

부산광역시 고시 제2026-231호

만덕1 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시

1. 부산광역시 북구 만덕동 642-16번지 일원의 만덕1 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.
2. 관계도서(토지이음“<http://eum.go.kr>”에서 열람가능)는 부산광역시 도시정비과(☎888-4234) 및 북구 건축과(☎309-4612)에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2026년 7월 8일

부 산 광 역 시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재개발사업 정비구역 지정조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	재개발사업	만덕1 재개발사업 정비구역	부산광역시 북구 만덕동 642-16번지 일원	36,895	

2. 재개발사업 정비계획

○ 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시관리계획 용도지역	계	36,895	100.0	
	제3종일반주거지역	36,895	100.0	제2종 → 제3종
택지 및 정비기반시설 (도시계획시설)	계	36,895	100.0	
	택지용지	27,128	73.5	

	공동주택용지	26,853	72.8	
	종교시설용지	275	0.7	
	정비기본시설 (도시계획시설)	9,767	26.5	
	주차장	2,092	5.7	
	녹지	2,621	7.1	완충녹지
	도로	5,054	13.7	

○ 용도지역 변경에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	36,895	-	36,895	100.0	
제2종일반주거지역	36,895	감) 36,895	-	-	
제3종일반주거지역	-	증) 36,895	36,895	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	북구 만덕동 642-16번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	36,895	• 대상지는 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경 개선 및 정비기본시설의 정비가 필요한 지역으로, 효율적 토지이용을 위해 용도지역을 변경코자 함

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액	총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산합계 추산액	추정 비례율
	354,472,335,635원	282,427,636,720원	69,971,412,349원	102.96%
산출 근거	• 종전자산합계 추산액 = 토지등소유자별 종전자산 추산액 합계 • 추정 비례율 = (총수입 추산액 - 총사업비 추산액) / 종전자산합계 추산액 • 토지등소유자별 분담금 = 조합원분양가 - 권리가액			

※ 상기 추산액은 사업시행계획 및 관리처분계획 인·허가 등의 과정에서 변경될 수 있음

○ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	494	15 ~18	집산 도로	535	대로 2-8	중로 2-129	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	
변경	중로	1	81	15 ~27 (6~9)	집산 도로	535 (450)	대로 2-8	중로 2-129	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	도로 확폭
기정	소로	1	9	9~10	국지 도로	162	만덕동 832-30	만덕동 832	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	
변경	소로	1	9	9 ~13.5 (3.5)	국지 도로	162 (120)	만덕동 832-30	만덕동 832	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	도로 확폭
신설	소로	3	81	6	특수 도로	52	만덕동 642-48	만덕동 642-15	보행자 전용 도로	-	-	

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-494	중로 1-81	• 폭원확장 - 폭원 : 15~18m → 15~27m	• 진출입로 완화차로 설치와 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 구역 내 도로 확폭
소로 1-9	소로 1-9	• 일부구간 폭원확장 - 폭원 : 9~10m → 9~13.5m	• 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 구역 내 도로 확폭
-	소로 3-81	• 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 52m	• 지역 주민들이 우회하는 불편을 최소화하고 인접학교 및 기존 통행로를 고려하여 보행자 전용도로로 결정

2) 도시계획시설(주차장) 결정(신설, 폐지) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	91	주차장	만덕동 642-14	1,323	감) 1,323	-	북구고시 제2018-102호 (2018.09.19.)	
신설	-	주차장	만덕동 642-65번지 일원	-	증) 2,092	2,092	-	

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설, 폐지) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
91	주차장	• 폐지 (A=1,323㎡)	• 만덕1 재개발사업 정비구역의 효율적인 토지이용을 위해 기결정된 주차장 폐지
-	주차장	• 신설 (A=2,092㎡)	• 만덕1 재개발사업 정비구역 내 주차장(91) 폐지에 따른 대체부지 확보

3) 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	22	녹지	완충녹지	만덕동 620-3번지 일원	10,053	증) 2,621	12,674	건고413호 (1974.12.30.)	

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
22	녹지	• 면적증가 A=10,053㎡ → 12,674㎡ (증 2,621㎡)	• 대상지는 만덕대로와 연결하고 있어 미세먼지 및 소음 등 주거환경을 개선하고자 완충녹지로 결정

4) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비고
신설	도로	만덕동 906번지 일원	-	-	1,091	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로	• 신설	• 기존 도로의 정비와 만덕대로변 버스정류장에서 대상지 및 인접지역 주민들의 보행통행을 위해 신설

○ 공동이용시설 설치계획

구 분	계 획	비 고
공동이용시설 설치계획	• 「도시 및 주거환경정비법」제2조 제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설을 향후 사업시행계획 인가 시 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 기준에 따라 설치	

○ 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가구 획지 또는 구분		위치	정 비 개 랑 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 주	
	합계	36,895	-	36,895	-	137	-	-	137	-	
신설	만덕1 재개발 사업 정비구역	29,474	1-1	26,853	만덕동 642-16번지 일원	107	-	-	107	-	공동주택
			1-2	2,621	만덕동 639-3번지 일원	-	-	-	-	-	완충녹지
		2,367	2-1	275	만덕동 642-36번지 일원	1	-	-	1	-	종교시설
			2-2	2,092	만덕동 642-69번지 일원	10	-	-	10	-	주차장
		5,054	도로	5,054	만덕동 645-1번지 일원	19	-	-	19	-	도로

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			비 고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	합계	36,895	-	-	36,895	
	1	29,474	1	만덕동 642-16번지 일원	26,853	• 공동주택용지
			2	만덕동 639-3번지 일원	2,621	• 완충녹지
	2	2,367	1	만덕동 642-36번지 일원	275	• 종교시설용지
			2	만덕동 642-69번지 일원	2,092	• 주차장
	도로	5,054	-	만덕동 645-1번지 일원	5,054	• 도시계획시설 도로 • 정비기반시설 도로

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	만덕1 재개발 사업 정비구역	36,895	1-1	26,853	만덕동 642-16번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	265% 이하	105m 이하	
			2-1	275	만덕동 642-36번지 일원	종교시설	50% 이하	240% 이하	25m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설하는 주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항			• 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상 또는 연면적의 7% 이상 임대주택으로 건설 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 총 건설 주택세대수의 5% 이상 → 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설							

용적률 완화기준 적용	1) 기준용적률 : 240% (주거정비구역) - 「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 산정된 기준용적률 적용				
	구 분	평가기준 점수	평가기준 배점	토지이용	기준용적률
	만덕1구역	64	⇒ 50~80	주거정비	240%
	2) 용적률 완화(인센티브) : ① + ② + ③ = 30%				

① 공공시설 부지제공 : 20%

- 산식 : 1.5×(제공면적÷제공 후 대지면적)×α
= 1.5×(3,943㎡÷27,128㎡)×200%
= 43.6%
→ 공익요소 인센티브 최대 허용기준 적용 : 20%

② 지역경제활성화 : 5%

- 설계자 : 5%적용 (지역업체 참여비율 50%이상)

③ 지속가능 공동주택 : 5%

3) 허용용적률 : 1) + 2) = 240% + 30% = 270%

4) 계획용적률 : 265%이하

○ 시행구역 결합 · 분할 및 건축부지 정비계획

결정 구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			시행구역 결합·분할계획	비 고
			번호	위치	면적(㎡)		
신설	합계	36,895	-	-	36,895	결합·분할 없음	
	1	26,853	1	만덕동 642-16번지 일원	26,853	-	• 공동주택용지
		2,621	2	만덕동 639-3번지 일원	2,621	-	• 완충녹지
	2	275	1	만덕동 642-36번지 일원	275	-	• 종교시설용지
		2,092	2	만덕동 642-69번지 일원	2,092	-	• 주차장
	도로	5,054	-	만덕동 645-1번지 일원	5,054	-	• 도시계획시설 도로 • 정비기반시설 도로

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획	비고
환경 보전 계획	• 보도 및 주민휴게시설 등은 친환경적 투수성 재료로 계획하여 우수의 지하침투를 용이, 토양포장 및 우수유출을 최소화 • 토공사시 발생하는 절·성토는 정비구역내 최대한 활용토록 계획하며 굴착지역에 흙막이공 시행으로 지반의 침하방지 • 조경시설 등 녹지공간 확보로 녹지율 증가 • 청정연료(LNG) 사용, 전기 및 통신의 적정용량 산정으로 에너지 절약 주거단지 조성 • 지하주차장 및 실내공기오염원에 대해 적합한 환기시설 설치계획 등으로 구역내 대기질 영향 최소화 • 발생우수 전량을 도로를 따라 시설된 차집관거에 연결, 남부하수처리장으로 이송 처리 • 구역내 발생우수 전량을 관거를 설치·배제하여 기존 배수유역 및 배수방향을 반영하여 자연유하식으로 배수토록 하며, 최종적으로는 인근하천으로 방류 • 철거시 발생 건설폐기물은 건설폐재 재활용 목표율을 준수·처리토록 하며, 재활용 외의 기타 생활폐기물 및 잔류분뇨 등 우선적 수거처리 및 사업 완료후 생활계 폐기물 부산시 폐기물처리계획에 따라 재활용, 분리수거 및 매립처리 • 주요 도로변에 녹지 조성 및 수목을 식재하여 완충지대 형성 및 수목의 흡음 효과를 통하여 교통소음 완화	환경 보전 계획 반영

재난 방지 계획	- 사업시행시 인접지반의 침하 방지를 위하여 굴착지역에 흙막이공을 시행토록 계획 - 구역내 제반사항들을 충분히 검토한 후 토질 성상에 따른 적절한 공법을 선정 및계측기를 설치, 분석작업을 수행하여 지하수의 수위변동을 조사하여 안전시공 및 공사진행 관리 자료로 활용 - 사업시행시 공사구간에 가배수로 미리설치, 가배수로 및 침사지 선설치, 우기시 토공작업 지양, 노출공간에 우기시 방수 및 치수제를 이용하여 피복, 사면경사 기준으로 시공 등 토사유출방지 계획	재난 방지 계획 반영
----------------	---	----------------------

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
교육 환경 보호 계획	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음.진동.먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	

○ 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과

대상구역이 재해경계구역 또는 재해위험지역은 아니며, 홍수 등 재해에 대한 제반적인 취약요인이 없는 것으로 판단되나, 공사 시 재해에 대한 대책으로 재난방지계획에 반영
--

○ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 정비구역 주변지역으로 공동주택이 폭넓게 분포하고 있어 향후 재개발사업 시행으로 인한 이주철거 시 주택수급상의 문제는 적을 것으로 판단되며, - 주택수급에 어려움이 있을 경우는 해당 자치구가 사업시행계획인가 및 관리처분계획 인가 시기 조정 등을 통하여 해결방안 모색

○ 세입자 주거대책

구 분	계 획	비 고
세입자 주거대책	「도시 및 주거환경정비법」제52조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」제30조에 따름	

○ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획	비 고
사업 시행전	- 관할 경찰서 순찰강화, 순찰초소 설치 요청 - 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 수립 시행	
사업 시행시	건물이나 시설물 등을 배치할 시에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 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	비 고
빈집 관리계획	「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행기간 동안의 범죄예방대책의 일환으로 빈집 출입구 봉쇄, 공가 출입금지 안내판 설치, 필요시 관할경찰서 순찰강화 요청 등 다양한 빈집 관리계획 수립	

○ 동물의 보호 및 관리를 위한 계획

구 분	계 획	비 고
동물보호 및 관리계획	「도시 및 주거환경정비법」제52조 규정에 의한 사업시행계획 수립 시 정비사업 시행에 따른 건축물의 철거 전 유실·유기동물에 대한 적극 구조, 길고양이 개체수 억제를 위한 중성화, 임시보호소 설치 등 동물의 보호 및 관리에 관한 계획 수립	

○ 사업시행에 관한 사항

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

○ 기타사항에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공보행 통로	- 위치 : 만덕동 642-12번지 일원 ~ 635번지 일원 - 폭원 및 연장 : B=6m, L=131m - 내용 - 지역주민들 및 학생들이 공동주택단지로 인해 우회하는 불편이 없도록 기존 통행로를 고려하여 원활한 보행통행을 위해 대상지 북측에서 남동측으로 24시간 개방된 공공보행통로를 계획함 - 대지 안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(북구청장)/준속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	

○ 정비사업의 시행에 따른 도시관리계획의 조정내용

용도지역 변경에 관한 계획, 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 참조

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정 조서

사업의 구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	만덕1 재개발사업 지구단위계획구역	부산광역시 북구 만덕동 642-16번지 일원	-	증) 36,895	36,895	

■ 결정 사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	부산광역시 북구 만덕동 642-16번지 일원	• 지구단위계획구역 결정 - A=36,895㎡	• 만덕1 재개발사업 정비구역 지정에 따른 지구단위 계획구역 결정

2. 지구단위계획에 관한 결정

○ 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시 관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	36,895	-	36,895	100.0	
제2종일반주거지역	36,895	감) 36,895	-	-	
제3종일반주거지역	-	증) 36,895	36,895	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	북구 만덕동 642-16번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	36,895	• 재개발사업에 따른 효율적 토지이용을 위해 용도지역 변경

○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	494	15 ~18	집산 도로	535	대로 2-8	중로 2-129	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	
변경	중로	1	81	15 ~27 (6~9)	집산 도로	535 (450)	대로 2-8	중로 2-129	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	도로 확폭
기정	소로	1	9	9~10	국지 도로	162	만덕동 832-30	만덕동 832	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	
변경	소로	1	9	9 ~13.5 (3.5)	국지 도로	162 (120)	만덕동 832-30	만덕동 832	일반 도로	-	건설부고시 제413호 (1974.12.30.)	도로 확폭
신설	소로	3	81	6	특수 도로	52	만덕동 642-48	만덕동 642-15	보행자 전용 도로	-	-	

※ ()는 정비구역 내 포함되는 폭원 및 연장임

■ 도시계획시설(도로) 결정(신설, 변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-494	중로 1-81	• 폭원확장 - 폭원 : 15~18m → 15~27m	• 진출입로 완화차로 설치와 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 구역 내 도로 확폭
소로 1-9	소로 1-9	• 일부구간 폭원확장 - 폭원 : 9~10m → 9~13.5m	• 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 구역 내 도로 확폭
-	소로 3-81	• 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 52m	• 지역 주민들이 우회하는 불편을 최소화하고 인접학교 및 기존 통행로를 고려하여 보행자 전용도로로 결정

2) 도시계획시설(주차장) 결정(신설, 폐지) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	91	주차장	만덕동 642-14	1,323	감) 1,323	-	북구고시 제2018-102호 (2018.09.19.)	
신설	-	주차장	만덕동 642-65번지 일원	-	증) 2,092	2,092	-	

■ 도시계획시설(주차장) 결정(신설, 폐지) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
91	주차장	• 폐지 (A=1,323㎡)	• 만덕1 재개발사업 정비구역의 효율적인 토지이용을 위해 기 결정된 주차장 폐지
-	주차장	• 신설 (A=2,092㎡)	• 만덕1 재개발사업 정비구역 내 주차장(91) 폐지에 따른 대 체부지 확보

3) 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	22	녹지	완충녹지	만덕동 620-3번지 일원	10,053	증) 2,621	12,674	건고413호 (1974.12.30.)	

■ 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
22	녹지	• 면적증가 A=10,053㎡ → 12,674㎡ (증 2,621㎡)	• 대상지는 만덕대로와 연결하고 있어 미세먼지 및 소음 등 주거환경을 개선하고자 완충녹지로 결정

○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

구분	가구 번호	면적(㎡)	획지			비 고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	합계	36,895	-	-	36,895	
	1	29,474	1	만덕동 642-16번지 일원	26,853	• 공동주택용지
			2	만덕동 639-3번지 일원	2,621	• 완충녹지
	2	2,367	1	만덕동 642-36번지 일원	275	• 종교시설용지
			2	만덕동 642-69번지 일원	2,092	• 주차장
	도로	5,054	-	만덕동 645-1번지 일원	5,054	• 도시계획시설 도로 • 정비기반시설 도로

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	도면 번호	위치	구분		계획내용
신설	1-1	만덕동 642-16번지 일원	용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 265%이하
			높 이		• 105m이하
	2-1	만덕동 642-36번지 일원	용도	지정용도	• 종교시설
				불허용도	• 지정용도 이외의 용도
			건폐율		• 50%이하
			용적률		• 240%이하
			높 이		• 25m이하

■ 용적률 완화기준

용적률
완화기준

1) 기준용적률 : 240% (주거정비구역)
- 「2030 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 산정된 기준용적률 적용

구 분	평가기준 점수	⇒	평가기준 배점	토지이용	기준용적률
만덕1구역	64		50~80	주거정비	240%

2) 용적률 완화(인센티브) : ① + ② + ③ = 30%

① 공공시설 부지제공 : 20%

- 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times \alpha$
 $= 1.5 \times (3,943\text{㎡} \div 27,128\text{㎡}) \times 200\%$
 $= 43.6\%$
→ 공익요소 인센티브 최대 허용기준 적용 : 20%

② 지역경제활성화 : 5%

- 설계자 : 5%적용 (지역업체 참여비율 50%이상)

③ 지속가능 공동주택 : 5%

3) 허용용적률 : 1) + 2) = 240% + 30% = 270%

4) 계획용적률 : 265%이하

○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 정비기반시설(도로) 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	비고
신설	도로	만덕동 906번지 일원	-	-	1,091	

■ 정비기반시설(도로) 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로	• 신설	• 기존 도로의 정비와 만덕대로변 버스정류장에서 대상지 및 인접지역 주민들의 보행통행을 위해 신설

2) 공공보행통로 결정 조서

구분	계획내용	비고
공공보행 통로	• 위치 : 만덕동 642-12번지 일원 ~ 635번지 일원 • 폭원 및 연장 : B=6m, L=131m • 내용 - 지역주민들 및 학생들이 공동주택단지로 인해 우회하는 불편이 없도록 기존 통행로를 고려하여 원 활한 보행통행을 위해 대상지 북측에서 남동측으로 24시간 개방된 공공보행통로를 계획함 - 대지 안에 거주하는 주민과 이용자와의 분쟁이 발생하지 않도록 구분지상권[지상권자(복구청장)/존 속기간(영구)]을 설정하여 공공의 이용을 담보 - 사업시행인가조건, 입주자 모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하고, 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기를 이행	

Ⅲ. 관계도면 : 생략 (부산광역시 도시정비과, 복구 건축과 비치)

- ※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- ※ 지형도면은 토지이음 "<http://eum.go.kr>"에서 열람 가능