

관사골지구 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 정비계획“안”에 대한 의견청취

의안
번호 295

제출년월일 : 2006. 4. .

제 출 자 : 영 주 시 장

1. 제안이유

- 도시저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 기반시설이 극히 열악하고, 노후 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에 도로, 주차장, 공원 등 정비기반시설을 체계적으로 설치하고 노후불량주택을 개량함으로써 쾌적하고 살기좋은 주거단지로 바꾸어 주민의 복리증진과 도시환경개선에 이바지하기 위해 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 사전에 영주시의회 의견을 청취하여 보다 계획적이고 합리적인 정비계획을 수립하기 위함임

2. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 개요

가. 주거환경개선사업의 목적

- 주거환경이 열악한 영주1동 철탄산 아래 관사골 지역에 도로, 주차장, 공원등 기반시설을 정비하고, 마을회관, 복지회관등 주민복리시설을 설치하며, 불량주택을 개량하여 쾌적한 주거단지로 변모시키기기 위함임.

나. 정비사업의 명칭

- 정비사업의 명칭 : 관사골지구 주거환경개선사업

다. 정비구역 및 면적

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	1	관사골지구 주거환경개선사업 정비구역	영주시 영주동 141-5번지 일원	-	중)142,710	142,710	

라. 도시관리계획(지구단위계획)에 대한 계획(법제4조제4항)

1) 제1종지구단위계획구역 결정 조서

☐ 제1종지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	1	관사골지구 주거환경개선사업 정비구역	영주시 영주동 141-5번지 일원	-	중)142,710	142,710	구역지정

☐ 정비구역 결정 사유서

구 분	도면 표시 번호	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신 설	1	영주시 영주동 141-5번지 일원	142,710	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고, 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 도로, 주차장, 공원 등 정비기반시설을 체계적으로 설치하고 노후 불량주택을 개량함으로써 쾌적하고 살기좋은 주거단지로 바꾸어 주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지 하기위해 주거환경개선사업 정비구역 신설.

(제104회 - 산업 제1차)

2) 제1종지구단위계획 결정 (변경) 조서

가) 용도지역 결정 (변경) 조서

- 정비구역 내 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역을 변경(법제43조제1항)

□ 용도지역 결정 (변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		30,000,000.0		30,000,000.0	100.0	경고제2004-179호
주거지역	소계	5,681,679.0		5,681,679.0	18.9	(2004. 7. 22)
	일반주거지역					
	제1종전용주거지역					
	제2종전용주거지역					
	제1종일반주거지역	3,930,329.0	감)124,130	3,806,199.0	12.7	
	제2종일반주거지역	1,584,240.0	증)124,130	1,708,370.0	5.7	
	제3종일반주거지역	129,210		129,210.0	0.4	
	준주거지역	37,900.0		37,900.0	0.1	
상업지역	소계	936,100.0		936,100.0	3.1	
	중심상업지역	-		-	-	
	일반상업지역	936,100.0		936,100.0	3.1	
	근린상업지역	-		-	-	
	유통상업지역	-		-	-	
공업지역	소계	1,824,600.0		1,824,600.0	6.1	
	전용공업지역	-		-	-	
	일반공업지역	1,824,600.0		1,824,600.0	6.1	
	준공업지역	-		-	-	
녹지지역	소계	21,557,621.0		21,557,621.0	71.9	
	보전녹지지역	-		-	-	
	생산녹지지역	654,500.0		654,500.0	2.2	
	자연녹지지역	20,903,121.0		20,903,121.0	69.7	
미지정		-		-	-	

□ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
①	관사골지구 주거환경 개선사업 지구내 1종일반주거지역	제1종 일반주거	제2종 일반주거	124,130	250% 이하	주거환경개선사업지구내 건축규 제 완화차원에서 용도지역 상향 조정(「도시및 주거환경정비법」 제43조제1항)

나) 도시계획시설 결정 (변경) 조서

□ 도로 결정 (변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	2	21	15	국지 도로	226	소로3-59	대로1-2	일반 도로	영광여중	
기정	소로	3	58	6	국지 도로	309	소로1-2	소로3-59	일반 도로	소로3-61	영고 제8호 (02.01.10)
변경	소로	1	1	10	국지 도로	313	소로1-2	소로3-59	일반 도로		
신설	소로	2	1	8	국지 도로	88	소로3-57	소로1-1	일반 도로		
신설	소로	2	2	8	국지 도로	90	소로3-57	소로1-1	일반 도로		
기정	소로	3	59	6	국지 도로	350	소로3-58	소로3-61	일반 도로		경고 제112호 (87.07.10)
기정	소로	3	61	6	국지 도로	28	소로3-59	소로3-58	일반 도로	소로3-58	영고 제8호 (02.01.10)
신설	소로	3	265	6	국지 도로	172	소로3-61	소로3-266	일반 도로		
신설	소로	3	266	6	국지 도로	279	소로3-59	소로1-2	일반 도로		
신설	소로	3	267	6	국지 도로	55	소로3-59	영주동 144-7	일반 도로		
신설	소로	3	268	4	국지 도로	118	소로3-266	광장1	일반 도로		
신설	소로	3	269	6	국지 도로	111	중로2-21	대로1-2	일반 도로		
신설	소로	3	270	6	국지 도로	96	소로2-2	소로2-1	일반 도로		
신설	소로	3	271	6	국지 도로	95	소로2-2	소로2-1	일반 도로		

 정비구역 내 환지방식 사업구역임

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
-	중로2-21	노선신설 L=226m, B=15m	정비구역과 북측 외관지역의 원활한 연계체계 구축과 학생들의 원활한 통학 환경 조성을 위 해 중로2류 신설
소로3-58	소로1-1	노폭확장 및 노선연장 L=309m→313m(증4m) B=6m→10m(증 4m)	정비구역 내 주간선도로의 기능수행을 위해 폭 10m로 확충 및 구적오차분 반영
-	소로2-1	노선신설 L=88m, B=8m	환지방식 사업지구 내 각 획지로의 원활한 접 근을 위해 소로2류 신설
-	소로2-2	노선신설 L=90m, B=8m	환지방식 사업지구 내 각 획지로의 원활한 접 근을 위해 소로2류 신설
-	소로3-265	노선신설 L=172m, B=6m	각 획지와의 원활한 접근체계 구축을 위해 소 로3류 신설
-	소로3-266	노선신설 L=279m, B=6m	정비구역 내 각 획지와의 원활한 접근과 재해 예방도로 및 공공시설의 주접근도로를 확충하 기 위해 소로3류 신설
-	소로3-267	노선신설 L=55m, B=6m	정비구역 내 각 획지와의 원활한 접근을 위해 소로3류 신설
-	소로3-268	노선신설 L=118m, B=4m	정비구역 내 북측광장의 원활한 접근을 위해 소로3류 신설
-	소로3-269	노선신설 L=111m, B=6m	북측 철탄산 인근지역과의 원활한 연계체계 구 축을 위해 소로3류 신설
-	소로3-270	노선신설 L=96m, B=6m	환지방식 사업지구 내 각 획지로의 원활한 접 근을 위해 소로3류 신설
-	소로3-271	노선신설 L=95m, B=6m	환지방식 사업지구 내 각 획지로의 원활한 접 근을 위해 소로3류 신설

□ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	8	서천 주차장	노의 주차장	영주동 산25-2번지 일원	-	1,750	1,750		
신설	9	철탄산 주차장	노의 주차장	영주동 136-2번지 일원	-	2,460	2,460		

□ 주차장 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경 내 용	변경 사유
8	서천주차장	노의주차장 신설 면적 : 1,750m ²	관사골 지구 서측 거주민의 주차면의 재공을 위해 설치
9	철탄산주차장	노의주차장 신설 면적 : 2,460m ²	철탄산 도시자연공원 이용자들에 대한 주차면의 재공 을 위해 주차장 설치

□ 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	11	관사골 공원	근린 공원	영주동 150-1번지 일원	-	6,750	6,750		

□ 공원 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경 내 용	변경 사유
11	관사골 근린공원	근린공원 신설 면적 : 6,750m ²	정비구역 내외 주민의 휴양 및 정서생활 향상에 기여 하기 위하여 근린공원 신설

□ 광장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	관사골 광장	경관 광장	고현동 산1-1번지 일원	-	3,700	3,700		

(제104회 - 산업 제1차)

□ 광장 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	관사골 경관광장	경관광장 신설 면적 : 3,700m'	거주민의 부족한 휴식공간 및 녹지확보와 자연친화적 인 주거단지 조성을 위해 주변 서천폭포와 주민공동 이용시설의 전력공급을 위한 풍력 발전시설 및 태양 광 발전시설 설치

□ 학교 결정 (변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	13	영광여자 중학교	중학교	영주시 영주동	15,571	감)311	15,260	경고 제235호 (86.12.26)	

□ 학교 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
13	영광여자중학교	면적축소 면적 : 15,571m²→15,260m' (감311m²)	현재 조성된 학교부지경계를 위주로 시 설 변경 및 장기미집행 시설 해소

다) 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

□ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

• 현지개량방식

도면 번호	가구 번호	면 적 (m²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m²)	
가1	1	1,464	-	각 필지의 분할, 교환, 공동개발은 토지소유자간 합의에 의해 이행토록 함	현지개량방식
가2	2	11,588	-		"
가3	3	18,024	-		"
가4	4	4,258	-		"
가5	5	18,357	-		"
가6	6	4,511	-		"
가7	7	4,899	-		"
가8	8	20,384	-		"
가9	9	9,326	-		"

• 환지방식(단독주택지)

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
단1	1	2,286	-1	214	환지방식 사업구역 내 단독주택지
			-2	221	
			-3	221	
			-4	221	
			-5	220	
			-6	234	
			-7	240	
			-8	240	
			-9	240	
			-10	235	
단2	2	2,359	-1	234	환지방식 사업구역 내 단독주택지
			-2	240	
			-3	240	
			-4	240	
			-5	228	
			-6	234	
			-7	240	
			-8	240	
			-9	240	
			-10	223	
단3	3	2,568	-1	220	환지방식 사업구역 내 단독주택지
			-2	215	
			-3	219	
			-4	222	
			-5	225	
			-6	230	
			-7	205	
			-8	198	
			-9	205	
			-10	209	
			-11	211	
			-12	208	

(제104회 - 산업 제1차)

라) 건축물의 용도건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

• 현지개량방식

도면 번호	위 치 가구 획지	구 분	제 획 내 용	비 고
가1 ~ 가9	1 ~ 9	-	용 도 •지정용도 : 제2종일반주거지역에서 할 수 있는 용도의 건축물 •불허용도 : 지정용도 이외의 건축물	영주시 도시계획조례 제26조제4
			건폐율 •60%이하	영주시 도시계획조례 제53조제4호
			용적률 •250%이하	영주시 도시계획조례 제58조제4호
			높 이 •15층 이하	영주시 도시계획조례 제26조제4호
			배 치 •건물의 형태와 배치 등의 변화를 유도하여 단조로운 경관탈피를 유도	
			형 태 •경관향상을 도모하기 위하여 모든 건축물의 지붕의 형태가 조화를 이루도록 유도	
			색 채 •도시경관을 해치지 않는 범위안에서 선정하되 주변 환경과 조화를 이루는 색채권장	
			건축선	-

• 환지방식

도면 번호	위 치 가구 획지	구 분	제 획 내 용	비 고
단1 ~ 단3	1 ~ 3	단1~ 1~ 단3- 12	용 도 •지정용도 : 제2종일반주거지역에서 행할수 있는 용도 의 건축물 •불허용도 : 지정용도 이외의 건축물	단독주택 권장
			건폐율 •60%이하	영주시 도시계획조례 제53조제4호
			용적률 •250%이하	영주시 도시계획조례 제58조제4호
			높 이 •15층 이하	4층이하권장
			배 치 •남향·남동향 위주의 배치를 권장하며, 불가피한 경우 대지조건에 부합하는 방향으로 배치	
			형 태 •경관향상을 도모하기 위하여 모든 건축물의 지붕의 형태가 조화를 이루도록 유도	
			색 채 •도시경관을 해치지 않는 범위안에서 선정하되 주변 환경과 조화를 이루는 색채권장	
			건축선	-

마. 공동이용시설 설치계획

- 정비구역 내 노유자를 위한 경로당, 마을회관 등의 다목적 공동이용시설 설치
- 공동이용시설 옥상으로 45kW규모의 태양광 발전기 설치

구 분	위 치	면적(m ²)	용 도 및 기 능
공동 이용 시설	영주동 산25-45번지 일원	1,040	노유자들을 위한 경로당, 마을회관 등 다목적 공동이용시설 설치 주변 서천폭포의 인공폭포 및 복지회관의 전력공급을 위한 45kW 규모의 태양광 발전기 설치

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 대한 계획

1) 도시경관과 환경보전 계획

- 영주 시가지가 한눈에 내려다보이는 구역으로서 북서측의 높은 구릉지에 대한 주민휴식기능의 근린공원 설치
- 대상지 주변과의 조화된 경관 형성을 위해 자연적 지형에 따라 건물의 입지, 형태, 규모 조정
- 고층건물의 고지대 입지 억제

2) 재난방지 계획

- 타지역에 비해 낙후되어있고 인접지역간의 연결성이 미흡하며 이용도로가 매우 협소부족하여 화재등에 대비한 소방도로 확보 등의 안전대책 수립
- 구릉지에 위치한 정비구역의 입지적 조건을 고려하여 하수시설을 체계적으로 설치하고, 수해에 의한 비탈면의 붕괴를 최소화 하도록 건축물 건립시 사면의 안정화 도모

(제104회 - 산업 제1차)

사. 정비사업시행 예정시기

- 본 정비구역의 사업시행은 2단계로 구분하여 시행하여 도시기반시설의 우선확충 후 개별건축물의 개량, 신축 유도

구 분	사 업 내 용	비 고
1단계 2006~2007년	· 정비구역 지정 및 개선계획 수립 · 토지 및 건축물 보상 · 도시계획도로 및 상·하수도 설치 · 공동이용시설 및 발전시설 설치	
2단계 2007~2009년 까지	· 개별 건축물 건축	

아. 정비사업의 시행방법

구 분	면적(㎡)	계 획 사 유
계	142,710	현지개량방식 + 환지방식
현지개량방식	132,390	· 기반시설이 매우 열악한 지역의 체계적인 기반시설 확보 및 지역커뮤니티 보호를 위해 현지개량방식 계획
환지방식	10,320	· 구시가지의 동서 연결축의 강화를 위해 환지방식 계획

나. 주민의견청취 결과(14일이상 주민공람 - 법 제4조제1항)

- 공람-공고(예정) : 2006. 4. 17. ~ 4. 30.
- 시보 공고
- 게시 : 동사무소
- 기타 : 인터넷(영주시 홈페이지)
- 공람장소 : 영주시청 주택지적과

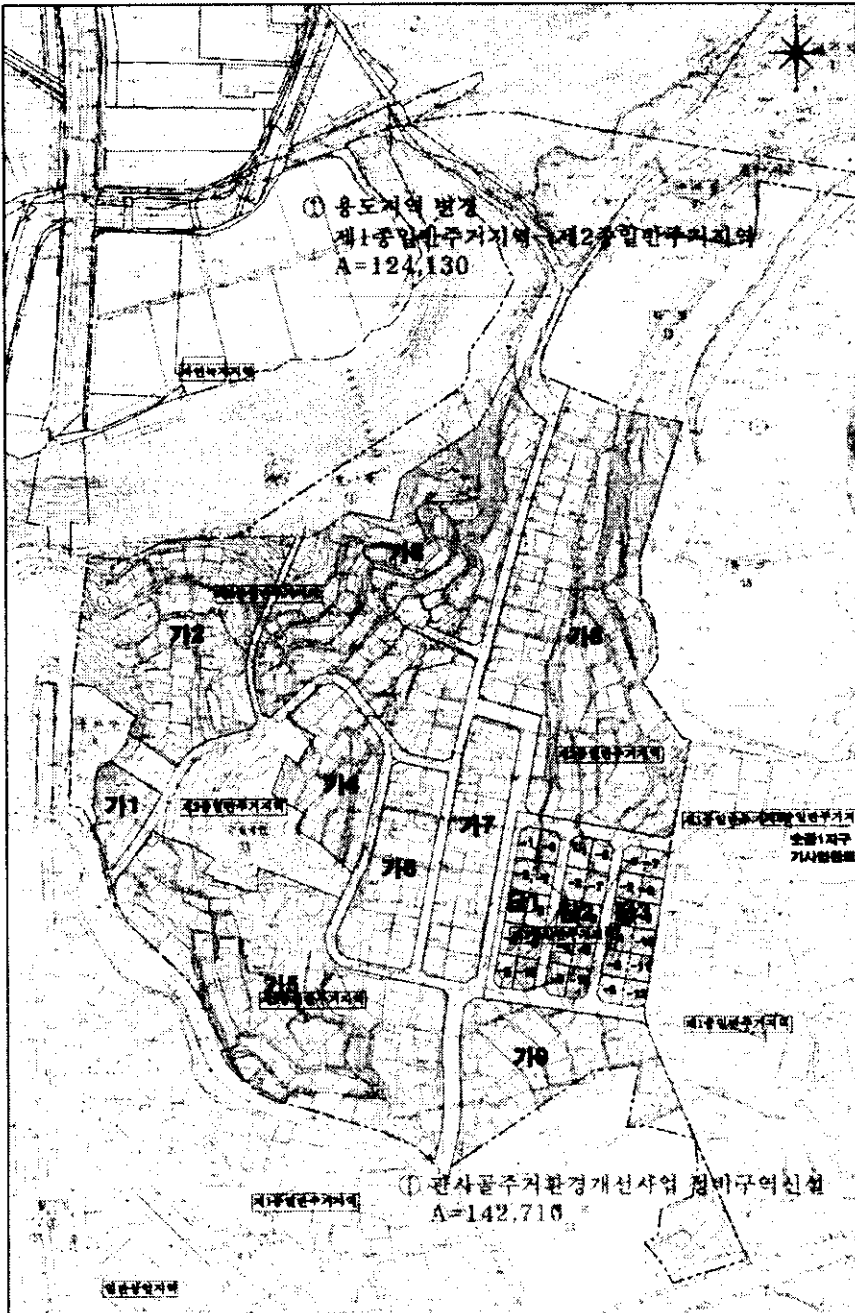
다. 주요 검토 사항

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제4항의 규정에 의거 정비구역의 지정 또는 변경 지정에 대한 고시가 있는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 제1종 지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정된 것으로 본다.
- 「도시 및 주거환경 정비법」 제43조제1항의 규정에 의거 주거환경개선사업 구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 제2종일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

라. 주거환경개선사업 추진 절차



가구 및 획지계획도



조 감 도

