

- 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

# 제 안 설 명 서

2024. 7.



대구광역시 달서구

<http://www.dalseo.daegu.kr>

[건축과]

- 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

# 제 안 설 명 서

설명자: 건축과장

월촌역 청솔 재개발정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대해 구의회 의견을 청취하고자 제안 설명을 드리겠습니다.

## 보고내용 및 제안사유에 대해 설명 드리겠습니다.

- 보고드릴 내용은 월촌역 청솔 조합설립추진준비위원회가 신청한 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 관한 내용입니다.

송현동 1909-27번지 일원에 위치한 월촌역 청솔 재개발정비사업 구역은 2006년 06월 12일 정비예정구역으로 지정 고시된 달서구 12구역이 2021년 12월 30일 유보구역으로 지정된 후, 2023년 12월 19일 유보구역의 일부 구역으로 정비구역 지정 신청을 하였습니다.

- 이에 따라, 정비사업을 실시코자 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 구의회의 의견을 청취하고자 합니다.

□ 다음은 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 설명 드리겠습니다.

○ 구역 명칭은 월촌역 청솔 재개발구역으로, 송현동 1909-27번지 일원에 위치하고 있고, 구역 면적은 13,256m<sup>2</sup>이며 구역 내 토지등소유자는 124명입니다.

○ 월촌역 청솔 재개발 구역의 그간 추진 경과를 말씀드리기 위해서 먼저 달서구 12구역에 대해 설명 드리겠습니다.

2006. 06. 12. : 달서구 12 정비예정구역 지정 고시

2015. 12. 10. : 정비구역 지정 고시

2016. 06. 13. : 조합설립인가

2017. 09. 05. : 과반수의 비대위에 의한 정비구역 해제 신청

2018. 06. 12. : 정비구역 해제 도시계획위원회 심의 결과 “가결”

2018. 06. 20. : 정비구역 해제 고시

2018. 07. 02. : 조합설립인가 취소 고시

2021. 12. 30. : 달서구 12 정비예정구역을 유보구역으로 지정

○ 유보구역의 정비계획 입안제안은 2026년 1월 1일부터 가능하지만 토지등소유자의 3/4이상의 동의가 있으면 2023년 1월 1일부터 정비계획 입안제안이 가능하므로, 월촌역 청솔 조합설립추진준비위원회는 2023년 12월 19일 유보구역의 일부 구역으로 월촌역 청솔 재개발사업 정비계획 입안 신청을 하였습니다.

- 주요 내용으로, 토지등소유자 124명 중 93명이 동의하여 75%의 동의를 확보하였고, 구역 내 제2종주거지역의 용적률은 244%이하, 제3종주거지역의 용적률은 291%이하로 합계 용적률 252%이하입니다.  
사업 규모는 지하2층, 지상24층, 5개동 290세대로 계획하였고, 동측에 2m 폭의 공공보행통로를 조성하고 도로는 서측 3m, 남측 5m, 북측 4m 폭원 확장하여 주민들의 편익을 증진토록 계획하였습니다.
- 2024년 1월 5일부터 2024년 6월 3일까지 관련부서 및 기관 협의를 하였고, 2024년 6월 11일부터 2024년 7월 22일까지 주민공람을 실시하였으며, 2024년 6월 27일 주민설명회를 개최하였습니다.
- 정비구역 지정 절차는 지방의회의 의견을 청취 후, 대구광역시장에 정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청을 하고, 대구광역시장의 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 하게 됩니다.
- 이에, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 정비사업을 실시코자 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 구의회의 의견을 청취하고자 합니다.

**이상으로 제안 설명을 마치겠습니다. 감사합니다.**

# 월촌역 청솔 재개발정비사업

## 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취

의안 번호	0924080
----------	---------

제출연월일: 2024. 7.

제 출 자: 달서구청장  
(건축과장)

### 1. 제안이유

- 월촌역 청솔 재개발정비사업 조합설립추진준비위원회가 정비계획 입안을 신청하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취코자 함

### 2. 추진경위

- 2006. 06. 12. : 달서구 12 정비예정구역 지정 고시
- 2015. 12. 10. : 정비구역 지정 고시
- 2016. 06. 13. : 조합설립인가
- 2017. 09. 05. : 과반수의 비대위에 의한 정비구역 해제 신청
- 2018. 06. 12. : 정비구역 해제 도시계획위원회 심의 결과 “가결”
- 2018. 06. 20. : 정비구역 해제 고시
- 2018. 07. 02. : 조합설립인가 취소 고시
- 2021. 12. 30. : 달서구 12 정비예정구역을 유보구역으로 지정
- 2023. 12. 19. : 유보구역의 일부 구역으로 새로운 정비구역 지정 신청 및 정비계획 입안 신청(추진준비위원회 → 區)
- 2024. 01. 05. ~ 2024. 03. 11. : 관련부서(기관) 협의(1차)
- 2024. 03. 25. ~ 2024. 06. 03. : 관련부서(기관) 협의(2차)
- 2024. 06. 11. ~ 2024. 07. 22. : 주민공람
- 2024. 06. 27. : 주민설명회

### 3. 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 달서구 송현동 1909-27번지 일원
- 용도지역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 건축개요 : 지하2층/지상24층, 공동주택 5개동 290세대
- 정비계획 내용

구 분		건축시설계획				
명칭	면 적(m <sup>2</sup> )	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
계	11,846.7	-	30 이하	252 이하	75 이하	-
A	10,079.1	공동주택 및 부대복리시설	26 이하	244 이하	75 이하	-
B	1,767.6	공동주택 및 부대복리시설	41 이하	291 이하	58 이하	-
평형별 세대수	구 분	전용면적(m <sup>2</sup> )		세대수(세대)		-
	공 동 주 택	계		290		-
		38형(59.96m <sup>2</sup> )		16		-
		59형(76.88m <sup>2</sup> )		69		-
		84형(84.98m <sup>2</sup> )		205		-

### 4. 향후계획

- 2024. 10 : 정비계획 입안 및 정비구역 지정 신청(區→市)
- 2024. 11 : 도시계획위원회 심의(市)
- 2024. 12 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시(市)

### 5. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제1항

## 6. 정비계획(안)

### ● 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
용도지역	계	13,256.0	100.0	
	제2종일반주거지역	11,103.0	83.8	
	제3종일반주거지역	2,153.0	16.2	
획지 및 정비 기반시설	계	13,256.0	100.0	
	획지	11,846.7	89.4	
	주택용지(A)	10,079.1	76.0	제2종일반주거지역
	주택용지(B)	1,767.6	13.4	제3종일반주거지역
	정비기반시설	1,409.3	10.6	
	도 로	1,409.3	10.6	

### ● 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

#### - 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	7	20~23	보 조 간선도로	3,050	감삼동 대로3-13호선	송현동 대로1-24호선	일반 도로	-	건고제1387호 (65.02.02)	
변경	중로	1	7	20~23	보 조 간선도로	3,050	감삼동 대로3-13호선	송현동 대로1-24호선	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장
기정	소로	2	100	8	국지 도로	285	대로1-12	중로1-7	일반 도로	-	대고 제139호 (79.12.10)	송현 토지구획
변경	중로	3	임1	13	집산 도로	103	소로1-4	중로1-7	일반 도로	-	-	폭원확장 및 노선분리
변경	소로	2	100	8	국지 도로	172	대로1-12	소로1-4	일반 도로	-	-	연장축소
기정	소로	2	128	8	국지 도로	357	대로1-12	중로1-7	일반 도로	-	대고 제139호 (79.12.10)	송현 토지구획
변경	중로	3	임2	12	집산 도로	145	소로1-4	중로1-7	일반 도로	-	-	폭원확장 및 노선분리
변경	소로	2	128	8	국지 도로	200	대로1-12	소로1-4	일반 도로	-	-	연장축소
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	106	소로2-100	소로2-128	일반 도로	-	대고 제139호 (79.12.10)	노선폐지

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-7	중로1-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>일부구간(95m) 폭원(3m)확장</li> <li>- B = 20m~23m</li> <li>- L = 3,050m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행환경개선 및 원활한 교통소통을 위하여 폭원확장</li> </ul>
소로2-100	중로3-임1	<ul style="list-style-type: none"> <li>일부구간(103m) 폭원(5m)확장에 따른 노선분리</li> <li>- B = 8m → 13m</li> <li>- L = 103m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행환경개선 및 원활한 교통소통을 위하여 폭원확장</li> </ul>
	소로2-100	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선분리에 따른 도로연장 축소</li> <li>- B = 8m</li> <li>- L = 285m → 172m (감 113m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용의 효율성 제고 및 원활한 사업 시행을 위하여 노선분리</li> </ul>
소로2-128	중로3-임2	<ul style="list-style-type: none"> <li>일부구간(145m) 폭원(4m)확장에 따른 노선분리</li> <li>- B = 8m → 12m</li> <li>- L = 145m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행환경개선 및 원활한 교통소통을 위하여 폭원확장</li> </ul>
	소로2-128	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선분리에 따른 도로연장 축소</li> <li>- B = 8m</li> <li>- L = 357m → 200m (감 157m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용의 효율성 제고 및 원활한 사업 시행을 위하여 노선분리</li> </ul>
소로3-2	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선폐지</li> <li>- B = 6m, L = 106m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용의 효율성 제고 및 원활한 사업 시행을 위하여 노선폐지</li> </ul>

● 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
신설	경로당	달서구 월배로67길 52 (송현동 1909-27번지) 일원	100 이상	
신설	어린이놀이터		500 이상	
신설	관리사무실		150 이상	

● 교통처리에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
신설	공공보행통로	소로1-4호선변 B=2m, L=100m	주변 주민의 편의 및 안전한 통학환경 조성을 위해 공공보행통로 조성

● 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

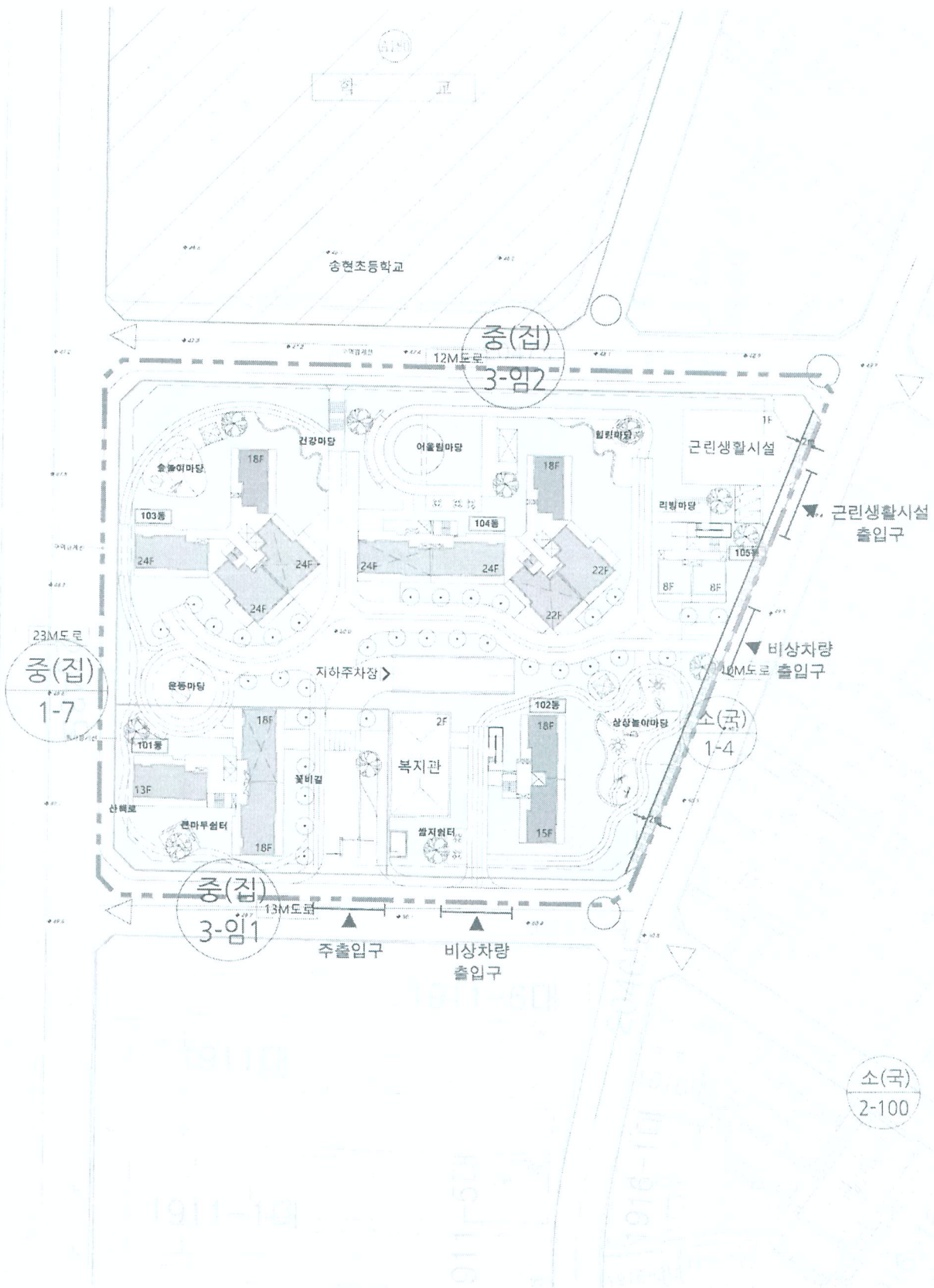
구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획																		
	명칭	면 적 (㎡)		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고														
신설	계	11,846.7	-	-	30 이하	252 이하	75 이하	-														
	A	10,079.1	달서구 월배로67길 46-38 (송현동 1910-1번지)일원	공동주택 및 부대복리시설	26 이하	244 이하	75 이하	-														
	B	1,767.6	달서구 월배로67길 52 (송현동 1909-27번지)일원	공동주택 및 부대복리시설	41 이하	291 이하	58 이하	-														
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건립규모(총290세대)</li> <li>○ 분양주택의 최대규모 : 84.93㎡(전용면적 기준)</li> <li>○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : -</li> <li>○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100% (290세대)</li> </ul>																				
용적률 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 완화용적률 ( a+b+c )</li> <li>- 기준용적률 ( a )</li> <li>- 지역업체(시공사·건축설계사) 참여비율에 따른 용적률 인센티브 ( b )</li> <li>- 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화 ( c )</li> </ul> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">: 244%</td> <td style="text-align: center;">291%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">: 220%</td> <td style="text-align: center;">250%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">: 23%</td> <td style="text-align: center;">23%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">: 1%</td> <td style="text-align: center;">18%</td> </tr> </table>								A	B		: 244%	291%		: 220%	250%		: 23%	23%		: 1%	18%
	A	B																				
	: 244%	291%																				
	: 220%	250%																				
	: 23%	23%																				
	: 1%	18%																				

## 7. 건축개요

구 분		내 용		
		전체	A	B
대지위치		달서구 송현동 1909-27번지 일원		
도시계획 관련사항		제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
정비구역면적(m <sup>2</sup> )		13,256.0		
대지면적(m <sup>2</sup> )		11,846.7	10,079.1	1,767.6
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
건축면적(m <sup>2</sup> )		3,244.74	<b>2,537.70</b>	<b>707.04</b>
연면적 (m <sup>2</sup> )	전체	46,002.58	<b>24,408.17</b>	<b>5,124.41</b>
	지상층	29,532.58	<b>14,684.00</b>	<b>1,786.00</b>
	지하층	16,470.00	<b>39,092.17</b>	<b>6,910.41</b>
건폐율(%)		27.39 이하	<b>25.2 이하</b>	<b>40.0 이하</b>
용적률(%)		249.29 이하	<b>242.2 이하</b>	<b>289.9 이하</b>
규 모(층)		지하2층, 지상24층	<b>지하2층, 지상24층</b>	<b>지하2층, 지상18층</b>
세대수 (세대)	38형	16	<b>16</b>	-
	59형	69	<b>69</b>	-
	84형	205	<b>158</b>	<b>47</b>
	소계	290	243	47
구분		법 정		계 획
주차 대수 (대)	아파트	264		415
	근생시설	2		3
	합계	266		418



● 정비계획 결정(안)도



# 본리덕인 재건축 정비계획 입안 관련 관련기관(부서) 보완내용 및 조치계획

## 1차 관련부서협의

기간 : 2024. 01. 05. ~ 2024. 03. 11.

### ■ 대구광역시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
도 시 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 송현초교 학생들의 통학 및 보행자 통행에 지장이 없도록 사업지 동측 둘레에도 보행자도로 또는 공공 보행통로 설치할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</li> </ul>	반영 (첨부1)
도 시 정 비 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업시행 예정시기는 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 설정할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 설정하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-5-4. 및 『지구단위 계획수립지침』 3-2-2.에 따라 밀도계획 재검토할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-5-4. 및 『지구단위 계획수립지침』 3-2-2.에 따라 밀도계획을 수립하겠음</li> </ul>	반영 (첨부2)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 1-2-1. 및 4-9-2.에 따라 증가되는 교통량에 대한 수용 및 기반시설 확충 등을 위해 동측 보행자도로 확보 검토할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</li> </ul>	반영 (첨부1)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제6조에 따라 토지등소유자의 분양주택 희망수요 조사내용 제출할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지등소유자의 분양주택 희망수요 조사서를 작성하여 제출하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-14-1. 및 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제6조에 따라 세입자의 재정착을 위한 주택수요 조사 제출 및 정비계획에 반영할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-14-1. 및 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제6조에 따른 세입자의 재정착을 위한 주택수요 조사서를 작성하여 제출 및 정비계획에 반영하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-11-2.에 따라 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 보완할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-11-2.에 따라 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획을 보완하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 2-2-2.에 따라 계획서상 누락된 부분 보완할 것.(계획의 수립절차, 잠재력 및 개발전망 분석, 토지 및 건축물의 가격과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 2-2-2.에 따른 정비계획서의 작성지침을 준수하여 보완하겠음</li> </ul>	반영

	<p>임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기초조사 자료의 출처 및 연도 명기할 것.</li> <li>○ 토지 및 건축물 조서, 동의총괄표 등은 대구시 도시 및 주거환경정비 조례 서식 이용 할 것.</li> <li>○ 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획에 따른 생태면적률 검토.</li> <li>○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 재검토.</li> <li>○ 당해 사업부지는 “대구광역시 도시재생활성화지역(송현2동 일원)” 구역 내에 위치함에 따라 사업부지 내 국·공유재산의 도시재생사업에 필요 여부를 도시재생활성화계획 수립권자(구청장)에게 확인하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 규정에 적합하게 추진해야 함.</li> <li>○ 유보구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우 도시정비법 시행령 제7조제2항 및 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 3-2-2., 『도시·주거환경정비기본계획 수립 지침』 4-2-6. 등을 종합적으로 검토하여 잔여지 주민(토지등소유자)의 의견수렴 등 정비계획의 입안대상지역 적합여부를 검토할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기초조사 자료의 출처 및 연도를 명기하겠음</li> <li>○ 토지 및 건축물 조서, 동의총괄표 등은 대구시 도시 및 주거환경정비 조례 서식을 기준으로 작성하겠음</li> <li>○ 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획에 따른 생태면적률을 검토하겠음</li> <li>○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획을 재검토하여 보완하겠음</li> <li>○ 관련부서협의의견에 따른 조치계획 수립 및 보완접수시 도시재생활성화계획 수립권자(구청장)에게 확인하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 규정에 적합하게 추진하도록 하겠음</li> <li>○ 유보구역 중 정비구역에서 제외되는 잔여지 주민에 대한 의견청취를 우편발송 등을 통해 하겠음.</li> </ul>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>추후반영</p> <p>반영</p>
교통정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 동측 송현로16길상 사업지와 접하는 구간에 보행로 확보 요망</li> <li>○ 남측 도로(월배로67길)는 교통량 및 도로 이용 특성을 고려하여 2차로 운영 검토</li> <li>○ 사업지 주변에 설치하는 보도는 폭 3m이상 확보를 검토</li> <li>○ 차로 폭원은 3m 이상 확보하고 도로 단면도상 측구는 분리하여 표기 바람.</li> <li>○ 지하주차장은 전체 순환동선체계 확보 및 102동 동편 주차장통로 선형 개선을 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</li> <li>○ 사업지 남측 월배로67길을 2차로로 운영토록 도로단면을 조정하였음</li> <li>○ 사업지 서, 북, 남측 외부보도는 폭 3.0m 이상 확보하였음</li> <li>○ 차로 폭원은 3m 이상 확보하였으며, 단면도에 측구를 분리하여 표기하였음</li> <li>○ 지하주차장을 순환동선체계로 계획하였으며, 사업지 구조적 문제로 일부구간은 준치토록 하였음</li> </ul>	<p>반영 (첨부1)</p> <p>반영 (첨부3)</p> <p>반영 (첨부4)</p> <p>반영 (첨부5)</p> <p>반영</p>
도로과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당구역 기존 월배로67길의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편이 최소화 되도록 추가교통개선대책 검토가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지를 관통하는 월배로67길을 이용하는 보행 및 차량은 내부통행이 대부분이며, 인근 주민들의 통행에 불편함이 없도록 외부도로</li> </ul>	<p>반영 (첨부4) (첨부5)</p>

	필요하며 통행 단절과 관련한 사항은 도로관리청인 관할 구청과 반드시 협의.	와 접한 사업지 전구간에 보도를 설치하였음	
	○ 사업지 동측 송현로16길의 원활한 차량소통을 위해 도로를 추가확장하고 원활한 보행자 통행을 위해 보도 설치 검토.	○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음	반영 (첨부1)
	○ 향후 교통소음과 관련한 민원이 발생하지 않도록 교통소음저감(방음)대책 수립 검토.(저소음포장 제외)	○ 사업시행인가시 교통소음관련하여 교통소음저감대책 수립검토를 하겠음	추후반영
	○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리는 향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의.	○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리는 향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의하겠음	추후반영
	○ 기타 폭원 20m미만 도로는 도로관리청인 관할 구청과 협의.	○ 폭원 20m미만 도로는 도로관리청인 관할 구청과 협의하였음	반영

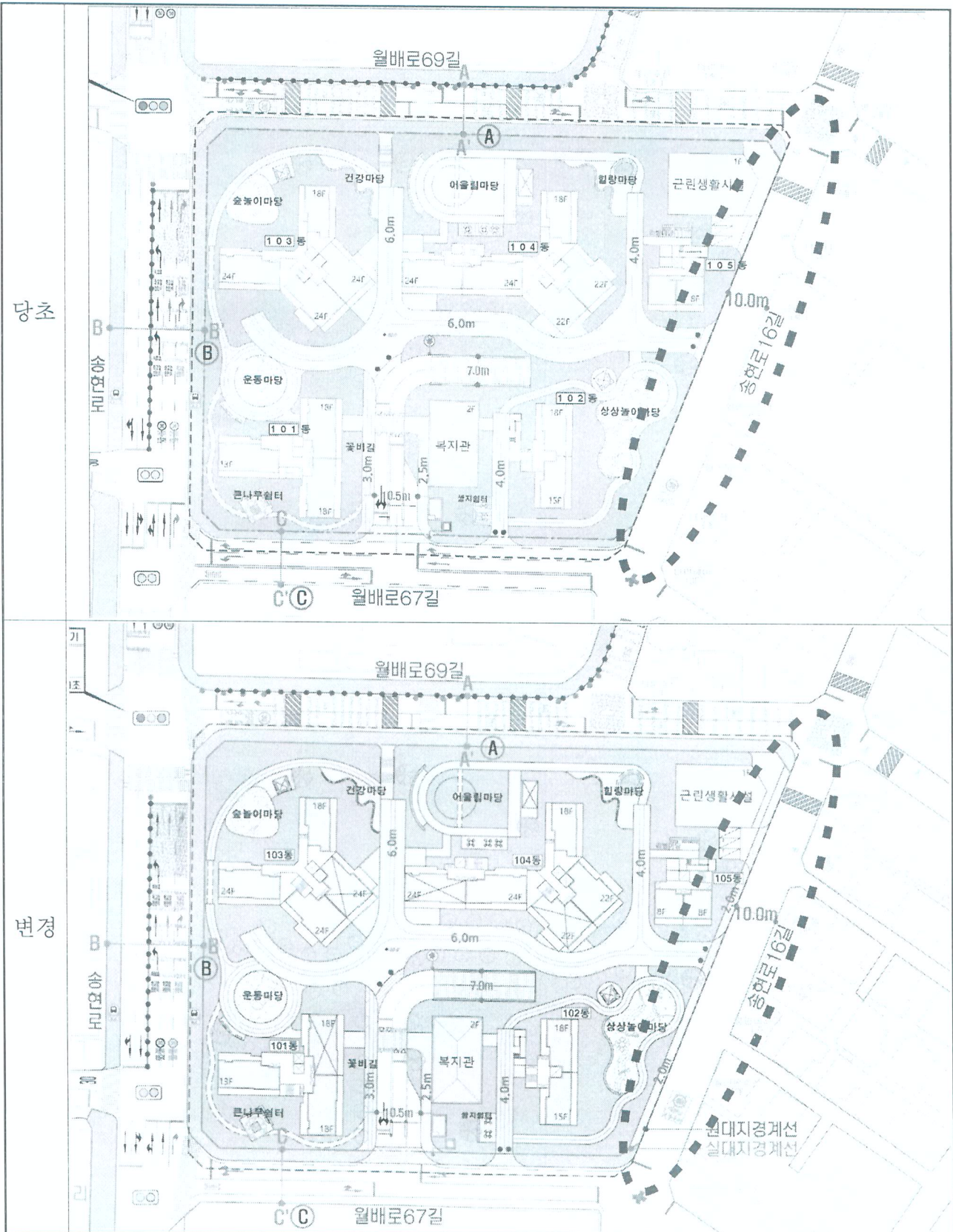
### ■ 달서구청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교 통 행 정 과	○ 구체적 사업계획 수립시 동측 송현로 16길의 사업부지내에 보행동선 연결 검토	○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음	반영 (첨부1)
	○ 신청서에 수록한 교통처리계획의 각종 교통안전시설은 향후 사업시행시 관련기관(우리구, 관할경찰서, 대구경찰청 등)과 협의하여 구체적인 설치 계획을 수립할 것.	○ 사업시행인가시 교통안전시설 설치에 관한 사항을 관련기관(달서구 교통행정과, 관할경찰서, 대구경찰서 등)과 협의하겠음	추후반영
도 시 디 자 인 과	○ 지구단위계획 관련 사항		
	- 사업대지 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위하여 소로1-4호선의 도로 확폭을 검토할 것.	○ 사업지 동측 소로1-4호선(송현로 16길)과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음	반영 (첨부1)
	- 20m이상 도로의 변경 사항은 市 도로소관부서, 20m미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의할 것.	○ 20m이상 도로의 변경 사항은 市 도로소관부서, 20m미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의하였음	반영
	- 대상지 내 변경되는 소로의 노선명은 우리 과와 협의할 것.	○ 정비구역 고시전 변경되는 소로의 노선명은 협의하겠음	반영
	○ 국토이용정보체계 등재에 관한 사항		
	- 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시의 국토이용정보체계	○ 지형도면고시일 2주 전까지 관련 자료를 제출하겠음	반영

	등재는 「지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제12조에 따라 고시 효력발생 2주 전까지 우리 과에 등재자료 일체를 제출할 것		
건 설 과	○ 건설행정 분야 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제97조의 규정에 따라 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설(실태조사결과 기존의 정비기반 시설이었음을 증명할 수 있는 자료가 있고, 실제로 정비기반시설로 이용 시 가능)은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도되므로 사업시행 인가 구비서류를 갖추어 市 건설산업과와 재협의	○ 사업시행인가시 협의서류를 작성하여 市 건설산업과와 재협의하겠음	추후협의
	나. 준공 시 재산의 효율적인 관리를 위해 「대구광역시 공유재산관리조례」 제65조, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제5조에 따라 합필이 가능한 토지에 대하여는 합병 등에 따른 지적공부정리 및 등기완료 후 관리청에 재산이관	○ 계획이 확정되는 사업시행인가시 합필여부에 따른 지적공부정리 및 등기관련 사항은 재협의 하겠음	추후협의
	○ 도로 분야 가. 기존 도로(소로 3-2호선) 폐지 시 인근 주민들의 불편사항이 발생하지 않도록 이에 대한 충분한 교통개선대책 검토	○ 사업지를 관통하는 소로 3-2호선(월배로67길)을 이용하는 보행 및 차량은 내부통행이 대부분이며, 인근 주민들의 통행에 불편함이 없도록 외부도로와 접한 사업지 전구간에 보도를 설치하였음	반영 (첨부4)
	나. 본 사업으로 확장 또는 손피되는 도로는 보수 후 전면 재포장 시행	○ 확장 또는 손피되는 도로는 보수 및 전면 재포장하겠음	추후반영
	○ 하수분야 가. 사업시행인가 전 관련 인·허가 협의	○ 사업시행인가 전 관련 인·허가 협의하겠음	
	○ 도로굴착 분야 가. 도로점용(굴착) 관련하여 상·하수도, 전기, 통신 등 굴착이	○ 사업시행인가시 재협의하겠음	추후반영

	수반되는 점용공사에 대한 세부계획을 첨부하여 별도 협의하고 향후 이중굴착이 발생되지 않도록 할 것		
	나. 연장 10m(차량의 진행방향과 평행하게 굴착하는 경우에는 30m)초과, 너비가 3m초과인 굴착공사는 도로관리심의(분기별) 대상이므로 사전에 별도 협의	○ 사업시행인가시 재협의하겠음	추후반영
	○ 기타사항		
	가. 사업시행인가시 설계도서를 작성하여 협의할 것	○ 사업시행인가시 설계도서를 작성하여 협의하겠음	추후반영

■ 첨부1



## ■ 첨부2 - 당초

### 1) 공공시설 부지제공에 따른 용적률 인센티브 검토

구분	부지제공전 대지면적 (구역면적=A)	부지제공후 대지면적 (실대지)	부지제공면적 (B)	폐지되는 정비기반시설면적 (C)	기부채납면적 (B-C)
합계	13,256.0	11,846.7	1,409.3	1,288.3	121.0
제2종일반주거지역	11,103.0	10,079.1	1,023.9	1,283.8	-259.9
제3종일반주거지역	2,153.0	1,767.6	385.4	4.5	380.9

#### 제2종일반주거지역 + 제3종일반주거지역 개발가능용적률

완화 용적률	■ 공공시설 부지제공 산출식 = 기준용적률 × (1+0.3a) / (1-a) ※ a = $\frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$	
	제2종일반 주거지역	$a \approx -0.023 = -0.02$ 용적률 완화 = $220\% \times (1+0.3 \times -0.02) / (1-0.02) \approx 214.39\%$ $\Rightarrow 214.3\%$ $\rightarrow -5.7\%$ 용적률 환원
	제3종일반 주거지역	$a \approx 0.176 = 0.17$ 용적률 완화 = $250\% \times (1+0.3 \times 0.17) / (1-0.17) \approx 316.56\%$ $\Rightarrow 316.5\%$ $\rightarrow 66.5\%$ 추가 용적률 완화
적용 (1)	가중치 적용 (2종→3종)	제2종일반주거지역 용적률 완화를 제3종일반주거지역 용적률 완화에 적용 시 가중치 산정방식을 적용 $\rightarrow -5.7\% \times 220\% \div 250\% \approx -5.01\% = -5.0\%$
	제2종일반 주거지역	1) 기준용적률 = 220% $\rightarrow$ 제2종일반주거지역 적용 용적률 = 220% = 220% 적용
	제3종일반 주거지역	1) 기준용적률 = 250% 2) 용적률 완화 적용 = 66.5% 3) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = -5.0% $\rightarrow$ 제3종일반주거지역 적용 용적률 = $250\% + 66.5 - 5.0\%$ = 311.5% 적용(제3종일반주거지역 상한용적률 300%)
적용 (2)	가중치 적용 (3종→2종)	제3종일반주거지역 용적률 완화를 제2종일반주거지역 용적률 완화에 적용 시 가중치 산정방식을 적용 $\rightarrow 20.5\% \times 250\% \div 220\% \approx 23.29\% = 23.2\%$
	제2종일반 주거지역	1) 기준용적률 = 220% 2) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = 23.2% $\rightarrow$ 제2종일반주거지역 적용 용적률 = $220\% + 23.2\%$ = 243.2% 적용(제2종일반주거지역 상한용적률 250%)
	제3종일반 주거지역	1) 기준용적률 = 250% 2) 용적률 완화 적용 = 46.0% ( $66.5\% - 20.5\%$ ) 3) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = -5.0% $\rightarrow$ 제3종일반주거지역 적용 용적률 = $250\% + 46.0\% - 5.0\%$ = 291% 적용(제3종일반주거지역 상한용적률 300%)

## ■ 첨부2 - 변경

### 1) 공공시설 부지제공에 따른 용적률 인센티브 검토

구분	부지제공전 대지면적 (구역면적=A)	부지제공후 대지면적 (실대지)	부지제공면적 (B)	폐지되는 정비기반시설면적 (C)	기부채납면적 (B-C)
합계	13,256.0	11,846.7	1,409.3	1,288.3	121.0
제2종일반주거지역	11,103.0	10,079.1	1,023.9	1,283.8	-259.9
제3종일반주거지역	2,153.0	1,767.6	385.4	4.5	380.9
완화 용적률	■ 공공시설 부지제공 산출식 = 기준용적률 × (1+0.3a) / (1-a) ※ a = $\frac{\text{공공시설부지로 제공하는 면적} - \text{폐지되는 정비기반시설 면적}}{\text{공공시설부지를 제공하기 전 구역면적}}$				
	제2종일반 주거지역	a ≒ -0.023 = -0.02 용적률 완화 = 220% × [1+0.3x(-0.02)] / (1+0.02) ≒ 214.39% => 214.3%			
	제3종일반 주거지역	a ≒ 0.176 = 0.17 용적률 완화 = 250% × (1+0.3x0.17) / (1-0.17) ≒ 316.56% => 316.5%			

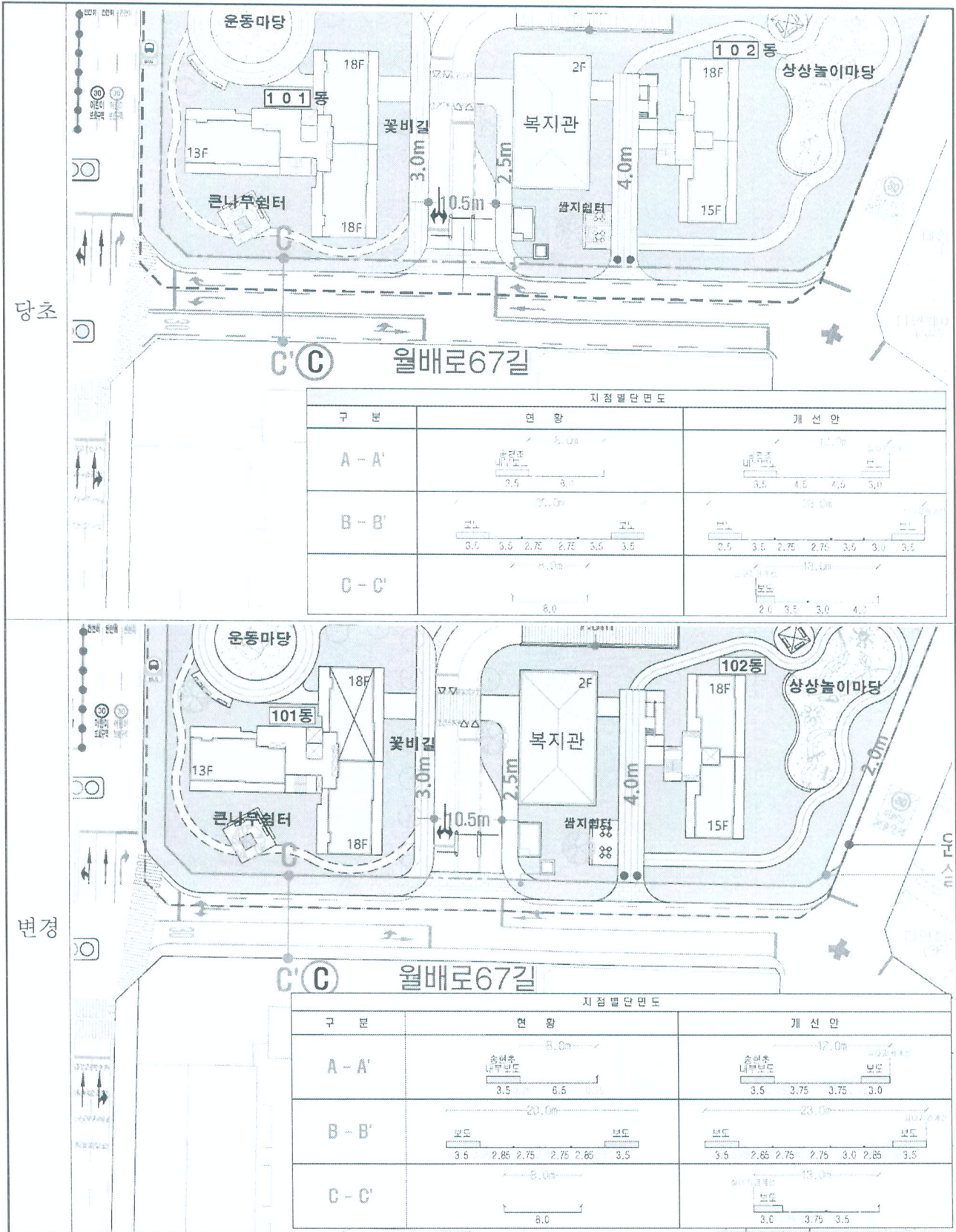
### 2) 지역업체 참여에 따른 용적률 인센티브 및 용도지역간 실대지비율에 따른 용적률 전환 검토

구분	기준용적률	지역업체 시공자 참여비율에 따른 인센티브	지역업체 건축설계자 참여비율에 따른 인센티브	공공시설 부지제공에 따른 인센티브
제2종일반주거지역	220	20	3	-5.7
제3종일반주거지역	250	20	3	66.5
제3종일반주거지역 ↓ 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역 잔여용적률 = 316.5% + 23% - 291% = 48.5% 제3종일반주거지역 용적률 제2종일반주거지역으로 전환 → 48.5% × (1,767.6㎡ ÷ 10,079.1㎡) = 8.5055% ≒ 8.5%			

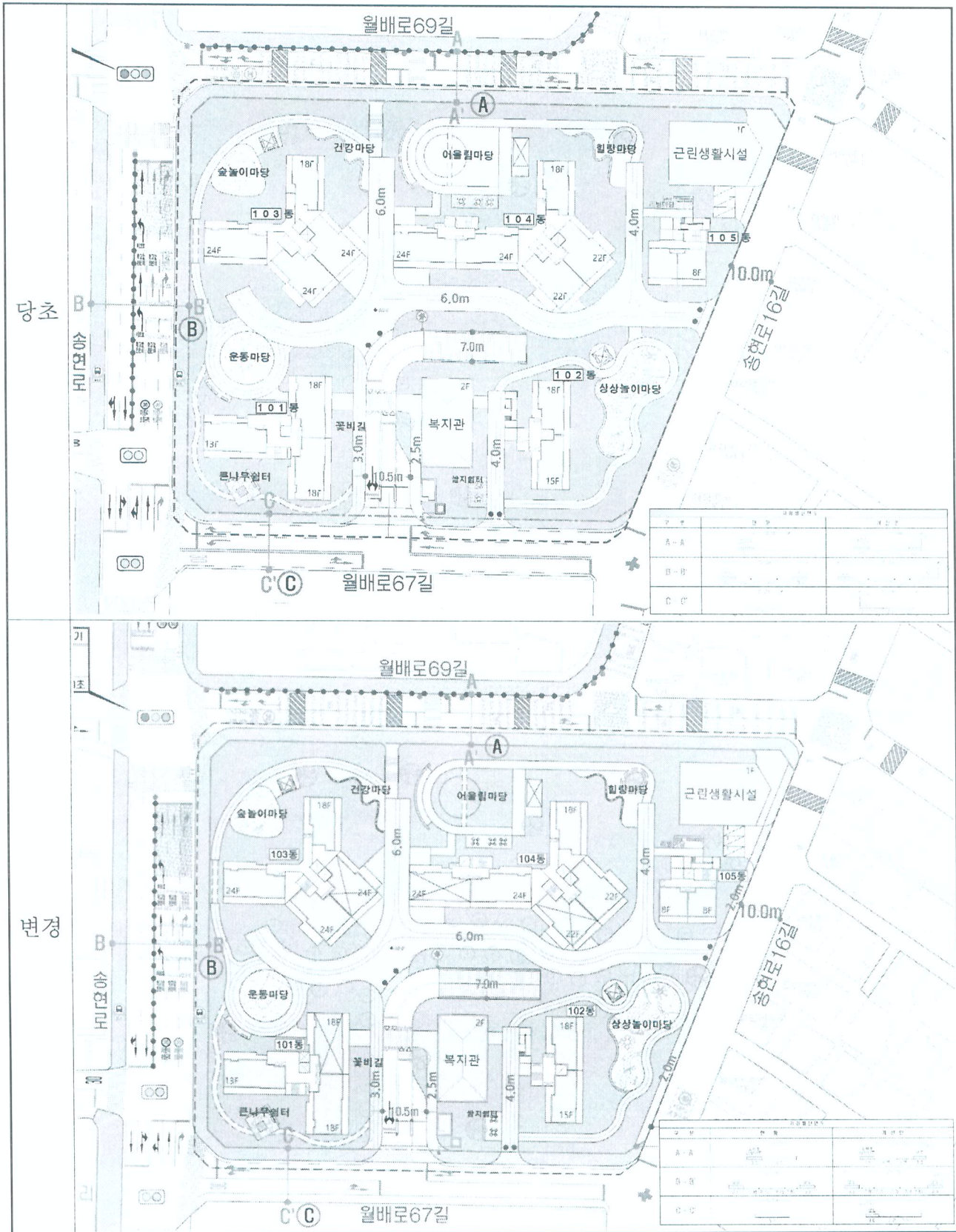
### 3) 계획용적률

구분	기준 용적률 (A)	공공시설 부지제공 인센티브 (B)	지역업체 참여 인센티브 (C)	양도받은 용적률 (D)	양도한 용적률 (E)	완화가능 용적률 (A+B+C +D+E)	계획 용적률
제2종일반주거지역	220%	-5.7%	23%	8.5%	-	245.8%	244%
제3종일반주거지역	250%	66.5%	23%	-	-48.5%	291%	291%

첨부3



첨부4



■ 첨부5

당초	A - A' 월배로69길	<p>12.0m</p> <p>송현초 내부보도 3.5 4.5 4.5 3.0</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도</p>
	B - B' 송현로	<p>23.0m</p> <p>보도 3.5 3.5 2.75 0.5 2.75 3.5 3.0 3.5</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도</p>
	C - C' 월배로67길	<p>13.0m</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도 2.0 3.5 3.0 4.0</p>
변경	A - A' 월배로69길	<p>12.0m</p> <p>송현초 내부보도 3.5 0.75 3.75 3.75 0.75 3.0</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도</p>
	B - B' 송현로	<p>23.0m</p> <p>보도 3.5 0.65 2.85 2.75 0.5 2.75 3.0 2.85 0.65 3.5</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도</p>
	C - C' 월배로67길	<p>13.0m</p> <p>실대지경계선</p> <p>보도 3.0 0.75 3.75 3.5 2.0</p>

## 2차 관련부서협의

기간 : 2024. 03. 25. ~ 2024. 06. 03.

### ■ 대구광역시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도 시 계 획 과	○ 지구단위계획 조서 및 결정도 상 미비한 부분 수정할 것	○ 지구단위계획 조서 및 결정도 상 미비한 부분 보완하겠습니다	반영 (첨부1)
도 시 정 비 과	○ 『2030 대구시 도시·주거환경 정비기본계획』에 따라 향후 시공자 및 건축설계자 지역업체 미선정 시 지역업체등 참여에 관한 인센티브는 정비계획 등의 변경을 통한 환수 대상임	○ 시공자 및 건축설계자 지역업체 참여에 따라 완화받은 용적률 인센티브는 지역업체 미선정 시 정비계획 등의 변경을 통해 환수하겠습니다	추후반영
교 통 정 책 과	○ 이견 없음	-	-
도 로 과	○ 사업지 남측 월배로67길의 차로 운영은 향후 교통영향평가 심의시 재협의 할 것. ○ 기타 도로시설계획 및 교통처리와 관련한 사항은 기 제출한 검토의견 [도로과-497(2024.1.15)]을 이행 할 것.	○ 향후 교통영향평가 심의시 재협의 하겠습니다 ○ [도로과-497(2024.1.15)]로 제출된 검토의견에 대해 2024년 3월 11일 제출한 조치계획에 따라 이행하겠습니다	추후반영  반영

### ■ 달서구청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교 통 행 정 과	향후 건축허가 또는 사업승인 진행시 다음 사항 이행할 것 ○ 교통처리계획상의 각종 교통안전 시설은 향후 사업시행시 관련기관(우리구, 대구경찰청, 관할경찰서 등) 과 협의하여 구체적인 설치계획을 수립할 것	○ 사업시행계획인가시 관련기관(달서구, 대구경찰청, 관할경찰서 등)과 교통안전시설에 대해 협의하여 구체적인 설치계획을 수립하겠습니다	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도시디자인과	<p>지구단위계획 관련사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 20m이상 도로의 변경 사항은 市 도로소관부서, 20m미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의할 것</li> <li>○ 대상지 내 변경되는 소로의 노선명은 우리 과와 협의할 것</li> </ul> <p>국토이용정보체계 등재에 관한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시의 국토이용정보체계 등재는 「지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제12조에 따라 고시 효력발생 2주 전까지 우리 과에 등재자료 일체를 제출할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 20m이상 도로의 변경 사항은 市 도로소관부서와 협의하였으며, 20m미만 도로의 변경 사항은 區 도로소관부서와 협의하였음</li> <li>○ 대상지 내 변경되는 소로의 노선명은 달서구 도시디자인과와 협의하겠음</li> <li>○ 관련규정을 준수하여 정비구역지정 및 정비계획결정 지형도면고시 전 등재자료 일체를 제출하겠음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>추후반영</p> <p>추후반영</p>
건설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 동측(소로1-4호선) 접하는 구간 내부보도(B=2m) 공증을 통한 점사용 제출 검토</li> <li>○ 점사용권 구간 내 사유 시설물을 설치하지 않고(지상, 지하) 도로 경계선 등으로 명확히 구분하며 제3자에게 소유권 양도 시 이를 승계토록 할 것을 공증에 명기</li> <li>○ 준공 시 해당 공증을 제출하고 점사용권을 구분할 수 있는 사진 대지, 도면을 첨부</li> <li>○ 내부 보도의 경사(중, 횡단)는 건물 높이에 맞추어 조정하지 않고 「보도 설치 및 관리 지침(국토부)」을 준수할 것</li> <li>○ 점사용권 구간 시공 전 공공시설물 관련 건설과와 별도협의 후 시공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추후 소로1-4호선 변 공공보행 통로(B=2m)의 점사용권 양도에 대한 공증을 제출하겠음</li> <li>○ 도로경계선 등으로 구분하여 점사용권 구간 내 지상·지하의 사유시설을 설치하지 않겠으며 제3자에게 소유권 양도 시 이를 승계토록 할 것을 공증에 명기하겠음</li> <li>○ 준공 시 점사용권을 구분할 수 있는 사진 또는 도면을 첨부하여 해당 공증을 제출하겠음</li> <li>○ 「보도 설치 및 관리 지침(국토부)」을 준수하여 사업시행계획인가시 해당 사항을 협의하겠음</li> <li>○ 점사용권 구간 시공 전 달서구청 건설과와 별도협의 후 시공하겠음</li> </ul>	<p>추후반영</p> <p>추후반영</p> <p>추후반영</p> <p>추후협의</p> <p>추후반영</p>

■ 첨부1

○ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

(1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

- 당초

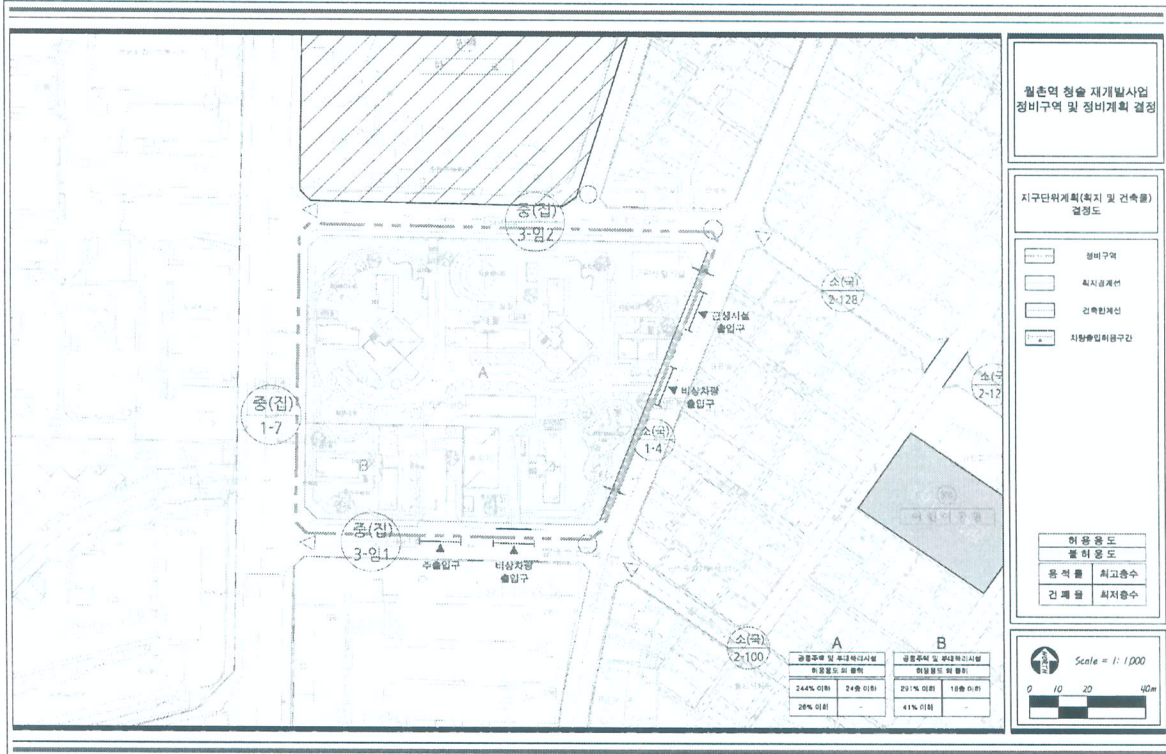
구분	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지(m <sup>2</sup> )			비 고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
신설	-	11,846.7	A	달서구 송현동 1910-1일원	10,079.1	
			B	달서구 송현동 1909-27일원	1,767.6	

- 보완

구분	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지(m <sup>2</sup> )			비 고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
신설	-	11,846.7	A	달서구 송현동 1910-1일원	10,079.1	공동개발지정
			B	달서구 송현동 1909-27일원	1,767.6	

○ 지구단위계획(획지 및 건축물) 결정도

당초



변경

