

부산광역시 고시 제2026-18호

도시관리계획(덕포동 한일시멘트부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

1. 부산광역시 사상구 덕포동 412-3번지 일원 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제기본법」 제8조제2항의 규정에 따라 아래와 같이 결정과 동시에 지형도면을 작성하여 고시합니다.
2. 관계도서(지형도면은 토지이음“<https://www.eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 도시공간조성과 및 사상구 건설과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2026년 1월 21일

부 산 광 역 시 장

1. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구 역 명                   | 위 치                   | 면 적(㎡) | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-------------------------|-----------------------|--------|------------|----|
| 신설 | -          | 덕포동 한일시멘트부지<br>지구단위계획구역 | 사상구 덕포동 412-3번지<br>일원 | 15,935 | -          |    |

▷ 결정 사유서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                        | 결 정 사 유                                                                                                                                     |
|----|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | -          | 덕포동<br>한일시멘트부지<br>지구단위계획구역 | ○한일시멘트공장 이전으로 도시기능의 재배치 및 정비가 필요하게 됨<br>에 따라 종합적인 개발방향을 설정하고 도시미관 개선 및 쾌적한 주거<br>환경을 조성하기 위해 지구단위계획구역을 지정하고, 체계적이고 계획<br>적인 지구단위계획을 수립하고자 함 |

나. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      |           | 면 적(㎡) |           |        | 구성비(%) | 비 고 |
|----------|-----------|--------|-----------|--------|--------|-----|
|          |           | 기 정    | 변 경       | 변경후    |        |     |
| 합 계      |           | 15,935 | -         | 15,935 | 100.0  |     |
| 주거<br>지역 | 소 계       | 8,023  | 증) 7,912  | 15,935 | 100.0  |     |
|          | 제3종일반주거지역 | 8,023  | 감) 7,312  | 711    | 4.5    |     |
|          | 준주거지역     | -      | 증) 15,224 | 15,224 | 95.5   |     |
| 공업<br>지역 | 소 계       | 7,912  | 감) 7,912  | -      | -      |     |
|          | 준공업지역     | 7,912  | 감) 7,912  | -      | -      |     |

▷ 변경 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                      | 용도지역                    |                            | 면 적<br>(㎡)        | 용적률<br>(%)         | 변 경 사 유                                                                                  |
|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                          | 기 정                     | 변 경                        |                   |                    |                                                                                          |
| -              | 사상구<br>덕포동<br>412-3번지 일원 | 제3종일반주거<br>지역,<br>준공업지역 | 준주거지역<br><br>제3종일반주거<br>지역 | 15,224<br><br>711 | 400이하<br><br>300이하 | ○ 도시지역 내 노후화된 공장 이전부지를<br>효율적으로 개발하고 활용 잠재력이 높은<br>본 대상지의 토지이용을 합리화하여 지역<br>발전을 증진시키기 위한 |

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |     |             | 기능         | 연장<br>(m)   | 기 점                     | 종 점                   | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일    | 비고 |
|----|-----|----|-----|-------------|------------|-------------|-------------------------|-----------------------|----------|-----------|--------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)   |            |             |                         |                       |          |           |              |    |
| 기정 | 중로  | 1  | 38  | 20<br>(3)   | 보조간<br>선도로 | 1,155       | 덕포동<br>404-10<br>(대1-5) | 덕포동<br>산24<br>(대2-28) | 일반<br>도로 | -         | 1987.<br>1.7 |    |
| 기정 | 소로  | 3  | 34  | 6           | 국지도<br>로   | 1,638       | 모라동<br>927-1            | 덕포동<br>413-18         | 일반<br>도로 | -         | 1968.<br>5.4 |    |
| 변경 | 소로  | 2  | 104 | 8~11<br>(3) | 국지도<br>로   | 156<br>(76) | 덕포동<br>413-9            | 덕포동<br>413-18         | 일반<br>도로 | -         | -            |    |
| 신설 | 소로  | 2  | 105 | 8           | 국지도<br>로   | 67          | 덕포동<br>412-28           | 덕포동<br>412-8          | 일반<br>도로 | -         | -            |    |

※ 소로 3-34호선은 현황폭원 및 결정선형이 8m이며, 기존 연장과 불일치하여 금회 고시를 통해 정정함

※ (    )는 구역 내 편입 폭원 및 연장임

▷ 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명   | 변경후 도로명    | 결 정 내 용                                            | 결 정 사 유                                                                   |
|-----------|------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 소로 3-34호선 | 소로 2-104호선 | ○ 도로 변경<br>B=6m → 8~11m(중, 3m),<br>L=1,638m → 156m | ○ 본 사업지의 원활한 진출입과 교통여건 개선을 위하여 일부 구간의 도로 폭원을 확장하고, 그에 따른 기존 도시계획시설(도로) 변경 |
| -         | 소로 2-105호선 | ○ 도로 신설<br>B=8m, L=67m                             | ○ 구역 내 신규도로 개설을 통해 기존 교통 체계를 개선하고자 도시계획시설(도로) 신설                          |

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

| 도면번호 | 가구번호 | 면적 (㎡) | 획 지  |                 |        | 비 고        |
|------|------|--------|------|-----------------|--------|------------|
|      |      |        | 획지번호 | 위 치             | 면적 (㎡) |            |
| 계    |      | 15,935 | -    | -               | 15,935 |            |
| -    | I    | 14,711 | 1    | 덕포동 412-3번지 일원  | 14,711 | 복합시설용지     |
| -    | II   | 135    | 1    | 덕포동 412-27번지 일원 | 135    | 근린생활시설용지   |
| -    | -    | 1,089  | -    | -               | 1,089  | 도시계획시설(도로) |

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

| 도면번호 | 위치   | 구 분 | 계 획 내 용  | 비고                                                                              |
|------|------|-----|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| -    | I-1  | 용도  | 허용용도     | ○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에 따른 준주거지에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도는 제외      |
|      |      |     | 불허용도     | ○ 제2종근린생활시설 중 장의사, 종교집회장, 총포판매소, 위험물저장 및 처리시설                                   |
|      |      | 건폐율 | ○45%이하   |                                                                                 |
|      |      | 용적률 | ○400%이하  |                                                                                 |
|      |      | 높이  | ○120m 이하 |                                                                                 |
| -    | II-1 | 용도  | 허용용도     | ○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에 따른 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도는 제외 |
|      |      |     | 불허용도     | ○ 제2종근린생활시설 중 장의사, 종교집회장, 총포판매소, 위험물저장 및 처리시설                                   |
|      |      | 건폐율 | ○50%이하   |                                                                                 |
|      |      | 용적률 | ○300%이하  |                                                                                 |
|      |      | 높이  | ○15m 이하  |                                                                                 |

○ 복합시설용지 용적률 산정 기준

- 기준용적률 + 공공기여인센티브(기본용적률) + 계획유도인센티브

※ 적용 기준 : 부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준(2025.10.1.)

| 구분       | 세부기준                                       | 용적률  | 비고 |
|----------|--------------------------------------------|------|----|
| 기준용적률    | 제3종일반주거지역, 준공업지역                           | 352% |    |
| 기본용적률    | 기준용적률 + {(용도지역 변경 후 도시계획 상 용적률 - 기준용적률)/2} | 376% |    |
| 최대용적률    | 준주거지역                                      | 400% |    |
| 계획유도인센티브 | 대지내 공지, 보행개선, 환경친화에너지효율화                   | 29%  |    |
| 합 계      | 기본용적률(376%) + 계획유도인센티브(29%) ⇒ 405%         | 405% |    |
| 계획용적률    | 400%이하 계획수립                                | -    |    |

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

가) 공공보행통로에 관한 계획

○ 공공보행통로 결정 조서

| 구 분    | 계획내용                                                                                                                                                                                                 | 비고 |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공보행통로 | ○ 위치 : 사업지 내부 동서간(삼덕로90번길 ~ 경부선철도부지)<br>○ 계획 : B=6~15m, L=105m<br>○ 내용 : 공공기여시설 이용 시 24시간 개방감 있는 공간 조성, 주민들의 소통의 중심으로 활용하고자 공공보행통로를 확보하였으며, 추후 경부선 철도 지하화 사업 등 고려하여 단지 내 보행공간을 제공하여 장래의 보행 축을 연결코자 함 |    |

나) 공개공지에 관한 계획

○ 공개공지 결정 조서

| 구 분  | 계획내용                                                                                                                                                                    | 비고 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공개공지 | ○ 위치 : 사업지 북측 중로 1-38호선 면하는 부분<br>○ 계획 : B=10m, L=10m, A=100㎡<br>○ 내용 : 사업지 북측 도로의 결절지점에 오픈스페이스 제공 및 쾌적한 보행환경을 조성하고자 공개공지를 확보하여, 추후 경부선 철도지하화 사업 등 연계하여 장래 보행 축을 연결코자 함 |    |

6) 공공기여에 관한 결정

가) 공공기여시설 총괄표

○ 공공기여 금액 총괄표

| 총 액<br>(백만원) | 구역안(현물) |        | 구역밖(현금) |        | 비 고 |
|--------------|---------|--------|---------|--------|-----|
|              | 가액(백만원) | 구성비(%) | 가액(백만원) | 구성비(%) |     |
| 15,500       | 15,500  | 100.0  | -       | -      | -   |

○ 공공기여시설 총괄표

| 구분               | 총계          |            | 토지        |             |            | 건축물(공유지분)  |             |            | 비 고 |
|------------------|-------------|------------|-----------|-------------|------------|------------|-------------|------------|-----|
|                  | 가액<br>(백만원) | 구성비<br>(%) | 면적<br>(㎡) | 가액<br>(백만원) | 구성비<br>(%) | 연면적<br>(㎡) | 가액<br>(백만원) | 구성비<br>(%) |     |
| 청소년·청년<br>복합문화공간 | 15,500      | 100.0      | -         | -           | -          | 3,005      | 15,500      | 100.0      | -   |



○ 공공기여시설 설치계획

| 구분      |                  | 조성계획             | 연면적규모<br>(㎡) | 가액<br>(백만원) | 제공방법 | 제공시점  | 귀속주체 | 비 고 |
|---------|------------------|------------------|--------------|-------------|------|-------|------|-----|
| 구역<br>내 | 법기준<br>공공기여      | 청소년·청년<br>복합문화공간 | 2,635        | 13,800      | 현물   | 사업준공시 | 사상구  | -   |
|         | 법기준 외<br>추가 공공기여 |                  | 370          | 1,700       |      |       |      |     |
| 합 계     |                  |                  | 3,005        | 15,500      | -    | -     | -    | -   |

- ※ 공공시설 설치비용은 『부산광역시 도시계획 조례』, 『부산광역시 도시계획변경 공공기여협상 운영  
에 관한 조례』 및 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준』에 따라 설치비용 산정 및 검증  
절차를 이행한다.
- ※ 공공시설 설치금액은 도시관리계획 결정고시일 기준으로 단가산정하며(확정가액) 인정가액 조정 없  
이 민간사업자가 책임시공 하되, “설비 등의 비용정산 및 계획 변경 등 공공이 변경할 필요가 있다  
고 인정”한 경우 민·관 협의체 결정에 따라 인정가액은 조정가능
- ※ 공연장 운영에 필요한 음향조명시스템·좌석 등 고정 기자재는 공공기여 금액에 포함됨
- ※ 토지면적 및 시설물 규모는 향후 준공 등 신청 전 최종 확정

나) 기반시설설치 명세표

| 구분      |               | 기반시설 개요                  |       | 가액<br>(백만원) | 구성비<br>(%) | 제공<br>방법 | 제공시점  | 귀속주체 |
|---------|---------------|--------------------------|-------|-------------|------------|----------|-------|------|
|         |               | 규모                       | 면적(㎡) |             |            |          |       |      |
| 구역<br>내 | 소로<br>2-104호선 | - B=3m(8→11m)<br>- L=76m | 233   | 1,100       | 30.6       | 현물       | 사업준공전 | 사상구  |
|         | 소로<br>2-105호선 | - B=8m<br>- L=67m        | 547   | 2,500       | 69.4       | 현물       | 사업준공전 | 사상구  |
| 계       |               | -                        | 780   | 3,600       | 100.0      | -        | -     | -    |

다) 추가 공공성 확보 명세표

| 구분             | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 제공방법         | 비고 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|
| 착한<br>임대<br>사업 | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 위치 : 구역 내 근린생활시설</li><li>○ 규모 : 계약면적 160㎡(3~4개 점포)</li><li>○ 운영방안<ul style="list-style-type: none"><li>- 민간이 소유하고 운영하는 근린생활시설로써 상가 임대 감정평가를 통한 임대시세<br/>의 50% 적용</li><li>- 운영기간 10년 (최초 5년 + 갱신 5년)</li></ul></li><li>○ 제공대상 : 사상구 관내 소상공인 및 청년 창업인 등<br/>(임차인 선정 사상구 협조)</li><li>○ 공공성 기여효과 추정액 : 약 3.0억원<ul style="list-style-type: none"><li>- 주변 임대료 시세 감안 10년간 감면 혜택 금액임</li></ul></li></ul> | 민간소유<br>(운영) | -  |

2. 지구단위계획 시행지침 : 붙임 참조
3. 관계도면 : 지형도면은 토지이음“<https://www.eum.go.kr>”에서 열람가능. 끝.

## [붙임] ‘덕포동 한일시멘트부지 지구단위계획’ 시행지침

### 제1장 총칙

#### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “덕포동 한일시멘트부지 지구단위계획”에 적용하며, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 사항에 대하여 규정함을 목적으로 한다.

#### 제2조 (적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대해서는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』, 『지구단위계획수립지침(국토교통부)』, 『부산광역시 도시계획조례』, 『부산광역시 도시계획변경 공공기여협상 운영에 관한 조례』, 『부산광역시 지구단위계획운용지침』, 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준』, 『덕포동 한일시멘트부지 공공기여협상 결정서』 및 『덕포동 한일시멘트부지 공공기여협상형 지구단위계획 공공기여 이행 협약서』에 따른다.
- ② 본 지침의 일부 내용이 법령의 개정 등에 따라 법령의 내용과 서로 다를 경우 개정되는 법령의 범위 안에서 지침의 규제내용을 따른다.

#### 제3조 (대상구역)

- ① 구역의 범위는 부산광역시 사상구 덕포동 412-3번지 일원의 “덕포동 한일시멘트부지 지구단위계획구역”으로 한다.

#### 제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 본 지침에서 정의되지 않은 용어는 각종 법규에서 정하는 용어를 따른다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. “가구”라 함은 지구단위계획 구역 내에서 지구단위계획의 계획목적상 동일한 토지이용형태를 유지하도록 구분된 일단의 토지범위를 말한다.
  3. “획지”라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위하여 건축물에 관하여 동일한 기준이 일체적으로 적용되도록 구획된 일단의 토지를 말한다.
  4. “허용용도”라 함은 관련 법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 허용용도 이외의 건축은 불허한다.

5. “불허용도”라 함은 관계 법령의 규정에 의하여 허용이 되어도 이 지침에 의하여 불허하는 용도를 말한다.
6. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 기준을 말한다. 건축물의 높이산정은 「건축법」 상의 건축물 높이 산정기준에 의한다.
7. 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따른다.

## 제2장 시행지침

### 제5조 (가구 및 획지에 관한 사항)

- ① 본 구역의 개발은 지구단위계획구역 지정에 의하여 확정된 일단의 가구 단위로 하여 공동주택, 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 등을 개발하여야 한다.
- ② 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지를 획지의 기본단위로 하며, 획지 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자가 승인하는 경우에는 그 전에 의해 획지분할을 할 수 있다.
- ③ 별도의 획지계획을 작성, 승인 받았을 경우 그로 인하여 개설이 필요한 기반시설은 승인받은 자가 개설 후 해당 관리청에 기부채납하는 것을 원칙으로 미이행시 승인된 획지분할계획은 취소 및 환원된다.
- ④ 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 지구단위계획을 변경하여야 한다.

### 제6조 (용도)

- ① 허용용도는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 및 『부산광역시 도시계획조례』에 따라 준주거지역, 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도를 제외한 경우를 말한다.
- ② 불허용도는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 및 『부산광역시 도시계획조례』에서 허용되더라도 본 지구단위계획으로 허용하지 않는 용도로 다음과 같다.
  - 복합시설용지 : 제2종 근린생활시설 중 장의사, 종교집회장, 총포판매소, 위험물저장 및 처리시설
  - 근린생활시설용지 : 제2종 근린생활시설 중 장의사, 종교집회장, 총포판매소, 위험물저장 및 처리시설
- ③ 도면표시 방법

|         |
|---------|
| 허 용 용 도 |
| 불 허 용 도 |

### 제7조 (용적률의 적용)

- ① 용적률은 관계법령상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할

수 있으며, 『부산광역시 지구단위계획 운용지침』 및 『부산광역시 도시계획조례』 상의 용적률 기준을 모두 만족하여야 한다.

② 용적률의 체계는 『부산광역시 지구단위계획 운용지침』 및 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준』에 따르며 세부 사항은 다음과 같다.

1. 용적률 체계는 다음과 같다.
- 기준용적률 : 민간이 제안하는 개발계획의 기준이 되는 용적률을 의미하며, 용도지역 변경 전 『부산시 도시계획조례』상 용적률을 말한다.

- 기본용적률 : 기준용적률에 민간과 공공간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 적용하는 용적률로  $[기준용적률 + (최대용적률 - 기준용적률) / 2]$ 을 말한다.

- 최대용적률 : 민간이 개발 가능한 최대 용적률이며, 기본용적률에 계획유도 인센티브를 더한 용적률로 용도지역 변경 후 도시계획조례 상 용적률을 말한다.
2. 용적률 산정시 기준용적률을 기준으로 공공기여 인센티브를 우선 적용하고, 이를 전제로 계획유도 인센티브를 반영한다.

③ 지구단위계획결정도에서 용적률은 다음과 같이 그림의 좌측상단에 명기한다.

|       |  |
|-------|--|
| 000 % |  |
|       |  |

예) 용적률 000% 이하

제8조 (건폐율의 적용)

- ① 건폐율이 지정된 대지에서는 관계법령상의 허용된 건폐율에도 불구하고 지정된 건폐율 이하로만 건축해야 한다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 건폐율은 다음과 같이 그림의 좌측하단에 명기한다.

|      |  |
|------|--|
|      |  |
| 00 % |  |

예) 건폐율 00% 이하

제9조 (높이의 적용)

- ① 건축물의 높이제한은 지구단위계획에 의해 별도로 지정한 최고높이를 초과할 수 없다.
- ② 최저높이 규제는 당해 대지에 건축되는 건물의 용도별 건축 가능한 최저높이를 적용 대상으로 하나, 건축물의 최저높이를 규제할 필요가 없으므로 규제대상에서 제외한다.
- ③ 지구단위계획 결정도에서 블록 내 건축물의 높이는 다음과 같이 그림의 우측 상단에 최고높이, 우측하단에 최저높이를 명기한다.

|  |        |
|--|--------|
|  | 00m 이하 |
|  | -      |

예) 높이 : 최고높이 00m 이하

**제10조 (건축물 등의 배치)**

- ① 건축물은 주변 건물이나 시설에 프라이버시, 일조 등의 영향이 최소화 되도록 배치한다.
- ② 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 배치하여야 한다.

**제11조 (건축물등의 형태 및 색채)**

- ① 건축물의 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다.
- ② 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ③ 에어컨 실외기 등의 설치시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.
- ④ 옥외광고물의 설치는 『옥외광고물 등 관리법』 및 관련 조례 등에 따른다.

**제12조 (공공기여시설 건축물에 관한 사항)**

- ① 공공기여시설의 위치 및 규모
  - 공공기여시설은 서측 출입구 남측부 및 삼덕로90번길과 접하는 구간에 배치하여 가시성과 접근성을 확보하고, 연면적 약 3,005㎡ 규모를 유지하도록 계획하여야 한다.
- ② 투시벽 및 투시형 셔터
  - 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 공공보행통로와 연계하여 개방감을 갖도록 설치하여야 하며, 셔터를 설치할 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.
- ③ 1층 바닥높이
  - 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다.
- ④ 외관 형태
  - 다른 시설물과 차별화 될 수 있는 별도의 외장재료를 선정하여야 한다. 또한 외부 옥상공간을 활용할 수 있도록 옥상정원을 조성하여야 한다.
- ⑤ 공공보행통로 연계한 필로티 구조
  - 공공보행통로와 연계한 필로티구조 적용 시 개방감 있는 높이를 적용하여야 한다.
- ⑥ 공공기여시설의 건축물 용도
  - 건축물 용도는 협상결과 및 도시관리계획 결정(고시) 사항에 따른다. 다만, 건축물의 용도 변경이 필요할 경우 부산광역시 승인을 받도록 하여야 한다.

**제13조 (공개공지)**

- ① 공개공지의 설치는 『건축법』 및 같은 법 시행령, 『부산광역시 건축조례』의 기준을 준수한다.
- ② 공개공지에는 필요한 경우에는 벤치·파고라·분수·조형물 및 미술장식품 등 공중의 이용에 편리한 시설을 설치할 수 있으나, 일반인의 출입에 장애가 되는 시설은 설치할 수 없다.

#### 제14조 (대지내 조경에 관한 사항)

- ① 대지 내 조경면적 확보기준은 『건축법』 및 『부산광역시 건축조례』 등 관련 법령의 기준을 준수한다.

#### 제15조 (대지내 공지에 관한 사항)

- ① 『건축법』에 따라 대지안의 공지 중 소로2-104호선과 소로2-105호선 사이의 공간은 폭 3~6m의 대지내 보행공간으로 조성하여 24시간 개방을 통해 공공보도의 기능을 수행할 수 있도록 계획하여야 한다.
- ② 단, 차량의 진출입이 필요한 구간은 제외한다.

#### 제16조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로는 일반인이 24시간 자유로운 통행이 가능하도록 한다.
- ② 공공보행통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단과 같이 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없는 재료로 포장 하여야 하며, 야간 통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ④ 공공보행통로는 공공성 확보 및 시각적인 인지가 가능하도록 바닥을 포장하고, 주변을 식재하도록 한다.
- ⑤ 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 필로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 보행에 지장이 없는 개방감 있는 높이를 확보하여야 한다.
- ⑥ 도면표시 : 공공보행통로 

#### 제17조 (주차장의 설치)

- ① 주차장의 설치는 『주차장법』, 『부산광역시 주차장 설치 및 관리 조례』 등 관련 법령의 기준을 준수하여야 한다.

#### 제18조 (차량진출입구)

- ① 차량의 진출입구는 토지이용계획 및 교통영향평가에서 계획하고 있는 위치에 설치하

여야 한다.

#### 제19조 (보행주출입구)

- ① 보행주출입구는 토지이용계획 및 교통영향평가에서 계획하고 있는 위치에 설치하여야 한다.

#### 제20조 (공공기여 시설에 관한 사항)

- ① 유지·관리에 관한 사항은 공공기여 받은 해당 관리청에서 운영하는 것으로 한다.

### 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

#### 제21조 (지구단위계획의 변경)

- ① 덕포동 한일시멘트부지 지구단위계획 관련 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』의 절차를 따른다.

#### 제22조 (지구단위계획의 경미한 사항의 변경)

- ① 지구단위계획수립지침(국토교통부) 2-4-5의 규정을 준수한다.

#### 제23조 (지구단위계획 시행지침의 운용)

- ① 본 지침의 운용은 사업 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한다.

#### 제24조 (추가 협상에 대한 사항)

- ① 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준』 4-5-4에 따라 협상종료 후 사업계획의 변경 또는 타 법령에 따른 절차이행 과정에서 협상결과의 변경사항이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가 협상을 할 수 있다. 다만, 도시관리계획 결정 또는 건축심의·허가 후 관계 법령에 따른 경미한 사항의 변경으로 협상결과의 중요한 변경을 수반하지 않는 경우에는 추가협상을 하지 아니할 수 있다.

#### 제25조 (공공기여 이행)

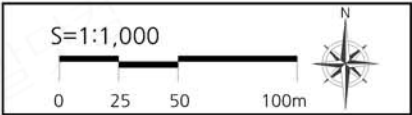
- ① 공공기여는 부산광역시, 사상구 및 사업제안자가 협약한 “덕포동 한일시멘트부지 공공기여협상형 지구단위계획 공공기여 이행 협약서” 및 “공공기여(공공기여·기반시설설치) 이행 각서”에 따라 이행 완료하여야 한다.

### 부 칙

본 지침은 지구단위계획 결정 고시일로부터 효력을 발생한다.

도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

- 지구단위계획구역 결정도 -



범례

지구단위계획구역

지적선

지정권자 :부산광역시장

지정일자 :2026년 01월 21일

고시년도 :2026년 01월 21일

고시번호 :부산광역시 고시 제2026 - 18호

작성년월일 :2026년 01월 21일

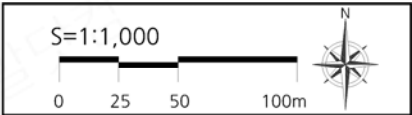
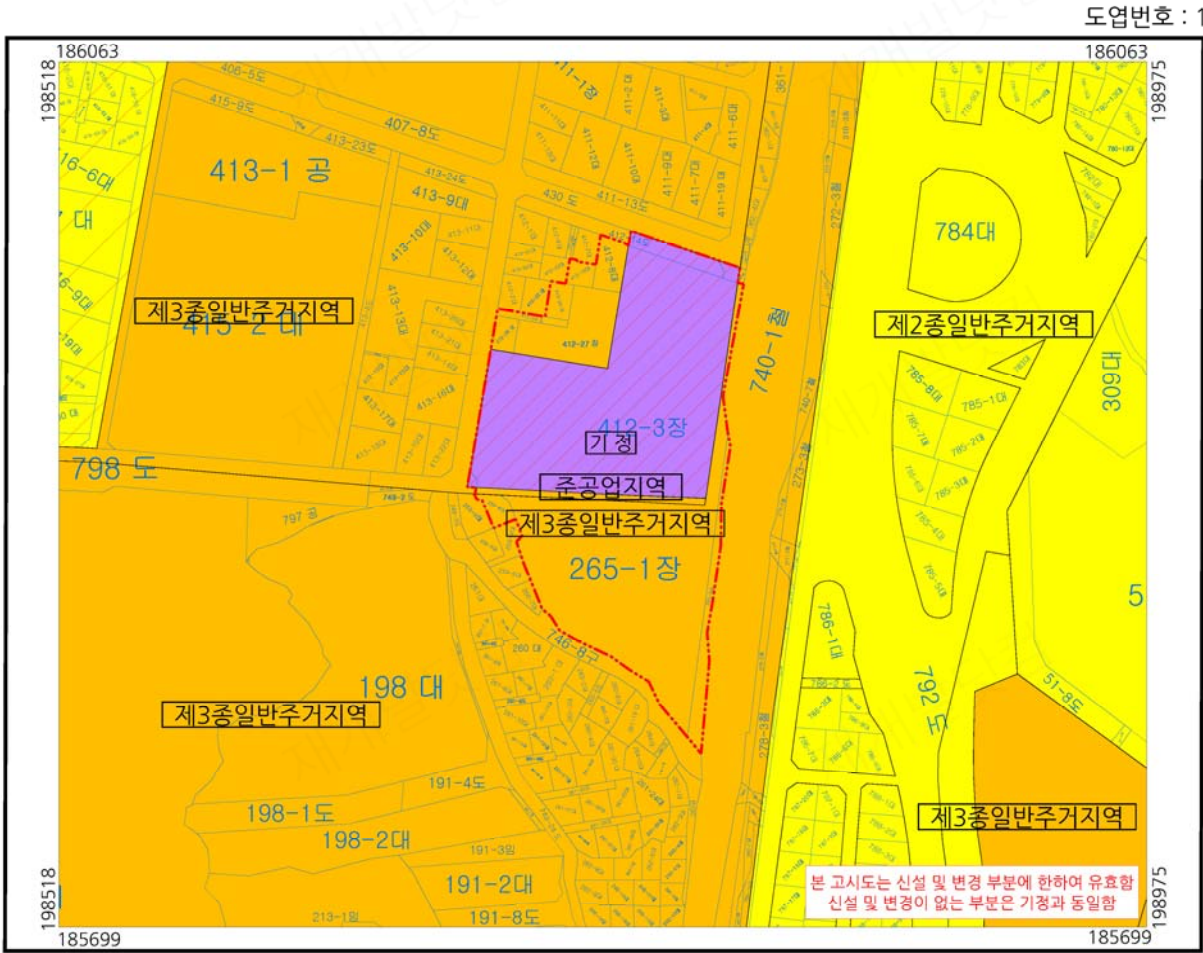
저작권소유 및 발행자 :부산광역시장

| 구분  | 입안 및 결정권자 |          |
|-----|-----------|----------|
|     | 1차 확인자    | 2차 확인자   |
| 소속  | 도시공간조성과   | 도시공간조성과  |
| 직위  | -         | 복합개발계획팀장 |
| 직명  | 지방시설주사보   | 지방시설사무관  |
| 성명  | 이혜진       | 김명권      |
| 확인인 |           |          |

색인도



도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시  
- 용도지역에 관한 결정도(기정) -



□ 범례 □

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 용도지역선
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역

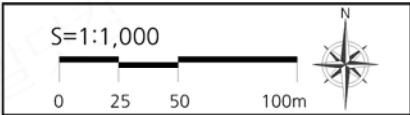
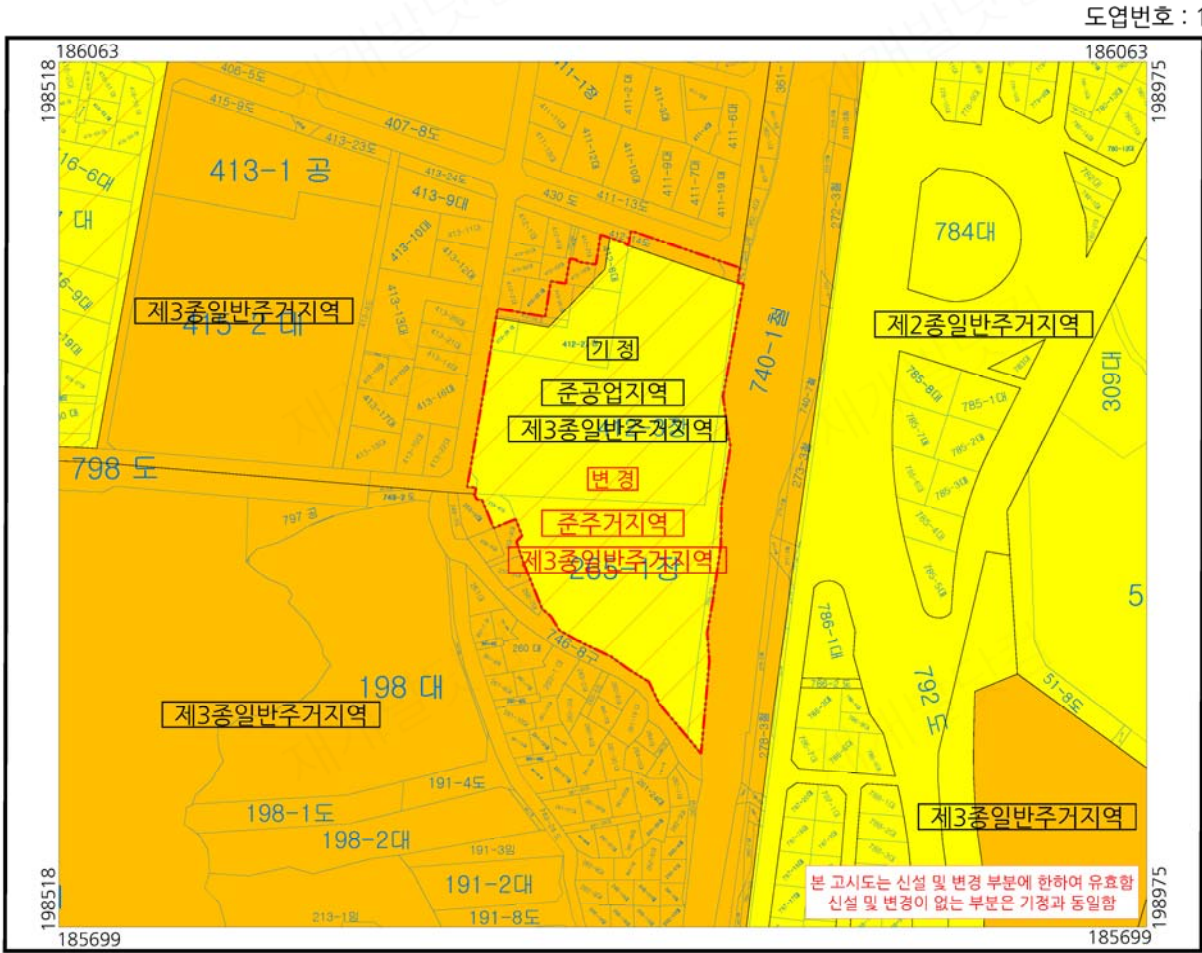
지정권자 : 부산광역시장  
지정일자 : 2026년 01월 21일  
고시년도 : 2026년 01월 21일  
고시번호 : 부산광역시 고시 제2026 - 18호  
작성년월일 : 2026년 01월 21일  
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시장

| 구분  | 입안 및 결정권자 |          |
|-----|-----------|----------|
|     | 1차 확인자    | 2차 확인자   |
| 소속  | 도시공간조성과   | 도시공간조성과  |
| 직위  | -         | 북한개발계획팀장 |
| 직명  | 지방시설주사보   | 지방시설사무관  |
| 성명  | 이해진       | 김명권      |
| 확인인 |           |          |

□ 색인도 □

도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

- 용도지역에 관한 결정도(변경) -



□ 범례 □

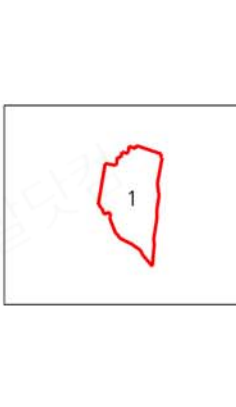
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 용도지역선
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

지정권자 : 부산광역시장  
지정일자 : 2026년 01월 21일  
고시년도 : 2026년 01월 21일  
고시번호 : 부산광역시 고시 제2026 - 18호  
작성년월일 : 2026년 01월 21일  
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시장

| 구분  | 입안 및 결정권자 |          |
|-----|-----------|----------|
|     | 1차 확인자    | 2차 확인자   |
| 소속  | 도시공간조성과   | 도시공간조성과  |
| 직위  | -         | 북합개발계획팀장 |
| 직명  | 지방시설주사보   | 지방시설사무관  |
| 성명  | 이해진       | 김명권      |
| 확인인 |           |          |

□ 색인도 □

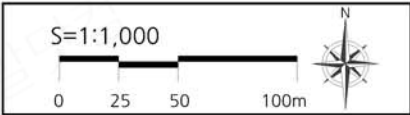
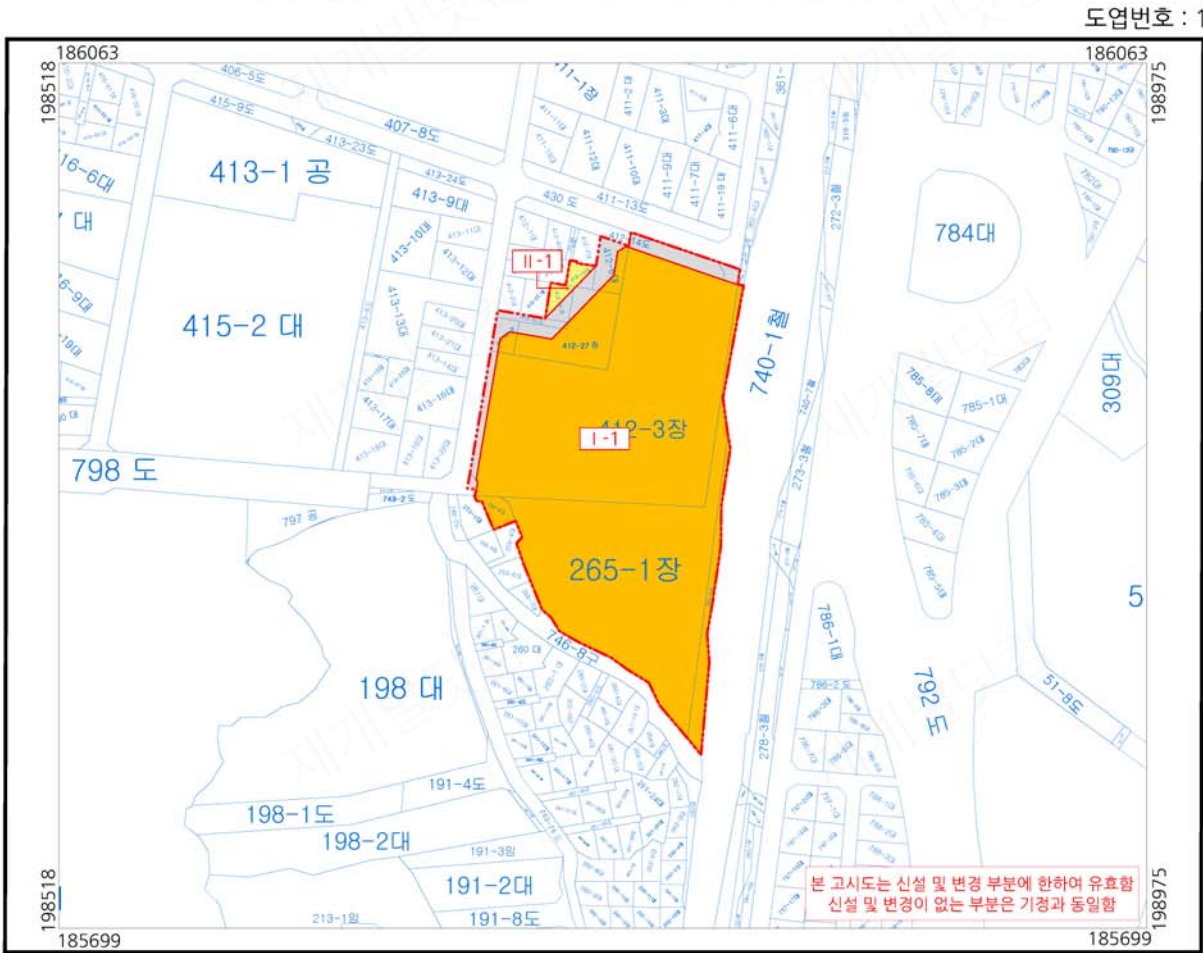
□ 색 인 도 □





도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

- 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도 -



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 가구 및 획지선
- 1-1 가구 및 획지번호
- 복합시설용지
- 근린생활시설용지
- 도로

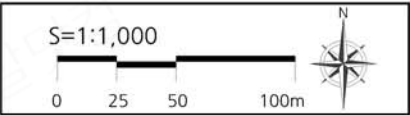
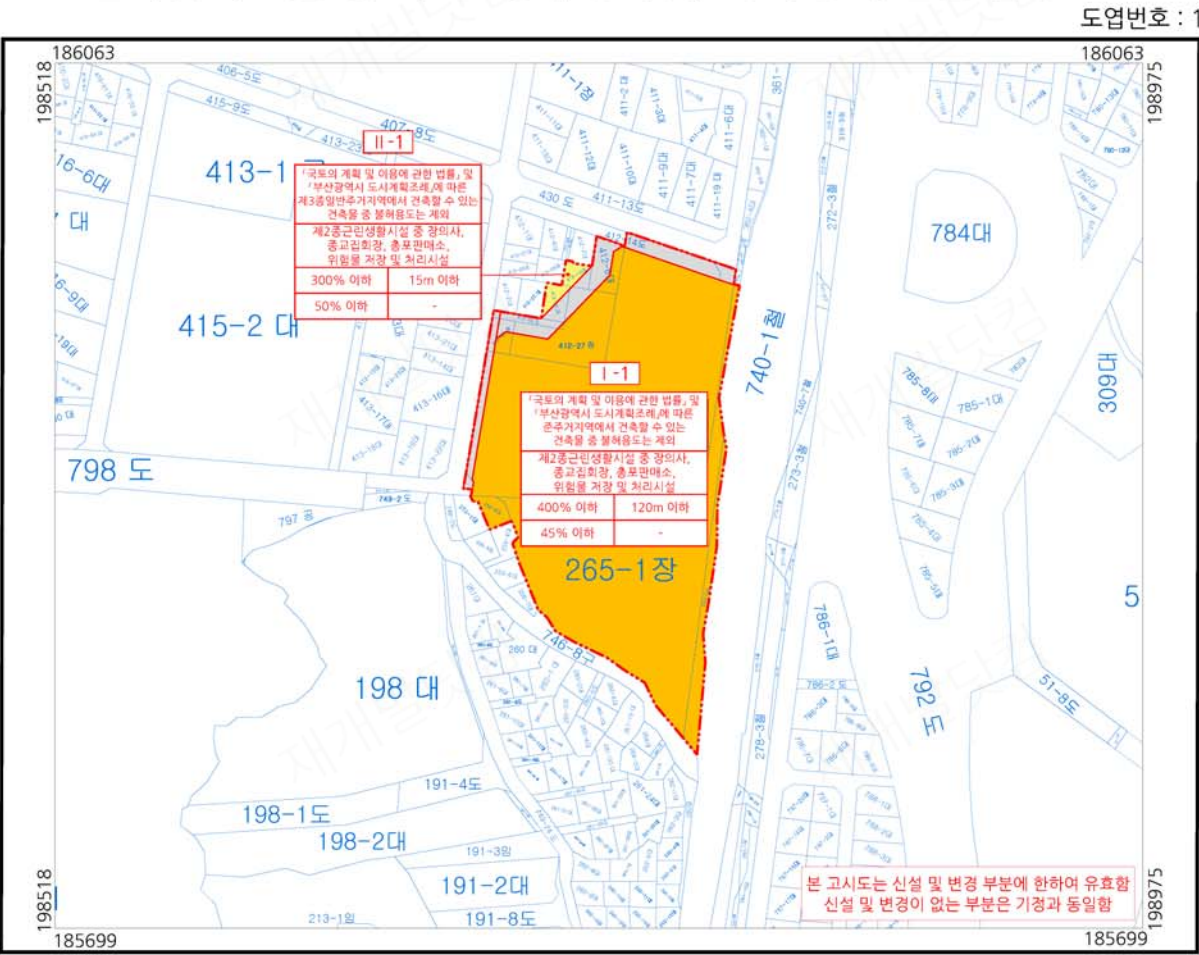
지정권자 : 부산광역시장  
지정일자 : 2026년 01월 21일  
고시년도 : 2026년 01월 21일  
고시번호 : 부산광역시 고시 제2026 - 18호  
작성년월일 : 2026년 01월 21일  
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시장

| 구 분 | 임 인 및 결 정 권 자 |          |
|-----|---------------|----------|
|     | 1차 확인자        | 2차 확인자   |
| 소 속 | 도시공간조성과       | 도시공간조성과  |
| 직 위 | -             | 복합개발계획팀장 |
| 직 명 | 지방시설주사보       | 지방시설사무관  |
| 성 명 | 이 해 진         | 김 명 권    |
| 확인인 |               |          |

□ 색 인 도 □

도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

- 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 결정도 -



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 가구 및 획지선
- I-1 가구 및 획지번호
- 복합시설용지
- 근린생활시설용지
- 도로

|          |
|----------|
| 허용용도     |
| 불허용도     |
| 용적률 최고높이 |
| 건폐율 최저높이 |

지정권자 : 부산광역시시장

지정일자 : 2026년 01월 21일

고시년도 : 2026년 01월 21일

고시번호 : 부산광역시 고시 제2026 - 18호

작성년월일 : 2026년 01월 21일

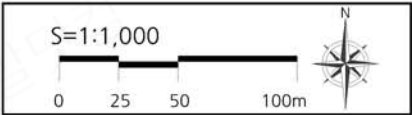
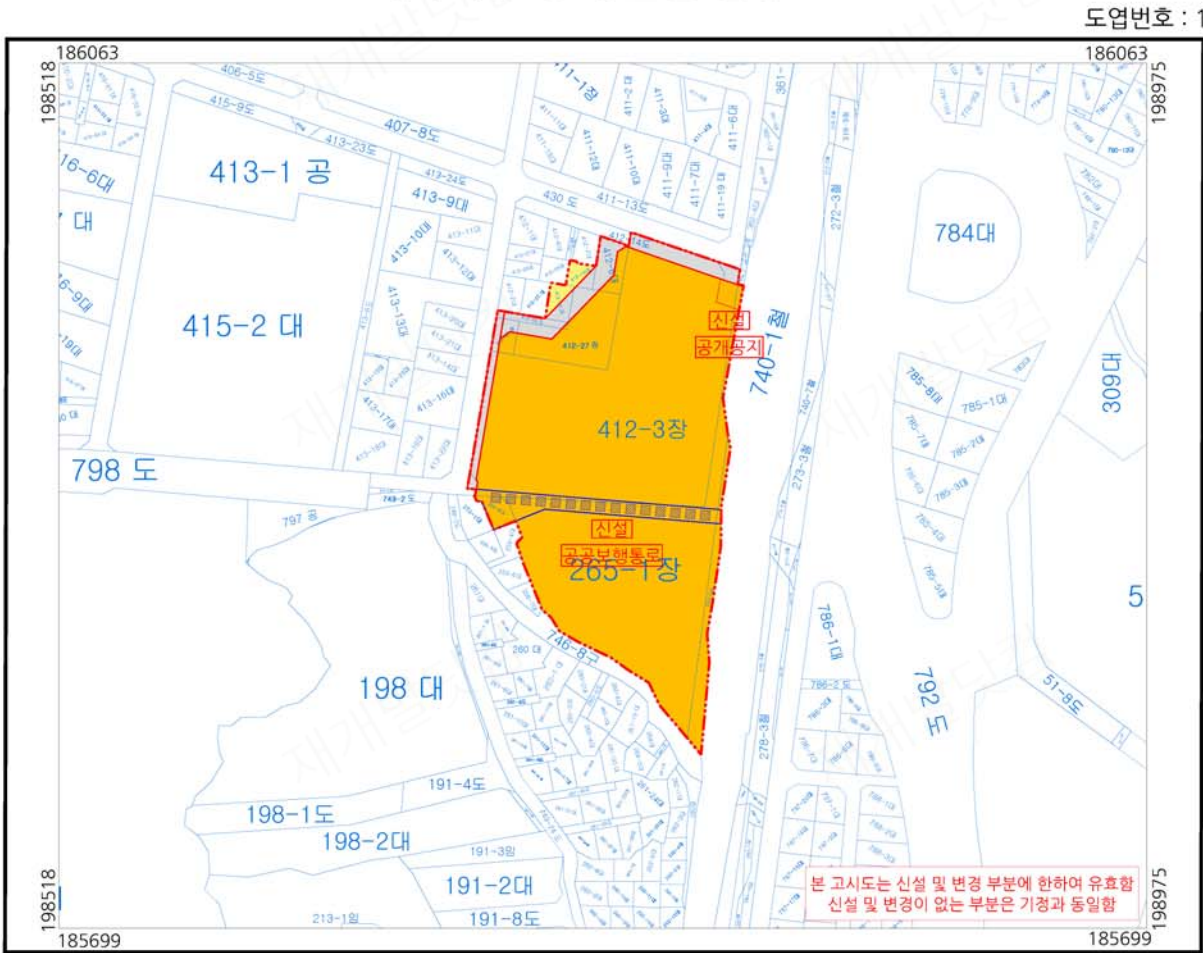
저작권소유 및 발행자 : 부산광역시시장

| 구 분 | 임 인 및 결 정 권 자 |          |
|-----|---------------|----------|
|     | 1차 확인자        | 2차 확인자   |
| 소 속 | 도시공간조성과       | 도시공간조성과  |
| 직 위 | -             | 복합개발계획팀장 |
| 직 명 | 지방시설주사보       | 지방시설사무관  |
| 성 명 | 이 해 진         | 김 명 권    |
| 확인인 |               |          |

□ 색 인 도 □

도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면고시

- 기타사항 등에 관한 결정도 -



□ 범 레 □

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 복합시설용지
- 근린생활시설용지
- 도로
- 공공보행통로
- 공개공지

지정권자 :부산광역시장

지정일자 :2026년 01월 21일

고시년도 :2026년 01월 21일

고시번호 :부산광역시 고시 제2026 - 18호

작성년월일 :2026년 01월 21일

저작권소유 및 발행자 :부산광역시장

| 구 분 | 임 안 및 결 정 권 자 |          |
|-----|---------------|----------|
|     | 1차 확인자        | 2차 확인자   |
| 소 속 | 도시공간조성과       | 도시공간조성과  |
| 직 위 | -             | 복합개발계획팀장 |
| 직 명 | 지방시설주사보       | 지방시설사무관  |
| 성 명 | 이 해 진         | 김 명 권    |
| 확인인 |               |          |

□ 색 인 도 □