

부산광역시 동래구 공고 제2026-887호

주택건설사업계획승인에 따른 도시관리계획
(지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정(안) 열람공고

부산광역시 동래구 명륜동 26-6번지 일원의“동래구 명륜동 26-6번지 일원 공동주택 신축공사”와 관련하여 「주택법」 제15조 및 같은 법 제19조에 따라 주택건설사업계획승인에 의제되는 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니,
아래 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안)의 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 22일
부산광역시 동래구청장

1. 열람기간 : 2026. 7. 22. ~ 2026. 8. 5.
2. 열람장소 : 부산광역시 동래구청 건축과(☎ 051-550-4582)
3. 의견제출 방법 : 열람기간 내에 열람장소에 서면으로 제출
4. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안)
가. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정조서
1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	명륜동 26-6번지 일원 지구단위계획구역	동래구 명륜동 26-6번지 일원	-	증) 35,690.4	35,690.4	-

- 나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서
1) 용도지역의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	35,690.4	-	35,690.4	100.0	-
제2종일반주거지역	31,581.9	감) 31,581.9	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 34,946.9	34,946.9	97.9	-
준주거지역	3,943.0	감) 3,365.0	578.0	1.6	-
자연녹지지역	165.5	-	165.5	0.5	-

2) 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	35,690.4	100.0	-
택지용지	29,234.0	81.9	-
공동주택용지	28,714.0	80.5	-
문화시설	520.0	1.4	-
공공시설용지	6,456.4	18.1	-
도 로	6,011.9	16.8	보행자전용도로(340㎡)포함
공 원	165.5	0.5	-
공공공지	279.0	0.8	-

3) 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	중로	2	84	15~24	집산 도로	4,600	수안동 2006-1	부곡동 113-3	일반 도로	-	건고 제1971-194호 (1971.4.7.)	
변경	중로	2	84	15~28	집산 도로	4,600 (162)	수안동 2006-1	부곡동 113-3	일반 도로	-	건고 제1971-194호 (1971.4.7.)	일부구간 노선확폭 (B=4m~7m)
신설	중로	2	A	15	국지 도로	84	명륜동 731-1 (중로2-84)	명륜동 32-85	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	3	B	14	국지 도로	62	명륜동 5-8 (중로2-84)	명륜동 722-1 (소로2-17)	일반 도로	-	-	노선신설
기정	소로	2	17	8	국지 도로	295	명륜동 9-2 (중로3-42)	명륜동 12-25 (중로3-42)	일반 도로	-	부고 제1973-232호 (1973.3.6.)	
변경	소로	2	17	8~14	국지 도로	295	명륜동 9-2 (중로3-42)	명륜동 12-25 (중로3-42)	일반 도로	-	부고 제1973-232호 (1973.3.6.)	일부구간 노선확폭 (B=6m) 및 가각변경
기정	소로	3	11	6	국지 도로	166	명륜동 25-3 (소로2-17)	명륜동 16-2 (중로3-42)	일반 도로	-	부고 제1973-232호 (1973.3.6.)	
변경	소로	3	11	6~14	국지 도로	163	명륜동 25-3 (소로2-17)	명륜동 16-2 (중로3-42)	일반 도로	-	부고 제1973-232호 (1973.3.6.)	일부구간 노선확폭 (B=9m)
기정	소로	3	49	6~7	국지 도로	209	명륜동 62-2	명륜동 76-1	일반 도로	-	동래구 고시 제1973-232호 (1973.3.6.)	
변경	소로	3	49	6~7	국지 도로	227	명륜동 62-2	명륜동 76-1	일반 도로	-	동래구 고시 제1973-232호 (1973.3.6.)	회차로 확보
신설	소로	3	C	3~4	특수 도로	110	명륜동 32-31 (중로3-A)	명륜동 32-151 (소로3-49)	보행자 전용 도로	-	-	노선신설
폐지	소로	2	16	9	국지 도로	176	명륜동 731-1 (중로2-84)	명륜동 722-1 (소로2-17)	일반 도로	-		노선폐지

※ ()는 구역내 확폭구간 연장임.

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	56	동래사적 공원	근린 공원	동래구 명륜동 137-4번지 일원	566,147.5	증) 165.5 (165.5)	566,313.0 (165.5)	건고 제555호 (1972.12.30)	-

○ 공공공지 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공 공지	명륜동 21번지	-	증) 279.0	279.0	-	-

○ 시장 결정(폐지)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지		시장	종합 시장	동래구 명륜동 5-5번지 일원	3,365.0	감) 3,365.0	-		-

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
신설	-	계	35,690.4	-	-	35,690.4	
		A	28,714.0	1	명륜동 26-6번지 일원	28,714.0	공동주택 및 부대복리시설
		B	520.0	1	명륜동 7-5번지 일원	520.0	문화시설
		-	165.5	-	명륜동 78-2번지	56.1	동래사적공원
				-	명륜동 32-74번지	109.4	동래사적공원
			279.0	-	명륜동 21번지	279.0	공공공지
			6,011.9	-	-	6,011.9	도로용지

5) 건축물의 용도.건폐율.용적률.높이에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	
	가구번호	획지번호			
-	A	1	용 도	지 정	• 「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설
				불 허	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 30% 이하
			용적률		• 278.1% 이하
			높 이		• 100m(32층) 이하
-	B	1	용 도	지 정	• 「건축법」시행령 [별표1] 제3호 바목 및 사목에 의한 제1종근린생활시설, 제14호 가목 및 나목에 의한 업무시설
				불 허	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50% 이하
			용적률		• 250% 이하
			높 이		• 25m(5층) 이하

○ 용적률 완화기준

- 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」에 따른 인센티브
 - 공개공지의 확보 = 4.81%
 - 조경 식재 = 3.85%
 - 빗물저류조 설치 = 6.79%
 - 「건축법」에 따른 인센티브
 - 지능형 건축물 인증(1등급) = 27.0%
 - 「부산광역시 건축위원회 운용세칙」에 따른 인센티브
 - 리모델링이 용이한 구조(평가점수 80점이상 85점미만) = 10.8%
 - 아이맘부산플랜(특별공급비율(30%)) = 18.0%
 - 「녹색건축물 조성지원법」에 따른 인센티브
 - 녹색건축물 조성(녹색건축우수등급, 제로에너지건축물) = 27.0%
- ☞ 허용용적률 = 278.25% 이하
- ☞ 계획용적률 = 278.1% 이하

○ 건축물 높이계획

- 「도시경관 관리를 위한 높이관리 기준 수립(2020.12)」
- ☞ 허용높이 : 96.7m
- ☞ 평균높이 : 77.2m

6) 기부채납에 관한 계획

구 분	금 액(백만원)	비 고
토지가치상승분	2,919	• 도시계획시설 폐지 전·후의 감정평가 금액 차이
기부채납계획	2,920	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 의한 공공시설 설치계획

○ 기부채납 공공시설 설치비용 산정

구 분	공공시설 설치계획		금 액(백만원)	비 고
	시설명	면 적(㎡)		
토 지	문화시설	520	2,702	
조성비	철거비, 부지조성비, 기반시설 조성비 등		218	
계			2,920	

7) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

○ 공개공지에 관한 계획

도면표시 번호	위 치	계획내용	비 고
-	A-1	• 중로2-84호선변으로 연도형 공개공지(B=6.5m~15.7m) 2개소 지정 - 공개공지1 A=740.26㎡, 공개공지2 A=795.32㎡	-

5. 관련도서 : 게재는 생략하며, 열람(공람)장소에 비치함. 끝.