

부산광역시 기장군 일광면 이천리 345-1번지 일원

# 舊) 한국유리부지 공공기여협상형 도시·군관리계획(지단위계획구역 및 지구단위계획) 변경

2025. 09.



## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 계획의 개요

- 위치 : 부산광역시 기장군 일광읍 이천리 345-1번지 일원
- 면적 : 145,584m<sup>2</sup>
- 제안자 : 주식회사 동일스위트
- 기준년도 : 2022년 (변경없음)
- 목표년도 : 기정) 2027년 → **변경) 2028년**

### ■ 계획의 주요내용

- 용도지역 : 변경없음
  - 준주거지역(91.4%), 제2종일반주거지역(0.1%), 자연녹지지역(7.4%), 보전녹지지역(1.1%)
- 도시계획시설 변경
  - 공원(변경) 1건, 하부주차장(신설 및 변경) 2건, 문화시설(변경) 1건
- 건폐율 : 60%이하, 용적률 : 400%이하
- 주요시설 : 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 숙박시설, **업무시설**

### ■ 변경사유

- “구.한국유리부지 문화시설용지”에 가칭)디자인박물관은 선정된 해외 설계사의 창의적이고 상징적인 디자인 의도를 구현하고, 부지의 활용 효율성 극대화하며, 단순한 경계 변경을 넘어 공공성과 접근성, 경관적 연계성을 고려한 공간 계획의 조화로우름을 확보하고, 나아가 도시 맥락 속에서 본 프로젝트의 상징성과 활용성을 함께 갖춘 문화거점으로 기능할 수 있도록 하는데 그 목적이 있음.



## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 추진경위

- 18.08.~20.07 : 개발계획(안) 제출(3차례)
- 20.08.~21.03 : 도시계획위원회 자문(2차례)
  - 학교, 우수처리시설 구체적 협의, 주민피해 협의방안, 다양한 기부채납방안, 대상지 명확한 개발방향 및 컨셉설정을 위한 공모사업 등 검토
- 22.01.19 : 2022년 제1회 도시·건축 공동위원회 자문
- 22.02.25 : 사업제안서 제출
- 22.06.10 : 제305회 임시회 의견청취(의견채택)
  - 충분한 공공시설 확보(시민편의 증진)로 시민이 공감할 수 있는 개발 필요 등
- 22.09.02 : 2022년 제11차 교통영향평가 심의(수정의결)
- 22.11.16 : 제310회 임시회 의견청취(의견채택)
  - 1구간 도로폭 향후 지역여건 등을 고려하여 합리적으로 결정
  - 해양문화관광시설 호텔과 연계하여 완공될 수 있도록 조치
  - 문화시설 용지 기장군과 협의하여 도입시설 결정
- 22.12.14 : 협상조정협의회 완료(6차)
- 22.01.02 : 도시관리계획(지구단위계획) 결정 신청
- 23.02. ~ 03. : 2023년 제4차 교통영향평가 변경심의(수정의결)
- 23.05.24 : 도시·건축공동위원회 심의
- 23.11.15 : 도시관리계획(지구단위계획) 결정 고시(부고 제2023-411호)
- 24.01.31 : 문화시설 건축 해외사 예비후보 선정(10개사)
- 24.03.29 : 문화시설 건축 해외사 선정(Heatherwick Studio)
- 24.06.05 : 주택건설사업계획 (변경)승인 고시(부고 제2024-173호)
- 24.06.24 : 문화시설 컨설턴트 해외사 선정(Buro Happold)
- 25.02.10 : 해외사 계약 및 컨셉설계
- 25.04.22 : 해양문화관광시설용지 건축위원회(조건부 통과)

# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## ■ 위치도



## ■ 대상지 전경



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

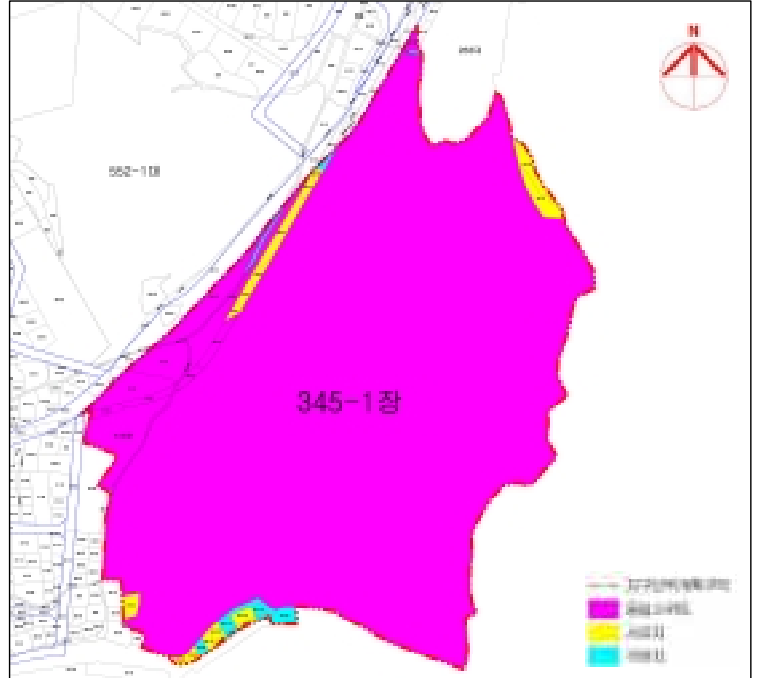
## ■ 대상지 현황

### ■ 지목별 현황



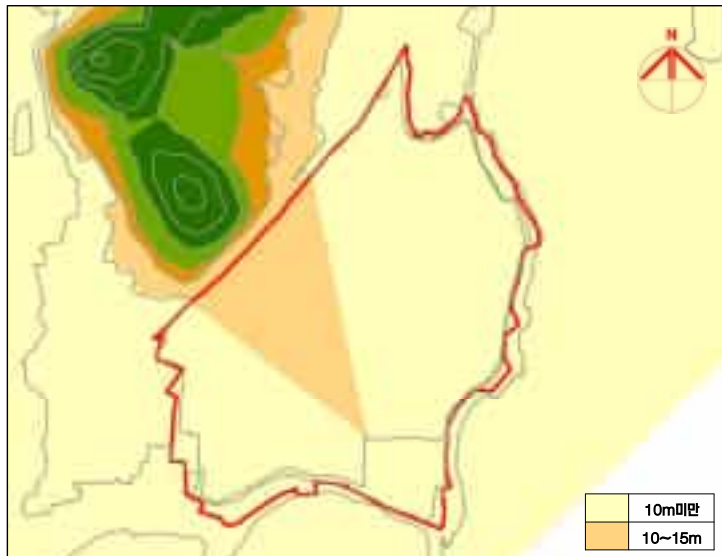
구분	합계	공장	도로	전	잡종지	구거	대지
필지수	50	4	20	3	4	1	18
면적 (㎡)	145,584	136,484	2,445	1,378	1,291	34	3,952
구성비 (%)	100.0	93.7	1.7	0.9	0.9	0.1	2.7

### ■ 소유자별 현황



구분	합계	사유지	동일스위트	국·공유지
필지수	50	18	18	14
면적 (㎡)	145,584	3,216	141,099	1,269
구성비 (%)	100.0	2.2	96.9	0.9

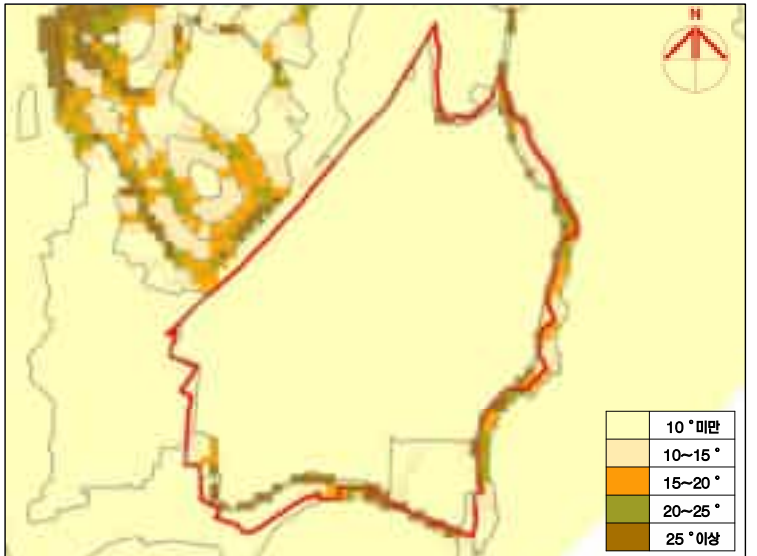
### ■ 표고 분석



구분	합계	10m 미만	10m~15m	15m~20m	20m 이상	비고
면적 (㎡)	145,584	119,493	26,091	-	-	
구성비 (%)	100.0	82.1	17.9	-	-	

최저표고 5m, 최고표고 14.7m

### ■ 경사 분석



구분	합계	10°미만	10°~15°	15°~20°	20°~25°	25°이상	비고
면적 (㎡)	145,584	135,854	3,959	1,438	975	3,358	
구성비 (%)	100.0	93.3	2.7	1.0	0.7	2.3	

평균경사 2.9°

## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 지구단위계획(변경)(안)

- 위 치 : 부산광역시 기장군 일광면 이천리 345-1번지 일원
- 구역명 : 일광읍 구)한국유리부지 지구단위계획구역
- 주요내용
  - ▷ 구역면적(변경없음) : 145,548m<sup>2</sup>
  - ▷ 용도지역(변경없음) : 준주거지역:133,050m<sup>2</sup>, 자연녹지지역:10,830m<sup>2</sup>, 보전녹지지역:1,650m<sup>2</sup>, 제2종일반주거지역:54m<sup>2</sup>
  - ▷ 기반시설 : 도시계획시설 결정(신설 및 변경)
    - 주차장 변경(5,723m<sup>2</sup>→4,706m<sup>2</sup>) : 공원 하부
    - 주차장 신설(1,017m<sup>2</sup>) : 문화시설 하부
    - 수변공원 변경 (24,003m<sup>2</sup>→22,986m<sup>2</sup>) : 면적 감소(1,017m<sup>2</sup>)
    - 문화시설 변경 (10,548m<sup>2</sup>→11,565m<sup>2</sup>) : 면적 증가(1,017m<sup>2</sup>)
  - ▷ 가구 및 획지(변경) : 1가구, 6획지(도로 제외) - 1획지(소공원) 추가
  - ▷ 건축물 등에 관한 사항(변경)

용도	공동주택용지	해양문화관광시설용지	문화시설용지
권장용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에 따른 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물		-
지정용도	공동주택	근린생활시설 문화 및 집회시설 판매시설,운동시설 숙박시설	문화시설
불허용도	-	공동주택	-
건폐율	60% 이하		58.86% 이하
용적률	400% 이하		390.89% 이하
높이	최고높이 160m이하(48층 이하)	최고높이 170m이하(48층 이하)	건축법령 등에 따름
배치	지구단위계획 시행지침에 따름		
형태	지구단위계획 시행지침에 따름		
색채	지구단위계획 시행지침에 따름		
건축선	-	-	-

## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정(변경)조서

#### ■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	가	28	국지 도로	92	이천리 511-1번지	이천리 345-1번지	일반 도로	-	부고 제411호 (23.11.15)	-
기정	대로	3	2(B)	8~46	보조 간선 도로	7,100 (458)	일광면 삼성리	장안읍 임랑리	일반 도로	-	부고 제359호 (72.08.23)	-

※ ( ) : 지구단위계획 구역내 연장

#### ■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	주차장	기장군 일광읍 이천리 357-5번지 일원	5,723	감)1,017	4,706	부고 제411호 (23.11.15)	공원하부 중복결정
신설	-	주차장	기장군 일광읍 이천리 345-1번지 일원	-	증)1,017	1,017	-	문화시설 하부 중복결정

#### ■ 공원 결정(변경)조서

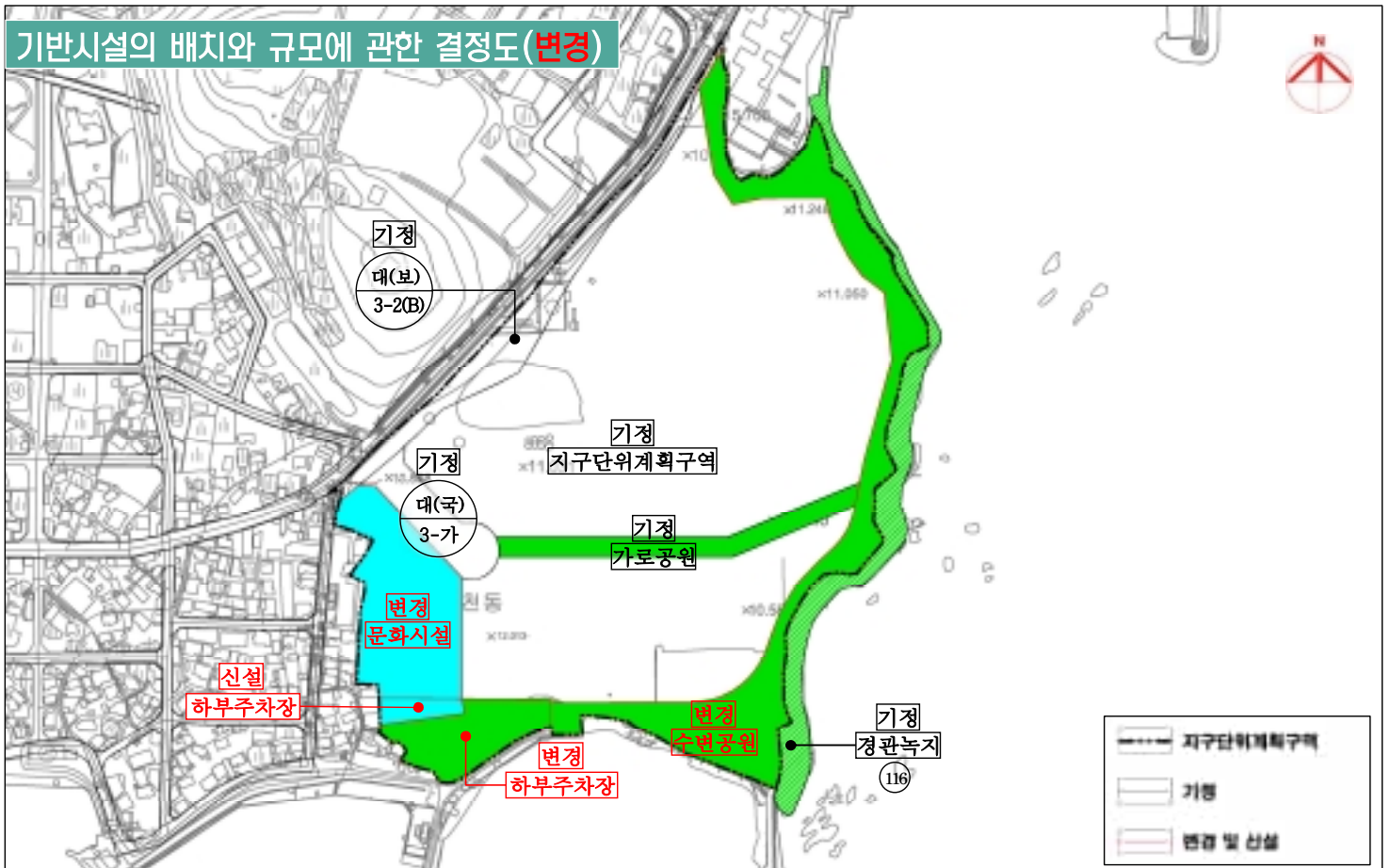
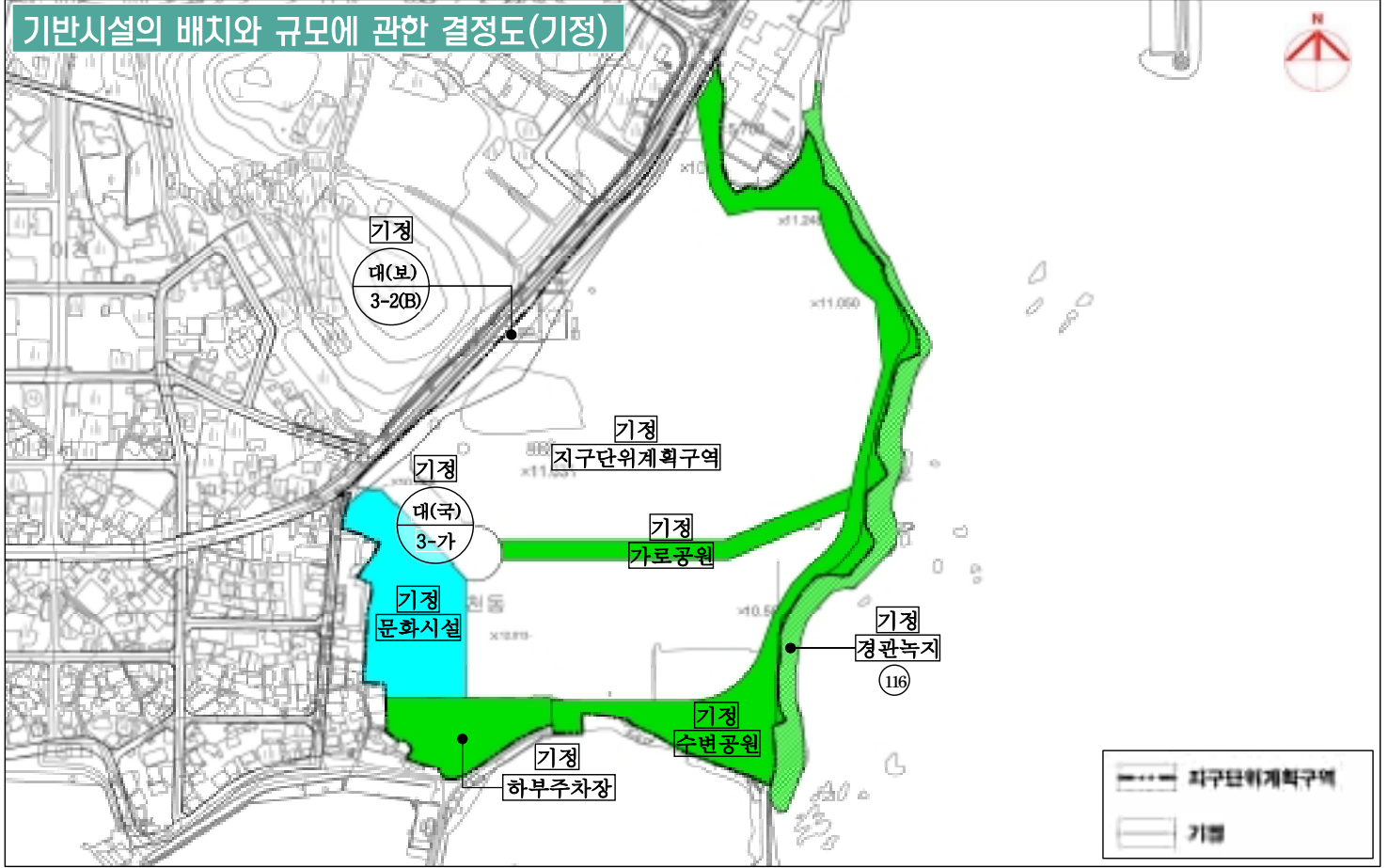
구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	가로 공원	기장군 일광읍 이천리 345-1번지 일원	4,200	-	4,200	부고 제411호 (23.11.15)	-
변경	-	공원	수변 공원	기장군 일광읍 이천리 357-5번지 일원	24,003	감)1,017	22,986	부고 제411호 (23.11.15)	-

#### ■ 문화시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	문화 시설	문화 회관	기장군 일광읍 이천리 345-1번지 일원	10,548	증)1,017	11,565	부고 제411호 (23.11.15)	-

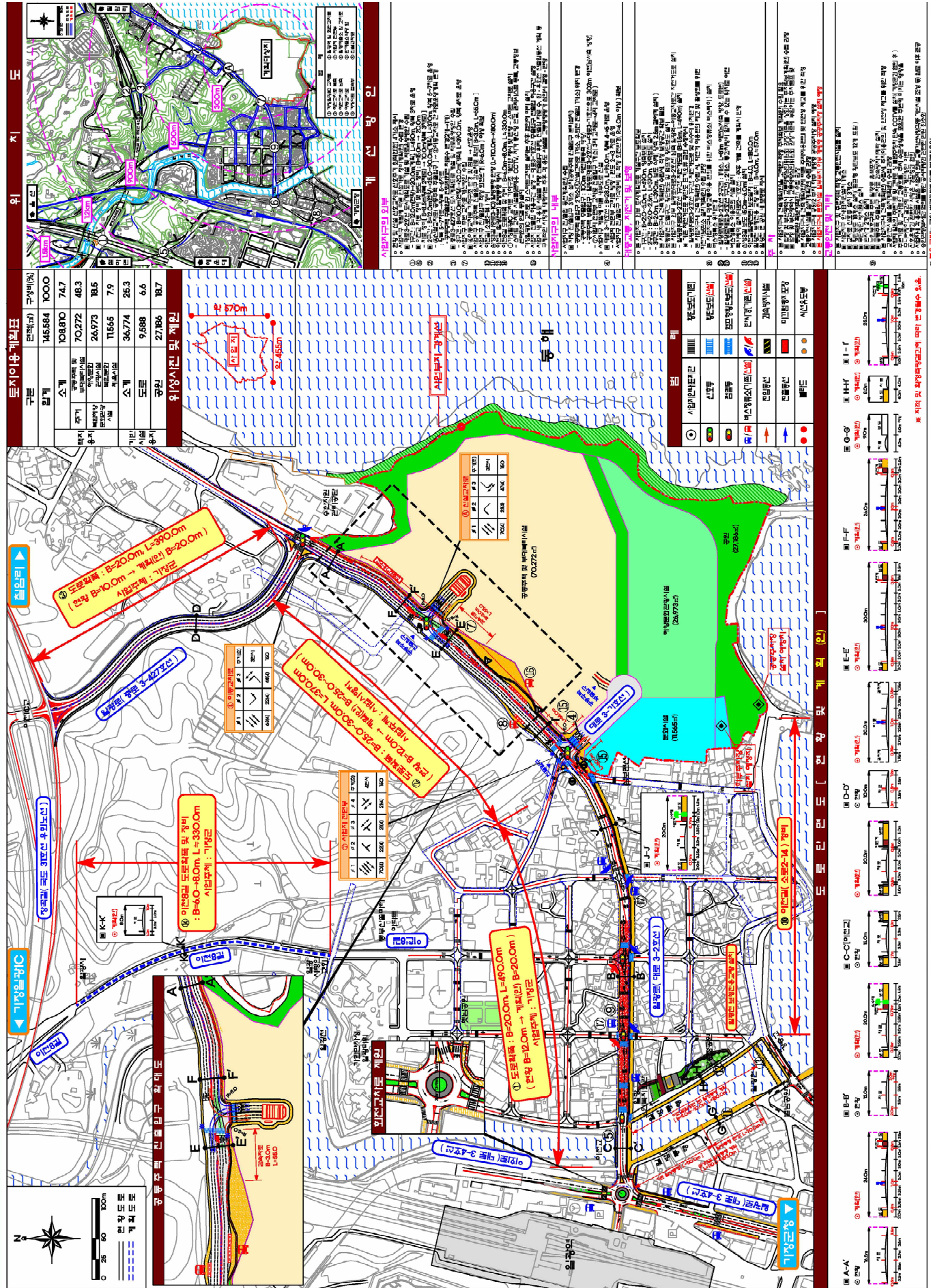
※ 사업완료전까지 도입시설 결정 후 공공기여금 범위 내 시설 설치

# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## 교통처리계획도(변경)



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## 공공기여금액(변경)

### 감정평가 결과(기준일 : 2023. 11월) - 변경

구분	기정	변경	비고
종전 감정평가	약 4,185억원	약 4,185억원	감정평가결과 (증 11억원)
종후 감정평가	약 5,912억원	약 5,923억원	
토지가치 상승분	약 1,727억원 (종후 5,912억원 - 종전 4,185억원)	약 1,738억원 (종후 5,923억원 - 종전 4,185억원)	공공기여량 (증 11억원)

※ 도시관리계획 결정 고시일(23.11.15)을 기준으로 감정평가를 실시하여 종전·종후 토지가액을 최종 산정함

※ 문화시설 부지 면적 증가 및 공원 부지 면적 감소로 인한 토지가치 상승분 변경사항 적용

### 공공기여 대상 사업 목록(1,822억원→1,833억원) - 변경

구분	내용	공공기여	비고
법·기준 (1,738억원)	「국토계획법」상 토지가치 상승분 (도시관리계획 결정일 기준)	기정 (현물)문화시설(부지 10,548㎡, 건축물 지하2층/지상5층, 1,083억원) 공원조성(부지 22,003㎡, 시설물설치 544억원) 지하주차장 조성(130면, 100억원)	-
		변경 (현물)문화시설(부지 11,565㎡, 건축물 지하1층/지상2층, 1,120억원) 공원조성(부지 20,986㎡, 시설물설치 518억원) 지하주차장 조성(100면 내외, 100억원)	
법·기준 외 (95억원)	협상을 통한 추가 공공기여	(현금) 공공보행로(선텐로드) 조성(50억원) (현물) 구역내 부지 추가편입(45억원)	변경없음

※ (문화시설) 공공기여금액 범위내 설치

※ (금액산정 기준시점) 지구단위계획 결정 고시일(건축허가(승인) 신청일)

※ (비용정산) 추가비용 발생 시 사업자 부담(추가공공기여분)

### 1 법·기준상 공공기여 : 토지가치 상승분(변경) (감정평가결과: 1,738억원)

- (구역 내) 현물(문화시설, 공원, 주차장) ▶ 건립 후 준공시 기부채납
- (구역 밖) 현금(1,738억원에서 공공시설 건립비용(부지+시설물) 공제)  
▶ 착공일로부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부(일부비용 부산시 요청에 따라 납입)

### ○ 법·기준 공공기여 현황 - 변경

구분	번호	금액	내용	제공방법	비고
법·기준 공공기여	구역내	① 1,120억원	문화시설	현물	부지, 건축물제공(10,548㎡→11,565㎡)
		② 518억원	공원(갈매길)	현물	부지제공(22,003㎡→20,986㎡) 공원조성
		③ 100억원	기정	공원 하부 주차장	현물
	변경		공원 및 문화시설 하부 주차장	현물	주차장 100면 내외
합계	1,738억원				

※ 문화시설등 시설규모는 실시계획 후 최종 확정

※ 토지면적 및 건축물 규모(면적 등)는 향후 준공 등 신청 전 최종 확정

### 2 법·기준외 추가 공공기여(변경없음) (95억원)

구분	번호	명칭	위치	제공방법	금액	비고
추가 공공기여	①	구역내 부지 추가 편입	대상지 남·북측 (이천리 291-1번지 외 17필지, 3,067㎡)	현물	45억원	사업시행자 보상차액
	②	공공보행로 개설 (선텐로드)	일광역~사업지 (갈매길 조성)	현금	50억원	기장군 사업시행
합계					95억원	

## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 기반시설 설치 계획(변경없음)

구분	번호	금액	내용	제공방법	비고
구역내	1	58억원	· 구역내 서측도로 개설	현물	면적 3,539m <sup>2</sup>
	2	84억원	· 부지내 북측도로 개설	현물	면적 6,049m <sup>2</sup>
소 계		142억원			
구역외	1	270억원	· 일광로 확장 1구간 B=12m→20m, L=490m	현물	이천교 신설 포함
	2	123억원	· 일광로 확장 2구간 B=12m→20m, L=370m	현물	부지 북측구간
	3	67억원	· 일광로 확장 3구간 (중로3-427호선) B=10m→20m, L=390m	현물	국도31호선 접속도로
	4	15억원	· 이천8길 확장 B=6m→8m, L=330m	현물	
소 계		475억원			
합계		617억원			

### ■ 공공기여 및 기반시설 사업 주요내용(변경)

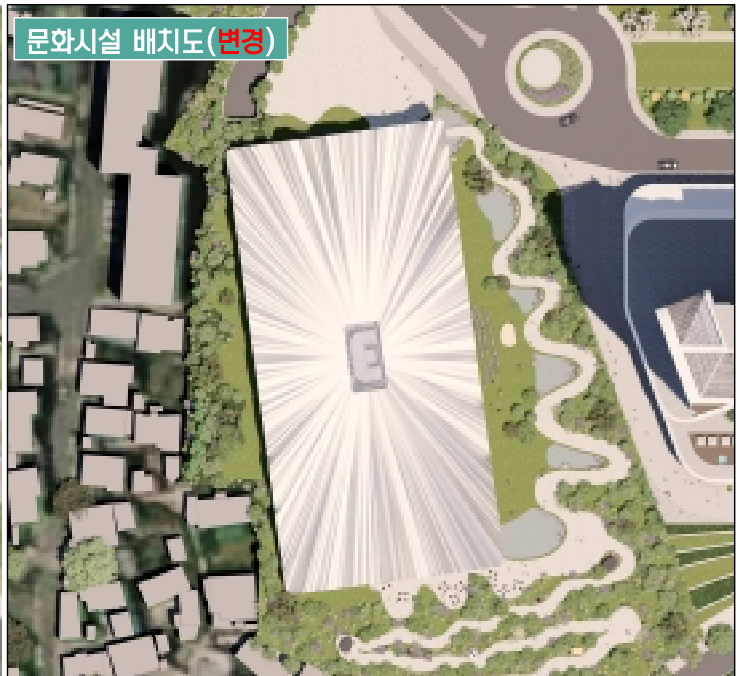
#### ■ 공공기여 대상사업 목록 - 변경

1 문화센터 건립(변경) : 1,083억원 → 1,120억원(증37억원)

○ 부지면적/건축규모 : 10,548m<sup>2</sup>→11,565 m<sup>2</sup> / 지하2층, 지상5층 → 지하1층, 지상2층(연면적 10,000m<sup>2</sup>내외)

○ 부지 및 건축비용 : 1,083억원→1,120억원(증37억원)

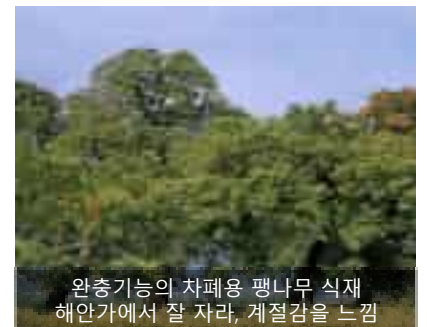
- 준공예정일 : 29년 7월



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## 2) 공원조성(변경) : 544억원 → 518억원(감16억원)

- 부지면적 : 22,003㎡ → 20,986㎡ (의무확보 6,200㎡ 제외)
- 부지비용 : 486억원 → 460억원(감16억원)
- 조성비용 : 57억원
- 귀속주체 : 부산광역시
- ※ 갈맷길과 연계한 해양테마공원 조성



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## 3 주차장 조성(변경) : 100억원

- 위치 : 공원 하부 → **공원 및 문화시설 하부**
  - 규모 : 130면 → **100면 내외**
  - 조성비용 : 100억원
- ※ 문화시설 지하주차장과 연계한 공영주차장 조성

하부주차장(기정)



하부주차장(변경)



하부주차장 배치도(기정)



하부주차장 배치도(변경)



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## ■ 추가 공공기여 - 변경없음

### 1 구역내 추가 편입

#### 1-1. 북측편입

○ 면적 : 1,051㎡ (4필지)

○ 비용 : 15억원



#### 1-2. 남측편입

○ 면적 : 2,016㎡ (14필지)

○ 비용 : 30억원



## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### 2 공공보행로 조성

- 위치 : 일광역~사업지(800m)
- 주요내용 : 구름다리(인도교), 보행데크, 바닥 포장 등
- 조성비용 : 50억원
- ※ 사업비가 초과될 경우 사업시행자가 추가 부담)



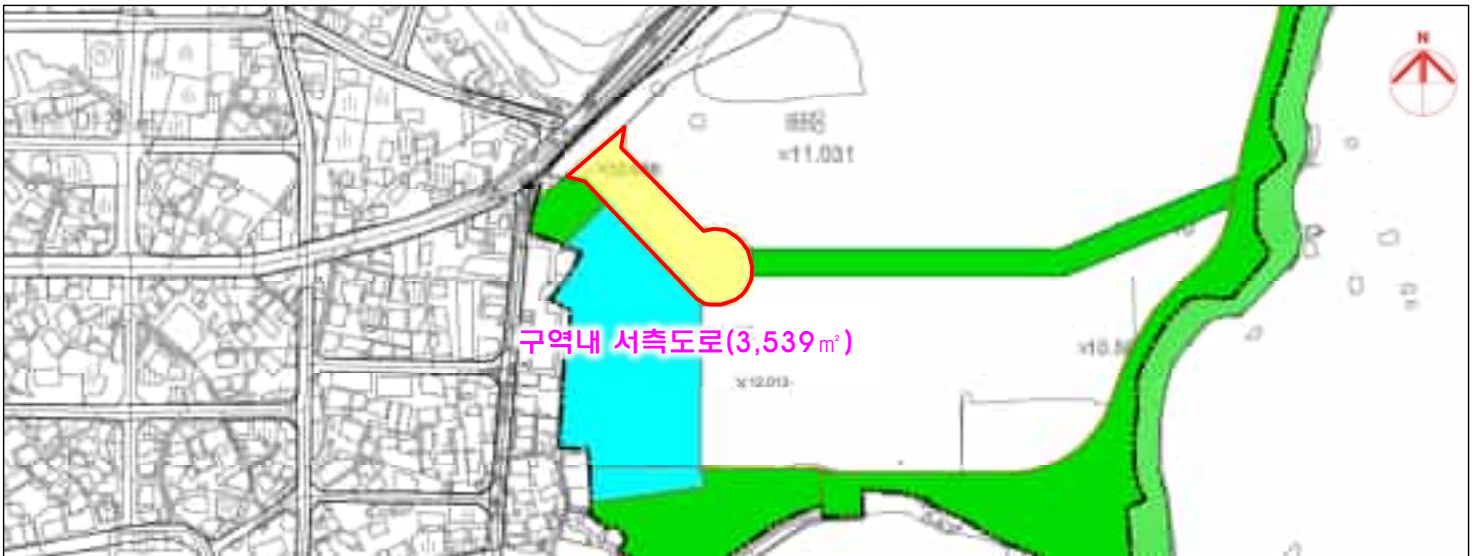
## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### ■ 기반시설(도로)설치 대상사업 목록(변경)

#### ▮ 구역내 - 변경

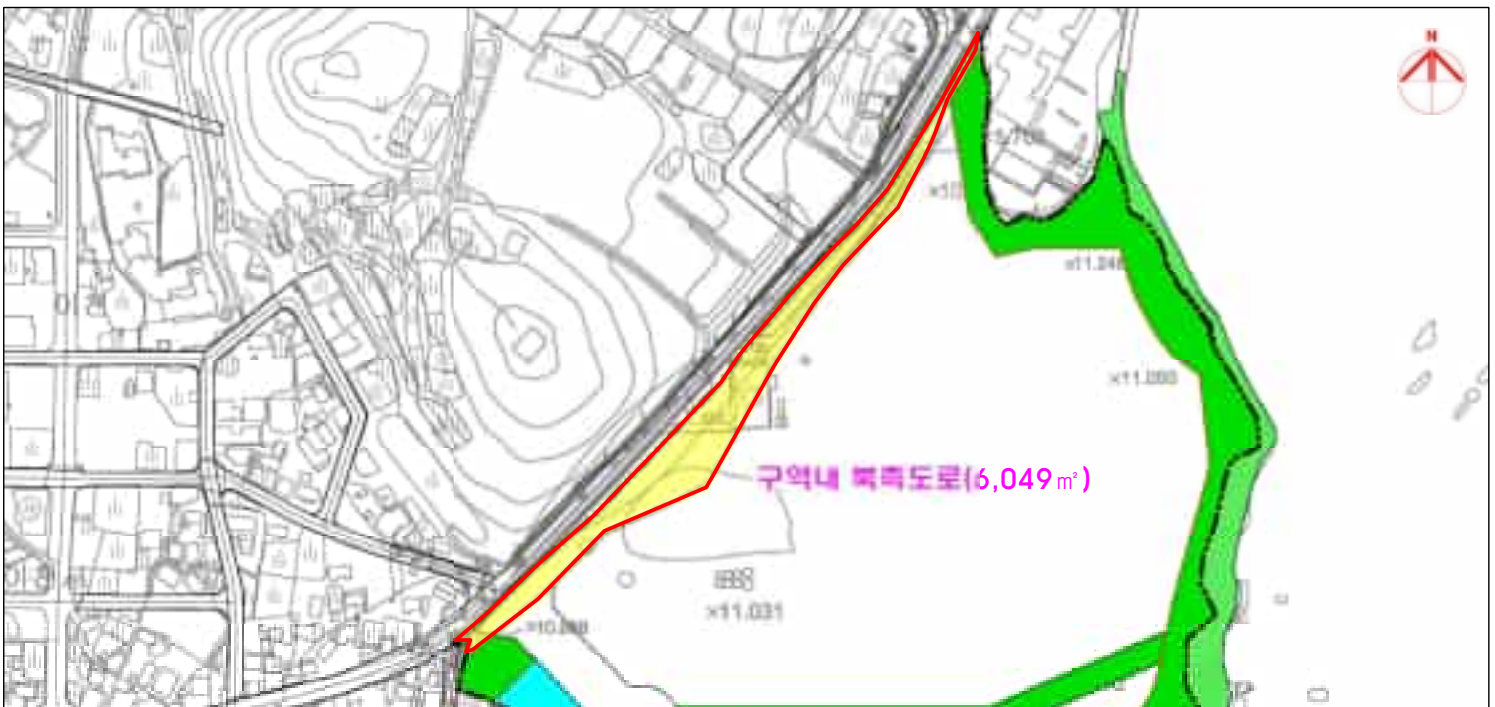
##### 1 구역내 서측도로 개설(변경없음)

- 규모 : B=28m, L=92m, 왕복4~5차로
- 조성비용(보상비+공사비) : 58억원
- ※ 사업시행자 개설 후 기부채납



##### 2 구역내 북측도로 개설(변경)

- 규모 : B=4~34m, L=453m → 458m(오기정정), 버스쉉터(휴게시설 등) 포함
- 조성비용(보상비+공사비) : 84억원
- ※ 사업시행자 개설 후 기부채납



# 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

## 구역외 - 변경

### 1 일광로 확장(1구간)(변경) : 270억원

- 구간 : 이천교~사업지 입구
- 규모 : B=12→20m, L=430m → 490m(이천교 포함), 왕복3차로
- 조성비용(보상비+공사비) : 270억원
- ※ 이천교 신설 포함(이천교 L=60m, B=15→20m)



### 2 일광로 확장(2구간)(변경없음) : 123억원

- 구간 : 사업지 북측
- 규모 : B=12→20m, L=370m
- 조성비용(보상비+공사비) : 123억원
- ※ 사업지 이외 구간



## 舊) 한국유리부지 개발계획(변경)(안)

### 3 일광로 확장(변경없음)(3구간) : 67억원

- 구간 : 이동교차로~베이사이드입구(국도31호선 접속도로)
- 규모 : B=10→20m, L=390m
- 조성비용(보상비+공사비) : 67억원



### 4 일광로 확장(변경없음)(4구간) : 15억원

- 구간 : 일광사랑의교회~일광사
- 규모 : B=6→8m, L=330m
- 조성비용(보상비+공사비) : 15억원

