

「원평4구역 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획
결정(안)에 대한 의견제시」

검 토 보 고 서

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

- 본 사업구역은 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 노후화된 저층의 단독주택 및 공동주택 밀집지역으로 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 열악하여 주거환경개선이 시급히 요구되는바,
- 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발사업의 추진으로 주변 지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성을 제고하고 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하여 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시기능의 효율화를 도모하기 위해 정비구역으로 지정하고자 하며,
- 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거환경을 조성하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 따라 구미시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

○ 정비사업의 명칭 : 원평4구역 재개발사업

○ 정비구역 및 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m²)	비 고
신설	재개발사업	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일대	31,810	-

○ 정비구역 현황

☐ 인구 및 가구수

구 분	인구수	가구수			비 고
	현 황	현 황	계 획	증 감	
내 용	761	281	878	증) 597	

☐ 건축물 용도별 현황

구 분	총 계	주 거	비주거
동 수(동)	132	122	10
구성비(%)	100.0	92.4	7.6

☐ 건축물 허가유무별 현황

구 분	총 계	허 가	무허가	비 고
동 수(동)	132	124	8	-
구성비(%)	100.0	93.9	6.1	-

☐ 건축물 경과년도별 현황

구 분	계	10년미만	10~19년	20~29년	30년이상	무허가
동 수(동)	132	8	8	15	93	8
구성비(%)	100.0	6.1	6.1	11.3	70.4	6.1

○ 정비구역 추진 현황

- 2023.01.31. : 정비구역 지정(안) 입안 제안 신청 (주민동의율 71.2%)
- 2023.03.13. ~ 24.03.22. : 관련부서 협의(3회)
- 2023.12.20. : 제3회 구미시 도시디자인위원회 경관심의(원안의결)
- 2024.03.28. ~ 05.01. : 주민공람 및 주민설명회(04.17)

○ 위치도



○ 현황도

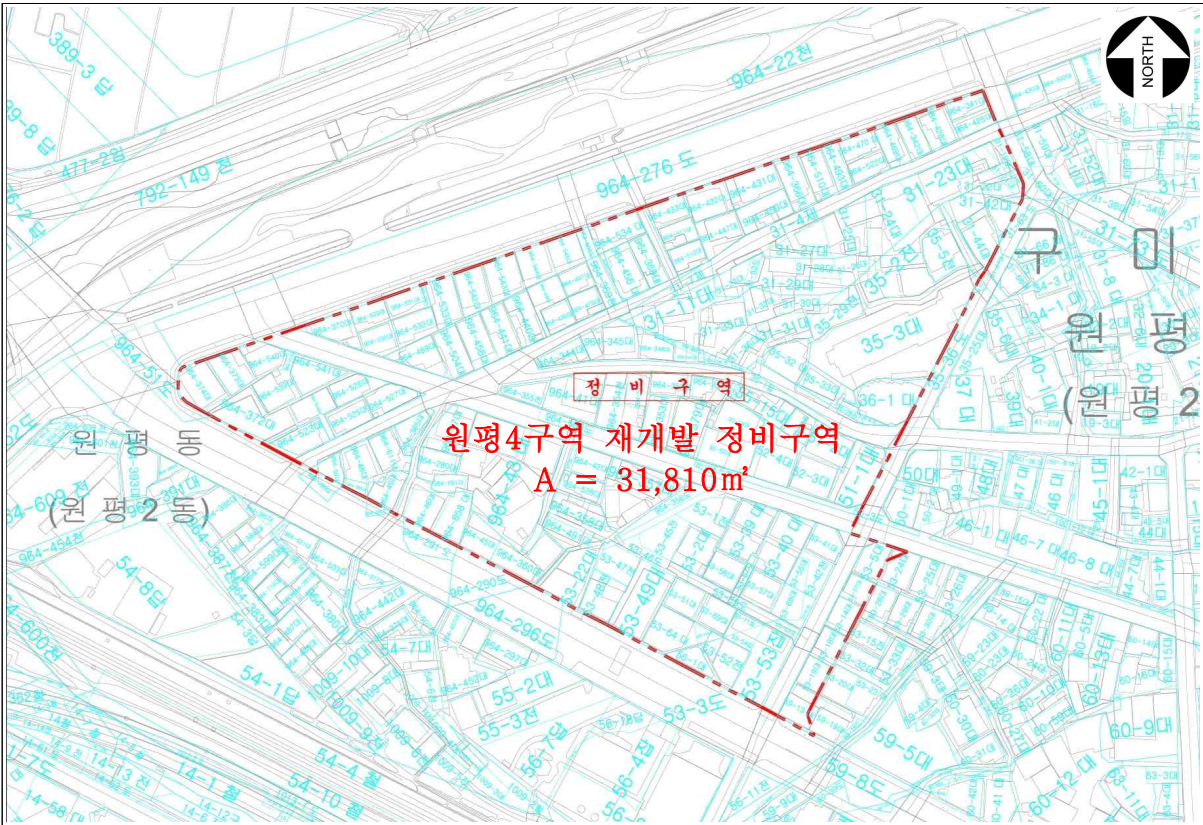
□ 현황 전경사진 (남 → 북)



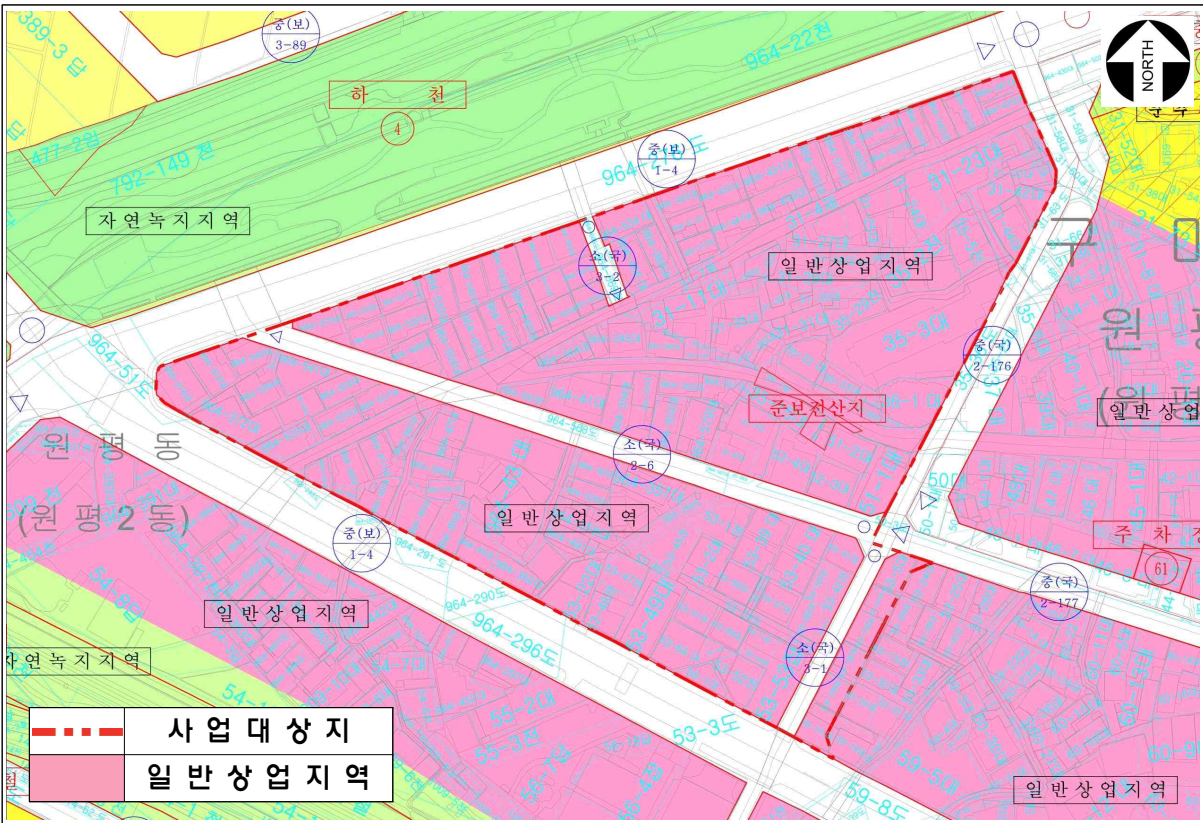
□ 현황 전경사진 (동 → 서)



☐ 정비구역 결정(안)도



□ 도시관리계획 현황도



4. 세부내용

○ 정비사업의 명칭

- 원평4구역 재개발사업

○ 정비구역 및 그 면적

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	재개발사업	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일원	31,810	

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
용도지역	계	31,810	100.0	
	일반상업지역	31,810	100.0	
획 지 및 정 비 기반시설	계	31,810	100.0	
	주택용지	21,501	67.6	
	A	21,501	67.6	
	정비기반시설용지	10,309	32.4	
	도로	7,059	22.2	
	주차장	477	1.5	
	완충녹지	2,773	8.7	

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

□ 도 로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	4	20	보조 간선 도로	3,528	광2-2 원평 448	대2-7 원평 964-340	일반 도로	-	경북고제 2013-165호 (2013.04.18)	원평구역
변경	대로	2	임1	33	주간선 도 로	350	중2-12 원평 964-52	대2-7 원평 964-430	일반 도로	-	-	일부구간(280m) 폭원(13m)확장 및 노선분리
변경	중로	1	4	20~23.5	보조 간선 도로	3,190	광2-2 원평 448	대2-임1 원평 964-52	일반 도로	-	-	노선분리 및 일부구간(200m) 폭원(3.5m)확장
기정	중로	2	176	15.5	국지 도로	143	대2-7 원평 964-430	중2-177 원평 1001	일반 도로	-	경북고제 2013-165호 (2013.04.18)	원평구역
변경	중로	2	176	19.5	국지 도로	230	대2-임1 원평 964-430	중1-4 원평 53-3	일반 도로	-	-	폭원(4m)확장 및 노선연장 (증 87m)
기정	중로	2	177	15	국지 도로	155	소2-6 원평 1002	중1-4 원평 964-371	일반 도로	-	경북고제 2013-165호 (2013.04.18)	원평구역
변경	중로	2	177	15	국지 도로	135	중1-122 원평 1002	중2-176 원평 50-3	일반 도로	-	-	노선축소 (감 20m)
기정	소로	3	1	6	국지 도로	109	중2-177 원평 53-4	철도1 원평 1001	일반 도로	-	경북고제 2013-165호 (2013.04.18)	원평구역
변경	소로	3	1	6	국지 도로	60	중1-4 원평 53-3	철도1 원평 1001	일반 도로	-	-	노선축소 (감 49m)
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	205	중2-177 원평 52-5	중1-4 원평 964-317	일반 도로	-	경북고제 2013-165호 (2013.04.18)	노선폐지
폐지	소로	3	2	4.6~6	국지 도로	29	중1-4 원평 964-606	원평 964-369	일반 도로	-	경북고제 1974-114호 (1974.05.11)	노선폐지

□ 주차장

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(m²)	최초 결정일	비 고
신설	임1	주차장	구미시 원평동 964-43번지 일원	477	-	-

□ 녹 지

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m²)	최초 결정일	비 고
신설	임1	-	완충 녹지	구미시 원평동 31-19번지 일원	2,773	-	-

○ 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(m²)	비 고
신설	경로당	구미시 원평동 964-43번지 일원	140m² 이상	
신설	어린이놀이터		1,100m² 이상	
신설	어린이집		320m² 이상	
신설	주민운동시설		150m² 이상	
신설	작은도서관		100m² 이상	
신설	커뮤니티센터		350m² 이상	
신설	관리사무소		60m² 이상	

※ 총량면적 : 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (878세대 * 2.5m²) = 2,195m² < 2,220m² 이상 설치

※ 총량기준

- 경로당 : $50\text{m}^2 + (878\text{세대} \times 0.1\text{m}^2) = 137.8\text{m}^2 < 140\text{m}^2$
- 어린이놀이터 : $200\text{m}^2 + (878\text{세대} \times 1\text{m}^2) = 1,078\text{m}^2 < 1,100\text{m}^2$
- 주민운동시설 : $[30 + (878\text{세대} \times 0.05)] \times 4.29\text{m}^2 = 317.031\text{m}^2 < 320\text{m}^2$
- 작은도서관 : 33m²(6석) 이상 < 100m²
- 관리사무소 : $10 + [(878\text{세대} - 50) \times 0.05\text{m}^2] = 51.4\text{m}^2 < 60\text{m}^2$

※ 의무시설 : 500세대이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄 센터(입주예정자 과반이상 반대시 미설치 가능)

○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(m ²)					
신설	A	21,501	구미시 원평동 964-43번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	30 이하	536 이하	150 이하 48 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 135.87m ² ○ 전용면적 85m ² 초과 규모의 건설비율 : 19.7% (173세대/878세대) ○ 전용면적 85m ² 이하 규모의 건설비율 : 80.3% (705세대/878세대)				

주) 상기 내용은 도시계획위원회심의 등 행정절차의 진행에 따라 일부 변경될 수 있음

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	○ 절·성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 구역내 녹지율을 향상시키기 위해 지하공간에 주차장을 설치하고 지상부는 어린이놀이터, 광장, 휴게소 등 오픈스페이스를 최대한 확보 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연경관과 어울리는 수목 식재	
	생활환경	○ 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	○ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음·관리요령 등에 의거 오염원에 대한 저감대책을 마련하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	○ 건축법 제49조, 제50조, 제52조에 의거하여 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전 등의 소화설비를 설치하며, 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 하며 내부마감재로는 방화상 지장이 없는 재료를 사용 ○ 대상지 내에 소방차가 진입·진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화	
	수해	○ 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 적으나 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

○ 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육시설현황	○ 대상지 주변에 학교시설은 반경 500m 내에 초등학교 1개교(원남초)가 입지 ○ 반경 1km 내에 초등학교 2개교(원남초, 구미초), 중학교 1개교(구미여중), 고등학교 1개교(구미고)가 입지	
교육환경보호에 관한 계획	○ 대상지 남서측 약300m 거리에 원남초등학교가 위치하나 교육환경 보호구역에 포함되지 않음 ○ 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입 도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ○ 추후 사업시행인가 수립시 안전한 통학로 확보 계획	

○ 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용					비 고
세입자 현황	구 분	단 위	합 계	가옥주	세입자	
	상 주 인 구	인	761	165	596	
	상 주 가 구	가구	281	58	223	
이주예정시기	○ 재개발사업의 이주 예정시기는 사업시행인가 후 분양신청과 관리처분 계획 인가 후 이주를 할 예정에 있음					
이주 시기의 사전통보	○ 사업시행인가 후 분양신청 고지를 통해 철거 및 이주 예정일을 소유자 및 세입자에게 고지하고, 관리처분계획인가 후 이주기간을 확정하여 안내문 및 현수막, 게시판 등을 통하여 일정을 고지함					
세입자 임대주택건설 계획	○ 세입자의 보호대책으로 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 따라 임대주택을 공급할 계획임 ○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 거주하고 있는 무주택 세대주 ○ 세입자 중 임대주택을 원하지 않는 세입자 및 임대주택 공급에서 제외되는 세입자는 주거 이전비 지급 등에 관한 계획을 세워 사업시행 인가를 득할 계획임					
인근의 임대주택 활용 및 연계방안	○ 임대주택의 수요조사는 추후 사업시행인가 시 별도로 조사를 할 예정임. ○ 본 사업의 시행으로 이주가 필요한 세입자들의 요청이 있을 경우, LH공사, 경상북도개발공사, 민간에서 관리하고 있는 임대주택의 정보를 제공하여 세입자의 원활한 이주정착 도모					
세입자 이주 비용	○ 임대차계약의 해지에 따른 전·월세 보증금 반환은 해당 소유자(조합원, 임대인)의 비용으로 반환하며, 보증금의 재원 마련을 위해 필요시 대출에 대한 정보를 제공 ○ 재건축 사업은 세입자에 대한 이주비용은 해당사항 없음					
종합적 이주 관리 방안	○ 철거업체 또는 별도의 이주관리 전문 업체를 통해 이주 기간 중 세입자의 원활한 이주를 위해 세입자 이주관련 협의, 상담, 일별 현황 관리 업무를 별도로 시행 예정 ○ 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원활한 협의가 이루어지도록 대책 수립					

○ 정비사업 예정시기

구분	시행방법	사업시행 예정자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	정비구역안에서 관련규정에 의해 인가받은 관리처분 계획에 따름	원평4구역 재개발사업 조합	구역지정(변경)고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가	기존 281세대 계획 878세대 증) 597세대	-

○ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제8조제3항에 관한 사항

□ 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당없음

□ 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정 하려는 경우 그 계획

- 해당없음

□ 정비사업의 시행방법

사업의 종류	공급방식	개발방식
조합에 의한 재개발사업	「도시 및 주거환경정비법」 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설을 건설하여 공급	기존 건축물은 노후·불량건축물로 전면철거에 의한 재개발사업

□ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신 축	철거 이 주	
신설	원평4구역 재개발 정비구역	31,810	A	21,501	구미시 원평동 964-43번지 일원	132	-	-	132	-	-

□ 정비기반시설의 설치계획

- 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 동일

□ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 중 재난방지계획과 동일

□ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	계 획 내 용
정비구역 주변의 개발현황 및 주택공급계획	○ 대상지 및 주변구역은 준공 된지 30년이 경과한 노후화된 5층이하의 건축물로 구성되어 있으며, 현재 인근 주변구역의 개발현황은 원평1~3구역이 정비구역으로 지정되어있음 ○ 대상지와 약1km 떨어진 인근에 남통e편한세상아파트(914세대)가 위치하며 구미아이파크더샵아파트(원평1구역-1,610세대)가 건설중에 있음 ○ 따라서, 주변지역에 대한 개발압력이 높아지며 본 대상지가 건설됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 클 것으로 예상됨
주택수급계획에 관한 계획	○ 현재 세대수 : 281세대 ○ 계획 세대수 : 878세대 ○ 증감 세대수 : (증) 597세대

□ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	실 행 전 략
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
공원	·조명은 어두운 곳이 없도록 하고, 조명의 방해를 받지 않도록 밝게 유지 ·나무는 범죄자가 숨을 수 없을 정도로 관리
조경	·시야확보가 가능하여 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 ·주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나무가 1.5m 이상 떨어지도록 식재
승강기/복도/계단등	·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

○ 「경상북도 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 관한 사항

□ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가 구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
신설	A	31,810	구미시 원평동 964-43번지 일원	21,501	공동개발에 따른 대지합병

□ 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
105동	-	1	계	4,828.07	84	-	전체 세대수의 9.5%
			39A형	3,213.57	56	39.69	
			39B형	1,614.50	28	39.75	

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

□ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	-	원평4구역 재개발 정비구역	구미시 원평동 964-43번지 일원	31,810	「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재개발사업

□ 지구단위계획 결정조서

- 용도지역 및 토지이용에 관한 계획
 - 토지이용계획(3번 항목)과 같음
- 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
 - 도시계획시설의 설치에 관한 계획(4번 항목)과 같음

- 획지 및 건축물 등에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면 적(m²)	획지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(m²)	
-	-	31,810	A	구미시 원평동 964-43번지 일원	21,501	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설

- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
-	A	용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설
			불허용도	허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		30% 이하
		용 적 률		536% 이하
		높이	최고층수	48층 이하 (150m 이하)
			최저층수	-
		건축물 배치		공동주택은 6호연립이내 권장
		형태		주변과 조화되는 형태 권장
		색채		주변경관과 조화를 이루는 색채 권장

- 교통처리에 관한 계획

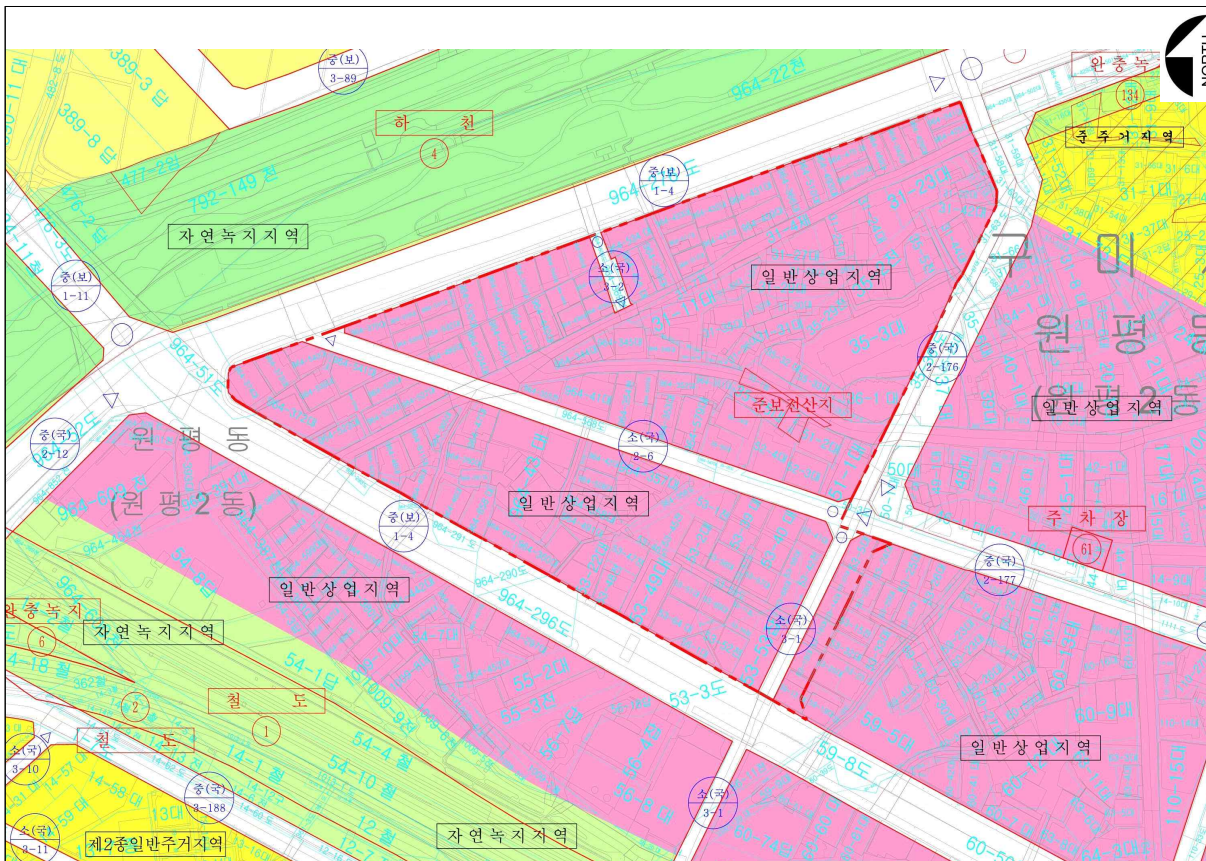
구분	위 치	계 획 내 용	비 고
차량출입 허용구간	중로1-4호선변	- 차량출입구 1개소 설치 - 비상차량출입구 1개소 설치	도면참조
	중로2-176호선변	차량출입구 1개소 설치	
보행자 출입구	중로1-4호선변	보행자출입구 1개소 설치	
	중로2-176호선변	보행자출입구 1개소 설치	

[붙임] 관련도면

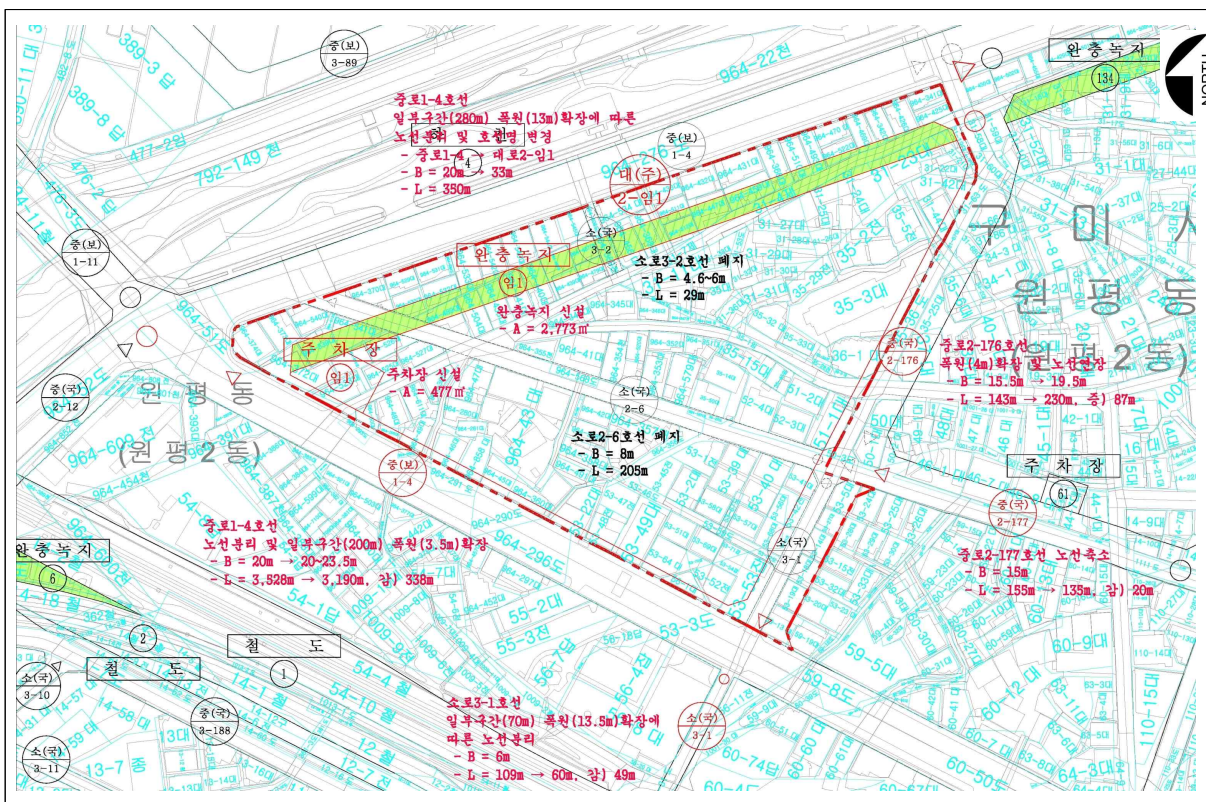
□ 정비구역 결정도



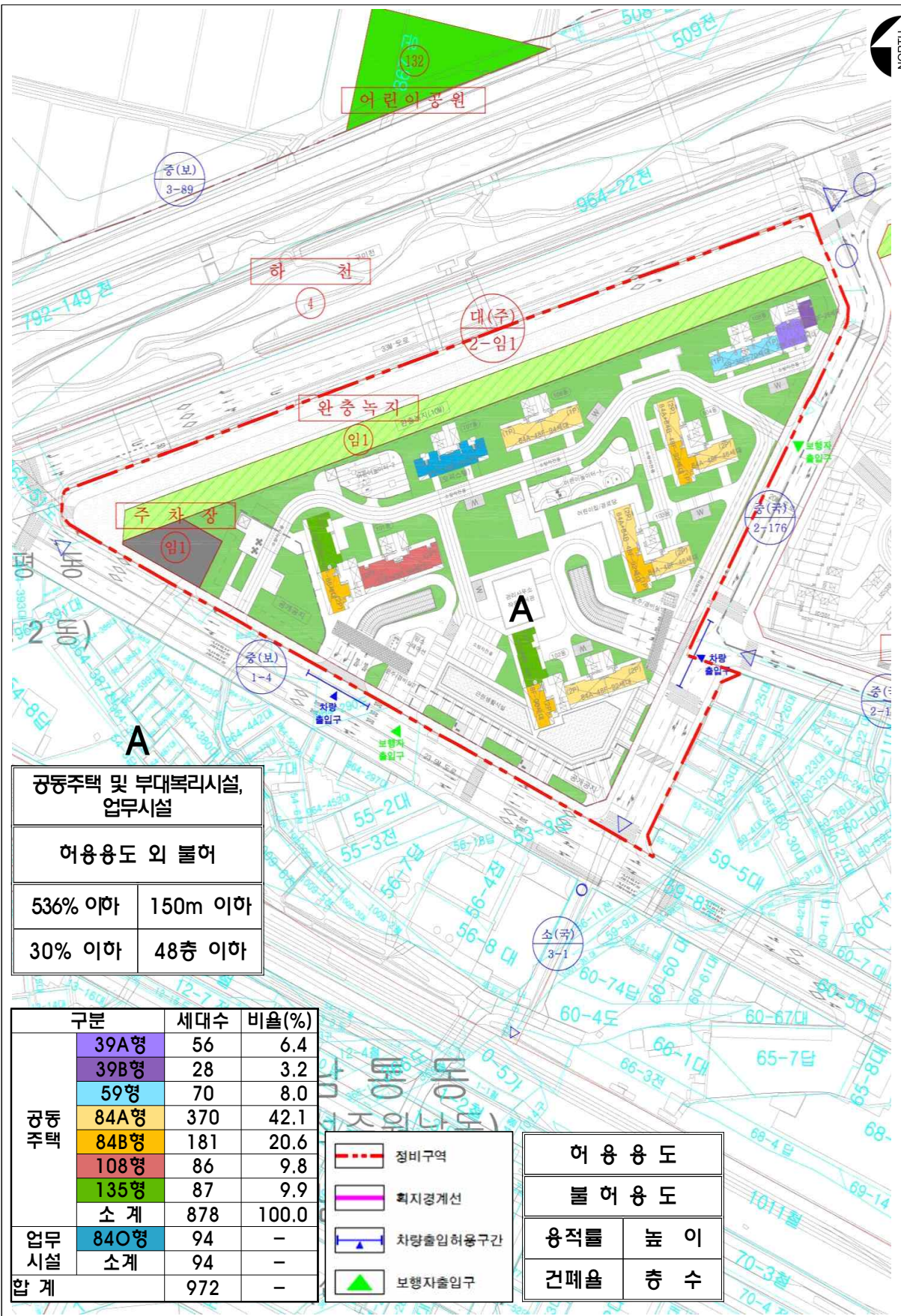
□ 도시관리계획 현황도



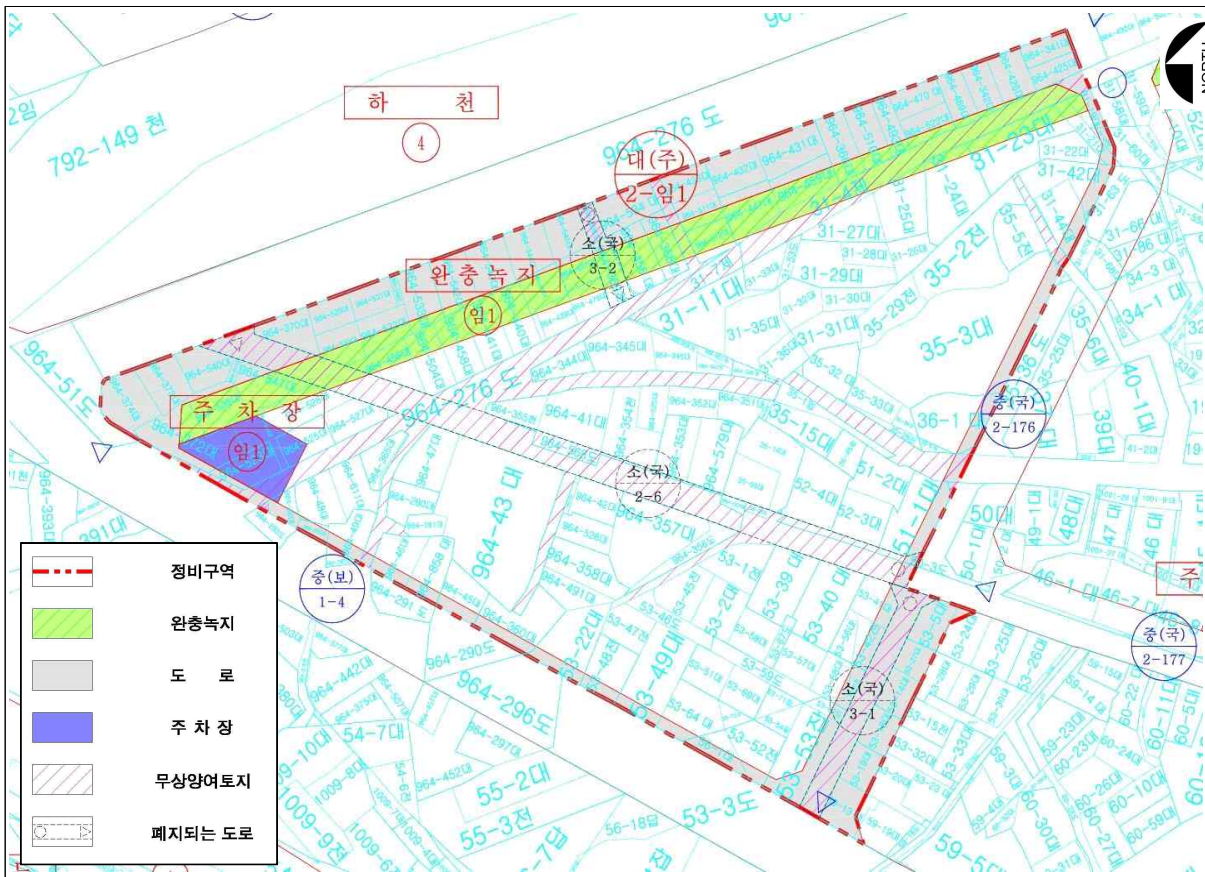
□ 도시관리계획 결정(변경)도



□ 정비계획 결정도



□ 기부채납도



□ 정비기반시설 대비표

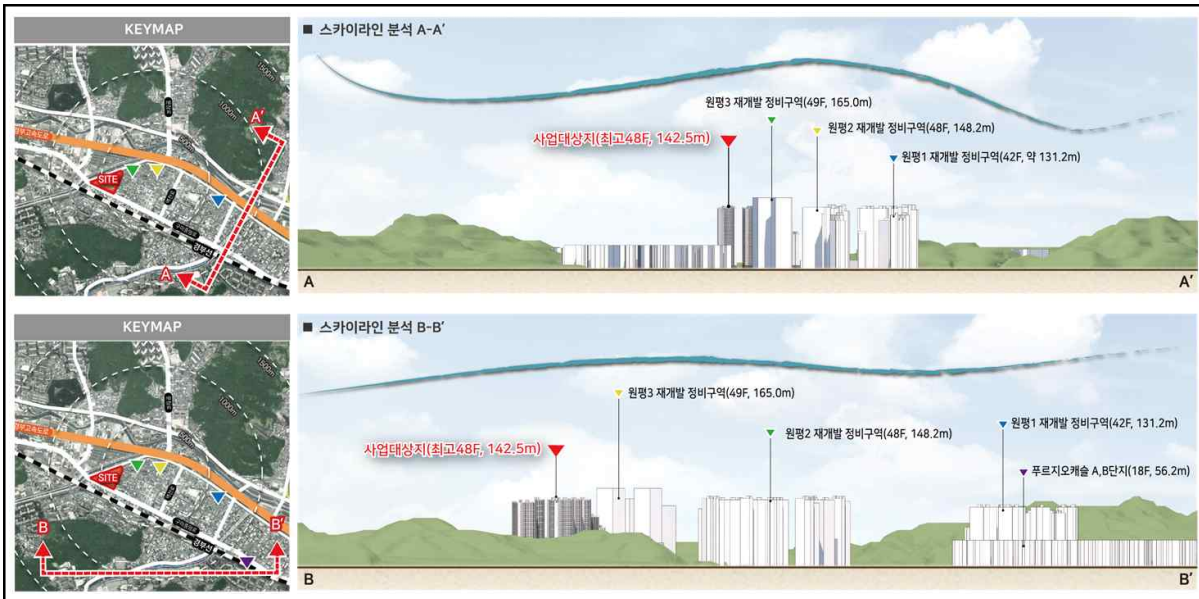
구분		면적(m ²)	비고
현황	폐지되는 기존 정비기반(도시계획)시설 면적	2,355	① + ②
	① 폐지되는 기존 도시계획도로 면적	2,355	-
	② 폐지되는 기존 기타시설 면적	-	-
	③ 무상양도받는 국공유지 면적	7,817	-
계획	사업시행시 전체 정비기반(도시계획)시설 면적	10,309	④ + ⑤
	④ 사업시행시 신설(확폭)되는 도시계획도로 면적	7,059	-
	⑤ 사업시행시 신설(확폭)되는 기타시설 면적	3,250	주차장, 완충녹지
폐지 및 신설(확장) 정비기반시설 면적 비율		1 : 4.3	① + ② : ④ + ⑤ (폐지 : 신설)
폐지 및 신설(확장) 도시계획도로 면적 비율		1 : 2.9	① : ④ (폐지 : 신설)
무상양도 및 무상귀속(정비기반시설) 면적 비율		1 : 1.3	③ : ④ + ⑤ (무상양도 : 무상귀속)

□ 건축배치계획도



구 분		계 획 내 용		
구 역 면 적(m²)		31,810.00		
대 지 면 적(m²)		21,501.00		
건 축 규 모(m²)		7동, 지하4층 지상48층		
연면적 (m²)	지상층	115,057.9729		
	지하층	63,664.2388		
	전체	178,722.2117		
건 축 면 적(m²)		5,741.8246		
건 폐 율(%)		26.70%		
용 적 륜(%)		535.13%		
공동주택 세 대 수 (세대)	구분	계	분양	임대
	39 A형	56	-	56
	39 B형	28	-	28
	59형	70	70	-
	84 A형	370	370	-
	84 B형	181	181	-
	108형	86	86	-
	135형	87	87	-
	소계	878	794	-
업무시설 세 대 수	84 O형	94	94	-
	소계	94	94	-
주차대수(대)		1,491대 (공동주택 : 1,349, 업무시설 : 128, 근린 생활시설 : 14)		

□ 스카이라인



□ 조감도



5. 참고사항

- 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

6. 검토의견

○ 본 의견제시의 건은

- 원평동 964-43번지 일대의 재개발정비사업¹⁾의 추진에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제15조²⁾에 의거 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정에 대한 시의회의 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 총 31,810m²의 정비구역 면적과 500세대 이상의 의무 공동이용 시설 설치(어린이놀이터·어린이집·커뮤니티센터 등) 등의 내용을 포함하는 정비계획과 지하4층 ~ 지상48층·총 878세대(재개발 의무임대 주택 84세대 포함), 업무시설(상업) 94세대의 건축계획을 포함한 정비사업의 추진으로 토지이용 효율성 제고와 주거환경 개선을 기대할 수 있을 것으로 판단됨.

1) 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

- ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민 설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

- 다만, 용적률이 높은(535%) 공동주택과 상업시설의 도입으로 해당 지역의 교통·주차난이 예상되는 바, 교통정체 및 주차난 해소를 위한 도로망 추가 구축 및 추가적인 주차구역 확보를 위해 관련 부서와 사전 협의 및 철저한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.