

의 안 번 호	제 호
의견제시년월일	2014. 4 .

의견청취

구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업
정비구역 변경지정에 대한 의견제시



구 미 시

구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업 정비구역 변경지정에 대한 의견제시

의 번	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2014. 4.
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미 공단동 장한아파트는 35년(20년이상)이 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 주택재건축정비사업을 추진하고자 함

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업

☐ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	최초결정고시일
기 정	구미 공단동 장한아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 1번지 일원	21,249	경상북도 고시 제2008-221호 (2008. 5. 8)

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
기정	1,176	1,227	증)51	310	409	증)99
변경	1,176	1,370	증)194	310	527	증)217

□ 건축물 현황

용도	구조	연면적(m ²)	사용승인일	경과년도	건폐율 용적률	비고
계	—	24,240.24	—	—	—	—
아파트 (10동)	철근 콘크리트	21,788.44	1979.04.24	35년 (20년이상)	·대지면적 : 20,315.205m ² ·건축면적 : 4,783.54m ²	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
상가 (1동)	철근 콘크리트	2,451.8	1979.04.24	35년 (20년이상)	·건 폐 율 : 23.55% ·용 적 률 : 106.43%	

□ 주민현황 및 동의율 현황

구분	동의대상자 및 동의율			비고
	동의대상자(명)	동의자(명)	동의율	
구미공단동 장한아파트	335	284	84.77%	상가포함

□ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건
 - － 노후불량건축물(1984년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 20년)로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상 이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 관련법령 : 의회 의견청취

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

- ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 **지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장, 군수 또는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다)** 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역 지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 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, 2011.4.14, 2012.2.1, 2013.12.24>

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 (이하 "도시·군계획시설"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

6의3. 세입자 주거대책

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. 관련도면(붙임)

☐ 위 치 도

☐ 도시관리계획 현황도

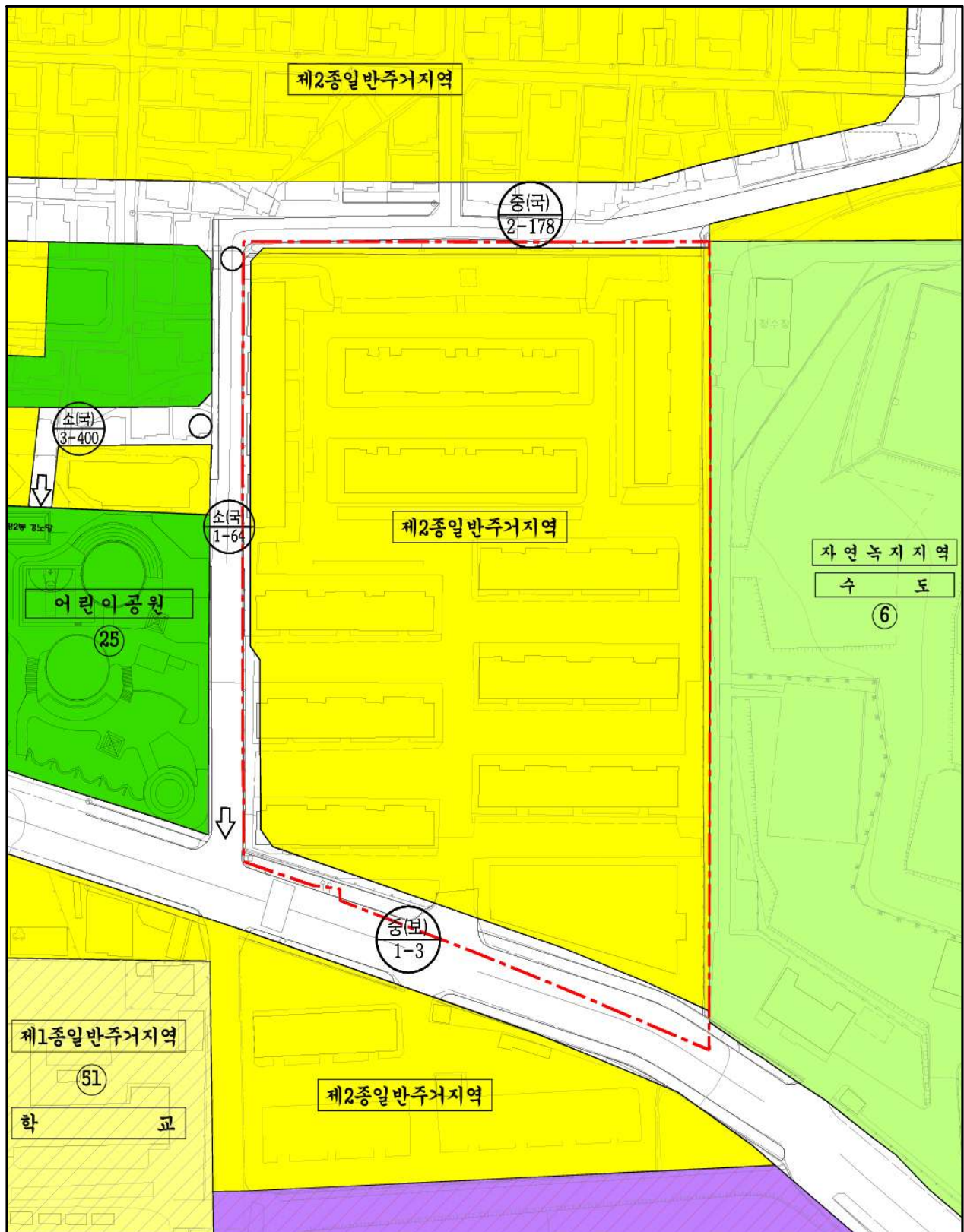
☐ 정비계획도(기정)

☐ 정비계획도(변경)

□ 위 치 도



□ 도시관리계획 현황도



The site plan for the A1 housing complex is enclosed in a red dashed line. It features several building groups:

- Top Left:** Orange buildings labeled B-12F, B-15F, and 105호.
- Top Right:** Light blue buildings labeled A-15F and 103호.
- Center:** A central area with a yellow building labeled '중심마당(잔디마당)' and '어린이놀이터-2'. Surrounding it are light blue buildings labeled A-14F, A-15F, and A-12F. To the left of the center is a green building labeled 'B1F: 주민공동시설', 'B-12F', 'B-15F', and 'B1F: 관리사무소 대크센터'.
- Bottom Left:** Purple buildings labeled A-12F, C-12F, C-12F, and 107호. Below them is a pink building labeled 'B1~1F: 근린생활시설'.
- Bottom Right:** Light blue buildings labeled A-15F, A-15F, and A-15F. Below them is a pink building labeled 'B1F: 문고', 'C-15F', '101호', 'C-15F', and 'B1F: 경로당'. To the right of this is a yellow building labeled '어린이놀이터-1'.

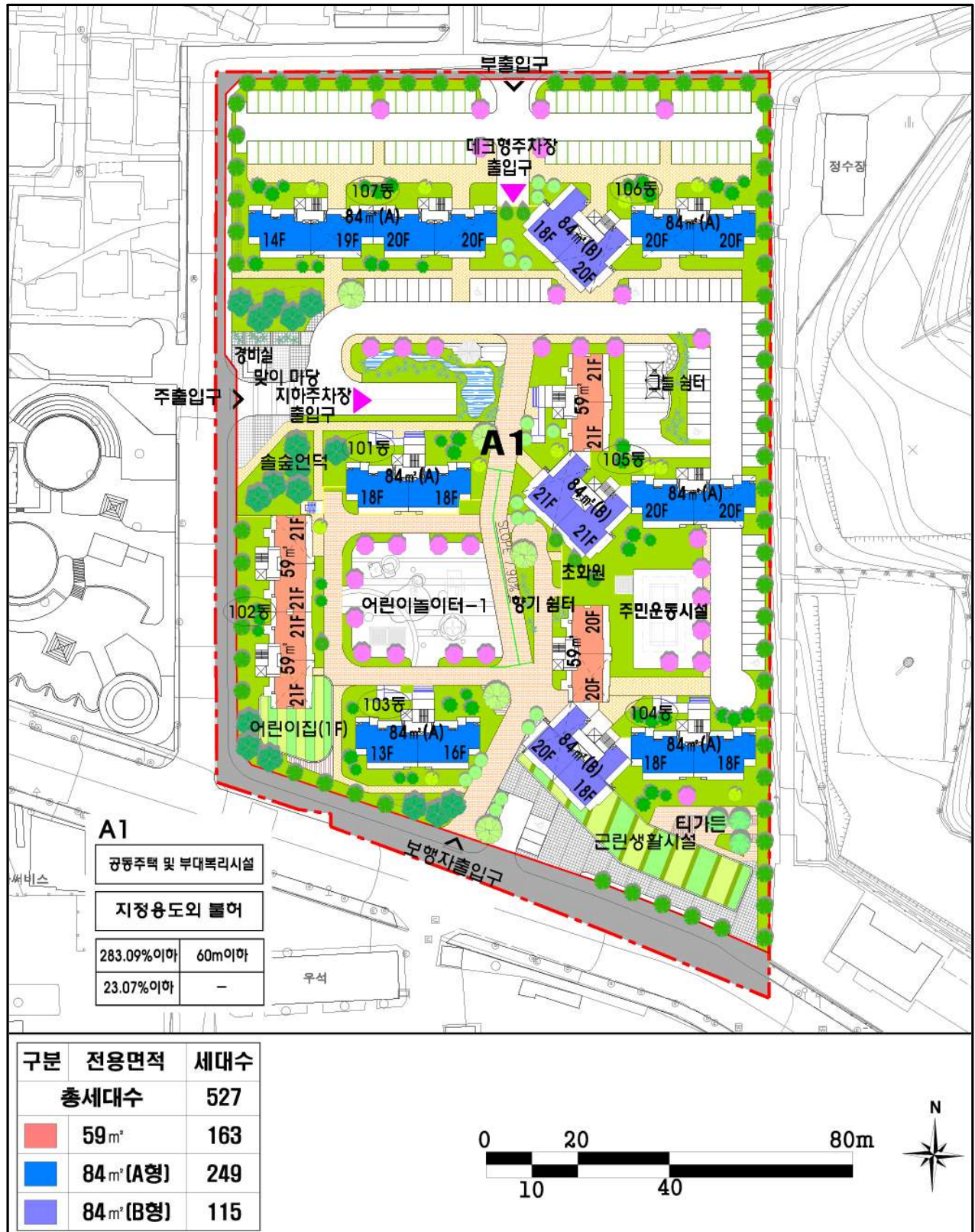
 Other features include:

- Entrances:** '부주출입구' (top), '비상차량출입구' (left), '주출입구' (left), '보행자출입구' (bottom), and '진입광장' (center and bottom right).
- Amenities:** '주민운동시설' (top right), '빛의정원' (center), '물의정원' (center), and '실버정원' (bottom right).
- Surroundings:** '정수정' (top right), '건강산책로' (right), and '20m 도로' (bottom right).

A1	
공동주택 및 부대복리시설	
지정용도의 불어	
250%이하	15층이하
60%이하	-

구분	전용면적	세대수
총세대수		409
	84.94 m²	288
	98.80 m²	54
	111.40 m²	67

□ 정비계획도(변경)



구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업 정 비 구 역 변 경 지 정

1. 정비사업의 명칭 : 구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업(변경없음)
2. 정비사업의 시행자 : 구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업조합(변경없음)

3. 정비계획(변경있음)

가. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정고시일
기 정	구미 공단동 장한아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 1번지 일원	21,249	경상북도 고시 제2008-221호 (2008. 5. 8)

나. 지목별 토지이용현황(변경없음)

구 분	면적 (㎡)	구성비 (%)	실제이용현황	필지수	비고
계	21,249	100.0	—	2	
대 지	21,249	100.0	대지, 도로	2	

다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설의
설치에 관한 계획(도로)(변경있음)

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	3	20~22.5	보조 간선	2,490 (128)	대1-2 신평 70-1	중1-17 공단 130-4	일반 도로		건교고 211 (70.5.12)	
기정	중로	2	178	15~16.5	국지 도로	483 (122)	중로3-147 신평 73	중로1-123 신평 70-243	일반 도로		경북고 114 (74.5.11)	
기정	소로	1	64	10~12.5	국지 도로	148	중로2-177 신평 산13-25	중1-3 신평 103-13	일반 도로		경북고 114 (74.5.11)	
변경	소로	1	64	10~12.5	국지 도로	148	중로2-177 신평 산13-25	중1-3 신평 103-13	일반 도로		경북고 114 (74.5.11)	일부구간 폭원확장

※()는 정비구역내 연장임

라. 공동이용시설 설치계획(변경있음)

결정구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	증감	
변경	관 리 사 무 소	구미시 공단동 1번지	160	180	증)20	
변경	휴 게 소	〃	조경면적내 설치	조경면적내 설치	－	
변경	주 민 운 동 시 설	〃	350	760	증)410	
변경	주 민 공 동 시 설	〃	107	－	감)107	
변경	작 은 도 서 관	〃	147	75	감)72	
변경	어 린 이 놀 이 터	〃	614	817	증)203	
변경	경 로 당	〃	147	130	감)17	
변경	어 린 이 집	〃	166	230	증)64	
변경	근 린 생 활 시 설	〃	2,367	600	감)1,767	

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획(변경있음)

결정 구분	구역구분		획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	높이 (m)	층수 (층)
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)							
기정	공단동 장한 아파트	21,249	A1	19,403	구미시 공단동 1번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	250 이하	71,649.99	45.92 이하	15 이하
변경	공단동 장한 아파트	21,249	A1	19,510	구미시 공단동 1번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	23.07 이하	283.09 이하	72,961.26	60 이하	21 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	◦분양주택의 최대규모 : 전용면적 111.40㎡ ◦전용면적 85㎡이하 : 70.4%, 전용면적 60㎡이하 : 0% ◦공급세대 : 409세대 - 84.94㎡ : 288세대, 98.80㎡ : 54세대, 111.40㎡ : 6세대							
			변경	◦분양주택의 최대규모 : 전용면적 84㎡ ◦전용면적 85㎡이하 : 100%, 전용면적 60㎡이하 : 30.9% ◦공급세대 : 527세대 - 59㎡ : 163세대, 84㎡ : 364세대							

※거충심의 결과를 반영한 상세 설치비용 산정이 이루어지는 사업시행이까지 최종 용적률 확정

바. 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	○ 전체적인 도시 스카이라인을 고려한 건축물 높이계획 및 배치 계획 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	

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경있음)

구 분	계 획 내 용	비 고
대기질, 소음 및 진동	○ 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 인한 비산먼지와 이산화질소의 발생에 대한 교육환경 보호 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜·세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등 ○ 소음 및 진동에 따른 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등	
보행 안전	○ 학생 및 주민 등 보행안전 도모 - 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 - 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리요원을 상시 배치 ○ 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화 - 공사차량의 침두시 운행을 제한(07:00~09:00, 17:00~19:00) ○ 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정 - 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치	
일조권 보호	○ 학교시설의 일조권 보호를 감안한 건축물의 높이 및 배치계획을 수립 - 주변지역과의 이격거리를 충분히 고려하고, 녹지대를 최대한 확보토록 계획	

아. 세입자 주거대책(변경있음)

구 분	계 획 내 용
세입자 주거대책	○전체 계획세대수 100% 모두 국민주택 규모인 전용면적 85㎡이하로 건설계획 ○현재 310세대가 거주중인 주민들의 이주대책은 주민과 협의 후 사업시행할 것이며, ○세입자들에 대한 주거이전비, 영업보상비 등은 관련법규에서 정하는 바에 따름

자. 정비사업시행 예정시기(변경있음)

결정구분	내 용	비 고
기정	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	
변경	구역변경지정 고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가	

차. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경있음)

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정		구미 공단동 장한아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획구역	구미시 공단동 1번지 일원	21,249	—	21,249	경상북도 고시 제2008-22호 (2008. 5. 8)	

2) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항(변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	21,249	—	21,249	100.0	
제2종일반주거지역	21,249	—	21,249	100.0	

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

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	증 감		
도 시 계 획 용 도 지 역	제2종일반주거지역	21,249	21,249	—	100.0	
획 지	합 계	19,403	19,510	증)107	91.8	
	A1	19,403	19,510	증)107	91.8	
기 반 시 설	합 계	1,846	1,739	감)107	8.2	
	도시계획도로	1,846	1,739	감)107	8.2	

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

결정 구분	도면 번호	위치		구분	계획내용
		가구 번호	획지 번호		
기정	A1	A	1	■ 용도	지정용도 •공동주택 및 부대복리시설
					불허용도 •지정용도 이외의 용도
				■ 건폐율	•60% 이하
				■ 용적률	•250% 이하
				■ 높이	최고높이 •15층이하
					최저높이 —
변경	A1	A	1	■ 용도	지정용도 •공동주택 및 부대복리시설
					불허용도 •지정용도 이외의 용도
				■ 건폐율	•60% 이하
				■ 용적률	•283.43% 이하
				■ 높이	최고높이 —
					최저높이 —

4. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항(변경있음)

가. 정비사업의 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리·처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구역 구분		위 치	주된 정비개량계획(동)					비 고
명 칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거	철거 이주	
공단동 장한아파트	21,249	공단동 1번지 일원	11	-	-	11	-	

다. 주차장 계획(변경있음)

구 분		계 획(대)			비 고
		기정	변경	증감	
주차대수	계	561	648	증)87	
	지 상	0	135	증)135	
	지 하	561	513	감)48	

라. 정비기반시설의 설치계획(변경있음)

- 3.정비계획 내용 중 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

마. 정비구역의 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음(변경없음)

바. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경있음)

- 건축선은 획지선과 동일하게 지정

사. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 217세대(변경있음)

인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
기정	1,176	1,227	증)51	310	409	증)99
변경	1,176	1,370	증)194	310	527	증)217

아. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음(변경없음)

자. 기타 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음(변경없음)

5. 법적근거(변경없음)

○ 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획수립 및 정비구역의 지정)

6. 참고사항(변경있음)

○ 건축개요

구 분		기 정	변 경	증 감
대 지 위 치		경상북도 구미시 공단동 1번지 일원	경상북도 구미시 공단동 1번지 일원	—
용 도 지 역		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	—
대 지 면 적 (㎡)	전 체 적	21,249	21,249	—
	도 로 적	1,846	1,739	감)107
	대 지 면 적	19,403	19,510	증)107
건축 면 적 (㎡)		5,850.17	4,500.00	감)1,350.17
건 설 규 모		15층이하 철근콘크리트 총 409세대	21층이하 철근콘크리트 총 527세대	증)118세대
연 면 적 (㎡)	전 체 연면적	71,649.99	72,961.26	증)1,311.27
	지 상 연면적	48,097.77	55,230.26	증)7,132.49
	지 하 연면적	23,552.22	17,731.00	감)5,821.22
건 폐 율 (%)		30.15	23.07	감)7.08
용 적 륜 (%)		247.89	283.09	증)35.20
주 차 대 수		561대(지하561대) ※법정주차대수 : 471대 (법정대비 119.1%, 세대당 1.33대)	648대(지하513대, 지상135대) ※법정주차대수 : 482대 (법정대비 134.4%, 세대당 1.22대)	증)87대

□ 구미시 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구미 경찰서	- 주택재건축정비사업과 관련하여 교통안전시설 설치계획 및 교통처리계획 적합여부 등에 대하여 특별한 이견 없으며 추후 교통안전시설물 설치 시 별도 협의	- 사업시행인가시 교통안전 시설물 설치에 대해 협의 하겠음	추후반영
구미 교육청	- 장한아파트 주택재건축 정비 사업지역은 신평초등학교 통학구역으로서 학생배치 계획을 검토한 결과, 학생 배치가 가능할 것으로 예상 - 정비구역지정(변경)부터 입주 시까지 일정 기간 이상이 소요될 것을 감안할 때 사업 규모 변경이나 일정 변경이 있을시 재협의 - 정확한 사업 일정(착공일, 입주예정일 등) 파악 및 예상학생수 조사에 적극 협조 바람	- - 사업규모 및 일정 등의 변경이 있을 경우 재협의 하겠음 - 정확한 사업 일정(착공일, 입주예정일 등)파악 및 예상 학생수 조사에 적극 협조 하겠음	- 추후반영 추후반영
한국전력 공사 구미지점	- 전력공급이 가능하며, 적기 공급을 위한 공사기간을 감안 하여 신청 - 건축물 철거 및 신설 시 지장되는 전력설비 신속 이설 신청	- 사업시행시 전력공급 등과 관련하여 협의 후 전력신청 하겠음 - 건축물 철거 및 신설 시 전력설비 이설과 관련하여 협의하겠음	추후반영 추후반영
KT 구미지점	- 통신시설 철거 및 진입로 공사시 지장이전비는 원인자 부담공사로 진행 - 사설 맨홀 위치선정은 KT와 협의 후 시공	- 사업시행시 통신시설 철거 등과 관련하여 협의하겠음 - 사업시행인가시 맨홀 위치 선정 등과 관련하여 협의 하겠음	추후반영 추후반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
영남 에너지 (주)	- 인입위치 및 관경 등 단지내 도시가스 배관 설계시 당사와 협의 - 도로굴착 허가대상으로 市 허가 후 공급가능	- 사업시행인가시 전력공급 등과 관련하여 협의하겠음 - 사업시행시 배관설치 등을 위한 도로굴착 허가를 받은 후 공급 받겠음	추후반영 추후반영
환경 안전과	- 지역개발사업 부하량 할당 대상사업이나 본 평가서에는 구체적인 계획이 수립되지 않아 할당이 불가하오니 사업시행전에 수질오염총량 검토서를 제출 협의 후 시행 - 환경영향평가법 제9조 동법 시행령 제7조 및 동법 제 43조 시행령 제59조 별표4에 해당될 시 대구지방환경청 (환경평가과) 협의대상임	- 사업시행인가시 수질오염 총량검토서를 작성하여 개발 부하량을 할당 받은 후 사업 시행 하겠음 - 본 사업은 환경영향평가법에 따른 전략환경영향평가 및 소규모환경영향평가 대상에 해당되지 않음	추후반영 반영
청소 행정과	- 생활폐기물 관련 일반쓰레기는 폐기물관리법 제15조 및 구미시 폐기물관리 조례의 규정에 의하여 생활폐기물 보관 시설을 설치 또는 60 세대 기준 자동상차용 용기 660L 1개이상 설치하고, 음식물쓰레기는 전용수거 용기 60세대 기준 자동상차용 용기 120L 1개이상 설치 및 재활용분리 수거함 (캔류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류 수거용기 등) 4종 이상 설치 - 자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률 제11조에 의거 불박이장의 설치를 권장	- 사업시행시 생활폐기물(일반 쓰레기, 음식물쓰레기) 보관 시설 설치 등과 관련하여 법 기준이상 설치하겠음 - 건축허가시 불박이장 설치에 대해 검토 후 조치하겠음	추후반영 추후반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
청소 행정과	- 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁 처리 할 경우, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제6조 및 제17조 동법 시행규칙 제9조에 의거 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 신고하여야 함	- 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁 처리 할 경우 폐기물처리 계획서를 작성하여 신고 하겠음	추후반영
교통 행정과	- 사업승인전에 변경 정비 계획을 반영한 교통영향 분석·개선대책을 수립(변경) 하여야 함 - 추후 교통안전시설물 설치 시 교통행정과 및 구미경찰서와 별도 협의	- 사업시행인가시 변경에 따른 교통영향분석·개선대책을 수립하여 협의하겠음 - 사업시행인가시 교통안전 시설물 설치에 대해 협의 하겠음	추후반영 추후반영
도로과	- 정비구역지정(변경)과 관련된 도로계획에 대한 별도 의견은 없으며, 도로안전 시설물 및 인접 어린이 보호 구역 시설물의 재설치는 설치시 별도 협의	- 사업시행인가시 교통안전 시설물 설치 및 인접 어린이 보호구역 시설물의 재설치에 대해 협의하겠음	추후반영
도시과	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 규정에 의한 지구단위 계획 및 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 (변경)에 대하여는 도시 및 주거환경정비법 관련 규정에 따라 적법하게 행정 절차를 이행	- 해당 법령에 따라 적법하게 행정 절차를 이행하겠음	추후반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
하수과	- 건축허가 신청시 하수도법 제27조(배수설비의 설치 등) 3항에 의거 배수설비 설치 신고 하여야 함	- 건축허가 신청시 하수도법에 따라 배수설비 설치신고 하겠음	추후반영
신평 2동장	- 별도 의견없음	-	-

□ 주민설명회 의견내용 및 조치계획

○ 일 시 : 2014. 02. 11

○ 장 소 : 구미시 공단동 신평2동 주민센터 2층 회의실

○ 주민의견 및 조치계획

구분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
주민1	- 상가계획(층수, 세대 등)은 어떻게 되는지 설명	- 현재 상가는 약600평대, 신축예정 상가는 약 200평 정도이며, 상가 조합원께 상가축소 동의서를 받았듯이 기존 면적과 동일하게 상가를 신축하면 분양이 어려워 문제가 발생될 수 있으므로 상가를 축소 계획 하였으며, 신축예정 상가 규모는 1층, 12세대로 시공사 선정 등을 진행하면서 변경이 가능함	-
주민2	- 기존 상가 관리처분 방법	- 분양 신청시 상가분양, 아파트분양, 현금청산 중에서 선택하여야 함	-
주민3	- 청산 기준에 대한 답변 요구	- 감정평가 기관 2곳을 선정하여 평가금액을 산정	-
주민4	- 시공사 선정 여부	- 그 동안 여러군데 업체와 접촉을 하였으나 장한아파트를 지어주겠다는 건설회사가 없었고, 2013년 9월부터 (주)삼호건설과 접촉하여 2014년 2월에 시공 참여를 결정하였으며, 시공사 선정 총회에서 조합원들이 선택하여야 삼호가 시공자로 될 수가 있음	-

구분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
주민5	- 상가(슈퍼마켓) 운영중에 있는데, 향후 권한 여부	- 기존 상가 위치 및 층수, 현재 운영상태 등을 점검하여 2군데에서 감정평가하여 기존 상가에 대하여 금액이 정해지며, 신축 상가는 본인의 분양 신청 여부에 따라 달라지므로 향후 분양 신청을 받아 신청 인원수에 따라 권리가액에 의한 순위 기준, 추첨 등 법에서 정한 절차에 따라 정하게 됨	-
주민6	- 층수, 평수, 세대수가 적은 이유	- 용적률 283%에 최고 21층, 25평형과 33평형 527세대이며, 분양성을 고려하여 동간거리 0.8배, 인센티브를 최대한으로 적용한 상태로 발표자료에 나와 있는 것은 전용면적 기준으로 나와 있으며, 본 단지는 25평형과 33평형대로 구미시에서 분양이 잘되는 평형대로 구성하였음	-
주민7	- 재건축시 경비발생 부담과 이익에 대해 예시를 들어 설명하고, 향후 분양을 받으려면 어느 정도의 비용이 발생하는지 설명	- 건설회사의 공사비 단가가 제시되어야 이에 따른 예상 분양가를 정할 수 있고, 이를 통해 예상 비용 등이 산정 가능 함	-

구분	주 민 의 건	조 치 계 획	비 고
주민8	- 200단지 예를 들어서 설명 바라며, 지분제와 도급제에 대해 설명	- 파라다이스 건설에서 시공 할 200단지(지분제)의 15 평형의 경우 권리가액 약 5,050만원으로 분양가는 평당 657만원이며, 33 평형(약22,000만원)을 분양 받고자 하는 경우 15 평형의 권리가액(약5,050 만원)에 약17,000만원을 부담 하여야 분양이 가능 - 지분제는 권리가액이 결정 되고 사업을 진행하며, 도급제는 시행사가 분양을 하여 수익을 내서 조합원 들이 나누어 가지는 형태로, 장한아파트는 예상되는 권리가액으로 사업을 진행 하여 청산시에 권리가액이 확정되며, 분양이 잘되면 이익이 늘어나고, 분양이 안되면 위험성도 가지고 있을 것으로 조합사무실을 방문해주시면 주변 단지 및 예상되는 현황을 설명 드릴 예정이니 필히 방문해 주시기 바람 - 공단동 우림필유의 경우를 보면 2006년도에 조합원 분양가 580만원에 권리 가액으로 평당 348만원을 받았으며, 당시의 국토교 통부의 표준건축비는 340 만원이었고, 현재의 표준 건축비는 13년 9월 기준 547만원으로 건축비는 해 마다 3~4% 상승되고 있으나	-

구분	주 민 의 건	조 치 계 획	비 고
주민8		분양가는 2006년도 보다 100만원 오른 680만원으로 분양가는 오르지 않는데 건축비는 대폭 상승하였으므로 땅값이 떨어져야 건축을 할 수 있음 - 재건축은 주거환경 개선을 위하여 하는 것임	
주민9	- 오늘 있었던 것 안내문 설명	- 공람공고 기간 중에 의견 제시 가능함	-
주민10	- 사업추진시 손해 가능성 여부	- 시공업체는 최고 브랜드 중 하나인 e-편한세상이며, 진행하다가 중단 등 문제가 발생되면 손해가 막대할 수 있으며, 이를 방지하기 위하여 조합 임원, 대의원, 조합원 여러분이 협조를 해야 함	-

☐ 주민공람 의견내용 및 조치계획

○ 공람기간 : 2014. 02. 12 ~ 03. 14

구분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
-	의 견 없 음	-	-