

부산광역시 사상구 고시 제2026-49호

도시관리계획(주례1 지구단위계획구역 및 지구단위계획)

결정 및 지형도면 고시

1. 부산광역시 사상구 주례동 439-1번지 일원 도시관리계획(주례1 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제기본법」 제8조제2항의 규정에 따라 아래와 같이 결정과 동시에 지형도면을 작성하여 고시합니다.
2. 관계도서(지형도면은 토지이음“<https://www.eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 사상구 건설과에 비치하고 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2026년 7월 15일

부산광역시 사상구청장

1. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정
- 가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주례1 지구단위계획구역	사상구 주례동 439-1번지 일원	-	증)8,247	8,247	-	-

▷ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	결정내용	결정사유
신설	-	○지구단위계획구역 신설 - 면적 : 8,247㎡	○주거·상업의 복합적 토지 이용을 증진하여 도시기능을 회복하고 계획적·체계적으로 개발·관리하기 위하여 지구단위계획구역을 지 정 및 지구단위계획을 수립하고자 함.

- 나. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정 조서

- 1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구 간의 변경에 관한 도시관
리계획 결정 조서(변경없음)

○ 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	8,247	-	8,247	100.0	
제3종일반주거지역	1,035	-	1,035	12.6	
일반상업지역	7,212	-	7,212	87.4	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	75	25	주간선도로	202	주례동 418-1	주례동 338	일반도로	-	‘83.7.27 (부고 제186호)	
변경	대로	3	75	25~29 (3)	주간선도로	202 (36)	주례동 418-1	주례동 338	일반도로	-	‘83.7.27 (부고 제186호)	일부 구간 폭원 확폭
신설	소로	1	79	11 (11)	국지 도로	46 (46)	광로 2-2	대로 2-35	일반도로	-	-	-

※()는 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임
※대상지와 접한 대로3-75호선의 기정 폭원은 26~28m임

▷ 결정 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-75호선	대로 3-75호선	○일부구간폭원확폭 : B = 25m → 29m, L = 36m	○쾌적한 보행환경 조성을 위해 사업지와 접한 일부구간 폭원확폭
-	소로 1-79호선	○노선 신설 : B = 11m, L= 46m	○공동주택 건설에 따른 원활한 진출입구 진입을 위해 노선 신설

3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
합계		8,247	-	-	8,247	-
-	A	7,416	1	사상구 주례동439-1번지 일원	7,416	공동주택용지
	-	108	-	사상구 주례동421-3번지 일원	108	도시계획도로 (대로 3-75호선)
	-	586	-	사상구 주례동439-11번지 일원	586	도시계획도로 (소로 1-79호선)
	-	137	-	사상구 주례동439-10번지 일원	137	도로용지

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구 번호	획지 번호		
-	A	1	용도	지정용도 ○「주택법」 제2조에 따른 공동주택 및 부대복리시설 ○「건축법」시행령[별표1] 제3호, 제4호에 따른 제1종·제2종 근린생활시설 (단, 총포판매소, 장의사, 안마시술소 및 단란주점 제외) ○「건축법」시행령[별표1] 제7호에 따른 판매시설 ○「건축법」시행령[별표1] 제14호에 따른 업무시설
				불허용도 ○ 지정용도 이외의 용도
			건폐율	○ 일반상업지역 : 80% 이하 ○ 제3종일반주거지역 : 50% 이하
			용적률	○ 일반상업지역 : 1,000% 이하 ○ 제3종일반주거지역 : 300% 이하
			높이	○ 150m 이하

■ 용적률 완화 산정

○ 일반상업지역
· 주택연면적 비율별 용적률 : 600% 이하
· 최대용적률 : $1,072.73\% = 600\%(\text{기준용적률}) + 136.73\%(\text{계획요소별 인센티브}) + 120\%(\text{높이 25m 이상인 도로}) + 60\%(\text{리모델링}) + 72\%(\text{지능형 건축물}) + 84\%(\text{녹색건축물 조성 지원법})$
· 계획용적률 : 1,000% 이하(최대용적률 이내)
○ 제3종일반주거지역
· 기준용적률 : 270% 이하
· 최대용적률 : $334.8\% = 270\%(\text{기준용적률}) + 27\%(\text{리모델링}) + 37.8\%(\text{녹색건축물 조성 지원법})$
· 계획용적률 : 300% 이하(최대용적률 이내)

■ 높이 완화 산정

· 기준높이 : 75m, 최고높이 : 90m
· 허용높이 : $150.09\text{m} = 75\text{m}(\text{기준높이}) + 22.5\text{m}(\text{대지면적 } 3,000\text{㎡ 이상}) + 10.72\text{m}(\text{인센티브 및 높이삭감}) + 2.92\text{m}(\text{공개공지}) + 10.82\text{m}(\text{리모델링이용이한 구조}) + 12.98\text{m}(\text{지능형 건축물 인증}) + 15.15\text{m}(\text{에너지효율등급})$
· 계획높이 : 150.00m 이하(허용높이 이내)

2. 관계도면 : 지형도면은 토지이음 <https://www.eum.go.kr>에서 열람 가능. 끝.