

구미 상장지구 주거환경개선사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견제시

의 안 번 호	
------------	--

제출일자 : 2011. 8. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제 안 사 유

- 대상지역은 도시관리계획상 제1종일반주거지역으로 편리한 주거환경 조성을 유도하고 있으나 도시계획도로의 미개설로 인하여 도로망 체계가 불합리하며
- 건축물의 무분별한 개발로 주거환경이 불량하여 주거환경개선사업의 시행을 통하여 정비된 가로망과 쾌적하고 효율적인 주거공간 기능의 확보가 시급히 요구되고 있는바 도시 및 주거환경정비법 제4조에 근거하여 정비구역을 지정하고자 함

2. 주 요 내 용

- 정비사업명
 - 구미 상장지구 주거환경개선사업
- 공간적 범위
 - 위 치 : 경상북도 구미시 장천면 상장리 942-1번지 일원
 - 면 적 : 28,000m²
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2011년
 - 목표연도 : 2013년

○ 내용적 범위

구미 상장지구 주거환경개선계획

구역현황조사

- 주민 또는 산업현황
- 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
- 주변지역의 교통상황
- 토지 및 건축물의 가격과 임대차현황
- 시행계획 및 시행방법에 대한 주민의견
- 정비구역내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

정비계획 수립

- 토지이용 계획
- 도시계획시설 설치에 관한 계획
- 정비기반시설 설치계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물 개량에 관한 계획
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 재해방지계획

3. 참 고 사 항

○ 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조

○ 추진경위 및 계획

- 2010. 08. 12 : 국비지원 확정
- 2010. 11. 10 : 실시설계 용역 시행
- 2011. 01~07월 : 주민간담회 및 정비계획 수립
- 2011. 08월 : 주민설명회 개최 및 의회 의견청취
- 2011. 09월 : 구미 도시계획위원회 자문
- 2011. 10월 : 정비구역지정 신청(경상북도)
- 2011. 11월 : 경상북도 지방도시계획 심의
- 2011. 12월 : 정비구역지정 결정 및 고시(경상북도)
- 2012. 01월 : 사업인가 및 시행(토지보상 병행)

4. 내 용

- 붙임 : 구미 상장지구 주거환경개선사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획(안) 1부

구미 상장지구 주거환경개선사업

**정비구역지정
및 정비계획(안)**



2011. 8



구미시

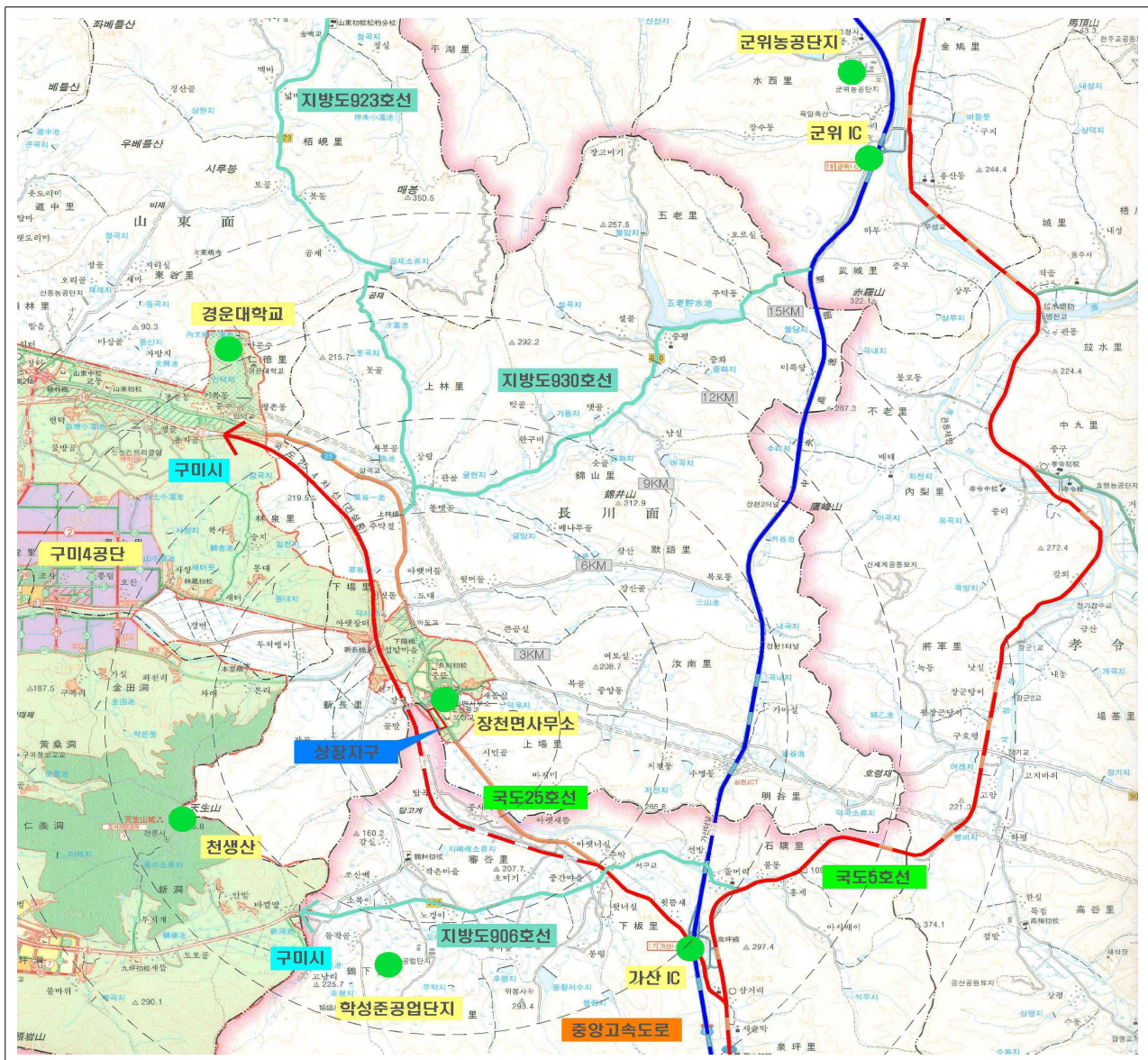
yesGumi

구미 상장지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 내역

위 치	경상북도 구미시 장천면 상장리 942-1번지 일원
면 적	28,000m ²
구 역 명 칭	구미 상장지구 주거환경개선사업 정비구역
사 업 구 분	주거환경개선사업

■ 위 치 도



2. 사업대상지 현황

■ 도시관리계획현황

구 분		규 모	비 고
용 도 지 역	제1종일반주거지역	28,000㎡	
도시계획시설	도 로		
	중로 3류	B=12m, L=1,112m	1개노선
	소로 2류	B=8m, L=68m	1개노선
	소로 3류	B=6m, L=209m	3개노선

■ 정비구역지정 요건

검 토 항 목		기 준	검 토 결 과		비 고
			적 합	부적합	
도시 및 주거환경정비법	• 무허가 건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량 건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다 하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역	해당시	—	—	해당사항 없음
	• 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역	해당시	○	—	해당사항
	• 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역	해당시	—	—	해당사항 없음
경상북도 조례 도시 및 주거환경정비조례	• 대상구역안 노후·불량건축물에 해당하는 건축물수	50%이상	○	—	50.0%
	• 대상구역안 전체 건축물중 무허가 건축물수	20%이상	○	—	22.0%
	• 호수밀도 70호 이상	70호/ha	—	—	2.7호/ha
	• 대상구역내 총 도로길이중 4m미만 도로의 길이	30%이상	○	—	55%
	• 4m이상 도로에 접한 주택접도율	40%이하	○	—	15%
	• 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수	40%이상	—	—	20%
	• 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 신속히 사업시행이 필요한 지역	해당시	—	—	해당사항 없음
	• 대상구역내 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정 착에 실질적인 도움이 되는 지역	해당시	—	—	해당사항 없음
	• 정비기반시설 설치 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역	해당시	○	—	해당사항

■ 토지이용현황

○ 지목별 토지이용현황

구 분	계	대지	전	답	도로	잡	하천	구거
면 적(㎡)	28,000	23,187	128	205	1,822	158	2,345	155
구성비(%)	100.0	82.8	0.4	0.7	6.5	0.6	8.4	0.6
필지수(개)	113	90	4	4	6	1	6	2
구성비(%)	100.0	79.6	3.5	3.5	5.3	1.0	5.3	1.8

○ 소유자별 토지이용현황

구 분	계	사유지	국유지			공유지	
			국(건설부)	국(농림부)	국(경제부)	경상북도	선산군
면 적(㎡)	28,000	22,697	3,645	35	585	605	433
구성비(%)	100.0	81.1	13.0	0.1	2.1	2.2	1.5
필지수(개)	113	95	8	1	1	5	3
구성비(%)	100.0	84.1	7.0	0.9	0.9	4.4	2.7

○ 규모별 토지이용현황

구 분	계	100㎡ 미만	100~500㎡	500~1,000㎡	1,000~2,000㎡	2,000㎡ 이상
면 적(㎡)	28,000	1,549	15,486	3,817	4,301	2,847
구성비(%)	100.0	5.5	55.3	13.6	15.4	10.2
필지수(개)	113	38	65	6	3	1
구성비(%)	100.0	33.6	57.5	5.3	2.7	0.9

○ 지가별 토지이용현황

구 분	계	5만원 미만	5~7만원 미만	7~10만원 미만	국·공유지
면 적(㎡)	28,000	20	30	22,647	5,303
구성비(%)	100.0	0.1	0.1	80.9	18.9
필지수(개)	113	1	1	93	18
구성비(%)	100.0	0.9	0.9	83.1	15.9

■ 건축물 현황

○ 층수별 건축물 현황

구분	계	1층	2층	3층 이상
건축물수(동)	77	68	8	1
구 성 비(%)	100.0	88.3	10.4	1.3

○ 허가 유무별 현황

구분	계	허 가	무허가	비 고
건축물수(동)	77	73	4	—
구 성 비(%)	100.0	94.8	5.2	—

○ 구조별 건축물 현황

구분	계	토조	목조	블럭조	시멘트	철근콘크리트조	기타
건축물수(동)	77	1	0	57	9	3	7
구 성 비(%)	100.0	1.4	0.0	74.0	11.6	3.9	9.1

○ 용도별 건축물 현황

구분	계	단독주택	교육연구시설	문화 및 집회시설	근린생활	창고	기타
건축물수(동)	77	50	0	1	11	7	8
구 성 비(%)	100.0	64.9	0.0	1.3	14.3	9.1	10.4

○ 규모별 건축물 현황

구분	계	50㎡ 미만	50~100㎡	100~200㎡	200㎡ 이상	무허가
건축물수(동)	77	41	15	8	9	4
구 성 비(%)	100.0	53.2	19.4	10.3	11.6	5.5

○ 경과연수별 건축물 현황

구분	계	10년 미만	10~15년	15~20년	20년 이상	무허가
건축물수(동)	77	17	23	13	20	4
구 성 비(%)	100.0	22.1	29.9	16.9	25.9	5.2

3. 정 비 계 획

■ 위 치 : 구미시 장천면 상장리 942-1번지 일원

■ 면 적 : 28,000㎡

■ 명 칭 : 상장지구 주거환경개선사업

■ 시행주체 :

○ 현지개량사업 : 토지 및 건축물 소유자가 시행

○ 도시기반시설 및 공동이용시설 : 도로, 공원, 상하수도, 경로당, 행복마당 구미시가 시행

■ 정비사업의 시행방법 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 주거환경정비 구역으로 지정된 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 기존 건물을 유지하면서 당해 지 자체는 도로 개설, 상·하수도 개량, 경로당 및 행복마당 조성 등 주민공동이용시설 등을 확보하고 주민은 완화된 건축기준 등에 의하여 자력으로 노후·불량주택을 신축, 개량, 증축 등의 방식으로 개량하는 사업방식임

■ 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
제1종일반주거지역		28,000	100.0	
정 비 구 역	계	28,000	100.0	
	주 거 용 지	22,641	80.86	
	공공시설용지	5,359	19.14	
	도 로	4,710	16.82	
	경 로 당	649	2.32	

도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	70	12	보조 간선	1,112	중2-18	중3-69	일반 도로	-	구미고25 (04.4.8)	미개 설
기정	소로	2	6	8	국지 도로	68	중2-18 상장707-12	중3-70 상장999-44	일반 도로	-	구미고90 (04.12.31)	미개 설
기정	소로	3	9	6	국지 도로	75	중2-18 상장889-6	중3-70 상장919-37	일반 도로	-	구미고90 (04.12.31)	미개 설
기정	소로	3	10	6	국지 도로	62	중2-18 상장706-8	중3-70 상장942-55	일반 도로	-	구미고90 (04.12.31)	미개 설
기정	소로	3	11	6	국지 도로	72	중2-18 상장696-16	중3-70 상장942-62	일반 도로	-	구미고90 (04.12.31)	미개 설

건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수·높이·연면적에 관한 계획

구 분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)	비고
가구 번호	면 적 (㎡)						
계	28,000						
A1-1	3,424	상장리 935-4번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A1-2	4,598	상장리 937-3번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A1-3	6,392	상장리 937-9번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A1-4	2,582	상장리 704-2번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A1-5	6,294	상장리 942-65번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A2	4,710	상장리 942-55번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	

○ (가) - 상장지구 주거환경개선사업 정비구역내 건축할 수 있는 건축물

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 1항 및 동법 시행령71조 1항에 제4호 규정에 의하여 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
- 구미시 도시계획조례 제33조 제4호 별표4 규정에 의하여 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

정비기반시설의 설치계획

○ 도로계획

구분	규모				연장(m)			개설면적 (㎡)	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)	전체	금회개설	미개설		
도시 계획 도로	중로	3	70	12	1,112	458	654	5,543	일부구간 개설
	소로	2	6	8	68	68	—	1,400	추후 개설
	소로	3	9	6	75	75	—	2,268	추후 개설
	소로	3	10	6	62	62	—	756	추후 개설
	소로	3	11	6	72	72	—	1,036	추후 개설

공동이용시설의 설치계획

시설명	위 치	부지면적 (㎡)	건축면적	건축연면적	규 모	비고
			건폐율(%)	용적률(%)		
경로당 및 행복마당	장천면 상장리 935-4 일원	649	25.73	45.83	지상2층	

기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상장지구 주거환경 정비구역	28,000	구미시 장천면 상장리 942-50번지 일원	77	40	28	—	9	

4. 대상지 사진

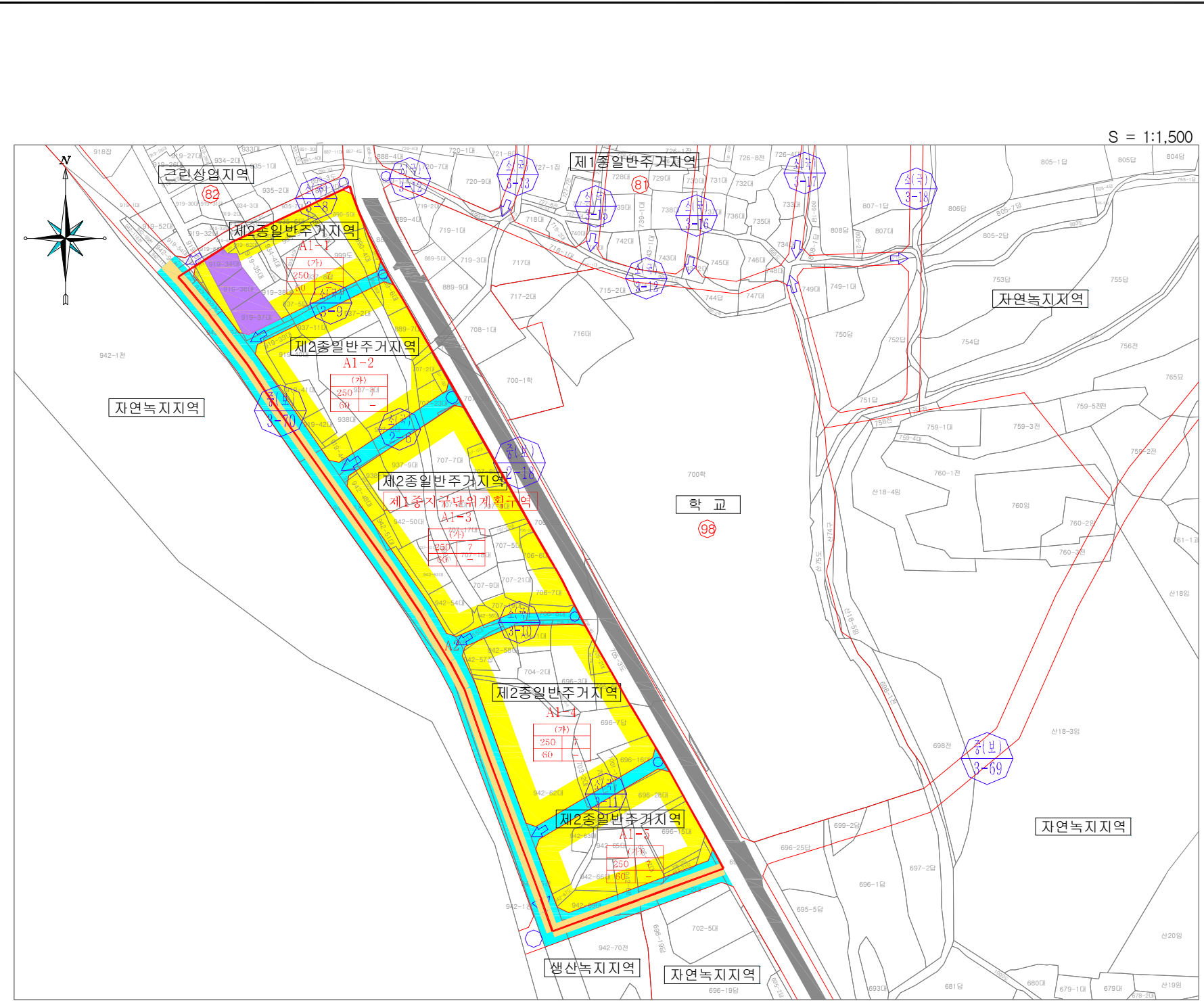
▶ 전경사진



▶ 현황사진



5. 정비구역 지정 및 정비계획(안)도



상장지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획

정비구역 지정 및 정비계획(안)도

- 범 례 -

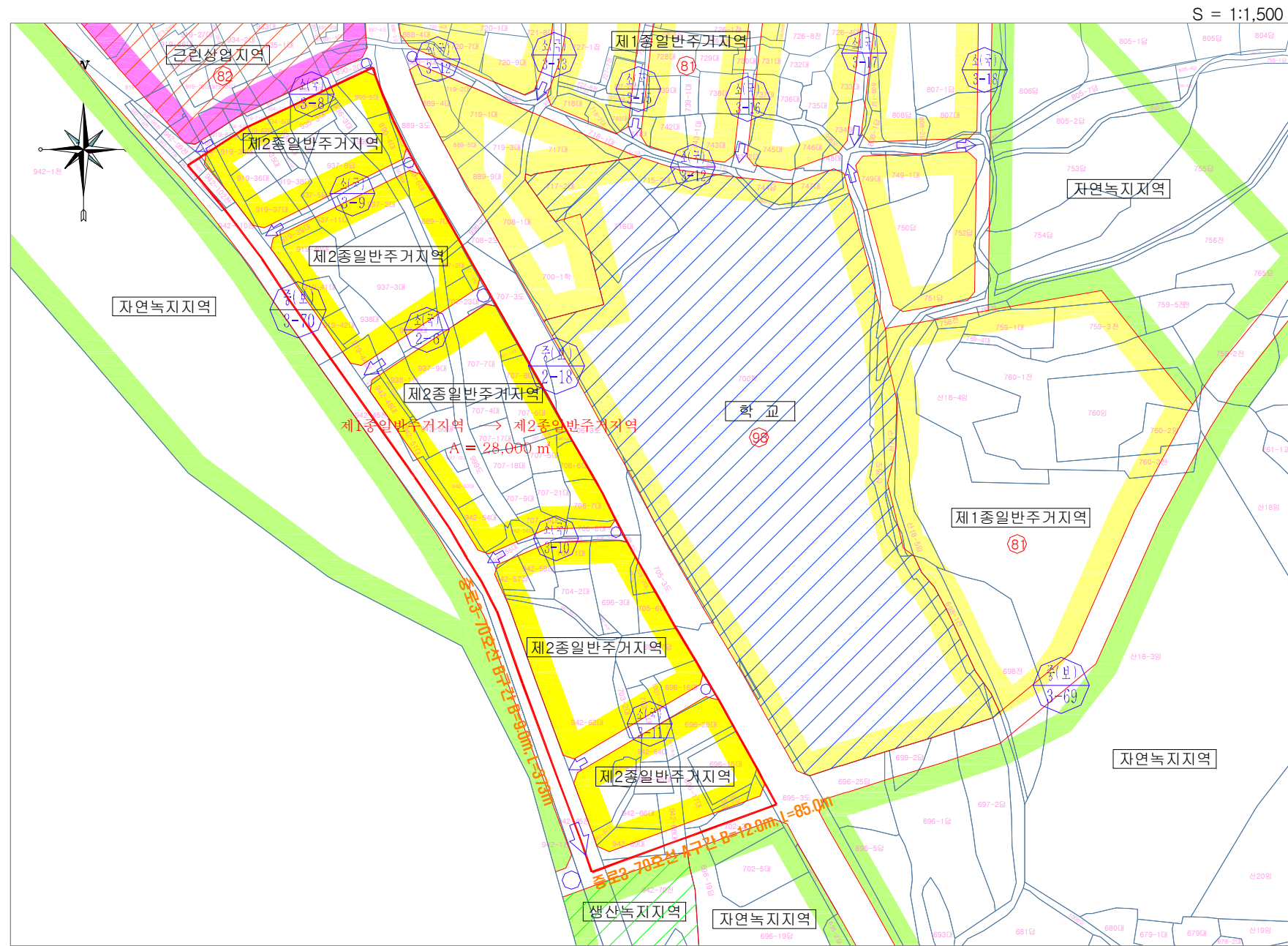
	정비구역계
	도시계획선
	현지개량방식
	경로당 및 행복마당
 	도시계획도로(기정)
 	도시계획도로(계획)
	도로기개설구간
	도로개설예정구간

허용용도
권장용도

용적율	최고높이
건폐율	최저높이

허용 용도	제2종일반주거지역에서 할 수 있는 용도의 건축물
----------	-------------------------------

6. 도시관리계획 결정(변경)(안)도



상장지구 주거환경개선사업 정비구역지정 및 정비계획

도시관리계획 결정(변경)안도

- 범례 -

	정비구역계
	도시계획선
	도 로

구분	시설명	변경내용	비 고
1	중로3-70호선 A구간	B=12.0m, L=85m	주거밀집지역내 원활한 차량 진출입과 재난방지를 위하여 도로신설
2	중로3-70호선 B구간	B=9.0m, L=373m	

□ 관련부서 협의 의견 및 조치계획

관련부서	협의 의견	조치 계획	비고
문화예술 담당관실	○저촉사항 없음	-	-
회계과	○의견 없음	-	-
환경 위생과	○수질오염총량관리기본방침 제27조 사 항에 해당될 경우 개발에 따른 오염물 질 배출부하량을 산정하여 협의한 후 사업을 시행	○오염물질 배출부하량 산정 협의 후 사업 시행 하겠음	반영
시민 만족과	○농지보전부담금 1,750,000원은 전액 감면되며 사업계획 변경 시 별도 협의 하여야 하며 실시계획인가사항 통보	○실시계획인가시 통보하겠음	반영
건설과	○지방하천(한천) 정비기본계획에 포함 되므로 하천정비기본계획 반영	○지방하천(한천) 정비기본계획에 위배되지 않도록 검토하여 계획하겠음.	반영
도시과	○용도지역세분에 따른 정비계획상 각 획지별 건축물에 관한 계획인구·세대 수 등을 고려하여 장래 수요에 적합한 기반시설 확충 검토 ○ 사업구역 인근 하천 및 기존 시가지와 연계성을 고려한 경관계획 수립 검토	○용도지역세분에 따른 정비계획상 각 획지 별 건축물에 관한 계획은 실시계획시에 수립하겠음. 1종일반주거지역에서 2종일반주거지역으 로의 변경시 인구·세대수 등을 고려하여 건축물의 층수를 7층이하로 제한하여 계 획수립 하겠음. ○실시계획인가시 사업구역 인근 하천 및 기 존 시가지와 연계성을 고려한 경관계획을 수립하여 반영하겠음.	반영
도로과	○도시계획도로(중3-70호선)에 대한 평면도, 횡단면도 첨부 등 구체적인 개설계획 제출.	○도시계획도로(중3-70호선)에 대한 평면도, 횡단면도 등 구체적인 개설계획 제출함.	반영
농정과	○정비구역외의 농경지에 대한 용·배수 에 지장이 없도록 충분한 대체시설을 확보하고, 정비사업 실시계획인가 전 에 경상북도와 무상귀속협의	○충분한 대체시설 확보 및 무상귀속 협의 하겠음	반영
수도과	○ 기존 상수관(급수)과 신설 연결공사 병행 시행(기존 상수도 이용자) ○ 화재대비 소화전 1개소 설치 반영 •상수관로(주철관D150mm, L=450m), 제수변 설치(18개소)	○기존 상수관(급수)과 신설 연결공사 병행 시행 하겠음 ○소화전 설치반영 및 상수관로 제수변 설치 하겠음	반영
하수과	○의견 없음	-	-
장천면	○의견 없음	-	-

□ 정비구역지정(안) 주민공람관련 의견내용 및 검토조치계획

- 공람 기간 : 2011. 5. 18 ~ 2011. 6. 17 (30일간)
- 공고 방법 : 구미시 홈페이지 및 게시판, 시보게재
- 제출 의견 및 조치계획

구 분	의견자	의견 내용	검토조치계획	비 고
—	—	의견 없음	의견 없음	—

□ 정비구역지정(안) 주민설명회 의견내용 및 검토조치계획

○날 짜 : 2011. 8. 18 15:00

○장 소 : 장천면사무소 2층 회의실

○제출 의견 및 조치계획

구 분	의견 내용	검토조치계획	비 고
—	의견없음	의견없음	—