

## 장림1주택재개발 정비구역지정에 따른 의견청취의 건

의안 번호	140
----------	-----

제출년월일 : 2005. 2. 17.  
제 출 자 : 사하구청장

### 1. 제안이유

장림1동 740번지 일원은 도로 등 생활기반시설의 미비로 인하여 주거환경에 큰 불편을 주고 있으며, 대다수의 건축물이 지은지 20년이상 경과된 노후·불량주택밀집지역으로서 주거환경이 매우 열악하여 주택재개발정비구역으로 지정하여 토지의 효율적인 이용과 동시에 도시기능의 회복 및 쾌적한 주거환경을 조성코자 함.

### 2. 구 역 현 황

- 위 차 : 사하구 장림1동 740번지 일원
- 면 적 : 70,220.1㎡(21,242평) 【사유지 : 61,914.1㎡, 국공유지 : 8,306.0㎡】
- 건 축 물 : 418동(허가 : 290동)
- 세 대 수 : 840세대
- 용도지역 : 제2종 일반주거지역

### 3. 관련규정(도시및주거환경정비법 제4조 제1항)

- 시장, 군수 또는 구청장이 시·도지사에게 재개발 정비구역의 지정 또는 변경을 신청하고자 할 때에는 미리 일간신문에 공고하고 일반인의 공람을 거쳐 당해 지방의회 의견을 청취토록 하고 있음.

### 4. 그 동안 추진사항

- 2001.01.11 : 부산광역시 도시재개발기본계획 공고(제2001-11호)
- 2003.12.12 : 재개발구역지정을 위한 주민자제용역 착수
- 2004.03.16 : 장림1주택재개발구역 추진위원회 승인
- 2004.07.30 : 지구단위계획 및 정비계획(안) 주민제안(추진위원회→구청)
- 2004.12.23 : 관련부서(기관) 의견 반영된 지구단위계획 및 정비계획(안) 제출
- 2004.01.17 : 지구단위계획 및 정비계획(안) 보완제출
- 2005.01.25 : 주민공람(18일간)

### 5. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시관리계획 용도지역	제2종 일반주거지역	70,220.1	100.0	
도시관리계획 용도지구	-	-	-	
택지 및 공공시설 (도시계획시설)	계	70,220.1	100.0	
	주거용지	63,975.1	91.1	
	공공시설용지	6,245.0	8.9	
	도로	6,245.0	8.9	

### 6. 공공시설 결정조서

#### 가) 도로결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	1	55	10	국지 도로	97	장림동 781-1	장림동 1066	일반 도로	-	부고 제12호 (92.01.23)	
변경	중로	2	○○	15	집산 도로	97	장림동 781-1	장림동 1066	일반 도로	-	-	노선확폭
신설	중로	3	○○	12	국지 도로	371	장림동 1066-1 (소1-4)	장림동 730-6	일반 도로	-	-	대상지 북측도로
신설	중로	2	○○	15	집산 도로	119	장림동 730-6	장림동 1066 (중1-79)	일반 도로	-	-	대상지 북측도로

### 7. 건축시설계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주원 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	장림1주택 재개발구역	70,220.1	1	63,975.1	사하구 장림1동 740번지 일원	공동 주택	30% 이하	260% 이하	공동주택 - 85m이하 부대복리시설 - 20m이하	28층 이하 5층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			·분양주택의 최대규모 : 165㎡이하 ·국민주택의 건설비율 : 총 건설세대수의 50%이상							
임대주택을 건설하지 않는 경우 그 사유			·부산광역시 재개발 사업조례 제7조 3항 2호 규정에 의해 구역내 국공유지 비율이 30%미만으로 임대주택 건설 의무 대상에서 제외							
용적률 적용			·법정 용적률 : 300%      ·재개발기본계획상 용적률 : 260% ·계획 용적률 : 244.02%							

## 8. 관련부서(기관) 협의의견 및 추진위원회 조치계획

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
市 개 발 행 정 당 관 실	<b>■ 건축물의 높이 및 규모 등에 관한 사항</b> ○ 건축물의 높이는 스카이라인을 고려하여 지역여건에 부합되고 인근 건물과 조화되는 최고높이만 정하고 층수 규제는 배제 요함	○ 계획에 반영(건축물등에 관한 계획 참조)	반영
	<b>■ 건축물의 배치·형태 등에 관한 사항</b> ○ 조형적 요소를 가미한 옥탑 디자인 등 입면구성과 주변에 어울리는 색채구성으로 아름다운 도시경관을 창출할 수 있도록 검토 요함 ○ 건축물의 동간 간격을 충분히 하여 시각적 경관회랑을 확보하고, 1층은 피로티로 하여 단지내 개방감을 확보할 수 있도록 검토요함 ○ 같은 계단실(E.V실)에 접한 세대 라인간에는 가급적 고저차를 적게 하거나 입면 조형요소를 가미하여 구역내외의 전체적, 국지적 경관을 저해하지 않도록 계획요함	○ 건축계획에 반영 및 사업계획승인시 색채관련 협의 예정 ○ 건축계획에 반영(건축계획 참조) ○ 건축계획에 반영(건축계획 참조)	반영  반영
	<b>■ 단지내 조경 및 교통체계에 관한 사항</b> ○ 지상부 주차는 가능한 지하로 배치하고 단지 진입구 주변에 지하 주차장 진입램프를 두어 지상부 주차동선을 축소하고 지상부 조경공간과 입주인 휴게시설 공간을 최대한 확보토록 계획요함 ○ 북서측의 신설 12m도로와 변경 15m도로 연결부의 교통흐름 변화를 적게하여 단지 진출입 원활과 교통사고 예방을 기하여야 함	○ 지상부 주차를 10%이하로 하여 대부분 주차시설을 지하로 배치 및 조명공간 확보도 계획에 반영(건축계획 참조)	반영
	○ 단지 서측 모서리부는 도로 가각을 하여 교통불편을 해소토록 계획요함	○ 진입부 폭원확보와 진입부 일부이동 등으로 계획에 반영(건축계획 참조) ○ 모서리부 가각 확보토록 계획에 반영(건축계획 참조)	반영  반영

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
市 도 시 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역세분 변경은 당해 구역의 개발밀도에 맞는 기반시설(학교, 도로 등)이 충분히 확보되는 범위 내에서 검토되어야 하고</li> <li>○ 건축물 높이의 최고한도는 주변과 조화되는 경관계획에 따라 결정되어야 할 것으로 사료되며</li> <li>○ 지구단위계획의 실행력이 강화되도록 민간과 공공의 역할 분담을 명확히 제시되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기반시설 중 학교관련 교육청 협의를 득하였으며 도로 등 용지가 충분히 확보되도록 계획에 반영</li> <li>○ 주변지역 조화를 고려한 경관계획 반영</li> <li>○ 계획에 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>반영</li> <li>반영</li> <li>반영</li> </ul>
市 시 설 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택재개발구역 주변지역과의 원활한 교통소통을 위하여 단지 진입도로(장림동 781-1~장림동 1066번지)는 지구단위계획구역내 포함하여야 하고 외곽도로는 동일한 폭(B=15m)으로 확장되어야 하겠으며,</li> <li>○ 도로의 구조 등은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙과 도로의구조시설기준에 관한 규칙이 정하는 바에 의하여 계획 및 검토되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기개설도로 부분의 구역계 포함은 불가하며, 출입부의 원활한 흐름과 외곽도로의 교통량을 고려한 건축계획 수정 반영</li> <li>○ 계획에 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>반영</li> <li>반영</li> </ul>
市 녹 지 공 원 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단위계획 구역면적(70,200.1㎡)내 공원확보 면적이 전무하므로 쾌적한 주거환경 조성을 위해 가급적 많은 공원 및 녹지공간을 확보함이 좋을 것으로 사료되며</li> <li>○ 대규모 공업단지(북측 → 신평·장림 산업단지, 서측 → 부산기계공업협업화단지)와 인접해 있어, 단지 외곽지역에는 완충 역할을 할 수 있는 녹지대가 조성 될 수 있도록 계획 반영 조치</li> <li>○ 부지내 세부 녹지조성 및 조경시설설치에 대하여는 우리시 건축조례 및 관련법규에 적합하게 계획되어야 하며, 조경계획은 사업시행전 별도 협의 후 추진되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지상부 주차공간의 지상부 이전을 통한 충분한 녹지공간 확보토록 계획에 반영</li> <li>○ 단지외곽부에 완충녹지대 마련 및 단지내부에 충분한 녹지공간 확보토록 계획에 반영</li> <li>○ 사업시행인가전 별도협의 하겠음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>반영</li> <li>반영</li> <li>차후 반영</li> </ul>

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
市 건축주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축계획 대안 설정 및 평가부분의 “대안Ⅰ”이 “대안Ⅱ”보다 동간 배치 및 단지경관이 더 바람직하다고 사료되나, 일부 건물의 코아(계단실, E.V실)에 접한 양측세대간 층수 차는 가급적 최소화하고, 동일 건물의 세대라인간, 인접 동간의 층수 차도 최소화하여 전체적인 단지경관을 개선토록 함이 바람직함</li> <li>○ 도시및주거환경정비법 제4조제1항제4호에 의한 놀이터·마을회관·공동작업장 및 영 제4조에 의한 공동이용 시설에 대하여는 “공동이용시설 설치계획”을 수립하여 정비계획에 포함하고</li> <li>○ 본 정비구역에 대하여는 “홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과”를 첨부하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대안Ⅰ을 선정하여 계획에 반영하였으며 단지경관을 개선토록 일부 수정반영(건축계획 참조)</li> <li>○ 관련법규에 적합하게 계획 반영</li> <li>○ 관련법규에 적합하게 계획 반영</li> </ul>	반영  반영  반영
區 지역경제과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조경면적은 전체 사업면적의 30%이상으로 확보하여야 함</li> <li>○ 사업부지 경계주변은 소음차단 및 경관조성을 위해 폭 5m 이상의 녹지대 조성</li> <li>○ 보행자도로(산책로)에는 6m 간격으로 보행로 상에 교목 배치</li> <li>○ 도로(단지내 도로포함)는 6m 간격으로 가로수를 식재하되 구체적인 식재사항에 대해서는 산림청 가로수 조성 및 관리규정(예규)을 적용하여야 함</li> <li>○ 관목(지피) 및 초본식물 등으로 옥상 녹화조경 반영</li> <li>○ 옥외 주차장은 그늘식재 제공을 위해 주차면서 5대당 교목 1그루씩을 식재토록 하여야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획에 반영하였으며 사업시행인가시 세부조경 협의 하겠음</li> <li>○ 계획에 반영하였으며 사업시행인가시 세부조경 협의 하겠음</li> <li>○ 계획에 반영하였으며 사업시행인가시 세부조경 협의 하겠음</li> </ul>	추후 반영

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
區 환경 청 소 과	○ 해당지역은 서측을 제외한 모든 인접지역에 공장이 가동되고 있으며, 특히 북측에는 한블럭 거리(100m내외)에 「신평·장림공업단지」, 남측에는 약 25m거리에 공해공장이 가동되고 있어, 신청서상의 최고 28층(1,325가구) 높이의 공동주택이 들어설 경우 입주민의 쾌적한 생활환경이 보장될 수 없을 것으로 판단되며, 아울러 이로 인한 많은 민원이 발생 될 것으로 예상되므로, 이들지역과의 사이에 녹지대를 조성하는 등 계획의 전반적인 수정이 필요함	○ 사업부지이외에 녹지대 추가조성은 불가하며 단지내 쾌적한 생활환경 조성을 위해 단지외곽부 완충녹지대 마련 및 단지내부에 충분한 녹지공간 확보토록 계획에 반영	반영
區 교통 행정 과	○ 장림1동사무소앞 지역에 차량의 진·출입을 원활히 하기 위한 가각부 회전반경을 확보하여야 할 것으로 사료됩니다.	○ 모서리부 가각확보토록 계획에 반영(건축계획 참조)	반영
區 재 무 과	○ 우리구 소유의 장림동 163-53번 지외 6필지는 주택법 제25조의 규정에 따라 매각대상 공유지 면적이 주택건립부지 전체면적의 50%미만이고, 주택법시행령 제3조의 규정에 의한 건설교통부장관이 정하는 비율이상을 국민주택규모(전용면적 85㎡이하)로 건설하는 경우에 한해 사업승인 시 주택법 제25조의 규정에 따라 사업주체에게 우선 매각할 수 있으나 그 매각여부는 구정조정위원회 또는 구의회의 심의결과에 따라 결정될 사안입니다.	○ 사업시행인가 전 별도 협의 하겠음	반영

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
區 재 무 과	○ 또한 해당 토지 중 일부는 이미 다수인이 무단 점유하여 거주하고 있는바 점유권 주장 등 해당 토지와 관련된 민원이 해소되지 않을 경우 매각이 불가함을 알려드리오니 업무에 참조하시기 바랍니다.	○ 사업시행인가 전 별도 협의하겠음	추후 반영
區 문 화 공 보 과	○ 문화재보호법에 정한 문화재지정(보호)구역이 아니므로 문화재현상변경허가를 득할 필요는 없으나 문화재보호법 제74조의2 및 같은법시행령 제43조의3의 규정에 의한 문화재 지표조사 대상사업임	○ 사업시행인가 시 또는 인가 후 공사착공 전까지 반영 조치하겠음	반영
區 도 시 개 발 과	<p>○ 용도지역세분 변경은 당해 구역의 개발밀도에 맞는 기반시설이 충분히 확보되는 범위 내에서 검토되어야 하며, 주변지역에 미치는 환경적 영향 등 종합적으로 검토되어야겠음</p> <p>○ 도시계획시설(도로) 결정은 도로의 형태 및 기능을 감안 단일 노선(중로2류)으로 결정되는 것이 바람직하겠으며, 도로모통이의 길이 확보 등은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙에 적합하게 계획되어야 함</p> <p>○ 본 정비구역 북측은 장림동 일단의 공업용지 조성사업지구와 접하고 있으므로 재개발구역과 중첩되지 않도록 계획되어야 함</p> <p>○ 공동주택단지 등의 지하주차장 지상부분은 식재가 가능하도록 하여 자연친화적 환경이 조성되도록 하고, 구역 경계에는 인근 공장지역과 차폐될 수 있도록 충분한 폭을 확보하여 식재하는 것이 좋겠음</p> <p>○ 구역내 포함되어 있는 구거에 대하여는 구체적인 대체시설 설치계획이 수립 제출되어야 하겠음</p>	<p>○ 기반시설의 확보 및 환경적 영향 등을 고려한 계획수립 반영하겠음</p> <p>○ 도로의 원활한 흐름을 위해 일부 도로폭원의 조성 및 도로모통이의 길이 확보하여 계획에 반영하겠음</p> <p>○ 재개발구역과 중첩되지 않도록 기 계획 수립반영 되었음</p> <p>○ 지상부 주차공간의 지하부 이전을 통한 충분한 녹지공간 확보 및 단지외곽부 완충녹지대 마련 등 계획에 반영하겠음</p> <p>○ 사업시행인가전 별도 협의하겠음</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>추후 반영</p>

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
낙 동 강 환 경 유 역 청	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구 북측 신평초등학교, 대로 1-8호선 등 주변 조망지점에서의 계획지구 남측 산의 스카이라인과 경관통로 확보 및 인근 공장 지역에서 발생하는 대기오염물질의 확산을 위한 바람통로 확보를 고려하여 건축물 배치 및 층고계획을 수립하여야 함</li> <li>○ 계획지구 주변에 신평·장림지방산업단지 등 공업지역이 위치하고 있으므로 인근 공장지역에서 발생하는 악취 등 대기오염물질의 영향을 최소화할 수 있도록 충분한 폭의 완충녹지조성 등 저감대책을 수립·시행하여야 함</li> <li>○ 공사시행 시 토사유출을 최소화하기 위하여 가배수로 및 침사지 설치 등 토사유출방지대책을 시행하고, 계획지구내 보도, 건축물 사이의 공지 등을 포장할 경우 투수성포장재료 사용 및 잔디·수목식재지역을 확대 조성하는 등 비점오염물질의 배출을 저감할 수 있는 방안을 강구시행하여야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획지구의 스카이라인과 경관통로 확보 등을 위한 건축물 배치 및 층고계획의 수정을 통해 계획에 반영하겠음</li> <li>○ 단지외곽부에 완충녹지대 마련 및 단지내부에 충분한 녹지공간 확보토록 계획에 반영</li> <li>○ 사업시행인가 및 공사 시 반영 시행하겠음</li> </ul>	반영  반영  반영
부 산 광 역 시  서 부 교 육 청	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사하구 장림1동 740번지 일원의 지구단위계획 및 정비계획수립(안)에 따른 증가학생의 수용여부에 대하여 검토한 결과, 증가학생수용은 2009학년도 보림초등학교가 2학급이 약간의 과밀로 운영되나, 학생수용에는 큰 어려움이 없음을 알려드리며,</li> <li>○ 동 사업 예정지는 보림, 장림초등학교 통학구로 향후 사용검사에정일의 변경, 아파트 세대수의 변경 등 학생수용에는 영향을 줄 수 있는 주요사항이 있을 경우에는 다시 우리교육청과 협의하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>	-	-