

대구광역시달서구의회
제304회 제1차 정례회

달서구 33(장관빌라) 재건축사업 정비예정구역 해제계획안에 대한 의견제시의 건

【집행부제출】

검 토 보 고 서



2024. 6. .

도시환경위원회 전문위원

달서구 33(장관빌라) 재건축사업 정비예정구역 해제계획안에 대한 의견제시의 건

검 토 보 고 서

2024. 6. .

도시환경위원회

1. 검토과정

- 안 건 명: 달서구 33(장관빌라) 재건축사업 정비예정구역 해제계획안에
대한 의견제시의 건
- 제 출 자: 대구광역시 달서구청장(건축과장)
- 제출일자: 2024. 5. 30.
- 회부일자: 2024. 5. 30.
- 검토기간: 2024. 5. 30 ~ 6. 3.(5일간)

2. 제안이유

- 달서구 33(장관빌라) 구역은 “대구시2020 정비기본계획 3단계”로
2018년 12월 31일 정비예정구역으로 지정고시 된 구역으로 「도시 및
주거환경정비법」 제20조제1항제1호에 따라 정비구역 지정 예정일로부터
3년이 되는 날까지 정비구역지정을 신청하지 않아 정비구역해제를
위한 의회의 의견을 청취하고자 함.

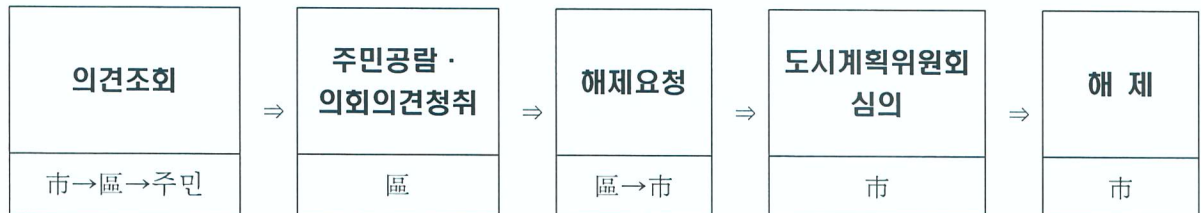
3. 주요내용

■ 정비예정구역 해제 대상

| 구역 번호 | 위치 | 구역면적 (㎡) | 사업유형 | 기 준 용적률(%) | 추진단계 | 생활권 유 형 | 정비 기본 계획 고시일 |
|-----------|----------------------|-------------|--------------|---------------|------|------------|-----------------|
| 달서구 33 | 중흥로 68 (송현동 1991) | 21,125.3 | 주택재건축 사 업 | 200 | 3단계 | A | 2018.12.31. |
| 정비예정구역 해제 | | | | | | | |

■ 사업개요

- 구역명칭: 달서구 33(장관빌라) 재건축구역
- 위치 및 면적: 상동
- 토지 등 소유자 수: 185명
- 해제절차



■ 향후계획

- 정비예정구역 해제 요청(區 → 市) : '24. 6월중
- 市 도시계획위원회 심의 및 정비예정구역 해제 고시: '24. 7월중

4. 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조
- 정비구역 등 해제 일몰기한 연장 업무처리 기준
(市 도시정비과-1314호, 2020.2.27.)

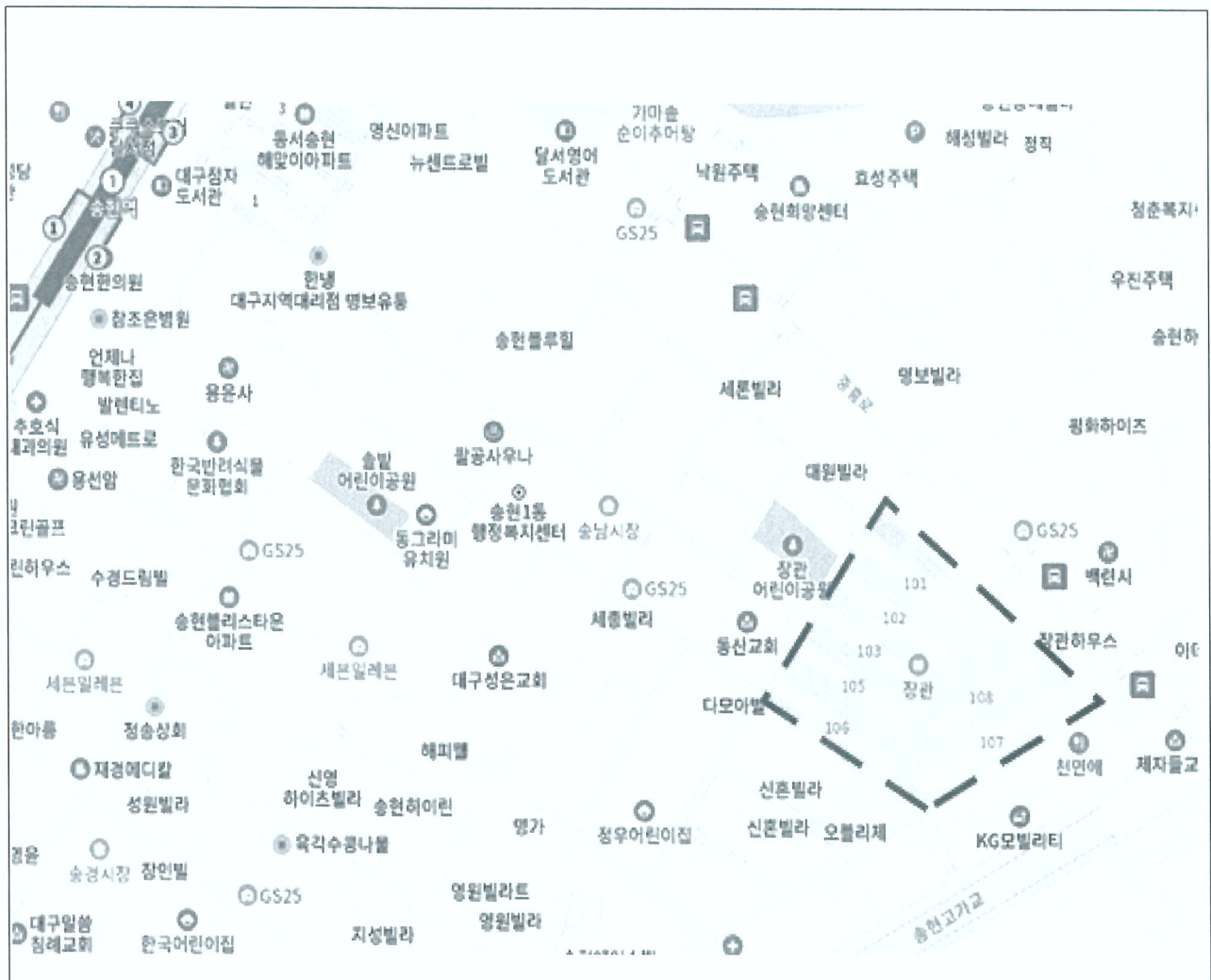
5. 검토의견

- 본 안건은 2018년 12월 31일 ‘대구시2020 정비기본계획 3단계’로 정비예정구역으로 지정 고시된 달서구 33(장관빌라) 구역이 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 정비구역으로 지정 및 지정 신청이 되지 않음에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제20조에 따른 정비예정구역 해제를 위하여 같은 법 제20조제4항에 따라 지방의회의 의견을 청취하고자 2024년 5월 30일 구청장으로부터 제출되어 도시환경위원회로 회부되었음.
- 송현동 1991번지에 위치한 달서구 33(장관빌라) 재건축 구역은 ‘2020 대구광역시 도시 및 주거환경정비기본계획’으로 2018년 12월 31일 정비예정구역으로 지정·고시 되었으며, 구역 면적은 21,125.3m²이고, 연립주택 8동과 관리실 1개 동 172세대로 토지소유자 185명이며, 1988년 4월 6일 사용 승인된 30년 이상 된 연립주택임.
- 계획안의 주요 내용은 정비예정구역으로 지정 고시된 달서구 33(장관빌라) 구역은 2020년 12월 31일부터 3년이 되는 2023년 12월 31일까지 정비구역 지정을 신청하지 않았고 또한, 기한 내 토지소유자의 30% 이상이 동의한 정비예정구역 연장요청을 하지 않아 「도시 및 주거환경정비법」 제20조에 따라 주민공람 및 지방의회의 의견을 청취하여 대구시장에게 정비예정구역 해제를 요청하고 대구시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 해제하려는 것임.
- 정비예정구역 해제와 관련한 경과를 살펴보면 2023년 12월 31일로 정비예정구역의 일몰기한이 도래함에 따라 2023년 10월 대상 주민들에게 정비예정구역 일몰기한 연장과 관련하여 통지하였으나, 연장요청 기한(2023년 12월 31일)까지 토지소유자 등 주민들의 의견이 제출되지 않음으로써 2024년 2월 정비예정구역 해제를 위한 주민공람을 시행하여 2024년 4월 주민의 78%가 해제를 반대한다는 의견을 제출받은 바 있음.

- 따라서 본 계획안의 달서구 33(장관빌라) 구역은 「도시 및 주거환경 정비법」 제20조에 따른 정비예정구역 해제를 대구시에 요청하여야 하나, 2024년 2월 해제에 대한 주민공람 결과 주민의 78%가 해제에 대한 반대 의견을 제출(2024. 4월)한 바 있음에 따라 우리 위원회에서는 주민의 의사와 주거환경 개선 등의 상황을 종합 고려하여 심도 있는 논의를 거친 후 의견을 제시하는 것이 타당하다고 사료됨.

< 이상 검토보고를 마칩 >

위 치 도



□ 도시 및 주거환경정비법

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우

나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.

1. 제1항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우
2. 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우
2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.