

부산광역시 고시 제2026-19호

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 사상구 주례동 83번지 일원의 주례3 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 사상구 건축과(☎051-310-4492)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	면적(㎡)	비고
신규	재개발사업	주례3 재개발사업 정비구역	부산광역시 사상구 주례동 83번지 일원	57,403	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
도시관리계획 용도지역	계	57,403	100.0	
	제3종일반주거지역	57,398	99.9	• 제2종→제3종(45,166㎡)
	준주거지역	5	0.1	
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	57,403	100.0	
	택지용지	39,348	68.5	• 부대복리시설 포함
	공동주택용지	39,348	68.5	
	정비기반시설	18,055	31.5	

	(도시계획시설)			
	도 로	12,226	21.3	
	공 원	4,968	8.7	• 어린이공원 하부 주차장 중복결정(지하) (A=3,891㎡)
	공공공지	861	1.5	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도지역	합 계	57,403	-	57,403	100.0	
	제2종일반주거지역	45,166	감)45,166	-	-	
	제3종일반주거지역	12,232	증)45,166	57,398	99.9	
	준주거지역	5	-	5	0.1	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	사상구 주례동 83번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	45,166	300% 이하	• 대상지는 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 정비가 필요한 지역으로서 효율적 토지이용을 위해서는 고층 주택지로서 정비가 필요하 여 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변 경 결정코자 함

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	644,194,480,325원	515,585,580,220원	122,390,869,374원	105.08%
산출근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액) / 종전자산합계 추산액 X 100% • 토지등소유자별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액			

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

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	75	20~26	집산 도로	3,500	중로3-105 (가야동)	중로1-73 (주례동)	일반 도로	-	건고 555 (72.12.30)	-
변경	중로	1	75	20~26 (3)	집산 도로	3,500 (200)	중로3-105 (가야동)	중로1-73 (주례동)	일반 도로	-	"	일부구간 폭원확폭
기정	중로	3	105	12~16	집산 도로	9,000	중로3-103 (범일동)	대로1-5 (엄궁동)	일반 도로	-	부고 494 (74.04.29)	-
변경	중로	3	105	12~17 (17)	집산 도로	9,000 (276)	중로3-103 (범일동)	대로1-5 (엄궁동)	일반 도로	-	"	일부구간 폭원확폭

기정	소로	2	37	3~8	국지 도로	426	주례동 60-110 (광2-5)	주례동 산34	일반 도로	-	부고 197 (72.11.4)	-
변경	소로	2	37	8~15 (15)	국지 도로	426 (255)	주례동 60-110 (광2-5)	주례동 산34	일반 도로	-	"	일부구간 폭원확폭
폐지	소로	2	54	8	국지 도로	285	주례동 산38-27	주례동 산38-2	일반 도로	-	부고 372 (73.10.05)	-
폐지	소로	2	55	8	국지 도로	190	주례동 산84-21	주례동 산38-2	일반 도로	-	부고 372 (73.10.05)	-

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-75	중로1-75	• 일부구간 확폭	• 공동주택의 진입도로 및 주변의 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
중로3-105	중로3-105	• 일부구간 확폭 (B=12m~16m → B=12m~17m)	• 공동주택의 진입도로 및 주변의 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
소로2-37	소로2-37	• 일부구간 확폭 (B=3m~8m → B=8m~15m)	• 통학로 개선 및 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
소로2-54	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업과 교통환경 개선을 위하여 폐지하고자 함
소로2-55	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업과 교통환경 개선을 위하여 폐지하고자 함

2) 도시계획시설(주차장) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	주차장 (지하주차장)	주례동 82-15일원	-	증)3,891	3,891	-	어린이공원 하부 중복결정 A=3,891㎡

■ 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	변 경 사 유
-	주차장 (지하주차장)	• 주차장 신설 (A=3,891㎡)	• 재개발 사업지 주변지역 주민의 주차난 해소와 교통안전성 확보 및 교통 소통의 원활화를 위해 공원지하에 중복 결정함

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	A	다솜 공원	어린이공원	주례동 54-228, 54-237 일원	452	감)452	-	부고 94-292호 (94.11.25)	-
폐지	B	새싹 공원	어린이공원	주례동 54-230, 54-238 일원	208	감)208	-	부고 94-292호 (94.11.25)	-
신설	-	-	어린이공원	주례동 82-15 일원	-	증)3,891	3,891	-	주차장(지하) 중복결정 A=3,891㎡
신설	1370	-	가로공원	주례동 83-63 일원	-	증)1,077	1,077	-	-

■ 도시계획시설(공원) 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	결 정 내 용	변 경 사 유
A	다솜 공원	• 어린이공원 폐지 (A=452㎡)	• 기존 소규모 어린이공원을 정비계획을 통해 기능 향상을 도모하기 위해 폐지
B	새싹 공원	• 어린이공원 폐지 (A=208㎡)	• 기존 소규모 어린이공원을 정비계획을 통해 기능 향상을 도모하기 위해 폐지
-	-	• 어린이공원 신설 (A=3,891㎡)	• 지역 주민 및 주변 지역 어린이의 보건 및 정서 생활의 향상을 목적으로 어린이공원 신설
1370	-	• 가로공원 신설 (A=1,077㎡)	• 재개발 사업지 및 주변 지역 주민의 산책 공간 및 휴식공간 확보를 위하여 도로변으로 가로공원 신설

4) 도시계획시설(공공공지) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공공지	주례동 84-120 일원	-	증)861	861	-	-

■ 도시계획시설(공공공지) 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	결 정 내 용	변 경 사 유
-	공공공지	• 공공공지 신설 (A=861㎡)	• 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 공공공지 신설

5) 정비기반시설(도로) 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	폭 원(m)	연 장(m)	면 적(㎡)	비 고
신설	1	도로	주례동 54-278 일원	10	127	1,282	-
신설	2	도로	주례동 83-66 일원	10~14	83	1,030	-
신설	3	도로	주례동 84-138 일원	11~13	86	1,018	-

정비기반시설(도로) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	변 경 사 유
1	도 로	• 신설 - B=10m, L=127m - A=1,282㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함
2	도 로	• 신설 - B=10~14m, L=83m - A=1,030㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함
3	도 로	• 신설 - B=11~13m, L=86m - A=1,018㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비고
공동이용시설 설치계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제2조 제5호 및 같은법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행계획인가 시 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	

○ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	계	57,403	-	57,403	-	271	-	-	271	-	-
	주례3 재개발사업 정비구역	24,422	1-1	24,422	사상구 주례동 54-147 일원	144	-	-	144	-	• 공동주택 및 부대복리시설
		14,926	2-1	14,926	사상구 주례동 84-103 일원	75	-	-	75	-	• 공동주택 및 부대복리시설
		1,077	공원	1,077	사상구 주례동 83-63 일원	9	-	-	9	-	• 가로공원
		861	공공 공지	861	사상구 주례동 84-120 일원	0	-	-	0	-	• 공공공지
		3,891	공원	3,891	사상구 주례동 82-15 일원	22	-	-	22	-	• 어린이공원 (지하주차장)
		12,226	도로	12,226	-	21	-	-	21	-	• 도시계획시설 3개 노선 • 정비기반시설 3개 노선

○ 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(m ²)	
신설	합계	57,403	-	-	57,403	-
	1	24,422	1	사상구 주례동 54-147 일원	24,422	• 공동주택 및 부대복리시설
	2	14,926	1	사상구 주례동 84-103 일원	14,926	• 공동주택 및 부대복리시설
	공원	1,077	-	사상구 주례동 83-63 일원	1,077	• 가로공원
	공공 공지	861	-	사상구 주례동 84-120 일원	861	• 공공공지
	공원	3,891	-	사상구 주례동 82-15 일원	3,891	• 어린이공원(지하주차장)
	도로	12,226	-	-	12,226	• 도시계획시설 3개 노선 • 정비기반시설 3개 노선

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																	
신설	주례3 재개발사업 정비구역	57,403	1-1	24,422	사상구 주례동 54-147 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	278% 이하	100m 이하	-											
			2-1	14,926	사상구 주례동 84-103 일원																
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설																		
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 또는 건설하는 주택 전체 연면적의 7% 이상을 임대주택으로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 → 주거전용면 적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설																		
용적률 완화기준 적용			• 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 • 기준용적률 : 249% (주거정비구역 240%, 특별정비구역 9%) <table><tr><td>구 분</td><td>평가기준 점수</td><td rowspan="2">⇒</td><td>평가기준 배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>주례3구역</td><td>58점</td><td>50~80점</td><td>주거정비구역</td><td>240%</td></tr></table>								구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률	주례3구역	58점	50~80점	주거정비구역	240%
			구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률													
주례3구역	58점	50~80점	주거정비구역	240%																	
			• 용적률 완화 적용 ▶ 공공시설부지 제공시 인센티브(최대 20%) : 249% + 20% = 269% ▶ 평균용적률 산정 - 제2종일반주거지역 ◦ 인센티브 : 1.5 × (7,153㎡ ÷ 29,023㎡) × 200% = 73.94% ◦ 허용용적률 : 249% + 73.94% = 322.94% - 제3종일반주거지역 ◦ 인센티브 : 1.5 × (373㎡ ÷ 10,325㎡) × 300% = 16.26% ◦ 허용용적률 : 249% + 16.26% = 265.26% ※ 평균용적률 (322.94% × 29,023㎡) + (265.26% × 10,325㎡) 29,023㎡ + 10,325㎡ = 307.8% ▶ 공익요소 외 인센티브 - 지역경제활성화 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상) - 지속가능공동주택 : 5% • 허용용적률 : 269% + 10% = 279% • 계획용적률 : 278% 이하																		

○ 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결합 · 분할계획	비 고
			번호		면적(㎡)		
합계		57,403	-		57,403	결합 · 분할 없음	-
신설	1	24,422	1	사상구 주례동 54-147 일원	24,422	-	• 공동주택 및 부대복리시설
	2	14,926	1	사상구 주례동 84-103 일원	14,926	-	• 공동주택 및 부대복리시설
	공원	1,077	-	사상구 주례동 83-63 일원	1,077	-	• 가로공원
	공공 공지	861	-	사상구 주례동 84-120 일원	861	-	• 공공공지
	공원	3,891	-	사상구 주례동 82-15 일원	3,891	-	• 어린이공원(지하주차장)
	도로	12,226	-	-	12,226	-	• 도시계획시설 3개 노선 • 정비기반시설 3개 노선

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비고
환경 보전 계획	- 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사 시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내에서 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, 주변 지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	환경보전 계획반영
재난 방지 계획	- 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 방화시설을 설치토록 함	재난방지 계획반영

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
교육 환경 보호 계획	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니며, 홍수 등 재해에 대한 제반 취약요인이 없는 것으로 판단되나, 공사 시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영토록 하겠음
--

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 계획세대수의 대부분 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하로 계획하여 주민 재정착률 제고
 - 정비구역 주변지역으로 공동주택이 폭넓게 분포하고 있어 향후 재개발사업 시행으로 인한 이주 철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단되며,
 - 주택 수급에 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 CCTV 등의 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 빈 집 출입구 봉쇄, 공가 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할 경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집 관리계획을 수립	

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
동물의 보호 및 관리계획	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 규정에 의한 사업시행계획 수립시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체 수 억제를 위한 중성화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리계획 수립	

○ 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

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

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

○ 기타 사항에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공 보행 통로	• 위치 : 정비기반시설 도로1 ~ 소로 2-37호선 연결구간 (단지 내) • 폭원 및 연장 : B=6m, L=167m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(사상구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	1구간
	• 위치 : 공공공지 ~ 중로 3-105호선 연결구간 (단지 내) • 폭원 및 연장 : B=6m, L=75m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(사상구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	2구간

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	주례3 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 사상구 주례동 83번지 일원	-	증)57,403	57,403	정비구역

■ 결정사유서

구 분	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
신설	사상구 주례동 83번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - A = 57,403㎡	• 정비구역 지정 및 정비계획 결정에따른 지구 단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

- 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정
조서
- 1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도지역	합 계	57,403	-	57,403	100.0	
	제2종일반주거지역	45,166	감)45,166	-	-	
	제3종일반주거지역	12,232	증)45,166	57,398	99.9	
	준주거지역	5	-	5	0.1	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	사상구 주례동 83번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	45,166	300% 이하	• 대상지는 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 정비가 필요한 지역으로서 효율적 토지이용을 위해서는 고층 주택지로서 정비가 필요하 여 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변 경 결정코자 함

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
- 1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	75	20~26	집산 도로	3,500	중로3-105 (가야동)	중로1-73 (주례동)	일반 도로	-	건고 555 (72.12.30)	-
변경	중로	1	75	20~26 (3)	집산 도로	3,500 (200)	중로3-105 (가야동)	중로1-73 (주례동)	일반 도로	-	〃	일부구간 폭원확폭
기정	중로	3	105	12~16	집산 도로	9,000	중로3-103 (범일동)	대로1-5 (엄궁동)	일반 도로	-	부고 494 (74.04.29)	-
변경	중로	3	105	12~17 (17)	집산 도로	9,000 (276)	중로3-103 (범일동)	대로1-5 (엄궁동)	일반 도로	-	〃	일부구간 폭원확폭
기정	소로	2	37	3~8	국지 도로	426	주례동 60-110 (광2-5)	주례동 산34	일반 도로	-	부고 197 (72.11.4)	-
변경	소로	2	37	8~15 (15)	국지 도로	426 (255)	주례동 60-110 (광2-5)	주례동 산34	일반 도로	-	〃	일부구간 폭원확폭
폐지	소로	2	54	8	국지 도로	285	주례동 산38-27	주례동 산38-2	일반 도로	-	부고 372 (73.10.05)	-
폐지	소로	2	55	8	국지 도로	190	주례동 산84-21	주례동 산38-2	일반 도로	-	부고 372 (73.10.05)	-

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-75	중로1-75	• 일부구간 확폭	• 공동주택의 진입도로 및 주변의 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
중로3-105	중로3-105	• 일부구간 확폭 (B=12m~16m → B=12m~17m)	• 공동주택의 진입도로 및 주변의 교통 흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
소로2-37	소로2-37	• 일부구간 확폭 (B=3m~8m → B=8m~15m)	• 통학로 개선 및 주변의 교통흐름을 원활히 하기 위하여 도로 확폭 변경하고자 함
소로2-54	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업과 교통환경 개선을 위하여 폐지하고자 함
소로2-55	-	• 도로 폐지	• 원활한 정비사업과 교통환경 개선을 위하여 폐지하고자 함

2) 도시계획시설(주차장) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장 (지하주차장)	주례동 82-15일원	-	증)3,891	3,891	-	어린이공원 하부 중복결정 A=3,891㎡

■ 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	변경사유
-	주차장 (지하주차장)	• 주차장 신설 (A=3,891㎡)	• 재개발 사업지 주변지역 주민의 주차난 해소와 교통안전성 확보 및 교통소통의 원활화를 위해 공원지하에 중복 결정함

3) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	A	다솜공원	어린이공원	주례동 54-228, 54-237 일원	452	감)452	-	부고 94-292호 (94.11.25)	-
폐지	B	새싹공원	어린이공원	주례동 54-230, 54-238 일원	208	감)208	-	부고 94-292호 (94.11.25)	-
신설	-	-	어린이공원	주례동 82-15 일원	-	증)3,891	3,891	-	주차장(지하) 중복결정 A=3,891㎡
신설	1370	-	가로공원	주례동 83-63 일원	-	증)1,077	1,077	-	-

■ 도시계획시설(공원) 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	결 정 내 용	변 경 사 유
A	다솜 공원	• 어린이공원 폐지 (A=452㎡)	• 기존 소규모 어린이공원을 정비계획을 통해 기능 향상을 도모하기 위해 폐지
B	새싹 공원	• 어린이공원 폐지 (A=208㎡)	• 기존 소규모 어린이공원을 정비계획을 통해 기능 향상을 도모하기 위해 폐지
-	-	• 어린이공원 신설 (A=3,891㎡)	• 지역 주민 및 주변 지역 어린이의 보건 및 정서 생활의 향상을 목적으로 어린이공원 신설
1370	-	• 가로공원 신설 (A=1,077㎡)	• 재개발 사업지 및 주변 지역 주민의 산책 공간 및 휴식공간 확보를 위하여 도로변으로 가로공원 신설

4) 도시계획시설(공공공지) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공공지	주례동 84-120 일원	-	증)861	861	-	-

■ 도시계획시설(공공공지) 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	결 정 내 용	변 경 사 유
-	공공공지	• 공공공지 신설 (A=861㎡)	• 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식 공간의 확보를 위하여 공공공지 신설

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
신설	합계	57,403	-	-	57,403	-
	1	24,422	1	사상구 주례동 54-147 일원	24,422	• 공동주택 및 부대복리시설
	2	14,926	1	사상구 주례동 84-103 일원	14,926	• 공동주택 및 부대복리시설
	공원	1,077	-	사상구 주례동 83-63 일원	1,077	• 가로공원
	공공 공지	861	-	사상구 주례동 84-120 일원	861	• 공공공지
	공원	3,891	-	사상구 주례동 82-15 일원	3,891	• 어린이공원(지하주차장)
	도로	12,226	-	-	12,226	• 도시계획시설 3개 노선 • 정비기반시설 3개 노선

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
신설	1-1	사상구 주례동 54-147 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 278%이하
	2-1	사상구 주례동 84-103 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 278%이하
			높 이		• 100m이하

■ 용적률 완화기준

용적률
완화기준 적용

- 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상
기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용
- 기준용적률 : 249% (주거정비구역 240%, 특별정비구역 9%)

구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률
주례3구역	58점		50~80점	주거정비구역	240%

- 용적률 완화 적용
 - ▶ 공공시설부지 제공시 인센티브(최대 20%) : 249% + 20% = **269%**
 - ▶ 평균용적률 산정
 - 제2종일반주거지역
 - 인센티브 : $1.5 \times (7,153\text{㎡} \div 29,023\text{㎡}) \times 200\% = 73.94\%$
 - 허용용적률 : $249\% + 73.94\% = 322.94\%$
 - 제3종일반주거지역
 - 인센티브 : $1.5 \times (373\text{㎡} \div 10,325\text{㎡}) \times 300\% = 16.26\%$
 - 허용용적률 : $249\% + 16.26\% = 265.26\%$
 - ※ 평균용적률

$$\frac{(322.94\% \times 29,023\text{㎡}) + (265.26\% \times 10,325\text{㎡})}{29,023\text{㎡} + 10,325\text{㎡}} = 307.8\%$$

- ▶ 공익요소 외 인센티브
 - 지역경제활성화 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상)
 - 지속가능공동주택 : 5%
- 허용용적률 : 269% + 10% = 279%
- 계획용적률 : **278% 이하**

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 정비기반시설(도로) 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	폭 원(m)	연 장(m)	면 적(㎡)	비 고
신설	1	도로	주례동 54-278 일원	10	127	1,282	-
신설	2	도로	주례동 83-66 일원	10~14	83	1,030	-
신설	3	도로	주례동 84-138 일원	11~13	86	1,018	-

■ 정비기반시설(도로) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	변 경 사 유
1	도 로	• 신설 - B=10m, L=127m - A=1,282㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함
2	도 로	• 신설 - B=10~14m, L=83m - A=1,030㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함
3	도 로	• 신설 - B=11~13m, L=86m - A=1,018㎡	• 원활한 정비사업과 차량통행을 위하여 도로 신설하고자 함

2) 공공보행통로 결정 조서

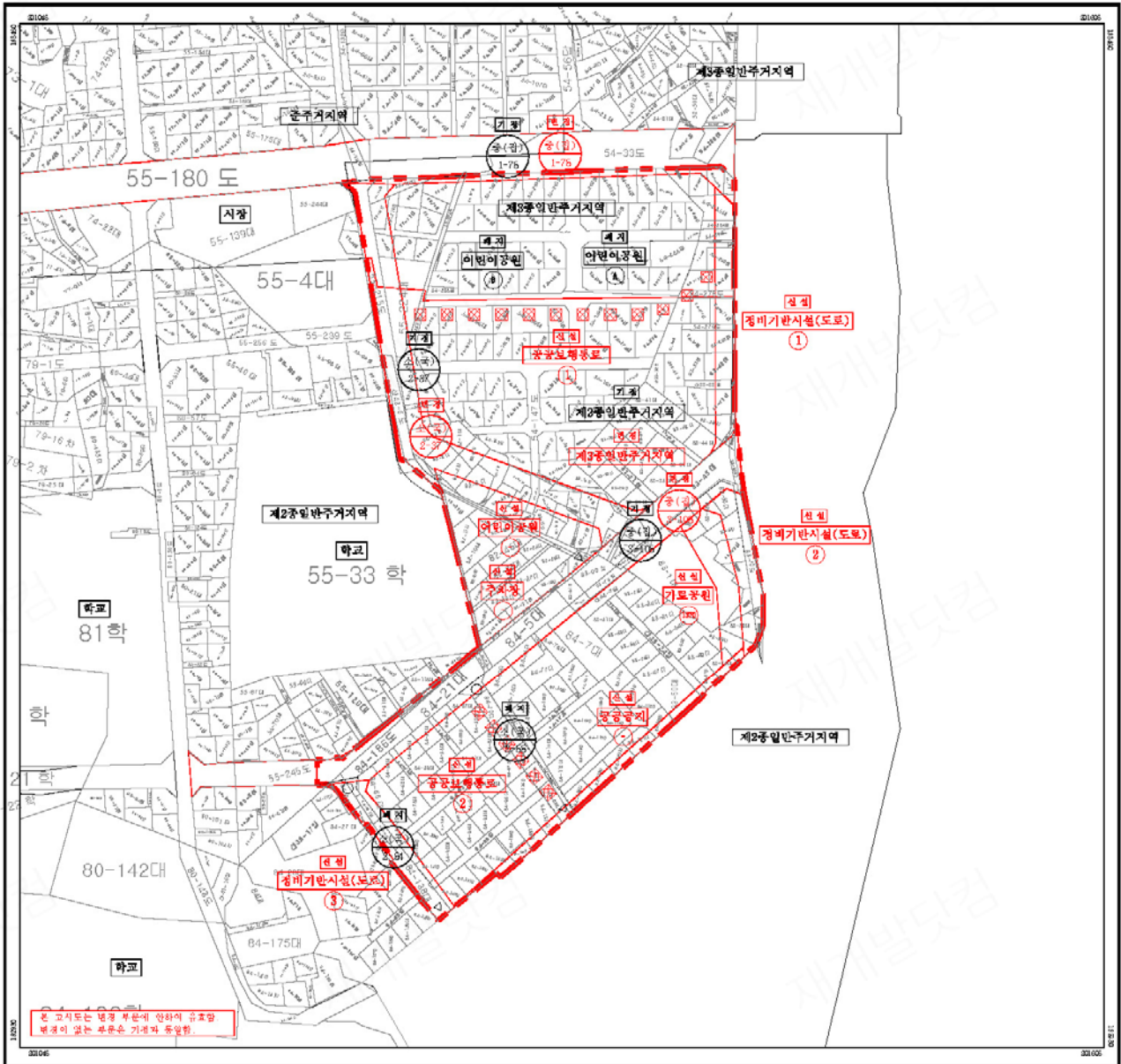
구분	계획내용	비고
공공 보행 통로	• 위치 : 정비기반시설 도로1 ~ 소로 2-37호선 연결구간 (단지 내) • 폭원 및 연장 : B=6m, L=167m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(사상구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	1구간
	• 위치 : 공공공지 ~ 중로 3-105호선 연결구간 (단지 내) • 폭원 및 연장 : B=6m, L=75m • 내용 - 공공보행통로 구간은 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 공간으로 조성 - 대지안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(사상구청장)/존속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	2구간

Ⅲ. 관계도면: 생략(부산광역시 도시정비과, 사상구 건축과 비치)

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

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

01



번 례

- 정비구역(선결)
- 용도지역(기정)
- 용도지역(변경)
- 도시계획시설(폐지)
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설 및 정비기반시설(선결, 변경)
- 공동보행통로
- 연속지역

축척 = 1:1,100

지정권자	부산광역시	지정일자	2026년 1월 21일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-10호
작성일자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행처	부산시 사상구청		

구분	작성일자	1차 확인자	2차 확인자	결정권자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발법팀	건축과장	-	-	재개발법팀
직명	지방시설주사보	-	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	이주형	김기정
확인인						

행정구역도

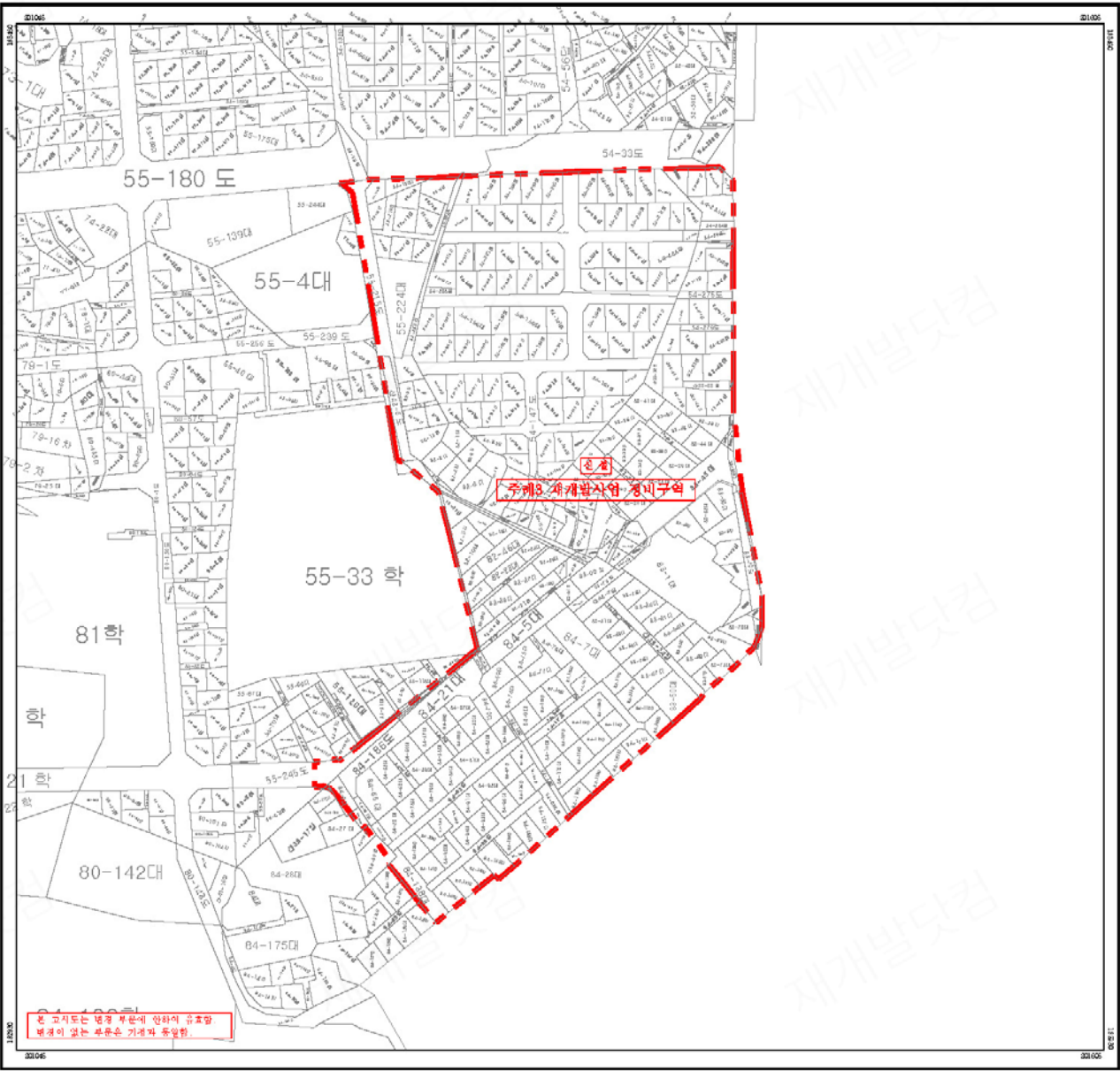
인접도입

1. 구례동

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

-정비구역 지정도-

01



범례

정비구역(선결)

연속지적

축척 = 1:1,100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

행정구역도

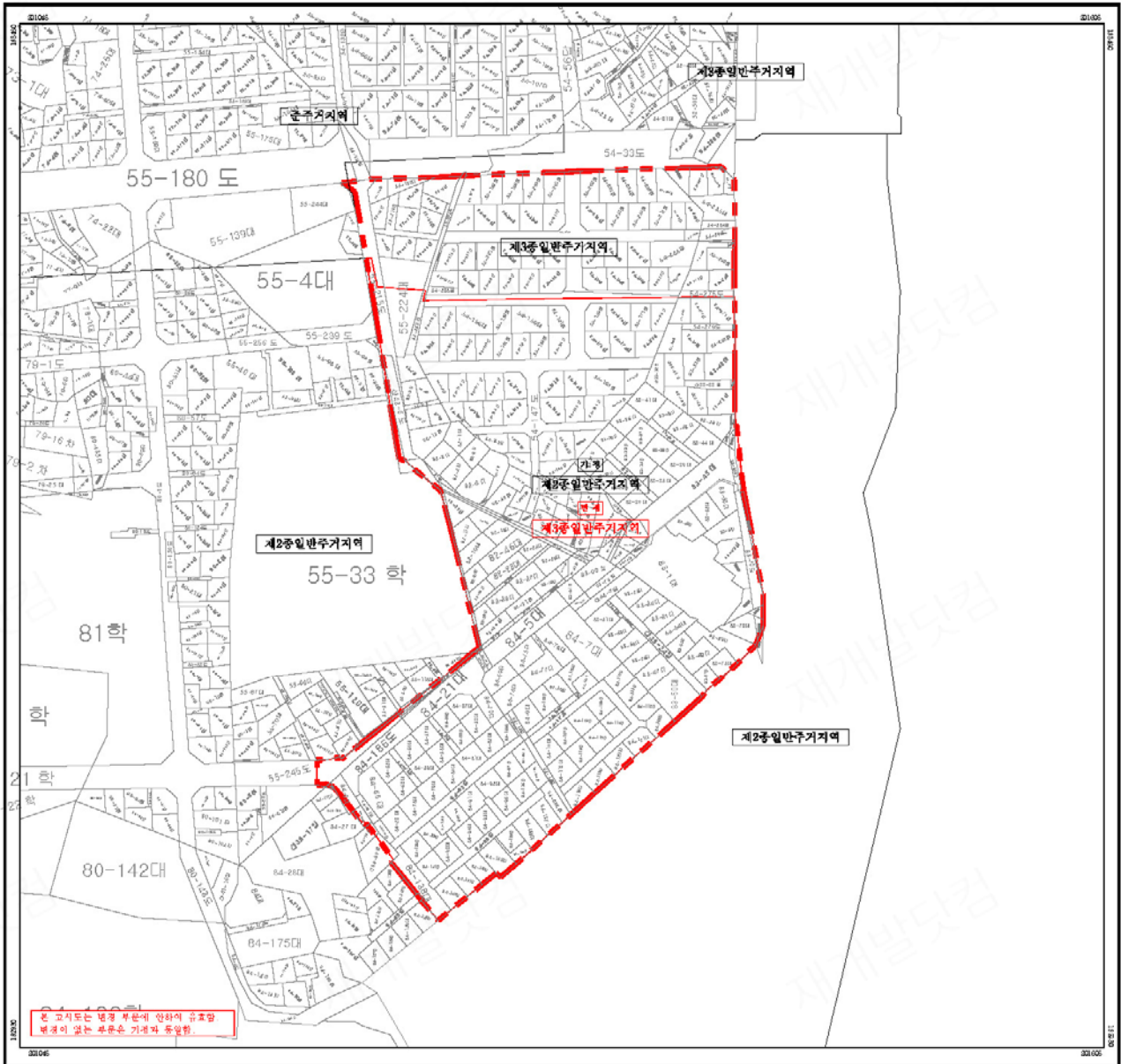
인결도입

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분청	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 시장구청		

구분	작성자	입안권자	결정권자
소속	시장구 건축과	1차 확인자	1차 확인자
과역	-	2차 확인자	2차 확인자
지명	지방시설주사보	재개발법감	부산광역시 도시정비과
성명	구분청	공식	재개발법감
확인인			지방시설주사
			이주형
			김기정

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
-용도지역 결정(변경)도-

01



범례

- 정비구역(선결)
- 용도지역(기정)
- 용도지역(변경)
- 연속지역

축척 = 1:1,100



행정구역도



인접도입

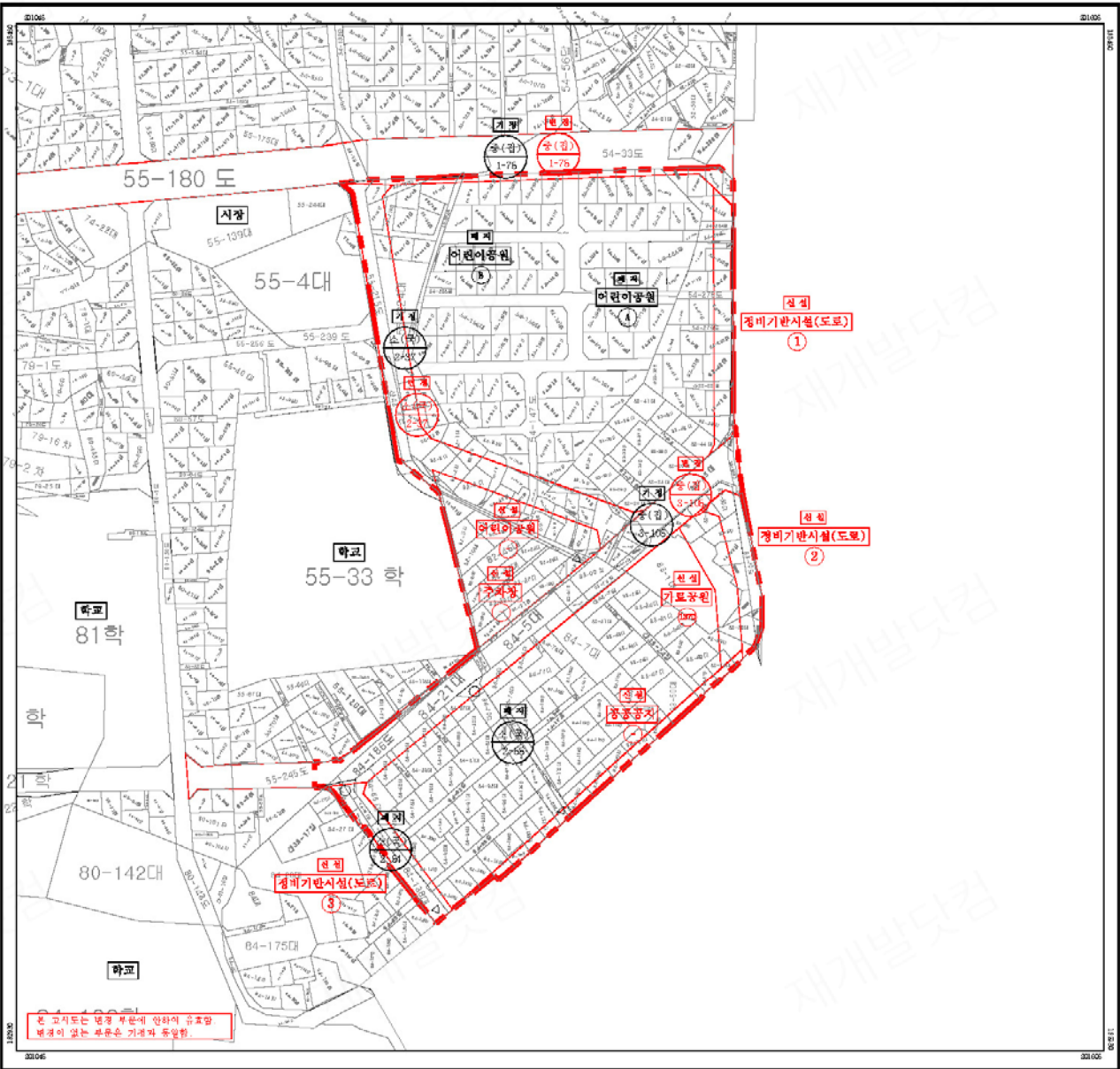
	01	

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-10호
작성일자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행처	부산시 사상구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성일자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발법팀	건축과장	-	재개발법팀
지명	지방시설주사보		지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	김기정
확인인					

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
-도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)도-

01



범례

- 정비구역(신설)
- 도시계획시설(폐지)
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설 및 정비기반시설(신설, 변경)
- 연속지적

축척 = 1:1,100

지정권자	부산광역시	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

구분	작성자	입안권자	결정권자
소속	사상구 건축과	1차 확인자 사상구 건축과	1차 확인자 부산광역시 도시정비과
과역		2차 확인자 사상구 건축과	2차 확인자 부산광역시 도시정비과
지명	지방시설주사부	재개발법령	재개발법령
성명	구분성	공식	지방시설주사부
확인인			이주형

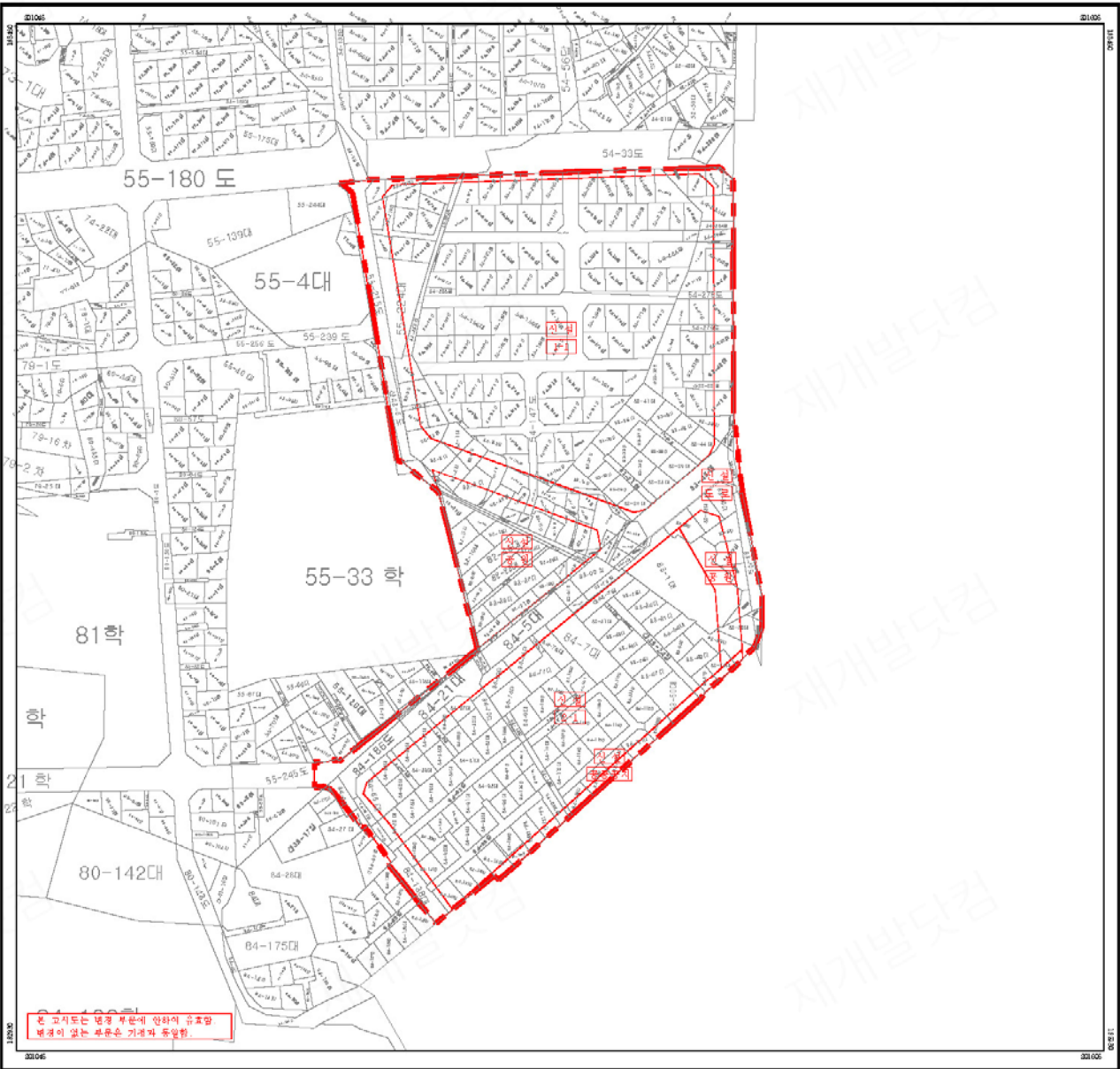
행정구역도

인접도입

1. 구리동

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
-가구 및 획지의 규모에 관한 결정도-

01



범례

축척 = 1:1,100



- 정비구역(선결)
- 가구 및 획지(선결)
- 가구 및 획지 번호
- 연속지적

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

행정구역도

인접도입



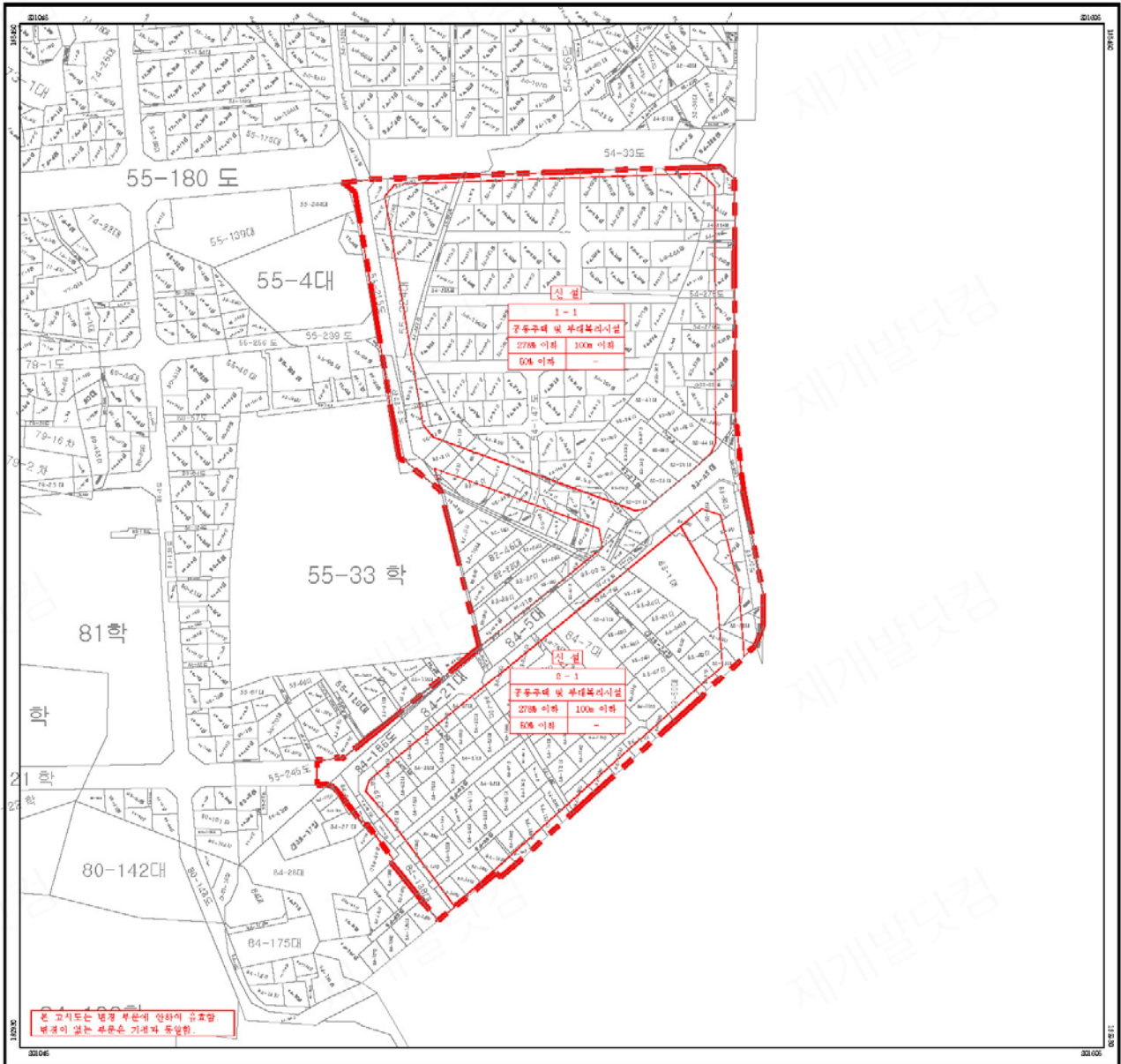
	01	

1. 주례동

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발팀	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사보		지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	김기정
확인인					

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
-건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도-

01



범례

--- 정비구역(신설)
--- 가구 및 획지(신설)
--- 연속지적

가 구 - 획 지	
주 용 도	
용적률	높이
전체율	-

축척 = 1:1,100

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-10호
작성일자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

구분	입안권자		결정권자	
	작성일자	1차 확인일자	1차 확인일자	2차 확인일자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발법팀	-	재개발법팀
지명	지방시설주사부	공식	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성		이주형	김기정
확인인				

행정구역도

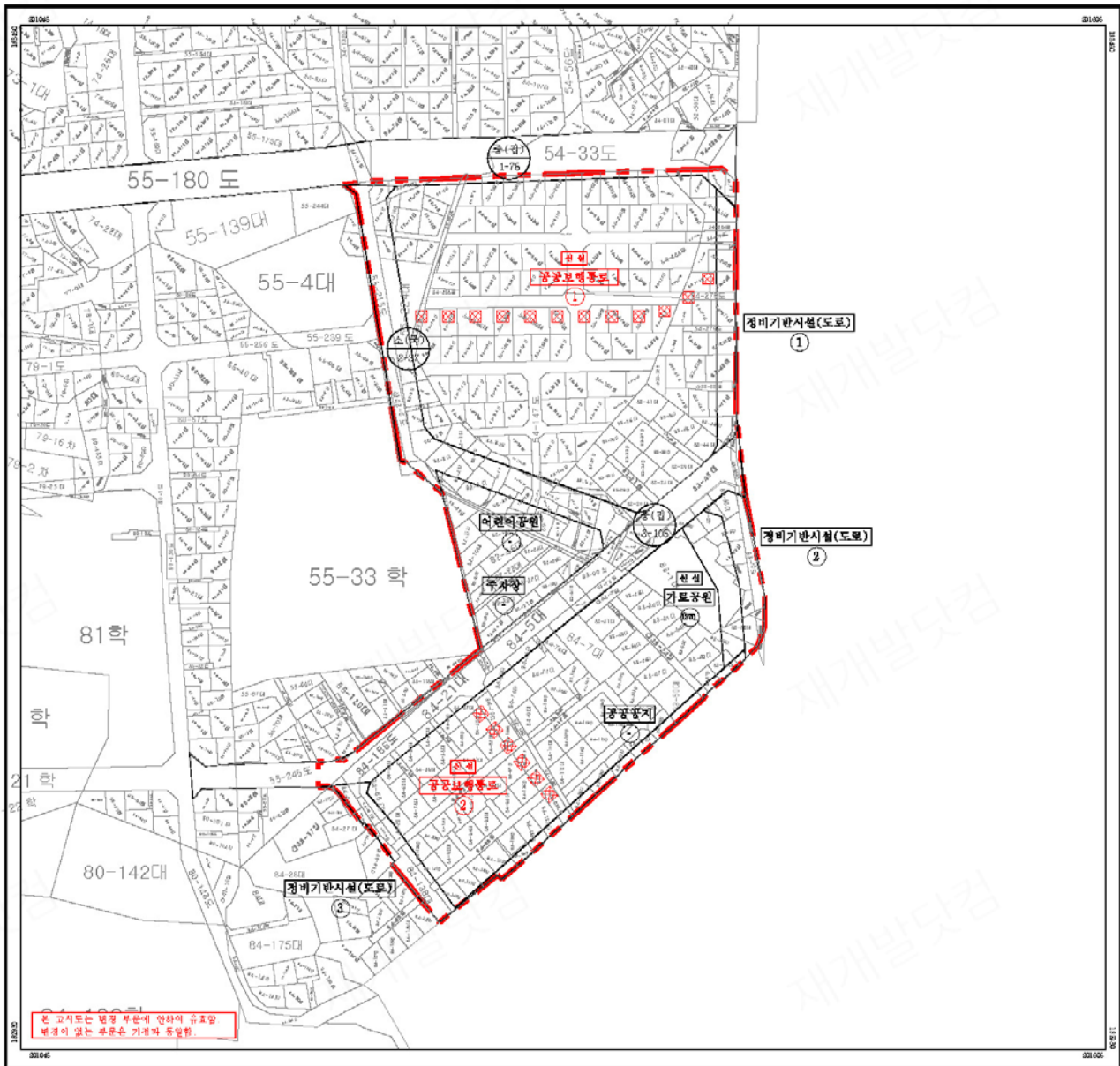
인결도입

01

1. 주례동

주례3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도 -기타사항에 관한 결정도-

01



범례

축척 = 1:1,100



- 정비구역(신설)
- 도시계획시설 및 정비기반시설
- 중공보행통로(신설)
- 연속지적

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

행정구역도



인접도입

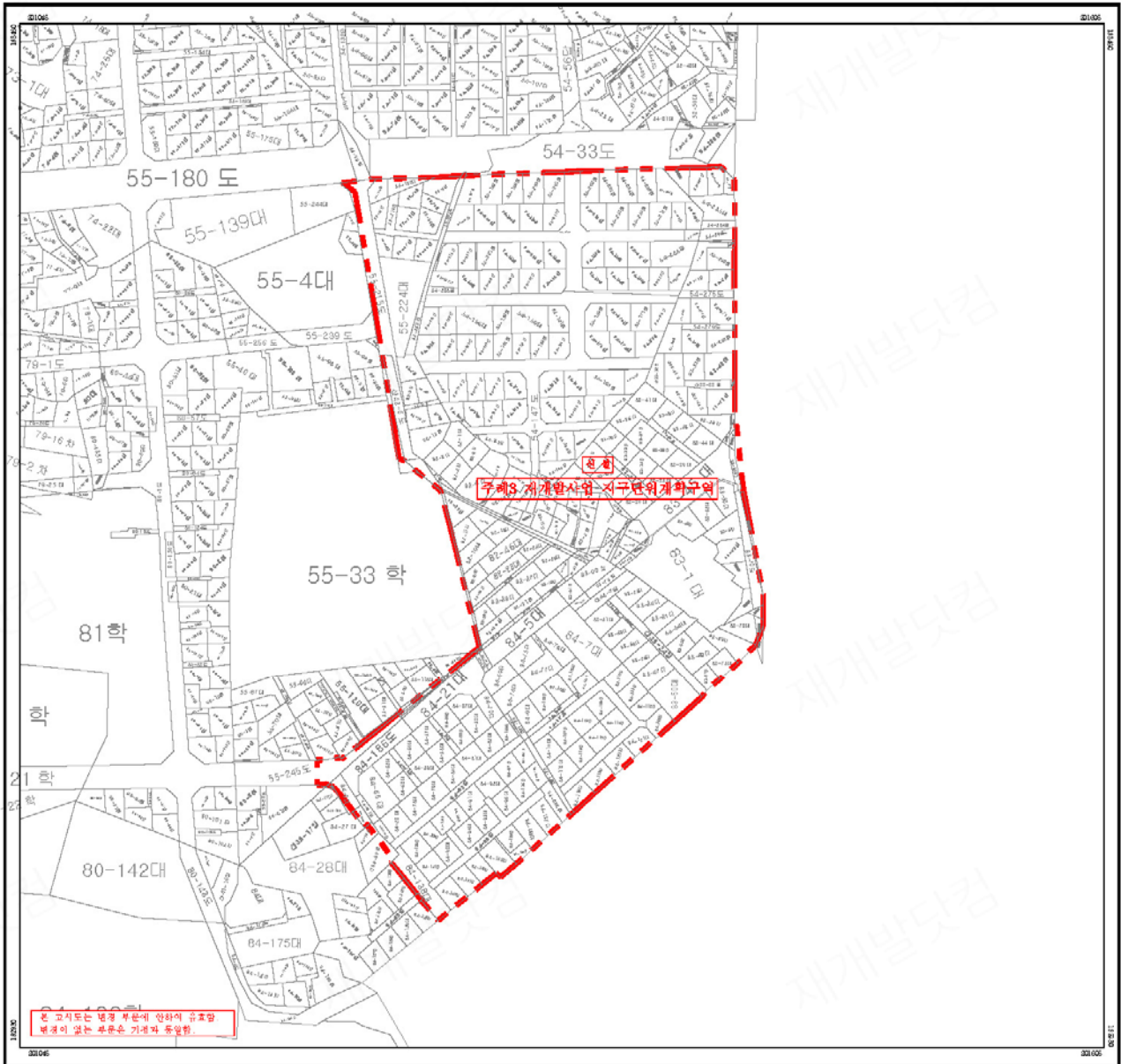
	01	

1. 구비통

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발법팀	건축과장	-	재개발법팀
직명	지방시설주사보	공식	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성		정민희	이주형	김기정
확인인					

주례3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
-지구단위계획구역 결정도-

01



본 고시도는 변경 부분에 한하여 유효하며
변경이 없는 부분은 기존과 동일함

범례

- 지구단위계획구역(신설)
- 연속지적

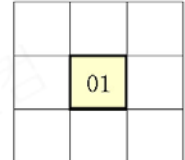
축척 = 1:1,100



행정구역도



인접도입



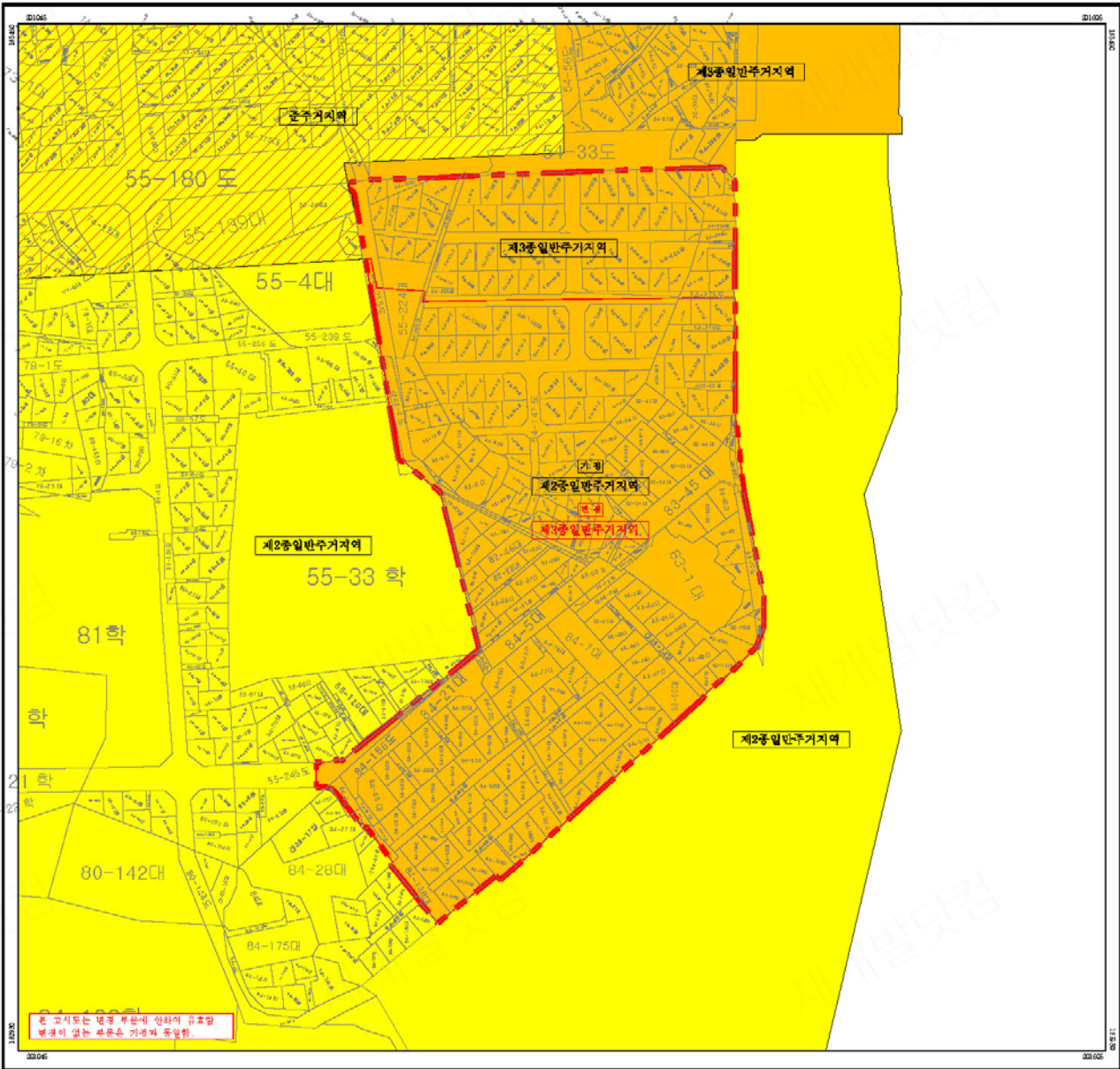
지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시경비과	부산광역시 도시경비과
과역	-	재개발법감	건축과감	-	재개발법감
지명	지방시설주사보		지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	김기정
확인인					

주례3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

-용도지역 결정(변경)도-

01



범례

- 지구단위계획구역(신설)
- 용도지역(기정)
- 용도지역(변경)
- 연속지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

축척 = 1:1,100

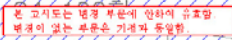
행정구역도

인접도입

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		

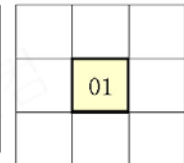
구분	입안권자		결정권자	
	작성자	1차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발팀	-	재개발팀
직명	지방시설주사보	공식	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성		이주형	김기정
확인인				

01



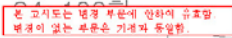
-

인접도입



구분	위안면자			결정면자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	시상구 건축과	시상구 건축과	시상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
의견	지방시설사무반		지방시설사무관	지방시설사무사	지방시설사무관
성명	구본성	공식	정민희	이주형	김기경
확인인					

01



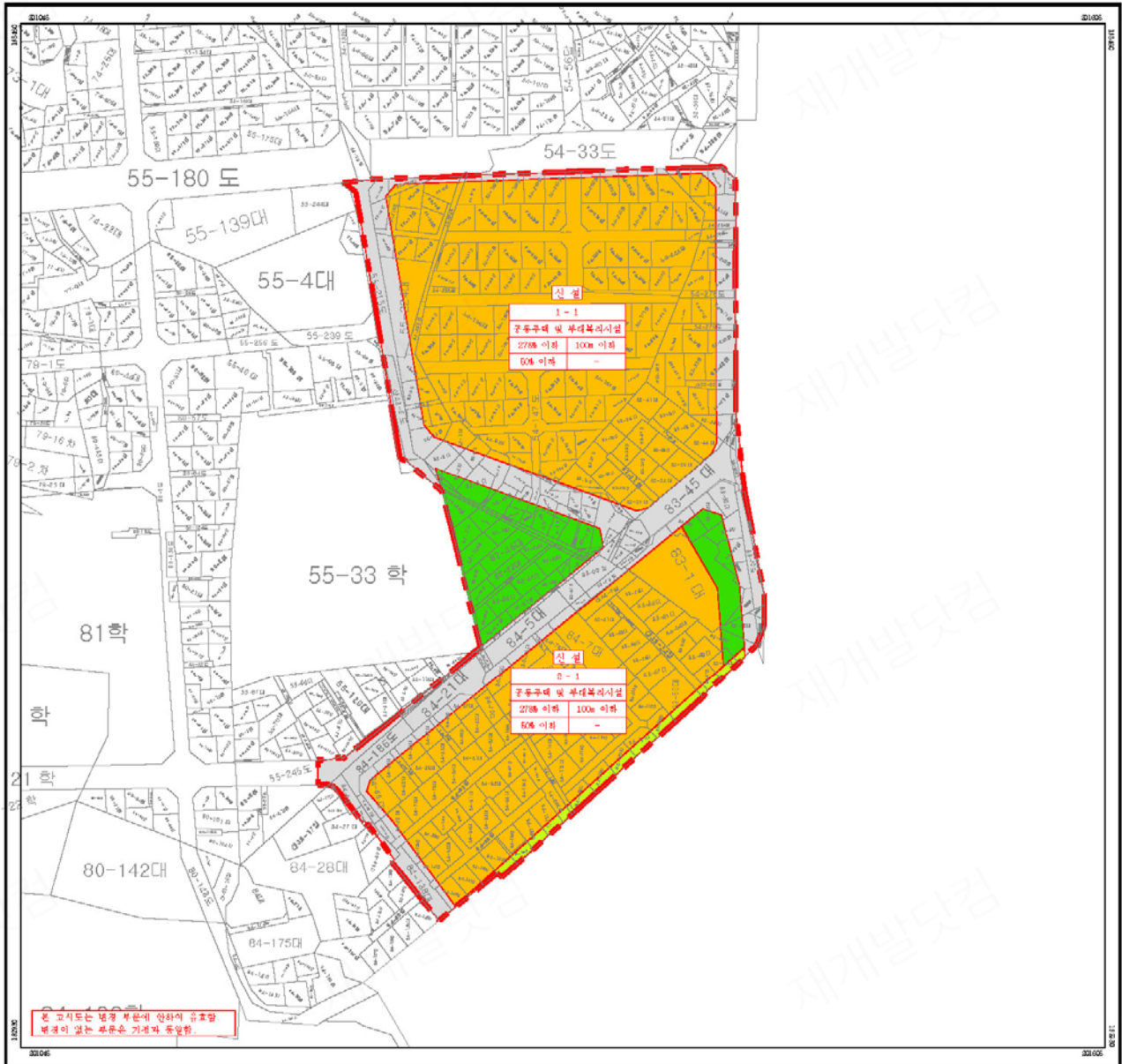
-

	01	

구분	위안연자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	시상구 건축과	시상구 건축과	시상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
의견	지방시설사무보		지방시설사무관	지방시설사무사	지방시설사무관
성명	구본석	공석	정민희	이주형	김기경
확인인					

주례3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
-건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도-

01



범례

축척 = 1:1,100



행정구역도

인접도입

- 지구단위계획구역(신설)
 - 가구 및 획지(신설)
 - 연속지적
 - 종동구역
 - 조원
 - 종동광지
 - 도로
- | 가 구 - 획 지 | |
|-----------|-----|
| 주 용 도 | 표 이 |
| 용 적 률 | 표 이 |
| 건 폐 율 | - |

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
저작권소유 및 발행자	부산시·시상구청		



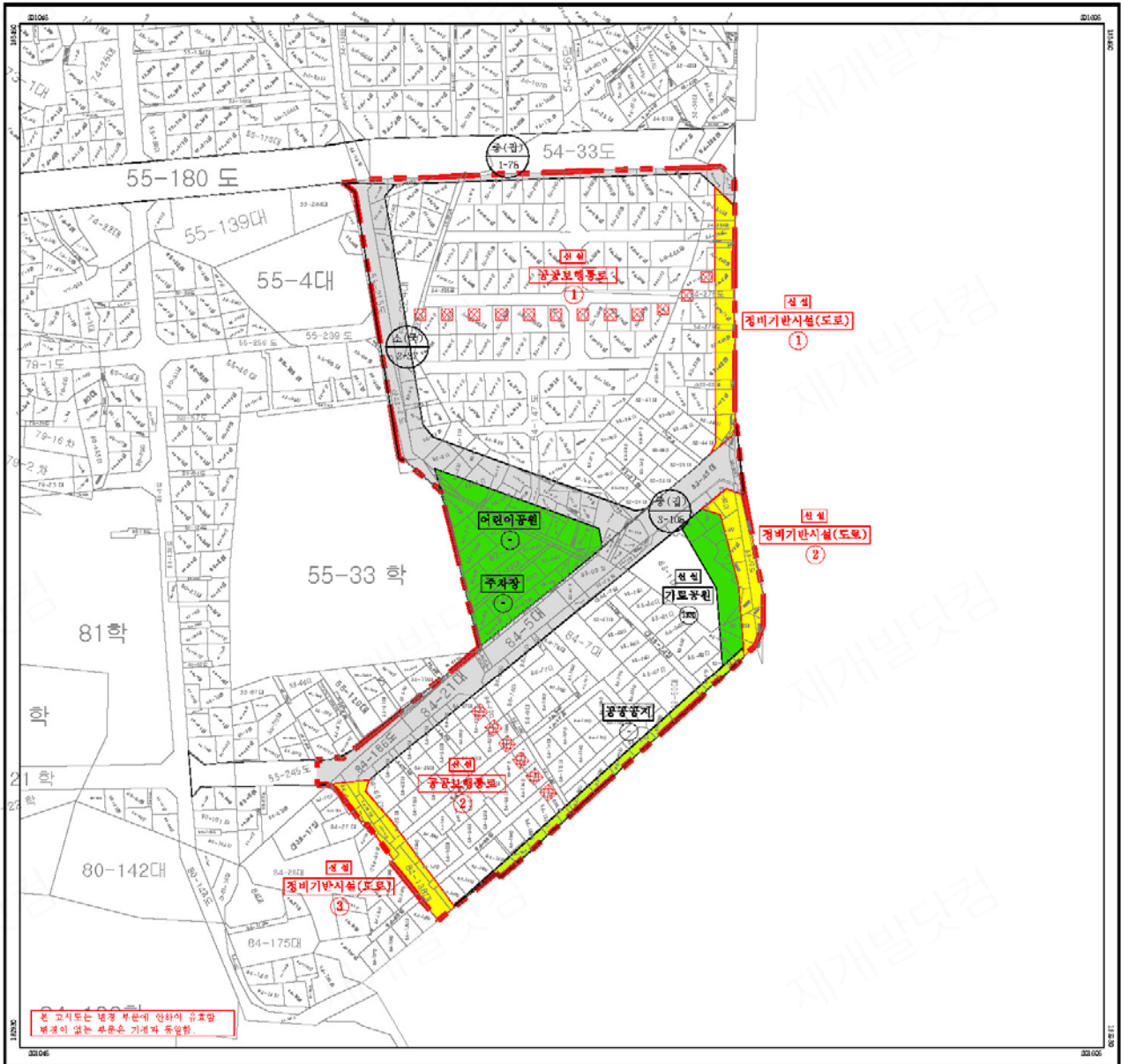
	01	

1. 주례동

구분	입안권자		결정권자		
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	시상구 건축과	시상구 건축과	시상구 건축과	부산광역시 도시경비과	부산광역시 도시경비과
과역	-	재개발법감	건축과감	-	재개발법감
지명	지방시설주사보		지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	김기정
확인인					

주례3 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
-기타사항에 관한 도시관리계획 결정도-

01



범례

축척 = 1:1,100



행정구역도

인접도입

	지구단위계획구역(신설)
	도시계획시설
	정비기반시설(신설)
	연속지리
	중공보행통로(신설)
	정비기반시설
	공원
	광공광지
	도로

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 1월 21일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-10호
작성자	구분성	작성년월일	2026년 1월 21일
제작권소유 및 발행자	부산시 사상구청		



	01	

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	사상구 건축과	사상구 건축과	사상구 건축과	부산광역시 도시정비과	부산광역시 도시정비과
과역	-	재개발법감	건축과감	-	재개발법감
직명	지방시설주사보		지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	구분성	공식	정민희	이주형	김기정
확인인					