

- 낙원아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

제 안 설 명 서

2024. 9.



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

[건축과]

- 낙원아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

제안 설명서

설명자: 건축과장

낙원아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대해
구의회 의견을 청취하고자 제안 설명을 드리겠습니다.

☐ 보고내용 및 제안사유에 대해 설명 드리겠습니다.

- 보고드릴 내용은 낙원아파트 재건축정비사업 조합설립준비위원회가 우리 구로 신청한 낙원아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 관한 내용입니다.

낙원아파트는 상인동 1473번지 일원에 위치하고 있으며, 1988년 12월 21일 준공되었습니다. 해당 구역은 주변 간선가로망 등 정비기반시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량하여 대구시에서 달서구28구역(고려낙원, 한양은하, 산호, 청자우방)으로 대구광역시 고시 제2013-50호(2013. 4. 1.)로 정비예정구역 지정고시 하였고, 주민요청으로 각 아파트를 구역 분리하여 제2018-282호(2018. 12. 31.)로 정비예정구역 변경 지정 고시하였으며, 2023년 3월 23일 안전진단 결과 보고서 검토 결과 '조건부 재건축'으로 판정되었습니다.

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

□ 다음은 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 설명 드리겠습니다.

- 구역명칭은 낙원아파트(달서구-20-28) 재건축구역으로, 구역면적은 20,031㎡이며 구역 내 토지등소유자는 428명입니다.
- 정비예정구역의 정비계획 입안제안은 토지등소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상의 동의가 있으면 가능하며, 2024년 2월 20일 조합설립준비위원회에서 토지등소유자 428명 중 299명이 동의하여 69% 동의를 확보 및 토지면적 71% 동의를 확보하여 정비구역 지정 신청을 하였습니다. 주요 내용으로, 제3종일반주거지역의 용적률 250%에서 지역업체(설계자) 참여비율에 따른 용적률 인센티브 3%를 적용받아 용적률은 총 253%이하이며, 기존 430세대에서 476세대로 46세대 증가하는 것으로 계획하였습니다.
- 우리 구는 2024년 2월 23일부터 2024년 7월 11일까지 관련부서 및 기관 협의를 하여 정비계획(안)에 대한 보완내용을 제출 받았으며, 주요 보완내용으로 사업대지 및 주변지역의 원활한 교통 흐름을 위하여 구역 동측 및 북측 보도폭을 2m에서 3m로 확폭하고, 사업부지 내 보행자 통로 확보 건을 반영하였습니다.

- 또한, 8월 6일 주민설명회를 개최하고, 2024년 7월 18일부터 2024년 8월 30일까지 주민공람을 실시한 결과 재건축 진행이 순조롭게 이루어질 수 있도록 관심과 협조를 바란다는 주민의견 1건을 수렴하였습니다.
- 정비구역 지정 절차는 지방의회의 의견을 청취 후, 대구광역시장에 정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청을 하고, 대구광역시장이 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.**

낙원아파트 재건축사업

정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취

의안
번호

제출일자: 2024. 9.
제출자: 달서구청장
(건축과장)

안건명: 낙원아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 의견청취

1. 제안이유

- 낙원아파트 조합설립준비위원회가 정비계획 입안을 신청하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취코자 함

2. 추진경위

- 2013. 04. 01. : 정비예정구역 지정 고시
- 2018. 12. 31. : 정비예정구역 변경 지정 고시
- 2019. 06. 11. : 정밀안전진단 용역 결과 “조건부 재건축”
- 2023. 03. 23. : 재건축 안전진단 결과보고서 검토 결과 “조건부 재건축”
- 2024. 02. 20. : 낙원아파트 정비구역 지정 신청 및 정비계획 입안 신청
(조합설립준비위원회 → 區)
- 2024. 02. 23. ~ 2024. 05. 30. : 관련부서(기관) 협의(1차)
- 2024. 06. 05. ~ 2024. 07. 11. : 관련부서(기관) 협의(2차)
- 2024. 08. 06. : 주민설명회 개최
- 2024. 07. 18. ~ 2024. 08. 30. : 주민공람

3. 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 달서구 상인동 1473번지 일원
- 용도지역 : 제3종일반주거지역
- 건축개요 : 지하2층/지상29층, 공동주택 8개동 476세대
- 정비계획 내용

| 구 분 | | 건축시설계획 | | | | |
|------------|----------------------|----------------------------|--------|---------|-------|----|
| 명칭 | 면 적(m ²) | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비고 |
| A1 | 19,804 | 공동주택 및 부대복리시설 | 23 이하 | 253 이하 | 88 이하 | - |
| 평형별 세대수 | 구 분 | 전용면적(m ²) | | 세대수(세대) | | - |
| | 공 동 주 택 | 계 | | 476 | | - |
| | | 59형(59.99m ²) | | 162 | | - |
| | | 84A형(84.99m ²) | | 215 | | - |
| | | 84B형(84.99m ²) | | 99 | | - |

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 제5항

6. 정비계획(안)

● 토지이용계획

| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | 구성비(%) | 비 고 |
|--------------------|-----------|--------|--------|--------|
| 용 도 지 역 | 계 | 20,031 | 100.0 | - |
| | 제3종일반주거지역 | 20,031 | 100.0 | - |
| 획 지 및 정비기반시설 | 계 | 20,031 | 100.0 | - |
| | 획지 | 19,804 | 98.9 | - |
| | 획지1(A1) | 19,804 | 98.9 | 공동주택용지 |
| | 정비기반시설 | 227 | 1.1 | - |
| | 도로 | 227 | 1.1 | - |

● 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

－ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위 치 | | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|-----------|----------|--------------|---------------------|-------------------------|----------|-----------|--------------------------|------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 기정 | 중로 | 3 | 306 | 14 | 국지 도로 | 340 | 상인동 1473 소로1-월택1 | 상인동 1473-1 중로1-58 | 일반 | - | 건고 제380호 (1983.11.22) | |
| 변경 | 중로 | 3 | 306 | 14~ 15 | 국지 도로 | 340 (200) | 상인동 1473 소로1-월택1 | 상인동 1473-1 중로1-58 | 일반 | - | - | 일부구간 폭원확장(1m) |

－ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|-----------|-----------|--|-------------------------------------|
| 중로3-306호선 | 중로3-306호선 | 일부구간 폭원확장(1m) B=14m → 14~15m 증)1m L=340m | 정비사업에 따른 원활한 교통체계를 위하여 일부구간 폭원확장 |

● 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류 | | 위 치 | 면적(㎡) | 비고 |
|----|----------------|----------|-------------------|----------|----|
| 신설 | 관리사무소 | | 달서구 상인동 1473번지 | 32 이상 | - |
| 신설 | 합계 | | | 1,190 이상 | - |
| 신설 | 주민 공동 시설 | 경로당 | | 98 이상 | - |
| 신설 | | 어린이집 | | 205 이상 | - |
| 신설 | | 어린이놀이터 | | 676 이상 | - |
| 신설 | | 기타주민공동시설 | | 211 이상 | - |

● 교통처리에 관한 계획

| 구분 | 위 치 | 계 획 내 용 | 비고 |
|----|-----|---|----|
| 신설 | A1 | ○ 보행자의 편의를 위해 중로3-308호선에 폭3m의 공공보행통로 조성 | |

● 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

| 구 분 | 가구 또는 획지 구분 | | 위 치 | 건축시설계획 | | | |
|----------------------|----------------|-----------|---|------------------|------------|--------------|-----------------|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) 층수 |
| 신 설 | A1 | | 달서구 상인동 1473번지 | 공동주택 및 부대복리시설 | 23% 이하 | 253.0% 이하 | 88m이하 29층 |
| | 건축 물 용도 | 허용용 도 | ○ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 ○ 「주택법」에 따른 부대복리시설 중 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설(장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 제외)에 한함 | | | | |
| | | 불허 용도 | ○ 허용용도 이외의 용도 | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | ○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 84.99㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : - % ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0% | | | | |
| 심의완화 사항 | | | - | | | | |
| 용적률 운영 | | | ○ 완화용적률(a+b+d) 253.0% - 기준용적률(a) 250.0% - 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화(b) - % - 지역업체(설계자) 참여비율에 따른 용적률 인센티브(d) 3.0 % | | | | |

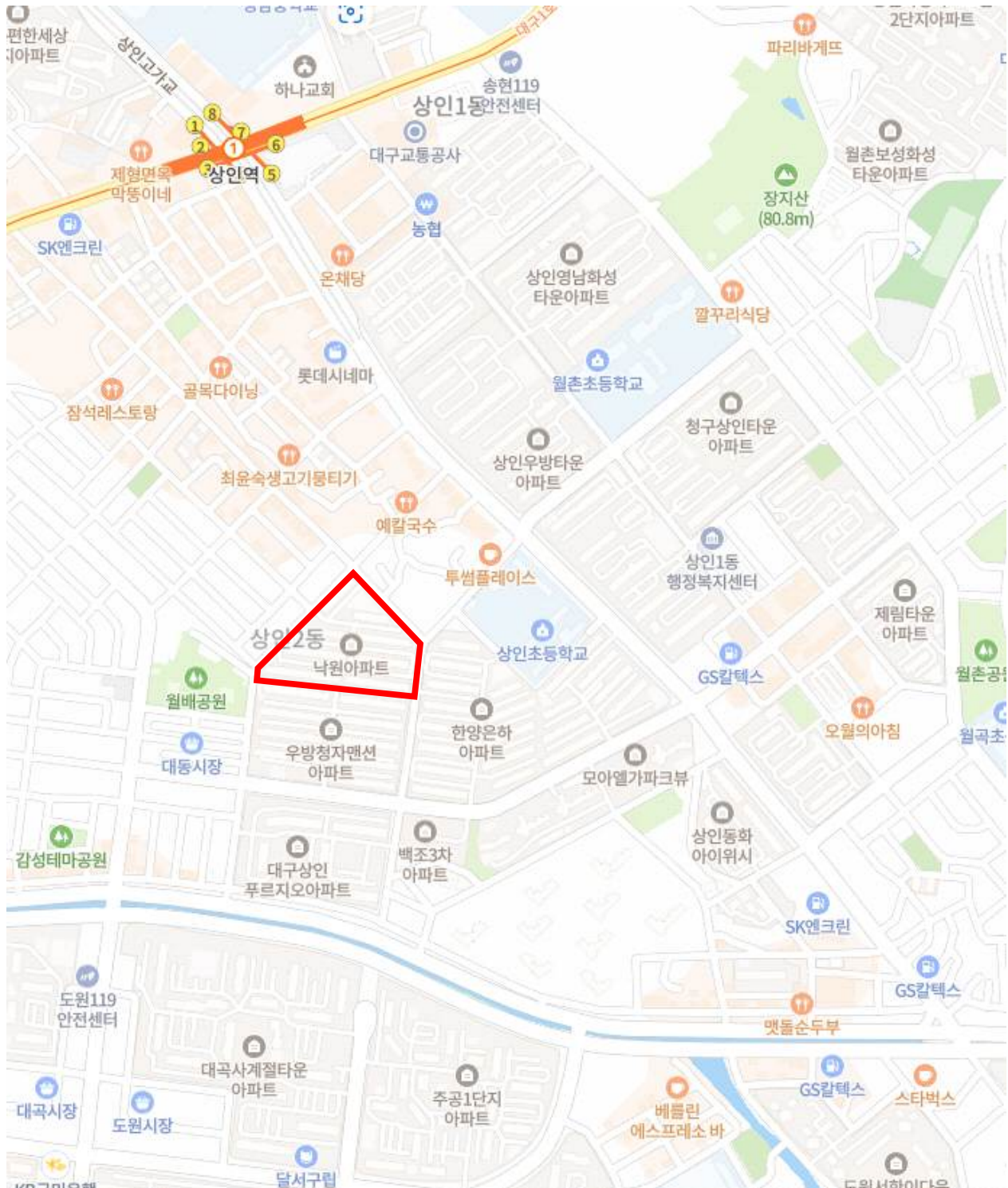
7. 건축개요

| | | | | | |
|---------|---------|--------------------------|-----------|-----------|----------|
| 대지위치 | | 대구광역시 달서구 상인동 1473번지 | | | |
| 부지면적 | | 20,031㎡ | | | |
| 용도지역 | | 제3종일반주거지역 | | | |
| 구 분 | | A1 획지 | | | |
| 획지면적 | | 19,804㎡ | | | |
| 대지면적 | | 19,804㎡ | | | |
| 연면적 | 전체 | 80,350.71㎡ | | | |
| | 지상 | 49,934.12㎡ | | | |
| | 지하 | 30,416.59㎡ | | | |
| 건축면적 | | 4,361.44㎡ | | | |
| 건 폐 율 | | 22.02% | | | |
| 용 적 륜 | | 252.14% | | | |
| 동수 및 층수 | | 공동주택 8동, 높이 지하2층 ~ 지상29층 | | | |
| TYPE | 세대수(세대) | 전용면적(㎡) | 주거공용면적(㎡) | 계약면적(㎡) | 세대수비율(%) |
| 59형 | 162 | 59.99 | 20.07 | 131.25 | 34.03 |
| 84A형 | 215 | 84.99 | 26.94 | 184.44 | 45.17 |
| 84B형 | 99 | 84.99 | 26.94 | 184.44 | 20.80 |
| 계 | 476 | 36,405.24 | 11,709.96 | 79,177.61 | 100.00 |

| | | | | |
|--------|------------------|--------|-----------|---------------|
| 부대복리시설 | 구 분 | | 면적 (㎡) | 비고 |
| | 관리사무소 | | 107.50 | |
| | 경 로 당 | | 157.12 | |
| | 어린이집 | | 208.45 | |
| | 주민공동시설 | | 296.66 | |
| | 어린이놀이터 | | 829.53 | |
| | 주민운동시설 | | 345.49 | |
| | 주 차 장 | | 29,250.32 | |
| | 주 차 대 수 | 구분 | 법정 (대) | 계획 (대) |
| | | 합계 | 437 | 685 |
| | | 아파트 | 429 | 675(1.42대/세대) |
| | | 근린생활시설 | 8 | 10 |

8. 관련도면

● 위치도





낙원아파트 재건축사업 정비계획 입안 관련 관련기관(부서) 보완내용 및 조치계획

1차 관련부서협의

기간 : 2024. 02. 23. ~ 2024. 5. 30.

■ 대구광역시청 등 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|--------------------|--|--------------------------------|----|
| 市 인동담 상수원개발과 | ○ 해당사업은 30세대 이상 공동주택을 신축하는 사업으로 『오염총량관리 기본방침』 제27조 규정에 따른 수질오염총량관리 지역 개발사업 협의대상임. | - 사업시행 전 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 사업확정 추진 시 적정한 비점 오염저감계획 등을 반영한 수질 오염총량관리 지역개발사업 협의 검토서(평가서)를 작성하여 사전 협의할 것. | | |
| 市 문화유산과 | ○ 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제8조 및 동법 시행령 제6조, 제32조에 의거하여 매장 문화재 관련 전문가 2명 이상의 의견 청취 및 문화재청장과 사전 협의 절차를 거쳐서 다음과 같이 회신합니다. 1) 사업부지 내 매장문화재 조사 시 유적 확인 등으로 인해 당초 사업계획이 변경되거나 조사에 상당 기간이 필요할 수 있으므로, 현상대로 보존하는 방안을 검토하는 것이 바람직함. | - 사업시행전 별도의 허가를 받아 시굴조사를 실시하겠음 | 반영 |
| | 2) 사업을 하고자 할 경우, 관계 전문가가 제시한 시굴조사 지역 (20,031㎡)에 대해서는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」제 11조(매장문화재의 발굴허가 등)에 따라 별도의 허가를 받아 시굴조사를 실시하여야 함 | | |

| 관련기관(부서) | 협인 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|------------|--|---|----|
| | 3) 동 사업으로 인하여 사업부지 및 인접 지역의 문화재와 그 주변경관 등이 훼손되지 않도록 하여야 함 | | |
| | ○ 아울러 해당 사업부지 내 문화재 현상변경에 관한 사항 및 비지정 향토문화재 등의 보호관리와 관련한 사항은 달서구 문화재 담당 부서와 별도 협의하시기 바람. | - 사업시행 전 달서구청 문화재 담당 부서와 별도 협의하겠음 | 반영 |
| 市 수질개선과 | 〈빗물이용시설 설치, 중수도 설치 등에 관한 사항〉 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조(빗물이용시설의 설치·관리)에 의하여 건축면적 10,000㎡이상인 경우 빗물이용시설 설치 의무대상이며, 「대구광역시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제4조에 따라 공동주택의 경우 건축면적이 5,000㎡ 이상은 빗물이용시설 설치 권장 대상임. | - 빗물이용시설을 설치하도록 하겠음 | 반영 |
| | ○ 계획(안) 상 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조(중수도의 설치·관리) 제1항 및 제2항에 따라 중수도 설치의무대상은 아니나, 「대구광역시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제5조(중수도의 설치·관리)에 따라 권장대상이며, 사업 인가 전에 대구광역시 수질개선과와 협의할 것. | - 사업 인가 전 대구광역시 수질개선과와 협의하겠음 | 반영 |
| | 〈단지 내외 하수처리계획 등 관련 사항〉 ○ 대구광역시 하수도사용조례 제19조(타행위에 대한 원인자부담)에 따라 건축물 용도별 하수발생량 산정기준을 적용하고, 대구광역시 하수도정비기본계획 및 하수도시설 기준등에 따른 배수설계도서 및 수리계산서 등을 작성하여 사업 | - 사업인가 전 하수도 관리청 및 대구광역시 수질개선과와 별도 협의 하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협인 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|------------|--|---|-------------|
| | 인가 전에 하수도 관리청 및 대구광역시 수질개선과와 협의 하시기 바람. | | |
| 市 도시계획과 | ○ 의견없음. | - | - |
| 市 건축과 | ○ 해당 구역은 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 제2조 규정에 따른 조사·등록된 건축자산이 없음 ○ 문화적·전통적 가치가 높은 한옥 및 건축자산 등이 있을 경우 보존 또는 활용 될 수 있도록 계획할 것 | - 보존 또는 활용 될 수 있는 건축물이 없음 | 반영 |
| 市 도시정비과 | ○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-9-3 및 4-9-4에 따라 보행환경 체계화 및 보행자 안전을 위하여 월배로40길의 보도폭원 추가 확보 | - 보행안전을 위해 보도폭원을 확보하였음 | 반영 (첨부2) |
| | ○ 지구단위계획의 내용에 관한 계획은 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 2-1-3에 따라 계획·작성할 것 | - 지침에 따라 계획서를 작성하였음 | 반영 |
| | ○ 공동이용시설 설치계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 및 같은 법 시행령 제4조에 해당하는 시설로 계획할 것 | - 공동이용시설 설치계획을 제출하였음 | 반영 |
| | ○ 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제6조 및 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 4-14-1.에 따라 세입자의 재정착을 위한 주택수요조사 내용을 기초조사 확인내역서 및 정비계획에 반영할 것 | - 정비계획에 반영하였음 | 반영 |
| | ○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 보완할 것 | - 보완하여 제출하였음 | 반영 |
| | ○ 『도시·주거환경 정비계획 수립 지침』 3-1-3.에 따라 모든 기초조사 자료는 자료의 출처 및 연도를 명기할 것 | - 기초조사자료의 출처 및 연도를 명기하였음 | 반영 |
| | ○ 정비계획 및 기초조사·확인 내역서 상 도시계획시설 및 정비기반시설 설치계획 보완할 것 | - 정비계획 및 기초조사·확인 내역서 상 도시계획시설 및 정비기반시설 설치계획 보완하였음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|------------|---|---|----|
| | ○ 동의총괄표는 대구시 도시 및 주거환경정비조례 시행규칙 서식에 따라 작성할 것 | - 서식에 따라 수정하였음 | 반영 |
| | ○ 정비계획서는 『도시·주거환경 정비 계획 수립 지침』 2-2-2. 목록에 따라 작성하고 누락된 부분 보완할 것.(잠재력 및 개발전망 분석, 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 정비구역 및 주변지역의 교통상황, 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 등) | - 협의의견에 따라 보완하였음 | 반영 |
| | ○ 정비계획서상 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 재검토. | - 보완하여 제출하였음 | 반영 |
| | ○ 기초조사·확인 내역서 상 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 보완할 것 | - 보완하여 제출하였음 | 반영 |
| | ○ 안전진단 결과보고서 첨부할 것 | - 안전진단 결과보고서 첨부하였음 | 반영 |
| | ○ 당해 사업부지는 “대구광역시 도시재생활성화지역(상인2동 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 | - 도시재생사업에 필요 여부를 도시재생활성화계획에 따라 적절하게 추진하겠음 | 반영 |
| 市 교통정책과 | ○ 사업지와 접하는 보도는 전 구간 폭 3m 이상 확보 요망 | - 사업지와 접하는 보도를 전 구간 폭3m로 확보하였음 | 반영 |
| | ○ 주차계획 등 세부 교통처리계획에 대해서는 향후 교통영향평가서 제출·검토시 재협의 요망. | - 세부 교통처리계획은 향후 교통영향평가서 제출시 재협의 하겠음 | 반영 |
| 市 도로과 | ○ 사업지 주변도로의 폭원은 사업지 주변 개발계획을 반영하여 결정 | - 북측 월배로40길의 보도폭원을 3m로 확보하여 계획하였음 | 반영 |
| | ○ 사업지 북측 월배로40길의 보도폭원 추가확보 | | |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|------------------|--|-------------------------------------|----|
| | ○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리 는 향후 교통영향평가 및 건축위 원회 심의시 재협의 | - 세부적인 교통처리는 향후 재 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 기타 폭원 20m미만 도로는 도로 관리청인 관할 구청과 협의 | - 20m미만 도로는 구청과협의하 겠음 | 반영 |
| | ○ 향후 교통소음과 관련한 민원이 발생하지 않도록 교통소음저감(방 음)대책 수립 검토 | - 교통소음저감대책 수립하겠음 | 반영 |
| 市 상수도 사업본부 | ○ 사업계획 승인 전 실시설계 도 서를 작성하여 수도법 적합 여 부 등을 별도 협의하여야 하며, | - 사업계획 승인 전 실시설계도를 작성하여 별도 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 배관자재는 수도법 시행령 제 24조의2(수도용 자재와 제품의 사용)의 기준에 따른 자재를 사 용하여야 하고, 물에 접촉하는 수도용 자재와 제품은 수도법 제14조제3항에 의거 위생안전 기준인증(KC마크)을 받은 자재 와 제품을 반드시 사용하여야 합니다. | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |
| | ○ 저수조는 수도법 시행규칙 제9 조의2(저수조의 설치기준)에 적 합해야 하며, | - 관련법령에 적합하게 설치하겠음 | 반영 |
| | ○ 수도법 제15조(절수설비 등의 설치)에 의거 수도물의 절약과 효율적 이용을 위해 절수설비를 설치하시기 바랍니다. | - 절수설비를 설치하겠음 | 반영 |
| | ○ 단지 내 인입관 위치와 관경, 계 량기 구경 및 설치 위치 등 상 수도 공급과 관련한세부사항은 착공전 우리 본부 지역사업소와 별도 협의하여야 하며, | - 착공전 상수도사업본부 지역사 업소와 별도 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 우리 시에서 시행하고 있는 급 수공사는 일반건물의 경우 구경 별, 공동주택의 경우 세대별로 | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협인 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|--------------------|---|------------------|----|
| | 정액제를 시행하고 있으며, 급수 공사비 고지서 내역 중 신설공사비와 수수료는 우리 시의 수도급수조례 제11조, 제12조, 제38조에 의거 부과하고, 원인자 부담금은 상수도 원인자부담금 징수 조례 제5조, 제6조에 의거 부과함을 알려드립니다. | | |
| 교육청 체육예술 보건과 | ○ 동 사업구역은 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 대구상인초등학교 교육환경보호 구역에 해당됨(교육환경평가 승인 대상) | - 교육환경평가 승인을 받겠음 | 반영 |
| 교육청 학교운영과 | ○ 학생배치 가능 여부 1) 유치원생:15권역(월배권) 내 분산배치 가능 | - | - |
| | 2) 초등학생 - 상인초 배치 가능(단, 향후 사업시행인가 신청에 따른 협의 시, 통학구역(군) 내 학생수 변화, 사업계획 변경, 인근 개발 계획 추진 등 학생배치 여건 변화에 따라 학생배치 의견이 변경될 수 있음) - 다만, 재건축사업 특성상 사업 시행계획인가 및 입주까지 수년의 시간이 소요되고 상인초 통학구역 내 개발사업 추진 등에 따라 학생배치여건이 매우 유동적임 - 따라서, 학생배치 및 학교시설 확보에 관한 실효적인 협의는 | - 사업승인전 별도 협의하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협인 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|--|---------------------------------|----|
| | 「학교용지 확보 등에 관한 특례법 시행령」제2조에 의거 개발사업계획의 승인 신청 단계에서 가능함 | | |
| | 3) 중학생:8학교군 내 분산배치 가능 | - | - |
| | 4) 고등학생:단일학군(광역배정) 및 일반학군(2학군) 내 분산 배치 가능 | - | - |
| | ○ 이행사항 1) 분양공고문 및 계약서에 유·초·중·고등학생의 배치학교에 대하여 명시하여야 함(통학구역 및 학(교)군을 명시하지 않거나 사실과 다르게 고지하여 발생하는 민원의 책임은 사업시행자에게 있음) | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |
| | 2) 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조(교육환경평가서의 승인 등)에 의거 교육환경평가 대상에 해당될 경우 교육환경보호위원회의 승인을 받아야 함(사업시행인가 전까지) | - 교육환경보호위원회의 승인을 받겠음 | 반영 |
| | 3) 사업규모 변경, 착공 및 완공시기 등학생배치에 영향을 미치는 사항에 대한 개발기본계획(정비계획) 승인 변경 시 우리교육청과 재협의 하여야 함 | - 학생배치에 영향을 미치는 사항 발생 시 재협의 하겠음 | 반영 |
| | 4) 본 공문은 시행일로부터 2년간 유효(2년 이내라도 사업시행인가 신청 시 반드시 재협의 하여야 함) | - 협의의견을 수용하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협인 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|-------------|--|---|----|
| 부산지방 항공청 | ○ 해당 지역은 공항시설법 시행규칙 제4조에서 정하는 장애물 제한표면 외부에 위치하고, 계획 중인 건축물의 높이가 지표로부터 150m미만(8개동, 최고 높이 약 84m)이므로 공항시설법 제36조 및 같은 법 시행규칙 제28조에 따라 항공장애 표시등 설치 대상은 아님. | - | - |
| | ○ 다만, 건설공사 시행 시 설치되는 타워크레인의 높이가 60m이상일 경우 항공장애 표시등 설치 대상이 되므로 「항공장애물 관리 및 비행안전 확인 기준(국토교통부 고시 제2024-39호)」 제42조에 따라 우리 청과 사전협의 후 항공장애 표시등을 설치하고 15일 이내에 지방항공청장에게 설치 신고하여야 함. | - 사전협의 후 항공장애 표시등을 설치하고 15일 이내에 지방항공청장에게 설치 신고하겠음 | 반영 |
| 대성에너지 | 가. 대지위치: 대구광역시 달서구 상인동 1473번지 일원 나. 세 대 수: 공동주택 480세대 다. 난방방식: 개별난방 라. 공급압력: 저압 마. 인입위치: 건축부지 동남편(위치도 참조) 바. 검토결과: 가스공급이 가능하며, 공급시기, 인입위치와 관련된 구체적인 사항은 시설계시점에 별도 협의하여 주시기 바라며, 사업부지 내 도로에 매설된 가스배관이 있는 경 | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|------------------|----|
| | <p>우 이설 및 철거, 잔존 가치에 대한 비용은 사업시행자가 부담하여야 합니다.</p> <p>사. 당부사항: 향후 가스계량기, 보일러의 법정 안전점검, 교체, 위급 시 원활한 조작을 위해 기타 시설(세탁기, 건조기 등)과의 충분한 공간을 확보하여 주시기 바랍니다.</p> | | |
| 한국전력공사 | <p>○ 현재 부하 기준 전력공급이 가능하며, 계약전력 5,000kW 이상 대용량전력을 수전할 경우 「전기사업법 시행규칙」 제13조 제1항 제5호에 따라 일정기간 이전에 전기공급을 요청해야 함. (계약전력 5,000kW ~ 10,000kW 미만의 경우 사용예정일 1년 전까지 공급신청)</p> | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |
| (주)KT | <p>○ 달서구 상인동 1473번지 일원 내 낙원아파트 재건축에 대한 마이크로웨이브 전파경로 저축여부 검토 결과 전파경로상 장애가 없음을 알려드립니다.</p> | - | - |
| 대구 MBC | <p>○ 대구 달서구 상인 1473번지 일원의 28구역 『낙원아파트』 검토 결과, 당사의 방송을 위한 전파 송신에 대하여 전파 장애는 없을 것으로 판단됩니다.</p> | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|------|----|
| | ○ 그러나 신축 건물로 인한 방송 수신 장애 민원 발생 시 전파법 제 36조에 의거, 건축물의 소유자는 해당 수신 장애를 제거하기 위하여 필요한 조치를 하여야 함을 알립니다. | | |

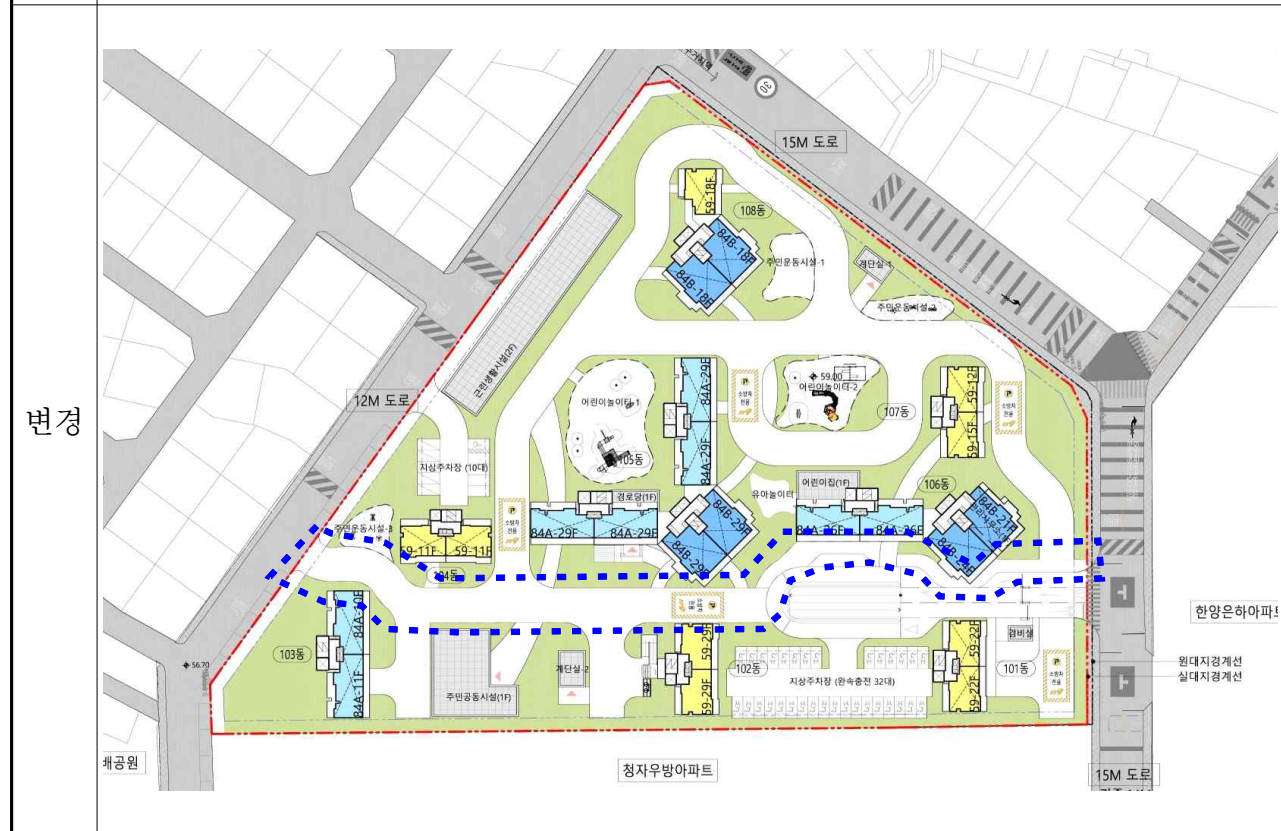
■ 달서구청 관련부서 협의의견 및 조치계획

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|--|----|
| 건설과 | ○ `건설행정 분야 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제 97조의 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 가능)은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도되므로 사업시행 인가 구비서류를 갖추어 市 건설산업과와 재협의 | - 사업시행인가 전 시 건설산업과와 재협의 하겠음 | 반영 |
| | 나. 준공 시 재산의 효율적인 관리를 위해「대구광역시 공유재산관리 조례」제65조,「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 | -합필이 가능한 토지에 대하여는 합병 등에 따른 지적공부정리 및 등기완료 후 관리청에 재산이관 하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|--|-------------|
| | 법률 시행령 제5조에 따라 합필이 가능한 토지에 대하여는 합병 등에 따른 지적공부정리 및 등기완료 후 관리청에 재산이관 | | |
| | 다. 하수도 원인자부담금 관련: 사업필지 확정 후 협의 필요 | - 사업필지 확정 후 재 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 도로분야 가. 주민들의 불편사항이 발생하지 않도록 사업부지내 보행자 통행로를 당초와 같이 확보 및 개방할 것 | - 사업부지내 보행자 통로를 확보하여 주민들의 불편사항이 발생하지 않도록 하겠음 | 반영 (첨부1) |
| | 나. 본 사업으로 확장 또는 손괴되는 도로는 보수 후 전면 재포장 시행 | - 확장 또는 손괴되는 도로는 보수 후 전면재포장 하겠음 | 반영 |
| | ○ 하수분야 가. 사업시행인가 전 관련 인·허가 협의 | - 사업시행인가전 관련 인·허가 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 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 | - 점용공사에 대한 세부계획을 첨부하여 별도 협의하겠음 | 반영 |
| | 나. 연장 10m(차량의 진행방향과 평행하게 굴착하는 경우에는 30m) 초과, 너비가 3m초과인 굴착공사는 도로관리심의(분기별) 대상이므로 사전에 별도 협의 | - 공사 전 별도 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 기타사항 가. 사업시행인가시 설계도서를 작성하여 협의할 것 | - 사업시행인가시 별도 협의하겠음 | 반영 |
| 공원녹지과 | ○ 적정 | - | - |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|--|-------------|
| 교통행정과 | ○ 계획상 교통영향평가 대상이므로 향후 교통영향평가 진행시 도로확폭, 출입구 위치, 어린이보호구역을 포함한 각종 교통안전시설 설치 계획 등이 종합개선사항에 반영될 수 있도록 검토할 것 | - 교통영향평가 진행시 관련내용을 종합개선사항에 반영하겠음 | 반영 |
| 기후환경과 | ○ 주거환경 위해공장과의 저촉여부 - 해당없음 ○ 위험물저장 처리시설의 저촉여부 - 해당없음 | - | - |
| 도시디자인과 | ○ 지구단위계획 관련 사항 - 사업대지 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위하여 중로3-306호선 및 중로3-308호선의 도로 확폭을 검토할 것. | - 중로3-306호선은 도로구조 개선을 위하여 1m확폭을 하였으며, 중로3-308호선은 건축한계선을 이용하여 도로구조를 개선하였음 | 반영 (첨부2) |
| | - 20m 미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의할 것. | - 도로소관부서와 별도 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 국토이용정보체계 등재 관한 사항 - 「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. | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |
| 문화관광과 | ○ 상인동 1473번지는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제3조에 따라 매장문화재 유존지역에 해당되거나 인근에 유적이 있을 가능성이 높은 지역으로 문화재 보존을 위한 시굴조사를 실시하고, 결과 보고서를 착공신고 전 문화관광과로 | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협업 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|-----------------------------|----|
| | 필히 제출하여야 하며, 그 조사결과에 따라 매장문화재 발굴조사가 필요할 경우 같은 법 제11조에 의거 발굴허가를 신청하여야 합니다. | | |
| 이동가족관 | ○ 해당 사업대상지는 480세대 공동주택으로 의무어린이집(민간) 설치대상임 | - 의무어린이집 계획하였음 | 반영 |
| | ○ 어린이집 설치 시 「영유아보육법 시행규칙」 별표1, 「어린이집의 설치기준」에 적합하게 설치할 것. | - 어린이집 설치 시 관련법에 적합하게 설치하겠음 | 반영 |
| 어르신 장애인관 | ○ 장애인 편의시설 적합성 확인 결과 - <적합> 건축심의, 건축허가 시 장애인등편의법에 맞게 설치하여 재협의 할 것 | - 건축심의, 건축허가 시 재협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 경로당 시설에 대한 내용이 확정되지 않아 확인 불가하여, 사업계획 수립후 재협의 | - 사업계획 수립 후 재협의하겠음 | 반영 |



첨부2

중로3-306호선 도로구조 개선



2차 관련부서협의

기간 : 2024. 06. 05. ~ 2024. 07. 11.

■ 대구광역시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|--|---|----|
| 교통정책과 | ○ 의견없음 | - | - |
| 도로과 | ○ 사업지 주변의 도로신설 및 확장과 관련한 사항은 기 제출한 검토의견 [도로과-2221(2024.3.12.)]의 조치 계획과 같이 이행 | - 사업지 주변 도로시설계획은 기 제출한 검토의견의 조치계획과 같이 이행하겠음 | 반영 |
| | ○ 사업지 주변의 세부적인 교통처리는 향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의 | - 세부적인 교통처리는 향후 재 협의하겠음 | 반영 |
| | ○ 기타 폭원 20m 미만 도로는 도로 관리청인 관할 구청과 협의 | - 폭원 20m 미만 도로는 구청과 협의하겠음 | 반영 |
| 도시정비과 | ○ 의견없음 | - | - |

■ 달서구청 관련부서 협의의견 및 조치계획

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|--|------------------|----|
| 건설과 | ○ 중로3-306호선 도로구조 개선 : 의견없음 - 보도 폭원 변경(2m → 3m) | - | - |
| | ○ 월곡로 45길과 접해있는 서측 내 부보도(2m)는 공증을 통한 점사용권 제출 검토 - 점사용권 구간 내 사유시설물을 설치하지 않고(지상, 지하) 도로 경계석 등으로 명확히 구분하며 제3자에게 소유권 양도 시 이를 승계토록 할 것을 공증에 명기 | - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 |

| 관련기관(부서) | 협의 및 보완 내용 | 조치계획 | 비고 |
|----------|---|---|---------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 내부 보도의 경사(중, 횡단)는 건물 높이에 맞추어 조정하지 않고 「보도 설치 및 관리 지침(국토부)」을 준수할 것 - 점사용구간 시공 전 건설과(도로보수팀)과 협의 | <ul style="list-style-type: none"> - 내부 보도의 경사는 「보도 설치 및 관리 지침(국토부)」을 준수하겠음 - 시공 전 건설과(도로보수팀)과 협의하겠음 | 반영 반영 |
| 도시디자인과 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획 관련 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 월배택지개발지구 지구단위계획으로 결정된 공동주택용지 상 중로 3-306호선 변의 건축한계선에 대하여 건축한계선을 이용한 공공보행통로를 확인하고 적용할 것 - 20m 미만 도로의 변경사항은 區 도로소관부서와 협의할 것 ○ 국토이용정보체계 등재에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시의 국토이용정보체계 등재는 「지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제12조에 따라 고시 효력발생 2주 전까지 우리과에 등재자료 일체를 제출할 것 | <ul style="list-style-type: none"> - 중로3-306호선변의 건축한계선을 이용한 공공보행통로를 적용하였음 - 소관부서와 협의하였음 - 협의의견에 따라 조치하겠음 | 반영 (첨부3) 반영 반영 |

■ 첨부3

중로3-306호선변 건축한계선을 이용한 공공보행통로 적용



낙원아파트 재건축사업 정비계획 입안 관련 공람의견 : 총 1건

| 의견제출자 | 공람의견 | 심사의견 | 비고 |
|--------------|---|---|----|
| 토지등소유자 1명 | ○ 아파트 재건축 진행이 순조롭게 이루어질 수 있도록 관심과 협조 요청 | - 도시 및 주거환경정비법에 따른 절차 및 이행사항을 사전에 통지하고 협의하여 정비사업이 순조롭게 이루어질 수 있도록 적극 협조하겠음. | |

붙임 : 관계법률

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 제15조 제2항에 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.