

부산광역시 고시 제2008-454호

고 시 문

부산광역시 고시 제2007-303호(2007.08.01)로 정비구역지정된 부산진구 양정동 12-6번지 일원의 양정2 주택재개발 정비구역에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제4항 의거 다음과 같이 정비구역을 변경지정하고 이를 고시하며, 토지이용규제 기본법 제8조 및 동법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

관계도서는 부산광역시 도시정비과(전화 : 888-3991~4) 및 부산진구청 건축과(전화 : 605-4611~4)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2008. 12. 10.  
부산광역시장

1. 주택재개발 정비구역 변경지정

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
기정	주 택 재개발사업	양정2 주택재개발 정비구역	부산진구 양정동 12-6번지 일원	66,625.7	부고 제2007-303호(2007.08.01)
변경	주 택 재개발사업	양정2주택재개발 정비구역	부산진구 양정동 12-6번지 일원	66,651.0	· 변경: 증) 25.3㎡ · 축량면적보정: 증) 25.3㎡

2. 주택재개발 정비계획변경

○ 용도지역계획

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	66,625.7	증) 25.3	66,651.0	100.0	· 축량보정: 증) 25.3㎡
주거지역	제3종일반주거지역	증) 25.3	66,651.0	100.0	· 축량보정: 증) 25.3㎡

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	기 정		변 경		증감(㎡)
		면적(㎡)	비율 (%)	면적(㎡)	비율 (%)	
도시관리계획	계	66,625.7	100.0	66,651.0	100.0	· 축량보정: 증) 25.3
용도지역	제3종일반주거지역	66,625.7	100.0	66,651.0	100.0	· 축량보정: 증) 25.3
도시관리계획	용도지구	-	-	-	-	-
택지 및 정비기반시설(도시계획시설)	계	66,625.7	100.0	66,651.0	100.0	증) 25.3
	공동주택 및 부대복리시설	53,104.9	79.7	53,268.6	79.9	· 축량보정: 증) 163.7
	정비기반시설(도로)	8,350.4	12.5	8,319.4	12.4	· 축량보정: 감) 31.0
	공원	3,552.4	5.3	3,481.0	5.2	· 축량보정: 감) 71.4
	종교시설용지	456.0	0.7	420.0	0.7	· 축량보정: 감) 36.0
기타	근린생활부지	456.0	0.7	456.0	0.7	-
	존치부지	706.0	1.1	706.0	1.1	-

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정조서【변경없음】

구분	구 모			기능	연장(m)	기점	종점	시용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호								
기정	중로	2	30	15~21	1,400(200)	양정동제12호 광장	연산동대3-28호선	일반도로	-	건고555('72.12.30)	-
기정	중로	3	421	12	270	연산동940-4	양정동22-6	일반도로	-	부고393('73.11.29)	-
기정	소로	1	3	10	1,304(302)	양정동74-10	연산동174-1	일반도로	연산동	부고393('73.11.29)	-
기정	소로	2	5	8	66(45)	양정동16-211	양정동28	일반도로	-	-	-

2) 정비기반시설(도로) 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 모			비고
				연장(m)	면적(㎡)	변경	
기정	도-①	도로	양정동 32-94번지일원	167	333	326	· 축량보정: 감) 7
신설	도-②	도로	양정동 산53-18번지일원	36	-	232	· 누락건축가 증) 232

3) 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 배분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					3,552.4	(감) 71.4	3,481.0		
기정	1	공원	소공원	양정동 22-109번지 일원	1,768.7	(감) 1.7	1,767.0	부고 제2007-303호(2007.08.01)	· 축량보정: 감) 1.7㎡
기정	2	공원	소공원	양정동 21-1번지 일원	676.7	(감) 56.7	620.0	부고 제2007-303호(2007.08.01)	· 축량보정: 감) 56.7㎡
기정	3	공원	소공원	양정동 16-189번지 일원	1,107	(감) 13	1,094.0	부고 제2007-303호(2007.08.01)	· 축량보정: 감) 13.0㎡

○ 공동이용시설 설치계획【변경없음】

시설명	계 획
공동이용시설	도시 및 주거환경정비법 제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에 정하는 시설을 향후 사업시행인까지 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 기준에 따라 설치

○ 기존 건축물의 정비·개발계획

결정 구분	지구 구분		지구 또는 획지구분		위치	정비개발계획(동)				비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준지	개수	철거 후 신축		철거 이후
기정	양정 2주택재개발 구역	66,625.7	합계	66,651.0	-	390	2	-	388	-	-
기정	변경	49,596.4	A-1	49,596.4	양정동 12-6	343	-	-	343	-	공동주택, 부대복리시설
기정	변경	49,717.6	A-1	49,717.6	양정동 12-6	18	-	-	18	-	공동주택, 부대복리시설
기정	변경	3,508.5	B-1	3,508.5	양정동 16-161	4	-	-	4	-	종교시설
기정	변경	3,551.0	B-1	3,551.0	양정동 16-161	8	-	-	8	-	소공원3
기정	변경	456.0	B-2	456.0	양정동 16-210	4	-	-	4	-	종교시설
기정	변경	420.0	B-2	420.0	양정동 16-210	4	-	-	4	-	종교시설
기정	변경	1,107.0	B-3	1,107.0	양정동 16-207	8	-	-	8	-	소공원3
기정	변경	1,094.0	B-3	1,094.0	양정동 16-207	8	-	-	8	-	소공원3
기정	변경	441.0	C-1	441.0	양정동 22-111	1	1	-	-	-	존치부지(보현정사)
기정	변경	265.0	C-2	265.0	양정동 22-140	1	1	-	-	-	복지회관
기정	변경	1,768.7	C-3	1,768.7	양정동 22-116	11	-	-	11	-	소공원1
기정	변경	1,767.0	C-3	1,767.0	양정동 22-116	11	-	-	11	-	소공원1
기정	변경	456.0	C-4	456.0	양정동 16-170	4	-	-	4	-	근린생활시설
기정	변경	676.7	D-1	676.7	양정동 21-1	-	-	-	-	-	소공원2
기정	변경	620.0	D-1	620.0	양정동 21-1	-	-	-	-	-	소공원2
기정	변경	1,254.5	도-1	1,254.5	양정동 5-15	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	1,260.8	도-1	1,260.8	양정동 5-15	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	3,085.9	도-2	3,085.9	연산동 1490-5	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	3,157.6	도-2	3,157.6	연산동 1490-5	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	3,117.4	도-3	3,117.4	양정동 22-139	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	2,964.0	도-3	2,964.0	양정동 22-139	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	318.5	도-4	318.5	양정동 16-174	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	379.0	도-4	379.0	양정동 16-174	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	241.1	도-5	241.1	양정동 산53-18	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	232.0	도-5	232.0	양정동 산53-18	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	333	도-6	333	양정동 39-94	-	-	-	-	-	도로
기정	변경	326	도-6	326	양정동 39-94	-	-	-	-	-	도로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		획지구분		위 치	주용용도	건폐 율	용적 륜	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	양정 2주택재개발 구역	66,625.7	소계	53,104.9	-	공동주택(전체용적률)	-	260% 이하	-	
기정	변경	66,651.0	A-1	49,596.4	양정동 12-6 일원	공동주택, 부대복리시설	20% 이하	265% 이하	높이:110m이하 층수:32층이하	
기정	변경	49,717.6	A-1	49,717.6	양정동 12-6 일원	공동주택, 부대복리시설	20% 이하	265% 이하	높이:110m이하 층수:32층이하	
기정	변경	3,508.5	B-1	3,508.5	양정동 16-161 일원	공동주택부대복리시설	50% 이하	200% 이하	높이:50m이하 층수:10층이하	
기정	변경	3,551.0	B-1	3,551.0	양정동 16-161 일원	공동주택부대복리시설	50% 이하	200% 이하	높이:50m이하 층수:10층이하	
기정	변경	456	B-2	456	양정동 16-210 일원	종교시설	50% 이하	240% 이하	높이:30m이하 층수:5층이하	
기정	변경	420	B-2	420	양정동 16-210 일원	종교시설	50% 이하	240% 이하	높이:30m이하 층수:5층이하	
기정	변경	456	C-4	456	양정동 16-170 일원	근린생활시설	50% 이하	240% 이하	높이:30m이하 층수:5층이하	

주택의 규모 및 건설비용  
· 분양주택의 최대규모: 전용면적 165㎡ 이하  
· 주택전용면적 85㎡ 이하규모: 40% 이상 건설

임대주택건설에 관한 사항  
· 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5% 이상을 임대주택으로 건설  
· 임대주택의 30% 이상 또는 총 건설주택세대수의 2.5% 이상  
· 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

기정  
· 위 용적률 완화규정 규모 이하로서 향후 사업시행인까지 도시 및 주거환경정비법 제65조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함  
· 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용  
- 완화용적률 = 1.5 × [제공면적/제공후대지면적] × 당해용적률  
= 1.5 × [7,678.9/58,946.8] × 200% ≈ 39.1%  
\* 계획대상지 완화용적률 30%로 계획  
- 계획용적률 = 기준용적률 + 완화용적률  
= 240% + 25% = 265% 이하  
\* 계획용적률은 260% 이하로 하되, 지역경제 활성화 인센티브(5%)를 포함 용적률 임

변경  
· 위 용적률 완화규정 규모 이하로서 향후 사업시행인까지 도시 및 주거환경정비법 제65조 규정에 의거 정비기반시설 설치에 따른 무상귀속 및 양도되는 부분을 제외한 후 사업시행자가 제공하는 면적으로 산정된 기준에 의함  
· 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용  
- 완화용적률 = 1.5 × [제공면적/제공후대지면적] × 당해용적률  
= 1.5 × [7,576.5/59,074.5] × 200% ≈ 38.5%  
\* 계획대상지 완화용적률 30%로 계획  
- 계획용적률 = 기준용적률 + 완화용적률  
= 240% + 25% = 265% 이하  
\* 계획용적률은 260% 이하로 하되, 지역경제 활성화 인센티브(5%)를 포함 용적률 임

○ 시행구역 분할 및 건축부지 정비계획

결정 구분	지구 번호	면적(㎡)	획지		시행구역 분할계획	비고
			위치	면적(㎡)		
기정	합계	66,625.7	합계	66,625.7	분할없음	-
변경	합계	66,651.0	합계	66,651.0	분할없음	-
기정	A	49,596.4	A-1	49,596.4	공동주택, 부대복리시설(증) 121.2㎡	
변경	A	49,717.6	A-1	49,717.6	공동주택, 부대복리시설(증) 121.2㎡	

결정 구분	명칭	면적(㎡)	위치	정비개발계획(동)		비고
				계	준지	
기정	변경	3,508.5	B-1	3,508.5	-	공동주택, 부대복리시설(증) 42.5㎡
기정	변경	3,551.0	B-1	3,551.0	-	공동주택, 부대복리시설(증) 42.5㎡
기정	변경	456.0	B-2	456.0	-	종교시설(감) 36㎡
기정	변경	420.0	B-2	420.0	-	종교시설(감) 36㎡
기정	변경	1,107.0	B-3	1,107.0	-	소공원3(감) 13㎡
기정	변경	1,094.0	B-3	1,094.0	-	소공원3(감) 13㎡
기정	변경	441.0	C-1	441.0	-	존치부지(보현정사)
기정	변경	265.0	C-2	265.0	-	복지회관
기정	변경	1,768.7	C-3	1,768.7	-	소공원1(감) 1.7㎡
기정	변경	1,767.0	C-3	1,767.0	-	소공원1(감) 1.7㎡
기정	변경	456.0	C-4	456.0	-	근린생활시설
기정	변경	676.7	D-1	676.7	-	소공원2(감) 56.7㎡
기정	변경	620.0	D-1	620.0	-	소공원2(감) 56.7㎡
기정	변경	1,254.5	도-1	1,254.5	-	도로(증) 6.3㎡
기정	변경	1,260.8	도-1	1,260.8	-	도로(증) 6.3㎡
기정	변경	3,085.9	도-2	3,085.9	-	도로(증) 71.7㎡
기정	변경	3,157.6	도-2	3,157.6	-	도로(증) 71.7㎡
기정	변경	3,117.4	도-3	3,117.4	-	도로(감) 153.4㎡
기정	변경	2,964.0	도-3	2,964.0	-	도로(감) 153.4㎡
기정	변경	318.5	도-4	318.5	-	도로(증) 60.5㎡
기정	변경	379.0	도-4	379.0	-	도로(증) 60.5㎡
기정	변경	241.1	도-5	241.1	-	도로(감) 9.1㎡
기정	변경	232.0	도-5	232.0	-	도로(감) 9.1㎡
기정	변경	333	도-6	333	-	도로(감) 7㎡
기정	변경	326	도-6	326	-	도로(감) 7㎡