

송림아파트 재건축사업
정비계획 변경(안)에 대한 의견청취



구 미 시

송림아파트 재건축사업
정비계획 변경(안)에 대한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2022. . .

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

가. 본 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 구역면적 12,080.0m²의 노후화된 공동주택 및 부대복리시설로서, 기반시설은 양호하나 30년 이상 유지된 노후·불량 건축물로서 주거기능이 열악하며 도시미관을 저해하고 있으며,

나. 2012년도에 사업시행계획인가를 득하였으나 현재까지 사업이 진행되지 않고 있음

다. 금회 정비계획 변경을 통하여 토지이용 효율성 제고를 위한 개발압력이 가중됨에 따라 개발에 따른 도시문제의 부작용을 최소화하면서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축 정비사업을 효율적으로 추진하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

2. 주요내용

가. 정비사업의 명칭 : 송림아파트 재건축사업

나. 정비구역 및 면적

지정 구분	사업 구분	구역의 명칭	위치	면적 (㎡)	비고
변경	재건축 사업	송림아파트 재건축 정비구역	경북 구미시 송정동 41번지 일원	12,080.0	

다. 정비구역 현황

☐ 인구 및 가구수

- 대상지 내에는 이주 완료하여 현재 거주자는 없음

구분	인구수	가구수			비고
	현황	현황	계획	증감	
내용	-	-	-	-	

☐ 건축물 현황

구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
		유허가	무허가	주거용			비주거용			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
동수	7	7	-	5	5	-	2	2	-	-
호수	272	272	-	270	270	-	2	2	-	-

3. 정비구역 추진 현황

- 2006. 03. 14. : 조합설립추진위원회 구성 승인(구미시)
- 2011. 01. 13. : 정비구역 지정(경상북도고시 제2011-40호)
- 2011. 02. 23. : 조합설립인가
- 2012. 05. 14. : 정비계획 변경(경상북도고시 제2012-142호)
- 2021. 11. 30. : 정비계획 변경 입안 제안
- 2022. 05. 04. ~ 06. 03. : 정비계획(안) 주민공람
- 2022. 05. 18. : 정비계획(안) 주민설명회

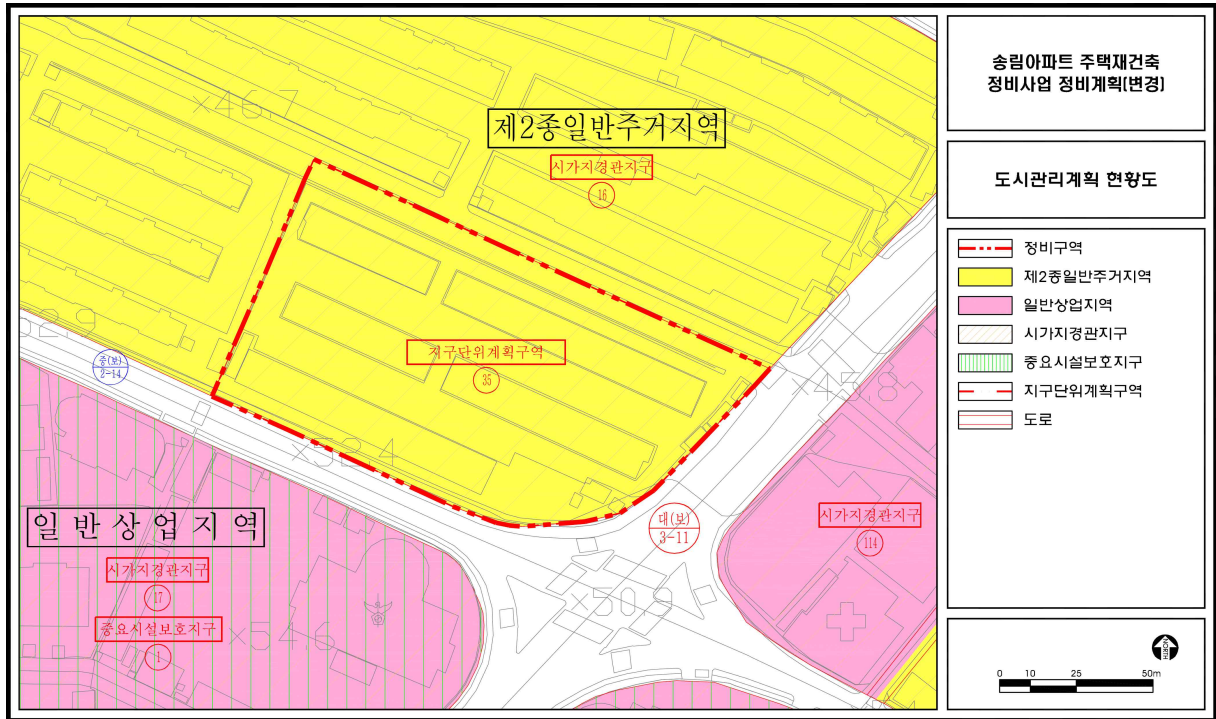
4. 위치도



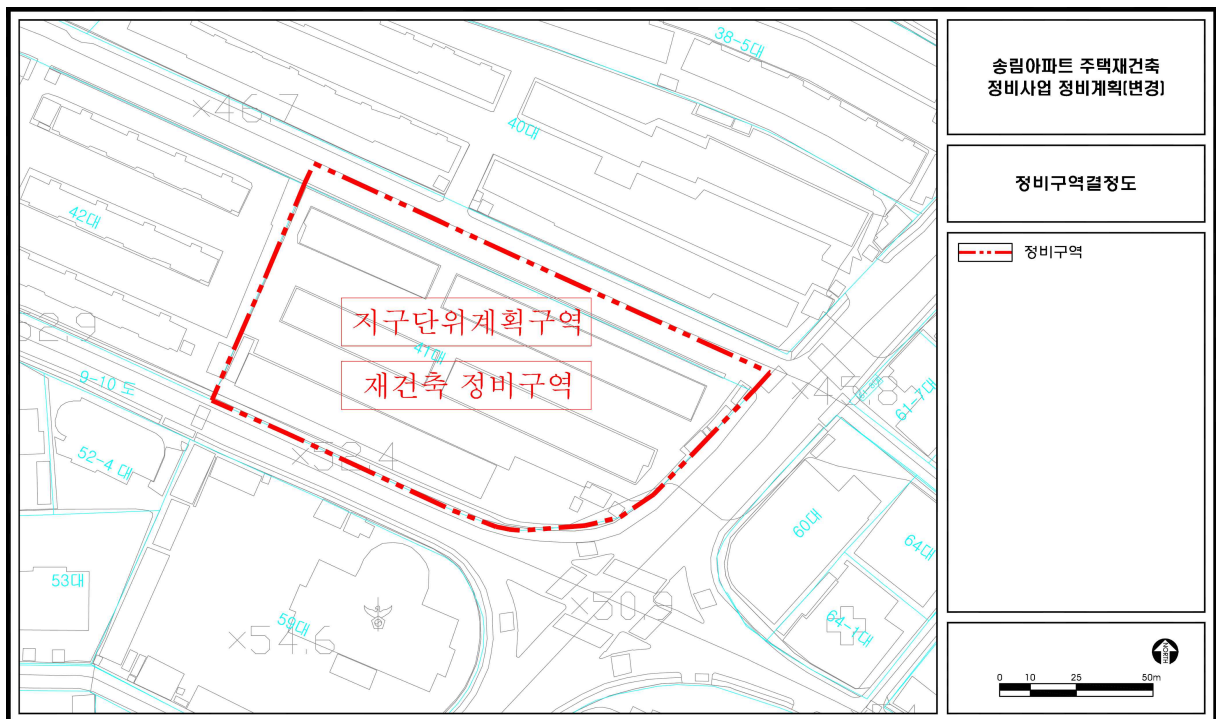
5. 현황도



□ 도시관리계획 현황도



□ 정비구역 결정(안)도



관계법령

□ 「도시 및 주거환경정비법」

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, 의견 제시 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.

송림아파트 재건축사업 정비계획 변경 (안)

1. 정비사업의 명칭

○ 송림아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 그 면적

○ 정비구역 : 송림아파트 재건축 정비구역

○ 면 적 : 12,080.0m²

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	설치계획
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	▶설치내용 : 구역 내 1m 확폭 ▶설치규모 : B=1m, L=62m
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 소정36-2	일반 도로	▶설치내용 : 대로3-11호선 확폭에 따른 선형조정 ▶설치규모 : - ▶설치시기 : 사업시행 시 ▶설치주체 : 재건축정비사업조합

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

4. 공동이용시설 설치계획

□ 기정

시설명	계 획 기 준	면적 (㎡)	비 고
진입도로	◦ 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로 폭 6M이상	7M	
관리사무소	◦ $10+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{㎡}$	95.50	1개소
조경시설	◦ 대지면적의 30%이상 설치, 전용면적 85㎡이하 전체 세대수 2/3이상 일 경우 대지 면적의 15% 이상 설치	3,132	1개소
주민운동시설	◦ 500세대 이상 200세대 마다 150㎡ 더한 면적 이상의 운동장 설치	134.30	1개소
어린이놀이터	◦ 100세대 : $300+(\text{세대수}-100)\times 1.0$	745.2	2개소
근린생활시설	◦ 세대수 $\times 6\text{㎡}$ 이하	214.98	1개소
비상급수시설	◦ 세대수 $\times 1.5\text{Ton}$	420Ton	1개소
경로당	◦ $49+(\text{세대수}-150)\times 0.1$	95.50	1개소

□ 변경

시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
관리사무소	구미시 송정동 41번지 일원	106.24	
경로당		131.00	
경비실		38.00	
휘트니스센터		365.26	
어린이놀이터		408.09	
작은도서관		150.00	
근린생활시설		598.18	

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획			
	명칭	면적 (㎡)		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수
기정	A	10,751.0	구미시 송정동 41번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25.63 이하	248.23 이하	52.3m 이하 18층 이하
변경	A	10,727.0	〃	〃	21 이하	253.35 이하	103.5m 이하 34층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	전용면적 85㎡ 이하 249세대 (100%)				
		변경	- 분양주택의 최대규모 : 101.8800㎡ (전용면적 기준) - 전용면적 85㎡ 초과 규모의 건설 비율 : 46세대 (17.83%) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설 비율 : 212 (82.17%)				

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용
자연환경 보전	◦ 쾌적한 주거공간 확보를 위한 녹지, 오픈스페이스를 충분히 계획하여 친한 경적 아파트 단지조성 ◦ 공동주택의 특성을 감안하여 계절감이 풍부하고 환경친화적인 조경계획 수립 ◦ 지역 환경조건에 적합하여 병충해에 강한 수목을 선정하여 식재계획 및 환경 보전계획 수립 ◦ 저탄소 녹색성장에 적합한 환경보전계획 수립
재난방지	◦ 공사시 발생할 수 있는 재난을 방지하기 위한 토공, 배수시설의 안전관리 및 계획적 시공계획 수립 ◦ 자연지형을 최대한으로 활용하는 단지조성계획 및 호우시 주변 지역의 재해·재난을 방지할 수 있는 공사관리유지 및 재해 저감계획 수립 ◦ 건축물의 주요 구조부 및 외벽은 뇌화구조로 하여 화재에 의한 재난을 방지하기 위한 피난시설, 소화설비 및 필요한 통로 설치 ◦ 방화계획은 「건축법」상의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하며 방화상 지장이 없는 내부마감재료 사용 ◦ 건축물은 고정하중, 적재하중, 적설, 풍압, 지진, 기타 등의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조물 구축

7. 정비계획구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 사업예정지 주변에는 교육시설이 없이 교육환경보호 및 대책·계획은 해당사항 없음

8. 세입자 주거대책

- 사업예정지는 현재 주거중인 세입자가 없으므로 주거대책 해당사항 없음

9. 정비사업 예정시기

- 정비구역 변경고시가 있는 날부터 5년 이내

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 관한 사항

□ 지구단위계획구역 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	35	송림아파트 재건축 지구단위계획구역	경북 구미시 송정동 41번지 일원	12,080.0	변경없음

□ 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 계획

- 용도지역

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
계	12,080.0	100.0	
제2종일반주거지역	12,080.0	100.0	

- 용도지구

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
계	12,080.0	100.0	
시가지경관지구	12,080.0	100.0	

□ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 송정36-2	일반 도로	-	경북고270 (77.08.24)	선형 조정

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	- 일부구간 폭원확폭 - B= 25m → 25~26m - L= 1,213m(62m)	대상지 동측의 송원동로의 원활한 교통소통을 위하여 구역 내 1m 확폭
중로2-14	중로2-14	- 선형 조정 - B= 15m - L= 872m	대상지 동측의 대로3-11호선 확폭을 반영하여 중로2-14호선 선형 조정

□ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(m²)	획지		비고
				위치	면적(m²)	
기정	계		10,751.0	-	10,751.0	-
	-	A	10,751.0	구미시 송정동 41번지 일원	10,751.0	-
변경	계		10,727.0	-	10,727.0	-
	-	A	10,727.0	구미시 송정동 41번지 일원	10,727.0	감) 24m²

□ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획

○ 기정

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	A	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		○ 제2종일반주거지역 - 25.63% 이하
		용적률		○ 제2종일반주거지역 - 248.23% 이하
		높이		○ 제2종일반주거지역 - 평균 18층 이하
		형태		탑상형 지붕, 천장
		색채		주변 환경과 조화되는 색채 권장
		건축선		○ 건축한계선은 건축물의 주된 도로로부터 B=2m 이격 미관지구

○ 변경

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	A	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		21% 이하
		용적률		253.35% 이하
		높이	최고층수	34층
			최저층수	-
		공동주택 배치		도면참조
		형태		주변 환경과 조화되는 형태
		색채		주변 환경과 조화되는 색채
		건축한계선	대로3-11호선 변 : B = 4m, L = 36m	보행공간조성
			중로2-14호선 변 : B = 4m, L = 149m	
			대상지 북측 변 : B = 4m, L = 153m	
			대상지 서측 변 : B = 3m, L = 70m	가로경관제고

□ 교통처리에 관한 계획

○ 기정

구 분	계획내용
차량출입 불허구간계획	◦ 원활한 교통소통 및 보행자 안전을 위하여 사업예정지와 경계한 도로, 타소유부지 등에 차량출입 불허구간 지정
보행동선계획	◦ 사업예정지 북측 백산안길(B=15m~16m)에 주출입구 연결을 계획하며 단지 내 및 도로변 B=2m~3m 보도를 설치하여 보행자 안전과 편리도모 ◦ 시설 이용자의 안전을 위한 단지 내 차량 및 보행 공간 분리 ◦ 주·출입구 부분에는 점멸등, 횡단보도, 교통안전시설물을 설치하여 교통소통과 보행자 안전에 만전을 기함 ◦ 단지 내 차도와 지하주차장 진·출입부에는 횡단보도 과속방지턱, 경보, 반사등을 설치하여 보행자 우선 안전계획을 수립 ◦ 단지 내 주요 보행 오픈스페이스(산책로, 보행로 등)와 공동이용 시설을 편리하게 이용할 수 있는 보행자 전용 출입구와 보행동선 계획을 수립
완화차로계획	◦ 단지 주출입구와 연결되는 백산안길(B=15m~16m) 부분에 기존 교통흐름에 영향을 끼치지 않고 단지 내 원활히 진·출입할 수 있는 완화차로 계획 - 차선연장 : L=75m - 차 선 폭 : B=3.5m - 보 도 폭 : B=2.0m
기 타	◦ 단지 주출입구는 주변의 원활한 교통소통과 교통환경을 감안하여 맞은편 로얄타운 아파트 진·출입구와 대칭방향으로 설치 ◦ 북측 백산안길(B=15m~16m)과 사업예정지와 접하는 구간은 기존도로 1/2을 새로이 정비하는 계획 수립

○ 변경

구 분	계획내용
보행동선계획	◦ 사업예정지 북측 백산로5길에 주출입구 연결을 계획하며, 단지내 보도를 설치하여 보행자 안전과 편리도모 ◦ 시설 이용자의 안전을 위한 단지내 차량통행 금지(단, 비상상황 시 비상차량 진출입이 가능한 진출입구 확보) ◦ 주출입구 부분에는 점멸등, 횡단보도, 교통안전시설물을 설치하여 교통소통과 보행자 안전에 만전을 기함 ◦ 지하주차장 진출입부에는 횡단보도 과속방지턱, 경보, 반사등을 설치하여 보행자 우선 안전계획을 수립 ◦ 단지내 주요 보행 오픈스페이스(산책로, 보행로 등)와 공동이용시설을 편리하게 이용할 수 있는 보행자 전용 출입구와 보행동선 계획을 수립
완화차로계획	◦ 대상지 동측의 송원동로(대로3-11호선)를 구역 내 1m 확폭하고, 차선 폭을 조정하여 대상지 측을 편도 3차선(버스베이 기능)으로 계획
기타	◦ 단지 주출입구는 주변의 원활한 교통소통과 교통환경을 감안하여 맞은편 로얄타운 아파트 진·출입구와 대칭방향으로 설치 ◦ 북측 백산로5길과 사업예정지가 접하는 구간은 기존도로 1/2을 새로이 정비하는 계획 수립

11. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의한 정비구역지정 및 제35조 규정에 의한 조합의 설립 및 추진위원회의 구성 제50조에 의한 사업시행 인가를 받아 시행함

12. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	구미 송림아파트 주택재건축 정비구역	12,080.0	구미시 송정동 41번지 일원	7	-	-	7	-	-

13. 정비기반시설의 설치계획

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	1,213	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
변경	대로	3	11	25~26	보조 간선 도로	1,213 (62)	광2-2 송정73	대1-2 자산738-5	일반 도로	원평 사가지	경부고270 (77.08.24)	
기정	중로	2	14	15	보조 간선 도로	872	광2-2 송정79	대3-6 송정36-2	일반 도로	-	경북고270 (77.08.24)	선형 조정

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	○ 일부구간 폭원확폭 - B= 25m → 25~26m - L= 1,213m(62m)	○ 대상지 동측의 송원동로의 원활한 교통소통을 위하여 구역 내 1m 확폭
중로2-14	중로2-14	○ 선형 조정 - B= 15m - L= 872m	○ 대상지 동측의 대로3-11호선 확폭을 반영하여 중로 2-14호선 선형 조정

14. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치(획지)		계획내용	비고
건축 한계선	A	대로3-11호선 변	◦ B = 4m, L = 36m	보행공간조성
		중로2-14호선 변	◦ B = 4m, L = 149m	
		대상지 북측 변	◦ B = 4m, L = 153m	
		대상지 서측 변	◦ B = 3m, L = 70m	가로경관제고

15. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 해당없음

16. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 역 명	정비사업유형	구역면적 (㎡)	현재 세대수	계획세대수		비 고
				기정	변경	
송림아파트 재건축 정비구역	재건축	12,080.0	270	249	258	

○ 주변지역 주택 수급계획

- 주변지역은 준공후 30년 이상 경과한 노후화된 아파트단지가 대부분을 차지하며,
- 현재 주변구역의 개발현황은 없으나, 최근 2020년 힐스테이트 송정1·2차가 사업완료됨
- 본 대상지가 개발됨으로 인하여 신규아파트에 대한 수요는 큰 것으로 예상됨

단지명	소재지	건축연도	세대수	층수	동수
로알타운	구미시 송원동로 35	1990	350	5	4
벨라아파트	구미시 백산로5길 26	1980	160	5	4
우방타운2차아파트	구미시 박정희로 511	1988	160	5	4
혜성골든타운	구미시 박정희로 525	1989	190	5	4
샛별맨션	구미시 백산로5길 19	1980	60	5	2
한우아파트	구미시 백산로 141-6	1981	299	5	5
힐스테이트송정1단지	구미시 백산로5길 9	2020	433	20	5
힐스테이트송정2단지	구미시 백산로5길 20	2020	93	17	2
한가람빌리시아파트	구미시 백산로5길 6	1988	79	5	3
동양한신아파트	구미시 백산로 153	1996	800	23	6

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용
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
조경	- 시야확보가 가능하여 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 - 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나무가 1.5m 이상 떨어지도록 식재
승강기/복도/ 계단 등	- 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

18. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
기정	A	12,080.0	A	구미시 송정동 41번지 일원	10,751.0	
변경	A	12,080.0	A	구미시 송정동 41번지 일원	10,727.0	감) 24m ²

19. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

[붙임 1] 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획(1차)

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
안전재난과	■ 방재업무 관련 - 구미시 송정동 42번지 상 송림아파트 주택재건축정비사업조합으로부터 정비계획(변경) 입안 제안에 따른 협의는 「자연재해대책법」 제5조 및 동법 시행령 제6조제1항에 따른 재해영향평가등의 협의 대상이 아님을 알려드립니다. ■ 재해영향평가 등의 협의 대상 여부 - 구미시 송정동 42번지 상 송림아파트 주택재건축정비사업조합으로부터 정비계획(변경) 입안 제안에 따른 협의는 「자연재해대책법」 제5조 및 동법 시행령 제6조제1항에 따른 재해영향평가등의 협의 대상이 아님을 알려드립니다.	-	-
문화예술과	■ 문화재 현상변경 및 매장문화재 보호 관련 대상여부 검토 「문화재보호법」 제35조에 의한 문화재 현상변경, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제6조에 의한 문화재지표조사, 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제6조3항에 의한 행위는 해당사항없음 • 단, 차후 공사 진행 도중 의심되는 유구나 유물이 발견되면 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제5조(개발사업 계획·시행자의 책무) 및 제17조(발견신고 등)가 정하는 바에 따라 즉시 공사를 중지하여 그 현상을 변경하지말고 우리시에 신고하여야 함	-	- 반영
노인장애인과	■ 장애인 편의시설 관련 적합(장애인편의시설 설치대상 시설 이므로 사업계획승인 시 협의 후 시공 바람)	• 사업시행계획인가 시 장애인편의 시설에 대하여 협의하겠음	반영
아동보육과	■ 어린이집, 어린이놀이터, 다함께 돌봄센터 등 관계 법령 적합 여부 협의대상 아님으로 회신합니다	-	-
종합허가과	■ 개발행위허가에 관한 사항 주택재건축 사업은 도시·군계획 사업에 해당되어 개발행위허가 대상이 아님	-	-

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
종합허가과	■ 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의 대상여부 • 개발행위허가에 따른 심의 대상여부는 법률에 존재하지 않으며, 재건축 정비사업 진행 시 도시계획위원회 심의를 득하여야 할 행정절차가 있을 경우 재건축 담당부서에서 도시계획 위원회에 상정하여야 함	• 정비구역 지정을 위하여는 도시계획 위원회 심의를 득하여야 하므로, 관련부서 협의 등의 절차를 완료한 이후 도시계획위원회 심의에 상정 하겠음	반영
도시계획과	■ 지구단위계획구역 지정에 관한 사항 • 지구단위계획 및 지구단위계획구역에 대하여는 『도시 및 주거환경정비법』에 따라 적법하게 행정절차를 이행하여야 함. 용적률 완화에 관한 사항은 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 제3항 규정에 따라야 하며, 도시계획 시설(도로) 결정에 관한 사항은 관리 부서와 사전 협의하시기 바랍니다	• 지구단위계획 및 지구단위계획구역에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』에 따라 적법하게 행정절차를 이행하겠 으며, 용적률 완화에 관한 사항은 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 제3항 규정에 따라 수립하였음 도시계획시설(도로) 결정에 관한 사항은 관리부서와 협의하였음	반영
도시재생과	■ 경관심의 관련 사항 • 사업면적이 3만제곱미터 미만이므로 「경관법」 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 대상 아님 • 사업지가 경관지구이므로 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관 심의 대상이며 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(의제되는 경우 포함)를 받기 전에 허가권자 소속으로 설치 하는 경관위원회(도 경관위원회)의 심의를 받으시기 바랍니다	— • 사업시행계획인가 시 경관위원회의 심의를 받도록 하겠음	— 반영
공원녹지과	■ 단지 내 조경계획 적합 여부 • 의견없음 ■ 도시공원 및 녹지 확보 적합 여부 • 의견없음	— —	— —
도로과	■ 도로기부채납에 관한 사항 • 송원동로 버스베이 설치 및 우회전 차로 길이 추가 확보하여 재협의 • 송림아파트 측 송원동로 및 백산로의 보도 내 가로수 이식 및 제거방안 수립하여 재협의	• 대상지 동측의 송원동로를 구역 내 1m 확폭하고, 차선 폭을 조정하여 대상지 측을 편도 3차선(버스베이 기능)으로 계획하였음 • 대상지 남측 백산로 변의 사업지 건축한계선 내 녹지부분을 보도로 조성하여 보행환경을 개선하였으며, 사업시행계획인가 시 기존 가로수 이식 및 제거방안에 대한 계획을 수립하여 재협의하겠음	반영 (첨부1) 반영 (첨부1)

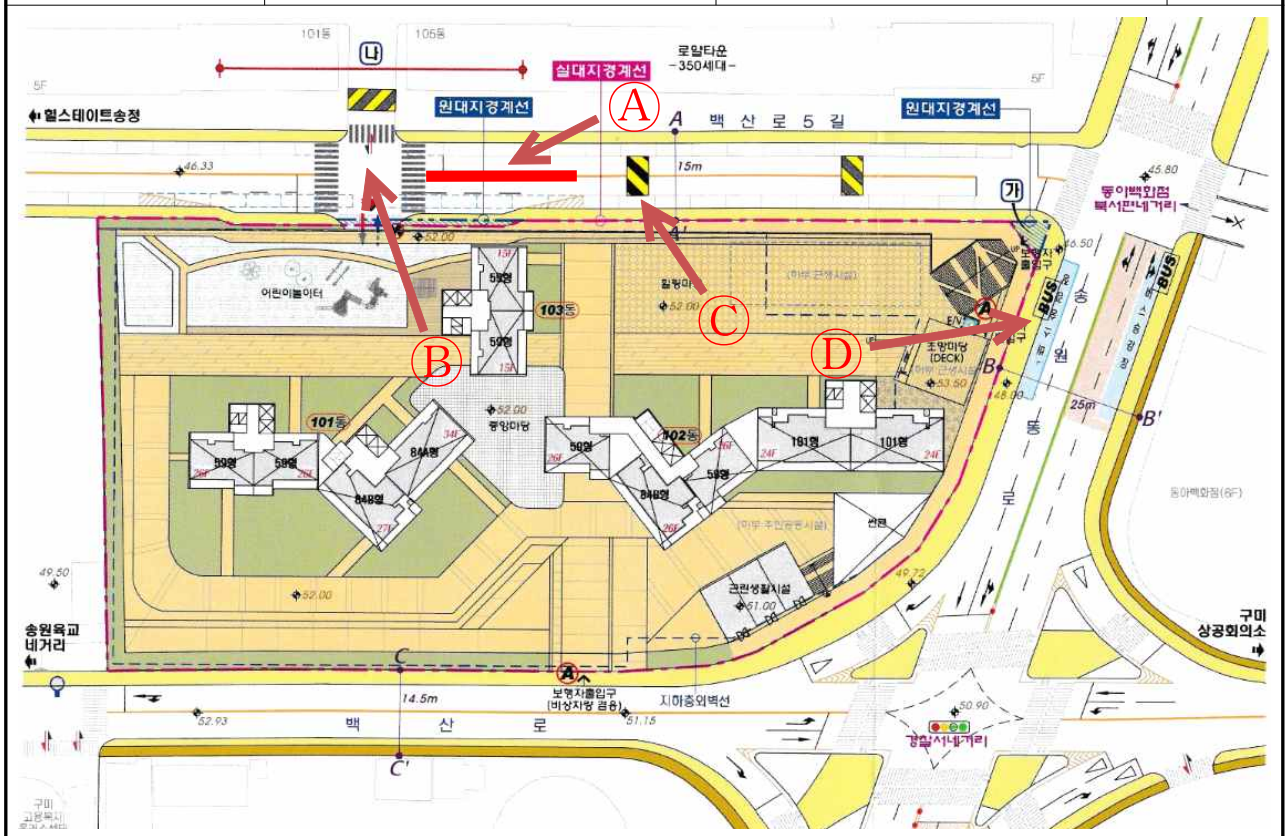
관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
도로과	• 송림아파트 재건축에 따른 도로노면 및 보도 정비포장 계획 수립하여 실시계획시 협의	• 사업시행계획인가 시 당해 정비사업에 따른 도로노면 및 보도정비 포장계획을 수립하여 협의하겠습니다	반영
교통정책과	■ 교통영향평가에 관한 사항 • 교통영향평가대상 아님 ■ 교통계획에 관한 사항 • 별도 의견 없으며, 추후 사업시행시 상세 교통처리계획, 사업지 출입구 주변 노상주차장 제거 유무, 범위, 기타 교통안전시설물(신호기, 교통안전표지판, 노면표시 등) 설치 관련 별도 협의	— • 사업시행계획인가 시 상세 교통처리계획, 사업지 출입구 주변 노상주차장 제거 유무, 범위, 기타 교통안전시설물(신호기, 교통안전표지판, 노면표시 등) 설치와 관련하여 별도 협의하겠습니다	반영
자원순환과	■ 생활폐기물 및 건설폐기물 관련 사항 • 생활폐기물 관련 1) 생활폐기물 : 폐기물관리법 제15조 및 구미시 폐기물관리 조례의 규정에 따른 생활폐기물 보관시설을 설치, 60세대 기준 자동 상차용 용기 660 L 1개 이상 설치 권고 2) 음식물류 폐기물 : 60세대 기준 RFID기반 개별계량 중량기기 및 자동상차용 전용 수거용기 120 L 1개 이상 설치 권고 3) 재활용품 : 재활용분리 수거함 (캔류, 플라스틱류, 유리병류, 비닐류, 무색 페트병류 등) 5종 이상 설치 4) 기타 권고사항 : 생활폐기물 보관시설을 설치할 경우 수집운반 차량 (5톤 이상) 진·출입이 용이하며, 성상별 분리 배출·보관할 수 있는 비가림시설 설치 • 건설폐기물 관련 — 당해 공사현장에서 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제6조 및 제17조 동법시행규칙 제9조에 따라 당해 건설공사의 착공일까지 별지 제7호 서식에 따라 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 신고하여야 함	• 사업시행계획인가 시 생활폐기물 관련 시설에 대한 계획을 수립하여 별도 협의하겠습니다 • 향후 공사 시 발생하는 건설폐기물을 위탁처리 할 경우 관련규정에 따라 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 착공일까지 신고하겠습니다	반영

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
환경정책과	■ 환경영향평가 협의 대상 여부 • 사업계획면적 : 12,080㎡ • 소규모 환경영향평가 대상 기준 : 도시지역 6만㎡(녹지지역의 경우 1만㎡)이상이면서 환경영향평가법 시행령 별표 4의 1-가-1) ~ 5)에 해당될 경우 ⇒ 사업계획면적이 소규모 환경영향평가 대상 기준 미만임 ※ 관계법령 : 「환경영향평가법 시행령」 별표4	-	-
환경관리과	■ 위해성 관리대상 어린이 활동공간 환경안전관리 기준 적합 여부 • 「환경보건법」 제23조 제4항에 따라 환경안전관리기준을 준수해야 하며, 같은 법 제23조 제6항에 따라 확인검사를 받아야 함. 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조 제2호에 따른 어린이놀이시설을 신축하는 경우로서 같은 법 제12조에 따른 설치검사에 합격한 경우에는 환경안전관리기준에 대하여 확인검사가 면제되며, 준공 전 어린이놀이시설 및 어린이집의 보육실 등에 대한 설치검사서 및 확인검사서를 제출하여야함.	• 향후 공사 시 어린이 활동공간에 대하여 환경안전관리기준을 준수하겠으며, 준공 전 어린이놀이시설 및 어린이집의 보육실 등에 대한 설치검사서 및 확인검사서를 제출하겠습니다	반영
구미시 상하수도사업소 수도과	■ 상수도 공급가능 여부 등 수도법 관련 사항 • 현재 신청지에 80mm 계량기가 설치되어 수도물을 공급하고 있으며, 재건축되는 부분에 대해서는 주계량기 이후 내부 배관시설을 설치하여 자체적으로 관리하여야 할 사항임 • 인입관경 변경이 필요할 경우 급수(개조)신청가능. 사업시행자는 「구미시 수도급수조례」 제6조(급수공사의 신청 및 승인) 규정에 의거 급수공사 신청 및 제반공사비를 납부하여야 하며, 세부사항에 대하여는 수도과와 별도 협의하시기 바람	• 급수공사 시 급수공사신청 및 제반공사비를 납부하겠으며, 세부사항에 대하여는 사업시행계획인가 시 수도과와 별도 협의하겠습니다	반영

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
구미시 상하수도사업소 하수과	■ 하수처리 등 관련 • 공동주택과-4146(2022. 2. 8.)호와 관련하여 구미시 송정동 42번지 상 송림아파트 재건축사업과 관련하여 송림아파트 주택재건축정비사업조합으로부터 정비계획 (변경)입안 제안에 대하여 별도 의견은 없으며, 사업시행인가시 세부 계획을 수립하여 하수도시설 등 관련 별도 협의하시기 바랍니다	• 사업시행계획인가 시 하수도시설 등 세부계획을 수립하여 별도 협의하겠습니다	반영
송정동 행정복지센터	■ 정비계획(변경) 제안 및 기타 • 의견없음	—	—
경상북도 교육청	■ 교육환경평가에 관한 사항 • 교육환경 보호에 관한 법률 제6조(교육환경평가서의 승인 등)에 따라 교육환경보호구역에서 건축법 제11조 제1항 단서에 따른 규모의 건축을 하려는 자는 교육환경평가서를 교육감에게 제출하고 그 승인을 받아야 함 • 정비구역 지정 변경 신청서의 위치 구미시 송정동 41번지를 확인한 결과 교육환경보호구역 내에 위치하지 않는 것으로 판단되어 교육환경평가서 제출 대상이 아님. ■ 학생 배치에 관한 사항 • 계획세대수 258세대로서 학교용지법 제3조에 따른 개발사업규모(300세대)에 해당하지 않으므로 협의대상이 아님	— —	— —
경상북도 구미교육청	■ 학생 배치에 관한 사항 • 구미 송정동 송림아파트 주택재건축 정비계획 승인신청 제출에 따라 2025년 동사업 완료를 가정하여 학생배치계획을 검토한 결과, 초등학교 통학구역은 송정초등학교로 2025학년도 급당 정원 28명으로 산정할 경우 2학급 증가가 예상되며, 특별교실 2실의 일반교실 전환 등으로 유발학생 수용이 가능할 것으로 판단됩니다. 중학교는 강서중학교군으로 2025학년도 급당 정원 26명으로 산정할 경우 2학급 증가가 예상되며, 기존 학교 보유 시설로 유발학생수용이 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 해당 사업은 학교용지 확보 등에 관한 특별법 제3조에 해당하지 않음에 따라 수용시설 확보는 협의 사항이 아님을 통지합니다	—	—

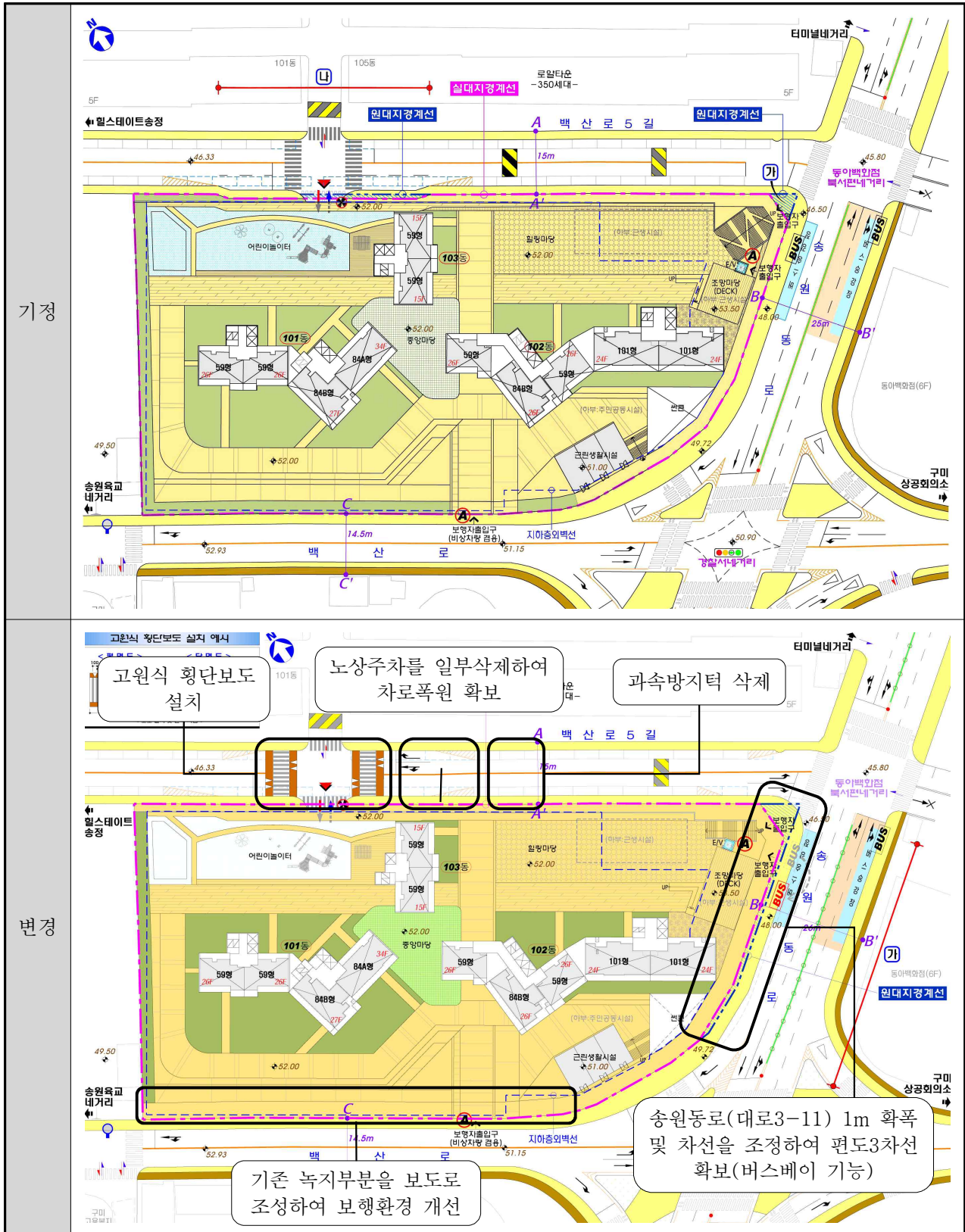
관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
경상북도 구미교육청	■ 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제5조제5항 대상 여부 • 송정초등학교 최근 3년간(2019~2021) 학생수 변동 현황을 검토한 결과, 총 학생 수는 점차 감소하고 있으므로 관련 업무에 참고하시기 바랍니다	-	-
부산지방항공청 포항공항출장소	■ 항공장애등 표시 설치에 관한 사항 • 해당 지역은 공항시설법 시행규칙 제4조에서 정하는 장애물 제한표면 외부에 위치하고, 계획중인 건축물의 지표상 높이가 150m미만(3개동, 최고높이 약 77.65m)이므로 공항시설법 제36조 및 동법 시행규칙 제28조에 따라 항공장애표시등 설치 대상은 아님 • 다만, 건설공사 시행 시 설치되는 타워크레인 높이가 60m 이상일 경우 항공장애 표시등 설치대상이 되므로 「항공장애표시등과 항공장애 주간표지의 설치 및 관리기준(국토교통부 고시 제2020-828호)」 제19조에 따라 우리 청과 사전협의 후 항공장애표시등을 설치하고 신고해야 함	- • 향후 공사 시 설치되는 타워크레인의 높이가 60m 이상일 경우 관련규정에 따라 부산지방항공청과 사전협의 후 항공장애표시등을 설치하고 신고하겠습니다	반영
경상북도 구미소방서	■ 소방 관련 의견 • 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 적합여부는 협의 도서에 소방관련 도서가 미비하여 국가화재안전기준에 따른 소방시설 적법성 여부판단이 불가하오며, 추후 사업승인 시 소방관계법령 등 구체적인 사항을 재협의하여 주시기 바랍니다	• 사업시행계획인가 시 소방관련 도서를 작성하여 재협의하겠습니다	반영

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
경상북도지방경찰청 구미경찰서	■ 범죄예방건축기준 - 범죄예방건축기준고시 적합여부는 협의 도서에 범죄예방관련 도서가 미비하여 적법성 여부판단이 불가하오니, 추후 사업승인 시 범죄예방 관계 법령 등 구체적인 사항을 재협의하여 주시기 바랍니다. ■交通安全시설, 교통체계 관련 사항 ㉠ 지점 A-A' 1개 차로 추가 확보하여 좌회전전용차로 설치 요청 ㉡ 지점 전체 고원식 횡단보도(횡로형) 설치 요청 ㉢ 지점 과속방지턱 삭제 ㉣ 지점 set-back하여 버스전용차로 설치 요청 추후交通安全시설물(노면·신호기·표지판 등)은 별도 협의하시기 바랍니다.	- 사업시행계획인가 시 범죄예방관련 도서를 작성하여 재협의하겠습니다 ㉠ 지점의 노상주차면을 삭제하여 차로 폭원을 확보(폭원 5.5m)하였음 ㉡ 지점 전체 고원식 횡단보도를 설치하겠습니다 ㉢ 지점의 과속방지턱을 삭제하겠습니다 - 대상지 동측의 송원동로를 구역 내 1m 확폭하고, 차선 폭을 조정하여 대상지 측을 편도 3차선(버스배이 기능)으로 계획하였음 - 추후交通安全시설물(노면, 신호기, 표지판 등)은 별도 협의하겠습니다	반영 일부 반영 (첨부1) 반영 (첨부1) 반영 (첨부1) 반영 (첨부1)



관련부서 (기관)	협회의견	조치계획	비고
한국전력공사 영업본부 경북지사	■ 전기수요 및 공급가능 여부 • 도시개발구역 전력공급 시 전주 및 점용협조 요청	• 정비구역 내 전력공급 시 전주 및 점용협조를 요청하겠습니다	반영
	■ 전기시설 철거 및 설치에 관한 사항 • 당사 전주 지장 시 전주이설공문 발송	• 전주 지장 시 전주이설공문을 발송하겠습니다	반영
영남에너지서비스(주) (영업팀)	■ 도시가스 공급 가능 여부 • 공급가능 여부 : 조건부 가능(사업 내용 변경시 당사 재안내 바랍니다) - 공급압력 : 저압 • 공급조건 1) 도로굴착 허가대상으로 허가관청 허가 후 공급가능 2) 공급규정 제15조에 의해 분담금 발생 시 납부후 공급가능 3) 건축물 은폐배관 설치 시 점검구 또는 다기능 가스안전계량기 설치 필요 • 관련규정 : 도법 시행규칙 별표7 1. 가. 3). 바) 건축물 내 배관 실내설치에 관련 경과조치	• 정비계획이 변경될 경우 재안내하겠습니다	반영
		—	—
		—	—

첨부 1



[붙임 2] 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획(2차)

관련부서 (기관)	협의의견	조치계획	비고
도로과	■ 도로기부채납에 관한 사항 • 사업구역 내 편입되는 국공유지에 대하여 실시계획인가 전 무상귀속 및 유상매입 협의를 별도 하여야 함 • 재건축사업의 정비계획에 따라 설치된 정비기반시설에 대하여 사업준공후 기부채납하여야 함 가. 준공 전 이행 : 사권말소 후 공사 준공 신청 나. 준공 신청 시 제출서류 - 도로대장, 하자보증서 제출, 현황 측량성과도, 「건설공사품질관리업무지침」에 의한 시험성적서, 「도로법 시행규칙」 제24조에 의한 도로관리대장 다. 관련법령, 허가신청, 협의(허가) 조건 사항 준수 라. 기부채납 관련 토지 소유권 등기 이전 등 행정절차는 신청인이 이행 •交通安全시설(신호등, 차선도색, 교통안전표지판) 및 도로지하시설물(상, 하수도 등)은 관련부서 별도 협의 하여야 함 ■ 도로점용에 관한 사항 • 추후 실시계획인가 전 도로점용허가(영구, 일시 등)에 관하여 별도 협의 하시기 바람	• 사업구역 내 편입되는 국공유지에 대하여 사업시행계획인가 시 무상 귀속 및 유상매입 협의를 이행하겠음 • 당해 재건축사업의 정비계획에 따라 설치된 정비기반시설에 대하여 사업 준공 후 기부채납하겠음 • 사업시행계획인가 시交通安全시설(신호등, 차선도색, 교통안전표지판) 및 도로지하시설물(상, 하수도 등)에 대하여 관련부서와 별도 협의하겠음 • 사업시행계획인가 시 도로점용허가(영구, 일시 등)에 관하여 별도 협의 하겠음	반영 반영 반영 반영
교통정책과	• 별도 의견 없으며, 추후 사업시행시 상세 교통처리계획, 사업지 출입구 주변 노상주차장 제거 범위, 기타交通安全시설물(신호기, 교통안전표지판, 노면표시 등) 설치 관련 별도 협의	• 추후 사업시행계획인가 시 상세 교통처리계획, 사업지 출입구 주변 노상주차장 제거 범위, 기타交通安全시설물(신호기, 교통안전표지판, 노면표시 등) 설치와 관련하여 별도 협의 하겠음	반영
경상북도지방경찰청 구미경찰서	• 송정동 41번지 상 송림아파트 재건축사업의 정비계획(변경)입안 제안에 따른 협의와 관련하여 별도 의견 없으며, 향후交通安全시설물 설치시 별도 협의 하시기 바랍니다	• 사업시행계획인가 시交通安全시설물에 대하여 협의 하겠음	반영

[붙임 3] 주민공람 및 주민설명회 의견 및 조치계획

□ 주민공람

- 공람기간 : 2022. 05. 04. ~ 06. 03.
- 주민의견 : 없음

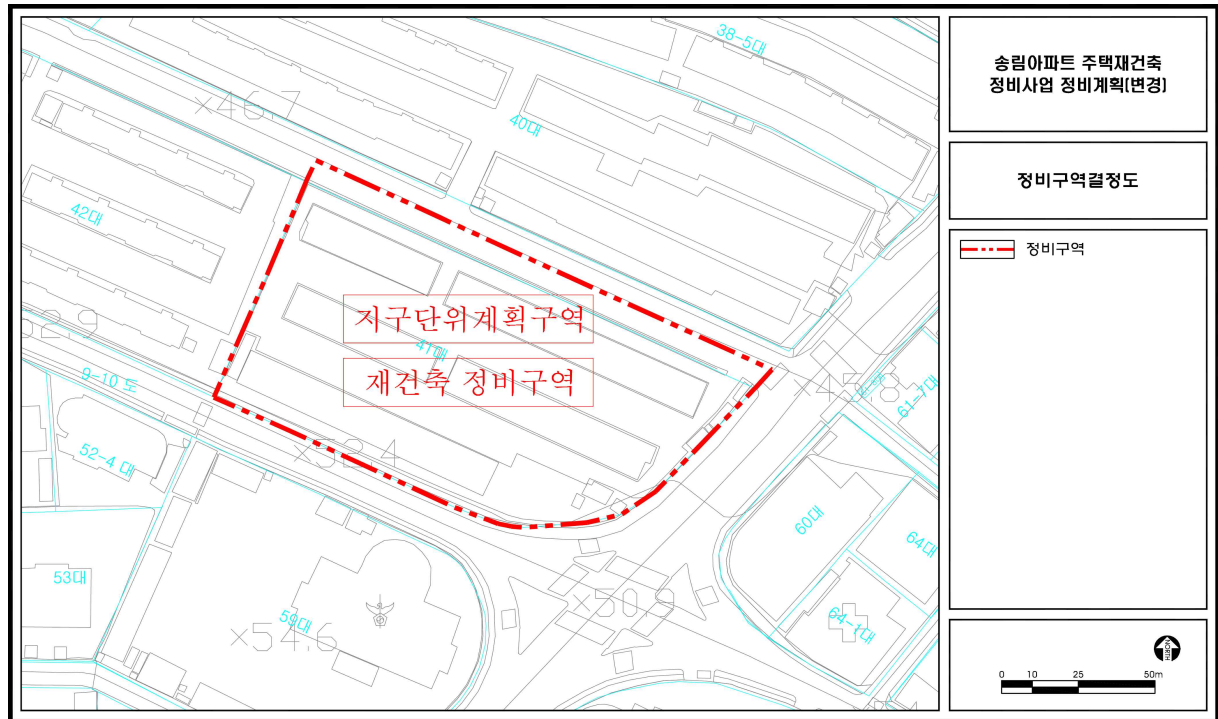
주민의견	조치계획	비고

□ 주민설명회

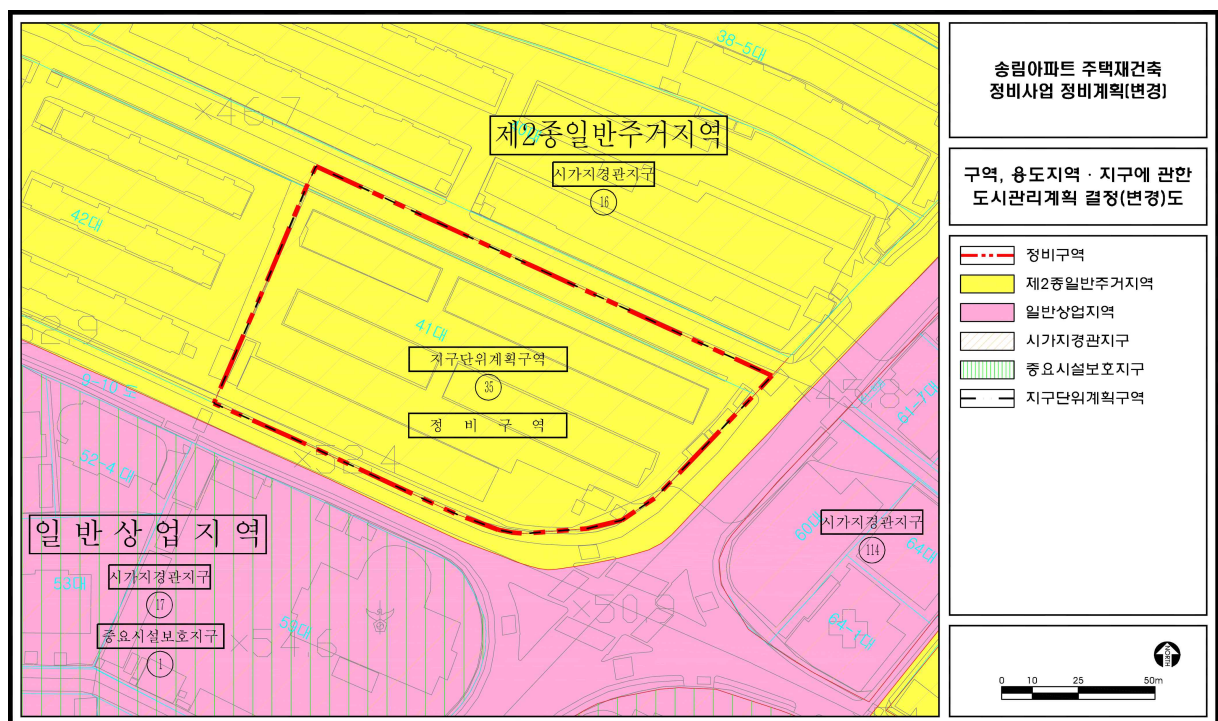
- 일 시 : 2022. 05. 18(수) 14:00
- 장 소 : 송정동 행정복지센터 회의실
- 주민의견 : “의견없음”

[붙임 4] 관련도면

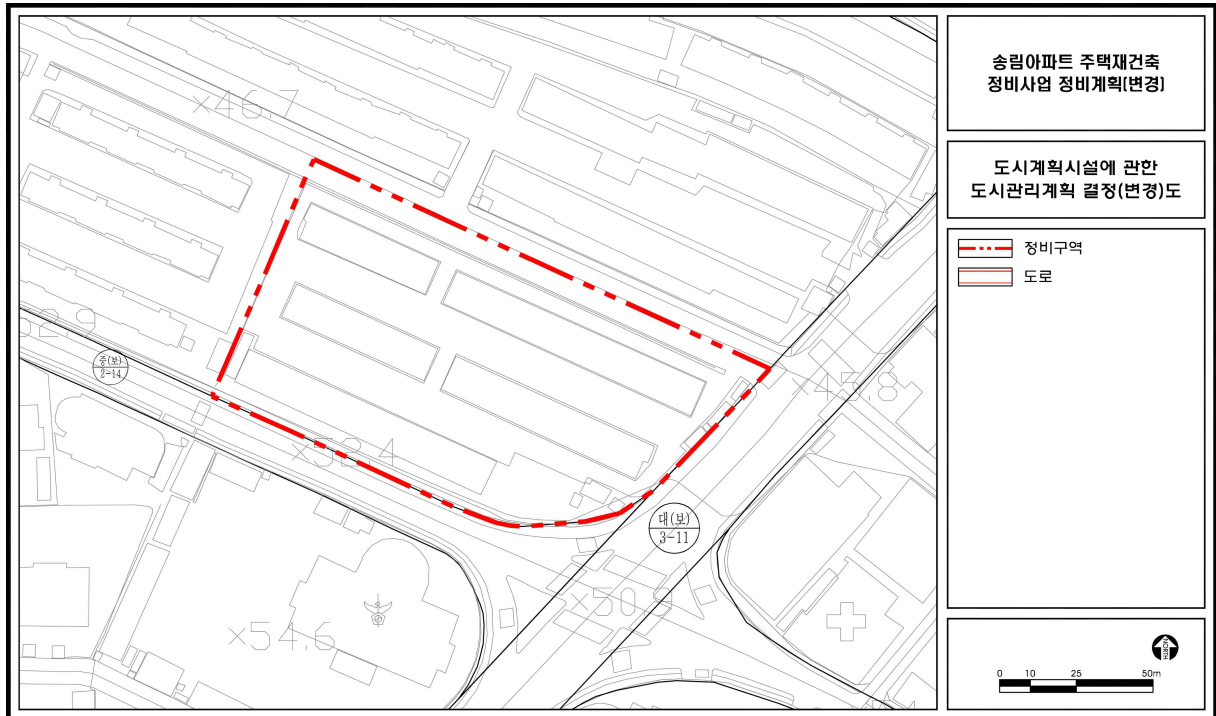
□ 정비구역 결정도



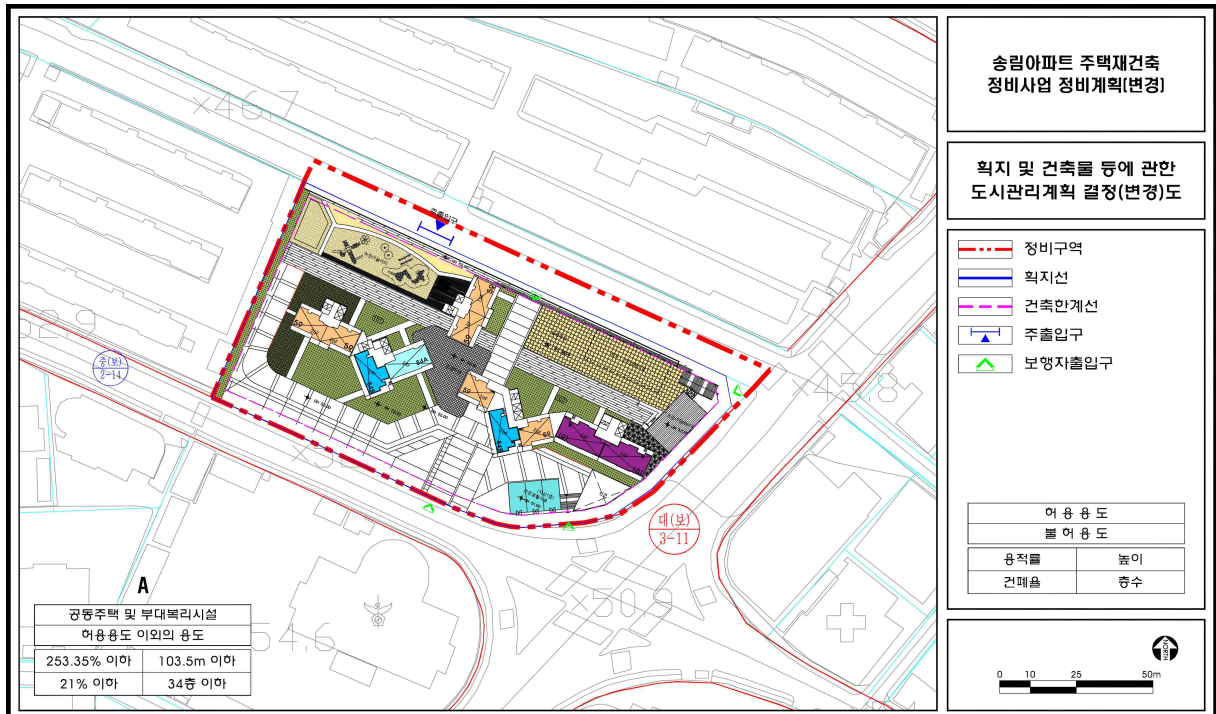
□ 용도지역·지구 결정(변경)도



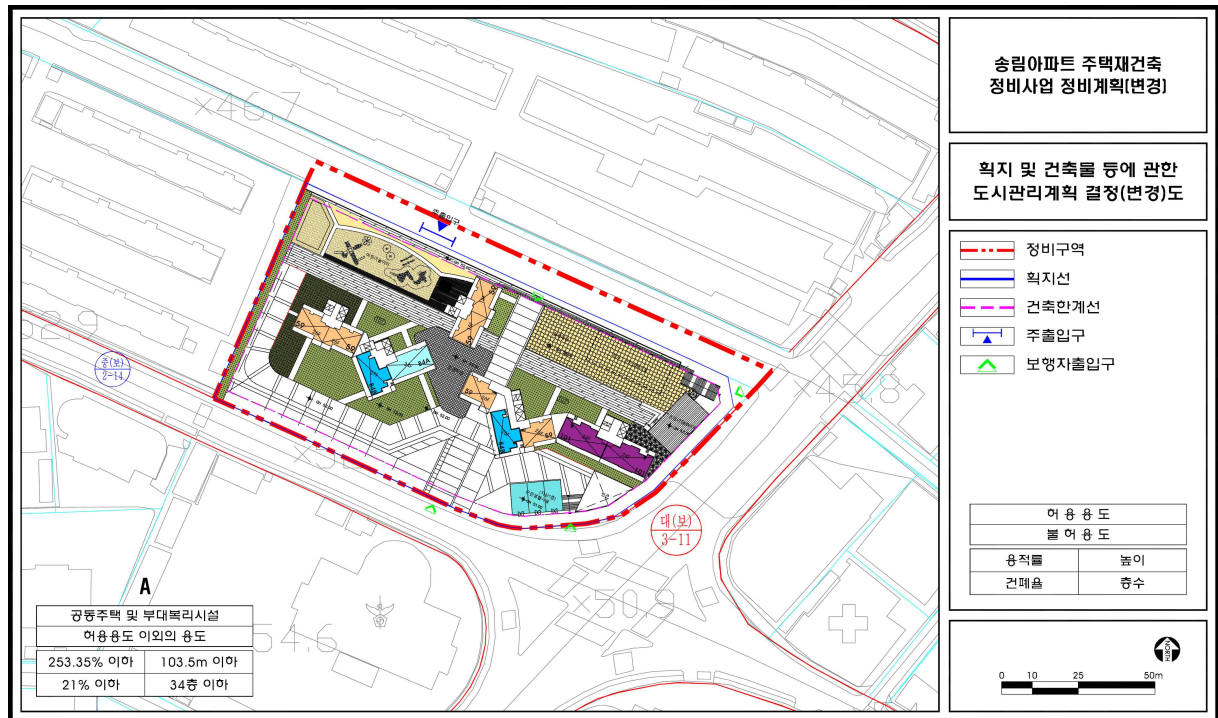
□ 도시·군계획시설 결정(변경)도



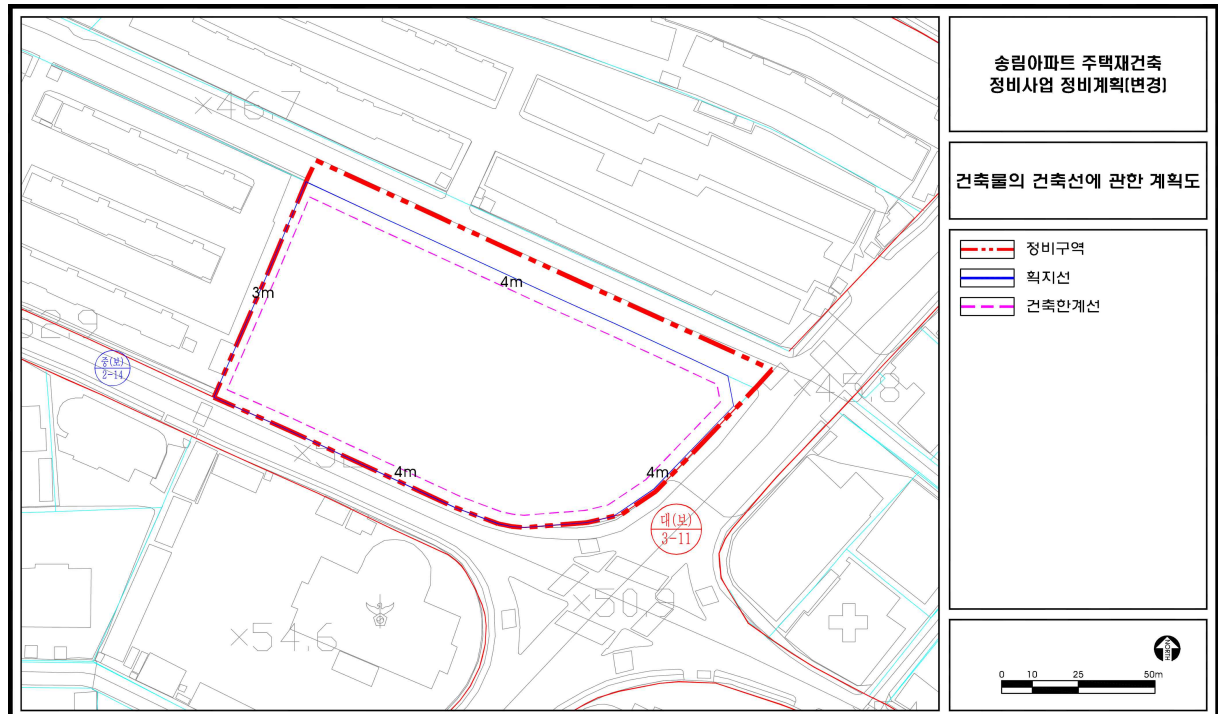
□ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획도



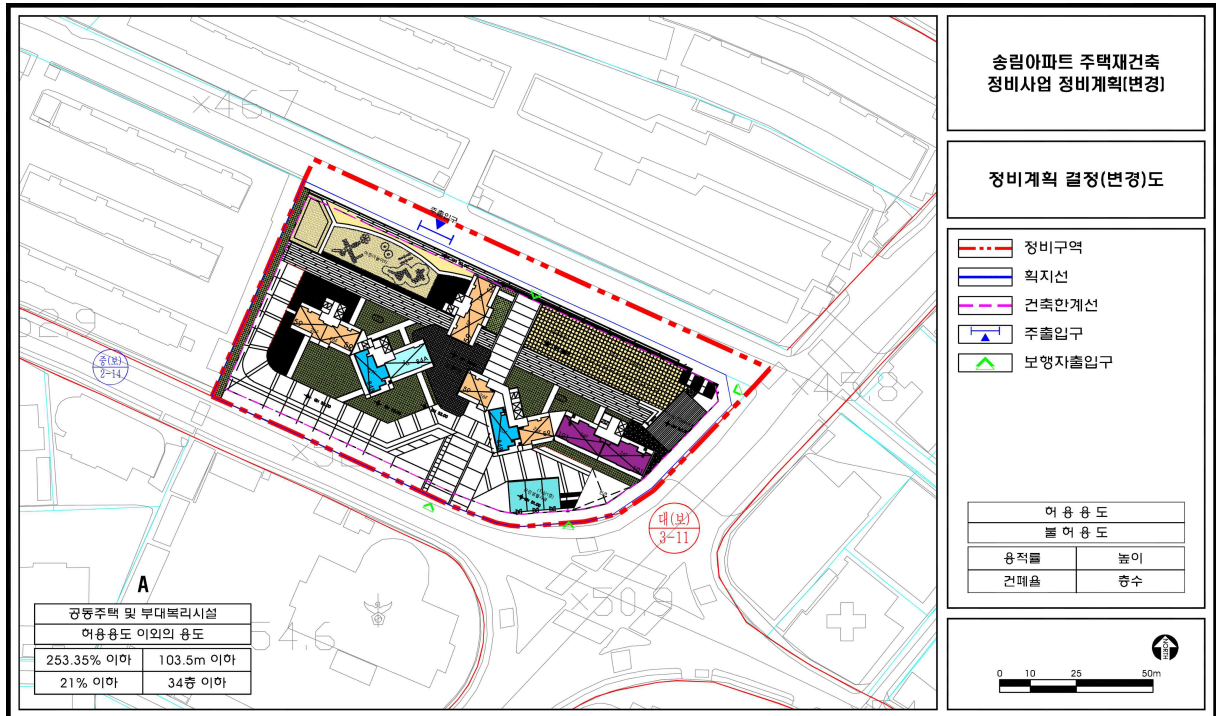
□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획도



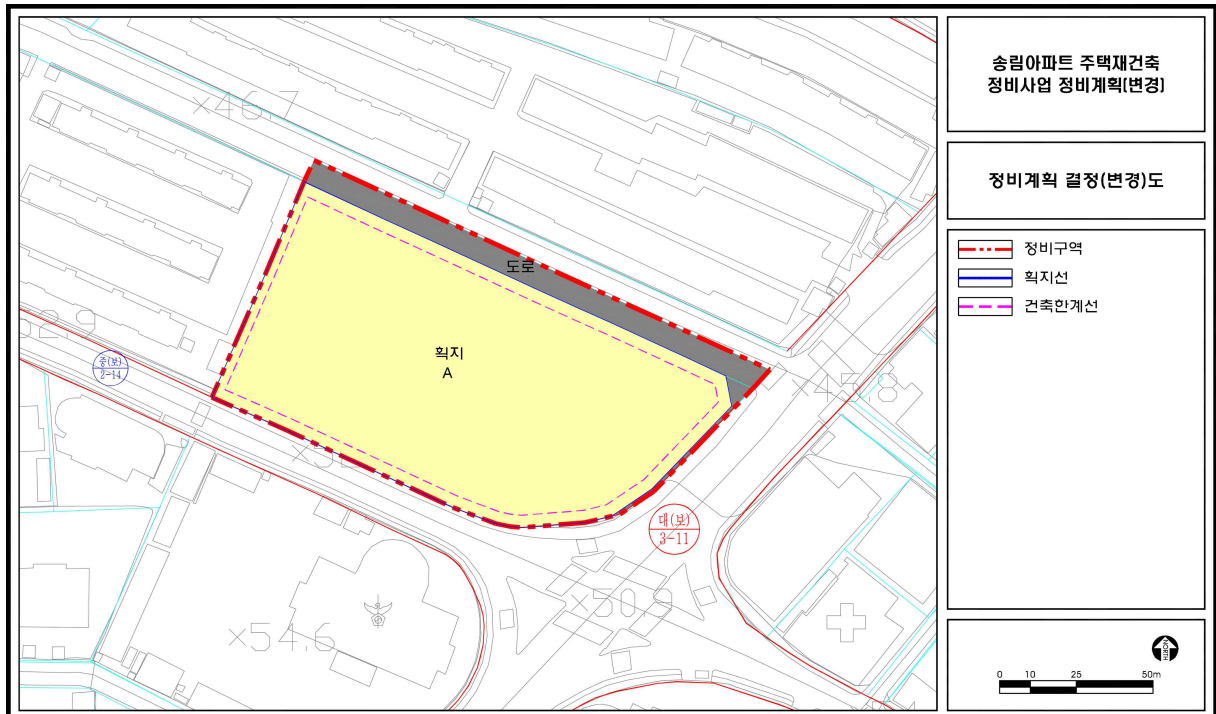
□ 건축물의 건축선에 관한 계획도



□ 정비계획 결정도



□ 토지이용계획도



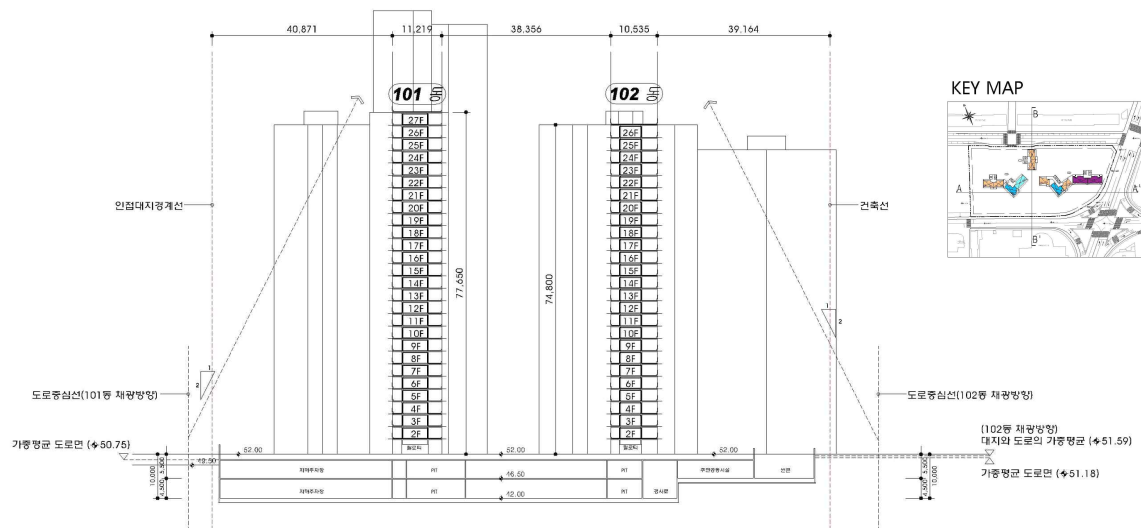
□ 건축계획도



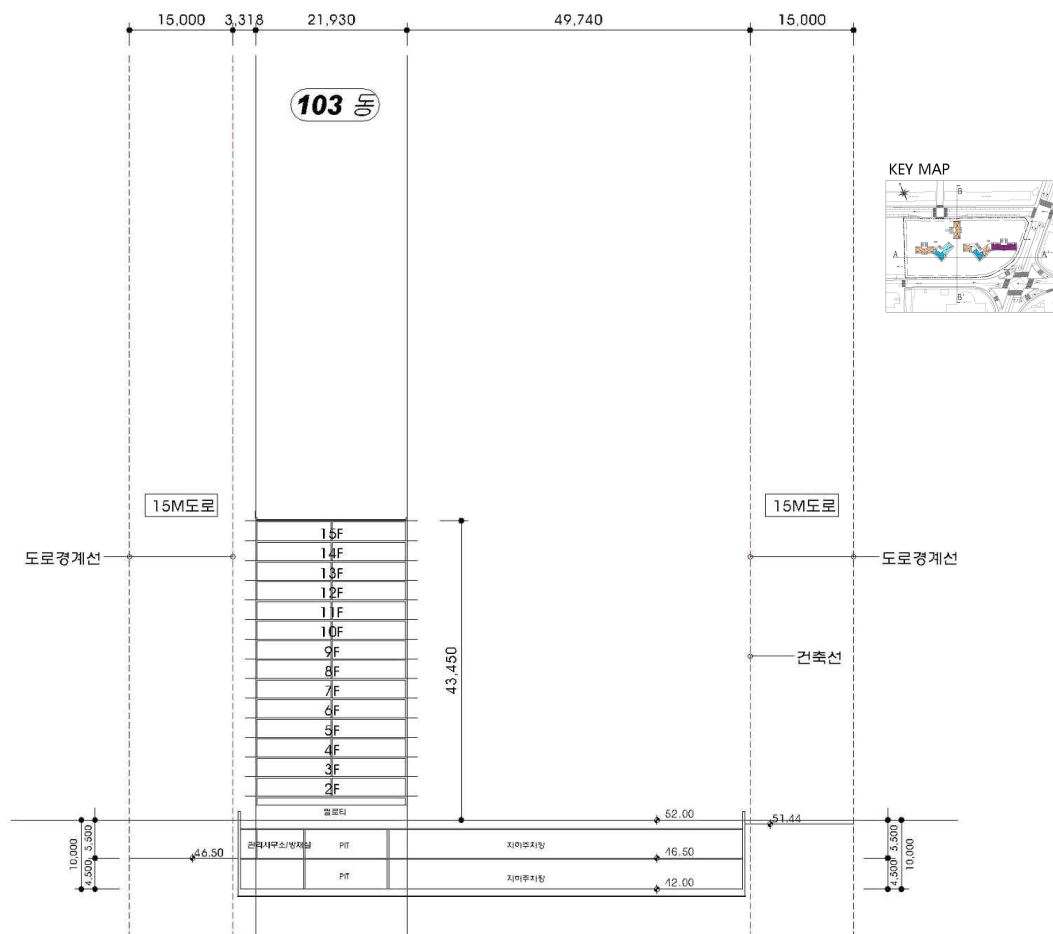
구 분	계 획 내 용					
대 지 면 적	12,080.0㎡					
주 용 도	아파트 및 부대복리시설					
건 축 면 적	10,727.0㎡					
연 면 적	구분	합계	아파트		근린생활시설	
	지상층	27,078.78	26,742.23		336.55	
	지하층	15,284.89	15,023.26		261.63	
	합 계	42,363.67	41,765.49		598.18	
건 폐 율	20.347%					
용 적 륜	253.35%					
높 이	최고 34층					
규 모	주거동 3개동 (부대시설 및 근린생활시설 포함)					
조 경	법정 (15.0%, 1,609.05㎡), 계획 (17.2%, 2,080.0㎡)					
세 대 수	구분	계	59㎡ 형	84A형	84B형	101형
	세대수	258 (100.0%)	128 (49.61%)	33 (12.79%)	51 (19.77%)	46 (17.83)
구 조	철근콘크리트조					
주 차 대 수	구분	합 계	아파트		근린생활시설	
	계획	358대	351대		7대	
	법정	283대	279대		4대	

□ 종횡단면도

○ A-A' 대지지형단면도



○ B-B' 대지지형단면도



소 관 부 서		공 동 주 택 과
입 안 자	과 장	장 재 덕
	담 당	김 동 건
	담 당 자	지 재 욱 (480-2883)