대구광역시 달성군 한우아파트 재건축사업 정비계획(안) 의견청취의 건

의안 번호	2309

제출일자 : 2023. 5. 10.
제 출 자 : 달성군수

1. 제안사유

- 본 한우아파트 주택재건축정비사업조합으로부터 정비계획(안)이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 달성군의회 의견을 청취코자 함

2. 추진경위 및 향후 계획

- 2022. 2. 3. : 정비구역 지정 및 정비계획(안)결정 신청(조합 → 郡)
- 2022. 8. 12. ~ 9. 12. : 주민공람 및 주민설명회
- 2022. 9. 27. : 제299회 달성군의회 의견청취 : **찬성의견 제시**
- 2022. 10. 13. : 정비구역 지정 및 정비계획 입안(郡 → 市)
- 2022. 11. 10. : 도시계획위원회 심의(市) : **유보**
- 2023. 2. 5. : 정비계획(안) 보완사항 및 조치 완료
- 2023. 3. 20. ~ 5. 4. : 주민공람 및 주민설명회
- 2023. 5. : 달성군 의회 의견청취
- 2023. 6.(미정) : 정비구역 지정 및 정비계획 입안(郡 → 市)
- 2023. 7.(미정) : 도시계획위원회 심의(市)
- 2023. 8.(미정) : 정비구역 지정 고시(市)

3. 주요내용

- 위　　치 : 대구광역시 달성군 화원읍 구라리 1734-2번지 일원
- 용도지역 : 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(일부)
- 건축개요 : 지하3층/지상25층, 총 4개동
  공동주택 389세대

<table>
<tr><th>구　　분</th><th colspan="6">내　　용</th></tr>
<tr><td>정비구역면적</td><td colspan="6">12,075㎡</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td colspan="6">11,741㎡</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="6">공동주택 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="6">2,207.31㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>전체</td><td>51,369.59㎡</td><td>건폐율</td><td colspan="3">23.6%</td></tr>
<tr><td>지상층</td><td>30,087.05㎡</td><td rowspan="2">용적율</td><td colspan="3" rowspan="2">256.26%</td></tr>
<tr><td>지하층</td><td>21,282.54㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공동주택(세대)</td><td colspan="3">구　　분</td><td colspan="2">세대(호)수</td><td>비율</td></tr>
<tr><td colspan="3">계</td><td colspan="2">389
(기존 360세대)</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td colspan="3">전용면적 46.98㎡ (18평)</td><td colspan="2">111</td><td>28.53</td></tr>
<tr><td colspan="3">전용면적 59.82㎡ (28평)</td><td colspan="2">75</td><td>19.28</td></tr>
<tr><td colspan="3">전용면적 59.94㎡ (35평)</td><td colspan="2">178</td><td>45.76</td></tr>
<tr><td colspan="3">전용면적 72.95㎡ (36평)</td><td colspan="2">25</td><td>6.43</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주차대수(대)</td><td>구분</td><td colspan="2">법정</td><td colspan="3">계획</td></tr>
<tr><td>소계</td><td colspan="2">396</td><td colspan="3">513</td></tr>
<tr><td>아파트</td><td colspan="2">389</td><td colspan="3">506(세대당 1.3대)</td></tr>
<tr><td>근생시설</td><td colspan="2">7</td><td colspan="3">7</td></tr>
</table>

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법 제8조 제1항에 의거하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

5. 관련도면

- 위치도

정비계획도

A1

공동주택 및 부대복리시설
지정용도 이외의 용도

256.3%이하	25
20%이하	-

범 례		
	46A형	111세대
	59A형	75세대
	59B형	178세대
	72A형	25세대

정 비 구 역

획 지 선

건축한계선

지정용도
불허용도

용적률	최고높이
건폐율	최저높이

6. 참고

● 도시 및 주거환경정비법 개정사항(법률 제18941, 2022.12.11. 시행)

- 제9조(정비계획의 내용)제1항제2의2호 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 반영

※ 부칙 제2조(정비계획의 내용에 관한 적용례) 이 법 시행 이후 정비계획을 결정하는 경우부터 적용한다.

※ 대구광역시 정비계획 결정 처리 계획에 따라 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비계획(안)에 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거'를 반영하는 경우 **정비계획의 중대한 변경**에 해당

● 도시계획위원회 심의결과 및 조치(안)

심의결과	심 의 의 견	조치(안)
유보	○ 정비구역 북측, 서측 사면 옹벽 설치계획 재검토 ○ 옹벽 설치에 따른 안전관리계획 제시	○ 옹벽 높이 축소 및 이격거리 확보 ○ 옹벽 안정성 검토 관련 구조기술사 검토의견 및 구조계산서 첨부
	○ 정비구역 입지여건(경사지형 등)을 반영하여 건축계획 재검토	○ 옹벽 계획(높이, 단수) 수정에 따른 세대 조정, 이격거리 확보 ※ 기존 390세대 → 389세대 감) 1세대
	○ 비슬로와 천내근린공원 등을 함께 볼 수 있는 조망점을 추가한 경관 분석자료 제시	○ 첨부
	○ 공동주택 주차대수는 세대당 1.3대 확보 할 것.	○ 세대당 1.3대 확보 ※ 기존 499대 → 변경 506대