

구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 의견제시의 건

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2014년 8월 21일

나. 제 출 자 : 구 미 시 장

다. 회부일자 : 2014년 8월 27일

라. 상정일자 : 2014년 9월 11일

제190회 구미시의회 제1차 정례회 제5차 산업건설위원회
상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안설명자 : 건설도시국장 김 석 동

나. 제안이유

- 구미 원평주공아파트는 주변 간선가로망 및 세가로 등 정비 기반시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량함.
- 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비사업으로 효율적인 개발을 통한 계획적인 관리가 이루어지도록 하며, 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 합리적으로 유지·관리하고자 당해 지역을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비구역으로 지정하고자 함.

다. 주요내용

○ 정비사업의 명칭 : 구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업

○ 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신설	구미 원평주공아파트 주택재건축 정비구역	구미시 원평동 937-68번지 일원	27,897	

○ 정비구역현황

- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수(인)			세 대 수(세대)		
	현황	계획	증·감	현황	계획	증·감
계획구역	996	1,557	증) 561	400	599	증) 199

- 건축물 현황

건축물의 용도, 구조, 규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(m ²) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적률	비고
	계		20,707.71				
	아파트 (10동390호)	철근 콘크리트	20,207.10	1984.04.30	30년이상	· 대지면적:26,037m ² · 건축면적:7,264m ² · 연면적:20,707.71m ² · 건폐율:29.03% · 용적율:232.79%	경상북도 도시 및 주거환경 정비 조례 제3조
	복합상가 (1동10호)	철근 콘크리트	263.49	1984.04.30	30년이상		
	일반점포 (1동)	연와 석조	237.12	1984.04.30	30년이상		

- 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율				비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율(%)	법적기준	
원평주공아파트	400세대	346	240	69.4	2/3이상	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제5조의2

- 도시 및 주거환경정비 요건

○ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건

- 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 **300세대** 이상 이거나 그 부지면적이 **1만제곱미터** 이상인 지역

라. 참고사항

○ 관계법령 : 의회 의견청취

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

- ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본 계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 **지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장, 군수 또는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다)** 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18., 2007.12.21., 2009.2.6., 2009.5.27., 2011.4.14., 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 6의3. 세입자 주거대책
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 삭제 <2009.4.22.>
- 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 이 용 우

□ 본 구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 의견제시의 건은

- 구미 원평주공아파트는 주변 가로망의 정비기반시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량함.
- 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비사업으로 효율적인 개발을 통한 계획적인 관리가 이루어지도록 하며, 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 합리적으로 유지·관리하고자 당해 지역을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비구역으로 지정하고자 하는 것으로 타당하다고 하다고 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 원평주공아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 의견제시의 건 의 건 서

□ 사업개요

1. 위 치 : 구미시 원평동 937-68번지 일원

2. 사업내용

○ 사업명칭 : 구미 원평주공아파트 주택재건축 정비사업

○ 정비면적 : 27,897㎡

○ 정비구역 현황

- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수(인)			세 대 수(세대)		
	현황	계 획	증·감	현황	계 획	증·감
계 획구역	996	1,557	증) 561	400	599	증) 199

- 건축물 현황

건축물의 용도,구조, 규모 및 사용승인 연도별 현황	용도	구조	규모(㎡) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적률	비고
	계		20,707.71				
	아파트 (10동390 호)	철근 콘크리트	20,207.10	1984.04.30	30년이상	· 대지면적:26,037㎡ · 건축면적:7,264㎡ · 연면 적:20,707.71㎡ · 건폐율:29.03% · 용적율:232.79%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동10호)	철근 콘크리트	263.49	1984.04.30	30년이상		
	일반점포 (1동)	연와 석조	237.12	1984.04.30	30년이상		

- 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율				비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율(%)	법적기준	
원평주공아파트	400세대	346	240	69.4	2/3이상	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제5조의2

3. 추진배경

- 구미 원평주공아파트는 주변 간선가로망 및 세가로 등 정비기반 시설은 비교적 양호하나, 전체 건축물이 노후·불량건축물로서 주거환경이 불량하므로,
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 정비사업으로 효율적인 개발을 통한 계획적인 관리가 이루어지도록 하며, 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 합리적으로 유지·관리하고자 당해 지역을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비구역으로 지정.

□ 의견사항

- 찬성의견 채택으로,
주택 재건축 정비사업에 동의를 하지 않은 세대에 대한 조치 및 도로진입로 문제, 향후 미분양사태에 따른 대책 등 종합적으로 면밀히 검토하여 추진함이 타당하다고 판단됨.