

구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

- 구미 공단4주공아파트는 준공한 지 20년 이상된 노후한 공동주택 단지로서 2009년 1월 5일에 주택재건축정비사업을 위한 정비계획 결정 및 정비구역지정(경상북도 고시 제2009-15호)고시되었으나,
- 금회 구미 도시관리계획(재정비)에 의한 용도지역변경 결과를 반영 하고, 재건축 정비구역 수립 후 기반시설 설치에 따른 용적률 상향 인센티브 적용 및 중·소형 평형 등 최근 주거 선호도 반영을 위한 건축계획변경에 따라 기 수립된 정비계획을 수정·보완하여 정비 구역을 변경지정하고자 함.

3. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 구미 공단4주공아파트 주택재건축 정비사업
- 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정고시일
기 정	공단4주공아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 108번지 일원	28,363	경상북도 고시 제2009-15호 (2009. 1. 5)
변 경			29,995	

○ 정비구역 현황

- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
기정	1,260	1,569	증) 309	420	523	증) 103
변경	1,059	2,042	증) 983	420	756	증) 336

- 건축물 현황

용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	경과년도	건폐율 / 용적률	비고
계	-	20,868.84	-	-	-	-
아파트 (12동)	철근 콘크리트	20,296.2	1985. 9. 10	29년 (21년이상)	• 대지면적 : 28,187㎡ • 건축면적 : 4,631.88㎡ • 건 폐 율 : 16.43% • 용 적 률 : 74.04%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
관리소 (1동)	철근 콘크리트	194.4	1985. 9. 10	29년 (21년이상)		
상가 (1동)	철근 콘크리트	378.24	1985. 9. 10	29년 (21년이상)		

- 주민현황 및 동의율 현황

구분	동의대상자 및 동의율			비고
	동의대상자(명)	동의자(명)	동의율	
공단4주공아파트	407	359	88.2%	상가포함

□ 도시 및 주거환경정비 요건

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

- 노후·불량건축물(1985년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 준공된 건축물은 21년+(준공연도-1985)로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 검토의견

- 본 “구미 공단4주공아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)에 대한 의견제시”의 건은,
 - 구미시 공단동 108번지 일원 구미 공단4주공아파트 공동주택단지가 노후되어, 2009년 1월 5일에 주택재건축정비사업을 위한 정비계획 결정 및 정비구역지정(경상북도 고시 제2009-15호)고시되었으나, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있어, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 지방의회의 의견을 청취코자 제출된 안건으로서,
 - 주요 정비계획 변경 내용으로는 정비구역 면적($28,363\text{m}^2 \rightarrow 29,995\text{m}^2$), 가구수($523 \rightarrow 756$), 공동이용시설(복리·부대)변경, 건축물의 건폐율·용적률 등이 변경(안)으로 되어 있으며,
 - 금회 구미 도시관리계획(재정비)에 의한 용도지역변경 결과를 반영하고, 재건축 정비구역 수립 후 기반시설 설치에 따른 용적률 상향 인센티브 적용 및 중·소형 평형 등 최근 주거 선호도 반영을 위한 건축계획변경에 따라 기 수립된 정비계획을 수정·보완하여 정비구역을 변경 지정하고자 하는 의견제시의 건으로 타당하다고 판단됨.