

고 시

주택재개발사업 추진을 위하여 전주시 완산구 서신동 68번지 일원에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제4항의 규정에 의거 전주시 바구말1구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역을 변경 지정하였기에 같은 법 제4조 제5항 규정 및 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항의 규정에 따라 그 변경 내용을 다음과 같이 고시하며, 관련도면 및 서류는 전주시 주택과(☎063-281-2984) 및 완산구청 건축과에 비치하여 일반시민 및 이해관계인에게 보이게 합니다.

전 주 시 장
2013년 10월 25일

1. 정비사업의 명칭

- 명 칭 : 전주시 바구말1구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역 및 그 면적 : “변경”

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	전주시 바구말1 주택재개발정비구역	전주시 완산구 서신동 68번지 외 454필지	73,810.00	증) 7.00	73,803.00	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : “변경없음”

구분	명칭	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
기 정 (무상귀속)	소로2-900	1,953.00	-	1,953.00	- 소로2-900호선(보행자 전용도로 설치) : B=8m, L=246m
	완충녹지	3,736.00	-	3,736.00	- 대로 3-4호선변 완충녹지 설치 : B=13.5m, L=274.5m
	소 계	5,689.00	-	5,689.00	

○ 도로 결정조서 : “변경없음 “

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	390	6	국지	37	광2-1 서신동 40-53잡	서신동 40-126도	일반 도로		전북135호 78.5.22	
기정	소로	2	900	8	특수	240	대3-4 서신동 71-5임	소3-809 서신동 71-11임	보행자 전용도로		전주고시 2009-43호 (2009.5.4)	

○ 녹지 결정조서 : “변경없음 “

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	90	녹 지	완충녹지	1,424.0	-	1,424.0	전주고시 2009-43호 (2009.5.4)	
기정	91	녹 지	완충녹지	2,312.0	-	2,312.0	전주고시 2009-43호 (2009.5.4)	

○ 학교 결정조서 : “변경없음 “

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	12	한일 고등학교	고등학교	서신동 71-2	30,529	-	30,529	전북84호 (88.8.2)	

※ 정비구역내 학교 면적 13.1㎡ 제척 [전주시 고시 제2012-89호(2012.08.28)]

4. 공동이용시설 설치계획 : “변경”

구 분	내 용			
	법 정	계 획 (㎡)		
		기정	변경	변경후
관리사무소	$10+(1,390-50) \times 0.05 = 77.00\text{㎡}$ 이상	260.00	증)1.95	261.95
경 로 당	$40+(1,390-150) \times 0.1 = 164.00\text{㎡}$ 이상	215.00	증)1.24	216.24
주민공동시설	$50+(1,390-300) \times 0.1 = 159.00\text{㎡}$ 이상	1,686.00	감)115.94	1,570.06
문 고	도서관및도서진흥법:33㎡ 이상	67.00	증)89.17	156.17
보 육 시 설	영유아보육법 : 40인 이상 수용 (171.60㎡ 이상)	310.00	증)15.17	325.17
휴 게 소	500세대:1개소, 500세대마다 1개소 추가 (3개소 이상)	9개소 설치	감)5개소	4개소 설치
어린이놀이터	$300+(1,390-100) \times 1.0 = 1,590.00\text{㎡}$ 이상	1,838.00	증)6.95	1,844.95
주민운동시설	$300+(1,390-500)/200 \times 150 = 967.50\text{㎡}$ 이상	1,050.00	증)27.50	1,077.50
근린생활시설	세대당 6.0㎡ 미만 (8,340.00㎡ 이하)	1,750.00	감)63.07	1,686.93

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획 : “변경”

가. 건축물의 주용도 : “변경없음”

구 분	지 정 용 도
공 동 주 택 용 지	① 주용도(건축법 시행령 별표1 제2호) : 공동주택 중 아파트 ② 부수용도(주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정의 기준에 따름) : 부대시설 및 복리시설

나. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 층수 · 연면적 : “변경”

건 폐 율	용 적 륜	층 수	연면적		
			기정	변경	변경후
22%이하	236%이하	20층 이하	198,790.96㎡	감)1,698.32	197,092.64

※ 정비계획 건축연면적(지하층 포함) : 197,092.64㎡

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : “변경없음”

가. 경관계획

- 단지내에 충분한 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거단지 조성
- 판상형의 공동주택은 동별 전체 세대가 전용면적 85제곱미터 미만인 때에는 6호, 그 이상인 때에는 4호 연립 이하로 계획하고, 1개동의 길이를 60미터를 초과하지 않도록 계획

나. 환경보전 계획 : 「환경성검토 보고서」에 따름

다. 재난방지 계획

항 목	계 획 내 용
수해방지계획	•사업부지내 -본 사업부지의 지표면을 전주천의 계획홍수위 27.12~30.25m보다 높은 31~34m로 계획 -단지내의 우수배제를 위한 경사도를 자연유하식 방향과 동일하게 계획 -단지내의 배수면적을 고려하고 수리계산을 통해 통수관경을 최대한 확보 -단지내의 표면수가 단지외로 유출되지 않도록 계획수립 •사업부지외 -기존 단지외에서 단지내로 유입되던 유입수를 파악하여 계획수립
소방설비계획	•소화전은 소방설비에 편리하도록 도로의 교차점, 분기점 부근에 설치하고 설치거리는 소방법상 기준에 맞게 설치(주요시설물에서 100m내외) •단지내 소화전은 지상식을 원칙으로 하되 현지 여건상 지하식 소화전이 불가피 할 경우 관할 소방서와 협의 계획토록 함 •사업부지 3면이 6m이상 도로로 둘러싸여 소방차 진·출입이 원활하도록 하였으며, 단지내 소방차량 동선 및 대기공간을 원활하도록 배치
사면안정계획	•공사시 -굴착깊이를 줄이기 위해 지형을 최대한 활용한 지하층 배치하고 지하층계획부지 인근에 표면수를 유도하는 개수로를 설치하여 지하층 사면을 안정화 계획 •운영시 -사업부지 단지내 단차는 1:1.5의 사면법면으로 계획하였으며 법면의 토사유출을 막기위하여 때를 식재하여 사면을 안정화를 확보 -옹벽은 설계시 비교적 낮은(약1~3m)정도이나 콘크리트 옹벽으로 계획하였으며 배수계획을 확보하여 안정성확보

7. 정비사업시행 예정시기 : “변경”

- 기정 : 정비구역지정고시가 있는 날부터 2년 이내 사업시행인가
- 변경 : 사업시행인가일로부터 60개월 (사업시행인가일 : 2012년 12월 4일)

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획 : “변경”

가. 용도지역 : “변경없음”

- 최고층수 관련 사항은 정비사업 이후 재정비되는 도시관리계획에 따르겠음

나. 기반시설의 배치와 규모 : “변경없음”

- 3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

다. 도로로 둘러싸인 일단의 토지구모와 조성계획 : “변경”

획지번호	면 적 (㎡)			내 용	비 고
	기정	변경	변경후		
1-1	65,569.55	감) 7.00	65,562.55	공동주택 및 부대복리시설용지	
2-1	1,424.00	-	1,424.00	녹지용지	완충녹지
2-2	2,312.00	-	2,312.00		완충녹지
3-1	1,953.00	-	1,953.00	도로용지	도시계획도로 개설(8M)
3-2	151.00	-	151.00		일반도로 개설(4M확보)
3-3	421.00	-	421.00		완화차로 개설(3M)
3-4	1,165.00	-	1,165.00		완화차로 개설(3M)
4-1	342.95	-	342.95	제외지	한일고등학교와 대토부지
4-2	82.59	-	82.59		
4-3	388.91	-	388.91		
계	73,810.00	감) 7.00	73,803.00	정비구역	

- 변경사유 : 토지조서상 편입면적 오기에 따른 면적 정정

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 조서

- 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획과 같음

마. 교통처리계획 : “변경없음”

- 교통성 검토 결과 반영 계획

9. 정비사업의 시행방법 : “변경없음”

- 조합에 의한 주택재개발정비사업

10. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : “변경”

- 사업지내 건물은 모두 철거 후 신축하는 것으로 계획함

구분	구역명		면적 (㎡)	위치	정비개량계획(동)					비고
					계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신설	서신동 바구벌1 주택재개발 정비구역	73,810.00	전주시 완산구 서신동 68번지 외 454필지	348	-	-	철거 : 신축 348 : 26	-	-공동주택 : 21개동 -부대복리 : 2개동 -상가동 : 3개동
변경	신설	서신동 바구벌1 주택재개발 정비구역	73,803.00	전주시 완산구 서신동 68번지 외 455필지	348	-	-	철거 : 신축 348 : 26		-공동주택 : 21개동 -부대복리 : 2개동 -상가동 : 3개동

11. 정비기반시설의 설치계획 : “변경없음”

가. 도로

구분		명칭	면적 (㎡)	비고
기정	기정 (무상귀속)	소로 2-1호선 일반도로 완화차로	3,690.00	- 소로2-900호선(보행자 전용도로 설치) : B=8m, L=246m - 대상지 서측 4m 개설 : B=2~4m, L=62m - 대상지 동측, 남측 3m 개설 : B=3m, L=533m

나. 녹지

구분		명칭	면적(㎡)	비고
기정	기정 (무상귀속)	녹지(완충녹지)	3,736.00	신설(완충녹지2개소) 전체면적의 5.06%

다. 상·하수도

- 상하수도계획은 사업지의 지형현황 및 부지정리계획, 시 상하수도 계획을 종합적으로 고려하여 계획함
- 상수원은 대로 3-4호선의 기존 상수관로에서 인입 하도록 계획하고 단지내

상수관로의 관경은 D100관을 통하여 사업지 남측 중앙에 계획되어 있는 지하저수조로 연결하도록 계획함

- 우수관은 사업지 경계부를 따라 매설하되 우수의 집중으로 인한 피해를 고려하여 3개소로 우수가 분산 유출될 수 있도록 계획함
- 우수관은 수리계산을 반영하여 통수능력에 문제가 없도록 D450 ~ D1200관을 사용하여 시우수관을 따라 전주천에 유입되도록 계획함
- 오수관은 우수관과 함께 사업지 경계부를 따라 매설하고 관경은 D300관을 설치하여 전주천의 바닥에 설치되어 있는 차집관로(D600관)에 유입되도록 계획함

12. 건축물의 건축선에 관한 계획 : “변경없음”

- 별도의 건축선계획 없음

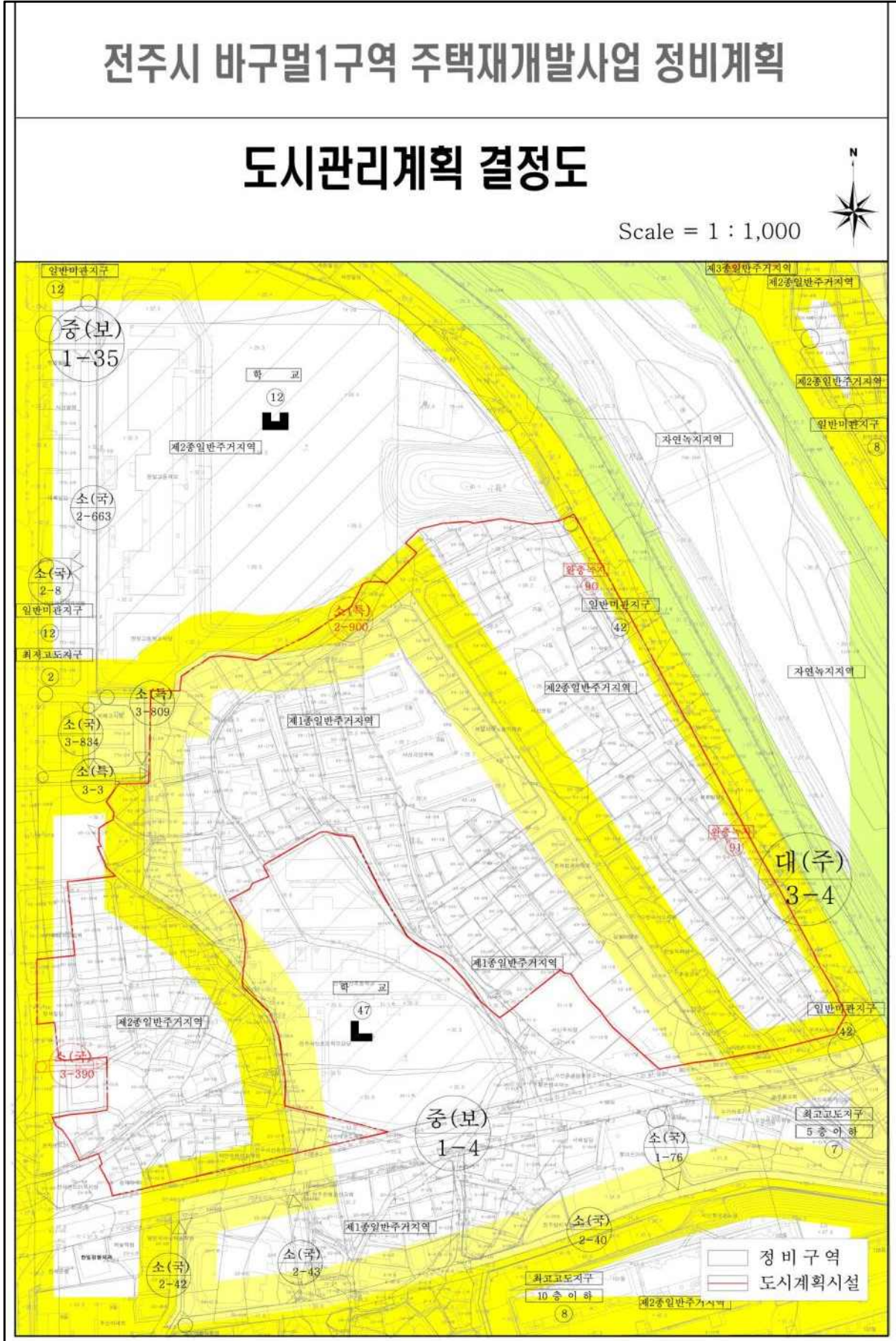
13. 정비사업 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : “변경없음”

기존 세대수	정비사업 후 예상세대수			증가예상세대수		
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후
620세대	1,390세대	-	1,390세대	770세대	-	770세대

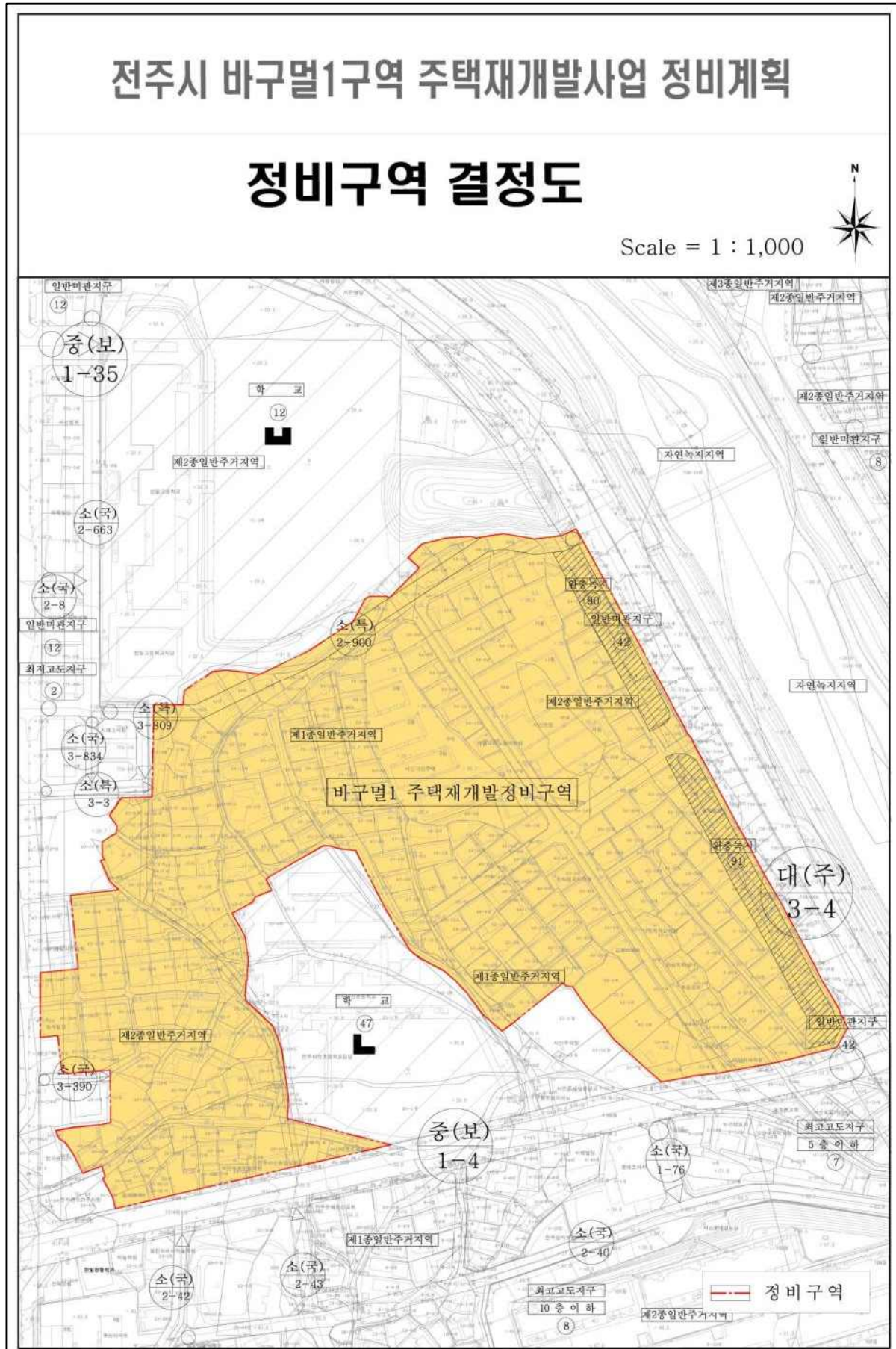
<관련도면>

1. 도시관리계획 결정도
2. 정비구역 결정도
3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도
4. 가구 및 획지계획(변경)도
5. 「토지이용규제기본법」에 의거한 지형도면 고지도

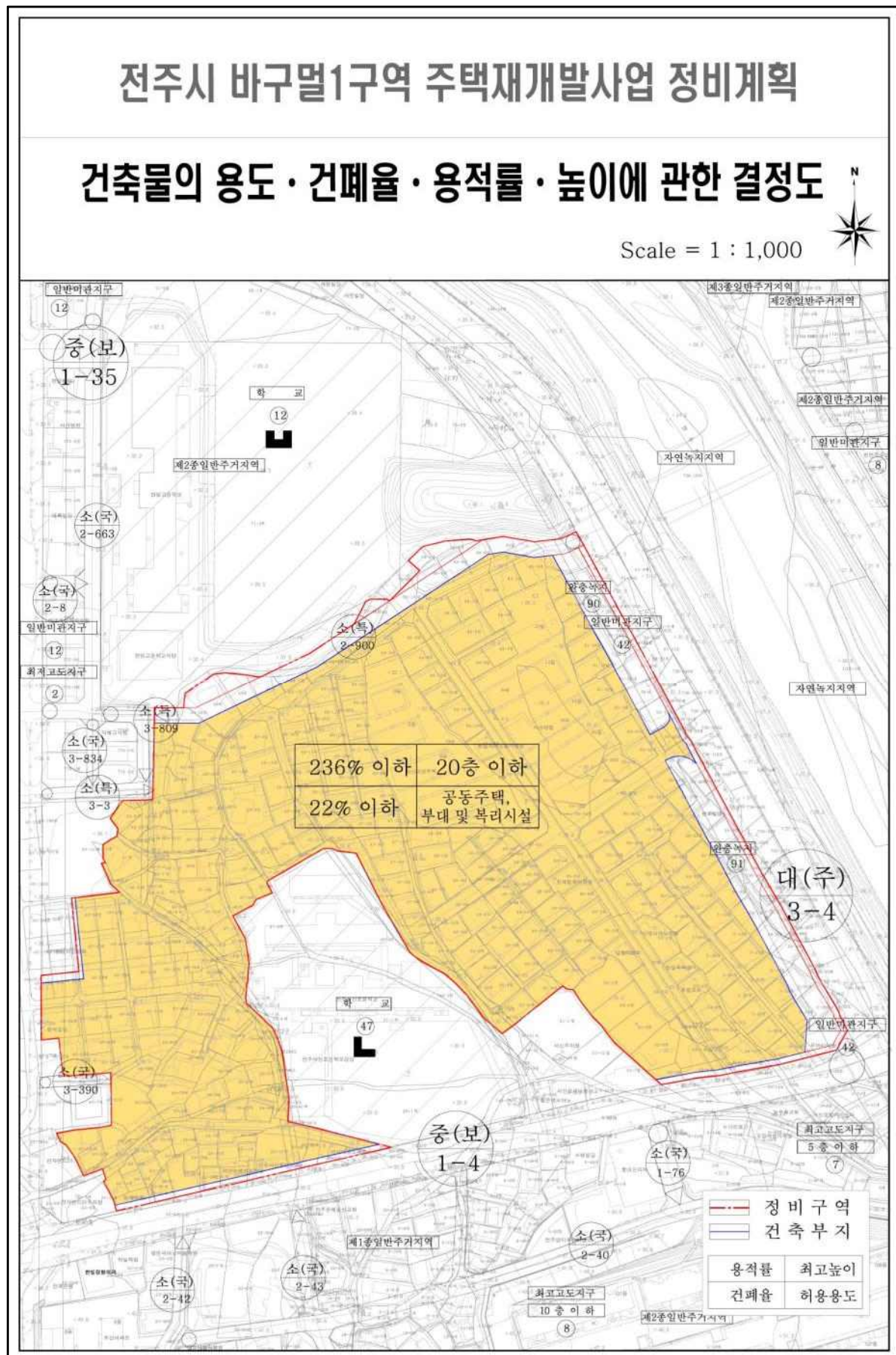
1. 도시관리계획 결정도



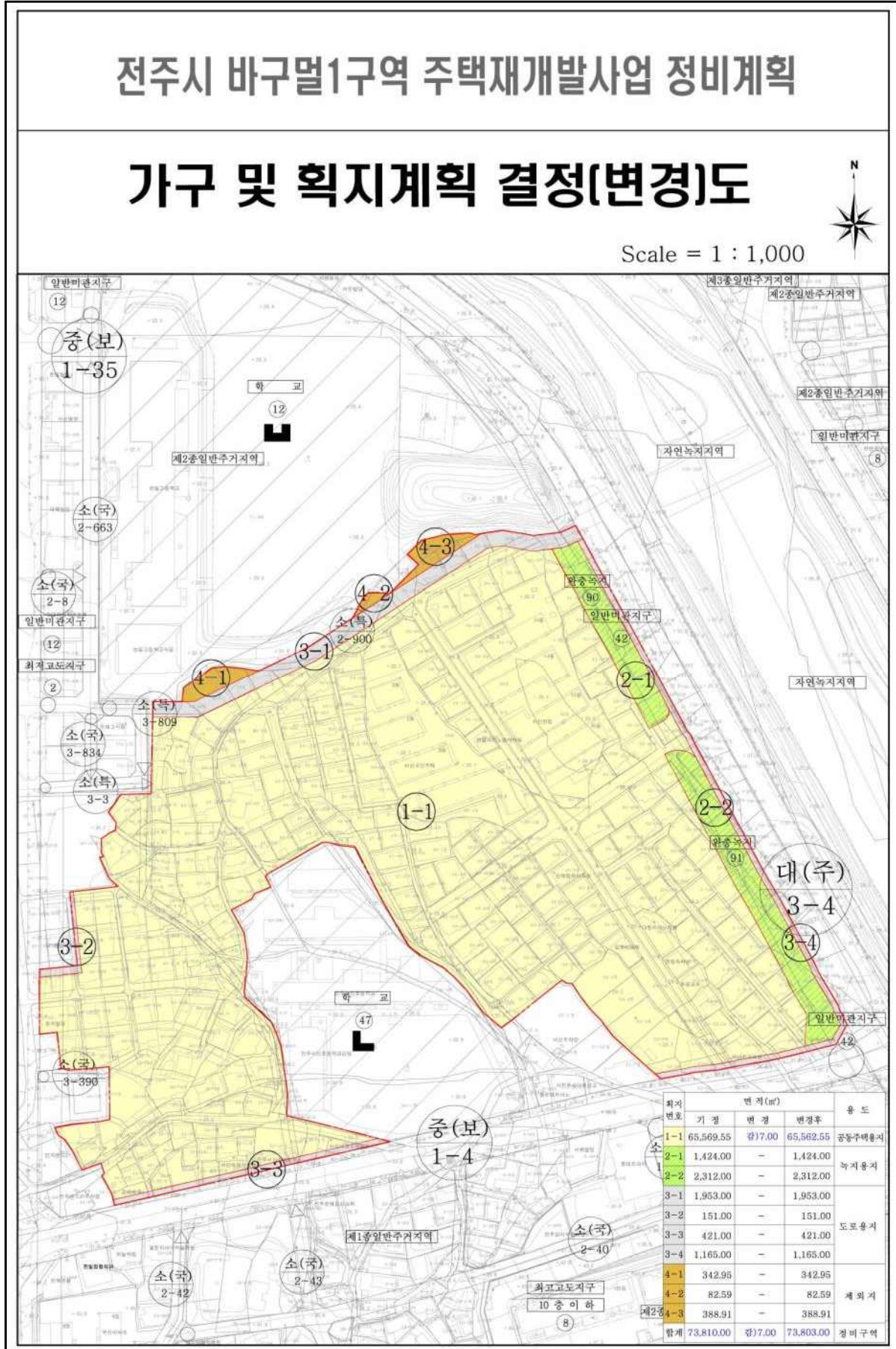
2. 정비구역 결정도



3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도



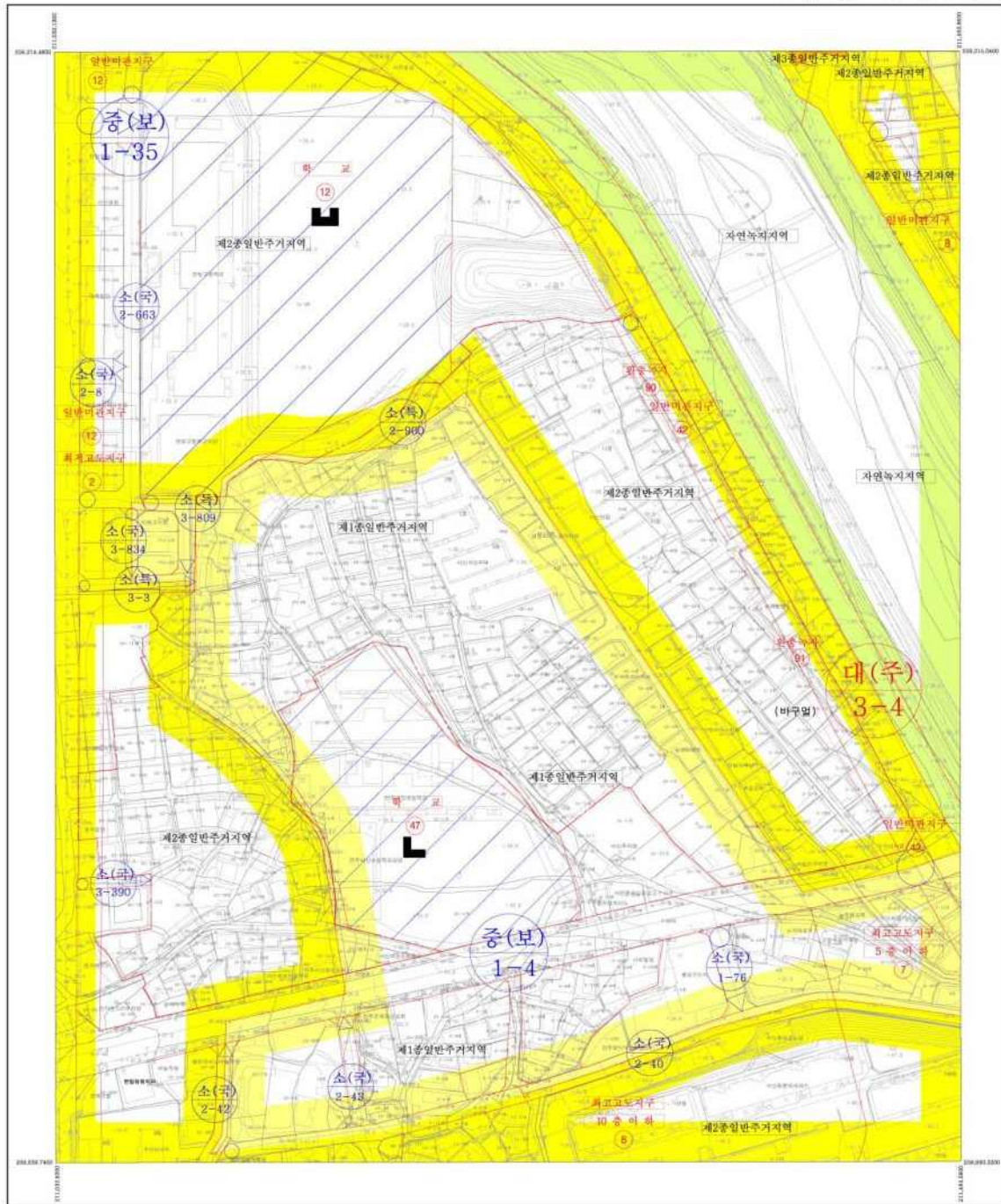
4. 가구 및 획지계획 결정(변경)도



5. 「토지이용규제기본법」에 의거한 지형도면 고시도

전주 바구벌1구역 주택재개발사업 지형도면고시도

도엽번호 : 357011846



범례	
	경계구역
	제1종일반주거지역
	제2종일반주거지역
	제3종일반주거지역
	자연녹지지역
	도시계획시설

- 지정권자 : 전주시청
- 지정일자 : 2012년 8월 28일
- 고시년도 : 2012년 8월 28일
- 고시번호 : 전주시 고시 제2012-89호
- 작성자 :
- 작성년월일 : 2012년 월 일
- 저작권 소유 및 발행자 : 전주시

색인도

3570118 35	3570118 36	3570118 37
3570118 45	3570118 46	3570118 47
3570118 55	3570118 56	3570118 57