

『공단2주공500단지 주택 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견제시의견』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

- 공단2주공 500단지의 공동주택은 대부분이 20년 이상된 노후불량건축물로서 그 기능을 다 할 수 없고 건축물이 밀집되어 있어 당해 구역내 토지의 합리적인 이용과 가치 증진을 도모하기 어려운 지역이므로
- 정비구역지정으로 기반시설을 확대하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거 환경을 개선하고 주민 편의시설을 설치하여 도심 공동화를 방지하고 도심 기능을 활성화함으로써 도심지역의 토지이용 효율성을 높이하고자 함

3. 주요내용

□ 정비사업의 명칭 : 공단2주공500단지 주택재건축 정비사업

□ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)
신 설	구미공단2주공500단지 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 108-15번지 일원	40,900

□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	중로	3	13	12	보조 간선	481	중1-3	중1-17	일반 도로		구마시고시 제170호 (1978.06.08)	
변경	중로	2	109	15	보조 간선	378	중1-3	중3-13	일반 도로			
변경	중로	3	13	12	보조 간선	103	비산동 420	중1-17	일반 도로			
기정	소로	1	37	10	국지 도로	487	중1-3	중1-17	일반 도로		경상북도고시 제88호 (1982.06.02)	
변경	중로	3	93	12	집산 도로	345	소로1-3 7	중로1-17	일반 도로			
변경	소로	1	37	10	국지 도로	142	중1-3	중1-17	일반 도로			

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	비산 공원	근린공원	비산동 산9번지 일 대	214,440	감565	213,875	건교부고시 제524호 (1973.12.31)	

□ 공동이용시설의 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 설	관리사무소	공단동 108-15번지 일원	95.40	1개소
신 설	휴 게 소	〃	조경면적내설치	4개소
신 설	주민운동시설	〃	708.00	1개소
신 설	주민공동시설	〃	148.20	1개소
신 설	문 고	〃	72.60	관리사무소내
신 설	어린이놀이터	〃	1,088.06	4개소
신 설	경 로 당	〃	124.20	관리사무소내
신 설	근린생활시설	〃	660.00	1개소

□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

구분	획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (m ²)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(m ²)							
신설	계	38,240							
	A1	38,240	공단동 108-15번지 일원	공동주택 및 부대 복리시설	60이하	250이하			15이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 147.1411m ² ◦ 전용면적 85m ² 이하 규모의 건설비율 : 81.9% ◦ 전용면적 60m ² 이하 규모의 건설비율 : 15.1%							

□ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 전체적인 도시 스카이라인을 고려한 건축물 높이계획 및 배치계획 수립 ◦ 형태, 색채, 질감 등의 주변경관 조화와 시각적 경험의 다양화	
환경보전	◦ 환경성이 높은 수목 선정·식재로 환경의 질 향상 ◦ 단지내 주차동선 최소화 및 대부분의 주차장 지하화로 쾌적한 주거 환경 조성 ◦ 법적규모이상의 오픈스페이스 확보	
재난방지	◦ 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 함 ◦ 피난시설과 소화설비 및 필요한 통로 설치 ◦ 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 ◦ 방화상 지장이 없는 내부마감재료의 사용	

4. 관련법령 : 도시및주거환경정비법 제4조

5. 검토의견

- 본 지역은 노후가 심한 공동주택 단지로서 도시미관상 불량하며 주택단지로서의 기능을 다할 수 없어 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하여 주민 숙원사업을 해결코자 하는 것으로
- 도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비구역지정 및 정비계획 수립으로 노후·불량주택의 재건축을 통한 주거환경의 안정성 확보, 도시 기능 회복, 필요한 도시기반시설의 정비 및 도시미관을 증진코자 하는 것으로 재건축은 타당하나 건축의 용적률을 적절히 조정하여 쾌적한 주거 환경이 되도록 하고 교통소통에 원활을 기하여 재건축에 따른 민원이 발생하지 않도록 하여할 것임.