

부산광역시 고시 제2025-520호

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 부산진구 양정동 366-40번지 일원의 양정4 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(☎051-888-4232) 및 부산진구 건축과(☎051-605-8581)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2025년 12월 24일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발사업 정비구역 지정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재개발사업	양정4 재개발사업 정비구역	부산광역시 부산진구 양정동 366-40번지 일원	29,608.1	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용도지역	계	29,608.1	100.0	
	제3종일반주거지역	29,558.1	99.8	제2종→제3종 A=20,900.6㎡
	일반상업지역	50.0	0.2	
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	29,608.1	100.0	
	택 지	20,199.0	68.2	
	공동주택용지	20,199.0	68.2	

	정비기반시설 (도시계획시설)		9,409.1	31.8	
	사회 복지시설	경로당	159.3	0.5	• 도시계획시설 1개소
		어린이집	312.0	1.0	• 도시계획시설 1개소
	도 로		8,937.8	30.2	• 도시계획시설 3개소

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	29,608.1	-	29,608.1	100.0	
제2종일반주거지역	20,900.6	감)20,900.6	-	-	
제3종일반주거지역	8,657.5	증)20,900.6	29,558.1	99.8	
일반상업지역	50.0	-	50.0	0.2	

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	313,037,336천원	242,316,823천원	68,132,890천원	103.8%
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	중로	3	106	12~18	집산 도로	5,000	양정동 중2-30	대연동 대2-3	일반 도로	-	건고 555호 (72.12.30)	
변경	중로	3	106	12~20	집산 도로	5,000 (126)	양정동 중2-30	대연동 대2-3	일반 도로	-	건고 555호 (72.12.30)	일부구간 노선 확폭
신설	중로	3	526	12~15	국지 도로	289	전포동 2-118	양정동 364-2	일반 도로	-	-	노선 신설
기정	소로	1	24	10	국지 도로	145	양정동 420-7	양정동 429-26	일반 도로	-	건고 제71-44호 (71.01.28)	
변경	소로	1	24	13	국지 도로	277	양정동 362-21	양정동 429-26	일반 도로	-	건고 제71-44호 (71.01.28)	노선 확폭 및 연장
기정	소로	2	3	8~10	국지 도로	314	전포동 151-11	양정동 366-5	일반 도로	-	부산진구 고시 제1995-52호 (1995.07.05.)	-
변경	소로	2	3	8~10	국지 도로	151	전포동 151-11	전포동 2-118	일반 도로	-	부산진구 고시 제1995-52호 (1995.07.05.)	노선 축소

폐지	중로	2	34	15	국지 도로	126	양정동 366-1	양정동 366-40	일반 도로	-	부산진구 고시 제2022-63호 (2022.5.18.)	노선 폐지
폐지	소로	2	389	8.2 ~8.5	국지 도로	70	양정동408 (소3-384호선)	양정동 408	일반 도로	-	부고 제2014-45호 (2014.01.29)	노선 폐지

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-106호선	중로 3-106호선	• 일부구간 노선 확폭 - B=12~18m → 12~20m, L=5,000m(126m)	• 공동주택 건설에 따른 진입도로 및 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
-	중로 3-526호선	• 노선 신설 - B=12~15m, L=289m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 노선 신설
소로 1-24호선	소로 1-24호선	• 노선 확폭 및 연장 - B=10m → 13m, L=145m → 277m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 노선 확폭 및 연장
소로 2-3호선	소로 2-3호선	• 노선 축소 - B=8~10m, L=314m → 151m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위해 노선 축소
중로 2-34호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함
소로 2-389호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	2	사회복지시설	양정동 418-265번지 일원	-	증)159.3	159.3	-	경로당
신설	3	사회복지시설	양정동 418-180번지 일원	-	증)312.0	312.0	-	어린이집

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
2	사회복지시설	• 경로당 신설 - A=159.3㎡	• 정비구역 주변 인근지역 노인들의 복지 향상 및 여가증진을 위해 경로당을 신설함
3	사회복지시설	• 어린이집 신설 - A=312.0㎡	• 정비구역 주변 인근지역 영유아들의 보육환경 개선 및 차별화된 보육 서비스 제공을 위해 어린이집을 신설함

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	-

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		29,608.1	-	29,608.1	-	134	-	-	134	-	
신설	양정4 재개발사업 정비구역	29,608.1	1-1	17,251.8	양정동 366-40번지 일원	102	-	-	102	-	공동주택 및 부대복리시설
			2-1	2,947.2	양정동 418-196번지 일원	25	-	-	25	-	공동주택 및 부대복리시설
			2-2	159.3	양정동 418-265번지 일원	1	-	-	1	-	사회복지시설 (경로당)
			2-3	312.0	양정동 418-180번지 일원	3	-	-	3	-	사회복지시설 (어린이집)
			도로	8,937.8	양정동 366-1번지 일원	3	-	-	3	-	도시계획시설 3개소

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	양정4 재개발사업 정비구역	29,608.1	1-1	17,251.8	양정동 366-40번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	268% 이하	83m 이하	
			2-1	2,947.2	양정동 418-196번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	261% 이하	71m 이하	
			2-2	159.3	양정동 418-265번지 일원	사회복지시설 (경로당)	50% 이하	240% 이하	25m 이하	
			2-3	312.0	양정동 418-180번지 일원	사회복지시설 (어린이집)	50% 이하	240% 이하	25m 이하	
주택의 규모 및 건설비용			건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항			- 건설하는 주택 전체 세대수 10% 또는 건설하는 주택 전체 연면적 7% 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·주거환경정비기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률 산정 : 240%(주거정비구역)							

구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률
양정4구역	56점		50~80점 미만	주거정비	240%

• 용적률 완화 적용

▶ 1단계 : 인센티브 적용 시 최대 허용용적률 산정

$$\frac{20,201.0\text{㎡} \times (240\% + 20\%) + 0\text{㎡} \times (600\% + 20\%)}{20,201.0\text{㎡}} \approx 260.0\%$$

▶ 2단계 : 평균용적률 산정

- 제3종일반주거지역(기준용적률 240%)
 - ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (218.7\text{㎡} \div 6,423.8\text{㎡}) \times 300\% \approx 15.3\%$
 - ⇒ 허용용적률 = $240\% + 15.3\% = 255.3\%$
- 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경(기준용적률 240%)
 - ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (1,235.1\text{㎡} \div 13,777.2\text{㎡}) \times 200\% \approx 26.9\%$
 - ⇒ 허용용적률 = $240\% + 26.9\% = 266.9\%$
- 일반상업지역(기준용적률 600%)
 - ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (0\text{㎡} \div 0\text{㎡}) \times 600\% \approx 0.0\%$
 - ⇒ 허용용적률 = $600\% + 0.0\% = 600\%$

※ 평균용적률

$$\frac{(6,423.8\text{㎡} \times 255.3\%) + (13,777.2\text{㎡} \times 266.9\%) + (0\text{㎡} \times 600.0\%)}{20,201.0\text{㎡}} \approx 263.2\%$$

▶ 공익요소 외 인센티브

- 지역경제활성화 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상)
- 지속가능공동주택 : 5%

• 허용용적률 : $260\% + 10\% = 270\%$

• 계획용적률 : 267% 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		29,608.1	-	-	29,608.1	결합·분할없음	
신설	1	17,251.8	1	양정동 366-40번지 일원	17,251.8	-	•공동주택 및 부대복지시설
	2	2,947.2	1	양정동 418-196번지 일원	2,947.2	-	•공동주택 및 부대복지시설
		159.3	2	양정동 418-265번지 일원	159.3	-	•사회복지시설 (경로당)
		312.0	3	양정동 418-180번지 일원	312.0	-	•사회복지시설 (어린이집)
	-	8,937.8	-	양정동 366-1번지 일원	8,937.8	-	•도시계획시설 3개소

○ 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 구역내에서 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 최소화 • 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	환경보전 계획반영

재난 방지 계획	• 사업시행 시 공사로 인한 인접 지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 • 우기 시 토공작업과 관련된 공사를 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 미리 설치하여 우기 시 발생할 수 있는 침수를 예방 조치하며, 법면부의 지속적인 녹화와 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

• 대상 구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니나, 폭우재해에 대한 예방으로 사업시행인가 시 구역 내 유입 수량 등을 감안하여 적정 우수관망 설치 및 하수시설의 용량을 확보하고, 공사 시 재해에 대한 대책을 수립하여 재난방지계획에 반영
--

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

• 대상지 내 기존 세대수는 220세대에서 385세대 증가된 605세대로 계획하여, 향후 재개발사업의 시행에 따른 이주·철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 보임 • 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 CCTV등의 설치를 고려함	-

○ 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합계		29,608.1	-	-	29,608.1	
신설	1	17,251.8	1	양정동 366-40번지 일원	17,251.8	•공동주택 및 부대복리시설
	2	2,947.2	1	양정동 418-196번지 일원	2,947.2	•공동주택 및 부대복리시설
		159.3	2	양정동 418-265번지 일원	159.3	•사회복지시설(경로당)
		312.0	3	양정동 418-180번지 일원	312.0	•사회복지시설(어린이집)
	-	8,937.8	-	양정동 366-1번지 일원	8,937.8	•도시계획시설 3개소

○ 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, 공사 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 사업시행계획 수립시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체 수 억제 위한 중성화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리계획 수립	-

○ 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 통로	• 위치 : 소로2-3호선~중로3-106호선 연결구간(단지 내) • 폭원 : B=7m, L=102m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(부산진구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	
건축 한계선	• 경로당 및 어린이집 중로3-106호선변 : 2m	

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	양정4 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 부산진구 양정동 366-40번지 일원	-	증)29,608.1	29,608.1	-

■ 결정사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	부산진구 양정동 366-40번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - A=29,608.1㎡	• 양정4 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구 단위계획구역 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	29,608.1	-	29,608.1	100.0	
제2종일반주거지역	20,900.6	감)20,900.6	-	-	
제3종일반주거지역	8,657.5	증)20,900.6	29,558.1	99.8	
일반상업지역	50.0	-	50.0	0.2	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	양정동 366-40번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	20,900.6	300% 이하	• 재개발사업 추진에 따른 개발밀 도 등을 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	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	106	12~18	집산 도로	5,000	양정동 중2-30	대연동 대2-3	일반 도로	-	건고 555호 (72.12.30)	
변경	중로	3	106	12~20	집산 도로	5,000 (126)	양정동 중2-30	대연동 대2-3	일반 도로	-	건고 555호 (72.12.30)	일부구간 노선 확폭
신설	중로	3	526	12~15	국지 도로	289	전포동 2-118	양정동 364-2	일반 도로	-	-	노선 신설
기정	소로	1	24	10	국지 도로	145	양정동 420-7	양정동 429-26	일반 도로	-	건고 제71-44호 (71.01.28)	
변경	소로	1	24	13	국지 도로	277	양정동 362-21	양정동 429-26	일반 도로	-	건고 제71-44호 (71.01.28)	노선 확폭 및 연장
기정	소로	2	3	8~10	국지 도로	314	전포동 151-11	양정동 366-5	일반 도로	-	부산진구 고시 제1995-52호 (1995.07.05.)	-
변경	소로	2	3	8~10	국지 도로	151	전포동 151-11	전포동 2-118	일반 도로	-	부산진구 고시 제1995-52호 (1995.07.05.)	노선 축소
폐지	중로	2	34	15	국지 도로	126	양정동 366-1	양정동 366-40	일반 도로	-	부산진구 고시 제2022-63호 (2022.5.18.)	노선 폐지
폐지	소로	2	389	8.2 ~8.5	국지 도로	70	양정동408 (소3-384호선)	양정동 408	일반 도로	-	부고 제2014-45호 (2014.01.29)	노선 폐지

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경, 폐지)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-106호선	중로 3-106호선	• 일부구간 노선 확폭 - B=12~18m → 12~20m, L=5,000m(126m)	• 공동주택 건설에 따른 진입도로 및 주변의 교통흐름 을 원활히 하기 위해 일부구간 노선 확폭
-	중로 3-526호선	• 노선 신설 - B=12~15m, L=289m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하 기 위해 노선 신설
소로 1-24호선	소로 1-24호선	• 노선 확폭 및 연장 - B=10m → 13m, L=145m → 277m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하 기 위해 노선 확폭 및 연장
소로 2-3호선	소로 2-3호선	• 노선 축소 - B=8~10m, L=314m → 151m	• 공동주택 건설에 따른 주변의 교통흐름을 원활히 하 기 위해 노선 축소
중로 2-34호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함
소로 2-389호선	-	• 노선 폐지	• 원활한 사업시행을 위해 노선을 폐지함

※ ()는 정비구역 내 도로 연장

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	2	사회복지시설	양정동 418-265번지 일원	-	증)159.3	159.3	-	경로당
신설	3	사회복지시설	양정동 418-180번지 일원	-	증)312.0	312.0	-	어린이집

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설)사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
2	사회복지시설	• 경로당 신설 - A=159.3㎡	• 정비구역 주변 인근지역 노인들의 복지 향상 및 여가증진을 위해 경로당을 신설함
3	사회복지시설	• 어린이집 신설 - A=312.0㎡	• 정비구역 주변 인근지역 영유아들의 보육환경 개선 및 차별화된 보육 서비스 제공을 위해 어린이집을 신설함

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합계		29,608.1	-	-	29,608.1	
신설	1	17,251.8	1	양정동 366-40번지 일원	17,251.8	• 공동주택 및 부대복리시설
	2	2,947.2	1	양정동 418-196번지 일원	2,947.2	• 공동주택 및 부대복리시설
		159.3	2	양정동 418-265번지 일원	159.3	• 사회복지시설(경로당)
		312.0	3	양정동 418-180번지 일원	312.0	• 사회복지시설(어린이집)
	-	8,937.8	-	양정동 366-1번지 일원	8,937.8	• 도시계획시설 3개소

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면번호	위 치	구 분		계획내용
신설	1-1	부산진구 양정동 366-40번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 30%이하
			용적률		• 268%이하
			높 이		• 83m이하
신설	2-1	부산진구 양정동 418-196번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 30%이하
			용적률		• 261%이하
			높 이		• 71m이하
신설	2-2	부산진구 양정동 418-265번지 일원	용 도	지정용도	• 「건축법」에 따른 노유자시설(경로당)
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 240%이하
			높 이		• 25m이하
			건축한계선		• 중로3-106호선변 : 2m

신설	2-3	부산진구 양정동 418-180번지 일원	용도	지정용도	• 「건축법」에 따른 노유자시설(어린이집)
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 240%이하
			높 이		• 25m이하
			건축한계선		• 종로3-106호선변 : 2m

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	• 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 • 기준용적률 산정 : 240%(주거정비구역)				
	구 분	평가기준 점수	⇒		
	양정4구역	56점			
			평가기준 배점	토지이용	기준용적률
			50~80점 미만	주거정비	240%
	• 용적률 완화 적용 ▶ 1단계 : 인센티브 적용시 최대 허용용적률산정 $\frac{20,201.0\text{㎡} \times (240\% + 20\%) + 0\text{㎡} \times (600\% + 20\%)}{20,201.0\text{㎡}} \approx 260.0\%$ ▶ 2단계 : 평균용적률 산정 - 제3종일반주거지역(기준용적률 240%) ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (218.7\text{㎡} \div 6,423.8\text{㎡}) \times 300\% \approx 15.3\%$ ⇒ 허용용적률 = $240\% + 15.3\% = 255.3\%$ - 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경(기준용적률 240%) ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (1,235.1\text{㎡} \div 13,777.2\text{㎡}) \times 200\% \approx 26.9\%$ ⇒ 허용용적률 = $240\% + 26.9\% = 266.9\%$ - 일반상업지역(기준용적률 600%) ⇒ 인센티브 = $1.5 \times (0\text{㎡} \div 0\text{㎡}) \times 600\% \approx 0.0\%$ ⇒ 허용용적률 = $600\% + 0.0\% = 600\%$ ※ 평균용적률 $\frac{(6,423.8\text{㎡} \times 255.3\%) + (13,777.2\text{㎡} \times 266.9\%) + (0\text{㎡} \times 600.0\%)}{20,201.0\text{㎡}} \approx 263.2\%$ ▶ 공익요소외 인센티브 - 지역경제활성화 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상) - 지속가능공동주택 : 5% • 허용용적률 : $260\% + 10\% = 270\%$ • 계획용적률 : 267% 이하				

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

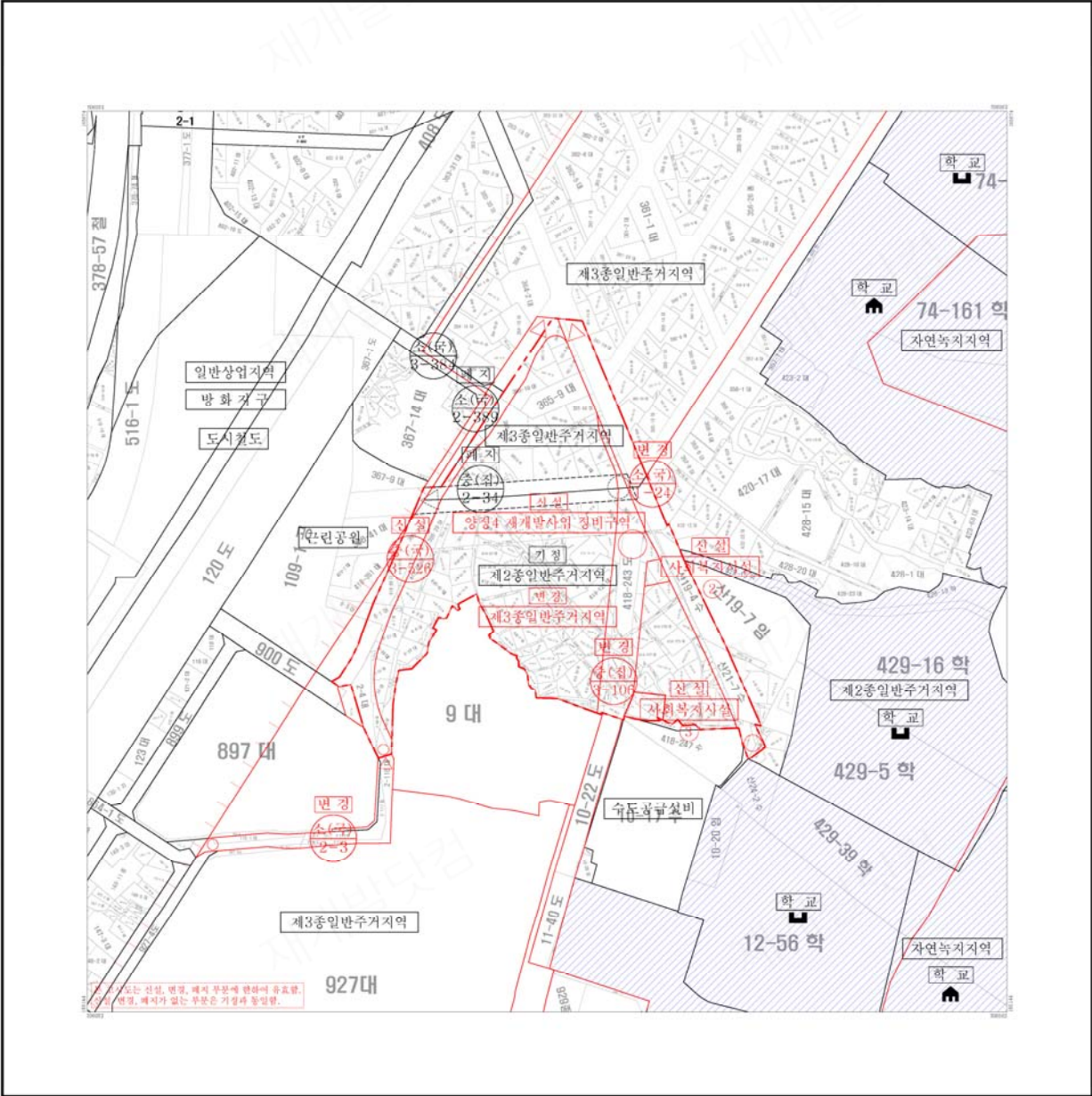
구 분	계 획	비 고
공공 보행 통로	• 위치 : 소로2-3호선~종로3-106호선 연결구간(단지 내) • 폭원 : B=7m, L=102m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(부산진구청 장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	
건축 한계선	• 경로당 및 어린이집 종로3-106호선변 : 2m	

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 부산진구 건축과 비치)

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

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

01



□ 범 레 □

정비구역 (선설)

용도지역 및 도시계획시설선 (기정)

용도지역 및 도시계획시설선 (신설 및 변경)

도시계획시설선 (폐지)

연속지적선

축척 = 1:1,200

제정권자	부산광역시청	제정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.
지속권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발재건축지원계장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미경	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인취도엽

1. 양정동

2. 연포동

1

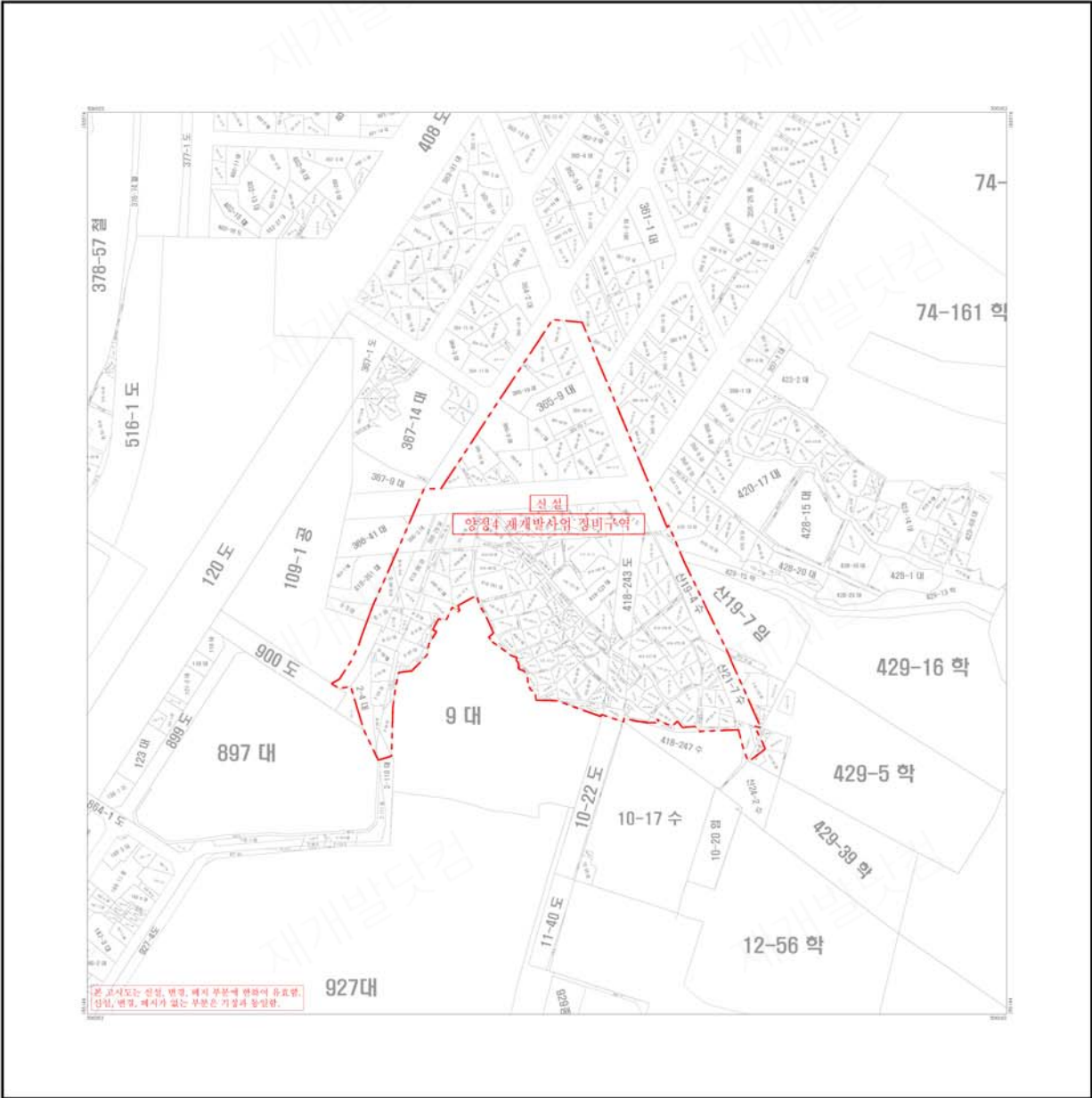
2

01

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 정비구역 결정도 -

01



□ 범 레 □

정비구역 (신설)

연속지적선

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.
지각권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발재건축지원계획	건축과장	도시정비과	재개발팀장
의명	지방시설시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미정	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인접도엽

1. 양정동

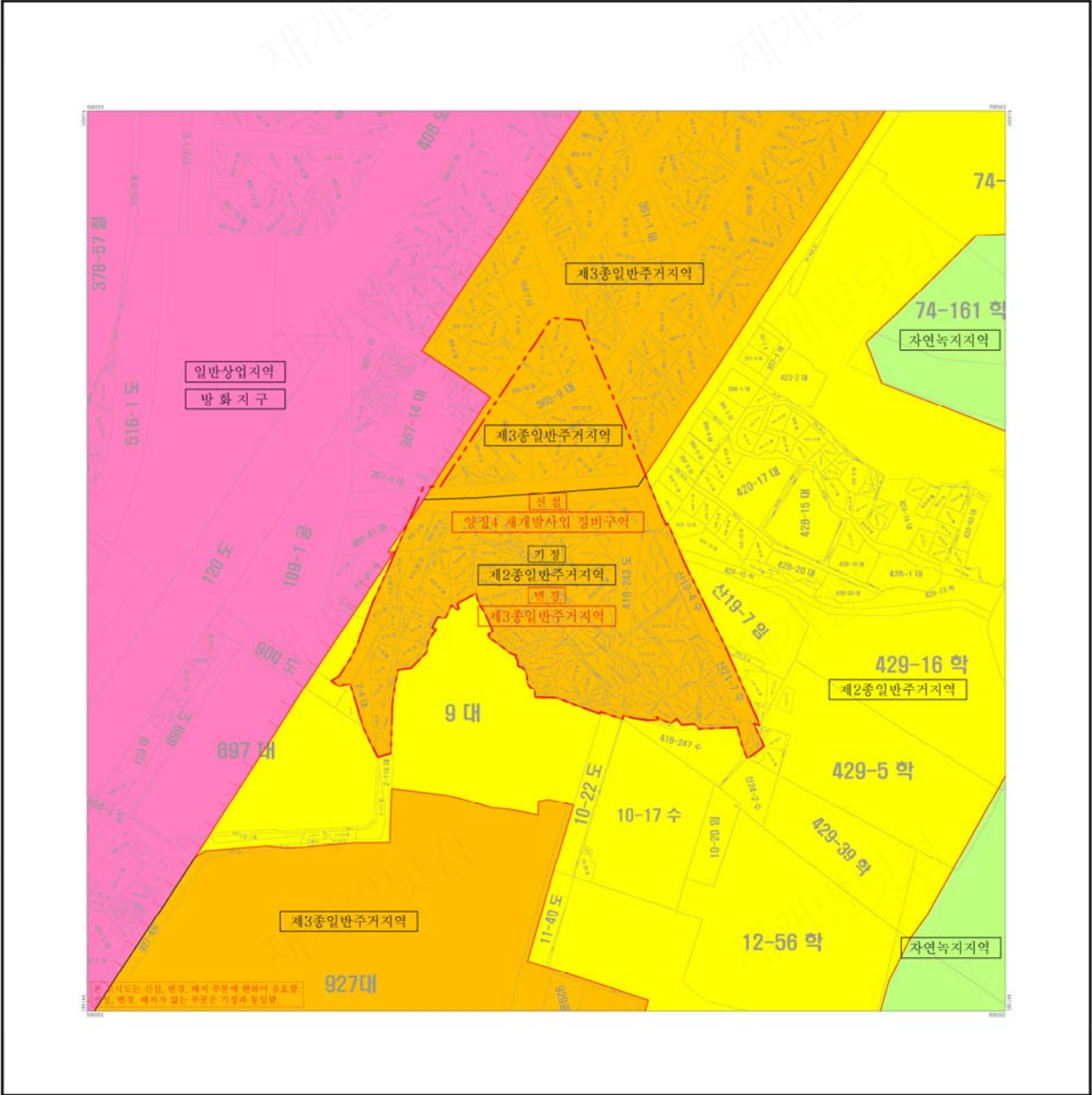
2. 권포동

01

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 용도지역·용도지구 결정(변경)도 -

01



□ 범 레 □

- 정비구역(신설)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 방화지구

축척 = 1:1,200

저정권자	부산광역시청	저정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.
지각권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과	도시경비과
의위	-	재개발재건축지원담당	건축과장	-	재개발팀장
의명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미경	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인위도엽

1. 양정동

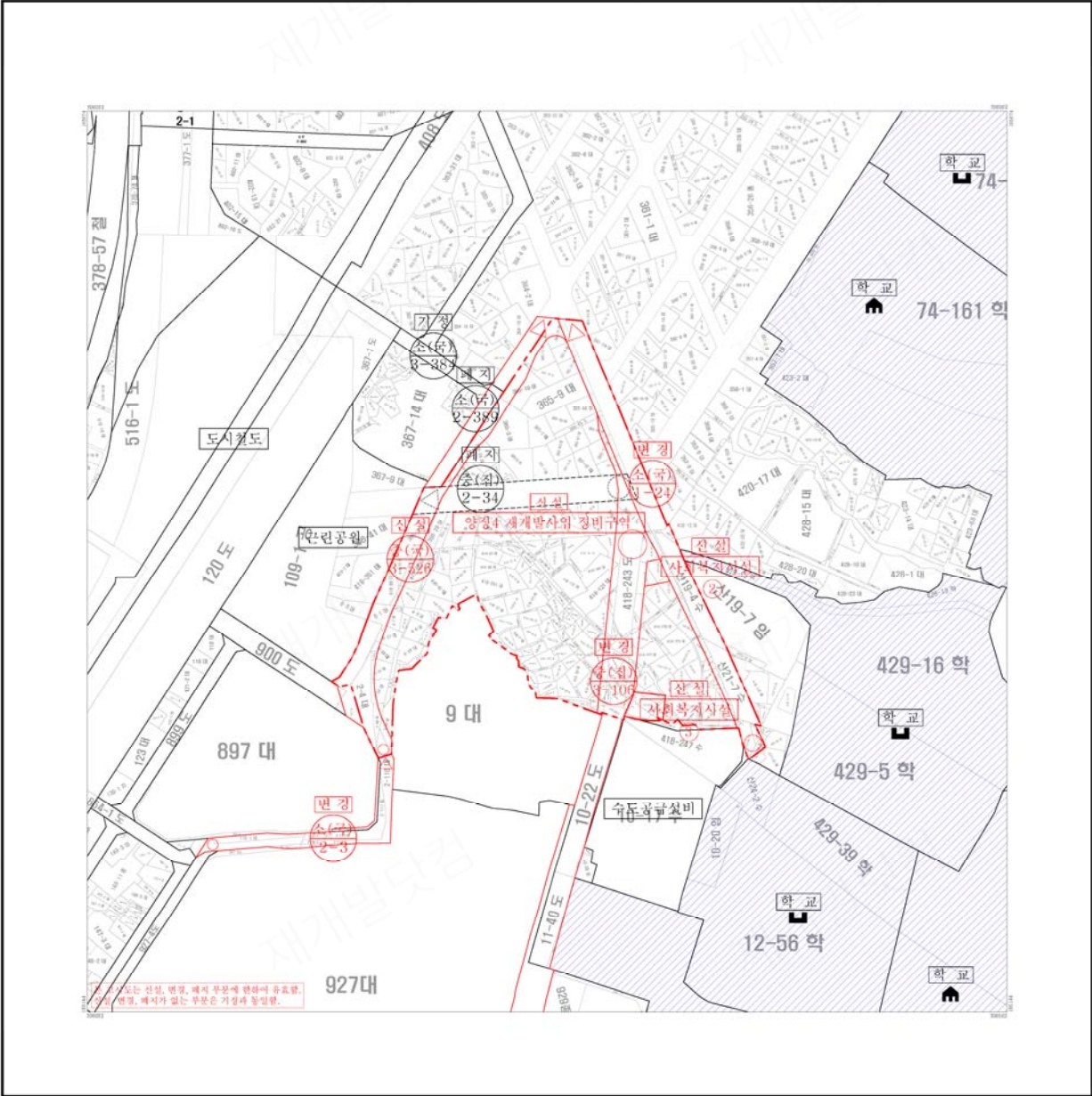
2. 변포동

01

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(신설, 변경, 폐지)도 -

01



범례	
 	정비구역 (신설)
 	도시계획시설선 (기정)
 	도시계획시설선 (신설 및 변경)
 	도시계획시설선 (폐지)
 	연속지적선
 	학교

작성 일자		부산광역시청	작성 일자	2025. 12. 24.
고시 번호		2025. 12. 24.	고시 번호	제2025-520호
작성 자		강예진	작성 년월일	2025. 12. 24.
지속권소유 및 발행자		부산시 부산진구청		

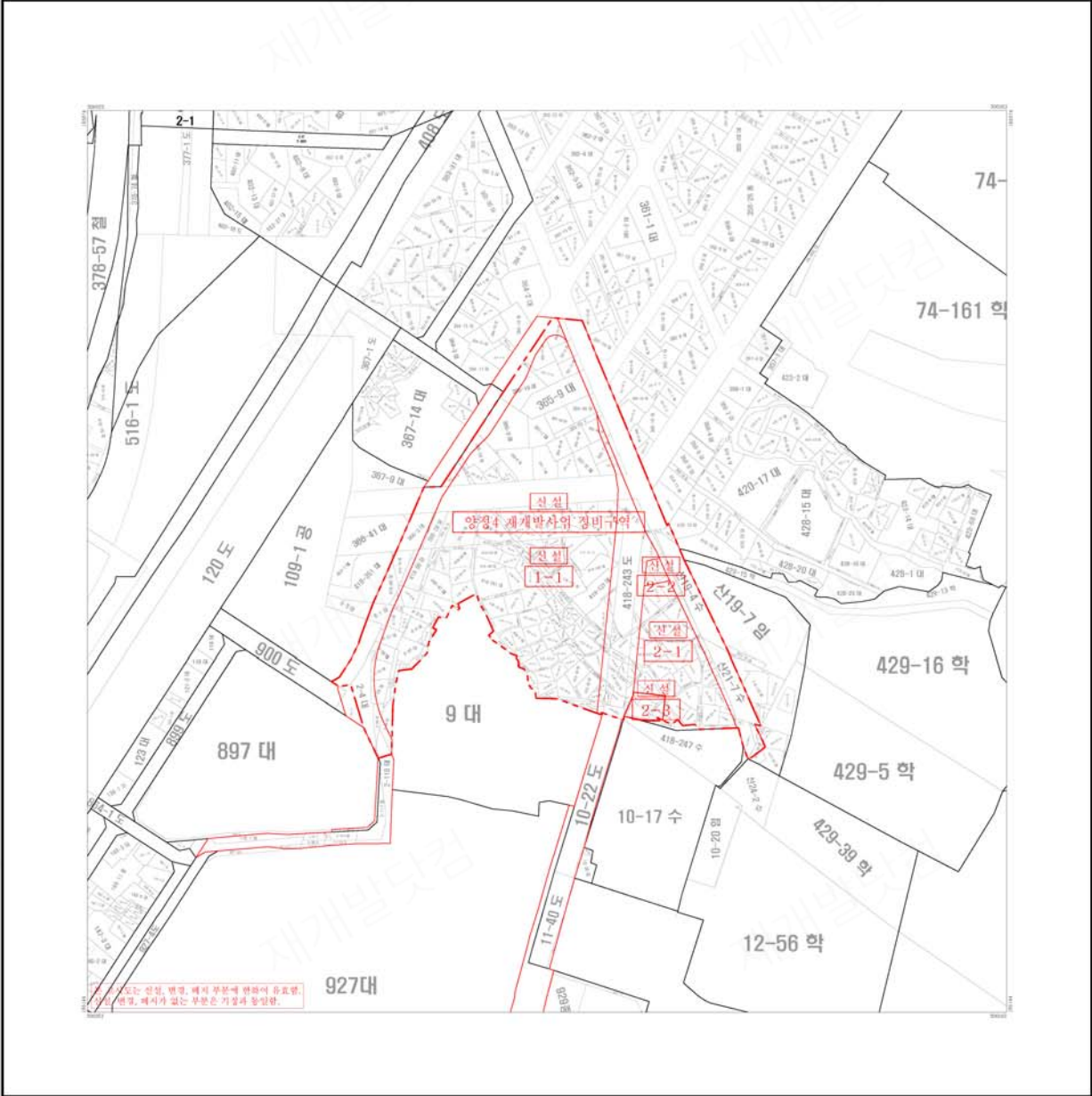
구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발재건축지원계장	건축과장	-	재개발팀장
의명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미경	장수범	이주형	구병수
확인인					



양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -

01



범례

정비구역(신설)

가구 및 획지 계획선

가구 및 획지면적

연속지적선

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.
지각권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발재건축지원과장	건축과장	재개발팀장	재개발팀장
직명	지방시설시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미정	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인접도면

1. 양정동

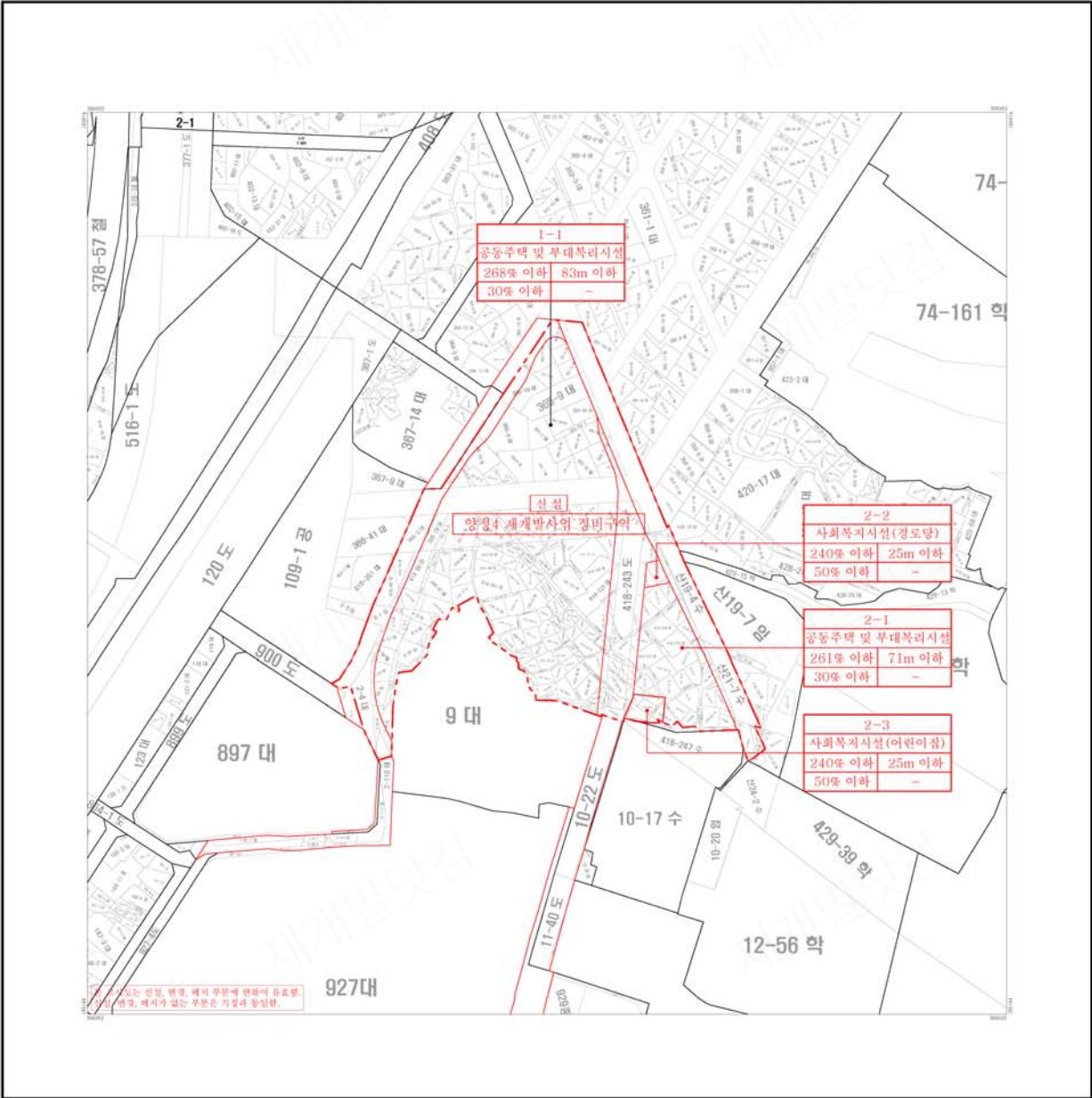
2. 권포동

01

양정4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도 -

01



□ 범 레 □

정비구역 (선실)

가구 및 폐지 계획선

1-1 가구 및 폐지번호

연속지적선

폐지

주 용 도

주 용 용 (이해)

높이 (이하)

건축용 (이하)

축 척 = 1:1,200

지 정 권 자

부산광역시청

지 정 일 자

2025. 12. 24.

고 시 년 도

2025. 12. 24.

고 시 번 호

제2025-520호

작 성 자

강 예 진

작 성 년 월 일

2025. 12. 24.

지적권소유 및 발행자

부산시 부산전구청

구 분	입 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	부산전구 건축과	부산전구 건축과	부산전구 건축과	도시정비과	도시정비과
의 위	-	재개발재건축지원과	건축과	재개발팀장	재개발팀장
직 명	지방시설시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성 명	강 예 진	김 미 정	장 수 범	이 주 형	구 병 수
확인인					



01



축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.

지각권소유 및 발행자 부산시 부산직구청

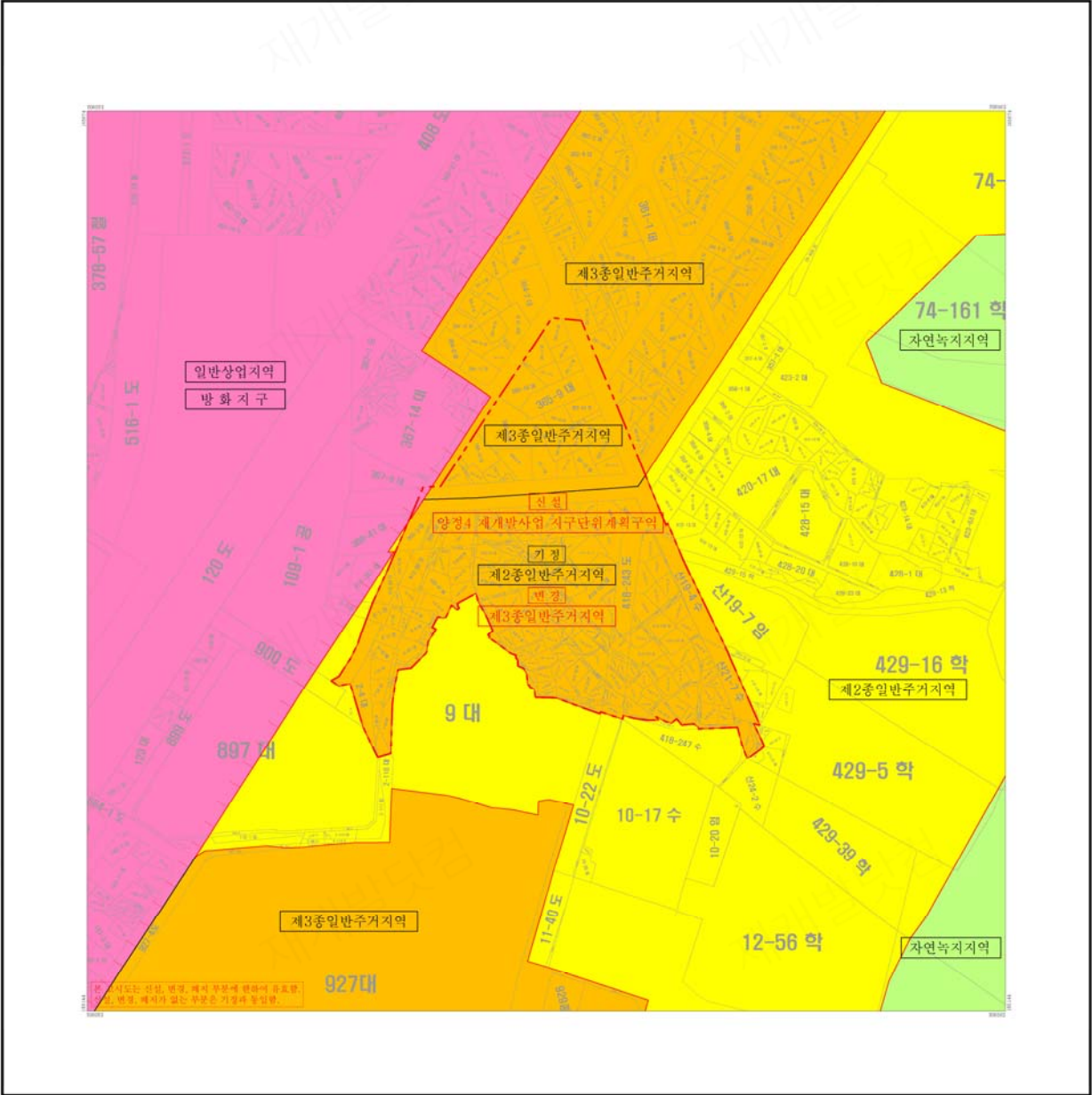
구 분	임 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	부산안전진측	부산안전진측	부산안전진측	도시정비과	도시정비과
직 위	주최자	재개발재건축지구조정 위원	건축과장		재개발팀장
직 명	지방시설실시기 강예진	지방시설주사 김미진	지방시설사무관 강수범	지방시설주사 이우형	지방시설사무관 구병수
확인인					



양정4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 용도지역·지구 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 -

01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 방화지구

축척 = 1:1,200

제정권자	부산광역시청	제정일자	2025. 12. 24.
고시년도	2025. 12. 24.	고시번호	제2025-520호
작성자	강예진	작성년월일	2025. 12. 24.
지속권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과	도시경비과
의위	-	재개발재건축지원과장	건축과장	-	재개발팀장
의명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미경	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인위도엽

1. 양정동

2. 변포동

01

01

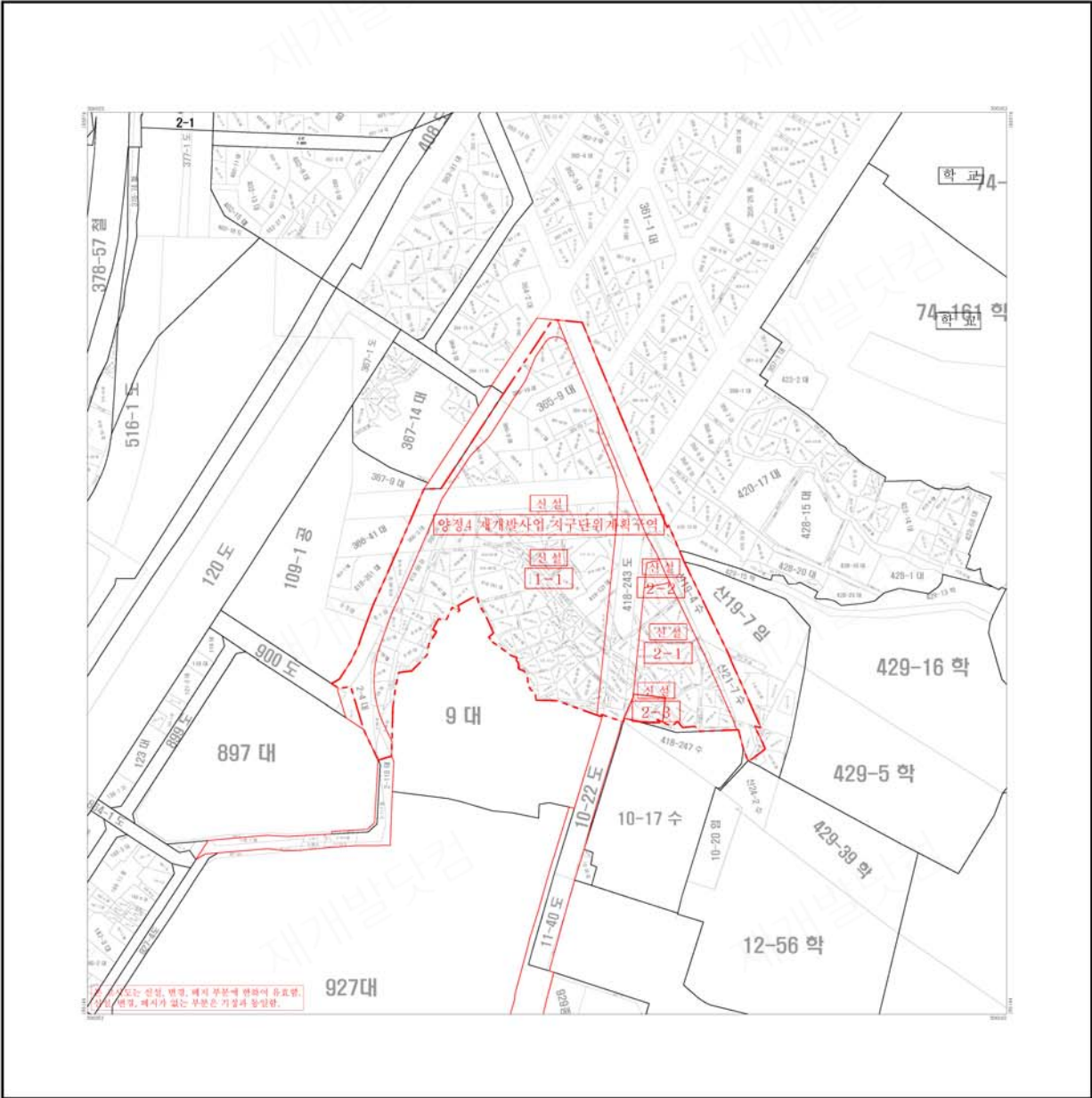


구 분	임 안 권 자			결 정 권 자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	부산전구 건축과	부산전구 건축과	부산전구 건축과	도시경비과	도시경비과
직 위	주최	재계발제건축의뢰계장	건축과장		재계발팀장
직 명	지방시설설기	지방시설주사	지방시설사무원	지방시설주사	지방시설사무원
성 명	강 예 진	김 비 정	강 수 준	이 우 형	구 병 수
확인인					

양정4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -

01



범례

지구단위계획구역(선)

가구 및 획지 계획선

가구 및 획지번호

연속지적선

축척 1:1,200

지정권자 부산광역시청

고시년도 2025. 12. 24.

작성자 부산시 도시계획과

지적권소유 및 발행자 부산시 부산진구청

제정일자 2025. 12. 24.

고시번호 제2025-520호

작성년월일 2025. 12. 24.

구분	작성자	입안권자		결정권자	
		1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발제한구역지정	건축과장	-	재개발팀장
의명	지방시설시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미정	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

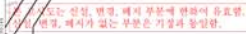
인접도엽

1. 양정동

2. 권포동

01

01



축척 = 1:1,200

행정구역도

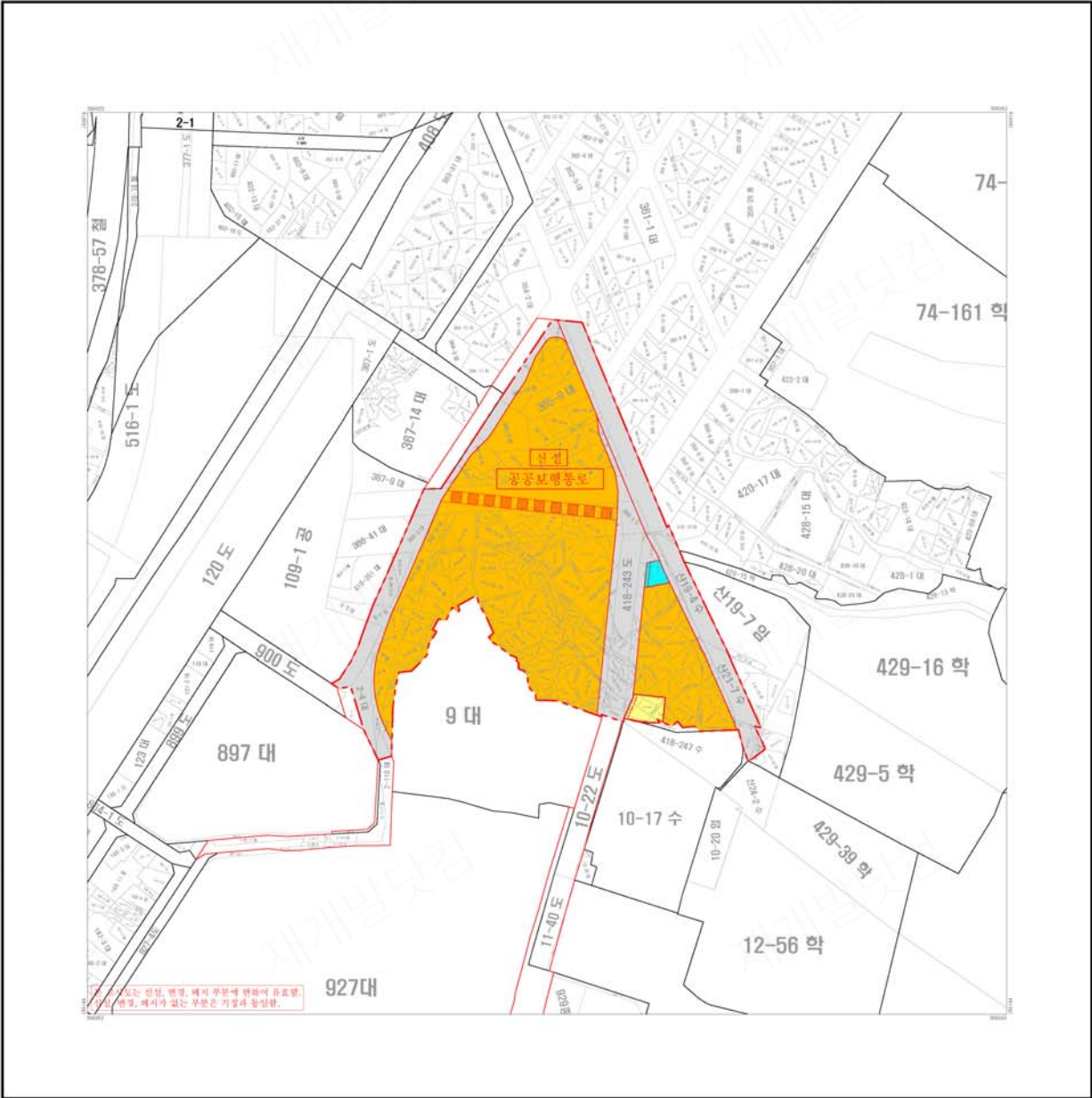
	01	

구 분	임 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	부산안전진측	부산안전진측	부산안전진측	도시정비과	도시정비과
직 위	주최자	재개발재건축지구조정	건축과장		재개발팀장
직 명	지방시설실시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성 명	강 예 진	김 미 진	강 수 범	이 우 형	구 병 수
확인인					

양정4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정도 -

01



범례

지구단위계획구역(선실)

가구 및 피지 계획선

1-1

가구 및 피지 변호

연속지적선

주택용지

사회복지시설(경로당)

사회복지시설(어린이집)

도로

공공보행통로

건축한계선

축척 = 1:1,200

지정권자

부산광역시청

지정일자

2025. 12. 24.

고시년도

2025. 12. 24.

고시번호

제2025-520호

작성자

강예진

작성년월일

2025. 12. 24.

지각권소유 및 발행자

부산시 부산진구청

구분	작성자	입안권자		결정권자	
		1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과
의위	-	재개발재건축지원과장	건축과장	도시정비과	재개발팀장
직명	지방시설시기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	강예진	김미정	장수범	이주형	구병수
확인인					

행정구역도

인접도엽

1. 양정동

2. 권포동

1

2

01