

부산광역시 부산진구 공고 제2026-538호

전포3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
주민설명회 개최 및 주민공람·공고

부산광역시 부산진구 전포동 191-7번지 일원 전포3 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 아래와 같이 주민공람을 실시하고 주민설명회를 개최하고자 하오니, 의견이 있으신 경우 공람기간 내 부산진구청 건축과에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 15일

부산광역시 부산진구청장

1. 주민설명회 개요

- 가. 일 시 : 2026년 5월 7일(목) 17:00
- 나. 장 소 : 부산진구청 지하1층 대강당[시민공원로 30, (부암동)]
- 다. 참 석 자 : 토지등소유자 및 주민 등
- 라. 내 용 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 설명

2. 주민공람 개요

- 가. 기 간 : 2026년 4월 15일(수) ~ 2026년 5월 15일(금요일) (31일간)
- 나. 장 소 : 부산광역시 부산진구청 8층 건축과 (☎051-605-8582)
- 다. 공람내용
 - 1) 정비구역 지정 조서

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 규	재개발사업	전포3 재개발사업 정비구역	부산진구 전포동 191-7번지 일원	93,358	-

2) 정비계획 결정

가) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	1,045,132,682,000원	774,902,000,000원	259,024,000,000원	104.33%
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 의거 변경될 수 있음.

나) 용도지역·지구에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
총 계	93,358	-	93,358	100.0	-
제2종일반주거지역	79,075	감)79,075	-	-	-
제3종일반주거지역	8,072	증)79,075	87,147	93.3	-
일반상업지역	6,211	-	6,211	6.7	방화지구

다) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
도시관리계획 용 도 지 역	계	93,358	100.0	
	제3종일반주거지역	87,147	93.3	제2종→제3종 79,075㎡
	일반상업지역	6,211	6.7	
도시관리계획 용 도 지 구	방화지구	6,211	6.7	
택 지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	93,358	100.0	
	택 지	65,733	70.4	
	공동주택	65,733	70.4	
	정비기반시설 (도시계획시설)	27,625	29.6	
	도로	18,484	19.8	
	주차장	1,900	2.0	
	공원	6,035	6.5	
	공공공지	1,206	1.3	

라) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
신설	전포3 재개발 사업 정비구역	93,358	1-1	65,733	부산진구 전포동 191-7번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	115 이하			
주택의 규모 및 건설비용			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡이하로 건설									
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 10%이상 임대주택으로 건설 • 임대주택 세대수의 30%이상 또는 총 건설 주택세대수의 5%이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설									
용적률 완화기준 적용			·「2030부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용 ·기준용적률 : 240%(주거정비구역), 600%(주거지정비사업 포함 일반상업지역)									
			구 분		평가기준 점수		평가기준 배점		토지이용		기준용적률	
			전포3구역		52		50~80점미만		주거정비구역		240%	
			·용적률 인센티브 [공익요소 인센티브(공공시설부지 제공)]									
			·1단계 : 인센티브 적용시 최대 허용용적률 산정(인센티브 적용 최대치)									
			▶ 인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률 = [65,733㎡×(240%+40%)+0㎡×(600%+40%)]÷(65,733㎡+0㎡) = 280%									
			▶ 공익요소 제공시 최대 허용용적률 = [65,733㎡×(240%+20%)+0㎡×(600%+20%)]÷(65,733㎡+0㎡) = 260%									
			·2단계 : 평균용적률 산정									
			▶ A : 당초 제3종일반주거지역(기준용적률 240% 적용) - 인센티브 : 1.5×(-1,200㎡÷5,091㎡)×300% = -106.06% - 허용용적률 : 240% - 106.06% = 133.94%									
			▶ B : 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경 - 인센티브 : 1.5×(3,947㎡÷60,642㎡)×200% = 19.52% - 허용용적률 : 240% + 19.52% = 259.52%									
▶ C : 당초 일반상업지역(기준용적률 600% 적용) - 인센티브 : 1.5×(1,248㎡÷0㎡)×600% = 0% - 허용용적률 : 600% + 0% = 600%												
→ [(5,091㎡×133.94%)+(60,642㎡×259.52%)]÷(5,091㎡+60,642㎡)≒249.7% (공익요소 제공시 최대 허용용적률 260%를 초과하지 않으므로 249.7% 적용)												
[지역현황 인센티브(지역경제 활성화)]												
▶ 설계자 : 5%												
·허용용적률 : 254.7% 이하(249.7% + 5% = 254.7%) ·계획용적률 : 250% 이하												

마) 기타사항 : 공람도서 참조

3. 공람도서: 게재생략 (공람장소에 비치)
4. 의견제출 방법: 공람기간 내 부산진구청 8층 건축과에 서면으로 [붙임] 공람의견서 제출

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람 의견서
- 전포3 재개발사업 -

의견 제출자	성명		연락처	
	주소			

☐ 제출의견

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제2항에 따라 주민 공람 의견서를 제출합니다.

2026. .

의견 제출자 : (서명 또는 인)

부산광역시 부산진구청장 귀하