신평지구 주택재건축
정비구역 지정 및 정비계획(안)대한 의견제시

의 안 번 호	

제출일자 : 2008. 6.
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

○ 구미 신평지구의 주택단지는 대부분이 20년 이상된 노후 불량건축물로서 그 기능을 다 할 수 없고 건축물이 밀집되어 있어 당해 구역내 토지의 합리적인 이용과 가치 증진을 도모하기 어려운 지역으로서,

○ 자력으로는 주거환경개선이 불가능하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 입안을 통해 정비기반시설을 확보하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거환경 개선 및 도심지역의 토지이용 효율성을 높이고자 함.

2. 주요내용

□ **정비사업의 명칭 : 신평지구 주택재건축 정비사업**

□ **정비구역 및 면적**

○ 위 치 : 구미시 신평동 70-2번지 일원

○ 면 적 : 76,117㎡

□ **건축물의 용도 및 규모에 관한 계획**

○ 주된용도 : 공동주택 및 부대시설

○ 계획세대수 : 1,240세대(3,720명)

○ 건 폐 율 : 24.22%

○ 용 적 률 : 247.65%

3. 참고사항

○ 도시 및 주거환경정비법 제4조

○ 현황도<위치도, 정비구역 및 정비계획(안)도>

○ 관련기관(부서) 의견 검토

신평지구 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 사업개요

○ 사 업 명 : 신평지구 주택재건축정비사업

○ 위　　치 : 구미시 신평동 70-2번지 일원

○ 용도지역 : 제2종일반주거지역

○ 계획인구 및 세대 : 3,720명(1,240세대)

○ 토지이용계획

구 분	계	택지용지			공공시설용지		비고
		공동주택	종교용지	근린생활	도로	어린이공원	
면적(㎡)	76,117	61,330	1,359	840	8,778	3,810	
비율(%)	100.0	80.6	1.8	1.1	11.5	5.0	

○ 추진배경 : 주민제안에 의한 사업신청

○ 사업시행자 : 조합설립추진위원회 위원장 최해식

○ 예상사업시기 : 정비구역고시일로부터 4년 이내

2. 추진사항 및 향후계획

○ 2007. 08. 03 : 교통영향평가 심의 통과(경상북도)

○ 2007. 11. 29 : 신평지구 주택재건축 정비구역 및 정비계획안 제안

○ 2008. 04. 02 : 관련기관(부서)협의 및 보완 완료

○ 2008. 04. 14 ~ 04. 29 : 신평지구 주택재건축정비구역지정 공람·공고

○ 2008. 06월중 : 시의회 의견청취

○ 2008. 07월중 : 구미 도시계획위원회 자문 개최

○ 2008. 08월중 : 정비구역신청(경상북도)

○ 2008. 09월중 : 경상북도 지방도시계획심의 개최

○ 2008. 10월중 : 정비구역지정 결정 및 고시(경상북도)

○ 2008. 11월중 : 사업인가 및 시행

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	1	3	20	보조간선도로	2,490	대1-2 신평70-1	중1-17 공단130-4	일반도로	건교고211 (70.5.12)	
변경	중로	1	3	20~24	보조간선도로	2,490	대1-2 신평 70-1	중1-17 공단130-4	일반도로		일부구간 폭원확장
기정	소로	2	104	8	국지도로	500	소로2-113 신평73-5	소로2-105종점 신평 산2-7	일반도로	경북고270 (78.9.15)	
변경	소로	2	104	8	국지도로	60	중로3-A	소로2-105종점 신평 산2-7	일반도로		연장축소
기정	소로	2	113	8	국지도로	565	소로2-104기점 신평 73	중로1-3 신평103-13	일반도로	경북고114 (74.5.11)	
변경	소로	2	113	8	국지도로	146	중로2-A	중로1-3	일반도로		연장축소
신설	중로	1	A	20	집산도로	235	중로1-3	중로3-A	일반도로		
신설	중로	2	A	15~17	국지도로	488	중로1-A	중로3-A	일반도로		
신설	중로	3	A	14	국지도로	419	중로1-A	신평 73-5	일반도로		
신설	중로	3	B	13	국지도로	130	중로3-A	소로2-104	일반도로		
신설	소로	3	A	6	국지도로	45	중로2-A	신평 제1공원	일반도로		

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	25	신평 제1공원	어린이 공원	신평동 93-15번지 일원	—	4,160	4,160	경북고270 (78.9.15)	
변경	25	신평 제1공원	어린이 공원	신평동 93-15번지 일원	4,160	증)3,810	7,970		주택재건축사업으로 인한 공원면적증가

4. 공동이용시설의 설치계획

구 분		법 규 내 용 (설치기준)	법적기준 (㎡)	계 획 (㎡)	비 고
복리시설	주민공동시설	300세대 : 50+(세대수-300)×0.1㎡	144	1,000	1개소
	문 고	300세대 이상의 경우 33㎡이상	33	200	1개소
	경 노 당	100세대 : 40+(세대수-150)×0.1㎡	149	300	1개소
	주민운동시설	500세대 이상 200세대마다 150㎡ 더한 면적 이상의 운동장 설치	-	950	3개소
	어린이놀이터	100세대 : 300+(세대수-100)×1.0	1,450	1,595	4개소
	보육시설	500세대 이상(40인이상 수용가능)	-	200	1개소
	근린생활시설	세대수 × 6㎡이하	7,500	600	1개소
부대시설	경 비 실	-	-	30	2개소
	관리사무소	50세대 : 10+(세대수-50)×0.05㎡	70	150	1개소
	조경시설	대지면적의 30%이상 설치, 전용면적 85㎡이하 전체세대수2/3이상일 경우 대지면적의15%이상 설치	18,399	20,239	

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

결정구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분			위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면 적 (㎡)	가구	획지	면적 (㎡)					
신설	신평지구 주택재건축 정비구역	76,117	Ⅰ	-	61,330	신평동 70-2번지 일원	A	24.22	247.65	15층 이하
			Ⅱ	-	1,359	신평동 104-13번지 일원	B			4층 이하
			Ⅲ	-	3,810	신평동 93-14번지 일원	C			
			Ⅳ	-	840	신평동 92-9번지 일원	B			4층 이하
			Ⅴ	-	8,778	신평동 70-25번지 일원	도로			
건축물 용도			허용용도	A	• 구미시 도시계획조례 별표6 - 공동주택 및 부대복리시설 (단, 학교환경위생정화구역 내 금지시설은 제외)					
				B	• 구미시 도시계획조례 별표4 - 근린생활시설, 문화 및 집회 시설					
				C	• 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설비율 (전용면적 85㎡ 이하가 전체 주택세대수의 40% 이상) : 총 1,240세대 - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 746세대 (60.2%) - 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 494세대 (39.8%)							

6. 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
도시경관	• 가로변 외관향상 및 스카이라인 형성, 단지 중심성 확보를 위해 층고 변화(최저 1층 ~ 최고 15층) • 도시경관개선을 위한 도로변의 야간조명 시설을 별도 설치하도록 함.
환경보전	• 기존 관상가치가 높거나 이식가능한 수목은 재식재하여 사업 추진에 따른 폐목의 발생을 저감토록 함. • 친자연적 녹지공간이 생성되도록 조경계획
재난방지	• 공동주택 부지 내 소방차 진입, 진압공간 확보 • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 • 고층아파트는 피난 · 방화대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획 • 옥상비상구는 화재 때 감지기 동작에 의해 자동으로 열리거나 주민이 수동으로 열수 있는 장치를 설치 • 구역 내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식소화기를 모든 층에 갖추도록 계획 • 발코니 개조한 거실 : 발코니 천장 스프링클러를 설치 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업 후 지속적으로 관리

7. 정비사업시행 예정시기

○ 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가

8. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

○ 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

○ 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

- 대상지 구역별 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획 수립
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제85조 내지 제100조의 규정에 의한 도시계획시설설치 및 정비계획에 포함된 건축기준에 적합한 계획

가. 기존 건축물의 정비 및 계량 계획

결정 구분	구 역 명	면 적 (㎡)	시 행 구 역	위 치	정비개량계획 (동)					비 고
					계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신평지구 주택재건축 정비구역	76,117	계		435	-	-	435	-	
			I	신평동 70-2번지일원	435	-	-	435	-	

나. 정비기반시설의 설치계획

○ 도로계획

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-3	중로1-3	• 일부구간 폭원확장 (B=20 → 20~24m)	• 공동주택 건설에 따른 일부구간 폭원 확장
소로2-104	소로2-104	• 노선연장 축소 (L=500m → 60m)	• 공동주택 건설에 따른 노선연장 축소
소로2-113	소로2-113	• 노선연장 축소 (L=565 → 146m)	• 공동주택 건설에 따른 노선연장 축소
-	중로1-A	• 신설 (B=20, L=235m)	• 공동주택 건설에 따른 노선 신설
-	중로2-A	• 신설 (B=15~17m, L=488m)	• 공동주택 건설에 따른 노선 신설
-	중로3-A	• 신설 (B=14m, L=419m)	• 공동주택 건설에 따른 노선 신설
-	중로3-B	• 신설 (B=13m, L=130m)	• 공동주택 건설에 따른 노선 신설
-	소로3-A	• 신설 (B=6m, L=45m)	• 공동주택 건설에 따른 노선 신설

○ 공원녹지계획

- 본 사업대장지 남측부에 어린이공원 설치
- 지하주차장 설치로 인해 지상부에 보다 많은 오픈스페이스 확보하여 어린이놀이터, 휴게시설, 운동시설 등을 설치

○ 상수도

- 단지내 상수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 상수도 공급계통 : 구미정수장 중앙배수지에서 공급
- 계획급수량

시 설	규 모	급수 원단위	계획급수량 (㎥/일)
공동주택	3,720인 (1,240세대)	448ℓ/인	1,667
근린생활시설	1,500㎡	30ℓ/인	45
총 계	-	-	1,712

○ 하수도

- 단지내 하수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 하수도 공급계통 : 구미시 중앙처리분구에 포함
- 계획 오수발생량 및 오염부하량 산정

계획급수량 (㎥/일)	오수전환율 (%)	지하수유입율 (%)	오수발생량 (㎥/일)
1,667	80	5	1,467

○ 주차장

- 단지내 주차장은 지상부에 아파트주민 및 일부 근린생활시설 이용객 또는 장애자를 위한 주차장외 지하주차장 설치

구 분		계획(면)	비 고
주차대수	계	1,797	
	지 상	80(장애인 13대)	
	지 하	1,717(장애인 62대)	

다. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

○ 계획가구수는 898가구에서 342가구가 증가한 1,240가구로 계획하였으며 이에 따른 가구원수를 구미시 평균가구원수인 3.0인/가구로 적용하여 산출한 아파트단지내의 인구수는 현재 2,030명에서 1,690명이 증가한 3,720명으로 전망됨

구 분	인 구 수 (인)			세 대 수 (세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
	2,030	3,720	1,690	898	1,240	342

≪참 고 사 항≫

□ 관련법령 : 도시 및 주거환경정비법 제4조

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 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, 2007.12.21>

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

6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

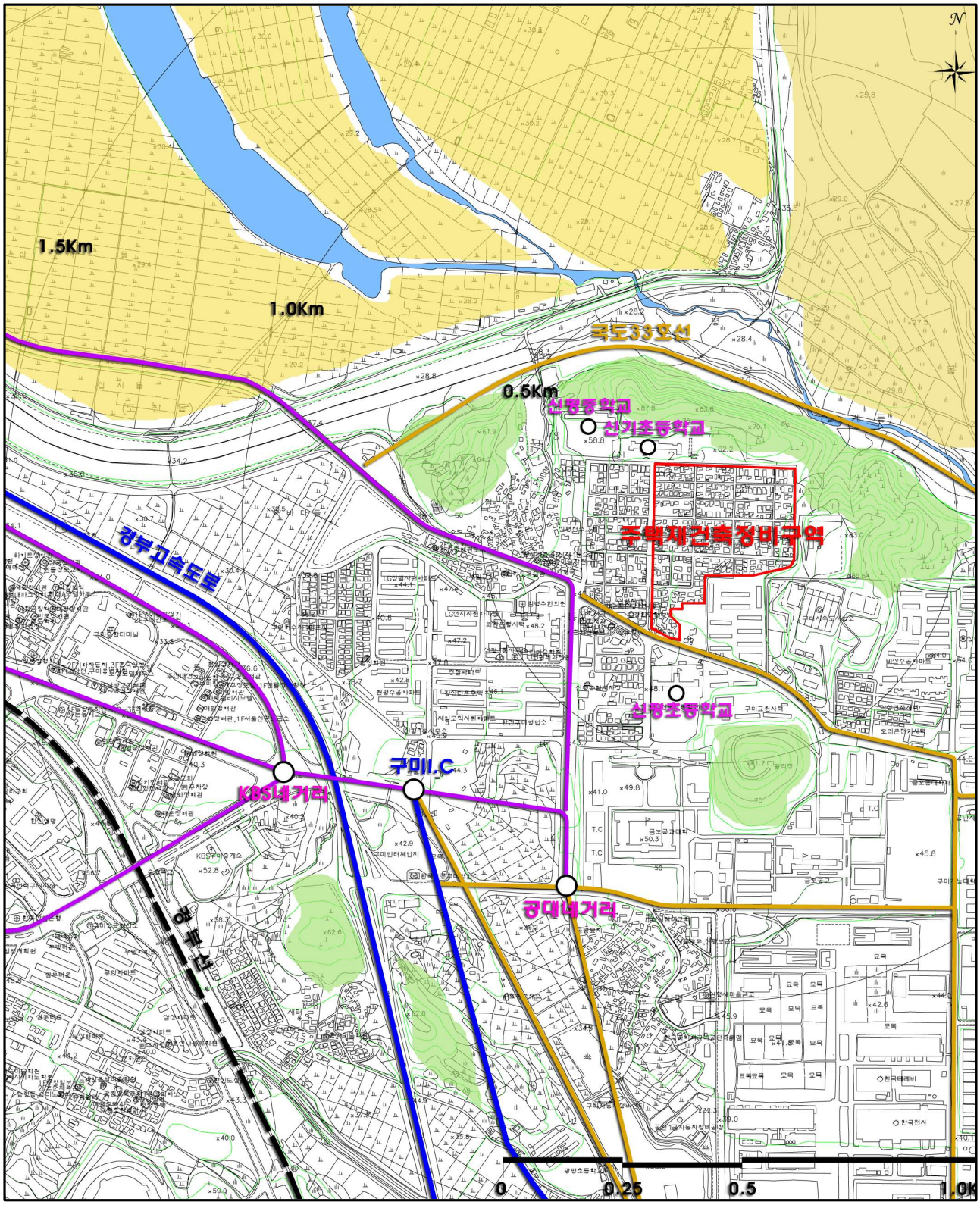
7. 정비사업시행 예정시기

7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)

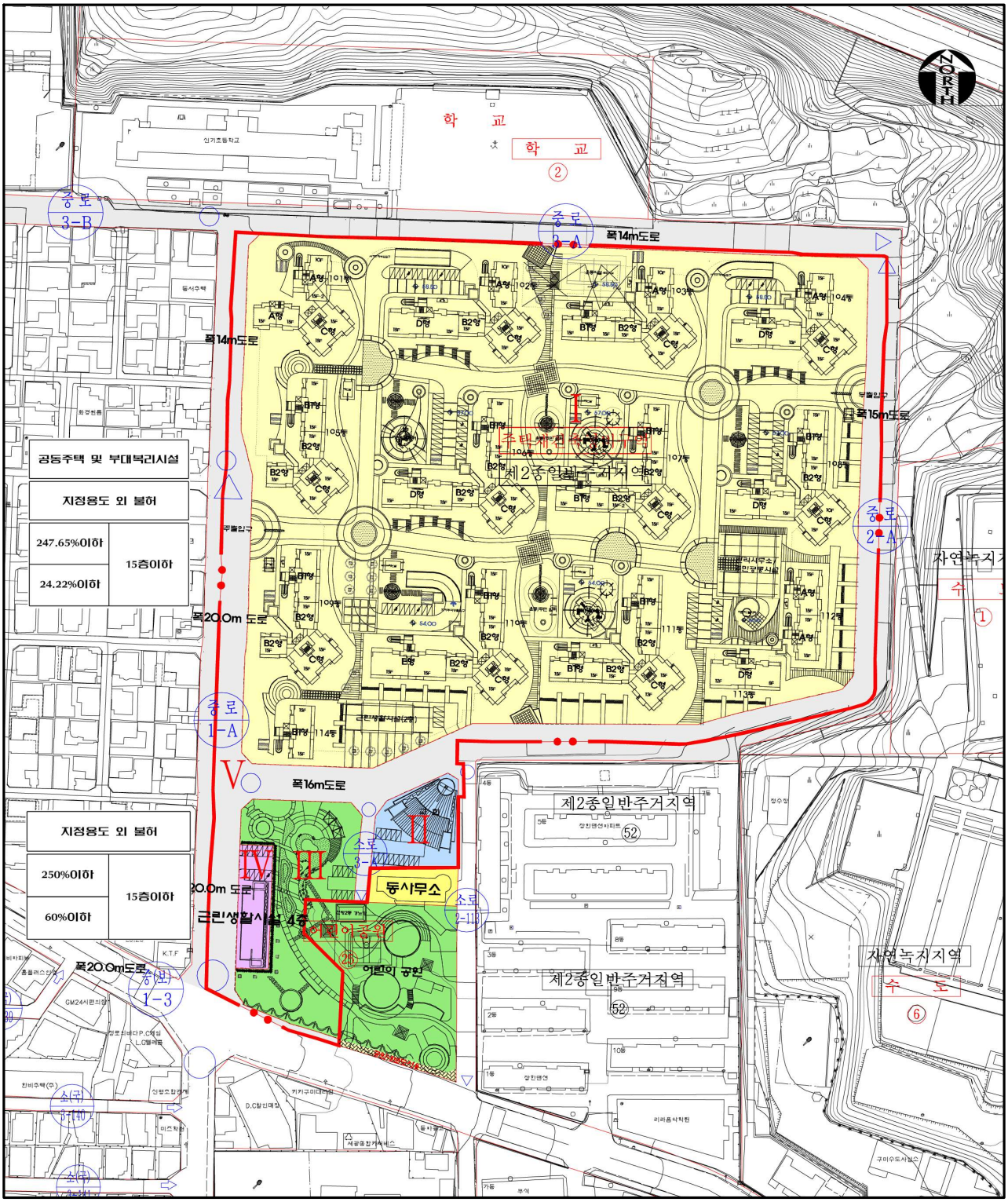
7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

위 치 도


N
1.5Km
1.0Km
0.5Km
국도33호선
신평중학교
신기초등학교
주택재건축정비구역
신평초등학교
경부고속도로
구미I.C
KBS네거리
공대네거리
0
0.25
0.5
1.0K

정비구역 및 정비계획결정(안)도



현황사진(사업 시행 전)

현황사진(사업 시행 후 조감도)

□ 관련부서·기관 협의내용 및 조치계획

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
교통 행정과	1차협의	• 교통영향평가서대로 시행하시기 바라며, 추후 교통안전시설물 설치에는 구미경찰서와 별도 협의하시기 바람	• 계획(안)일부변경으로 도로개선 안도를 첨부하였으며, 추후 교통안전시설물 설치에 대해 사업시행인가시 협의하겠음	일부변경 반영
	2차협의	• 교통영향평가서대로 시행하시기 바라며, 추후 교통안전시설물 설치에는 구미경찰서와 별도 협의하시기 바람	• 계획(안)일부변경으로 인한 도로개선안대로 시행하겠으며, 추후 교통안전시설물 설치에 대해 사업시행인가 시 협의하겠음	추후 반영
문화예술 담당관실	1차협의	• 사업면적이 30,000㎡를 초과하므로 문화재지표조사 대상임(문화재보호법시행령 제53조)	• 사업시행인가전 문화재지표 조사를 시행하겠음	추후 반영
		• 문화예술진흥법 제9조 및 동법시행령 제12조 구미시 문화예술공간 및 건축물에 대한 미술장식설치에관한 조례 제3조에 의거 미술장식품 설치 대상임	• 문화예술진흥법 제9조 및 동법시행령 제12조 구미시 문화예술공간 및 건축물에 대한 미술장식설치에관한조례 제3조에 의거하여 미술장식품설치 심의신청서를 착공신고 한 날로부터 4월이내 제출하겠음	추후 반영
		• 미술장식품설치심의신청서를 착공신고 한 날로부터 4월이내 제출		
정보통신 담당관실	1차협의	• 정보통신공사업법 제36조에 의거 적합함	-	-
새마을과	1차협의	• 민방위비상급수시설 해당없음	-	-
체육 진흥과	1차협의	• 주택건설 등에 관한 규정 제53조 제1항 :500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고 그 안에 체육시설의 설치, 이용에관한법률시행령 별표1의 규정에 의한 체육시설중 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다. 이 경우 당해 시설은 국내외적으로 적용되는 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합하여야 한다.	• 주택건설 등에 관한 규정 제53조 제1항의 규정에 적합하게 계획하여 운동시설면적 950㎡를 확보 하였으며 체육시설의 설치및이용에관한법률 시행령 별표1의 규정에 맞는 실외체육시설을 시설기준에 적합하게 설치하겠으며 추후 사업시행인가시 별도 협의하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
회계과	1차협의	<국유(잡종)재산> • 국유재산법 제32조 및 주택법 제25조 및 동법시행령 제31조의 규정에 의한 매각대상 국유지 면적이 주택건립부지 전체면적의 50%미만이고, 일정비율(50%)이상을 국민주택규모(전용면적 85㎡이하)로 건설하는 경우에 한하여 매각이 가능하며	• 국민주택규모 60%이상이며, 국유지 면적이 주택건립부지의 10% 미만으로서 사업시행인가시 관련부서와 협의하여 매입하겠음	반영
		• 사업계획 승인 후 매입하기 전까지 착공 신고가 불가하고,	• 사업계획 승인 후 매입하여 착공 신고 하겠음	추후 반영
		• 국유재산을 사용하고 있는 경우는 민원사항을 해결하시기 바라며,	• 국유재산을 사용하고 있는 경우 민원이 발생하지 않도록 조치 하겠음	추후 반영
		<공유(잡종)재산> • 국유재산및물품관리법 제36조 및 동법시행령 제38조 및 주택법 제25조의 규정에 의한 우선 매각할 수 있는 사업주체에게 매각 할 수 있으며 국토의계획및이용에관한법률 제97조의 규정에 의하여 도시기반시설(도로)등 용도가 정하여진 토지를 그 정하여진 목적에 사용하도록 도시계획사업시행자에게 매각할 수 있는바.	-	-
		• 잡종재산은 매각이 가능한바 사업 착공 전 반드시 매입하여야 하며	• 사업시행인가 전까지 매입하겠음	추후 반영
		• 행정재산(도로등)에 대하여는 재산관리부서(도로과 등)의 용도폐지가 선행되어야 매각 가능한바 그 처리에 대해서는 관련부서와 협의하시기 바랍니다.	• 도로등에 관한 관련부서와 협의하여 사업시행인가시 용도폐지 및 매입에 대하여 관련부서와 협의하여 조치하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
사회 복지과	1차협의	• 편의증진법에 관련한 사항일체를 사후 사업시행인가 시 제출하여 주시기 바람	• 사업시행인가 시 제출하겠음	추후 반영
		• 영유아보육법 제15조 및 동법 시행규칙 제9조(보육시설의설치기준 에 관한 기준협의는 주택재건축사업 인가시 도면 첨부하여 협의	• 사업시행인가 시 제출하여 협의 하겠음	추후 반영
청소 행정과	1차협의	<건설폐기물> • 당해공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리할 경우 -건폐기물의 재활용촉진에관한법률 제17조 및 같은법 시행규칙 제 9조에 의거 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호서식에 따라 건설폐기물처리계획서를 작성하여 신고하여야 함	• 건폐기물의 재활용촉진에관한법률 제17조 및 같은법 시행규칙 제9조에 의거하여 공사 착공일까지 건설폐기물처리계획서를 작성 신고하여 건설폐기물을 위탁처리 하겠음	추후 반영
		• 당해공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 재활용할 경우 -건설폐기물의 재활용촉진에관한 법률 제27조 및 같은 법 시행규칙 제16조에 의거 건설폐기물처리시설 설치승인신청서를 제출 하여야 하며 설치승인을 득한 후 제28조 및 같은 법 시행규칙 제20조에 의거 사용개시 10일전까지 별지 제 20호 서식의 건설폐기물 처리시설사용 개시신고서를 제출하여야 함	• 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 재활용할 경우에는 관련법에 의거하여 건설폐기물처리시설설치 승인신청서를 제출하여 사용개시 10일전 까지 건설폐기물처리시설 사용개시신고서를 제출하겠음	추후 반영
환경 위생과	1차협의	• 수질오염총량제 관련협의도서가 제출되지 않아 검토가 불가하며 구체적인 개발계획이 확정된 후 수질오염총량제와 타 관련계획간의 연계업무 처리지침(환경부 훈령 제681호,2006.10.19) 및 수계오염총량관리기술지침에 의거 개발 사업에 따른 오염원의 발생 및 배출부하량을 정확히 산정하여 협의 하시기 바람	• 사업시행인가 시 오염원 및 배출부하량을 산정하여 협의 하겠음	추후 반영
		• 환경정책기본법 제25조의 3항 동법 시행령 제17조1항(별표2)의 규정에 해당되지 않음	-	-

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
시민 만족과	1차협의	• 1973년12월31일 일반주거지역으로 지정되어 농지법 제34조에의거 농지 전용 협의 및 전용부담금 대상지역 아님	-	-
		• 도시계획사업에 의한 정비사업은 토지 형질변경허가대상에서 제외	-	-
		• 사업시행전 대기환경보전법 제28조 및 소음,진동규제법 제22조 규정에 의거 비산 먼지발생사업 및 특정 공사시 신고를 하여야 하며, 단 부지경계선으로부터 직선거리 300m 이내 주거등 시설이 없을 경우에는 특정 공사 사전 신고는 제외됨	• 사업시행전 대기환경보전법 제28조 및 소음, 진동규제법 제22조 규정에 의거하여 비산먼지발생 및 특정 공사 시 신고하겠음	추후 반영
건설과	1차협의	• 정비구역내의 현재 도로로 쓰이고 있는 건설교통부 소관 국유지(구거)는 도시및주거환경정비법 제65조에 따라 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용범위 내에서 무상양도 가능하나 비용범위를 초과하는 경우 용도폐지후 매입하여야 할 것으로 판단됨	• 사업부지내 건설교통부 소관의 국유지(구거)에 대해 사업시행인가시 용도폐지 후 매입하겠음	추후 반영
도로과	1차협의	• 정비구역 지정 현재 행정재산(도로)으로 사용되는 토지에 대하여는 도시및주거환경정비법 제68조 규정에 의거 무상양여가 가능하며 현황이 행정재산(도로)이외의 토지는 용도폐지후 사업시행자에게 매각되어야 함	• 사업시행인가 전 행정재산(도로)이외의 토지는 용도폐지 후 매입하겠음	추후 반영
	2차협의	• 정비기반시설(시유지, 도로)의견 회시-정정 -당초:정비구역 지정 현재 행정재산(도로)으로 사용되는 토지에 대하여는 「도로 및 주거환경정비법」 제68조 규정에 의거 무상양여가 가능하며 ,현황이 행정재산(도로)이외의 토지는 용도 폐지 후 사업시행자에게 매각되어야 할 것임(도로과-3397(2007.12.05)	-	-

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
도로과	2차협의	-변경:「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 정비사업시행으로 인하여 용도가 폐지되는 구미시 소유의 정비기반시설(도로)는 정비사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상양여할 수 있으며, 정비구역지정 후 사업시행인가시 토지조서(확정된 면적산정)등 관련서류를 첨부하여 협의하여야 하며, 현황이 정비기반시설(도로) 이외의 토지는 용도 폐지 후 사업시행자에게 매각되어야 할 것임	• 사업시행인가시 토지조서 및 관련서류를 첨부하여 협의를 하겠으며, 정비기반시설(도로)이외의 토지는 용도폐지 후 사업시행자가 매각하겠음	추후 반영
		• 정비구역지정 후 사업시행인가시 도로시설물 설치에 관한 사항에 대하여 별도로 협의	• 정비구역지정 후 사업시행인가 시 도로시설물 설치에 관한 사항에 대하여 별도 협의 하겠음	추후 반영
	1차협의	• 사업예정지앞 신평네거리(신평시장)~신기초교네거리 교통수준이 열악하여 교통체증이 발생되고 있는 상태로 사업지 주변도로 교통소통대책이 우선적으로 수립 시행되어야 할 것으로 사료됨	• 신평네거리에서 신기초교네거리까지는 현 사업부지외의 지역으로 정비사업을 시행하면서 사업지의 교통환경과 기반시설을 개선하여 주변지역의 교통체증이 발생되지 않토록 사업부지 입구 신호등 설치 계획	반영
	1차협의	• 신평초교네거리(SS마트)~신기초등학교 정문간 전구간 도로 확장(3차로→4차로)검토(건축-7138호 '06.5.12호 교통영향평가서 참조)	• 신평초교네거리에서 신기초등학교 정문간 검토하여 신평초교네거리에서 북측 약 208m까지 폭원 20m(4 차로)로 계획하였으며 폭 20m도로와 연결하여 약 446m구간 14m(2차로)폭원으로 신기초교까지 확보하였음	일부 반영
	2차협의	• 신평초등학교네거리 (SS마트)~신기초등학교 정문간 전구간은 향후 원활한 도로유지관리를 위하여 도로폭을 20m로 일정하게 설치함이 타당하나, 최소 105동 좌측에 중로(1-A)종점부는 삼거리이므로 20~30m 이상 연장이 필요함을 참고하여, 도시관리계획 부서인 귀 부서에서 적의 판단하여 처리하시기 바라며,	• 신평초등학교네거리에서 신기초등학교 구간 도로유지관리를 위하여 비산로에서 계획 배치 105동 좌측까지 선계획 208m에서 235m로 27m 연장하여 폭원 20m로 계획하여 도로유지관리 및 교통소통에 원활할 수 있도록 반영하였음	반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
도로과	1차협의	• 비산로(중1-13호선)인 신평초교네거리~신평 제1어린이공원 입구에 대하여 도로확장 계획 검토	• 현재 장한아파트 재건축정비계획안에서 어린이공원의 남측 보행자도로를 가속차로를 확보(B=4m,L=60m), 공원내 보도를 설치(B=3m) 계획 반영하였으며 본 정비구역은 어린이공원 남측으로 감속차로(B=4m,L=60m), 보도(B=3m)를 확보하여 계획에 반영하였음	반영
	1차협의	• 사업예정지 동측 주출입구(소로2-A)를 인접 도시계획도로 폭(중로2류)으로 확장 검토	• 사업예정지 동측 소로2-A호선을 중로2류(폭원15m)로 확장하였음	반영
	1차협의	• 신기초등하교 정문~사업예정지(105동 출입구)간은 급경사로 인하여 미끄럼 방지시설 및 어린이 보호구역 시설 설치 검토	• 공사시 급경사로에 전면 미끄럼 방지시설을 설치하겠음	추후 반영
건축과	1차협의	• 특이사항 없으며 세부 상세계획에 대하여는 사업시행인가 시 재검토 되어야 함	• 사업시행인가 시 반영하겠음	추후 반영
공원 녹지과	1차협의	• 주택재건축시 발생하는 기존 수목중 보전 가치와 활용가능한 수종을 파악하여 사업 시행시 녹지공간에 사용되도록 하여 주시기 바라며 (환경보전에 관한 계획)	• 기존 수목들중 보전가치와 활용가능한 수종들은 사업시행시 이식하여 녹지공간에 사용될수 있도록 하겠음	추후 반영
	2차협의	• 근린생활시설과 어린이공원 사이에 조경수를 식재 및 울타리를 설치하여 추후 공원관리에 지장이 없도록 할 것	• 근린생활시설과 어린이공원 사이에 조경수와 식재 및 울타리를 설치하여 향후 공원관리에 지장이 없도록 계획에 반영하였음	반영
	1차협의	• 소공원이 근린생활시설과 접하고 있어 조성 후 공원관리에 문제점이 예상되며 이곳은 기 조성 완료된 어린이공원이 있으므로 소공원 위치 조정을 검토해 주시기 바람	• 현 계획(안)의 소공원을 어린이공원으로 변경하여 기존에 있는 어린이공원과 연계하여 공원의 기능 및 공원관리에 있어 유용할수 있도록 기존 어린이공원으로 편입시켜 확장 하였으며 근린생활시설과 공원간의 보도를 설치하여 근생 지역과 공원과 분리하여 계획 하였음	반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
도시 디자인과	1차협의	• 공원의 연계 유기적 개발이 필요함	• 소공원에서 기존 어린이공원으로 편입 확장하여 기개설되어 있는 어린이공원과 연계하여 계획하였음	반영
		• 주변도로의 폭을 정리하여 조정할 필요가 있음	• 신평초교네거리에서 신기초등학교 정문간 검토하여 신평초교네거리에서 북측 약 208m까지 폭원 20m(4 차로)로 계획하였으며 폭 20m도로와 연결하여 약 446m구간 14m(2차로)폭원으로 신기초교까지 확보하였음	반영
		• 단지내 동선, 바람길등의 정리를 위한 배치계획 조정이 필요함	• 단지내 동 간격과 1층 필로티로 재검토하여 바람길과 단지내 동선을 개선하였음	반영
		• 주변도로 옹벽설치 지양할 것	• 주변도로 옹벽설치를 지양하였으며 부득이한 곳에는 옹벽을 설치하되 시각적으로 안정감을 줄 수 있는 방법으로 옹벽을 설치하겠음	반영
		• 조형성 및 색채계획등도 계획단계부터 같이 검토하여야 함	• 조형성 및 색채계획을 정비계획에 검토 반영하였음	반영
농정과	1차협의	• 농어촌정비법 제23조 및 국유재산법 제30조 규정에 의거 대체시설물 설치 완료 후 용도폐지, 매입하여 사업 시행할 수 있도록 조치하여 주시고,	• 농어촌정비법 제23조 및 국유재산법 제30조 규정에 의거하여 사업시행인가 시 용도 폐지하여 매입하겠음	추후 반영
		• 사업시행자의 요청시 대체시설물 설치기간 동안의 토지사용 가능하나 토지형질변경으로 인한 가격상승 문제 등 일체의 이의를 제기하지 않겠다는 확약서를 제출할 수 있도록 조치하여 주시기 바람	• 추후 사업인가시 토지형질변경으로 인한 가격상승문제 등에 관해 이의를 제기하지 않겠다는 확약서를 제출하겠음	추후 반영
상하수도 사업소 (수도과)	1차협의	• 사업부지 주변 도로변으로 상수관(DCIP 200~350m/m)이 매설되어 있어 사업부지 내 상수도 공급은 가능한 것으로 판단되오나 주택재건축사업시행인가 신청시 소요수량 및 관경을 재협의 하시기 바람	• 상수도 공급에 관해 사업시행인가 신청시 수량 및 관경을 재협의 하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
상하수도 사업소 (하수과)	1차협의	• 우,오수 분리지역이며 하수도 원인자부담금부과대상임	-	-
		• 주택건설사업계획승인 신청시 하수도법 제27조제3항과 같은 법 시행령 제22조 제1항에 따라 배수설비설치 신고 협의	• 사업시행인가시 하수도법 제 27조 제3항, 같은 법 시행령 제22조제1항에 의거해 배수설비설치에 관한 사항을 협의하겠음	추후 반영
신평2 동사무소	1차협의	• 사업지구 인근 지역은 장한아파트가 재건축 추진중에 있으며 기반시설 등이 어느 정도 연계되어 사업이 전체적으로 시행되어야 사업효과를 충족시킬 수 있을 것으로 사료됨	• 현 사업대상지의 정비구역지정에 있어 인접한 장한아파트 재건축 사업의 기반시설등을 현 대상지인 신평동 주택재건축정비사업에 연계하여 계획에 반영 하였음	반영
		• 주택재건축 정비구역 지정시 공사 및 기타 사항에 따른 민원발생 사전검토(시설물배치, 소음, 비산먼지, 건축폐기물발생, 지형변동, 절성토, 일조권 등)	• 주택재건축정비구역 지정과 공사시 발생하는 민원사항을 사전에 검토하여 민원이 발생하지 않도록 조치하겠으며, 시설물배치에 관한 사항은 주민공람시 민원발생에 대해 조치하겠음	추후 반영
		• 공업단지 편입으로 주민이 집단 이주한 지역으로 30~40년 이상된 주택지로서 정비구역지정으로 토지이용 효율성증대와 주거환경 개선이 필요함	-	-
구미 교육청	1차협의	<학교부지 편입에 관한 의견> • 해당 학교장의 의견 및 현장 확인 등을 통하여 종합적으로 검토한 결과 학교부지 편입으로 교문위치, 수목위치, 상수도배관, 도시가스배관, 하수구배관, 연못, 백엽상, 체육시설 등의 이전에 따른 문제점과 운동장 축소로 인하여 아동들의 교육활동에 막대한 문제점이 예상되어 학교부지 편입은 불가 합니다.	• 협의의견으로 “학교부지 편입은 불가”의 항목은 본 정비사업의 진행에 어려우므로 재검토가 되어야 하며 현재 도시계획선이 학교부지를 지나고 있으며 주택정비계획사업으로 주거환경개선과 기반시설을 정비를 함에 있어 향후 개발 후 교통용량 및 도시계획도로의 연계성을 위해 학교측 부지가 도로개설에 편입되어야 한다고 사료됨	미반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
구미 교육청	2차협의	<학교부지 편입에 관한 의견> • 학교부지의 도로 편입시 각종 시설물 이전, 운동장 축소, 차량소음 발생으로 인한 학습권 침해가 우려되므로 아래사항에 대하여 사업시행인가 시 우리교육청과 협의가 이루어질 경우 학교부지 편입(매각)이 가능함 -각종 시설물(교문, 담장, 조경등 일체)의 이전 -14m도로 개설시 교통량 증가로 인하여 차량소음 발생이 예상되므로, 차량소음으로 인한 학생의 학습권 침해시 소음방지 대책 -운동장 축소로 인하여 발생하는 문제점에 대한 대책	• 학교부지 편입으로 인한 교문, 담장 및 조경 등의 이전 및 도로확장으로 발생하는 차량소음으로 학습권 침해에 대해 사업시행인가시 협의하겠음 • 고등학교이하 각급학교설립 ·운영규정의 별표2에 의한 체육장 기준면적으로 보아 현재 운동장에서 정비사업으로 인해 운동장이 일부 편입이 되어 운동장 면적이 감소될것으로 예상되나 기준면적 이상으로 확보가 되어 있어 운동장 확보에 대해 적합하나 향후 문제점이 발생할 요지가 있을시 사업시행인가시 교육청과 협의하겠음	추후 반영
	1차협의	<학교수용에 관한 의견> • 동지역의 재건축시 신기초등학교 통학구역이며 학교의 제반여건을 검토한 결과 현재의 학교시설로는 학생수용이 불가하나	-	-
		• 대규모 주택 개발로 인해 발생하는 학교증축에 소요되는 비용을 개발사업시행자가 부담 할 경우 학생수용이 가능하며	• 현재 신기초등학교는 8학급 226명의 학생수로 재건축사업후 추가 증가하는 인구는 1,720여명으로 추정되며 구미시 인구 분포 중 8~13세의 취학아동의 인구는 구미 전체의 인구의 11.7%로 사업으로 인해 증가하는 취학아동수는 약 200명 증가가 예상되며 신기초등학교는 한학급당 30명의 학생수로 약7학급이 재건축사업으로 인해 교실수가 필요함으로 여기에 대한 비용부담에 대한 관련자료를 제시하여주시면 교육청과 협의하여 조치하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
구미 교육청	1차협의	• 증축비용 부담방안을 반드시 정비계획에 반영하여 주시기 바라며 정비계획 확정 후 주택건설사업계획 승인을 위한 협의시 구체적인 수용시설등에 대하여 우리교육청과 협의하여 주시기 바랍니다.	• 증축비용 부담방안은 교육청과 협의 완료된 사항을 정비계획에 반영하겠음 • 정비계획 확정 후 사업시행인가 시 수용시설등에 관해 재협의 하겠음	추후 반영
	2차협의	<학생수용에 관한 의견> • 동지구의 재건축시 신기초등학교 현재의 학교시설로는 학생수용이 불가하나 증축을 통하여 추가로 일반교실 5실이 확보될 경우 학생수용이 가능하므로 사업시행자는 향후 사업시행인가시 아래사항에 대하여 우리교육청과 협의하여 주시기 바람 -일반교실 2실 증축(계단소 등 부대시설 포함) -현 급식소를 일반교실(3실 규모)로 전환(적절한 교실배치 및 건물 구조상 불가피) -현 급식소의 일반교실 전환에 따른 급식소(규모:22m×37m)신축 (학생수 증가에 따라 급식소 규모 확대가 불가피)	• 정비사업으로 발생하는 학생수용에 관해 일반교실 2실과 현 급식소를 일반교실(3실 규모)로 전환 및 급식소를 일반교실로 전환에 따른 급식소 신축에 관한 사항은 사업시행인가시 교육청과 협의하겠음	추후 반영
	1차협의	• 주택개발과 학교시설 증축은 쾌적한 주거환경과 교육환경 조성을 위해 병행하여 추진되어야 하며 한정된 교육재정 내에서 개발지역의 학교시설 증축비용을 부담하기 어려움에 따라 우리교육청의 입장에서는 불가피한 상황임을 양지하여 주시기 바랍니다.	-	-
구미 소방소	1차협의	• 본 사업인가 신청시 소방 관련법령 협의	• 사업시행인가 시 소방 관련법령 협의 하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
영남 에너지 서비스	1차협의	• 도시가스 시설현황(구경D150~50, L=1,685m)	-	-
		• 재건축 구역내 기존배관 투자비 및 재건축 시 신규 투자비에 대한 협의가 재건축 조합측과 이루어진 후 공급 가능여부를 판단 할 계획	• 사업시행인가 시 에너지 공급 가능 여부를 재협의 하겠음	추후 반영
(주)KT 구미지사	1차협의	• 공사설계시 시설 맨홀 위치선정을 KT와 협의 시공하여 주시면 통신 설비공급에 이상 없음을 회신	• 사업시행인가 시 별도 협의하여 조치하겠음	추후 반영
한국 전력공사	1차협의	<지장배전설비 대상 결정> • 사업시행 확정시 공동 현장 확인 후 대상 결정	-	-
		<이설공사비 부담원칙> • 법률에 의하여 시행하는 사업에 지장되는 배전선로의 이설공사비는 공익사업을 위한 토지등의취득 및 보상에관한법률 제75조 및 전기사업법 제72조에 의거 사업시행자가 이설비용 부담	• 사업대상지의 지장되는 배전선로의 이설공사비는 토지등의취득및보상에관한법률 제75조 및 전기사업법 제72조에 의거하여 이설공사비를 사업시행시 비용을 부담하겠음	추후 반영
		• 도시및주거환경정비법에 의거 토지소유자로 구성된 조합과 일반건설업자가 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업지구내의 사유지에 위치하는 지장 배전선로의 이설 요청 시 우리 회사가 부담, 다만 도시계획사업에 의하여 도시계획사업자가 시행할 경우에는 사업시행자가 부담	• 사업시행인가 시 한국전력공사와 협의 후 비용에 대하여 조치하겠음	추후 반영
		<기타사항> • 상호 원활한 업무추진을 위하여 사업시행 전 세부추진사항 협의 요망	• 사업시행 전 세부추진사항에 대하여 협의한 후 사업을 시행하겠음	추후 반영
구미 경찰서	1차협의	• 특이사항 없으며 교통안전시설물 설치 시 별도 협의	• 도로개선안도로 일부변경에 대한 교통안전시설물 및 교통처리계획첨부	일부변경 반영
	2차협의	• 특이의견 없으며 향후 교통안전시설물 설치 시 별도 협의	• 향후 교통안전시설물 설치 시 별도 협의하겠음	추후 반영

구 분	협 의 내 용		조 치 계 획	반영 여부
도시과	1차협의	• 도시계획시설결정(변경)도와 교통영향평가서와 상이하므로 보완 후 재협의	• 교통영향평가서를 반영하였음	반영
		• 건축물 셋백에 따른 도로 확장 시공 시 도로 전면 보수 계획 첨부	• 사업시행인가 시 건축물 셋백에 따른 도로 확장 시공 시 도로전면 보수 계획을 첨부하겠음	추후 반영
		• 도시및주거환경정비법 일부 개정(2007.12.21)에 대한 정비계획의 수립 및 정비구역지정 재협의	• 도시및주거환경정비법 일부 개정(2007.12.21)에 대한 내용으로 제4조 제1항에 제6호의2의 “정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획”내용을 정비계획 수립에 포함하였음	반영
		• 시설물(종교부지)배치에 대한 민원발생 사전 검토(인근 장한아파트단지 재건축 추진위원회와 시설물배치에 대한 협의서 첨부)	• 추후 주민공람시 민원발생에 대해 조치하겠음	추후 반영