

본리덕인(달서구17) 재건축정비사업  
정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건  
【집행부 제출】

검 토 보 고 서



2023. 4.

경제도시위원회 전문위원

# 본리덕인(달서구17) 재건축정비사업

## 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건

### 검 토 보 고 서

2023. 4. .
경 제 도 시 위 원 회

#### 1. 검토과정

- 안 건 명: 본리덕인(달서구17) 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대한 의견제시의 건
- 제 출 자: 대구광역시 달서구청장(건축과장)
- 제출일자: 2023. 4. 7.
- 회부일자: 2022. 4. 7.
- 검토기간: 2022. 4. 7. ~ 4. 12.(6일간)

#### 2. 제안이유

- 본리덕인(달서구17) 재건축구역은 區의회 의견청취(2022. 10. 20)를 거쳐 市 도시계획위원회 심의(2022. 12. 14)에서 조건부가결 통과 되었으나, 대구시 요청에 따라 도시 및 주거환경정비법 개정(2022. 12. 11)내용 “토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거”를 정비계획에 추가하여 같은 법 제15조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

#### 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		비 고
정비구역면적(㎡)		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(㎡)	세대수(세대)	
	공 동 주 택	계	717	
		59형(59.96㎡)	79	
		76형(76.88㎡)	292	
		84형(84.98㎡)	346	

○ 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. : 주민공람
  - ※ 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 : 주민공람 2차
- 2023. 03. 09. : 주민설명회 2차
  - ※ 주민의견 : 1건(미반영)

○ 향후계획

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

#### 4. 참고사항

- 정비계획(안): 붙임 1
- 건축개요: 붙임 2
- 관련도면: 붙임 3
- 대구시 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획: 붙임 4
- 2차주민공람 의견 및 조치계획: 붙임 5
- 관련법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조, 제15조

#### 5. 검토의견

- 본 안건은 본리덕인지구 조합설립추진위원회가 신청한 본리덕인 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 지방의회의 의견을 청취하도록 되어 있어 2023. 4. 7. 구청장으로부터 제출되어 동일 경제도시 위원회로 회부되었음.
- 본 안건은 공동주택 재건축 정비 사업추진을 통하여 주민의 안전과 주거환경 개선 및 공동체 활성화 등을 도모하고자 본리동 665-1번지 일원 28,715.9㎡ 면적에 지하 2층, 지상 35층 총 6개동, 717세대 공동주택을 건축하는 것으로서, 구 의회 292회 임시회(2022. 10. 20)에서 의견을 청취한바 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」이 2022. 12. 11 개정 시행됨에 따라 “토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거”를 정비계획에 추가하고 대구시 도시계획위원회의 심의의견을 반영한 것임.
- 따라서 본 안은 재건축사업과 관련한 상위법령의 개정사항의 이행과 도시계획위원회의 심의의견을 반영 것으로서 특별한 이견이 없으며 원활한 사업추진에 기여할 것으로 사료됨.



# 붙임 1

## 정비계획안(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

구 분	내 용	비 고
토 지	토지공시가격 x 보정률 (1.45)	부동산 가격 알리미 (www.realtyprice.kr)
주 택	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

구 분	총 수입	총 지출	종전자산추정 총액	추정비례율	비 고
금액(천원) , %	357,257,000	256,448,000	99,218,278 (보정률 적용)	101.6	

※ 총 수입 : 평형별 세대수 × 분양가 추정액의 합

※ 총 수입 : 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- 분양 가 추정액 ( + 분담금, - 환급금 )
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 제74 조에의거 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	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	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.)	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
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 노선분리
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 일부 구간 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 연장증 가
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 일부 구간 폭원확장 및 노선분리



변경 전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-85	소로 2-85	· 폭원확장 및 노선분리 B=8~11m→14m, (증)6m L=203m	· 원활한 차량통행을 위하여 소로2-85호선 일부 구간 폭원확장 및 노선분리
	중로 3-본5	· 연장감소 및 노선명변경 B=8m~11m→11m, L=274m→50m, 감)224m	· 소로2-85호선 일부구간 폭원확장에 따른 연장 감소 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(m <sup>2</sup> )			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=1,649.9m <sup>2</sup> →1,699.4m <sup>2</sup> , (증)49.5m <sup>2</sup>	· 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)	비 고
신 설	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 한 계 선	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 = 3.0m, L = 154m)	도면 참조

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		11,392.93		
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)		구 분	세대수	비 율
		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)		법 정	계 : 739	
			아파트 : 717	
			근린생활시설 : 22	
		계 획	계 : 1,061 (법정대비 약 143.5%)	
			아파트 : 1,024 (세대당 1.42대)	
			근린생활시설: 37 (법정대비 168.1%)	

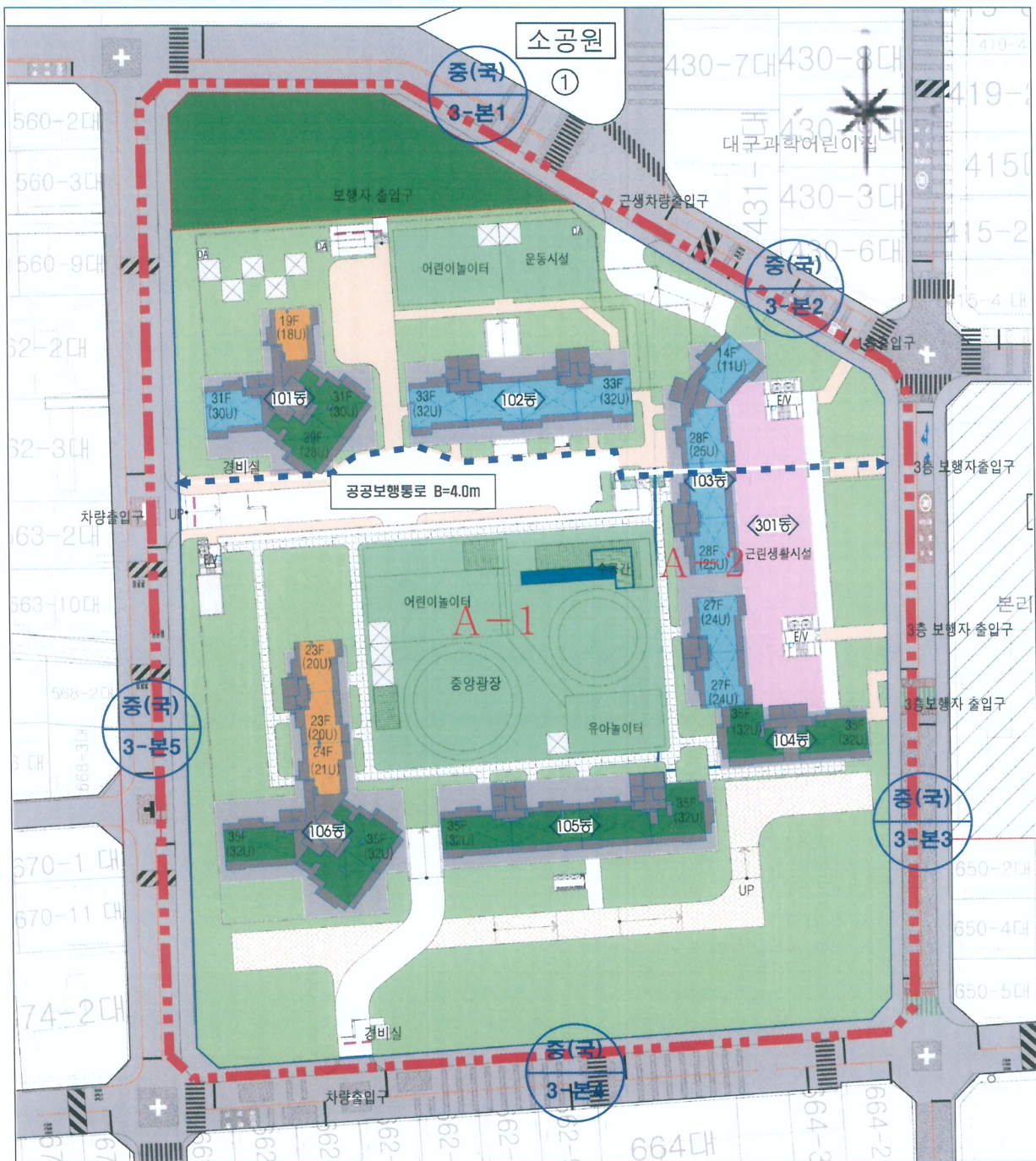


○ 위치도





# ○ 정비계획도



	정비구역
	가구획지선
	건축한계선
	근린생활시설(15.78%)
	50명(159.96㎡) - 79세대(11.1%)
	78명(76.98㎡) - 292세대(40.7%)
	84명(84.98㎡) - 348세대(48.2%)
<b>총 세대수</b>	<b>717세대(100.0%)</b>

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



## 붙임 4

## 대구시 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획 조건부 기결

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

## 붙임 5

## 2차 주민공람 의견 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.	미반영

의견 제출자	공람 의견	조치 계획	비고
		<p>조합원 분양가는 도시정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등)제1항제3항에 의거 ‘중전감정평가’ 결과에 따라 확정되는바, 현재의 추산가액은 변경될 수 있음.</p> <p>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 분리된 재건축아파트의 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</p> <p>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>	

## 【관 계 법 령】

### □ 도시 및 주거환경정비법

**제8조(정비구역의 지정)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

조문체계도버튼연혁위임행정규칙버튼관련규제버튼

**제9조(정비계획의 내용)** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

<개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13., 2022. 6. 10.>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
- 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는



주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획  
나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다)

12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있다.

③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부계획을 입안할 수 있다.

④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

**제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.