

부산광역시 고시 제2026-113호

연산14 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 연제구 연산동 1876-147번지 일원의 연산14 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(토지이음“<http://www.eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시정비과(☎051-888-4231) 및 연제구 건축과(☎051-605-5052)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 4월 1일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발사업 정비구역 지정조서

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재개발사업	연산14 재개발사업 정비구역	부산광역시 연제구 연산동 1876-147번지 일원	77,917.0	-

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용도지역	계	77,917.0	100.0	
	제3종일반주거지역	63,350.9	81.3	제2종→제3종
	준주거지역	14,566.1	18.7	
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	77,917.0	100.0	
	택 지	56,570.0	72.6	
	공동주택용지	56,570.0	72.6	•부대복리시설 포함
	정비기반시설 (도시계획시설)	21,347.0	27.4	
	도 로	15,347.0	19.7	•도시계획시설 4개소

				•정비기반시설 1개소
	공 원	5,000.0	6.4	•도시계획시설 2개소
	사회복지시설	1,000.0	1.3	•도시계획시설 1개소

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	77,917.0	-	77,917.0	100.0	-
제2종일반주거지역	63,350.9	감) 63,350.9	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 63,350.9	63,350.9	81.3	-
준주거지역	14,566.1	-	14,566.1	18.7	-

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	906,705,000,000	649,298,150,774	252,792,323,082	101.83%
산출근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액)/종전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액			

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

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	28	25 ~30	주 간선 도로	4,250	양정동 (광2-1)	수영동 (제33호광장)	일반 도로	-	1940	
변경	대로	3	28	25 ~30	주 간선 도로	4,250 (222)	양정동 (광2-1)	수영동 (제33호광장)	일반 도로	-	1940	일부 노선 확폭
기정	중로	2	113	12 ~25	보조 간선 도로	1,465	연산동 1530	연산동 산1662-12	일반 도로	-	건고제555호 (1972.12.30.)	
변경	중로	2	113	12 ~25	보조 간선 도로	1,465 (440)	연산동 1530	연산동 산1662-12	일반 도로	-	건고제555호 (1972.12.30.)	일부 노선 확폭
신설	중로	2	502	17	국지 도로	270	연산동 2063-209	연산동 1868-4	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	소로	1	49	10 ~20	국지 도로	308	연산동 2146-41	연산동 681-2	일반 도로	-	-	노선 신설
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	40	연산동 2063-236	연산동 1865-1	일반 도로	-	부고 1995-23호 (1995.02.26)	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	35	연산동 1876-305	연산동 1866-2	일반 도로	-	부고 1995-23호 (1995.01.26)	-

※ ()는 정비구역 내 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-28호선	대로 3-28호선	•일부노선 확폭 - B=25m~30m, L=4,250m(222m)	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
중로 2-113호선	중로 2-113호선	•일부노선 확폭 - B=12m~25m, L=1,465m(440m)	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 주변 교통흐름을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
-	중로 2-502호선	• 노선 신설 - B=17m, L=270m	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 진입 도로 확보 및 주변 교통흐름을 위해 노선 신설
-	소로 1-49호선	• 노선 신설 - B=10~20m, L=308m	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 진입 도로 확보 및 주변 교통흐름을 위해 노선 신설
소로 3-1호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함
소로 3-4호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	가	공원	가로공원	연산동 1919-24번지 일원	-	증)3,170.0	3,170.0	-	• 도시철도 중복 (A=337㎡)
신설	나	공원	어린이 공원	연산동 2135-7번지 일원	-	증)1,830.0	1,830.0	-	• 중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	공원명	결정내용	결정사유
가	공원	•가로공원 신설 - A=3,170.0㎡	• 정비구역 및 인근지역 주민의 휴식공간을 마련하여 쾌적한 주거환경 조성 및 가로경관개선을 위해 가로공원을 신설함.
나	공원	•어린이공원 신설 - A=1,830.0㎡	• 정비구역 및 인근지역 주민의 휴식·놀이공간을 마련하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 어린이공원을 신설함.

3) 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	연산동 2135-7번지 일원	-	증)1,830.0	1,830.0	-	• 중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•어린이공원과 중복결정 - 지상:어린이공원 (A=1,830.0㎡) - 지하:주차장 (A=1,830.0㎡)	• 어린이공원 지하에 주차장을 조성하여 지역주민들의 주차환경 개선을 위해 주차장을 신설함.

4) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	가	사회복지 시설	연산동 2063-192번지 일원	-	증)1,000.0	1,000.0	-	경로당

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
가	사회복지시설	• 경로당 신설 - A=1,000㎡	• 정비구역 주변 인근지역 노인들의 복지 향상 및 여가증진을 위해 경로당을 신설함

5) 정비기반시설(도로) 결정(신설)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비고
신설	-	도로	연산동 2137-5번지 일원	2.5	174.0	1,200.0	-

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로	• 도로 신설 - B=2.5m, L=174m	• 정비구역과 접한 현황도로를 확폭하여 차량의 원활한 통행 및 보행환경 개선을 위해 도로로 결정하고자 함.

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비 고
공동이용시설 설치계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제2조제5호 및 같은 법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행인가 시 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	-

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
합 계		77,917.0	-	77,917.0	-	536	-	-	536	-	
신설	연산14 재개발사업 정비구역	77,917.0	1-1	28,620.0	연산동 1876-147번지 일원	232	-	-	232	-	공동주택 및 부대복리시설
			1-2	3,170.0	연산동 1919-24번지 일원	28	-	-	28	-	공원 (가로공원)
			2-1	27,950.0	연산동 2147-8번지 일원	181	-	-	181	-	공동주택 및 부대복리시설
			2-2	1,830.0	연산동 2135-7번지 일원	12	-	-	12	-	공원 (어린이공원)
			3-1	1,000.0	연산동 2063-192번지 일원	8	-	-	8	-	사회복지시설 (경로당)
			도로	15,347.0	연산동 1876-36번지 일원	75	-	-	75	-	도시계획시설 4개소, 정비기반시설 1개소

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																		
신설	연산14 재개발 사업 정비 구역	77,917.0	1-1	28,620.0	연산동 1876-147번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	307% 이하	116m 이하													
			2-1	27,950.0	연산동 2147-8번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	282% 이하	116m 이하													
			3-1	1,000.0	연산동 2063-192번지 일원	사회복지시설 (경로당)	50% 이하	270% 이하	30m 이하													
주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설																			
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수 10%이상 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·주거환경정비기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 • 기준용적률 산정 : 270% <table><tr><td>구 분</td><td>평가기준 점수</td><td>⇒</td><td>평가기준 배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>연산14구역</td><td>80점</td><td></td><td>80점 이상</td><td>개발유도구역</td><td>270%</td></tr></table> • 용적률 완화 적용 ▶ 1단계 : 인센티브 적용 시 최대 허용용적률 산정 47,171.9㎡ × (270% + 20%) + 9,398.1㎡ × (360% + 20%) 56,570.0㎡ ≒ 305.0% ▶ 2단계 : 평균용적률 산정 - 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경(기준용적률 270%) ⇒ 인센티브 = 1.5 × (137.0㎡ ÷ 47,171.9㎡) × 200% ≒ 0.9% ⇒ 허용용적률 = 270% + 0.9% = 270.9% - 준주거지역(기준용적률 360%) ⇒ 인센티브 = 1.5 × (1,832.0㎡ ÷ 9,398.1㎡) × 360% ≒ 105.3% ⇒ 허용용적률 = 360% + 105.3% = 465.3% ※ 평균용적률								구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률	연산14구역	80점		80점 이상	개발유도구역	270%
구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률																	
연산14구역	80점		80점 이상	개발유도구역	270%																	

	(47,171.9㎡ × 270.9%) + (9,398.1㎡ × 465.3%) 56,570.0㎡ ≈ 303.2% ▶ 공익요소 외 인센티브 - 지속가능형 공동주택 : 5% • 허용용적률 : 303.2% + 5.0% = 308.2% • 계획용적률 : 295% 이하
--	---

○ 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결정·분할계획	비고
			번호	위 치	면적(㎡)		
합계		77,917.0	-	-	77,917.0	결합·분할없음	
신설	1	31,790.0	1	연산동 1876-147번지 일원	28,620.0	-	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 1919-24번지 일원	3,170.0	-	•공원 (가로공원)
	2	29,780.0	1	연산동 2147-8번지 일원	27,950.0	-	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 2135-7번지 일원	1,830.0	-	•공원 (어린이공원)
	3	1,000.0	1	연산동 2062-192번지 일원	1,000.0	-	•사회복지시설(경로당)
	-	15,347.0	-	연산동 1876-36번지 일원	15,347.0	-	•도시계획시설 4개소 •정비기반시설1개소

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경 보전 계획	•자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사 시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내 에서 최대한 활용토록 계획 •조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 •공사 시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변 지역에 미치는 영향을 최소 화 •저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	환경보전 계획반영
재난 방지 계획	•사업시행 시 공사로 인한 인접 지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흠막이공을 설치 운영토록 계획 •절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹 화와 유지관리 •구역 내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	재난방지 계획반영

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
교육 환경 보호 계획	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

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

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

• 계획세대수 대부분 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하로 계획되어 정비구역내 조합원의 입주가 용이한 사항임 • 정비구역 주변으로 공동주택이 폭넓게 분포하고 있어 향후 재개발사업 시행으로 인한 이주철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단되며, • 주택 수급에 어려움이 있을 경우는 해당 자치구와 사업시행계획인가 및 관리처분인가 시기 조정 등을 통하여 해결방안 모색

○ 세입자 주거대책에 관한 사항

• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」제30조에 따름

○ 안전 및 범죄예방에 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 잘 되도록 하되 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려함	-

○ 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합계		77,917.0	-	-	77,917.0	
신설	1	31,790.0	1	연산동 1876-147번지 일원	28,620.0	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 1919-24번지 일원	3,170.0	•공원(가로공원)
	2	29,780.0	1	연산동 2147-8번지 일원	27,950.0	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 2135-7번지 일원	1,830.0	•공원(어린이공원)
	3	1,000.0	1	연산동 2063-192번지 일원	1,000.0	•사회복지시설(경로당)
	-	15,347.0	-	연산동 1876-36번지 일원	15,347.0	•도시계획시설 4개소 •정비기반시설 1개소

○ 빈집 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
빈집 관리에 관한 계획	•「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행기간 동안의 범죄예방대책의 일환 으로 빈집 출입구 봉쇄, 공공 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집관리계획 수립	-

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
동물 보호에 관한 계획	•「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」제12조 규정에 의한 동물의 보호 및 관리를 위한 대 책의 일환으로 철거 시 동물 보호단체와 연계하여 유기동물 포획사업 등 동물보호 및 구제할 동 시행	-

○ 사업시행에 관한 사항

구 분	내 용
정비사업의 시행예정시기	• 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내
정비사업의 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」제74조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 의함

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

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

○ 기타사항에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
공공 보행 도로	• 위치 : 중로2-113호선~중로2-502호선 연결구간(단지 내) • 폭원 : B=8m, L=120m • 내용 - 공공보행도로 구간은 일반인이 보행도로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(연제구청 장)/준속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	연산14 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 연제구 연산동 1876-147번지 일원	-	증)77,917.0	77,917.0	-

■ 결정사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	연제구 연산동 1876-147번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - A=77,917.0㎡	• 연산14 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지 구단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

○ 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시
관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	77,917.0	-	77,917.0	100.0	-
제2종일반주거지역	63,350.9	감) 63,350.9	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 63,350.9	63,350.9	81.3	-
준주거지역	14,566.1	-	14,566.1	18.7	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	연제구 연산동 1876-147 번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	63,350.9	300% 이하	• 재개발사업 추진에 따른개발밀도 등 을 고려한 용도지역 변경

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(신설, 변경, 폐지)조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	28	25 ~30	주 간선 도로	4,250	양정동 (광2-1)	수영동 (제33호광장)	일반 도로	-	1940	
변경	대로	3	28	25 ~30	주 간선 도로	4,250 (222)	양정동 (광2-1)	수영동 (제33호광장)	일반 도로	-	1940	일부 노선 확폭
기정	중로	2	113	12 ~25	보조 간선 도로	1,465	연산동 1530	연산동 산1662-12	일반 도로	-	건고제555호 (1972.12.30.)	
변경	중로	2	113	12 ~25	보조 간선 도로	1,465 (440)	연산동 1530	연산동 산1662-12	일반 도로	-	건고제555호 (1972.12.30.)	일부 노선 확폭
신설	중로	2	502	17	국지 도로	270	연산동 2063-209	연산동 1868-4	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	소로	1	49	10 ~20	국지 도로	308	연산동 2146-41	연산동 681-2	일반 도로	-	-	노선 신설
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	40	연산동 2063-236	연산동 1865-1	일반 도로	-	부고 1995-23호 (1995.02.26)	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	35	연산동 1876-305	연산동 1866-2	일반 도로	-	부고 1995-23호 (1995.01.26)	-

※ ()는 정비구역 내 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-28호선	대로 3-28호선	• 일부노선 확폭 - B=25m~30m, L=4,250m(222m)	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
중로 2-113호선	중로 2-113호선	• 일부노선 확폭 - B=12m~25m, L=1,465m(440m)	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 주변 교 통흐름을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
-	중로 2-502호선	•노선 신설 - B=17m,L=270m	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 진입 도로 확보 및 주변 교통흐름을 위해 노선 신설
-	소로 1-49호선	•노선 신설 - B=10~20m, L=308m	• 연접개발에 따른 도로의 연속성을 고려하고, 진입 도로 확보 및 주변 교통흐름을 위해 노선 신설
소로 3-1호선	-	•노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함
소로 3-4호선	-	•노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	가	공원	가로공원	연산동 1919-24번지 일원	-	증)3,170.0	3,170.0	-	• 도시철도 중복 (A=337㎡)
신설	나	공원	어린이 공원	연산동 2135-7번지 일원	-	증)1,830.0	1,830.0	-	• 중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	공원명	결정내용	결정사유
가	공원	• 가로공원 신설 - A=3,170.0㎡	• 정비구역 및 인근지역 주민의 휴식공간을 마련하여 쾌적한 주 거환경 조성 및 가로경관개선을 위해 가로공원을 신설함.
나	공원	•어린이공원 신설 - A=1,830.0㎡	• 정비구역 및 인근지역 주민의 휴식·놀이공간을 마련하여 쾌적 한 주거환경을 조성하기 위해 어린이공원을 신설함.

3) 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	연산동 2135-7번지 일원	-	증)1,830.0	1,830.0	-	• 중복결정 -지상:어린이공원 -지하:주차장

■ 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•어린이공원과 중복결정 - 지상:어린이공원 (A=1,830.0㎡) - 지하:주차장 (A=1,830.0㎡)	• 어린이공원 지하에 주차장을 조성하여 지역주민들의 주차환경 개선을 위해 주차장을 신설함.

4) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	가	사회복지 시설	연산동 2063-192번지 일원	-	증)1,000.0	1,000.0	-	경로당

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
가	사회복지시설	•경로당 신설 - A=1,000㎡	• 정비구역 주변 인근지역 노인들의 복지 향상 및 여가증진을 위해 경로당을 신설함

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합계		77,917.0	-	-	77,917.0	
신설	1	31,790.0	1	연산동 1876-147번지 일원	28,620.0	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 1919-24번지 일원	3,170.0	•공원(가로공원)
	2	29,780.0	1	연산동 2147-8번지 일원	27,950.0	•공동주택 및 부대복리시설
			2	연산동 2135-7번지 일원	1,830.0	•공원(어린이공원)
	3	1,000.0	1	연산동 2063-192번지 일원	1,000.0	•사회복지시설(경로당)
	-	15,347.0	-	-	15,347.0	•도시계획시설 4개소 •정비기반시설 1개소

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면번호	위 치	구 분		계획내용
신설	1-1	연제구 연산동 1876-147번지 일원	용 도	지 정	「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설
				불 허	·지정용도 이외의 용도
			건폐율		·30% 이하
			용적률		·307% 이하
	2-1	연제구 연산동 2147-8번지 일원	용 도	지 정	「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설
				불 허	·지정용도 이외의 용도
			건폐율		·30% 이하
			용적률		·282% 이하
	3-1	연제구 연산동 2063-192번지 일원	용 도	지 정	「건축법」시행령 [별표1] 제11호 다목에 노유자시설
				불 허	·지정용도 이외의 용도
			건폐율		·50% 이하
			용적률		·270% 이하
			높 이		·30m 이하

■ 용적률 완화기준

용적률
완화기준 적용

- 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상
기존용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용
- 기존용적률 산정 : 270%

구 분	평가기준 점수
연산14구역	80점

⇒

평가기준 배점	토지이용	기준용적률
80점 이상	개발유도구역	270%

- 용적률 완화 적용
 - ▶ 1단계 : 인센티브 적용 시 최대 허용용적률 산정

$$\frac{47,171.9\text{㎡} \times (270\% + 20\%) + 9,398.1\text{㎡} \times (360\% + 20\%)}{56,570.0\text{㎡}} \approx 305.0\%$$

- ▶ 2단계 : 평균용적률 산정

- 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경(기준용적률 270%)

$$\Rightarrow \text{인센티브} = 1.5 \times (137.0\text{㎡} \div 47,171.9\text{㎡}) \times 200\% \approx 0.9\%$$

$$\Rightarrow \text{허용용적률} = 270\% + 0.9\% = 270.9\%$$

- 준주거지역(기준용적률 360%)

$$\Rightarrow \text{인센티브} = 1.5 \times (1,832.0\text{㎡} \div 9,398.1\text{㎡}) \times 360\% \approx 105.3\%$$

$$\Rightarrow \text{허용용적률} = 360\% + 105.3\% = 465.3\%$$

※ 평균용적률

$$\frac{(47,171.9\text{㎡} \times 270.9\%) + (9,398.1\text{㎡} \times 465.3\%)}{56,570.0\text{㎡}} \approx 303.2\%$$

- ▶ 공익요소 외 인센티브

- 지속가능형 공동주택 : 5%

• 허용용적률 : 303.2% + 5.0% = 308.2%

• 계획용적률 : 295% 이하

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 공공보행통로에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
공공 보행 통로	· 위치 : 중로2-113호선~중로2-502호선 연결구간(단지 내) · 폭원 : B=8m, L=120m · 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(연제구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	

2) 정비기반시설(도로)에 관한 계획

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비고
신설	-	도로	연산동 2137-5번지 일원	2.5	174.0	1,200.0	-

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로	• 도로 신설 - A=1,200㎡	• 정비구역과 접한 현행도로를 확폭하여 차량의 원활한 통행 및 보행환경 개선을 위해 도로로 결정하고자 함.

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 연제구 건축과 비치)

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