

부산광역시 고시 제2026-238호

대연9 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 남구 대연동 1800-12번지 일원의 대연9 재개발사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서(토지이음 “www.eum.go.kr”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시정비과(☎ 051-888-4231) 및 남구 건축과(☎ 051-607-4611)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 7월 8일

부 산 광 역 시 장

I.정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발 정비구역 지정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재개발사업	대연9 재개발사업 정비구역	부산광역시 남구 대연동 1800-12번지 일원	52,630	

2. 재개발 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	52,630.0	100.0	
	제3종일반주거지역	51,247.2	97.4	제2종→제3종 준주거→제3종
	자연녹지지역	1,382.8	2.6	
택 지 및	계		100.0	
	택 지	32,743	62.2	

정비기반시설 (도시계획시설)	공동주택용지	32,743	62.2	
	정비기반시설 (도시계획시설)	19,887	37.8	
	학 교	10,855	20.6	
	가로공원	1,021	1.9	
	경관녹지	4,608	8.8	
	도 로	3,403	6.5	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	52,630.0	-	52,630.0	100.0	
제2종일반주거지역	49,613.1	감)49,613.1	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)51,247.2	51,247.2	97.4	
준주거지역	1,634.1	감)1,634.1	-	-	
자연녹지지역	1,382.8	-	1,382.8	2.6	변경없음

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)		변 경 사 유
		기정	변경	기정	변경	
-	남구 대연동 1800-12 번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	49,613.1	49,613.1	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후·불량건 축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 제2종일 반주거지역을 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경을 하고 자 함
		준주거지역	제3종일반 주거지역	1,634.1	1,634.1	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후·불량 건축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 준 주거지역을 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경 을 하고자 함

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
추산액	611,967,345,927원	444,484,307,435원	164,681,587,410원	101.70%
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 변경 될 수 있음(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에 대해서는 게재 생략)

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 폐지) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	431	20 (8)	집산 도로	222	중2-381	대연동 1792	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	중로	2	381	15~17 (9~11)	집산 도로	143	중1-431	소2-93	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	소로	2	93	8 (2)	국지도 로	172	중2-381	대연동 1551-26	일반 도로	-	-	노선 신설
폐지	소로	3	93	4~6	국지 도로	90	대연동 1576-74	대연동 1576-102	일반 도로	-	'98.5.23.	노선 폐지

※ ()는 구역 내 수치임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 폐지) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-431	• 노선 신설 : B=20m, L=222m	• 정비구역의 원활한 차량소통과 진출입 및 보행환경 개선 위한 도로 신설
-	중로2-381	• 노선 신설 : B=15~17m, L=143m	• 정비구역의 원활한 차량소통과 진출입 및 보행환경 개선 위한 도로 신설
-	소로2-93	• 노선 신설 : B=8m, L=172m	• 보행환경개선 및 경관녹지 관리 위한 진입로 신설
소로3-93	-	• 노선 폐지	• 정비구역 지정에 따른 구역 내 노선 폐지

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번 호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원	가로 공원	남구 대연동 1802-8번지 일원	-	증)1,021	1,021	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설) 사유서

도면표시번 호	공원명	결정내용	결정사유
-	공원	• 가로공원 신설 : A= 1,021㎡	• 도로변 가로경관조성 및 지역주민들의 휴식 공간 제공을 위한 공원 신설

3) 도시계획시설(녹지) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	녹지	경관 녹지	남구 대연동 1551-40번지 일원	-	증)4,608	4,608	-	

■ 도시계획시설(녹지) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	녹지	• 경관녹지 신설 : A=4,608㎡	• 구릉지의 자연적 경관을 보전하기 위한 경관녹지 신설

4) 도시계획시설(시장) 결정(폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	19	시장	대연시장 및 아파트	남구 대연동 1802-1번지 일원	1,633	감) 1,633	-	-	-

■ 도시계획시설(시장) 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
19	대연시장	• 시장 폐지	• 정비구역 지정에 따른 대상지의 효율적 토지이용 위해 기능을 상실한 시장 폐지

5) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	27	학교	중학교 (해연 중학교)	남구 대연동 1576-1번지 일원	10,371	증) 484	10,855	부고 제393호 (73.11.29)	위치이동 면적변경
변경	43	학교	연포 국민 학교	남구 대연동 1788-2번지 일원	9,163	-	9,163	부고 제1,053호 (75.9.13)	선형 변경

■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
27	학교	• 학교 위치이동 및 면적 변경 : A= 10,371㎡ → 10,855㎡ (증 484㎡)	• 양호한 교육환경 조성 및 안전 통학로 확보를 위해 정비구역 내 위치한 학교의 위치 이동 및 신축

43	학교	• 시설 선형 변경 : 면적변경 없음	• 정비구역의 정형화에 따라 시설간 면적 대토로 시설의 선형을 변경 하여 토지의 효율성을 높임
----	----	-------------------------	---

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비고
공동이용시설 설치계획	○ 「도시 및 주거환경정비법」제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향 후 사업시행계획 인가시「주택법」및「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	-

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	합계	52,630	계	52,630	-	180	-	-	180	-	-
	대연9 재개발 정비 구역	52,630	1-1	32,743	남구 대연동 1800-12번지 일원	97	-	-	97	-	공동 주택
			1-2	10,855	남구 대연동 1576-1번지 일원	43	-	-	43	-	학교
			-	1,021	남구 대연동 1802-8번지 일원	3	-	-	3	-	가로 공원
			-	4,608	남구 대연동 1551-40번지 일원	11	-	-	11	-	경관 녹지
			-	3,403	남구 대연동 1801번지 일원	26	-	-	26	-	도로

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	가구·획지 구분			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	합계	52,630	-	-	52,630	-
	I	43,598	1	남구 대연동 1800-12번지 일원	32,743	공동주택 및 부대복리시설
			2	남구 대연동 1576-1번지 일원	10,855	학교
	-	9,032	-	남구 대연동 1802-8번지 일원	1,021	가로공원
			-	남구 대연동 1551-40번지 일원	4,608	경관녹지
			-	남구 대연동 1801번지 일원	3,403	도로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	대연9 재개발사업 정비구역	52,630	1-1	32,743	대연동 1800-12번지 일원	공동주택	50 이하	271 이하	112 이하	
			1-2	10,855	대연동 1576-1번지 일원	학교	50 이하	300 이하	25 이하	
주택의 규모 및 건설비용			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상을 임대주택으로 건설 ○ 임대주택의 30% 이상 또는 총 건설 주택 세대수의 5% 이상 ⇒ 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설							
용적률 완화기준 적용			○ 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률: 240% (주거정비구역 230%+ 재개발사업 10%) - 기반시설 제공 인센티브 : 4.2% = 1.5 × (제공면적 ÷ 제공 후 대지면적) × α (α: 정비구역 지정 전 용도지역별 용적률) = 1.5 × (461.6㎡ ÷ 32,743㎡) × 200% = 4.2% - 지역경제 활성화 인센티브 : 11% [설계자 5 % + 하도급 6%] - 지속가능형 공동주택 인센티브 : 5% - 녹색건축 및 에너지효율 등급 인증 : 11% [제로에너지건축물 5등급] - 허용용적률: 240% + 4.2% + 11% + 5% + 11% = 271.2% - 계획용적률: 271% 이하 적용							

○ 시행구역 결합·분할 및 건축부지 정비계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번호	위치	면적(㎡)		
신설	합계	52,630	-	-	52,630	결합·분할 없음	-
	1	43,598	1	남구 대연동 1800-12번지 일원	32,743	-	공동주택 및 부대복리시설
			2	남구 대연동 1576-1번지 일원	10,855	-	학교
	-	9,032	-	남구 대연동 1802-8번지 일원	1,021	-	가로공원
			-	남구 대연동 1551-40번지 일원	4,608	-	경관녹지
			-	남구 대연동 1801번지 일원	3,403	-	도로

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비고
환경보전	• 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사 시 부득이하게 발생하는 절.성토를 구역 내에서 최대한 활용토록 계획 • 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장률을 최소화하고, 포장 시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 • 공사 시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 • 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	-
재난방지	• 사업시행 시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 • 절토사면 발생 시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기 시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 관리 • 구역 내 화재발생에 대비하여 방화재로 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 시설을 설치토록 함	-

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획	비고
교육환경 보호계획	• 등하교시 학생안전을 위해 통학로에 안전요원 배치하며, 학교주변 과속방지턱, 반사거울 등 교통안전시설을 설치함 • 비산먼지 및 소음을 차단할 수 있는 방진·방음벽 설치하여 운영함 • 건축법규에 적합하게 공동주택을 배치하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 함 • 기타 교육환경을 저해할 수 있는 사항에 대하여는 부산광역시교육청, 부산남부교육지원청 및 해당교육시설과 협의된 교육환경보호에 관한 계획에 따름	-

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 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

• 계획세대수대부분을 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하로 계획하여 정비구역 내 주민들의 입주가 용이한 사항임 • 또한 정비구역 주변지역으로 공동주택이 폭넓게 분포하고 있어 향후 재개발사업 시행으로 인한 이주 철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단되며, • 주택수급에 어려움이 있을 경우는 해당 자치구가 사업시행계획인가 및 관리처분 계획인가 시기 조정 등을 통하여 해결 방안 모색

○ 세입자 주거대책에 관한 사항

• 「도시 및 주거환경정비법」 제 52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」제 30조에 따름

○ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	내 용
사업시행 전	• 관할 경찰서 순찰 강화, 순찰 초소 설치 요청 • 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 수립 시행
사업시행 후	• 건물이나 시설물 등을 배치할 시에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근 통제가 잘 되도록 하되 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려함

○ 빈집 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비고
빈집관리 계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행기간동안 범죄예방대책의 일환으로 빈집 출입구 봉쇄, 공가 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할 경찰서 및 지구대 순찰강화요청 등의 빈집관리계획 수립	-

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비고
동물의보호 및 관리계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행계획 수립 시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기 동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체 수 억제를 위한 중성화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리계획 수립	-

○ 사업시행에 관한 사항

구 분	내 용
정비사업의 시행예정 시기	• 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내
정비사업의 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」제74조 규정에 의하여 인가 받은 관리처분계획에 의함

○ 기타 사항에 관한 계획(해당없음)

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

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

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	대연9 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 남구 대연동 1800-12번지 일원	-	증)52,630.0	52,630.0	-

■ 결정사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	부산광역시 남구 대연동 1800-12번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - A=52,630.0㎡	• 대연9 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

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

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	52,630.0	-	52,630.0	100.0	
제2종일반주거지역	49,613.1	감)49,613.1	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)51,247.2	51,247.2	97.4	
준주거지역	1,634.1	감)1,634.1	-	-	
자연녹지지역	1,382.8	-	1,382.8	2.6	변경없음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)		변 경 사 유
		기정	변경	기정	변경	
-	남구 대연동 1800-12 번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	49,613.1	49,613.1	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후·불량건 축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 제2종일 반주거지역을 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경을 하고 자 함
		준주거지역	제3종일반 주거지역	1,634.1	1,634.1	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후·불량 건축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 준 주거지역을 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경 을 하고자 함

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 폐지) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	431	20 (8)	집산 도로	222	중2-381	대연동 1792	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	중로	2	381	15~17 (9~11)	집산 도로	143	중1-431	소2-93	일반 도로	-	-	노선 신설
신설	소로	2	93	8 (2)	국지도 로	172	중2-381	대연동 1551-26	일반 도로	-	-	노선 신설
폐지	소로	3	93	4~6	국지 도로	90	대연동 1576-74	대연동 1576-102	일반 도로	-	'98.5.23.	노선폐지

※ ()는 구역 내 수치임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 폐지) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-431	• 노선 신설 : B=20m, L=222m	• 정비구역의 원활한 차량소통과 진출입 및 보행환경개선 위한 도로 신설
-	중로2-381	• 노선 신설 : B=15~17m, L=143m	• 정비구역의 원활한 차량소통과 진출입 및 보행환경개선 위한 도로 신설
-	소로2-93	• 노선 신설 : B=8m, L=172m	• 보행환경개선 및 경관녹지 관리 위한 진 입로 신설
소로3-93	-	• 노선 폐지	• 정비구역 지정에 따른 구역 내 노선 폐 지

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원	가로 공원	남구 대연동 1802-8번지 일원	-	증)1,021	1,021	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	공원	• 가로공원 신설 : A= 1,021㎡	• 도로변 가로경관조성 및 지역주민들의 휴식 공간 제공을 위한 공원 신설

3) 도시계획시설(녹지) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	녹지	경관 녹지	남구 대연동 1551-40번지 일원	-	증)4,608	4,608	-	

■ 도시계획시설(녹지) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	녹지	• 경관녹지 신설 : A=4,608㎡	• 구릉지의 자연적 경관을 보전하기 위한 경관녹지 신설

4) 도시계획시설(시장) 결정(폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	19	시장	대연시장 및 아파트	남구 대연동 1802-1번지 일원	1,633	감) 1,633	-	-	-

■ 도시계획시설(시장) 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
19	대연시장	• 시장 폐지	• 정비구역 지정에 따른 대상지의 효율적 토지이용 위해 기능을 상실한 시장 폐지

5) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	27	학교	중학교 (해연 중학교)	남구 대연동 1576-1번지 일원	10,371	증) 484	10,855	부고 제393호 (73.11.29)	위치이동 면적변경
변경	43	학교	연포 국민 학교	남구 대연동 1788-2번지 일원	9,163	-	9,163	부고 제1,053호 (75.9.13)	선형 변경

■ 도시계획시설(학교) 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
27	학교	• 학교 위치이동 및 면적 변경 : A= 10,371㎡ → 10,855㎡ (증 484㎡)	• 양호한 교육환경 조성 및 안전 통학로 확보를 위해 정비구역 내 위치한 학교의 위치 이동 및 신축
43	학교	• 시설 선형 변경 : 면적변경 없음	• 정비구역의 정형화에 따라 시설간 면적 대 토로 시설의 선형을 변경 하여 토지의 효율성을 높임

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	합계	52,630	-	-	52,630	-
	I	43,598	1	남구 대연동 1800-12번지 일원	32,743	공동주택 및 부대복리시설
			2	남구 대연동 1576-1번지 일원	10,855	학교
	-	9,032	-	남구 대연동 1802-8번지 일원	1,021	가로공원
			-	남구 대연동 1551-40번지 일원	4,608	경관녹지
			-	남구 대연동 1801번지 일원	3,403	도로

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

결정 구분	도면 번호	위치	구분		계획내용
신설	-	I - 1	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 271% 이하
			높이		• 112m 이하
		I - 2	용도	지정용도	• 학교
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 300% 이하
			높이		• 25m 이하

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	○「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률: 240% (주거정비구역 230%+ 재개발사업 10%) - 기반시설 제공 인센티브 : 4.2% - $= 1.5 \times (\text{제공면적} + \text{제공 후 대지면적}) \times \alpha$ - (α: 정비구역 지정 전 용도지역별 용적률) - $= 1.5 \times (461.6\text{㎡} \div 32.743\text{㎡}) \times 200\% = 4.2\%$ - 지역경제 활성화 인센티브 : 11% [설계자 5 % + 하도급 6%] - 지속가능형 공동주택 인센티브 : 5% - 녹색건축 및 에너지효율 등급 인증 : 11% [제로에너지건축물 5등급] - 허용용적률: 240% + 4.2% + 11% + 5% + 11% = 271.2% - 계획용적률: 271% 이하 적용
----------------	--

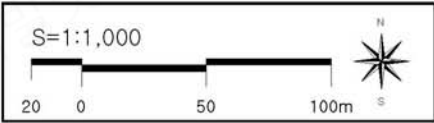
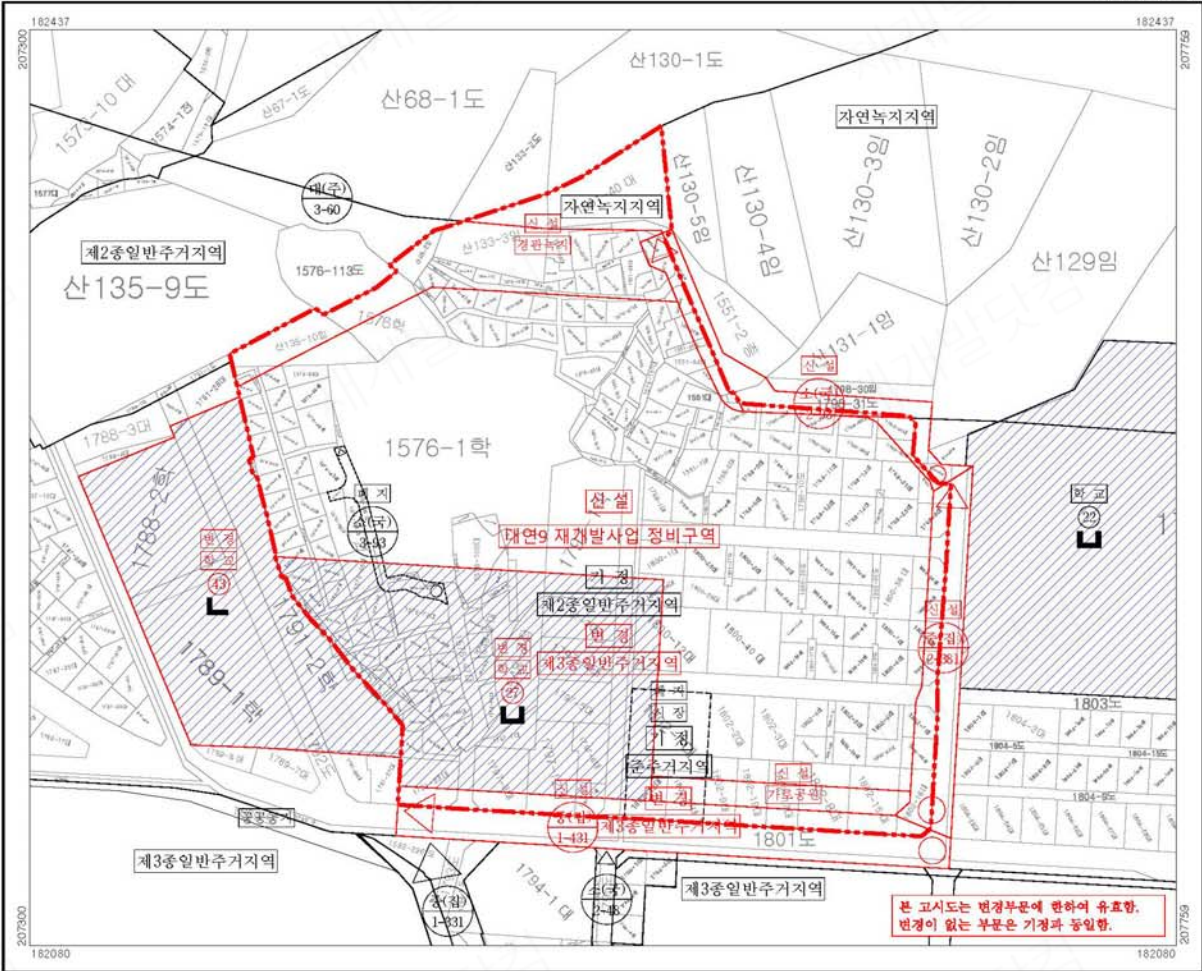
Ⅲ. 관계도면 : 생략(부산광역시 도시정비과, 남구 건축과 비치)

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

※ 지형도면은 토지이음 "<http://eum.go.kr>"에서 열람 가능

대연9 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

도면번호 : 1



■ 범례 ■	
	정비구역(신설)
	용도지역(기정)
	용도지역(변경)
	용도지역(폐지)
	도시계획시설(기정)
	도시계획시설(신설, 변경)
	도시계획시설(폐지)
	학교
	연속지역선

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

1. 대연동

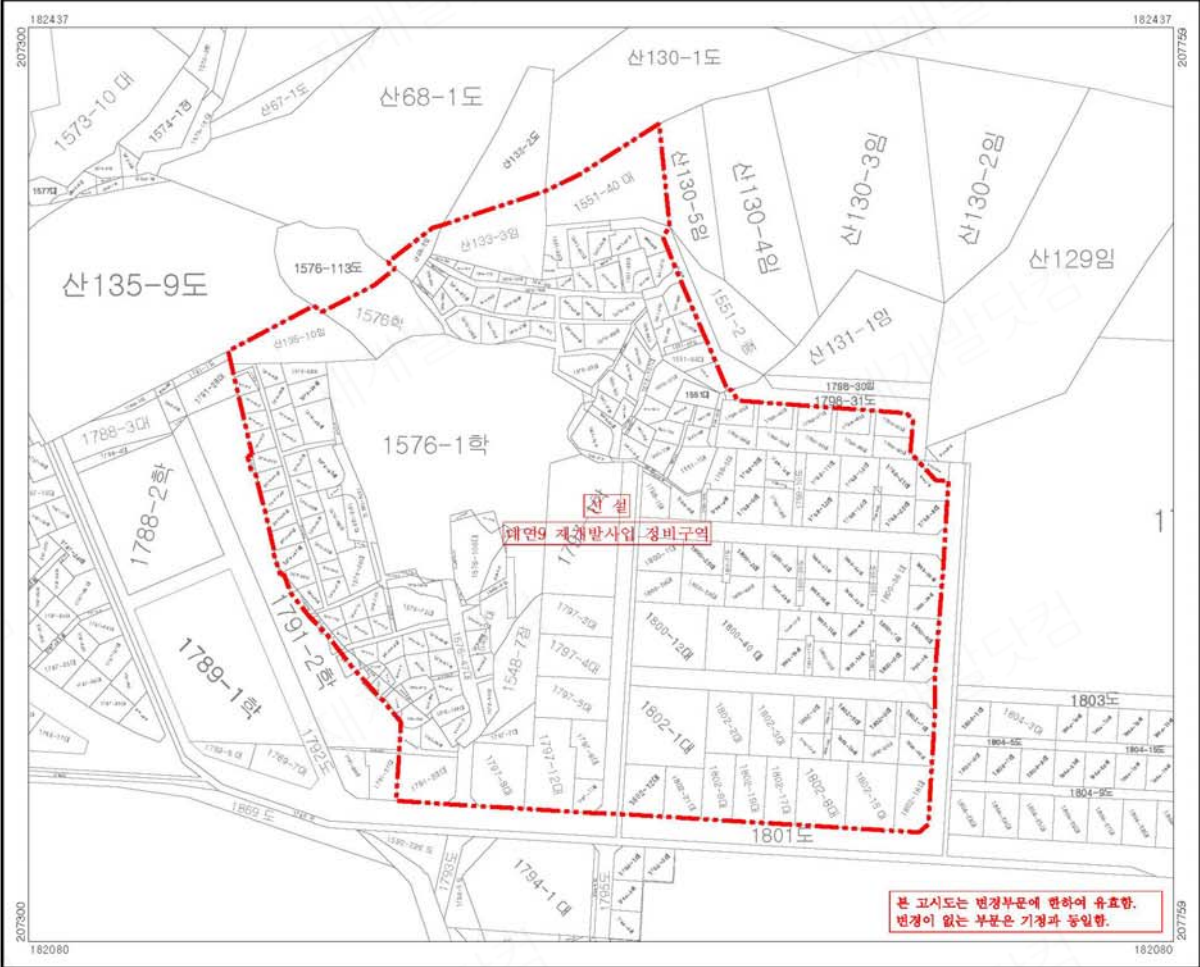
인접도면

	1	

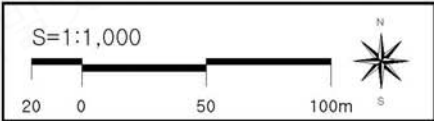
대연9 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 정비구역 결정도 -

도면번호 : 1



본 고시도는 변경부분에 한하여 유효함.
변경이 없는 부분은 기정과 동일함.



■ 범례 ■

정비구역(선설)

연속지적선

지정권자	부산광역시장	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

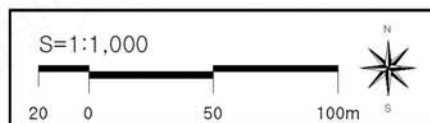
행정구역도

1. 대연동

인접도면

	1	

- 용도지역 결정(변경)도 -



☐ **본** ☐ **례**

- ☐ 정 비 구역(신설)
- ☐ 용 도 지 역 선(기 정)
- ☐ 용 도 지 역 선(변 경)
- ☐ 용 도 지 역 선(폐 지)
- ☐ 제 2종 일 반 주 거 지 역
- ☐ 제 3종 일 반 주 거 지 역
- ☐ 자 연 녹 지 지 역
- ☐ 연 속 지 적 선

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	제개발팀장	건축과장	주무관	제개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색 인 도 ■

행정구역도



1. 대면용

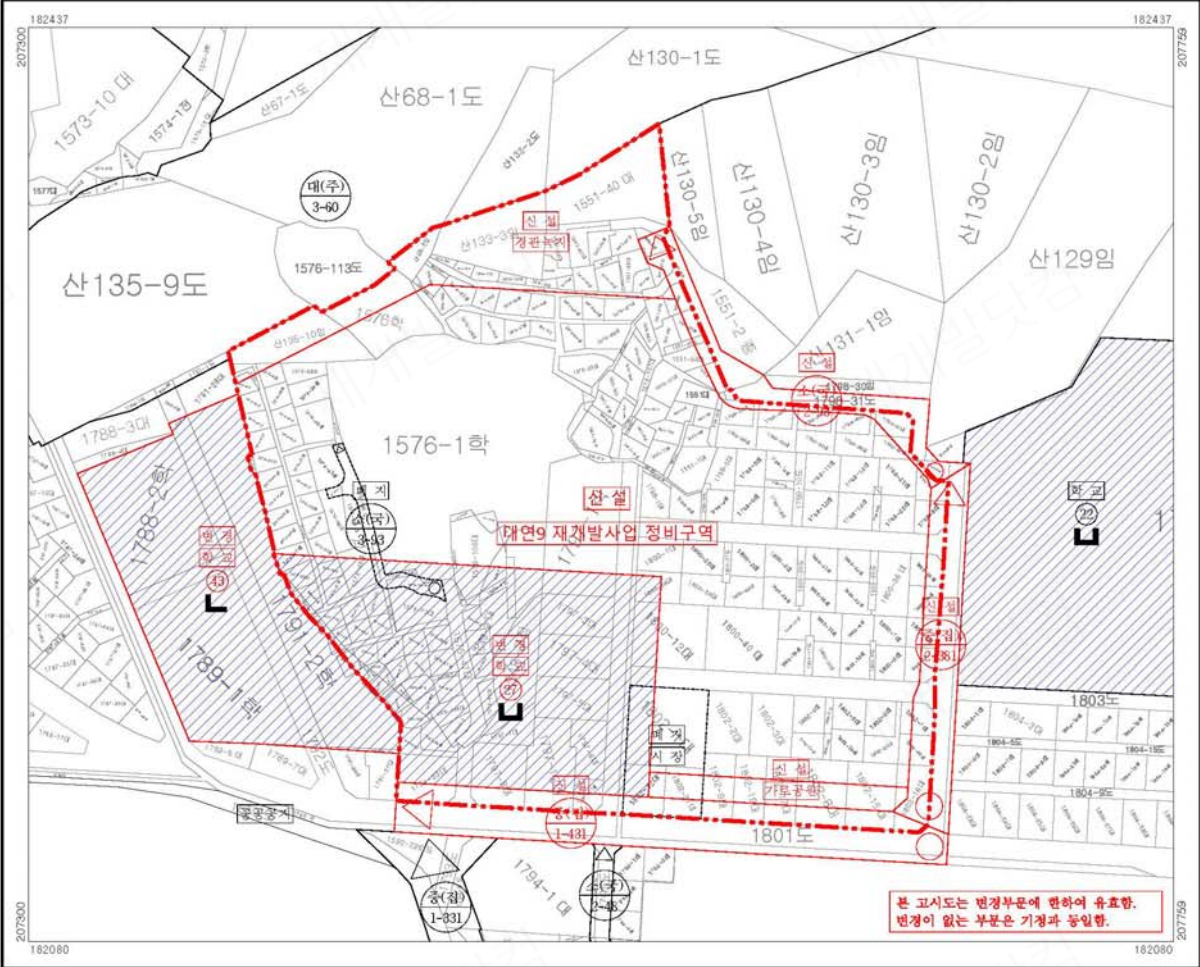
인 점 도 엮

	1	

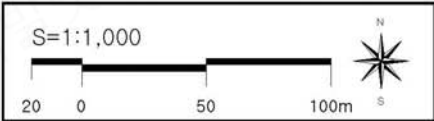
대연9 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)도 -

도면번호 : 1



본 고시도는 변경부분에 한하여 유효함.
변경이 없는 부분은 기정과 동일함.



■ 범례 ■

- 정비구역(선설)
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설(선설, 변경)
- 도시계획시설(폐지)
- 학교
- 연속지적선

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

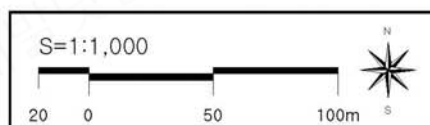
■ 색인도 ■

행정구역도

인접도면

	1	

- 가구 및 획지의 규모에 관한 결정도 -



■ 범례 ■

 정비구역(신설)

 가구 및 획지 계획선

 가구 및 획지번호

 연속지적선

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자		부산광역시 남구청	

■ 색인도 ■

행정구역도



1. 대연동

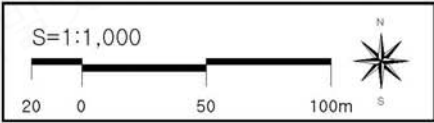
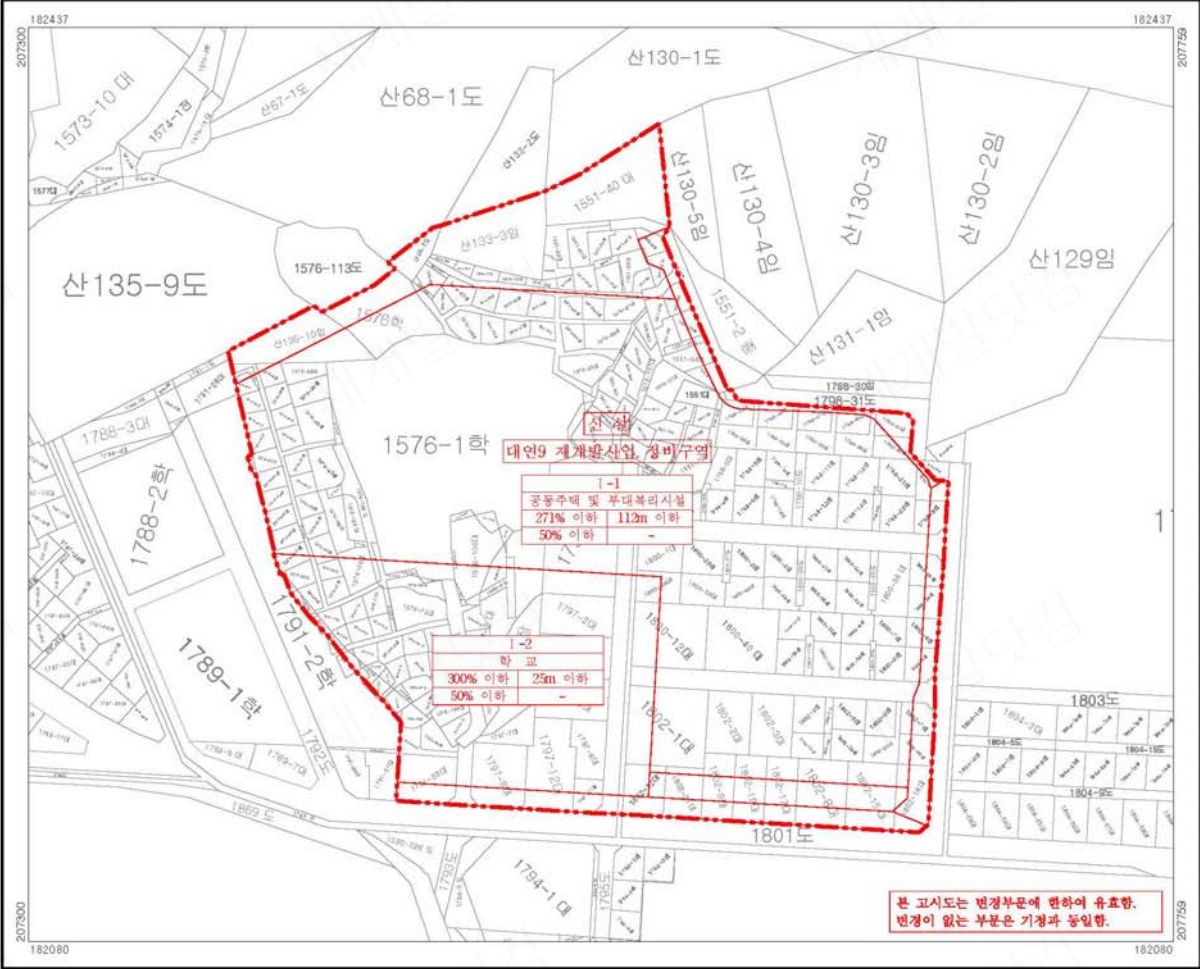
인접도엽

	1	

대연9 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -

도면번호 : 1



■ 범례 ■

--- 정비구역(선정)
--- 가구 및 획지 계획선
--- 가구 및 획지 번호
--- 연속지적선

가구 및 획지	
주 용 도	용 적 륜
주 용 도	용 적 륜
건 폐 율	-

지 정 권 자	부산광역시장	지 정 일 자	2026. 07. 08.
고 시 년 도	2026. 07. 08.	고 시 번 호	제2026-238호
작 성 자	박 예 빈	작 성 년 월 일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구 분	입 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직 위	주 무 관	재개발팀장	건축과장	주 무 관	재개발팀장
직 명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	박 예 빈	민 병 은	박 창 호	정 숙 경	김 기 정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

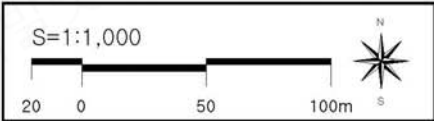
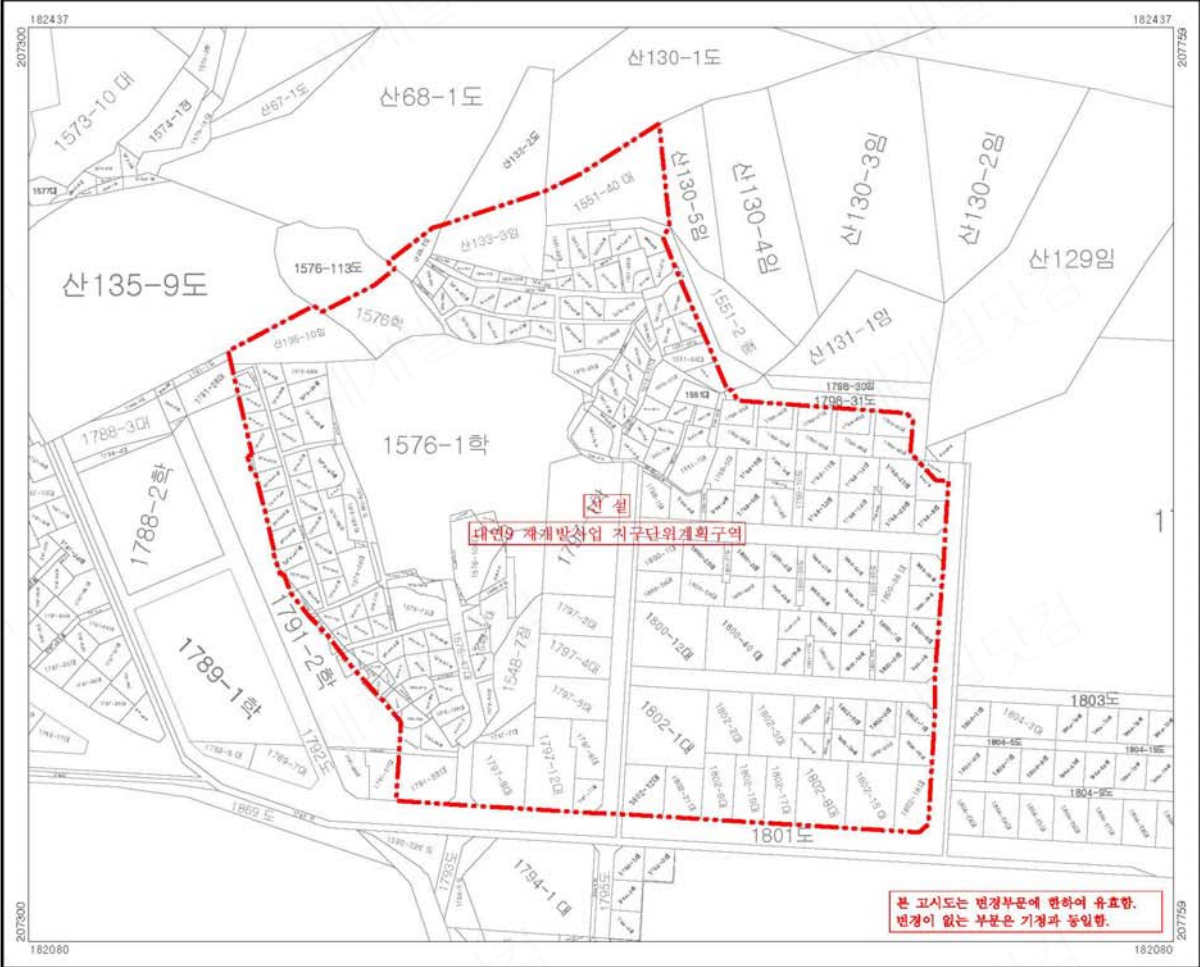
인 접 도 면

1

대연9 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 지구단위계획구역 결정도 -

도면번호 : 1



■ 범례 ■

지구단위계획구역(신설)

연속지적선

지정권자	부산광역시장	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

1. 대연동

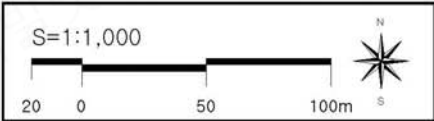
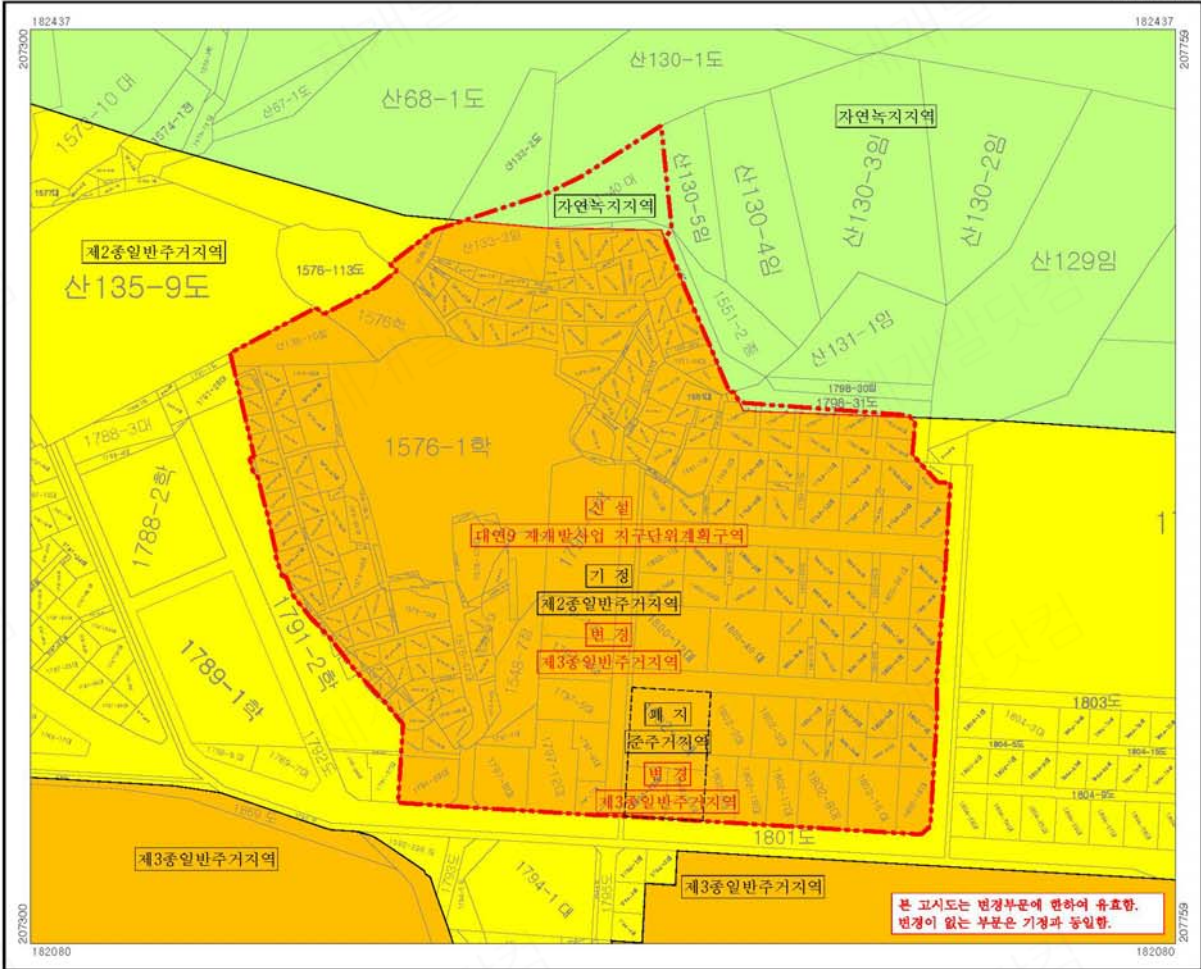
인접도면

	1	

대연9 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 -

도면번호 : 1



■ 범례 ■	
	지구단위계획구역(신설)
	용도지역선(기정)
	용도지역선(변경)
	용도지역선(폐지)
	제2종일반주거지역
	제3종일반주거지역
	자연녹지지역
	연속지적선

지정권자	부산광역시	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
제작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

인접도면

	1	

대연9 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 -

도면번호 : 1



■ 범례 ■	
 	지구단위계획구역(신설)
 	도시계획시설(기정)
 	도시계획시설(신설, 변경)
 	도시계획시설(폐지)
 	공원
 	녹지
 	학교
 	연속지적선

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

1. 대연동

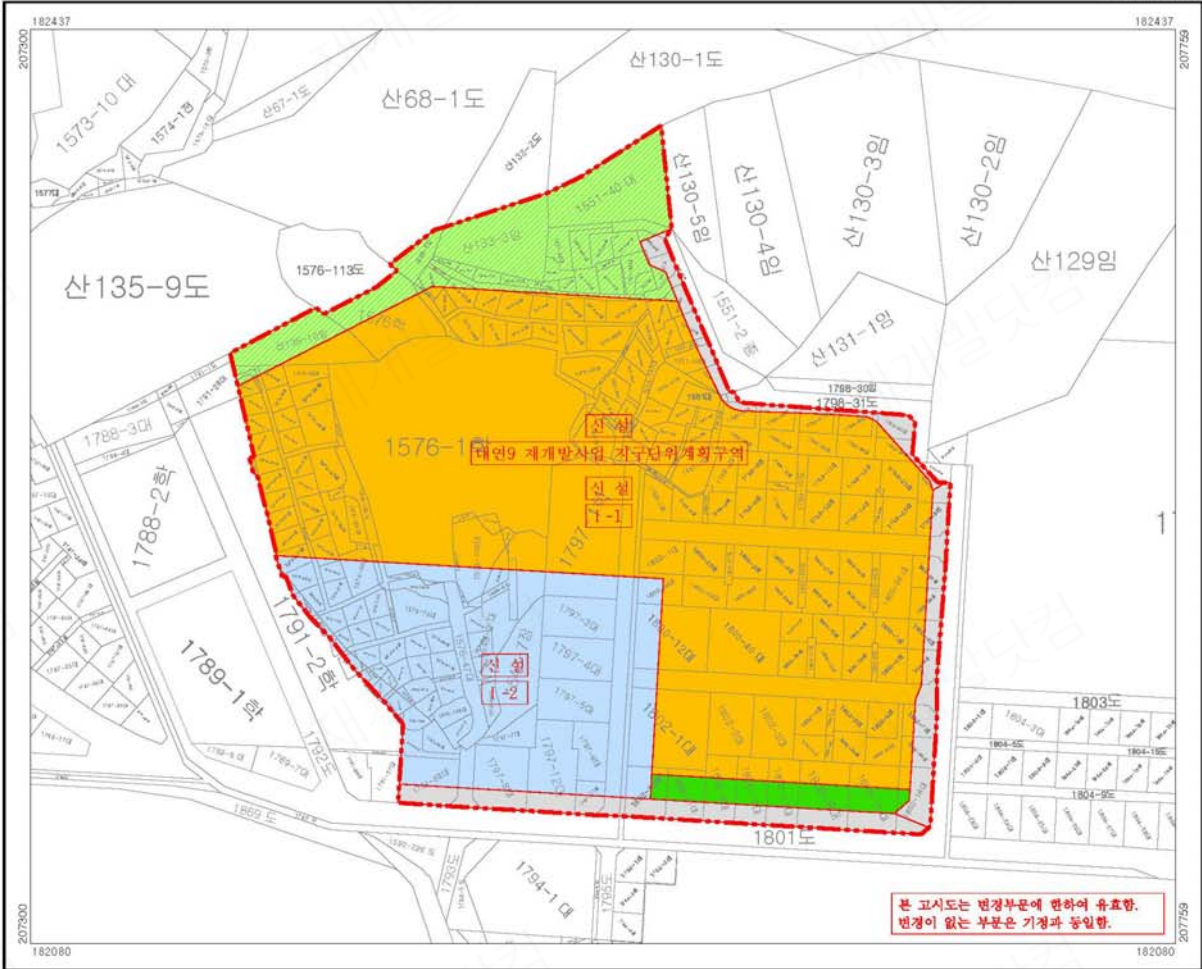
인접도면

	1	

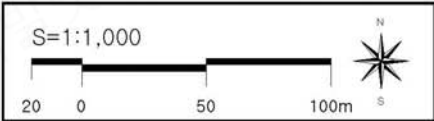
대연9 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -

도면번호 : 1



본 고시도는 변경부분에 한하여 유효함.
변경이 없는 부분은 기정과 동일함.



■ 범례 ■	
	지구단위계획구역(신설)
	가구 및 획지 계획선
	가구 및 획지 번호
	연속지적선
	공동주택
	공원
	녹지
	학교
	도로
	연속지적선

지정권자	부산광역시	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
제작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

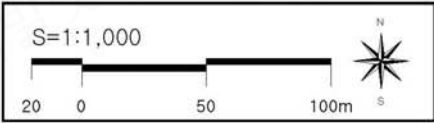
행정구역도

인접도면

대연9 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -

도면번호 : 1



■ 범례 ■

 지구단위계획구역(신설)

 가구 및 획지 계획선

 가구 및 획지번호

 연속지적선

 공공주택

 공원

 녹지

 학교

 도로

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

 연속지적선

지정권자	부산광역시장	지정일자	2026. 07. 08.
고시년도	2026. 07. 08.	고시번호	제2026-238호
작성자	박예빈	작성년월일	2026. 07. 08.
저작권소유 및 발행자	부산광역시 남구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	남구 건축과	남구 건축과	남구 건축과	도시정비과	도시정비과
직위	주무관	재개발팀장	건축과장	주무관	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	박예빈	민병은	박창호	정숙경	김기정
확인인					

■ 색인도 ■

행정구역도

1. 대연동

인접도면

	1	