

부산광역시 도심 복합개발사업 운영기준(안)
행정예고 제출의견 처리결과 및 처리이유 공표

부산광역시 공고 제2026-2555호로 행정예고 한 「부산광역시 도심 복합개발사업 운영기준(안)」에 대해 제출된 의견을 검토하여 「행정절차법」 시행령 제24조의4에 따라 처리결과 및 처리이유 등을 아래와 같이 공표합니다.

2026년 10월 28일

부산광역시장

1. 비주거 비율

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 의무비율 삭제 또는 일괄 하향 · 대규모 사업의 비주거 총면적 상한 설정	미반영 (원안유지)	- 도시공간을 복합적이고 혁신적으로 활용하여 도시 경쟁력을 제고하는 목적 달성을 위해 비주거 비율 유지	제10조 제3항
· 지역여건에 따른 탄력 적용 및 완화 판단의 명확화	부분반영	- 비주거 비율의 완화 여부를 사전검토 운영위원회에서 판단하도록 명시하여 사업 초기에 사업의 예측가능성 확보	

2. 비주거시설 인정범위

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 준주택 및 청년고령자 지원시설 등을 비주거 용도 면적에 인정	부분반영	- 준주택 중 기숙사·노인복지주택은 비주거용도 면적에 포함하여 공공성 확보	제10조 제1항

3. 동간거리 · 건축배치

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 동간거리 완화	미반영	- 동간거리 완화는 건축조례에 규정할 사안으로, 제도 운영 후 필요시 검토	-
· 공간구조·건축디자인 기준 완화	미반영 (원안 유지)	- 사업대상지별 특성과 여건을 반영한 자율적·창의적 계획 수립이 가능하도록 현행 기준을 유지함	제5조

4. 도로·용도지역

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 20m도로요건을 12~15m로 완화하고 교통여건에 따라 탄력 적용	미반영 (원안 유지)	- 사업대상지별 여건이 다양하고 준주거지역으로의 변경을 우선 검토하는 점을 고려하여 원안 유지	제8조
· 용도지역 2단계 상향 제한 완화	미반영 (원안 유지)	- 도시관리계획 차원에서 원안 유지	제9조 제2항

5. 산업시설비율 산정

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 준공업지역 산업시설 비율의 산정방법과 기준시점 명확화	반영	- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행규칙」 별표 2 비고 가목·다목의 중전산업비율 산정방식을 준용하여 산정방법 등 명시 필요 - 비율의 과소 산정 방지를 위해 국공유지는 제외	제10조의2

6. 공공기여

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 토지가치 상승분에 따른 공공기여와 상한 용적률 초과 공공주택 공급의 중복 부담 개선	미반영 (원안 유지)	- 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제38조에 근거하여 시행되는 사항으로 현행 기준 유지	제17조 제28조
· 공공기여 중 주택 50% 비중 완화 및 지역필요시설로 대체	미반영 (원안 유지)	- 공공주택 공급수준과 지역여건 등을 고려하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우 이를 적용하지 않을 수 있는 예외 규정이 있고, 공공주택확보를 위해 원안 유지	제17조 제4항

7. 감정평가

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 평가액 차이 발생 시 즉시 전체 재평가하는 방식 개선 · 귀책사유가 없는 경우 재평가 비용부담 개선	부분반영	- 평가법인 간 토지가치 상승분의 차이가 기준을 초과하면 관련 전문가 또는 제3의 감정평가법인의 검토의견을 받아 기준 법인의 재검토·보완을 실시하도록 하여 재평가에 따른 비용 기간부담을 줄이도록 절차 개선	제23조 제4항

8. 공공주택 추첨 및 인수

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 동충향주택형별 대상 군을 구성하여 균형 있게 추첨 · 인수협약·계약 처리 기한 설정 및 무귀책 지연 시 일반분양 선행 허용	미반영 (추첨원칙 유지)	- 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제28조제2항에 근거하여 공개추첨 유지 - 공공주택 인수협약·계약은 사업별 여건에 따라 상호간 협의가 필요한 사항으로 일률적 처리기한을 정하기 어렵고, 계약체결 이후에는 계약조건에 따라 이행하도록 규정하고 있어 현행 유지.	제31조
· 조문 간 추첨기준 및 인수절차 명확화	반영	-추첨규정을 제30조에 모으고, 보완하여 절차를 명확히 함	제30조

9. 위원회 · 심의

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유	관련 조문
· 구 도시계획위원회 자문과 시 사전검토 등 중복절차 생략	미반영 (원안 유지)	- 사전검토는 사업계획의 방향과 공공기여 등을 종합적으로 검토하기 위한 절차로 유지 - 구 도시계획위원회 자문은 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제6조 제3항에서 정한 구청장 등의 재량사항 임	제11조 ~ 제16조
· 사전검토 시 사업 시행예정자의 의견 진술 기회 부여	일부 기반영	- 운영위원회가 필요시 사업시행예정자의 의견을 들을 수 있도록 한 기존 규정 유지	제15조 제4항
· 보완 후 재제안 절차, 단계별 처리기한, 전담창구 및 전자 동의 등	미반영	- 동의, 처리 절차 기한 등은 관계법령에서 정한 절차와 방법에 따라 처리할 사항으로, 운영기준에는 사업 운영에 필요한 기본사항을 중심으로 규정함	-

10. 자료 분석 및 제출 간소화

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유(안)	관련 조문
· 초기에는 개략분석을 허용하고 상세자료· 정량분석 제출시기를 후속단계로 조정	미반영 (원안 유지)	- 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 시행령 제5조 및 국토 교통부 「복합개발계획 수립지침」에서 규정한 필수 서류로 원안 유지	제7조 별지서식

11. 동의요건 신설 및 권익 보호

세부 제출의견	처리결과	처리내용 및 처리이유(안)	관련 조문
· 간선도로변 상가토지 등소유자의 별도 동의율 신설 · 사업구역 편입에 따른 상가 등의 권익 보호 및 협의 강화	부분반영	- 법률 자문결과 별도 동의 요건은 법률 근거 필요로 미반영 - 권익 보호 요청의 취지는 사업설명 · 협의 및 의견 검토 절차를 보완하는 방식으로 반영	제7조 제5항, 제14조