

부산광역시 도심 복합개발사업 운영기준(안)

제 정 2026. 9. 00.

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「부산광역시 도심 복합개발 지원에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다.)에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 「도심 복합개발 지원에 관한 법률(이하 “법”이라 한다.)」 제38조제2항에 따라 사업시행자가 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택으로서, 같은 조 제3항에 따른 공공분양주택 및 공공임대주택을 말한다.
2. “용도지역 변경”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다.) 제36조제2항에 따른 용도지역 간의 변경을 말하며, 동일 용도지역 내 세부 구간 변경을 포함한다. (예: 일반상업지역 → 중심상업지역, 제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역→준주거지역)
3. “기준용적률”이란 현재 용도지역(용도지역이 변경되는 경우에는 변경 전 용도지역)에서 「부산광역시 도시계획 조례(이하 “도시계획 조례”라 한다.)」 제50조에 따른 용적률을 말한다. 다만, 준공업지역은 「도시계획 조례」 제50조 제1항에 따른 용적률을 말한다.
4. “상한용적률”이란 용도지역 변경 후 「도시계획 조례」 제50조에 따른 용적률을 말한다.
5. “계획용적률”이란 사업시행예정자가 복합개발계획에서 적용하고자 하는 용적률로서 제6호에 따른 최대용적률 범위 내에서 수립된 용적률을 말한다.
6. “최대용적률”이란 법 시행령 제27조제1항제3호에 따라 완화할 수 있는 최대한도의 용적률을 말한다.
7. “구청장 등”이란 구청장·군수를 말한다.
8. “사업시행예정자”란 법 제6조제1항에 따라 사업시행자가 되려는자를 말한다.

② 이 기준에서 정의하지 아니한 용어는 법, 조례, 복합개발계획수립 지침, 관계 법령 및 관계 조례 등에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) 이 기준은 법에 따라 복합개발사업을 시행하는 경우에 적용한다.

제4조(적용원칙) 복합개발계획은 법, 조례 및 수립 지침을 우선 적용하며 그 외 이 기준을 따르며, 「2040년 부산도시기본계획」 및 부산광역시 생활권계획 등 상위 계획에 부합하도록 수립하여야 한다.

제2장 도심 복합개발계획의 수립

제5조(복합개발계획 수립방향) 구청장 등은 복합개발계획 수립시 공간의 복합화 · 고도화 및 공공성 확보를 지향하여야 하며, 도시공간의 질적 향상과 디자인 수준 제고를 통해 지역의 상징성과 정체성을 반영한 랜드마크로서 기능 할 수 있는 계획을 수립하고, 다음 각 호의 원칙을 준수하여야 한다.

1. 도시공간 혁신적 재구조화: 토지이용의 고도화 및 기능 복합화를 통해 혁신적인 도시공간 거점을 창출하여야 하며, 도입되는 복합용도의 필요성 및 수요분석, 운영 · 관리계획 등 복합 기능(비주거용도)의 활성화 계획을 수립하여 이를 통한 도시공간 개선 효과를 구체적으로 제시할 것
2. 사업 추진의 필요성, 당위성 및 차별성: 해당 구역이 도심복합개발혁신지구로 지정되어야 하는 필요성 및 당위성과 정비사업 등 타 법령에 따른 개발 사업과의 차별성을 제시하여 규제특례 적용 등의 필요성을 설명할 것.
3. 지역 영향 분석 및 공공성 확보: 기반시설 확충 및 공공기여 계획을 수립하되, 개발 전·후의 변화와 주변 지역에 미치는 긍정적·부정적 영향 등의 파급효과를 종합적으로 분석하여 공공성이 실질적으로 확보될 수 있도록 할 것.
4. 주변환경의 연계성 및 조화: 주거지역에 인접하여 복합개발계획을 수립하는 경우, 주변 지역과의 조화로운 토지이용을 위하여 다음 각 목의 사항을 고려한 계획을 제시할 것
가. 일조, 조망, 소음 등 주변 주거환경에 미치는 영향 분석 및 부정적 영향 최소화 방안
나. 주변과 조화로운 경관 형성 및 인근 지역과의 유기적인 연계를 고려한 계획
5. 공간구조 및 건축·도시디자인의 혁신성 확보: 저층부 개방, 보행동선의 연계, 공공공간의 확보 및 가로 활성화 등을 통해 개방적이고 보행친화적인 공간구조를 형성하고, 창의적이고 혁신적인 건축 및 도시디자인을 통해 지역의 정체성과 상징성을 구현할 것.
6. 사업의 실행가능성 확보: 사업이 단계적으로 실현될 수 있도록 재원조달, 사업추진 일정 및 시행방식 등을 포함한 실행가능성을 확보할 것
7. 준공업지역에서 복합개발계획을 수립하는 경우, 기존 산업여건 및 토지이용 현황 등을 종합적으로 검토하고, 공동주택 도입 및 도심복합개발 추진의 필요성과 당위성을 구체적으로 제시할 것.

제6조(기본원칙) ① 구청장 등은 다음 각 호의 원칙에 따라 복합개발계획을 수립하여야 한다.

1. 복합개발사업의 목표, 기본방향, 부문별 계획 간 위계 및 연관성을 고려하여 각 항목이 유기적으로 연계되도록 작성할 것
2. 도시 · 군기본계획의 범위 안에서 수립하고, 「국토계획법」 제2조제4호에 따른 도시 · 군관리계획(이하 "도시 · 군관리계획"이라 한다)과 서로 연계되도록 수립할 것

3. 법 제2조제3호 각 호에 따른 복합개발사업의 유형(이하 "사업유형"이라 한다)별 목적을 분명히 하고 종합적으로 수립할 것
4. 창의적이고 입체적인 도시공간 개발을 위한 토지이용을 위주로 수립할 것
5. 복합개발사업이 사업유형에 맞추어 원활히 수행될 수 있도록 수립할 것
6. 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역 현황을 조사하고 도시 및 주변지역의 인구수, 기반시설 등 용량을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 하는 등 환경친화적으로 수립할 것
7. 제7조제2항제4호에 따른 부문별 복합개발계획(이하 "부문별 계획"이라 한다)은 기초조사에 근거하여 현황을 분석하고 복합개발사업의 시행 기간을 고려하여 장래를 예측한 결과를 바탕으로 작성할 것
8. 다음 각 목의 사항을 복합개발계획에 포함하고자 하는 경우 소관 관리청과 사전에 협의를 진행하고, 그 결과에 따라 포함 여부를 결정할 것
 - 가. 「국토계획법」 제2조제6호에 따른 기반시설(이하 "기반시설"이라 한다) 및 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 스마트도시기반시설(이하 "스마트도시기반시설"이라 한다)
 - 나. 「국토계획법」 제3조의2에 따른 생활인프라(이하 "생활인프라"라 한다)
 - 다. 국·공유지의 귀속 및 처분에 관한 사항
9. 계획수립 시 주민설명회·주민공람을 통해 다양한 형태의 주민 참여를 보장하고 관계기관과의 협의를 실시할 것
 - ② 구청장등은 제1항제8호 각 목의 사항을 복합개발계획에 포함한 경우 사업의 지연 등 사업추진에 지장을 초래하지 않도록 사업시행인가 시점에 소관 관리청과 관련 사항을 협의하여야 한다.

제7조(수립내용) ① 복합개발계획 도서는 복합개발계획서, 관련 도면 및 부속서류로 구성한다.

② 복합개발계획서는 다음 각 호의 목차에 따라 순서대로 작성하여야 하고, 수립하려는 복합개발계획과 관련이 없는 항목에는 “해당 없음”을 표기하여야 한다.

1. 복합개발계획의 개요

가. 도심복합개발혁신지구의 명칭·위치·면적

나. 복합개발계획의 추진방향 및 내용(제5조 각 호의 사항을 포함한다)

다. 사업시행예정자 및 사업시행자에 관한 사항

라. 복합개발사업의 시행방식과 시행예정시기를 포함한 복합개발사업의 시행에 관한 계획

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황 및 복합개발사업 구역 현황

- 1) 주민(세입자를 포함한다)의 주거 현황, 도심복합개발혁신지구 주변 상가시설 현황 및 공장 등 산업시설(행정구역 내 업종 일체를 말한다) 현황
- 2) 토지 및 건축물의 이용과 소유 현황(토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황을 포함한다)
- 3) 기반시설 설치 현황
- 4) 교통시설 현황
- 5) 도심복합개발혁신지구 지정의 필요성을 설명하기 위한 기타 현황

나. 상위 계획 및 관련 계획과 관련 법규에 대한 검토 결과

다. 잠재력 및 개발 전망 분석 결과

라. 복합개발사업의 시행계획 및 시행방식 등에 대한 주민의 의견

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향 및 개발 기본구상

나. 인구지표 등 주요 계획지표 설정

4. 부문별 복합개발계획

가. 계획의 수립방향

나. 토지이용에 관한 계획

다. 기반시설, 스마트 도시기반시설 및 생활인프라의 설치계획

라. 도심복합개발혁신지구에 적용되는 규제특례 및 그 필요성과 적용범위 등 규제특례의 적용 여부를 결정하는 데 필요한 세부자료

마. 「국토계획법」 제40조의3에 따른 도시혁신계획(법 제37조제1항에 따라 도시혁신구역으로 지정하는 경우에 한한다)

바. 공공기여 계획(법 제37조에 따른 규제특례 적용 등 완화 사항과 법 제38조에 따른 공공기여 및 비용부담등에 관한 사항을 포함한다.)

사. 공공주택 건설에 관한 계획

아. 기존 건축물의 정비·개량 등에 관한 계획

자. 건축물에 관한 계획

- 1) 주택의 규모 및 건설비율
- 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 3) 건축선에 관한 계획

차. 조성토지 및 건축물의 공급계획

카. 교통 및 동선처리에 관한 계획

타. 재난방지에 관한 계획(홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과를 포함한다)

파. 도심복합개발혁신지구 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

하. 도심복합개발혁신지구 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(법 제5조제1항제12호에 따른 인구수용계획 및 주거시설 조성계획에 관한 검토결과를 포함한다)

거. 세입자 등의 이주대책 등 주민지원에 관한 사항

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

더. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제3조제1항제10호에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

5. 소요 사업비 추정

가. 소요 사업비 추정

나. 재원조달계획(자기자본 비율 등 포함)

다. 단계별 집행계획

③ 복합개발계획에는 다음 각 호의 도면을 첨부하여야 한다.

1. 도심복합개발혁신지구 위치도(주변지역을 파악할 수 있는 축척)

2. 도심복합개발혁신지구 내 토지이용현황도(축척 임의)

3. 지목별, 소유별, 규모별 토지 현황도(축척 임의)

4. 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 집도유무가 포함된 건축물 현황도(축척 임의)

5. 현황종합분석도(축척 임의)

6. 도시·군관리계획 현황도(축척 임의)

7. 교통 및 동선처리에 관한 계획이 포함된 복합개발계획 기본구상도(축척 임의)

8. 다음 각 목의 사항을 포함한 복합개발계획 결정(변경)도(축척 1/5,000 이상의 지형도)

가. 도심복합개발혁신지구의 범위

나. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 결정·변경 사항

다. 기반시설(이하 “스마트 도시기반시설도” 포함한다.) 및 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

바. 건축물의 건축선에 관한 계획

④ 복합개발계획 부속서류는 제2항에 따른 복합개발계획서 및 제3항에 따른 관련 도면에 수록되지 아니한 기타 도면과 복합개발계획의 내용에 대한 근거나 이를 설명하는 자료 및 기초조사 결과를 포함하여야 한다.

제8조(사업대상지 도로 기준) ① “성장거점형 복합개발사업(이하 “성장거점형 사업”이라 한다.)” 대상지는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 혁신지구 둘레의 8분의1 이상이 개발 전 폭 20m 이상의 도로에 접하여야 하며, 해당 도로는 간선도로까지 그 폭(20m 이상)을 유지하여 연결될 것

2. 제1호에 따른 폭 20m 이상 도로에 직접 연결되는 도로는 최소 폭 12m 이상 확보할 것

② “주거중심형 복합개발사업(이하 “주거중심형 사업”이라 한다.)” 대상지는 다음 각호의 요건을 충족하여야 한다.

1. 혁신지구 둘레의 8분의 1 이상이 개발 후 기준 폭 20m 이상의 도로에 접하여야 하며, 해당 도로는 간선도로까지 그 폭(20m 이상)을 유지하여 연결될 것

2. 제1호에 따른 폭 20m 이상의 도로에 직접 연결되는 도로는 최소 폭 12m 이상 확보할 것

③ 주거중심형 사업 대상지에 상업지역을 편입하는 경우 진입로 확보 또는 부지의 정형화 등 불가피한 경우에 한해 허용한다. 이 경우 계획용적률 산정 시 상업지의 용적률 기준에도 불구하고, 당해 복합개발계획에서 결정한 용도지역의 용적률을 적용한다.

제9조(용적률 계획) ① 사업시행자는 제17조에 따른 공공기여를 이행하는 경우 상한용적률(용도지역의 변경이 없는 경우에는 “기준용적률”을 말하며, 이하 같다) 범위 내에서 사업을 계획할 수 있으며, 법 제38조제2항에 따라 완화된 용적률의 일부를 공공주택으로 공급하는 경우 상한용적률을 초과하여 최대용적률 범위 내에서 사업을 계획할 수 있다.

② 성장거점형 사업은 기반시설 수용능력, 주변 여건 등을 고려하여 도시계획위원회 또는 도심복합통합심의위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의를 거쳐 최대 2단계 범위에서 용도지역 상향을 허용할 수 있으며, 적용 용적률은 「도시계획 조례」를 따른다. 다만, 도심복합개발 혁신지구의 일부가 역 승강장 경계에 접하는 경우로서, 시행예정자가 용도지역 상향의 필요성을 제시하고 이를 위원회가 추가 상향 필요성을 인정하는 경우에는 상향 범위를 달리 적용할 수 있다.

유형별 역세권	최대 용도지역 상향 범위(2단계)
상업·업무거점, 산업·지역거점, 신규개설	일반상업지역 이내
주거거점, 교외근린	근린상업지역 이내

주) 변경되는 용도지역 중 유통상업지역은 제외

③ 주거중심형 사업은 최대 준주거지역까지만 허용할 수 있으며, 다른 법령 및 지침 등의 계획요소 및 인센티브는 적용하지 아니한다. 다만, 기존 용도지역이 준공업지역인 경우에는 용도지역을 유지하여야 한다.

제10조(비주거용도 계획기준) ① 도심복합개발 혁신지구의 비주거용도 비율은 주택연면적(주택 부분에 대한 부대시설의 면적을 포함한다)을 기준으로 산정하며, 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 상한용적률을 초과하는 주택연면적은 비주거용도 비율 산정을 위한 주택연면적에 포함하지 아니한다.
2. 「주택법」에 따른 준주택은 비주거용도 면적에 포함하지 아니한다.
3. 공공기여시설 등에 설치되는 비주거용 건축물은 비주거용도 면적에 산입할 수 있다.

② 성장거점형 사업의 비주거용도는 다음 각 호의 기준에 따라 계획하여야 한다.

1. 비주거용도 비율

가. 「2040년 부산도시기본계획」에 따른 중심지: 주택연면적의 50% 이상 확보한다. 다만, 업무·관광숙박시설 또는 「2040년 부산도시기본계획」상 해당 중심지의 기능(단, 주거기능은 제외한다)에 부합하는 용도를 중점적으로 도입하여 위원회가 인정하는 경우 주택연면적의 30% 이상으로 완화할 수 있다.

나. 그 외 지역: 주택연면적의 30% 이상으로 한다.

2. 비주거용도의 복합화 및 기능 수행이 가능하도록 다음 각 목의 기준에 따라 계획하여야 한다.

가. 업무, 상업, 문화, 관광, 산업 등 다양한 도시 기능을 복합적으로 도입할 것

나. 「2040년 부산도시기본계획」상 해당 중심지의 기능(단, 주거기능은 제외한다) 및 역할에 부합하는 용도를 포함할 것

다. 기능별 특화 및 중심지 간 연계를 통해 지역 활성화 및 성장거점 역할을 수행할 것

③ 주거중심형 사업의 비주거용도는 다음 각 호의 기준에 따라 계획하여야 한다.

1. 상업·업무거점, 산업·지역거점, 주거거점 및 신규개설 역세권 내 사업: 비주거용도 비율은 주택연면적의 15% 이상으로 한다. 다만, 제3호에 따른 기준이 충실히 달성되었다고 위원회가 인정하는 경우에는 주택연면적의 10% 이상으로 계획할 수 있다.

2. 그 외 지역의 비주거용도 비율: 주택연면적의 10% 이상으로 한다.

3. 제5조의 복합개발계획 수립방향에 따라 혁신적인 도시공간을 창출하고, 지역 내 중심 기능을 보완·강화하여 거점 역할을 수행할 수 있도록 할 것

제3장 사전검토 운영위원회

제11조(설치 및 구성) ①시장은 복합개발계획의 검토를 위하여 사전검토 운영위원회(이하 “운영위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

② 운영위원회는 위원장 1인을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 위원장은 위원 중에서 호선한다.

④ 위원은 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 부산광역시 도시계획위원회·건축위원회의 도시계획, 건축, 교통, 경관 등의 위원
2. 시의 도시계획, 건축 관련 과장 이상의 공무원
3. 그 밖에 도시계획, 건축, 교통, 경관 등의 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람

⑤ 운영위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 각 1명씩 둔다. 이때 간사는 해당 업무를 담당하는 팀장이 되어 위원회의 운영 및 사무 전반을 총괄하고, 서기는 해당 업무 담당자가 되어 회의록 작성 등 실무를 보조한다.

제12조(위원의 임기) ① 위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

② 공무원인 위원의 임기는 해당 직위에 재직하는 기간으로 한다.

③ 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

제13조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안건의 검토 회의에서 제척된다.

1. 해당 안건과 직접적인 이해관계가 있는 경우
2. 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역 등을 수행한 경우

② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 기피를 신청할 수 있다.

③ 위원은 제1항 각 호에 해당하는 경우 스스로 회피하여야 한다.

제14조(기능) 운영위원회는 다음 각 호의 사항을 검토하고 구체적인 의견 등을 제시한다.

1. 제5조 복합개발계획의 수립방향 및 개발 목적의 적정성
2. 제10조 비주거용도 계획기준의 적정성
3. 도심복합개발혁신지구 지정의 경계 설정의 정형화 여부
4. 용도지역 변경의 필요성 및 용적률 완화 수준의 적정성
5. 공공기여 계획의 적정성 및 실현 가능성
6. 기반시설 확보 계획과 상위 도시계획과의 정합성

7. 그 밖에 복합개발계획의 수립 및 사업 시행을 위하여 위원장이 필요하다고 인정하는 사항

제15조(운영) ① 운영위원회는 필요시 수시로 개최할 수 있다.

② 운영위원회의 회의는 재적 위원 과반수의 출석으로 개의한다.

③ 위원장은 안건의 효율적인 검토를 위하여 서면심의로 갈음할 수 있다.

④ 운영위원회는 필요시 관계 공무원 또는 사업시행예정자의 의견을 들을 수 있다.

제16조(복합개발계획 사전검토 등) ① 구청장 등은 법 제6조제3항에 따른 수용 여부를 통보하기 전에 법 제5조제2항에 따라 사전검토를 요청하여야 하며, 이 경우 별지 제5호 서식의 의견서와 복합개발계획 도서 및 복합개발계획 설명서를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 제1항에 따른 사전검토 요청을 받은 경우 운영위원회의 자문을 거쳐 검토의견을 작성하고, 이를 해당 구청장 등에게 서면으로 통보하여야 한다.

제4장 공공기여 계획

제17조(공공기여 기준 및 절차) ① “토지가치 상승분”이란 도시관리계획 변경 전·후의 감정평가액 차액을 말한다. 다만, 기존 용도지역이 준공업지역인 경우로서 공동주택의 건축을 허용하는 경우에는 용도지역은 준공업지역으로 유지하되, 토지가치 상승분 산정시에는 준주거지역으로 변경된 것으로 보아 산정한다.

② 사업시행예정자(이하 “사업시행자”를 포함한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지가치 상승분을 기준으로 공공기여 하여야 한다.

1. 법 제9조에 따라 도심복합개발혁신지구 지정시 용도지역의 변경이 수반되는 경우
2. 법 제37조에 따른 규제특례(용적률 완화 등을 말한다)를 적용받는 경우(단, 상한용적률을 초과한 용적률 부분에 대해서는 제7장을 따른다.)
3. 그 밖에 도시관리계획 결정(변경)으로 인하여 토지의 이용 가치가 객관적으로 증대되는 경우

③ 공공기여는 다음 각 호의 방식으로 이행할 수 있다.

1. 공공시설 등의 부지 제공
2. 공공시설 등의 설치 및 기부채납
3. 국민주택규모 주택
4. 설치비용 일부 납부
5. 제1호부터 제4호까지를 병행하는 방식

④ 공공기여에는 제3항제3호에 따른 국민주택규모 주택을 토지가치 상승분에 따른 공공기여

량의 100분의 50 이상 포함하여야 한다. 다만, 제28조에 따른 공공주택 공급 수준, 지역 여건 등을 고려하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.

⑤ 공공기여의 절차는 별표1과 같다.

제18조(공공시설 등의 범위) 공공시설 등은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 도로·공원·광장 등 기반시설
2. 문화·복지·체육·교육시설 등 생활 인프라
3. 「국토계획법」 제2조제13호의 공공시설
4. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택
5. 시장이 공공성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 시설

제19조(공공시설 등의 설치 기준) 사업시행자는 공공기여 계획 수립시 공공시설 등을 설치하는 경우에는 다음 각호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 상위계획 및 관련 도시계획에 따라 우선적으로 설치가 필요한 시설
2. 도심복합개발혁신지구 주변 지역의 기반시설 현황 및 연계성
3. 부산광역시 주요 정책 실현 및 지역 현안 해결을 위해 필요한 시설
4. 해당 지역을 넘어선 광역적인 공공성 확보 및 도시 경쟁력 강화를 위한 시설 등
5. 생활인프라를 설치하는 경우 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」의 생활권 계획을 고려할 것

제20조(공공기여 계획의 수립) ① 사업시행예정자는 복합개발계획 입안제안 시, 감정평가법인 1인으로부터 다음 각호의 사항이 포함된 감정평가 컨설팅을 받아 산정한 토지가치 상승분 추정치를 바탕으로 공공기여 계획을 수립하여야 한다.

1. 컨설팅 개요(검토 목적, 검토 기준 및 범위, 검토 조건 및 전제, 검토 방법)
2. 가치추정 대상(대상, 위치도 및 전경)
3. 도시관리계획 결정(안) 및 공공기여(안)
4. 시장분석(대내여건, 거시경제전망)
5. 인근지역 동향(사회적·경제적·행정적 요인, 지가동향분석)
6. 도시관리계획 결정 전 토지가격(인근 감정평가사례, 거래사례 및 결정전 토지가격)
7. 도시관리계획 결정 후 토지가격

가. 인근 동일지역의 감정평가사례, 거래사례, 컨설팅 사례

나. 토지가격비준표의 검토

다. 행위제한사항의 검토

라. 도시관리계획 결정 후 토지가격

8. 도시관리계획 결정 후 토지가격을 기초로 한 개발가치추정

9. 도시관리계획 결정 후 토지가격 차액과 공공기여액 비교 등

② 제1항에 따른 감정평가 컨설팅 평가 기준일은 제안서 제출일로부터 3개월 이내로 한다.

제21조(공공기여량 산정) ① 사업시행예정자는 제20조제1항에 따른 공공기여계획 수립시 토지 가치 상승분 금액에 대한 공공기여량 산정은 다음 각 호에 따른다.

1. 부지(대지지분 포함) 제공 시: 변경 후 토지가액을 기준으로 산정
2. 공공시설 등 설치 제공 시: 조달청 공시 공사비 및 표준건설비용 한국건설기술연구원 건설공사비 지수 등을 반영하여 산정 (단, 설치하는 공공시설 등의 특성에 따라 구청장 등 또는 시장과 협의 가능)
3. 국민주택규모 주택 제공 시: 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」 제3편 3-1-5부터 3-1-8을 따르며, “공공임대주택”은 “국민주택규모 주택”으로 본다.
4. 설치비용 일부 납부: 「부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준」을 따름

② 사업시행자는 제1항에 따른 공공기여량 산정시 다음 각 호에 해당하는 시설은 제외한다.

1. 교통영향평가에서 결정된 공공시설
2. 사업부지 진출입을 위한 도로
3. 타 법령에서 의무적으로 설치해야 하는 시설
4. 입주자 전용으로 이용될 우려가 있는 시설
5. 그 밖에 위원회에서 공공기여로 부적합하다고 판단하는 시설

제22조(공공기여 계획의 제출 등) ① 사업시행예정자는 복합개발계획 입안을 제안하는 경우 해당 계획 내용에 다음 각 호의 사항을 포함하여 구청장 등에게 제출한다.

1. 별지 제1호, 제2호 서식의 공공기여 계획
2. 별지에 따른 산출근거 및 내역 등 첨부서류

② 구청장 등은 입안 제안된 공공기여 계획이 지역 내 기반시설 수요와 부합하는지 확인하고, 설치 시설의 위치·규모·운영 방안 등의 적정성을 검토하여 시장에게 신청하여야 한다.

제5장 감정평가

제23조(감정평가) ① 사업시행자는 공공기여량의 최종 확정을 위하여 도심복합개발 통합심의 전에 시장에게 감정평가법인 선정을 요청하여야 한다.

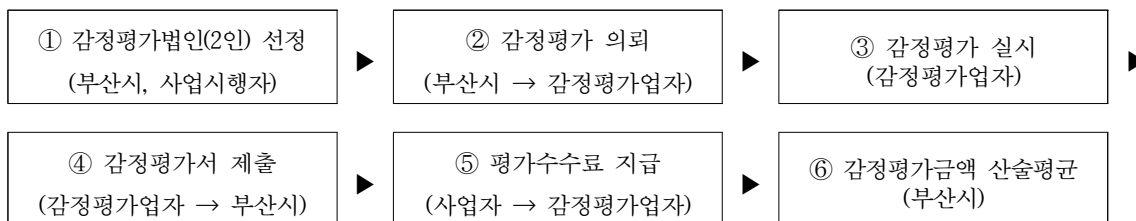
② 시장은 제1항에 따른 요청을 받은 경우 2개의 감정평가법인을 선정하여 평가를 의뢰하여

야 하며, 해당 감정평가법인에서 도심복합개발혁신지구 지정(변경) 고시일을 기준으로 각각 산정한 토지가치 상승분을 산술 평균한 금액으로 확정한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따라 확정된 토지가치 상승분에 따라 공공기여 계획을 재수립하여 도심복합개발 통합심의시 제출하여야 한다.

④ 감정평가법인 선정 및 절차는 다음 각 호에 따른다.

1. 선정: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따라 한국감정평가사협회에 추천을 의뢰하여 선정한다. 다만, 업무정지 처분, 과태료 처분 기간이 만료된 날부터 6개월 이, 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 경과되지 아니한 자는 제외한다.
2. 심사: 감정평가법인은 작성된 평가서에 대하여 평가자가 서명, 날인하고 심사자 2인 이상 이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회 감정평가심사위원회 심사를 받아야 한다.
3. 재평가: 감정평가법인 간 가액 차이가 10%를 초과할 경우 해당 평가를 채택하지 아니하 며, 재평가 또는 새로운 평가법인을 선정하여 재실시한다.
4. 비용부담: 감정평가 및 재평가에 소요되는 모든 비용은 사업시행자가 부담한다.



제6장 공공기여 계획의 결정 및 이행

제24조(공공기여 계획의 결정) ① 공공기여 계획은 도심복합개발 통합심의를 거쳐 사업시행계 획인가로써 결정된다.

② 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청할 때 제27조에 따른 감정평가 결과를 반영한 공 공기여 계획서(별지 제1호 및 제2호 서식)를 제출하여야 하며, 구청장 등은 시장에게 계획의 적정성 확인을 요청하여 그 의견을 반영하여야 한다.

③ 제2항에 따른 공공기여 계획시 공공기여량 산정은 「도시계획 조례」 제17조의2 제6항, 「부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준」 제5장 제2절을 따른다. 다만 사업시행계획 (변경)인가 신청일이 도심복합개발혁신지구 지정(변경) 고시일과 같은 년도가 아닌 경우 가 격 산정 기준일은 도심복합개발혁신지구 지정(변경) 고시일로 본다.

④ 구청장 등은 준공인가와 동시에 공공기여 시설 등의 기부채납을 완료하는 것을 조건으로 사업시행계획을 인가하여야 한다.

제25조(공공기여 계획의 변경) ① 시장 및 구청장 등은 결정·고시된 공공기여 계획을 변경하는 경우, 특별한 사유가 없는 한 사업시행자의 동의를 받아야 한다.

② 자재, 공법 변경 등 그 밖의 부득이한 사유로 공공시설 등의 설치비용이 증감되는 경우에는 법제32조에 따른 준공인가 시 그 조정된 내용을 일괄 반영하여 공공기여 계획을 변경 처리할 수 있다. 다만, 해당 변경사항이 「법」 제7조 및 제18조에 따른 변경(경미한 변경을 포함한다)에 해당하는 경우에는 해당 법령에서 규정한 절차를 따른다.

제26조(공공기여 계획의 이행) ① 사업시행자는 착공신고 시 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제5조에 따른 사항을 포함한 기부채납 협약서(별지 제3호 서식)를 구청장 등에게 제출하여야 하며, 구청장 등은 착공신고서 처리 시 시장에게 통보하여야 한다.

② 사업시행자는 공동주택(집합건축물에 포함된 기반시설을 포함한다.)의 입주자 모집을 위하여 「주택공급에 관한 규칙」 제15조제1항제2호에 따른 분양보증을 받는 경우에는 보증 대상에 기부채납하는 국민주택규모 주택 및 공공주택 세대를 포함하여야 하고 구청장 등은 분양보증 내용을 확인하여 입주자모집공고 승인 처분하여야 하며, 보증내용을 시장에게 통보하여야 한다.

제27조(공공시설 등의 설치 및 이관) ① 사업시행자는 국민주택규모 주택을 건설할 때 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다.

1. 국민주택규모 주택에 대하여 분양주택과 동일한 법령 기준에 따라 감리를 시행하고, 감리계약을 체결했을 때 그 내용을 시장에게 보고하여야 한다.
2. 입주 전 사전점검을 할 때 일반분양과 별도로 시장에게 점검을 요청하여야 한다. 이때 시장은 입주예정자의 지위에서 점검을 실시한다.
3. 사업시행자는 사용승인 신청 전까지 제2호에 따른 점검 지적사항을 일반분양 주택과 동일한 수준으로 조치 완료하고, 그 결과를 시장에게 제출하여야 한다.

② 사업시행자는 사용승인(또는 사용검사)을 신청하는 경우, 공공시설 등에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련 법령에 따른 기부채납 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 구청장 등은 이를 시장에게 통보하여야 한다.

③ 시장은 기반시설 등이 사용승인과 동시에 기부채납될 수 있도록 관련 행정 절차를 이행하여야 하며, 사업시행자는 이에 필요한 자료 제출 등 행정 업무에 적극 협조하여야 한다.

④ 사업시행자는 사용승인을 받은 후 법령에 따라 소유권보존등기를 마쳐야 하며, 등기일로부터 60일 이내에 국민주택규모 주택의 소유권을 시장에게 이전하여야 한다. 만약 소유권 이전을 거부하거나 늦어지는 경우 시장이 직접 등기를 촉탁할 수 있으며, 이때 발생하는 모든 비용은 사업시행자가 부담한다.

⑤ 기반시설 및 공공주택 등의 건설, 인허가, 소유권 이전 등 이관 과정에서 발생하는 모든 비용은 사업시행자가 부담한다.

제7장 상한용적률 초과에 따른 공공주택 공급 및 인수

제28조(공공주택의 공급의무) ① 사업시행예정자가 제2조제4호에 따른 상한용적률을 초과하여 제2조제6호의 최대용적률 범위내에서 사업을 시행하고자 하는 경우에는 법 제38조제2항에 따라 완화된 용적률의 일부를 국민주택규모(이하 “공공주택”이라 한다.)로 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 공공주택 공급은 제4장에 따른 공공기여와는 별개로 산정하여 이행한다.

③ 사업시행자는 동일 단지 또는 동일 건축물 내 공공주택과 민간주택을 함께 계획하는 경우, 구조·동선 체계 및 주민공동시설 이용 등에 있어 차별이 발생하지 않도록 어울단지(Social Mix)를 고려한 건축계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공공주택의 동·호수는 민간분양주택의 분양신고 전에 민간분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 통합 추첨하여 배정하여야 한다.

제29조(공공주택의 공급계획 및 제출) ① 사업시행예정자는 상한용적률을 초과하여 복합개발계획을 수립하는 경우, 입안 제안 시 다음 각 호의 사항이 포함된 공공주택 공급에 관한 서류를 제출하여야 한다.

1. 법 제38조 제2항 및 제3항에 따른 공공주택 규모

2. 법 제38조 제4항에 따른 공공주택 공급 계획서에 따른 비용 산출근거 및 세부내역(별지 제3호 서식)

② 구청장등은 제1항에 따라 제출된 공급계획의 적정성을 검토하여야 하며, 필요한 경우 시장 및 인수기관(부산도시공사 등)과 사전에 협의하여야 한다.

③ 공공주택 공급계획은 도심복합개발 통합심의를 거쳐 사업시행계획인가로써 결정된다.

④ 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청할 때 제1항에 따른 공급계획서를 제출하여야 하며, 구청장 등은 사업시행계획인가 전 시장에게 계획의 적정성 확인을 요청하여 그 의견을 반영하여야 한다.

제30조(공공주택의 인수) ① 상한용적률을 초과하여 건설된 공공주택의 인수에 관한 사항은 법 제38조를 따른다.

② 사업시행자와 인수자는 공공주택 인수시 다음 각 호의 사항에 따른다.

1. 사업시행자는 매매가격, 비용 지급시기 등을 사전협의하여 관리처분계획에 포함하여야 한다.

2. 사업시행자는 일반분양 입주자 모집 공고 전 공공주택의 인수 시기, 품질 관리, 비용 정산 등에 관해 인수자와 계약을 체결한다.

3. 사업시행자는 인수자와 협의하여 입주자 모집 공고전 공개 추첨(타입별)을 통해 공공주택을 선정하여야 한다.

4. 사업시행자는 계약체결사항(계약서 포함)을 구청장 등과 시장에게 제출하여야 한다.

제31조(공공주택의 건설 및 이행) ① 사업시행자는 공공주택을 건설함에 있어 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다.

1. 공공주택에 대하여 분양대상 주택과 동일한 법령 기준에 따라 감리를 시행하고, 감리 계약 시 그 내용을 시장에게 보고하여야 한다.
 2. 입주 전 사전점검 시 일반분양과 별개로 시장에게 점검을 요청하여야 하며, 시장은 입주 예정자의 지위에서 점검을 실시한다.
 3. 사업시행자는 사용승인 신청 전까지 제2호에 따른 점검 지적사항을 일반분양 주택과 동일한 수준으로 조치 완료하고, 그 결과를 시장에게 제출하여야 한다.
- ② 공공주택의 인수와 관련하여 인수자와 사업시행자는 제30조에 따른 계약에서 정한 바에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 운영기준은 2026.09.00부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 기준은 이 기준 시행 당시 도심 복합개발사업 절차가 진행 중인 경우에도 적용한다.

공공기여 및 공공주택 공급 절차도



[별지1]

공공기여 계획서

☐ 입안(입안 제안) ☐ 지구지정 ☐ 통합심의 ☐ 사업시행인가(변경) ☐ 기타()

☐ 도심복합개발혁신지구 및 주택사업계획

구 분	내 용	비 고
구 역 명		가칭
구 역 위 치	부산광역시 ○○구(군) ○○동(읍·면) ○○번지 일원	
구 역 면 적	m ²	
주택용지면적	m ² (분양주택 m ² , 임대주택 m ²)	복합형은 () 해당 없음
계 획 유 형		복합형 또는 혁신지구분형
주택단지개요	(전체) 지하○층 , 지상○층,○동, ○세대 (○혁신-분양) 지하○층 , 지상○층,○동, ○세대 (○혁신-임대) 지하○층 , 지상○층,○동, ○세대	혁신지구분형은 구분 작성

☐ 토지가치상승분 추정금액

1. 토지가치 상승분 추정액

변경전	변경후	차 액

2. 토지가치 상승분 추정 내역

구분	항목	용도지역	면적(m ²)	단위지가(원/m ²)	토지가치(원)
변경전	대지				
	기타				
	계				
변경후	주거용지				
	기타				
	계				

※ 용도지역이 혼재한 경우나 필요시 변형 작성 가능

※ 기타: 도로, 계획도로 등 단위 지가를 달리하는 경우 추가 작성

▶ 토지가치 상승분 추정액 산정내역 : 별첨1

□ 공공기여금액 총괄표

구 분		내 용	추정금액	비율
기반 시설 등	국민주택규모주택			
	그 외시설			
	비용납부			
합 계				

□ 공공시설 등 총괄표

1. 국민주택규모 주택 총괄

구분	전체건축비	토지비	합계
국민주택규모 주택			

1-1. 국민주택규모 주택 설치계획

구분	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평형별 건축비(원)	평형별전체 건축비(원)
계							
형							
형							
⋮							

▶ 단위세대별 공사비 추정액 산정내역: 별첨1

2. 공공시설 등 설치계획(국민주택규모 주택 제외)

구분		총계		토지			건축물 또는 시설물			비고
		가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	규모 (연면적 등)	가액 (백만원)	구성비 (%)	
계										
기 반 시 설 등	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									

※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “공유지분”, “지분없음”으로 구분하여 작성할 것

※ 가 액 : 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함

※ 구성비 : 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

[별지2]

공공시설 등 명세표

구 분		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비 (%)	제공 방법	제공 시점	귀속 주체	비고
		토지면적	시설물 (건축물)						
총계				(공공기여 총량)	100		—	—	
공공 시설 등	소계								
	시설1								
	시설2								
	시설3								
비용 납부	소계								
	시설1								
	시설2								
	⋮								

※ 공공시설 설치비용(준공 전 최종 확정)

※ 공공시설 설치비용은 이 기준에 따라 설치비용 산정 및 검증절차를 이행하고, 실비 등의 비용 정산 등으로 해당 가액은 변경될 수 있다.

▶ 시설별 가액 산정내역 : 별첨3

[별지3]

공공주택 공급 계획서

☐ 입안(입안 제안) ☐ 지구지정 ☐ 통합심의 ☐ 사업시행인가(변경) ☐ 기타()

☐ 상한용적률 초과에 따른 공공주택 건립계획 ▶ 면적산정표 제출: 별첨

구분	㉗ 계획용적률- 상한용적률(%)	용적률(㉗)해당 바닥면적(㎡)	㉘ 공공인수 바닥면적(50%)	㉙ 공공분양 면적 (㉘의 60%)	㉚ 공공임대 면적 (㉘의 40%)

☐ 단위세대별 용적률 산정 면적 ▶ 면적산정표 제출: 별첨

구분	타입별 용적률산정 바닥면적(㎡)			타입별용적률 산정제외면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
	전용면적 (㎡)	전용면적외 (㎡)	㉙계(㎡)			
합계						
공 공 분 양	소계					
	⋮					
	59㎡형					
	84㎡형					
공 공 임 대	소계					
	⋮					
	59㎡형					
	84㎡형					

☐ 분양 및 임대 세대수 산정

공공 분양	유형별	㉙공공분양 면적	㉙용적률산정바닥면적(㎡)	세대수㉙/㉙	비고
	소계				
	⋮				
	59㎡형				
	84㎡형				
공공 임대	유형별	㉙공공분양 면적	㉙용적률산정 바닥면적(㎡)	세대수(㉙/㉙)	비고
	소계				
	⋮				
	59㎡형				
	84㎡형				

□ 공공주택 인수비용 산정 ▶ 인수비용 산정내역 상세 : 별첨

1. 공공주택 인수비용 총괄

구분	전체건축비	토지비	합계
총 합계			
공공분양주택			
공공임대주택		0	

2. 공공분양주택 건축비 산정

구분	세대수	지상층건축비			지하층건축비			건설 공사비 지수	평형별 건축비 (원)	평형별 전체 건축비 (원)
		주택공급 면적(㎡)	건축비 (천 원/㎡)	가산 비용	면적 (㎡)	건축비 (천 원/㎡)	가산 비용			
계										
⋮										
59㎡형										
84㎡형										

3. 공공분양주택 토지 가격 산정

구분	토지지분 면적(㎡)	감정평가액(원/㎡)	감정평가 총액(원)	적용비율(%)	인수비용(원)
공공분양 지분				50%	

4. 공공임대주택 건축비 산정

구분	세대수	주택공급면적(㎡)	표준건축비(천 원/㎡)	건축비(원)
⋮				
59㎡형				
84㎡형				
합계				

[별지 4]

기부채납 확약서

1. 기부할 물건

- 위 치 :
- 재산의 표시
- 국민주택규모주택

구분 (형/ 동·호수)	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	국민주택규모 주택 가격	
						토지비	건축비
합 계							

- 기반시설

구분	명칭	규모	대지지분 (㎡)	기반시설 설치비	
				토지비	공사비
※ 도로(노선번호), 공공청사 등		※ 건축물 : 층수, 연면적, 용도 등 ※ 도 로 : 폭원, 연장			
합 계					

2. 기부자의 명칭, 성명(법인의 경우는 그 대표자의 성명) 및 주소

- 성 명 :
- 주 소 :

3. 기부의 목적

4. 기부할 물건의 가격

5. 기부할 물건의 도면

본 기부자는 ○○○지구 복합개발사업을 시행함에 있어 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제38조 등 관련 법령에 따라 위 국민주택규모 주택, 도로, 공공시설 등을 부산광역시(구청)에 기부채납 할 것을 확약하며 소유권 이전이 완료될 때까지 등기절차를 성실히 이행하겠음을 확약합니다. 만일, 이를 이행하지 않을 경우 모든 법적 책임을 지며, 어떠한 이의도 제기하지 아니할 것을 확약합니다.

년 월 일

기부자 주소 :

주민등록번호 :

성명(또는 대표자) : (서명 또는 인)

부산광역시장 귀하

[별지 5]

구청장 등의 검토 요청에 따른 의견서

(사전검토 · 도심복합개발 혁신지구 지정 신청 · 통합심의 등)

법령 및 상위계획 적합 여부	
동의율 적정 여부	
복합개발계획 수립방향 검토 및 의견	
비주거용도 계획 적정성	
규제특례 및 공공기여 검토	
주요쟁점내용	
총 합 의 건	