

제 정	2015.	7.	1.
일부개정	2016.	9.	4.
일부개정	2019.	7.	31.
일부개정	2021.	12.	29.
일부개정	2023.	1.	4.
일부개정	2025.	6.	18.
일부개정	2026.	3.	25.
일부개정	2026.	4.	22.

부산광역시 지구단위계획 운용지침

2026. 4.

목 차

제1편 총칙	1
제1장 목적	1
제2장 적용범위	1
제2편 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립	2
제1장 지구단위계획구역 지정 및 결정절차	2
제2장 지구단위계획 입안 및 결정절차	2
제3장 주택법에 따른 지구단위계획구역의 지정 등 의제	2
제4장 용도지역·용도지구	3
제1절 기본방향	3
제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담	3
제5장 도시기반시설계획	4
제1절 기본방향	4
제2절 도로	5
제3절 공원·녹지	5
제4절 기타	5
제6장 교통처리	5
제1절 기본방향	5
제7장 가구 및 획지	6
제1절 기본방향	6
제2절 공동개발	6
제3절 최소·최대개발규모 계획기준	6
제8장 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이	7
제1절 건축물의 용도	7
제2절 건폐율	7

제3절 용적률	7
제4절 계획유도 인센티브	8
제5절 건축물의 높이	9
제9장 환경 및 재해관리	9
제1절 기본방향	9
제10장 경관계획	10
제1절 기본방향	10
제2절 계획기준	10
제11장 행정사항	10
제1절 지구단위계획시행 지침작성 등	10
제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정	11
제3절 기타사항	11
 제3편 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역 지정 등	 12
제1장 시행 기준 등	12
 제4편 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 등	 15
제1장 시행 기준 등	15
제1절 사업 유형 및 대상지 기준	15
제2절 사업 절차 등	16
제3절 용도지역 변경 기준	17
제4절 용적률 기준	18
제5절 건축계획 기준	21
제2장 공공기여 기준	22
제1절 공공기여 계획	22
제2절 공공기여 산정 및 이행	23
제3장 감정평가 기준	23

제1편 총칙

제1장 목적

- 1-1-1. 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다.) 제49조부터 제52조의2까지의 규정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다.) 제42조의3부터 제50조의2까지의 규정, 국토교통부 「지구단위계획수립지침」(이하 “수립지침”이라 한다.) 및 「부산광역시 도시계획조례」(이하 “조례”라 한다.) 제18조에 따른 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획 제도를 원활하게 운영하는 것을 목적으로 한다.

제2장 적용범위

- 1-2-1. 법 제51조, 영 제43조 및 조례 제16조에서 정한 지구단위계획구역 지정 대상 지역에 적용한다.
- 1-2-2. 다른 법령에 따라 의제되는 지구단위계획은 그 법령에서 이 지침과 달리 정한 사항에 대하여는 그에 따른다.
- 1-2-3. 「부산광역시 도시계획변경 공공기여협상 운영에 관한 조례」 제2조제1항제1호에 따른 지구단위계획은 그 조례 및 「부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준」에서 따로 정하는 사항을 적용한다.
- 1-2-4. 개발제한구역에서 해제된 지역은 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침」 및 관리계획지침 등을 따른다.
- 1-2-5. 법 제51조제1항제8호의2에 따른 지구단위계획 가운데 영 제46조제11항에 따른 범위의 용적률 완화 및 제13항에 따른 범위의 높이 제한을 완화하고 법 제52조의2 제1항에 따른 토지가치 상승분(이하 “토지가치 상승분”이라 한다.)에 대하여 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다.) 등을 기부채납하는 지구단위계획구역(이하 “준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역”이라 한다.)에 대하여는 본 지침 제3편을 적용한다.
- 1-2-6. 법 제51조제1항제8호의2에 따른 지구단위계획 가운데 역세권 주변을 일자리와 주거, 여가가 복합되는 도심공간으로 조성하여 도시 활력을 제고하고, 압축·복합개발을 통한 도시기능 향상 및 시민밀착형 시설(생활SOC)을 확충하기 위한 사업(이하 “역세권활성화사업”이라 한다.) 계획의 수립에 대하여는 본 지침 제4편을 적용한다.
- 1-2-7. 본 지침에서 “역세권”은 [별표 1]의 범위로 한다.

제2편 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1장 지구단위계획구역 지정 및 결정 절차

2-1-1. 지구단위계획구역 지정의 일반원칙과 지구단위계획구역의 입안 및 지정 절차는 수립지침의 절차를 따른다.

제2장 지구단위계획 입안 및 결정 절차

2-2-1. 지구단위계획의 입안 및 결정절차는 수립지침의 절차를 따른다.

제3장 주택법에 따른 지구단위계획구역의 지정 등 의제

2-3-1. 「주택법」에 따라 주택건설사업계획승인 신청 시 1만제곱미터 이상의 지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획 수립(이하 “지구단위계획 구역 지정 등”이라 한다.) 의제를 포함하는 사업은 다음 사항에 따라 부산광역시 도시·건축공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다.) 자문 절차를 이행하여야 한다.

- (1) 「주택법」에 따른 사업주체는 건축심의 신청 가능한 토지소유권 또는 사용에 관한 권한을 갖춘 후 건축심의(주택법에 따른 심의를 포함한다. 이하 같다.) 신청 전에 주택건설사업계획승인권자(이하 본장에서 “승인권자”라 한다.)에게 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립 관련도서(이하 본장에서 “자문도서”라 한다.)를 첨부하여 공동위원회 자문을 신청하여야 한다. 다만, 건축심의 일정 등의 사정이 있는 경우와 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조의3에 따른 성능위주 설계 대상 건축물은 건축심의 후 주택건설사업계획승인 신청 전까지 신청할 수 있다.
- (2) 사업주체의 공동위원회 자문 신청을 받은 승인권자는 자문도서와 도시관리계획 관련기관 협의내용(건축심의 후 요청하는 경우에는 심의 시 협의내용으로 할 수 있다.)을 첨부하여 공동위원회에 자문 요청하여야 한다.
- (3) 자문 대상 중 다음 사항에 모두 해당하는 경우에는 자문을 생략할 수 있다.
 - ① 용도지역의 종세분사항의 변경이 없을 것
 - ② 법 제59조제1항에 따른 구·군 도시계획위원회의 개발행위에 대한 심의와 건축법 제4조의2에 따른 건축위원회 심의를 받을 것
 - ③ 건축물 층수계획(평균층수를 말한다.)이 일반주거지역은 30층, 준주거지역과 상업지역은 40층 미만일 것
 - ④ 공동주택단지의 평균층수는 다음에 따라 산정한다.

$$\text{평균층수} = \frac{\text{아파트 지상 연면적}}{\text{기준면적}(*)}$$

주) 1. 평균층수는 소수점 아래 둘째자리에서 반올림하여 첫째자리까지 산정함

$$2. \quad * \text{ 기준면적} = \sum \frac{\text{동별 아파트 지상 연면적}}{\text{동별 층수}}$$

3. 동별 층수는 건축법 시행령 제119조제1항제9호에 따르며, 필로티 및 비주거 용도의 층도 층수에 산정하고, 한 동에 여러 코어가 있는 경우 코어를 개별동으로 본다.

2-3-2. 승인권자는 지구단위계획구역 지정 등을 의제하는 주택건설사업에 대하여 법 제59조제1항에 따른 구·군 도시계획위원회의 개발행위에 대한 심의 시 지구단위계획 구역 지정 등의 내용을 검토하도록 조치하여야 한다.

제4장 용도지역·용도지구

제1절 기본방향

2-4-1-1. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 「도시·군관리계획수립지침」(이하 “관리계획지침”이라 한다.) 및 수립지침의 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 기준을 적용한다.

2-4-1-2. 용도지역을 세분 결정하는 경우에는 법에 따른 용적률 등을 고려하여야 한다.

2-4-1-3. 용도지역의 변경에 의한 개발밀도는 주변지역의 개발밀도를 함께 고려하여 기반시설 수용 용량의 범위 안에서 계획하여야 한다.

제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담

2-4-2-1. 세분된 용도지역을 변경하는 경우에는 1단계 변경을 원칙으로 하되, 2단계 변경은 유사한 조건의 인접 용도지역이 2단계 이상의 용도지역으로 지정되어 있을 경우에 한하여 검토한다.

2-4-2-2. 주거지역의 종세분 변경은 다음의 입지요건에 적합하여야 한다.

변경 후 용도지역	현 황 조 건
제2종일반주거지역	① 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 8m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 10m 이상의 도로와 접한 경우
제3종일반주거지역	① 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 12m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 15m 이상의 도로와 접한 경우
준주거지역	① 역세권으로서 폭 20m 이상의 도로에 접한 경우 ② 상업지역에 인접하고 폭 20m 이상의 도로에 접한 경우

주) 1. 도로 조건은 “개발 후” 조건으로 하되, 용도지역 상향 대상지에 연접하는 도로가 해당 도로 폭 이상이며, 간선도로에서 대상 구역까지 해당 도로 폭 이상을 유지하여야 함.

2. 연접 용도지역 및 도로는 사업구역 둘레와 1/8 이상 접하는 경우에 적용함.

2-4-2-3. 주거지역의 중세분을 변경하는 구역의 기반시설은 다음의 순부담 비율 이상으로 전체 지구단위계획구역에서 적정하게 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.

세분화된 주거지역의 종 변경	기반시설 확보비율
제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역	10%
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	15%
제3종일반주거지역 → 준주거지역	20%
2단계(제1종일반주거지역→제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역→준주거지역)	25%

주) 1. “순부담”이란 사업대상지 중 사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 기반시설(공공시설 등)을 설치하기 위하여 공공에 기부채납하는 것을 말하며, 다른 법령에 따라 의무적으로 설치하여 무상귀속(기부채납) 하는 기반시설을 포함한다.

2. 행정청의 지구단위계획 수립 또는 지구단위계획 정비 등의 경우 다르게 적용할 수 있다.

2-4-2-4. 법 및 다른 법률에 의한 인센티브는 법에서 정하는 용적률 기준에 적합한 종 변경을 포함하여 계획하여야 한다.

제5장 도시기반시설계획

제1절 기본방향

2-5-1-1. 지구단위계획구역 내 기반시설 설치는 수립지침, 시설기준규칙 및 관계 법령의 기준에 따른다.

2-5-1-2. 기반시설 설치계획의 수립시에는 집행계획을 수립하고 당해 시설 관리부서와 사전협의하여야 한다.

2-5-1-3. 다른 법령에서 기반시설의 확보기준을 정하고 있는 경우에는 그 기준을 충족하여야 한다.

2-5-1-4. 기반시설 기부채납에 대해서는 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 인센티브를 제공할 수 있다. 다만 기존 기반시설과의 연계가 가능한 입지 외에 인센티브를 받기 위해 기반시설의 효용성이 낮은 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

2-5-1-5. 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 폐지 등 변경(사업자에게 매각하는 시설 폐지는 제외한다.)을 포함하는 지구단위계획에는 법 제52조의2에 따른 계획을 포함하여야 하며, 계획 수립은 3-1-3.을 따르고 기부채납 확정은 3-1-8.을 따른다. 다만, 계획의 수립 및 확정 기준 연도가 동일한 경우에는 확정을 위한 감정평가는 생략할 수 있다.

제2절 도로

- 2-5-2-1. 도로망은 인근의 도로망과 연계 검토하여 교통개선의 효과가 최대화될 수 있도록 하여야 한다.
- 2-5-2-2. 도로의 종류별로 일관성 있게 계층화된 도로망이 형성될 수 있도록 하고, 도로의 폭과 배치간격은 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안하여야 한다.

제3절 공원·녹지

- 2-5-3-1. 공원은 인근 주민들의 접근이 용이하고 경관개선의 효과가 큰 곳에 배치한다.
- 2-5-3-2. 녹지는 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지 등 성격에 따라 필요성이 인정되는 경우에 한하여 설치하고 공원으로 조성이 가능한 위치는 공원으로 결정함을 원칙으로 한다.

제4절 기타

- 2-5-4-1. 공공공지는 주요 시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보 필요성이 인정되는 경우에 한하여 최소한의 규모로 설치하여야 한다.
- 2-5-4-2. 학교용지의 확보 등에 관한 특례법에 따른 사항은 부산광역시 교육청(관할 교육지원청 협의 대상은 교육지원청)과의 협의에 따른다.

제6장 교통처리

제1절 기본방향

- 2-6-1-1. 교통처리계획은 차량동선과 보행자동선을 고려하고 도로계획과 주차장계획 등이 상호 연계될 수 있도록 수립하여야 한다.
- 2-6-1-2. 통행이 빈번한 곳에 장변이 긴 일단의 구역이 설치될 경우 인근 주민의 통행 편의성을 고려하여야 한다.
- 2-6-1-3. 기존 도로를 폐지코자 하는 경우 차량과 보행자의 통행에 지장이 없도록 우회도로를 설치하는 방안 등을 강구하여야 한다.

제7장 가구 및 획지

제1절 기본방향

- 2-7-1-1. 획지계획은 구역 지정의 목적 실현을 위하여 반드시 필요한 경우에 수립하는 것을 원칙으로 한다.
- 2-7-1-2. 획지계획은 특정필지를 단위로 계획하지 않고 최대규모 및 최소규모를 정하는 등 유연하게 운용할 수 있다.
- 2-7-1-3. 획지의 최대규모 및 최소규모는 당해 지구단위계획의 목적 및 지역적 여건 등을 감안하여 수립하며, 양호한 도시환경 조성 및 체계적·계획적 구역 관리에 저해 요소가 없도록 구역 내 건축물의 용도에 적합한 규모로 획지계획을 수립하여야 한다.
- 2-7-1-4. 소규모 필지가 산재하여 도시의 미관을 저해하는 지역은 공동개발을 권장하여 적정규모로 개발될 수 있도록 유도한다.
- 2-7-1-5. 공동개발을 권장할 경우 동기부여를 위해 법령의 범위 내에서 적절한 인센티브를 부여할 수 있다.
- 2-7-1-6. 공동개발을 강제할 경우 입안 전에 토지소유주간의 의견을 청취하여 판단하여야 한다.

제2절 공동개발

- 2-7-2-1. 공동개발 지정은 지역여건에 따라 공동개발 지정, 공동개발 권장, 자율적 공동개발로 나누어 적절한 개발규모를 유지하도록 하여야 한다.
- 2-7-2-2. 자율적 공동개발의 경우 최대획지구모와 최소획지구모를 설정하여 그 범위 내에서 계획이 수립되도록 유도하며 지역의 특성을 반영한 공동개발의 원칙을 수립하여 적용하여야 한다.
- 2-7-2-3. 인위적인 공동개발은 계획의 실현에 어려움이 있으므로 최대개발규모 범위 내에서 인센티브 계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발을 유도하여야 한다.
- 2-7-2-4. 공동개발 계획 수립 시 함께 계획되는 주차출입구, 공개공지 위치지정, 공공보행통로 등은 공동개발 계획 변경 시 연동해서 적용되는 지침을 마련하여 불필요한 변경 절차를 거치지 않도록 하여야 한다.

제3절 최소·최대개발규모 계획 기준

- 2-7-3-1. 최소개발규모는 지구단위계획에서 필요한 경우에 한하여 제한적으로 적용하며, 「건축법」에 따른 대지의 분할제한 기준면적 이상이 되어야 한다.

제8장 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이

제1절 건축물의 용도

- 2-8-1-1. 건축물 용도계획은 지구단위계획구역의 지정목적과 지역적 특성 등을 고려하여 수립하여야 한다.
- 2-8-1-2. 건축물 용도계획은 「건축법 시행령」 [별표 1] “용도별 건축물의 종류”에 따라 표기함을 원칙으로 한다.
- 2-8-1-3. 지구단위계획 결정 후 「건축법 시행령」이 개정되더라도 해석에 지장이 없도록 해당 구역의 시행지침에 해석방법을 명확히 하여야 한다.
- 2-8-1-4. 건축물 용도계획은 지정용도, 허용용도, 불허용도, 권장용도 등으로 표기하여야 한다.
- 2-8-1-5. 건축물 지정용도는 공공적 성격이 강하거나 특수한 경우에 한하여 계획하고, 사유지에 계획하고자 할 경우 입안 전에 토지소유자와 협의하도록 한다.
- 2-8-1-6. 기존 시가지에 수립하는 지구단위계획에서 권장용도를 계획하는 경우는 인센티브 등을 활용하여 적극 유도하는 방안을 강구하여야 한다.
- 2-8-1-7. 지구단위계획구역의 특성이나 합리적인 토지이용 등을 위하여 필요한 경우 건축물의 일부 용도를 제한할 수 있다.

제2절 건폐율

- 2-8-2-1. 주거용 건축물이 주용도인 구역의 건폐율은 구역과 인근 대지의 보건·환경·위생 등에 미치는 영향을 고려하여야 한다.

제3절 용적률

- 2-8-3-1. 지구단위계획에서 적용되는 기준용적률과 상한용적률은 다음과 같다.
- (1) “기준용적률”이라 함은 조례 제50조제1항의 범위 안에서 인센티브가 주어지지 아니한 용적률을 말한다.
 - (2) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 기준용적률은 다음과 같으며, 적용 예시가 없는 용도지역의 기준용적률은 조례 제50조제1항에 따른 용적률의 90% 이하로 계획한다.

기준용적률			
변경 현재	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
제1종일반주거지역	160% 이하	160% 이하	
제2종일반주거지역	180% 이하	180% 이하	180% 이하
제3종일반주거지역		270% 이하	270% 이하
준주거지역			360% 이하

- (3) “상한용적률”이라 함은 기준용적률에 2-8-4-1.에서 정하는 인센티브를 포함하고 법 및 다른 법률의 인센티브를 적용하여 추가로 완화되는 용적률을 모두 더하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
- (4) 공동주택이 포함되는 주거지역의 상한용적률은 다음과 같이 계획하여야 하며 그 외의 용도지역은 용도지역 변경이 없는 경우에는 법에서 정하는 용적률로 계획하고 용도지역 변경이 있는 경우에는 변경 후 용도지역 용적률의 95% 이하로 계획한다.

상한용적률	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
제1종일반주거지역	200% 이하	235% 이하	285% 이하	
제2종일반주거지역		250% 이하	285% 이하	475% 이하
제3종일반주거지역			300% 이하	475% 이하
준주거지역				500% 이하

- 2-8-3-2. 지구단위계획구역에서 용도지역이 변경되는 경우에는 상한용적률을 초과할 수 없으며, 용도지역 변경이 없는 경우에는 공동위원회 심의를 거쳐 추가 완화할 수 있다.
- 2-8-3-3. 이 기준 2-8-4-1의 용적률 산정을 위한 인센티브 조항은 당해 지구단위계획의 시행지침에 적용 여부를 명기하여야 한다.

제4절 계획유도 인센티브

2-8-4-1. 계획유도 인센티브 적용 기준은 다음과 같다.

구분	항목	세부기준
공동개발	2필지이하	기준용적률 × 0.03 이내
	3필지이상	기준용적률 × 0.04 이내
	가구개발	기준용적률 × 0.05 이내
	합벽건축	기준용적률 × 0.03 이내
대지내 (공지, 통로, 조경)	공개공지(건축법 완화 제외 공동주택)	기준: 시행령 제46조제3항의 비율 상한: (기준용적률 - 100) × 0.2
	건축한계선 건축지정선	시행령 제46조제3항의 비율
	조경식재	기준용적률 × [(계획면적 - 의무설치면적) / 대지면적] × 0.1 이내
환경친화	빗물저류조 설치	기준: 기준용적률 × (계획면적/대지면적) 상한: (기준용적률 - 100) × 0.2

- 주) 1. 공동개발의 필지 수는 지구단위계획 결정 일을 기준으로 하고, 결정일 이후 분할된 필지의 공동개발은 인정하지 않는다.
2. 가구의 경계가 모호한 경우에는 입안권자가 해석하며, 가구면적의 90% 이상을 공동개발 할 경우 가구개발로 인정한다.

3. 대지 내 공지 중 「건축법」 제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.
4. 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브는 확보공간이 공공의 보행에 제공하는 경우에 한하여 산정하며, 이 경우 일체의 건축물 및 담장을 설치할 수 없다. 단, 차량 출입을 위한 통로로 사용되는 부분은 예외로 한다.
5. 대지 내 조경의 초과면적 산정 시 옥상조경은 3분의 2에 해당하는 면적을 대지 내 조경면적으로 인정한다.
6. 빗물저류조 설치로 인한 인센티브는 인허가권자가 설치가 필요하다고 인정하는 경우에 한하며, 법적의무 설치대상은 제외한다.

제5절 건축물의 높이

- 2-8-5-1. 건축물 높이는 인근지역 및 구역 내 스카이라인과 조화될 수 있도록 계획하여야 한다.
- 2-8-5-2. 건축물 높이계획의 수립 기준은 다음과 같으며, 주변 경관과의 조화, 창의적 건축 등을 위하여 허가권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 별도의 높이로 계획할 수 있다.
 - (1) 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역 및 공업지역은 ‘부산광역시 높이계획 검토기준’의 해당 용도지역에 대한 높이로 계획한다.
 - (2) 상업지역과 준주거지역은 「건축법」 제60조에 따라 허가권자가 지정한 가로구역별 건축물 높이로 계획한다.
 - (3) 상업지역과 준주거지역의 가로구역별 건축물 높이가 지정되지 않거나 지정된 높이를 변경하여 계획하는 경우에는 건축위원회(2-3-1.에 따른 자문대상 포함) 또는 공동위원회 심의에서 높이에 관한 사항을 포함하여 심의하도록 요청하고 인허가(승인) 시 심의(자문) 결과를 반영하여야 한다.

제9장 환경 및 재해관리

제1절 기본방향

- 2-9-1-1. 환경관리계획은 관리계획지침에 따른 환경성 검토에 기초한다.
- 2-9-1-2. 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가 및 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토 등 다른 법령에 의한 사항을 반영하여야 한다.
- 2-9-1-3. 녹색건축 인증제도 등 환경친화정책을 적극 도입하여야 한다.
- 2-9-1-4. 조례 제22조에 부적합한 토지는 지구단위계획구역의 지정 대상에서 제외함을 원칙으로 한다. 지구단위계획구역의 지정이 부득이한 경우는 녹지 등으로 계획하여 존치방안을 강구하여야 한다. 다만, 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의(자문)에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제10장 경관계획

제1절 기본방향

2-10-1-1. 경관에 관한 계획은 「경관법」에 따라 수립되는 부산광역시 도시경관계획 및 관련계획의 내용을 고려하여 계획하여야 한다.

2-10-1-2. 경관계획은 경관업무 담당부서(구·군 포함)의 의견을 적극 반영하여야 한다.

제2절 계획 기준

2-10-2-1. 건축물은 주변지역의 여건 및 자연경관과 조화되고 양호한 통경축이 확보되도록 계획하여야 한다.

2-10-2-2. 스카이라인의 다양성 확보와 도시경관 개선을 위해 지구단위계획구역 내 건축물은 「평균 높이」 개념을 반영하여야 한다. (다만, 다른 법률이나 기준에서 경관계획을 별도로 정하는 경우 또는 여건상 부득이한 경우에는 예외로 할 수 있다.)

2-10-2-3. 「평균높이」 반영으로 건축물 상호 간에는 높이에 차이를 주고 변화 있는 스카이라인이 형성되도록 계획하여야 한다.

2-10-2-4. 지구단위계획의 입안 또는 결정 신청 시 경관계획 기준에 대한 검토가능 도서를 포함하여야 한다.

제11장 행정사항

제1절 지구단위계획 시행지침 작성 등

2-11-1-1. 지구단위계획결정조서 및 결정도면으로 표현이 불충분한 사항은 지구단위계획의 내용을 상세히 설명한 별도의 시행지침을 만들어 주민이 이해하기 쉽도록 하여야 한다.

2-11-1-2. 당해 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 권장하는 사항에 대하여는 2-8-4-1.에서 정한 인센티브 규정과 달리 적용할 수 있다.

2-11-1-3. 지구단위계획으로 주차장을 계획하는 경우는 「주차장법」에 따른 주차전용건축물의 허용 여부를 명기하여 해석에 논란이 없도록 하여야 한다.

2-11-1-4. 수립지침 2-4-5.에서 규정하고 있는 당해 지구단위계획에서 정할 수 있는 경미한 사항을 최대한 반영하여야 한다.

2-11-1-5. 이 기준에 내용이 있더라도 당해 지구단위계획의 시행지침에 이 기준의 반영 여부를

명기하지 않아 해석에 논란이 생길 우려가 있는 경우 이를 검토하여 반영하여야 한다.

제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정

2-11-2-1. 지구단위계획구역 내 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시계획시설의 결정(변경)이 필요한 경우에는 지구단위계획구역 내 포함되는 도시계획시설의 결정 조서를 첨부하여야 한다.

제3절 기타사항

2-11-3-1. 본 지침의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 결정권자의 해석에 따른다.

제3편 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역 지정 등

제1장 시행 기준 등

3-1-1. 다음의 모두에 해당하는 구역을 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

- (1) 면적 3,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만으로서 [별표 1]의 역세권에 구역 전체가 포함되어야 한다. 다만, 구역의 정형화 또는 토지이용 효율화를 위하여 필요하다고 공동위원회에서 인정하는 경우에는 구역의 5/100 미만까지 역세권이 아닌 부분을 포함할 수 있다.
- (2) 일반주거지역을 준주거지역으로 변경하는 부분이 10,000㎡ 미만인 경우에는 면적을 20,000㎡ 미만으로 할 수 있다, 다만, 면적 10,000㎡ 이상의 경우 도로 등 기반 시설이 충분히 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.
- (3) 폭 20m 이상의 도로에 구역 둘레의 1/8 이상이 접하여야 한다.

3-1-2. 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역은 지침의 관련 내용에도 불구하고 본 절의 기준을 적용한다.

(1) 건축물 용도는 다음 기준에 따라 비주거용도(주택법에 따른 준주택은 제외)를 포함하여 계획하여야 한다.

- ① 상업·업무 등 2개 이상의 비주거용도를 아래에 따라 산정한 최소면적 이상 포함하여야 한다.

$$\text{최소면적(㎡)} = \text{구역 총둘레의 } 1/6(\text{m}) \times 10(\text{m})$$

- ② 지상1층 비주거용도의 면적을 용적률 산정 연면적의 2/100 미만으로 계획할 경우에는 최대용적률은 비주거용도 면적이 2/100에 미달되는 부분에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다.
 - ③ 비주거용도의 면적이 사업용지 면적의 15/100를 초과하는 경우에는 15/100으로 할 수 있고 최대용적률은 비주거용도 면적이 2/100에 미달되는 부분에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다.
 - ④ 비주거용도 건축물은 가로 활성화에 기여할 수 있도록 지상1층에 배치하여야 한다. 다만, 주변 도로면이 지하층에 접한 경우에는 지하층에 설치하고 최대용적률은 지하층 비주거용도 면적에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다.
- (2) 용적률은 기준용적률 400%(조례 제50조제5항 각호에 해당하는 구역은 480%)에 기반시설 기부채납 시 기준용적률의 1.4배 범위로 상한용적률을 계획하여야 하며 운용지침에 따른 계획요소 인센티브 및 다른 법령의 인센티브는 적용하지 아니한다.

(3) 건축물 높이는 「건축법」 제60조에 따른 높이를 기준으로 하고 같은법 제61조제2항에 따른 채광 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한은 2배 범위 이내로 완화할 수 있으며, 완화 적용시 일조 시뮬레이션 등 객관적 방법을 통하여 높이 완화로 인한 인접대지 일조권 영향 최소화 방안을 검토하여야 한다. 다만, 「건축법 시행령」 제86조제2항에 따라 「건축법」 제61조제1항을 적용하지 아니하는 구역은 일조 영향 검토를 제외한다.

3-1-3. 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역 지정 등을 제안하는 자(이하 “사업시행자”라 한다.)는 지구단위계획 수립 시 토지가치 상승분을 1개의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인”이라 한다.)으로부터 제안서 제출일 3개월 이내를 기한으로 도시관리계획 변경전·후에 대하여 평가한 토지가격 차액 컨설팅을 받아 ‘결정 후 토지가격에 대한 차액을 기준으로 기부채납계획을 작성하여야 한다.

3-1-4. 기부채납계획은 조례에 따른 비율 이상을 공공임대주택으로 계획하고 나머지는 공공시설, 기반시설 또는 「건축법」 및 같은법 시행령 별표1 제2호라목에 따른 기숙사로 계획하여야 한다.

3-1-5. 사업시행자는 구역의 입지적 특성, 주택 사업의 세대 규모 등을 고려하여 다음의 유형 중 하나 이상의 공공임대주택 유형을 계획하고 [별지 1]의 공공임대주택 및 기반시설 설치계획서를 제안서에 포함하여야 하며((1) 유형은 전체 공공임대주택 세대의 1/3 미만으로 계획하여야 한다) 공공임대주택은 일반분양 대상인 단위세대에 포함되는 유형으로 계획하여야 한다.

- (1) 전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 미만 유형
- (2) 전용면적 45㎡ 이상 60㎡ 미만 유형
- (3) 전용면적 60㎡ 이상 85㎡ 미만 유형

3-1-6. 공공임대주택은 구역내 별도 획지로 계획하거나 집합건축물 일부로 기부채납 할 수 있으며, 설치비용은 조례 제17조의2 제2항 규정에 불구하고 다음에 따라 산정한다.

- (1) 대지비는 별도 획지로 구획된 경우에는 그 획지의 변경후 토지가액으로 하고 집합건축물 일부인 경우에는 해당 대지지분면적에 대한 변경후 토지가액으로 한다.
- (2) 건축비는 다음 항목의 비용을 합산한 금액의 80/100 범위로 계획하며, 같은 비용을 중복하여 산정할 수 없고 집합건축물 일부인 경우 총금액을 전체 연면적에 대한 공공임대주택의 계약면적 비율을 곱하여 산정한다.
 - ① 도시관리계획 결정(변경) 고시일에 적용되는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(이하 “공동주택분양가규칙”이라 한다.) 제14조 제1항에 따른 기본형건축비
 - ② 공동주택분양가규칙 제14조 제2항 별표1의3, 제1호 내지 제7호 및 제10호 내지 제12호에 따른 비용과 제13호에 따른 가산 비용 중 원인자부담금, 전용부담금, 미술장식품 설치비, 측량비, 이전등기수수료, 각종인증수수료
 - ③ 공급기관에 납부하는 외부인입공사비
 - ④ 용역비 중 관계법령과 별도로 주택건설을 위하여 시행하는 설계 및 감리 비용
 - ⑤ 공동주택분양가규칙 제4조제1항에 따른 선택품목 비용

(3) 시장이 인정하는 불가피한 사유로 사업계획이 변경된 경우 변경된 부분의 건축비 산정은 “부산광역시 지구단위계획 공공기여 협상 기준”에 따른다.

3-1-7. 공공임대주택외의 기반시설 설치비용은 국토계획법령의 산정기준 및 “부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준(제5장제2절)”을 따른다. 다만, 건축허가신청일이 도시관리계획결정(변경) 고시일과 같은 년도가 아닌 경우 가격산정 기준일은 결정(변경)고시일로 한다.

3-1-8. 기부채납계획은 건축인허가를 신청하기 전에 시가 지정하는 2개 감정평가법인에서 지구단위계획결정 고시일을 기준으로 평가한 결정전·후 감정평가액의 평균금액으로 확정하며, 고시일 기준의 토지가치 상승분이 제안서 제출시 금액과 변경되는 사항은 법에 따른 경미한 변경의 지구단위계획 변경 절차를 거치도록 시행지침에 포함한다.

3-1-9. 사업시행자는 건축인허가를 신청할 때 [별지 2] 기부채납시설 설치비용 산출결과서를 제출하여야 하고, 공공임대주택 기부채납계획은 3-1-8에 따른 감정평가결과를 반영하여야 한다.

3-1-10. 인허가권자는 건축인허가 신청시 시장에게 기부채납계획 적정여부 확인을 요청하여 의견을 반영하여야 하고 착공 후 사용승인(검사)전까지 기부채납 신청 완료 여부를 확인하고, 사용승인(검사)과 동시에 기부채납 하는 것을 조건부로 인허가 처분하여야 한다.

3-1-11. 사업시행자는 착공신고서 제출시 인허가권자에게 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제5조 제1항 각호에 따른 사항을 포함한 [별지 3] 기부채납 약약을 제출하여야 하고 인허가권자는 착공신고서 처리 시 시장에게 통보하여야 한다.

3-1-12. 사업시행자는 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 입주자모집 승인 신청전까지 공공임대주택과 기반시설에 대한 마감자재내역 등이 포함된 설계도서와 건축비에 대하여 원가계산전문기관의 검증결과 또는 감정평가업자가 작성한 예상감정결과를 시장에게 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인 받은 사항을 임의로 변경할 수 없다. 다만 불가피한 사유로 변경하고자 하는 경우에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다.

3-1-13. 사업시행자는 공동주택(집합건축물에 포함된 기반시설을 포함한다.)의 입주자 모집을 위하여 「주택공급에 관한 규칙」 제15조 제1항제2호에 따른 분양보증을 받는 경우에는 보증 대상에 기부채납하는 공공임대주택 세대를 포함하여야 하고 인허가권자는 분양보증 내용 및 3-1-12의 승인 내용을 확인하여 입주자모집공고 승인 처분하여야 하며, 보증내용을 시장에게 통보하여야 한다.

3-1-14. 사업시행자는 공공임대주택의 공사 시행시 다음 사항을 조치하여야 한다.

(1) 사업시행자는 공공임대주택에 대하여 분양대상 주택과 동일하게 관계법령에 따른 감리를 시행하여야 하며, 계약시 해당 내용을 시장에게 통보하여야 한다.

(2) 시장은 공공임대주택의 품질 확보를 위하여 해당 공사를 감독할 수 있으며 사업시행자는 공사 계약시 시공자에게 해당 감독사항을 통보하여야 한다.

(3) 입주전 사전점검 시행 시 일반분양과 별도로 시장에게 사전점검을 요청하여야 하며 시장은 입주예정자의 지위로 사전점검을 실시하고 사업시행자는 사용승인(검사) 신청 전까지 입주예정자의 점검과 동일하게 조치하고 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다.

3-1-15. 사업시행자는 관계법령에 따른 사용승인(검사) 신청 시 기부채납 공공임대주택을 포함한 기반시설에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 기부채납에 필요한 서류를 제출하여야 하고 인허가권자는 시장에게 이를 통보하여야 한다.

3-1-16. 시장은 공공임대주택의 사용승인(검사)과 동시에 기부채납이 될 수 있도록 사용승인(검사) 처분 전까지 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 행정절차를 이행하여야 하며 사업시행자는 시장의 행정절차 이행을 위하여 필요한 사항에 협조하여야 한다.

3-1-17. 사업시행자는 사용승인(검사)을 받은 후 관계법률에 따라 소유권보존등기를 하고 등기일로부터 60일 이내에 시장에게 공공임대주택의 소유권을 이전하여야 한다. 사업시행자가 소유권 이전을 거부 또는 지체하는 경우에는 시장이 등기촉탁(신청)할 수 있으며 그에 따라 발생하는 비용은 사업시행자가 부담하여야 한다.

3-1-18. 공공임대주택 및 기반시설 설치 등에 소요되는 모든 비용은 사업시행자가 부담한다.

제4편 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 등

제1장 시행 기준 등

제1절 사업 유형 및 대상지 기준

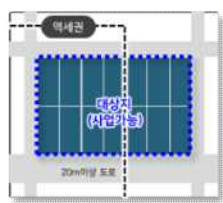
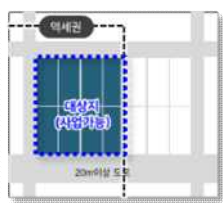
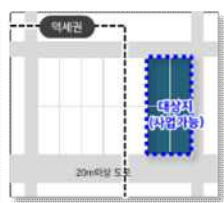
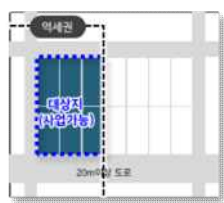
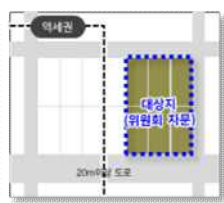
4-1-1-1. 역세권 활성화사업은 역세권 활성화사업 계획을 수립하여 도시관리계획 결정(변경)을 통해 아래 사업 유형으로 시행할 수 있다.

- (1) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
- (2) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(단, 주택조합을 구성하여 시행하는 주택건설사업은 제외한다.)

4-1-1-2. 사업 대상지는 다음 어느 하나에 해당하는 정형화된 일단의 지역을 말한다.

- (1) 역세권에 해당 가로구역이 2분의 1 이상 걸치는 경우: 가로구역 전체 또는 일부
- (1) 역세권에 해당 가로구역이 2분의 1 미만 걸치는 경우: 공동위원회 자문을 통해 구역 정형화 등의 필요성이 인정된 가로구역 전체 또는 일부

<사업 대상지 예시>

역세권 범위가 가로구역의 1/2 이상 걸치는 경우			역세권 범위가 가로구역의 1/2 미만(일부) 걸치는 경우	
				

4-1-1-3. 사업 대상지는 영 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.

- (1) 주거지역 중 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역
- (2) 상업지역 중 근린상업지역 및 일반상업지역
- (3) (1) 혹은 (2)에 해당하는 지역 중 다음에 해당하는 대상지는 제외한다.
 - ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역
 - ② 법 제2조제7호에 따른 도시계획시설(다만, 담당부서에서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 가능한 것으로 검토된 시설부지 제외)
 - ③ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
 - ④ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역

4-1-1-4. 사업 대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.

(1) 도로 요건

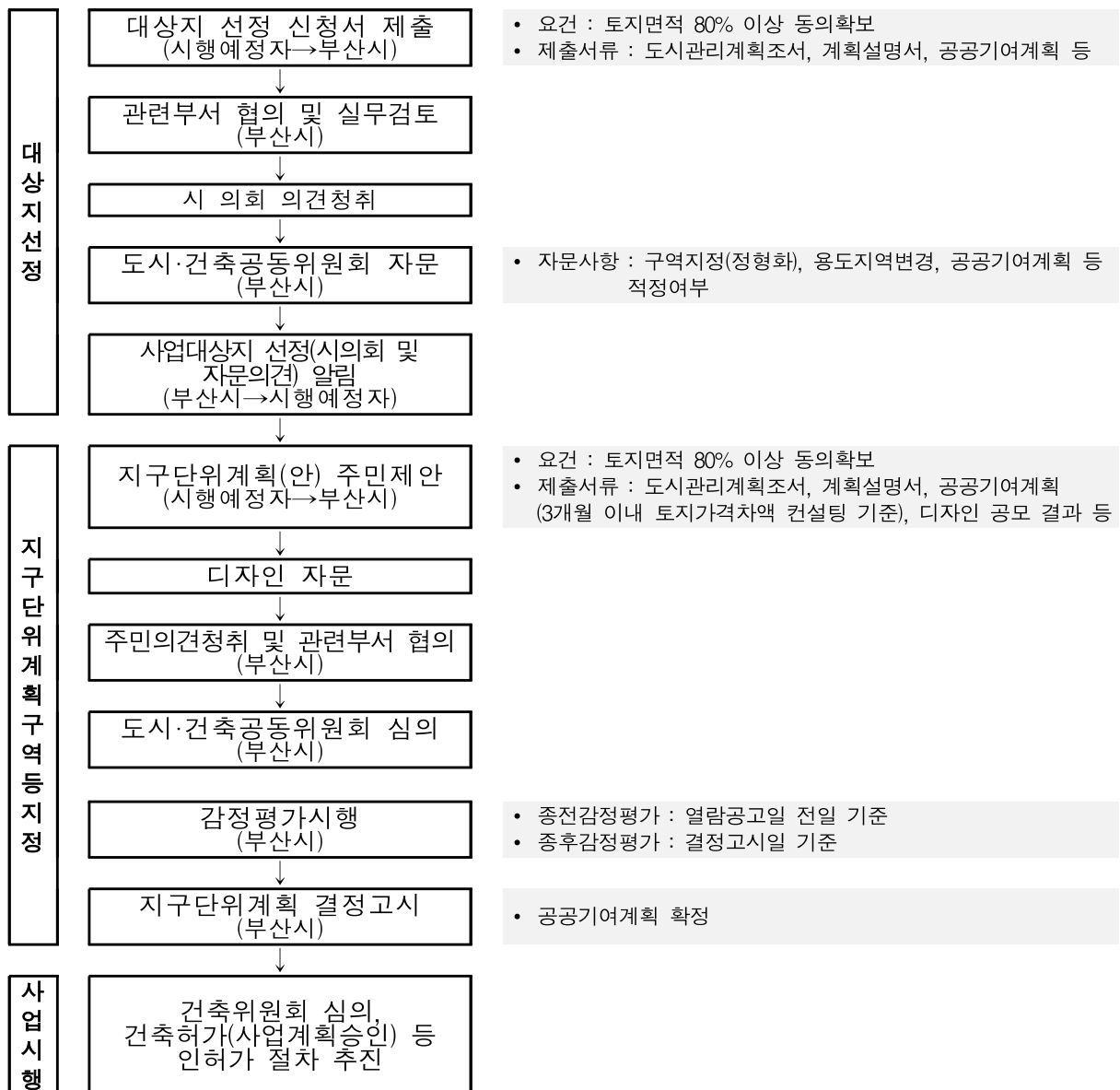
- ① 원활한 차량 진출입이 가능한 도로로서, 사업 시행 전 폭 20m 이상의 도로에 구역 둘레의 8분의 1 이상 접하여야 하며, 사업 시행 후 폭 20m 이상 도로에 직접 연결되는 도로는 최소 폭 8m 이상 확보하여야 한다. (다만, 최소 4차로 이상의 보차분리 도로에 구역 둘레의 8분의 1 이상 접하고 도시·건축공동위원회 자문에서 인정하는 경우 사업대상지로 볼 수 있다.)
- ② 도시고속도로 등 자동차전용도로는 제외한다.

(2) 면적 요건

- ① 3,000㎡ 이상 10,000㎡ 이하
(다만, 구역의 정형화 또는 토지이용 효율화를 위하여 필요하다고 공동위원회(자문)에서 인정하는 경우 10,000㎡ 이상을 사업대상지로 볼 수 있다.)

제2절 사업 절차 등

4-1-2-1. 역세권 활성화사업의 추진절차는 다음과 같다.



4-1-2-2. 시행예정자는 사업 대상지 선정 신청 시 [별지 4] 「00억 활성화사업 대상지 신청서」 (이하 “신청서” 라 한다.)를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

- (1) 시장은 신청서가 제출될 경우, 관련 기관(부서) 및 자치구·군에 검토의견 제출을 요청할 수 있으며 제출된 신청서의 내용이 미비하다고 판단될 경우 시행예정자에게 보완을 요구할 수 있다.

4-1-2-3. 사업 대상지 선정 신청 시 동의 요건은 다음과 같다.

- (1) 대상 토지면적의 80% 이상 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 대상 토지 면적에서 국·공유지는 제외한다.
- (2) 대상지 선정 이후 사업구역 변경 시, 변경된 사업구역의 동의를 받아야 한다.

4-1-2-4. 영 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경이 수반될 경우 시 의회 의견청취를 할 수 있다.

4-1-2-5. 사업 대상지로 선정되어 통보받은 날로부터 도시관리계획 제안(접수)하는 날까지 소유권 변동이 발생하는 경우에는 소유권이 변동되기 전 시장에게 그 사유와 변경계획을 서면으로 통보하여야 한다.

4-1-2-6. 사업 대상지로 선정되어 통보받은 날로부터 1년 이내에 주민제안서를 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 대상지 선정 결과를 무효로 할 수 있으며, 시행예정자가 시장에게 요청하는 경우 기간을 연장할 수 있다.

제3절 용도지역 변경 기준

4-1-3-1. 용도지역 변경 기준은 아래 표의 용도지역 변경 범위 이내에서 다음의 기준에 따른다.

- (1) 지역 균형발전, 지역별 사업여건(연접 용도지역 현황 등) 등을 고려하여 공동위원회 심의를 통해 최대 2단계까지 변경할 수 있다.
- (2) ‘역 인접부’에 해당하는 경우로서 ‘복합용도’ 기준을 준수하는 등 역세권 활성화를 위한 용도지역 상향의 당위성을 시행예정자가 제시하고 공동위원회에서 인정하는 경우 추가 변경할 수 있다.

① 역 인접부: 역 승강장 경계에 1m 이상 접하는 가로구역 블록 및 필지

② 복합용도: 전체 용적률의 50% 이상 다음에 해당하는 용도

① 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설

② 「2040년 부산도시기본계획」 상 10개 중심지의 주요기능(단, 주거기능은 제외한다.)에 부합되는 건축물용도의 설치

주) 1. 중심지별 주요기능은 [별표 2]와 같다.

2. 관광숙박시설이란 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업,

한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설

유형	최대 용도지역 상향 범위(2단계)	역인접부 및 복합용도 도입 등 해당 시
상업·업무거점 역세권	일반상업지역 이내	중심상업지역까지 허용
산업·지역거점 역세권	일반상업지역 이내	일반상업지역까지 허용
주거거점 역세권	근린상업지역 이내	일반상업지역까지 허용
교외근린 역세권	준주거지역 이내	근린상업지역까지 허용
신규개설 역세권	일반상업지역 이내	-

주) 변경되는 용도지역 중 유통상업지역은 제외

4-1-3-2. 상업지역 지정은 「부산광역시 도시기본계획」 및 「부산광역시 생활권계획」에서 규정한 상업지역 배분물량을 고려하여 공동위원회에서 결정한다.

4-1-3-3. 용도지역이 준주거지역으로 변경되는 경우에는 본 지침 제3편 준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역 지정 등을 따른다.

제4절 용적률 기준

4-1-4-1. 역세권 활성화사업에서의 용적률 기준은 아래와 같다.

용도지역		기준용적률 (조례제50조제1항에 다른 변경전 용도지역)	상한용적률 (조례제50조제1항에 다른 변경후 용도지역)	최대용적률 (국토계획법시행령 제85조제1항)
변경전	변경후			
제2종일반주거지역	근린상업지역	200%	700%	900%
제3종일반주거지역		300%		
준주거지역		400%		
제2종일반주거지역	일반상업지역	200%	1,000%	1,300
제3종일반주거지역		300%		
준주거지역		400%		
근린상업지역		700%		
제3종일반주거지역	중심상업지역	300%	1,300%	1,500
준주거지역		400%		
근린상업지역		700%		
일반상업지역		1,000%		

- 주) 1. “기준용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 변경 전 용도지역에 대한 조례 제50조에 따른 용적률을 말한다.
2. “상한용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 변경 후 용도지역에 대한 조례 제50조에 따른 용적률을 말한다.
3. “최대용적률”이란 복합용도도입에 따라 상한용적률에 추가 완화되는 용적률로 영 제85조제1항에서 정한 용도지역별 용적률을 말한다.

4-1-4-2. 주거복합건축물의 용적률 계획은 조례 제50조제2항 별표21에 따른 주택연면적 비율별 용적률과 아래 계획유도 인센티브 용적률을 합한 용적률로 하되, 그 용적률은 4-1-4-1의 상한용적률을 초과하지 아니한다.

(1) 주택연면적 비율별 용적률

주택연면적(%)	중심상업지역(%)	일반상업지역(%)	근린상업지역(%)
80 이상 ~ 90 미만	660 이하	600 이하	540 이하
70 이상 ~ 80 미만	740 이하	650 이하	560 이하
60 이상 ~ 70 미만	820 이하	700 이하	580 이하
50 이상 ~ 60 미만	900 이하	750 이하	600 이하
40 이상 ~ 50 미만	980 이하	800 이하	620 이하
30 이상 ~ 40 미만	1,060 이하	850 이하	640 이하
20 이상 ~ 30 미만	1,140 이하	900 이하	660 이하
10 이상 ~ 20 미만	1,220 이하	950 이하	680 이하
10 미만	1,300 이하	1,000 이하	700 이하

(2) 계획유도 인센티브 용적률

구 분	항 목	세 부 기 준	
대지내 (공지, 통로, 조경)	공개공지	건축법 완화	영 제46조제3항의 비율
		건축법 완화 제외	기준 : 영 제46조제3항의 비율 상한 : (기준용적률 - 100) × 0.2
	건축한계선 건축지정선	영 제46조제3항의 비율	
	조경 식재	기준용적률 × [(계획면적-의무설치면적)/대지면적] × 0.1 이내	
보행개선	가로지장물 이전설치	기준용적률 × (제공면적/대지면적)	
환경친화 에너지 효율화	지능형 건축	지능형건축물 등급	최대완화비율
		1등급	기준용적률 × 0.15 이내
		2등급	기준용적률 × 0.12 이내
		3등급	기준용적률 × 0.09 이내
		4등급	기준용적률 × 0.06 이내
	에너지효율등급 및 녹색건축 인증	건축물 에너지효율 인증 등급	녹색건축 인증 등급
		1+	최우수
		1+	우수
		1	최우수
		1	우수

	제로에너지건축물 인증	에너지 자립률	최대완화비율
		100%이상 (ZEB 1)	기준용적률 × 0.15 이내
		80%이상~100%미만 (ZEB 2)	기준용적률 × 0.14 이내
		60%이상~80%미만 (ZEB 3)	기준용적률 × 0.13 이내
		40%이상~60%미만 (ZEB 4)	기준용적률 × 0.12 이내
		20%이상~40%미만 (ZEB 5)	기준용적률 × 0.11 이내
	재 활용 건축자재 사용	재 활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대완화비율
		25% 이상	기준용적률 × 0.15 이내
		20% 이상	기준용적률 × 0.10 이내
		15% 이상	기준용적률 × 0.05 이내
	장수명주택 인증	장수명 주택 등급	최대완화비율
		최우수	기준용적률 × 0.15 이내
		우수	기준용적률 × 0.12 이내
		양호	기준용적률 × 0.09 이내
		일반	기준용적률 × 0.06 이내
	지속가능 공동주택	「리모델링이 용이한 공동주택 기준」에 따른 평가점수	최대완화비율
		90점 이상	기준용적률 × 0.2 이내
		85점이상 90점미만	기준용적률 × 0.16 이내
		80점이상 85점미만	기준용적률 × 0.12 이내
	빗물저류조 설치	기준: 기준용적률 × (계획면적/대지면적) 상한: (기준용적률 - 100) × 0.2	

- 주) 1. 대지 내 공지 중 「건축법」 제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.
2. 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브는 확보공간이 공공의 보행에 제공하는 경우에 한하여 산정하며, 이 경우 일체의 건축물 및 담장을 설치할 수 없다. 단, 차량출입을 위한 통로로 사용되는 경우 예외로 한다.
3. 대지 내 조경의 초과면적 산정시 옥상조경은 3분의 2에 해당하는 면적을 대지 내 조경면적으로 인정한다.
4. 빗물저류조 설치로 인한 인센티브는 인허가권자가 설치가 필요하다고 인정하는 경우에 한하며, 법정의무 설치대상은 제외한다.

4-1-4-3. 본 지침에 따라 시행되는 역세권 활성화사업은 다른 법령의 인센티브는 적용하지 아니한다.

4-1-4-4. 전체 용적률의 50% 이상이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 4-1-4-2.에 따른 용적률의 1.2배 이하의 범위에서 용적률을 완화받을 수 있으며, 중복적용하지 아니하며, 가산된 용적률의 합은 최대용적률을 초과하지 아니한다.

- (1) 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설

(2) 2040년 부산도시기본계획 상 10개 중심지의 주요기능(단, 주거기능은 제외한다.)에 부합되는 건축물용도

제5절 건축계획 기준

4-1-5-1. 역세권 활성화사업으로 공급하는 공공임대주택은 다음의 유형 중 하나 이상의 유형으로 계획하여야 하며, (1) 유형은 전체 세대의 1/3 미만으로 계획하여야 한다.

(1) 전용면적 30㎡ 이상 45㎡ 미만 유형

(2) 전용면적 45㎡ 이상 60㎡ 미만 유형

(3) 전용면적 60㎡ 이상 85㎡ 미만 유형

4-1-5-2. 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택은 도시형 생활주택으로 설치할 수 없다.

4-1-5-3. 역세권의 가로활성화를 도모하기 위하여 지상 1층은 비주거시설을 설치(가로에서 직접 출입이 가능한 경우에는 지하 1층 설치 허용)하여야 한다.

4-1-5-4. 비주거 용도 비율은 조례 제50조제2항 별표21을 적용하여 상업지역은 연면적의 10% 이상을 준수하여야 한다. (단, 비주거 용도에서 준주택과 생활숙박시설은 제외한다.)

4-1-5-5. 시행예정자는 아래의 항목을 준수하여야 한다.

(1) 지속가능형 공동주택 : 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 장수명 주택으로 계획하여야 하며, 적합 여부는 「부산광역시 건축물 심의기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정한다.

(2) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「부산광역시 녹색건축 설계기준」에 의한 해당 적용대상 중 2가지 이상에 대해 상향단계를 적용한다.

단, 「부산광역시 녹색건축 설계기준」 적용대상의 구분이 최상일 경우에는 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급을 추가 적용한다.

4-1-5-6. 주택(준주택 포함)을 건설하는 경우로서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「부산광역시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 설치대상이 아닌 경우, 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상의 주민공동시설을 입주자들의 사용이 편리한 위치에 설치하여야 한다.

4-1-5-7. 시행예정자는 동일 단지 및 건축물 안에 공공임대주택과 민간분양주택을 함께 계획하는 경우 상호 간에 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다. 특히 공공임대주택 선정 시 민간분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 한 추첨을 통해 선정하여 동별·동내·층별로 적극적 사회혼합을 실현하여야 한다.

4-1-5-8. 역세권 활성화사업으로 건축하는 모든 용도의 건축물은 아래에 해당하는 면적 이상으로 공개공지 등을 설치하여야 한다. 공개공지 등의 면적 산정, 설치 및 관리에 관한 사항은 「부산광역시 건축 조례」(이하 “건축 조례”라 한다.) 제48조제3항 및 제4항을 준용하되, 「건축법」 제42조 및 건축 조례 제25조에 따른 대지의 조경 면적은 공개공지 등에 포함하지 않을 수 있다.

(1) 건축 조례 제48조제1항 대상 건축물

① 연면적 합계가 5천㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상

(2) 건축 조례 제48조제1항 대상 건축물 외의 건축물

① 연면적 합계가 5천㎡ 이상 1만㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상

② 연면적 합계가 1만㎡ 이상 2만㎡ 미만 : 대지면적의 8% 이상

③ 연면적 합계가 2만㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상

4-1-5-9. 그 밖에 건축계획 기준 관련 사항은 관련 법령 및 조례 등을 따른다.

제2장 공공기여 기준

제1절 공공기여 계획

4-2-1-1. 공공시설 등 설치 시 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

(1) 공공시설 등은 중심지 체계, 사업 대상지 입지 특성, 주변 지역의 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정하되, 사업 시행을 위해 반드시 필요한 기반시설 또는 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설 등은 공공기여량에 포함하지 않을 수 있다.

① 공공기여시설 계획의 우선순위는 다음 사항 등을 고려하여야 한다.

ⓐ 상위계획 등에 따라 설치되어야 하는 시설

ⓑ 지구단위계획구역과 연계되는 공공시설 등

ⓒ 도시계획결정권자의 정책 실현 등을 위해 필요한 시설

ⓓ 광역적인 공공성 확보를 위한 시설 등

② 다음에 해당하는 공공시설 등은 공공기여에서 제외한다.

ⓐ 교통영향평가에서 결정된 공공시설 등

ⓑ 사업부지 진·출입을 위한 도로

ⓒ 타 법령에서 의무적으로 설치하여야 하는 시설

ⓓ 기타 공동위원회에서 결정한 사항

(2) 전체 공공기여량 중 공공임대주택은 30% 이상 설치를 권장하며, 시 공공임대주택의 수요를 고려하여 공공임대주택 비율 조정할 수 있다.

(3) 공공기여시설은 법 제52조의2에 따른 기반시설, 공공시설, 공공임대주택·기숙사 등 조례로 정하는 공공 필요시설과 생활권 계획을 준용하되, 공공임대주택을 제외한 공공기여시설은 지상층 저층부 설치를 원칙으로 하고, 기반시설은 대중교통체계 연계가 용이하고 이용이 편리한

위치에 설치토록 한다. 다만, 사용자 이용 등을 위해 공동위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

(4) 공공시설 등이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 한다.

(5) 공공기여계획 중 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경은 역세권 활성화사업의 목적 및 계획 수립 취지, 관련 규정 및 기타 행정지침, 해당 도시관리계획에 부합하는 범위 내에서 시장이 동의하는 경우 경미한 사항으로 변경 가능하도록 계획할 수 있다.

제2절 공공기여 산정 및 이행

4-2-2-1. 역세권 활성화사업의 공공기여량은 아래와 같다.

(1) 조례로 정한 금액으로 공공시설 등의 설치·제공 또는 비용으로 납부한다.

4-2-2-2. 공공기여량은 경감 적용할 수 없다.

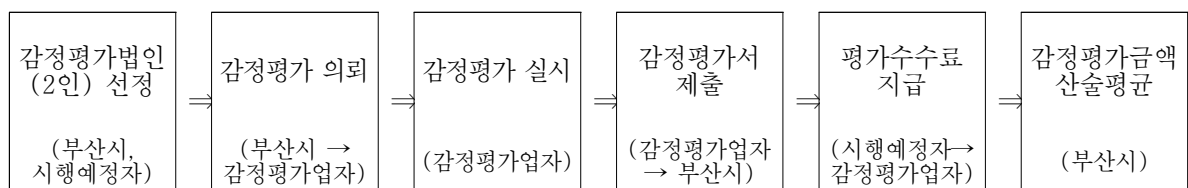
4-2-2-3. 납부하는 비용의 구·군 귀속비율은 「부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준」 5-1-6.을 따른다.

4-2-2-4. 이 편에서 제시하지 않은 공공기여 산정 및 이행에 관한 사항은 제3편을 따른다.

제3장 감정평가 기준

4-3-1. 시행예정자는 결정고시 전 시장에게 법 제52조의2에 따른 토지가치 상승분 및 공공시설 등 설치비용, 조례 제17조의2에 따른 공공시설 등의 부지 가액 산정을 위한 감정평가 시행을 요청하여야 하며, 시장은 시행예정자와 협의를 거쳐 감정평가를 시행한다.

4-3-2. 감정평가 절차는 다음과 같다.



4-3-3. 감정평가 수수료는 결정권자와 시행예정자가 평가를 실시한 감정평가법인 등에 시행예정자가 전액 지급한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2015. 7. 1.부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행 이전에 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 대하여 민간제안 신청되거나 시장·구청장(군수)가 직접 입안하여 공람공고를 거친 경우에는 이 지침에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 결정된 것으로 본다.

제3조(공동위원회의 사전자문) 이 지침의 규정에 불구하고 입안권자가 지역여건 등, 특히 필요하다고 인정하거나 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 결정기관에 속한 공동위원회의 사전자문을 거쳐 그 결과에 따라 결정할 수 있다.

부 칙 〈개정 2016. 9. 4〉

제1조(시행일) 이 지침은 2016. 9. 4. 부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 기준 시행 전에 주민제안에 의해 지구단위계획이 신청되거나 지구단위계획의 입안에 대한 공람공고를 실시한 경우 또는 다른 법령에 의한 인허가 등을 위하여 의제처리협의를 신청한 경우에는 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈개정 2019. 7. 31.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2019. 7. 31. 부터 시행한다.

제2조(경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 협상에 필요한 절차(협상대상지선정평가, 협상조정협의회 구성, 감정평가 시행, 지구단위계획 결정을 위한 행정절차 및 건축심의·건축허가 절차 등)를 이미 이행한 경우에는 본 지침에 따라 해당 절차를 이행한 것으로 본다. 다만, 시행일 이후 진행되는 절차에 대해서는 본 지침을 적용한다.

부 칙 〈개정 2021. 12. 29.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2021. 12. 29. 부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 지구단위계획구역 등 결정 제안서를 제출한 경우(지구단위계획구역 등 결정이 의제되는 사항을 포함한다.)에는 종전의 지침을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 제안자 등에게 불리한 경우에는 개정 규정을 적용한다.

제3조(도시계획시설 폐지 포함 지구단위계획에 대한 경과조치) 도시계획시설 폐지 등 변경을 포함하는 지구단위계획은 시행일 당시 결정된 구역은 종전 지침을 적용한다.

부 칙 〈개정 2023. 1. 4.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2023. 1. 4. 부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 지구단위계획구역 등 결정 제안서를 제출한 경우(지구단위계획구역 등 결정이 의제되는 사항을 포함한다.)에는 종전의 지침을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 제안자 등에게 불리한 경우에는 개정 규정을 적용한다.

제3조(준주거지역 건축기준 완화 지구단위계획구역 지정 등) 도시관리계획의 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다.

부 칙 〈개정 2025. 6. 18.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2025. 6. 18. 부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 지구단위계획구역 등 결정 제안서를 제출한 경우(지구단위계획구역 등 결정이 의제되는 사항을 포함한다.)에는 종전의 지침을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 제안자 등에게 불리한 경우에는 개정 규정을 적용한다.

제3조(역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 등) 도시관리계획의 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다.

부 칙 〈개정 2026. 3. 25.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2026. 3. 25. 부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 지구단위계획구역 등 결정 제안서를 제출한 경우(지구단위계획구역 등 결정이 의제되는 사항을 포함한다.)에는 종전의 지침을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 제안자 등에게 불리한 경우에는 개정 규정을 적용한다.

부 칙 〈개정 2026. 4. 22.〉

제1조(시행일) 이 지침은 2026. 4. 22. 부터 시행한다.

[별표 1]

역세권의 범위(1-2-7 관련)

본 지침에서 역세권은 도시철도 및 동해선의 역(사업계획 승인 또는 실시계획 승인 받아 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경으로 아래에 해당하는 거리 이내 지역을 말한다.

- (1) 상업·업무거점 역세권, 산업·지역거점 역세권 : 500m
- (2) 주거거점 역세권, 교외근린 역세권 : 350m
- (3) 신규개설 역세권 : 350m

역세권 유형	역의 종류
상업·업무거점 역세권 (47)	상업·업무·관광 등 복합개발이 가능한 역세권 서면역(환승), 남포역, 부산역, 사상역(환승), 연산역(환승), 자갈치역, 하단역, 센텀시티역, 덕천역(환승), 미남역, 범내골역, 범일역, 부전역, 시청역, 양정역, 전포역, 중앙역, 토성역, 해운대역, 국제금융센터·부산은행역, 부산진역, 부암역, 수안역, 초량역, 부전역(동해선), 동래역(환승), 경성대·부정대역, 광안역, 괴정역, 교대역, 구서역, 대연역, 명륜역, 벅스코역, 부산대역, 수영역(환승), 온천장역, 장산역, 장전역, 화명역, 당리역, 동백역, 중동역, 벅스코역(동해선), 센텀역(동해선), 괘법르네시떼역(경전철), 오시리아역(동해선)
산업·지역거점 역세권 (11)	산업기능 지원 및 지역연계 거점 역세권 금사역, 덕포역, 동매역, 모덕역, 신장림역, 신평역, 장림역, 노포역, 대저역(환승), 다대포해수욕장역, 반여농산물시장역
주거거점 역세권 (55)	주거 중심 기능 역할의 역세권 동대신역, 문현역, 좌천역, 가야역, 감전역, 개금역, 거제역, 구남역, 구명역, 금련산역, 낙민역, 남산역, 남산정역, 남천역, 낮개역, 냉정역, 다대포항역, 대사역(경전철), 대티역, 동의대역, 두실역, 만덕역, 망미역, 명장역, 모라역, 못골역, 물만골역, 민락역, 배산역, 범어사역, 사직역, 사하역, 서대신역, 서동역, 수정역, 숙등역, 윗반송역, 율리역, 종합운동장역, 주례역, 지게골역, 충렬사역, 평강역(경전철), 거제역(동해선), 거제해맞이역(동해선), 교대역(동해선), 기장역(동해선), 동래역(동해선), 안락역(동해선), 월내역(동해선), 재송역(동해선), 부산원동역(동해선), 강서구청역, 구포역, 신해운대역(동해선)
교외근린 역세권 (14)	지역거점 개발 잠재력을 지닌 역세권 고촌역, 금곡역, 김해공항역(경전철), 덕두역(경전철), 동원역, 등구역(경전철), 서부산유통지구역(경전철), 석대역, 안평역, 영산대역, 체육공원역, 송정역(동해선), 일광역(동해선), 좌천역(동해선)
신규개설 역세권 (5)	사업계획 승인 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역세권 사상-하단선: 새벽시장역, 사상스마트시티역, 학장역, 엄궁역, 동아대역

[별표 2]

중심지별 주요기능(4-1-3-1 관련)

명칭	주요기능
기장	○ 동부산 관광기능의 중심지로 기장 일원의 주거, 상업 기능
해운대	○ 마이스산업, 영상문화의 중심지로 국제회의, 해양관광, 국제교류 기능
동래	○ 전통적 도심으로 행정, 교육, 문화, 관광의 중심지이며 문화관광의 관문 기능
서면	○ 업무, 금융 상업의 중심지로 부산 광역중심성과 구심력의 핵심
중앙	○ 북항과 부산역 일원의 부산 근대역사의 상징적 지역이며 상업, 업무, 교류의 중심지
덕천	○ 강동권 주거 중심지로 상업, 업무기능 보완과 인접 도시 연계 기능
사상	○ 동서간 교통과 기간산업의 중심지로 산업기반 정비사업의 핵심
하단	○ 상업 및 기간산업의 중심지로 다대뉴드림을 비롯한 해양연계 기능
강서	○ 서부산 발전의 핵심으로 공항, 물류, 주거, 업무 등 복합개발의 중심지
신공항	○ 부산신항과 가덕도신공항 개발의 중심지로 서부산 중심성 제고(Tri-Port)

※ 상기 중심지별 주요기능이 도시기본계획 변경 등으로 그 내용이 서로 다르게 된 경우에는 이 지침을 개정하지 아니한 경우에도 변경된 중심지별 주요기능을 우선하여 적용한다.

[별지 1]

공공임대주택 및 기반시설 설치계획서

☐ 지구단위계획구역 및 주택사업계획

구 분	내 용	비 고
구역 위치	부산광역시 ○○구(군) ○○동(읍·면) ○○번지 일원	
구역 면적	m ²	
주택용지면적	m ² (분양주택 m ² , 임대주택 m ²)	복합형은 () 해당 없음
계획 유형		복합형 또는 확지구분형
주택단지 개요	(전체) 지하○층, 지상○층, ○동, ○세대 (○확지-분양) 지하○층, 지상○층, ○동, ○세대 (○확지-임대) 지하○층, 지상○층, ○동, ○세대	확지구분형은 구분 작성

☐ 토지가치상승분 추정금액

결정전	결정후	차 액

☐ 기부채납 계획

구 분	내 용	추정금액	비율
공공임대주택			
기반시설			
합 계			

☐ 공공임대주택 설치계획

구분	세대수		전용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지지분 (m ²)	추정금액
	전체	공공임대					
계							
형							
형							

▶ 단위세대별 공사비 추정액 산정내역 : 별첨

[별지 2]

기부채납시설 설치비용 산출결과서

☐ 토지가치 상승분

결정전	결정 후	토지가치상승분

☐ 기부채납시설 총괄

구 분	공공임대주택	기반시설	합계
수 량			
산정금액			

☐ 토지가치상승분에 대한 공공임대주택금액 비율 :

☐ 공공임대주택 현황

구분	세대수		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
	전체	공공임대				
계						
형						
형						

☐ 공공임대주택 기부채납 세대 내역

구분	세대수	동	호
계			
형			
형			

※ 산출내역 및 근거자료 별도 첨부

[별지 3]

기부채납 협약서

1. 기부할 물건

- 위 치 :
- 재산의 표시
- 공공임대주택

구분 (형/ 동·호수)	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	공공임대주택 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. 기부 목적

4. 기부할 물건의 가격

5. 기부할 물건의 도면

본 기부자는 ○○역 준주거지역 지구단위계획구역의 복합용도개발 사업을 시행함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항 및 같은 법 시행령 제46조 제11항 등 관련 법령에 따라 위 공공임대주택, 도로 등을 부산광역시에 기부채납 할 것을 협약하며 소유권 이전이 완료될 때까지 등기절차에 성실히 이행하겠음을 협약합니다. 만일, 이를 이행하지 않을 경우 모든 법적 책임을 지며, 어떠한 이의도 제기하지 아니할 것을 협약합니다.

년 월 일

기부자 주소 :

주민등록번호 :

성명(또는 대표자) : (서명 또는 인)

부산광역시시장 귀하

[별지 4]

00역 활성화사업 대상지 신청서

☐ 대상지 현황 및 특성

역세권 가로구역1/2 이상 가로구역1/2 미만			
위치 / 면적			
신청인			소유자
대상지 특성	중심지명		
	입지특성	☐ 역세권 내 역 인접부(승강장 인접부)	
용도지역			
사업유형		[지구단위계획] ☐ 건축허가 ☐ 주택건설사업	
소유권 확보 관련사항			
대상지 요건	역세권	☐ 적합 ☐ 부적합	
	도로	☐ 적합 ☐ 부적합	
	면적	☐ 적합 ☐ 부적합	

☐ 상위 및 관련계획 검토

구분	내용
· · ·	

☐ **위치도**

(위 치 도)

☐ **도시관리계획 현황도**

(도시관리계획 현황도)

☐ 용도지역도



☐ 주변지역 교통현황도



사업계획(안)

구분			내용			비고
용도지역 변경			00지역 → 00지역			0단계 상향
용 적 륜			기준(허용) : 000% 이하 / 상한 : 000% 이하			
공 공 기 여	비율(기준 / 계획)		00% 이상		00%	
	구분		부지환산면적(<i>m</i> ²)	비율(%)	연면적(<i>m</i> ²)	
	항 목	공공임대주택				
		공공임대산업시설				
		공공임대상가				
		공공임대업무시설				
		지역필요시설				
		기타				공공청사, 기반시설 등
		공공시설 등 설치비용				
	계			100%		
주택 공급	분양	총 세대(전용 <i>m</i> ² 세대)				
	임대	총 세대(전용 <i>m</i> ² 세대)				
	계	총 세대(전용 <i>m</i> ² 세대)				
주거용도	용적률	000%				
비주거용도	연면적 / 비율	000 <i>m</i> ²	연면적의 00%			
	용적률 / 비율	000%	용적률의 00%			
	주요 도입용도					
	복합용도	☐ 도입(0000시설 / 용적률의 00%) ☐ 미도입				
공개공지	면적 / 비율	000 <i>m</i> ²	대지면적의 00%			
역세권 활성화 방안 ※역세권 내 도입이 필요한 기능 확충 방안 또는 보행환경 개선 방안 등						

사업계획(안)

구분	내용
부지현황	· 위치, 면적, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등 · 이용현황(토지, 건축물) - 용도, 건축연도, 건폐율, 용적률, 높이, 연면적, 구조 등 · 소유자현황
개발방향	· 입지분석, 개발개념 등
사업추진일정	· 도시관리계획(변경) 결정, 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 준공 단계에 이르기까지 각 단계별로 사업 추진일정 기술
사업과급효과	· 지역경제과급효과 및 고용창출 효과 등
공공기여계획	· 공공기여 개요 - 공공기여의 총량 및 산출근거 · 공공기여시설 내역(시설별 작성) - 유형구분(공공시설, 기반시설, 기반시설 설치 비용 등) - 시설의 필요성(설치목적, 도입사유 등) - 위치(구역안/밖), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 설치비용 등), 설치 주체, 귀속주체(시/구/기타 관리청 등으로 구분)
건축계획서	· 건축계획 - 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획, 대지내 공지계획(공개공지, 공공보행 통로 등), 기반시설 설치계획, 교통처리계획(주차출입구를 포함한 차량진출입계획, 보행 및 차량동선 계획, 도로조성 등) · 건축물의 규모 및 용도 계획 - 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 실사용대지로 구분 - 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고 각 용도별 비율을 명시 - 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성 · 제출도면 - 토지이용계획, 배치도, 입면도, 평면도, 단면도, 대지내 공지·녹지 계획도, 교통처리계획도, 기타 필요도서
각종 영향성 검토서(필요시)	· 대상지 여건에 따른 각종 법정 검토서
기타 필요 도서	

※ 상기 작성 서류(내용)는 상호 협의에 따라 조정 가능