

구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 의견제시

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

- 구미 원평주공아파트는 주변 간선가로망 및 세가로 등 정비기반 시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량함.
- 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비 사업으로 효율적인 개발을 통한 계획적인 관리가 이루어지도록 하며, 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 합리적으로 유지·관리하고자 당해 지역을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비구역으로 지정하고자 함.

3. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업
- 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신설	구미 원평주공아파트 주택재건축 정비구역	구미시 원평동 937-68번지 일원	27,897	

○ 정비구역현황

- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수(인)			세 대 수(세대)		
	현황	계획	증·감	현황	계획	증·감
계획구역	996	1,557	증) 561	400	599	증) 199

- 건축물 현황

건축물의 용도,구조,규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(m ²) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적률	비고
	계		20,707.71				
	아파트 (10동390호)	철근 콘크리트	20,207.10	1984.04.30	30년이상	· 대지면적:26,037m ² · 건축면적:7,264m ² · 연면적:20,707.71m ² · 건폐율:29.03% · 용적율:232.79%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동10호)	철근 콘크리트	263.49	1984.04.30	30년이상		
	일반점포 (1동)	연와·석조	237.12	1984.04.30	30년이상		

- 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율				비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율(%)	법적기준	
원평주공 아파트	400세대	346	240	69.4	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 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상 이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 참고사항

○ 관련법령 : 의회 의견청취

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

- ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본 계획에 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 정비구역지정을 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. 검토의견

□ 본 구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 의견제시의 건은,

- 구미 원평주공아파트는 주변 가로망의 정비기반시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량함.
- 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비사업으로 효율적인 개발을 통한 계획적인 관리가 이루어지도록 하며, 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 합리적으로 유지·관리하고자 당해 지역을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비구역으로 지정하고자 하는 것으로 타당 하다고 판단됨.

이상으로 검토 보고를 마치겠습니다.