

경상남도 고시 제2007-58호

동금동 주공아파트 주택재건축 정비구역(정비계획) 지정 고시

경상남도 사천시 동금동 20-4, 38-1번지의 동금동주공아파트 주택재건축 정비구역 지정 신청에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제2항의 규정에 의하여 정비구역으로 지정하고 같은법 제4조 제3항의 규정에 의하여 이를 고시합니다.

2007년 3월 02일

경 상 남 도 지 사

사천시 동금동 주택재건축 정비구역 지정 고시

1. 정비사업의 명칭

가. 명칭

- 동금동주공아파트 주택재건축사업

나. 사업주체

- (가칭)동금동주공아파트 주택재건축정비사업조합설립추진위원회

2. 정비구역 및 그 면적

- 정비구역 : 사천시 동금동 20-4, 38-1번지
- 면 적 : 29,548.50m²

○ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
도시계획 용도지역	계	29,548.50	100.0	
	제3종일반주거지역	29,548.50	100.0	제2종→제3종
획지	계	29,548.50	100.0	
	A-1	29,101.00	98.5	공동주택용지
	도로	447.50	1.5	도로

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 도로 결정조서

구분	규격				기능	연장 (m)	기점	종점	최초 결정일	비고
	등급	유형	번호	폭원(m)						
기정	대로	3	4	25	주간선 도로	2,260	대1-2	1호광장	1969.1.9	
변경	대로	3	4	25	주간선 도로	2,260	대1-2	1호광장		일부구간 가속차선확보 (변경구간 L=120m)

4. 공동이용시설 설치계획

- 공동이용시설은 어린이놀이터, 관리사무소, 노인정, 보육시설, 근린생활시설을 법령규정에 적합하도록 설치

시설의 종류	위치	설치면적 (m ²)	산정기준	기준면적 (m ²)
어린이놀이터	규정 제46조	800.95m ²	300m ² + (세대수 - 100) × 1.0m ²	770.00m ²
관리사무소	규정 제28조	53.62m ²	10m ² + (세대수 - 50) × 0.05m ²	36.00m ²
경로당	규정 제55조	117.10m ²	40m ² + (세대수 - 150) × 0.1m ²	82.00m ²
보육시설	규정 제55조	218.63m ²	(40인 × 4.29) 이상	171.60m ²
근린생활시설	규정 제50조	920.61m ²	(세대수 × 6m ²) 이하	3,420.00m ²

5. 건축물 등에 관한 계획

가. 건축물 등에 관한 결정조서

구분	구역명	면적 (㎡)	가구 및 획지 구분			주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 및 층수
			획지	위치	면적(㎡)				
신설	동금동 주택 재건축 정비구역	29,548.50	계		29,548.50				
			A-1	동금동 20-4,38-1번지	29,101.00	A	30% 이하	230% 이하	21층 이하
				도로	447.50				
건축물용도			A	권장용도	사천시 도시계획조례25조 제1항 규정에 의한 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 및 부대복리시설				
				허용용도	사천시 도시계획조례32조 제1항 규정에 의한 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설				
주택규모 및 규모별 건설비율 (570세대)			<ul style="list-style-type: none"> 공급평형 : 총570세대(100%) - 전용면적 85㎡이상 : 14.04%(80세대) - 전용면적 85㎡미만 : 85.96%(490세대) 						

나. 공동주택건립계획(연면적등) : 동금동주공아파트 재건축 건축도면 참조

구분	내용
건물 연면적 (용적율 산정 연면적)	86,648.81㎡ (66,428.29㎡)
분양세대수	570세대
주동수	7개동

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 도시경관에 관한 계획

구분	계획내용
경관계획	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 landmark화를 위한 상징적 이미지부각 인공구조물 축조에 따른 시각적 훼손감을 줄이기 위해 친환경적 조경 및 색채계획 수립 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도 단지내 지상부는 녹지화하여 도시경관을 제고하고 주차는 가급적 지하주차를 원칙으로 함 인접대지 경계선과 적정 이격거리 확보로 계획구역과 연결된 필지의 경관상 위압감 해소 건축물의 배치는 시각회랑이 확보될 수 있도록 함 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이루도록 함 건축물의 색채는 주조색은 저채도·연한 색채를 사용하며, 보조색은 중채도·파스텔조의 색채를 사용함 가로분위기를 배려할 수 있는 조명을 설치하여 이면부 야간경관의 향상 및 보행활성화를 유도함

나. 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> • 이식가능 수목은 재건축시 재식재 활용계획 • 자연적 녹지공간이 생성되도록 조경계획
대기질	<ul style="list-style-type: none"> • 공사장내 살수, 세륜·세차시설 설치 - 운반차량 규제 및 방진망 설치 • 단지내 청정연료사용, 녹지면적확대→대기오염정화
수질	<ul style="list-style-type: none"> • 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 • 동별 오수관로를 매설하여 시 오수관로에 연결 처리
폐기물	<ul style="list-style-type: none"> • 재활용, 분리수거 및 성상에 맞는 처리 - 현장사무소 주변에 폐유저장소 설치 • 음식물쓰레기 수거통 설치 및 위탁처리
소음	<ul style="list-style-type: none"> • 소음원 및 진동저감 대책 수립 - 가설방음판넬 설치 등 • 단지내 충분한 녹지공간 확보
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 일조 : 건축법규에 적합하게 배치하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 함 • 녹지환경 에서는 생태적 가치가 달라지나 사업 지구내 및 주변에 충분한 녹지를 조성토록 함

다. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
화재	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법의 규정에 의한 방화규정을 준수하여 종합적인 화재방재대책을 수립
수해	<ul style="list-style-type: none"> • 집중호우시 구역내로 유입되는 우수량을 고려하기 위해 사업지 주변의 우수유역을 검토하고 단지내에서 적정처리할 수 있는 우수관망을 계획
교통	<ul style="list-style-type: none"> • 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축, 소방차의 상시 주차가 가능하도록 계획 • 단지내 노상주차 최대한 억제, 사고발생시 응급차 등 교통접근이 용이하도록 계획 • 단지 내외의 교통사고 예방을 위한 시설물 확충

7. 정비사업시행 예정시기

- 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	29,548.50	-	29,548.50	100.0	
제2종일반주거지역	29,548.50	감)29,548.50	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)29,548.50	29,548.50	100.0	

나. 기반시설 배치와 규모

- 3. 도시계획시설 설치에 관한 계획과 같음

다. 도로로 둘러싸인 일단의 토지 규모와 조성계획

도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	동금동주공아파트 제1종지구단위계획구역	동금동 20-4,38-1번지	-	29,548.50	29,548.50	

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 조서

■ 공동주택 및 부대복리시설

도면번호	가구번호	계획내용		비고		
	A-1	건축물 용도	권장용도	사천시 도시계획조례25조 제1항 규정에 의한 건축법 시행령 별표 제2호 공동주택 및 부대복리시설		
			허용용도	사천시 도시계획조례32조 제1항 규정에 의한 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설		
		건축물 규 모	건폐율	30%이하		
			용적률	230%이하		
			높이	21층이하		
		건축물형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> · 파스텔톤의 색사용으로 부드럽고 편안한 이미지로 계획 · 경사지붕 설치 원칙 · 단지특성을 잘 반영하고 주변과 조화되는 색채계획 (주조색, 보조색, 강조색) · 건축물의 상징성 강조 및 도시의 변화 있는 스카이라인 창출 			
			건축물배치 및 대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> · 자연경관과 가로변의 시각적 개방감 확보, 조망·통풍 등을 고려 단지 중앙부 보행자 공간과 광장등 주민공동이용시설 확보 · 거주성의 극대화 (전세대 남향위주의 배치) · 녹지 및 보행공간의 최대화 · 주변환경을 고려한 공공부지제공 		

마. 건물의 배치 형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

- 6. 가. 도시경관에 관한 계획과 동일

바. 환경관리계획 또는 경관계획

- 6. 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획과 동일

사. 교통처리계획

- 환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법에 의거 적법하게 이행

아. 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 3. 도시계획시설 설치에 관한 계획과 같음

9. 정비사업의 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

가. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 의거 인가받은 관리처분계획에 의함

나. 기존건축물의 정비 개량에 관한 계획

- 주택재건축사업으로 인해 기존건축물을 철거 후 재건축

결정 구분	구역명	면적 (㎡)	위치	정비개량계획(동)					비고
				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주	
기존	동금동주택재건축 정비구역	29,548.50	사천시동금동 20-4,38-1번지	13			13		

다. 정비기반시설의 설치계획

- 3. 도시계획시설 설치에 관한 계획과 같음

라. 건축물의 건축선에 관한 계획

- 주택법 및 관계법령에 적합토록하며 별도의 건축선은 계획하지 않음

마. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

시행 전	시행 후	증가세대수	사업자
430	570	140	(가칭)동금동주공아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

바. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

- 본 사업대상지는 도심에 입지하여 사업대상지내 특별한 수계를 형성하지 않고 있으며 자연재해 발생가능성이 없을 것으로 판단됨

사. 도 조례가 정하는 사항

- 가구 또는 획지에 관한 계획
 - 5. 가. 건축물 등에 관한 결정조서 참조
- 주민의 소득원 개발에 관한 사항
 - 해당사항 없음

10. 관계도면

- 사천시청 도시건축과에서 관련도서를 열람할 수 있습니다.