

과정2주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	42
----------	----

제출년월일 : 2007.04.19

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

- 위 치 : 사하구 괴정동 216-10번지 일원
- 면 적 : 40,018㎡(12,105평)
- 용도지역/지구 : 제3종일반주거지역, 자연녹지지역
- 신청자 : 괴정2구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회

3. 관련규정

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)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	과정2주택재개발 정비구역	사하구 괴정동 216-10번지 일원	40,018	

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

※ 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획변경(2006.09.27, 부산시고시 제2006-336호)

나. 주택재개발 정비계획

○ 용도지역에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
총 계	40,018	-	40,018	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	38,754	감)38,754	-	
	제3종일반주거지역	-	증)38,754	38.754	96.8
자연녹지지역	1,264	-	1,264	3.2	

○ 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음 -

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	40,018	100.0	-
	제3종일반주거지역	38,754	96.8	
	자연녹지지역	1,264	3.2	
도시관리계획 용 도 지 구	-	-	-	
택지 및 정비가반시설 (도시계획시설)	계	40,018	100.0	-
	【택 지】	31,599	79.0	-
	공동주택용지	31,599	79.0	-
	【정 비 기 반 시 설】	8,419	21.0	-
	도 로	6,524	16.3	-
	공 공 공 지	1,895	4.7	-

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로)결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경 과 지	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	166	6	국지 도로	438	과정동 1238-19	과정동 산1-44	일반 도로	-	부고 제10호 ('90.1.15)	
변경	소로	3	166	6	국지 도로	172	과정동 220-21	과정동 220-19	일반 도로	-	-	노선축소(L=266m)
신설	중로	3	A	12	국지 도로	370	과정동 1238-19	과정동 산1-49	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	167	6	국지 도로	770	과정동 194-2	과정동 220-4	일반 도로	-	부고 제10호 ('90.1.15)	
변경	소로	3	167	6-9	국지 도로	630	과정동 194-2	과정동 산1-49	일반 도로	-	-	노선축소(L=140m) 일부구간 노선확폭 (L=193m, B=3m) 및 선형변경

가. 도시계획시설(도로)결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3류166호선	소로3류166호선	노선축소	주택재개발사업에 따른 진입로 계획을 위한 노선축소
-	중로3류A호선	노선신설 (L=370m, B=12m)	주택재개발사업에 따른 소로3-166호선의 노선단절로 인한 신설
소로3류167호선	소로3류167호선	노선축소, 일부구간 노선확폭 및 선형변경	주택재개발사업에 따른 진입로 계획을 위한 노선축소, 일부구간 노선확폭 및 선형변경

2) 도시계획시설(공공공지)결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결 정 일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	사하구 과정동 산1-56번지 일원	-	증) 269	269	-	
신설	②	공공공지	사하구 과정동 218-31번지 일원	-	증) 529	529	-	
신설	③	공공공지	사하구 과정동 산1-49번지 일원	-	증) 346	346	-	
신설	④	공공공지	사하구 과정동 산8번지 일원	-	증) 751	751	-	

3) 정비기반시설(도로)결정조서

구분	시설명	위 치	폭 원(m)	연 장(m)	면 적(㎡)	비 고
신설	도 로	사하구 괴정동 211-10번지 일원 (중로3-103호선변)	3	97	257	

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비 고
공동이용시설	도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치	

○ 기존건축물의 정비·개량계획

정비구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
	합 계	40,018	-	40,018	-	272	-	-	272	-	
신설	괴정2 주택재개발 정비구역	40,018	1-1	31,599	사하구 괴정동 216-10번지 일원	235	-	-	235	-	공동주택
			1-2	269	사하구 괴정동 산1-56번지 일원	-	-	-	-	-	공공공지
			1-3	529	사하구 괴정동 218-31번지 일원	2	-	-	2	-	공공공지
			1-4	346	사하구 괴정동 산1-49번지 일원	6	-	-	6	-	공공공지
			1-5	751	사하구 괴정동 산8번지 일원	8	-	-	8	-	공공공지
			-	6,524	사하구 괴정동 1238-19번지 일원	21	-	-	21	-	-

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

결정구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 및 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	과정2 주택재개발 정비구역	40,018	1-1	31,599	사하구 괴정동 216-10	공동주택	50%이하	255%이하 (기준 : 220%이하 완화 : 35%)	110m이하 35층이하	
주택의 규모 및 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수(741세대)의 40%이상(633세대)을 85㎡이하로 건설 								
임대주택 건설에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수(741세대)의 8.5%이상(68세대)을 임대주택으로 건설 임대주택의 30%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 2.5%이상 ⇒ 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설(68세대) 								
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 의함 부산광역시 도시·주거환경정비 기본계획(부산광역시 고시 제2005-267호) 완화용적률 산식적용 <ul style="list-style-type: none"> - 1.5 × (제공면적 5,127㎡ ÷ 제공후 대지면적 31,599㎡) × 100% = 48.7% - 기준용적률 : 220%(부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획) - 허용용적률 : 220% + 48.7% = 268.7% - 계획용적률 : 255%이하 계획용적률은 주변여건과 대상지내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도로 계획 								
건축시설의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 중로3-103호선(B=12m) 폭원 : 3.0m(대지경계선 기준) 								

○ 시행구역 분할 및 건축부지 정비계획

결정구분	가구번호	면적 (㎡)	획 지		시행지구 분할계획	비고
			위 치	면적 (㎡)		
신설	1	33,494	1-1	31,599	-	공동주택
			1-2	269	-	공공공지
			1-3	529	-	공공공지
			1-4	346	-	공공공지
			1-5	751	-	공공공지
합 계		33,494	-	33,494	분할없음	-

○ 도시경관·환경보전·재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변 인접주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 조양형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 	도시경관 계획반영
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 보도 및 광장 등은 친환경적 투수성 재료로 계획하여 우수의 지하침투를 용이, 토양포장 및 우수유출을 최소화 토공사시 발생하는 잔토는 정비구역내 최대한 활용토록 계획하며 굴착지역에 흙막이공 시행으로 지반의 침하방지 구역외곽부 녹지대 조성, 단지내 조경시설 등 녹지공간 확보로 녹지율 증가 청정연료(LNG) 사용, 전기 및 통신의 적정용량 산정으로 에너지 절약형 주거단지 조성 지하주차장 및 실내공기오염원에 대해 적합한 환기시설 설치계획 등으로 실내공기오염 최소화 발생우수 전량을 인접 도로변에 가설치된 차집관로에 연결, 장림하수처리장으로 이송 처리 구역내 발생우수 전량을 BOX를 설치·사전 배제하여 정비구역 경계부로 지나는 우수관거로 유입토록 계획 철거시 발생 건설폐기물은 관계법령에 따라 처리토록하며, 재활용외의 기타 생활폐기물 및 잔류분뇨 등 우선적 수거처리 및 사업완료 후 생활계폐기물 부산시 폐기물처리계획에 따라 재활용, 분리수거 및 매립처리 도로변에 녹지 조성 및 수목을 식재하여 완충지대 형성 및 수목의 흡음 효과를 통하여 교통소음 완화 	환경보전 계획반영
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행시 인접지반의 침하 방지를 위하여 굴착지역에 흙막이공을 시행토록 계획 구역내 제반사항들을 충분히 검토한 후 토질 성상에 따른 적절한 공법을 선정 및 계측기를 설치, 분석작업을 수행하여 지하수의 수위변동을 조상하여 안전시공 및 공사진행 관리 자료로 활용 사업시행시 공사구간에 가배수로 및 침사지 선설치, 우기시 토공작업 지양, 노출공간에 우기시 수방자재를 이용하여 피복, 사면경사 기준으로 시공 등 토사유출방지 계획 사면부의 지속적인 녹화와 관리 	재난방지 계획반영

○ 사업시행에 관한 사항

- 정비사업 시행예정시기 : 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내
- 정비사업의 시행방법 : 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

○ 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 420세대

○ 주택재개발사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 참조

5. 연 황

- 위 치 : 사하구 괴정동 216-10번지 일원
- 면 적 : 40,018㎡(약 12,105평).
- 가구 및 인구현황

거주가구(세대)			거주인구(인)			권리자(인)				
계	건축주	세입자	계	건축주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	토지및 건축물 소유자	지 상 권 자
321	60	261	971	222	749	365	281	5	75	4

- 도시관리계획 현황

용도지역	용도지구	도시계획시설(도로)		기 타	
		종 류	규 모	종 류	규 모
제2종 일반주거지역	-	소3-166	B=6m. L= 438m	-	-
자연녹지지역		소3-167	B=6m L= 770m		

○ 주택재개발정비구역지정 요건 현황

• 정비구역 일반 현황 총괄

토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비고		
				소계	건교부	재경부	사하구				
면적(㎡)		40,018	36,301.44	3,716.56	2,785.00	221.00	710.56				
필지수		114	105	9	2	1	6				
건축물현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무					비고	
			허가	무허가	주거용			비주거용			
			소계	허가	무허가	소계	허가	무허가			
	동수	272	89	183	262	82	180	10	7	3	-
호수	77								집합건축물		
거주자 및 권리자현황	거주가구			거주인구			권리자(인)				
	계	건축주	세입자	계	건축주	세입자	계	토지소유자	건축물소유자	토지및건축물소유자	지상권자
	321	60	261	971	222	749	365	281	5	75	4

• 과소토지 등의 현황

구분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지					
	필지수	면적(㎡)	계		건축대지 효용 미달토지(60㎡)		부정형·세장형토지(최대폭 3m이하)	
			필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
합계	114	40,018	31	2,815	20	551	11	2,264
일반토지	100	37,362	19	1,849	12	354	7	1,495
정비기반 시설토지	14	2,656	12	966	8	197	4	769

주) 정비기반시설토지 : 도로, 구거

• 건축물의 노후 불량 등의 현황

구 분	노후불량비율 (노후·동수)	노후불량 등의 유형				
		계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타	
합계	262/272 ×100 =96.3%	262	170	-	92	
구조별	합계	96.3	262	170	-	92
	철근·철골콘크리트	1.1	3	-	-	3
	연와 및 석조	87.1	237	157	-	80
	목 조	3.7	10	6	-	4
	기 타	4.4	12	7	-	5
존치 기간별	합계	96.3	262	170	-	92
	20년 미만	1.5	4	-	-	4
	20~29년	88.6	241	153	-	88
	30~39년	6.2	17	17	-	-
허가별	합계	96.3	262	170	-	92
	유허가	29.8	81	69	-	12
	무허가	66.5	181	101	-	80

• 구역면적 및 인구현황

구역명	구역면적 (㎡)	인구수		세대수		비 고
		전체인구수	인구밀도(인/ha)	기존세대수	예정세대수	
괴정2주택재개발 정비구역	40,018	971	242.64	321	741	

6. 관련부서 제출의견 및 조치계획 : 따로 붙임

7. 주민공람·공고

- 공람기간 : 2007. 3. 14 ~ 2007. 3. 30(17일간)
- 공람장소 : 사하구청 건축과
- 공람방법 : 사하구청 게시판, 부산시보에 게재
- 공람기간 내 제출된 의견 : 의견 없음

8. 가로구역 최고높이 지정(안) 공람·공고

- 공람기간 : 2007. 3. 14 ~ 2007. 3. 30(17일간)
- 공람장소 : 사하구청 건축과
- 공람방법 : 사하구청 게시판, 부산시보에 게재
- 공람기간 내 제출된 의견 : 의견 없음

관련부서 제출의견 및 조치계획

[부산광역시]

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
재개발과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역경제 활성화 차원 인센티브 · 지역건설업체 참여시 지역경제 활성화 차원에서 인센티브(5%이내) 가산함. - 재개발담당관실-472(2006.1.23)호 공문 참조. 		
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특수도로(보행자전용도로) 3-B 및 공공공지(1-6, 1-7)는 공공의 이용이 어려운 실정이므로 재검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특수도로(보행자전용도로) 3-B 및 공공공지 1-7은 공동주택용지로 계획하였으며, 공공공지 1-6은 구역에서 제외시켜 구역계를 변경하였음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공공지(1-3)에 대하여는 중로3-A 도로와 연계하여 도로로 사용되도록 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중로 3-A도로의 선형을 변경하여 공공공지 1-3이 도로로 사용되도록 계획하였음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 산지와 접한 소로3-167 및 중로3-A 도로 구간 옹벽구조물이 약 10M정도 예상되므로 자연녹지지역의 법면처리가 최소화되도록 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연녹지지역의 법면처리가 최소화되도록 자연석 쌓기 등으로 계획하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역여건상(해발고도 100m 이상지역) 건축물 전체 높이(층수)가 높으므로 높이(층수)를 하향조정 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가로구역 상의등을 거쳐서 결정되는 높이에 따르도록 하겠음. 	추 후 반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연녹지지역 일부의 공공공지 결정에 대한 용적률 인센티브 적용은 기본 계획고시의 인센티브 적용 대상에 해당되지 않아 적용 불가능한 실정임. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연녹지지역의 공공공지는 인센티브 적용 대상에서 제외시켜 인센티브를 산정하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용적률 인센티브 계산방식에 의한 산출근거 제출 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비계획신청 서류에 산출근거가 제출되어 있음. 	반 영
건축 주택과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 획지 형태상 일반적 세장비를 초과하므로 가구를 횡단하는 보행자 전용도로를 계획하여 보행자의 편의도모 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업 완료 후 사업지 주변에 주거지 형성이 전무하여 가구를 횡단하는 도시계획시설(도로) 계획은 불필요할 것으로 사료되나 부지내 보행자가 진입가능한 단지내 연결도로를 설치 운영토록 하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물의 높이는 구역계 배후의 산지 특성을 감안한 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 배후 산지특성을 감안하여 자연스러운 형태의 높이계획을 수립하여 변화있는 스카이라인을 유도토록 계획하겠음. 	반 영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
시 설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 종로3-A호선 시점에서 협신신태양맨션 주출입구까지는 3차로이상 확보 및 양측으로 보도 설치 요함. ◦ 소로3-167호선 사업지내 구간은 사업지측으로 보도 설치요함. ◦ 종로3-103호선 중 사업지와 접하는 부분은 3차로이상 확보 및 양측으로 보도 설치 요함. ◦ 종로3-103호선 중 대티로에서 사업부지 남측과 접하는 구간은 영풍마드레빌 주택사업지와 협의하여 개설토록 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주진입로의 경우 현황 6~8m 도로를 12m로 확장개설 하였으나 3차로 운영은 불가능하며, 확폭도로 양측에 보도를 설치하여 교통영향평가 심의를 득하였음. ◦ 사업지측으로 보도 설치하겠음. ◦ 사업지와 접한 구간을 3m 확폭하여 (B=12→15m) 3차도로 운영하고 양측에 보도를 개설하겠음. ◦ 인접사업지 영풍마드레빌 사업지 및 구청과 개설에 관한 사항을 협의하여 결정하도록 교통영향평가 심의를 득하였음. 	반 영 반 영 반 영
도 로 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주간선도로(낙동로)에서 사업지까지의 진입도로는 사업지 인근 아파트 건설과 본사업지의 공동주택건설로 인한 입주인들의 차량 증가로 인하여 차량증체가 예상되므로 이에 대한 교통대책수립을 사전 검토 요함. ◦ 도시미관 및 보행안전 확보를 위하여 각종 지장주(전기, 통신 등)는 지중화 될 수 있도록 계획 검토 요함. ◦ 도로개설 및 확장 도로(보도 및 Set Back부분 포함)는 개설 후 도로관리 유지(도로굴착 등)에 지장이 없도록 공용의 도로로 사용되도록 조치 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지내 진출입 차량으로 인한 주변가로 정체를 해소하기위해 사업지와 접한도로 개설 및 확장하도록 교통영향평가 심의를 득하였음. ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. ◦ 관련기준에 의거 계획에 반영하였으며, 개설 후 기부채납토록 하겠음. 	반 영 반 영 반 영
교 통 기획과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교차로인근 주차장 진출입로를 사업지 북서측으로 이전 검토 요함. ◦ 사업지내 어린이 놀이터로 접근이 원활하도록 보행보도 확보 검토 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교통영향평가 심의를 득하였음.. ◦ 건축계획에 반영하겠음. 	반 영 반 영
하수도과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 협의지는 장림하수처리구역으로서 인근 차집관로(맨홀)에 직접연결처리가 가능하며, 하수관로는 우·오수 분류식으로 설치 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. 	반 영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
녹지 공원과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지 외곽부는 조경시설물과 수림대로 조성하여 개방하고, 경사지는 가능한 옹벽 설치를 지양하고 자연친화적인 재료로 법면조성 등 지표면을 연결 요함. ◦ 단지 내 광장, 도로변 등의 거리 10m이상 폭1.5m이상의 보도 부분에는 조경기준 제6조에 의한 규격이상의 대경목 식재 요함. ◦ 인공지반 위 조경식재지는 교목생육 최소심도인 1.5m이상의 토심 확보 요함. ◦ 계획되어 있는 공개공지는 플랜트박스조성을 지양하고 충분한 토심을 확보하여 대형목으로 조경기준 제6조에 의한 그늘식재를 하여 도로변의 경관을 제고요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. ◦ 사업시행인가시 조치하겠음. 	반영 반영 반영
회계재산 담당관실	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국유잡종재산 과정동 216-33번지 민간 위탁재산은 자산관리공사로 협의 요함. ※ 자산관리공사(☎ 860-8000) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자산관리공사와 협의하였음. 	반영
문 화 예술과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업계획수립시 사업면적 전체에 대하여 문화재관련 전문기관에서 문화재지표 조사를 실시하고, 사업계획서 3부, 문화재지표조사 결과보고서 3부(pdf파일 CD 3부 포함)를 사하구(문화공보과)를 경유하여 우리시 및 문화재청장에게 제출하여야 하며, ◦ 문화재지표조사 결과에 대한 문화재청장의 조치사항을 이행한 후 사업시행 여부를 판단 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 이행조치 하겠음. ◦ 사업시행인가시 이행조치 하겠음. 	반영 반영

[사하구]

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
건설과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비구역내 편입되어 용도가 폐지되는 정비기반시설(도로,구거 등)은 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항의 규정에 의거 사업시행자가 새로이 설치할 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위내에서 사업시행자에게 무상양도가 가능하며 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설은 우리구로 기부채납이 되어야함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법령에 의거 정비기반 설치 후 기부채납토록 하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 그러나 정비구역내 정비기반시설이라 하더라도 주택 등 타 용도로 점유되어 실지 잡종지 상태인 국·공유지는 무상양도가 불가하므로 사업인가 신청시 정비기반시설에 대한 전반적인 현황측량을 실시하여 우리과와 협의토록 조치 요망됨. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 협의토록 하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택재개발 정비사업 시행에 따라 급격한 교통량 증가가 예상되며 우회도로가 확보되지 않을 경우 차량소통에 많은 문제가 발생할 것으로 예상되므로 교통영향평가시에 중3-103호선, 소3-167호선 계획도로개설 등 전반적인 교통소통대책에 대한 검토가 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중3-103호선의 경우 인접사업지인 극동스타글래스 사업자 및 사하구청과 개설에 관한 사항은 협의하여, 결정토록 하겠으며, 소3-167호선은 사업지구간을 9~12m로 확장하여 개설하겠으며, 사업부지외는 개설이 불가능한 것으로 교통영향평가 심의를 득하였음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시계획시설(도로)은 『도로의 구조·시설기준에 관한 규칙』 및 『도시기초시설물설치·관리기준』 에 적합하게 계획되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련 기준에 적합하게 계획하였음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 우리시 보행환경 개선사업의 일환으로 추진하고 있는 간선도로변 보도 연결사업(험프형횡단보도)이 반영되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 보행환경 개선을 위하여 험프형 횡단보도로 설치하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교통안전시설물(신호등 횡단보도, 가감속차로 등) 설치에 대하여는 우리구(건설과) 및 부산지방경찰청(경비과)과 의견협의 후 시행조치 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련부서와 협의하여 시행조치 하겠음. 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기타 관련법률 등에 규정하고 있는 사항에 대하여는 종합적으로 검토하여 본 계획에 반영될 수 있도록 검토 요망. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련 법률을 검토하여 계획에 반영될 수 있도록 하겠음. 	반 영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
지적과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 과정2주택재개발 정비구역 정비구역 지정 및 정비계획수립 지역에 대하여는 이미 등록사항정정(불부합지) 완료 되었으며 기타 지적정리 사항에 대하여는 차후 건축허가 또는 아파트 사업승인시 검토 되어야 할 사항을 통지 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업승인시 검토하겠음. 	반영
재난 안전과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법 시행령 제2조(영향평가대상사업 등) 및 부산광역시 환경·교통·재해영향평가 조례 제3조(영향평가대상사업) 제1항 [별표] 제3호 규정에 의거 재해영향평가 대상사업은 도시 및 주거환경 정비법 규정에 의한 정비사업의 경우 15만㎡ 이상이나, 신청 과정2구역은 40,405㎡로 재해영향평가 대상이 아니며, ◦ 또한 자연재해대책법에 의한 사전재해영향성검토 협의대상 사업에는 포함 되지 않으나, 개발로 인한 재해가 증가하고 있는 추세를 감안, 사업시행시에는 자체 재해 지감방안 수립·시행등 재해예방에 안전을 기하도록 행정지도하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 반영토록 하겠음. 	반영
환경 위생과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 환경·교통·재해등에관한영향평가법 제4조에 의한 환경영향평가 또는 환경정책기본법 제25조의2에 의한 사전환경성검토 협의대상에 해당될시에는 낙동강유역환경처에 환경영향평가 또는 사전환경성검토를 하여야 함. ◦ 수도법 제11조의2 및 같은법 시행규칙 제4조의2 규정 「별표2」에 의거 수도꼭지(샤워용, 샤워·욕조용, 세면용, 세면·샤워용, 주방용) 및 변기(로탱크형 대변기, 세척벨브부착형 대변기, 소변기) 등 절수설비 기준에 적합하도록 설치하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련 법률을 검토한 결과 환경영향평가 및 사전환경성검토 대상에는 해당되지 않으며, 별도로 환경보전계획을 작성하여 낙동강유역환경청과 협의하였음. ◦ 관련 기준에 의거 적합하게 설치토록 하겠음. 	반영 반영

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
환경 위생과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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. ◦ 대기환경보전법 제28조 제1항의 규정에 의하여 사업시행전에 비산먼지 발생사업(동법 시행규칙 별표 15)을 신고하여야함. ◦ 소음진동규제법 제25조 규정에 의하여 특정공사대상(동법 시행규칙 별표 8) 기계·장비를 5일 이상 사용하는 공사일 경우 특정공사사전신고를 하여야함. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련 법령에 의거 조치토록 하겠음. ◦ 사업시행전 적법하게 신고하도록 하겠음. ◦ 사업시행전 적법하게 신고하도록 하겠음. 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
재무과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 괴정2구역 주택재개발 정비계획(안) 과 관련하여 국·공유재산매수에 관한 협의사항에 대하여 검토한 바, 재경부 소유의 괴정동 216-33번지는 재정경제부 국유재산 위임 위탁기준에 의거 민간위탁된 재산이므로 자산관리공사와 협의하시기 바랍니다. ◦ 우리구 소유의 괴정동 213번지는 현재 소로와 접해있는 공지로 도시 및 주거환경정비법 제66조 규정에 의거 사업시행자에게 매각이 가능할 것으로 판단되나, 괴정동 산1-61번지와 산1-63번지는 지역경제과에서 관리하고 있는 행정재산이므로 지역경제과와 협의하시기 바라며, 사업시행자는 국·공유재산을 매수하기 전에는 일체의 착공을 할 수 없음을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자산관리공사와 협의하였음. ◦ 사업시행인가전 협의토록 하겠음. 	<p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
도시개발 추진단	<ul style="list-style-type: none"> 소규모로 분산된 공공공지는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제60조(공공공지의 결정 기준) 및 제61조(공공공지의 구조 및 설치기준)에 의거 공공목적에 위하여 필요한 최소한의 규모 및 위치에 적정하도록 계획되어야 하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 관련 기준에 의거 적정하도록 계획하겠음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화적용을 받고자 하는 규모에 대하여 산출근거가 제출되어야 하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획신청 서류에 산출근거가 제출되어 있음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(도로 : 중3-A호선)의 결정은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제10조(도로의 일반적 결정기준)에 의거 도로의 효율 및 교통소통 최대화, 도로의 종류별로 일관성 있는 계통화된 도로망 형성을 위하여 도시계획시설(도로 : 소3-167호선, -B호선) 갈림길까지 기존 도시계획시설(도로 : 중3-135호선)을 변경(연장)하는 것이 바람직 할 것으로 판단됨. 	<ul style="list-style-type: none"> 관련기준에 의거 도로만을 계획하였으며, 교통영향평가 심의를 득하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 법 제139조 및 부산광역시 도시계획조례 제65조(권한의 위임) 별표19에 의거 특수도로인 도시계획시설(도로 : 소3-B)의 결정은 시장권한임. 	<ul style="list-style-type: none"> 소3-B호선은 도시계획시설(도로)로 결정하지 않고, 공동주택용지로 사용토록 계획하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 하수도시설은 우오수 분류식으로 설치 계획되어야 하고, 또한 하수도법, 하수도시설기준, 부산시하수도정비기본계획과 하수관거 설계·시공 및 인수지침 등의 제반규정에 적합하도록 설치되어야겠으며, 	<ul style="list-style-type: none"> 우·오수관은 분류식을 계획하였고, 하수시설은 관련법에 의거 사업시행인가 시 반영하겠음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 하수처리구역상 장림처리구역으로서 오수처리는 강변사업소에서 처리토록 계획된 사항에 대하여 부산광역시(하수도과)와 별도 협의하여야 하고, 	<ul style="list-style-type: none"> 부산광역시 하수도과와 협의하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 우수처리 시설은 사업예정지 일대 북동측 상부 산지부 등을 고려한 배수처리구역 지정 및 적정 강우강도 적용하여 강우 시 하수처리 지장이 없도록 관망 및 관경 등 배수시설을 종합적으로 검토·계획한 후 설치되어야 하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가시 조치하겠음. 	반영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
지 역 경제과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상림분야(산1-35번지 외 26번지, 편입면적(19,759㎡)) - 주택재개발 결정지에 편입되는 산지는 자연경관을 최대한 보존하는 방향으로 추진되어야 하고, - 관계법에 적합하여 주택재개발 결정으로 산지전용시에는 입목이 생립하고 있는 삼림훼손 면적을 최소화하고 각종 산사태 등 재난이 발생치 않도록 계획이 수립되어야 하고, - 주택재개발 결정시 편입임야는 대체산림 자원조성비 납부 대상으로 주택재개발인가 신청 시 관련서류(산지전용)를 첨부하여 별도 협의하여야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행시 이행토록 하겠음 ◦ 관계법규에 적합하게 계획하겠음 ◦ 사업시행인가시 협의토록 하겠음 	반영 반영 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정재산 분야(산1-61번지 외 1필지, 편입면적(947㎡)) - 우리과에서 관리하는 행정재산 산1-61번지, 산1-63번지 내 무허가 건축물이 점유하고 있어 민원이 해결되지 않을시 매각이 불가능합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가전 협의토록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농지분야(괴정동 218-32번지, 편입면적(2,510㎡)) - 해당 농지는 자연녹지지역(1972.12.30)에서 일반주거지역(1986.12.02)으로 변경되었으므로 농지법 부칙 제9조 제4항에 의거 농지보전부담금 부과대상입니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관계법규에 따라 조치하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 재개발 정비계획 수립 후 사업인가 신청시 농지보전 부담금 조달계획(납부협약서)를 첨부하여야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 조치하겠음 	반영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교통영향평가대상여부 <ul style="list-style-type: none"> - 환경·교통·재해등에 관한 영향평가 제4조 및 같은법 시행령 제2조의 규정에 의거 교통영향평가 대상사업입니다. ◦ 주차시설 <ul style="list-style-type: none"> - 주차대수 : 법정 774대, 수요 890대 - 계획주차 : 825대(법정의 110.1%, 수요의 95.7%) - 설치방법 - 주차방법, 부산시·사하구 주차장 설치 및 관리조례의 규정에 의거 설치하여야 합니다. - 차량 진출입시 충분한 회전반경 확보 등 안전대책 강구하여야 합니다. - 장애인용 주차장 법정면수 확보 및 엘리베이터 인전에 설치하여야 합니다. ◦ 대중교통 및 보행시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 보행시설은 보행자 안전 강구 하여야 합니다. ◦ 교통안전 및 기타(주민교통 불편사항) <ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 보도는 장애인이 이용하는데 지장이 없도록 점자 보도, 인도와 차로횡단 보도 연결되는 부분 턱 없애기 등을 설치하여야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 교통영향평가심의를 득하였음 ◦ 관련 규정에 의거 설치하였으며, 교통영향평가심의를 득하여 설치 계획되었음 ◦ 단지 내 보도를 최대한 확보하고, 차량통행과 보행동행을 분리 계획하였음 ◦ 단지 내 보도는 장애인이 이용하는데 지장이 없도록 시공하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
청소행정과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 폐기물 관련 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 공사 중 건설폐기물 발생시 ◦ 당해 건설공사 착공일전까지 건설폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 구청장에게 신고하여야 합니다. <ul style="list-style-type: none"> - 준공 후 생활쓰레기 처리 시 ◦ 생활쓰레기 공동수집용기 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 설치기준 : 30세대 당 700ℓ들이수집용기 1개씩 ※ 1인1일 생활폐기물 배출량 0.25kg 기준으로 주2회 운반처리 가능한 적정용량 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공사 착공신고 전까지 실시토록 조치하겠음 ◦ 사업시행인가시 조치토록 하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
청 소 행정과	<ul style="list-style-type: none"> · 재질 및 용기형태 : 기계식 상차가 가능하고 뚜껑 및 잠금장치가 부착된 FRP재질의 박스형 수집용기 · 설치장소 : 주민이용이 용이하도록 아파트 동단위로 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> · 음식물쓰레기 공동 수집용기 설치 · 설치기준 : 20세대당 1개씩 · 용량 및 재질 : 120ℓ들이 플라스틱 용기 · 설치장소 : 주민이용과 수거차량 운행이 용이한 곳 · 기타 : 용기하부에 바퀴부착, 투입구 및 덮개부분은 밀폐식 구조로 제작된 것 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가서 조치하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> · 재활용쓰레기 공동수집용기 설치 · 재질 및 용기형태 : 7종 이상 분리수거하여야 하며 분리수집이 쉬운 구조와 내구성이 있는 재질로 된 용기 · 설치장소 : 주민이용이 용이하도록 설치 ◦ 정화조등 : 주택정비 시 정화조 등 오수처리시설 내부 청소 및 폐쇄절차를 이행하여야 합니다. ◦ 참고사항 <ul style="list-style-type: none"> - 건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 - 폐기물관리법 제15조 - 사하구 폐기물관리 및 수수료 등에 관한 조례 제4조 및 제5조 - 사하구 음식물류폐기물 수집운반 및 재활용촉진에 관한 조례 제10조 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가서 조치하겠음 ◦ 사업시행인가서 이행조치도록 하겠음 	반영
과정2동 사무소	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소규모 노후주택이 밀집되어 있어 주거환경이 열악한 지역이므로 도시 주거환경개선을 위한 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획에 반영함이 타당할 것으로 판단됨. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비계획에 반영하여 계획하겠음. 	반영

【관련기관】

관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
서 부 교육청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 괴정2주택재개발사업예정지는 향후 사업이 완료되어도 학생수용에 문제가 없으나 통학로로 이용되는 점을 감안하여 등, 하교에 지장이 없도록 조치 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 이행조치토록 하겠음. 	반 영
부산지방 경찰청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 승인시 재개발 예정지점은 총 753세대에 연면적이 110,361.73㎡로서 이는 교통영향평가 대상이므로 교통체계개선 및 교통안전시설물 설치건은 교통영향평가의결 사항에 따라 조치되어야 할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통체계개선 및 교통안전시설을 설치에 대하여는 사하구(건설과) 및 부산지방경찰청(경비과)와 의견협의 후 시행 조치될 수 있도록 교통영향평가 심의를 득하였음. 	반 영
낙동강 유역 환경청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획」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 범주 안에서 재개발이 되도록 부산광역시와 협의·추진하여야 함. ○ 동 계획구역의 건축물총고 및 배치계획은 아래 사항을 고려하여 검토·수립하는 것이 바람직함. <ul style="list-style-type: none"> - 동 구역 주변 동주대학 등 교육시설과 주거지역의 일조권 침해 방지. - 구역 남측 낙동로(대로 1-6호선) 등 주요 조망점에서 시약산 스카이라인의 조망경관 보호 및 경관통로(회각시랑)확보. ○ 공원·녹지계획지표연구보고서(붙임)를 참조하여 교통시설에서 발생하는 대기오염물질, 소음 등 환경영향을 완화하는 적정 이격거리 확보 및 녹지 조성 계획을 수립하여야 함. <ul style="list-style-type: none"> - 주거지로 이용된 자연녹지지역은 주변과 조화되도록 녹지로 복원하는 방안을 강구·시행. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련법에 적합하도록 계획하였으며, 부산광역시와 협의·추진토록 하겠음. ○ 적정높이 계획으로 주변 교육시설과 주거지역의 일조권 침해를 최소화하겠음. ○ 구역내 동경축으로 경관통로를 확보하도록 공동주택배치 및 층고 계획을 수립하였음. ○ 교통시설로 인한 대기오염 및 소음의 저감을 위하여 도로변에 적정 이격거리 확보함과 동시에 조경 및 녹지공간을 조성토록 계획하였음. ○ 향후 자연녹지지역은 공공공지로 활용되어 녹지 조성하도록 계획하였음. 	반 영 반 영 반 영 반 영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
낙동강 유역 환경청	<ul style="list-style-type: none"> - 구역내 발생하는 옹벽을 최소화하는 방안을 강구하고, 녹지시설의 조기 식재등을 통한 이질감 해소 - 구역내 '천, 구'의 용도로 사용되고 있는 지역은 향후 도로로 이용계획이나, 가능한 한 단지내 친수공간(협소하지만)으로 조성할 수 있도록 계획 검토. • 구역내 보도, 주차장, 옥상 등에서 발생하는 우수와 비점오염물질의 유출을 저감할 수 있도록 투수성포장재 사용, 우수침투 화단 또는 자갈여과층 조성계획 등을 수립하여야 함. • 발생하는 오수를 장림하수처리장에 유입처리할 계획이므로 동 구역의 최초 발생 오수가 하수처리장에서 처리될 수 있도록 하수도정비기본계획 반영 등 조치를 하여야 함. • 공사시 토사유출 저감대책과 비산먼지, 소음 등으로 인한 주변 주거지역 환경영향 저감대책을 강구하여야 함. • 건축물 철거시 정화조 등의 우수분뇨를 우선 처리하여 토양오염 등을 방지하고, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률을 준수하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 옹벽발생을 최소화하기위해 자연석쌓기 등으로 대체하여 계획하여 사업시행인가시 조치하겠음. • 해당 재산관련부서와 협의하겠음. • 구역내 보도, 주차장 등은 투수성 포장재료 사용토록 계획을 수립하여 사업시행인가시 반영토록 하겠음. • 사업시행인가시 부산시 하수도과 및 구청 하수도 관련부서 등과 협의하여 반영조치 하겠음. • 주변환경 환경영향을 최소화하기위해 침사지, 가배수로, 살수 등의 대책을 세워 이행조치토록 하겠음. • 지장물 철거시 분뇨 등 각종 생활폐기물을 우선 수거 처리토록하며 공사시 발생하는 건설폐기물은 관련 법률에 의거 재활용하도록 하겠음. 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
부산광역시 상수도 사업본부 사하사업소	<ul style="list-style-type: none"> • 신청지는 급수가능 지역이며, • 계량기 설치장소는 차량이 진입할 수 있는 건물입구 및 단지내 최저지점에 설치되도록 공간을 확보해 두어야 하며, 전기시설 및 정화조 등 기타 지하매설물 등이 없어야 합니다. • 신청지 진입도로 및 현황도로상에 분상수도관을 부설할 시 사유지 및 보상 등의 문제가 사전에 해결되어야 하고 • 지하저수조는 자체기압시설을 사업자 부담으로 팔히 설치하여 급수공급토록 하고, 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙의 설치기준에 적법하게 시설하여야 하며, 	<ul style="list-style-type: none"> - • 사업시행인가시 조치하겠음 • 사업시행인가시 조치하겠음 • 관련법규에 적합하게 설치하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
<p>부산광역시 상수도 사업본부 사하사업소</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 옥내배관은 수도법 제13조 ②수도시설에 사용되는 수도용 자재 및 제품은 대통령령이 정하는 기준에 적합한 것을 사용하고, 각종 급수용구는 수도법 제11조 ②항에 의거 절수형기 자재 사용을 의무화 하여야 합니다. ◦ 업종분리를 위한 급수장치 설치 시에는 옥내 배관을 분리하여야 하며 ◦ 공사시행에 따른 도로굴착은 관련부서(건설과)와 별도 허가를 득하여야 함으로 도로굴착 허가 여부에 따라 급수공사 승인이 가능하므로 건물 입주 6개월전에 신청하여야 합니다. ◦ 계량기 신청할 시 예상 급수 사용량을 분석하여 적정구경 계량기가 되어야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법규에 적합하게 조치하겠음 ◦ 사업시행인가시 조치하겠음 ◦ 사업시행인가시 조치하겠음 ◦ 사업시행인가시 조치하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
<p>(주)부산 도시가스</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시가스 계획관로 구간은 관할 구청의 도로굴착조정심의 시 굴착허가조치가 되면 공사시행 가능합니다. ◦ 공급압력이 중압(D=200A)이므로 부재 내에 도시가스 공급을 위한 필수 기반시설인 지역 정압기(압력조정장치) 설치를 위한 정압실(가로2m×세로4m×높이3m)을 부지 내 건물 설계에 포함하여 건축하여 주시고, 정압실 원방감시용 통보시설인 전기, 전화선은 별도 인입하여 주시기 바랍니다. 단 정압실 위치는 및 건축시행시기와 방법 등의 세부사항 부산도시가스와 사전협의하여 주시기 바랍니다. ◦ 정압실 건축물 및 부지제공에 대한 사항은 사업시행자측에서 분양공고 및 공급계약서상에 명기하여 향후 정압실 건축물 및 부지제공에 대한 계약의 승계 의무가 입주인들에게 있음을 반드시 주치시켜주시기 바람, 동 내용이 명기된 분양공고지 및 공급계약서 각1부를 부산도시가스로 송부하여 주시기 바랍니다. (단, 지역정압기중 고용으로 사용되는 곳은 부지점용료 지급기준인 전년도 공사시가(원/㎡)×정압실 기초면적(㎡)×요율(25/1000)로 연간 점용료를 산정한다.) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련심의후 이행조치하겠음 ◦ 사업시행인가시 해당기관과 협의토록 하겠음 ◦ 사업시행인가시 조치하겠음 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
(주)부산 도시가스	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 아울러 상기 지번에 건축 예정인 공동주택의 도시가스 공급 관련 사항은 2004년도 동지역 주민들의 요청에 따라 저압배관이 설치되었으므로 공급 시설의 이설 및 폐전계획 수립이 선행되어야 하고 아울러 도시 및 주거환경정비법 제60조, 주택법제18조, 제19조, 제27조 따라 동 시설물과 관련한 손실보상 문제 등이 우선 협의되어야 최종 공급 여부 검토가 가능하오니 양지하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행인가시 관련법규에 적합하게 조치토록 하겠음 	반영
한국자산 관리공사	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 과정동 216-33번지의 국유재산이 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 주택재개발사업 정비구역으로 지정될 경우 한국자산관리공사는 국유재산관리계획 및 동법 제66조(국·공유재산의 처분 등)에 의거 처분이 가능함을 알려드리며, ◦ 다만, 정비구역 내의 대부재산에 대하여 정비구역 지정으로 인한 대부계약을 해약해야 할 경우 피대부자에게 끼친 손해에 대하여는 한국자산관리공사에서 배상 할 수 없음을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 관련법령에 의거 국유재산으로 착공 전 매수토록 조치하겠음 	반영

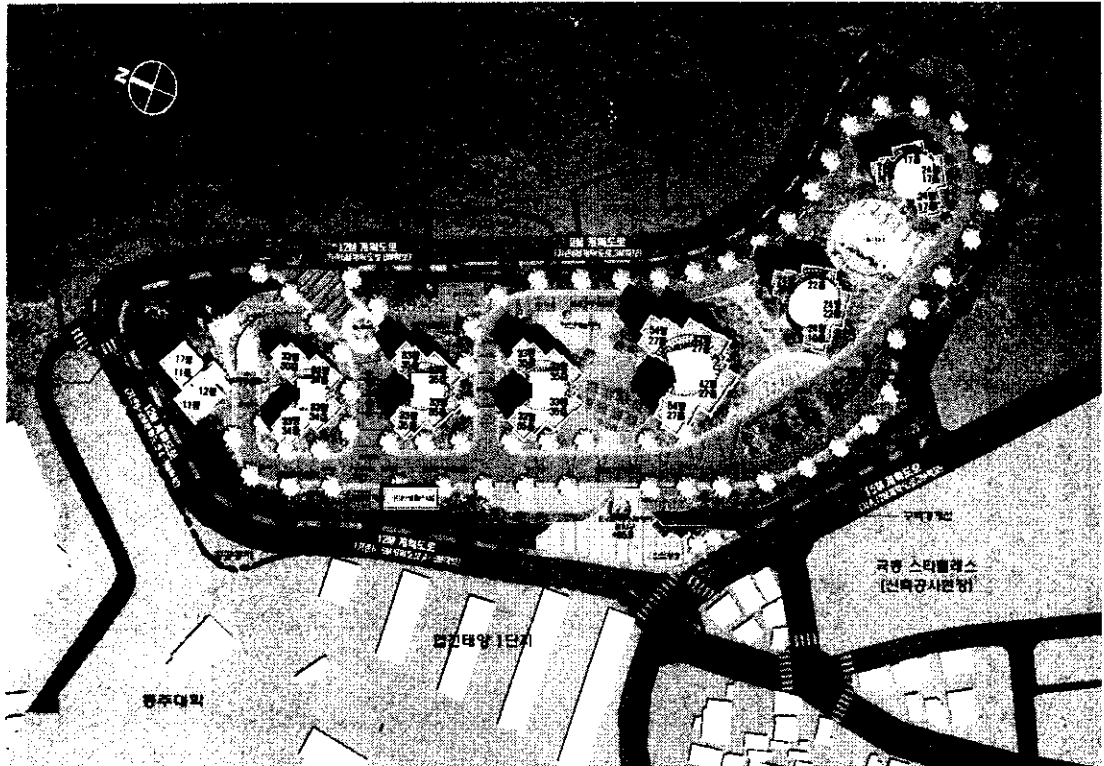
도시관리계획안 개요

안 건 명	괴정2 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(안)		
신 청 자	사하구청장	위 치	사하구 괴정동 216-10번지 일원
내 용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비계획구역 결정 : 40,018㎡ ○ 도로 변경결정 : 소로3-166호선(노선축소), 중로3-A호선(신설) 소로3-167호선(노선축소, 확폭 및 선형(변경)) ○ 공동주택 : 31,599㎡(실사용대지면적) <ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 18.66%이하, 용적률 251.11%이하 - 주차대수/세대수/층수 : 859대 / 741세대 / 지하3층~지상35층 		
사 유	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 정비구역으로 지정하고자 함 		
위 치 도			

개 발 계 획(안)

대지위치	부산광역시 사하구 괴정동 216-10번지 일원	
대지면적	40,018㎡(12,105평) - 실사용 대지면적 : 31,599㎡(9,559평)	
연면적	110,107.81㎡(33,308평)	
	지상층 연면적	79,347.81㎡(24,003평)
	지하층 연면적	30,760.00㎡(9,305평)
건축면적	5,895.00㎡	
건폐율	18.66%이하	
용적률	251.11%이하	
주차대수	859대(법정 763대) - 112.58%이상 확보	
평형	17평/68세대, 24평/153세대, 33평/412세대, 42평/54세대, 54평/54세대	
세대수/층수	741세대 / 지하3층~지상35층	
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 용적률 완화기준 적용 - $1.5 \times (\text{제공면적 } 5,127\text{㎡} \div \text{제공후 대지면적 } 31,599\text{㎡}) \times 200\% = 48.7\%$ - 기준용적률 : 220%(부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획) - 허용용적률 : 268.7% - 계획용적률 : 255%이하 <p>※ 계획용적률은 주변여건과 대상차내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도 계획</p>	

건축배치(안)



조감도(안)

