

- 달서01지구 재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건 -

제 안 설 명 서

2020. 7.



대구광역시 달서구

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

[건축과]

- 달자01지구 재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건 -

제 안 설 명 서

설명자: 건축과장

달서구 달자01지구 재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대해 보고를 드리겠습니다.

□ 먼저, 보고내용 및 제안이유에 대해 설명 드리겠습니다.

- 금회 보고드릴 내용은 정비구역으로 지정 고시 후 10년 이상 경과된 달자01지구 재건축 정비사업에 대한 기본계획, 건축계획 등을 포함하는 정비계획 변경(안)이 되겠습니다.
- 달자01지구 재건축정비사업 구역은 단독주택지역으로 대부분의 건축물이 노후화되어 도시미관을 저해하고 있어 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축 정비사업으로 주거환경 개선을 위해 대구광역시 고시 제2009-67호(2009. 4. 10.)로 정비구역 지정 고시 되었으며,
- 최근 주거선호 경향을 반영하여 세대규모를 당초 중·대형 위주에서 중·소형 위주로 건축계획 변경을 통해 원활한 사업진행을 도모하고자 정비구역 및 정비계획 변경을 요청하여 구의회의 의견을 청취하고자 합니다.

□ 다음은, 정비계획 변경 안에 대하여 설명 드리겠습니다.

- 구역명칭은 달자01지구 재건축 정비구역으로서, 달서구 두류동 1207번지 일원에 위치하고 있으며 면적은 29,516㎡이고 토지등 소유자는 167명입니다.
- 달자01지구 정비구역은 2009년 4월 10일 대구광역시 고시 제 2009-67호로 정비구역 지정 고시되었고, 최근 시공사가 선정됨에 따라 당초 중·대형에서 중·소형 위주로 건축계획을 변경하고자 2020년 1월 13일 우리구청에 정비구역 및 정비계획 변경 요청을 하였습니다.
- 대구광역시 고시 제2011-123호(11.09.14)에 따라 도심권 재생 및 지역균형발전 도모 등의 합리적인 시가지 정비를 위해 제2종일반 주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역이 변경되었으며, 중·대형에서 중·소형 위주로 건축계획을 변경함에 따라 467세대에서 610세대로 세대수가 증가할 예정입니다.
- 정비구역 면적의 경우 공부면적을 정정하고 정비구역에 일부 포함된 학교시설을 제척하여 29,592㎡에서 29,516㎡로 76㎡ 감소할 예정입니다.
- 용적률은 획지 I -1이 200.57%에서 237.75%로 37.18% 증가하고, 획지 I -2가 385.03%에서 342.38%로 42.65% 감소하여 전체적인 용적률은 26.69% 증가하며,

- 건폐율은 획지 I -1이 18.37%에서 22.49%로 4.12% 증가하고, 획지 I -2가 40.1%에서 37.64%로 2.46% 감소하여 전체적인 건폐율은 3.25% 증가합니다.
- 다음으로 도시계획시설도로의 경우 정비구역 북편의 폭원 확장에 따른 '소로 1-36 → 중로 3-A'로 노선명 변경과 함께 가각부 경계가 조정되며, 도시계획도로 10m 미만 구간의 폭원 확장(10m)에 따른 일부구간 선형변경이 이루어질 예정입니다.
- 이와 같은 기본계획, 건축계획 등의 전반적인 정비계획 변경을 통해 달자01지구 재건축 정비사업의 원활한 추진을 도모하여 주거환경 개선 및 쾌적한 도시환경을 조성하고자 합니다.
- **이상으로 달자01지구 재건축 정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 제안 설명을 마치겠습니다.**
- **감사합니다.**

달자01지구 재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의 안 번 호	0082054
------------	---------

제출일자: 2020. 7. 3.
제 출 자: 달서구청장
(건축과장)

1. 제안이유

- 대상지는 단독주택지역으로 대부분의 건축물이 노후화되어 도시미관을 저해하고 있어 계획적이고 효율적인 정비를 통한 주거환경 개선 및 도시경관 조성을 위해 대구광역시 고시 제 2009-67호(2009. 4. 10.)로 정비구역 지정 고시되었으며, 금회 시공사가 선정됨에 따라 최근 주거 선호 경향을 반영하여 세대규모를 당초 중·대형 위주에서 중·소형 위주로 건축계획 변경을 통해 원활한 사업진행을 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 정비구역 및 정비계획 변경 요청하여 구의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

3. 정비계획 변경 개요

□ 사업개요

- 위 치: 대구광역시 달서구 두류동 1207번지 일원
- 구역면적: 29,516m²
- 용도지역: 제3종일반주거지역, 근린상업지역

○ 건축개요: 지하2층/지상27층, 9개동

610세대 (공동주택580세대, 오피스텔30세대)

□ 추진경위

○ 2009. 4. 10.: 정비구역 지정 및 정비계획 고시

○ 2019. 2. 15.: 조합설립인가

○ 2020. 1. 13.: 정비구역 지정 및 정비계획 변경 제안(조합→區)

○ 2020. 1. 20.~2. 13. : 관련부서(기관) 협의

○ 2020. 4. 13.~5. 28. : 주민공람(공람의견 없음)

○ 2020. 6. 9.: 주민설명회 개최

□ 향후계획

○ 2020. 8.: 정비구역 변경지정 신청(區→市)

○ 2020. 8.: 도시계획위원회 심의(市)

○ 2020. 9.: 정비구역 변경지정 결정·고시(市)

4. 정비계획(안)

○ 토지이용계획(변경있음)

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	증감		
용도지역	계	29,592.0	29,516.0	감)76.0	100.0	
	제2종일반주거지역	25,198.0	-	감)25,198.0	-	
	제3종일반주거지역	-	25,191.7	증)25,191.7	85.3	
	근린상업지역	4,394.0	4,324.3	감)69.7	14.7	
용도지구	중심시가지경관지구	1,943	1,943	-	-	
	방화지구	233	233	-	-	
	최저고도지구	1,943	-	감)1,943	-	
획 지 및 정비기반시설	계	29,592.0	29,516.0	감)76.0	100.0	
	[획지]	25,821.0	26,008.8	증)187.8	88.1	
	I-1	22,454.0	22,638.0	증)184.0	76.7	
	I-2	3,367.0	3,370.8	증)3.8	11.4	
	[정비기반시설]	3,771.0	3,507.2	감)263.8	11.9	
	도로	3,771.0	3,507.2	감)263.8	11.9	

※ 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 : 대구광역시고시 제2011-123호(11.9.14)

※ 중심지미관지구는 국토법 시행령 개정(2017.12.29)에 따라 시가지경관지구로 통·폐합되었으며, 대구광역시 도시계획 조례 일부개정(제5095호, 2018.4.10)에 따라 중심지미관지구는 중심시가지경관지구로 세분됨

※ 최저고도지구는 「제9차 대구도시관리계획 정비」 도시관리계획 변경결정(대구광역시 고시 제2013-27호, 2013.2.28)에 의하여 폐지됨

※ 정비구역면적 : 공부면적 정정 및 정비구역에 포함된 학교시설 제척

○ 도시계획시설(정비기반시설)설치계획

- 도로결정도서(변경있음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	2	10	30~33	보조 간선 도로	2,860 (147)	달서구 성당로 광로3-1	달서구 두류동 대로2-5	일반 도로	대고 제172호 (93.09.17)	구역내 3m확폭
기정	소로	2	두1	8	국지 도로	156	두류동 1236-2	소로1-36	일반 도로	건고 제1654호 (64.08.25)	연장축소
기정	소로	1	35	10	국지 도로	64	소로1-37	소로1-36	일반 도로	건고 제1654호 (64.08.25)	구역내 4m확폭
변경	소로	1	35	10	국지 도로	64	소로1-37	소로1-36	일반 도로		가각부 경계조정
기정	소로	1	36	11~14	국지 도로	306	두류동 1210-10	소로2-두1	일반 도로	경고 제255호 (74.11.18)	노선연장 및 구역내 5~8m확폭
변경	중로	3	A	12~15	국지 도로	306	두류동 1210-10	소로2-두1	일반 도로		구역내 1m확폭 및 노선명변경
기정	소로	3	임14	6	국지 도로	119	두류동 804-81	소로1-37	일반 도로	건고 제1654호 (64.08.25)	연장축소
기정	소로	1	37	10	국지 도로	100	소로3-임14	소로3-172	일반 도로	건고 제1654호 (64.08.25)	구역내 4m확폭
변경	소로	1	37	10	국지 도로	100	소로3-임14	소로3-172	일반 도로		선형변경
기정	소로	3	172	6	국지 도로	58	소로1-37	두류동 804-159	일반 도로	건고 제1654호 (64.08.25)	

() : 구역내

○ 공동이용시설 설치계획(변경있음)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(m²)			비고
			기정	변경	증감	
변경	경로당	달서구 두류동 1207번지 일원	213.90	112.32이상	감)101.58	
변경	주민공동시설		198.90	748.23이상	증)549.33	
변경	작은도서관		99.00	106.80이상	증)7.80	
변경	주민운동시설		495.93	234.50이상	감)261.43	
변경	어린이놀이터		735.90	907.66이상	증)171.76	
변경	어 린 이 집		257.40	249.64이상	감)7.76	
변경	경비실		90.00	31.02이상	감)58.98	
변경	관리사무소		91.90	210.60이상	증)118.70	

○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획(변경있음)

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면적(m²)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
기정	계	25,821	달서구 두류동 1207번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	22이하	225이하	59.7이하 19이하
	I -1	22,454	달서구 두류동 1207번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	19이하	201이하	18이하
	I -2	3,367	달서구 두류동 776-4번지일원	주상복합 및 부대복리시설	41이하	386이하	19이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 (총 467세대) <ul style="list-style-type: none"> - 분양주택의 최대 규모 : 전용면적 122.55㎡ ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 38.5% (180세대/467세대) - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 61.5% (287세대/467세대) 					
변경	I -1	22,638.0	달서구 두류동 1207번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	22.49이하	237.75이하	76.9이하 27이하
	I -2	3,370.8	달서구 두류동 776-4번지일원	주상복합 및 부대복리시설, 오피스텔	37.64이하	342.38이하	51.7이하 18이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 (총 610세대) <ul style="list-style-type: none"> - 분양주택의 최대 규모 : 전용면적 115.47㎡ ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 7.9% (48세대/610세대) - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 92.1% (562세대/610세대) 					
	용적률 운영	○ 완화용적률 : 해당없음					

○ 건축물의 건축선에 관한 계획(변경있음)

구분	계획내용	계획목표	비고
기정	건축 한계선	북측 소로1-36호선(편측) : B=6m, L=306m	폭3m 보행공간, 3m 공개공지로 조성
		서측 소로1-35호선(편측) : B=6m, L=64m	폭3m 보행공간, 3m 공개공지로 조성
		남측 소로1-37호선(편측) : B=6m, L=100m	폭3m 보행공간, 3m 공개공지로 조성
		동측 대로2-10호선(편측) : B=2m, L=144m	전면공지를 보행공간으로 조성
변경	건축 한계선	북측 중로3-A호선(편측) : B=6m, L=306m	공공 보행통로(3m) 조성 및 보행시 개방감 조성
		서측 소로1-35호선(편측) : B=6m, L=64m	공공 보행통로(3m) 조성 및 보행시 개방감 조성
		남측 소로1-37호선(편측) : B=6m, L=82m	공공 보행통로(3m) 조성 및 보행시 개방감 조성
		동측 대로2-10호선(편측) : B=3m, L=145m	공공 보행통로(3m) 조성

○ 가구 및 획지에 관한 계획(변경있음)

구 분	가구	면 적(m²)	획 지		비 고
			위 치		
기정	I	29,592.0	계(2개 획지)		25,821.0
			1	두류동 1207번지 일원	22,454.0
			2	두류동 776-4번지 일원	3,367.0
변경	I	29,516.0	계(2개 획지)		26,008.8
			1	두류동 1207번지 일원	22,638.0
			2	두류동 776-4번지 일원	3,370.8

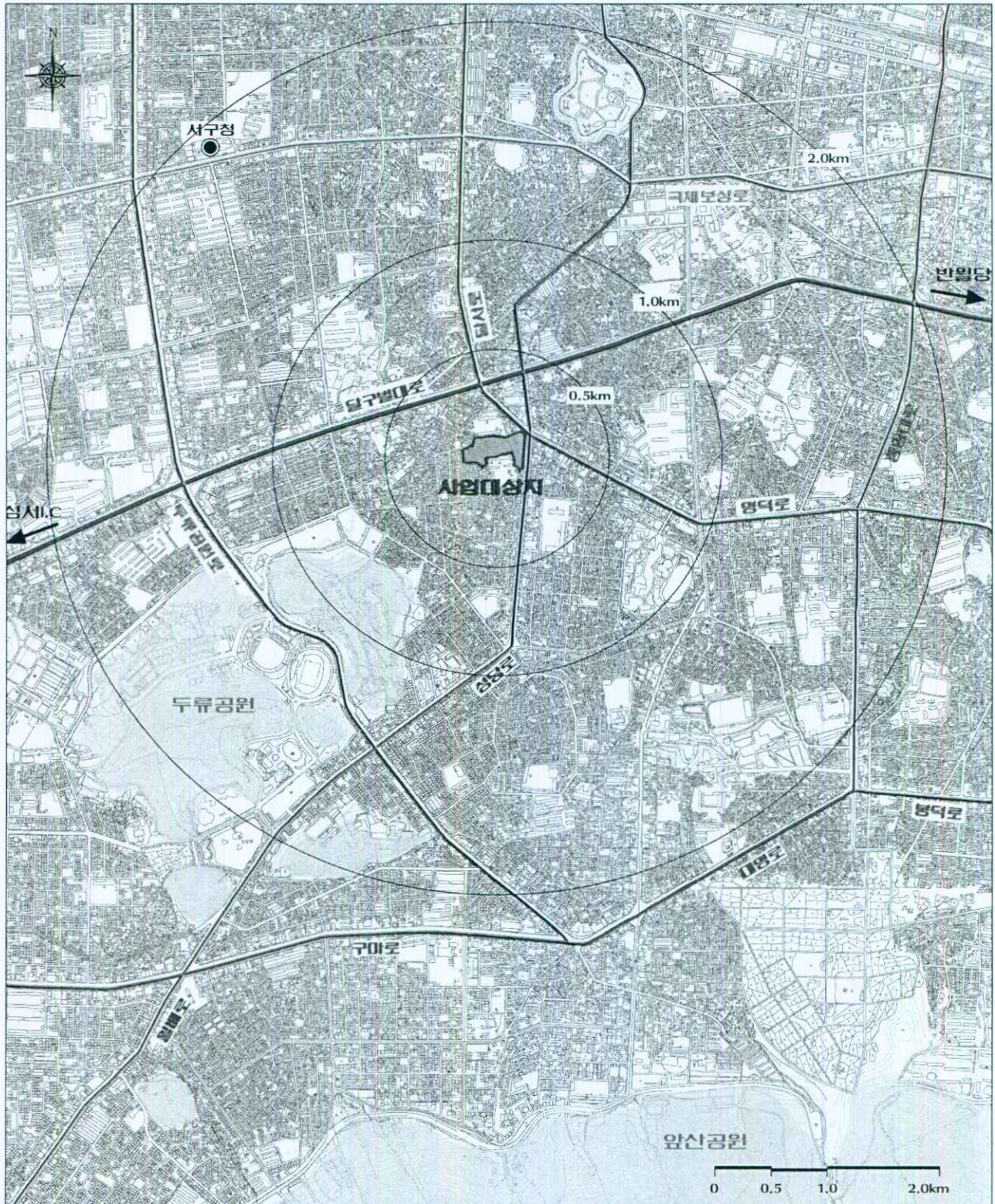
※ 정비구역면적 : 공부면적 정정 및 정비구역에 포함된 학교시설 제척

5. 건축개요

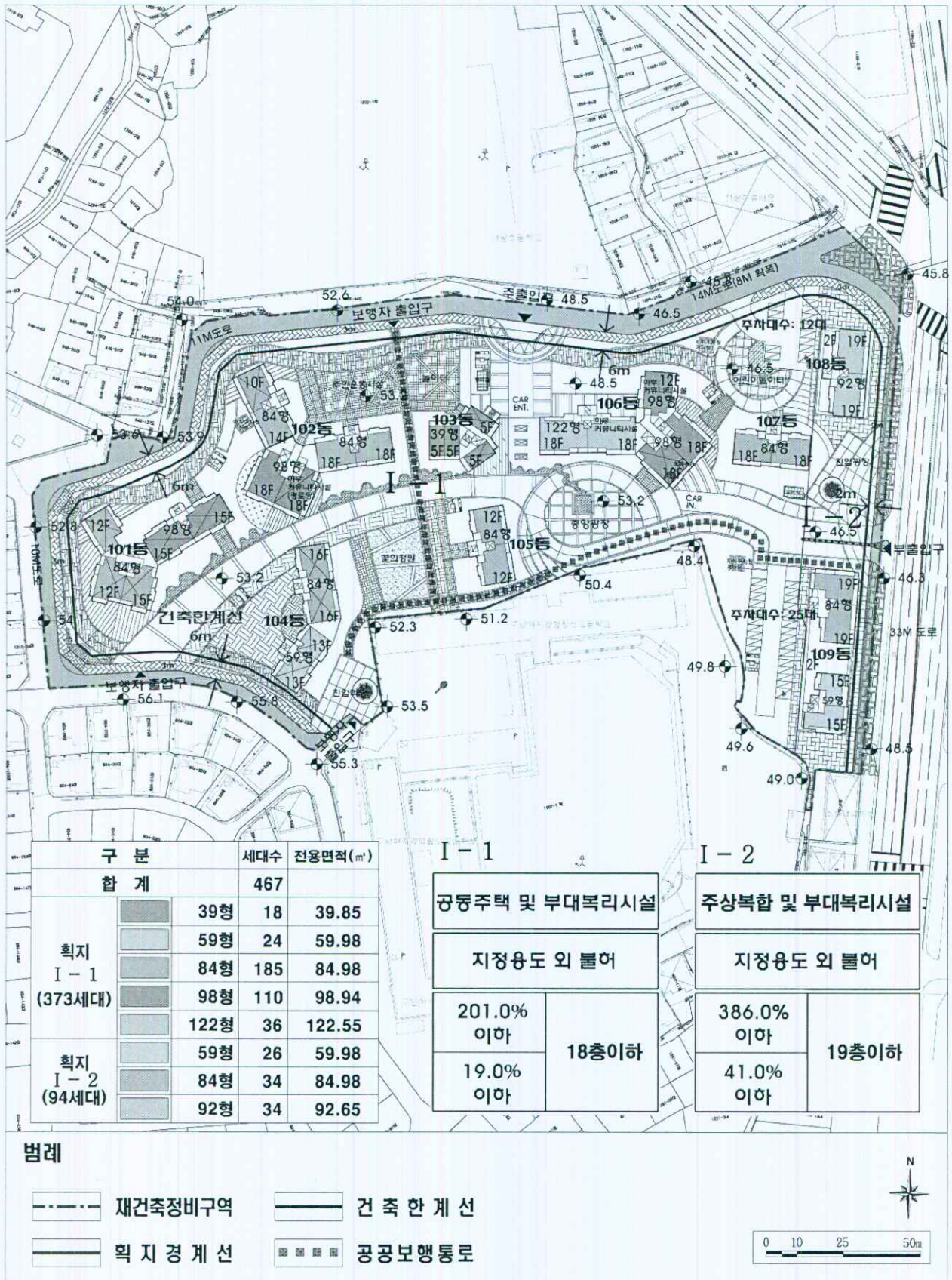
구 분		기 정 (대고 제2009-67호)	변 경	비 고
정비 구역	명 칭	달자01지구 주택재건축정비구역	달자01지구 재건축정비구역	-
	위 치	달서구 두류동 1207번지 일원	달서구 두류동 1207번지 일원	-
	면 적	29,592.0m ²	29,516.0m ²	감) 76.0m ²
토지 이용 계획	용도지역	제2종일반주거지역 근린상업지역	제3종일반주거지역 근린상업지역	대고제2011-123호 (11.9.14)
	주택용지	25,821.0m ²	26,008.80m ²	증) 187.80m ²
	획지 I-1	22,454.0m ²	22,638.00m ²	증) 184.00m ²
	획지 I-2	3,367.0m ²	3,370.80m ²	증) 3.80m ²
	기반시설(도로)	3,771.0m ²	3,507.20m ²	감) 263.80m ²
건축 관련 계획	대지면적	25,821.00m ²	26,008.80m ²	증) 187.80m ²
	획지 I-1	22,454.00m ²	22,638.00m ²	증) 184.00m ²
	획지 I-2	3,367.00m ²	3,370.80m ²	증) 3.80m ²
	건축면적	5,473.74m ²	6,360.16m ²	증) 886.42m ²
	획지 I-1	4,123.74m ²	5,091.55m ²	증) 967.81m ²
	획지 I-2	1,350.00m ²	1,268.61m ²	감) 81.39m ²
	건 폐 율	21.20% (고시: 22.0%이하)	24.45%	증) 3.25%
	획지 I-1	18.37% (고시: 19.0%이하)	22.49%	증) 4.12%
	획지 I-2	40.10% (고시: 41.0%이하)	37.64%	감) 2.46%
	용 적 륜	224.62% (고시: 225.0%이하)	251.31%	증) 26.69%
	획지 I-1	200.57% (고시: 201.0%이하)	237.75%	증) 37.18%
	획지 I-2	385.03% (고시: 386.0%이하)	342.38%	감) 42.65%
	연 면 적	88,531.23m ²	101,981.70m ²	증) 13,450.47m ²
	획지 I-1	69,502.09m ²	86,508.03m ²	증) 17,005.94m ²
	지상	45,133.92m ²	53,821.57m ²	증) 8,687.65m ²
	지하	24,368.17m ²	32,686.46m ²	증) 8,318.29m ²
	획지 I-2	19,029.14m ²	15,473.67m ²	감) 3,555.47m ²
	지상	12,963.80m ²	11,540.94m ²	감) 1,422.86m ²
	지하	6,065.34m ²	3,932.73m ²	감) 2,132.61m ²
	최고 높이/층수	59.7m/19층이하	76.9m/27층이하	증) 17.2m/8층
	획지 I-1	18층이하	76.9m/27층이하	증) 9층
	획지 I-2	19층이하	51.7m/18층이하	감) 1층
	세 대 수	467세대	610세대	증) 143세대
	획지 I-1	373세대	488세대	증) 115세대
	획지 I-2	94세대	122세대	증) 28세대
전용 면적별 세대수	획지 I-1	39.85m ² : 18세대 59.98m ² : 24세대 84.98m ² : 185세대 98.94m ² : 110세대 122.55m ² : 36세대	59.99m ² : 76세대 76.52m ² : 38세대 84.94m ² : 76세대 84.96m ² : 198세대 84.98m ² : 52세대 115.47m ² : 48세대	※ 중·소형 위주의 단위세대 변경
	획지 I-2	59.98m ² : 26세대 84.98m ² : 34세대 92.65m ² : 34세대	76.52m ² : 92세대 (OP) 47.97m ² : 30세대	
주차 계획	주차 대수	법정	630대 (아파트 589, OP 30, 근생 11)	증) 75대
	계획	709대	830대 (아파트 781, OP 36, 근생 13)	증) 121대

6. 관련도면

○ 위치도



○ 정비계획도(기정) - 대구광역시고시 제2009-67호, 2009.04.10



○ 정비계획도(변경)

