

「도량동 재개발정비사업 정비계획의 결정 및
정비구역의 지정(안)에 대한 의견제시」

검 토 보 고 서

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

- 본 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 노후화된 저층 주거지 밀집지역으로 주거환경이 열악하여 주거환경개선이 시급히 요구되는바,
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재개발정비사업의 추진으로 주변지역개발과 여건변화에 따라 토지이용 효율성을 제고하고 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하여 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시기능의 효율화를 도모하기 위해 정비구역으로 지정하고자 하며,
- 사업추진과 관련하여 더 좋은 주거 환경을 조성하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구미시의회의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

○ 정비사업의 명칭

- 도량동 재개발정비사업

○ 정비구역 및 그 면적

- 정비구역: 도량동 재개발정비구역
- 면 적: 35,265.7m²

○ 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	대로	1	2	35	주간선 도로	1,154	4단지 대로2-2	국도 25호선	일반 도로	-	11.2.17 부산지방국토 관리청고시 제2011-68호	구미국가 산업단지
변경	대로	1	2	35~38	주간선 도로	1,154	4단지 대로2-2	국도 25호선	일반 도로	-	-	구미국가 산업단지
폐지	소로	2	145	8	국지 도로	164	대1-2 도량263-4	소3-146 도량249-6	일반 도로	-	77.4.22 경고100	
기정	소로	2	146	8	국지 도로	271	대1-2 도량268-3	소3-217 도량255-8	일반 도로	-	77.4.22 경고100	
변경	소로	2	146	8	국지 도로	68	대1-2 도량268-3	도량792-91	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	491	8	국지 도로	173	소3-441 도량257-12	소3-219 도량255-4	일반 도로	-	21.11.29 구미시고시 제2021-242호	공원 내 중복 결정
변경	소로	2	491	10	국지 도로	157	중1-(1) 도량259-21	소2-(1) 도량255-4	일반 도로	-	-	공원 내 중복 결정

<표 계속>

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	214	6	국지 도로	224	중1-10	소3-215	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
변경	중로	3	(1)	6~18	국지 도로	224	중1-10	소3-215	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	215	6	국지 도로	222	중1-10 도량266-4	소3-216 도량257-12	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
변경	소로	3	215	6	국지 도로	132	중1-10 도량266-4	중3-(2) 도량792-98	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	216	6	국지 도로	223	소2-146 도량792-91	소3-215 도량259-18	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
변경	중로	3	(2)	13~15	국지 도로	205	소2-146 도량792-91	대1-2 도량263-4	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	217	6	국지 도로	160	소3-216 도량792-91	소3-219 도량255-4	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
폐지	소로	3	218	6	국지 도로	40	소2-146 도량249-6	소3-219 도량249-6	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
기정	소로	3	219	6	국지 도로	253	소3-214 도량792-286	소3-217 도량255-4	일반 도로	-	77.4.22 경고110	
변경	소로	2	(1)	8	국지 도로	280	소3-214 도량792-286	소2-491 도량255-4	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	441	6	국지 도로	70	대1-2 도량산26-7	소3-215 도량산24-13	일반 도로	-	21.11.29 구미시고시 제2021-242호	공원 내 중복 결정
변경	중로	1	(1)	20	국지 도로	80	대1-2 도량산26-7	소2-491 도량산24-13	일반 도로	-	-	공원 내 중복 결정

주) ()는 임시부여 번호임.

공 원

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	공 원	근린공원	도량동 산24번지 일대	759,806.0 (58.4)	감)58.4	759,747.6 (-)	건교고 524 (73.12.31)	-

□ 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	도량동 792-250 번지 일대	-	증)1,200.0	1,200.0	-	-

- 건축범위 결정조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	문화시설	60%이하	250%이하	관련법규에 따름

○ 공동이용시설 설치계획

결정 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	경로당	옥내	260.05	$50\text{m}^2 + 743\text{세대} \times 0.1\text{m}^2 = 124.3\text{m}^2$ 이상
신설	어린이집	옥내	371.50	$80\text{인} \times 4.29\text{m}^2 = 343.2\text{m}^2$ 이상
신설	작은도서관	옥내	178.32	100㎡ 내외권장 (지상부대복리)
신설	독서실	옥내	133.74	(지상부대복리설치)
신설	입주자회의소	옥내	111.45	(지하부대복리설치)
신설	주민운동시설	옥내	668.70	(지하부대복리설치)
신설	다함께돌봄센터	옥내	111.45	지상설치(에듀센터)
신설	주민운동시설	옥외	916	
신설	어린이놀이터	옥외	971	
신설	주민휴게시설	옥외	1058	
총 계			4,780.21	

※ 총량면적: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 ($743\text{세대} * 2.5\text{m}^2$) = $1,857.5\text{m}^2 < 4,780.21\text{m}^2$ 설치

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

○ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분			주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)				
신규	구미시 도량동 재개발 정비 구역	35,265.7	획지1	구미시 도량동 260-5번지 일원	30,118.3	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	249.7% 이하	최고 35층
			문화 시설	구미시 도량동 792-250번지 일원	1,200.0	도서관	60% 이하	250% 이하	관련법규에 따름

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 분양주택의 최대 규모: 128.54㎡
- 전용면적 85㎡ 초과 규모의 건설비율: 64세대 (8.61%)
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율: 679세대 (91.39%)
- 재개발 임대주택비율: 5.65 %

구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		
		임대	분양	소계			
전용60㎡미만	39.90	42	-	42	5.7	30.7	91.4
	59.95	-	186	186	25.0		
전용60㎡이상 전용85㎡미만	74.95	-	153	153	20.6	60.7	
	84.97	-	298	298	40.1		
전용85㎡초과	96.94	-	64	64	8.6		
합 계		42	701	743	100.00		

주) 상기 내용은 건축계획 수립시 일부 변경될 수 있음

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	- 공사시 발생하는 절·성토는 정비구역내 최대한 활용토록 계획하며 굴착지역에 흙막이공 시행으로 지반의 침하방지 - 토사유출방지를 위해 침사지 및 가배수로 설치 - 공사시 공사차량의 속도제한 및 규제, 세륜·세차시설을 설치 - 청정연료 사용, 지하주차장 및 실내공기오염원에 대해 적합한 환기시설 설치계획 등으로 구역내 대기질 영향 최소화 - 방진망과 살수시설을 설치 - 공사시 소음·진동을 위해 사설방음판넬을 설치 - 충간소음 및 벽체 방음을 고려한 건축계획을 수립하고 대상지내 충분한 녹지대 조성	
재난방지	- 사업시행시 인접지반의 침하 방지를 위하여 굴착지역에 흙막이공을 시행토록 계획 - 구역내 제반사항 충분히 검토한 후 토질성상에 따른 적절한 공법을 선정 - 사업시행시 공사구간에 가배수로 미리 설치 - 노출공간에 우기시 방수 및 치수제를 이용하여 피복	

○ 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
주변 교육시설 현황	반경 700m내 3개초교 입지 (도량초, 도봉초, 도산초)	-
교육환경 보호	- 교육환경 보호에 관한 법률 제8조 규정에 의한 교육환경보호구역내 금지시설 설치제한 - 사업시행시 등·하교시 학생안전을 위해 통학로에 안전요원배치, 학교주변 과속방지턱, 반사경등 교통안전시설을 설치토록 함 - 비산먼지 및 소음을 차단할 수 있는 방진·방음벽을 설치하여 운영함 - 도시 및 주거환경정비법 제57조 제5항의 규정에 의거 사업시행계획인가시 정비구역으로부터 200m 이내의 교육시설에 대하여 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의	-

○ 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용	비 고
세입자 주거대책	「경상북도 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시」에 의거 건설하는 주택 전체세대수의 5% 이상 임대주택 건설 (계획: 5.65%이상 확보) - 전체 세대수의 40퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설	-

○ 정비사업 예정시기

시행 방법	사업시행 예정자	시행예정시기	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과	비고
재개발 사업	-	구역지정고시가 있는 날로부터 10년 이내 사업시행인가	기준: 144 계획: 743 증) 599	-	-

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

☐ 지구단위계획구역 결정

- 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
신설	-	도량동 재개발 정비구역	구미시 도량동 260-5번지 일대	35,265.7	-

☐ 용도지역

- 용도지역 결정조서

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	35,265.7	-	35,265.7	100.0	
	제2종일반주거지역	35,050.5	-	35,050.5	99.4	
녹지 지역	자연녹지지역	215.2	-	215.2	0.6	

☐ 토지이용 및 시설에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		35,265.7	100.0	-
획 지	소 계	30,118.3	85.4	-
	획 지	30,118.3	85.4	-
정비기반 시설 등	소 계	5,147.4	14.6	기부채납
	문화시설	1,200.0	3.4	-
	도 로	3,947.4	11.2	-

- ☐ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
- 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

- ☐ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

결정 구분	가구		획지			비 고
	가구번호	면 적(m ²)	획지번호	위 치	면 적(m ²)	
신설	1	31,318.3	1	구미시 도량동 260-5번지 일원	30,118.3	공동주택 및 부대복리시설
			2	구미시 도량동 792-50번지 일원	1,200.0	도서관

- ☐ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	비 고
	가구 번호	획지 번호			
-	1	1	용 도	• 지정용도: 공동주택 및 부대복리시설	
			건 폐 율	• 50% 이하	
			용 적 률	• 249.7% 이하	
			높 이	• 최고 35층 이하	
-	1	2	용 도	• 도서관	
			건 폐 율	• 60% 이하	
			용 적 률	• 250% 이하	
			높 이	• 관련법규에 따름	

☐ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	비 고
	가구번호	획지번호			
-	1	1, 2	배 치	- 자연경관과 가로변의 시각적 개방감 확보를 위한 건축물 배치 - 주요 결절점에 상징적 이미지 부여에 따른 인지도 향상으로 광장 및 각 테마공과의 연계성 확보	
			형 태	보행자 및 주거민의 거주성 향상 및 단지 내부의 근경에서의 보행자 시각통로를 확보하기 위해 일부 저층부를 필로티 구조로 계획	
			색 채	경관적인 측면을 고려하여 원색을 지양하고 주변환경과 조화된 색채로 사용권장	
			건축 선	- 획지: 대지경계선으로부터 4m - 문화시설: 대지경계선으로부터 2m	

☐ 교통처리에 관한 계획

- 본 사업은 교통영향분석·개선대책 심의 대상사업으로서, 추후 심의결과를 사업시행(변경)인가 시 검토·반영할 계획임

○ 정비사업의 시행방법

☐ 재개발사업의 관리처분계획에 의함

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	구미시 도량동 재개발 정비구역	35,265.7	획지1	30,118.3	구미시 도량동 260-5번지 일원	110	-	-	110	-	공동 주택

○ 정비기반시설의 설치계획

- 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

○ 건축물의 건축선에 관한 계획

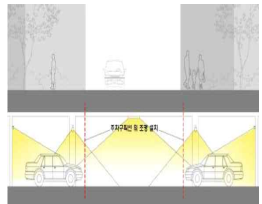
구 분	계획내용	계획목표	비 고
건축한계선 또는 지정선	• 획지: 대지경계선으로부터 4m • 문화시설: 대지경계선으로부터 2m	• 가로변 보행공간 확보	

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과: 해당없음

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	계 획 내 용						비 고	
주택 수급	가. 정비구역의 주택현실 현황							
	구 분	구역내 건축물 동수(동)			구역내 건축물 동수(동)			
		계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가		무허가
	기 정	110	92	18	110	110		-
	나. 거주현황							
	구 분	거주 가구수(가구)			구역내 거주 인구수(인)	조합원수		
		계	가옥주	세입자				
	기 정	144	85	59	317	164		
	다. 정비사업으로 인해 새로이 건축되는 주택수							
	구 분	인 구 수 (인)			세 대 수 (세대)			
		현 황	증·감	계 획	현 황	증·감		계 획
기 정	317	증) 1,318	1,635	144	증) 599	743		

○ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

대상지	중점사항 및 실행전략		설 계 지 침
아파트 주출입구	중점 사항	접근통제, 영역성	• 단지 출입구에 CCTV를 설치하여 출입자를 기록 • 출입차단기를 설치하여 차량출입을 통제하고 단지 내 통과도로가 발생 않도록 계획 • 자연감시가 낮고 활동인자의 유도에 한계가 있는 경우에는 CCTV 설치 • 사적공간과 공적공간이 구분되도록 설계 - 출입구 상징물 설치를 계획 - 아파트단지와 외부의 포장재료를 다르게 계획
	실행 전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	예시도		
아파트 주동 출입구	중점 사항	접근통제, 영역성	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 높이가 낮은 관목을 설치하여 출입자가 쉽게 관찰되도록 함 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 자연스러운 내부 상황을 파악 할 수 있도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키(번호키)와 CCTV,자동으로 닫히는 출입문 등의 방범 설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범 설비 표지판(경고문구)을 설치
	실행 전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	예시도		
주차장	중점 사항	접근통제, 영역성	• 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 cctv와 차량출입 차단기를 설치하고, 주차장입구임을 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설을 설치 • 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치
	실행 전략	• 영역성 강화	
	예시도		

○ 가구 또는 획지에 관한 계획

결정 구분	가구		획지			비 고
	가구번호	면 적(m²)	획지번호	위 치	면 적(m²)	
신설	1	31,318.3	1	구미시 도량동 260-5번지 일원	30,118.3	공동주택 및 부대복리시설
			2	구미시 도량동 792-50번지 일원	1,200.0	도서관

○ 임대주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비 고
신설	도량동 248번지 일대	-	1	3,459.81	42	39.90	전체세대수의 5.65%

구 분	합 계	39형	59형	74형	84형	96형
전용면적(㎡)	-	39.90	59.95	74.75	84.97	96.94
세대수	743	42	186	153	298	64
비 율	100.0	5.65	25.03	20.59	40.11	8.62

구 분	관 련 내 용	설 치
임대 주택 배율	■ 도시 및 주거환경정비법 10조 및 시행령 제9조 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 20 이하[법 제55조제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다] ■ 경상북도 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시 (경상북도고시 제2016-220호) - 건설하는 주택 전체세대수의 40% 이상을 전용면적 85제곱미터 이하로 건설하여야 한다 - 건설하는 주택 전체세대수의 5%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 임대주택의 15퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 2.5 퍼센트 이상을 전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. 다만, 국토교통부 고시 제2016-159호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 3-2-3에 해당하는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다 ■ 임대주택 비율 - 42세대 / 743세대 × 100 = 5.65%	42세대 (5.65%)

4. 참고사항

○ 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

5. 검토의견

○ 본 의견제시의 건은

- 도량동 260-5번지 일대의 재개발정비사업¹⁾의 추진에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제15조²⁾에 의거 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정에 대한 시의회의 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

-
- 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 주민설명회 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.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

○ 검토 결과,

- 공동주택 부지 외곽도로의 설치와 외부 이용객이 사용가능한 1,200m²의 공공문화시설(도서관)의 도입 등의 내용을 포함하는 정비계획과 지상35층·총743세대(재개발의무 임대주택 42세대 포함)의 공동주택(아파트)의 건축계획을 포함하여 정비사업의 추진으로 토지이용 효율성 제고와 주거환경의 개선을 기대할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 추가적인 공동주택의 건립으로 인한 도량·봉곡지역 일원의 교통난이 예상되는 바, 교통정체를 해소할 수 있는 도로 확장 계획 및 도로교통망 구축 등 집행 부서의 방안 마련이 필요할 것으로 판단됨.