

『송림아파트 재건축사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시의 건』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

가. 본 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 구역면적 12,080.0m²의 노후화된 공동주택 및 부대복리시설로서, 기반시설은 양호하나 30년 이상 유지된 노후·불량 건축물로서 주거기능이 열악하며 도시미관을 저해하고 있으며,

나. 2012년도에 사업시행계획인가를 득하였으나 현재까지 사업이 진행되지 않고 있음

다. 금회 정비계획 변경을 통하여 토지이용 효율성 제고를 위한 개발압력이 가중됨에 따라 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하면서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축 정비사업을 효율적으로 추진하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

3. 주요내용

1) 정비사업의 명칭

○ 송림아파트 재건축사업

2) 정비구역 및 그 면적

○ 정비구역 : 송림아파트 재건축 정비구역

○ 면 적 : 12,080.0m²

3) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	설치계획
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	▶설치내용 : 구역 내 1m 확폭 ▶설치규모 : B=1m, L=62m ▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 소정36-2	일반 도로	▶설치내용 : 대로3-11호선 확폭에 따른 선형조정 ▶설치규모 : - ▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

4) 공동이용시설 설치계획

□ 기 정

시설명	계 획 기 준	면적 (㎡)	비 고
진입도로	◦ 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로 폭 6M이상	7M	
관리사무소	◦ $10+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{㎡}$	95.50	1개소
조경시설	◦ 대지면적의 30%이상 설치, 전용면적 85㎡이하 전체 세대수 2/3이상 일 경우 대지 면적의 15% 이상 설치	3,132	1개소
주민운동시설	◦ 500세대 이상 200세대 마다 150㎡ 더한 면적 이상의 운동장 설치	134.30	1개소
어린이놀이터	◦ 100세대 : $300+(\text{세대수}-100)\times 1.0$	745.2	2개소
근린생활시설	◦ 세대수 $\times 6\text{㎡}$ 이하	214.98	1개소
비상급수시설	◦ 세대수 $\times 1.5\text{Ton}$	420Ton	1개소
경로당	◦ $49+(\text{세대수}-150)\times 0.1$	95.50	1개소

□ 변 경

시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
관리사무소	구미시 송정동 41번지 일원	106.24	
경로당		131.00	
경비실		38.00	
휘트니스센터		365.26	
어린이놀이터		408.09	
작은도서관		150.00	
근린생활시설		598.18	

5) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획			
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수
기정	A	10,751.0	구미시 송정동 41번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25.63 이하	248.23 이하	52.3m 이하 18층 이하
변경	A	10,727.0	〃	〃	21 이하	253.35 이하	103.5m 이하 34층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비 율		기정	◦ 전용면적 85㎡ 이하 249세대 (100%)				
		변경	◦ 분양주택의 최대규모 : 101.8800㎡ (전용면적 기준) ◦ 전용면적 85㎡ 초과 규모의 건설 비율 : 46세대 (17.83%) ◦ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설 비율 : 212 (82.17%)				

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용
자연환경 보전	◦ 쾌적한 주거공간 확보를 위한 녹지, 오픈스페이스를 충분히 계획하여 친환경적 아파트 단지조성 ◦ 공동주택의 특성을 감안하여 계절감이 풍부하고 환경친화적인 조경계획 수립 ◦ 지역 환경조건에 적합하여 병충해에 강한 수목을 선정하여 식재계획 및 환경보전계획 수립 ◦ 저탄소 녹색성장에 적합한 환경보전계획 수립
재난방지	◦ 공사시 발생할 수 있는 재난을 방지하기 위한 토공, 배수시설의 안전관리 및 계획적 시공계획 수립 ◦ 자연지형을 최대한으로 활용하는 단지조성계획 및 호우시 주변 지역의 재해·재난을 방지할 수 있는 공사관리유지 및 재해 저감계획 수립 ◦ 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 뇌화구조로 하여 화재에 의한 재난을 방지하기 위한 피난시설, 소화설비 및 필요한 통로 설치 ◦ 방화계획은 「건축법」상의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하며 방화상 지장이 없는 내부마감재료 사용 ◦ 건축물은 고정하중, 적재하중, 적설, 풍압, 지진, 기타 등의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조물 구축

7) 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 사업예정지 주변에는 교육시설이 없이 교육환경보호 및 대책·계획은 해당사항 없음

8) 세입자 주거대책

- 사업예정지는 현재 주거중인 세입자가 없으므로 주거대책 해당사항 없음

9) 정비사업 예정시기

- 정비구역 변경고시가 있는 날부터 5년 이내

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

□ 지구단위계획구역 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	35	송림아파트 재건축 지구단위계획구역	경북 구미시 송정동 41번지 일원	12,080.0	변경없음

□ 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 계획

- 용도지역

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	12,080.0	100.0	
제2종일반주거지역	12,080.0	100.0	

- 용도지구

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	12,080.0	100.0	
시가지경관지구	12,080.0	100.0	

□ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 송정36-2	일반 도로	-	경북고270 (77.08.24)	선형 조정

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	- 일부구간 폭원확폭 - B= 25m → 25~26m - L= 1,213m(62m)	대상지 동측의 송원동로의 원활한 교통소통을 위하여 구역 내 1m 확폭
중로2-14	중로2-14	- 선형 조정 - B= 15m - L= 872m	대상지 동측의 대로3-11호선 확폭을 반영하여 중로2-14호선 선형 조정

□ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획지		비고
				위치	면적(m ²)	
기정	계		10,751.0	-	10,751.0	-
	-	A	10,751.0	구미시 송정동 41번지 일원	10,751.0	-
변경	계		10,727.0	-	10,727.0	-
	-	A	10,727.0	구미시 송정동 41번지 일원	10,727.0	감) 24m ²

□ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획

○ 기정

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	A	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		○ 제2종일반주거지역 - 25.63% 이하
		용적률		○ 제2종일반주거지역 - 248.23% 이하
		높이		○ 제2종일반주거지역 - 평균 18층 이하
		형태		탑상형 지붕, 천장
		색채		주변 환경과 조화되는 색채 권장
		건축선		○ 건축한계선은 건축물의 주된 도로로부터 B=2m 이격
				미관지구

○ 변경

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	A	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		21% 이하
		용적률		253.35% 이하
		높이	최고층수	34층
			최저층수	-
		공동주택 배치		도면참조
		형태		주변 환경과 조화되는 형태
		색채		주변 환경과 조화되는 색채
		건축한계선	대로3-11호선 변 : B = 4m, L = 36m	보행공간조성
			중로2-14호선 변 : B = 4m, L = 149m	
			대상지 북측 변 : B = 4m, L = 153m	
			대상지 서측 변 : B = 3m, L = 70m	가로경관제고

□ 교통처리에 관한 계획

○ 기정

구 분	계획내용
차량출입 불허구간계획	◦ 원활한 교통소통 및 보행자 안전을 위하여 사업예정지와 경계한 도로, 타소유부지 등에 차량출입 불허구간 지정
보행동선계획	◦ 사업예정지 북측 백산안길(B=15m~16m)에 주출입구 연결을 계획하며 단지 내 및 도로변 B=2m~3m 보도를 설치하여 보행자 안전과 편리도모 ◦ 시설 이용자의 안전을 위한 단지 내 차량 및 보행 공간 분리 ◦ 주·출입구 부분에는 점멸등, 횡단보도, 교통안전시설물을 설치하여 교통소통과 보행자 안전에 만전을 기함 ◦ 단지 내 차도와 지하주차장 진·출입부에는 횡단보도 과속방지턱, 경보, 반사등을 설치하여 보행자 우선 안전계획을 수립 ◦ 단지 내 주요 보행 오픈스페이스(산책로, 보행로 등) 와 공동이용 시설을 편리하게 이용할 수 있는 보행자 전용 출입구와 보행동선 계획을 수립
완화차로계획	◦ 단지 주출입구와 연결되는 백산안길(B=15m~16m) 부분에 기존 교통흐름에 영향을 끼치지 않고 단지 내 원활히 진·출입할 수 있는 완화차로 계획 - 차선연장 : L=75m - 차 선 폭 : B=3.5m - 보 도 폭 : B=2.0m
기 타	◦ 단지 주출입구는 주변의 원활한 교통소통과 교통환경을 감안하여 맞은편 로얄타운 아파트 진·출입구와 대칭방향으로 설치 ◦ 북측 백산안길(B=15m~16m)과 사업예정지와 접하는 구간은 기존도로 1/2을 새로이 정비하는 계획 수립

○ 변경

구 분	계획내용
보행동선계획	◦ 사업예정지 북측 백산로5길에 주출입구 연결을 계획하며, 단지내 보도를 설치하여 보행자 안전과 편리도모 ◦ 시설 이용자의 안전을 위한 단지내 차량통행 금지(단, 비상상황 시 비상 차량 진출입이 가능한 진출입구 확보) ◦ 주출입구 부분에는 점멸등, 횡단보도, 교통안전시설물을 설치하여 교통 소통과 보행자 안전에 만전을 기함 ◦ 지하주차장 진출입부에는 횡단보도 과속방지턱, 경보, 반사등을 설치하여 보행자 우선 안전계획을 수립 ◦ 단지내 주요 보행 오픈스페이스(산책로, 보행로 등)와 공동이용시설을 편리하게 이용할 수 있는 보행자 전용 출입구와 보행동선 계획을 수립
완화차로계획	◦ 대상지 동측의 송원동로(대로3-11호선)를 구역 내 1m 확폭하고, 차선 폭을 조정하여 대상지 측을 편도 3차선(버스베이 기능)으로 계획
기타	◦ 단지 주출입구는 주변의 원활한 교통소통과 교통환경을 감안하여 맞은편 로얄타운 아파트 진출입구와 대칭방향으로 설치 ◦ 북측 백산로5길과 사업예정지가 접하는 구간은 기존도로 1/2을 새로이 정비하는 계획 수립

11) 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의한 정비구역지정 및 제35조 규정에 의한 조합의 설립 및 추진위원회의 구성 제50조에 의한 사업시행인가를 받아 시행함

12) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	구미 송림아파트 주택재건축 정비구역	12,080.0	구미시 송정동 41번지 일원	7	-	-	7	-	-

13) 정비기반시설의 설치계획

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 송정36-2	일반 도로	-	경북고270 (77.08.24)	선형 조정

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	- 일부구간 폭원확폭 - B= 25m → 25~26m - L= 1,213m(62m)	대상지 동측의 송원동로의 원활한 교통소통을 위하여 구역 내 1m 확폭
중로2-14	중로2-14	- 선형 조정 - B= 15m - L= 872m	대상지 동측의 대로3-11호선 확폭을 반영하여 중로 2-14호선 선형 조정

14) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치(획지)		계획내용	비고
건축 한계선	A	대로3-11호선 변	◦ B = 4m, L = 36m	보행공간조성
		중로2-14호선 변	◦ B = 4m, L = 149m	
		대상지 북측 변	◦ B = 4m, L = 153m	
		대상지 서측 변	◦ B = 3m, L = 70m	가로경관제고

15) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 해당없음

16) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 역 명	정비사업유형	구역면적 (㎡)	현재 세대수	계획세대수		비 고
				기정	변경	
송림아파트 재건축 정비구역	재건축	12,080.0	270	249	258	

○ 주변지역 주택 수급계획

- 주변지역은 준공후 30년 이상 경과한 노후화된 아파트단지가 대부분을 차지하며,
- 현재 주변구역의 개발현황은 없으나, 최근 2020년 힐스테이트송정 1·2차가 사업완료됨
- 본 대상지가 개발됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 큰 것으로 예상됨

단지명	소재지	건축연도	세대수	층수	동수
로얄타운	구미시 송원동로 35	1990	350	5	4
벨라아파트	구미시 백산로5길 26	1980	160	5	4
우방타운2차아파트	구미시 박정희로 511	1988	160	5	4
해성골든타운	구미시 박정희로 525	1989	190	5	4
샛별맨션	구미시 백산로5길 19	1980	60	5	2
한우아파트	구미시 백산로 141-6	1981	299	5	5
힐스테이트송정1단지	구미시 백산로5길 9	2020	433	20	5
힐스테이트송정2단지	구미시 백산로5길 20	2020	93	17	2
한가람빌리시아파트	구미시 백산로5길 6	1988	79	5	3
동양한신아파트	구미시 백산로 153	1996	800	23	6

17) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용
단지 출입구	- 출입구 영역 위계를 명확히 하여 계획 - 자연감시가 쉬운 곳에 설치 및 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적 설치
담장	자연감시가 가능한 투시형 담장 설치
부대시설	- 주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치 - 어린이 놀이터는 사람의 통행이 많고 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	- 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 곳에 배치 - 경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템 구축
주차장	- 천창 설치 및 기둥과 벽면의 사각지대가 생기지 않도록 배치 - CCTV 및 비상벨 설치
조경	- 시야확보가 가능하여 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 - 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나무가 1.5m 이상 떨어지도록 식재
승강기/복도/계단 등	- 계단실은 외부공간 및 마주보는 세대에서 자연감시가 가능하도록 창호설치 - 승강기 홀/내부에 CCTV설치
세대 내부	- 세대 현관문 및 창문은 침입 방어 제품 설치 - 신문/우유 투입구 미설치
옥외 배관	옥외 배관은 사람들의 통행이 많은 곳에 설치하며, 침입방지 설비 설치

18) 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
기정	A	12,080.0	A	구미시 송정동 41번지 일원	10,751.0	
변경	A	12,080.0	A	구미시 송정동 41번지 일원	10,727.0	감) 24m ²

19) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

4. 참고사항

1) 정비사업의 명칭 : 송림아파트 재건축사업

2) 정비구역 및 면적

지정 구분	사업 구분	구역의 명칭	위치	면적 (㎡)	비고
변경	재건축 사업	송림아파트 재건축 정비구역	경북 구미시 송정동 41번지 일원	12,080.0	

3) 정비구역 현황

☐ 인구 및 가구수

- 대상지 내에는 이주 완료하여 현재 거주자는 없음

구분	인구수	가구수			비고
	현황	현황	계획	증감	
내용	-	-	-	-	

☐ 건축물 현황

구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
		유허가	무허가	주거용			비주거용			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
동수	7	7	-	5	5	-	2	2	-	-
호수	272	272	-	270	270	-	2	2	-	-

4) 정비구역 추진 현황

- 2006. 03. 14. : 조합설립추진위원회 구성 승인(구미시)
- 2011. 01. 13. : 정비구역 지정(경상북도고시 제2011-40호)
- 2011. 02. 23. : 조합설립인가
- 2012. 05. 14. : 정비계획 변경(경상북도고시 제2012-142호)
- 2021. 11. 30. : 정비계획 변경 입안 제안
- 2022. 05. 04. ~ 06. 03. : 정비계획(안) 주민공람
- 2022. 05. 18. : 정비계획(안) 주민설명회

5) 위치도



5. 검토의견

○ 본 「송림아파트 재건축사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시의 건」은,

- 구미시 송정동 41번지 일원 송림아파트 재건축사업 정비계획 변경(안)은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 정비계획의 내용 변경 시, 시 의회의 의견을 청취토록 되어 있어 제출된 것으로,
- 주요 내용으로는 대상지 동측의 송원동로를 구역 내 1m 확폭하여 버스베이 기능으로 사용하고자 기부채납 도로 면적을 증가시켜 대지면적이 당초 10,751㎡에서 10,727㎡로 24㎡ 감소되며, 건축규모는 당초 18층/5개동/249세대에서 34층/3동/258세대로 변경되는 등의 내용이 포함되어 있습니다.
- 송림아파트 재건축사업 정비계획은 2011년 1월 정비구역으로 지정, 2012년 사업시행계획인가를 득한 이후 10년 이상 사업이 추진되지 않고 있으며 현재 거주자가 없는 상태로 도시미관을 저해하고 있는 실정으로써 노후된 주거환경을 개선하고 침체된 경제를 활성화시키기 위해 조속한 사업추진이 필요하다고 판단됩니다.