

## 감천2주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 결정신청을 위한 의견청취의 건

의안 번호	193
----------	-----

제출일자 : 2005. 11. 21

제 출 자 : 사하구청장

### 1. 제안이유

- 본 구역은 대부분 20~30년 이상 경과한 노후·불량주택 밀집지로서 부산광역시 재개발기본계획상 주택재개발구역으로 선정되었으며
- 이에 주택재개발을 통한 노후·불량 건축물의 개량 등으로 쾌적한 주거환경개선을 위하여 정비계획수립 및 정비구역으로 지정하고자 함

### 2. 정비계획 결정(안) 개요

- 위 치 : 사하구 감천1동 94-1번지 일원
- 면 적 : 134,634m<sup>2</sup>(40,727평)
- 용도지역/지구 : 제3종일반주거지역
- 신청자 : 감천2구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회

### 3. 관련규정

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

### 4. 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 결정조서

#### 가. 제1종 지구단위계획구역 지정조서(안)

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
신 설	주택재개발사업	감천2주택재개발구역	사하구 감천1동 94-1번지 일원	134,634	

※ 부산광역시 재개발기본계획(2005. 9. 21, 부산시고시 제2005-267호)

## 나. 정비계획 결정조서(안)

### 1) 세분된 용도지역의 변경 결정조서

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용도지역	계	134,634	100.0	
	제2종일반주거지역	12,633	9.4	학 교
	제3종일반주거지역	111,788	83.0	제2종일반주거 →제3종일반주거
	준공업지역	10,103	7.5	
	자연녹지지역	110	0.1	
도시관리계획 용도지구	- 해당사항 없음 -			

### 2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
택지 및 기반시설 (도시관리시설)	계	134,634	100.0	
	택지용지	101,608	75.5	
	공동주택용지	96,465	71.7	
	근린생활용지	3,758	2.8	
	유치원용지	1,385	1.0	
	정비기반시설 (도시계획시설)	33,026	24.5	
	도 로	13,567	10.1	
	학 교	12,720	9.4	
	공 원	4,450	3.3	
	공공공지	2,289	1.7	

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규격				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	가	15	집산 도로	605	감천동 845-1 (대로 1-8)	감천동 382 (중로1-114)	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	3	가	12	집산 도로	206	감천동 387-4 (중로1-114)	감천동 90-2 (소로1-75)	일반 도로	-	-	노선신설
기정	소로	1	75	10	국지 도로	712	감천동 309-2	감천동 394-1	감천동 89-1	-	사하3호 (2004.01.15)	
변경	소로	1	75	10	국지 도로	104	감천동 89-1	감천동 394-1	일반 도로			노선축소 기점변경
신설	소로	3	가	6	국지 도로	147	감천동 845	감천동 308-2	일반 도로	-	-	노선신설

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로2-(가) 호선	• 노선 신설 - B=15m, L=605m	• 주택재개발사업시 공동주택의 진입 도로 및 주변의 교통흐름을 원활히 하고자 노선 신설코자함
-	중로3-(가) 호선	• 노선 신설 - B=12m, L=206m	• 주택재개발사업시 공동주택의 진입 도로 및 주변의 교통흐름을 원활히 하고자 노선 신설코자함
소로1-75 호선	소로1-75 호선	• 노선 축소 - B=10m, L=712 → 104m • 기점부변경 - 감천동309-2→감천동89-1	• 중로3-(가)호선 신설로 인하여 노선 축소코자함
-	소로3-(가) 호선	• 노선 신설 - B=6m, L=147m	• 주택재개발사업시 인근 주택가의 교 통흐름을 용이하도록 노선 신설코자 함

## 다) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 지정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	362	학교	초등학교	감천동 212일원	11,284	증)1,436	12,720	부고429 (90.12.20)	

## 라) 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
362	학교 (초등학교)	• 면적 증가 (A=11,284 →12,720m <sup>2</sup> )	• 도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제89조. 학교의 결정기준 및 주택재개발 사업에 따른 세대밀도 증가와 시설선 선형화에 따라 초등학교의 면적을 증가토록 함.

## 마) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 지정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설		공원	어린이 공 원	감천2 주택재개발 정비구역	-	증)4,450	4,450	-	

## 바) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
	어린이 공 원	• 신설 (A=4,450m <sup>2</sup> )	• 감천2 주택재개발구역 및 주변지역 주민의 휴식공간을 제공하고자 어린이공원을 신설함

사) 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 지정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설		공공공지	감천2 주택재개발정비구역	-	증)582	582	-	
신설		공공공지	감천2 주택재개발정비구역	-	증)584	584	-	
신설		공공공지	감천2 주택재개발정비구역	-	증)110	110	-	
신설		공공공지	감천2 주택재개발정비구역	-	증)421	421	-	
신설		공공공지	감천2 주택재개발정비구역		증)592	592	-	

아) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변 경 사 유
	공공공지	• 신설 (A=582m <sup>2</sup> )	주택재개발사업시 인근의 대상지로 접속되는 진입부의 교차로기하구조가 복잡해짐에 따라 차량소통의 재해요인 발생을 막고 보행자의 안전 및 주민의 일시적 휴식공간을 확보코자 공공공지로 결정하여 보도설치 및 도로개설 후 잔여지에 대해 조경식재 및 쌈지공원으로 활용하고자 함
	공공공지	• 신설 (A=584m <sup>2</sup> )	
	공공공지	• 신설 (A= 110m <sup>2</sup> )	
	공공공지	• 신설 (A= 421m <sup>2</sup> )	
	공공공지	• 신설 (A= 592m <sup>2</sup> )	

4) 공동이용시설 설치계획

시설구분	용 도	비 고
공동이용 시설	도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행인가시 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치	

## 5) 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	감천2 주 택 재개발 구 역	134,634	-	134,634	-	731	3	-	728	-	
			A-1	96,465	감천동 94-1일원	586	-	-	586	-	공동 주택
			A-2	3,758	감천동 231일원	36	-	-	36	-	근린 생활 시설
			A-3	12,720	감천동 212일원	13	3	-	10	-	학교
			A-4	1,385	감천동 329-1일원	5	-	-	5	-	유치원
			A-5	4,450	감천동 214일원	14	-	-	14	-	공원
			A-6	582	감천동 234-16일원	2	-	-	2	-	공공 공지
			A-7	584	감천동 334일원	4	-	-	4	-	공공 공지
			A-8	110	감천동 358일원	-	-	-	-	-	공공 공지
			A-9	421	감천동 359-8일원	3	-	-	3	-	공공 공지
			A-10	592	감천동 308-20일원	5	-	-	5	-	공공 공지
도	13,567	감천동 357일원	63	-	-	63	-	도로			

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )					
신규	감천 2 주 택 재 개발 구 역	134,634	A-1	96,465	감천동 94-1 일원	공동주택	30% 이하	기준:220%이하 완화: 40%이하	120m이하 (4층)
			A-2	3,758	감천동 231 일원	근린생활 시 설	60% 이하	기준:260%이하 완화: -	40m이하 (10층)
			A-3	12,720	감천동 212 일원	학 교	60% 이하	기준:200%이하 완화: -	20m이하 (5층)
			A-4	1,385	감천동 214 일원	유치원	60% 이하	기준:260%이하 완화: -	20m이하 (5층)
			A-5	4,450	감천동 214일원	공원			
			A-6	582	감천동 234-16일원	공공 공지			
			A-7	584	감천동 334일원	공공 공지			
			A-8	110	감천동 358일원	공공 공지			
			A-9	421	감천동 359-8일원	공공 공지			
			A-10	592	감천동 308-20일원	공공 공지			
			도	13,567	감천동 357일원	도로			
주택의 규모 및 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양주택의 최대규모 : 전용면적 180.38m<sup>2</sup>이하</li> <li>• 임대주택의 규모 : 전용면적 39.90m<sup>2</sup>이하</li> <li>• 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 51.6% 이상</li> <li>• 전용면적 60m<sup>2</sup>이하규모의 건설비율 : 총건설세대수의 33.6% 이상</li> </ul>						

5. 현 황

도시 관리 계획 현황	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타						
			종류	규모(m')	종류	규모					
	제2종 일반주거지역	-	도로	1개노선 (소로1-75호선/미개설)	-	-					
	준공업지역		학교	1개소(초등학교)							
	자연녹지지역										
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지						비고	
				소계	건교부	재무부	부산시	사하 구청	교육청 (문교부)		
	면적 (m')	134,634	103,624	31,010 (2,248)	14,826 (2,057)	1,870 (-)	723 (191)	637 (-)	12,954 (-)		
팔자수	843	804	39 (3)	18 (3)	6 (-)	8 (-)	7 (-)	3 (-)			
건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
	동수	731	621	110	711	603	108	20	18	2	
거주자 및 권리자 현황	거주가구(가구)			거주인구(인)			권리자현황				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자	
	1,806	693	1,113	5,129	2,564	2,565	1,685	945	734	6	

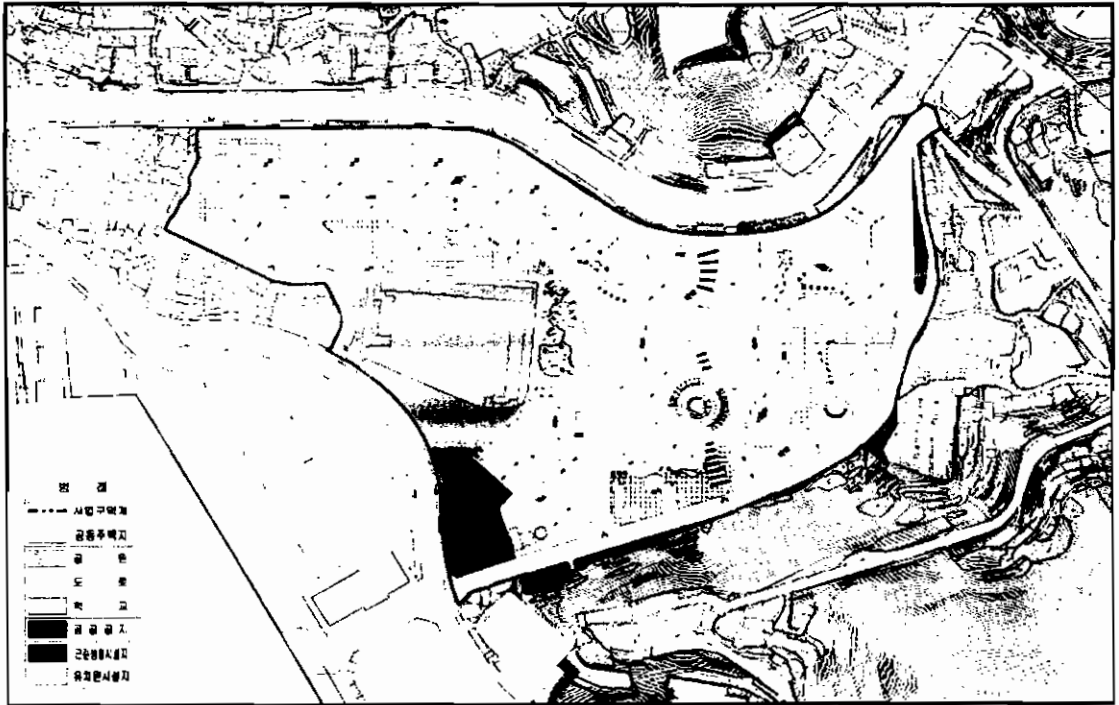




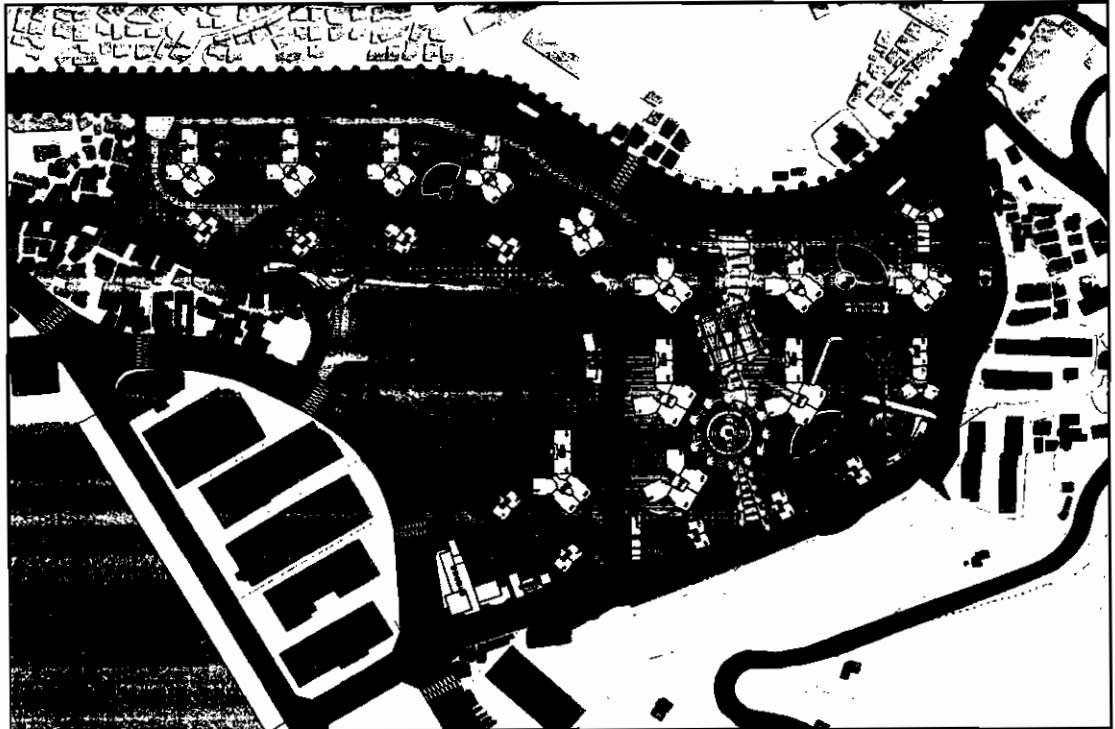
## 개 발 계 획(안)

대지위치		사하구 감천1동 94-1번지 감천초교 일원		
대지면적		134,634m'(40,726평)		
용도		공동주택 및 부대복리시설	근린생활시설	유치원
연 면 적	전체	319,922.30m' (96,776.50평)	13,120.48m' (3,968.95평)	2,300.00m' (695.75평)
	지상층 연면적	248,195.83m' (75,079.24평)	9,620.48m' (2,910.20평)	1,300.0m' (393.25평)
	지하층 연면적	71,276.47m' (21,697.26평)	3,500.00m' (1,058.75평)	1,000.0m' (302.50평)
건폐율		30%이하	60%이하	60%이하
용적률		260%이하	260%이하	260%이하
주차대수		2,820대(법정2,563대) - 110%이상 확보		
평형		16평/176세대, 25평/488세대, 33평/356세대, 38평/290세대 45평/366세대, 54평/301세대		
세대수/층수		1,977세대 / 지하3층~지상35층		
용적률완화		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토위계획및이용에관한법률시행령 제46조에 근거한 부산시 방침적용</li> <li>· 허용용적률 = 기준용적률 + 완화용적률</li> <li>- 기준용적률 = 도시재개발기본계획상 용적률</li> <li>- 완화용적률 = 1.5 × (공공시설부지로 제공되는 면적 + 공공시설부지제공후의 대지면적) × 당해 용도지역에 적용 되는 용적률</li> <li>= 220% + [1.5 × (16,771m' ÷ 101,514m') × 200%] = 269.6%</li> <li>· 계획용적률 적용시 완화용적률을 적용치 않고 재개발기본계획상 용적률(260%)범위에서 용적률을 정함</li> </ul>		

### 토지이용계획(안)도

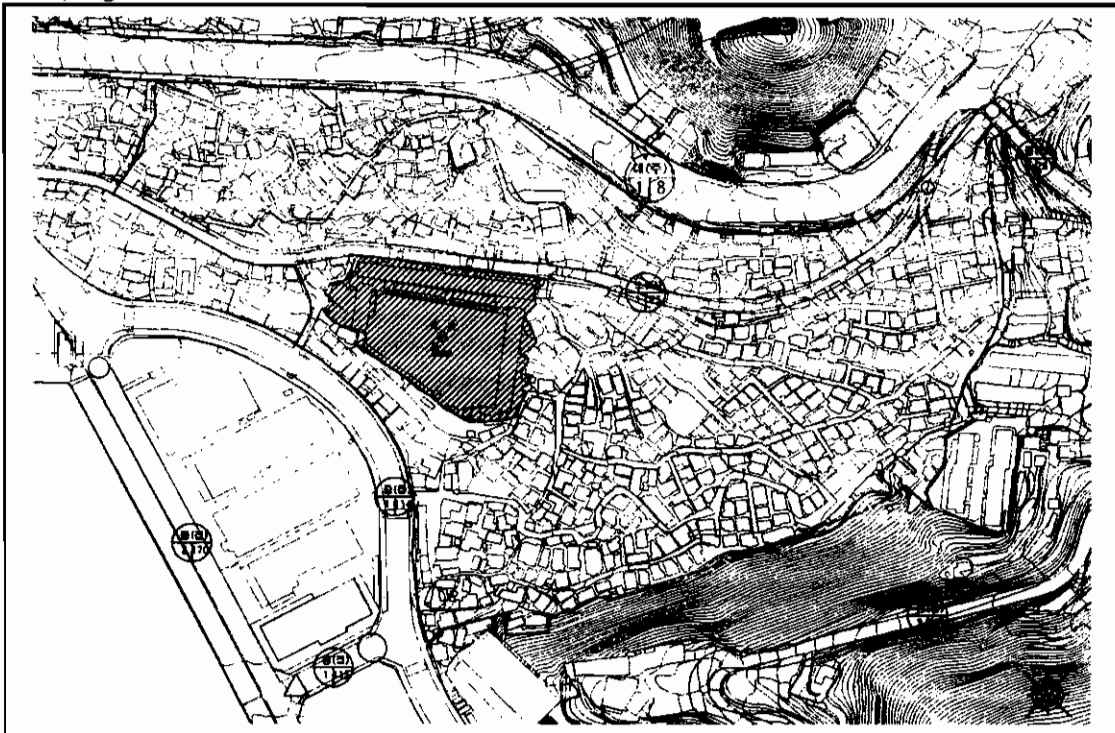


### 건축배치예시도

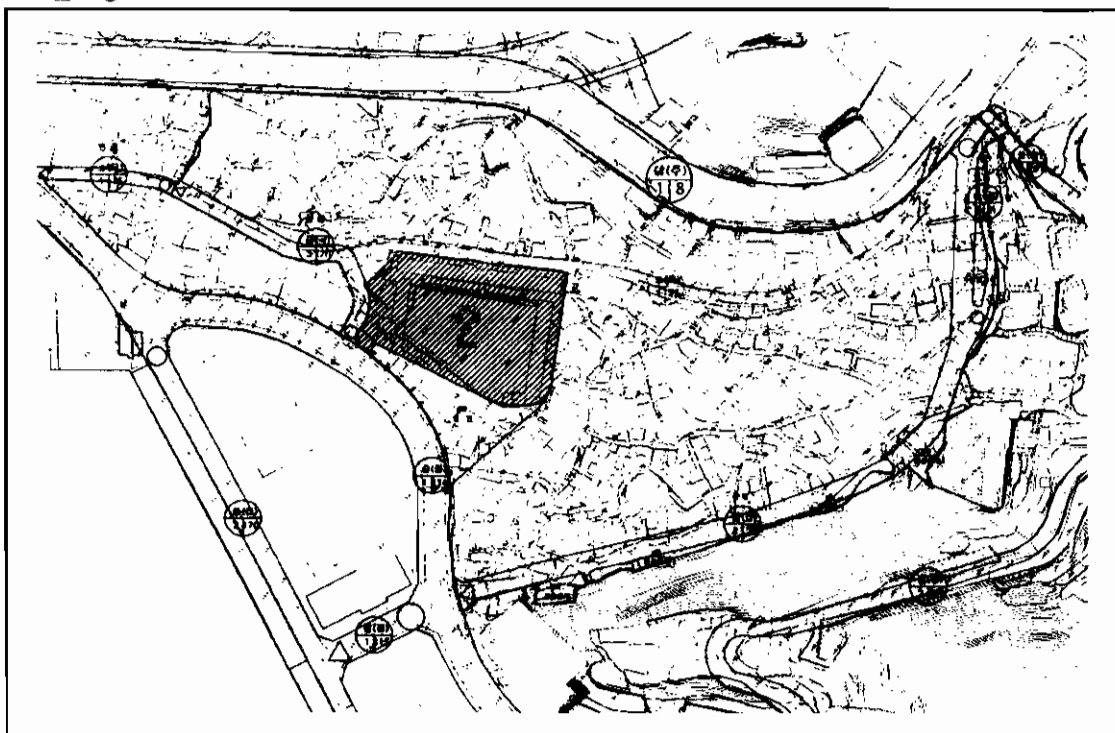


# 도시계획시설 변경결정(안)도

## ■ 기 정



## ■ 변 경



## 5. 관련부서 의견 및 조치계획

### 【부산광역시】

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
건축 주택 심의 관실	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단지 동측 일부 건축물의 동간간격을 충분하여 시각회랑이 더 많이 확보될 수 있도록 검토하는 것이 바람직함</li> <li>◦ 건축물 1개동의 입면고저차를 최소화하여 구역내·외의 전체적, 국지적 경관을 저해하지 않도록 계획하는 것이 바람직함</li> <li>◦ 간선도로변은 대경목 위주의 수림대를 형성하는 등 소음차단 방안을 강구하는 것이 바람직함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 동측 건축물은 일부 판상형 조합형태에서 4-5호 조합의 판상 및 탑상조합형태로 계획하여 동간간격은 충분히 확보하여 계획 반영하였음</li> <li>◦ 건축물은 1개동의 입면고저차를 최소화하여 구역내 외의 국지적 경관을 저해하지 않으며, 도시경관, 스카이라인을 고려하여 지역여건에 최대한 부합되도록 계획하였음</li> <li>◦◦ 사업시행시 간선도로변의 소음대책 방안으로 방음벽을 계획하였으며, 조경계획시 소음차단할 수 있도록 대경목 위주의 수림대를 설치토록 하겠음</li> </ul>	<p>기반영</p> <p>기반영</p> <p>사업시행시 반영</p>
시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기존도로(대1-8)와 연결계획인 중로2류호선 시정부의 종단구배(15.85%)가 급하여 안전사고 위험이 있으므로 종단구배 완화 검토가 필요하며,</li> <li>◦ 주진입도로로 활용계획인 중로 2류호선은 장래 통행량을 강안폭 15m→20m 확폭 검토가 필요함</li> <li>◦ 공공시설은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 2항의 의거 그 시설을 관리할 관리청에 무상귀속되어야 하겠으며,</li> <li>◦ 학교시설은 교육청의 의견을 참고하고, 도시계획시설의 결정(변경)은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 및 도시관리계획수립지침 등 제반규정에 적합하게 계획 설치되어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 중류 2호선의 종단구배는 도로의 구조·시설기준에 관한규칙”에 적합하도록 12.0%이하로 조정변경하였음</li> <li>◦ 중류 2호선 장래통행량을 반영하였으며, 공동주택지의 주출입구 및 부출입구에 완화차선을 확보토록 계획 변경하였으며, 이후 교통영향평가상의 의견을 반영하겠음</li> <li>◦ 공공시설은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 2항의 의거 그 시설을 관리할 관리청에 무상귀속하도록 기계획하였음</li> <li>◦ 학교시설은 교육청 의견을 반영하고, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 및 도시관리계획수립지침 등 제반규정에 적합하게 계획 설치하였음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>일부반영</p> <p>기반영</p> <p>기반영</p>

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
도로과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지 동측 진입도로의 교량부분은 사업지와의 단차가 약 H=8~10M 정도이므로 이에 맞는 도로구조물이 계획도록 검토되어야 할 것이며,</li> <li>◦ 또한 입구의 선형이 예각으로 계획되어 있을 뿐 아니라, 열정소 방면의 교량입구와 교차되는 지점이므로 주변의 교통처리 계획에 대하여는 재검토하는 것이 좋을 것으로 판단됨</li> <li>◦ 도로개설 및 확장도로는 “도로의 구조·시설기준에 관한규칙”에 적합하도록 개설하며, 개설후 공용의 도로로 사용되도록 하는 것이 좋을 것으로 판단됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지의 단차에 적합토록 도로구조물을 계획하였으며, 사업시행시 관련부서와 협의토록 하겠음</li> <li>◦ 입구의 선형부분은 원활한 차량진입이 가능하도록 선형변경 계획하고, 교량입구와 교차되는 지점은 지형현황 및 주변교통체계를 최대한 반영하여 교통처리계획하였으며, 이후 교통영향평가심의 의견을 반영토록 하겠음</li> <li>◦ 도로개설 및 확장도로는 “도로의 구조·시설기준에 관한규칙”에 적합하도록 계획하였으며, 개설후 공용의 도로로 사용되도록 기부채납토록 하였음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>일부반영 및 심의의견 반영</p> <p>반영</p>
녹지과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시계획시설인 어린이공원에 대하여는 주택개발 정비구역 지정에 따른 계획수립시 도시공원법에 적절하게 조성계획수립을 요하며,</li> <li>◦ 공공공지와 세부조성계획 및 조경시설에 대하여는 우리시 건축조례 및 관련법규에 적합하게 계획하여 사업시행전 별도 협의 추진되어야함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시공원법에 의해 적합하게 조성계획수립하였음</li> <li>◦ 공공공지와 세부조성계획 및 조경시설에 대하여는 당해 건축조례 및 관련법규에 적합하게 계획하여 사업시행전 별도협의하도록 하겠음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>반영</p>

【자치구·유관기관】

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
건설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>신청지내 국,공유지(도로, 구거등 행정 재산)는 도시 및 주거환경정비법 제66조 제5항의 의거 지구단위 및 정비구역계획으로 결정되어 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보며,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설(도로)는 개설후 도로유지 관리를 위하여 우리구에 기부채납토목항이 좋겠음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지내 도시계획시설(도로)는 시설결정 후 기부채납토목 기계획하였음</li> </ul>	기반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>감천로 접속부 교통처리는 출퇴근시 차량 병목이 예상되므로 별도의 교통체계 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감천로 접속부 교통체계는 원활한 교통동선이 가능하도록 검토하였으며, 이후 교통영향평가 상의 의견을 반영토록 하겠음</li> </ul>	상의의견 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>본사업으로 개설되는 도로에는 자전거이용 활성화에 관한 법률 제8조의 규정에 의거 자전거의 원활한 이용을 위한 자전거도로 반영필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행시 사업지내 개설되는 도로는 자전거의 원활한 이용이 가능토록 자전거 도로를 계획반영토록 하겠음</li> </ul>	사업시행시 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설되는 중(집)2-가는 양측보도 설치강도 필요하며, 도로변 공공용지는 추후 불법정용(포장마차등) 예방을 위하여 녹지 설치등 공간이용 계획 반영 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설되는 중(집)2-가 도로는 양측보도가 기확보계획되어 있으며, 사업시행시 공공공지는 당해 용도에 부합된 쾌적하고 안전한 시설이 조성되도록 조경계획시 공간이용 계획을 수립반영토록 하겠음</li> </ul>	기반영 사업시행시 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택재개발정비구역 완료후 원활한 구역내 교통량처리를 위하여 소(국)1-75호선의 본 사업에 반영 병행 시행 필요함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택재개발정비구역 지정을 위한 정비기반시설(도로)는 원활한 교통체계를 위해 기간도로에서 사업지로의 진입도로를 정비계획하였으며, 주택재개발정비구역 외 도시계획시설로 기결정되어 있는 소(국)1-75호선의 사업반영병행은 주택재개시행자의 과중한 부담으로 인해 곤란하며, 이후 교통영향평가 상의 결과를 반영토록 하겠음</li> </ul>	상의의견 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업시행으로 기존 감천로(대(주)1-8호선)의 도로시설물(옹벽등) 안전성에 영향이 없도록 조치가 필요하며,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 감천로(대(주)1-8호선)의 도로시설물(옹벽등) 안전성에 영향이 없도록 기계획하였으며, 사업시행시 관련부서와 협의토록 하겠음</li> </ul>	기반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 소음대책방안으로 수립된 방음벽은 향후 천마터널 건설에 따른 고가도로 설치율 감안 적정한 소음량을 예측하여 방음벽 규모 결정 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행시 감천로에 인접한 사업부지경계면으로 계획한 방음벽은 관련 시설기준에 적합토록 규모 계획하겠음</li> </ul>	사업시행시 반영	

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
건설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 및 주변지역 도시가스 인입 난방 공급을 위하여 (주)부산도시가스와 협의를 통하여 의견반영 추진 필요</li> <li>• 교통시설물(신호등, 횡단보도, 가·감속차로 등)설치에 대하여는 관계기관(부서)과 협의 설치하시기 바람</li> <li>• 기타 관련법률 등에 규정하고 있는 사항에 대하여는 종합적으로 검토하여 본계획에 반영하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행시 (주)부산도시가스와 협의를 통하여 의견반영 추진하겠음</li> <li>• 사업시행시 교통시설물(신호등, 횡단보도, 가·감속차로 등)설치에 대하여는 관계기관(부서)과 협의 후 설치하겠음</li> </ul>	<p>사업시행시 반영</p> <p>사업시행시 반영</p> <p>반영</p>
재난 안전과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경·교통·재해등에관한영향평가법시행령 제2조(영향평가대상사업 등) 및 부산광역시 재해영향평가조례 제3조(영향평가대상사업)제1항 [별표] 3호 규정에 의거 도시및 주거환경정비법 규정에 의한 정비사업대상은 15만㎡ 이상으로서, 신청강천2구역은 134,634㎡로 재해영향평가 대상사업이 아님</li> </ul>		
도시 개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발을 위한 일단의 단지는 아파트건립이 가능한 용도지역과 편입 및 제척연적이 재개발기본계획을 변경하지 않아도 되는 규모로 구역계 변경이 요망됨.</li> <li>• 계획도로 및 대체구거는 정비구역 내·외의 기존 현황도로 및 구거와의 연계성과 대체시설검토를 위하여 주변현황이 정확하게 반영된 시공성 있는 계획도서가 제출되어야 함.</li> <li>• 계획도로의 규모 및 선형은 유기적 도로망형성과 원활한 교통소통을 고려하여 계획될 수 있도록 재검토(교통영향평가 등) 바람</li> <li>• 도시공원법에 의거 어린이공원이 단지내 어린이놀이터 및 완충녹지화가 되지 않도록 배치계획의 변경이 요망됨.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업대상구역은 용도지역에 부합되도록 용도지역별 건축물 용도를 지정계획하였으며, 편입 및 제척연적은 경미한 변경에 해당하여 도시및 주거환경정비기본계획을 변경하지 않는 규모로 기계획하였음</li> <li>• 사업지내 계획도로는 정비구역 내·외의 기존 현황도로를 반영계획하였으며, 사업시행시 조사측량을 통하여 대체구거에 관한 시공성 있는 도면을 제출토록 하겠음</li> <li>• 계획도로의 규모 및 선형은 유기적 도로망형성과 원활한 교통소통을 고려하여 계획하였으며, 이후 교통영향평가 심의 의견을 반영토록 하겠음</li> <li>• 단지내 어린이놀이터는 관련법규를 반영하여, 원활한 이용 및 쾌적한 공간이 되도록 3개소 분산배치 계획되어 있어 어린이공원의 단지내 어린이 놀이터로 이용화되기 어려우며, 기협의시 공동주택지와 접하여 계획한 어린이공원위치를 변경계획하여, 지역주민 및 학교시설에서의 이용접근을 활성화되도록 계획하였으며, 사업시행시 어린이공원의 세부조성계획을 수립 반영토록 하겠음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>사업시행시 반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>



협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
도시 개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획도로변 공공공지 및 용도세분화 계획으로 인하여 인접지의 개발 여력이 침해되지 않도록 재검토 바라며, 공공공지는 쾌적하고 안전성이 확보될 수 있도록 공중이용설치를 위한 최소한의 규모 및 지형여건을 갖추어야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획도로변 공공공지의 인접지는 현 지목이 산지 등으로, 주거지가 형성되어 있지 않아 개발여력침해가 미약하며, 공공공지는 쾌적하고 안전성이 확보될 수 있도록 공중이용설치를 위한 최소한의 규모 및 지형여건을 갖추어 계획하였음</li> </ul>	일부반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획에 따른 완화적용은 명확한 산정근거가 제출되어야 하며, 허용용적률은 우리시에서 수립중인 도시·주거환경정비기본계획과 인근주민들의 조망권 등을 감안하여 최대 용적률은 260%를 넘지 않는 것이 좋겠음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획에 따른 완화적용은 명확한 산정근거 및 도면을 제출하였으며, 허용용적률은 도시및 주거환경정비기본계획에 적합토록 최대용적률을 기계획하였으며, 건축물의 배치 및 높이는 도시경관, 스카이라인을 고려하여 지역여건에 최대한 부합되도록 계획하였음</li> </ul>	기반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 증가하는 악천후에 따른 침수피해를 감안하여 부지조성고 및 지하층 바닥고는 표고 4m이상을 확보 또는 침수방지 차단벽을 설치하여야 하며, 인접지와의 단차 최소화와 자연친화적 부지조성에 최선을 다하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행시 침수피해를 감안하여 주변지역여건을 반영한 부지조성고를 계획하며, 침수피해가 예상되는 건축물을 설계시 침수방지차단벽을 설치토록하며, 인접지와의 단차를 최소화하고 자연친화적 부지조성토록 계획하였음</li> </ul>	사업시행시 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국책 및 시책사업으로 추진된 생활주소에 대하여 지적과와 협의하여 생활주소 변경계획이 수립되어야 할 것으로 판단됨.</li> <li>• 오수관로 연결에 대하여는 부산광역시(하수도과)와 협의하여 처리하고, 우수관로는 계획부지 주변의 기존 하수관로와의 연결 등 부산광역시 도시계획조례 별표20 규정을 준수하여 배수시설 설치를 계획하여야하며 구체적인 계획은 사업추진(착공단계)시 별도로 협의하여야 하고, 사업 시행시는 아래 조건을 준수하여야 함.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배수설비는 상하수도 설비공사업 면허를 받은 자가 시공하여야 하며, 공사 잔재물이 공공하수도로 유입되지 않도록 시공하고, 공사완료 후 공공하수도내 잔재물이 남지 않도록 준설하시기 바람.</li> <li>- 공공하수도에 접속방법은 기존맨홀에 천공으로 하여야 하며, 기존 하수도의 흐름을 방해하지 않도록 하고 연결 후 공극을 방수물탈로 수밀하게 충전토록 하여야 하고,</li> <li>- 사용승인시 부지내 연결관과 공공하수도와의 연결 시공 전·중·후 사진이 제출되어야 하며 배수관(□□300m/m이상)에 대한 수밀시험, CCTV 촬영 결과보고서를 제출하여야 함.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행시 해당부서와 협의하여 의견반영토록 하겠음.</li> </ul>	사업시행시 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업추진(착공단계)시 오수관로 연결에 대하여는 관련 조례를 준수하여 배수시설 설치를 계획하여 부산광역시(하수도과)와 협의토록 조치 하겠으며, 관련사항을 준수토록 하겠음</li> </ul>	반영

협의 부서	회 신 내 용	조 치 계 획	비 고
교육 청	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 감천초등학교 학교부지 경계선에서 동측 30m위치에 38층(건물높이 : 12m 정도) 및 남측 60m 위치에 32층(건물높이 : 100m)의 공동주택이 신축될 경우 교실 및 체육장의 일조권이 심각하게 훼손되어 오전의 모든 시간을 학교에서 보내야 하는 학생들의 교육환경이 열악해 질 것으로 판단되므로 공인기관의 정확한 일조피해 시뮬레이션 용역결과를 제출하여 상의를 받아야 하며,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조권 침해가 우려되는 공동주택(아파트)의 해당층은 동배치를 조정하여 감천초등학교와의 충분한 이격거리를 확보하고 감천초등학교 교사동의 일조권 영향이 최소화 되도록 계획반영하였으며 종합검토된 계획안을 바탕으로 초등학교 일조권 분석자료를 바탕으로 사업시행인가 전까지 협의 완료하도록 하겠음</li> </ul>	일부반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 감천초등학교의 동측 및 남측에 신축될 공동주택의 높이는 일조권 등을 고려 학교부지경계선까지 거리이하(1:1)로 조정하여 학습 환경을 확보하여야함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 현행법 및 시뮬레이션을 통한 일조권 검토하여 사업시행인가 전까지 학습환경 확보하도록 하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 학교주위로 개설되는 신설도로변 경계에는 차량소음으로 인한 학습권 침해가 예상되므로 방음시설을 설치하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 학교주위로 개설되는 도로는 공동주택단지내 도로로 차량소음의 영향이 미약하나, 사업시행시 해당부서과 협의후 방음시설(경계벽 또는 수림대등)을 설치토록 하겠음.</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 학교주변 도로에는 통학용 인도를 필수 설치하여야 하며, 횡단보도 설치위치 등은 사전에 학교와 협의하여 설치하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 학교주변 도로에는 통학시 안전을 위해 통학용 인도를 기계화하였으며, 사업시행시 횡단보도 설치위치 등은 사전에 학교와 협의하여 설치토록 하겠음.</li> </ul>	기반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업자가 추가로 제공하는 편입부지 중 꼭각부분은 지대가 낮아 구외 주차장으로 조성될 경우 관리가 어렵고 많은 불편이 예상되므로 편입면적의 변동없이 꼭각형태를 선형으로 변경하여 학교운동장으로 조성하고 부지의 구조물 및 난간, 포장 등 필요시설물은 사업자가 시설하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 추가제공하는 편입부지의 꼭각형태를 선형으로 변경하여 학교운동장으로 조성계획하고 사업시행시 부지조성을 위한 구조물 및 난간, 포장 등 필요시설물은 해당부서와 협의후 시설설치토록 하겠음.</li> </ul>	반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 향후 사업시행인가 및 아파트입주 예정년도의 변경(예정일자), 아파트 세대수 변경 등 학생 수용에 영향을 줄 수 있는 주요사항의 변경이 있을 경우에는 다시 우리 교육청과 협의하여 주시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 향후 사업시행인가 및 아파트입주 예정년도의 변경(예정일자), 아파트 세대수 변경 등 학생 수용에 영향을 줄 수 있는 주요사항의 변경이 있을 경우에는 해당기관과 협의토록 하겠음</li> </ul>	반영	

## 6. 조치계획

정비계획수립 및 정비구역지정(안)에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조 (정비계획의수립 및 정비구역지정) 및 국토의계획및이용에관한법률 제30조(도시관리계획의 결정)에 의거 우리구 구의회 의견청취 및 도시계획위원회 자문을 득한후 부산광역시에 입안신청하고자 함.