

부산광역시 고시 제2025-484호

괴정5 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경 지정 고시

1. 부산광역시 고시 제2017-299호(2017.09.13.)로 정비구역 지정 고시되고, 부산광역시 고시 제2019-287호(2019.10.16.), 부산광역시 고시 제2020-119호(2020.04.08.)로 정비계획 및 정비구역 변경지정 고시된 부산광역시
사하구 괴정동 571-1번지 일원의 괴정5 재개발사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획 및 정비구역 변경지정을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서(토지이음 “<http://www.eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시정비과 (전화:888-4234) 및 사하구 주거정비과(전화:220-4612)에 비치하여 일반인(이해관계인)에게 보입니다.

2025년 12월 17일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발 정비구역 지정조서 : 변경

지정구분	사업의구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	재개발사업	괴정5 재개발정비구역	사하구 괴정동 571-1번지 일원	163,895.5	최초 지정 : 부고 제2017-299호 (2017.9.13.)
변경	재개발사업	괴정5 재개발사업 정비구역	사하구 괴정동 571-1번지 일원	163,895.5	-

※ 주) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 의한 구역의 명칭 변경 : 이하 같음

2. 재개발 정비계획 : 변경

- 토지이용계획 : 변경없음
- 용도지역에 관한 계획 : 변경없음

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	중전자산합계 추산액	추정 비례율
	2,363,691,882 천원	1,849,428,045 천원	507,707,929 천원	101.29%
산출근거	○ 중전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 중전자산 추산액 합계 ○ 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액) / 중전자산합계 추산액 ○ 토지등소유자별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액			

※괴정5구역 재개발사업 관리처분계획인가 고시(부산광역시 사하구 고시 제2025-90호, 2025.08.27.)에 따름

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 : 변경

- 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음
- 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경없음
- 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경없음
- 도시계획시설(하천) 결정(변경)조서 : 정정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎢)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	-	하천	지방 하천	괴정동 산1-44남단	하단동 낙동강 합류지점	-	5.16	3~66	11.6	부고34 (‘68.5.20)	-
폐지	-	하천	지방 하천	괴정동 산1-44남단	하단동 낙동강 합류지점	-	5.16	3~66	11.6	부고34 (‘68.5.20)	-

□ 도시계획시설(하천) 결정(변경) 사유서

▷ 최초 정비구역 지정 고시(2017.09.13.)된 내용중 도시계획시설(하천) 결정사항 기재에 착오가 있어 금회 정정하는 사항임

※정정내용 : 당초 도시계획시설(하천) 미결정사항을 금회 반영하여 하천 폐지

- 공공보행통로 설치계획 : 변경없음
- 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

○ 가구 또는 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	가 구 번 호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			번 호	위 치	면 적(㎡)	
기정	1	38,268.0	1	괴정동 656-7번지 일원	36,722.2	아파트
			2	괴정동 656-41번지 일원	1,545.8	종교집회장
	2	64,754.0	1	괴정동 550-12번지 일원	58,749.1	아파트
			2	괴정동 581-28번지 일원	6,004.9	소공원

변경	3	24,116.3	1	괴정동 566-46번지 일원	8,361.2	아파트
			2	괴정동 563-33번지 일원	11,716.3	아파트
			3	괴정동 566-17번지 일원	998.3	아동관련시설
			4	괴정동 566-31번지 일원	3,040.5	어린이공원
	4	9,884.0	1	괴정동 578-33번지 일원	7,137.9	도시형생활주택, 판매·업무·운동시설
			2	괴정동 578-26번지 일원	588.5	동주민센터
			3	괴정동 578-22번지 일원	578.5	치안센터
			4	괴정동 578-17번지 일원	520.2	소공원
			5	괴정동 571-11번지 일원	1,058.9	소공원
	-	26,873.2	-	-	26,873.2	도시계획도로
	1	38,268.0	1	괴정동 656-7번지 일원	36,722.2	아파트
			2	괴정동 656-41번지 일원	1,545.8	종교집회장
	2	64,754.0	1	괴정동 550-12번지 일원	58,749.1	아파트
			2	괴정동 581-28번지 일원	6,004.9	소공원
	3	24,116.3	1	괴정동 566-46번지 일원	8,361.2	아파트
			2	괴정동 563-33번지 일원	11,716.3	아파트
			3	괴정동 566-17번지 일원	998.3	아동관련시설
			4	괴정동 566-31번지 일원	3,040.5	어린이공원
	4	9,884.0	1	괴정동 578-33번지 일원	7,137.9	아파트, 판매·업무운동시설
			2	괴정동 578-26번지 일원	588.5	동주민센터
			3	괴정동 578-22번지 일원	578.5	치안센터
			4	괴정동 578-17번지 일원	520.2	소공원
			5	괴정동 571-11번지 일원	1,058.9	소공원
	-	26,873.2	-	-	26,873.2	도시계획도로

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정	괴정5 재개발 정비구역	163,895.5	합 계	163,895.5	-	662	-	-	662	-	-
			1-1	36,722.2	괴정동 656-7 번지 일원	192	-	-	192	-	아파트
			1-2	1,545.8	괴정동 656-41 번지 일원	8	-	-	8	-	종교 집회장
			2-1	58,749.1	괴정동 550-12 번지 일원	218	-	-	218	-	아파트
			2-2	6,004.9	괴정동 581-28 번지 일원	33	-	-	33	-	소공원
			3-1	8,361.2	괴정동 566-46 번지 일원	49	-	-	49	-	아파트
			3-2	11,716.3	괴정동 563-33 번지 일원	42	-	-	42	-	아파트
			3-3	998.3	괴정동 566-17 번지 일원	6	-	-	6	-	아동관련시설
			3-4	3,040.5	괴정동 566-31 번지 일원	17	-	-	17	-	어린이 공원
			4-1	7,137.9	괴정동 578-33 번지 일원	25	-	-	25	-	도시형생활주택, 판매·업무· 운동시설
			4-2	588.5	괴정동 578-26 번지 일원	3	-	-	3	-	동주민센터
			4-3	578.5	괴정동 578-22 번지 일원	3	-	-	3	-	치안센터
			4-4	520.2	괴정동 578-17 번지 일원	3	-	-	3	-	소공원
			4-5	1,058.9	괴정동 571-11 번지 일원	2	-	-	2	-	소공원
			도로	26,873.2	-	61	-	-	61	-	도시계획도로
			합 계	163,895.5	-	662	-	-	662	-	-
변경	괴정5 재개발 사업 정비구역	163,895.5	1-1	36,722.2	괴정동 656-7 번지 일원	192	-	-	192	-	아파트
			1-2	1,545.8	괴정동 656-41 번지 일원	8	-	-	8	-	종교 집회장
			2-1	58,749.1	괴정동 550-12 번지 일원	218	-	-	218	-	아파트
			2-2	6,004.9	괴정동 581-28 번지 일원	33	-	-	33	-	소공원
			3-1	8,361.2	괴정동 566-46 번지 일원	49	-	-	49	-	아파트
			3-2	11,716.3	괴정동 563-33 번지 일원	42	-	-	42	-	아파트
			3-3	998.3	괴정동 566-17 번지 일원	6	-	-	6	-	아동관련시설
			3-4	3,040.5	괴정동 566-31 번지 일원	17	-	-	17	-	어린이 공원
			4-1	7,137.9	괴정동 578-33 번지 일원	25	-	-	25	-	아파트, 판매·업무· 운동시설
			4-2	588.5	괴정동 578-26 번지 일원	3	-	-	3	-	동주민센터
			4-3	578.5	괴정동 578-22 번지 일원	3	-	-	3	-	치안센터
			4-4	520.2	괴정동 578-17 번지 일원	3	-	-	3	-	소공원
			4-5	1,058.9	괴정동 571-11 번지 일원	2	-	-	2	-	소공원
			도로	26,873.2	-	61	-	-	61	-	도시계획도로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
	괴정5 재개발정 비 구역	163,895.5	1-1	36,722.2	괴정동 656-7 번지 일원	아파트	30% 이하	325% 이하	120m 이하	-
			2-1	58,749.1	괴정동 550-12 번지 일원	아파트	30% 이하	355% 이하	130m 이하	
			3-1	8,361.2	괴정동 566-46 번지 일원	아파트	30% 이하	250% 이하	100m 이하	
			3-2	11,716.3	괴정동 563-33 번지 일원	아파트	30% 이하	250% 이하	100m 이하	
			4-1	7,137.9	괴정동 578-33 번지 일원	도시형생활주택, 판매업 무 ·운동시설	60% 이하	385% 이하	95m 이하	
			1-2	1,545.8	괴정동 656-41 번지 일원	종교집회장	50% 이하	300% 이하	25m 이하	
			3-3	998.3	괴정동 566-17 번지 일원	아동관련시설	50% 이하	300% 이하	25m 이하	
			4-2	588.5	괴정동 578-26 번지 일원	동주민센터	60% 이하	300% 이하	25m 이하	
			4-3	578.5	괴정동 578-22 번지 일원	치안센터	60% 이하	300% 이하	25m 이하	
	기정	주택의 규모 및 건설비용		• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설						
임대주택 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 임대주택으로 건설 • 임대주택의 30%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 5%이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설								
용적률 완화기준 적용		• 향후 사업시행계획 인가시 「도시 및 주거환경정비법」제97조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함 • 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 ■ 인센티브 용적률 - 기준용적률 : 250% - 공공시설 제공면적 : 16,035.4㎡ - 공공이용시설 제공면적 : 533.9㎡ - 평균용적률 : 366.2% ■ 계획용적률 : 330% 이하								

결정구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	괴정5 재개발사 업 정비 구역	163,895.5	1-1	36,722.2	괴정동 656-7 번지 일원	아파트	30% 이하	325% 이하	120m 이하	-
			2-1	58,749.1	괴정동 550-12 번지 일원	아파트	30% 이하	355% 이하	130m 이하	
			3-1	8,361.2	괴정동 566-46 번지 일원	아파트	30% 이하	250% 이하	100m 이하	
			3-2	11,716.3	괴정동 563-33 번지 일원	아파트	30% 이하	250% 이하	100m 이하	
			4-1	7,137.9	괴정동 578-33 번지 일원	아파트, 판매·업무 운동시설	60% 이하	385% 이하	95m 이하	
			1-2	1,545.8	괴정동 656-41 번지 일원	종교집회장	50% 이하	300% 이하	45m 이하	
			3-3	998.3	괴정동 566-17 번지 일원	아동관련시설	50% 이하	300% 이하	25m 이하	
			4-2	588.5	괴정동 578-26 번지 일원	동주민센터	60% 이하	300% 이하	25m 이하	
			4-3	578.5	괴정동 578-22 번지 일원	치안센터	60% 이하	300% 이하	25m 이하	
	주택의 규모 및 건설비율		• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설							
	임대주택 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 임대주택으로 건설 • 임대주택의 30%이상 또는 총 건설 주택 세대수의 5%이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설							
용적률 완화기준 적용		• 향후 사업시행계획 인가시 「도시 및 주거환경정비법」제97조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함 • 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 ■ 인센티브 용적률 - 기준용적률 : 250% - 공공시설 제공면적 : 16,035.4㎡ - 공공이용시설 제공면적 : 533.9㎡ - 평균용적률 : 366.2% ■ 계획용적률 : 330% 이하								

○ 시행구역 분할·결합에 관한 계획 : 변경

구 분	가 구 번 호	면 적(㎡)	획 지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번 호	위 치	면 적(㎡)		
기정	합계	163,895.5	-	-	163,895.5	결합·분할 없음	-
	1	38,268.0	1	괴정동 656-7번지 일원	36,722.2	-	아파트
			2	괴정동 656-41번지 일원	1,545.8	-	종교집회장
	2	64,754.0	1	괴정동 550-12번지 일원	58,749.1	-	아파트
			2	괴정동 581-28번지 일원	6,004.9	-	소공원
	3	24,116.3	1	괴정동 566-46번지 일원	8,361.2	-	아파트
			2	괴정동 563-33번지 일원	11,716.3	-	아파트
			3	괴정동 566-17번지 일원	998.3	-	아동관련시설
			4	괴정동 566-31번지 일원	3,040.5	-	어린이공원
	4	9,884.0	1	괴정동 578-33번지 일원	7,137.9	-	도시형생활주택, 판매·업무·운동시설
			2	괴정동 578-26번지 일원	588.5	-	동주민센터
			3	괴정동 578-22번지 일원	578.5	-	치안센터
			4	괴정동 578-17번지 일원	520.2	-	소공원
			5	괴정동 571-11번지 일원	1,058.9	-	소공원
	-	26,873.2	-	-	26,873.2	-	도시계획도로
변경	합계	163,895.5	-	-	163,895.5	결합·분할 없음	-
	1	38,268.0	1	괴정동 656-7번지 일원	36,722.2	-	아파트
			2	괴정동 656-41번지 일원	1,545.8	-	종교집회장
	2	64,754.0	1	괴정동 550-12번지 일원	58,749.1	-	아파트
			2	괴정동 581-28번지 일원	6,004.9	-	소공원
	3	24,116.3	1	괴정동 566-46번지 일원	8,361.2	-	아파트
			2	괴정동 563-33번지 일원	11,716.3	-	아파트
			3	괴정동 566-17번지 일원	998.3	-	아동관련시설
			4	괴정동 566-31번지 일원	3,040.5	-	어린이공원
	4	9,884.0	1	괴정동 578-33번지 일원	7,137.9	-	아파트, 판매·업무·운동시설
			2	괴정동 578-26번지 일원	588.5	-	동주민센터
			3	괴정동 578-22번지 일원	578.5	-	치안센터
			4	괴정동 578-17번지 일원	520.2	-	소공원
			5	괴정동 571-11번지 일원	1,058.9	-	소공원
	-	26,873.2	-	-	26,873.2	-	도시계획도로

- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
- 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 : 변경없음
- 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음
- 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음
- 세입자 주거대책 : 변경없음
- 빈집 관리에 관한 계획 : 변경없음
- 정비사업 시행에 관한 사항 : 변경없음
- 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

- 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	괴정5 재개발사업 지구단위계획구역	사하구 괴정동 571-1번지 일원	163,895.5	-	163,895.5	-

2. 지구단위계획에 관한 결정

- 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		163,895.5	-	163,895.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	100,589.5	-	100,589.5	61.4	-
	준주거지역	63,306.0	-	63,306.0	38.6	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

1) 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35~38	주 간선도로	5,500 (350)	서대동 23호광장	하단동 대1-5	일반 도로	-	1979.4.20. (부고제1935호)	-
기정	중로	1	307	22	집산도로	190	대1-6 (괴정동 579-1)	중2-47 (괴정동 586-58)	일반 도로	-	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	중로	2	47	15~25	집산도로	3,300 (780)	괴정동 대3-47	하단동 중2-182	일반 도로	-	1965.3.25. (건고제1487호)	-
기정	중로	2	50	15~25	집산도로	1,040 (610)	괴정동 549-4 (대1-6)	신평동 17-2 (대2-13)	일반 도로	-	1965.3.25. (건고제1487호)	-
기정	중로	2	476	15~17	집산도로	212 (157)	대1-6 (괴정동 340-4)	괴정동 656-1	일반 도로	-	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	중로	2	477	15	집산도로	355	대1-6 (괴정동 550-1)	중1-307 (괴정동 578-25)	일반 도로	-	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	소로	3	113	6	특수도로	85	중2-47 (괴정동 566-7)	중2-50 (괴정동 1204-11)	보행자전용 도로	-	1966.9.13. (부공제338호)	-
기정	소로	3	311	6	국지도로	14	중2-477 (괴정동 578-16)	괴정동 578-1	일반 도로	-	2017.9.13. (부고제299호)	-

※ 연장에 ()는 정비구역내 도로연장

2) 도시계획시설(공원) 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	-	어린이공원	괴정동 566-31 번지 일원	3,040.5	-	3,040.5	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	②	-	소공원	괴정동 581-28 번지 일원	6,004.9	-	6,004.9	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	③	-	소공원	괴정동 578-17 번지 일원	520.2	-	520.2	2017.9.13. (부고제299호)	-
기정	④	-	소공원	괴정동 571-11 번지 일원	1,058.9	-	1,058.9	2017.9.13. (부고제299호)	-

3) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	공공청사	동주민센터	괴정동 578-26 번지일원	588.5	-	588.5	1981.7.02. (부고제152호)	-
기정	㉕	공공청사	치안센터	괴정동 578-22 번지일원	578.5	-	578.5	2017.9.13. (부고제299호)	-

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획 : 변경없음

결정 구분	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합계		163,895.5	-	-	163,895.5	-
기정	1	38,268.0	1	괴정동 656-7번지 일원	36,722.2	공동주택
			2	괴정동 656-41번지 일원	1,545.8	종교시설
	2	64,754.0	1	괴정동 550-12번지 일원	58,749.1	공동주택
			-	괴정동 581-28번지 일원	6,004.9	소공원
	3	24,116.3	1	괴정동 566-46번지 일원	8,361.2	공동주택
			2	괴정동 563-33번지 일원	11,716.3	공동주택
			3	괴정동 566-17번지 일원	998.3	노유자시설
			-	괴정동 566-31번지 일원	3,040.5	어린이공원
	4	9,884.0	1	괴정동 578-33번지 일원	7,137.9	공동주택, 판매업무, 운동시설
			2	괴정동 578-26번지 일원	588.5	공공청사
			3	괴정동 578-22번지 일원	578.5	공공청사
			-	괴정동 578-17번지 일원	520.2	소공원
			-	괴정동 571-11번지 일원	1,058.9	소공원
	-	26,873.2	-	-	26,873.2	도시계획도로

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 : 변경

구분	도면번호	위치	구분		계획내용
기정	1-1	괴정동 656-7번지 일원	용도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		○ 30%이하
			용적률		○ 325%이하
			높이		○ 120m이하
기정	2-1	괴정동 550-12 번지 일원	용도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		○ 30%이하
			용적률		○ 355%이하
			높이		○ 130m이하
기정	3-1	괴정동 566-46 번지 일원	용도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		○ 30%이하
			용적률		○ 250%이하
			높이		○ 100m이하
기정	3-2	괴정동 563-33 번지 일원	용도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율		○ 30%이하
			용적률		○ 250%이하
			높이		○ 100m이하
기정	4-1	괴정동 578-33 번지 일원	용도	지정용도	○ 공동주택 및 부대복리시설, 판매업무운동시설
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 60%이하
			용적률		○ 385%이하
			높이		○ 95m이하
기정	1-2	괴정동 656-41번지 일원	용도	지정용도	○ 종교시설
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 50%이하
			용적률		○ 300%이하
			높이		○ 25m이하
변경	1-2	괴정동 656-41번지 일원	용도	지정용도	○ 종교시설
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 50%이하
			용적률		○ 300%이하
			높이		○ 45m이하
기정	3-3	괴정동 566-17번지 일원	용도	지정용도	○ 노유자시설
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 50%이하
			용적률		○ 300%이하
			높이		○ 25m이하
기정	4-2	괴정동 578-26번지 일원	용도	지정용도	○ 공공청사
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 60%이하
			용적률		○ 300%이하
			높이		○ 25m이하
기정	4-3	괴정동 578-22번지 일원	용도	지정용도	○ 공공청사
				불허용도	○ -
			건폐율		○ 60%이하
			용적률		○ 300%이하
			높이		○ 25m이하

※ 지정용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제6호에 따른 주용도

■ 용적률 완화기준 : 변경없음

구 분	내 용
용적률 완화기준 적용	- 향후 사업시행계획 인가시『도시 및 주거환경정비법』제97조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함 - 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 ■ 인센티브 용적률 - 기준용적률 : 250% - 공공시설 제공면적 : 16,035.4㎡ - 공공이용시설 제공면적 : 533.9㎡ - 평균용적률 : 366.2% ■ 계획용적률 : 330% 이하

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

구 분	계 획	비 고
공공보행통로	- 위치 : - 중로2-476호선 ~ 중로1-307호선 연결구간(1-1획지내) - 중로2-50호선 ~ 중로2-477호선 연결구간(2-1획지내) - 중로2-47호선 ~ 중로2-477호선 연결구간(2-1획지내) - 폭원 : 6m이상 - 내용 : 주변지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 개방되는 공간으로 조성 ※ 공공보행통로 선형은 교통영향심의위원회, 건축위원회 등 심의 결과를 반영하여 확정	-

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 사하구 주거정비과 비치)

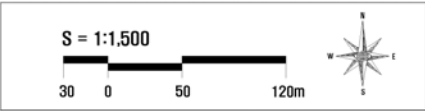
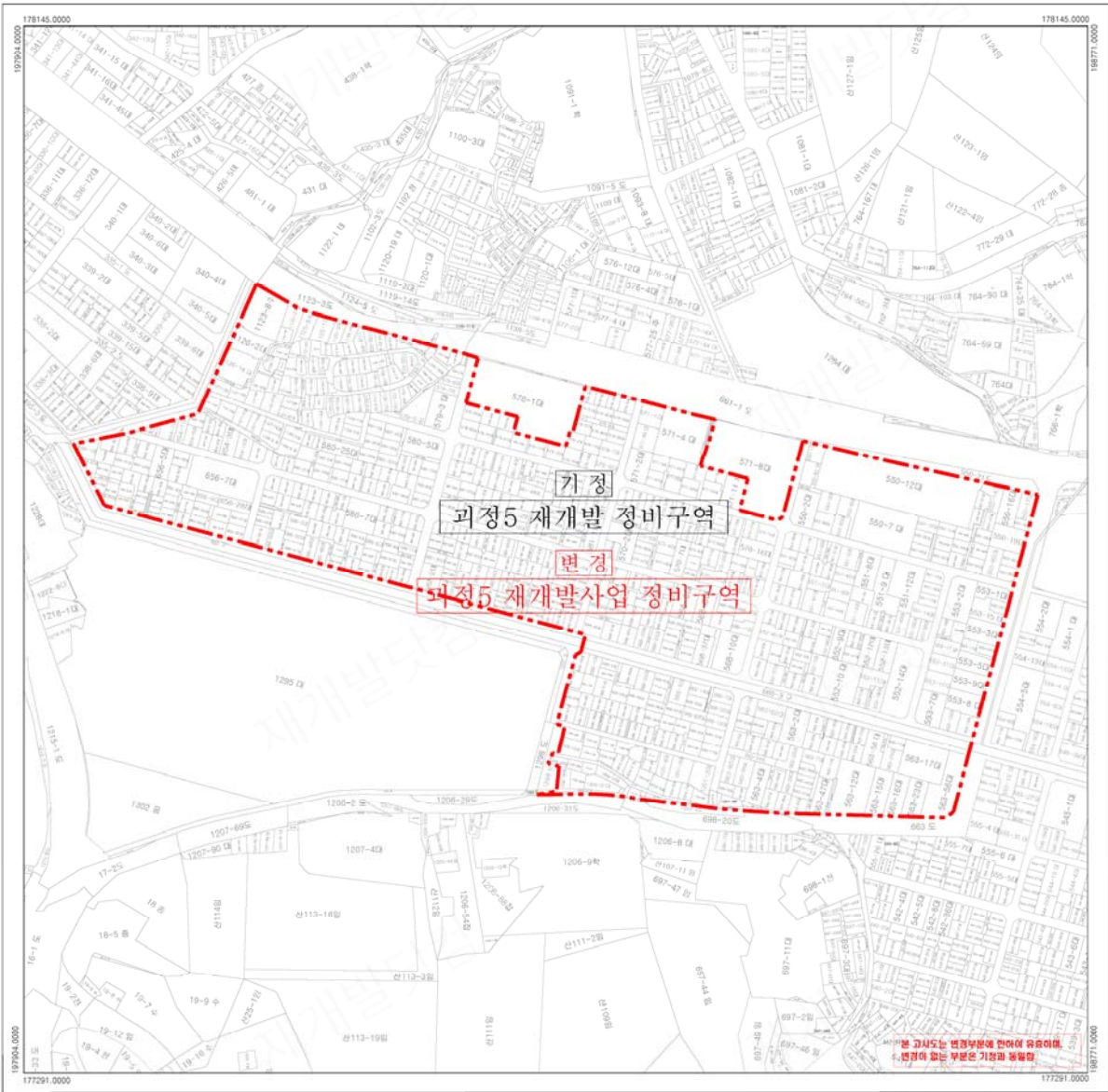
※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

※ 지형도면은 토지이음(“<http://www.eum.go.kr>”)에서 열람 가능

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 정비구역 결정(변경)도(선형변경 없음) -

도면번호 : 01



□ 범례 □

정비구역

지적선

지정권자 : 부산광역시청

지정일자 : 2025년 12월 17일

고시년도 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작성년월일 : 2025년 12월 17일

지적권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구분	임의권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	작성자	2차 확인자
소속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	송우원	이한	현상원	김수영	구병수
확인인					

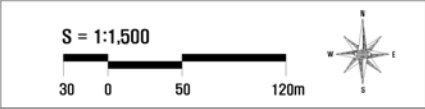
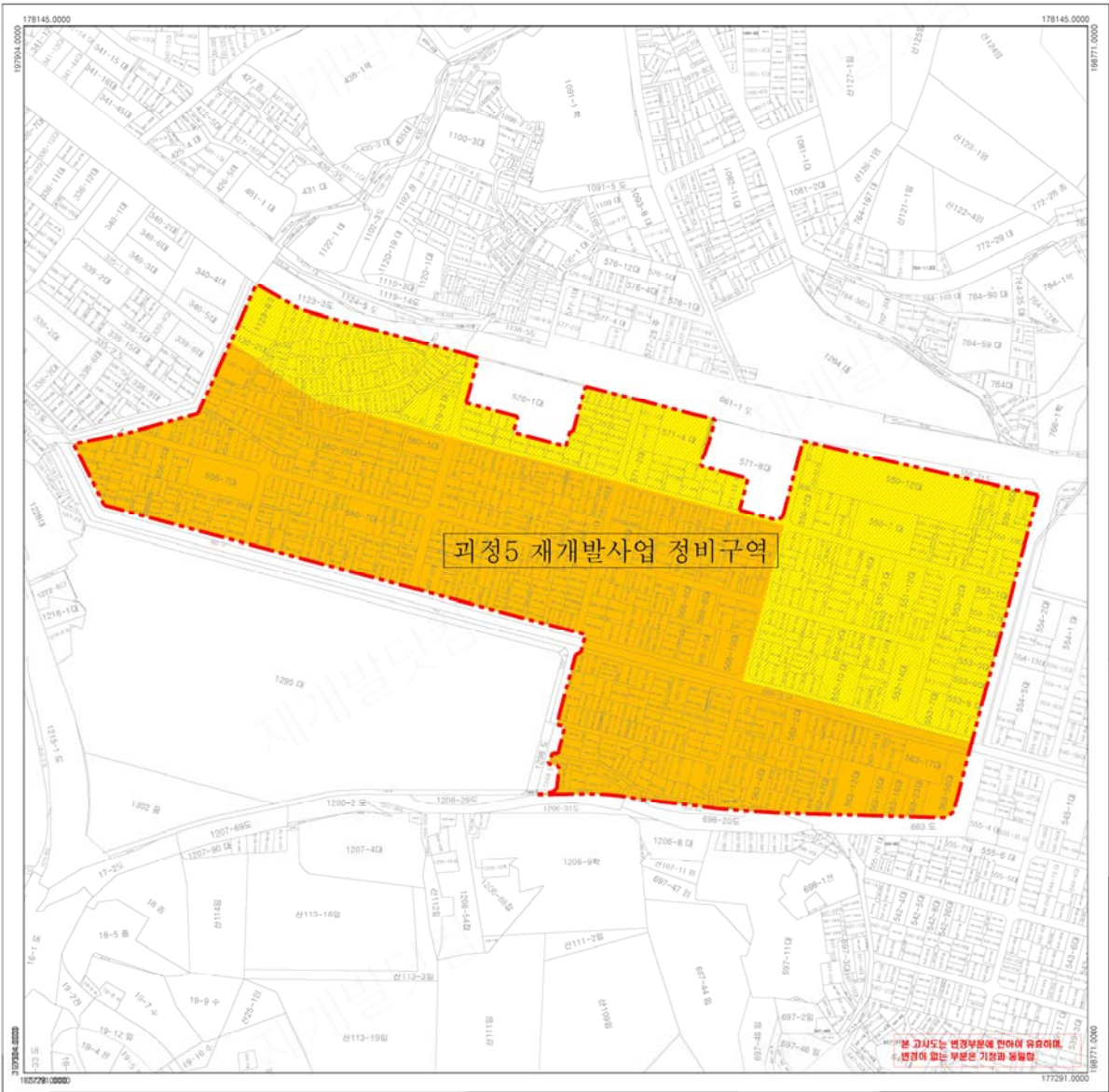
□ 색인도 □

1. 사하구 괴정동

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 용도지역 결정도(변경없음) -

도면번호 : 01



□ 범례 □

정비구역

연속지적선

제3종일반주거지역

준주거지역

지정권자 : 부산광역시청

지정일자 : 2025년 12월 17일

고시년도 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작성날짜 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구분	임원권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	작성자	2차 확인자
소속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

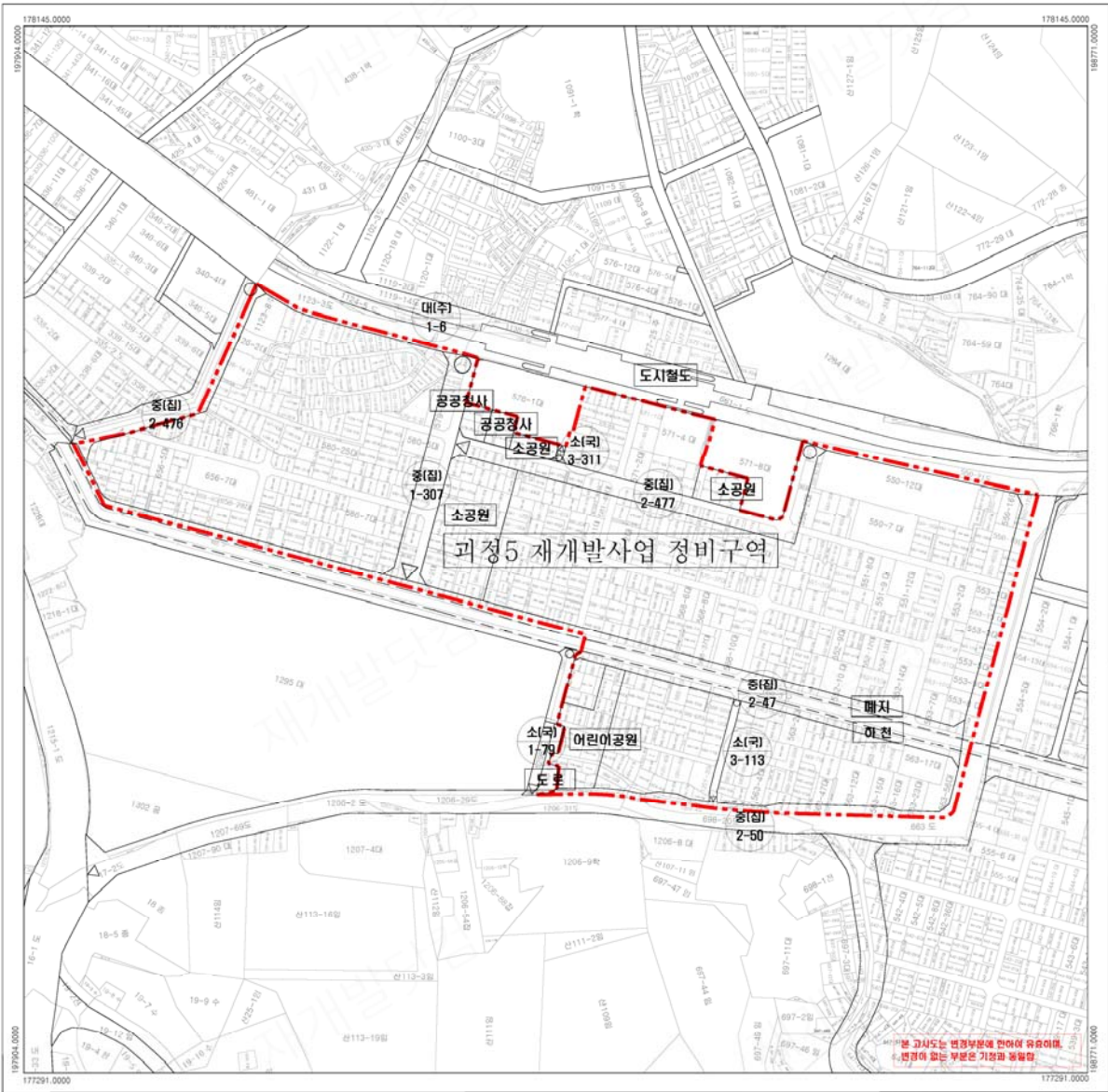
□ 색인도 □

1. 사하구 괴정동

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 도시계획시설 및 정비기반시설결정(변경)도(선형변경 없음) -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

정비구역

연속지적선

도시계획시설선

도시계획시설선(배치)

지 정 권 자 : 부산광역시청

지 정 일 자 : 2025년 12월 17일

고 시 년 도 : 2025년 12월 17일

고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작 성 년 월 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

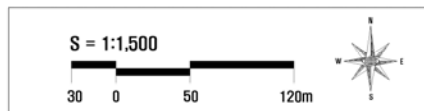
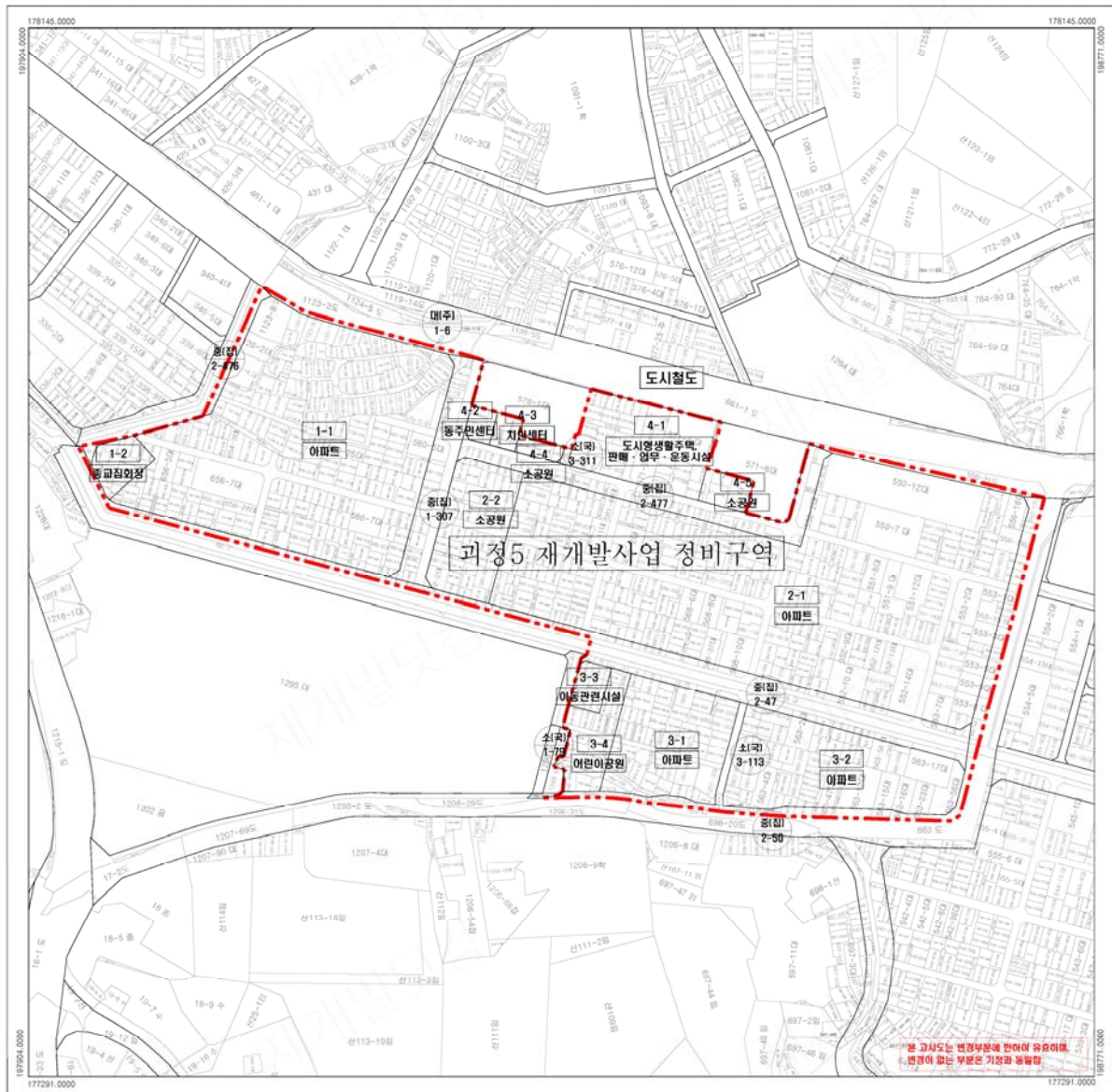
구 분	임 연 관 자			결 정 관 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	작 성 자	2차 확인자
소 속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무원	지방시설주사보	지방시설사무원
성 명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

□ 색 인 도 □

1. 사하구 괴정동

01

도엽번호 : 01



문제 1-1 (10점)

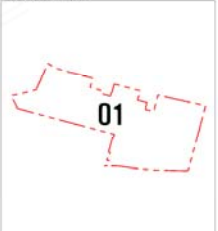
◻ 범례 ◻

1-1

지정권자: 부산광역시청					
지정일자: 2025년 12월 17일					
고시번호: 2025년 12월 17일					
고시번호: 부산광역시 시하구 고시 제2025-484호					
작성년월일: 2025년 12월 17일					
작성권소유 및 발행처: 부산광역시 시하구청					
구분	임원권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	작성자	2차 확인자
소속	시하구 주거정보과	시하구 주거정보과	시하구 주거정보과	부산시 도시정보과	부산시 도시정보과
직위	주무관	선속주거정보1계장	주거정보과장	주무관	재계정보팀장
직명	지방시설주사로	지방시설주사지	지방시설사무관	지방시설주사로	지방시설사무관
성명	송우영	이한	한성운	김수영	구명수
확인인					

□ 색 인 도 □

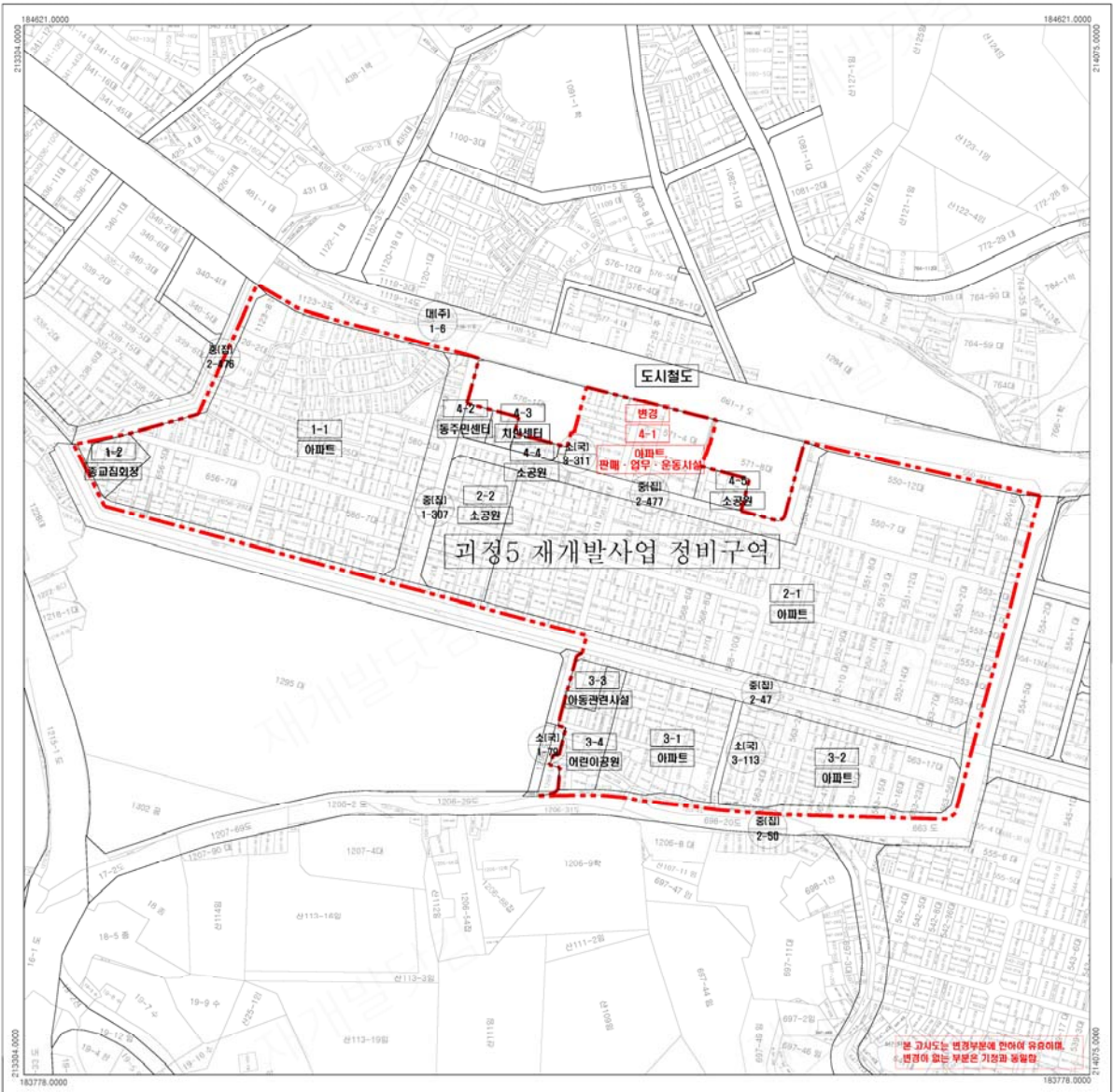
1. 시아구 과점등



괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)도(변경) -

도면번호 : 01



□ 범 례 □

정비구역

연속지적선

가정선

1-1 가구 및 획지 번호

지 정 권 자 : 부산광역시청

지 정 일 자 : 2025년 12월 17일

고 시 년 도 : 2025년 12월 17일

고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작 성 년 월 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	임 연 관 자			결 정 관 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우원	이한	현상원	김수영	구병수
확언인					

□ 색 인 도 □

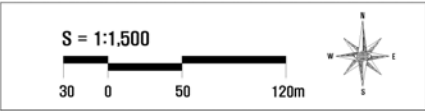
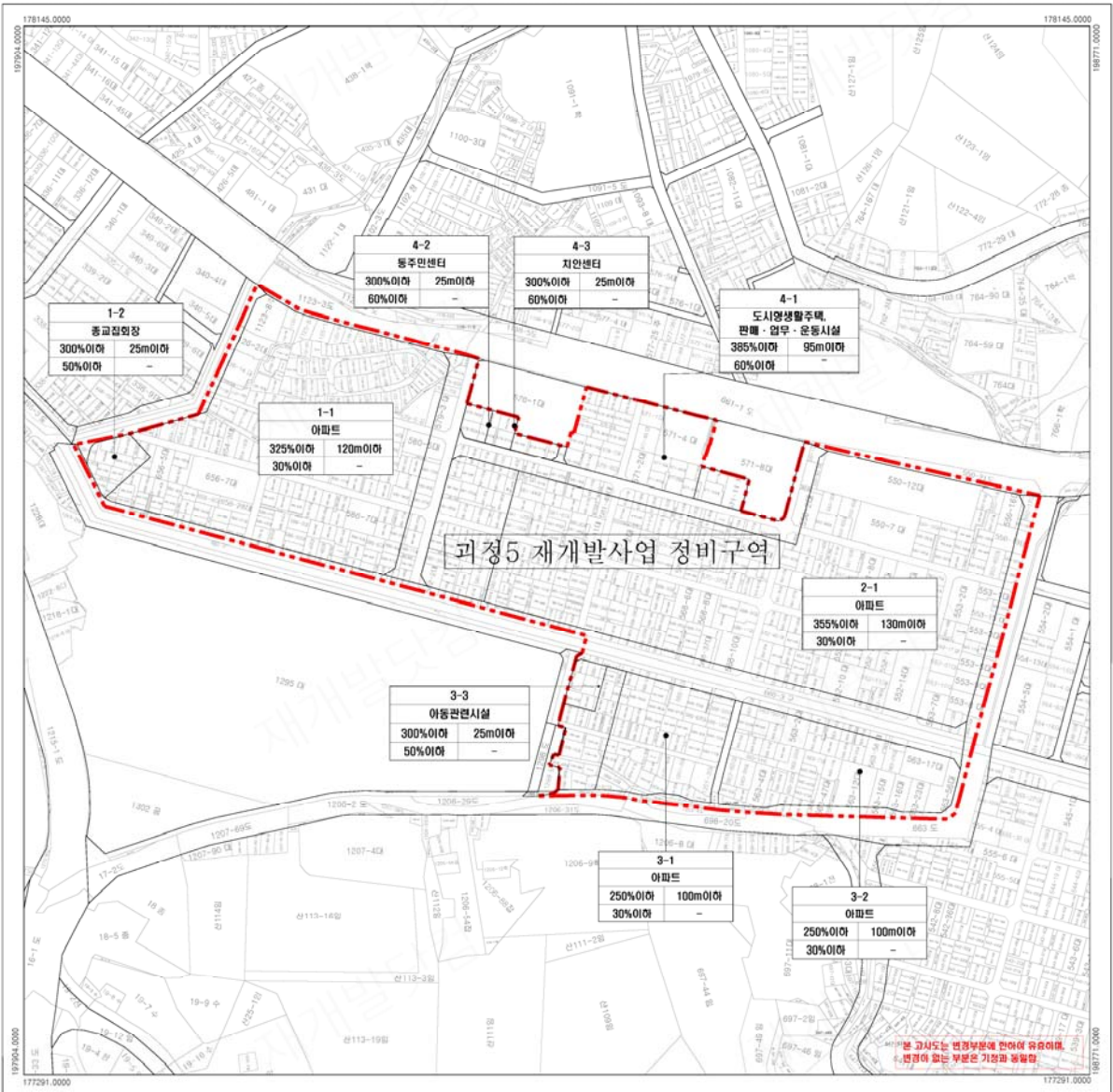
1. 사하구 괴정동

01

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(변경)도(기정) -

도면번호 : 01



□ 범 례 □

정비구역
연속지적선
기정선

벽 지	
주 용 도	
용적률	높이
건폐율	-

지 정 권 자 : 부산광역시청
지 정 일 자 : 2025년 12월 17일
고 시 년 도 : 2025년 12월 17일
고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호
작 성 년 월 일 : 2025년 12월 17일
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	임 연 관 자			결 정 관 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

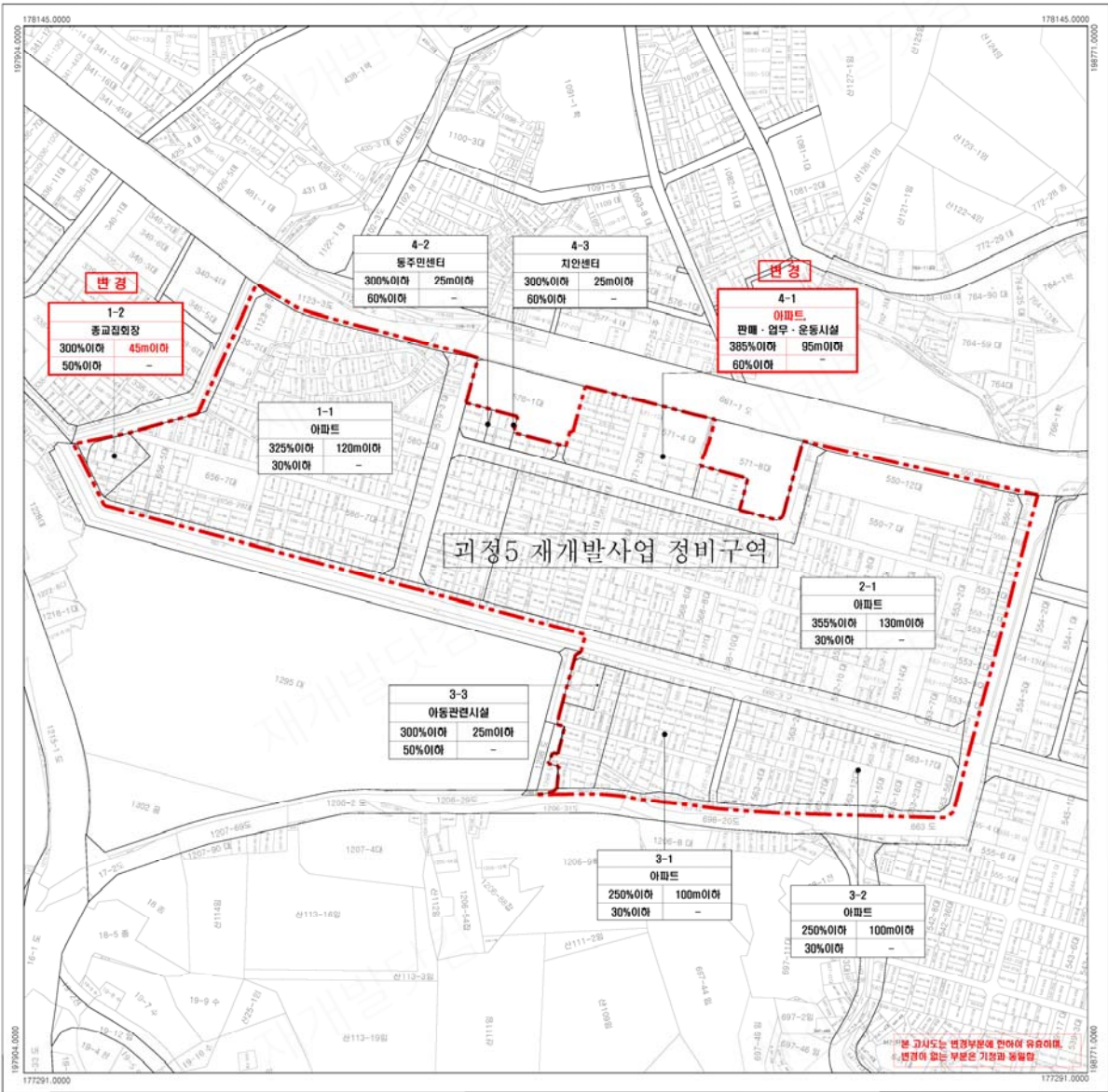
□ 색 인 도 □

1. 사하구 괴정동

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(변경)도(변경) -

도면번호 : 01



□ 범례 □

정비구역

지적선

가정선

목적

주용도

용적률

높이

건폐율

-

지정권자 : 부산광역시청

지정일자 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 부산광역시 시하구 고시 제2025-484호

작성년월일 : 2025년 12월 17일

지적권소유 및 발행자 : 부산광역시 시하구청

구분	작성자	1차 확인자	2차 확인자	결정자	2차 확인자
소속	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직위	주무관	선속주정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수

확인인

□ 색인도 □

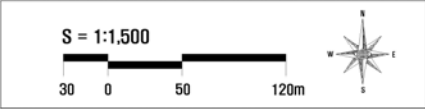
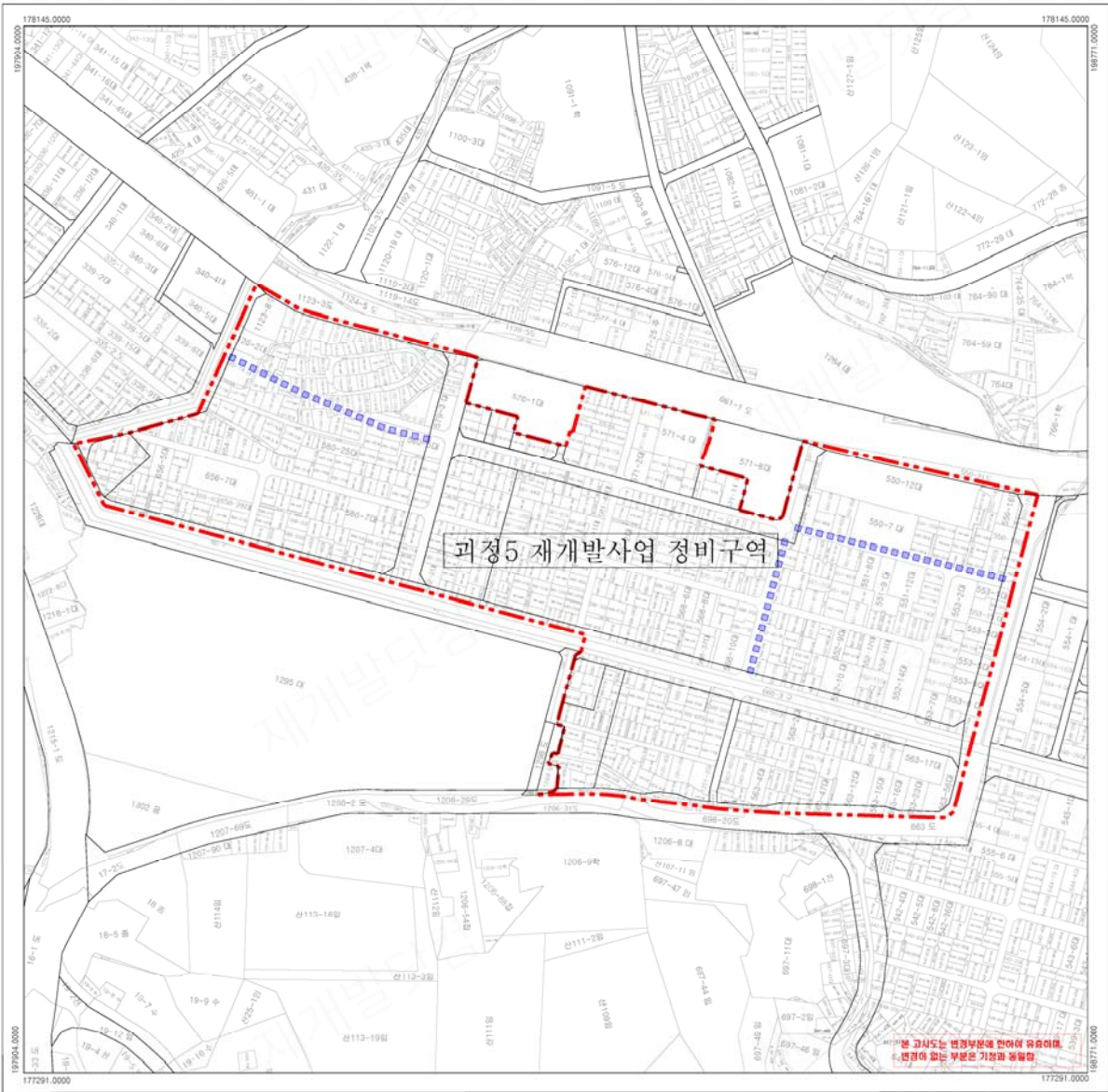
1. 시하구 괴정동

01

괴정5 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정 지형도면고시도

- 공공보행통로 설치계획도(변경없음) -

도면번호 : 01



□ 범 례 □

정비구역

연속지적선

공공보행통로

지 정 권 자 : 부산광역시청

지 정 일 자 : 2025년 12월 17일

고 시 년 도 : 2025년 12월 17일

고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작 성 년 월 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	임 연 관 자			결 정 관 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

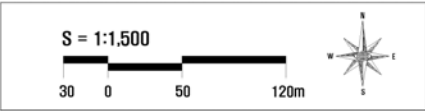
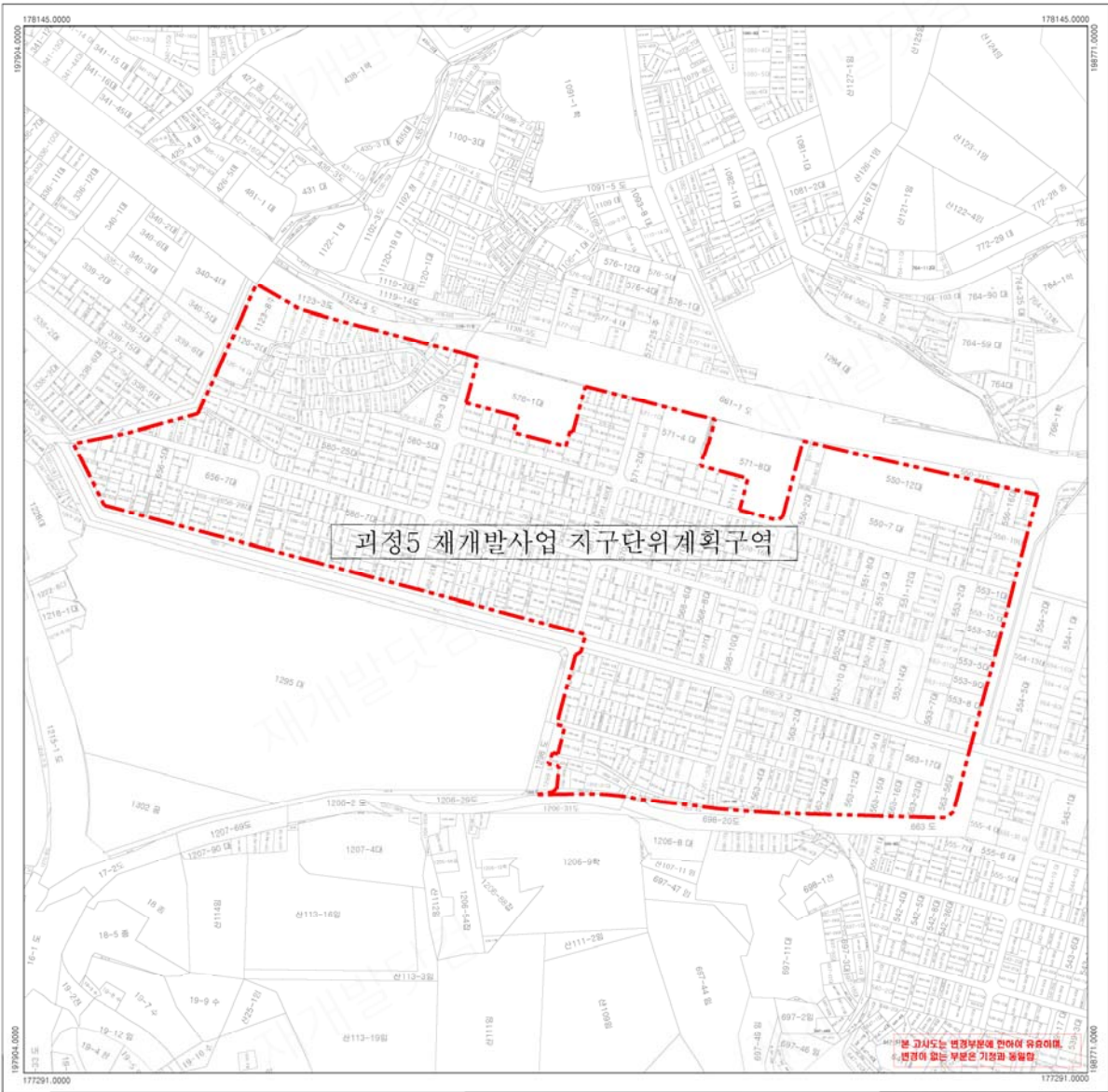
□ 색 인 도 □

1. 사하구 괴정동

괴정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도

- 지구단위계획구역 결정도 -

도엽번호 : 01



□ 범례 □

지구단위계획구역

연속지적선

지정권자 : 부산광역시청

지정일자 : 2025년 12월 17일

고시년도 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 부산광역시 시하구 고시 제2025-484호

작성년월일 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 시하구청

구분	임의권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	작성자	2차 확인자
소속	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

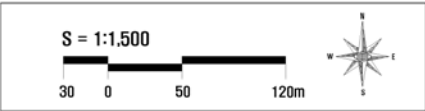
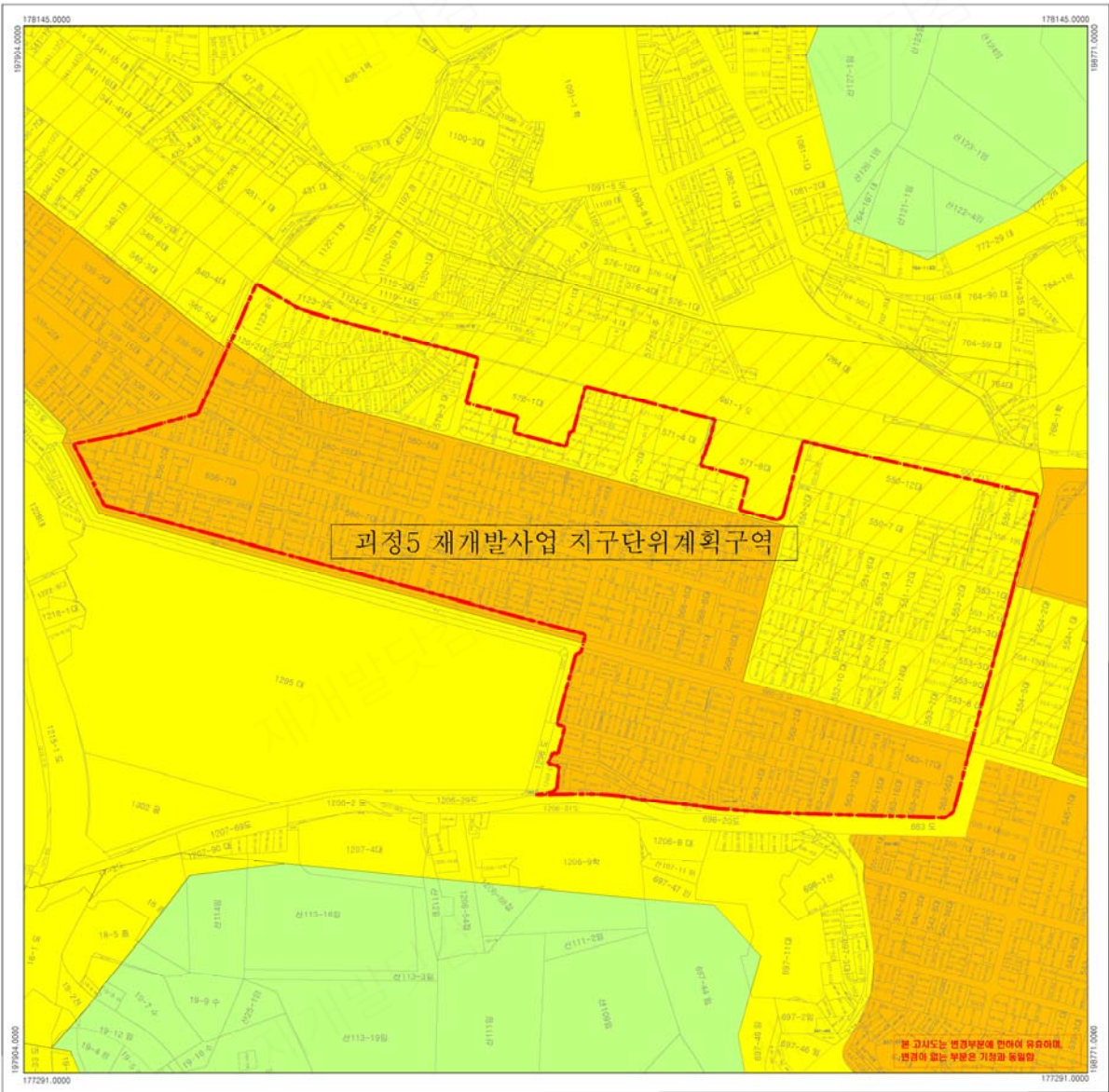
□ 색인도 □

1. 시하구 괴정동

과정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도

- 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음) -

도면번호 : 01



□ 범례 □

지구단위계획구역

연속지적선

용도지역선

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

준주거지역

자연녹지지역

지정권자 : 부산광역시청

지정일자 : 2025년 12월 17일

고시년도 : 2025년 12월 17일

고시번호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작성년월일 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	작성자	2차 확인자
소속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	송우환	이현	현상문	김수영	구병수
확인인					

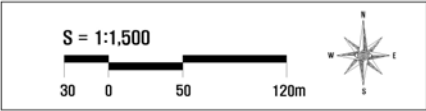
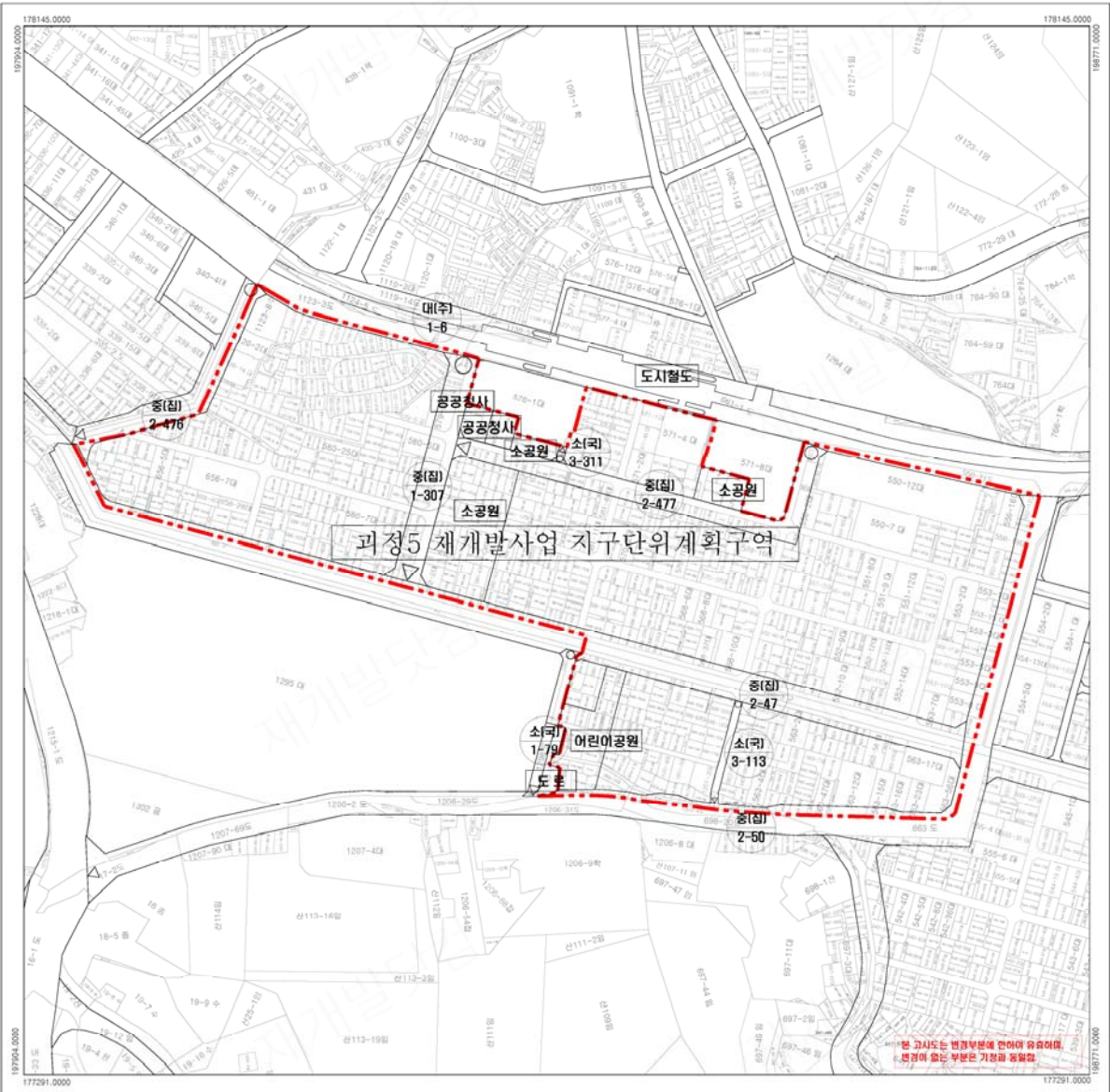
□ 색인도 □

1. 사하구 과정동

과정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도(변경없음) -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

지구단위계획구역

연속지적선

도시계획시설선

지 정 권 자 : 부산광역시청

지 정 일 자 : 2025년 12월 17일

고 시 년 도 : 2025년 12월 17일

고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작 성 년 월 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	원 안 권 자			결 정 권 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	신속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우원	이환	현상윤	김수영	구병수
확인인					

□ 색 인 도 □

1. 사하구 과정동

01

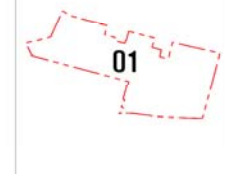
도입번호 : 01



-  지구단위계획구역
-  연속지적선
-  가구 및 획지선
-  1-1 가구 및 획지 번호

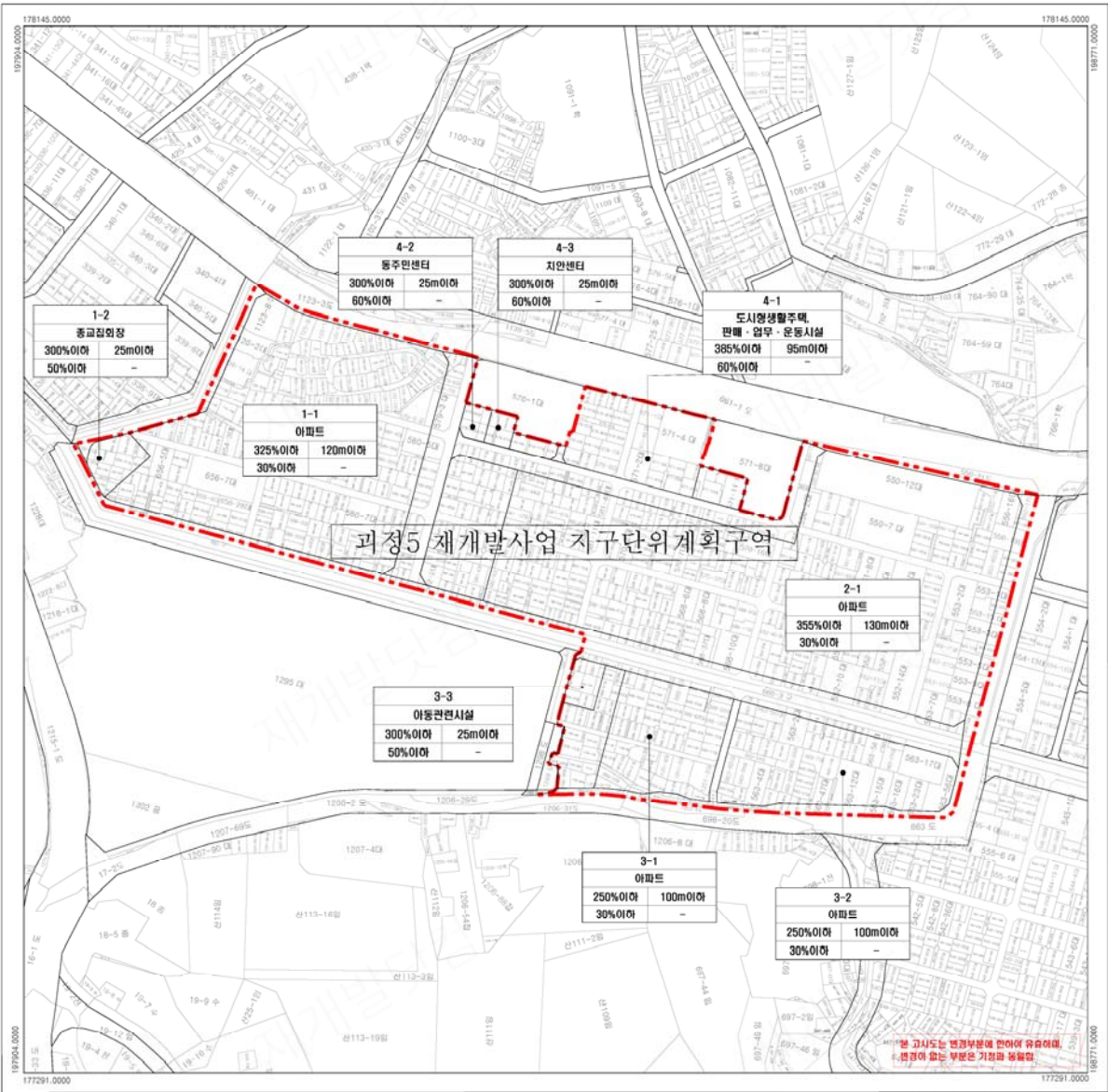
구분	임원·관계자			출장·관계자		
	직상자	1차 학원자	2차 학원자	직상자	2차 학원자	
소속	시마구 주가정배고	시마구 주가정배고	시마구 주가정배고	부산지 도지정배고	부산지 도지정배고	
직위	주무관	신속수거정배기장	주거정배과장	주무관	과제정배장	
직명	자랑시절주무관	자랑시절주무관	자랑시절주무관	자랑시절주무관	자랑시절주무관	
성명	송우영	이환	황성호	김수영	황성호	
학원명						

1. 사하구 괴정동



괴정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도
- 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(변경)도(기정) -

도면번호 : 01



□ 범 례 □

--- 지구단위계획구역
--- 연속지적선
--- 기정선

책 지	
주 용 도	
용적률	높이
건폐율	-

지 정 권 자 : 부산광역시청
지 정 일 자 : 2025년 12월 17일
고 시 년 도 : 2025년 12월 17일
고 시 번 호 : 부산광역시 시하구 고시 제2025-484호
작 성 년 월 일 : 2025년 12월 17일
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 시하구청

구 분	임 안 권 자			결 정 권 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	신속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무원	지방시설주사보	지방시설사무원
성 명	송우원	이한	한상원	김수영	구병수
확인인					

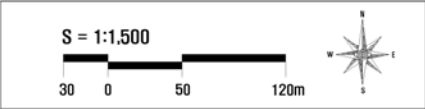
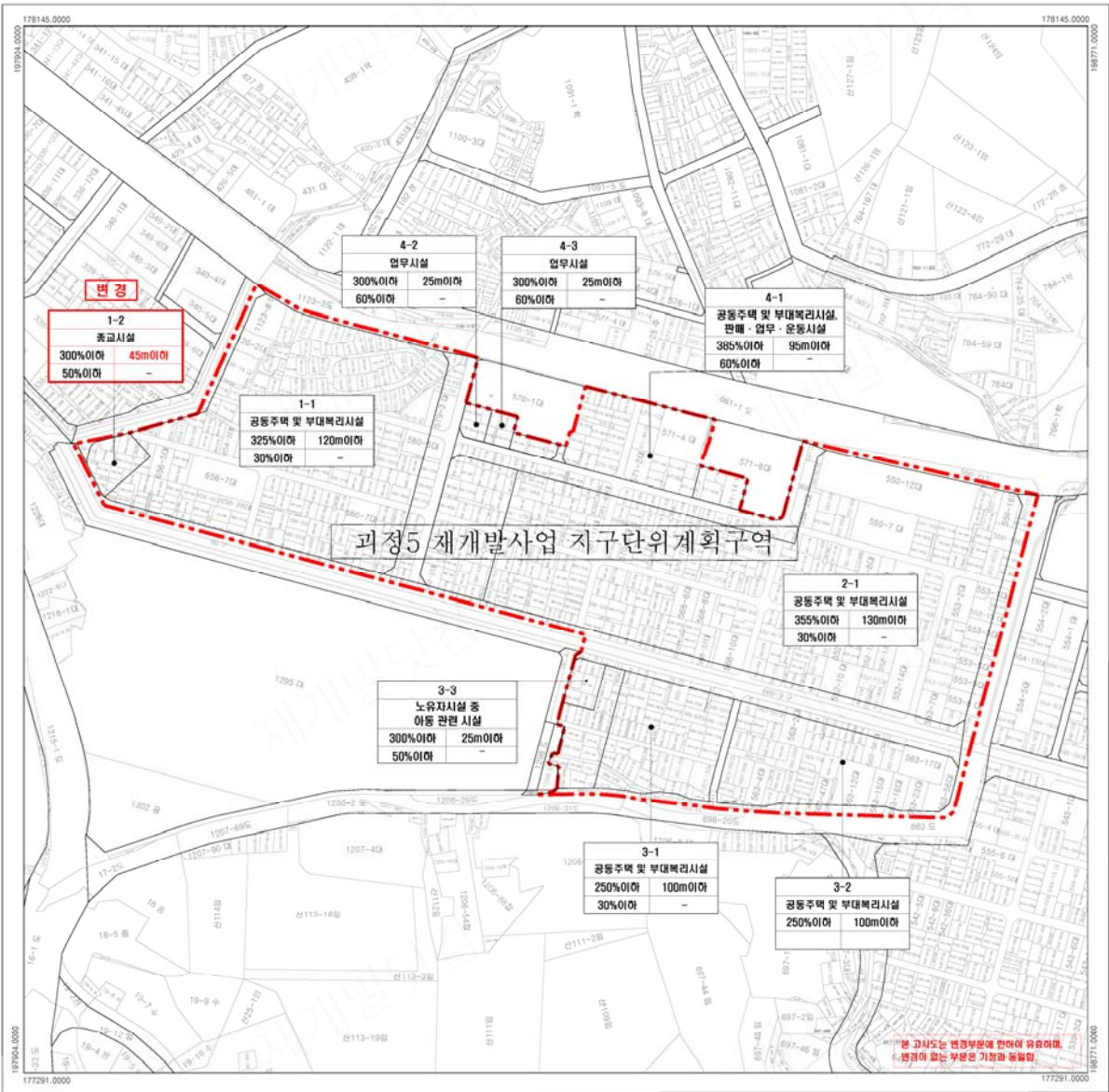
□ 색 인 도 □

1. 시하구 괴정동

과정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도

- 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도(변경) -

도면번호 : 01



□ 범 례 □

지구단위계획구역

연속지적선

기정선

벽 지	
주 용 도	
용 적 률	높 이
건 폐 율	-

지 정 권 자 : 부산광역시청

지 정 일 자 : 2025년 12월 17일

고 시 년 도 : 2025년 12월 17일

고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호

작 성 년 월 일 : 2025년 12월 17일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	임 연 관 자			결 정 관 자	
	작성 자	1차 확인자	2차 확인자	작성 자	2차 확인자
소 속	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	사하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	선속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우원	이현	현상문	김수영	구병수
확인인					

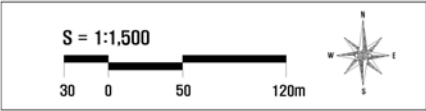
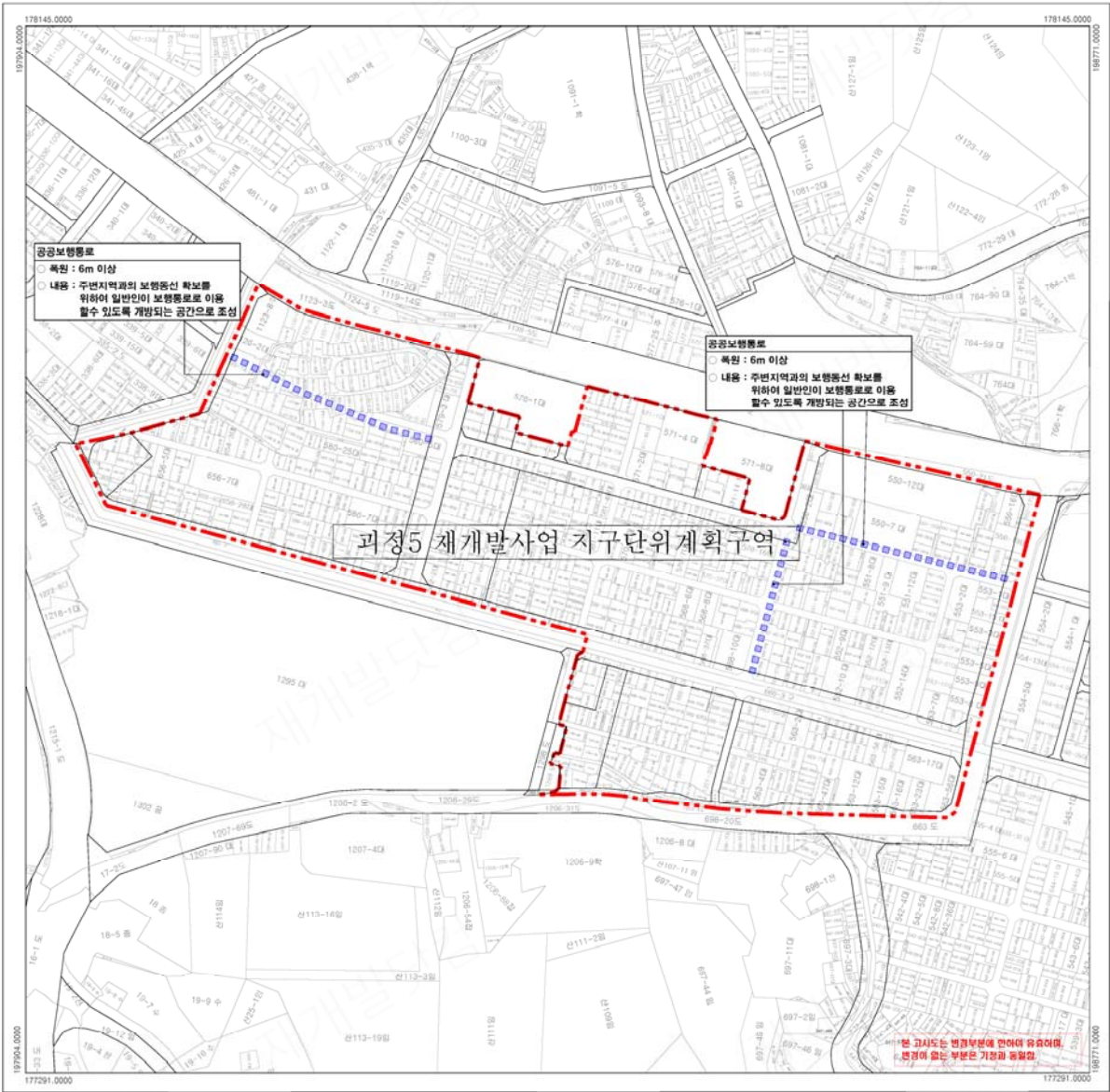
□ 색 인 도 □

1. 사하구 과정동

괴정5 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 결정도(변경없음) -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역
- 연속지적선
- 가구 및 획지선
- 공공보행통로

지 정 권 자 : 부산광역시청
지 정 일 자 : 2025년 12월 17일
고 시 년 도 : 2025년 12월 17일
고 시 번 호 : 부산광역시 사하구 고시 제2025-484호
작 성 년 월 일 : 2025년 12월 17일
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 사하구청

구 분	임 연 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	작 성 자	2차 확인자
소 속	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	시하구 주거정비과	부산시 도시정비과	부산시 도시정비과
직 위	주무관	산속주거정비1계장	주거정비과장	주무관	재개발팀장
직 명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	송우환	이환	한상윤	김수영	구병수
확인인					

□ 색 인 도 □

1. 사하구 괴정동