

국토교통부고시 제2023-611호

국토교통부고시 제2022-805호(2022.12.27.)로 지구계획 변경(2차) 승인 고시된 대구연호 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제17조에 따라 지구계획 변경(3차)을 승인하고 그 내용을 다음과 같이 고시합니다. 관계서류는 한국토지주택공사 대구경북지역본부 단지사업2부(전화 : 053-603-2687) 및 대구광역시 수성구 도시디자인과(전화 : 053-666-2974)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2023년 11월 1일

국 토 교 통 부 장 관

대구연호 공공주택지구 지구계획 변경(3차) 승인

1. 지구계획 승인(변경없음)

가. 지구계획의 개요

- 1) 주택지구의 명칭·위치 및 면적
 - 명 칭 : 대구연호 공공주택지구
 - 위 치 : 대구광역시 수성구 연호동, 이천동 일원
 - 면 적 : 896,210㎡
 - 2) 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명
 - 명 칭 : 한국토지주택공사
 - 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
 - 대표자 성명 : 사장 이 한 준
 - 3) 사업시행기간 : 2019년 1월 2일(지구지정 고시일) ~ 2026년 12월 31일
- 나. 토지이용계획(변경없음)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		896,210	100.0	
주택 건설 용지	소 계	216,131	24.1	
	단독주택	69,389	7.7	
	공동주택	143,375	16.0	
	근린생활시설	3,367	0.4	
공공 시설 용지	소 계	680,079	75.9	
	도시 지원 시설	소 계	213,718	23.8
		상업시설	18,122	2.0
		업무시설	59,101	6.6
		공공청사	90,950	10.1
		자족시설	38,849	4.3
		복합커뮤니티시설	6,696	0.7
	공원 녹지	소 계	238,838	26.6
		근린공원	88,235	9.8
		문화공원	41,972	4.7
		소공원	17,232	1.9
		완충녹지	30,799	3.4
		경관녹지	50,264	5.6
		공공공지	1,412	0.2
		광장	4,821	0.5
		보행자도로	4,103	0.5
		유수지	(13,593)	(1.5) • 근린공원1, 문화공원1 중복결정
	교육 시설	소 계	29,218	3.3
		유치원	3,000	0.3 • 1개소
		초등학교	13,056	1.5 • 1개소
		중학교	13,162	1.5 • 1개소
공공 시설 용지	도로	소 계	181,504	20.3
		일반도로	179,188	20.0
		보행자도로	2,316	0.3
	기타	소 계	16,801	1.9
		하수도(중계펌프장)	858	0.1 • 1개소
		주차장	7,087	0.8 • 5개소
		기타시설(준치)	5,509	0.6 • 1개소
		종교시설	3,347	0.4 • 2개소

다. 인구·주택 수용계획(변경)

1) 인구계획

○ (기정) 9,381인 (인구밀도 104.7인/ha)

(변경) 9,297인 (인구밀도 103.7인/ha)

※ 단독주택 및 공동주택은 2030년 대구도시기본계획상 지표(2.5인/세대, 통합공공임대(A-3BL)는 1.6인/세대) 적용

2) 주택건설 계획

○ (기정) 3,952세대 (단독주택 252세대, 공동주택 3,700세대)

(변경) 3,946세대 (단독주택 252세대, 공동주택 3,694세대)

구 분	기 정			변 경			비고
	면적(㎡)	건설호수(호)	수용인구(인)	면적(㎡)	건설호수(호)	수용인구(인)	
계	212,764	3,952	9,381	212,764	3,946	9,297	단독(6.4):공동(93.6)
단독주택	69,389	252	629	69,389	252	629	평균면적 호당 271㎡
공동주택	143,375	3,700	8,752	143,375	3,694	8,668	
60㎡ 이하	53,789	1,757	3,895	53,789	1,758	3,828	공공임대
	36,618	933	2,332	36,618	926	2,315	공공분양
60㎡ ~ 85㎡	26,886	512	1,280	26,886	512	1,280	민간임대
	26,082	498	1,245	26,082	498	1,245	민간분양

3) 주택용지 계획

가) 단독 및 공동주택용지

<기 정>

구 분		면적(㎡)	건설호수(호)	수용인구(인)	용적률(%)	평균공급규모(㎡)	주택유형	비고
총 계		212,764	3,952	9,381	-	-	-	-
단독주택	계	69,389	252	629	-	271	-	-
	주거전용	23,205	82	205	100	282	-	2.5인/세대
	점포겸용	36,558	138	344	180	260	-	2.5인/세대
	블록형	9,626	32	80	150	300	-	2.5인/세대
공동주택	계	143,375	3,700	8,752	-	-	-	-
	60㎡이하	90,407	2,690	6,227	-	-	-	-
	A1	36,618	933	2,332	210	80	공공분양(신혼희망)	2.5인/세대
		18,309	467	1,237	210	80	행복주택(신혼희망)	2.65인/세대
	A2	14,730	460	1,150	200	60	국민임대	2.5인/세대
		4,500	200	500	200	45	영구임대	2.5인/세대
	A3	16,250	630	1,008	200	51	행복주택	1.6인/세대
	60~85㎡이하	52,968	1,010	2,525	-	-	-	-
	B1	26,886	512	1,280	200	105	민간임대	2.5인/세대
	B2	26,082	498	1,245	200	105	민간분양	2.5인/세대

※ 평균공급규모는 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

<변 경>

구 분		면적 (㎡)	건설호수 (호)	수용인구 (인)	용적률 (%)	평균공급 규모(㎡)	주택유형	비고
총 계		212,764	3,946	9,297	-	-	-	-
단독 주택	계	69,389	252	629	-	271	-	-
	주거전용	23,205	82	205	100	282	-	2.5인/세대
	점포겸용	36,558	138	344	180	260	-	2.5인/세대
	블록형	9,626	32	80	150	300	-	2.5인/세대
공동 주택	계	143,375	3,694	8,668	-	-	-	-
	60㎡이하	90,407	2,684	6,143	-	-	-	-
	A1	36,618	926	2,315	220	87	공공분양	2.5인/세대
		18,309	468	1,170	220	86	공공임대	2.5인/세대
	A2	14,730	460	1,150	200	60	통합공공임대	2.5인/세대
		4,500	200	500	200	45	통합공공임대	2.5인/세대
	A3	16,250	630	1,008	200	51	통합공공임대	1.6인/세대
	60~85㎡이하	52,968	1,010	2,525	-	-	-	-
	B1	26,886	512	1,280	200	105	민간임대	2.5인/세대
	B2	26,082	498	1,245	200	105	민간분양	2.5인/세대

※ 평균공급규모는 「공공주택 업무처리지침」 제20조의 건설호수 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인 내역에 따름

나) 근린생활시설용지(변경없음) : 게재생략

라. 도시지원시설용지 계획(변경없음) : 게재생략

가) 상업시설용지 계획(변경없음)

나) 업무시설용지 계획(변경없음)

다) 공공청사용지 계획(변경없음)

라) 자족시설용지 계획(변경없음)

마) 복합커뮤니티용지 계획(변경없음)

마. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획(변경없음) : 게재생략

가) 도로 계획(변경없음)

나) 주차장 계획(변경없음)

다) 공원 계획(변경없음)

라) 녹지 계획(변경없음)

마) 공공공지 계획(변경없음)

바) 광장 계획(변경없음)

사) 교육시설 계획(변경없음)

아) 종교시설 계획(변경없음)

자) 기타시설(준치) 계획(변경없음)

차) 유수지(저류시설) 계획(변경없음)

카) 하수도(중계펌프장) 계획(변경없음)

바. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음) : 게재생략

사. 조성된 토지의 공급에 관한 계획(변경)

<기 정>

공급용도구분			공급 면적 (㎡)	공급 대상자	공급 방법	공급가격 결정방법	공급 시기	비고
주택 건설 용지	단독 주택	점포겸용	36,558	이주대책대상자	수의계약	조성원가이하 (기준면적 초과 감정평가액)	지구 계획 승인후	민간 임대
				기타 실수요자	경쟁입찰	주거부분 : 감정평가액 비주거부분 : 낙찰가격		
		주거전용	23,205	협의를양도인 기타 실수요자	수의계약 추첨	조성원가 110% 감정평가액		
		블록형	9,626	협의를양도자 기타 실수요자	수의계약 추첨	감정평가액 감정평가액		
	공동 주택	60㎡이하	53,789	자체사용	-	조성원가 60%		
			36,618	자체사용	-	감정가격		
		60~85㎡	52,968	공모당선자	수의계약	감정가격 (주거지원:조성원가)		
				기타 실수요자	추첨	감정가격		
	근린생활시설		3,367	생활대책대상자	수의계약	감정가격		
				보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
공공 시설 용지	상업시설		18,122	생활대책대상자	수의계약	감정가격	지구 계획 승인후	법원 검찰청 세무서
				보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
	업무시설		59,101	기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
	공공청사		90,950	국가, 지자체	수의계약	조성원가		
				국가, 지자체	수의계약	조성원가		
	복합 커뮤니티시설		6,696	기타 실수요자	추첨	감정가격		
				중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함)	수의계약	조성원가		
	자족시설		38,849	국가, 지자체	수의계약	조성원가		
				협의를양도자	수의계약	기존면적의 80%: 조성원가 추가면적: 감정가격		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
				기타 실수요자 (관할 지자체장 추천)	수의계약	감정가격		
기타 시설 용지	종교시설		3,347	협의를양도자 (종교법인 소유토지)	수의계약	기존면적의 120%: 조성원가 추가면적: 감정가격	지구 계획 승인후	민간 임대
				기타 실수요자	추첨	감정가격		
	주차장		7,087	국가, 지자체	수의계약	조성원가		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		

※「공공주택 특별법」 시행령 제24조 제5항 8호, 「공공주택 업무처리지침」 제21조, 제21조의5 별표2 및 「택지개발업무처리지침」 별표3, 별표4 기준적용

※공공주택업무처리지침 별표2 주6에 의거, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택용지로 공급하는 경우 같은 법 제2조 제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준(전체호수 대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급함

<변 경>

공급용도구분			공급 면적 (㎡)	공급 대상자	공급 방법	공급가액 결정방법	공급 시기	비고
주택 건설 용지	단독 주택	점포겸용	36,558	이주대책대상자	수익계약	조성원가이하 (기준면적 초과 감정평가액) 주거부분 : 감정평가액 비주거부분 : 낙찰가격	지구 계획 승인후	
				기타 실수요자	경쟁입찰			
		주거전용	23,205	협의양도인	수익계약	조성원가 110%		
				기타 실수요자	추첨	감정평가액		
	공동 주택	블록형	9,626	협의양도자	수익계약	감정평가액		민간 임대
				기타 실수요자	추첨	감정평가액		
		60㎡이하	53,789	자체사용	-	조성원가 60%		
			36,618	자체사용	-	감정가격		
	근린생활시설	60~85㎡	52,968	공모당선자	수익계약	감정가격 (주거지원:조성원가)		
				기타 실수요자	추첨	감정가격		
			3,367	생활대책대상자	수익계약	감정가격		
				보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격		
공공 시설 용지	상업시설		18,122	생활대책대상자	수익계약	감정가격	지구 계획 승인후	
				보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격		
				대토보상 대상자	수익계약	감정가격×평균낙찰율		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
	업무시설		59,101	대토보상 대상자	수익계약	감정가격×평균낙찰율		법원 검찰청 세무서
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
	공공청사		90,950	국가, 지자체	수익계약	조성원가		
	복합 커뮤니티시설		6,696	국가, 지자체	수익계약	조성원가		
				기타 실수요자	추첨	감정가격		
	자족시설		38,849	국가, 지자체	수익계약	조성원가		벤처 기업 집 시 설, 소 프 트 웨 어 진 흥 시 설, 지 산 업 센 터
				중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함)	수익계약	조성원가		
				협의양도자	수익계약	기준면적: 조성원가80% 추가면적: 감정가격		
				기타 실수요자 (관할 지자체장 추천)	수익계약	감정가격		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		
기타 시설 용지	종교시설		3,347	협의양도자 (종교법인 소유토지)	수익계약	기준면적의 120%: 조성원가 추가면적: 감정가격	지구 계획 승인후	존치
				기타 실수요자	추첨	감정가격		
	주차장		7,087	국가, 지자체	수익계약	조성원가		
				대토보상 대상자	수익계약	감정가격×평균낙찰율		
				기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격		

※「공공주택 특별법」 시행령 제24조 제5항 8호, 「공공주택 업무처리지침」 제21조, 제21조의5 별표2 및 「택지개발업무처리지침」 별표3, 별표4 기준 적용

※공공주택업무처리지침 별표2 주6에 의거, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택용지로 공급하는 경우 같은 법 제2조 제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준(전체호수 대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급함

아. 지구단위계획(변경) [붙임 1]

자. 토지의 단계별 구성에 관한 계획(변경없음) : 게재생략

차. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획(변경없음) : 게재생략

카. 집단에너지의 공급에 관한 계획(변경없음) : 게재생략

타. 도시관리계획 결정(변경없음) : 게재생략

파. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소(변경없음) : 게재생략

하. 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서(변경없음) : 게재생략

거. 관계서류의 열람방법

- 도면 등 관계서류는 한국토지주택공사 대구경북지역본부 단지사업2부(전화 : 053-603-2687) 및 대구광역시 수성구 도시디자인과(전화 : 053-666-2974)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

[붙임1] 대구연호 공공주택지구 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시계획 결정(변경)조서 (변경없음)

2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 게재생략

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 게재생략(도시관리계획 결정(변경) 조서와 같음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 게재생략(도시관리계획 결정(변경) 조서와 같음)

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 1) 주택건설용지 (변경없음)
- 2) 상업시설용지 (변경없음)
- 3) 업무시설용지 (변경없음)
- 4) 자족시설용지 (변경없음)
- 5) 공공건축물 및 기타시설용지 (변경없음)

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 1) 주택건설용지 (변경)
 - 획지형 단독주택 (변경없음)
 - 블록형 단독주택 (변경없음)
 - 근린생활시설용지 (변경없음)

○ 공동주택용지 (변경)

■ 기정

위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
A1, A2, A3, B1, B2	도면표시		A1, A2, A3, B1, B2	
	용도	허용 용도	○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 • 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설, 복리시설 ※ 부대복리시설 중 상업용도의 시설은 세대당 0.5㎡로 하며, 임대주택은 세대당 1㎡까지 설치할 수 있다.	
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율		• 50% 이하	
	용적률	• A1		• 210% 이하
		• A2, A3, B1, B2		• 200% 이하
	높이		• 20층 이하	
	주택규모 및 세대수		• <별표2>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.	
	배치	배치	○ 탑상형 배치구간 • 탑상형 배치지구간의 위치와 폭, 층수는“지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다. ○ 커뮤니티 활성화구간 • 커뮤니티 활성화구간의 위치는“지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다. ○ 통경축 구간 • 통경축 구간의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다.	
		건축선	○ 건축선의 위치 및 폭원은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「대구광역시 건축 조례」 별표3(대지안의 공지 기준)을 따른다.	
형태 및 외관		○ 지구단위계획 시행지침을 따른다.		

<별표2> 공동주택용지의 규모·용적률·세대수·높이

구분			면적 (㎡)	수용 세대수 (호)	평균면적 (㎡)	최고층수 (층)	용적률 (%)	비고
유형	블록명	규모						
합계			143,375	3,700	—	—	—	—
아 파 트	A1	소계	54,927	1,400	—	20	210%	—
		60㎡ 이하	36,618	933	80	20	210%	공공분양 (신혼희망)
			18,309	467	80	20	210%	행복주택 (신혼희망)
	A2	소계	19,230	660	—	20	200%	—
		60㎡ 이하	14,730	460	60	20	200%	국민임대
		60㎡ 이하	4,500	200	45	20	200%	영구임대
	A3	소계	16,250	630	—	20	200%	—
		60㎡ 이하	16,250	630	51	20	200%	행복주택
	B1	소계	26,886	512	—	20	200%	—
		60~85㎡ 이하	26,886	512	105	20	200%	민간임대
	B2	소계	26,082	498	—	20	200%	—
		60~85㎡ 이하	26,082	498	105	20	200%	민간분양

■ 변경

위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용	
A1, A2, A3, B1, B2	도면표시		A1, A2, A3, B1, B2	
	용도	허용 용도	○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 • 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설, 복리시설 ※ 부대복리시설 중 상업용도의 시설은 세대당 0.5㎡로 하며, 임대주택은 세대당 1㎡까지 설치할 수 있다.	
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율		• 50% 이하	
	용적률	• A1		• 220% 이하
		• A2, A3, B1, B2		• 200% 이하
	높이	• A1		• 25층 이하
		• A2, A3, B1, B2		• 20층 이하
	주택규모 및 세대수		○ <별표2>에 규정된 내용을 초과하여 건축할 수 없다.	
	배치	배치	○ 탑상형 배치구간 • 탑상형 배치치구간의 위치와 폭, 층수는“지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다. ○ 커뮤니티 활성화구간 • 커뮤니티 활성화구간의 위치는“지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다. ○ 통경축 구간 • 통경축 구간의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 세부사항은 시행지침에 따른다.	
		건축선	○ 건축선의 위치 및 폭원은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「대구광역시 건축 조례」 별표3(대지안의 공지 기준)을 따른다.	
형태 및 외관		○ 지구단위계획 시행지침을 따른다.		

<별표2> 공동주택용지의 규모·용적률·세대수·높이

구분			면적 (㎡)	수용 세대수 (호)	평균면적 (㎡)	최고층수 (층)	용적률 (%)	비고
유형	블록명	규모						
합계			143,375	3,694	—	—	—	
아 파 트	A1	소계	54,927	1,394	—	25	220%	—
		60㎡ 이하	36,618	926	87	25	220%	공공분양
			18,309	468	86	25	220%	공공임대
	A2	소계	19,230	660	—	20	200%	—
		60㎡ 이하	14,730	460	60	20	200%	통합공공임대
		60㎡ 이하	4,500	200	45	20	200%	통합공공임대
	A3	소계	16,250	630	—	20	200%	—
		60㎡ 이하	16,250	630	51	20	200%	통합공공임대
	B1	소계	26,886	512	—	20	200%	—
		60~85㎡ 이하	26,886	512	105	20	200%	민간임대
	B2	소계	26,082	498	—	20	200%	—
		60~85㎡ 이하	26,082	498	105	20	200%	민간분양

- 2) 상업시설용지 (변경없음)
- 3) 업무시설용지 (변경없음)
- 4) 자족시설용지 (변경없음)
- 5) 공공건축물 및 기타시설용지 (변경없음)
- 6) 기타 및 세부사항은 지구단위계획 시행지침에 따른다.

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음) : 게재생략

나. 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음) : 게재생략

다. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경) : 게재생략