

본리덕인(달서구17) 재건축정비사업
정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건
【집행부 제출】

검 토 보 고 서



2022. 10.

경제도시위원회 전문위원

본리덕인(달서구17) 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건 **검 토 보 고 서**

2022. 10. 13.

경 제 도 시 위 원 회

1. 검토과정

- 안 건 명: 본리덕인(달서구17) 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건
- 제 출 자: 달서구청장(건축과장)
- 제출일자: 2022. 9. 30.
- 회부일자: 2022. 9. 30.
- 검토기간: 2022. 9. 30. ~ 10. 6.(7일간)

2. 제안이유

- 본리덕인(달서구17) 재건축정비사업 조합설립추진위원회로부터 정비계획 입안이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 달서구 본리동 665-1번지 일원
- 용도지역 : 제3종일반주거지역, 중심상업지역
- 건축개요 : 지하2층/지상35층, 총 6개동
공동주택 717세대

○ 정비계획 내용

구 분		내 용		비 고
정비구역면적(㎡)		28,715.9		
주 용 도		공동주택 및 부대복리시설		
건폐율(%)	A-1	50% 이하		
	A-2	80% 이하		
용적률(%)	A-1	272.0% 이하		
	A-2	540.0% 이하(주거용적률464.0% 이하)		
층 수		지하 2층/ 지상 35층		
평형별 세대수	구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	
	공 동 주 택	계	717	
		59형(59.96㎡)	79	
		76형(76.88㎡)	292	
		84형(84.98㎡)	346	

○ 추진경위

- 2006. 06. 12. : 정비예정구역 고시
- 2006. 10. 31. : 추진위원회 승인
- 2021. 06. 15. : 안전진단 적정성 검토결과 통보(조건부 재건축)
- 2021. 10. 25. : 정비구역지정 및 정비계획 입안 신청(추진위원회 → 區)
- 2021. 11. 03. ~ 2022. 09. 28. : 관련부서(기관) 협의
- 2022. 08. 18. : 주민설명회
- 2022. 07. 27. ~ 2022. 09. 07. : 주민공람

※ 주민의견 : 5건(반영 2건, 미반영 3건)

○ 향후계획

- 2022. 10 : 정비계획 및 정비구역 지정 신청(區→市)
- 2022. 11 : 도시계획위원회 심의(市)
- 2022. 12 : 정비계획 및 정비구역 지정 결정·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 및 제15조

5. 검토의견

- 본 안건은 본리덕인지구 조합설립추진위원회가 신청한 본리덕인 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 지방의회의 의견을 청취하도록 되어 있어 2022. 9. 30. 구청장으로부터 제출되어 동일 경제도시 위원회로 회부되었음.
- 본리동 665-1번지 일원에 위치한 본리덕인지구는 노후화된 단독 주택과 공동주택 등이 혼재되어 있고 도로 등의 기반 시설이 열악하여 주거환경 및 도시미관이 저해되고 있는 지역여건으로 대구시는 이를 개선코자 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 정비 예정구역으로 2006. 6. 12. 지정고시 하였고, 2021. 6. 15. 안전진단 적정성 검토가 통과되었음.
- 정비계획의 주요내용은 28,715.9㎡ 면적에 지하 2층, 지상 35층 총 6개동, 717세대 공동주택을 건축하는 것으로서 공동주택 재건축 정비 사업추진을 통하여 주민의 안전과 주거환경 개선 및 공동체 활성화 등을 도모할 수 있을 것으로 판단됨.
- 본 안건과 관련하여 관련부서 및 기관의 협의와 주민설명회, 주민 공람 절차를 완료한바 있어 제시된 합리적인 요청사항에 대하여는 계획에 충실히 반영하여 이행하여야 할 것으로 사료됨.

붙임 1

정비계획안(안)

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	증감		
용도지역	계	28,715.9	28,715.9	—	100.0	
	제3종일반주거지역	23,624.1	23,624.1	—	82.3	
	중심상업지역	5,073.8	5,073.8	—	17.7	
용도지구	방화지구	5,073.8	5,073.8	—	17.7	중심상업지역
정비구역	합 계	—	28,715.9	증)28,715.9	100.0	
	주거용지	—	24,134.6	증)24,134.6	84.0	
	A-1	—	19,690.0	증)19,690.0	68.5	
	A-2	—	4,444.6	증)4,444.6	15.5	
	정비기반시설	3,650.2	4,581.3	증) 931.1	16.0	
	도 로	2,000.3	2,881.9	증) 881.6	10.0	
	공 원 (어린이공원)	1,649.9	1,699.4	증) 49.5	6.0	

○ 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

— 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	419	12	국지 도로	234	대로2-73	본리동 645-8	일반 도로	—	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	중로	3	419	12	국지 도로	132	대로2-73	중로3-본1	일반 도로	—	—	연장감소
변경	중로	3	본1	14~ 16	국지 도로	102 (102)	중로3-419	소로3-73	일반 도로	—	—	폭원확장
기정	소로	1	12	10~ 11	국지 도로	533	대로2-73	광로2-7	일반 도로	—	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	1	12	10	국지 도로	116	대로2-73	중로3-본4	일반 도로	—	—	연장축소
변경	중로	3	본4	13~ 14	국지 도로	172 (172)	소로1-12	소로1-본2	일반 도로	—	—	폭원확장
변경	중로	1	본2	10	국지 도로	242	중로3-본4	광로2-7	일반 도로	—	—	노선분리

※ () : 구역내 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭 원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	81	8	국지 도로	307	본리동 648-1	광로2-7	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	2	81	8	국지 도로	236	중로3-본2	광로2-7	일반 도로	-	-	연장축소
변경	중로	3	본2	12	국지 도로	71 (57)	소로3-73	소로2-81	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	소로	2	84	8	국지 도로	475	광로3-1	본리동 429-2	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	2	84	8	국지 도로	263	중로3-본2	본리동 429-2	일반 도로	-	-	연장축소
변경	중로	3	본3	13	국지 도로	131 (131)	중로3-본4	중로3-본2	일반 도로	-	-	폭원확장
변경	소로	2	본1	8	국지 도로	51	광로3-1	중로3-본4	일반 도로	-	-	노선분리
기정	소로	2	85	8~ 11	국지 도로	274	광로3-1	소로2-81	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	2	85	11	국지 도로	50	광로3-1	중로3-본4	일반 도로	-	-	연장축소
변경	중로	3	본5	14	국지 도로	203 (203)	중로3-419	중로3-본4	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	소로	3	73	6~8	국지 도로	350	소로3-76	본리동 444-3	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	3	73	8	국지 도로	229	중로3-본2	본리동 444-3	일반 도로	-	-	폭원확장 연장축소
기정	소로	3	76	6	국지 도로	281	광로3-1	소로2-81	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	3	76	6	국지 도로	116	광로3-1	중로3-본5	일반 도로	-	-	연장축소

※ () : 구역내 도로

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-1	중로 3-419	• 연장감소 B=12m L = 234m → 132m , 감)102m	• 노선분리에 따른 연장감소
	중로3-본 1	• 폭원확장 및 노선분리 B = 12m → 14 ~ 16 , 증)2~4m L=102m	• 중로3-419호선 일부구간 폭원확장에 따 른 노선 분리

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로1-12	소로1-12	• 연장감소 B=10m L = 5 3 3 m → 1 1 6 m , 감)417m	• 노선분리에 따른 연장감소 및 구적오차 정정
	중로3-본 4	• 폭원확장 및 노선분리 B = 1 0 m ~ 1 1 m → 13m~14m, 증)3m L=172m	• 원활한 차량통행을 위하여 소로1-12호선 일부구간 폭원확장 및 노선분리
	소로1-본 2	• 노선분리 B=10m, L=242m	• 소로1-12호선 선형변경에 따른 노선분리
소로2-81	소로2-81	• 연장감소 B=8m L = 3 0 7 m → 2 3 6 m , 감)71m	• 노선분리에 따른 연장감소
	중로3-본 2	• 폭원확장 및 노선분리 B=8m→12m, 증)4m L=71m	• 원활한 차량통행을 위하여 소로2-81호선 일부구간 폭원확장 및 노선분리
소로2-84	소로2-84	• 연장축소 B=8m L = 4 7 5 m → 2 6 3 m , 감)212m	• 노선분리에 따른 연장감소 및 구적오차 정정
	중로3-본 3	• 폭원확장 및 노선분리 B=8m→13m, 증)5m L=131m	• 원활한 차량통행을 위하여 소로2-84호선 일부구간 폭원확장 및 노선분리
	소로2-본 1	• 노선분리 B=8m, L=51m	• 소로2-84호선 선형변경에 따른 노선분리
소로2-85	소로2-85	• 연장축소 B=8m~11m→11m L = 2 7 4 m → 5 0 m , 감)224m	• 중로3-본1호선 폭원확장에 따른 노선분 리 및 구적오차 정정
	중로3-본 5	• 폭원확장 및 노선분리 B=8m→14m, 증)6m L=203m	• 원활한 차량통행을 위하여 소로2-85호선 일부구간 폭원확장 및 노선분리
소로3-73	소로3-73	• 폭원확장 및 연장감소 B=6~8m→8m, 증)2m L = 3 5 0 m → 2 2 9 m , 감)121m	• 일부구간 폐지에 따른 폭원확장 및 연장 감소
소로3-76	소로3-76	• 연장감소 B=8m L = 2 8 1 m → 1 1 6 m , 감)165m	• 일부구간 폐지에 따른 연장감소

－ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기점	변경	변경후		
변경	69	달서 제1공원	어린이공원	달서구 본리동 640-1공	1,649.9	증)49.5	1,699.4	건고제8011호 (1973.05.10.)	

－ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
69	달서 제1공원	· 변경 A = 1,649.9 m ² → 1,699.4 m ² , 증)49.5m ²	· 정비계획수립에 따른 공원의 선형변 경 및 면적증가

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	증감	
합 계			－	2,216 이상	증) 2,216 이상	2,332㎡
신설	관리사무소	101동 1층	－	100 이상	증) 100 이상	120㎡
신설	경비실	단지내	－	15 이상	증) 15 이상	18㎡
신설	주민공동시설	106동 지하1층	－	300 이상	증) 300 이상	310㎡
신설	경로당	106동 3층	－	140 이상	증) 140 이상	150㎡
신설	어린이집	105동 3층	－	285 이상	증) 285 이상	300㎡
신설	어린이놀이터	단지내	－	921 이상	증) 921 이상	940㎡
신설	작은도서관	106동 3층	－	100 이상	증) 100 이상	114㎡
신설	주민운동시설	단지내	－	285 이상	증) 285 이상	300㎡
신설	다함께돌봄센터	105동 3층	－	70 이상	증) 70 이상	80㎡

○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율(%) (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
신설	A-1	19,690.0	달서구 본리동 665-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	272.0% 이하	110.45m 이하	
	A-2	4,444.6		공동주택 및 부대복리시설	80% 이하	540.0% 이하	110.45m 이하	주거용적률 (4643.0%이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양주택의 최대규모 : 84.98㎡ (전용면적 기준) ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 0.0% ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0% (717세대/717세대) 					

○ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	계획목표	비고
건축 한계선	어린이공원(69)변 B = 3m, L = 84m	가로경관 제고 및 보행시 개방감 확보	
	중로3-본1호선변 B = 3m, L = 13m		
	소로3-73호선변 B = 3m, L = 9m		
	중로3-본2호선변 B = 3m, L = 48m		
	중로3-본3호선변 B = 3m, L = 137m		
	중로3-본4호선변 B = 3m, L = 136m		
	중로3-본5호선변 B = 3m, L = 177m		

○ 교통처리에 관한 계획

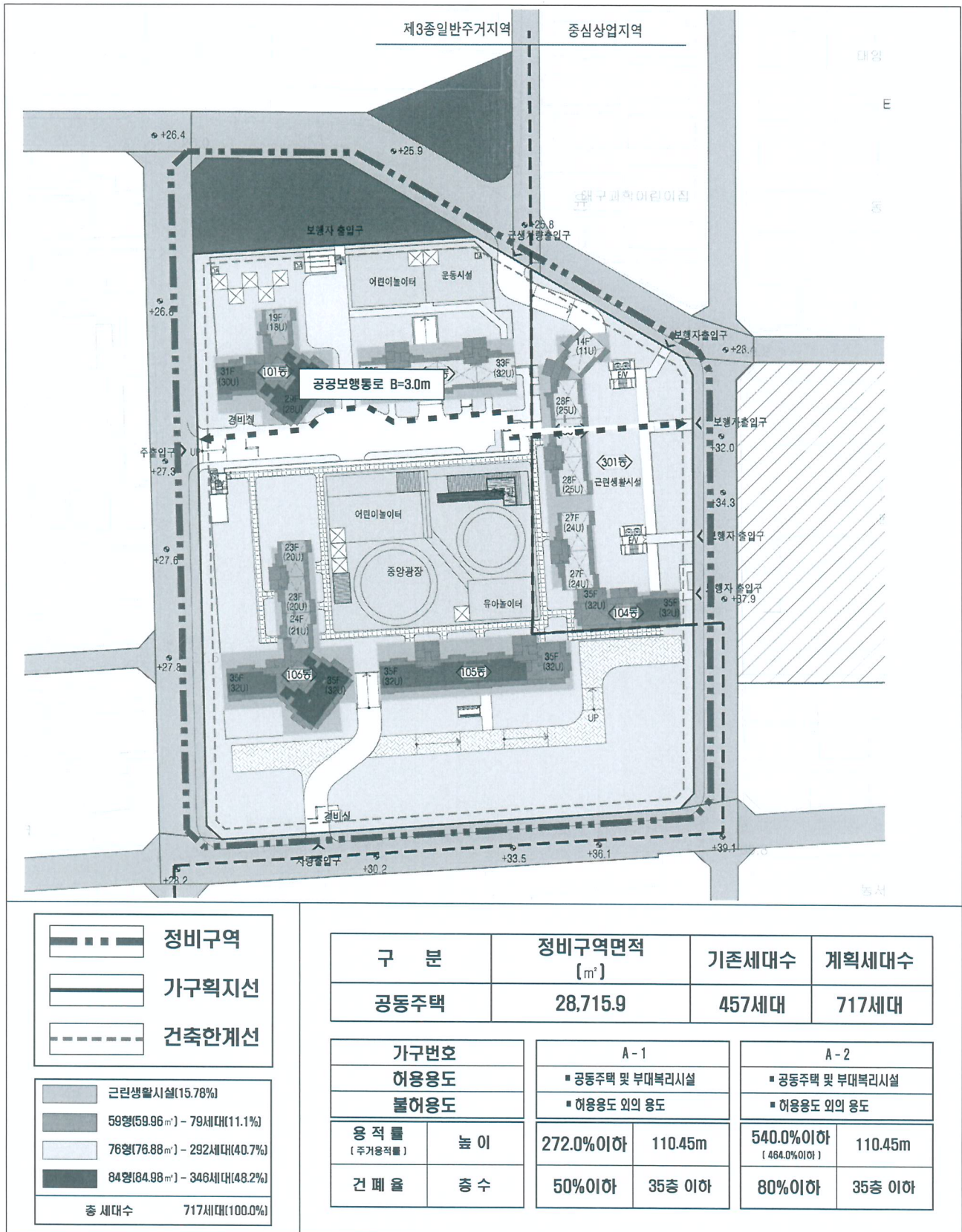
구분	위 치	계 획 내 용	비고
차량출입 허용구간	중로3-본2	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
	중로3-본4	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
	중로3-본5	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
보행자 출입구	중로3-본3	· 보행자 출입구 3개소 설치	도면 참조
	어린이공원(69)	· 보행자 출입구 1개소 설치	도면 참조
공공보행통로	단지 내	· 공공보행통로 1개소 설치 (B = 3.0m, L = 154m)	도면 참조

구분		내용		
대지위치		대구광역시 달서구 본리동 665-1번지 일원		
도시계획관련사항		제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역		
정비구역면적		소 계	제3종일반주거지역	중심상업지역
		28,715.9	23,642.1	5,073.8
대지면적		소 계	제3종일반주거지역	중심상업지역
		24,134.6	19,690.0	4,444.6
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
건축면적		11,392.93		
연면적		전 체	123,417.48	
		지상층	94,439.84	
		지하층	28,977.64	
건폐율 (%)	전 체	47.21% = 11,392.93㎡(건축면적) ÷ 24,134.6㎡(대지면적) × 100		
	제3종일반주거지역(A)	45.74% = 9,006.00㎡(건축면적) ÷ 19,690.0㎡(대지면적) × 100		
	중심상업지역(B)	66.76% = 2,967.00㎡(건축면적) ÷ 4,444.6㎡(대지면적) × 100		
용적률 (%)	전 체	319.97% = 77,224.64㎡(용적률 산정면적)÷24,134.6㎡(대지면적) × 100		
	제3종일반주거지역(A)	270.90% = 53,339.28㎡(용적률 산정면적)÷19,690.0㎡(대지면적) × 100		
	중심상업지역(B) (주거용적률)	537.40% = 23,885.36㎡(용적률 산정면적)÷4,444.6㎡(대지면적) × 100 (462.56% = 20,558.96㎡(주거용 연면적)÷4,444.6㎡(대지면적) × 100)		
규모(층)		지상 35층, 지하 2층		
공동주택(세대)		구분	세대수	비율
		계	717	100.0
		59형(전용면적 59.96㎡)	79	11.1
		76형(전용면적 76.88㎡)	292	40.7
		84형(전용면적 84.98㎡)	346	48.2
조경면적(㎡)		법정면적(15%) : 4,307.39㎡, 계획면적 : 4,522.75㎡		
주차대수(대)		법정	계 : 739	
			아파트 : 717	
			근린생활시설 : 22	
		계획	계 : 1,061 (법정대비 약 143.5%)	
			아파트 : 1,024 (세대당 1.42대)	
			근린생활시설: 37 (법정대비 168.1%)	

○ 위치도



○ 정비계획도



1차 관련부서협의

기간 : 2021. 11. 03. ~ 2022. 02. 14

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
교통 행정과	<p>○ 교통영향평가 대상이므로 관련법에 의거 교통영향평가를 이행하고 아래 사항을 검토하여 교통개선대책에 반영될 수 있도록 검토할 것</p> <p>가. A-A'구간 양측 보도폭 추가확보 검토</p> <p>나. B-B' 구간 추가 확폭 검토</p> <p>다. C-C' 구간 추가 확폭 검토</p> <p>라. 백조해양공원 북측 보행동선 연결 검토</p>	<p>○ 아래사항을 반영하여 추후 사업시행 인가 시 교통영향평가를 이행하겠음</p> <p>가. A-A'구간 양측 보도폭 당초 2m→ 2.5m 추가 확보함</p> <p>나. B-B'구간 당초 12m→ 17m 추가 확폭함</p> <p>다. C-C'구간 당초 11m→ 12m 추가 확폭함</p> <p>라. 백조해양공원 북측 폭 3m 외부보도 설치함</p>	반영
도시 재생과	<p>가. 사업대상지 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위하여 주출입구가 위치한 서측도로와 근린생활시설 차량출입구가 위치한 북측도로 확폭을 검토할 것</p> <p>나. 사업대상지 동측도로는 학교와 접하여 있으므로 학생들의 안전한 통학환경, 학습권 등을 종합적으로 검토할 것</p> <p>다. 대상지 내 폐지되는 도시계획시설(도로)로 인하여 차량 및 보행자가 우회되는 불편이 없도록 대책 방안을 마련할 것</p> <p>라. 사업대상지 북측도로가 공원으로 인해 단절되는 구간이 생기므로 연속성 있게 도로를 계획할 것</p> <p>마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획 결정조서에 누락된 도로를 확인하여 조서를 명확히 하고 대상지 내 신설 및 변경되는 도로의 노선명은 우리 과와 협의할 것</p>	<p>가. 사업지 서측도로의 경우 당초 12m → 17m, 북측도로의 경우 당초 11m→ 12m로 추가 확폭함</p> <p>나. 사업지 동측도로의 경우 현황 8m→ 13m로 확폭하여 양측에 보도폭 2.5m 설치하였으며, 안전펜스 등을 설치하여 학생들의 안전한 통학환경을 확보하겠으며, 추후 사업시행인가 시 교육환경영향평가 등을 통해 학습권 등을 종합적으로 검토하겠음</p> <p>다. 주변 도로의 폭원확장, 공공보행통로 등을 지정하여 폐지되는 도시계획도로로 인하여 차량 및 보행자 통행에 불편이 없도록 계획 하겠음</p> <p>라. 백조해양공원 북측 폭 3m 외부보도를 설치하여 보행동선 연속성을 확보하였음</p> <p>마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획 결정조서에 누락된 도로를 확인하여 조서를 명확히 하겠으며, 신설 및 변경되는 도로의 노선명은 정비구역지정 고시 시 도시재생과와 협의하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

관련기관 (부서)		보완 내용	조치계획	비고
대구광역시	도시 정비 과	가. 공동이용시설은 주택건설기준등에관한 규정 제55조의2에 따른 총량제 기준을 준수 할 것 나. 오탈자 및 용어정의 명확히 하고, 용적률은 정수화하여 표기 다. 토지 및 건축물 조서 등은 대구시 도시 및 주거환경정비조례 서식 이용 할 것 라. 대구시 도시 및 주거환경정비조례 제6조에 따라, 토지등소유자의 분양주택 희망수요 및 세입자의 재정착을 위한 주택수요조사 결과 제출 할 것 마. 건축선에서 건축물의 각부분까지 이격 거리는 대구시 건축조례 제36조에 따를 것 바. 토지등소유자 동의는 도시 및 주거환경정비법 시행령 제33조에 따라 작성 할 것 ※ 정비계획의 세부내용은 『도시·주거환경정비계획 수립 지침』에 따라 작성 할 것	가. 공동이용시설은 주택건설기준등에관한 규정을 준수하여 계획하겠음 나. 오탈자와 용어 정의를 명확히 하고, 용적률은 정수화하여 수정 하겠음 다. 토지 및 건축물 조서 등은 대구시 도시 및 주거환경정비조례 서식을 사용하여 작성하겠음 라. 토지등 소유자의 분양주택 희망수요 및 세입자의 재정착을 위한 주택수요조사 결과 제출 하겠음 마. 건축선에서 건축물의 각부분까지 이격 거리는 대구시 건축조례 제36조에 따라 계획하였음 바. 토지등 소유자 동의는 도시 및 주거환경정비법 시행령 제33조에 따라 작성하겠음	반영 반영 반영 반영 반영 반영
	교통 정책 과	가. 본 사업은 건축 연면적이 6만㎡ 이상으로 「도시교통정비 촉진법」 제15조제1항 및 「도시교통정비촉진법 시행령」 제13조의2제3항에 따라 교통영향평가 수립 대상임 나. 사업지 진출입구(서측, 남측, 북측) 위치 적정성 재검토 - 인근 교차로 및 사업지 출입구와 가급적 일치 시킬 것 다. 사업지 내부 폐도에 따른 대책 마련 필요(공공보행통로 등) 라. 사업지 서측(구마로9길) 추가 확폭 필요	가. 향후 사업시행인가 전 교통영향평가를 수립하여 협의하겠음 나. 사업지 진출입구 위치는 주변 간선 도로와의 접근성을 고려하여 계획하였으며, 남측 출입구는 인접 개발계획 출입구와 일치시켰음 다. 주변 도로의 폭원확장, 공공보행통로 등을 지정하여 폐지되는 도시계획도로로 인하여 차량 및 보행자 통행에 불편이 없도록 계획 하겠음 라. 사업지 서측도로 당초 12m→ 17m 추가 확폭하였음	반영 반영 반영 반영
	도로 과	가. 해당구역 기존도로의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편 및 민원이 발생하지 않도록 통행로 확보방안 강구 및 추가교통개선대책 검토가 필요하며, 통행 단절과 관련한 사항은 사전검토회의시 도로관리청인 관할구청과 반드시 협의할 것 나. 사업지 동측 구마로 11길의 보도폭	가. 기존도로의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편 및 민원이 발생하지 않도록 주변 도로의 폭원확장, 공공보행통로 등을 지정하여 차량 및 보행자 통행에 불편이 없도록 계획 하겠으며 도로관리청인 달서구청과 협의하겠음 나. 사업지 동측 양측 보도폭 당초 2m → 2.5m 추가 확보하였음	반영 반영

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
	<p>원 추가확보 검토</p> <p>다. 사업지 북측 와룡로15길 상에 사업 대지경계선까지 보도추가설치 검토</p> <p>라. 사업지 주변 구마로(감천네거리 및 본리네거리)는 주변지역 개발에 따 른 추가교통개선대책 검토</p> <p>마. 사업지 주변의 세부적인 교통처리는 향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의 시 재협의 필요</p>	<p>다. 사업지 북측 와룡로 15길상에(백조 해양공원 북측) 폭 3m 외부보도 설 치하였음</p> <p>라. 현재 구마로 상 도로 확폭 및 개선 등 하드웨어적 교통처리계획은 현실 적으로 어려운 실정이며, 장래 사업지 개발 및 주변지역개발에 따른 교통량 을 예측하여 구마로 상에 접한 신호 교차로의 신호를 최적화하는 소프트 웨어 측면의 교통개선대책을 수립함</p> <p>마. 사업지 주변의 세부적인 교통처리는 향후 교통영향평가 및 건축위원회 심의시 재협의 하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
도시 계획 과	<p>가. 진출입구가 위치한 사업지 서측·남 측 도로는 원활한 교통흐름을 위하 여 폭원 확장(17m이상) 검토할 것</p> <p>나. 사업대상지와 간선도로와 연결되는 도로(소로2-85호선 또는 소로2-본1호 선) 폭원 확장(17m이상) 검토할 것</p> <p>다. 본 사업에 따른 사업지 북편 주거지역 의 일조영향이 최소화 될 수 있도록 건축물 배치·높이 계획 검토할 것</p> <p>라. 어린이공원은 건축물에 의해 일조 및 시야 차단되지 않도록 검토할 것</p> <p>※ 지구단위계획구역, 지구단위계획, 도 시계획시설 결정(변경) 등 도시계획 위임사항에 대한 적정 여부는 관할 구청장과 협의 할 것</p>	<p>가. 사업지 서측 및 남측 도로는 17m이 상 확보하였음</p> <p>나. 간선도로와의 연결을 위해 대상지 주변 7구간 총 58명의 소유자와 우 편발송 및 방문(21.12~22.02)을 통해 동의를 요청하였으나 58명 중 모든 소유자가 구역 편입에 대해 반대하 여 토지확보에 불가능함. 사업지 장래 주변 가로 분석한 결과 소로2-85호선 및 소로2-본1호선 경 우 현황 유지로도 교통처리가 가능 한 것으로 분석되었으며, 사업지 서 측의 경우 왕복 3차로, 남측의 경우 왕복4차로로 계획하여 주변도로 교 통소통에 영향을 최소화 하였음</p> <p>다. 사업지 북편 주거지역의 일조영향이 최소화 될 수 있도록 건축물 배치· 높이 계획을 검토하겠음</p> <p>라. 어린이공원은 가급적 건축물에 의해 일조 및 시야 차단되지 않도록 검토 하겠음</p>	<p>반영</p> <p>미반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

2차 관련부서협의

기간 : 2022. 02. 14. ~ 2022. 05. 31.

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
대구시 도시 정비과	가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 에 관한 계획 중 용적률은 현재 제 출된 건축계획의 범위를 반영하여 설정 검토 나. 2030 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라, 용적률 완화시 a 값은 소수점 셋째자리에서 절사하 고, 용적률은 소수점 둘째자리에서 절사하여 산정 다. 2030 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라, 생태면적을 확인 ※ 2030 정비기본계획 고시전 정비 계획 입안제안 요청된 구역은 2020 정비기본계획을 적용할수 있음	가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 에 관한 계획 중 용적률은 건축계획 의 범위를 반영하여 설정하겠음. 나. 2030 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획을 반영하여 용적률 완화시 a값은 소수점 셋째자리에서 절사하 고, 용적률은 소수점 둘째자리에서 절사하여 산정하겠음. 다. 2030 대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 산정한 생태면적을 제시하겠음(참조1)	반영 반영 반영
대구시 교통 정책과	가. 동 사업지는 도시교통정비촉진법 제 15조1항 및 동법시행령 제13조의2 제3항에 따라 교통영향평가 수립 대 상임을 알려드리며, 기타 의견은 없 음.	가. 향후 사업시행인가 전 교통영향평가 를 수립하여 협의하겠음	반영
대구시 도로과	가. 사전협의시 기 제출한 검토의견(도 로과-9689(2021.11.16.))의 조치계획 과 같이 이행. 나. 해당구역 기존도로의 통행이 단절됨 에 따라 주변지역 이용자들의 우회 통행에 대한 통행불편 및 민원이 발 생하지 않도록 통행로 확보방안 강 구.	가. 사전협의시 기 제출한 검토의견 (도로과-9689(2021.11.16.))의 조치 계획과 같이 이행하겠음. 나. 기존도로의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대 한 통행불편 및 민원이 발생하지 않 도록 주변 도로의 폭원확장, 공공보 행통로 등을 지정하여 차량 및 보행 자 통행에 불편이 없도록 계획 하겠 으며 도로관리청인 달서구청과 협의 하겠음	반영 반영
대구시 도시 계획과	가. 사업대상지와 간선도로와 연결되는 도로(소로2-85호선 또는 소로2-본1 호선) 폭원 확장(17m이상) 할 것. 나. 본 사업에 따른 사업지 북편 주거지역 의 일조영향이 최소화 될 수 있도록 건축물 배치·높이 계획 검토할 것.	가. 대구광역시 도시계획위원회 상정기 준 및 심의원칙(2022.04.20.)의 간선 도로와 연결되는 도로의 기준에 따 라 설정하겠음.(참조2) 나. 북편 주거지의 일조만족률 99.22% 이며 불만족지역 0.78%는 북편 아 파트 단지내 공지임.	반영 반영

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
	<p>다. 사업지 북측의 어린이공원은 건축물에 의해 일조 및 시야 차단되지 않도록 검토할 것.</p> <p>※ 지구단위계획구역, 지구단위계획, 도시계획시설 결정(변경) 등 도시계획 위임사항에 대한 적정여부는 관할 구청장과 협의 할 것</p>	<p>○ 어린이공원은 가급적 건축물에 의해 일조 및 시야 차단되지 않도록 검토하겠음</p>	반영
달서구 도시 디자인과	<p>가. 지구단위계획 관련 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 어린이공원변 건축한계선에 의해 후퇴한 부분은 대지안의 공지의 지정 목적을 고려하여 주민운동시설, 어린이놀이터 등의 시설물 위치를 조정할 것. - 향후 대지 안에 거주하는 주민과 공공보행통로 이용자와의 분쟁이 발생되지 않도록 방안을 마련할 것. - 대상지 내 신설 및 변경되는 소로의 노선명은 우리 과와 협의할 것. <p>나. 지형도면 고시 관련 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정을 고시할 때 「토지이용규제기본법」제8조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 등)에 대한 지형도면 고시를 하여야 하며, 지형도면 고시내용이 부동산종합공부시스템(KRAS)에 등재될 수 있도록 「지역·지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제12조에 따라 효력발생 2주 전까지 우리 과에 통보할 것. 끝. 	<p>가. 지구단위계획 관련 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 어린이공원변 건축한계선에 의해 후퇴한 부분에 대지안의 공지의 지정 목적에 맞게 주민운동시설, 어린이놀이터 등의 시설물 위치를 조정하겠음. - 대지 안에 거주하는 주민과 공공보행통로 이용자와의 분쟁이 발생되지 않도록 방안(주민설명회 시 설명, 분양공고문기재 등)을 마련하겠음. - 신설 및 변경되는 도로의 노선명은 정비구역지정 고시 시 도시재생과와 협의하겠음 <p>나. 지형도면 고시 관련 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「토지이용규제기본법」제8조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 등)에 대하여 지형도면 고시를 하겠으며, 지형도면 고시내용을 부동산종합공부시스템(KRAS)에 등재하기 2주 전에 통보하겠음. 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

3차 관련부서협의

기간 : 2022. 06. 08. ~ 2022. 07. 21.

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
대구시 도시 정비과	가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 중 용적률 운영은 건축시설 계획상 용적률로 작성 나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 중 심의 완화 사항은 향후 심의 결과에 따라 완화가 있는 경우 작성	가. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 중 용적률 운영을 건축시설 계획상 용적률로 작성하겠음 나. 향후 심의 결과에 따라 심의 완화가 있는 경우 작성하겠음	반영 반영
대구시 교통 정책과	가. 사업지 주변도로는 인근에 발생하고 있는 주차수요와 안전한 보행공간(보도설치) 및 장래 교통량을 고려하여 원활한 통행이 가능하도록 도로 계획을 요망 나. 사업지 북동편 근린생활시설 주차장 출입구는 교통안전 및 도로여건을 고려하여 위치를 재검토 요망	가. 사업지 주변도로 계획은 인접지 개발계획 유발교통량을 반영하여 보행자 안전 및 교통소통에 문제가 없도록 계획하겠음 나. 근린시설주차장 출입구를 서측으로 이설시켜 기존 교차로와 일치시켰으며, 진입로 구배를 당초 14.0%→12.2%로 완화하여 원활한 진출입이 가능토록 하였음 <붙임1. 참조>	반영 반영
대구시 도로과	가. 해당구역 기존도로(용산로4길)의 통행이 단절됨에 따라 인근 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편 및 민원이 발생하지 않도록 통행로를 확보할 것 나. 사업지 주변도로의 신설 및 확장과 관련한 사항은 기 협의시 제출한검토의견(도로과-9689(2021.11.16.),도로과-2022(2022.3.4.))을 이행 할 것	가. 기존도로의 통행이 단절됨에 따라 주변지역 이용자들의 우회통행에 대한 통행불편 및 민원이 발생하지 않도록 주변 도로의 폭원확장, 공공보행통로 등을 지정하여 차량 및 보행자 통행에 불편이 없도록 계획 하겠음 나. 기 협의시 제출한 검토의견(도로과-9689(2021.11.16.),도로과-2022(2022.3.4.))을 이행하겠음	반영 반영
대구시 도시 계획과	가. 소로2-본1호선은 중로3-본3호선과 동일 폭원으로 확장(13m이상)검토	가. 대구광역시 도시계획위원회 상정기준 및 심의원칙(21.09.15)에 따라 진입도로 폭원을 확장하기 위하여 소로2-본1호선 토지 등 소유자와 수회에 걸쳐 본 사업에 참여를 요청하였으나 동의자가 없어 확장이 불가하였음	미반영

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
	<p>나. 본 사업에 따른 사업지 북편 주거지역의 일조영향이 최소화 될 수 있도록 건축물 배치·높이 계획 검토할 것</p> <p>※ 지구단위계획구역, 지구단위계획, 도시계획시설 결정(변경) 등 도시계획 위임사항에 대한 적정여부는 관찰 구청장과 협의 할 것</p>	<p>나. 북편 주거지의 일조만족률 99.29%이며 불만족지역 0.71%는 북편 아파트 단지내 공지임</p>	반영

4차 관련부서협의

기간 : 2022. 07. 27. ~ 2022. 08. 16.

관련기관 (부서)	보완 내용	조치계획	비고
대구시 교통 정책과	가. 사업지 서측 도로(구마로9길) 건너 보행공간은 보행편의 및 안전을 위해 보도(3m)로 계획 요망	가. 사업지 서측 도로(구마로9길) 건너 보행공간을 보도(3m)로 계획하겠음. <붙임1>	반영
대구시 도시 계획과	가. 소로2-본1호선은 중로3-본3호선과 동일 폭원으로 확장(13m이상)검토	가. 대구광역시 도시계획위원회 상정기 준 및 심의원칙(21.09.15)에 따라 진입도로 폭원을 확장하기 위하여 소로2-본1호선 토지 등 소유자와 수회에 걸쳐 본 사업에 참여를 요청하였으나 동의자가 없어 확장이 불가하였음	미반영

본리덕인 재건축 정비계획 입안 관련 공람의견 및 조치계획

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
이정우 (666-1, 대광교회)	○ 재건축 지역내 대광교회부지가 545.1㎡인데 최소한 이 종교부지를 주고, 교회를 건축 할 수 있도록 도와주시기를 바랍니다	○ 본 사업으로 조성되는 근린생활시설을 분양받아 교회를 이전하는 것 등 여러 가지 방안으로 교회 관계자와 협의 중이며 착공전까지 교회 이전방안에 대해 협의 완료하겠음	반영
정문화 (648-1, 성심 실버타운)	○ 본리덕인 재건축 사업 예정지안에 포함되어 있는 당 요양원 성심실버타운은 152명의 입원 어르신들과 100여명의 직원이 상주하고 있는 시설입니다. 당 시설의 어르신들을 이주할 수 있는 시설이 없으므로 성심실버타운은 본리덕인 재건축 사업에서 제외하고 사업시행을 하여 주시기 바랍니다	○ 성심 실버타운은 대상지 북측 도로변에 입지한 시설로 본 사업구역에서 제외 시 사업구역의 비정형화, 북측도로의 일률적인 확폭이 불가능하게 됨 ○ 본 사업대상지의 2006년 정비예정구이 지정되었고 강화된 안전진단도 통과한 만큼 건축물의 노후·불량현황이 매우 심각함, 주민 2/3이상 동의하여 진행되는 사업으로 특정부지의 제척요구를 수용하기 어려움 ※ 2019년 성심 실버타운 건축 시 본 사업구역이 정비사업을 위한 안전진단 절차 중이며 재산상 손실이 있을 수 있으니 건축을 유보하여 줄 것을 달서구청에서 당부하였음	미 반영
박태익 (669, 대광 어린이집)	○ 현재 본리동에는 대부분 아파트로 조성되어 있고, 많은 주상복합들이 건설 중 및 건설 예정중입니다. 남아있는 제척지는 제한되어있어 어린이집 이전 부지를 확보하기가 불가능할 정도입니다 ○ 대광어린이집은 민간어린이집과는 달리 사회복지법인으로 인가되어 있어 폐쇄가 불가능한 기관이며, 사업이 계속 영위되어야 하는 특수성이 있습니다 ○ 본리동 및 인근 죽전동 지구는 보육시설의 수요가 많으며, 앞으로 전입인구의 증가가 예상되어 보육시설의 존속이 필요합니다. 그래서 대안1 - 아파트 사업지에 포함된 사회복지법인 대광어린이집의 이전이 힘들것으로 사료되어 본리덕인 재건축 사업지에서 제척하여 주시기 바랍니다. 대안2 - 혹 현 상태	○ 대광어린이집은 대상지 서측 도로변에 입지한 시설로 본 사업구역에서 제외 시 사업구역의 비정형화, 서측도로의 일률적인 확폭이 불가능하게 되며, 사업구역 내 대체용지 계획 시 사업추진에 어려움이 있어, 인근지역으로 이전지를 확보 방안 등 여러 가지 방안으로 착공전까지 대체용지(시설)에 대해 대광어린이집과 협의 완료하겠음	반영

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
	<p>로서의 어린이집 존속이 힘들 경우, 본리덕인 재건축 사업지 내에 보육시설 부지(제척지로)를 확보하여 보육시설이 존속될 수 있도록 해 주시기 바랍니다</p>		
김경원 (667-4)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본리덕인 재건축사업 단지에 포함되어있는 건물(본리동 667-4) 주입니다. 몇 년 전부터 재건축사업을 한다고 들었지만 주민참여 서류만 우편으로 받은 게 다입니다. 동의한다고 동의서 제출한 적도 없습니다. 직접 이야기 들은 바도 없습니다 ○ 구청에서 처음으로 공람공지를 보내와서 봤습니다. 저를 포함해 본리동 669, 본리동 667-2, 본리동 667-3 번지 건물주께서는 재건축사업 반대의견이 있습니다. 도시 및 주거환경 정비법에 따라 건물을 처분하게 되면 원하는 가격에도 못 받을뿐더러 현재 재건축 되고 있는 본리동 660 일대 주상복합건물이 들어 왔을 때의 사업성에 비해 현저히 저평가 될 거라는 생각입니다. 이에 저희 건물 주 들은 상가 건물을 제외한 나머지 부분에 본리덕인 재건축사업을 진행하길 바라는 바입니다 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 667-4번지는 대상지 서남측 사거리 번에 입지한 시설로 본 사업구역에서 제외 시 사업구역의 비정형화, 서측 및 남측 도로의 일률적인 확폭이 불가능하게 됨 ○ 본 사업대상지의 2006년 정비예정구이 지정되었고 강화된 안전진단도 통과한 만큼 건축물의 노후·불량현황이 매우 심각함, 주민 2/3이상 동의하여 진행되는 사업으로 특정 부지의 제척요구를 수용하기 어려움 	미 반영
원정희 (649-5)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본인은 정비구역 지정을 원하지 않습니다.(본리동 649-5 덕인빌라 소유주) 그 이유는 ○ 첫째 이 건물은 저의 노후 대비용으로 마련한 전 재산입니다. 많이 노후가되어 부분 수리를 하고 있으나 더 많이 노후가 되면 전체 리모델링을 하거나 철거 후 새로 건축하여 상가를 2층 정도 넣고 위에는 가정집으로 하여 동생 두명과 각각한 개층씩 사용하면서 노후를 보낼려고 장만한 집입니다. 언제 재건축이 될지도 모르는데 정비구역이 지정되면 일체의 건축 행위가 되지 않는다고 알고 있어서 저는 저의 재산에 대해서 아무런 행위를 할수가 없으므로 정비구역 지정을 원하고 있지 않습니다 ○ 둘째 현재 대구의 상황으로 보아 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 649-5번지는 대상지 북동측 사거리 번에 입지한 시설로 본 사업구역에서 제외 시 사업구역의 비정형화, 북측 및 동측 도로의 일률적인 확폭이 불가능하게 됨 ○ 본 사업대상지의 2006년 정비예정구이 지정되었고 강화된 안전진단도 통과한 만큼 건축물의 노후·불량현황이 매우 심각함, 주민 2/3 이상 동의하여 진행되는 사업으로 특정 부지의 제척요구를 수용하기 어려움 	미 반영

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
	<p>아파트가 미분양이 많다고 알고 있으며 달서구는 미분양관리지역으로 알고 있고 현재 분양한것도 계약이 이루어지지 않아 언제 다 분양할지도 모른다고 하는데 지금 시작해서 정비구역 지정하면 언제 될지도 모르면서 제 재산에 대한 아무런 행동을 할 수 없다는것에 동의하지 않습니다. 현재 정비구역 지정해서 10년이상 걸리면 제 나이가 70이 다되어 가는데 그렇게 기다리고 싶지 않습니다. 내 땅에서 조그마하게 건물 지어서 가족들과 살고 싶다는데 왜 정비구역안에 들어가야 하는지 잘 모르겠습니다. 정비구역 지정 강력히 반대합니다</p> <p>○ 셋째 세금문제입니다 1가구1주택이지만 주변의 건물 매매 금액이 많은 것으로 알고 있습니다 그렇게 세금낼 돈도 없습니다 저는 노후 대비용으로 이 건물 가지고 있다가 조금 더 노후되면 새로 자그마하게 지어서 조용히 살고 싶습니다 미분양 관리지역 벗어나면 생각해도 늦지 않으므로 저의 재산에 대한 아무런 조치를 할 수 없는 정비구역 지정 원하지 않는다고 다시 한번 말씀드립니다</p>		

【관계 법령】

□ 도시 및 주거환경정비법

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.

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① ~ ③ (생략)

④ 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우