

『구미 신평지구 주택재건축정비사업 정비구역 지정
해제(안)에 대한 의견제시』의 건

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2021년 9월 2일

나. 제 출 자 : 구미시장

다. 회부일자 : 2021년 9월 2일

라. 상정일자 : 2021년 9월 10일

제252회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 공동주택과장 김준호

나. 제안이유

- 본 사업대상지는 2006년 5월 12일 조합설립 추진위원회 구성이 승인되어 2014년 1월 27일 신평지구 주택재건축정비구역으로 지정 (경상북도고시 제2014-32호)되었으나,
- 사업추진과 관련하여 추진위원장 사퇴 및 추진위원회 업무 중단 등의 사유로 정비사업 추진에 어려움을 겪고 있어 「도시 및 주거환경정비법」

제21조 제1항 제6호에 따라 2020년 10월 15일 해당 정비구역의 토지등 소유자 중 과반수 이상의 해제 동의로 정비구역 지정 해제 요청을 받은 바,
 ○ 사업의 지연 및 추진위원회 업무 중단으로 토지등소유자 및 주민들의 불편이 가중되고 있어, 주민들의 해제 요청 및 민원해소를 위한 신평지구 주택재건축 정비구역 해제(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취하고자 함.

다. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 신평지구 주택재건축정비사업
- 정비구역 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
폐지	신평지구 주택재건축 정비구역	구미시 신평동 70-2번지 일원	76,117	감) 76,117	-	구역 해제

- 정비구역 지정 해제 요건

- 정비구역 지정 해제 동의 현황

관련 법령	토지등 소유자수	해제 동의자수	비고
「도시 및 주거환경정비법」 제21조 (정비구역 등의 직권해제) 제1항제6호 - 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우 - 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제할 수 있다.	320명	162명	

○ 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		76,117	—	76,117	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	76,117	—	76,117	100.0	

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

● 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	3	20~24	보조간선도로	2,490	대1-2 신평 70-1	중1-17 공단130-4	일반도로	—	건교고211 (70.05.12)	
기정	중로	1	3	20~24	보조간선도로	2,490	대1-2 신평 70-1	중1-17 공단130-4	일반도로	—	건교고211 (70.05.12)	일부 구간 폭원 축소
폐지	중로	1	123	20	집산도로	344	중로1-3 신평 92-4	중로3-147 신평 70-17	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	
기정	중로	3	147	14	국지도로	310	중로2-178 신평 73-5	중로1-123 신평 70-17	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	시설 폐지
기정	소로	2	104	8	국지도로	190	중로1-123 신평 70-17	소로2-105 중점 신평 산2-7	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	시설 폐지
변경	소로	2	104	8	국지도로	500	소로2-113 신평 73-5	소로2-105 중점 신평 산2-7	일반도로	—	경북고270 (78.9.15)	시설 환원
기정	중로	2	178	15~16.5	국지도로	483	중로3-147 신평 73	중로1-123 신평 70-243	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	시설 폐지
기정	소로	1	64	10~12.5	국지도로	148	중로2-178 신평 산13-25	중로1-3 신평 103-13	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	시설 폐지
변경	소로	2	113	8~12.5	국지도로	565	소로2-104기 점 신평 73	중로1-3 신평 103-13	일반도로	—	경북고114 (74.05.11)	시설 환원
폐지	소로	3	400	6	국지도로	64	소로1-64 신평 104-18	신평 제1공원 신평 94-1	일반도로	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	

● 도로 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-3	중로1-3	◦ 일부구간 폭원 축소 B = 20~24m → 20~24m (신평지구내 3m)	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 구역 지정 당시 도시관리계획 결정사항으로 도로 환원
중로1-123	—	◦ 시설 폐지 B = 20m → 0m, L = 344m → 0m	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 구역내 도로 폐지
중로3-147	소로2-104	◦ 중로3-147 시설 폐지 B = 14m → 0m, L = 310m → 0m	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 정비계획으로 확장된 도로 폭원을 축소하고 구역 지정 당시 도시관리계획 결정사항으로 도로 환원
소로2-104		◦ 소로2-104 노선 연장 L = 190m → 500m	
중로2-178	소로2-113	◦ 중로2-178 시설 폐지 B = 15~16.5m → 0m, L = 483m → 0m	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 정비계획으로 확장된 도로 폭원을 축소하고 구역 지정 당시 도시관리계획 결정사항으로 도로 환원
소로1-64		◦ 소로1-64 폭원 축소, 노선 연장 및 노선명 변경 B = 10~12.5m → 8~12.5m L = 148m → 565m	
소로3-400	—	◦ 시설 폐지 B = 6m → 0m, L = 64m → 0m	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 구역내 도로 폐지

● 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	62	주차장	구미시 신평동 94-2번지 일원	460	감) 460	—	경북고시 제2014-32호 (2014.01.27.)	

● 주차장 결정(변경)사유서

구분	도면표시 번호	변경 내용	변경 사유
폐지	62	◦ 시설 폐지 A = 460㎡ → 0㎡ (감 460㎡)	◦ 신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 구역내 주차장 폐지

• 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	25	신평 제1공원	어린이 공원	신평동 95-15번지 일원	9,644	감) 5,484	4,160	경북고시 제270호 (78.09.15.)	

• 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
62	신평 제1공원	공원 축소 $A = 9,644\text{㎡} \rightarrow 4,160\text{㎡}$ (감 5,484㎡)	신평지구 주택재건축 정비구역 지정 해제에 따라 정비계획으로 확장된 구역내 공원을 축소하고 구역 지정 당시 도시관리계획 결정 사항으로 공원 환원

○ 정비사업 추진 현황

- 2006. 05. 12. : 조합설립추진위원회 승인
- 2014. 01. 27. : 정비구역지정
- 2020. 10. 15. : 정비구역 지정 해제 요청
- 2021. 05. 24. : 정비구역 지정 해제 입안
- 2021. 06. 02. ~ 07. 05. : 주민공람
- 2021. 07. 19. ~ 08. 23. : 관계기관·유관부서 협의

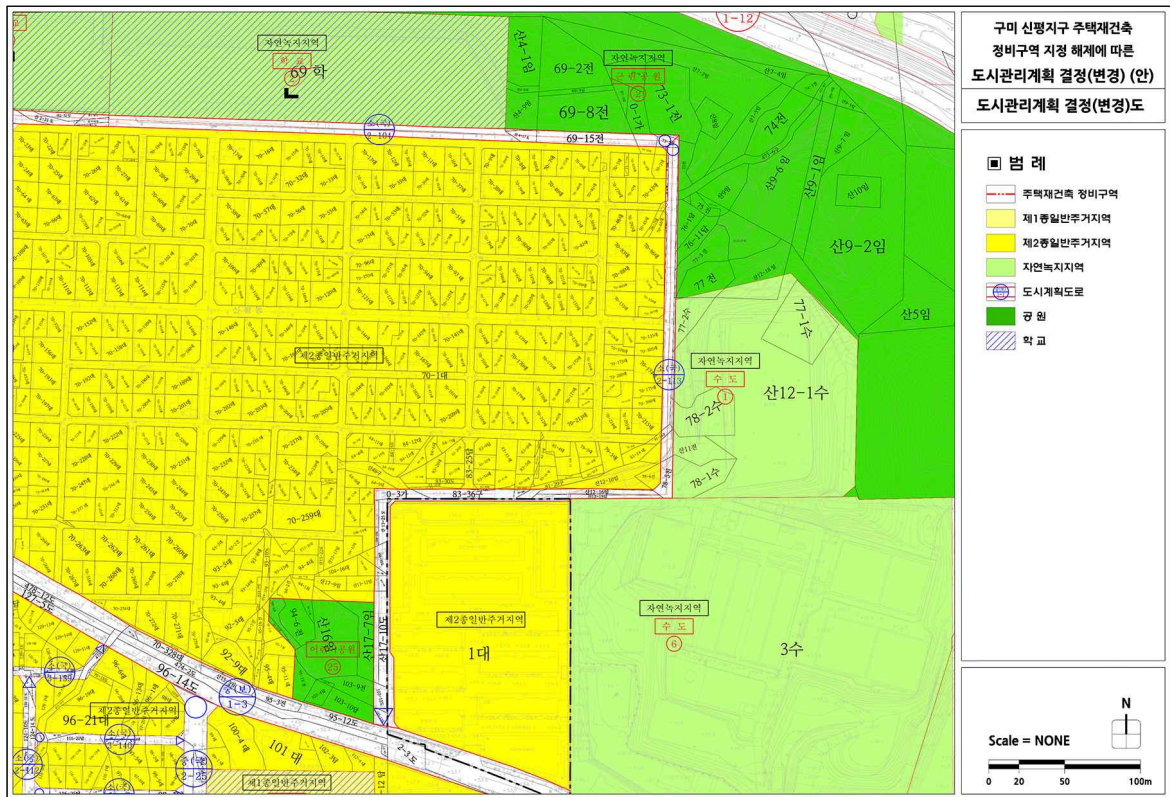
○ 위치도



○ 현황도



□ 도시관리계획 현황도



□ 주택재건축 정비구역 결정현황도



라. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 제21조
- 예산조치 : 2022년 예산편성
- 관련부서 협의의견 및 조치계획

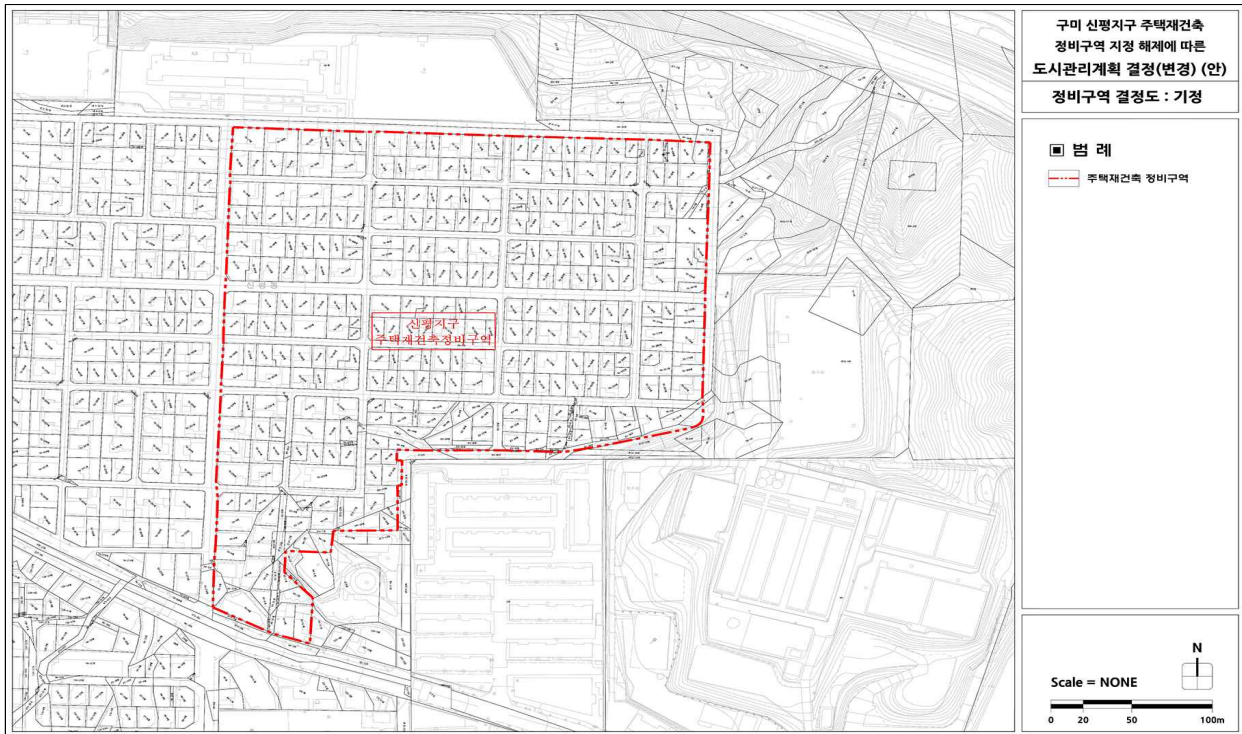
연번	부서명 (기관명)	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	공원 녹지과	도시관리계획 결정도(기정)의 근린공원2, 어린이공원25에 대한 공원구역이 현재와 맞지 않아 근린공원2의 공원구역도 변경이 필요함	- 금회 결정(변경)하고자 하는 신평지구 외 지역의 도시관리계획 결정사항에 대하여, - 추후 정비구역 지정 해제에 따른 결정 및 지형도면 작성 시 현황에 맞춰 반영하여 고시하도록 하겠음	추후 반영
2	교통 정책과	신평지구 주택재건축정비사업과 관련하여 정비구역 지정 해제에 대하여 별도 의견 없음	—	—
3	노인 장애인과	- 장애인 편의시설 설치에 관한 사항 : 해당사항 없음 - 주택재건축정비사업 지정 해제에 관한 사항으로 공원 축소로 인한 건축행위 발생시 BF대상으로 BF기관과 협의 후 처리하기 바람	주택재건축정비구역 지정 해제시 해당 축소되는 공원구역내 건축행위는 토지(건축물)소유자의 개별적인 개발행위사항으로 개발행위허가에 준하는 적법한 절차를 이행하도록 함	—
4	도시 계획과	지구단위계획에 대한 별도 의견 없음	—	—
5	도시 재생과	경관과 관련하여 경관심의 대상 아님	—	—
6	문화 예술과	문화재보호법령 등에 따른 협의 : 해당사항 없음	—	—
7	수도과	상수도 관련 협의 : 의견 없음	—	—

연번	부서명 (기관명)	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
8	안전 재난과	「자연재해대책법 시행령」 제4조 및 제6조제1항 별표1에 해당할 경우 재해영향성검토 협의해주시기 바람	금회 협의 사항은 정비구역의 지정 해제에 관한 사항으로 「자연재해 대책법 시행령」 별표1에 따른 재해 영향평가 등의 협의 대상이 아님	—
9	종합 허가과	의견없음	—	—
10	환경 정책과	협의의견 없음	—	—
11	회계과	국·공유재산 용도폐지, 무상귀속 과 관련 의견 없음	—	—
12	자원 순환과	- 생활폐기물 관련 1) 생활폐기물 : 「폐기물관리법」 제15조 및 「구미시 폐기물관리 조례」의 규정에 따른 생활폐기물 보관시설을 설치, 60세대 기준 자동 상차용 용기 660 L 1개 이상 설치 권고 2) 음식물류 폐기물 : 60세대 기준 RFID기반 개별계량 종량기기 및 자동 상차용 전용수거용기 120 L 1개 이상 설치 권고 3) 재활용품 : 재활용분리 수거함 (캔류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류, 무색 페트병류, 종이류, 골판지류, 합성수지류 등) 5종 이상 설치 4) 기타 권고사항 : 생활폐기물 보관 시설을 설치할 경우 수집운반 차량 (5톤이상) 진·출입이 용이할 것 - 건설폐기물 관련 — 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제6조 및 제17조, 동법 시행규칙 제9조에 따라 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리 계획서를 작성하여 신고하여야 함	- 금회 협의하고자 하는 사항은 주택 재건축정비사업의 정비구역 해제의 건으로 - 폐기물처리와 관련하여 현재 지역 내 폐기물 처리 운영방안에 따라 현행대로 유지하고자 함 - 정비구역 해제 후 개별 건축행위 또는 다른 법령에 따른 사업시행시 폐기물처리방안에 대하여 해당 법령에 따라 별도 협의하도록 함	미반영

연번	부서명 (기관명)	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
13	경상북도 구미교육 지원청	◦ 협의사항 없음	—	—
14	구미 경찰서	◦ 별도 의견 없음	—	—
15	구미 소방서	◦ 신평지구 정비구역 지정 해제에 따른 구미소방서 소방용수시설 이용에 문제가 발생하지 않으므로, 본 지 정 해제에 이의 없음	—	—
16	영남 에너지 서비스	◦ 의견 없음	—	—
17	한국 전력공사 (구미지사)	◦ 신평지구 주택재건축정비구역 지정 해제에 따른 당사의 전력설비 및 전력공급 관련 특이사항 없음	—	—
18	KT 구미지사	◦ 의견 없음	—	—
19	아동보육과	◦ 의견 없음	—	—
20	도로과	◦ 의견 없음	—	—
21	하수과	◦ 의견 없음	—	—
22	농정과	◦ 의견 없음	—	—
23	신평2동 행정복지 센터	◦ 의견 없음	—	—

○ 관련도면

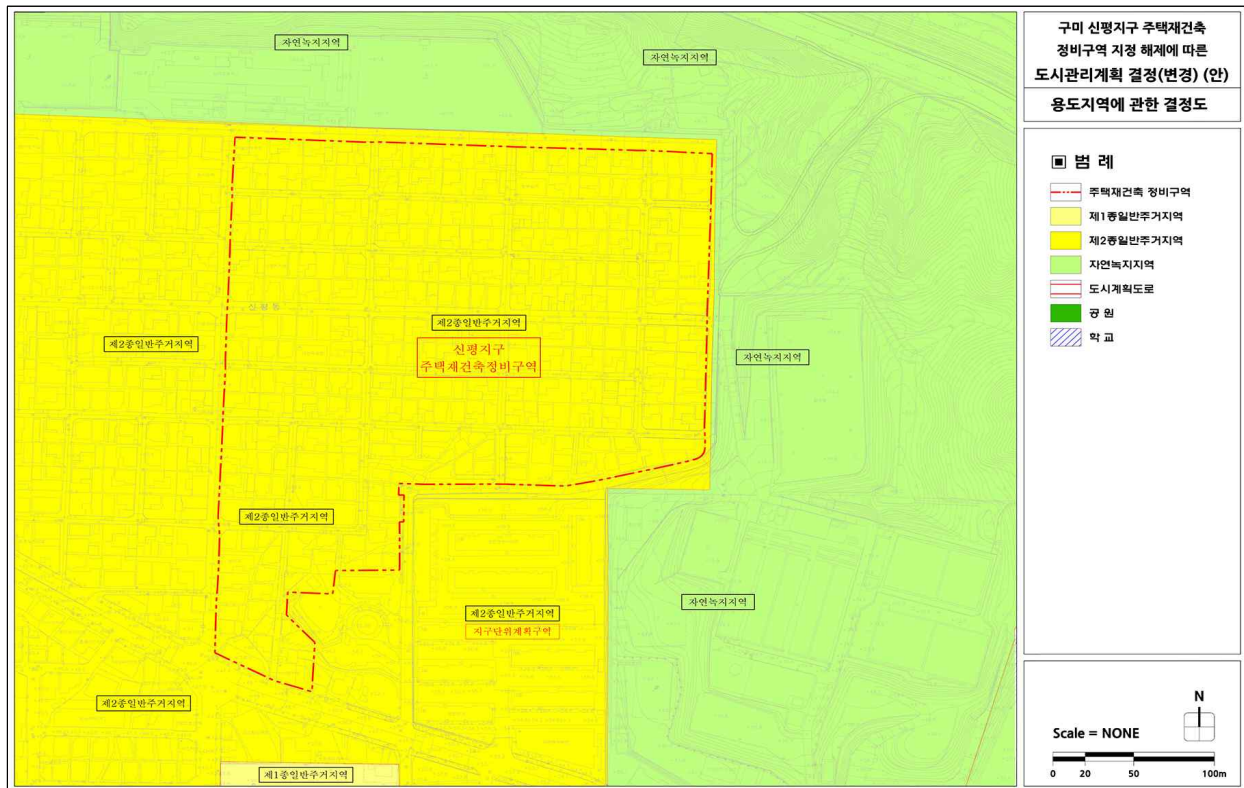
□ 정비구역 결정도 : 기정



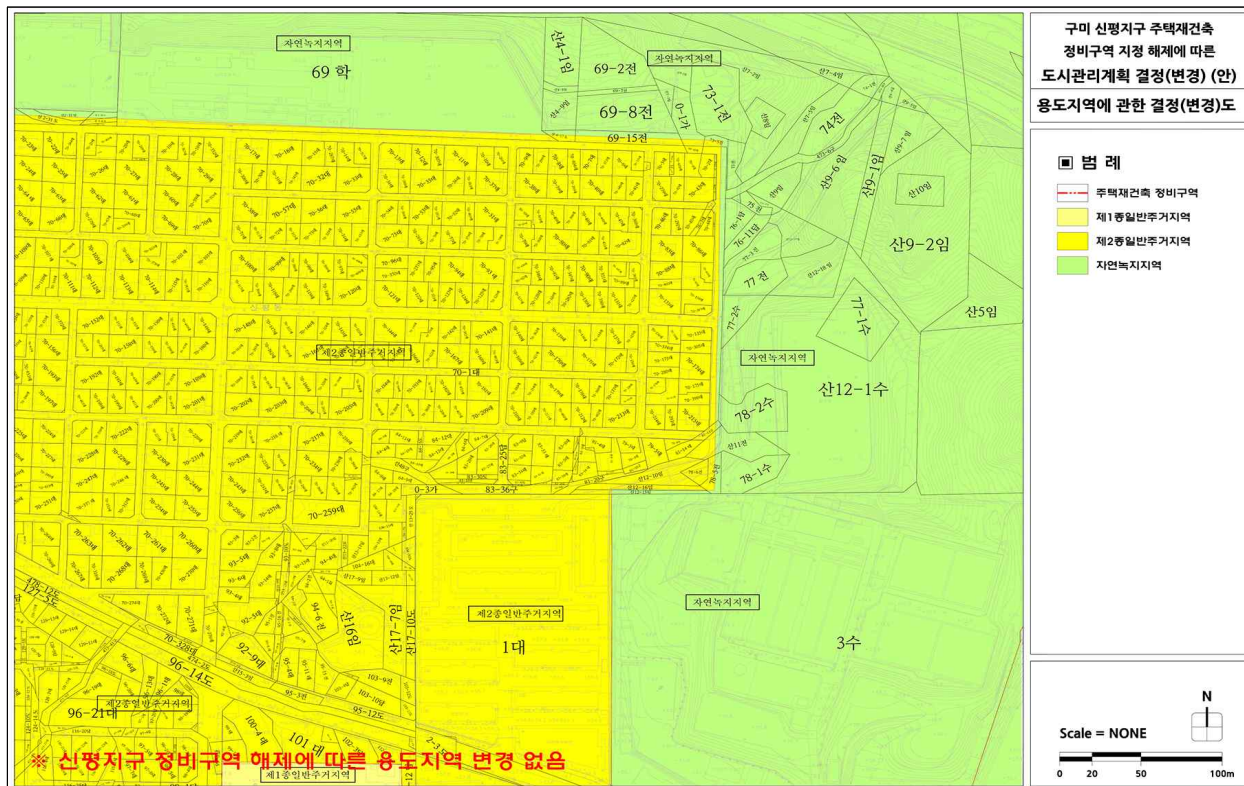
□ 정비구역 결정(변경)도



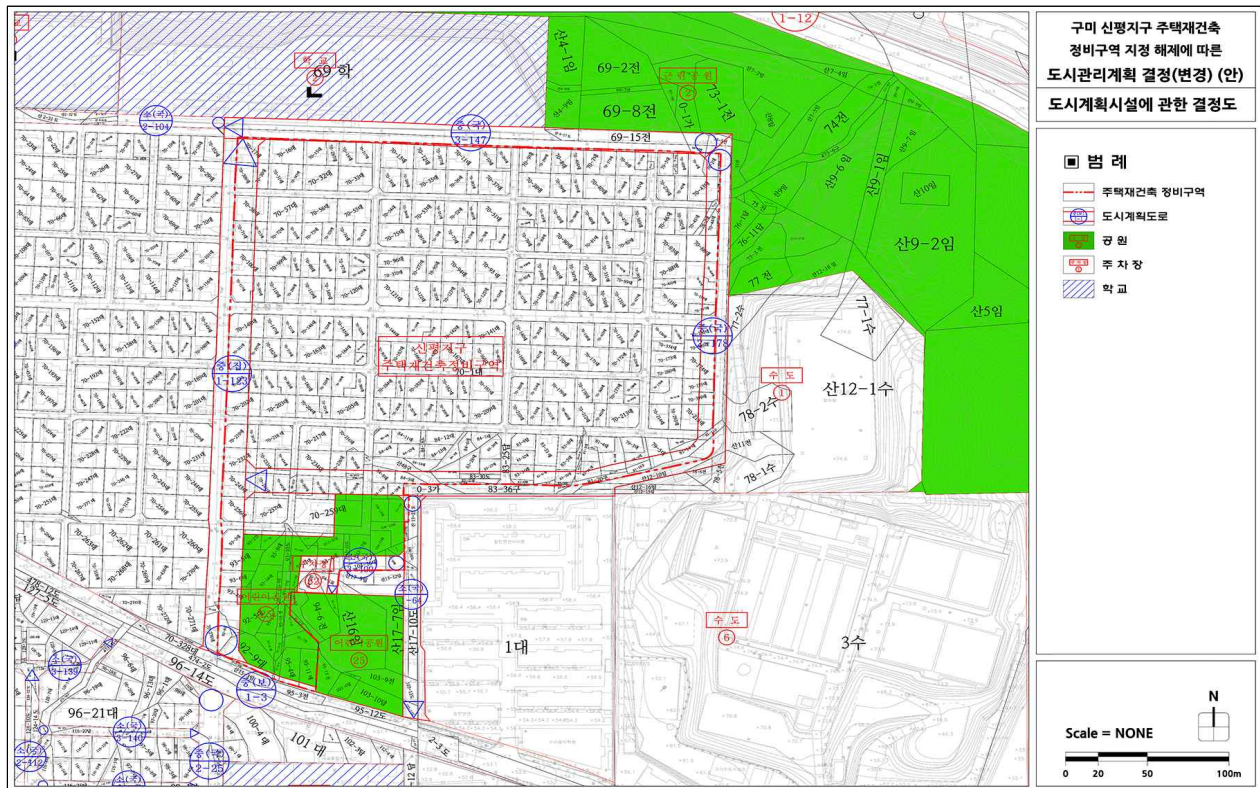
□ 용도지역 결정도 : 기정



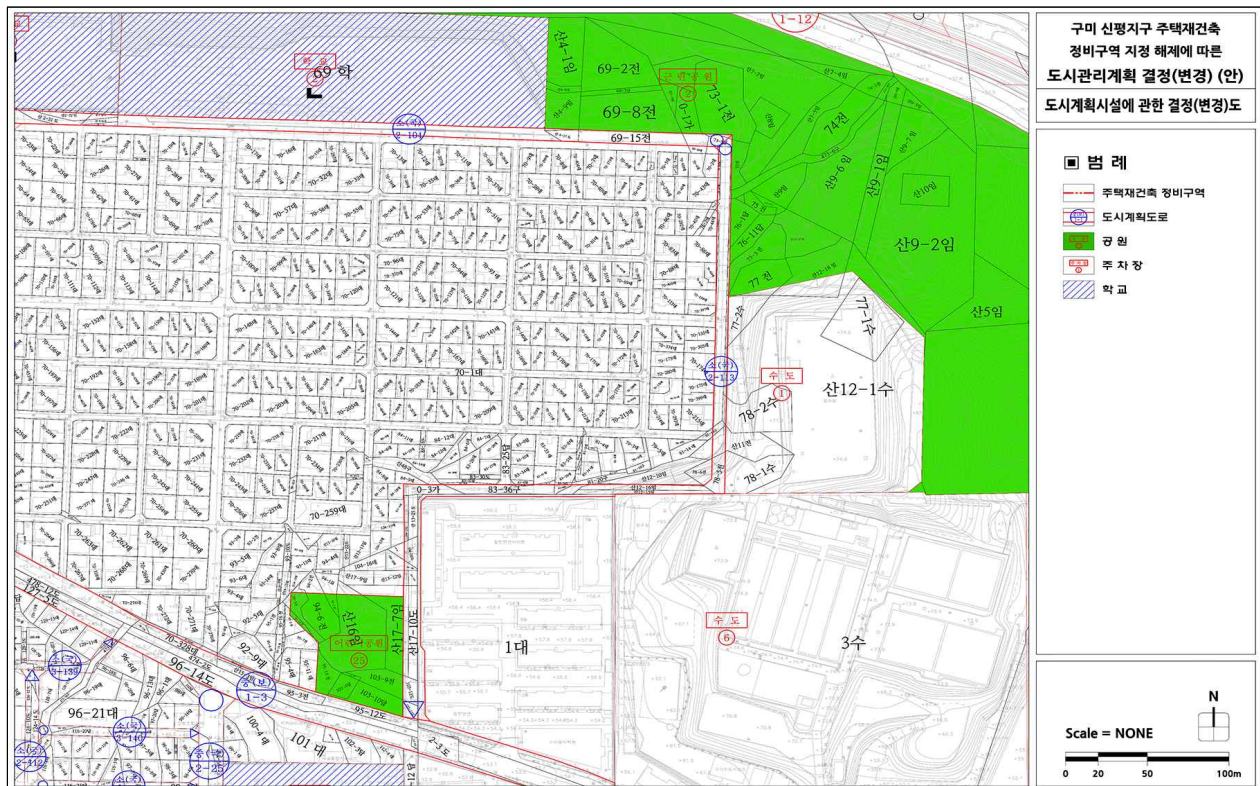
□ 용도지역 결정(변경)도 : 변경없음



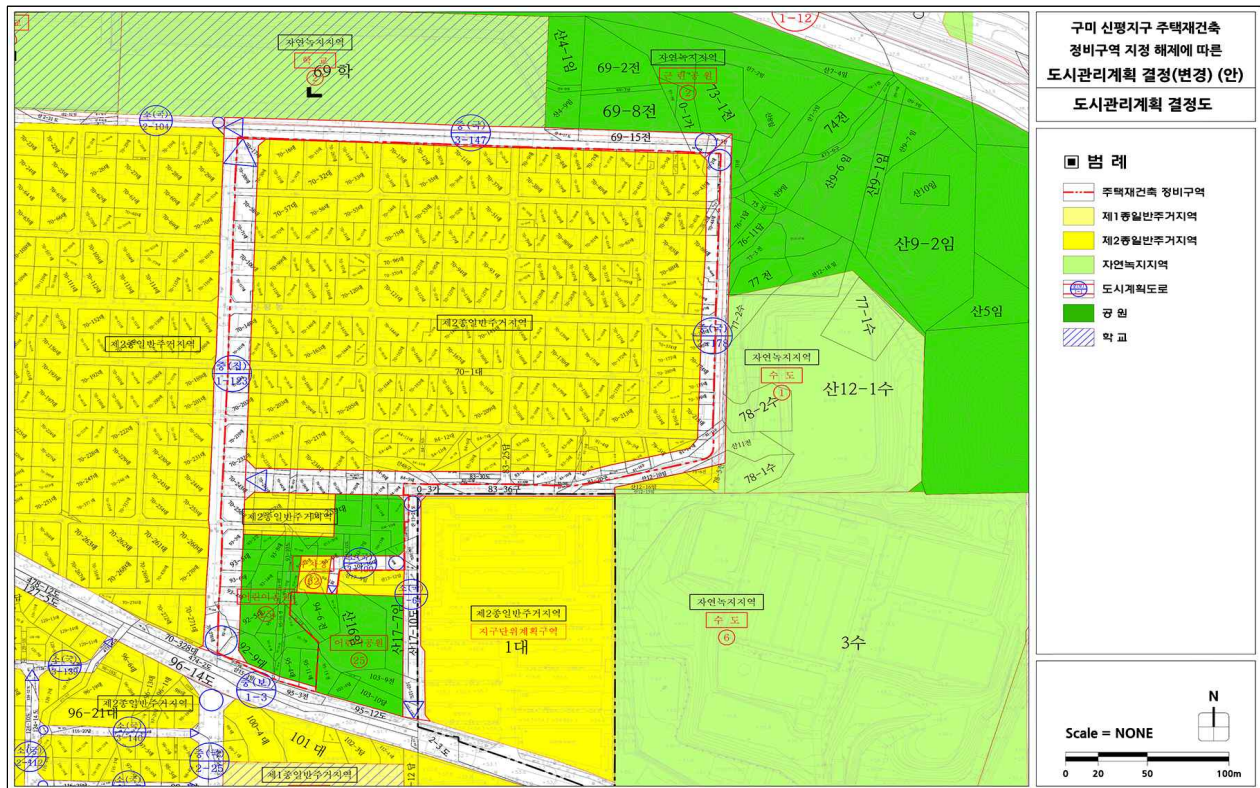
□ 도시계획시설 결정도 : 기정



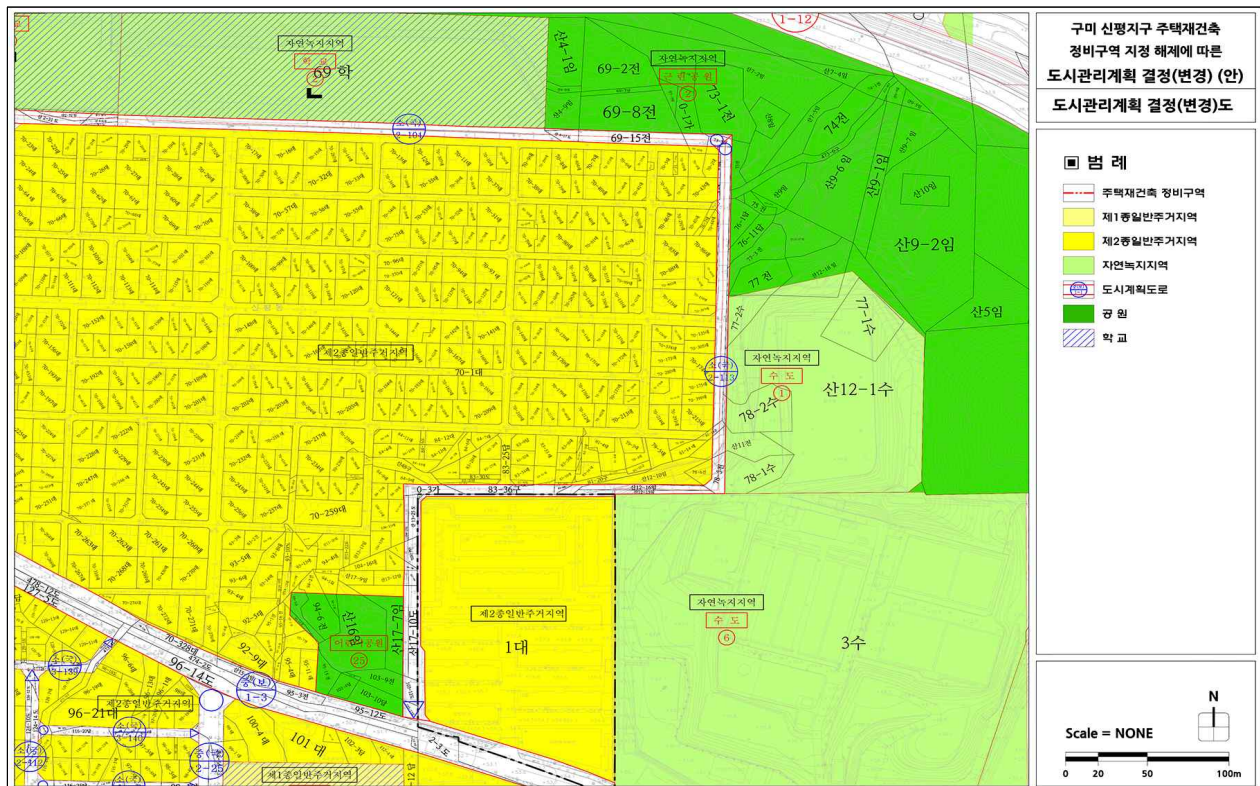
□ 도시계획시설 결정(변경)도



□ 도시관리계획 결정도 : 기정



□ 도시관리계획 결정(변경)도



○ 기 타 : 주민공람(2021. 6. 2. ~ 7. 5.)결과 의견없음

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 변 상 용

○ 본 「구미 신평지구 주택재건축정비사업 정비구역 지정 해제(안)에 대한 의견제시」의 건은,

- 정비구역 지정 해제 전 시의회 의견을 청취하고자 제출된 안으로, 정비구역 지정 해제를 통해 정비계획 상 도시계획시설 설치계획 등을 폐기하고, 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 계획, 환경보전 및 재난방지 계획, 교육환경 보호에 관한 계획 등 「도시 및 주거환경 정비법」상 정비계획의 내용들을 정비구역 지정 전으로 환원하는 것으로, 각종 규제가 해제됨으로써 토지소유자 및 주민들이 자유롭게 재산권을 행사할 수 있을 것으로 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

『구미 신평지구 주택재건축정비사업 정비구역 지정 해제(안)에 대한 의견제시』 의 건 의 건 서

□ 주요내용

가. 정비사업의 명칭 : 신평지구 주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

지정 구분	구역의 명 칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
폐지	신평지구 주택재건축 정비구역	구미시 신평동 70-2번지 일원	76,117	감) 76,117	-	구역 해제

다. 정비구역 지정 해제 요건

○ 정비구역 지정 해제 동의 현황

관련 법령	토지등 소유자수	해제 동의자수	비고
『도시 및 주거환경정비법』 제21조 (정비구역 등의 직권해제) 제1항제6호 - 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우 - 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제할 수 있다.	320명	162명	

□ 의견사항

○ 찬성의견 채택으로,

- 주택재건축정비구역 지정 후 장기간 사업 지연 및 업무 중단으로 토지소유자와 주민들이 자유롭게 재산권을 행사하지 못하는 등의 불편함이 가중되어 있으므로 정비구역을 해제하여 민원을 해소하고 각종 규제로부터 주민들의 재산권을 보호하기 바람.