

# 내당내서 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시의 건

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2016. 6. 3.  
제 출 자 : 서구청장

## 1. 정비구역 변경지정 사유

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

## 2. 추진경위

- 2006. 07. 20 : 추진위원회 승인
- 2007. 11. 30 : 정비구역 지정
- 2008. 04. 17 : 조합설립인가
- 2008. 05. 22 : 조합설립(변경)인가 - 명칭변경  
(내당2·3동내서 주택재건축정비사업조합  
→ 내당내서 주택재건축정비사업조합)
- 2016. 02. 17 : 2016년 상반기 뉴스테이 연계형 정비사업 선정
- 2016. 04. 28 : 정비구역 변경 제안(조합→區)
- 2016. 05. 25 : 주민설명회 개최
- 2016. 05. 03 ~ 06. 01 : 주민공람  
※ 주민공람 결과 : 의견없음
- 2016. 05. 10 ~ 05. 20 : 관련부서(기관) 협의

### 3. 주요내용

- 위치 : 대구광역시 서구 내당동 1-1번지 일원
- 구역면적 : 19,116.3m<sup>2</sup>
- 용도지역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 건축개요 : 지하2층/지상18층, 7개동 434세대
- 정비계획 변경내용
  - 대상지는 대구광역시 고시 제2007-206호(2007. 11. 30)로 정비구역 지정된 후 장기간 주택경기 침체로 사업이 지연되어 사업예정기간(~2012. 11. 29)이 경과하였으며, 최근 주거선호 경향을 반영하여 세대규모를 당초 중·대형 위주에서 국민 주택규모(85m<sup>2</sup>)이하로의 건축계획 변경과
  - 「2016년 상반기 뉴스테이 연계형 정비사업」 공모에 참여한 결과 뉴스테이 정비사업 후보구역으로 선정됨에 따라 재건축사업에서 나오는 일반분양 물량을 「민간 임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택으로 공급함으로써 원활한 재건축정비사업 추진을 도모하고 최근 급증하는 전월세난에 따른 주거비 부담을 완화하여 중산층의 주거안정화를 꾀하고자 함

### 4. 향후계획

- 2016. 06 : 정비구역 변경지정 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(변경있음)

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도지역	계	19,153.0	감) 36.7	19,116.3	100.0	
	제2종일반주거지역	17,855.0	감) 23.1	17,831.9	93.3	
	제3종일반주거지역	1,298.0	감) 13.6	1,284.4	6.7	
정비구역	계	19,153.0	감) 36.7	19,116.3	100.0	
	주택용지	18,231.2	감) 36.7	18,194.5	95.2	
	획지 I (가구)	18,231.2	감) 36.7	18,194.5	95.2	
	정비기반시설용지	921.8	-	921.8	4.8	
	도로용지	921.8	-	921.8	4.8	

※ 면적착오에 의한 정정이며, 실제 구역경계 변경은 없음

### ● 도시계획시설(정비기반시설)설치계획

#### - 도로결정조서(변경없음)

결정구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	394	10~12	국지도로	188	내당동 11-52	내당동 923-181			건고134호 (71.03.10)	
기정	소로	1	서113	8~11.5	국지도로	75	내당동 20-5	내당동 10-8			건고134호 (71.03.10)	
기정	소로	2	서394	8	국지도로	110	내당동 11-52	내당동 431			대구광역시고시 제2007-206호 (2007.11.30)	

### ● 공동이용시설 설치계획(변경있음)

결정구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	증감	
변경	관리사무소	내당동 1-1번지 일원	120	120.00	-	
변경	휴게시설	"	-	475.59	증) 475.59	
변경	주민공동시설	"	100	444.75	증) 344.75	
폐지	문고	"	120	-	감) 120	
변경	어린이놀이터	"	661	709.80	증) 48.80	
변경	경로당	"	100	95.95	감) 4.05	
변경	어린이집	"	120	144.63	증) 24.63	
변경	근린생활시설	"	500	423.24	감) 76.76	
신설	주민운동시설	"	-	289.59	증) 289.59	

● 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 사항(변경있음)

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수	연면적(㎡)
기정	A1	18,231.2	내당동 1-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	58.06이하	225.89이하	56m이하 18층이하	58,177.49
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건립 규모 (총 356세대) ○ 분양주택의 최대규모 : 114.70㎡ (전용면적) ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 14.04%( 50세대) ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 85.96%( 306세대)					
변경	A1	18,194.5	내당동 1-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	39.03이하	239.87이하	54m이하 18층이하	65,057.20
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건립 규모 (총 434세대) ○ 분양주택의 최대규모 : 84.9㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : - ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%					
	완화기준적용		○ 기준용적률 250%이하 적용 (기존 220%) : New Stay(기업형임대주택) 공급 지원에 따른 기준용적률 변경					

● 건축물의 건축선에 관한 계획(변경있음)

구분	위치	계획내용	계획목표	비고	
기정	건축 한계선	서측 소로2-서125호선변(편측)	건축한계선3m	전면공지를 보행공간으로 조성	
	북측 중로1-2호선변(편측)	건축한계선3m	전면공지를 보행공간으로 조성		
변경	건축 한계선	동측 중로3-394호선변(편측)	건축한계선 2.5m ~ 3m	공공보행통로 조성 및 보행시 개방감 조성	외부 0.5m
		서측 소로1-서113호선변(편측)	건축한계선3m	공공보행통로 조성 및 보행시 개방감 조성	
		남측 소로2-서394호선변(편측)	건축한계선3m	공공보행통로 조성 및 보행시 개방감 조성	
		북측 중로1-2호선변(편측)	건축한계선3m	공공보행통로 조성 및 보행시 개방감 조성	외부 0.5m

## 7. 건축개요

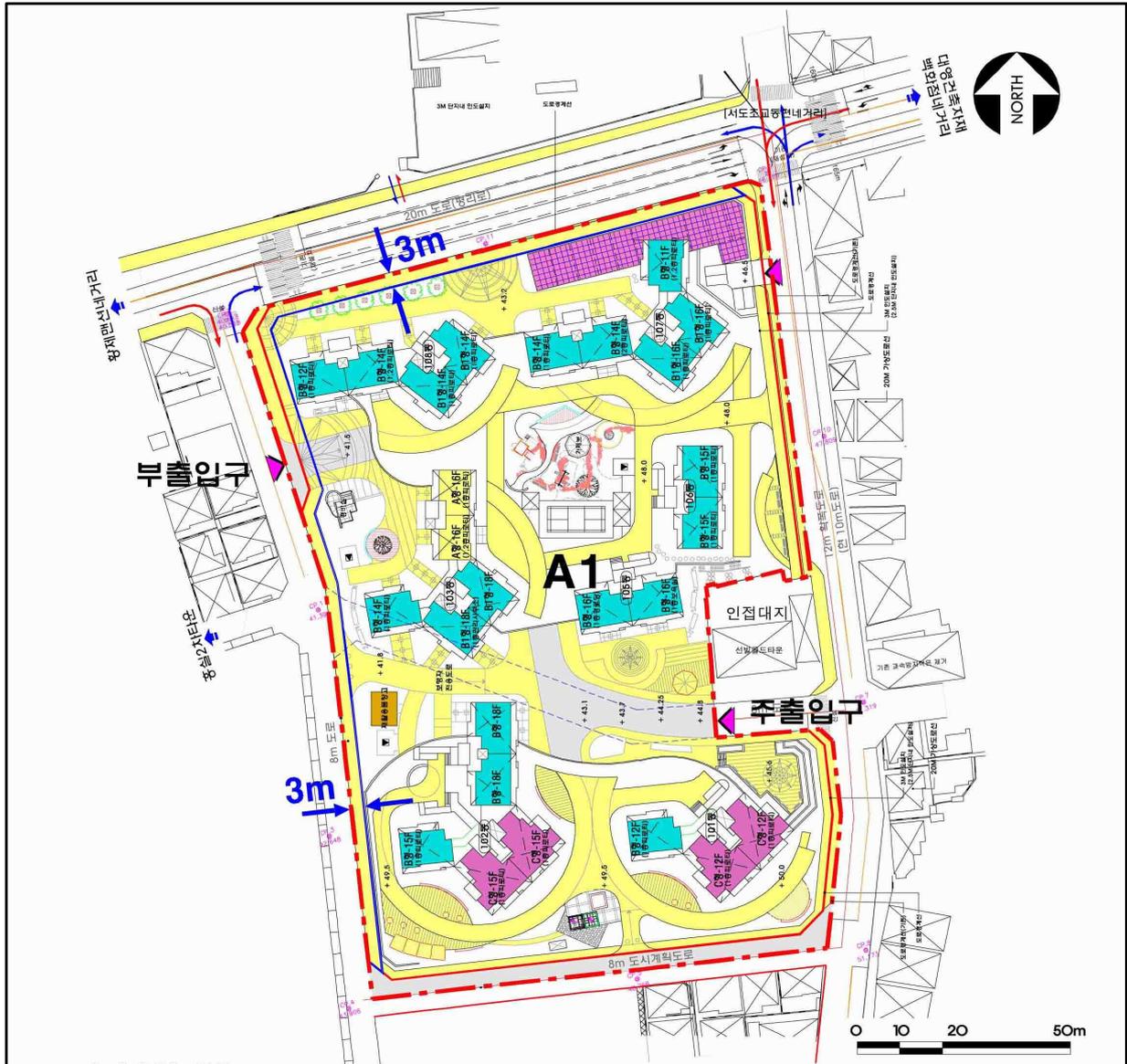
구 분		기 정			변 경			증 감		
대 지 위 치		대구광역시 서구 내당동 1-1번지 일원								
도 시 계 획 사 항		제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역								
정비구역 면적(㎡)		19,153㎡			19,116.3㎡			감) 36.7㎡		
대 지 면 적 ( ㎡ )		18,231.2㎡			18,194.5㎡			감) 36.7㎡		
주 용 도		공동주택 및 부대복리시설								
구 조		철근콘크리트조								
건 축 면 적 ( ㎡ )		10,585.00㎡			7,100.6688㎡			감) 3,484.3312㎡		
연 면 적 (㎡)	지 상	41,622.49㎡			45,348.7525㎡			증) 3,726.2625㎡		
	지 하	16,555.00㎡			19,708.4478㎡			증) 3,153.4478㎡		
	합 계	58,177.49㎡			65,057.2003㎡			증) 6,879.7103㎡		
건폐율/용적률(%)		58.06%이하 / 225.89%이하			39.03%이하 / 239.87%이하			감) 19.03% / 증) 13.98%		
층 수 ( 층 )		지하2층 / 지상18층이하 (7동)								
평 형 별 세 대 수 ( 세 대 )		구분	세대수	전용면적 (㎡)	구분	세대수	전용면적 (㎡)	-		
		합계	356	-	합계	434	-	증) 78세대		
		A형	29	59.80	A형	165	64.4365	-		
		B형	191	84.56	B형	88	74.4248	-		
		B1형	86	84.87	C1형	62	84.9952	-		
		C형	50	114.70	C2형	119	84.7880	-		
주 차 장	구 분	아파트	근린생활	소계	아파트	근린생활	소계	아파트	근린생활	소계
	법정(대)	388	3	391	434	3	437	증) 46	-	증) 46
	계획(대)	482	4	486	565	4	569	증) 83	-	증) 83

## 8. 관련도면

### ● 위치도



# 정비계획도(기정)



## 정비계획 내용

구 분	면적(m <sup>2</sup> )			건폐율(%), 용적률(%), 높이(층)			세대수 (세대)	비고
	정비구역	획지(A1)	도로	건폐율	용적률	높이		
	19,153	18,231.2	921.8	58.06	225.89	18	356	

<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	주택재건축정비구역
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>	획지경계선
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>	건축한계선

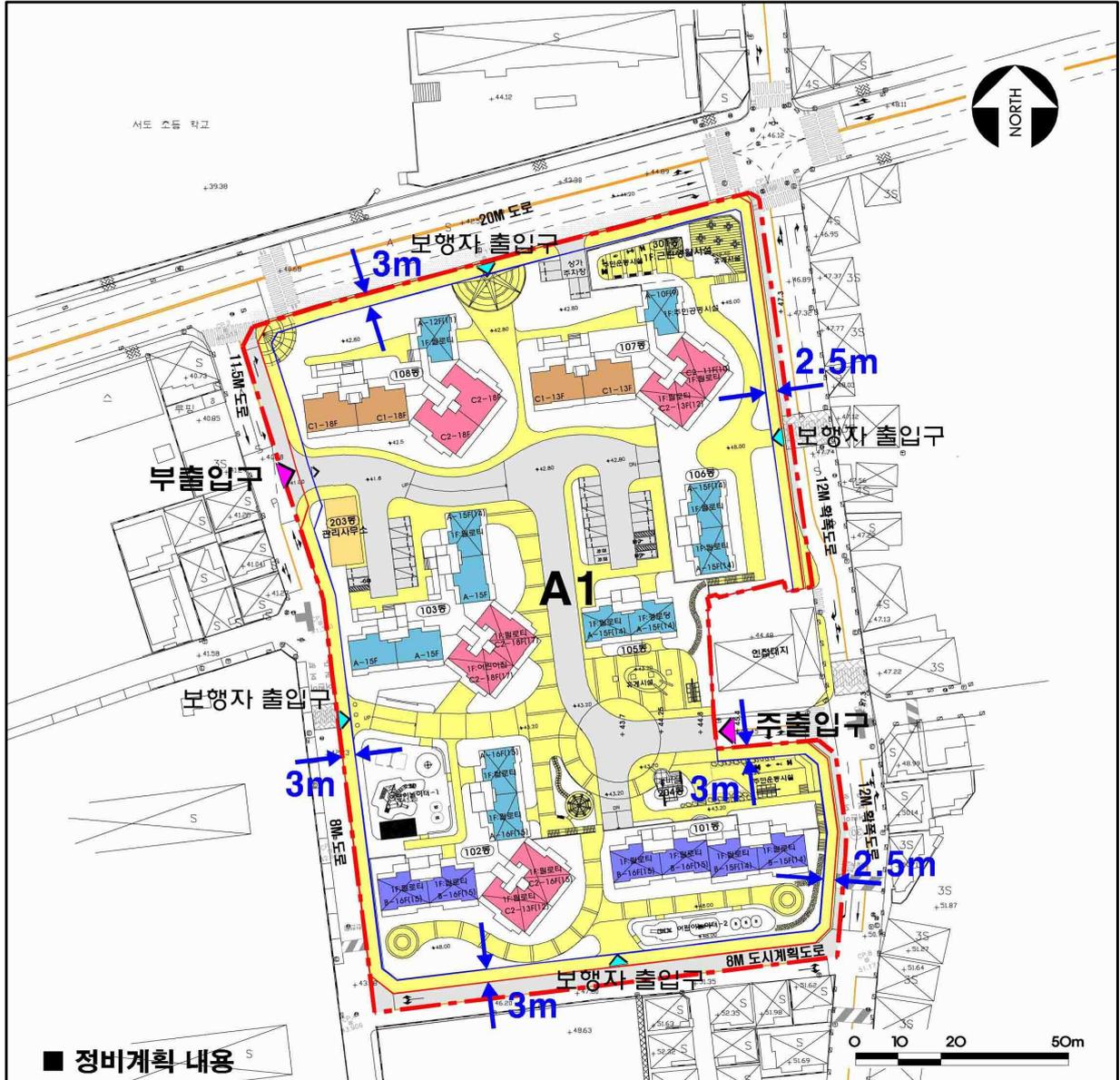
## 건축물에 관한 계획

구 분	TYPE(전용면적)	세대수	구 분	TYPE(전용면적)	세대수
<span style="background-color: yellow; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	A(59.80m <sup>2</sup> )	29	<span style="background-color: cyan; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	B1(84.87m <sup>2</sup> )	86
<span style="background-color: magenta; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	B(84.56m <sup>2</sup> )	191	<span style="background-color: cyan; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	C(114.70m <sup>2</sup> )	50
합 계			356세대		

허용용도	
권장용도	
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

<b>A1</b>	
공동주택 및 부대복리시설	
지정용도 외 불허	
225.89%이하	18층이하
58.06%이하	-

# 정비계획도(변경)



## 정비계획 내용

구분	면적(㎡)		건폐율(%), 용적률(%), 높이(층)			세대수(세대)	비고
	정비구역	획지(A1)	도로	건폐율	용적률		
기정	19,153	18,231.2	921.8	58.06	225.89	18	356
증감	감)36.7	감)36.7	-	감)19.03	증)13.98	-	증)78
변경	19,116.3	18,194.5	921.8	39.03	239.87	18	434

## 건축물에 관한 계획

구분	TYPE(전용면적)	세대수	구분	TYPE(전용면적)	세대수
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	A(64.4365㎡)	165	<span style="background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	C1(84.9952㎡)	62
<span style="background-color: #6633FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	B(74.4248㎡)	88	<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	C2(84.7880㎡)	119
합계			434세대		

허용용도	
권장용도	
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

<span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	주택재건축정비구역
<span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	획지경계선
<span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	건축한계선

<b>A1</b>	
공동주택 및 부대복리시설	
지정용도 외 불허	
239.87%이하	18층이하
39.03%이하	-