

이레지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획안에 대한 의견제시

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2008. 12. .
제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 대상지역은 도시 관리 계획상 제1종일반주거지역으로 결정되어 저층 주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성을 유도하고 있으나 현재 영세한 주택의 밀집으로 통풍, 일조 등 자연환경이 불량하고 도시계획도로의 미개설로 인하여 도로망 체계가 불합리하며
- 단위면적당 인구밀도가 높은 과밀 주거지로 형성되어 있으며 주택구조상의 문제로 화재 및 재해위험이 증대되고 있음.
- 따라서 주택 철거에 대한 도시영세민의 불안감을 해소하고 현지주민의 재정착을 유도하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 동법시행령 제10조 1항에 의거 주거환경개선사업 정비구역으로 지정함으로써 주택개량과 계획된 도로개설을 통하여 주거환경의 개선을 도모하고자 함.

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 이레지구 주거환경개선사업

☐ 정비구역 및 면적

지정구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 설	이레지구 주거환경개선사업	구미시 고아읍 이레리 339번지 일원	46,066	

□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로, 주차장, 공원) 결정

○ 도시계획시설(도로)결정 및 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	51	20	보조 간선	2,994	대1-14 오로451-6	대3-40 관심691-5	일반 도로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	중로	2	83	15	집산 도로	195	중1-51 이레산3-1	중2-82 이레325-5	일반 도로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	28	8	국지 도로	200	중1-51 이레리442	중1-53 이레리313-6	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	29	8	국지 도로	165	중1-53 이레489-4	중2-83 이레355	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	30	8	국지 도로	205	중1-53 이레리427	중2-83 이레리342	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	

○ 도시계획시설(주차장)결정 및 결정조서

구 분	도 면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(m ²)	최 초 결정일	비고
신 설		노외 주차장	고아읍 이레리 387번지외1필	723		

○ 도시계획시설(공원)결정 및 결정조서

구 분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)	최 초 결정일	비고
신 설		공 원	소공원	고아읍 이레리 442번지	196		

3. 관련법령 : 도시및주거환경정비법 제4조

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

- ① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 **14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후** 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

<개정 2007.12.21>

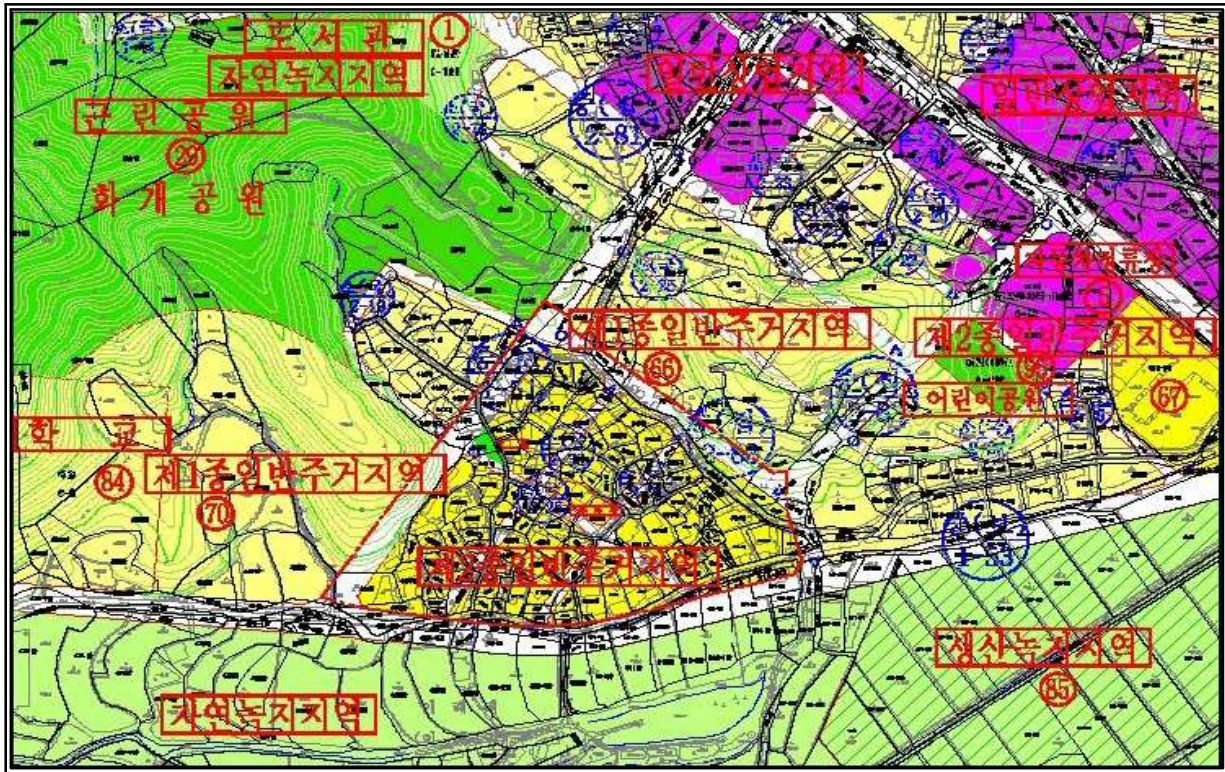
1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획
6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)
- 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는사항

4. 붙임

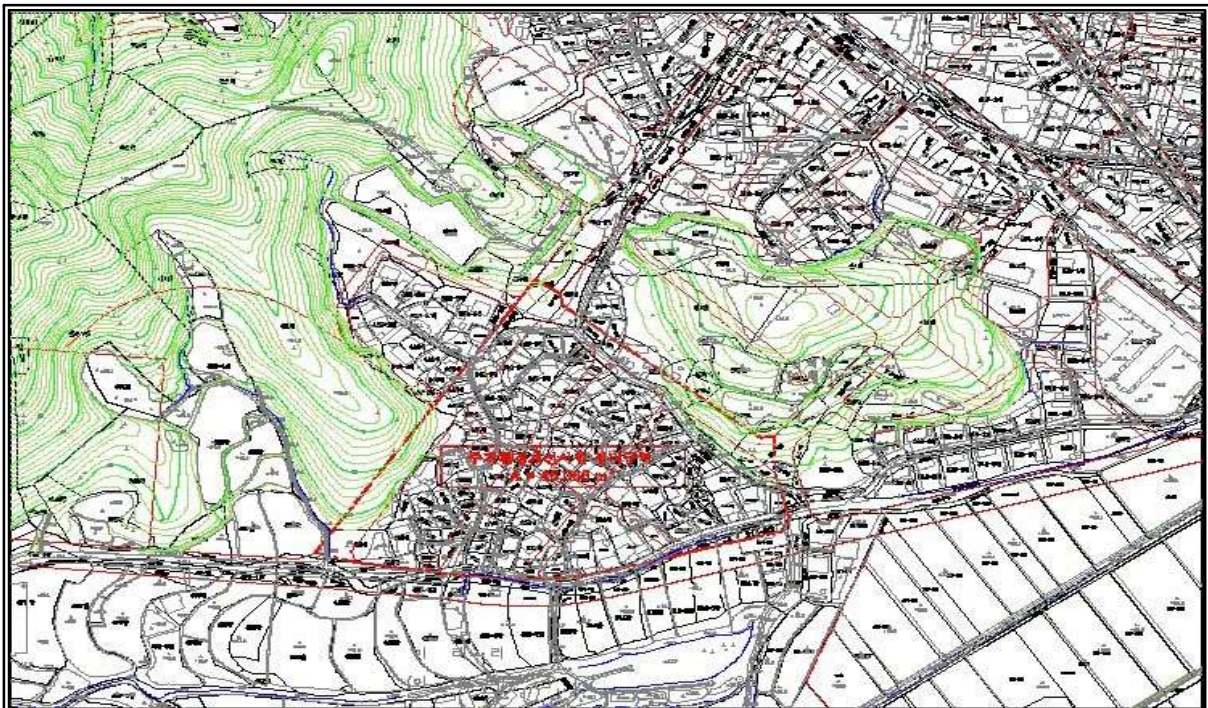
- ☐ 위 치 도
- ☐ 도시관리계획 결정(안)도
- ☐ 정비계획(안)

이레지구 주거환경개선사업
사업예정지 A=46,066m²

□ 도시관리계획 결정(안)도



□ 정비 계획(안)도



이레지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획안

1. 정비사업의 명칭 : 이레지구 주거환경개선사업

2. 정비구역 및 그 면적

지정구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 설	이레지구 주거환경개선사업	구미시 고아읍 이레리 339번지 일원	46,066	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로, 주차장, 공원) 결정

○ 도시계획시설(도로)결정 및 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	51	20	보조 간선	2,994	대1-14 오로451-6	대3-40 관심691-5	일반 도로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	중로	2	83	15	집산 도로	195	중1-51 이레산3-1	중2-82 이레325-5	일반 도로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	28	8	국지 도로	200	중1-51 이레리442	중1-53 이레리313-6	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	29	8	국지 도로	165	중1-53 이레489-4	중2-83 이레355	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	
기정	소로	2	30	8	국지 도로	205	중1-53 이레리427	중2-83 이레리342	일반도 로	-	경북고시3 (94.1.5)	

○ 도시계획시설(주차장)결정 및 결정조서

구 분	도 면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(m ²)	최 초 결정일	비 고
신 설		노외 주차장	고아읍 이레리 387번지의외1필	723		

○ 도시계획시설(공원)결정 및 결정조서

구 분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)	최 초 결정일	비고
신 설		공 원	소공원	고아읍 이례리 442번지	196		

4. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 층수, 높이에 관한 계획

구 분	면 적 (m ²)	위 치	용 도	건폐율	용적률	높이 및 층수	비고
A1-1	4,532	이례리 340-5번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	
A1-2	3,841	이례리 350번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	
A1-3	8,994	이례리 369번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	
A1-4	6,326	이례리 434번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	
A1-5	4,849	이례리 408번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	
A1-6	2,985	이례리 383번지일원	제2종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 용도의 건축물	60% 이하	250% 이하	15층 이하	

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

시설구분	계 획 내 용(요약)	비 고
도시경관	○ 인근지역의 단독주택.공공시설과 연접하여 있는 지구 특성 및 도시 스카이라인 을 고려하여 단독 주택 및 공동주택을 계획	
환경보전	○ 도시발전의 가속화에 따른 대기,수질, 소음등 환경 저해 요인은 증가하고 있는 반면 국민들의 높아진 의식수준은 좀 더 쾌적한 주거 및 생활환경을 요구 하고 있어 친환경적인 정주생활을 조성하여 주민 들의 쾌적하고 안정된 생활환경을 도모할 수 있도록 환경 저해 요인인 대기, 수질 및 소음의 발생을 억제하기 위해 친환경적인 주택지로 계획	
재난방지	○ 지구내 노후된 건축물은 사업시행 후 정비를 유도 하고 건축물 밀집지역의 화재시 방재계획은 건축법 의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하고 화재시 소방도로로서 기능 수행이 가능하도록 정비 구역내 미개설된 도시계획도로를 개설하고 내부 동선 체계를 구축 ○ 건축물의 구조내벽 및 외벽은 내화 구조로 하며 내부 마감 재료는 내화성이 강한 재료를 사용토록 유도	

6. 정비사업 시행 예정시기: 2008 ~ 2012 년

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항

구 분	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
신 설	고아읍 이레리 339번지 일원	제1종 일반주거	제2종 일반주거	46,066	250	도시및주거환경정비법 제43조1항및동법시행령 제46조에따른 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 국토의계획및이용에관한법률 제36조제1항 제1호 가목 및 제2항의 규정에의하여 주거지역을 세분하여 정하는지역(제2종일반주거지역)으로 고시된 것으로 본다.

2) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
용도지역	제2종일반주거지역	46,066	100.0	
획 지	A1-1~A1-6	31,527	68.4	
기반시설	계	14,539	31.6	
	도시계획도로	13,620	29.6	
	주 차 장	723	1.6	
	공 원	196	0.4	

8. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

가. 정비사업의 시행방법 : 현지 개량 방식으로 구미시장이 사업시행자가 되어 주거환경개선사업을 시행하므로 공공시설 설치하는 구미시에서 시행하며 개선사업 후 주택의 개량은 토지 및 건물소유자가 개별시행

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정	지구 구분		위 치	정비개량계획				비 고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거	
신설	이레지구 주거환경 개선사업	46,066	구미시 고아읍 이레리339 번지일원	201	57	112	32	

다. 정비기반시설의 설치계획

○ 도로계획

- 사업지 동측,서측의 도시계획도로(중로2-83,1-51호선)을 개설하여 인접 도로와 연계를 도모함.
- 사업지의 중앙을 관통하는 도시계획도로(소로2-28호선)을 개설하여 획지 간의 연계를 도모함

○ 상수도

- 단지내 상수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 2006년 급수량

급수 인구(인)	1인1일 급수량(ℓ)	일평균 급수량 (㎥/일)	일최대 급수량 (㎥/일)
233	325	75.72	98.43

주) 급수량 원단위 : 구미 통계연보

※ 일최대 급수량 = 일평균 급수량 × 1.3

- 계획 급수량

급수 인구(인)	1인1일 급수량(ℓ)	일평균 급수량 (㎥/일)	일최대 급수량 (㎥/일)
280	325	91.0	118.3

주) 급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2011년 원단위 사용

- 구미시 수도정비기본계획의 급수증가량 및 급수시설 정비계획이 수립되어 있어 상수도의 공급에는 문제가 없을 것으로 사료됨

○ 하수도

- 단지내 하수도 시설은 사업시행시 전면 개체
- 2006년 하수량

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m^3 /일)
233	313	72.93

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2008년 원단위적용

- 계획 오수량 산정

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m^3 /일)
280	323	90.44

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2010년의 원단위 사용

- 구미시 하수도정비기본계획의 하수증가량 처리계획 및 하수도시설정비 계획이 수립되어 있어 하수처리에는 문제가 없을 것으로 사료됨

○ 공 원

- 계절감이 풍부하여 정서적 분위기를 조성하여 경관 향상 및 주민의 안정성 휴식 공간을 제공 할 수 있는 기능별 녹지계획 수립

○ 주차장

- 사업부지내 공공시설인 주차장은 주민편의 및 장애자를 위하여 설치

구 분		계 획(면)	비 고
주차대수	계	31	장애인 주차대수 10대
	지 상	31	

라. 정비구역의 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 108세대

- 계획 가구수는 90가구에서 18가구가 증가한 108가구로 계획하였으며 이에 따른 가구원수를 현지조사 결과 평균 가구원수인 2.6인/가구로 적용하여 산출한 인구수는 현재인구 233명에서 47명이 증가한 280명으로 전망됨

인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
계획구역	233	280	47	90	108	18

바. 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

사. 기타 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음.

이레지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획수립(안)

□ 유관기관 및 관련 부서 협의결과

협의 부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부	비고
교통 행정과	교통영향평가 대상사업에 포함되지 않으며, 추후 실시계획 협의시 교통안전 시설물 설치 도면을 첨부하여 협의요	실시계획인가시 교통안전시설물 설치도면 첨부하여 협의	반영	
문화 예술 담당관실	사업면적 46,066㎡이므로 문화재지표 조사대상임(사업시행전 문화재지표 조사보고서를 제출하여 문화재청의 문화재 보존 대책을 수령토록함)	문화재지표조사서 제출하여 협의	반영	
건설과	사전재해영향성 검토 대상 아님			
도시과	· 도시기반시설인 공원 및 주차장을 신설 계획하였으나, 공원은 어린이 공원면적의 최소규모(1,500㎡)로 계 획하여 정비구역의 중앙부분으로 이 동하여 3면이 도로와 접할 수 있도록 정형화(4각형)하며 · 주차장은 현재의 위치에 도로 3면 이 접하도록 정형화함이 타당함 · 다만, 현재 계획한 내용이 주민설 명회 등을 통하여 주민들과 협의 한 사항임을 감안하여 귀과에서 적의 판단하시기 바람 · 도시 및 주거환경정비법 제4조, 동법 제7조, 동법시행령 제10조, 경상북도조례 제4조에 맞게 충분 히 정비계획에 반영하여 수립하시 기 바람	주민설명회 등을 통하여 주민들과 협의 하여 조치 도시 및 주거환경정비법 제4조, 동법 제7조, 동법시행령 제10 조, 경상북도조례 제4조에 맞 게 충분히 정비계획에 반영	반영	

협의 부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부	비고
도로과	· 주거환경개선사업 완료시 중2-83호선과 기 개설된 중1-53호선과의 연결이 되지 않아 중2-82호선 일부구간 정비구역에 포함 필요 하며 · 정비구역내 도로중 금회사업에 포함되지 않은 소도로(소2-28, 소2-29) 개설 필요 하나 · 예산부족 등에 대하여는 귀 부서에서 적극적으로 예산확보하여 사업완료시 도로개설 요구등 민원이 발생하지 않도록 협조요청 · 국(건설부)토지에 대한 용도폐지는 가능하며, 도로의 시설 및 구조에 관한 사항 등은 실시계획시 별도 협의	도로개설 요구등 민원이 발생하지 않도록 주민들과 협의하여 사업시행 국(건설부)토지에 대하여 실시계획인가시 협의	반영	
출) 농정과	도시계획시설(도로)에 편입되는 국유재산은 용도폐지 가능하며, 향후 실시계획 인가시 용도폐지 및 무상귀속 협의하여 주시기 바람	실시계획인가시 용도 폐지 및 무상귀속 협의	반영	
환경 위생과	사전환경성 검토대상여부는 대구지방 환경청 환경평가과로 협의 · 환경정책기본법에 의한 사전환경성 검토대상사업, 환경.교통.재해등에 관한 영향평가법에 평가대상사업 국토의계획 및 이용에 관한법률 제30조에 의한 관계기관 협의사업, 농어촌정비법에 의한 농어촌생활환경개선사업 및 기타 지방자치단체가 시행하는 각종 개발사업에 해당하는 경우 낙동강수계물관리 및 주민지원등에 관한 법률 제9조에 의거 개발에 따른 오염 부하량을 산정하여 협의한 후 사업을 시행하여야함	개발에 따른 오염 부하량 을 산정하여 협의	반영	
대구 지방 환경청	환경정책기본법 제7조제1항 별표2 비고5에 의해서 『환경.교통.재해 등에 관한 영향평가법』 시행령 제2조3항 별표1의 환경영향평가 대상사업(면적:30만㎡)에 한함	환경.교통.재해 등에 관한 영향평가법』 시행령 제2조3항 별표1의 환경영향평가 대상사업(면적:30만㎡)에서 제외	반영	

협의 부서	협의의견	조치계획	반영 여부	비고
수도과	상수도공급은 가능하나, 본 정비사업에 따른 수도시설의 신설 또는 증설에 대하여 수도법 제71조(원인자부담금) 및 동법시행령 제65조(원인자부담금)에 의거 원인자가 부담하여야 하며, 정비구역내 매설되어 있는 우리시 상수관 처리계획, 소요수량, 인입관로, 블록화구축을 위한 유량계설치등 기타 세부사항에 대하여는 사업시행인가 신청시 별도 협의하여야 함.	사업시행인가 시 별도 협의	반영	
하수과	별도 의견 없으며, 실시설계 시 하수과와 협의 하시기 바람	실시설계인가시 협의	반영	
고아읍 사무소	별도 의견 없음	별도 의견 없음	반영	