

원대동3가 주택재개발정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시의 건

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2016. 6. 3

제 출 자 : 서구청장

1. 정비구역 변경 지정 사유

- 원대동3가 주택재개발 정비사업 조합으로부터 정비계획 수립 및 정비구역 변경지정 신청이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취코자 함

2. 추진경위

- 2006. 07. 04 : 추진위원회 승인
- 2008. 07. 21 : 정비구역 지정
- 2012. 07. 19 : 조합설립인가
- 2016. 03. 21 : 정비구역 변경 제안 (조합→區)
- 2016. 04. 01 ~ 05. 01 : 주민공람
- ※ 의견제출 내용 : 의견없음
- 2016. 04. 06 ~ 05. 03 : 관련부서(기관) 협의
- 2016. 05. 04 : 주민설명회 개최

3. 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 서구 원대동 1402-11번지 일원
- 구역면적 : 70,005m²
- 용도지역 : 근린상업지역, 제3종일반주거지역
- 용도지구 : 중심지미관지구
- 건축개요 : 지하2층 / 지상35층, 14개동 공동주택 1,570세대, 오피스텔 138호
- 정비계획 변경내용
 - 건축계획 변경에 따른 정비계획 변경
 - 지정 용적률 : A1 380% 이하, A2 213% 이하, B1 800% 이하
 - 변경 용적률 : A1 464.69% 이하, A2 263.56% 이하, B1 800% 이하
 - 지정 세대수 : 공동주택 1,196세대(85m²초과 533세대, 85m²이하 663세대)
 - 변경 세대수 : 공동주택 1,570세대(85m²초과 70세대, 85m²이하 1,500세대) 오피스텔 138호

4. 향후계획

- 2016. 06 : 정비구역 변경 지정 신청 (區→市)
- 2016. 06 : 도시계획위원회 심의 (市)
- 2016. 07 : 정비구역 변경지정 결정 · 고시 (市)

5. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항

6. 정비계획(안)

● 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
용도지역	계	70,005		70,005	100.0		
	근린상업지역	15,768	-	15,768	22.5		
	제3종일반주거지역	54,237	-	54,237	77.5		
용도지구	계	7,180	-	7,180	10.3		
	중심지미관지구	7,180	-	7,180	10.3		
정비구역	계	70,005	-	70,005	100.0		
	주택용지		61,652	감) 1,697	59,955	85.7	
		A1	10,642	감) 88	10,554	15.1	
		A2	51,010	감) 1,609	49,401	70.6	
	B1 (주민센터 용지)	595	-	595	0.8		
	정비기반시설용지		7,758	증) 1,697	9,455	13.5	
		도로용지	3,741	증) 633	4,374	6.2	
		공원용지	3,825	증) 1,064	4,889	7.0	3개소
		광장	192	-	192	0.3	

● 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	대로	2	3	30~33	주간선도로	3,470	노원동만평네거리	칠성동광로2-2	일반도로		건고제172호(1993.10.4)	
기정	대로	2	5	30~36	주간선도로	8,200	수성구범어동광로1-1	원대오거리	일반도로		건고제134호(1971.3.10)	
기정	중로	2	33	15~16.5	집산도로	570	비산동대로2-3	원대동대로2-5	일반도로		건고제134호(1971.3.10)	
변경	중로	2	33	15~18	집산도로	570	비산동대로2-3	원대동대로2-5	일반도로		건고제134호(1971.3.10)	구역내 67m
기정	중로	2	386	15	집산도로	142	원대동1379-4	원대동1377-16	일반도로		건고제134호(1971.3.10)	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-33	중로2-33	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일부구간 폭원확장 ·B = 15~16.5 → 15~18m ·L = 570m (67m) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상지 서측의 원활한 교통소통을 위하여 일부구간 폭원확장

- 공원 결정(변경) 조서

결정 구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	498	어린이공원	어린이공원	서구 원대동3가 1381-2번지 일원	1,877	감) 90	1,787	대고제2008-111호 (2008.7.21)	
폐지	118	소공원	소공원	서구 원대동3가 1351-8번지 일원	883	감) 883	-	"	
변경	119	소공원	소공원	서구 원대동3가 1360-3번지 일원	565	증) 1,360	1,925	"	
변경	120	소공원	소공원	서구 원대동3가 1430-5번지 일원	500	증) 677	1,177	"	

- 공원 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
498	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 어린이공원 변경 ·A = 1,877 → 1,787m² 감) 90m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축계획 변경에 따른 경계 및 면적 감소
118	소공원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 소공원 폐지 ·A = 883m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축계획 변경에 따른 소공원 119와 합병
119	소공원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 소공원 변경 ·A = 565 → 1,925m² 증) 1,360m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축계획 변경에 따른 경계 및 면적 증가
120	소공원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 소공원 변경 ·A = 500 → 1,177m² 증) 677m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축계획 변경에 따른 소공원 면적증가 및 위치이동

● 공동이용시설 설치계획

- 기 정

결정구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
기 정	관리사무소	서구 원대동 1402-11번지 일원	200.00	
	경로당		220.00	
	어린이놀이터		1,422.00	
	생활편의시설		5,500.00	
	입주자회의실		160.00	
	문고		160.00	
	주민운동시설		915.00	
	보육시설		200.00	
	재활용품 창고		100.00	
	주차대수		1,768대	

- 변 경

결정구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
변 경	주민공동시설 총량제	서구 원대동 1402-11번지 일원	4,354.2	
	경로당		237.0	
	어린이집		363.2	
	어린이놀이터		1,599.0	
	작은도서관		160.0	
	주민운동시설		1,215.0	
	주민공동시설		780.0	
	관리사무소		150.0	
	경비실		100.0	
	근린생활시설		6,900	

● 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
기정	A1	10,642	원대동 1402-11번지 일원	판매, 근린생활시설 및 공동주택	40이하	380이하	56이하 18이하
	A2	51,010		공동주택 및 부대복리시설	21이하	213이하	54이하 18이하
	B1	595		동사무소	70이하	800이하	7이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양주택의 최대규모 : 139.87㎡ ○ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 55.43% (663 / 1,196) ○ 전용면적 85㎡ 이상 규모의 건설비율 : 44.57% (533 / 1,196) ○ 임대주택 비율 : 8.53% (102 / 1,196) 				
변경	A1	10,554	원대동 1402-11번지 일원	근린생활시설 및 공동주택, 오피스텔, 판매시설	49.84이하	464.69이하	78.9이하 25 이하
	A2	49,401		공동주택 및 부대복리시설	21.18이하	263.56이하	104.6이하 35 이하
	B1	595		동사무소	70이하	800이하	- 7 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양주택의 최대규모 : 99.95㎡ ○ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 95.5% (1,500 / 1,570) ○ 전용면적 85㎡ 이상 규모의 건설비율 : 4.5% (70 / 1,570) ○ 임대주택 비율 : 6.1% (96 / 1,570) 				

● 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위 치	계획내용	비고
건축 한계선	대로2-3호선변	B = 3m	기정 : 녹지(조경) 확보 및 보행공간 확보 변경 : 보행공간 확보
	대로2-5호선변	B = 3m	
	중로2-33호선변	B = 3m	기정 : 녹지(조경) 확보 변경 : 가로경관 제고
	중로2-386호선변	B = 3m	

7. 건축개요

구 분	내 용							
	기정				변경			
대지위치	대구광역시 서구 원대동 1402-11번지일원							
도시계획관련사항	근린상업지역, 제3종일반주거지역, 중심지미관지구							
정비구역면적(m ²)	70,005							
구 조	철근콘크리트 벽식구조							
주용도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 판매시설				공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 근린생활시설, 판매시설			
획지면적(m ²)	61,652				59,955			
연면적(m ²)	217,404 (지상 149,349 / 지하 68,055)				253,058.04 (지상 179,244.19 / 지하 73,813.85)			
건축면적(m ²)	14,627				15,725.19			
획 지	계	A1	A2	B1	계	A1	A2	B1
건폐율(%)	24이하	40이하	21이하	70이하	26.23이하	49.84이하	21.18이하	70이하
용적률(%)	241이하	380이하	213이하	800이하	298.96이하	464.69이하	263.56이하	800이하
규모(층)	지상 18층 / 지하 2층				지상 35층 / 지하 2층			
평형별 세대수	공동주택	구분	세대수(세대)	전용면적(m ²)	구분	세대수(세대)	전용면적(m ²)	
		A형	102	39.9856	39형	96	39.98	
		B형	68	59.9696	59형	448	59.96	
		C형	493	84.9800	74형	331	74.94	
		D형	353	98.8600	84형	625	84.98	
		E형	102	119.7800	99형	70	99.95	
		F형	78	139.8700				
		계	1,196		계	1,570		
	오피스텔				84형	138	84.98	
주차대수(대)	■ 법정 1,477대 (아파트 1,418대, 판매 59대) ■ 계획 1,768대 (아파트 1,706대, 판매 62대)				■ 법정 1,469대 (아파트 1,285대, 오피스텔 138대, 근생 46대) ■ 계획 2,234대 (아파트 2,041대, 오피스텔 138대, 근생 55대)			

8. 관련도면

● 위치도



● 위성사진



정비계획도(기정)



A1	판매, 근린생활시설 및 공동주택	
	지정용도 이외의 용도	
	380	56m(18층)
	40	9.9m(-)

A2	공동주택 및 부대복리시설	
	지정용도 이외의 용도	
	213	54m(18층)
	21	-
평균층수:15층 최고층수:18층		

B1	동사무소	
	지정용도 이외의 용도	
	800	- (7층)
	70	9.9m(-)

	지구단위계획구역
	획지경계선
	건축한계선
	차량출입허용구간
	보행자출입구
	가감속차선

	A형(102세대)
	B형(68세대)
	C형(493세대)
	D형(353세대)
	E형(102세대)
	F형(78세대)
계	1,196세대

정비계획도(변경)



A1		A2		B1	
근린생활시설 및 공동주택, 오피스텔, 판매시설		공동주택 및 부대복리시설		동사무소	
지정용도 이외의 용도		지정용도 이외의 용도		지정용도 이외의 용도	
464.69% 이하	78.9m 이하	263.56% 이하	104.6m 이하	800% 이하	-
49.84% 이하	25층 이하	21.18% 이하	35층 이하	70% 이하	7층 이하

- 정비구역
- 택지선
- 건축한계선
- 차량출입구
- 보행자출입구

	39명(96세대)
	59명(448세대)
	74명(331세대)
	84명(625세대)
	99명(70세대)
계	1,570세대
	오피스텔(138호)