

구미 원평주공 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견제시

의 변	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2010. 12. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미 원평주공아파트는 기반시설은 양호하나 20년 이상 된 노후 불량건축물로서 주거환경이 열악하여 당해 구역 내 토지의 합리적 이용이 어려운 지역으로 도시미관을 저해하고 있는바,
- 금회 주택재건축 정비구역 지정으로 새로운 공동주택을 건설하여 주거환경을 개선하고 주거기능을 활성화함으로써 도시환경 제고에 이바지 하고자 함.

2. 주요내용

□ 정비사업의 명칭 : 구미 원평주공 주택재건축 정비사업

□ 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	구미 원평주공 주택재건축정비구역	경상북도 구미시 원평동 937-68번지 일원	27,897	

3. 정비구역현황

□ 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증·감	현 황	계 획	증·감
계획구역	996	1,483	증487	400	549	증149

□ 건축물 현황

건축물의 용도,구조,규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(m) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적률	비고
	계		20,707.71				
	아파트 (10동300 호)	철근 콘크리트	20,207.10	1984.04.30	25년이상	· 대지면적:26,037㎡ · 건축면적:7,264㎡ · 연면적:20,707.71㎡ · 건폐율:29.03% · 용적율:232.79%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동10 호)	철근 콘크리트	263.49	1984.04.30	25년이상		
	일반점포 (1동)	연와 석조	237.12	1984.04.30	25년이상		

□ 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율				비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율(%)	법적기준	
원평주공 아파트	400세대	354	268	75.70	2/3이상	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제5조의2

□ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가
300세대 이상 이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 관련법령 : 의회 의견청취

「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 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6, 2009.5.27., 2010.5.31>

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·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 삭제 <2009.4.22>
- 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

5. 붙임

- 1) 위치도
- 2) 도시관리계획 현황도
- 3) 정비계획(안)도

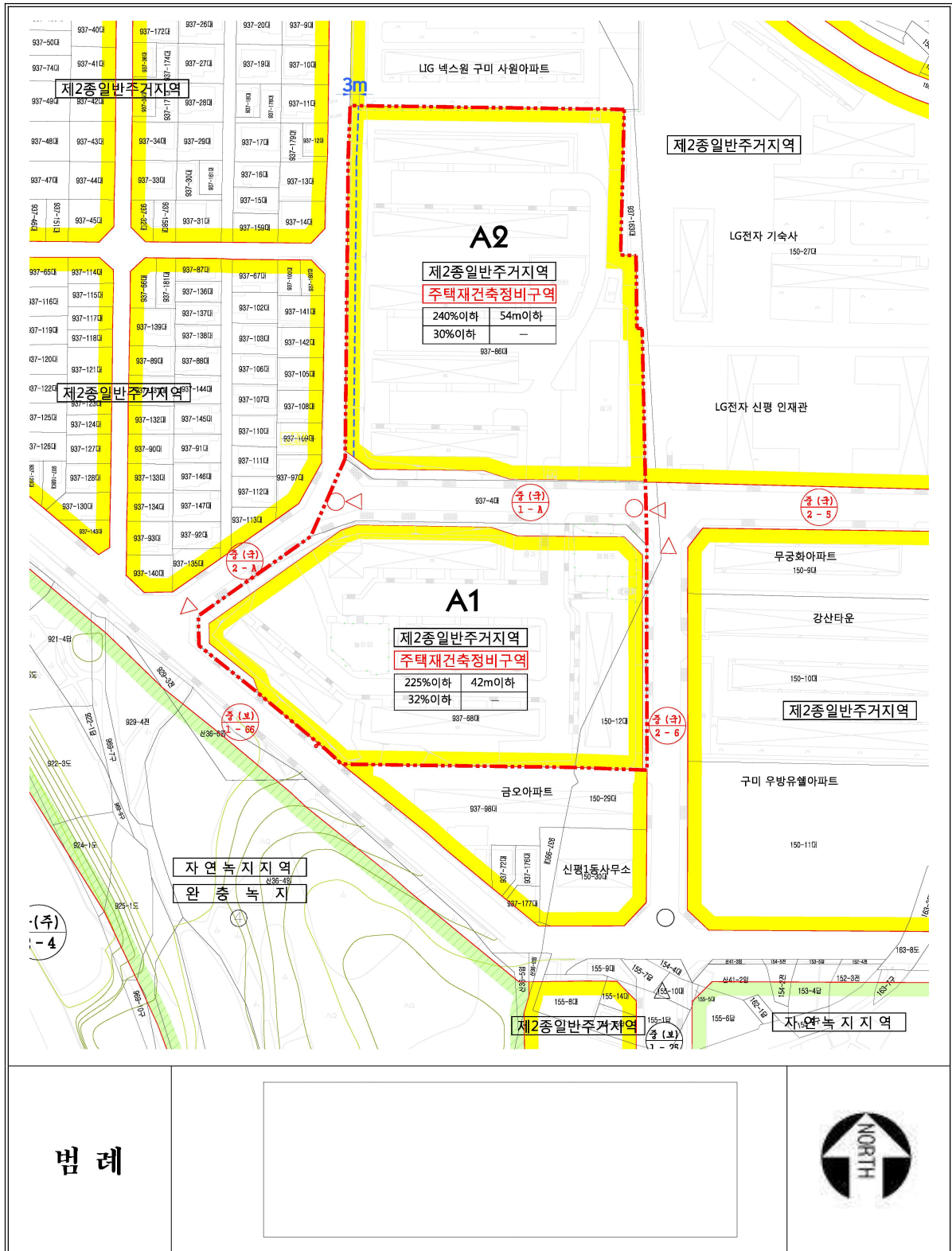
위 치 도



□ 도시관리계획 현황도



□ 정비 계획(안)도



구미 원평주공 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)

1. 정비사업의 명칭 : 구미 원평주공 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	구미 원평주공 주택재건축정비구역	경상북도 구미시 원평동 937-68번지 일원	27,897	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	2	5	12~15	국지	450	대1-2	중3-16	일반	건교고524 (73.12.31)	
변경	중로	1	A	20	국지	120	중2-5	중2-A	일반	“	폭원확장 노선분리
변경	중로	2	A	16.5	국지	56	중1-A	중1-66	일반	“	폭원확장 노선분리
변경	중로	2	5	15	국지	274	대1-2	중1-A	일반	“	연장축소
기정	중로	2	6	15	국지	143	중3-16	중2-5	일반	건교고524 (73.12.31)	일부구간 폭원확장 (구역내 87m)
변경	중로	2	6	15~16.5	국지	138	“	“	일반	“	
기정	중로	1	66	20	보조 간선	1,007	대1-2	대1-2	일반	건교고524 (73.12.31)	일부구간 폭원확장 (구역내 30m)
변경	중로	1	66	20~23	보조 간선	1,007	“	“	일반	“	

4. 공동이용시설의 설치계획

결정 구분	시설의 종류	범규내용(설치기준)	계획면적(㎡)	비고
신설	관리사무소	※50세대이상의 공동주택단지 $10+(549-50) \times 0.05 = 34.95\text{㎡}$	180	2개소
”	경로당	※100세대이상의 공동주택단지 $40+(549-150) \times 0.1 = 79.9\text{㎡}$	136	2개소
”	주민공동시설	※300세대이상의 공동주택단지 $50+(549-300) \times 0.1 = 74.9\text{㎡}$	1,063	2개소
”	보육시설	※500세대이상의 공동주택단지 $21 \times 4.29 = 90.0\text{㎡}$	130	1개소
”	문고	※300세대이상의 공동주택단지 전용면적 33㎡ 이상	183	1개소
”	어린이놀이터	※100세대이상의 공동주택단지 $300+(549-100) \times 0.7 = 614.3\text{㎡}$	671	2개소
”	근린생활시설	※세대당 6㎡이하 $549 \times 6 = 3,294\text{㎡}$ 이하	530	2개소

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
신설	구미 원평주공 주택재건축 정비구역	27,897	A1	11,331	구미 원평동 937-6번지일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하 (60%이하)	225% 이하 (250%이하)	42m 이하 평균층수 12층이하
			A2	13,691	구미 원평동 937-86번지일원	공동주택 및 부대복리시설	29% 이하 (60%이하)	240% 이하 (250%이하)	54m 이하 평균층수 16층이하
			도로	2,875	-	도로	-	-	-
건축물 용도			A	• 구미시 도시계획조례 제33조 4호 별표4에 의한 건축물 - 공동주택 및 부대복리시설					
주택규모 및 규모별 건설비율			전용면적별 세대수 : 전체 549세대 • 85㎡초과(33세대) : 6.01% • 85㎡이하(516세대) : 93.99%						
주 차 대 수			722대 (법정주차대수의 138.58%)						

* ()구미시도시계획조례 제59조, 제64조

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 토 양 : 지상부에 대지내 공지조성 및 법적규제이상의 조경면적 확보로 녹지공간을 최대한 조성하며, 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성 포장 재료를 사용 • 대기질 : 도시가스 등 청정연료를 사용토록하며, 녹지공간을 최대한 확보하여 대기질의 쾌적한 상태를 유지 • 소 음 : 환경친화적 방음벽 설치 및 조경식재 등을 통한 소음저감 유도 • 동·식물상: 이식가능 수목은 재건축시 조경 수목으로 이식 • 수 질 : 동별 오수관로를 매설하여 시오수관로에 연결 처리	
재난방지	• 건축법 제49조, 제50조, 제52조에 의거하여 복도 · 계단 · 출입구 기타의 피난 시설과 소화전 등의 소화설비를 설치하며, 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 내부마감재료는 방화상 지장이 없는 재료를 사용 • 화 재 : 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선체계 구축 • 수 해 : 주변 우수관망을 적정하게 설치하여 지구내부로의 유입 최소화 • 교 통 : 단지내 노상주차 금지 및 교통사고 예방을 위한 시설물확충	

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
교육환경 보호계획	• 정비계획수립시 개발에 따른 주변 교육환경의 변화와 학습권의 침해하는 요인을 최소화 할 수 있도록 검토함과 동시에 공사시 소음 및 비산먼지등으로 인한 주변학교의 학습권 방해에 대한 대책 수립

8. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항
: 변경없음

2) 기반시설의 배치와 규모

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	2	5	12~15	국지	450	대1-2	중3-16	일반	건교고524 (73.12.31)	
변경	중로	1	A	20	국지	120	중2-5	중2-A	일반	“	폭원확장 노선분리
변경	중로	2	A	16.5	국지	56	중1-A	중1-66	일반	“	폭원확장 노선분리
변경	중로	2	5	15	국지	274	대1-2	중1-A	일반	“	연장축소
기정	중로	2	6	15	국지	143	중3-16	중2-5	일반	건교고524 (73.12.31)	일부구간 폭원확장 (구역내 87m)
변경	중로	2	6	15~16.5	국지	138	“	“	일반	“	
기정	중로	1	66	20	보조 간선	1,007	대1-2	대1-2	일반	건교고524 (73.12.31)	일부구간 폭원확장 (구역내 30m)
변경	중로	1	66	20~23	보조 간선	1,007	“	“	일반	“	

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

가구번호	면적(m ²)	획지			비고
		획지번호	위치	면적(m ²)	
A	25,022	A1	구미 원평동 937-68번지 일원	11,331	공동주택 및 부대복리시설
		A2	구미 원평동 937-86번지	13,691	

4) 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고
한도 또는 최저한도

도면 번호	획지번호	구 분		계 획 내 용
-	A1	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		30%이하
		용적률		225%이하
		높이	최고높이	42m이하
			최저높이	-
	A2	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		29%이하
		용적률		240%이하
		높이	최고높이	54m이하
			최저높이	-

5) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

도면 번호	획지번호	구 분	계 획 내 용
-	A1	형 태	주동형태와 어울리는 지붕형태
		색 채	주변환경과 조화되는 배색으로서 자연환경 친화적 색채 권장
		건축선	-
	A2	형 태	주동형태와 어울리는 지붕형태
		색 채	주변환경과 조화되는 배색으로서 자연환경 친화적 색채 권장
		건축선	서측지적경계선으로부터 3m이격

10. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

가. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 의거 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	준치	개수	철거	
기존	원평주공 주택재건축 정비구역	27,897	구미시 원평동 937-86번지 일원	12	-	-	12	<현황> -공동주택 10동 -근린생활시설 2동 <계획> -공동주택 9동 -근린생활시설 3동

다. 정비기반시설의 설치계획

- 재건축사업으로 인하여 변경 또는 신설되는 도시계획시설은 사업시행자가 조성하여 제공
- 공동주택 주진입로는 각 단지를 가로지르는 중로1-A호선(15m→20m)을 통해 각 단지별로 진입
- 단지의 주출입구 부분의 차량흐름과 주변지역과의 관계를 고려하여 단지 주변 도로 확폭

라. 법 제 34조의 규정에 의하여 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비 사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축물의 건축선에 관한 계획

- A2획지 서측 대지경계선에서부터 3m의 건축한계선을 설정하여 단지서측의 단독주택과의 이격거리를 확보함

바. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 : 해당사항 없음

사. 기타 시·도 조례가 정하는 사항

가) 가구 또는 획지에 관한 계획

가구번호	면적(m ²)	획지			비고
		획지번호	위치	면적(m ²)	
A	25,022	A1	구미 원평동 937-68번지 일원	11,331	공동주택 및 부대복리시설
		A2	구미 원평동 937-86번지	13,691	

나) 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업에 한함)
: 해당사항 없음

□ 관련부서 협의의견 및 검토조치계획 (2010. 1. 5 ~ 2. 5.)

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교통행정과	○ 1단지 동측도로의 경우 버스승강장이 위치해 있어 근린생활시설 진출입 차량과의 상충이 발생될 우려가 있을 뿐만 아니라, 불법주정차로 인해 버스이용자의 불편을 초래하므로 근린생활시설 이설 검토 또는 개선 대책마련 ○ 2009년 1월 심의 의결된 교통영향평가와 비교하여 사업계획, 교통개선대책 등과 관련하여 변경된 내용이 있을 경우에는 「도시교통정비촉진법」 제21조, 동법시행령제13조의6에 의거 사업 승인 전에 교통영향분석·개선대책의 변경(심의)을 완료하시기 바람.	○ 근린생활시설 주차장을 이설하겠음 ○ 사업시행인가전 건축심의시 교통영향 분석·개선대책의 변경신고 조치하겠음	반영 (첨부 1) 추후반영
문화예술 담당관실	○ 「문화예술진흥법」시행령 제 12조 건축물에 대한 미술장식 규정에 따라 미술장식품 설치대상임. ○ 건축비용의 1,000분의 1비용에 해당하는 미술장식품 심의신청에 따른 심의회 개최. ○ 「문화재보호법 및 구미시 전통사찰 보존구역 주변지역보호조례」저촉사항 없음.	○ 사업시행인가전에 심의 신청하겠음	추후반영
정보통신 담당관실	○ 협의대상 아님		
새마을과	○ 비상급수시설 적합여부에 대하여 해당 없음		

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고						
체육진흥과	○ 「주택건설 등에 관한 규정」 제 53조 제1항 : 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의 규정에 의한 체육시설 중 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 하며, 이 경우 당해 시설은 국내외적으로 적용되는 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합하여야 한다. ○ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 【별표1】 <table><tr><th>구분</th><th>체 육 시 설 종 류</th></tr><tr><td>운동 종목</td><td>골프장, 골프연습장, 궁도장, 게이트볼장, 농구장, 당구장, 라켓볼장, 럭비, 풋볼장, 롤러스케이트장, 배구장, 배드민턴장, 벨로드롬, 볼링장, 봅슬레이장, 빙상장, 사격장, 섹파타크로장, 수상스키장, 수영장, 무도학원, 무도장, 스쿼시장, 스키장, 승마장, 썰매장, 씨름장, 아이스하키장, 야구장, 양궁장, 역도장, 에어로빅장, 요트장, 육상장, 자동차경기장, 조정장, 체력단련장, 체육도장, 체조장, 축구장, 카누장, 탁구장, 테니스장, 펜싱장, 하키장, 핸드볼장, 기타 국내 또는 국제적으로 치러지는 운동종목의 시설로서 문화체육관광부장관이 정하는 것,</td></tr><tr><td>시설 형태</td><td>운동장, 체육관, 종합체육시설</td></tr></table>	구분	체 육 시 설 종 류	운동 종목	골프장, 골프연습장, 궁도장, 게이트볼장, 농구장, 당구장, 라켓볼장, 럭비, 풋볼장, 롤러스케이트장, 배구장, 배드민턴장, 벨로드롬, 볼링장, 봅슬레이장, 빙상장, 사격장, 섹파타크로장, 수상스키장, 수영장, 무도학원, 무도장, 스쿼시장, 스키장, 승마장, 썰매장, 씨름장, 아이스하키장, 야구장, 양궁장, 역도장, 에어로빅장, 요트장, 육상장, 자동차경기장, 조정장, 체력단련장, 체육도장, 체조장, 축구장, 카누장, 탁구장, 테니스장, 펜싱장, 하키장, 핸드볼장, 기타 국내 또는 국제적으로 치러지는 운동종목의 시설로서 문화체육관광부장관이 정하는 것,	시설 형태	운동장, 체육관, 종합체육시설	○ 정비구역은 도시계획도로로 분리되어 있으며, A1획지는 222세대, A2획지는 327세대로 500세대 미만이므로 해당사항 없음(사업시행시 A1, A2획지를 각각 개별단지로 승인 신청할 예정임)	
	구분	체 육 시 설 종 류							
운동 종목	골프장, 골프연습장, 궁도장, 게이트볼장, 농구장, 당구장, 라켓볼장, 럭비, 풋볼장, 롤러스케이트장, 배구장, 배드민턴장, 벨로드롬, 볼링장, 봅슬레이장, 빙상장, 사격장, 섹파타크로장, 수상스키장, 수영장, 무도학원, 무도장, 스쿼시장, 스키장, 승마장, 썰매장, 씨름장, 아이스하키장, 야구장, 양궁장, 역도장, 에어로빅장, 요트장, 육상장, 자동차경기장, 조정장, 체력단련장, 체육도장, 체조장, 축구장, 카누장, 탁구장, 테니스장, 펜싱장, 하키장, 핸드볼장, 기타 국내 또는 국제적으로 치러지는 운동종목의 시설로서 문화체육관광부장관이 정하는 것,								
시설 형태	운동장, 체육관, 종합체육시설								

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
청소행정과	○ 생활폐기물 관련 · 「폐기물관리법」 제15조 및 「구미시 폐기물관리조례」의 규정에 의하여 생활폐기물 보관시설을 설치 또는 자동상차용 HDPE용기(리프트 수거) 설치	○ 생활폐기물보관시설을 설치하겠음	추후반영
	○ 음식물전용수거용기 및 재활용 분리수거함(4종 이상) 설치	○ 음식물전용수거용기 및 재활용 분리수거함을 설치하겠음	추후반영
	○ 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제11조에 의거 불법이장의 설치를 권장	○ 불법이장을 설치하겠음	추후반영
	○ 건설폐기물 관련 · 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리할 경우 - 「건설폐기물의재활용촉진에관한법률」 제17조 동법시행규칙 제9조에 의거 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물처리계획서를 작성하여 신고하여야 함. · 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 재활용할 경우 - 「건설폐기물의재활용촉진에관한법률」 제27조 및 동법시행규칙 제16조에 의거 건설폐기물처리시설설치승인신청서를 제출하여야 하며, 설치승인을 득한 후 제28조 및 동법시행규칙 제20조에 의거 사용개시 10일전까지 별지 제20호 서식의 건설폐기물처리시설사용개시 신고서를 제출하여야 함.	○ 건설폐기물을 위탁처리할 경우 착공일까지 건설폐기물처리계획서를 작성하여 신고하겠음. ○ 건설폐기물을 재활용할 경우 건설폐기물처리시설설치승인신청서를 제출하겠으며, 사용개시 10일전까지 건설폐기물처리시설사용개시 신고서를 제출하겠음.	추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
환경위생과	○ 「환경정책기본법」(사전환경성검토) · 「환경정책기본법」 제25조의2 및 동법 시행령 제7조 별표2 제1호(행정계획) 기목 (1) 「국토의 계획 및 이용에관한법률」 제2조 제4호에 따른 도시관리계획, (3) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획 및 정비구역의 지정에 해당될 시 대구지방 환경청(환경평가과)에 사전환경성검토 협의 대상임 단, 비고 제3호에 해당될 시 제외대상이며 비고 제5호에 의거 기목(3)에 따른 정비계획 및 정비구역의 지정에 대한 사전환경성검토는 「환경영향평가법」 별표1 제1호 나목에 따른 환경영향평가 대상사업 규모 이상인 경우 사전환경성검토 협의대상임 ○ 「자연환경보전법」(생태계보전협력금) · 「자연환경보전법」 제46조 규정에 의거 환경영향평가 및 사전환경성검토(3만㎡ 이상) 대상사업 (국방·군사 사 제외) 일 경우 협의 완료 후 첫 번째 인·허가일로부터 20일 이내 생태계보전협력금 부과·징수기관 (경상북도 환경정책과)으로 인·허가 내용을 통보하여야 함 ○ 「낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률」 제9조(수질오염총량제 적합여부) · 「낙동강수계 오염총량관리기본방침」 제2조제9항에 따른 지역개발사업 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	○ 해당없음(30만㎡이상일 경우에 해당) ○ 해당없음 ○ 해당없음	

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
	제30조에 따른 관계기관협의사업(「환경정책기본법 시행령」 제72제3항제1외 호 및 같은 법 시행령 별표2제1호의 비고란 제 호 바목부터 아목까지의 사업은 제외한다), 「농어촌정비법」에 따른 농어촌생활 환경 정비사업(집단화된 농어촌 주택, 공동이용 시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설 사업), 「주택법」에 따른 사업계획의 승인 대상 공동주택 나. 가목 이외의 사업으로서 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 대상과 「환경영향평가법」에 따른 평가대상사업 다. 가목 및 나목의 사업 중 사업시행 전·후 오염물질 배출부하량에 변동이 없는 개발사업(오염물질 삭감시설에 대한 변경이 없는 경우에 한한다), 환경기초시설 등 수질 오염물질 저감시설 설치 사업은 개발사업에서 제외한다. 위 사항에 해당될 경우 개발에 따른 오염물질 배출부하량을 산정하여 협의한 후 사업을 시행 하여야 함.		
시민만족과	○ 정비구역 지정완료 후 주택재건축 사업시행전 신고하도록 조치바람 · 「대기환경보전법」 제43조에 따른 비산먼지 발생사업 신고 대상임. · 「소음·진동규제법」 제22조에 따른 특정공사 사전신고 대상임	○ 사업시행전 신고하겠음	추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
건설과	○ 해당없음		
도시과	○ 건축물 관련사항 · 4호 이상 조합으로 판상형과 탑상형이 혼재된 구성이 많음 · 동향배치가 많으며 주변 경관 및 통풍 등을 고려한 단지배치 고려 ○ 교통 관련사항 · 교통영향평가 상세 자료 제출 · 교통처리 개선안 준수 여부 검토 - 도로과에서 시행중인 칠성주택구간 (중로 1-66)확장공사와 연계된 현재 기준의 계획인지 여부 · 근린생활시설 출입구를 버스정류장 위치를 고려하여 이동 검토 · 신호체계 및 진출입로 교통체계 재검토 · 지하주차장 출입구 램프부 확폭문제 · 중로2-5, 중로2-6 도로폭의 적정성 여부 ○ 기타사항 · 구역 경계부 비탈면 처리, 보행자 및 차량 소통처리 계획	○ 사업구역의 규모 및 형상을 고려하여 주변의 경관과 바람길 등을 최대한 반영한 배치임. ○ 교통영향평가 보고서 제출하겠음 ○ 교통처리 개선안이 반영되었으며, 중로 1-66호선 확장공사 계획이 연계되어 있음 ○ 근린생활시설 출입구 위치를 이동 배치 하겠음 ○ 교통영향심의 결과를 반영하였음 ○ 지하주차장 출입구 램프부를 기준이상 으로 계획하였음 ○ 단지내로 진출입을 원활히 하기 위해 가감속차선을 계획하였음 ○ 경계부 비탈면 처리, 보행자 및 차량 소통이 원활하도록 계획하였음	기반영 반 영 기반영 반 영 (첨부 1) 기반영 기반영 (첨부 2) 기반영 기반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도로과	○ 국·공유재산 용도폐지 및 매각가능 여부 · 신청한 도로는 현재 및 향후에 공익을 위한 도로로 이용되고 있어 용도폐지 불가 ○ 국·공유재산 무상귀속(양여)에 관한 사항 · 실시계획인가 시 별도협의 요청 ○ 도로 영구 및 일시점용허가 가능여부 등 관계법령 적합 여부 · 실시계획인가 시 별도협의 요청 ○ 도로계획 선형관련 적합 여부 및 기타 의견 · 실시계획인가 시 별도협의 요청	○ 실시계획인가시 별도협의하겠음 ○ 실시계획인가시 별도협의하겠음 ○ 실시계획인가시 별도협의하겠음	추후반영 추후반영 추후반영
건축과	○ 협의된 서류를 근거로 「건축법 및 주택법」의 적합여부 판단은 어려우며, 세부 상세계획에 대하여는 사업시행인가시 재검토되어야 할 것으로 사료됨	○ 사업시행인가시 협의하겠음	추후반영
공원녹지과	○ 주택 재건축시 기존 수목현황을 조사(사진첨부)하고, 활용가치있는 수종 보존 이식)은 선별하여 차후 계획에 반영 되도록 함이 바람직함 ○ 부지 남측(중(부)1-66) 도로변 보도는 사업승인시 가로수(은행나무) 협의 필요함. ○ 아파트내 조경계획부분은 사업승인시 상세도면 첨부 후 검토됨이 바람직함.	○ 사업승인시 협의하겠음 ○ 사업승인시 협의하겠음 ○ 사업승인시 협의하겠음	추후반영 추후반영 추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도시디자인과	○ 「구미시도시디자인조례」 제26조 규정에 의한 도시디자인위원회 자문대상이며, 구미시 다른 위원회의 디자인심의 또는 자문을 받는 경우는 생략할 수 있음.	○ 사업승인전 도시디자인위원회 자문을 받도록 하겠음	추후반영
상하수도 사업소 수 도 과	○ 상수도공급은 인근 기존 배수관로를 통하여 용수공급 가능하며, 「구미시수도 급수조례」 제6조(급수공사의신청및승인) 규정에 의거 급수공사 신청 및 제반 공사비를 납부하여야 함. ○ 저수조설치에 관한 사항은 「수도시설의 청소 및 위생관리에 등에 관한 규칙」 제3조[별표1]의 ‘저수조설치기준’을 준수하여 설치하고 완료 후 검사를 받도록 조치하여 주시기 바람.	○ 사업시행시 급수공사신청 및 제반 공사비를 납부하겠음 ○ 저수조설치기준을 준수하고 검사를 받도록 하겠음	추후반영 추후반영
상하수도 사업소 하 수 과	○ 하수도 원인자 부담금 및 배수설비 설치기준 등 하수도법 적합여부 · 우·오수분리지역임 · 「하수도법」 제27조 제3항 및 동법 시행령 제22조 제1항 규정에 의거 건 축물 신·증축시 배수설비 설치 신고 협의 · 하수도 원인자 부담금 부과대상 지역임(오·폐수 10m³/일 이상 부과대 상임)	○ 배수설비 설치 신고 협의를 하겠음 ○ 하수도원인자 부담금을 납부하겠음	추후반영 추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
신평1동 사무소	○ 정비구역내 시설물 배치에 관한 사항 · 특이사항 없음 ○ 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 관한 기타의견 · 주택, 기숙사, 아파트 밀집지역 이므로 건축 철거시 소음·분진막 등을 높이 올려 민원 사전예방 · 차량진출시 세륜세차기 가동을 형식에 그치지 말고 확실히 하여 도로에 흙이 묻지 않도록 조치 요망	○ 건축물 철거시 소음·분진 등 민원을 최소화하도록하겠음 ○ 공사시 차량 세륜세차기를 관련 규정 대로 운영하겠음	추후반영 추후반영
구미교육청	○ 동 지역은 구미신평초등학교 통학구역 으로 학생수용여건을 검토한 결과, 학생 수용이 가능할 것으로 판단됨 ○ 주택재건축 승인 시에는 통학로에 안전 시설을 설치하여 학생들이 안전하게 통학할 수 있도록, 분양 시에는 구미 신평초등학교 통학구역임을 명시하여 관련 민원이 제기되는 일이 없도록 조치 바람. ○ 주택재건축 세대수나 추진 일정이 변경될 경우 재협의하여 주시기 바라며, 사업 시행자로 하여금 입주예정일(가능한 입주일을 연도말로 조정), 분양계약자의 아동수 등 향후 학생수용판단을 위한 자료 요청시 적극 협조할 수 있도록 통지하여 주시기 바람	○ 사업승인시 통학로 안전시설을 설치하고, 분양시 구미신평초등학교 통학구역임을 명시하겠음 ○ 세대수나 추진일정 변경시 재협의하겠음	추후반영 추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구미소방서	○ 단지 내 A-14F동 조정면적으로 공기안전매트 활용 장애가 있으므로 A-14F동 주변 조경에 대한 계획안 수정요함.	○ 공기안전매트 활용이 가능하도록 조경 계획을 수정하겠음	반 영 (첨부 3)
	○ 주출입구에서 각 동으로 연결되는 도로의 폭이 명확하지 않고, 대형소방차량 진입 여부를 판단하기 어려우므로 각 동으로 연결되는 도로 폭의 정확한 명기 및 각 동까지 대형소방차량 접근할 수 있게 수정요함.	○ 각 동까지 대형소방차량이 접근할 수 있도록 계획하였음	기반영 (첨부 4)
	○ 건축물내 소방시설은 실질 건축계획 수립시 건축도서 및 소방시설설계도서 제출하여 협의	○ 사업승인신청시 협의하겠음	추후반영
영남에너지 서비스(주)	○ 공급가능여부 : 공급가능		
	○ 인입가능관경 : 150A(2개소)		
	○ 인입위치 : 추후 상세 재협의	○ 사업승인신청시 협의하겠음	추후반영
	○ 지역정압기 설치여부 : 지역정압기 설치필요 - 지역정압기는 동아파트를 포함 인근지역에 도시가스를 공급하기 위한 필수 시설이므로 지역 정압기 설치에 따른 부지(약20㎡)를 시행처에서 영구 임대하여야 하며 분양시 계약조건으로 반드시 공지가 필요합니다.	○ 사업승인신청시 협의하겠음	추후반영
	○ 기타사항 - 도로굴착 허가대상이므로 굴착허가 시 공급 가능함.	○ 도로굴착 허가를 득하겠음	추후반영
	- 재건축 시행전 당사와 사정협의후 건물을 철거하여야 함.	○ 사업시행전 협의하겠음	추후반영
	- 굴착 공사시 굴착 공사 지원 시스템에 (www.eocs.or.kr) 접속하고 담당자와 협의후 시행하여야 함.	○ 굴착공사시 접수 및 협의하겠음	추후반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
(주)KT 구미공단지사	○ 정비계획을 검토한바 특이사항이 없으며 구내 인입맨홀 설계시 KFM이공단지사와 협의시공 · 구내 맨홀에서 KT맨홀까지 관로 연장 · 구내 통신시설 설계시 초고속 회선 수용할 수 있는 케이블 설계 · 구내 통신실에서 각 동까지는 KT와 협의하여 시공	○ 사업승인신청시 협의하겠음	추후반영
한국전력공사	○ 전기시설 적합여부 · 사업시행 확정시 지장 배전선로 및 전기공급방안에 대하여 공동 현장확인 후 결정 ○ 이설공사비 부담 · 법률에 의하여 시행하는 사업에 지장되는 배전선로의 이설공사비는 통역사업을위한토지등의취득및보상에관한 법률」 제75조 및 「전기사업법」 제 72조에 의거하여 사업시행자가 부담 ○ 기타사항 · 상호 원활한 업무추진을 위하여 사업시행전 세부추진사항 협의요망	○ 사업시행 확정시 공동 현장확인후 결정하겠음 ○ 사업시행자가 부담하겠음 ○ 사업시행전 세부추진사항 협의하겠음	추후반영 추후반영
구미경찰서	○ 주택재건축이후 주차공간 부족으로 도로변 불법주차로 인한 차량 소통장애 및 사고위험 요소 차단을 위한 충분한 주차 공간을 확보하고, 기타 교통안전 시설물 설치시 별도 협의바람.	○ 법적 주차대수에 149대의 추가 주차 공간을 계획하였음 ○ 교통안전시설물 설치시 별도 협의하겠음	기반영 (첨부5) 추후반영

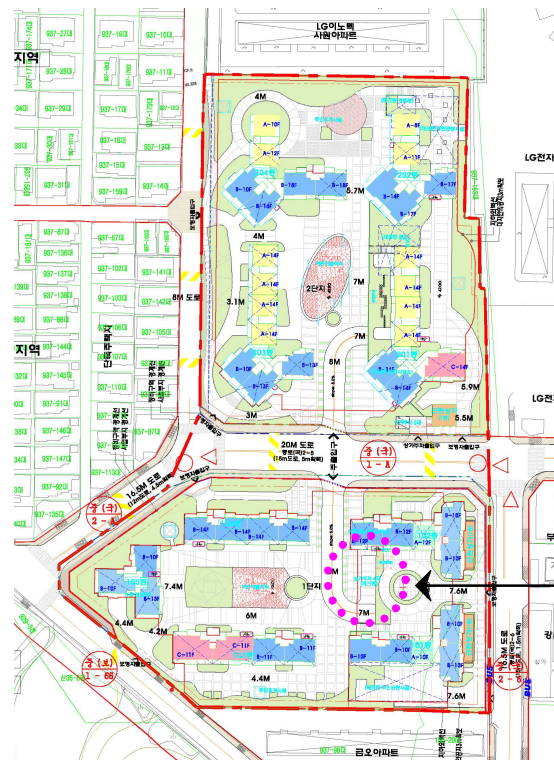
관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구미5837 군부대	○ 협의지역은 군사시설보호구역이 아니며, 기 구축된 향방 “뚝”진지, 국가 및 군사 중요시설이 없어 사업추진간 군작전에 미치는 영향이 없는 지역임.		

[첨부 1] 근린생활시설 주차장 이설

당 초



변 경



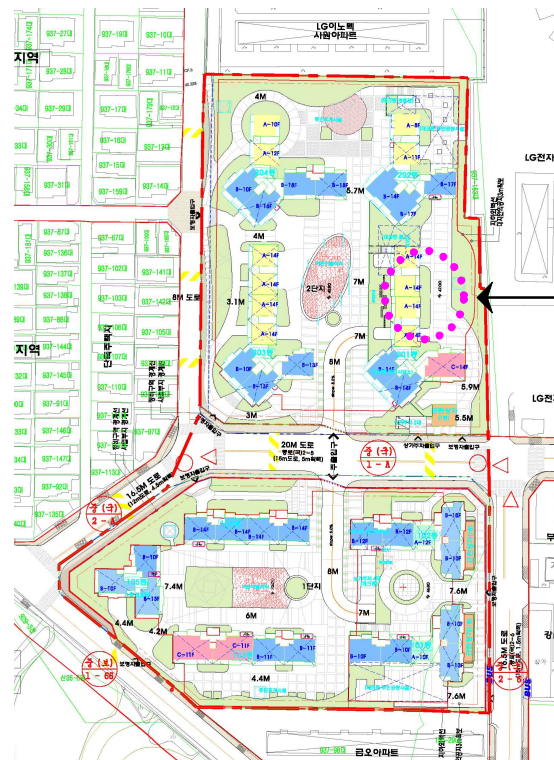
데크층 하부로
주차장 이설

[첨부 3] 공기안전매트 활용을 위한 조정계획 수정

당 초



변 경



공기안전매트
활용을 위해
조정계획 수정

[첨부 4] 대형소방차량 및 비상차량 동선계획(기반영)



[첨부 5] 주차공간의 확보

주차대수	구 분	법 적	계 획		비 고	
	아 파 트	569 대	지 상	대	지하주차비율	세대 당
			지 하	715 대	(100.00%)	(1.30 대)
			계	715 대	(+ 146 대)	장애인주차
	근린생활시설	4 대	7 대		(+ 3 대)	(법적 22대)
	합 계	573 대	722 대		(+ 149 대)	(계획 29대)

주) 법적 기준의 126% 계획

□ 관련부서 재협의의견 및 검토조치계획 (2010. 4. 2 ~ 4. 16)

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교통행정과	○ 2009년1월 심의·의결된 교통영향평가와 비교하여 사업계획, 교통개선대책 등과 관련하여 변경된 내용이 있을 경우에는 「도시교통정비촉진법」 제2조, 동법 시행령 제13조의6에 의거 사업승인 전에 교통영향분석·개선대책의 변경 심의 율 완료하시기 바람.	○ 변경된내용이 있을 경우 변경 심의 율 완료하겠음	추후반영
구미소방서	○ 도서검토결과 특이사항이 없으며, 실질 건축계획 수립시 건축도서 및 소방시설 설계도서를 제출하여 협의토록 관련부서에 주지시켜 주시기 바람.	○ 사업시행시 협의토록 하겠음	추후반영
도시과	○ 공원녹지과-102(2010.01.07)호의 의견 사항 중 『기존수목현황을 조사(사진첨부 하고, 활용가치가 있는 수종(초본,이식본) 선별하여 차후 계획에 반영되도록 함 이 바람직함』과 관련하여 수목조사 및 보호수종 선별하여 재건축 계획 안에 반영	○ 수목조사 및 보호수종 선별하여 재건축 계획(안)에 반영하겠음	반영

□ 정비구역지정(안) 주민설명회 개최에 따른 주민의견 및 조치계획(2010. 6. 30)

구 분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
1	○ 재건축사업 정비업체 선정시기 및 사업 승인시 까지 채원조달방법	○ 법률상 정비구역지정 후 추진위원회 승인 및 조합구성후 정비사업 시행자를 선정하여 채원을 조달 할 계획임	-
2	○ 정비사업의 공공관리제도 시행시 구미시의 재정지원 여부	○ 2010.07.16.시행되는 「도시및주거환경정비법」 제77조의4 ○ 의무적용범위 : 정비구역지정 후부터 사업시행인가 후 시공자선정까지 ○ 공공관리자의 업무 및 비용지원 등의 사항은 경상북도조례 개정 및 예산수립이 필요한 사항임	-

□ 정비구역지정(안) 공람공고에 따른 주민의견 및 조치계획(2010. 8. 16~ 9. 17)

의견자	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
신재용	○ 본 사업의 정비구역지정 등 주택재건축사업이 조속히 이루어질 수 있도록 적극적인 관의 협조를 부탁드립니다.	○ 구미시청과 협력하여 조속히 추진될 수 있도록 하겠음	반 영
노복하	○ 조속한 시일내에 정비구역 지정이 완료되었으면 좋겠습니다.		반 영