

부산광역시 고시 제2026-139호

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 부산진구 연지동 71-15번지 일원의 연지4 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.

2026년 4월 22일

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	연지4 재개발사업 정비구역	부산광역시 부산진구 연지동 71-15번지 일원	72,779.0	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	72,779.0	100.0	
	제2종일반주거지역	19,068.0	26.2	
	제3종일반주거지역	53,045.0	72.9	제2종일부 → 제3종 A=18,379.0㎡
	일반상업지역	666.0	0.9	
도시관리계획 용 도 지 구	방화지구	666.0	0.9	

택 지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	72,779.0	100.0	
	택 지	48,003.7	66.0	
	공동주택용지	46,423.7	63.8	
	종교용지	1,580.0	2.2	
	정비기반시설 (도시계획시설)	24,775.3	34.0	
	공 원	5,319.2	7.3	하부일부 주차장 중복결정
	[주차장]	[2,300.0]	[3.1]	
	도 로	19,456.1	26.7	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
총 계		72,779.0	-	72,779.0	100.0	
용도지역	제2종일반주거지역	37,447.0	감)18,379.0	19,068.0	26.2	
	제3종일반주거지역	34,666.0	증)18,379.0	53,045.0	72.9	
	일반상업지역	666.0		666.0	0.9	
용도지구	방화지구	666.0	-	666.0	0.9	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	연지동 71-15번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	18,379.0	300% 이하	•대상지는 노후불량건축물이 밀집하여 주 거환경개선 및 정비기반시설 정비가 필 요한 지역으로 효율적인 토지이용을 위 해 공동주택용지에 한하여 제2종일반주 거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경 결정 코자함.

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	795,587,983,300원	574,064,682,980원	210,660,340,000원	105.16%
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
(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 게재 생략)

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	41	25 ~28	주간선 도로	1,315	초읍동 175-1번지	연지동 19호 광장	일반 도로	-	(80.08.30)	
변경	대로	3	41	25 ~28.5	주간선 도로	1,315 (100)	초읍동 175-1번지	연지동 19호 광장	일반 도로	-	(80.08.30)	일부 확폭
기정	중로	3	22	12	집산 도로	526	연지동 광로 2-1	연지동 대로 3-41	일반 도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	
변경	중로	2	528	17 ~44	집산 도로	530	연지동 광로 3-1	연지동 대로 3-41	일반 도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	529	17	국지 도로	236	연지동 71-2번지	연지동 35-1번지	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	527	12 ~20	국지 도로	244	연지동 74-1번지	연지동 288-2번지	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	528	12 ~25	국지 도로	307	연지동 38-39번지	연지동 71-12번지	일반 도로	-	-	

※ 중로3-22호선 기점부 오기정정, ()는 대상지내 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-41	대로3-41	•노선 확폭 L=1,315(100)m, B=25m→28.5m	•연지4 재개발사업 정비구역 사업의 원활한 시행을 위 하여 해당노선의 일부구간을 확폭함
중로3-22	중로2-528	•노선 변경 L=526m→530m, B=12m→17~44m	•연지4 재개발사업 정비구역 사업의 원활한 시행을 위 하여 해당노선의 선형을 조정, 확폭 및 기점부 오 기정정
-	중로2-529	•노선 신설 L=236m, B=17m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노 선 신설
-	중로3-527	•노선 신설 L=244m, B=12~20m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노 선 신설
-	중로3-528	•노선 신설 L=307m, B=12~25m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노 선 신설

※ ()는 대상지내 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설, 폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1-2	연지어린이공원	어린이공원	연지동 48번지	1,597.4	감)1,597.4	-	부고 제106호 (1969.12.18.)	
신설	-	연지4공원	어린이공원	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)5,319.2	5,319.2	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설, 폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1-2	연지어린이공원	•공원 폐지 A=1,597.4㎡	•연지4구역의 원활한 사업시행을 위해 어린이공원을 폐지함
-	연지4공원	•공원 신설 A=5,319.2㎡	•주민들의 휴식공간 제공과 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 공원을 신설함

3) 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외주차장	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)2,300.0	2,300.0	-	공원하부일부 중복결정

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•주차장 신설 A=2,300.0㎡	•부족한 기반시설을 확보하고 주민들의 주차환경 개선을 위하여 공원하부 일부를 주차장으로 신설함

4) 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외주차장	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)2,300.0	2,300.0	-	중복결정 지상·공원 지하·주차장

■ 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•중복결정 지상:공원(A=5,319.2㎡) 지하:주차장(A=2,300.0㎡)	•부족한 기반시설을 확보하고, 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 공원 하부 주차장을 중복결정하여 지역주민의 주차환경을 개선하고자 함.

5) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비 고
신설	1	도로	연지동 290-31번지 일원	4~20	55	558.3	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	도로	•노선 신설 L=55m, B=4~20m,	•주변지형을 고려하여 도로구조물 설치 및 보행환경 개선을 위하여 정비기반시설(도로) 신설

○ 공동이용시설 설치계획

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

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		72,779.0	-			
신설	1	72,779.0	1-1	부산진구 연지동 34-9번지 일원	21,760.0	공동주택 및 부대복리시설
			1-2	부산진구 연지동 37-14번지 일원	24,663.7	공동주택 및 부대복리시설
			1-3	부산진구 연지동 32-23번지 일원	5,319.2	어린이공원 (하부일부 주차장 중복결정)
			1-4	부산진구 연지동 27-1번지 일원	1,580.0	종교시설
			-	부산진구 연지동 35-32번지 일원	19,456.1	도로

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	연지4 재개발 사 업 정 비 구 역	72,779.0	-	72,779.0	-	308	-	-	308	-	
			1-1	21,760.0	부산진구 연지동 34-9번지 일원	85	-	-	85		공동주택 및 부대복리시설
			1-2	24,663.7	부산진구 연지동 37-14번지 일원	136	-	-	136		공동주택 및 부대복리시설
			1-3	5,319.2	부산진구 연지동 32-23번지 일원	19	-	-	19		공원
			1-4	1,580.0	부산진구 연지동 27-1번지 일원	6	-	-	6		종교시설
			-	19,456.1	부산진구 연지동 35-32번지 일원	62	-	-	62		도로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
신설	연지4 재개발 사업 정비구역	72,779.0	1-1	21,760.0	부산진구 연지동 34-9번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	271 이하	106 이하	-	
			1-2	24,663.7	부산진구 연지동 37-14번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	271 이하	103 이하	-	
			1-4	1,580.0	부산진구 연지동 27-1번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하	20 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·주거환경정비 기본계획』상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률 : 240%이하 (주거정비구역)									
		구 분		평가기준 점수		평가기준배점		토지이용		기준용적률	
		연지4구역		64점		50~80점 미만		주거정비구역		240%	
		• 용적률 완화(인센티브) 산정 ① 공익요소 인센티브 : 공공시설부지 제공 ※공공시설 제공면적 : 3,857.5㎡, 공공시설 제공후 대지면적 : 46,423.7㎡ -인센티브:[1.5×(3,857.5㎡ ÷46,423.7㎡)] × 200% = 24.9% (실제적용 20%) ② 지역현황 인센티브 : 지역경제 활성화 -인센티브 : 설계자 5% ③ 추가 인센티브 : 지속가능(리모델링) 공동주택 -인센티브 : 5% ④ 추가 인센티브 : 녹색건축(우수-그린2등급) -인센티브 : 3% •허용용적률 산정 - 240% + 20% + 5% + 5% + 3% = 273% •계획용적률 : 271% 이하									

○ 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번호	위치	면적(㎡)		
신설	합계	72,779.0	-	-	72,779.0	결합·분할없음	
	1	72,779.0	1-1	부산진구 연지동 34-9번지 일원	21,760.0	-	공동주택 및 부대복리시설
			1-2	부산진구 연지동 37-14번지 일원	24,663.7	-	공동주택 및 부대복리시설
			1-3	부산진구 연지동 32-23번지 일원	5,319.2	-	어린이공원 (하부 일부주차장 중복결정)
			1-4	부산진구 연지동 27-1번지 일원	1,580.0	-	종교시설
			-	부산진구 연지동 35-32번지 일원	19,456.1	-	도로

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	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 포장률을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 - 공사시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토시유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경첩 가설 방음판넬 설치	환경 보전 계획 반영
재난 방지 계획	- 재해취약성 분석 결과 폭우재해 2등급, 가뭄재해 2등급 지역이므로 토지이용별 공지 내 침투통을 조성하고, 진입도로 투수성포장 시스템 구축, 건식 및 가뭄방지 조경설치 등 건축구조를 강화함 - 사업시행시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 - 절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록 하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 관리 - 구역 내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 시설을 설치토록 함	재난 방지 계획 반영

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
교육환경 보호계획	- 등하교시 학생안전을 위해 통학로에 안전요원 배치, 학교 주변 과속방지턱, 반사거울 등 교통안전시설을 설치함 - 비산먼지 및 소음을 차단할 수 있는 방진·방음벽을 설치하여 운영함 - 건축법규에 적합하게 공동주택을 배치하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 함 - 기타 교육환경을 저해할 수 있는 사항에 대하여는 부산광역시교육청, 남부교육지원청 및 해당교육시설과 협의된 교육환경보호에 관한 계획에 따름	-

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

대상구역내 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니나 폭우, 폭염, 폭설, 가뭄, 해수면 상승재해에 따른 취약요인이 예 상되므로 공사시 재해에 대한 대책을 수립하고 재난방지계획에 반영
--

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 사업대상지내 기존 세대수는 715세대이고 정비계획 수립에 따른 계획 세대수는 1,152세대로, 계획세대수 대부분이 국민 주택규모(전용면적 85㎡)이하로 계획되어 정비구역 내 주민들의 입주가 용이한 사항임. 또한, 정비구역 주변지역으로 공동주택이 폭넓게 분포하고 있어 향후 재개발정비사업 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 잘 되도록 하되 불가피한 경우 CCTV등의 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, 필요시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집관리계획 수립	-

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
동물의 보호 및 관리계획	• 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조 규정에 의한 동물의 보호 및 관리를 위한 대책의 일환으로 철거 시 동물 보호단체와 연계하여 유기동물 포획사업 등 동물보호 및 구제활동 시행	-

○ 사업시행에 관한 사항

구 분	내 용
정비사업의 시행예정시기	• 정비구역(정비계획) 지정(변경지정) 고시일로부터 4년 이내
정비사업의 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 의하여 인가받은 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	
신 설	연지4 재개발사업 지구단위계획구역	부산진구 연지동 71-15번지 일원	-	증)72,779.0	72,779.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	부산진구 연지동 71-15번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - A=72,779.0㎡	• 대상지는 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 정비가 필요한 지역으로 효율적인 토지이용을 위하여 지구단위계획구역으로 결정코자 함.

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(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
총 계		72,779.0	-	72,779.0	100.0	
용도지역	제2종일반주거지역	37,447.0	감)18,379.0	19,068.0	26.2	
	제3종일반주거지역	34,666.0	증)18,379.0	53,045.0	72.9	
	일반상업지역	666.0		666.0	0.9	
용도지구	방화지구	666.0	-	666.0	0.9	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	연지동 71-15번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	18,379.0	300% 이하	•대상지는 노후불량건축물이 밀집하여 주거환경개선 및 정비기반시설 정비가 필요한 지역으로 효율적인 토지이용을 위해 공동주택용지에 한하여 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경결정코자함.

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	41	25 ~28	주간선 도로	1,315	초읍동 175-1번지	연지동 19호 광장	일반 도로	-	(80.08.30)	
변경	대로	3	41	25 ~28.5	주간선 도로	1,315 (100)	초읍동 175-1번지	연지동 19호 광장	일반 도로	-	(80.08.30)	일부 확폭
기정	중로	3	22	12	집산 도로	526	연지동 광로 2-1	연지동 대로 3-41	일반 도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	
변경	중로	2	528	17 ~44	집산 도로	530	연지동 광로 3-1	연지동 대로 3-41	일반 도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	
신설	중로	2	529	17	국지 도로	236	연지동 71-2번지	연지동 35-1번지	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	527	12 ~20	국지 도로	244	연지동 74-1번지	연지동 288-2번지	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	528	12 ~25	국지 도로	307	연지동 38-39번지	연지동 71-12번지	일반 도로	-	-	

※ 중로3-22호선 기점부 오기정정, ()는 대상지내 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-41	대로3-41	•노선 확폭 L=1,315(100)m, B=25m→28.5m	•연지4 재개발사업 정비구역 사업의 원활한 시행을 위하여 해당노선의 일부구간을 확폭함
중로3-22	중로2-528	•노선 변경 L=526m→530m, B=12m→17~44m	•연지4 재개발사업 정비구역 사업의 원활한 시행을 위하여 해당노선의 선형을 조정, 확폭 및 기점부 오기정정
-	중로2-529	•노선 신설 L=236m, B=17m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노선 신설
-	중로3-527	•노선 신설 L=244m, B=12~20m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노선 신설
-	중로3-528	•노선 신설 L=307m, B=12~25m	•원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위하여 노선 신설

※ ()는 대상지내 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설, 폐지)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1-2	연지어린이공원	어린이공원	연지동 48번지	1,597.4	감)1,597.4	-	부고 제106호 (1969.12.18.)	
신설	-	연지4공원	어린이공원	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)5,319.2	5,319.2	-	

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설, 폐지) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1-2	연지 어린이공원	•공원 폐지 A=1,597.4㎡	•연지4구역의 원활한 사업시행을 위해 어린이공원을 폐지함
-	연지4공원	•공원 신설 A=5,319.2㎡	•주민들의 휴식공간 제공과 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 공원을 신설함

3) 도시계획시설(주차장) 결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)2,300.0	2,300.0	-	공원 하부일부 중복결정

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•주차장 신설 A=2,300.0㎡	•부족한 기반시설을 확보하고 주민들의 주차환경 개선을 위하여 공원하부 일부를 주차장으로 신설함

4) 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	부산진구 연지동 32-9번지 일원	-	증)2,300.0	2,300.0	-	중복결정 지상:공원 지하:주차장

■ 도시계획시설(주차장) 중복결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	•중복결정 지상:공원(A=5,319.2㎡) 지하:주차장(A=2,300.0㎡)	•부족한 기반시설을 확보하고, 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 공원 하부 주차장을 중복결정하여 지역주민의 주차환경을 개선하고자 함.

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		72,779.0				
신설	1	72,779.0	1-1	부산진구 연지동 34-9번지 일원	21,760.0	공동주택 및 부대복리시설
			1-2	부산진구 연지동 37-14번지 일원	24,663.7	공동주택 및 부대복리시설
			1-3	부산진구 연지동 32-23번지 일원	5,319.2	어린이공원 (하부일부 주차장 중복결정)
			1-4	부산진구 연지동 27-1번지 일원	1,580.0	종교시설
			-	부산진구 연지동 35-32번지 일원	19,456.1	도로

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면번호	위 치	구 분		계획내용
신설	1-1	부산진구 연지동 34-9번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 271%이하
			높 이		• 106m이하
신설	1-2	부산진구 연지동 37-14번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 271%이하
			높 이		• 103m이하
신설	1-4	부산진구 연지동 27-1번지 일원	용 도	지정용도	• 종교시설
				불허용도	• 지정용도 외의 용도
			건폐율		• 60%이하
			용적률		• 200%이하
			높 이		• 20m이하

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	•『2030 부산광역시 도시·주거환경정비 기본계획』상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률 : 240%이하 (주거정비구역)				
	구 분	평가기준 점수	⇨		
	연지4구역	64점	평가기준배점	토지이용	기준용적률
			50~80점 미만	주거정비구역	240%

- 용적률 완화(인센티브) 산정
 - ① 공익요소 인센티브 : 공공시설부지 제공
※공공시설 제공면적 : 3,857.5㎡, 공공시설 제공후 대지면적 : 46,423.7㎡
-인센티브:[1.5×(3,857.5㎡ ÷46,423.7㎡)] × 200% = 24.9% (실제적용 20%)
 - ② 지역현황 인센티브 : 지역경제 활성화
-인센티브 : 설계자 5%
 - ③ 추가 인센티브 : 지속가능(리모델링) 공동주택
-인센티브 : 5%
 - ④ 추가 인센티브 : 녹색건축(우수-그린2등급)
-인센티브 : 3%
- 허용용적률 산정
- 240% + 20% + 5% + 5% + 3% = 273%
- 계획용적률 : 271% 이하

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비 고
신설	1	도로	연지동 290-31번지 일원	4~20	55	558.3	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	도로	•노선 신설 L=55m, B=4~20	•주변지형을 고려하여 도로구조물 설치 및 보행환경 개선을 위하여 정비기반시설(도로) 신설

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 열람가능

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 정비구역 결정도 -

01



범례

정비구역(선설)
연속지적

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-139호
작성일자	하나래	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	작성일자	1차 확인일자	2차 확인일자	결정권자	1차 확인일자	2차 확인일자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과	도시정비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설사무관
성명	하나래	김미경	강수범	고경민	김기경	김기경
확인인						

행정구역도

인정도엽

01

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 용도지역 결정(변경)도 -

01



범례

- 정비구역(선일)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 말하지구
- 현충지

축척 = 1:1,200

지정권자 부산광역시청
고시번호 2026년
작성일자 하나래
작성년월일 2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자 부산시 부산진구청

행정구역도

인정도일

01

구분	작성자	임안권자	결정권자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설주사
성명	하나래	김미경	강수범
확인인			

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)도 -

01



비례

축척 = 1:1,200

1. 변경도
2. 변경도

행정구역도

인정도입

01

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-139호
작성자	하나재	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	작성자	1차 확인자	2차 확인자	결정권자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시정비과	도시정비과	도시정비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설사무관
성명	하나재	김미경	강수범	고경민	김기영	김기영
확인인						

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 가구 및 획지에 관한 결정도 -

01



범례

- 정비구역(선입)
- 가구 및 획지 계획선
- 1-2 가구 및 획지번호
- 연속지적

축척 = 1:1,200

1. 연지4
2. 연지5

행정구역도

01

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-139호
작성일자	하나래	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	입안권자		결정권자	
작성일자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과	도시경비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설주사	지방시설주사
성명	하나래	김미경	강수범	고경민
확인인				

연지4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -

01



연지4 재개발 정비구역

연지3 재개발 정비구역

연지2 재개발 정비구역

1-1

1-2

1-3

주용도

건폐율

용적률

높이

정비구역(선일)

가구 및 획지 계획선

가구 및 획지번호

연속지적

주용도

건폐율

용적률

높이

정비구역(선일)

가구 및 획지 계획선

가구 및 획지번호

연속지적

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-139호
작성일자	하나래	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

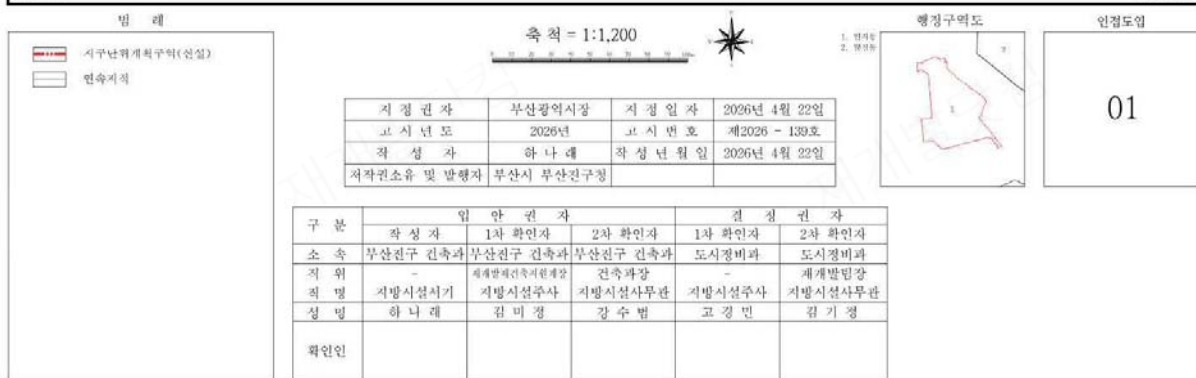
구분	작성일자	1차 확인일자	2차 확인일자	결정권자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설사무관
성명	하나래	김미경	강수범	고경민
확인인				

행정구역도

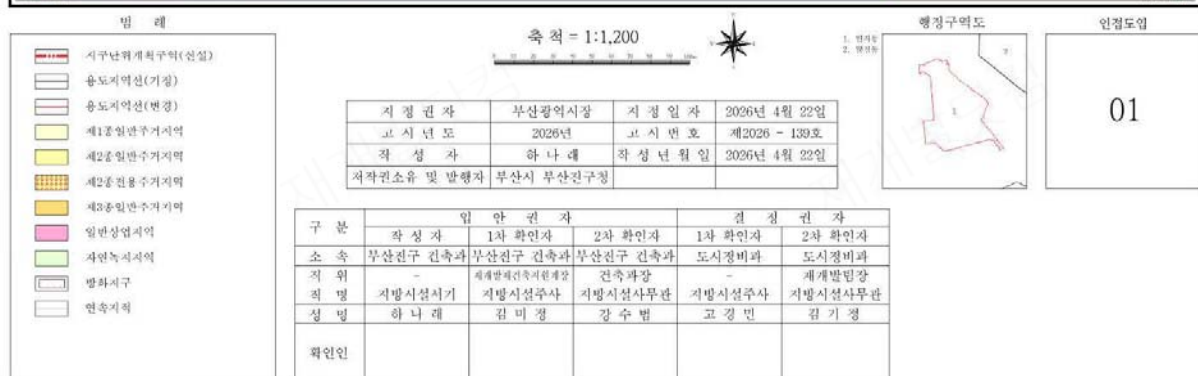
인정도면

01

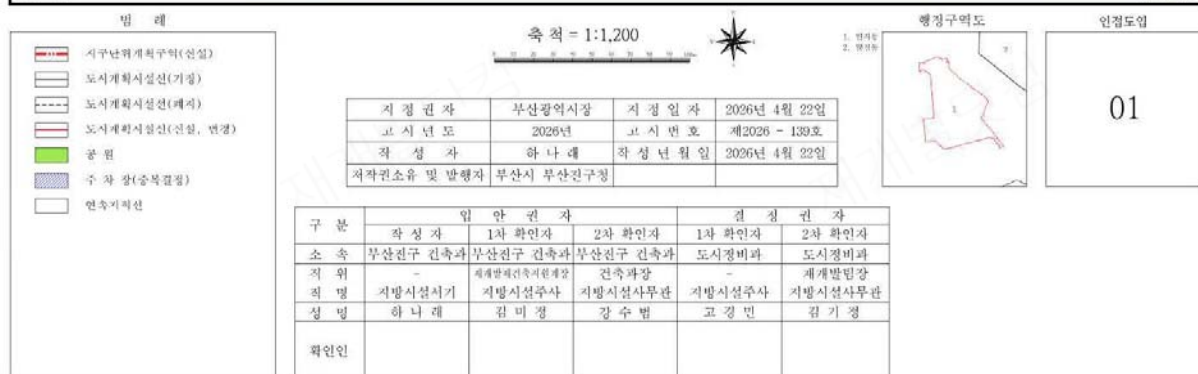
01



01

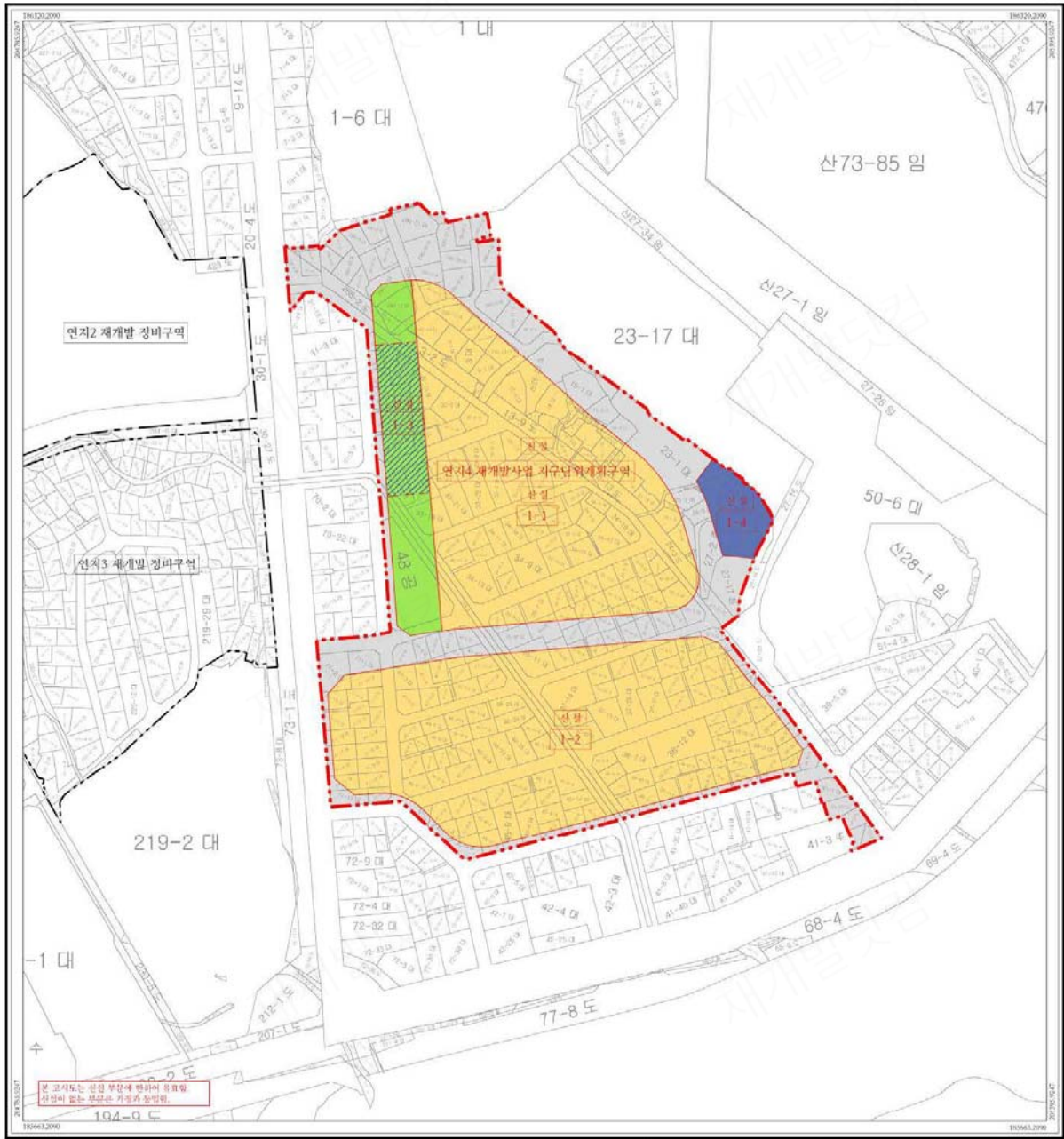


01



연지4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -

01



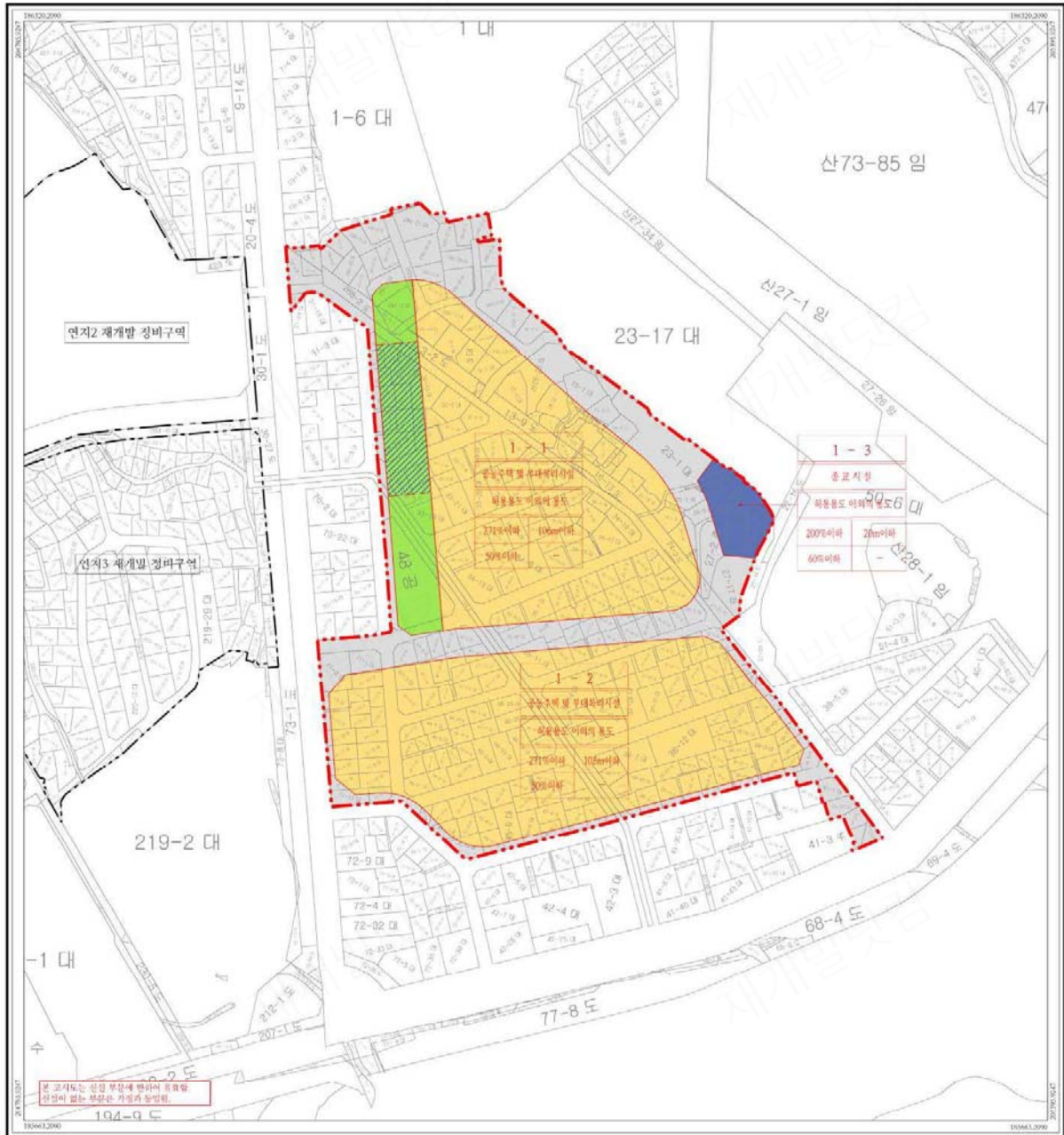
	지구단위계획구역(선정)
	가구 및 획지 계획선
	가구 및 획지번호
	공동주택용지
	종교시설
	도로
	공원
	주차장(공복전정)
	연속지적

축척 = 1:1,200		행정구역도	
지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시번호	2026년	고시번호	제2026 - 139호
작성자	하나대	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자 부산시 부산진구청			
구분	입안권자		결정권자
	작성자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설주사
성명	하나대	김미경	강수범
확인인			

1. 연차도	2. 연차도

연지4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도 -

01



본 고시도는 원상 복원에 의하여 복원할
산성이 없는 부장은 가설과 동일함.

축척 = 1:1,200

1. 연지4
2. 연지5

행정구역도

인정도입

01

지구단위계획구역(선일)
가구 및 획지 계획선
가구 및 획지 번호
분동구역출처
종교시설
도로
공원
주차장(공복전정)
연속지적
역사문화
문화유산
문화유산
문화유산

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 4월 22일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-139호
작성일자	하나대	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

구분	작성자	1차 확인자	2차 확인자	결정권자	1차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과	도시경비과	도시경비과
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설사무관
성명	하나대	김미경	강수범	고경민	김기영	김기영
확인인						

연지4 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정도 -

01



범례

- 지구단위계획구역(선설)
- 가구 및 획지 계획선
- 정비거반시설(도로)(선설)
- 연속지적

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시장	지정일자	2026년 4월 22일
고시년도	2026년	고시번호	제2026 - 139호
작성자	하나래	작성년월일	2026년 4월 22일
저작권소유 및 발행자	부산시 부산진구청		

행정구역도

인정도입

01

구분	입안권자		결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	2차 확인자
소속	부산진구 건축과	부산진구 건축과	부산진구 건축과	도시경비과
직명	지방시설처기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사
성명	하나래	김미경	강수범	고경민
확인인				