

- 본리덕인(달서구17) 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

# 제 안 설 명 서

2023. 4.



대구광역시 달서구  
<http://www.dalseo.daegu.kr>

[건축과]

- 본리덕인(달서구17) 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취의 건 -

## 제 안 설 명 서

설명자: 건축과장

본리덕인 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대해 보고를 드리겠습니다.

□ 먼저, 보고내용 및 제안사유에 대해 설명 드리겠습니다.

- 금회 보고드릴 내용은 본리덕인지구 조합설립추진위원회로부터 우리구로 신청한 본리덕인 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안이 되겠습니다.
- 본리덕인지구는 앞서 2022년 10월 20일 구의회 의견청취를 거쳐 2022년 12월 14일 대구시 도시계획위원회 심의에서 조건부가결 통과되었으나, 2022년 12월 11일 도시정비법 개정내용 “토지등 소유자별 추정분담금 및 산출근거” 이 추가됨에 따라 정비사업 시행에 앞서 주민들이 추정분담금 및 산출근거를 확인할 수 있도록 정비계획 내용을 보완하였습니다.
- 이에 따라, 우리구는 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 주민의견을 수렴하여 정비사업을 실시코자 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 구의회의 의견을 청취하고자 합니다.

□ 다음은 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 설명 드리겠습니다.

- 구역명칭은 본리덕인(달서구17) 재건축구역으로서, 본리동 665-1번지 일원에 위치하고 있고, 구역 면적은 28,715.9㎡이며 구역 내 토지등소유자는 419명입니다.
- 본리덕인지구는 주민의견 및 정비사업 시급성이 인정되어 2006년 6월 12일 「도시 및 주거환경정비법」 의거 대구광역시 고시 제2006-124호로 정비예정구역 지정 고시되었고, 2006년 10월 31일 조합설립추진위원회가 설립되어 주민들의 의지로 정비사업을 추진하려고 하였으나, 주택경기 침체, 주민갈등 등으로 오랜기간 정비사업이 지연되었다가, 2021년 6월 15일 안전진단 적정성검토가 통과 후 2021년 10월 25일 우리구로 정비구역 지정 및 정비계획 입안 신청하였습니다.
- 주요 보완내용으로, 도시정비법 제9조 제1항 제2의2호 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 정비계획에 추가하였으며, 토지공시지가, 공동주택 공시지가, 인근지역 매매시세 등을 근거로 총수입 357,257,000,000원 총지출 256,448,000,000원 종전자산 99,218,278,000원, 추정비례율 101.6%의 분담금을 추산하였습니다.
- 또한, 조건부가결된 대구시 도시계획위원회 심의의견으로 구역 동측 도로 정비구역 측 보도폭 2.5m→3.0m 확폭 건과 전 구간 공공보행통로 4m 확보 건을 모두 반영하였으며, 권고사항인 어린이공원→소공원 변경 건은 인근 일반 주민들과 초등학교 등을 고려하여

소공원 변경보다 어린이공원 준치가 적절하다는 우리구 공원녹지과 의견을 반영하여 권고사항 심의의견을 미반영 하였습니다.

○ 우리구는 2023년 2월 16일부터 2023년 2월 21일 동안 관련부서(기관) 협의를 하였고, 2022년 3월 9일 주민설명회를 개최하였으며 2023년 2월 23일부터 2023년 4월 6일까지 주민공람을 실시하여 주민의견 1건을 수렴하였습니다.

○ 이에 따라, 우리구는 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 주민의견을 수렴하여 정비사업을 실시코자 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 구의회의 의견을 청취하고자 합니다.

□ 이상으로 제안 설명을 마치겠습니다. 감사합니다.



## 본리덕인(달서구17) 재건축정비사업

### 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견청취

의 안 번 호	00923053
------------------	----------

제출일자 : 2023. 4. 7.

제 출 자 : 달서구청장  
(건축과장)

#### 1. 제안사유

- 본리덕인(달서구17) 재건축구역은 區의회 의견청취('22. 10. 20.)를 거쳐 市 도시계획위원회 심의('22. 12. 14.)에서 조건부가결 통과되었으나, 대구시 요청에 따라 도시정비법 개정('22. 12. 11.)내용 “토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거”를 정비계획에 추가하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취코자 함.

#### 2. 추진경위

- 2006. 06. 12. : 정비예정구역 고시
- 2006. 10. 31. : 추진위원회 승인
- 2021. 06. 15. : 안전진단 적정성 검토결과 통보(조건부 재건축)
- 2021. 10. 25. : 정비구역지정 및 정비계획 입안 신청(추진위원회 → 區)
- 2021. 11. 03. ~ 2022. 09. 28. : 관련부서(기관) 협의
- 2022. 08. 18. : 주민설명회
- 2022. 07. 27. ~ 2022. 09. 07. : 주민공람1차
- ※ 주민의견 : 5건(반영 2건, 미반영 3건)
- 2022. 10. 20. : 區의회 의견청취

- 2022. 11. 23. : 본리덕인(달서구17) 재건축 정비구역지정 및  
정비계획수립신청(區 → 市)
- 2022. 12. 11. : 도시 및 주거환경정비법 개정  
(토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거 추가)
- 2022. 12. 15. : 市 도시계획위원회 심의(조건부 가결)
- ※ 조건사항 : 3건(반영 2건, 미반영 1건)
- 2023. 02. 21. : 관련부서(기관) 협의
- 2023. 02. 23. ~ 2023. 04. 06. : 주민공람2차
- 2023. 03. 09. : 주민설명회 2차
- ※ 주민의견 : 1건(반영 0건, 미반영 1건)

### 3. 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 달서구 본리동 665-1번지 일원
- 용도지역 : 제3종일반주거지역, 중심상업지역
- 건축개요 : 지하2층/지상35층, 총 6개동  
공동주택 717세대
- 정비계획 내용

구 분		내 용		비고
정비구역면적(m <sup>2</sup> )		28,715.9		
주 용 도		공동주택 및 부대복리시설		
건폐율(%)	A-1	50% 이하		
	A-2	80% 이하		
용적률(%)	A-1	272.0% 이하		
	A-2	540.0% 이하(주거용적률464.0% 이하)		
층 수		지하 2층/ 지상 35층		
평형별 세대수	구 분	전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수(세대)	
	공 동 주 택	계	717	
		59형(59.96m <sup>2</sup> )	79	
		76형(76.88m <sup>2</sup> )	292	
		84형(84.98m <sup>2</sup> )	346	

#### 4. 향후계획

- 2023. 04 : 정비계획 및 정비구역 지정 신청(區→市)
- 2023. 05 : 도시계획위원회 심의(市)
- 2023. 06 : 정비계획 및 정비구역 지정 결정·고시(市)

#### 5. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법 제8조 제1항

#### 6. 정비계획(안)

- 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	증감		
용도지역	계	28,715.9	28,715.9	-	100.0	
	제3종일반주거지역	23,642.1	23,642.1	-	82.3	
	중심상업지역	5,073.8	5,073.8	-	17.7	
용도지구	방화지구	5,073.8	5,073.8	-	17.7	중심상업지역
정비구역	합 계	-	28,715.9	증)28,715.9	100.0	
	주거용지	-	24,134.6	증)24,134.6	84.0	
	A-1	-	19,690.0	증)19,690.0	68.5	
	A-2	-	4,444.6	증)4,444.6	15.5	
	정비기반시설	3,650.2	4,581.3	증) 931.1	16.0	
	도 로	2,000.3	2,881.9	증) 881.6	10.0	
	공 원 (어린이공원)	1,649.9	1,699.4	증) 49.5	6.0	

## ● 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

### － 개별 종전 자산 추정액

구분	내용	비고
토지	토지공시가격 x 보정률 (1.45)	부동산 가격 알리미 (www.realtyprice.kr)
주택	주택공시가격 x 보정률 (1.55)	부동산 가격 알리미 (www.realtyprice.kr)
공동주택	공동주택가격 x 보정률 (1.55), (중심상업지역은 보정률 1.65)	부동산 가격 알리미 (www.realtyprice.kr)
기타 건축물	건축물 시가표준액	위택스 건축물 시가표준액 (wetax.go.kr)

### － 추정 비례율

구분	총 수입	총 지출	종전자산추정 총액	추정비례율	비고
금액(천원) , %	357,257,000	256,448,000	99,218,278 (보정률 적용)	101.6	

※ 총 수입 : 평형별 세대수 × 분양가 추정액의 합

※ 총 지출 : 조사측량비, 설계비, 공사비, 보상비, 관리비 등의 합

※ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산추정 총액 × 100%

### － 추정분담금 산출(토지등소유자 분양가 추정액)

타입	분양가 추정액		소유자별 추정권리가액	추정분담금
	조합원	일반		
전용 59㎡ 형	351,000 천원	459,000 천원	개별 종전 자산 추정액 X 비례율 101.6%	권리가 추정액- 분양가 추정액 ( + 분담금, - 환 급금 )
전용 76㎡ 형	425,000 천원	556,000 천원		
전용 84㎡ 형	457,000 천원	598,000 천원		

※ '분양가 추정액' : 도시정비법 제74조에 의거 분양예정 물건의 감정평가 가격으로 확정됨

※ '개별 종전 자산 추정액' : 토지공시지가, 공동주택 공시가 등을 활용하였으며, 도시정비법 제74조에의거 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 감정평가 가격으로 확정됨

※ 총수입, 총지출, 비례율은 사업경과 및 관리처분계획에 따라 변경될 수 있음



## ● 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

### － 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 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	3	419	12	국지 도로	234	대로2-73	본리동645-8	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	중로	3	419	12	국지 도로	132	대로2-73	중로3-본1	일반 도로	-	-	연장감소
변경	중로	3	본1	14~ 16	국지 도로	102 (102)	중로3-419	소로3-73	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	중로	3	628	8~ 14	국지 도로	254	본리동430-6 소로2-81	본리동400-1 광로2-7	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	중로	3	628	8~ 14	국지 도로	236	중로3-본3	본리동400-1 광로2-7	일반 도로	-	-	연장감소
기정	소로	1	12	10~ 11	국지 도로	533	대로2-73	광로2-7	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	1	12	10	국지 도로	116	대로2-73	중로3-본4	일반 도로	-	-	연장감소
변경	중로	3	본4	13~ 14	국지 도로	172 (172)	소로1-12	소로1-본2	일반 도로	-	-	폭원확장
변경	소로	1	본2	10	국지 도로	242	중로3-본4	광로2-7	일반 도로	-	-	노선분리
기정	소로	2	81	8	국지 도로	53	본리동648-1	본리동430-6 중로3-628	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	중로	3	본2	12	국지 도로	71 (57)	소로3-73	소로2-81	일반 도로	-	-	폭원확장 연장증가
기정	소로	2	84	8	국지 도로	198	광로3-1	본리동649-5 중로3-628	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	2	84	8	국지 도로	51	광로3-1	중로3-본4	일반 도로	-	-	노선분리
변경	중로	3	본3	13	국지 도로	131 (131)	중로3-본4	중로3-본2	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	소로	2	85	8~ 11	국지 도로	274	광로3-1	소로2-81	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	중로	3	본5	14	국지 도로	203 (203)	중로3-419	중로3-본4	일반 도로	-	-	폭원확장
변경	소로	1	본3	11	국지 도로	50	광로3-1	중로3-본4	일반 도로	-	-	연장감소
기정	소로	3	73	6~8	국지 도로	350	소로3-76	본리동444-3	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	3	73	8	국지 도로	229	중로3-본2	본리동444-3	일반 도로	-	-	폭원확장 연장축소
기정	소로	3	76	6	국지 도로	281	광로3-1	소로2-81	일반 도로	-	건고제8011호 (1973.05.10.)	
변경	소로	3	76	6	국지 도로	116	광로3-1	중로3-본5	일반 도로	-	-	연장축소

※ ( ) : 구역내 도로

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-419	중로 3-419	· 연장감소 B=12m L=234m→132m, 감)102m	· 노선분리에 따른 연장감소
	중로 3-본1	· 폭원확장 및 노선분리 B=12m→14~16m, 증)2~4m L=102m	· 중로3-419호선 일부구간 폭원확장 및 노선 분리
중로 3-628	중로 3-628	· 연장감소 B=8~14m L=254m→236m, 감)18m	· 소로2-81호선 변경에 따른 연장감소
소로 1-12	소로 1-12	· 연장감소 B=10m L=533m→116m, 감)417m	· 노선분리에 따른 연장감소 및 구적오차 정정
	중로 3-본4	· 폭원확장 및 노선분리 B=10m~11m→13m~14m, 증)3m L=172m	· 원활한 차량통행을 위하여 소로1-12호선 일 부구간 폭원확장 및 노선분리
	소로 1-본2	· 노선분리 B=10m, L=242m	· 소로1-12호선 선형변경에 따른 노선분리
소로 2-81	중로 3-본2	· 폭원확장 및 연장증가 B=8m→12m, 증)4m L=53m→71m, 증)18m	· 원활한 차량통행을 위하여 폭원확장 및 연장 증가
소로 2-84	소로 2-84	· 연장감소 B=8m, L=198m→51m, 감)147m	· 노선분리에 따른 연장감소 및 구적오차 정정
	중로 3-본3	· 폭원확장 및 노선분리 B=8m→13m 증)5m, L=131m	· 원활한 차량통행을 위하여 소로2-84호선 일 부구간 폭원확장 및 노선분리
소로 2-85	소로 2-85	· 폭원확장 및 노선분리 B=8~11m→14m, 증)6m L=203m	· 원활한 차량통행을 위하여 소로2-85호선 일 부구간 폭원확장 및 노선분리
	중로 3-본5	· 연장감소 및 노선명변경 B=8m~11m→11m, L=274m→50m, 감)224m	· 소로2-85호선 일부구간 폭원확장에 따른 연 장감소 및 노선명변경
소로 3-73	소로 3-73	· 폭원확장 및 연장감소 B=6~8m→8m, 증)2m L=350m→229m, 감)121m	· 일부구간 폐지에 따른 폭원확장 및 연장감소
소로 3-76	소로 3-76	· 연장감소 B=8m L=281m→116m, 감)165m	· 일부구간 폐지에 따른 연장감소

－ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기점	변경	변경후		
변경	69	달서 제1공원	어린이공원	달서구 본리동 640-1공	1,649.9	증)49.5	1,699.4	건고제8011호 (1973.05.10.)	

－ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
69	달서 제1공원	· 변경 A=1,649.9㎡→1,699.4㎡, 증)49.5㎡	· 정비계획수립에 따른 공원의 선형변경 및 면적증가

● 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	증감	
합 계			-	2,216 이상	증) 2,216 이상	2,332㎡
신설	관리사무소	101동 1층	-	100 이상	증) 100 이상	120㎡
신설	경비실	단지내	-	15 이상	증) 15 이상	18㎡
신설	주민공동시설	106동 지하1층	-	300 이상	증) 300 이상	310㎡
신설	경로당	106동 3층	-	140 이상	증) 140 이상	150㎡
신설	어린이집	105동 3층	-	285 이상	증) 285 이상	300㎡
신설	어린이놀이터	단지내	-	921 이상	증) 921 이상	940㎡
신설	작은도서관	106동 3층	-	100 이상	증) 100 이상	114㎡
신설	주민운동시설	단지내	-	285 이상	증) 285 이상	300㎡
신설	다함께돌봄센터	105동 3층	-	70 이상	증) 70 이상	80㎡



● 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명 칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율(%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
신설	A-1	19,690.0	달서구 본리동 665-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	272.0% 이하	110.45m 이하	
	A-2	4,444.6		공동주택 및 부대복리시설	80% 이하	540.0% 이하	110.45m 이하	주거용적률 (464.0%이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 분양주택의 최대규모 : 84.98㎡ (전용면적 기준) ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 0.0% ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0% (717세대/717세대)					

● 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획내용	계획목표	비 고
건 축 한계선	어린이공원(69)변 B = 3m, L = 84m	가로경관 제고 및 보행시 개방감 확보	
	중로3-본1호선변 B = 3m, L = 13m		
	소로3-73호선변 B = 3m, L = 9m		
	중로3-본2호선변 B = 3m, L = 48m		
	중로3-본3호선변 B = 3m, L = 137m		
	중로3-본4호선변 B = 3m, L = 136m		
	중로3-본5호선변 B = 3m, L = 177m		

● 교통처리에 관한 계획

구분	위 치	계 획 내 용	비고
차량출입 허용구간	중로3-본2	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
	중로3-본4	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
	중로3-본5	· 차량 출입구 1개소 설치	도면 참조
보행자 출입구	중로3-본3	· 보행자 출입구 3개소 설치	도면 참조
	어린이공원(69)	· 보행자 출입구 1개소 설치	도면 참조
공공보행통로	단지 내	· 공공보행통로 1개소 설치 (B = 4.0m, L = 154m)	도면 참조



## 7. 건축개요

구 분		내 용		
대지위치		대구광역시 달서구 본리동 665-1번지 일원		
도시계획관련사항		제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역		
정비구역면적		소 계	제3종일반주거지역	중심상업지역
		28,715.9	23,642.1	5,073.8
대지면적		소 계	제3종일반주거지역	중심상업지역
		24,134.6	19,690.0	4,444.6
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
건축면적		11,393.95		
연면적		전 체	123,417.48	
		지상층	94,439.84	
		지하층	28,977.64	
건폐율 (%)	전 체	47.21% = 11,392.93㎡(건축면적) ÷ 24,134.6㎡(대지면적) × 100		
	제3종일반주거지역 (A)	45.74% = 9,006.00㎡(건축면적) ÷ 19,690.0㎡(대지면적) × 100		
	중심상업지역(B)	66.76% = 2,967.00㎡(건축면적) ÷ 4,444.6㎡(대지면적) × 100		
용적률 (%)	전 체	319.97% = 77,224.64㎡(용적률 산정면적)÷24,134.6㎡(대지면적) × 100		
	제3종일반주거지역 (A)	270.90% = 53,339.28㎡(용적률 산정면적)÷19,690.0㎡(대지면적) × 100		
	중심상업지역(B) (주거용적률)	537.40% = 23,885.36㎡(용적률 산정면적)÷4,444.6㎡(대지면적) × 100 (462.56% = 20,558.96㎡(주거용 연면적)÷4,444.6㎡(대지면적) × 100)		
규모(층)		지상 35층, 지하 2층		
공동주택(세대)		구분	세대수	비율
		계	717	100.0
		59형(전용면적 59.96㎡)	79	11.1
		76형(전용면적 76.88㎡)	292	40.7
		84형(전용면적 84.98㎡)	346	48.2
조경면적(㎡)		법정면적(15%) : 4,307.39㎡, 계획면적 : 4,522.75㎡		
주차대수(대)		법정	계 : 739	
			아파트 : 717	
			근린생활시설 : 22	
		계획	계 : 1,061 (법정대비 약 143.5%)	
			아파트 : 1,024 (세대당 1.42대)	
			근린생활시설: 37 (법정대비 168.1%)	



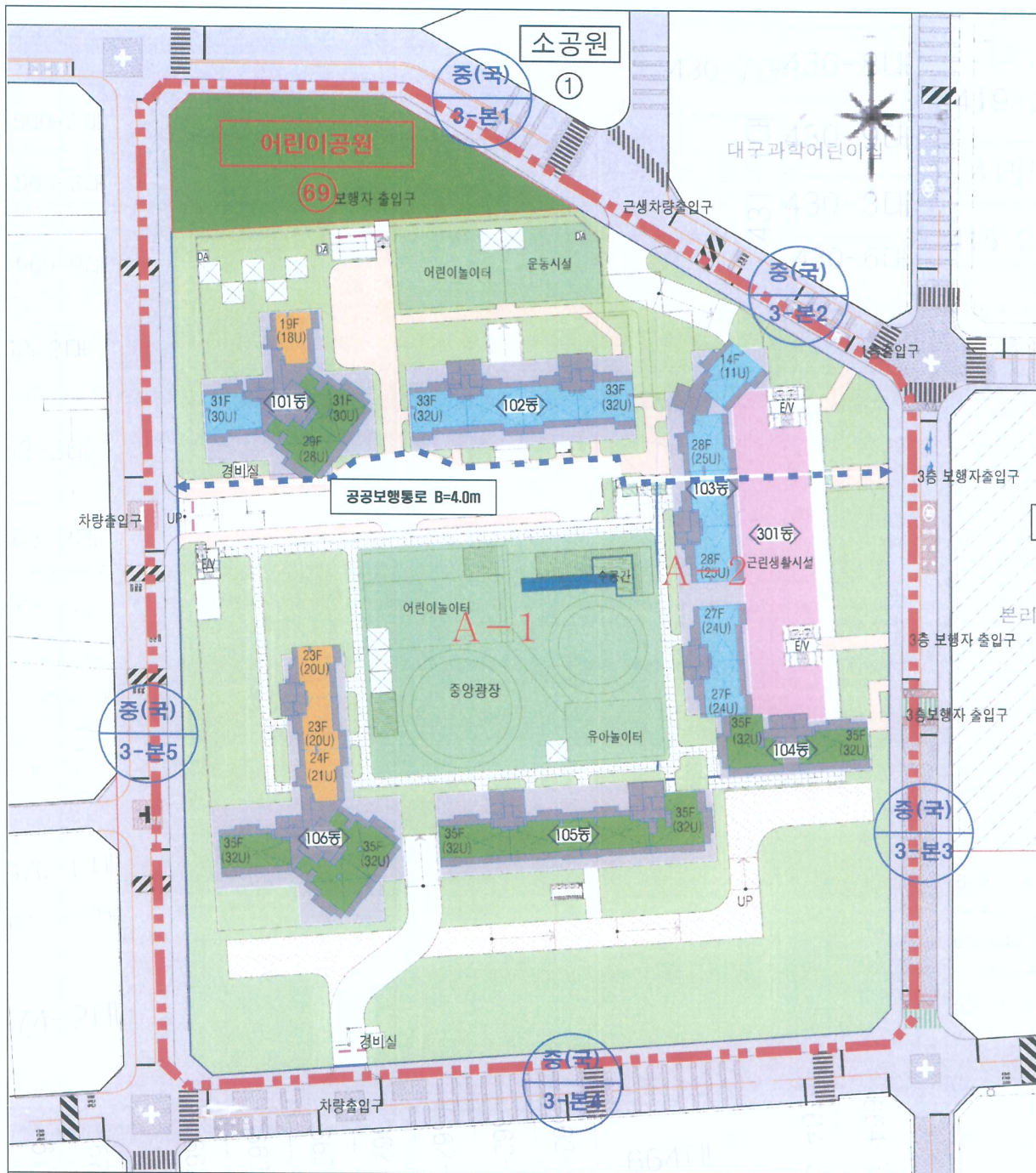
## 8. 관련도면

### ● 위치도





● 정비계획도



	정비구역
	가구획지선
	건축한계선
	근린생활시설(15.78%)
	50명(59.98㎡) - 79세대(11.1%)
	78명(78.98㎡) - 292세대(40.7%)
	84명(84.98㎡) - 348세대(48.2%)
총 세대수 717세대(100.0%)	

구 분	정비구역면적 [㎡]	기존세대수	계획세대수
공동주택	28,715.9	457세대	717세대

가구번호		A - 1		A - 2	
허용용도		■ 공동주택 및 부대복리시설		■ 공동주택 및 부대복리시설	
불허용도		■ 허용용도 외의 용도		■ 허용용도 외의 용도	
용 적 륜 (주거용적률)	높 이	272.0%이하	110.45m	540.0%이하 [ 464.0%이하 ]	110.45m
건 폐 율	층 수	50%이하	35층 이하	80%이하	35층 이하

## 본리덕인 재건축 정비계획 입안 관련 대구시 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획 : 조건부 가결

심의의견	조치계획	비고
○ 정비구역 동측 도로(중로3류본3호선)의 정비구역 측 보도 폭을 2.5m→3m로 확보할 것	○ 정비구역 동측 도로(중로3류본3호선)의 도로 단면을 조정하여 정비구역 측 보도폭을 2.5m→3m로 확보하겠음.	반영
○ 공공보행통로 폭은 전구간 4m 이상 확보할 것	○ 공공보행통로 폭은 전구간 4m 이상 확보하겠음.	반영
○ (권장사항) 정비구역 북측 어린이공원은 소공원으로 변경 검토	○ (권장사항) 정비구역 북측 어린이공원은 인근 초등학교 등을 고려하여 존치하겠음. ※ 달서구 공원녹지과 의견 반영	미반영



## 본리덕인 재건축 정비계획 입안 관련 2차 주민공람 공람의견 및 조치계획: 총 1건

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
김상호 (본리동 645-4)	○ 구역 면적 대비 동수가 타 단지보다 부족해 보이며, 현 시국에서 볼 때 조합원 분양가가 과하게 산정된 것 같으며, 일반 분양이 추정가대로 완판될 가능성이 낮아 보임. 본인은 현 무분별한 재개발에 반대하며, 본인소유의 필지를 개발 대상에서 제외시켜줄 것을 요청함.	○ 아파트 동수에 관한 의견 본리덕인 재건축사업지는 구역면적 28,715.9㎡ 중 사업대지면적 24,134.6㎡ 이며, 계획 용적률 270.90%에 신축 아파트 세대수 717세대로 일반적인 규모의 아파트 단지로 볼 수 있음. 단, 최종 아파트 동수와 세대수, 배치계획은 향후 조합총회에서 의결되는 사업시행계획(안)에 따라 변경 될 수 있으며, 계획안 수립에 앞서 조합원 의견을 최대한 반영할 예정임.  ○ 조합원 분양가와 일반분양가에 대한 의견 재건축사업은 향후 조합설립인가, 사업시행계획수립, 관리처분계획수립, 이주 및 철거 등 3~4년 이상의 준비기간이 소요됨. 따라서 조합원 분양가 및 일반분양가는 4년 후 신축되는 아파트의 분양가격을 개략적으로 추산한 것임.  조합원 분양가는 도시정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등)제1항 제3항에 의거 '종전감정평가' 결과에 따라 확정되는바, 현재의 추산가액은 변경될 수 있음.  전용84타입 기준 조합원 분양가 추산액은 4억5,700만원인데 이는 일반분양가 추산액 5억9,800만원 대비 1억4,100만원 낮은 금액이며, 3.3㎡기준 430만원 낮은 금액으로 추산하고 있음. 한편, 인접한 신축 아파트의 전용84타입의 부동산 매물 가격이 5억4,000만원에서 6억까지 가격분포를 나타내고 있음. 해당 단지는 24년 6월 준공 예정이며, 해당 단지 준공 후 3~4년 시간 경과 후 본리덕인 재건축아파트	미반 영

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
		<p>의 일반분양이 진행됨으로 시간 경과에 따른 건설공사비 변동성을 반영하였음.</p> <p>단, 실제 일반분양가는 분양 시점에 이르러 주택분양경기를 살펴보고 대규모 미분양 가능성이 없도록 적절한 분양가격을 유지하면서도 조합원 개발이익이 최대화 될 수 있는 최적의 가격으로 산출할 계획임.</p> <p>○ 본인소유 필지 제외 요청에 대한 의견 의견제출한 소유자의 소유 필지는 대상지 북동측 도로변에 4개 필지(645-4, 645-5, 645-6, 646-7)가 있음. 해당 토지를 본 사업구역에서 제외할 경우 사업구역이 비정형화 되고, 북측도로의 일률적인 확폭이 불가능하게 됨.</p>	

# 본리덕인(달서17) 재건축정비사업 주민의견제시 대상지 현황

□ 김상호(645-4외3필지)

# 대상지현황

## 토지

지번	용도지역	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유자
645-4	제3종일반주거지역	172.1	172.1	김상호
645-5		180.2	180.2	
645-6		138.9	138.9	
645-7		146.0	146.0	

## 건축물

구분	주용도	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(층)	사용승인일자
645-4	주택(3가구)	101.28	177.28	2	1994.07.13
645-5	근린생활시설	103.95	103.95	1	1996.12.16
645-7	창고	71.28	71.28	1	2011.09.22

위성현황

지 적 도

## 현장사진