

부산광역시 공고 제2026-1068호

도시관리계획(장전역1 준주거복합 지구단위계획) 결정(변경)(안) 열람공고

1. 부산광역시 금정구 부곡동 223-1번지의 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「부산광역시 도시계획 조례」 제9조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 다음과 같이 열람 공고합니다.
2. 아래 도시관리계획 결정(변경)(안)의 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 1일

부산광역시장

- 가. 열람기간: 2026. 4. 1.~2026. 4. 15. (14일간)
- 나. 열람장소: 부산광역시청(주택정책과 ☎051-888-4205), 금정구청(건설과 ☎ 051-519-4724)
부산도시계획아고라홈페이지>>도시계획소통>>도시관리계획입안·결정>>열람공고
(<https://www.busan.go.kr/depart/agora>)
- 다. 도시관리계획 결정(변경)(안): 도면 게재는 생략하며, 열람장소에 비치합니다.

■ 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)
- 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	장전역1 준주거복합 지구단위계획구역	금정구 부곡동 223-1번지	8,115.2	-	8,115.2	부산광역시 고시 제2022-343호 (2022.08.31)	

2. 지구단위계획 결정(변경) 조서
- 가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획
결정 조서(변경없음)

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	8,115.2	-	8,115.2	100.0	
준주거지역	8,115.2	-	8,115.2	100.0	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	-	공공 청사	금정구 부곡동 223-1번지 A-1획지	면적 (층)	719.8㎡ (지상2층)	감 719.8㎡ (지상2층)	-	부산광역시 고시 제2022-343호 (2022.08.31)	전용 면적
변경	-	공공 청사	금정구 부곡동 223-1번지 A-1획지	면적 (층)	-	증 404.3㎡ (지상1층)	404.3㎡ (지상1층)	부산광역시 고시 제2022-343호 (2022.08.31)	전용 면적
				면적 (층)	-	증 453.6㎡ (지상2층)	453.6㎡ (지상2층)	부산광역시 고시 제2022-343호 (2022.08.31)	전용 면적

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공청사	■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 면적 변경 : 719.8㎡ → 857.9㎡ (증 138.1㎡)	■ 공공시설 또는 주민편익시설 변경을 통하여 지역주 민의 편의증진을 위해 공공청사 변경

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

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
-	A	8,115.2	1	금정구 부곡동 223-1번지	8,115.2	공동주택용지

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

구분	도면 번호	위치	구분		계획내용
변경		A-1	용도	지정 용도	기정 • 「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설 • 「공공주택특별법」제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택 • 「건축법」시행령 별표1에 따른 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설
				변경	• 「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설

				• 「공공주택특별법」제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택 • 「건축법」시행령 별표1 제2호 라목 기숙사 • 「건축법」시행령 별표1에 따른 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설
			불허용도	• 지정용도 외 용도
			건 폐 율	• 60% 이하
			용 적 른	• 672% 이하
			높 이	• 146m 이하
			건축물 배치	-
			건축물 형태	-
			건축물 색채	• 건축물의 외벽의 색채는 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 한다. • 건축물의 외벽은 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 재료와 색조를 사용한다. • 건물 외벽의 색채는 시행지침에 따르도록 한다.

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

○ 공공보행통로

도면 표시 번호	위치	계획내용	비고
-	■ 간선도로변 (광로2-1호선, 대로3-100호선)	■ 공공보행통로(B=4m, L=145m) - 간선도로(광로2-1호선, 대로3-100호선)변으로 사업부지 내 보행동선 의 연결성을 고려한 별도의 보행공간을 설치하여 상시 개방함으로써 보행자의 원활한 통행을 도모	

바. 기부채납 계획(변경)

구 분		검토내용		비고
		기정	변경	
3-1-3	토지가치 상승분 (도시관리계획 변경 전·후에 대한 토지가격 차액)	12,660 백만원	12,660 백만원	
3-1-4	기부채납계획	13,331 백만원	13,776 백만원	

※ 변경사유: 기부채납시설 변경에 따른 기부채납 금액 변경

○ 세부 변경 내용

(단위:백만원)

구 분	기정		증감		변경 후		비고
	규모	비용	규모	비용	규모	비용	
합 계		13,331		증445		13,776	
공공임대주택	21세대	9,903	감)21세대	감9,903	-	-	
기숙사	-	-	증)36세대	증10,588	36세대	10,588	
공공청사	719.8㎡	3,428	증)138.1㎡	감240	857.9㎡	3,188	

○ 기부채납시설 설치비용 산정(변경)

(기정)

구분	비용	설치비용(백만원) 적용			비고
		소계	공공임대주택	공공청사	
합계	13,331	13,331	9,903	3,428	
(1)토지가액	4,680	4,680	3,335	1,345	
(2)건축비	8,651	8,651	6,568	2,083	

(변경)

구분	비용	설치비용(백만원) 적용			비고
		소계	기숙사	공공청사	
합계	13,776	13,776	10,588	3,188	
(1)토지가액	3,324	3,324	2,284	1,040	
(2)건축비	10,452	10,452	8,304	2,148	

도시관리계획(안) 개요

안건명	도시관리계획(장전역1 준주거복합 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안)		
신청자	(주)우성종합건설	위 치	금정구 부곡동 223-1번지
내 용	○ 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) • 구역면적(변경없음) : 8,115.2㎡ • 용도지역(변경없음) : 준주거지역 • 도시계획시설 결정(변경) : 입체적 도시계획시설(공공청사) - (기정) A-1획지 : 지상2층 공공청사 (A=719.8㎡) - (변경) A-1획지 : 지상1,2층 공공청사 (A=857.9㎡) • 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음) - A-1 : 공동주택(8,115.2㎡) • 건축물 등에 관한 계획(변경) - A-1 지정용도: (기정) 공동주택 및 부대복리시설, 공공임대주택, 근린생활시설, 판매시설 (변경) 공동주택 및 부대복리시설, 준주택, 근린생활시설, 판매시설 건폐율 : 60% 이하 / 용적률 : 672% 이하 / 높 이 : 146m 이하 • 기타사항에 관한 계획 - 공공보행통로 : B=4m, L=145m (간선도로 광로2-1호선, 대로3-100호선 변)		
사 유	○ 공공시설 또는 주민편익시설 변경을 통하여 지역주민의 편의증진을 위해 공공청사 변경코자 함		
위치도			