

부산광역시 남구 공고 제2026-949호

문현7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민설명회 개최 안내 및 주민공람·공고

부산광역시 남구 문현동 264-1번지 일원의 문현7 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 아래와 같이 주민설명회 개최 안내 및 주민공람을 하오니, 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 8일
부산광역시 남구청장

1. 주민설명회 개요

- 가. 일 시 : 2026. 7. 21.(화) 16:00
- 나. 장 소 : 문현3동 행정복지센터 지하1층 회의실(고동골로4번길 7-18)
- 다. 참 석 자 : 토지등소유자 및 주민
- 라. 내 용 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 설명

2. 주민공람 개요

- 가. 기 간 : 2026. 7. 9.(목) ~ 2026. 8. 8.(토) (30일간)
- 나. 장 소
 - 1) 문현7구역 재개발정비사업 조합설립추진위원회 사무실
[남구 수영로 64 동곡빌딩 7층(문현동 253-11), ☎ 051) 647-9787]
 - 2) 남구청 건축과 [남구 못골로 19(대연동) 7층, ☎ 051) 607-4616]
- 다. 공람내용

1) 정비구역 지정조서

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 구	재개발사업	문현7 재개발사업 정비구역	남구 문현동 264-1번지 일원 (남구 수영로87)	53,530	-

2) 정비계획

가) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	종후자산 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정비례율
	778,034,586천원	640,321,768천원	130,329,680천원	105.66%
산출근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액)/종전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 추산액은 사업시행계획 및 관리처분계획 인·허가 등의 과정에서 변경될 수 있음

나) 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		53,530	-	53,530	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	52,261	감) 52,261	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 52,261	52,261	97.6	
자연녹지지역		1,269	-	1,269	2.4	

다) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용도지역	계	53,530	100.0	
	제3종일반주거지역	52,261	97.6	
	자연녹지지역	1,269	2.4	
도시관리계획 용도지구	계	-	-	
	-	-	-	
택 지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	53,530	100.0	
	택지	38,879	72.6	
	공동주택	38,365	71.6	공공보행통로(6m)
	근생시설용지	514	1.0	
	정비기반시설 (도시계획시설)	14,651	27.4	
	사회복지시설	220	0.4	
	공원	1,332	2.5	
	녹지	2,084	3.9	
	도로	11,015	20.6	

라) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																
신설	문현7 재개발 사 업 정 비 구 역	53,530	I -1	23,300	문현동 265-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	285% 이하	101m 이하											
			II -1	15,065	문현동 261-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	222% 이하	74m 이하											
			III -1	514	문현동 264-1번지 일원	근린생활시설	50% 이하	230% 이하	30m 이하											
			III -2	220	문현동 264-1번지 일원	사회복지시설	관계법령에 따름													
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설																	
	임대주택 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 10%이상 또는 건설하는 주택 전체 연면적의 7%이상을 임대주택으로 건설 • 임대주택 세대수의 30%이상 또는 총 건설 주택세대수의 5%이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설 • 임대주택의 연면적 10%는 공공임대임																	
	용적률 완화기준 적용		• 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2025.01.)」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 • 기준용적률 : 230%(주거정비구역, 디자인혁신미적용) <table><tr><td>구 분</td><td>평가기준 점수</td><td rowspan="2">⇒</td><td>평가기준배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>문현7구역</td><td>52점</td><td>50~80점 미만</td><td>주거정비</td><td>230%</td></tr></table> • 용적률 인센티브 산정 : 32.0% 1) 공익요소 인센티브 : 23.17%(최대20%) 공공시설부지제공 : 23.17% → 제공면적 : 2,964㎡, 제공후 대지면적 : 38,365㎡ 인센티브 : 1.5×(2,964㎡÷38,365㎡)×200% = 23.17% 2) 지역경제 활성화 인센티브 : 12% → 하도급 : 12% (지역업체 참여비율 60%이상) • 허용용적률 : 기준용적률 + 1) + 2) = 262.0% • 계획용적률 : 260% 이하(공동주택용지(I -1, II -1)의 전체 용적률은 260% 이하)								구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용	기준용적률	문현7구역	52점	50~80점 미만	주거정비
구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용	기준용적률															
문현7구역	52점		50~80점 미만	주거정비	230%															
건축물의 건축선에 관한 계획		• 주택법 및 관계법령에 적합토록하며, 별도의 건축선계획은 설정하지 않음																		

마) 기타사항 : 공람도서 참조

3. 공람도서 : 게재생략(공람장소에 비치)
4. 의견제출 방법 : 공람기간 내 남구청 건축과에 서면으로 [붙임] 공람의견서 제출

5. 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 내용은 향후 도시경관공동위원회 심의 등 행정절차 이행에 따라 변경될 수 있습니다.

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람 의견서
- 문현7 재개발 정비사업 -

의견 제출자	성명		연락처	
	주소			

☐ 제출의견

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제2항에 따라 주민 공람 의견서를 제출합니다.

2026. . .

의견 제출자 : (서명 또는 인)

부산광역시 남구청장 귀하