

구, 부산외대부지 공공기여협상형 지구단위계획

도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)



2025. 09.

우암개발피에프브이(주)

01 대상지 개요

- 사업명 : 우암동 구.부산외대부지 공공기여협상형 지구단위계획
- 위치 : 부산광역시 남구 우암동 51-3번지 일원
- 면적 : 131,701㎡ ⇒ 132,403㎡, (증) 702㎡
 - 변경사유 : 도로 사면부를 포함한 도로(중로3-393호선) 변경 및 이에 따른 지구단위계획구역 변경

추진 상황

- 2014. 2. : 부산외대 캠퍼스 이전(우암동→남산동)
- 2023. 8. ~ 2024. 4. : 협상대상지 선정 절차 이행
- 2024. 5. : 사업제안서 접수 및 협상조정협의회 구성
- 2024. 5. ~ 8. : 시의회 의견청취(3회) 및 협상조정협의회(5회) 추진
- 2024. 9. : 공공기여협상 결과 통보 및 수용
- 2024.10. : 도시관리계획 입안 등 절차 이행(관계기관 의견협의 등)
- 2024.12. : 도시·건축공동위원회 심의(조건부 의결)
- 2025. 2. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(2/26)
- 2025. 7. : 구.부산외대부지 사업제안서(변경) 접수
- 2025. 8. ~ 9. : 협상조정협의회(8/19) 및 시의회 의견청취(9/4)
- 2025. 9. : 공공기여협상 결과 통보 및 수용

위치도

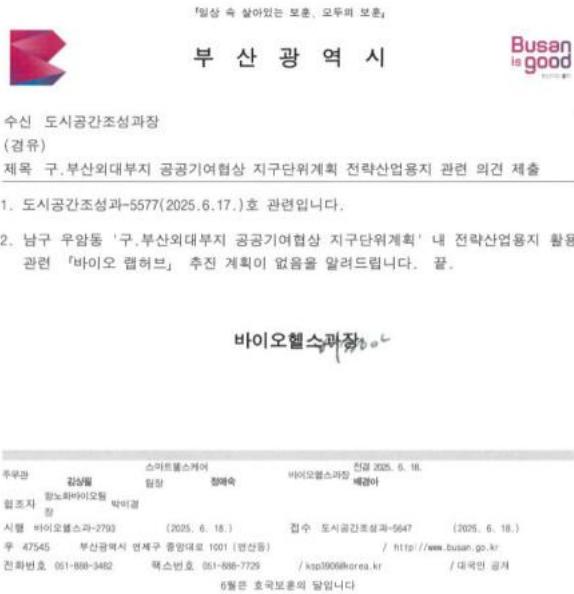


02 주요 변경 사항

① 전략산업용지 → 체육시설 변경

(가칭) 「부산 바이오 랩 허브 구축」 사업 중단

- 관련기관(부서) 협의(24.03.08.~.03.14.) 시 바이오헬스 연구개발과에서 전략산업용지에 「부산 바이오 랩허브」 구축을 제안하였으나, 추진계획이 없어 사업 무산됨



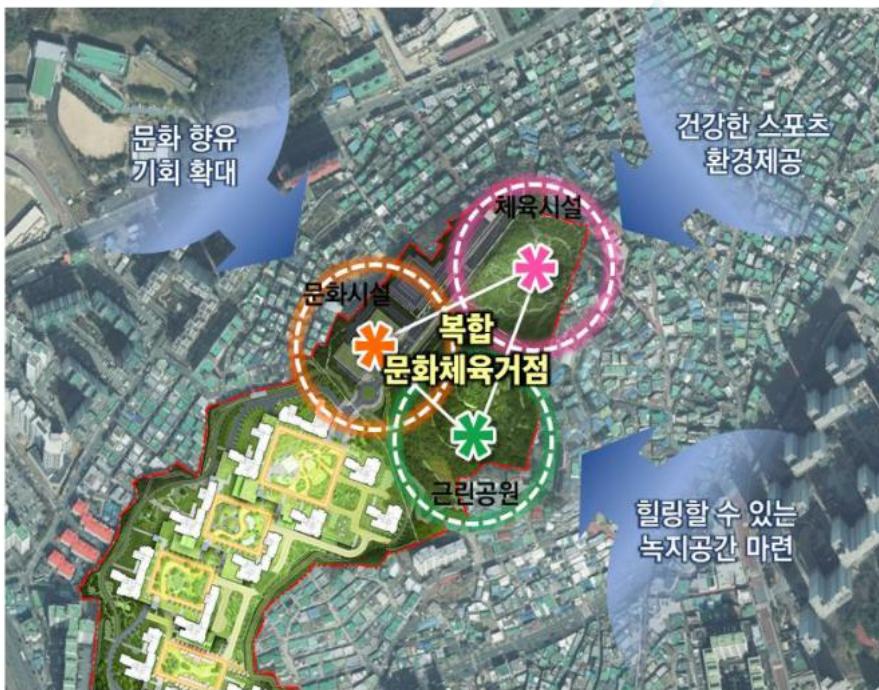
부산시 체육정책과 의견 수용

- 전략산업용지에 대한 수요 조사 시 체육정책과에서 멀티체육센터 건립을 위한 체육시설 용지 확보 요청
- 남부권에는 거점형 실내 체육관이 없는 실정으로 부산의 균형있는 스포츠 서비스 제공을 위하여 체육시설 조성 필요



멀티체육센터 도입의 필요성

- 체육기반시설(실내체육관)의 동서남북 배치로 15분 도시 구현
- 스포츠의 연구·개발정책 시행을 위한 스포츠거점 공간 필요
- 다양한 스포츠 경기대회가 가능한 다목적 실내체육관 필요



공공체육시설의 지역격차 해소와 다기능 스포츠거점 확보를 위한 **멀티체육센터 조성**으로 부산의 도시 이미지 제고 및 경쟁력 강화

개발 방향 검토(안)

다양한 경기대회가 가능한 멀티체육관

전문체육시설 시설 규격에 적합하며 다양한 운동 종목을 고려한 체육시설 조성



다목적 활용이 가능한 실내체육관

지역행사, 공연 등 다양한 용도로 활용될 수 있도록 가변형 관람석 설계



스포츠과학 실행을 위한 실내체육관

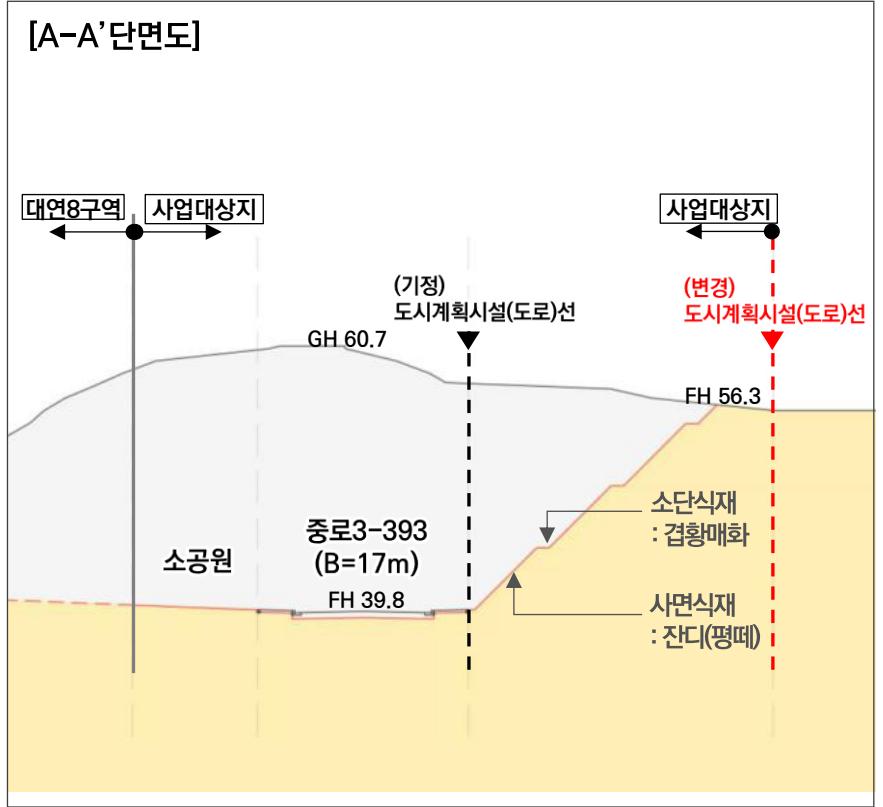
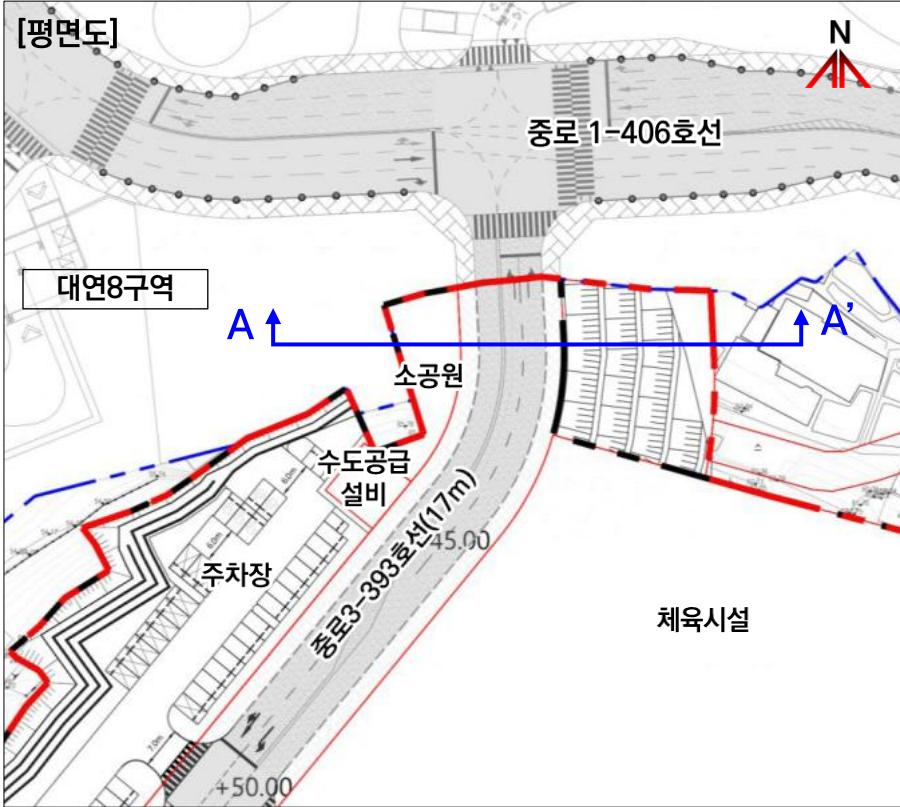
경기력 향상, 부상 예방 및 연구, 스포츠 과학적 체험을 위한 연구 공간 제공



남부권의 스포츠거점인 **멀티체육센터**를 조성하여 기존 공공기여시설과 시너지 효과 창출

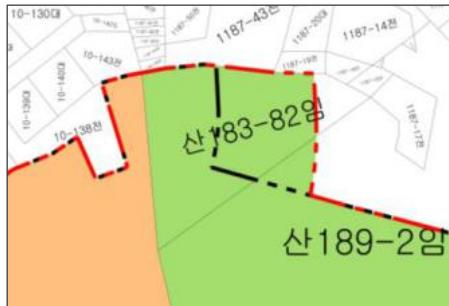
② 중로 3-393호선 및 지구단위계획구역 변경

- 중로3-393호선은 지형 여건상 도로개설에 따른 사면이 발생하여 도시계획시설(도로)과 지구단위계획구역 변경이 불가피함
- 도로사면은 구조물이 발생하지 않도록 계획하고 사면에 잔디, 관목 식재하여 사면안정성 확보와 자연스러운 경관이 될 수 있도록 함



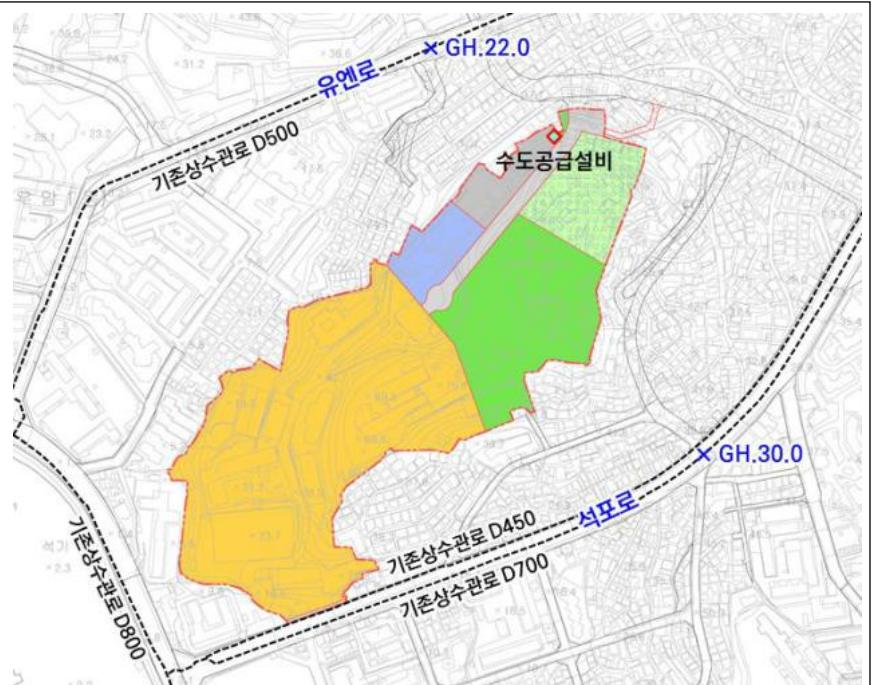
[편입토지]

지번	편입면적			소유자
	기정	변경	변경후	
산183-82	612	증) 481	1,093	국 (산림청)
산189-2	3,025	증) 221	3,246	국 (산림청)



③ 수도공급설비 신설

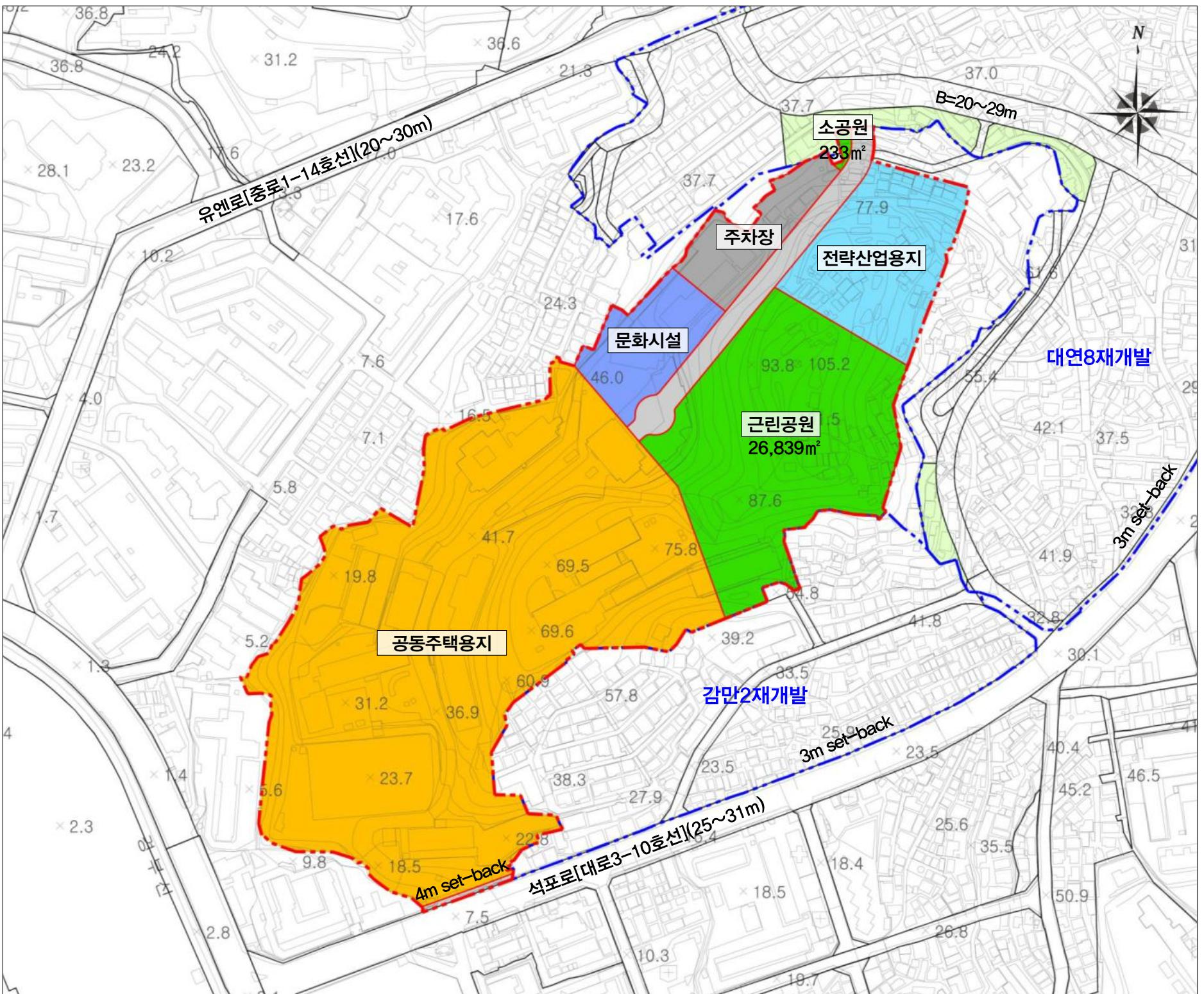
- 유엔로에 매설된 배수관로 지점과 사업대상지 내 수도 공급지점과의 고저차(50m이상)로 인하여 수도공급을 위한 시설(배수시설:가압장)을 주차장 지하부에 설치
- 상수도사업본부 남부사업소 협의의견(2024.10.18)
 - 문화시설 및 산업용지(현, 체육시설) 신규급수 신청시 배수관 신설 필요(L=250m)
 - 최저동수압 기준미달(1.5kgf/cm²) 시 부스터펌프 설치 (중로3-393호선 시점부) 필요



03 토지이용계획(변경)

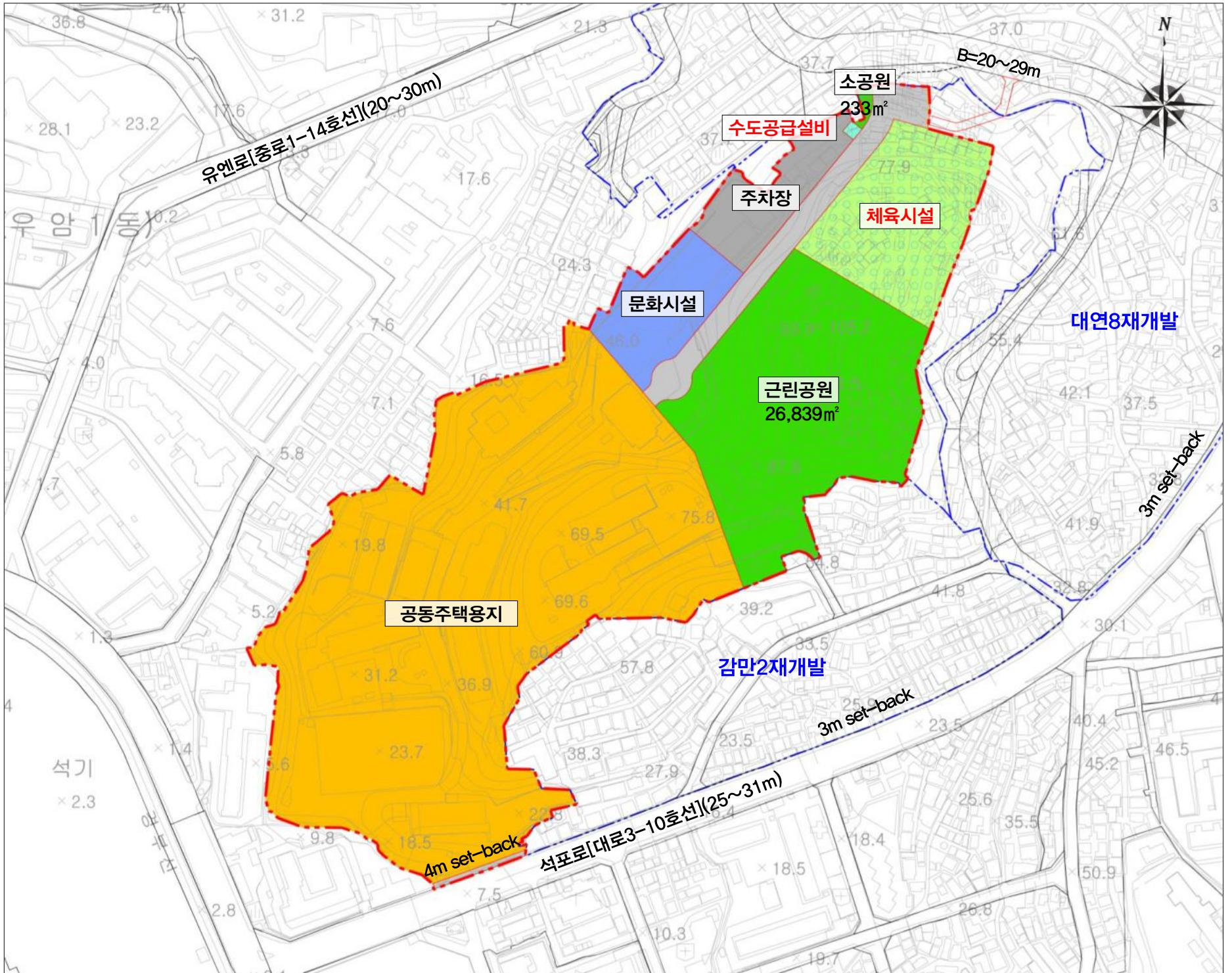
기정 - 부산광역시고시 제2025-75호(2025.02.26.)

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		131,701	100.0	
공동주택용지		76,449	58.0	
전략산업용지		12,000	9.1	
도시 기반 시설	소 계	43,252	32.9	
	문화시설	6,000	4.6	
	공 원	27,072	20.6	
	주차장	5,015	3.8	
	도 로	5,165	3.9	



■ 변경(안)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고	
	기정	변경	변경후			
합 계	131,701	증) 702	132,403	100.0		
공동주택용지	76,449	-	76,449	57.7		
전략산업용지	12,000	감) 12,000	-	-		
도시 기반 시설	소 계	43,252	증) 12,702	55,954	42.3	
	문화시설	6,000	-	6,000	4.5	
	체육시설	-	증) 12,000	12,000	9.1	
	공 원	27,072	-	27,072	20.5	
	주차장	5,015	-	5,015	3.8	수도공급설비 중복
	수도공급설비	-	(증 100)	(100)	(0.1)	주차장 중복
	도 로	5,165	증) 702	5,867	4.4	



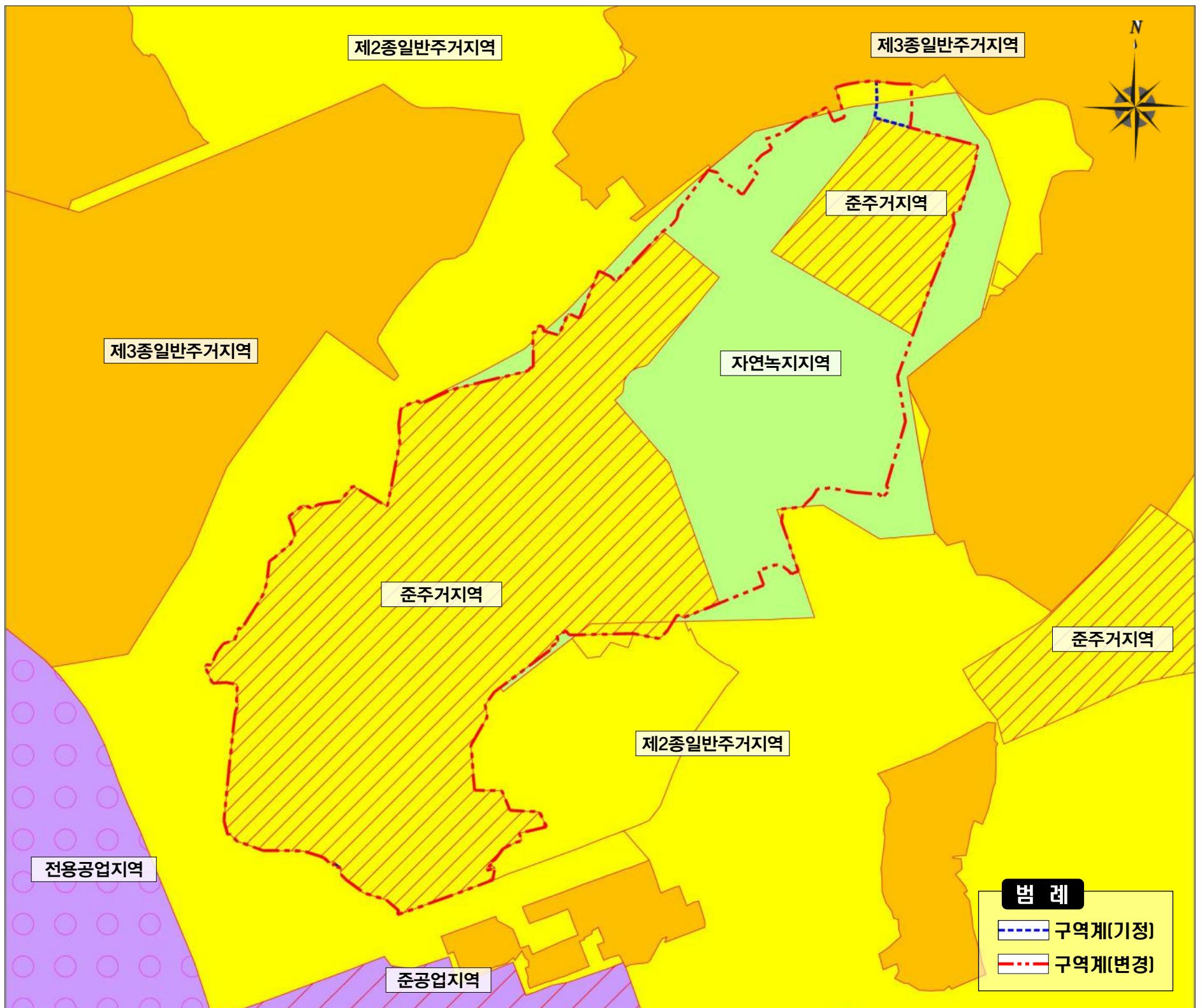
05 용도지역 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
총 계	131,701	증) 702	132,403	100.0	
제2종일반주거지역	364	증) 312	676	0.5	
준주거지역	94,733	-	94,733	71.6	
자연녹지지역	36,604	증) 390	36,994	27.9	

※ 지구단위계획구역 면적 변경 등에 따른 용도지역 편입면적 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사항



06 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	10	25~29	주간선 도로	2,806 (72)	대로 3-25호선	대로 1-3호선	일반 도로	-	부고 194호 (71.04.07)	
변경	대로	3	10	25~29	주간선 도로	2,806 (72)	대로 3-25호선	대로 1-3호선	일반 도로	-	"	
기정	중로	3	393	14~30	국지 도로	294	대연동 산183-82	우암동 산48	일반 도로	-	부고 75호 (25.02.26.)	
변경	중로	3	393	14~30	국지 도로	294	대연동 산183-82	우암동 산48	일반 도로	-	"	
기정	소로	3	15	5~6	국지 도로	109	대연동 1173-131	대연동 산183-82	일반 도로	-	부고 158호 (72.05.30)	
변경	소로	3	15	5~6	국지 도로	82	대연동 1173-131	대연동 산189-2	일반 도로	-	"	노선축소 종점변경

※ ()는 전체 노선연장 중 지구단위계획구역 내 노선연장

[결정 변경 사유서]

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-10호선	대로3-10호선	• 일부구간 선형변경 - A=284㎡	• 지구단위계획구역 변경에 따른 선형 변경
중로3-393호선	중로3-393호선	• 일부구간 선형변경 - A=4,881㎡ → 5,583㎡, 증) 702㎡	• 중로3-393호선 도로사면 발생에 따른 선형 변경
소로3-15호선	소로3-15호선	• 노선 축소 - L = 109m → 82m, 감) 27m - 종점 : 대연동 산183-82 → 대연동 산189-2	• 중로3-393호선 변경에 따른 교통개선을 위해 노선연장 축소 및 종점 변경

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	우암동 산48번지 일원	5,015	-	5,015	부고 75호 (25.02.26.)	수도공급설비(100㎡) 중복결정 - 지상 : 주차장 - 지하 : 수도공급설비

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	공원명	시설의종류	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1336	공원	근린공원	대연동 산191-2번지 일원	26,839	-	26,839	부고 75호 (25.02.26.)	-
기정	-	공원	소공원	우암동 산48번지 일원	233	-	233	부고 75호 (25.02.26.)	-

■ 문화시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	41	문화시설	문화시설	우암동 산47-2번지 일원	6,000	-	6,000	부고 75호 (25.02.26.)	

건폐율	용적률	높이(층 또는 m)	비고
60% 이하	400% 이하	-	

■ 체육시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	체육시설	체육관	대연동 산189-2번지 일원	-	증)12,000	12,000	-	-

[결정 변경 사유서]

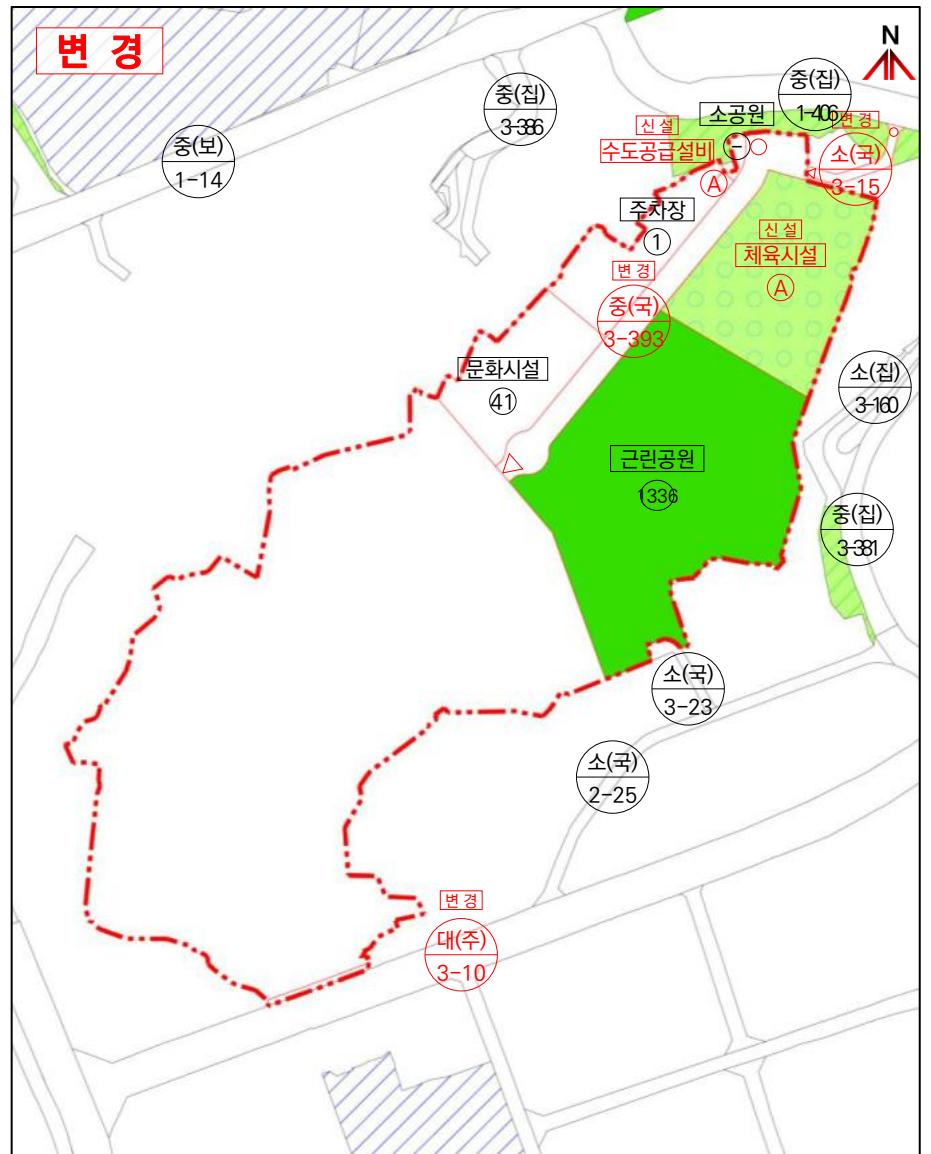
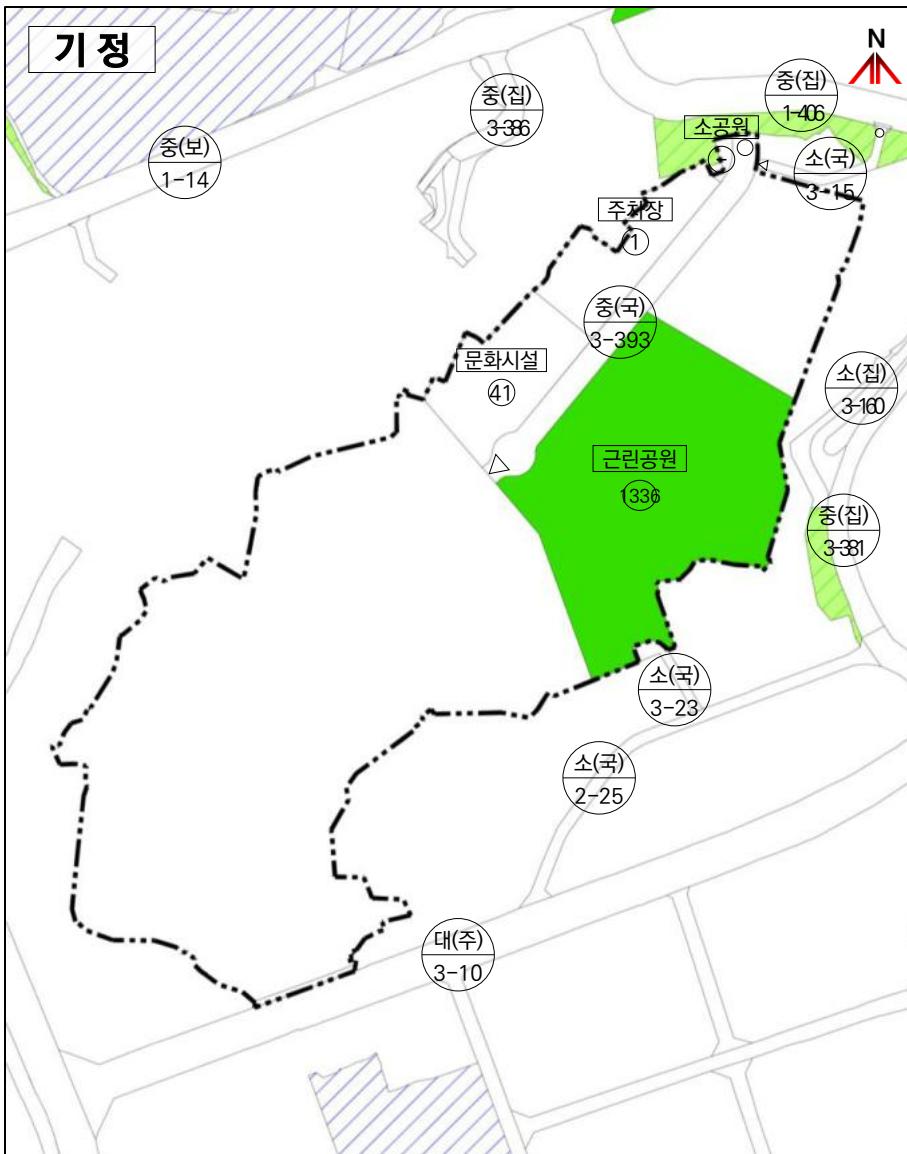
도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
A	체육시설	<ul style="list-style-type: none"> 체육시설 신설 - A=12,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 체육기반시설의 15분 도시 구현을 위한 스포츠 연구개발 거점시설, 다목적 실내체육관을 포함하는 멀티체육센터를 조성하기 위해 체육시설 신설

■ 수도공급설비 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	수도공급설비	우암동 산48번지	-	증)100	100	-	주차장 중복결정 - 지상 : 주차장 - 지하 : 수도공급설비

[결정 변경 사유서]

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
A	수도공급설비	<ul style="list-style-type: none"> 수도공급설비 신설 - A=100㎡ 주차장 중복결정 	<ul style="list-style-type: none"> 안정적인 용수공급을 위하여 배수시설(가압장)을 지상 주차장과 중복 결정하고자 함



07 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)

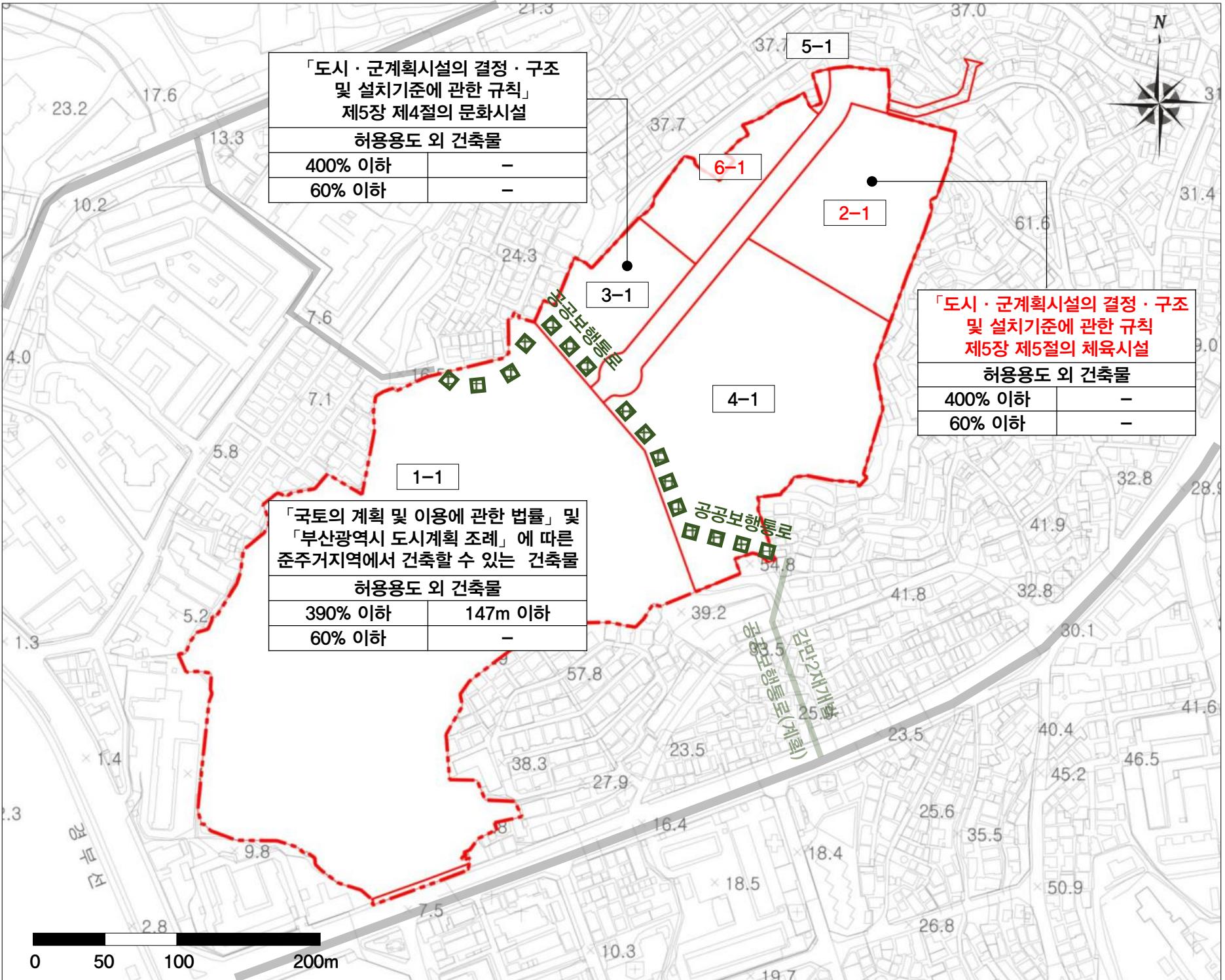
도면번호	가구번호	면적(m ²)		획지		비고
		기정	변경	획지번호	위치	
계		131,701	132,403	-	-	
-	1	76,449	76,449	1	우암동 51-3번지 일원	공동주택용지
-	2	12,000	12,000	1	대연동 산189-2번지 일원	도시계획시설 (체육시설)
-	3	6,000	6,000	1	우암동 산47-2번지 일원	도시계획시설 (문화시설)
-	4	26,839	26,839	1	대연동 산191-2번지 일원	도시계획시설 (근린공원)
-	5	233	233	1	우암동 산48번지 일원	도시계획시설 (소공원)
-	6	5,015	5,015	1	우암동 산48번지 일원	도시계획시설 (주차장), 도시계획시설 (수도공급설비) 중복
-	-	5,165	5,867	-	대연동 산48번지 일원	도시계획시설 (도로)

08 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)

도면번호	위치	구분		계획내용	비고
-	1-1	용도	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에 따른 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물	
			불허용도	• 허용용도 외 건축물	
		건폐율	• 60% 이하		
		용적률	• 390% 이하		
		높이	• 147m 이하		
		배치	• 지구단위계획 시행지침에 따름		
		형태			
		색채			
건축선	-				
-	2-1	용도	기정 허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에 따른 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물	
			변경 허용용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5항 제5절의 체육시설	
		불허용도	• 허용용도 외 건축물		
		건폐율	• 60% 이하		
		용적률	• 400% 이하		
		높이	-		
		배치	• 지구단위계획 시행지침에 따름		
		형태			
색채					
건축선	-				
-	3-1	용도	허용용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 제4절의 문화시설	
			불허용도	• 허용용도 외 건축물	
		건폐율	• 60% 이하		
		용적률	• 400% 이하		
		높이	-		
		배치	• 지구단위계획 시행지침에 따름		
		형태			
		색채			
건축선	-				

09 기타사항에 관한 도시관리계획 결정

구분	계획	비고
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 사업지 동측 도로(유엔로38번길) ~ 종로3-393호선 종점 연결구간 • 폭 원 : 6m • 내용 : 주변 지역과의 보행동선 확보를 위하여 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 공동주택용지는 구분지상권을 설정하고 입주모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명시하며 지상권설정 등기를 통해 24시간 개방되는 공간으로 조성 / 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설을 설치하고, 바닥 포장재 차별화 등을 통해 인지성을 높여 이용 편리성을 도모하고자 함 	
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로3-393호선 종점 ~ 사업지 남측 감만2재개발구역 연결구간 • 폭 원 : 6m • 내용 : 주변 지역과의 보행동선 확보를 위하여 보행통로로 이용할 수 있도록 공공보행통로를 계획하였음 	



09 기타사항에 관한 도시관리계획 결정

공공기여계획(기정)

공공기여량 산정

- 대상지 내 토지에 대하여 도시계획 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 함(국계법 제52조의2)
- 도시계획 변경으로 인한 토지가치상승분인 **공공기여량은 약 1,286억원으로 산정됨**
(종후 평가액 : 3,198억원 - 종전 평가액 1,912억원)

공공기여계획



구분	연번	조성계획	규모	가액(억원)			비고
				합계	토지	총공사비	
공공기여	합계			1,286	637	649	
	①	공원	- 토지 19,698㎡ (연면적 550㎡)	396	112	284	공원 조성
	②	전략산업용지	- 토지 12,000㎡	361	361	-	예비지
	③	주차장	- 토지 5,015㎡	82	46	36	주차장 조성
	④	문화시설	- 토지 6,000㎡(연면적 7,173㎡)	431	118	313	토지가치상승분 및 건축물
	⑤	감만2동 행정복지센터	- 전용면적 260㎡	16	-	16	근생시설내
추가공공기여	합계			67	59	8	
	⑥	문화시설	- 협상안 제시	59	59	-	종후 자연녹지 토지가액
	⑦	감만2동 행정복지센터	- 전용면적 220㎡	8	-	8	근생시설내

※ 공공기여 설치비용은 『부산광역시 도시계획 조례』, 『부산광역시 도시계획변경 공공기여협상 운영에 관한 조례』 및 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준 제5장』에 따라 설치 비용 산정 및 검증절차를 이행한다.
 ※ 공공기여시설 설치금액은 도시관리계획 결정고시일 기준으로 단가산정하며(확정가액) 인정가액 조정없이 민간사업자가 책임시공 하되, “설비 등의 비용정산 및 계획 변경 등 공공이 변경할 필요가 있다고 인정”한 경우 민·관 협의체 결정에 따라 인정가액은 조정 가능
 ※ 토지면적 및 시설물 규모는 향후 준공 등 신청 전 최종 확정

공공기여계획(변경)

공공기여량 산정

- 대상지 내 토지에 대하여 도시계획 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 함(국계법 제52조의2)
- 도시계획 변경으로 인한 토지가치상승분인 **공공기여량은 약 1,249억원으로 산정됨**
(종후 평가액 : 3,161억원 - 종전 평가액 1,912억원)



구분	연번	조성계획	규모	가액(억원)			비고
				합계	토지	총공사비	
공공기여	합계		변경	1,249	600	649	약 37억 감소
	①	공원	- 토지 19,698㎡ (연면적 550㎡)	396	112	284	공원 조성
	②	체육시설	- 토지 12,000㎡	324	324	-	-
	③	주차장	- 토지 5,015㎡	82	46	36	주차장 조성
	④	문화시설	- 토지 6,000㎡(연면적 7,173㎡)	431	118	313	토지가치상승분 및 건축물
	⑤	감만2동 행정복지센터	- 전용면적 260㎡	16	-	16	근생시설내
추가공공기여	합계			67	59	8	
	⑥	문화시설	- 협상안 제시	59	59	-	종후 자연녹지 토지가액
	⑦	감만2동 행정복지센터	- 전용면적 220㎡	8	-	8	근생시설내

※ 공공기여 설치비용은 『부산광역시 도시계획 조례』, 『부산광역시 도시계획변경 공공기여협상 운영에 관한 조례』 및 『부산광역시 지구단위계획 공공기여협상 기준 제5장』에 따라 설치 비용 산정 및 검증절차를 이행한다.
 ※ 공공기여시설 설치금액은 도시관리계획 결정고시일 기준으로 단가산정하며(확정가액) 인정가액 조정없이 민간사업자가 책임시공 하되, “설비 등의 비용정산 및 계획 변경 등 공공이 변경할 필요가 있다고 인정”한 경우 민·관 협의체 결정에 따라 인정가액은 조정 가능
 ※ 토지면적 및 시설물 규모는 향후 준공 등 신청 전 최종 확정
 ※ 체육시설 설치에 소요되는 공사비는 각 공공기여시설의 실시계획이 확정된 이후, 잔여 기여재원이 발생하는 경우 해당 재원을 기여함 <신설>