

『형곡2 주공아파트 주택재건축
정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 대한 의견제시』
심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2013년 4월 30일

나. 제 출 자 : 구 미 시 장

다. 회부일자 : 2013년 5월 1일

라. 상정일자 : 2013년 5월 13일

제177회 구미시의회 임시회 제1차 산업건설위원회
상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안설명자 : 건설도시국장 김 석 동

나. 제안이유

- 구미 형곡 2주공아파트는 29년이 경과한 노후 공동주택단지로서 도시경관의 악화를 초래하고 주택단지로서의 기능을 다 할 수 없다고 판단됨에 따라,
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항 수립대상지 (공동주택) 요건에 해당하므로 쾌적한 주거환경의 조성 및 주거공간의 안전을 도모하고 토지의 합리적인 이용을 위하여 주택재건축사업을 추진하고자 함

다. 주요내용

○ 정비사업의 명칭 : 형곡 2주공아파트 주택재건축 정비사업

○ 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	형곡 2주공아파트 주택재건축정비구역	경상북도 구미시 형곡동 73번지 일원	20,902	

○ 정비구역 현황

- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증.감	현 황	계 획	증.감
계획구역	725	1,326	증) 601	250	491	증) 241

- 건축물 현황

건축물의 용도,구조,규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(m ²) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적율	비고
	계		15,367.94				
	아파트 (8동)	철근 콘크리트	14,915.00	1986.3.10	20~29년	· 대지면적:20,493m ² · 건축면적:3,221.09m ² · 연면적:15,367.94m ²	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동)	철근 콘크리트	452.94	1984.3.21	20~29년	· 건폐율:15.72% · 용적율:74.99%	

- 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율			비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율	
형곡 2주공 아파트	250세대	256명	256명	100%	

○ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건

- 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

라. 참고사항

○ 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 박 희 철

□ 형곡 2주공아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 대한 의견 제시의 건은,

○ 구미시 형곡동 73번지 일원 20,902㎡의 형곡 2주공아파트 공동주택단지가 노후되어, 2007. 7.30 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면고시(경북2007-352호), 2008. 3.20 사업시행인가 및 고시, 2012.11.17 시공사를 선정(금호건설)하였으나, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있어, 『도시 및 주거환경정비법』 제43조에 의거 지방의회의 의견을 청취코자 제출된 안건으로서,

○ 주요 정비계획 변경 내용으로는

아파트 세대수 변경(250세대 → 491세대)(24평 ~ 40평형), 도로 및 완충녹지 확보(증·감 10㎡), 정비구역변경(20,902㎡ → 19,290㎡) 공동이용시설(복리·부대)변경, 건축물의 건폐율·용적률 층수(15층 → 22층) 등이 변경(안)으로 되어 있으며,

○ 용적률(건축연면적(73,375㎡) ÷ 대지면적(19,290㎡)에 대하여는, 조례상 기준 용적률을 250%까지 적용할 수 있으나,

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조(도시지역내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화 적용)에 사유지를 도로나 녹지 등으로, 공공시설 등의 부지로 제공할 시, 용적률

인센티브를 적용할 수 있어, 개발가능 용적률이 273.39%
이나, 본 정비 계획상에는 269.43%를 적용하였음.

- 아울러, 아파트 진출입시 도로 교통분야(구미경찰서), 공원
분야등 의견을 반영하였으며, 2013. 4. 12일 주민설명회를
개최 후 조치 계획도 제시되어 있음.
- 향후 구미시 도시계획위원회의 자문을 거쳐, 경상북도
도시계획위원회 심의 후, 사업시행 변경 인가 등, 행정 절차
이행이 있음.
- 본 사업지구 앞 주간선도로(대로3-4)는 종단구배(경사도)가
있으며, 본 아파트 출입구외 하류측에는 삼성원 출입구와
상류 공무원아파트 출입구의 짧은 거리상에, 총 3개소의
진·출입구가 개설되어 있어, 교통흐름 및 사고 방지를 위하여
주변도로 상황에 맞도록 차선 배분계획, 신호 체계 등이
면밀히 검토되어야 할 것으로 생각됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 생 략

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성의견 채택

붙임 : 의견서 1부

『형곡2 주공아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 대한 의견제시』 의 건 서

□ 사업개요

1. 위 치 : 구미시 형곡동 73번지 일원

2. 사업내용

- 사업명칭 : 형곡 2주공아파트 주택재건축 정비사업
- 정비면적 : 20,902㎡
- 정비구역 현황
 - 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증·감	현 황	계 획	증·감
계획구역	725	1,326	증) 601	250	491	증) 241

- 건축물 현황

건축물의 용도,구조규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(m) [연면적]	연도별 사용승인	경과 년도	건폐율 용적율	비고
	계		15,367.94				
	아파트 (8동)	철근 콘크리트	14,915.00	1986.3.10	20~ 29년	대지면적:20,493㎡ 건축면적:3,221.09㎡ 연면적:15,367.94㎡	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동)	철근 콘크리트	452.94	1984.3.21	20~ 29년	건폐율:15.72% 용적율:74.99%	

3. 추진배경

- 구미 형곡 2주공아파트는 29년이 경과한 노후 공동주택단지로서, 도시경관의 악화를 초래하고 주택단지로서의 기능을 다 할 수 없다고 판단됨에 따라,
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항 수립대상지(공동주택) 요건에 해당하므로, 쾌적한 주거환경의 조성 및 주거공간의 안전을 도모하고 토지의 합리적인 이용을 위한 주택재건축 정비사업의 추진.

□ 의견사항

- “찬성의견”을 채택하였으나,
 - 사업지구앞 주간선도로(대로3-4)는 종단구배(경사도)가 있으며, 본 아파트 출입구의 하류 측에는 삼성원 출입구와 상류 공무원 아파트 출입구의 짧은 거리상에, 총 3개소의 진·출입구가 개설되어 있어, 교통흐름 및 사고방지를 위해 주변도로 상황에 맞도록 차선 배분 계획, 신호 체계 등이 면밀히 검토 후 추진.