

구미시 원평2동 주택재개발정비사업
정비계획 변경(안)에 대한 의견제시



구 미 시

구미시 원평2동 주택재개발정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2016. . .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미시 원평2동은 기반시설이 미비하고, 노후·불량 주택이 밀집되어 건축물의 구조적·기능적 결함으로 건축물의 붕괴가 우려되며 도시미관의 저해 등 많은 문제점을 내포하여 주거환경의 개선 및 기반시설 정비가 시급함
- 따라서, 쾌적한 주거환경의 조성 및 주거공간의 안전을 도모하고 토지의 합리적인 이용을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발 정비사업으로 추진하고자 하며, 이를 위하여 2010년 8월 26일 기지정된 정비계획을 변경하고자 함
- 의회의견청취는 법상 정해진 절차로서 제209회 구미시의회 의견 미청취시 향후절차 진행불가로 사업이 지연됨에 따라 원평2동 주택재개발정비사업 조합원 피해 발생이 예상되어 긴급히 의견을 받고자 함

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 구미시 원평2동 주택재개발정비사업

☐ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정고시일
기 정	구미시 원평2동 주택재개발정비구역	경북 구미시 원평2동 7-43번지 일원	80,017	경상북도 고시 제2010-401호 (2010. 8. 26)

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
내 용	1,648	5,471	증) 3,823	731	2,104	증) 1,373

□ 건축물 현황

구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무						비 고
		유허가	무허가	주거용			비주거용			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
동 수	424	362	62	358	312	46	66	50	16	－

4. 관련법령 : 의회 의견청취

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

- ① 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 이 조, 제4조의3 및 제4조의4에서 "구청장등"이라 한다)는 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 주민 설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 구청장등이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 제7호의2다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정

하고 있는 제3조제1항제10호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도 계획에도 불구하고 수립할 수 있으며, 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. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택(이하 "기업형임대주택"이라 한다)을 공급하거나, 임대할 목적으로 주택을 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 기업형임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

가. 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획

나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획

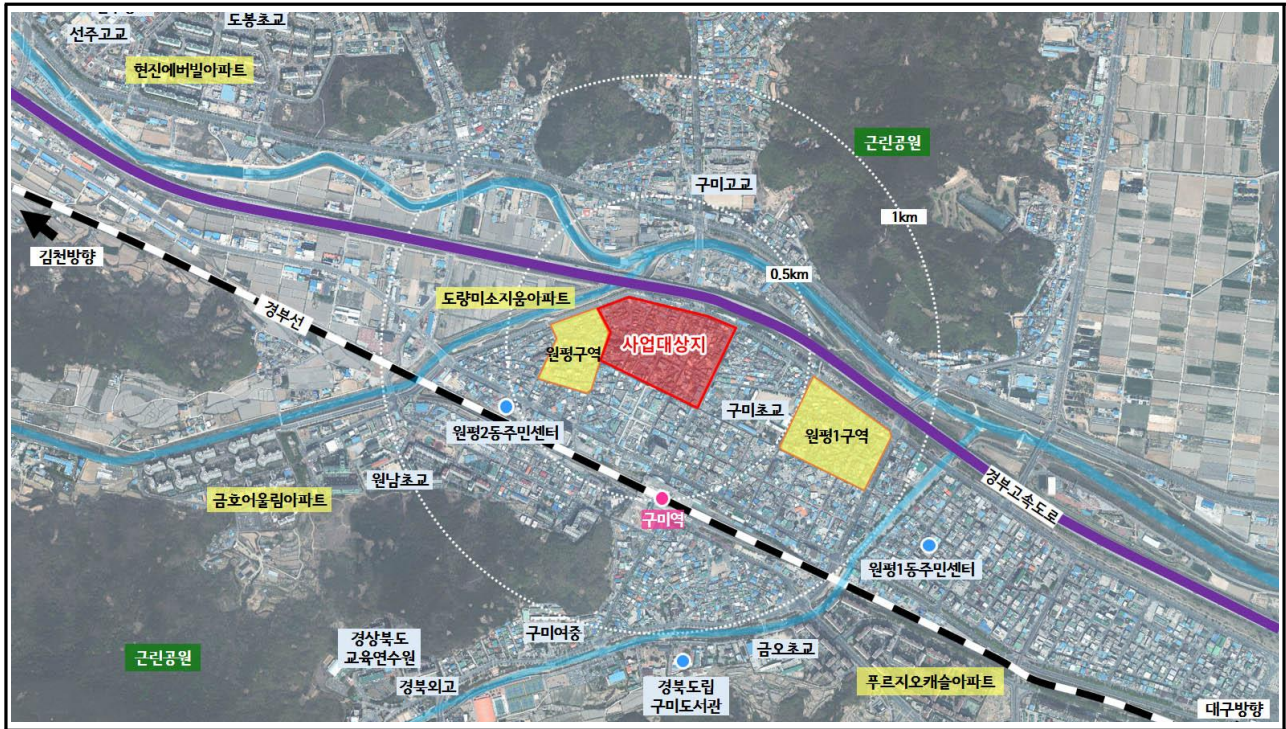
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
- 라. 그 밖에 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

5. 추진경위

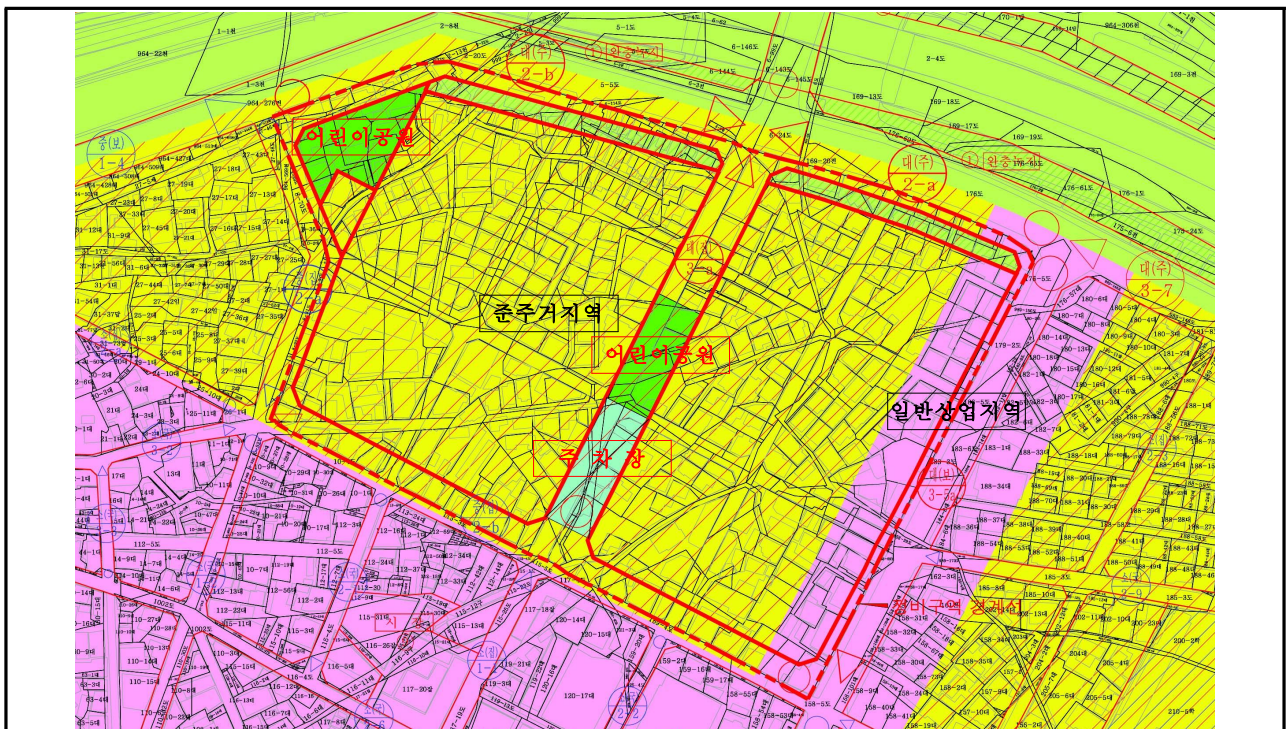
- 2010년 08월 26일 : 구미시 원평2동 주택재개발 정비구역 지정 및 정비계획 고시(최초고시)
- 2011년 03월 10일 : 원평2동 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인
- 2013년 11월 07일 : 원평2동 주택재개발 정비사업 조합설립인가
- 2016년 07월 15일 : 원평2동 주택재개발 정비사업 정비계획변경신청
- 2016년 07월 22일 ~ 08월 01일
: 구미시 관련부서 및 관련기관 협의
- 2016년 08월 24일 : 관련부서(기관) 협의결과 보완통보(구미시→조합)
- 2016년 09월 28일 : 구미시 경관위원회 심의
- 2016년 11월 11일 : 관련부서 협의 및 경관심의결과에 따른 보완접수
- 2016년 11월 23일 ~ 12월 22일
: 정비계획 변경(안)에 대한 주민공람
- 2016년 11월 29일 : 정비계획 변경(안)에 대한 주민설명회 개최

6. 관련도면(붙임)

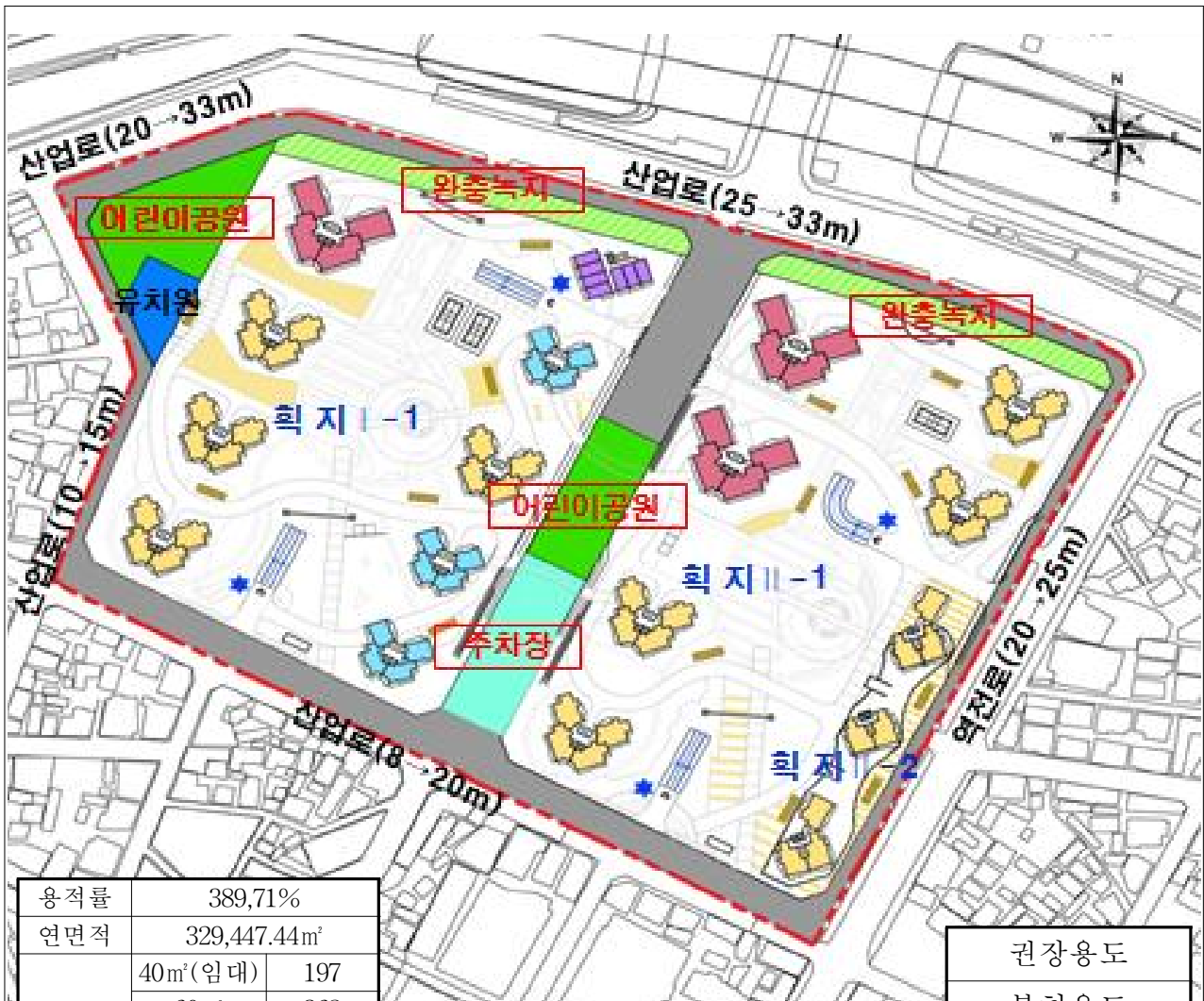
□ 위 치 도



□ 도시관리계획 현황도



□ 정비계획도 (기정)



용적률	389,71%	
연면적	329,447.44㎡	
세대수	40㎡(임대)	197
	60㎡	368
	85㎡	1,290
	115㎡	356
총 세대수	2,211세대	

권장용도
불허용도

건폐율	높이
용적률	층수

I -1

공동주택 및 부대복리시설	
권장용도 이외의 용도	
24.73%이하	110m
368.88%이하	36층 이하

II -1

공동주택 및 부대복리시설	
권장용도 이외의 용도	
21.59%이하	120m
325.70%이하	40층 이하

II -2

공동주택 및 부대복리시설	
일반숙박시설, 위락시설 및 권장용도 이외의 용도	
52.50%이하	120m
761.95%이하	40층 이하

□ 정비계획도 (변경)



I -1

공동주택 및 부대복리시설	
권장용도 이외의 용도	
22%이하	150m
390%이하	48층 이하

권장용도	
불허용도	
건폐율	높이
용적률	층수

용적률	389.75%	
연면적	325,311.20㎡	
세대수	39㎡	108 (임대)
	59㎡	271
	74㎡	465
	84㎡	992
	101㎡	270
	108㎡	7
총 세대수	2,104세대	

구미시 원평2동 주택재개발정비사업
정 비 계 획 변 경 (안)

구미시 원평2동 주택재개발정비사업 정 비 계 획 변 경 (안)

1. 정비사업의 명칭 : 구미시 원평2동 주택재개발정비사업(변경없음)

2. 정비구역 및 그 면적 (변경없음)

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	최초결정고시일
기 정	구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	경북 구미시 원평2동 7-43번지 일원	80,017	경상북도 고시 제2010-401호 (2010. 8. 26)

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

가. 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점			
기정	대로	2	6	33	보조 간선	267	중1-4 (원평동27-47)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	7	25~ 33	주 간선	4,750	광1-2 (원평1008)	대3-8 (원호474)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	58	25	보조 간선	137	대2-6 (원평27-46)	중1-85 (원평26-1)	일반 도로	건교고 제243호 (‘82.11.22)	
기정	중로	1	5	20~ 25	보조 간선	500	대3-7 (원평176-6)	중1-4 (원평124-14)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	중로	1	85	20	집산 도로	314	중1-5 (중158-71)	중2-133 (원평9-1)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	
변경	중로	1	85	23	〃	〃	〃	〃	〃	〃	
신설	소로	1	㉠	10	특수 도로	10	대2-6 (원평6-34)	원평6-35	보행자 전용도로	-	
폐지	대로	3	42	25~ 29	보조 간선	252	중1-85 (원평동113-18)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	

※ 번호의 ㉠은 임시노선 번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-85	중로1-85	■ 폭원 변경(20→23m)	■ 근린생활시설 및 차량진출입에 따른 교통 혼잡을 완화하기 위하여 20m에서 23m로 확폭하여 1개차로 추가 확보
-	소로1-㉠	■ 보행자도로 신설 (B=10m, L=10m)	■ 구미역, 중앙시장에서 구미천 등으로의 원활한 보행 및 접근성 등을 위하여 보행자 도로 신설(단지내 공공보행통로와 연계)
대로3-42	-	■ 노선폐지 (B=25~29m, L=252m)	■ 도로 기능 효율성 저하 및 토지이용의 합리성 재고를 위한 폐지

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	150	원평공원	어린이공원	원평2동 8-25번지 일원	1,983	감)1,983	-	경북고401 (2010.8.26.)	-
폐지	151	도로공원	어린이공원	원평2동 7-2 대로3-42도로 지상부	1,775	감)1,775	-	경북고401 (2010.8.26.)	-
신설	152	역전로공원	문화공원	원평2동 183-4번지 일원	-	증)7,022	7,022	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
150	원평공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
151	도로공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
152	역전로공원	문화공원 신설	■ 구미 구도심 내 상권 활성화 및 문화, 커뮤니티공간으로써의 명소로 조성하고자 문화공원 신설

다. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	89	녹지	완충녹지	원평2동 6-67번지 일원	1,544	증)1,983	3,527	경북고401 (2010.8.26.)	—
폐지	90	녹지	완충녹지	원평2동 176-31번지 일원	1,341	감)1,341	—	경북고401 (2010.8.26.)	—

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
89	녹지	완충녹지 변경 (1,544㎡ → 3,527㎡) 증)1,983㎡	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합
90	녹지	완충녹지 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합

라. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	42	주차장	공용주차장	원평2동 114-3 대로3-42 도로지하부	1,875	감)1,875	—	경북고401 (2010.8.26.)	
신설	43	주차장	공용주차장	원평2동 158-50 문화공원 지하부	—	증)2,194	2,194	—	중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
42	주차장	공용주차장 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 폐지
43	주차장	공용주차장 신설	■ 문화로 및 구미역과 연계하여 문화공원 지하부에 공용주차장 신설

4. 공동이용시설 설치계획 (변경있음)

결정 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	증감	
변경	주민운동시설	구미시 원평2동 7-43번지 일원	2,100	2,200	증) 100	
변경	어린이놀이터		2,500	2,650	증) 150	
변경	주민공동시설		330	2,900	증) 2,570	
변경	어린이집		630	400	감) 230	
변경	경로당		280	400	증) 120	
변경	작은도서관		250	300	증) 50	
변경	관리사무소		130	200	증) 70	
변경	경비실		210	97.2	감) 112.8	
변경	근린생활시설		1,700	3,840	증) 2,140	

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경있음)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분				주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) /층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	가구	획지	위치	면적 (㎡)				
기정	구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	80,017	Ⅰ	1	Ⅰ-1	29,185	공공주택 및 부대복리시설	24.73	368.88	110/36
				2	Ⅰ-2	630	유치원용지	—	—	—
			Ⅱ	1	Ⅱ-1	24,441	공공주택 및 부대복리시설	21.59	325.70	120/40
				2	Ⅱ-2	5,837	공동주택과 주거외복합용도	52.50	761.95	120/40
			소 계			60,093	—	—	—	—
변경	구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	80,017	Ⅰ	1	Ⅰ-1	58,214	공동주택 및 부대복리시설	22이하	390이하	150/48
				2	Ⅰ-2	630	유치원 용지	관계 법령에 따름		
			소 계			58,844	—	—		
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		▶총건립세대수 : 2,211세대 ▶건립 규모 - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 : 197세대 (8.91%) - 세대당 전용면적 40~85㎡ 이하 : 1,658세대 (74.99%) - 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 356세대 (16.01%) ▶임대주택 : 197세대 (8.91%) - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 : 197세대 (8.91%)							
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		▶총건립세대수 : 2,104세대 ▶건립 규모 - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 : 108세대 (5.13%) - 세대당 전용면적 40~85㎡ 이하 : 1,719세대 (81.71%) - 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 277세대 (13.16%) ▶임대주택 : 108세대 (5.13%) - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 : 108세대 (5.13%)							

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

○ 환경보전 계획

구 분	계 획 내 용	
자연환경 보전	지형·지질	■ 불규칙한 구역내 부지의 정지작업을 통하여 평탄하게 부지조성
	동·식물상	■ 이식가능 수목은 재개발시 재식재 활용계획 ■ 자연적 녹지공간이 생성되도록 조경계획
	에너지	■ 청정형 난방 및 취사용 연료 사용 : 도시가스(LNG)등 - 청정연료 및 에너지 절감방안 계획 ■ 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 최대한 반영
	수질	■ 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 ■ 동별 오수관로를 매설하여 시 오수관로에 연결처리
	폐기물	■ 재활용, 분리수거 및 성상에 맞는 처리 - 현장사무소 주변에 폐유저장소 설치
	소음진동	■ 소음원 및 진동저감 대책 수립 - 가설방음판넬 설치 등 ■ 단지내 충분한 녹지공간 확보

○ 재난방지 계획

구 분	계 획 내 용	
재난방지	화재	■ 지구내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
	수해	■ 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 지구 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	■ 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계구축 ■ 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생시 교통 접근이 용이하도록 계획 ■ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
	기타	■ 주변여건 등을 고려하여 기타 발생 가능한 재난재해 방재계획 수립

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획	비고
교육환경 보호계획	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 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 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

8. 세입자 주거대책 (변경없음)

○ 세입자 대책

- 세입자의 보호대책으로 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 따라 임대주택을 공급할 계획임
- 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주
- 세입자 중 임대주택을 원하지 않는 세입자 및 임대주택 공급에서 제외되는 세입자는 주거이전비 지급 등에 관한 계획을 세워 사업시행인가를 득할 계획임

○ 정비사업 추진 일정에 따른 세입자 대책

단 계	추진계획		시행자
주택재개발 정비구역 지정·고시	- 구역지정 이후 조합 창립 총회시 총회의 세입자 대책에 관한 결의 내용 등 홍보 - 세입자 대책 기준일 등 세입자 세대별 안내문 발송, 동사무소 등 주민센터에 안내문 비치		구미시
사업시행인가 및 관리처분계획 인가 신청 전	주 택	- 동산 이전비 지급금액 등 조합정관의 결의 내용을 세입자 및 세대별 안내문 발송 - 인가 신청시 안내문 발송 증빙서류 첨부	조합
	상 가	- 조합총회를 득한 조합 정관의 규정에 따라 영업손실 보상금 산출자료 열람권 보장 : 미 이행시 구미시에서 공개	조합 구미시
이주 및 철거 시	- 단계별 이주 및 철거 계획서 수립 및 보고 : 동절기(12월~2월) 원칙적 철거 금지 (부득이한 경우 구역내 일정장소로 임시 이주후 철거) - 블록별(50~100동), 순차적 철거 등		조합 구미시

9. 정비사업시행 예정시기 (변경있음)

결정구분	내 용	비 고
기정	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	
변경	구역(변경)지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	

10. 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(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	34	구미시 원평2동 지구단위계획구역	경북 구미시 원평2동 7-43번지 일원	80,017	-	80,017	경상북도 고시 제2010-401호 (2010. 8. 26)	

2) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적 (m ²)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	80,017	-	80,017	100.00	
준주거지역	72,117	-	72,117	90.13	
일반상업지역	7,900	-	7,900	9.87	

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획 (변경있음)

가. 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점			
기정	대로	2	6	33	보조 간선	267	중1-4 (원평동27-47)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	7	25~ 33	주 간선	4,750	광1-2 (원평1008)	대3-8 (원호474)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	58	25	보조 간선	137	대2-6 (원평27-46)	중1-85 (원평26-1)	일반 도로	건교고 제243호 (‘82.11.22)	
기정	중로	1	5	20~ 25	보조 간선	500	대3-7 (원평176-6)	중1-4 (원평124-14)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	중로	1	85	20	집산 도로	314	중1-5 (중158-71)	중2-133 (원평9-1)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	
변경	중로	1	85	23	"	"	"	"	"	"	
신설	소로	1	㉠	10	특수 도로	10	대2-6 (원평6-34)	원평6-35	보행자 전용도로	-	
폐지	대로	3	42	25~ 29	보조 간선	252	중1-85 (원평동113-18)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	

※ 번호의 ㉠은 임시노선 번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-85	중로1-85	■ 폭원 변경(20→23m)	■ 근린생활시설 및 차량진출입에 따른 교통 혼잡을 완화하기 위하여 20m에서 23m로 확폭하여 1개차로 추가 확보
-	소로1-㉠	■ 보행자도로 신설 (B=10m, L=10m)	■ 구미역, 중앙시장에서 구미천 등으로의 원활한 보행 및 접근성 등을 위하여 보행자 도로 신설(단지내 공공보행통로와 연계)
대로3-42	-	■ 노선폐지 (B=25~29m, L=252m)	■ 도로 기능 효율성 저하 및 토지이용의 합리성 재고를 위한 폐지

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	150	원평공원	어린이공원	원평2동 8-25번지 일원	1,983	감)1,983	-	경북고401 (2010.8.26.)	-
폐지	151	도로공원	어린이공원	원평2동 7-2 대로3-42도로 지상부	1,775	감)1,775	-	경북고401 (2010.8.26.)	-
신설	152	역전로공원	문화공원	원평2동 183-4번지 일원	-	증)7,022	7,022	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
150	원평공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
151	도로공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
152	역전로공원	문화공원 신설	■ 구미 구도심 내 상권 활성화 및 문화, 커뮤니티공간으로써의 명소로 조성하고자 문화공원 신설

다. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	89	녹지	완충녹지	원평2동 6-67번지 일원	1,544	증)1,983	3,527	경북고401 (2010.8.26.)	—
폐지	90	녹지	완충녹지	원평2동 176-31번지 일원	1,341	감)1,341	—	경북고401 (2010.8.26.)	—

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
89	녹지	완충녹지 변경 (1,544㎡ → 3,527㎡) 증)1,983㎡	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합
90	녹지	완충녹지 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합

라. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	42	주차장	공용주차장	원평2동 114-3 대로3-42 도로지하부	1,875	감)1,875	—	경북고401 (2010.8.26.)	
신설	43	주차장	공용주차장	원평2동 158-50 문화공원 지하부	—	증)2,194	2,194	—	중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
42	주차장	공용주차장 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 폐지
43	주차장	공용주차장 신설	■ 문화로 및 구미역과 연계하여 문화공원 지하부에 공용주차장 신설

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획 (변경있음)

○ 기 정

가구		획지					비고
가구 번호	면적 (㎡)	획지번호	위치	용도	면적		
					㎡	%	
I	33,342	소계			33,342	51.33	
		I - 1	7-81일원	공동주택	29,185	44.93	
		I - 2	8-34일원	유치원	630	0.97	
		I - 3	8-25일원	어린이공원	1,983	3.05	
		I - 4	6-103일원	완충녹지	1,544	2.38	
II	31,619	소계			31,619	48.67	
		II - 1	178-3일원	공동주택	24,441	37.62	
		II - 2	179-11일원	공동주택과 주거외 복합용지	5,837	8.99	
		II - 3	176-32일원	완충녹지	1,341	2.06	
계	64,961				64,961	100.0	

○ 변 경

가구		획지					비고
가구 번호	면적 (㎡)	획지번호	위치	용도	면적		
					㎡	%	
I	69,393	I - 1	7-81일원	공동주택	58,214	83.89	
		I - 2	8-49일원	유치원	630	0.91	
		I - 3	183-4일원	문화공원	7,022	10.12	
		I - 4	6-103일원	완충녹지	3,527	5.08	
계	69,393				69,393	100.0	

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경있음)

○ 기 정

가구 번호	획지 번호	위치	용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
I	I-1	7-81일원	A	24.73	368.88	36층이하
	I-2	8-34일원	C	-	-	-
II	II-1	178-3일원	A	21.59	325.70	40층이하
	II-2	179-11일원	B	52.50	761.95	40층이하
건축물 용도		A	구미시 도시계획조례 별표 6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -공동주택 및 부대복리시설	권장용도	·공동주택	
				불허용도	·공동주택 외 허용되지 않음	
		B	구미시 도시계획조례 별표 8에 의한 건축법 시행령 별표1의 -공동주택 및 부대복리시설과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(공동주택 부분의 연 면적의 합계가 90퍼센트 이 하인 것)	권장용도	·일반숙박시설, 위락시설	
				불허용도	·일반숙박시설, 위락시설 외 허용되지 않음	
		C	구미시 도시계획조례 별표 6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -노유자 시설 중 유치원	권장용도	·유치원	
				불허용도	·유치원 외 허용되지 않음	

○ 변 경

가구 번호	획지 번호	위치	용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
I	I-1	7-81일원	A	22 이하	390 이하	150m/ 48이하
	I-2	8-49일원	B	-	-	-
건축물 용도		A	구미시 도시계획조례 별표 6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -공동주택 및 부대복리시설	권장용도	·공동주택	
				불허용도	·공동주택 외 허용되지 않음	
		B	구미시 도시계획조례 별표 6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -노유자 시설 중 유치원	권장용도	·유치원	
				불허용도	·유치원 외 허용되지 않음	

6) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 (변경없음)

건축물배치 및 형태	•공동주택의 배치는 일조권을 고려하여 남향위주로 배치 •건축물의 상징성 강조 및 도시의 변화 있는 스카이라인 창출
건축물색채	•단지특성을 잘 반영하고 주변과 조화되는 색채계획 (주조색,보조색,강조색)
건축선	•구미시건축조례 제34조 관련 [별표] 대지 안의 공지 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 마. 공동주택 - 아파트 : 4m 이상 2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는거리 마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외) - 아파트 : 3m 이상

7) 교통처리계획 (변경있음)

- 공동주택 용지내 공공보행통로(폭10m)를 계획하여 구미역 및 중앙시장에서 구미천 등으로의 원활한 보행 및 접근성 향상

11. 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)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)				비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거	
기정	원평2동 주택재개발 정비구역	80,017	주택 용지	80,017	원평2동 7-43번지일원	424	-	-	424	-

다. 정비기반시설의 설치계획 (변경있음)

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점			
기정	대로	2	6	33	보조 간선	267	중1-4 (원평동27-47)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	7	25~ 33	주 간선	4,750	광1-2 (원평1008)	대3-8 (원호474)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	대로	3	58	25	보조 간선	137	대2-6 (원평27-46)	중1-85 (원평26-1)	일반 도로	건교고 제243호 (‘82.11.22)	
기정	중로	1	5	20~ 25	보조 간선	500	대3-7 (원평176-6)	중1-4 (원평124-14)	일반 도로	건교고 제211호 (‘70.05.12)	
기정	중로	1	85	20	집산 도로	314	중1-5 (중158-71)	중2-133 (원평9-1)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	
변경	중로	1	85	23	"	"	"	"	"	"	
신설	소로	1	㉠	10	특수 도로	10	대2-6 (원평6-34)	원평6-35	보행자 전용도로	-	
폐지	대로	3	42	25~ 29	보조 간선	252	중1-85 (원평동113-18)	대3-7 (원평동6-34)	일반 도로	경북고 제114호 (‘74.05.11)	

※ 번호의 ㉠은 임시노선 번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-85	중로1-85	■ 폭원 변경(20→23m)	■ 근린생활시설 및 차량진출입에 따른 교통 혼잡을 완화하기 위하여 20m에서 23m로 확폭하여 1개차로 추가 확보
-	소로1-㉠	■ 보행자도로 신설 (B=10m, L=10m)	■ 구미역, 중앙시장에서 구미천 등으로의 원활한 보행 및 접근성 등을 위하여 보행자 도로 신설(단지내 공공보행통로와 연계)
대로3-42	-	■ 노선폐지 (B=25~29m, L=252m)	■ 도로 기능 효율성 저하 및 토지이용의 합리성 재고를 위한 폐지

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	150	원평공원	어린이공원	원평2동 8-25번지 일원	1,983	감)1,983	—	경북고401 (2010.8.26.)	—
폐지	151	도로공원	어린이공원	원평2동 7-2 대로3-42도로 지상부	1,775	감)1,775	—	경북고401 (2010.8.26.)	—
신설	152	역전로공원	문화공원	원평2동 183-4번지 일원	—	증)7,022	7,022	—	—

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
150	원평공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
151	도로공원	어린이공원 폐지	■ 정비계획 변경에 따른 어린이공원 폐지
152	역전로공원	문화공원 신설	■ 구미 구도심 내 상권 활성화 및 문화, 커뮤니티공간 으로써의 명소로 조성하고자 문화공원 신설

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	89	녹지	완충녹지	원평2동 6-67번지 일원	1,544	증)1,983	3,527	경북고401 (2010.8.26.)	—
폐지	90	녹지	완충녹지	원평2동 176-31번지 일원	1,341	감)1,341	—	경북고401 (2010.8.26.)	—

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
89	녹지	완충녹지 변경 (1,544㎡ → 3,527㎡) 증)1,983㎡	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합
90	녹지	완충녹지 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 완충녹지 병합

4) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	42	주차장	공용주차장	원평2동 114-3 대로3-42 도로지하부	1,875	감)1,875	-	경북고401 (2010.8.26.)	
신설	43	주차장	공용주차장	원평2동 158-50 문화공원 지하부	-	증)2,194	2,194	-	중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
42	주차장	공용주차장 폐지	■ 대로 3-42호선 폐도에 따른 폐지
43	주차장	공용주차장 신설	■ 문화로 및 구미역과 연계하여 문화공원 지하부에 공용주차장 신설

라. 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음 (변경없음)

마. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

○ 구미시 건축조례에 의거 건축선으로부터 4m 이상, 인접대지경계선으로부터 3m 이상 이격배치

바. 공공보행통로에 관한 계획 : 공동주택용지 내 폭 10m 공공보행통로 지정

사. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 (변경없음)

○ 본 사업대상지는 도심에 입지하여 사업대상지내 특별한 수계를 형성하지 않고 있으며 침수, 산사태 등의 발생이 전무하며 향후에도 발생가능성이 없을 것으로 판단됨

아. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례가 정하는 사항

1) 가구 및 획지에 관한 계획

○ 기 정

구역명	가구 또는 획지				비 고
	가구	획지	용도	면적	
구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	I	I - 1	공동주택용지	29,185m ²	
		I - 2	유치원용지	630m ²	
		I - 3	어린이 공원	1,938m ²	
		I - 4	완충녹지1	1,544m ²	
	II	II - 1	공동주택용지	24,441m ²	
		II - 2	공동주택과 주거외 복합용지	5,837m ²	
		II - 3	완충녹지2	1,341m ²	

○ 변 경

구역명	가구 또는 획지				비 고
	가구	획지	용도	면적	
구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	I	I - 1	공동주택용지	58,214m ²	
		I - 2	유치원용지	630m ²	
		I - 3	문화 공원	7,022m ²	
		I - 4	완충녹지	3,527m ²	

2) 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 주택의 규모 및 건설 비율

구 분	전용면적(m ²)		세대수	세대비율(%)		비 고
분 양	85m ² 초과	108.46	7	0.33	13.16	—
		101.87	270	12.83		
	85m ² 이하	84.94	992	47.15	81.71	1,719세대
		74.90	456	21.67		
		59.97	271	12.88		
임 대	40m ² 이하	39.74	108	5.13	5.13	—
계			2,104	100.00		—

○ 임대주택의 건설에 관한 계획

건 립 위 치	연면적 (m ²)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고 (세대당)
구미시 원평2동 주택재개발 정비구역	6,927.12	108세대	39.74m ²	공용면적 : 24.40m ² 기타공용면적 : 1.33m ²

□ 구미시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
교통행정과	○공원 지하주차장의 경우 지상 노외 주차장으로 변경	○새로이 설치하는 공원 지하주차장의 경우 사업대상지내 기 입지해 있는 중앙시장의 공영주차장 대체시설로서 관리주체인 과학경제과 협의의견을 수용하여 현 계획대로 시행	미 반 영
	○근린생활시설 주차수요를 고려하여 시설 주변 부설주차장 고르게 배치	○당초 근린생활시설 주차장 2개소에서 2개소 추가하여 4개소를 분산 배치 하였음	반 영 (첨부1)
	○추후 사업 승인전에 교통영향평가 심의를 득할 것.	○추후 사업 승인 전에 교통영향평가 심의를 득하겠음	추후반영
문 화 관 광 담 당 관 실	○「문화재보호법」 제35조에 의한 문화재 현상변경, 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제9조의2에 의한 현상변경은 해당사항 없음	-	-
	○단, 해당 사업은 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조에 의한 문화재지표조사 대상이며, 지표조사 완료 후 문화재청과 협의하시기 바람	○「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행령 별표1에 따라 추후 사업 시행계획서 작성 완료 전 문화재지표조사를 실시하겠음	추후반영
안전재난과	○원평2동 주택재개발 정비사업 정비 계획결정(변경)에 따른 방재관련 사항은 사전재해영향성검토 협의사항임을 알려드립니다.	○추후 사업시행인가시 사전재해영향성 검토관련 별도 협의하겠음	추후반영
시민만족과	○1981.7.29. 이전에 준주거지역으로 결정된 지역은 「농지법」 제34조 제1항 제2호 및 부칙 제7조 제4항 규정에 의거 농지전용 및 농지보전 부담금 부과대상 아님	-	-
회 계 과	○우리부서 관리재산인 원평동 6-21번지, 원평동 27-47번지는 「공유재산 및 물품관리법」 제36조 및 동법 시행령 제38조, 「도시 및 주거환경정비법」 제66조 등에 해당되는 경우에 한하여 매각 가능하며, 사업추진시 대부관련된 민원사항은 해결하여 주시기 바랍니다.	○해당 공유재산에 관하여는 추가로 사업시행인가시 별도 협의하겠음	추후반영
	○타 부지는 우리부서 소관이 아니므로, 재산관리부서에서 판단할 사항임을 회신하오니 업무추진에 참고하시기 바랍니다.	○관련 국공유재산에 관하여는 해당 재산관리부서와 별도 협의하였음	반 영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
과학경제과	○정비계획변경(안)대로 대체주차장 위치 변경 시행	○기 협의한 정비계획변경(안)대로 대체 주차장 위치를 변경하여 시행하겠음	반 영
	○사업시행인가 시 시장이용객 통행로 확보, 주차장 입·출구방향 등이 포함된 세부 주차장조성 계획을 수립하여 협의 필요	○추후 사업시행인가시 세부 주차장조성 계획을 수립하여 별도 협의하겠음	추후반영
사회복지과	○장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법령과 관련된 협의는 주택 재건축사업 인가시 도면 첨부하여 협의	○추후 사업시행인가시 도면 첨부하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○영유아보육법 제15조(어린이집 설치 기준) 및 동법 시행규칙 제9조(어린이집의 설치기준 등)에 관한 협의는 주택 재건축사업 인가시 도면 첨부하여 협의	○추후 사업시행인가시 도면 첨부하여 별도 협의하겠음	추후반영
청소행정과	○개발행위시 「폐기물 관리법」 관련 규정을 준수하여야 함	○「폐기물 관리법」 관련 규정을 준수 하겠음	반 영
환경안전과	○생활계 오수발생량 산정 등 구체적인 개발계획이 수립되지 않아 사업시행으로 인한 추가배출부하량의 산정이 불가함	○사업계획이 확정되는 사업시행인가 시 수질오염총량에 관해 별도 협의 하겠음	추후반영
	○아울러, 구체적 계획 수립 후 우리과로부터 수질오염총량 배출부하량을 할당받은 후 대구지방환경청으로부터 부하량 산정의 적정성 등을 검토 받아야 함	○사업계획이 확정되는 사업시행인가 시 수질오염총량에 관해 별도 협의 하겠음	추후반영
	○시장에서 발생하는 생활소음과 고속도로·철도의 교통소음으로 인한 불편이 우려되므로 완충역할을 할 수 있는 녹지공간 확보와 방음벽 설치 등 대책방안 강구해야 함	○고속도로와 인접하고 있는 대상지 북측에 완충역할을 위한 도시계획시설 완충녹지를 10m 설치하는 것으로 계획하였으며, 주택건설기준 등에 적합하도록 방음창 등을 설치하여 사업시행인가시 별도 협의하겠음	추후반영
	○착공 전 「대기환경보전법」 제43조 제1항 및 「소음·진동관리법」 제22조 제1항에 따라 비산먼지 발생사업 신고 및 특정공사 사전신고를 득하여야 함	○추후 착공 전 관련법령에 따라 사전 신고를 득하겠음	추후반영
	○공사 중 「대기환경보전법」 시행규칙 별표14에 따른 비산먼지 발생을 억제 하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 하여야 하며 인근 지역에 소음피해가 없도록 방음벽 설치, 저소음공법 사용 등 소음저감 대책 수립 필요	○추후 공사시 관련법령에 적합하도록 비산먼지, 소음 등의 피해가 없도록 관련 시설의 설치 등 대책을 수립하여 필요한 조치를 하겠음	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
환경안전과	○소음 및 먼지 발생 작업 전에는 주민들과의 협의를 통해 민원을 최소화하여야 함	○추후 공사시 주민들과 협의를 통해 민원을 최소화토록 하겠음	추후반영
	○「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제15조에 따른 「빛공해 방지를 위한 가로등 설치관리 권고기준」, 「빛공해 방지를 위한 보안등 및 공원 등 설치관리 권고기준」, 「빛공해 방지를 위한 장식조명 설치관리 권고기준」 각 제3조(기본원칙) 및 제5조(설치기준)을 준수하여 사업을 시행하여야 함	○해당 사항에 대하여는 관련 법, 기준 등을 준수하여 사업을 시행토록 하겠음	추후반영
	○환경검토서 내 정온시설 분포현황을 제시하여야 함	○정온시설 분포현황과 관련하여 환경성 검토서 내에 제시하였음	반 영 (첨부2)
건 설 과	○사업지구로 편입되는 국공유재산은 사업시행인가 전 별도 협의하여 주시기 바랍니다.	○해당 국공유재산에 대하여는 사업시행인가시 별도 협의하겠음	추후반영
도 시 과	○구역 내 도로폐지에 따른 공공보행통로 미제시(10m 이상)	○구역 내 도로폐지에 따라, 남북간 보행동선 확보를 위하여 대상지내 10m 이상의 공공보행통로를 설치하는 것으로 계획하고 도면 및 조서에 반영하였음	반 영 (첨부3)
	○중로 1-85호선 근린상가 및 차량진출입에 따른 1개 차로 추가 확보 필요	○근린생활시설 및 차량진출입에 따른 교통혼잡을 완화하기 위하여 대상지 남측 중로 1-85호선을 당초 20m에서 23m로 확폭하여, 1개차로 추가 확보하였음	반 영 (첨부4)
도 로 과	○무상귀속관련 : 정비기반시설(사유지, 도로) - 검토결과 : 아래(무상귀속) 사항에 부합하도록 정비계획 수립 - 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항에 따라 새로이 설치한 정비기반시설(도로)은 구미시로 무상귀속 되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 구미시 소유의 정비기반시설(도로)은 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상귀속 양도할 수 있음 - 정비구역 지정 후 사업시행인가 시 토지조서(구미시 소관 정비기반시설(도로) 등 관련서류를 첨부하여 별도 협의하여야 함 - 도로부지 중 국유지 및 도유지 무상귀속은 경상북도와 별도 협의 - 현행이 정비기반시설(도로) 이외의 토지는 관리기관(부서) 별도 협의	○무상귀속과 관련하여 관련법에 따라 추후 사업시행인가시 관련서류를 첨부하여 별도로 협의하겠으며, 도로부지 중 국유지 및 도유지는 경상북도와 협의하겠으며, 정비기반시설(도로)이외의 토지는 해당 관리기관(부서)와 별도 협의하겠음	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
도 로 과	○도로공사시행 허가 등 - 정비구역 지정 후 사업시행 인가 시 도로공사시행 허가 및 도로점용 허가에 관하여는 별도 협의	○추후 사업시행인가시 도로공사시행 허가 등에 관하여 별도 협의하겠습니다	추후반영
	○도로개설에 관한 사항 - 공공시설인 도로는 「도로의 구조·시설에 관한 규칙」에 적합하도록 계획 - 보도는 「보도설치 및 관리지침」 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 적합하도록 계획 - 시각장애인용 점자블럭 설치계획 수립시 시각장애인연합회와 사전 협의하여 「도로안전시설 설치 및 관리지침」의 규정에 적합하도록 계획	○도로개설에 관한 사항은 관련 법령, 규칙, 지침 등에 적합하도록 계획하여 추후 사업시행인가시 별도 협의하겠습니다	추후반영
	○기타 - 사업부지와 접한 도로 전면 재포장 (대로 : 2-6, 3-7, 3-58, 중로 : 1-5, 1-85)	○사업부지와 접한 도로 재포장 등에 관한 사항은 추후 사업시행인가시 별도 협의하겠습니다	추후반영
건 축 과	○우리시 원평동 7-43번지 일원 원평2동 주택재개발정비사업 정비계획 결정(변경)안에 대한 검토사항은 별도 의견이 없으며, 「주택법」 및 「건축법」 등 관련법규에 대한 사항은 사업시행인가 신청에 따른 세부상세계획 제출시 검토함	○추후 사업시행인가시 세부 상세계획 첨부하여 별도 협의하겠습니다	추후반영
공원녹지과	○실시계획 인가 전 공원조성계획에 대해 별도 협의 바람	○추후 사업시행인가시 공원조성계획에 대해 별도 협의하겠습니다	추후반영
도 시 디자인과	○우리시 원평동 7-43번지 일원 「원평2동 주택재개발 정비사업」 정비계획의 변경 결정을 위한 협의와 관련하여 「경관법」 제27조 및 같은 법 시행령 제19조, 제20조 규정에 의거 사전경관계획 수립 및 경관심의 대상 개발사업임을 회신합니다.	○사전경관계획을 수립하여 경관심의를 득하겠습니다	반영
	○아울러, 경관 심의는 도시계획위원회 또는 건축위원회 등 다른 위원회의 심의에 앞서 실시하여야 함을 알려드립니다.	○경관심의를 도시계획위원회 심의에 앞서 득하겠습니다	반영
상 하 수 도 사업소 수 도 과	○사업부지 내 상수도공급은 가능한 것으로 판단되며, 추후 사업시행인가 신청시 세부 수도공급계획을 수립하여 협의하시기 바랍니다.	○추후 사업시행인가시 세부 수도공급계획을 수립하여 협의하겠습니다	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
상 하 수 도 사 업 소 하 수 과	○본 사업 정비계획 결정 당시 우리과에서 제시한 협의의견 및 조치계획을 준수하여야 합니다.	○해당부서에서 제시한 협의의견을 준수토록 하겠음	추후반영
	○본 사업 지구에서 발생하는 오수는 원평하수처리장으로 연계처리하도록 하수관로 계획(우·오수분리)을 수립하여야 합니다.	○추후 사업시행인가시 하수관로 계획을 수립하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○원인자부담금 및 하수관로 계획(관로 단면, 통수능, 관로재질, 준공 후 이관에 관한 사항 등) 등에 대하여는 별도 협의하여야 합니다.	○추후 사업시행인가시 원인자부담금 및 하수관로 계획 등에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
원 평 2 동 주 민 센 터	○우리시 원평동 7-43번지 일원 「원평2동 주택재개발 정비사업」 정비계획의 변경 결정을 위한 협의와 관련하여 의견없음을 회신합니다.	-	-

□ 관계기관 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
구 미 교 육 지 원 청	○원평2동 주택재개발 정비사업은 구미 초등학교 통학구역 및 중학군 강서 지구이며, 학생배치계획을 검토한 결과, 구미초등학교에 15실 증축 조건으로 한다면 학생수용이 가능하며, 중학생은 기존 시설로 수용 가능 할 것으로 판단함	○세대수 등 사업계획이 확정되는 사업시행인가시 교실 증축에 관하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○분양 시 구미초등학교 통학구역 및 중학군 강서지구를 명시하여 관련 민원이 제기되는 일이 없도록 조치 하여 주시기 바랍니다.	○추후 분양시 해당 내용을 명시하여 민원이 제기되지 않도록 조치하겠음	추후반영
	○주택건설사업계획 세대수나 추진 일정이 변경될 경우 재협의를 필요 하며, 우리교육지원청이 학생배치 계획 수립을 위한 분양계약세대 학생수, 입주예정일 등의 자료를 요청 시 사업시행자가 적극 협조할 수 있도록 통지하여 주시기 바랍니다.	○사업계획이 확정되는 사업시행인가시 재협의 하겠으며, 구미교육지원청에서 관련 자료 요청시 적극 협조토록 하 겠음	추후반영
구미소방서	○단지 내 소방차량 이동 동선(회차 등) 확보 및 고가사다리차 전개에 장애가 없도록 정비계획 변경에 반영하여 주시기 바라며,	○관련 내용에 대하여는 문제가 없도록 정비계획에 반영하였음	반 영
	○추후 사업승인 시 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의하여주시기 바랍니다.	○추후 사업시행인가시 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의하겠음	추후반영
영남에너지 서비스(주)	○공급가능여부 : 조건부 가능(세부 공급가능 조건은 당사와 협의 필요)	○추후 사업시행인가시 세부공급가능 조건에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	○공급조건 가) 인입위치 및 관경 : 단지 내 도시가스 배관 설계 시 당사와 협의 필요	○추후 사업시행인가시 인입위치 및 관경에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	나) 도로굴착 허가대상으로 허가관청 허가 후 공급가능	○추후 공사전 도로굴착 허가를 득한 후 조치하겠음	추후반영
	다) 공급규정 제14조 의해 분담금 발생시 납부 후 공급가능	○추후 분담금에 대하여 별도 협의하 겠음	추후반영
	라) 주택재개발 구역 내 기존 도시 가스배관의 폐전 및 이설비용에 대한 사전 원인자 부담 시 공급 가능 - 관련근거 : 도시가스사업법 제 20조 및 공급규정 제14조에 의한 분담금 납부 - 기존시설 폐전 및 공급시점에 대하여 당사와 사전 협의 필요	○추후 사업시행인가시 기존시설 폐전 및 공급시점에 대하여 별도 협의하 겠음	추후반영

구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
영남에너지 서비스(주)	마) 건축물 은폐배관 설치 시 점검구 또는 다기능 가스 안전계량기 설치 필요 (관련규정: 도법 시행규칙1.5.12 건축물 내 배관 실내설치에 관한 경과조치)	○ 추후 사업시행인가시 세부내용에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	바) 지역정압기 설치필요에 따른 부지제공 필요(약 4m×6m) - 공공부지에 제공해 주시기 바라며, 부득이 사업부지내 제공시 입주 예정자에게 지역정압기 설치내용을 사전 공지하고, 분양계약서 상 반드시 명시하여야 하며, 건본을 당사에 제출할 것	○ 추후 사업시행인가시 지역정압기 설치에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영
	사) 준공 예정일 변경 시 당사와 사전 협의 필요	○ 준공 예정일과 관련하여 별도 협의 하겠음	추후반영
	아) 기타 - 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제12조제2항에 의거 신재생에너지 설제 시 연료전지로 반영될 수 있도록 요청 드립니다. - 개인의 건강과 삶의 질 향상 및 단지 분양 특성화를 위해 가스의류건조기 설치를 적극 권장하오니 검토하여 주시기 바랍니다.	○ 해당 정비사업의 경우 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따라 신재생에너지 설비 의무설치 대상에 해당되지 않으며, 가스의류건조기 설치하는 향후 분양시 고려할 사항으로 현재로서는 반영이 어려움	미 반영
(주) K T 구 미 지 사	○ 귀 관에서 추진하고 있는 원평동 7-43번지 일원(원평2동 주택재개발 정비사업)내 부지에 대한 통신시설 이설비는 원인자 부담금으로 이루어짐을 알려드리오니 사업 추진에 참고하시기 바랍니다.	○ 추후 사업시행인가시 통신시설 이설 비 등에 관하여 별도 협의하겠음	추후반영
한 국 전 력 공 사	○ 장 소 : 구미시 원평2동 주택재 개발 정비사업 구역 ○ 공급방식 : 3상 22.9kV 주택용 2,600kW ○ 수전예정시기 : 2020년 12월 ○ 공급방안 - 변전소 공급능력 검토: 조건부 공급가능 ※공급가능 조건: 광평변전소 주변 압기 신설 - 배전선로 공급능력 검토: 공급가능 - 광평변전소 주변압기 신설 후 기설 배전선로에서 공급가능하나 수급예정시점의 계통 및 배전선로 상황에 따라 공급능력 및 공급선로 등이 변동될 수 있음	○ 추후 사업시행인가시 관련내용에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영

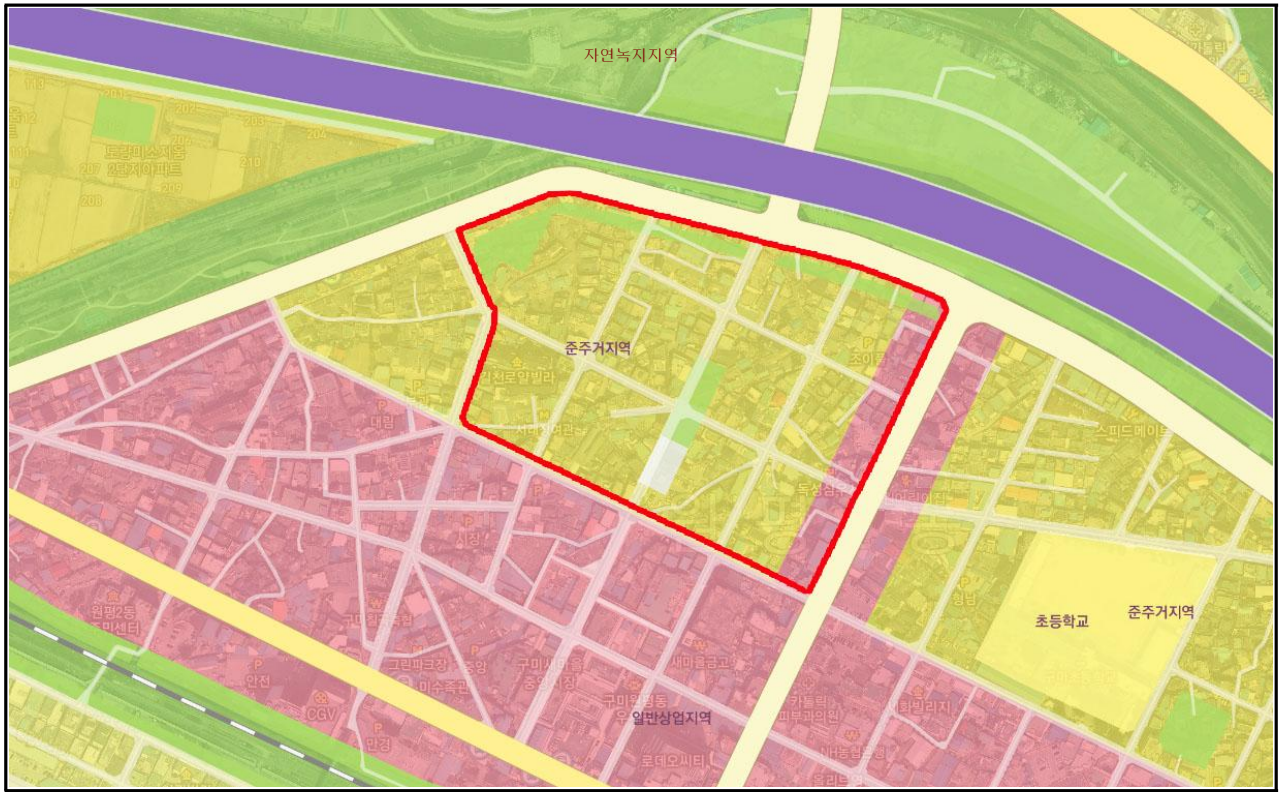
구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
한 국 자 산 관 리 공 사 대 구 경 북 지 역 본 부	○국유재산 소재지 : 경상북도 구미시 원평동 8-14 외 19필지(소유자: 국(재무부)) ○회신내용 : “도시 및 주거환경정비법”에 따라, 사업승인 후 국유재산의 매수 등은 우리공사와 협의하시기 바랍니다.	○추후 사업시행인가시 국유재산의 매수 등과 관련하여 별도 협의하겠음	추후반영
육 군 제6755부대	○이번 건축협의건은 군사시설보호구역 및 비행안전구역에 해당되지 않으나, 재개발에 따른 비행고도 저축 여부 및 기타 작전성 검토요청에 따라 항공부대 및 구미에 상주하는 부대 확인결과 작전에 제한 없음	-	-
	○항공기 운용간 비행장애를 일으킬 우려가 있는 연막증기의 발산 또는 색채유리, 기타 반사물체의 진열, 과도한 조명 설치를 금지하고, 차후 항공기 소음관련 민원을 제기하지 않는 것을 원칙으로 함	○항공기 운용간 비행장애를 일으킬 우려가 있는 해당내용에 대하여는 반영하겠으며, 추후 사업시행인가시 별도 협의하겠음	추후반영
	○사업시행간 변경되는 계획은 관할 부대에 통보하여야하고 사업 실시 간 추가 협의 필요	○추후 사업시행인가시 변경되는 계획에 대하여 별도 협의하겠음	추후반영

첨부1



■ 첨부2

[정온시설 분포현황]



사업지구 용도지역도



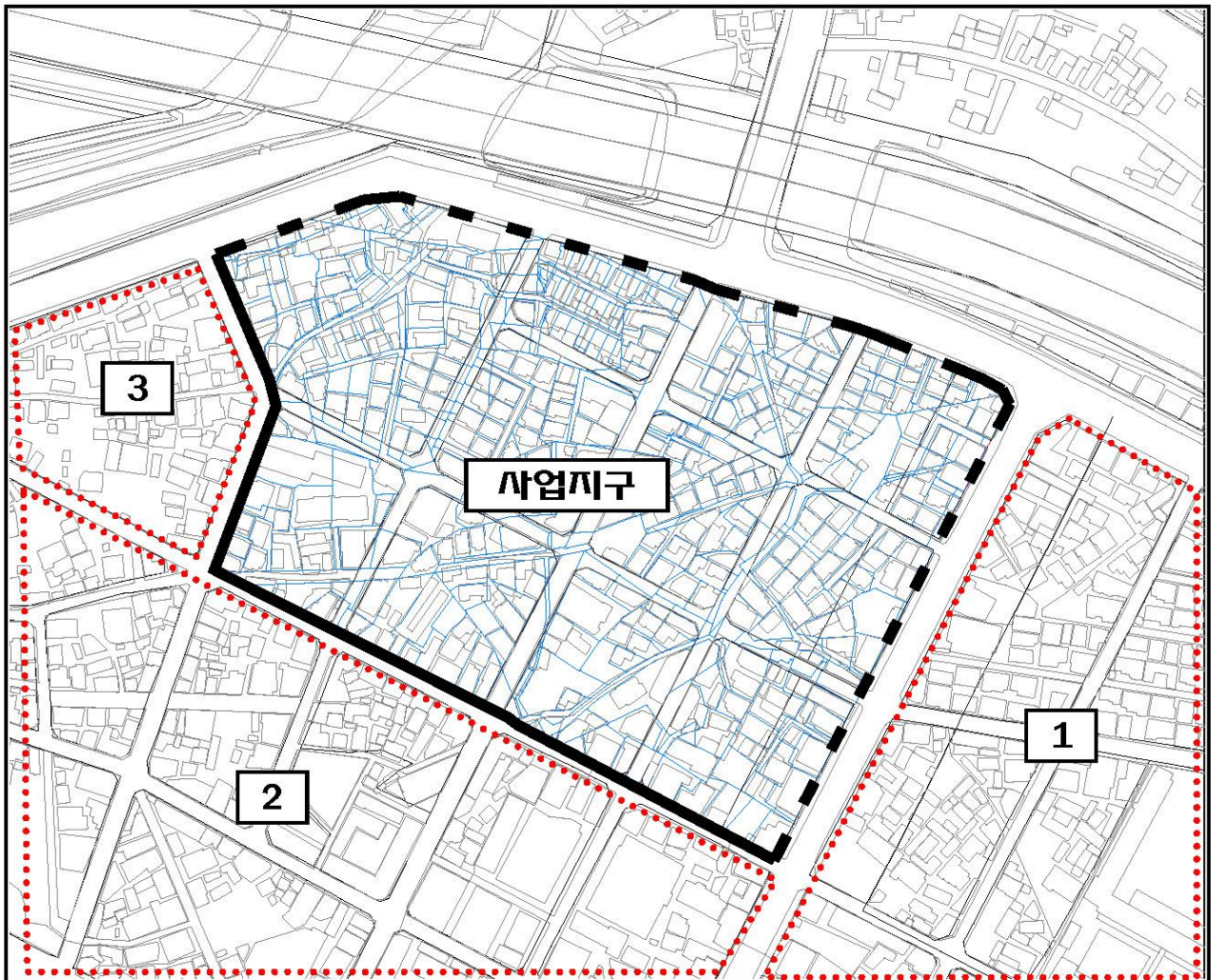
사업지구 위성사진

■ 정온시설 분포 현황

- 사업지구 인근은 용도지역상 일반상업지역, 준주거지역, 자연녹지지역으로 분포함
- 자연녹지지역을 제외한 각 용도지역별로 상업지역 및 주거지역 등이 혼재되어 있으며, 사업지구와 가장 인접한 지역의 이격거리는 아래와 같음

◆ 정온시설 현황

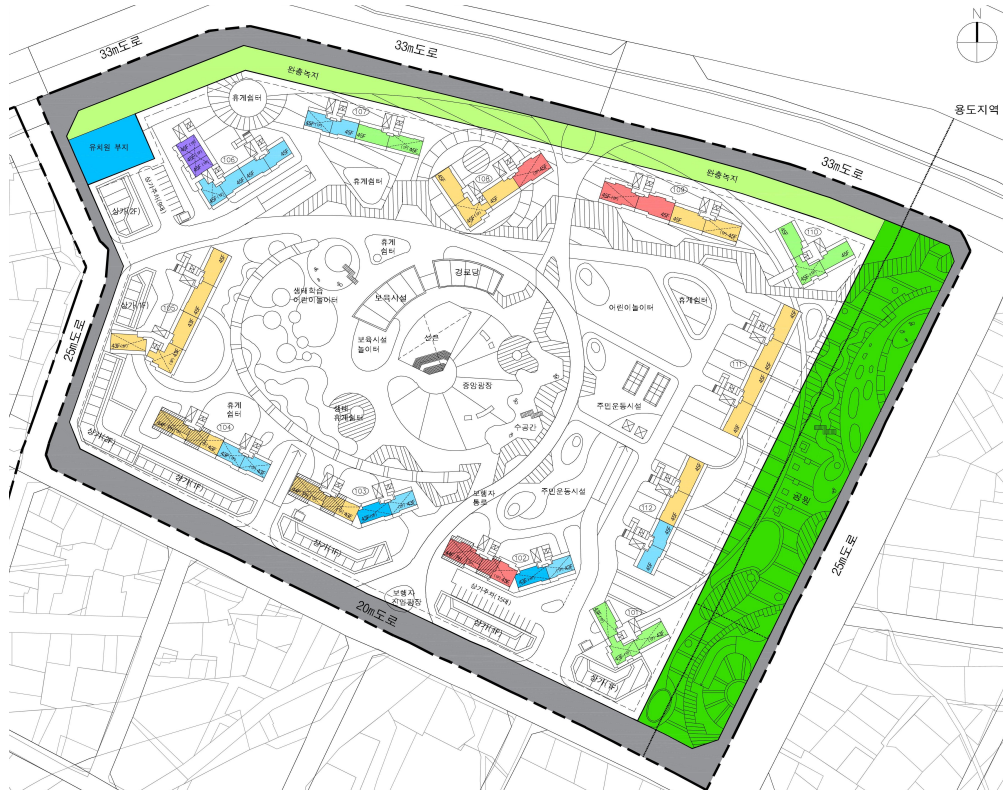
구분	정온시설명	이격거리 (m)	비 고
①	동측상업시설	20	
②	남측주거지	15	
③	서측주거지	12	



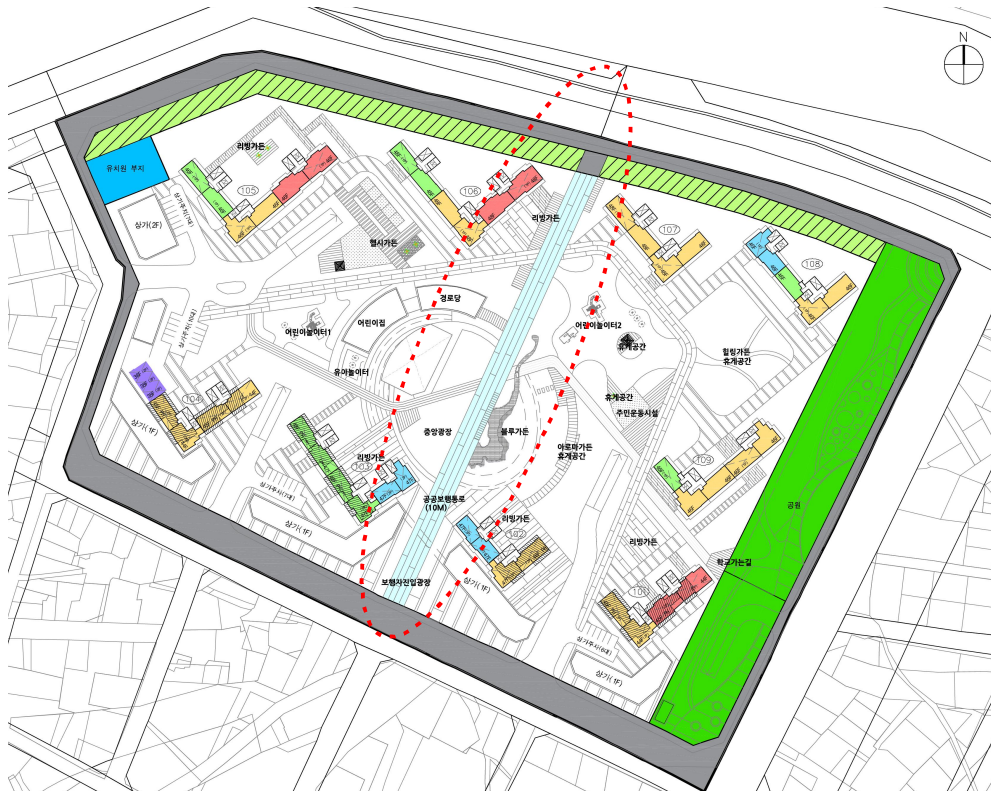
정온시설 분포현황

■ 첨부3

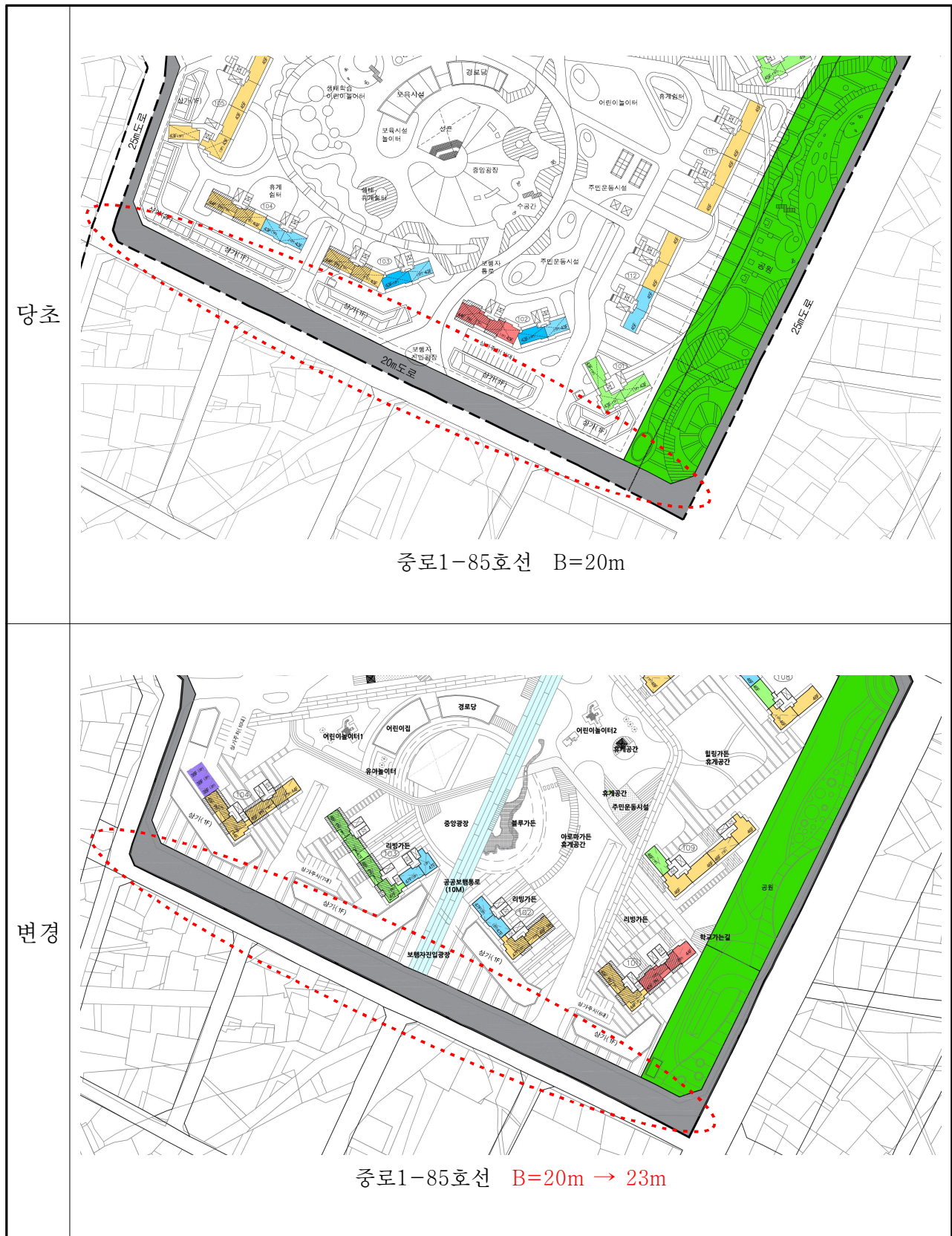
당초



변경



■ 첨부4



□ 주민설명회 의견내용 및 조치계획

- 일 시 : 2016. 11. 29(화) 14:00
- 장 소 : 원평2동 주민센터 회의실
- 주민의견 :

주민의견	조치계획	비고
○ 대상지 북측 고속도로 소음발생 대책	○ 토지이용계획상 고속도로와 인접하고 있는 대상지 북측에 완충역할을 위하여 도시계획시설인 완충녹지를 10m 설치하는 것으로 계획하였으며, 향후 사업시행인가시 방음창 등을 설치하는 것으로 검토하겠으며, 고속도로에 방음벽 설치 등은 추후 사업시행인가시 관련 부서 및 기관과 협의를 하겠음	추후검토
○ 미분양시 처리 및 책임문제	○ 현재는 정비계획 수립단계로 분양에 대한 사항은 향후 분양시점이 되어야 확인이 가능하며 그 시점의 분양경기 등의 상황을 종합적으로 고려하여야 하는 사항으로 현재단계에서는 판단할 수 없는 사항임	추후검토
○ 서측 원평구역 개발에 따른 일조권 문제	○ 원평구역의 경우 현재 사업진행중에 있으며 계획이 확정되지 않았기 때문에 정확한 일조문제 등을 판단하기 이르나, 큰 영향은 없을 것으로 판단됨	-

□ 주민공람 의견내용 및 조치계획

- 공람기간 : 2016. 11. 23 ~ 12. 22
- 주민의견 : 공람중