

부산광역시 사하구 공고 제2026-416호

하단4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

공람 공고

부산광역시 사하구 하단동 533-6번지 일원 하단4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 아래와 같이 주민설명회 개최 및 주민공람을 실시하고자 하오니, 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 사하구청 주거정비과로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 1일

부산광역시 사하구청장

1. 주민설명회 개요

- 가. 일 시 : 2026. 4. 9.(목) 15:00
- 나. 장 소 : 에덴교회 2층(부산광역시 사하구 승학로17번길 64)
- 다. 참 석 자 : 토지등소유자 및 주민
- 라. 내 용 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 설명

2. 주민공람 개요

- 가. 기 간 : 2026. 4. 1.(수) ~ 2026. 5. 1.(금) (공고일로부터 30일 이상)

나. 장 소

- 1) 사하구청 주거정비과(부산광역시 사하구 낙동대로398번길 12, 제1별관 1층)
- 2) 추진위원회 사무실(사하구 승학로17번길 73, 우진아파트 A동 101호)

- 다. 내 용 : 하단4 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람

1) 정비구역 지정조서(안)

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	재개발사업	하단4 재개발사업 정비구역	사하구 하단동 533-6번지 일원	41,960	

2) 정비계획

가) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업 추산액	중전자산합계 추산액 (국공유지, 현금청산자 제외 등)	추정 비례율
	494,642,585,000	391,820,379,192	100,265,487,960	약 102.55%
산출 근거	• 중전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 중전자산 - 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액)/중전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 추산액 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 중전자산 추산액 및 개별분담금 산출액 등은 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역 변경에 관한 계획

구분	명 칭	면 적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		41,960.0	-	41,960.0	100.0	
녹지지역	소 계	578.6	-	578.6	1.4	
	자연녹지지역	578.6	-	578.6	1.4	
주거지역	소 계	41,381.4	-	41,381.4	98.6	
	제2종일반주거	41,381.4	감) 38,617.4	2,764.0	6.6	
	제3종일반주거	-	증) 38,617.4	38,617.4	92.0	

다) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		41,960.0	100.0	
택 지	소 계	35,124.4	83.7	
	획지1	33,954.3	80.9	• 공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	540.1	1.3	• 종교1
	획지3	630.0	1.5	• 종교2
정비 기반 시설	소 계	6,835.6	16.3	
	주차장/공원	784.6	1.9	• 주차장 A=784.6㎡(지하) • 공 원 A=725.0㎡(지상)
	공원	705.7	1.7	• 가로공원
	사회복지시설	60.8	0.1	
	도로	5,284.5	12.6	

라) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		획지구분		주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	하단4 재개발사업 정비구역	41,960.0	획지1	33,954.3	공동주택 및 부대·복리시설	25% 이하	250% 이하	87m 이하	자연녹지
				(577.2)					
			획지2	540.1	종교용지	50% 이하	250% 이하	20m 이하	
			획지3	630.0	종교용지	50% 이하	250% 이하	20m 이하	
			획지4	60.8	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	10m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설						
임대주택 건설에 관한 사항			○ 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상 또는 연면적의 7% 이상 임대주택으로 건설 ○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상 → 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설						
용적률 완화기준적용			○ 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화 기준 적용 1) 기준용적률 산정 : 220%(주거관리구역)						
			구분	평가 기준점수	→	평가 기준배점	토지이용	기준 용적률	
			하단 4구역	48점		30~50점 미만	주거관리 구역	220%	
			※특별정비구역(사하구) 기준용적률 10% 추가적용, 디자인혁신 미적용						
			○ 용적률 완화(인센티브) 산정 2) 공공시설 부지제공 인센티브 : 20% ○ 제2종일반주거지역 - 1.5×(제공면적÷제공후 대지면적)×200% - 1.5×(3,704.5㎡÷34,547.2)×200% = 32.17% 3) 지역경계 활성화 인센티브 : 10% : 하도급(지역업체 참여비율 40% 이상) = 6%, : 설계자(지역업체 참여비율 40% 이상) = 4% ○ 허용용적률 산정 - 허용용적률 : 1) + 2) + 3) = 250% ○ 계획용적률 = 250% 이하						

마) 기타사항 : 공람도서 참조

3. 공람도서: 게재생략(공람장소에 비치)
4. 의견제출방법: 공람기간 내 사하구청 주거정비과에 서면으로 제출
5. 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 내용은 향후 도시경관공동위원회 심의 등 행정절차 이행에 따라 변경될 수 있습니다.