

부산광역시 고시 제2026-104호

광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 수영구 광안동 177-6번지 일원의 광안7 재개발사업 정비구역에 대하여 (「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서(지형도면은 토지이음“<http://eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시정비과(☎ 051-888-4234) 및 수영구 건축과(☎ 051-610-4661)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 3월 25일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발사업 정비구역 지정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신규	재개발사업	광안7 재개발사업 정비구역	수영구 광안동 177-6번지 일원	91,891.9	

2. 재개발 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율 (%)	비고
도시관리계획 용도지역	계	91,891.9	100.0	-
	제3종일반주거지역	85,042.1	92.5	제2종→제3종
	준주거지역	4,651.8	5.1	-
	일반상업지역	2,198.0	2.4	-
도시관리계획 용도지구	방 화 지 구	2,198.0	100.0	

택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	91,891.9	100.0	
	[택 지]	68,042.0	74.0	
	공동주택용지(1-1)	34,919.0	38.0	
	공동주택용지(2-1)	29,641.0	32.3	
	근린생활시설 용지	3,132.0	3.4	
	노유자시설 용지	350.0	0.4	
	[정비기반시설]	23,849.9	26.0	
	어린이공원	2,524.0	2.7	
	가로공원1	2,540.2	2.8	
	가로공원2	453.8	0.5	
	소공원	1,108.0	1.2	주차장 중복결정(지하) (A=1,108㎡)
	도로	17,223.9	18.7	

나. 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
총 계		91,891.9	-	91,891.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	85,042.1	감) 85,042.1	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 85,042.1	85,042.1	92.5	
	준주거지역	4,651.8	-	4,651.8	5.1	
	일반상업지역	2,198.0	-	2,198.0	2.4	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	광안동 177-6번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	91,891.9	300% 이하	• 대상지는 노후·불량 건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기반시설의 정 비가 필요한 지역으로서 효율적 토지 이용을 위하여 제2종일반주거지역에 서 제3종일반주거지역으로 변경 결정 코자 함

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	1,703,458,729,000	1,231,920,600,000	448,749,927,712	105.08%
산출근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액-총사업비 추산액) / 종전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 추산액 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 종전자산 추산액 및 개별분담금 산출액 등은 향후 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	A	20~26m	집산 도로	268	광안동 182-7	광안동 338-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	B	20	국지 도로	47	광안동 183-3	중로 2-B	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	A	15	집산 도로	324	광안동 174-12	광안동 169-1	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	B	15 ~18	집산 도로	502	광안동 189-29	광안동 170-10	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	C	15 ~18	국지 도로	130	광안동 189-29	광안동 188-15	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12 ~14	집산 도로	258	광안동 188-15	광안동 180-7	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	11~12	집산 도로	180	광안동 372-14	광안동 169-1	일반도 로	-	-	-

■ 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	결정내용	결정(변경)사유
-	중로 1-A	• 노선 신설 - B=20~26m, L=268m	• 원활한 정비사업을 위하여 도시계획시설 (도로) 신설
-	중로 1-B	• 노선 신설 - B=20m, L=47m	
-	중로 2-A	• 노선 신설 - B=15m, L=324m	
-	중로 2-B	• 노선 신설 - B=15~18m, L=502m	
-	중로 2-C	• 노선 신설 - B=15~18m, L=130m	
-	중로 3-A	• 노선 신설 - B=12~14m, L=258m	
-	중로 3-B	• 노선 신설 - B=11~12m, L=180m	

3) 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면표 시번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	주차장	광안동 183-2번지 일원	-	증) 1,108.0	1,108.0	-	•중복결정 - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	주차장	• 공간시설(공원)과 중복결정 - 지상 : 소공원(A=1,108.0㎡) - 지하 : 주차장(A=1,108.0㎡)	• 대상지 인근의 주차문제를 해소하고자 도시계획시설 소공원 예정 지 지하부에 노외주차장을 중복결정하고자 함

4) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	파랑새 어린이 공원	어린이 공원	광안동 180-1번지 일원	827.7	감)827.7	-	1967.01.09. (건고 1974호)	-
신설	-	바다빛 어린이 공원	어린이 공원	광안동 181-7번지 일원	-	증)2,524.0	2,524.0	-	
신설	1	하늘숲길 공원	가로 공원	광안동 170-19번지 일원	-	증)2,540.2	2,540.2	-	
신설	2	바다숲길 공원	가로 공원	광안동 174-1번지 일원	-	증)453.8	453.8	-	
신설	-	하늘공원	소공원	광안동 183-2번지 일원	-	증) 1,108.0	1,108.0	•중복결정 - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장	

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	파랑새 어린이공원	• 폐지 - A = 827.7㎡	• 토지이용계획을 고려한 시설폐지
-	바다빛 어린이공원	• 신설 - A = 2,524.0㎡	• 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 신설
1	하늘숲길 가로공원	• 신설 - A = 2,540.0㎡	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간을 제공하기 위하여 신설
2	바다숲길 가로공원	• 신설 - A = 453.8㎡	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간을 제공하기 위하여 신설
-	하늘공원	• 주차장과 중복결정 - 지상 : 소공원 (A=1,108.0㎡) - 지하 : 주차장 (A=1,108.0㎡)	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간을 제공하기 위하여 신설

마. 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「주택건설기준등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	

바. 기존 건축물의 정비·개량계획에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
합계		91,891.9	-	91,891.9	-	289	-	-	289	-	
신설	광안7 재개발사업 정비구역	34,919.0	1-1	34,919.0	광안동 185-6번지 일원	111	-	-	111	-	
		350.0	1-2	350.0	광안동 186-7번지 일원	5	-	-	5	-	
		988.0	1-3	988.0	광안동 342번지 일원	3			3		
		158.0	1-4	158.0	광안동 372-16번지 일원	2			2		
		29,641.0	2-1	29,641.0	광안동 170-4번지 일원	85	-	-	85	-	
		1,293.0	2-2	1,293.0	광안동 372-13번지 일원	11	-	-	11	-	
		271.0	2-3	271.0	광안동 372-14번지 일원	1	-	-	1	-	
		422.0	2-4	422.0	광안동 174-4번지 일원	2	-	-	2	-	
		6,626.0	-	6,626.0	광안동 181-7번지 일원	31	-	-	31	-	공원, 주차장
		17,223.9	-	17,223.9	광안동 179-8번지 일원	38	-	-	38	-	도로

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)													
신설	광안7 재개발사업 정비 구역	91,891.9	1-1	34,919.0	광안동 185-6 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	265% 이하	130m 이하								
			1-2	350.0	광안동 186-7 번지 일원	노유자시설	50% 이하	200% 이하	30m 이하								
			1-3	988.0	광안동 342 번지 일원	근린생활시설	60% 이하	265% 이하	20m 이하								
			1-4	158.0	광안동 372-16 번지 일원	근린생활시설	50% 이하	200% 이하	20m 이하								
			2-1	29,641.0	광안동 170-4 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	265% 이하	130m 이하								
			2-2	1,293.0	광안동 372-13 번지 일원	근린생활시설	60% 이하	265% 이하	20m 이하								
			2-3	271.0	광안동 372-14 번지 일원	근린생활시설	50% 이하	200% 이하	20m 이하								
			2-4	422.0	광안동 174-4 번지 일원	근린생활시설	60% 이하	265% 이하	20m 이하								
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건설하는 주택 전체 세대수의 약 99.8%를 85㎡ 이하로 건설															
임대주택에 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상을 임대주택으로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 → 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설															
용적률 완화기준 적용		• 「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경)」상 기준용적률 평가 기준 및 용적률 완화기 준 적용 • 기준용적률 산정 : 230%(주거정비구역, 디자인혁신 미적용)															
		<table><tr><td>구분</td><td>평가기준 점수</td></tr><tr><td>광안7구역</td><td>71</td></tr></table>	구분	평가기준 점수	광안7구역	71	<table><tr><td>평가기준 배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>광안7구역</td><td>주거정비</td><td>230%</td></tr></table>	평가기준 배점	토지이용	기준용적률	광안7구역	주거정비	230%	• 용적률 완화 적용 - 공익요소 제공 시 최대 허용용적률 = [주거지 면적×(기준용적률+ 주거지 관련 공익요소 인센티브 총량)+상업지 면적×(기준용적률+도시 정비형 공익요소 인센티브 총량)]÷(주거지 면적 + 상업지 면적) = [64,980.0㎡×(230%+20%)+1,500.0㎡×(360%+20%)+1,212.0㎡ ×(600%+60%)]÷67,692.0㎡ = 260.2% - 지역경제활성화 인센티브 : 11%(설계자 5%, 하도급 6%) • 허용 평균 용적률 : 260.2% + 11% = 271.2% • 계획 용적률 : 265% 이하 (주변 여건과 대상지 내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도로 계획)			
구분	평가기준 점수																
광안7구역	71																
평가기준 배점	토지이용	기준용적률															
광안7구역	주거정비	230%															
건축물의 건축선에 관한 계획		• 「부산광역시 건축조례」 제39조의 2에 따름															

아. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

• 결합 및 분할 없음

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
환경 보전 계획	• 공사시 발생하는 절·성토는 정비구역내 최대한 활용토록 계획하며 굴착지역 흙막이공 시행으로 지반의 침하방지 • 토사유출방지를 위해 침사지 및 가배수로 설치 • 활용가치가 있는 수목은 공사시행전 조경업체를 통해 재활용 • 공사시 공사차량의 속도제한 및 규제, 세륜·세차시설을 설치 • 청정연료 사용, 지하주차장 및 실내공기오염원에 대해 적합한 환기시설 설치계획 등으로 구역내 대기질 영향 최소화 • 방진망과 살수시설 설치 • 공사시 소음·진동을 위해 사설방음판넬을 설치 및 방진망·살수시설 설치 • 층간소음 및 벽체 방음을 고려한 건축계획을 수립하고 사업대상지내 충분한 녹지대를 조성	환경보전 계획반영
재난 방지 계획	• 사업시행 시 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역에 흙막이공을 시행토록 계획 • 구역내 제반사항들을 충분히 검토한 후 토질 성상에 따른 적절한 공법을 선정 • 사업시행시 공사구간에 가배수로 미리 설치 • 노출공간에 우기시 방수 및 치수제를 이용하여 피복 • 녹지 조성부의 지속적인 녹화와 관리 • 정비구역내 집중 호우시 원활한 우수배제가 가능토록 우수배제계획을 세우며 충분한 녹지를 조성하고, 보도는 우수침투가 용이하도록 친환경 포장재료를 사용하는 등 우수유출량을 최소화하여 침수 피해를 예방토록 계획함 • 대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니며, 공사시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영	재난방지 계획반영

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
• 계획대상지 서측 일부 지역이 분도 유치원 교육환경보호구역에 속함	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 • 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	

카. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

• 대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니며, 홍수 등 재해에 대한 제반적인 취약요인이 없는 것으로 판단되나, 공사시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영

타. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
주택수급에 관한 사항	• 계획세대수 거의 대부분(약 98%)이 국민주택규모 이하로 계획되어 정비구역 내 조합원의 입주가 용이한 사항임 • 대상지 주변지역으로 공동주택 등이 폭넓게 분포하고 있어 향후 사업 시행에 따른 이주철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단됨 • 주택수급에 따른 문제 발생 시 자치구에서 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 기 조정 등을 통한 해결방안 모색	

파. 세입자 주거대책에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조에 따름	

하. 안전 및 범죄 예방에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
사업 시행전	• 관할 경찰서 순찰강화, 순찰초소 설치 요청 • 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 수립 시행	
사업 시행시	• 건물이나 시설물 등을 배치할 시에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근 통제가 잘되도록 하되 불가피한 경우 CCTV등의 설치를 고려함	

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
합계		91,891.9	-	-	91,891.9	-
신설	1	34,919.0	1-1	광안동 185-6번지 일원	34,919.0	공동주택1
		350.0	1-2	광안동 186-7번지 일원	350.0	노유자시설
		988.0	1-3	광안동 342 번지 일원	988.0	근린생활시설4
		158.0	1-4	광안동 372-16 번지 일원	158.0	근린생활시설5
		2,524.0	1-5	광안동 181-7번지 일원	2,524.0	어린이공원
		1,108.0	1-6	광안동 183-2번지 일원	1,108.0	소공원, 주차장 중복결정

	2	29,641.0	2-1	광안동 170-4번지 일원	29,641.0	공동주택2
		1,293.0	2-2	광안동 372-13번지 일원	1,293.0	근린생활시설1
		271.0	2-3	광안동 372-14번지 일원	271.0	근린생활시설2
		422.0	2-4	광안동 174-4번지 일원	422.0	근린생활시설3
		2,540.2	2-5	광안동 170-19번지 일원	2,540.2	가로공원1
		453.8	2-6	광안동 174-1번지 일원	453.8	가로공원2
	-	17,223.9	-	광안동 179-8번지 일원	17,223.9	도로

너. 빈집 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
빈집관리 계획	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 규정에 따른 사업시행기간 동안의 범죄 예방대책의 하나로 빈집 출입구 봉쇄, 공사 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집관리계획 수립	

더. 정비구역 내 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
동물의 보호 및 관리계획	• 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제12조 규정에 따른 동물의 보호 및 관리를 위한 대책의 하나로 철거 시 동물 보호단체와 연계하여 유기동물 포획 사업 등 동물 보호 및 구제 활동 시행	

러. 사업시행에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
정비사업 시행예정 시기	• 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	
정비사업의 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 따른 인가받은 관리처분계획에 의함	

머. 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

• 용도지역 변경에 관한 계획, 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 참조

Ⅱ. 지구단위계획에 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	광안7 재개발사업 지구단위계획구역	수영구 광안동 177-6번지 일원	-	증)91,891.9	91,891.9	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정내용	결정(변경) 사유
신설	수영구 광안동 177-6번지 일원	• 지구단위계획구역 면적 변경 A=91,891.9㎡	• 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
총 계		91,891.9	-	91,891.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	85,042.1	감) 85,042.1	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 85,042.1	85,042.1	92.5	
	준주거지역	4,651.8	-	4,651.8	5.1	
	일반상업지역	2,198.0	-	2,198.0	2.4	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	광안동 177-6번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	91,891.9	300% 이하	• 대상지는 노후·불량 건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기반시설의 정비에 필요한 지역으로서 효율적 토지 이용을 위하여 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경 결정 코자 함

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	A	20~26m	집산 도로	268	광안동 182-7	광안동 338-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	B	20	국지 도로	47	광안동 183-3	중로 2-B	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	A	15	집산 도로	324	광안동 174-12	광안동 169-1	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	B	15 ~18	집산 도로	502	광안동 189-29	광안동 170-10	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	C	15 ~18	국지 도로	130	광안동 189-29	광안동 188-15	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12 ~14	집산 도로	258	광안동 188-15	광안동 180-7	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	11~12	집산 도로	180	광안동 372-14	광안동 169-1	일반도 로	-	-	-

■ 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	결정내용	결정(변경)사유
-	중로 1-A	• 노선 신설 - B=20~26m, L=268m	• 원활한 정비사업을 위하여 도시계획시설(도로) 신설
-	중로 1-B	• 노선 신설 - B=20m, L=47m	
-	중로 2-A	• 노선 신설 - B=15m, L=324m	
-	중로 2-B	• 노선 신설 - B=15~18m, L=502m	
-	중로 2-C	• 노선 신설 - B=15~18m, L=130m	
-	중로 3-A	• 노선 신설 - B=12~14m, L=258m	
-	중로 3-B	• 노선 신설 - B=11~12m, L=180m	

2) 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면표 시번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	주차장	광안동 183-2번지 일원	-	증) 1,108.0	1,108.0	-	• 중복결정 - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	주차장	• 공간시설(공원)과 중복결정 - 지상 : 소공원(A=1,108.0㎡) - 지하 : 주차장(A=1,108.0㎡)	• 대상지 인근의 주차문제를 해소하고자 도시계획시설 소공 원 예정 지 지하부에 노외주차장을 중복결정하고자 함

3) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	파랑새 어린이 공원	어린이 공원	광안동 180-1번지 일원	827.7	감)827.7	-	1967.01.09. (건고 1974호)	-
신설	-	바다빛 어린이 공원	어린이 공원	광안동 181-7번지 일원	-	증)2,524.0	2,524.0	-	
신설	1	하늘숲길 공원	가로 공원	광안동 170-19번지 일원	-	증)2,540.2	2,540.2	-	
신설	2	바다숲길 공원	가로 공원	광안동 174-1번지 일원	-	증)453.8	453.8	-	
신설	-	하늘공원	소공원	광안동 183-2번지 일원	-	증) 1,108.0	1,108.0	•중복결정 - 지상 : 소공원 - 지하 : 주차장	

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	파랑새 어린이공원	• 폐지 - A = 827.7㎡	• 토지이용계획을 고려한 시설폐지
-	바다빛 어린이공원	• 신설 - A = 2,524.0㎡	• 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 신설
1	하늘숲길 가로공원	• 신설 - A = 2,540.0㎡	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간 을 제공하기 위하여 신설
2	바다숲길 가로공원	• 신설 - A = 453.8㎡	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간 을 제공하기 위하여 신설
-	하늘공원	• 주차장과 중복결정 - 지상 : 소공원 (A=1,108.0㎡) - 지하 : 주차장 (A=1,108.0㎡)	• 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식공간 을 제공하기 위하여 신설

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
합계		91,891.9	-	-	91,891.9	-
신설	1	34,919.0	1-1	광안동 185-6번지 일원	34,919.0	공동주택1
		350.0	1-2	광안동 186-7번지 일원	350.0	노유자시설
		988.0	1-3	광안동 342 번지 일원	988.0	근린생활시설4
		158.0	1-4	광안동 372-16 번지 일원	158.0	근린생활시설5
		2,524.0	1-5	광안동 181-7번지 일원	2,524.0	어린이공원
		1,108.0	1-6	광안동 183-2번지 일원	1,108.0	소공원, 주차장 중복결정
	2	29,641.0	2-1	광안동 170-4번지 일원	29,641.0	공동주택2
		1,293.0	2-2	광안동 372-13번지 일원	1,293.0	근린생활시설1
		271.0	2-3	광안동 372-14번지 일원	271.0	근린생활시설2
		422.0	2-4	광안동 174-4번지 일원	422.0	근린생활시설3
		2,540.2	2-5	광안동 170-19번지 일원	2,540.2	가로공원1
		453.8	2-6	광안동 174-1번지 일원	453.8	가로공원2
	-	17,223.9	-	광안동 179-8번지 일원	17,223.9	도로

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면번호	위치	구분		계획내용
신설	1-1	광안동 185-6 번지 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 30% 이하
			용적률		• 265% 이하
			높이		• 130m 이하
	1-2	광안동 186-7 번지 일원	용도	지정용도	• 노유자시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 200% 이하
	1-3	광안동 342 번지 일원	용도	지정용도	• 근린생활시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 265% 이하
	1-4	광안동 372-16 번지 일원	용도	지정용도	• 근린생활시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 200% 이하
	2-1	광안동 170-4 번지 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 30% 이하
			용적률		• 265% 이하
			높이		• 130m 이하
	2-2	광안동 372-13 번지 일원	용도	지정용도	• 근린생활시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 265% 이하
	2-3	광안동 372-14 번지 일원	용도	지정용도	• 근린생활시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 200% 이하
	2-4	광안동 174-4 번지 일원	용도	지정용도	• 근린생활시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 265% 이하
			높이		• 20m 이하

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경)」상 기준용적률 평가 기준 및 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률 산정 : 230%(주거정비구역, 디자인혁신 미적용)			
	구분	평가기준 점수	평가기준 배점	토지이용
	광안7구역	71	광안7구역	주거정비
			기준용적률	
			230%	

- 용적률 완화 적용
 - 공익요소 제공 시 최대 허용용적률

= [주거지 면적×(기준용적률+ 주거지 관련 공익요소 인센티브 총량)+상업지 면적×(기준용적률+도시정비형 공익요소 인센티브 총량)]÷(주거지 면적 + 상업지 면적)

= [64,980.0㎡×(230%+20%)+1,500.0㎡×(360%+20%)+1,212.0㎡×(600%+60%)]÷67,692.0㎡ = 260.2%

- 지역경제활성화 인센티브 : 11%(설계자 5%, 하도급 6%)

허용 평균 용적률 : 260.2% + 11% = 271.2%

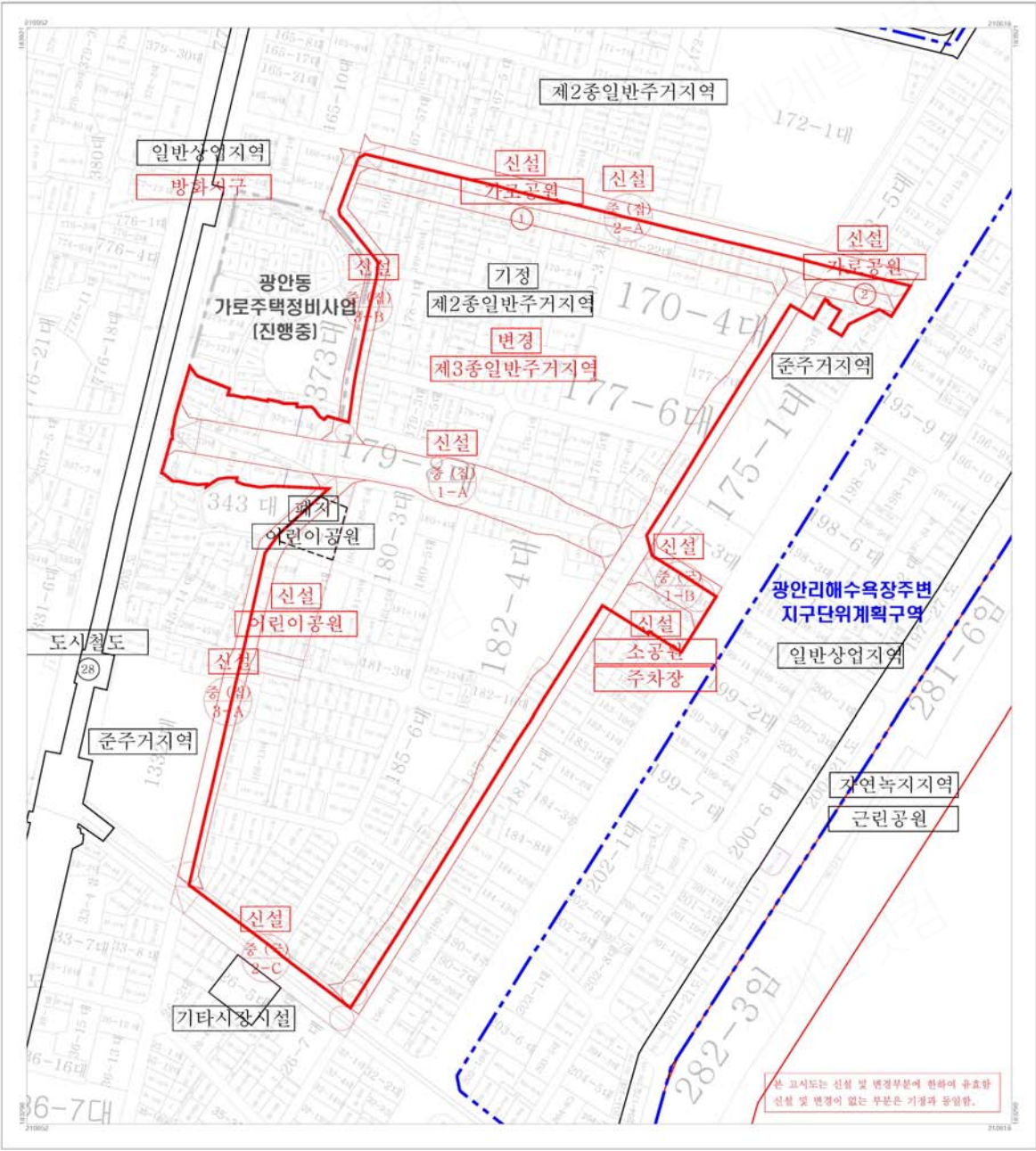
- 계획 용적률 : 265% 이하
(주변 여건과 대상지 내 합리적 토지이용을 감안한 적정밀도로 계획)

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 수영구 건축과 비치)

- ※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- ※ 지형도면은 토지이음(“<http://www.eum.go.kr>”)에서 열람 가능

광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

1



□ 범례 □

정비구역

용도지역(기정)

용도지역(변경)

도시계획시설(기정)

도시계획시설 및 정비기반시설 (신설, 변경)

도시계획시설(폐지)

연속지적

속력 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제2026-104호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시청 수영구청		

구분	입안권자		결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사
성명	노효선	이종시	정하린	최정화
확인인				김기정

□ 색인도 □

정비구역도

L.구역구분명

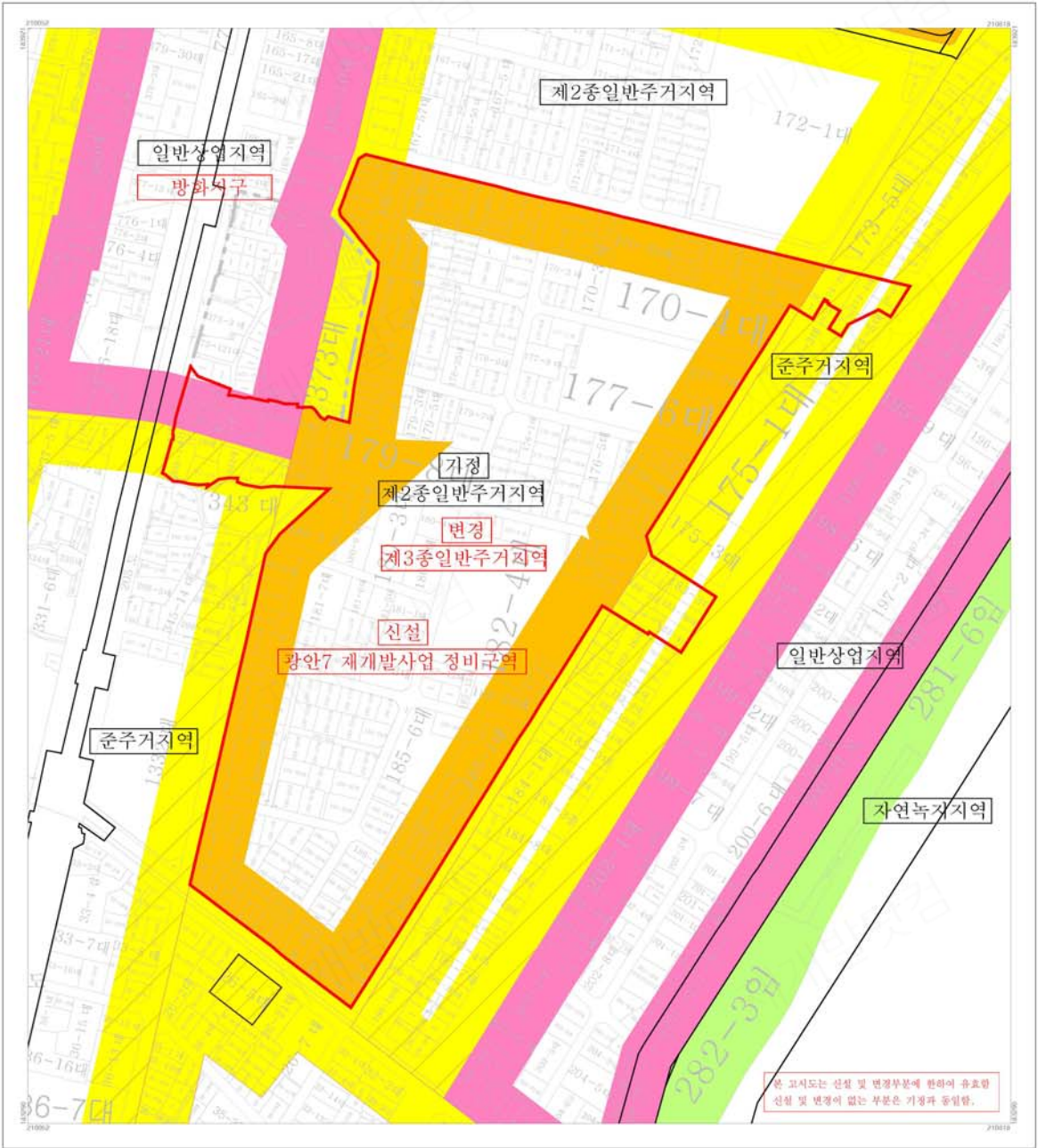
면적도면

1

광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

-정비구역 지정 및 용도지역 결정(변경)도-

1



□ 범례 □

정비구역(신설)

용도지역(기정)

용도지역(변경)

연속지역

북향

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제2026-104호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시수영구청		

구분	일반권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이중시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색인도 □

행정구역도

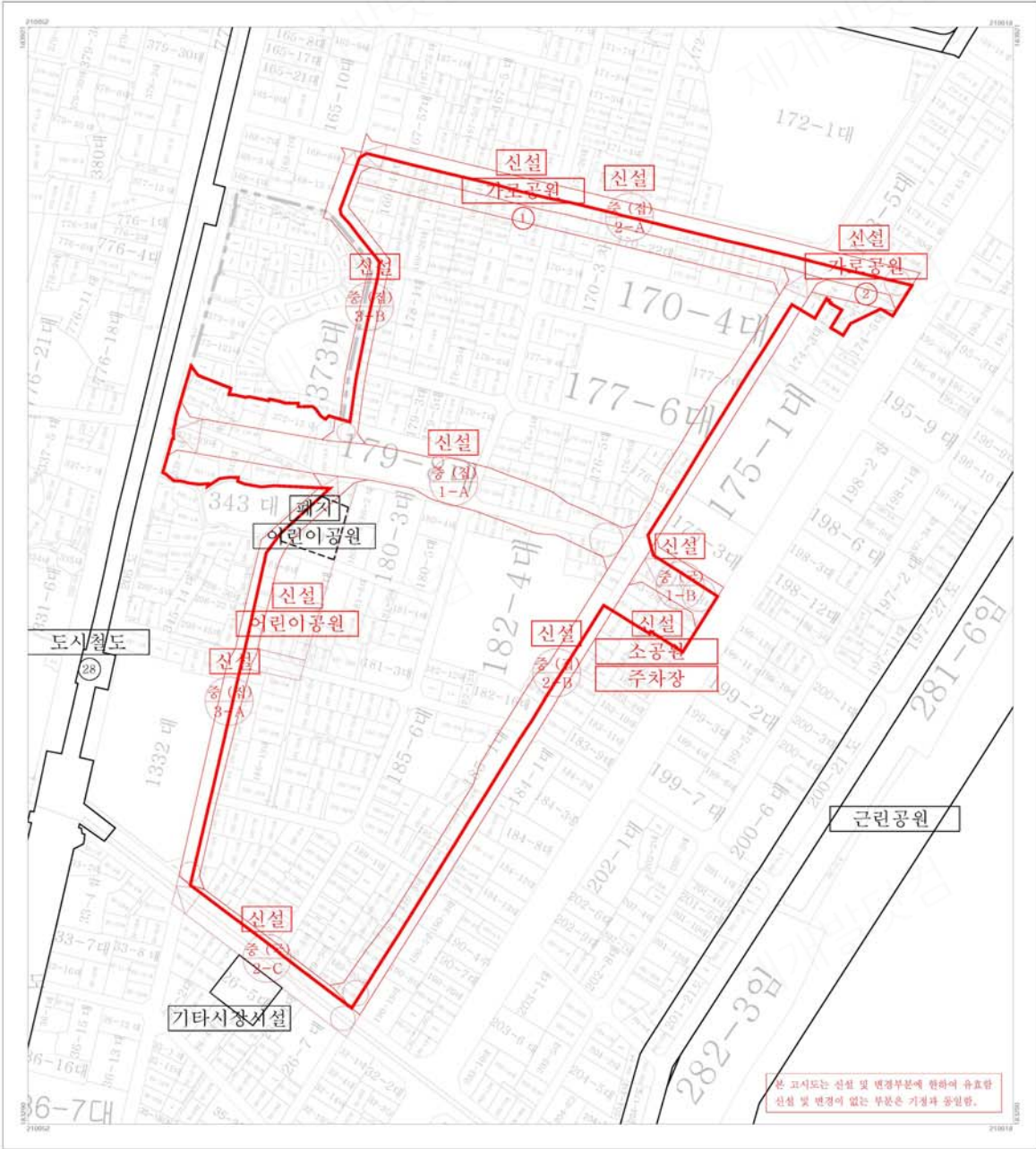
1. 수영구 광안동

1

광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

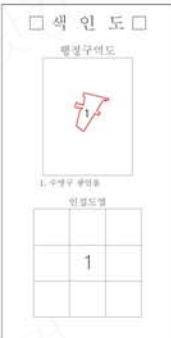
-도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)도-

1



지정권자	부산광역시	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제 2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

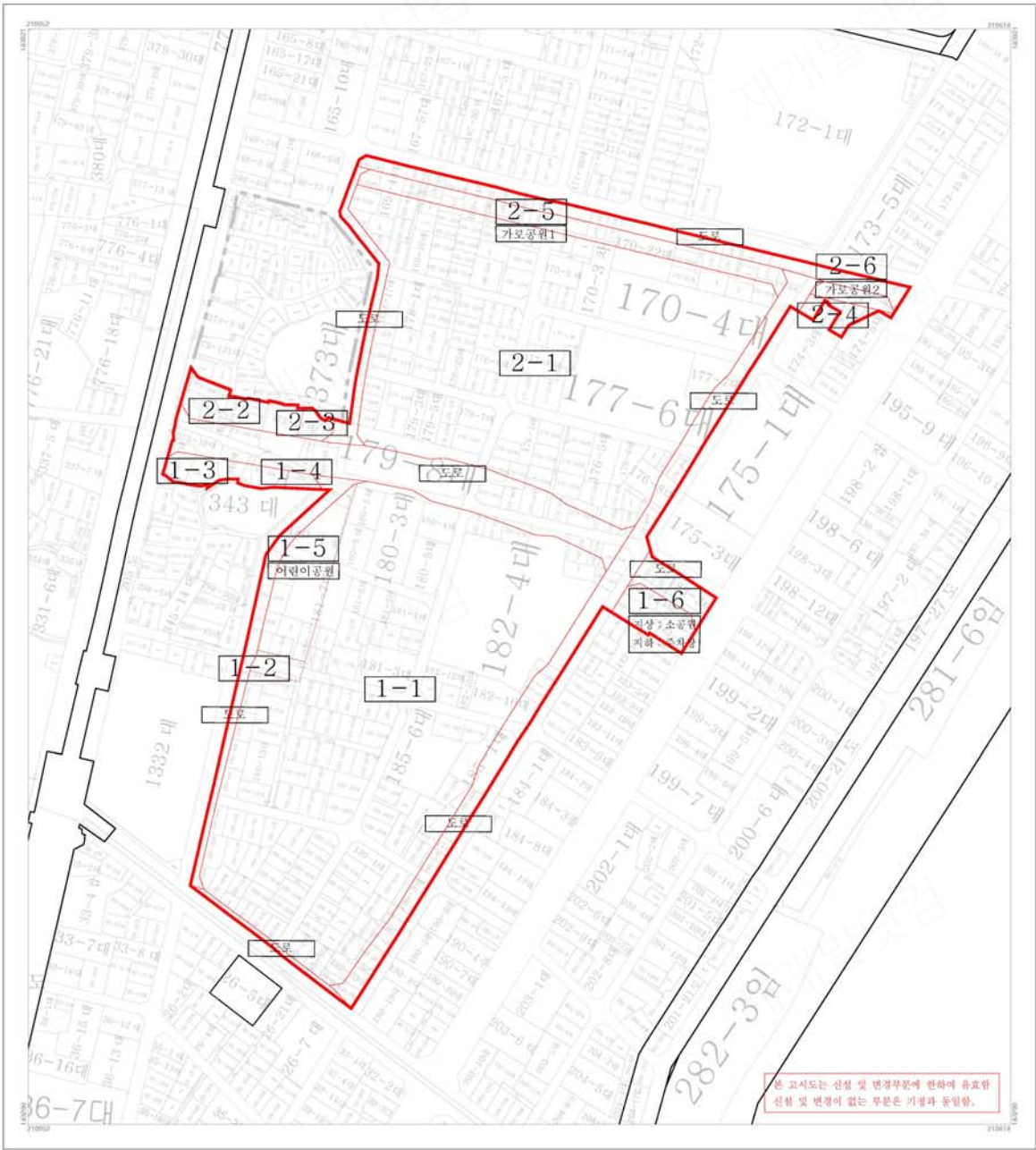
구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종서	정하린	최정화	김기정
확인인					



광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

-가구 및 획지의 규모에 관한 결정도-

1



□ 범례 □

정비구역

가구 및 획지(신설)

1-1 가구 및 획지 번호

연속지적

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
지작권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

구분	일안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색인도 □

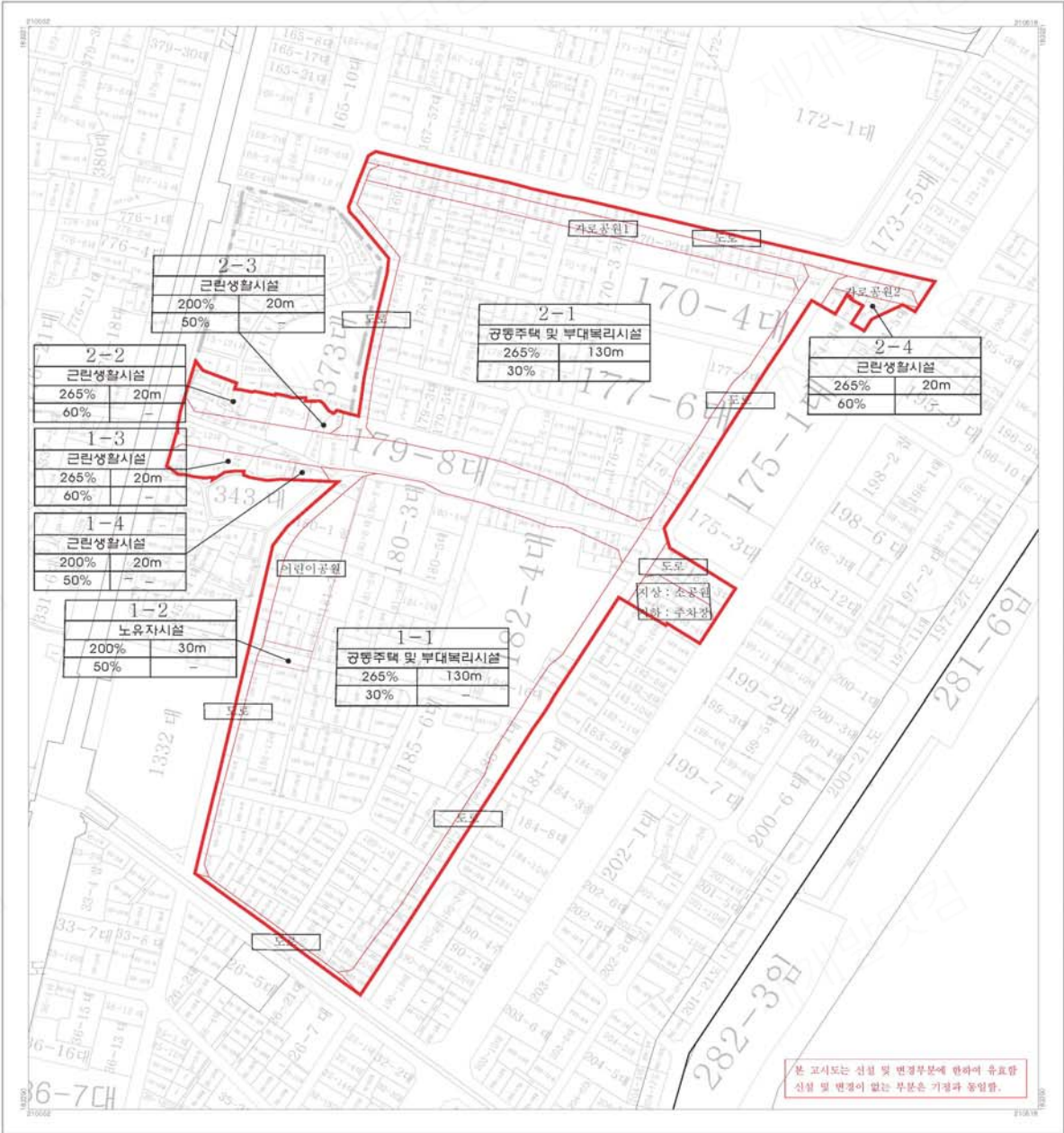
정비구역도

1

광안7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

-건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도-

1



□ 범 레 □

정비구역

가구 및 획지(선설)

1-1 가구 및 획지 번호

연속지적

가구 및 획지

주용도

용적률(이하)

높이(이하)

건폐율(이하)

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시장	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제 2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시 수형구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

정비구역도

1. 수형구 수형동

면적도면

1

1



□ 범 레 □

지구단외계희구역(신설)

연속지리

축척 = 1:1,200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제 2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

행렬구역도

1. 우형구 행단문

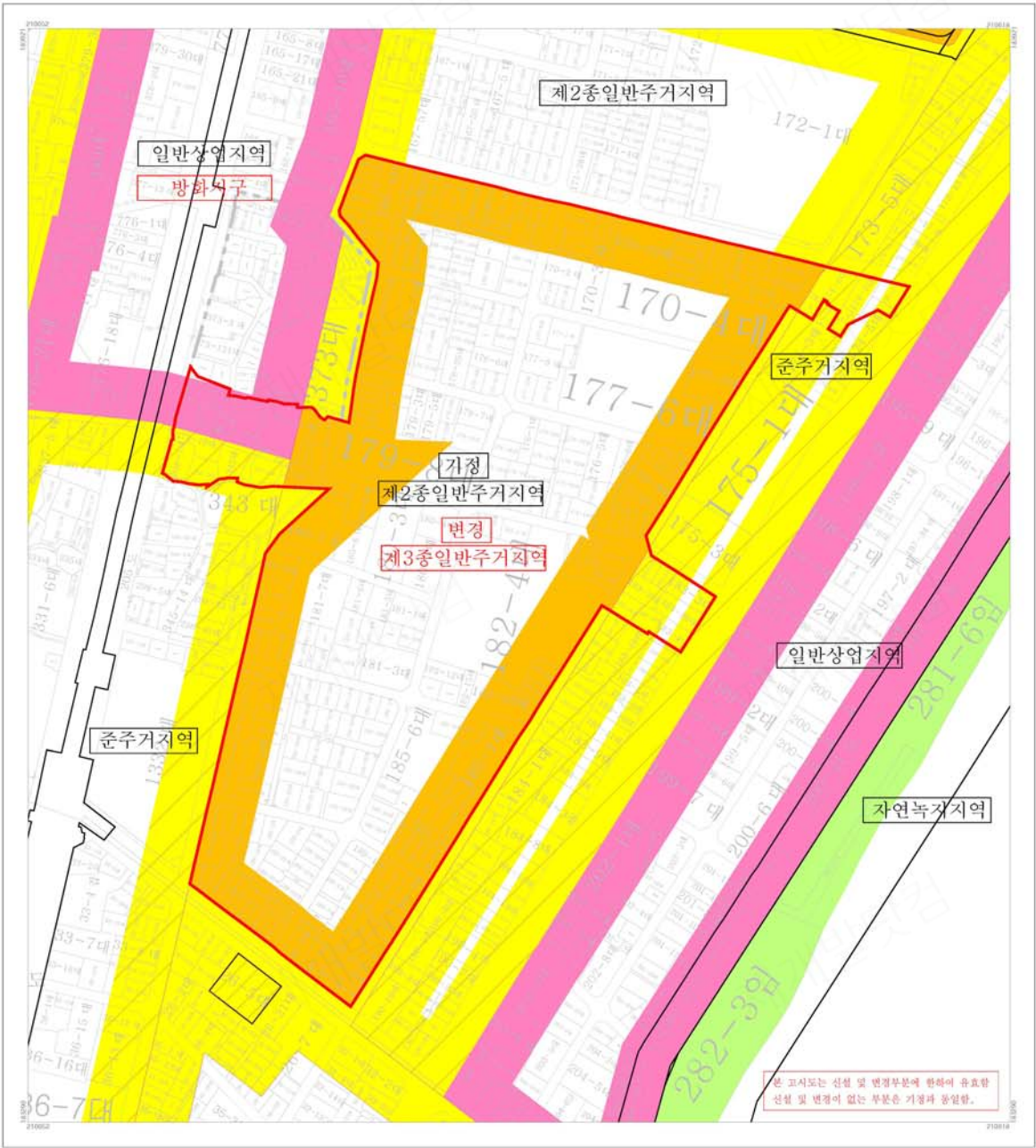
원경도열

	1	

광안7 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

-용도지역 결정(변경)도-

1



□ 범례 □

지구단위계획구역(선철)

용도지역(기정)

용도지역(변경)

연속지역

축척 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
지작권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

구분	일안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색인도 □

행정구역도

도시계획구역

1

광안7 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

-기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도-

1



□ 범례 □

지구단위계획구역(신설)

도시계획시설(기정)

도시계획시설 및 정비기반시설(신설)

도시계획시설(폐지)

연속지적

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제 2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시청 수영구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

□ 색인도 □

행정구역도

1. 수영구 행정도

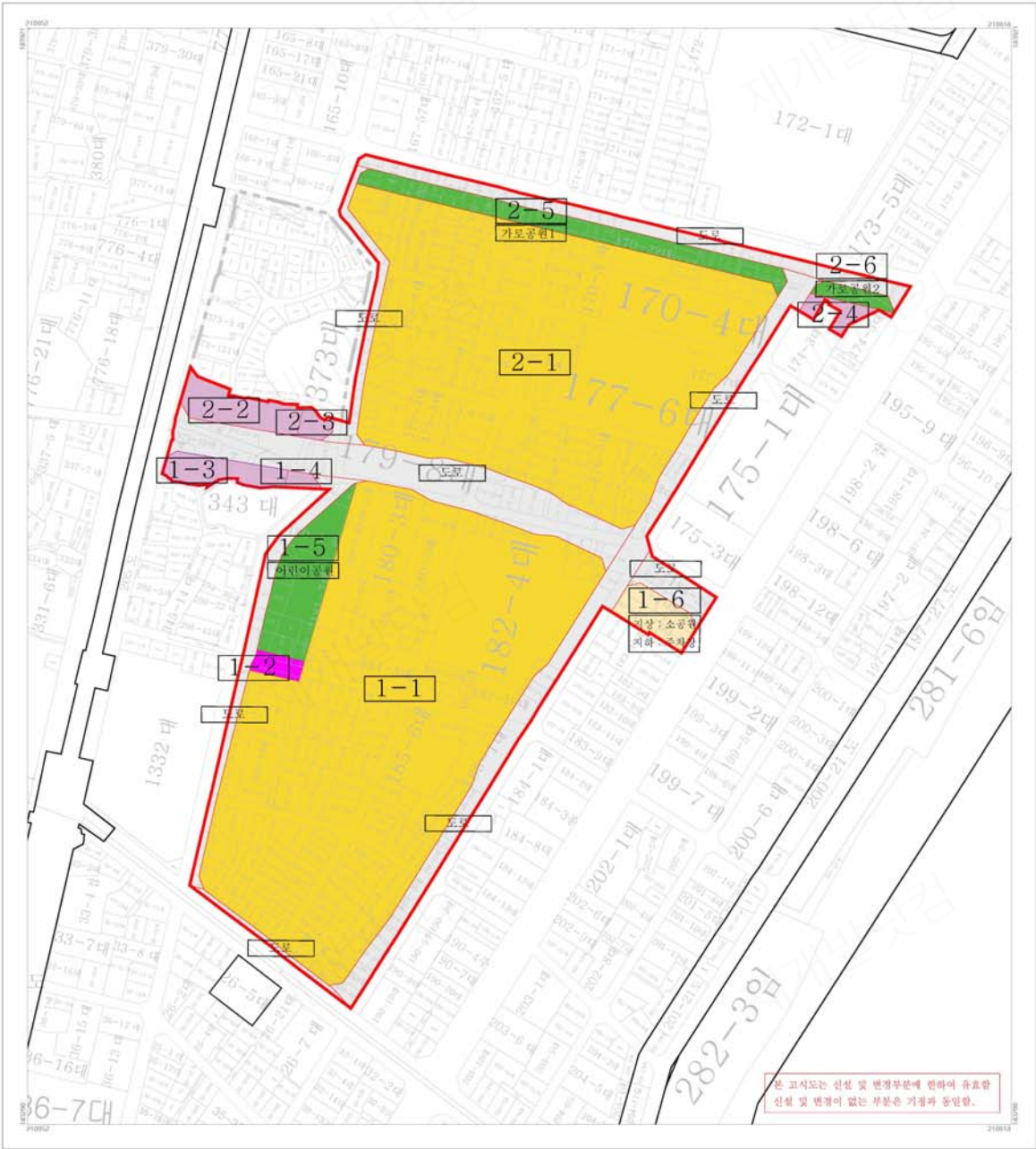
면적표

1

광안7 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

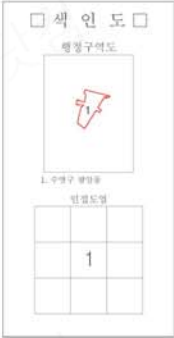
-가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도-

1



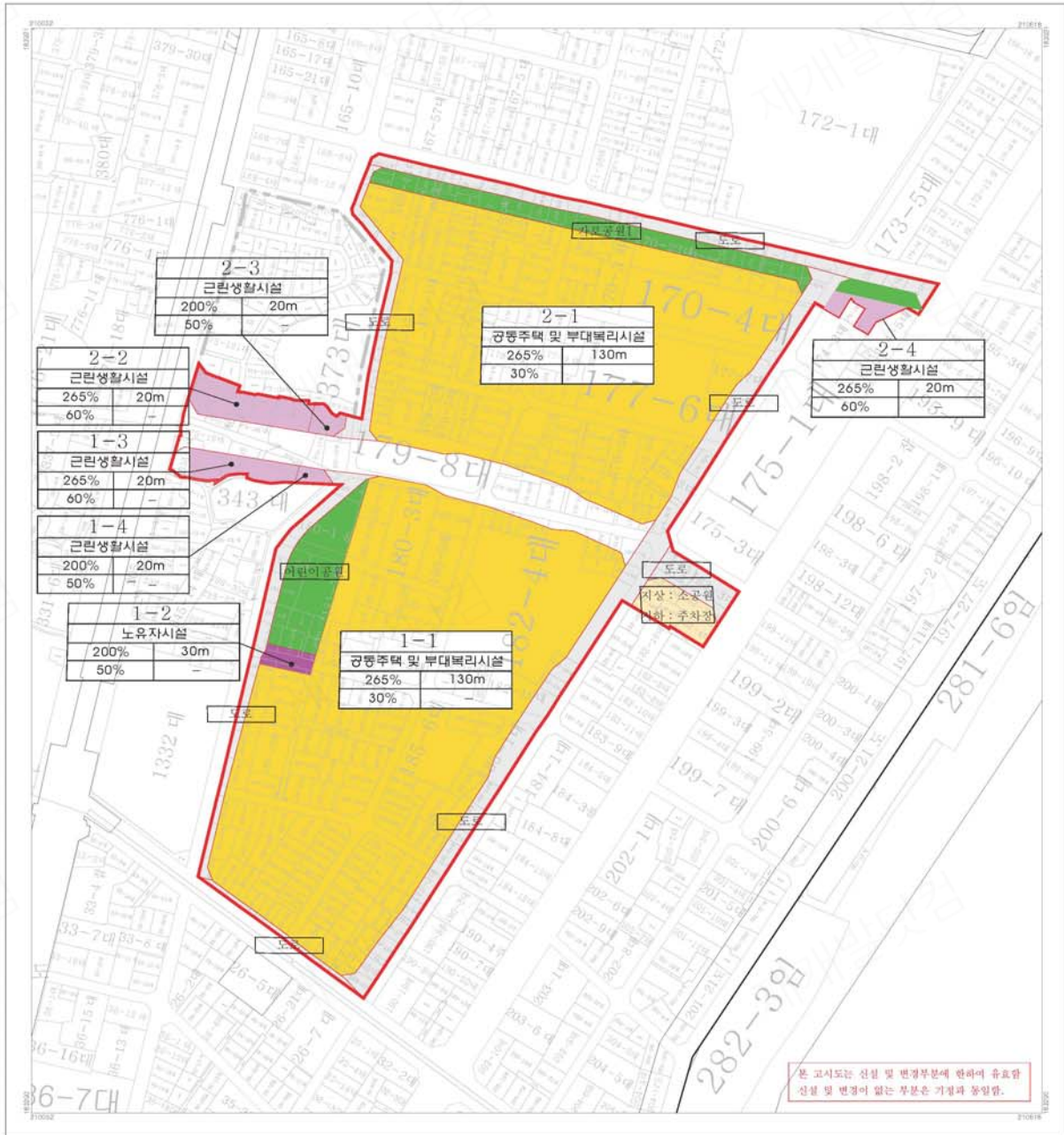
지정권자	부산광역시	지정일자	2026년 3월 25일
고시번호	2026년 3월 25일	고시번호	제2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
지적권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

구분	작성자	입안권자	결정권자
소속	건축과	1차 확인자	1차 확인자
직위	-	2차 확인자	2차 확인자
직명	지방시설서기	재개발계장	도시정비과
성명	노효선	건축과장	도시정비과
확인인		지방시설사무관	재개발팀장
		정하린	지방시설사무관
		최정화	김기정



광안7 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
-건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도-

1



지정권자	부산광역시	지정일자	2026년 3월 25일
고시년도	2026년 3월 25일	고시번호	제2026 - 104 호
작성자	노효선	작성년월일	2026년 3월 25일
저작권소유 및 발행자	부산광역시 수영구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	노효선	이종시	정하린	최정화	김기정
확인인					

