

# 정비사업 지역건설사 참여율 확대 를 위한 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획 변경

지역자본의 역외 유출을 줄이고 지역건설사의 경쟁력 강화, 정비사업 활성화를 위하여 대구지역 재개발·재건축 사업에 지역건설업체 참여율에 따라 최대 15%까지 용적률을 추가할 수 있도록 인센티브제도를 단순화

## 인센티브 변경 사유 및 내용

변경 사유	변경 방안
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업의 지리적 조건 등 현황여건에 의한 인센티브 비중이 46%(60/130점, 현행 1~4번 항목)로서 구역간 형평성에 문제가 있음</li> <li>○ 2020정비기본계획에 추가반영된 「임대주택」·「소형주택공급」·「녹색건축 인증」 항목은 최근 사회구조 변화 및 법규 정비 등으로 증가추세이나 인센티브 부여에 의한 차별화 효과 미미</li> <li>○ 항목별로 점수를 부여하고 이를 다시 용적률로 환산하는 방식으로 발주자(조합)에게 복잡하게 느껴지며 현황조사 완료전에 예측이 힘들</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준이 모호하며 비합리적인 기존 인센티브 항목은 삭제</li> <li>○ 사업주체가 이해하기 쉽게 배정기준을 단순화하고 지역 건설업체 가점 확대</li> <li>○ 기존 인센티브 제도를 적용받는 구역은 경과조치 시행으로 불이익 없도록 조치</li> </ul>

기		존
항	목	가 점 요 인
1.물리적 특성 (20점)	사업규모	세대수가 적을수록
	노후도	노후도가 심할수록
2.지리적 특성 (15점)	접근성	지하철·국철과 멀수록
	지리적	수성·달서구 외 지역
	용도지역	1·2종 지역(주거·상업 공통)
3.토지등 소유 특성(10점)	세대당 대지면적	면적이 작을수록
	소유세대수	소유세대수가 적을수록
4.정비사업 특성(15점)	시급성	시급할수록(정책상)
	기존 기반 시설을 (진입도로포함)	낮을수록
5.도급 형식 (40점)	참여업체수	지역업체 수가 많을수록
	지역업체 참여율	참여율이 높을수록
6.임대주택 (10점)	임대주택 확보율	확보율이 높을수록
7.소형분양 주택(10점)	60㎡ 이하	비율이 높을수록
8.녹색건축 계획(10점)	녹색건축	녹색건축 인증시
<b>합 계 : 130점</b>		
<b>⇒ 배점표에 따라 최대 15% 용적률 가산</b>		
※ 배점표 등 기존 인센티브 계획 자세히 보기 : 대구광역시 홈페이지(www.daegu.go.kr) 분야별정보 > 도시주택/건설 > 도시재생/정비 > 도시주거환경기본계획(5.부문별계획 5.밀도계획, 262페이지)		

⇒  
단순화

변		경
지역건설업체 참여비율에 따라 ⇒ 최대 15%		
지역업체 참여비율	인센티브	
70%이상	15%	
60%이상	14%	
50%이상	13%	
40%이상	11%	
30%이상	9%	
20%이상	7%	
10%이상	5%	
기준용적률 + 인센티브 = 허용용적률 (공공시설 부지제공에 의한 상한용적률은 기존 제도 유지)		

## □ 시행일자 및 경과조치

- 시행일자 : 고시일(2018. 1. 30.)로부터 시행
- 경과조치 사항
  - 1. 정비계획이 기 결정된 구역
    - ⇒ 기존 제도를 적용. 단, 기존 제도의 적용이 불리하다고 인정될 경우에는 새로운 인센티브 제도를 적용 가능
  - 2. 정비계획을 수립 중인 구역
    - ⇒ 기존의 정비기본계획에 의해 구청장이 정비계획 수립을 위한 주민설명회 개최 등을 외부에 공고하거나, 정비계획의 주민제안이 접수된 구역은 기존 제도를 적용한다. 단, 기존 제도의 적용이 불리하다고 인정될 경우에는 새로운 인센티브 제도를 적용 가능
  - 3. 정비계획이 미 수립된 구역
    - ⇒ 정비계획이 미 수립된 구역은 새로운 인센티브 제도를 적용

### <참고사항>

## □ 기본계획 현황

- 명 칭 : 2020대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획
- 근 거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제3조
- 고 시 : 대구광역시고시 제2013-50호(2013. 4. 1.)
- ※ 인센티브 적용요율 : 당해 정비사업의 특성에 따라 용적률 최대 15% 범위 내에서 인센티브 부여

## □ 용적률 완화(인센티브) 제도 변천 요약

1. 2010 대구광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획('06. 6. 12.-최초)
  - ⇒ 지역업체 참여비율에 따라 5% 범위 내 인센티브 부여
2. 2010 대구광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 「변경」 ('07. 7. 30.)
  - ⇒ 정비사업 특성에 따라 15% 범위 내 인센티브 부여(5개 항목)
3. 2020 대구광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획('13. 4. 1. - 현행)
  - ⇒ 임대주택 등 3개 평가항목 추가(인센티브 용적률은 최대 15% 유지)