

## 괴정재정비촉진지구지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	96
----------	----

제출년월일 : 2008.03.10

제 출 자 : 사하구청장

### 1. 제안사유

- 본 계획지구는 강서구와 서구를 연결하는 주요간선도로인 낙동로에 접하고 있어 향후 서부산권 개발 및 지역개발에 중요한 역할을 기대할 수 있는 곳으로 주거지역과 상업·업무지역이 혼재해 있어 이에 대한 보다 체계적 정비가 절실한 구역임.
- 본 계획지구는 당리동 및 괴정 1·4동에 위치하고 있으며, 지구 내에는 정비구역 2개소(주택재개발 1개소, 주택재건축 1개소)와 정비예정구역 4개소를 포함(주택재건축 4개소)하는 등 노후·불량건축물이 광범위하게 분포하고 있고 기반시설이 열악한 실정이나 정비구역지정 이후에도 별다른 동향이 없는 등 기존의 개별 정비사업으로 개발하기에는 한계를 보이고 있음.
- 주거환경의 개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위하여 주변지역을 포함하는 광역적·체계적·효율적인 주거환경개선 및 도시구조개선을 위한 도시재정비촉진사업을 추진하기 위하여 재정비촉진지구를 지정코자 함

### 2. 괴정재정비촉진지구지정(안) 개요

- 위 치 : 사하구 괴정동 552-10번지, 당리동 336-10번지 일원
- 면 적 : 831,368㎡ (251,489평)
- 유 형 : 주거지형
- 신청자 : 사하구청장

### 3. 관련규정

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청) 제3항에 의거 재정비촉진지구 지정을 신청하고 하는 때에는 14일 이상 주민 공람하고 지방의회 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 지구지정 신청하도록 되어 있음

#### 4. 괴정재정비촉진지구지정(안) [세부내용]

##### 가. 괴정재정비촉진지구 결정조서

○ 재정비촉진지구 지정조서

구분	지구명	유형	위치	면적(㎡)	비고
신설	괴정재정비촉진지구	주거지형	사하구 괴정동 552번지 일원	831,368	

○ 지정 목적

- 1) 본 계획지구는 주택재개발구역 1개소 및 주택재건축구역 1개소, 주택재건축예정구역 4개소를 포함한 구역으로 노후 · 불량주택이 밀집해 있으나, 향후 개별 정비사업 시행시 도시기반시설 부족 및 도시경관의 훼손 등 난개발 우려와 한계를 광역적으로 극복하기 위하여
- 2) 해당구역 일대를 재정비촉진지구로 지정하여 토지를 효율적 이용하고 구역 내 기능 재정립과 도시미관의 증진 및 정비사업의 원활한 추진 등 체계적 개발을 도모코자 함

○ 사업목표년도

- 1) 기준년도 : 2007년
- 2) 목표년도 : 2020년

##### 나. 재정비촉진지구 현황

○ 인구 및 세대수 현황

- 1) 지구 내 총인구는 28,485인이며, 총 9,948세대 중 소유자 35.3%, 세입자 64.7%로 대다수 세입자가 거주하는 것으로 나타남

<인구현황>

구분	면적(㎡)	인구(인)	인구밀도(인/ha)	세대수(세대,%)		
				계	소유자	세입자
합계	831,368	28,485	343	9,948	3,509	6,439
				100.0	35.3	64.7

○ 지구규모현황

1) 지구내 동별 구성현황을 살펴보면, 당리동과 괴정 2개동 일부지역이 포함됨

<동별면적표>

구 분	면 적(㎡)	비 고
총 계	831,368.0	
당리동	75,316.7	당리동 일부
괴정동	756,051.3	괴정1,4동 일부

2) 기존 건축물에 대한 용적률 조사결과, 전체부지에 대한 용적률은 122.6%로 지구 내에는 저밀도의 주거지가 주류를 이루는 것으로 파악되었음

<용적률 현황>

구 분	면 적(㎡)	연 면 적(㎡)	용 적 률(%)
용적률	831,368	1,019,349.5	122.6

○ 토지 현황

1) 지목별 현황

- 총면적 831,368㎡중 대지가 646,276.9㎡, 77.7%로 대부분이며 도로가 110,392.4㎡로 13.3% 차지

<지목별 현황>

구분	합계	대지	도로	전	답	기타
필지수	3,361	2,536	639	58	36	92
면적(㎡)	831,368.0	646,276.9	110,392.4	13,794.0	4,196.0	56,708.7
구성비(%)	100.0	77.7	13.3	1.7	0.5	6.8

2) 소유별 현황

- 지구 내에는 사유지가 85.7%로 대다수이며, 국·공유지는 부산시 소유부지가 가장 많으며, 사하구, 건설교통부, 재정경제부, 정보통신부 등 순으로 전체의 14.3% 차지

< 소유별 현황 >

구분	합계	사유지	국·공유지					
			소계	건설교통부	재정경제부	정보통신부	부산시	사하구
필지수	3,361	3,107	254	60	42	1	43	108
면적(㎡)	712,363.5	712,363.5	119,004.5	17,658.0	2,985.8	480	65,651.2	32,229.5
구성비(%)	100.0	85.7	14.3	2.1	0.4	0.1	7.8	3.9

○ 건축물 현황

1) 경과년도별 현황

- 20년이상 건축물이 전체 2,512동 중 1,980동, 78.8%로 다수를 차지

<경과년도별 현황>

구분	합계	10년미만	20년미만	20년이상
동수(동)	2,512	146	386	1,980
비율(%)	100.0	5.8	15.4	78.8

2) 허가유무별 현황

- 지구내 허가건축물의 비율이 비교적 높은 편임

<허가유무별 현황>

구분	합계	허가	무허가
동수(동)	2,512	2,419	93
비율(%)	100.0	96.3	3.7

○ 지정문화재 현황 - 해당사항 없음

○ 재정비촉진지구내 사업현황

구역명	면적(㎡)	위치	토지이용계획	비고
괴정2주택재건축	14,744.8	사하구 괴정동 733번지 일원	개발유도	
괴정3주택재건축	74,400	사하구 괴정동 530-13번지 일원	주거정비	
괴정4주택재건축	30,200	사하구 괴정동 740번지 일원	개발유도	
괴정5주택재건축	28,700	사하구 괴정동 1201번지 일원	주거정비	
당리2주택재건축	13,700	사하구 당리동 532번지 일원	주거정비	
당리2주택재개발	22,128	사하구 당리동 340번지 일원	개발유도	

다. 개발의 기본방향

생태친화적인 주거단지 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 다양한 주택의 유형을 공급하여 단지 내 커뮤니티 (social mix) 조성</li> <li>◦ 지역여건에 따라 주거밀도를 차등화하여 개발</li> <li>◦ 괴정천변 그린 네트워크 체계 구축</li> <li>◦ 대상지 남북의 자연생태축을 연결하는 자연중심 도시</li> <li>◦ 자연순응형 주거동 배치시스템</li> </ul>
자립형 뉴타운 건설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주거·상업·업무 등 복합단지개발</li> <li>◦ 다양한 시설집적에 따른 시너지 효과 창출</li> </ul>
문화친화적 뉴타운 건설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 뉴타운 주민 및 주변지역 주민들을 아우르는 문화시설 배치</li> </ul>
사람중심의 인간친화적 뉴타운 건설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주거공간 및 상업업무 기능을 연결하는 생활가로축 형성</li> <li>◦ 녹지생태축을 중심으로 하는 Green Network 창출</li> <li>◦ 보차도 동선 분리 및 지하주차장 유도</li> </ul>
주변지역과 연계된 입체적 도시계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주변개발지와 연계성이 고려된 개발구상</li> <li>◦ 동·서측 역세권기능과 접목하여 지역가치향상 도모</li> </ul>

## 라. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항

### ○ 도로

#### 1) 설치기준

· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

#### 2) 도로설치구상

가) 해당지구와 접하여 보조간선기능을 담당하는 서측 동매산업로(B=30m) 및 지구 동측에 접한 다대로(B=25m)를 간선축으로 하여 지구내부로 동서남북간 연결로 및 각 주거단지로의 집산도로 구성

나) 가로망 구성형식은 대부분 격자형가로로 구성되어 각 주거단지와 시설용지 간 유기적 연결이 가능하도록 유도함

다) 또한 각 용지간의 원활한 통행흐름을 유지하기 위해 도로폭12m~25m 내외를 유지토록 하고 4차로이상의 차로구성을 권장함

라) 획지내부의 국지도로망 체계는 향후 획지별 세부계획 시 복합적으로 검토되어야 하는 바 각 용지의 특성에 맞게 계획함이 바람직 할 것으로 사료됨

마) 보행자전용도로를 설치하여 보행의 안정성 및 쾌적성 확보

### ○ 학 교

#### 1) 설치기준

· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 교육기본법, 유아교육진흥법 제2조, 고등학교이하 각급학교설립 운영규정

#### 2) 학교설치구상

가) 구역 내 학교시설은 없으며 경계부 북측과 남측으로 초등학교와 중·고등학교 시설이 다수 위치하고 있음

나) 본 검토 시 중·고등학교시설에 대하여는 지구 내 시설이 존재하지 않고 주변 현황 위주로 다수의 중·고등학교가 입지하여 근린주구 2개소당 1개소이상의 입지조건을 만족하므로 초등통학생에 비해 중·고등통학생의 원거리 이동성까지 감안할 때 중·고등학교시설은 현황시설로 수용가능 할 것으로 사료됨

다) 초등학교시설은 규정상 통학거리 1,000m보다 실제 유효통학거리에 해당하는 500m 기준으로 검토한바 아래와 같이 지구 내 대다수지역이 기존 초등학교시설로 통학가능거리에 해당되었음

<주변초등학교시설현황>

연 번	학 교 명	학생수 (인)	학급수 (학급)	학급당 학생수 (인)	교지면적 (㎡)	개교년도	비 고
1	당리초등학교	615	21	29.3	19,036	1984	
2	사하초등학교	1,623	49	33.1	15,578	1908	
3	사남초등학교	455	19	25.2		1984	
4	옥천초등학교	1,453	46	31.5		1982	

라) 또한, 증가 세대수를 감안하여 학생수요를 산정한 결과, 초등학교 22학급, 중학교 11학급, 고등학교 8학급이 필요한 것으로 추정되었으며, 증설 후 학급수가 기존 학교의 증설배분을 통해 수용가능 할 것으로 분석되었으나 향후 교육환경 등을 고려할 때 1개 초등학교의 신설이 요구된다고 판단됨

마) 차후 교육청과의 협의를 통해 각 학교의 규모 및 현황에 따라 상세 증설계획 수립토록 함

<수요추정에 의한 검토>

구분	현황	계획	증가(수요)	비 고
세대수	9,948	13,085	증)3,137세대	사하구 지역 취학율 : 90.7%
학생수	초등학교	$3,317\text{세대} \times 0.22\text{인/세대} \times 90.7\% = 626\text{인}$		• 세대당 0.22인 적용
	중학교	$3,317\text{세대} \times 0.12\text{인/세대} \times 90.7\% = 342\text{인}$		• 세대당 0.12인 적용
	고등학교	$3,317\text{세대} \times 0.08\text{인/세대} \times 90.7\% = 228\text{인}$		• 세대당 0.08인 적용
필요 학급수	초등학교	$626\text{인} \div 28\text{인} = 22\text{학급}$		• 사하구장기발전계획상의 학급당 학생수 : 28인적용
	중학교	$342\text{인} \div 31\text{인} = 11\text{학급}$		• 사하구장기발전계획상의 학급당 학생수 : 31인적용
	고등학교	$228\text{인} \div 28\text{인} = 8\text{학급}$		• 사하구장기발전계획상의 학급당 학생수 : 28인적용

○ 공원 · 녹지

1) 설치기준

· 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

2) 공원 · 녹지설치구상

가) 지구 내 광역적 오픈스페이스를 확대코자 근린공원 및 어린이공원을 각 시설의 기능을 최대한 발휘할 수 있는 위치에 배치하여 계획함

나) 이는 향후 세부획지별 공원 및 녹지 확보로 면적비율 증가가 예상됨

○ 공공청사

1) 설치기준

· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

2) 공공청사 설치구상

가) 지구 내 공공청사 현황을 살펴보면, 동사무소 1개소 및 치안센터 1개소의 시설이 있으며,

나) 시설계획 시 현 시설의 규모이상으로 설치하되, 주민이용의 편리와 효율적 시설 배치를 유도하기 위하여 통합배치를 검토토록 함

**마. 부동산 투기에 대한 대책**

○ 추진방향

- 1) 시, 자치구, 중앙부처 등과 유기적 협조 추진
- 2) 가능한 모든 조치사항 발굴·시행하여 투기 사전차단
- 3) 상시 동향파악 및 조치시행으로 지속적인 투기관리

○ 부동산 투기방지대책

구 분	토지거래계약에 관한 허가구역	개발행위허가 제한구역	비고
법적 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제32조(토지거래계약에 관한 허가 구역 지정),</li> <li>◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제117조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제8조 (행위 등의 제한),</li> <li>◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조</li> </ul>	
지정 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 고시일로부터 5년 이내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 재정비촉진지구의 지정을 고시한 날부터 재정비촉진계획의 결정을 고시한 날까지</li> </ul>	
내 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 허가대상</li> <li>◦ 20㎡ 이상의 토지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 제한행위</li> <li>◦ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치</li> <li>◦ 토지의 형질변경 (경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)</li> <li>◦ 토석의 채취</li> <li>◦ 토지분할(「건축법」 제49조의 규정에 의한 건축물이 있는 대지를 제외한다)</li> <li>◦ 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위</li> <li>◦ 다음 각 1호에 해당하는 사항은 개발행위허가를 받지 않을 수 있음                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치</li> <li>- 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 증축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지의 형질변경 (도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설의 부지인 경우에 한한다)</li> <li>- 그 밖에 대통령령이 정하는 경미한 행위</li> </ul> </li> </ul>	

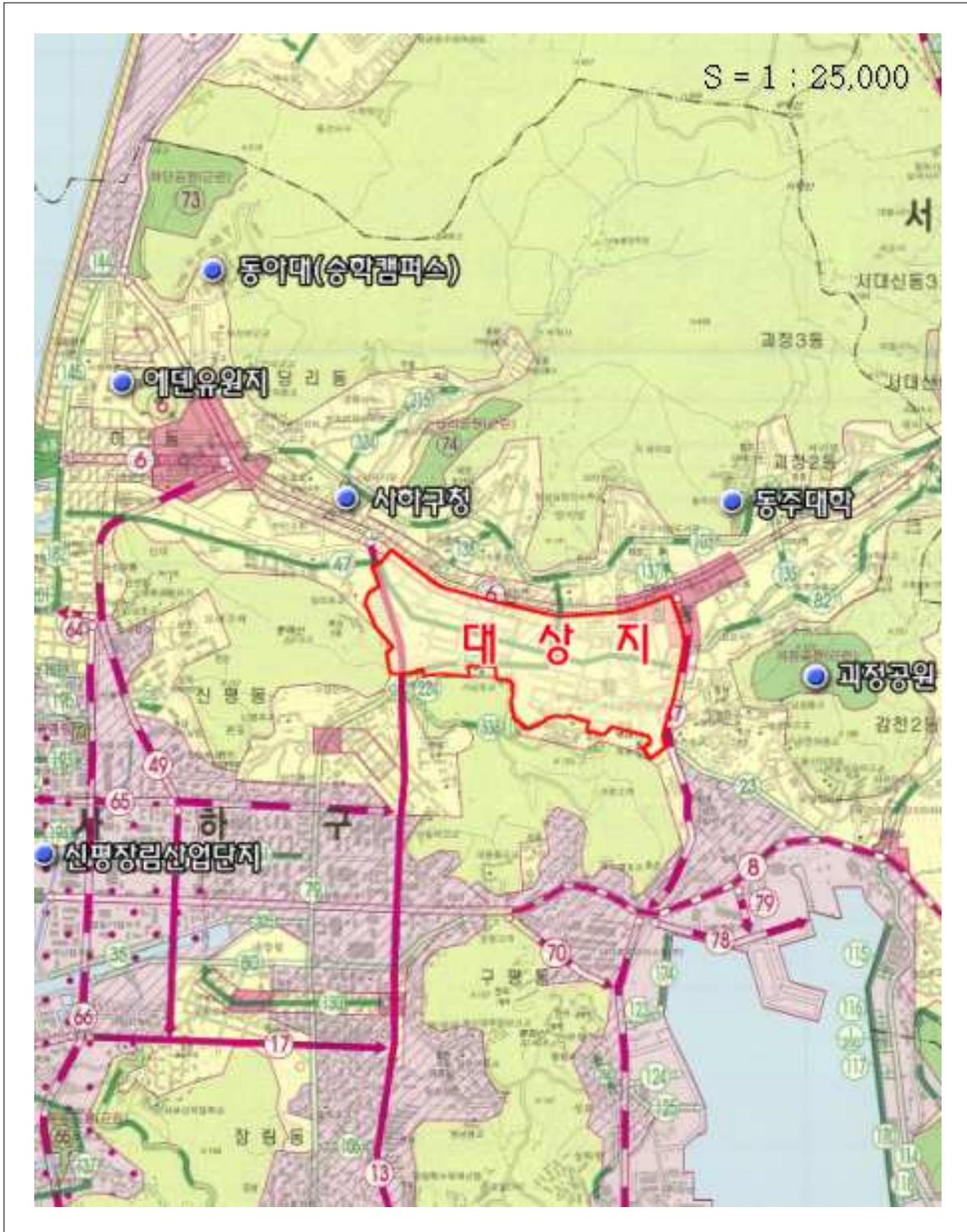
바. 재정비촉진지구지정(안)

구분	설정 기준	비고
①	도시계획도로를 기준으로 설정	
②	학교선을 기준으로 설정	
③	신축아파트를 기준(경동 메르빌)	
④	정비구역 및 이와 인접하여 개발 필요성이 있는 지역	
⑤	임야와 주거지사이 잔여지 포함	
⑥	급경사지등 지역현황 상 불리한 지역	
⑦	동일 행정구역 및 주변 노후불량주택 밀집지역 검토	

<지구계 설정도>



바. 위치도



## 5. 주민공람공고

- 공람기간 : 2008. 3. 5 ~ 2008. 3. 19 (15일간)
- 공람장소 : 사하구청 건축과
- 공람방법 : 구청 및 각 동사무소 게시판 게시, 구 홈페이지, 구보 및 부산시보 게재

## 6. 조치계획

과정재정비촉진지구지정(안)에 대하여 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청)에 의거 우리 구 의회 의견청취를 거친 후 부산광역시에 입안신청하고자 함.