

서구25구역 재개발사업 정비구역 지정안에 대한 의견제시의 건

의안 번호	468
----------	-----

제출연월일 : 2023. 8. 25.

제 출 자 : 서구청장

1. 제안사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 서구25구역 재개발사업 정비구역 지정을 위한 정비계획(안)에 대한 의견을 청취하고자 함

2. 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)

3. 정비구역

- 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(m ²)	비고
신설	서구25구역 재개발사업	서구 내당동 30-4번지 일원	37,421m ²	-

○ 지정사유

- 본 대상지는 노후·불량건축물의 밀집으로 인해 불량한 주거 환경을 형성하고 있어 도시경관 및 주거환경의 개선이 요구되는 지역으로 지역내 노후·불량주택을 개량하여 토지의 효율적이고 합리적인 이용으로 쾌적한 주거환경을 조성함으로써, 건전한 도시발전을 도모하고자 재개발 정비구역으로 지정하고자 함

4. 정비계획 주요내용

○ 정비사업의 명칭 : 서구25구역 재개발사업

○ 정비구역 위치 및 면적

- 위치 : 서구 내당동 30-4번지 일원
- 면적 : 37,421m²

○ 건축물의 용도 및 규모에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면적 (m ²)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 층수
신설	A1	31,272	내당동 30-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설 ¹⁾	20% 이하	236% 이하	86m 27층이하
	A2	274	내당동 35-2번지 일원	종교시설	50% 이하	220% 이하	5층이하

주1) 허용용도 : 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설(장외사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 제외)에 한함

5. 추진경위

- 정비구역 지정신청 : 2022. 10. 13.
- 관련부서(기관)협의 : 2022. 12. 12. ~ 2023. 04. 07.
- 주민공람(30일) : 2023. 06. 12. ~ 2023. 07. 14.
- 주민설명회 : 2023. 06. 21.

6. 주민공람 및 의견청취

- 기 간 : 2023. 06. 12 ~ 2023. 07. 14(30일)
- 장 소 : 서구청 건축주택과, 내당1동 행정복지센터,
서구25구역 조합설립준비위원회 사무실
- 주민의견청취 결과 : 의견 없음

7. 향후추진계획

- 정비구역지정 신청(區 → 市) : 23. 10월 중
- 市 도시계획위원회 심의 개최 : 23. 11월 중
- 정비구역지정 결정 고시(市) : 23. 12월 중

붙임 2] 정비계획안 주요 결정내용

○ 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	사업시행 예정자	시행예정시기	정비사업시행으로 증가예상세대수	비고
정비구역안에서 관련규정에 의해 인가받은 관리처분계획에 따름	서구25구역 재개발 정비사업조합	정비구역지정고시가 있는 날로부터 5년 이내	342세대→718세대 증) 376세대	-

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
용 도 지 역	계	37,421	100.0	-
	제2종일반주거지역	37,421	100.0	-
획 지 및 정비기반시설	계	37,421	100.0	-
	획지	31,546	84.3	-
	획지1 (A1)	31,272	83.6	공동주택용지
	획지2 (A2)	274	0.7	종교용지
	정비기반시설	5,875	15.7	-
	도로	5,048	13.5	-
	주차장	827	2.2	-

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

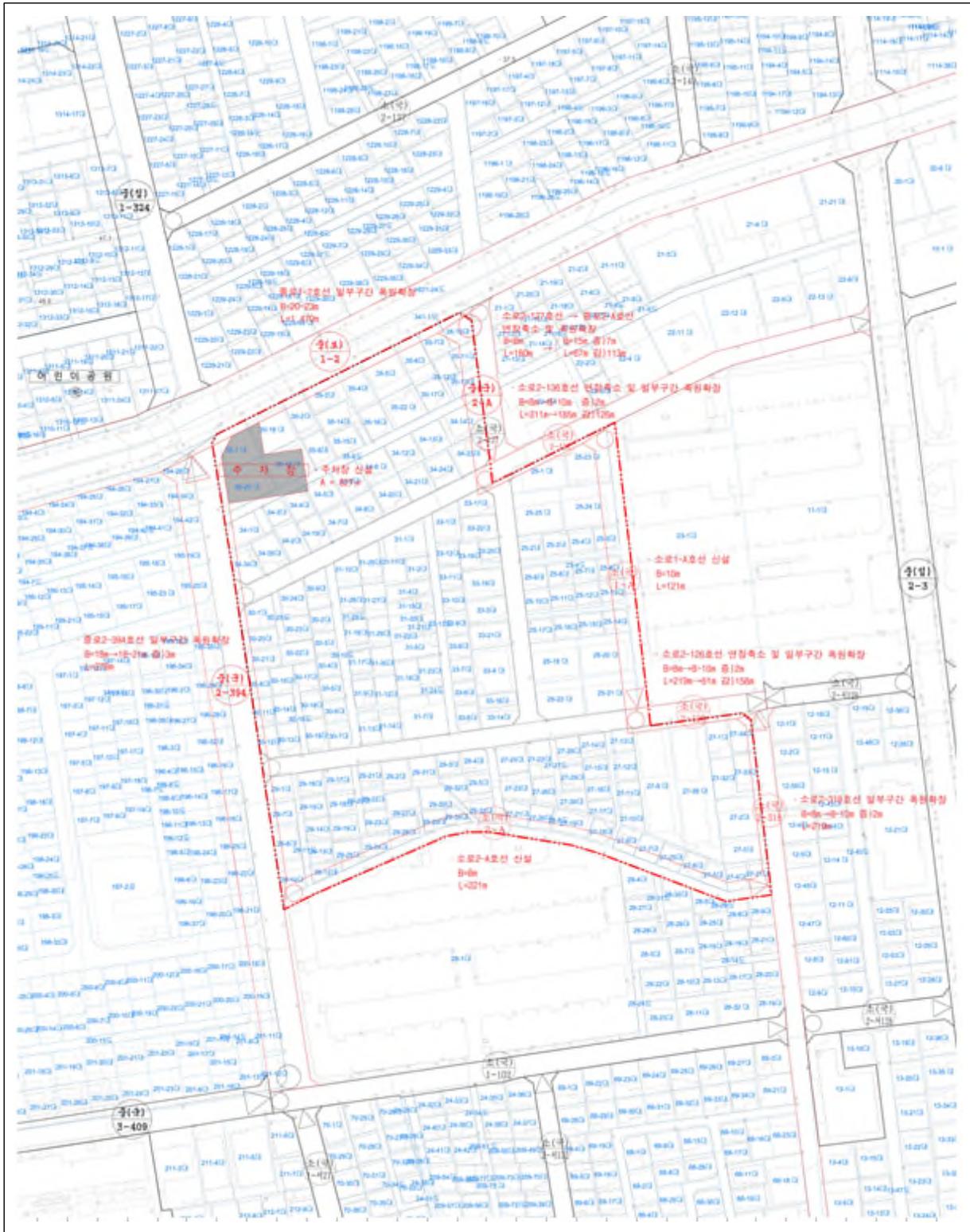
- 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	2	20~23	보조 간선	1,470 (122)	평리동 대로1-4호선	내당동 대로2-5호선	일반	-	건고 제1387호 (65.2.2)	
변경	중로	1	2	20~23	보조 간선	1,470	평리동 대로1-4호선	내당동 대로2-5호선	일반	-		일부구간 폭원확장
기정	중로	2	394	18	국지	278	내당동 211-6	내당동 35-1	일반	-	대고 제169호 (08.10.30)	
변경	중로	2	394	18~21	국지	278 (204)	내당동 211-6	내당동 35-1	일반	-		일부구간 폭원확장
신설	소로	1	A	10	국지	121	내당동 25-23	내당동 25-21	일반	-		
신설	소로	2	A	8	국지	221	내당동 29-10	내당동 27-31	일반	-		
기정	소로	2	126	8	국지	219	내당동 29-1	내당동 23-1	일반	-		
변경	소로	2	126	8~10	국지	61	내당동 27-9	내당동 23-1	일반	-		연장축소 및 일부구간 폭원확장
기정	소로	2	127	8	국지	180	내당동20-4 중로1-2호선	내당동29 소로2-12호선	일반	-		
변경	중로	2	A	15	국지	67	내당동 35-10	내당동 34-23	일반	-		연장축소 및 폭원확장
기정	소로	2	136	8	국지	311	내당동 30-1	내당동 22-8	일반	-	경고 제134호 (71.03.10)	
변경	소로	2	136	8~10	국지	185	내당동 34-23	내당동 22-8	일반	-		연장축소 및 일부구간 폭원확장
기정	소로	2	318	8	국지	219	내당동 13-9	내당동 12-1	일반	-		
변경	소로	2	318	8~10	국지	219 (78)	내당동 13-9	내당동 12-1	일반	-		일부구간 폭원확장

- 주차장

구분	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
	명 칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	서구 내당동 35-1번지 일원	-	증)827	827	-	

○ 도시관리계획 결정(변경)도



○ 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면적(m ²)	비고
신설	관리사무소	서구 내당동 30-4번지 일원	44 이상	
신설	계		1,795 이상	
신설	경로당		122 이상	
신설	어린이집		283 이상	
신설	작은도서관		100 이상	
신설	어린이놀이터		918 이상	
신설	다함께돌봄센터		76 이상	
신설	주민운동시설		296 이상	
	주민 공동 시설			

○ 건축물의 건축선에 관한 계획

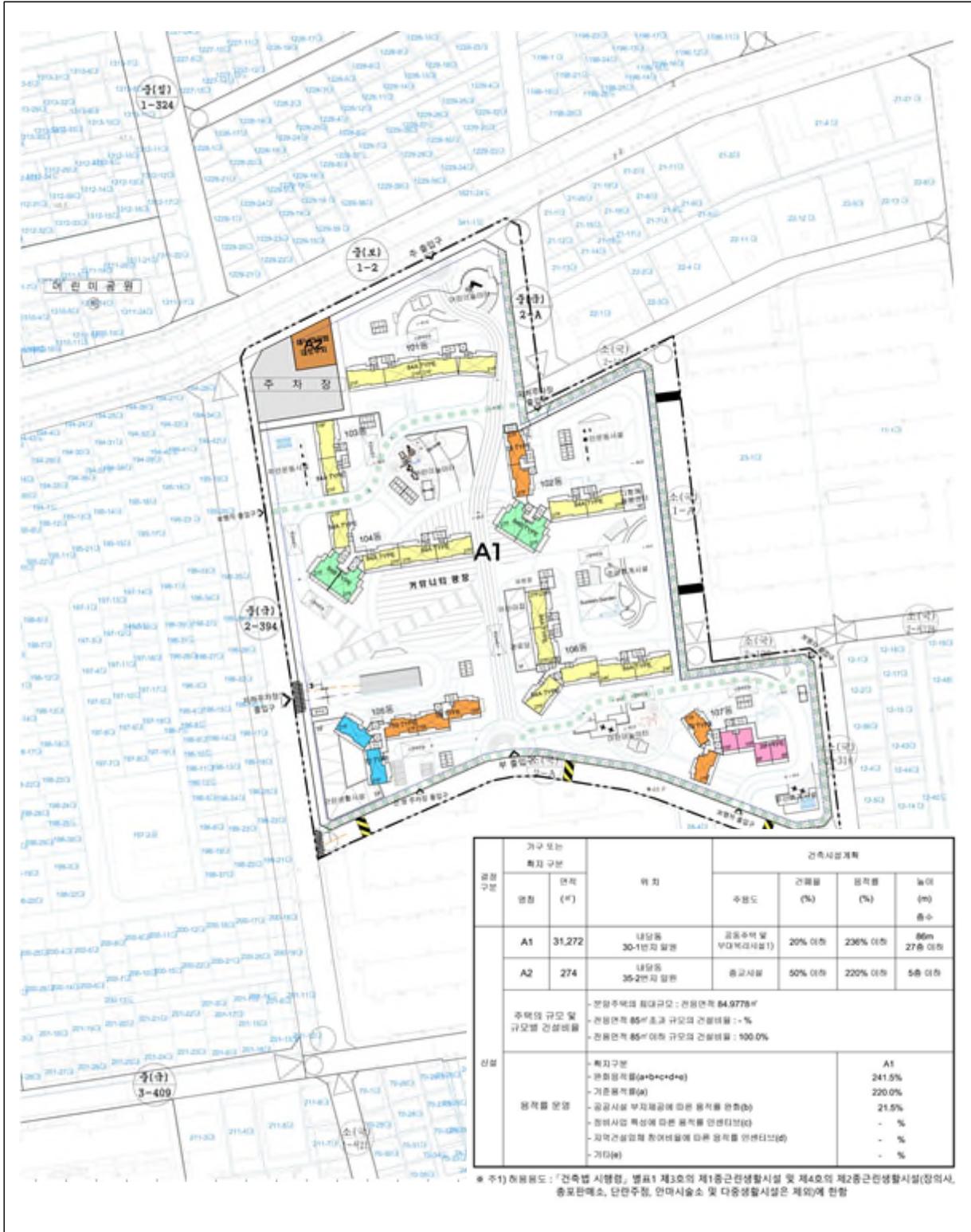
구 분	계 획 내 용	계 획 목 표	비고
건축한계선	B=3m, L=86m	양호한 가로경관조성	중로1류 2호선 편측
	B=3m, L=62m		중로2류 A호선 편측
	B=3m, L=66m		소로2류 136호선 편측
	B=3m, L=114m		소로1류 A호선 편측
	B=3m, L=62m		소로2류 126호선 편측
	B=3m, L=62m		소로2류 318호선 편측
	B=3m, L=212m		소로2류 A호선 편측
	B=4m, L=162m		중로2류 394호선 편측

○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 층수
신설	A1	31,272	내당동 30-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설 ¹⁾	20% 이하	236% 이하	86m 27층이하
	A2	274	내당동 35-2번지 일원	종교시설	50% 이하	220% 이하	5층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 84.9778㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : - % ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0% 				
용적률 운영			<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지구분 A1 ○ 완화용적률(a+b+c+d+e) 241.5% - 기준용적률(a) 220.0% - 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화(b) 21.5% - 정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브(c) - % - 지역건설업체 참여비율에 따른 용적률 인센티브(d) - % - 기타(e) - % 				

주1) 허용용도 : 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설(장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 제외)에 한함

붙임 3] 정비계획 결정도



공정 구분	지구 또는 획지 구분		위치	건축시정계획			
	면적 (㎡)			주용도	건축률 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 층수
A1	31,272		내담동 30-1번지 앞편	공동주택 및 부다목적(주상1)	20% 이하	236% 이하	86m 27층 이하
A2	274		내담동 35-2번지 앞편	종교시설	50% 이하	200% 이하	5층 이하
주목의 규모 및 규모별 건설비율	- 분양주택의 최대규모 : 전용면적 84.9778㎡ - 전용면적 85㎡ 초과 규모의 건설비율 : 1% - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 100.0%						
	인정	- 획지구분 - 용도지역(a+b+c+d+e) - 기존용적률(a) - 공공시설 부지제공에 따른 용적률 완화(b) - 정비사업 특성에 따른 용적률 인센티브(c) - 지역건설업체 참여에 따른 용적률 인센티브(d) - 기타(a)					A1 241.5% 220.0% 21.5% - % - %

* 주) 허용용도 : 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 및 제4호의 제2종근린생활시설(장미시, 중포판매소, 단란주점, 안마사술소 및 다중생활시설은 제외)에 한함