

대구광역시달서구의회  
제306회 임시회

# 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건

【집행부 제출】

## 검 토 보 고 서



2024. 7.

도시환경위원회 전문위원

# 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건

## 검 토 보 고 서

2024. 7. .

도시환경위원회

### 1. 검토과정

- 안 건 명: 월촌역 청솔 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건
- 제 출 자: 달서구청장(건축과장)
- 제출일자: 2024. 7. 5.
- 회부일자: 2024. 7. 5.
- 검토기간: 2024. 7. 5. ~ 7. 9.(5일간)

### 2. 제안이유

- 월촌역 청솔 재개발정비사업 조합설립추진준비위원회가 정비계획 입안을 신청하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회의 의견을 청취하고자 함.

### 3. 주요내용

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

○ 정비계획 내용

구 분		건축시설계획				
명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
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		-

○ 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. 7. 22. : 주민공람
- 2024. 06. 24. : 주민설명회

○ 향후계획

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

#### 4. 참고사항

- 정비계획(안): 붙임 1
- 건축개요: 붙임 2
- 관련도면: 붙임 3
- 관련기관(부서) 협의 보완내용 및 조치계획: 붙임 4
- 관련법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조

#### 5. 검토의견

- 본 안건은 월촌역 청솔 재개발정비사업 조합설립추진준비위원회가 정비계획 입안을 신청함에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 지방의회의 의견을 청취하기 위하여 2024. 7. 5. 구청 장으로부터 제출되어 동일 도시환경위원회로 회부 되었음.
- 송현동 1909-27번지 일원에 위치한 월촌역 청솔 재개발 구역은 단독 주택과 공동주택 등이 혼재되어 있는 주거환경 및 도시미관이 저해되고 있는 지역으로 면적이 13,256㎡ 이고 구역내 토지 소유자는 124명이며 구역 내 토지소유자의 75%의 동의로 정비계획 입안을 신청하였음(2023. 12. 19).
- 사업 규모는 지하2층, 지상 24층, 5개동 290세대의 공동주택을 건축하고 서측 3m, 남측 5m, 북측 4m 폭원을 확장하여 공공통행로를 조성함으로써 주민들의 편익을 증진할 계획임.
- 향후 계획으로는 2024. 7. 22.까지 주민공람 실시 후 대구광역시장에 정비계획 결정 및 정비구역 지정신청을 하고, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시할 예정이다.

- 본 안건과 관련하여 재개발사업을 통하여 주민의 안전과 주거환경 개선 및 공동체 활성화 등을 도모할 수 있을 것으로 판단되나, 관련부서 및 기관의 협의와 주민설명회, 주민공람 결과 제시된 합리적인 요청 사항에 대하여는 계획에 충실히 반영하여 이행하여야 할 것으로 사료됨.

● 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
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	
	도로	1,409.3	10.6	

● 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	7	20~23	보조간선도로	3,050	감삼동 대로3-13호선	송현동 대로1-24호선	일반도로	-	건고제1387호(65.02.02)	
변경	중로	1	7	20~23	보조간선도로	3,050	감삼동 대로3-13호선	송현동 대로1-24호선	일반도로	-	-	일부구간 폭원확장
기정	소로	2	100	8	국지도로	285	대로1-12	중로1-7	일반도로	-	대고 제139호(79.12.10)	송현 토지구획
변경	중로	3	임1	13	집산도로	103	소로1-4	중로1-7	일반도로	-	-	폭원확장 및 노선분리
변경	소로	2	100	8	국지도로	172	대로1-12	소로1-4	일반도로	-	-	연장축소
기정	소로	2	128	8	국지도로	357	대로1-12	중로1-7	일반도로	-	대고 제139호(79.12.10)	송현 토지구획
변경	중로	3	임2	12	집산도로	145	소로1-4	중로1-7	일반도로	-	-	폭원확장 및 노선분리
변경	소로	2	128	8	국지도로	200	대로1-12	소로1-4	일반도로	-	-	연장축소
폐지	소로	3	2	6	국지도로	106	소로2-100	소로2-128	일반도로	-	대고 제139호(79.12.10)	노선폐지

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
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

구 분	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	비 고
신설	경로당	달서구 월배로67길 52 (송현동 1909-27번지) 일원	100 이상	
신설	어린이놀이터		500 이상	
신설	관리사무실		150 이상	

● 교통처리에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
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
신 설	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>						
							A B	
							: 244% 291%	
							: 220% 250%	
							: 23% 23%	
							: 1% 18%	

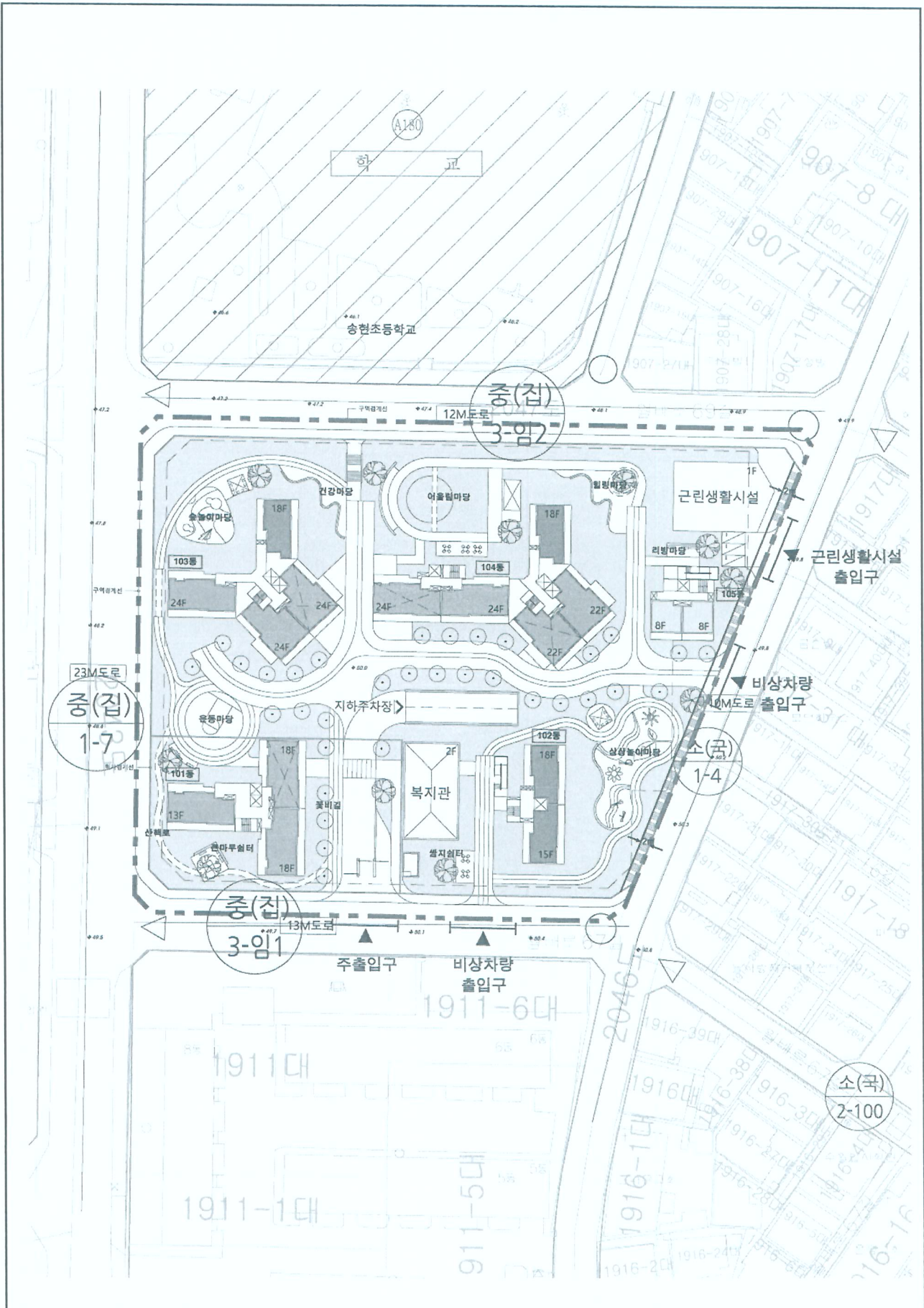
## 붙임 2

## 건축개요

구분		내용		
		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	2,537.70	707.04
연면적 (m <sup>2</sup> )	전체	46,002.58	24,408.17	5,124.41
	지상층	29,532.58	14,684.00	1,786.00
	지하층	16,470.00	39,092.17	6,910.41
건폐율(%)		27.39 이하	25.2 이하	40.0 이하
용적률(%)		249.29 이하	242.2 이하	289.9 이하
규모(층)		지하2층, 지상24층	지하2층, 지상24층	지하2층, 지상18층
세대수 (세대)	38형	16	16	-
	59형	69	69	-
	84형	205	158	47
	소계	290	243	47
구분		법정		계획
주차 대수 (대)	아파트	264		415
	근생시설	2		3
	합계	266		418



○ 정비계획 결정(안)도



# 붙임 4

## 관련기관(부서) 협의 보완내용 및 공람의견 조치계획

### 1차 관련부서협의

기간 : 2024. 01. 05. ~ 2024. 03. 11.

### ■ 대구광역시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	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 돌레에도 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 임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 등)</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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기초조사 자료의 출처 및 연도 명기할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기초조사 자료의 출처 및 연도를 명기하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지 및 건축물 조서, 동의총괄표 등은 대구시 도시 및 주거환경정비조례 서식 이용 할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지 및 건축물 조서, 동의총괄표 등은 대구시 도시 및 주거환경정비조례 서식을 기준으로 작성하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2030 대구광역시 도시·주거환경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2030 대구광역시 도시·주거환경</li> </ul>	반영

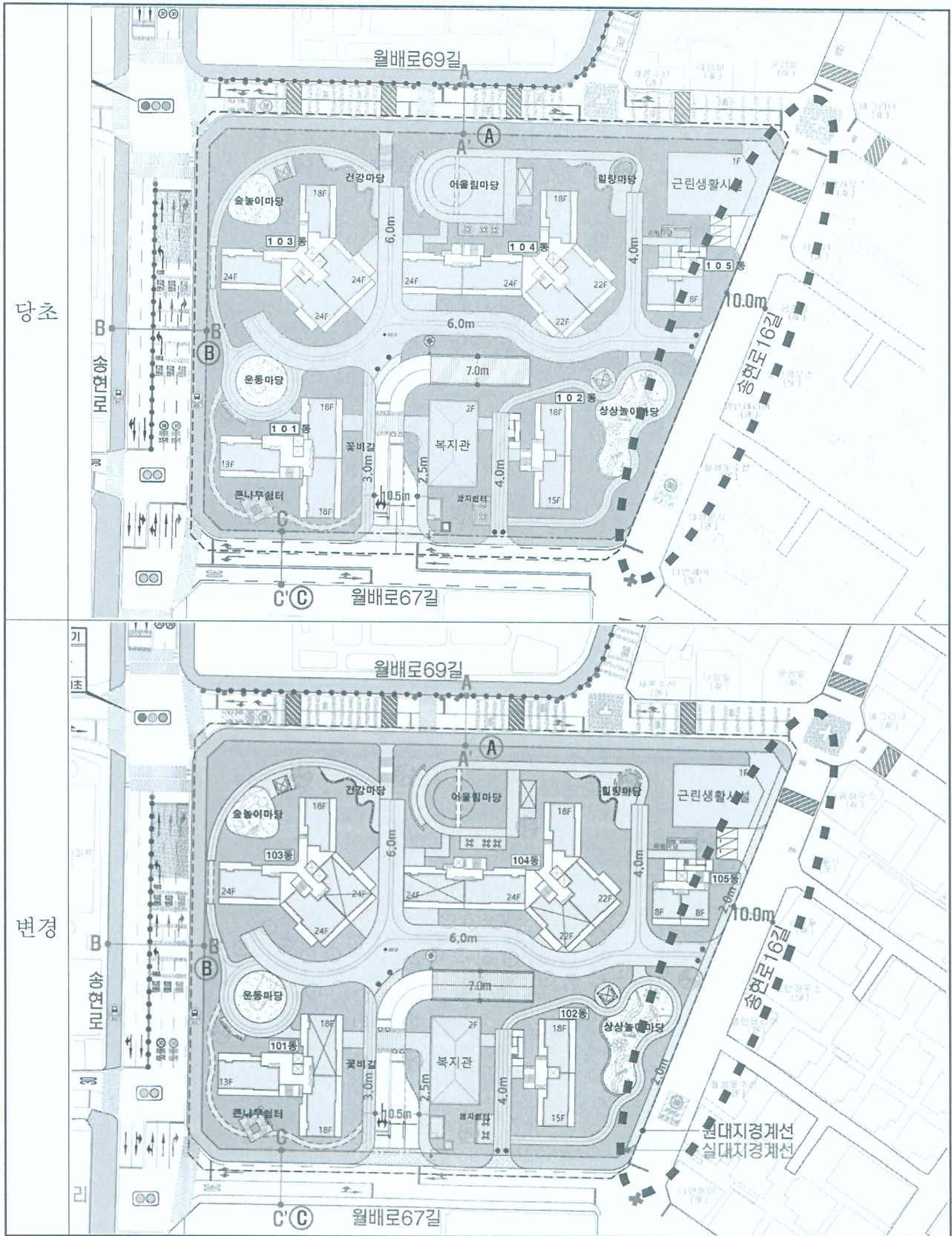
	<p>정비기본계획에 따른 생태면적률 검토.</p> <p>○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 재검토.</p> <p>○ 당해 사업부지는 “대구광역시 도시재생활성화지역(송현2동 일원)” 구역 내에 위치함에 따라 사업부지 내 국·공유재산의 도시재생사업에 필요 여부를 도시재생활성화계획 수립권자(구청장)에게 확인하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 규정에 적합하게 추진해야 함.</p> <p>○ 유보구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우 도시정비법 시행령 제7조제2항 및 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 3-2-2., 『도시·주거환경정비기본계획 수립 지침』 4-2-6. 등을 종합적으로 검토하여 잔여지 주민(토지등소유자)의 의견수렴 등 정비계획의 입안대상지역 적합여부를 검토할 것.</p>	<p>정비기본계획에 따른 생태면적률을 검토하겠음</p> <p>○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획을 재검토하여 보완하겠음</p> <p>○ 관련부서협의의의견에 따른 조치계획 수립 및 보완접수시 도시재생활성화계획 수립권자(구청장)에게 확인하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 규정에 적합하게 추진하도록 하겠음</p> <p>○ 유보구역 중 정비구역에서 제외되는 잔여지 주민에 대한 의견청취를 우편발송 등을 통해 하겠음.</p>	<p>반영</p> <p>추후반영</p> <p>반영</p>
교통정책과	<p>○ 동측 송현로16길상 사업지와 접하는 전 구간에 보행로 확보 요망</p> <p>○ 남측 도로(월배로67길)는 교통량 및 도로 이용 특성을 고려하여 2차로 운영 검토</p> <p>○ 사업지 주변에 설치하는 보도는 폭 3m이상 확보를 검토</p> <p>○ 차로 폭원은 3m 이상 확보하고 도로 단면도상 측구는 분리하여 표기 바람.</p> <p>○ 지하주차장은 전체 순환동선체계 확보 및 102동 동편 주차장통로 선형 개선을 검토</p>	<p>○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</p> <p>○ 사업지 남측 월배로67길을 2차로로 운영토록 도로단면을 조정하였음</p> <p>○ 사업지 서, 북, 남측 외부보도는 폭 3.0m 이상 확보하였음</p> <p>○ 차로 폭원은 3m 이상 확보하였으며, 단면도에 측구를 분리하여 표기하였음</p> <p>○ 지하주차장을 순환동선체계로 계획하였으며, 사업지 구조적 문제로 일부구간은 존치토록 하였음</p>	<p>반영 (첨부1)</p> <p>반영 (첨부3)</p> <p>반영 (첨부4)</p> <p>반영 (첨부5)</p> <p>반영</p>
도로과	<p>○ 해당구역 기존 월배로67길의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편이 최소화 되도록 추가교통개선대책 검토가 필요하며 통행 단절과 관련한 사항은 도로관리청인 관할 구청과 반드시 협의.</p> <p>○ 사업지 동측 송현로16길의 원활한 차량소통을 위해 도로를 추가확장하고 원활한 보행자 통행을 위해 보도 설치 검토.</p> <p>○ 향후 교통소음과 관련한 민원이 발생하지 않도록 교통소음저감(방음)대책 수립 검토.(저소음포장 제외)</p> <p>○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리능향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의.</p> <p>○ 기타 폭원 20m미만 도로는 도로관리청인 관할 구청과 협의.</p>	<p>○ 사업지를 관통하는 월배로67길을 이용하는 보행 및 차량은 내부통행이 대부분이며, 인근 주민들의 통행에 불편함이 없도록 외부도로와 접한 사업지 전구간에 보도를 설치하였음</p> <p>○ 사업지 동측 송현로16길과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</p> <p>○ 사업시행인가시 교통소음관련하여 교통소음저감대책 수립검토를 하겠음</p> <p>○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리능향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의 하겠음</p> <p>○ 폭원 20m미만 도로는 도로관리청인 관할 구청과 협의하였음</p>	<p>반영 (첨부4) (첨부5)</p> <p>반영 (첨부1)</p> <p>추후반영</p> <p>추후반영</p> <p>반영</p>

■ 달서구청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교 통 행 정 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>구체적 사업계획 수립시 동측 송현로 16길의 사업부지내에 보행동선 연결 검토</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>신청서에 수록한 교통처리계획의 각종 교통안전시설은 향후 사업시행시 관련기관(우리구, 관할경찰서, 대구경찰청 등)과 협의하여 구체적인 설치 계획을 수립할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행인가시 교통안전시설 설치에 관한 사항을 관련기관(달서구 교통행정과, 관할경찰서, 대구경찰서 등)과 협의하겠음</li> </ul>	추후반영
도 시 디 자 인 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획 관련 사항</li> <li>- 사업대지 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위하여 소로1-4호선의 도로 확폭을 검토할 것.</li> <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> <li>국토이용정보체계 등재에 관한 사항</li> <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>사업지 동측 소로1-4호선(송현로 16길)과 접하는 구간에 내부보도(B=2.0m)를 설치하였음</li> <li>20m이상 도로의 변경 사항은 市 도로소관부서, 20m미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의하였음</li> <li>정비구역 고시전 변경되는 소로의 노선명은 협의하겠음</li> <li>지형도면고시일 2주 전까지 관련 자료를 제출하겠음</li> </ul>	반영 (첨부1)  반영  반영  반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설행정 분야</li> <li>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 시설이 있음을 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</li> <li>나. 준공 시 재산의 효율적인 관리를</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행인가시 협의서류를 작성하여 市 건설산업과와 재협의하겠음</li> <li>계획이 확정되는 사업시행인가시</li> </ul>	추후협의  추후협의

	<p>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</p>	<p>합필여부에 따른 지적공부정리 및 등기관련 사항은 재협의 하겠음</p>	
	<p>○ 도로 분야 가. 기존 도로(소로 3-2호선) 폐지 시 인근 주민들의 불편사항이 발생하지 않도록 이에 대한 충분한 교통개선대책 검토</p>	<p>○ 사업지를 관통하는 소로 3-2호선(월배로67길)을 이용하는 보행 및 차량은 내부통행이 대부분이며, 인근 주민들의 통행에 불편함이 없도록 외부도로와 접한 사업지 전구간에 보도를 설치하였음</p>	<p>반영 (첨부4)</p>
	<p>나. 본 사업으로 확장 또는 손괴되는 도로는 보수 후 전면 재포장 시행</p>	<p>○ 확장 또는 손괴되는 도로는 보수 및 전면 재포장하겠음</p>	<p>추후반영</p>
	<p>○ 하수분야 가. 사업시행인가 전 관련 인·허가 협의</p>	<p>○ 사업시행인가 전 관련 인·허가 협의하겠음</p>	
	<p>○ 도로굴착 분야 가. 도로점용(굴착)관련하여 상·하수도, 전기, 통신 등 굴착이 수반되는 점용공사에 대한 세부계획을 첨부하여 별도 협의하고 향후 이중굴착이 발생되지 않도록 할 것</p>	<p>○ 사업시행인가시 재협의하겠음</p>	<p>추후반영</p>
	<p>나. 연장 10m(차량의 진행방향과 평행하게 굴착하는 경우에는 30m)초과, 너비가 3m초과인 굴착공사는 도로관리심의(분기별) 대상이므로 사전에 별도 협의</p>	<p>○ 사업시행인가시 재협의하겠음</p>	<p>추후반영</p>
	<p>○ 기타사항 가. 사업시행인가시 설계도서를 작성하여 협의할 것</p>	<p>○ 사업시행인가시 설계도서를 작성하여 협의하겠음</p>	<p>추후반영</p>

■ 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	<p>■ 공공시설 부지제공 산출식 = 기준용적률 × (1+0.3a) / (1-a)</p> <p>※ a = <math>\frac{\text{공공시설부지로제공하는면적} - \text{폐지되는정비기반시설면적}}{\text{공공시설부지를제공하기전구역면적}}</math></p>
	<p>제2종일반 주거지역</p> <p>a ≃ -0.023 = -0.02                      용적률 완화 = 220% × (1+0.3×-0.02) / (1+0.02) ≃ 214.39%                      =&gt; 214.3%                      → -5.7% 용적률 환원</p>
	<p>제3종일반 주거지역</p> <p>a ≃ 0.176 = 0.17                      용적률 완화 = 250% × (1+0.3×0.17) / (1-0.17) ≃ 316.56%                      =&gt; 316.5%                      → 66.5% 추가 용적률 완화</p>
적용 (1)	<p>가중치 적용 (2종→3종)</p> <p>제2종일반주거지역 용적률 완화를 제3종일반주거지역 용적률 완화에 적용 시                      가중치 산정방식을 적용                      → -5.7% × 220% ÷ 250% ≃ -5.01% = -5.0%</p>
	<p>제2종일반 주거지역</p> <p>1) 기준용적률 = 220%                      → 제2종일반주거지역 적용 용적률 = 220%                      = 220% 적용</p>
	<p>제3종일반 주거지역</p> <p>1) 기준용적률 = 250%                      2) 용적률 완화 적용 = 66.5%                      3) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = -5.0%                      → 제3종일반주거지역 적용 용적률 = 250% + 66.5 - 5.0%                      = 311.5% 적용(제3종일반주거지역 상한용적률 300%)</p>
적용 (2)	<p>가중치 적용 (3종→2종)</p> <p>제3종일반주거지역 용적률 완화를 제2종일반주거지역 용적률 완화에 적용 시                      가중치 산정방식을 적용                      → 20.5% × 250% ÷ 220% ≃ 23.29% = 23.2%</p>
	<p>제2종일반 주거지역</p> <p>1) 기준용적률 = 220%                      2) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = 23.2%                      → 제2종일반주거지역 적용 용적률 = 220% + 23.2%                      = 243.2% 적용(제2종일반주거지역 상한용적률 250%)</p>
	<p>제3종일반 주거지역</p> <p>1) 기준용적률 = 250%                      2) 용적률 완화 적용 = 46.0% (66.5%-20.5%)                      3) 가중치 적용 용적률 완화 적용 = -5.0%                      → 제3종일반주거지역 적용 용적률 = 250% + 46.0% - 5.0%                      = 291% 적용(제3종일반주거지역 상한용적률 300%)</p>

## ■ 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	$a \approx -0.023 = -0.02$ 용적률 완화 = $220\% \times [1+0.3 \times (-0.02)] / (1+0.02) \approx 214.39\%$ $\Rightarrow 214.3\%$			
	제3종일반 주거지역	$a \approx 0.176 = 0.17$ 용적률 완화 = $250\% \times (1+0.3 \times 0.17) / (1-0.17) \approx 316.56\%$ $\Rightarrow 316.5\%$			

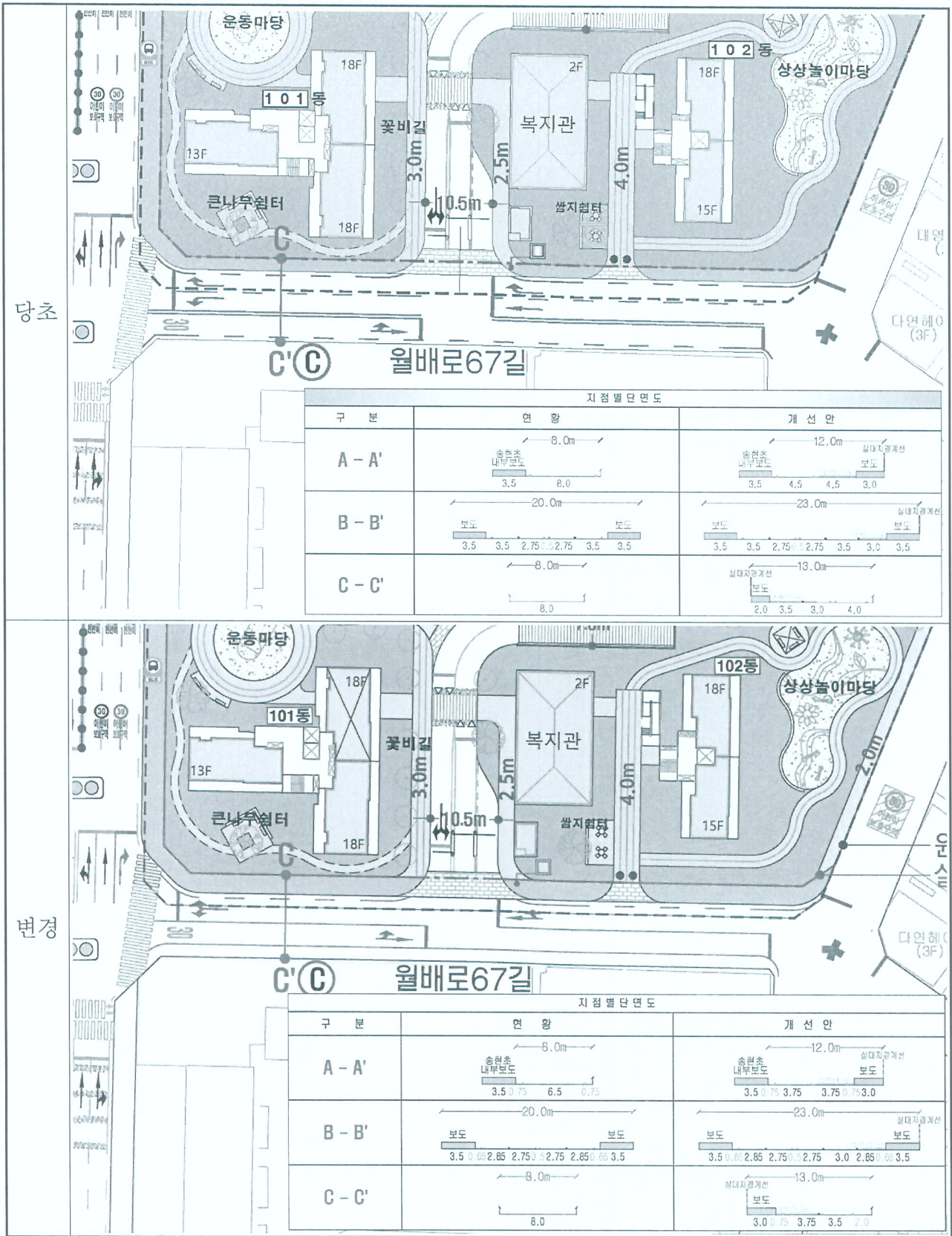
### 2) 지역업체 참여에 따른 용적률 인센티브 및 용도지역간 실대지비율에 따른 용적률 전환 검토

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 $\rightarrow 48.5\% \times (1,767.6\text{m}^2 \div 10,079.1\text{m}^2) = 8.5055\% \approx 8.5\%$			

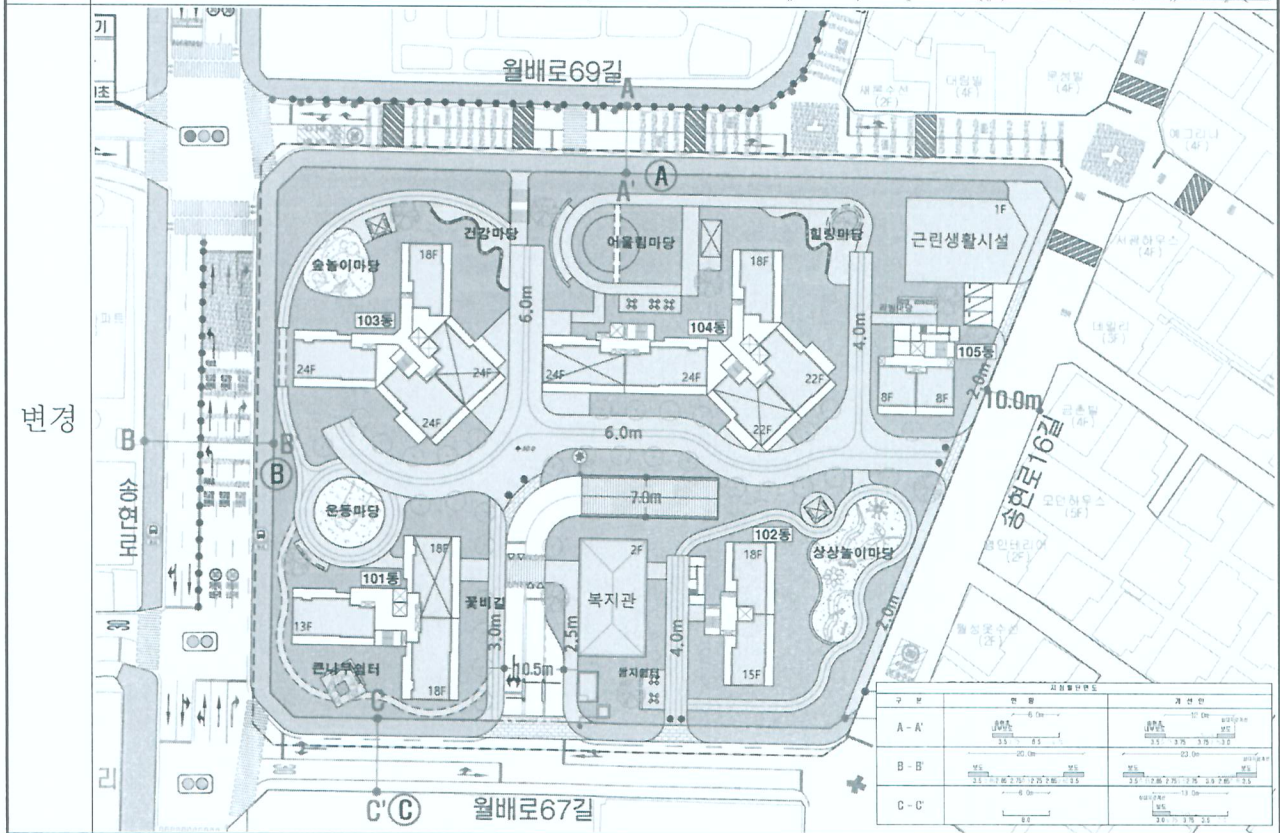
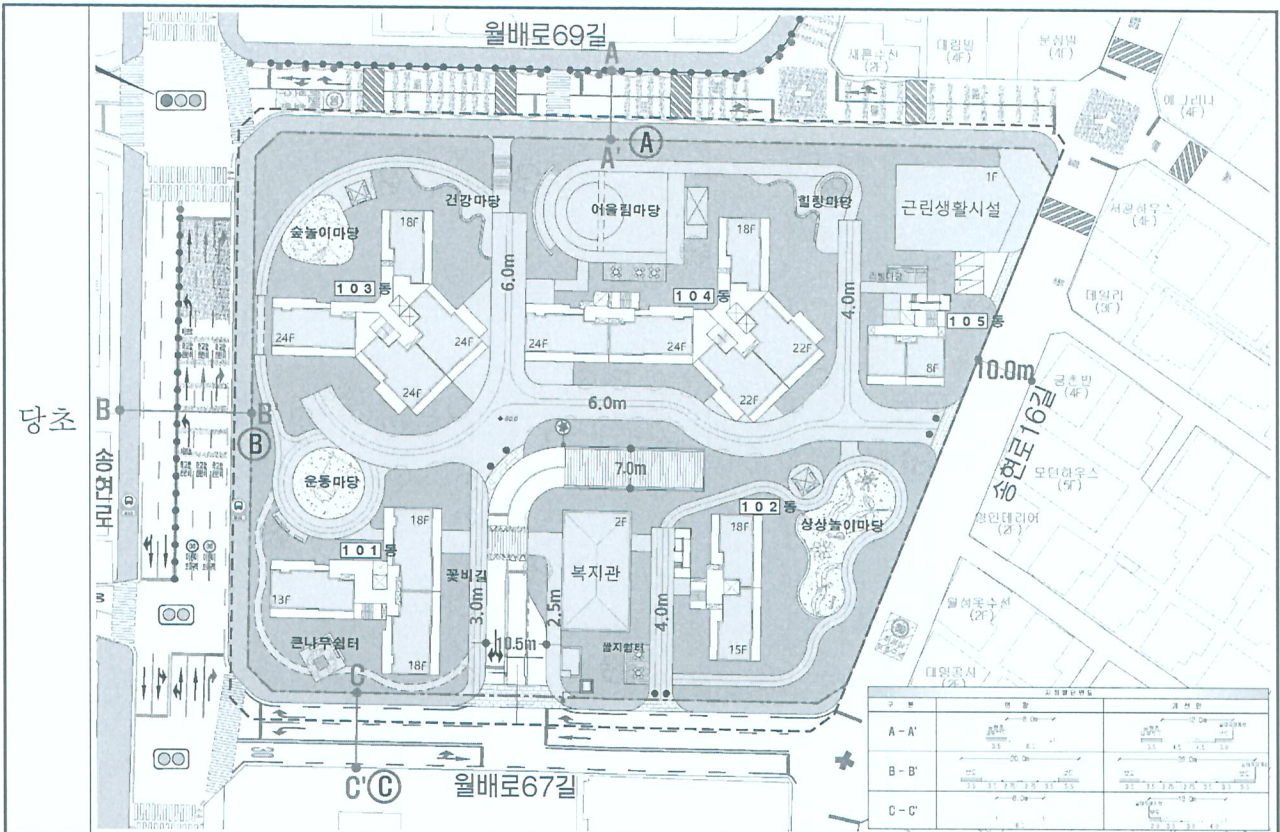
### 3) 계획용적률

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    셋백 (4.0m)    보도 3.0</p> <p>실대지경계선</p>
	B - B' 송현로	<p>23.0m</p> <p>보도 3.5    셋백 (3.0m)    보도 3.5</p> <p>3.5    3.5    2.75    0.5    2.75    3.5    3.0    3.5</p> <p>실대지경계선</p>
	C - C' 월배로67길	<p>13.0m</p> <p>실대지경계선    보도 2.0    셋백 (5.0m)    보도 4.0</p>
변경	A - A' 월배로69길	<p>12.0m</p> <p>송현초 내부보도 3.5    셋백 (4.0m)    보도 3.0</p> <p>3.5    0.75    3.75    3.75    0.75    3.0</p> <p>실대지경계선</p>
	B - B' 송현로	<p>23.0m</p> <p>보도 3.5    셋백 (3.0m)    보도 3.5</p> <p>3.5    0.65    2.85    2.75    0.5    2.75    3.0    2.85    0.65    3.5</p> <p>실대지경계선</p>
	C - C' 월배로67길	<p>13.0m</p> <p>실대지경계선    보도 3.0    셋백 (5.0m)    보도 2.0</p> <p>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 보완하겠음	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 환수 하겠음	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 하겠음 ○ [도로과-497(2024.1.15)]로 제출된 검토의견에 대해 2024년 3월 11일 제출한 조치계획에 따라 이행하겠음	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 수립하겠음	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

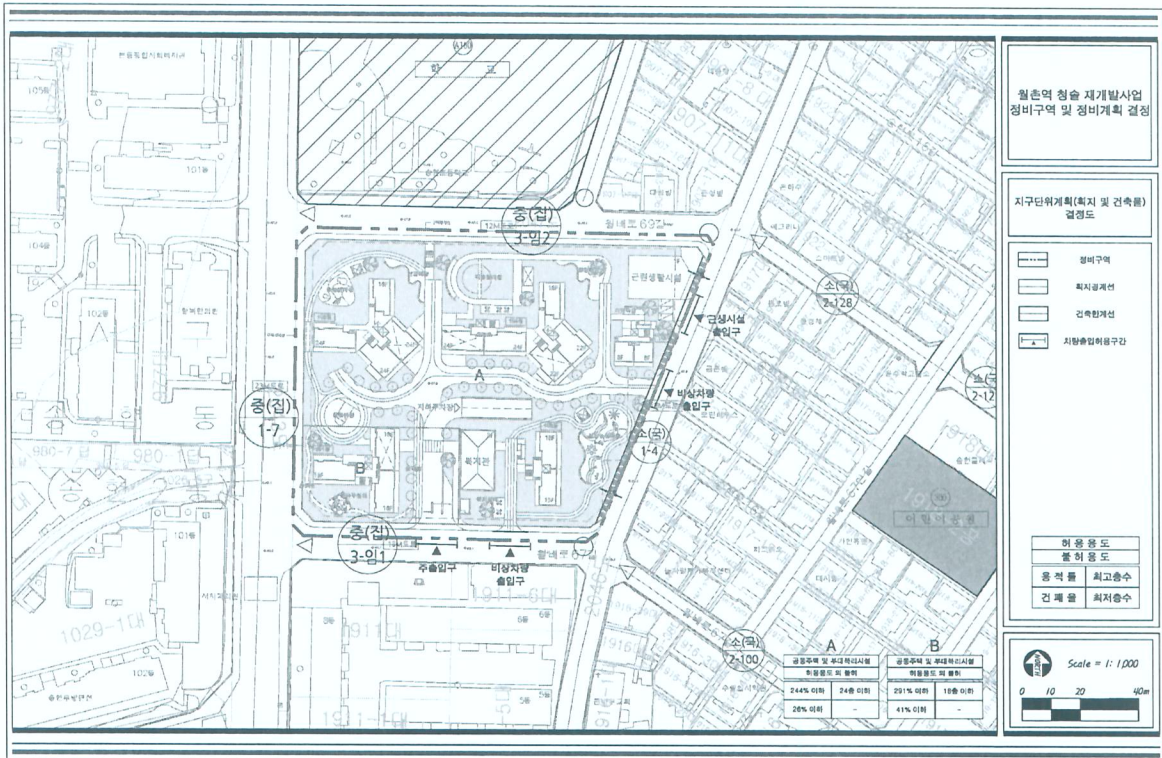
구분	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지(m <sup>2</sup> )			비 고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
신설	-	11,846.7	A	달서구 송현동 1910-1일원	10,079.1	
			B	달서구 송현동 1909-27일원	1,767.6	

- 보완

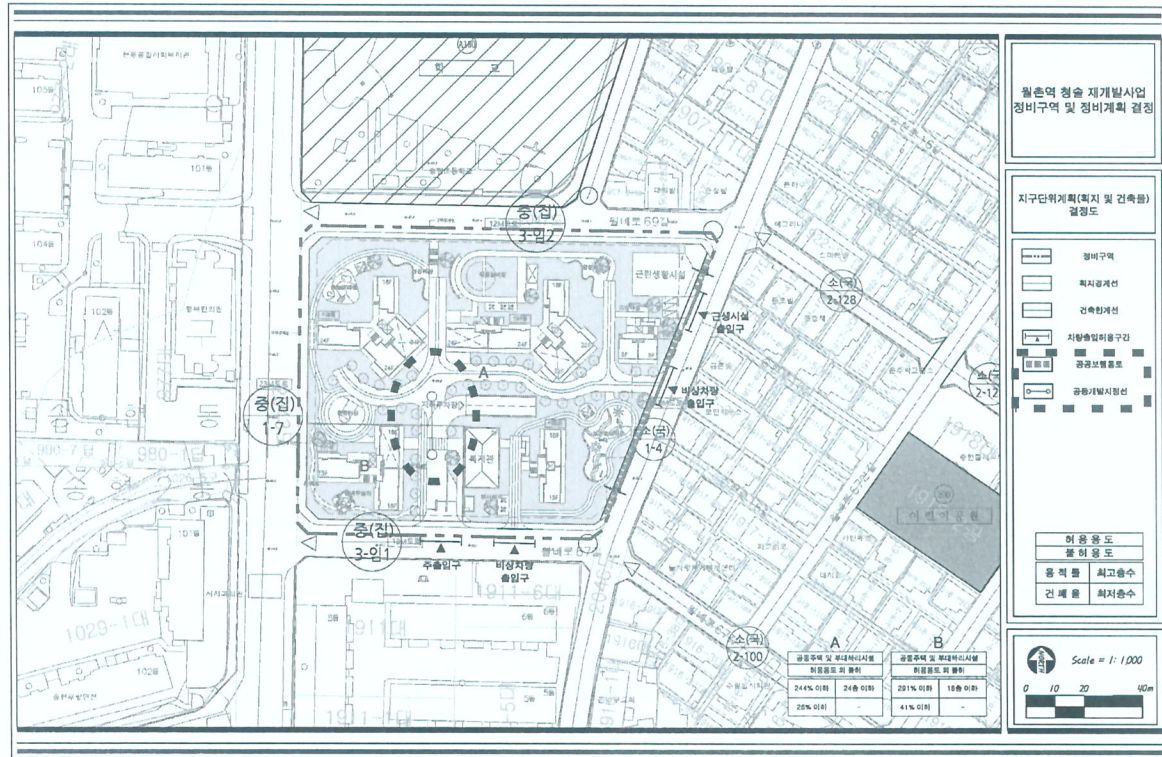
구분	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지(m <sup>2</sup> )			비 고
			획지번호	위치	면적(m <sup>2</sup> )	
신설	-	11,846.7	A	달서구 송현동 1910-1일원	10,079.1	공동개발지정
			B	달서구 송현동 1909-27일원	1,767.6	

○ 지구단위계획(획지 및 건축물) 결정도

당초



변경



## 【관계 법령】

### □ 도시 및 주거환경정비법

**제8조(정비구역의 지정)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자” 라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등” 이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

**제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.