

부산광역시 연제구 공고 제2026-320호

도시관리계획(시청사 주변 지구단위계획)
결정(변경)안 열람 공고

1. 부산광역시 연제구 연산동 1000번지 일원 도시관리계획(시청사 주변 지구단위계획) 결정 (변경)(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「부산광역시 도시계획 조례」 제9조에 따라 주민의견을 청취하고자 도시관리계획(안)의 주요내용을 아래와 같이 공고하여 일반인에게 보입니다.
2. 아래 도시관리계획(시청사 주변 지구단위계획) 결정(변경)안에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 18일
부산광역시 연제구청장

- 가. 열람기간 : 2026. 03. 18. ~ 2026. 04. 01.
- 나. 열람장소 : 부산광역시 연제구청 건축과(☎ 051-665-5051)
부산도시계획아고라홈페이지(<https://www.busan.go.kr/depart/agora>)>>
도시계획소통 >> 도시관리계획입안·결정 >> 열람공고
- 다. 관계도서 : 도면 게재는 생략하며, 열람장소에 비치합니다
- 1) 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)
- 가. 지구단위계획구역지정 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
				기정	변경	변경후	
변경	-	시청사 주변 지구단위계획구역	연제구 연산동 1000번지 일원	503,191.1	감)4,287.0	498,904.1	부고194호 (2003.7.18)

▷ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	구역명	면적	변경사유
-	시청사 주변 지구단위계획구역	·지구단위계획구역 변경(일부제척) - 기정 : 503,191.1㎡ - 변경 : 498,904.1㎡ (감 4,287.0㎡)	·시청사 주변 지구단위계획구역내 일부 포함된 연산5재개발 구역을 금회 지구단위계획구역에서 제척하여 하나의 연산 5재개발 지구단위계획구역으로 효율적으로 관리하기 위하여 지구단위계획구역을 변경코자 함

2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		503,191.1	감)4,287.0	498,904.1	100.0	
주거지 역	소 계	211,010.1	감)4,287.0	206,723.1	41.4	
	제2종일반주거지역	31,653.1	-	31,653.1	6.3	
	제3종일반주거지역	45,136.0	감)4,287.0	40,849.0	8.2	
	준 주 거 지 역	134,221.0	-	134,221.0	26.9	
상업지 역	소 계	292,181.0	-	292,181.0	58.6	
	일반상업지역	292,181.0	-	292,181.0	58.6	

▷ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역	면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
-	연제구 연산동 1587-2번지 일원	제3종 일반주거지역	감)4,287	300%	· 시청사 주변 지구단위계획구역내 일부 포함된 연산5재개발구역을 금회 지구단위계획구역에서 제척에 따른 단순 면적변경

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	2	35	주간선 도로	7,500 (769)	범일동 14호광장	연산동 광1-1	일반 도로	-	총독 188 (‘37.3.23.)	
기정	중로	1	121	20	보조간선 도로	326	연산동 1000	연산동 630(구)	일반 도로	-	부고96-135 (‘96.6.19.)	
기정	중로	1	122	20	보조간선 도로	370	연산동 1444-13 (도)	연산동 630(구)	일반 도로	-	부고96-135 (‘96.6.19)	
기정	중로	1	230	20	보조간선 도로	430 (337)	연산동 1430-2	연산동 1485-6	일반 도로	-	부고 114호 (‘95.5.16.)	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	335	20	집산 도로	132	연산동 1590-16	연산동 1444-21	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	
기정	중로	1	364	20	집산 도로	113	연산동 1000-9	연산동 753	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	중로	2	31	15	집산 도로	269	양정동 261-22	중로 1-121	일반 도로	-	총독308 (‘30.4.5.)	
기정	중로	2	119	15	집산 도로	212	중1류 122호선	연산동 1354-8	일반 도로	-	총독308 (‘30.4.5.)	
기정	중로	2	493	10~ 15	집산 도로	622	거제동 495-10	거제동 41-11	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	중로	3	296	10~ 12	집산 도로	466	연산동 중1-230	연산동 1304-9	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	연산
기정	중로	3	428	12	집산 도로	54	연산동 1595-22	연산동 1594-45	일반 도로	-	부고253호 (‘25.6.25.)	연산
기정	중로	3	429	12	집산 도로	73	연산동 1598-31	연산동 1595-18	일반 도로	-	부고253호 (‘25.6.25.)	연산
기정	소로	1	24	10	국지 도로	168	양정동 157-11	양정동 149-1	일반 도로	-	내무부562호 (‘61.2.15.)	양정
기정	소로	1	38	10	국지 도로	47	연산동 1369-17	연산동 1359-1	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	1	40	10	국지 도로	100	연산동 중1-335	연산동 1594-4	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	200	양정동 263-4	양정동 234-9	일반 도로	-	부고24호 (‘85.2.4.)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	542 (155)	연산동 1262-85 (중2-67)	연산동 1515	일반 도로	-	부고148 (‘72.4.20.)	연산
기정	소로	2	2	8	국지 도로	174	양정동 177-3	중앙대로 (대1-2)	일반 도로	-	부고24호 (‘85.2.4.)	양정
기정	소로	2	2	8	국지 도로	230	연산동 1428-2	연산동 1369-5	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	연산
기정	소로	2	5	10	국지 도로	60	양정동 234-5	양정동 238-2	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	양정
기정	소로	2	24	8	국지 도로	248 (32)	거제동 585-13	거제동 742-1	일반 도로	-	부고510호 (‘74.5.14.)	연산
기정	소로	2	46	8	국지 도로	132	양정동 254-3	양정동 479-10	일반 도로	-	내무부562호 (‘61.2.15.)	양정
기정	소로	2	47	8	국지 도로	158	양정동 254-7	양정동 479-10	일반 도로	-	내무부562호 (‘61.2.15.)	양정
기정	소로	2	79	8	국지 도로	46	거제동 457-29	거제동 457-1	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	80	8	국지 도로	42	거제동 457-10	거제동 486-1	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	55	8	국지 도로	124	양정동 184-9	양정동 156-10	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	59	8	국지 도로	37	양정동 257-23	양정동 260-8	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	81	8	국지 도로	121	연산동 867-7	연산동 1621	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	61	8	국지 도로	45	양정동 148-2	양정동 148-4	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	2	62	8	국지 도로	45	양정동 147-15	양정동 147-8	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	208 (82)	연산동 1635	연산동 1590-16	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	연산

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	4	6	국지 도로	84	연산동 1594-44	연산동 2063-91	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	연산
기정	소로	3	6	6	국지 도로	264 (124)	연산동 1370-41	연산동 1587-17	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	46	연산동 1330-22	연산동 1359-2	일반 도로	-	부고148호 (‘72.4.20.)	연산
기정	소로	3	17	6	국지 도로	74	연산동 1568-3	연산동 1608-6	일반 도로	-	부고191호 (‘06.5.24.)	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	43	연산동 1473-7	연산동 1474-2	일반 도로	-	부고213호 (‘07.5.30.)	연산
기정	소로	3	19	6	국지 도로	28	연산동 824-7	연산동 1535-21	일반 도로	-	부고213호 (‘07.5.30.)	연산
기정	소로	3	24	6	국지 도로	148	연산동 1500-13	연산동 1500-4	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	160	연산동 1502-27	연산동 1505-4	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	26	6	국지 도로	145	연산동 1505-47	연산동 1505-1	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	27	6	국지 도로	111	연산동 1503-30	연산동 1503-7	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	28	6	국지 도로	73	연산동 867-23	연산동 867-51	일반 도로	-	부고363호 (‘17.11.22.)	
기정	소로	3	32	6~9	국지 도로	193 (80)	연산동 1584-26	연산동 2109-21	일반 도로	-	부고258호 (‘17.8.9.)	연산
변경	소로	3	32	6~9 (6)	국지 도로	193 (80)	연산동 1584-26	연산동 2109-21	일반 도로	-	부고258호 (‘17.8.9.)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

▷ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-32호선	소로3-32호선	·노선폭원 표기방법 변경 - 당초 폭원 기재 : 6~9 - 변경 폭원 기재 : 6~9(6)	·지구단위계획구역변경에 따라 구역 내 포함되는 노선폭원 표기방법 시설조서 정정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

나) 철도 결정 조서(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공·문화체육시설(변경없음)

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획지					비 고
				위치		면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
-	A	96,352.6	A-1	거제동 44-11 일원	2,598.8	-	2,598.8		
			A-2	거제동 457-1 일원	6,468.8	-	6,468.8		
			A-3	거제동 486-1 일원	6,417.0	-	6,417.0		
			A-4	연제동 1500-1 일원	4,661.8	-	4,661.8		
			A-5	연제동 1501-1 일원	8,387.4	-	8,387.4		
			A-6	연제동 1507-1 일원	6,232.3	-	6,232.3		
			A-7	연제동 1498-4 일원	3,587.6	-	3,587.6		
			A-8	연제동 1503-1 일원	4,973.5	-	4,973.5		
			A-9	연제동 1502-1 일원	3,864.2	-	3,864.2		
			A-10	연제동 1356-1 일원	14,185.3	-	14,185.3		
			A-11	연제동 1330-9 일원	19,562.9	-	19,562.9		
			A-12	연제동 1359-2 일원	14,600.0	-	14,600.0		
			A-13	연제동 1329-1 일원	588.0	-	588.0		
	B	64,364.8	A-14	연제동 1368-4 일원	225.0	-	225.0		
			B-1	거제동 488-1 일원	3,013.5	-	3,013.5		
			B-2	거제동 495-1 일원	3,660.0	-	3,660.0		
			B-3	연산동 1514-1 일원	4,063.8	-	4,063.8		
			B-4	연산동 1514-5 일원	2,396.2	-	2,396.2		
			B-5	양정동 252-1 일원	1,476.8	-	1,476.8		
			B-6	양정동 248 일원	1,939.5	-	1,939.5		
			B-7	양정동 254-4 일원	2,947.6	-	2,947.6		
			B-8	양정동 184 일원	1,521.1	-	1,521.1		
			B-9	양정동 257-1 일원	3,045.8	-	3,045.8		
			B-10	양정동 260-1 일원	3,353.4	-	3,353.4		
			B-11	양정동 157-1 일원	4,457.1	-	4,457.1		
			B-12	양정동 162-5 일원	6,297.0	-	6,297.0		
			B-13	양정동 158 일원	7,005.9	-	7,005.9		
			B-14	양정동 150-1 일원	5,219.2	-	5,219.2		
			B-15	양정동 149-1 일원	7,184.2	-	7,184.2		
			B-16	양정동 126-5 일원	6,783.7	-	6,783.7		

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획지					비 고
				위치		면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
-	C	82,078.8	78,005.8	C-1	연산동 1306-21 일원	11,748.0	-	11,748.0	
				C-2	연산동 1320-18 일원	8,376.2	-	8,376.2	
				C-3	연산동 1328-3 일원	8,473.1	-	8,473.1	영남시장 포함
				C-4-1	연산동1590-25 일원	4,941.6	-	4,941.6	특별계획구역 (행복주택지구)
				C-4-2	연산동 2400 일원	7,681.1	-	7,681.1	특별계획구역 (행복주택지구)
				C-4-3	연산동2400-1 일원	1,140.4	-	1,140.4	특별계획구역 (행복주택지구)
				C-5	연산동 1432-3 일원	12,118.8	-	12,118.8	특별계획구역 (연산1재개발)
				C-6	연산동 1587-2 일원	4,073.0	감) 4,073.0	-	특별계획구역 (연산5재개발)
				C-7	연산2동 1573 일원	13,419.1	-	13,419.1	특별계획구역 (연산4재개발)
				C-8	연산2동 1564-1 일원	10,107.5	-	10,107.5	특별계획구역 (연산4재개발)
	D	35,606.0	D-1	양정동 148-1 일원	5,353.6	-	5,353.6		
			D-2	연산동 867-1 일원	6,702.1	-	6,702.1		
			D-3	연산동 860번지	13,166.7	-	13,166.7		
			D-4	양정동 147-1 일원	4,075.4	-	4,075.4		
			D-5	양정동 145-2 일원	4,540.2	-	4,540.2		
			D-6	연산동 1474-1 일원	1,768.0	-	1,768.0		
	E	18,464.0	E-1	연산동 1555 일원	18,464.0	-	18,464.0	연제구청, 체육시설, 문화시설	

※ 변경사유 : 특별계획구역중 연산5재개발구역 제척에 따라 지구단위계획내 가구 및 획지사항 삭제

라. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정 조서(변경없음)

마. 특별계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 행복주택지구(구, 철도청부지)(변경없음)

2) 재개발 정비구역(변경)

가) 연산1 재개발 정비구역(변경없음)

나) 연산4 재개발 정비구역(변경없음)

다) 연산5 재개발 정비구역(삭제)

도면 번호	위 치	계 획 내 용		비 고	
삭제	연제구 연산동 1587-9 일원	면 적	• 4,287㎡	C-6	
		용 도	• 도시및주거환경정비법에 의한 정비계획 수립에 따름		
		밀 도			
		높 이			• 별표3 참조
		기 타			• 기타 사항은 민간부문 시행지침 제28조 적용

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 관한 계획

도면 번호	지구구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율	용적률	높이 (m)	비 고
	명칭	면적	명칭	면적(m ²)						
	연산5 재개발 정비구역	12,968.0	1-1	12,026.0	연산동 1587-8 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	295% 이하	75m 이하	특별계획구역 높이63m이하
삭제	용적률 완화기준 적용		- 위 용적률 완화규정 규모이하로서 향후 사업시행인가시 도시 및 주거환경정비법 제 65조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함 2020 부산광역시 도시및주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 ※ 지속가능형 공동주택(리모델링이 용이한 공동주택) : 10% ※ 공공시설 제공시 완화용적률 = 1.5 × [제공면적 ÷ 제공후대지면적] × 200% = 1.5 × [874㎡ ÷ 12,026.0㎡] × 200% ≒ 21.8% - 제공면적 : 874㎡, - 제공후 대지면적 : 12,026.0㎡ - 완화용적률 : 21.8% ※ 부산시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경상 지역경제 활성화 인센티브 (부고 제2017-274호) : 13%							

사. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)