

『구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업
정비구역 변경지정에 대한 의견제시』
심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2014년 4월 1일

나. 제 출 자 : 구 미 시 장

다. 회부일자 : 2014년 4월 2일

라. 상정일자 : 2014년 4월 10일

제186회 구미시의회 임시회 제1차 산업건설위원회
상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안설명자 : 건설도시국장 김석동

나. 제안이유

- 구미 공단동 장한아파트는 35년(20년 이상)이 경과한 노후 공동 주택단지로서 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 재건축정비사업을 추진하고자 함

다. 주요내용

○ 정비사업의 명칭 : 구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업

○ 정비구역 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정고시일
기 정	구미 공단동 장한아파트 주택재건축 정비구역	경상북도 구미시 공단동 1번지 일원	21,249	경상북도 고시 제2008-221호 (2008. 5. 8)

○ 정비구역현황

1. 인구 및 가구수

구 분	인 구 수			가 구 수		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
기정	1,176	1,227	증)51	310	409	증)99
변경	1,176	1,370	증)194	310	527	증)217

2. 건축물 현황

용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	경과년도	건폐율 용적률	비고
계	—	24,240.24	—	—	—	—
아파트 (10동)	철근 콘크리트	21,788.44	1979.04.24	35년 (20년이상)	·대지면적 : 20,315.205㎡ ·건축면적 : 4,783.54㎡ ·건 폐 율 : 23.55% ·용 적 률 : 106.43%	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
상가 (1동)	철근 콘크리트	2,451.8	1979.04.24	35년 (20년이상)		

3. 주민현황 및 동의율 현황

구분	동의대상자 및 동의율			비고
	동의대상자(명)	동의자(명)	동의율	
구미공단동 장한아파트	335	284	84.77%	상가포함

○ 도시 및 주거환경정비 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 “별표1”의 요건
 - 노후·불량건축물(1984년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 20년)로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

라. 참고사항

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

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 이 용 우

□ 본 ‘구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업 정비구역 변경지정에 대한 의견제시’의 건은,

- 구미시 공단동 1번지 일원 장한아파트(21,249㎡)는 2008. 5. 8 정비구역지정 및 지형도면고시(경북2008-221호)가 되고, 2009. 3. 4 주택재건축 조합설립 인가되었으나, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조의 개정에 따른 정비계획의 변경에 대하여, 『도시 및 주거환경정비법』 제43조에 따라 지방 의회의 의견을 청취코자 제출된 안건으로서,

- 주요 정비계획 변경내용으로는

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조에 따라 도로, 녹지 등 공공시설의 제공에 따른 도시지역내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화적용을 함으로서, 건축물의 건폐율, 용적율, 층수 등의 변경이 수반되는 내용으로서,

- 토지 경계선, 용적율, 층수변경에 따른 주변 교통여건의 변화와 사업지구내 주거환경의 쾌적성 등에 대하여 신중한 검토가 필요한 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 생 략

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성 의견 채택

『구미 공단동 장한아파트 주택재건축정비사업 정비구역 변경지정에 대한 의견제시』 의 건 서

□ 사업개요

1. 위 치 : 구미시 공단동 1번지 일원

2. 사업내용

○ 사업명칭 : 구미 공단동 장한아파트 주택재건축 정비사업

○ 정비면적 : 21,249m²

○ 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	1,176	1,227	증)51	310	409	증)99
변경	1,176	1,370	증)194	310	527	증)217

- 건축물 현황

용도	구조	연면적(m ²)	사용승인일	경과년도	건폐율 용적률	비고
계	—	24,240.24	—	—	—	—
아파트 (10동)	철근 콘크리트	21,788.44	1979.04.24	35년 (20년이상)	·대지면적 : 20,315.205m ² ·건축면적 : 4,783.54m ²	경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제3조
상가 (1동)	철근 콘크리트	2,451.8	1979.04.24	35년 (20년이상)	·건 폐 율 : 23.55% ·용 적 률 : 106.43%	

- 주민현황 및 동의율 현황

구분	동의대상자 및 동의율			비고
	동의대상자(명)	동의자(명)	동의율	
구미공단동 장한아파트	335	284	84.77%	상가포함

3. 추진배경

- 구미 공단동 장한아파트는 35년(20년 이상)이 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 주거공간의 안전을 도모하고 토지의 합리적인 이용을 위하여 주택재건축정비사업을 추진

□ 의견사항

- “찬성의견”을 채택하였으나,
세대수의 증가에 따른 기반시설용량과 도시계획시설 변경사항 및 교통흐름, 사고 방지를 위해 주변도로 상황에 맞도록 차선배분계획, 신호 체계 등 교통안전시설물 설치에 대하여 면밀히 검토 후 추진바람.