

괴정 신동양아파트 재건축 정비구역 지정에 따른 의견청취의 건

의안 번호	139
----------	-----

제출년월일 : 2005. 2. 17.
제 출 자 : 사하구청장

1. 제안이유

- 본 구역은 주민의 안전과 도시미관을 크게 저해하는 노후·불량 공동주택단지로서 건물의 가격에 비하여 수선비와 관리비용이 과다하게 소요되므로 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상됨
- 따라서, 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 정비구역 지정으로 환경친화적인 공동주택을 건설함으로써 토지의 효율적 이용과 지구미관의 증진, 주택재건축 사업의 원활한 추진 등 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

2. 구역 현황

- 위 치 : 사하구 괴정동 733번지 일원
- 면 적 : 16,300㎡(4,930평) 【사유지 : 15,679.5㎡, 국·공유지 : 620.5㎡】
- 건축물 : 9동(유허가 : 9동)
- 세대수 : 286세대
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역

3. 관련규정(도시및주거환경정비법 제4조 제1항)

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

4. 그간 추진경위

- 2002. 10. 23 : 정밀안전진단 결과 통보(사하구→준비위원회)
- 종합분석 D등급 판정(재건축)
- 2003. 02. 21 : 신동양아파트 재건축조합 설립인가
- 2004. 06. 09 : 신동양아파트 주택재건축정비사업조합 설립변경(사하구→조합)
- 변경내용 : 정관변경, 임원선임, 조합장변경(오주영→허쌍열)
- 2004. 10. 11 : 주민제안서 접수(재건축조합→사하구)
- 2004. 10. 25 : 관련부서(기관) 의견이 반영된 지구단위계획 및 정비계획(안) 제출
- 2005. 02. 03 : 주민공람(19일간)

5. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고	
도시관리계획 용 도 지 역	계	16,300.0	100.0		
	제3종일반주거지역	16,300.0	100.0		
도시관리계획 용 도 지 구	계	2,478.0	15.2		
	최저고도지구(6m)	2,478.0	15.2		
택지 및 정비기반시설	계	16,300.0	100.0		
	택지용지	소 계	14,744.8	90.5	
		공동주택용지	14,744.8	90.5	
	정비기반시 설 용지	소 계	1,555.2	9.5	
		도로용지	1,555.2	9.5	기부채납

6. 도시계획시설 결정조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				사용 형태	기 능	연 장 (m)	기 정	종 정	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	3	118	4	일반 도로	국지 도로	175	중2-50	소3-121	사하32 ('00. 5. 6)	노선폐지
신설	소로	2	A	8	일반 도로	국지 도로	227	중2-50	괴정동 547-1	-	대체도로 신설
기정	소로	3	120	6	일반 도로	국지 도로	328	괴정동 540-12	소3-118	사하32 ('00. 5. 6)	
변경	소로	3	120	6	일반 도로	국지 도로	302	괴정동 540-12	소2-A	-	노선축소
기정	소로	3	121	6	일반 도로	국지 도로	326	괴정동 539-7	소3-118	사하32 ('00. 5. 6)	
변경	소로	3	121	6	일반 도로	국지 도로	300	괴정동 539-7	소2-A	-	노선축소

※대상지내 대로1-6호선 일부저축(A=9.35㎡) → 관리청 기부채납

7. 건축시설계획

결정구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주원용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	신동양아파트정비구역	16,300.0	1	14,744.8	사하구 괴정1동 733번지 일원	공동주택	50% 이하	315% 이하	공동주택 -75m이하 부대복리시설 - 15m이하	25층 이하 5층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ·분양주택의 최대규모 : 165㎡ 이하 ·임대주택의 규모 : 해당사항 없음 ·국민주택의 건설비율 : 총 건설세대수의 50%이상을 전용면적 85㎡이하인 국민주택 규모로 건설 							
임대주택을 건설하지 않는 경우 그 사유			<ul style="list-style-type: none"> ·본 대상지 국·공유지 비율이 100분의 30미만이므로 임대주택을 건설하지 않음 							
용적률 적용			<ul style="list-style-type: none"> ·국토의계획및이용에관한법률 제46조제1항 및 제1종 지구단위계획수립지침 3-2-2호 규정에 의거 공식에 따른 용적률 완화 ·법적용적률 : 300% ·인센티브적용 : 28% ·계획 용적률 : 315%로 규제 							

8. 관련부서(기관) 협의의견 및 조합 조치계획

협의 부서	제시의견	조치계획(조합)	비고
市 개 발 행 정 과 의 관 계	<p>○ 건축물의 높이 및 규모 등에 관한 사항</p> <p>▷ 건축물의 높이는 스카이라인을 고려하여 지역여건에 부합되고 인근 건물과 조화되는 최고높이를 정하고 층수 규제는 배제하여야 함</p> <p>▷ 가로경관 개선과 쾌적한 주거환경 확보를 위해 용적률 및 건폐율 하향조정이 필요함</p>	<p>▷ 사하구의 주간선도로인 대로 1-6호선변은 고도개발이 필요하여 최저고도지구가 지정된 지역이며, 주변 여건을 감안하여 25층이하 75m이하로 규제</p> <p>▷ 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 용적률은 328%이나 본 계획에서는 개발일도 등을 고려하여 315%이하로 하향조정하였음. 당초 건축배치계획의 부지조건을 고려한 비교시 1층 전면 피로티, 연면적 825㎡ 축소, 용적률 5.4%하향 조정 등 건축계획 변경 반영하였음</p>	반영
	<p>○ 건축물의 배치·형태 등에 관한 사항</p> <p>▷ 한 건축물에 탑상형과 판상형이 혼합된 형태는 주거환경 및 도시경관을 저해하므로 가급적 배제하고, 탑상형 건축물 또는 4가구 이내 배치 판상형 건축물을 적절히 가미 배치하여 계획하여야 함</p>	<p>▷ 대지면적 협소등을 감안하여 가급적 반영</p>	일부 반영
	<p>▷ 건축물의 배치는 가로변의 개방감이 확보될 수 있도록 도로에서 이격하여 계획하여야 함</p>	<p>▷ 기 반영</p>	반영
	<p>▷ 건축물의 동간 간격을 충분히 하여 시각적 경관회랑을 확보하고, 1층은 피로티로 하여 단지내 개방감을 확보할 수 있도록 계획하여야 함</p>	<p>▷ 반영</p>	반영
	<p>▷ 조형적 요소를 가미한 옥탑디자인 등 입면구성과 주변에 어울리는 색채구성으로 아름다운 도시경관을 창출할 수 있도록 계획하여야 함</p>	<p>▷ 사업시행인가시 반영</p>	반영
	<p>▷ 한 건축물의 계단실 라인간 또는 같은 계단실(E.V실)에 접한 세대라인간의 높이차가 없도록 하되, 부득이한 경우 높이차를 최소화하거나 조형적 요소를 가미하여 구역내외의 전체적, 국지적 경관을 저해하지 않도록 계획하여야 함</p>	<p>▷ 사업시행인가시 반영</p>	반영

관련 부서	제시의견	조치계획	비고
市 개발 행정 담당 관실	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기타사항 ▷ 정비계획은 도시및주거환경정비법 제4조 및 시조례 제7조-제9조의 규정에 의거한 각호의 사항들을 포함하여 상세하게 계획하여야함 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 반영 	반 영
市 도 시 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현황도로 폐지에 따른 지구밖 접근성과 이동선을 고려한 동선체계가 유지될 수 있도록 검토가 필요하며 ○ 용적률은 현 용도지역(300%이하)에 부합되는 범위내에서 검토하는 것이 바람직하며, 건축물의 최고높이 등 건축물의 건축에 관하여는 주변지역과 조화될 수 있도록 하여야함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대체도로를 확폭하여 기부채납 ○ 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 용적률은 328%이나 본 계획에서는 개발밀도 등을 고려하여 315%이하로 하향조정하였고, 주간선도로인 대로1-6호선과 집산도로인 중로2-50호선 접한 지역이며, 지하철1호선 교정역, 사하역의 역세권 지역으로 토지의 고도이용이 필요한 지역임 	반 영 일 부 반 영
市 시 설 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획도로(대로1-6호선 및 중로2-50선)에 저촉되지 않도록 지구단위계획수립이 요망되며, 사업지 출입구 부근의 가감속차로 확보를 검토하여야 함 ○ 계획구역내 구거(549-3)는 유지관리상 계획구역 밖으로 유로변경을 검토하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획도로(대로1-6호선)에 공동주택 사유지가 일부 포함되어 있어 금회 계획시 관리청에 무상귀속토록 계획하였고, 진출입구는 위치변경 및 가감속차로를 확보 ○ 사하구 도시개발과 의견 반영 	반 영 미 반 영
市 녹 지 공 원 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지내 쾌적한 주거공간 확보차원에서 충분한 규모의 녹지를 확보하여 주인이 이용할 수 있는 공원 조성을 권장함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행인가시 반영(지상부는 녹지-조경토록하여 쾌적한 주거환경 확보) 	반 영
市 건 축 주 택 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률은 주변 주택재개발 정비사업과 유사한 범위 내에 검토하여야 하며, ○ 중로 2-50호선 측 주출입구는 교통정체에 대한 검토를 하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설이 부족한 주택재개발 구역과는 달리 본 구역은 상업지역과 인근한 제3종일반주거지역으로 용적률은 관계법령(인센티브)에 적합하게 계획된 사항임 ○ 중2-50호선의 교통정체를 감안하여 주출입구 위치변경 및 가감속차로 확보 	미 반 영 반 영

관련 부서	제시의견	조치계획	비고
市 도로 계획 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주출입구 가감차로 설치를 검토하여야 하며, ○ 내·외부도로는 「도로의구조·시설기준에관한규칙」 맞추어 계획하고 ○ 사업지 남측 시설도로 및 Set-Back 부분은 개설 후 공용의 도로로 사용을 검토하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주출입구 위치변경 및 가감차로 확보 ○ 반영 ○ 반영 	반영 반영 반영
區 지역 경제 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조경면적은 사업부지 면적의 30% 이상으로 확보하여야 하며 ○ 사업부지 경계주변 소음차단 및 경관조성을 위해 폭 5m 이상의 녹지대 조성 특히 낙동로변의 사업부지 내에는 조경의무면적의 20%이상 녹지 조성계획을 계획하여야 함 ○ 사업부지내 보행로 및 도로(단지내 도로포함)에는 6미터 간격으로 교목을 식재하되 구체적인 식재사항에 대해서는 산림청 가로수조성 및 관리규정(예규)에 적합하여야 함 ○ 옥외 주차장 조성시는 그늘식재 제공을 위해 주차면수 5대당 교목 1그루씩을 식재하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관계법규에 적합하게 조치 ○ 대로1-6호선변은 기존상가를 재건축하는 사항으로 녹지조성이 불가하며, 그 외 사업부지 경계 주변은 경관조성을 위해 녹지대를 설치토록 계획 ○ 사업시행인가시 반영 ○ 금회 계획에서는 전면 지하주차장으로 계획하였으며, 건축배치 변경 등 옥외주차장 설치시에는 사업시행인가시 반영토록 조치 	반영 일부 반영 반영 반영
區 교통 행정 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가와 관련한 사항에 대하여 조치계획 제출바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가 대상사업으로서 계획수립 중에 있음 	반영
區 건설 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지남측 기존도로(현황폭 6.0m)를 아파트 부지로 편입하고 101동 남측으로 대체도로 개설할 경우 기존의 직선이던 도로선형이 90°이상 곡각부가 4개소나 생성되며, 특히 532-1번지 앞 곡각부는 좁은 노폭의 예각으로 인하여 충분한 가각 미 확보 시 차량통행에 큰 불편이 우려될 뿐만 아니라, 통행불편에 따른 인근 주민들의 집단 민원발생이 우려되므로 재검토하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존도로의 현황폭 B=6m 중 구청소유부지는 B=4m이며, B=2m는 공동주택소유부지로서 set-back하여 사용되어왔으며, 당초 주민제안시 계획된 6m 대체도로를 8m로 확충하여 관리청에 기부채납토록하여 주변 도로여건을 향상토록 하고, 교통영향평가 대상사업으로서 교통영향평가결과를 반영토록 조치하겠음 	반영

협의 부서	제시의견	조치계획	비고
區 도 시 개 발 과	<p>○ 건축물 용적율 관련</p> <p>▷ 용적율 309%이하로 계획하였으나 도시계획시설의 처리공급 및 수용능력과 개발밀도가 적정 조화되게 검토 계획하여야 함</p> <p>▷ 건축물 높이는 인근 주택의 일조권, 조망권, 미관증진 등을 감안 주변과 조화되게 계획하여야 함</p>	<p>▷ 계획세대수(413세대)를 고려한 도로의 적정규모는 8m이상으로 서 본 부지와 접한도로는 대로(35m), 중로(15m)로 기 개설되어 있으며, 금회 계획에서 소로(8m)를 확보하였으며 기타 수도, 전기, 가스 등 도시계획시설의 규모 등은 적정하게 계획되었음.</p> <p>▷ 사업지는 대로(35m)와 접하여 있고 용도지역상 제3종일반주거지역으로 토지의 고도이용이 필요하며 인근주택은 사업부지 남측에 있어 일조권에는 문제가 없음</p>	반 영 반 영
	<p>○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 관련</p> <p>▷ 도로조서와 주변 도시계획시설 및 도로현황은 도시개발과 도시계획시설현황 등을 참고하여 전체적인 도시계획결정 현황도서 등이 작성되어야 함</p>	▷ 반영	반 영
	<p>▷ 신설·변경도로는 인근공동주택, 단독주택지 통과도로로 활용되고 있는 바 도로 폐지·신설 등은 계획 세대수(당초 279→계획 420세대) 증가시 도시계획시설의 총량적 부족이 예상되므로 도시계획시설(도로)확충 등은 주변여건을 충분히 감안하여 도시계획시설의결정·구조및설치기준에 적합하게 검토·계획되어야 함</p> <p>- 사업구역내 : 대로1-6호선(저축), 소로3-118호선(변경), 소로3-A(신설, 입안시 번호부여)</p> <p>- 사업구역주변 : 중로2-50호선, 중2-47호선, 소로3-119호선, 소로3-120호선, 소로3-121호선</p>	▷ 당초 계획된 6m 대체도로를 8m로 확충하여 주변 도로여건을 향상토록 조치(건설과 조치 계획 참조)	반 영

협의 부서	제시의견	조치계획	비고
區 도 시 개 발 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주진출입로 및 교통성 검토 관련 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 사업시행 전·후 상주인구 추이(시행 전 837인/279세대 → 시행후 1,257인/420세대)를 감안할 때 사업계획상 단지내 주 진출입구가 1개소로 신평로(중2-50호선), 주변가로 및 교차로의 차량통행에 따른 교통영향이 최소화 되도록 사업지주변 교통영향분석을 종합적으로 검토 위치선정 되어야 하며; 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 교통영향평가 대상사업으로서 교통영향평가 결과를 수용한 정비계획 수립 (진출입구 위치변경 및 가감차로 확보) 	반영
區 도 시 개 발 과	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 고밀도개발에 따른 교통량 예측·배분·도로별 서비스수준 등을 실시하여 보행·차량 등 교통처리계획이 수립하여야 함 ○ 정비계획(지구단위계획)수립과 단지내 도로 폐지·신설 관련 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 사업부지내 서측부지 일부를 Set Back (B=3m, L=421m) 보행자 동선 및 차량통행도록 계획하였으나, 신평로(중2-50호선) 기존보도상 설치된 구거(BOX 2.5*5*1년)에 대한 안정성 검토를 하여야 함 ○ 용도폐지(549-3번지 구거) 및 대체구거 설치 계획 관련 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 구체적인 대체구거 설치비용과 도면 등이 제출되지 않아 판단하기 어려우나, 기존구거(2.5*2.5*1년 BOX)는 현재 낙동로상에서 사업부지를 횡단 신평로(중로2-50 호선)상의 보도밀 설치되어 있는 바, 대체구거는 비선형(단거리, 굴곡심함)으로 계획 ▷ 대체구거는 신평로입구 삼거리에 설치된 지하보도와 2m이격 계획되어 시공성, 경제성, 우수소통의 지장 여부 등에 대한 종합적인 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 교통영향평가 대상사업으로 교통영향평가지 반영 ▷ 기존구거를 신설되는 보도로 이설하여 대체구거를 확보하는 것으로서 안정성에 문제는 없음 ▷ 대체구거 설치시 원활한 우수소통을 위해 선형조정(반영) ▷ 지하보도와 대체구거간 2m 이격되어 있으며, 원활한 차로확보를 위한 지하보도 이설 및 대체구거의 세부적인 사항은 사업시행인가시 재협의토록 조치 	반영 반영 반영

협의 부서	제시의견	조치계획	비고
區 도 시 개 발 과	▷ 용도가 폐지되는 공공시설 및 새로 설치하는 공공시설은 국토의계획 및이용에관한법률 제65조2항(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)에 의거 무상양도 및 무상귀속되는 사항이므로 대체구거 설치는 인센티브 적용에서 제외되어야 함	▷ 기 반영(본 계획상 인센티브 사항은 기존 국·공유지(구거포함) 부분은 제외하고 추가로 기부채납하는 부분에 대하여만 적용하였음)	반영
區 도 시 개 발 과	○ 금회 계획과 관련하여 편입토지 예상 면적 산정은 지적측량 축척 등을 감안하여 소수점 이하 절사 또는 소수 첫째자리까지 산정 되어야 함(지적법에 의한 면적산정 기준 참고) ○ 사업주체에 귀속될 기존 공공시설 및 사업주체가 신설하여 동시설의 관리청에 무상귀속될 시설 조서를 구체적으로 작성하기 바람 ○ 종합적으로 본 제안서에 대하여는 국토의계획및이용에관한법률, 도시관리계획수립지침, 지구단위계획수립지침에 의거 도시관리계획도서와 계획설명서 등을 항목별로 적합하게 계획·작성하여야 함	○ 사업시행인가시 반영(확정측량 결과 반영) ○ 사업시행인가시 반영(재협의사항임) ○ 반영(관련부서 협의에 대한 조치계획 마련 후 정비계획 입안서 작성시 보완 되도록 조치)	반영 반영 반영
부 산 광 역 시 서 부 교 육 청	○ 신동양아파트 재건축정비사업조합으로부터 신청된 부산광역시 사하구 괴정동 733번지 일원의 신동양아파트 재건축 지구단위계획 및 정비계획수립(안)에 따른 증가학생의 수용여부에 대하여 검토한 결과, ○ 증가학생의 수용에는 지장이 없으나, 동 사업 예정지는 사하초등학교 학구로 향후 사용검사에정일의 변경, 아파트 세대수의 변경 등 학생수용에는 영향을 줄 수 있는 주요사항이 있을 경우에는 다시 우리교육청과 협의하여 주시기 바랍니다.	-	-

9. 사업시행 예정시기 : 구역지정일로부터 4년 이내

10. 주민의견청취(공람·공고)

- 공람기간 : 2005. 02. 03 ~ 2005. 02. 21(19일간)
- 공람방법 : 일간지(부산일보, 국제신문), 부산시보, 부산시 사하구청 허가민원과
및 괴정1동사무소(사하구 공고 제2005-93호, -94호)
- 공람공고결과 제출된 의견 : 없음.

의견 제출자	제시의견	조치계획