

부산광역시 고시 제2026-175호

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

- 부산광역시 북구 덕천동 422-1번지 일원의 덕천2 재개발사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
- 관계도서(토지이음“<http://www.eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시정비과(☎051-888-4234) 및 북구 건축과(☎051-309-4614)에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2026년 5월 20일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발사업 정비구역 지정 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	재개발사업	덕천2 재개발사업 정비구역	부산광역시 북구 덕천동 422-1번지 일원	50,946	-

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비고
도시관리계획 용도지역	계	50,946	100.0	
	제2종일반주거지역	5,521	10.8	
	제3종일반주거지역	45,425	89.2	
도시관리계획 용도지구	-	-	-	

택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	50,946	100.0	
	택지	33,905	66.6	
	공동주택용지	32,823	64.5	• 1단지 15,251㎡ • 2단지 17,572㎡
	근린생활시설	1,082	2.1	
	정비기반시설 (도시계획시설)	17,041	33.4	
	도 로	11,367	22.3	
	어린이공원	2,548	5.0	
	주 차 장	3,006	5.9	• 기존 1,961㎡ (증 1,045㎡)
	문화시설	120	0.2	• 기존 119.5㎡ (증 0.5㎡)

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		50,946	-	50,946	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	41,506	감 35,985	5,521	10.8	
	제3종일반주거지역	9,440	증 35,985	45,425	89.2	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	북구 덕천동 422-1번지 일원	제2종 일반 주거 지역	제3종 일반 주거 지역	35,985	300% 이하	• 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경개선 및 정비기반시설의 정비가 필요한 지역으로 효 율적 토지이용을 위해 고밀 개발정비가 필요 한 구간만 용도지역 변경함

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정비례율
	571,759,090 천원	446,718,310 천원	122,594,385 천원	102.00%
산출근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액) / 종전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 추산액 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 종전자산 추산액 및 개별분담금 산출액 등은 향후 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있음

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	8	30~54	주간선 도로	4,200	구포동 제57호 광장	만덕동 광3-8	일반 도로	-	건고 1487호 (1965.3.25.)	-
변경	대로	2	8	30~54 (4)	주간선 도로	4,200 (163)	구포동 제57호 광장	만덕동 광3-8	일반 도로	-	건고 1487호 (1965.3.25.)	폭원변경
기정	중로	2	81	17~20	국지 도로	505	덕천동 418-1 (중1-67)	덕천동 422-1	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	2	81	17~20 (17)	국지 도로	704 (199)	덕천동 418-1 (중1-67)	덕천동 423-4	일반 도로	-	-	연장변경
기정	중로	3	82	12	국지 도로	98	덕천동 422-1	덕천동 425-9	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	2	85	17 (5)	국지 도로	98 (98)	덕천동 422-1	덕천동 425-9	일반 도로	-	-	폭원변경
신설	중로	2	83	17~20 (17~20)	국지 도로	50 (50)	덕천동 389-30	덕천동 389-8	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	2	84	17~20 (9~12)	국지 도로	273 (273)	덕천동 139-21	덕천동 390-8	일반 도로	-	-	노선신설
기정	중로	3	81	12.5	국지 도로	119	덕천동 425-9	덕천동 426-18	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	3	81	12.5 (6~12.5)	국지 도로	286 (167)	덕천동 424-7	덕천동 426-18	일반 도로	-	-	연장변경
신설	중로	3	82	12.5 (12.5)	국지 도로	75 (75)	덕천동 409-2	덕천동 409-1	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	3	83	13 (5)	국지 도로	60 (60)	덕천동 409-16	덕천동 409-1	일반 도로	-	-	노선신설

※ ()는 정비구역 내 도로 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-8호선	대로 2-8호선	•폭원변경(완화차로 확보) B=30m→34m(4m), L=163m(163m)	•정비사업구역과 접한 도시계획시설 일부 구간 완화차로 확보
중로 2-81	중로 2-81	•연장변경 B=17~20m→17~20m(17m), L=505m→704(199m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 현황 도로확폭에 따른 도로연장 변경
중로 3-82	중로 2-85	•폭원변경 B=12m→17m(5m), L=98m(98m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 도로확폭
-	중로 2-83	•노선 신설 B=17~20m(17~20m), L=50m(50m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
-	중로 2-84	•노선 신설 B=17~20m(9~14m), L=273m(273m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
중로 3-81	중로 3-81	•연장변경 B=12.5m(6~12.5m), L=119m→286m(167m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 현황 도로확폭에 따른 도로연장 변경
-	중로 3-82	•노선 신설 B=12.5m(12.5m), L=75m(75m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
-	중로 3-83	•노선 신설 B=13m(5m), L=60(60m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설

※ ()는 정비구역 내 도로 폭원 및 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	B	덕천B 공원	어린이 공원	북구 덕천동 409-14번지 일원	-	증) 2,548	2,548	-	-

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
B	덕천B공원	•어린이공원 신설 - A=2,548㎡	•주민들에게 편안하고 쾌적한 휴식공간을 제공하기 위하여 신설

3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	42	주차장	북구 덕천동 139-3번지 일원	1,961	증) 1,045	3,006	북구 고시 제2014-47호 (2014.06.25.)	-

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
42	주차장	•노외주차장 면적변경 -A=1,961㎡→3,006㎡ (증 1,045㎡)	•주차시설 확충으로 인근 지역 주차난 해소와 주민편의를 도모하기 위하여 주차장 확장

4) 도시계획시설(문화시설) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	53	문화 시설	지역 문화 활동 시설	북구 덕천동 139-12번지 일원	-	증) 120	120	-	-

■ 도시계획시설(문화시설) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	문화시설	•문화시설 신설 - A=120㎡	•철쭉마을 나눔밥상 시설 이전에 따른 문화시설 결정

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비 고
공동이용시설 설치계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제2조 제5호 및 같은 법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행인가 시 「주택법」및「주택건설기준등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	-

○ 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		50,946	-	북구 덕천동 422-1번지 일원	50,946	-
신설	A	15,251	1	북구 덕천동 390-16번지 일원	15,251	공동주택용지 (1단지)
		2,548	2	북구 덕천동 409-14번지 일원	2,548	어린이공원
	B	17,572	1	북구 덕천동 425-2번지 일원	17,572	공동주택용지 (2단지)
	C	1,082	1	북구 덕천동 139-21번지 일원	1,082	근린생활시설
		120	2	북구 덕천동 139-12번지 일원	120	문화시설
		3,006	3	북구 덕천동 139-3번지 일원	3,006	주차장
	-	11,367	-	-	11,367	도 로

○기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
합계		50,946	-	50,946	북구 덕천동 422-1번지 일원	187	1	-	186	-	-
신설	덕천2 재개발 사업 정비구역	50,946	A-1	15,251	북구 덕천동 390-16번지 일원	53	-	-	53	-	공동주택용 지 (1단지)
			A-2	2,548	북구 덕천동 409-14번지 일원	6	-	-	6	-	어린이 공원
			B-1	17,572	북구 덕천동 425-2번지 일원	81	-	-	81	-	공동주택용 지 (2단지)
			C-1	1,082	북구 덕천동 139-21번지 일원	4	-	-	4	-	근린생활시 설
			C-2	120	북구 덕천동 139-12번지 일원	1	-	-	1	-	문화시설
			C-3	3,006	북구 덕천동 139-3번지 일원	5	1	-	4	-	주차장
			-	11,367	-	37	-	-	37	-	도 로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고						
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)												
신설	덕천2 재개발사 업 정비 구역	50,946	A-1	15,251	북구 덕천동 390-16번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	268% 이하	87m 이하	-						
			B-1	17,572	북구 덕천동 425-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	266% 이하	87m 이하	-						
			C-1	1,082	북구 덕천동 139-21번지 일원	근린생활 시설 등 ^{주)}	60% 이하	200% 이하	30m 이하	-						
			C-2	120	북구 덕천동 139-12번지 일원	문화시설	60% 이하	220% 이하	30m 이하	-						
			C-3	3,006	북구 덕천동 139-3번지 일원	주차장	60% 이하	200% 이하	30m 이하	-						
주택의 규모 및 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이상을 85㎡ 이하로 건설													
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상 또는 건설하는 주택 전체 연면적 7% 이상을 임대주택으 로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체수의 5% 이상 → 주거전용면적 40 ㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설													
용적률 완화기준 적용			• 「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적 용 • 기준용적률 : 240%(주거정비구역)													
			<table><tr><td>구 분</td><td>평가기준 점수</td></tr><tr><td>덕천2 구역</td><td>76점</td></tr></table>	구 분	평가기준 점수	덕천2 구역	76점	⇒	<table><tr><td>평가기준배점</td><td>토지이용</td><td>기준용적률</td></tr><tr><td>50~80점</td><td>주거정비</td><td>재개발 240%</td></tr></table>	평가기준배점	토지이용	기준용적률	50~80점	주거정비	재개발 240%	
구 분	평가기준 점수															
덕천2 구역	76점															
평가기준배점	토지이용	기준용적률														
50~80점	주거정비	재개발 240%														
			• 용적률 완화 적용 ▶ 공공시설부지 제공시 인센티브 산정 - $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times \alpha$ (α : 제2종일반주거 시 200%, 제3종일반주거 시 300%) - 제2종일반주거 $1.5 \times (3,176\text{㎡} \div 26,750\text{㎡}) \times 200\% = 35.61\%$ - 제3종일반주거 $1.5 \times (653.6\text{㎡} \div 7,155\text{㎡}) \times 300\% = 41.10\%$ - 평균용적률 산정 $[(26,750\text{㎡} \times 275.61\%) + (7,155\text{㎡} \times 281.10\%)] \div (26,750\text{㎡} + 7,155\text{㎡}) = 276.76\%$ ▶ 공익요소 인센티브 : 주거지관련 정비사업 인센티브 최대 범위 20% 적용 ▶ 지역경제 활성화 인센티브 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상) ▶ 지속가능공동주택 : 5% ▶ 완화용적률 : 20% + 5% + 5% = 30% • 허용용적률 : 240% + 30% = 270% • 계획용적률 : 267% 이하													

※ 주) 제2종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물

○ 시행구역 결합·분할 및 건축부지 정비계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번호	위 치	면적(㎡)		
합 계		50,946	-	북구 덕천동 422-1번지 일원	50,946	결합·분할 없음	-
신설	A	15,251	1	북구 덕천동 390-16번지 일원	15,251	-	공동주택용지 (1단지)
		2,548	2	북구 덕천동 409-14번지 일원	2,548	-	어린이공원
	B	17,572	1	북구 덕천동 425-2번지 일원	17,572	-	공동주택용지 (2단지)
	C	1,082	1	북구 덕천동 139-21번지 일원	1,082	-	근린생활시설
		120	2	북구 덕천동 139-12번지 일원	120	-	문화시설
		3,006	3	북구 덕천동 139-3번지 일원	3,006	-	주차장
	-	11,367	-	-	11,367	-	도로

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
환경 보전 계획	- 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역 내에서 최대한 활용토록 계획 - 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장률을 최소화하고, 포장 시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 - 공사 시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	환경보전 계획반영
재난 방지 계획	- 사업시행 시 공사로 인한 인접 지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 - 절토사면 발생 시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기 시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 - 구역 내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	재난방지 계획반영

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
교육환경 보호계획	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

- 대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니나, 폭우재해에 대한 예방으로 사업시행인가 시 구역 내 유입수량 등을 감안하여 적정 우수관망 설치 및 하수시설의 용량을 확보하며, 공사 시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
주택수급에 관한 사항	• 대상지 내 기존 세대수는 663세대에서 252세대 증가된 915세대로 계획하여, 향후 재개발사업의 시행에 따른 이주·철거 시 주택수급 상의 문제는 적을 것으로 보임 • 주택수급에 어려움이 있을 경우는 해당 자치구와 사업시행계획인가 및 관리처분인가 시기 조정 등을 통하여 해결방안 모색	

○ 세입자 주거대책에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따름

○ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획	비고
사업 시행 전	• 관할 경찰서 순찰강화, 순찰초소 설치 요청 • 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 수립 시행	
사업 시행 후	• 건물이나 시설물 등을 배치할 시에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근 통제가 잘 되도록 하되 불가피한 경우 CCTV등의 설치를 고려함	

○ 빈집 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비고
빈집관리계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행기간 동안의 범죄예방대책의 일환으로 빈집 출입구 봉쇄, 공사 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집관리계획 수립	

○ 동물의 보호 및 관리에 관한 계획

구 분	계 획	비고
동물의 보호 및 관리계획	• 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제12조 규정에 의한 동물의 보호 및 관리를 위한 대책의 일환으로 철거 시 동물 보호단체와 연계하여 유기동물 포획사업 등 동물보호 및 구제활동 시행	

○ 정비사업 시행에 관한 사항

구 분	계 획
정비사업의 시행예정시기	• 정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내
정비사업의 시행방법	• 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 따라 인가받은 관리처분계획에 의함

○ 기타사항에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
공개공지	• 위치 : 사업부지 2단지 북측 도로(의성로115번길)변 • 규모 : 폭원 5m, 연장 161m, 면적 806㎡ • 내용 : 공공의 보행편의를 위한 공간조성	-

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

• 용도지역 변경에 관한 계획, 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획 참조

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	덕천2 재개발사업 지구단위계획구역	북구 덕천동 422-1번지 일원	-	증)50,946	50,946	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표 시번호	구역명	결정내용	결정사유
-	덕천2 재개발사업 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 신설 - A=50,946㎡	• 정비계획 결정 및 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

○ 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구 간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		50,946	-	50,946	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	41,506	감 35,985	5,521	10.8	
	제3종일반주거지역	9,440	증 35,985	45,425	89.2	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	북구 덕천동 422-1번지 일원	제2종 일반 주거 지역	제3종 일반 주거 지역	35,985	300% 이하	• 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경개선 및 정비기반시설의 정비가 필요한 지역으로 효 율적 토지이용을 위해 고밀 개발정비가 필요 한 구간만 용도지역 변경함

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	8	30~54	주간선 도로	4,200	구포동 제57호 광장	만덕동 광3-8	일반 도로	-	건고 1487호 (1965.3.25.)	-
변경	대로	2	8	30~54 (4)	주간선 도로	4,200 (163)	구포동 제57호 광장	만덕동 광3-8	일반 도로	-	건고 1487호 (1965.3.25.)	폭원변경
기정	중로	2	81	17~20	국지 도로	505	덕천동 418-1 (중1-67)	덕천동 422-1	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	2	81	17~20 (17)	국지 도로	704 (199)	덕천동 418-1 (중1-67)	덕천동 423-4	일반 도로	-	-	연장변경
기정	중로	3	82	12	국지 도로	98	덕천동 422-1	덕천동 425-9	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	2	85	17 (5)	국지 도로	98 (98)	덕천동 422-1	덕천동 425-9	일반 도로	-	-	폭원변경
신설	중로	2	83	17~20 (17~20)	국지 도로	50 (50)	덕천동 389-30	덕천동 389-8	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	2	84	17~20 (9~12)	국지 도로	273 (273)	덕천동 139-21	덕천동 390-8	일반 도로	-	-	노선신설

기정	중로	3	81	12.5	국지 도로	119	덕천동 425-9	덕천동 426-18	일반 도로	-	부고 제2025-414호 (2025.10.29.)	-
변경	중로	3	81	12.5 (6~12.5)	국지 도로	286 (167)	덕천동 424-7	덕천동 426-18	일반 도로	-	-	연장변경
신설	중로	3	82	12.5 (12.5)	국지 도로	75 (75)	덕천동 409-2	덕천동 409-1	일반 도로	-	-	노선신설
신설	중로	3	83	13 (5)	국지 도로	60 (60)	덕천동 409-16	덕천동 409-1	일반 도로	-	-	노선신설

※ ()는 정비구역 내 도로 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-8호선	대로 2-8호선	•폭원변경(완화차로 확보) B=30m→34m(4m), L=163m(163m)	•정비사업구역과 접한 도시계획시설 일부 구간 완화차로 확보
중로 2-81	중로 2-81	•연장변경 B=17~20m→17~20m(17m), L=505m→704(199m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 현황 도로확폭에 따른 도로연장 변경
중로 3-82	중로 2-85	•폭원변경 B = 1 2 m → 1 7 m (5 m) , L=98m(98m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 도로확폭
-	중로 2-83	•노선 신설 B = 1 7 ~ 2 0 m (1 7 ~ 2 0 m) , L=50m(50m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
-	중로 2-84	•노선 신설 B = 1 7 ~ 2 0 m (9 ~ 1 4 m) , L=273m(273m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
중로 3-81	중로 3-81	•연장변경 B=12.5m(6~12.5m), L=119m→286m(167m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 현황 도로확폭에 따른 도로연장 변경
-	중로 3-82	•노선 신설 B = 1 2 . 5 m (1 2 . 5 m) , L=75m(75m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설
-	중로 3-83	•노선 신설 B=13m(5m), L=60(60m)	•정비사업구역 진출입 및 주변지역의 원활한 통행을 위한 신설

※ ()는 정비구역 내 도로 폭원 및 연장임

2) 도시계획시설(공원) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	B	덕천 공원B	어린이 공원	북구 덕천동 409-14번지 일원	-	증) 2,548	2,548	-	-

■ 도시계획시설(공원) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
B	덕천B공원	•어린이공원 신설 - A=2,548㎡	•주민들에게 편안하고 쾌적한 휴식공간을 제공하기 위하여 신설

3) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	42	주차장	북구 덕천동 139-3번지 일원	1,961	증) 1,045	3,006	북구 고시 제2014-47호 (2014.06.25.)	-

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
42	주차장	•노외주차장 면적변경 -A=1,961㎡→3,006㎡ (증 1,045㎡)	•주차시설 확충으로 인근 지역 주차난 해소와 주민편의를 도모하기 위하여 주차장 확장

4) 도시계획시설(문화시설) 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	53	문화 시설	지역 문화 활동 시설	북구 덕천동 139-12번지 일원	-	증) 120	120	-	-

■ 도시계획시설(문화시설) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
53	문화시설	•문화시설 신설 - A=120㎡	•철쭉마을 나눔밥상 시설 이전에 따른 문화시설 결정

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		50,946	-	북구 덕천동 422-1번지 일원	50,946	-
신설	A	15,251	1	북구 덕천동 390-16번지 일원	15,251	공동주택용지 (1단지)
		2,548	2	북구 덕천동 409-14번지 일원	2,548	어린이공원
	B	17,572	1	북구 덕천동 425-2번지 일원	17,572	공동주택용지 (2단지)
		1,082	1	북구 덕천동 139-21번지 일원	1,082	근린생활시설
	C	120	2	북구 덕천동 139-12번지 일원	120	문화시설
		3,006	3	북구 덕천동 139-3번지 일원	3,006	주차장
	-	11,367	-	-	11,367	도 로

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

도면 번호	위치	구분		계획내용
A-1	북구 덕천동 390-16번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 25% 이하
		용적률		• 268% 이하
		높 이		• 87m 이하
B-1	북구 덕천동 425-2번지 일원	용 도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
			불허용도	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 25% 이하
		용적률		• 266% 이하
		높 이		• 87m 이하
C-1	북구 덕천동 139-21번지 일원	용 도	지정용도	• 근린생활시설 등 ^{주)}
			불허용도	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 200% 이하
		높 이		• 30m 이하
C-2	북구 덕천동 139-12번지 일원	용 도	지정용도	• 문화시설
			불허용도	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 220% 이하
		높 이		• 30m 이하
C-3	북구 덕천동 139-3번지 일원	용 도	지정용도	• 주차장
			불허용도	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 200% 이하
		높 이		• 30m 이하

※ 주) 제2종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물

■ 용적률 완화기준

- 「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」상 기준용적률 평가기준 및 용적률 완화기준 적용
- 기준용적률 : 240%(주거정비구역)

구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준배점	토지이용	기준용적률
덕천2 구역	76점		50~80점	주거정비	재개발 240%

- 용적률 완화 적용
 - ▶ 공공시설부지 제공시 인센티브 산정
 - $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times \alpha$
(α : 제2종일반주거 시 200%, 제3종일반주거 시 300%)
 - 제2종일반주거 $1.5 \times (3,176\text{㎡} \div 26,750\text{㎡}) \times 200\% = 35.61\%$
 - 제3종일반주거 $1.5 \times (653.6\text{㎡} \div 7,155\text{㎡}) \times 300\% = 41.10\%$
 - 평균용적률 산정 $[(26,750\text{㎡} \times 275.61\%) + (7,155\text{㎡} \times 281.10\%)] \div (26,750\text{㎡} + 7,155\text{㎡}) = 276.76\%$
 - ▶ 공익요소 인센티브 : 주거지관련 정비사업 인센티브 최대 범위 20% 적용
 - ▶ 지역경제 활성화 인센티브 : 5%(설계자 지역업체 참여비율 50% 이상)
 - ▶ 지속가능공동주택 : 5%
 - ▶ 완화용적률 : 20% + 5% + 5% = 30%
- 허용용적률 : 240% + 30% = 270%
- 계획용적률 : 267% 이하

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

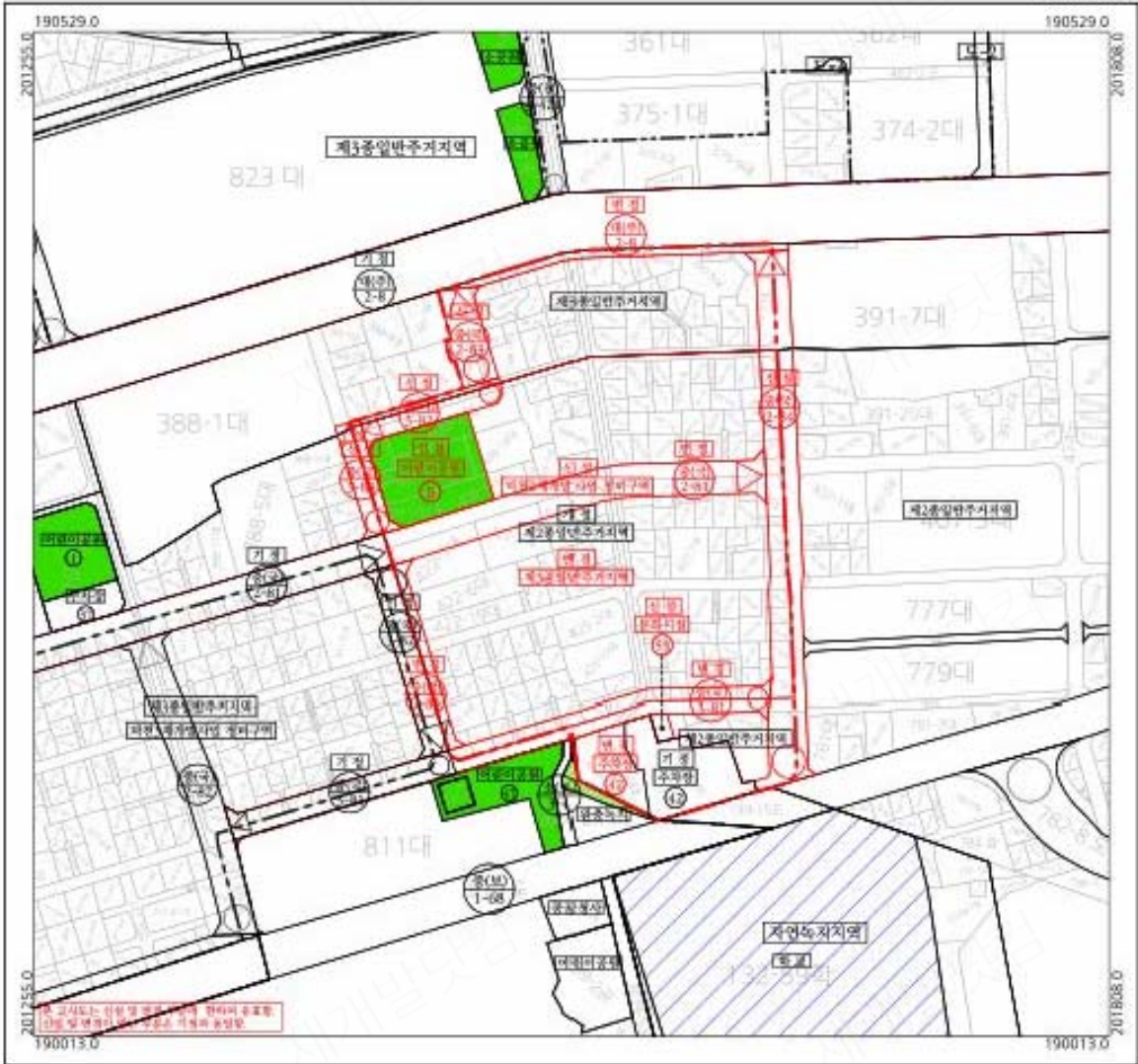
구 분	계 획	비 고
공개공지	• 위치 : 사업부지 2단지 북측 도로(의성로115번길)변 • 규모 : 폭원 5m, 연장 161m, 면적 806㎡ • 내용 : 공공의 보행편의를 위한 공간조성	

Ⅲ. 관계도면 : 생략(부산광역시 도시정비과, 복구 건축과 비치)

- ※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.
- ※ 지형도면은 토지이음 “<http://www.eum.go.kr>”에서 열람가능. 끝.

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도

도면번호 : 01



□ 범례 □

- 경비구역(산설)
- 용도지역 및 도시계획시설 (기정)
- 용도지역 및 도시계획시설 (선설 및 변경)
- 하교
- 공원
- 녹지
- 면속지적선



□ 색인도 □

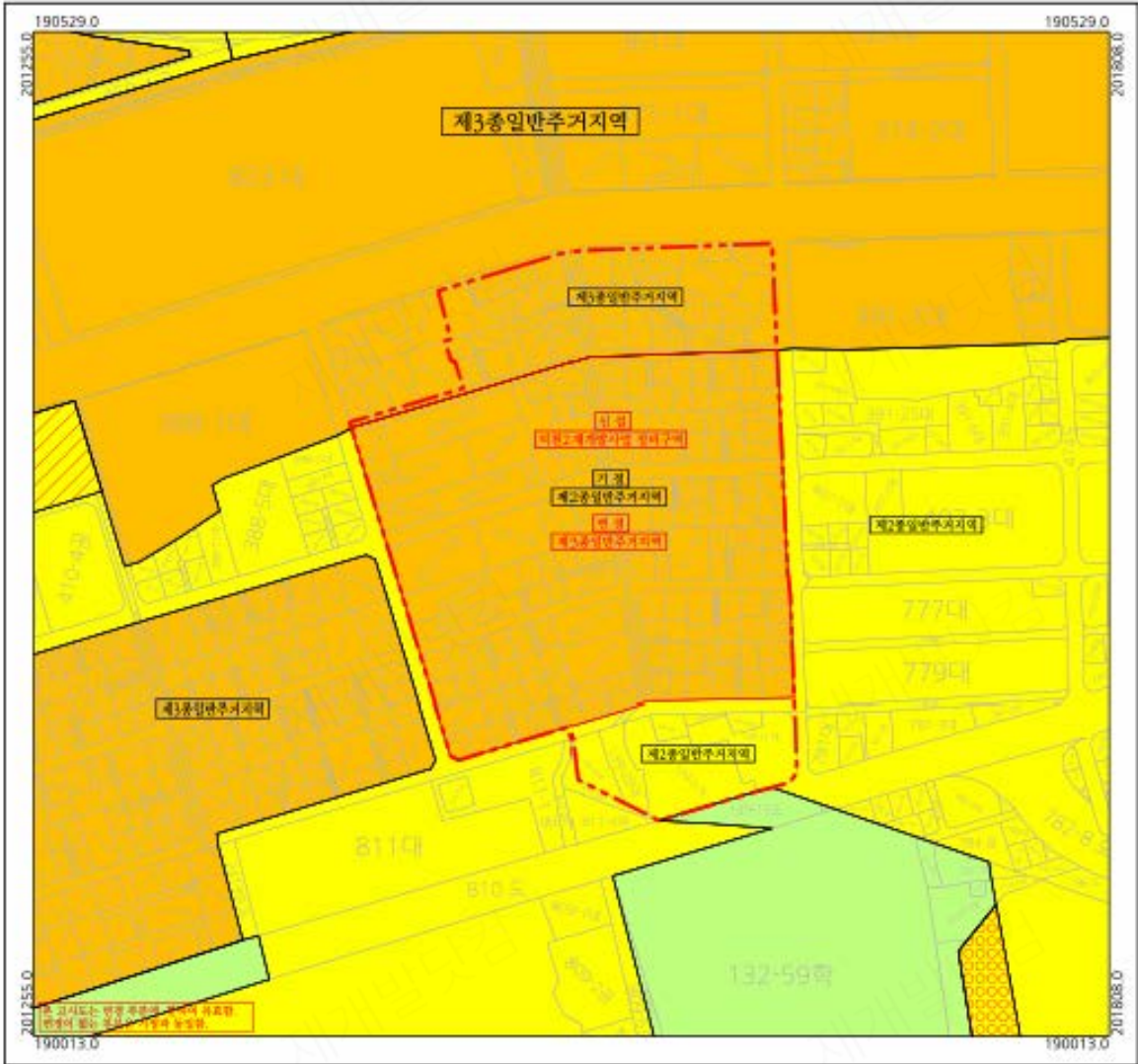


지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성일자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	발안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시계획과	도시계획과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기철
확인인					

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 용도지역 결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

- 정비구역(선설)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 자연녹지지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



□ 색인도 □



지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성일자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	밀안원자			결정원자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정환	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(신설 및 변경)도 -

도열번호 : 01



□ 범례 □

- 정비구역(신설)
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설(신설, 변경)
- 하교
- 공원
- 녹지
- 연속지적선



□ 색인도 □



지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성일자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	발안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 가구 및 획지의 규모에 관한 결정도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

- 정비구역(선설)
- 가구 및 획지선(선설)
- 가구 및 획지번호(선설)
- 공동주택용지
- 근린생활시설용지
- 문화시설
- 도시계획시설(도로)
- 어린이공원
- 주차장
- 연속지적선

축척 = 1:1,200



□ 색인도 □



지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성일자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작성소 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	밀안원자			결정원자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정음	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지형도면고시도
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -

도입번호 : 01



□ 법 령 □

-  정비구역(선설)
 가구 및 획지선(선설)
 공동주택용지
 근린생활시설용지
 문화시설
 도시계획시설(도로)
 어린이공원
 주차장
 연속지적선

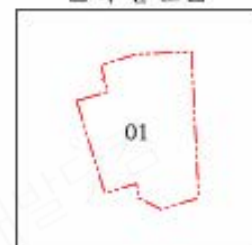
기구 및 회의	
주 상 도	
출석률(이해)	출석률(이해)

축척 = 1:1,200

지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-175호
작성자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작성소를 뒷 밑행자	부산시 복구청	-	-

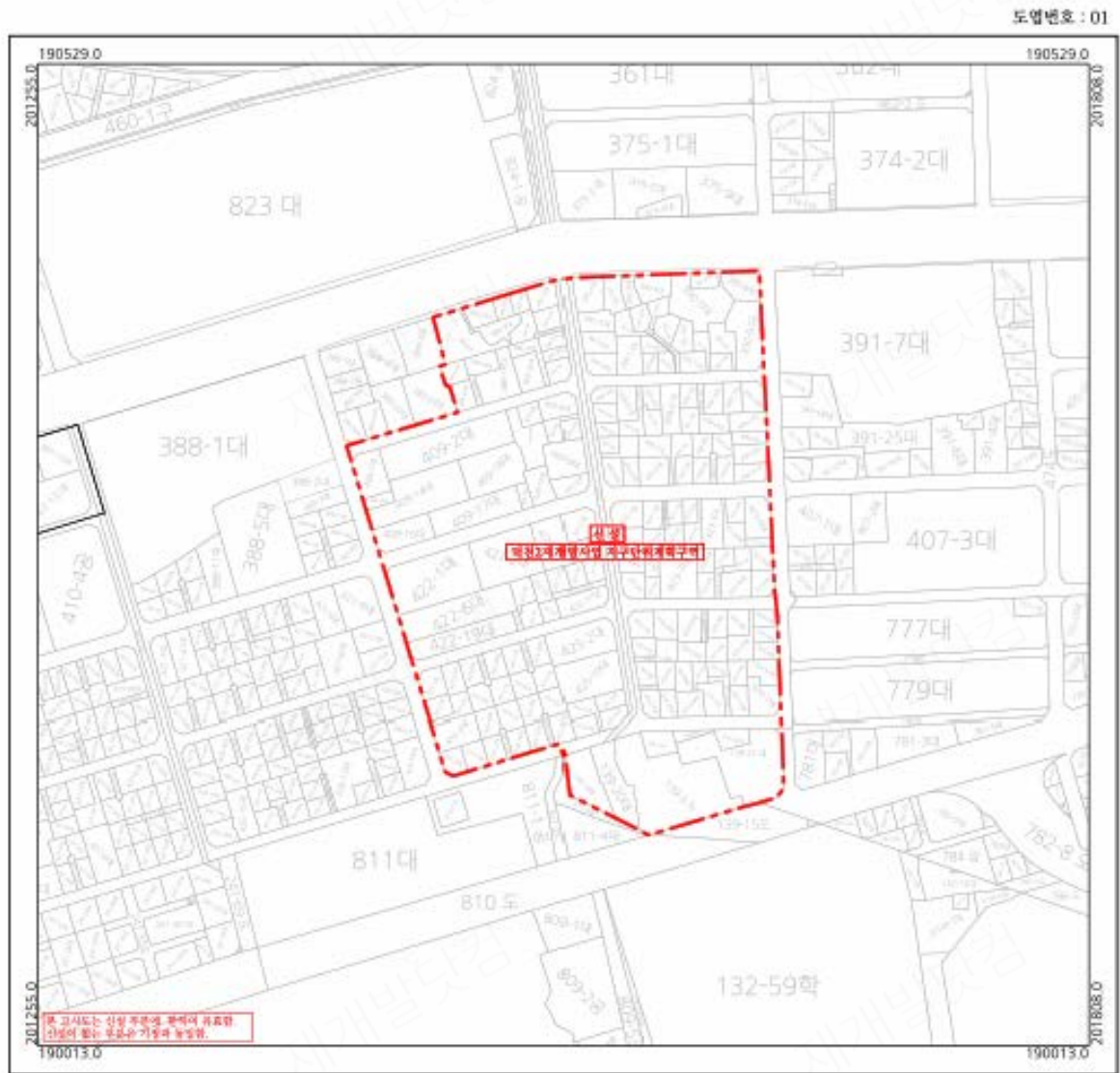
구분	일련번호			결정번호	
	작성일자	1차 확인일자	2차 확인일자	1차 확인일자	2차 확인일자
소속	건축과	건축과	건축과	도시계획과	도시계획과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사로	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정을	최정화	김기정
특이사항					

□ 색 인 도 □



덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 지구단위계획구역 결정도 -



□ 범례 □

지구단위계획구역(신설)

연속지적선

측척 1:1,200

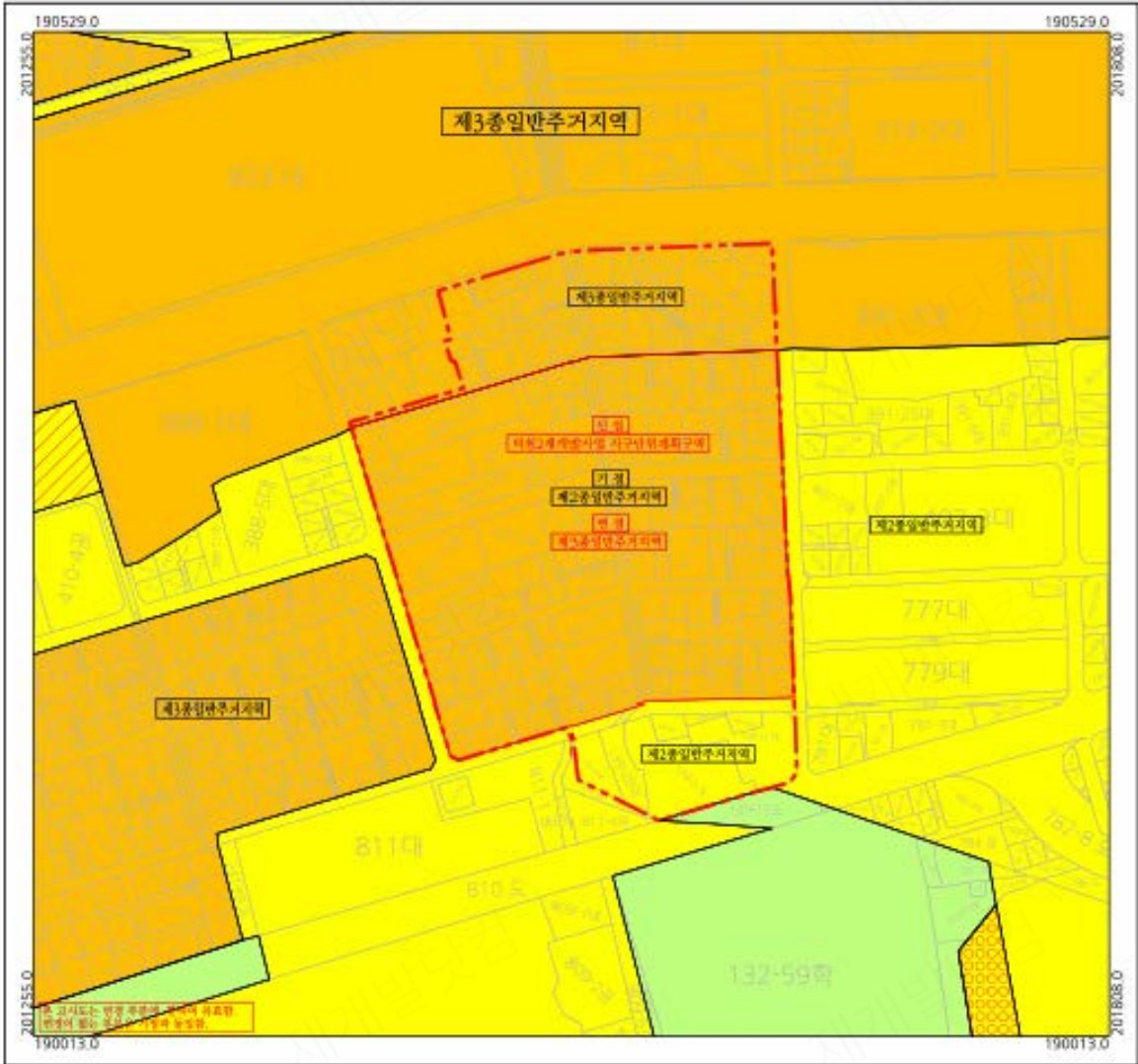
□ 색인도 □

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	일안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 용도지역·지구 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 -

도면번호 : 01



□ 범례 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 용도지역선(기정)
- 용도지역선(변경)
- 자연녹지지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역



□ 색인도 □



지정일자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성일자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	일안원자			결정원자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정환	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(신설 및 변경)도 -



□ 범례 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설(기정)
- 도시계획시설(신설, 변경)
- 하교
- 공원
- 녹지
- 연속지적선

□ 색인도 □

축척 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	일안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기정
확인인					

덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 -



□ 범례 □

- 지구단위계획구역(신설)
- 가구 및 획지선(신설)
- 가구 및 획지번호(신설)
- 공동주택용지
- 근린생활시설용지
- 문화시설
- 도시계획시설(도로)
- 어린이공원
- 주차장
- 연속지적선

□ 색인도 □

속치 = 1:1,200

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시년도	2026년	고시번호	제2026-175호
작성자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	밀안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기정
확인인					

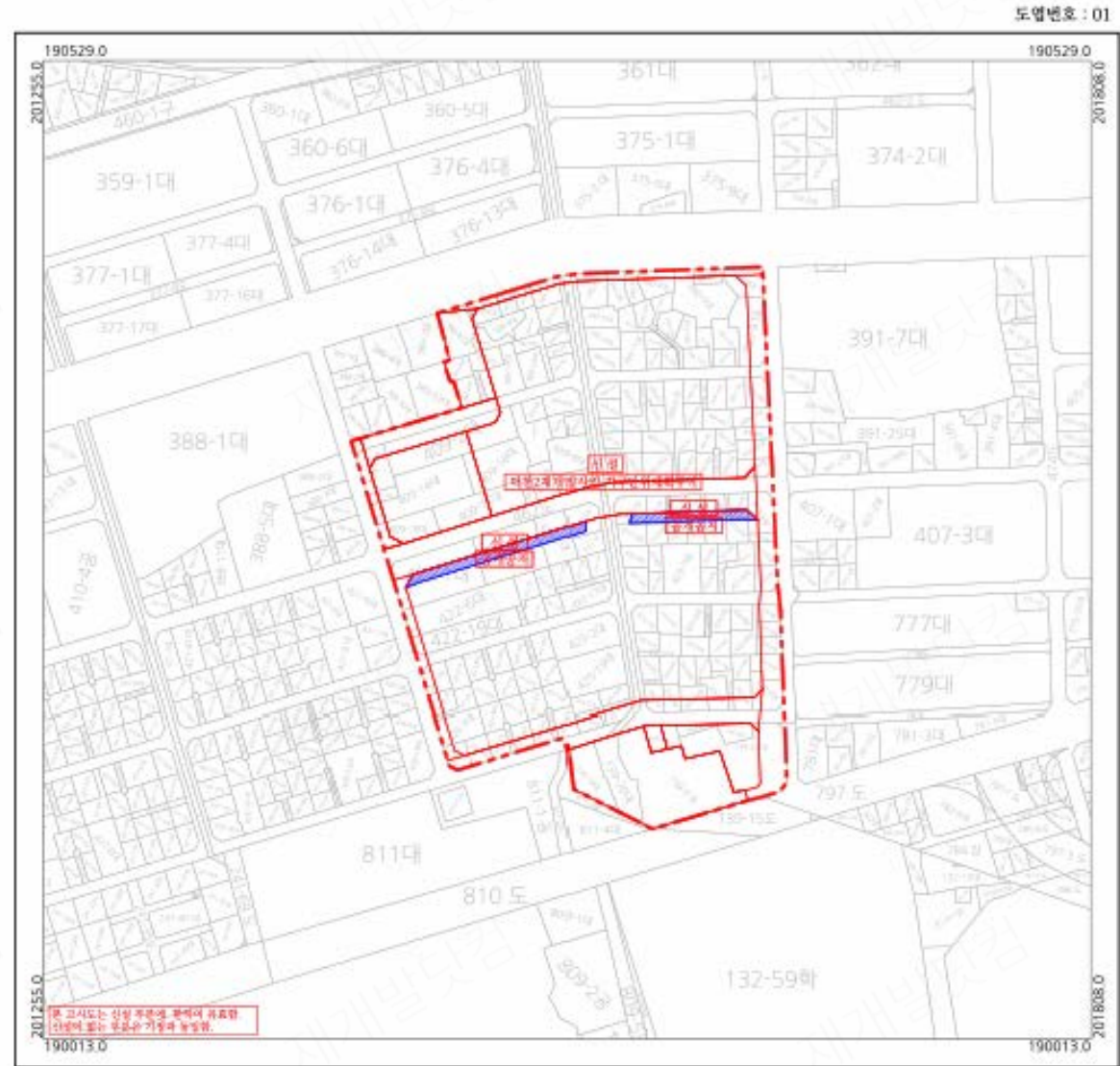
덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도 -



덕천2 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 지형도면고시도

- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정도 -



□ 범례 □

지구단위계획구역(신설)

가구 및 획지선(신설)

공개공지(신설)

연속지적선

측척 = 1:1,200

□ 색인도 □

지정권자	부산광역시청	지정일자	2026년 05월 20일
고시번호	2026년	고시번호	제2026-175호
작성자	정다운	작성년월일	2026년 05월 20일
제작권소유 및 발행자	부산시 북구청	-	-

구분	일안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속	건축과	건축과	건축과	도시정비과	도시정비과
직위	-	재개발팀장	건축과장	-	재개발팀장
직명	지방시설주사료	지방시설주사	지방시설사무관	지방시설주사	지방시설사무관
성명	정다운	성정식	박정율	최정화	김기정
확인인					