

부산광역시 사상구 고시 제2026-47호

주택건설사업계획 변경승인 및 도시관리계획 (지구단위계획구역) 결정(변경) 지형도면 고시

1. 부산광역시 사상구 모라동 270-3번지 일원의 주택건설사업계획에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 변경승인하고, 같은법 제15조 제6항 및 같은법 시행령 제30조 제5항에 따라 다음과 같이 고시합니다.
2. 「주택법」 제19조제1항의 규정에 의하여 의제되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정(변경) 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경) 고시하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
3. 관계도서(지형도면은 토지이음에서 “<http://eum.go.kr>”에서 열람가능)는 사상구 건축과에 비치하고 일반인과 이해관계인에게 보입니다.

2026년 7월 8일

부산광역시 사상구청장

1. 사업명 : 사상구 모라동(270-3번지 일원) 공동주택 신축공사
2. 사업주체의 성명 및 주소
 - 가. 성명 : (기정) 우리자산신탁(주) 대표 이창재, 김영진
(변경) 우리자산신탁(주) 대표 김범석
 - 나. 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동, 삼성빌딩)
3. 사업시행지의 위치·면적 및 건설주택의 규모
 - 가. 위치 : 부산광역시 사상구 모라동 270-3번지 일원
 - 나. 대지면적 : (기정) 21,036㎡, (변경) 21,035.40㎡

- 다. 건축면적 : (기정) 6,924.4375㎡, (변경) 12,604.4934㎡
- 라. 연 면 적 : (기정) 124,141.3610㎡, (변경) 127,239.0555㎡
- 마. 용 도 : 공동주택 및 부대.복리시설
- 바. 건축규모 : (기정) 지하3/지상23층, 주건축물수 8개동, 공동주택 729세대
(변경) 지하1/지상34층, 주건축물수 8개동, 공동주택 783세대

4. 사업시행기간 : (기정) 허가일 ~ 2025. 02. 28.
(변경) 2026. 08. 01. ~ 2029. 08. 31.

5. 「주택법」 제19조 제1항에 따라 고시가 의제되는 사항
- 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(변경)
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정(변경)
- 1) 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서
- ☐ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	모라구포 지구단위계획구역	사상구 모라동 270-3번지 일원	28,824.5	증)15.6	28,840.1	사상구 고시 제2022-8호 (22.02.23)	

▶ 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	구역명	변경사유
변경	-	모라구포 지구단위계획구역	• 지적분할 및 측량에 따른 선형 변경 없는 면적 변경

- 2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서
- 가) 용도지역·지구의 세분화에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
- ☐ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	28,824.5	증)15.6	28,840.1	100.0	
제2종일반주거지역	898	-	898	3.1	
제3종일반주거지역	390	-	390	1.4	
준주거지역	27,536.5	증)15.6	27,552.1	95.5	

※ 지적분할 및 측량에 따른 선형 변경 없는 면적 변경

☐ 용도지구 결정 조서 : 해당 사항 없음

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

☐ 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	83	10 ~13	국지 도로	218	모라동 272-1	모라동 270-3	일반 도로	-	사상구 고시 제2022-8호 (22.02.23)	
기정	소로	1	82	10	국지 도로	216	모라동 272-12	모라동 271-11	일반 도로	-	사상구 고시 제2022-8호 (22.02.23)	

(2) 공간시설

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	공공공지	사상구 모라동 270-3번지	598	감)0.7	597.3	사상구 고시 제2022-8호 (22.02.23)	준주거 지역

※ 지적분할 및 측량에 따른 선형 변경 없는 면적 변경

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

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
				획지 번호	위치	면적(㎡)	
합계			28,824.5	-	-	28,824.5	
기정	-	가	27,289.0	1	사상구 모라동 270-3번지 일원	21,036.0	주택용지
				-	사상구 모라동 272-1번지	598.0	도시계획시설(공공공지)
				-	사상구 모라동 270-3번지	2,513.0	도시계획시설(도로)
				-	사상구 모라동 271-10번지 일원	2,223.0	도시계획시설(도로)
				-	북구 구포동 1189번지	102.0	도로용지
				-	북구 구포동 1189번지 일원	53.0	도로용지
				-	사상구 모라동 272-8번지 일원	703.0	도로용지
				-	사상구 모라동 729번지	61.0	도로용지
	-	나	1,535.5	-	북구 구포동 1188-4번지	1,535.5	근린생활시설용지

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고
				획지 번호	위치	면적(㎡)	
합계			28,840.1	-	-	28,840.1	
변경	-	가	27,304.6	1	사상구 모라동 270-3번지 일원	21,035.4	주택용지
				-	사상구 모라동 272-1번지	597.3	도시계획시설(공공공지)
				-	사상구 모라동 270-3번지	2,526.1	도시계획시설(도로)
				-	사상구 모라동 271-10번지 일원	2,223.6	도시계획시설(도로)
				-	북구 구포동1189-1번지	102.3	도로용지
				-	북구 구포동1189-1번지 일원	54.0	도로용지
				-	사상구 모라동 272-8번지 일원	704.8	도로용지
				-	사상구 모라동729-1번지	61.1	도로용지
	-	나	1,535.5	-	북구 구포동 1188-4번지	1,535.5	근린생활시설용지

※ 지적분할 및 측량에 따른 선형 변경 없는 면적 변경

라) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면번호	위치	구분		계획내용	비고
-	가1	용도	지정	• 「건축법 시행령」[별표1]에 따른 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설	
			불허	• 지정용도 이외의 용도	
		건폐율		• 60%이하	
		용적률	기정	• 400% 이하	
			변경	• 472% 이하	
		높이	기정	• 70.3m 이하	
			변경	• 100.62m 이하 ※ 지구단위계획 시행지침 참조	
-	나	용도	지정	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획조례」에 따라 준주거 지역에서 건축 가능한 건축물 중 불허용도에 해당하지 않는 건축물	
			불허	• 「건축법 시행령」[별표1] 제17호의 공장, 제19호의 위험물 저장 및 처리시설, 제23호의 교정 및 군사시설, 제25호 발전시설, 제28호 장례시설, 제29호 야영장 시설	
		건폐율		• 60%이하	
		용적률		• 400% 이하	
		높이		• 43m 이하	북구 가로구역 최고높이를 따름
		건축선		• 건축한계선 : 도로변 1m	
		용적률 완화 (가-1 획지)		• 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」 - 기준용적률 : 360% • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 - 공공시설 부지 제공 인센티브 : 29.61% • 「건축법」 - 리모델링이 쉬운 구조 : 36.00% - 아이맘 부산 플랜 : 36.00%	

	• 「녹색건축물 조성 지원법」 - 건축물 녹색건축 인증 : 10.80% ※ 472% 이하 적용 (≤ 최대완화용적률 472.41% 이내)
건축물 높이계획 (가-1 획지)	• 「부산광역시 사상구 가로구역별 건축물 높이 지침」 재산정 - 기준높이 : 65m, 최고높이 : 78m - 인센티브 및 높이삭감 : 13.00m • 「건축법」 - 리모델링이 쉬운 구조 : 7.80m - 아이맘 부산 플랜 : 7.80m - 지능형건축물 인증 : 4.68m • 「녹색건축물 조성 지원법」 - 건축물 녹색건축 인증 : 2.34m ※ 100.62m 이하 적용 (≤ 최대완화높이 100.62m 이내)

마) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면번호	위치	구분	계 획 내 용	비고
변경	-	-	• 공공보행통로 - B=7m → 6m, L=104m	• 당초 남북을 연결하는 통행로를 유지하여 지역주민의 원활한 보행 통행을 위하여 폭 7m의 공공보행통로를 계획하였으나, 건축물 배치계획의 변경으로 폭 6m로 변경	

- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가(변경)
- 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자의 지정 및 같은법 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획의 인가(변경)
- 1) 사업시행지의 위치 : 부산광역시 사상구 모라동 270-3번지 일원
- 2) 사업의 종류 : 도시계획시설 (도로), 도시계획시설 (공공공지)
- 3) 사업의 명칭

☐ (기정) 도시계획시설 도로 개설사업 (소로1-가호선, 소로1-나호선)

(변경) 도시계획시설 도로 개설사업 (소로1-83호선, 소로1-82호선)

☐ 도시계획시설 공공공지 조성공사
- 4) 사업의 규모

☐ 도시계획도로 개설

▶ (기정) 소로1-가호선 : B=10.0~13.0m, L=218.0m

(변경) 소로1-83호선 : B=10.0~13.0m, L=218.0m

▶ (기정) 소로1-나호선 : B=10.0m, L=216.0m

(변경) 소로1-82호선 : B=10.0m, L=216.0m

☐ 공공공지 조성

▶ (기정) $A=598.0\text{m}^2$, (변경) $A=597.3\text{m}^2$

5) 시행자의 성명 및 주소

☐ 성명 : (기정) 우리자산신탁 주식회사 대표 이창재, 김영진

(변경) 우리자산신탁 주식회사 대표 김범석

☐ 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동, 삼성빌딩)

6) 사업의 착수예정일 및 준공예정일

☐ (기정) 허가일 ~ 2025. 02. 28.

(변경) 2026. 08. 01. ~ 2029. 08. 31.

7) 수용 또는 사용할 토지 및 소유권과 소유권외의 권리의 명세

□ 소로1-83호선

연번	소재지	지 번	지 목	지적면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소 유 자		소유권 이외의 권리		
						주 소	성 명	주 소	성 명	권리내용
1	사상구 모라동	270-3	대	5,725.7	520.0	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	-	-
		270-3	대	5,725.7	521.1	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	남대문 세무서	압류
270-5		대	1,508.8	165.0	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	-	-	
270-5		대	1,508.8	164.3	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	남대문 세무서	압류	
272-1		대	2,261.9	208.0	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
272-1		대	2,261.9	207.7	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
272-14		대	301.7	271.7	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
272-14		대	301.7	272.3	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
272-15		대	227.8	71.0	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
272-15		대	227.8	71.3	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
729		도	49,372.6	868.2	-	부산광역시	-	-	-	
729-1		도	3,952.3	873.8	-	부산광역시	-	-	-	
737		도	32.1	32.1	-	부산광역시 사상구	-	-	-	
737		도	32.1	32.1	-	부산광역시 사상구	-	-	-	
8	북구 구포동	1189	도	42,181.8	377.0	-	부산광역시 북구	-	-	-
		1189-1	도	533.9	383.4	-	부산광역시 북구	-	-	-
합 계	8필지		101,612.4	2,513.0	-		-	-	-	
	8필지		14,544.20	2,526.1						

□ 소로1-82호선

이전면적 ㎡	소재지	지 번	지 목	지적면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소 유 자		소유권 이외의 권리		
						주 소	성 명	주 소	성 명	권리내용
1	사상구 모라동	271-3	창	303.5	52.0	부산 북구 화명 신도시로 39, 716-1803	김대철	-	-	-
		271-3	창	303.5	51.5	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	남대문 세무서	압류
2		271-7	대	1,325.3	88.0	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁주식회사	-	-	-
		271-7	대	1,325.3	87.7	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
3		271-8	대	330.6	53.0	부산 사상구 사상로 571번길 11(모라동)	(주)영일 인덱스	-	주식회사 국민은행	근저당권
		271-8	대	330.6	52.5	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
4		271-10	대	677.1	148.0	부산 부산진구 백양 관문로 115 104-1503	장우상	-	주식회사 부산은행	근저당권
		271-10	대	677.1	148.3	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
5		271-11	차	659.8	147.0	서울 송파구 오금로 32길 5, 216동	목진휴	-	동국제강 주식회사	근저당권
		271-11	차	659.8	147.4	서울 강남구 테헤란로 518, 섬유센터 7층(대치동)	한국투자 부동산신탁 주식회사	-	-	-
6		271-13	대	965.7	105.0	부산 사상구 감전동 129-6	우병욱	-	-	-
		271-13	대	965.7	104.5	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
7		272-4	대	327.6	34.0	서울 동작구 신대방동 395-68, 나산스위트1902	임오식	-	-	-
		272-4	대	327.6	33.4	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
8		272-9	대	436.6	54.0	서울 동작구 신대방동 395-68, 나산스위트1902	임오식	-	-	-
		272-9	대	436.6	54.6	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
9		272-10	대	436.6	58.0	서울 동작구 신대방동 395-68, 나산스위트1902	임오식	-	-	-
		272-10	대	436.6	57.5	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
10		272-11	대	436.6	65.0	서울 동작구 신대방동 395-68, 나산스위트1902	임오식	-	-	-
		272-11	대	436.6	66.0	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
11		272-12	대	654.2	119.0	서울 동작구 신대방동 395-68, 나산스위트1902	임오식	-	-	-
		272-12	대	654.2	119.1	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류
12		729	도	49,372.6	1,300.0	-	부산광역시	-	-	-
		729-1	도	3,952.3	1,301.1	-	부산광역시	-	-	-
합 계	12필지		55,926.2	2,223.0	-	-	-	-	-	
	12필지		10,505.9	2,223.6	-	-	-	-	-	

□ 공공공지

일련번호	소재지	지 번	지 목	지적면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소 유 자		소유권 이외의 권리			
						주 소	성 명	주 소	성 명	권리내용	
1	사상구 모라동	272-1	대	2,261.9	543.0	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
		272-1	대	2,261.9	542.7	서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
2		272-14	대	301.7	30.0	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
		272-14	대	301.7	29.4	서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
3		272-15	대	227.8	25.0	부산 북구 금곡대로 228, 110-902	조세제	-	중소기업 은행	근저당권	
		272-15	대	227.8	25.2	서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층(역삼동)	우리자산신탁 주식회사	-	사상구	압류	
합 계		3필지			2,791.4	598.0	-	-	-	-	-
					2,791.4	597.3	-	-	-	-	-

6. 기타 문의사항 : 부산광역시 사상구청 건축과(☎ 051-310-4602)