

「원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및  
정비계획 결정(안)에 대한 의견제시」

## 심 사 보 고 서

### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2024년 5월 8일

나. 제 출 자: 구미시장

다. 회부일자: 2024년 5월 8일

라. 상정일자: 2024년 5월 17일

제276회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

### 2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 도시건설국장 남 병 국

#### 나. 제안이유

- 본 사업구역은 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 노후화된 저층의 단독주택 및 공동주택 밀집지역으로 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 열악하여 주거환경개선이 시급히 요구되는바,
- 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발사업의 추진으로 주변 지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성을 제고하고 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하여 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시기능의 효율화를 도모하기 위해 정비구역으로 지정하고자 하며,

- 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거환경을 조성하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취하고자 함.

## 다. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 원평4구역 재개발사업

- 정비구역 및 면적

| 구분 | 정비사업의 구분 | 구역의 명칭         | 위 치                 | 면 적(m²) | 비 고 |
|----|----------|----------------|---------------------|---------|-----|
| 신설 | 재개발사업    | 원평4구역 재개발 정비구역 | 구미시 원평동 964-43번지 일대 | 31,810  | -   |

- 정비구역 현황

- ☐ 인구 및 가구수

| 구 분 | 인구수 | 가구수 |     |        | 비 고 |
|-----|-----|-----|-----|--------|-----|
|     | 현 황 | 현 황 | 계 획 | 증 감    |     |
| 내 용 | 761 | 281 | 878 | 증) 597 |     |

- ☐ 건축물 용도별 현황

| 구 분    | 총 계   | 주 거  | 비주거 |
|--------|-------|------|-----|
| 동 수(동) | 132   | 122  | 10  |
| 구성비(%) | 100.0 | 92.4 | 7.6 |

- ☐ 건축물 허가유무별 현황

| 구 분    | 총 계   | 허 가  | 무허가 | 비 고 |
|--------|-------|------|-----|-----|
| 동 수(동) | 132   | 124  | 8   | -   |
| 구성비(%) | 100.0 | 93.9 | 6.1 | -   |

- ☐ 건축물 경과년도별 현황

| 구 분    | 계     | 10년미만 | 10~19년 | 20~29년 | 30년이상 | 무허가 |
|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-----|
| 동 수(동) | 132   | 8     | 8      | 15     | 93    | 8   |
| 구성비(%) | 100.0 | 6.1   | 6.1    | 11.3   | 70.4  | 6.1 |

## ○ 정비구역 추진 현황

- 2023.01.31. : 정비구역 지정(안) 입안 제안 신청 (주민동의율 71.2%)
- 2023.03.13. ~ 24.03.22. : 관련부서 협의(3회)
- 2023.12.20. : 제3회 구미시 도시디자인위원회 경관심의(원안의결)
- 2024.03.28. ~ 05.01. : 주민공람 및 주민설명회(04.17)

## ○ 위치도



## ○ 현황도

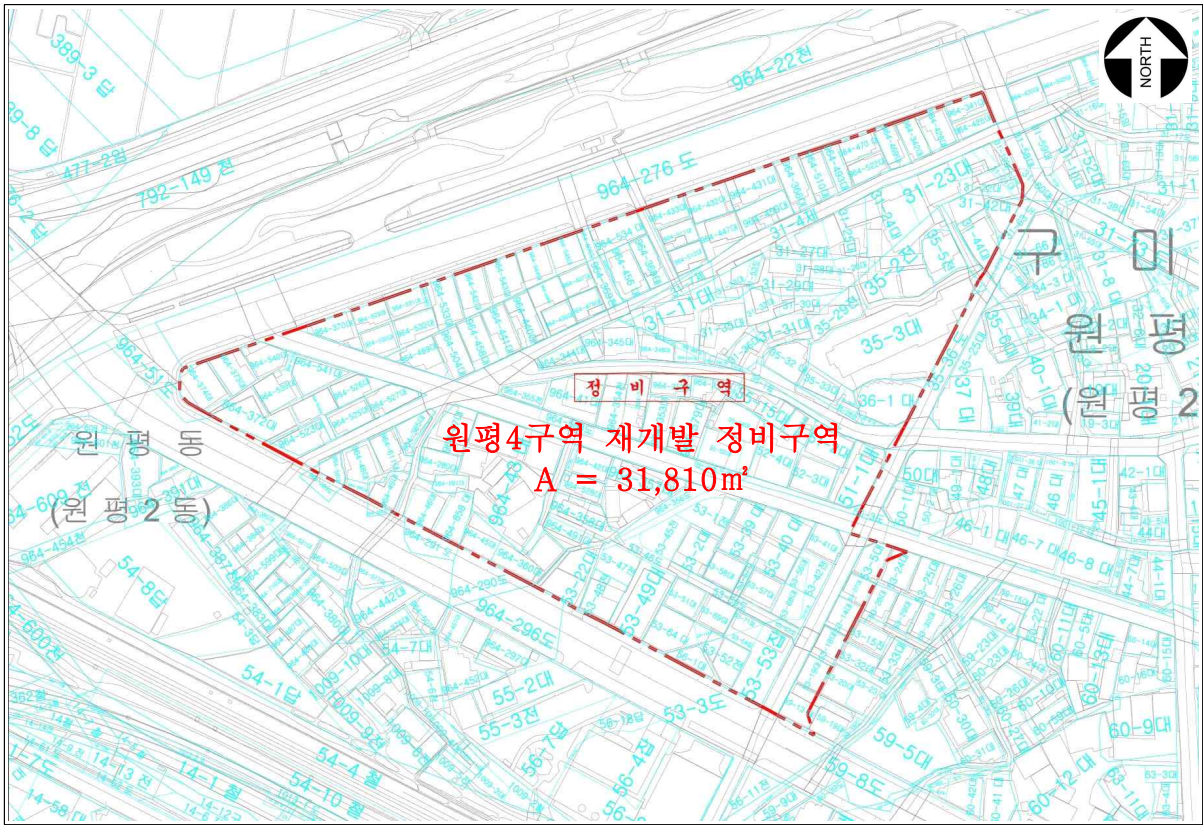
□ 현황 전경사진 (남 → 북)



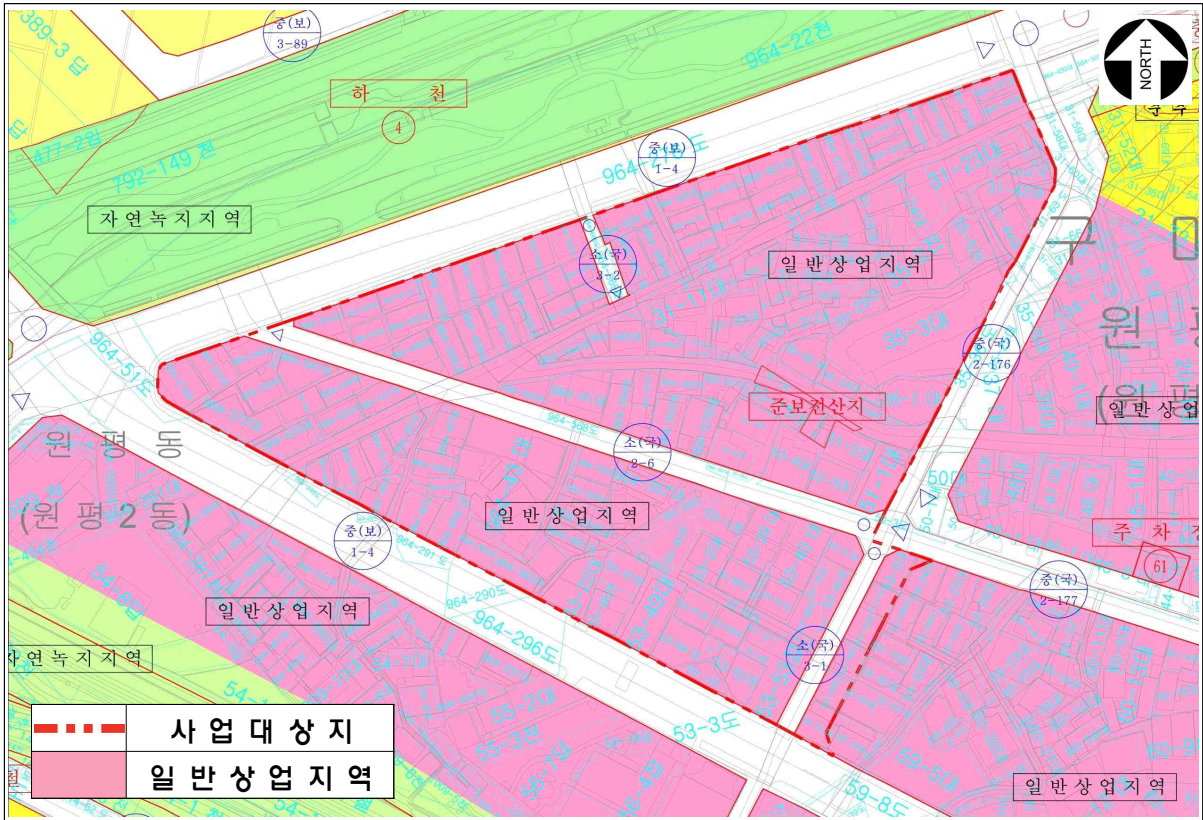
□ 현황 전경사진 (동 → 서)



☐ 정비구역 결정(안)도



## □ 도시관리계획 현황도



## 라. 세부내용

### ○ 정비사업의 명칭

- 원평4구역 재개발사업

### ○ 정비구역 및 그 면적

| 구분 | 정비사업의<br>구분 | 구역의 명칭            | 위 치                    | 면적(㎡)  | 비 고 |
|----|-------------|-------------------|------------------------|--------|-----|
| 신설 | 재개발사업       | 원평4구역<br>재개발 정비구역 | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원 | 31,810 |     |

### ○ 토지이용계획

| 구 분                  | 명 칭      | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|----------------------|----------|--------|--------|-----|
| 용도지역                 | 계        | 31,810 | 100.0  |     |
|                      | 일반상업지역   | 31,810 | 100.0  |     |
| 획 지 및<br>정 비<br>기반시설 | 계        | 31,810 | 100.0  |     |
|                      | 주택용지     | 21,501 | 67.6   |     |
|                      | A        | 21,501 | 67.6   |     |
|                      | 정비기반시설용지 | 10,309 | 32.4   |     |
|                      | 도로       | 7,059  | 22.2   |     |
|                      | 주차장      | 477    | 1.5    |     |
|                      | 완충녹지     | 2,773  | 8.7    |     |
|                      |          |        |        |     |

## ○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

### □ 도 로

| 구 분 | 규 모 |    |     |           | 기능             | 연장<br>(m) | 기점                     | 종점                    | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                        | 비고                                 |
|-----|-----|----|-----|-----------|----------------|-----------|------------------------|-----------------------|----------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|     | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |                |           |                        |                       |          |            |                                   |                                    |
| 기정  | 중로  | 1  | 4   | 20        | 보조<br>간선<br>도로 | 3,528     | 광2-2<br>원평<br>448      | 대2-7<br>원평<br>964-340 | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>2013-165호<br>(2013.04.18) | 원평구역                               |
| 변경  | 대로  | 2  | 임1  | 33        | 주간선<br>도 로     | 350       | 중2-12<br>원평<br>964-52  | 대2-7<br>원평<br>964-430 | 일반<br>도로 | -          | -                                 | 일부구간(280m)<br>폭원(13m)확장 및<br>노선분리  |
| 변경  | 중로  | 1  | 4   | 20~23.5   | 보조<br>간선<br>도로 | 3,190     | 광2-2<br>원평<br>448      | 대2-임1<br>원평<br>964-52 | 일반<br>도로 | -          | -                                 | 노선분리 및<br>일부구간(200m)<br>폭원(3.5m)확장 |
| 기정  | 중로  | 2  | 176 | 15.5      | 국지<br>도로       | 143       | 대2-7<br>원평<br>964-430  | 중2-177<br>원평<br>1001  | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>2013-165호<br>(2013.04.18) | 원평구역                               |
| 변경  | 중로  | 2  | 176 | 19.5      | 국지<br>도로       | 230       | 대2-임1<br>원평<br>964-430 | 중1-4<br>원평<br>53-3    | 일반<br>도로 | -          | -                                 | 폭원(4m)확장<br>및 노선연장<br>(증 87m)      |
| 기정  | 중로  | 2  | 177 | 15        | 국지<br>도로       | 155       | 소2-6<br>원평<br>1002     | 중1-4<br>원평<br>964-371 | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>2013-165호<br>(2013.04.18) | 원평구역                               |
| 변경  | 중로  | 2  | 177 | 15        | 국지<br>도로       | 135       | 중1-122<br>원평<br>1002   | 중2-176<br>원평<br>50-3  | 일반<br>도로 | -          | -                                 | 노선축소<br>(감 20m)                    |
| 기정  | 소로  | 3  | 1   | 6         | 국지<br>도로       | 109       | 중2-177<br>원평<br>53-4   | 철도1<br>원평<br>1001     | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>2013-165호<br>(2013.04.18) | 원평구역                               |
| 변경  | 소로  | 3  | 1   | 6         | 국지<br>도로       | 60        | 중1-4<br>원평<br>53-3     | 철도1<br>원평<br>1001     | 일반<br>도로 | -          | -                                 | 노선축소<br>(감 49m)                    |
| 폐지  | 소로  | 2  | 6   | 8         | 국지<br>도로       | 205       | 중2-177<br>원평<br>52-5   | 중1-4<br>원평<br>964-317 | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>2013-165호<br>(2013.04.18) | 노선폐지                               |
| 폐지  | 소로  | 3  | 2   | 4.6~6     | 국지<br>도로       | 29        | 중1-4<br>원평<br>964-606  | 원평<br>964-369         | 일반<br>도로 | -          | 경북고제<br>1974-114호<br>(1974.05.11) | 노선폐지                               |

## □ 주차장

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 위치                     | 면 적(㎡) | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|-------------|-----|------------------------|--------|-----------|----|
| 신설  | 임1          | 주차장 | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원 | 477    | —         | —  |

## □ 녹 지

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치                    | 면 적(㎡) | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|-------------|-----|-----------|-----------------------|--------|-----------|----|
| 신설  | 임1          | —   | 완충<br>녹지  | 구미시 원평동<br>31-19번지 일원 | 2,773  | —         | —  |

## ○ 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류 | 위 치                    | 면 적(㎡)    | 비 고 |
|----|--------|------------------------|-----------|-----|
| 신설 | 경로당    | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원 | 140㎡ 이상   |     |
| 신설 | 어린이놀이터 |                        | 1,100㎡ 이상 |     |
| 신설 | 어린이집   |                        | 320㎡ 이상   |     |
| 신설 | 주민운동시설 |                        | 150㎡ 이상   |     |
| 신설 | 작은도서관  |                        | 100㎡ 이상   |     |
| 신설 | 커뮤니티센터 |                        | 350㎡ 이상   |     |
| 신설 | 관리사무소  |                        | 60㎡ 이상    |     |

※ 총량면적 : 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (878세대 \* 2.5㎡) = 2,195㎡ < 2,220㎡ 이상 설치

※ 총량기준

- 경로당 :  $50\text{㎡} + (878\text{세대} \times 0.1\text{㎡}) = 137.8\text{㎡} < 140\text{㎡}$
- 어린이놀이터 :  $200\text{㎡} + (878\text{세대} \times 1\text{㎡}) = 1,078\text{㎡} < 1,100\text{㎡}$
- 주민운동시설 :  $[30 + (878\text{세대} \times 0.05)] \times 4.29\text{㎡} = 317.031\text{㎡} < 320\text{㎡}$
- 작은도서관 : 33㎡(6석) 이상 < 100㎡
- 관리사무소 :  $10 + [(878\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡}] = 51.4\text{㎡} < 60\text{㎡}$

※ 의무시설 : 500세대이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄 센터(입주예정자 과반이상 반대시 미설치 가능)

# ○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

| 구분 | 가구 또는<br>획지 구분       |        | 위치                                                                                                                                                                                | 주용도                    | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(m)<br>층수(층)  |
|----|----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|-----------------|
|    | 명칭                   | 면적(㎡)  |                                                                                                                                                                                   |                        |            |            |                 |
| 신설 | A                    | 21,501 | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원                                                                                                                                                            | 공동주택 및<br>부대복리시설, 업무시설 | 30 이하      | 536 이하     | 150 이하<br>48 이하 |
|    | 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>분양주택의 최대규모 : 전용면적 135.87㎡</li> <li>전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 19.7% (173세대/878세대)</li> <li>전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 80.3% (705세대/878세대)</li> </ul> |                        |            |            |                 |

주) 상기 내용은 도시계획위원회심의 등 행정절차의 진행에 따라 일부 변경될 수 있음

# ○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분      |               | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                     | 비 고 |
|----------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 환경<br>보전 | 자연환경          | <ul style="list-style-type: none"> <li>절·성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>구역내 녹지율을 향상시키기 위해 지하공간에 주차장을 설치하고 지상부는 어린이놀이터, 광장, 휴게소 등 오픈스페이스를 최대한 확보</li> <li>도시생태계 회복을 위해 주변 자연경관과 어울리는 수목 식재</li> </ul>           |     |
|          | 생활환경          | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> </ul>                                                                                                                                           |     |
|          | 사업시행시<br>환경영향 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음·관리요령 등에 의거 오염원에 대한 저감대책을 마련하여 환경오염 최소화</li> </ul>                                                                                                          |     |
| 재난<br>방지 | 화재            | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 제49조, 제50조, 제52조에 의거하여 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전 등의 소화설비를 설치하며, 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 내부마감재로는 방화상 지장이 없는 재료를 사용</li> <li>대상지 내에 소방차가 진입·진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> </ul> |     |
|          | 수해            | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 적으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치</li> </ul>                                                                                          |     |
|          | 교통            | <ul style="list-style-type: none"> <li>진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                                                                                                         |     |

## ○ 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구 분           | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                     | 비 고 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 교육시설현황        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지 주변에 학교시설은 반경 500m 내에 초등학교 1개교(원남초)가 입지</li> <li>○ 반경 1km 내에 초등학교 2개교(원남초, 구미초), 중학교 1개교(구미여중), 고등학교 1개교(구미고)가 입지</li> </ul>                                                                    |     |
| 교육환경보호에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지 남서측 약300m 거리에 원남초등학교가 위치하나 교육환경 보호구역에 포함되지 않음</li> <li>○ 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입 도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</li> <li>○ 추후 사업시행인가 수립시 안전한 통학로 확보 계획</li> </ul> |     |

## ○ 세입자 주거대책

| 구 분                | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     | 비 고 |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---|-----|-----|-----|---------|----|-----|----|-----|--|
| 세입자 현황             | <table><tr><th>구 분</th><th>단 위</th><th>합 계</th><th>가옥주</th><th>세입자</th></tr><tr><td>상 주 인 구</td><td>인</td><td>761</td><td>165</td><td>596</td></tr><tr><td>상 주 가 구</td><td>가구</td><td>281</td><td>58</td><td>223</td></tr></table> |     |     |     |     | 구 분 | 단 위 | 합 계 | 가옥주 | 세입자 | 상 주 인 구 | 인 | 761 | 165 | 596 | 상 주 가 구 | 가구 | 281 | 58 | 223 |  |
|                    | 구 분                                                                                                                                                                                                                                | 단 위 | 합 계 | 가옥주 | 세입자 |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
|                    | 상 주 인 구                                                                                                                                                                                                                            | 인   | 761 | 165 | 596 |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 상 주 가 구            | 가구                                                                                                                                                                                                                                 | 281 | 58  | 223 |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 이주예정시기             | ○ 재개발사업의 이주 예정시기는 사업시행인가 후 분양신청과 관리처분 계획 인가 후 이주를 할 예정에 있음                                                                                                                                                                         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 이주 시기의 사전통보        | ○ 사업시행인가 후 분양신청 고지를 통해 철거 및 이주 예정일을 소유자 및 세입자에게 고지하고, 관리처분계획인가 후 이주기간을 확정하여 안내문 및 현수막, 게시판 등을 통하여 일정을 고지함                                                                                                                          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 세입자 임대주택건설 계획      | ○ 세입자의 보호대책으로 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 따라 임대주택을 공급할 계획임<br>○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주<br>○ 세입자 중 임대주택을 원하지 않는 세입자 및 임대주택 공급에서 제외되는 세입자는 주거 이전비 지급 등에 관한 계획을 세워 사업시행 인가를 득할 계획임                   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 인근의 임대주택 활용 및 연계방안 | ○ 임대주택의 수요조사는 추후 사업시행인가 시 별도로 조사를 할 예정임.<br>○ 본 사업의 시행으로 이주가 필요한 세입자들의 요청이 있을 경우, LH공사, 경상북도개발공사, 민간에서 관리하고 있는 임대주택의 정보를 제공하여 세입자의 원활한 이주정착 도모                                                                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 세입자 이주 비용          | ○ 임대차계약의 해지에 따른 전·월세 보증금 반환은 해당 소유자(조합원, 임대인)의 비용으로 반환하며, 보증금의 재원 마련을 위해 필요시 대출에 대한 정보를 제공<br>○ 재건축 사업은 세입자에 대한 이주비용은 해당사항 없음                                                                                                      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |
| 종합적 이주 관리 방안       | ○ 철거업체 또는 별도의 이주관리 전문 업체를 통해 이주 기간 중 세입자의 원활한 이주를 위해 세입자 이주관련 협의, 상담, 일별 현황 관리 업무를 별도로 시행 예정<br>○ 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립                                                                                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |         |   |     |     |     |         |    |     |    |     |  |

## ○ 정비사업 예정시기

| 구분 | 시행방법                                       | 사업시행<br>예정자       | 시행예정시기                                 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수             | 비고 |
|----|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|----|
| 신설 | 정비구역안에서<br>관련규정에 의해<br>인가받은 관리처분<br>계획에 따름 | 원평4구역<br>재개발사업 조합 | 구역지정(변경)고시가<br>있는 날로부터<br>5년 이내 사업시행인가 | 기존 281세대<br>계획 878세대<br>(증) 597세대 | —  |

## ○ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조제3항에 관한 사항

### □ 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당없음

### □ 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정 하려는 경우 그 계획

- 해당없음

### □ 정비사업의 시행방법

| 사업의 종류          | 공급방식                                                                           | 개발방식                                   |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 조합에 의한<br>재개발사업 | 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 규정에<br>의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택<br>및 부대복리시설, 업무시설을 건설하여 공급 | 기존 건축물은<br>노후·불량건축물로<br>전면철거에 의한 재개발사업 |

### □ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분                 |        | 가구 또는<br>획지 구분 |   | 위치     | 정비개량계획(동)                 |     |    |    |            | 비고 |          |
|----|----------------------|--------|----------------|---|--------|---------------------------|-----|----|----|------------|----|----------|
|    | 명칭                   | 면적(㎡)  | 명              | 칭 |        | 면적(㎡)                     | 계   | 존치 | 개수 | 철거후<br>신 축 |    | 철거<br>이주 |
| 신설 | 원평4구역<br>재개발<br>정비구역 | 31,810 | A              |   | 21,501 | 구미시 원평동<br>964-43번지<br>일위 | 132 | -  | -  | 132        | -  | -        |

## □ 정비기반시설의 설치계획

- 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 동일

## □ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 중 재난방지계획과 동일

## □ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

| 구 분                          | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 정비구역 주변의<br>개발현황 및<br>주택공급계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지 및 주변구역은 준공 된지 30년이 경과한 노후화된 5층이하의 건축물로 구성되어 있으며, 현재 인근 주변구역의 개발현황은 원평1~3구역이 정비구역으로 지정되어있음</li> <li>○ 대상지와 약1km 떨어진 인근에 남동e편한세상아파트(914세대)가 위치하며 구미아이파크더샵아파트(원평1구역-1,610세대)가 건설중에 있음</li> <li>○ 따라서, 주변지역에 대한 개발압력이 높아지며 본 대상지가 건설됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 클 것으로 예상됨</li> </ul> |
| 주택수급계획에<br>관한 계획             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현재 세대수 : 281세대</li> <li>○ 계획 세대수 : 878세대</li> <li>○ 증감 세대수 : 증) 597세대</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |

## □ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 구 분            | 실 행 전 략                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지 출입구         | <ul style="list-style-type: none"> <li>·출입구 영역 위계를 명확히 하여 계획</li> <li>·자연감시가 쉬운 곳에 설치 및 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적 설치</li> </ul>                |
| 담장             | <ul style="list-style-type: none"> <li>·자연감시가 가능한 투시형 담장 설치</li> </ul>                                                                    |
| 부대시설           | <ul style="list-style-type: none"> <li>·주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치</li> <li>·어린이 놀이터는 사람의 통행이 많고 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치</li> </ul>           |
| 경비실            | <ul style="list-style-type: none"> <li>·감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 곳에 배치</li> <li>·경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템 구축</li> </ul>                    |
| 주차장            | <ul style="list-style-type: none"> <li>·천창 설치 및 기둥과 벽면의 사각지대가 생기지 않도록 배치</li> <li>·CCTV 및 비상벨 설치</li> </ul>                               |
| 공원             | <ul style="list-style-type: none"> <li>·조명은 어두운 곳이 없도록 하고, 조명의 방해를 받지 않도록 밝게 유지</li> <li>·나무는 범죄자가 숨을 수 없을 정도로 관리</li> </ul>              |
| 조경             | <ul style="list-style-type: none"> <li>·시야확보가 가능하여 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획</li> <li>·주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나무가 1.5m 이상 떨어지도록 식재</li> </ul> |
| 승강기/복도/<br>계단등 | <ul style="list-style-type: none"> <li>·계단실은 외부공간 및 마주보는 세대에서 자연감시가 가능하도록 창호설치</li> <li>·승강기 홀/내부에 CCTV설치</li> </ul>                      |
| 세대 내부          | <ul style="list-style-type: none"> <li>·세대 현관문 및 창문은 침입 방어 제품 설치</li> <li>·신문/우유 투입구 미설치</li> </ul>                                       |
| 옥외 배관          | <ul style="list-style-type: none"> <li>·옥외 배관은 사람들의 통행이 많은 곳에 설치하며, 침입방지 설비 설치</li> </ul>                                                 |

○ 「경상북도 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 관한 사항

□ 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가 구 | 면적(㎡)  | 획 지                    |        | 비 고           |
|----|-----|--------|------------------------|--------|---------------|
|    |     |        | 위치                     | 면적(㎡)  |               |
| 신설 | A   | 31,810 | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원 | 21,501 | 공동개발에 따른 대지합병 |

□ 임대주택의 건설에 관한 계획

| 건립위치 | 부지면적(㎡) | 동 수 | 연면적(㎡) |          | 세대수 | 세대규모<br>(전용) | 비고                 |
|------|---------|-----|--------|----------|-----|--------------|--------------------|
| 105동 | -       | 1   | 계      | 4,828.07 | 84  | -            | 전체<br>세대수의<br>9.5% |
|      |         |     | 39A형   | 3,213.57 | 56  | 39.69        |                    |
|      |         |     | 39B형   | 1,614.50 | 28  | 39.75        |                    |

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

□ 지구단위계획구역 결정조서

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 구역명               | 위 치                       | 면 적(㎡) | 비 고                             |
|-----|-------------|-------------------|---------------------------|--------|---------------------------------|
| 신설  | -           | 원평4구역<br>재개발 정비구역 | 구미시 원평동<br>964-43번지<br>일원 | 31,810 | 「도시 및 주거환경<br>정비법」에 의한<br>재개발사업 |

□ 지구단위계획 결정조서

- 용도지역 및 토지이용에 관한 계획
  - 토지이용계획(3번 항목)과 같음
- 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
  - 도시계획시설의 설치에 관한 계획(4번 항목)과 같음

- 획지 및 건축물 등에 관한 계획

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 면 적(m <sup>2</sup> ) | 획지   |                        |                      | 비 고                       |
|----------|----------|----------------------|------|------------------------|----------------------|---------------------------|
|          |          |                      | 획지번호 | 위 치                    | 면 적(m <sup>2</sup> ) |                           |
| -        | -        | 31,810               | A    | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원 | 21,501               | 공동주택 및<br>부대복리시설,<br>업무시설 |

- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에  
관한 계획

| 도면<br>번호 | 위 치 | 구 분    |      | 계 획 내 용             | 비 고 |
|----------|-----|--------|------|---------------------|-----|
| -        | A   | 용도     | 허용용도 | 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 |     |
|          |     |        | 불허용도 | 허용용도 이외의 용도         |     |
|          |     | 건폐율    |      | 30% 이하              |     |
|          |     | 용적률    |      | 536% 이하             |     |
|          |     | 높이     | 최고층수 | 48층 이하 (150m 이하)    |     |
|          |     |        | 최저층수 | -                   |     |
|          |     | 건축물 배치 |      | 공동주택은 6호연립이내 권장     |     |
|          |     | 형태     |      | 주변과 조화되는 형태 권장      |     |
|          |     | 색채     |      | 주변경관과 조화를 이루는 색채 권장 |     |

- 교통처리에 관한 계획

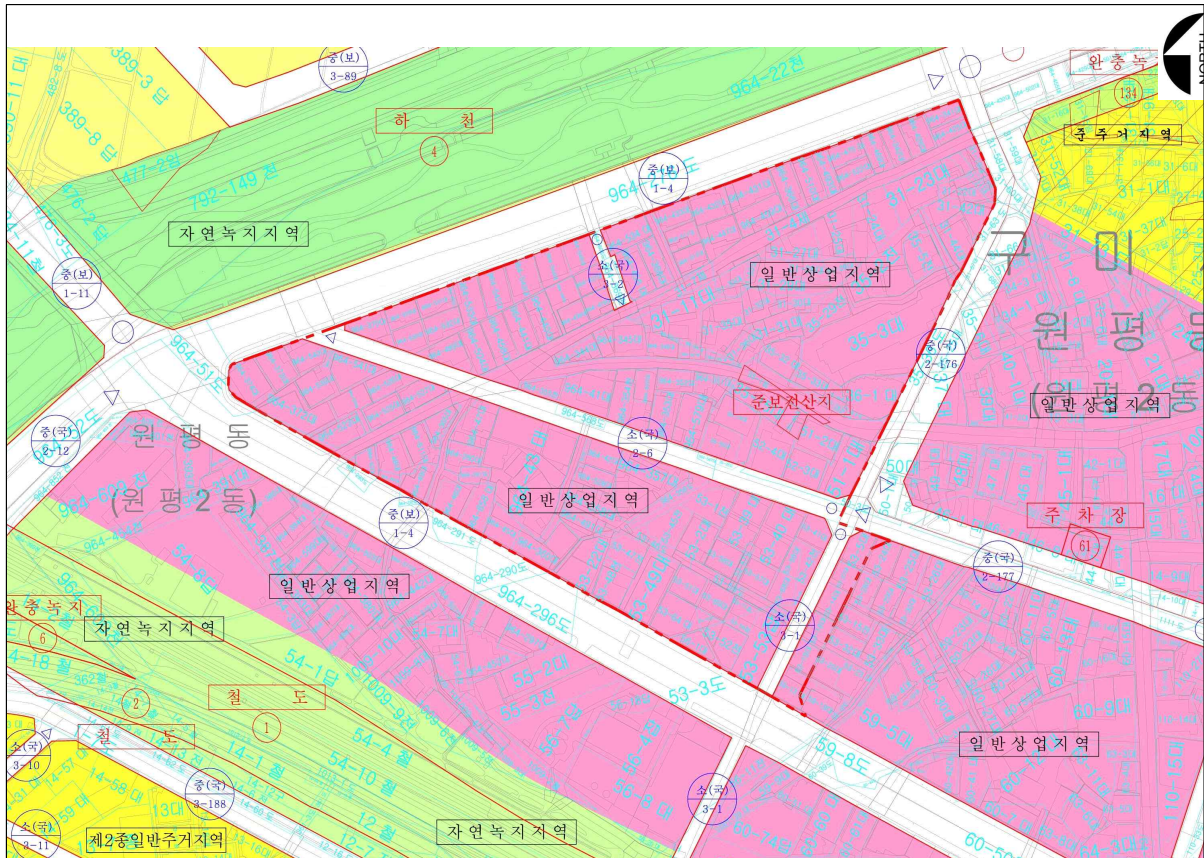
| 구분           | 위치         | 계획내용                               | 비고   |
|--------------|------------|------------------------------------|------|
| 차량출입<br>허용구간 | 중로1-4호선변   | · 차량출입구 1개소 설치<br>· 비상차량출입구 1개소 설치 | 도면참조 |
|              | 중로2-176호선변 | · 차량출입구 1개소 설치                     |      |
| 보행자<br>출입구   | 중로1-4호선변   | · 보행자출입구 1개소 설치                    |      |
|              | 중로2-176호선변 | · 보행자출입구 1개소 설치                    |      |

## [붙임] 관련도면

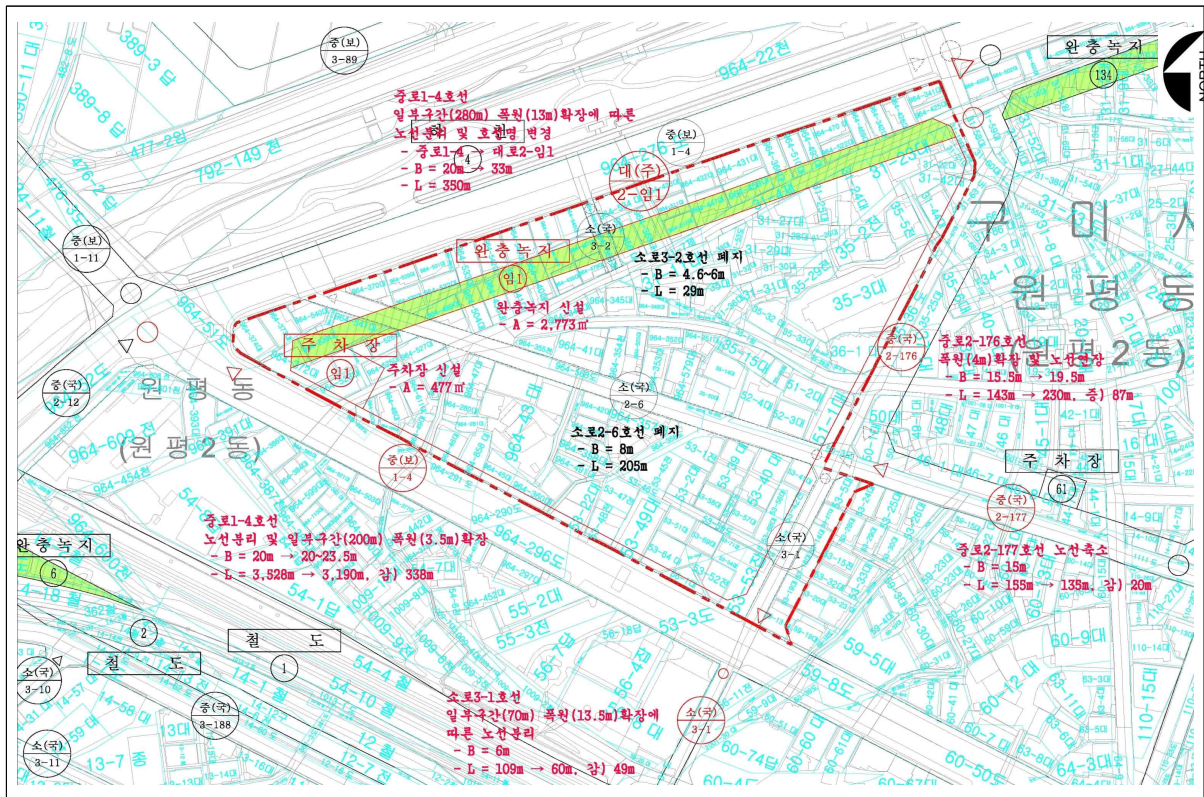
### □ 정비구역 결정도



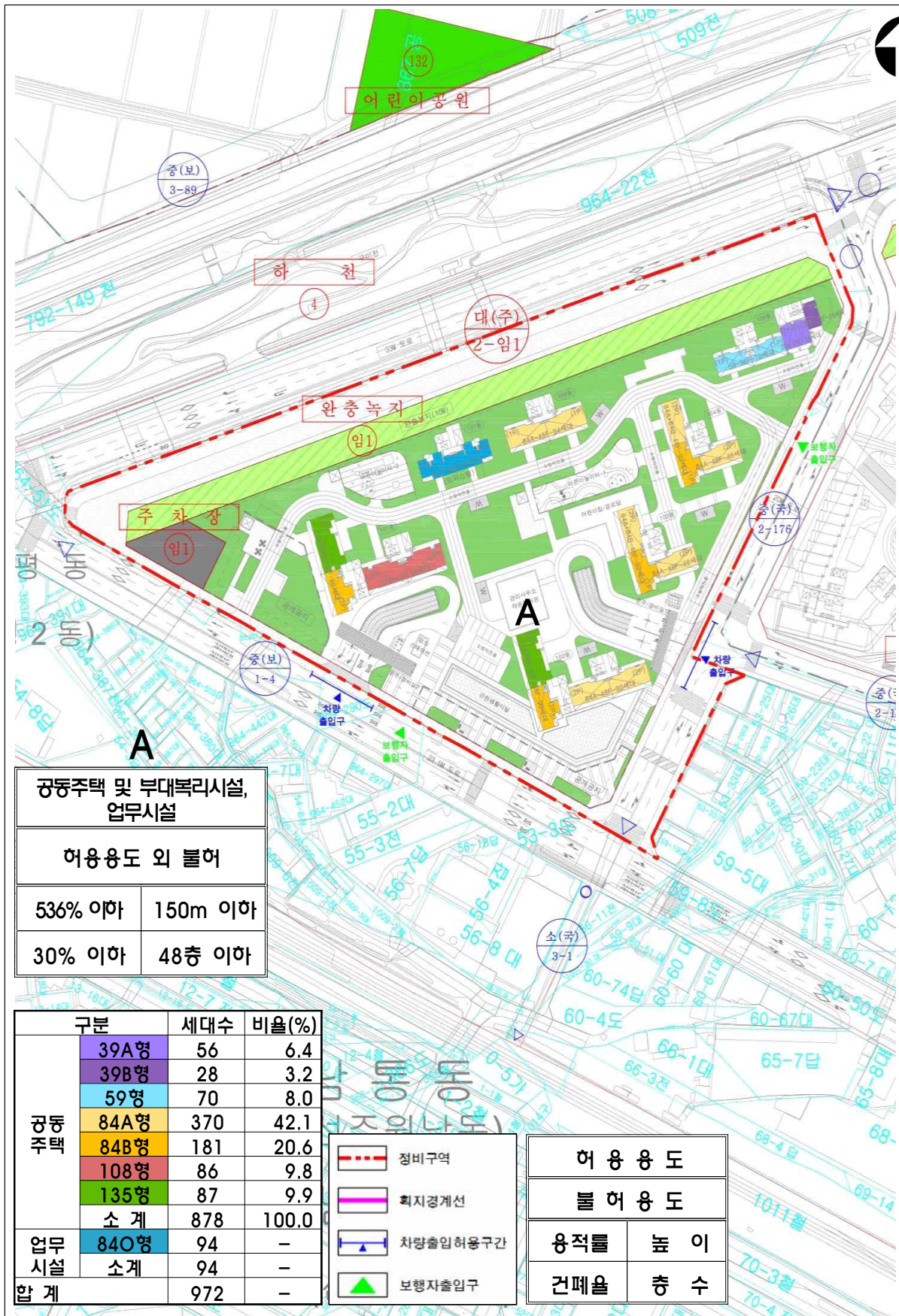
## □ 도시관리계획 현황도



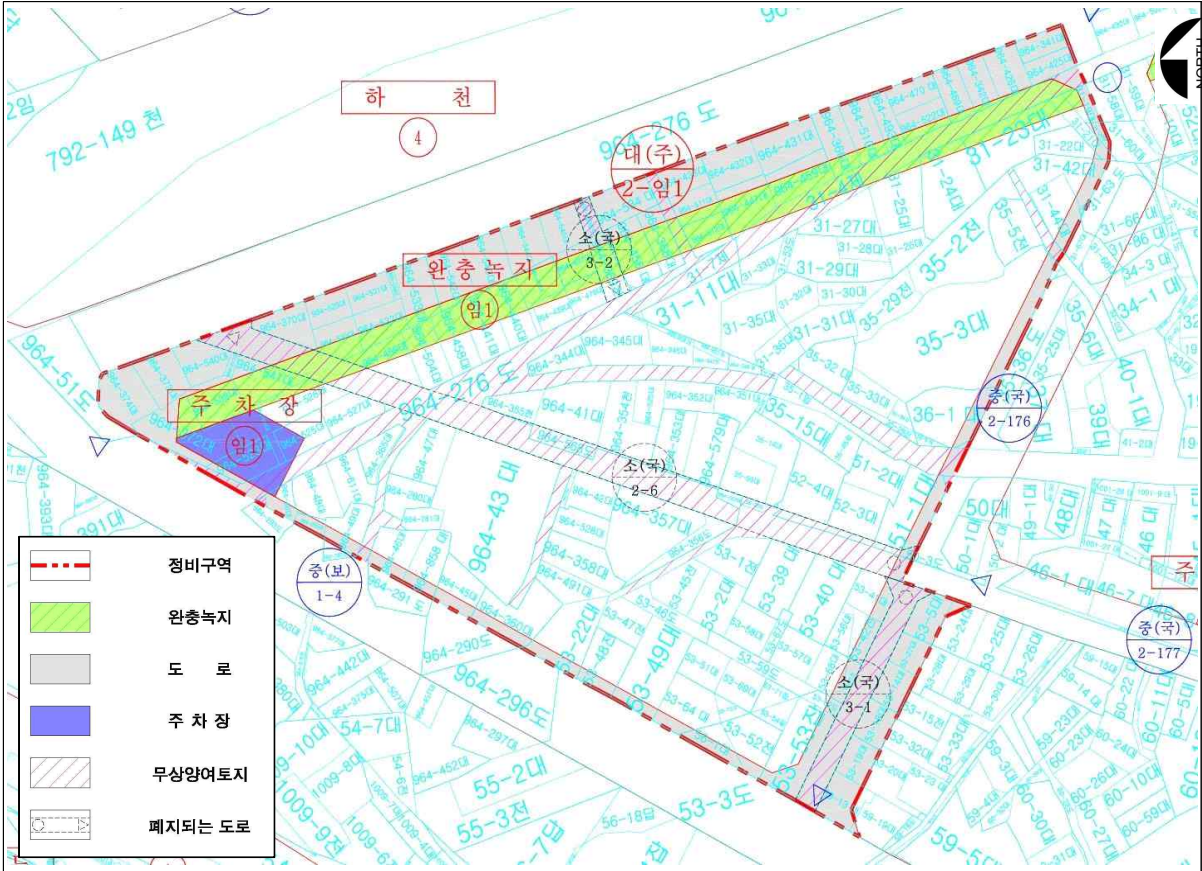
## □ 도시관리계획 결정(변경)도



## □ 정비계획 결정도



# □ 기부채납도



# □ 정비기반시설 대비표

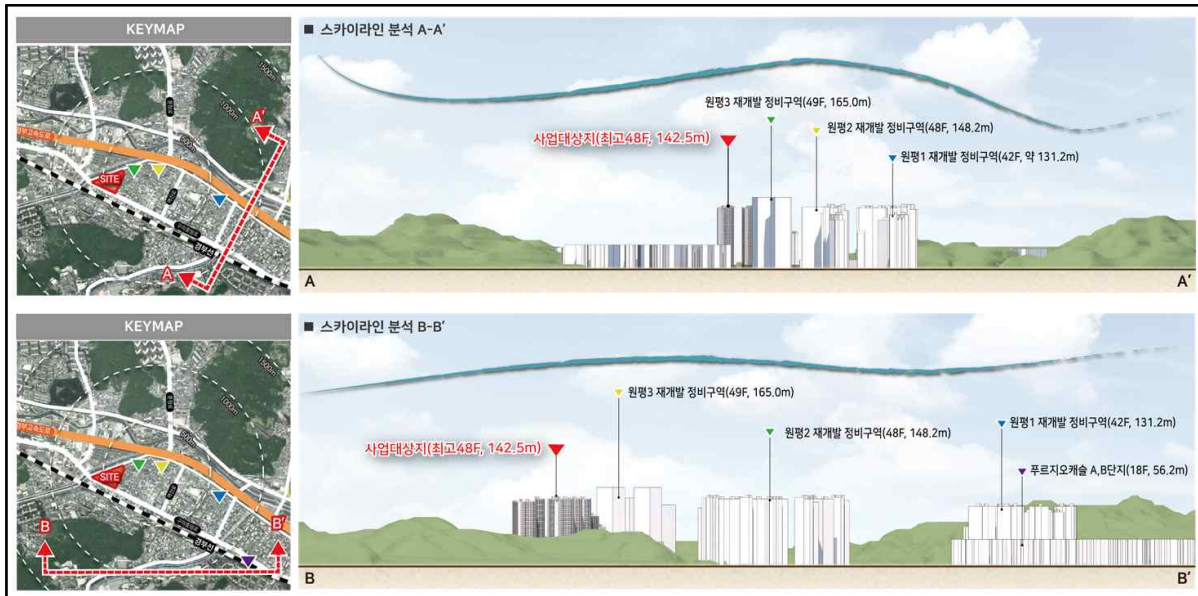
| 구분                        |                            | 면적(㎡)   | 비고                         |
|---------------------------|----------------------------|---------|----------------------------|
| 현황                        | 폐지되는 기존 정비기반(도시계획)시설 면적    | 2,355   | ① + ②                      |
|                           | ① 폐지되는 기존 도시계획도로 면적        | 2,355   | -                          |
|                           | ② 폐지되는 기존 기타시설 면적          | -       | -                          |
|                           | ③ 무상양도받는 국공유지 면적           | 7,817   | -                          |
| 계획                        | 사업시행시 전체 정비기반(도시계획)시설 면적   | 10,309  | ④ + ⑤                      |
|                           | ④ 사업시행시 신설(확폭)되는 도시계획도로 면적 | 7,059   | -                          |
|                           | ⑤ 사업시행시 신설(확폭)되는 기타시설 면적   | 3,250   | 주차장, 완충녹지                  |
| 폐지 및 신설(확장) 정비기반시설 면적 비율  |                            | 1 : 4.3 | ① + ② : ④ + ⑤<br>(폐지 : 신설) |
| 폐지 및 신설(확장) 도시계획도로 면적 비율  |                            | 1 : 2.9 | ① : ④<br>(폐지 : 신설)         |
| 무상양도 및 무상귀속(정비기반시설) 면적 비율 |                            | 1 : 1.3 | ③ : ④ + ⑤<br>(무상양도 : 무상귀속) |

□ 건축배치계획도



| 구 분                   |       | 계 획 내 용                                           |     |    |
|-----------------------|-------|---------------------------------------------------|-----|----|
| 구 역 면 적(m²)           |       | 31,810.00                                         |     |    |
| 대 지 면 적(m²)           |       | 21,501.00                                         |     |    |
| 건 축 규 모(m²)           |       | 7동, 지하4층 지상48층                                    |     |    |
| 연면적<br>(m²)           | 지상층   | 115,057.9729                                      |     |    |
|                       | 지하층   | 63,664.2388                                       |     |    |
|                       | 전체    | 178,722.2117                                      |     |    |
| 건 축 면 적(m²)           |       | 5,741.8246                                        |     |    |
| 건 폐 율(%)              |       | 26.70%                                            |     |    |
| 용 적 륜(%)              |       | 535.13%                                           |     |    |
| 공동주택<br>세 대 수<br>(세대) | 구분    | 계                                                 | 분양  | 임대 |
|                       | 39 A형 | 56                                                | —   | 56 |
|                       | 39 B형 | 28                                                | —   | 28 |
|                       | 59형   | 70                                                | 70  | —  |
|                       | 84 A형 | 370                                               | 370 | —  |
|                       | 84 B형 | 181                                               | 181 | —  |
|                       | 108형  | 86                                                | 86  | —  |
|                       | 135형  | 87                                                | 87  | —  |
|                       | 소계    | 878                                               | 794 | —  |
| 업무시설<br>세 대 수         | 84 O형 | 94                                                | 94  | —  |
|                       | 소계    | 94                                                | 94  | —  |
| 주차대수(대)               |       | 1,491대<br>(공동주택 : 1,349, 업무시설 : 128, 근린생활시설 : 14) |     |    |

## □ 스카이라인



## □ 조감도



## 마. 참고사항

○ 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

### 3. 검토보고의 요지 - 전문위원 임 기 동

#### ○ 본 의견제시의 전은

- 원평동 964-43번지 일대의 재개발정비사업<sup>1)</sup>의 추진에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제15조<sup>2)</sup>에 의거 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정에 대한 시의회의 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

---

1) 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민 설명회 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.

○ 검토 결과,

- 총 31,810㎡의 정비구역 면적과 500세대 이상의 의무 공동이용 시설 설치(어린이놀이터·어린이집·커뮤니티센터 등) 등의 내용을 포함하는 정비계획과 지하4층 ~ 지상48층·총 878세대 (재개발 의무임대 주택 84세대 포함), 업무시설(상업) 94세대의 건축계획을 포함한 정비사업의 추진으로 토지이용 효율성 제고와 주거환경 개선을 기대할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 용적률이 높은(535%) 공동주택과 상업시설의 도입으로 해당 지역의 교통·주차난이 예상되는 바, 교통정체 및 주차난 해소를 위한 도로망 추가 구축 및 추가적인 주차구역 확보를 위해 관련 부서와 사전 협의 및 철저한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지: 생략

5. 토론요지: 생략

## 6. 소수의견의 요지:

- 교육환경보호를 위한 관련 단체와의 협의 및 교육환경 변화에 따른 부서 자체적인 계획 마련이 필요
- 세입자 보호를 위한 사전적 갈등관리 제도의 도입이 필요
- 고층아파트 건립에 따른 화재 진압 및 예방을 위한 소방 관련 대책 마련이 필요
- 재개발사업에 따라 발생하는 문제점(주차난, 교육시설 부족 등)을 해소하기 위한 노력이 필요함

## 7. 심 사 결 과: 찬성의견

※ 불임: 의견서 1부

「원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획  
결정(안)에 대한 의견제시」

# 의견서

## □ 주요내용

### ○ 정비구역 및 면적

- 정비구역: 원평4구역 재개발 정비구역(원평동 964-43번지 일대)
- 면적: 31,810㎡

### ○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

| 구분 | 가구 또는<br>획지 구분       |        | 위치                                                                                                                                                                                      | 주용도                    | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(m)<br>층수(층)  |
|----|----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|-----------------|
|    | 명칭                   | 면적(㎡)  |                                                                                                                                                                                         |                        |            |            |                 |
| 신설 | A                    | 21,501 | 구미시 원평동<br>964-43번지 일원                                                                                                                                                                  | 공동주택 및<br>부대복리시설, 업무시설 | 30 이하      | 536 이하     | 150 이하<br>48 이하 |
|    | 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 135.87㎡</li> <li>○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 19.7% (173세대/878세대)</li> <li>○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 80.3% (705세대/878세대)</li> </ul> |                        |            |            |                 |

주) 상기 내용은 도시계획위원회심의 등 행정절차의 진행에 따라 일부 변경될 수 있음

### ○ 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구분               | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 교육시설현황           | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지 주변에 학교시설은 반경 500m 내에 초등학교 1개교(원남초)가 입지</li> <li>○ 반경 1km 내에 초등학교 2개교(원남초, 구미초), 중학교 1개교(구미여중), 고등학교 1개교(구미고)가 입지</li> </ul>                                                                    |    |
| 교육환경보호에<br>관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지 남서측 약300m 거리에 원남초등학교가 위치하나 교육환경 보호구역에 포함되지 않음</li> <li>○ 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입 도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보</li> <li>○ 추후 사업시행인가 수립시 안전한 통학로 확보 계획</li> </ul> |    |

## ○ 세입자 주거대책

| 구 분                | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |     |     |     | 비 고 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 세입자 현황             | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                            | 단 위 | 합 계 | 가옥주 | 세입자 |     |
|                    | 상 주 인 구                                                                                                                                                                                                                                                                        | 인   | 761 | 165 | 596 |     |
|                    | 상 주 가 구                                                                                                                                                                                                                                                                        | 가구  | 281 | 58  | 223 |     |
| 이주예정시기             | ○ 재개발사업의 이주 예정시기는 사업시행인가 후 분양신청과 관리처분 계획 인가 후 이주를 할 예정에 있음                                                                                                                                                                                                                     |     |     |     |     |     |
| 이주 시기의 사전통보        | ○ 사업시행인가 후 분양신청 고지를 통해 철거 및 이주 예정일을 소유자 및 세입자에게 고지하고, 관리처분계획인가 후 이주기간을 확정하여 안내문 및 현수막, 게시판 등을 통하여 일정을 고지함                                                                                                                                                                      |     |     |     |     |     |
| 세입자 임대주택건설 계획      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 세입자의 보호대책으로 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 따라 임대주택을 공급할 계획임</li> <li>○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주</li> <li>○ 세입자 중 임대주택을 원하지 않는 세입자 및 임대주택 공급에서 제외되는 세입자는 주거 이전비 지급 등에 관한 계획을 세워 사업시행 인가를 득할 계획임</li> </ul> |     |     |     |     |     |
| 인근의 임대주택 활용 및 연계방안 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택의 수요조사는 추후 사업시행인가 시 별도로 조사를 할 예정임.</li> <li>○ 본 사업의 시행으로 이주가 필요한 세입자들의 요청이 있을 경우, LH공사, 경상북도개발공사, 민간에서 관리하고 있는 임대주택의 정보를 제공하여 세입자의 원활한 이주정착 도모</li> </ul>                                                                         |     |     |     |     |     |
| 세입자 이주 비용          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대차계약의 해지에 따른 전·월세 보증금 반환은 해당 소유자(조합원, 임대인)의 비용으로 반환하며, 보증금의 재원 마련을 위해 필요시 대출에 대한 정보를 제공</li> <li>○ 재건축 사업은 세입자에 대한 이주비용은 해당사항 없음</li> </ul>                                                                                          |     |     |     |     |     |
| 종합적 이주 관리 방안       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 철거업체 또는 별도의 이주관리 전문 업체를 통해 이주 기간 중 세입자의 원활한 이주를 위해 세입자 이주관련 협의, 상담, 일별 현황 관리 업무를 별도로 시행 예정</li> <li>○ 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립</li> </ul>                                                                           |     |     |     |     |     |

## ○ 정비사업 예정시기

| 구분 | 시행방법                              | 사업시행 예정자       | 시행예정시기                           | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수                | 비고 |
|----|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|----|
| 신설 | 정비구역안에서 관련규정에 의해 인가받은 관리처분 계획에 따름 | 원평4구역 재개발사업 조합 | 구역지정(변경)고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가 | 기존 281세대<br>계획 878세대<br>(증) 597세대 | —  |

## □ 의견사항

### ○ 찬성의견 채택으로,

- 교육 관련 단체와의 협의 및 교육환경 변화에 따른 자체적인 계획 마련으로 주민들의 교육환경을 보호할 수 있도록 사업을 추진하기 바람.
- 또한 기존 세입자 보호를 위해 전문가 선임을 통한 사전적 갈등관리 제도와 고층아파트 화재를 예방(진압)할 수 있도록 소방 관련 대책 수립에 대해 고려하도록 할 것.
- 주차난, 교육시설 부족 등 재개발사업에 따라 발생하는 문제 해결 방안을 마련하여 주민 불편함을 최소화할 수 있도록 사업추진에 만전을 기하기 바람.