

『형곡4주공아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및
정비계획(안)에 대한 의견제시』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구 미 시 장

2. 제안이유

- 본 사업구역 대상지는 제2종일반주거지역으로 구역면적 31,493.8㎡의 노후화된 공동주택 및 근린생활시설로서, 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 불량하여 주거환경개선이 시급히 요구되는바,
- 도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축정비사업의 추진으로 주변 지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성을 제고하고 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하여 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시기능의 효율화를 도모하기 위해 정비구역으로 지정하고자 하며,
- 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거 환경을 조성하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비사업의 명칭 : 형곡4주공아파트 재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

지정 구분	사업 구분	구역의 명칭	위치	면적 (m ²)	비고
신규	재건축 정비사업	형곡4주공아파트 재건축 정비구역	경북 구미시 형곡동 169번지 일원	31,493.8	

다. 정비구역 현황

☐ 인구 및 가구수

구분	인구수	가구수			비고
	현황	현황	계획	증감	
내용	1,133	430	765	증)335	

☐ 건축물 현황

구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
		유 허 가	무 허 가	주 거 용			비 주 거 용			
				소 계	유허 가	무허 가	소 계	유허 가	무허 가	
동수	16	16	-	14	14	-	2	2	-	
호수	437	437	-	430	430	-	7	7	-	

라. 정비구역 추진현황

- 2017. 07. : 정밀안전진단(D등급)
- 2020. 06. 29. : 정비계획(안) 입안 제안
- 2020. 07. 09. ~ 09. 15. : 관련부서(기관) 협의(1~3차)
- 2020. 09. 24. : 정비계획(안) 입안 반영 결정
- 2020. 11. 04. ~ 12. 06. : 정비계획 입안 주민공람
- 2020. 11. 19. : 정비계획 입안 주민설명회
- 2021. 02. 17. : 도시디자인위원회 심의

마. 위치도



4. 참고사항

1) 도시계획시설 설치계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	설치계획
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	중로	1	7	20	보조 간선	936.0	광2-3 형곡168-13	중2-103 형곡377-7	일반 도로	▶설치내용 : 원활한 진출입을 위한 완화차로 설치
변경	중로	1	7	20~23	보조 간선	936.0 (103)	광2-3 형곡168-13	중2-103 형곡377-7	일반 도로	▶설치규모 : B=3m, L=103m ▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합
기정	중로	1	9	20	국지 도로	431.0	광2-3 형곡169-11	중1-8 형곡186-6	일반 도로	▶설치내용 : 원활한 진출입을 위한 완화차로 설치
변경	중로	1	9	20~23	국지 도로	431.0 (83)	광2-3 형곡169-11	중1-8 형곡186-6	일반 도로	▶설치규모 : B=3m, L=83m ▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

2) 공동이용시설 설치계획

시설명		계 획 기 준		면적 (㎡)	비 고
관리사무소		○ 50세대 이상 : $10 + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05$		200.00	주택건설기준 등에 관한 규정을 충족하여야 함
주민 공동 시설	주민운동시설	-		600.00	
	작은도서관	○ 33㎡ 이상 설치		140.00	
	경로당	○ 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적		200.00	
	어린이집	○ 30인+세대당 0.05인의 인원		400.00	
	어린이놀이터	○ 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적		1,000.00	
근린생활시설		○ 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 그 밖에 필요한 조치를 취하여야 한다.		1,200.00	

3) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)						
신규	A	30,980.8	구미시 형곡동 169번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	256% 이하	93.5m이하 32층이하	79,165.01㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모 및 비율 - 총 건립 세대수 : 765세대 [재건축정비사업으로 임대주택 의무 미대상] - 전용면적 40㎡이하 : - - 전용면적 40~60㎡ : 355세대 (46.4%) - 전용면적 60~85㎡ : 410세대 (53.6%) - 전용면적 85㎡초과 : -							

주) 연면적은 용적률 산정용 연면적입니다

4) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

□ 환경보전 계획

구 분	계획내용
자연환경 보전	○ 보전가치가 높은 수목의 재활용 ○ 보도, 주차장 등을 자연 상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 ○ 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성 ○ 녹지면적 확보로 동, 식물의 바이오툼(생물 소공간)공간 확보 ○ 담장의 설치를 자제하고 수목식재, 화단 설치 등 친환경적인 소재 사용
차량 소음 대책	○ 대로(50m)변 방음림 및 방음웬스 등 설치

□ 재난방지 계획

검토항목	계획내용
재난 유형별 방 지 대 책	○ 자연재해 : 지구내부로 유입 억제 ○ 화 재 : 관련법규 준수, 종합 방재계획 ○ 교 통 : 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 내부 동선체계 구축
재난방지형 시설물 배치 및 설계	○ 옥외공간구성, 건축설계, 시설물 설치 등

5) 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

□ 정비구역 주변 교육시설 현황

구 분	합계	유치원	초등학교	중학교	고등학교	비 고
합 계	12개교	4개교	4개교	2개교	2개교	
반경 500m 이내	4개교	2개교	1개교	-	1개교	형곡초,구미여상
반경 500m~1km	8개교	2개교	3개교	2개교	1개교	

□ 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교통처리에 관한 계획	- 정비구역 주변 교육시설의 통학로에 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 - 교육시설 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대한 이미지를 인식시킴 - 교통사고 예방을 위한 교통 정온화기법을 적용한 교통안전시설물 설치 (무단횡단 방지웬스, 칼라 미끄럼방지 포장, 고원식 교차로, 험프형 횡단보도 등)	
보행동선에 관한 계획	인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량이용 노점상들의 불법주정차 행위 근절을 위한 안전울타리를 설치함으로써 안전한 보행동선을 구축	
교육시설 주변 청소년 유해시설의 제한	- 교육시설 주변으로 교육환경에 유해한 시설에 대하여 제한하고, 공원 등 커뮤니티 공간 조성 및 다양한 문화공간을 연출할 수 있는 공간을 조성하여 청소년 및 교육시설 이용객들에게 쾌적한 환경을 제공토록 함 - 정비구역 주변은 형곡초등학교의 교육환경상대보호구역에 포함되어 있어 청소년 유해시설이 금지됨	
방 음 방 진 계 획	- 경계부에 가설방음판넬 설치 - 가설방음판넬 이후에도 소음이 상회하는 구간에 대해서는 공사강도조절 (공종별 장비의 효율적 투입)등의 방안을 강구할 계획임 - 구역경계부에 이동식 방진망 설치 - 세륜·세차시설 설치·운영 - 차속제한 및 주기적인 살수 실시	

6) 세입자 주거대책

□ 세입자 현황

구 분	거주 가구수			거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
거주자 및 세입자	430	212	218	1,133	643	490	

□ 세입자 대책의 수립

- 사업시행시 세입자 현황파악 및 주민의견 수렴을 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 따라 작성되는 사업시행계획서에 세입자 주거 및 이주대책 수립.
- 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하의 주택 위주로 공급계획으로 재정착을 희망하는 세입자의 경우 재입주의 부담을 최소화 하도록 유도.

□ 이주시기의 사전통보

- 재건축사업의 이주 예정시기는 사업시행인가 → 분양신청 → 관리처분계획인가 후 이주예정.
- 사업시행인가 후 분양신청 고지를 통해 철거 및 이주 예정일을 소유자 및 세입자에게 고지하고 관리처분 계획인가 후 이주기간을 확정하여 안내문, 현수막 및 게시판 등으로 통하여 일정을 고지.

□ 세입자 임대주택 건설계획

- 임대주택의 건설은 재건축사업에는 해당사항 없음.

□ 세입자 이주비용

- 임대차 계약의 해지에 따른 전월세 보증금 반환은 해당 소유자(조합원, 임대인)의 비용으로 반환하며, 보증금의 재원마련을 위해 필요시 대출에 대한 정보를 제공.
- 재건축사업은 세입자에 대한 이주비용은 해당사항 없음.

□ 종합적 이주관리 방안

- 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자 간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책수립.
- 세입자 의견수렴 및 관련 정보제공.

7) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구역명	정비사업유형	구역면적(m ²)	현재세대수	계획세대수	비고
형곡4주공아파트 재건축 정비구역	재건축	31,493.8	430	765	증) 335세대

□ 건축계획도



구분	계획내용			
대지면적	30,980.80m ²			
주용도	아파트 및 부대복리시설			
건축면적	7,680.00m ²			
연면적	구분	합계	아파트	근린생활시설
	지상층	79,165.01m ²	77,965.01m ²	1,200.00m ²
	지하층	43,580.00m ²	43,580.00m ²	0.00m ²
	합계	122,745.01m ²	121,545.01m ²	1,200.00m ²
건폐율	24.79%			
용적률	255.53%			
높이	최고 32층, 93.5m 이하			
규모	주거동 8개동 (어린이집 및 근린생활시설 2개동)			
조경	법정 (15.0%, 4,647.12m ²), 계획 (32.34%, 10,018.20m ²)			
세대수	구분	계	59m ² 형	84m ² 형
	세대수	765 (100.0%)	355 (46.4%)	410 (53.6%)
구조	철근콘크리트조			
주차대수	구분	합계	아파트	근린생활시설
	계획	1,026대	1,020대	6대
	법정	771대	765대	6대

□ 조 감 도



8) 토지이용 및 시설에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		31,493.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	513.0	1.6%	-
	도 로	513.0	1.6%	기부채납
택지 (획지)	소 계	30,980.8	98.4%	-
	공동주택(A)	30,980.8	98.4%	공동주택 및 부대복리시설

5. 검토의견

○ 본 「형곡4주공아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견제시」의 견은

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 의회 의견을 청취코자 제출된 안건으로,
- 형곡4주공아파트는 현재 430가구 1,133명이 거주하고 있으나 2017년 정밀안전진단 결과 D등급을 받아 주거환경 개선이 시급히 요구되는 곳으로써, 주택재건축 정비구역 지정 후 토지 이용 효율성을 제고하고 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하는 등 사업 시행에 신중을 기하여 노후화 된 형곡동 169번지 일원의 주거 환경을 개선하고 지역주민의 삶의 질 향상과 지역균형 발전을 도모하는 것이 필요하다고 사료됨.