

의 안 번 호	제 호
의견제시년월일	2015. . .

의견청취

구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업
정비계획 변경(안)에 대한 의견제시



구 미 시

공단4주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2015. . .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미 공단4주공아파트는 준공한지 20년 이상된 노후한 공동주택단지로서 2009년 1월 5일에 주택재건축정비사업을 위한 정비계획결정 및 정비구역지정(경상북도 고시 제2009-15호)고시되었으나,
- 금회 구미 도시관리계획(재정비)에 의한 용도지역변경 결과를 반영하고, 재건축 정비구역 수립후 기반시설 설치에 따른 용적률 상향 인센티브 적용 및 중소형 평형 등 최근 주거 선호도 반영을 위한 건축계획변경에 따라 기 수립된 정비계획을 수정·보완하여 정비구역을 변경지정하고자 함.

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 구미 공단4주공아파트 주택재건축 정비사업

☐ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	최초결정고시일
기 정	공단4주공아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 108번지 일원	28,363	경상북도 고시 제2009-15호 (2009. 1. 5)
변 경			29,995	

3. 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
기정	1,260	1,569	증) 309	420	523	증) 103
변경	1,059	2,042	증) 983	420	756	증) 336

□ 건축물 현황

용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	경과년도	건폐율 / 용적률	비고
계	-	20,868.84	-	-	-	-
아파트 (12동)	철근 콘크리트	20,296.2	1985. 9. 10	29년 (21년이상)	·대지면적 : 28,187㎡ ·건축면적 : 4,631.88㎡ ·건 폐 율 : 16.43% ·용 적 률 : 74.04%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
관리소 (1동)	철근 콘크리트	194.4	1985. 9. 10	29년 (21년이상)		
상가 (1동)	철근 콘크리트	378.24	1985. 9. 10	29년 (21년이상)		

□ 주민현황 및 동의율 현황

구분	동의대상자 및 동의율			비고
	동의대상자(명)	동의자(명)	동의율	
공단4주공아파트	407	359	88.2%	상가포함

□ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건
 - 노후불량건축물(1985년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 준공된 건축물은 21년+(준공연도-1985)로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 관련법령 : 의회 의견청취

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

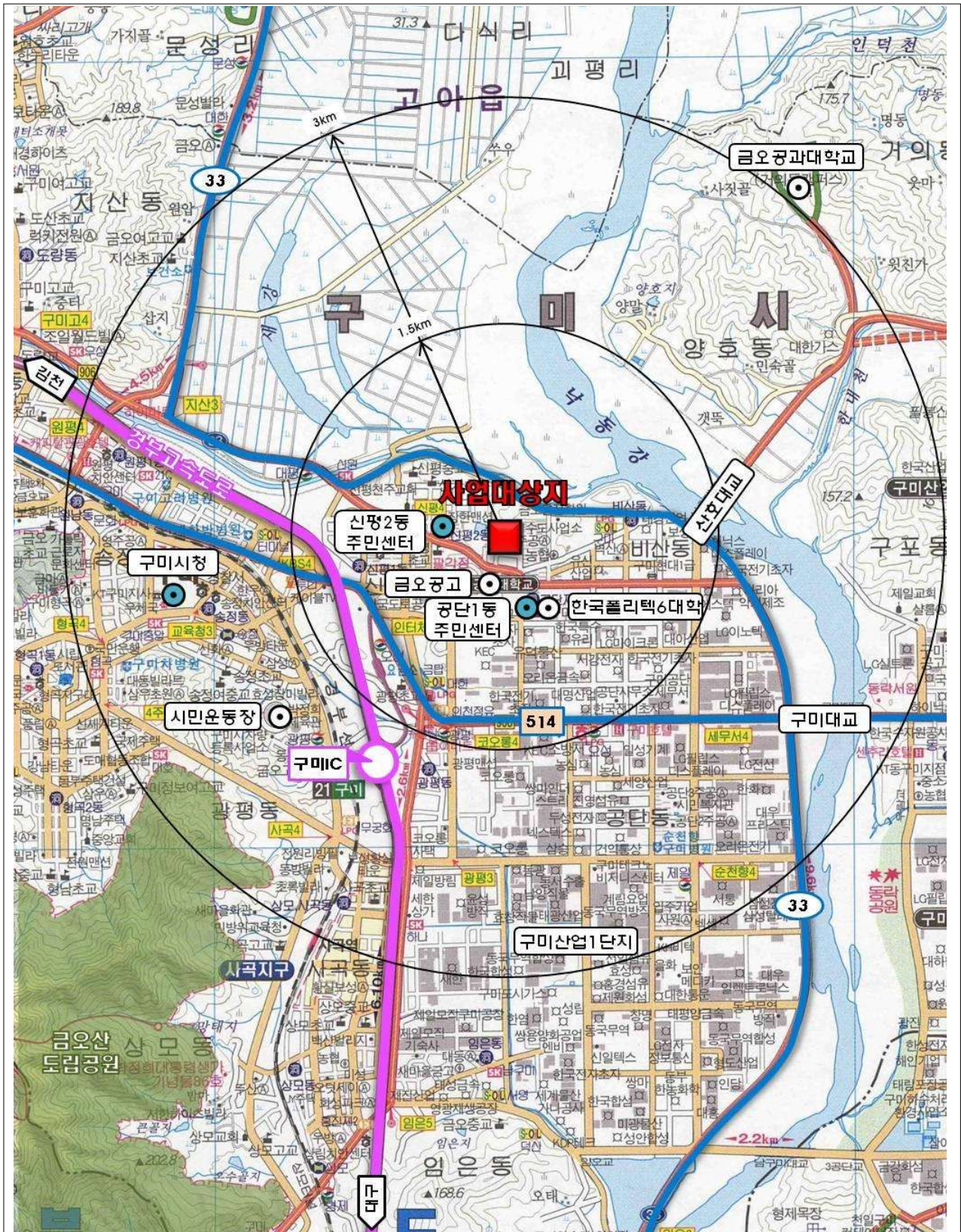
- ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 **지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장, 군수 또는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다)** 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 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.

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

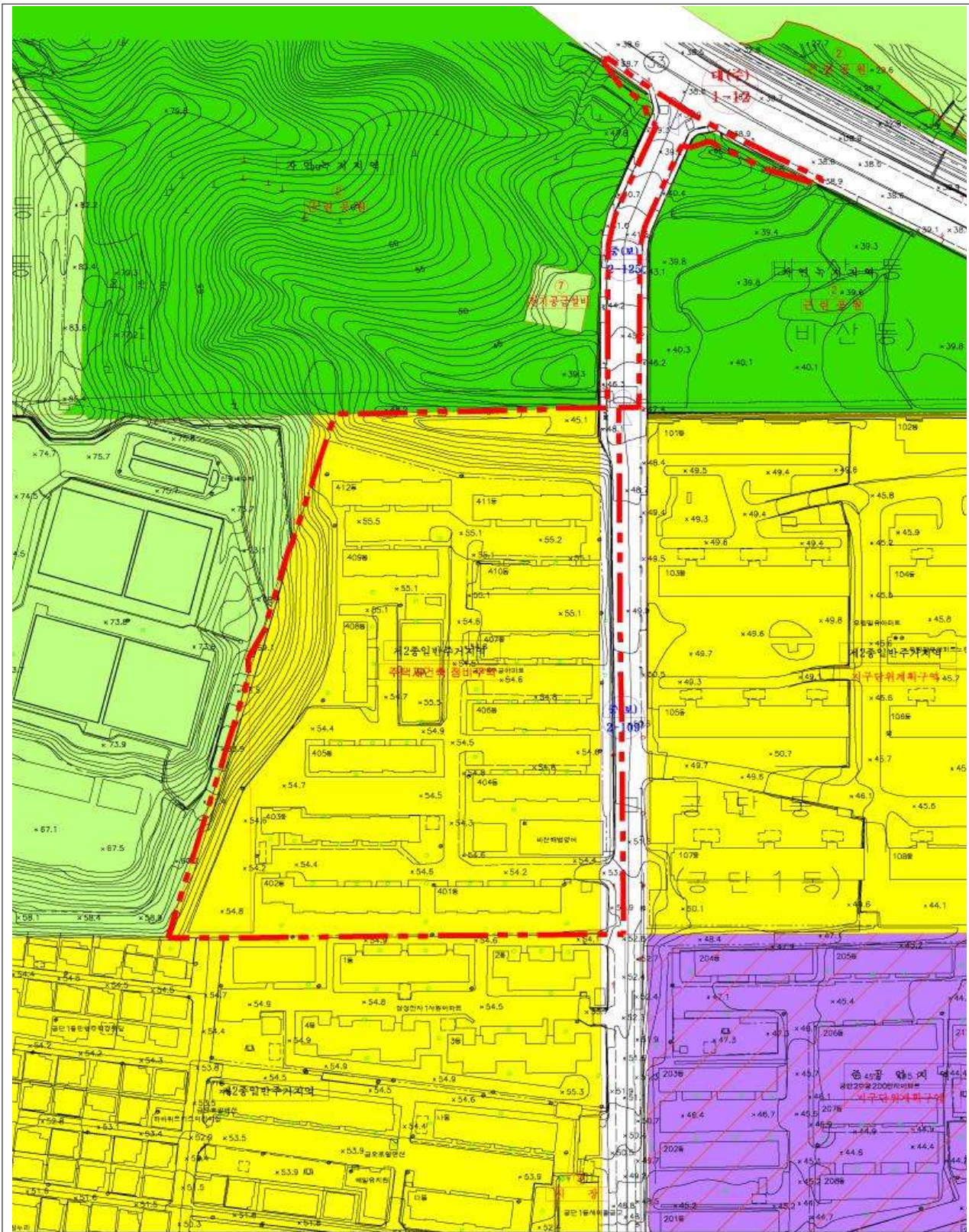
5. 관련도면(붙임)

- ☐ 위 치 도
- ☐ 도시관리계획 현황도
- ☐ 정비계획도(기정)
- ☐ 정비계획도(변경)

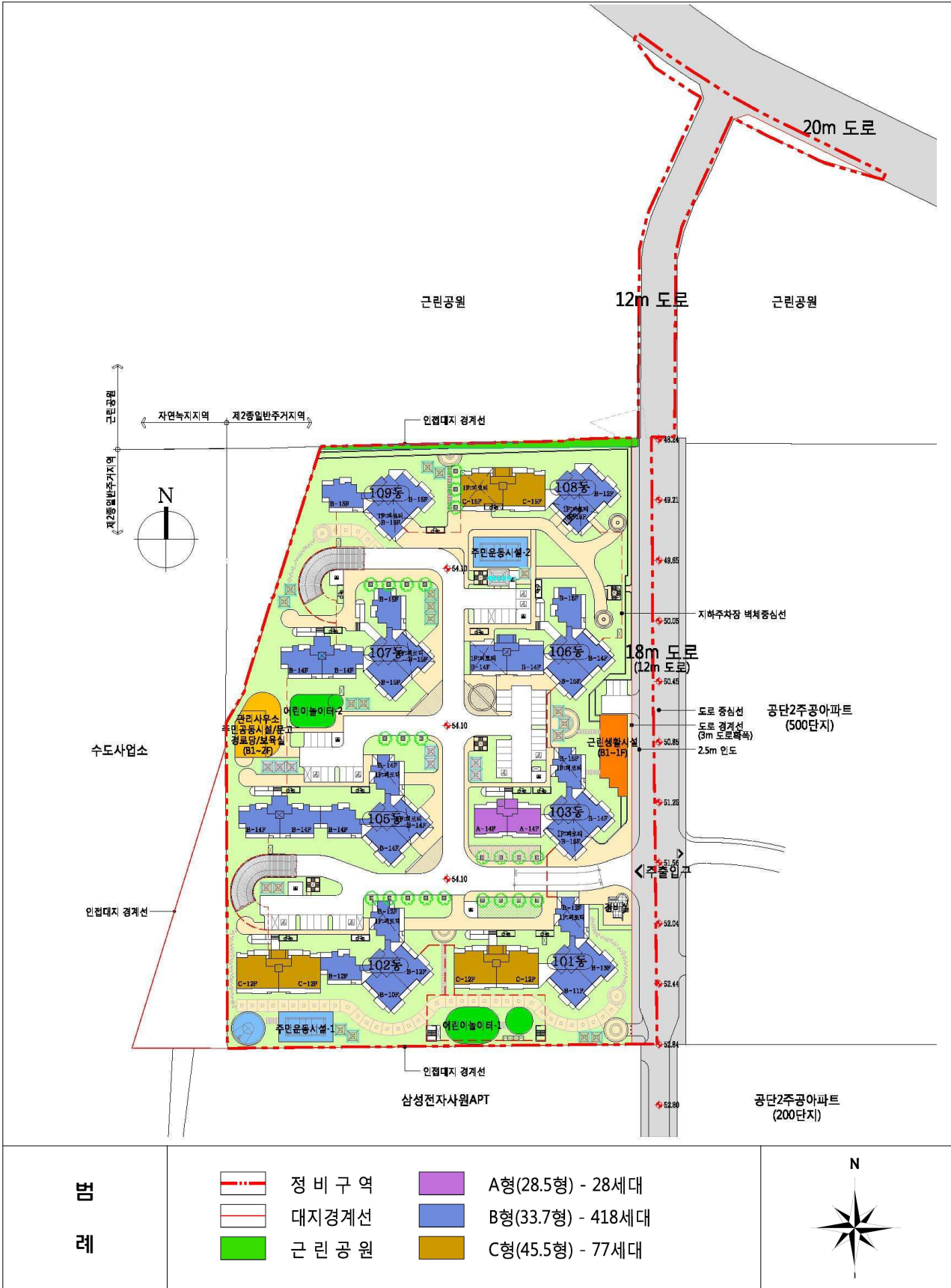
□ 위치도



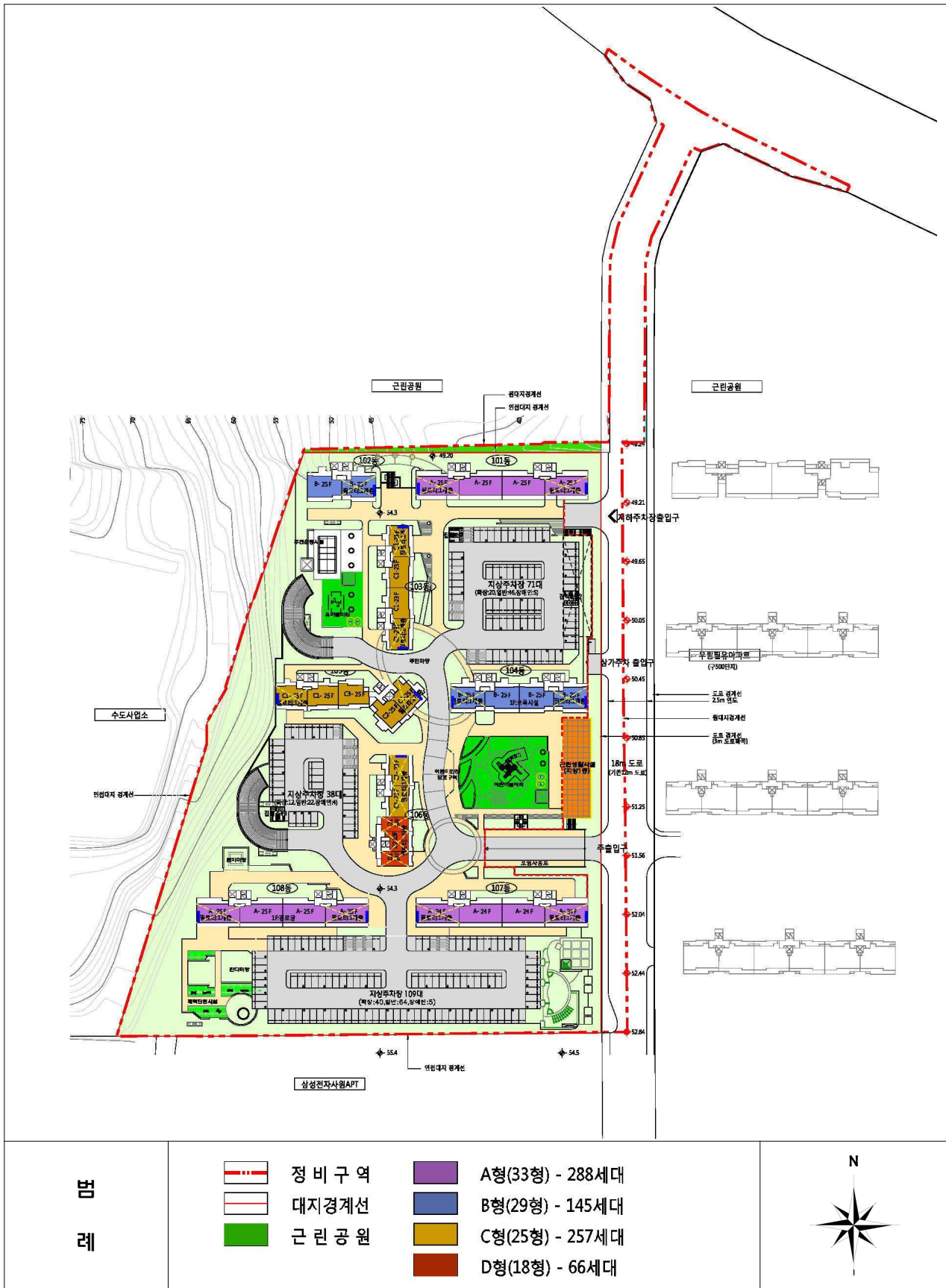
□ 도시관리계획 현황도



□ 정비계획도(기정)



☐ 정비계획도(변경)



구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업 정비구역 변경지정 및 정비계획(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업(변경없음)
2. 정비사업의 시행자 : 구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업조합(변경없음)
3. 정비계획(변경)
 - 가. 정비구역 및 그 면적(변경)

구 분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	증·감	
변 경	공단4주공아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 108번지 일원	28,363	29,995	증)1,632	경상북도 고시 제 2009-15호 (2009. 1. 5)

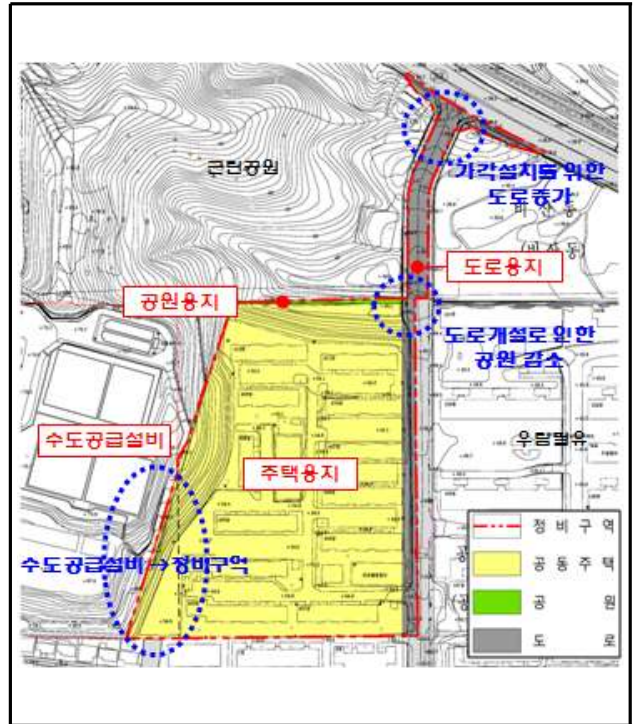
나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)		구성비(%)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
용도지역	계	28,363	29,995	100.0	100.0	증) 1,632
	제2종일반주거지역	26,517	28,077	93.5	93.6	증) 1,560
	자연녹지지역	1,846	1,918	6.5	6.4	증) 72
정비구역	계	28,363	29,995	100.0	100.0	증) 1,632
	주택용지	24,796	26,305	87.4	87.7	증) 1,509
	획지1 (A1)	24,796	26,305	87.4	87.7	증) 1,509
	정비기반시설용지	3,567	3,690	12.6	12.3	증) 123
	도로용지	3,342	3,475	11.8	11.6	증) 133
	공원용지	225	215	0.8	0.7	감) 10

▷ 토지이용계획도(기정)



▷ 토지이용계획도(변경)



다. 도시계획시설 설치계획(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	대로	1	12	35	주간선 도로	6,203	대로1-2 원평560-12	대로1-5 옥계245-5	일반 도로	경북고23 (06.1.16)	
변경	대로	1	12	35 ~ 38	주간선 도로	6,203	대1-2 원평560-12	대1-5 옥계245-5	일반 도로		
기정	중로	2	109	18	보조간선 도로	378	중로1-3	중로2-125	일반 도로	경북고23 (06.1.16)	
기정	중로	2	125	18	보조간선 도로	103	중로2-109	대로1-12	일반 도로	경북고170 (78.6.8)	
변경	중로	2	125	18	보조간선 도로	100	중로2-109	대로1-12	일반 도로		

(2) 공원 결정(변경)조서

결정 구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	비산 공원	근린공원	비산동 산9 일원	219,381	감) 29	219,352	건교고524 (73.12.31)	

(3) 수도공급설비 결정(변경)조서

결정 구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	6	정 수 장	공단동 3	56,800	감)1,509	55,291	경북고40 (87.3.12)	

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

결정 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	증감	
변경	관리사무소	구미시 공단동 108번지	120.0	150.00	증) 30	1개소
변경	휴 게 소	”	조경면적내 설치	조경면적내 설치	—	3개소
변경	주민운동시설	”	599.0	609.0	증) 10	2개소
변경	주민공동시설	”	120.0	330.0	증) 210	1개소
변경	문 고	”	120.0	130.0	증) 10	1개소
변경	어린이놀이터	”	735.0	1,046.0	증) 311	2개소
변경	경 로 당	”	120.0	200.0	증) 80	1개소
변경	보 육 시 설	”	150.0	200.0	증) 50	1개소
변경	근린생활시설	”	420.0	645.52	증) 225.52	2개소

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결 정 구 분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)					
기 정	A1	24,796	구미시 공단동 108번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	250 이하	46m이하 15층이하
변 경	A1	26,305	구미시 공단동 108번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	272.67 이하	73m이하 —
기 정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 111.10㎡ ◦ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 85.3% ◦ 공급세대 : 523세대 — 73.44㎡ : 28세대, 84.95㎡ : 418세대, 111.10㎡ : 77세대					
변 경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 84.80㎡ ◦ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0% ◦ 공급세대 : 756세대 — 40.56㎡:44세대, 40.77㎡:22세대, 59.80㎡:25세대, 59.87㎡:183세대, 59.96㎡:49세대, 73.58㎡:145세대, 84.80㎡:288세대					

< 사업지구 용적률완화 : 지구단위계획 수립지침 제3장 제2절 행위제한의 완화 >

사업부지 용도지역 : 제2종일반주거지역				
현 황	구 분		산정근거	비 고
	기 준 용적률	제2종일반주거지역	250%	
		자연녹지지역	100%	
	기존 대지면적		28,094㎡	지목상 대지
	공공시설 부지 제공면적	계	1,789㎡	도로:1,574, 공원:215
		제2종일반주거지역	1,772㎡	도로:1,557, 공원:215
		자연녹지지역	17㎡	도로: 17, 공원: -
	인센티브 제외면적		-	국·공유지 면적
	인센티브 적용면적	계	1,789㎡	국·공유지 제외면적
		제2종일반주거지역	1,772㎡	
자연녹지지역		17㎡		
공공시설부지 제공후 대지면적		26,305㎡		
개발가능 용적률 (지구단위계획수립 지침 제2절 3-2-2)				
■ 공공시설 제공부지의 평균용적률 산정 = (250% × 1,772㎡ + 100% × 17㎡) / (1,772㎡ + 17㎡) = 248.57% ■ 가중치 산정 = (248.57% / 250%) = 0.9943 ■ 완화되는 용적률 = 250% × [1 + 1.5 × 0.9943 × (1,789㎡ / 26,305㎡)] = 275.36% • 따라서 본 정비구역에서 개발가능 용적률은 275.36%임				

※ 건축심의 결과를 반영한 사업시행인가시 최종 용적률 확정

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변 자연 및 생활환경을 고려한 친환경적인 단지조성 - 도시 및 주변 스카이라인을 감안한 건축물높이계획 및 배치계획수립 - 건축물의 형태, 색채, 질감 등의 주변경관과의 조화와 쾌적성 확보	
환경보전	- 쾌적한 주거공간 창출을 위한 녹지, 오픈스페이스를 충분히 계획하여 친환경적 아파트 단지조성 - 공동주택의 특성을 감안하여 계절감이 풍부하고 환경성이 높은 조경 계획 수립 - 지역환경 조건에 적합하여 병충해에 강한 수목을 선정하여 식재계획 및 환경보전계획 수립	
재난방지	- 건축물의 주요구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 화재에 의한 재난을 방지하기 위한 피난시설, 소화설비 및 필요한 통로 설치 - 방화계획은 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하며 방화상 지장이 없는 내부마감재로 사용 - 건축물은 고정하중, 적재하중, 적설, 풍압, 지진, 기타 등의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조물 구축	

사. 정비구역 주변지역의 교육환경 보호에 관한 계획(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
교육환경 보호계획 (신설)	- 교육시설의 보건관리와 위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 교육시설의 일조권 보호를 감안한 건축물 높이 및 배치계획 수립 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	

아. 세입자 주거대책(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
세입자 주거대책 (신설)	- 전체 계획세대수 100% 모두를 국민주택 규모인 전용면적 85㎡이하로 건축계획 수립 - 현재 거주중인 주민들의 이주대책은 주민들과 협의 후 사업시행 - 세입자들에 대한 주거이전비, 영업보상비 등은 관련법규에서 정하는 바에 따름	

자. 정비사업 예정시기(변경)

결정구분	내 용	비 고
기 정	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	
변 경	구역변경지정 고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가	

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

(1) 용도지역·지구의 세분에 관한 계획

(가) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	28,363	증) 1,632	29,995	100.0	
제2종일반주거지역	26,517	증) 1,560	28,077	93.6	
자 연 녹 지 지 역	1,846	증) 72	1,918	6.4	

(나) 용도구역 결정(변경)조서

: 해당사항 없음

(2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

: 3.정비계획 내용 중 도시계획시설 설치계획과 같음

(3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획(변경)

도면 번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			용 도	면 적 (㎡)		
				기 정	변 경	
－	A1	26,305㎡	합 계	28,363	29,995	
			대 지	24,796	26,305	
			도 로	3,342	3,475	
			공 원	225	215	

(4) 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 계획(변경)

결정 구분	도면 번호	위 치		구 분		비 고
		가구 번호	획지 번호			
기정	-	A	1	■ 용 도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
					불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
				■ 건 폐 율		○ 60% 이하
				■ 용 적 률		○ 250% 이하
				■ 높 이	최고높이	○ 15층 이하
					최저높이	-
				■ 배 치		○ 도면참조
				■ 형 태		-
				■ 색 채		○ 주변 환경과 조화되는 색채 권장
				■ 건축선		-

결정 구분	도면 번호	위 치		구 분		비 고
		가구 번호	획지 번호			
변 경	-	A	1	■ 용 도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
					불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
				■ 건 폐 율		○ 60% 이하
				■ 용 적 률		○ 272.67% 이하
				■ 높 이	최고높이	○ 73m 이하
					최저높이	-
				■ 배 치		○ 도면참조
				■ 형 태		-
				■ 색 채		○ 주변 환경과 조화되는 색채 권장
				■ 건축선		-

4. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항(변경)

(1) 정비사업의 시행방법(변경없음)

: 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

(2) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
공단4주공아파트 주택재건축정비구역	29,995	구미시 공단동 108번지 일원	14	-	-	14	-	

(3) 정비기반시설의 설치계획(변경)

구 분	설 치 계 획																											
도 로	- 대1-12호선(B=35m)과 중로2-125호선(B=18m) 연결지점에 완화차로 설치 - 계획단지 동측 중로2-109호선(B=18m) 미개설도로 확장개설																											
상수도	- 사업지구는 구미광역정수장계통의 광역상수도 급수구역으로 신평배수지로부터 상수도 공급 - 사업지구내 용수공급은 동측 중로2-109호선에 매설된 상수관로에서 분기하여 공급 - 구미시 수도정비기본계획의 급수증가량 및 급수시설정비기본계획이 수립되어 있어 상수도의 공급에는 문제가 없을 것으로 판단됨 < 급 수 량 > <table border="1"> <tr> <th colspan="2">구 분</th><th>급수인구 (인)</th><th>1인1일급수량 (L)</th><th>일평균급수량 (㎡/일)</th><th>일최대급수량 (㎡/일)</th></tr> <tr> <td colspan="2">현재 급수량</td><td>1,059</td><td>383</td><td>405.6</td><td>486.7</td></tr> <tr> <td rowspan="2">계 획 급수량</td><td>기 정</td><td>1,569</td><td>460</td><td>721.7</td><td>866.0</td></tr> <tr> <td>변 경</td><td>2,042</td><td>352</td><td>718.8</td><td>912.9</td></tr> </table> 주) 현재 급수량 원단위 : 구미시 통계연보(구미시, 2013) 주) 계획 급수량 원단위 : 구미시 수도정비기본계획상 2020년 급수량원단위 사용 주) 일최대 급수량 : 일평균급수량 × 1.27					구 분		급수인구 (인)	1인1일급수량 (L)	일평균급수량 (㎡/일)	일최대급수량 (㎡/일)	현재 급수량		1,059	383	405.6	486.7	계 획 급수량	기 정	1,569	460	721.7	866.0	변 경	2,042	352	718.8	912.9
구 분		급수인구 (인)	1인1일급수량 (L)	일평균급수량 (㎡/일)	일최대급수량 (㎡/일)																							
현재 급수량		1,059	383	405.6	486.7																							
계 획 급수량	기 정	1,569	460	721.7	866.0																							
	변 경	2,042	352	718.8	912.9																							
하수도	- 사업지구의 하수처리는 지산배수구역에 속함 - 사업대상지 동측 중로2-109호선에 기매설된 오수관거를 통하여 구미하수처리장으로 유입처리토록 계획 - 구미시 하수도정비 기본계획에 의거 하수증가량처리계획 및 하수도시설 정비계획이 연차별로 수립되어져 하수처리에는 문제가 없을 것으로 판단																											

	< 하 수 량 > <table><tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="2">급수인구 (인)</td><td colspan="2">1인1일하수량 (L)</td><td colspan="2">하수발생량 (㎥/일)</td></tr><tr><td colspan="2">현재 하수량</td><td colspan="2">1,059</td><td colspan="2">310</td><td colspan="2">328.3</td></tr><tr><td rowspan="2">계 획 하수량</td><td>기 정</td><td colspan="2">1,569</td><td colspan="2">340</td><td colspan="2">533.5</td></tr><tr><td>변 경</td><td colspan="2">2,042</td><td colspan="2">284</td><td colspan="2">579.9</td></tr></table> 주) 현재 하수량 원단위 : 현재 1인1일급수량(L) × 유효수율(90%) × 오수전환율(90%) 주) 계획 하수량 원단위 : 구미시 하수도정비기본계획상 2020년 원단위(동지역) 사용								구 분		급수인구 (인)		1인1일하수량 (L)		하수발생량 (㎥/일)		현재 하수량		1,059		310		328.3		계 획 하수량	기 정	1,569		340		533.5		변 경	2,042		284		579.9										
구 분		급수인구 (인)		1인1일하수량 (L)		하수발생량 (㎥/일)																																										
현재 하수량		1,059		310		328.3																																										
계 획 하수량	기 정	1,569		340		533.5																																										
	변 경	2,042		284		579.9																																										
주차장	○ 단지내 주차장은 거주민의 주차편익을 위하여 지상·지하·장애인 주차장 총 927면을 계획 < 주 차 계 획 > <table><tr><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="3">기 정</td><td colspan="3">변 경</td><td rowspan="2">증·감</td></tr><tr><td>계</td><td>아파트</td><td>근생시설</td><td>계</td><td>아파트</td><td>근생시설</td></tr><tr><td rowspan="3">계 획 대 수</td><td>계</td><td>721</td><td>718</td><td>3</td><td>927</td><td>923</td><td>4</td><td>증)206</td></tr><tr><td>지 상</td><td>47</td><td>44</td><td>3</td><td>222</td><td>222</td><td>-</td><td>증)175</td></tr><tr><td>지 하</td><td>674</td><td>674</td><td>-</td><td>705</td><td>701</td><td>4</td><td>증)31</td></tr></table> 주) 법정주차대수 : 기정 - 562대, 변경 - 662대								구 분		기 정			변 경			증·감	계	아파트	근생시설	계	아파트	근생시설	계 획 대 수	계	721	718	3	927	923	4	증)206	지 상	47	44	3	222	222	-	증)175	지 하	674	674	-	705	701	4	증)31
구 분		기 정			변 경			증·감																																								
		계	아파트	근생시설	계	아파트	근생시설																																									
계 획 대 수	계	721	718	3	927	923	4	증)206																																								
	지 상	47	44	3	222	222	-	증)175																																								
	지 하	674	674	-	705	701	4	증)31																																								
단지내 공원, 광장, 어린이 놀이터, 휴게시설 등	○ 주변 자연환경, 생활환경을 고려한 환경친화적 단지조성 ○ 단지 이미지 제고를 위한 오픈스페이스, 녹지, 공원 등을 최대한 배치하는 녹지 체계를 수립하여 쾌적한 주거공간 마련 ○ 정서적으로 안정된 공원, 녹지공간 창출을 위하여 계절감이 풍부하고 미관이 수려한 식재계획 수립 ○ 공원, 어린이놀이터는 생활환경과 조화될 수 있는 안정성, 기능성, 편리성을 고려하여 적정배치																																															
도시가스	○ 사업시행시 관할 도시가스공급업체와 협의 후 인입위치 및 관경을 결정하여 공급 <table><tr><td colspan="2">구 분</td><td>세 대</td><td>단위수요(㎥/세대)</td><td>수요량(㎥)</td><td>비 고</td></tr><tr><td rowspan="3">기 정</td><td>계</td><td>-</td><td>-</td><td>1,844</td><td></td></tr><tr><td>주 거</td><td>523세대</td><td>3~4</td><td>1,831</td><td></td></tr><tr><td>근생시설</td><td>420.00㎥</td><td>0.03㎥/㎡</td><td>13</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">변 경</td><td>계</td><td>-</td><td>-</td><td>2,665</td><td>증) 821</td></tr><tr><td>주 거</td><td>756세대</td><td>3~4</td><td>2,646</td><td></td></tr><tr><td>근생시설</td><td>645.52㎥</td><td>0.03㎥/㎡</td><td>19</td><td></td></tr></table>								구 분		세 대	단위수요(㎥/세대)	수요량(㎥)	비 고	기 정	계	-	-	1,844		주 거	523세대	3~4	1,831		근생시설	420.00㎥	0.03㎥/㎡	13		변 경	계	-	-	2,665	증) 821	주 거	756세대	3~4	2,646		근생시설	645.52㎥	0.03㎥/㎡	19			
구 분		세 대	단위수요(㎥/세대)	수요량(㎥)	비 고																																											
기 정	계	-	-	1,844																																												
	주 거	523세대	3~4	1,831																																												
	근생시설	420.00㎥	0.03㎥/㎡	13																																												
변 경	계	-	-	2,665	증) 821																																											
	주 거	756세대	3~4	2,646																																												
	근생시설	645.52㎥	0.03㎥/㎡	19																																												
공동구, 소방용수시 설비상대피 시설	○ 사업시행시 건축법 등 관련법규정 및 건축심의위원회 심의내용을 반영하여 설치함																																															

(4) 정비구역의 분할에 관한 계획(변경없음)

: 해당사항 없음

(5) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

: 해당사항 없음

(6) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

: 해당사항 없음

(7) 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수(변경)

: 기정 - 103세대(계획523-현황420)

변경 - 336세대(계획756-현황420) (증 233세대)

5. 법적근거(변경없음)

○ 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

6. 참고사항

○ 건축개요

구 분		기 정	변 경	증 감
대지위치		구미시 공단동 108번지 일원	구미시 공단동 108번지 일원	—
지역지구		제2종일반주거지역 자연녹지지역	제2종일반주거지역 자연녹지지역	—
대지 면적 (㎡)	전 체 면 적	28,363	29,995	증) 1,632
	도 로 면 적	3,342	3,475	증) 133
	공 원 면 적	225	215	감) 10
	대 지 면 적	24,796	26,305	증) 1,509
건축면적(㎡)		7,074.50	3,901.98	감) 3,172.52
건설규모		지하2층, 지상 15층 총 523세대	지하2층, 지상25층 총 756세대	증) 233세대
연 면 적 (㎡)	전 체 연면적	84,867.56	95,126.33	증) 10,258.77
	지 상 연면적	61,869.86	71,728.33	증) 9,858.47
	지 하 연면적	22,997.70	23,398.00	증) 400.3
건폐율(%)		28.53	14.83	감) 13.7%p
용적률(%)		247.94	272.67	증) 24.73%p
주차대수		721대(지상47, 지하674) (공동주택 718, 상가 3) ※법정주차대수: 562 (법정대비 128.3%, 세대당 1.37대)	927대(지상222, 지하705) (공동주택 923, 상가 4) ※법정주차대수: 662 (법정대비 140.0%, 세대당 1.22대)	증) 206대

□ 구미시 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

관련부서 (기관)	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
구미 경 찰 서	공단동 108번지 공단4주공아파트 주택재건축정비사업 정비구역지정(변경)에 대해 특이 의견 없음.	-	
구미교육 지 원 청	[학생수용계획에 의한 수용가능여부] - 공단4주공 주택재건축정비사업 지역은 비산초등학교 통학구역 및 중학군 강서지구에 속하며, 학생수용여건을 검토한 결과, 비산초등학교에서는 학생 수용이 어렵습니다. 다만, 본 재건축사업지역의 학구를 구미신평초등학교로 조정하고, 사업자가 교실 증축에 대한 비용을 부담하는 조건이면 학생 수용이 가능할 수도 있겠으나, 학구 조정은 학구조정위원회의 의결을 거쳐 결정되는 사안입니다. 중학생은 구미시 중학군 강서지구 내의 기존 시설로 학생 수용이 가능합니다. [정비구역 주변의 교육환경보호] - 구미시 공단동 108번지 일원의 공단4주공아파트 주택재건축 정비구역은 예일유치원(경계선에서 80m)와 금오공업고등학교(경계선에서 153m)의 상대정화구역에 위치하고 있는 바, 「도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 6의2」에 의한 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획서 [소음·진동, 비산먼지(미세먼지를 포함한다.), 차량통행에 따른 통학로의 안전성, 건축예정인 인접 건축물로 인한 교사(校舍)의 예상 일조량]을 검토한 결과 “적합”함을 통보하오며, 공사시 학생들의 보건위생 및 학습 환경에 지장이 없도록 관련 규정에 의한 준수사항을 철저히 이행하여 주시기 바랍니다.	- 공단4주공 주택재건축정비사업에 따른 학구 조정 및 학생수용을 위한 교실 증축에 대해서는 사업 시행인가 전에 구미교육지원청과 협의하겠습니다. - 사업시행시 학생들의 보건위생 및 학습환경에 지장이 없도록 관련 규정에 의한 준수사항을 철저히 이행하겠습니다.	추후 반영 추후 반영
한국전력 구미지점	전력사용 및 정비구역지정(변경)구간 내 지장전주 발생시 조기신청 요망.	사업시행시 전력사용 및 지장전주 발생시 조기신청토록 하겠음.	추후 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
K T 구미지점	통신설비 공급이 가능하며 정비사업을 추진하는 과정에서 변경사항이 발생시 사전 협의후 시행해 주시기 바랍니다.	사업시행시 변경사항이 발생할 경우 사전 협의하겠습니다.	추후 반영
영 남 에너지(주)	협 의 요청하신 지역은 주택재건축 정비구역 지정과 주변 건축진행 사항을 고려하여 해당지역의 공급가능 여부에 대해 검토가 필요한 지역으로, 향후 사업시행 인가시 재협의하여 주시기 바랍니다.	사업시행 인가시 재협의토록 하겠습니다.	추후 반영
환 경 안 전 과	[수질오염총량제 등 관계법령 적합여부] 「수질오염총량관리 기본방침」제27조 관리대상 지역개발사업(도시개발계획, 환경영향평가대상사업, 20세대 이상 공동주택 등)일 경우 수질오염총량관련 협의 대상이므로 반드시 지역개발부하량을 할당받아야함. [환경영향평가 등 관계법령 적합여부] - 환경영향평가법 제9조, 동법 시행령 제7조 별표2에 해당될 경우 대구지방환경청(환경평가과) 협의 대상임.	- 사업시행 인가 전에 수질오염총량관련 지역개발부하량을 할당받도록 하겠습니다 - 사업면적이 30만제곱미터 미만이므로 해당사항 없음	추후 반영
청 소 행 정 과	[생활폐기물 관련] - 일반쓰레기 : 폐기물관리법 제15조 및 구미시 폐기물관리 조례의 규정에 의하여 생활폐기물 보관 시설을 설치 또는 60세대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1개 이상 설치 - 음식물쓰레기 전용수거용기 60세대 기준 자동 상차용 용기 120ℓ 1개 이상 설치 및 재활용분리수거함(캔류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류 수거용기 등) 4종 이상 설치 [자원의 절약과 재활용촉진 관련] - 자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률 제11조에 의거 불박이장의 설치를 권장	- 생활폐기물 보관 시설을 설치 또는 60세대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1개 이상 설치하겠습니다. - 음식물쓰레기 전용수거용기 60세대 기준 자동 상차용 용기 120ℓ 1개 이상 및 재활용분리수거함을 4종 이상 설치하겠습니다. - 사업시행인가 신청시 불박이장의 설치를 적극 검토하겠습니다.	반영 반영 추후 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
	[건설폐기물 관련] 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제 6조 및 제17조 동법시행규칙 제 9조에 의거 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고하여야 함.	건설공사 착공일까지 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고하겠음.	추후 반영
교통 행정과	- 변경된 부분을 반영하여 교통영향분석·개선대책 변경심의 또는 변경신고를 득하시기 바랍니다. - 교통영향분석·개선대책 변경시 세대수 증가에 따른 주차대수가 충분히 확보될 수 있도록 계획 - 추후 교통안전시설물(신호등, 노면표시, 교통안전표지판 등) 설치시 설치도면을 첨부하여 교통행정과 및 구미경찰서와 별도 협의하시기 바랍니다.	- 변경된 부분을 반영하여 교통영향분석·개선대책 변경심의를 득하겠으며, 주차대수를 충분히 확보하겠음. - 사업시행인가전에 교통안전시설물 설치에 대하여 도면을 첨부하여 교통행정과 및 구미경찰서와 협의하겠음.	추후 반영
도로과	- 북측 대로(대1-12호선)와 연결되는 구간의 원활한 차량 진출입을 위하여 가감속차로 연장 검토 - 국공유지 무상귀속 및 도로점용허가 관련사항은 실시계획인가 협의시 별도 협의	- 대로(대1-12호선)와 연결되는 구간의 변속차로는 「도로법」 및 「경상북도 지방도와 다른 도로 등과의 연결에 관한 조례」에 준하여 계획하였고, 관련부서 협의, 교통영향평가 심의, 도시계획공동위원회 심의 등 행정절차를 거쳐 결정된 사항으로써 정비계획 변경으로 인한 교통의 안전과 소통에 미치는 영향이 크지 않을 것으로 사료됨. - 사업시행인가전 교통영향분석·개선대책 변경심의 결과를 따르도록 하겠음. - 국공유지 무상귀속 및 도로점용허가 관련사항은 사업시행인가 협의시 별도 협의하겠음.	미반영 추후 반영
도시과	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 규정에 의한 지구단위계획 및 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)에 대하여는 「도시 및 주거	지구단위계획 및 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 관련규정에 따라 적법하	반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
	환경정비법」 관련규정에 따라 적법하게 행정절차를 이행하여야 함. • 용적률 완화에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제9항 규정에 따라 지구단위계획 구역으로 정하는 바에 따라야 하고, 정비계획 수립 및 정비구역의 지정 고시할 경우 「토지이용규제기본법」 및 「지역·지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」에 따라 작성하여 고시할 수 있도록 조치하여야 함.	계 행정절차를 이행하겠음. • 용적률 완화에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제9항 규정에 따라 지구단위계획 구역으로 정하는 바에 따라 계획하였으며, 정비계획 수립 및 정비구역의 지정 고시할 경우 지형도면을 작성하여 고시할 수 있도록 조치하겠음.	반영
공 원 녹 지 과	[공동주택 단지내 조경계획 적합여부] • 의견없음 [근린공원 면적 변경에 관한 사항] • 안전한 단지 진출입을 위하여 가감속 차로 설치에 따른 근린공원면적변경(감소)은 타당하다 판단됨.	— —	
수 도 과	[상수도계획의 적합 및 공급가능여부] • 급수인구 증가에 따른 배수관 확장 등에 소요되는 제반공사비를 사업 시행자가 부담하여야 함 [수도시설의 구역 및 면적변경 사항] • 수도공급설비(정수장) 면적 감소에 관한 협의내용에 대하여 별도 의견이 없음	• 배수관 확장 등에 소요되는 제반 공사비를 사업 시행자가 부담하겠음. —	반영
하 수 과	• 하수도 관련 사항 검토결과 특이의견 없으며, 향후 실시계획 수립시 우리 사업소(하수과)와 배수설비 설치를 협의하여 주시기 바랍니다.	• 사업시행인가 전에 구미시상하수도사업소와 배수설비 설치에 관하여 협의하겠음.	추후 반영
공 단 1 동 장	• 재건축 사업 공사시행시 주민(보행자 포함)의 안전사고 예방주거장애 요소(소음·먼지·진동 등) 방지 및 교통소통 대책 등 기타 제반사항에 대하여 철저히 사전조치하여 민원이 발생하지 않도록 하여 주시기 바랍니다.	• 사업시행시 주민의 안전사고 예방·주거장애 요소 방지 및 교통소통 대책 등 기타 제반사항에 대하여 철저히 사전조치하여 민원이 발생하지 않도록 하겠음.	추후 반영

□ 주민설명회 의견내용 및 조치계획

○ 일 시 : 2015. 3. 6.

○ 장 소 : 구미시 공단1동 주민센터 2층 회의실

○ 주민의견 및 조치계획

구분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
주민1	- 대형평수를 줄이고 소형평수를 늘린 이유에 대해서 설명해주십시오.	- 당초에는 대형평수가 인기가 있었으나, 최근 주거 트렌드에서 선호평수가 중소형으로 전환되었기에 대형평수를 줄이고 중소형 평수를 늘렸음. 또한, 이주나 분양이 어려운 조합원들의 여건과 주변의 재건축 상황을 종합적으로 반영하여 조합과 수차례 협의하여 평형을 조정하였음.	-
주민2	- 18평형은 어떻게 설계가 되어 있습니까?	- 당초에는 18평형대가 계획되어 있지 않았으나 중소형 평수를 추가하면서 18평형대가 포함되었음. 도면에서 보시다시피 복도형이 아닌 계단실형으로 계획되어 있음.	-
주민3	- 아파트 뒤편 송전탑을 고려하여 계획하였는지? 송전탑 이전 여부에 대해서 답변해주십시오.	- 정비구역 밖에 설치되어 있는 송전탑은 정비계획을 수립하고 변경하는데 있어서 고려사항이 아니며, 시설의 이설에 대해서는 조합과 관련기관이 협의중인 사항임.	-
주민4	- 경제적으로 이주나 분양이 어려운 조합원을 염두하여 정비사업을 제고하여 주십시오.	- 정비사업의 진행여부는 조합과 조합원이 결정할 사항이며, 구미시에서 찬반을 중재할 사항도 아님.	-

□ 주민공람 의견내용 및 조치계획

○ 공람기간 : 2015. 3. 6. ~ 4. 4.

구분	주 민 의 견	조 치 계 획	비 고
—	의 견 없 음	—	—