

당리2주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	32
----------	----

제출년월일 : 2007.01.29

제 출 자 : 사하구청장

1. 제안사유

- 본 구역은 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 예정구역으로 선정된 지역으로 20년 이상 경과한 노후·불량한 건축물이 밀집되어 있어 주거환경이 열악함
- 이에 주택재개발을 통한 노후·불량 건축물의 개량 등으로 쾌적한 주거환경개선을 위하여 정비구역으로 지정하고자 함

2. 정비계획 결정(안) 개요

- 위치 : 사하구 당리동 340번지 일원
- 면 적 : 22,128㎡(6,693평)
- 용도지역/지구 : 준주거지역, 제3종일반주거지역 / 최저고도 6M지구
- 신청자 : 당리2구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회

3. 관련규정

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역지정)제1항에 의거 주민공람하고 지방의회의 의견을 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하도록 되어 있음

4. 정비구역지정 및 정비계획(안)

가. 주택재개발 정비구역 지정조서

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	주 택 재개발사업	당리2주택재개발 정비구역	사하구 당리동 340번지 일원	22,128	

※ 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2005.09.21, 부산시고시 제2005호-267호)

나. 주택재개발 정비계획

○ 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
소 계		22,128.0	-	22,128.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	17,652.3	-	17,652.3	79.7	
	준주거지역	4,475.7	-	4,475.7	20.3	

○ 용도지구에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기 정	고도지구	괴정터널~에덴공원 (당리동 340번지 일원)	180,000 (1,584)	부고 제1445호 (' 76.11.23)	6m이상
	최저고도지구				

* 주) ()내 구역 내 해당내용임

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	22,128.0	100.0	-
	제3종일반주거지역	17,652.3	79.7	
	준주거지역	4,475.7	20.3	
도시관리계획 용 도 지 구	계	1,584.0	100.0	
	최저고도지구	1,584.0	100.0	
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	22,128.0	100.0	-
	택 지	20,426.0	92.3	-
	공 동 주 택 및 부 대 복 리 시 설	20,426.0	92.3	-
	정 비 기 반 시 설	1,702.0	7.7	-
	도 로	1,702.0	7.7	-

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로)결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용태	주 경과 지	최 결 정 일	비 고
	등급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	중로	2	47	15	보조간선도로	3,300	괴정동 대3-47	하단동 중2-182	일반도로	-	건고 제1487호 (' 65.3.25)	-
변경	중로	2	47	15~18	보조간선도로	3,300	괴정동 대3-47	하단동 중2-182	일반도로	-	건고 제1487호 (' 65.3.25)	일부구간 (L=125m) 노폭확장 (B=3m)
기정	소로	1	54	10	국지도로	239.41	대1-6	괴정동 656-1	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	-
변경	소로	1	54	10~12	국지도로	239.41	대1-6	괴정동 656-1	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	일부구간 (L=150m) 노폭확장 (B=2m)
기정	소로	2	95	8	국지도로	167.63	대1-6	중2-47	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	-
변경	중로	3	A	12	국지도로	165	대1-6	중2-47	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	전구간 노폭확장 (B=4m)
기정	소로	2	96	8	국지도로	294.39	소1-54	대2-13	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	-
변경	소로	2	96	8	국지도로	140	당리동 337-27	대2-13	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	일부구간 (L=154.39m) 노선축소
신설	소로	2	A	8	국지도로	56	소1-54	당리동 339-18	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2	97	8	국지도로	153.80	소1-54	소2-95	일반도로	-	부공 제394호 (' 73.6.16)	-
신설	소로	3	A	4	특수도로	60	대1-6	당리동 335	일반도로	-	-	보행자 전용도로

2) 도시계획시설(도로)결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2류47호선	중로2류47호선	일부구간(L=125m) 노폭확장(B=3m)	주택재개발사업에 따른 진입로 계획을 위한 일부구간 노폭확장
소로1류54호선	소로1류54호선	일부구간(L=150m) 노폭확장(B=2m)	주택재개발사업에 따른 진입로 계획을 위한 일부구간 노폭확장
소로2류95호선	중로3류A호선	전구간 노폭확장(B=4m)	주택재개발사업에 따른 진입로 계획을 위한 전구간 노폭확장
소로2류96호선	소로2류96호선	일부구간(L=154.39m) 노선축소	주택재개발사업의 공동주택 및 부대복리시설 부지 확보를 위한 노선축소
-	소로2류A호선	노선신설 (L=26m, B=8m)	주택재개발사업에 따른 소로2-96호선의 노선 단절로 인한 신설
소로2류97호선	-	노선폐지	주택재개발사업의 공동주택 및 부대복리시설 부지 확보를 위한 노선폐지
-	소로3류A호선	노선신설 (L=60m, B=4m)	주택재개발사업에 따른 차량의 분리를 통한 보행자의 안전성 제고

○ 공동이용시설 설치계획

구분	계 획	비 고
공동이용 시 설	도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정 에서 정하는 시설을 향후 사업시행인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치	

○ 기타시설 설치계획

1) 공공보행통로

시 설 명	폭(m)	연장(m)	계 획	비 고
공 공 보행통로	8	105	당리동 335번지의 지정 도시계획도로(소로2-96 호선)는 인근주민과 함께 이용하는 통로이므로 금회 정비계획을 통한 공공보행통로를 확보하여 보행환경을 개선코자 함	

2) 대지내 공지에 관한 사항 - 공개공지

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	당리동 340-2번지 일원	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지는 보행공간과 가급적 동일한 높이를 유지하여 연결(피로티구조의 경우 높이 6m이상) 공개공지의 바닥은 내구성 있는 재료를 사용하여 장식포장을 하여야 하며, 보행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치하여선 안 됨 대지내 공개공지에 면하는 부분에는 보행 및 보행의 식별성과 접근성을 저해하는 지하환기구, 쓰레기 적치장 등 일체의 장애물을 설치하여서는 안 됨 	계획 A=158.0㎡, L=40.0m, B=4.0m

○ 기존건축물의 정비·개발계획

정비구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개발계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후축신	철거이주	
합 계		22,128.0	-	22,128.0	-	55	-	-	-	55	-
신설	당리2 주택재개발정비구역	20,426.0	A-1	20,426.0	당리동 340-3번지 일원	55	-	-	-	55	공동주택
		1,702.0	도-1	375.8	당리동 339-25번지 일원	-	-	-	-	-	소로 1-54호선
			도-2	356.2	당리동 338-3번지 일원	-	-	-	-	-	중로 2-47호선
			도-3	729.0	당리동 339-13번지 일원	-	-	-	-	-	소로 1-A호선
			도-4	241.0	당리동 340-6번지 일원	-	-	-	-	-	소로 3-A호선

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

정비구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 및 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	당리2 주택재개발정비구역	22,128.0	A-1	20,426.0	당리동 340번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	280%이하 (기준:260%이하 완화: 20%)	85m이하 (26층이하)
주택의 규모 및 건설비용		<ul style="list-style-type: none"> •건설하는 주택 전체 세대수(489세대)의 40%이상(399세대)을 85㎡이하로 건설 							
임대주택 건설에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> •건설하는 주택 전체 세대수(489세대)의 8.5%이상(42세대)을 임대주택으로 건설 •임대주택의 30%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 2.5%이상 ⇒ 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설(42세대) 							
용적률 완화기준 적용		<ul style="list-style-type: none"> •위 용적률 완화규정 규모 이하로서 향후 사업시행인가시 도시 및 주거환경정비법 제65조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의한 •부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 용적률 완화기준 적용 •용도지역 산재시 평균용적률 산정 방법 적용 •평균 용적률 = $\{(17,652.3 \times 260\%) + (4,475.7 \times 400\%)\} \div (17,652.3 + 4,475.7)$ $= 6,379,878.0 / 22,128.0 = 288.31\%$ <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 260%(부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획) - 준주거지역 : 400% 적용 - 허용용적률 : 288.31% - 계획용적률 : 280%이하 ※ 계획용적률은 주변여건과 대상지내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도 계획 							

○ 시행구역 분할 및 건축부지 정비계획

결정구분	가구번호	면적(㎡)	획지			시행지구 분할계획	비고
			번호	위치	면적(㎡)		
합계		22,128.0	-	-	22,128.0	-	-
신설	A	20,426.0	A-1	당리동340-3번지일원	20,426.0	-	공동주택 및 부대복리시설
	도	1,702.0	도-1	당리동339-25번지일원	375.8	-	소로 1류 54호선
			도-2	당리동338-3번지일원	356.2	-	중로 2류 47호선
			도-3	당리동339-13번지일원	729.0	-	소로 1류 A호선
			도-4	당리동340-6번지일원	241.0	-	소로 3류 A호선

○ 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 조망형 경관분석으로 인접지역과 조화되는 스카이라인 형성 건축물의 공간 간격을 충분히하여 시각적 경관회랑을 확보하여 단지내 개방감 제공 	도시경관 계획반영
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 <ul style="list-style-type: none"> 친환경적인 사업이며 또한 경관 녹지를 확보하므로 녹지 및 환경부문의 악영향을 최소화하기 위한 별도의 저감대책은 필요치 않을 것으로 판단되며 자연환경과의 조화를 목적으로 추가로 가로수 식재나 공지에 대한 녹화사업을 시행 비오톱 및 동·식물상 <ul style="list-style-type: none"> 대상지내 동·식물 서식지의 비오톱 및 녹지를 최대한 확보하는 방향으로 계획 일반가로수 수목의 훼손을 막기 위해 가로수 상태등 대상지의 여건을 고려하여 인근에 이식하였다가 대상지내 가로수 계획 시 이식할 계획 대기질 <ul style="list-style-type: none"> 공사 시 차량운행에 따른 비산먼지 등의 발생을 방지하기 위해 설치, 세륜세차시설 방진막의 설치, 건설장비 효율적 투입 등의 저감방안을 계획 및 시행 물순환 및 수질 <ul style="list-style-type: none"> 우수는 자연유하식으로 인근 하천으로 유입 오수를 전량 차집하여 하수차집관로로 유입, 장림하수종말처리시설에서 처리 폐기물 <ul style="list-style-type: none"> 대상지내 발생하는 생활폐기물은 각 발생원에서 분리수거 후 폐기물 처리계획과 쓰레기 중량제 시행과 연계하여 처리 그 외 생활폐기물은 생활폐기물 매립시설에서 최종처리 	환경보전 계획반영
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 건축부분 <ul style="list-style-type: none"> 공동주택 건립 시 주재료는 화재 및 지진 등의 재해·재난에 대비하여 내진 및 불연·난연 재료를 사용하여 기준치내의 방화구획 및 방화벽 설치를 통해 화재 시 주민 피난 및 안전을 도모 근린상가 및 부대복리시설의 옥외 광고탑 및 간판의 경우 태풍 및 지진등의 자연재해에 대비하여 내진 및 내풍구조가 될 수 있도록 함 교통관련시설 부분 <ul style="list-style-type: none"> 단지내 차량동선과 보행자동선 분리, 어린이 놀이터 및 부대복리 시설의 차량진입불허 및 통제를 통한 보행자 및 이용자의 안전도모 및 안전사고 예방 	재난방지 계획반영

- 사업시행에 관한 사항
 - 정비사업 시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내
 - 정비사업의 시행방법 : 도시및주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함
- 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 68세대
- 주택재개발사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용
 - : 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 참조

5. 연 황

- 위 치 : 사하구 당리동 340번지 일원
- 면 적 : 22,128.0㎡(약 6,693평)
- 가구 및 인구현황

거주가구(세대)			거주인구(인)			권리자(인)			
계	건축주	세입자	계	건축주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
421	306	115	1,265	920	345	525	214	306	5

- 도시관리계획 현황

용도지역	용도지구	도시계획시설(도로)			기 타	
		종 류	규 모		종 류	규 모
제3종 일반주거지역	최저고도지구 (6m이상)	소2-96	B=8m,	L= 294.39m	-	-
		소2-97	B=8m	L= 153.80m		
준주거지역						

○ 주택재개발정비구역지정 요건 현황

● 정비구역 일반 현황 총괄

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		
				소계	사하구	비고
	면적 (㎡)		22,128.0	20,185.5	1,942.5	1,942.5
필지수		58	57	1	1	

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무						비고
			허가	무허가	주거용			비주거용			
			소계	허가	무허가	소계	허가	무허가			
	동수	55	55	-	47	47	-	8	8	-	-
호수	112	-	-	104	104	-	8	8			

거주자 및 관리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(인)			
	계	건축주	세입자	계	건축주	세입자	계	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	421	306	115	1,265	920	345	525	214	306	5

● 과소토지 등의 현황

구분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지						
	필지수	면적(㎡)	계		건축대지 효용 미달토지(60㎡)		건축대지효용 (60~80㎡) 미달토지		
			필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	58	22,128.0	7	365.9	5	198.0	2	167.9	
일반토지	50	19,819.6	-	-	-	-	-	-	
공공시설 정비토지	8	2,308.4	7	365.9	5	198.0	2	167.9	

• 건축물의 노후 불량 등의 현황

구분	노후불량비율 (노후·동수)	노후불량 등의 유형			
		계	구조상 불량동수	건축설비 상 불량동수	기 타
합계	32/55X100=58.1%	32	12	20	
구조별	합계	58.1	32	12	20
	철근·철골콘크리트 또는 강구조	16.3	9	6	3
	연와 및 석조	38.2	21	7	14
	블록	3.6	2	1	1
존차 기간별	합계	58.1	32	12	20
	20년 미만	3.6	2	1	1
	20~29년	54.5	30	11	19
	30~39년	-	-	-	-
	40년 이상	-	-	-	-
허가별	합계	58.1	32	12	20
	유허가	58.1	32	12	20
	무허가	-	-	-	-

• 구역면적 및 인구현황

구역명	구역면적 (㎡)	인구수		세대수		비 고
		전체인구수	인구밀도(인/ha)	기존세대수	예정세대수	
당리2주택재개발 정비구역	22,128.0	1,265	572	421	489	

6. 관련부서 제출의견 및 조치계획 : 따로 붙임

7. 주민공람·공고

- 공람기간 : 2007. 1. 2 ~ 2007. 1. 19(18일간)
- 공람장소 : 사하구청 건축과
- 공람방법 : 사하구청 게시판, 부산시보에 게재
- 공람기간 내 제출된 의견 : 의견 없음

8. 가로구역 최고높이 지정(안) 공람·공고

- 공람기간 : 2007. 1. 2 ~ 2007. 1. 19(18일간)
- 공람장소 : 사하구청 건축과
- 공람방법 : 사하구청 게시판, 부산시보에 게재
- 공람기간 내 제출된 의견 : 의견 없음

관련부서 제출의견 및 조치계획

[부산광역시]

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
재개발과	<ul style="list-style-type: none"> ○지역경제 활성화 자원 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> · 지역건설업체 참여시 지역경제 활성화 차원에서 인센티브(5%이내)가산함. - 재개발담당관실-472(20061.23)호 공문 참조. ○1개동의 층고 높이가차 최소화될 수 있도록 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○참고하겠음. ○현재 계획된 1개동의 층고 높이가차는 3~4층으로 동별 높이변화를 중으로써 지형을 감안한 질서있는 형태와 가로경관 조성 및 시각적 다양함을 제공하였음. 	반영
도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○사업지 북측 단지내도로의 진출·입구에 대하여는 가·감속차로 설치 검토 요함. ○남측 단지내도로의 진출·입구에 대하여는 차량안전사고 예방을 위하여 위치 변경도 검토 검토 요함. ○사업지 서측 계획도로(소2-A호선)는 지하 출입구 및 근생 주차장 차량의 원만한 진출입을 위하여 3개 차로이상 확폭 검토 요함. ○보도는 시장지시사항 제56호를 참고하여 보도 설치 요함. ○도로개설 및 확장 도로(보도 및 Set Back 부분 포함)는 개설후 도로관리유지(도로 굴착 등)에 지장이 없도록 공용의 도로로 사용되도록 조치요함. ○도시미관 및 보행 안전확보를 위하여 각종 지장주(전기, 통신등)는 지중화 될 수 있도록 계획 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○사업지 북측은 단지내 차량 진출·입구가 아니라 보행자전용출입구 이므로 가·감속 차로를 설치할 필요가 없음. ○사업지 남측 또한 단지내 차량 진출·입구가 아니라 보행자전용출입구 이므로 차량 안전사고 예방과 무관함. ○사업지 서측 도시계획도로(중로3-A호선)의 원활한 차량소통을 위하여 추가적으로 폭 2.0m set-back하여 3차로 확보하여 교통처리계획을 수립함. ○사업시행인가 시 시장지시사항 제56호(보도설치계획)를 참고하여 이행하겠음. ○동측 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장, 서측 도시계획도로(중로3-A호선) B=4.0m 노폭확장, 남측 도시계획도로(중로2-47호선) B=3.0m 노폭확장 계획을 수립하였으며 개설 후 해당관청에 무상 귀속할 계획임. ○사업시행인가 시 지장주 지중화를 적극 검토하여 이행하겠음. 	해당 없음 해당 없음 반영 반영 반영
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○대로1-6호선과 접하는 사업부지 북동측 제외지 부분을 사업부지에 포함시키고, 주 진입도로로 계획된 소로1-54호선을 3차로 이상 확보 및 양측보도 설치 요함. ○주출입구를 대1-6호선 방향 극각부분으로 위치 변경 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○북동측 제외지(340-4외 1필지)는 토지소유자(이필우氏)와의 구역편입요청 관련하여 많은 노력을 하였지만 구역편입반대 의사로 구역내로의 편입은 불가능한 현실임. 소로1-54호선은 구역내로 B=2.0m set-back하여 3차로이상 확보하였으며 사업시행인가 시 양측보도 설치를 하겠음. ○주출입구를 대1-6호선 방향 극각부분으로 위치 변경하였음. 	일부 반영 반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○부출입구를 소로2-A호선의 시정부측으로 위치 변경하여 4지 교차로로 계획하고, 부출입구에서 대로1-6호선간은 3차로이상 확보 및 양측보도 설치 요함. ○부출입구의 진입을 원활하게 하기 위하여 충분한 감속차로 설치가 필요함. ○소로 1-A호선 중점부 사업지측 가각정비가 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○교통운영체계상 소로2-96호선과 연계한 4지교차로 계획이 바람직하나 부출입구와 대로1-6호선과의 연장길이(L=55.0m)가 짧아지며, 대지 여건상 부출입구를 이동하여 4지교차로로 계획할 시 부출입구와 단지내 남측주거동까지 차랑동선이 길어져 도로의 효율성이 떨어지며, 주거동과의 이격거리가 짧아져 소음이나 프라이버시가 불리함. 부출입구 중로3-A호선은 구역내로 B=4.0m set-back 하여 3차로이상 확보하였으며 사업시행인가 시 양측보도 설치를 하겠음. ○부출입구의 원활한 진출입을 위하여 B=4.0m set-back 하여 3차로이상 확보하였음. ○서측 도시계획도로(중로3-A호선) 중점부 도로모퉀이를 곡선반경 관련기준에 의거 R=12m이상 확보하여 교정로에서 진입하는 차량에 지장이 없도록 계획함. 	<ul style="list-style-type: none"> 일부 반영 반영 반영
교통기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○원활한 보행을 위하여 보도를 2m이상으로 확폭 ○낙동로 인접 근생주차장 진출입구를 재검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지 동·서·남측의 도시계획도로 2.0~4.0m 노폭확장 및 보도를 2m 이상 확보함 ○현재 낙동로와 인접한 근린생활시설은 차량이용자 중심이 아닌 구역내 입주인 혹은 인근 주민들이 도보권내 이용이 가능할 것으로 사료되며, 교통량 자체가 경미하고 근린생활시설면적이 330㎡에 따른 법정주차 3대를 확보한 사항임 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 미반영
녹지공원과	<ul style="list-style-type: none"> ○20m이상 도로에 접하는 대지부분에는 도로와 연결하여 조경면적의 20% 이상을 배치 요함. ○경사지는 가능한 옹벽 설치를 지양하고, 인공지반은 부산광역시 대지안의 조경지침(건주 58550-20225호)에 의거 토심을 확보 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○사업시행인가 시 건교부 고시 제2000-159호의 조경기준 제5조 제3항에 의거 검토하여 조치하겠음. ○사업시행인가 시 검토하여 이행하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 반영
건축주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○간선도로변으로는 전면공지 확보를 통하여 가로와 안전성 및 편리성을 증진하는 방안 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○낙동로변으로 이동하는 주민들의 가로 안정성 및 편리성을 위한 개방된 공간확보를 위하여 휴식의 장소 제공 및 가로변화단 조성을 위하여 공개공지(A=158.0㎡, L=40.0m, B=4.0m)를 조성하였음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○소2-96, 소2-97호선 폐지로 인해 인근 주민들의 불편이 예상되므로 단지내 통과도로 설치 등 주변 주민들의 불편이 없도록 충분한 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○구역내 소로2-97호선은 다른 노선으로의 연계가 없으므로 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없으며, 소로2-96호선 또한 청두시간대(아침 8~9시, 저녁 18~19시)의 교통량을 조사해 본 결과 구역내 거주 차량 외에는 차량소통 및 보행자의 이동이 경미한 실정이므로 두 노선의 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없을 것으로 판단되며, 보행통로 대안으로 단지내 공공보행통로를 조성하여 인근주민들의 통과도로로 조성하였음. 	<ul style="list-style-type: none"> 일부 반영
하수도과	<ul style="list-style-type: none"> ○하수관로는 우·오수 분류식으로 설치 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○부산시하수도정비기본계획변경('05.12) 보고서 의거해 우·오수분류식으로 설치 이행하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영

[사하구]

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
건설과	○신청지내 사하구 소유의 행정재산(도로) 중 정비구역내 편입된 1,942.5㎡는 이를 용도 폐지하고 이에 대체되는 정비기반시설 설치계획이 없으므로 사업시행시 사업자가 유상으로 매입하여야 할 대상임.	○구역내 도시계획도로로 제공하는 A=1,702.0㎡는 공유지(사하구) A=1,942.5㎡와 도시및 주거환경정비법 65조에 의거 상계처리하며 대체도로로 설치 안되는 면적은 향후 사업시행자가 유상 매입토록 할 계획임.	반영
	○사업시행자가 도로공제 등으로 설치하는 기존 도로의 확폭 부분과 완화차선 부분의 토지는 우리구로 기부채납하도록 하여야 하겠음.	○동측 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장, 서측 도시계획도로(중로3-A호선) B=4.0m 노폭확장, 남측 도시계획도로(중로2-47호선) B=3.0m 노폭확장 계획을 수립하였으며 개설 후 해당관청에 무상 귀속할 계획임.	반영
	○소로2-96과 소로2-97은 통과도로로 사용되고 있는 실정이므로 소로2-96과 소로2-97 둘 다 정비구역에 포함시킬 경우 정비구역을 경계로 주변지역 접근성이 현저히 떨어지므로 소로2-96은 통과도로로서의 기능을 유지시키는 것이 좋을 것으로 판단됨.	○구역내 소로2-97호선은 다른 노선으로의 연계가 없으므로 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없으며, 소로2-96호선 또한 청두시간대(아침 8~9시, 저녁 18~19시)의 교통량을 조사해 본 결과 구역내 거주 차량 외에는 차량소통 및 보행자의 이동이 경미한 실정이므로 두 노선의 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없을 것으로 판단되며, 보행통로 대안으로 단지내 공공보행통로를 조성하여 인근주민들의 통과도로로 조성하였음.	일부 반영
	○과정전복개도로 쪽을 주출입구로 계획되어 있으나 신청지 주변의 차량 유동량을 감안할 때 대부분의 차량이 낙동로를 통하여 진출입 할 것으로 예상되며 낙동로변 진출입도로가 협소하여 교통소통에 어려움이 예상되므로 완화방안 검토 필요.	○주출입구는 구역 동측면으로 계획되어 있으며 주변의 차량 유동량을 감안하여 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장(3차로)하여 교통처리계획을 수립함.	반영
	○교통시설물(신호등, 횡단보도, 가·감속차로등) 설치에 대하여는 관계기관(부서)과 협의 설치하시기 바람.	○사업시행인가 시 이행하겠음.	반영
	○기타 도로시설물 및 교통시설물 등에 대하여는 실시계획인가 신청 시까지 관련법을 규정에 따라 종합적으로 검토하여 반영되었으면 좋겠음.	○사업시행인가 시 이행하겠음.	반영
도시개발 추진단장	○사업구역 주변 계획도로(중2-47, 소1-54, 소2-95 등) 확폭계획은 소로2류96호선 및 소로2류97호선등 가개설된 현황도로 폐지로 교통에 미치는 영향등을 충분히 검토하여 결정되어야 하겠음.	○폐도(소로2-96호선, 소로2-97호선)로 인한 주변지역 이동차량 소통장애를 방지하기 위하여 동측 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장, 서측 도시계획도로(중로3-A호선) B=4.0m 노폭확장, 남측 도시계획도로(중로2-47호선) B=3.0m 노폭확장 계획을 수립하여 낙동로 소통저하 최소화 및 원활한 교통흐름체계를 계획하였음.	반영
	○소로2류96호선이 2개 노선으로 분리됨에 따라 신설 노선번호를 부여코자 할 경우에는 분리 후 연장이 짧은 구간에 신설 노선번호를 부여하는 것이 좋겠음.	○소로2-96호선 노선분리로 인하여 짧은 구간에 신설노선번호를 부여하고 연장이 긴 구간에는 기존의 노선번호를 부여하겠음.	반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
도시개발 추진단장	<p>○소로2류96호선 일부구간 및 소로2류97호선 전구간이 정비구역으로 편입되어 도시계획시설 폐지토록 계획됨에 따라 기존 보행로 단절로 인근 주민불편이 우려되므로 주민 공람시 인근 주민들의 의견을 충분히 수렴하여야 하며, 소로1류 54호선과 소로2류95호선을 연결하는 단지내 보행로 확보 등 별도의 대책을 강구하는 것이 좋겠음.</p>	<p>○구역내 소로2-97호선은 다른 노선으로의 연계가 없으므로 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없으며, 소로2-96호선 또한 첨두시간대(아침 8-9시, 저녁 18-19시)의 교통량을 조사해 본 결과 구역내 거주 차량 외에는 차량소통 및 보행자의 이동이 경미한 실정이므로 두 노선의 폐도로 인한 인근주민들의 불편은 없을 것으로 판단되며, 보행통로 대안으로 단지내 공공보행통로를 조성하여 인근주민들의 통과도로로 조성하였으며, 추후 공람시 인근 주민들의 의견을 충분히 수렴하여 반영하겠음.</p>	반영
	<p>○중로2류47호선과 접하는 소로1류54호선 중점부(당리동 656-1번지)가각(도로모퉁이의 길이)은 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』에 적합하게 정비할 수 있는 방안을 강구하여 시행하는 것이 좋겠음.</p>	<p>○과정동 656-1번지는 정비구역에 포함되지 않는 사유지(정정옥氏)로써 현재 경량철골구조물(광고현황판제작사, 1층)이 입지해 있으며 도로가각 반영시 협의매수(토지소유자의 동의 및 보상관계)를 통하여 진행하여야 되는 어려움 때문에 과정동 656-1번지 가각정비 반영은 어려운 실정임</p>	미반영
	<p>○하수도시설은 우·오수 분류식으로 설치 계획되어야 하고, 하수도법, 하수도 시설기준, 부산시하수도정비기본계획(변경)과 하수관거 설계·시공 및 인수지침 등의 제반 규정에 적합하도록 설치되어야 하며, ○오수 처리는 부산광역시 하수도과의 별도 협의 후 계획되어야 함.</p>	<p>○하수도법, 하수도시설기준, 부산시하수도정비기본계획변경에 의거해 우·오수분류식으로 설치 및 하수관거 설계·시공 등 제반규정에 적합하도록 설치하겠음. ○사업시행인가 시 부산광역시 하수도과와 별도로 협의하겠음.</p>	반영
재난안전과	<p>○환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법 시행령 제2조(영향평가대상사업 등) 및 부산광역시 환경·교통·재해영향평가 조례 제3조(영향평가대상사업) 제1항 [별표]3호 규정에 의거 재해영향평가 대상사업은 도시 및 주거환경 정비법 규정에 의한 정비사업의 경우 15만㎡ 이상이나, 신청 당리2구역은 22,128㎡로 재해영향평가 대상이 아니며, ○또한 자연재해대책법에 의한 사전재해영향성검토 협의대상 사업에는 포함되지 않으나, 개발로 인한 재해가 증가하고 있는 추세를 감안, 사업시행시에는 자체 재해저감방안 수립·시행등 재해예방에 만전을 기하도록 행정지도하여 주시기 바랍니다.</p>	<p>○참고하겠음. ○사업시행인가시 재해저감방안 수립·시행 등 재해예방에 만전을 기하도록 하겠음.</p>	반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○환경·교통·재해에 관한 영향평가법 제4조 및 같은 법 시행령 제2조 제3항의 규정에 의거 교통영향평가 대상사업 ○주택건설기준등에 관한 규정과 주차장법, 동법시행령 및 부산광역시 주차장설치 및 관리조례에 규정한 법정주차 대수 이상 산정 및 규격에 의거 설치 ○주차장 진출입이 용이하도록 하고 안전대책강구 ○주택재개발지에 기존 버스노선 정류소 및 지하철 이용에 불편함이 없도록 재개발지역내 직선 보행자로 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○참고하겠음. ○주차대수 관련 법령에 의거하여 계획하였음. ○동·서측편 주차장 진출입을 위하여 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장, 서측 도시계획도로(중로3-A호선) B=4.0m 노폭확장, 남측 도시계획도로(중로2-47호선) B=3.0m 노폭확장 계획을 수립하여 진출입차량의 안전성을 고려하였음. ○대상구역내에는 기존 버스노선 정류소가 없으며, 지하철(1호선) 이용에 불편함이 없도록 직선 보도를 유지하며 낙동로변으로 공개공지확 확보하였음. 	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p>
환경위생과	<ul style="list-style-type: none"> ○환경·교통·재해등에관한영향평가법 제4조의 규정에 의한 환경영향평가 대상(동법 시행령 별표1) 또는 환경정책기본법 제25조의 2의 규정에 의한 사전환경성검토 렬의대상(동법 시행령 별표2)에 해당될시에는 낙동강유역환경청에 환경영향평가 또는 사전환경성 검토를 받아야 함. ○수도법 제11조의 2 및 같은법 시행규칙 제4조의2 규정 「별표2」에 의거 수도꼭지(샤워용,샤워·욕조용, 세면용, 세면·샤워용, 주방용) 및 변기(로탱크형 대변기, 세척발브부착형 대변기, 소변기)등 절수설비 기준에 적합하도록 설치하여함. ○다중이용시설 등의 실내공기질관리법 제9조(신축 공동주택의 실내공기질 관리)규정에 의거 100세대 이상의 공동주택 시공자는 환경부령이 정하는 측정항목 및 측정방법 등에 의거 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여 그 결과를 주민입주 3일전까지 구청장에게 제출하고 주민입주 3일전부터 60일간 공동주택 관리사무소 입구 게시판 및 각 공동주택 출입문 게시판에 주민이 잘 볼 수 있도록 공고하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○「도시및주거환경정비법」 제4조에 의한 주택재개발사업이므로 「환경정책기본법」 제25조, 제25조의2, 동법 시행령 제7조[별표 2] 비고5에 따라 본 계획은 환경영향평가 및 사전환경성검토 대상이 아님 ○사업시행인가 시 절수설비 기준에 적합하도록 설치하겠음. ○사업시행인가 신청 시 검토하여 조치하겠음. 	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">반영</p> <p style="text-align: center;">반영</p>

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
문화공보과	<p>○상기 신청지는 건축물 연면적이 1만 제곱미터 이상의 공동주택으로서 문화예술진흥법시행령제24조제1항제1호의 규정에 의거 미술장식품 설치대상임</p> <p>○부산광역시 문화예술 진흥조례제25조의 규정에 의거 건축주는 건축허가 또는 승인 후 건축물의 착공일부터 90일 이내에 미술장식품 설치계획심의신청서를 우리과에 제출.</p>	<p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 조치하겠음.</p>	반영
재무과	<p>○당리2주택재개발정비계획(안)을 검토한 결과, 우리과 소관 국·공유재산이 없음을 알려드립니다.</p>	<p>○대상구역내에는 국유지가 없음.</p>	-
지적과	<p>○당리2주택재개발정비구역 정비계획수립 및 정비구역지정에 따른 우리과 협신이 없음을 알려드리고, 지적정리 등 지적법 관련 사항은 사업인가신청시 검토가 가능함을 회신 합니다.</p>	<p>○사업시행인가 신청 시 검토하겠음.</p>	반영
지역경제과	<p>○도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제14조 및 같은 법 시행령 제12조의 규정에 의거 사업 면적(A=22,128.0㎡)이 50,000㎡미만으로 되어있어 사업 부지내 도시공원 또는 녹지면적의 확보 대상은 아니며, 다만 단지내 조경계획시 35m 도로변으로 가로변 조경(화단)또는 쉼터공간이 조성될 수 있도록 조치 요망.</p>	<p>○남동로변으로 이동하는 주민들을 위한 개방된 공간확보를 위하여 휴식의 장소 제공 및 가로변 화단조성을 위하여 공개공지(A=158.0㎡, L=40.0m, B=4.0m)를 조성하였음.</p>	반영
청소행정과	<p>○사업지구내에 단독정화조 설치없이 차집관로 연결하여 장림하수처리장연결 계획에 있으므로, 환경부고시 제2006-96호(2006.2.26)에 의거 건축물의 용도 및 면적에 따른 1일 오수발생량에 따른 원인자 부담금이 발생됨을 알려드리며,</p> <p>○공사중 건설폐기물 발생시 1) 건설폐기물배출자의 신고 : 당해 건설공사 착공일전까지 건설폐기물의 종류별 발생량을 조사하여 구청장에게 신고하여야 함.</p>	<p>○참고하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 이행하겠음.</p>	반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
청소행정과	<p>○준공후 생활 쓰레기 처리시</p> <p>1) 생활쓰레기 공동수집용기 설치 : 설치 기준 : 30세대당 700리터 들이 수집용기 1개씩</p> <p>※1인1일 생활폐기물 배출량 0.25kg 기준으로 주2회 운반처리 가능한 적정용량 설치</p> <ul style="list-style-type: none"> · 재질 및 용기 형태 : 기계식 삼차가 가능하고 뚜껑 및 잠금장치가 부착된 FRP재질의 박스형 수집용기 · 설치장소 : 주민이용이 용이하도록 아파트 동단위로 설치 <p>2) 음식물쓰레기 공동 수집용기 설치</p> <ul style="list-style-type: none"> · 설치기준 : 20세대당 1개씩 · 용량 및 재질 : 120리터 들이 플라스틱 용기 · 설치장소 : 주민이용과 수거차량이 운행이 용이한 곳 · 기타 : 용기하부에 바퀴 부착, 투입구 및 덮개 부분은 밀폐식 구조로 제작된 것 <p>3) 재활용쓰레기 공동수집용기 설치</p> <ul style="list-style-type: none"> · 재질 및 용기형태 : 7종이상 분리수거하여야 하며 분리수집이 쉬운 구조와 내구성이 있는 재질로 된 용기 · 설치장소 : 주민이 용이하도록 설치 	<p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p>	반영
건축과	<p>○건축계획 설계도서는 건축법 제51조(건축물의 높이제한) 및 동법 제53조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 등 관련 법률상 건축계획 적정여부 재검토하여 반영되어야 합니다.</p>	<p>○가로구역별 건축물 최고높이 구역지정을 위한 심의를 거쳐 건축법 제51조(건축물의 높이제한) 및 동법 제53조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 등에 적법하도록 검토 반영하여 자료 제출하겠음.</p>	추후 반영

[관련기관]

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
환경위생과	<p>○대기환경보전법 제28조 제1항의 규정에 의하여 사업시행전에 비산먼지발생사업(동법 시행규칙 별표15) 신고 및 준수사항 이행하여야 함.</p> <p>○소음진동규제법 제25조 규정에 의하여 특정공사대상(동법 시행규칙 별표 8) 기계·장비를 5일이상 사용하는 공사일 경우 특정공사사전신고 및 준수사항 이행하여야 함.</p> <p>○신청지가 주택가와 인접하여 공사시행시 소음·진동 및 비산먼지 등으로 인한 민원 발생이 우려되므로 이에 대한 대책을 수립하여 민원이 발생하지 않도록 하여야 함.</p>	<p>○사업시행인가 신청 전에 이행하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 이행하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 소음·진동 및 비산먼지 등에 관한 저감방안계획을 수립하여 민원이 발생하지 않도록 하겠음.</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
낙동강유역 환경청	<p>○「2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 의하면 정비예정구역이 478개소 24,932.3천㎡로 계획되어 있으나 최근 부산광역시의 인구 감소경향 등을 고려할 때 주택공급과잉으로 인한 자원낭비, 불필요한 수요유발, 인구의 도심 집중에 따른 환경악화 등의 부작용이 발생할 수 있으므로 도시기본계획의 범주안에서 재개발이 되도록 부산광역시와 협의 추진하여야 함.</p> <p>○동 계획구역의 건축물층고 및 배치계획은 아래 사항을 고려하여 검토·수립하는 것이 바람직함.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 동 구역 주변 주거지역의 일조권 침해 방지. - 구역 북측 대로의 시야확보를 위한 조망 및 경관통로 확보. <p>○공원·녹지계획지표연구보고서(붙임)를 참조하여 교통시설에서 발생하는 대기오염물질, 소음 등 환경영향을 완화하는 적정 이격거리 및 녹지조성 계획을 수립하여야 함.</p> <p>○구역 내 보도, 주차장, 옥상 등에서 발생하는 우수와 비점오염물질의 유출을 저감할 수 있도록 투수성포장재 사용하고, 우수침투 화단 또는 자갈여충과 조성계획 등을 수립하여야 함.</p>	<p>○부산광역시 관련부서와 협의하여 추진하고 있음.</p> <p>○주변 주거지역 건축물에 일조피해가 발생하지 않도록 층고 및 배치계획을 하였음.</p> <p>○낙동로(대로1-6호선)를 축으로 선형 위주의 주동배치 및 남측 동매산 스카이라인 등을 고려하여 층수의 높낮이를 조정하였음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
낙동강유역 환경청	○발생하는 오수를 장림하수처리장에 유입처리할 계획이므로 동 구역의 최초 발생오수가 하수처리장에서 처리될 수 있도록 하수도정비기본계획 반영 등 조치를 하여야 함.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
	○공사시 토사유출 저감대책과 비산먼지, 소음 등으로 인한 주변 주거지역 환경영향 저감대책을 강구하여야 함.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
	○건축물 철거시 정화조 등의 오수·분뇨를 우선 처리하여 토양오염 등을 방지하고, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률을 준수하여야 함.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
상수도 사업본부 사하사업소	○신청지는 급수가능 지역임.	○참고하겠음.	반영
	○계량기 설치 장소는 차량의 진입할 수 있는 건물입구 및 단지내 최저지점에 설치되도록 적정공간(2.0m×3.0m)을 확보하여야 하며, 전기시설 및 정화조 등 기타 지하매설물등이 없어야 하며,	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
	○신청지 진입도로 및 현황도로상에 본 상수도관을 부설할시 사유지 및 보상 등의 문제가 사전에 해결되어 민원이 없어야 하며,	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
	○지하저수조는 자체가압시설을 사업자부담으로 필히 설치하여 급수공급토록 하고, 수도시설의 위생관리 등에 관한 규칙(환경부령 제52호)의 설치기준에 적법하게 시설하여야 하며, 저수조는 전입주자가 1일(세대당 1일 1.5㎡)이상 사용할수 있는 저수조를 설치 하여야 하며,	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영
	○옥내배관은 수도법 제13조 및 동법 시행령 제18조의2 □□수도용 자재 및 제품의 기준 □□에 규정된 자재 및 제품을 사용하고, 중수도 시설이 설치될 수 있도록 권장하여 주시고, 각종 급수용구는 수도법 제11조의 ②항에 의거 절수형기자재 사용을 의무화 함.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.	반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
상수도사업본부 사하사업소	<p>○업종분리를 위한 급수장치 설치시에는 업종별 옥내 배관을 분리하여야 하며,</p> <p>○공사시행시에 따른 도로굴착은 관련부서(사하구청 건설과)와 별도 허가를 득하여야 함으로 도로굴착 허가 여부에 따라 급수공사 승인이 가능하므로 건물 입주 6개월전 신청하여 주시기 바랍니다.</p>	<p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p>	반영 반영
서부교육청	<p>○당리2구역 주택재개발정비사업에 따라 증가된 학생은 수용가능하나 사업지역이 통학로로 이용되는 점을 감안하여 안전 대책을 수립 및 통행로를 충분히 확보하여 주시기 바랍니다.</p>	<p>○대상구역을 통하여 이동하는 학생들을 위하여 주변 스쿨존 정비사업과 부합하도록 횡포형 횡단보도 등 교통안전시설물 설치 및 보행자 동선체계 구축을 하겠으며 추후 사업승인인가 시 부산지방경찰청과 별도 협의하겠음.</p>	반영
부산교통공사 시설사업소	<p>○본 사업 예정지는 지하철 1호선 사하역과 당리역 사이의 환기구 및 분선구조물에 인접하여 있으며, 도로하부에 지하철이 운영중에 있으므로 추후 주택재개발사업 시행할 경우에는 지하철 구조물에 영향을 미치지 않는 철저한 시공계획 수립이 필요하며,</p> <p>○철도안전법 제45조(철도보호지구 안에서의 행위제한)에 의거 철도경계선으로부터 30m이내의 건물, 공작물 등의 설치시는 본 사업 시행전에 우리 공사와 반드시 공사관련사항(지하철 안전성검토, 계측관리 계획 등)에 대해 협의하여야 함을 알려드립니다.</p>	<p>○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠음.</p> <p>○사업시행인가 신청 시 협의하겠음.</p>	반영 반영
당리동 사무소	<p>○전체적으로 노후화 되어 있는 주택을 재개발하여 주거환경을 개선함은 쾌적한 도시공간 창출과 주민생활 편의를 위해 권장해야 될 사업중의 하나이긴 하나 해당사업으로 인해 주변지역 주민에게 상대적인 불편과 불이익을 전가되는 사례가 발생하지 않도록 조치하여야 할 것임.</p> <p>○우선 계획(안)과 같이 26층 규모의 고층건물이 건립될 경우 야기될 수 있는 조망권 문제를 충분히 검토하여야 하며 또한 사업지의 완만한 지반의 지형을 고려하여 집중호우시 저지대의 침수피해 방지를 위해 원활한 배수 기능을 갖추도록 하고</p> <p>○정비사업 시행으로 인해 예상되는 지역내 인구 증가에 따라 발생하는 교통난 해소를 위해 정비지역에 접한 정면의 낙동로를 제외한 측,후방 도로를 전면 확장하여 인근 주민들의 보행과 차량 통행에 지장이 없도록 조치하는 등 허가시 발생할 수 있는 민원이 사전에 차단될 수 있도록 부서별 충분한 검토가 필요할 것으로 사료됨.</p>	<p>○사업시행인가 신청 시 각종 환경피해에 대한 저감방안계획을 수립하여 주변지역 주민들에게 불편과 불이익을 주는 사례가 발생하지 않도록 안전을 기하겠음.</p> <p>○주변 주거지역 건축물에 일조 및 조망권 피해를 최소화 할 수 있도록 스카이라인을 고려한 층고 및 배치계획을 하였으며, 집중호우시 저지대 침수피해를 유발하지 않도록 오·우수관거계획을 철저히 하겠음.</p> <p>○대상구역 북측 낙동로를 제외한 동측면 도시계획도로(소로1-54호선) B=2.0m 노폭확장 및 서측면 도시계획도로(중로3-A호선) B=4.0m 노폭확장, 남측 도시계획도로(중로2-47호선) B=3.0m 노폭확장 계획을 수립하여 원활한 교통진·출입이 되도록 계획하였음.</p>	반영 반영 반영

관련부서	제시의견	조치계획	반영 여부
(주)부산 도시가스	○도시가스 계획관로 구간은 관할 구청의 도로굴착조정 상의 시 굴착허가조치가 되면 공사시행 가능합니다.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠습니다.	반영
	○공급압력이 중압(D=150A)이므로 부지 내에 도시가스 공급을 위한 필수 기반시설의 지역정압기(압력조정장치) 설치를 위한 정압실(가로3m×세로4m×높이3m)을 부지 내 건물 설계에 포함하여 건축하여 주시고, 정압실 원방감시용 통보시설인 전기, 전화선은 별도 인입하여 주시기 바랍니다. 단, 정압실 위치 및 건축 시행시기와 방법 등의 세부사항은 도시가스와 사전협의하여 주시기 바랍니다.	○사업시행인가 신청 시 사전 협의하겠습니다.	반영
	○정압실 건축물 및 부지제공에 대한 사항은 사업시행자측에서 분양공고 및 공급계약서 상에 명기하여 향후 정압실 건축물 및 부지제공에 대한 계약의 승계 의무가 임주인들에게 있음을 반드시 주지시켜주시기 바라며, 동 내용이 명기된 분양공고지 및 공급계약서 각1부를 도시가스로 송부하여 주시기 바랍니다.(단, 지역 정압기중 공용으로 사용되는 곳은 부지점용료 지급기준인 전년도공시지가(원/㎡) 정압실가초면적(㎡)×요율(25/1000)년간 점용료 산정한다.)	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠습니다.	반영
○상기 자번에 건축 예정인 공동주택의 도시가스 공급관련 사항은 1991-1999년도에 동지역 주민들의 요청에 따라 저압배관이 설치되었으므로 공급시설의 이설 및 폐전 계획 수립이 선행되어야하고 아울러 도시 및 주거환경정비법 제60조, 주택법 제18조, 제19조, 제27조에 따라 동 시설물과 관련한 손실보상 문제 등이 우선 협의되어야 최종 공급 여부 검토가 가능합니다.	○사업시행인가 신청 시 검토하여 반영하겠습니다.	반영	

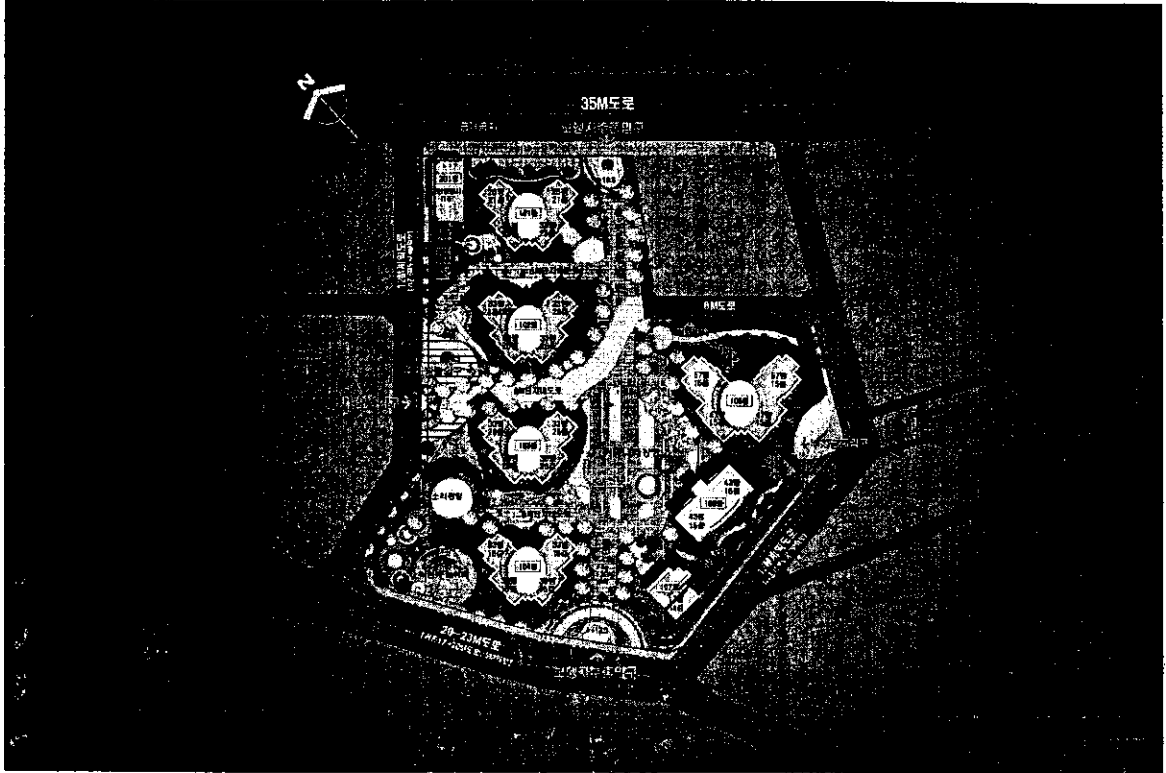
도시관리계획안 개요

안건명	당리2 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(안)		
신청자	사하구청장	위치	사하구 당리동 340번지 일원
내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비계획구역 결정 : 22,128㎡ ○ 도로 변경결정 : 소로1-54호선(노폭확장), 소로3-A호선(신설) 소로2-96호선(노선축소), 소로2-A호선(신설) 소로2-97호선(폐지), 중로2-47호선(노폭확장) 중로3-A호선(소로2-95호선에서 노폭확장) ○ 공동주택 : 20,426㎡(실사용대지면적) <ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 19.17%이하, 용적률 277.73%이하 - 주차대수/세대수/층수 : 605대 / 489세대 / 지하2층~지상26층 		
사유	<p>○ 본 구역은 대부분 20~30년 이상 경과한 노후·불량주택밀집지로서 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발구역으로 선정되었으며, 이에 주택재개발을 통한 노후·불량 건축물의 개량 등으로 쾌적한 주거환경개선을 위하여 지구단위계획구역 및 정비구역으로 지정하고자 함</p>		
위치도			

정 비 계 획(안)

대지위치	부산광역시 사하구 당리동 340번지 일원	
대지면적	22,128㎡(6,693평) - 실사용 대지면적 : 20,426㎡(6,179평)	
연면적	75,388.98㎡(22,805.17평)	
	지상층 연면적	56,728.98㎡(17,161평)
	지하층 연면적	18,660.0㎡(5,644.65평)
건축면적	3,915.66㎡	
건폐율	19.17%이하	
용적률	277.73%이하	
주차대수	605대(법정540대) - 112.04%이상 확보	
평형	17평/42세대, 25평/42세대, 33평/315세대, 43평/30세대, 47평/30세대, 57평/30세대	
세대수/층수	489세대 / 지하2층~지상26층	
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 용적률 완화기준 적용 • 용도지역 산재시 평균용적률 산정 방법 적용 • 평균 용적률 = $\frac{((17,652.3 \times 260\%) + (4,475.7 \times 400\%))}{(17,652.3 + 4,475.7)}$ $= 6,379,878.0 / 22,128.0 = 288.31\%$ <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 260%(부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획) - 준주거지역 : 400% 적용 - 허용용적률 : 288.31% - 계획용적률 : 280%이하 <p>※ 계획용적률은 주변여건과 대상지내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도 계획</p>	

건축배치(안)



조감도(안)

