

내당아파트지구 개발기본계획 변경안에 대한 의견제시의 건

의안 번호	467
----------	-----

제출연월일 : 2023. 8. 25.

제 출 자 : 서 구 청 장

1. 제안사유

- 내당동, 중리동 일원 내당아파트지구의 개발기본계획(변경)이 수립된 지 20년 이상 경과되어, 현재 주변 여건 변화에 부합하고 타당성 있는 변경 계획을 수립하여 주민 재산권 보호 및 원활한 정비사업을 추진하기 위해 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취코자 함.

2. 주요내용

- 기 완료된 사업 계획 반영 (내당아파트지구 4주구 제척)
- 지구중심계획 변경(1주구, 2주구 내 지구중심계획 최소대지면적 삭제)

3. 참고사항

- 근거법령 : 『도시 및 주거환경정비법』 제15조제2항
- 추진현황
 - 2022. 04. 05. : 용역 착수
 - 2022. 04. ~ 2023. 02. : 기초조사·현황분석 및 사전협의
 - 2023. 03. ~ 2023. 07. : 관련부서 협의
 - 2023. 07. 20. ~ 08. 20. : 주민공람
 - * 열람자 22인, 공람의견 8건
 - 2023. 08. 08. : 주민설명회 개최
 - * 참석자 : 69인
 - 2023. 08. 24. : 주민공람의견 심의회 개최

○ 주민공람의견 심사

- 주요내용

가. 내당아파트지구 3주구 용적률 상향

나. 내당아파트지구 3주구 층수 제한 조정 또는 해제

다. 내당삼익뉴타운 상가 부지 용도지역 중상향(2종 → 3종)

- 심의결과

가. 내당아파트지구 3주구 용적률 상향, 층수제한 완화 및 상가 부지 용도지역 중상향 등 사업시행에 대한 의견은 추후 사업주체에서 검토하여 정비계획을 변경하여야 할 사항임.

○ 향후계획

- 도시계획위원회 심의(市) → 내당아파트지구 개발기본계획 변경 고시(市)

4. 개발기본계획안(내당아파트지구 개발기본계획 변경안)

○ 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서구 내당동, 중리동 일원
- 면적 : 454,330.6m²

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표년도 : 2030년

○ 개발기본계획의 위치 및 면적(변경)

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	내당아파트지구	대구광역시 서구 내당동, 중리동 일원	454,330.6	감)109,501.5	344,829.1	아파트지구 지정 건설부고시제135호 (1978. 6. 3)

○ 주구계획(변경)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	454,330.6	감)109,501.5	344,829.1	100.0	
1주구	133,414.2	감)3,724.9	129,689.3	37.6	경계변경
2주구	108,736.3	-	108,736.3	31.5	
3주구	106,403.5	-	106,403.5	30.9	
4주구	105,776.6	감) 105,776.6	-	-	주구폐지

○ 토지이용계획(변경)

1) 토지이용계획(총괄)

(단위 : m², %)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		454,330.60	감)109,501.50	344,829.10	100.0	
주택 용지	소 계	316,680.37	감)96,083.10	220,597.27	64.0	
	저 층	10,736.60	-	10,736.60	3.1	
	고 층	305,943.77	감)96,083.10	209,860.67	60.9	4주구폐지
중심 시설 용지	소 계	19,658.50	감)5,016.20	14,642.30	4.2	
	지구중심	5,992.00	-	5,992.00	1.7	
	주구중심	10,582.70	감)5,016.20	5,566.50	1.6	4주구폐지
	분구중심	3,083.80	-	3,083.80	0.9	
공공 시설 용지	소 계	117,991.73	감)8,402.20	109,589.53	31.8	
	학 교	51,704.20	-	51,704.20	15.0	
	공 원	15,324.40	감)2,897.80	12,426.60	3.6	4주구폐지, 1주구 경계변경
	도 로	50,963.13	감)5,504.40	45,458.73	13.2	

2) 토지이용계획(주구별)

(단위 : m², %)

구 분		1주구			2주구	3주구	4주구		
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후
합 계		133,414.20	감)3,724.90	129,689.30	108,736.30	106,403.50	105,776.60	감)105,776.60	-
주택 용지	소 계	71,137.57	-	71,137.57	60,186.10	89,273.60	96,083.10	감)96,083.10	-
	저 층	10,736.60	-	10,736.60	-	-	-	-	-
	고 층	60,400.97	-	60,400.97	60,186.10	89,273.60	96,083.10	감)96,083.10	-
중심 시설 용지	소 계	3,974.10	-	3,974.10	4,984.80	5,683.40	5,016.20	감)5,016.20	-
	지구중심	2,012.60	-	2,012.60	3,979.40	-	-	-	-
	주구중심	1,522.00	-	1,522.00	-	4,044.50	5,016.20	감)5,016.20	-
	분구중심	439.50	-	439.50	1,005.40	1,638.90	-	-	-
공공 시설 용지	소 계	58,302.53	감)3,724.90	54,577.63	43,565.40	11,446.50	4,677.30	감)4,677.30	-
	학 교	34,374.00	-	34,374.00	17,330.20	-	-	-	-
	공 원	-	-	-	7,430.10	4,996.50	2,897.80	감)2,897.80	-
	도 로	23,928.53	감)3,724.90	20,203.63	18,805.10	6,450.00	1,779.50	감)1,779.50	-

○ 중심시설계획(변경)

1) 지구중심계획

구 분		1지구 지구중심	2지구 지구중심	비 고
면 적		2,012.6㎡	3,979.4㎡	최소대지 면적 규모완화
용 도		· 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) · 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) · 교육연구 및 복지시설(아동, 노인, 사회, 근로복지시설에 한함) · 문화 및 집회시설(관람장 제외) · 판매 및 영업시설(상가바닥면적 1,000㎡이하, 15m 이상 도로에 접한 경우 2,000㎡이하) · 업무시설 (금융업소 및 사무소에 한함)		
층 수		5층 이하		
건폐율		50% 이하		
최소대지 면적	기정	· 폭 20m 이상 도로에 접한 대지 : 300㎡이상 · 폭 20m 미만 도로에 접한 대지 : 200㎡이상		
	변경	-		

2) 지구중심계획

구 분	1지구 지구중심	3지구 지구중심	4지구 지구중심	비 고
면 적	1,522.0㎡	4,044.5㎡	5,016.2㎡ → -	4지구 폐지
용 도	· 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외) · 의료시설(종합병원(4지구), 격리병원, 장례식장 제외) → 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) · 교육 연구 및 복지시설(아동, 노인, 사회, 근로복지시설에 한함) · 판매 및 영업시설(상가바닥면적 1천이하, 15m이상 도로 접한 경우 2천이하) · 업무시설(금융업소 및 사무소에 한함) · 종교시설(4지구) → -			
층 수	3층 이하	5층 이하	5층 이하	
건폐율	50% 이하	50% 이하	45.26% 이하	
최소대지면적	450㎡ 이상	지구중심용지 전체면적	지구중심용지 전체면적	

○ 건축물규제계획(변경)

1) 건축물 용도

구 분		건축물의 범위	비 고
주택용지		◦ 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택 관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관	
지구중심용지		◦ 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 교육연구 및 복지시설(아동, 노인, 사회, 근로복지시설에 한함), 문화 및 집회시설(관람장 제외), 판매 및 영업시설(상가바닥면적 1,000㎡ 이하, 15m 이상 도로 접한 경우 2,000㎡ 이하), 업무시설(금융업소 및 사무소에 한함)	
지구중심용지	기정	◦ 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외), 의료시설(종합병원(4주구), 격리병원, 장례식장 제외), 교육연구 및 복지시설(아동, 노인, 사회, 근로복지시설에 한함), 판매 및 영업 시설(상가바닥면적 1,000㎡ 이하, 15m 이상 도로 접한 경우 2,000㎡ 이하), 업무시설(금융업소 및 사무소에 한함), 종교시설(4주구)	4주구 지구중 심 폐지
	변경	◦ 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 교육연구 및 복지시설(아동, 노인, 사회, 근로복지시설에 한함), 판매 및 영업 시설(상가바닥면적 1,000㎡ 이하, 15m 이상 도로 접한 경우 2,000㎡ 이하), 업무시설(금융업소 및 사무소에 한함)	
분구중심용지		◦ 제1종 근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복지시설, 사회 복지관(종합사회복지관 포함)	
학교용지		◦ 학교시설	
공원용지		◦ 공원시설	
도로용지		◦ 도로시설	

2) 건축물 밀도

구 분			건폐율	용적률	비 고
기정	저층아파트	1주구	30% 이하	150%	◦ 용적률 인센티브 : 주구별 공공용지 주민 부담률에 따라 차등적용(부지제공시)
	고층아파트	전 체	25% 이하	270% 이하	
		1주구		245%	
		2주구		267%	
		3주구		220%	
		4주구		269%	
	기타 건축물		50% 이하	-	
변경	저층아파트	1주구	30% 이하	150%	◦ 용적률 인센티브 : 주구별 공공용지 주민 부담률에 따라 차등적용(부지제공시)
	고층아파트	전 체	25% 이하	270% 이하	
		1주구		245%	
		2주구		267%	
		3주구		220%	
	기타 건축물		50% 이하	-	

3) 건축물 높이

구 분		건축물 높이	비 고
기정	저층아파트		5층
	고층아파트	1,3,4주구	6층 이상 20층 이하
		2주구	6층 이상
	기타 건축물		5층 이하
변경	고층아파트	1, 3주구	6층 이상 20층 이하
		2주구	6층 이상
	기타 건축물		5층 이하

4) 건축한계선

구 분	계획내용	기 정	변 경	비 고
건축한계선 (5m)	도로 및 자전거도로를 확보	국채보상로	-	4주구 폐지
	도로, 자전거도로, 공공보행통로 확보 및 녹지공간 및 보행공간 확보	당산로, 평리로	당산로, 평리로	
건축한계선 (3m)	녹지공간 및 보행공간 확보	중로2-187호선변	중로2-187호선변	
	공공보행통로 확보	중로2-630호선변, 소로1-11호선변, 소로3-173호선변, 소로3-174호선변	중로2-630호선변, 소로1-11호선변, 소로3-173호선변, 소로3-174호선변	

○ 기타사항(변경)

1) 공급처리시설계획

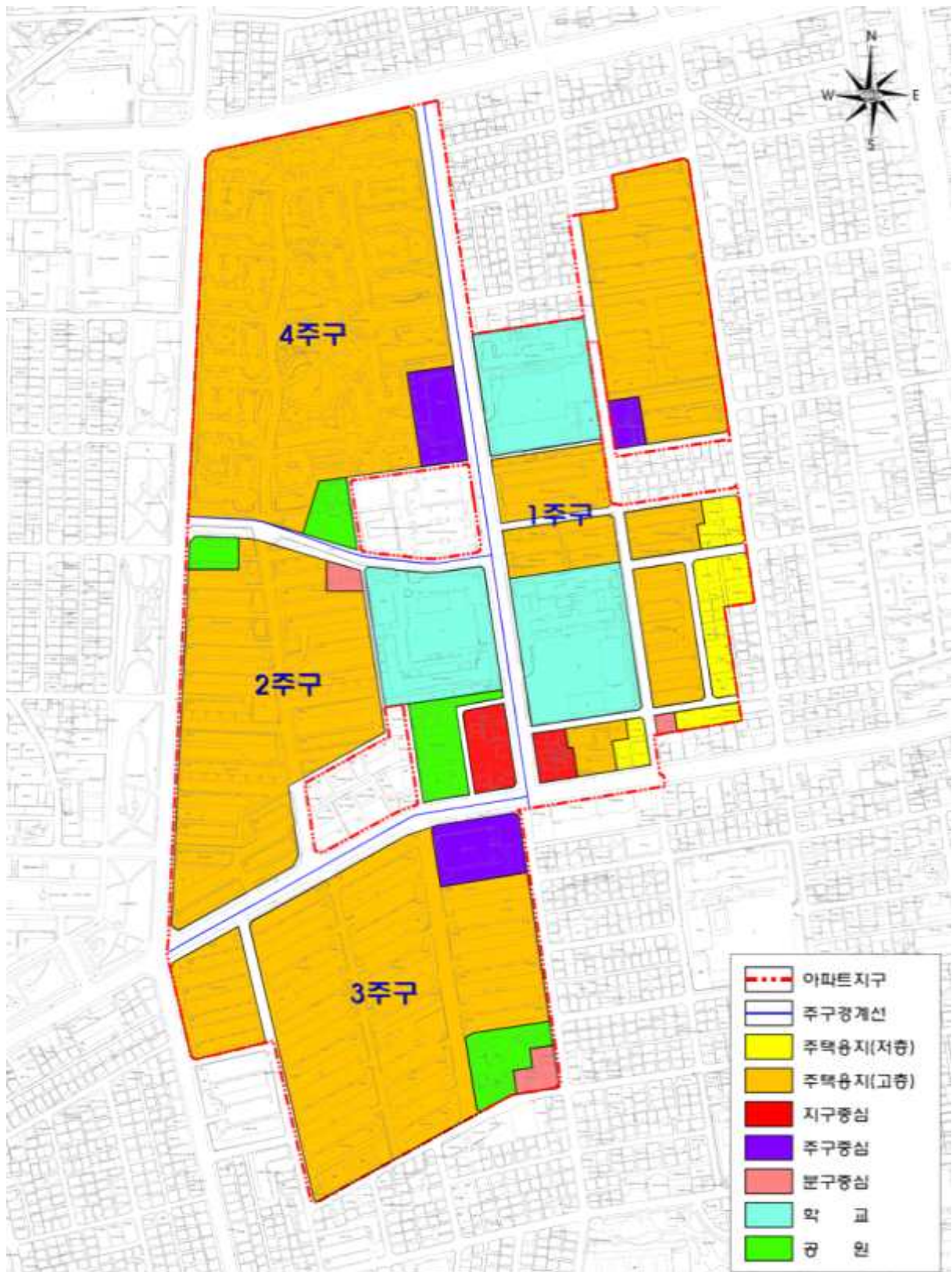
구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
상수도		◦ 지구 서측 매곡정수장(80만ton/일)에서 급수하는 D=1,500mm에서 분기된 500mm 관로를 연장하여 공급	◦ 매곡정수장 계통으로 평리로변(D=1,500mm)에서 분기된 (D=600mm)의 기 매설된 상수관로를 통해 공급	
하수도	우수	◦ 우·오수 분류식으로 계획하며, 기존관로를 활용하여 우수처리	◦ 우·오수 분류식으로 계획하며, 기존관로를 활용하여 우수처리	
	오수	◦ 대상지 중심도로에 300mm 관로를 신설하여 대명천 차집관로에 유입하여 낙동강 하수처리장(52만 ton/일)에서 처리	◦ 평리로변(D= 450mm), 당산로변(D= 450mm)에 기 매설된 오수관로를 통해 서부 하수처리장에서 처리	
전력		◦ 지구 서측 와룡 변전소에서 공급	◦ 와룡변전소 계통으로 국채보상로변의 기존 선로에서 인입하여 공급	
통신		◦ 지구 동측 서대구 전화국에서 공급	◦ 국채보상로변의 기존 통신선로를 통해 공급	
도시가스		◦ 기 매설된 국채보상로와 평리로를 통하여 공급	◦ 기 매설된 국채보상로와 평리로를 통하여 공급	
지역난방		◦ 장래 지역난방으로의 전환이 용이한 중앙난방 방식계획(사업 시행시 관련부서 협의 결과에 따라 개별난방도 가능)	◦ 사업시행시 난방방식을 선정하여 관련부서와 협의하여 계획수립	
공동구		◦ 사업시행시 관계법령에 따라 관련부서와 협의하여 계획수립	◦ 사업시행시 관계법령에 따라 관련부서와 협의하여 계획수립	

5. 관련도면

○ 위치도



○ 토지이용계획도(기정)



○ 토지이용계획도(변경)

