

이문지구 주거환경개선사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견제시

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2011. 8. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 대상지역은 도시관리계획상 제1종일반주거지역으로 편리한 주거환경 조성을 유도하고 있으나 도시계획도로의 미개설로 인하여 도로망 체계가 불합리하며
- 건축물의 무분별한 개발로 주거환경이 불량하여 주거환경개선사업의 시행을 통하여 정비된 가로망과 쾌적하고 효율적인 주거공간 기능의 확보가 시급히 요구되고 있는바 도시 및 주거환경정비법 제4조에 근거하여 정비구역을 지정하고자 함

2. 주요내용

☐ 정비사업의 명칭 : 이문지구 주거환경개선사업

☐ 정비구역 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	이문지구	경상북도 구미시 선산읍 이문리 590번지 일원	109,755	

□ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	73	15	집산 도로	370	대1-15 이문539-9	중2-74 이문610-4	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	74	15	집산 도로	859	대1-15 이문425-2	대3-38 이문632-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	34	8	국지 도로	174	중2-73 이문리567-1	소2-97 이문리572-2	일반 도로	-	경고171 (84.9.7)	
기정	소로	2	88	8	국지 도로	270	중2-73 이문리536-3	중2-74 이문리508-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	89	8	국지 도로	81	소2-88 이문리535	소2-34 이문리567-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	90	8	국지 도로	128	소2-89 이문리568	소2-97 이문리532	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	91	8	국지 도로	34	중2-73 이문리595-4	소2-92 이문리595-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	91	8	국지 도로	220	중2-73 이문리595-4	소2-A 이문리529-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	92	8	국지 도로	143	소2-91 이문리594	소2-93 이문리600-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	93	8	국지 도로	267	중2-73 이문리610-5	중2-74 이문리800-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	94	8	국지 도로	43	중2-74 이문리798-1	소2-93 이문리599	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	95	8	국지 도로	43	소2-93 이문리799-8	소2-96 이문리799-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	96	8	국지 도로	219	중2-74 이문리801-4	소2-92 이문리612-1	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	97	8	국지 도로	236	소2-88 이문리533	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	97	8	국지 도로	146	소2-88 이문리533	소2-91 이문리583	일반 도로	-		
변경	소로	2	98	8	국지 도로	91	소2-91 이문리800-1	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-		
기정	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
폐지	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-		
기정	소로	2	99	8	국지 도로	229	소2-88 이문리539-8	소2-96 이문리800-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
신설	소로	2	A	8	특수 도로	40	소2-91 이문리529-2	중2-74 이문리529-2	보행자 전용 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	45	소2-34 이문리573	소2-91 이문리577	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	B	6	국지 도로	90	소2-91 이문리577	소2-96 이문리598	일반 도로	-	-	

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	108	이문공원	어린이 공원	선산읍 이문리 799-9 일원	1,680	-	1,680	경고63 (95.4.14)	위치 변경

3. 정비구역현황

□ 도시 및 주거환경정비 요건

○ 「도시및주거환경정비법 시행령 제10조 및 경상북도 도시 및 주거환경 정비조례 제4조에 의한 요건검토

- 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역이어야 한다(도시및주거환경정비법 시행령 제10조제1항 관련)

▶ 정비구역지정 요건 검토

검 토 항 목		기 준	검 토 결 과		비 고
			적 합	부적합	
도시 및 주 거 환 경 정 비 법	• 무허가 건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량 건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역	해당시	-	-	해당사항 없음
	• 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역	해당시	○	-	해당사항
	• 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역	해당시	-	-	해당사항 없음
경상 북도 조례 도시 및 주 거 환 경 정 비 조 례	• 대상구역안 노후·불량건축물에 해당하는 건축물수	50%이상	○	-	50.0%
	• 대상구역안 전체 건축물중 무허가 건축물수	20%이상	○	-	22.0%
	• 호수밀도 70호 이상	70호/ha	-	-	2.7호/ha
	• 대상구역내 총 도로길이중 4m미만 도로의 길이	30%이상	○	-	55%
	• 4m이상 도로에 접한 주택집도율	40%이하	○	-	15%
	• 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수	40%이상	-	-	20%
	• 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 신속히 사업시행이 필요한 지역	해당시	-	-	해당사항 없음
	• 대상구역내 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역	해당시	-	-	해당사항 없음
	• 정비기반시설 설치 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역	해당시	○	-	해당사항

□ 토지이용현황

○ 지목별 토지이용현황

구 분	계	전	답	대지	임야	도로	구거	하천	공장	잡종지	묘지
면 적(㎡)	109,755	53,930	8,341	17,931	23,833	3,180	1,156	692	346	134	212
구성비(%)	100.0	49.1	7.6	16.3	21.7	2.9	1.1	0.6	0.3	0.1	0.2
필지수(개)	159	57	24	38	17	10	4	2	4	1	2
구성비(%)	100.0	35.8	15.1	23.9	10.7	6.3	2.5	1.3	2.5	0.6	1.3

○ 소유자별 토지이용현황

구 분	계	사유지	국유지		공유지
			국토해양부	농수산식품부	구미시
면 적(㎡)	109,755	96,347	3,968	375	9,065
구성비(%)	100.0	87.8	3.6	0.4	8.2
필지수(개)	159	119	8	2	30
구성비(%)	100.0	74.9	5.0	1.3	18.8

○ 규모별 토지이용현황

구 분	계	100㎡ 미만	100~ 500㎡	500~ 1,000㎡	1,000~ 2,000㎡	2,000㎡ 이상
면 적(㎡)	109,755	1,142	18,897	19,724	28,132	41,860
구성비(%)	100.0	1.0	17.2	18.0	25.6	38.2
필지수(개)	159	29	68	29	20	13
구성비(%)	100.0	18.2	42.8	18.2	12.6	8.2

○ 지가별 토지이용현황

구 분	계	5만원 미만	5~7만원 미만	7~10만원 미만	국·공유지
면 적(㎡)	109,755	42,568	40,517	13,262	13,408
구성비(%)	100.0	38.8	36.9	12.1	12.2
필지수(개)	159	39	44	36	40
구성비(%)	100.0	24.5	27.7	22.6	25.2

□ 건축물 현황

○ 층수별 건축물 현황

구분	계	1층	2층	3층 이상
건축물수(동)	40	36	2	2
구 성 비(%)	100.0	90.0	5.0	5.0

○ 허가 유무별 현황

구분	계	허 가	무허가	비 고
건축물수(동)	40	31	9	-
구 성 비(%)	100.0	77.5	22.5	-

○ 구조별 건축물 현황

구분	계	토조	목조	블럭조	시멘트	철근콘크리트조	기타
건축물수(동)	40	13	1	1	17	2	6
구 성 비(%)	100.0	32.5	2.5	2.5	42.5	5.0	15.0

○ 용도별 건축물 현황

구분	계	단독주택	교육 연구시설	문화 및 집회시설	근린생활	창고	기타
건축물수(동)	40	30	1	1	1	4	3
구 성 비(%)	100.0	75.0	2.5	2.5	2.5	10.0	7.5

○ 규모별 건축물 현황

구분	계	50㎡ 미만	50~100㎡	100~200㎡	200㎡ 이상	무허가
건축물수(동)	40	8	18	2	3	9
구 성 비(%)	100.0	20.0	45.0	5.0	7.5	22.5

○ 경과연수별 건축물 현황

구분	계	10년 미만	10~15년	15~20년	20년 이상	무허가
건축물수(동)	40	0	4	7	20	9
구 성 비(%)	100.0	0.0	10.0	17.5	50.0	22.5

4. 관련법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조

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 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

<개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6, 2009.5.27>

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·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 삭제 <2009.4.22>
- 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관
한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하
는 사항

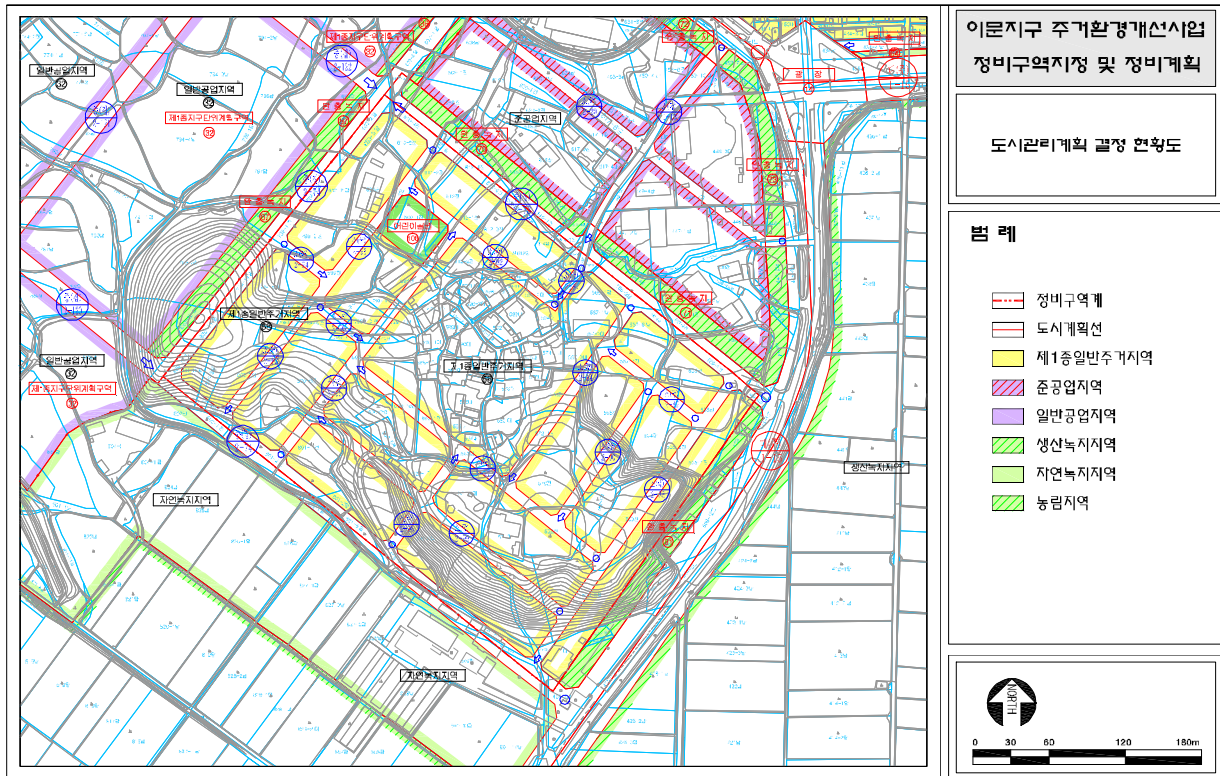
5. 붙임

- 1) 위 치 도
- 2) 도시관리계획 결정(안)도
- 3) 정비계획(안)

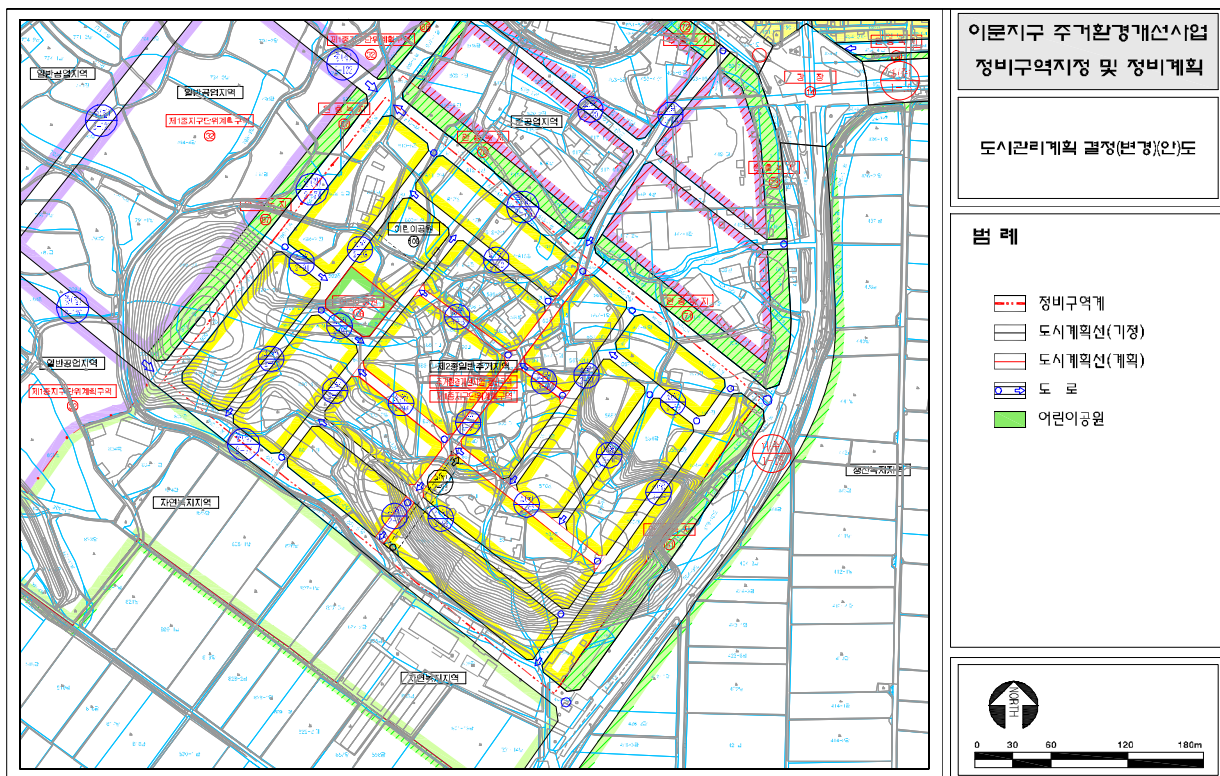
위 치 도



□ 도시관리계획 현황도



□ 도시관리계획 결정(안)도



이문지구 주거환경개선사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획(안)

1. 정비사업의 명칭 : 이문지구 주거환경개선사업

2. 정비구역 및 그 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비고
신설	이문지구	경상북도 구미시 선산읍 이문리 590번지 일원	109,755	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	73	15	집산 도로	370	대1-15 이문539-9	중2-74 이문610-4	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	74	15	집산 도로	859	대1-15 이문425-2	대3-38 이문632-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	34	8	국지 도로	174	중2-73 이문리567-1	소2-97 이문리572-2	일반 도로	-	경고171 (84.9.7)	
기정	소로	2	88	8	국지 도로	270	중2-73 이문리536-3	중2-74 이문리508-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	89	8	국지 도로	81	소2-88 이문리535	소2-34 이문리567-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	90	8	국지 도로	128	소2-89 이문리568	소2-97 이문리532	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	91	8	국지 도로	34	중2-73 이문리595-4	소2-92 이문리595-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	91	8	국지 도로	220	중2-73 이문리595-4	소2-A 이문리529-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	92	8	국지 도로	143	소2-91 이문리594	소2-93 이문리600-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	93	8	국지 도로	267	중2-73 이문리610-5	중2-74 이문리800-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	94	8	국지 도로	43	중2-74 이문리798-1	소2-93 이문리599	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	95	8	국지 도로	43	소2-93 이문리799-8	소2-96 이문리799-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	96	8	국지 도로	219	중2-74 이문리801-4	소2-92 이문리612-1	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	97	8	국지 도로	236	소2-88 이문리533	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	97	8	국지 도로	146	소2-88 이문리533	소2-91 이문리583	일반 도로	-		
변경	소로	2	98	8	국지 도로	91	소2-91 이문리800-1	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-		
기정	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
폐지	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-		
기정	소로	2	99	8	국지 도로	229	소2-88 이문리539-8	소2-96 이문리800-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
신설	소로	2	A	8	특수 도로	40	소2-91 이문리529-2	중2-74 이문리529-2	보행자 전용 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	45	소2-34 이문리573	소2-91 이문리577	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	B	6	국지 도로	90	소2-91 이문리577	소2-96 이문리598	일반 도로	-	-	

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	108	이문공원	어린이 공원	선산읍 이문리 799-9 일원	1,680	-	1,680	경고63 (95.414)	위치 변경

4. 공동이용시설의 설치계획

시설명	위 치	부지면적 (m ²)	건축면적	건축연면적	규 모	비고
			건폐율(%)	용적률(%)		
경로당 및 행복마당	선산읍 이문리 598 일원	3,240	60	250	지상1층	

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분		위 치	주용도	건 폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)	비고
가구 번호	면 적 (m ²)						
A1	5,806	이문리 601번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A2	3,240	이문리 598번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A3	4,784	이문리 612번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A4	4,167	이문리 597번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A5	6,638	이문리 587번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A6	3,720	이문리 567-1번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A7	3,570	이문리 580번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A8	3,152	이문리 536번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A9	5,223	이문리 568번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A10	5,116	이문리 534번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A11	5,410	이문리 535-1번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A12	6,194	이문리 531번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	

구 분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)	높 이 (층수)	비 고
가 구 번 호	면 적 (㎡)						
A13	5,964	이문리 530번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A14	3,811	이문리 800-5번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A15	3,694	이문리 801-1번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A16	4,959	이문리 800-6번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
A17	5,751	이문리 799-15번지 일원	(가)	60이하	250이하	7층이하	
B1	1,680	이문리 799-9번지 일원	어린이공원	-	-	-	

- (가) - 이문지구 주거환경개선사업 정비구역내 건축할 수 있는 건축물
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 1항 및 동법 시행령71조 1항에 제4호 규정에 의하여 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
 - 구미시 도시계획조례 제33조 제4호 별표4 규정에 의하여 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	토양포장	• 대지내 오픈스페이스를 늘이고, 공공공지, 어린이공원 조성 및 수림대설치 등을 통해 녹지율을 높이고, 토지포장율을 낮추며, 투수성 포장재를 이용하여 우수유출을 최소화 함	
	지형·지질	• 지형을 고려한 환경친화적 설계로 인해 절·성토로 인한 지형변동을 최소화	
	소음·진동	• 건설소음의 영향 최소화(공사시 방음판넬 설치 및 장비의 분산투입)	
	동·식물상	• 보호수 및 대형목 등 관상가치가 높은 수목은 재식재하여 사업 추진에 따른 폐목의 발생을 저감토록 함	
	에너지	• 청정형 난방 및 취사용 연료사용	
	폐기물	• 합리적·효율적인 폐기물 처리가 되도록 생활폐기물 처리 계획 수립	

구 분	계 획 내 용		비 고
재난방지	화재	• 재난 등 발생시 소방도로의 기능수행이 가능하도록 진입도로 및 내부동선체계 구축 • 건축시 가능한 한 내연성, 불연성 건축자재를 사용토록 함 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능을 강화 • 지상부 비포장 공간 및 녹지공간을 최대화하여 적극적인 화재예방 및 저감방안을 도입	
	수해	• 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수 재난에 대비함 • 구역내 분류식 하수도를 설치하여 침수를 예방 • 공사시 발생하는 절·성토로 인한 사면에 대해서는 안정화대책을 마련하고 녹화공법으로 시공 • 우수유출량이 증가하므로 우수유출량을 최소화하기 위해 도로, 어린이공원, 등에 대하여 토양으로 우수가 침투 가능한 투수성 포장재를 이용하여 포장	
	교통	• 구역내 진출입구와 접하는 구간을 확폭하여 차량 및 소방차의 진출입 원활화를 도모 • 구역내 내부를 순환하는 보행로 설치 및 광장 등의 설치를 통한 보행환경 개선 및 보행동선 확보 • 주변도로 및 내부에 교통안전시설(횡단보도, 과속방지턱)을 설치하고, 안전시설을 보강하여 보행자 안전성 제고 및 차량통행의 원활화를 도모	
	기타	• 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 어린이공원 등에 CCTV모니터를 통한 개방성, 안전성 확보 • 지진에 대비하기 위한 주민 홍보 교육을 주기적으로 실시	

6-2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
교육환경	• 대상지 주변 학교의 쾌적한 교육환경 조성을 위해 상대정화구역내 유해시설을 불허하여 교육환경을 보호하도록 계획 • 대상지 북측의 선산초·중학교로의 안전한 통학공간을 확보하기 위해서 주변도로에 인도를 통한 보행로 조성
일 조	• 대상지 북측으로 선산여중이 위치하고 있으나 400m정도 떨어져 있어 일조권침해는 발생하지 않음
소 음	• 공사시 건설소음의 영향을 최소화하여 학습권이 방해되지 않도록 함 (방음판넬 설치 및 장비의 분산투입)

7. 정비사업시행 예정시기

- 기준년도 : 2011년
- 목표연도 : 2013년

7-3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 용도지역 또는 용도지구를 대통령이 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	109,755	-	109,755	100.0	
제1종일반주거지역	109,755	감)109,755	-	-	
제2종일반주거지역	-	증)109,755	109,755	100.0	

2) 기반시설의 배치와 규모

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	73	15	집산 도로	370	대1-15 이문539-9	중2-74 이문610-4	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	74	15	집산 도로	859	대1-15 이문425-2	대3-38 이문632-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	34	8	국지 도로	174	중2-73 이문리567-1	소2-97 이문리572-2	일반 도로	-	경고171 (84.9.7)	
기정	소로	2	88	8	국지 도로	270	중2-73 이문리536-3	중2-74 이문리508-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	89	8	국지 도로	81	소2-88 이문리535	소2-34 이문리567-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	90	8	국지 도로	128	소2-89 이문리568	소2-97 이문리532	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	91	8	국지 도로	34	중2-73 이문리595-4	소2-92 이문리595-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	91	8	국지 도로	220	중2-73 이문리595-4	소2-A 이문리529-2	일반 도로	-		

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	92	8	국지 도로	143	소2-91 이문리594	소2-93 이문리600-2	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	93	8	국지 도로	267	중2-73 이문리610-5	중2-74 이문리800-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	94	8	국지 도로	43	중2-74 이문리798-1	소2-93 이문리599	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	95	8	국지 도로	43	소2-93 이문리799-8	소2-96 이문리799-7	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	96	8	국지 도로	219	중2-74 이문리801-4	소2-92 이문리612-1	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
기정	소로	2	97	8	국지 도로	236	소2-88 이문리533	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
변경	소로	2	97	8	국지 도로	146	소2-88 이문리533	소2-91 이문리583	일반 도로	-		
변경	소로	2	98	8	국지 도로	91	소2-91 이문리800-1	소2-96 이문리800-4	일반 도로	-		
기정	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
폐지	소로	2	98	8	국지 도로	86	중2-74 이문리529-2	소2-97 이문리583	일반 도로	-		
기정	소로	2	99	8	국지 도로	229	소2-88 이문리539-8	소2-96 이문리800-6	일반 도로	-	경고63 (95.4.14)	
신설	소로	2	A	8	특수 도로	40	소2-91 이문리529-2	중2-74 이문리529-2	보행자 전용 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	45	소2-34 이문리573	소2-91 이문리577	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	B	6	국지 도로	90	소2-91 이문리577	소2-96 이문리598	일반 도로	-	-	

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	108	이문공원	어린이 공원	선산읍 이문리 799-9 일원	1,680	-	1,680	경고63 (95.4.14)	위치 변경

3) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여
구획된 일단의 토지의 규모와 조성 계획

구 분		위 치	주용도
가구 번호	면 적 (m ²)		
A1	5,806	이문리 601번지 일원	(가)
A2	3,240	이문리 598번지 일원	(가)
A3	4,784	이문리 612번지 일원	(가)
A4	4,167	이문리 597번지 일원	(가)
A5	6,638	이문리 587번지 일원	(가)
A6	3,720	이문리 567-1번지 일원	(가)
A7	3,570	이문리 580번지 일원	(가)
A8	3,152	이문리 536번지 일원	(가)
A9	5,223	이문리 568번지 일원	(가)
A10	5,116	이문리 534번지 일원	(가)
A11	5,410	이문리 535-1번지 일원	(가)
A12	6,194	이문리 531번지 일원	(가)
A13	5,964	이문리 530번지 일원	(가)
A14	3,811	이문리 800-5번지 일원	(가)
A15	3,694	이문리 801-1번지 일원	(가)
A16	4,959	이문리 800-6번지 일원	(가)
A17	5,751	이문리 799-15번지 일원	(가)
B1	1,680	이문리 799-9번지 일원	어린이공원

- (가) - 이문지구 주거환경개선사업 정비구역내 건축할 수 있는 건축물
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 1항 및 동법 시행령71조 1항에 제4호 규정에 의하여 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
 - 구미시 도시계획조례 제33조 제4호 별표4 규정에 의하여 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

4) 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고
한도 또는 최저한도

도면 번호	가구번호	구 분	계획내용
	A1~ A17	용 도	제2종일반주거지역에서 건축할수 있는 건축물
		건폐율	60%이하
		용적률	250%이하
		높이(층수)	7층 이하

5) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 : 해당없음

8. 기타 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

가. 정비사업의 시행방법

- 현지개량방식으로써 기반시설은 구미시장이 사업시행자가 되어 주거환경 개선사업을 시행하므로 기반시설의 설치는 구미시에서 시행하되, 개선사업 시행 후 주택의 정비개량은 토지 및 건축물 소유자가 개별 시행토록 함

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거	
신설	이문지구 주거환경 정비구역	109,755	구미시 선산읍 이문리 590번지 일원	40	10	8	12	

다. 정비기반시설의 설치계획

○ 도로계획

구분	규모				연장(m)			개설면적 (㎡)	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)	전체	금회개설	미개설		
도시 계획 도로	중로	2	74	15	859	416	169	6,240	기개설: 274m 일부구간 개설
	소로	2	34	8	174	174	-	1,392	전구간 개설
	소로	2	88	8	270	270	-	2,160	전구간 개설
	소로	2	89	8	81	81	-	648	전구간 개설
	소로	2	90	8	128	128	-	1,024	전구간 개설
	소로	2	91	8	220	220	-	1,760	전구간 개설
	소로	2	92	8	143	143	-	1,144	전구간 개설
	소로	2	93	8	267	267	-	2,136	전구간 개설
	소로	2	94	8	43	43	-	344	전구간 개설
	소로	2	95	8	43	43	-	344	전구간 개설
	소로	2	96	8	219	219	-	1,752	전구간 개설
	소로	2	97	8	146	146	-	1,168	전구간 개설
	소로	2	98	8	91	91	-	728	전구간 개설
	소로	2	99	8	229	229	-	1,832	전구간 개설
	소로	2	A	8	40	40	-	320	전구간 개설
	소로	3	A	6	45	45	-	270	전구간 개설
	소로	3	B	6	90	90	-	540	전구간 개설

○ 공원계획

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비고
공원	이문공원	어린이공원	전산읍 이문리 799-9 일원	1,680	전체 조성

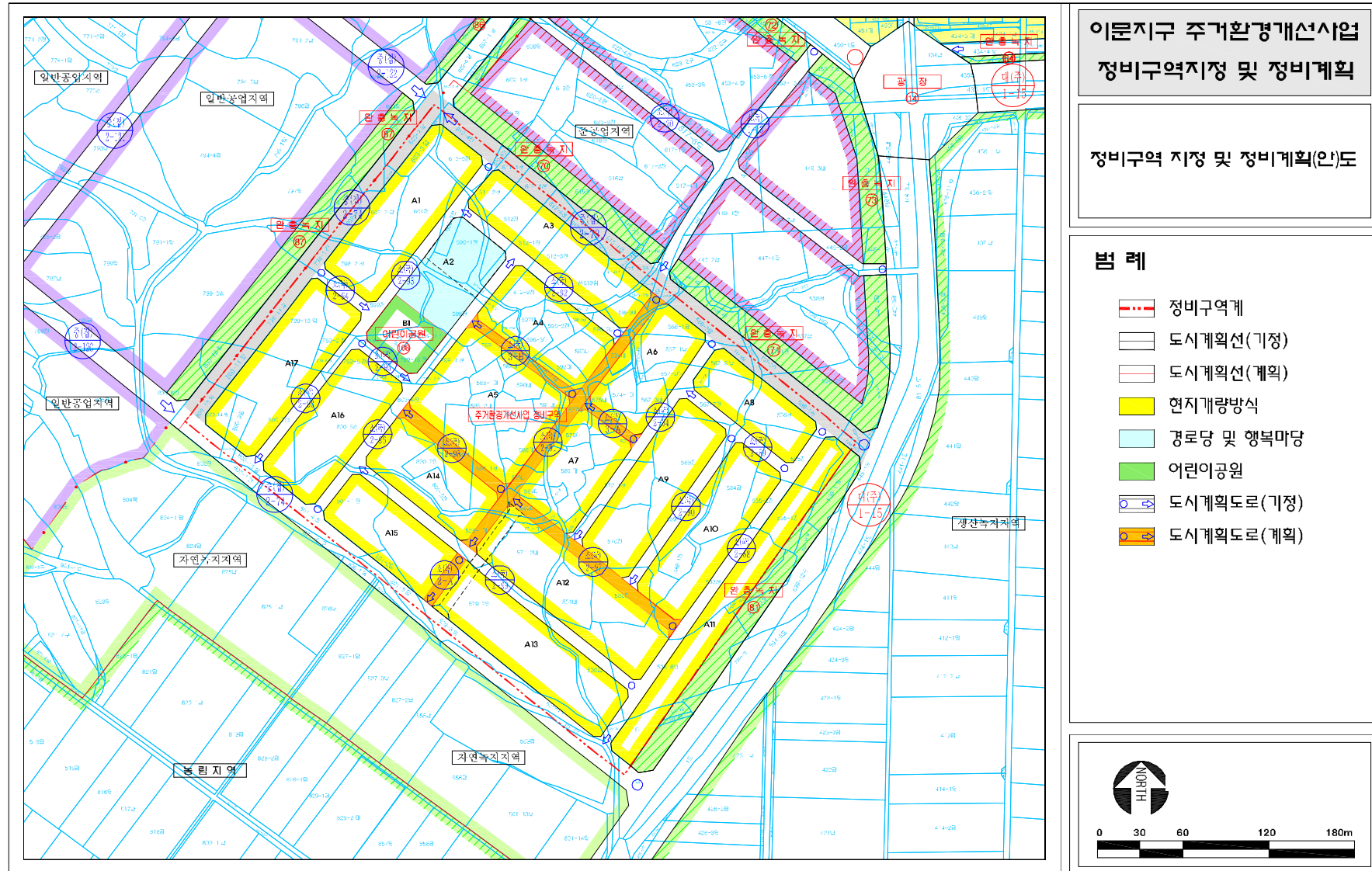
라. 법 제 34조의 규정에 의하여 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비
사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

마. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 해당사항 없음

바. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 : 해당사항 없음

사. 기타 시·도 조례가 정하는 사항 : 해당사항 없음

□ 정비계획(안)도



□ 관련부서 협의의견 및 검토조치계획 (2011. 4. 27. ~ 5. 9)

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
시 민 만족과	【환경산림민원】 ○ 산지관리법상 행위제한 사항이 없으며, 사업승인시 별도의 산지전용허가(협의)를 득하여야 함	○ 사업승인시 별도의 산지전용허가(협의)를 득하겠음	반영
	【농정민원】 ○ 농지전용 협의는 대상지역이 일반주거지역으로 정비구역지정 및 정비계획 수립은 농지전용 협의대상이 아니며 다만 사업 시행시는 협의하시기 바람	○ 사업시행시 협의하겠음	반영
건설과	○ 이문지구 주거환경개선사업을 위한 정비구역 지정 및 정비계획 수립은 「자연재해대책법 제5조에 의거 협의대상이 아님	-	-
공 원 녹지과	○ 의견 없으며, 어린이공원 조성시 세부사항에 대하여 협의하시기 바람	○ 어린이공원 조성시에 세부사항에 대하여 협의하도록 하겠음	반영
문화예술 담당관실	○ 사업면적이 30,000㎡를 초과하므로 사업시행 전 문화재지표조사 시행	○ 사업시행 전에 문화재지표조사를 시행하도록 하겠음	반영
도시과	○ 의견 없음	-	-
도로과	○ 의견 없음	-	-
회계과	○ 의견 없음	-	-

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고																																																	
농정과	○ 인근 농경지 용·배수에 지장이 없도록 충분한 대체시설을 설치하여야 함 [농업생산기반시설 부지 편입조서] <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">순번</th> <th colspan="2">소재지</th> <th rowspan="2">지번</th> <th rowspan="2">지목</th> <th colspan="2">면적(m)</th> <th colspan="2">소유자 (등기부상)</th> </tr> <tr> <th>읍·면</th> <th>리</th> <th>지적</th> <th>편입</th> <th>주소</th> <th>성명</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>선산</td> <td>이문</td> <td>890-1</td> <td>구</td> <td>357</td> <td>357</td> <td>-</td> <td>농림부</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>선산</td> <td>이문</td> <td>890-2</td> <td>구</td> <td>49</td> <td>18</td> <td>-</td> <td>농림부</td> </tr> </table> [농업생산기반시설 부지 편입조서] <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="2">가사행</th> <th colspan="2">사행예정</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>년도</th> <th>면적</th> <th>년도</th> <th>면적</th> </tr> <tr> <td>일반경지정리</td> <td>1967 (완전자구)</td> <td>349ha</td> <td>해당없음</td> <td>해당없음</td> <td></td> </tr> </table>	순번	소재지		지번	지목	면적(m)		소유자 (등기부상)		읍·면	리	지적	편입	주소	성명	1	선산	이문	890-1	구	357	357	-	농림부	2	선산	이문	890-2	구	49	18	-	농림부	구 분	가사행		사행예정		비고	년도	면적	년도	면적	일반경지정리	1967 (완전자구)	349ha	해당없음	해당없음		○ 정비사업 실시계획 인가시 농경지 용·배수에 대한 대체시설을 반영하도록 하겠음	반영
	순번		소재지				지번	지목	면적(m)		소유자 (등기부상)																																									
		읍·면	리	지적	편입	주소			성명																																											
	1	선산	이문	890-1	구	357	357	-	농림부																																											
2	선산	이문	890-2	구	49	18	-	농림부																																												
구 분	가사행		사행예정		비고																																															
	년도	면적	년도	면적																																																
일반경지정리	1967 (완전자구)	349ha	해당없음	해당없음																																																
	○ 편입되는 국유재산(농림수산식품부소관 예)에 대하여 주거환경개선사업 정비구역외의 농경지에 대한 용·배수에 지장이 없도록 충분한 대체시설을 확보하고, 정비사업 실시계획인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 및 농림수산식품부소관 국유재산 관리규정 제 30조 규정에 의거 협의주체인 경상북도와 무상귀속협의를 하기 바람	○ 정비사업 실시계획인가 전에 경상북도와 무상귀속협의를 하도록 하겠음	반영																																																	
상하수도사업소	【수도과】 ○ 의견 없음	-	-																																																	
	【하수과】 ○ 의견 없으며, 향후 실시설계시 우리 사업소(하수과)와 하수도시설물을 협의하여 주시기 바람	○ 실시설계시 하수도 시설물에 대해 협의하겠음	반영																																																	
선산읍	○ 의견 없음	-	-																																																	

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
환 경 위생과	【환경정책기본법】(사전환경성검토) ○ 환경정책기본법 제25조의2 및 동법 시행령 제25조 별표2 제1호(행정계획) 가목 (1)국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제44조에 따른 도시관리계획, (3)도시 및 주거환경정비법 제4조에 따른 정비계획 및 정비구역의 지정 마목 (1)도로법 제23조의2에 따른 도로정비기본계획, (2)도로법 제2조 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제1항에 따른 도로(고속도로를 제외한다)의 건설공사계획 단, 비고 제3호에 해당될 시 제외대상이며 비고 제5호에 의거 가목 (3)에 따른 정비계획 및 정비구역의 지정에 대한 사전환경성검토는 환경영향평가법 시행령 별표 1 제 1호 나목에 따른 환경영향평가 대상사업 규모 도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호에 따른 정비사업 중 주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만 m² 이상 사업의 경우] 이상인 경우에 한함 ○ 환경정책기본법 제25조의2 및 동법 시행령 제25조 별표2 제2호(개발사업) 라목 (1)산지관리법 제4조 제1항 제 1호 나목에 따른 공익용산지의 경우 사업계획면적이 10,000m² 이상인 것, (2)공익용산지외의 산지의 경우 사업계획면적이 30,000m² 이상인 것 비고 4. 라목은 산지관리법 제14조 제2항 또는 제32조에 따른 산지전용허가, 채석허가 또는 토사채취허가만을 받아 시행하는 사업에 한하여 적용하고, 개발사업지역안에서 산지전용허가등과 함께 건축법 등 다른 법률에 따른 허가를 받아 시행하는 사업의 경우에는 라목을 적용하지 아니함 위 사항에 해당될 시 대구지방환경청 환경평가과)에 사전환경성검토 협의대상임	○ 주거환경개선사업은 협의대상에서 제외됨	반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
환 경 위생과	【낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제9조】(수질오염총량제 적합여부) ○수질오염총량관리 기본방침 제 27조에 따른 지역개발사업 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제 30조에 따른 관계기관 협의사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌생활환경 정비사업, 「주택법」에 따른 사업계획의 승인대상 공동주택, 20세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일 건축물로 건축하는 사업 나. 가목 이외의 사업으로서 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 대상과 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 대상사업 다. 가목 및 나목의 사업 중 사업시행 전 ·후 오염물질 배출부하량에 변동이 없는 개발사업, 환경기초시설 등 수질오염물질 저감시설 설치사업은 개발사업에서 제외함. 이 경우 사업시행으로 인한 배출부하량 산정의 적정성 여부는 제 29조 제2항에 따라 그 타당성을 인정받아야 함 위 사항에 해당될 경우 개발에 따른 오염물질 배출부하량을 산정하여 협의한 후 사업을 시행하여야 함	○수질오염총량관리 기본방침 제27조에 따른 지역개발사업에 해당사항 없음	반영

□ 정비구역지정(안) 주민공람관련 의견내용 및 검토조치계획(2011. 5. 4 ~ 6. 17)

구분	의견자	의견내용	검토조치계획	비고
		의견 없음	의견 없음	

□ 정비구역지정(안) 주민설명회관련 의견내용 및 검토조치계획(2011. 5. 31)

구분	의견내용	검토조치계획	비고
1	○정비계획(안)을 보면 기반시설(도로)개설에 대해 1단계와 2단계로 구분되어져 있는데 이것을 구분하지 말고 전부를 1단계에 포함시켜서 진행하기를 원함	○기반시설(도로)의 효율적인 개설을 위해서 1·2단계로 구분한 것이며, 주민들의 이용률이 높은 곳부터 개설하도록 하겠음	미반영
2	○정비구역의 외곽을 형성하는 중로보다는 기존에 취락지가 형성되어 있는 곳에 대해 소방도로를 개설하도록 계획하는 것이 더 중요하다고 생각함	○기존 취락지가 형성되어 있는 곳에 소방도로의 개설이 타당한 것으로 판단되며, 이를 정비계획(안)에 반영하도록 하겠음	반영
3	○현재 추진위원회가 구성되어져 있는 것으로 알고 있는데, 그 추진위원회의 구성원을 변경하거나 또는 추가할 것을 원함 추진위원회의 구성원을 추가할 경우에는 정비구역에 포함되는 지주들을 중심으로 그 편입면적의 비율이 높은 사람들로 구성하고, 그 수는 기존의 구성원과 동률로 구성하길 원함	○주거환경개선사업의 원활한 진행과 주민의견의 수렴을 위해 추진위원회의 인원을 정비구역에 포함되는 지주들 중에서 2명을 추가로 선발하였음	반영
4	○정비구역이 지정되면 용도지역이 종일반주거지역에서 2종일반주거지역으로 변경되는데, 이번 정비계획(안)에서는 건축물의 높이계획을 7층으로 계획하고 있으니 이를 18층으로 완화해주길 원함	○2종일반주거지역에서의 법적 허용기준은 18층도 가능하지만, 사업대상지의 주변 도로망과 토지이용현황 등의 여건을 감안할 때 18층은 과한 것으로 판단되어 건축물의 높이계획은 7층으로 유지하였음	미반영

구분	의견내용	검토조치계획	비고
5	정비계획(안)에 따르면 정비구역내 사유지에 대해 어린이공원을 계획하고 있고, 이를 사전에 동의를 구하지 않았으므로 당초대로 주거지로 계획할 것을 요구함	- 정비계획(안)은 추진위원회와 협의를 통해 마련하였으며, 그 내용은 사전에 서면통지 하였음. - 또한 어린이공원은 지역주민들의 여가생활과 삶의 질 향상에 필요한 시설로서, 기존 취락지와 인접하여 계획한 본 정비계획(안)을 유지함	미반영
6	토지 및 건축물의 보상비를 주민들이 납득할만한 수준으로 보상해 주기를 원함	토지 및 건축물의 보상비는 두 곳 이상의 감정평가 기관에서 평가한 감정가를 평균한 가격으로 보상하도록 하겠음	반영
7	총 사업비 117억으로 기반시설 및 공공시설을 설치하기에 부족할 경우에는 시(市)비로 전체 기반시설의 설치를 완료하기를 바람	정비구역 내의 기반시설과 공공시설을 설치함에 있어 부족한 사업비에 대해서는 시(市)비를 확보하여 단계적으로 설치하도록 하겠음	반영