

공단2주공200단지 주택 재건축 정비구역지정 및 정비계획안에 대한 의견제시

의 번	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2006. 4. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안사유

- 공단2주공 200단지의 공동주택은 대부분이 20년 이상된 노후불량건축물로서 그 기능을 다 할 수 없고 건축물이 밀집되어 있어 당해 구역내 토지의 합리적인 이용과 가치 증진을 도모하기 어려운 지역이므로, 정비구역 지정으로 기반시설을 확대하고 새로운 공동주택을 건설함으로써 주거 환경을 개선하고 주민 편의시설을 설치함으로써 도심 공동화를 방지하고 도심기능을 활성화 함으로써 도심지역의 토지이용 효율성을 높이하고자 함.

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 공단2주공200단지 주택재건축 정비사업

☐ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)
신 설	구미공단2주공200단지 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 109번지 일원	27,975

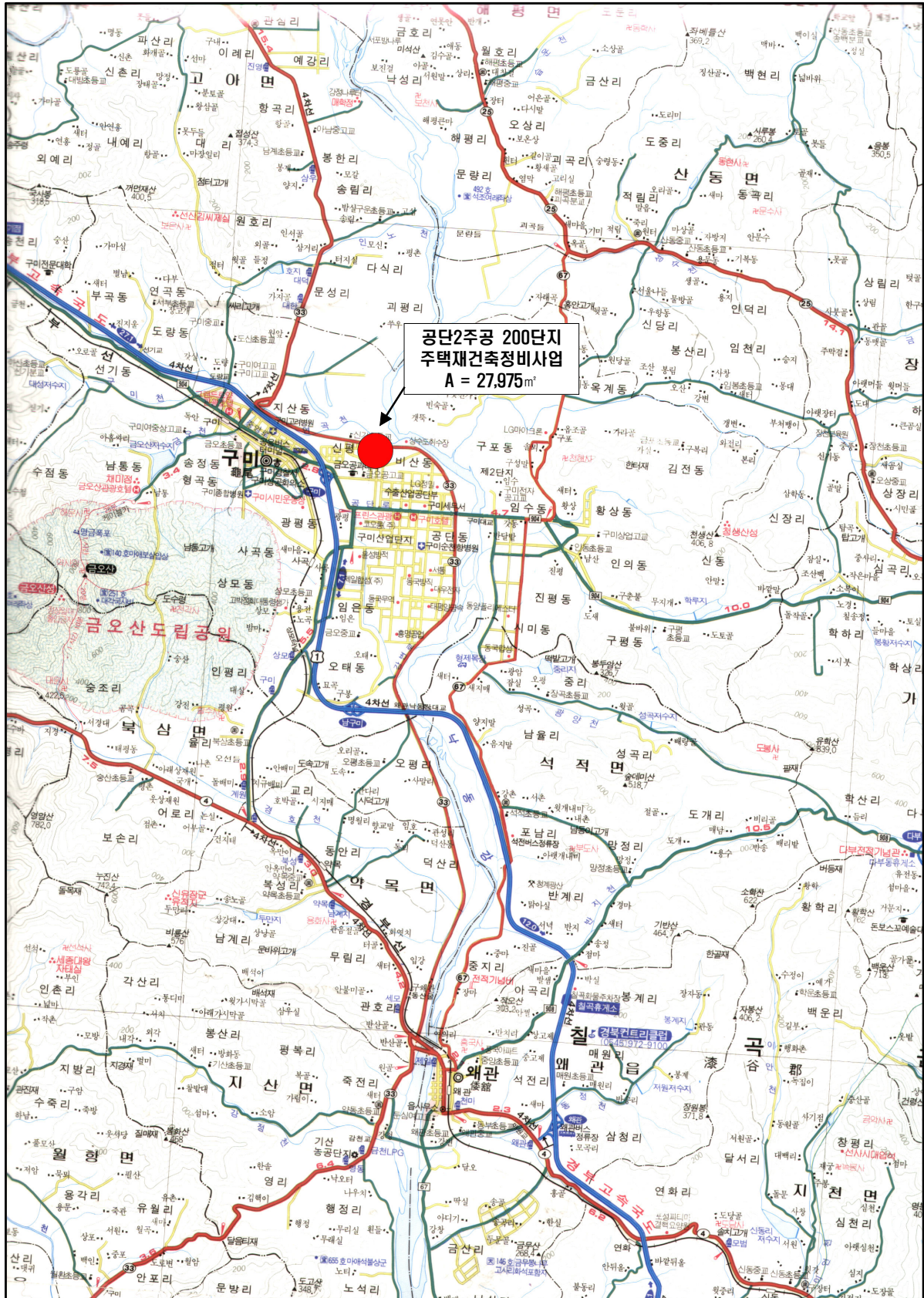
□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	109	15	보조 간선	378	중로 1-3	중로 3-13	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006 . 1 . 16)	
기정	중로	3	93	12	집산 도로	345	소로 1-37	중로 1-17	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006 . 1 . 16)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	214	소로 1-37	소로 3-3	일반 도로		경상북도 고시 제249호 (1992. 8. 4)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	407	중로 1-3	소로 3-3	일반 도로			

3. 관련법령 : 도시및주거환경정비법 제4조

위 치 도



의회의견 청취 설명자료

1. 정비사업의 명칭 : 공단2주공 200단지 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)
신 설	구미2주공200단지 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 109번지 일원	27,975

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	109	15	보조 간선	378	중로 1-3	중로 3-13	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006. 1. 16)	
기정	중로	3	93	12	집산 도로	345	소로 1-37	중로 1-17	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006. 1. 16)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	214	소로 1-37	소로 3-3	일반 도로		경상북도 고시 제249호 (1992. 8. 4)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	407	중로 1-3	소로 3-3	일반 도로			

4. 공동이용시설의 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
신 설	관 리 사 무 소	공단동 109번지 일원	203.0	1개소
신 설	휴 게 소	"	조경면적내설치	2개소
신 설	주민운동시설	"	415.5	1개소
신 설	주민공동시설	"	203.00	1개소
신 설	문 고	"	203.00	1개소
신 설	어린이놀이터	"	839.00	2개소
신 설	경 로 당	"	185.00	1개소
신 설	보 육 시 설	"	185.00	1개소
신 설	근린생활시설	"	2,261.25	1개소

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

결정 구분	획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	높이 (m)	층수 (층)
	명칭	면적(㎡)							
신 설	계	26,183							
	A1	26,183	구미시 공단동 109번지 일원	공동주택및 부대복리 시 설	60이하	300이하	101,820.55	54.5	17이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 124.20㎡ ◦ 전용면적 85㎡이하 : 88.47%, 전용면적 60㎡이하 : 0.0% ◦ 공급세대 : 633세대 - 77.99㎡-102세대, 84.74㎡-160세대, 84.46㎡-162세대, 84.86㎡-136세대, 97.59㎡-17세대, 120.98㎡-56세대							

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 전체적인 도시 스카이라인을 고려한 건축물 높이계획 및 배치계획 수립 ◦ 형태, 색채, 질감 등의 주변경관 조화와 시각적 경험의 다양화	
환경보전	◦ 환경성이 높은 수목 선정·식재로 환경의 질 향상 ◦ 단지내 주차동선 최소화 및 대부분의 주차장 지하화로 쾌적한 주거환경 조성 ◦ 법적규모이상의 오픈스페이스 확보	
재난방지	◦ 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 함 ◦ 피난시설과 소화설비 및 필요한 통로 설치 ◦ 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 ◦ 방화상 지장이 없는 내부마감재료의 사용	

7. 정비사업시행 예정시기 : 최초 정비구역 지정고시가 있는 날로부터 5년 이내

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항

구 분	면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	27,975	-	27,975	100.0	
준공업지역	27,975	-	27,975	100.0	

2) 기반시설의 배치와 규모

가. 도로시설 결정(변경) 조서

구분	규 모 별				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	109	15	보조 간선	378	중로 1-3	중로 3-13	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006. 1. 16)	
기정	중로	3	93	12	집산 도로	345	소로 1-37	중로 1-17	일반 도로		경상북도 고시 제2006-23호 (2006. 1. 16)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	214	소로 1-37	소로 3-3	일반 도로		경상북도 고시 제249호 (1992. 8. 4)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	407	중로 1-3	소로 3-3	일반 도로			

3) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비율(%)	비 고
도 시 계 획 용 도 지 역	준공업지역	27,975	100.0	
획 지	합 계	26,183	93.6	
	A1	26,183	93.6	
기반시설	합 계	1,792	6.4	
	도시계획도로	1,652	5.9	
	완화차로 및 인도설치	140	0.5	

4) 건축물의 용도제한건축물의 건폐율 또는 용적율건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도

도면 번호	위치		구분	계획내용	
	가구번호	획지번호			
-	A	1	■용도	지정용도	·공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	·지정용도 이외의 용도
			■건폐율		· 60% 이하
			■용적률		· 300% 이하
			■높이	최고높이	· 17층이하
				최저높이	-

5) 건축물의 배치형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구번호	획지번호		
-	A	1	■배치	·도면참조
			■형태	-
			■색채	·주변 환경과 조화되는 색채 권장
			■건축선	-

6) 환경관리계획 또는 경관계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦전체적인 도시 스카이라인을 고려한 건축물 높이계획 및 배치계획 수립 ◦형태, 색채, 질감 등의 주변경관 조화와 시각적 경험의 다양화	
환경보전	◦환경성이 높은 수목 선정·식재로 환경의 질 향상 ◦단지내 주차동선 최소화 및 대부분의 주차장 지하화로 쾌적한 주거환경 조성 ◦법적규모이상의 오픈스페이스 확보	
재난방지	◦건축물의 주요 구조부 및 외벽은 내화구조로 함 ◦피난시설과 소화설비 및 필요한 통로 설치 ◦방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 ◦방화상 지장이 없는 내부마감재료의 사용	

9. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

가. 정비사업의 시행방법 : 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리·처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	주된 정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		합계	준치	개수	철거	철거 이주	
신설	공단2주공 200단지	27,975	공단동 109번지 일원	15	-	-	15	-	

다. 정비기반시설의 설치계획

◦도로계획

- 서측의 기존 12m도로에서 부지쪽으로 3m 확폭하여 도로개설.
- 동측의 기존도로에서 부지쪽으로 일부 후퇴하여 도로개설
- 남측부지쪽으로 3.5m set-back하여 도로 확장및 인도 설치

◦상수도

- 단지내 상수도시설은 사업시행시 전면 개체
- 상수도 공급계통 : 낙동강계통의 매곡정수장으로부터 공급
- 2003년 급수량

급수인구(인)	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량(m³/일)	일최대급수량(m³/일)
1,362	395	597.9	717.5

주) 급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2006년 원단위 사용

※ 일최대 급수량 = 일평균 급수량 × 1.2

- 계획 급수량

급수인구	1인1일급수량(ℓ)	일평균급수량	일최대급수량
1,899	400	759.6	911.5

주) 급수량 원단위 : 수도정비기본계획상 2011년 원단위 사용

- 구미시 수도정비기본계획의 급수증가량 및 급수시설정비계획이 수립되어 있어 상수도의 공급에는 문제가 없을 것으로 사료됨

◦하수도

- 단지내 하수도 시설은 사업시행시 전면 개체
- 하수도 공급계통 : 구미시 중앙처리분구 속함
- 2003년 하수량

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m³/일)
1,362	306	417

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2006년 원단위적용

- 계획 오수량 산정

하수발생인구(인)	1인1일하수량(ℓ)	하수발생량(m³/일)
1,899	326	619

주) 하수량 원단위 : 하수도정비기본계획변경보고서 2011년의 원단위 사용

- 구미시 하수도정비기본계획의 하수증가량처리계획 및 하수도시설정비계획이 수립되어 있어 하수처리에는 문제가 없을 것으로 사료됨

◦공원·녹지·광장

- 지하주차장 설치로 인해 지상부에 보다 많은 오픈스페이스를 확보하여 어린이놀이터, 휴게시설, 운동시설 등을 설치

◦주차장

- 단지내 주차장은 지상부에 아파트주민, 일부 근린생활시설 이용객 및 장애자를 위한 주차장외에 지하주차장 설치

구 분		계획(면)	비 고
주차대수	계	837	
	지 상	143	
	지 하	694	

라. 정비구역의 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 233세대

- 계획가구수는 400가구에서 233가구가 증가한 633가구로 계획하였으며 이에 따른 가구원수를 구미시 평균가구원수인 3.0인/가구로 적용하여 산출한 아파트단지내의 인구수는 현재인구 1,362명에서 537명이 증가한 1,899명으로 전망됨

인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
계획구역	1,362	1,899	537	400	633	233

평형별 세대수

구 분		공 동 주 택							비고
		합 계	30평형 (77.99㎡)	32평형 (84.74㎡)	32평형 (84.46㎡)	33평형 (84.86㎡)	40평형 (97.59㎡)	46평형 (120.98㎡)	
인구수 (인)	계획	1,899	306	480	486	408	51	168	
세대수 (세대)	계획	633	102	160	162	136	17	56	

바. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

사. 기타 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음

※ 관련법령(도시및주거환경정비법)

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 **14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후** 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획
6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)
- 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