

구미 원평동 일원 도시재정비 촉진지구지정(안)에 대한 의견제시

의 번	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2011. 2. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 본 대상지인 구미역 중심의 구도심지역은 상업 및 주거지역이 혼재되어 있고, 건축물의 경우 경과년수 20년 이상의 노후·불량 건축물이 다수를 차지하고 있으며, 이에 대한 관리체계 및 개발사업의 부재로 인하여 상업 및 주거환경이 악화되고 있는 실정임
- 따라서 노후된 중심상업지에 대한 토지의 효율적 이용과 도심의 도시기능회복을 광역적으로 계획하고 재정비촉진사업을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구로 지정함으로써, 도시의 균형발전을 도모하고 시민의 삶의 질 향상 및 도시경제 활성화 도모 하고자 함.

2. 주요내용

□ 촉진지구의 명칭 : 구미 원평동 도시재정비촉진지구

□ 촉진지구 위치 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	구미 원평동 도시재정비촉진지구	경상북도 구미시 원평동 일원	373,590.5	

3. 재정비촉진지구 현황

□ 인구 및 세대수

면적	거주인구	세대수	세대당 인구수	세입거주인구	세입세대수
373,590.5m ²	3,025인	1,487세대	2.03인/세대	2,207인	1,191세대

□ 도시관리계획 현황

구 분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
총 계	373,590.5	100.0	
준주거지역	59,149.8	15.8	
일반상업지역	299,724.8	80.2	
자연녹지지역	14,715.9	4.0	

□ 건축물 현황

○ 용도별 현황

구 분	계	단독 주택	공동 주택	근린 생활	문화 시설	교육연구 및 복지	숙박 시설	업무 시설	기타
건축물 (개소)	883	362	14	421	4	7	43	11	21
비 율(%)	100	41	1.6	47.7	0.4	0.8	4.9	1.2	2.4

○ 노후도 현황

구 분	계	5년 미만	5-10년 미만	10-20년 미만	20-30년 미만	30년 이상
건축물 (개소)	883	15	29	131	267	441
비 율(%)	100.0	1.7	3.3	14.9	30.2	49.9

○ 구조 현황

구 분	계	조적조	철근 콘크리트	토조	목조	철골	기타
건축물 (개소)	883	419	323	54	42	32	13
비 율 (%)	100	47.4	36.6	6.1	4.8	3.6	1.5

○ 층수 현황

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	기타
건축물 (개소)	883	312	254	189	93	20	15	-
비 율 (%)	100	35.3	28.8	21.4	10.5	2.3	1.7	

○ 건폐율 현황

구 분	계	100 미만	100~200 미만	200~300 미만	300 이상
건축물 (개소)	883	457	273	123	30
비 율(%)	100	51.8	30.9	13.9	3.4

○ 용적률 현황

구 분	계	30 미만	30~50 미만	50~70 미만	70~80 미만	80 이상
건축물 (개소)	883	258	174	351	74	26
비 율(%)	100	29.2	19.7	39.8	8.4	2.9

4. 관련법령 : 의회 의견청취

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조 (재정비촉진지구 지정의 신청)

- ① 시장·군수·구청장(자치구의 "구청장"을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 지정을 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.
 1. 재정비촉진지구의 명칭·위치와 면적
 2. 재정비촉진지구의 지정목적
 3. 재정비촉진지구의 현황 (인구·주택수, 용적률, 세입자 현황 등)
 4. 재정비촉진지구 개발의 기본방향
 5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업 현황
 6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
 7. 부동산 투기에 대한 대책
 8. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 (이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경신청 하고자 하는 경우에는 주민 공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

5. 붙임

1) 위 치 도

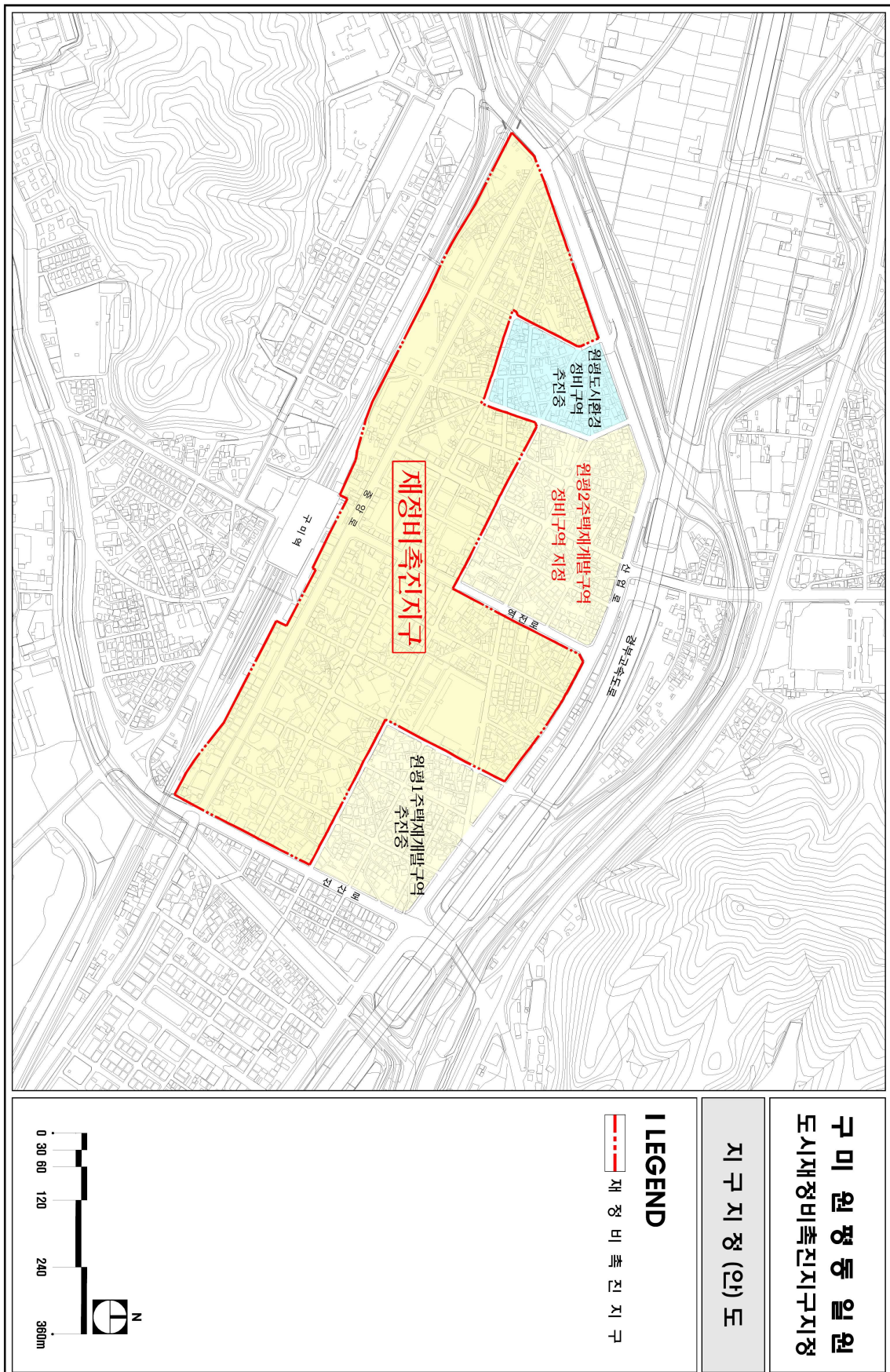
2) 도시재정비촉진지구 지정(안)도

3) 도시재정비촉진지구 지정(안)

위 치 도



도시재정비촉진지구 결정(안)도



구미 원평동 일원 도시재정비 촉진지구지정(안)

I. 재정비촉진지구의 명칭·위치와 면적

1. 재정비촉진지구의 명칭 및 위치, 면적

- ◆ 지구의 명칭 : 구미 원평동 도시재정비촉진지구
- ◆ 위 치 : 경상북도 구미시 원평동 일원
- ◆ 면 적 : 373,590.5m²
- ◆ 사 업 유 형 : 중심지형
- ◆ 사업목표년도
 - 기준년도 : 2010년
 - 목표년도 : 2030년

< 위 치 도 >



II. 재정비촉진지구의 지정목적

1. 재정비촉진지구의 지정목적

- 본 대상지인 구미역 중심의 구도심지역은 상업지역 및 주거지역이 산재되어 있으며, 도심의 중심성이 낮아 단위생활권과 계층형성이 어려워 단핵 도심기능을 수행하고 있음
- 구미시의 인구증가에도 불구하고 기존 도심의 인구는 지속적인 감소추세를 보이고 있으며, 행정, 업무, 상업 등의 중심기능 또한 지속적으로 역할이 축소되고 있음
- 건축물의 경우 노후·불량 건축물이 다수를 차지하고 있고, 이에 대한 관리체계 및 개발사업의 부재로 인하여 상업 및 주거환경이 악화되고 있으며, 주변지역의 기반시설 또한 부족한 실정임
- 우회노선의 부족으로 도심통과교통이 다수 발생하나, 기반시설(도로용량)의 부족으로 서비스수준의 저하 및 불법주차 등 주차효율이 매우 낮으며 도심활동을 위한 보행교통 또한 열악한 실정임
- 신시가지 개발에 따라 점차 도심 지향적 업종의 감소추세와 고차원 서비스산업의 신개발지 이동, 재래시장에 대한 구매력 감소 등 사회전반에 걸친 도심의 역할 축소가 이뤄지고 있음
- 따라서 노후된 중심상업지에 대한 토지의 효율적 이용과 도심의 도시기능 회복을 광역적으로 계획하고 재정비촉진사업을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구로 지정함으로써, 도시의 균형발전을 도모하고 시민의 삶의 질 향상 및 도시경제 활성화 도모

2. 재정비촉진지구 지구계 결정 사유

❖ 지구계 설정사유

- 원평동 재정비촉진지구는 구미시의 구도심지역으로 경부선철도와 경부고속국도가 남북으로 시가지를 연계하고 있으며, 서측의 구미천과 동측의 금오천이 시가지를 구획하고 있음
- 대상지는 상업지역 및 준주거지역이 혼재된 지역으로 준주거지역은 주택재개발2개소, 도시환경정비사업1개소가 사업추진 중에 있어 사업구역을 경계로 구역설정
 - ➔ 원평2주택재개발정비사업 : 정비구역지정 고시(경상북도고시 제2010-401호)로서 원활한 사업추진을 위해 촉진지구에서 제척
 - ➔ 원평1주택재개발정비사업 : 2008년12월31일 정비구역지정 최초제안 (2010.6.18 도시계획위원회 심의)한 구역으로서 원활한 사업추진을 위해 촉진지구에서 제척

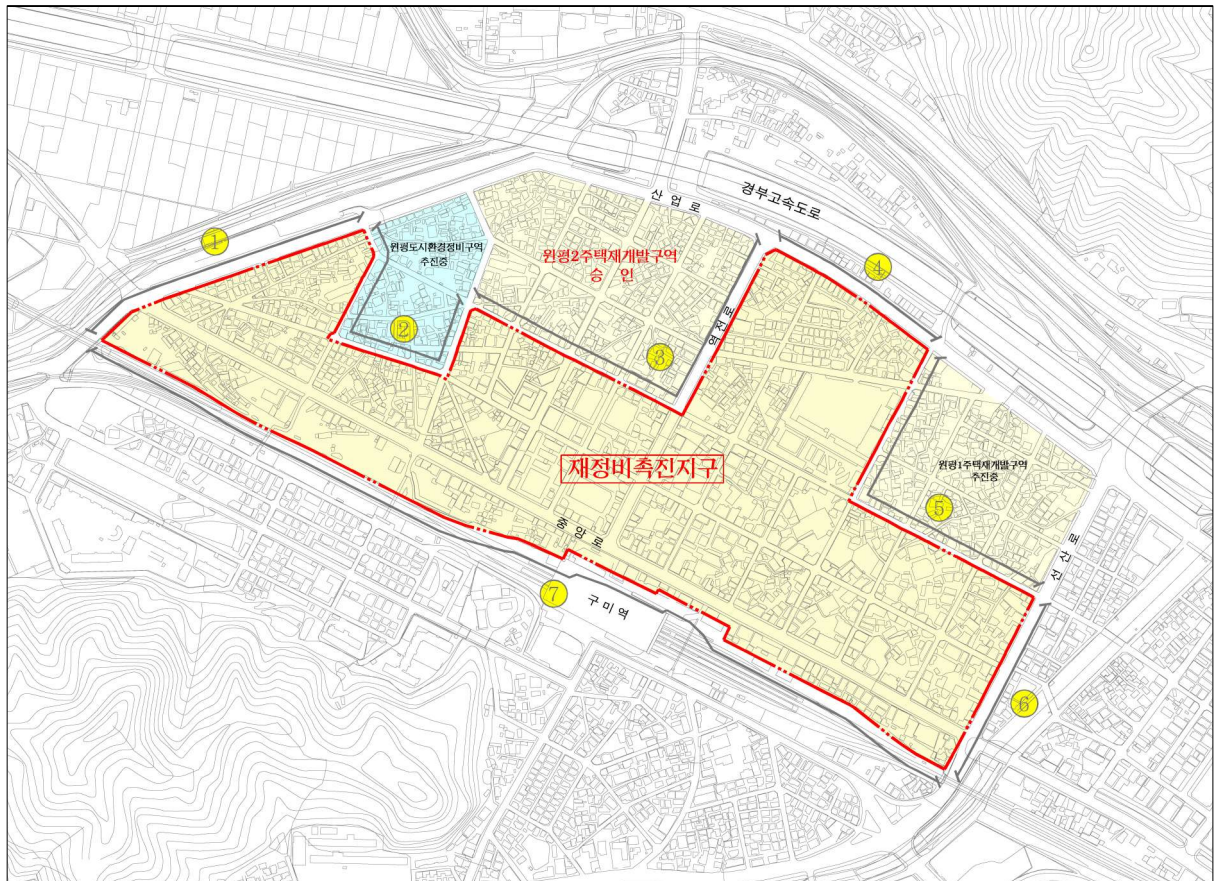
→ 원평도시환경정비사업 : 2007년12월31일 정비구역지정 최초제안 (2009.11.09 정비구역지정 신청)한 구역으로서 원활한 사업추진을 위해 촉진지구에서 제척

- 남측 경부선철도변 완충녹지(미집행 도시계획시설)를 포함하여 지구계 설정
- 동측과 서측은 주요 간선도로 (대로3-4호선, 중로1-4호선)을 경계로 지구계 설정

<지구계 결정 사유>

구 분	결 정 사 유
①	중로 1-4호선 경계
②	원평 도시환경정비사업구역 경계
③	원평2 주택재개발사업구역 경계
④	대로 3-7호선 경계
⑤	원평1 주택재개발사업구역 경계
⑥	대로 3-4호선 경계
⑦	도시계획시설(경부선철도) 경계

<지구계 결정 사유도>



Ⅲ. 재정비촉진지구의 현황 (인구, 주택수, 용적률, 세입자 현황 등)

1. 대상지 현황분석

가. 자연환경

❖ 위치 및 면적

- 위 치 : 경상북도 구미시 원평동 일원
- 면 적 : 373,590.5㎡

❖ 표고 및 경사분석

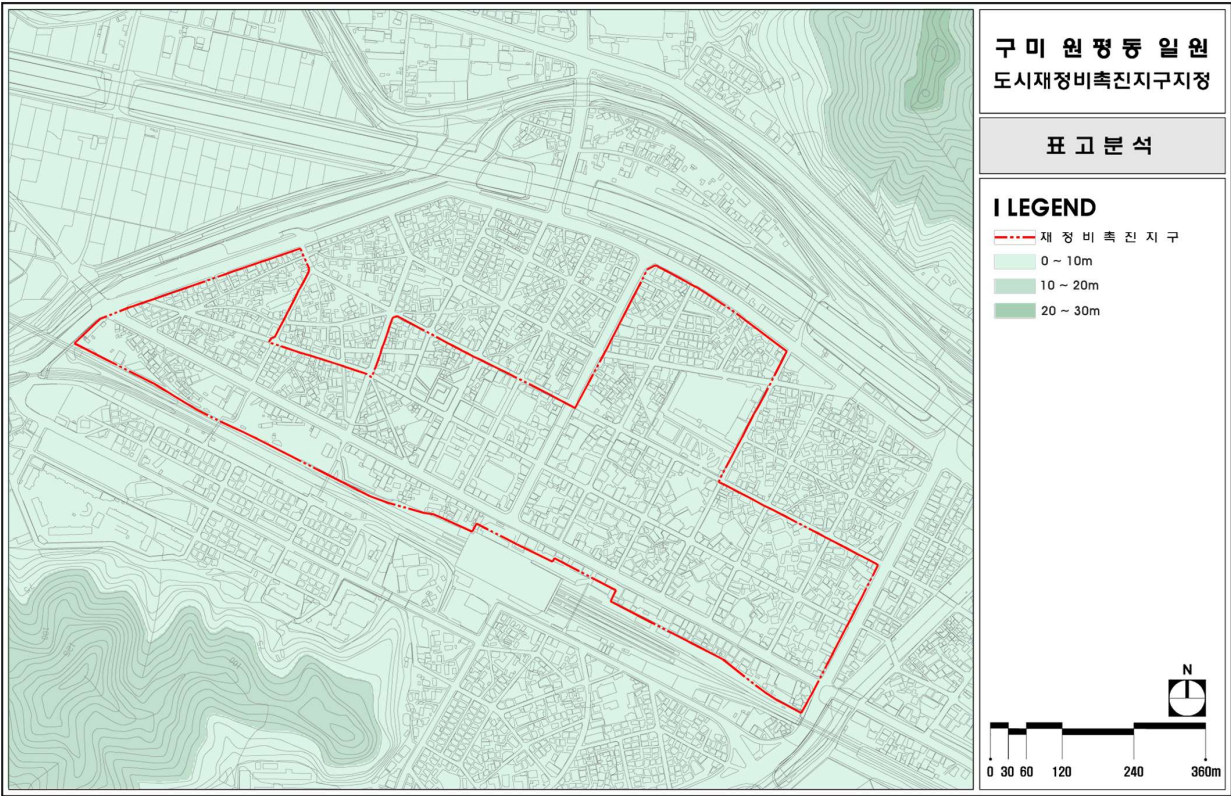
- 대상지의 전체가 표고는 10m 미만의 저지대로로 분석됨

【 표고분석 】

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
0~10m 미만	373,590.5	100.0	
10~20m 미만	—	—	
20~30m 미만	—	—	
합 계	373,590.5	100.0	

자료 : 1/5000 수치지도상에서 GIS분석에 의한 면적

【 표고분석도 】



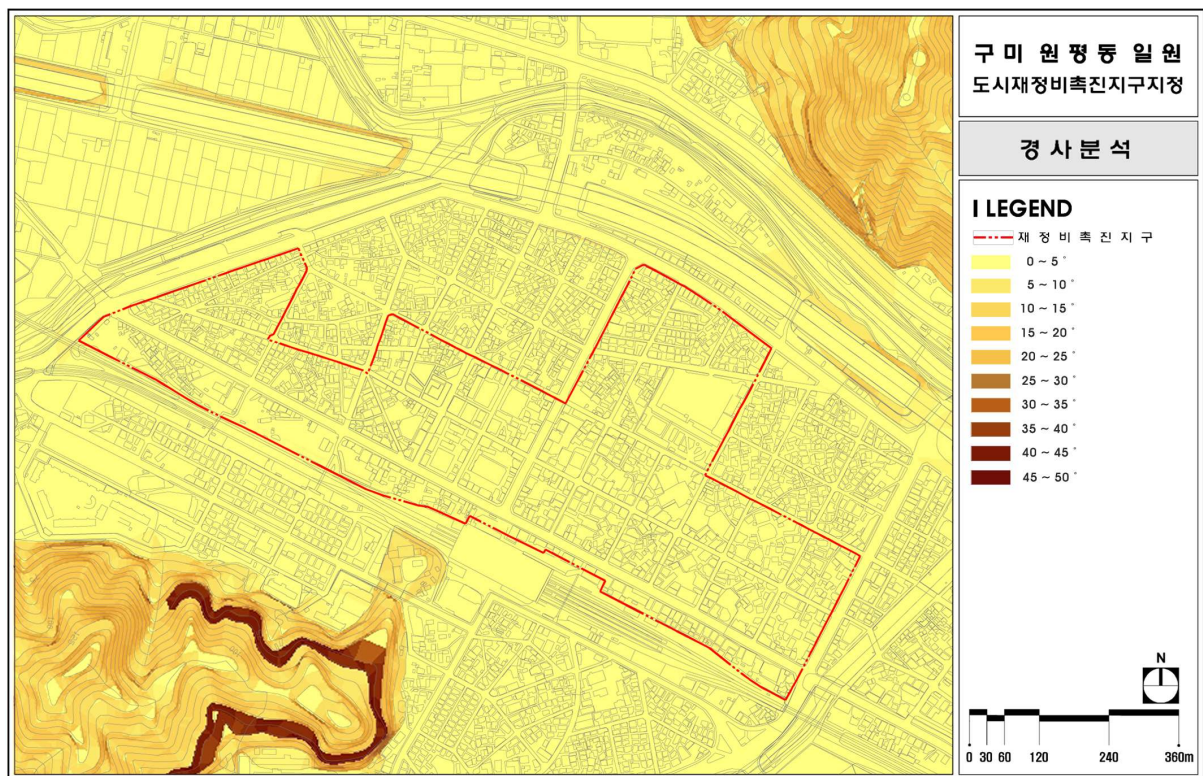
○ 대상지의 경사분석 결과, 대상지 전역이 경사 5도 미만의 평지로 나타남

【 경사분석 】

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
5도 미만	373,590.5	100.0	
5도~10도 미만	—	—	
10도~15도 미만	—	—	
15도~20도 미만	—	—	
20도 이상	—	—	
합 계	373,590.5	100.0	

자료 : 1/5000 수치지도상에서 GIS분석에 의한 면적

【 경사분석도 】



나. 인구 및 주택

구미시 인구현황

- 구미시의 2009년 12월말 현재 인구는 401,222인이며, 최근 10년간 연평균 증가율은 1.91%를 보이고 있음
- 2009년 12월말 현재 구미시의 세대수는 151,440세대이며, 최근 10년간 연평균 증가율은 3.4% 증가하였고 가구당 인구수는 3.0인에서 2.6인으로 둔화되는 경향을 보임

[구미시 인구 현황]

구분(년)	인구수	세대수	세대당 인구수	세대 증가율(%)
2000	341,034	112,223	3.0	0.25
2001	348,489	116,059	3.0	3.42
2002	354,746	118,921	3.0	2.47
2003	360,221	122,042	3.0	2.62
2004	370,088	127,745	2.9	4.67
2005	378,560	134,065	2.8	4.95
2006	391,368	143,411	2.7	6.97
2007	396,884	147,127	2.7	2.59
2008	398,949	149,224	2.7	1.43
2009	401,222	151,440	2.6	1.49

자료 : 구미시, 통계연보, 2010

사업대상지 인구현황

- 2008년말 기준 대상지 내 총 인구는 3,025인이며 총 세대수는 1,487세대로 세대당 인구수는 2.03인임
- 대상지 내 세입거주인구는 2,207인이고 세입세대수는 1,191세대로 대상지 전체 거주인구의 73.0%, 세입세대수의 80.1%를 차지하고 있음
- 높은 세입자 및 세입세대수 비율은 대상지가 도시 중심지로 상업지역을 포함하고 있어 타 지구 사례에 비해 높게 나타남

[인구 및 세대수]

면적	거주인구	세대수	세대당 인구수	세입거주인구	세입세대수
373,590.5m ²	3,025인	1,487세대	2.03인/세대	2,207인	1,191세대

다. 도시관리계획 현황

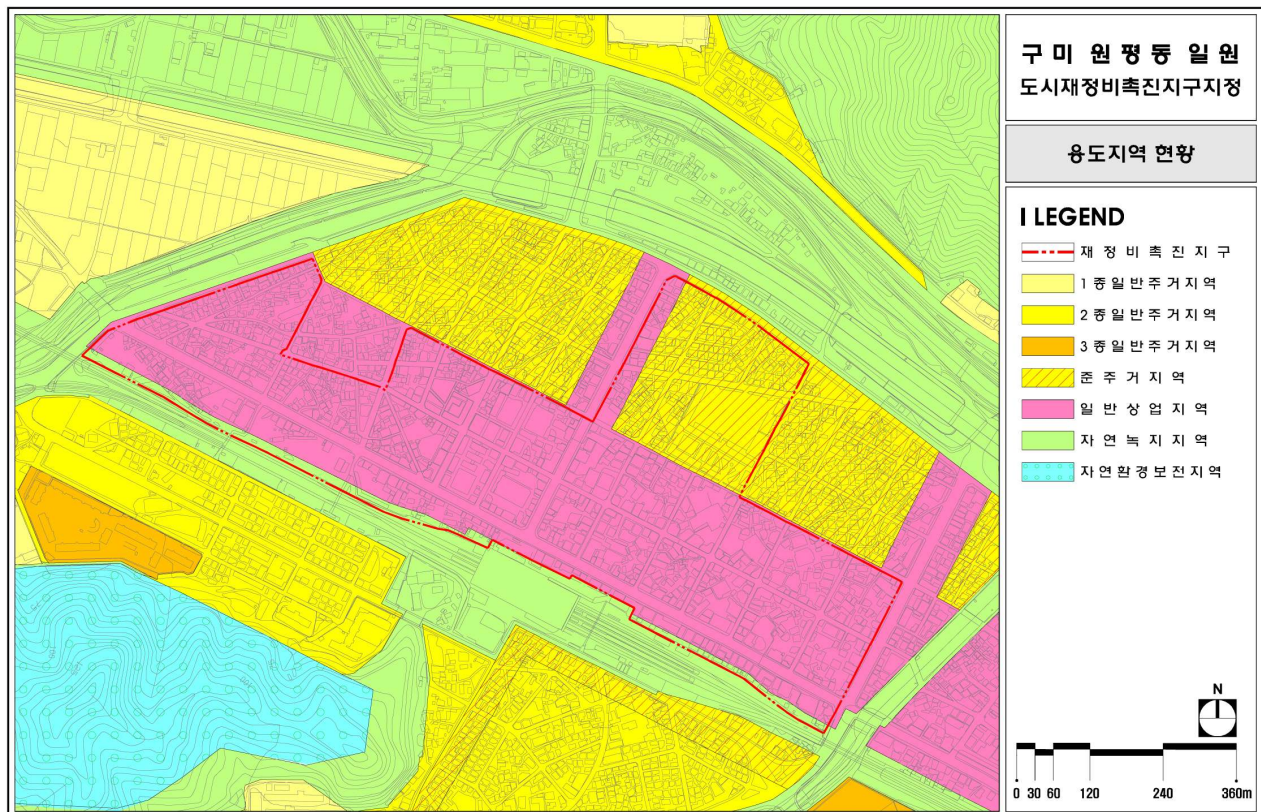
▣ 용도지역 및 지구현황

- 대상지내 용도지역은 준주거지역(15.8%), 일반상업지역(80.2%), 자연녹지지역(3.9%)로 이루어져 있음

【 용도지역현황 】

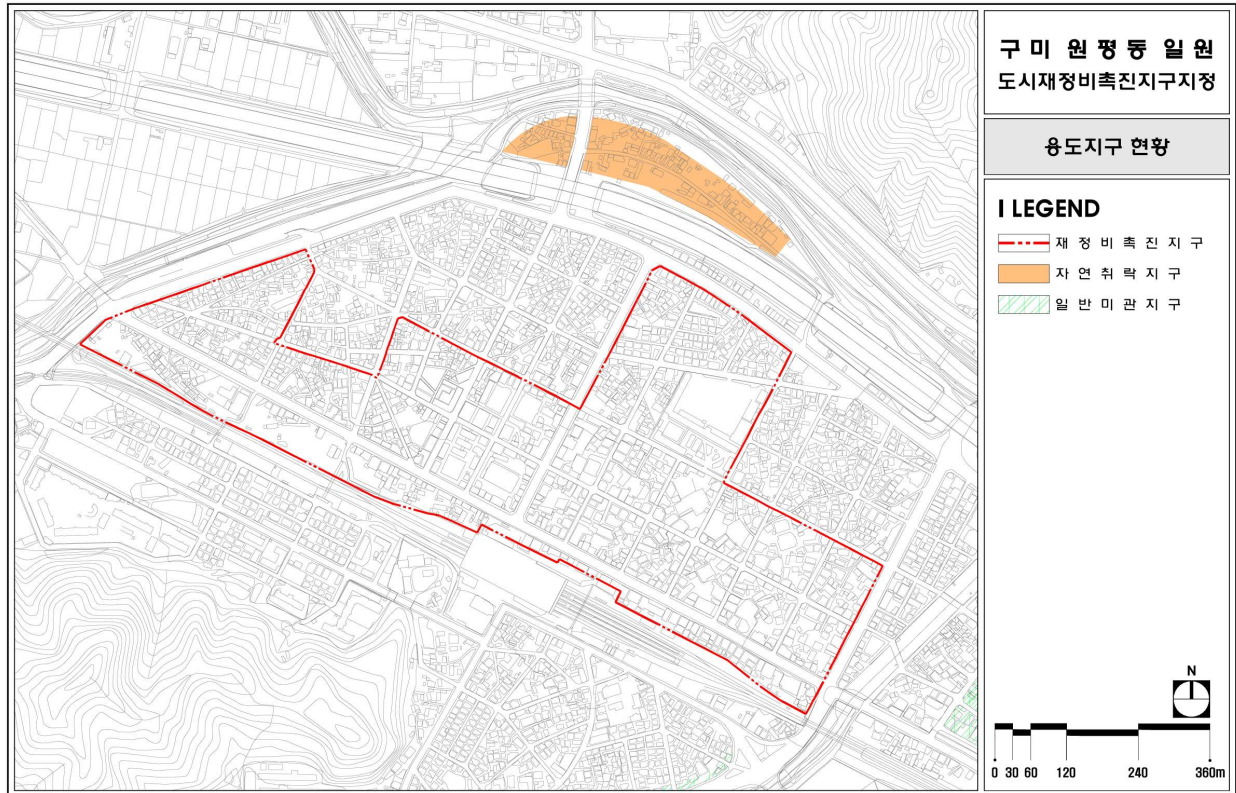
구 분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
총 계	373,590.5	100.0	
준주거지역	59,149.8	15.8	
일반상업지역	299,724.8	80.2	
자연녹지지역	14,715.9	4.0	

【 용도지역현황도 】



○ 대상지내 용도지구는 전무함

【 용도지구 현황도 】



기반시설현황

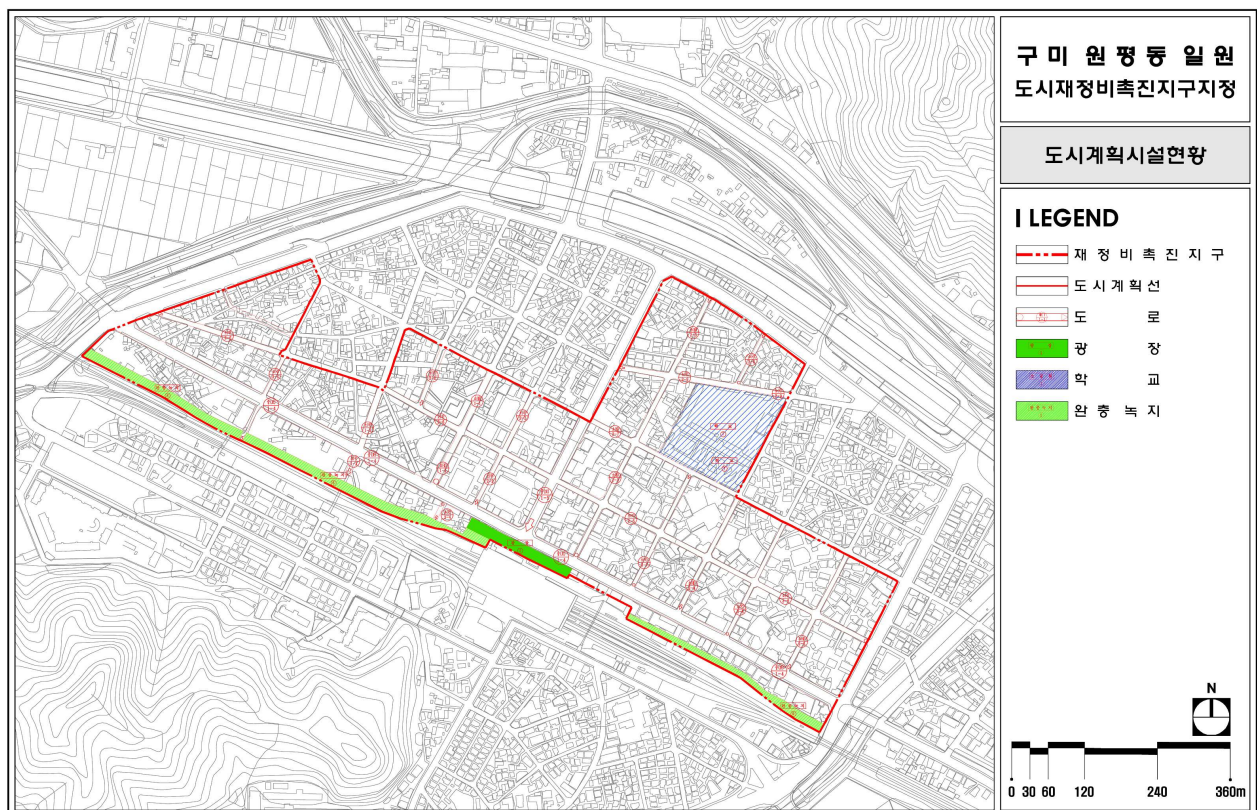
○ 대중로 2개 노선, 소로 17개소 노선으로 총 19개 노선

류 별	합 계	중로	소로
총 계	15	2	13

○ 학교 1개소, 완충녹지 1개소, 광장 1개소

구 분	학 교	광 장	완충녹지
총 계	1	1	1

【 기반시설 현황도 】



라. 토지 현황

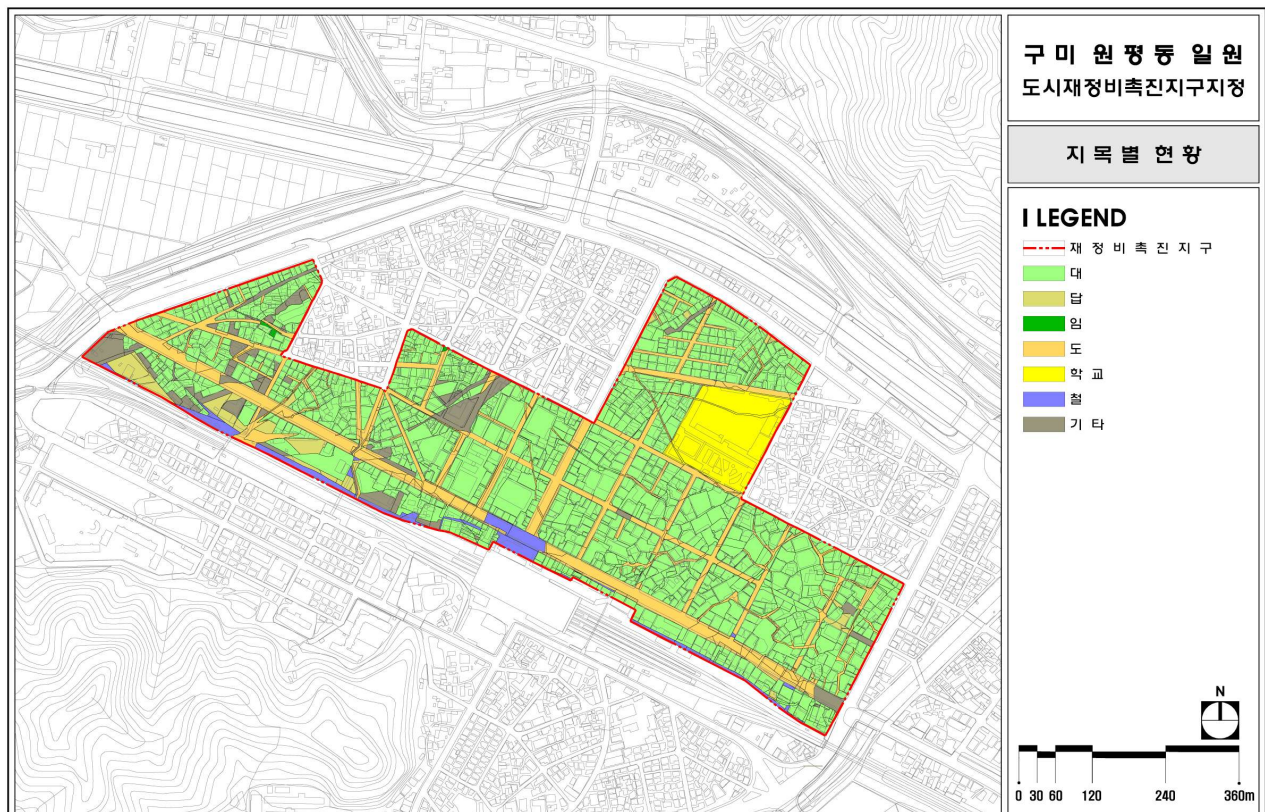
◆ 지목별 토지현황

○ 대상지의 지목은 대지 66.1%, 도로 17.8%, 학교 5.6%로 대부분 대지와 도로로 이루어져 있음

【 지목별 토지현황 】

구 분	계	대지	도로	학교	임야	기타
면 적(m ²)	373,590.50	246,799.20	66,623.90	20,986.00	244.30	38,937.10
비 율(%)	100.0	66.1	17.8	5.6	0.1	10.4

【 지목별 토지현황도 】



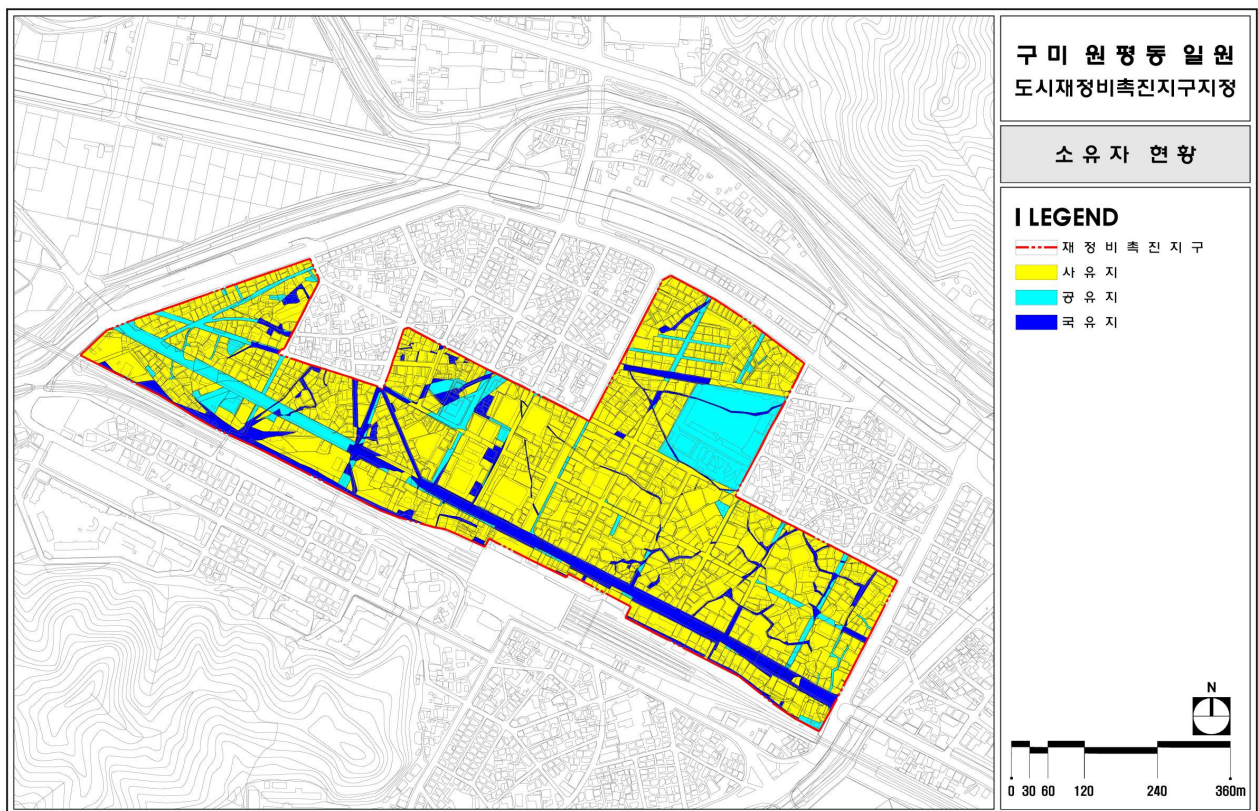
소유자별 토지현황

○ 대상지의 소유자는 사유지 74.5%, 국·공유지 25.5%로 사유지가 대부분을 차지하고 있음

【 소유자별 토지현황 】

구 분	소 계	사유지	국유지	공유지	기타
면 적(m ²)	373,590.5	278,017.8	43,141.3	52,431.4	
비 율(%)	100.0	74.5	11.5	14.0	

【 소유자별 토지현황도 】



마. 건축물 현황

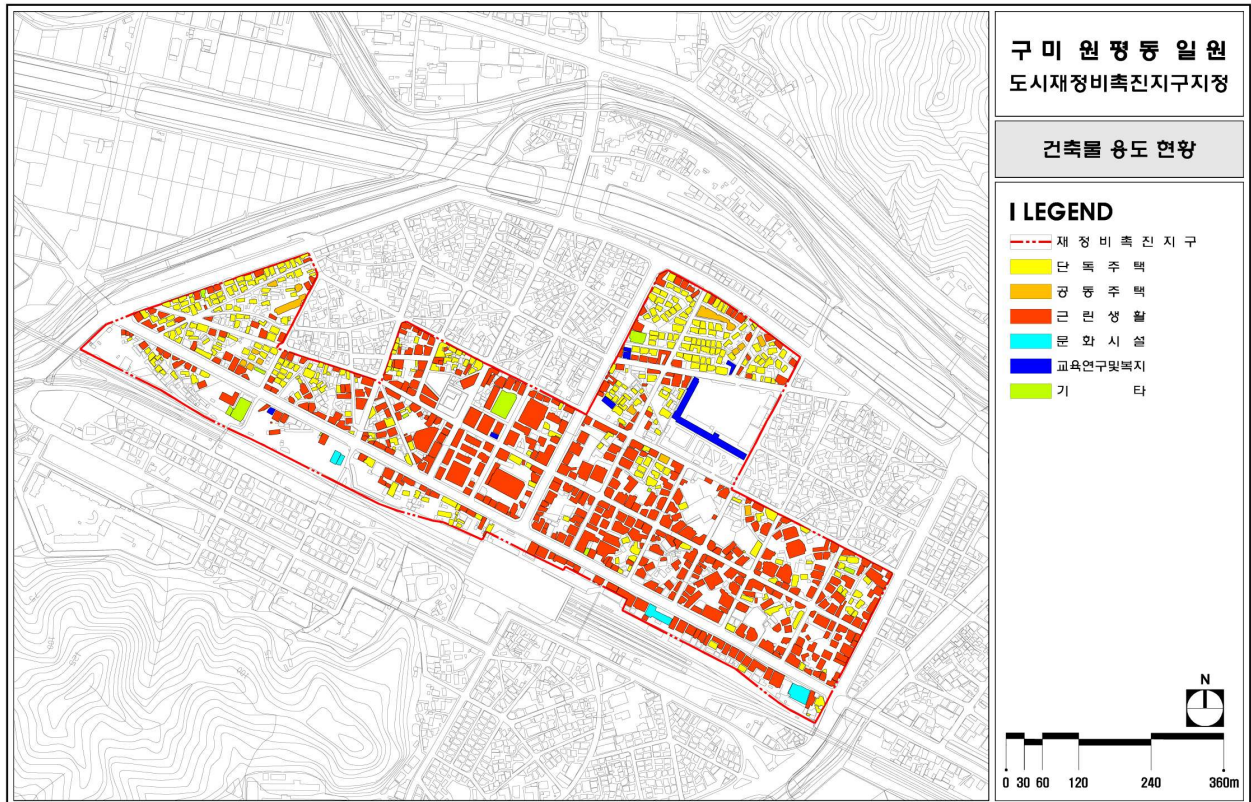
▣ 용도 현황

- 대상지의 전체 건축물은 883개소가 있음
- 대상지의 건축물 용도는 근린생활 47.7%, 단독주택 41.0%, 공동주택 1.6% 순임

【 건축물 용도현황 】

구 분	계	단독 주택	공동 주택	근린 생활	문화 시설	교육 연구 및 복지	숙박 시설	업무 시설	기타
건축물 (개소)	883	362	14	421	4	7	43	11	21
비율(%)	100	41	1.6	47.7	0.4	0.8	4.9	1.2	2.4

【 건축물 용도현황도 】



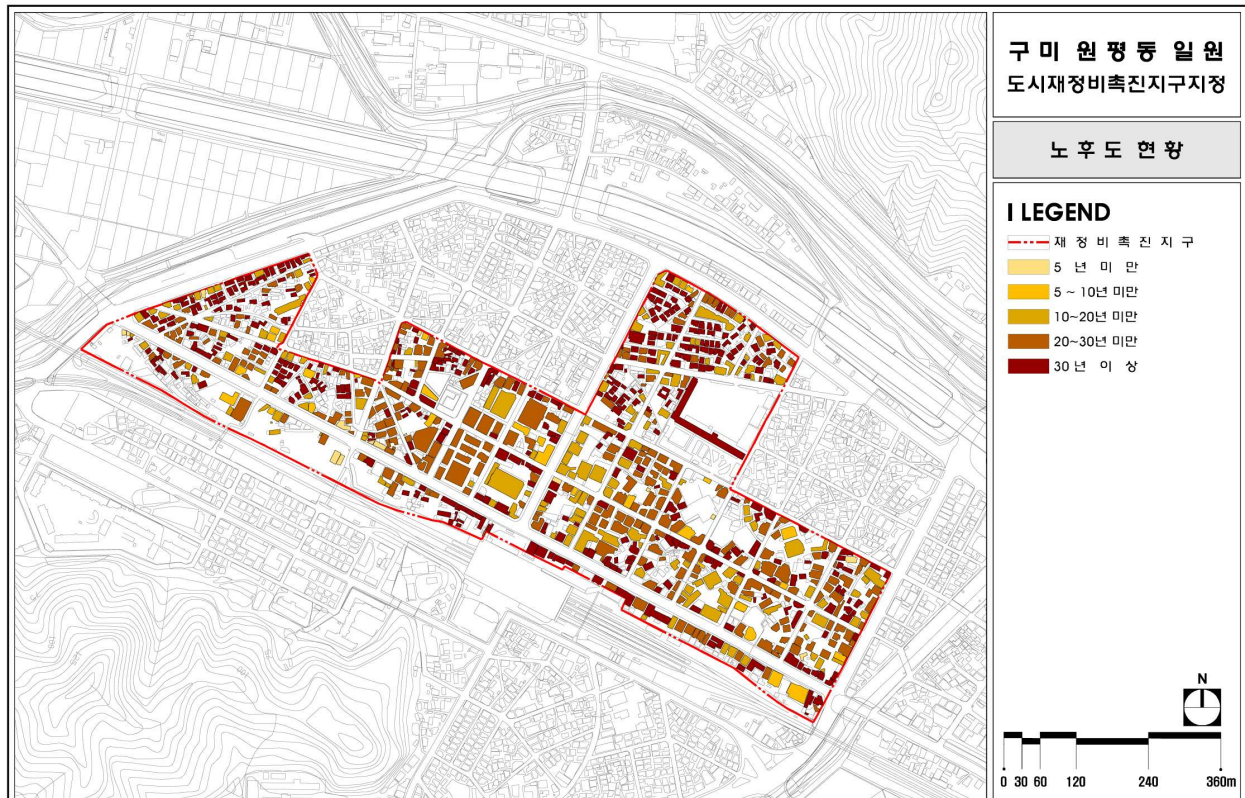
노후도 현황

- 대상지의 건축물 노후도는 30년이상 49.9%, 20-30년미만 30.2%, 10-20년미만 14.9% 순이며, 20년이상 노후된 건축물이 대상지 전체 건축물의 80.1%를 차지함

【 건축물 노후도현황 】

구 분	계	5년 미만	5~10년 미만	10~20년 미만	20~30년 미만	30년 이상
건축물 (개소)	883	15	29	131	267	441
비 율(%)	100	1.7	3.3	14.9	30.2	49.9

【 건축물 노후도현황도 】



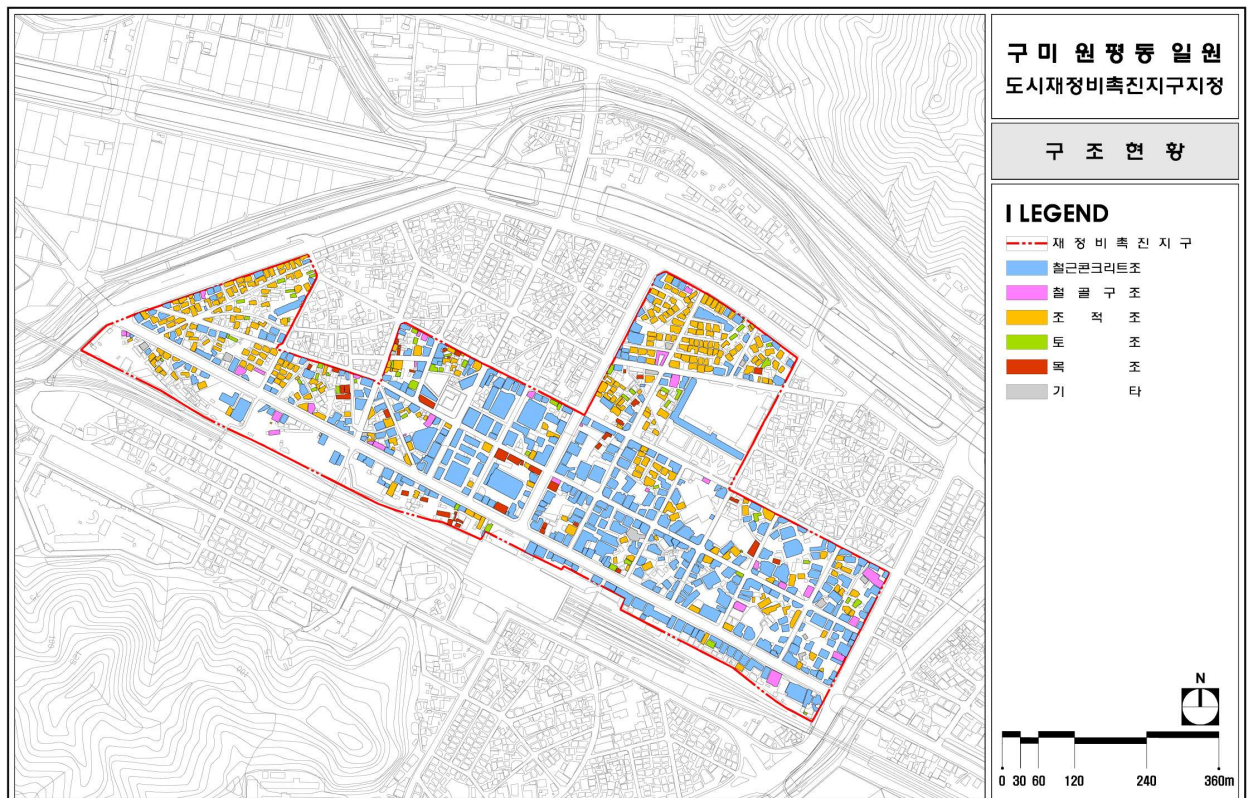
구조 현황

- 대상지의 건축물 구조는 철근콘크리트조 36.6%, 조적조 47.4%로 대부분을 차지하고 있고, 토조 6.1 목조 4.8, 철골 3.6% 순임

【 건축물 구조현황 】

구 분	계	조적조	철근 콘크리트	토조	목조	철골	기타
건축물 (개소)	883	419	323	54	42	32	13
비 율(%)	100	47.4	36.6	6.1	4.8	3.6	1.5

【 건축물 구조현황도 】



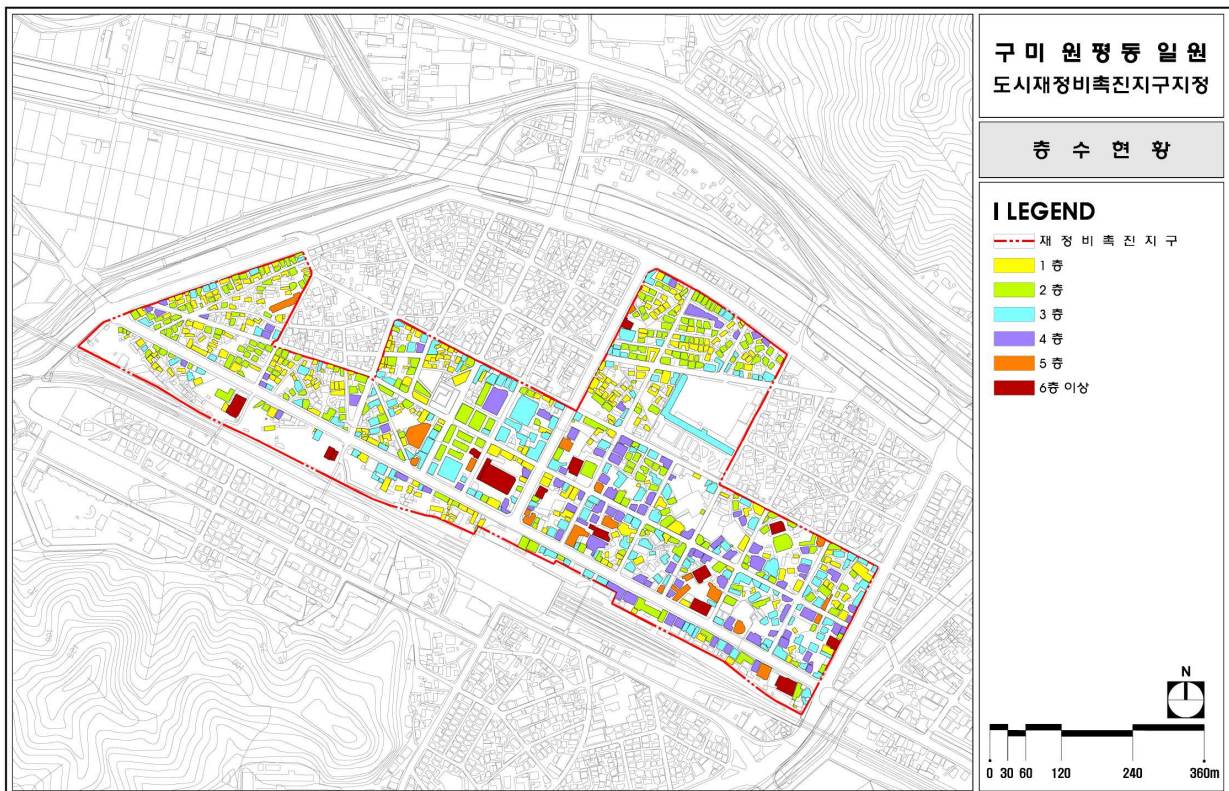
층수 현황

- 대상지의 건축물 층수는 1층 35.3%, 2층 28.8%, 3층 21.4% 순이며, 3층이하 건축물이 대상지 전체 건축물의 85.5%를 차지함

【 건축물 층수현황 】

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	기타
건축물 (개소)	883	312	254	189	93	20	15	—
비 율(%)	100	35.3	28.8	21.4	10.5	2.3	1.7	

【 건축물 층수현황도 】



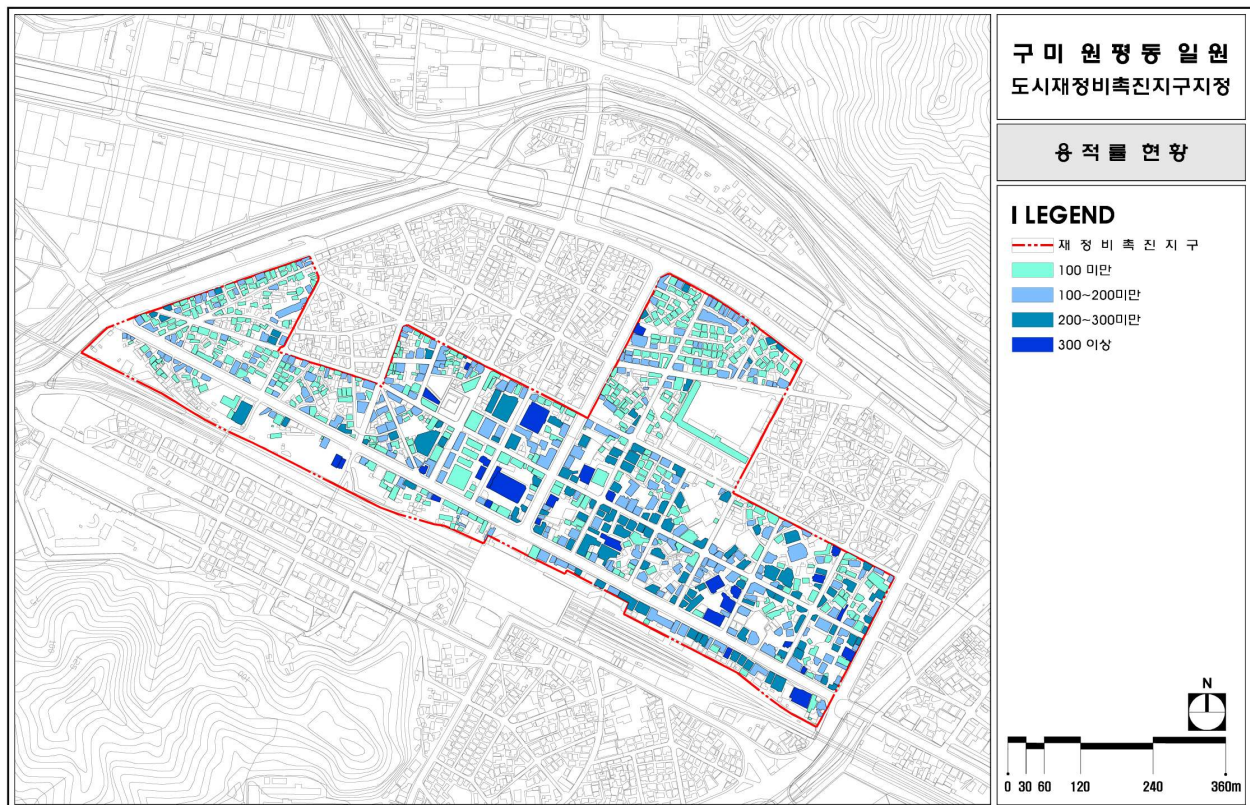
용적률 현황

○ 대상지의 건축물 용적률은 100% 미만인 51.8%, 100~200% 미만인 30.9%를 차지함

【 건축물 용적률현황 】

구 분	계	100 미만	100~200 미만	200~300 미만	300 이상
건축물 (개소)	883	457	273	123	30
비 율(%)	100	51.8	30.9	13.9	3.4

【 건축물 용적률현황도 】



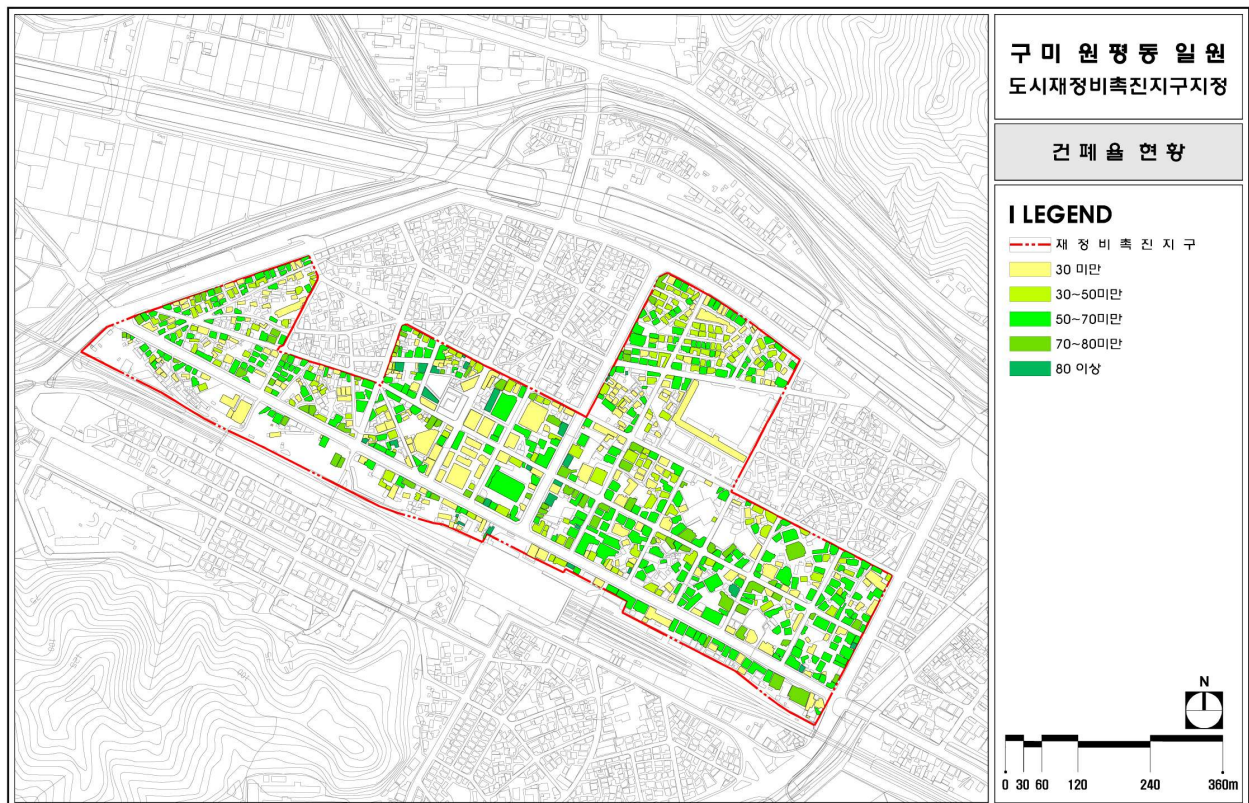
건폐율 현황

- 대상지의 건축물 건폐율은 50~70% 미만인 39.8%, 30% 미만인 29.2%, 30~50% 미만인 19.7%로 70% 미만 건축물이 대상지의 88.7%를 차지함

【 건축물 건폐율현황 】

구 분	계	30 미만	30~50 미만	50~70 미만	70~80 미만	80 이상
건축물 (개소)	883	258	174	351	74	26
비 율(%)	100	29.2	19.7	39.8	8.4	2.9

【 건축물 건폐율 현황도 】



바. 도시계획시설현황

도로시설 현황

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)
합계	19	9,705	128,914	4	5,308	97,490	5	2,521	20,168	10	1,876	11,256
중로	2	4,441	88,820	2	4,441	88,820	—	—	—	—	—	1
소로	17	5,264	40,094	2	867	8,670	5	2,521	20,168	10	1,876	11,256

학교별 현황

○ 대상지내 초등학교 1개교가 위치함

학교명	소재지	도시계획시설 (학교) 결정고시일 (신축년월일)	대지면적 (m ²)	건축규모	학생수	학급수	학급당 인원	비 고
구미초	원평동 205-1	경북고 270 (78. 9. 15)	20,900.0	지상 4층 지하층	233	10(1)	23	공립

※ 학급수의 ()는 특수학급수

공원·녹지 현황

○ 대상지내 녹지(완충녹지) 1개소 위치함

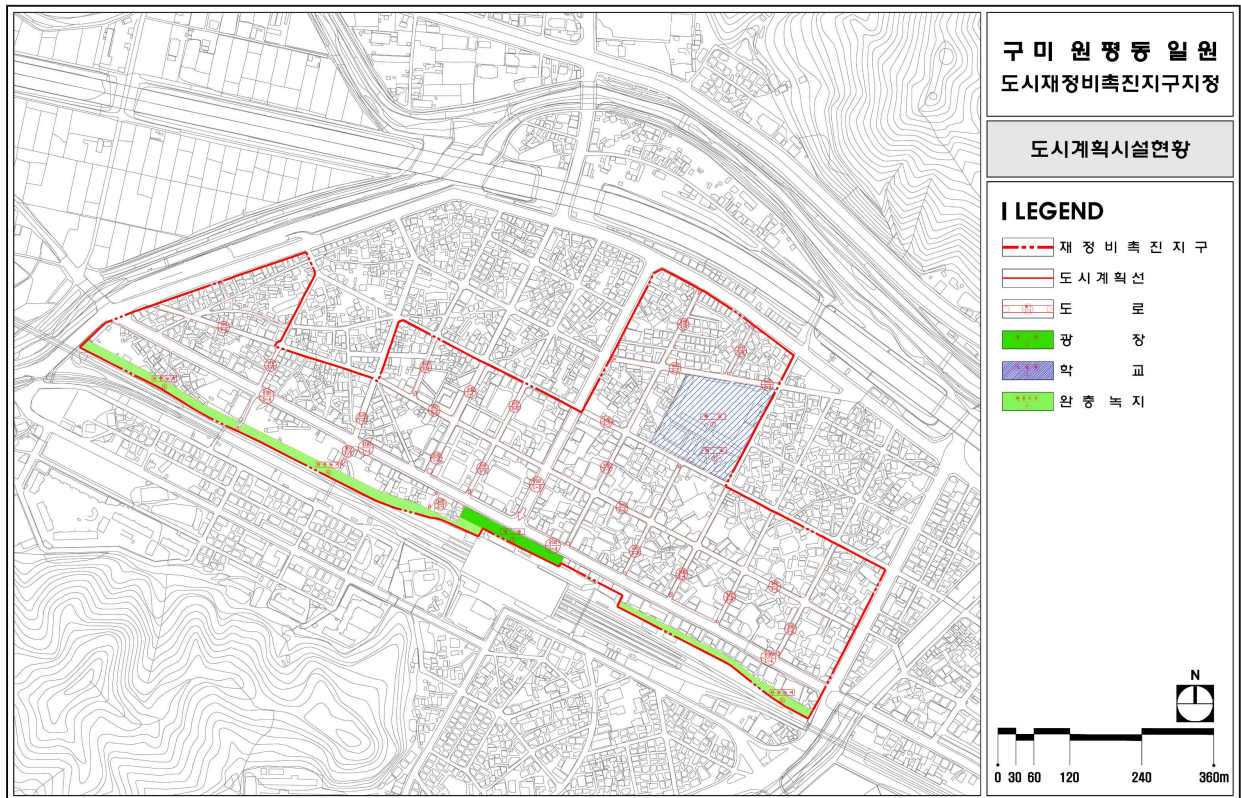
구 분		개소수	면적(m ²)	비고
시설	시설의세분			
녹지	완충녹지	1	546,746	건교고 524(73.12.31)

광장 현황

○ 대상지내 광장(교통광장) 1개소 위치함

구 분		개소수	대지면적(m ²)	비 고
시 설	시설의 세분			
광 장	교통광장	1	3,600.0	건교부524(73.12.31)

【 도시계획시설 현황도 】



사. 정비사업 추진현황

정비계획 현황

- 본 사업대상지 내에는 재정비촉진사업 및 도시정비사업 추진현황은 없으며, 사업대상지 인접 원평2동 주택재개발정비사업, 원평구역 도시환경 정비사업, 원평1구역 주택재개발 정비사업 등 총3개소의 도시정비사업이 추진중에 있음

정비구역명	위 치	면적(m ²)	세대수	최초제안	사업시행예정일	주요추진현황	시 행 자	비 고
3구역	-	170,098	4,666	-	-	-	-	-
원평2동 주택재개발 정비사업	원평동 7-43번지 일원	80,017	2,211	2007.11.30	정비구역고시일로부터 4년 이내	2010.08.26 정비구역지정 (경상북도2010-401호)	원평2동 주택재개발 조합설립 추진위원회	조합설립 추진위원회 구성승인 신청
원평구역 도시환경 정비사업	원평동 24번지 일원	31,445	851	2007.12.31	정비구역고시일로부터 4년 이내	2009.11.09 정비구역지정 신청	원평구역 도시환경 정비사업 조합설립 추진위원회	정비구역 지정 신청
원평1구역 주택재개발 정비사업	원평동 330-2번지 일원	58,636	1,512	2008.12.31	정비구역고시일로부터 4년 이내	2010.06.18 경상북도 도시계획위원회 심의(재심의)	원평1구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회	정비구역 지정 신청



IV. 재정비촉진지구 개발의 기본방향

1. 재정비촉진지구 개발의 기본방향

개발방향 설정



■ 활기찬 도심기능 강화

- 구미역사를 중심으로 도심기능강화 및 시가지정비를 통한 구미시의 중추기능 수행
- 도심지향적 업종의 감소추세와 고차원 서비스산업의 신개발지 이동 현상을 방지하고 도심으로의 인구유입을 위하여 도시제반여건의 정비와 적정용도 배분
- 접근이 편리하며 쾌적한 환경을 제공함과 동시에 문화·위락시설의 도입으로 매력 있는 도심환경 창출
- 기존 서비스산업을 보호·육성하고 유망 문화산업을 유치하기 위하여 상징적 테마거리 조성

■ 쾌적한 주거환경 조성

- 도시환경정비사업·주택재개발사업 등 다양한 정비사업을 통한 쾌적한 주거환경을 조성함으로써 도심 공동화현상을 방지하고 노후불량 주거환경의 개선 도모
- 상업·업무기능과 조화되는 복합적인 주거공간을 제공함으로써 도심경관의 창출과 무질서한 주택의 난립 방지
- 적정 개발밀도계획수립 및 도로, 공원·녹지, 커뮤니티시설 등 기반시설의 확충을 통한 쾌적한 정주환경 조성

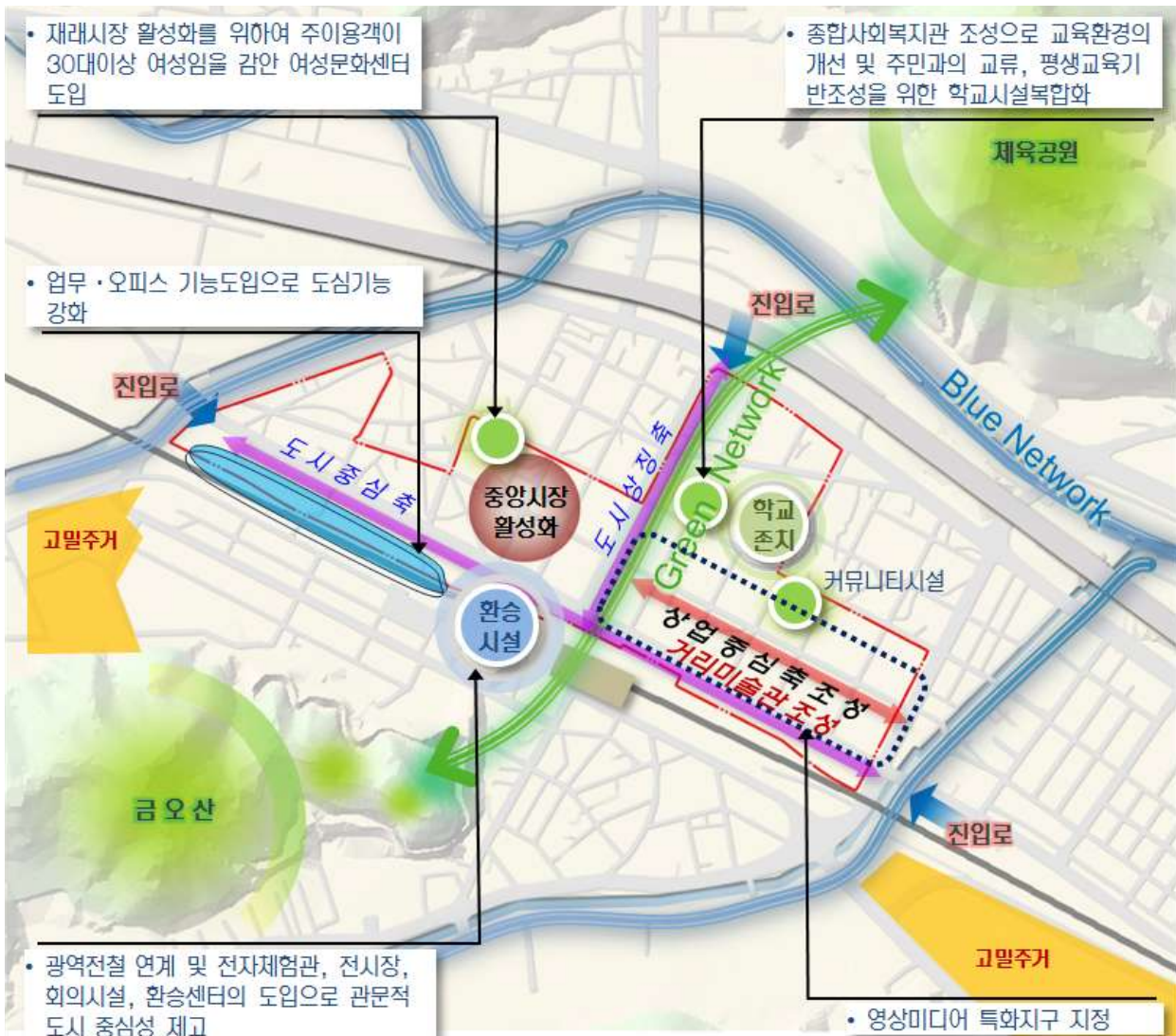
■ 저탄소 녹색도시 구현

- 주변자연환경과 조화되고 녹색도시 구현을 위하여 금오산~구미천에 이르는 Green-Blue Network 조성
- 안전한 보행자 공간의 확보를 위해 보행자 전용도로 및 보도확폭, 문화로 상업중심축 조성을 위한 「걷고 싶은 거리」 조성
- 구미역사 복합환승시설계획으로 관문적 도시 중심성을 제고하며, 중앙로 등 가로환경 정비를 통해 상징적 가로 조성
- 역사주변 중심광장과 상업시설 주요 결절부 공원 조성을 통한 오픈스페이스 확보 및 커뮤니티 공간 조성

주요 공간별 개발방향

구 분	지침사항
중심지	- 문화·위락·업무 등 인구유입시설 도입과 중앙시장 현대화사업으로 활성화 유도 - 물리적·비물리적 계획을 포함, 주민참여를 통해 상업기능활성화 도모 - 문화로를 중심으로 지역의 특색있는 명소조성
교통·공공시설	- 복합환승시설계획으로 관문적 도시 중심성 제고, 중앙로 등 정비를 통해 상징적 가로 조성 - 정비사업과 연계한 도로망 정비 - Set-back을 통한 보행환경개선 - 각 계층이 이용가능한 복합커뮤니티시설 계획
공원녹지	- 인근 녹지·하천과 연계한 Green-Blue Network구축 - 고속도로 / 철도변 완충녹지 계획으로 쾌적한 도시공간 창출

공간별 개발방향 구상도



2. 부문별 기본구상

가. 토지이용구상

기본방향

- 구미시의 중심으로서의 역할수행을 위한 도심기능을 담당할 수 있도록 기능 및 토지용도 부여
- 첨단 문화산업도시 이미지에 부합되는 특화한 커뮤니티 공간개발과 보존의 조화를 통한 계획적 토지이용계획 수립
- 주변여건을 반영하여 기 추진된 정비사업구역과의 조화를 도모하고 체계적 도시환경 조성을 통한 토지이용의 극대화
- 도심기능의 활성화를 위해 지구 또는 가로별 특성화를 유도하고 도시매력 증진을 위해 기반시설의 적극적 확보

<토지이용구상(안) 예시>

구	분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합	계	373,590.5	100.0	—
주	상	174,556	46.7	—
시	장	29,255	7.8	중앙시장
공 시 용	소	169,779.5	45.4	—
	도	83,471.5	22.3	—
	공	26,313	7.0	—
	주	2,139	0.6	약 90면
	완	18,933	5.1	—
	학	20,835	5.6	구미초교
	문	2,867	0.8	—
	화	3,452	0.9	—
공 설 지	복	3,881	1.0	—
	지	7,888	2.1	—
	시			

<토지이용구상(안)도>



나. 재정비촉진구역에 관한 구상

❖ 기본방향

- 현황도로 경계를 고려하여 현실적 사업구역 설정하여 촉진구역으로 계획
- 촉진지구 전체의 토지이용계획 및 동질적 생활권 고려
- 촉진구역의 정형화로 토지이용의 효율성 제고
- 촉진구역별 기반시설부담에 대한 형평성 제고
- 기존 재개발 예정구역의 사업진행상황 고려
- 용도지역 현황에 따라 주택재개발 및 도시환경 정비사업으로 사업추진
- 촉진구역 이외 촉진구역 지정기준 미달지역 및 기존 개발완료지역 존치지역관리

❖ 구역지정 기준

- 촉진구역 : 아래와 같은 사업 요건이 충족되는 지역으로 정비계획 수립대상 지역
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
 - 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업
 - 「도시개발법」에 의한 도시개발사업

■ 재정비 촉진구역 결정 기준

1 단계	• 재정비촉진계획수립지침 5-1-1에 의거 지형행정구역사업규모, 주민의견과 부담능력 등 종합적으로 고려
□	
2 단계	• 주민의견수렴 (주민설명회 및 주민대표자 간담회 / 주민공람, 주민공청회)
□	
3 단계	• 관련법령에 부합하며 원활한 사업추진이 가능토록 사업단위 설정

■ 재정비촉진계획 수립지침 5-1-1

- 1) 건축물의 연령·구조설비에 의한 불량률의 정도와 과밀정도, 상하수도·도로 등 기반시설의 설치와 이용상태, 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안전성과 위생상33태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단
- 2) 촉진구역에는 원칙적으로 공원·녹지를 포함하여서는 아니된다. 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진, 공원·녹지의 재배치 등을 위하여 필요한 경우 이를 포함하여 계획할 수 있다.
- 3) 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정한다.
- 4) 도시계획시설사업으로 시행되는 기반시설 외에 촉진사업의 시행으로 도로 등 기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 촉진구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 기반시설을 설치할 수 있도록 구역을 정한다.
- 5) 지정하고자 하는 촉진구역 경계 부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 한다. 다만, 개설된 도로는 가급적 촉진구역에서 제외하고 개설되지 아니하거나 개량되어야 할 계획도로인 경우에는 구역에 포함시킬 수 있다.
- 6) 촉진구역의 형태는 촉진사업 시행시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정한다.
- 7) 촉진구역의 경계선은 가급적 도로 등의 기반시설을 기준으로 하되, 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정한다.
- 8) 대상구역을 구획할 때에는 당해 구역의 생활권 등을 함께 고려한다.
- 9) 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 한다.

○ 존치지역

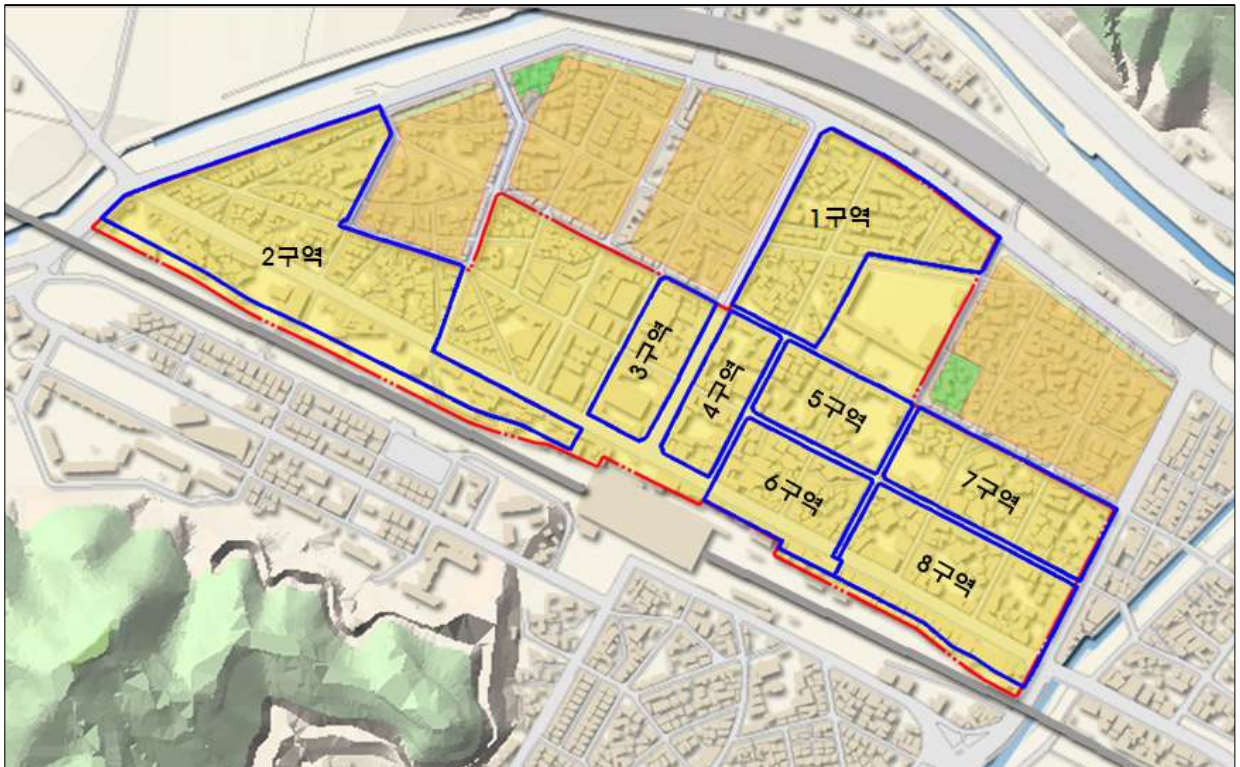
- 촉진사업의 추진 필요성은 인정되나 촉진구역 지정요건이 충족되지 않는 경우로 향후 사업실현성을 고려하여 지정하는 지역, 추후 촉진구역의 지정요건 충족 시 촉진구역 지정과 촉진계획 수립

- 촉진구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 ①항 규정에 의한 재정비촉진계획 수립
- 존치정비 및 존치관리구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 규정에 의한 기본계획상 개발방향 제시

❖ 구역지정 계획

- 대상지는 준주거지역 및 상업지역 혼재지역으로서 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 준주거지역은 주택재개발정비구역, 상업지역은 도시환경정비사업구역으로 설정하되, 주민의견수렴 및 사업추진 동향 등을 종합적으로 고려하여 촉진구역 지정

< 재정비촉진구역 지정구상(안)도 >



❖ 사업요건 및 지역특성을 고려한 사업방식 도입

- 기성시가지 여건에 맞는 사업방식 도입
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」에 의한 도시계획시설사업

❖ 사업시행계획

사업방식		사업구역	시행자
촉진구역	주택재개발사업	준주거지역	민간(조합)시행
	도시환경정비사업	상업지역	민간(조합)시행
준치지역	도시계획시설사업	준치관리구역내 도시계획시설	공공시행
		중앙시장 (향후 개발수요에 따라 시장재개발)	공공시행 / 민간(조합)시행



[주택재개발]



[도시계획시설사업]



[도시환경정비사업]



[시장정비사업]

❖ 준치지역에 관한 사항

- 신축 건물 등의 양호한 건축물이 입지하고 있는 획지 또는 기반시설이 비교적 양호하거나 자력개발이 가능한 지역은 준치
- 촉진사업의 필요성이 인정되나, 촉진구역 지정요건에 충족되지 않는 경우 향후 사업 실현 가능성을 고려하여 준치지역으로 지정
- 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 인근 촉진구역의 계획과 조화를 이룰 수 있도록 함

❖ 준치지역의 세분

구 분	성격 및 관리기준
준 치 정 비 구 역	• 촉진구역의 지정요건에 해당하지 않으나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 촉진사업요건에 해당할 수 있거나, 촉진사업의 필요성이 강한 구역(3년 이내의 시간의 경과에 의해 지정요건을 충족시킬 수 있는 지역) • 계획적 관리를 위하여 필요에 따라 지구단위계획구역 지정
준 치 관 리 구 역	• 촉진사업의 필요성이 인정되나, 3년 이내 지정요건을 충족시킬 수 없는 지역 • 기반시설 또는 양호한 건축물이 입지하고 있어 개별법에 의거 기존의 시가지로 유지 관리할 필요가 있는 구역 • 계획적 관리를 위하여 필요에 따라 지구단위계획구역 지정

다. 교통계획 구상

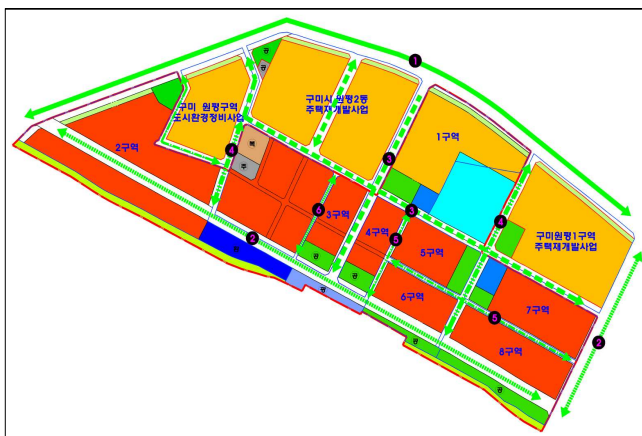
기본방향

- 상위계획상 광역도로계획을 고려하여 효율적인 교통체계구축을 위한 연계 도로망 계획 수립
- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 정비사업에 따른 증가세대수에 대한 서비스수준 확보
- 상업지역내 특성화 가로는 안전한 보행자 공간의 확보를 위하여 보행자중심의 도로계획
- 녹색교통의 활성화 및 친환경 도시조성을 위해 20m이상 도로변 자전거 전용도로 확보

< 도로개설 및 확장계획(안) 예시 >

도로번호	등급	류별	번호	기 정		변 경	
				폭원	기능	폭원	기능
1	대로	3	7	25	주간선도로	35	주간선도로
	중로	1	4	20	보조간선		
	중로	2	12	15	국지도로		
2	중로	1	4	20	보조간선	30	보조간선
3	대로	3	4	25~28	주간선도로	30	주간선도로
4	중로	1	5	20	보조간선	25	보조간선
5	소로	1	2	10	국지도로	25	집산도로
	소로	2	7	8	집산도로		
6	소로	2	4	8	국지도로	22	집산도로
7	소로	2	6	8	국지도로	15	집산도로
	소로	2	7	8	집산도로		
	소로	3	1	6	국지도로		
8	소로	1	2	10	국지도로	22	집산도로
9	소로	1	1	10	집산도로	25	집산도로
10	소로	2	2	8	국지도로	12	집산도로
11	소로	2	3	8	국지도로	15	집산도로
12	소로	2	6	8	국지도로	22	집산도로

< 도로개설 및 확장계획(안) 예시도 >



< 도로위계별 단면 예시도 >



라. 건축계획 배치계획 구상

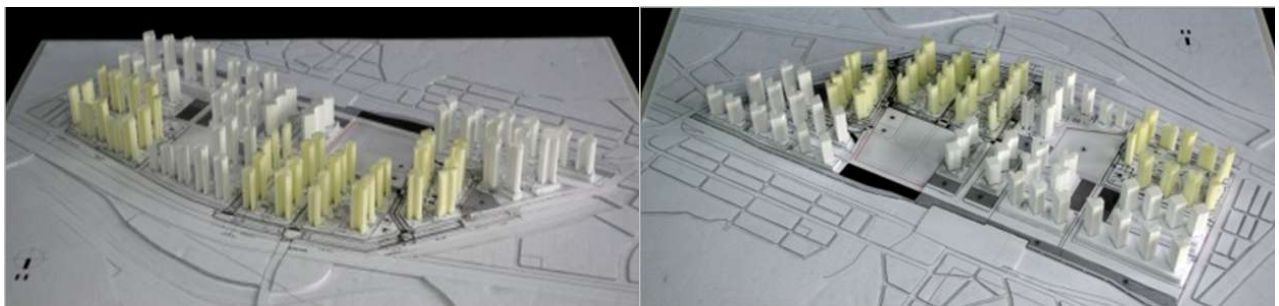
기본방향

- 도심기능 강화 및 도심공동화 방지
 - 도시환경을 미래지향적이고 쾌적하고 안전한 주거환경을 제공하기 위해 상징성이 높은 탑상형 주동 계획
 - 저층부는 상업시설의 집중배치와 보행동선을 고려한 Mall 형태의 건축배치 계획
- 네트워크 공간형성
 - 3개의 문화·복지·수련시설을 이용한 도심기능 강화 및 커뮤니티 활동 촉진
 - 주요 결절부 공원·광장 등 오픈스페이스 확보를 통한 주민 네트워크 형성이 가능한 단지 배치 유도
- 도시경관의 형성
 - 시각의 자연스러운 흐름을 유도한 입체화된 경관계획
 - 금오산 조망이 가능 하도록 통경축의 확보 및 저밀·저층 유도를 통한 친환경적 주거지 경관조성

< 건축배치구상(안) 예시 >



< 건축배치모형 예시 >



VI. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항

1. 구미 원평동 재정비촉진지구 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	구미 원평동 재정비촉진지구	경상북도 구미시 원평동 일원	-	증) 373,590.5	373,590.5	

■ 재정비촉진지구 변경사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적(m ²)	비 고
신설	①	경상북도 구미시 원평동 일원	• 면적 : 373,590.5m ²	• 도심의 기능회복과 토지의 효율적 이용을 도모하기 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 교통시설

◆ 도 로

○ 도로 총괄표

유형	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	13	7,116	181,457	2	564	8,423	4	2,783	83,203	7	3,769	89,831
대로	7	5,515	157,991				3	2,492	78,403	4	3,023	79,588
중로	6	1,601	23,466	2	564	8,423	1	291	4,800	3	746	10,243
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	a	33	보조 간선	161	대3-7	대2-b	일반	-		
변경	대로	2	a	33	보조 간선	441	대3-7	대2-b	일반			
기정	대로	3	4	25~28	주간선	1,950	광2-2 송정27-11	대1-2 지산595-5	일반 도로	-	건교고211 (‘70.5.12)	
변경	대로	3	4	25~29	주간선	1,950	광2-2 송정27-11	대1-2 지산595-5	일반 도로	-		
기정	대로	2	b	33	보조 간선	267	중1-4	대2-a	일반 도로	-		
변경	대로	2	b	33	보조 간선	771	중2-12	대2-a	일반 도로			
기정	중로	1	4	20	보조 간선	3674	광2-2	대2-b	일반 도로			
변경	대로	2	c	30	보조 간선	1280	중1-4	대2-b	일반 도로			
기정	중로	1	5	20	보조 간선	248	대3-5a	중1-4	일반			
변경	대로	3	d	25	보조 간선	187	대3-5a	중1-4	일반			
기정	중로	2	b	20	보조 간선	314	대3-5a	중2-a	일반			
변경	대로	3	e	25	보조 간선	314	대3-5a	대3-f	일반			
기정	소로	1	1	10	집산 도로	213	중1-3	대3-b	일반 도로	-		
기정	중로	2	a	15	집산 도로	158	대2-b	대3-b	일반 도로	-		
변경	대로	3	f	25	집산 도로	154	대2-b	대3-g	일반 도로			
기정	소로	1	2	10	국지 도로	101	중2-a	중1-4	일반 도로	-		
변경	중로	1	a	25	집산 도로	105	대3-f	대2-c	일반 도로			
기정	소로	2	2	8	국지 도로	115	중3-b	중1-3	일반 도로			
변경	중로	3	a	12	국지 도로	115	중3-b	대2-c	일반 도로			

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	3	8	국지 도로	470	중1-4 원평96-4	대3-7 원평181-9	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
변경	중로	3	b	12	국지 도로	187	중2-b	대2-c	일반 도로			
기정	소로	2	4	8	국지 도로	444	대3-7 원평192-27	중1-4 원평371-2	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
변경	중로	1	b	20~22	집산 도로	444	대3-7	대2-c	일반 도로			
기정	소로	2	6	8	국지 도로	1,257	대3-4 원평964-604	중1-4 원평964-371	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
변경	중로	3	d	12	국지 도로	269	대3-4	중1-b	일반 도로			
변경	중로	3	c	12	국지 도로	175	중1-b	중3-b				
기정	소로	2	7	8	집산 도로	572	대3-4	중3-b	일반	-		
변경	대로	3	h	25	집산 도로	572	대3-4	대3-5a	일반	-		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	252	소2-7 원평31-63	철도1 원평1001	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
변경	중로	2	c	15~18	집산 도로	291	중1-a	대2-b	일반 도로			
폐지	소로	2	5	8	국지 도로	414	대3-7 원평276-9	중1-4 원평359-4	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	2	9	8	국지 도로	390	대3-7 원평275-3	중1-5 원평158-5	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	311	중1-4 원평964-606	소2-7 원평1001	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	57	소2-6 원평1001	소3-2 원평1001	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	31	중1-4 원평1008-130	완충녹지6 원평1008-68	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	88	소2-9 원평190-34	대3-7 원평192-24	일반 도로	-	경북고270 (‘78.9.15)	
폐지	소로	3	7	6	국지 도로	202	중1-4 원평381-6	소2-7 원평153-4	일반 도로	-	경북고114 (‘74.5.11)	
폐지	소로	3	8	6	국지 도로	210	중2-15 송정444	중1-4 송정451	일반 도로	-	건교고243 (‘82.11.22)	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-a	대로 2-a	- 연장 변경 - L : 161m → 441m	효율적 도로관리 및 원활한 교통흐름을 위하여 연장변경
대로 3-4	대로 3-4	- 폭원 변경 - B : 25~28m → 25~29m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 변경
대로 2-b	대로 2-b	- 폭원 변경 - B : 25~28m → 25~29m	효율적 도로관리 및 원활한 교통흐름을 위하여 연장변경
중로 1-4	대로 2-c	- 신설 - B : 30m - L : 1,280m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 도시계획도로 신설
중로 1-5	대로 3-d	- 폭원 및 연장변경 - B : 20m → 25m - L : 248m → 187m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장변경
중로 2-b	대로 3-e	- 폭원 변경 - B : 20m → 25m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 변경
중로 2-a	대로 3-f	- 폭원 및 연장변경 - B : 15m → 25m - L : 158m → 154m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장 변경
소로 1-2	중로 1-a	- 폭원 및 연장변경 - B : 10m → 25m - L : 101m → 105m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장 변경
소로 2-2	중로 3-b	- 폭원 변경 - B : 8m → 12m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 변경
소로 2-4	중로 1-b	- 폭원 변경 - B : 8m → 20~22m	도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 변경
소로 2-6	중로 3-b	- 폭원 및 연장변경 - B : 8m → 12m - L : 1,257m → 269m	촉진지구내의 효율적 토지이용계획과 차량 및 보행 교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장변경
	중로 3-c	- 폭원 및 연장변경 - B : 8m → 12m - L : 1,257m → 175m	촉진지구내의 효율적 토지이용계획과 차량 및 보행 교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-7	대로 3-h	• 폭원 변경 - B : 8m → 25m	• 도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 변경
소로 3-1	중로 2-c	• 폭원 및 연장변경 - B : 6m → 15~18m - L : 252m → 291m	• 도로여건의 일체적 정비와 차량 및 보행교통의 원활한 흐름을 위하여 폭원 및 연장 변경
소로 2-5	-	• 폐지 - B : 8m - L : 414m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 2-9	-	• 폐지 - B : 8m - L : 390m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-2	-	• 폐지 - B : 6m - L : 311m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-3	-	• 폐지 - B : 6m - L : 57m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-4	-	• 폐지 - B : 6m - L : 31m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-6	-	• 폐지 - B : 6m - L : 88m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-7	-	• 폐지 - B : 6m - L : 202m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지
소로 3-8	-	• 폐지 - B : 6m - L : 210m	• 축진지구의 효율적인 토지이용계획의 도로폐지

주 차 장

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	주차장	원평동 112-13	-	2,139.0	2,139.0		약 90면

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 신설 - A : 2,139m²	• 중앙시장 이용객 및 지역주민의 주차난 해소를 위해 주차장 조성

■ 공간시설

❖ 광 장

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	광장	역전광장	원평동 원평동(역전)	3,600.0	281.0	3,881.0		
신설	2	광장	주요시설 광장	원평동 원평동(역전)	—	7,888.0	7,888.0		

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 면적증가 및 정형화 — A : 281m ²	• 재정비촉진지구의 일체적 정비와 부지정형화 및 효율적인 토지이용계획을 수립하기 위하여 면적조정
②	광장	• 신설 — A : 7,888m ²	• 철도, 버스 등 대중교통 및 자동차, 자전거의 복합환승센터 조성을 위한 주요시설광장 조성

❖ 녹 지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	원평동 964-441	—	2,054.0	2,054.0		
신설	2	녹지	완충녹지	원평동 189-12	—	2,636.0	2,636.0		
변경	3	녹지	완충녹지	경부선전구간철도변	546,746.0	-142	546,888.0	건교고524 (73.12.31)	

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	• 신설 — A : 2,054m ²	• 도로변 소음 완충 및 주거지역의 주거환경보호를 위해 완충녹지 조성
②	완충녹지	• 신설 — A : 2,636m ²	• 도로변 소음 완충 및 주거지역의 주거환경보호를 위해 완충녹지 조성
③	완충녹지	• 면적증가 — A : 142m ²	• 재정비촉진지구의 일체적 정비와 부지정형화 및 효율적인 토지이용계획을 수립하기 위하여 면적조정

공 원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	원평동 31-24	—	2,916.0	2,916.0		
신설	2	공원	어린이공원	원평동 158-2	—	3,619.0	3,619.0		
신설	1	공원	소공원	원평동 123-7	—	2,500.0	2,500.0		
신설	2	공원	소공원	원평동 127-20	—	2,800.0	2,800.0		
신설	3	공원	소공원	원평동 1008-48	—	3,014.0	3,014.0		
신설	4	공원	소공원	원평동 361-7	—	6,623.0	6,623.0		
신설	5	공원	소공원	원평동 148	—	3,289.0	3,289.0		
신설	6	공원	소공원	원평동 374-2	—	1,510.0	1,510.0		

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	- 신설 - A : 2,916m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
②	공원	- 신설 - A : 3,619m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
①	공원	- 신설 - A : 2,500m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
②	공원	- 신설 - A : 2,800m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
③	공원	- 신설 - A : 3,014m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
④	공원	- 신설 - A : 6,623m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
⑤	공원	- 신설 - A : 3,289m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성
⑥	공원	- 신설 - A : 1,510m²	쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴게공간을 위하여 공원조성

■ 공공문화체육시설

❖ 학 교

○ 학교 결정(변경) 조서

	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	구미 초교	초등학교	원평동 205-1	20,900.0	-106.0	20,794.0		

○ 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	초등학교	- 면적감소 및 정형화 - A : 106m²	재정비촉진지구의 일체적 정비와 부지 정형화 및 효율적인 토지이용계획을 수립하기 위하여 면적조정

❖ 문화시설

○ 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	문화 시설	문화시설	원평동 217-10	-	2,804.0	2,804.0		

○ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	- 신설 - A : 2,804m²	문화활동의 편의성을 도모하고 지역민의 삶의 질 향상을 위해 문화시설 신설

❖ 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	-	원평동 10-20	-	3,452.0	3,452.0		

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	- 신설 - A : 3,452m²	여성의 사회복지 실현과 삶의 질 향상을 위해 여성복지시설 신설

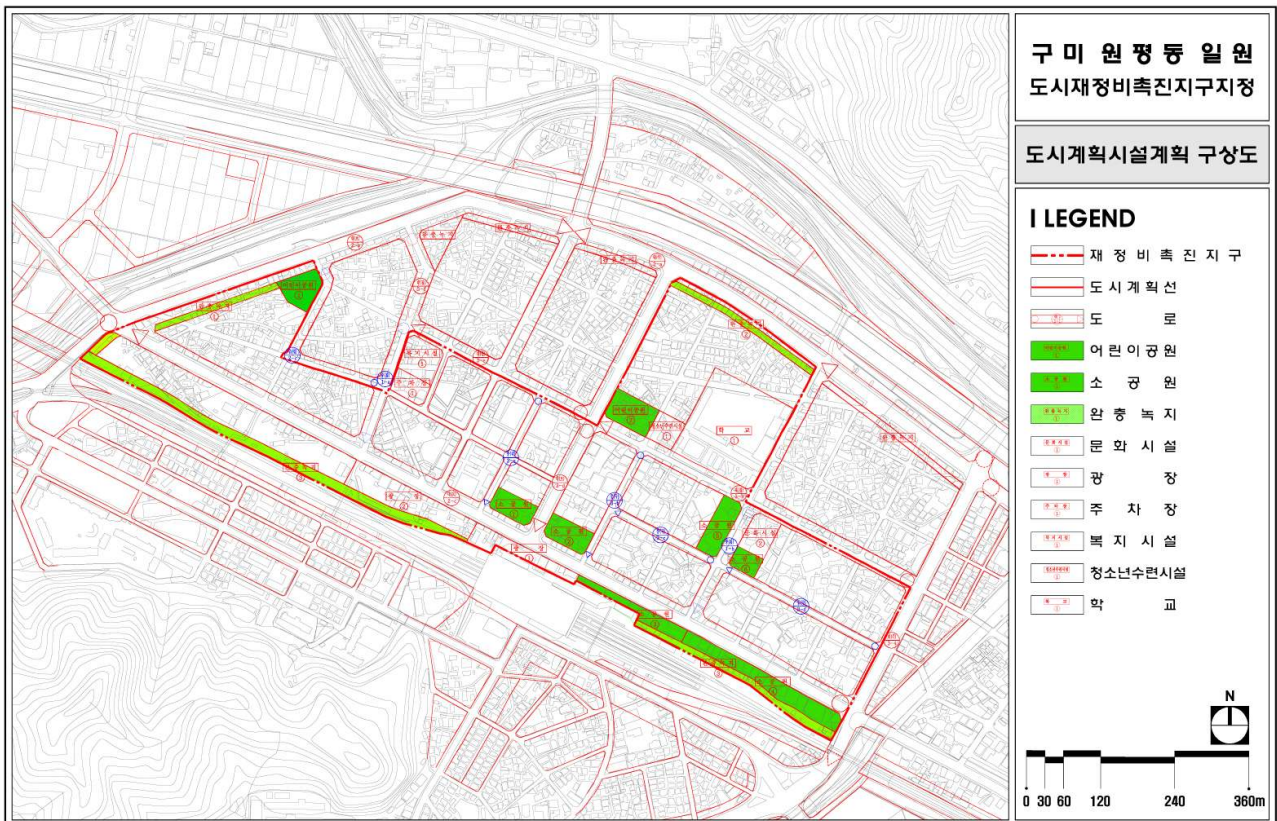
◆ 청소년수련시설

○ 청소년수련시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	청소년수련 시설	청소년 수련시설	원평동 205-8	-	2,154.0	2,154.0		

○ 청소년수련시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년 수련시설	- 신설 - A : 2,154m²	청소년들의 올바른 심신수양을 위한 청소년 수련시설 신설



VII. 부동산 투기에 대한 대책

1. 기본방향

- 향후 대상지역 및 인근지역의 가격 급상승과 투기목적의 거래와 같은 부동산 투기가 이루어질 것으로 예상됨에 따라 부동산 투기 방지를 위한 대책으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 117조 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 32조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정함.

2. 토지거래허가제도

- 근거법률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 지정목적 : 부동산 투기 예방
- 지정권자 : 건설교통부장관 (동일 시·군·구내 지정은 시·도지사에게 위임)
- 지정기간 : 5년 이내(연장가능)
- 대상지역 : 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령이 정하는 지역
 - 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역
 - 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
 - 법령에 의한 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
 - 그 밖에 건설교통부장관이 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 건설교통부장관에게 요청하는 지역

3. 토지거래계약에 관한 규정

- 근거법률 : 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제32조 및 시행령 37조
- 내 용
 - 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조의 규정에 의하여 재정비촉진지구가 지정·고시된 때에는 당해 재정비촉진지구에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조의 규정에 의한 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 것으로 봄
 - 이 경우 동법 제118조(토지거래계약에 관한 허가)의 규정에 불구하고 20㎡이상인 토지거래에 대하여 허가를 받아야 함

4. 지구지정시 행위 등의 제한에 관한 사항

○ 근거법률 : 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제8조 (행위 등의 제한)

○ 내 용

- 재정비촉진지구의 지정을 고시한 날부터 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조의 규정에 의하여 재정비촉진계획의 결정을 고시한 날까지 재정비촉진지구 안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가)의 규정에 의한 개발행위 허가를 할 수 없음.

※ 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 재정비촉진계획의 수립에 지장이 없다고 판단하여 허가하는 경우에는 그러하지 않음.

5. 종 합

○ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의하여 도시재정비촉진지구가 지정 및 고시된 경우 20㎡이상의 토지거래시 허가를 득하여야 하며, 동법 제12조의 규정에 의하여 개발행위허가(건축허가)가 제한되므로 부동산의 투기적 거래를 사전에 차단할 수 있음.

VIII. 도심·부도심 또는 생활권 중심 등에서 재정비촉진지구가 차지하는 공간적 위치, 재정비촉진지구의 특성, 주변지역의 특성

1. 공간적 위치

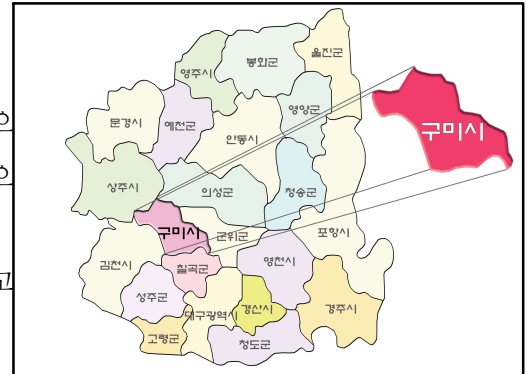
가. 구미시 공간적 위치

도시 세력권

○ 위치

- 구미시는 경상북도의 서남부에 위치하고 있으며 남측으로 칠곡군, 서측으로 김천시, 북측으로 상주시, 동측으로 군위군, 의성군과 접하고 있음
- 경부선 철도, 경부고속국도, 중앙고속국도, 중부내륙고속국도 등 교통의 요충지

<구미시 위치도>



경·위도상의 위치

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
구미시 송정동 50번지	동단	장천면 명곡리 산54	동경 128°34'00" 북위 36° 06'13"	동서간 약 38.8km
	서단	무을면 안곡리 산67	동경 128°08'06" 북위 36° 15'48"	
	남단	오태동 산59	동경 128°21'25" 북위 36° 04'58"	남북간 약 33.4km
	북단	옥성면 구봉리 산13	동경 128°15'58" 북위 36° 21'34"	

○ 행정권

- 일반 행정권은 직접생활권인 행정구역 전체 19개동, 2개읍, 6개면 지역이며, 면적은 616.25km²로 전국의 0.62%에 해당됨

○ 경제권

- 출퇴근 고용인구, 상품소비, 시장이용권 등 구미시와 강한 경제적 영향관계를 갖으며 주변 30km내외의 지역으로서 구미시까지 교통거리 30분 이내인 지역으로서 김천시와 상주시, 대구광역시 등이 이에 해당됨
- 간접영향권은 시역까지 교통거리 1시간 내외 지역으로서 안동시, 경산시, 문경시 등이 이에 해당됨

○ 사회·문화권

- 일반적인 사회·문화권은 구미시와 사회·문화적 교류를 형성하며, 교통거리 2~3시간대인 지역임
- 지역산업 분포 및 광역교통여건을 고려할 때, 대구광역시와 김천시와의 사회·문화적 교류가 강함
- 통근통학이 가능한 지역은 반경 60km 내외로 구미역까지 교통거리 1시간 이내의 지역임
- 구미의 도시특성상 관광서비스 이용권역은 전국의 권역을 형성하고 있으며, 최대 교통이동시간 3시간내 범위를 형성함

○ 환경권

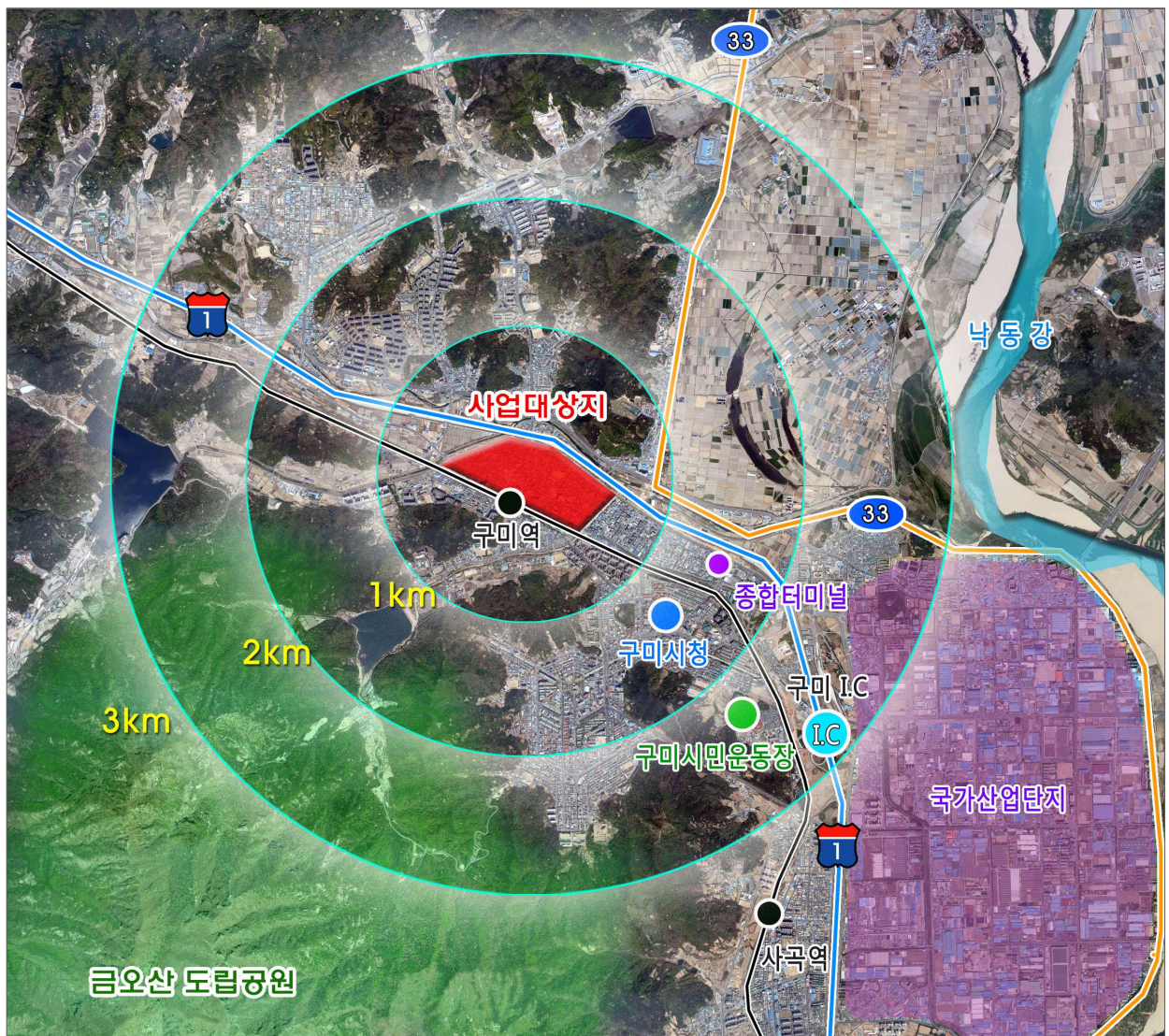
- 서측 금오산을 중심으로 김천시와 경계를, 동측은 문암산, 냉산, 벚틀산에 의해 군위군, 의성군과 구분됨
- 시가지 형성은 동측과 서측의 남-북으로 길게 뻗은 산세와 낙동강에 의해 남북 장방형의 모습을 나타내고 있으며, 도시성장축 역시 남측의 대구광역시와 연계되는 남-북축으로 형성되어 있음

나. 재정비촉진지구의 공간적 위치

❖ 위치

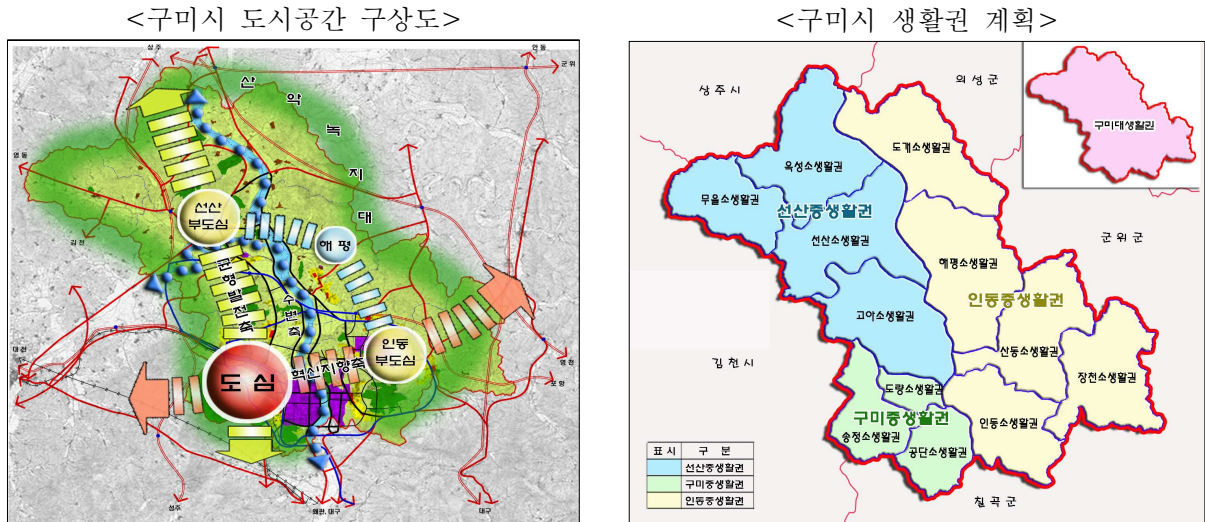
- 본 사업 대상지는 구미시청으로부터 북서측 약1.5km지점으로, 경부선 철도 및 경부고속도로의 중간 지점에 있으며, 사업대상지 인근 경부선 철도 구미역사가 입지하고 있으며 북으로는 구미천, 남으로는 금오천이 흐르고 있으며, 대상지 인근 국도 33호선을 따라 선산읍~칠곡군을 연계하고 있음

< 위치도 >



생활권

- 본 사업대상지는 구미시 3개의 중생활권 중 구미중생활권, 12개의 소생활권 중 도량 소생활권으로서 구미시의 남측에 위치하고 있으며, 구미시의 중심지로서 도심기능을 수행하고 있음

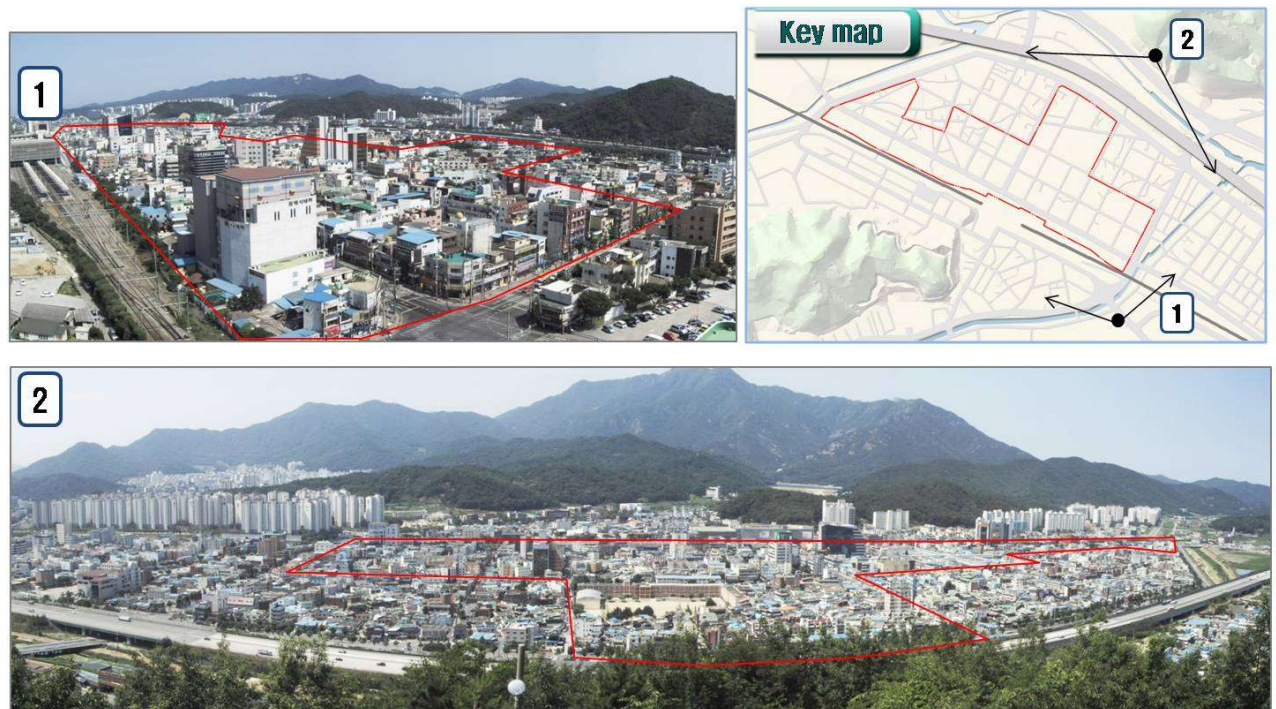
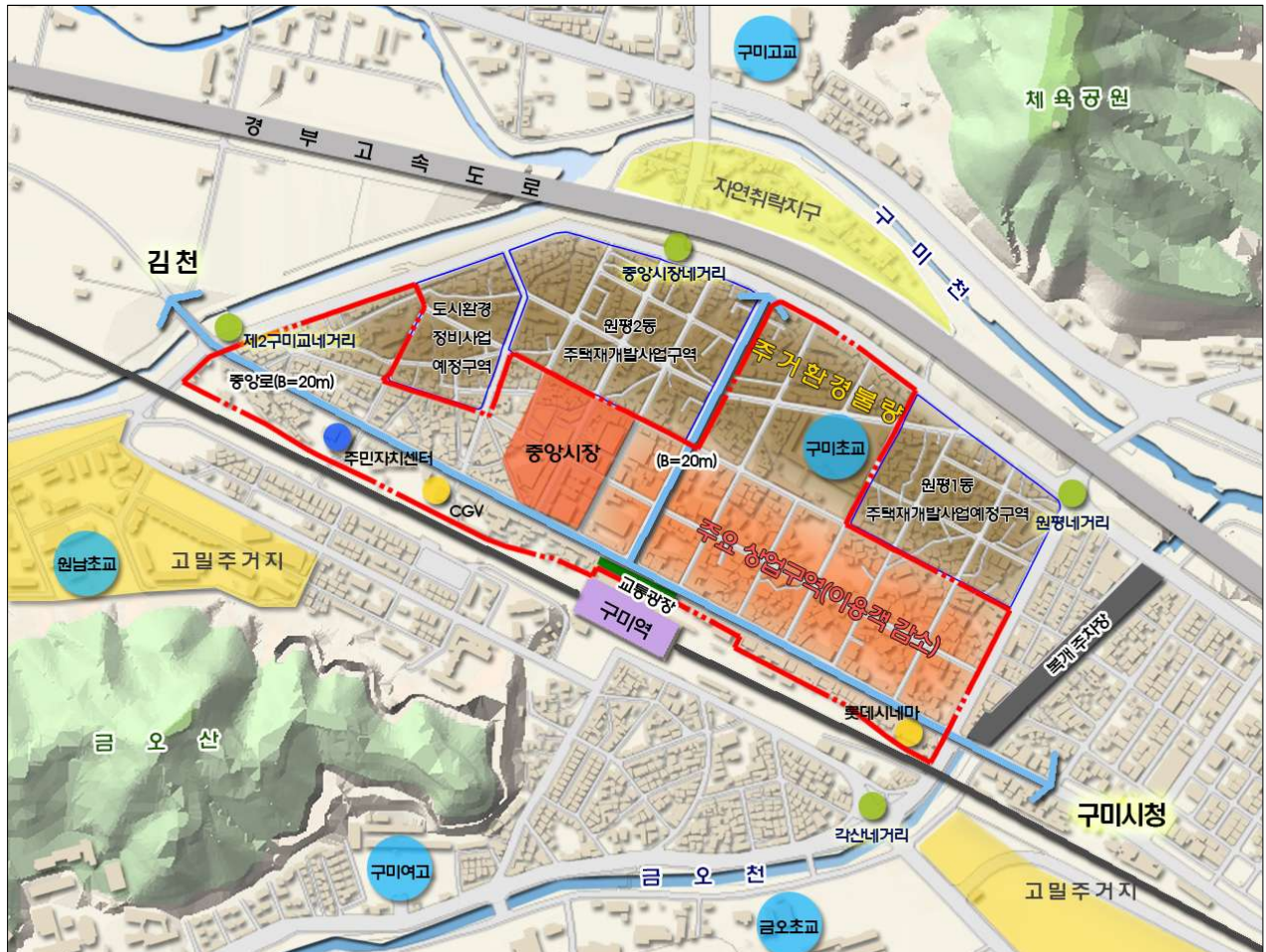


<2020년 구미도시기본계획 생활권 계획>

대생활권	중생활권	소생활권	목 표
구미 대생활권	인동 중생활권	인동 소생활권	부도심지역으로서의 기능 강화
		장천 소생활권	산업단지배후 주거 및 위락거점화
		산동 소생활권	산업단지배후 생산 및 물류 거점화
		해평 소생활권	산업단지배후 지원 및 역사, 자연관광거점화
		도개 소생활권	특화농산물의 중심거점화
	구미 중생활권	도량 소생활권	구미시 중심지로서의 위상강화
		송정 소생활권	도심지원 업무 및 상업기능 강화
		공단 소생활권	산단 중심지로서의 기능 개선
		옥성 소생활권	특화농산물의 중심거점화
	선산 중생활권	무을 소생활권	자연친화적 농촌생활권
		선산 소생활권	역사문화 주거중심거점화
		고아 소생활권	도심 배후주거 중심거점화

재정비촉진지구의 특성

- 본 사업대상지는 동서방향으로 경부선철도 및 경부고속도로가 위치하고 있으며 그에 따른 남북측의 생활권이 서로 단절되어 있음
- 구미역 중심의 구도심지역은 상업지역 및 주거지역이 산재되어 있으며, 도심의 중심성이 낮아 단위생활권과 계층형성이 어려워 단핵 도심기능을 수행하고 있음
- 건축물의 경우 노후·불량 건축물이 다수를 차지하고 있고, 이에 대한 관리체계 및 개발사업의 부재로 인하여 상업 및 주거환경이 악화되고 있으며, 주변지역의 기반시설 또한 부족한 실정임
- 우회노선의 부족으로 도심통과교통이 다수 발생하나, 기반시설(도로용량)의 부족으로 서비스수준의 저하 및 불법주차 등 주차효율이 매우 낮으며 도심활동을 위한 보행교통 또한 열악한 실정임



대상지 현황 종합분석



재정비촉진사업의 필요성 및 추진과제

과제

- 분산된 도심과 주변 단위생활권의 공간구조 회복 및 도심기능강화 단조롭고 편중된 상권 이용객을 다양한 계층이 이용 가능한 여건 마련
- 기반시설 정비 및 확충을 통한 상업시설 질적서비스 수준 제고
- 노후·불량주택의 정비를 통한 쾌적한 정주여건 조성
- 광역교통 확충계획과 연계한 대중교통 연계체계 마련

전략

- ❖ 중추적 도심의 중심성 강화 (문화, 위락, 업무 시설 도입)
- ❖ 다양한 계층이용 및 교류중심의 도심 공간 창조를 위해 복합 커뮤니티시설 도입
- ❖ 정비사업, 도시계획시설사업 등을 통한 기반시설의 일체적 정비 (보행환경개선, 교통서비스 증대, 문화·복지수준 제고)
- ❖ 복합환승시설계획(체험관, 전시관, 회의시설, 환승센터 등)으로 관문적 도시 중심성 제고

재정비촉진사업의 기대효과

- 기존의 기형적인 주택재개발사업의 역기능을 최소화하고 생활권개념을 도입한 일체적·종합적 도시정비사업을 시행함으로써 환경친화적이며 인간 중심적인 주거단지로 개발하여 주민의 삶의 질 향상 및 도시경제 활성화 도모
- 열악한 도시기반시설을 확충하고 쾌적한 주거환경을 조성하여 지역균형발전 도모
- 노후·불량 주거 밀집지역에 대한 교육 및 도시기반시설 확충, 주거환경 위해요소 개선, 차별화된 건축디자인, 지역 커뮤니티 형성 등으로 주거환경의 질적 제고 및 지역가치 향상
- 도시환경이 불량한 기존 시가지를 효율적, 체계적으로 개발·정비
- 개별사업지간 체계성, 연계성을 도모하여 구미시의 지역균형발전에 기여
- 통합적인 개발 및 정비계획 수립으로 도시의 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리

IX. 주변 지역의 주택보급률 등 주택수급 현황, 인구이동 현황 및 변화추이, 각종개발사업 계획 등 재정비촉진사업의 추진 가능성을 설명하는 자료

1. 주거시설 수요추정

주거시설 수요 및 규모추정 Flow

구미시 목표연도 총 세대수
222,115

..... 2020년 구미시 기본계획상 목표연도 세대수

구미시 필요 주택수
268,204 세대

..... 멸실주택 및 공급예정 주택 고려

사업지 최종 수요
30,485 세대

..... 평균 선호 주거면적을 고려

적정 규모 산정
약 323만 m ²

주거시설 수요 및 규모 추정

■ 현황 및 지표(2020년 구미시 기본계획상)

구 분		단 위	계획지표			
			현 재	2010	2015	2020
인 구	계획인구	인	401,222	450,000	500,000	550,000
	연평균증가율	%	-	3.6	2.2	2.0
주 택	가구당 인구	인	2.6	2.8	2.7	2.6
	총 가구수	호	118,505	168,750	194,444	222,115
	주택보급률	%	99.32	100.0	110.0	115.0
	주택수	호	117,697	168,750	213,889	255,433

■ 주택수요량 산출

○ 기본계획상 총주택수요량은 268,204호로 대상지가 포함된 구미생활권의 총 주택수요량은 119,575호로 산정됨

목표 연도	구분	적용인구 (인)	가구원수 (인)	가구수 (가구)	주택보급률 (%)	주택수요량 (호)	감실주택수 (호)	총주택 수요량(호)
2010	선산	80,928	2.8	28,903	100.0	28,903	1,445	30,348
	구미	203,074	2.8	72,527	100.0	72,527	3,626	76,153
	인동	188,498	2.8	67,321	100.0	67,321	3,366	70,687
	소계	472,500	2.8	168,750	100.0	168,750	8,438	177,188
2015	선산	81,708	2.7	30,262	110.0	33,288	1,664	34,953
	구미	252,980	2.7	93,696	110.0	103,066	5,153	108,219
	인동	190,313	2.7	70,486	110.0	77,535	3,877	81,411
	소계	525,000	2.7	194,444	110.0	213,889	10,694	224,583
2020	선산	97,040	2.6	37,323	115.0	42,922	2,146	45,068
	구미	257,469	2.6	99,027	115.0	113,881	5,694	119,575
	인동	222,991	2.6	82,766	115.0	98,630	4,932	103,562
	소계	577,500	2.6	222,115	115.0	255,433	12,772	268,204
적용 기준	계획인구 105%	-	-	계획인구/가 구원수	제3차 수도권 정비계획 지표 적용	가구수× 주택보급률	평균 5%적용	-

※ 적용인구의 적용기준은 도시기본계획 수립지침 5-5-2(2)①의 내용을 적용함

■ 주택공급량 추정

구분		계획인구	계획세대	목표년도	비고
총 계		108,113	39,600	-	
선산	소 계	20,460	7,013	-	
	교리2지구 도시개발	7,635	2,828	2012	
	문성지구 토지구획정리사업	4,860	1,620	2010	
	문성2지구 도시개발	7,965	2,565	2012	
구미	소 계	26,653	9,931	-	
	신평지구 주택재건축 정비사업	3,804	1,238	2014	
	원평2동 주택재개발 정비사업	5,085	2,211	2014	
	원평구역 도시환경 정비사업	2,383	851	2014	
	원평1구역 주택재개발 정비사업	4,234	1,512	2014	
	송림아파트 주택재건축 정비사업	698	249	2015	
	원평주공 주택재건축 정비사업	1,483	549	2014	
	도량주공아파트 주택재건축 정비사업	3,107	1,151	2014	
	공단 1주공 주택재건축 정비사업	3,456	1,280	2011	
	장미타운 주택재건축 정비사업	332	123	2011	
	공단 2주공 주택재건축 정비사업	2,071	767	2011	
인동	소 계	61,000	22,656	-	
	구미국가산업단지 확장단지 조성	27,000	10,000	2015	
	구미 하이테크밸리 개발사업	34,000	12,656	2014	

■ 구미생활권 주택수요량 산출

구분	구미생활권	비고
2020년 세대수	119,575	멸실주택수(5%)적용 추정치
2009년 세대수	79,159	현재 세대수(2010 통계연보)
2020년 신규 필요 주택수	40,416	2020년 추정 세대수 - 2009년 세대수
2020년까지 공급 주택수	9,931	구미시 시정자료에 의한 추정 공급 주택수
2020년 부족 주택수	30,485	신규 필요 주택수 - 공급 주택수
적정규모 산정(㎡)	약 323만 ㎡	평균 선호 주택규모(32평=105.8㎡) 적용

2. 업무 시설

❖ 업무시설 수요 및 규모추정 Flow

구미 2020년 오피스 종사자
49,538

..... 목표년도 종사자 - 현 종사자 수

신규 오피스 종사자 수
18,030

..... 흡입 종사자 인구 산정

사업지 최종 수요
10,818

..... 오피스 1인당 평균 점유면적 적용

적정 규모 산정
306,149

❖ 업무시설 수요 및 규모 추정

■ 2020 구미시 인구 및 취업률

- 2020년 구미시 인구수는 2020 구미 도시기본계획상 계획인구 적용
- 2020년 취업률은 2000년부터 취업률의 평균값을 적용, 2020년 계획인구에 취업률을 곱하여 2020년 구미시 종사자 인구를 산정함

연도	인구수(명)	인구증가율(%)	인구대비 취업률(%)
2000	341,034	0.75	41.86
2001	348,489	2.19	41.19
2002	354,746	1.80	42.07
2003	360,221	1.54	43.72
2004	370,088	2.74	43.54
2005	378,560	2.29	45.30
2006	391,368	3.38	43.71
2007	396,884	1.41	42.64
2008	398,949	1.94	41.94
2009	401,222	1.09	41.90
2020	577,500	—	42.89
구미시 종사자 (인구수×취업률)			247,690

■ 취업인구 대비 사무직 종사자 수

- 서비스 및 사무직 종사자 수는 현재보다 비율이 높아질 것으로 전망
- 2002년 16.2%에서 꾸준히 증가하다가 2007년 한해 감소하다 다시 증가 추세로, 2020년에는 20% 이상 증가할것으로 예상됨

연도	금융 및 보험	부동산업 및 임대업	서비스업	공공행정 및 사회보장	합계	전체종사자 대비 비율
2002	4,009	1,990	15,760	2,438	24,197	16.2
2003	3,833	2,191	17,164	2,683	25,871	16.4
2004	3,316	2,191	17,608	2,671	25,786	16.0
2005	3,953	2,279	18,614	2,700	27,546	16.1
2006	4,144	2,375	18,714	2,732	27,965	16.3
2007	4,232	2,606	21,140	2,688	30,666	18.1
2008	3,767	2,419	20,192	2,574	29,078	17.4
2009	4,051	2,799	20,141	4,517	31,508	18.7
2020	—	—	—	—	—	20.0

■ 신규 오피스 종사자 수

구분		종사자 수	비고
A	2020년 순 오피스 종사자 수	49,538명	구미시 종사자(247,690) × 사무직 종사자 비율(20.0%)
B	2009 현재 오피스 종사자 수	31,508명	2009년 사무직 종사자 수 현황
신규 오피스 종사자 수		18,030명	

■ 사업지 흡입 종사자 수

구 분	종사자 수	비고
사업지 흡입 인구 (신규 오피스 종사자수 × 흡입률)	10,818	흡입률 : 대상지가 구미 도심에 위치하고 사무적 여건이 양호하여 60%적용

■ 사업지 면적 산출

구분	면적	비고
사업지 적정 면적	306,149	2020년 1인당 점유 평균면적 (28.3㎡/명)

3. 상업 시설

상업시설 수요 및 규모추정 Flow

2020년 상권별 이용인구
279,185

상권별 이용분담률 감안

2020 구미생활권 상업 소요면적
1,709,293

상업용지 소요면적 계산식 활용

구미생활권 상업 용지면적
1,478,224

구미 생활권 현 상업용지 면적 적용

적정 규모 산정
231,069

상업시설 수요 및 규모 추정

■ 상권별별 이용인구 산출

- 구미생활권을 1차 상권, 구미시 전역을 2차 상권, 경북권을 3차 상권으로 설정
- 구미 생활권은 대표적 중심상권이고 지방중소도시의 지역간 이용률을 감안하여 구미생활권 인구의 80%가 이용하고 타 생활권의 20%가 이용(목표)한다고 가정함

구 분		계획인구	이용율	이용인구
1차권	구미 생활권	257,469	60%	154,481
2차권	선산인동 생활권	320,031	20%	64,006
3차권	경북권	2,427,877	2.5%	60,697
계			—	279,185

■ 2020 구미생활권 상업 소요면적

- 기본계획상 1인당 평균 상면적 15㎡(도심부)적용, 건폐율 70%, 평균층수 5층(도심부) 적용

$A = n \cdot a / N \cdot r (1-p) (1-p) = 279,185 \times 15 / 5 \times 70\% \times (1 - 30\%) = 1,709,293\text{m}^2$		
▶ n : 상업지역 이용인구	▶ N : 평균층수(5층)	
▶ a : 1인당 평균 상면적(15㎡)	▶ 건폐율(70%)	▶ 공공용지율(30%)

■ 구미 생활권 계획인구

구분	구미 생활권	비고
상업 이용인구	279,185	선산인동 이용분담적용(20%)
상업 소요면적	1,709,293	
구미생활권 상업용지 면적	1,478,224	GIS 9.3 생활권 용도별 면적 산출 적용
상업용지 장래 추가수요	231,069	

X. 주민공람 및 관련부서(기관) 협의

가. 관련부서(기관) 협의

- 일 시 : (2010. 10. 18. ~ 2010. 11. 19)
- 협의의견 및 조치계획 : 붙임 1 참조

나. 주민공람

- 공람기간 : 2010. 12. 22. ~ 2011. 01. 07
- 공람장소 : 구미시청 도시과, 원평1동사무소, 원평2동사무소
- 공람의견 및 조치계획 : 붙임 2 참조

■ 의견제출 현황

구분	계	반영	일부반영	추후반영	비고
계	14	1	-	13	-
주민의견	-	-	-	-	-
관련부서	10	1	-	9	-
관계기관	4	-	-	4	-

붙임

1. 관계기관(부서) 협의의견 및 조치계획
2. 주민공람의견 및 조치계획

□ 붙임 1_관계기관(부서) 협의의견 및 조치계획 (2010. 12. 22. ~ 2011. 01. 07)

협 의 부 서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
과학 경제과	○ 전통시장 관련사항 검토의견 • 별도 주차공간 확보없이 공영주차장 폐쇄시 중앙시장 상인들의 집단민원 발생이 예상되고 • 실제 2010년 4월 13일 구미중앙시장상인 연합회에서 도시과를 방문하여 - 지하주차장 설치는 불가하므로 대체부지 확보를 요구하는 민원이 발생되었고 - 향후 조합 설립후 사업시행 인가시 협의 하여 대체 부지조성 등 수용 예정 통보 [※ 근거 : 도시과-3470(2010.04.29)호] • 따라서 향후 노외 지상공설주차장 및 대체 부지 조성은 (전통시장 활성화를 위하여 시장 출입과 차량 통행이 용이하고, 주차장 유지·관리를 고려하여 해당부서 및 중앙 시장상인연합회와 적극 협의 조정 필요	○ 과학경제과 협의의견 사항은 2010년 8월 26일 정비구역 지정된 원평 2동주택재개발 정비사업에 관한 사항이므로 해당사항 없음	반 영
교통 행정과	○ 총 부지면적의 0.6% 이상을 주차장부지로 확보하여 주시기 바라며, 주차장은 상업지역 등 주차발생이 집중될 것으로 예상되는 구역으로 분산 배치하여 주시기 바랍니다 ○ 가로망 계획의 경우에는 추후 촉진계획 수립시에 추가 협의하시기 바라며, 촉진계획 수립시에는 사업구역별 교통수요를 충분히 고려하여 촉진 지구 내외부 진출입시 예상되는 교통혼잡 문제가 최소화 될 수 있도록 가로망(도로폭)계획을 수립하여 주시기 바랍니다.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비촉진계획 수립시 면밀히 검토하여 반영토록 하겠음	추 후 반 영
문화예 술담당 관실	○ 문화재지표조사 대상임 (사업면적 : 373,590.5㎡)	○ 재정비촉진계획 수립시 문화재지표조사를 실시하도록 하겠음	추 후 반 영
회계과	○ 「도시재정비촉진을위한특별법」 제 13조에 따라 재정비촉진의 결정의 효력은 「도시및 주거환경정비법」 제 3조의 규정에 의한 정비 계획의 수립, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정 또는 변경 등의 효과가 있어 ○ 국·공유일반재산은 「국유재산법」 제 4조, 「공유재산 및 물품관리법」 제 2조에 따라 「도시및 주거환경정비법」 제 63조 및 「국토의 계획및이용에관한법률」 제 93조 등의 법령에 의해 수의매각 또는 수용이 가능하며, ○ 종래의 공공시설에 대한 무상귀속 등은 해당 관련부서와 대상재산별로 개별 협의하시기 바랍니다.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비촉진계획 수립시 검토하여 반영토록 하겠음	추 후 반 영

협의 부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
사회복지과	○ 전반적 여건을 감안할 때 원평동 일원 도시 재정비촉진지구 지정은 중장기적으로 검토하여야 할 사항임	○ 구도심의 도심기능 회복과 도시의 균형발전, 시민의 삶의 질 향상 및 도시경제 활성화를 도모하고자 광역적이고 체계적인 도시재정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정하기 위한 것으로 목표연도가 2030년으로 중장기적으로 검토·반영토록 하겠음.	추 후 반 영
도시과	○ 상업지역 상업 및 주거계획을 저층→중→고층의 조화로운 스카이라인을 형성하는 구상 필요.	○ 촉진지구전체의 조화로운 스카이라인 형성 및 중심성제고를 위하여 진입부와 중심부는 고층군을 형성토록 하였으며, 지구내부 및 정부고속도로 측은 저층의 공동주택을 배치하여 금오산 조망 및 자연스러운 스카이라인을 유도 하였으며 향후 재정비촉진계획 수립시 검토하여 반영토록 하겠음	추 후 반 영
도로과	○ 국·공유재산 용도폐지, 무상귀속 양여), 도로 영구 및 일시점용허가, 가로망구상 등은 촉진 계획 수립시 별도 협의하시기 바라며, ○ 촉진계획 수립시 사업구역별 교통수요를 충분히 고려하여 촉진지구 내외부 출입시 예상되는 교통혼잡 및 안전을 고려하여 가로망 계획을 수립하여 주시기 바랍.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비촉진계획 수립시 면밀히 검토하여 반영토록 하겠음	추 후 반 영
건축과	○ 협의된 서류를 근거로 건축법 및 주택법의 적합여부 판단은 어려우며, 세부상세계획에 대하여는 사업시행인가시 재검토되어야 할 것으로 사료됨	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비촉진계획 수립시 검토하여 협의토록 하겠음	추 후 반 영
공원녹지과	○ 원평동 일원 「도시재정비촉진지구」지정(안)에 대한 공원 및 녹지시설관련 설치 구상에 관하여 의견이 없으며, 도시재정비 촉진계획수립시 공원, 녹지시설의 세부상세사항에 대하여 협의하시기 바랍.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비촉진계획 수립시 검토하여 협의토록 하겠음	추 후 반 영
도시디자인과	○ 구미시 기본경관계획 관련사항 :붙임 1외 내용을 권장함 ○ 「도시재정비촉진지구지정」은 도시디자인 위원회 자문 대상이 아님, 다만 경관에 관한 상세계획이 나올 경우 도시디자인 자문을 받을 것을 권장함. ※ 「도시디자인조례」 제 21조 별표 외 규정에 해당하는 건축물, 시설물 등은 개별 사업 진행시 도시디자인 자문을 받아야함.	○ 지방도514호선(중앙로)는 도로확폭 및 자전거전용도로설치, 가로공원조성, 건축물 Set-back등 도시중심성을 제고하고자 상징적 가로로 조성토록 하였으며, 금오산~구미천을 연계하는 Green-blue Network를 조성하기 위하여 역전로 정비, 문화로는 활기찬 가로환경 조성을 위하여 영상미디어 문화특화거리 및 거리미술관 조성등을 구상하였음 ○ 금오산을 조망하는 조망축을 형성하기 위하여 기주진(원평 2, 원평 1)택지개발 원정비계획에 따른 공동주택의 높이 이하로 높이를 제한토록 하며 통경축 확보를 위하여 건축배치를 유도하고자 가이드라인을 제시 하였음 ○ 세부적인 경관분석은 향후 재정비촉진 계획 수립시 검토하여 반영토록 하겠음	추 후 반 영

협의 부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
구미 교육 지원청	○ 학생수용에 관한 의견 - 동지역의 재정비촉진지구지정에 따른 공동주택 세대수 산정 자료 등의 부재로 현재 통학구역인 구미초등학교 학생수용에 대한 판단은 어려우나, - 도시재정비촉진지구계획 수립 후 대규모주택 개발 등으로 인해 발생하는 학교증축비용 부담방안을 반드시 도시재정비촉진계획에 반영하여 주시기 바랍니다. - 고등학교 수용계획에 따른 사항은 경상북도교육청과 별도 협의하시기 바랍니다. - 인근 지역의 정비사업(원평 1구역주택재개발정비사업, 원평2동주택재개발정비사업, 원평구역 도시환경정비사업)추진과 도시재정비촉진지구 개발에 따른 지구내 급격한 세대수 증가로 구미초등학교 증축 이외에 추가적인 초등학교 및 중학교 신설 등에 대비한 학교부지확보 및 학교신설 등 구체적인 수용시설 확보에 대하여, 반드시 도시재정비촉진계획 수립시 구미교육지원청과 협의하여 주시기 바랍니다.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 26조 규정에 의거 재정비촉진계획에 따라 설치되는 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담함을 원칙으로 하고 있어, 학교 신설 증축 등에 관해서는 사업시행자(주민) 부담으로 계획 될 것이며, 향후 재정비촉진계획 수립시 계획세대수에 따른 증가학생수, 기반시설비용부담계획 등에 대하여 별도 협의토록 하겠음	추 후 반 영
	○ 학교부지 편입에 관한 의견 - 구미초등학교 선형 변경에 따른 학교부지 제척에 관한 사항은 추후 해당학교 학생수용계획과 병행하여 판단해야 할 것이며, 향후 제척 사유 발생으로 학교내 교사 배치 계획에 따른 대체시설 및 학교 주변 학생 통학로 확보 방안 등에 관한 사항은 별도 협의하시기 바랍니다. - 구미초등학교 주변 공동주택 신축시 학교 일조권의 침해가 예상되므로 학교 교육환경 등의 요인을 고려하여 도시재정비촉진지구 지정이 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	○ 초등학교 남측 소로 2-7호선의 확폭에 따른 학교부지 편입면적 및 정비사업에 따른 증가학생 수용 등을 고려하여 북측에 대체 부지를 조성하여, 학교 증축을 하고자 하는 사항으로, 향후 재정비 촉진계획 수립시, 학교부지 조정 및 통학로 확보 등과 관련하여 별도 협의토록 하겠음	추 후 반 영
	○ 촉진지구지정에 관한 의견 - 학교보건법 제6조의3, 학교보건법 시행령 제13조, 제20조에 따라 동지역이 도시재정비촉진지구로 지정·고시되는 경우 교육감은 학교의 보건·위생, 학습환경 등을 보호하기 위하여 정비구역학습환경보호위원회를 설치·운영하며, 정비구역학습환경보호위원회의 회의결과에 따라 교육감은 학교의 보건·위생, 학습환경 보호를 위해 구미시에 별도의 요구사항이 있을 수 있음을 알려드립니다. - 이 경우 구미시장은 특별한 사유가 없으면 요구에 따라야 하며, 그 조치 결과를 교육감에게 통보하여야 함.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상을 제시한 것으로서 향후 재정비 촉진계획 수립시 협의토록 하겠음	추 후 반 영

협의 부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
구미경 찰서	○ 도시재정비로 인구 및 차량 증가 예상되니, 도시재정비촉진지구 주변 연계 도로망 정비요망 ○ 상업지역으로 불법 주·정차 예상되므로 주차시설 확보 ○ 차량 소통 및 안전을 위하여 차로의 최소 폭을 3.25m 이상으로 확보하는 것을 검토하여 주시기 바람.	○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조, 제5조에 의한 재정비촉진지구 지정을 위한 개발기본구상 중 도로확장 계획을 제시한 사항이나 보행자의 안전 및 자전거 전용도로 설치, 가로환경정비를 위하여 보도 및 식수대의 폭원을 넓히고 차도는 3.0m로 구상한 사항임 ○ 세부적인 도로폭원 계획은 향후 재정비촉진계획 수립시 협의토록 하겠음	추 후 반 영
원평1동 사무소	○ 해당기간 내 회신없음	-	-
원평2동 사무소	○ 의견없음	-	-

□ 붙임 2_주민공람 의견 및 조치계획 (2010. 12. 22. ~ 2011. 01. 07)

구분	협의의견	검토조치계획	반영 여부
주민의견	• 별도의견 없음	-	-