

예천 송곡지구 신규마을정비계획

- 요약문 -

2016. 10



예 천 군

예천 송곡지구 신규마을정비계획

정비유형	입주자주도형							
지정대상 지역의 개요	지정목적 및 필요성	•농촌지역의 지역특성을 살린 마을을 조성하여 여유롭고 쾌적한 삶의 공간 제공 •도시민의 다양한 경험과 노하우를 활용하여 농촌지역 활성화 기여 •지역주민간의 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지·발전 도모						
	위 치	경상북도 예천군 호명면 송곡리 산21번지 일원						
	면 적	37,328 m ²						
	토지이용 현황(m ²)	지목별	계		임야		구거	기타
		면 적	37,328		37,163		165	
		비율(%)	100.0		99.5		0.5	
	용도지역 현황(m ²)	용도별	계	도시지역	관리지역 (계획관리)	농림지역	자연환경 보전지역	-
			37,328	-	37,328	-	-	
용도지역 변경내용	변 경 없 음							
정비내용	계획 가구수	36가구(입주예정자 확보 : 36가구, 100.0%)						
	소요 사업비	9,555백만원(국비 1,088.5, 지방비 466.5, 입주자부담 8,000)						
	주요 사업내용	○ 단지내 도로 : 954m - 오수관로 : 780m - 도로(2.6m) : 70m - 오수 연결관로 : 240m - 도로(4.6m) : 845.5m - 오수맨홀 : 29EA - 도로(6.6m) : 38.5m - 오수처리시설 : 1식 						

① 사업 개요

- 사업명 : 예천 송곡지구 신규마을 조성사업
- 위치 : 경상북도 예천군 호명면 송곡리 산21번지 일원
- 면적 : 37,328㎡
- 추진방식 : 입주자 주도형
- 사업기간 : 2014년 12월 ~ 2018년 06월

② 사업 목적

- 농촌지역의 지역특성을 살린 마을을 조성하여 여유롭고 쾌적한 삶의 공간 제공
- 도시민의 다양한 경험과 노하우를 활용하여 농촌지역 활성화 기여
- 지역주민간의 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지·발전 도모

③ 추진 경위

- 2014년 11월 : 회의를 통하여 신규마을 조성이 필요함을 합의
- 2014년 12월 : 조합장 선출
- 2014년 12월 : 마을정비조합 설립 인가 신청 (마을정비조합 → 예천군)

[송곡지구 신규마을 전경사진]

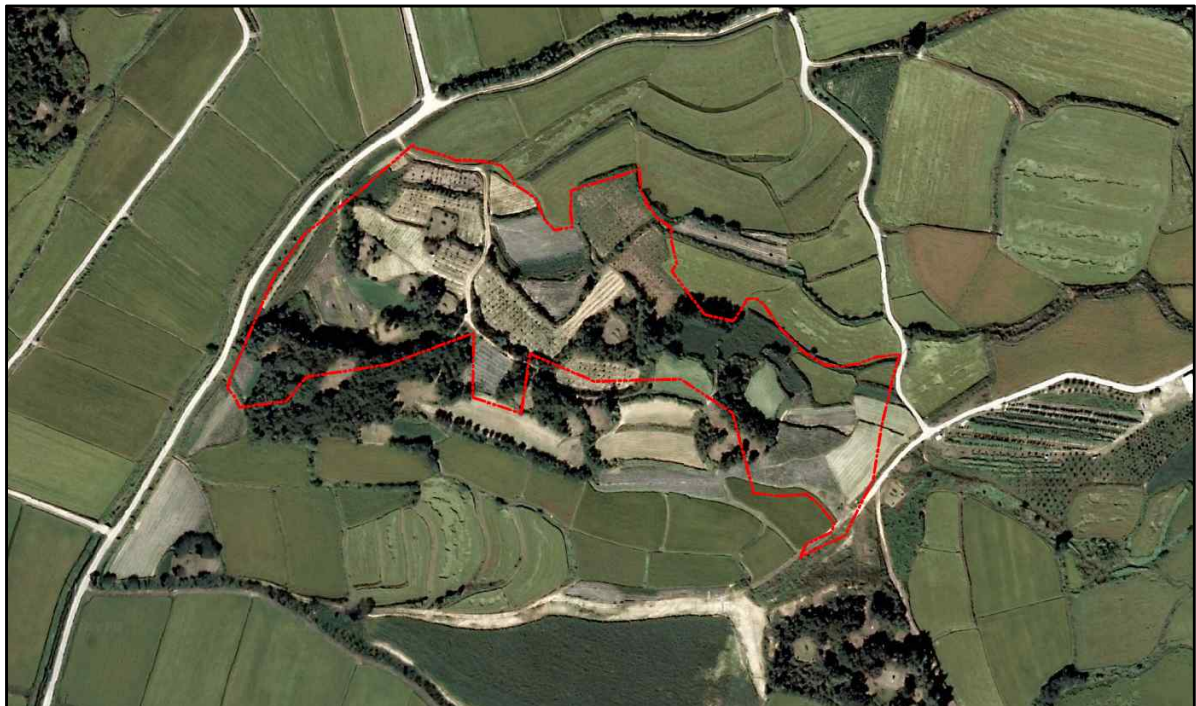


대상지 대부분은 임야, 도로, 구거로 사용되고 있으며 완만한 구릉지이므로 자연지형을 최대한 활용하여 단지를 계획

[송곡지구 신규마을 위치도]



[송곡지구 신규마을 위성사진]



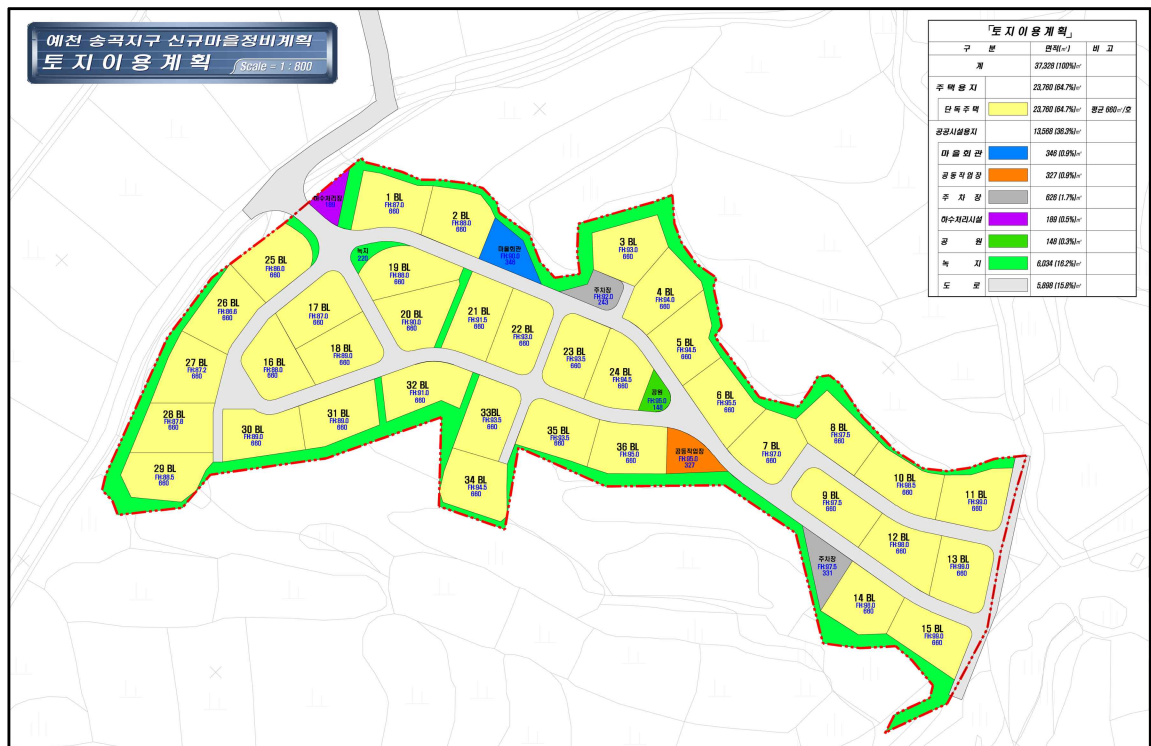
4. 부분별 계획

1. 토지이용계획

- 주민커뮤니티 공간을 활용한 소통이 원활한 마을 조성
- 기반시설 및 편의시설 확충을 통한 살기 좋고 편안한 마을 조성

【 토지이용 계획 면적표 】

구 분	면적(m²)	구성비(%)	비고
계	37,328	100.0	
주택용지	23,760	63.7	
단독주택	23,760	63.7	평균 660m²/호
공공시설용지	13,568	36.3	
마을회관	346	0.9	
공동작업장	327	0.9	
주차장	626	1.7	
하수처리시설	189	0.5	
공원	148	0.3	
녹지	6,034	16.2	
도로	5,898	15.8	



2. 상하수도계획

- 생활용수공급계획 : 송곡신규마을에 안정적인 생활용수를 공급하기 위한 계획

구분	계획급수인구	계획1인1일 최대급수량	계획1일 최대급수량	비고
생활용수	80인	485 ℓ /인·일	39m ³ /day	소화용수량 포함

- 오수처리계획 : 단지내 오수지중관로를 통하여 오수처리장으로 차집하여 정화후 우수관로를 통해 방류

구분	처리인구	일 최대 오수량	지하수량	비고
생활용수/지하수량	80인	30m ³ /day	3m ³ /day	

- 우수계획 : 원활한 배수를 위하여 우수계획 수립 (관경300mm~600mm)

3. 공동이용시설계획

- 마을회관 : 커뮤니티 공간의 중심시설로서 접근성을 고려하여 배치하며, 마을사랑방, 공동회의실, 소규모 공동작업실, 관리사무소, 공판장등을 검토하여 반영
- 주차장 : 단독주택지 내부에 주차장을 설치하는 것으로 원칙으로하며, 자연친화적인 재료를 사용하여 조성하도록 함

4. 전기통신

- 전기 : 수요량 약 541kW, 전주 및 가로등 설치 30기 설치
- 통신 : 수요량 45회선 (가구당 1.2회선, 마을공동시설 1회선)

5. 주택계획

- 건축계획 : 단독주택 36호 (주변 자연환경과 조화되도록 계획)
- 지역주민 : 1가구 (2.8%), 도시민유입 33가구(91.7%), 예비세대 2가구(5.5%)

5 사업비

- 공사비 단가는 LH공사의 「2013년도 단지개발사업 조성비 추정 기초자료 최종방침」를 일부활용
- 경관 및 미관을 고려하여 옹벽은 최소한으로(복측 일부) 발생하도록 계획
- 시설공사비 (추정)

[사업비 분담계획]

구분	사업비 (단위 : 천원)				비고
	계	국비	지방비	입주자부담	
합계	13,040,000	1,008,000	432,000	11,600,000	
	100.0%	7.8%	3.3%	88.9%	
공사비	1,440,000	1,008,000	432,000		
부지매입비	1,200,000			1,200,000	
건축비 (주택 및 마을회관등)	10,400,000			10,400,000	가구당 건축면적 약 230㎡

[공사비 검토]

공 종	공 사 비 (단위 : 천원)	비 고
총 공사비	1,440,000	
1. 토 공	367,000	
2. 우 수 공	178,000	
3. 오 수 공	370,000	
4. 상 수 공	63,900	
5. 포 장 공	325,000	
6. 부 대 공	60,000	
7. 전기공사	76,100	

주1) 제경비 포함

■ 공사비 추정 자료

[단지 조성 공사]

구분			수 량	단가(천원)	공사비(천원)	비고
단지 조성	절 토	토사	54,761m³	1.6/m³	87,618	
	계		54,761m³	-	87,618	
	성 토		26,176m³	2.2/m³	57,587	노상 : 1,152/m³ 노체 : 294/m³ 비다짐 : 24,730/m³
	사 토		53,115m³	3.0/m³	159,345	3.0km 적용
	기타 제반 토공 비용		-	-	62,450	
	계				367,000	

[우수공]

구분	수 량	단가 (천원)	공사비 (천원)	비고
우수관로(300)	590m	145/m	85,550	
우수관로(400)	162m	162/m	26,244	
우수관로(600)	36m	260/m	9,360	
우수맨홀	33EA	1,723/ea	56,846	
계			178,000	

[오수공]

구분	수 량	단가 (천원)	공사비 (천원)	비고
오수관로	780.0m	120/m	93,600	
오수 연결관로	240.0m	76/m	18,200	
오수맨홀	29EA	1,799/ea	52,160	
오수처리시설	1식		206,000	
계			370,000	

[상수공]

구분	수 량	단가 (천원)	공사비 (천원)	비고
상수관로	960m	55/m	52,800	
상수 연결관로	370m	30/m	11,100	
계			63,900	

[도로 및 포장 공사]

구분	수 량	단가 (천원)	공사비 (천원)	비고
단지내 도로	5,651㎡	57.5/㎡	325,000	
주차장1				
주차장2				
계			325,000	

⑥ 공정계획에 따른 시행기간

구분	주요업무내용	소요기간	비고
기본계획 수립	- 현황분석 및 토지이용계획 수립 - 기본계획 보고서 작성 및 협의 - 사전환경성 검토서 작성 및 협의	약 3개월	
예산반영	- 경상북도 제출 및 검토 (예천군→경상북도) - 농림수산식품부 제출 및 선정 (경상북도→농림축산식품부)	약 3개월	
마을정비 구역 지정	- 주민공람공고, 예천군 관련부서 협의 - 농어업 농어촌 및 식품산업정책심의회 심의 - 경상북도 관련부서 협의 및 심의 - 마을정비구역 지정고시	약 9개월	
시행자지정	- 사업시행자 지정 (지정권자 : 예천군) - 마을정비구역 지정 제안자를 우선적으로 사업시행자로 지정 가능	-	
수행계획 수립	- 수행계획 수립 (자원조달계획 및 설계등) - 예천군 관련부서 협의 및 보완 - 경상북도 승인 - 생활환경정비사업중 집단화된 농어촌주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌 건설사업의 경우는 도지사 승인사항	약 9개월	
부지공사	- 토목공사 및 기반시설 공사 - 진입도로 공사	약 6개월	
건축공사	건축설계 및 시공 (개별건축시 장기화)	약 12개월	예정

- 소요기간은 관련부서 협의기간 장기화로 인하여 연장 가능

신규마을조성사업 계획 세부검토서

1) 사업개요

- 지 구 명 : 경상북도 예천군 호명면 송곡지구
- 위 치 : 경상북도 예천군 호명면 송곡리 산21번지 일원
- 계획가구수 : 36 가구
- 면 적 : 37,328㎡ (가구당 평균 660㎡)

2) 사업유형

No.	구 분	여부
1	지차제·마을정비조합 공동형 사업	○
2	공공기관 주도형 사업	

3) 사업시행자

No.	구 분		여부
1	마을기반시설 설치 및 단지조성	시장군수	○
		한국농촌공사	
2	부지정리, 주택건축	시장군수	○
		한국농촌공사	
		입주자와 주택건설사업자 공동시행	
		개별입주자	○

4) 사업 기본요건

No.	구 분		계 획	실 적	비율(%)
1	토지확보	합 계	3	3	100.0
		토지 소유권 확보	3		
		토지 매매계약 체결		2	66.7
		토지신탁			
		국공유지		1	33.3
		동의서(공공기관 주도형)			

No.	구 분		계 획	실 적	비율(%)
2	입주(예정)자 모집	합 계	36가구	36가구	100.0
		토지확보(등기완료)	36	가구	
		토지매매계약		가구	
		입주신청금 납부		가구	
		심사에 의한 입주확정		가구	
		서면에 의한 단순 입주희망		36가구	100.0
		분양계약자		가구	
3	사업지구 면 적	20,000㎡이상	○	* 해당란에 0 표	
		20,000㎡이하			

5) 입지여건 검토 - 법·제도적 측면

No.	관련법	내 용	여부	
			Y	N
1	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시지역, 계획관리지역, 관리지역내 취락지구	○	
		농림지역, 자연환경보전지역		○
2	농지법	농업진흥지역		○
3	산지관리법	보전산지지역, 산지전용제한지역		○
4	자연환경보전법	자연공원, 습지보호지역, 생태·경관보전지역		○
		생태자연도 1등급 권역		○
5	문화재보호법	문화재보호구역		○
6	군사시설보호법	군사시설보호구역		○
7	수도법	광역상수원 보호구역으로부터 상류측 20km이내 지역		○
		일반상수원 보호구역으로부터 상류측 10km이내 지역(미고시지역은 취수장으로부터 상류측 15km이내와 하류측 1km이내 지역)		○
8	지하수법	상수원 보호구역으로부터 1km이내 지역(미고시지역은 취수장으로부터 반경 1km이내 지역)		○
9	환경정책기본법	수질보전특별대책지역 I 권역		○
		수질보전특별대책지역 II 권역		○
10	수질환경보전법	청정지역		○
11	야생동식물보호법	야생 동식물 특별보호구역		○
12	습지보전법	습지보호지역		○
13	4대강수계 물관리 및 주민지원에 관한 법률	수질오염총량제 적용 구역	○	
		개발 가능 여부	○	
14	토양환경보전법	토양보전 대책지역		○
15	기 타			

※ 관련법의 해당 내용에 일부라도 포함되면 “Y”에 “O”표 할 것

6) 입지여건 검토 - 지리·지역·지형적 측면

No.	분석분야	내 용	검토
1	단지의 위치 (1)	인근 거점도시(군청소재지 등)와의 거리 : 10km 미만	○
		인근 거점도시(군청소재지 등)와의 거리 : 10 ~ 29km	
		인근 거점도시(군청소재지)와의 거리 : 30km 이상	
2	단지의 위치 (2)	인근 소도읍(면소재지)와의 거리 : 5km 미만	○
		인근 소도읍(면소재지)와의 거리 : 5 ~ 9km	
		인근 소도읍(면소재지)와의 거리 : 10km 이상	
3	기존마을과의 연계성	인접 기존마을 10가구 미만	
		인접 기존마을 10 ~ 30가구	
		인접 기존마을 30가구 이상	○
4	도로교통여건 (1)	고속국도(I.C)와의 거리 : 10km 미만	
		고속국도(I.C)와의 거리 : 10 ~ 29km	○
		고속국도(I.C)와의 거리 : 30km 이상	
5	도로교통여건 (2)	시·군도, 지방도, 국도와의 거리 : 1km 미만	○
		시·군도, 지방도, 국도와의 거리 : 1 ~ 5km	
		시·군도, 지방도, 국도와의 거리 : 5km 이상	
6	도로교통여건 (3)	예정지 진입도로 확보(기존도로 활용)	
		예정지 진입도로 0.5km 미만 신설 또는 확장 필요	○
		예정지 진입도로 0.5 ~ 1km 신설 또는 확장 필요	
		예정지 진입도로 1km 이상 신설 또는 확장 필요	
7	단지의 방향	남향, 동남향, 남동향	○
		동향, 동서향, 동북향, 서남향, 남서향	
		북향, 서향, 서북향, 북서향, 북동향	
8	단지의 경사도	단지의 평균경사도 : 15% 이하인 지역	○
		단지의 평균경사도 : 16 ~ 29%	
		단지의 평균경사도 : 30% 이상	
9	토질상태	토사	○
		매립지	
		경암이 많은 지역	
10	조망	* 강, 바다, 호수 등에 접한 뛰어난 조망권 확보 * 울창한 산림과 탁 트인 Mountain View 확보	
		* 강, 바다, 호수 등이 원거리에 있는 양호한 조망권 확보 * 주변에 산림이 적당한 Mountain View 확보	○
		* 주변에 야산, 민가 등이 많아 특별한 조망권이 없는 지역	

No.	분석분야	내 용	검토
11	교육시설	2km 이내 유치원, 초등학교	
		5km 이내 중고등학교	○
		10km이내 대학교, 평생교육원	
12	의료시설	종합병원과의 거리 : 10km 이내	○
		종합병원과의 거리 : 11km ~ 29km	
		종합병원과의 거리 : 30km 이상	
13	주변관광지 (온천제외)	20km 이내에 문화, 관광명소가 4개소 이상	○
		20km 이내에 문화, 관광명소가 2 ~ 3개소	
		20km 이내에 문화, 관광명소가 1개소 이내	
14	온천	20km 이내	○
		21 ~ 49km	
		50km 이상	
15	주거환경 저해시설	1km 이내에 우돈사, 쓰레기처리장, 고압선, 철도, 공동묘지, 환경피해공장, 오폐수처리시설, 기타 혐오시설	○
		500m 이내에 우돈사, 쓰레기처리장, 고압선, 철도, 공동묘지, 환경피해공장, 오폐수처리시설, 기타 혐오시설	
		100m 이내에 우돈사, 쓰레기처리장, 고압선, 철도, 공동묘지, 환경피해공장, 오폐수처리시설, 기타 혐오시설	
16	재해위험성	홍수 취약여부	
		산사태 발생 가능성	
17	토지가격	15,000원/㎡ 미만	○
		15,000원/㎡ ~ 45,000원/㎡	
		45,000원/㎡ ~ 75,000원/㎡	
		75,000원/㎡ 이상	
18	예정단지내 지장물 상황	농림사업으로 지원된 유리온실, 창고 등이 입지한 등 사업추진에 지장이 되는 장애물 산재	
		문제되는 지장물 없음	○
19	지역주민들의 사업호응도	이장 등 지역주민들이 적극적으로 참여하는 지역	○
		지역주민의 사업 호응도가 보통인 지역	
		지역주민들이 사업에 비판적이거나 반대하는 지역	
20	관련사업과의 연계	타 관련사업과 연계추진이 가능한 지역	○
		타 관련사업과 연계추진이 불가능한 지역	
21	기타 특별히 차별화된 자원	2개 이상	
		1개	
		없음	○

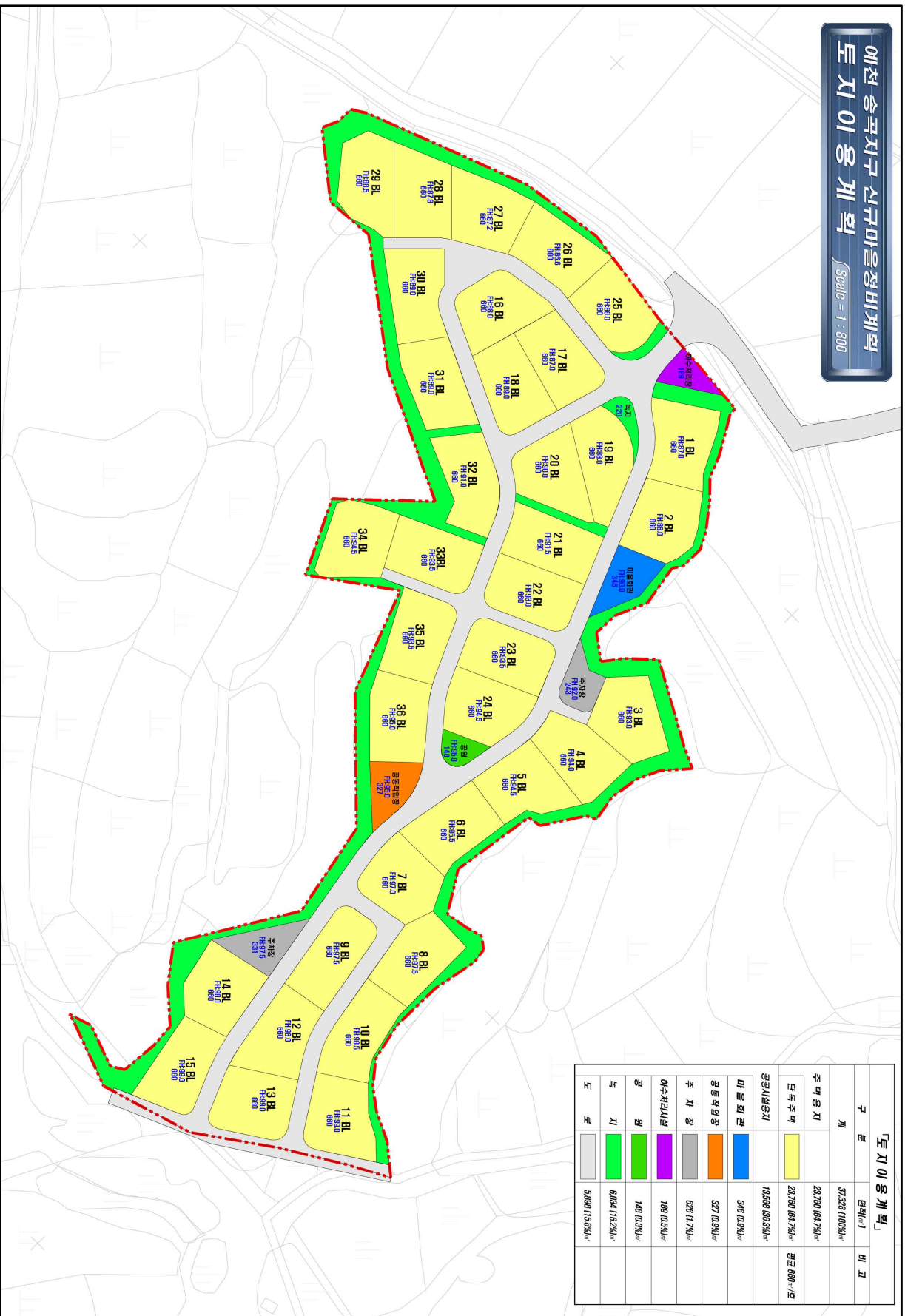
7) 신규마을 주요 구성요소별 계획내용

분석분야	구성요소			계획내용
주택	형태	단독주택		36 동
		연립주택		-
		타운하우스(1~2층의 단독주택이 벽을 공유하는 주택)		-
		테라스 하우스		-
		혼합형		-
	층수	1~2층		36 동
		3층		-
		4층 이상		-
	면적	100㎡ 이하		-
		100㎡ 초과		36 동
	외부 디자인	단지내 통일감 부여	외부마감재료	
			색채	○
			지붕형태, 물매	○
		개별 취향		○
부대 복리시설	건축물 종류	마을회관, 클럽하우스, 상점 등		○
	공동이용시설	체육시설, 공원, 놀이터, 골프장 등		○
	기타			
녹지 및 조경	녹지면적 (텃밭 등 포함)	단지 전체 면적의 30% 이상		
		단지 전체 면적의 15~30%		○
		단지 전체 면적의 15% 미만		
	단지내 공원시설	2개소 이상		
		1개소		○
		없음		
	가로수	진입로와 단지내 식재		○
		단지내 식재		
		없음		
	텃밭조성	단지내외 일부 공동 텃밭		
		개별 필지내 텃밭		
		없음		○
	울타리	조경석		○
		생울타리		○
		목재울타리		○
		기타		

분석분야	구성요소		계획내용
도로	폭	4m 이하	
		4m ~ 6m	○
		6m 초과	
	단지내 도로포장재료	아스팔트포장	○
		시멘트포장	
		환경친화적 자재	
	진입로내 도로포장재료	아스팔트포장	○
		시멘트포장	
		환경친화적 자재	
	보도차도 경계석	화강암	○
		인조석	
		콘크리트	
단지내 자전거도로			
상하수도	상수도	광역상수도, 지방상수도	○
		관정	
	하수처리시설	하수종말처리장	
		마을하수도시설	○
		개별 정화조	
	쓰레기 처리시설	쓰레기소각기 및 공동 쓰레기장 보유	
		공동 쓰레기장 보유	
개별 처리		○	
전기통신	전기공급	전선을 지중매입 시공하여 개별 공급	
		단지 외곽을 전봇대 설치 후 단지 내는 지중선 시공	○
		단지내 전봇대 설치	
	통신시설	초고속통신망 설치	○
		초고속통신망 미설치	
에너지원		태양광, 태양열 등 친환경에너지 적용	○
		심야전기	
		기름보일러	
		기타	○
경관 계획		구체적으로 계획 수립	
		경관계획에 대해 단순 검토	○
		경관계획 수립하지 않음	

예천 송곡지구 신구마을정비계획
토지이용계획

Scale = 1 : 800



「토지이용계획」			
구분	면적(㎡)	비고	
계	37,228 (100%)		
주거용지	23,780 (64.7%)		
단독주택	23,780 (64.7%)	평균 680㎡/호	
공공시설용지	13,569 (36.3%)		
마을회관	348 (0.9%)		
공공작업장	327 (0.9%)		
주차장	628 (1.7%)		
아수처리시설	189 (0.5%)		
공원	148 (0.3%)		
녹지	6,034 (16.2%)		
도로	5,599 (15.0%)		