

부산광역시 고시 제2026-13호

수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 동구 수정동 1011-51번지 일원의 수정3 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 동구 건축과(☎ 051-440-4465)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 1월 21일

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	수정3 재개발사업 정비구역	부산광역시 동구 수정동 1011-51번지 일원	29,817.3	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	29,817.3	100.0	
	제2종일반주거지역	5,662.3	19.0	
	제3종일반주거지역	24,155.0	81.0	제2종 → 제3종
택 지 및	계	29,817.3	100.0	
	택 지	27,417.6	92.0	

정비기반시설 (도시계획시설)	공동주택용지	24,155.0	81.0	
	종교용지	2,908.6	9.8	
	문화시설	354.0	1.2	
	정비기반시설 (도시계획시설)	2,399.7	8.0	
	공공청사	600.0	2.0	
	주 차 장	288.2	0.9	
	도 로	1,511.5	5.1	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
총 계		29,817.3	-	29,817.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	29,817.3	감)24,155.0	5,662.3	19.0	
	제3종일반주거지역	-	증)24,155.0	24,155.0	81.0	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	동구 수정동 1011-51번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	24,155.0	•재개발사업 추진에 따른 공동주택 건설 을 위해 변경

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	중전자산합계 추산액	추정 비례율
	341,550,420 천원	269,901,237 천원	64,792,810 천원	110.58%
산출근거	•중전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 중전자산 추산액 합계 •추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액)/중전자산합계 추산액 •토지등소유자별 분담금 추산액 = 조합원분양가 - 권리가액			

(단위 : 천원)

※ 상기 중전자산 추산액 및 개별분담금 산출액 등은 향후 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있음
(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거에 대해서는 게재 생략)

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경, 폐지) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	5	16~22	국지 도로	160	수정동 1032-35	수정동 1041-13	일반 도로	-	동구 고시 제2015-73호 (15.10.21)	

변경	중로	2	5	18	국지도로	160	수정동 1032-35	수정동 1041-13	일반도로	-	-	폭원변경
기정	소로	2	102	8	국지도로	385	수정동 1009-45	수정동 977-13	일반도로	수정동 974-507	1968.05.27	
변경	소로	2	102	8~10	국지도로	385 (44)	수정동 1009-1	수정동 977-13	일반도로	수정동 974-507	-	일부폭원변경
폐지	소로	3	101	6	국지도로	232	수정동 1033-14	수정동 969-27	일반도로	수정동 1011-159	건고 제325호 (68.05.27)	

※ ()는 정비구역 내 도로폭원 및 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경, 폐지) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-5호선	중로2-5호선	•폭원 변경 - B=16~22→18m, L=160m	•보행환경 개선을 위해 구역 내 도로 확폭
소로2-102호선	소로2-102호선	•일부구간 폭원 변경 - B=8→8~10m, L=385m	•주변의 교통흐름을 원활히 하기 위하여 일부구간 확폭
소로3-101호선	-	•노선폐지	•재개발사업 편입에 따른 노선폐지

2) 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	21	주차장	수정동 1011-31번지 일원	-	증) 288.2	288.2	-	

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
21	주차장	•신설 - A=288.2㎡	•동구노인복지관 부설주차장의 효율적인 운영을 위하여 도시 계획시설(주차장)로 결정

3) 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	행정복지센터	수정동 1010-1번지 일원	-	증)600.0	600.0	-	

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사 (행정복지센터)	•신설 - A=600.0㎡	•정비사업 구역 내 위치하고 있는 수정1동 행정복지센터의 이전 및 효율적인 운영을 위하여 도시계획시설(공공청사)로 결정

4) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비 고
신설	도-1	도로	수정동 1030-7번지 일원	3	239	702.9	
신설	도-2	도로	수정동 1011-638번지 일원	2~3.2	159	334.1	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
도-1	도 로	•도로 신설 -B=3m L=239m	•구역과 접한 현황도로를 확폭하여 공동주택의 진입도로 및 주변의 원활한 교통흐름을 위해 도로를 결정하고자 함
도-2	도 로	•도로 신설 -B=2~3.2m, L=159m	•구역과 접한 현황도로를 확폭하여 주변의 원활한 교통흐름을 위해 도로를 결정하고자 함

○ 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	

○ 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	
합 계		29,817.3	-	29,817.3	-	188	1	-	187	-	
신설	수정3 재개발 사 업 정 비 구 역	29,817.3	1-1	24,155.0	수정동 1011-13번지 일원	165	-	-	165	-	•공동주택 및 부대복리 시설
			1-2	1,772.5	수정동 970-21번지 일원	13	-	-	13	-	•종교용지
			1-3	1,136.1	수정동 1011-464번지 일원	2	1	-	1	-	•종교용지(존치)
			1-4	354.0	수정동 1032-3번지 일원	1	-	-	1	-	•문화시설
			1-5	600.0	수정동 1010-1번지 일원	2	-	-	2	-	•공공청사
			1-6	288.2	수정동 1011-31번지 일원	1	-	-	1	-	•주차장
			도로	1,511.5	-	4	-	-	4	-	•도시계획시설 2개소 •정비기반시설 2개소

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)													
신설	수정3 재개발 사업 정비구역	29,817.3	1-1	24,155.0	수정동 1011-13번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	247% 이하	93m 이하								
			1-2	1,772.5	수정동 970-21번지 일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	30m 이하								
			1-3	1,136.1	수정동 1011-464번지 일원	종교시설	60% 이하	200% 이하	30m 이하								
			1-4	354.0	수정동 1032-3번지 일원	문화시설	관계법령에 따름										
			1-5	600.0	수정동 1010-1번지 일원	공공청사	관계법령에 따름										
주택의 규모 및 건설비용		•건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설															
임대주택 건설에 관한 사항		•건설하는 주택 전체 세대수의 10%이상 임대주택으로 건설 •임대주택 세대수의 30%이상 또는 총 건설 주택세대수의 5%이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설															
용적률 완화기준 적용		•기준용적률 : 219% (주거관리구역)															
		<table><tr><td>구 분</td><td>평가기준 점수</td></tr><tr><td>수정3구역</td><td>48점</td></tr></table> ⇒ <table><tr><td>평가기준배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>30~50점 미만</td><td>주거관리</td><td>219%</td></tr></table>	구 분	평가기준 점수	수정3구역	48점	평가기준배점	토지이용	기준용적률	30~50점 미만	주거관리	219%					
구 분	평가기준 점수																
수정3구역	48점																
평가기준배점	토지이용	기준용적률															
30~50점 미만	주거관리	219%															
용적률 완화기준 적용		•용적률 인센티브 산정 : 28.04% 1) 공익요소 제공시 인센티브 : 4.04% 2) 지역경제 활성화 인센티브 : 10% → 5% (하도급 지역업체 참여비율 60%이상) → 5% (설계자 지역업체 참여비율 50% 이상) 3) 지속가능한 공동주택 인센티브 : 5.0% 4) 녹색건축인증에너지효율등급인증 : 9% ※「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2019.12.)」 및 「2030 부산광역시 도시 및 주거 환경정비기본계획 변경[부산광역시 고시 제2021-235호(2021.06.23.). 부산광역시 고시 제 2021-541호(2021.12.29.)]」상 기준용적률 및 용적률 완화기준 적용															
		•허용용적률 산정 - 허용용적률 : 기준용적률 + 1) + 2) + 3) + 4) = 247.04% •계획용적률 : 247.0% 이하 (지역건설업체 미참여 시 지역경제 활성화 인센티브 제외)															

○ 정비구역 결합·분할 및 건축부지 정비계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번호	위치	면적(㎡)		
합 계		29,817.3	-	-	29,817.3	결합·분할없음	
신설	1	28,305.8	1	수정동 1011-13번지 일원	24,155.0	-	•공동주택 및 부대복리시설
			2	수정동 970-21번지 일원	1,772.5	-	•종교용지
			3	수정동 1011-464번지 일원	1,136.1	-	•종교용지(존치)
			4	수정동 1032-3번지 일원	354.0	-	•문화시설
			5	수정동 1010-1번지 일원	600.0	-	•공공청사
			6	수정동 1011-31번지 일원	288.2	-	•주차장
	도로	1,511.5	도로	-	1,511.5	-	•도로(도시계획시설) 2개소 •도로(정비기반시설) 2개소

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
환 경 보 전 계 획	•자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사 시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역 내에서 최대한 활용토록 계획 •조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장 시 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
재 난 방 지 계 획	•사업시행 시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 •절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 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

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
•정비구역 인근에 입지하고 있는 동일 유치원, 한림유치원, 동일중앙초등학교, 부산서중학교, 경남여자중학교가 교육환경보호구역에 포함됨	•「교육환경 보호에 관한 법률」제9조의 규정에 의한 교육환경보호구역내 금지시설 설치 제한 •「도시 및 주거환경정비법」제57조 제5항의 규정에 의한 정비구역으로부터 200미터 이내의 교육시설에 대하여 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의	

○ 건축물의 건축선에 관한 계획

- 주택법 및 관계법령에 적합토록하며, 별도의 건축선계획은 설정하지 않음

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

- 대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니며, 홍수 등 재해에 대한 제반적인 취약요인이 없는 것으로 판단되나, 공사 시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
주택수급에 관한 사항	• 사업대상지내 기존 세대수는 233세대이고 정비계획 수립에 따른 계획세대수는 624세대로, 계획세대수 전체가 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하로 계획하여 정비구역내 조합원의 입주가 용이하도록 계획 • 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

구 분	계 획	비 고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조에 따름	

○ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
안전 및 범죄 예방계획	• 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치 • 지역내 파출소, 지구대와 연계한 순찰강화 및 순찰초소 설치 • 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 - 지하주차장내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)	

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
신설	합계	29,817.3	-	-	29,817.3	
	1	24,155.0	1	수정동 1011-13번지 일원	24,155.0	•공동주택 및 부대복리시설
		1,772.5	2	수정동 970-21번지 일원	1,772.5	•종교용지
		1,136.1	3	수정동 1011-464번지 일원	1,136.1	•종교용지(존치)
		354.0	4	수정동 1032-3번지 일원	354.0	•문화시설
		600.0	5	수정동 1010-1번지 일원	600.0	•공공청사
		288.2	6	수정동 1011-31번지 일원	288.2	•주차장
	-	1,511.5	도로	-	1,511.5	•도로(도시계획시설) 2개소 •도로(정비기반시설) 2개소

○ 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, 공가 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	•「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행계획 수립시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체 수 억제를 위한 중성 화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리계획 수립	

○ 사업시행에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
정비사업 시행예정시기	•정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	
정비사업의 시행방법	•「도시 및 주거환경정비법」제74조 규정에 의하여 인가받은 관리처분 계획에 의함	
임대주택 건설계획	•임대주택 및 규모별 건설비율(부산광역시 고시 제2020-358호) - 주택의 규모 및 건설비율 ▷건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설 - 임대주택 건설에 관한 사항 ▷건설하는 주택 전체 세대수의 10%이상을 임대주택으로 건설 ▷임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상 → 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설	

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

- 용도지역 변경에 관한 계획, 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 참조

○ 기타 사항에 관한 계획

1) 보차혼용통로 결정(신설) 조서

구 분	계 획	비 고
보차혼용 통로	•위치 : 홍곡로~수정외솔로7번길 연결구간(단지 내) •폭원 및 연장 : B=12m, L=150m •내용 : 보차혼용통로구간은 일반인이 보행 및 차량의 통행할 수 있도록 구분지상권 설정하고 입주모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고 지상권설정 등기를 통해 24시간 개방되는 공간으로 조성	

2) 공공보행통로 결정(신설) 조서

구 분	계 획	비 고
공공보행 통로	•위치 : 홍곡중로5번길~보차혼용통로 연결구간(단지 내) •폭원 및 연장 : B=7m, L=105m •내용 : 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 구분지상권 설정하고 입주모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고 지상권설정 등기를 통해 24시간 개방되는 공간으로 조성	

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	수정3 재개발사업 지구단위계획구역	동구 수정동 1011-51번지 일원 (홍곡로67)	-	증) 29,817.3	29,817.3	

○ 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	동구 수정동 1011-51번지 일원 (홍곡로67)	•지구단위단위계획구역 신설 - A=29,817.3㎡	•수정3 재개발사업 정비구역 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 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
총 계		29,817.3	-	29,817.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	29,817.3	감)24,155.0	5,662.3	19.0	
	제3종일반주거지역	-	증)24,155.0	24,155.0	81.0	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	동구 수정동 1011-51번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	24,155.0	•재개발 추진에 따른 공동주택 건설을 위해 변경

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경, 폐지)조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경, 폐지) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	5	16~22	국지 도로	160	수정동 1032-35	수정동 1041-13	일반 도로	-	동구 고시 제2015-73호 (15.10.21)	
변경	중로	2	5	18	국지도로	160	수정동 1032-35	수정동 1041-13	일반도로	-	-	폭원변경
기정	소로	2	102	8	국지도로	385	수정동 1009-45	수정동 977-13	일반도로	수정동 974-507	1968.05.27	
변경	소로	2	102	8~10	국지도로	385 (44)	수정동 1009-1	수정동 977-13	일반도로	수정동 974-507	-	일부폭원변경
폐지	소로	3	101	6	국지도로	232	수정동 1033-14	수정동 969-27	일반도로	수정동 1011-159	건고 제325호 (68.05.27)	

※ ()는 정비구역 내 도로폭원 및 연장

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경, 폐지) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-5호선	중로2-5호선	•폭원 변경 - B=16~22→18m, L=160m	•보행환경 개선을 위해 구역 내 도로 확폭
소로2-102호선	소로2-102호선	•일부구간 폭원 변경 - B=8→8~10m, L=385m	•주변의 교통흐름을 원활히 하기 위하여 일부구간 확폭
소로3-101호선	-	•노선폐지	•재개발사업 편입에 따른 노선폐지

2) 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	21	주차장	수정동 1011-31번지 일원	-	증) 288.2	288.2	-	

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
21	주차장	•신설 - A=288.2㎡	•동구노인복지관 부설주차장의 효율적인 운영을 위하여 도시계획시설(주차장)로 결정

3) 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	행정복지센터	수정동 1010-1번지 일원	-	증)600.0	600.0	-	

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사 (행정복지센터)	•신설 - A=600.0㎡	•정비사업 구역 내 위치하고 있는 수정1동 행정복지센터의 이전 및 효율적인 운영을 위하여 도시계획시설(공공청사)로 결정

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
신설	합계	29,817.3	-	-	29,817.3	
	1	24,155.0	1	수정동 1011-13번지 일원	24,155.0	•공동주택 및 부대복리시설
		1,772.5	2	수정동 970-21번지 일원	1,772.5	•종교용지
		1,136.1	3	수정동 1011-464번지 일원	1,136.1	•종교용지(존치)
		354.0	4	수정동 1032-3번지 일원	354.0	•문화시설
		600.0	5	수정동 1010-1번지 일원	600.0	•공공청사
		288.2	6	수정동 1011-31번지 일원	288.2	•주차장
	-	1,511.5	도로	-	1,511.5	•도로(도시계획시설) 2개소 •도로(정비기반시설) 2개소

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면번호	위치	구분		계획내용
신설	1-1	수정동 1011-13번지 일원	용도	지정용도	•공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	•지정용도 이외의 용도
			건폐율		•50%이하
			용적률		•247%이하
			높이		•93m이하
	1-2	수정동 970-21번지 일원	용도	지정용도	•종교시설
				불허용도	•지정용도 이외의 용도
			건폐율		•60%이하
			용적률		•200%이하
			높이		•30m이하
	1-3	수정동 1011-464번지 일원	용도	지정용도	•종교시설(존치)
				불허용도	•지정용도 이외의 용도
			건폐율		•60%이하
			용적률		•200%이하
			높이		•30m이하
	1-4	수정동 1032-3번지 일원	용도	지정용도	•문화시설
				불허용도	•지정용도 이외의 용도
			건폐율		관계법령에 따름
			용적률		
			높이		
	1-5	수정동 1010-1번지 일원	용도	지정용도	•공공청사
				불허용도	•지정용도 이외의 용도
			건폐율		관계법령에 따름
			용적률		
			높이		

■ 용적률 완화기준

용적률 완화기준 적용	•기준용적률 : 219% (주거관리구역)				
	구 분	평가기준 점수	⇒		
	수정3구역	48점	평가기준배점	토지이용	기준용적률
			30~50점 미만	주거관리	219%
	•용적률 인센티브 산정 : 28.04%				
	1) 공익요소 제공시 인센티브 : 4.04%				
	2) 지역경제 활성화 인센티브 : 10%				
	→ 5% (하도급 지역업체 참여비율 60%이상)				
	→ 5% (설계자 지역업체 참여비율 50% 이상)				
	3) 지속가능한 공동주택 인센티브 : 5.0%				
	4) 녹색건축인증에너지효율등급인증 : 9%				
	※「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2019.12.)」 및 「2030 부산광역시 도시 및 주거 환경정비기본계획 변경[부산광역시 고시 제2021-235호(2021.06.23.). 부산광역시 고시 제 2021-541호(2021.12.29.)]」상 기준용적률 및 용적률 완화기준 적용				
	•허용용적률 산정				
	- 허용용적률 : 기준용적률 + 1) + 2) + 3) + 4) = 247.04%				
	•계획용적률 : 247.0% 이하				
	(지역건설업체 미참여 시 지역경제 활성화 인센티브 제외)				

○ 기타 사항에 관한 계획

1) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비 고
신설	도-1	도로	수정동 1030-7번지 일원	3	239	702.9	
신설	도-2	도로	수정동 1011-638번지 일원	2~3.2	159	334.1	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
도-1	도 로	•도로 신설 -B=3m L=239m	•구역과 접한 현황도로를 확폭하여 공동주택의 진입도로 및 주변의 원활한 교통흐름을 위해 도로를 결정하고자 함
도-2	도 로	•도로 신설 -B=2~3.2m, L=159m	•구역과 접한 현황도로를 확폭하여 주변의 원활한 교통흐름을 위해 도로를 결정하고자 함

2) 보차혼용통로 결정(신설) 조서

구 분	계 획	비 고
보차혼용 통로	•위치 : 홍곡로~수정외솔로7번길 연결구간(단지 내) •폭원 및 연장 : B=12m, L=150m •내용 : 보차혼용통로구간은 일반인이 보행 및 차량의 통행할 수 있도록 구분지상권 설정하고 입주모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고 지상권설정 등기를 통해 24시간 개방되는 공간으로 조성	

3) 공공보행통로 결정(신설) 조서

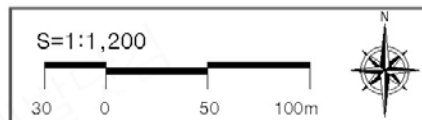
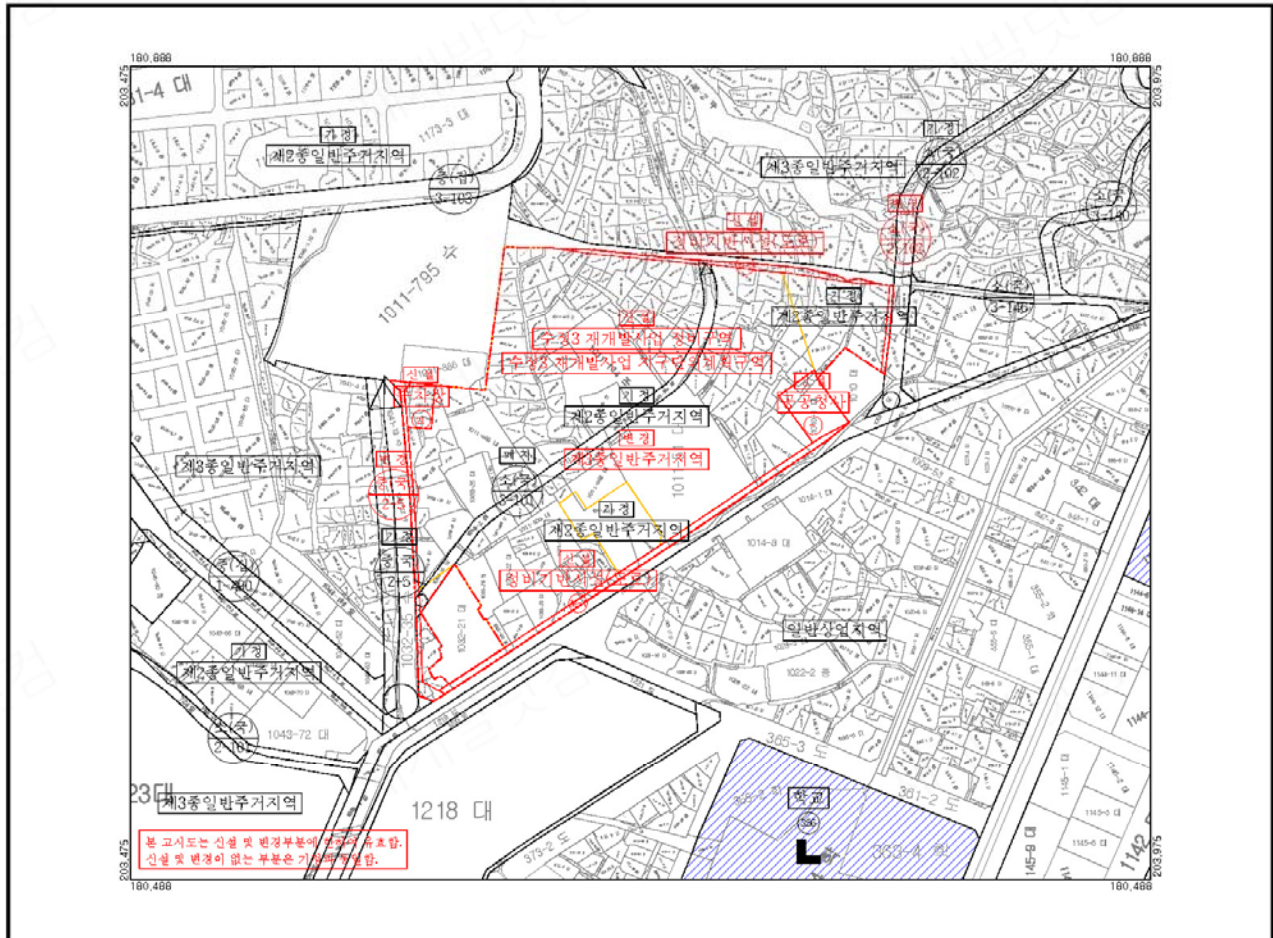
구 분	계 획	비 고
공공보행 통로	•위치 : 홍곡중로5번길~보차혼용통로 연결구간(단지 내) •폭원 및 연장 : B=7m, L=105m •내용 : 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 구분지상권 설정하고 입주모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고 지상권설정 등기를 통해 24시간 개방되는 공간으로 조성	

IV. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 동구 건축과 비치)

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

수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

도면번호 : 01



□ 범 레 □

-  정비구역(신설)
 도시계획시설(기정)
 도시계획시설(폐지)
 도시계획시설(신설, 변경)
 정비기반시설(신설)
 용도지역선(기정)
 용도지역선(변경)
 지적선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

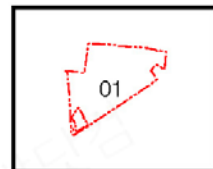
고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구분	인원			필점	
	과장	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
수속	통구 건축과	통구 건축과	통구 건축과	도시경비과	도시경비과
의뢰		개계관리과	건축과장		개계관리과
의결	지방시설서기	지방시설주사	지방시설차무관	지방시설차무보	지방시설차무관
실행	성유진	박정훈	이창현	김수영	김기정
파인인					

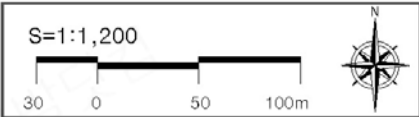
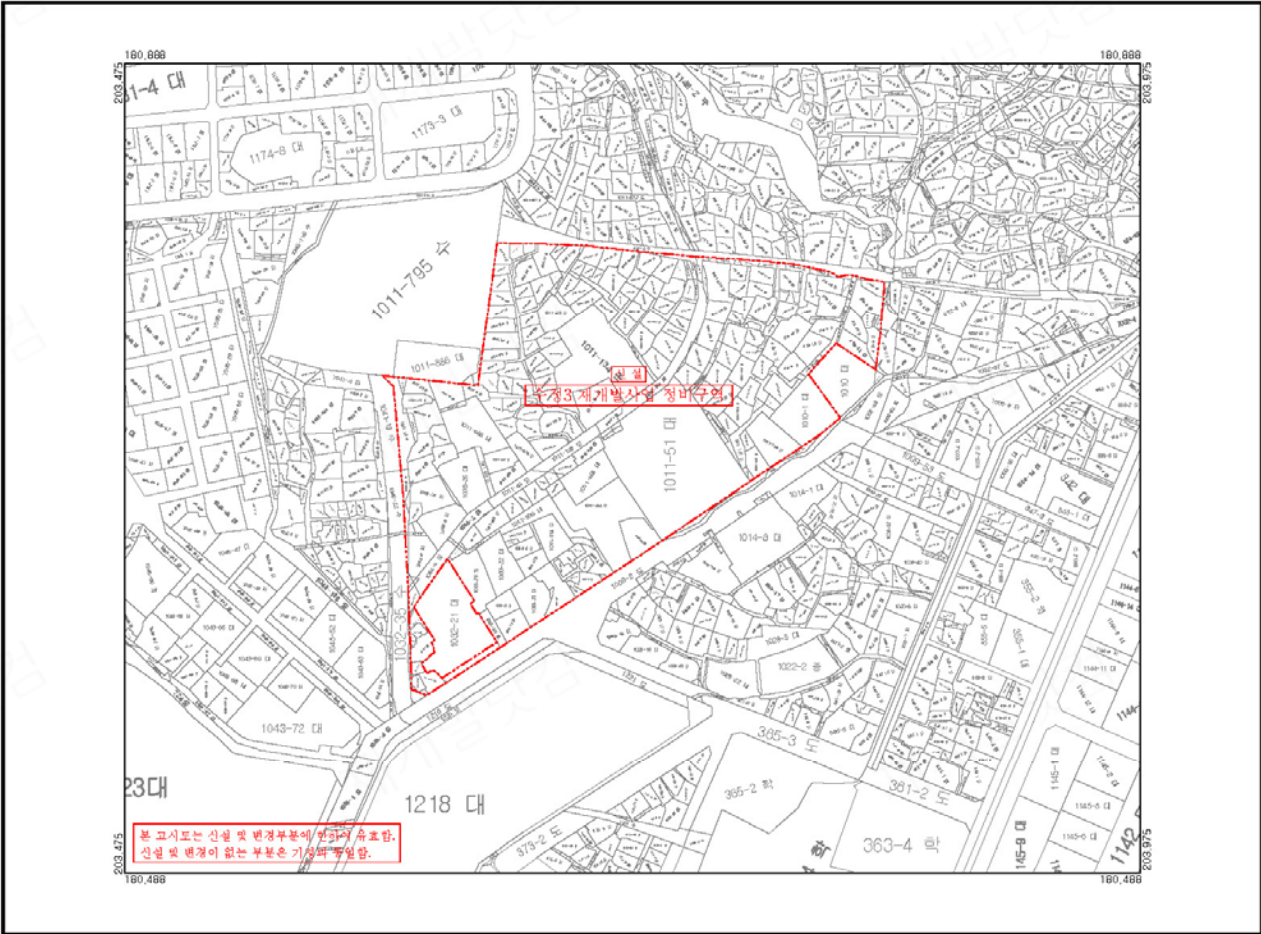
□ 색 인 도 □



수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 정비구역 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

정비구역(신설)

지적선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

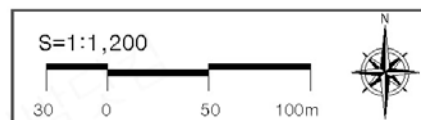
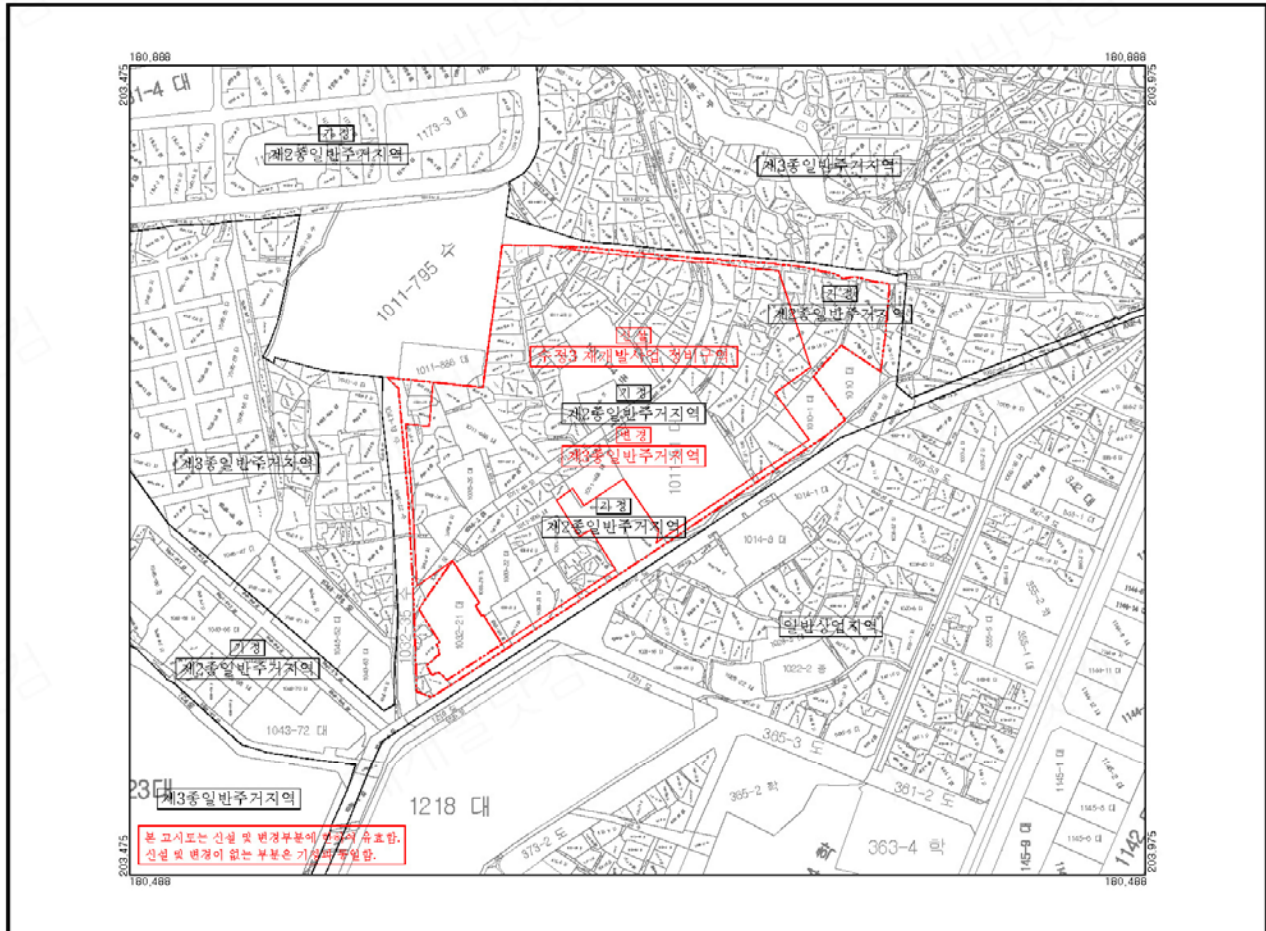
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구분	입안전과			결정전과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	동구청총과	동구청총과	동구청총과	도시경비과	도시경비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색인도 □

수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 용도지역 결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

-  정 비 구 역(신설)
 용도지역선(기정)
 용도지역선(변경)
 지 적 선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

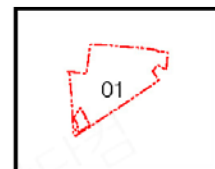
고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구분	인원 진폭			결정 진폭	
	결정사 - 의결	1차 확인사 통구 건축과 재개발팀장	2차 확인사 통구 건축과 건축과장	1차 결정사 도시정비과 재개발팀장	2차 결정사 도시정비과 재개발팀장
의결	지방시설평가	지방시설주사	지방시설부원	지방시설주사	지방시설부원
성명	성유진	박승훈	이창현	김수영	김기경
확인인					

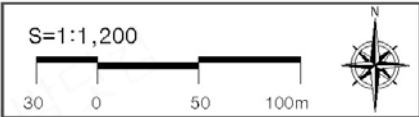
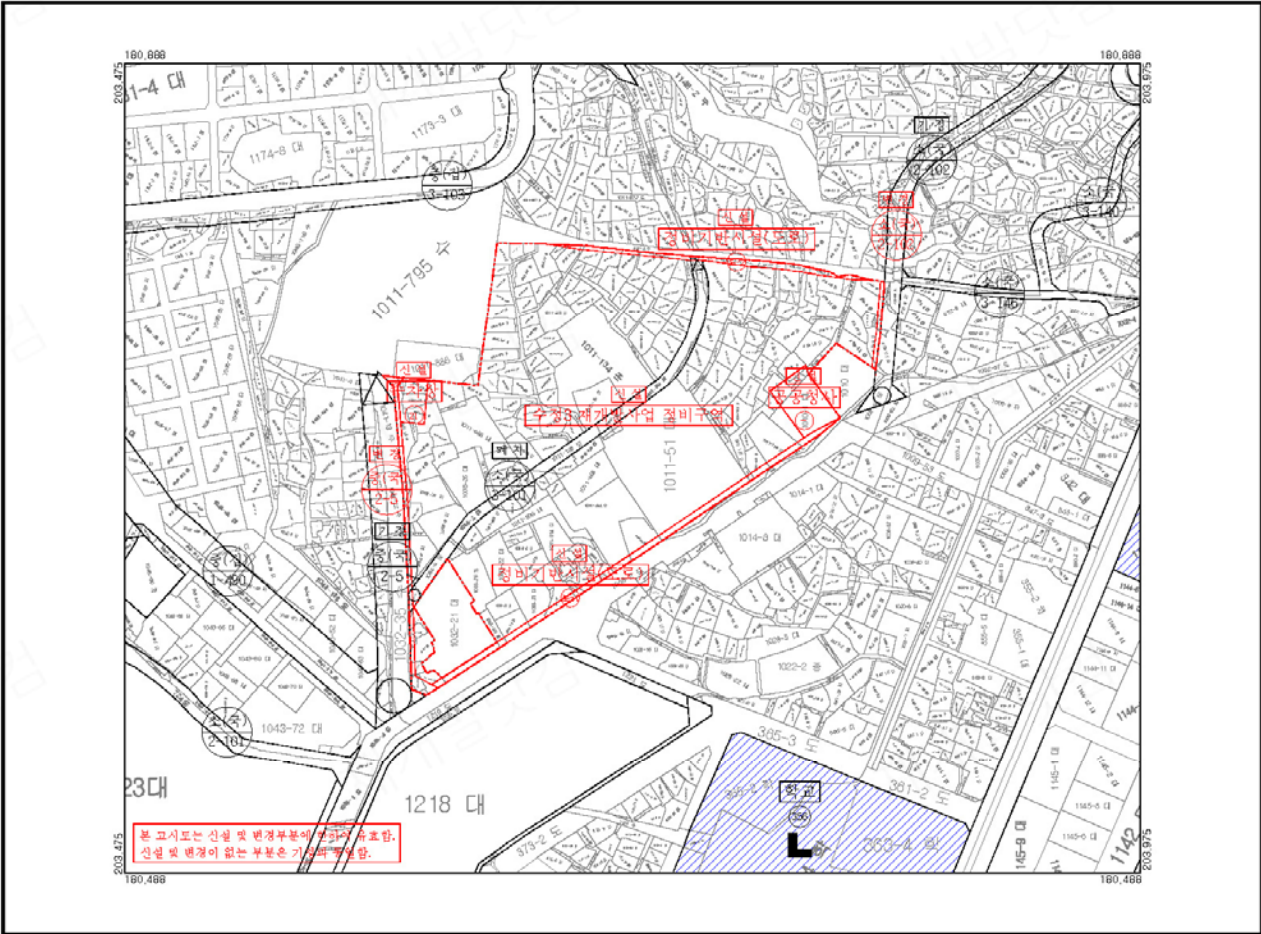
□ 색 인 도 □



수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

- 정비구역(신설)
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설(폐지)
- 도시계획시설(신설, 변경)
- 정비기반시설(신설)
- 지적선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

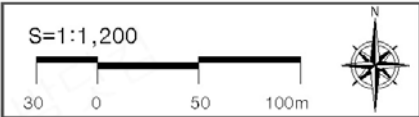
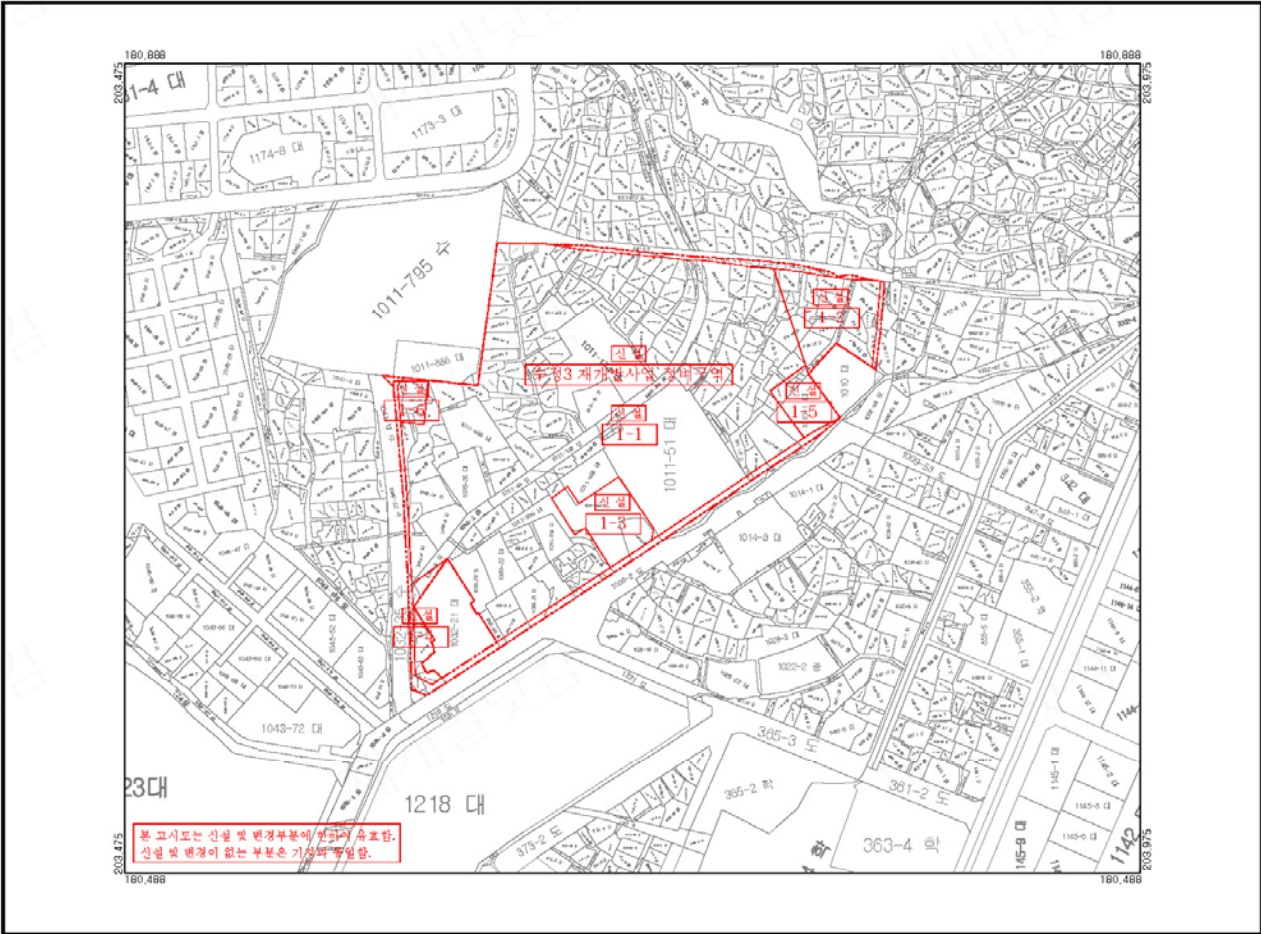
구분	입안전과			결정전과	
	작성과	1차 확인과	2차 확인과	1차 확인과	2차 확인과
소속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설허가	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색인도 □

수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 가구 및 획지의 규모에 관한 계획도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

정 비 구 역(신설)

가 구 및 획 지 계 획 선1-1 가 구 및 획 지 번 호

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

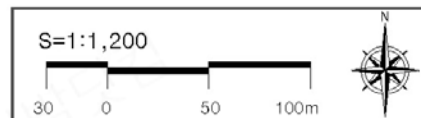
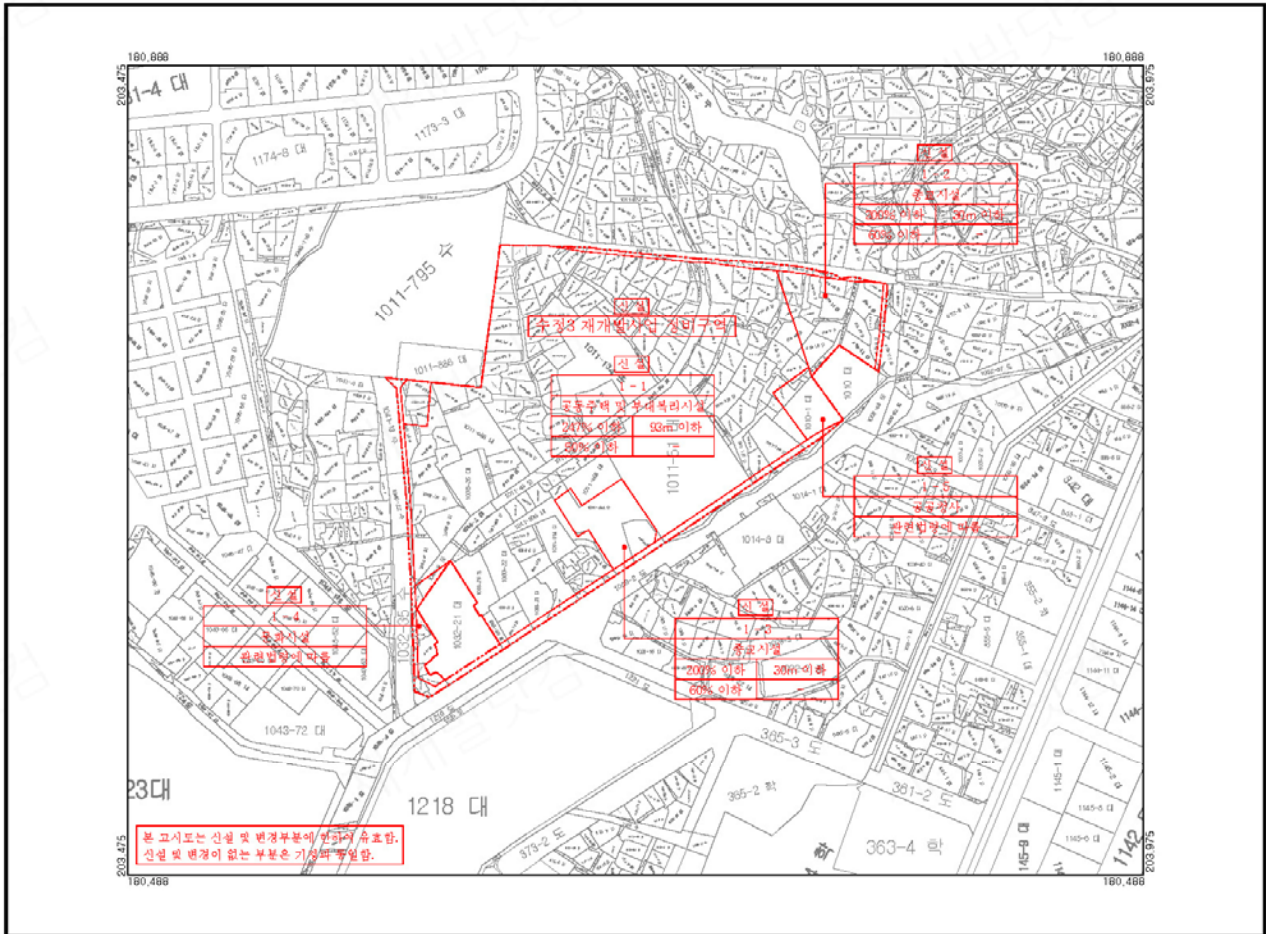
작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직 명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

도면번호 : 01



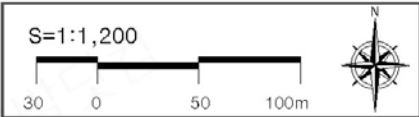
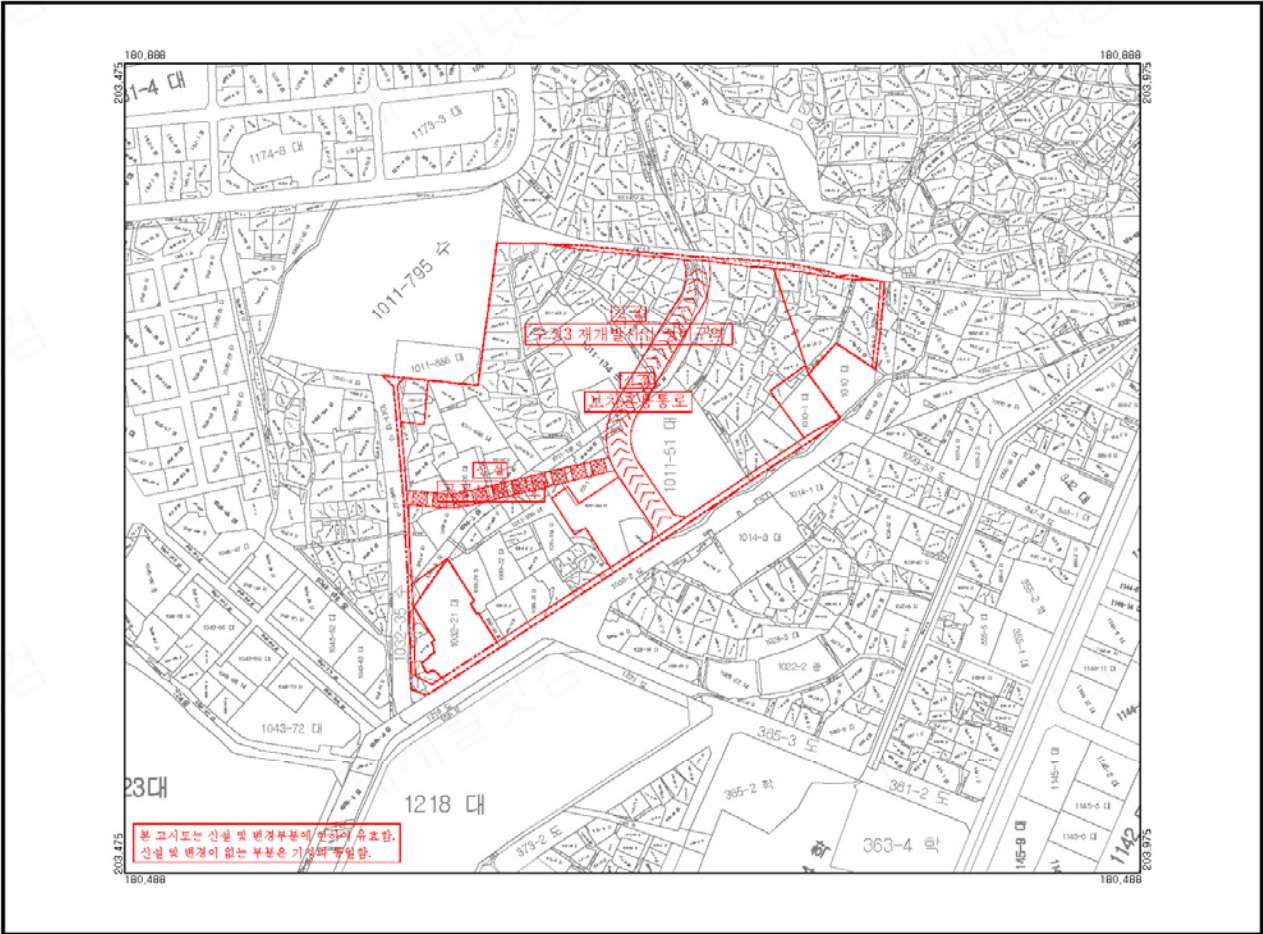
가구 및 복지	
주 용 도	
용적률(이하)	높이(이하)
건폐율(이하)	-

구분	인원진료			결정진료	
	결정사 - 통구진술과 의견 의결 성명	1차 확인자 통구진술과 재개발팀장 지방시설평가 성윤진	2차 확인자 통구진술과 건축과장 지방시설주사 박경은	1차 확인자 도시정비과 재개발팀장 지방시설부팀장 이창현	2차 확인자 도시정비과 재개발팀장 지방시설주사 김수영
확인인					

수정3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

정 비 구 역(신설)

가 구 및 획 지 계 획 선

공공보행통로

보차혼용통로

지 적 선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

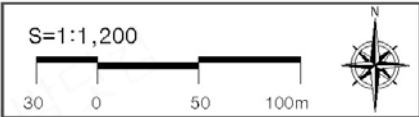
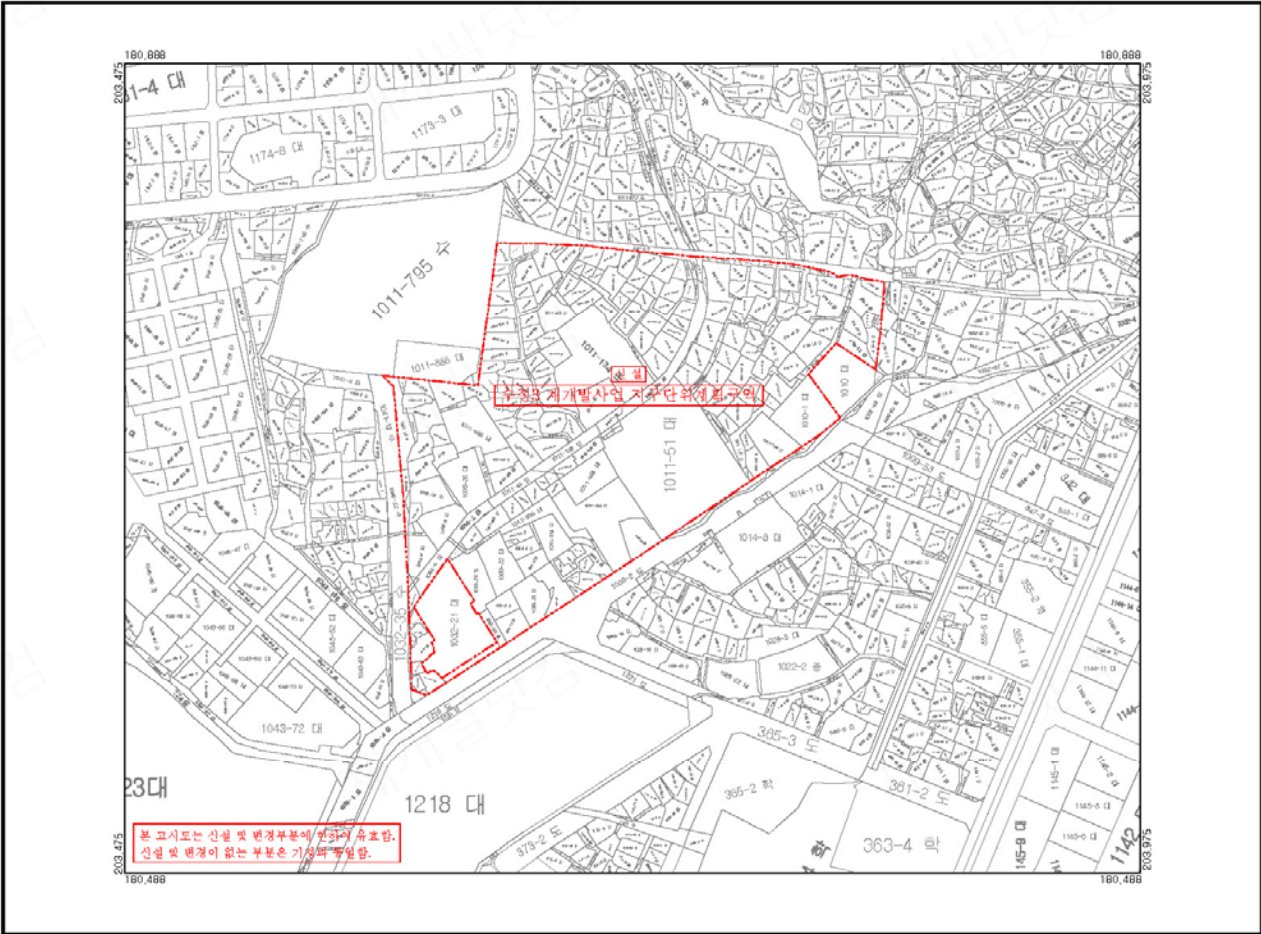
구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
리 명	지방시설주사	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 지구단위계획구역 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

지구단위계획구역(신설)

지적선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구분	입안전과			결정전과	
	작성과	1차 확인과	2차 확인과	1차 확인과	2차 확인과
소속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

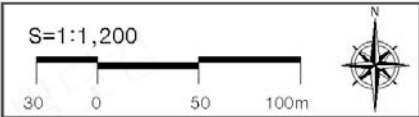
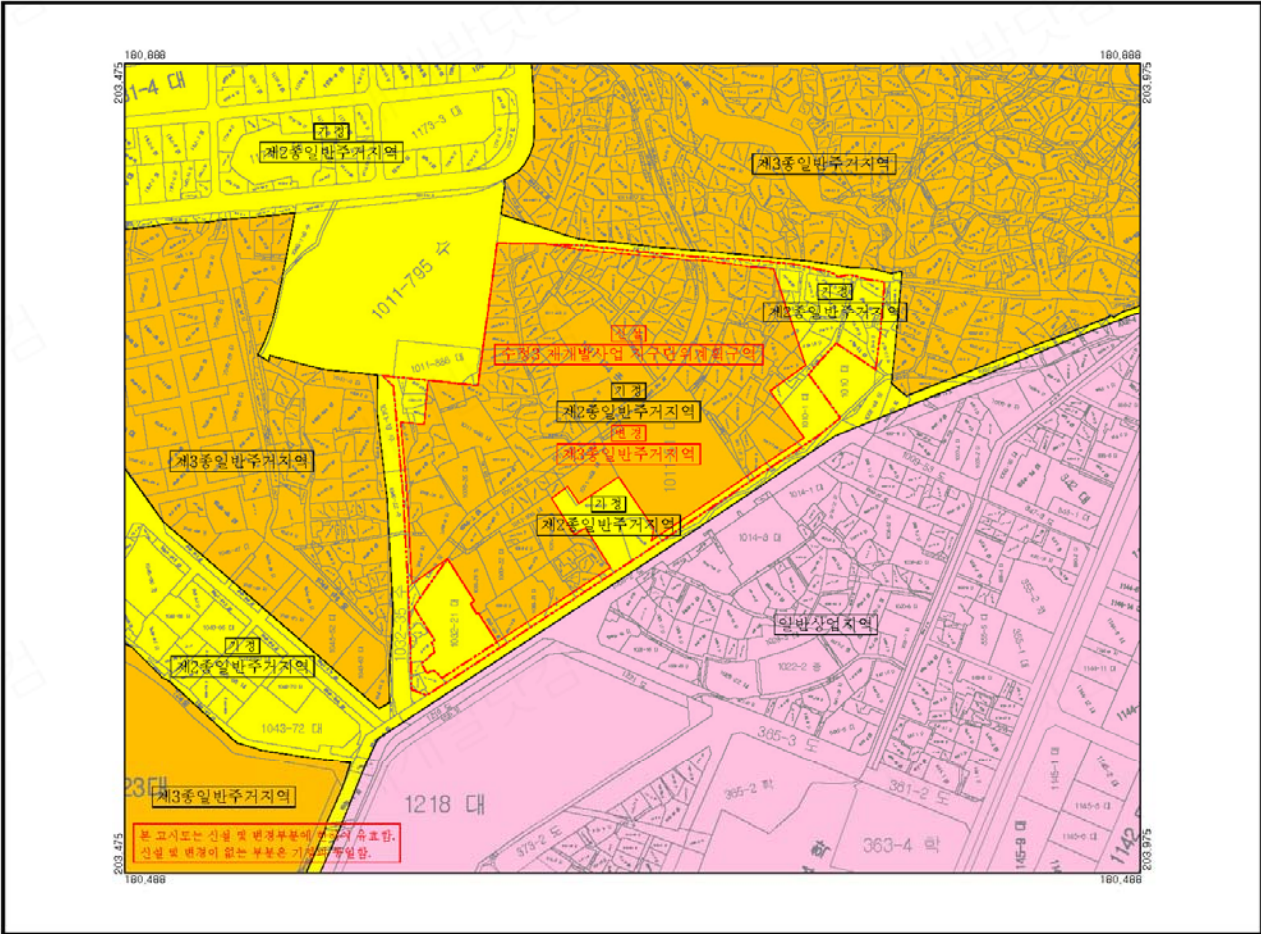
□ 색인도 □

01

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 용도지역·지구의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 지 적 선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

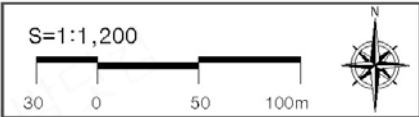
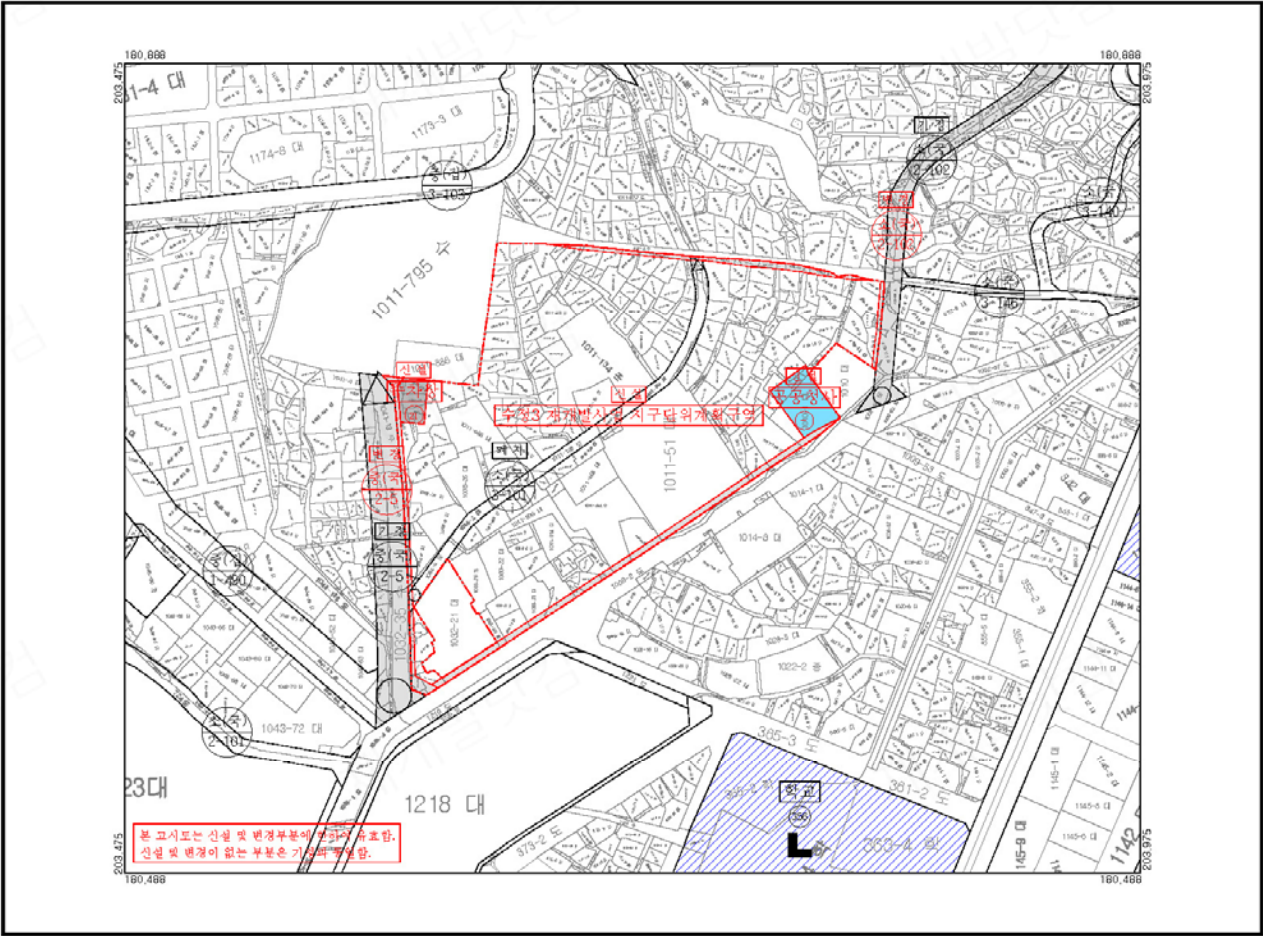
구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구청총과	동구청총과	동구청총과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직 명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설(폐지)
- 도시계획시설(신설, 변경)
- 공공청사
- 주 차 장
- 도 로
- 지 적 선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

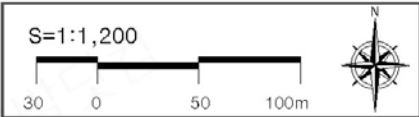
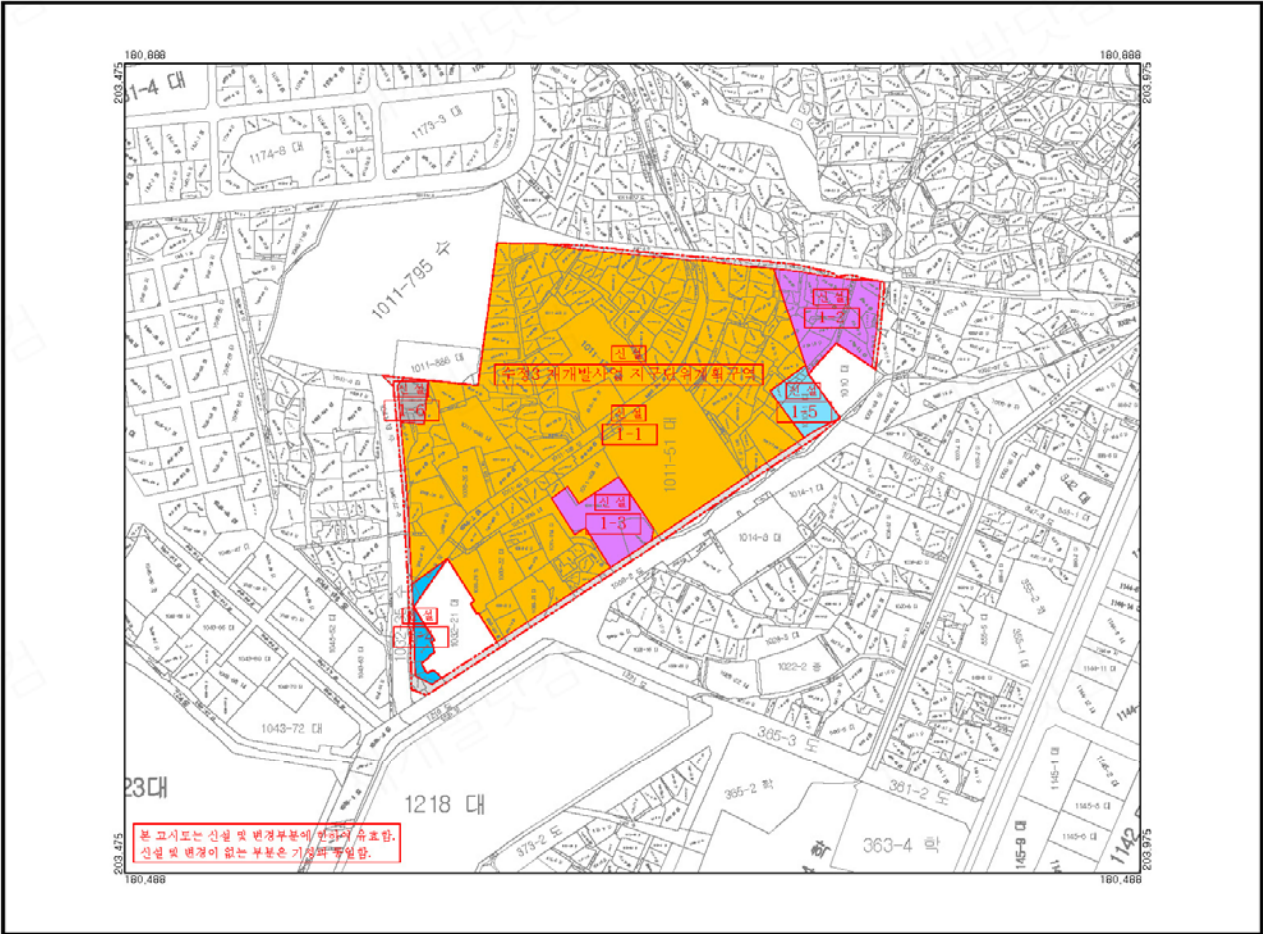
구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직 명	지방시설허가	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 가구 및 획지 계획선
- 1-1 가구 및 획지번호
- 공동주택
- 종교시설
- 문화시설
- 공공청사
- 주차장
- 도로
- 지적선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

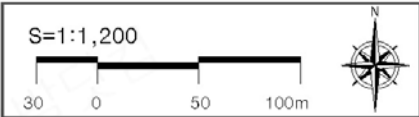
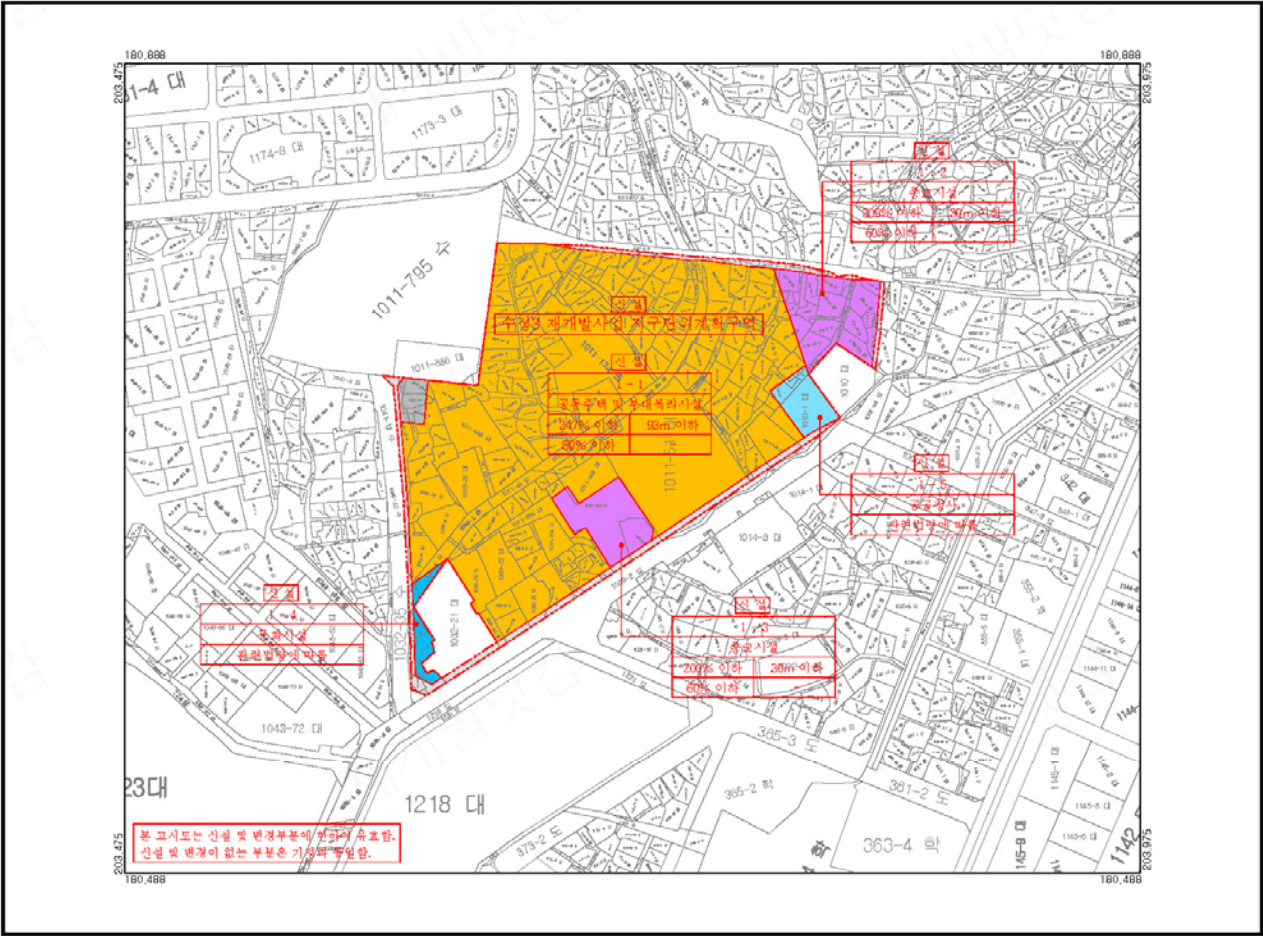
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구분	입안전과			결정전과	
	작성과	1차 확인과	2차 확인과	1차 확인과	2차 확인과
소속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 가구 및 획지 계획선
- 공동주택
- 종교시설
- 문화시설
- 공공청사
- 주차장
- 도로
- 지적선

가구 및 획지
주 용 도
용적률(이하) 높이(이하)
건폐율(이하)

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

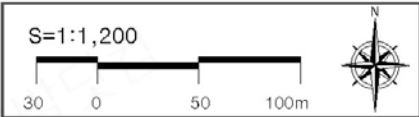
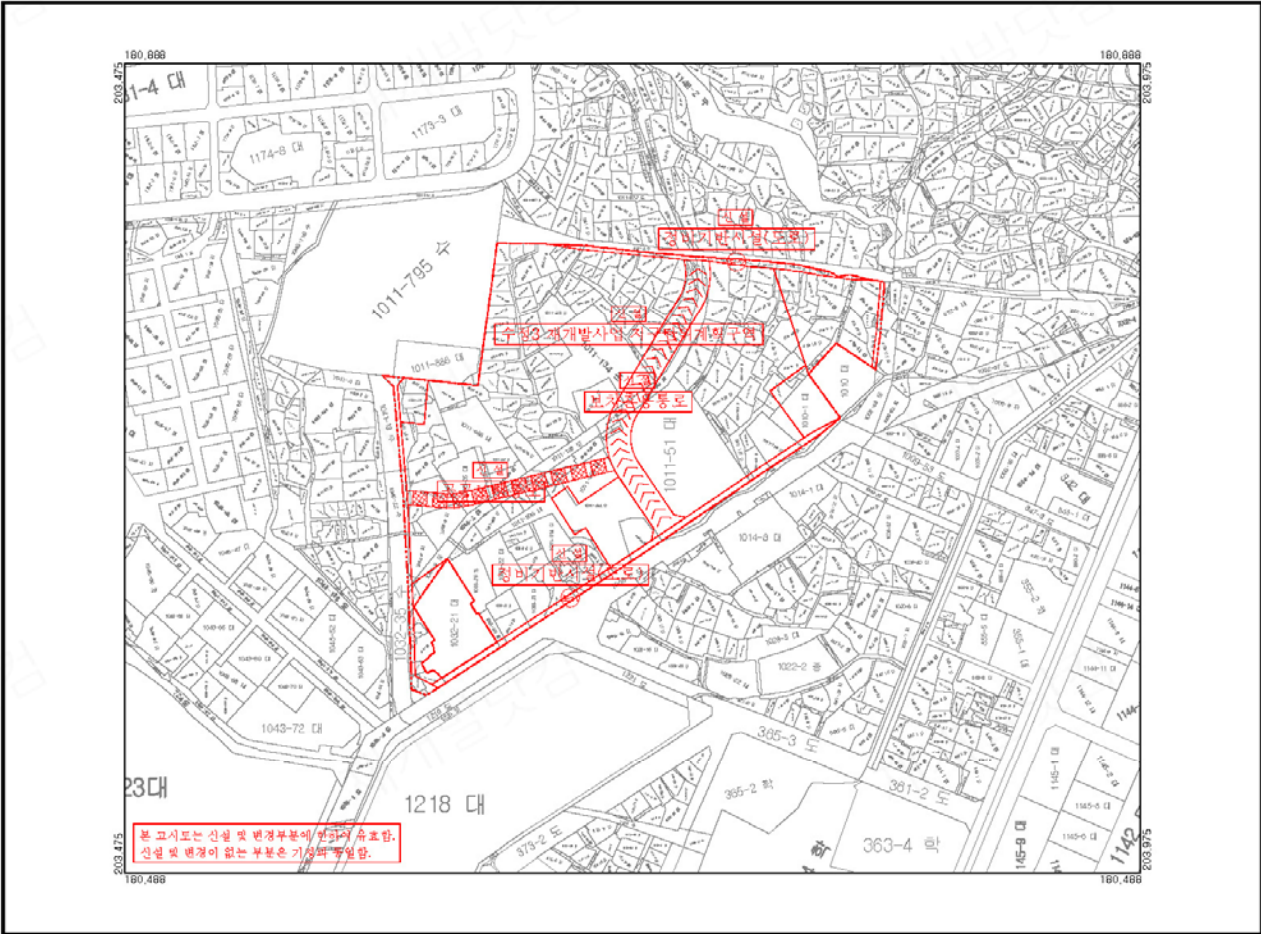
구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구청과	동구청과	동구청과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직 명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경준	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □

수정3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범 레 □

지구단위계획구역(신설)

가구 및 획지 계획선

지정권자 : 부산광역시장

지정일자 : 2026년 1월 21일

고시년도 : 2026년 1월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026-13호

작성년월일 : 2026년 1월 21일

저작권소유 및 발행자 : 부산광역시 동구청

구 분	입 안 전 과			결 정 전 과	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	동구 건축과	동구 건축과	동구 건축과	도시경비과	도시경비과
직 위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
리 명	지방시설서기	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사보	지방시설사무관
성 명	성유진	박경훈	이창현	김수영	김기정
확인인					

□ 색 인 도 □