

부산광역시 강서구 공고 제2026-345호

도시관리계획(부산과학일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고

1. 부산광역시 강서구 지사동 일원의 도시관리계획(부산과학일반산업단지 지구단위계획) 결정(변경)(안) 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「부산광역시 도시계획 조례」 제9조에 따라 도시관리계획(안)의 주요 내용을 아래와 같이 공고하고 일반인에게 보입니다.
2. 아래 도시관리계획(안)의 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 부산광역시 강서구청(도시개발과 970-4724), 시 홈페이지(부산도시계획아고라 : 열람공고)로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 18일

부산광역시 강서구청장

가. 열람기간 : 2026. 03. 18. ~ 2026. 04. 01.

나. 열람장소 : 부산광역시 강서구청 도시개발과(051-970-4724)

시홈페이지(부산도시계획아고라: 열람공고<http://www.busan.go.kr/depart/agora0601>)토지이음홈페이지(<https://eum.go.kr>)

다. 도시관리계획(안) : 도면 게재는 생략하며, 열람장소에 비치합니다.

□ 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 1) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)
 - 2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)
 - 3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)
 - 4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
단 독	단독 1 ~ 단독 12	용 도	기정 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표4에 열거한 시설로만 지정
			변경 • 부산광역시 도시계획 조례 [별표3]제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한하며, 이때 제2종근린생활시설 중 아래의 시설은 설치할 수 없음 - 제조업소, 수리점 등 물품의 제조가공수리 등을 위한 시설 - 노래연습장
		건 폐 율	
		• 60% 이하	
		용적율	기정 • 150% 이하
			변경 • 180% 이하
		높 이	기정 • 3층 이하
			변경 • 4층(16m) 이하
		배 치	
		• 바람통로 등의 기상조건을 고려하여 배치	
		형 태	• 담장처리 : 가로공간의 개방성을 확보하기 위하여 담장의 높이를 1.5m이하의 투시형담장 또는 생울타리를 사용함. 단, 하천변의 담장 높이는 2m이상으로 설치하며 세부사항은 교통영향평가서를 따름
			• 옥외계단 : 모든 건축물은 옥외계단의 설치를 금하여 주거지 경관의 악화를 방지
		• 주차로 인한 혼잡이 예상되는 가구의 단변 및 교차로 부분을 피하여 차량 출입허용 구간을 지정	
		색 채	
		• 색상은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장	
		건 축 선	
		-	

□ 지구단위계획 시행지침 : 변경사항에 한함

기정	변경
제1장 총 칙 제1조 (목적) 본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 도시계획법 제42조 및 동법 시행령 제40조에 의거 지구단위계획구역의 지정을 통해 도시 내 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리하기 위해 부산과학지방산업단지 개발사업 내의 용도지역·지구, 도시기반시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 건축 및 경관 관련지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다. 제2조 (지침의 적용범위)	제1장 총 칙 제1조 (목적) 본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동법시행령 제43조에 의거 지구단위계획구역의 지정을 통해 도시 내 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리하기 부산과학일반산업단지 개발사업 내의 용도지역·지구, 도시기반시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 건축 및 경관 관련지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다. 제2조 (지침의 적용범위)

기정	변경
본 지침은 부산과학지방산업단지 개발사업지 중 지구단위계획 구역 내에 적용함을 원칙으로 한다. 제4조 (용어의 정리) ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 18. 「보행자전용도로」라함은 차량의 통행이 허용되지 않는 도시계획법상 도로로서 도시계획시설 기준에 관한 규칙 제18조에 의해 설치되는 도로를 말하며, 건축법 제51조(건축물의 높이제한)및 제53조(일조등의확보를 위한 건축물의 높이제한) 규정에 적용되지 않는 도로를 말한다. 제6조 (지구단위계획의 변경) ① 지구단위계획의 변경은 택지개발사업 준공 전에는 택지개발 촉진법에 의한 절차를 따르며, 택지개발 사업 준공 이후에는 도시계획법규에 의한 절차를 따른다. ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 기 결정된 관계법령의 내용에 따른다. 제1장 단독주택용지 제3조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ④ 다가구주택의 경우 5가구를 초과할 수 없음 제4조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 단독주택용지에 있어 건축법 제53조에 의해 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향 인접 대지 경계선으로부터 이격거리는 건축법 및 부산시 건축조례를 따르도록 한다. 〈표1〉 단독주택용지 허용용도, 건폐율·용적률·높이 제10조 (공동주택의 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이) ② 공동주택용지의 블록별 세대수, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 부산과학지방산업단지 개발계획 및 지구단위계획결정 조서에 규정된 내용을 따른다 제26조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) 교육시설은 부산과학지방산업단지 내 지구단위계획구역에 건립되는 유치원, 초등학교, 중학교시설을 말하며, 건축물의 허용용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 〈표6〉에 따른다.	본 지침은 부산과학일반산업단지 개발사업지 중 지구단위계획 구역 내에 적용함을 원칙으로 한다. 제4조 (용어의 정리) ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 18. 「보행자전용도로」라함은 차량의 통행이 허용되지 않는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도로로서 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제18조에 의해 설치되는 도로를 말하며, 건축법 제60조 및 제61조의 규정에 적용되지 않는 도로를 말한다. 제6조 (지구단위계획의 변경) ① 지구단위계획의 변경은 택지개발사업 준공 전에는 택지개발 촉진법에 의한 절차를 따르며, 택지개발 사업 준공 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 부산광역시 도시계획조례에 의한 절차를 따른다. ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이하여 조정이 필요한 경우 지구단위계획 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 시행지침을 조정할 수 있다. 제1장 단독주택용지 제3조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ④ (삭제) 제4조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 단독주택용지에 있어 건축법 제61조에 의해 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향 인접 대지 경계선으로부터 이격거리는 건축법 및 부산시 건축조례를 따르도록 한다. 〈표1〉 단독주택용지 허용용도, 건폐율·용적률·높이 제10조 (공동주택의 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이) ② 공동주택용지의 블록별 세대수, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 부산과학일반산업단지 개발계획 및 지구단위계획결정 조서에 규정된 내용을 따른다 제26조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) 교육시설은 부산과학일반산업단지 내 지구단위계획구역에 건립되는 유치원, 초등학교, 중학교시설을 말하며, 건축물의 허용용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 〈표6〉에 따른다.

〈표1〉 단독주택용지 허용·용도, 건폐율·용적률·높이(기정)

택지 용도	건축물의 용도표시	허용용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	비고
단독 주택 용지	단독1 ~ 단독12	• 단독주택(단, 다가구주택은 5가구이하), 근린생활시설겸용 단독주택인 경우 지상1층에 한해서 근린생활시설로 이용하고 그 외에는 주거시설로 이용하여야 함(건축물 연면적 중 40% 이내 범위 내에서 근린생활시설이 가능) • 도시계획법시행령 별표4에서 열거한 시설로만 건축하여야 함 - 단독주택, 공동주택(4층이하) - 제1종, 2종 근린생활시설(단, 안마사술소, 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설, 의료시설 - 교육연구 및 복지시설 - 운동시설, 업무시설 - 창고시설 - 자동차관련시설 - 공공시설	60 이하	150 이하	3 이하	근린생 활시설 겸용 단독주 택 가능

〈표1〉 단독주택용지 허용·용도, 건폐율·용적률·높이(변경)

택지 용도	건축물의 용도표시	허용용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	비고
단독 주택 용지	단독1 ~ 단독12	• 단독주택, 근린생활시설겸용 단독주택인 경우 지상1층에 한해서 근린생활시설로 이용하고 그 외에는 주거시설로 이용하여야 함(건축물 연면적중 40% 이내 범위 내에서 근린생활시설이 가능) • 부산광역시 도시계획 조례 [별표3]제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한하며, 이때 제2종근린생활시설 중 아래의 시설은 설치할 수 없음 - 제조업소, 수리점 등 물품의 제조가공수리 등을 위한 시설 - 노래연습장	60 이하	180 이하	4 이하 (16m 이하)	근린생 활시설 겸용 단독주 택 가능