

원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취



구 미 시

원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2024. 5. .

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

가. 본 사업구역은 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 노후화된 저층의 단독주택 및 공동주택 밀집지역으로 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 열악하여 주거환경개선이 시급히 요구되는바,

나. 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,

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

2. 주요내용

가. 정비사업의 명칭 : 원평4구역 재개발사업

나. 정비구역 및 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신설	재개발사업	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일대	31,810	-

다. 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

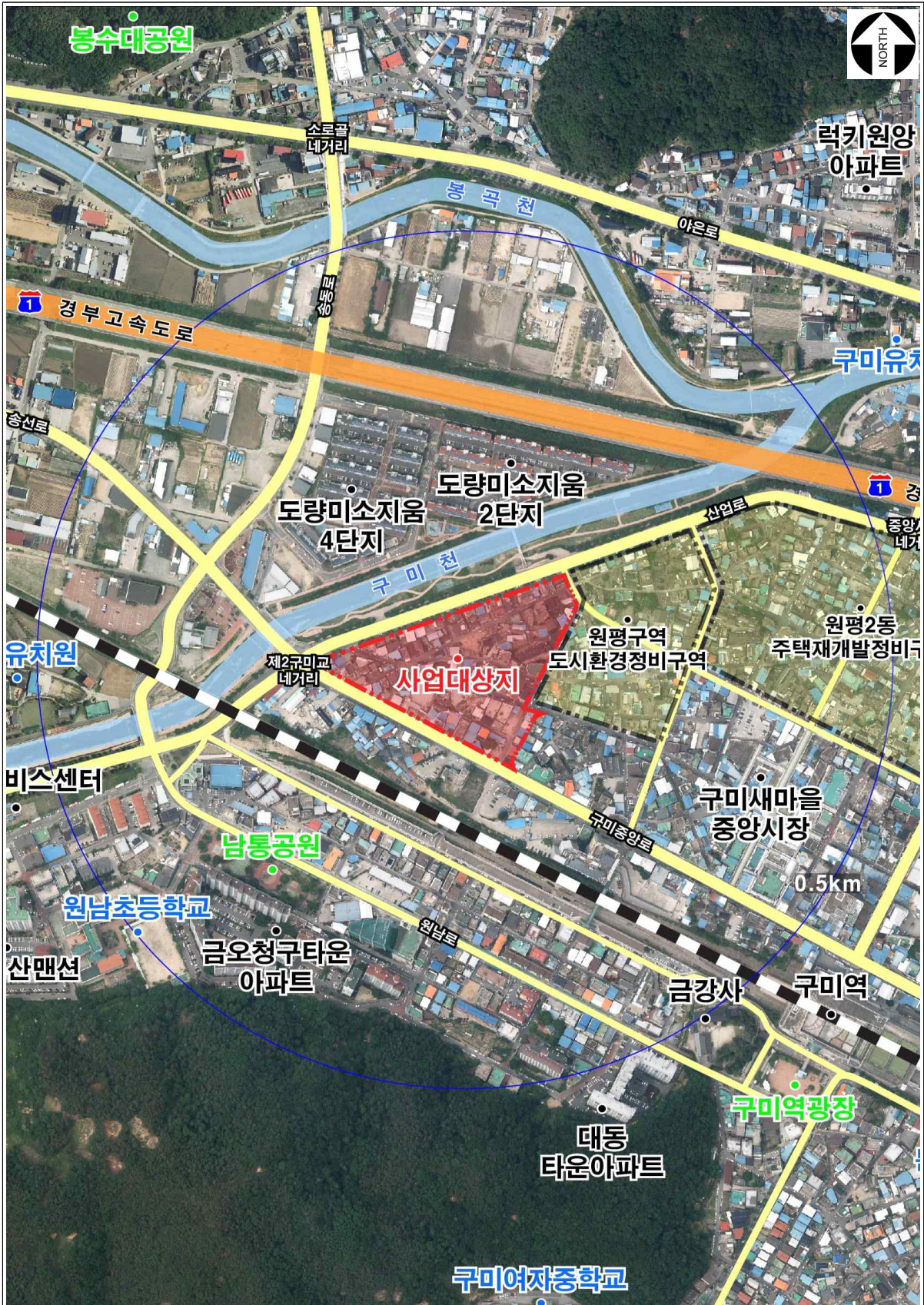
3. 정비구역 추진 현황

- 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)

4. 정비사업 추진 향후일정(안)

- 2024.12. : 추진위원회 설립
- 2025.06. : 조합설립인가
- 2026.12. : 건축심의 및 사업시행인가
- 2027.12. : 관리처분인가
- 2028.06. : 이주 및 철거
- 2029.01. : 공사착공
- 2032.01. : 준공 및 입주

5. 위치도



6. 현황도

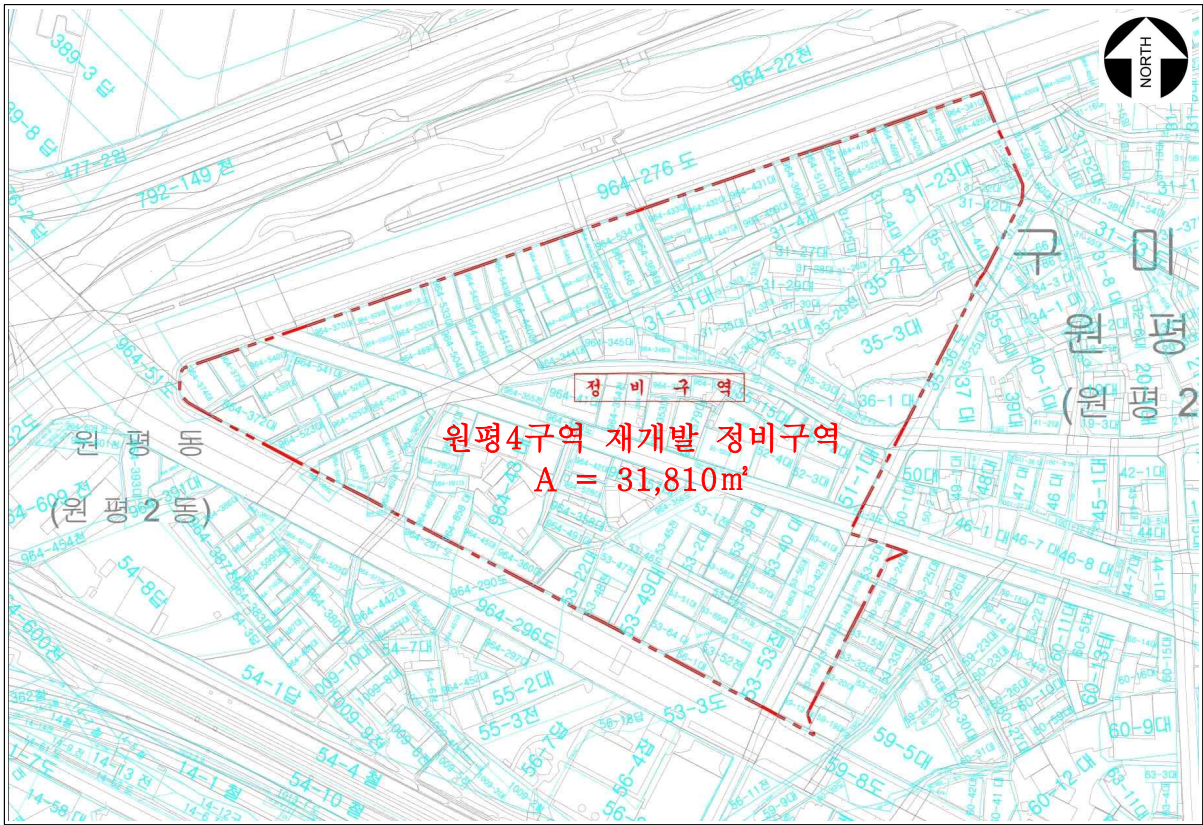
□ 현황 전경사진 (남 → 북)



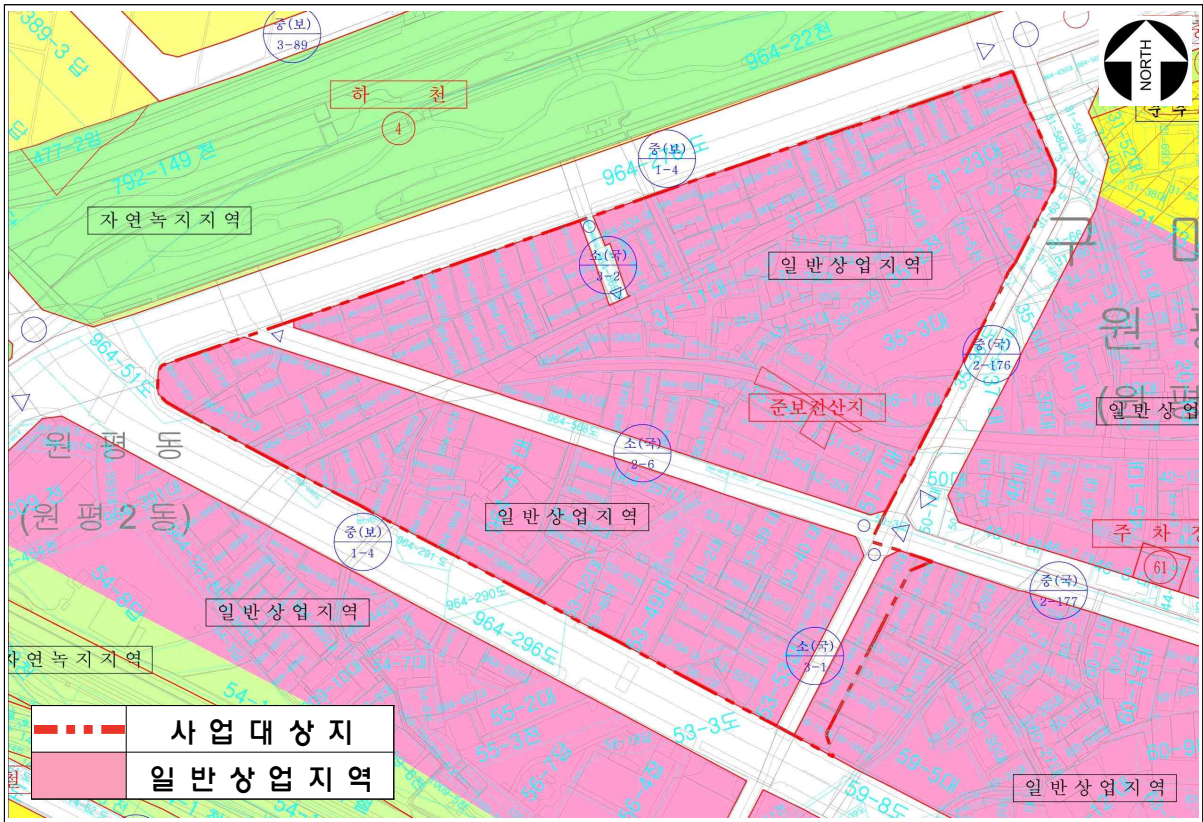
□ 현황 전경사진 (동 → 서)



□ 정비구역 결정(안)도



□ 도시관리계획 현황도



관계법령

□ 「도시 및 주거환경정비법」

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.

원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비사업의 명칭

○ 원평4구역 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비 고
신설	재개발사업	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일원	31,810	

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
용도지역	계	31,810	100.0	
	일반상업지역	31,810	100.0	
획 지 및 정 비 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	

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

□ 도 로

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

□ 주차장

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	임1	주차장	구미시 원평동 964-43번지 일원	477	-	-

□ 녹 지

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
신설	임1	-	완충 녹지	구미시 원평동 31-19번지 일원	2,773	-	-

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	경로당	구미시 원평동 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㎡ + (878세대 × 0.1㎡) = 137.8㎡ < 140㎡
- 어린이놀이터 : 200㎡ + (878세대 × 1㎡) = 1,078㎡ < 1,100㎡
- 주민운동시설 : [30 + (878세대 × 0.05)] × 4.29㎡ = 317.031㎡ < 320㎡
- 작은도서관 : 33㎡(6석) 이상 < 100㎡
- 관리사무소 : 10 + [(878세대 - 50) × 0.05㎡] = 51.4㎡ < 60㎡

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

6. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)					
신설	A	21,501	구미시 원평동 964-43번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	30 이하	536 이하	150 이하 48 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 135.87㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 19.7% (173세대/878세대) ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 80.3% (705세대/878세대)				

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

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경 보전	자연환경	○ 절·성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 구역내 녹지율을 향상시키기 위해 지하공간에 주차장을 설치하고 지상부는 어린이놀이터, 광장, 휴게소 등 오픈스페이스를 최대한 확보 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연경관과 어울리는 수목 식재	
	생활환경	○ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음·관리요령 등에 의거 오염원에 대한 저감대책을 마련하여 환경오염 최소화	
재난 방지	화재	○ 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 ○ 대상지 내에 소방차가 진입·진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화	
	수해	○ 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 적으나 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8. 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육시설현황	○ 대상지 주변에 학교시설은 반경 500m 내에 초등학교 1개교(원남초)가 입지 ○ 반경 1km 내에 초등학교 2개교(원남초, 구미초), 중학교 1개교(구미여중), 고등학교 1개교(구미고)가 입지	
교육환경보호에 관한 계획	○ 대상지 남서측 약300m 거리에 원남초등학교가 위치하나 교육환경보호구역에 포함되지 않음 ○ 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ○ 추후 사업시행인가 수립시 안전한 통학로 확보 계획	

9. 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 관리처분계획인가 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 ○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주 ○ 세입자 중 임대주택을 원하지 않는 세입자 및 임대주택 공급에서 제외되는 세입자는 주거 이전비 지급 등에 관한 계획을 세워 사업시행인가를 득할 계획임					
인근의 임대주택 활용 및 연계방안	○ 임대주택의 수요조사는 추후 사업시행인가 시 별도로 조사를 할 예정임. ○ 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 ○ 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 ○ 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립					

10. 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 계획 878세대 (증) 597세대	-

11. 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조제3항에 관한 사항

□ 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당없음

□ 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는
경우 그 계획

○ 해당없음

□ 정비사업의 시행방법

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

□ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	원평4구역 재개발 정비구역	31,810	A	21,501	구미시 원평동 964-43번지 일원	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 개발현황 및 주택공급계획	○ 대상지 및 주변구역은 준공 된지 30년이 경과한 노후화된 5층이하의 건축물로 구성되어 있으며, 현재 인근 주변구역의 개발현황은 원평1~3구역이 정비구역으로 지정되어있음 ○ 대상지와 약1km 떨어진 인근에 남동e편한세상아파트(914세대)가 위치하며 구미 아이파크더샵아파트(원평1구역-1,610세대)가 건설중에 있음 ○ 따라서, 주변지역에 대한 개발압력이 높아지며 본 대상지가 건설됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 클 것으로 예상됨
주택수급계획에 관한 계획	○ 현재 세대수 : 281세대 ○ 계획 세대수 : 878세대 ○ 증감 세대수 : 증) 597세대

□ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	실 행 전 략
단지 출입구	·출입구 영역 위계를 명확히 하여 계획 ·자연감시가 쉬운 곳에 설치 및 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적 설치
담장	·자연감시가 가능한 투시형 담장 설치
부대시설	·주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치 ·어린이가 놀이하는 사람의 통행이 많고 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	·감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 곳에 배치 ·경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템 구축
주차장	·천창 설치 및 기둥과 벽면의 사각지대가 생기지 않도록 배치 ·CCTV 및 비상벨 설치
공원	·조명은 어두운 곳이 없도록 하고, 조명의 방해받지 않도록 밝게 유지 ·나무는 범죄자가 숨을 수 없을 정도로 관리
조경	·시야확보가 가능하여 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ·주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나무가 1.5m 이상 떨어지도록 식재
승강기/복도/ 계단등	·계단실은 외부공간 및 마주보는 세대에서 자연감시가 가능하도록 창호설치 ·승강기 홀/내부에 CCTV설치
세대 내부	·세대 현관문 및 창문은 침입 방어 제품 설치 ·신문/우유 투입구 미설치
옥외 배관	·옥외 배관은 사람들의 통행이 많은 곳에 설치하며, 침입방지 설비 설치

12. 「경상북도 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 관한 사항

□ 가구 및 획지에 관한 계획

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

□ 임대주택의 건설에 관한 계획

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

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

□ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(m²)	비 고
신설	-	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일원	31,810	「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 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 번호	가구 번호	면 적(m²)	획지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(m²)	
-	-	31,810	A	구미시 원평동 964-43번지 일원	21,501	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설

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

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용	비 고
-	A	용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
		건 폐 율		30% 이하	
		용 적 률		536% 이하	
		높이	최고층수	48층 이하 (150m 이하)	
			최저층수	-	
		건축물 배치		공동주택은 6호연립이내 권장	
		형태		주변과 조화되는 형태 권장	
		색 채		주변경관과 조화를 이루는 색채 권장	

○ 교통처리에 관한 계획

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

[붙임 1] 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획(1차)

□ 협의기간 : 2023. 03. 13. ~ 04. 07.

□ 협의의견 및 조치계획

○ 구미시청

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
도시계획과	○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 종합적으로 검토, 적법하게 행정절차를 이행하여야 함.	○ 도시 및 주거환경정비법」에 따라 적법하게 행정절차를 이행하겠음	반영
	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획 수립 및 정비구역의 지정 고시할 경우 「토지이용규제기본법」에 따라 작성하여 고시할 수 있도록 조치하여야 함.	○ 「토지이용규제기본법」에 따라 지적이 표시된 지형도에 지역·지구 등을 명시한 지형도면을 공보에 고시하겠음	추후반영
	○ 도시계획시설 결정에 관하여는 관리부서와 사전협의 하시기 바랍니다.	○ 도시계획시설 결정에 관하여 관리부서와 별도 협의하였음	반영
	○ 정비구역 입안대상지역에서 인근부지까지 구역확대하여 원평동 일원의 주택재개발사업(1,2,3구역 등)과 연계하여 도시계획시설 및 정비기반시설 설치, 정비구역 및 주변지역의 교통상황 등에 대하여 종합적으로 검토하여야 할 것으로 사료됨.	○ 정비구역 입안대상지역에서 인근부지까지 구역을 확대하여 원평동 일원의 주택재개발사업(1,2,3구역 등)과 연계하여 도시계획시설 및 정비기반시설 설치, 교통상황 등에 대하여 종합적으로 검토하였음	반영
도로철도과	○ 사업시행인가 전 국공유지 편입에 따른 무상귀속 세부사항 등에 대하여는 별도 협의 바람.	○ 국공유지 편입에 따른 무상귀속 세부사항 등에 대하여는 사업시행계획인가 전 별도 협의하겠음	추후반영
	○ 사업시행인가 전 도로점용(일시, 영구 등)허가에 대한 사항은 별도 협의 바람.	○ 도로점용(일시, 영구 등)허가에 대한 사항은 사업시행계획인가 전 별도 협의하겠음	추후반영
도시재생과	○ 「경관법」 제27조 및 「경관법 시행령」 제19조에 따른 경관심의 대상사업이므로 「도시개발법」 제3조 에 따른 도시개발 구역의 지정 및 개발계획 수립 전 승인기관 소속 경관위원회에서 경관심의를 받으시기 바랍니다.	○ 도시 및 주거환경정비법에 따라 정비구역 지정 이전 경관법에 따라 경관심의를 득하겠음	반영
	○ 해당 원평4구역 재개발 정비구역 지정 신청(입안) 지역(원평동 964-42번지 일원 31,810㎡)은 원평동 도시재생활성화구역으로, 2018년 국토부 선정 도시재생 뉴딜사업(「도시재생 : 구미(龜尾, 口味)를 당기다」)이 진행중에 있습니다.	-	-

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도시재생과	○ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제30조 제3항에 따라, 도시재생활성화지역(도시재생활성화계획이 수립된 지역만 해당) 내의 국공유재산으로서 도시재생사업에 필요한 국공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 없도록 규정되어 있습니다.	—	—
	○ 따라서 해당 지역(원평4구역 재개발 정비계획 입안 지역) 관련하여, 기 추진중인 원평동 도시재생활성화계획의 변경이 수반되는 사항임을 알려드리며,	—	—
	○ 재개발사업 추진(정비구역 지정 등 일체 절차 포함)을 위한 도시재생활성화계획 변경 추진에 따라, 해당 지역과 관련된 도시재생사업으로 기투입되거나 투입 예정(기 수행중인 도시재생사업, 활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생 비용)인 사업비(이하 도시재생사업 매몰비용)에 대하여, 정비사업 수행 주체(추진위원회, 재개발조합 등)의 도시재생사업 매몰비용 보상을 조건으로 협의 함.	○ 도시재생활성화계획 변경 추진에 따라 매몰비용 보상을 하도록 하겠음	반영
	※ 보상시점은 정비사업 관련 자금이 마련되는 최초시점(정비사업의 시공사 선정 후 입찰보증금 발생 등)에 우리시로 납부(계좌 또는 발급 고지서) 할 것	○ 정비사업 관련 자금이 마련되는 최초시점(정비사업의 시공사 선정 후 입찰보증금 발생 등)에 납부하겠음	추후반영
	※ 도시재생사업 매몰비용 : 원평동 도시재생 뉴딜사업(중심사가지형) 활성화계획 최초고시일(2019.10.30.)로부터, 원평4구역 재개발사업에 따른 도시재생활성화계획 변경 완료 시 까지 해당 구역 내 소요되거나 소요 예정인 도시재생활성화계획 변경 완료 시 까지 해당 구역 내 소요되거나 소요 예정인 도시재생 관련 사업비일체(용역비, 공사비, 각종 제비용 등)와 도시재생활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생비용(변경 사업의 설계비용 등), 해당 이자액.	—	—
	※ 도시재생사업 매몰비용 관련 최종 납부금액은 추후 조합설립 인가 시 별도 협의 필요.	○ 도시재생사업 매몰비용 관련 최종 납부금액은 추후 조합설립 인가 시 별도 협의하겠음	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
안전재난과	○ 「자연재해대책법」 제5조 동법 시행령 제6조 별표1 행정계획 가목 5)에 해당될 경우 협의하여 주시기바랍니다.	○ 「자연재해대책법」 제5조 동법 시행령 제6조 별표1 행정계획 가목 5)에 해당될 경우 협의를 하겠음	반영
	○ 아울러, 재개발사업 부지는 자연재해위험지구는 아니지만, 재해발생 예방을 위한 저감대책(지하주차장 침수방지시설, 그늘막 설치 등)을 수립하여 인명 및 재산피해 예방에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.	○ 재해발생예방을 위한 저감대책을 수립하여 인명 및 재산피해 예방에 만전을 기하겠음	추후반영
문화예술과	○ 「문화재보호법」 제35조에 의한 문화재 현상변경, 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제6조3항에 의한 행위는 해당사항 없음.	—	—
	○ 아울러 사업예정부지는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조 및 동법 시행령 제4조에 의한 문화재지표 조사 대상입니다.	—	—
	○ 사업을 시행하고자 할 경우, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행규칙 제3조에 의거 '사업시행 계획서 작성완료' 전에 사업부지 전체에 대하여 지표조사를 실시하고, 그 결과를 문화재청에 제출 및 협의하여 주시기 바랍니다.(국비지표조사 지원문의: 한국문화유산협회 042-526-9273 문의).	○ 사업시행계획인가 전 문화재지표조사를 실시하겠음	추후반영
노 인 장 애 인 과	○ 적합(장애인 편의시설 설치대상 시설 이므로 사업계획승인 시 협의 후 시 공바람)	○ 사업시행계획인가 전 별도 협의하겠음	추후반영
가족보육과	○ 영유아보육법 제12조(국공립어린이집의 설치 등) 및 같은 법 시행령 제19조의2(국공립어린이집의 설치 및 운영)에 의거하여 500세대 이상 규모의 공동주택은 국공립어린이집을 설치·운영하여야 합니다.	—	—
	○ 원평4구역 재개발사업 정비계획(안) 검토 결과, 공동주택 계획 세대수는 943세대로 국공립어린이집 설치 의무 대상이며 사업시행인가 전 협의 바랍니다.	○ 사업시행계획인가 전 국공립어린이집 설치에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
종합허가과	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 1항에 의거 하여 개발행위 허가 대상 아님	—	—

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교통정책과	○ 구미중앙로 및 구미중앙로3길 도로 확폭 - 구미중앙로 및 구미중앙로 3길 보행자 집중 예상 - 구미중앙로 사업지와 접한 구간 6차선 확폭 및 사업지 측 보도 확장(보도 3.2m → 4m 또는 5m) - 구미중앙로 3길 사업지측 보도 확장(2.5m → 3m 또는 4m)	○ 중앙로(중로1-4호선)는 본 계획에서 확폭(왕복 4차로 B=20.0m → 왕복 5차로 B=23.5m)하여 완화차로를 설치한 사항으로, 본 사업지 구간만 왕복 6차로로 추가 확폭하는 것은 중앙로 전구간의 차로운영에 일관성을 유지할 수 없으며 본 사업 여건상 추가 확폭은 곤란함 ○ 사업지와 접한 보행자 집중이 예상되는 일부 도로구간으로, 중앙로 보행동선은 폭원 5.2m(내부보도 2.0m 포함), 구미중앙로3길 보행동선은 보도는 폭원 4.5m(내부보도 2.0m 포함)이상으로 확보하였음	일부반영
	○ 도시교통정비촉진법 시행령 제13조의2에 따른 교통영향평가 대상 사업으로 사업승인전 교통영향평가 심의를 득하여야 하며, 교통영향평가 개선대책 수립시 다음의 사항 고려 - 구미중앙로측 사업지 진출입구 최소화 · 오피스텔/판매시설, 공동주택 출입구 단일화하여 사업지 내부에서 시설별 출입구 분리 운영 - 사업시행으로 인해 발생하는 주차수요를 충족할 수 있도록 사업지내 충분한 주차공간 확보 · 구미시 공동주택 주차장 설치 기준 적용(전용면적 기준) ① 33평이하 1.33대 이상 ② 33 ~ 40평형 : 1.50대 이상 ③ 40평형 이상 : 1.7대 · 오피스텔 공동주택 기준 동일 적용 - 노외주차장, 지하주차장 등의 경우 주차장법에 적합하도록 설계	○ 본 사업은 도시교통정비촉진법 시행령 제13조의2에 따른 교통영향평가 대상 사업으로 향후 교통영향평가 개선대책 수립시 다음 사항을 고려하여 계획하겠음. - 구미중앙로측 사업지 진출입구 최소화 · 오피스텔/판매시설, 공동주택 출입구 단일화하여 사업지 내부에서 시설별 출입구 분리 운영을 검토하겠음 - 사업시행으로 인해 발생하는 주차수요를 충족할 수 있도록 사업지내 충분한 주차공간 확보하겠음 · 구미시 공동주택 주차장 설치 기준 적용(전용면적 기준) 하겠음. ① 33평이하 1.33대 이상 ② 33 ~ 40평형 : 1.50대 이상 ③ 40평형 이상 : 1.7대 · 오피스텔 공동주택 기준 동일 적용 - 노외주차장, 지하주차장 등의 경우 주차장법에 적합하도록 설계하겠음	반영
공원녹지과	○ 조경계획 관련 세부사항은 추후 사업시행인가 시 사전협의 바람.	○ 조경계획 관련 세부사항은 추후 사업시행계획인가시 별도협의 하겠음	추후반영
	○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제14조에 따른 녹지 확보 적절 ○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제5조(도시공원 또는 녹지의 확보기준) 관련 도시공원은 해당 사항 없음.	- -	- -
자원순환과	○ 생활폐기물 및 건설폐기물 관련 세부사항은 추후 사업 시행 인가 시 재협의 요청	○ 생활폐기물 및 건설폐기물 관련 세부사항은 추후 사업시행계획인가시 재협의 하겠음	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
환경관리과	○위해성관리대상 어린이 활동공간 환경안전관리기준 적합여부 검토결과 - 「환경보건법」 제23조에 따른 어린이 활동공간 환경안전관리기준 적합여부는 협의도서에 어린이활동공간 관련 도서가 미비하여 판단이 불가능함을 알려드립니다. 추후 사업시행인가 시 사전에 협의 바랍니다	○사업시행계획인가 전 별도 협의하겠습니다	추후반영
환경정책과	○「환경영향평가법 시행령」 제31조, 제59조 관련 (소규모)환경영향평가 대상사업 여부를 검토한 결과, 위 협의 건은 (소규모)환경영향평가 대상사업이 아님.	-	-
환경정책과	<검토내용> - 사업면적 : 31,810m² - (소규모) 환경영향평가 대상 기준: 환경영향평가법 시행령 별표3, 별표4에 해당될 경우 (소규모)환경영향평가 대상임. → 사업의 종류 및 규모가 (소규모)환경영향평가 협의 대상 기준에 부합하지 않음. ※ 관계법령 : 「환경영향평가법 시행령」 별표3, 별표4 ※ 사업자가 (소규모)환경영향평가를 거치지 아니하고 공사를 한 경우에는 환경영향평가법 제74조제2항제1호에 따라 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 부과	-	-
상 하 수 도 사 업 소 수 도 과	○상수도 시설물의 설치는 수도법 제71조 및 동법 시행령 제65조에 따라 원인자부담이 원칙이며, 추후 사업시행인가 시 구체적인 상수관망 계획을 수립하여 상세내용 협의(수리계산서 첨부)	○사업시행계획인가 전 구체적인 상수관망계획을 수립하여 협의하겠습니다	추후반영
상 하 수 도 사 업 소 하 수 과	○공공하수도 시설 관련 등 세부적인 사항은 사업계획인가 시 별도 협의 바랍니다.	○사업시행계획인가 전 세부적인 계획을 수립하여 별도 협의하겠습니다	추후반영
원 평 동 주 민 센 터	○원평동 964-43번지 일원상 원평4구역 재개발 정비계획과 관련하여, 입안 제안 신청에 대해 "별도 의견 없음"을 회신하며, 주민들과의 원만한 협의 바랍니다.	-	-

○ 관계기관

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
경 상 북 도 교 육 청	○ 주택재개발 사업에 따른 유발 고등 학생 수: 총 13명 - 신규주택, 오피스텔 유발수: 744세대 $\times$ 1.59%=12명 - 임대주택 유발수: 50세대 $\times$ 0.79%= 1명 ※ 근 거 : 2023년 1월 기준 주민등록 인구통계 학생 유발률 조사자료 (원 평동 1.59%) ○ 고등학생 수용 가능 여부 해당 개발사업은 주택 재개발 사업 으로서 기존 281세대를 제외한 신규 612세대, 임대주택 50세대, 오피스텔 132호에서 유발되는 고등학생 유발 인원이 낮으므로 고등학생 수용에 어 려움은 없을 것으로 판단됨	-	-
	○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따라 학교(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교는 제외한다) 또는 제8조제1 항에 따라 설정·고시된 교육환경보호 구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2 조제1호에 따른 정비구역으로 지정·고 시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행 하려는 자는 교육환경평가서 제출 및 교 육감 승인을 받아야 하는 대상임.	-	-
	○ 구미시 원평동 964-43번지 일원을 확인한 결과 교육환경보호구역내에 위치하지 않는것으로 판단되어 교육 환경평가서 제출 대상이 아님	-	-
	○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조 (붙임)를 첨부하니 평가 대상 여부 판 단에 참고하시기 바람.	-	-
구 미 교 육 지 원 청	○ 원남초등학교 최근 3년간(2020~2022) 학생수 변동현황을 검토한 결과, 총 학 생 수는 점차 감소하고 있으므로, 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.	-	-

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구 미 교 육 지 원 청	○ [초등학교] - 구미 원평동 주택건설사업계획승인 신청에 따라 학생배치계획을 검토한 결과, 해당 사업지의 통학구역은 구미초등학교이나, 구미초등학교는 통학구역 내 공동주택개발이 진행 예정으로, 학생 수용 한계가 도달되어 학생수용이 불가합니다. - 다만, 해당 사업지의 위치가 구미초등학교 통학구역과 원남초등학교 통학구역 경계에 위치하고 있으며, 원남초등학교까지 500m 이내로 인접함에 따라, 추후 통학구역 조정위원회 심의를 거쳐 해당 사업지의 통학구역을 원남초등학교로 변경하고, 2029년 12월 동사업 완료를 가정할 경우 2030년 급당 정원 28명으로 산정할 경우 11학급 증가가 예상되나, 원남초등학교 기존 학교 보유시설로 유발학생수용이 가능할 것으로 판단됩니다. - 또한, 재개발사업의 진행 시점에 따라, 학생배치에 필요한 수용 가능 시설 여건이 유동적이므로, 추후 동사업 관련 세대수, 사업일정 변경 및 분양, 착공 시에는 반드시 재협의하여 주시기 바랍니다.	○ 세대수 등 사업계획이 확정되는 사업 시행계획인가시 재협의하겠습니다	추후반영
	○ [중학교] - 중학교는 강서중학군으로 2030학년도 급당 정원 26명으로 산정할 경우 6학급 증가가 예상되며, 강서중학군 내 기존 학교 보유시설로 유발학생수용이 가능할 것으로 판단됩니다.	-	-
부 산 지 방 항 공 청 포 항 공 출 장 소	○ 해당 지역은 공항시설법 제4조에서 정하는 장애물 제한구역 외부에 위치하므로, 계획 중인 건축물의 높이가 150m 이상일 경우 공항시설법 제36조 및 동법 시행규칙 제28조에 따른 항공장애표시등 설치 대상에 해당함.	○ 계획 중인 건축물의 높이는 150m 이하로서 공항시설법 제36조 및 동법 시행규칙 제28조에 따른 항공장애표시등 설치 대상에 해당하지 않음	-
	○ 또한, 건설공사 시 설치되는 타워크레인은 높이가 60m 이상일 경우 항공장애표시등 설치대상이 되므로, 「항공장애물 관리 및 비행안전 확인 기준(국토교통부 고시 제2022-353호)」 제42조에 따라 우리 청과사전 협의 후 항공장애등을 설치하고 신고하여야 함.	○ 건설공사 시행 시 설치되는 타워크레인 높이가 60m이상일 경우 항공장애표시등 설치에 관하여 사전 협의하겠습니다	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구미소방서	○ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 적합여부는 협의도서에 소방관련 도서가 미비하여 국가화재안전기준에 따른 소방시설 적법성 여부판단이 불가하오며, 추후 사업승인 시 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의하여 주시기 바랍니다. 아울러, 상기 법 제8조(성능위주설계) 해당여부도 검토하시기 바랍니다.	○ 사업시행계획인가 전 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의 하겠으며, 성능위주설계에 대한 여부를 검토하여 재협의 하겠음	추후반영
구미경찰서	○ ㉔ 지점 좌회전 색깔 유도선 설치	○ 사업지북동측삼거리의 교차로내 좌회전 차량의 안전한 차로유도를 위하여 노면색깔유도선 보다는 유도표시(유도선 3개)을 설치토록 하였음	일부반영
	○ ㉕ 지점 무단횡단방지를 위한 중앙분리대 설치	○ 사업지 동측 중앙로3길상에 무단횡단방지시설(도심형 중앙분리대)를 설치하였음	반영
	○ 모든 지점 활주로형 횡단보도 설치	○ 향후 활주로형 횡단보도 설치(위치, 개소 등)에 대해서는 관할 관청과 별도 협의하도록 하겠음	반영
	○ 향후 교통안전시설물(신호기, 표지판, 노면)은 별도 협의하시기 바랍니다.	○ 향후 교통안전시설물(신호기, 표지판, 노면)은 관할 관청과 별도 협의후 설치하도록 하겠음	반영
	○ 범죄예방건축기준고시 관련 세부사항은 사업시행인가 시 사전 협의 바랍니다.	○ 범죄예방건축기준고시 관련 세부사항은 사업시행인가 시 협의하겠음	추후반영
한 국 전 력 공 사	○ 도시개발구역 전력공급 시 건주 및 점용협조 요청	○ 전력공급 시 건주 및 점용협조 요청 하겠음	추후반영
	○ 당사 전주 지장 시 전주이설공문 발송.	○ 전주 지장 시 전주이설공문 발송 하겠음	추후반영
영남에너지 서비스(주)	○ 1) 공급가능 여부 : 공급가능(사업내용 변경 시 반드시 당사에 재 질의) 2) 인입위치 및 관경 : 위치도.참조 3) 공급압력 : 저압	○ 사업시행계획인가 전 공급가능에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○ 공급가능 필요사항(미 충족 시 공급 불가) 1) 도로굴착 허가대상으로 허가관청 허가 후 공급가능	○ 공사전 도로굴착 허가를 득한후 조치하겠음	추후반영
	2) 공급규정 제15조에 의해 분담금발생 시 납부 후 공급가능	○ 사업시행계획인가 전 분담금에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	3) 건축물 은폐배관 설치 시 점검구 또는 다기능 가스 안전계량기 설치 필요 - 관련규정 : 도법 시행규칙 별표7 1. 가.3).바) 건축물 내 배관 실내설치에 관련경과조치	○ 사업시행계획인가 전 세부내용에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○ 기타사항 - 개인 건강 및 삶의 질 향상, 단지 분양 특성화를 위해 가스의류건조기 설치를 적극 권장하오니, 검토하여 주시기 바랍니다.	○ 사업시행계획인가 전 가스의류건조기 설치에 대하여 검토하겠음	추후반영

[붙임 2] 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획(2차)

□ 협의기간 : 2023. 07. 04. ~ 07. 21.

□ 협의의견 및 조치계획

○ 구미시청

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
도시재생과	○ 「경관법」 제27조 및 「경관법 시행령」 제19조에 따른 경관심의 대상사업이므로 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역 지정 전 승인기관 소속 경관위원회에서 경관 심의를 받으시기 바랍니다.	○ 2023년 제3회 구미시 도시디자인 위원회 경관심의(23.12.20) 받았으며 원안의결 통보받음	반영
	○ 도시재생과-4782(23.4.25.)호 협의 조건 및 공동주택과-19578(23.7.4.) 호의 조치계획을 이행하여 사업추진 하시기 바람.	○ 도시재생과 협의조건 및 조치계획을 이행하여 사업추진 하겠음	반영 (첨부1)
교통정책과	○ 사업 인허가 시 교통영향평가 심의를 득 하시기 바랍니다.	○ 도시교통정비 촉진법에 따른 적법한 시기에 교통영향평가를 득하도록 하겠음.	반영
	○ 교통영향평가 개선대책 수립 시 아래 내용 검토 바랍니다. • ㉠지점 도로기하구조 검토(우회전 회전반경 검토) • 교통안전시설물(신호기·노면·표지판 등)설치(관련 부서와 별도 협의) • 사업지 주변 불법주정차 CCTV 설치(관련 부서와 별도 협의) • 사업시행으로 인해 발생하는 주차 수요를 충족할 수 있도록 사업단 지 내 충분한 주차공간 확보 - 33평 이하 : 1.33대 이상 - 33~40평형 : 1.50대 이상 - 40평형 이상 : 1.7대 • 오피스텔 공동주택 기준 동일 적용	○ 향후 교통영향평가 개선대책 수립 시 아래 내용을 검토하도록 하겠음. • 제2구미교네거리 ㉠지점은 원활한 차량통행을 위하여 우회전 회전반경을 검토하겠음. • 교통안전시설물 설치(신호기·노면·표지판 등) 시 관련 부서와 별도 협의하여 설치하도록 하겠음. • 사업지 주변 불법주정차 CCTV 설치하는 관련 부서와 별도 협의 후 설치하도록 하겠음. • 구미시 공동주택 주차장 설치 가이드라인(구미시 고시 제2020호-1694호)을 참조하여 적정한 주차공간을 확보하도록 하겠음. • 오피스텔 공동주택 기준을 동일하게 적용하여 주차계획을 하도록 하겠음.	추후반영
	○ 노외주차장, 지하주차장 등의 경우 주차장 법에 적합하도록 설계	○ 노외주차장, 지하주차장 계획 시 주차장 법에 적합하도록 설계하겠음.	반영

○ 관계기관

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구미경찰서	○ ㉠ 지점 1,2차로 좌회전 색깔 유도선 설치	○ 사업지 동측 중앙로3길에서 산업로 방면 좌회전 1, 2차로에 색깔 유도선을 설치하여 운전자의 편의성 및 안전성을 도모하였음	반영 (첨부2)
	○ ㉡ 지점 무단횡단방지를 위한 중앙 분리대 설치	○ 사업지 동측 중앙로3길에 무단횡단 방지시설(도심형 중앙분리대)를 설치하였음	반영 (첨부3)
	○ 모든 지점 활주로형 횡단보도 설치	○ 향후 활주로형 횡단보도 설치(위치, 개소 등)에 대해서는 관할 관청과 별도 협의하도록 하겠음	반영
	○ 향후 교통안전시설물(신호기, 표지판, 노면)은 별도 협의하시기 바랍니다.	○ 향후 교통안전시설물(신호기, 표지판, 노면)은 관할 관청과 별도 협의후 설치하도록 하겠음	반영

■ 첨부1

가) 도시재생과-4782(23.4.25.)호 협의 회신공문

새 희망 구미 시대



구 미 시



수신 공동주택과장

(경유)

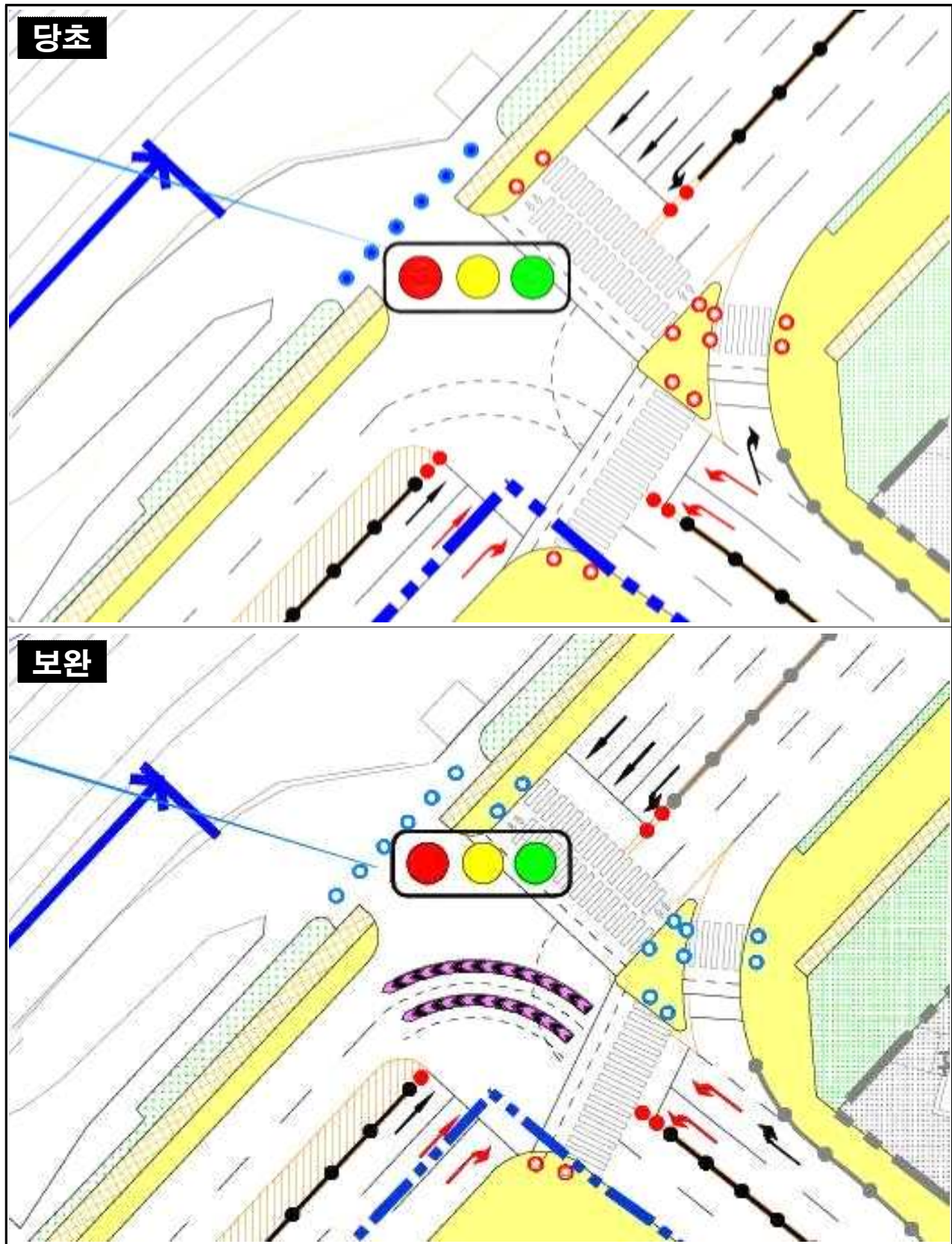
제목 재개발사업 정비계획 입안 제안에 따른 협의 회신(원평4구역 재개발사업)

1. 공동주택과-7230(2023.3.13.)호와 관련입니다.
 2. 우리시 원평동 964-43번지 일원 원평4구역 재개발 정비계획 입안 제안에 대한 우리 부서의 의견을 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 해당 원평4구역 재개발 정비구역 지정 신청(입안) 지역(원평동 964-42번지 일원 31,810㎡)은 원평동 도시재생활성화구역으로, 2018년 국토부 선정 도시재생 뉴딜사업(「도시재생 : 구미(龜尾, 口味)를 당기다」)이 진행중에 있습니다.
 - 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 제3항에 따라, 도시재생활성화지역(도시재생활성화계획이 수립된 지역만 해당) 내의 국·공유재산으로서 도시재생사업에 필요한 국·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 없도록 규정되어 있습니다.
 - 다. 따라서 해당 지역(원평4구역 재개발 정비계획 입안 지역) 관련하여, 기 추진중인 원평동 도시재생활성화계획의 변경이 수반되는 사항을 알려드리며,
 - 라. 재개발사업 추진(정비구역 지정 등 일체 절차 포함)을 위한 도시재생활성화계획 변경 추진에 따라, 해당 지역과 관련된 도시재생사업으로 기투입되거나 투입 예정(기 수행중인 도시재생사업, 활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생 비용)인 사업비(이하 도시재생사업 매몰비용)에 대하여, 정비사업 수행 주체(추진위원회, 재개발조합 등)의 도시재생사업 매몰비용 보상을 조건으로 협의 함.
- ※ 보상시점은 정비사업 관련 자금이 마련되는 최초시점(정비사업의 시공사 선정 후 입찰보증금 발생 등)에 우리시로 납부(계좌 또는 발급 고지서) 할 것.
- ※ 도시재생사업 매몰비용 : 원평동 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형) 활성화계획 최초 고시일(2019.10.30.)로 부터, 원평4구역 재개발사업에 따른 도시재생활성화계획 변경 완료 시 까지 해당 구역 내 소요되거나 소요 예정인 도시재생 관련 사업비 일체(용역비, 공사비, 각종 제비용 등)와 도시재생활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생비용(변경 사업의 설계비용 등), 해당 이자액.
- ※ 도시재생사업 매몰비용 관련 최종 납부금액은 추후 조합설립 인가 시 별도 협의 필요. 끝.

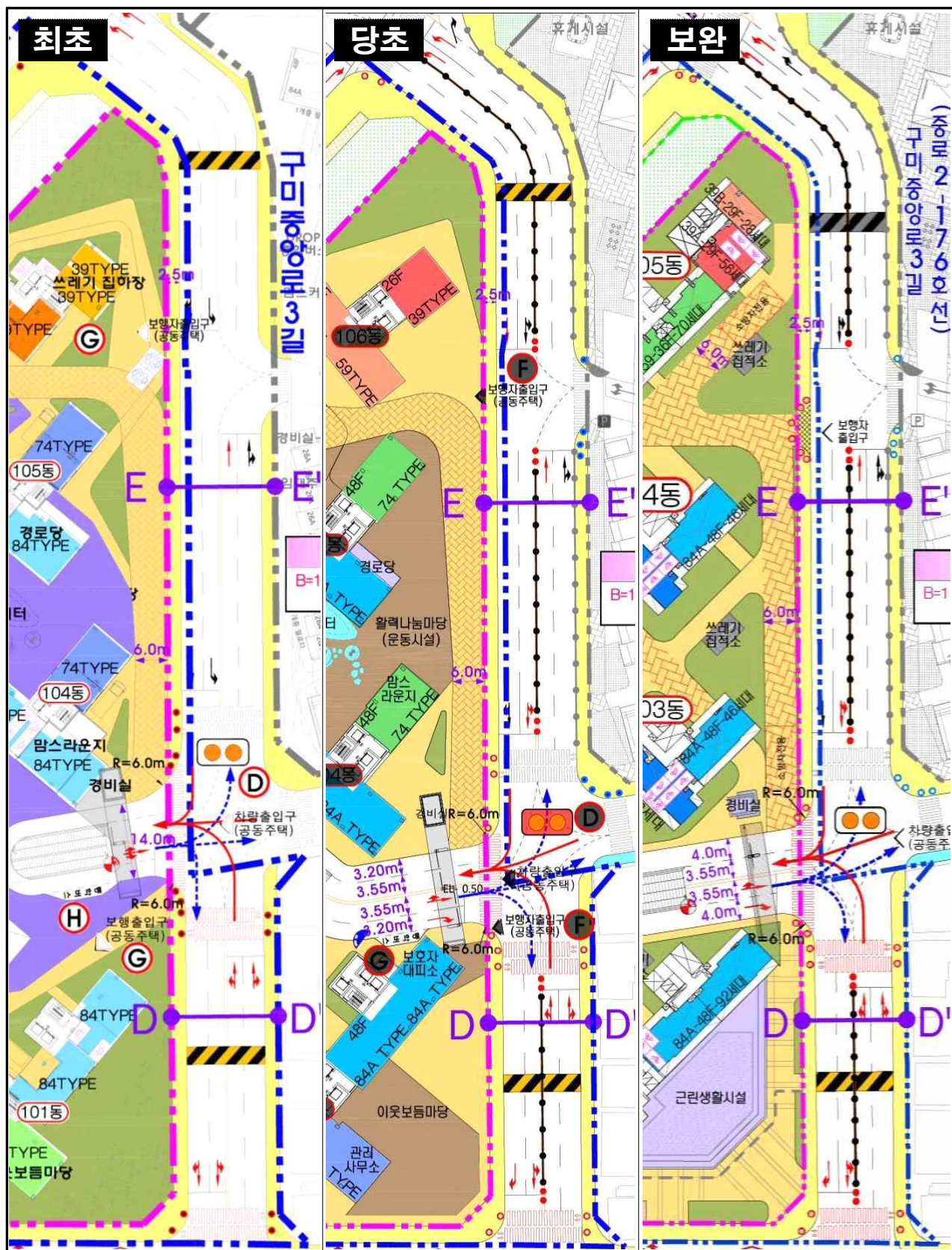
나) 공동주택과-4782(23.4.25.)호의 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도시재생과	○ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제30조 제3항에 따라, 도시재생활성화지역(도시재생활성화계획이 수립된 지역만 해당) 내의 국공유재산으로서 도시재생사업에 필요한 국공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 없도록 규정되어 있습니다.	—	—
	○ 따라서 해당 지역(원평4구역 재개발 정비계획 입안 지역) 관련하여, 기 추진중인 원평동 도시재생활성화계획의 변경이 수반되는 사항임을 알려드리며,	—	—
	○ 재개발사업 추진(정비구역 지정 등 일체 절차 포함)을 위한 도시재생활성화계획 변경 추진에 따라, 해당 지역과 관련된 도시재생사업으로 기 투입되거나 투입 예정(기 수행중인 도시재생사업, 활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생 비용)인 사업비(이하 도시재생사업 매몰비용)에 대하여, 정비사업 수행 주체(추진위원회, 재개발조합 등)의 도시재생사업 매몰비용 보상을 조건으로 협의 함.	○ 도시재생활성화계획 변경 추진에 따라 매몰비용 보상을 하도록 하겠음	반영
	※ 보상시점은 정비사업 관련 자금이 마련되는 최초시점(정비사업의 시공사 선정 후 입찰보증금 발생 등)에 우리시로 납부(계좌 또는 발급 고지서) 할 것	○ 정비사업 관련 자금이 마련되는 최초시점(정비사업의 시공사 선정 후 입찰보증금 발생 등)에 납부하겠음	추후반영
	※ 도시재생사업 매몰비용 : 원평동 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형) 활성화계획 최초고시일(2019.10.30.)로부터, 원평4구역 재개발사업에 따른 도시재생활성화계획 변경 완료 시 까지 해당 구역 내 소요되거나 소요 예정인 도시재생활성화계획 변경 완료 시 까지 해당 구역 내 소요되거나 소요 예정인 도시재생 관련 사업비일체(용역비, 공사비, 각종 제비용 등)와 도시재생활성화계획 변경 추진에 따른 추가 발생비용(변경 사업의 설계비용 등), 해당 이자액.	—	—
	※ 도시재생사업 매몰비용 관련 최종 납부금액은 추후 조합설립 인가 시 별도 협의 필요.	○ 도시재생사업 매몰비용 관련 최종 납부금액은 추후 조합설립 인가 시 별도 협의하겠음	추후반영

■ 첨부2 - 산업로 방면 좌회전차로 색깔유도선 설치



■ 첨부3 - 중앙로3길 도심형 중앙분리대 설치



[붙임 3] 도시디자인위원회 경관심의결과

□ 심의

- 일시 : 2023. 12. 20.(수)
- 심의결과 : “원안의결”
- 심의의결 권장사항
 - 106동 · 107동이 도로변에 정향이 되도록 배치 검토
 - 노외주차장의 삭제 또는 위치변경을 관련부서와 협의
 - 공개공지의 개념이 연속될 수 있는 식재계획
 - 오피스텔 기능의 위치 및 동선 검토
 - 짙은색을 메스의 테두리에 적용함으로써 메스가 평면화 되는 문제 지양

[붙임 4] 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획(3차)

□ 협의기간 : 2024. 02. 15. ~ 03. 22.

□ 협의의견 및 조치계획

○ 구미시청

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
교통정책과	○사업대상지 남측 도로 6차로 확장 검토	○구미중앙로(중로1-4호선)는 본 계획에서 확폭(왕복 4차로 B=20.0m → 왕복 5차로 B=23.5m)하여 완화차로를 설치한 사항으로, 본 사업지 구간만 왕복 6차로로 추가 확폭하는 것은 구미중앙로 전구간의 차로운영에 일관성을 유지할 수 없으며 본 사업 여건상 추가 확폭은 곤란함	미반영

○ 관계기관

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
구미경찰서	○구미 원평 964-43번지 일원 원평4구역 재개발 정비계획 입안 제안과 관련하여 특이사항 없으며, 향후 교통안전시설물 설치시 별도 협의 하시기 바랍니다.	○사업시행인가 시 교통안전시설물 설치에 관한 사항을 구미경찰서와 협의하겠음	반영

[붙임 5] 주민공람 및 주민설명회 의견 및 조치계획

□ 주민공람

○ 공람기간 : 2024.03.28. ~ 05.01.

○ 제출의견 : “의견없음”

의견제출자		제 출 의 건	조 치 계 획	비고
주 소	성 명			
		•	▶	

□ 주민설명회

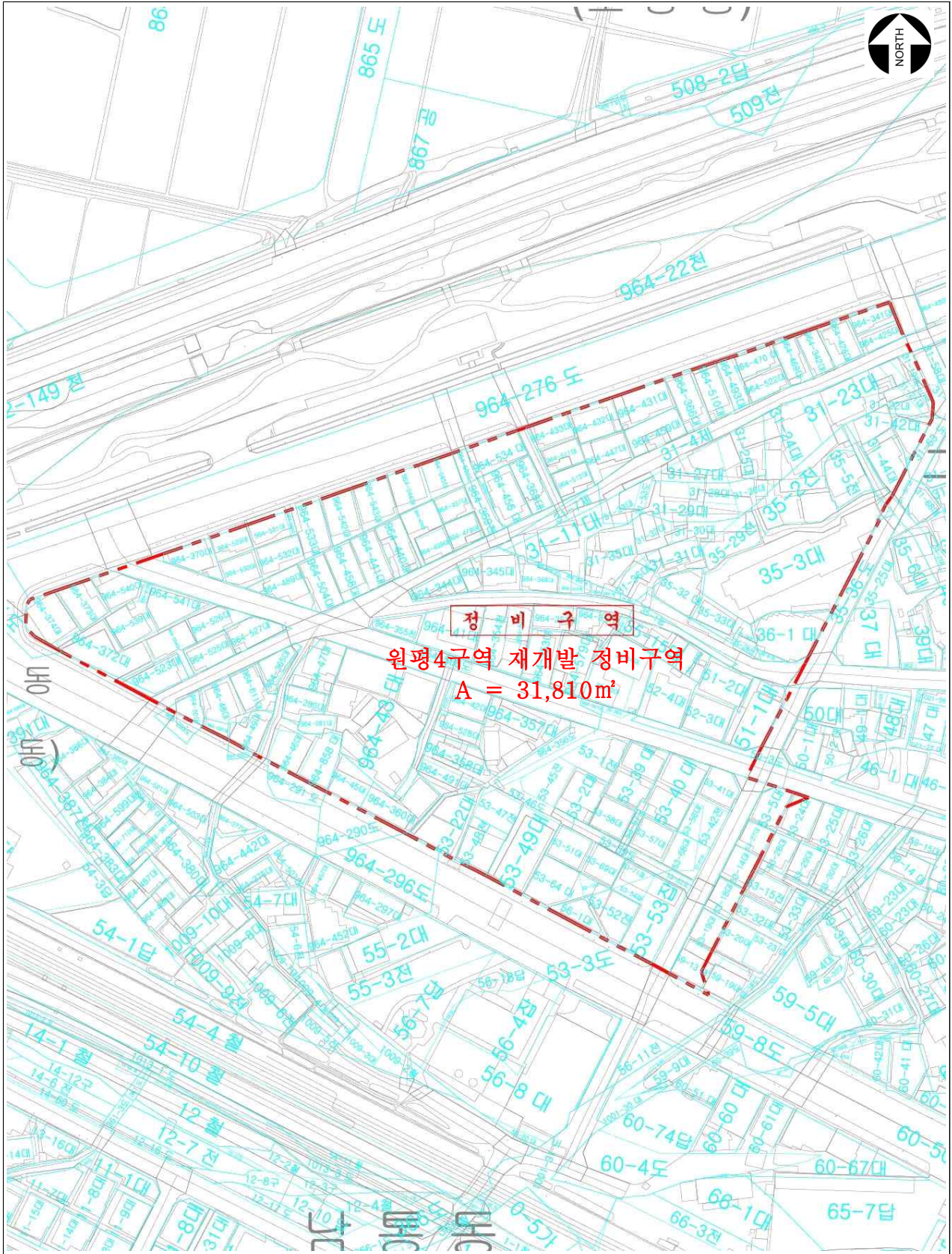
○ 일 시 : 2024. 04. 17(수) 14:00

○ 장 소 : 원평마을 문화센터 2층(구 원평2동 행정복지센터)

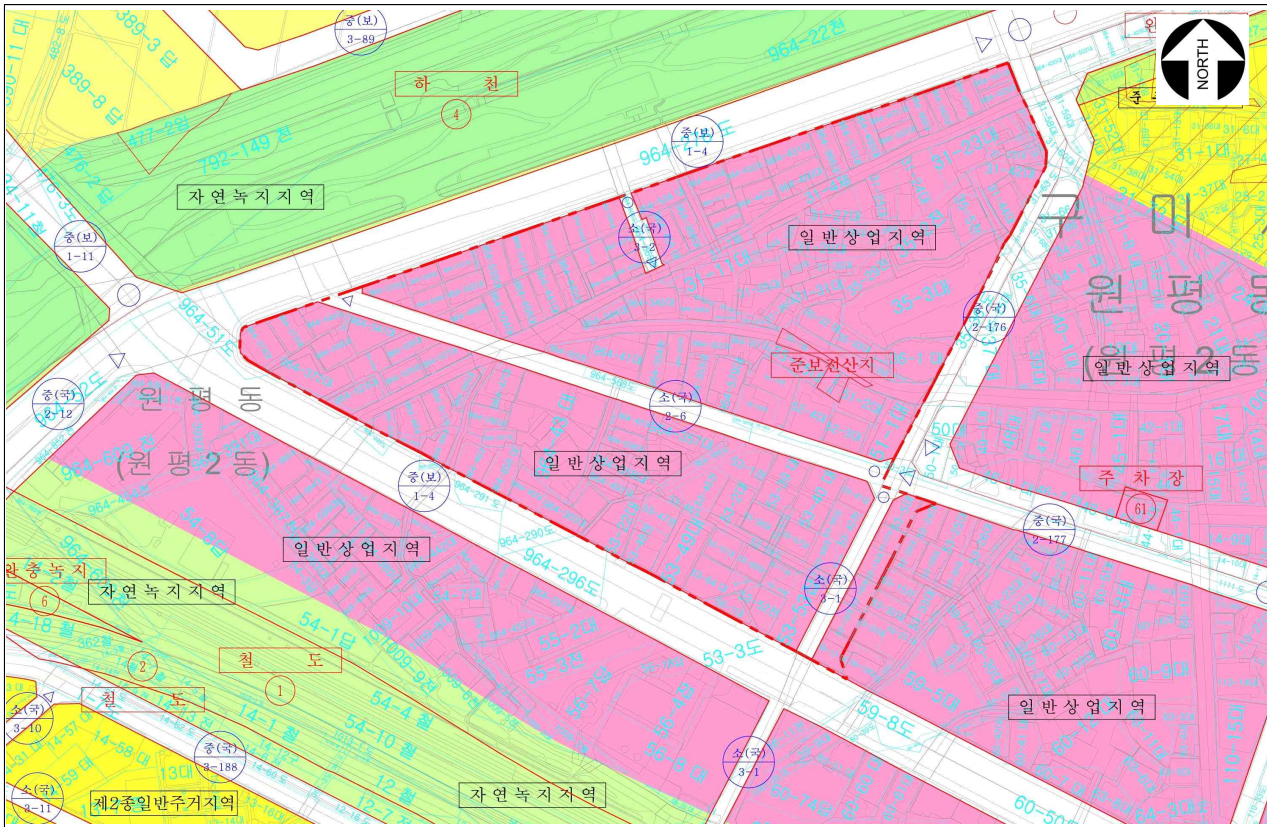
○ 제출의견 : “의견없음”

[붙임 6] 관련도면

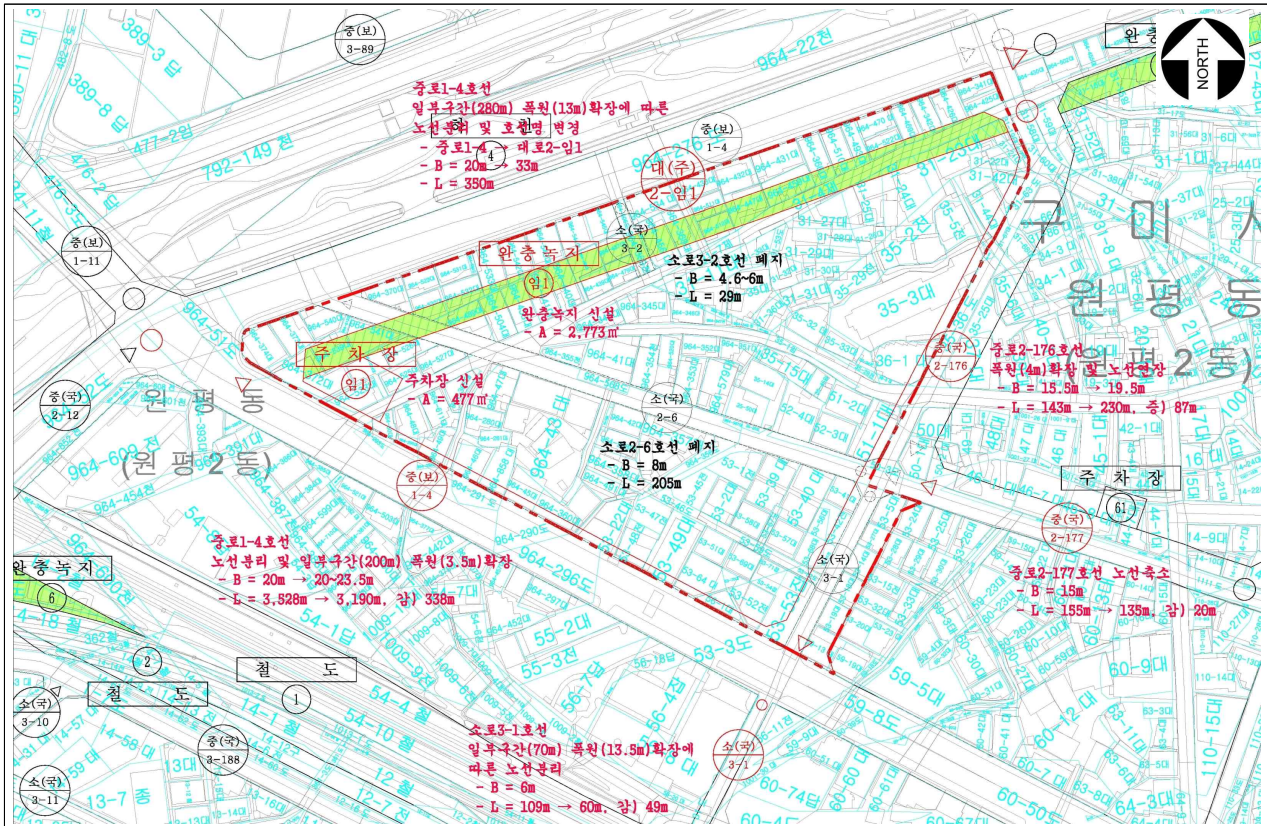
□ 정비구역 결정도



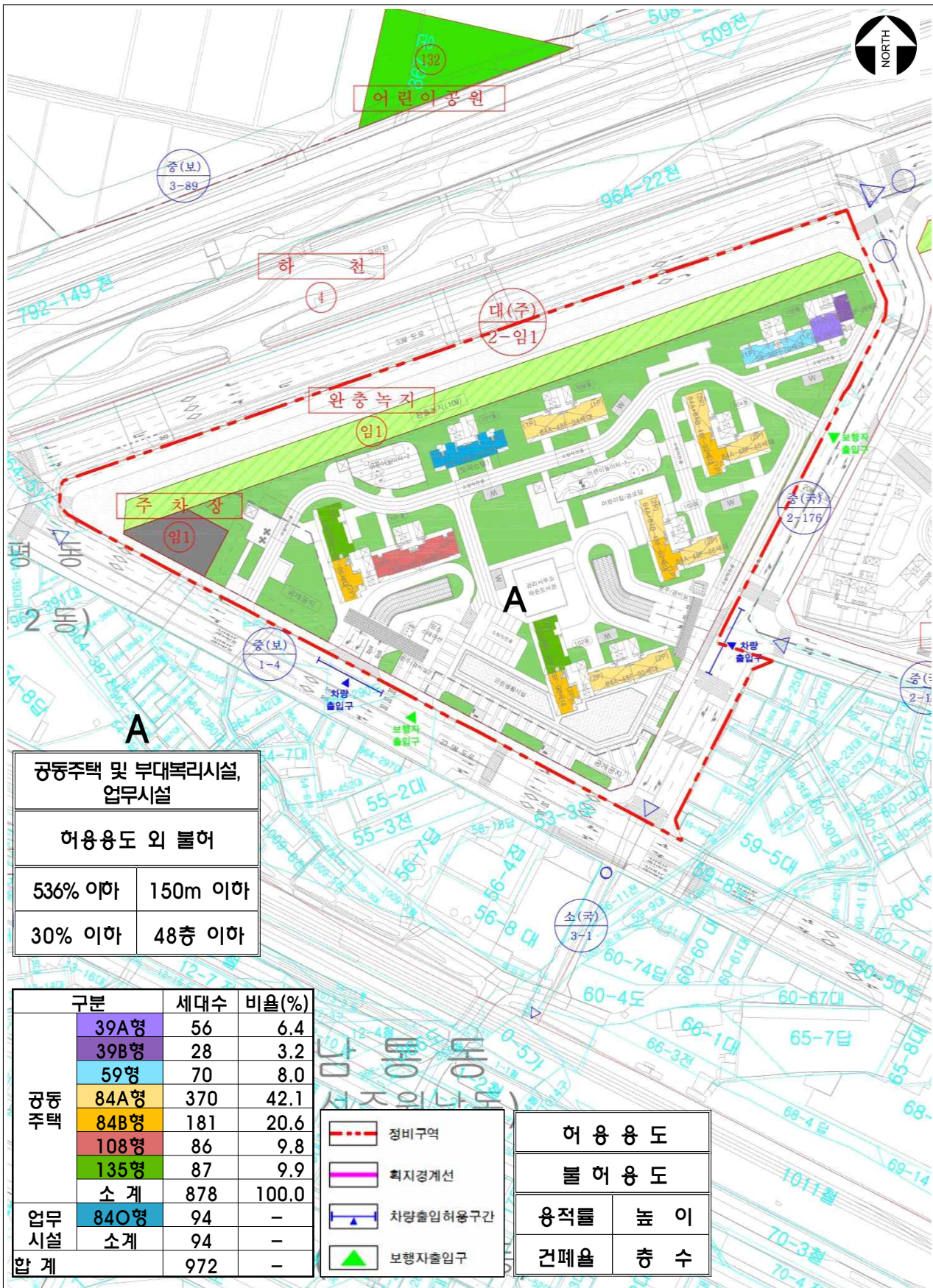
□ 도시관리계획 현황도



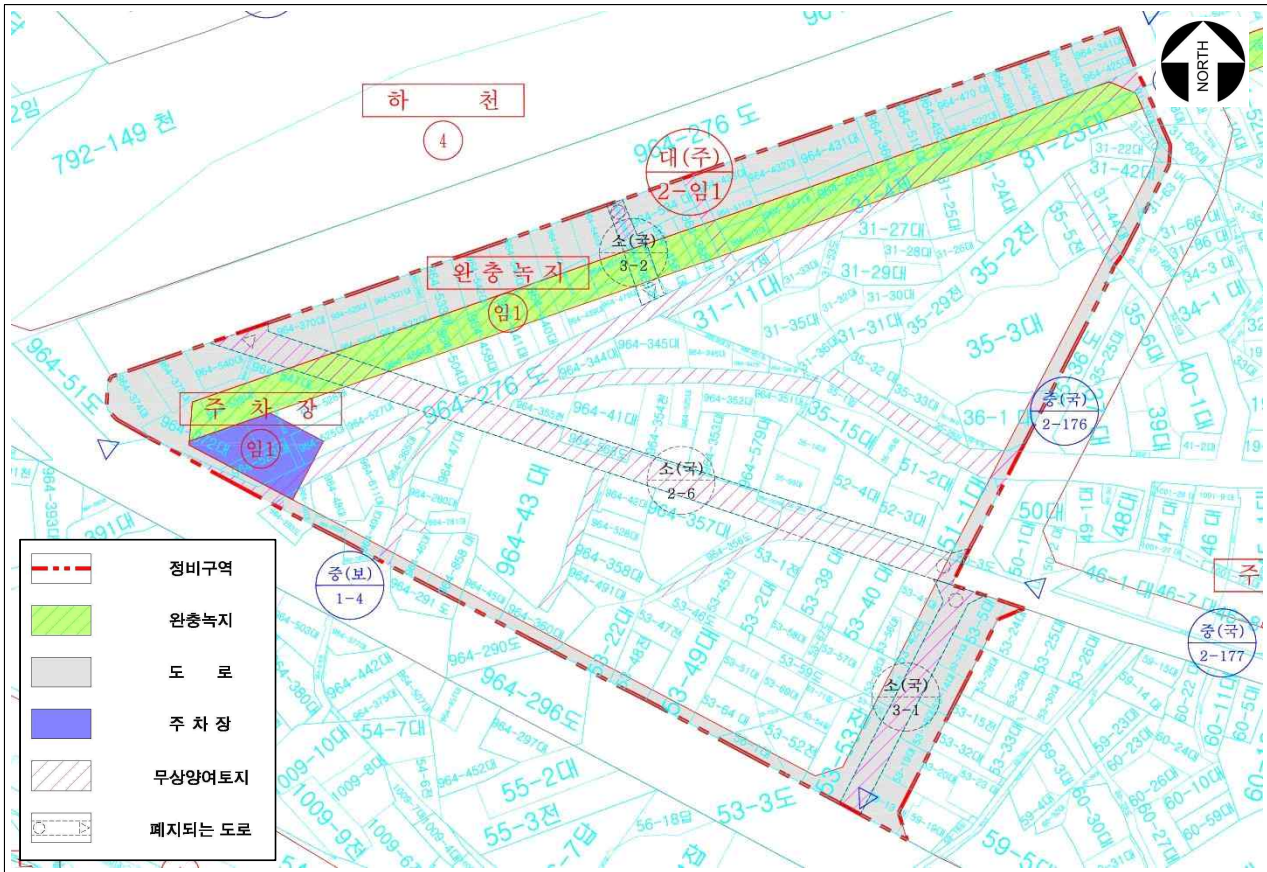
□ 도시관리계획 결정(변경)도



□ 정비계획 결정도



□ 기부채납도



□ 정비기반시설 대비표

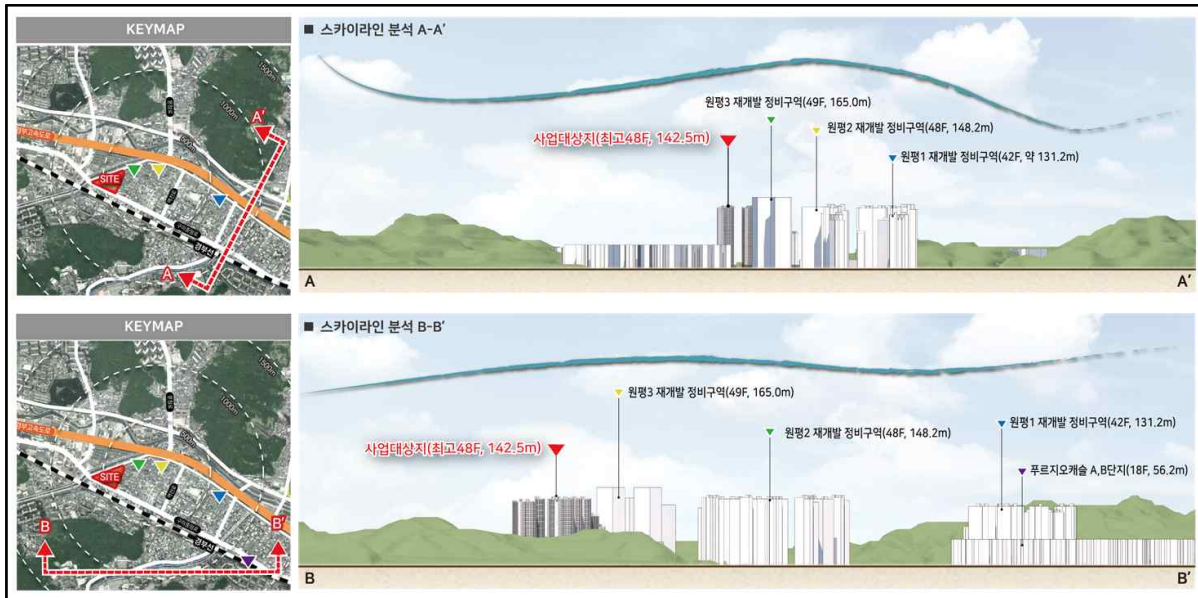
구분		면적(m²)	비고
현황	폐지되는 기존 정비기반(도시계획)시설 면적	2,355	① + ②
	① 폐지되는 기존 도시계획도로 면적	2,355	-
	② 폐지되는 기존 기타시설 면적	-	-
	③ 무상양도받는 국공유지 면적	7,817	-
계획	사업시행시 전체 정비기반(도시계획)시설 면적	10,309	④ + ⑤
	④ 사업시행시 신설(확폭)되는 도시계획도로 면적	7,059	-
	⑤ 사업시행시 신설(확폭)되는 기타시설 면적	3,250	주차장, 완충녹지
폐지 및 신설(확장) 정비기반시설 면적 비율		1 : 4.3	① + ② : ④ + ⑤ (폐지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

□ 건축배치계획도



구 분		계 획 내 용		
구 역 면 적(㎡)		35,265.70		
대 지 면 적(㎡)		30,118.30		
건 축 규 모(㎡)		10동, 지하2층 지상35층		
연면적 (㎡)	지상층	75,205.76		
	지하층	39,705.31		
	전체	114,911.07		
건 축 면 적(㎡)		5,229.68		
건 폐 율(%)		17.36%		
용 적 률(%)		249.70		
세대수 (세대)	구분	계	분양	임대
	36형	42	—	42
	46형	—	—	—
	59형	186	186	—
	74형	153	153	—
	84형	298	298	—
	96형	64	64	—
	계	743	701	42
주차대수(대)		1,040대		

□ 스카이라인



□ 조감도



소 관 부 서		공동주택과
입 안 자	과 장	김 재 경
	팀 장	김 상 덕
	담 당 자	임 은 규 (480-2882)