

『공단2주공200단지 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획안에 대한 의견 제시의 건』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구 미 시 장

2. 제안이유

- 공단2주공 200단지의 공동주택은 대부분이 20년 이상된 노후 불량건축물로서 그 기능을 다 할 수 없고 건축물이 밀집되어 있어 당해 구역 내 토지의 합리적인 이용과 가치 증진을 도모하기 어려운 지역이므로,
- 정비구역 지정으로 기반시설을 확대하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거환경을 개선하고 주민 편의시설을 설치하여 도심 공동화를 방지하고 도심기능을 활성화함으로써 도심지역의 토지이용 효율성을 높이하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비사업의 명칭 : 공단2주공 200단지 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 및 그 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)
신 설	구미2주공200단지 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 109번지 일원	27,975

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 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	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	109	15	보조 간선	378	중로 1-3	중로 3-13	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006 . 1 . 16)	
기정	중로	3	93	12	집산 도로	345	소로 1-37	중로 1-17	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006 . 1 . 16)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	214	소로 1-37	소로 3-3	일반 도로		경상북도 고시 제249호 (1992. 8. 4)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	407	중로 1-3	소로 3-3	일반 도로			

라. 공동이용시설의 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(m ²)	비 고
신 설	관 리 사 무 소	공단동 109번지 일원	203.0	1개소
신 설	휴 게 소	”	조경면적내설치	2개소
신 설	주민운동시설	”	415.5	1개소
신 설	주민공동시설	”	203.00	1개소
신 설	문 고	”	203.00	1개소
신 설	어린이놀이터	”	839.00	2개소
신 설	경 로 당	”	185.00	1개소
신 설	보 육 시 설	”	185.00	1개소
신 설	근린생활시설	”	2,261.25	1개소

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

결정 구분	획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(㎡)							
신 설	계	26,183							
	A1	26,183	구미시 공단동 109번지 일원	공동주택 및 부대·복리 시설	60이하	300이하	101,820.55	54.5	17이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 124.20㎡ ◦ 전용면적 85㎡이하 : 88.47%, 전용면적 60㎡이하 : 0.0% ◦ 공급세대 : 633세대 - 77.99㎡-102세대, 84.74㎡-160세대, 84.46㎡-162세대, 84.86㎡-136세대, 97.59㎡-17세대, 120.98㎡-56세대							

바. 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 주거환경 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. 참고사항

- 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 하였으므로 재건축은 타당하나 건축의 용적률을 적절히 조정하여 쾌적한 주거 환경이 되도록 하고 교통소통에 원활을 기하여 재건축에 따른 민원이 발생 하지 않도록 하여할 것임.