

형곡2주공아파트 주택재건축

정비구역지정 및 정비계획안에 대한 의견제시

1. 제안이유

- 형곡2주공아파트의 공동주택은 대부분이 20년 이상된 노후불량건축물로서 그 기능을 다할 수 없고 건축물이 밀집되어 있어 당해 구역내 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하기 어려운 지역이므로
- 정비구역지정으로 기반시설을 확대하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거환경을 개선하고 주민 편의시설을 설치하여 도심 공동화를 방지하고 도심기능을 활성화 하는 한편, 도심지역의 토지이용 효율성을 높이고자 함.

2. 주요내용

□ 정비사업의 명칭 : 형곡2주공아파트 주택재건축 정비사업

□ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)
신 설	구미형곡2주공아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 형곡동 73번지 일원	20,902

□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

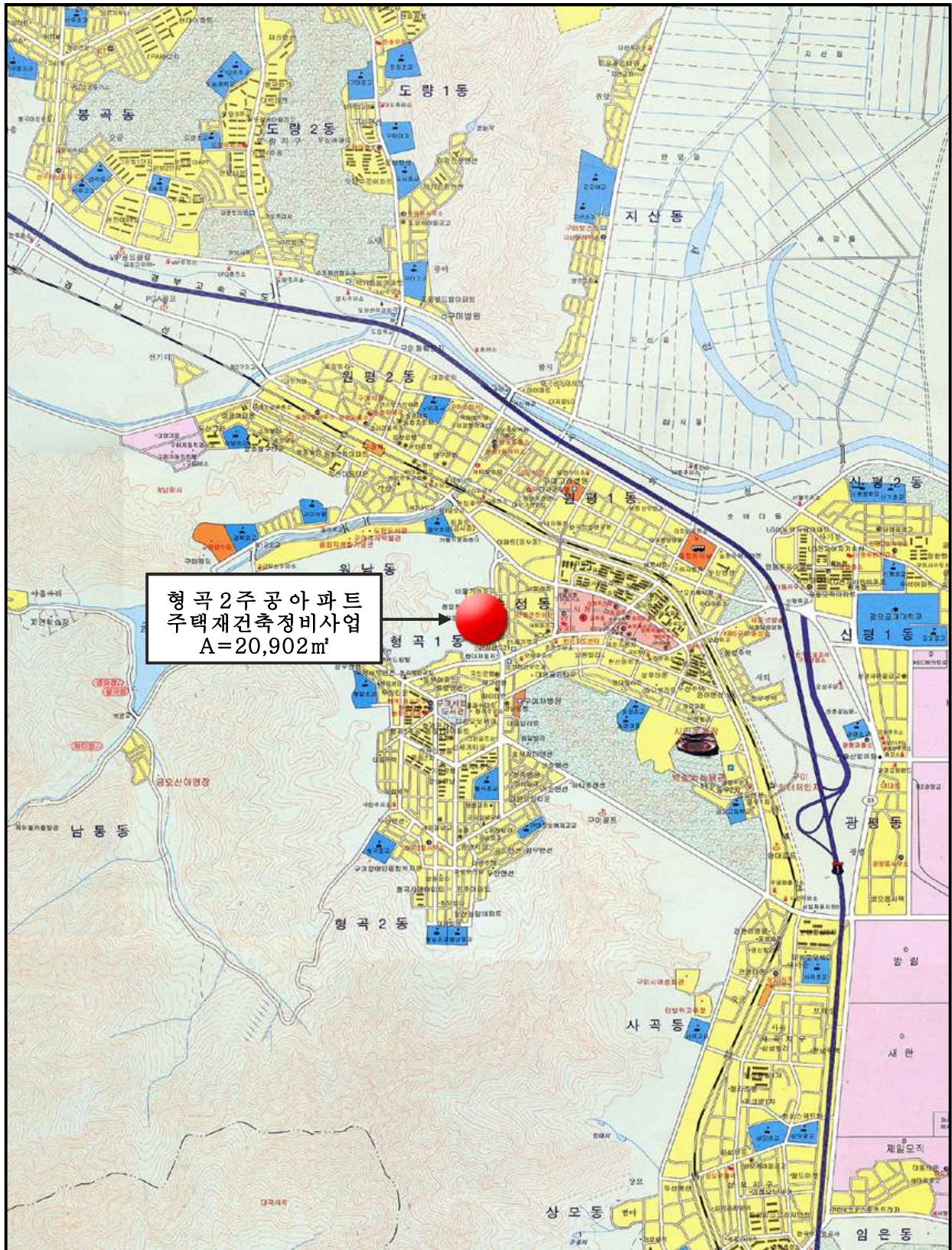
구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	4	25	주간선 도로	—	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로	—	‘77. 8.23	
변경	대로	3	4	28	주간선 도로	—	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로	—	—	구역내

나. 도시계획시설(공원·녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	20	녹지	완충녹지	대로3-4선변	9,720	—	9,720	87. 2. 7	

3. 참고사항 : 도시 및 주거환경정비법 제4조

위 치 도



의회의견 청취 설명자료

1. 정비사업의 명칭 : 형곡2주공아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)
신 설	형곡2주공아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 형곡동 73번지 일원	20,902

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	4	25	주간선 도로	-	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로	-	'77. 8.23	
변경	대로	3	4	28	주간선 도로	-	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로	-	-	구역내

나. 도시계획시설(공원·녹지) 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	20	녹지	완충녹지	대로3-4선변	9,720	-	9,720	'87. 2. 7	

4. 공동이용시설의 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고(설치기준)
신 설	관 리 사 무 소	형곡동 73번지 일원	90.0	$10 + (403 - 50) \times 0.05 \text{㎡} = 27.65 \text{㎡}$ 이상
신 설	휴 게 소	"	조경면적내 설치	500세대마다 1개소 설치
신 설	주민공동시설	"	400.0	$50 + (403 - 300) \times 0.1 \text{㎡} = 60.3 \text{㎡}$ 이상
신 설	문 고	"	100.0	500세대 이상인 경우 해당
신 설	어린이놀이터	"	633.1	$300 + (403 - 100) \times 1 \text{㎡} = 603 \text{㎡}$ 이상
신 설	경 로 당	"	120.0	$20 + (403 - 150) \times 0.1 \text{㎡} = 45.3 \text{㎡}$ 이상
신 설	보 육 시 설	"	150.0	500세대 이상인 경우 해당
신 설	근린생활시설	"	300.0	$403 \times 6 \text{㎡}$ 미만 = 2,418㎡미만

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

결정 구분	획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	높이 (m)	층수
	명칭	면적(㎡)							
신설	계	19,290	구미시 형곡동 73번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	250 이하	74,342.97	43.2 이하	지하2 ~ 지상15
	A1	19,290							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦분양주택의 최대규모 : 전용면적115.44㎡ ◦전용면적 85㎡이하 : 56.07%, 전용면적 60㎡이하 : 0.0% ◦공급세대 : 403세대 － 74.48㎡= 32세대, 84.88㎡=194세대, 103.88㎡=45세대, 115.44㎡=132세대						

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
도시경관	- 주변 인접주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 형태, 색채, 질감 등의 주변경관과 조화를 이루도록 계획
환경보전	- 사업지내 오픈스페이스와 녹지공간 최대한 확보 - 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 - 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	- 화재 : 지구내 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 수해 : 계획구역으로 유입되는 우수량을 감안하여 주변에 적정 우수관망 설치 - 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축

7. 정비사업시행 예정시기 : 최초 정비구역 지정고시가 있는 날로부터 5년 이내

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	20,902	—	20,902	100.0	
제2종일반주거지역	20,902	—	20,902	100.0	

2) 기반시설의 배치와 규모

가. 도로시설 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	4	25	주간선 도로	—	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로		'77. 8.23	
변경	대로	3	4	28	주간선 도로	—	광로 2-2	대로 1-2	일반 도로		—	구역내

3) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

구 분	명 칭		면 적(m²)	비 율(%)	비 고
도 시 계 획 용 도 지 역	제2종일반주거지역		20,902	100.0	
획 지	합 계		19,290	92.3	
	A1		19,290	92.3	
기 반 시 설	합 계		1,612	7.7	
	도시계획도로	가감차선	626	3.0	대로3-4호선변 가감차선설치
	완충녹지		986	4.7	완충녹지20호

※ 도시계획도로 및 완충녹지는 조성 후 해당지자체에 기부채납

4) 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적율·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도

도 면 번 호	위 치		구 분		계획내용
	가구번호	획지번호			
-	A	1	용도	지정용도	◦ 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	◦ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		◦ 60% 이하
			용적률		◦ 250% 이하
			높이	최고높이	◦ 15층 이하
				최저높이	-

5) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

도 면 번 호	위 치		구 분	계획내용
	가구번호	획지번호		
-	A	1	배 치	◦ 도면참조
			형 태	-
			색 채	◦ 주변환경과 조화되는 색채 권장
			건 축 선	-

6) 환경관리계획 또는 경관계획

구 분	계 획 내 용
도시경관	◦ 주변 인접주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ◦ 형태, 색채, 질감 등의 주변경관과 조화를 이루도록 계획
환경보전	◦ 사업지내 오픈스페이스와 녹지공간 최대한 확보 ◦ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 ◦ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	◦ 화재 : 지구내 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ◦ 수해 : 계획구역으로 유입되는 우수량을 감안하여 주변에 적정 우수관망 설치 ◦ 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축

9. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

가. 정비사업의 시행방법 : 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리·처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정구분	구역구분		위치	주된 정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		합계	존치	개수	철거	철거이주	
신설	형곡2주공아파트	20,902	형곡동 73번지 일원	9	-	-	9	-	

다. 정비기반시설의 설치계획

○ 도로계획

- 동측의 대로3-4호선에서 사업지측으로 가감차선 3m 확폭하여 전구간 도로 개설

○ 상수도

- 단지내 상수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 상수도 공급계통 : 낙동강계통의 광역상수도정수장으로부터 공급
- 2006년 급수량

급수인구(인)	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량(m ³ /일)	일최대급수량(m ³ /일)
725	395	286	344

주)급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2006년 원단위(동지역)사용

※ 일최대 급수량 = 일평균 급수량 × 1.2

- 계획 급수량

급수인구(인)	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량(m ³ /일)	일최대급수량(m ³ /일)
1,169	400	467.6	561.1

주)급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2011년 원단위(동지역)사용

※ 일최대 급수량 = 일평균 급수량 × 1.2

- 구미시 수도정비기본계획의 급수증가량 및 급수시설정비계획이 수립되어 있어 상수도의 공급에는 문제가 없을 것으로 사료됨

○ 하수도

- 단지내 하수도 시설은 사업시행시 전면개체
- 하수도 공급계통 : 구미시 구미처리구역(중앙처리분구)에 속함
- 2006년 하수량

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m³/일)
725	306	222

주)하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2006년 원단위(동지역)사용

- 계획 하수량

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m³/일)
1,169	326	381

주)하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2011년 원단위(동지역)사용

- 구미시 하수도정비기본계획의 하수증가량처리계획 및 하수도시설정비계획이 수립되어 있어 하수처리에는 문제가 없을 것으로 사료됨

○ 공원·녹지·광장

- 사업지 동측 완충녹지 20호(사업지구내면적:986m²) 조성
- 주택단지의 쾌적성, 효율성 및 안전성 등을 위하여 아파트 건물사이와 주변 오픈스페이스를 대상으로 식재 및 파고라 등의 휴게공간을 제공

○ 주차장

- 단지내 주차장은 오픈스페이스 확보를 위해 지상부에 방문객과 장애인을 위한 주차 등의 최소한의 주차계획을 하고, 단지내 주민을 위해서는 지하주차장을 설치하여 주차수요에 대처

구 분		계 획(면)	비 고
주 차 대 수	합 계	577	
	지 상	32	상가 3대 포함
	지 하	545	

라. 정비구역의 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 153세대

- 계획가구수는 250가구에서 153가구가 증가한 403가구로 계획하였으며, 이에 따른 가구원수를 산출하면 1,169인으로 현재인구 725인에서 444인 정도가 증가할 것으로 예상됨

인구 및 가구수

구 분	인 구 수(인)			가 구 수(가구)		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
계획구역	725	1,169	증)444	250	403	증)153

주1) 인구는 2006년 구미도시계획재정비 2011년 계획가구 가구당 인구 2.9인을 적용(2004.4)

평형별 세대수

구 분		공 동 주 택					비 고
		합 계	28평형 (74.48㎡)	32평형 (84.88㎡)	37평형 (103.88㎡)	42평형 (115.44㎡)	
인구수 (인)	계 획	1,169	93	563	130	383	
세대수 (세대)	계 획	403	32	194	45	132	

바. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

사. 기타 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음

※ 관련법령 (도시 및 주거환경정비법)

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 “도시계획시설”이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획
6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)
- 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항