

부산광역시 고시 제2026-187호

괴정11 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 사하구 괴정동 358-1번지 일원의 괴정11 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(☎051-888-4234) 및 사하구 주거정비과(☎051-220-4612)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 5월 27일

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 (㎡)	비고
신규	재개발사업	괴정11 재개발사업 정비구역	부산광역시 사하구 괴정동 358-1번지 일원	147,231	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	합 계	147,231	100.0	
	제3종일반주거지역	147,231	100.0	제2종→제3종
택 지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	합 계	147,231	100.0	
	택 지	104,443	70.9	
	공동주택용지	101,842	69.1	
	종교용지	2,601	1.8	
	정비기반시설	42,788	29.1	

	(도시계획시설)				
	도 로		26,127	17.7	
	주 차 장		2,300	1.6	
	공공청사		1,200	0.8	
	문화시설		1,550	1.1	
	사회복지시설		150	0.1	
	공 원		8,512 (3,213)	5.8 (2.2)	공원하부 주차장 중복결정(A=3,213㎡)
	녹 지		2,949	2.0	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	147,231	-	147,231	100.0	
제2종일반주거지역	147,231	감)147,231	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)147,231	147,231	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	변 경 사 유
		기정	변경			
-	사하구 괴정동 358-1번지 일원	제2종일반주 거지역	제3종일반주 거지역	147,231	300% 이하	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후· 불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 용도지 역 변경을 하고자 함

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	1,474,586,068,000원	1,195,779,424,206원	265,053,520,265원	105.19%
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(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	82	12	국지 도로	1,905	괴정동 대3-47	괴정동 중3-103	일반 도로		72.12.30	
변경	중로	3	82	12~ 26	국지 도로	1,905 (860)	괴정동 대3-47	괴정동 110-1	일반 도로			일부구간 확폭
기정	중로	3	135	12	집산	696	괴정동	괴정동	일반		72.12.30	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	135	12	집산 도로	349	괴정동 대1-6	괴정동 중3-420	일반 도로			중로1-496호선 노선분리
신설	중로	1	496	12 ~ 22	집산 도로	312	괴정동 중3-82	괴정동 대1-6	일반 도로			중로3-135호선 노선분리
신설	중로	1	497	18~ 22	집산 도로	279	괴정동 중1-496	괴정동 중1-498	일반 도로			
기정	소로	2	103	8	국지 도로	330	괴정동 377-2	괴정동 326-5	일반 도로	-	부고148 (72.4.20)	
변경	중로	1	498	18~ 22	국지 도로	330	괴정동 중3-82	괴정동 대1-6	일반 도로	-		폭원확장 및 도로등급 변경
폐지	소로	2	104	8	국지 도로	500	괴정동 21-1	괴정동 356-1	일반 도로	-	00.7.1. 이전	
기정	소로	3	292	6	국지 도로	165	괴정동 354-184	괴정동 354-130	일반 도로	-	00.7.1. 이전	
변경	중로	1	499	22	국지 도로	165	괴정동 중3-82	괴정동 중1-498	일반 도로	-		폭원확장 및 도로등급 변경

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-82호선	중로 3-82호선	• 일부구간 확폭 -B=12m → 12 ~ 26m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 차량통 행 및 보행환경개선을 위하여 일부구간 확폭
중로 3-135호선	중로 3-135호선	• 노선분리에 따른 연장축소 및 기점 변경 - L=696m → 349m(감347m) - 기점 : 괴정동 중3-82호선 → 괴정동 대1-6호선	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 도로체계 조정에 따 른 연장축소 및 기점 변경
-	중로 1-496호선	• 노선신설 -L=312m, B=12~22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 중로3-135호선 도로 체계 조정으로 인한 노선분리에 따른 도로 신설
-	중로 1-497호선	• 노선신설 -L=279m, B=18 ~ 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 동주여 자중학교 보행환경개선을 위한 도로 신설
소로 2-103호선	중로 1-498호선	• 도로 폭원확장 및 등급변경 -B=8m → 18 ~ 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 승학초 등학교 보행환경개선을 위한 폭원확장에 따른 도로 등급변경
소로 2-104호선	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업을 위한 노선 폐지
소로 3-292호선	중로 1-499호선	• 도로 폭원확장 및 등급변경 -B=6m → 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 승학초 등학교 보행환경개선을 위한 폭원확장에 따른 도로 등급변경

2) 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계				2,279	증)3,234	5,513		
폐지	-	주차장	사하구 괴정동 378-58번지 일원	2,279	감)2,279	-	사하구 고시 제2012-72호 (12.07.11)	
신설	-	주차장 (지하)	사하구 괴정동 379-4번지 일원	-	증)3,213	3,213		지상 소공원 중복결정(A=3,213㎡)
신설	-	주차장	사하구 괴정동 378번지 일원	-	증)2,300	2,300		

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 폐지 -A=2,279㎡	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 동주마루 공영주차장 폐지
-	주차장	• 주차장 신설(중복결정) - 지상: 소공원 A=3,213㎡ - 지하: 주차장 A=3,213㎡	• 인근 주거지 주차문제 및 주거환경 개선, 효율적인 토지이용을 위하여 공 원지하에 주차장 중복결정
-	주차장	• 주차장 신설 -A=2,300㎡	• 동주마루 공영주차장 폐지에 따른 대체시설 확보하고, 주거지 주차문제 및 주거환경 개선에 따라 주차장 신설

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원A	소공원	사하구 괴정동 381-4번지 일원	-	증)3,213	3,213	-	지하 주차장 중복결정 (A=3,213㎡)
신설	1390	공원B	가로 공원	사하구 괴정동 354-129번지 일원	-	증)5,299	5,299	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	공원A	• 소공원 신설(중복결정) - 지상: 소공원 A=3,213㎡ - 지하: 주차장 A=3,213㎡	• 양호한 주거환경을 조성하고, 지역 거주민들에게 휴식공간을 제공하기 위하 여 공원을 신규 결정하고, 인근 주거지 주차문제 및 주거환경 개선, 효율 적인 토지이용을 위하여 공원지하 주차장 중복결정
1390	공원B	• 가로공원 신설 -A=5,299㎡	• 양호한 주거환경을 조성하고, 지역 거주민들에게 휴식공간을 제공하기 위한 공원 신규 결정

4) 도시계획시설(녹지) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	783	녹지	완충녹지	사하구 괴정동 34-4번지 일원	-	증)2,949	2,949	-	

■ 도시계획시설(녹지) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
783	녹지	• 완충녹지 신설 -A=2,949㎡	• 정비구역 내 도로 소음·공해 등을 완화를 통한 주민의 생활환경 보호 등 양호한 주거환경 조성을 위한 완충녹지 신설

5) 도시계획시설(공공청사) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공 청사	행정복지센 터	사하구 괴정동 354-5번지 일원	-	증)1,200	1,200	-	

■ 도시계획시설(공공청사) 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 -A=1,200㎡	• 정비사업 실시로 인해 기존에 있던 괴정2동 행정복지센터 이전에 따른 신설

6) 도시계획시설(문화시설) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	54	문화 시설	문화 시설	사하구 괴정동 355번지 일원	-	증)1,550	1,550	-	

■ 도시계획시설(문화시설) 결정 사유서

도면 표시번호	시 설 명	결정내용	결정사유
54	문화 시설	• 문화시설 신설 -A=1,550㎡	• 정비사업의 원활한 추진과 정비구역 내 작은도서관 등의 존치 및 지역주민의 공공 복지·문화 서비스 제공으로 주민 편의증진 및 삶의 질 향상에 기여하고자 문화시설 신설

7) 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	사하구 괴정동 378-106번지 일원	-	증)150	150	-	경로당

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회 복지시설	• 사회복지시설(경로당) 신설 -A=150㎡	• 정비사업의 원활한 추진과 정비구역 내 동주경로당의 이전 및 존치, 고령자들의 휴식공간 제공하여 복지에 기여하고자 사회복지신설

8) 정비기반시설(도로) 결정조서

시설구분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	도로	사하구 괴정동 325-10번지 일원	223	• 폭원: 2m, 연장: 108m • 기점: 괴정동 325-10번지 • 종점: 괴정동 303-12번지

■ 정비기반시설(도로) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	도로	• 노선 신설 - B=2m, L=108m	• 구역 내 노선 신설

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비고
공동이용시설 설치계획	• 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행계획인가 시 「주택법」 및 「주택건설기준등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	

○ 기존 건축물의 정비·개량에 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	
신설	합계	147,231	-	147,231		561	-	-	561	-	
	괴정11 재개발 정비 구역	147,231	I-1	47,989	사하구 괴정동 350-70번지 일원	181	-	-	181	-	공동주택
			I-2	1,550	사하구 괴정동 355번지 일원	6	-	-	6	-	문화시설
			I-3	1,200	사하구 괴정동 354-5번지 일원	2	-	-	2	-	공공청사
			I-4	601	사하구 괴정동 45-7번지 일원	2	-	-	2	-	종교시설
			II-1	29,193	사하구 괴정동 302번지 일원	75	-	-	75	-	공동주택
			III-1	24,660	사하구 괴정동 372번지 일원	116	-	-	116	-	공동주택
			III-2	2,000	사하구 괴정동 365-3번지 일원	3	-	-	3	-	종교시설
			III-3	150	사하구 괴정동 378-106번지 일원	1	-	-	1	-	사회복지시설
			-	26,127	사하구 괴정동 378-56번지 일원	124	-	-	124	-	도로
			-	8,512	사하구 괴정동 354-124번지 일원	28	-	-	28	-	공원
			-	2,949	사하구 괴정동 34-4번지 일원	11	-	-	11	-	녹지
			-	2,300	사하구 괴정동 378번지 일원	12	-	-	12	-	주차장

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적 (㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
신설	합계	147,231	-	-	147,231	
	I	47,989	1	사하구 괴정동 350-70번지 일원	47,989	공동주택
		1,550	2	사하구 괴정동 355번지 일원	1,550	문화시설
		1,200	3	사하구 괴정동 354-5번지 일원	1,200	공공청사
		601	4	사하구 괴정동 45-7번지 일원	601	종교시설
	II	29,193	1	사하구 괴정동 302번지 일원	29,193	공동주택
	III	24,660	1	사하구 괴정동 372번지 일원	24,660	공동주택
		2,000	2	사하구 괴정동 365-3번지 일원	2,000	종교시설
		150	3	사하구 괴정동 378-106번지 일원	150	사회복지시설
	-	26,127	-	사하구 괴정동 378-56번지 일원	26,127	도로
		8,512	-	사하구 괴정동 354-124번지 일원	8,512	공원
		2,949	-	사하구 괴정동 34-4번지 일원	2,949	녹지
		2,300	-	사하구 괴정동 378번지 일원	2,300	주차장

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m)	비고										
	명칭	면적(m)	명칭	면적(m)																
시설	과정11 재개발 정비구역	147,231	I-1	47,989	사하구 괴정동 350-70번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	271% 이하	100m 이하											
			I-2	1,550	사하구 괴정동 355번지 일원	문화시설	50% 이하	260% 이하	30m 이하											
			I-3	1,200	사하구 괴정동 354-5번지 일원	공공청사	50% 이하	260% 이하	30m 이하											
			I-4	601	사하구 괴정동 45-7번지 일원	종교시설	50% 이하	200% 이하	30m 이하											
			II-1	29,193	사하구 괴정동 302번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	271% 이하	100m 이하											
			III-1	24,660	사하구 괴정동 372번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	271% 이하	100m 이하											
			III-2	2,000	사하구 괴정동 365-3번지 일원	종교시설	50% 이하	240% 이하	30m 이하											
			III-3	150	사하구 괴정동 378-106번지 일원	사회복지시설	50% 이하	220% 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% 또는 건설하는 주택 전체 연면적 7% 이상을 임대주택으로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상 → 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설																	
용적률 완화기준 적용			• 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 • 기준용적률 산정 : 249%(주거정비구역) <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>과정11구역</td><td>54점</td><td>50~80점미만</td><td>주거정비</td><td>249%</td></tr></table> ※ 부산광역시 고시 제2021-541호(2021.12.29.)에 따른 특별정비구역(사하구) 기준용적률 9% 추가 적용 • 최대 허용용적률 산정 ▶ 인센티브 총량 적용 시 최대 허용용적률 - [104,443㎡×(249%+40%)]÷104,443㎡ = 289.0% ▶ 공익요소 제공 시 최대 허용용적률 - [104,443㎡×(249%+20%)]÷104,443㎡ = 269.0% • 용적률 완화 적용 ▶ 공공시설부지 제공 시 인센티브 산정 - 1.5×(제공면적 ÷ 제공 후 대지면적)×200%(제2종일반주거지역) - 1.5 × (6,330.5㎡ ÷ 104,443㎡) × 200% = 18.2% ▶ 지역경제활성화 인센티브 : 설계자 5% ▶ 지속가능공동주택 : 5% ▶ 녹색건축인증 · 에너지효율등급인증 : 6% ▶ 완화용적률 : 18.2% + 5% + 5% + 6% = 34.2% • 허용용적률 : 249% + 34.2% = 283.2% • 계획용적률 : 271% 이하							구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용	기준용적률	과정11구역	54점	50~80점미만	주거정비	249%
구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용	기준용적률															
과정11구역	54점		50~80점미만	주거정비	249%															

○ 시행구역 결합·분할 및 건축부지 정비계획

결정 구분	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			시행구역 결합· 분할계획	비 고
			번 호	위 치	면 적 (㎡)		
합 계		147,231	-	-	147,231	-	
신설	Ⅰ	47,989	1	사하구 괴정동 350-70번지 일원	47,989		공동주택
		1,550	2	사하구 괴정동 355번지 일원	1,550		문화시설
		1,200	3	사하구 괴정동 354-5번지 일원	1,200		공공청사
		601	4	사하구 괴정동 45-7번지 일원	601		종교시설
	Ⅱ	29,193	1	사하구 괴정동 302번지 일원	29,193		공동주택
	Ⅲ	24,660	1	사하구 괴정동 372번지 일원	24,660		공동주택
		2,000	2	사하구 괴정동 365-3번지 일원	2,000		종교시설
		150	3	사하구 괴정동 378-106번지 일원	150		사회복지시설
	-	26,127	-	사하구 괴정동 378-56번지 일원	26,127		도로
		8,512	-	사하구 괴정동 354-124번지 일원	8,512		공원
		2,949	-	사하구 괴정동 34-4번지 일원	2,949		녹지
		2,300	-	사하구 괴정동 378번지 일원	2,300		주차장

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비고
환경 보전 계획	- 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 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, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	환경 보전 계획 반영
재난 방지 계획	- 사업시행 시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 - 절토사면 발생 시 친환경적 공법을 적용하여 시행 - 우기 시 토공작업과 관련된 공사를 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 미리 설치하여 우기 시 발생할 수 있는 침수를 예방조치하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 - 구역 내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	재난 방지 계획 반영

○ 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 - 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

- 재해발생을 사전에 예방하기는 어려우나 우수량의 산정 및 처리계획을 수립하고, 사업시행계획인가 시 저감대책을 수립하고, 공사 시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 사업대상지 내 기존 세대수는 1,318세대이고 정비계획 수립에 따른 계획세대수는 2,432세대로, 계획세대수 중 91.7%가 국민 주택규모(전용면적 85㎡) 이하로 계획되어 정비구역 내 주민들의 입주가 용이한 사항임
- 또한, 정비구역 주변지역으로 공동주택이 있어 향후 재개발 정비사업 시행으로 인한 이주철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단되며,
- 주택수급에 어려움이 있을 경우는 해당 자치구가 사업시행인가 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 잘되도록 하되 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려함	

○ 빈집 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
빈집 관리에 관한 계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행기간 동안의 범죄예방대책의 일환으로 빈집 출입구 봉쇄, 공사 출입금지 안내판 설치, 필요 시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집관리계획 수립	

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
동물의 보호 및 관리계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업 시행계획 수립 시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기 동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체수 억제를 위한 중성화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리에 관한 계획 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 설치정비계획 참조
--

○ 기타 사항에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공 보행 통로	• 위치 : 사업지 북측 대로1-6호선(낙동대로) 지하철1호선 대티역 부근 ~ 중로1-497호선 도로 연결구간(단지 내) (향후 건축위원회 심의결과를 반영하여 공공보행통로 선형 확정) • 폭원 : 6m • 내용 : 주변지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시개방되는 공 간으로 조성 ※ 공공보행통로 설치구간 대지에 대해서는 구분지상권 설정함	1구간
	• 위치 : 사업지 북측 대로1-6호선(낙동대로) 부근 ~ 사업지 남측 중로3-82호선(오작로) 도로 연결구간(단지 내) (향후 건축위원회 심의결과를 반영하여 공공보행통로 선형 확정) • 폭원 : 6m • 내용 : 주변지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시개방되는 공 간으로 조성 ※ 공공보행통로 설치구간 대지에 대해서는 구분지상권 설정함	2구간

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	과정11 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 사하구 과정동 358-1번지 일원	-	증)147,231	147,231	

■ 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	사하구 과정동 358-1번지 일원	• 지구단위계획구역 신규결정 -A=147,231㎡	• 과정11 재개발정비사업구역 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		
용도지역	합 계	147,231	-	147,231	100.0	
	제2종일반주거지역	147,231	감)147,231	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증)147,231	147,231	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	사하구 괴정동 358-1번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	147,231	300% 이하	• 정비사업의 원활한 추진과 합리적인 토지이용, 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경개선을 위하여 용도지역 변경

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	82	12	국지 도로	1,905	괴정동 대3-47	괴정동 중3-103	일반 도로		72.12.30	
변경	중로	3	82	12~ 26	국지 도로	1,905 (860)	괴정동 대3-47	괴정동 110-1	일반 도로			일부구간 확폭
기정	중로	3	135	12	집산 도로	696	괴정동 중3-82	괴정동 중3-420	일반 도로		72.12.30	
변경	중로	3	135	12	집산 도로	349	괴정동 대1-6	괴정동 중3-420	일반 도로			중로1-496호선 노선분리
신설	중로	1	496	12 ~ 22	집산 도로	312	괴정동 중3-82	괴정동 대1-6	일반 도로			중로3-135호선 노선분리
신설	중로	1	497	18~ 22	집산 도로	279	괴정동 중1-496	괴정동 중1-498	일반 도로			
기정	소로	2	103	8	국지 도로	330	괴정동 377-2	괴정동 326-5	일반 도로	-	부고148 (72.4.20)	
변경	중로	1	498	18~ 22	국지 도로	330	괴정동 중3-82	괴정동 대1-6	일반 도로	-		폭원확장 및 도로등급 변경
폐지	소로	2	104	8	국지 도로	500	괴정동 21-1	괴정동 356-1	일반 도로	-	00.7.1. 이전	
기정	소로	3	292	6	국지 도로	165	괴정동 354-184	괴정동 354-130	일반 도로	-	00.7.1. 이전	
변경	중로	1	499	22	국지 도로	165	괴정동 중3-82	괴정동 중1-498	일반 도로	-		폭원확장 및 도로등급 변경

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-82호선	중로 3-82호선	• 일부구간 확폭 -B=12m → 12 ~ 26m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 차량통행 및 보행환경개선을 위하여 일부구간 확폭
중로 3-135호선	중로 3-135호선	• 노선분리에 따른 연장축소 및 기점 변경 - L=696m → 349m(감347m) - 기점 : 괴정동 중3-82호선 → 괴정동 대1-6호선	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 도로체계 조정에 따른 연장축소 및 기점 변경
-	중로 1-496호선	• 노선신설 -L=312m, B=12~22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 중로3-135호선 도로 체계 조정으로 인한 노선분리에 따른 도로 신설
-	중로 1-497호선	• 노선신설 -L=279m, B=18 ~ 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 동주 여자중학교 보행환경개선을 위한 도로 신설
소로 2-103호선	중로 1-498호선	• 도로 폭원확장 및 등급변경 -B=8m → 18 ~ 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 승학 초등학교 보행환경개선을 위한 폭원확장에 따른 도로 등급변경
소로 2-104호선	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업을 위한 노선 폐지
소로 3-292호선	중로 1-499호선	• 도로 폭원확장 및 등급변경 -B=6m → 22m	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 진입로 확보와 승학초등학교 보행환경개선을 위한 폭원확장에 따른 도로 등급변경

2) 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계				2,279	증)3,234	5,513		
폐지	-	주차장	사하구 괴정동 378-58번지 일원	2,279	감)2,279	-	사하구 고시 제2012-72호 (12.07.11)	
신설	-	주차장 (지하)	사하구 괴정동 379-4번지 일원	-	증)3,213	3,213		지상 소공원 중복결정(A=3,213㎡)
신설	-	주차장	사하구 괴정동 378번지 일원	-	증)2,300	2,300		

■ 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 폐지 -A=2,279㎡	• 정비사업의 원활한 추진을 위한 동주마루 공영주차장 폐지
-	주차장	• 주차장 신설(중복결정) - 지상: 소공원 A=3,213㎡ - 지하: 주차장 A=3,213㎡	• 인근 주거지 주차문제 및 주거환경 개선, 효율적인 토지이용을 위하여 공원지하에 주차장 중복결정
-	주차장	• 주차장 신설 -A=2,300㎡	• 동주마루 공영주차장 폐지에 따른 대체시설 확보하고, 주거지 주차문제 및 주거환경 개선에 따라 주차장 신설

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원A	소공원	사하구 괴정동 381-4번지 일원	-	증)3,213	3,213	-	지하 주차장 중복결정 (A=3,213㎡)
신설	1390	공원B	가로공원	사하구 괴정동 354-129번지 일원	-	증)5,299	5,299	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공원A	• 소공원 신설(중복결정) - 지상: 소공원 A=3,213㎡ - 지하: 주차장 A=3,213㎡	• 양호한 주거환경을 조성하고, 지역 거주민들에게 휴식공간을 제공하기 위하여 공원을 신규 결정하고, 인근 주거지 주차문제 및 주거환경 개선, 효율적인 토지이용을 위하여 공원지하 주차장 중복결정
1390	공원B	• 가로공원 신설 -A=5,299㎡	• 양호한 주거환경을 조성하고, 지역 거주민들에게 휴식공간을 제공하기 위한 공원 신규 결정

4) 도시계획시설(녹지) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	783	녹지	완충녹지	사하구 괴정동 34-4번지 일원	-	증)2,949	2,949	-	

■ 도시계획시설(녹지) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
783	녹지	• 완충녹지 신설 -A=2,949㎡	• 정비구역 내 도로 소음·공해 등을 완화를 통한 주민의 생활환경 보호 등 양호한 주거환경 조성을 위한 완충녹지 신설

5) 도시계획시설(공공청사) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공 청사	행정복지센 터	사하구 괴정동 354-5번지 일원	-	증)1,200	1,200	-	

■ 도시계획시설(공공청사) 결정 사유서

도면표시번호	시 설 명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 -A=1,200㎡	• 정비사업 실시로 인해 기존에 있던 괴정2동 행정복지센터 이전에 따른 신설

6) 도시계획시설(문화시설) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	54	문화 시설	문화시설	사하구 괴정동 355번지 일원	-	증)1,550	1,550	-	

■ 도시계획시설(문화시설) 결정 사유서

도면 표시번호	시 설 명	결정내용	결정사유
54	문화 시설	• 문화시설 신설 -A=1,550㎡	• 정비사업의 원활한 추진과 정비구역 내 작은도서관 등의 존치 및 지역주민의 공 공 복지·문화 서비스 제공으로 주민 편의증진 및 삶의 질 향상에 기여하고자 문화 시설 신설

7) 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	사하구 괴정동 378-106번지 일원	-	증)150	150	-	경로당

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정 사유서

도면 표시번호	시 설 명	결정내용	결정사유
-	사회 복지시설	· 사회복지시설(경로당) 신설 -A=150㎡	· 정비사업의 원활한 추진과 정비구역 내 동주경로당의 이전 및 존치, 고령 자들의 휴식공간 제공하여 복지에 기여하고자 사회복지신설

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

구분	가구 번호	면적 (㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
신설	합계	147,231	-	-	147,231	
	I	47,989	1	사하구 괴정동 350-70번지 일원	47,989	공동주택
		1,550	2	사하구 괴정동 355번지 일원	1,550	문화시설
		1,200	3	사하구 괴정동 354-5번지 일원	1,200	공공청사
		601	4	사하구 괴정동 45-7번지 일원	601	종교시설
	II	29,193	1	사하구 괴정동 302번지 일원	29,193	공동주택
	III	24,660	1	사하구 괴정동 372번지 일원	24,660	공동주택
		2,000	2	사하구 괴정동 365-3번지 일원	2,000	종교시설
		150	3	사하구 괴정동 378-106번지 일원	150	사회복지시설
	-	26,127	-	사하구 괴정동 378-56번지 일원	26,127	도로
		8,512	-	사하구 괴정동 354-124번지 일원	8,512	공원
		2,949	-	사하구 괴정동 34-4번지 일원	2,949	녹지
		2,300	-	사하구 괴정동 378번지 일원	2,300	주차장

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구 분	도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
신설 신설	I	1 사하구 괴정동 350-70번지 일원	용도	지정용도 · 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도 · 지정용도 이외의 용도
			건폐율 · 30% 이하	
			용적률 · 271% 이하	
			높 이 · 100m 이하	
		2 사하구 괴정동 355번지 일원	용도	지정용도 · 문화시설
				불허용도 · 지정용도 이외의 용도
			건폐율 · 50% 이하	
			용적률 · 260% 이하	
			높 이 · 30m 이하	
		3 사하구 괴정동 354-5번지 일원	용도	지정용도 · 공공청사
				불허용도 · 지정용도 이외의 용도
			건폐율 · 50% 이하	
			용적률 · 260% 이하	
			높 이 · 30m 이하	
		4 사하구 괴정동 45-7번지 일원	용도	지정용도 · 종교시설
				불허용도 · 지정용도 이외의 용도
			건폐율 · 50% 이하	
			용적률 · 200% 이하	

II	1	사하구 괴정동 302번지 일원	용도	높 이	• 30m 이하
				지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
			건폐율	불허용도	• 지정용도 이외의 용도
				용적률	• 30% 이하
			높 이	용적률	• 271% 이하
				높 이	• 100m 이하
	1	사하구 괴정동 372번지 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율	용적률	• 30% 이하
				용적률	• 271% 이하
			높 이	높 이	• 100m 이하
III	2	사하구 괴정동 365-3번지 일원	용도	지정용도	• 종교시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율	용적률	• 50% 이하
				용적률	• 240% 이하
			높 이	높 이	• 30m 이하
	3	사하구 괴정동 365-106번지 일원	용도	지정용도	• 사회복지시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율	용적률	• 50% 이하
				용적률	• 220% 이하
			높 이	높 이	• 30m 이하

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	• 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용				
	• 기준용적률 산정 : 249%(주거정비구역)				
	구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용
	괴정11구역	54점		50~80점미만	주거정비
					기준용적률
	※ 부산광역시 고시 제2021-541호(2021.12.29.)에 따른 특별정비구역(사하구) 기준용적률 9% 추가 적용				
	• 최대 허용용적률 산정				
	▶ 인센티브 총량 적용 시 최대 허용용적률				
	- $[104,443\text{㎡} \times (249\% + 40\%)] \div 104,443\text{㎡} = 289.0\%$				
	▶ 공익요소 제공 시 최대 허용용적률				
	- $[104,443\text{㎡} \times (249\% + 20\%)] \div 104,443\text{㎡} = 269.0\%$				
	• 용적률 완화 적용				
	▶ 공공시설부지 제공 시 인센티브 산정				
	- $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times 200\%$ (제2종일반주거지역)				
	- $1.5 \times (6,330.5\text{㎡} \div 104,443\text{㎡}) \times 200\% = 18.2\%$				
	▶ 지역경제활성화 인센티브 : 설계자 5%				
	▶ 지속가능공동주택 : 5%				
	▶ 녹색건축인증 · 에너지효율등급인증 : 6%				
	▶ 완화용적률 : $18.2\% + 5\% + 5\% + 6\% = 34.2\%$				
	• 허용용적률 : $249\% + 34.2\% = 283.2\%$				
	• 계획용적률 : 271% 이하				

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 정비기반시설(도로) 결정조서

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	도로	사하구 괴정동 325-10번지 일원	223	• 폭원: 2m, 연장: 108m • 기점: 괴정동 325-10번지 • 종점: 괴정동 303-12번지

■ 정비기반시설(도로) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	도로	• 노선 신설 - B=2m, L=108m	• 구역 내 노선 신설

2) 공공보행통로 결정 조서

구분	계획내용	비고
공공 보행 통로	• 위치 : 사업지 북측 대로1-6호선(낙동대로) 지하철1호선 대티역 부근 ~ 중로1-497호선 도로 연결구간(단지 내) (향후 건축위원회 심의결과를 반영하여 공공보행통로 선형 확정) • 폭원 : 6m • 내용 : 주변지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시개방되는 공간으로 조성 ※ 공공보행통로 설치구간 대지에 대해서는 구분지상권 설정함	1구간
	• 위치 : 사업지 북측 대로1-6호선(낙동대로) 부근 ~ 사업지 남측 중로3-82호선(오작로) 도로 연결구간(단지 내) (향후 건축위원회 심의결과를 반영하여 공공보행통로 선형 확정) • 폭원 : 6m • 내용 : 주변지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시개방되는 공간으로 조성 ※ 공공보행통로 설치구간 대지에 대해서는 구분지상권 설정함	2구간

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 사하구 주거정비과 비치)

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