

형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취



구 미 시

형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취

의 번	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2017. . .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 청취이유

- 본 사업구역 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 구역 면적 32,364.1㎡의 노후화된 공동주택 및 근린생활시설로서, 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 불량하여 주거환경개선이 시급히 요구되는 지역으로써,
- 주변지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성 제고를 위한 개발 압력이 가중됨에 따라 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하면서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비사업을 효율적으로 추진하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 본 사업구역을 관련법령에 의거 정비구역으로 지정하고자 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취코자 함

2. 주요내용

□ 정비사업의 명칭 : 형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업

□ 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정고시일
신설	형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	경북 구미시 형곡동 141-11번지 일원	32,364.1	-

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	1,840	2,080	증) 240	630	800	증) 170

□ 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	20	20	-	18	18	-	2	2	-	-

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 주민설명회를 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 정하고 있는 제3조제1항제10호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 수립할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

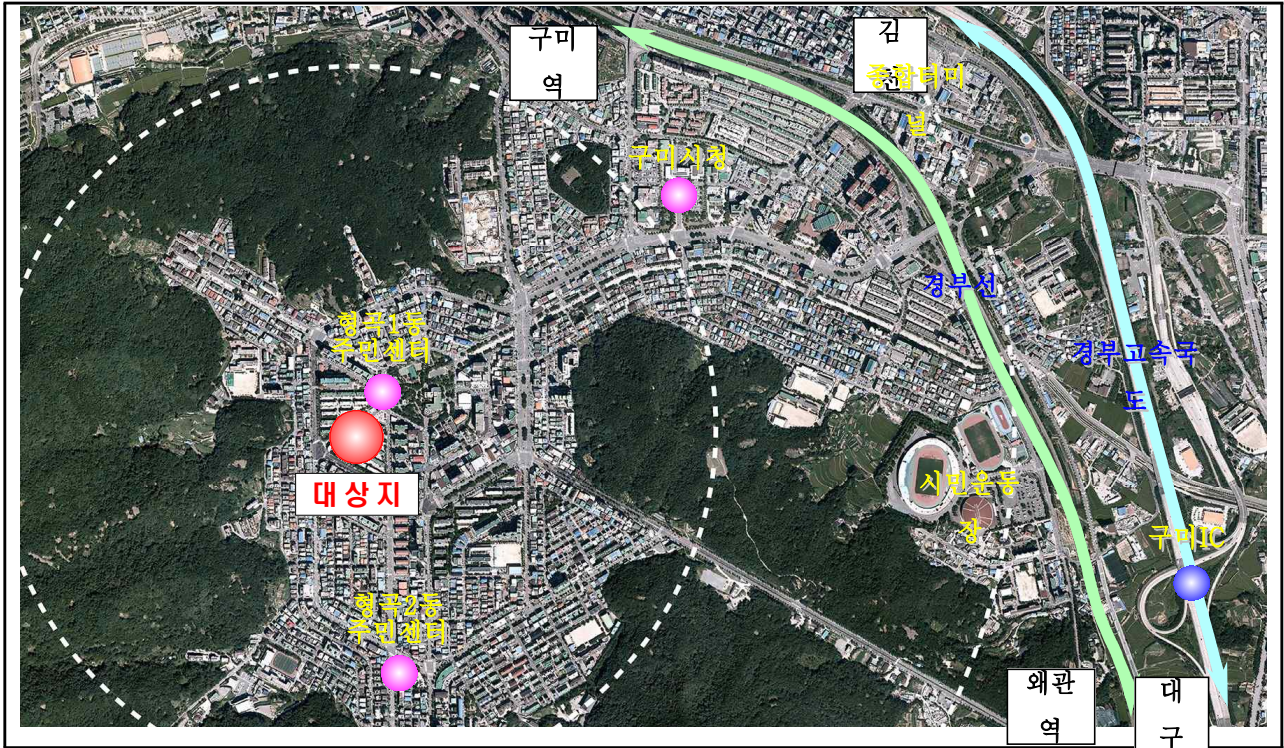
1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환정보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 6의3. 세입자 주거대책
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택(이하 “기업형임대주택”이라 한다)을 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

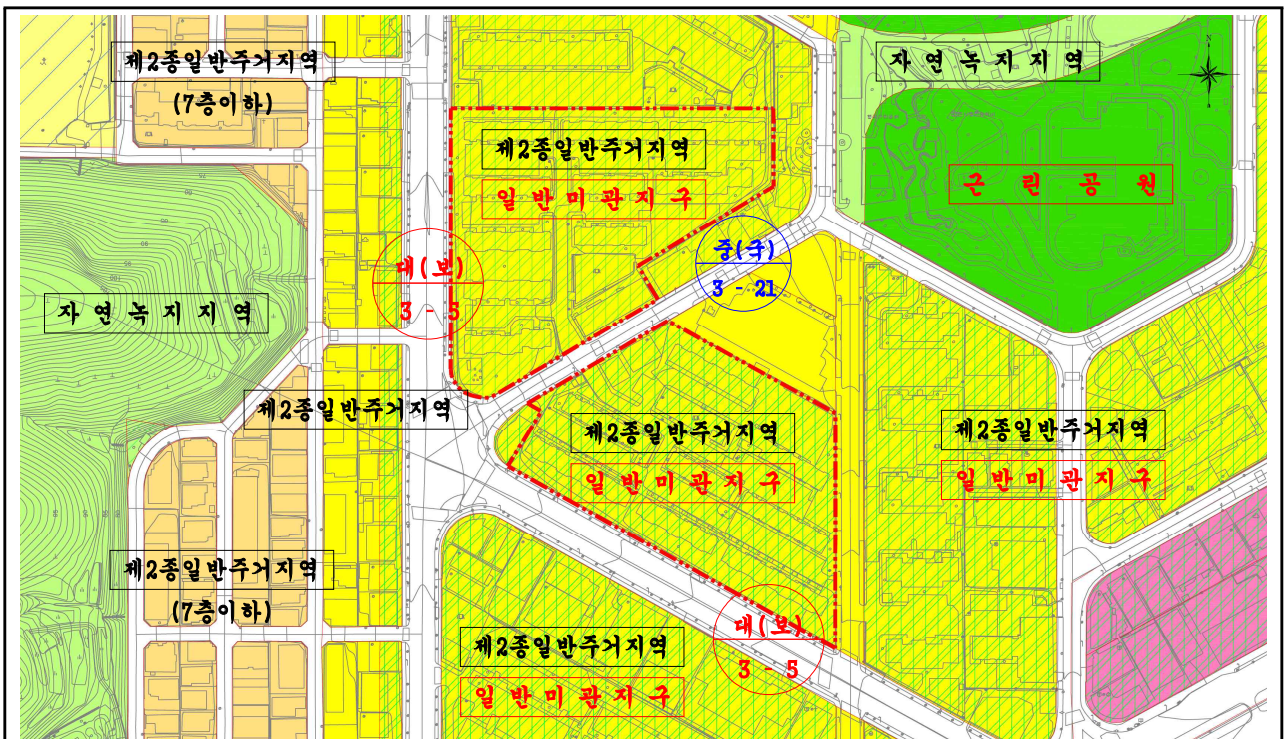
- 2016년 08월 11일 : 주택재건축 주민설명회
- 2016년 12월 01일 : 정밀안전진단 착수
- 2017년 02월 23일 : 정밀안전진단 완료
- 2017년 02월 24일 : 주택재건축 시행 결정(건축과)
- 2017년 03월 20일 : 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)
수립 요청 [(가칭)추진위원회 → 구미시]
- 2017년 05월 23일 : 관련부서 및 기관 협의완료
- 2017년 05월 24일 : 경관위원회 심의
- 2017년 06월 02일 : 관련부서 및 경관심의 결과에 따른 보완 접수
- 2017년 06월 07일 ~ 07월 06일
: 정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민공람
- 2017년 06월 20일 : 정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민설명회

6. 관련도면

□ 위 치 도



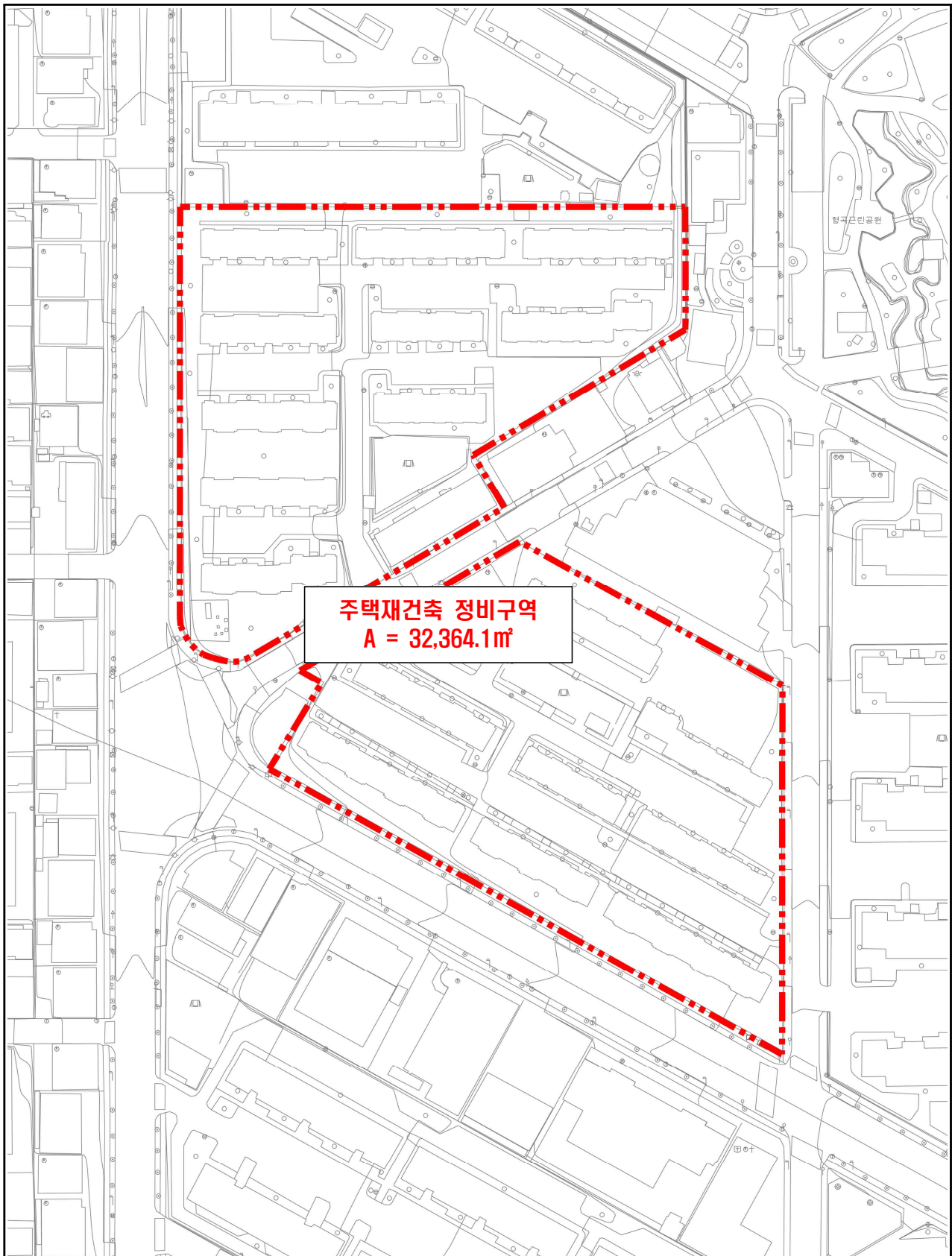
□ 도시관리계획 현황도



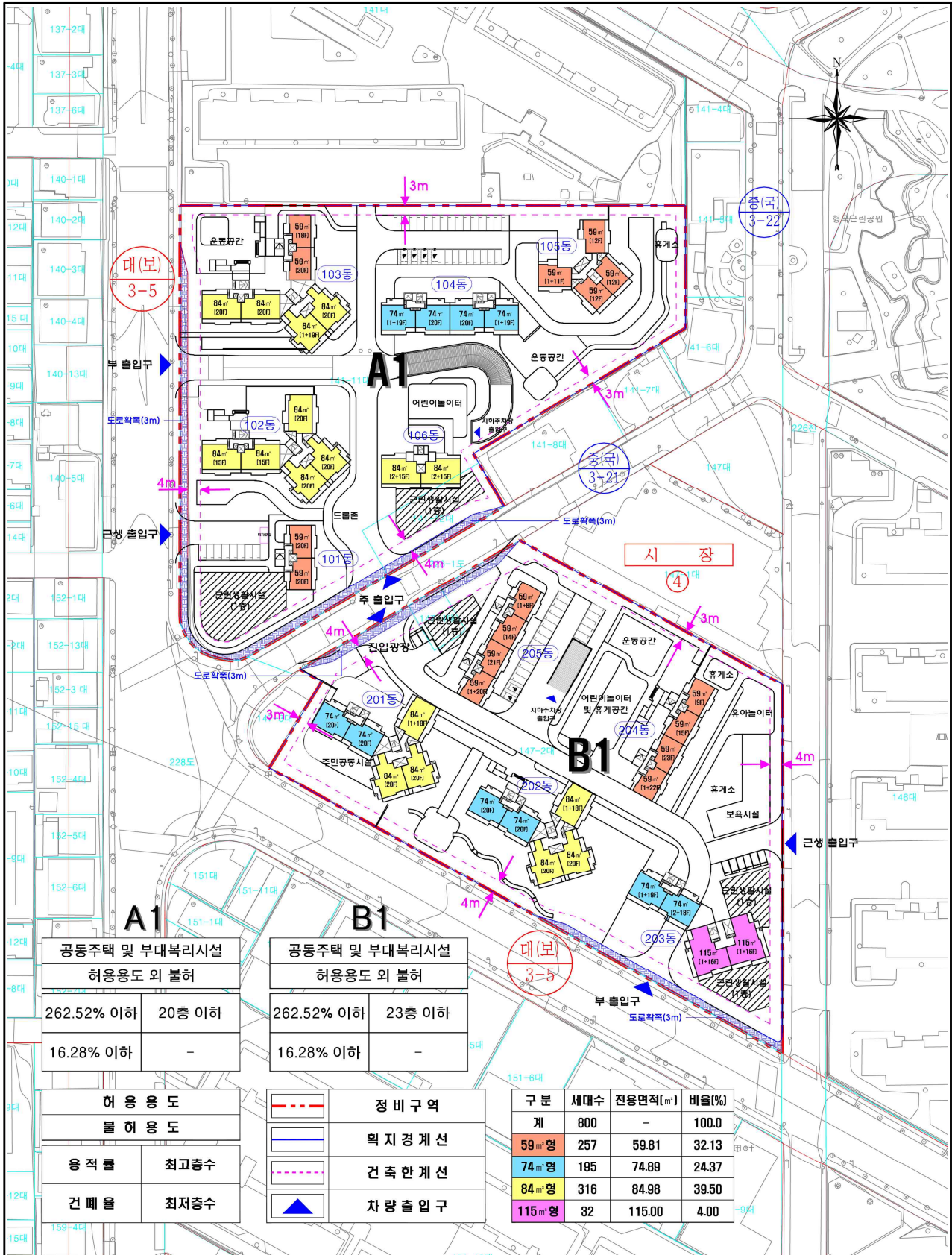
□ 도시관리계획 결정(변경)(안)도



□ 정비구역 결정(안)도



□ 정비계획(안)도



형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획(안)

형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비사업의 명칭

- 형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

- 정비구역 : 형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역
- 면 적 : A = 32,364.1m²

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

구분	시설의 종류		위 치 (또는 기·종점)		규 모 (면적 또는 폭원·연장)		결정시기	설치시설		
	명칭	세분류	기점	종점	폭원(m)	연장(m)		설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	대로 3-5	광로2-3기점 형곡 105-6	광로2-3종점 형곡 146-9	25	1,327	-	-	-	-
변경	도로	대로 3-5	광로2-3기점 형곡 105-6	광로2-3종점 형곡 146-9	25~27.5	1,327	정비구역 지정시	사 업 시행시	-	주택재건축 정비사업조합
기정	도로	중로 3-21	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	12	413	-	-	-	-
변경	도로	중로 3-21	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	12~18	413	정비구역 지정시	사 업 시행시	-	주택재건축 정비사업조합

4. 공동이용시설 설치계획

결정 구분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	증감	
신설	경로당	경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원	-	180	증) 180	
신설	어린이집		-	360	증) 360	
신설	어린이놀이터		-	600	증) 600	
신설	주민운동시설		-	1,000	증) 1,000	
신설	관리사무소		-	60	증) 60	
신설	입주자회의소		-	100	증) 100	
신설	체력단련장		-	240	증) 240	
신설	주민공용시설		-	790	증) 790	작은도서관 포함 (40m ²)
신설	근린생활시설		-	2,264	증) 2,264	

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결 정 구 분	가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면 적 (m ²)		주용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 층수
신설	A	15,946.9	형곡동 141-11	공동주택 및 부대복리시설	16.28이하	262.52이하	56.9m 이하 20층 이하
	B	15,371.2	형곡동 147-2	공동주택 및 부대복리시설	16.28이하	262.52이하	65.3m 이하 23층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115.00m² ○ 전용면적 85m²초과 규모의 건설비율 : 4.00% ○ 전용면적 85m²이하 규모의 건설비율 : 96.00%(768세대/800세대)				

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	○ 절·성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 구역내 녹지율을 향상시키기 위해 지하공간에 주차장을 설치하고 지상부는 어린이놀이터, 광장, 휴게소 등 오픈스페이스를 최대한 확보 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연경관과 어울리는 수목 식재	
	생활환경	○ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업 시행시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음·관리요령 등에 의거 오염원에 대한 저감대책을 마련하여 환경오염 최소화	
재난 방지	화재	○ 건축법 제49조, 제50조, 제52조에 의거하여 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전 등의 소화설비를 설치하며, 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 내부마감재로는 방화상 지장이 없는 재료를 사용 ○ 대상지 내에 소방차가 진입·진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화	
	수해	○ 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 적으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

7. 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 교육시설 현황

- 대상지 주변 학교시설은 반경 1.0km내에 초등학교 2개교(형곡초, 형일초)가 입지

나. 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 북서측에 형일초가 반경 200m 이내의 거리에 위치하여 학교 환경위생정화구역 중 상대정화구역에 일부 포함됨으로 교육환경에 악영향을 끼치는 안마시술소 및 단란주점을 불허용도로 지정하여 교육환경을 보호하도록 계획

- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보

8. 세입자 주거대책

가. 세입자 현황

구 분	단 위	합 계	가 옥 주	세 입 자	밀 도 (인 또는 가구/ha)
상 주 인 구	인	1,840	575	1,265	569인/ha
상 주 가 구	가구	630	197	433	195가구/ha

나. 이주 예정시기

- 주택재건축사업의 이주 예정시기는 사업시행인가 후 분양신청과 관리처분계획 인가 후 이주를 할 예정에 있음

다. 이주 시기의 사전통보

- 사업시행인가 후 분양신청 고지를 통해 철거 및 이주 예정일을 소유자 및 세입자에게 고지하고, 관리처분계획인가 후 이주기간을 확정하여 안내문 및 현수막, 게시판 등을 통하여 일정을 고지함

라. 세입자 임대주택건설 계획 : 해당없음

- 임대주택의 건설은 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업에 해당되는 사항으로 주택재건축사업에는 해당없음

마. 인근의 임대주택 활용 및 연계 방안

- 본 사업의 시행으로 이주가 필요한 세입자들의 요청이 있을 경우, LH공사, 경북개발공사, 민간에서 관리하고 있는 임대주택의 정보를 제공하여 세입자의 원활한 이주정착 도모

바. 세입자 이주비용

- 임대차계약의 해지에 따른 전·월세 보증금 반환은 해당 소유자(조합원, 임대인)의 비용으로 반환하며, 보증금의 재원 마련을 위해 필요시 대출에 대한 정보를 제공한다
- 주택재건축 사업은 세입자에 대한 이주비용에 관해 해당사항 없음

사. 종합적 이주 관리 방안

- 향후 이주시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립

9. 정비사업 예정시기

- 구역지정고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가

10. 정비사업의 시행방법

- 조합에 의한 주택재건축사업
- 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급
- 기존 건축물은 노후·불량건축물로 전면철거에 의한 주택재건축사업

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	32,364.1	경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원	20	-	-	20	-	

12. 정비기반시설의 설치계획

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	5	25	보조 간선 도로	1,327	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	일반 도로	-	건설교통부고시 제1973-524호 (73.12.31)	
변경	대로	3	5	25~ 27.5	보조 간선 도로	1,327	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	21	12	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	건설교통부고시 제1980-385호 (80.11.18)	
변경	중로	3	21	12~ 18	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	-	

도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-5	대로3-5	○ 일부구간(216m) 확폭(2.5m) - B = 25m → 25~27.5m	○ 구역 출입구의 원활한 교통소통을 위하여 진입도로 폭원확장
중로3-21	중로3-21	○ 일부구간(123m) 확폭(6m) - B = 12m → 12~18m	○ 구역 출입구의 원활한 교통소통을 위하여 진입도로 폭원확장

13. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	위치(획지)		계획내용	계획목표
건 축 한계선	A	대로3-5호선변	■ B=4m, L=133m	공공보행통로 및 가로경관 제고를 위해 지정
		중로3-21호선변	■ B=4m, L=121m	
		우방타운 및 금오어린이집 경계변	■ B=3m, L=291m	
	B	중로3-21호선변	■ B=4m, L=83m	
		시장 경계변	■ B=3m, L=86m	
		형곡서로변	■ B=4m, L=115m	
		대로3-5호선변	■ B=4m, L=189m	
		형곡동 147-3번지 경계변	■ B=3m, L=29m	

14. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

구분	계 획 내 용		비고
재난 방지	화재	○ 건축법 제49조, 제50조, 제52조에 의거하여 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전 등의 소화설비를 설치하며, 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 내부마감재로는 방화상 지장이 없는 재료를 사용 ○ 대상지 내에 소방차가 진입·진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확 보토록 의무화	
	수해	○ 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 적으나 집 중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변 에 적정 우수관망을 설치	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 역 명	정비사업유형	구역면적(㎡)	현재세대수	계획세대수	비 고
형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	주택재건축	32,364.1	630	800	중) 170세대

- 대상지 및 주변구역은 준공후 20년이 경과한 노후화된 아파트단지로 구성되어 있으며, 현재 주변구역의 개발현황은 없는 실정임
- 따라서, 본 대상지가 건설됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 클 것으로 예상됨

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 정비계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 주민의 공동체 의식을 고양하여 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획
- 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘 되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV등의 설치를 고려
- 주민통행로는 각종 시설의 입지, 버스이용의 편의성 등을 면밀히 검토하여 계획을 수립하여 인적이 드문 노선이 생기지 않도록 하고, 불가피한 경우에는 방법초소 등을 설치할 수 있는 공지를 마련하고 충분한 조도가 확보되도록 함
- 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 공공시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획
- 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가 공간을 충분히 확보

17. 가구 또는 획지에 관한 계획

결정 구분	구 역 명	면 적 (㎡)	획 지		비 고	
			위 치			면 적
신설	형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	32,364.1	계		31,318.1	-
			A	구미시 형곡동 141-11	15,946.9	공동주택 및 부대복리시설
			B	구미시 형곡동 147-2	15,371.2	공동주택 및 부대복리시설

18. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

19. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정조서

(1) 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
-	형곡3주공아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획구역	경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원	-	증) 32,364.1	32,364.1	「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 정비사업

■ 구역 결정사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적 (m ²)	결 정 사 유
신설	-	경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원	32,364.1	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택 재건축 정비사업에 따른 정비구역 지정

나. 지구단위계획 결정(변경)조서

(1) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(가) 토지이용계획

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	-	증) 32,364.1	32,364.1	100.0	
주택용지	-	증) 31,318.1	31,318.1	96.8	
A가구용지	-	증) 15,946.9	15,946.9	49.3	
B가구용지	-	증) 15,371.2	15,371.2	47.5	
기반시설용지	-	증) 1,046	1,046	3.2	
도로용지	-	증) 1,046	1,046	3.2	

(2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(가) 교통시설

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	5	25	보조 간선 도로	1,327	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	일반 도로	-	건설교통부고시 제1973-524호 (73.12.31)	
변경	대로	3	5	25~ 27.5	보조 간선 도로	1,327	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	21	12	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	건설교통부고시 제1980-385호 (80.11.18)	
변경	중로	3	21	12~ 18	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	-	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-5	대로3-5	○ 일부구간(216m) 확폭(2.5m) - B = 25m → 25~27.5m	○ 구역 출입구의 원활한 교통소통을 위하여 진입도로 폭원확장
중로3-21	중로3-21	○ 일부구간(123m) 확폭(6m) - B = 12m → 12~18m	○ 구역 출입구의 원활한 교통소통을 위하여 진입도로 폭원확장

(3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
-	A	15,946.9	A1	형곡동 141-11	15,946.9	공동주택 및 부대복리시설
	B	15,371.2	B1	형곡동 147-2	15,371.2	공동주택 및 부대복리시설

(4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획

도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용	비고
-	A	용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
		건폐율		16.28% 이하	
		용적률		262.52% 이하	
		높이	최고층수	20층 이하	
			최저층수	-	
		건축물 배치		공동주택은 6호연립 이내 권장	
		형태		주변과 조화되는 형태 권장	
		색채		주변경관과 조화를 이루는 색채 권장	
		건축한계선		대로3-5호선변 - B=4m, L=133m 중로3-21호선변 - B=4m, L=121m 우방타운 및 금오어린이집 경계변 - B=3m, L=291m	공공보행통로 및 가로경관 제고를 위해 지정
-	B	용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
		건폐율		16.28% 이하	
		용적률		262.52% 이하	
		높이	최고층수	23층 이하	
			최저층수	-	
		건축물 배치		공동주택은 6호연립 이내 권장	
		형태		주변과 조화되는 형태 권장	
		색채		주변경관과 조화를 이루는 색채 권장	
		건축한계선		중로3-21호선변 - B=4m, L=83m 시장 경계변 - B=3m, L=86m 형곡서로변 - B=4m, L=115m 대로3-5호선변 - B=4m, L=189m 형곡동 147-3번지 경계변 - B=3m, L=29m	공공보행통로 및 가로경관 제고를 위해 지정

(5) 교통처리에 관한 계획

(가) 차량출입 허용구간

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 허용구간	A가구 ○ 대로3-5호선변 출입구 1개소 설치 ○ 중로3-21호선변 출입구 1개소 설치 ○ 대로3-5호선변 근린생활시설 출입구 1개소 설치 B가구 ○ 중로3-21호선변 출입구 1개소 설치 ○ 대로3-5호선변 출입구 1개소 설치 ○ 형곡서로변 근린생활시설 출입구 1개소 설치	도면 참조

□ 구미시청 관련부서 협의의견 및 조치계획

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
교 통 행 정 과	1. 형곡동 147-3번지 부지 사업구역 편입하여 사업 추진 검토 2. 근린생활시설의 경우 분산 배치되지 않도록 계획 - 근린생활시설 주변 불법주정차로 인한 혼잡 가중 3. 사업지 진출입구는 기존 진출입구를 활용하되 추가 계획시 기준에 교차로가 형성되어 있는 지점을 활용하여 추가적인 교차로가 형성되지 않도록 계획 4. 실시계획 인가 전에 교통영향평가 심의를 득하시기 바라며, 교통영향평가에 따른 교통개선대책 수립시 다음의 사항을 고려하여 수립 ○ 사업지 진출입구(주출입구 및 부출입구)의 경우 Set-back하여 충분한 가감속차로 확보 ○ 사업지 진출입구 교차로 형성 최소화 ○ 형곡3주공남서측네거리 기하구조 개선안 제시 - 유탄구역 설치를 고려하여 계획 ○ 주차장 통로폭원 6.5m이상 계획 ○ 공동주택 및 근린생활시설 주차장 충분히 확보 ○ 근린생활시설 주차장은 공동주택 주차장과 분리하여 계획 ○ 「교통영향평가 지침(국토교통부고시 제2016-29호)」에 적합하게 보고서 작성	○ 2단지 북서측 형곡동 147-3번지 부지를 사업구역에 편입하여 사업 추진을 검토하였으나, 부지 편입이 불가하여 부득이 제외하고 사업을 추진하도록 계획하였음 ○ 사업지구내 근린생활시설은 기존 아파트내 근린생활시설 입지를 반영하여 설치하였으며, 추가 설치한 근린생활시설은 동측 형곡로와 남측 형곡중앙로에 접한 위치에 설치토록 계획하였음 ○ 1,2단지 주출입구의 경우 기존 진출입구 위치에 설치하도록 하였으며, 2단지 남측 부출입구는 동측으로 이설하여 기존교차로에 접속되도록 계획하였음 ○ 본 사업은 형곡3주공 주택재건축 사업으로서 실시계획 인가전 교통영향평가 심의를 득하도록 하고, 교통영향평가에 따른 교통개선대책 수립시 다음의 사항을 고려하여 수립토록 하겠음 - 사업지 진출입구(주출입구 및 부출입구)의 경우 Set-back하여 충분한 가감속차로 확보 - 사업지 진출입구 교차로 형성 최소화 - 형곡3주공남서측네거리 기하구조 개선안 제시 • 유탄구역 설치를 고려하여 계획 - 주차장 통로폭원 6.5m 이상 계획 - 공동주택 및 근린생활시설 주차장 충분히 확보 - 근린생활시설 주차장은 공동주택 주차장과 분리하여 계획 - 「교통영향평가 지침(국토교통부고시 제2016-29호)」에 적합하게 보고서 작성	미반영 미반영 반영 반영
문화관광 담당관	가. 「문화재보호법」 제35조(허가사항)에 의한 문화재 현상변경허가 대상이나, 「구미 경은 이맹전 유허비 및 묘비-유허비(문화재자료 제346호)」 현상변경 허용기준에 의거 제2구역(구미시 도시계획조례 등 다른 관련 법률에 의거하여 처리)에 해당되어, 문화재관련법 이외의 관련 법률에 적합하면 현상변경 허가 가능함. 나. 단, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조(매장문화재 지표조사)에 의한 문화재지표조사 대상임.	- ○ 사업시행인가시 문화재 지표조사를 실시하겠음	- 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
안 전 재난과	○ 「자연재해대책법」 시행령 제6조제1항에 따라 협의대상이 아님	-	-
사 회 복지과	○ 장애인편의시설, 영유아시설 관련사항 추 후 건축허가시 관련 도면 첨부하여 협의 ○ 어린이집 설치가 가능하며, 준공후 영유 아보육법에 의거 어린이집을 설치하고 인가를 받으시기 바랍니다.	○ 사업시행인가시 장애인편의시설, 영 유아시설 관련 도면 첨부하여 협의 하겠음 ○ 준공후 관련법령에 의거 어린이집을 설치하고 인가를 받겠음	반영 반영
청 소 행정과	1. 생활폐기물 관련 가. 일반쓰레기 : 폐기물관리법 제15조 및 구미시 폐기물 조례의 규정에 따른 생활폐기물 보관 시설을 설치 또는 60세대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1개 이상 설치 권고 나. 음식물쓰레기 : 60세대 기준 RFID기반 개별계량 종량기기 및 자동 상차용 전 용수거용기 120ℓ 1개 이상 설치 권고 다. 재활용쓰레기 : 재활용분리 수거함(캔 류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류 수 거 용기 등) 4종 이상 설치 및 불박이 장 설치 권고 라. 기타권고사항 : 생활폐기물보관시설에 수집운반 차량접근이 용이할 것 2. 건설폐기물 관련 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물 을 위탁처리 할 경우, 건설폐기물의 재활 용 촉진에 관한 법률 제6조 및 제17조 동 법시행규칙 제9조에 따라 당해 건설공사 의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고 하여야 함.	○ 일반쓰레기는 관련법령에 따른 생활 폐기물 보관 시설을 설치 또는 60세 대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1 개 이상 설치 검토하겠으며, 음식물 쓰레기는 60세대 기준 RFID기반 개 별계량 종량기기 및 자동 상차용 전 용수거용기 120ℓ 1개 이상 설치 검 토하며, 재활용쓰레기는 재활용분리 수거함 4종 이상 설치 및 불박이장 설치 검토하고, 생활폐기물보관시설 에 수집운반 차량접근이 용이토록 하겠음 ○ 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐 기물을 위탁처리 할 경우 건설공사 의 착공일까지 관련법령 서식에 따 라 건설폐기물 처리 계획서를 작성 하여 신고하겠음	반영 반영
환 경 안전과	○ 사업지구 주변이 정온시설로 밀집되어 있어 정온시설 분포현황(이격거리 등)을 제시(도면표시)하고, 인접한 정온시설에 소음·진동 및 비산먼지로 인한 피해가 발 생하지 않도록 저감대책을 수립하여야 함 ○ 착공전 「대기환경보전법」 제43조 및 「소 음·진동관리법」 제22조에 따라 비산먼지 발생사업 및 특정공사 사전신고를 득하 여야 함 ○ 공사중 「대기환경보전법」 시행규칙 [별 표14]에 따른 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 하 여야 함 ○ P.53 소음·진동 현황 및 예측과 관련하여 현행화 된 자료가 요구되며 철거 및 신 축공사 시 「소음·진동관리법」 시행규칙 [별표8]에 따른 생활 소음·진동 규제기준 을 준수하도록 구체적인 저감방안을 제 시하여야 함	○ 사업시행인가시 사업지구 주변 정온 시설 분포현황을 제시하겠으며, 인 접한 정온시설에 소음·진동 및 비산 먼지로 인한 피해가 발생하지 않도 록 저감대책을 수립하겠음 ○ 착공전 관련법령에 따라 비산먼지 발생사업 및 특정공사 사전신고를 득하겠음 ○ 공사중 관련법령에 따라 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 하겠음 ○ 사업시행인가시 소음·진동 현황 및 예측과 관련하여 현행화 된 자료를 제시하겠으며, 철거 및 신축공사 시 관련법령에 따른 생활 소음·진동 규제기준을 준수하도록 구체적인 저 감방안을 제시하겠음	반영 반영 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
환경 안전과	- 소음 및 먼지 발생 작업 전에는 주민들과의 협의를 통해 민원을 최소화하여야 함 - 형곡중앙로, 형곡로와 접하여 배치되는 공동주택지는 도로소음으로 인한 주민피해를 줄이기 위하여 완충녹지 조성 또는 방음벽 설치를 하여야 함 「수질오염총량관리기본방침」 제27조 관리대상 지역개발사업(도시관리계획, 환경영향평가대상사업, 20세대이상 공동주택 등)일 경우 수질오염총량관련 협의 대상이므로 구체적인 계획 수립 후 반드시 수질오염총량 배출부하량을 할당받아야 함	- 소음 및 먼지 발생 작업 전에 주민들과 협의를 통해 민원을 최소화하겠음 - 형곡중앙로, 형곡로와 접하여 배치되는 공동주택지에 도로소음으로 인한 주민피해를 줄이기 위하여 완충녹지 조성 또는 방음벽 설치를 검토하였으나 완충녹지 설치시 대지면적 감소 등 어려움이 있을 것으로 판단되어 조경계획시 대로변에 수목 식재 등으로 양호한 수림대를 형성하여 차폐될 수 있도록 하겠음 - 관련법령에 따른 수질오염총량관련 협의 대상으로 사업시행인가시 수질오염총량 배출부하량을 할당받겠음	반영 일부 반영
도시과	- 대로변 소음 방지 등 주거환경 보호를 위한 완충녹지 설치 검토 - 근린생활시설 주차장은 지하 설치시 도로변 불법 주차 우려되므로 지상 설치 검토 - 재건축에 따른 주변 일조건 검토(시물레이션 첨부) - 구미시 도시계획조례 제46조(미관지구안에서의 대지안의 공지) 준수	- 대로변 소음 방지 등 주거환경 보호를 위하여 완충녹지 설치를 검토하였으나 완충녹지 설치시 대지면적 감소 등 어려움이 있을 것으로 판단되어 조경계획시 대로변에 수목 식재 등으로 양호한 수림대를 형성하여 차폐될 수 있도록 하겠음 1단지 근린생활시설 주차면 8대를 지하층에서 101동 서측 지상부로 이설하였으며, 1단지 근린생활시설 주차면 8대를 지상부에 기설치하였음 - 사업시행인가시 주변 일조건 검토 자료를 제출하겠음 - 구미시 도시계획조례 제46조를 준수 하겠음	일부 반영 반영 반영
도로과	1.2단지 부출입구 진출입차량으로 인한 교통사고 발생이 우려되므로 대3-5호선에 접한 1.2단지에 1개 차로(가감속차로) 추가 확보 1.2단지 주출입구의 중심선이 서로 어긋나 엇갈림 교차로가 형성되므로 주출입구의 중심선 조정	1단지 서측 부출입구 및 2단지 남측 부출입구상 가감속 완화차로를 설치토록 하였음 - 가속완화차로 : B=3m, L=30m - 감속완화차로 : B=3m, L=74m 2단지 서측 부출입구 및 2단지 남측 부출입구상 가감속 완화차로를 설치토록 하였음 - 가속완화차로 : B=3m, L=30m - 감속완화차로 : B=3m, L=36m 1단지, 2단지 주출입구의 중심선이 일치되도록 2단지 주출입구의 선형을 조정하였음	반영 반영

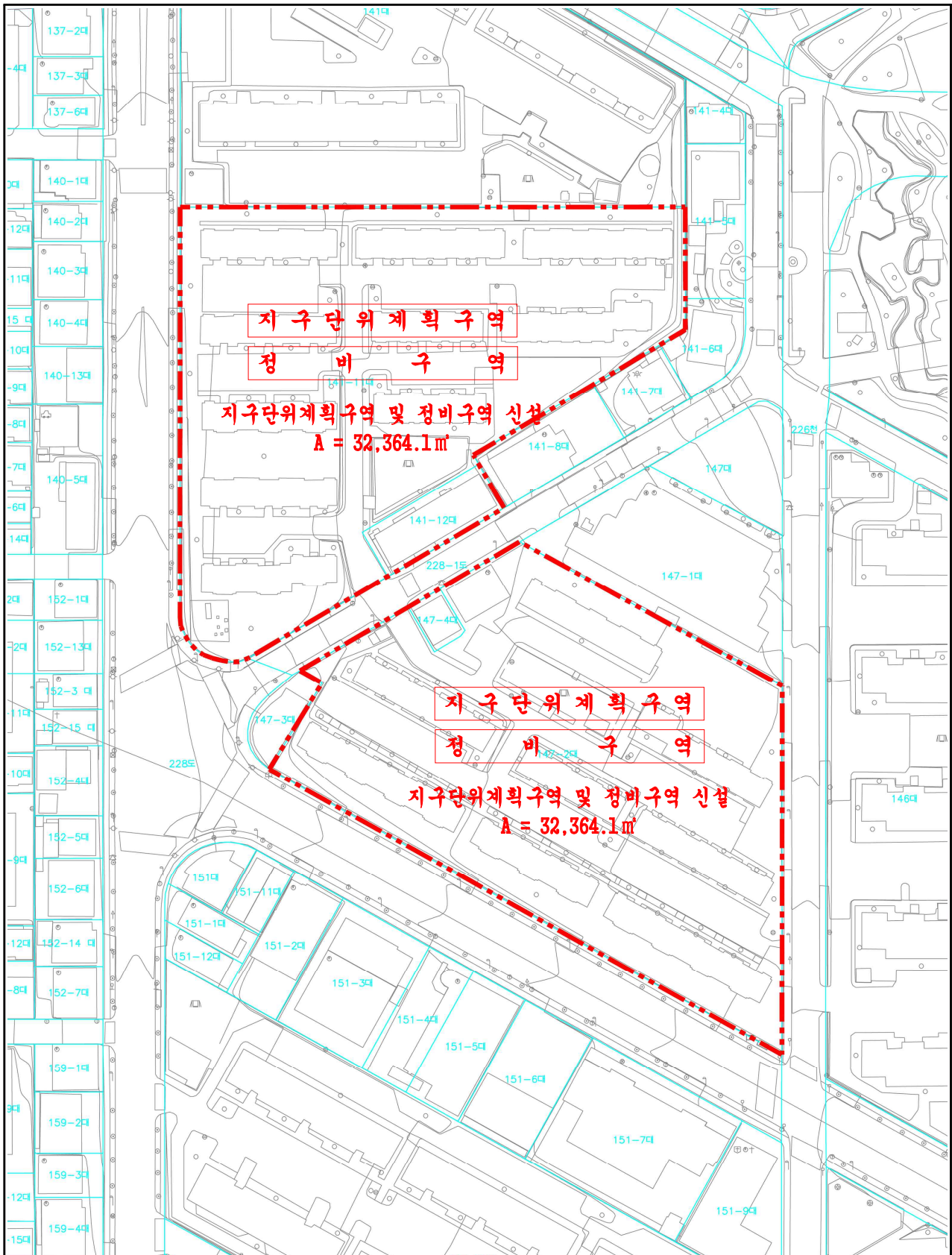
관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
건축과	○ 별도 의견이 없으며, 「주택법」 및 「건축법」 등 관련법규에 대한 사항은 사업시행인가 신청에 따른 세부상세계획 제출시 검토함	-	-
공 원 녹지과	○ 정비구역 지정된 기존 아파트 주변의 노령목(조경 가능 수종)은 현황파악하여 재활용 대책을 수립하시고(P.40), 공동주택내 조경계획은 사업승인시 협의하여주시기 바랍니다	○ 사업시행인가시 정비구역 지정된 기존 아파트 주변의 노령목은 현황파악하여 재활용 대책을 수립하겠으며, 공동주택내 조경계획은 사업시행인가시 재협의하겠습니다	반영
도시 디자인과	○ 「경관법」 제27조 및 동법 시행령 제19조 규정에 따라 경관심의 대상사업으로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 전 승인기관 소속의 경관위원회 경관심의 실시하여야 함 ○ 향후 사업 추진 시 기본 및 실시설계 단계에서 아래의 설계기준을 적용하여주시기 바랍니다 - 구미시 경관계획 및 설계기준 • 구미시 기본경관계획 • 구미시 공공디자인 가이드라인 • 구미시 공공시설물 표준디자인 • 구미시 색채가이드라인 • 구미시 야간경관 기본계획 및 가이드라인	○ 관련법령 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 수립 전에 경관위원회 경관심의를 실시하겠습니다	반영 -
상하수도 사업소 수도과	○ 상수도공급은 원인자 부담이 원칙이며, 상수도 공급은 기존 관로 연결위치 및 공급량, 계획지반고 등 여건에 따라 다르므로 추후 실시계획시 상세내용을 협의하여 주시기 바랍니다.	○ 상수도공급은 원인자 부담하겠으며, 추후 사업시행인가시 상수도공급에 대한 상세내용을 재협의하겠습니다	반영
상하수도 사업소 하수과	1. 하수처리 - 본 건 사업구역에서 발생하는 하수는 2021.12. 중앙하수처리장 준공이후 중앙하수처리장으로 유입이 가능하며, 구미하수처리장은 여유용량이 부족한 실정으로 유입처리가 어려움(중앙하수처리장 추진 경과에 따라 일정은 변경될 수 있음) 2. 하수관로 - 실시계획 수립 전 하수처리장 유입 간선관로에 대한 용량검토(통수량 및 여유율 확보)서를 제출하여야 하며, 용량부족시 간선관로 확관 및 별도관로 신설 등의 대책을 마련하여야 함 3. 원인자부담금 - 원인자부담금 대상사업	- ○ 사업시행인가시 하수처리장 유입 간선관로에 대한 용량검토서를 제출하겠으며, 용량부족시 간선관로 확관 및 별도관로 신설 등의 대책을 마련하겠습니다 ○ 하수처리에 관한 사항과 용량부족으로 인한 간선관로 확관 및 별도관로 신설시 원인자 부담하겠습니다	- 반영 반영

□ 관계기관 협의의견 및 조치계획

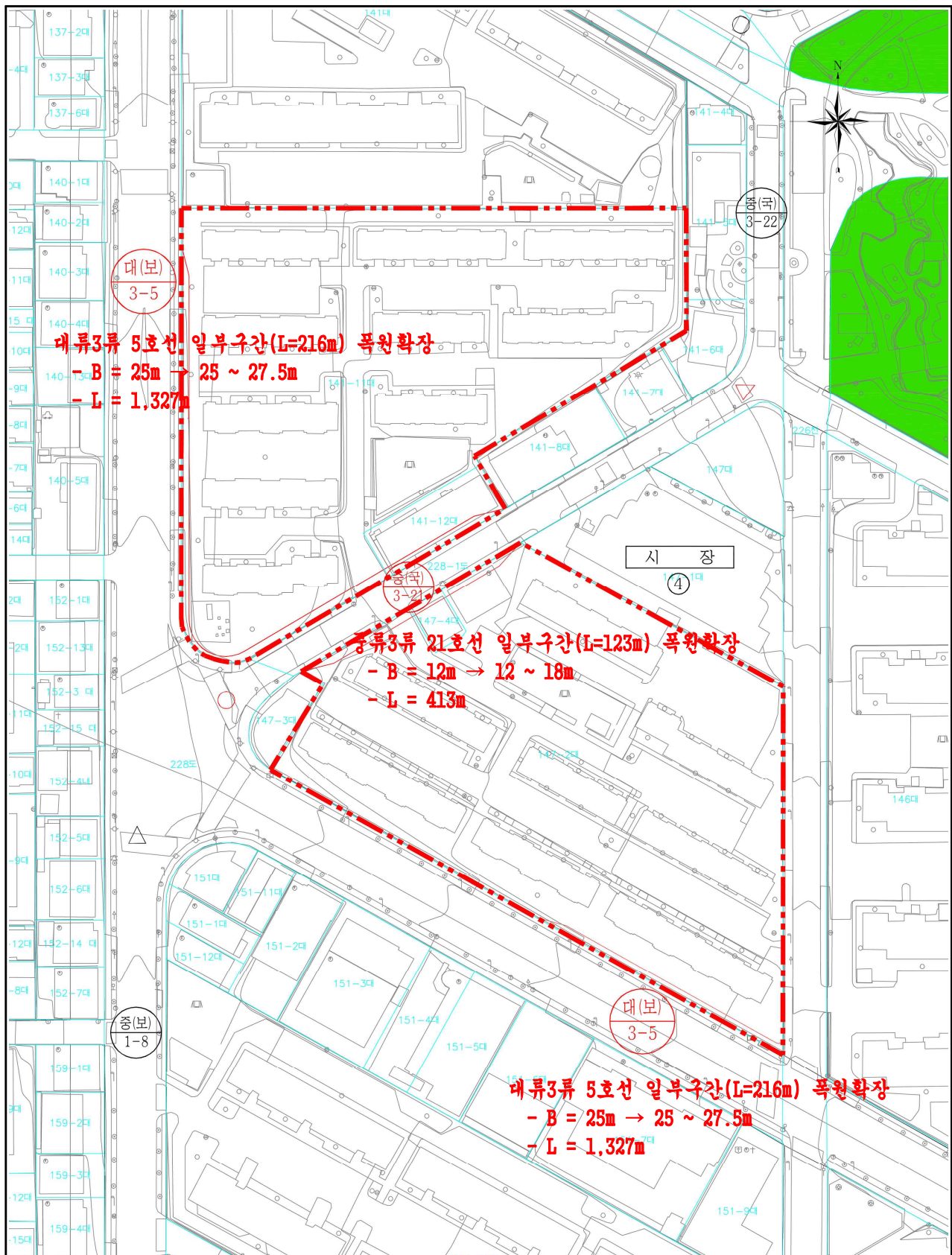
관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
구미 교육지원청	가. 형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 구역은 형일초등학교 통학구역 및 중학군 강서지구에 속하며 학생수용여건을 검토한 결과, 공동주택 입주로 인하여 증가하는 초등학생은 형일초등학교가 보유한 ‘설비기준령에서 제시하는 특별교실’ 이외의 특별교실(5실)을 일반교실로 전환(리모델링) 조건으로 한다면 학생수용이 가능하며, 중학생은 강서지구내 중학생이 지속적으로 감소함에 따라 현재 시설로 수용할 수 있을 것으로 판단합니다. 나. 분양 시 형일초등학교 통학구역 및 중학군 강서지구를 명시하여 관련 민원이 제기되는 일이 없도록 하여야 함 다. 주택재건축 세대수나 추진일정이 확정 또는 변경될 경우 재협의를 필요하며, 우리교육지원청이 학생배치계획 수립을 위한 분양계약세대 학생수, 입주예정일 등의 자료를 요청시 사업시행자가 적극 협조할 수 있도록 통지하여야 함. ⇒ 현재 사업시행시기 미확정으로 사업시행시기 확정(사업시행인가) 후 재검토 필요 라. 재건축 준공 시점 및 입주예정일을 학년 시작 전(연말 또는 연초)에 맞춰 사업승인 요구	- ○ 분양 시 형일초등학교 통학구역 및 중학군 강서지구를 명시하겠습니다 ○ 주택재건축 세대수나 추진일정이 확정 또는 변경될 경우 재협의하겠습니다, 교육지원청이 학생배치계획 수립을 위한 분양계약세대 학생수, 입주예정일 등의 자료요청시 적극 협조하겠습니다 ○ 재건축 준공 시점 및 입주예정일을 학년 시작전에 맞추도록 검토하겠습니다	- 반영 반영 반영
구 미 소방서	○ 단지내 소방차량 이동 동선(회차 등) 확보 및 고가사다리차 전개에 장애가 없도록 정비계획시 반영하여 주시기 바라며, 추후 사업승인시 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의 하여주시기 바랍니다.	○ 단지내 소방차량 및 고가사다리차의 이동에 장애가 없도록 정비계획 수립하였으며, 추후 사업시행인가시 소방관계법령에 따른 사항을 재협의 하겠습니다	반영
영남에너지 서비스(주)	○ 「사업시행 인가」 시 당사에 재질의 요망 - 현 단계(주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립)에서는 지역정압기 설치필요 여부, 공급관 노선, 공사가능 여부 등 공급검토가 불가능함	○ 사업시행인가시 관련자료 첨부하여 재협의 하겠습니다	반영
(주)KT 구미지사	○ 형곡3주공아파트 주택재건축 부지내 통신시설 이설/철거비는 원인자 부담으로 이루어짐을 알려드리오니 사업추진에 참고하시기 바랍니다	○ 형곡3주공아파트 주택재건축 부지내 통신시설 이설/철거비는 원인자 부담하겠습니다	반영

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
구 미 경찰서	○ 형곡동 141-11번지 일원 형곡3주공아파트 주택재건축 계획에 대해 특이사항 없음을 회신하며 차후 교통안전시설물 설치시 별도 협의하기 바랍니다	○ 본 사업과 관련하여 교통안전시설물 설치시 관할경찰서와 별도협의를 하겠음	반영
한 국 전력공사	○ 현재기준으로 광평S/S 거북D/L에서 공급할 것으로 예상되나 해당 사업지구의 전력사용량이 확정되지 않아 상세 검토는 불가하며, 향후 전력사용량확정 후 재검토가 필요함	○ 사업시행인가시 전력사용량 확정하여 재협의하겠음	반영
육군 제6755부대	○ 비행 제한구역 해당사항 없음 ○ 작전에 미치는 영향 없음	- -	- -

□ 지구단위계획구역(정비구역) 결정(안)도



□ 지구단위계획(기반시설) 결정(변경)(안)도



대(보) 3-5

대(보) 3-21

대(보) 3-22

대(보) 1-8

대(보) 3-5

공동주택 및 부대복리시설

허용용도 외 불허

262.52% 이하 20층 이하

16.28% 이하 -

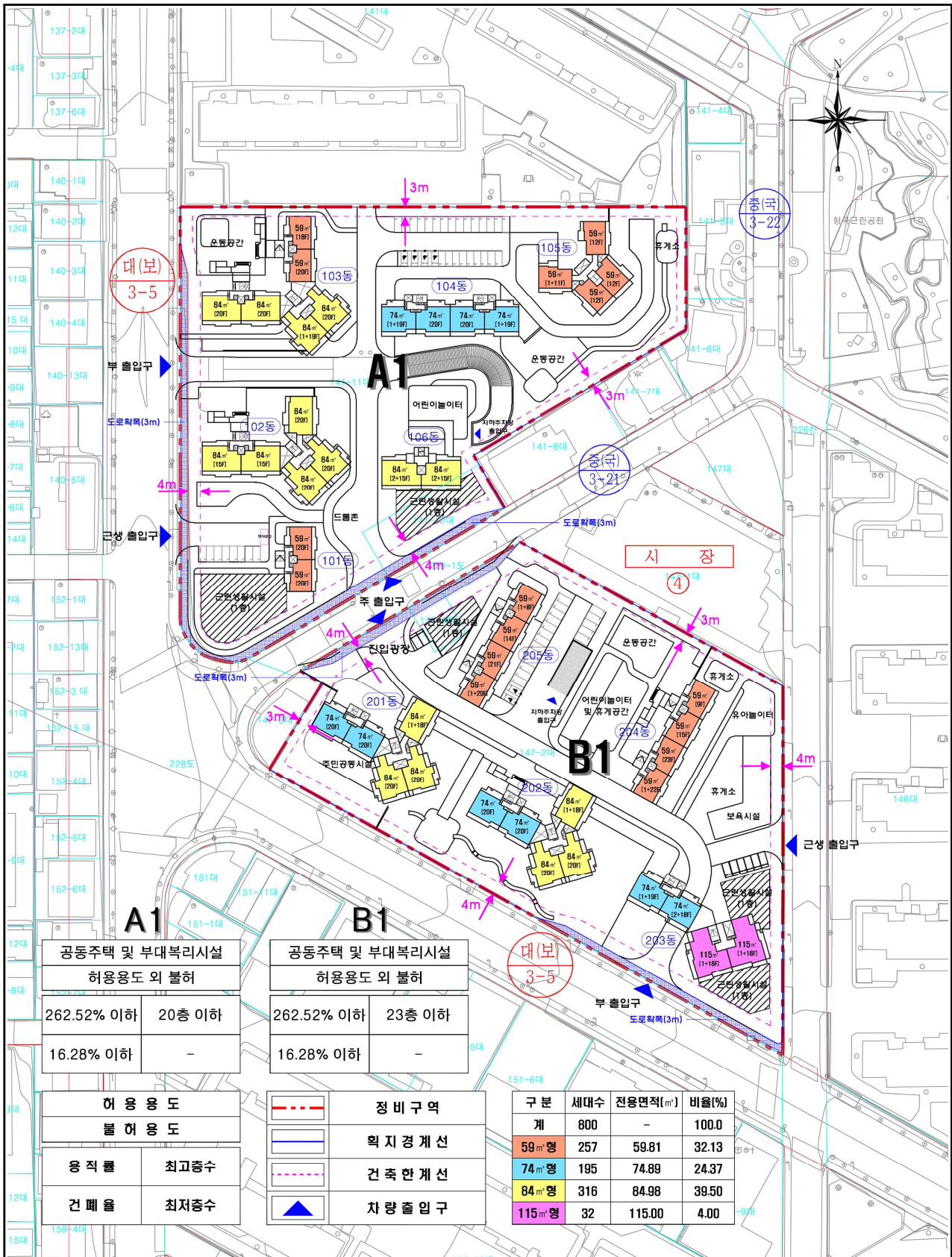
공동주택 및 부대복리시설

허용용도 외 불허

262.52% 이하 23층 이하

16.28% 이하 -

□ 정비계획(안)도



□ 주민설명회 의견내용 및 조치계획

- 일 시 : 2017. 6. 20(화) 14:00
- 장 소 : 형곡1동 주민센터 회의실
- 주민의견

주민의견	조치계획	비고
○ 정비관련업체들의 선정방법과 비용등 주택재건축 업무가 투명하게 운영되어야 함	○ 주택재건축 사업이 늦은상황에 뜻이 같은 업체를 모아서 시작했으며 금액을 정해놓고 시작한건 하나도 없고, 정비관련업체에서 약속을 해달라고 했으나 향후 시공사 선정후에 총회를 거쳐서 신뢰할 수 있도록 투명하게 결정할 사항임	
○ 주택재건축 사업을 진행함에 있어 금액부분이 부담될 수 있는데, 향후 정비관련업체를 교체할 수 있는지 여부 ○ 추진위원회 운영상황을 밴드나 홈페이지 개설하여 투명하게 공개 요구	○ 현재 정비관련업체는 어떠한 약속도 하지 않은채 1년이 안되는 기간안에 많은 업무대행을 하고 있고, 용역비에 대해서는 향후 시공사 선정후 총회를 거쳐 결정할 것이며, 교체 또한 가능함 ○ 향후 홈페이지를 개설하여 추진위원회에서 진행하는 모든 것을 공개할 예정이며, 투명하게 운영하겠음	
○ 분양 등 입주민들에게 혜택이 갈 수 있도록 추진	○ 현재는 정비구역을 지정하기 위한 행정절차 이행중이며, 자산에 관한 사항은 향후 조합 설립후에 협의 및 총회를 거쳐 결정할 사항임	

□ 주민공람 의견내용 및 조치계획

- 공람기간 : 2017. 6. 7. ~ 7. 6.
- 주민의견 : 의견없음

소관 실·과		도 시 과
입 안 자	과 장	전 환 엽
	담 당	이 종 우
	담 당 자	이 홍 명 (480-5414)