

부산광역시 영도구 공고 제2026-324호

동삼1 재건축사업 정비계획 및 정비구역 변경(안) 주민설명회 개최 및 주민공람·공고

부산광역시 영도구 동삼동 665번지 일원 동삼1 재건축사업 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 아래와 같이 주민공람을 실시하고 주민설명회를 개최코자 하오니, 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 영도구청 건축과로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 18일

부산광역시 영도구청장

1. 주민설명회 개요

- 가. 일 시 : 2026년 3월 19일(목요일) 10:00 ~
- 나. 장 소 : 영도구청 지하1층 대강당
- 다. 참 석 자 : 동삼1구역 재건축정비사업구역 내 토지등소유자 및 관내 주민
- 라. 내 용 : 정비계획 및 정비구역 변경(안) 설명

2. 주민공람 개요

- 가. 기 간 : 2026년 3월 18일(수요일) ~ 2026년 4월 17일(금요일)(30일)
- 나. 장 소 : 부산광역시 영도구청 1층 건축과 (☎051-419-4284)
- 다. 공람내용

1) 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	재건축 사업	동삼1 재건축사업 정비구역	영도구 동삼동 656번지 일원	29,110.0	부고 제2023-332호 (2023.09.13.)
변 경	재건축 사업	동삼1 재건축사업 정비구역	영도구 동삼동 656번지 일원	31,852.0	증) 2,742㎡

2) 정비계획 결정(변경)

가) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	425,201,043,395원	321,398,125,000원	103,076,689,043원	100.7%
산출 근거	· 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 · 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액) / 종전자산합계 추산액 · 토지등소유자별 분담금 추산액 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 추산액은 사업시행계획 및 관리처분계획 인·허가 과정에 따른 분양규모의 변경, 종후 재평가, 일반분양가 확정, 정비사업비(공통부담소요비용)의 증감 등에 따라 변경될 수 있음.

나) 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
총 계	29,110.0	증) 2,724.0	31,852.0	100.0	
제2종일반주거지역	(2,724.0)	(감) 2,724.0)	-	-	
제3종일반주거지역	28,914.0	증) 2,724.0	31,638.0	99.3	
제2종전용주거지역	196.0	-	196.0	0.6	
자연녹지지역	(18.0)	-	18.0	0.1	

※ ()는 금회 편입면적임.

다) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
도시관리계획 용 도 지 역	계	29,110.0	증) 2,724.0	31,852.0	100.0	
	제3종일반주거지역	28,914.0	증) 2,724.0	31,638.0	99.3	
	제2종전용주거지역	196.0	-	196.0	0.6	
	자연녹지지역	(18.0)	-	18.0	0.1	
도시관리계획 용 도 지 구	-	-	-	-	-	
택 지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	29,110.0	증) 2,742.0	31,852.0	100.0	
	택 지	27,414.0	증) 2,148.0	29,562.0	92.8	
	공동주택용지	26,637.0	증) 2,148.0	28,785.0	90.4	
	교육연구시설	777.0	-	777.0	2.4	
	정비기반시설 (도시계획시설)	1,696.0	증) 594.0	2,290.0	7.2	
	도 로	1,196.0	증) 408.0	1,604.0	5.0	
	소 공 원	370.0	-	370.0	1.2	
	구 거	130.0	증) 186.0	316.0	1.0	

라) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	동삼1 재건축사업 정비구역	29,110.0	1-1	26,637.0	동삼동 656 일원	공동주택 및 부대복리시설	15% 이하	239.9% 이하	85m 이하	-
			1-2	777.0	동삼동 654-1 일원	유치원	50% 이하	239.9% 이하	30m 이하	-
변경	동삼1 재건축사업 정비구역	31,852.0	1-1	28,785.0	동삼동 656 일원	공동주택 및 부대복리시설	15% 이하	250.0% 이하	90m 이하	-
			1-2	777.0	동삼동 654-1 일원	유치원	50% 이하	250.0% 이하	30m 이하	-
주택의 규모 및 건설비용			•건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항			•해당사항 없음							
기정	용적률 완화기준 적용		■「2030 부산광역시 도시주거환경기본계획(2019.12)상 용적률 완화기준 적용」							
			•기준용적률 : 209.0% (주거관리구역)					평가기준배점	토지이용	기준용적률
			•용적률 인센티브 산정 : 31.4%					30~50점 미만(40점)	주거관리	200%
			-공익요소 제공시 인센티브 : 12.0%							
			= 1.5 × (제공면적 ÷ 제공후대지면적) × 200%							
			= 1.5 × (1,058.0㎡ ÷ 26,441.0㎡) × 200% = 12.0%							
		구분	계획공공시설면적	계획공공시설내 존치되는 국·공유지면적	폐지되는 기존시설내 국·공유지면적	관련법규 의무설치면적	인센티브 대상면적			
		합계	1,566.0	508.0	-	-	1,058.0			
		도로	1,196.0	407.0	-	-	789.0			
		소공원	370.0	101.0	-	-	269.0			
		-지속가능한 공동주택 인센티브 : 5.0%								
		-지역경제 활성화 인센티브 : 14.0%								
		→ 9% (단독 또는 공동도급 20%이상)								
		→ 5% (설계자 50% 이상)								
		•허용용적률 산정								
		- 허용용적률 : 209%+31.0% = 240.0%								
		•계획용적률 : 239.9% 이하								
		(지역건설업체 미참여 시 지역경제 활성화 인센티브 제외)								
변경	용적률 완화기준 적용		■「2030 부산광역시 도시주거환경기본계획(변경)(2024.12)상 용적률 완화기준 적용」							
			•기준용적률 : 220.0% (주거관리구역)					평가기준배점	토지이용	기준용적률
			•용적률 인센티브 산정 : 31.0%					30~50점 미만(40점)	주거관리	210%
			-공익요소 제공시 인센티브 : 14.1%							
			= 1.5 × (제공면적 ÷ 제공후대지면적) × 200%							
			= 1.5 × (1,369.0㎡ ÷ 28,785.0㎡) × 200% = 14.3%							
		구분	계획공공시설면적	계획공공시설내 존치되는 국·공유지면적	폐지되는 기존시설내 국·공유지면적	관련법규 의무설치면적	인센티브 대상면적			
		합계	1,974.0	605.0	-	-	1,369.0			
		도로	1,604.0	509.0	-	-	1,095.0			
		소공원	370.0	96.0	-	-	274.0			
		-지역경제 활성화 인센티브 : 17.0%								
		→ 12% (하도급 60%이상)								
		→ 5% (설계자 50% 이상)								
		•허용용적률 산정								
		- 허용용적률 : 220%+31.3% = 251.3%								
		•계획용적률 : 250.0% 이하								
		(지역건설업체 미참여 시 지역경제 활성화 인센티브 제외)								

마) 기타사항 : 공람도서 참조

3. 공람도서: 게재생략 (공람장소에 비치)

4. 의견제출 방법: 공람기간 내 영도구청 건축과에 서면으로 [붙임] 공람의견서 제출

5. 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 내용은 향후 도시계획위원회 심의 등 행정절차 이행에 따라 변경될 수 있음