

공단동 장한아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획안에 대한 의견제시

의 번	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2007. 10. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 공단동 장한아파트 공동주택은 20년 이상된 노후불량건축물로서 그 기능을 다 할 수 없고, 당해 구역내 토지의 합리적인 이용과 가치 증진을 도모하기 어려운 지역이므로, 정비구역 지정으로 기반시설을 확대하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거 환경을 개선하고 주민 편의시설을 설치함으로써 도심 공동화를 방지하고 도심기능을 활성화 함으로써 도심지역의 토지이용 효율성을 높이하고자 함.

2. 주요내용

- ☐ 정비사업의 명칭 : 공단동 장한아파트 주택재건축 정비사업
- ☐ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m^2)
신 설	공단동 장한아파트 주택재건축정비사업	경상북도 구미시 공단동 1번지	21,249

□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	3	20	보조 간선	2,490	대1-2 신평70-1	중1-17 공단130-4	일반 도로		건교고 211 (70.5.12)	
변경	중로	1	3	20~22.5	보조 간선	2,490	대1-2 신평70-1	중1-17 공단130-4	일반 도로			
기정	소로	2	113	8	국지 도로	565	소2-104 신평동 73	중1-3 신평동 103-13	일반 도로		경북고 114 (74. 5.11)	
변경	소로	2	113	8~12.5	국지 도로	565	소2-104 신평동 73	중1-3 신평동 103-13	일반 도로			

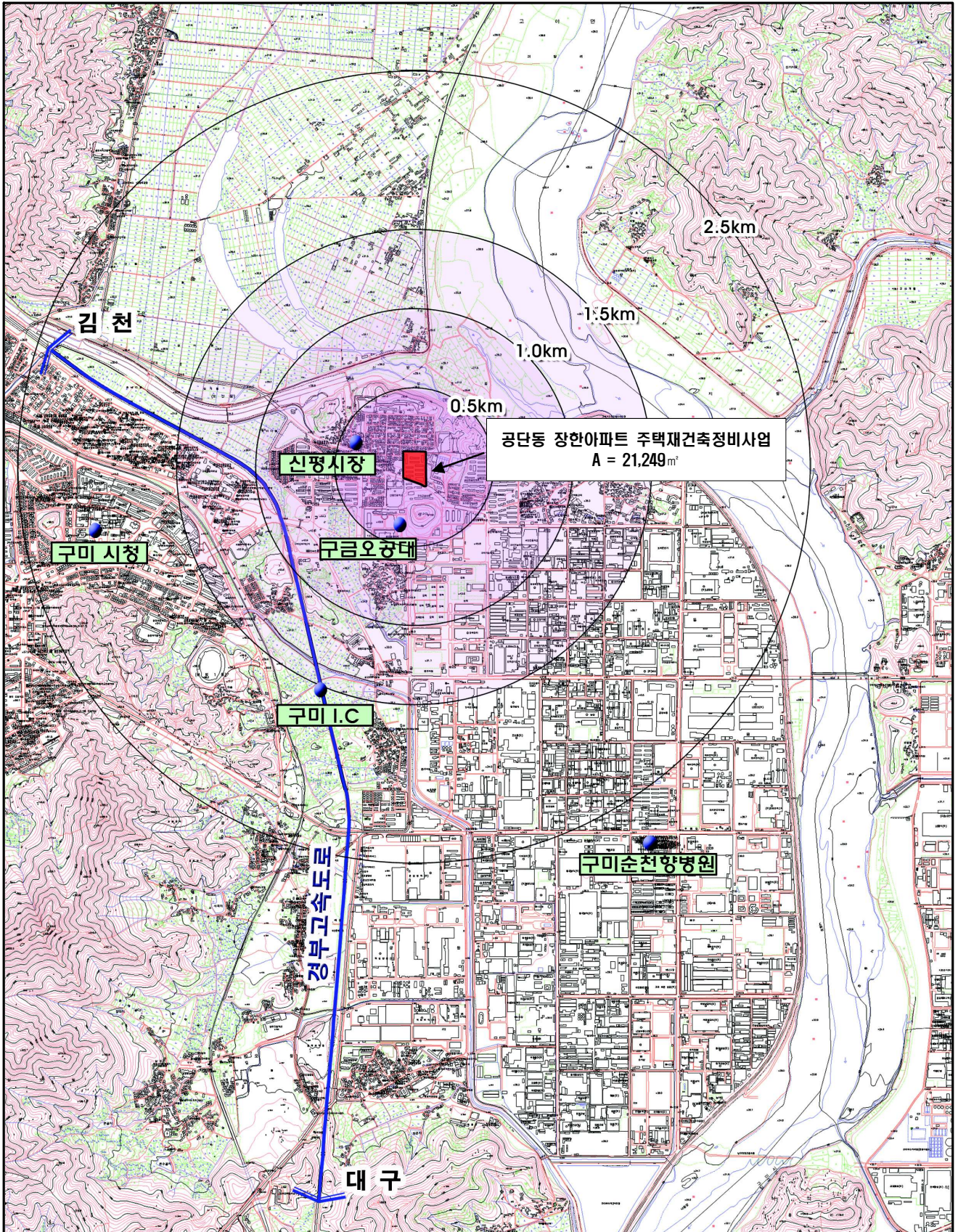
3. 관련법령 : 도시및주거환경정비법 제4조

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. 국토의계획및이용에관한법률 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

위 치 도



의회의견 청취 설명자료

1. 정비사업의 명칭 : 공단동 장한아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)
신 설	공단동 장한아파트 주택재건축정비사업	경상북도 구미시 공단동 1번지	21,249

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	구 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	3	20	보조 간선	2,490	대1-2 신평70-1	중1-17 공단130-4	일반 도로		건교고 211 (70.5.12)	
변경	중로	1	3	20~22.5	보조 간선	2,490	대1-2 신평70-1	중1-17 공단130-4	일반 도로			
기정	소로	2	113	8	국지 도로	565	소2-104 신평동 73	중1-3 신평동 103-13	일반 도로		경북고 114 (74, 5,11)	
변경	소로	2	113	8~12.5	국지 도로	565	소2-104 신평동 73	중1-3 신평동 103-13	일반 도로			

4. 공동이용시설의 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(m ²)	비 고
신 설	관리사무소	경북 구미시 공단동 1번지	160.00	1개소
신 설	휴 게 소	"	조경면적내설치	4개소
신 설	주민공동시설	"	160.00	1개소
신 설	문 고	"	120.00	1개소
신 설	어 린 이 놀 이 터	"	659.90	2개소
신 설	경 로 당	"	120.00	1개소
신 설	보 육 시 설	"	120.00	1개소
신 설	근 린 생 활 시 설	"	2400.00	1개소

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

결정 구분	획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (m^2)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(m^2)							
신 설	A1	19,403	구미시 공단동 1번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60이하	250이하	71,604.65	45.92	15이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 $111.40m^2$ ◦ 전용면적 $85m^2$이하 : 70.73%, 전용면적 $60m^2$이하 : 0% ◦ 공급세대 : 410세대 - $84.94m^2$- 290세대, $98.80m^2$-54세대, $111.40m^2$-66세대							

6. 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	

7. 정비사업시행 예정시기 : 최초 정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가

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 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	21,249	-	21,249	100.0	

2) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
용 도 지 역	제2종일반주거지역	21,249	100.0	
획 지	A1	19,403	91.3	
기반시설	도시계획도로	1,846	8.7	

3) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구번호	획지번호		
-	A	1	▪ 배치	• 도면참조
			▪ 형태	-
			▪ 색채	• 주변 환경과 조화되는 색채 권장
			▪ 건축선	-

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

결정 구분	구역 구분		위 치	주된 정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (m^2)		합계	존치	개수	철거	철거 이주	
신설	공단동 장한아파트	21,249	공단동 1번지 일원	11	-	-	11	-	

다. 정비기반시설의 설치계획

○ 상수도

- 단지내 상수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 상수도 공급계통 : 구미정수장 중앙배수지로부터 공급
- 2006년 급수량

급수인구(인)	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량(m^3 /일)	일최대급수량(m^3 /일)
1,176	395	464.5	557.4

주) 급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2006년 원단위 사용

※ 일최대 급수량 = 일평균 급수량 $\times$ 1.2

- 계획 급수량

급수인구	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량	일최대급수량
1,230	400	492.0	590.4

주) 급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2011년 원단위 사용

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

○ 하수도

- 단지내 하수도 시설은 사업시행시 전면 개체
- 하수도 공급계통 : 구미시 중앙처리분구 속함
- 2006년 하수량

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m^3 /일)
1,176	306	359.9

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2006년 원단위 적용

- 계획 오수량 산정

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m^3 /일)
1,230	326	401.0

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2011년의 원단위 사용

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

○ 주차장

- 단지내 주차장은 지상부에 아파트주민, 일부 근린생활시설 이용객 및 장애자를 위한 주차장외에 지하주차장 설치

구 분		계획(면)	비 고
주차대수	계	561	법정주차대수 472대 법정대비주차확보율 118.86%
	지 상	0	
	지 하	561	

라. 정비구역의 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 100세대

○ 계획가구수는 310가구에서 100가구가 증가한 410가구로 계획하였으며 이에 따른 가구원수를 구미시 평균가구원수인 3.0인/가구로 적용하여 산출한 아파트단지내의 인구수는 현재인구 1,176명에서 54명이 증가한 1,230명으로 전망됨

인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
계획구역	1,176	1,230	증)54	310	410	증)100

평형별 세대수

구 분		공 동 주 택				비고
		합 계	84.94㎡ (32.15평형)	98.80㎡ (38.10평형)	111.40㎡ (42.10평형)	
인구수 (인)	계획	1,230	870	162	198	
세대수 (세대)	계획	410	290	54	66	

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

사. 기타 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음

- 공단동 장한아파트 주택 재건축 -

정비구역지정 및 정비계획수립(안)

□ 유관기관 및 관련 부서 협의결과

협의 부서	협의의견	조치계획	반영 여부	비고
구미 경찰서	주택재건축정비사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획수립(안)보완 건에 대하여 특이 의견 없으며, 교통안전시설물 설치시 별도 협의	시설물 설치시 구미경찰서와 별도협의토록 하겠음	반영	
구미교 육청	- 구미시 공단동 1번지 상의 장한아파트 주택 재건축 정비사업지역은 신평초등학교 통학구역으로서 교실보유 현황과 학생수 계획을 판단한 결과, 학생수용이 가능할 것으로 예상되어 지며, - 정비구역지정 및 정비계획수립(안)부터 입주시까지 일정 기간(5~6년)이상이 소요되는 점을 감안할 때 사업규모 변경이나 일정변경이 있을시 재협의해 주시기 바라며, - 또한, 사업시행자는 정확한 일정(재건축에 따른 이주(철거)일, 착공일, 준공일, 분양일, 입주예정일(가능하다면 학년 말로 입주일을 조정) 등)을 우리 교육청으로 통보해 주시기 바라며, 사업인가 후에도 지속적으로 일정변경에 대하여 통보해 주시기 바라며, 예상학생수 조사시 적극 협조바람	- 사업규모의 변경이나 일정 변경이 있을 경우 재협의를 할 것임 - 사업시행인가 신청시에 교육청과 별도 협의토록 하겠음	반영	

협 의 부 서	협 의 의 견	조 치 계 획	반 영 여 부	비 고
한국전력 공사 구미지점	전기공급 가능하며, 적기공급을 위한 공사 기간을 감안하여 신청하시기 바람	사업시행인가 신청시 전기공급관련 별도 협의토록 하겠음	반영	
KT 구미지점	공사설계시 사설 맨홀 위치선정을 KT와 협의시공 하여주시면 통신시설 공급에 이상 없음	공사설계시 사설 맨홀 위치선정을 KT와 협의시공 하겠음	반영	
구미 도시가스	도시가스 공급가능 하며, 추후 상세 재협의 할 것	사업시행인가 신청시 상세 재협의토록 하겠음	반영	
환경 위생과	- 사전 환경성 검토대상이며, - 수질오염총량제와 타관련 계획 간의 연계 업무처리 지침(환경부훈령 제681호, 2006.10.19)에 의거 개발사업에 따른 오염원의 발생 및 배출 부하량을 산정하여 주 택사업승인 전 협의할 것	개발사업에 따른 오염원의 발생 및 배출 부하량을 산정하여 사업시행인가시 협의 하겠음	반영	

협의 부서	협의의견	조치계획	반영 여부	비고
청소행 정과과	폐기물이 5톤이상 발생 될 경우(착공에서 부터 공사완료까지 발생량) 사업장 폐기물 배출자 신고대상이므로 착공전 폐기물관리 법 제24조 및 동법시행규칙 제10조 규정에 의거 신고를 득해야 함.	사업인가신청시에 폐기물의 처리, 음식물 전용수거용기 및 재활용 분리 수거함의 설치위치와 불박이장의 설치에 대해서는 재 협의 토록 하겠음	반영	
교통 행정과	- 별도 의견 없으며, - 추후 교통안전시설물 설치시 구미 경찰서 와 별도 협의할 것	교통안전시설물 설치시 구미 경찰서와 별도 협의 하겠음	반영	
건설과	주택재건축정비사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획수립(안)보완 건에 대하여 별도 의견 없음	-	-	
도시과	- 의견없음 - 주택 재건축 정비구역지정 시 정비구역 지정권자는 토지이용규제법 기본법 제8조의 규정에 의거 지방 자치단체의 공보에 고시하여야 됨	토지이용규제법 기본법 제8조의 규정에 의거 고시관련 기본자료를 첨부하여 제출하였음	반영	

협의 부서	협의의견	조치계획	반영 여부	비고
공원 녹지과	현장조사 한 수목(전나무 등 16종 162본)은 향후 공사시 나무의 상태를 확인하여 조경수로 활용할 수 있도록 함이 바람직함	공사시 기존수목의 상태를 확인하여 조경수로 최대한 활용 하겠음	반영	
수도과	사업부지 전면 도로변(중로1-3호선)으로 우리시 상수도관(DCIP350mm)이 매설되어 있어 사업부지내 상수도 공급은 가능한 것으로 판단되오니 건축허가시 소요수량 및 환경은 재협의하기 바람	사업시행인가신청시 소요수량 및 환경에 대하여 재협의토록 하겠음	반영	
하수과	정비구역지정 및 정비계획수립(안)에 따른 의견은 없으며, 향후 실시설계 시 별도 협의	실시설계시 별도 협의 하겠음	반영	

협의 부서	협의의견	조치계획	반영 여부	비고
신평 2동장	•사업지구 인근지역이 모두 공동주택 밀집 지역으로 재개발이 추진 중에 있으며 기반 시설 등이 어느 정도 연계 되어 사업이 전체적으로 시행되어야 사업효과를 충족시킬 수 있을 것으로 사료됨. •정비계획수립시 공사에 따른 민원 발생 사항에 사전검토(소음, 비산먼지, 건축폐기물 발생, 지형변동 절·성토, 일조권 등) •장한아파트는 구미시에서 제일 오래된 공동주택으로 28년 이상된 건축물로서 정비 구역지정으로 토지이용 효율성 증대와 주거환경개선이 필요함 ※ 당초 310세대 970여명 ⇒ 계획 410세대 1,230명	•정비계획수립시 공사에 따른 민원 발생 사항에 사전검토하여 민원이 발생되지 않도록 조치 하겠음	반영	
건축과	•도시 및 주거환경정비법 및 주택법 관련 법령에 관한 사항 - 101동, 102동, 106동 바람 길에 영향이 없도록 필로티 검토 - 단지 내 용적율(설계-249.74%법적- 250%) 하향조정 검토	•사업지 동측은 수도사업소 용지로 기존지 형이 유지되며, 서측은 통행을 위한 도로가 개설되어 있고, 단지 중앙부에 10m의 단지 내 도로가남북 방향으로 계획되어 있어 바람길에 대한 영향은 없을 것으로 판단됨 •단지 내 용적율 기존 249.74%에서 247.89% 하향 조정함	반영	