

부산광역시 부산진구 고시 제2026-73호

주택건설사업계획변경(8차)승인(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 및 지형도면 고시

1. 부산광역시 부산진구 부암동 690-8번지 일원에 대하여 「주택법」 제15조제4항 규정에 의거 주택건설사업계획을 변경승인하고, 같은 법 제15조제6항에 따라 아래와 같이 고시합니다.
2. 「주택법」 제19조제1항에 따라 의제되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항의 규정에 따라 결정(변경)과 동시에 지형도면을 작성하여 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 실시계획의 인가 내용을 같은 법 제91조 규정에 따라 고시합니다.
3. 관계도서(지형도면은 토지이음“<http://www.eum.go.kr>”에서 열람가능)는 부산진구 건축과(☎051-605-4601)에 비치하고 일반인과 이해관계인에게 보입니다.

2026년 6월 3일

부산광역시 진구청장

1. 사업명 (변경없음)

가. 부산진구 부암동 주거복합 신축공사

2. 사업주체 (변경있음)

가. 성명 : 메디컬카운티지역주택조합 조합장 이상유

변경전 : (주)태영건설 대표 최금락, 최진국

변경후 : (주)태영건설 대표 이강석

나. 주소 : 부산광역시 부산진구 신천대로 198-3(부암동)

3. 사업시행 위치 및 규모 (변경있음)

가. 위 치 : 부산광역시 부산진구 부암동 690-8번지 일원

나. 부지면적 : 변경전 : 13,541.00㎡(대지면적 : 12,435.00㎡)
 변경후 : 13,534.00㎡(대지면적 : 12,435.00㎡)

다. 건축면적 : 9,165.82㎡

라. 연 면 적 : 136,229.5342㎡

마. 규 모 : 지하3층/지상46층, 762세대, 69호

바. 용 도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 오피스텔, 근린생활시설

사. 건축물명칭 : 서면 어반센트 데시앙

4. 사업시행기간 (변경없음) : 2022. 12. 31 ~ 2027. 09. 19**5. 사업비 (변경없음) : 470,184,215,000원****6. 다른 법률에 의한 인·허가 등의 고시가 의제되는 사항**

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

나. 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가

다. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)의 결정(변경있음) : [별첨1] 참조

[별첨1] 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	부암동 주거복합시설 지구단위계획구역	부산진구 부암동 690-8번지 일원	13,541.0	감) 7.0	13,534.0	최초결정 부산진구 고시 제2021-104호 (2021.7.14.)

○지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	결정내용	결정(변경)사유
변경	부산진구 부암동 690-8번지 일원	• 구역계 변경 • 면적 감소 (감 7.0㎡)	• 당해 신청지는 상업지역 내 위치하여 건축물이 노후되고 기반시설이 열악하여 도심의 도시기능회복을 위하여 주택건설사업에 따른 지구단위계획구역으로 결정되었으나, • 공사중 현황측량결과, 사업구역외 일부 지장물이 구역내로 편입되어 지장물 제척을 위한 변경이 필요하였으며, • 구역계의 부정형한 일부 구간을 정형화하여 토지 이용 효율을 높이기 위하여 지구단위계획구역을 변경코자 함

2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,541.0	감) 7.0	13,534.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	13,541.0	감) 7.0	13,534.0	100.0	

○용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	부산진구 부암동 690-8번지 일원	일반 상업 지역	일반 상업 지역	감) 7.0	• 지구단위계획구역 변경에 따른 구역 내 용도지역 편입면적변경 (용도지역선 변경없음)

(2) 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	지구명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	방화 지구	부산진구 부암동 690-8번지일원	13,541.0	감) 7.0	13,534.0	건설부 고시 제1487호 (‘65.03.25)	구역내 면적임

○용도지구 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	지구명	변경내용	변경사유
-	방화지구	• 면적변경 - 13,541.0㎡→ 13,534.0㎡ (감 7.0㎡)	• 지구단위계획구역 변경에 따른 구역내 방화지구 편입면적변경 (용도지구선 변경없음)

나) 토지이용계획 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)		구성비(%)	비 고
		기정	변경		
계		13,541.0	13,534.0	100.0	감) 7.0㎡
주거복합시설용지		12,435.0	12,435.0	91.9	(선형변경)
공공 시설 용지	소 계	1,106.0	1,099.0	8.1	감) 7.0㎡
	도로용지	1,106.0	1,099.0	8.1	○ 기정 - 도시계획도로 : 851㎡, - 현황도로 : 211㎡ - 도로용지 : 44㎡ ○ 변경 - 도시계획도로 : 851㎡, - 현황도로 : 204㎡(감 7.0㎡) - 도로용지 : 44㎡

다) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	301	12	집산 도로	66	부암동 137-59	부암동 685-13	일반 도로	-	부산진구고시 제2021-104호 (21.07.14)	

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

구 분	도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
				획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
기 정	계		13,541.0	-	-	13,541.0	
	-	I	13,541.0	1	부산진구 부암동 690-8번지 일원	12,435.0	주거복합시설
				2	부산진구 부암동 703-20번지 일원	211.0	현황도로 (기부채납)
				3	부산진구 부암동 137-32번지 일원	44.0	도로용지 (기부채납)
		-		부산진구 부암동 685-2번지 일원	851.0	도시계획도로	
변 경	계		13,534.0	-	-	13,534.0	감) 7㎡

	-	I	13,534.0	1	부산진구 부암동 690-8번지 일원	12,435.0	주거복합시설 (선형변경)
		-		-	부산진구 부암동 703-20번지 일원	204.0	현황도로 (기부채납) 감) 7㎡
		-		-	부산진구 부암동 137-32번지 일원	44.0	도로용지 (기부채납)
		-		-	부산진구 부암동 685-2번지 일원	851.0	도시계획도로

마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서
(변경없음)

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용																														
-	I -1	용 도	· 허용용도: 주택법 제2조에 따른 공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설(오피스텔), 근린생활 시설 · 불허용도: 허용용도 이외의 용도																														
		건폐율	· 80%이하																														
		용적률	· 732%이하																														
		높이	· 148M이하																														
		배 치	· 판상형 배치를 지양하고 도심지 상업지역에 어울리는 타워형으로 배치 · 경관보존 및 산지로의 가시권 확보를 위하여 건축물의 충분한 이격거리 확보를 권장																														
		형 태	· 외부마감 손상으로 미관저해가 없도록 하며, 모든 외벽은 전면에 준하도록 통일되게 처리 · 도로변에 접한 부분에는 출입구, 창문 기타 이와 유사한 도로경계선 밖으로 돌출하지 않도록 함 · 기타 지구단위계획에서 결정하지 아니한 사항에 대해서는 개별법령에 따름																														
		색 채	· 건물의 색채는 주변의 도시경관과 조화를 이루는 색채를 선택하되, 주조색, 보조색, 가조색 등의 색채개념을 도입하여 계획																														
용적률 완화기준			· 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」 적용 · 기준용적률 : 600%(일반상업지역내 주택연면적 비율별 용적률) · 용적률 완화(인센티브) 산정 : 132% ▷대지내 공개공지 : 120% - 600%×[(2,368.07㎡-621.75㎡) /12,435㎡]×2= 168.5% - 부산시 건축조례 제48조4항에 따라 120%초과 불과 ▷환경친화 녹색건축인증 : 12% - 600%×0.02%=12% · 상한용적률 : 600% + 132% = 732%																														
높이계획			· 「부산광역시 가로구역별 건축물 높이 관리계획」 적용 <table><tr><th>구분</th><th>기준높이</th><th>최고높이</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>1</td><td>95m</td><td>114m</td><td>○운용지침 제6장 통합개발시 가로구역별 최고높이 재결정</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>123.5m</td><td>148.2m</td><td>○운용지침 제10조에 따른 완화</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>129.675m</td><td></td><td>○운용지침 제6조, 제7조, 제8조에 따른 인센티브 및 높이삭감</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>142.023m</td><td></td><td>○공개공지 확보에 따른 완화(부산시 건축조례 / 건축위원회 공동주택 심의기준)</td><td>+12.348m</td></tr><tr><td>5</td><td>136.158m</td><td></td><td>○재활용 건축자재 사용에 따른 완화(녹색건축물 조성 지원법)</td><td>+6.483m</td></tr></table> · 최대 완화 높이 산정 : 129.675m(기준)+12.348m(공개공지)+6.483m(재활용건축자재) = 148.51m · 계획 높이 : 148.0m이하	구분	기준높이	최고높이	적용기준	비고	1	95m	114m	○운용지침 제6장 통합개발시 가로구역별 최고높이 재결정		2	123.5m	148.2m	○운용지침 제10조에 따른 완화		3	129.675m		○운용지침 제6조, 제7조, 제8조에 따른 인센티브 및 높이삭감		4	142.023m		○공개공지 확보에 따른 완화(부산시 건축조례 / 건축위원회 공동주택 심의기준)	+12.348m	5	136.158m		○재활용 건축자재 사용에 따른 완화(녹색건축물 조성 지원법)	+6.483m
구분	기준높이	최고높이	적용기준	비고																													
1	95m	114m	○운용지침 제6장 통합개발시 가로구역별 최고높이 재결정																														
2	123.5m	148.2m	○운용지침 제10조에 따른 완화																														
3	129.675m		○운용지침 제6조, 제7조, 제8조에 따른 인센티브 및 높이삭감																														
4	142.023m		○공개공지 확보에 따른 완화(부산시 건축조례 / 건축위원회 공동주택 심의기준)	+12.348m																													
5	136.158m		○재활용 건축자재 사용에 따른 완화(녹색건축물 조성 지원법)	+6.483m																													

바). 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 공개공지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
공개공지	· 위치 : 부암동 703-27번지 일원 (대상지내 남측 가로변 및 서측변 신천대로 가로변 건축물과 대지경계 사이에 조성) · 계획 : 2,368.07㎡ · 내용 - 대상지 남측 가야대로변과 서측변 인근 주택지사이에 공개공지를 계획하여 보행 및 휴식공간을 제공하고 북측변 가로변상가와 연계하여 쾌적한 가로경관 연출	