

『형곡2 주공아파트 주택재건축
정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 대한 의견제시』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

- 구미 형곡2 주공아파트는 29년이 경과한 노후 공동주택단지로서 도시경관의 악화를 초래하고 주택단지로서의 기능을 다 할 수 없다고 판단됨에 따라,
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항 수립대상지 (공동주택) 요건에 해당하므로 쾌적한 주거환경의 조성 및 주거 공간의 안전을 도모하고 토지의 합리적인 이용을 위하여 주택 재건축사업을 추진하고자 함

3. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 형곡2 주공아파트 주택재건축 정비사업
- 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	형곡2 주공아파트 주택재건축정비구역	경상북도 구미시 형곡동 73번지 일원	20,902	

- 정비구역 현황
- 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
계획구역	725	1,326	증) 601	250	491	증) 241

- 건축물 현황

	용도	구조	규모(㎡) [연면적]	연도별 사용승인	경과년도	건폐율 용적율	비고
건축물의 용도,구조,규모 및 사용승인 연도별 현황	계		15,367.9 4				
	아파트 (8동)	철근 콘크리트	14,915.0 0	1986.3.10	20~29년	· 대지면적:20,493㎡ · 건축면적:3,221.09㎡ · 연면적:15,367.94㎡ · 건폐율:15.72% · 용적율:74.99%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
	복합상가 (1동)	철근 콘크리트	452.94	1984.3.21	20~29년		

- 주민현황 및 동의율 현황

구 분	총세대수	동의대상자 및 동의율			비 고
		동의대상자	동 의 자	동의율	
형곡2 주공 아파트	250세대	256명	256명	100%	

○ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정 세대수가 **300세대** 이상이거나 그 부지면적이 **1만제곱미터** 이상인 지역

4. 참고사항

○ 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

5. 검토사항

- 형곡2 주공아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 대한 의견 제시의 건은,
- 구미시 형곡동 73번지 일원 20,902㎡의 형곡2주공아파트 공동주택단지가 노후되어, 2007. 7.30 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면고시(경북2007-352호), 2008. 3.20 사업시행인가 및 고시, 2012.11.17 시공사를 선정(금호건설)하였으나, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있어, 『도시 및 주거환경정비법』 제43조에 의거 지방의회의 의견을 청취코자 제출된 안건으로서,
- 주요 정비계획 변경 내용으로는
아파트 세대수 변경(250세대 → 491세대)(24평 ~ 40평형), 도로 및 완충녹지 확보(증감 10㎡), 정비구역변경(20,902㎡ → 19,290㎡) 공동이용시설(복리·부대)변경, 건축물의 건폐율·용적률 층수(15층 → 22층) 등이 변경(안)으로 되어 있으며,
- 용적률(건축연면적(73,375㎡) ÷ 대지면적(19,290㎡)에 대하여는, 조례상 기준 용적률을 250%까지 적용할 수 있으나,
『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조(도시지역내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화 적용)에 사유지를 도로나 녹지 등으로, 공공시설 등의 부지로 제공할 시, 용적률 인센티브를 적용할 수 있어, 개발가능 용적률이 273.39%이나, 본 정비 계획상에는 269.43%를 적용하였음.

- 아울러, 아파트 진출입시 도로 교통분야(구미경찰서), 공원분야 등 의견을 반영하였으며, 2013. 4. 12일 주민설명회를 개최 후 조치 계획도 제시되어 있음.
- 향후 구미시 도시계획위원회의 자문을 거쳐, 경상북도 도시계획위원회 심의 후, 사업시행 변경 인가 등, 행정 절차 이행이 있음.
- 본 사업지구 앞 주간선도로(대로3-4)는 종단구배(경사도)가 있으며 본 아파트 출입구와 하류측에는 삼성원 출입구와 상류 공무원 아파트 출입구의 짧은 거리상에, 총 3개소의 진·출입구가 개설되어 있어, 교통흐름 및 사고 방지를 위하여 주변도로 상황에 맞도록 차선 배분계획, 신호 체계 등이 면밀히 검토되어야 할 것으로 생각합니다.
- 이상으로 『형곡2 주공아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비 계획변경(안)에 대한 의견제시』 건에 대하여 검토보고를 마치겠습니다.