

형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취



구 미 시

**형곡3주공아파트 주택재건축정비사업
정비계획 변경(안)에 대한 의견청취**

의 안 번 호	
------------	--

제출연월일 : 2020. . .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 가. 본 사업구역 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 구역 면적 32,364.1㎡의 노후화된 공동주택 및 근린생활시설로서, 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 불량하여 주거환경이 시급히 요구되는 지역으로써,
- 나. 주변지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성 제고를 위한 개발압력이 가중됨에 따라 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하고 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축정비사업을 효율적으로 추진하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 2017년 10월 정비구역으로 지정되었으며,
- 다. 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거 환경을 조성하기 위하여 정비계획을 변경하고자 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취코자함.

2. 주요내용

- 가. 정비사업의 명칭 : 형곡3주공아파트 주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

구역의 명칭	위치	면적(m ²)	최초 정비구역 결정일	비고
형곡3주공아파트 주택재건축정비구역	경북 구미시 형곡동 141-11번지 일원	32,364.1	2017. 10. 11.	

다. 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	

3. 정비구역 추진 현황

- 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

4. 관련법령 : 의회 의견청취

「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

5. 위치도



형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

- 형곡3주공아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

- 정비구역 : 형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역
- 면 적 : $A = 32,364.1\text{m}^2$

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

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	광로2-3 기점 형곡 105-6	광로2-3 종점 형곡 146-9	25~27.5	1,327	정비구역 지정시	사 업 시행시	-	주택재건 촉 정비사업 조합
기정	도로	중로 3-21	대로3-5 형곡 147-3	중로3-22 형곡 141-6	12~18	413	정비구역 지정시	사 업 시행시	-	주택재건 촉 정비사업 조합

4. 공동이용시설 설치계획(변경)

결정 구분	시설의 종 류	위 치	면 적(m²)			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	

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결정구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획			
	명칭	면적(m ²)		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 규모별 건설비율		기정	○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115.00m² ○ 전용면적 85m²초과 규모의 건설비율 : 4.00% ○ 전용면적 85m²이하 규모의 건설비율 : 96.00%(768세대/800세대)				
		변경	○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 139.98m² ○ 전용면적 85m²초과 규모의 건설비율 : 7.21% ○ 전용면적 85m²이하 규모의 건설비율 : 92.79%(721세대/777세대)				

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

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	
	사업시행 시 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(변경없음)

가. 교육시설 현황

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

나. 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 남측에 무지개유치원이 위치하여 학교환경위생정화구역 중 절대정화구역에 일부 포함되어 있으며
- 대상지 북서측에 형일초가 반경 200m 이내의 거리에 위치하여 학교환경위생정화구역 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(변경없음)

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 관리처분계획인가 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, 경북 개발공사, 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 이주비용은 해당사항 없음

사. 종합적 이주 관리 방안

- 향후 이주시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립

9. 정비사업 예정시기[변경없음]

- 구역지정고시가 있는 날로부터 5년이내 사업시행인가

10. 정비사업의 시행방법[변경없음]

- 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 정비개량에 관한 계획[변경없음]

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	형곡3주공아파트 주택재건축 정비구역	32,364.1	구미시 형곡동 141-11번지 일원	20	-	-	20	-	

12. 정비기반시설의 설치계획[변경]

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	-	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)	

도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로3-5	대로3-5	○ 확폭구간 연장 변경	○ 정비계획 변경에 따라 원활한 진출입 과 교통소통을 위하여 확폭구간 연장 변경

13. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	위치(획지)		계획내용	계획목표
건축한계선	A	대로3-5호선변	■ B=4m, L=133m	공공보행통로 및 가로경관 제 고를 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(변경없음)

구분	계획 내용		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 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	

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

구역명	정비사업유형	구역면적(㎡)	현재세대수	계획세대수		비고
				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

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

- 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 방범초소 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 여가공간을 충분히 확보

17. 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

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

18. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음) : 해당없음

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

가. 지구단위계획구역 결정조서

(1) 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
—	형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 지구단위계획구역	경상북도 구미시 형곡동 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

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	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
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)		
		기정	변경			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	최고층수	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	최고층수	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

20. 용적률 완화

가. 완화규정 : 지구단위계획수립지침 3-2-2.(2)

나. 용적률 인센티브 산정

○ 용적률 인센티브

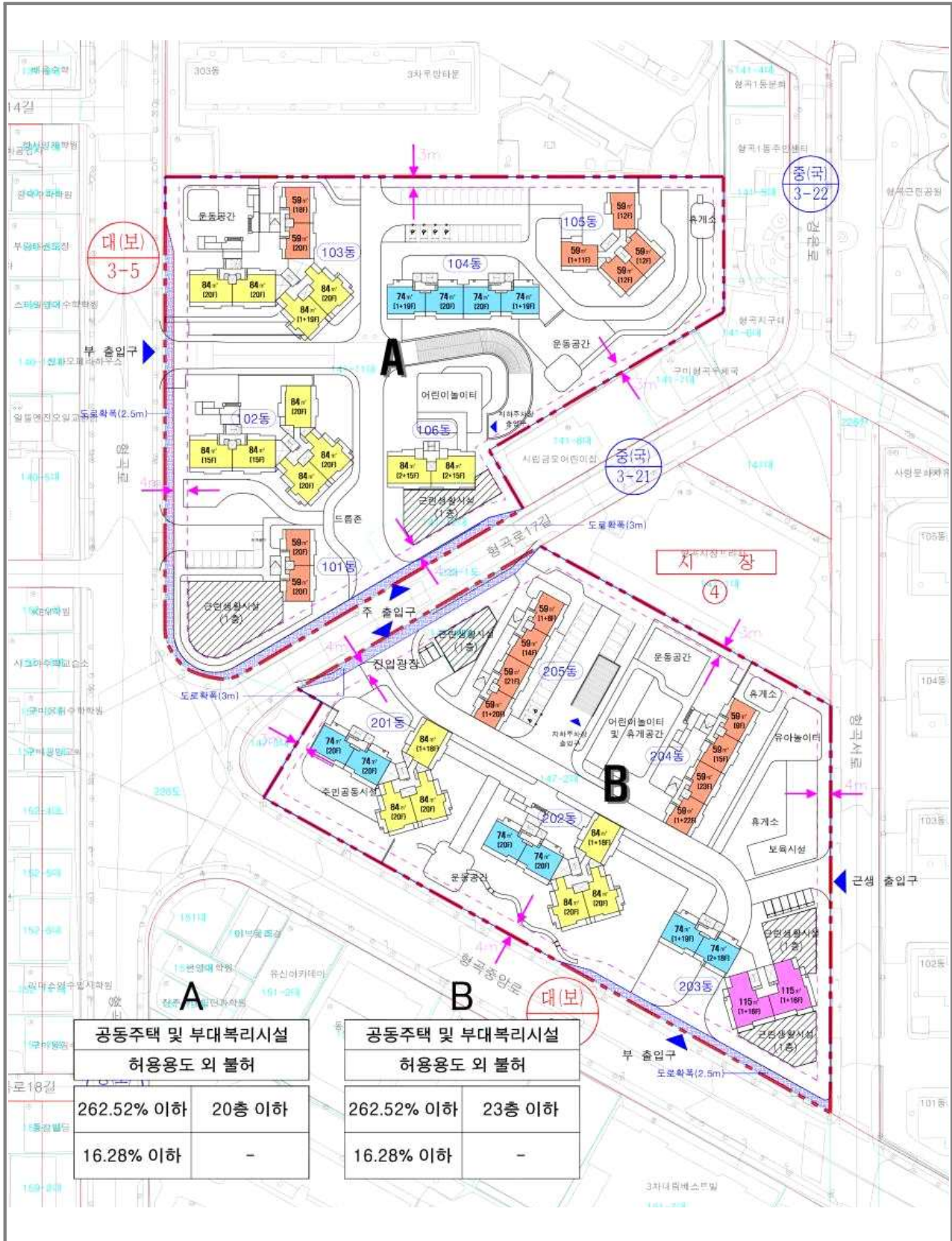
= 기준용적률 × {1 + 1.5 × 가중치 × (공공시설 제공면적 ÷ 공공시설 제공 후 면적)}

= 250 × {1 + 1.5 × 1 × (1,217.0 ÷ 31,147.1)}

= 264.65

구 분	내 용		비 고
	기정	변경	
부지제공전 대지면적	32,364.1㎡	32,364.1㎡	제2종일반주거지역 기준 용적률 250%
실대지면적	31,318.1㎡	31,147.1㎡	
도로제공면적	1,046㎡	1,217.0㎡	
용 적 률	262.52%	264.65%	

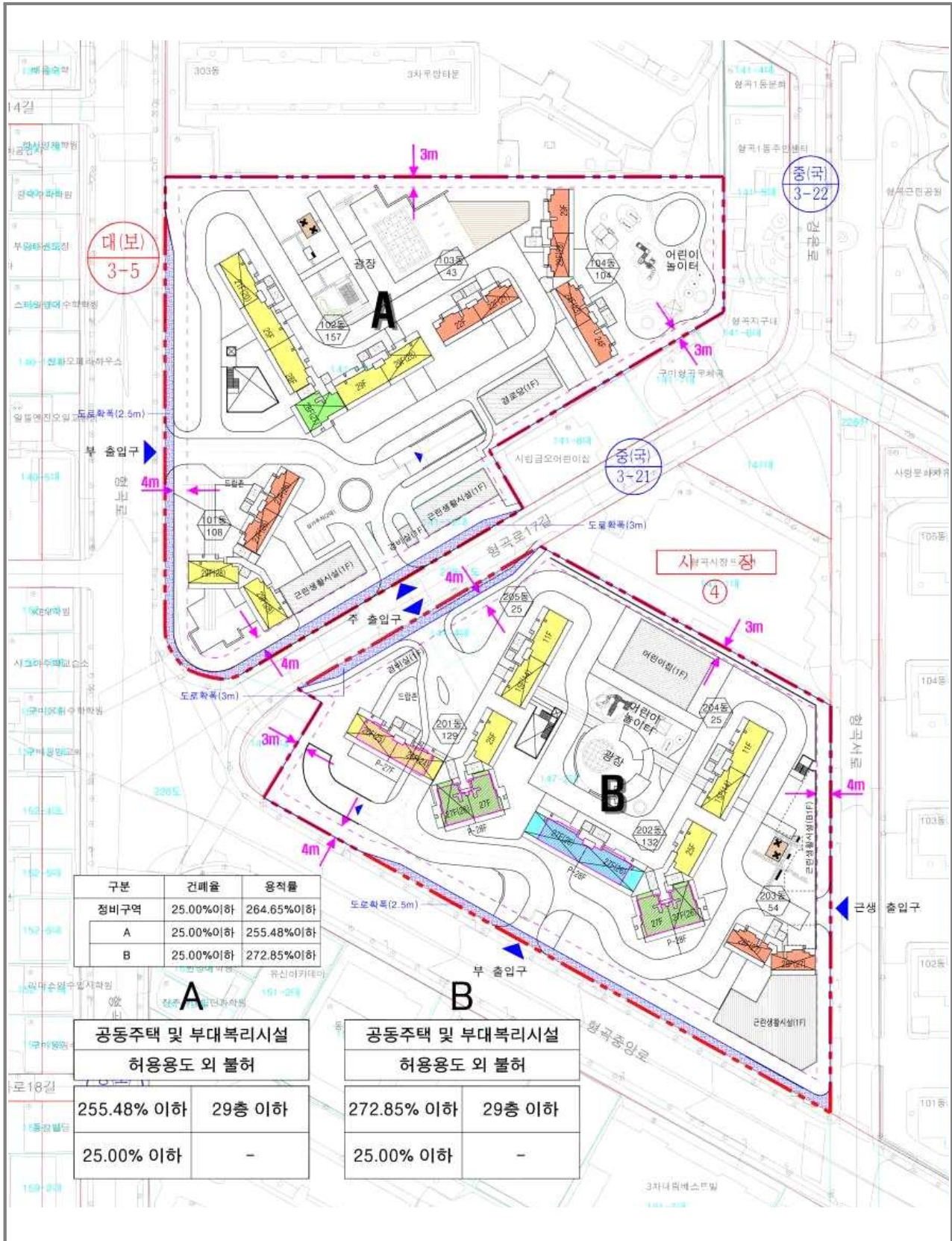
[정비계획 - 기정]



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 - 변경]



☐ 관련부서(기관) 협의내용 및 조치계획

[illegible]

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
아 동 보육과	○ 영유아보육법에 의거 검토 결과 적합함을 통보하며 아래 설치기준을 반드시 준수하시기 바랍니다. □ 설치기준 가. 영유아보육법 제12조(국공립어린이집의 설치 등) 및 동 법 시행령 제19조의2(국공립어린이집의 설치 및 운영)에 의거하여 500세대 이상 규모의 공동주택은 국공립어린이집을 설치·운영하여야 합니다. 나. 영유아보육법 시행규칙 제9조 [별표1]에 따라 어린이집을 설치[어린이집은 1층에 설치하여야 하며 비상재해대피시설(비상구<주출입구 반대방향> 및 단독경보형감지기)을 필수 설치]하여야 하며, 환기·채광·조명·온도 및 습도가 적절히 유지·관리되도록 하여야 합니다. 또한 [별표 2, 3] 어린이집 가이드라인 및 설치예시를 참고하시어 설치·인가 받으시기 바랍니다.	-	-
자 원 순환과	1. 생활폐기물 관련 가. 일반쓰레기 : 폐기물관리법 제15조 및 구미시 폐기물관리 조례의 규정에 따른 생활폐기물 보관 시설을 설치, 60세대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1개 이상 설치 나. 음식물쓰레기 : 60세대 기준 RFID기반 개별계량 종량기기 및 자동 상차용 전용수거용기 120ℓ 1개 이상 설치 다. 재활용쓰레기 : 재활용분리 수거함(캔류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류 수거 용기 등) 4종 이상 설치 및 불박이장 설치 라. 기타권고사항 : 생활폐기물보관시설에 수집운반 차량(5톤이상) 진출입이 용이할 것 2. 건설폐기물 관련 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제6조 및 제17조 동법시행규칙 제9조에 따라 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고하여야 함.	○ 일반쓰레기는 관련법령에 따른 생활폐기물 보관 시설을 설치 또는 60세대 기준 자동 상차용 용기 660ℓ 1개 이상 설치 검토하겠으며, 음식물쓰레기는 60세대 기준 RFID기반 개별계량 종량기기 및 자동 상차용 전용수거용기 120ℓ 1개 이상 설치 검토하며, 재활용쓰레기는 재활용분리수거함 4종 이상 설치 및 불박이장 설치 검토하고, 생활폐기물보관시설에 수집운반 차량접근이 용이토록 하겠음 ○ 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우 건설공사의 착공일까지 관련법령 서식에 따라 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고하겠음	반영 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 전	조 치 계 획	반영 여부
환 경 보건과	1. 소규모환경영향평가에 관한 사항 - 「환경영향평가법 시행령」 제59조 관련 소규모 환경영향평가 대상사업 여부를 검토한 결과, 위 협의 건은 소규모 환경영향평가 대상사업이 아님	-	-
	2. 비산먼지, 소음·진동에 관한 사항 - 착공 전 「대기환경보전법」에 따른 비산먼지 발생 사업신고를 하여야 하며, 공사 시 비산먼지 억제조치가 적법하게 이루어져야 함 - 인근 학교와 도서관, 주거지역이 위치하고 있어 민원이 제기될 가능성이 높은 바, 전담환경관리인을 배치하여 상시 자동세륜기 및 살수, 도로청소 등에 관리가 철저히 이루어져야 함, ※ 공사 시 반출되는 토사가 비산먼지발생 억제 조치에 따라 적법하게 관리되어야 하며, 반출되는 장소가 비산먼지 발생사업 신고 대상이 아닌 경우, 시공사 측에서 반출·운반·보관까지 비산먼지 발생 억제조치 규정을 준수하여야 함	○ 착공 전 관련법령에 따라 비산먼지 발생 사업신고를 하겠으며, 공사 시 비산먼지 억제조치가 적법하게 이루어지도록 하겠음 ○ 전담환경관리인을 배치하여 상시 자동세륜기 및 살수, 도로청소 등에 관리가 철저히 이루어지도록 하겠음 • 공사 시 반출되는 토사가 비산먼지 발생 억제 조치에 따라 적법하게 관리 하겠으며, 반출되는 장소가 비산먼지 발생사업 신고 대상이 아닌 경우, 시공사 측에서 반출·운반·보관까지 비산먼지 발생 억제조치 규정을 준수하겠음	반영 반영
	- 공사 시 「소음·진동관리법」에 따라 생활소음기준(주간기준:65dB)을 준수하여야 하며, 인근에 학교, 도서관, 주거지역이 집중되어 있어 민원이 제기될 가능성이 높으므로 특정고사 사전신고를 하여 그에 대한 억제조치가 이루어져야 함. 또한 가급적 큰 소음이 발생하는 브레이크 작업 등을 피하고 저소음공법을 활용하여 공사가 진행되어야 함	○ 공사 시 관련법령에 따라 생활소음 기준(주간기준:65dB)을 준수하겠으며, 특정공사 사전신고를 하여 그에 대한 억제조치가 이루어지도록 하겠음. 또한 가급적 큰 소음이 발생하는 브레이크 작업 등을 피하고 저소음공법을 활용하여 공사가 진행되도록 하겠음	반영
	3. 위해성관리대상 어린이 활동 공간 환경 안전관리기준 적합 여부(어린이놀이시설) - 「환경보전법」 제23조 제4항에 따라 환경안전관리기준을 준수해야 하며, 같은 법 제23조 제6항에 따라 확인검사를 받아야 함 - 「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조에 따른 설치검사에 합격한 경우에는 환경안전관리기준과 동일한 항목(「환경보전법」 시행령 제16조 제1항 별표2 제5호를 제외한 항목)에 대해 확인검사가 면제됨 - 준공 전 어린이놀이시설에 대한 설치검사서 및 확인검사서를 제출해야 함	○ 관련법령에 따라 환경안전관리기준을 준수하겠으며, 확인검사를 받겠음 - ○ 준공 전 어린이놀이시설에 대한 설치검사서 및 확인검사서를 제출하겠음	반영 - 반영

관련부서 (기관)	협 의 의 전	조 치 계 획	반영 여부
환 경 보전과	4. 신축공동주택의 실내공기질 관리에 관한 사항 가. 「실내공기질관리법」 제9조 제1항에 따라 공동주택의 시공자는 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여 그 측정결과를 시장·군수·구청장에게 제출하고 입주개시 전에 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하여야 함 - 신축 공동주택의 실내공기질을 측정하는 경우에는 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조 제1항 제3호에 따른 환경오염공정시험기준에 따라야 하며, 「실내공기질관리법」 시행규칙 제7조의2에 따른 권고기준에 따라 측정해야 함 - 「실내공기질관리법」 시행규칙 제7조 제3항에 따라 주택 공기질 측정결과 보고(공고)를 작성하여 주민 입주 7일 전까지 환경보전과에 제출하고, - 동법 시행규칙 제7조 제4항에 따라 주택 공기질 측정결과 보고(공고)를 주민 입주 7일 전부터 60일간 공동주택 관리사무소 입구 게시판, 각 공동주택 출입문 게시판, 시공자의 인터넷 홈페이지 등에 주민들이 잘 볼 수 있도록 공고하여야 함	○ 관련법령에 따라 공동주택의 시공자는 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여 그 측정결과를 구미시장에게 제출하고 입주개시 전에 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하겠음 ○ 신축 공동주택의 실내공기질을 측정하는 경우에는 관련법령에 따른 환경오염공정시험기준에 따르겠으며, 권고기준에 따라 측정하겠음 ○ 관련법령에 따라 주택 공기질 측정결과 보고(공고)를 작성하여 주민 입주 7일 전까지 환경보전과에 제출하겠음 ○ 관련법령에 따라 주택 공기질 측정결과 보고(공고)를 주민 입주 7일 전부터 60일간 공동주택 관리사무소 입구 게시판, 각 공동주택 출입문 게시판, 시공자의 인터넷 홈페이지 등에 주민들이 잘 볼 수 있도록 공고하겠음	반영 반영 반영 반영
도시과	○ 별도 의견없음	-	-
도로과	○ 도로 기부채납 관련 사업시행인가 전 별도 협의 ○ 사업지 B1의 부출입구 위치 이동에 따른 우측 아래 사거리에서 부출입구까지 1개 차로 셋백 추가 확보 ○ 셋백 시 근린생활시설 교차로에 예각이 발생함에 따라 가각부 정비	○ 본 사업지 도로 기부채납 관련 사항은 사업시행인가 전 별도 협의토록 하겠음 ○ 2단지 남측 부출입구상 감속완화차로를 사업지 남동측에 위치한 형곡4주공북서측네거리까지 연장 설치토록 하였음 - 감속완화차로 : B=3m, L=당초 35m→88m(△ 53m) ○ 사업지 남동측에 위치한 형곡4주공북서측네거리 북서측부 가각부 정비로 회전반경 확대 - R=당초 4m→6m(△ 2m)	반영 반영 반영
공 원 녹지과	○ 정비계획 변경과 관련하여 검토한 결과 적정함을 회신합니다.	-	-

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
도 시 재생과	○ 현재 형곡3주공 주택 재건축정비사업조합에서 경관심의 신청을 접수하였으며, 우리부서에서는 6월 중으로 경관심의 개최 예정임을 알려드립니다.	-	-
상하수도 사업소 수도과	○ 상수도공급은 원인자 부담이 원칙으로 상수관로 연결, 공급량, 계획지반고 등 여건에 따라 다르므로 실시계획 시 상세 내용 협의	○ 상수도공급은 원인자 부담하겠으며, 추후 사업시행인가시 상수도공급에 대한 상세내용을 협의하겠습니다	반영
상하수도 사업소 하수과	1. 하수처리 - 본 건 사업구역에서 발생하는 하수는 2021.12. 중앙하수처리장 준공이후 중앙하수처리장으로 유입이 가능하며, 구 미하수처리장은 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, 용량 부족시 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
형곡1동 주민센터	1. 정비계획 변경(안) : 특이사항 없음 2. 기타 의견 가. 사업시행(철거, 공사 등) 시 결정도상의 주출입구 사용 제한 검토 - 공사차량 등의 통행 및 진출입로와 관련하여 주민이 자주 이용하는 공공시설에 접한 도로(중3-21, 중3-22)의 사용을 제한하고, 결정도의 부출입구(대3-5)등 대로변의 진출입로 활용하여 일방통행 및 어린이보호구역으로 지정된 해당구간의 차량(주민) 통행 불편 해소 및 안전사고 예방 나. 인접 시설물에 대한 생활민원 발생 방지 대책 강구 - 동행정복지센터, 지구대, 우체국, 어린이집, 도서관, 아파트(우방3차) 등 공공시설 및 인근 지역에 공사소음, 비산먼지, 안전사고, 교통, 폐기물 등으로 인한 불편민원 사전 차단	- ○ 사업시행시 공사차량 등의 통행 및 진출입로와 관련하여 주민이 자주 이용하는 도로를 반영하여 차량(주민) 통행 불편을 해소하고 안전사고를 예방하겠습니다 ○ 동행정복지센터, 지구대, 우체국, 어린이집, 도서관, 아파트(우방3차) 등 공공시설 및 인근 지역에 공사소음, 비산먼지, 안전사고, 교통, 폐기물 등으로 인한 생활민원이 발생되지 않도록 대책을 강구하겠습니다	- 반영 반영

관련부서 (기관)		협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
구미교육지원청	재정 지원 과	가. 학생 배치 및 학생수용 가능여부 등에 관한 사항 - 형곡3주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경신청에 따라 2024년 동사업 완료를 가정하여 학생배치 및 학생수용 가능여부를 검토한 결과, 초등학교 통학구역은 형일초등학교로 2024학년도 급당 정원 28명으로 산정할 경우 6학급 증가가 예상되며, 특별교실 6실의 일반교실 전환(리모델링) 등으로 유발 학생 수용이 가능할 것으로 판단됩니다. - 중학교는 구미시 중학군으로 2024학년도 급당 정원 26명으로 산정할 경우 4학급 증가가 예상되며, 기존학교 보유 시설로 학생 분산배치가 가능할 것으로 판단됩니다. 나. 기타 의견 - 동 사업과 관련하여 공동주택 세대수 및 기타 계획 추진 일정 변경 시 반드시 추가 협의를 이행하여 주시기 바라며, 우리 교육지원청이 학생배치계획 수립을 위한 분양세대 학생 수, 입주 예정일 등의 자료 요청 시 사업시행자가 적극 협조 할 수 있도록 통지하여 주시기 바랍니다. - 또한 재건축정비사업 준공시점 및 입주 예정일 등은 학생배치 및 교사수급에 차질이 없도록 초·중학교 학년 시작 시기를 반영, 연말 또는 연초에 진행될 수 있도록 협조하여주시기 바랍니다.	- - ○ 공동주택 세대수 및 기타 계획 추진 일정 변경 시 추가 협의하겠으며, 교육지원청이 학생배치계획 수립을 위한 분양세대 학생 수, 입주 예정일 등의 자료 요청 시 적극 협조하겠습니다 ○ 재건축정비사업 준공시점 및 입주 예정일 등은 초·중학교 학년 시작 시기를 맞추도록 검토하겠습니다	- - 반영 반영
	평생 교육 건강 과	○ ‘교육환경 보호에 관한 법률 제6조 제1항 제5호’에 따라 교육환경평가서를 경상북도교육감(체육건강과)에게 제출하고 승인을 받아야 하는 대상임을 알려드립니다.	○ 관련규정에 따라 교육환경평가서를 경상북도교육감(체육건강과)에게 제출하고 승인 받겠습니다	반영
	구 미 소방서	○ 아파트 전체동 소방차량 접근 가능한 것으로 판단되며, 「소방기본법」 제21조의2에 따른 소방자동차 전용구역 및 「화재예방, 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 적합여부는 사업시행인가 시 구체적으로 검토될 사항임을 알려드립니다.	○ 사업시행인가시 소방관계법령에 따른 사항을 협의하겠습니다	반영

[illegible]

관련부서 (기관)	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
구 미 경찰서	○ a, b, c, d 가감속 차로 설치 요청 ○ E 출입로 점멸기 설치 요청 ○ F 교차로 내 우회전 차량 도류화를 위해 교통섬 설치 요청 ○ 속도, 주(정)차금지, 횡단보도 등 표지판 측주식(테이퍼폴형)으로 설치 ○ 추후交通安全시설물(노면, 표지판, 신호기) 설치 시 별도 협의하시기 바랍니다 ○ 사업 완료 시交通安全시설 자재 및 반사성능 검사성적서 제출하시기 바랍니다	○ 1단지 남측 주출입구 및 서측 부출입구상 가감속완화차로를 설치토록 하였음 - 주출입구 · 가속완화차로 : B=3m, L=48m · 감속완화차로 : B=3m, L=32m - 부출입구 · 가속완화차로 : B=3m, L=60m · 감속완화차로 : B=3m, L=45m ○ 2단지 북측 주출입구 및 남측 부출입구상 가감속완화차로를 설치토록 하였음 - 주출입구 · 가속완화차로 : B=3m, L=30m · 감속완화차로 : B=3m, L=30m - 부출입구 · 가속완화차로 : B=3m, L=43m · 감속완화차로 : B=3m, L=당초 35m → 88m(△ 53m) ○ E 출입로(1,2단지 진출입구 전면 교차로)상 점멸신호기를 설치토록 하겠음 ○ F 교차로(형곡3주공남서측네거리)의 북동측부 및 남동측부 교통섬 설치로 도류화 운영 ○ 본 사업과 관련한 표지판은 측주식(테이퍼폴형)으로 설치토록 하겠음 - 사업 준공전에 관할경찰서와 별도 협의 후 시행 ○ 본 사업과 관련한交通安全시설물(노면, 표지판, 신호기 등) 설치시 관할경찰서와 별도 협의토록 하겠음 ○ 사업 준공전에交通安全시설 자재 및 반사성능 검사성적서를 제출토록 하겠음	반영 반영 반영 반영 반영 반영
한 국 전력공사	○ 2020년 6월 10일 설계사무소의 정비계획 변경(안) 제출시 현재 시기기준 사업대상 지역의 전력공급계획 수요량 미제출로 전력공급방안 검토는 불가능함을 알려드립니다.	○ 사업시행인가시 전력공급계획 수요량을 제출하여 협의토록 하겠음	반영

□ 경관위원회 심의결과 조치계획

조건부 의결 내용	조치계획	반영여부
■ 친환경에너지 적용과 디자인 검토 ■ 녹지가로, 보행자가로 계획에 대한 집약화 검토 ■ 중앙시장 남측도로의 단지경계 옹벽의 레벨완화 또는 친환경 디자인 ■ 2단지 203동 동측 측벽부 하단 디자인 계획 검토 ■ 조경 - 왕벚나무 돈나무 수종변경 - 어린이 놀이터와 커뮤니티 공간의 녹지조성 및 다용도 활용방안 검토 - 근생시설 옥상조경 계획 수립 - 최소한의 자연지반 조성 검토	- 사업시행인가 시 가로등 또는 정원등에 태양광 조명 설치하겠음. - 1단지 근린상가 및 경비실을 문주와 특화 디자인 설계하여 보행가로 계획하겠음 - 중앙시장 남측 경계옹벽을 친환경 디자인 반영하겠음 - 203동 측벽부 하단을 가로변에서 연속성 있는 입면 디자인 반영하겠음 - 왕벚나무, 돈나무 수종변경 하겠음 - 1단지 놀이터 주변으로 녹지로 조성된 주민 휴게공간을 설치하여 주민 커뮤니티 공간 등으로 활용될 수 있도록 반영하겠음. - 근생시설 옥상녹화 반영하겠음 - 자연지반 조성 반영하겠음	반영 반영 반영 반영 반영 반영 반영 반영

□ 주민공람 및 주민설명회 의견내용 및 조치계획

- 주민공람
 - 공람기간 : 2020. 09. 02.~10. 05.
 - 주민의견 : 의견없음

- 주민설명회 : 2020년 10월 개최

소관 실·과		공동주택과
입 안 자	과 장	김 상 기
	담 당	박 호 덕
	담 당 자	신 란 수 (480-2882)