

『형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시』

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2020년 10월 7일

나. 제 출 자 : 구미시장

다. 회부일자 : 2020년 10월 7일

라. 상정일자 : 2020년 10월 20일

제244회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 도시환경국장 박 수 원

나. 제안이유

- 본 사업구역 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 구역면적 32,364.1㎡의 노후화된 공동주택 및 근린생활시설로서, 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 불량하여 주거환경이 시급히 요구되는 지역으로써,
- 주변지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성 제고를 위한 개발압력이 가중됨에 따라 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화 하고 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축정비사업을 효율 적으로 추진하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 2017년 10월

정비구역으로 지정되었으며,

- 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거 환경을 조성하기 위하여 정비 계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취코자함.

다. 주요내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 형곡3주공아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 및 면적

구역의 명칭	위치	면적(㎡)	최초 정비구역 결정일	비고
형곡3주공아파트 주택재건축정비구역	경북 구미시 형곡동 141-11번지 일원	32,364.1	2017. 10. 11.	

- 3) 정비구역 현황

□ 건축물 현황

구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
		유허가	무허가	주거용			비주거용			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
동수	20	20	－	18	18	－	2	2	－	

□ 인구 및 가구수

구분	인구수	가구수			비고
	현황	현황	계획	증감	
내용	1,840	630	777	증)147	

- 4) 정비구역 추진현황

- 2017년 2월 24일 : 안전진단
- 2017년 10월 11일 : 정비구역 지정
- 2017년 12월 29일 : 추진위원회 구성
- 2019년 10월 5일 : 시공사 선정(금호건설(주))

- 2020년 5월 25일 : 정비계획 변경(안) 입안 요청
- 2020년 8월 11일 : 정비계획 변경(안) 입안 반영 결정
- 2020년 9월 2일~10월 5일 : 정비계획 변경(안) 주민공람

라. 참고사항

○ 주요변경내용

1) 공동이용시설 설치계획

결정구분	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	증감	
변경	경로당	경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원	180	140	감) 40	
변경	어린이집		360	398	증) 38	
변경	작은도서관		40	200	증) 160	
변경	어린이놀이터		600	980	증) 380	
변경	주민운동시설		1,240	1,100	감) 140	
변경	관리사무소		60	100	증) 40	
변경	주민회의실		100	200	증) 100	
변경	주민공용시설		750	610	감) 140	경비실, 방재실, 기계/전기실, MDF실
변경	근린생활시설		2,264	1,210	감) 1,054	

2) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면 적 (㎡)		주용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 층수
기정	계	31,318.1	-	-	16.28이하	262.52이하	-
	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
변경	계	31,147.1	-	-	25.00이하	264.65이하	-
	A	15,946.9	형곡동 141-11	공동주택 및 부대복리시설	25.00이하	255.48이하	85.0m 이하 29층 이하
	B	15,200.2	형곡동 147-2	공동주택 및 부대복리시설	25.00이하	272.85이하	85.0m 이하 29층 이하
주택의 규모 및 건설비율		기정	○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115.00㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 4.00% ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 96.00%(768세대/800세대)				
		변경	○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 139.98㎡ ○ 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 7.21% ○ 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 92.79%(721세대/777세대)				

3) 정비기반시설의 설치계획

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	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	-	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~ 18	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	건설교통부고시 제1980-385호 (80.11.18)	

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-5	대로3-5	○ 확폭구간 연장 변경	○ 정비계획 변경에 따라 원활한 진출입과 교통소통을 위하여 확폭구간 연장 변경

4) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 역 명	정비사업유형	구역면적 (㎡)	현재세대수	계획세대수		비 고
				기정	변경	
형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	주택재건축	32,364.1	630	800	777	증) 147세대

- 대상지 및 주변구역은 준공후 30년이 경과한 노후화된 아파트단지로 구성되어 있으며, 현재 주변구역의 개발현황은 없는 실정임
- 본 대상지가 건설됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 클 것으로 예상됨
- 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 정비계획 변경으로 계획세대수가 800세대에서 777세대로 축소됨

5) 가구 또는 획지에 관한 계획

결정 구분	구 역 명	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치		면 적		
					기정	변경	
변경	형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	32,364.1	계		31,318.1	31,147.1	-
			A	형곡동 141-11	15,946.9	15,946.9	공동주택 및 부대복리시설
			B	형곡동 147-2	15,371.2	15,200.2	공동주택 및 부대복리시설

6) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정조서

(1) 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
-	형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 지구단위계획구역	경상북도 구미시 형곡 동 141-11번지 일원	32,364.1	-	32,364.1	「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 정비사업

나. 지구단위계획 결정(변경)조서

(1) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(가) 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	32,364.1	-	32,364.1	100.0	
주택용지	31,318.1	감) 171	31,147.1	96.2	
A가구(1단지)	15,946.9	-	15,946.9	49.3	
B가구(2단지)	15,371.2	감) 171	15,200.2	46.9	
기반시설용지	1,046	증) 171	1,217.0	3.8	
도로용지	1,046	증) 171	1,217.0	3.8	

(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~ 27.5	보조 간선 도로	1,327	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	일반 도로	-	건설교통부 고시 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~ 18	국지 도로	413	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	일반 도로	-	건설교통부 고시 제1980-385호 (80.11.18)	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-5	대로3-5	○ 확폭구간 연장 변경	○ 정비계획 변경에 따라 원활한 진출입과 교통소통을 위하여 확폭구간 연장 변경

(3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지				비 고
		기정	변경	획지 번호	위 치	기정	변경	
-	A	15,946.9	15,946.9	A1	형곡동 141-11	15,946.9	15,946.9	공동주택 및 부대복리시설
	B	15,371.2	15,200.2	B1	형곡동 147-2	15,371.2	15,200.2	공동주택 및 부대복리시설

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

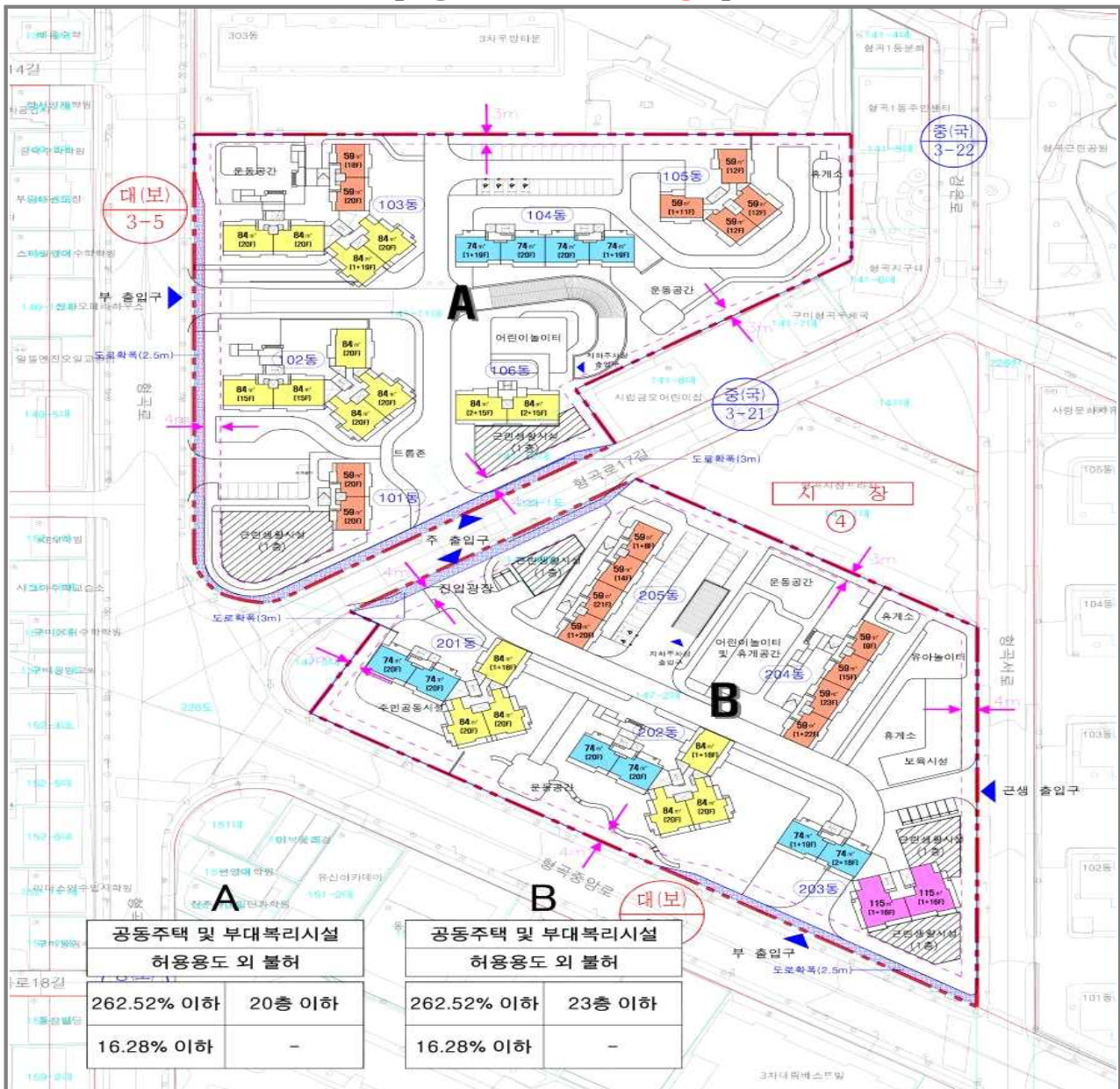
도면 번호	위치	구 분		계 획 내 용		비고	
-	A	용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설			
			불허용도	허용용도 이외의 용도			
		건폐율	기정	16.28% 이하			
			변경	25.00% 이하			
		용적률	기정	262.52% 이하			
			변경	255.48% 이하			
		높이	최 고 층 수	기정	20층 이하		
				변경	29층 이하		
			최저층수	-			
		건축물 배치		공동주택은 6호연립 이내 권장			
		형태		주변과 조화되는 형태 권장			
		색채		주변경관과 조화를 이루는 색채 권장			
		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	기정	16.28% 이하			
			변경	25.00% 이하			
		용적률	기정	262.52% 이하			
			변경	272.85% 이하			
		높이	최 고 층 수	기정	23층 이하		
				변경	29층 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

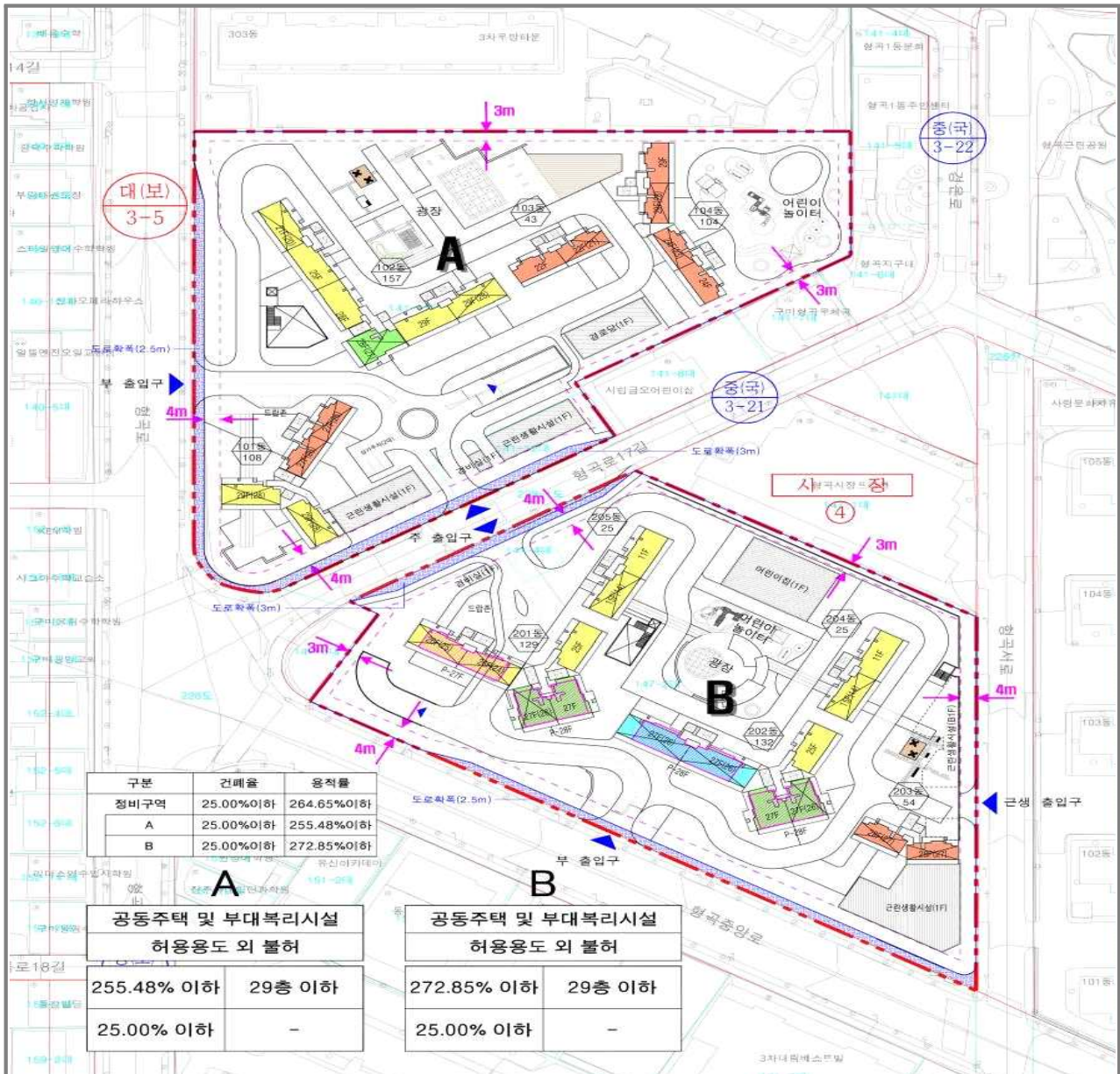
(가) 차량출입 허용구간

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

[정비계획 - 기정]



[정비계획 - 변경]



3. 검토보고의 요지 - 전문위원 강 창 조

○ 본 「형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안) 대한 의견제시」의 건은

- 정비사업을 시행함에 있어 정비계획을 수립하거나 변경할 시에는 지방의회의 의견을 청취할 것을 규정한 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 의거하여 시의회의 의견을 청취하고자 제출된 건으로,

- 최근 공동주택 트렌드인 4베이 방식의 단위세대 평면을 적용하고, 단지 내부 오픈스페이스 확대 등 주거환경 개선을 위하여 기 지정된 정비계획을 변경·추진하고자 하는 것으로 필요한 사항으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 생 략

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성의견 채택

※ 붙임 : 의견서 1부

『형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시』

의견서

□ 주요내용

구분		내 용					
		기 정		변 경			
대지위치		경상북도 구미시 형곡동 141-11번지 일원					
도시계획		제2종일반주거지역, 시가지경관지구					
구역면적(㎡)		32,364.1					
구조		철근콘크리트 벽식 구조					
대지면적(㎡)		31,318.1		31,147.1			
주용도		공동주택 및 부대복리시설					
건축면적(㎡)		5,100.0		6,893.5885			
연면적 (㎡)	전 체	115,658.082		127,052.0264			
	지상층	81,695.082		82,214.0764			
	지하층	33,963.000		44,837.9500			
건폐율(%)		16.28		22.13(정비계획 25%이하)			
용적률(%)		260.86		263.95(정비계획 264.65%이하)			
규 모(동, 층)		11동, 지하 2층~지상 23층		9동, 지하 2층~지상 29층			
조경면적(㎡)		5,500 (법정 15.00%, 계획 17.26%)		5,600 (법정 15.00%, 계획 17.98%)			
평형별 세대수 (세대)		구 분		세대수(세대)		전용면적(㎡)	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
		59형	59형	257	253	59.81	59.9879
		74형	-	195	-	74.89	-
		84형	84A형	316	335	84.98	84.9827
			84B형		133		84.9862
		-	114형	-	52	-	114.9807
		115형	-	32	-	115.00	-
		-	139형	-	4	-	139.9800
주차대수(대)		1,017대 (아파트 1,001대[장애인 32대], 상가 16대)		1,056대 (아파트 1,050대[장애인 34대], 상가 6대) (계획 1.35대/세대)			

□ 의견사항

○ 찬성의견 채택으로,

- 본 사업구역 대상지인 형곡3주공아파트는 주변 인프라가 풍부한 지역이므로 주택재건축 정비사업 시 주택수요와 트렌드를 반영한 정비계획을 추진하고 향후 낙후되고 소외된 지역의 아파트도 빠른 시일 내 재건축 정비사업을 시행하여 구미시 전체 균형 발전이 도모될 수 있도록 추진하기 바람.