발간등록번호
52-6260000-000497-13

시민이 행복한 동북아 해양수도 부산

2030 부산광역시
도시·주거환경정비기본계획

2019. 12.



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

2030 부산광역시
도시·주거환경정비기본계획

2019. 12

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

제 출 문

부 산 광 역 시 장 귀하

본 보고서를
「 2030 부산광역시 도시 · 주거환경정비기본계획 」의
최종 보고서로 제출합니다.

2019년 12월

(주) 거 원 엔 지 니 어 링
대 표 이 사 **장 호 진**

(주)상지엔지니어링건축사사무소
대 표 이 사 **김 동 회**

CONTENTS

Ⅰ. 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적 ····· 003
1. 계획의 배경 ····· 003
2. 계획의 목적 ····· 004
3. 정비기본계획의 성격 ····· 004
4. 적용범위 및 운용기준 ····· 005

2 계획의 범위 ····· 006
1. 공간적 범위 ····· 006
2. 시간적 범위 ····· 006
3. 내용적 범위 ····· 007

3 계획의 추진과정 ····· 008
1. 기본계획 수립절차 ····· 008
2. 계획의 추진경위 ····· 009

Ⅱ. 기초조사

1 관련법규 ····· 015
1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ····· 015
2. 도시 및 주거환경정비법 ····· 016
3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 ····· 018
4. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 ····· 019

2 상위 및 관련계획 ····· 020
1. 제4차 국토종합계획 수정계획 ····· 020
2. 2020년 부산권 광역도시계획 변경 ····· 021
3. 2030년 부산도시기본계획(변경) ····· 022
4. 2020 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경 ····· 024
5. 2022 부산광역시 주택종합계획 ····· 026
6. 2025 부산광역시 도시재생전략계획 ····· 027

CONTENTS

3 자연환경 및 인문 · 사회환경 ····· 028
1. 자연환경 ····· 028
2. 인문 · 사회환경 ····· 031

4 사례조사 ····· 062
1. 국내사례 조사 ····· 062
2. 해외사례 조사 ····· 064

Ⅲ. 계획의 수립방향

1 정비기본계획 및 정비사업 평가 ····· 069
1. 정비예정구역 중심의 관리 ····· 069
2. 사업성 위주의 정비사업 추진 ····· 069
3. 불합리한 정비구역 지정 ····· 070
4. 시범생활권계획의 운용 ····· 071
5. 종합 평가 ····· 071

2 도시정비의 목표 및 기본방향 ····· 072
1. 도시정비의 목표 ····· 072
2. 도시정비의 기본방향 ····· 072
3. 부문별 계획방향 ····· 073
4. 주요 지표 설정 ····· 075

3 추진전략 ····· 078
1. 정비사업별 추진전략 ····· 078
2. 지역특성별 추진전략 ····· 081

Ⅳ. 주거지관리계획(생활권 계획)

1 주거지관리계획의 개요 ····· 087

1. 계획의 개요 ····· 087
2. 생활권계획의 수립방향 ····· 089
3. 생활권계획의 구성요소 ····· 090

2 주거생활권 설정 ····· 091

1. 생활권의 위계 설정 ····· 091
2. 주거생활권 구분 ····· 092

3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리 ····· 095

1. 운영방안 및 구성항목 ····· 095
2. 현황조사분석 ····· 096
3. 정비 · 보전 · 관리 방향 ····· 102

4 정비사업 관리방안 ····· 110

1. 기본방향 ····· 110
2. 정비구역 지정 ····· 111
3. 정비(예정)구역의 해제 및 관리 ····· 128
4. 대안사업 및 관련사업 연계방안 ····· 130
5. 정책이주지 정비 ····· 143

5 주택수급계획 ····· 149

1. 주택수급계획 개요 ····· 149
2. 주택수요 추정 ····· 150
3. 주택수급계획의 운영 ····· 159

CONTENTS

Ⅴ. 부문별 계획

1 토지이용계획 ····· 163

1. 기본방향 ····· 163
2. 정비사업 대상지역 ····· 163
3. 지역 특성별 토지이용계획 ····· 165

2 밀도계획 ····· 167

1. 용적률 계획 ····· 167
2. 건폐율 계획 ····· 189
3. 높이계획 ····· 189
4. 경관 및 건축물에 관한 계획 ····· 192

3 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 ····· 194

1. 기본방향 ····· 194
2. 기반시설의 구분 ····· 194
3. 정비기반시설 확보의 문제점 ····· 195
4. 시설별 계획기준 ····· 196

4 교통계획 ····· 204

1. 기본방향 ····· 204
2. 현행 교통체계의 문제점 ····· 204
3. 교통계획 기준 ····· 205

5 환경계획 ····· 208

1. 기본방향 ····· 208
2. 친환경 정비사업 추진 ····· 208
3. 수질오염 및 친환경주택 ····· 210
4. 기타 주거지 환경계획 ····· 212

6 거주민 및 세입자 주거안정대책 ····· 213
1. 기본방향 ····· 213
2. 주거지원제도 ····· 213
3. 주거안정대책 현황 및 문제점 ····· 216
4. 거주민 및 세입자 주거안정대책 ····· 216

7 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 ·· 218
1. 기본방향 ····· 218
2. 현황 및 문제점 ····· 218
3. 정비방안 ····· 219

8 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획 ···· 221
1. 기본방향 ····· 221
2. 문화재 현황 ····· 221
3. 운영방안 ····· 222

9 공공 및 민간부문의 역할 ····· 224
1. 기본방향 ····· 224
2. 공공과 민간의 역할 구분 ····· 224
3. 공공부문의 역할제시 ····· 225
4. 민간부문의 역할제시 ····· 226

10 재원조달계획 ····· 227
1. 기본방향 ····· 227
2. 부산시 도시 · 주거환경정비기금 운용 ····· 227

CONTENTS

Ⅵ. 정비예정구역 현황

1 정비예정구역 총괄 ····· 231

1. 정비예정구역 관리방향 ····· 231
2. 정비예정구역 총괄 ····· 231

2 정비예정구역 조서 ····· 234

1. 구별 세부조서 ····· 234
2. 폐지 및 사업완료 정비예정구역 조서 ····· 270

Ⅶ. 부 록

□ 사전타당성 검토 절차 및 제출도서 ····· 275

1. 사전타당성 검토 절차 ····· 275
2. 사전타당성 검토 신청 제출도서 ····· 276

□ 관련 서식 ····· 280



2030 부산광역시
도시 · 주거환경정비기본계획

Ⅰ. 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적

2 계획의 범위

3 계획의 추진과정



1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

가. 도시 및 주거환경정비의 제도적 변화

- 부산광역시는 2003년 「도시 및 주거환경정비법」 시행에 따라 2005년과 2011년 도시·주거환경정비기본계획을 수립하여 도시정비의 목표와 기본방향을 설정하고 정비예정구역 지정을 통해 정비사업을 시행 중
- 그러나, 2012년 도시 재정비기능 강화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되면서, 정비사업이 장기간 지연·중단되는 구역에 대한 해제 방안과 새로운 정비사업 방식, 정비예정구역 제도를 대체할 수 있는 생활권계획 제도가 도입됨
- 이에 따라 기존의 정비예정구역 중심의 정비기본계획에서 탈피하여 주거지에 대한 종합적 정비·보전·관리방안을 수립할 수 있는 제도적 기반이 마련됨
- 부산광역시는 2015년 정비기본계획 변경을 통해 시범생활권계획을 도입하였으며, 이를 토대로 정비사업의 기본방향을 재설정하는 계기를 마련

나. 사회적 여건 변화

- 정비사업은 '도시·주거환경정비기본계획' 수립 이후 노후·불량한 주택을 계획적으로 정비하고 부족한 주택의 양적 공급에 기여하였으나, 대규모·전면철거형 사업에 치우치는 문제점이 발생
- 아파트 중심의 정비사업 추진은 부산광역시의 지형적·입지적 특성을 고려하지 못한 체 고지대, 산복도로 일대에도 고층·고밀개발을 초래하였으며, 주변지역 경관을 훼손하는 사례도 발생
- 또한, 주택경기의 침체와 사업성 저하, 주민 갈등 등의 요인으로 재정비촉진지구가 일부 해제되고, 주민 의사에 따라 정비구역 해제가 진행되고 있으며, 지역공동체의 회복 및 사회·경제적 재생 활성화가 추진되는 등 도시 및 주거환경 정비의 변화가 필요한 시점임
- 따라서, 정비기본계획의 방향도 장래의 사회적 여건 변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 아파트 중심의 주거지 정비방식에서 벗어나 지역 커뮤니티와 생활권을 고려한 주거지의 종합적 정비·보전 및 관리방향 수립이 요구됨

다. 정비기본계획의 재수립 시기 도래

- 정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 10년 단위로 수립하고, 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 하므로, 2011년 수립된 2020 정비기본계획의 재수립 시기가 도래
- 도시 및 주거환경 정비의 제도적 변화와 사회적 여건 변화에 대응할 수 있도록 2020 정비기본계획을 재검토 후 2030 정비기본계획을 수립토록 함

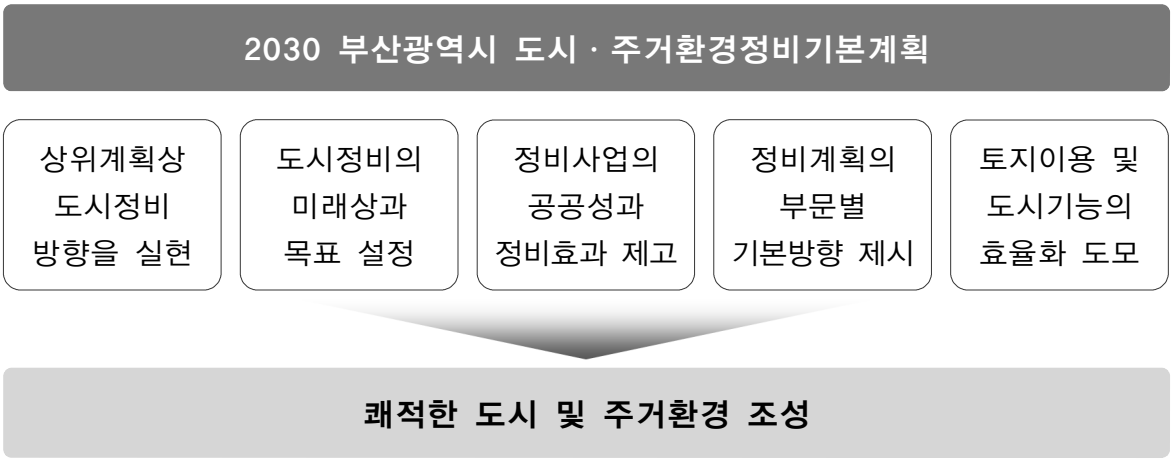
2. 계획의 목적

- 2020 정비기본계획의 실현 과정에서 도출된 문제점을 개선하고, 법·제도적, 사회적 여건변화에 부합하도록 정비기본계획의 목표와 기본방향 등을 수정·보완하여 쾌적한 도시 및 주거환경을 조성하고, 도시경쟁력 강화와 시민의 삶의 질을 향상토록 함
- 정비예정구역 중심의 주거지 관리계획에서 벗어나 지역공동체를 형성하고 장래의 사회적 여건변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 생활권 단위의 주거지 관리계획을 수립함으로써 주변지역과 조화되는 도시정비를 유도
- 주거지의 종합적인 정비·보전 및 관리방향을 수립하는 생활권계획을 부산광역시 전역으로 확대 도입하여 실천계획을 제시함으로써 도시·주거환경 정비의 이정표가 되도록 함

3. 정비기본계획의 성격

- 정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 대도시에서 의무적으로 수립하는 법정계획으로서 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영
- 정비기본계획은 도시기본계획의 토지이용계획과 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하는 하위계획이며, 정비사업과 관련된 도시관리계획, 정비계획 등의 상위계획에 해당
- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 설정하고, 그에 따른 실천전략을 제시함으로써 정비사업의 공공성과 정비효과를 제고

- 도시현황 및 장래변화에 대한 체계적인 분석과 부문별 기본방향 제시를 통하여 정비계획 수립 시 합리적인 토지이용 및 도시기능의 효율화 도모, 쾌적한 도시환경 조성을 위한 지침역할을 수행



4. 적용범위 및 운용기준

- 정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업, 즉 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업의 기본원칙, 정비계획 수립지침 역할을 수행
- 금회 2030 정비기본계획은 주거지 전체에 대한 생활권계획 수립을 통하여 신규 정비예정구역 지정은 생략하나, 기 지정된 정비예정구역은 그대로 수용
- 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비구역으로 지정된 구역과 최초 정비계획을 수립하는 구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함
  - “정비계획 수립”을 하는 시점이란 “주민공람공고일”을 기준으로 판단
- 2030 정비기본계획 수립 이후로 최초 정비계획을 수립하는 정비예정구역과 생활권계획을 통해 신규로 지정하는 정비구역에 대해서는 변경되는 정비기본계획 기준을 적용하여 정비계획을 수립
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시에는 정비기본계획에서 제시하고 있는 밀도계획, 정비기반시설계획 등 부문별 계획과 정합성을 유지하고, 생활권별 주거지 정비·보전 및 관리방향과 부합되어야 함
- 계획의 운용기준 적용 시점은 ‘2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획’ 시행일을 기준으로 하며, 위에서 제시한 기준을 원칙으로 함

2 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 부산광역시 시가화구역 (233.64㎢)
  - 생활권계획 수립은 부산광역시 주거지역을 중심으로 계획 수립



2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2018년
- 목표년도 : 2030년
  - 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 10년 단위로 정비기본계획을 수립하고, 5년마다 타당성을 검토

3. 내용적 범위

- 2020 정비기본계획의 평가를 통해 2030 정비기본계획의 목표 및 기본방향을 설정하고, 주요 지표를 제시
- 부산광역시 전역을 대상으로 주거지의 종합적인 정비·보전 및 관리방향을 제시하는 생활권계획을 수립
  - 주거지 관리계획에서 주거생활권을 구분하여 설정하고, 각 주거생활권의 주거지 관리 방향과 정비사업의 주택수급계획 등을 제시
- 부문별계획에서는 토지이용계획, 밀도계획, 교통계획, 정비기반시설계획 등 주거지 관리와 정비계획 수립시 적용하여야 하는 기준을 제시
- 정비예정구역에서는 기존 정비예정구역의 관리방향을 설정하고, 정비예정구역 현황 및 개략적 범위 표시

구 분	내 용
기 본 방 향	• 정비기본계획 및 정비사업 평가 • 도시정비의 목표 및 기본방향 설정 • 주요 지표설정
주거지관리계획	• 주거생활권 구분 • 주거지 정비·보전·관리계획 • 정비사업 관리방향 • 주택수급계획
부문별 계획	• 토지이용계획 • 밀도계획 • 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 • 교통계획 • 환경계획 • 거주민 및 세입자 주거안정대책 • 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 • 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획 • 공공 및 민간부문의 역할 등
정비예정구역	• 정비예정구역 관리방향 • 정비예정구역 현황 및 개략적 범위 표시

3 계획의 추진과정

1. 기본계획 수립절차



2. 계획의 추진경위

- 2018. 07. 05 : 용역착수
- 2018. 07. 25 : 착수보고회 개최
- 2018. 08. 14 : MP자문회의(제1차)
- 2018. 12. 12 : 중간보고 및 자문회의 개최(제1차)
- 2019. 03. 25 : 중간보고회 개최(제2차)
- 2019. 05. 30 : 자문회의 개최(제2차)
- 2019. 06. 26 : 최종보고회 개최
- 2019. 08. 08 ~ 08. 23 : 관련부서(기관) 의견 협의
- 2019. 08. 21 ~ 09. 03 : 주민공람(14일간)
- 2019. 09. 23 : 공람의견 심사보고회 개최
- 2019. 10. 25 : 부산광역시의회 의견청취(수정 가결)
- 2019. 11. 06 : 부산광역시 도시계획위원회 심의(원안 의결)

가. 착수보고

- 개최일시 : 2018. 07. 25
- 주요의견
  - 2030 도시·주거환경정비기본계획이 부산도시기본계획에 부합되도록 계획
  - 생활권계획의 정의를 명확하게 설정하고, 사하구 시범생활권계획의 문제점을 검토
  - 정비사업으로 인한 일시적인 주택부족 현상이 발생하지 않도록 주택수급방안을 검토
  - 전면철거 대규모 개발보다 주민이 주도하는 소규모 개발·도시재생 등과 연계하여 무분별한 난개발을 방지하고, 지역특성 등을 종합적으로 고려한 밀도관리 강화

나. 자문회의 (제1차)

- 개최일시 : 2018. 08. 14
- 주요의견
  - 기초조사와 정비사업 사례분석, 문제점을 파악하여 부산형 정비기본계획 방향을 제시
  - 미추진 정비예정구역구역에 대한 해제방안과 소규모주택 정비사업 추진방안 마련
  - 획일적인 기준용적률 적용보다 해당지역(원도심, 해안가, 고지대 등) 여건에 맞는 기준용적률 적용 방안을 강구하고 용적률 인센티브 제도를 전면 재검토

다. 중간보고 및 자문회의 (제1차)

- 개최일시 : 2018. 12. 12
- 주요의견
  - 용적률계획은 기준용적률을 낮추고 인센티브를 주는 방향으로 조정
  - 인센티브 항목의 조정과 관련법상 의무 설치 공공기반시설에 대한 인센티브 제외, 지역건설사 참여 인센티브의 강화 방안을 검토
  - 정비기본계획의 생활권계획 수립시 2030 도시기본계획상 생활권계획과 연계
  - 부산광역시 주택공급 정책방향과 연계된 주택수급 계획이 필요

라. 중간보고 (제2차)

- 개최일시 : 2019. 03. 25
- 주요의견
  - 저출산, 고령화 문제를 반영하여 개발밀도를 낮추는 방향으로 기준용적률을 조정
  - 고지대 주거지는 도시재생사업 등과 연계하고, 역세권 중심으로 인구가 밀집하고 경제활동이 이루어질 수 있는 방향으로 접근
  - 정비사업 대상지 주변의 부족한 인프라(기반시설 등) 확보 방안과 정비구역 주변과 단절을 방지하는 방안 필요
  - 정비계획 수립시 공공성을 확보하기 위한 가이드라인 제시가 필요하며, 정비예정구역 지정이 생략되므로 정비구역 지정요건을 조정
  - 정비구역 경계의 정형화를 위한 구체적인 가이드라인 제시와 정비구역 입안 신청전 정비계획의 타당성을 사전 검토

마. 자문회의 (제2차)

- 개최일시 : 2019. 05. 30
- 주요의견
  - 상업지역의 주거비율 완화는 부산시 실정에 부적합하며, 기준용적률 산정 기준 조정
  - 공공시설 인센티브 및 인센티브 총량 제한은 적합한 것으로 보이며, 역사문화자원을 고려한 주거지 보전·정비에 대한 인센티브 부여방안 검토
  - 주거환경개선사업 지정요건은 현지개량방식과 공동주택방식을 구분하여 설정
  - 정비구역 지정 사전타당성 검토는 주민동의 50% 이상을 확보하여 신청하고, 주거정비지수 점수를 만족하는 경우에 신청
  - 생활권계획으로 정비구역 지정 시 생활권별로 주택공급 총량 설정이 필요

바. 최종보고

- 개최일시 : 2019. 06. 26
- 보고결과 : 의견 없음

사. 주민공람

- 공람기간 : 2019. 08. 08 ~ 08. 23 (14일간)
- 공람장소 : 부산광역시(도시정비과), 해당 구·군 건축과
- 공람기간 내 제출된 의견 : 총 2건
- 공람의견 반영여부 : 일부반영 1건, 미반영 1건

아. 공람의견 심사보고회

- 보고일시 : 2019. 09. 23
- 보고결과 : 의견 없음

자. 부산광역시의회 의견청취

- 청취일시 : 2019. 10. 25
- 청취결과 : 수정 가결
  - 주택수급계획 상 주택수요를 전망함에 있어 주거종합계획, 도시기본계획 등 관련계획과 연계하여 주택수요를 수정 반영
  - 주민동의 절차부터 투명정, 공정성을 확보하고, 구역계 설정 기준 및 정비구역 지정 기준을 만족하는 경우 주민 제안이 가능하도록 사전타당성 검토 절차를 명확화
  - 중·장기 단계별 추진계획을 수립하여 체계적인 정비기본계획을 마련
  - 주거생활권 내 주요 가로를 생활가로로 선정함에 있어, 주민 보행 환경의 단절 또는 중복이 되지 않도록 합리적인 선정 및 관리·보전 방안 마련
  - 부산지역 지형여건 및 입지 특성을 반영하여 경관적 정체성 보전과 함께 지역 주민의 주거환경이 개선될 수 있는 방안과 세입자 보호 대책 마련

차. 부산광역시 도시계획위원회 심의

- 심의일시 : 2019. 11. 06
- 청취결과 : 원안 의결



Ⅱ. 기초조사

1 관련법규
2 상위 및 관련계획
3 자연환경 및 인문 · 사회환경
4 사례조사



1 관련법규

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 목적

- 국토의 이용·개발·보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상하게 함

나. 주요내용

1) 정비사업과 도시·군관리계획의 관계

- 정비사업은 도시·군계획사업이며, 도시·군관리계획으로 결정됨

2) 도시·군관리계획

- 도시·군관리계획은 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 계획
  - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
  - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
  - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
  - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
  - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 등

3) 지구단위계획

- 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획
- 정비구역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있으며, 지구단위계획 수립시 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경이 가능

4) 도시·군계획사업

- 도시·군관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시·군계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업이 포함됨

2. 도시 및 주거환경정비법

가. 목적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지

나. 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 하며, 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
- 정비기본계획의 주요 내용 : 정비사업의 기본방향, 주거지 관리계획, 토지이용계획, 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획, 정비예정구역의 개략적 범위 등
- 생활권계획 : 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함하는 경우 정비예정구역의 개략적 범위 및 단계별 정비사업 추진계획을 생략할 수 있음 (2012.02.01 개정)

다. 정비사업의 종류 및 정비구역 지정

- 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택 밀집 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
  - 종전 주거환경개선사업과 주거환경관리사업을 주거환경개선사업으로 통합
- 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
  - 종전 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 재개발사업으로 통합
- 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 : 2018년 2월 「빈집 및 소규모 정비에 관한 특례법」이 제정되면서 이관

- 정비구역은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 정비계획 입안대상지역 요건에 해당하는 구역에 대하여 지정 가능
- 정비구역 지정·고시가 있는 경우 정비구역 및 정비계획은 지구단위계획구역 및 지구단위계획계획으로 결정·고시된 것으로 봄

라. 정비구역 등의 해제

- 사업 단계별로 일정기간 동안 정비사업이 진행되지 아니하는 경우 주민공람, 지방의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비예정구역 또는 정비구역 지정을 해제
- 시·도지사, 대도시 시장은 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우, 추진 상황으로 보아 정비구역의 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 등의 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비예정구역 또는 정비구역 지정을 해제
- 정비구역 지정은 준공인가 고시(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시) 다음 날 해제된 것으로 보며, 지구단위계획으로 관리하여야 함

마. 도시·주거환경정비기본계획 수립지침

1) 기본원칙

- 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시·군관리계획과 서로 연계되도록 수립
- 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립

2) 주요 부문별 수립기준

- 정비예정구역 설정 : 정비예정구역 지정기준은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표 1(정비계획 입안대상지역)에 따름
- 정비예정구역의 개략적인 범위 표시 : 기본계획에는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하며, 기본계획에 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함하는 경우에는 생략할 수 있음
- 밀도계획 : 용적률은 국토계획법 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역 안에서의 용적률 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있음

3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

가. 목적

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위해 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여

나. 주요내용

1) 개념

- 재정비촉진지구 : 도시의 낙후지역에 대한 주거환경개선, 기반시설의 확충 및 도시기능 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위해 지정하는 지구
- 재정비촉진계획 : 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 재정비촉진 지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획
- 재정비촉진사업 : 재정비촉진지구 안에서 시행되는 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업, 도시개발사업 등
- 재정비촉진구역 : 재정비촉진사업별로 결정된 구역

2) 다른 법률과의 관계

- 재정비촉진지구에서는 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 다른 법률보다 우선하여 적용
- 재정비촉진사업 시행에 관하여 규정하지 아니한 사항은 해당 사업의 관계 법률에 따름

3) 재정비촉진계획 결정의 효력

- 재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정 또는 변경, 정비계획의 수립 또는 변경이 된 것으로 봄
- 재정비촉진지구에서의 재정비촉진사업은 재정비촉진계획 내용에 적합하게 시행

4) 재정비촉진사업의 시행을 위한 지원

- 용도지역 변경, 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외, 건폐율·용적률 완화 등
- 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구의 학교시설기준, 주차장 설치기준 완화
- 주택의 규모 및 건설비율 특례, 지방세 감면 등

4. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

가. 목적

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지
- 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정을 신설

나. 소규모주택 정비사업의 종류 및 시행

1) 자율주택정비사업

- 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
- 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행

2) 가로주택정비사업

- 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행

3) 소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
- 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행

4) 사업활성화를 위한 지원

- 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자 알선
- 공동이용시설에 대한 사용료 또는 대부료 감면 가능
- 현지개량방식의 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 시행 가능
- 건폐율, 건축물의 높이 제한 등 건축규제의 완화 적용 가능

2 상위 및 관련계획

1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020, 대한민국정부)

가. 계획의 비전

- 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA 시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토 실현
- 정주환경, 인프라, 산업, 문화, 복지 등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간을 조성하고, 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현

비전	대한민국의 새로운 도약을 위한 「글로벌 녹색국토」
목표	• 경쟁력 있는 통합국토 / 지속가능한 친환경국토 / 품격 있는 매력국토 / 세계로 향한 열린국토
추진 전략	• 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화 • 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성 • 쾌적하고 문화적인 도시 · 주거환경 조성 • 녹색교통 · 국토정보 통합네트워크 구축 • 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축 • 초국경적 국토경영 기반 구축

나. 동남권 발전방향

- 환태평양 시대의 해양 · 물류 및 첨단기간산업 중심지

구 분	내 용
기본목표	• 동북아 국토개방 및 국제교류 중심지 • 동북아 항만 · 물류 · 경제권 중심지 • 동북아 국제무역 · 금융 · 영상 · 컨벤션산업 중심지 • 동북아 해양문화 · 과학 · 생태관광의 중심지 • 국가기간산업 및 첨단지식기반산업 중심지 • 환태평양 녹색에너지 성장 거점
발전방향	• 동북아 국제 비즈니스 및 금융산업의 거점 육성 • 환태평양시대 유라시아 관문 역할을 위한 교통 및 항만물류 인프라 구축 • 동북아 신성장 전략산업벨트 및 초광역 산업클러스터 구축 • 녹색성장 거점 및 해양 · 문화 · 관광산업 육성 • 협력 거버넌스 및 제도적 기반 구축

2. 2020년 부산권 광역도시계획 변경(2009, 부산광역시, 경상남도)

가. 목표와 전략

- 부산권은 국토공간에서 환동해 경제권의 중추적 역할을 수행하여 부산권의 경쟁력을 제고하며, 동시에 환경적으로 지속가능한 개발과 생활의 질 향상을 목표로 설정

목 표	광역도시계획 추진전략
문화·여가·교통 광역도시시설 정비를 통한 삶의 질 향상	• 부산시를 중심으로 한 다핵발전형 공간구조 형성을 위한 부심도시 개발 • 도시용지의 합리적 수요예측과 계획적 공급을 통한 난개발 방지
친환경적 개발을 통한 지속가능성 함양	• 광역생태녹지축 구축과 녹지 및 여가공간에 대한 접근성 제고 • 효율적, 친환경적 광역교통체계 구축 • 광역차원의 대기질, 수질, 방재, 생태계 보전체계 구축
도시권의 경쟁력 제고	• 부산권의 입지여건을 살린 해양 및 첨단정보산업 기능 도입 • 경남 김해시, 양산시 및 부산·진해 경제자유구역과의 유기적 발전전략 • 부산 강서지역의 고부가가치 창출형 글로벌 물류허브도시 조성

나. 공간구조계획

- 부산광역시 기성시가지를 중심으로 하여 중심도시를 육성하고 주변인 김해, 양산, 부산 강서지역에 각각 부심도시를 조성
- 1개 중심도시 : 부산광역시 도심권(계획인구 350만명)
- 3개 부심도시 : 김해시, 양산시, 부산광역시 강서(계획인구 20~30만명)
- 9개 교외전원도시 : 정관, 기장, 대저, 장유, 진영, 상동, 원동, 상북, 웅상

다. 생활권 설정 및 정비방향

- 대생활권은 부산권 전체를 1개 대생활권으로 설정
- 지역생활권은 양산시, 김해시, 부산강서 및 기장, 부산도심지역 5개로 구분

지역생활권	중생활권	정비방향
도 심	중부, 북서부, 북동부, 남동부 남부, 남서부	• 국제금융 및 무역, 정보의 중심으로 구상 – 신항만 개발, 부산항 재정비 및 연계교통망 확충 – 지식기반형 고부가가치 경제체계 구축
기 장	동남부 서북부	• 첨단산업 및 항만, 공항물류기능 담당 – 환경친화적 정보도시 건설, 산업단지와 항만 등 연계
강 서	남부, 북부	• 자연친화적 관광기능 담당 – 국제적 문화관광거점도시 육성, 자연환경 보전·활용
김 해	동부, 서부	• 역사, 관광, 문화, 교육기능 강화, 제조업 및 물류기능 육성
양 산	서부, 동부	• 제조업 및 관광기능 담당, 육성

3. 2030년 부산도시기본계획(변경) (2017, 부산광역시)

가. 목적

- 미래지향적이고 지속가능한 도시발전전략을 수립하여 기존 계획과 차별화된 부산권 맞춤형 도시기본계획인 「2030년 부산도시기본계획(변경)」을 수립

나. 비전 및 미래상

- “사람과 자연이 어우러지는 해양수도 부산”을 비전으로 “사람과 기술, 문화로 융성하는 부산”을 실현
- 7대 핵심전략 : 편안한 삶을 누리는 스마트 생활 안전도시 / 미래세대의 일터가 있는 wellness 도시 / 사람, 소통, 행복이 오가는 세계해양수도 / 걸어다니는 바로 그 곳이 즐겁고 행복한 장소가 되는 천혜도시 / 소통을 통한 삶의 질이 향상된 웃을 가득한 공동체, 행복도시 / 봄・여름・가을・겨울, 문화가 살아 숨쉬고 시민과 관광객이 공존하는 세계적인 부산 / 안전한 부산, 일할 수 있는 해양도시

다. 생활권 설정

- 대생활권은 중부산권, 동부산권 및 서부산권의 3대생활권으로 구분하고 구・군별 행정구역 등을 감안하여 15개 중생활권으로 계획

〈 생활권 구분 〉

대생활권(3)	중생활권(15)		소생활권(204)	
서부산권	4개 중권	북구 중생활권	13소권	• 구포1동, 화명1동, 만덕1동 등
		사상 중생활권	12소권	• 모라1동, 감전동, 주례1동 등
		사하 중생활권	15소권	• 괴정1동, 신평1동, 감천1동 등
		강서 중생활권	7소권	• 대저1동, 명지동, 녹산동
중부산권	8개 중권	중동구 중생활권	21소권	• 중앙동, 광복동, 남포동, 초량1동, 수정1동 등
		서구 중생활권	13소권	• 동대신1동, 서대신1동, 충무동 등
		영도 중생활권	11소권	• 남향동, 영선1동 동삼1동 등
		부산진 중생활권	20소권	• 부전1동, 범천동, 양정1동
		동래 중생활권	13소권	• 수만동, 명륜동, 온천1동 등
		남구 중생활권	17소권	• 대연1동, 용호1동, 문현1동 등
		금정 중생활권	17소권	• 서1동, 구서1동, 부곡1동 등
		연제 중생활권	12소권	• 거제1동, 연산1동 등
동부산권	3개 중권	수영 중생활권	10소권	• 남천1동, 수영동, 광안1동 등
		해운대 중생활권	18소권	• 우1동, 반여1동, 반송1동 등
		기장 중생활권	5소권	• 기장읍, 장안읍, 일광면, 정관읍, 철마면

라. 도심 및 주거환경 계획

1) 도심 및 시가지 정비

- 기존도심 중심으로 도시정책의 전환
  - 무분별한 도시의 평면적 확산을 지양하고, 도심공동화를 예방하는 도시정책으로 전환
  - 쇠퇴해가는 도심 및 시가지 지역을 집중 지원, 도심 내 다양한 기능 수용 및 활력 부여
- 물리적 계획을 포함한 도시재생사업 시행
  - 지역 주민의 적극적 참여를 통한 정비사업과 도시재생사업의 복합적 추진
  - 주거환경개선사업이 어려운 지역은 공공투자 방식의 점진적·순차적 정비
- 시민의 창의성을 바탕으로 한 자율적 추진 제고
- 지역 특성을 반영한 도시이미지 창출
- 도시지역, 농촌지역, 신·구도심의 상생발전을 위한 커뮤니티 형성

2) 주거환경

- 주택수요에 근거한 주택공급계획 수립
  - 도시성장관리 측면에서 외곽지역의 신규개발 억제 및 도시·주거환경정비를 통한 주택공급 활성화 도모
  - 도시기반시설, 경관 등을 종합적으로 고려한 주거지 밀도관리 강화
  - 주택정책적 측면에서 미래지향적 주거환경을 조성할 수 있도록 계획 수립
- 주택형태 공급 및 개발주체의 다양화
- 무주택 서민 및 저소득층 주거안정대책의 마련
  - 재개발·재건축시 기존 거주민의 재정착율을 제고할 수 있는 지원방안 강구
  - 상업지역, 역세권 등의 고밀개발을 통한 임대주택 확보 및 매입임대, 장기전세, 소형주택 등 다양한 유형의 임대주택 지속공급으로 세입자 주거안정 도모
- 새로운 주거지 개발기법의 활용
  - 주거유형의 다양화, “용도용적제” 등 주거복합개발 유도 수단 모색
  - 지역적 특성을 반영하기 위한 다양한 주거지 개발기법 적용 시도 등
- 열악한 기존 도심의 정주환경 개선
  - 기존도심 및 주변지역의 열악한 주거환경개선, 기반시설 확충을 위한 지속적 사업 추진
  - 산복도로 중산간 지역 및 고지대 지역의 특성을 고려한 주택정책 마련
- 리모델링 활성화, 고령자 친화형의 정주환경 조성

4. 2020 부산광역시 도시 · 주거환경정비기본계획 변경(2015, 부산광역시)

가. 도시정비의 목표

- 상위계획상 도시발전방향의 구체화, 시가지의 합리적 관리 및 정비, 쾌적한 도시환경 조성, 시민의 삶의 질 향상

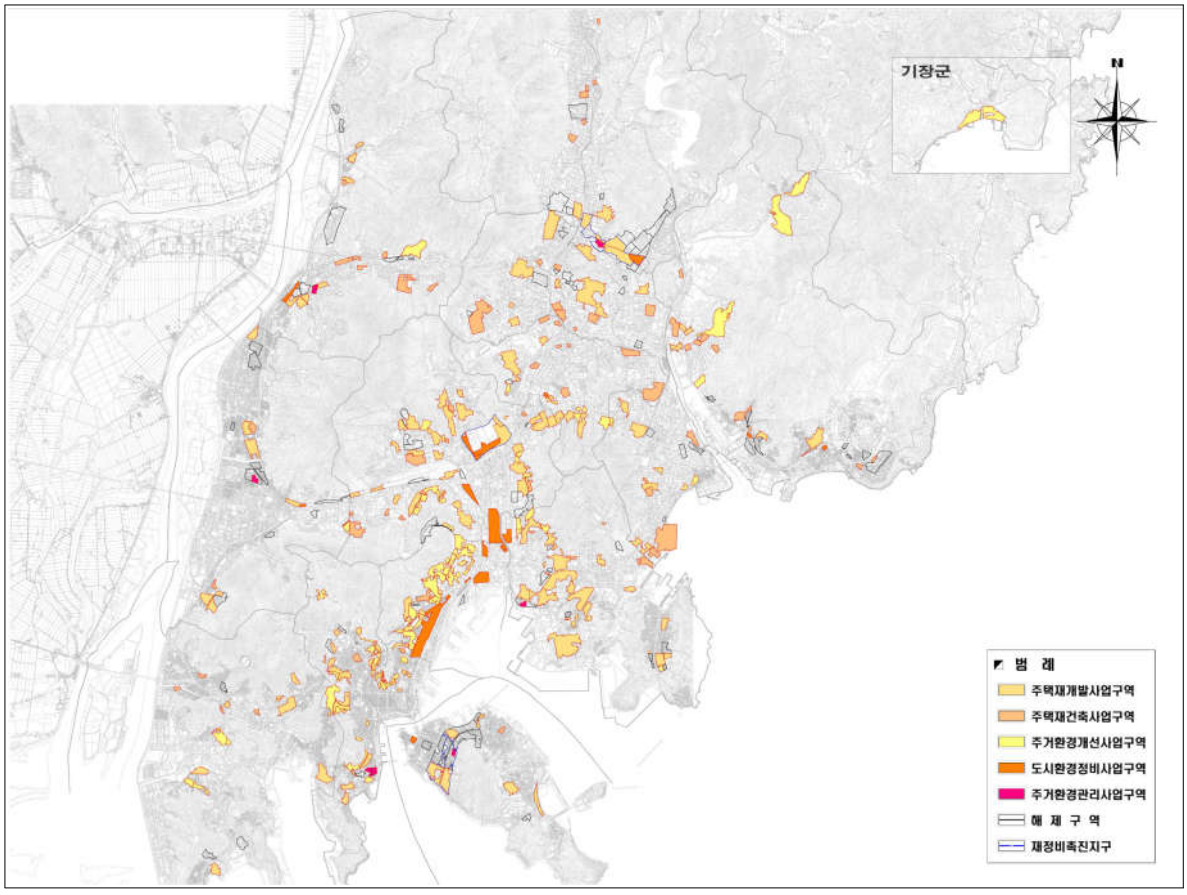
나. 정비예정구역

- 정비예정구역의 해제, 신규 지정, 생활권계획 검토 반영에 따라 정비예정구역을 선정
  - 정비예정구역 310개소 및 재정비촉진지구 내 정비예정구역 10개소

〈 정비예정구역 및 재정비촉진지구내 정비예정구역 〉

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비	주거환경관리
정비예정구역	310	113	104	72	15	6
재정비촉진지구	10	–	6	–	4	–

〈 정비예정구역 총괄도 〉



다. 토지이용계획 및 밀도계획

- 정비예정구역별로 지형, 토지이용상황, 인접지역과의 관계, 잠재력 등 지역적, 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 구역의 특성에 부합하는 유형을 설정
  - 주거지관련 정비예정구역 : 경관관리구역, 주거관리구역, 주거정비구역, 개발유도구역, 주거환경관리구역
  - 도시환경정비 정비예정구역 : 대생활중심구역, 중생활중심구역
- 용적률계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시계획조례」에서 정하는 비율을 감안하고, 정비 예정구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 계획함
- 합리적 용적률 적용을 위하여 구역별 특성을 감안한 기준용적률, 인센티브를 고려한 허용용적률, 평균용적률 등 그 성격을 구분하여 적용

< 유형별 토지이용계획 및 기준용적률 계획 >

구 분	토지이용		기준용적률	비 고
주거지 관련 정비사업	경관관리구역		210%(재개발구역 220%)	
	주거관리구역		220%(재개발구역 230%)	
	주거정비구역		240%(재개발구역 250%)	
	개발유도구역		260%(재개발구역 270%)	
도시환경정비사업	중생활중심		700%	
	대생활중심	부도심	800%	
		도 심	900%	

※ 단, 주거환경개선사업지구의 경우에는 해당 기준용적률에서 20%를 상향하여 적용함

라. 시범생활권계획(사하구)

- 주거지 전체에 대한 정비·보전·관리의 종합관리체계 도입을 위해 생활권계획 수립
- 시범생활권계획 대상지(사하구)는 정비예정구역 및 단계별 추진계획을 생략
- 사하구를 5개 주거생활권으로 구분하고, 주거환경관리, 생활권기반시설, 생활권가로, 특성관리 4개 분야로 생활권계획을 수립
  - 5개 주거생활권 : 하단·당리, 괴정, 신평·장림, 감천·구평, 다대
- 주택재개발구역 지정기준으로 물리적 기준과 주민의견을 평가하는 “주거정비지수” 제도를 도입하여 운용

5. 2022 부산광역시 주택종합계획 (2014, 부산광역시)

가. 목표와 전략

- 목표 : 시민이 행복한 살고 싶은 도시, 부산
- 전략 : 시민적 차원의 주거수준 질적 개선, 수요지향적 주택 공급 다양화, 주거복지 차원의 주거환경 개선, 친환경 주택자원 확보 및 수명연장, 주거안정을 위한 주택금융 지원, 생활밀착형주거지 관리

나. 권역별 주택수요 추정

- 도시기본계획의 생활권별 인구배분계획 세대수를 참고한 부산광역시의 주택수요량은 1,570,805호로 전망

〈 권역별 · 구별 주택수요 추정 〉

구 분		2012년 주택수	2030년 부산도시기본계획		권역별수요량 (C=총 주택수요×B)
			2020년 기준 인구(A)	가구비율 (B=A/2.6인/세대)	
서부 생활권	북구	104,734	330,000	8.46%	132,914
	사하구	125,983	390,000	10.00%	157,081
	강서구	22,192	190,000	4.87%	76,526
	사상구	88,671	280,000	7.18%	112,776
	소계	341,580	1,190,000	30.51	479,297
중부 생활권	중 · 동구	56,228	140,000	3.59%	56,388
	서구	37,335	130,000	3.33%	52,360
	영도구	55,399	160,000	4.10%	64,443
	부산진구	149,059	420,000	10.77%	169,164
	동래구	94,215	290,000	7.44%	116,803
	남구	112,992	300,000	7.69%	120,831
	금정구	97,116	270,000	6.92%	108,748
	연제구	75,334	220,000	5.64%	88,610
	수영구	67,967	190,000	4.87%	76,526
	소계	745,645	2,120,000	54.35	853,873
동부 생활권	해운대구	152,014	470,000	12.05%	189,302
	기장군	37,906	120,000	3.08%	48,332
	소계	189,920	590,000	15.13	237,634
합계		1,272,134	3,900,000	100.00%	1,570,805

다. 2022년 주택지표 종합

- 주택보급률 114.49%, 인구 1천명당 주택수 65.3호
- 주거밀도 : 평균 주택면적 88.76㎡, 1인당 주거면적 36.68㎡

6. 2025 부산광역시 도시재생전략계획 (2015, 부산광역시)

가. 계획의 목표

- 지역주민의 적극적 참여를 통한 도시재생전략계획의 미래상 설정
- 객관적 기준을 바탕으로 도시재생활성화지역 지정 및 관리방안 수립
- 지역 거버넌스 구축을 통한 지역자력형 도시재생전략계획 수립
- 장소중심의 계획체계를 통해 도시재생사업의 연계와 효과 극대화

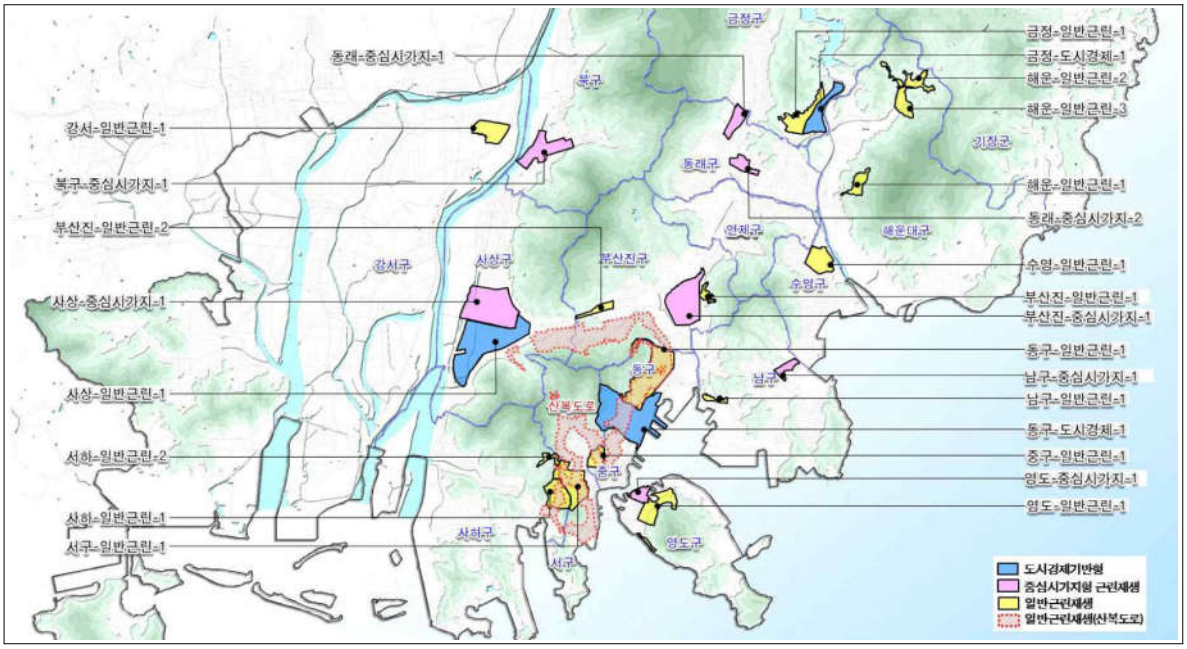
나. 도시재생 비전과 목표, 전략

- 비전 : 행복한 시민, 건강한 부산, 산·강·바다 그리고 사람이 어우러진 부산 공동체
- 5대 목표 : 문화공동체, 생태공동체, 경제공동체, 창조공동체, 생활공동체
- 3대 전략 및 9대 과제
  - 창의재생 선도 : 도시구조, 체질개선 / 공간통합, 재생 / 도시품격 향상
  - 지속가능성 제고 : 격차해소, 동반발전 / 경제·사회·환경 균형 / 낙동강시대 대비
  - 생활문화성 강화 : 생활서비스 혁신 / 보행친화 도시조성 / 기후변화 시대 대응

다. 도시재생활성화지역

- 도시재생을 구체화하고, 지역 특성을 고려하여 도시재생활성화지역 26개소를 지정
  - 도시경제기반형 3개소, 중심시가지형 근린재생형 7개소, 일반형 근린재생형 16개소

〈 도시재생활성화지역 지정도 〉



3 자연환경 및 인문 · 사회환경

1. 자연환경

가. 위치 및 세력권

- 부산광역시는 지리적으로 한반도의 동남단에 위치한 관문도시로서 우리나라 제1의 국제무역항이자 국제공항을 갖고 있는 동남해안 공업벨트의 중심도시임
- 북쪽으로는 울산광역시와 경상남도 양산시, 서쪽으로는 경상남도 김해시 및 창원시와 경계를 접하고 있으며 남쪽과 동쪽은 해안과 접하고 있음

〈 경 · 위도상 위치 〉

경 도			위 도		
구 분	지 명	극 점	구 분	지 명	극 점
동 단	기장군 장안읍 효암리	동경 129° 18′ 13″	남 단	사하구 다대동 남형제도	북위 34° 53′ 12″
서 단	강서구 천가동 말박도	동경 128° 45′ 54″	북 단	기장군 장안읍 장안리	북위 35° 22′ 35″
동-서간 거리	49.4km		남-북간 거리	56.8km	

자료) 부산통계연보, 2017

〈 위치 및 세력권 〉



나. 지형 · 지세

- 부산광역시는 지형적으로 소반도와 도서, 만입이 발달된 해안으로 형성되어 있으며, 해안선이 복잡한 리아스식 해안과 표고 500m 내외의 구릉성 산지가 독립적으로 분포하고 있음
- 표고 100m 이하의 지형이 총면적의 44.3%를 차지하고 있어 저지대 개발가용지가 부족한 편이며, 낙동강 서부지역을 제외한 전역에 급경사의 구릉성 산지가 산재함
- 경사 15% 이하의 완경사지가 566.94㎢로 전체지역의 74.0%를 차지하고 있지만 대부분이 개발제한구역과 기 개발된 시가화지역으로 개발가능한 지역이 매우 적은 실정이며, 지형특성상 구릉지 및 경사지 주거지역이 발달

〈 표 고 분 석 〉

구 분	계	100m이하	100~200m	200~300m	300~400m	400m이상	비 고
면 적(㎢)	769.89	341.06	123.18	230.97	43.11	31.57	
구성비(%)	100.0	44.3	16.0	30.0	5.6	4.1	

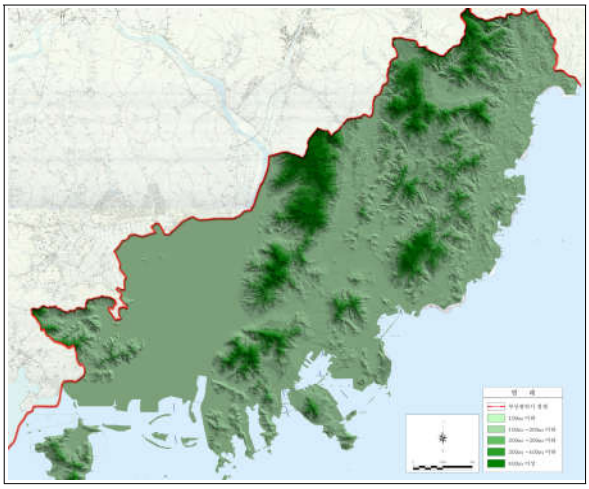
주) 공유수면 제외
자료) S = 1:25,000 지형도상 구적

〈 경 사 분 석 〉

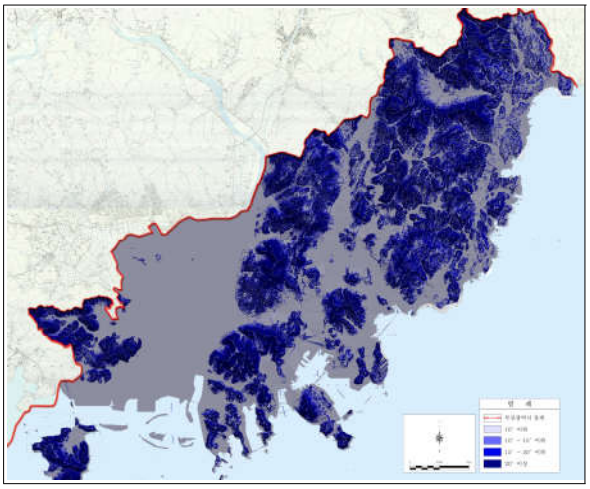
구 분	계	10%이하	10~15%	15~20%	20%이상	비 고
면 적(㎢)	769.89	432.68	137.04	61.59	138.58	
구성비(%)	100.0	56.2	17.8	8.0	18.0	

주) 공유수면 제외
자료) S = 1:25,000 지형도상 구적

〈 표고분석도 〉



〈 경사분석도 〉



다. 수계

- 하천은 국가하천 4개소, 지방2급하천 45개소, 기타하천 59개소가 분포하고 있으며, 지리적으로 해안선에 접하여 대부분 하천연장이 짧고 하상구배가 급함
- 동부구릉성 산지를 흐르는 하천은 유로가 짧고 직선상이며 구배가 급하고, 서부평야지를 흐르는 하천은 낙동강과 그 지류로서 구배가 극히 완만함

〈 하천 현황 〉

구 분	개 소	총연장(㎞)	요개수(㎞)			
				기개수(㎞)	미개수(㎞)	개수율(%)
계	108	74,980.01	527.47	353.21	219.26	61.70
국가하천	4	59.19	95.55	22.35	73.20	23.39
지방2급하천	45	203.82	347.98	291.32	56.66	83.72
기타하천	59	74,717.00	128.94	39.54	89.40	30.67

자료) 부산통계연보, 2017

라. 생태

- 부산광역시의 생태자연도는 2017년도 기준, 1등급 30.80㎢(4.0%), 2등급 363.61㎢(46.8%), 3등급 353.48㎢(45.5%)로 구성

〈 생태 및 식생 현황 〉

구 분	합계	1등급	2등급	3등급	별도관리구역
면적	776.64㎢	30.80㎢	360.31㎢	350.30㎢	28.49㎢
비율	100.0%	4.0%	46.8%	45.5%	3.7%

〈 생태자연도 〉

- 1등급
  - 멸종위기 동·식물의 주된 서식지
  - 생태계가 특히 우수하거나 경관이 수려한 지역
  - 대표적 주요 식생군락 등
- 2등급
  - 1등급 지역의 외부지역
  - 장차 보전의 가치가 있는 지역
- 3등급
  - 1, 2등급과 별도관리구역을 제외한 지역
  - 개발 또는 이용 대상이 되는 지역
- 별도관리구역
  - 자연공원, 생태·경관보전지역 등
  - 도시 녹지보전 등을 위하여 관리되는 지역



자료) 부산광역시 자연환경보전 실천계획, 2017

2. 인문 · 사회환경

가. 인구

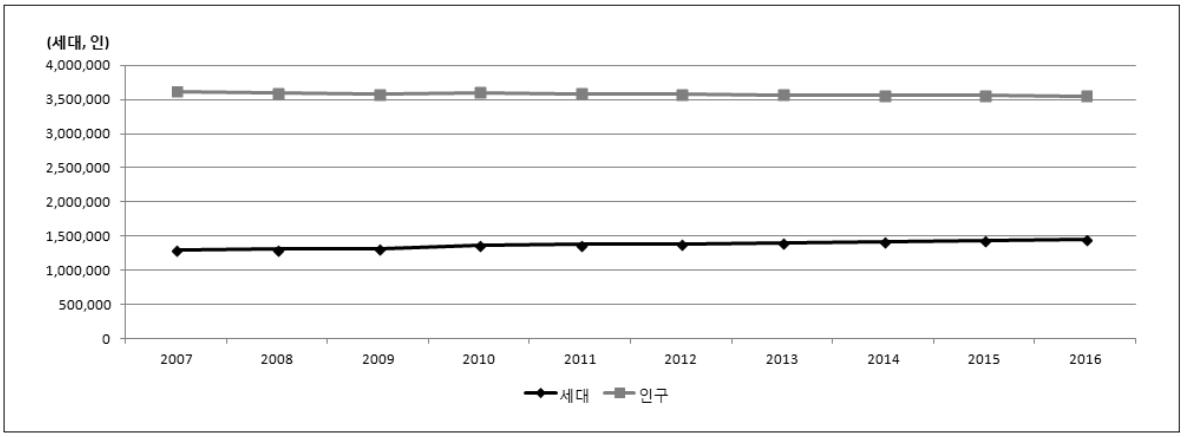
1) 인구 및 세대 증가추이

- 부산광역시의 총 인구는 2016년 약 354.7만인으로 최근 10년간 연평균 0.2%의 비율로 감소하고 있으며, 세대수는 연평균 1.1%의 비율로 증가를 나타냄
- 행정구역 면적은 769.89㎢이며, 인구밀도는 4,607인/㎢, 세대밀도는 1,885세대/㎢로 나타남

〈 부산광역시 인구 및 세대 증가추이 〉

구 분	세대(세대)	인구(인)	세대당 인구(인)	인구밀도		세대밀도		행정구역 면적(㎢)
				인/㎢	증가율(%)	세대/㎢	증가율(%)	
2007	1,300,692	3,615,101	2.8	4,722	−0.6	1,699	0.9	765.64
2008	1,311,724	3,596,063	3.0	4,695	−0.5	1,712	0.8	766.00
2009	1,323,771	3,574,340	3.0	4,666	−0.6	1,728	0.9	766.00
2010	1,371,346	3,600,381	2.6	4,692	0.7	1,787	3.4	767.35
2011	1,381,257	3,586,079	2.6	4,667	−0.4	1,797	0.6	768.41
2012	1,389,526	3,573,533	2.5	4,643	−0.3	1,805	0.4	769.69
2013	1,404,663	3,563,578	2.5	4,629	−0.3	1,825	1.1	769.86
2014	1,421,648	3,557,716	2.5	4,621	−0.2	1,847	1.2	769.82
2015	1,437,818	3,559,780	2.5	4,624	0.1	1,868	1.1	769.83
2016	1,451,270	3,546,887	2.4	4,607	−0.4	1,885	0.9	769.89
연평균 증가율	1.1%	−0.2%	−1.5%	−	−	−	−	−

자료) 부산통계연보, 2017



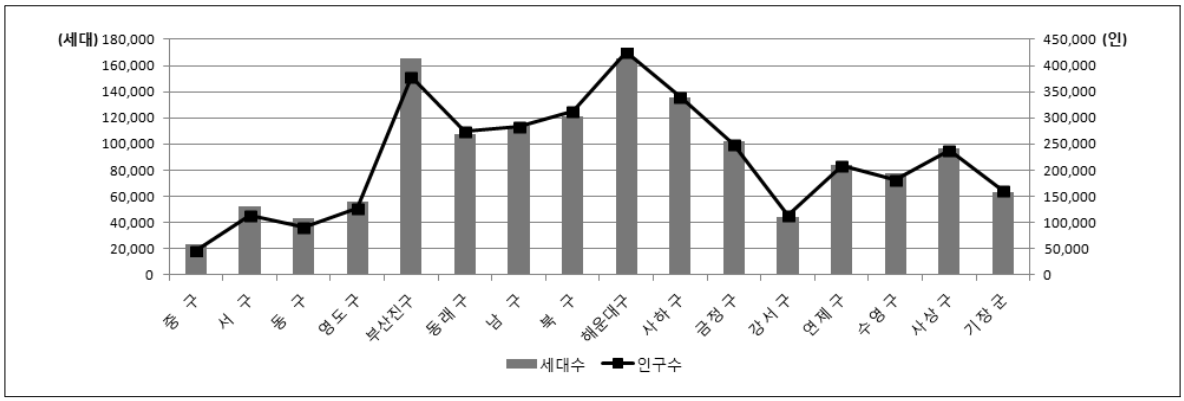
2) 구·군별 인구 및 세대 증가추이

- 구·군별 인구 및 세대수는 해운대구, 부산진구, 사하구 순으로 많으며, 인구 및 세대수가 가장 적은 자치구는 중구임
- 구·군별 인구 추이를 살펴보면, 부산시 전체 인구수가 연평균 0.2% 감소추세에 있어 대부분의 자치구 또한 감소 추세를 보이고 있으나, 강서구와 기장군만 증가 추세를 보임

〈 구·군별 인구 및 세대 증가추이 〉

구 분	세대수 (세대)	인구수 (인)	인구밀도 (인/㎢)	세대밀도 (세대/㎢)	세대당 인구 (인)
부 산 시	1,451,270	3,546,887	4,607	1,885	2.4
중 구	23,282	47,117	16,649	8,227	1.9
서 구	52,497	114,752	8,220	3,761	2.2
동 구	43,036	91,807	9,426	4,418	2.1
영 도 구	55,893	128,259	9,039	3,939	2.3
부산진구	165,238	379,309	12,780	5,567	2.3
동 래 구	107,917	273,939	16,473	6,489	2.5
남 구	113,791	283,070	10,558	4,244	2.4
북 구	120,707	312,098	7,929	3,067	2.6
해운대구	165,290	425,036	8,258	3,211	2.5
사 하 구	135,641	339,620	8,135	3,249	2.5
금 정 구	102,522	248,908	3,814	1,571	2.4
강 서 구	44,112	114,749	632	243	2.5
연 제 구	84,398	208,211	17,208	6,975	2.5
수 영 구	77,733	181,016	17,729	7,613	2.3
사 상 구	96,403	238,108	6,598	2,671	2.4
기 장 군	62,810	160,888	737	288	2.5

자료) 부산통계연보, 2017



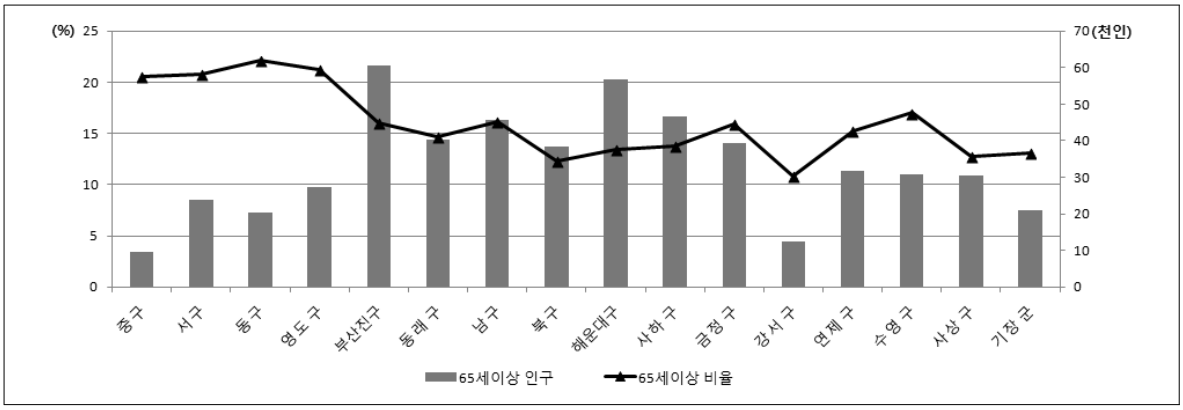
3) 연령별 인구구성

- 부산광역시는 65세 이상 노령인구 비율이 15.1%로 국제기준인 고령사회(14%이상 ~ 20%미만)에 접어들었음
- 각 구·군별로 살펴보면 중구, 서구, 동구, 영도구 등 원도심지역의 65세 이상 노령인구 비율이 20% 이상으로 타 지역보다 높은 것으로 나타남

〈 구·군별 노령인구 인구구성 〉

구 분	전체인구(인)	65세이상(인)	65세이상 노령인구비율(%)	비 고
부 산 시	3,546,887	536,064	15.1	
중 구	47,117	9,700	20.6	
서 구	114,752	23,906	20.8	
동 구	91,807	20,334	22.1	
영 도 구	128,259	27,192	21.2	
부산진구	379,309	60,541	16.0	
동 래 구	273,939	40,349	14.7	
남 구	283,070	45,778	16.2	
북 구	312,098	38,522	12.3	
해운대구	425,036	56,854	13.4	
사 하 구	339,620	46,778	13.8	
금 정 구	248,908	39,482	15.9	
강 서 구	114,749	12,348	10.8	
연 제 구	208,211	31,832	15.3	
수 영 구	181,016	30,831	17.0	
사 상 구	238,108	30,561	12.8	
기 장 군	160,888	21,056	13.1	

자료) 부산통계연보, 2017



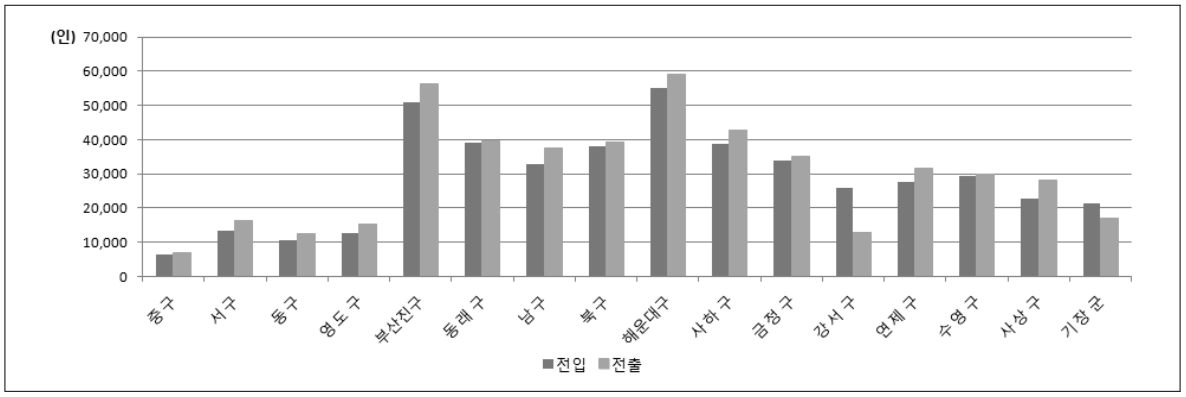
4) 인구이동 현황 및 변화추이

- 부산광역시는 순유출인구가 21,392인으로 전입인구보다 전출인구가 많으며, 사회적 인구 감소 현상을 보임
- 각 구·군별로 살펴보면 부산진구, 사상구, 남구 순으로 순유출인구가 많고, 강서구와 기장군은 순유입인구가 많은 것으로 나타남

〈 구·군별 인구이동 〉

구 분	총 이동		시·도내 이동			시·도간 이동		순유출 인구(인)
			구·군내	구·군간				
	전입(인)	전출(인)		전입(인)	전출(인)	전입(인)	전출(인)	
부 산 시	459,015	480,407	147,728	192,793	192,793	118,494	139,886	21,392
중 구	6,452	6,941	1,275	3,502	3,924	1,675	1,742	489
서 구	13,496	16,167	4,354	5,786	7,874	3,356	3,939	2,671
동 구	10,612	12,551	2,960	5,066	6,496	2,586	3,095	1,939
영 도 구	12,510	15,112	6,159	3,361	5,068	2,990	3,885	2,602
부산진구	50,944	56,501	18,032	19,861	23,329	13,051	15,140	5,557
동 래 구	39,076	39,675	11,685	19,279	17,638	8,112	10,352	599
남 구	32,983	37,496	11,856	11,959	14,724	9,168	10,916	4,513
북 구	38,136	39,395	14,163	14,199	10,674	9,774	14,558	1,259
해운대구	55,160	59,074	20,840	19,583	20,702	14,737	17,532	3,914
사 하 구	38,685	42,598	16,438	13,325	15,422	8,922	10,738	3,913
금 정 구	33,858	35,188	11,679	12,753	12,064	9,426	11,445	1,330
강 서 구	25,947	12,788	2,519	14,681	4,669	8,747	5,600	−13,159
연 제 구	27,647	31,557	7,440	14,272	16,629	5,935	7,488	3,910
수 영 구	29,207	30,058	8,853	13,562	13,298	6,792	7,907	851
사 상 구	22,873	28,151	6,610	10,003	13,249	6,260	8,292	5,278
기 장 군	21,429	17,155	2,865	11,601	7,033	6,963	7,257	−4,274

자료) 부산통계연보, 2017



나. 주택현황

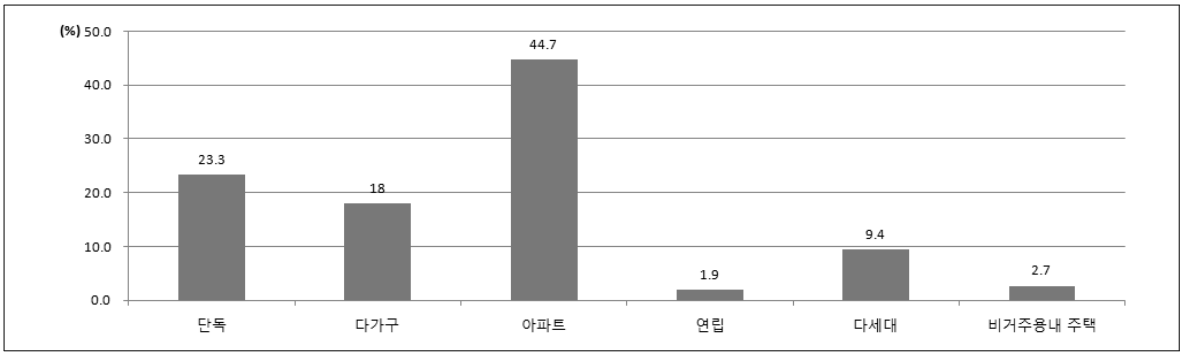
1) 유형별 주택현황

- 2016년 부산광역시의 총 주택수는 약 137.5만호로서 주택보급률은 102.3%이며, 연평균 0.3% 감소세를 보임
- 주택유형별로는 아파트가 44.7%로 가장 많고, 단독주택 23.3%, 다세대주택 9.4%, 연립주택 1.9% 등의 순임
- 지난 10년간 주택 유형별 연평균 증가율은 단독주택 4.4%, 아파트 2.3%, 다세대주택 5.3%, 비거주용 건물내 주택 10.5%로 증가추세에 있으나, 연립주택은 감소추세임

〈 부산광역시 주택유형별 현황 〉

구 분	가구수 (호)	주 택 종 류							주 택 보급률 (%)
			단독주택(호)		아파트 (호)	연립 주택 (호)	다세대 주 택 (호)	비거주용 건물내의 주택(호)	
				다가구 주택(호)					
2007	953,082	1,005,390	254,724	97,928	599,081	40,654	94,333	16,598	105.6
2008	950,890	1,016,471	253,077	97,946	611,413	40,644	94,791	16,546	106.9
2009	949,935	1,020,977	252,154	98,083	615,688	41,178	95,391	16,566	107.5
2010	953,177	1,035,110	250,790	98,402	627,916	41,326	98,475	16,603	108.6
2011	1,258,393	1,268,724	469,453	318,756	655,647	36,102	107,522	–	100.8
2012	1,271,453	1,302,002	466,005	322,520	662,632	38,930	120,182	14,253	102.4
2013	1,283,003	1,333,334	464,158	322,729	680,709	39,361	133,407	15,699	103.9
2014	1,293,450	1,369,518	463,955	325,241	706,272	39,493	139,089	20,709	105.9
2015	1,335,900	1,370,184	431,529	308,127	738,068	32,120	154,253	14,214	102.6
2016	1,344,170	1,375,534	390,849	301,186	750,122	32,073	157,476	45,014	102.3
구성비	–	100.0%	23.3%	18.0%	44.7%	1.9%	9.4%	2.7	–
연평균 증가율	3.5%	3.2%	4.4%	11.9%	2.3%	−2.3%	5.3%	10.5%	−0.3%

자료) 부산통계연보, 2017



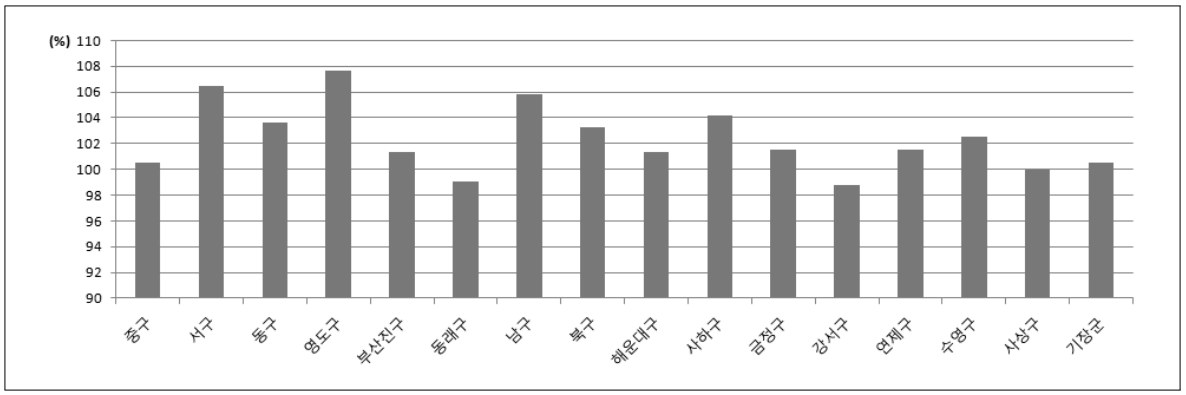
2) 구·군별 주택보급률 현황

- 구·군별 주택보급률이 가장 높은 지역은 영도구와 서구로서 각 107.7%, 106.5%이며, 가장 낮은 지역은 강서구로 98.8%임
- 지난 10년간(2007~2016) 주택보급률 증가율을 살펴보면, 대부분의 구·군이 증가하는 추세이나, 서구, 동구, 북구, 연제구, 사상구는 감소 추세임
- 지난 10년간(2007~2016) 주택수를 살펴보면, 부산광역시 주택수는 연평균 3.2%의 증가세를 보이며, 강서구의 연평균증가율이 가장 높은 13.0%임

〈 구·군별 주택보급률 현황 〉

구 분	가 구 수		주 택 수		주 택 보 급 율		비 고
	가구수 (가구)	10년간연평균 증가율(%)	주택수 (호)	10년간연평균 증가율(%)	주택보급률 (%)	10년간연평균 증가율(%)	
부 산 시	1,334,170	3.4	1,375,534	3.2	102.3	0.3	
중 구	20,468	4.4	20,572	3.2	100.5	1.2	
서 구	46,391	2.9	49,428	3.0	106.5	−0.1	
동 구	37,308	3.3	38,640	3.4	103.6	−0.1	
영 도 구	51,910	2.4	55,896	2.1	107.7	0.3	
부산진구	151,910	3.5	153,926	2.8	101.3	0.7	
동 래 구	99,683	3.6	98,821	3.3	99.1	0.2	
남 구	108,478	2.9	114,790	3.0	105.8	0.1	
북 구	114,093	1.9	117,825	2.1	103.3	−0.2	
해운대구	154,367	3.6	156,387	2.3	101.3	1.2	
사 하 구	127,097	2.7	132,475	2.4	104.2	0.2	
금 정 구	98,500	3.9	99,997	3.5	101.5	0.4	
강 서 구	37,589	13.0	37,146	12.6	98.8	0.4	
연 제 구	78,070	2.9	79,223	3.4	101.5	−0.5	
수 영 구	70,784	3.9	72,571	3.5	102.5	0.3	
사 상 구	90,745	2.4	90,790	2.8	100.0	−0.4	
기 장 군	56,777	10.8	57,047	9.4	100.5	1.3	

자료) 부산통계연보, 2017



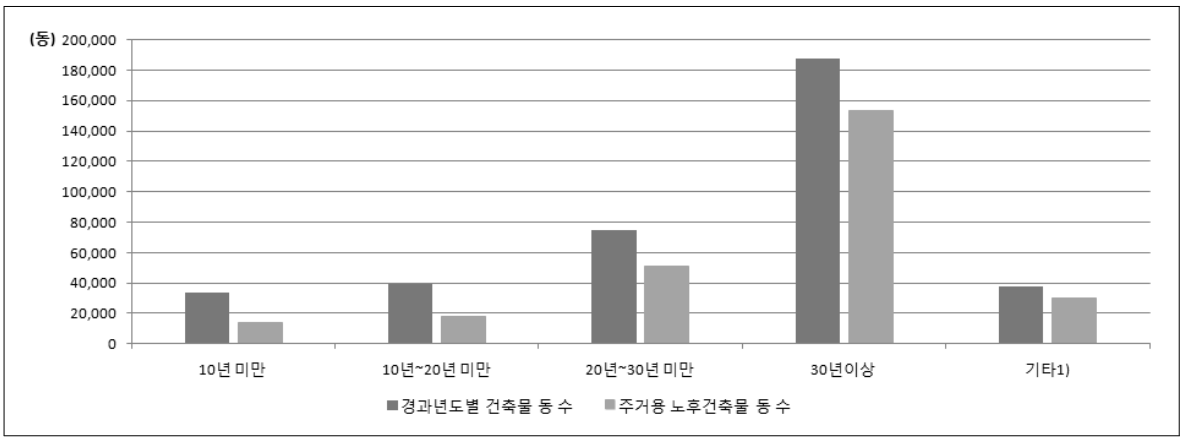
3) 경과년도별 건축물 현황

- 2016년 기준 부산광역시 전체 건축물 약 37만동 중 20년 이상 건축물은 70.4%를 차지하며, 30년 이상 노후건축물은 50.4%임
- 주거용 건축물은 약 26만동 중 20년 이상 건축물이 76.6%를 차지하며, 30년 이상 노후건축물은 57.5%임
- 용도별 노후건축물 현황 조사시, 주거용 건축물이 상업용 또는 기타용도 건축물보다 노후도가 높은 것으로 나타남

〈 용도별 노후건축물 현황 〉

구 분	합 계 (동)	10년 미만	10년~ 20년 미만	20년~ 30년 미만	30년 이상	기 타[1)]	비 고
합 계	372,454	33,462	39,455	74,535	187,555	37,447	
주거용	266,283	13,959	18,061	50,846	153,044	30,373	
상업용	68,650	12,522	12,097	17,400	22,308	4,323	
공업용	14,986	3,966	4,357	2,086	3,723	854	
문교사회용	9,164	1,398	2,144	2,024	2,931	667	
기 타[2)]	13,371	1,617	2,796	2,179	5,549	1,230	

자료) 2016년 건축통계집(http://www.eais.go.kr)
주1) 기타 : 사용승인일 항목 값 오기(공백 포함)
주2) 기타 : 농수산용, 공공용, 그 외 용도



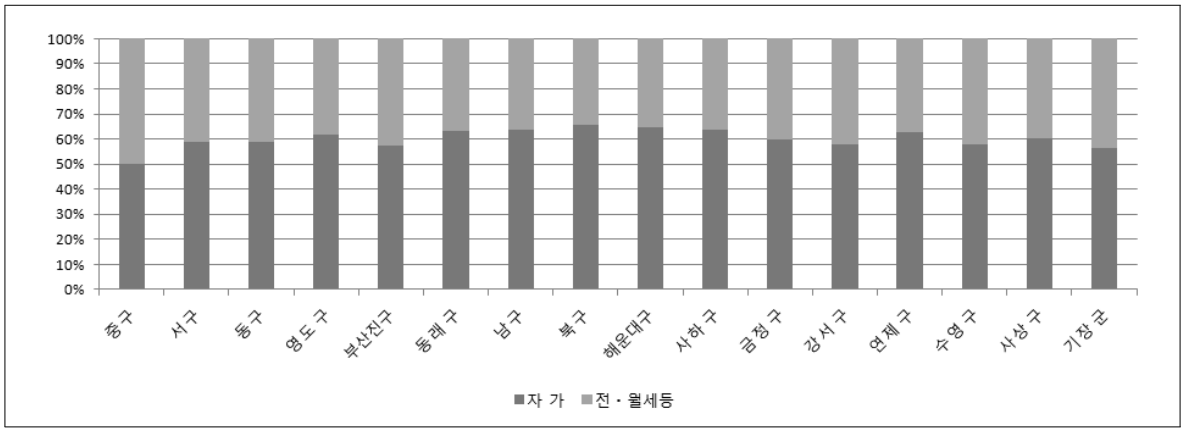
4) 점유형태별 주택 현황

- 2015년 기준 부산광역시 전체의 자가비율은 61.3%로 나타났으며, 구·군별 자가비율이 가장 높은 구는 북구(65.5%), 가장 낮은 구는 중구(50.3%)임

〈 구·군별 주택 점유형태 현황 〉

구 분	주택의 점유형태								
	합 계 (호)	자 가		전·월세등					
		자가 (호)	구성비 (%)	전세(호)	보증부 월세(호)	무보증부 월세(호)	사글세 (호)	무상 (호)	구성비 (%)
부 산 시	1,335,983	818,659	61.3	150,760	303,112	25,493	1,630	36,329	38.7
중 구	20,644	10,375	50.3	2,684	5,896	760	42	887	49.7
서 구	46,855	27,650	59.0	5,526	10,728	1,335	63	1,553	41.0
동 구	37,873	22,204	58.6	5,148	7,703	1,194	56	1,568	41.4
영 도 구	52,456	32,344	61.7	5,387	11,626	1,037	121	1,941	38.3
부산진구	153,571	87,987	57.3	18,686	37,995	4,314	353	4,236	42.7
동 래 구	99,035	62,521	63.1	11,735	20,847	1,315	105	2,512	36.9
남 구	109,361	69,800	63.8	11,243	23,337	2,246	57	2,678	36.2
북 구	111,121	72,741	65.5	10,662	24,365	990	59	2,304	34.5
해운대구	153,280	99,234	64.7	18,109	29,745	1,907	154	4,131	35.3
사 하 구	127,149	81,071	63.8	14,168	26,504	2,281	140	2,985	36.2
금 정 구	97,978	58,570	59.8	10,812	23,859	2,400	115	2,222	40.2
강 서 구	32,763	19,001	58.0	5,772	5,764	925	57	1,244	42.0
연 제 구	78,111	48,906	62.6	9,225	16,946	1,132	70	1,832	37.4
수 영 구	70,074	40,497	57.8	8,691	17,785	1,041	53	2,007	42.2
사 상 구	91,726	55,246	60.2	7,855	24,910	1,772	105	1,838	39.8
기 장 군	53,986	30,512	56.5	5,057	15,102	844	80	2,391	43.5

자료) 부산광역시 홈페이지(www.busan.go.kr) 통계DB조회, 2015



5) 주택가격 현황

- 2018년 7월 부산광역시의 주택매매가격지수는 전년동월 대비 1.3% 감소하였으며, 서울과 6개광역시 중 두 번째로 낮은 증가율을 보임
- 구별 주택매매가격지수를 살펴보면 서구, 동구, 중구 등 일부 지역은 상승세를 보이고 있으나, 부산광역시 전체적으로는 감소세를 보임

〈 전국 주요지역별 주택매매가격지수 〉

구 분	종 합			
	금월 (2018.7)	전년동월 (2017.7)	기준시점 (2017.11)	증감률(%)
전 국	100.6	99.4	100.0	1.2
서 울	104.1	98.9	100.0	5.3
부 산	99.3	99.6	100.0	-1.3
대 구	101.7	98.7	100.0	3.0
인 천	100.1	99.0	100.0	1.1
광 주	101.4	99.3	100.0	2.1
대 전	100.6	99.1	100.0	1.5
울 산	96.7	100.4	100.0	-3.7

〈 부산시 구별 주택매매가격지수 〉

구 분	금 월 (2018.7)	전 월 (2018.6)	전년동월 (2017.7)	기준시점 (2017.11)	증 감 률 (%)		
					전월비	전년동월비	기준시점비
부 산 시	99.3	99.4	99.6	100.0	-0.1	-0.3	-0.7
중 구	100.0	100.0	99.5	100.0	0.0	0.5	0.0
서 구	100.3	100.3	99.1	100.0	0.0	1.2	0.3
동 구	100.3	100.3	99.5	100.0	0.0	0.8	0.3
영 도 구	99.6	99.8	99.6	100.0	-0.2	0.0	-0.4
부산진구	99.0	99.2	99.4	100.0	-0.2	-0.4	-1.0
동 래 구	99.8	99.8	99.5	100.0	0.0	0.3	-0.2
남 구	99.6	99.7	99.6	100.0	-0.1	0.0	-0.4
북 구	98.8	99.3	99.5	100.0	-0.5	-0.7	-1.2
해운대구	98.2	98.3	99.9	100.0	-0.1	-1.7	-1.8
사 하 구	99.1	99.2	99.9	100.0	-0.1	-0.8	-0.9
금 정 구	99.7	99.7	99.5	100.0	0.0	0.2	-0.3
연 제 구	99.1	99.3	99.6	100.0	-0.2	-0.5	-0.9
수 영 구	99.9	100.0	99.4	100.0	-0.1	0.5	-0.1
사 상 구	99.1	99.4	99.7	100.0	-0.3	-0.6	-0.9
기 장 군	99.3	99.3	99.6	100.0	0.0	-0.3	-0.7

자료) 전국주택가격 동향조사(www.kosis.kr)

6) 공공임대주택 현황

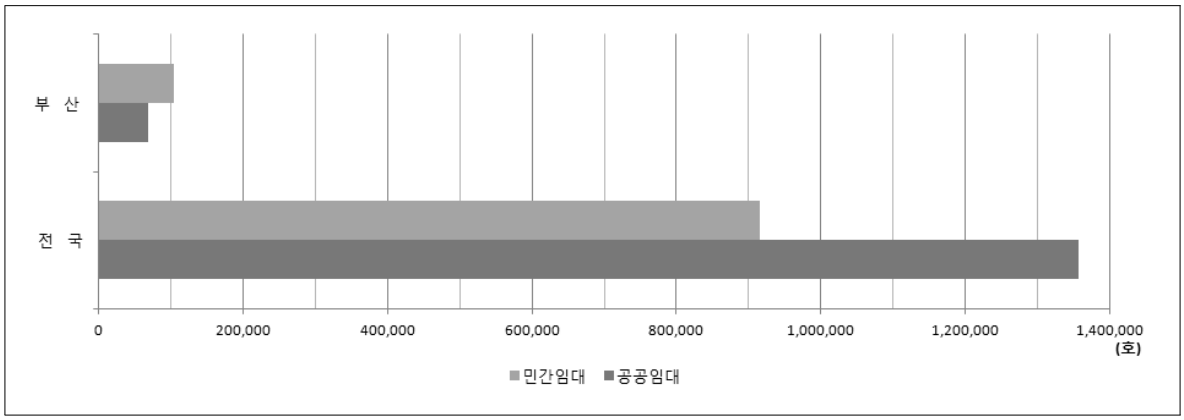
- 2016년 말 전국 임대주택 총합은 2,273,362호이며, 부산광역시는 172,114호의 임대주택 재고현황을 보임
- 부산광역시의 임대주택 중 공공임대주택은 40.1%, 민간임대주택은 59.9%로 민간임대주택 비율이 높은 것으로 나타남

< 지자체별 임대재고 현황 >

(단위 : 호)

구 분	총 계	공 공 임 대					민간 임대
		계	영구임대	50년 임대	국민임대	기 타[1)]	
전 국	2,273,362	1,357,701	199,267	107,848	509,248	541,338	915,661
서 울	478,836	251,912	46,722	80,870	24,654	99,666	226,924
부 산	172,114	68,936	26,296	1,977	16,986	23,677	103,178
대 구	77,796	62,972	18,924	2,628	18,383	23,037	14,824
인 천	104,791	62,933	8,872	1,433	25,186	27,442	41,858
광 주	93,834	60,935	14,170	1,011	24,877	20,877	32,899
대 전	73,082	47,696	12,937	1,584	14,978	18,197	25,386
울 산	28,330	16,951	2,362	888	7,899	5,802	11,379
세 종	19,179	11,847	–	900	1,739	120,033	7,332
경 기	546,297	347,112	24,856	5,580	196,643	19,545	199,185
강 원	74,413	44,578	4,757	1,261	19,015	18,138	29,835
충 북 도	89,845	52,540	6,139	1,951	26,312	17,385	37,305
충 남 도	102,658	47,963	4,988	1,505	24,085	26,561	54,695
전 북 도	90,059	65,494	9,581	1,999	27,353	60,824	24,565
전 남 도	119,025	85,531	5,121	476	19,110	18,600	33,494
경 북 도	81,696	50,830	7,244	1,720	23,266	26,796	30,866
경 남 도	95,315	65,644	5,202	1,375	32,271	9,208	29,671
제 주 도	26,092	13,827	1,096	690	6,491	5,550	12,265

자료) 국토교통 통계누리(stat.molit.go.kr)
주1) 기타 : 10년·5년임대, 사원임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택매입임대, 행복주택 포함



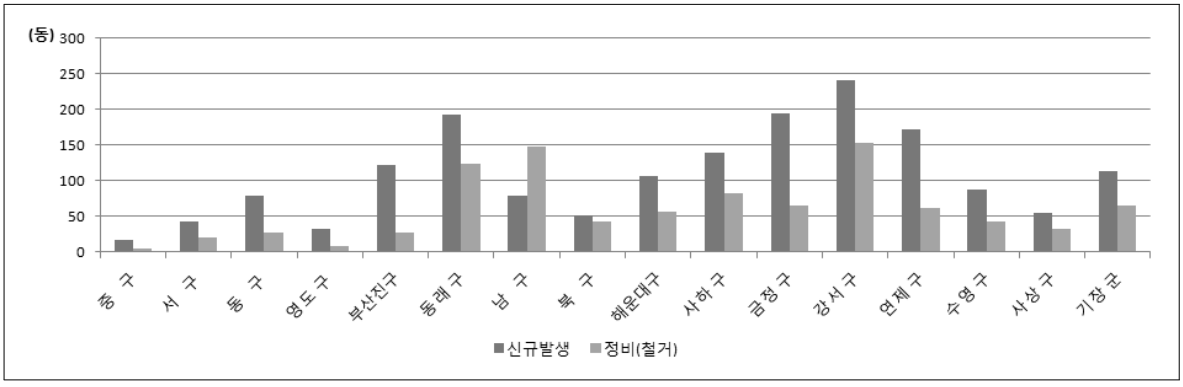
7) 무허가건축물 현황

- 2016년 말 기준 부산광역시의 무허가건축물 잔여동수는 39,129동이며, 연평균 1.2%의 증가율을 보임
- 부산광역시 전체 무허가건축물 중 부산진구의 무허가건축물이 21.5%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 중구가 0.8%로 가장 낮은 비율을 나타냄
- 건축물 동수 대비 무허가건축물 비율은 서구와 동구가 11.0% 이상으로 가장 높은 비율을 보이고 있어, 무허가건축물 정비가 필요함

< 구·군별 무허가건축물 현황 >

구 분	전년도말 잔여동수	신규발생(동)			정비(철거)(동)			금년도말 잔여동수	구성비 (%)	무허가 건축물율 (%)
		계	주택	주택외	계	주택	주택외			
부 산 시	38,367	1,724	513	1,211	962	183	779	39,129	100.0	2.8
중 구	302	17	6	11	5	3	2	314	0.8	1.5
서 구	5,766	43	18	25	20	3	17	5,789	15.0	11.7
동 구	4,358	79	41	38	28	18	10	4,409	11.4	11.4
영 도 구	1,355	33	7	26	9	1	8	1,379	3.5	2.5
부산진구	8,246	122	38	84	27	4	23	8,341	21.5	5.4
동 래 구	815	193	89	104	123	28	95	885	2.1	0.9
남 구	4,436	79	36	43	148	41	107	4,367	11.6	3.8
북 구	875	52	19	33	43	6	37	884	2.3	0.8
해운대구	513	107	8	99	57	3	54	563	1.3	0.4
사 하 구	1,769	139	51	88	82	24	58	1,826	4.6	1.4
금 정 구	2,903	194	57	137	65	15	50	3,032	7.6	3.0
강 서 구	2,318	240	33	207	153	18	135	2,405	6.0	6.5
연 제 구	928	171	54	117	61	2	59	1,038	2.4	1.3
수 영 구	2,026	87	33	54	43	5	38	2,070	5.3	2.9
사 상 구	380	55	9	46	33	5	28	402	1.0	0.4
기 장 군	1,377	113	14	99	65	7	58	1,425	3.6	2.5

자료) 부산통계연보, 2017



다. 토지이용

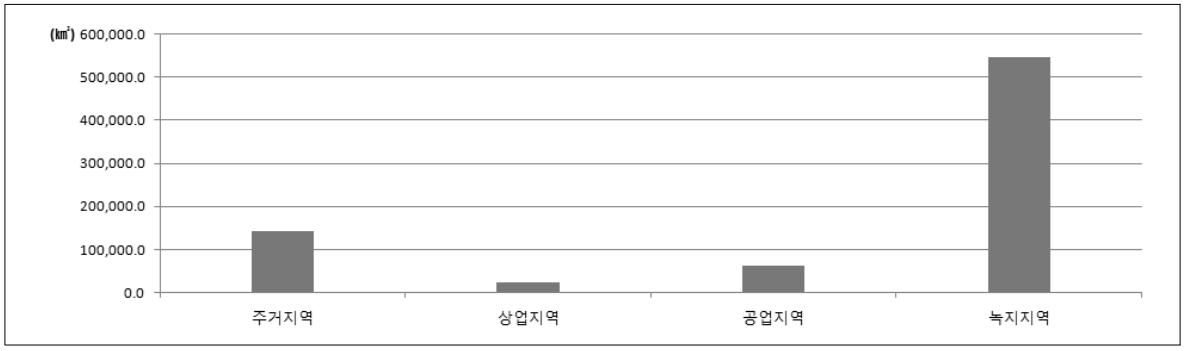
1) 용도지역 현황

- 부산광역시의 용도지역 현황을 살펴보면 주거지역이 14.5%, 상업지역 2.5%, 공업지역 6.4%로 개발가용지가 부족한 편임
- 구·군별로는 영도구, 금정구, 강서구, 기장군의 주거·상업·공업지역 비율이 20% 미만으로서 기존 도심 및 주거지의 효율적 이용이 필요함

〈 구·군별 용도지역 현황 〉

구 분	계 (㎢)	주거지역 (㎢)	상업지역 (㎢)	공업지역 (㎢)	녹지지역 (㎢)	미지정 지역(㎢)	자연환경 보전지역(㎢)
부 산 시	993,535.8	143,900.3	25,216.8	63,993.9	546,837.0	160,877.0	52,710.7
중 구	4,466.9	895.6	1,883.2	191.1	393.2	1,103.8	–
서 구	29,362.8	4,381.3	1,103.3	872.9	7,987.4	15,017.9	–
동 구	11,593.3	2,521.9	2,496.7	1,721.9	3,089.5	1,763.3	–
영 도 구	56,165.7	4,807.5	797.8	1,807.6	7,608.9	41,143.8	–
부산진구	29,682.6	11,086.3	4,841.1	–	13,755.2	–	–
동 래 구	16,697.6	9,460.2	1,159.0	154.0	5,924.3	–	–
남 구	42,507.3	9,862.4	1,039.7	4,701.3	12,861.2	14,042.6	–
북 구	39,434.0	9,595.7	607.1	–	29,231.3	–	–
해운대구	55,065.4	12,129.1	3,187.8	615.1	38,216.1	917.3	–
사 하 구	85,537.8	10,567.3	649.2	9,711.1	21,130.9	26,323.3	17,156.0
금 정 구	65,179.8	9,866.0	713.5	1,046.4	53,553.8	–	–
강 서 구	274,009.1	19,062.9	3,652.3	27,773.4	133,690.6	54,275.1	35,554.7
연 제 구	12,078.5	7,673.0	757.0	63.5	3,585.0	–	–
수 영 구	14,084.8	6,581.5	749.3	116.8	3,592.8	3,044.3	–
사 상 구	36,106.3	8,163.4	462.7	6,606.8	20,873.3	–	–
기 장 군	221,564.0	17,246.2	1,116.9	8,612.0	191,343.4	3,245.5	–

자료) 부산통계연보, 2017



2) 용도지구 현황

- 용도지구로는 경관지구, 미관지구, 시설보호구지구, 취락지구, 고도지구, 방화지구 등이 결정되어 있으며, 아파트지구는 주택법 개정 시 항목이 삭제되었음
- 전체 용도지구 중 방화지구가 65.8%를 차지하며, 시설보호지구가 18.7%, 기타 경관지구 및 미관지구, 고도지구가 13.7%를 차지함

〈 구·군별 용도지구 현황 〉

구 분	합계 (㎡)	경관지구 (㎡)	미관지구 (㎡)	시설보호지구(㎡)	취락지구 (㎡)	고도지구 (㎡)	방화지구 (㎡)
부 산 시	30,421,705	115,700	2,632,757	5,696,687	541,604	1,429,763	20,005,194
중 구	15,610,278	–	9,500	5,680,440	–	241,688	9,678,650
서 구	953,962	–	–	–	–	595,172	358,790
동 구	375,558	–	283,945	–	–	85,013	6,600
영 도 구	936,320	–	21,270	–	–	195,490	719,560
부산진구	578,188	–	166,418	–	–	60,500	351,270
동 래 구	1,526,555	–	65,985	–	–	83,600	1,376,910
남 구	1,116,390	115,700	286,260	–	–	–	714,430
북 구	737,435	–	69,200	–	–	110,500	557,735
해운대구	4,030,275	–	1,141,042	–	–	–	2,889,233
사 하 구	634,853	–	31,700	–	–	–	603,153
금 정 구	997,590	–	256,000	–	203,850	–	537,740
강 서 구	167,782	–	–	–	111,042	–	56,740
연 제 구	1,003,417	–	121,300	16,247	87,480	–	778,390
수 영 구	550,408	–	98,478	–	–	57,800	394,130
사 상 구	425,920	–	–	–	–	–	425,920
기 장 군	776,774	–	81,659	–	139,232	–	555,883

자료) 부산통계연보, 2017

3) 지목별, 소유별 현황

- 2016년 기준 지목별 현황은 임야가 45.0%로 가장 많고, 대지 14.0%를 차지함
- 기타 지목으로는 도로, 하천, 잡종지 순으로 분포하고 있음

〈 구·군별 지목별 현황 〉

구 분	계(㎢)	대지(㎢)	공장용지(㎢)	전(㎢)	답(㎢)	임야(㎢)	기타(㎢)
부 산 시	769.885	107.884	25.547	21.082	74.642	346.724	194.005
중 구	2.826	1.491	-	0.002	-	0.106	1.227
서 구	13.958	3.773	0.123	0.423	0.045	6.808	2.786
동 구	9.736	3.615	0.009	0.052	0.019	2.740	3.301
영 도 구	14.195	4.103	0.733	0.355	0.118	3.921	4.965
부산진구	296.822	9.530	0.004	0.087	0.235	9.711	277.255
동 래 구	16.634	7.093	0.012	0.188	0.117	4.419	4.805
남 구	26.809	8.308	0.665	0.272	0.120	8.414	9.03
북 구	39.365	6.406	0.009	0.208	0.666	21.987	10.089
해운대구	51.473	9.764	0.364	0.812	1.453	27.801	11.279
사 하 구	41.752	8.406	4.570	1.724	0.170	13.461	13.421
금 정 구	65.273	7.012	0.595	0.946	3.486	40.776	12.458
강 서 구	181.484	11.049	10.544	9.294	46.184	42.379	62.034
연 제 구	12.099	5.579	0.013	0.036	0.029	2.959	3.483
수 영 구	10.206	5.168	0.025	0.026	0.005	2.405	2.577
사 상 구	36.093	6.584	3.374	0.129	0.411	12.233	13.362
기 장 군	218.300	10.306	4.507	6.529	21.585	14.661	160.712

자료) 부산통계연보, 2017

- 부산시의 총 필지는 74만 1천 필지이며, 국·공유지가 필지수 기준 78.1%, 면적 기준 66.7%를 차지하고 있음

〈 부산시 토지소유별 현황 〉

구 분	필 지		면 적	
	필 지(천)	비 율(%)	㎢	비 율(%)
합 계	741	100.0	770	100.0
국 유 지	480	64.8	349	45.4
공 유 지	99	13.3	164	21.3
민 유 지	36	4.8	68	8.9
법 인	59	8.0	31	4.0
비 법 인	58	7.8	127	16.5
외국인·외국공공	8	1.1	28	3.6
기 타	1	0.1	2	0.3

자료) 부산통계연보, 2017

4) 지가 변동률 현황

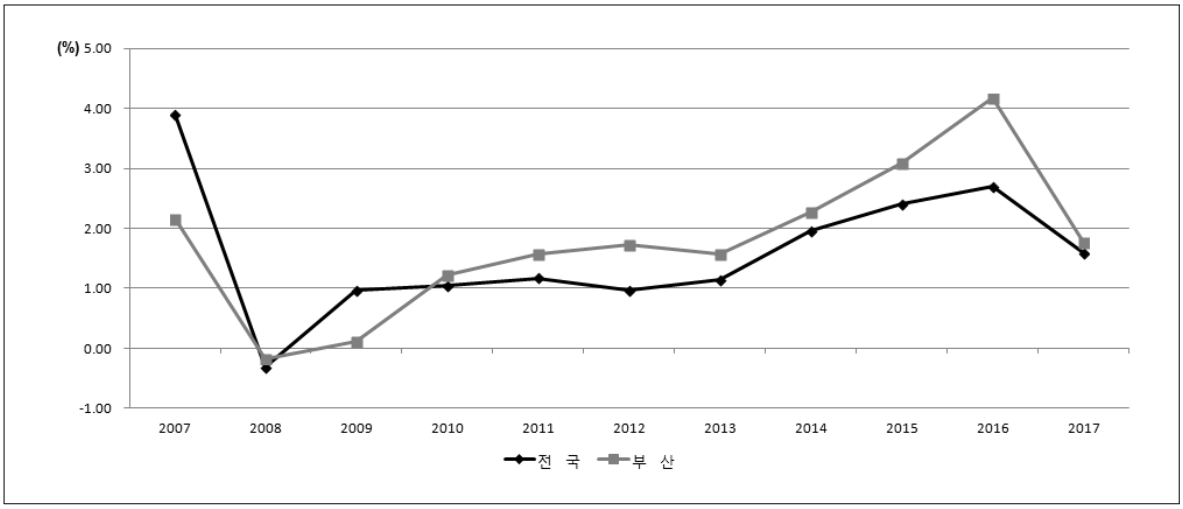
- 부산광역시의 연도별 지가변동율을 살펴보면, 2010년 이후 1.0%의 변동률을 보이다가 2014년 이후 점점 상승하는 추세임
- 부산광역시의 연평균 지가 변동률은 1.77%로 전국 평균인 1.59%보다 높으며, 서울특별시와 같음

< 연도별 · 지역별 지가변동률 >

(단위 : %)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	연평균
전 국	3.89	−0.32	0.96	1.05	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	1.59
서 울	5.88	−1.00	1.40	0.53	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.97	1.77
부 산	2.16	−0.17	0.11	1.22	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.17	1.77
대 구	2.91	−0.45	0.28	1.40	1.40	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93	1.99
인 천	4.85	1.37	1.99	1.43	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74	1.67
광 주	0.94	−0.90	0.33	0.67	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82	1.07
대 전	1.48	−0.97	0.26	1.55	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45	1.45
울 산	2.90	−0.28	0.31	0.74	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35	1.45

자료) 부산통계연보, 2017



라. 경제 및 산업

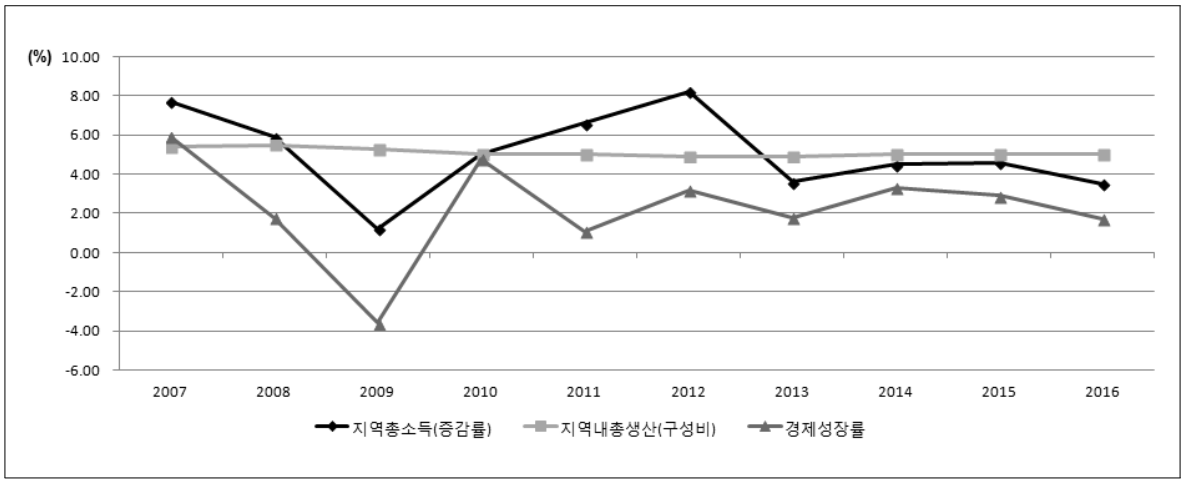
1) 지역 소득

- 부산광역시의 2016년 지역총소득은 약 91.8조원으로 증감률 3.5%를 보이며, 지역내총생산액은 약 81.2조원으로 전국 대비 5.0%를 차지함
- 부산광역시의 2016년 경제성장률은 1.7%로 전국평균 경제성장률 2.8%에 비하여 낮은 것으로 나타남

〈 지역 소득 현황 〉

구 분	지역총소득		지역내총생산		경제성장률(%)
	금액(십억원)	증감률(%)	금액(십억원)	구성비(%)	
2007	60,378	7.7	56,193	5.4	5.9
2008	63,940	5.9	60,467	5.5	1.8
2009	64,676	1.2	60,695	5.3	-3.6
2010	67,905	5	63,737	5.0	4.8
2011	72,390	6.6	66,648	5.0	1.1
2012	78,359	8.2	67,999	4.9	3.2
2013	81,146	3.6	70,338	4.9	1.8
2014	84,831	4.5	73,674	5.0	3.3
2015	88,731	4.6	78,238	5.0	2.9
2016	91,862	3.5	81,198	5.0	1.7
전 국	1,639,066.5	4.8	1,508,265.0	100.0	2.8

자료) 부산통계연보, 2017



2) 산업별 사업체 및 종사자수

- 2016년 현재 농림어업등 1차 산업의 비중은 사업체수 0.03%, 종사자수 0.22%의 비율을 차지하며, 주로 중구, 서구, 사하구, 강서구 등에 밀집되어 있음
- 광업, 제조업 등 2차 산업은 전체 사업체 중 13.65%, 종사자수의 22.93%를 점하고 있으며 사상구, 사하구, 강서구, 부산진구, 금정구 등에 주로 분포하고 있음
- 사회간접자본 및 서비스업 등의 3차 산업은 총 사업체 86.32%, 종사자수 76.85%로서 부산광역시의 산업을 이끌고 있으며 부산진구의 비중이 가장 높게 나타남

〈 산업별 사업체수 및 종사자수 〉

구 분	총 계		1차 산업		2차 산업		3차산업	
	계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)
사업체수	283,554	100.0	79	0.03	38,715	13.65	244,760	86.32
종사자수	1,408,615	100.0	3,138	0.22	322,929	22.93	1,082,548	76.85

〈 구·군별 산업별 사업체수 및 종사자수 〉

(단위 : 개소, 인)

구 분	총 계		1차 산업		2차 산업		3차산업	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
부산시	283,554 (100.0%)	1,408,615 (100.0%)	79 (0.03%)	3,138 (0.22%)	38,715 (13.65%)	322,929 (22.93%)	244,760 (86.32%)	1,082,548 (76.85%)
중 구	15,158	70,924	20	1,387	825	3,095	14,313	66,442
서 구	9,552	43	22	921	699	4,411	8,831	38,200
동 구	13,970	76,301	5	51	1,578	9,098	12,387	67,152
영도구	9,211	43,159	4	184	1,201	9,840	8,006	33,135
부산진구	33,486	167,551	2	8	3,392	22,835	30,092	144,708
동래구	20,463	86,545	1	170	1,939	13,991	18,523	72,384
남 구	15,984	80,701	–	–	1,455	11,103	14,529	69,598
북 구	15,137	58,771	–	–	996	5,689	14,141	53,082
해운대구	26,555	129,967	–	–	1,595	14,389	24,960	115,578
사하구	22,190	109,783	8	321	3,921	37,689	18,261	71,773
금정구	17,902	92,571	1	10	2,407	23,032	15,494	69,529
강서구	15,534	114,508	9	53	6,560	73,115	8,965	41,340
연제구	16,327	91,071	–	–	1,481	14,216	14,846	76,855
수영구	13,296	54,444	–	–	1,161	8,704	12,135	45,740
사상구	28,581	127,730	–	–	7,963	47,819	20,618	79,911
기장군	10,208	61,057	7	33	1,542	23,903	8,659	37,121

자료) 부산통계연보, 2017

마. 재해

1) 풍수해 발생 현황

- 자연재해는 호우, 폭풍으로 인한 피해가 주요 원인이며, 재난원인별 인명피해 및 재산피해는 호우로 인한 피해가 가능 높고 그 다음이 태풍임
- 2016년 자연재해로 인한 부산시 피해금액은 약 660억으로 나타남

〈 자연재해로 인한 인명피해 및 피해금액 〉

구 분	사망 및 실종(명)	이재민(명)	침수면적(ha)	피해액(천원)
2007	–	–	–	1,790,288
2008	–	91	2.0	6,261,614
2009	2	1,911	154.7	40,112,168
2010	–	–	–	324,449
2011	2	1,271	–	10,044,600
2012	–	165	11	8,901,005
2013	–	–	–	9,798
2014	2	5,916	210	94,515,000
2015	–	–	–	–
2016	2	4	–	66,085,150

자료) 부산통계연보, 2017

2) 자연재해위험지구 현황

- 부산광시는 재해위험지구 11개소를 지정·관리하고 있으며, 북구가 4개소로 가장 많으며, 급경사지 붕괴위험지역은 2018년도에 3개의 지구로 지정되어 있음
- 정비계획 수립시에는 재해 발생 및 재해위험지구 현황 등을 고려하여 계획할 필요가 있음

〈 지역별 재해위험지구 지정 현황 〉

구 분	합계(개소)	영도구(개소)	북구(개소)	해운대구(개소)	사하구(개소)	강서구(개소)
계	11	2	4	2	1	2
침수위험지구	7	1	3	–	1	2
붕괴위험지구	1	1	–	–	–	–
취약방재시설	1	–	1	–	–	–
해일위험지구	2	–	–	2	–	–

자료) 부산광역시 홈페이지(www.busan.go.kr)

〈 재해위험지구별 현황 〉

연번	구분	구 역 명	위험등급	지구내 인구·시설			최 초 지정일	위 치
				인구(명)	가옥(동)	침수지(ha)		
계 11개소			–	23,893	6,404	1,936.8	–	–
1	침수위험(7)	강서구 대저1지구	나	1,620	470	248	15.03.18	강서구 대저로 255번길 15 (대저1동) 일원
2		강서구 대저2지구	나	2,320	280	79	15.03.18	강서구 공항앞길 33번길 20-10 (대저2동) 일원
3		덕천교차로 일원	나	3,472	872	760	15.04.20	북구 낙동대로 1739번길 16 일원
4		화명동 보건소 옆	나	1,272	60	370	15.04.20	북구 산성로 일원
5		화명동 양달마을	나	868	70	140	15.04.20	북구 산성로 일원
6		사하구 하단지구	가	910	185	14.7	13.04.03	사하구 낙동남로 1349 일원
7		영도구 남항지구	나	630	120	7.1	13.11.13	영도구 남항남로9번길 61(남항동2가)
8	취약시설	화명동 대천천 일원	나	2,140	300	300	15.04.20	북구 대천천 일원
9	붕괴위험	영도구 청학지구	가	103	24	–	14.04.23	영도구 해양로 128 일원
10	해일위험(2)	해운대구 수영만지구	가	10,440	3.978	17.1	16.12.01	해운대구 우동 수영만 일원
11		해운대구 구덕포지구	가	118	45	0.9	17.03.17	해운대구 송정동 산76-5번지 일원

자료) 부산광역시 홈페이지(www.busan.go.kr)

〈 급경사지 붕괴위험지역 〉

구·군	지구명	지정일자	고시번호	등급	면적(㎡)	정비계획
영도구	영선지구	13.04.03	제2013-12호	D	1,566	'14~'15
사하구	구평지구	13.07.31	제2013-77호	D	18,973	'15~'16
사하구	대대지구	16.04.26	제2016-44호	D	12,018	'17~'19

자료) 부산광역시 홈페이지(www.busan.go.kr)

사. 소득 및 주거수준

1) 소득수준

- 부산광역시의 2016년 1인당 지역내총생산액, 지역총소득액, 1인당 개인소득액은 증가하고 있으나, 전국 평균에 비해 낮은 것으로 나타남

〈 총생산액 및 소득 〉

구 분	1인당 지역내총생산 (천원)	1인당 지역총소득 (천원)	1인당개인소득 (천원)
2007	15,883	17,065	11,825
2008	17,206	18,194	12,469
2009	17,355	18,494	12,791
2010	18,333	19,532	13,672
2011	19,172	20,824	14,694
2012	19,642	22,635	15,430
2013	20,354	23,482	15,972
2014	21,340	24,572	16,369
2015	22,663	25,702	17,170
2016	23,574	26,689	17,599
전 국	32,041	32,127	17,653

자료) 통계청「행정구역별 1인당 지역내총생산, 지역총소득, 개인소득」

2) 기초생활수급자 현황

- 지난 10년간 부산광역시의 기초생활수급가구는 연간 2.8%로 증가하고 있으며, 수급인구 역시 0.9%의 증가세를 보임
- 기초생활수급자가 많은 지역은 북구로 부산시 전체 수급가구의 10.8%를 차지하며, 구·군별 인구 대비 기초생활수급자 비율이 가장 높은 지역은 동구, 영도구 순임
- 따라서, 소득수준 및 기초생활수급자 현황을 고려하여 다양한 주택유형 및 주택규모 공급을 고려

〈 기초생활수급가구 및 인구현황 〉

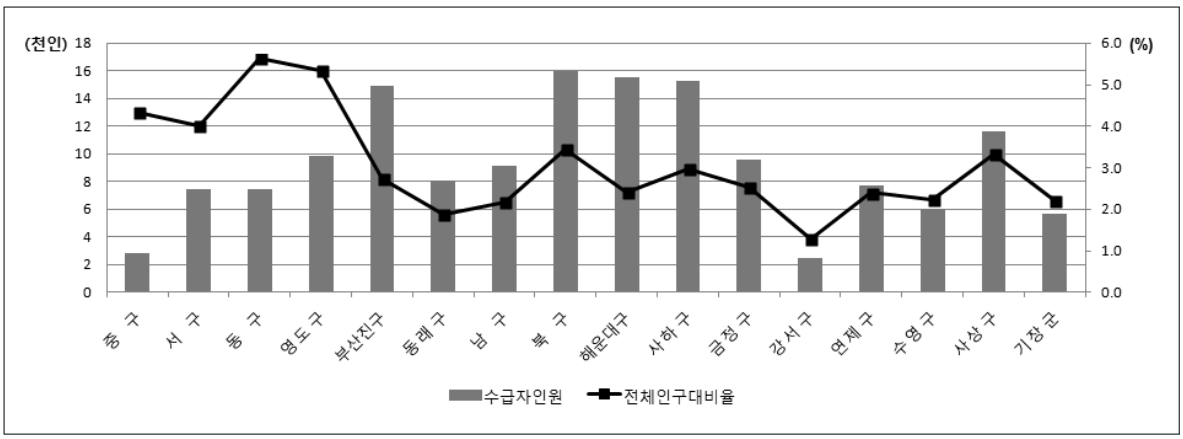
구 분	가구		인구	
	가구수	증가율(%)	인원수	증가율(%)
2016	99,909	1.2	149,528	1.7
연평균증가율	2.8		0.9	

자료) 부산통계연보, 2017

〈 구·군별 수급자 현황 〉

구 분	수급가구수 (가구)	수급자인원 (인)	가구구성비 (%)	구·군 전체인구(인)	각 구·군 전체인구 대비율(%)
부 산 시	99,909	149,528	100.0	3,546,887	2.8
중 구	2,044	2,850	2.0	47,117	4.3
서 구	4,593	7,488	4.6	114,752	4.0
동 구	5,168	7,427	5.2	91,807	5.6
영 도 구	6,869	9,819	6.9	128,259	5.4
부산진구	10,415	14,920	10.4	379,309	2.7
동 래 구	5,162	8,051	5.2	273,939	1.9
남 구	6,180	9,117	6.2	283,070	2.2
북 구	10,793	16,024	10.8	312,098	3.5
해운대구	10,257	15,559	10.3	425,036	2.4
사 하 구	10,102	15,237	10.1	339,620	3.0
금 정 구	6,303	9,561	6.3	248,908	2.5
강 서 구	1,476	2,439	1.5	114,749	1.3
연 제 구	4,985	7,685	5.0	208,211	2.4
수 영 구	4,057	5,999	4.1	181,016	2.2
사 상 구	7,942	11,668	7.9	238,108	3.3
기 장 군	3,563	5,684	3.6	160,888	2.2

자료) 부산통계연보, 2017



3) 최저주거수준

- 최저주거기준은 주택법을 근거로 법제화되어 2004년 6월 8일 세부기준이 확정되었으며, 2004년 6월 15일부로 시행되고 있음
- 삶의 질이 개선됨에 따라 1인당 주거 면적이 증가함으로써 2011년 최저주거기준의 세부기준을 변경·공고 함
- 가구 구성별 최저주거면적을 기준으로 살펴보면, 부산광역시의 20㎡ 이하의 주택에 거주하고 있는 가구는 46,022호로 전체 주택의 3.9%를 차지하고 있으며, 전국 평균 1.5%보다 높은 상황임

< 연건평별 거주인구수 >

2010	연면적별	주 택 (호)	거 주 인 수							
			1명 (호)	2명 (호)	3명 (호)	4명 (호)	5명 (호)	6명 (호)	7명이상 (호)	평균 (명)
전국	계	16,692,230	2,883,664	3,945,566	3,570,833	3,251,366	958,163	328,048	634,383	2.9
	20㎡이하	256,886	135,833	37,210	13,037	7,245	2,332	909	761	1.2
	20~40㎡	1,911,438	751,879	475,503	232,756	119,569	33,101	9,879	6,049	1.7
	40~60㎡	4,992,729	963,442	1,308,924	1,135,711	904,244	212,108	44,981	18,657	2.4
	60~85㎡	5,779,243	679,021	1,356,842	1,468,638	1,504,343	377,986	87,822	38,572	2.9
	85~100㎡	797,329	127,450	238,849	166,318	133,453	54,515	24,217	21,707	2.8
	100~130㎡	1,325,078	117,792	286,017	313,091	336,826	128,275	50,924	50,293	3.3
	130~165㎡	815,255	65,395	164,020	167,539	171,288	87,491	50,193	86,651	3.8
	165~230㎡	421,381	29,553	58,382	53,472	52,493	40,450	35,785	141,761	5.5
	230㎡초과	392,891	13,299	19,819	20,271	21,905	21,905	23,338	269,932	10.3
부산	계	1,174,034	204,556	282,129	255,288	217,279	64,804	26,002	38,643	2.8
	20㎡이하	46,022	22,660	4,765	1,291	689	169	89	72	0.9
	20~40㎡	120,500	51,279	27,735	11,725	5,363	1,551	536	435	1.5
	40~60㎡	310,324	64,849	89,340	71,712	48,387	9,924	2,209	1,113	2.3
	60~85㎡	432,896	47,634	111,827	117,015	106,394	24,673	5,950	2,900	2.8
	85~100㎡	32,569	3,630	7,348	7,268	6,472	3,062	1,692	1,803	3.3
	100~130㎡	108,243	7,578	21,572	25,354	27,364	11,528	5,537	5,979	3.5
	130~165㎡	80,574	4,863	14,554	16,051	17,375	9,573	6,026	9,774	3.9
	165~230㎡	31,934	1,630	4,293	4,182	4,470	3,583	3,175	9,844	5.2
	230㎡초과	10,972	433	695	690	765	741	788	6,723	8.5

자료) 통계청 주택총조사, 2016

사. 도로 및 교통

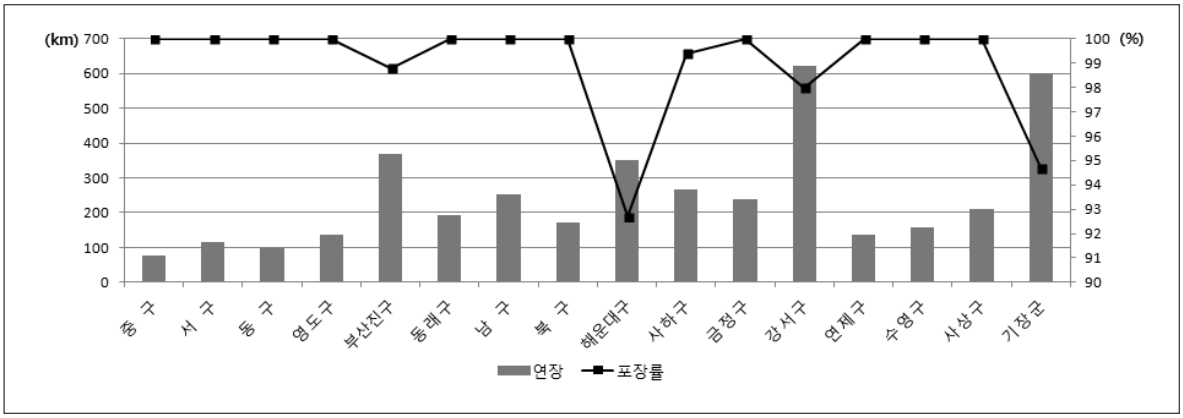
1) 도로현황

- 2016년 부산광역시의 계획도로 총연장은 4,000.760㎞이고, 그 중 포장된 연장은 3,363.279㎞로 포장률은 98.3%임
- 구·군별로는 부산진구, 해운대구, 사하구, 강서구, 기장군을 제외한 각 구의 포장률이 100%를 나타냄

〈 도 로 현 황 〉

구 분	합 계			고속도로 (㎞)	일반국도		광역시/지방도/구·군도	
	연장(㎞)	포장(㎞)	포장률(%)		연장(㎞)	포장(㎞)	연장(㎞)	포장(㎞)
부 산 시	4,000.760	3,363.279	98.3	51.660	105.892	105.892	3,843.208	3,205.727
중 구	75.640	72.200	100.0	-	3.120	3.120	72.520	69.080
서 구	117.021	73.962	100.0	-	2.980	2.980	114.041	90.982
동 구	98.822	98.822	100.0	-	3.900	3.900	94.922	94.922
영 도 구	138.103	113.851	100.0	-	-	-	138.103	113.851
부산진구	369.896	319.006	98.8	-	4.268	4.268	365.628	314.738
동 래 구	192.530	162.841	100.0	-	8.761	8.761	183.769	154.080
남 구	253.571	207.707	100.0	-	-	-	253.571	207.707
북 구	171.110	150.186	100.0	2.910	10.100	10.100	158.100	137.176
해운대구	352.812	288.230	92.7	4.100	4.600	4.600	344.112	279.530
사 하 구	268.506	235.886	99.4	-	4.615	4.615	263.891	231.271
금 정 구	237.510	237.510	100.0	7.420	11.445	11.445	218.645	218.645
강 서 구	622.888	506.436	98.0	13.100	12.639	12.639	597.149	480.697
연 제 구	135.018	116.579	100.0	-	2.374	2.374	132.644	114.205
수 영 구	156.621	151.238	100.0	-	-	-	156.621	151.238
사 상 구	209.493	193.460	100.0	1.980	-	-	207.513	191.480
기 장 군	601.219	415.365	94.7	22.420	37.090	37.090	541.979	356.125

자료) 부산통계연보, 2017



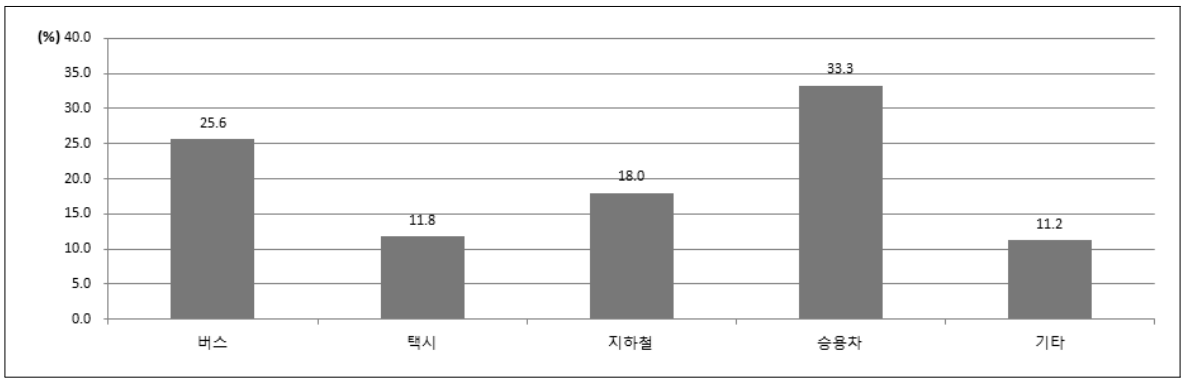
2) 교통발생량 및 분담율

- 2016년 기준 총 통행량은 6,637천명이며 그 중 대중교통을 이용하는 사람은 전체의 55.4%임
- 대중교통의 수송분담율은 버스(25.6%), 지하철(18.0%), 택시(11.8%)순으로 나타남
- 부산시의 지난 10년간(2007~2016)의 대중교통분담증가율은 2.1% 감소함

< 시민1일 교통수단이용현황 및 대중교통 수송분담율 >

구 분	합 계 (천명)	대중교통 분담율 (%)	대중교통 분담증가율 (%)	버스 (천명)	택시 (천명)	지하철 (천명)	승용차 (천명)	기타1) (천명)
2007	6,386	54.7	-	1,726	949	815	1,905	991
2008	6,455	55.5	1.6	1,792	933	859	1,867	1,004
2009	6,700	54.9	-1.2	1,827	922	928	2,004	1,019
2010	6,783	54.4	-0.8	1,803	921	969	2,072	1,018
2011	6,615	55.8	2.6	1,730	885	1,079	2,042	879
2012	6,662	55.5	-0.7	1,696	878	1,121	2,112	855
2013	6,714	56.0	0.9	1,722	886	1,149	2,119	838
2014	6,734	55.2	-1.3	1,675	864	1,179	2,161	855
2015	6,623	55.7	0.9	1,716	795	1,178	2,166	768
2016	6,637	55.4	-0.5	1,700	784	1,196	2,213	744

자료) 부산통계연보, 2017
주1) 기타 : 승합차, 이륜차, 자전거



3) 주차시설 현황

- 부산광역시의 주차시설은 총 62,775개소, 1,290,115면이며, 건축물부설 주차장이 91.8%로 대부분을 차지함
- 구·군별로는 강서구의 주차시설 비율이 13.7%로 가장 높으며, 중구와 서구, 동구, 영도구, 수영구는 주차면수가 5만 이하임
- 주차시설은 공영주차장이 부족한 실정이므로 공영주차장의 확보를 고려

〈 주차시설 현황 〉

구 분	합 계			노 상			노 외			건축물 부설 주차장 (개소)
	개소	면수	비율 (%)	계 (개소)	유료 (개소)	무료 (개소)	계 (개소)	공영 (개소)	민영 (개소)	
부 산 시	62,775	1,290,115	100.0	1,498	861	637	3,665	454	3,211	57,612
중 구	844	16,543	1.3	15	15	–	115	7	108	714
서 구	1,722	34,761	2.7	32	32	–	163	16	147	1,527
동 구	2,374	40,760	3.8	114	113	1	255	25	230	2,005
영 도 구	1,763	35,399	2.8	103	102	1	167	15	152	1,493
부산진구	5,989	122,577	9.5	171	58	113	474	34	440	5,344
동 래 구	3,912	67,518	6.2	200	55	145	299	4	295	3,413
남 구	3,723	100,370	5.9	263	58	205	273	18	255	3,187
북 구	4,267	122,834	6.8	139	133	6	183	26	157	3,945
해운대구	3,763	153,817	6.0	67	50	17	334	144	190	3,362
사 하 구	4,297	98,696	6.8	15	12	3	253	13	240	4,029
금 정 구	6,150	85,841	9.8	50	49	1	264	39	225	5,836
강 서 구	8,570	105,802	13.7	2	1	1	60	3	57	8,508
연 제 구	2,860	79,636	4.6	84	84	–	294	27	267	2,482
수 영 구	3,385	45,325	5.4	22	22	–	222	29	193	3,141
사 상 구	4,089	99,152	6.5	207	72	135	285	42	243	3,597
기 장 군	5,067	81,084	8.1	14	5	9	24	12	12	5,029

자료) 부산통계연보, 2017

아. 정비기반시설 및 공동이용시설 등

1) 공원 및 녹지

- 부산광역시 내 도시공원은 총 993개소(61,631.9천㎡), 1인당 공원면적은 17.4㎡이나 시가화구역 밖에 위치한 공원이 많아 이용 편의성이 낮음
- 시설녹지는 총 938개소(9,890천㎡)이며, 67.6%가 완충녹지로 지정되어 있음

〈 유형별 도시공원 및 시설녹지 현황 〉

구 분	계	근린공원	어린이 공원	소공원	묘지공원	체육공원	도시자연 공원구역	기타
개 소	993	165	439	323	6	7	2	51
면적(천㎡)	61,631.9	43,436.1	969.6	503.2	1,622.9	2,014.8	7,603.3	5,482.0
구성비(%)	100.0	70.5	1.6	0.8	2.6	3.3	12.3	8.9

구 분	계	완충녹지	경관녹지	연결녹지
개 소	938	511	367	60
면적(천㎡)	9,890.2	6,683.9	2,281.5	924.8
구성비(%)	100.0	67.6	23.1	9.3

자료) 부산통계연보, 2017

〈 구·군 도시공원, 녹지 현황 〉

구 분	도시공원		녹 지	
	개 소	면 적(천㎡)	개 소	면 적(천㎡)
부 산 시	993	61.631.9	938	9,890.2
중 구	3	5,091.7	–	–
서 구	12	1,821.6	2	98.8
동 구	7	69.2	6	465.7
영 도 구	20	860.5	25	432.5
부산진구	50	6,074.3	18	795.2
동 래 구	47	4,882.3	18	77.4
남 구	42	2,465.5	38	134.2
북 구	80	812.7	40	356.6
해운대구	70	2,336.4	62	391.4
사 하 구	50	891.3	27	631.3
금 정 구	59	1,321.5	16	401.6
강 서 구	255	14,799.2	356	3,956.2
연 제 구	29	81.8	6	4.8
수 영 구	25	159.3	7	42.5
사 상 구	35	714.8	21	46.7
기 장 군	209	19,249.8	296	2,055.3

자료) 부산통계연보, 2017

2) 상·하수도

- 부산광역시의 상수도 보급률은 100.%이며, 1인당 급수량은 307ℓ임
- 하수도 보급률은 99.15%이며, 강서구와 기장군 외의 지역은 100%를 보임

〈 구·군 상수도 현황 〉

구 분	총인구	급수인구	보급률 (%)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수전수 (개)
부 산 시	3,546,887	3,546,887	100.0	1,089,373	307	350,504
중 구	47,117	47,117	100.0	21,089	448	9,535
서 구	114,752	114,752	100.0	35,575	310	21,059
동 구	91,807	91,807	100.0	29,137	317	19,889
영 도 구	128,259	128,259	100.0	33,699	263	19,765
부산진구	379,309	379,309	100.0	108,604	286	41,832
동 래 구	273,939	273,939	100.0	71,437	261	24,322
남 구	283,070	283,070	100.0	82,895	293	28,559
북 구	312,098	312,098	100.0	76,372	245	14,991
해운대구	425,036	425,036	100.0	123,261	290	23,619
사 하 구	339,620	339,620	100.0	129,391	381	28,830
금 정 구	248,908	248,908	100.0	65,879	265	25,630
강 서 구	114,749	114,749	100.0	87,897	766	19,894
연 제 구	208,211	208,211	100.0	55,585	267	18,524
수 영 구	181,016	181,016	100.0	48,867	270	18,124
사 상 구	238,108	238,108	100.0	76,275	320	20,918
기 장 군	160,888	160,888	100.0	43,410	270	15,013

자료) 부산통계연보, 2017

〈 구·군 하수도 보급 현황 〉

구 분	총인구 (A)	비처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A-B)	하수종말처리인구	하수도 보급률(%)
부 산 시	3,540,369	30,103	3,510,266	3,510,266	99.15
중 구	46,907	-	46,907	46,907	100.00
서 구	114,553	-	114,553	114,553	100.00
동 구	91,341	-	91,341	91,341	100.00
영 도 구	128,026	-	128,026	128,026	100.00
부산진구	378,850	-	378,850	378,850	100.00
동 래 구	273,665	-	273,665	273,665	100.00
남 구	282,624	-	282,624	282,624	100.00
북 구	311,804	-	311,804	311,804	100.00
해운대구	423,843	-	423,843	423,843	100.00
사 하 구	338,966	-	338,966	338,966	100.00
금 정 구	248,587	-	248,587	248,587	100.00
강 서 구	114,340	14,400	99,940	99,940	87.41
연 제 구	208,033	-	208,033	208,033	100.00
수 영 구	180,583	-	180,583	180,583	100.00
사 상 구	237,625	-	237,625	237,625	100.00
기 장 군	160,622	15,703	144,919	144,919	90.22

자료) 부산통계연보, 2017

3) 학교

- 2016년 말 기준, 부산광역시의 총 학교수는 1,172개소이며, 초등학교는 308개소, 중학교는 174개소, 고등학교는 144개소임
- 통계자료상 초등학교의 학급당 학생수는 22.1명으로 양호한 편이나, 지역별로는 18.3명 ~ 23.8명으로 편차가 있는 것으로 나타남

〈 학교 총 개황 〉

구 분	학교수 (개)	학급(과)수 (개)	보통교실수 (개)	학생수 (명)	교원수 (명)	교원1인당 학생수(명)
계	1,172	10,448	25,045	625,809	44,143	17.0
유치원	417	2,085	2,323	45,853	4,172	12.5
초등학교	308	6,840	9,970	150,863	11,428	14.8
중학교	174	3,131	5,733	80,719	6,973	12.8
일반고등학교	81	2,205	3,328	61,104	5,336	12.6
특수목적고등학교	14	334	964	7,607	907	10.1
특수화고등학교	35	875	1,604	20,771	2,215	10.6
자율고등학교	14	370	603	10,180	921	12.1
대학	10	189	-	32,257	2,005	23.2
교육대학교	1	13	-	1,561	142	19.3
대학교	12	537	-	183,887	8,070	35.3
대학원	75	1,298	-	21,444	826	31.7
기타학교	31	571	520	9,563	1,148	9.8

자료) 부산통계연보, 2017

〈 초등학교 개황 〉

구 분	중구	서구	동구	영도구	부산진구	동래구	남구	북구
학교수(개)	4	11	8	14	32	22	21	27
학급수(개)	66	182	134	212	722	524	533	617
학생수(명)	1,396	3,694	2,456	4,086	15,375	12,486	12,130	13,403

구 분	해운대구	사하구	금정구	강서구	연제구	수영구	사상구	기장군
학교수(개)	33	27	23	18	16	10	21	21
학급수(개)	871	672	447	322	411	276	412	439
학생수(명)	20,391	14,394	9,690	6,962	9,440	6,154	8,431	10,375

자료) 부산 교육통계연보, 2017

4) 체육시설 및 도서관

- 부산광역시에 등록되어 있는 체육시설은 총 4,564개소로, 공공체육시설이 1,250개소, 신고・등록체육시설이 3,314개소로 나타남
- 공공체육시설에는 간이운동장이 가장 많으며, 신고・등록체육시설에는 체육도장, 골프연습장, 체력단련장, 당구장이 대부분임

〈 공공체육시설 현황 〉

구 분	총계 (개소)	육상 경기장	축구장	야구장	테니스장	간이 운동장	생활 체육관	수영장	골프 연습장	기타
개 소	1,250	3	34	10	30	1,041	22	23	6	81

자료) 부산통계연보, 2017

〈 신고・등록체육시설 현황 〉

구 분	총계 (개소)	신 고							등록
		종합 체육시설	수영장	체육 도장	골프 연습장	체력 단련장	당구장	기타	골프장
개 소	3,314	20	28	888	583	646	1,064	85	9

자료) 부산통계연보, 2017

- 공공도서관은 2016년 말 기준으로 37개소가 건립되어 있으며, 교육청 소관 도서관은 11개소, 구・군 직속 공공도서관은 26개소임
- 지역별로는 기장군이 공공도서관 5개소로 가장 많으며, 북구와 해운대구는 4개소, 강서구・남구・동구・사상구・서구는 1개소씩 건립되어 있음

〈 도서관 추이 〉

구 분	도서관수(개소)	좌석수(석)	장서수(권)	연간이용자수(명)	연간이용책수(권)
2012	30	16,396	4,387,197	17,609,997	7,485,769
2013	28	16,409	4,570,591	18,158,285	8,786,744
2014	28	16,487	4,846,997	5,816,019	8,461,645
2015	33	18,050	5,106,988	18,114,513	8,865,268
2016	37	19,277	5,449,962	18,813,057	7,049,505

자료) 부산통계연보, 2017

5) 사회복지시설

- 부산광역시 내 사회복지시설은 총 2,870개소로 14,742명을 수용하고 있으며, 노인복지시설이 2,766개소, 수용인원 10,942명으로 가장 많은 것으로 나타남
- 구·군별 사회복지시설 현황은 기장군이 324개소(11.3%)로 가장 많았으나, 수용인원은 금정구가 1,451명(9.8%)으로 가장 많은 것으로 분석됨

〈 사회복지시설 현황 〉

구 분	시 설 수(개소)	수 용 인 원(명)
합 계	2,870	14,742
아동복지시설	21	1,242
노인복지시설	2,766	10,942
장애인복지시설	26	1,242
여성복지시설	48	665
노숙인생활시설	9	651

〈 구·군 사회복지시설 현황 〉

구 분	시 설 수		수 용 인 원	
	개 소	비 율(%)	명	비 율(%)
부 산 시	2,870	100.0	14,742	100.0
중 구	43	1.5	422	2.9
서 구	105	3.7	1,182	8.0
동 구	98	3.4	685	4.6
영 도 구	110	3.8	702	4.8
부산진구	296	10.3	763	5.2
동 래 구	198	6.9	1,157	7.8
남 구	208	7.3	678	4.6
북 구	201	7.0	1,128	7.6
해운대구	294	10.2	1,164	7.9
사 하 구	221	7.7	1,367	9.3
금 정 구	183	6.4	1,451	9.8
강 서 구	164	5.7	821	5.6
연 제 구	152	5.3	642	4.4
수 영 구	110	3.8	707	4.8
사 상 구	163	5.7	674	4.6
기 장 군	324	11.3	1,199	8.1

자료) 부산통계연보, 2017

6) 문화재현황

- 2016년 말 기준 부산광역시는 총 444점(국가지정문화재 68점, 부산시지정문화재 262점, 기타문화재 114점)의 문화재를 보유하고 있음
- 각 구·군별 문화재 분포현황 분석결과 금정구가 108점으로 가장 많은 문화재를 보유하고 있으며, 그 뒤로 서구, 기장군 순으로 나타남

〈 구·군 문화재 현황 〉

구 분	총계(점)	국가지정문화재						부산시지정문화재				기타[주3]
		계	국보	보물	사적	천연기념물	기타[주1]	계	유형문화재	무형문화재	기타[주2]	
부 산 시	444	68	6	41	4	7	10	262	169	24	69	114
중 구	7	–	–	–	–	–	–	3	–	–	3	4
서 구	64	16	2	13	–	–	1	34	29	3	2	14
동 구	13	–	–	–	–	–	–	7	–	–	7	6
영 도 구	13	3	–	1	1	–	1	6	4	–	2	4
부산진구	18	2	–	–	–	2	–	7	7	–	–	9
동 래 구	42	4	–	–	2	–	2	36	17	8	11	2
남 구	45	12	3	8	–	–	1	28	20	–	8	5
북 구	7	1	–	–	–	1	–	5	1	1	3	1
해운대구	17	3	–	3	–	–	–	8	5	–	3	6
사 하 구	8	–	–	–	–	–	–	7	1	3	3	1
금 정 구	108	15	–	11	1	1	2	61	56	1	4	32
강 서 구	15	1	–	–	–	1	–	11	3	1	7	3
연 제 구	11	1	1	–	–	–	–	3	1	–	2	7
수 영 구	15	5	–	1	–	2	2	9	3	3	3	1
사 상 구	6	1	–	1	–	–	–	3	2	1	–	2
기 장 군	55	4	–	3	–	–	1	34	20	3	11	17

자료) 부산통계연보, 2017
주1) 명승, 중요민속자료, 중요무형문화재
주2) 기념물, 민속자료
주3) 지정문화재이외의 문화재자료, 등록문화재

4 사례조사

1. 국내사례 조사

가. 서울특별시 (2025 도시 · 주거환경정비기본계획, 주거환경정비사업 부문)

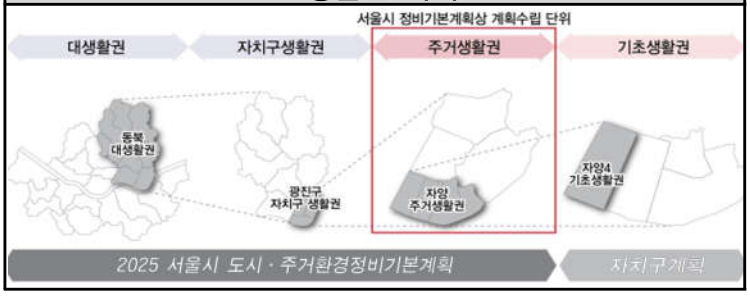
1) 정비기본계획의 목적

- 변화된 제도를 기반으로 정비예정구역 제도 운용상의 문제점을 보완하며, 철거중심의 정비방식에서 벗어나 주거지의 다양한 정비·보전·관리 방향을 제시
- 생활권계획을 통하여 체계적이고 통합적인 사람과 장소 중심의 정비기본계획 수립

2) 생활권계획

- 생활권계획 수립 단위를 대생활권, 자치구생활권, 주거생활권 3단계로 구분하여 계획을 수립하고, 지표 분석을 통한 생활권 관리방향을 제시
  - 주거환경지표 : 주거환경의 물리적, 사회·경제적 지표를 평가하여 계획방향 설정
  - 주거정비지수 : 주택재개발사업의 정비구역 지정기준으로 활용하는 새로운 방식
  - 주거관리지수 : 주거환경관리사업의 공공지원 우선순위 판단을 위한 객관적 기준
  - 주택수급계획 : 정비사업 시기조절 검토 및 정비예정구역 단계별 추진계획 대체
- 정비예정구역의 신규 지정은 생략하고, 기정 정비예정구역은 존치하여 관리
- 다만, 도시환경정비사업 부문은 정비예정구역 제도를 유지하되 중심지별 차별화된 정비예정구역 운용기준을 설정

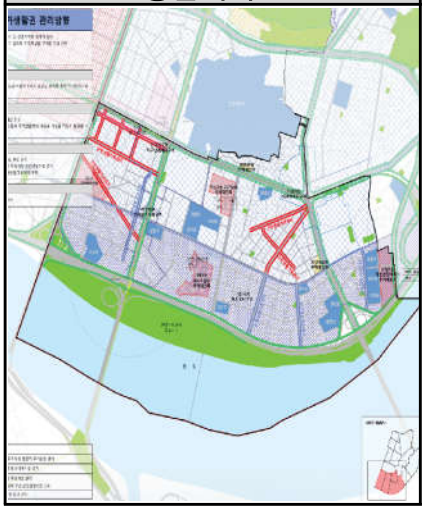
생활권 위계



주거관련 지표

주거환경지표	주거정비지수	주거관리지수
주거생활권 계획방향 도출	정비구역 지정여부 결정	주거환경관리사업 우선순위 결정

종합계획도



나. 부천시 (2030 도시·주거환경정비기본계획)

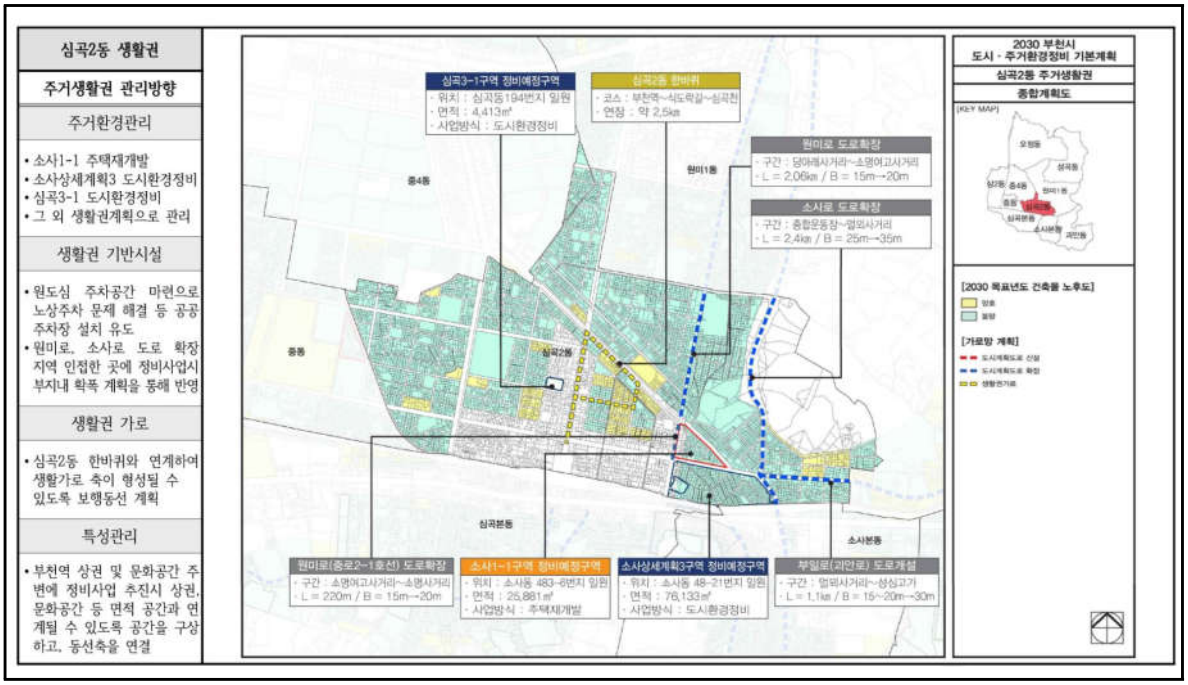
1) 정비기본계획의 목적

- 노후·불량한 기존 주거지 및 기능이 쇠퇴한 도심을 체계적으로 정비하여 기반시설 확충, 도시기능 활성화, 주변지역과 조화되는 개발 유도, 합리적 토지이용과 쾌적한 도시환경을 조성
- 정비예정구역 중심의 주거지 관리에서 탈피하여 주거지의 종합적인 정비 및 관리를 위한 주거지 생활권계획을 수립

2) 생활권계획

- 부천시는 행정복지센터(2~5개 동)를 기준으로 생활권을 구분하여 생활권계획을 수립
- 주거지 전체를 대상으로 계획하고, 주거지 관리를 위한 새로운 지표를 도입
  - 주거환경지표 : 주거환경의 물리적, 사회·경제적 지표를 평가하여 계획방향 설정
  - 주거정비지수 : 주택재개발사업의 정비구역 지정기준으로 활용하는 새로운 방식
  - 주택수급계획 : 정비사업 추진여부, 시기조절 검토
- 서울특별시와 달리 주민의 개발의사가 강한 지역을 우선 검토하여 주택재건축과 도시환경정비 정비예정구역을 신규로 지정하여 운용

〈 생활권별 계획도 〉



2. 해외사례 조사

가. 영국 런던

1) 런던 플랜

- 런던의 도시·건축계획은 런던플랜을 중심으로 도시계획과 개발, 정비의 방향을 제시하고 있으며, 권역별 계획, 자치구별 자치구계획, 지역실행계획으로 이어짐
- 런던플랜에서는 기회지역과 집중개발지역, 도시재생지역을 구분하고, (재)개발을 통한 주택과 일자리 창출, 낙후된 지역의 도시재생사업 정책을 재시하고 있으며, 런던플랜의 목표와 정책을 권역별로 제시하기 위해 권역별계획을 별도로 수립

2) 자치구계획

- 자치구계획은 권역별계획의 정책과 내용을 고려하여 수립하며, 자치구의 비전과 핵심지역 선정, 성장관리 방향, 주택공급 등 부문별 전략을 제시
- 주요 정책방향은 토지·자원의 효율적 이용(토지이용), 적정지역의 고밀화(밀도계획), 지역·개별 건물의 복합화, 건물과 장소에 대한 양질의 디자인 등이 있음
- 또한, 자치구계획에서는 지역생활권을 구분하여 지역생활권(neighborhood)계획을 수립하고 있으며, 생활권별 현황과 잠재력, 주민 요구사항, 자치구의 정책과 연계방안, 중요계획 부문을 제시함

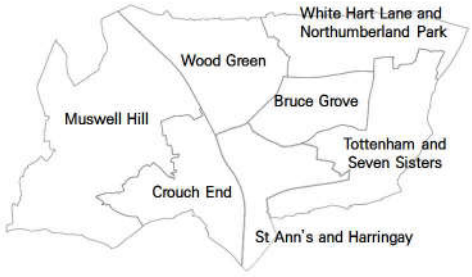
3) 지역실행계획(Area Action Plan, AAP)

- 지역실행계획은 지역의 재생을 실현하기 위한 계획으로서 런던플랜에서 설정한 기회지역과 집중개발지역, 자치구계획의 성장 잠재력이 있는 지역의 개발사업을 관리하기 위해 수립하는 계획
  - 런던시와 자치구계획에서 제시한 가이드라인에 따라 수립
- 지역실행계획은 부문별·지역별·지구별 계획으로 구성하며, 지역 전반에 대한 부문별 계획, 지역 및 지구별 가이드라인 등을 제시함으로써 지역 내 개발사업을 체계적으로 관리
- 지역실행계획은 수치, 도면보다는 개발사업을 통해 자치구가 달성하고자 하는 계획목표와 정책방향을 서술하고, 지구별 개발사업 추진시 고려사항을 제시하여 유연한 유연한 적용이 가능하도록 계획
- 계획목표 달성과 추진상황에 대한 지표를 제시하여 체계적으로 모니터링이 이루어지도록 함

4) 도시정비 사례

- 런던 원도심 정비지구
  - 원도심 정비구역(Covent Garden, Soho, King s Cross, Bloomsbury, Fitzrovia, Holborn)은 지하철 역세권과 연계하여 문화·편의시설의 집중도를 높이고, 역세권을 둘러싼 주거지를 형성하여 주민들의 출·퇴근 및 여가생활의 밀도를 높임
  - 원도심의 기존시설, 건축, 도시의 기능이 상실되어도 과거의 형태를 유지하여 지역의 역사성을 이어가고, 용도와 내용, 프로그램을 현재에 유용할 수 있도록 재구성하는 수렵을 사용하여 도시 고유의 특성을 보전, 계승
- Docklands 재개발 지구
  - Isle of Dogs은 도클랜드 개발을 대표하는 상징적 지역으로 런던 제2의 금융허브이며, Canart Wharf역 주변, West India Quay 등에 다양한 상업시설이 입지
  - Greenwich Millennium Village는 주거지역으로 계획되어 다양한 형태의 주거건축물이 건설되고 있으며, 여러 재개발 지역이 템스강과 소규모 수로, 녹지를 완충지로 형성하고 주거지역과 자연이 조화할 수 있도록 지역의 계획을 수립

지역생활권 구분(헤링게이구)



Docklands 지역 재개발 계획 모형



지역생활권계획 예시도



나. 일본 도쿄도 네리마구

1) 네리마구 자치구계획

- 네리마구는 도쿄 23구 중 북서쪽에 위한 주거 위주의 지역
- 자치구계획은 자치구가 지역 여건에 맞춰 도시계획과 사업을 종합적으로 추진하기 위해 수립하며 전체구상과 지역별 지침, 실현방안으로 구성
- 자치구계획의 주거지 관리에 대한 전략을 제시
  - 주거지 중 단독주택지구는 양호한 주거환경을 유지·형성하고, 도시형 공동거주지구(아파트)는 주로 거점역 주변에 형성하도록 유도하며, 집합단지지구는 양호한 아파트 단지를 유지
- 상업업무지구는 토지의 고도이용과 상업·업무환경을 형성하는 것을 목표로 함

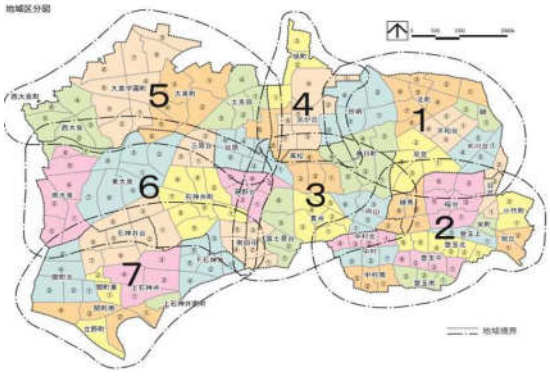
2) 지역별 지침

- 네리마구는 구 전체를 역세권 중심의 7개 지역으로 구분하고, 지역별 지침을 제시
- 지역별 지침은 인구와 토지이용, 기반시설 및 환경 등 현황에 대한 분석과 지역의 미래상, 토지이용정책, 마을만들기 지침 등으로 구성
- 지역별 지침은 지역의 역사적 배경, 현황 등을 바탕으로 지역의 미래비전과 이에 적합한 사업방향을 제시, 계획을 실행하는 과정에서 사업 추진의 근거자료로 활용

3) 지역별 지침 운용 사례

- 오래된 목조 밀집주택지의 방재계획을 위해 밀집주택시가지 정비촉진사업을 추진하여 도로의 도로의 확폭·정비, 공원 정비 등을 실시
- 주민제안형 지구계획을 추진하여 주민들이 직접 참여하고 일상생활에 부합하는 계획 설계를 지향

〈 네리마구 지역 구분도 〉



〈 지역별 지침 토지이용방침도 예시 〉





Ⅲ. 계획의 수립방향

1 정비기본계획 및 정비사업 평가
2 도시정비의 목표 및 기본방향
3 추진전략



1 정비기본계획 및 정비사업 평가

1. 정비예정구역 중심의 관리

- 기존의 정비기본계획에서는 정비사업이 필요한 지역을 우선 검토하여 정비예정구역을 지정함으로써 정비예정구역에 대한 계획적 주거지 정비를 도모하고, 이를 바탕으로 정비사업 관리가 가능
- 정비예정구역의 단계별 추진계획 수립으로 정비사업의 일시적 집중을 방지하고 도시 전체의 균형적인 개발을 유도함으로써 예측 가능한 정비사업 추진과 안정적 주택수급 관리를 도모
- 정비기본계획 시행을 통해 주민들의 정비사업 이해도가 높아짐으로써 원활한 정비사업 추진과 함께 사업시행기간 단축이 가능
- 하지만, 개별 정비예정구역 단위의 관리와 주변지역을 고려하지 못한 정비구역 지정 사례로 인하여 지역간 연계성이 부족하거나, 생활권단위의 기반시설 확보가 부족한 경우가 발생하는 등 주거지의 종합적 관리가 미약한 문제점이 발생
- 또한, 물량 위주의 정비예정구역 지정 후 주민의 사업추진 의지 부족, 사업성 결여 등으로 장기 미추진 구역이 발생하여 주민간의 갈등을 야기하였고, 정비(예정)구역 일몰제 도입에 따라 정비구역 해제가 진행 중
- 이에 따라, 정비예정구역 지정 제도를 탈피하여 주민의 정비사업 추진의지를 반영하는 정비구역 지정 제도가 요구됨

2. 사업성 위주의 정비사업 추진

- 2020 정비기본계획에서는 노후·불량한 주거지의 정비사업 활성화를 위하여 재개발 구역의 기준용적률을 상향 적용하고, 신규 인센티브 제도의 도입과 함께 기존 용적률 인센티브를 상향 적용한 바 있음
- 이에 따라, 정비예정구역 지정 이후 장기간 추진되지 않던 지역의 정비구역 지정과 기존의 침체되어 있던 구역의 정비사업을 촉진하는 계기가 마련됨
- 다만, 사업성 위주의 정비사업이 추진됨으로써 고층·고밀개발이 부적합한 고지대나 해안 인접 지역 등에서도 고층·고밀아파트가 개발되고, 상업지역에서도 주거기능 중심의 정비사업이 추진되는 등 정비사업의 부작용도 발생

- 민간이 주도한 정비사업은 개발이익 향상을 위해 세입자 주거대책과 임대주택 확보가 미흡하였으며, 신규주택 입주시 원주민의 재정착률 저하, 기존의 지역공동체가 단절되는 사회적 문제도 나타남
- 또한, 정비계획 수립시 인접 주거지역의 주거여건이나 산·해안 등 자연경관에 대한 고려가 부족하여 도시경관 문제가 발생하는 등 도시의 매력이 감소되는 문제점도 나타남
- 따라서, 부산의 지형 및 입지여건을 고려한 적정 밀도계획이 수립될 수 있도록 주거지 관리방향을 제시하여 계획적이고 조화되는 정비사업 추진이 바람직함

3. 불합리한 정비구역 지정

- 기존의 정비기본계획에서는 노후·불량한 주거지로서 정비사업을 통해 주거정비가 필요한 지역을 검토하여 정비예정구역으로 지정하고 정비예정구역의 면적과 범위, 위치를 지정
- 정비구역 지정시에는 기 지정된 정비예정구역을 기준으로 구역 경계를 설정하되, 인접지역의 노후·불량주택 정비를 위한 추가 편입, 진입도로 등 필요한 기반시설의 확보, 구역계 정형화 등을 위하여 필요한 경우에는 경계 조정을 통해 정비사업을 추진
- 그러나, 정비구역 편입에 반대하거나 도로변 상가 또는 신축건물의 제척 등으로 인해 가구의 일부만 정비구역에 포함되는 등 구역계가 부정형화 되는 사례가 발생하고, 이에 따라 도로 등 기반시설이 주변지역과 연계되지 않거나 비효율적으로 계획되는 문제가 발생
- 또한, 부정형 정비구역에서 공원, 녹지 등 기반시설 설치 시 건축행위가 어렵거나 접근성 및 이용 편의성이 낮은 위치에 계획하는 등 비효율적인 정비계획이 수립되는 문제점도 나타남
- 정비사업을 통한 기반시설 확보 시에도 해당 정비구역에만 필요한 기반시설이나 관련 법규상 의무적으로 확보하여야 하는 시설 위주로만 계획함에 따라 생활권 단위의 가로 계획 및 부족한 기반시설의 확보는 미비
- 따라서, 정비계획 수립시 합리적인 정비구역 경계 설정 기준과 토지이용계획 수립을 위한 기준을 제시하여 보다 계획적 정비가 필요

4. 시범생활권계획의 운용

- 부산광역시는 2020 정비기본계획 변경(2015년)을 통해 사하구 시범생활권계획을 수립하여 정비예정구역 중심의 기본계획에서 벗어나 주거지의 종합적 관리체계를 일부 도입함
- 시범생활권계획에서는 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수 등 지표 계획을 도입하여 생활권의 객관적인 현황분석을 통한 주거지 관리방향을 제시하고, 지수제에 기반한 체계적인 정비구역 지정을 도모
- 시범생활권계획 수립 대상지는 신규 정비예정구역을 지정하지 않고 정비구역 지정 요건과 주민의 추진의사에 따라 정비구역을 지정할 수 있게 함으로써 장기 미추진 구역 발생을 사전에 방지하고 원활한 정비사업 추진을 도모
- 또한, 정비사업 추진시 생활권 단위의 부족한 정비기반시설 확보방향 등을 제시하여 종합적 주거지 관리를 도모
- 다만, 호수밀도 등 정비구역 지정요건 충족을 위해 노후·불량한 주거지의 일부를 제척하는 등 정비구역의 경계가 부정형화 되는 사례가 발생하였고, 예측 가능한 범위 외의 대규모 정비구역 지정 신청이 발생

5. 종합 평가

- 정비기본계획 수립은 정비사업 추진이 가능한 지역을 정비예정구역으로 지정하여 무분별한 난개발과 정비사업의 일시적 집중을 방지하고 도시 전체의 균형적인 개발을 유도
- 하지만, 장기 미추진구역의 주민갈등, 과도한 고층·고밀개발, 주변여건을 고려하지 않은 사업성 위주의 사업추진, 지역 커뮤니티의 단절, 생활권단위의 기반시설 부족, 불합리한 정비구역 지정 사례가 발생
- 이러한 문제점을 개선하기 위하여 2015년 사하구를 대상으로 시범생활권계획을 도입하여 주거지 정비의 종합적인 관리방향을 모색하였으며, 시범생활권계획 운영 과정에서 정비구역 지정 기준 등 일부 미비점이 나타남
- 금회 2030 정비기본계획에서는 주거지의 종합적인 정비·보전·관리를 위한 생활권계획을 부산광역시 전역으로 확대 시행함으로써 무분별한 정비사업 시행과 주민갈등 발생을 방지하고, 주거환경개선과 삶의 질 향상에 기여할 수 있을 것으로 예상됨

2 도시정비의 목표 및 기본방향

1. 도시정비의 목표

- 2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획은 부산광역시의 장기적이고 종합적인 도시 및 주거환경 정비를 위하여 '사람과 지역 상생의 도시 및 주거환경 정비'를 목표로 하여 기본방향과 부문별계획을 제시

사람과 지역 상생의 도시 및 주거환경 정비

상위계획의 도시발전 및 주거지 정비방향을 구체화	주거지의 종합적 정비·보전 및 관리를 도모	쾌적한 주거환경 조성으로 시민의 삶의 질 향상

2. 도시정비의 기본방향

가. 주거지의 종합적 관리체계 도입

- 상위계획의 도시 및 주거환경 정비방향을 반영하고, 관련계획과의 정합성을 유지하여 장기적이고 종합적인 정비방향을 수립
- 정비예정구역 중심의 점적 관리체계에서 탈피하여 주거지 전체에 대한 생활권단위 관리체계로 전환하여 종합적·광역적인 도시 관리를 유도
- 신규 정비예정구역 지정을 생략하고 주민 의지에 따라 자율적 정비사업을 추진할 수 있는 방안을 제시

나. 지역적 특성을 고려한 정비유형 적용

- 양호한 주거환경을 보전·관리하고, 평지 및 역세권 등 도심 중심의 개발을 유도하여 도시공간구조, 도시계획 체계와 부합하는 도시정비를 실현
- 지형 및 입지여건 등을 고려한 적정 밀도계획 수립을 통해 쾌적한 주거환경을 조성하고 계획적 정비를 유도
- 주거지의 지역특성에 맞는 소규모·맞춤형 정비사업과 재생사업 등 관련사업과의 연계방안 등 다양한 정비방향을 제시

다. 합리적, 효율적인 도시정비의 추진

- 유형별 정비사업에 대한 적정 정비구역 지정 요건과 계획기준을 제시하여 합리적인 주거지 정비를 유도
- 정비가 필요한 노후·불량 주거지의 계획적 정비를 통하여 무분별한 정비사업 추진의 부작용을 방지하고, 주변지역과 조화되는 주거환경을 조성
- 정비사업의 진행이 저조하거나 미시행중인 구역의 합리적인 조정과 정비사업에 대한 주민의 추진의사를 반영하여 정비사업의 실현성을 향상

3. 부문별 계획방향

가. 주거지 관리 단위의 확대

- 미추진 정비예정구역의 부작용을 방지하기 위하여 신규 정비예정구역의 지정은 생략하되, 기 지정된 정비예정구역은 계획 및 사업의 연속성을 고려하여 존치
- 정비구역의 지정, 정비예정구역의 분할·변경 등 조정사항과 정비(예정)구역의 해제 현황은 기본계획에 반영
- 도시기본계획의 생활권 체계인 3개 대생활권과 15개 중생활권을 반영하고, 중생활권 하위의 주거생활권을 구분하여 생활권 단위의 주거지 관리계획을 수립
- 각 주거생활권의 객관적 현황분석을 위하여 주거환경지표를 도입하고, 이를 통해 주거생활권의 부족한 기반시설과 주거지 관리방향을 도출
- 주거생활권 단위의 광역적 주거지 관리방향과 함께 생활권의 부족한 기반시설 확보, 생활가로의 정비, 특성관리 방향 등을 종합적으로 제시

나. 정비사업의 적정 밀도 관리

- 부산광역시의 지역특성과 계획방향에 부합하지 않는 획일적인 고층·고밀개발을 지양하고 계획적 도시 관리를 위한 적정 밀도 관리를 도모
- 지형 및 입지여건을 반영하고, 도시 경관의 계획적 관리, 지속가능한 주거지 관리를 위하여 정비사업의 기준용적률을 조정하고, 합리적인 기준용적률 산정기준을 제시
- 유형별 정비사업이 용도지역에 따라 상업·업무·주거기능의 적정분배가 이루어지도록 밀도계획을 수립하여 도시계획에 부합하는 정비사업을 추진

- 공익요소 인센티브, 지역현황 인센티브, 친환경 인센티브 등 각 용적률 완화 항목의 필요성과 적정성, 완화 범위를 재검토하여 합리적으로 조정
- 정비사업의 적정 밀도 관리와 합리적인 개발 범위 설정을 위하여 용적률 인센티브의 총량을 설정

다. 합리적인 정비구역 지정 유도

- 「도시 및 주거환경정비법」과 「부산광역시 도시 및 주거환경정비조례」의 정비구역 지정 요건에 부합하고, 합리적인 정비구역 지정을 유도하고자 주거정비지수 등 유형별 정비구역 지정 요건을 재검토
- 정형화되지 않은 정비구역 지정과 토지이용계획 및 도로·공원 등 정비기반시설의 비합리적 계획 수립을 방지하기 위하여 정비구역의 경계설정 기준과 정비계획 수립 기준을 제시
- 생활권계획 수립에 따라 신규 정비예정구역 지정을 생략하고, 합리적이고 계획적인 정비구역 지정을 위하여 정비계획 수립 전 사전타당성검토 절차를 도입
- 사전타당성검토 단계에서는 정비구역 지정 요건 및 경계설정의 적정성 등 정비구역 지정의 타당성과 주민의 추진의사를 검증

〈 계획의 기본방향 〉



4. 주요 지표 설정

가. 인구

- 2030 부산도시기본계획(변경)에서 제시한 인구지표 및 생활권별 배분을 수용
- 서부산생활권, 동부산생활권은 대규모 신규 개발사업 추진지역으로서 인구밀도가 높은 중부산생활권 및 주변 도시로부터 인구가 이동할 것을 감안하여 배분

〈 생활권 구분 〉



〈 생활권별 인구배분계획 〉

대생활권	중생활권	2015년(현황)	2020년	2025년	2030년	구성비
총 계		3,559,780	3,765,837	3,944,622	4,102,085 ≒4,100,000	100.0
서부 생활권 (명)	소 계	998,088	1,114,716	1,236,453	1,345,256	32.8
	북 구	312,016	314,077	312,381	310,221	7.6
	사하구	342,804	356,875	354,949	352,494	8.6
	강서구	100,597	180,869	298,297	401,059	9.8
	사상구	242,671	262,895	270,826	281,482	6.9
	소 계	1,796,896	1,866,212	1,871,709	1,890,463	46.1
중부 생활권 (명)	중 구	47,530	54,814	61,499	74,511	1.8
	동 구	93,877	104,152	110,571	123,243	3.0
	서 구	117,608	121,278	120,624	119,790	2.9
	영도구	131,251	138,850	138,101	137,146	3.3
	부산진구	384,274	397,587	397,050	399,126	9.7
	동래구	273,993	280,450	278,936	277,008	6.8
	남 구	286,940	298,230	296,620	294,569	7.2
	금정구	249,778	258,648	257,251	255,472	6.2
	연제구	211,645	212,203	211,057	209,598	5.1
동부 생활권 (명)	소 계	764,796	784,909	836,460	866,366	21.1
	해운대	428,004	433,517	435,573	436,186	10.6
	기장군	155,395	173,425	223,880	254,397	6.2
	수영구	181,397	177,967	177,007	175,783	4.3

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획(변경)

나. 주요 지표

- 2030 부산도시기본계획에서 제시한 주요지표를 수용
- 계획인구는 2025년 394만명, 2030년 410만명으로 자연적 인구증가와 각종 개발사업을 통한 사회적 인구유입을 고려한 사회적 인구증가를 합산하여 추정
- 가구당 인구수는 과거 인구 및 가구변화 추세, 인구구조 변화를 고려하여 2025년 2.4인, 2030년 2.3인으로 설정
- 주택보급률은 2013년 기준 100%를 초과하였으며, 1인 가구 증가 등을 고려하여 2025년 116.9%, 2030년 120%로 추정
- 주택공급량 신규 공급 주택수와 주택 멸실률을 고려하여 2025년 공급주택 수는 1,924,797호, 2030년 목표연도의 공급주택 수는 2,144,068호로 추정하며, 지속적인 주택 공급이 필요

〈 주요 도시환경 지표 〉

구 분			단 위	2013년(현황)	2020년	2025년	2030년
계획인구			인	3,563,578	3,770,000	3,940,000	4,100,000
가 구	가구수		가구	1,283,003	1,506,000	1,644,000	1,780,000
	가구당인구		인/가구	2.8	2.5	2.4	2.3
주 택	주택수		동	1,333,334	1,718,759	1,924,797	2,144,068
	주택보급률		%	103.9	113.9	116.9	120.0
교 통	대중교통 수단분담율		%	42.7	50	55	60
	인구당 도로연장		km/천인	0.30	0.31	0.32	0.34
공 원	유형	계	개소	108	160	197	225
		도시자연 공원구역	개소	–	2	4	5
		근린공원	개소	91	123	146	163
		주제공원	개소	17	35	47	57
	1인당 공원면적		㎡/인	5.8	13.9	17.7	21.4
상수도	일최대 급수량		L	323	331	333	334
	보급률		%	99.9	100.0	100.0	100.0

(계속)

구 분		단 위	2013년(현황)	2020년	2025년	2030년
하수도	공공하수처리시설	개소	13	13	13	15
	생활오수량원단위	LPCD	300.0	300.0	300.0	300.0
	계획하수량	천㎥/일	–	1,600	1,586	1,651
	처리율	%	99.0	99.2	99.2	100.0
교육시설	유 치 원	개소	383	417	437	456
	초등학교	개소	302	358	395	435
	학급당학생수	명	22.8	22.4	22.2	22.0
	중학교	개소	170	182	190	198
	학급당학생수	명	31.0	27.5	25.7	24.0
	고등학교	개소	144	150	155	157
	학급당학생수	명	30.2	27.6	26.3	25.0
	대학교	개소	12	12	13	13
사회복지	아동복지시설	개소	22	24	25	26
	아동보육시설	개소	152	158	161	164
	장애인복지시설	개소	24	25	26	27
	여성복지시설	개소	21	23	24	24
	노인복지시설	개소	179	188	192	196
	부랑인시설	개소	4	4	4	5
문화시설	박물관	개소	11	19	23	27
	전시실	개소	87	95	99	103
	종합운동장	개소	3	3	4	4
	실내체육관	개소	26	27	27	27

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획(변경)

3 추진전략

1. 정비사업별 추진전략

가. 주거환경개선사업

1) 주거환경개선사업의 개요

- 도시저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 종전의 주거환경개선사업과 주거환경관리사업이 주거환경개선사업으로 통합
- 주거환경개선사업은 사업 시행방식에 따라 4가지 유형으로 구분
  - 관리형 주거환경개선사업 : 사업시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고, 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비·개량
  - 수용 및 건설공급방식(공동주택건설사업) : 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 거설한 후 토지등소유자에게 우선 공급
  - 환지공급방식 : 사업시행자가 도시개발법상 환지의 규정에 따라 환지로 공급
  - 관리처분계획방식(공동주택건설사업) : 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급

2) 추진전략

- 재개발사업, 재건축사업과 비교하여 주택공급 효과는 크지 않지만 도시저소득 주민의 주거지나 단독주택·다세대주택 주거지의 보전·정비·개량 효과가 있으므로 주거환경개선과 사회복지 차원의 지원 등 공공부문의 주도적 역할 수행이 필요
- 구역의 특성 및 주민 의사에 따라서 관리형 주거환경개선사업 또는 공동주택건설사업 등 적절한 사업 방식을 선택하고, 소규모 정비사업이나 재생사업 등 관련사업과의 연계를 통해 체계적인 주거지 정비를 유도
- 주거환경개선이 시급하고 추진계획이 타당한 지역에 대하여 공공의 예산 투입 및 행정적 지원을 확대하여 주거환경개선사업 시행
- 사업추진의지 및 사업성 결여 등으로 인해 해제된 정비예정구역 및 재정비촉진지구의 정비를 도모하여 주거환경의 불량화 방지

나. 재개발사업

1) 재개발사업의 개요

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
- 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 종전의 주택재개발사업과 도시환경정비사업이 재개발사업으로 통합
- 재개발사업은 대상지역 및 사업 목적에 따라 2가지 유형으로 구분
  - 주택정비형 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
  - 도시정비형 재개발사업 : 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

2) 추진전략

- 주변지역의 일조권, 조망권, 프라이버시 침해 문제를 최소화하고 주변지역과 공유가능한 커뮤니티 공간 조성
- 획일적인 대규모 정비사업 추진보다는 지형 현황 및 입지여건, 기존 정비기반시설, 주변 환경을 고려한 적정 규모 정비사업을 추진
  - 도시경관 및 자연환경 보호가 필요한 지역, 도심 및 역세권 지역 등 지역별 특성을 고려한 적정 밀도개발 유도
  - 고층·고밀화에 따른 주변경관의 부조화를 방지하고 도시미관 향상을 유도
- 주변지역과 연계한 개발 추진으로 기반시설의 규모 및 입지의 적정성을 확보하고, 생활권 단위의 공공기반시설 확충을 유도
- 주민의 사업 추진 의지를 반영한 정비사업의 추진과 다양한 인센티브 제도의 재검토 등을 통한 정비사업의 실현방안 개선
  - 주민 갈등 등으로 인한 정비사업 미추진 구역은 주민 의사에 따라 해제 추진
- 도시정비형 재개발사업은 상업 집적도가 낮은 지역의 토지이용 효율성을 증진시켜 상업 및 업무 기능의 회복을 유도하고 사업효과를 제고
- 공원, 공개공지 등 주민 휴식공간을 마련하여 인근 지역 주민 및 상업시설 이용자가 공유할 수 있도록 함

다. 재건축사업

1) 재건축사업의 개요

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 재건축사업은 정비계획 입안을 위한 안전진단을 실시하여 정비계획의 입안 여부를 결정
- 2012년 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정에 따라 단독주택 재건축 폐지

2) 추진전략

- 재건축사업은 원칙적으로 주택단지를 대상으로 추진하되, 구역계 정형화 또는 효율적 기반시설 확보 등을 위해서는 진입도로 등 일부지역을 포함하여 구역지정의 적정성을 확보
- 재건축사업은 주택단지의 건축물을 대상으로 안전진단을 실시하여 정비구역을 지정 여부를 판단
  - 주택 붕괴, 안전등급이 D 또는 E인 건축물 등 정비사업의 시급성이 인정되는 건축물은 안전진단 대상에서 제외
- 사업 추진시 주변지역의 일조권, 조망권, 프라이버시 침해 문제를 최소화하고 주변 지역과 공유 가능한 커뮤니티 공간 조성
- 지형 현황 및 입지여건, 주변 환경, 경관 등 지역별 특성을 종합적으로 고려하여 적정 밀도 개발을 유도
- 정비기반시설 설치시 주변지역과 연계성을 고려하고, 생활권 단위의 공공기반시설 확충을 유도
- 주민의 사업 추진 의지를 반영한 정비사업의 추진과 다양한 인센티브 제도의 재검토 등을 통한 정비사업의 실현방안 개선
  - 주민 갈등 등으로 인해 정비사업이 미추진 중인 구역은 주민 의사에 따라 해제 추진
- 소규모 재건축사업은 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되면서 이관되었으므로, 해당 법률에 따라 추진하되 행정 지원을 통한 정비사업의 신속한 처리를 도모
- 재건축사업 추진이 어려운 주택단지의 경우 증축 또는 보강 방식의 리모델링사업 등을 고려하고, 이와 관련한 사항은 해당 법규에 따라 추진

2. 지역특성별 추진전략

가. 기성 시가지

1) 도심 및 중심지

- 중심지는 중구, 동구 등 원도심지역을 비롯하여 서면, 연산, 해운대로 이어지는 도심지역과 부도심지역으로서 상업·업무·행정·관광 등의 기능이 발달하였고, 용도지역상 상업지역이 밀집
- 상업지역을 중심으로 도시를 정비하는 경우에는 도심공동화를 방지하기 위하여 주거기능을 도입하되 용도지역과 도심 기능에 부합하도록 상업·업무·주거기능을 적정 분배하여 도심기능 활성화를 유도
- 역사·문화·상업·관광기능이 복합적으로 입지하고 있는 지역특성을 고려하여 기존 시설과 연계를 고려한 보행축 및 연결체계를 형성하고 보전이 필요한 시설검토, 거점 육성을 통해 도심의 새로운 활력을 부여
- 원도심지역을 중심으로 추진되고 있는 '도시재생사업'과 '북항재개발사업' 등 개발사업, '북항 재개발 연계 원도심재창조 마스터플랜', '시민공원~북항 연계 도심재생 마스터플랜' 등 관련계획과 연계함으로써 상호보완적인 도시정비를 도모
- 또한, 엄광산 등 배후산지와 북항의 자연경관을 고려하고 부산시민공원 등 도심 내 공원·녹지와 연결되는 녹지축, 바닷길과 하천길을 연결하는 수변축을 형성함으로써 도시의 쾌적성과 매력을 향상

2) 주거지

- 강서와 기장의 신규개발지역을 제외한 대부분의 주거지역이 기존 주거지에 해당하며, 단독 및 연립 위주의 저층주거지는 제1종·제2종일반주거지역, 공동주택지는 제3종일반주거지역으로 구분 가능
- 도심 및 중심지와 인접한 주거지역으로서 개발여건이 양호하고, 교통편의성이 높은 평지 또는 역세권 지역 등은 고밀개발을 허용하여 기존 도심을 중심으로 주거지 정비를 활성화
- 노후·불량 주거지의 정비는 획일적인 대규모 전면철거방식보다 지역특성에 적합한 소규모 정비방식, 재생사업 등 관련사업과의 연계 등 다양한 정비방식을 도입하여 지속가능한 주거지 관리를 모색
- 정비사업이 불합리한 지역은 노후된 기존 정비기반시설의 재정비 및 확충을 통해 주거지 기능을 회복·관리토록 함

- 원도심 지역은 역사성이 짙은 지역으로서 보존이 필요한 문화재, 문화유산이 다수 분포하고 있으므로 역사문화자원의 보존 등 지역의 정체성을 반영한 주거지 재생을 통해 지역 특성을 보전

〈 원도심 재생 및 활성화(북항재개발) 〉



〈 시민공원~북항연계 도심재생 마스터플랜 〉



〈 노후주거지 정비사업 〉



〈 소규모주택 정비사업 〉



나. 신규 개발지역

- 신규 개발지역은 대부분이 강서, 기장지역에 밀집하여 산업시설을 중심으로 개발되고 있으며, 사상을 중심으로 노후공업지역 재정비가 추진 중
- 신규 주거지는 에코델타시티, 명지지구 등 대규모 개발사업을 통해 강서지역을 중심으로 조성되고 있으며, 기장은 일광도시개발사업을 통해 신도시가 조성될 예정
- 그 외의 주거지역은 기성 시가지에 비하여 주거지로서 매력도가 낮은 편이며, 문화·여가 시설이 부족하여 생활권 단위의 기반시설과 공동이용시설의 정비, 확충을 통해 주거환경 개선을 도모
- 강서와 기장지역은 낙동강과 바다에 인접하고 있어 우수한 수변경관 보전, 조망축 확보 등을 통해 양호한 자연휴식 공간의 관리가 필요
- 또한, 산업단지 등 공업지역으로 인한 주거지 내 악영향이 최소화될 수 있도록 녹지 확보, 차폐식재 등 경계부 차폐를 유도하고 공원 조성 등 환경개선의 노력이 필요

〈 에코델타시티 〉



〈 일광 도시개발사업 〉



다. 고지대

- 8·15 해방과 한국전쟁 당시 피난민의 급격한 유입으로 중구, 서구, 동구, 영도구 등 원도심 지역에는 산복도로를 중심으로 고지대 주거지역이 형성되어 왔으며, 산지가 많은 부산의 특성상 구릉지 주거지가 발달
- 도시의 개발과정에서 고지대·구릉지 주거지에도 판상형 고층아파트가 난립하는 등 스카이라인이 파괴되고 시가지로부터 조망경관이 훼손되는 문제가 발생
- 이에 따라, 고지대 및 구릉지, 경사지의 무질서한 고층·고밀개발을 지양하고 정비가 필요한 경우에는 지형에 순응하는 정비방안을 도입함으로써 스카이라인과 조망경관 보호를 유도
- 노후화로 인해 생활환경 개선이 필요한 주거지는 부족한 기반시설의 정비·확충과 공·폐가를 활용한 공동이용시설 설치를 통해 주거지 관리를 도모하고, 재생사업과 연계하는 방안을 모색
- 또한, 고지대와 평지·역세권 정비지역을 결합하여 개발함으로써 저밀주거지와 고밀 주거지의 통합적 정비를 유도

〈 고지대 주거지 현황 〉



〈 영주 시민아파트 정비 예시(안) 〉



라. 해안변

- 부산은 바다로 둘러싸인 지역특성상 해안변 지역에도 주거지가 발달하였으며, 양호한 해안경관은 도시의 이미지를 높임
- 따라서, 해안도시의 장점을 활용하기 위하여 바다의 자연경관과 주거지가 어우러진 경관을 형성하고, 친수공간을 확보하여 부산의 지역적 특성을 반영한 주거지 정비·관리 방안이 필요
- 해안변 주택단지 조성 및 주거지 정비시에는 해안으로의 조망을 고려하여 통경축을 확보하고, 과도한 고층 개발을 지양
- 해안 인접지역에서 아파트 등 대규모 건축행위시 건축물의 입지, 규모, 색채 등을 고려하여 해안경관 관리를 도모하고, 무분별한 개발 지양을 통해 경관의 사유화를 방지
- 해안변 구릉지 주거지에 대해서는 중·저층 주거지의 특성을 관리하여 특화 주거단지 조성을 유도

〈 해안변 아파트 단지 〉



〈 해안변 구릉지 주거지 〉





Ⅳ. 주거지관리계획
(생활권 계획)

1 주거지관리계획의 개요
2 주거생활권 설정
3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리
4 정비사업 관리방안
5 주택수급계획



1 주거지관리계획의 개요

1. 계획의 개요

가. 도입배경

- 기존의 정비기본계획은 정비예정구역 지정을 통해 정비사업에 대한 기대수요가 발생하게 되고, 전면철거형 정비사업 추진으로 아파트 공급을 우선시하는 획일적 주거지 정비방식이 시행
- 전면철거형 정비방식은 양호한 단독·저층 주거지의 멸실, 원주민의 낮은 재정착률로 인한 커뮤니티 붕괴, 개별단위 개발로 인한 기반시설의 연계 미흡 등 다양한 문제가 발생
- 이러한 정비예정구역 제도의 문제점을 보완·개선하기 위하여 주거지에 대한 종합적 관리계획으로서 생활권계획을 수립하여 주거지의 정비·보전·관리방향을 설정코자 함

나. 주거지관리계획(생활권계획)의 개념

- 주거지관리계획으로서 수립하는 생활권계획은 정비구역에 한정하여 관리하던 정비예정구역 지정 제도를 대체하여 주거지 전체에 대하여 관리방향을 수립
- 생활권을 설정하고, 각 생활권의 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전 및 관리의 기본방향을 제시
- 도시·주거환경정비기본계획의 부문별 계획에 해당하며, 생활권계획 수립시 정비예정구역의 범위와 단계별 정비사업 추진계획을 대체하는 계획임

〈 생활권계획의 개념 〉

[정비기본계획의 주요내용]

- 정비사업의 기본방향 및 계획기간
- 주거지관리계획
- 토지이용계획, 밀도계획
- 정비기반시설계획 등 부문별 계획
- 정비예정구역의 범위
- 단계별 정비사업 추진계획

생활권계획 수립시
정비예정구역 및 단계별 추진계획
생략 가능
(도시 및 주거환경정비법 제5조)

- 생활권의 설정
- 생활권별 기반시설 설치계획
- 생활권별 주택수급계획
- 생활권별 주거지 정비·보전·관리 방향

다. 생활권계획의 위계 및 성격

- 정비기본계획의 생활권계획은 도시기본계획의 도심 및 주거환경 계획 부문을 반영하여 구체화하고, 개별 정비계획의 상위계획으로서 역할을 수행
- 주거지의 장기적이고 종합적인 관리방향을 제시하는 기본계획으로서 정비구역 뿐만 아니라 주거생활권 단위의 지역특성과 현황을 고려하고, 정비사업 및 관련사업과의 연계를 통해 주거지 관리를 실현하는 계획
- 기존의 철거형 정비사업의 문제점을 극복하기 위하여 대규모 정비사업 뿐만 아니라 중·소규모 정비사업을 통한 관리방향, 기존 주거지의 특성을 유지·관리할 수 있는 방향성을 제시

상위 및 관련계획의 연계	생활권 단위의 종합적 관리	기존 정비방식의 한계 극복
▪ 도시기본계획의 주거지 관리를 구체화 ▪ 상위계획 및 관련계획과 장기적 관리방향 부합 ▪ 개별 정비계획의 상위계획으로 역할	▪ 정비구역 및 주변지역을 포괄하는 계획 ▪ 생활권의 특성 및 현황을 고려 ▪ 정비사업 및 관련사업과 연계성 강화	▪ 기존 철거형 정비사업의 문제점 극복 ▪ 중 · 소규모 정비사업의 관리방향 필요 ▪ 기존 주거지의 특성 유지 및 관리 방향

라. 생활권계획의 역할

- 주거지관리계획으로 수립하는 생활권계획은 정비계획 수립에 대한 지침적 역할을 수행하는 계획으로서, 개별 정비계획 수립시 생활권계획에서 제시한 내용을 준수하여 입안하는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 도시계획위원회 심의시 생활권계획 내용을 참고자료로 제시하여 정비계획 결정의 기준으로 활용
- 기존 정비기본계획에서 결정된 정비예정구역은 정비계획 수립시 기 지정된 정비예정구역 범위를 준수하고, 관련 계획내용은 생활권 내용을 반영함
- 자치구·군에서 정비기본계획을 구체화하는 마스터플랜을 별도 수립하는 경우에는 생활권계획을 기준으로 지역 현황 및 자치구·군의 발전방향을 반영하여 상세계획을 수립할 수 있음

2. 생활권계획의 수립방향

가. 주거지 전체를 대상으로 종합적 계획 수립

- 주거지를 종합적으로 관리하기 위해 생활권의 구체적인 관리방향을 설정하고, 관리대상을 정비예정구역에 한정하지 않고 주거지역 전체로 확대함
- 자발적 정비구역 지정을 유도하고 주민주도의 소단위 맞춤형 정비사업 추진이 가능하도록 주거지의 정비·보전·관리 방향을 제시
- 급변하는 사회에 대응하고 주거지관리의 시대적 추세를 반영할 수 있는 유연한 계획을 수립하며, 물리적 정비에서 벗어나 사회·문화·환경적 측면을 종합적으로 고려하는 계획을 수립

나. 주거지 관리를 위한 지표 도입

- 주거지의 객관적 현황 평가를 위해 물리적 항목과 사회·경제적 항목을 종합적으로 평가하는 주거환경지표를 도입하여 개별 주거생활권을 현황을 진단하고 주거지 관리방향과 생활권 기반시설의 필요여부 등을 분석하는 평가기준으로 활용
- 생활권계획 수립에 따라 신규 정비예정구역의 지정을 생략하므로 신규 정비구역의 지정요건을 판단하기 위하여 물리적 요건과 주민의 추진의지를 반영하는 주거정비지수를 도입
- 공공예산 지원이 필요한 관리형 주거환경개선사업에 대해서는 신규 정비구역 지정과 우선순위의 객관적 평가기준으로서 주거관리지수를 적용하여, 한정된 공공예산 집행의 효율성 향상 도모

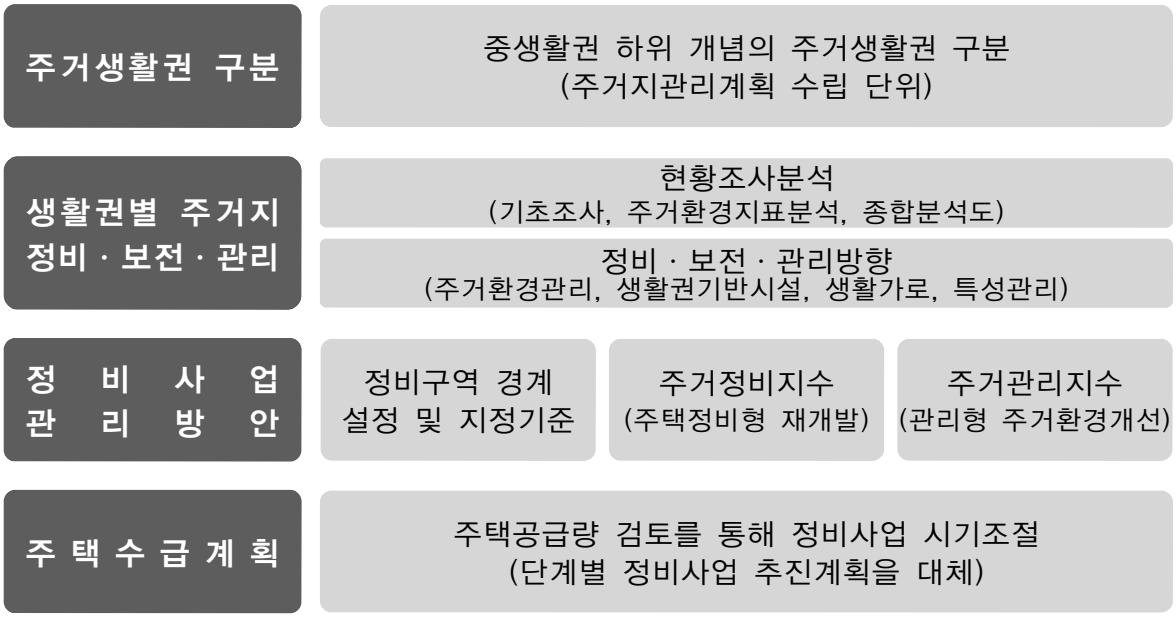
다. 계획적 정비사업을 위한 방향 제시

- 정비구역 지정을 위한 합리적 경계 설정기준과 사전 검토 절차를 제시하여 계획적이고 효율적인 주거지 정비를 도모
- 자치구·군의 주택수요량과 주택공급량을 비교·분석하여 공급 가능한 물량을 도출하여 신규 정비사업의 추진시기 및 정비사업의 속도 조절을 검토
- 정비사업 시행을 통해 공급 가능한 물량을 제시·검토하여 자치구·군의 균형 있는 주택공급을 유도

3. 생활권계획의 구성요소

- 생활권계획은 주거생활권 구분과 생활권별 주거지에 대한 정비·보전·관리계획, 정비사업 관리방안, 주택수급계획으로 구성
- 주거생활권 구분에서는 지역별 자연환경 및 주거지 특성 등을 고려하여 중생활권 하위 개념의 주거생활권을 설정하고, 생활권계획의 수립 단위로 활용
- 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획에서는 현황조사분석 단계와 정비·보전·관리 방향 단계로 구분
  - 현황조사분석 단계에서는 해당 주거생활권의 기초자료를 구축하고, 물리적 환경지표와 사회·경제적 지표를 함께 고려하는 주거환경지표 분석을 시행
  - 정비·보전·관리 단계에서는 주거생활권의 주거지 전체에 대한 주거환경 관리방향과 함께 생활권기반시설, 생활권가로, 특성관리 항목별로 주요 관리방향을 제시
- 정비사업 관리방향에서는 정비구역 지정시 적용하는 경계 설정기준과 정비사업의 유형별 정비구역 지정기준, 절차 등을 제시
  - 주택정비형 재개발사업 지정기준으로서 주거정비지수를 적용하고, 관리형 주거환경개선구역의 지정기준 및 우선순위 판단기준으로서 주거관리지수를 도입
- 주택수급계획에서는 주택의 멸실, 공급량을 검토하여 정비사업의 추진 및 시기조절 여부를 검토하는데 활용하고, 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하는 단계별 정비사업 추진계획을 대체

〈 생활권계획의 구성 요소 〉



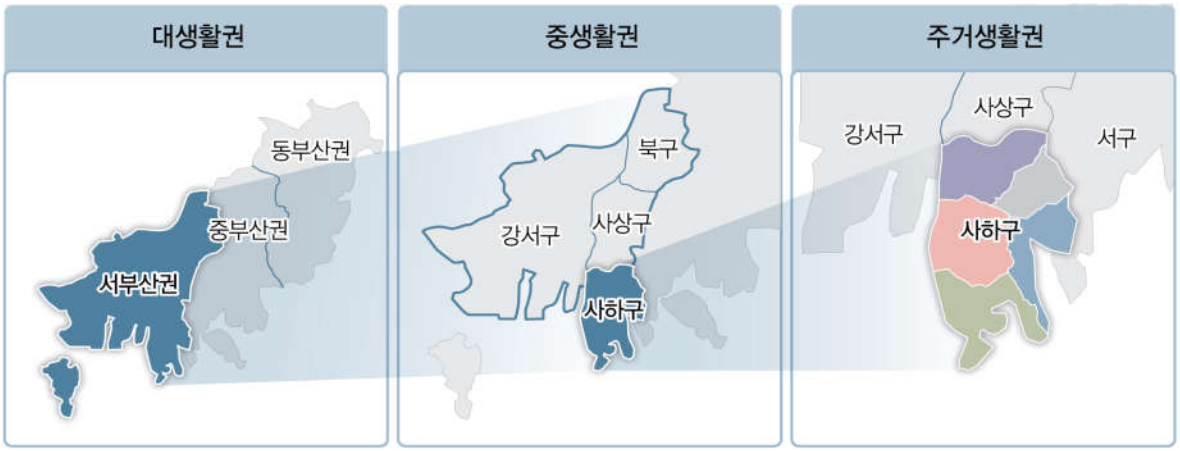
2 주거생활권 설정

1. 생활권의 위계 설정

- 정비기본계획의 생활권계획은 '2030년 부산도시기본계획(변경)'에서 제시하고 있는 생활권위계를 반영
  - 2030년 부산도시기본계획(변경)에서는 계획적이고 효율적인 도시 관리체계를 확립하기 위하여 행정구역을 경계로 생활권을 설정하고 있으며, 도시의 발전추세와 광역발전축을 고려하고 자연환경, 교육환경 및 교통여건 등의 변화를 감안하여 설정
  - 부산광역시 전역을 중부산권, 동부산권 및 서부산권으로 구분하고, 구·군의 행정구역 등을 고려하여 15개 중생활권, 204개 소생활권으로 구분
- 2030 정비기본계획에서는 2030 도시기본계획의 3개 대생활권, 15개 중생활권을 반영하고, 중생활권 하위의 주거생활권을 구분
  - 생활권 위계 : 대생활권 > 중생활권(자치구·군) > 주거생활권'의 3단계로 구분
- 생활권 위계 구분에 따라 설정된 주거생활권에 대하여 생활권계획을 수립

〈 생활권 위계 구분 〉

구 분	생활권 위계	설 정 기 준	비 고
도시 기본계획	대생활권	행정구역, 지형 · 지세, 도시발전추세, 광역발전축 등	
	중생활권	자치구 · 군 행정단위	
정비 기본계획	주거생활권	행정동, 자연환경, 도시골격, 인구, 동별 통행량 등	생활권계획



2. 주거생활권 구분

가. 기본방향

- 주거생활권은 행정 및 도시관리 체계와 일치를 통해 지속적인 주거지 관리를 도모하고, 통계 및 지표의 관리·활용을 위해 행정동 경계를 기준으로 설정
- 자치구·군의 지역 특성을 고려하여 동질성을 가지는 범위와 주민들의 생활 범위를 함께 고려하여 주거생활권을 구분
- 주거지 관리계획의 적정수립단위 설정을 위하여 1개 중생활권을 3~5개의 주거생활권으로 구분하는 것을 원칙으로 함

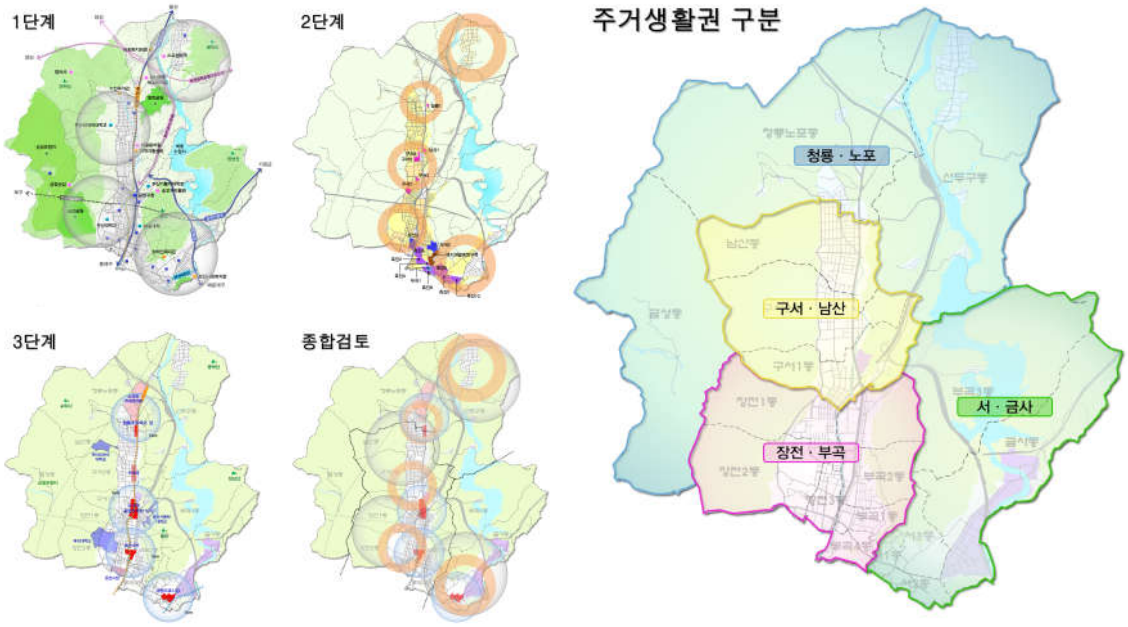
나. 설정 기준

- 주거생활권은 자치구·군의 자연환경 및 도시골격, 주거지의 특성, 연계성 등 3단계 과정을 거쳐 구분함
- 1단계에서는 중생활권의 자연환경 및 도시골격을 검토하여 주거생활권 구분 요소를 파악
  - 주요 산과 하천, 바다 등의 자연환경과 고지대 및 해안인접 지역 등 지형특성에 따른 주거생활권 구분 요소를 파악
  - 도로 및 지하철, 철도, 공원, 학교 등 대규모 기반시설과 역세권 지역 등 생활권 구분 단위를 검토
- 2단계에서는 주거지의 특성에 따른 주거생활권의 범위를 검토
  - 단독 및 연립주택 지역 또는 공동주택 지역 등의 주거지 유형을 구분
  - 자연적으로 형성된 주거지나 계획적 개발을 통해 형성된 주거지의 형성과정 검토
  - 정비사업, 재정비촉진사업, 도시개발사업 등 대규모 개발계획을 통한 주거생활권의 변화 요소 검토
- 3단계에서는 행정동과 지역 특성의 연계성을 검토하여 주거생활권을 구분
  - 1, 2단계 검토 내용을 중첩하여 개략적인 주거생활권을 구분
  - 개략적으로 구분한 주거생활권 지역 내 상업 중심지, 주요 역세권 등 중심지 분석을 통해 주거생활권의 범위를 검토
  - 최종적으로 인구 및 생활권 이용 범위를 고려하여 주거생활권을 구분
- 정비기본계획에서 구분하고 있는 주거생활권은 향후 도시기본계획의 생활권계획 수립 이후 타당성검토를 통해 정합성을 검토하고 조정

〈 주거생활권 설정기준 〉

구 분	주거생활권 설정기준
1단계 자연환경 및 도시골격	• 자연환경 • 기반시설 • 도시골격 
2단계 주거지 특성	• 주거유형 • 주거지 형성과정 • 대규모 개발계획 
3단계 연계성	• 개략 생활권 구분 • 중심지 분포 • 인구 적정 배분 

〈 주거생활권 설정 예시 〉



다. 주거생활권 구분 총괄

- 주거생활권의 구분 원칙, 설정 기준에 따라 행정동을 경계로 지역 특성을 검토하여 각 중생활권을 3 ~ 5개 주거생활권으로 구분
- 주거생활권 구분 과정을 통해 부산광역시 15개 중생활권을 총 62개 주거생활권으로 구분

〈 부산광역시 주거생활권 구분 〉

중생활권	주거생활권 구분					비 고
중·동구	좌천·범일	보수·영주	남포·초량	자성대		4개소
서 구	대신	아미·충무	남부민·암남			3개소
영 도 구	신선·남항	청학	동삼			3개소
부산진구	초읍·연지	당감·개금	가야·범천	서면	양정	5개소
동 래 구	사직	온천	명륜·복산	명장·안락		4개소
남 구	문현	대연	감만·우암	용호		4개소
북 구	금곡	화명	덕천·구포	만덕		4개소
해운대구	반송·석대	반여·재송	우동	좌동·중동	송정	5개소
사 하 구	하단·당리	괴정	신평·장림	감천·구평	다대	5개소
금 정 구	청룡·노포	구서·남산	장전·부곡	서·금사		4개소
연 제 구	거제	연산	토곡	배산		4개소
수 영 구	망미·수영	광안	민락	남천		4개소
사 상 구	삼락·모라	괘법·감전	학장·엄궁	주례		4개소
기 장 군	기장	일광	장안	정관	철마	5개소
강 서 구	대저·강동	명지	가락·녹산	가덕도		4개소

3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리

1. 운영방안 및 구성항목

가. 운영방안

- 정비계획 입안 시 정비기본계획에서 제시하고 있는 생활권별 주거지의 정비·보전·관리방향을 준수한 정비계획 수립을 원칙으로 하며, 지역 현황 여건을 고려하여 제시된 방안이 불합리할 경우 심의를 통하여 조정 가능
- 기존 정비기본계획에서 결정된 정비예정구역 중 정비구역으로 지정되지 않아 신규로 정비구역을 지정하는 경우에는 본 정비기본계획의 정비·보전·관리방향을 반영하여 정비계획을 수립

나. 계획구성

- 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획은 두 가지 단계를 거치며, 현황조사분석과 정비·보전·관리방향으로 구분
- 현황조사분석에서는 각 주거생활권의 기초자료를 구축하여 주거환경지표 분석을 시행하며, 주거생활권의 특성분석을 위한 현황도면을 구축
- 정비·보전·관리방향에서는 주거지 전체에 대한 생활권계획을 수립하며, 주거환경관리, 생활권 기반시설, 생활권가로, 특성관리 부문으로 구분하여 관리방향을 제시

〈 생활권별 주거지 정비·보전·관리의 구성 〉

구 분	주 요 내 용
현황조사 분석	① 기초자료 구축 : 지역의 특성 및 현황 파악 ② 주거환경지표 분석 : 선진화된 지표를 통해 주거환경을 정량적으로 분석 ③ 종합분석도 : 생활권 특성분석을 위한 현황도면
정비·보전 ·관리방향	① 주거환경관리 : 정비계획 수립시 고려사항, 일반주거지의 보전·관리방향 ② 생활권 기반시설 : 부족한 기반시설에 대한 확보방향 ③ 생활권가로 : 도시골격 유지 및 활성화가 필요한 생활권 가로 ④ 특성관리 : 정체성을 고려한 특성관리대상의 보전, 활용

2. 현황조사분석

가. 현황조사분석의 개요

- 기초자료 구축에서는 주거생활권의 표고·경사 등 자연현황과 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 건축물의 용도, 노후도 등에 관한 사항을 분석하여 주거생활권의 특성 및 현황을 파악
- 주거환경지표 분석에서는 기초자료 및 주요 통계자료를 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 점수화하여 주거생활권의 상대적 부족정도를 평가하고 주거생활권의 기본방향을 도출
- 종합분석도에서는 주거생활권 단위의 주요 현황과 지역의 장·단점, 특성을 도면에 표현하여 주거지의 정비·보전·관리 방향 설정을 위한 기초자료로 활용
  - 종합분석도에는 기 지정된 정비예정구역과 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 공공시설과 주요 커뮤니티 시설, 역사문화시설, 주거지 유형 등을 표현
  - 각 주거생활권의 주거환경지표 분석 결과와 부족한 기반시설, 지역 현황 특성을 함께 수록

〈 현황조사분석 주요 내용 〉

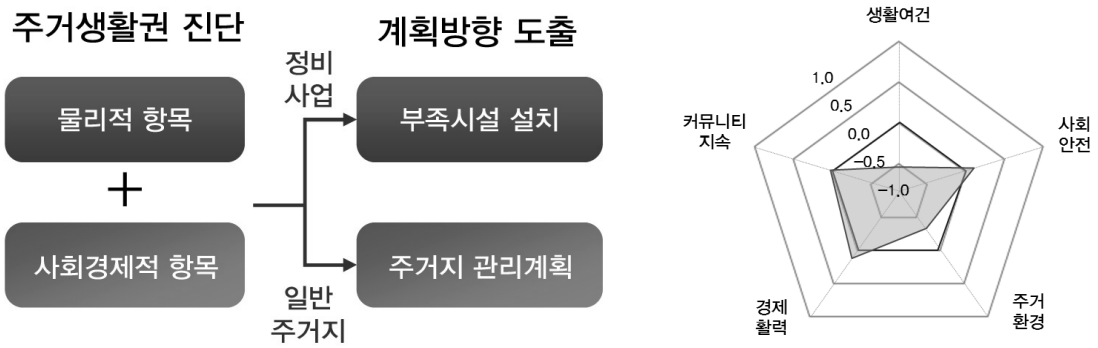
기초자료 구축	• 인구, 면적 • 표고, 경사 등 자연현황 • 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황 • 건축물용도, 노후도 등
주거환경지표 분석	• 물리적 항목 • 사회적 항목 • 경제적 항목 – 5개 영역, 26개 항목
종합분석도	• 주거유형별 현황 • 관련계획 및 주요시설 • 주거환경 및 자원 • 주거환경지표 분석 결과

나. 주거환경지표

1) 필요성 및 개념

- 정비계획 수립 시 관련 규정에 따라 의무적으로 설치하거나 사업성만 고려하여 설치하는 정비기반시설에서 벗어나, 주거생활권 단위의 필요시설을 검토하고 주거지의 관리방향을 제시하기 위하여 객관적이고 선진화된 판단 기준으로서 주거환경지표를 도입
- 주거생활권의 현황을 객관적으로 진단 후 주거지의 계획방향을 도출하기 위하여 주거환경에 영향을 미치는 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 구성
- 기초조사 항목과 통계자료를 점수화하여 주거생활권별 상대적 부족 정도를 평가하며, 중생활권(자치구·군)의 평균과 주거생활권의 상대평가를 통해 주거환경을 분석

〈 주거환경지표의 개념 및 예시 〉



2) 기본방향

- 주거생활권의 관리를 위해 영역(대분류)을 설정하고, 각 영역별로 유사한 성격을 지닌 개별지표를 구성항목(세분류)으로 구분하여 주거생활권을 종합적으로 평가
- 주거환경지표는 행정동 단위의 통계자료를 기반으로 자료를 구축하고 지속적 관리가 가능한 항목으로 선정
  - 영역은 주거생활권별 특성 구분, 종합적인 주거지 평가, 일반적으로 적용 가능한 항목으로서 명확성, 종합성, 보편성을 기준으로 선정
  - 구성항목은 영역별 대표성, 결핍정도 구분, 국·내외 활용 기준, 주거지 정책 지표를 기준으로 선정
- 계획의 연속성을 감안하여 2020 정비기본계획의 시범생활권계획에서 수립된 주거환경지표의 항목구성 및 산정기준을 적용

3) 항목구성

▪ 주거환경지표는 생활여건(편의), 사회안전(안전), 주거환경(주택), 경제활력(경제), 커뮤니티지속(공동체)의 5개 영역으로 설정하고, 총 26개 구성항목으로 구성

〈 5개 영역 및 구성항목 〉

영 역 (5개)	성 격	구성항목 선정 유형	구성항목 (26개)
생활여건	여가, 문화생활 등을 영위하기 편리한 정도	• 대중교통시설 활용가능성 • 생활관련시설 등의 편리성	① 버스정류장 ② 도로율 ③ 지하철역 ④ 주차장 ⑤ 관공서・주요기관 ⑥ 문화・체육시설
사회안전	재난, 범죄로부터 안전한 정도	• 일상생활의 안전성 • 자연재해에 대한 안전성	⑦ 파출소 ⑧ 5대 범죄율 ⑨ 소방서 ⑩ 자연재해 발생률 ⑪ 화재 발생률
주거환경	거주지에 대한 쾌적한 정도	• 주택에 대한 쾌적성 • 주변지역에 대한 주거쾌적성	⑫ 과소필지 ⑬ 노후주택 ⑭ 단독주택률 ⑮ 공원・녹지율 ⑯ 접도율
경제활력	생활권의 경쟁력	• 생활권의 경제적 성장성 • 구성원의 경제적 안정성	⑰ 경제활동인구 ⑱ 인구증가율 ⑲ 판매시설 ⑳ 서비스업 종사자 ㉑ 고령화율
커뮤니티 지속	지역 공동체 형성	• 커뮤니티와 주거지의 지속성 • 취약계층에 대한 복지 정도	㉒ 종교시설 ㉓ 학교시설 ㉔ 보육시설 ㉕ 사회복지시설 ㉖ 의료시설

4) 산정기준

▪ 거리로 산정하는 방식, 단순 개소수 산정 등 비교 우위를 결정하기 모호한 부분은 인구나 면적기준으로 치환하여 적용

< 부산시 주거환경지표 산정기준 >

영 역	구 성 항 목	산 정 기 준
생활 여건 (6)	① 버스정류장	• 버스정류장 개소 / 행정동 별 인구
	② 도로율	• 도시계획도로 면적 / 행정동 별 시가화용지면적
	③ 지하철역	• 역세권 주거지역 면적 / 행정동 별 전체 주거지역 면적
	④ 주차장	• 주차장 면적 / 행정동 별 인구
	⑤ 관공서・주요기관	• 관공서・주요기관 개소 수 / 행정동 별 인구
	⑥ 문화・체육시설	• 문화・체육시설 개소 수 / 행정동 별 인구
사회 안전 (5)	⑦ 파출소	• 파출소 개소 수 / 행정동 별 인구
	⑧ 5대 범죄율	• 5대 범죄 (살인, 강도, 강간, 절도, 폭력) 건수 / 행정동 별 인구
	⑨ 소방서	• 소방서 및 119 안전센터 개소 수 / 행정동 별 인구
	⑩ 자연재해 발생률	• 특정관리 시설 개소 수 / 행정동 별 총 건축물 수
	⑪ 화재 발생률	• 행정동 별 화재 발생 건수 / 행정동 별 인구
주거 환경 (5)	⑫ 과소필지	• 분할 불가능한 대지 면적 / 주거지역 면적
	⑬ 노후주택	• 20년 이상 경과된 노후주택 수 / 총 주택 수
	⑭ 단독주택률	• 단독주택 수 / 행정동 별 세대 수
	⑮ 공원・녹지율	• 공원・녹지 면적 / 행정동 별 전체 면적
	⑯ 접도율	• 4m 이상 도로에 접한 건축물 수/ 전체 건축물수
경제 활력 (5)	⑰ 경제활동인구	• 15세 이상 ~ 65세 미만 인구 수 / 행정동별 인구
	⑱ 인구증가율	• 연평균 증가율
	⑲ 판매시설	• 판매시설 매장면적 / 행정동 별 인구
	⑳ 서비스업 종사자	• 서비스업 종사자 수 / 행정동 별 종사자 수
	㉑ 고령화율	• 65세 이상 인구 수 / 행정동 별 인구 수
커뮤 니티 지속 (5)	㉒ 종교시설	• 종교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	㉓ 학교시설	• 학교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	㉔ 보육시설	• 보육시설 개소수 / 행정동 별 인구
	㉕ 사회복지시설	• 사회복지시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	㉖ 의료시설	• 의료시설 개소 수 / 행정동 별 인구

5) 지표분석 방식

- 주거환경지표는 행정동 단위로 지표항목을 구성하고, 주거생활권을 기준으로 분석
- 주거생활권과 중생활권(자치구·군)의 지표 비교를 통해 종합적 주거환경을 평가

〈 주거환경지표 분석방식 〉

구 분	분 석 방 안	자 료 활 용
행정동	행정동별 주거환경지표 구성항목 분석	통계자료
주거생활권	주거생활권 단위로 주거환경지표 분석	Z-Score 분석
자치구·군	주거생활권과 자치구·군 분석을 비교하여 주거지 현황분석	상대평가

- 측정단위가 다른 항목들의 환산을 위해 Z-Score 분석을 통한 표준화 점수를 구하고 주거생활권별 주거환경을 비교 및 평가
- 상대적 결핍정도를 분석하기 위하여 가중치는 고려하지 않는 단순한 평가를 통해 표준화 점수 도출

〈 Z-Score의 분석방법 〉

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$

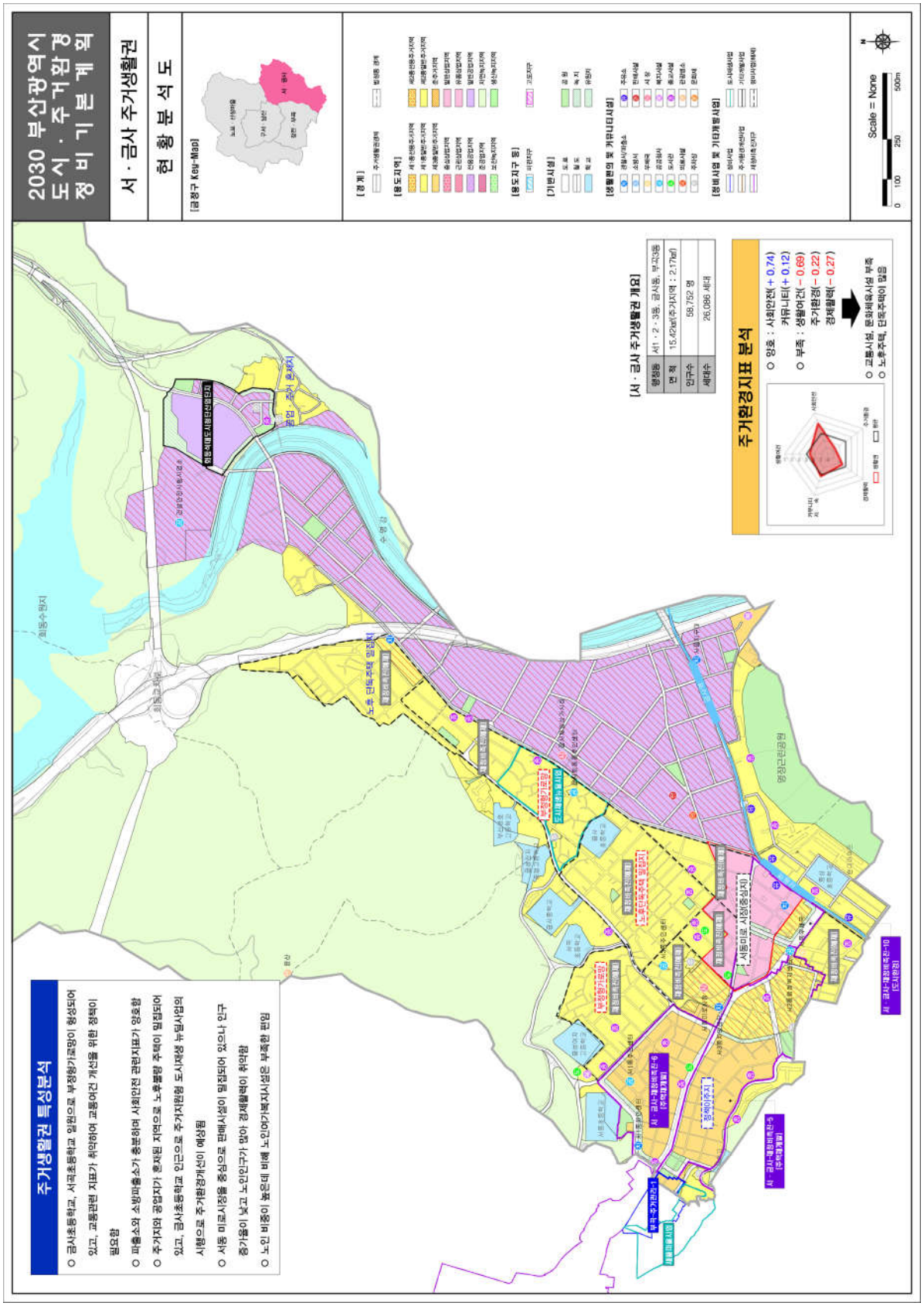
Z_i = 지역 i의 표준화점수 X = 평균

X_i = 지역 i의 값 SD = 표준편차

6) 분석의 활용

- 각 주거생활권의 주거환경지표 값은 중생활권(자치구·군)의 평균값과 비교를 통해 주거생활권의 부족한 영역을 도출하고 주거지 관리방향 설정에 활용
  - 영역별 지표값이 낮은 경우 원인이 되는 구성항목을 확인하여 주거지 관리방향에서 보완 가능한 방향을 제시
- 정비사업 추진시 주거생활권의 부족한 기반시설을 확충하기 위하여 정비기반시설로 설치할 것을 유도
- 일반 주거지 관리와 가로 활성화, 특성관리를 위하여 자치구·군에서 자체 사업을 추진하는 경우 해당 시설의 설치근거로 활용

〈 주거환경지표 및 현황분석도 예시 〉



3. 정비 · 보전 · 관리 방향

가. 구성요소

- 생활권계획의 정비・보전・관리방향은 주거지 전체에 대한 관리를 목표로 주거환경관리, 생활권 기반시설, 생활권가로, 특성관리 4개 분야로 구분하여 제시
- 주거생활권 계획도는 현황분석도를 바탕으로 작성하며, 주거환경지표 분석을 통해 도출된 주거생활권의 관리방향을 포함



나. 주거환경관리

- 지형 및 주거지의 현황 특성을 고려한 주거지 정비를 위해 신규 정비계획 수립시 고려되어야 할 계획방향을 제시
  - 구릉지 및 고지대 주거지, 해안인접 주거지 등 지형 특성을 고려한 건축 형태 도입 및 적정 밀도 관리, 경관관리를 유도
  - 인근 주거지역의 일조, 높이, 주요 공공시설 분포 등을 고려한 계획 수립
  - 상업지역 내 주거지와 건축물 정비시에는 용도지역에 적합하도록 상업기능과 주거기능의 적정 분배를 유도
  - 공업지역 인근 주거지는 공업지역과 주거지간 완충공간 조성, 공장 혼재지의 정비를 통해 주거환경을 보호
- 기 지정된 정비예정구역 중 정비계획이 수립되지 아니한 구역에 대한 계획방향과 기반시설 확보방향 제시
  - 지형 및 인접 주거지의 특성 등을 고려한 토지이용계획 및 건축계획 수립
  - 주변 가로망 현황을 고려한 진입도로 확보 방향
- 기존 주거지 중 양호한 주택지의 주거환경을 보호・관리하고 노후주택지의 점진적 정비를 위해 고려되어야 할 방향을 제시
  - 주거환경이 양호한 저층 주거지는 지역 특성을 보전・관리하고, 정비기반시설 및 노후주택의 점진적 개선을 도모
  - 재건축 연한이 도래하지 않고, 양호한 공동주택 단지는 건축물과 기반시설의 지속적인 관리와 커뮤니티 형성을 도모

▪ 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 대안사업, 관련사업과의 연계 등을 통한 지속가능한 주거지 정비방향을 모색

– 정비기반시설이 양호한 노후 주거지나 정비사업 추진이 어려운 지역은 소규모주택 정비방안 도입을 통한 주거환경 개선을 고려

– 정책이주지와 주거환경개선구역 밀집지역 등은 재생사업과 연계를 통한 기반시설 정비와 주거환경 개선을 도모

– 지구단위계획이 수립된 지역 또는 개발사업을 통해 주거지를 정비하는 지역은 해당 계획에 따라 기반시설을 확보하고, 건축물의 높이 및 용도를 관리

〈 주거환경관리 〉

정비계획		일반 주거지 관리
• 신규 정비계획 수립 시 고려해야 할 계획방향 제시 • 기 지정된 정비예정구역 계획방향	+	• 양호한 주거지의 주거환경 보호 및 관리방향 • 정비사업 외 주거지 정비방향

〈 고지대·구릉지 주거지 정비 예시 〉





〈 소규모주택 정비사업 사례 〉



〈 재생사업 사례 〉



다. 생활권 기반시설

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 주거생활권의 부족한 기반시설에 대하여 계획 방향을 제시
  - 생활권 기반시설은 정비사업을 추진하는 정비구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거환경 개선에 도움이 되는 시설을 우선 검토
- 주거생활권 단위의 부족한 기반시설을 정비구역 내 설치하는 경우 민간주도 설치를 기본원칙으로 함
  - 정비구역 내 기반시설과 복합 설치가 가능한 생활권 기반시설은 복합 설치를 고려 (예시 : 공원부지 지하 공영주차장 설치)
  - 용적률 완화 대상인 생활권 기반시설 설치시 인센티브를 부여
- 다만, 관리형 주거환경개선사업은 공공의 예산투입을 통한 공공주도 설치를 검토하고, 정비사업 외 자치구·군의 기반시설 확보계획 수립 시 우선 설치 대상으로 고려
- 주거생활권계획을 통해 제시된 기반시설의 확보방향은 세부시설 도입을 규정하지 않으며, 기 계획된 정비기반시설 확보 후 권장·유도하는 기준으로 활용
- 기반시설 확보 및 정비를 통해 주민 편의를 증진하고, 주거환경이 열악한 지역의 주택 개량을 유도·촉진

〈 생활권 기반시설 〉

주거생활권 진단	계획방향 제시
• 주거환경지표 분석을 통한 부족한 기반시설 도출	• 정비사업 시행에 따른 기반시설 확보방향 제시 • 자치구의 기반시설 확보계획 수립 시 우선 설치를 고려

라. 생활권가로

1) 생활권가로의 정의 및 유형

- 생활권가로는 거주민들이 일상생활을 영위하는 가로로, 생활의 주요한 활동이 이루어지거나 중요한 영향을 미치는 공간으로서 가로의 성격이 명확한 도로를 의미
- 기존 가로의 특성을 보전하고 가로활성화를 유도하여 주민의 편리한 일상 활동을 지원하고, 정비계획 수립 시 도시의 골격을 유지 및 보행중심 도로의 단절을 방지하기 위하여 생활권가로를 설정

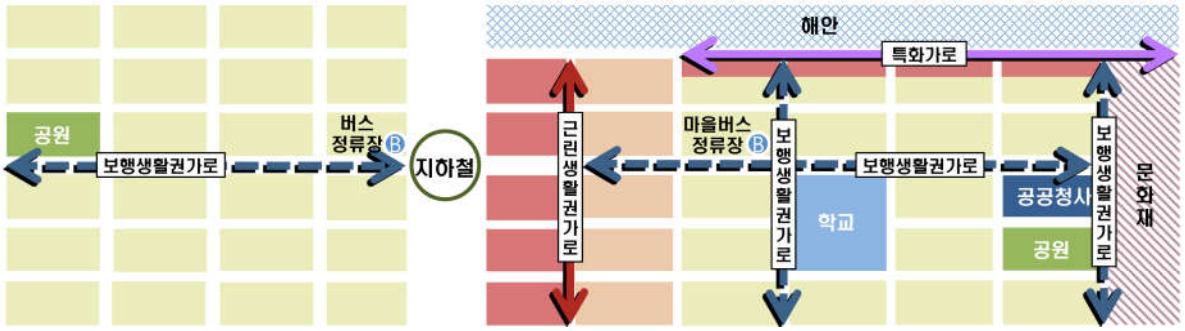
▪ 생활권가로는 도로의 종류, 적정 규모, 가로 특성, 지역 연계성을 고려하여 선정하며, 근린생활권가로, 보행생활권가로, 특화가로로 구분

– 도로 종류 : 차량통행이 아닌 보행활동 위주의 집산 및 국지도로
– 적정 규모 : 가능한 적정 기능이 유지될 수 있는 6m이상 도로
– 가로 특성 : 근린생활기능, 특정 기능이 밀집하거나 보행통로의 가로
– 지역 연계성 : 생활권, 주거지간 연계성 강화를 위해 통행 단절을 지양하는 주요 가로

〈 생활권가로의 유형 및 대상 〉

유 형		생활가로 내용
근린생활권 가로	기능	• 소비 및 보행 중심지로서 주민들이 모이는 주거생활권의 중심가로망
	대상	• 노선형 상가나 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로 • 버스노선(간선, 지선)이 밀집한 가로
	선정	• 노선상업지역과 주거지역이 접하는 블록내부 이면도로 • 버스노선 밀집가로 중 보행환경 개선이 필요한 도로
보행생활권 가로	기능	• 주요 생활 인프라를 연결하여 보행이 주로 행해지는 세부가로망
	대상	• 어린이 및 노인보호구역, 통학로로 이용되는 가로 • 공원, 공공시설, 역사문화, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
	선정	• 버스정류장, 지하철 출입구 등 대중교통수단과 주거지를 연결하는 주요 가로 • 마을버스노선이 지나가는 가로 • 통학로, 학교 및 어린이집 주변 어린이 보호구역 지정 가로 • 공원, 복지시설, 관공서 등 주요시설과 연결되는 주요 가로
특화 가로	기능	• 특정 기능이 밀집하여 목적성을 갖고 방문하는 집중가로망
	대상	• 관련계획을 통해 특화가로로 지정된 가로 • 특정 기능이 밀집되어 특화가로의 기능을 하고 있는 가로
	선정	• 특화가로로 운영되거나 가로의 기능·특성을 유지·활성화가 필요한 가로

〈 생활권가로 유형별 예시 〉



2) 생활권가로의 계획 및 관리방향

- 생활권가로 계획에서는 가로별 특성을 발굴하고, 이를 보전·활성화하기 위해 생활권가로 유형별로 주요 노선을 표현
- 생활권가로의 유지·활성화를 통해 지역의 자생력을 확보하고, 근린생활 서비스와 보행환경을 유지하여 주거생활권의 특성을 보전
- 생활권가로로 규정된 가로는 정비사업 시행시 기존 노선과의 특성은 유지하면서 저층부 가로활성화 기능을 유도하고, 안전한 보행환경 조성을 위한 정비계획을 수립하며, 그 외 일반주거지의 경우 생활권가로 계획 준수를 권장
  - 근린생활권가로는 기존 근린생활성격이 유지되도록 노선형 상가 등의 설치를 유도
  - 보행생활권가로는 보행 안전성 및 편리성이 유지·향상 될 수 있도록 계획 수립
  - 특화가로는 집중된 기능·시설의 특화를 위한 가로 디자인 계획 등 수립 유도
- 자치구·군에서는 생활권가로에 대한 구체적인 마스터플랜을 수립하여 생활권가로의 선정, 유지·관리·활성화 방안을 계획할 수 있음

3) 생활권가로 유형별 개선 방향

▌근린생활권가로

기 본 방 향	• 주거생활 편의를 위한 근린생활시설들이 밀집한 지역 • 근린생활시설이 노선형으로 밀집하는 가로의 성격이 유지되도록 저층부 상가의 입면부 등을 정비하고, 주민 이동의 편의를 위한 가로환경 개선
계 획	• 가로 디자인 : 저층부파사드 정비, 진입로 가로 개선, 보행안전 개선 등 • 가로 정비 : 노변적치물 정비, 불법주차정비, 통신주정비 등 

▌보행생활권가로

기 본 방 향	• 주거지와 대로변을 잇는 가로망으로 차량과 보행자가 혼재한 지역 • 보차분리를 통해 이용 주민의 보행 안전을 증진하고, 가로변 미관을 저해하는 요소를 정비하여 쾌적한 보행환경 조성
계 획	• 보행환경개선 : 보행안전 개선, 가로경관 정비, 산책로 조성 등 • 가로 정비 : 그린존조성, 통신주정비 등 

▌특화가로

기 본 방 향	• 상업, 관광, 문화 등 특정 기능이 밀집한 지역으로 특화된 거리 • 밀집한 기능에 대한 특화를 위하여 가로의 종합적인 디자인 계획을 수립하고, 이용객의 원활한 방문을 위하여 가로변의 적치물 등을 정비
계 획	• 가로 디자인 : 저층부 파사드 정비, 상징가로 조성, 진입로 가로 개선 등 • 가로 정비 : 노변적치물 정비, 불법주차정비, 통신주정비 등 

마. 특성관리

- 주거지의 역사·문화 및 정체성을 반영하는 특성관리대상과 관리방향을 설정하여 지역 특성을 보전
- 특성관리대상은 규모, 분포, 특성 등을 고려하여 점적요소, 선적요소, 면적요소로 구분하여 보전방향을 설정

〈 특성관리대상의 구분 〉

점적요소	선적요소	면적요소
보호수, 문화재	역사문화길, 하천·해안변	공원, 해수욕장, 문화마을 등

- 정비사업 시행시 특성관리대상이 정비구역에 포함되는 경우에는 대상의 보전 및 활용 방안을 마련하여 정비계획을 수립
- 특성관리대상 중 양호한 자연경관이 인근에 위치하고 있는 경우, 경관조망을 위한 통경축과 스카이라인을 고려하여 정비계획을 수립
- 정비사업 시행시 지정 또는 등록 문화재, 복개천이 정비구역에 포함되는 경우 해당 문화재 및 물길 복원을 고려

점적요소



보호수



문화재

선적요소



역사문화길



하천·해안변

면적요소

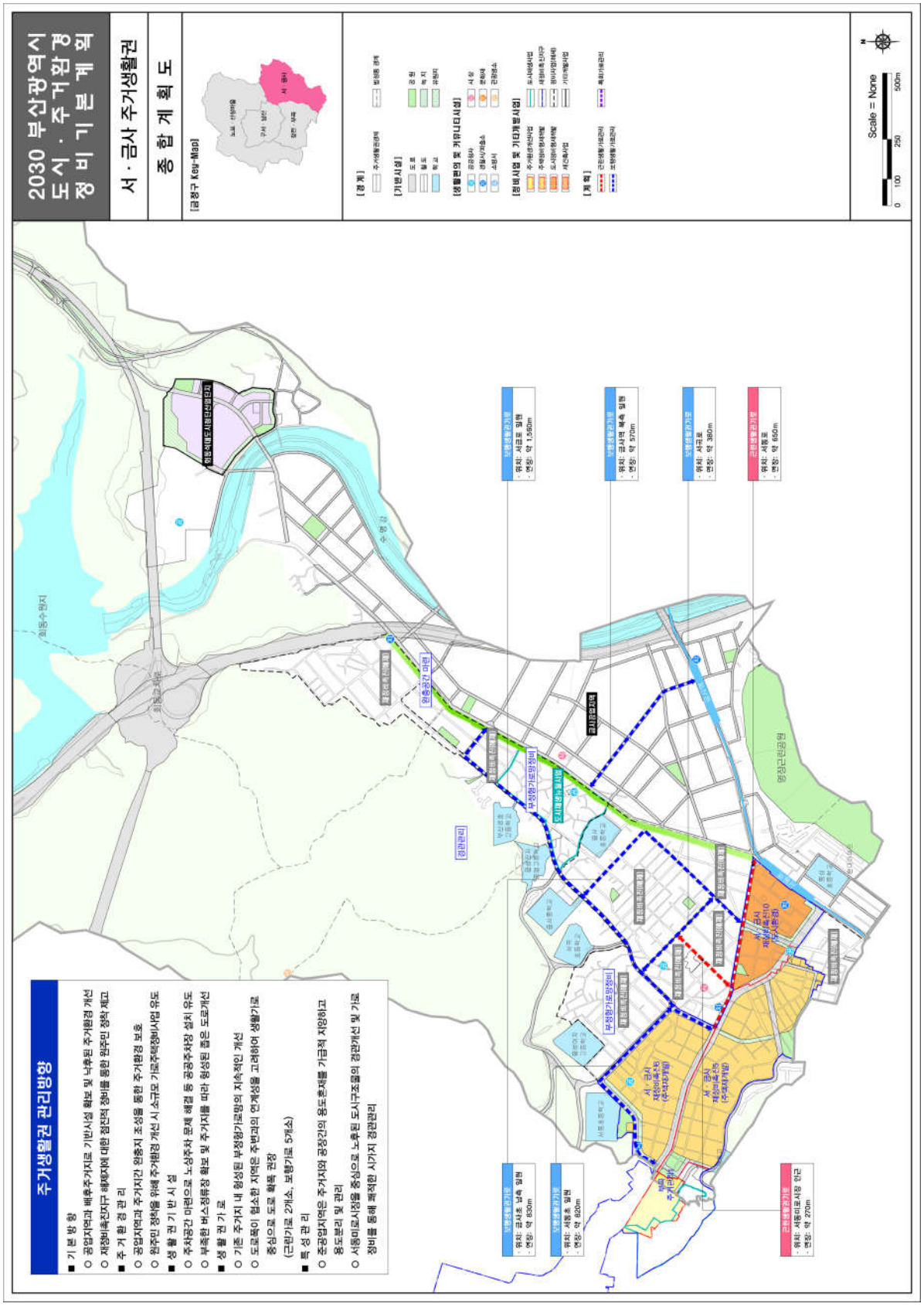


공원



문화마을

〈 정비·보전·관리방향 종합계획도 예시 〉



4 정비사업 관리방향

1. 기본방향

가. 정비구역의 합리적 지정기준 제시

- 부산광역시 전역을 대상으로 생활권계획을 수립하여 신규 정비예정구역 지정을 생략함에 따라 기존의 정비예정구역 선정기준을 보완한 정비구역 지정기준이 필요
- 이에 따라, 정비구역 지정시 고려해야할 경계 설정기준과 단계별 검증절차를 도입하여 효율적·합리적 정비구역 지정을 유도
- 노후·불량건축물 등 열악한 주거환경으로 인해 정비가 시급한 지역으로서 정비사업에 대한 주민들의 추진의지를 함께 고려하여 정비구역을 지정
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 개정사항을 반영하고, 적정 수준의 정비구역 지정을 위하여 정비사업 유형별로 적합한 정비구역 지정요건을 제시

나. 정비구역의 해제 및 관리

- 정비예정구역 또는 정비구역으로 지정되었으나, 장기 미추진으로 인하여 주민갈등, 재산권의 제약, 주거지의 지속적인 노후화 등 문제점이 발생
- 이러한 문제점을 개선하기 위하여 장기 미추진 구역은 정비(예정)구역의 해제를 추진하고, 해제지역의 주거지 정비를 위한 향후 관리방향을 제시

다. 대안사업 및 관련사업과의 연계

- 주거지의 유형, 고지대 및 역세권 등 지형·입지특성을 고려한 주거지 관리를 위하여 다양한 주거지 정비방안 도입이 필요
- 지역가치의 재생과 쾌적한 주거환경 정비, 지역의 정체성 회복, 조화로운 도시경관을 유도하기 위하여 소규모 맞춤형 정비방식, 점진적 주거지 개선방안을 검토
- 이에 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 가로주택정비사업 등 소규모 주택 정비사업과 재생사업과의 연계방안을 검토함으로써 주거지 관리·정비의 새로운 대안을 모색

2. 정비구역 지정

가. 기본방향

- 기존의 정비기본계획에서 지정된 정비예정구역은 수용·반영하여 주거지의 계획적 정비 및 정비사업의 효율적 추진이 가능하도록 관리
- 법·제도적 개정사항을 반영하고 부산광역시의 특성에 맞는 주거지 정비를 유도하기 위하여 정비사업 유형별 지정기준과 절차를 제시
- 노후불량도 및 호수밀도 등 물리적 지정기준과 주민동의를 반영하여 복합적으로 평가하며, 가급적 정량적 기준을 제시하여 정비구역 지정 기준을 명확히 함
- 또한, 정비구역 지정시 계획적 정비를 유도하고 효율적 토지이용계획이 수립될 수 있도록 정비구역의 경계 설정기준과 사전타당성 검토 절차를 도입
- 정비사업의 유형은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 규정하고 있는 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업에 적용
- 2020 정비기본계획에 따라 기 지정된 정비예정구역은 법 및 조례상 정비구역 지정 요건에 부합하면 정비계획 수립이 가능

〈 정비사업의 유형 〉

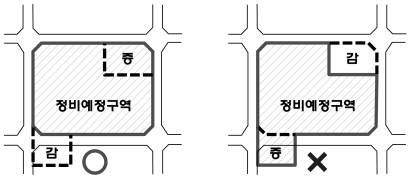
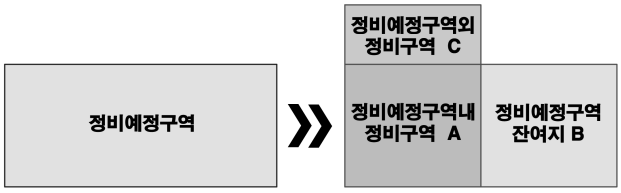
사업유형		적용범위	비고
재개발사업	주택정비형	• 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역	주택재개발사업
	도시정비형	• 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역	도시환경정비사업
재건축사업		• 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역	주택재건축사업
주거환경개선사업	관리형	• 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역	주거환경개선사업 주거환경관리사업
	공동주택건설		공동주택방식 주거환경개선사업

나. 정비구역 경계 설정기준 및 사전타당성 검토

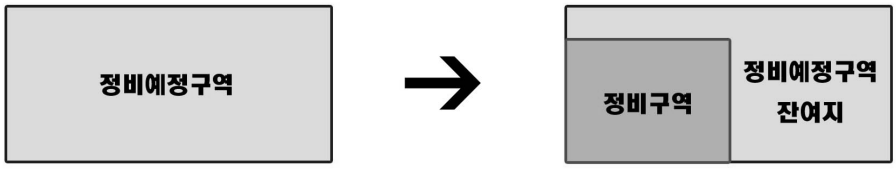
1) 정비예정구역의 범위 조정

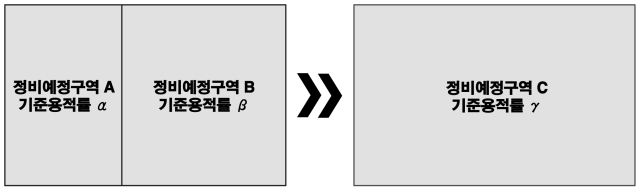
- 정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 구체적인 경계는 정비구역 지정시 설정
- 정비예정구역의 선정 취지에 부합하는 경우 정비예정구역 면적의 20% 미만의 범위에서 변경하여 정비구역 지정이 가능
- 정비예정구역의 범위 조정은 노후·불량주거지의 추가 편입 등 주거지의 계획적 정비, 효율적·합리적 토지이용계획 수립, 정비기반시설 확보에 문제가 없는 경우에 허용
- 정비예정구역은 정비가 필요한 일련의 지역이므로 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하거나, 규모가 큰 구역으로서 동시추진이 어려운 경우 분할시행이 가능
- 광역적 주거환경정비가 필요하다고 인정되는 경우, 2 이상의 정비예정구역에 대하여 하나의 정비계획을 수립하는 것은 정비기본계획의 변경 없이 가능

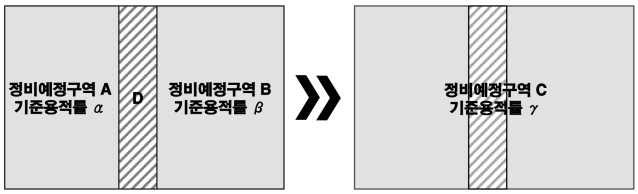
〈 정비예정구역 조정 기준 〉

구 분	조정 기준
범 위 조 정	• 정비예정구역 면적 20% 미만의 범위에서 변경 • 정비예정구역의 선정 취지, 정비구역 경계 설정 기준에 부합하도록 범위를 조정  • 정비예정구역 범위 조정시 증감이 동시에 이루어지는 경우, 정비구역으로 지정코자 하는 면적 비율을 감안하여 추가 편입면적을 결정 – 정비예정구역 내 A지역에서 정비예정구역 외 C지역을 추가 편입하여 정비구역을 지정하는 경우 추가편입 면적(C)의 범위 : $C < (A+B) \times \frac{A}{(A+B)} \times 0.2$  예시) 정비예정구역(A+B)이 10,000㎡ A가 5,000㎡ B가 5,000㎡인 경우, C는 $10,000 \times \frac{5,000}{10,000} \times 0.2 = 1,000(㎡)$ 미만이어야 함 ※ 정비기본계획상 정비예정구역의 면적은 1:5,000 지형도 상에서 천㎡ 단위로 구적한 면적으로서 동일한 구역계에 대한 실제 공부상 면적과 현저히 부합하지 아니하다고 판단되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 동일한 구역계로 산정한 공부상 면적을 정비예정구역 면적으로 할 수 있음

〈 정비예정구역 조정 기준 〉

<table>
<tr><th>구 분</th><th>조정 기준</th></tr>
<tr><td>분 할
시 행</td><td>
• 정비예정구역의 범위가 큰 구역으로서 동시추진이 어렵거나, 정비사업 시행시기의 현저한 차이가 있는 경우
• 정비구역 지정 전 2 이상의 추진위원회 승인을 득한 경우
• 기타 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우
• 소규모 추진으로 각종 영향평가 또는 기반시설 등의 설치를 회피하는 경우는 지양
• 잔여지는 별도의 정비구역 지정이 가능한 형태 및 규모로 분리


</td></tr>
<tr><td>통 합
시 행</td><td>
• 2 이상의 정비예정구역을 하나의 정비구역으로 지정하여 정비사업을 시행하는 것은 동일 유형인 경우에 가능
<table>
<tr><td>통합시행가능</td><td>○ 주택정비형 재개발사업 + 주택정비형 재개발사업
○ 주택정비형 재개발사업 + 도시정비형 재개발사업
○ 도시정비형 재개발사업 + 도시정비형 재개발사업
○ 재건축사업 + 재건축사업
○ 주거환경개선 + 주거환경개선</td></tr>
<tr><td>통합시행불가</td><td>○ 주택정비형 재개발사업 + 재건축사업
○ 주택정비형 재개발사업 + 주거환경개선
○ 도시정비형 재개발사업 + 재건축사업
○ 도시정비형 재개발사업 + 주거환경개선
○ 주거환경개선 + 재건축사업</td></tr>
</table>
• 정비예정구역 통합시 기준용적률 산정은 평균용적률 산정기준에 의함
※ 기준용적률(γ)
$= \frac{(A\times\alpha)+(B\times\beta)}{(A+B)}$


• 정비예정구역 통합시 2개 구역 사이의 지역을 포함하는 경우, 추가면적이 당초 각각의 정비예정구역 합의 20% 미만이면 정비기본계획상 경미한 변경으로 처리
• 추가지역의 기준용적률은 각각의 용적률 중 낮은 쪽을 적용
※ 기준용적률(γ)
$= \frac{(A\times\alpha)+(B\times\beta)+(D\times\alpha \text{ or } \beta)}{(A+B+D)}$


</td></tr>
</table>

2) 정비구역 경계 설정기준

- 정비구역 지정시 효율적인 토지이용계획 수립과 계획적 정비를 위하여 구역계를 정형화하도록 정비구역의 경계 설정기준을 제시
- 기 지정된 정비예정구역 및 정비구역 조정시 정비구역 경계 설정기준을 적용하여 구역계를 변경하고, 생활권계획에 따라 신규 정비구역 신청시에는 경계 설정기준에 부합하도록 구역계를 설정

〈 정비구역 경계 설정기준 〉

- 공원·녹지·나대지는 원칙적으로 제외하되, 지형여건 및 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우에만 포함 가능
- 구역 경계 부근에 도로가 있는 경우에는 도로를 경계선으로 설정
- 도로를 기준으로 설정하기 어려운 경우 도시계획현황(용도지역, 지구, 구역, 공원, 하천, 녹지, 학교 등) 및 기타 공공시설 경계를 고려하여 설정
- 지적을 경계선으로 설정할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 설정
- 정비구역의 범위는 원칙적으로 도로로 둘러싸인 가구단위로 설정하여 계획적인 정비를 유도하고 소규모 잔여지 발생을 지양
- 정비사업 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 않도록 정비구역을 설정하거나 정비기반시설이 주변지역과 연계하여 설치될 수 있도록 설정
- 진입로 설치를 위해 필요한 경우에는 진입로 지역을 포함하여 정비구역 설정 가능
- 재건축사업은 주택법에 따른 사업계획승인 또는 건축법에 따라 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획
  - 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분
  - 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분
  - 부지의 정형화, 효율적 기반시설 확보 등 합리적인 정비구역 지정을 위해 필요한 경우에는 주택단지 면적의 10% 이하 범위에서 주변 단독주택지 등 인접지역을 포함

〈 경계 설정 예시도 〉



3) 사전타당성 검토

- 정비구역 지정 신청시 부정형의 정비구역, 비효율적 정비계획에 수립에 따라 정비구역 지정기간이 장기화되고, 정비구역 지정 이후 주민 갈등에 의해 사업추진이 지연되는 문제점을 해소하기 위하여 사전타당성 검토 절차를 도입
- 효율적 정비계획 수립을 위한 전제 요건과 정비구역 지정의 적합성을 검토함으로써 정비구역 지정 단계의 행정절차 기간을 단축하고, 계획적 정비사업 추진을 도모
- 사전타당성 검토에서는 정비사업을 추진코자 하는 지역의 정비구역 지정 요건 부합 여부, 정비구역 경계 설정의 적정성을 판단
  - 정비구역 지정 요건 : 정비구역 지정의 필수 요건 및 선택 요건 충족 여부
  - 정비구역 경계 설정 : 정비사업을 추진하고자 하는 지역의 경계 설정 적합 여부
- 사전타당성검토의 신청은 정비구역 지정 신청지역의 토지등소유자가 동의율 60% 이상을 확보하여, 동의서와 함께 정비구역 지정 기준에 해당하는 기초자료, 해당 지역 범위를 입안권자인 자치구·군에 제출
- 해당 자치구·군에서는 제출된 자료를 통해 정비구역 지정요건의 부합 여부, 경계 설정의 적합성을 자체 평가하여 기준에 부합시 부산광역시로 검토 신청
- 최종적으로 부산광역시에서 대상지 및 주변지역 현황, 정비구역 지정 적합성 여부를 판단하며, 검토 결과를 토지등소유자에게 통보
- 사전타당성 검토 절차는 생활권계획에 따라 정비예정구역 없이 정비구역을 지정코자 하는 지역을 대상으로 하며, 기 지정된 정비예정구역 및 주거환경개선구역은 사전타당성 검토 절차를 생략하고 정비계획 입안 제안이 가능

〈 사전타당성 검토 절차 〉

사전타당성검토 신청	(자치구·군) 사 전 검 토	(부산시) 사 전 검 토
• 신청지역의 토지등소유자 동의율 60% 이상 확보 • 동의서 및 기초자료를 제출하여 사전검토 신청 (토지등소유자 → 자치구·군)	• 정비사업 유형별 구역지정 요건 검토 • 정비구역 경계 설정 검토 • 사전타당성 검토 신청 (자치구·군 → 부산시)	• 주변지역 현황 및 구역 지정 적합성 여부 판단 • 정비계획수립 가능 여부 통보 (부산시 → 자치구·군 → 토지등소유자)

- 사전타당성 검토 결과, 정비구역 지정 요건에 부합하는 경우 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차를 이행
- 정비구역 지정 요건에 부합되지 아니한 경우에는 정비계획 수립을 중단하여 일반 주거지로 관리하며, 향후 주민동의 및 구역 지정 요건 부합시 재추진토록 함

〈 사전타당성 검토 세부 절차 〉

1단계 사전타당성 검토 신청	• 신청지역의 토지등소유자 60% 이상 동의시 사전타당성 검토 신청 – 정비구역 지정요건 사전 점검 후 제출도서를 첨부하여 신청 (토지등소유자 → 자치구 · 군) • 제출도서 – 사전타당성검토 신청서 – 사전타당성검토 동의서 및 동의총괄표 – 정비구역 경계 설정 도면 (위치도, 지적도, 도시관리계획 현황도) – 토지조서 및 건축물조서 – 정비구역 지정 요건 검토자료 (정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 자료)
2단계 자치구 · 군 검토	• 대상여부 판단 및 평가 – 정비구역 지정요건 적합성 평가(정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 검토) – 정비구역 경계 설정 적정성 검토(경계 설정 기준 적합성) – 동일한 자치구에서 2개 이상 구역 신청시 우선순위 판단 • 경계설정 기준 및 정비구역 지정요건 부합시 부산시 검토 요청
3단계 부산시 검토	• 종합검토 및 순위결정 (부산시 평가위원회) – 정비구역 지정요건 적합성, 경계 설정 적정성, 우선순위 판단 – 정비기본계획 정합성, 도시관리계획 현황, 주변 지역 여건 등 종합 검토 • 사전타당성 검토 결과 통보 (부산시 → 자치구 · 군)
검토결과 통 보	• 사전타당성 검토결과 통보 (자치구 · 군 → 토지등소유자) – 기준 충족 ▸ 정비계획 입안 제안 – 기준 미달 ▸ 일반 주거지 관리 또는 기준 충족시 재요청

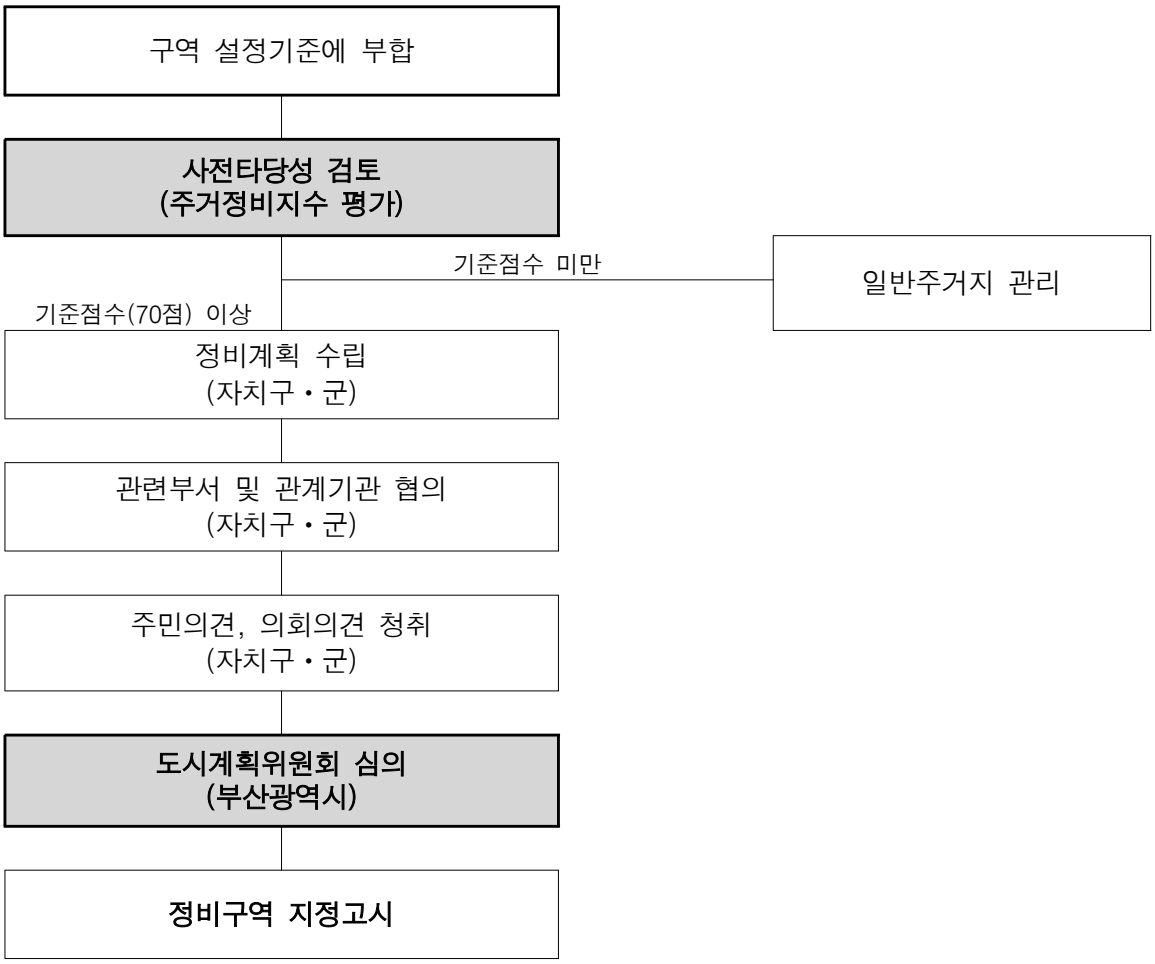
주) 토지등소유자의 사전타당성검토 신청이 있는 경우에는 신청일부터 60일 이내에 검토결과를 통보하고, 부득이한 경우 한 차례 30일 연장 가능

다. 주택정비형 재개발구역 지정 기준

1) 정비구역 지정 기준 및 절차

- 정비기본계획의 체계가 정비예정구역 제도에서 생활권계획으로 전환됨에 따라 신규로 지정코자 하는 주택정비형 재개발사업은 새로운 정비구역 지정요건인 주거정비지수를 만족하여야 함
- 기존의 정비예정구역 제도에서는 정비예정구역에 한하여 필수항목과 선택항목 1개 이상을 충족시 정비구역 지정이 가능하였으나, 앞으로는 주거정비지수를 통한 종합적 평가를 통해 정비구역을 지정토록 함
- 정비계획 수립 이전에 사전타당성 검토 절차를 거쳐 구역계 적합성과 지정요건을 검증하여 주거정비지수 만족시 정비구역 지정을 추진하고, 만족하지 못한 경우에는 일반주거지로 관리

〈 주택정비형 재개발구역 지정 절차 〉

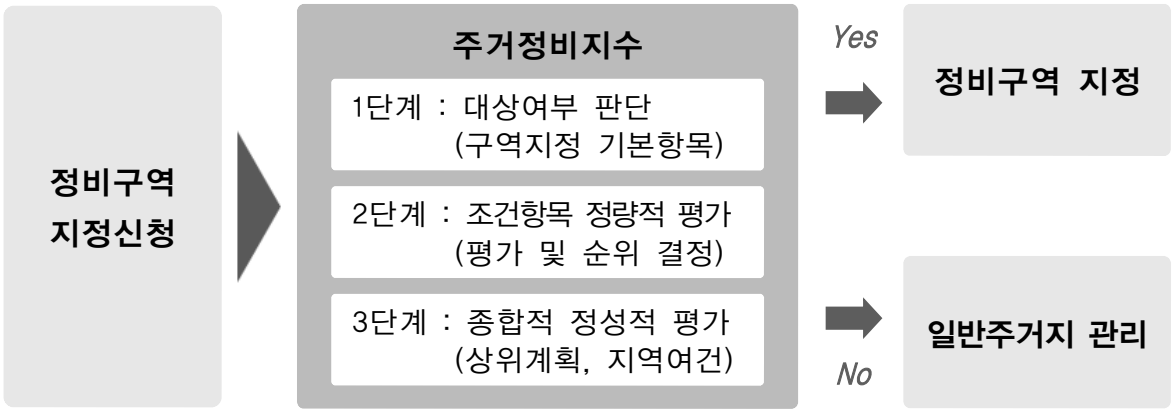


2) 주거정비지수

▌개념

- 주거정비지수는 과다한 정비구역 지정의 부작용을 해소하고, 정비가 필요한 지역의 변별력을 확보하기 위해 2020 정비기본계획의 시범생활권계획 수립 시 도입된 신규 정비구역 지정요건
- 물리적 기준으로 구성된 기존 정비예정구역 지정요건의 문제점을 보완하고 항목별 차등점수를 부여하여, 정비사업이 필요한 지역의 판단과 해당 자치구에서 정비구역 지정의 우선순위 결정에 활용
- 주거정비지수 평가는 3단계로 진행하며, 1단계 대상여부 판단(기본항목), 2단계 지수 평가항목의 정량적 평가, 3단계 지역 특성 등의 종합적 정성적 평가를 거쳐 판단

〈 주거정비지수 평가 프로세스 〉



▌구성항목 및 산정방법

- 주거정비지수 항목은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」, 정비기본계획 상 정비구역 선정기준으로서 정량적으로 평가할 있는 기본항목과 조건항목으로 구성
- 기본항목은 필수적으로 만족하여야 하는 항목으로서 정비구역의 면적, 건축물 노후도, 호수밀도 3개 항목으로 구성
  - 다만, 호수밀도 기준(50호/ha)을 충족하기 위하여 밀도가 낮은 노후불량 공동주택을 제척하는 등 부정형 정비구역 지정을 방지하고, 구역계 정형화를 위해 필요한 경우에만 호수밀도 기준을 45호/ha 이상으로 적용 가능
- 조건항목은 주민동의, 노후도 등 기본점수 5개 항목과 구역면적 등 추가 점수 3개 항목으로 구성하여 100점 만점으로 평가

〈 부산광역시 주거정비지수 〉

구 분			지 수 평 가 항 목	평 가	
기본항목 (필수만족)		구역면적	• 대지면적 1만㎡ 이상	법적, 기본계획상 선정 기준	
		노후도	• 전체 동수의 2/3 이상		
		호수밀도	• 호수밀도 50호/ha 이상 – 구역계 정형화가 필요한 경우 45호/ha 이상 적용 가능		
조건 항목	기본 점수 100점	주민동의	• 정비구역 내 토지등소유자 중 정비사업에 대한 동의 비율 (토지등소유자 동의자 수 / 토지등소유자 총 수) • 기본항목 최소기준(토지등소유자 60% 이상) 충족 후 점수 부여	50	70점 이상
		노후도 (동수)	• 정비구역 내 건축물의 노후상태로 건축물 동수를 기준으로 산정 (노후건축물 동수 / 총 건축물 동수) • 기본항목 최소기준(노후도 2/3) 충족 후 점수 부여	30	
		과소필지 (사유지)	• 과소필지(주거지역 60㎡ 미만)가 정비구역 내 차지하는 비율 (과소필지 수 / 구역 내 총 필지수) • 과소필지 구간별 점수 부여	5	
		도 로 (택1)	• 도로연장율 : 정비구역 내 총 도로 길이중 폭 4m 미만의 도로율 (4m 미만 도로의 총 길이 / 총 도로의 길이) • 도로연장율 구간별 점수 부여	5	
			• 주택접도율 : 폭 4m 이상의 도로에 접한 건축물의 비율 (4m 이상 도로에 접한 건축물 총수 / 건축물 총수) • 접도율 구간별 점수 부여		
		호수밀도 (호/ha)	• 정비구역 내 1ha 당 건축물 동수 – 공동주택 : 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정, 나머지 층의 세대수는 제외 – 단독주택 및 기타 건축물 : 건축물 1동 기준으로 산정 • 기본항목 최소기준(50호/ha 이상) 충족 후 점수 부여 – 구역계 정형화가 필요한 경우 45호/ha 이상 적용 가능	10	
	추가 점수	구역면적	• 1만㎡ 이상에 해당하는 당해 정비구역 지정요청 면적 • 구역면적에 따라 구간별 차등점수 부여	5	
		신축 건물율	• 대상지 내 건축물 중 경과년수 10년 이하의 건축물 수 (10년 이하의 건축물 수 / 전체 건축물 수) – 건축물 경과년수는 사용승인일을 기준으로 함 • 신축건물율 5% 이상에 대해 구간별 차등 감점점수 부여	–5	
		표 고	• 정비구역 대상지의 지형여건을 반영, 평균표고로 산정 • 표고 60m이상 지역을 차등 감점점수 부여	–5	

※ 주거정비지수 평가 결과 70점 이상을 원칙으로 하나, 주택수요 조절과 정책에 따라 정비사업이 필요하다고 인정되는 경우에는 65점 이상에 한하여 도시계획위원회에서 탄력적으로 판단 가능

▌세부 항목별 배점기준 및 운용기준

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정은 주거정비지수 평가 결과 100점 만점 기준으로 70점 이상을 원칙으로 함
- 다만, 주택수요 조절과 정책에 따라 정비사업이 필요하다고 인정되는 경우에는 65점 이상에 한하여 도시계획위원회에서 탄력적으로 판단 가능

〈 세부 항목별 배점기준 〉

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>배점</th><th colspan="5">세부 항목별 배점기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">기본
점수</td><td rowspan="2">주민동의</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">50</td><td>60% 미만</td><td>60%~75%</td><td>75%~90%</td><td>90% 이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">60%미만
불가</td></tr>
<tr><td>–</td><td>30</td><td>40</td><td>50</td></tr>
<tr><td rowspan="2">노후도</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">30</td><td>2/3 미만</td><td>2/3~3/4</td><td>3/4~4/5</td><td>4/5이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">2/3미만
불가</td></tr>
<tr><td>–</td><td>10</td><td>20</td><td>30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">과소필지
(사유지)</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">5</td><td>20% 미만</td><td>20%~30%</td><td>30%~40%</td><td>40% 이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">도로
(택1)</td><td rowspan="2">연장율</td><td rowspan="4">5</td><td>20% 미만</td><td>20%~25%</td><td>25%~30%</td><td>30% 이상</td><td rowspan="4"></td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">접도율</td><td>50% 초과</td><td>45%~50%</td><td>40%~45%</td><td>40% 이하</td></tr>
<tr><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">호수밀도
(호/ha)</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">10</td><td>45~50호</td><td>50~55호</td><td>55~60호</td><td>60~65호</td><td>65호 이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>0</td><td>2.5</td><td>5</td><td>7.5</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="6">추가
점수</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">+5</td><td>1만~1.5만㎡</td><td>1.5만~2만㎡</td><td>2만~3만㎡</td><td>3만㎡ 이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>+2</td><td>+3</td><td>+4</td><td>+5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신축
건물율</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">–5</td><td>5% 미만</td><td>5%~10%</td><td>10%~15%</td><td>15% 이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>0</td><td>–2</td><td>–3.5</td><td>–5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">표 고</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">–5</td><td>60m 미만</td><td>60~70m</td><td>70~80m</td><td>80m이상</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>0</td><td>–2</td><td>–3.5</td><td>–5</td></tr>
<tr><td colspan="3">100점 만점 기준</td><td>100</td><td colspan="5">항목별 점수 합계</td><td>70점이상</td></tr>
</table>

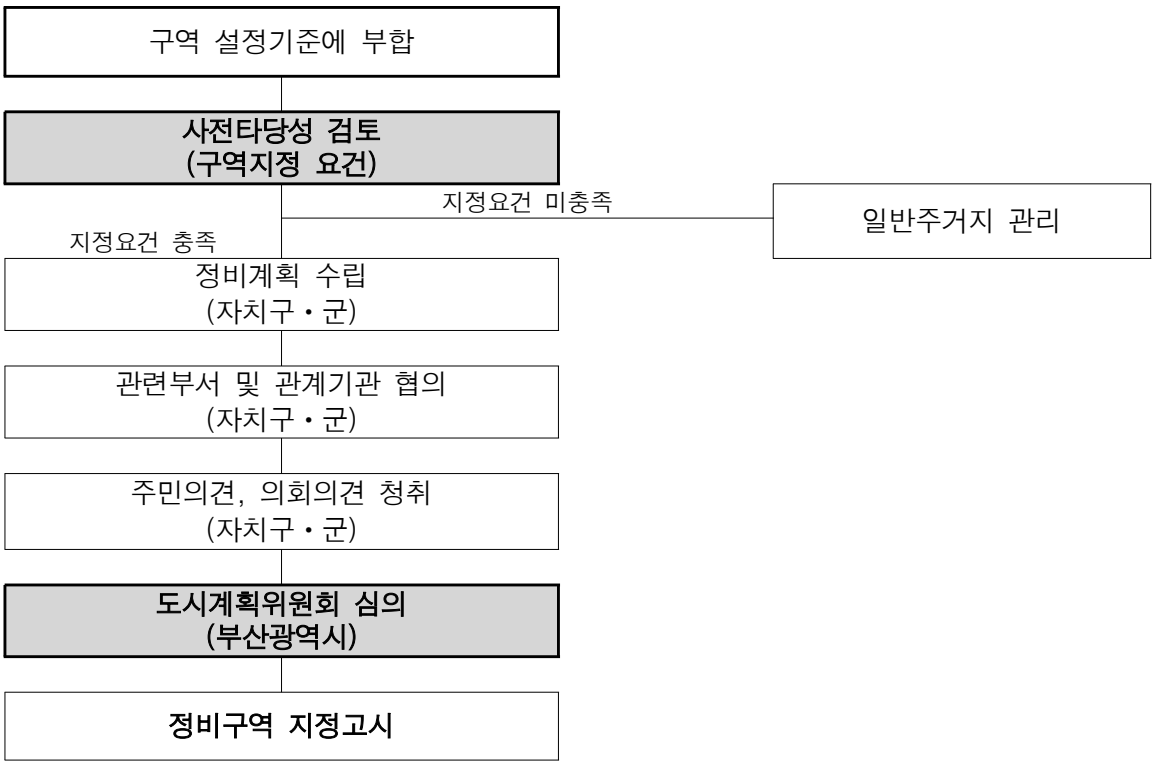
라. 도시정비형 재개발구역

- 종전 도시환경정비사업으로서 재개발사업으로 통합되었으나, 상업지역·공업지역 등에서 시행하며, 도시환경 정비의 목적이 다르므로 별도 기준을 제시
- 신규 도시정비형 재개발구역 지정시 건축물 현황과 주민동의는 필수항목이며, 선택항목인 대지현황, 연면적현황, 밀도, 기타사항 중 1개 항목 이상을 만족하여야 함

〈 도시정비형 재개발구역 지정 기준 〉

구 분		지 정 요 건
필수항목	건축물현황	• 노후·불량건축물 2/3 이상 (동수 기준)
	주 민 동 의	• 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
선택항목	대 지 현 황	• 과소필지등 비율 50% 이상
	연면적현황	• 노후·불량건축물의 연면적 합계가 전체 건축물의 연면적 합계의 2/3 이상인 지역
	밀 도	• 호수밀도 50호/㏊ 이상
	기 타	• 최저고도지구의 토지 면적이 전체토지 면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적이 2/3 이상인 지역

〈 도시정비형 재개발구역 지정 절차 〉



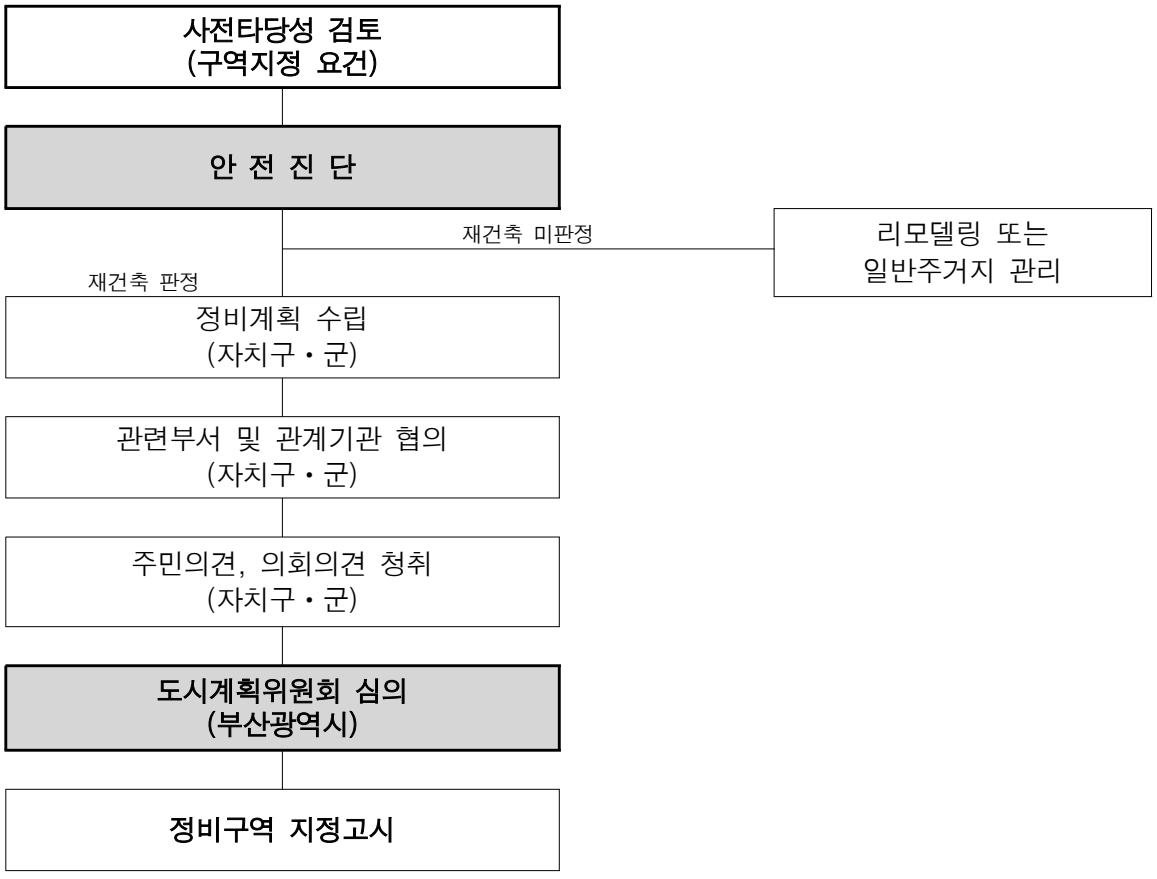
마. 재건축구역

- 재건축구역은 조례상 주민제안 동의 요건에 부합하고, 건축물 현황 및 부지면적, 세대수 기준을 모두 충족하여야 함
- 또한, 정비사업의 가부를 결정하는 기준은 기존과 동일하게 안전진단을 통하여 판단
  - 안전진단 결과 재건축 판정시 정비계획 수립 및 정비구역 지정이 가능

〈 재건축구역 지정 기준 〉

구 분		지 정 요 건
필수 항목	건축물현황	• 부산광역시 조례 기준에 따름
	주 민 동 의	• 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
	부 지 면 적	• 부지면적 10,000㎡ 이상
	세 대 수	• 기존 세대수 200호 이상

〈 재건축구역 지정 절차 〉



바. 주거환경개선구역

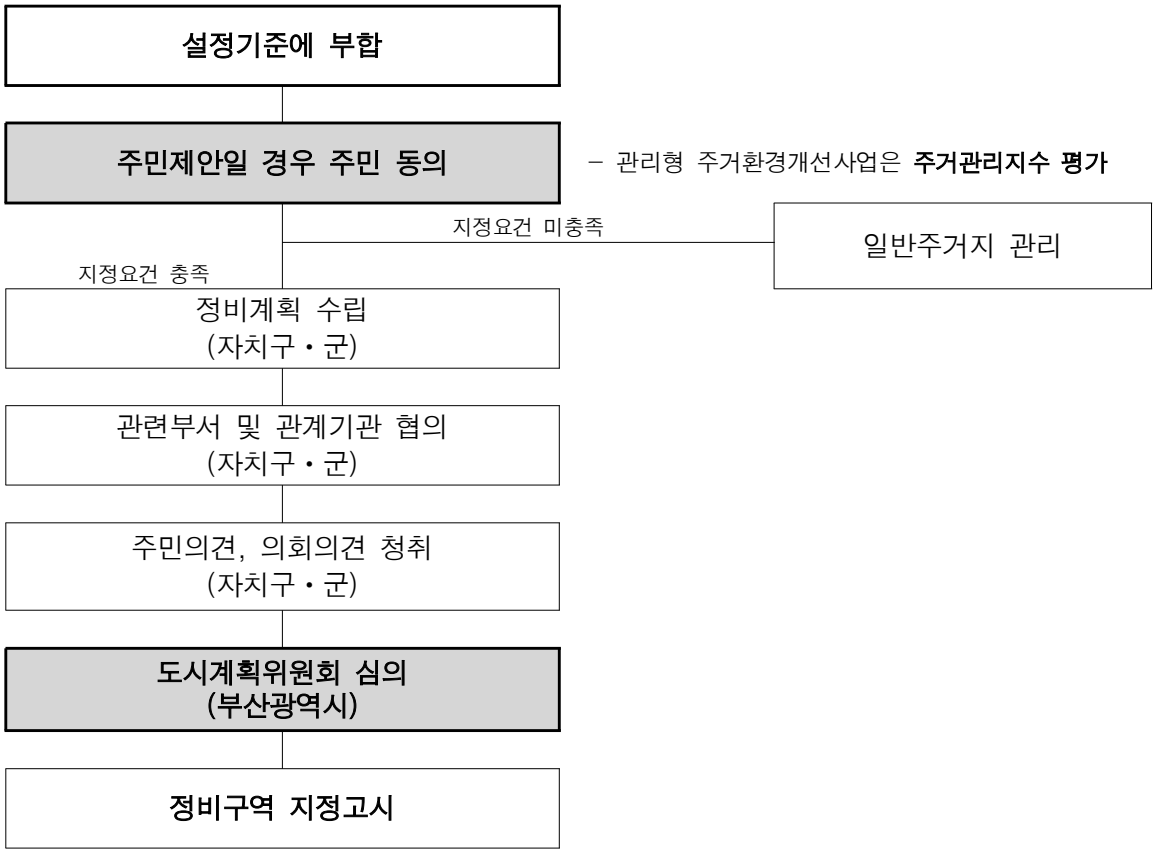
1) 구역지정 기준 및 절차

- 정비사업 통폐합에 따라 기존 주거환경개선사업과 주거환경관리사업이 주거환경개선사업으로 통합되었으며, 관리형 주거환경개선사업과 공동주택건설사업(수용 및 건설공급방식, 관리처분계획방식), 환지방식사업으로 구분
- 주거환경개선구역은 공공이 예산 확보 및 사업시행자로 참여하여 극히 열악한 주거환경을 개선하기 위한 사업으로서 건축물 현황과 밀도 기준을 만족하여야 하고, 주민제안일 경우 주민동의를 추가 만족하여야 함
- 다만, 관리형 주거환경개선사업은 종전의 현지개량방식과 주거환경관리사업이 통합된 방식으로 주거관리지수를 평가하여 정비구역을 지정

〈 주거환경개선사업 설정기준 〉

구 분		지 정 요 건
필수 항목	건축물현황	• 노후·불량 건축물 50% 이상
	밀 도	• 호수밀도 70호/ha 이상
	주민동의 (주민제안)	• (주민제안 시) 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의 – 관리형 주거환경개선사업 : 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 1/3 이상 동의
선택 항목	무허가 건축물	• 무허가 건축물의 수 20% 이상
	도 로	• 폭원 4m미만 도로길이가 40% 이상 또는 주택접도율 30% 이하
	대지현황	• 과소필지 50% 이상
	기 타	• 상습침수지역·재해관리구역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 긴급한 사업시행이 필요한 지역 • 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳 • 대상구역안에 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역 • 정비기반시설이 극히 열악하여 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

〈 주거환경개선구역 지정 절차 〉



2) 주거관리지수

▌개념

- 2020 정비기본계획 수립시 주거환경관리사업의 객관적인 평가기준을 마련하기 위해 주거관리지수를 도입하였고, 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 주거환경개선사업으로 통합되어 부산광역시에서는 관리형 주거환경개선사업으로 관리
- 관리형 주거환경개선사업은 주거환경 개선이 매우 시급한 지역에 대하여 공공의 예산 투입을 통해 사업을 추진하므로 사업추진계획의 타당성과 대상지의 적합성이 필요
- 주거관리지수는 과다한 사업신청과 예산부족 등의 문제점을 해결하고, 사업대상지역의 지정요건에 대한 적합성과 사업계획의 타당성에 대하여 판단할 수 있는 객관적 평가기준
- 대상지역 주민들의 사업 추진의지와 관할 자치구・군의 추진사항 평가를 통하여 사업추진 가능성을 판단하고, 정비계획 수립에 필요한 공공예산지원의 우선순위를 판단하는 근거로 활용

〈 주거관리지수의 목표 〉

객관적 평가기준 마련	우선순위 등 변별력 확보	주민중심 사업 절차 마련
• 사업 대상지의 적합성 판단 • 사업계획의 타당성, 명료성, 실효성 진단	• 주민동의율 및 사업추진 주민협의체 구성여부 • 민·관의 사업추진 의지에 대한 평가	• 주민의 필요에 의한 사업제안 • 주민 조직 결성으로 마을 공동체 활성화 마련

▌주거관리지수의 방향

- 주거관리지수 평가는 3단계를 거쳐 진행되며 민·관의 사업 추진의지와 대상지역의 적합성 등에 대한 평가를 실시
- 1단계는 자치구에서 평가를 진행하며, 사업 제안요건을 설정하여 과다한 사업 제안을 방지하고, 주민협의체 조직, 지역주민의 동의를 우선 평가함으로써 주민의 추진의지와 적극성을 검토
- 2단계는 부산광역시 자체평가 및 평가위원회 개최를 통해 진행되며, 자치구에서 신청 시 대상지현황 및 추진의지, 주요 결핍지수의 평가를 통해 시급성, 적합성을 판단
  – 평가 시 주거관리지수를 활용하며, 정량적·정성적 평가를 통해 우선순위 결정
- 3단계로 도시계획위원회 심의를 통해 지역여건과 주민의견을 반영한 정비계획 및 정비구역을 지정

〈 관리형 주거환경개선구역 평가 프로세스 〉

1단계 사업의 제안요건	• 주민 의견 수렴 및 임시 주민협의체 조직 • 지역 주민의 50% 이상의 사업 동의	자치구 자체평가
2단계 평가 및 순위결정 (주거관리지수)	[정량적 평가(70%)] • 정책기준(규제강도, 사업추진 의지) • 결핍지수(주거환경, 생활인프라)	부산시 자체평가
	[정성적 평가(30%)] • 사업계획, 재원조달방안, 추진체계	평가위원회 개최
3단계 도시계획위원회 심의	• 상위계획, 주민의견, 지역여건	정비계획 및 구역 지정

▌주거관리지수 구성항목

구 분	평 가 영 역		평 가 항 목		배 점
정량적 평가 (70%)	정책 기준 (60점)	규제 강도	용도지역 등	• 용도지역/지구 및 규제현황에 따른 점수 차등부여 – 전용, 제1·2종일반주거지역, 단독·다세대 밀집지역 – 고도지구, 경관지구, 문화재보호구역 등 규제현황	20
			해제지역 전환	• 재개발·재건축 등 정비(예정)구역, 재정비촉진지구 해제지역을 전환하는 경우 가산점 부여	
		사업 추진 의지	주민동의율	• 정비구역 내 대상지주민(토지등 소유자+세입자) 동의비율 (대상지 주민 동의 명수 / 주민 총 명수)	30
			주민협의체 구성	• 사업추진 주민협의체의 유무 (단, 공동체 활성화 관련 단체)	3
			지자체 예산지원	• 담당 지자체 예산 지원 투입 규모	7
	결핍 지수 (40점)	주민 특성	거주형태	• 세입자를 제외한 자가 비율 (자가 세대수 / 대상지 총 세대수)	20
			저소득층	• 기초생활수급자 및 차상위계층 또는, • 인구대비 소득 1, 2분위 비율	
			노인인구	• 인구대비 65세 이상 인구 비율 (65세 이상 인구수 / 대상지 총 인구수)	
		주거 환경	건축물 노후도	• 대상지 건축물 중 노후건축물 수의 비율 (동수 기준) (노후건축물 동수 / 총 건축물 동수)	10
			공·폐가	• 대상지 내 공·폐가 건축물의 수 (동수 기준) (공·폐가 동수 / 총 건축물 동수)	
			무허가주택	• 건축물 대장이 없는 무허가건축물 비율 (동수 기준) (무허가 주택 동수 / 총 건축물 동수)	
		생활 인프라	불량도로	• 대상지 내 총 도로 길이 중 폭 4m미만 도로 연장율 (지역 내 폭 4m 미만 도로의 총 길이 / 총 도로 길이)	10
			과소필지	• 주거지역내 토지면적 60㎡ 미만의 과소필지 비율 (과소필지 수 / 구역 내 총 필지 수)	
정성적 평가 (30%)	입지의 적절성			• 주거환경이 열악한 단독주택 및 다세대주택 밀집지역으로서, 공공재원의 투입을 통한 주거환경 개선 효과 여부 및 대상지의 개선 잠재력 평가	20
	목표·전략·도입기능			• 주거환경의 물리적 현황 진단, 인구·사회·경제적 측면의 주민특성분석 등을 통한 지역문제점 분석의 적절성 • 달성 가능한 목표 수립과 성과목표 및 지역진단으로부터의 추진전략을 도출하는 과정의 논리성	20
	사업계획 및 재원조달방안			• 목표·전략·도입기능에 부합하는 실현가능한 사업계획과 사업실현을 위한 재원조달 방안 수립여부 평가	25
	주체·추진 체계			• 사업시행 및 사후 운영·관리를 위한 주민공동체 및 지자체 의지 및 능력 평가 • 주민협의체 및 사업관리 운영조직과의 협력제계 및 추진체계의 적정성 평가	25
	운영 관리			• 사업 후 지속가능한 주거환경관리를 위한 방안 등 평가	10
	가점			• 장소, 지역, 지형적 특성을 고려한 계획 및 에너지절감계획과의 연계성 여부에 따라 가점 부여	총점의 3%이내

▌세부 항목별 배점기준

- 주거관리지수 평가는 100점 만족을 기준으로 하여 정량적 평가 70%, 정성적 평가 30%를 반영하며, 총점의 3% 이내에서 가선점을 부여
  - 정성적 평가는 평가위원회를 구성하여 평가위원이 실시
- 배점기준은 지역적·시기적 상황에 따라 조정될 수 있으며, 금회 정비기본계획에서는 2020 정비기본계획과의 연계성을 고려하여 배점기준을 유지

< 항목별 배점기준 >

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>배점</th><th>배 점 기 준</th></tr>
<tr><td rowspan="15">정량적 평가 (70%)</td><td rowspan="3">규제 강도</td><td>용도지역 등</td><td rowspan="3">20</td><td>2개 이상 규제 중첩</td><td>제1종 일반주거</td><td>제2종 일반주거</td></tr>
<tr><td colspan="2">15</td><td colspan="2">10</td><td colspan="2">5</td></tr>
<tr><td>해제지역 전환</td><td colspan="6">재개발, 재건축 등 정비(예정)구역, 재정비촉진지구 해제지역
5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">사업 추진 의지</td><td>주민동의율</td><td>30</td><td colspan="3">최소기준 : 50%(10점)</td><td colspan="3">최대기준 : 70%(30점)
1% 초과마다 1점씩 부여</td></tr>
<tr><td>주민협의체 구성</td><td>3</td><td colspan="3">기존 공동체 없음
0</td><td colspan="3">기존 공동체 있음
3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지자체 예산지원</td><td rowspan="2">7</td><td>5억 미만</td><td>5~6억</td><td>6~7억</td><td>7~8억</td><td>8~9억</td><td>9~10억</td><td>10억 이상</td></tr>
<tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr>
<tr><td rowspan="6">주민 특성</td><td rowspan="2">거주형태 (자가비율)</td><td rowspan="6">20</td><td>20% 미만</td><td>20~30%</td><td>30~40%</td><td>40~50%</td><td>50~60%</td><td>60% 이상</td></tr>
<tr><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">저소득층 비율</td><td>1% 미만</td><td>1~1.5%</td><td>1.5~2%</td><td>2~2.5%</td><td>2.5~3%</td><td>3% 이상</td></tr>
<tr><td>2.5</td><td>3</td><td>3.5</td><td>4</td><td>4.5</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">노인인구 비율</td><td colspan="2">5% 미만</td><td colspan="2">5~10%</td><td colspan="2">10~15%</td><td>15~20%</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td colspan="2">2</td><td colspan="2">3</td><td>4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="6">주거 환경</td><td rowspan="2">건축물 노후도</td><td rowspan="6">10</td><td>30% 미만</td><td>30~40%</td><td>40~50%</td><td>50~60%</td><td>60~70%</td><td>70% 이상</td></tr>
<tr><td>0.5</td><td>1</td><td>1.5</td><td>2</td><td>2.5</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공·폐가율</td><td colspan="2">5% 미만</td><td colspan="2">5~10%</td><td colspan="2">10~15%</td><td>15% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td colspan="2">2</td><td colspan="2">3</td><td>4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">무허가주택</td><td>1% 미만</td><td>1~1.5%</td><td>1.5~2%</td><td>2~2.5%</td><td>2.5~3%</td><td>3% 이상</td></tr>
<tr><td>0.5</td><td>1</td><td>1.5</td><td>2</td><td>2.5</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">생활 인프라</td><td rowspan="2">불량도로</td><td rowspan="4">10</td><td colspan="2">25% 미만</td><td colspan="2">25%~50%</td><td colspan="2">50%~75%</td><td>75% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">2</td><td colspan="2">3</td><td colspan="2">4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">과소필지</td><td colspan="3">20% 이상~30%</td><td colspan="2">30%~40%</td><td>40% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">3</td><td colspan="2">4</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="5">정성적 평가 (30%)</td><td colspan="2">입지의 적절성</td><td>20</td><td colspan="5">평가 위원이 개별적으로 실시</td></tr>
<tr><td colspan="2">목표·전략·도입기능</td><td>20</td><td colspan="5">평가 위원이 개별적으로 실시</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업계획 및 재원조달방안</td><td>25</td><td colspan="5">평가 위원이 개별적으로 실시</td></tr>
<tr><td colspan="2">주체·추진체계</td><td>25</td><td colspan="5">평가 위원이 개별적으로 실시</td></tr>
<tr><td colspan="2">기대효과 및 성과·운영 관리</td><td>10</td><td colspan="5">평가 위원이 개별적으로 실시</td></tr>
</table>

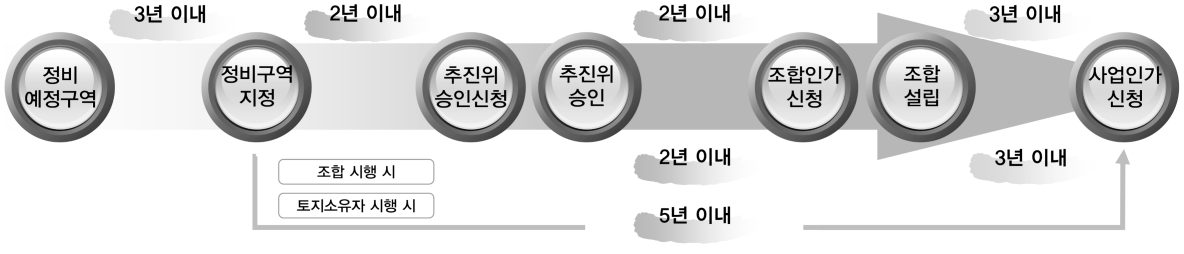
3. 정비(예정)구역의 해제 및 관리

가. 미추진 정비(예정)구역 해제 기준

- 정비사업이 일정기간 지연되는 경우, 정비예정구역 및 정비구역을 해제할 수 있도록 「도시 및 주거환경정비법」이 개정(2012년 2월)
- 정비(예정)구역의 해제 기준 및 절차는 「도시 및 주거환경정비법」의 '정비구역 등의 해제' 규정을 적용
- 정비구역 등의 해제는 구청장이 주민공람, 의회의견청취 후 부산광역시에 해제를 요청하여야 하며, 지정권자인 부산광역시의 도시계획위원회 심의를 거쳐 해제

〈 정비(예정)구역 해제 기준 〉

구 분	해 제 기 준
정비예정 구역	• 기본계획 상 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역 미지정·미신청 – 법 시행 당시 기본계획 수립된 경우 정비구역 지정예정일 : 2012.02.01 – 법 시행 당시(2012.02.01) 추진주체(추진위, 조합)가 있는 경우 미적용
재개발사업 재건축사업 [조합 시행]	• 정비구역 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 미신청 – 법 시행 당시 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01
	• 정비구역 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청 (공공관리 시행에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에 한정) – 법 시행 당시 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01
	• 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청 – 법 시행 이후 최초 정비계획 수립부터 적용(변경수립 제외) – 舊도시환경정비사업은 2016.03.02 이후 최초 정비계획 수립부터 적용 – 2012.01.31 이전 정비계획 수립된 추진위원회 : 2016.03.02부터 4년으로 적용
	• 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청 – 법 시행 이후 최초 정비계획 수립부터 적용(변경수립 제외) – 舊도시환경정비사업은 2016.03.02 이후 최초 정비계획 수립부터 적용
재개발사업 [토지등 소유자 시행]	• 정비구역 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가 미신청 – 법 시행 이전 지정된 정비구역 지정고시일 : 2012.02.01



나. 정비(예정)구역의 직권 해제 기준

구 분	직 권 해 제 기 준
과도한 부담 발생	• 추정비례율이 80% 미만인 경우로서 토지등소유자 과반수가 해제 요청시 – 추정분담금 정보시스템 활용, 산정자료가 없는 경우에는 구청장의 조사결과로 산정된 추정비례율 적용가능
지정 목적을 달성하기 어려운 경우	• 정비예정구역 중 – 정비구역 지정요건 미충족 – 도시계획시설 결정 및 관계법령에 따른 행위제한 등이 해제되거나 만료되는 경우
	• 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 경우 – 추진위원장 또는 조합장이 장기간 직무를 수행할 수 없는 경우 – 주민 갈등 등으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 경우
토지등 소유자가 해제요청	• 추진위원회 미구성 구역 – 토지등소유자의 100분의 30이상이 정비구역 해제를 요청하는 경우
	• 추진위원회 구성 또는 조합이 설립된 구역 – 토지등소유자 과반수 동의(사업시행계획인가 미신청)
	• 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 60% 이상의 동의로 정비구역 해제를 요청하는 경우(사업시행인가 미신청)
주거환경 개선사업 (구역지정 후 10년 이상 경과)	• 관리형 주거환경개선사업 – 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제 동의 시
	• 법 제23조제1항제2호에 따른 방법(공동주택건설)으로 시행 – 사업시행자 미지정, 토지등소유자의 100분의 30 이상이 해제 요청 시

다. 향후 관리방향

- 각 구역별 여건변화로 인해 정비(예정)구역 해제가 지속적으로 발생할 것으로 예상되며, 정비사업 추진이 어려운 지역은 원활한 정비구역 해제를 통해 일반 주거지 관리 및 주민이 원하는 주거지 정비를 도모
- 해제지역의 건축물 노후화·기반시설 부족 등을 고려할 시 새로운 주거지 보전·관리 방향의 검토가 필요하며, 최근 활발히 추진되고 있는 도시재생사업, 소규모주택 정비사업 등으로 주거지 정비방식의 전환을 고려
- 도시재생사업 등 관련사업 추진 시 해제지역을 우선 검토하여 반영하고, 주민의견을 반영하여 주민이 원하는 대안사업을 추진
- 소규모주택 정비사업 등 대안사업을 도입코자 하는 지역 주민에게는 적극적인 행정지원을 통해 사업기간을 최소화 하는 등 지원 방안을 모색
- 해제지역에서 다른 법률에 의한 개발사업을 추진하는 경우에는 지형 및 입지여건에 적합한 사업이 추진될 수 있도록 면밀히 검토하여 난개발을 방지

4. 대안사업 및 관련사업 연계방안

가. 소규모주택 정비방안

1) 소규모주택 정비사업의 종류 및 특징

▌자율주택 정비사업

▪ 노후화된 단독 주택 및 다세대 주택을 집주인들이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

〈자율주택 정비사업〉

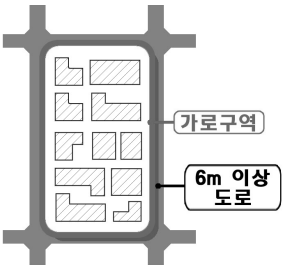


구 분		내 용	비 고
대상지역		• 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역 (국가균형발전특례법) • 지구단위계획구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률) • 정비예정구역 · 정비구역이 해제된 지역, 주거환경개선사업의 정비구역 (도시 및 주거환경정비법) • 도시재생 활성화 구역 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률)	
사업요건		• 노후 · 불량 건축물의 수가 2/3 이상 • 모두 단독주택일 경우 18호 미만, 모두 공동주택일 경우 36세대 미만, 단독, 공동주택 혼합일 경우 36채 미만	부산시 조 례
사업 특징	건축 규제 완화	• 대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한, 부대 · 복리시설 설치기준 등 완화 가능 • 공동이용시설 및 복리시설 설치 시 해당 용적률만큼 완화 가능 • 법적 주차대수의 30/100 미만의 범위에서 노상 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화 가능	사업성 향 상
	사업 기간	• 비교적 짧은 사업기간 – 인허가 및 이주완료 후 12개월 내 준공	비용절감
	임대 주택 건설	• 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능	사업성 증 대
	비용 부담	• 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 비용 전부 또는 일부 지원 • 공익목적으로 구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료 감면	비용보존

▌가로주택 정비사업

- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 가로구역 내에서 정비사업을 희망하는 주민들만 대상으로 사업시행 가능

<가로주택 정비사업>

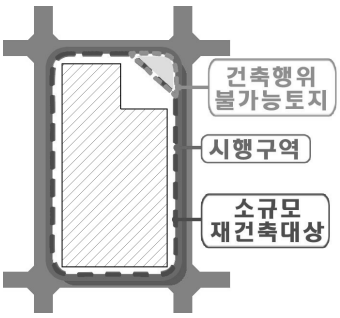


구 분		내 용	비 고
대상지역		• 면적 1만㎡ 미만의 도로로 둘러싸인 일단의 지역 – 시·도 조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우 : 1.3만㎡ 미만 가능 – 도시계획위원회 심의를 거친 경우 : 2만㎡ 미만 가능 • 통과하는 도시계획도로가 설치되어있지 아니할 것(4m이하 제외)	
사업요건		• 노후불량건축물 비율 2/3 이상 • 모두 단독주택일 경우 10호 이상, 모두 공동주택일 경우 20세대 이상, 단독, 공동주택 혼합일 경우 20채 이상	
사업 특징	사업 절차 간소화	• [생략 절차] 정비기본계획, 정비구역지정, 정비계획수립, 안전진단, 조합설립추진위원회 • [통합 절차] 관리처분 계획을 포함한 사업시행계획인가	기간단축 비용절감
	건축 규제 완화	• 대지안의 공지기준 1/2 완화, 건축물의 높이 제한 1/2 완화 • 공동이용시설 등의 설치에 따른 용적률 완화 • 대지의 조경, 건폐율의 산정, 부대시설 및 복리시설의 설치, 주차장 설치 기준 등 완화	사업성 향 상
	임대 주택 건설	• 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능	사업성 증 대
	임대 주택 공급	• 조합설립인가일 3개월 전부터 건축심의 결과 통지일까지 거주하는 사업시행구역의 세입자, 주택분양 권리를 포기한 사람 등	원주민 재정착

▌소규모 재건축사업

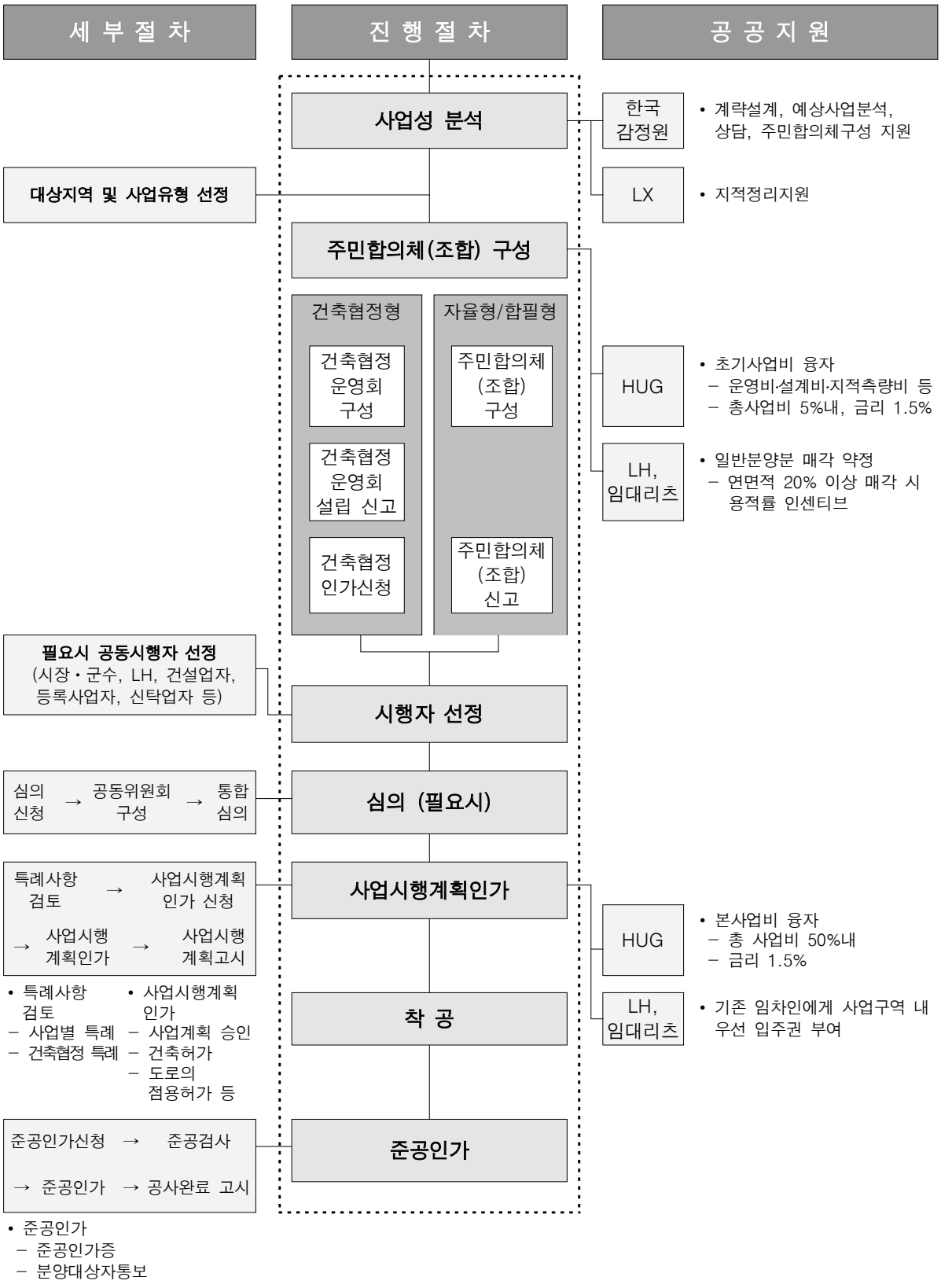
- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 시행하는 사업
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업과 사업요건, 절차 등이 구분됨

〈 소규모 재건축사업 〉



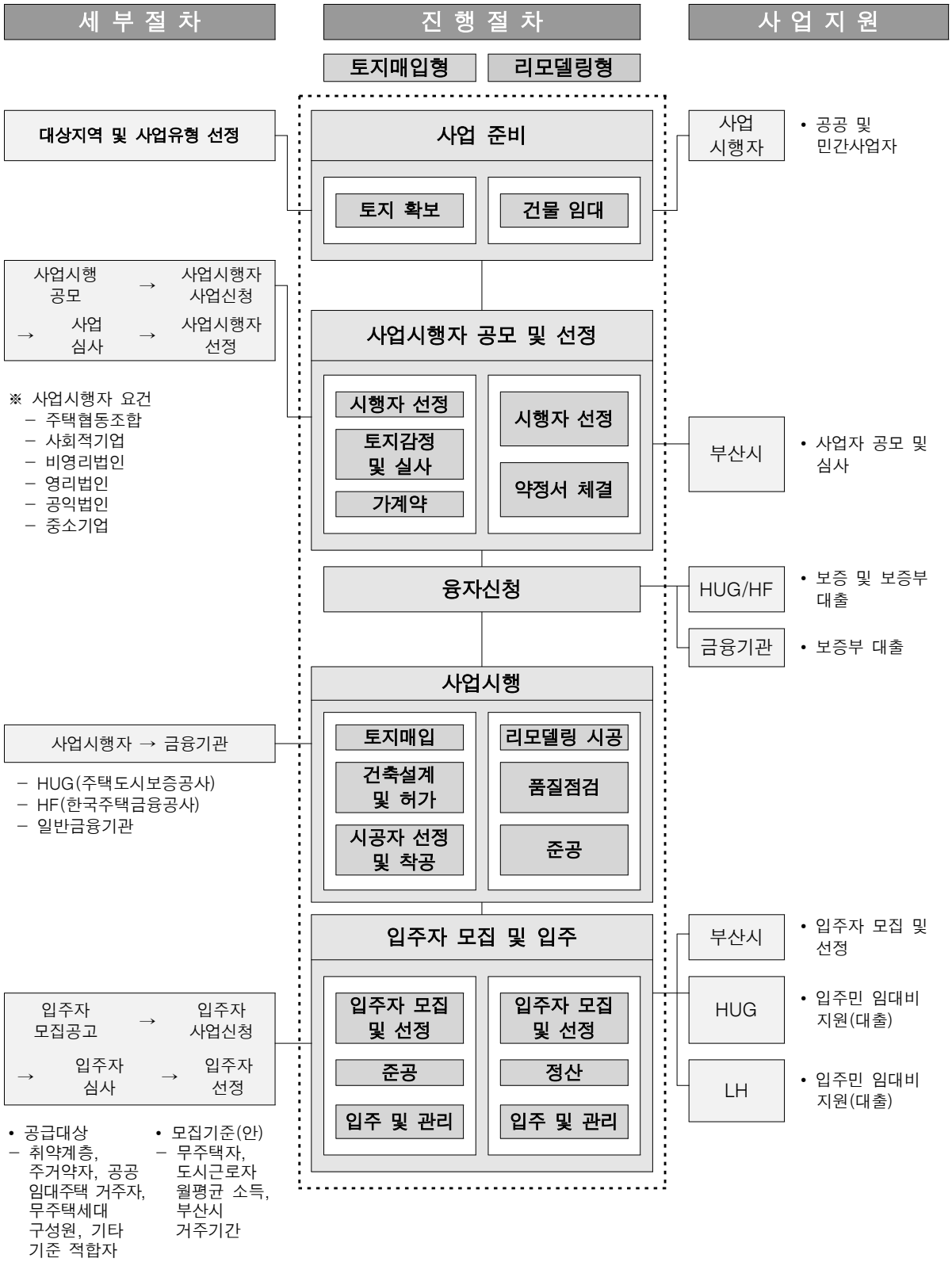
구 분		내 용	비 고
대상지역		• 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 사업요건을 모두 충족한 지역	
사업요건		• 면적 1만㎡ 미만 • 노후·불량건축물 비율 2/3 이상 • 기존 세대수 200세대 미만	
사업 특징	사업 절차 간소화	• [생략 절차] 정비기본계획, 정비구역 지정, 정비계획 수립, 안전진단, 조합설립추진위원회 • [통합 절차] 관리처분계획을 포함한 사업시행계획인가	기간단축 비용절감
	건축 규제 완화	• 공동이용시설 등의 설치에 따른 용적률 완화 • 법적 주차대수의 30/100 미만의 범위에서 노상 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화 가능	사업성 향 상
	임대 주택 건설	• 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능	사업성 증 대
	비용 부담	• 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 비용 전부 또는 일부 지원 • 공익목적으로 구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료 감면	비용보존

2) 소규모주택 정비사업 추진절차



3) 민간사업자 참여모델 검토

▪ 토지매입형과 리모델링형으로 구분하여 민간사업자 참여시 절차를 제시



4) 공공지원 역할 및 활성화 방안

▌공공의 지원 역할

- 소규모주택 정비사업의 각 추진단계별로 사업의 컨설팅, 금융지원 안내, 입주자 선정 지원, 임대주택 관리·운영 등을 지원
- 임대주택 사업 지원을 위한 플랫폼을 조성하여 사업기획 및 관리, 기반확보를 도모

〈 공공 지원 역할 및 지원 플랫폼 조성 〉

공공 지원 역할

사업 준비	임대주택 건립	입주자 신청·선정	임대주택 관리·운영
사업 컨설팅	금융지원	입주자 신청절차	커뮤니티
• 사업 기초 및 전문가 컨설팅 • 기존 사업자 매칭 노하우 전수 • 적격심사 전 제안서 작성 컨설팅	• 사회투자기금 • 주택도시보증 공사(HUG) 보증을 통한 민간 금융기관 융자 지원 안내	• 입주자 모집공고 • 입주 신청 • 입주자 선정 및 확인 • 임대차 계약 체결 • 입주	• 사업자 커뮤니티 활성화 프로그램 지원 • 입주자 소모임 지원 활동

아카데미 운영 : 예비 사업자 양성 및 역량 강화 목적 교육과정 운영

사업 지원 플랫폼

역 할	목 적	업무 분야
기 획	전략·기획	종합지원 사업계획 수립 및 시행
사업확대	소규모 정비사업 생태계 조성, 강화	공급주체확보, 마케팅 활동, 자원개발
사업관리	리스크 관리 소프트웨어 강화	관리·평가, 입주 공동체 활성화
기반확보	R&D 거시적 기반 조성	네트워크 활동, 연구·개발

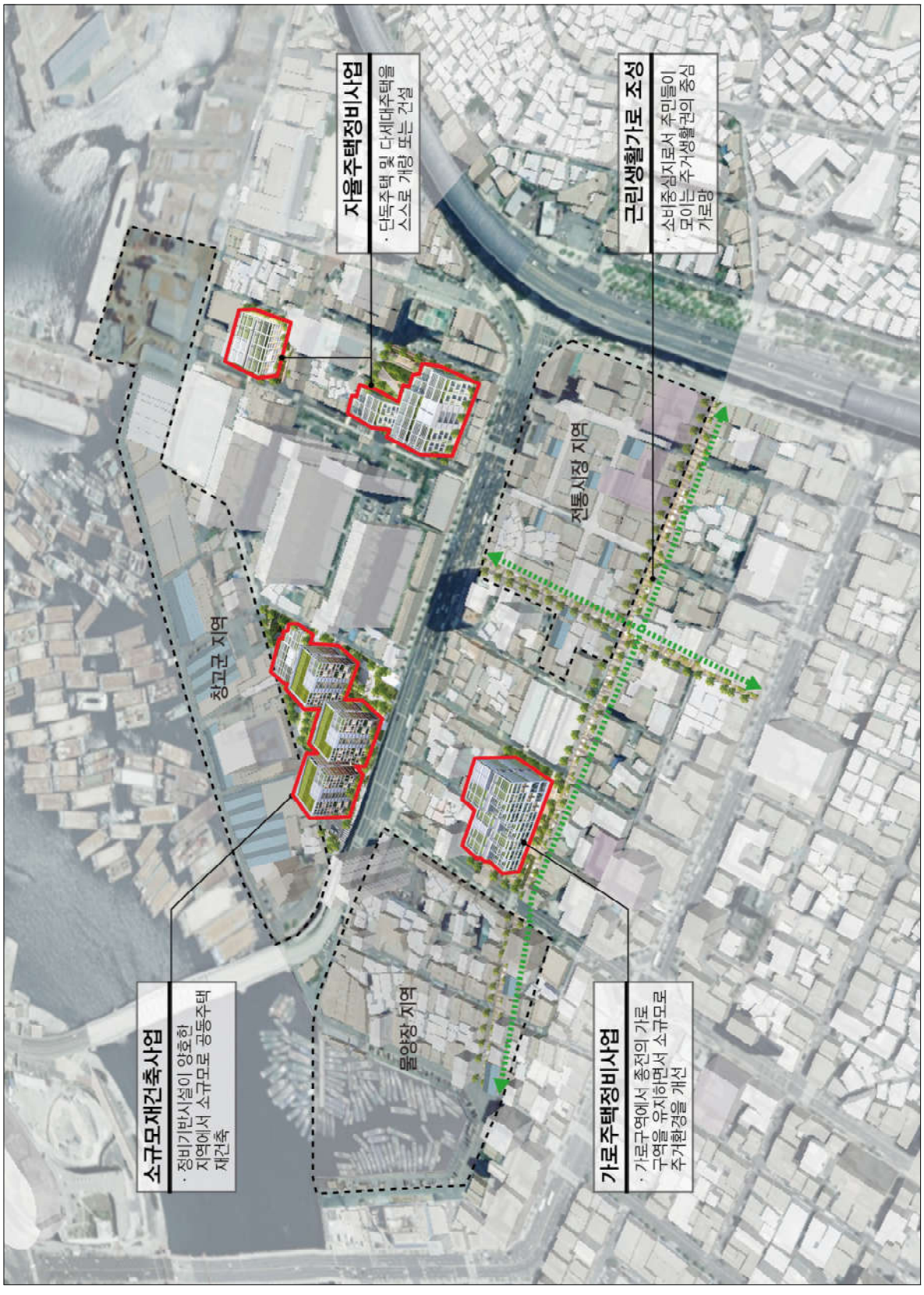
▌소규모주택 정비사업 활성화

- 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 소규모주택 정비사업 시행시 정비기반시설과 공동이용시설, 주민공동시설(주택건설기준 등에 관한 규정 제2조)을 설치할 경우 인센티브를 부여할 수 있으며, 임대주택 건설시 용적률을 완화

〈 공공 지원 역할 및 지원 플랫폼 조성 〉

구 분	내 용	비 고
정비기반시설 공동이용시설 주민공동시설	• 소규모주택 정비사업 시행구역 내 다음의 시설을 설치하는 경우 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음 – 정비기반시설 : 시설면적이 사업구역 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 산정 – 공동이용시설, 주민공동시설 : 시설의 건축 연면적이 사업구역 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 산정	부산시 조례적용
임대주택건설	• 전체 세대수의 20% 이상을 임대주택으로 건설하는 경우 조례로 정하는 용도지역별 용적률에도 불구하고 관계 법령에 따른 법적 상한 용적률까지 건축 가능	

▮ 소규모 정비사업 적용 예시(안)



나. 재생사업

1) 정비사업의 문제점 및 변화방향

▪ 기존의 정비사업은 물리적 주거환경 정비, 소유자 및 사업자 중심의 사업추진, 정비구역 외 쇠퇴지역의 노후화 등 물리적 한계를 보이고 있으며, 사업성 문제, 주민간 갈등 발생, 사업계획의 잦은 변경으로 사업 추진이 지연되는 문제가 발생

〈 정비사업의 문제점 〉

물리적 사업의 한계	정비사업의 지연
• 재개발·재건축 등 물리적 환경정비 위주의 사업 추진 • 거주자가 아닌 소유자와 사업자 위주의 정비사업 추진 • 정비구역 중심의 관리로 인한 정비구역 외 쇠퇴지역의 노후화 가속 • 정비사업 시행의 기대로 인한 주거지의 노후화 및 방치	• 정비사업의 장기 미추진으로 인하여 정비구역의 해제 추진 • 경기 변동과 낮은 감정가 등으로 인한 사업성 문제 발생 • 조합 내부, 정비사업 동의·미동의자 등 주민간의 갈등 • 정책 및 사업 여건 변화에 따른 정비구역 및 설계의 잦은 변경으로 인한 사업 지연

▪ 이를 보완하기 위하여 지역 활성화, 주거복지, 환경개선 차원의 변화가 필요

- **지역활성화** : 지속가능한 지역개선을 위하여 물리·사회·경제 통합적 정비 및 인구증가, 일자리 창출을 위한 경제 활성화 강화
- **주거복지** : 노후주거지 정비를 위한 다양한 주거환경개선 사업유형 도출 및 노후된 개별 주택개량을 위한 지원 방안 필요
- **환경개선** : 저층주거지에서 부족한 생활형 SOC 공급을 위한 방안 마련 및 거주민 중심의 주거환경 개선 지속가능성 확보

2) 정비사업과 연계 가능한 재생사업

▪ 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선과 주민들의 역량강화를 통해 노후 주거지의 환경 개선, 도시 경쟁력 회복 사업을 중점으로 도시를 종합적으로 재생하기 위하여 도시재생사업을 추진

▪ 재생사업으로 도시재생뉴딜사업, 새뜰마을사업, 도시활력증진지역 개발사업, 부산광역시 다복동 패키지 사업, 부산광역시 산복도로르네상스 사업 등 다양한 유형의 재생사업이 추진 중

〈 유형별 재생사업 〉

구 분		주 요 내 용
도시재생 뉴딜사업	사업비전	• 지역공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시
	사업목표	• 주거복지 • 삶의 질 향상, 도시활력 회복, 일자리창출, 공동체 회복
	사업유형	• 우리동네살리기 : 기초 기반시설은 갖추고 있으나 주거지 활력을 상실한 지역에 소규모 정비, 기초생활인프라 공급 (국비지원 50억) • 주거지지원형 : 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 기초생활인프라 공급 등 주거지 전반의 여건 개선(국비지원 100억원) • 일반근린형 : 주거지와 골목상권 혼재지역에 주민공동체 활성화, 골목상권 활력 증진(국비지원 100억원) • 중심시가지형 : 원도심 공공서비스 저하, 상권쇠퇴가 심각한 지역에 공공기능 확보, 역사 • 문화 • 관광 연계로 상권 활력 증진(국비지원 150억원) • 경제기반형 : 국가 • 도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역에 복합앵커시설 구축 등 신 경제거점 형성, 일자리 창출(국비지원 250억원)
새뜰마을 사업	사업목표	• 취약지역 주민의 기본적인 생활수준 보장을 위해 안전 • 위생 등 긴요한 생활 인프라 확충 및 주거환경 개선, 주민역량 강화 등 지원
	대상지역	• 기초생활수급자 등 취약계층 비율이 높고, 노후 슬레이트 주택 등 주거환경이 열악하고 안전 및 생활인프라가 전반적으로 취약한 지역
	사업내용	• 새뜰마을사업의 지원 가능한 사업 유형은 5가지로 구성 – 안전확보, 생활 • 위생인프라, 휴먼케어, 주택정비지원, 주민역량강화 • 사업예산 : 개소 당 50억 원 이내, 사업비의 70%(지방비 30% 매칭)
도시활력 증진지역 개발사업	사업비전	• 「국가균형발전특별법」에 따라 추진되는 사업으로 ‘국민에게 행복을, 지역에 희망을!’ 이라는 비전을 가진 지역희망(HOPE) 프로젝트 • 지역행복생활권 구현, 맞춤형 • 패키지 지원, 지역주도 및 협력강화
	사업목표	• 도시활력증진지역(99개 시 • 군)에 거주하는 지역주민에게 최소한의 기초생활수준을 보장하고 지역의 특색 있는 발전을 도모
	대상지역	• 소규모 마을단위 주거지, 상업지 등 기반시설 정비 • 확충이 필요한 지역
	사업유형	• 도시생활환경개선사업 : 생활기반시설, 거주환경, 골목상권 개선 • 지역역량강화사업 : 지역공동체 회복 및 지역 주민역량 강화
	사업예산	• 도시생활환경개선사업 60억, 지역역량강화사업 4억 이하 (국비 50%)
다복동 패키지 사업	사업개요	• 주민 스스로 동네에 필요한 사업계획을 수립 • 제안하여 다함께 행복한 동네를 만드는 “주민이 주인되는 사업”
	사업유형	• 사회복지, 마을복지, 건강복지, 주거복지, 물복지, 에너지복지, 문화복지, 교육복지의 8개 분야의 36개 사업을 추진
산복도로 르네상스 사업	사업개요	• 원도심 산복도로 일원 주거지역의 역사 • 문화 • 자연경관 등 기존 자원을 활용한 주민주도 마을 종합재생 프로젝트
	대상지역	• 원도심 산복도로 일원 주거지역(6개구 : 중, 서, 동, 부산진, 사하, 사상) – 사업구역 : 3개 권역(구봉산, 구덕 · 천마산, 엄광산), 9개 사업구역
	사업방향	• 공간 • 생활 • 문화재생을 통한 자력수복형 종합재생 • 10개년 사업(2011 ~ 2020년), 사업비 1,500억원

3) 정비사업과 연계방향

- 기존 정비사업의 문제점을 개선하기 위하여 경제적, 사회적, 계획·물리적, 제도적 측면의 개선방향을 모색

〈 정비사업 연계를 위한 개선방향 〉

구 분	개 선 방 향
경제적 측면	• 기존 정비사업 관련 예산과의 연계 및 통합 활용 방안 • 도시재생기금 활용 가능방안 마련
사회적 측면	• 지역주민 교육, 전문가 양성 등을 통해 지속적 사업 추진을 위한 추진 체계 마련 • 주민참여 활성화제도 마련
계획·물리적 측면	• 사업의 안전성을 공공에서 담보 • 다양한 사업유형 마련
제도적 측면	• 해제 지역 등에서 도시재생사업으로 전환 및 연계 활용 방안 강구 • 활성화 계획에 대한 위상 부여

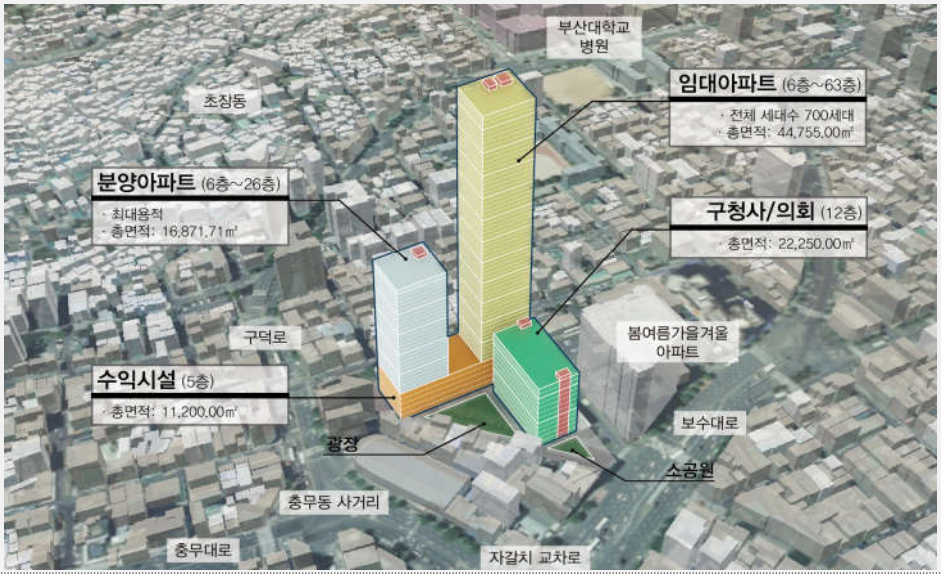
- 지역활성화, 주거복지, 환경개선이 정비사업 변화의 주요 방향이며, 실현방안으로서 기존의 도시재생사업 내용과 연계·보완
- 기존 정비사업이 물리적 기반시설의 설치와 공급이 중심이었다면, 사회경제적 프로그램 혹은 지역커뮤니티 재생과 관련된 내용은 도시재생사업의 프로그램과 연계·활용으로 보완

〈 연계 방안 〉

정비사업 유형	변화 방향	연계사업
주거환경개선사업 • 노후불량건축물 과도 밀집지역 주거환경 개선 • 단독·다세대주택 밀집지역 정비기반시설·공동이용시설 확충	**지역활성화** • 지속가능한 지역 개선을 위하여 물리·사회·환경의 통합적 정비 • 인구증가 및 일자리 창출을 위하여 경제활성화 강화	**다복동 패키지사업** • 사회복지, 마을재생 • 주거복지, 에너지복지 • 물복지, 문화복지, 보건복지
재개발사업 • 노후불량건축물 밀집지역 주거환경 개선 • 상업지역, 공업지역 등 도시환경 개선	**주거복지** • 노후주거지 정비를 위해 다양한 주거환경개선 사업 유형 도출 • 노후화된 개별 주택개량을 위한 지원 방안 필요	**산복도로 르네상스사업** • 문화재생사업 • 공간재생사업 • 생활재생사업
재건축사업 • 노후불량 공동주택 밀집지역 주거환경 개선	**환경개선** • 저층주거지에서 부족한 생활형 SOC 공급을 위한 방안 마련 • 거주민 중심의 주거환경 개선으로 지속가능성 확보	**새뜰마을사업** • 안전확보, 생활위생인프라 • 주택정비 지원 • 주민 역량강화, 휴먼케어
		도시활력증진지역 개발사업 • 골목상권 개선, 공동체 활성화 • 거주환경 개선 • 생활기반시설 확충

4) 新정비사업 유형(안)

▪ 정비사업의 주요 고려 사항을 반영하고, 재생사업과 연계를 통해 정비사업의 개선방향을 실현할 수 있는 새로운 정비방식 유형을 도출하여 제시

1유형 - 근린생활권 지원형	
근린생활권 생활 SOC 연계	• 정비사업이 필요한 구역과 도시관리가 필요한 구역을 하나의 근린생활권으로 지정하여 각각의 필요사업 진행 • 근린생활권 내에서 정비구역과 관리구역을 지정한 후, 주택공급, 도시관리 등의 사업 진행 • 근린생활권 SOC 연계사업구역에 필요한 생활 SOC시설을 정비구역과 관리구역 모두 접근 가능한 곳에 공급 • 생활 SOC 시설을 통해 연결되는 하나의 근린 생활권 조성 **〈 사례 : 일본 치바현 유카리가오카(ユーカリが丘) 〉** • 민간 개발자에 의해 1971년부터 개발 • 계획 규모 : 약 245ha / 주택 8,400호 / 인구 3만명 • 주요내용 : 고령자 저출산 사회에 대응한 생활 SOC 확충, 지속가능한 마을 만들기, 친환경 대책(Compect City + TOD) 
근린생활권 생활거점 복합 개발	• 노후화되는 구시가지의 이용도가 낮고 활용성이 저하된 상업시설이나 업무시설을 재건축하여 복합용도의 새로운 지역/지구를 조성하는 정비사업 • 새로운 복합용도에는 주거시설(주거용 오피스텔과 아파트)을 포함하여 공공임대주택 공급 • 기존 재건축사업과 도시환경정비사업의 결합 유형 **〈 근린생활권 생활거점 복합개발 검토(안) - 부산 서구청 〉** • 도입시설 : 아파트(분양 및 임대아파트), 구청사 및 의회, 수익시설, 소공원 등 

2유형 - 지속가능한 정비사업형

소규모 종합 정비사업

- 노후·불량 건축물의 밀집 등 소규모주택 정비사업의 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 시행하는 정비사업
- 저층주거지의 기존 도시형태를 유지하며 지속적인 소규모 정비, 보존, 사회적 지원시스템을 통한 주거환경개선
- 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업
- 「도시 및 주거환경정비법」에 포함되어 있지 않은 소규모 주택사업 유형을 묶어서 일시에 면적으로 정비

〈 소규모 종합 정비사업 예시안 〉



순환 정비사업

- 도시기능 회복을 위한 정비구역 안에서 정비사업 시행 시 주민들의 이주대책용 아파트를 사업지역 인근에 짓거나 기존 아파트를 임대해 세입자 및 조합원에게 일정기간 아파트를 빌려주는 방식
- 「도시 및 주거환경정비법」에서 정비사업의 원활한 시행을 위해 정비구역의 내외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비할 수 있다고 정의

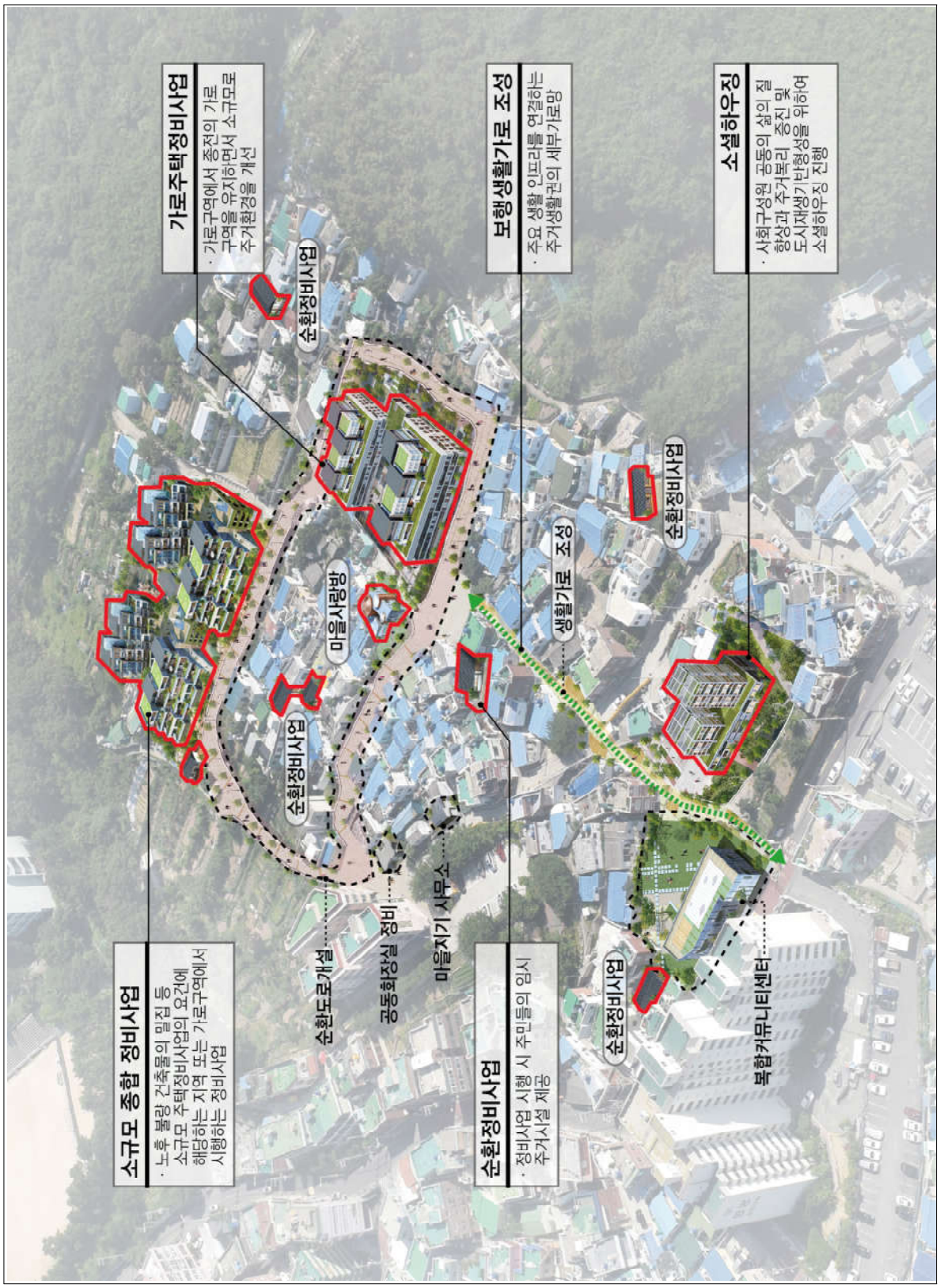
순환정비사업 이주용 주택 조성
▼
정비사업 원주민 임시 이주
▼
정비사업 공사완료
▼
사업 완료 후 원주민 재입주

〈 순환정비사업 사례 〉

- 영도구 해돋이마을 새뜰마을사업



▮ 지속가능한 정비사업형 사례(마스터플랜 안)



5. 정책이주지 정비

가. 정책이주지 현황

1) 주거환경의 열악화

- 부산광역시의 정책이주지 20개 지구 중 12개 지구가 60㎡ 이하의 과소필지로 구성되어 있으며, 13개 지구의 용적률은 200%를 초과
- 건축물은 1977년~1990년 사이에 건축되기 시작하여 노후화가 심각하며, 용적률 200%를 초과하는 지역은 과도한 건축물 밀집으로 주거환경이 매우 열악
- 정책이주지 내 기반시설이 대부분 열악한 상황이며, 특히 내부도로의 폭이 3~8m로 형성되어 있어 교통여건이 불리함

〈 부산광역시 정책이주지 현황 〉

구 분	지 구	과소필지 (60㎡이하)	평균용적률 (%)	경과년수 (전체비율)	기반시설	입지유형	비 고
부-01	개금1지구	X	100 이하	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-02	개금2지구	X	100 이하	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-03	개금3지구	X	100 이하	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-04	반여1지구	X	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-05	반송1지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-06	반송2지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-07	용호2지구	X	100~200	30년이상(70%)	양호	평지	
부-08	용호4지구	X	100~200	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-09	용호7지구	X	100~200	20년이상(50%)	열악	평지	
부-10	연산1지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-11	연산2지구	X	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-12	연산3지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-13	감천1지구	○	100~200	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-14	장림1지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-15	장림2지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-16	장림3지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-17	신평1지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-18	신평2지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	
부-19	신평3지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	평지	
부-20	서동지구	○	200 초과	20년이상(50%)	열악	경사지	

자료) 2018, 「정책적 집단이주지 현황 파악 및 유형화에 따른 재생방안」

2) 불리한 사업 여건

- 부산광역시의 집단이주지 20개소 중 19개소가 주거개선 사업의 필요성이 높으나, 사업 가능성이 매우 낮은 지역이 많아 대안 마련이 시급
- 정책이주지는 과소필지가 많고, 용적률 200~300%를 상회하고 있는 지역이 많아 정비사업을 통한 용적률 상향이 어려운 실정이며, 기존 세대수 이상의 세대수 확보가 어렵기 때문에 사업성 확보의 어려움이 있음
- 사업성이 낮아 정비사업 추진이 어려운 지역은 반송 1・2지구, 연산1・3지구, 장림 1・2・3지구, 신평 1・2・3지구, 서동지구 등이 있음
- 또한, 수용방식의 주거환경개선사업이나, 도시개발사업 추진시에는 토지 및 건축물 보상비 등 초기 사업비가 많이 소요되나, 사업비 확보의 어려움이 예상
- 재개발사업을 추진시 종후자산 대비 종전자산이 부족할 경우 추가분담금이 발생하게 되나, 영세한 원주민이 많은 지역 특성상 재정착률이 낮을 것으로 예상

나. 정책이주지 정비방안

1) 재생사업 연계방안

- 정책이주지의 점진적 개선을 위하여 노후 주거지의 환경 개선, 사회・경제적 지역 재생을 위한 재생사업 연계방안을 검토
- 재생사업 중 도시재생활성화 지역과 새뜰마을사업의 선정 기준을 검토해 보면, 정책이주지 20개소 중 도시재생활성화지역에는 20개소가 모두 부합되며, 새뜰마을사업은 1개소(용호2지구)가 부합하는 것으로 나타남
  - 도시재생활성화지역 선정기준 : 인구감소, 산업이탈(사업체 수 감소), 건축물 노후화 비율 3가지 요건 중 2가지 이상에 해당
  - 새뜰마을사업 선정기준 : 불량도로(4m 미만)에 접한 주택 50% 이상, 노후건축물 30년 이상 70% 이상, 도시가스 30% 이상 미설치 지역 중 2개소 이상
- 주거지의 종합적 재생을 위해서는 지속적인 재생사업 추진이 필요할 것으로 예상되며, 재생사업의 선정기준에 부합되는 정책이주지를 우선 반영하여 점진적 개선을 도모할 필요가 있음
- 재생사업 연계시, 도로 및 공원 등 기반시설 확충・정비를 통한 주거 편의성 증진과 주민역량 강화, 커뮤니티 활성화를 도모하고, 주택도시기금 등을 활용하여 공공임대주택 공급이 가능

〈 재생사업 지정기준 검토 〉

구 분	지 구	도시재생활성화지역			새뜰마을사업		
		인구감소	산업이탈	건축물노후도	불량도로	노후건축물	도시가스
부-01	개금1지구	○	○	○	×	×	×
부-02	개금2지구	○	○	○	×	×	×
부-03	개금3지구	○	○	○	×	×	×
부-04	반여1지구	○	○	○	×	×	×
부-05	반송1지구	○	○	○	×	×	×
부-06	반송2지구	○	○	○	○	×	×
부-07	용호2지구	○	×	○	×	○	○
부-08	용호4지구	○	×	○	×	×	×
부-09	용호7지구	○	×	○	×	×	○
부-10	연산1지구	○	○	○	○	×	×
부-11	연산2지구	○	○	○	×	×	×
부-12	연산3지구	○	○	○	×	×	×
부-13	감천1지구	○	○	○	×	×	×
부-14	장림1지구	○	×	○	×	×	×
부-15	장림2지구	○	×	○	×	×	×
부-16	장림3지구	○	×	○	×	×	×
부-17	신평1지구	○	○	○	×	×	×
부-18	신평2지구	○	○	○	○	×	×
부-19	신평3지구	○	○	○	×	×	×
부-20	서동지구	○	○	○	○	×	×

자료) 2018, 「정책적 집단이주지 현황 파악 및 유형화에 따른 재생방안」

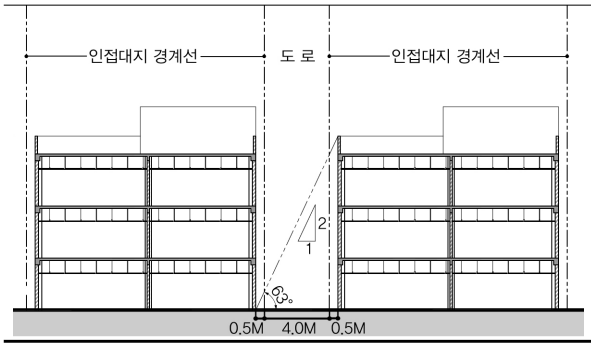
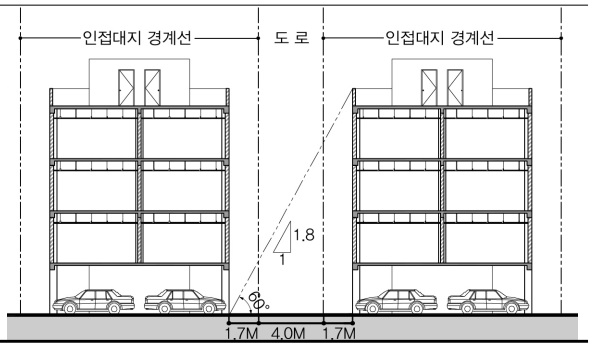
〈 재생사업 선정 사례 〉

사하구 신평1동(일반근린형)	해운대구 반송동(일반근린형)
• 사업비 : 총 479.5억원 • 사업내용 : 노후주택정비(200호), 스마트 시티 조성, 일자리센터 및 어울림센터 조성, 공영주차장, 마을사랑방 조성	• 사업비 : 총 180억원 • 사업내용 : 정책이주지 특성을 반영한 주거모델 구축, 골목상권 창출, 골목문화 형성, 상생공동체 조성 등 4개 분야 사업
	

2) 점진적 주택정비 방안

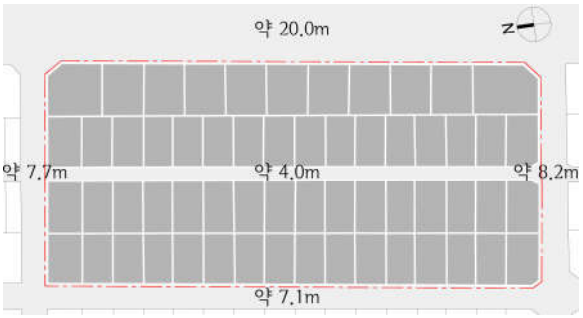
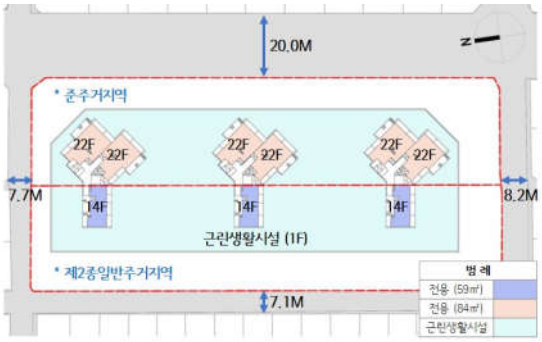
- 정책이주지의 점진적 주택정비 방안으로는 건축협정 등을 통한 개별 주택정비와 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비사업 적용이 가능
- 건축협정은 토지나 건축물의 소유자, 지상권자 등이 건축·대수선·리모델링 등의 건축행위를 할 때 이웃과 건축의 종류와 건축물에 대한 세부사항에 대한 약속을 할 경우, 전체 토지를 하나의 토지로 간주하여 건축기준 혜택을 받을 수 있는 제도
  - 건축협정 특례 사항 : 조경 면적, 건폐율, 용적률, 건축물 높이를 각각 20/100 범위에서 완화 적용 가능
- 건축협정 시 1층을 필로티로 계획하여 개방감 확보 및 법정 주차대수 이상의 주차공간을 확보할 수 있고, 건축물 측면 공간 확보를 통한 통풍, 건축물 전면 후퇴를 통한 가로 공간의 확장 효과를 얻을 수 있어 주거환경 개선이 가능

〈 건축협정 적용 예시 〉

사업 시행 전	사업 시행 후
• 기존 도로와 건축물 인접 • 주차공간 부족	• 필로티 공간 확보를 통해 주차장 확보 • 전면, 측면공간 확보
	

- 가로주택정비사업은 대부분이 단독·연립주택으로 구성된 정책이주지 내 가로구역에서 토지등소유자의 동의를 통해 사업 추진이 가능
- 가로주택정비사업은 재개발·재건축 정비사업에 비하여 토지등소유자가 적고, 행정절차 생략으로 인해 사업절차가 간소화되며, 개별 가구 단위로 정비사업을 추진할 수 있으므로 비교적 단기간에 사업 추진이 가능
- 다만, 가로주택정비사업 시행시 기존 세대수 이상의 주택을 공급하여야 하나, 현재 정책이주지의 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 기존 세대수 이상의 주택을 확보하기가 어려운 실정임
- 따라서, 가로주택정비사업 활성화를 위해서는 용적률 확보를 위한 지원 방안이 필요

〈 가로주택정비사업 적용 예시 〉

사업 시행 전	사업 시행 후
• 대상면적 : 1만㎡ 미만의 가로구역 • 용도지역 : 제2종일반주거지역, 준주거지역	• 건축 규모 : 3개동, 22층, 174세대 • 용도 : 공동주택, 근린생활시설
	

3) 개발사업 연계방안

▪ 정책이주지의 열악한 주거환경을 종합적으로 재정비하기 위한 방안으로 전면철거형 개발사업 방식을 검토

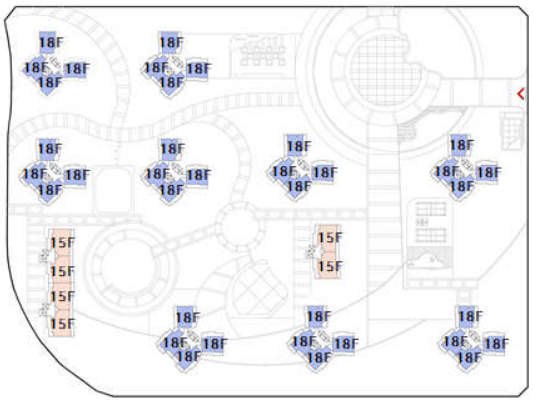
– 공동주택방식 주거환경개선사업 : 구청장, 공공기업 등이 사업시행자가 되어 토지 및 건축물을 수용·철거하고 공동주택을 건설하여 토지등소유자에게 우선 공급

– 재개발사업 : 토지등소유자가 조합설립을 통해 사업을 시행하여 조합원 우선공급

– 도시개발사업 : 구역 내 토지를 수용·사용하여 공동주택 및 다양한 유형의 주택을 공급하고, 사업지구 내 일부를 공공주택(임대주택)으로 건설하여 공급이 가능

– 개발사업 시행으로 도로 및 주차장, 공원, 공공청사 등 필요 시설을 확보

〈 공동주택 개발방식 적용 예시 〉

사업 시행 전	사업 시행 후
• 대상면적 : 약 40,000㎡ • 용도지역 : 제2종일반주거지역	• 건축 규모 : 11개동, 15~18층, 1,040세대 • 용도 : 공동주택
	

- 공동주택방식 주거환경개선사업, 재개발사업 등을 통해 공동주택을 건설할 경우 기존 시가지 내 신규 주택공급과 기반시설 정비, 지역 이미지 개선이 가능
  - 공동주택 공급과 함께 상업시설의 공급, 구역 내에 필요한 정비기반시설과 주민공동이용시설을 계획적으로 확보 가능
  - 재생사업 및 소규모주택 정비사업을 통한 점진적 개선보다는 물리적인 주거지 정비 효과가 크고 비교적 단기간에 지역 변화가 가능

다. 정책이주지 정비를 위한 제언

- 정책이주지의 주거환경 개선을 위해서는 공공의 적극적 지원 및 민간의 개선 의지가 필요하며, 공공개발과 민간투자, 개인합의 등의 다양한 방안이 모색되어야 함
- 특히, 개발사업을 통한 정책이주지 개선을 위해서는 장기적 관점에서 용도지역 변경, 용적률 완화 등의 제도적 지원을 통해 개발사업의 여건 마련이 필요
- 따라서, 정책이주지의 정비를 위한 제도적, 재정적, 기타 지원 방안을 제언함

〈 정책이주지 지원방안 제언 〉

제도적 지원	• 정책이주지의 물리적 여건을 고려할 경우 현행 법률상으로 주거환경개선의 한계가 뚜렷하므로 정책이주지에 대한 특별법, 특례조항 마련을 통해 제도적 기반 마련 – 가칭, 「정책이주지 개선을 위한 특별조치법」의 제정을 통해 정책이주지에 특화된 개발 및 정비 수단 확보 – 정책이주지에서 정비사업 등 개발사업 추진시 용도지역을 변경할 수 있는 특례 조항 제정과 용적률 확보를 위한 특별 인센티브 항목 추가 – 정책이주지에서 시행하는 소규모주택 정비사업의 요건 완화 – 정책이주지의 용도지역 재정비를 통해 개발여건을 마련 • 도시재생뉴딜사업 등 재생사업의 공모 및 선정시 정책이주지에 대한 가산점 등 인센티브를 부여하거나 선도지역으로 선정하여 우선 사업 시행
재정적 지원	• 기반시설 정비에 필요한 재원, 공공시행자의 사업비 확보시 국비 또는 시비 지원 • 점진적 개발방식의 주민 자력에 의한 주택개량 활성화를 위해서는 도시저소득층에 대한 주택개량 비용 지원 및 융자 등이 필요 – 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 소규모주택 정비사업 등에 대한 재정 지원으로서 주택도시기금, 주거환경정비기금 등의 예산을 적극 투입 – 도시활력증진 지역개발사업, 도시재생뉴딜사업 등 활발하게 추진하고 있는 재생사업과 연계를 통해 예산을 확보함으로써 주거환경개선 부분에 활용
기 타	• 임대주택 건립시 공공기업 참여를 위한 사업성 보전, 재정 지원 방안 마련 • 국·공유지 확보를 통한 지속적인 기반시설 확충으로 개발사업의 여건을 마련 • 개발사업 추진시 공동주택, 임대주택, 시장 등이 공존하는 다양한 개발방식이 추진될 수 있도록 관련 법률 개정 및 인허가 절차 간소화 등의 행정적 지원 • 개발사업 추진시 정책이주지 원주민의 재정착 지원을 도모하기 위하여 우선적으로 입주할 수 있는 권리부여 및 입주자금 지원

5 주택수급계획

1. 주택수급계획 개요

가. 필요성 및 개념

- 정비사업의 일시적인 집중은 대규모 주택멸실을 발생시켜 주택공급 부족에 따른 서민 주거의 불안정을 야기하거나, 일시적인 공급 과잉에 따라 미분양 등의 주택문제를 야기할 수 있음
- 기존 정비기본계획에서는 정비예정구역의 단계별 정비사업 추진계획이 존재하였지만, 정비계획 수립시기만 제시되었을 뿐 정비사업의 추진시기 조절에는 어려움이 발생
- 생활권계획 시행에 따라 정비사업의 일시적인 집중을 억제하고, 주택의 안정적 공급 등 주거안정성을 모색하기 위한 계획 수립이 요구됨
- 이에 따라, 도시·주거환경정비기본계획의 내용 중 '단계별 정비사업 추진계획'을 대체하는 계획으로서 주택수급계획 수립
- 주택수급계획은 자치구별 주택멸실 총량과 주택공급 총량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진여부 및 정비사업의 추진시기 조절을 위한 계획임

나. 수립 및 운용방향

- 자치구별 주택수요는 '2030년 부산도시기본계획(변경)'의 2030년 주택수, 인구수 추정치를 반영하여 산정
- 주택 공급잠재력은 사업이 완료된 구역을 제외하고 대규모 개발사업의 주택공급량과 정비사업을 통해 확보되는 순증가분 주택수를 고려하여 산정하며, 이를 통해 주택 수급량을 검토
- 향후 부산광역시 도시기본계획과 주거종합계획이 재수립 또는 변경되는 경우, 변경되는 주택수요량 등을 준용하여 주택수급계획을 조정·운용할 수 있음
- 정비사업 시행으로 인해 정비구역 주변 지역에 현저한 주택부족, 주택시장의 불안정이 예상되는 경우, 정비사업의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기를 조정함으로써 안정적 주택공급을 도모
- 신규 정비구역 지정시에는 자치구별 주택수급량 범위를 고려하여 지정시기를 검토함으로써 계획적 정비사업 추진을 도모

2. 주택수요 추정

가. 권역별 주택수요 방식

- 권역별 주택배분은 '2030년 부산도시기본계획(변경)'의 생활권별 인구배분계획 및 세대수, 가구비율, 주택수요를 반영하여 추정
- 권역별 주택수요는 '2030년 부산도시기본계획(변경)'의 2025년, 2030년 인구를 세대당 인구수로 나누어 가구비율을 산정하고, 부산광역시 전체 주택수요량에 적용하여 추정

나. 공급 잠재력 산정

1) 주택공급능력 추정

- 부산광역시에서 신규 주택공급이 가능한 지역은 신규개발지지와 기성시가지 정비구역으로 구분
- 신규개발지는 택지개발사업, 도시개발사업, 부산에코델타시티, 도시기본계획에서 제시하는 토지이용유도전환지역을 포함하여 주택공급량을 추정
- 기성시가지 정비구역은 2020 정비기본계획에 따라 추진중인 정비사업 중 철거형 정비사업과 재정비촉진지구 지정을 통해 수급되는 주택공급량을 검토
- 공급 잠재력은 사업이 완료된 구역을 제외하고, 추진중인 신규개발지와 정비사업의 순증가분 주택수를 통해 산정

〈 공급 잠재력 대상 〉

구 분	사 업 유 형	비 고
신규개발지	• 택지개발사업 • 도시개발사업 • 부산에코델타시티 • 도시기본계획의 토지이용유도전환지역	
기성시가지 정비구역	• 재개발사업(주택정비형, 도시정비형), 재건축사업, 주거환경개선사업(공동주택형) • 재정비촉진사업	

2) 신규개발지

▌택지개발사업

- 신규 개발 가능지역은 대부분 미개발 지역에 신시가지를 조성하는 것이므로, 기존의 주택멸실량은 미미한 것으로 예상되어 신규 공급잠재력만 산정
- 부산광역시는 1981년부터 2013년 8월까지 총 43개 지구의 택지개발사업이 시행되었으며, 이 중 42개 지구의 사업이 완료되어, 현재는 1개 지구만 사업이 시행중임

▌도시개발사업

- 도시개발사업은 기장군 일광 도시개발구역, 영도구 동삼하리 도시개발구역, 해운대 관광리조트 도시개발구역, 총 3개 지구가 사업을 추진중
- 일광 도시개발사업은 사업기간이 이미 경과하였지만, 현재까지 주택공급이 완료되지 않아 공급잠재력에 포함

▌부산에코델타시티

- 에코델타시티는 강서구 서낙동강 주변에 11,770천㎡ 규모로 조성중이며, 29,472호가 신규 공급될 예정

< 시행중인 개발사업 세부 내용 >

구 분		위 치	면 적 (천㎡)	호 수 (호)	사업기간	비 고
택지개발사업	장 안	기장군 장안읍 일원	428	2,188	2021년	
도시개발사업	소 계	-	1,356	11,542	-	
	일 광	기장군 일광면 일원	1,239	9,654	2017년	
	동삼하리	영도구 동삼동 880-3번지 일원	51	1,006	2022년	
	해운대 관광리조트	해운대구 중1동 1058-2번지 일원	66	882	2019년	
부산에코델타시티		강서구 명지동, 강동동, 대저2동 일원	11,770	29,472	2023년	수자원공사 부산도시공사

자료) 부산광역시 홈페이지 지구단위계획 현황 참조(2019.05 기준),
부산도시공사 홈페이지 및 부산에코델타시티 친수구역 자료

▌토지이용유도전환지역

- ‘2030년 부산도시기본계획(변경)’에 따라 토지이용의 효율성 목적으로 주거용지의 변경이 가능한 지역(토지이용유도전환지역)은 총 55개 지역임
- 이 중 주거지 개발이 가능한 지역은 21개 지역으로 2030년까지 주거지개발을 통해 약 14,100호가 순공급 될 것으로 예상

〈 시행중인 토지이용유도전환지역 세부 내용 〉

위 치	변경내용		면 적 (㎢)	호수 (호)	비 고
	기 정	변 경			
총 계	-	-	1.511	14,131	
남구 문현동 부산중앙고 일원	보전	주거	0.024	225	
기장군 기장읍 대라리 기장시장 일원	상업	주거	0.006	57	
해운대구 송정동 송정초교 일원	상업	주거	0.043	402	
해운대구 좌동 해운대 롯데4차아파트 일원	상업	주거	0.023	215	
해운대구 반여동 원동IC사거리 일원	상업	주거	0.005	47	
해운대구 반송동 영산대역 일원	상업	주거	0.046	430	
동구 좌천동 일원	공업	주거	0.039	1,384	
	상업	주거	0.109		
해운대구 반송동 동부산대학역 일원	상업	주거	0.024	225	
연제구 거제동 교대역 일원	상업	주거	0.091	851	
동래구 사직동 일원	상업	주거	0.020	187	
사하구 괴정동 대티역 일원	상업	주거	0.039	365	
부산진구 당감동 당감사거리 일원	상업	주거	0.068	636	
사상구 괘법동 사상역 일원	상업	주거	0.508	4,748	
북구 화명동 수정역 일원	상업	주거	0.041	384	
북구 화명동 화명역 일원	상업	주거	0.082	767	
북구 금곡동 율리역 일원	상업	주거	0.028	262	
기장군 정관읍 정관신도시 일원	상업	주거	0.193	1,804	
강서구 명지동 명지2공원 일원	시가화(공원)	주거	0.001	10	
영도구 동삼동 영도구민공원2 일원	시가화(공원)	주거	0.035	328	
해운대구 우동 충렬로공원 일원	시가화(공원)	주거	0.078	729	
사하구 괴정동 동주대학 북측 일원	보전	주거	0.008	75	

자료) 2030년 부산도시기본계획(변경)
주) 세대수 : 2030년 부산도시기본계획 상 면적당 세대수를 산정 후 추정

3) 기성시가지 정비구역

▌정비사업

- 정비사업을 통한 주택공급 잠재력은 현재까지 추진중인 정비구역의 기존 주택수, 건립세대수를 반영하여 순증가 주택공급량을 산정
- 본 주택수급계획에서는 2030년 주택수요량을 기준으로 공급 잠재력을 산정하였으며, 총 135,412호의 주택 멸실, 245,503호의 주택공급이 예상됨
- 따라서, 정비사업을 통한 2030년 순증가 주택공급량은 110,091호로 추정

〈 정비사업 주택 멸실 및 주택공급 규모 산정 〉

구 분		기존 주택수(호)	건립 주택수(호)	공급(순증가) 주택수(호)	비 고
재개발사업	주택정비형	82,281	137,316	55,035	舊주택재개발
	도시정비형	10,794	47,090	36,296	舊도시환경정비
재건축사업		39,385	54,107	14,722	
주거환경개선사업		2,952	6,990	4,038	공동주택형
합 계		135,412	245,503	110,091	

자료) 부산광역시 도시정비과 내부자료를 참조하여 산정

▌재정비촉진사업

- 재정비촉진사업이 추진되고 있는 재정비촉진지구를 검토한 결과, 총 18,569호의 주택 멸실과 26,159호의 주택공급을 통해 7,590호의 순공급량 확보가 예상됨
  - 재정비촉진지구 : 영도제1, 시민공원, 서·금사 재정비촉진지구

〈 재정비촉진사업 주택 멸실 및 주택공급 규모 산정 〉

구 분		기존 주택수(호)	건립 주택수(호)	공급(순증가) 주택수(호)	비 고
재개발사업	주택정비형	13,745	17,983	4,238	舊주택재개발
	도시정비형	4,824	8,176	3,352	舊도시환경정비
합 계		18,569	26,159	7,590	

자료) 부산광역시 고시 제2013-469호, 제2015-87호, 제2016-314호 참조

〈 권역별 · 구별 정비사업 주택공급 규모 총괄(2030년 기준) 〉

(단위 : 호)

구 분		합 계	재개발사업		재건축사업	주거환경 개선사업	재정비 촉진사업
			주택정비형	도시정비형			
서부생활권	북 구	3,663	849	–	798	2,016	–
	사상구	2,650	1,985	342	323	–	–
	사하구	5,198	4,644	–	554	–	–
	강서구	–	–	–	–	–	–
	소 계	11,511	7,478	342	1,675	2,016	–
중부생활권	중 · 동구	23,556	3,657	19,989	–90	–	–
	서 구	2,859	1,743	–	385	731	–
	영도구	2,549	1,288	393	162	–	706
	부산진구	28,971	8,453	12,812	3,727	171	3,808
	동래구	7,060	5,110	–	1,950	–	–
	남 구	20,068	17,525	873	550	1,120	–
	금정구	3,903	195	–	632	–	3,076
	연제구	9,075	4,501	807	3,767	–	–
	소 계	98,041	42,472	34,874	11,083	2,022	7,590
동부생활권	수영구	3,895	2,950	–	945	–	–
	해운대구	4,234	2,135	1,080	1,019	–	–
	기장군	–	–	–	–	–	–
	소 계	8,129	5,085	1,080	1,964	–	–
합 계		117,681	55,035	36,296	14,722	4,038	7,590

4) 주택 공급잠재력 산출 및 주택공급계획 종합

- 2030년까지 부산광역시의 주택공급 잠재력을 검토한 결과, 신규개발지의 순증가 주택공급량은 57,333호, 기성시가지 정비구역의 순증가 주택공급량은 117,681호로 산정
- 각 개발사업의 사업시기를 고려한 단계별 공급잠재력은 2025년까지 108,615호, 2030년까지 175,014호의 순공급량 확보가 가능할 것으로 추정

< 부산광역시 주택공급 규모 산정 총괄 >

(단위 : 호)

구 분	내 용		2025년 기준			2030년 기준			비 고
			기존 주택수	건립 주택수	공급 (순증가) 주택수	기존 주택수	건립 주택수	공급 (순증가) 주택수	
합 계	–		63,289	171,904	108,615	153,981	328,995	175,014	
신규 개발지	택지개발사업		–	2,188	2,188	–	2,188	2,188	
	도시개발사업		–	11,542	11,542	–	11,542	11,542	
	부산에코델타시티		–	29,472	29,472	–	29,472	29,472	
	토지이용전환 유도지역(주거지)		–	14,131	14,131	–	14,131	14,131	
	소 계		–	57,333	57,333	–	57,333	57,333	
기성 시가지 정비 구역	재개발 사 업	주택정비형	54,097	96,845	42,748	82,281	137,316	55,035	
		도시정비형	533	2,972	2,439	10,794	47,090	36,296	
	재건축사업		6,430	9,026	2,596	39,385	54,107	14,722	
	주거환경개선사업		2,229	5,728	3,499	2,952	6,990	4,038	공동주택형
	재정비촉진사업		–	–	–	18,569	26,159	7,590	
	소 계		63,289	114,571	51,282	153,981	271,662	117,681	

주) 2030년 주택수는 2025년 주택수를 포함한 수치임

다. 권역별 주택수요 추정

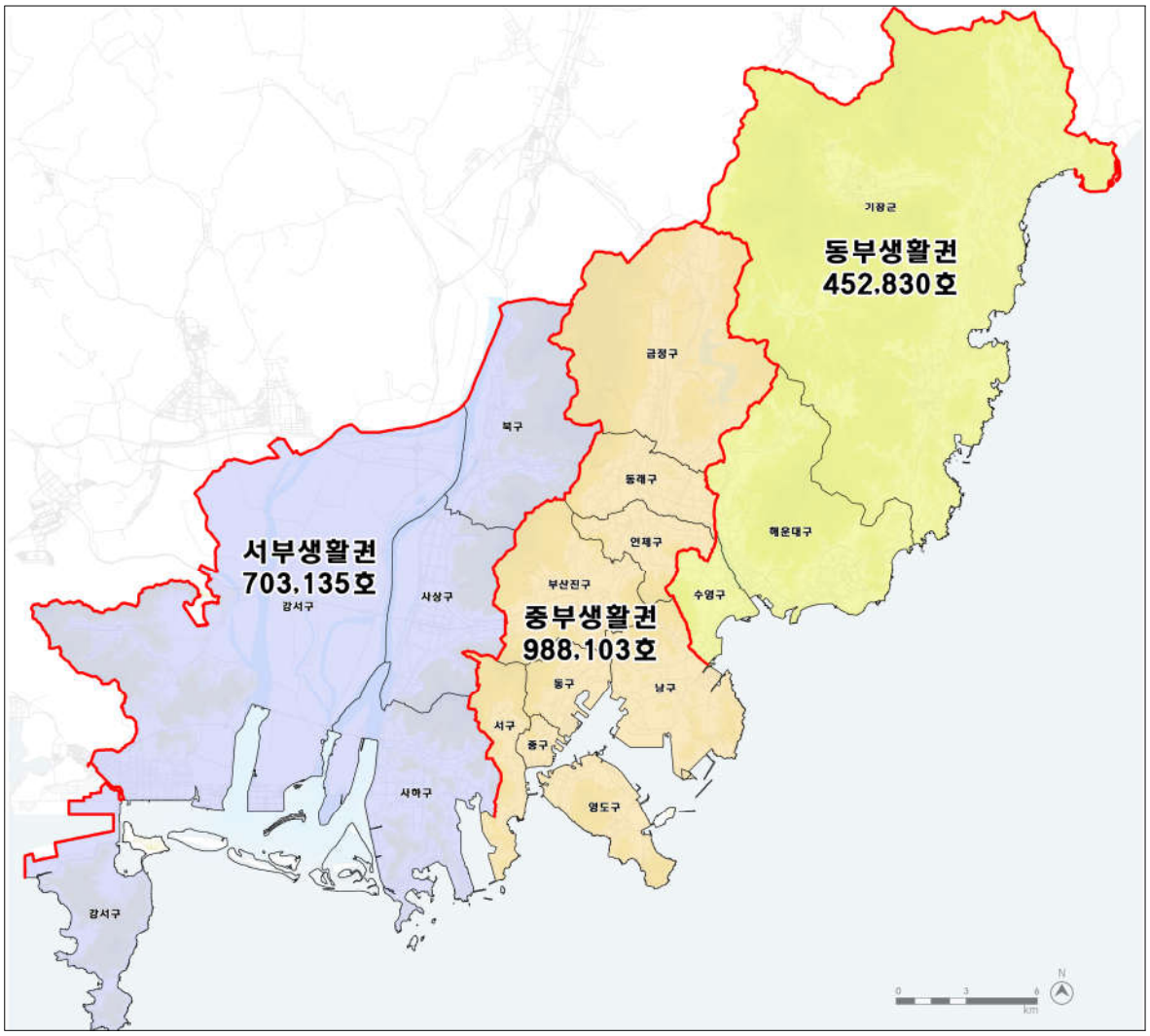
- 권역별 주택수요는 '2030년 부산도시기본계획(변경)'의 생활권별 인구배분계획을 고려하여 산정하고, 2017년 현재 주택수를 고려하여 공급필요 주택수를 전망

〈 주택수요량 추정방법 〉

현재 주택수 (A)	2030년 기준인구(B)	가구비율 (C)	권역별 수요량 (D)	추가공급 필요 주택수(E)
2017년 말 주택수	자치구별 인구 (총 4,102,085인)	B/2.3인/세대	총 주택수요량× 2030 부산시 권역별 가구비율	D-A-권역별 공급잠재력

- 도시기본계획의 2030년 부산광역시 전체수요량은 2,144,068호이며, 현재 주택수에서 신규개발지, 기성시가지 정비구역의 순증가 주택수를 감안하면, 향후 약 573,000호의 추가 공급이 필요

〈 2030년 기준 권역별 · 구별 주택수요 전망 〉



〈 2025년 권역별 · 구별 주택수요 전망 〉

구 분		2017년 주택수 (호)	2030 도시기본계획		권역별 수요량 (호)	주택 공급 잠재력 (호)	추가공급 필요주택수 (호)
			기준인구(인)	비율(%)			
서부생활권	북 구	117,552	312,381	7.9	152,428	4,819	30,057
	사 상 구	91,570	270,826	6.9	132,151	6,098	34,483
	사 하 구	134,315	354,949	9.0	173,199	2,383	36,501
	강 서 구	41,044	298,297	7.6	145,555	29,482	75,029
	소 계	384,481	1,236,453	31.3	603,333	42,782	176,070
중부생활권	중·동구	60,106	172,070	4.4	83,962	5,567	18,289
	서 구	48,532	120,624	3.1	58,859	1,884	8,443
	영 도 구	55,353	138,101	3.5	67,387	2,622	9,412
	부산진구	157,561	397,050	10.1	193,743	5,361	30,821
	동 래 구	101,226	278,936	7.1	136,108	5,517	29,365
	남 구	115,764	296,620	7.5	144,737	16,585	12,388
	금 정 구	101,469	257,251	6.5	125,527	-	24,058
	연 제 구	79,597	211,057	5.4	102,986	6,504	16,885
	소 계	719,608	1,871,709	47.4	913,309	44,040	149,661
동부생활권	수 영 구	74,731	177,007	4.5	86,372	2,831	8,810
	해운대구	156,654	435,573	11.0	212,540	5,259	50,627
	기 장 군	60,543	223,880	5.7	109,243	13,703	34,997
	소 계	291,928	836,460	21.2	408,155	21,793	94,434
합 계		1,396,017	3,944,622	100.0	1,924,797	108,615	420,165

주1) 기준인구에 2025년 세대당 인구수(2.4인/세대)를 적용하여 가구비율을 산정
주2) 권역별 수요량 합계 : 2025년 부산광역시 총 주택수요
주3) 추가공급필요 주택수 = 권역별 수요량 - 2017년 주택수 - 주택 공급잠재력
주4) 향후 부산광역시 주거종합계획, 도시기본계획 등 관련계획 재수립 시 권역별 주택수요량을 반영하여 운용

< 2030년 권역별 · 구별 주택수요 전망 >

구 분		2017년 주택수 (호)	2030 도시기본계획		권역별 수요량 (호)	주택 공급 잠재력 (호)	추가공급 필요주택수 (호)
			기준인구(인)	비율(%)			
서부생활권	북 구	117,552	310,221	7.6	162,146	5,076	**39,518**
	사 상 구	91,570	281,482	6.9	147,124	7,398	**48,156**
	사 하 구	134,315	352,494	8.6	184,241	5,638	**44,288**
	강 서 구	41,044	401,059	9.8	209,624	29,482	**139,098**
	소 계	384,481	1,345,256	32.8	703,135	47,594	**271,060**
중부생활권	중·동구	60,106	197,754	4.8	103,362	24,940	**18,316**
	서 구	48,532	119,790	2.9	62,612	2,859	**11,221**
	영 도 구	55,353	137,146	3.3	71,683	3,883	**12,447**
	부산진구	157,561	399,126	9.7	208,614	29,607	**21,446**
	동 래 구	101,226	277,008	6.8	144,786	7,247	**36,313**
	남 구	115,764	294,569	7.2	153,965	20,293	**17,908**
	금 정 구	101,469	255,472	6.2	133,529	3,903	**28,157**
	연 제 구	79,597	209,598	5.1	109,552	9,926	**20,029**
	소 계	719,608	1,890,463	46.1	988,103	102,658	**165,837**
동부생활권	수 영 구	74,731	175,783	4.3	91,878	3,895	**13,252**
	해운대구	156,654	436,186	10.6	227,985	7,164	**64,167**
	기 장 군	60,543	254,397	6.2	132,967	13,703	**58,721**
	소 계	291,928	866,366	21.1	452,830	24,762	**136,140**
합 계		1,396,017	4,102,085	100.0	2,144,068	175,014	**573,037**

주1) 기준인구에 2030년 세대당 인구수(2.3인/세대)를 적용하여 가구비율을 산정
주2) 권역별 수요량 합계 : 2030년 부산광역시 총 주택수요
주3) 추가공급필요 주택수 = 권역별 수요량 – 2017년 주택수 – 주택 공급잠재력
주4) 2030년 주택수요 전망의 주택수는 2025년 주택수요 전망을 포함한 수요량임
주5) 향후 부산광역시 주거종합계획, 도시기본계획 등 관련계획 재수립 시 권역별 주택수요량을 반영하여 운용

3. 주택수급계획의 운영

가. 운영 방안

- 주택수급계획은 부산광역시에서 수립하는 주거종합계획 및 도시기본계획을 준용하여 운영하며, 해당 자치구·군에서는 매년 당해 연도의 주택멸실, 공급 잠재력을 검토하여 대규모 주택철거 발생여부를 파악
- 정비사업이 일시적으로 집중되어 동시 추진되거나 대규모 주택철거가 예상되는 등 주택시장의 불안정이 예상될 경우 정비사업의 속도 조절이 필요하며, 이 때 주택수급계획에 의거하여 사업시행계획인가나 관리처분계획인가 시기를 조정
  - 정비사업의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정은 「도시 및 주거환경정비법」 제75조 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조에 따라 시장이 구청장에게 주택시장 관련 현황자료를 제출받고 부산광역시 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 결정

〈 주택시장 관련 현황 자료 〉

- 구역의 현황 및 추진상황, 정비구역 주변 지역의 주택거래동향, 주택보급률, 임대주택현황, 전세가격 동향 등 주택시장 현황자료
- 정비사업의 시행으로 인하여 예상되는 주택멸실 현황, 이주시기 및 이주자 현황, 향후 시기 조정에 따른 주택수급 계획, 검토의견

〈 주택수급계획 운영 〉



- 신규 정비구역을 지정하는 경우, 해당 자치구·군의 '추가공급 필요 주택수' 범위를 고려하여 지정하며, 주택 수요량 대비 공급물량이 부족한 경우 정비사업의 활성화 및 정비구역 지정 개수를 조절
  - 주택수요량 및 추가공급 필요 주택수 범위를 초과하는 경우 정비구역 지정 시기를 조정 할 수 있음
  - 해당 자치구·군에서는 매년 당해 연도의 주택공급 현황과 주택멸실, 공급 잠재력을 검토하여 추가공급 필요 주택수를 산정

나. 단계별 추진계획

- 생활권계획 수립에 따라 정비예정구역의 정비계획 수립시기를 포함하는 단계별 정비사업 추진계획을 생략할 수 있으나, 생활권계획으로 신규 지정하는 구역의 계획적 관리를 위해 정비사업의 사업추진단계를 설정
- 사업추진단계는 이미 추진중인 구역을 단기로 설정하고, 향후 신규로 지정하는 정비구역을 중기 2025년, 장기 2030년으로 구분하여 관리
- 기 지정된 정비예정구역의 사업추진단계와 정비계획 수립시기는 유지토록 함

〈 단계별 정비사업 추진계획 〉

구 분	기 준	비 고
단 기 (추진 중)	• 정비사업이 이미 추진중인 구역 – 정비계획을 수립중이거나 정비구역으로 기 지정된 구역	
중 기 (2025년)	• 2025년까지 신규 지정하는 구역 – 주택수급계획상 2025년 주택수요량 범위에서 정비구역 지정	
장 기 (2030년)	• 2026년~2030년까지 신규 지정하는 구역 – 주택수급계획상 2030년 주택수요량 범위에서 정비구역 지정	



Ⅴ. 부문별 계획

1 토지이용계획
2 밀도계획
3 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획
4 교통계획
5 환경계획
6 거주민 및 세입자 주거안정대책
7 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안
8 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획
9 공공 및 민간부문의 역할
10 재원조달계획



1 토지이용계획

1. 기본방향

가. 상위 · 관련계획의 정합성

- 도시기본계획의 계획기조를 반영하고 2010 및 2020 정비기본계획과의 연계성을 고려하여 기 결정된 구역은 가급적 사업의 연속성을 유지할 수 있도록 적용
- 토지이용계획은 각종 부문별 계획의 기준으로 적용하여 각 부문별 계획이 원활히 이루어질 수 있도록 함
- 정비사업 시행 시 건축물 밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행방법 등을 수립함에 있어 기본지침으로 활용

나. 신규 정비사업의 방향제시

- 생활권계획 수립에 따라 정비기본계획에서 제시하는 정비계획 수립요건에 부합하면 유형별 정비사업 추진이 가능
- 신규 정비사업 시행 시 지형, 토지이용 현황, 인접지역과의 관계, 잠재력 등 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 주거지 관리계획에 부합하는 토지이용계획을 설정
- 주거생활권별 주거지 현황을 고려하고, 무분별한 사업시행 방지를 위해 토지이용계획 설정기준을 제시하여 정비구역 지정제안 시 사전 검토할 수 있도록 함

2. 정비사업 대상지역

가. 주거지관련 정비사업

- 기존 주거지관련 정비예정구역 중 정비구역으로 지정된 구역은 사업의 연속성을 고려하여 기 결정된 토지이용계획 적용을 원칙으로 함
- 신규 정비사업 시행 시 기준용적률 평가기준에 맞는 토지이용계획을 설정하고 이를 고려한 밀도계획, 정비기반시설계획 등을 수립
- 주거환경관리구역은 2020 정비기본계획 상 주거환경관리사업 시행을 고려하여 분류하였으며, 주거환경개선사업으로 통합됨에 따라 관리형 주거환경개선사업 추진 시 주거환경관리구역을 적용

나. 도시정비형 정비사업

- 기존 도시정비형 정비예정구역 중 정비구역으로 지정된 구역은 사업의 연속성을 고려하여 기 결정된 토지이용계획 적용을 원칙으로 함
- 기존 정비기본계획에서는 공간체계를 기준으로 대생활중심(도심, 부도심), 중생활중심으로 유형을 구분하였으나, 2030 정비기본계획에서는 토지이용계획의 분류를 명확히 하고자 상업지역 용도지역 체계로 전환
- 생활권계획에 따라 상업지역 등에서 신규 정비사업 시행 시 주거·상업기능의 적정 분배와 용도지역의 지정목적을 고려한 토지이용계획 수립을 유도

〈 토지이용계획 유형구분 〉

구 분	대 상 지 역
경관관리구역	• 고지대, 급경사지 등으로 개발여건이 불리한 구역 • 저밀도, 소극적 개발이 필요한 지역
주거관리구역	• 고밀개발 유도시 기반시설이 부족해질 우려가 있는 지역 • 주변이 저층, 저밀도로 개발된 지역
주거정비구역	• 고밀개발 시 공공기반시설의 부담이 없거나 확보 가능성이 높은 지역 • 인근 지역이 고밀도로 개발된 지역
개발유도구역	• 상업지역, 역세권과 인접하여 복합용도개발이 요구되는 지역 • 경관저해 우려가 없는 지역
주거환경관리구역	• 정비(예정)구역 해제 지역 등 주거지의 점직전 관리가 필요한 지역 • 관리형 주거환경개선사업을 시행하는 지역
근린상업지역	• 근린생활권 단위의 상업지역으로서 도시환경정비가 필요한 지역 • 기존 주거지와 연계하여 상업기능 정비가 요구되는 지역
일반상업지역	• 생활권의 중심지역으로서 고밀개발이 가능한 지역 • 상업기능 증진이 요구되는 지역
중심상업지역	• 도심 또는 부도심 지역, 고밀화·고도화에 적합한 지역 • 상업·업무기능 증진이 필요한 지역

3. 지역 특성별 토지이용계획

가. 지역 특성별 구분

- 주거지는 지형적 특성, 기능적 특성에 따라 유형 구분이 가능하며, 해당 특성별로 토지이용계획을 분류하여 관리방향을 제시
- 고지대·구릉지형 주거지, 해안·하천변 주거지, 역세권·도심지형 주거지와 상업지역, 공업 인근 주거지, 일반주거지로 유형을 구분

나. 유형별 관리방향

1) 고지대, 구릉지형 주거지

- 산복도로 등 고지대에 위치하고 있거나, 구릉지 및 급경사 지형으로서 개발여건이 불리한 지역이며, 산지와 녹지에 인접하고 있어 경관보호가 필요한 지역
- 고지대, 구릉지에 형성된 노후 주거지는 지역여건을 무시한 고층·고밀개발을 지양하고, 중·저밀도의 지형여건에 순응하는 주택 정비를 통해 주거지 관리를 도모
- 소규모주택 정비사업 등 맞춤형 주거지 정비와 기반시설의 정비·확충을 권장하여 주거환경 개선을 도모하고 자연환경의 훼손방지 및 경관 보호를 유도
- 급경사지는 경사면의 붕괴 등을 고려하여 재해예방 및 안전을 고려한 주거지 관리를 시행

2) 해안·하천변 주거지

- 해안과 주요 하천에 인접한 주거지로서, 경관관리 및 밀도관리를 통해 쾌적한 주거지 조성이 필요한 지역
- 해안 및 하천변 주거지는 자연지형의 보전과 자연경관의 조화를 고려한 통경축 확보, 도시미관을 고려하여 단조로운 디자인을 지양하는 등 경관관리 방안을 검토하여 주거지 정비를 시행
- 경관관리대상과 주변지역 여건을 고려하여 적정 개발밀도를 적용하고, 침수피해 등 자연재해 방지를 위한 대책을 마련
- 기성 시가지 외의 자연 지형이 잘 보전된 주거생활권 주거지와 해안선과 인접하고 있는 구릉지에서는 고층·고밀개발 정비사업보다는 소규모주택 정비방안 등 맞춤형 주거환경 관리를 도모하고, 자연경관을 보호

3) 역세권・도심지형 주거지, 상업지역

- 지하철과 인접한 역세권 지역, 시가지 내 상업지역과 인접한 주거지, 주요 상업가로와 인접한 지역으로서 개발여건이 양호한 지역
- 정비기반시설 현황과 지형 등 개발여건을 고려하여 적정 개발밀도를 허용하여 토지이용의 효율성을 높이고, 주변지역 기반시설과 연계한 주거지 정비를 유도
- 상업시설과 혼재된 주거지와 상업지역은 복합개발을 유도하여 도심 및 기존 시가지의 활성화를 도모하고, 주거기능과 상업기능을 적정 분배함으로써 도심 내 주택공급을 도모하고, 상업・업무 기능을 활성화
- 도심 지역의 활성화, 도심공동화 문제 해결, 직주근접의 주택공급을 위하여 역세권, 평지지역을 중심으로 주거지 정비를 활성화

4) 공업 인근 주거지

- 용도지역상 공업지역 내 주거지와 공업지역과 인접한 주거지역으로서 주거환경의 보호가 필요한 지역
- 공업기능과 주거기능의 과도한 혼재는 지양하고, 공업지역과 주거지간 완충공간을 조성하여 주거환경을 보호
- 공업시설로 인해 발생 가능한 위험으로부터 주거지를 보호하여 주거지의 쾌적성과 안전성을 향상
- 주거기능이 밀집되어 있는 공업지역은 주거지 환경 개선을 위한 정비를 추진하고, 정비기반시설 및 주민 공동이용시설 확충을 통해 생활 편의성을 향상

5) 일반주거지

- 위의 분류에 해당하지 아니한 주거지로서 평지 또는 완만한 경사지에 분포하고, 단독・연립・공동주택 등 주거기능이 밀집한 지역
- 단독 및 연립・다세대 밀집지역 등 저층주거 밀집지역은 용도지역 등 주변 현황과 기반시설 확보 정도를 고려하여 적정 규모의 정비를 유도
- 기반시설이 양호하고, 격자형 가로망 체계가 형성된 주거지는 정비사업 시행 시 기존 도시골격의 유지를 고려하고, 지역 커뮤니티 활성화를 통해 지속가능한 주거지 관리를 도모
- 생활권계획에 따라 지정된 생활권가로의 기능을 유지・활성화하고, 주거생활권 내 부족한 기반시설의 설치를 권장

2 밀도계획

1. 용적률 계획

가. 기본방향

- 부산광역시 전역의 계획적 밀도관리와 함께 도시경관의 조화를 종합적으로 고려하여 용적률계획을 제시
- 지역의 입지 특성을 고려하여 개발여건이 불리한 지역은 기준용적률을 낮추고 역세권 등 개발여건이 양호한 지역을 중심으로 정비를 유도하며, 상업지역은 주거 및 상업기능의 적정 분배를 통한 밀도 관리를 도모
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」, 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」에서 정하는 용적률을 감안하고, 주거지 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 계획
- 합리적인 용적률 적용을 위하여 구역별 특성을 감안한 기준용적률, 인센티브를 고려한 허용용적률, 평균용적률 등 그 성격을 구분하여 적용

나. 현황 및 개선방향

1) 현황

- 부산의 주거지는 산복도로변 경사지, 해안가에 분포하고 있는 불량주거지가 많고, 도시환경 및 미관의 저해로 이를 고려한 정비사업의 필요성이 증대됨
- 기존 정비기본계획에서는 주거지관련 정비사업의 기준용적률을 210% ~ 260%로, 도시환경정비사업은 700% ~ 900%를 적용하여 정비사업 활성화를 모색
- 특히, 정비사업 추진이 지지부진한 재개발구역은 사업 활성화를 위해 기준용적률을 10% 일괄 상향하여 적용
- 전체 정비예정구역의 64.2%, 주거지 관련 정비사업의 62.4%가 기준용적률 240% 이상의 기준용적률을 적용하고 있으며, 기 지정된 재개발·재건축 정비구역의 평균 인센티브는 38.6%를 적용하여 고밀개발을 추진 중
  - 인센티브 항목 중 공공시설부지 제공 인센티브는 평균 33.0%를 적용
- 지역의 입지 특성을 충분히 고려하지 못한 기준용적률과 과도한 인센티브의 적용은 획일적인 고층·고밀개발의 주요 원인으로 작용

〈 정비예정구역 기준용적률 현황 〉

사업유형	토지이용		기준용적률	정비예정구역	
				구역수(개소)	구성비(%)
합 계			-	310	100.0
주거지관련 정비사업	경관관리구역		210%(재개발구역 220%)	23	7.4
	주거관리구역		220%(재개발구역 230%)	82	26.5
	주거정비구역		240%(재개발구역 250%)	134	43.2
	개발유도구역		260%(재개발구역 270%)	50	16.1
	주거환경관리		-	6	1.9
도시환경 정비사업	중생활중심		700%	8	2.6
	대생활중심	부도심	800%	2	0.7
		도심	900%	5	1.6

〈 재개발·재건축 정비구역 인센티브 적용 현황 〉

구 분	합계	인센티브 적용 요율(개소)							평균 (%)
		미적용	10%미만	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%	50%이상	
전체 인센티브	109	7	13	9	14	19	15	32	38.6
공공시설부지 인센티브	109	21	4	15	12	20	12	25	33.0

2) 개선방향

- 부산의 지형여건 및 입지특성을 반영한 적정 밀도관리를 위하여 토지이용계획 유형별 기준용적률과 기준용적률 산정기준을 조정
- 고지대의 고층·고밀개발은 지양하고, 역세권·평지 등 기성 시가지 중심의 정비를 위하여 기준용적률을 단계별로 조정하고, 도시정비형 정비사업의 기준용적률 적용 기준을 명확화
- 과도한 인센티브 적용을 방지하고, 인센티브 항목의 적정성 여부, 활성화방안 등을 종합적으로 고려하여 인센티브 항목을 조정
  - 공공시설부지 인센티브 중 관련법상 의무적으로 확보하여야 하는 시설의 인센티브 적용 재검토
  - 실질적 지역건설업체 참여를 권장하기 위하여 지역경제 활성화 인센티브 확대
  - 추가 인센티브 항목 중 중복 또는 유사항목을 조정하고, 특별건축구역 제도 활성화, 역사·문화 보전을 위한 인센티브를 신규 도입

다. 용적률 계획

1) 기준용적률 계획

- 기준용적률은 주거지관련 정비사업과 도시정비형 정비사업으로 구분하여 적용
- 기준용적률은 도시 과밀화 방지와 쾌적한 주거환경 조성, 도시기반시설 및 공공시설 확보를 위한 인센티브 적용을 고려하여 계획

▌주거지관련 정비사업

- 정비사업의 형평성, 주거지의 적정 밀도관리를 위하여 재개발사업의 기준용적률 10% 상향 적용을 삭제
- 경관 및 밀도관리가 필요한 경관관리구역은 제2종일반주거지역 수준의 용적률 관리를 목표로「부산광역시 지구단위계획 운용지침」의 기준용적률을 준용
  - 부산광역시 지구단위계획 운용지침의 제2종일반주거지역 기준용적률 : 180%
- 개발유도구역은 기존의 기준용적률을 유지하고, 주거정비구역과 주거관리구역의 기준용적률은 단계별로 하향 조정
- 주거지관련 정비사업의 기준용적률은 대상지의 용도지역과 토지이용계획에 따라 구분하여 적용
  - 당초 제3종일반주거지역 및 정비계획 수립을 통하여 제3종일반주거지역으로 변경하는 경우에는 <유형별 기준용적률 계획>을 적용
  - 기타 주거지역과 관리형 주거환경개선사업의 경우 <유형별 기준용적률 계획>에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조, 동법 시행령 제85조 및 「부산광역시 도시계획조례」 제50조의 규정을 적용

▌도시정비형 정비사업

- 도시정비형 정비사업은 기준용적률 적용의 명확화를 위하여 기존의 도시공간구조 체계에서 상업지역의 용도지역 체계로 전환하여 근린·일반·중심상업지역으로 구분
- 상업지역의 상업·업무기능 증진, 주거기능과 상업기능의 적정 분배, 적정 밀도관리를 위하여 용도용적제를 적용
  - 「부산광역시 도시계획조례」의 '중심·일반·근린상업지역내 주거복합건축물의 용적률' 기준을 동일하게 적용
  - 주택연면적 80% 이상 ~ 90% 미만 비율의 용적률을 기준용적률로 설정하고, 주택연면적 비율에 따라 차등 적용

※ 관련 규정이 변경될 경우, 변경되는 기준을 적용함

〈 유형별 기준용적률 계획 〉

사업유형	토지이용	기준용적률	비고
주거지관련 정비사업	경관관리구역	180%	
	주거관리구역	200%	
	주거정비구역	230%	
	개발유도구역	260%	
도시정비형 정비사업	근린상업지역	540%	주택연면적 비율에 따라 차등 적용 (용도용적제)
	일반상업지역	600%	
	중심상업지역	660%	

※ 단, 주거환경개선사업지구의 경우에는 해당 기준용적률에서 20%를 상향하여 적용함
※ 도시정비형 정비사업은 「부산광역시 도시계획조례」의 '중심·일반·근린상업지역내 주거복합 건축물의 용적률' 기준을 동일하게 적용

▌기준용적률 산정 기준

- 기준용적률 산정 기준은 주거지관련 정비사업에 적용하며, 도시정비형 정비사업은 해당 용도지역을 기준으로 기준용적률을 부여
- 최초 정비계획이 수립되지 아니한 정비예정구역(분할시행으로 정비계획이 수립되지 않은 분할구역 포함)과 생활권계획에 따라 정비예정구역 없이 신규로 정비구역을 지정하는 경우 정비계획 신청 시 기준용적률을 산정
- 사하구 시범생활권계획에서는 기준용적률 산정시 불량도 등 8개 요소를 점수화하여 정비사업의 시급성과 개발여건이 양호한 지역을 판단 후 기준용적률을 부여
- 사하구 시범생활권 운영시 나타난 문제점을 개선하고 부산광역시의 주거지관리 방향, 밀도 관리방향에 부합하도록 기준용적률 산정기준을 제시
  - 불량도는 정비구역 지정 요건에 반영되므로 용적률 산정기준에서는 제외
  - 고지대, 급경사지, 개발억제 용도지역, 해안인접 등 개발여건이 불리하고, 경관관리가 필요한 지역일수록 용적률 하향 적용
  - 역세권 지역, 개발유도 용도지역, 간선도로 인접지역 등 개발여건이 양호한 지역일수록 용적률 상향 적용
- 기준용적률 산정 점수표를 100점 만점으로 구성하고 지형 및 입지여건이 반영될 수 있도록 총 4개 구간으로 토지이용 유형 및 기준용적률을 배분

〈 기준용적률 산정 점수표 〉

<table>
<tr><th>구 분</th><th>배점</th><th colspan="5">기준용적률 산정</th></tr>
<tr><td rowspan="2">총 점</td><td rowspan="2">100</td><td>경관관리구역</td><td>주거관리구역</td><td>주거정비구역</td><td colspan="2">개발유도구역</td></tr>
<tr><td>30점 이하</td><td>30~50점 미만</td><td>50~80점 미만</td><td colspan="2">80점 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">평균표고</td><td rowspan="3">30</td><td colspan="6">• 평균표고가 높을수록 용적률 하향</td></tr>
<tr><td>80m 이상</td><td>60~80m</td><td>40~60m</td><td>20~40m</td><td>20m 미만</td></tr>
<tr><td>6</td><td>12</td><td>18</td><td>24</td><td>30</td></tr>
<tr><td rowspan="3">평균경사</td><td rowspan="3">20</td><td colspan="6">• 평균경사가 급할수록 용적률 하향</td></tr>
<tr><td>30% 이상</td><td>20~30%</td><td>10~20%</td><td>6.1~10%</td><td>6.1% 미만</td></tr>
<tr><td>4</td><td>8</td><td>12</td><td>16</td><td>20</td></tr>
<tr><td rowspan="3">역세권 여부</td><td rowspan="3">20</td><td colspan="6">• 도시철도 역과의 거리가 가까울수록 용적률 상향 (역과의 직선거리)</td></tr>
<tr><td>1,000m 이상</td><td>750~1,000m</td><td>500~750m</td><td>250~500m</td><td>250m 미만</td></tr>
<tr><td>4</td><td>8</td><td>12</td><td>16</td><td>20</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도지역 (개발유도)</td><td rowspan="3">20</td><td colspan="6">• 개발유도 용도지역(상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역) 비율이 높을수록 용적률 상향</td></tr>
<tr><td colspan="2">10% 미만인 경우</td><td colspan="2">10~90% 미만인 경우</td><td>90% 이상인 경우</td></tr>
<tr><td colspan="2">0</td><td colspan="2">10</td><td>20</td></tr>
<tr><td rowspan="3">간선도로</td><td rowspan="3">10</td><td colspan="6">• 개설된 간선도로(20m 이상)와 인접할수록 용적률 상향</td></tr>
<tr><td colspan="2">50m 이상인 경우</td><td colspan="2">50m 미만인 경우</td><td>접하는 지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">0</td><td colspan="2">5</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="3">해안인접</td><td rowspan="3">−30</td><td colspan="6">• 해안과 가까울수록 용적률 하향 (해안 지적선 기준)</td></tr>
<tr><td colspan="2">100m 미만</td><td colspan="2">100~200m 미만</td><td>200m 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">−30</td><td colspan="2">−15</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도지역 (개발억제)</td><td rowspan="3">−30</td><td colspan="6">• 개발억제 용도지역(녹지지역, 전용·제1종일반주거지역, 공업지역) 비율이 높을수록 용적률 하향</td></tr>
<tr><td colspan="2">10% 이상인 경우</td><td colspan="2">5~10% 미만인 경우</td><td>5% 미만인 경우</td></tr>
<tr><td colspan="2">−30</td><td colspan="2">−15</td><td>0</td></tr>
</table>

※ 기준용적률 산정 기준 7개 요소를 평가하여 산정된 점수를 토지이용유형 해당 구간에 적용하여 기준용적률 적용(100점 만점)

※ 예시) 기준용적률 7개 요소 산정 점수 70점인 경우 → 주거정비구역 230% 적용

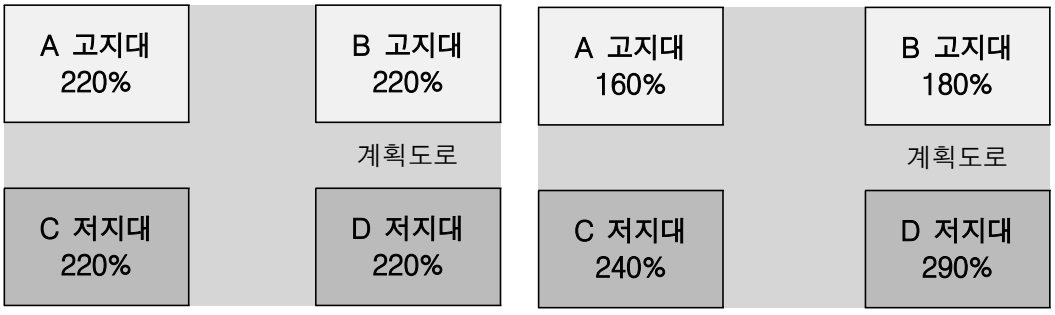
2) 허용용적률

- 정비구역 중 공공시설 또는 공공이용시설 부지를 제외한 순수 대지에 대한 용적률로서 정비사업 인·허가시 사용되는 순밀도 개념의 용적률
- 정비구역별로 공공시설 부지확보 차이에 대한 형평성 문제를 해소하기 위하여 도입되었으며, 기준용적률에 공공시설부지 제공 등 각종 용적률 완화(인센티브)를 적용하여 산정
  - 허용용적률 = 기준용적률 + 용적률 완화(인센티브)

3) 평균용적률

- 용도지역 혼재시 모든 획지에 일률적인 용적률 적용이 어려운 경우가 발생하므로, 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역은 용도지역별 면적비례로 가중평균한 평균용적률 개념을 적용
  - 동일 구역내에 용도지역이 혼재하는 경우 기준용적률 또는 허용용적률에도 불구하고 평균용적률을 적용
  - 각 획지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에서 정한 용도지역별 용적률 상한을 초과할 수 없으며, 각각의 획지에 적용하는 용적률의 평균이 평균용적률 이하로 적용되는 것임

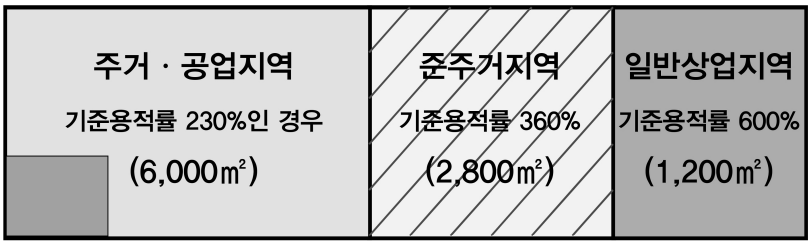
[예시] 정비기본계획상 기준용적률이 200%인 지역에서 공공기반시설 제공 등으로 20%의 용적률 완화를 받아 계획용적률이 220%로 산정되는 경우로서 하나의 구역을 여러 개의 블록으로 구획하는 경우 적용방법



모든 블록별로 220% 이하 적용(X)　　평균 220% 범위 내에서 블록별로 달리 적용(O)

▌주거지관련 정비사업 평균용적률 산정방법

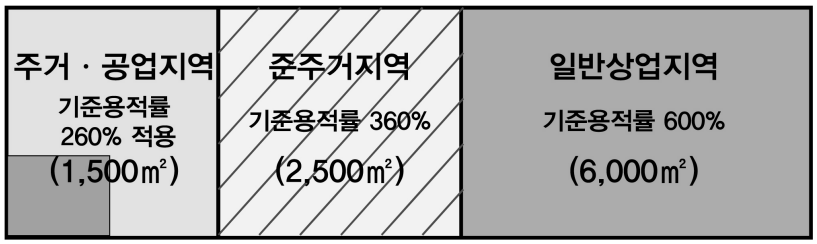
- 상업지역의 기준용적률은 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%, 준주거지역은 360%, 공업지역은 해당 구역 기준용적률을 적용하여 산정
  - 준주거지역은 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」의 기준용적률 360% 적용
- 부득이하게 녹지지역이 포함된 경우, 평균용적률 산정시 녹지면적은 고려하지 아니함

적용 예시 (구역면적 10,000㎡)	
현 황	 – 기준용적률 : 230%인 경우 – 준주거지역 : 360%, 일반상업지역 : 600%, 공업지역 : 기준용적률 적용
평균용적률	$\frac{(6{,}000㎡\times230\%)+(2{,}800㎡\times360\%)+(1{,}200㎡\times600\%)}{(6{,}000㎡+2{,}800㎡+1{,}200㎡)} \div 311\%$

※ 공공시설부지 제공이 없는 경우 평균용적률 산정 예시임

▌도시정비형 정비사업 평균용적률 산정방법

- 도시정비형 정비사업에 포함된 일반주거지역 및 공업지역의 기준용적률은 260%(개발유도기준), 준주거지역은 360%를 적용하여 평균용적률 산정

적용 예시 (구역면적 10,000㎡)	
현 황	
평균용적률	$\frac{(1{,}500㎡\times260\%)+(2{,}500㎡\times360\%)+(6{,}000㎡\times600\%)}{(1{,}500㎡+2{,}500㎡+6{,}000㎡)} = 489\%$

※ 공공시설부지 제공이 없는 경우 평균용적률 산정 예시임

라. 용적률 완화제도(인센티브) 운용

1) 운용 방향

- 기존 정비기본계획에서 제시하였던 용적률 완화제도의 운용상 미비점을 보완하고, 인센티브의 적정성과 필요성, 완화 범위를 종합적으로 재검토하여 개선된 운용기준을 제시
- 공공시설부지 등 공익요소 인센티브 산정 시 관련법규에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 시설은 제외하여 산정하고, 최대한도를 설정하여 기반시설 설치 목적에 맞는 인센티브를 부여
  - 공익요소 인센티브 : 공공시설부지 제공시, 공공이용시설 확보시, 공개공지 확보시
- 지역건설업체의 정비사업 참여를 보다 활성화하기 위하여 지역경제활성화 인센티브를 확대 적용
- 추가 인센티브 항목 중 중복 또는 유사 항목은 조정하고, 정비사업 시행 시 도시경관의 창출 등을 위해 특별건축구역 제도의 활성화를 도모하고, 정비구역 내 역사·문화자원의 보전을 위한 인센티브 항목을 신규로 도입
- 과도한 용적률 완화에 따른 도시 과밀 문제를 해소하기 위하여 인센티브 총량을 설정함으로써 정비사업의 적정 개발밀도를 관리
- 정비사업의 용적률 완화를 통한 허용용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 동법 시행령, 「부산광역시 도시계획 조례」에서 규정하는 용도지역별 용적률 상한을 초과할 수 없음

2) 공공시설부지 제공시

- 공공시설부지 제공면적 산정시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 법규에 따라 정비계획 수립 시 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설의 면적은 인센티브 대상에서 제외
  - 공원·녹지, 진입도로 등 공동주택 건설시 필수적으로 확보하여야 하는 면적만 제외
- 공공이용시설, 공개공지 확보와 함께 공익요소 인센티브의 최대한도를 주거지관련 정비사업은 20%, 도시정비형 정비사업은 기준용적률의 10%까지 설정

• 공익요소 인센티브의 합 ≤ 주거지관련 정비사업 [20%],
도시정비형 정비사업 [기준용적률 × 0.1]
(공익요소 인센티브 = 공공시설부지 제공시 + 공공이용시설 확보시 + 공공공지 확보시)

- 공공시설부지 제공으로 인한 용적률 완화(인센티브)는 아래 산식에 의하여 계산한 용적률을 기준용적률에 더하여 적용
- 산식 : 1.5 × (제공면적 ÷ 제공 후 대지면적) × α
- α는 정비구역 지정 전 용도지역별 용적률을 고려하여 다음과 같이 구분하여 적용
  - 녹지지역, 전용주거지역, 제1·2종일반주거지역 : 200%
  - 제3종일반주거지역, 공업지역 : 300%
  - 준주거지역 : 360%
  - 상업지역 : 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%

• 제공면적 = 계획공공시설 면적 – 계획공공시설 내 존치되는 국·공유지 면적
– 폐지되는 기존시설 내 국·공유지 면적

※ 계획공공시설 면적, 계획공공시설 내 존치되는 국·공유지 면적, 폐지되는 기존시설 내 국·공유지 면적 산정시 관련법규에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 부분의 면적은 제외

• 제공 후 대지면적 = 구역면적 – 공공시설부지 면적 – 공공이용시설 부지 면적

적용 예시 (구역면적 10,000㎡)

현 황	제공후 대지면적 (9,000㎡) / 공공시설 부지제공 (1,000㎡)
허용용적률	• 기준용적률 230%, 당초 용도지역이 제2종일반주거지역인 경우 – 인센티브 = 1.5×(1,000÷9,000)×200% = 33.3%, 최대 20% 적용 – 허용용적률 = 230% + 20% = 250% • 기준용적률 600%, 당초 용도지역이 일반상업지역인 경우 – 인센티브 = 1.5×(1,000÷9,000)×600% = 100%, 최대 60% 적용 – 허용용적률 = 600% + 60% = 660%

- 기존 주거지의 주차난 해소를 위해 정비구역 내 공원부지 지하에 공영주차장을 설치하는 경우 공공시설부지 제공시 인센티브를 적용
  - 공공시설부지 제공에 따른 산식을 적용하며, 제공면적은 공원부지 지하 공영주차장의 설치 연면적 또는 설치비용에 상응하는 환산면적 중 유리한 면적을 적용할 수 있음

• 환산면적 = 지하주차장 설치비용(원) ÷ 해당 부지의 평균가액(원/㎡, 감정평가액)

※ 지하주차장 설치비용은 공사비, 조성원가 검증기관에서 산정한 금액을 기준으로 적용

---

3) 공공이용시설 확보시

- 공공이용시설 부지를 제공하는 경우 확보한 면적의 비율에 따라 인센티브를 제공하며, 아래 산식에 따라 계산하여 기준용적률에 합산
- 산식 : 0.5 × (공공이용시설 부지면적 ÷ 확보 후 대지면적) × α
- 위의 산식 중 α는 정비구역 지정 전 용도지역별 용적률을 고려하여 다음과 같이 구분하여 적용함
  - 녹지지역, 전용주거지역, 제1·2종일반주거지역 : 200%
  - 제3종일반주거지역, 공업지역 : 300%
  - 준주거지역 : 360%
  - 상업지역 : 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%

- 공공이용시설 부지면적 = 계획공공이용시설 면적 − 계획공공이용시설 내 존치되는 국·공유지 면적 − 폐지되는 기존 공공이용시설 내 국·공유지 면적
- 확보 후 대지면적 = 구역면적 − 공공시설부지 면적 − 공공이용시설 부지 면적

- 공공이용시설로 인정하는 시설 : 도서관, 사회복지시설, 공공청사 등 국가 또는 지방자치단체가 요구하는 시설에 한하여 인정함. 구역내의 기존 공공이용시설 이전의 경우 당초 규모에 상당하는 부분은 인정하지 아니함
- 학교는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조, 제4조 규정에 의거하여 인센티브 대상에서 제외

적용 예시 (구역면적 10,000㎡)

현 황	제공후 대지면적 (9,000㎡) / 공공이용 시설확보 (1,000㎡)
허용용적률	• 기준용적률 230%, 당초 용도지역이 제2종일반주거지역인 경우 − 인센티브 = 0.5×(1,000÷9,000)×200% = 11.1% − 허용용적률 = 230% + 11.1% = 241.1% • 기준용적률 600%, 당초 용도지역이 일반상업지역인 경우 − 인센티브 = 0.5×(1,000÷9,000)×600% = 33.3% − 허용용적률 = 600% + 33.3% = 633.3%

4) 공개공지 확보시

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조의 규정을 감안하여 아래 식으로 계산한 용적률 인센티브를 적용하되, 공동주택의 조경부분 또는 여유 공간을 단순히 공개공지로 지정하는 경우는 인센티브 적용에서 제외하고, 필요시 공개공지의 지정기준은 별도 지침으로 마련할 수 있음
- **재건축사업** : 기존 건축물의 용적률이 높은 경우 사업의 원활한 추진을 위하여 용적률의 상향이 요구되므로 기존 용적률에 따라 인센티브를 제공하며, 확보한 공개공지 면적 비율 한도 내에서 기존의 용적률을 감안하여 기준용적률에 합산하여 산정
  - 인센티브 적용범위 : (공개공지 확보면적 ÷ 대지면적) × 100%
  - 산식 : (기존용적률 − 100%) × 20%
  - 기존용적률 100% 미만 시 미적용, 250%를 넘는 경우에는 250%로 제한

적 용 예 시		
현 황	**대지면적 : 10,000㎡ 기존용적률 : 200% (기준용적률 : 230%)**	**공개공지 확보면적 (2,400㎡)**
허용용적률	− 인센티브 적용범위 = (2,400 ÷ 10,000) × 100% = 24% − 인센티브 = (200 − 100) × 20% = 20% (최대 20% 적용) − 허용용적률 = 230% + 20% = 250%	

- **주거환경개선사업** : 주거환경개선사업의 경우는 불량한 사업여건 개선을 위하여 도입되었으며, 이 경우 역시 기준용적률에 합산하여 산정하며, 최대 10%로 함
  - 산식 : 0.5 × (공개공지 확보면적 ÷ 대지면적) × 200%

적 용 예 시		
현 황	**대지면적 : 10,000㎡ 기준용적률 : 230%**	**공개공지 확보면적 (1,000㎡)**
허용용적률	− 인센티브 = 0.5×(1,000 ÷ 10,000) × 200% = 10% − 허용용적률 = 230% + 20% + 10% = 260% ※ 주거환경개선사업지구는 해당 기준용적률 + 20% 적용	

- **상업지역 정비사업** : 아래의 산식에 따라 계산하여 기준용적률에 합산
  - 산식 : 0.5 × (공개공지 확보면적 ÷ 대지면적) × α
- α는 정비구역 지정 전 용도지역별 용적률을 고려하여 다음과 같이 구분하여 적용
  - 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%

적 용 예 시		
현 황	**대지면적 : 10,000㎡** **기준용적률(일반상업지역) : 600%**	**공개공지 확보면적 (1,500㎡)**
허용용적률	– 인센티브 = 0.5×(1,500 ÷ 10,000) × 600% = 45% – 허용용적률 = 600% + 45% = 645%	

5) 지역경제 활성화 인센티브

- 정비기본계획에서는 지역경제 활성화 및 일자리 창출을 위하여 지역건설업체 참여에 따른 인센티브를 운용 중이나, 시공사 선정시 지역건설업체가 소외되고 있는 실정
- 지역건설업체의 참여를 보다 활성화하고, 지역건설경기 부양을 도모하고자 지역경제 활성화 인센티브를 확대하여 운용
- 지역건설업체의 정비사업 참여 효과를 제고하기 위하여 지역업체의 단독 또는 공동도급, 하도급 참여비율 조건을 완화하는 동시에 용적률 완화 범위를 확대 적용하고, 설계자 인센티브를 신규 도입
- 지역건설업체의 범위는 부산광역시 소재 건설업자 및 등록사업자, 설계자로 하며, 지역건설업체 참여비율은 전체 공사비, 설계자 참여비율은 전체 설계비용을 기준으로 산정
- 인센티브 요율은 지역건설업체가 단독 또는 공동도급시 최대 20%, 하도급 참여시 최대 6%, 설계자 참여시 최대 5%의 범위에서 각각 적용함

단독 또는 공동도급	하도급	설계자
• 최대 15% → 최대 20% (완화 적용)	• 최대 5% → 최대 6% (완화 적용)	• 최대 5% (신규 적용)

- 정비구역 지정시 도시계획위원회에서 지역건설업체 참여를 조건으로 인센티브를 부여할 수 있으며, 사업시행인가 시 지역건설업체 선정여부에 따라 인센티브를 적용함
  - 지역건설업체 미참여 시 지역경제 활성화 인센티브를 제외하여 사업시행인가
  - 건축지원시스템 구축에 따라 지역업체 선정여부를 지속적으로 관리

< 지역업체 참여비율에 따른 인센티브 >

단독 또는 공동도급		하 도 급		설 계 자	
지역업체 참여비율	인센티브	지역업체 참여비율	인센티브	지역업체 참여비율	인센티브
100%	20%	-	-	-	-
50% 이상	16%	70% 이상	6%	50% 이상	5%
40% 이상	15%	60% 이상	5%	40% 이상	4%
30% 이상	13%	50% 이상	4%	30% 이상	3%
20% 이상	9%	40% 이상	3%	-	-
15% 이상	7%	-	-		
10% 이상	5%				
5% 이상	4%				

6) 시영아파트 및 재난위험시설(D, E등급) 인센티브

- 노후 시영아파트 및 재난위험시설의 경우 건축물의 노후화에 따른 안전 문제 등이 발생되고 있으나 사업성 부족과 주민의 영세성 등의 사유로 정비사업이 지연되고 있어 정비사업 촉진이 필요
- 노후 시영아파트 및 재난위험시설(D, E등급)의 정비사업 활성화를 위해 정비구역 내 부지면적 비율에 따라 최대 20%의 인센티브를 부여
- 산식 : (시영아파트 또는 재난위험시설 부지면적 ÷ 정비구역 면적) × 20%

예시) 정비구역 면적 10,000㎡ 중 시영아파트 부지면적 5,000㎡인 경우
- 인센티브 = (5,000㎡ ÷ 10,000㎡) × 20% = 10%

---

7) 추가 인센티브 항목

- 친환경, 에너지 절약 등 여건 발생 및 기타 시장이 필요하다고 판단하는 경우 도시계획위원회 심의를 득하는 경우 신설·운용 가능

가) 빗물저류조 설치 인센티브 : 녹색건축인증에 포함

- 빗물저류조는 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 건축면적 1만㎡ 이상인 경우는 필히 설치하여야 함
- 녹색건축인증시 '빗물관리 및 이용 항목'을 평가함에 따라 중복되는 부문이 있으므로 녹색건축인증에 포함하여 평가

나) 신재생에너지 사용 : 녹색건축인증에 포함

- 에너지사용의 절감, 친환경건축물 조성 활성화를 위해 도입되었으나, 별도 인증제도가 없어 검증이 어려운 문제가 발생
- 녹색건축인증시 '에너지 및 환경오염 분야'에 에너지 성능, 신·재생에너지 이용 항목 등을 평가함에 따라 중복되는 부문이 있으므로 녹색건축인증에 포함하여 평가

다) 지속가능형 공동주택(리모델링이 용이한 공동주택 기준) : 5%

- 노후주택의 리모델링 활성화를 위하여 적용하였으나, 지속가능한 공동주택은 녹색건축인증 평가 항목 중 '주택성능분야'와 관련성이 있고, 인센티브 요율의 적정 관리를 위하여 기존 10%에서 5%로 조정
- 인센티브 적용은 국토교통부에서 고시한 "리모델링이 용이한 공동주택 기준" 평가기준에 의거하여 평가하고, 평가점수가 80점 이상인 경우에 한함

라) 녹색건축 및 에너지효율 등급 인증 : 건축물에너지절약 설계기준 적용

- 정부의 녹색건축물 조성을 위한 지원 등을 반영하여 지속가능한 개발의 실현, 자연친화적인 건축 유도, 에너지성능이 높은 건축물 확대 및 효과적인 에너지관리를 도모
- 「녹색건축 인증에 관한 규칙」과 「건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따라 인증을 받은 경우에 한하며, 인센티브 요율은 「건축물 에너지절약 설계기준」 별표9의 완화기준을 적용하되, 각 등급별 상한치를 적용

마) 특별건축구역 인센티브

- 정비구역은 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역으로 지정이 가능하며, 특별건축구역 활성화를 위하여 인센티브를 적용

- 정비구역을 특별건축구역으로 지정시 건축위원회 심의결과를 반영하여 건폐율, 용적률, 높이 등의 건축규제 완화적용 범위를 결정하고, 정비계획에 반영

바) 역사·문화보전 인센티브 : 최대 10%

- 역사·문화자원에 대한 관심 확대 및 중요성이 사회적으로 크게 인식되고, 정비사업 시행 시 정비구역 내 역사·문화자원의 복원·보전을 통한 특성관리가 필요하므로 이에 대한 지원방안으로서 인센티브를 적용
- 역사·문화자원의 범위는 지정 또는 등록문화재, 복개천 등 물길을 복원하는 경우로 한정
- 정비사업 시행 시 역사·문화성의 회복과 보존을 위한 보전방안을 수립하는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 최대 10%의 범위 내에서 인센티브를 적용

〈 특별건축구역 사례 〉



〈 문화자원 보전 사례 〉



〈 복개천 물길 복원 〉



※ 기타 시장이 필요하다고 판단하는 경우 추가 인센티브 부여 항목을 도시계획위원회 심의를 득하여 신설·운용 가능

※ 용적률 추가 인센티브는 기본계획에서 허용한다는 의미임

[추가 인센티브에 관한 용적률 적용 예시]

– 계획용적률 240%, 지속가능형 공동주택 인센티브 5%를 적용하는 경우

▸ 계획용적률 240% + 인센티브 5% = 총 용적률 245% 로 산정

---

8) 용적률 완화(인센티브) 종합

- 주거지관련 정비사업의 인센티브 총량은 최대 40%까지, 도시정비형 정비사업의 인센티브 총량은 기준용적률의 20%까지 허용
- 공공시설부지 제공 등 공익요소 인센티브의 총합은 인센티브 총량의 1/2까지 허용

– 주거지관련 정비사업 : 최대 20%

– 도시정비형 정비사업 : 최대 기준용적률의 10%

〈 용적률완화(인센티브) 종합 〉

구 분	항 목	2030 정비기본계획		비고
		주거지관련정비사업	도시정비형정비사업	
인센티브 총량		40%	기준용적률 × 0.2	
공익요소 인센티브	공공시설부지 제공	제공면적에 따라 산정, 의무시설 제외 (최대 : 20%적용)	제공면적에 따라 산정, 의무시설 제외 (최대 : 기준용적률×0.1)	
	공공이용시설 확보			
	공개공지 확보			
지역현황 인센티브	지역경제 활성화	단독·공동도급 : 최대 20% 하도급 : 최대 6% 설계자 : 최대 5%		
	시영아파트 및 재난위험시설	최대 20%		
추가 인센티브	빗물저류조 설치	녹색건축인증에 포함		
	신재생에너지 사용	녹색건축인증에 포함		
	지속가능공동주택	5%		
	녹색건축인증 에너지효율등급인증	건축물에너지절약 설계기준 별표9 적용		
	특별건축구역	건축위원회 심의결과 반영		신규
	역사·문화보전	도시계획위원회 심의결과 반영 (최대 10%)		신규

9) 용도지역 혼재시 용적률 완화

- 용도지역이 혼재되어 있는 경우는 각각의 용도지역별 인센티브와 허용용적률을 산정하여 평균용적률을 적용
- 주거지역과 상업지역이 혼재되어 있는 경우는 아래의 산식에 따라 인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률과 공익요소 제공시 최대 허용용적률을 먼저 산정
- 평균용적률 산정 결과가 최대 허용용적률을 초과하는 경우 최대 허용용적률을 적용

• 인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률
= [주거지면적 × (기준용적률 + 주거지관련 인센티브 총량) + 상업지면적 × (기준용적률 + 도시정비형 인센티브 총량)] ÷ (주거지면적 + 상업지면적)

• 공익요소 제공시 최대 허용용적률
= [주거지면적 × (기준용적률 + 주거지관련 공익요소 인센티브 총량) + 상업지면적 × (기준용적률 + 도시정비형 공익요소 인센티브 총량)] ÷ (주거지면적 + 상업지면적)

▌주거지관련 정비사업 적용 예시

적용 예시 (사업부지 10,000㎡)

현 황



허용용적률

구 분	기준용적률	공익요소인센티브	인센티브 총량
주거지역	230%	20%	40%
상업지역	600%	60%	120%

■ 1단계 : 인센티브 적용시 최대 허용용적률 산정 (인센티브 적용 최대치)

• 인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률
= [8,300㎡×(230%+40%)+900㎡×(600%+120%)]÷(8,300㎡+900㎡)
= 314.0%

• 공익요소 제공시 최대 허용용적률
= [8,300㎡×(230%+20%)+900㎡×(600%+60%)]÷(8,300㎡+900㎡)
= 290.1%

■ 2단계 : 평균용적률 산정

• A : 당초 제3종일반주거지역 (기준용적률 230%인 경우)
– 인센티브 = 1.5×(200㎡÷1,800㎡)×300% = 50%
– 허용용적률 = 230% + 50% = 280%

• B : 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경
– 인센티브 = 1.5×(500㎡÷6,500㎡)×200% ≒ 23%
– 허용용적률 = 230% + 23% = 253%

• C : 당초 일반상업지역 (기준용적률 600% 적용)
– 인센티브 = 1.5×(100㎡÷900㎡)×600% = 100%
– 허용용적률 = 600% + 100% = 700%

평균용적률

$$\frac{(1{,}800㎡\times 280\%)+(6{,}500㎡\times 253\%)+(900㎡\times 700\%)}{(1{,}800㎡+6{,}500㎡+900㎡)} \fallingdotseq 302.0\%$$

⇒ 공익요소 제공시 최대 허용용적률 290.1%를 초과하므로 290.1% 적용

비 고

■ 예시의 경우 공익요소 인센티브 외 인센티브는 최대 23.9% 적용 가능
(인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률 314% – 공익요소 인센티브 평균용적률 290.1%)

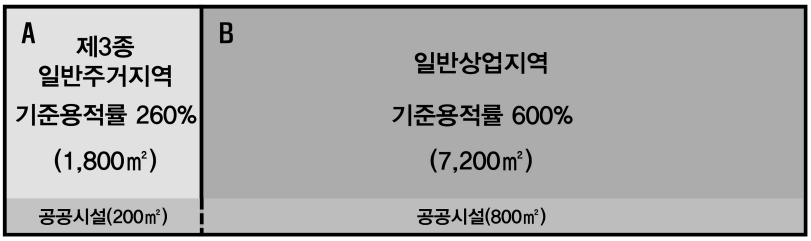
※ 주거지관련 정비사업에 포함되는 상업지역의 기준용적률은 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%, 준주거지역은 360%, 공업지역은 해당 구역 기준용적률을 적용

※ 부득이하게 녹지지역이 포함된 경우, 평균용적률 산정시 녹지면적은 고려하지 아니함

▌도시정비형 정비사업 적용 예시

적용 예시 (사업부지 10,000㎡)

현 황



허용용적률

구 분	기준용적률	공익요소인센티브	인센티브 총량
주거지역	260%	20%	40%
상업지역	600%	60%	120%

■ 1단계 : 인센티브 적용시 최대 허용용적률 산정 (인센티브 적용 최대치)

• 인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률
= [1,800㎡×(260%+40%)+7,200㎡×(600%+120%)]÷(1,800㎡+7,200㎡)
= 636.0%

• 공익요소 제공시 최대 허용용적률
= [1,800㎡×(260%+20%)+7,200㎡×(600%+60%)]÷(1,800㎡+7,200㎡)
= 584.0%

■ 2단계 : 평균용적률 산정

• A : 당초 제3종일반주거지역 (기준용적률 260%인 경우)
– 인센티브 = 1.5×(200㎡÷1,800㎡)×300% = 50%
– 허용용적률 = 260% + 50% = 310%

• B : 당초 일반상업지역 (기준용적률 600% 적용)
– 인센티브 = 1.5×(800㎡÷7,200㎡)×600% = 100%
– 허용용적률 = 600% + 100% = 700%

평균용적률

$$\frac{(1{,}800㎡\times 310\%)+(7{,}200㎡\times 700\%)}{(1{,}800㎡+7{,}200㎡)} = 622.0\%$$

⇒ 공익요소 제공시 최대 허용용적률 584.0%를 초과하므로 584.0% 적용

비 고

■ 예시의 경우 공익요소 인센티브 외 인센티브는 최대 52.0% 적용 가능
(인센티브 총량 적용시 최대 허용용적률 636% – 공익요소 인센티브 평균용적률 584%)

※ 도시정비형 정비사업에 포함된 일반주거지역 및 공업지역의 기준용적률은 260%(개발유도기준), 준주거지역은 360%를 적용하여 평균용적률 산정

마. 용적률 계획 운용기준

- 기준용적률 및 용적률 완화 제도의 변경사항은 정비구역으로 지정되거나 최초 정비계획을 수립하는 구역과 최초 정비계획이 수립되지 아니한 구역으로 구분하여 적용
- 정비구역으로 지정된 구역과 최초로 정비계획을 수립하는 구역

  ⇒ 이미 정비계획이 수립되어 사업이 추진 중이므로 정비계획과 사업의 연속성을 고려하여 기정 용적률계획을 적용
- 최초 정비계획이 수립되지 아니한 정비예정구역(분할시행으로 정비계획이 수립되지 않은 분할구역 포함)과 생활권계획에 따라 정비예정구역 없이 신규로 정비구역을 지정하는 구역

  ⇒ 최초 정비계획 수립 및 정비구역 지정시 금회 변경되는 용적률계획을 적용
- 용적률계획의 운용기준 적용 시점은 '2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획' 시행일을 기준으로 하며, 위에서 제시한 기준을 원칙으로 함

  ※ "정비계획을 수립" 하는 시점이란 정비계획 수립을 위한 "주민공람공고일"을 의미함

바. 결합개발제도 검토

1) 기본개념 및 필요성

- 서로 떨어져 있는 2개 이상의 다른 구역들을 하나의 정비사업으로 시행할 수 있는 제도로서 경관보호 등이 필요한 저밀관리구역과 역세권 등 고밀개발이 가능한 구역을 결합하여 추진함으로써 토지이용의 고도화, 도시경관의 보호, 정비사업의 효율적인 추진을 도모
- 지형 및 입지여건에 부합하는 개발을 통하여 노후·불량 주거지의 원활한 정비를 도모하고, 정비사업의 여건 개선, 도시의 계획적 관리를 위하여 결합개발제도 적용 방안을 검토

2) 관련 법규

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 정비구역의 분할, 통합 및 결합을 규정하고 있어 결합개발에 대한 제도적 근거를 마련
- 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 정비예정구역(저밀관리구역과 고밀개발구역)을 결합하여 정비구역 지정이 가능하도록 명시하고 있으며, 조합설립 및 사업의 시행·관리처분 기준을 규정

〈 결합개발 관련 법규 〉

<table>
<tr><th>구 분</th><th>관 련 법 규</th></tr>
<tr><td>도시 및
주거환경정비법</td><td>• 제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합)
① 정비구역의 지정권자는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 정비구역을 지정할 수 있다.
3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합</td></tr>
<tr><td>부산광역시
도시 및
주거환경정비
조례</td><td>• 제32조(정비구역의 분할, 통합 및 결합)
① 법 제18조제2항에 따라 구청장은 도시·주거환경정비기본계획의 정비예정구역을 대상으로 저밀관리구역과 고밀개발구역을 통합·결합하여 법 제8조에 따른 정비구역의 지정을 신청할 수 있다.
저밀 관리구역 — • 자연경관지구 또는 최고고도지구로 지정되어 있는 낙후된 지역
• 주거환경이 낙후된 고지대 지역으로 구·군 도시계획위원회의 자문을 거쳐 구청장이 인정한 지역
• 기반시설, 주변여건 등이 낙후된 지역으로 부산시 도시계획위원회의 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역
고밀 개발구역 — • 지하철, 국철 및 경전철역의 중심으로부터 반경 500미터 이내의 역세권
• 제2종·제3종 일반, 준주거지역으로서 폭 20미터 이상의 도로에 인접하여 토지의 고도이용이 가능한 지역
• 기반시설, 주변여건 등을 고려, 토지의 고밀개발이 가능한 지역으로 도시계획위원회의 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역</td></tr>
</table>

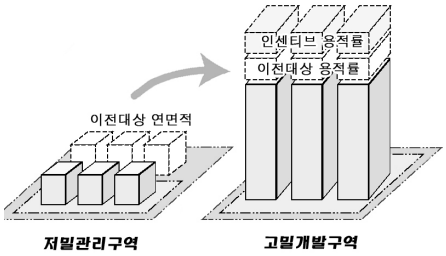
3) 결합개발제도 사례 및 유사제도 비교

▌서울시 결합정비사업 사례

- 서울시 결합정비사업은 정비기본계획 상 정비예정구역을 대상으로 서울시 도시계획위원회 자문을 거쳐 신청
- 결합정비사업 시행 시 공공기여를 인정하여 인센티브를 부여하고 있으며, 저밀관리구역에서 고밀관리구역으로 이전하는 연면적 및 용적률을 기준으로 산정
- 저밀관리구역은 입지특성에 따라 도시계획위원회 자문을 거쳐 관리목표용적률을 설정하고 주거지관리, 결합정비사업에 따른 과밀화 방지를 위해 용적률을 제한
- 결합정비사업을 위한 계획은 토지이용계획, 건축물의 밀도 및 높이 계획, 정비기반시설 계획 등 지역 특성을 고려하여 수립

〈 서울시 결합정비사업 주요 내용 〉

구 분	주 요 내 용
저밀관리구역	• 자연경관지구 또는 최고고도지구로 지정되어 있는 낙후한 지역 • 문화재보호구역 주변 • 제1종일반주거지역 • 제2종일반주거지역으로서 7층 이하인 지역 • 한옥밀집지역 • 위와 유사하거나 도시경관 또는 문화재 등을 보호하기 위하여 도시계획위원회 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역
고밀개발구역	• 지하철, 국철 및 경전철역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 역세권 • 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역으로서 폭 20미터 이상의 도로에 인접하여 토지의 고도이용이 가능한 지역 • 위와 유사하거나 기반시설, 주변여건 등을 고려하여 토지의 고밀개발이 가능하다고 도시계획위원회 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역
용적률계획	• 저밀관리구역은 관리목표용적률을 설정하여 이전대상연면적을 산정 • 이전대상연면적을 고밀개발구역 택지 면적으로 나누어 용적률 산정 및 적용 • 결합정비사업 시행에 따른 공공기여를 인정하여 인센티브 용적률 부여

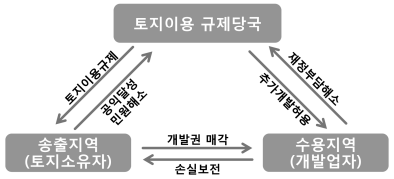


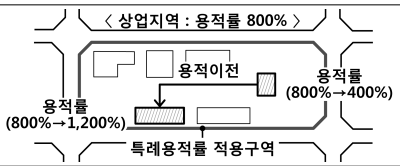
▌유사제도 비교

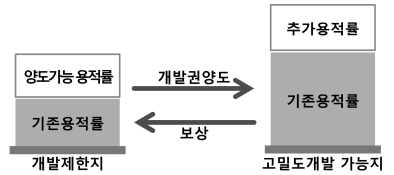
▪ 개발권양도제 및 용적이전제 등 유사제도는 공익적 가치의 보호와 토지의 효율적 활용을 위한 유연한 도시계획기법이며, 개발이 제한된 지역의 개발권이나 용적률을 추가 개발이 가능한 지역으로 이전함으로써 개발제한지역 내 손실을 보상

〈 유사제도 비교 〉

구 분	주 요 내 용
개발권 양도제 (미국)	• 개발제한지역의 개발권을 분리하여 타지역과 거래하며, 개발권시장 또는 지방정부가 설치한 개발권 은행을 통해 거래 • 개발권 수용지역만 개발
용적 이전제 (일본)	• 도심의 고밀개발을 위하여 타 지역의 잉여 용적률을 거래 • 용적률 이전지역과 수용지역은 모두 상업지역이며, 용적률 수용지역만 개발
결합 개발제도 (한국)	• 보전지역과 고밀개발지역을 하나의 사업 대상지로 묶어 사업을 추진 • 용적률 이전지역은 관리가 필요한 수준의 개발을 도모하고, 수용지역은 고밀개발 추진







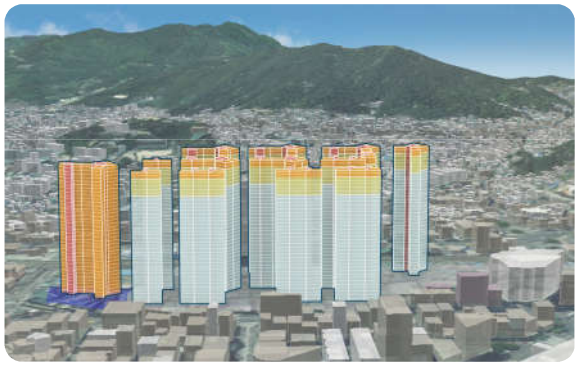
4) 운용방안

- 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 개발 여건이 불리한 지역을 저밀관리구역으로 설정하고, 고밀 개발에 부담이 없는 저지대, 역세권 등을 고밀개발구역으로 설정하여 결합개발을 추진
- 저밀관리구역에서 단독개발 시 계획용적률과 경관관리를 위하여 필요한 용적률의 차이를 산정하여 고밀개발구역으로 이전
- 고밀개발구역은 용적률 상향 시 기반시설 확보에 문제가 없고, 경관 및 높이관리에 부담이 없는 지역으로서, 저밀관리구역에서 이전되는 용적률이 수용 가능한 구역을 선정
- 결합개발을 통해 고지대 등 고밀 개발이 불가능하거나 경관 및 밀도관리가 필요한 지역의 노후·불량주거지 정비를 활성화하고, 저지대·역세권 지역의 토지이용 고도화, 도시기능 개선을 촉진

〈 결합개발 적용 예시 : 저밀관리구역 〉

단독 시행 시	결합 개발 시
	

〈 결합개발 적용 예시 : 고밀개발구역 〉

단독 시행 시	결합 개발 시
	

2. 건폐율 계획

가. 기본방향

- 건폐율은 용적률계획과 높이계획에 따라 연동되므로 별도의 지침을 제시하지 않고, 관련법규의 건폐율 규정을 적용
- 다만, 오픈스페이스·바람길 확보 등 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 정비계획 수립 시 건폐율은 가급적 낮추도록 유도

나. 계획

- 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 도시계획 조례」에서 정한 용도지역·지구의 건폐율 적용기준 범위 내에서 적용
- 정비구역별 현황, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요한 경우에는 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정 가능토록 계획
- 건폐율은 대지 내 공지 확보, 동간 거리, 건축선, 조경면적 확보 기준 등을 종합적으로 고려하여 계획
- 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 위하여 특별건축구역 지정 시 건축위원회 심의를 통해 건폐율의 완화 적용이 가능

3. 높이계획

가. 기본방향

- 건축물의 높이는 경관을 형성하는 주요 요소로서 인근지역과 구역 내 스카이라인이 조화될 수 있도록 계획
- 높이에 대한 일률적인 기준 설정 시 오히려 경관을 저해할 우려가 있으므로 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않음
- 정비기본계획 상 높이를 정하지는 않지만 개별 정비계획 수립 시 지역특성을 감안하여 높이계획을 수립토록 기본방향을 제시
- 도시경관의 보호, 공공관리 측면에서 높이 및 층수의 규제가 필요한 구역에 한정하여 높이제한을 정하고 적정 높이에 대한 가이드라인을 제시
- 용도지역·지구 등 높이 규정이 있는 경우에는 이를 적용하는 것을 원칙으로 하며, 건축물 높이에 대한 기준, 정책 수립 시 이에 부합하도록 계획

나. 높이적용 현황

- 기존 정비기본계획 및 관련계획 상 건축물의 높이 및 층수에 대한 기준 또는 규제는 없음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 제1종일반주거지역은 4층 이하로 규정하고 있으며, 일부 용도지구는 경관의 보호를 위해 부산광역시 조례로 층수를 규제

〈 층수 및 높이 규제 현황 〉

용도지역 · 지구		층수규제현황	비 고
제1종일반주거지역		4층 이하	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
경관 지구	자연	15m 이하	• 산지 · 구릉지 등 자연경관 보호를 위한 지구 • 건폐율 40% 이하, 대지면적 30% 이상 대지안 조경
	특화	12m 이하	• 주요 수계의 수변, 문화적 가치가 큰 건축물 주변의 경관의 보호를 위한 지구 • 부산시 도시계획위원회 심의로 완화가능

- 부산광역시는 「건축법」에 따라 상업지역 및 미관지구 일대에 가로구역별 건축물 최고높이를 지정하고 있으며, 자치구 · 군별로 준주거지역에 대한 가로구역별 건축물 최고높이를 지정
  - 자치구 · 군별로 일반주거지역(제2종, 제3종)에 대해서도 가로구역별 건축물 최고높이를 지정

다. 높이계획

1) 높이계획 가이드라인

- 건축물의 높이는 기본방향에 따라 구역별 높이 또는 층수를 정하지 않고, 정비구역별 정비계획 수립 시 지역의 특수성을 감안하여 계획을 수립하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정
- 건축물의 높이는 주위의 일조 및 경관, 스카이라인을 고려하여 정하고 주변지역에 위화감이 없도록 계획
- 계획 단지 내 여러 동의 건축물이 건립될 경우 가능한 한 외곽부 건축물의 높이는 낮게 하고 중심부를 높이 계획하도록 하여 주변지역의 피해를 최소화
- 계획용적률 범위에서 주변경관에 미치는 영향이 적은 경우에는 개방감을 확보하기 적정한 높이로 계획하고 건폐율과 입면차폐지수를 낮추도록 유도

- 단지 내 개방감 확보와 지상층 휴식공간 조성을 위하여 필로티를 설치하는 경우는 전체 건축물의 높이에서 필로티의 높이를 공제하도록 함
- 특별건축구역 지정에 따라 건축위원회 심의를 통해 건축물 높이 완화를 받은 경우, 완화 받은 높이를 정비계획에 반영하여 확정

2) 가로구역별 최고높이 설정

가) 정비구역의 가로구역 설정

- 정비구역은 아래의 경우 「건축법」에서 정하는 가로구역별 건축물의 높이 제한을 적용하여 높이계획을 수립 가능
  - 단지 중간을 통과하는 기반시설 도로로 인한 높이 제한 시 전체 스카이라인의 부조화가 발생하거나 계획적 개발을 위하여 필요하다고 인정하는 경우
  - 동일한 용적률에서 가로구역별 최고높이를 지정하는 경우 동간 간격을 넓혀 개방감을 확보하는데 유리한 경우
  - 준주거지역, 상업지역에서 계획하는 경우
  - 기타 가로구역별 최고높이를 지정하는 계획이 공공에 기여하는 경우

나) 가로구역 설정시 고려사항

- 경관 등 건축계획의 개선을 위해 가로구역별 최고높이를 지정하여야 하며, 단순히 용적률 상승을 목적으로 가로구역 설정은 지양
- 동일한 가로구역 안에서 건축물의 용도 또는 형태에 따라 획지별로 최고높이를 따로 정할 수 있도록 하여 획일화된 건축계획을 지양하고 다채로운 스카이라인을 형성

다) 가로구역별 최고높이 완화

- 부산광역시는 상업지역과 미관지구 일대에 가로구역별 건축물의 높이제한 계획을 수립하여 특색 있는 건축계획 유도 및 주요 가로의 스카이라인을 관리 중에 있음
- 자치구·군은 가로구역의 계획적 관리를 위하여 준주거지역, 일반주거지역(제2종, 제3종) 등에 지역여건을 고려한 가로구역별 건축물 최고높이를 지정하고, 가로구역별 최고높이 지정에 따른 지침을 운용 중
- 가로구역별 건축물 최고높이가 지정되어 있는 지역에서 정비계획 수립 시 최고높이의 해제 또는 완화가 필요한 경우에는 정비계획에 대한 주민공람 전 「건축법」 및 관련 규정에 따라 해당 절차를 이행하여 높이계획을 수립

4. 경관 및 건축물에 관한 계획

가. 기본방향

- 주거지의 지속적인 경관관리를 통해 자연지형과 조화로운 경관을 형성하고, 건축물 배치와 형태의 다양화를 유도하여 시각적 개방감을 확보
- 부산의 경관특성을 대표할 수 있는 조망경관 및 자연경관, 역사문화자원을 보전하고, 양호한 도시경관의 형성, 지역주민 밀착형 경관을 창출

나. 현황 및 문제점

1) 주거지역 경관

- 대부분의 정비사업은 공동주택 위주의 고층·고밀개발 형태를 보이고 있어 자연경관, 시가지 경관에 대한 조망 및 통경축을 단절하고, 획일적인 스카이라인을 형성
- 단독주택지의 나홀로 아파트, 대규모 고층아파트 건설은 기존 단독주택과의 부조화를 이루어 주거지 경관을 저해하고, 주변 단독주택의 일조, 통풍 등 생활환경을 침해
- 구릉지 및 경사지 공동주택의 대규모 옹벽 설치는 단지 내·외부 공간을 단절하여 환경을 악화시키는 요인으로 작용하고 있으며, 옹벽 자체에 대한 경관 대책이 요구

2) 상업지역 경관

- 주요 간선도로변을 따라 점적으로 개발된 고층건축물과 단조로운 건축형태는 가로경관의 연속성을 저해하고 특색 없는 시가지경관을 형성
- 공개공지, 쌈지공원 등 휴식공간이 부족하고, 상업용 건축물의 무질서한 광고물로 인해 근린생활권가로의 경관을 훼손

다. 경관 및 건축물에 관한 계획

1) 경관계획 수립

- 정비사업 시행 시 “2030 부산광역시 경관계획”을 고려하여 계획을 수립함으로써 양호한 시가지 및 도시경관을 창출
- 경관계획에 따라 지정된 중점경관관리구역은 경관을 보전·관리·형성하여야 하는 지역이므로 경관 가이드라인에 부합하도록 계획
- 「경관법」에 따라 도시지역에서 시행하는 3만㎡ 이상의 정비사업과 조례에서 규정하고 있는 건축물에 대해서는 경관심의를 득하여야 함

2) 건축물의 배치 및 형태

- 건축물의 배치는 환경 친화적이고 커뮤니티를 활성화시킬 수 있도록 계획
- 공개공지는 교차로, 도로변 등 불특정 다수인의 접근 및 이용이 편리한 곳에 배치
- 경로당 등 노유자시설은 지상, 남향으로 햇볕이 잘 드는 곳에 배치하고 어린이놀이터 등 아동시설은 시야의 개방감 확보 및 관리가 용이한 곳에 배치
- 건축물의 형태는 획일적인 형태를 지양하고 개방감이 있도록 계획
- 판상형의 경우 건축물 장변을 기준으로 60m 이내로 계획하며, 임대주택 등 부득이한 경우는 예외로 할 수 있음
- 건축물의 형태와 외관 등은 그 지역의 경관, 스카이라인과 조화를 이루도록 계획하고, 건축물의 색채는 주변지역과 조화를 고려하여 연속성 있는 경관을 조성
  - 부산광역시 경관계획의 조망점과 생활권계획의 통경축을 고려하여 건축계획 수립
- 경사지 개발시 대규모 옹벽 설치를 지양하고, 계단식 옹벽, 자연석 쌓기, 옹벽 녹화 등 환경 친화적인 비탈면 공법을 권장

3) 건축선 지정

- 다음의 경우 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선을 지정할 수 있음
  - 공공시설의 확보, 보행환경 및 가로공간을 확보할 필요가 있는 경우
  - 도로의 개방감 확보를 위하여 건축물을 후퇴시켜야 할 경우
  - 연도형 상가를 계획하는 경우
  - 가로경관의 연속성 유지 및 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우 또는 외부공간의 효율적 활용을 위하여 필요한 경우
- 건축한계선·건축지정선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설 확보 및 보행환경 개선에 적극 활용
- 주거복합 건축물은 상가 부분과 공동주택 부분의 벽면한계선 또는 벽면지정선을 두는 것을 원칙으로 하되, 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있음

4) 기 타

- 지상에는 가능한 한 비상용·장애인용 외의 주차장 설치를 지양하고 주민 휴게공간, 조경·녹지공간으로 계획
- 구역 내에서는 가급적 녹지축이 끊이지 않고 이어지도록 계획하며 수목의 종류·크기 등이 서로 어울릴 수 있도록 함

3 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

1. 기본방향

- 주거생활권 단위의 기반시설 현황과 시설의 연계성을 고려하여 시설의 부족 또는 중복 설치가 발생하지 않도록 계획하며, 기반시설의 효율적인 공급과 접근성, 이용 편의성을 제고
- 정비사업 시행에 따른 세대수·용적률 증가, 주변지역의 공공시설 설치 현황을 고려하여 공공시설의 장래수요를 예측하고, 필요한 공공시설을 확보
- 주거환경지표 분석을 통해 주거생활권 단위의 부족한 시설 확보를 유도하고, 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 공공시설의 설치를 권장·유도함으로써 공공의 역할 강화, 주변 주거지와의 공동체 활성화, 주거만족도 향상을 도모
- 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시 관련법규 및 관련계획 기준을 반영하여 시설의 설치 규모, 위치 등을 적합하게 계획
- 정비기반시설에 대한 양적 확보에서 벗어나 효율적인 시설설치를 유도하기 위해 주거생활권 현황, 토지이용, 교통, 건축계획 등을 종합적으로 고려한 가이드라인 제시

2. 기반시설의 구분

가. 정비기반시설 및 공동이용시설

- 정비기반시설이란 주민생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 등을 의미
- 주민공동시설이란 거주자의 생활 활동에 사용할 수 있도록 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설, 도서실, 경로당, 보육시설 등을 의미
- 세부적인 항목은 「도시 및 주거환경정비법」, 동법 시행령에서 규정

구 분	세부 시설
정비기반시설	• 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 • 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급·지역난방시설 • 주거환경개선지구에 설치하는 공동이용시설로서 시장·군수등이 관리하는 시설
공동이용시설	• 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동사용 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도 • 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설 • 그 밖에 시·도조례로 정하는 시설

나. 공공편익시설 및 사회복지시설

- 도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침 상 지역주민들에게 서비스를 제공하는 시설로서 주민들의 생활편익·공공복리증진을 위한 시설을 의미하며, 정비기반시설과 공동이용시설 등을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설 등이 해당
- 시설의 종류 및 규모는 개발 이후 총 거주세대 뿐 아니라 유입인구 등을 고려해야 하며, 시설에 대한 사용자들의 인식과 접근성, 주 이용자의 특성 등을 고려

구 분	세부 시설
공공편익 시설	• 교육시설, 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등
사회복지 시설	• 탁아소, 유아원, 양로원, 모자보건 및 보건시설, 심신장애인 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등

3. 정비기반시설 확보의 문제점

가. 연계되지 못하는 기반시설

- 정비사업 시행 시 정비구역 뿐만 아니라 주변지역의 교통량 증가가 예상되나 정비구역의 진입도로 및 동선체계 위주로 도로계획을 수립하는 등 주거생활권 단위 기반시설의 연계성이 부족
- 정비사업을 통해 주거생활권 내 부족한 공원·녹지시설이 추가 확보되고 있으나, 사업성 및 법적 요건 충족을 위하여 자투리 부분에 배치하는 경우가 많아 시설의 접근성과 활용성이 떨어지며, 기능적 연계성이 부족

나. 기반시설 설치의 불균형

- 정비사업 시행 시 다양한 정비기반시설의 확보가 필요하나 법적 요건 충족을 위하여 도로 및 공원 등 일부 정비기반시설을 중심으로 설치되고 있음
- 단일 정비사업의 경우 학교용지 확보가 어려운 사항이므로 주거생활권 단위의 고려가 필요하며, 학교용지 확보와 관련된 민원이 빈번하게 발생
- 문화 및 복지시설의 양과 분포 그리고 질적 수준을 보면 재정여건에 따라 지역 간 차이가 심하고, 토지확보 문제로 인하여 지역적 편중현상이 심화

4. 시설별 계획기준

가. 계획기준

- 정비계획 수립 시 주거생활권 단위의 광역적 검토를 통해 생활권 내 필요한 공공시설의 설치 방안을 검토
- 기반시설 등의 설치 위치·시점 및 방법 등에 관한 구체적인 사항에 대하여는 정비계획 수립 시 도시계획위원회 심의에서 결정
- 새로이 설치되는 기반시설은 도시계획시설로 결정하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시계획시설 결정 대상이 아니거나 주변 여건을 고려하여 부득이한 경우에는 관련부서와의 협의, 도시계획위원회 심의를 통해 예외로 할 수 있음

나. 도로 계획

1) 기본방향

- 관련계획의 도로·교통체계에 부합하고, 관련 규정에서 정하고 있는 도로 설치 기준을 충족한 계획수립으로 원활한 도로체계를 확보
- 정비계획 수립 시 도로의 양적 확보보다는 정비사업 시행으로 인한 장래 교통량을 예측하고, 주변 지역의 도로망 현황을 고려하여 도로계획을 수립
- 효율적인 도로 개설 및 도로의 연계성 확보를 위하여 도로가 중복 설치되거나 단절되지 않도록 계획하며, 보행자의 안전을 고려하여 계획 수립

2) 도로 설치계획

- 2020 정비기본계획과의 정합성 유지를 위해 기 수립된 교통계획을 반영하여 도로계획 기준을 설정
- 도로 계획 수립 시 기존 도로의 설치 현황, 계획도로 현황, 생활권 내 주요 연결가로 현황을 검토하여 기존 동선체계를 개선할 수 있도록 계획하며, 주변 지역의 여건 변화, 기타 사업과의 연계성을 검토하여 체계적인 도로계획을 수립
- 정비계획 수립 시 도로의 양적 증가보다는 효율적 도로망 체계 확보를 고려하여 계획하고, 교통 불편을 최소화
- 정비사업 시행으로 증가되는 교통량을 예측하고, 이에 부합하는 도로 용량을 확보, 계획도로의 장래 기능을 고려하여 적정 도로 폭원과 차로수를 계획
  - 도로 폭원은 보행공간 확보를 고려하여 계획

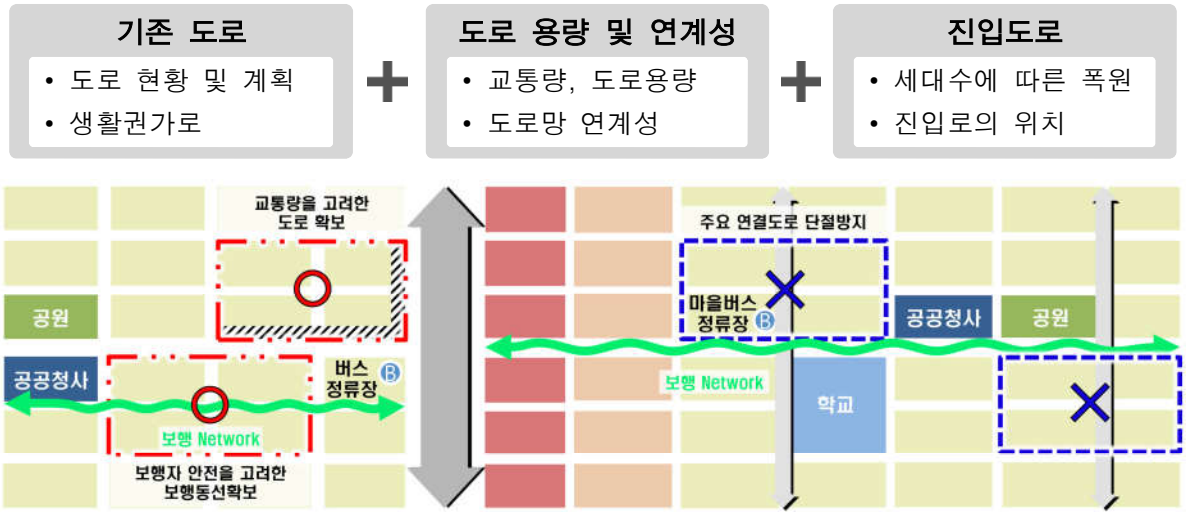
- 진입도로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」등 관련규정에서 정하고 있는 적정 폭원 이상을 계획하여 원활한 진·출입 체계를 확보
  - 진입도로 : 간선도로로부터 주택단지 진·출입구에 이르는 도로

〈 진입도로 확보기준 〉

구 분 / 세대수	주택건설기준 등에 관한 규정	
	1개 설치시(m)	2개 이상(m)
300 미만	6 이상	10 이상
300~500	8 이상	12 이상
500~1,000	12 이상	16 이상
1,000~2,000	15 이상	20 이상
2,000 이상	20 이상	25 이상

- 진·출입구의 위치는 사고위험이 없고 교통흐름에 방해가 되지 않는 곳에 설치하고, 간선도로변에 직접 설치하는 것은 지양하되, 불가피한 경우 가·감속차로의 확보 등 기존 도로의 확장을 통해 교통영향을 최소화
- 정비사업을 통해 생활권가로를 정비하는 경우에는 주거지관리계획에서 제시하고 있는 생활권가로계획을 참조하여 계획을 수립하여 가로 활성화를 도모
- 도로계획 수립 시 주거생활권간 연결도로, 주거생활권 내 주요 통행로의 폐도는 원칙적으로 불가하며, 부득이한 경우 우회도로 확보, 공공보행통로 설정방안 등을 검토
- 정비기본계획에서 제시하고 있는 도로계획 기준을 조정하고자 하는 경우에는, 주거생활권의 현황, 기존 도로망 체계, 도로의 기능 및 역할, 도로의 필요성 유무 등을 종합적으로 검토하여 조정
- 정비기본계획에서 제시하고 있지 않는 도로의 결정 및 설치기준에 대해서는 해당 관련규정 적용

〈 도로 계획 시 고려 사항 〉



다. 공원 · 녹지계획

1) 기본방향

- 공원·녹지체계에 부합하는 계획 수립
  - 정비사업 시행 시 주거생활권의 공원녹지체계를 감안한 공원·녹지계획을 수립하며, 장기적으로 부산광역시 녹지축의 광역적 체계를 구축
  - 개별특성을 가진 공원, 녹지, 조경에 대한 연계로 이용자의 접근성 및 활용도 제고
- 이용자의 편의 및 접근성을 중시
  - 관련규정에 따라 정비사업 시행 시 적정 규모 이상의 공원 확보가 가능하므로 이용자의 편의와 접근성을 고려하여 조성위치를 결정
  - 필요 시 정비구역 내 위치선정 기준 마련, 접근 장애요소 제거 방안 등을 검토하고, 녹지축을 형성하여 광역적 공원·녹지체계를 마련
- 오픈스페이스 간의 연계성을 고려
  - 학교 및 커뮤니티시설, 주변 주거지의 보행축이 공원·녹지와 연계되도록 계획을 수립
  - 도심 내 대규모 유휴공간과 연계를 통해 새로운 공원·녹지축 형성

2) 현황 및 문제점

- 부산의 공원·유원지·녹지 계획면적은 81.685㎢이며, 이 가운데 12.773㎢만 조성완료되었으며, 미조성 면적이 32.111㎢로 조속한 조성을 통해 공원·녹지율을 높일 필요가 있음
- 예산 등의 사유로 모든 공원·녹지를 개설하기는 어려운 실정이며, 정비사업 시행 시 공원녹지체계를 감안한 공원개설을 통해 장기적인 주거환경의 개선이 필요

〈 공원·유원지·녹지 현황 〉

(단위:㎢)

구 분	계 획		조성완료		조 성 중		미 조 성	
	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적
총 계	1,970	81.685	1,068	12.773	354	36.800	548	32.111
도시공원	1,004	50.141	489	5.971	156	28.275	359	15.895
유 원 지	12	21.933	2	2.335	5	6.331	5	13.267
녹 지	954	9.611	577	4.467	193	2.194	184	2.949

※ 자료 : 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr) (2018.12월 말 기준)

- 정비기본계획에서 공원·녹지 확보에 대한 근거는 제시되었으나, 시설 입지에 대한 기준이 명확하지 않았음
- 민간주도의 정비사업 추진으로 공원·녹지 계획 시 이용자의 편의성와 접근성을 고려하지 않고 양적 확보 중심으로 계획
- 따라서, 구역 내 적정입지보다는 옹벽, 자투리 토지 등을 이용하는 등 접근성과 이용효율이 저조한 실정임

3) 공원·녹지의 확보기준

- 정비사업 시행 시 공원 및 녹지의 확보는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 기준을 적용
  - 관련 규정이 변경되는 경우, 해당 규정을 적용

〈 규모별 공원·녹지 확보기준 〉

구 분	공원·녹지 확보기준
구역면적 5만㎡ 이상	• 1세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적
세대수 1천세대 이상	• 1세대당 3㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적

ex) 정비구역 면적 50,000㎡로서 세대수 900세대인 경우
- 세대기준 : 900세대 × 2㎡ = 1,800㎡ *〈 미적용 〉*
- 면적기준 : 50,000㎡ × 5% = 2,500㎡ *〈 적 용 〉*

⇒ 두 개의 기준 중 큰 면적을 확보하여야 하므로 면적기준 2,500㎡ 이상을 확보

ex) 정비구역 면적 60,000㎡로서 세대수 1,100세대인 경우
- 세대기준 : 1,100세대 × 3㎡ = 3,300㎡ *〈 적 용 〉*
- 면적기준 : 60,000㎡ × 5% = 3,000㎡ *〈 미적용 〉*

⇒ 두 개의 기준 중 큰 면적을 확보하여야 하므로 세대수 기준 3,300㎡ 이상을 확보

- 면적기준 완화 적용
  - 구역면적이 좁고 인구밀도가 극히 높은 정비구역의 경우, 도보권(약 500m) 내에 대규모 공원·녹지(근린공원 이상)가 인접하고, 다른 공공시설(광장 등)로 대체 가능하다고 판단되는 경우 관련부서와 협의를 통해 완화 적용을 검토
- 공원·녹지 확보 대상에서 제외되는 정비구역은 지상부를 녹화하여 조성함으로써 쾌적한 주거환경을 조성

4) 공원·녹지 입지 기준

- 정비구역 내 공원·녹지의 위치는 광역적 녹지축 형성을 위해 인근 지역의 공원·녹지와 연계성을 고려하고, 다른 공원과 서로 기능보완이 가능토록 계획
- 공원의 양적 공급보다는 적정입지가 실제 이용에 더 큰 영향을 미치므로 이용자의 접근성 및 효율성을 고려하여 설치
  - 단독주택지와 학교인접 지역 등 공원 활용도가 높은 지역에 조성함을 원칙으로 함
  - 도로 결절점, 가로변 등 지역 주민의 이용 편의성을 증진할 수 있는 위치에 설치
  - 인근 공원, 문화재 등 연계 가능한 시설의 위치를 고려하여 공원의 활용도를 증진
  - 구역 내 자투리 땅이나, 주변 지역 주민의 접근이 어려운 위치에 조성하는 것은 지양
  - 녹지는 간선도로, 공장지역과의 완충 역할을 할 수 있는 위치, 정비구역 인근의 경관 보호를 위해 녹지 조성이 필요한 위치를 선정
- 정비방식이 전면 철거방식이 아닌 경우는 선적 확보를 고려할 수 있고 이 경우 최소 폭원(10m 이상)을 확보

〈 공원·녹지의 입지 기준 〉



5) 기타 사항

- 기 결정된 공원의 조성률을 제고하고, 녹지 등의 녹화율을 높여(80% 이상) 실질적 조성 효과를 거두도록 함
- 정비구역 내에 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립 시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적의 공원 및 녹지를 조성
- 공원 조성시 조성 목적과 관련이 없는 건축물의 설치는 지양하고, 부득이한 경우에는 공원의 기능과 경관을 저해하지 않도록 설치
- 공원시설의 종류는 조성 목적에 맞는 유형을 결정하며, 정비계획 수립 또는 사업시행계획 인가 시 관련부서 협의를 통해 결정
- 정비기본계획에서 제시하지 아니한 세부적인 공원·녹지의 결정 및 설치 기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등 관련 법규의 기준을 적용

라. 학교 계획

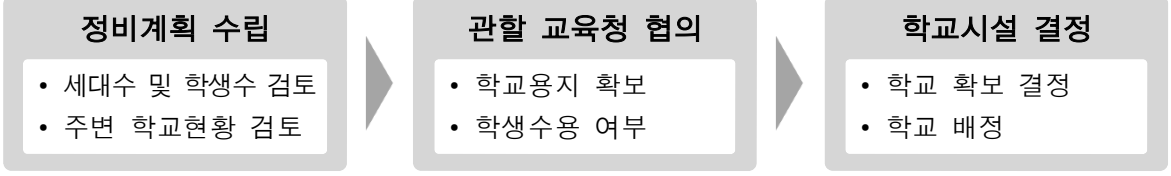
1) 기본방향

- 주거생활권의 학교 현황 및 통학권(반경 1,500m 이내)을 고려하고 주변 개발계획을 감안한 학교 계획 수립
- OECD 국가수준의 교육여건 개선을 목표로 하고, 부산광역시 상위 및 관련 계획상 학교 수요예측을 반영한 학교 계획을 수립
- 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 감안하고, 교육목적 달성과 문화교육 향상에 기여할 수 있도록 생활권의 중심지역에 설치

2) 학교 설치계획

- 2020 정비기본계획과의 정합성 유지를 위해 기 수립된 학교설치계획을 수용하고, 기 지정된 정비예정구역 및 신규 정비계획 수립 대상지역에 적용하는 기준을 제시
- 정비계획 수립 시 학교용지 확보에 관한 사항, 학생 수용 여부 등 학교계획에 대해서는 관련법규 규정을 준수하여 관할 교육청과 협의 후 결정
  - 주거생활권 내 학교시설 분포와 통학 거리, 학생 수 현황 등을 종합적으로 검토하고, 학생 수용에 문제가 없을 경우 기존 학교시설을 최대한 이용
  - 통학권 내 학교시설이 과밀되어 있는 경우, 기존 시설의 확충 또는 통학권의 조정 등 학생 통학의 편의를 고려하여 학교를 배치
  - 생활권 내 정비구역의 예정세대수 증가가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」상 학교 결정기준 세대수 이상일 때 학교시설확보권역으로 설정하며, 과밀 학교 해소를 위해 필요시 지정
  - 학교의 신규 확보가 필요한 지역에서는 정비사업 대상지 인근 지역의 장기미집행 학교시설의 설치 가능성을 관할 교육청과 우선 협의한 후 정비구역 내 학교 설치 여부를 결정
  - 정비계획 수립 및 정비구역 지정 시 교육청과 협의된 내용을 준수하여 향후 학생들의 통학에 문제가 없도록 추진

〈 학교시설 확보 절차 〉



- 대중교통과 도보를 이용한 접근이 용이한 지역으로서 생활권의 중심지역에 설치하며, 통학 안전을 고려하여 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없는 지역에 설치
- 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 배치하고 보행축, 공원·녹지축과 연계하여 설치하며, 학교시설은 개방하여 오픈스페이스로 적극 활용
- 기타 세부적인 학교시설의 결정 및 설치기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「초·중등교육법」 등 관련규정을 적용

〈 초등학교 설치기준 〉

구 분	설 치 기 준	비 고
유 치 거 리	통학권(1,500m 이내)	관할 교육장이 조정가능
적정규모 설정	2개의 근린주거구역단위에 1개 비율	1개 근린주거구역 (2,000 ~ 3,000세대)
OECD 교육여건기준	학급당 학생수 : 21명(21.3명)	OECD 교육지표 2018

마. 문화 및 복지시설계획

1) 기본방향

- 문화 및 복지시설은 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려우므로, 주거생활권의 부족한 시설에 대하여 권장시설로 선정하여 설치를 유도하고 관리를 강화
- 학교, 공원 등 주요 오픈스페이스, 공공편익시설과 연계되도록 설치하여 커뮤니티존을 형성하고 상호간의 효용성이 증대되도록 유도
- 주거생활권의 부족한 시설과 복합 설치를 유도·권장하여 경제적 시설설치와 이용률 향상, 다양한 수요 충족을 도모
- 지역균형 발전을 위하여 각 시설의 수요가 높은 지역에 확보하도록 유도
- 구역 내 부지를 제공하여 설치하는 경우 인센티브를 제공

2) 문화 및 복지시설 설치계획

- 모든 사회복지시설은 장애인 및 노약자를 포함하여 이용자가 쉽고 편리하게 이용 가능토록 계획
- 문화 및 복지시설은 지역특성 및 주민수요 등을 고려하여 설치를 계획하고, 가급적 학교, 공원 인접지역에 입지토록 함

- 도서관 중 규모가 작은 시설은 근린주구 단위의 입지를 검토하여 도보권 내 배치토록 하고, 규모가 큰 시설은 도시계획시설로 결정하되 중심부에 배치하여 시설의 인지성과 접근성을 제고
- 탁아시설, 경로당 등은 지역여건에 맞추어 계획하되, 도시저소득주민 집단 거주지역을 우선적으로 고려하며, 주변 주거지의 특성에 따라 보육시설과 경로당의 종류, 시설규모 등을 적절하게 산정하여 배치
- 기타 종합복지관, 청소년회관, 시민회관, 생활과학관, 체육관, 운동장 등 주변지역을 포함하여 부족한 시설이 있는 경우 관련부서 협의를 통해 구역 내 설치를 검토
- 문화 및 복지시설은 정비구역 경계부의 접근성이 높은 지역에 설치하여, 지역 주민의 접근성 및 이용 편의성을 증진하고 주민공동체 활성화를 유도
- 시설의 설치는 정비계획 수립 시 관련기관, 부서의 협의를 통해 공공이 필요한 경우에 설치하고, 시설의 설치 후 다른 용도로 전환되는 것을 방지하기 위해 공공의 지속적 관리와 지원을 강화

바. 공동이용시설 설치계획

- 주민공동이용시설은 「주택법」 및 「건축법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 따른 부대시설의 설치를 원칙으로 하며, 관련규정이 변경될 경우 변경기준을 적용
- 공동이용시설은 시설이용자의 이용편의와 주민 수요를 고려하여 조성 위치 및 규모 등을 결정하며, 주거환경지표의 부족 시설 설치를 고려

〈 공동이용시설 설치기준 〉

구 분	필수 설치 시설	비 고
150세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터	주택건설기준 등에 관한 규정
300세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터, 어린이집	
500세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	

4 교통계획

1. 기본방향

가. 상위 및 관련계획과의 부합하는 교통계획 수립

- 도시기본계획, 도로정비 기본계획 등 상위 및 관련계획에 부합하는 교통계획을 수립하고, 기존 도로의 효용성을 높이는 방안을 모색
- 정비구역이 집중되었거나 대규모 개발이 예상되는 경우 도시계획과의 연계를 검토

나. 지역여건 및 교통현황을 고려한 계획

- 사업시행 이후 교통여건의 변화를 감안한 교통계획을 수립하여 장래 교통량 처리를 능동적으로 대처
- 정비사업 추진 시 도로의 폐지·변경에 의한 기존 교통체계의 단절을 방지하고, 기존 가로 기능의 유지, 주변 주거지와 연계를 고려한 교통계획을 수립

다. 교통여건 개선을 위한 계획 수립

- 보행자의 안전성·쾌적성·편의성 증진을 위해 보차분리 및 가로수 식재, 휴식공간 확보를 유도
- 사업시행 시 기존 가로기능의 유지·활성화를 위하여 생활권가로 특성을 고려하고, 보행체계 개선을 통해 보행활성화와 대중교통 이용 편의성을 증진
- 장래 교통량 수요에 대비하여 도로의 위계 및 기능, 진입도로 확보 등 다양한 계획적 요소를 검토하고, 효율적 시설의 설치, 교통체계 개선을 도모

2. 현행 교통체계의 문제점

가. 교통 혼잡가중 및 교통체계의 단절

- 정비사업 시행 시 세대수 및 인구의 증가로 인해 교통량 증가 뿐 아니라, 진·출입로의 간선도로 설치 등으로 인해 교통 혼잡이 가중되어 정비사업 이후 교통 환경이 악화되는 경우가 발생
- 정비구역의 독립적인 도로계획 수립으로 인해 주거생활권 내 주요 연결가로의 연계성이 단절되는 등 교통체계의 문제점이 발생

나. 차량 위주의 교통계획

- 정비계획 수립 시 진·출입로 및 도로 폭원 확보 등 차량 교통체계 중심으로 계획을 수립하고 있어 보행자와 자전거 이용에 대한 배려가 미흡하고, 대중교통과의 연계성이 부족
- 대지내의 공지 등이 보행을 위해 조성되었으나 주차난으로 인해 본래기능이 상실되고 주차를 위한 공간으로 활용

다. 주차난에 의한 도로 및 도시기능의 저하

- 주차난에 따른 주택가 노상주차 문제는 도로의 기능을 저해시키고 비상시 소방도로 기능을 위협받는 등 주거지의 일반적인 문제로 인식
- 도심의 주차난은 주로 저층주거지 밀집지역에서 발생하고 있으며, 공영주차장이 확충되고 있으나, 주차수요를 충분히 수용하지 못하고 있는 실정

3. 교통계획 기준

가. 교통량 및 교통체계 고려

1) 교통수요 및 교통량 예측

- 정비사업 시행에 따른 발생교통량 및 도로용량을 검토하여 원활한 교통처리를 위한 도로 및 교통계획을 수립
- 정비사업의 발생교통량은 기존 사례를 통하여 예정세대수, 피크시의 유입·유출량과 원단위를 고려하여 산정
- 정비구역이 교통영향평가 대상인 경우에는 교통영향평가 실시 결과를 반영하여 수립

2) 교통체계 고려

- 주택단지의 진입도로는 「주택건설기준등에 관한 규정」 등 관련 기준에 따른 도로 폭원 이상을 확보하여 교통체계에 문제가 없도록 계획
- 진·출입구는 인근 교차로 및 간선도로의 교통기능에 지장이 발생하지 않도록 간선도로에 직접 설치하는 것은 지양
  - 불가피한 경우 간선도로의 확폭, 가·감속차로의 확보 등을 통해 간선도로에 미치는 영향을 최소화하고, 사고 발생을 예방

- 정비구역의 계획도로는 보행자 및 자전거 통행 활성화를 위하여 보도확장을 고려하고, 충분한 보도 확보가 어려운 경우, 대지 내 건축한계선의 지정 등으로 대체 가능
- 역세권, 고지대 및 구릉지, 대규모 교통량 발생시설 인접지역 등 지역 및 입지특성을 고려한 교통계획을 수립하여 기존 교통체계에 미치는 영향을 최소화하고 개선할 수 있는 방안을 검토

나. 기존 도로체계에 부합하는 계획

- 정비사업 시행 시 주거생활권간 연결도로, 주거생활권 내 주요 통행로의 폐도로 인한 도로의 단절은 원칙적으로 불가하며, 부득이한 경우 도로 및 교통체계 개선을 위한 우회도로의 확보, 공공보행통로 설정방안 등을 검토
- 기존의 양호한 교통체계를 고려하여 교통처리계획을 수립하고, 도로의 효율성을 확보하기 위하여 가급적 획지가 정형화 되도록 계획
- 주거생활권 내 주민들의 일상생활 활동이 이루어지는 생활권가로는 그 특성을 유지 또는 활성화 할 수 있도록 정비계획 및 교통계획을 수립
- 기존 도로의 폭을 확장하거나 신설하는 경우, 도로가 갖는 지역적 위계를 검토하고 각 기능별로 적정하게 연결되도록 체계적인 도로망 계획을 수립
- 도로체계가 불합리한 지역은 도로망 및 신호체계 개선 등을 통해 효율적인 교통처리계획을 수립
- 주택단지 내부도로는 긴급·이사차량 등의 진출입이 가능하도록 배치하며, 일반적인 통과 교통은 억제
- 계획도로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·설치 기준에 관한 규칙」 등 관련 규정에 적합하게 계획하여 설치

〈 도로기능에 의한 배치간격 〉

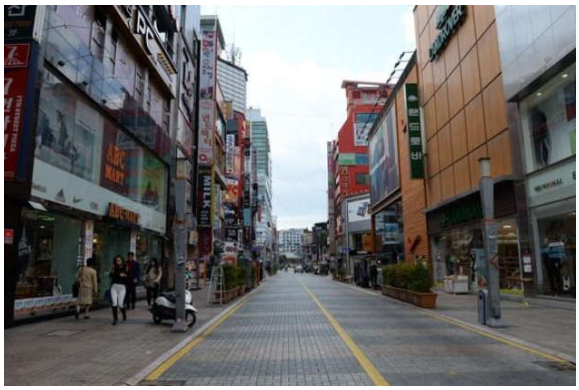
구 분	배 치 간 격
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
보조간선도로와 집산도로	250m 내외
국지도로간	장변: 90~150m 내외, 단변: 25~60m 내외

자료) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제10조

다. 보행 및 대중교통 중심의 교통계획

- 교통계획 수립 시 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하며, 필요시 보차공존도로를 조성하되 차량의 통행속도를 줄이고, 보행자의 안전을 확보할 수 있는 방안을 수립
- 보도는 관련규정에 의해 최소 1.5m 이상의 유효보도폭 확보를 원칙으로 하며, 주간선도로 및 보조간선도로는 3m 이상을 계획하여 보행자의 안전 및 보행편의성을 최대한 확보
- 정비구역 주변의 학교, 공공청사, 공원 등 주요 시설과 보행동선을 연결하기 위한 보행로를 확보하고, 지역 여건에 따라 공공보행통로 설정
- 도로변의 소규모 자투리땅을 활용하여 보행자의 휴식공간을 확충하고, 가로수 식재 등을 통해 보행 쾌적성을 증진
- 도시철도 역, 버스정류장 등 대중교통과 연계된 보행 동선계획을 수립하여 대중교통 활성화를 도모하고, 자전거 도로망 구축을 검토

〈 보차분리도로 〉



〈 보차공존도로 〉



라. 주차환경의 개선을 고려한 교통계획

- 정비계획 수립 시 세대수 및 주차용량을 고려하여 충분한 주차장을 확보하며, 가급적 법정 주차대수의 110% 이상 확보토록 권장
- 주변여건 상 주차장이 부족한 지역인 경우 인접지역 주차환경 개선을 위하여 공공 또는 민영주차장의 건립을 유도하거나, 시차를 이용한 프로그램 주차방식의 도입 등을 적극 검토
- 공원부지 지하를 이용한 공영 주차장 확보, 공공편익시설과의 복합 설치 등을 통해 주차시설을 확충할 수 있는 계획을 검토하고 공공의 역할 및 투자를 강화

5 환경계획

1. 기본방향

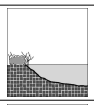
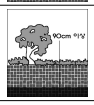
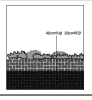
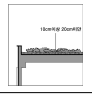
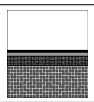
- 생활편의 중심의 개발로 인한 자연환경의 지속적인 악화에 대비하여 정비사업 추진 시 생태적 환경 조성을 위한 계획 수립
- 기존 지형 및 식생 등 자연자원의 적극적 활용 또는 생태면적을 확보하여 환경파괴를 최소화
- 정비사업 시행 시 경관 보호 및 수질개선 등을 위한 실질적인 저감대책을 마련하고 자원의 절약과 재생, 재이용을 유도
- 일조 및 바람길 확보, 친환경주택 건설을 통해 쾌적한 주거환경 조성을 도모
- 개별 정비사업이 「환경영향평가법」에 의한 환경영향평가 협의대상인 경우 협의 절차를 이행

2. 친환경 정비사업 추진

- 정비사업으로 인한 자연지형 및 자연환경의 피해를 최소화하고, 도시 내 녹지공간의 확충을 유도
- 도시의 생태적 건전성 향상 및 쾌적한 생활환경 조성을 위해 주거지 유형별로 생태면적률 적용
  - 콘크리트 구조물이나 인공지반이 증가하여 도시 지역의 자연 및 생태적 기능이 훼손되고 있어 환경부에서는 생태면적률 제도를 도입하여 운용 중
  - 각종 구조물들로 인한 경관완화, 생태환경 조성을 위하여 다양한 녹화공법(지붕녹화, 옹벽녹화, 자연복원형 사면 등)의 적용을 검토하여 친환경 도시경관을 형성
  - 생태면적률 적용은 관련 규정에 따르며, 도시의 오염저감, 쾌적한 생활환경 조성
- 현지개량방식을 제외한 정비사업 시행 시 구역특성에 따라 자연지반녹지와 인공화 지역 생태면적을 감안하고, 생태면적률 30% 이상 확보를 권장
- 주택단지의 단지 내 도로, 주차장 등은 친환경적인 투수성 포장재료를 사용토록 유도하여 경제성과 심미성을 제고

$$\textit{생태면적률} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \Sigma(\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

< 공간유형의 구분 및 가중치 >

공 간 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반 녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 • 식물·동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	• 자연지반에 자생한 녹지 • 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2		<수공간> 투수기능	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	• 하천, 연못, 호수 등 자연 상태의 수공간 및 공유수면 • 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		<수공간> 차수(투수불가)	0.7	• 지하수 함양 기능이 없는 수공간	• 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4		<인공지반녹지> 90㎝≦토심	0.7	• 토심이 90㎝이상인 인공지반 상부 녹지	• 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		<인공지반녹지> 40㎝≦토심<90㎝	0.6	• 토심 40㎝이상이고 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		<인공지반녹지> 10㎝≦토심<40㎝	0.5	• 토심 10㎝이상이고 40㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	
7		<옥상녹화> 30㎝≦토심	0.7	• 토심 30㎝이상인 옥상녹화 시스템이 적용된 공간	• 혼합형 옥상녹화시스템 • 중량형 옥상녹화시스템
8		<옥상녹화> 20㎝≦토심<30㎝	0.6	• 토심 20㎝이상 ~ 30㎝미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9		<옥상녹화> 10㎝≦토심<20㎝	0.5	• 토심 10㎝이상 ~ 20㎝미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	• 저관리 경량형 옥상녹화시스템
10		<벽면녹화> 등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	• 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	• 벽면이나 옹벽녹화 공간 • 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11		부분포장	0.5	• 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	• 잔디블록,식생블록 등 • 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12		<전면투수포장> 투수능력1등급	0.4	• 투수계수 1mm/sec이상	• 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 • 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		<전면투수포장> 투수능력2등급	0.3	• 투수계수 0.5mm/sec이상	
14		<틈새투수포장> 틈새10mm이상 세골재 충진	0.2	• 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	• 틈새를 시공한 바닥 포장 • 사고석 틈새포장 등
15		저류·침투시설 연계면	0.2	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	• 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 • 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16		포장면	0.0	• 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	• 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 • 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 자료 : 생태면적률 적용지침 참조, 환경부

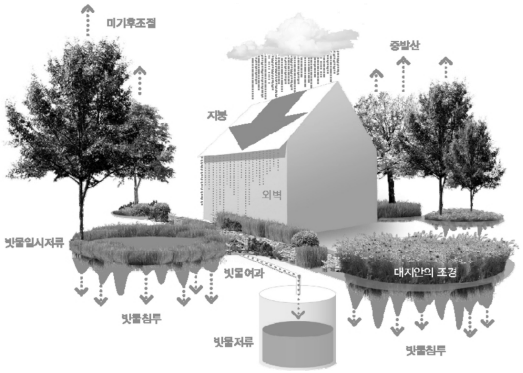
3. 수질오염 및 친환경주택

가. 물의 재이용 및 수질오염 저감

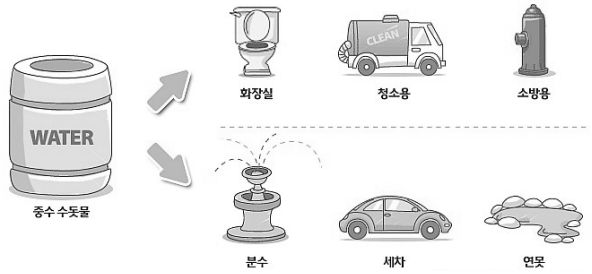
1) 빗물이용 및 중수도

- 물의 재이용을 촉진하고 갈수기 물 부족을 해소하는 등 빗물을 효율적으로 활용하기 위해서 빗물이용시설 설치를 권장
  - 버려지는 빗물을 친수공간에 흘려보내거나 조경용수, 화장실용수, 소방용수 등으로 재활용하여 수자원 확보 및 도시 생태기능 향상이 가능
- 개별 시설물이나 개발사업 등으로 조성되는 지역에서 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용할 수 있도록 처리하는 중수도시설의 설치를 권장
- 부산광역시 관련 조례 상 빗물이용시설, 중수도시설 설치 시 수도요금의 감면이 가능함에 따라 적용대상사업이 아닌 경우도 빗물이용시설 설치를 검토

〈 빗물이용시설 기본개념 〉



〈 중수도 기본개념 〉



2) 수질오염 저감 및 수환경 보전

- 정비사업 시행 시 비점오염원으로부터 배출되는 수질오염물질을 제거하거나 감소시키기 위한 처리시설 설치를 적극 권장
  - 비점오염저감시설 설치 시 「비점오염저감시설의 설치 및 관리·운영 매뉴얼」에 따른 적정용량의 시설을 설치
- 수질오염총량 관리지역이나 연안오염총량 관리지역의 경우 오염총량 협의를 진행하여 정비사업을 시행
- 정비구역 인근으로 오염물질 유입을 방지할 수 있는 산림, 습지가 위치할 경우 그 기능을 유지할 수 있도록 보호 및 관리방안을 고려한 정비계획 수립
- 용수공급 및 오수처리는 관련 기본계획 내용을 반영하여 계획을 수립

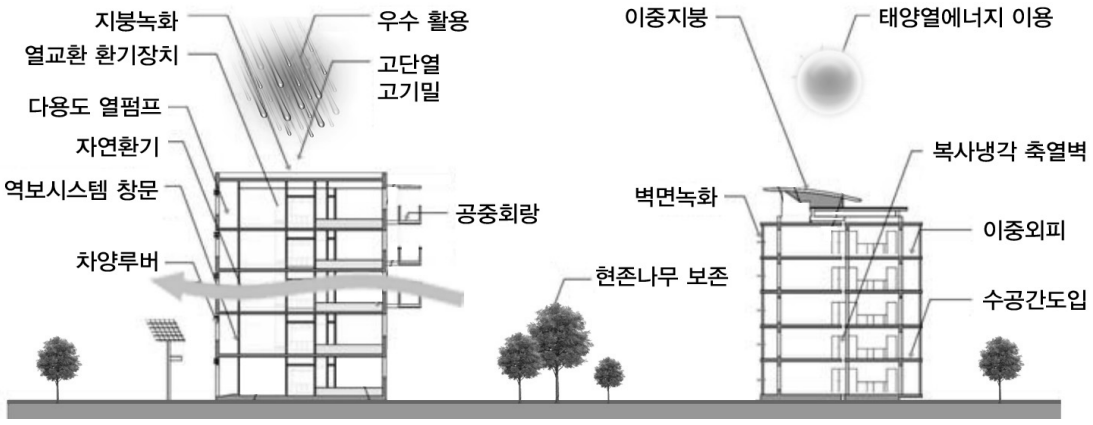
나. 친환경주택 건설

- 사업계획 승인을 얻어 공동주택을 건설하는 경우 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택으로 건설
  - 온실가스 저감을 위한 신재생에너지(태양광, 풍력, 지열발전 등) 사용을 적극 권장
  - 자연채광시스템을 활용한 친환경주택 건설로 에너지 절감 및 CO_2저감 유도
  - 친환경아파트 건축을 통해 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형 건축을 유도
- 분리수거함 및 폐기물보관시설 설치 등을 통해 자원재활용 및 폐기물 처리량 감소
- 도시철도 역, 버스정류장 등 대중교통과 연계된 보행 동선계획 수립으로 대중교통 활성화 유도

〈 친환경주택 건설기준 〉

구 분	건 설 기 준
설계방향	• 토지의 원형 보존 : 자연지반 보존율 확보 • 개발밀도 : 생태자원 용량산정을 기반으로 개발밀도 산정 • 생태기능 확보 : 생태면적율 확보 • 일사·일조 활용 : 남향 배치, 연속일조 확보 • 신·재생에너지 설치를 위한 주동배치 : 생산효율성을 높이도록 설치 • 바람길을 고려한 주동배치 : 단지 전체 통풍이 잘 되도록 배치 • 미기후의 개선 : 수자원 이용, 생태녹지 조성 • 폐기물의 재활용 : 분리수거, 감량, 재활용 • 빗물의 재활용 : 저장하여 활용하거나 지반 침투
설계조건	• 에너지 소요량 또는 이산화탄소 배출량 • 창의 단열, 벽체 등의 단열 • 열원설비 • 고단열 고기밀 강재문 • 창면적비 • 조명밀도 • 발코니외측창 단열 • 신·재생에너지설비 설치 등

※ 에너지절약형 친환경주택의 건설기준, 국토교통부고시 제2019-321호



4. 기타 주거지 환경계획

가. 생물다양성 및 서식지 보전

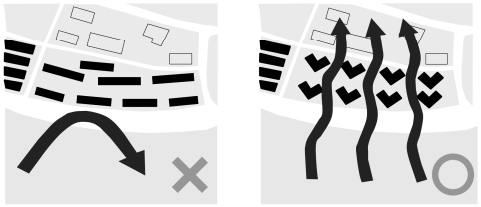
- 임상이 양호한 지역 및 생태자연도 1등급지는 정비구역에서 제외 또는 원형보전
- 자원의 낭비와 증가되는 폐기물처리 부담을 저감하기 위하여 정비사업 시행 시 토목공사 등에 의해 폐기 처리되는 기존 수목을 보전하고 활용하는 방안을 고려
- 보호가치가 있는 수목을 보호수로 지정하여 관리하는 방안과 관상가치가 높은 대형목, 특정 군란을 이식하거나 보호하는 방안 검토
  - 「부산광역시 보호수 및 노거수 보호·관리 조례」 제12조에 따라 보호수의 경우 보호·관리 계획 등을 사전 협의 후 정비사업 시행
  - 노거수의 경우 향후 부산시에서 제정 예정인 노거수 보호 대책에 대한 내용을 반영하여 정비계획 수립

나. 지형 및 생태축 보전, 재해방지

- 산지를 포함한 정비사업 시행 시 「산지관리법」에 따라 산지전용 및 산지일시사용허가를 득한 후 정비사업 시행
- 산림지역을 형성한 낙동정맥 능선축과 인접한 정비구역은 추가적인 능선의 훼손이 없도록 구역계를 설정
- 재해에 안전한 도시 조성을 위해 재해취약지역을 고려, 계획 수립단계부터 기후변화에 따른 재해 취약성을 분석하여 계획수립의 기초자료로 활용하고 재해를 방지

다. 일조 및 바람길 고려

〈 바람길 확보 〉



- 일조권이나 조망권은 주거 및 생활환경 유지를 위해 필요한 자연적 환경 이익이므로 정비사업 시행으로 인하여 주변 주거지와 학교 등에 일조 장애가 발생하지 않도록 정비계획을 수립
- 정비계획 수립 시 자연여건과 관련된 바람통로, 일조여건을 감안한 공동주택의 주동배치를 통해 바람길 개선을 유도
- 산·바다·하천과 인접한 지역의 경우 쾌적한 바람이 원활하게 도심지로 흘러올 수 있도록 바람흐름에 저해가 최소화 될 수 있는 계획수립을 유도

6 거주민 및 세입자 주거안정대책

1. 기본방향

- 정비사업 시행 시 거주민에게 미치는 악영향을 최소화, 주거안정을 위한 사회·경제적 약자계층을 보호
- 사업시행 시 주민이주대책 및 세입자의 주거 및 이주대책을 마련
- 다양한 주택수요를 고려하고, 임대주택 공급 등을 적극적으로 확대하여 주민 재정착률 향상과 주거안정을 도모

2. 주거지원제도

가. 지원대상

- 정비사업 시행으로 인한 임대주택 공급, 주거이전비 및 이사비의 지원 대상은 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 규정
- 정비사업의 시행을 위한 토지·건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 사용에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용

구 분	지 원 대 상	비 고
임대주택 (주거환경개선, 재개발사업)	• 기준일 3개월 전부터 해당 정비구역에 거주하는 세입자 • 기준일 현재 정비구역에 토지, 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자 등	도시정비법 부산시조례
주거이전비	• 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물 소유자 – 해당 건축물 또는 지구 내 타인 건축물에 거주하지 않거나 무허가건축물등인 경우 제외 • 공익사업 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물 세입자 (이주대책대상자인 세입자 제외)로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자 – 무허가건축물등에 입주한 세입자 중 1년 이상 거주한 세입자	도시정비법 토지보상법
이사비 (동산이전비)	• 사업시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물 거주자	토지보상법

※ 재건축사업은 임대주택, 주거이전비, 이사비 대상에 해당사항 없음

나. 지원방안

▪ 기존 거주자 및 세입자의 주거안정 대책으로는 직접적으로 주택을 공급하는 방안과 보상 등을 통한 재정적 지원방안으로 구분

〈 정비사업의 주거지원 방안 〉

구 분	대 상	주 요 내 용
이전비 및 영업손실보상	주택소유자 및 세입자	• 이주대책대상자를 위하여 이주정착금을 지급 • 가구원수에 따라 주거 이전에 필요한 비용 지급 • 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용 보상
	상가소유자 및 세입자	• 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상
임대주택건설 및 상가 등	주거세입자	• 사업유형별로 임대주택 건설비율을 책정하여 공공임대주택 입주 • 주택규모별 건설비율 규정에 따른 소형주택 확보
	상가세입자	• 사업시행계획 수립에 따라 조합원 분양 후 잔여분을 세입자에게 우선 분양
	주택소유자 및 세입자	• 공공임대주택을 순환용주택으로 우선공급 가능, 계속 거주 희망시 분양하거나 계속 임대 가능
임시시설 설 치	주택소유자 및 세입자	• 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행 시 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함
	상가세입자	• 재개발사업 시행자는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 인근에 임시상가를 설치 할 수 있음

다. 임대주택 건설 제도

▪ 「도시 및 주거환경정비법」에서는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 주택공급을 위해 정비사업으로 건설하는 주택에 대해 일정 비율의 임대주택을 건설하도록 의무화

▪ 이에 따라 국토교통부와 부산광역시는 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 고시하여 임대주택 확보비율을 규정

– 부산광역시는 2019년 2월 재개발사업의 임대주택 확보비율을 전체 세대수의 5%에서 8.5%로 상향하여 임대주택 공급을 확대 운용 중

〈 정비사업의 임대주택 건설비율 〉

구 분		주거환경개선사업	재개발사업
국토교통부	임대주택 건설비율	• 시·도지사가 전체 세대수의 30% 이하에서 정하여 고시하는 기준	• 건설하는 주택 전체 세대수의 15%
	40㎡이하 임대주택	• 시·도지사가 전체 임대주택 세대수의 50% 이하에서 정하여 고시하는 기준	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 (주거전용면적 기준)
	기 타	• 정비계획을 수립 시 해당 정비구역 내 주민을 대상으로 임대주택 수요 조사 결과에 따라 임대주택 건설비율을 별도로 정할 수 있음 • 대지면적 1만㎡이하 인 경우 임대주택을 건설하지 아니할 수 있음	• 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 제외한 지역 : 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 12% 이하의 범위 안에서 고시 가능
부산광역시	임대주택 건설비율	• 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이상	• 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5% – 학교용지를 확보하여야 하는 경우 4% • 임대주택 전용면적 합계가 건설하는 주택 연면적 합계의 3% 이상
	40㎡이하 임대주택	• 임대주택의 20% 이상 또는 전체 건설세대수의 4% 이상	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 (주거전용면적 기준)

주) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2018-102호)
부산광역시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(부산광역시 개정고시 제2019-38호)

라. 관련계획상 지원방안 : 2022 부산광역시 주택종합계획

▪ 「2022 부산광역시 주택종합계획」에서는 주거수준 개선 및 주거안정을 위한 대책으로서 최저주거수준 미달가구 지원, 임대주택 확보, 주택금융지원 방안을 제시

구 분	주 요 내 용
최저주거수준 미달가구 지원	• 최저주거수준 기초시설 설치 지원 및 최저주거수준 개선 사업 시행 • 마을만들기 사업과 연계한 지원사업 수행 • 지역별 최저주거수준 미달가구 지원을 위한 관리체계 구축
임대주택 및 행복주택 공급	• 단기적 임대주택, 맞춤형 임대주택 공급 • 공공·민간 토지의 합동개발 유도를 통한 임대주택 공급 • 서민을 위한 공공주택으로서 행복주택 공급
주택금융지원	• 실요자 주택구입여건 개선을 위한 주택구입 및 임대자금 지원 • 저소득층 이주 지원 및 임대료 보조, 대학생 보증금 지원 등 • 저소득층 임대료의 일부를 보조하는 주거급여제도 도입

자료) 2022 부산광역시 주택종합계획(2014)

3. 주거안정대책 현황 및 문제점

- 저소득층 및 세입자를 위한 재정적 지원방안과 임대주택 건설제도가 마련되어 있으나, 원주민의 재정착률이 낮은 상태에서 세입자의 재정착을 유도하기 위한 지원이 부족
- 임대주택 거주시 임대료·관리비 등 필요한 주거비용이 늘어나 영세 세입자의 경제적 수준을 고려한 주거안정대책이 필요
- 정비사업 추진으로 단독주택 주거지가 철거됨에 따라 영세 세입자가 입주 가능한 주택수가 감소
- 분양단지와 구분되거나 정비구역 내 입지조건이 열악한 부분에 임대주택이 배치되어 차별인식이 발생

4. 거주민 및 세입자 주거안정대책

가. 임대주택의 적극적 확보 유도

- 정비사업 시행 시 정비구역 내 거주민 및 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지 여부를 미리 판단
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터방식 등 다양한 확보방안 검토
- 상업·업무·산업기능과 인접한 정비구역의 경우 주변지역의 임대주택 수요를 검토하여 추가 확보할 수 있는 방안을 검토
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 소형주택 건설에 따른 용적률 완화 규정 적용과 이에 따라 건설된 소형주택의 공공임대주택 활용방안, 임대주택 추가 확보를 통한 용적률 완화 규정을 적극 검토하여 임대주택을 확보

나. 순환정비방식 고려

- 정비구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 사업시기를 차등화하여 세입자를 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용
- 구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우에는 인근 임대주택 활용여부 등을 검토하여 연계 추진토록 하며, 이 때 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행을 고려

다. 공급대상 및 공급방식

- 「도시 및 주거환경정비법」, 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 고시에 따라 임대주택 건설비율 및 규모를 결정
- 정비구역의 사업방식별 분류 및 분석을 시행하고, 주거생활권을 기준으로 공공임대주택이 적정하게 배분될 수 있도록 세부 정비사업별 임대주택의 형태(단독 또는 공동주택), 건설비율, 규모 등은 지역적 여건 및 임대주택 수요, 주택 선호도 조사 등을 통한 적정 배분(안) 검토

라. 공공지원방안

- 주거안정 및 임대주택 건설을 위하여 도시 및 주거환경정비기금을 적극 활용
- 하나의 정비구역에 임대주택 건설계획이 없거나 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거지원비 확충방안을 마련
- 세입자가 거주지역에 계속 거주하기를 희망하거나 이주하게 될 경우 거주유지비 제공을 위해 도시 및 주거환경정비기금의 지원을 통한 대책 마련
  - 필요 시 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 도시 및 주거환경정비기금 부분의 개정을 통해 세부적인 내용을 규정
- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자·저소득층을 위하여 장기저리 융자를 확대하고 취업을 알선하여 경제적 자생력 배양

마. 계획의 유연성 확보

- 지역별, 사업별 임대주택의 수요 파악 후 주변지역에 임대주택의 건설계획이 있는 경우 그 수용여부를 판단할 수 있는 기준 제시
  - 주거생활권 내 2개 이상의 정비(예정)구역 중 하나의 구역에 세입자 수요를 충족하는 일정 부분의 공공임대주택 건설계획을 수립할 경우, 다른 구역에는 전체 규모를 감안한 공공기반시설을 제공하는 것으로 임대주택건설의무를 면제해 주는 방식
- 임대주택의 대부분이 소형으로 구성되어 있고, 임대료·관리비 등 주거비용이 늘어남에 따라 세입자의 부담이 가중되므로 정비구역의 여건·임대주택의 수요 등을 검토하여 임대주택 종류와 규모의 다양화를 도모
- 일반분양 세대와 임대주택 세대 간 이질감이 형성될 수 있으므로, 건축물의 배치 및 단지 내 도로 등에 의하여 시설이 구분되지 않도록 계획 수립

7 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

1. 기본방향

- 도시화의 진행과정과 도시구조의 다핵화 등으로 인해 야기되는 도시 구조적 현상을 분석하여 기성 시가지의 도심공동화 원인을 파악하고 이를 해소하여 원활한 도심지 정비가 가능하도록 함
- 도심환경의 질적 향상을 통해 경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡하고 다양한 도시수요를 충족시킬 수 있는 방안을 모색
- 도심재생의 방향 및 향후 정비사업 진행시 고려되어야 할 사항을 검토하여 도심공동화 방지, 직주근접 실현 및 도시환경 정비를 도모

2. 현황 및 문제점

가. 도심공동화의 원인

- 대도시의 성장과정에서 도시기능이 분화되고, 기존 도심기능이 부도심, 지구중심으로 분산됨에 따라 상주인구뿐만 아니라 일자리, 주간의 유동(활동)인구까지 감소되는 도심 공동화 현상이 발생
- 기존 도심의 경우 협소한 도로, 공원·녹지 및 주차장 등 각종 기반시설의 부족, 기존 주거시설의 노후화 등으로 인해 주거환경이 악화되고 주거지로서 매력이 낮아지고 있으나, 원활한 정비가 이루어지지 못하고 있는 실정
- 이와 더불어 도시의 성장과 수송수단의 발달로 인해 복잡한 도심을 벗어나 교외지역으로 주거지를 이전하는 현상이 발생하고, 신규개발 정책을 통해 계획된 가로망과 충분한 기반시설, 쾌적한 주거환경이 조성되어 인구의 도시외곽 이탈을 촉진
- 도시구조의 다핵화와 구도심 지역의 상업·업무·행정 기능쇠퇴는 상권을 약화시켜 도심활동 인구를 감소시키고 도심공동화를 가속시키고 있음
- 구도심의 공동화에 따라 인구유출, 노령인구비율 증가, 매출액 감소, 공실 증가, 붕괴위험 건물발생, 활력 상실 등의 문제가 발생
- 특히 정비구역으로 지정된 노후주거지에서는 정비사업의 지연으로 인하여 주거지가 방치되어 공·폐가가 집단적으로 발생

나. 정비사업 추진의 문제점

- 그간 진행되어왔던 도심 재생과 활성화를 위한 정비사업의 대부분이 물리적 환경 정비·개선을 중점으로 이루어져 왔으며, 도시 변화에 대한 대응이 적절하게 이루어지지 않아 지속적이고 종합적인 정비에는 한계를 보임
- 기성시가지 내 사업성 위주의 정비사업 추진은 역사·문화유산과 지역특성을 무시하여 도심의 역사성과 매력이 상실됨
- 점적 단위의 정비사업 추진은 충분한 기반시설의 확보가 어려웠으며, 이로 인해 주거환경개선이라는 정비사업의 취지가 퇴색되고 외곽지역의 개발을 가속화함
- 도심의 경우 영업권, 지상권 등 소유권 외의 다양한 권리가 얽혀있고, 주거생활과 업무, 생업의 장소로서 사업의 장기화, 보상 문제 등으로 인해 사업추진의 어려움 발생
- 정비사업이 시행되더라도 아파트 위주의 획일적 물량공급은 주거의 다양성을 반영하지 못하고 도심 기능 회복에도 미비한 효과를 거둠
- 주거지 내 상업용도 확산은 주거환경의 악화로 이어지고, 상업지역의 과도한 주거용도 개발은 용도지역 규정보다 토지이용의 효율성을 낮추는 결과를 초래함

3. 정비방안

가. 도심활성화 방안

1) 도시현황 관리 및 거버넌스 조직 구성

- 도심 내 건축물 및 토지의 효율적인 관리를 위하여 DB 관리체계를 구축하고, 정비사업 및 도시재생사업 전수 조사 시 관련 현황 및 주요조사 관리 항목을 활용
- 민관협력형 추진 조직 및 비영리 단체 활동의 등록과 지원, 민간전문가 육성 등을 통해 거버넌스 조직을 구성하여 도시 정비 및 재생 추진체계를 형성

2) 제도적 보완 및 규제의 완화

- 건축물의 유지관리, 빈집 등 유휴공간의 활용, 지역적 특성과 문제점에 적절히 대응할 수 있도록 제도적 근거를 보완
- 철거·운영·유지비 지원 등 재정지원 방안과 도심지역의 기반시설 추가 확보 및 문화공간 도입 등에 대한 인센티브 적용을 통해 도심 활성화를 촉진

3) 유휴공간 활용

- 지역 산업의 이전과 쇠퇴로 발생 된 유휴공간의 적극적 활용을 통하여, 공공시설과 기반시설 확충 및 커뮤니티 활성화를 도모

4) 상위계획과의 연계검토

- 부산광역시 도시기본계획, 도시재생전략계획 등 상위 및 관련계획에서 제시된 도시의 비전, 목표에 부합하도록 방향성을 설정하여 목표 달성을 위한 방안을 모색
- 업무, 상업, 주거, 산업 등 지역특성을 고려한 정비를 유도함과 동시에, 각 자치구별 장기발전계획상의 개발방향과 부합하도록 유도

5) 도심의 매력 발굴 및 활성화

- 역사·문화·관광자원이 많은 구 시가지의 특성을 고려하여 역사적 정취 및 관광자원을 보존·활용한 주거지 정비로 지역특성을 극대화
- 도심 주변의 문화·휴식공간 등을 발굴·확충하여 연결체계를 구축함으로써 전통과 현재의 공존 및 도심부의 질적 향상, 상징성 강조

나. 도심공동화 방지

1) 기성시가지의 주거환경 정비

- 기존 도심지역의 공동화 방지 및 활성화를 위해서는 적정 수준의 상주인구가 유지되어야 하며, 적정 상주인구 유지를 위해서는 도심주택의 정비가 필요
- 기성시가지(구도심)의 열악한 물리적 환경 및 도시기반 시설을 재정비하고, 사회·경제적 재생을 통하여 도심 및 기성시가지의 종합적 활성화를 유도
- 정비사업과 도시재생사업 추진을 통해 도심지역의 인구를 유입하고, 신규 주거기능 도입 시 1~2인 가구의 증대, 다양한 주택유형 요구 등을 반영

2) 토지이용 효율성 확보

- 단일용도의 건축물 개발보다는 주거·상업·업무 등 토지이용의 복합화를 통해 상주인구뿐만 아니라 주·야간 유동인구를 확보하고, 입체적 도시계획시설 유도를 통해 부족한 기반시설을 확충
- 정비사업 추진 시 사회여건(인구감소, 고령화 등) 변화를 고려하여 복합용도개발을 추진함으로써 토지이용 고도화와 직주근접의 개발을 도모

8 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획

1. 기본방향

- 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 가급적 정비구역에 편입되는 것을 지양
- 정비구역에 문화재 및 보호수, 문화재 보호구역이 포함될 경우에는 문화재의 보전 및 관리방안을 마련
- 주변의 입지 여건과 문화재 자체의 특수성을 고려하여 보존계획을 유도
- 문화유산 및 전통건축물 등의 보존에 따른 지원 대책과 더불어 문화, 휴식, 공공의 편익을 위한 도심 녹지 및 공원 조성을 검토

2. 문화재 현황

가. 문화재의 유형 구분

- 문화재는 「문화재보호법」에서 유·무형 문화재, 기념물, 민속문화재, 지정·등록 문화재로 구분하고 있으며, 보호수는 「산림보호법」에서 규정하고 있음

〈 문화재 및 보호수 구분 〉

구 분		내 용
문화재	유 형	• 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료
	무 형	• 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중 전통적 공연·예술, 공예, 미술 등에 관한 전통기술, 의식주 등 전통적 생활관습 등
	기념물	• 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터 등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것 • 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것 • 동물, 식물, 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
	민 속	• 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것
	지 정	• 국가지정문화재, 시·도지정문화재, 문화재자료 등 향토문화보존상 필요하다고 인정하여 지정한 문화재
	등 록	• 지정문화재가 아닌 문화재 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요하여 문화재청장이 등록한 문화재
보 호 수		• 역사적·학술적 가치 등이 있는 노목, 거목, 희귀목 등으로서 특별히 보호할 필요가 있는 나무

나. 문화재 및 보호수 현황

- 2016년 말 기준 부산광역시는 총 444점(국가지정문화재 68점, 부산시지정문화재 262점, 기타문화재 114점)의 문화재를 보유하고 있으며, 총 225주의 보호수가 지정

〈 문화재 및 보호수 현황 〉

구 분	총계 (점)	국가지정문화재						부산시지정문화재				기타[주3]	보호수 (주)
		계 (점)	국보	보물	사적	천연 기념물	기타[주1]	계 (점)	유형 문화재	무형 문화재	기타[주2]		
부산시	444	68	6	41	4	7	10	262	169	24	69	114	225

자료) 부산통계연보, 2017 및 보호수 지정 현황(부산시 내부자료), 2019
주1) 명승, 중요민속자료, 중요무형문화재 / 주2) 기념물, 민속자료
주3) 지정문화재이외의 문화재자료, 등록문화재

3. 운영방안

가. 문화재 주변 건축행위

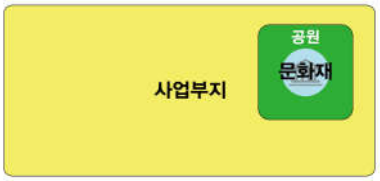
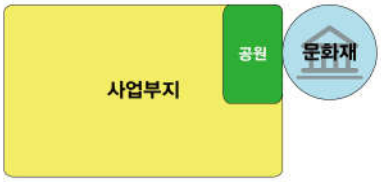
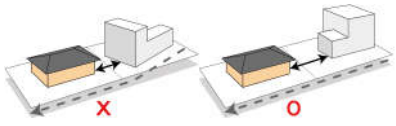
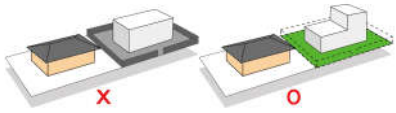
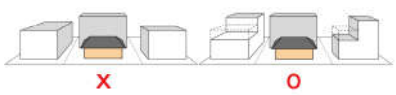
- 정비계획 수립 시「문화재보호법」에 따라 작성된 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준을 고려하여 문화재 주변의 역사문화 환경을 보존·관리, 회복
- 문화재의 물적 특성과 핵심가치를 적극적으로 보존·관리 및 활용하며, 건축물 및 시설물의 제한을 통해 과도한 규모의 건축은 지양
- 문화재 주변의 입지 여건과 문화재 자체의 특수성에 따라 각기 다른 이용 형태와 도시공간에 대한 영향 범위를 파악하여 주변공간의 기능과 형태를 감안한 관리와 개발을 유도

나. 문화재 보전계획 및 지원대책

- 구역면적이 3만㎡ 이상이거나, 구역 내 문화재 및 문화재보존구역이 위치하는 구역은 사업시행계획서 작성 전 문화재지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 정비사업을 추진
- 문화재보존구역내에는 가급적 정비구역을 지정하지 않는 것이 바람직하나, 토지이용계획 등의 사유로 제척이 어려운 경우에는 공공의 편익을 위한 녹지 및 공원화 계획 등으로 문화재 주변의 관리 및 보호를 유도
- 정비구역 내에 문화재가 위치하거나 문화재보존구역에 정비구역이 위치할 경우 정비사업 시행 전 문화재 보존 및 활용에 대한 계획방안을 수립 후 사업을 추진

- 구역내 문화유산 및 전통건축물이 포함되어 보전방안을 마련할 경우 심의를 통한 용적률 완화, 정비기금융자의 우선순위 확보, 세제혜택 부여 등의 지원대책을 마련하여 관련 규정에 반영
- 문화재 및 주변지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도하여 도시의 녹지 확보와 공공의 편익 증진을 위한 공간으로 활용

〈 입지 유형별 운영 방안 〉

구 분	운 영 방 안	개 념 도
활용 방안	*〈 사업부지 + 가로 + 문화재 등 〉* • 사업부지 인근에 문화재 및 보호수가 있는 경우 • 보행동선 확보 등을 통해 대상과 연계	
	〈 사업부지 + 단지내 공원 〉 • 사업부지 내부에 문화재 및 보호수가 있는 경우 • 단지내 공원을 확보하고 조경계획과 연계하여 문화재 및 보호수 보호	
	〈 사업부지 + 문화재 등 〉 • 사업부지와 연접하여 문화재 및 보호수가 있는 경우 • 문화재 및 보호수를 고려한 공원을 확보하고 조경계획과 연계하여 오픈스페이스 조성	
보존 관리 방안	*〈 이격거리 및 좌향 〉* • 건축배치는 가능한 한 문화재 등으로부터 멀리하고, 문화재 등을 고려한 배치계획으로 지형변화를 최소화 함	
	〈 연속성 확보 〉 • 외부공간을 개방하는 건축배치 계획을 통해 경관의 연속성 확보	
	〈 건축높이 및 마감 〉 • 문화재 등을 고려한 높이계획으로 왜소화를 최소화 함 • 마감재질 및 색채는 주변 건축물 등을 감안	

9 공공 및 민간부문의 역할

1. 기본방향

- 생활권계획 수립에 따라 정비구역의 지정요건 충족 시 정비사업 추진이 가능하므로 주거지 정비를 위한 공공과 민간의 역할이 중요시됨
- 민간주도의 정비사업이 지나친 사업성 위주로 접근하는 것을 방지하기 위하여 공공부문의 참여가 필요
- 정비기본계획에서 공공과 민간의 역할 방향을 제시함으로써 정비사업 시행의 원활한 추진과 활성화 유도
- 효과적인 주거지 정비 및 적극적인 주민참여를 위해 정비사업에 대한 교육을 강화하고, 행정적 지원을 강화

2. 공공과 민간의 역할 구분

가. 공공부문

- 공공부문의 주체는 국가·지방자치단체, 공기업이 해당하며, 각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원을 담당
- 정비기본계획 수립을 통한 정비사업의 방향을 제시하고 정비구역 지정시 법적 요건 검토, 생활권계획과의 적합성, 정비계획의 적정성을 검토
- 주거환경개선사업과 같이 매우 열악한 주거지의 시급한 정비를 위해서는 사업시행자로 참여하여 원활한 사업 추진을 시행
- 관계 법령, 기본계획, 정비계획에 적합하게 정비사업이 추진되고 있는지 여부를 관리·감독하여 원활한 사업 추진을 지원

나. 민간부문

- 민간부문의 주체는 주민(조합), 시공사, 시민단체, 공기업이 해당하며, 정비사업의 이해관계인이자 사업 주체에 해당
- 정비계획 수립, 설계 및 시공, 정비사업 외의 자발적인 주거환경개선을 위한 활동을 모두 포함

〈 역할 구분 〉

구 분	역 할
공공부문	• 주거지의 종합적 관리와 보전을 위한 정비기본계획 수립 및 정비 • 정비구역 경계설정에 대한 기준 수립 • 정비구역 지정요건 적용에 대한 기준 수립 • 정비구역 지정요건 판단을 위한 사전타당성 검토 운영 • 정비구역 및 정비계획 수립 시 지정요건 검토 • 생활권계획 상 주거지 관리계획과의 정합성 검토 • 주거지유형 및 특성을 고려한 사업시행방법 검토 • 전면철거형 정비사업의 대안사업 검토 및 정비사업 모델제시 • 원활한 정비사업 시행을 위한 교육활동 강화 • 주거지 정비를 위한 전담부서 설치로 조직적이고 체계적인 지원체계 구축 • 정비사업 통합홈페이지 운영을 통해 주민참여 확대
민간부문	• 정비구역 경계설정에 따라 구역경계 설정 • 정비구역 지정요건 판단을 위한 사전타당성 검토 신청 • 생활권계획 상 주거지 관리계획을 고려한 적절한 정비계획 수립 • 주민회의 및 정보공개 등으로 정비사업의 투명성과 객관성 확보 • 설계 및 시공, 기반시설의 설치 등

3. 공공부문의 역할제시

가. 공공참여 확대

- 현행법상 개발주체로서 공공부문의 참여 가능성을 확대하기는 하였으나 공공부문의 단독개발 보다는 토지소유자 또는 지자체와의 공동개발방식으로 공공부문의 참여를 한정하고 있어, 투명하고 공정한 개발체계를 확립하기 위해서도 공공부문이 중심이 되고 다원화된 이해 당사자가 참여하는 공동개발방식을 적극 활용하도록 유도
- 공공부문에서 사업비의 일부 부담 또는 공공시설투자비를 확대하는 만큼 상업·업무기능 등 수익성 확보가 가능한 방안 마련
- 정비사업 추진시 발생하는 법·제도적 문제점을 보완하고, 행정지원을 통해 원활한 사업시행이 되도록 하며, 사업 추진 주체간의 협의 및 조정 역할을 수행

나. 정비사업의 모델 제시

- 사업성 측면에서의 모델이 아닌 종합적, 도시계획적인 관점에서의 다양한 정비사업 유형을 개발·제시하여 지역 특성에 맞는 정비사업 추진을 도모
- 각각의 정비사업별 특성과 문제점 분석을 통해 보다 효율적인 사업추진이 될 수 있는 아이디어와 모델 등을 제시하고 바람직한 정책방향 제시

다. 공공지원 확대

- 개발가용지가 대부분 시가화지역인 부산시로서는 정비사업이 도시개발의 주요한 수단이므로 적극적 행정·재정적 지원으로 인허가권의 주체일 뿐 아니라, 지역발전을 선도하고 유도하는 주체로서 역할을 담당
- 정비사업 조합의 운영 및 합의 형성 등 지원을 유도하여 조직적이고 체계적인 지원체계 구축
- 도시·주거환경정비기금 운용 등을 통해 정비계획 수립, 정비사업 시행을 위한 재정적 보조 등을 통해 원활한 정비사업 추진을 지원

4. 민간부문의 역할제시

- 민간부문 중 주민은 사업의 최대 이해관계인으로서 토지와 건축물을 제공하여 정비사업을 추진해가는 실질적 사업수행 주체
- 정비사업 조합 운영의 부조리 등을 방지하기 위하여 전체 주민 참여제도 등을 통하여 정비사업의 투명성 및 객관성 확보
- 정비사업에 소요되는 각종 비용을 부담하며, 지역 주민들의 재정착을 도모
- 정비사업 외 물리적인 주거환경개선에 적극 참여
  - 담장 허물기, 쌈지공원 조성 등에 참여하여 주거지 내 완충공간을 확보
  - 주민참여 마을 만들기 등 적극적인 동참

⑩ 재원조달계획

1. 기본방향

- 정비사업에 소요되는 비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하며, 공공부문의 재정적 지원을 통해 민간사업의 추진을 활성화하고, 재정부담을 감소시켜 저소득층의 재정착률 향상을 도모
- 합리적, 효율적인 도시·주거환경정비기금 운용을 통해 안정적인 정비사업 지원이 가능토록 함

2. 부산광역시 도시·주거환경정비기금 운용

가. 공공지원의 필요성

- 도시환경 개선과 주민 삶의 질 제고 등 정비사업의 공공성 회복과 목적을 달성하기 위해서는 공공의 역할 확대 및 지원이 필요
- 기존 주택의 노후화로 주거지정비가 필요하나 민간이 주도하는 사업성 위주의 정비방식은 주택의 양적인 증가 위주로 추진됨
- 소규모주택 정비사업 등 대안사업들이 도입되고 지속가능한 주거지 정비의 중요성이 커지고 있어 주거지의 종합적 관리를 위해 공공지원의 필요성이 증대함

나. 운용목표

- 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업 등에 정비기금을 사용
- 기본계획 수립, 공공시설비 지원, 이주비, 이자차액보전지원, 임대, 주택매입비 등으로 정비사업 활성화를 지원

다. 자금조달 및 기금 운용

- 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 및 동법 시행령 제95조, 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제55조에 따라 정비기금을 적립, 운용
- 지구내 국·공유지 매각수입 일부, 개발부담금, 이자수익 등을 통해 자금을 조달하며, 정비사업의 보조 및 융자, 정비기본계획 및 정비계획 수립, 행정지원비 등으로 기금을 운용

〈 주요 정비기금 적립 및 운용 〉

구 분	주 요 내 용
기금 적립	• 시장·군수·구청장에게 공급된 소형주택의 임대보증금 및 임대료 • 정비사업으로 발생한 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부 • 정비구역(재건축구역 제외) 안의 국·공유지 매각대금 중 국유지 20%, 공유지 30% • 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 • 지방소비세 또는 재산세 중 지방소비세 3%, 재산세 10% • 정비사업 관련 교부금 • 정비사업 관련 이자 수입 • 국고 보조금 및 융자금 수입 • 정비사업 관련 수탁사업 수입 • 정비사업 임대주택 임대보증금 및 임대료 수입, 임대주택 매각 수입
기금 운용	• 기본계획수립, 안전진단 및 정비계획의 수립 • 임대주택의 건설·관리, 임차인의 주거안정 지원 • 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 • 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업에 대한 지원 • 증축형 리모델링의 안전진단 지원 • 정비기반시설 설치 부담금 • 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자 • 정비사업 시행으로 주택이 철거되는 조합원을 위한 주택자금 융자 • 도시 및 주거환경정비기본계획 및 정비계획 수립 등을 위한 연구·조사·설계·용역비 • 도시분쟁조정위원회 등 정비사업과 관련한 위원회 운영에 필요한 경비 • 정비구역내 주택의 건설 및 개량자금 등의 융자 • 정비구역내 안전저해 해소 및 공동이용시설 설치 비용 • 정비사업의 원활한 추진을 위한 순환용주택·임대주택 건립 및 매입비 • 관리형 주거환경개선구역의 주택개량 및 신축 비용 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화에 필요한 경비 • 추진위원회의 운영자금 대여 및 추진위원회 또는 조합의 사용비용 보조 • 정비사업관리시스템 구축 및 운영 비용



Ⅵ. 정비예정구역 현황

1 정비예정구역 총괄
2 정비예정구역 조서



1 정비예정구역 총괄

1. 정비예정구역 관리방향

가. 정비예정구역 선정

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 생활권계획을 수립함에 따라 신규 정비예정구역의 지정은 생략하고 정비구역 지정요건에 부합시 신규 정비구역을 지정
- 기존 정비기본계획에 따라 지정된 정비예정구역은 계획의 연속성 등을 고려하여 존치
- 관련법규 개정에 따른 정비예정구역의 유형변경, 정비구역 지정 및 변경 등에 따른 정비예정구역의 변경사항, 정비사업의 완료, 해제, 해제 복원 등을 반영

나. 정비예정구역의 토지이용계획

- 정비구역으로 지정되지 아니한 정비예정구역은 정비예정구역 조서상의 토지이용계획에도 불구하고, 최초 정비구역 지정시 아래 기준에 따라 토지이용계획 및 기준용적률을 조정하여 적용하여야 함
  - 주거지관련 정비사업 : 기준용적률 산정방법에 따라 토지이용계획, 기준용적률 적용
  - 도시정비형 정비사업 : 상업지역 용도지역에 따라 토지이용계획, 기준용적률 적용

다. 정비예정구역의 명칭

- 기 지정된 정비예정구역의 명칭은 그대로 유지하되, 정비예정구역 총괄표에서는 유형변경을 반영
  - 도시환경 → 도시정비형재개발
  - 주거관리 → 주거환경개선

2. 정비예정구역 총괄

- 정비사업의 완료, 해제, 해제 복원 등을 반영한 결과, 정비예정구역은 총 254개소, 면적은 14,239.5천㎡로 계획
- 생활권계획 수립에 따라 지정된 정비구역과 정비사업이 추진중인 재정비촉진지구내 촉진구역은 별도 관리

< 정비예정구역 총괄 >

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
중 구	18	251.1	15	211.5	–	–	–	–	3	39.6
서 구	29	923.1	22	670.7	6	215.1	–	–	1	37.3
동 구	26	1,826.4	18	1,085.3	3	127.0	5	614.1	–	–
영도구	8	308.8	3	43.6	3	223.4	1	22.5	1	19.3
부산진구	38	2,118.5	20	399.9	16	1,293.7	1	293.3	1	131.6
동래구	12	1,507.3	–	–	4	878.6	–	–	8	628.7
남 구	29	1,934.7	13	239.1	11	1,530.5	1	68.2	4	96.9
북 구	12	459.9	2	211.4	4	105.8	–	–	6	142.7
해운대구	18	1,491.0	4	910.1	3	223.2	2	28.3	9	329.4
사하구	18	638.5	9	237.0	5	338.5	–	–	4	63.0
금정구	7	246.3	1	29.8	1	125.8	–	–	5	90.7
연제구	15	943.7	5	152.3	4	401.5	1	15.7	5	374.2
수영구	14	953.4	4	76.9	5	321.6	–	–	5	554.9
사상구	8	360.2	1	29.1	4	256.2	1	10.9	2	64.0
기장군	2	276.6	2	276.6	–	–	–	–	–	–

< 생활권계획 정비구역 >

(단위 : 개소, 천㎡)

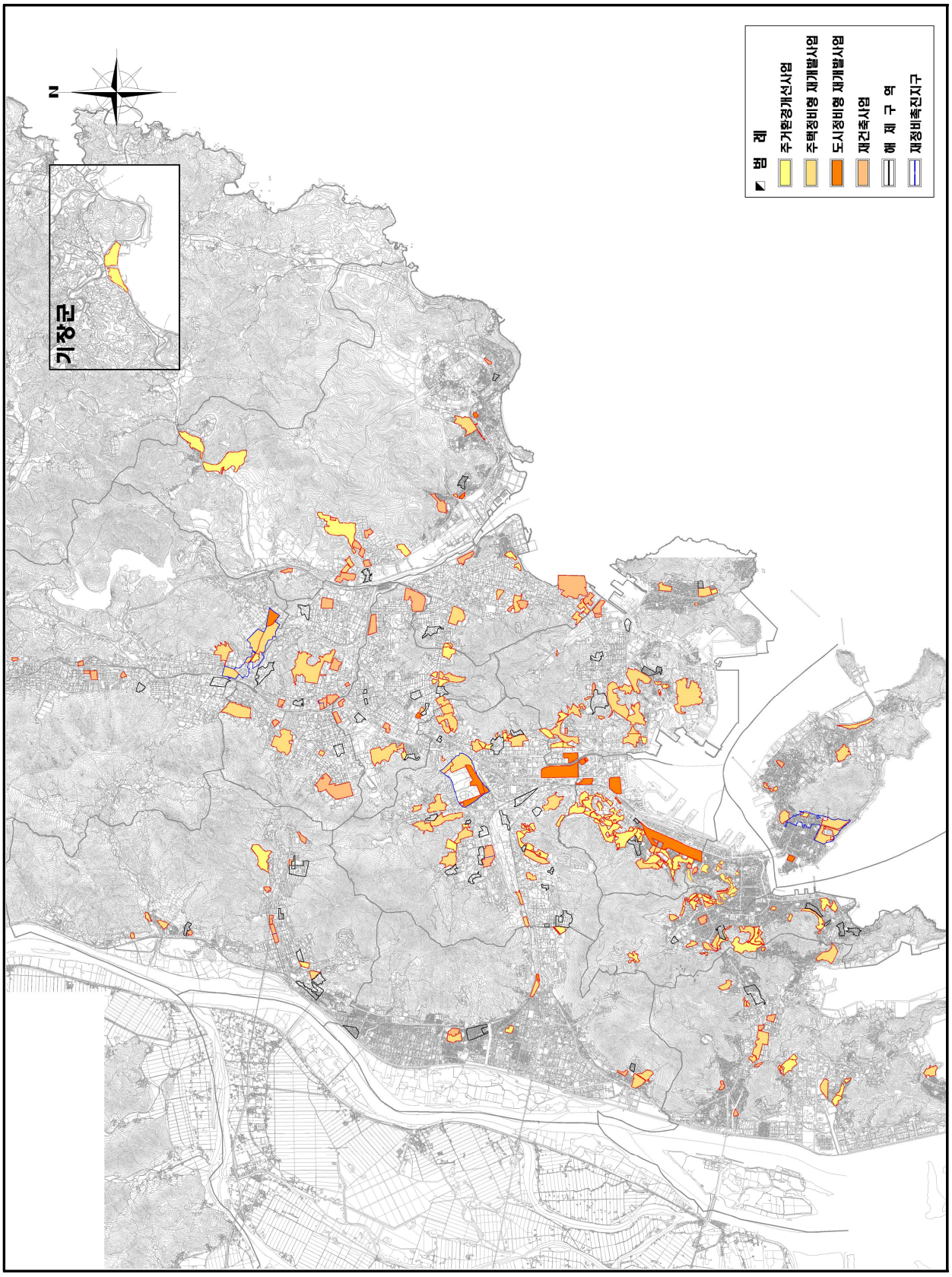
구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	2	195.2	–	–	1	163.9	–	–	1	31.3
사하구	2	195.2	–	–	1	163.9	–	–	1	31.3

< 재정비촉진지구내 정비예정구역 >

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	10	1,236.1	–	–	6	924.9	4	311.2	–	–
영도구(영도제1)	1	255.4	–	–	1	255.4	–	–	–	–
부산진구(시민공원)	5	438.6	–	–	2	218.1	3	220.5	–	–
금정구(서 · 금사)	4	542.1	–	–	3	451.4	1	90.7	–	–

〈 총 괄 도 〉


범 례
주거환경개선사업
주택정비형 재개발사업
도시정비형 재개발사업
재건축사업
해 제 구 역
재정비촉진지구
N
기장군

2 정비예정구역 조서

1. 구별 세부조서

가. 중 구

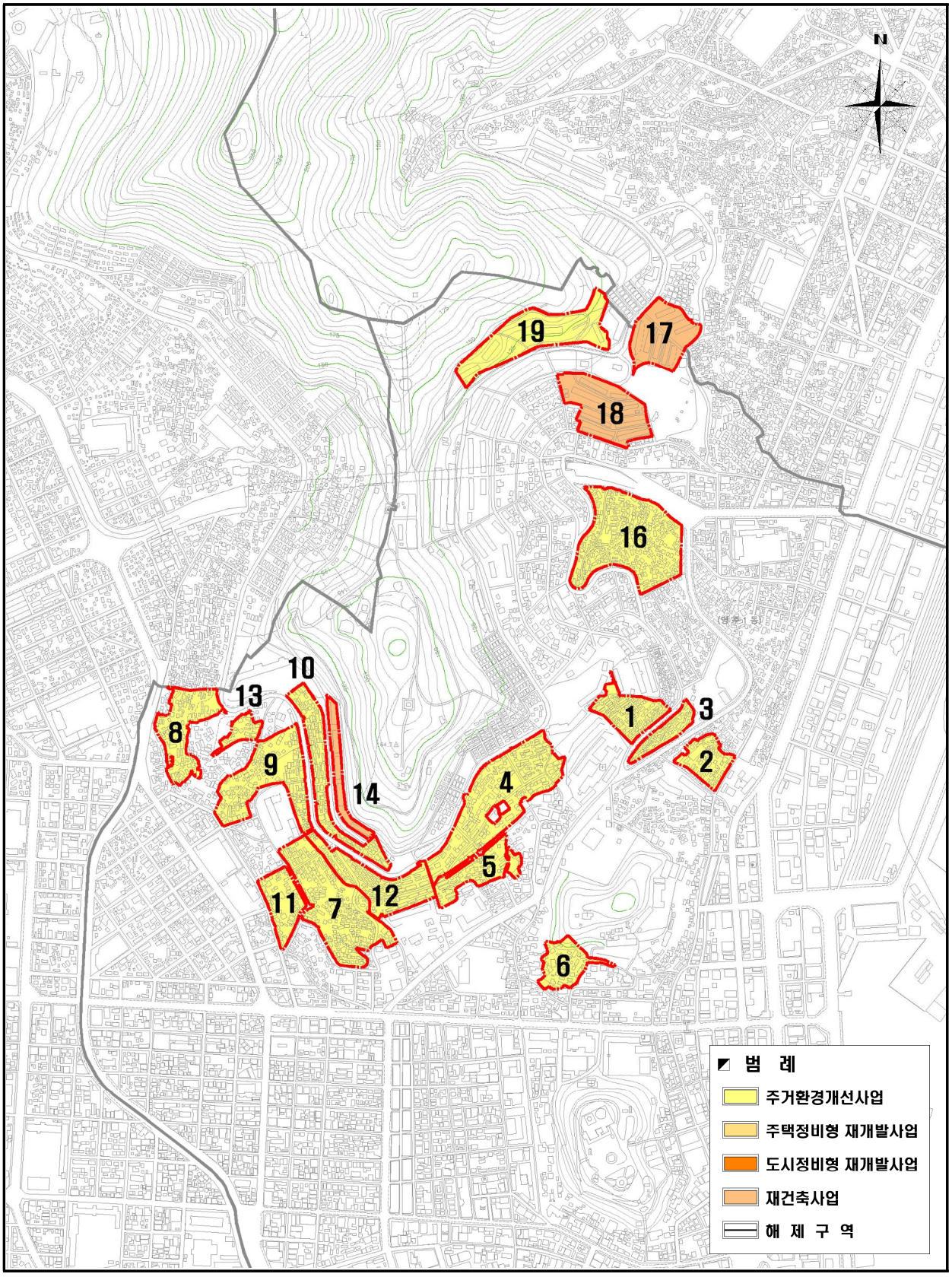
1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
중 구	18	251.1	15	211.5	–	–	–	–	3	39.6

2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
1	동광-주거환경-①	9.1	동광동 5가 13번지 메리놀병원 북측 일원	주거관리	–	–	
2	동광-주거환경-②	6.9	동광동 5가 3번지 중부경찰서 서측 일원	주거정비	–	–	
3	동광-주거환경-③	4.9	동광동 5가 12번지 메리놀병원 북동측 일원	주거관리	–	–	
4	대청-주거환경-①	36.3	대청동 4가 67번지 용해사 일원	경관관리	–	–	
5	대청-주거환경-②	7.0	대청동 4가 78번지 새들맨션 북측 일원	주거관리	–	–	
6	대청-주거환경-③	7.6	대청동 1가 9번지 남성초교 서측 일원	주거관리	–	–	
7	보수-주거환경-①	26.0	보수동 1가 60번지 카톨릭센타 서측 일원	주거관리	–	–	
8	보수-주거환경-②	12.9	보수동 1가 2번지 혜광고교 남서측 일원	주거정비	–	–	
9	보수-주거환경-③	13.2	보수동 1가 33번지 대림에이스타운 북측 일원	주거관리	–	–	
10	보수-주거환경-④	12.7	보수동 1가 41번지 보수아파트 서측 일원	주거관리	–	–	
11	보수-주거환경-⑤	8.2	보수동 1가 59번지 중부산세무소 동측 일원	주거정비	–	–	
12	보수-주거환경-⑥	12.1	보수동 1가 41번지 대청맨션 북측 일원	주거관리	–	–	
13	보수-주거환경-⑦	3.2	보수동 1가 2번지 혜광고교 남측 일원	주거관리	–	–	
14	보수-재건축-1	11.0	보수동 1가 산3-148번지 (보수)	주거정비	2012년	2단계	
16	영주-주거환경-①	30.7	영주1동 467번지 영주터널 남측 일원	주거정비	–	–	
17	영주-재건축-1	13.3	영주1동 2번지, 동구 초량1동 1064번지(초원)	주거관리	2015년	4단계	
18	영주-재건축-2	15.3	영주2동 72번지 일원 (영주2·3블럭)	주거관리	–	–	
19	영주-주거환경-2	20.7	영주동 산 1-200번지 시민아파트 일원	주거관리	–	–	

< 구별 정비예정구역 도면(중구) >



나. 서 구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
서 구	29	923.1	22	670.7	6	215.1	–	–	1	37.3

2) 세부조서

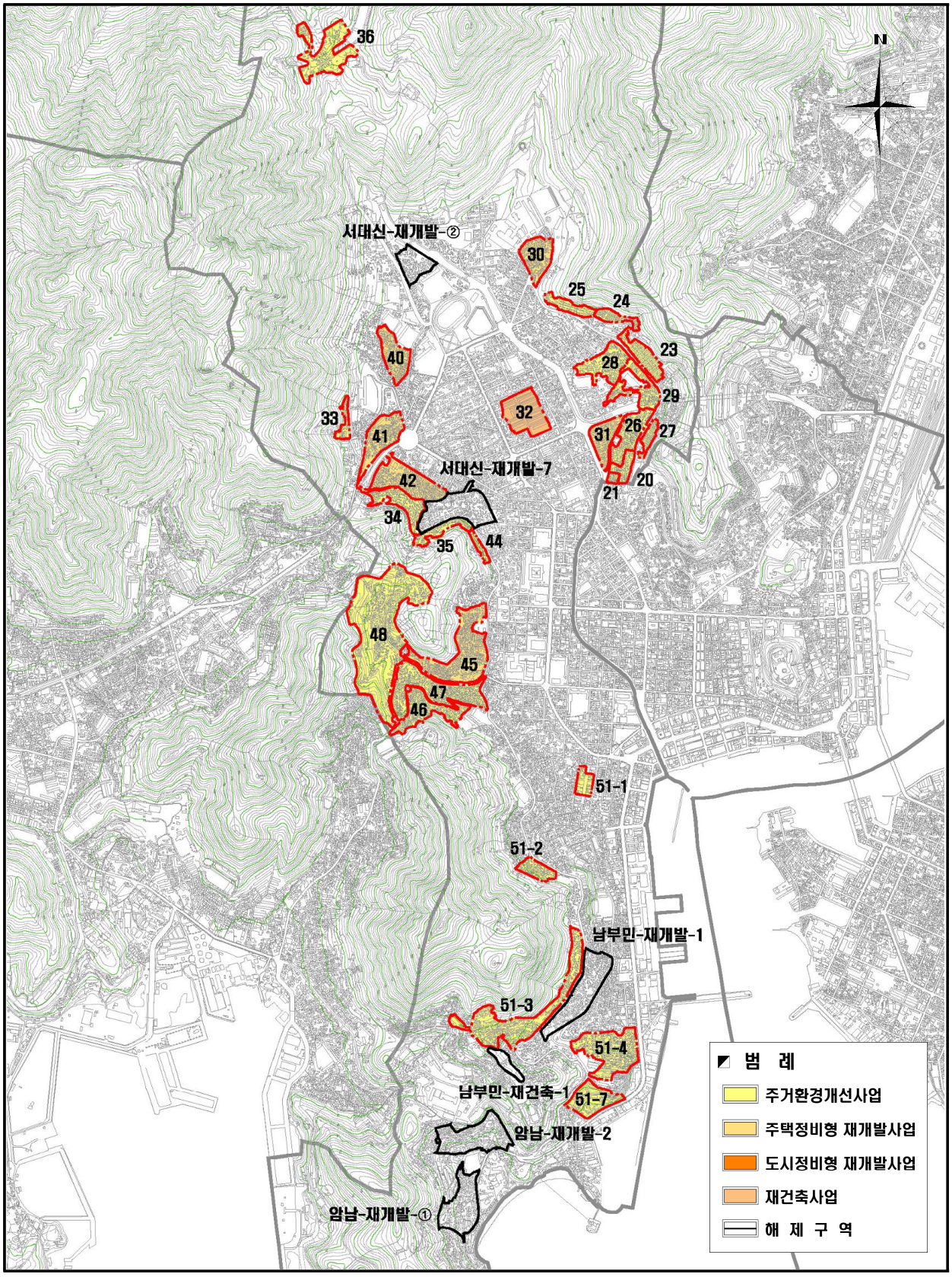
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
20	동대신-주거환경-①	7.8	동대신 1가 16번지 혜광고교 서측 일원	주거관리	–	–	
21	동대신-주거환경-②	5.2	동대신 1가 305번지 일원	주거정비	–	–	
23	동대신-주거환경-④	19.6	동대신 2가 87번지 대청맨션 북서측 일원	경관관리	–	–	
24	동대신-주거환경-⑤	9.7	동대신 2가 2번지 영신아파트 북측 일원	경관관리	–	–	
25	동대신-주거환경-⑥	12.5	동대신 3가 260번지 정림파크맨션 남측 일원	경관관리	–	–	
26	동대신-주거환경-⑦	27.6	동대신 1가 11번지 동일교회 동측 일원	주거관리	–	–	
27	동대신-주거환경-⑧	8.0	동대신 1가 12번지 서구종합사회복지관 서측 일원	주거관리	–	–	
28	동대신-주거환경-⑨	31.3	동대신 2가 77-63번지 부산서여자고교북동측일원	주거관리	–	–	
29	동대신-주거환경-⑩	24.3	동대신 2가 87번지 대신여중교 일원	주거정비	–	–	
30	동대신-재개발-1	25.7	동대신3동 66번지 동아대 남측 일원	주거관리	–	–	
31	동대신-재개발-2	21.5	동대신1동 60번지 동일교회 일원	주거정비	–	–	
32	동대신-재건축-1	37.3	동대신 2가 313번지 일원 (삼익)	주거정비	2014년	3단계	
33	서대신-주거환경-①	7.5	서대신3동 703번지 협성르네상스타운 서측 일원	경관관리	–	–	
34	서대신-주거환경-②	22.9	서대신2동 509번지 연성아파트 일원	주거관리	–	–	
35	서대신-주거환경-⑤	13.9	서대신1동 251번지 서구노인복지회관 동측 일원	주거정비	–	–	
36	서대신-주거환경-⑥	43.1	서대신3동 산3번지 일원	경관관리	–	–	
40	서대신-재개발-4	26.5	서대신3동 662번지 서대신3동사무소 일원	주거정비	–	–	
41	서대신-재개발-5	32.9	서대신2동 394번지 서대파출소 일원	주거정비	–	–	
42	서대신-재개발-6	43.9	서대신2동 444번지 새부산아파트 일원	주거정비	–	–	

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
44	부용-주거환경-①	5.6	부용동 2가 92번지 영신아파트 서측 일원	주거관리	-	-	
45	부민-재개발-2	64.6	부민동 3가 54번지, 아미동 2가 126번지 일원	주거관리	2010년	1단계	
46	아미-주거환경-①	33.5	아미동 2가 213번지 부산아미초등교 서측 일원	주거관리	-	-	
47	아미-주거환경-③	57.2	아미동 2가 195번지 부산아미초등교 북측 일원	주거관리	-	-	
48	아미-주거환경-4	162.1	아미동 2가 257-2번지 아미시영아파트 일원	주거관리	2012년	2단계	
51-1	충무-주거환경-①	9.7	충무동 2가 36-1번지 일원	주거정비	-	-	
51-2	남부민-주거환경-1	12.9	남부민동 22번지 일원	주거관리	-	-	
51-3	남부민-주거환경-②	73.4	남부민동 428-179번지 일원	경관관리	-	-	
51-4	남부민-주거관리-1	53.5	남부민동 512번지 일원	주거환경관리	-	-	
51-7	암남-주거환경-1	29.4	남부민동 115-3번지	주거관리	2012년	-	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	서대신-재개발-②	20.6	서대신4동 117번지 대신중교 일원	주거관리	사업완료
-	서대신-재개발-7	48.8	서대신1동 231번지 서대신1동사무소 일원	주거정비	사업완료
-	암남-재개발-①	42.8	암남동 530번지 송도초교 남측 일원	주거관리	폐지
-	암남-재개발-2	49.1	암남동 279번지 송도우체국 일원	주거정비	폐지
-	남부민-재건축-1	9.6	남부민동 434-86번지 일원	주거관리	폐지
-	남부민-재개발-1	50.4	남부민동 456-6번지 일원	주거관리	폐지

〈 구별 정비예정구역 도면(서구) 〉



다. 동 구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
동 구	26	1,826.4	18	1,085.3	3	127.0	5	614.1	-	-

2) 세부조서

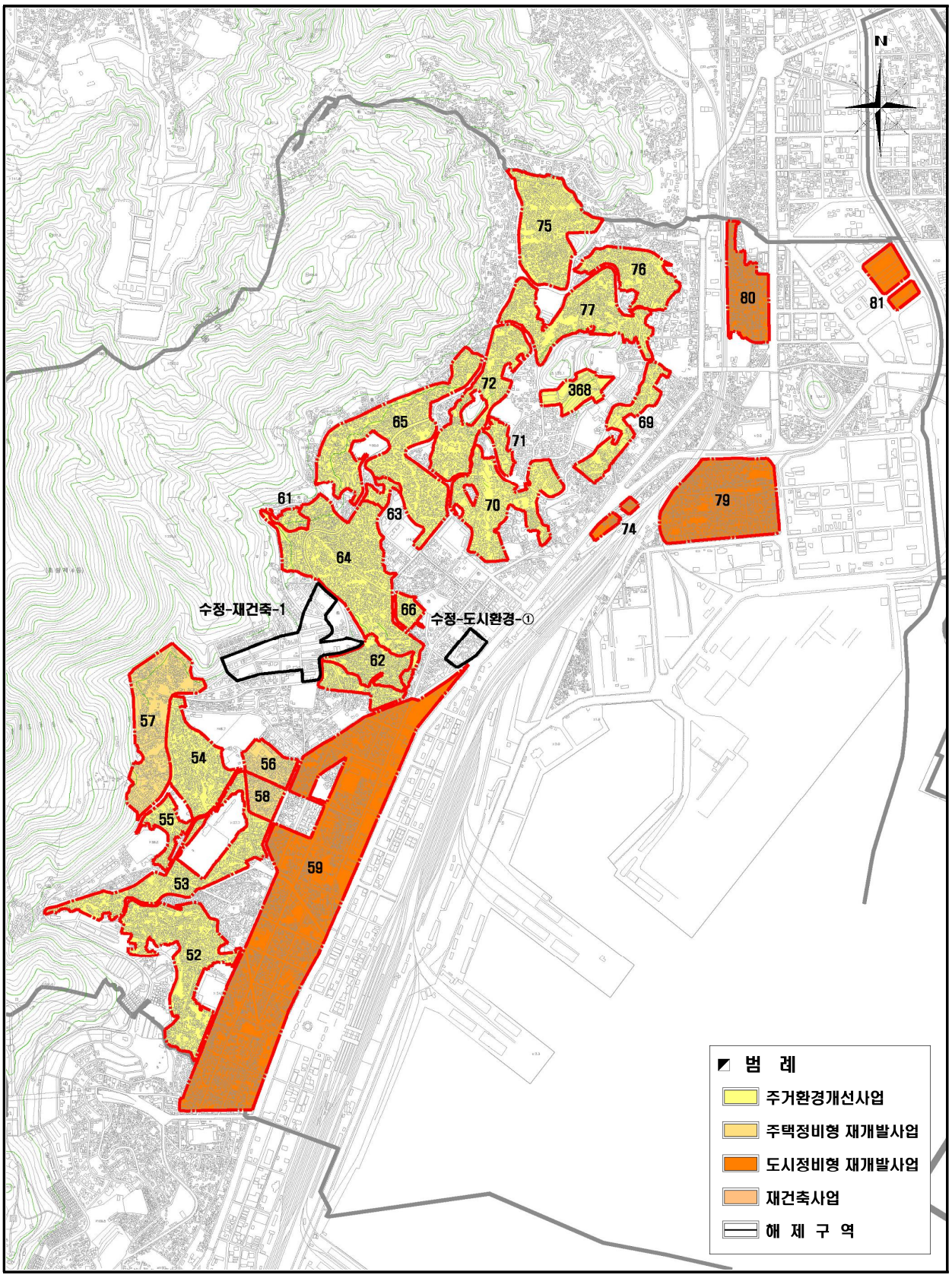
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
52	초량-주거환경-①	104.5	초량1동 1067번지 은하주택 일원	주거정비	-	-	
53	초량-주거환경-②	82.2	초량4동 824번지 초량4동사무소 일원	주거정비	-	-	
54	초량-주거환경-③	62.7	초량6동 754번지 선화연립 일원	주거관리	-	-	
55	초량-주거환경-⑤	18.9	초량4동 794번지 선화여중 북측 일원	주거관리	-	-	
56	초량-재개발-1	22.1	초량3동 635번지 구봉천주교회 동측 일원	주거정비	-	-	
57	초량-재개발-2	87.3	초량동 754번지 삼호연립 일원	주거정비	-	-	
58	초량-재개발-3	17.6	초량3동 707번지 은하목욕탕 일원	주거정비	-	-	
59	초량-도시환경-①	429.2	초량2동 296번지 부산지방국토관리청 일원	대생활중심	-	-	도심
61	수정-주거환경-②	8.0	수정3동 708번지 협성파트 북동측 일원	경관관리	-	-	
62	수정-주거환경-③	32.9	수정4동 1000번지 수정4동새마을금고 동측일원	주거정비	-	-	
63	수정-주거환경-④	8.4	수정5동 564번지 경남여중 서측 일원	주거관리	-	-	
64	수정-주거환경-⑥	169.2	수정3동 684번지 수정3동사무소 일원	주거정비	-	-	
65	수정-주거환경-⑦	143.3	수정5동 525번지 수정5동사무소 일원	주거정비	-	-	
66	수정-주거환경-8	9.8	수정동 811번지 동구청 서측 일원	주거정비	-	-	
69	좌천-주거환경-①	36.6	좌천1동 488번지 부산진교회 일원	주거정비	-	-	
70	좌천-주거환경-②	83.5	좌천1동 837번지 평화목욕탕 일원	주거관리	-	-	
71	좌천-주거환경-3	11.8	좌천4동 861-21번지 여명빌라 일원	주거관리	-	-	

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
72	좌천-주거환경-④	69.5	좌천4동 918번지 새부산진교회 일원	주거정비	-	-	
74	좌천-도시환경-②	7.4	좌천1동 97번지 영남체육관 일원	대생활중심	-	-	도심
75	범일-주거환경-①	85.2	범일6동 1438번지 범일6동사무소 일원	주거관리	-	-	
76	범일-주거환경-②	50.0	범일4동 1474번지 부일맨션 일원	주거관리	-	-	
77	범일-주거환경-③	86.5	범일4동 1342번지 좌성초등교 북측 일원	주거관리	-	-	
79	범일-도시환경-①	113.6	범일5동 68번지 좌천동교회 일원	대생활중심	-	-	도심
80	범일-도시환경-2	40.3	범일2동 62번지 현대백화점 일원	대생활중심	-	-	도심
81	범일-도시환경-3	23.6	범일2동 830-90번지 일원 (한양·삼익)	중생활중심	-	-	
368	좌천-주거환경-5	22.3	좌천동 737-1번지 일원 (좌천시영아파트)	주거관리	2012년	-	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	수정-재건축-1	67.5	수정4동 1173번지 일원 (수정)	주거정비	폐지
-	수정-도시환경-①	10.9	수정2동 30번지 수정동우체국 일원	중생활중심	사업완료

< 구별 정비예정구역 도면(동구) >



라. 영도구

1) 총괄표

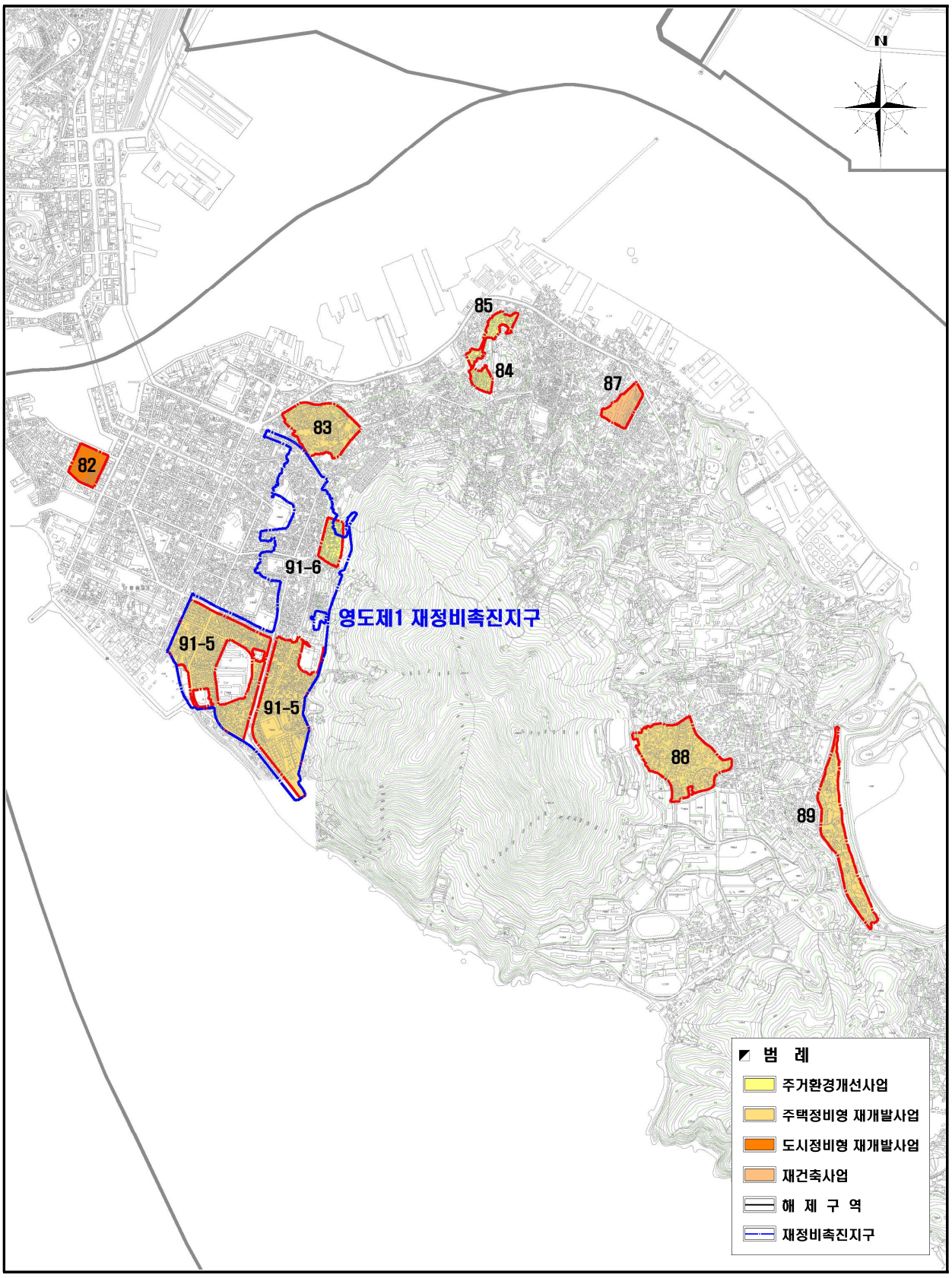
구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
영도구	8 (1)	308.8 (255.4)	3	43.6	3 (1)	223.4 (255.4)	1	22.5	1	19.3

※( )는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
82	대평-도시환경-1	22.5	대평동 1가 1번지 일원 (대동대교)	중생활중심	-	-	
83	봉래-재개발-1	62.6	봉래3동 73번지 청심맨션 일원	주거정비	-	-	
84	청학-주거환경-①	9.1	청학1동 385번지 성광교회 서측 일원	주거관리	-	-	
85	청학-주거환경-④	16.2	청학1동 382번지 대룡파크맨션 북측 일원	주거정비	-	-	
87	청학-재건축-1	19.3	청학동 135번지 일원 (화신맨션)	주거정비	2014년	3단계	
88	동삼-재개발-①	95.2	동삼1동 323번지 고신대 동측 일원	주거관리	-	-	
89	동삼-재개발-②	65.6	동삼1동 383번지 동삼매립지 서측 일원	개발유도	-	-	
91-5	영도제1 재정비촉진5 (주택재개발)	255.4	신선동3가 89-21번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
91-6	신선-주거관리-1	18.3	신선동1가 269-7번지 일원	주거환경관리	-	-	

〈 구별 정비예정구역 도면(영도구) 〉



마. 부산진구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
부산진구	38 (5)	2,118.5 (438.6)	20	399.9	16 (2)	1,293.7 (218.1)	1 (3)	293.3 (220.5)	1	131.6

※( )는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

2) 세부조서

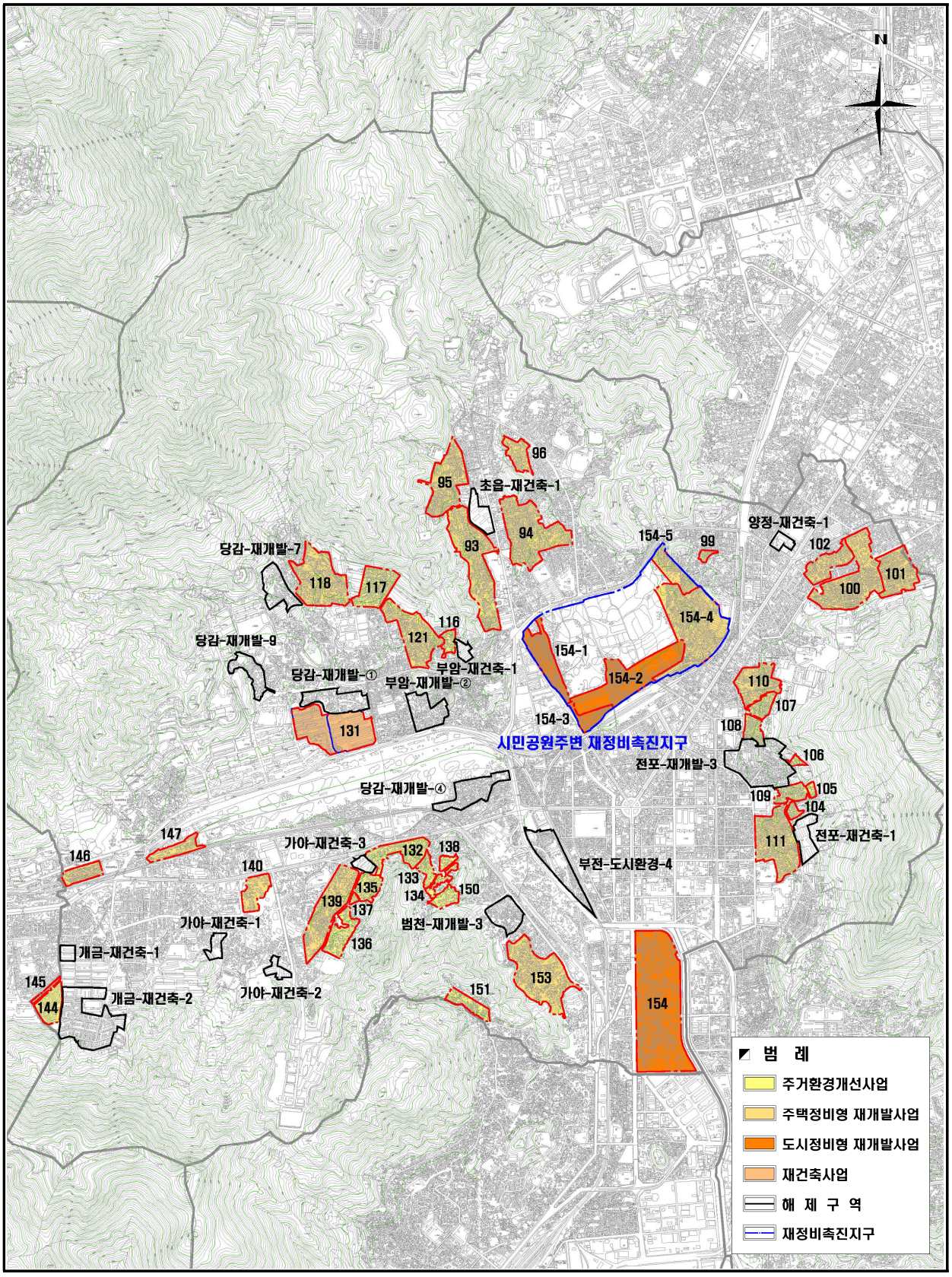
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
93	연지-재개발-①	137.0	연지동 338번지 한신아파트 일원	개발유도	-	-	
94	연지-재개발-②	131.6	연지동 250번지 연지초교 일원	개발유도	-	-	
95	초읍-재개발-1	88.2	초읍동 51-187번지 삼광사~어린이대공원 일원	주거정비	-	-	
96	초읍-재개발-2	28.5	초읍동 556번지 양지빌라 일원	주거정비	-	-	
99	양정-주거환경-③	5.8	양정1동 447-10번지 현대아파트 일원	주거정비	-	-	
100	양정-재개발-①	126.8	양정2동 39번지 동의의료원 북측 일원	주거관리	-	-	
101	양정-재개발-2	66.7	부산진구 양정동 12-6번지 일원	주거정비	-	-	
102	양정-재개발-3	44.3	양정2동 54번지 양정2동사무소 일원	주거정비	-	-	
104	전포-주거환경-①	7.8	전포1동 316번지 협성아파트 서측 일원	경관관리	-	-	
105	전포-주거환경-②	5.8	전포2동 191번지 화신2차아파트 남측 일원	경관관리	-	-	
106	전포-주거환경-③	5.4	전포2동 190-4번지 화신아파트 북측 일원	주거관리	-	-	
107	전포-주거환경-④	19.7	전포2동 27-81번지 감로사 북서측 일원	주거관리	-	-	
108	전포-주거환경-⑤	20.6	전포2동 33-96번지 한신아파트 동측 일원	주거관리	-	-	
109	전포-주거환경-⑥	22.3	전포2동 191번지 대우자동차 동측 일원	주거관리	-	-	
110	전포-재개발-①	58.2	부산진구 전포동 15-2번지 일원	개발유도	-	-	
111	전포-재개발-②	103.9	전포3동 330번지 부산동중고교 일원	주거관리	-	-	
116	부암-주거환경-①	13.4	부암1동 320번지 미주아파트 북측 일원	경관관리	-	-	
117	부암-주거환경-2	56.8	부암3동 458번지 협성피닉스타운 동측 일원	주거관리	-	-	

연번	구 역 명		면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
118	부암-재개발-①		107.3	부암3동 573번지 신우아파트 일원	주거관리	-	-	
121	부암-재개발-6		88.0	부암3동 326-1번지 미주맨션 북서측 일원	주거정비	-	-	
131	당감-재건축-1	당감-재건축-1	60.8	당감동 479번지 (무궁화)	주거정비	2014년	3단계	분할
		당감-재건축-1-1	70.8	당감동 175-2번지 (삼익)	주거정비	2014년	3단계	
132	가야-주거환경-①		52.5	가야1동 48번지 가야1동사무소 북측 일원	주거정비	-	-	
133	가야-주거환경-②		15.3	가야1동 12-2번지 가남초교 서측 일원	주거관리	-	-	
134	가야-주거환경-③		12.7	가야1동 10-1번지 가남초교 남측 일원	주거정비	-	-	
135	가야-주거환경-④		27.8	가야1동 361-1번지 가야아파트 남측 일원	주거정비	-	-	
136	가야-주거환경-⑤		39.2	가야3동 406-29번지 가야여중 북측 일원	주거관리	-	-	
137	가야-주거환경-6		3.1	가야동 361-293번지 삼정아파트 북서측 일원	경관관리	-	-	
138	가야-주거환경-7		7.9	가야동 8-97번지 새영진맨션 남측 일원	주거관리	-	-	
139	가야-재개발-①		98.2	가야1동 410번지 가야초교 남측 일원	개발유도	-	-	
140	가야-재개발-3		34.5	가야동 186번지 가야전화국 동측 일원	개발유도	-	-	
144	개금-주거환경-②		33.9	개금2동 759번지 수양시장 서측 일원	주거관리	-	-	
145	개금-주거환경-③		4.9	개금2동 757번지 주례중교 남동측 일원	주거정비	-	-	
146	개금-재개발-1		26.3	개금3동 480번지 개금초교 서측 일원	주거정비	2014년	3단계	
147	개금-재개발-2		27.5	부산진구 개금동 207-6번지	주거정비	-	-	
150	범천-주거환경-②		19.0	범천4동 1123번지 청운빌라 북서측 일원	주거정비	-	-	
151	범천-주거환경-③		26.0	범천2동 1530번지 보각사 남측 일원	주거관리	-	-	
153	범천-재개발-4		126.7	범천동 1269-15번지 한아름아파트 일원	주거정비	-	-	
154	범천-도시환경-①		293.3	범천동 860번지 범내골R 일원	대생활중심	-	-	도심
154-1	시민공원재정비 촉진1 (도시환경)		60.4	부암동 27-7번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
154-2	시민공원재정비 촉진2-1 (도시환경)		136.7	범전동 263-5번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
154-3	시민공원재정비 촉진2-2 (도시환경)		23.4	범전동 400번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
154-4	시민공원재정비 촉진3 (주택재개발)		178.6	범전동 71-5번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
154-5	시민공원재정비 촉진4 (주택재개발)		39.5	양정동 445-15번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	부전-도시환경-4	76.4	부전동 450-4번지 개성중교 남측 일원	중생활중심	폐지
-	초읍-재건축-1	29.0	초읍동 271-4번지 일원 (선경성지곡)	주거정비	폐지
-	양정-재건축-1	12.7	양정2동 406번지 일원 (부원, 백조)	개발유도	폐지
-	전포-재개발-3	111.5	전포2동 191-7번지 대우자동차 북측 일원	주거관리	폐지
-	전포-재건축-1	32.6	전포동 316번지 대우자동차 남측 일원	경관관리	폐지
-	부암-재개발-②	47.7	부암1동 284번지 당감초교 동측 일원	개발유도	폐지
-	부암-재건축-1	10.5	부암1동 319번지 (부암동원맨션)	경관관리	폐지
-	당감-재개발-①	53.8	당감3동 387번지 동평초교 남측 일원	주거관리	폐지
-	당감-재개발-④	56.7	당감2동 72번지 당감2동사무소 북측 일원	개발유도	폐지
-	당감-재개발-7	45.0	당감동 782-49번지 동원초교~백산맨션 일원	주거정비	폐지
-	당감-재개발-9	35.5	당감동 619번지 영동자동차 일원	주거정비	폐지
-	가야-재건축-1	15.7	가야동 611-5번지 (일산, 보광)	주거관리	폐지
-	가야-재건축-2	15.1	가야동 459-16번지 일원 (이화, 해운)	주거관리	폐지
-	가야-재건축-3	11.6	가야동 385-2번지 일원 (국민, 시영)	주거정비	폐지
-	개금-재건축-1	10.9	개금1동 613-1번지 일원 (신양, 새종합)	주거정비	폐지
-	개금-재건축-2	121.8	개금동 633-49번지 일원 (국민주택)	경관관리	폐지
-	범천-재개발-3	40.6	범천동 1187번지 범천4동사 남측 일원	주거정비	폐지

〈 구별 정비예정구역 도면(부산진구) 〉



바. 동래구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
동래구	12	1,507.3	–	–	4	878.6	–	–	8	628.7

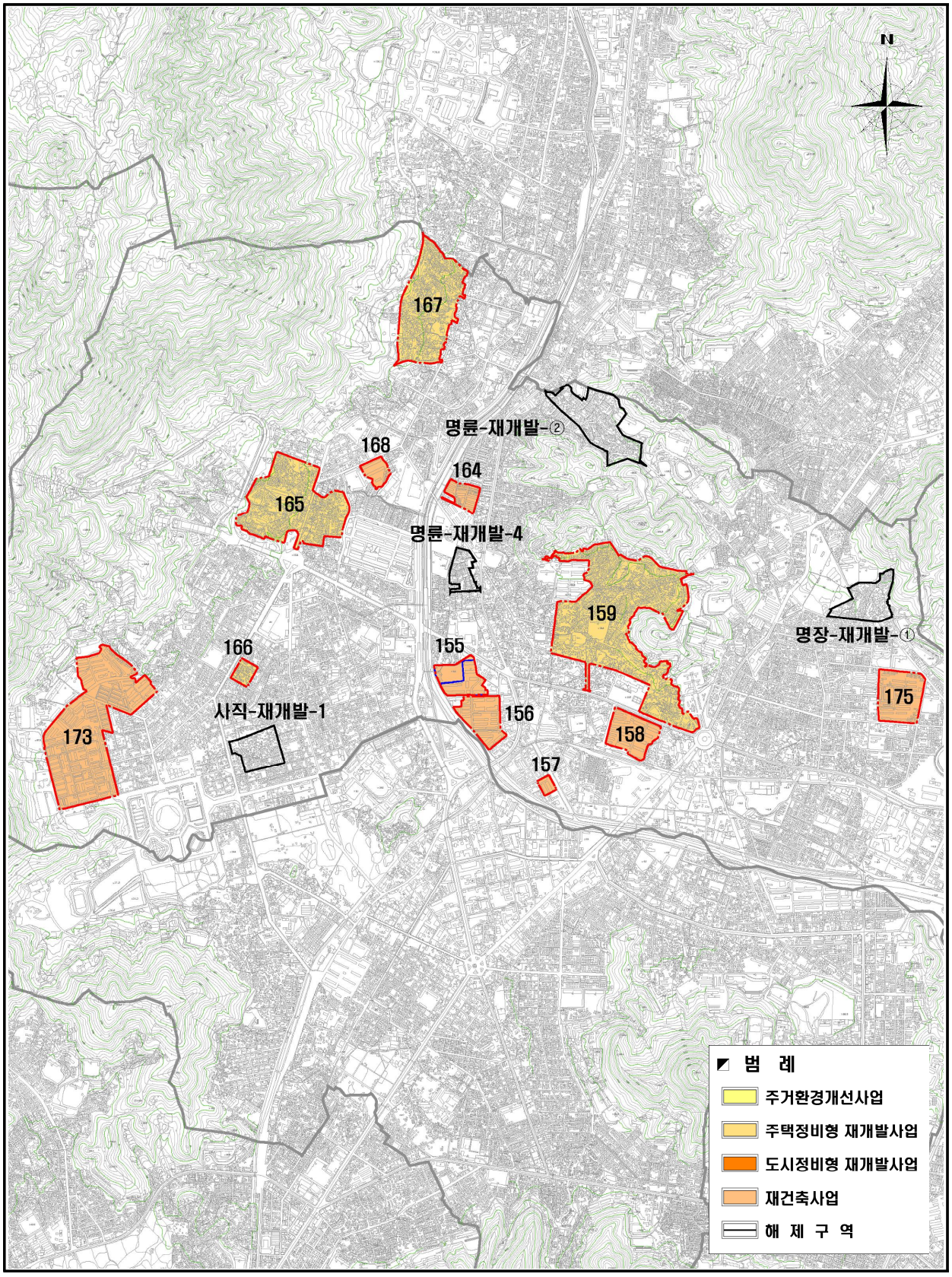
2) 세부조서

연번	구 역 명		면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
155	수안-재건축-1	수안-재건축-1	31.3	수안동 665-1번지 일원 (해바라기1·2차, 새동래'마'동)	개발유도	2014년	3단계	분할
		수안-재건축-1-1	17.5	수안동 666-1번지 일원 (한진타운)	개발유도	2014년	3단계	
156	수안-재건축-2		58.6	수안동 665번지 일원 (새동래)	주거정비	2014년	3단계	
157	수안-재건축-3		7.9	수안동 34-1번지 일원 (새동래3차)	주거정비	2014년	3단계	
158	낙민-재건축-1		61.1	낙민동 172번지 일원 (동래한양, 한신1·2차, 광림)	개발유도	2014년	3단계	
159	복산-재개발-①		405.5	복산동 50번지 내성초교 일원	주거관리	–	–	
164	명륜-재건축-2		24.8	명륜2동 702-47번지 일원 (삼창, 세창, 명륜대진, 명륜한신)	주거정비	–	–	
165	온천-재개발-②		233.1	온천2동 1011번지 동원빌라 일원	개발유도	–	–	
166	온천-재개발-③		12.6	온천3동 1550번지 동사무소 일원	개발유도	–	–	
167	온천-재개발-4		227.4	온천동 100-13번지 온천1파출소 일원	주거정비	–	–	
168	온천-재건축-1		20.8	온천2동 397-6번지 (온천삼익)	개발유도	2014년	3단계	
173	사직-재건축-1		329.3	사직2동 35번지 일원 (사직)	주거정비	–	–	
175	안락-재건축-1		77.4	안락동 1230번지 일원 (충렬, 한우크로바, 화전)	주거정비	2010년	1단계	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	비 고
–	명륜-재개발-②	122.0	명륜2동 102번지 동해중교 남측 일원	주거관리	사업완료
–	명륜-재개발-4	31.4	명륜1동 650번지 부산중앙여고 동측 일원	주거정비	사업완료
–	사직-재개발-1	55.7	사직동 231번지 사직제일교회 일원	주거정비	사업완료
–	명장-재개발-①	67.5	동래구 명장동 431번지 일원	주거관리	사업완료

〈 구별 정비예정구역 도면(동래구) 〉



사. 남 구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
남 구	29	1,934.7	13	239.1	11	1,530.5	1	68.2	4	96.9

2) 세부조서

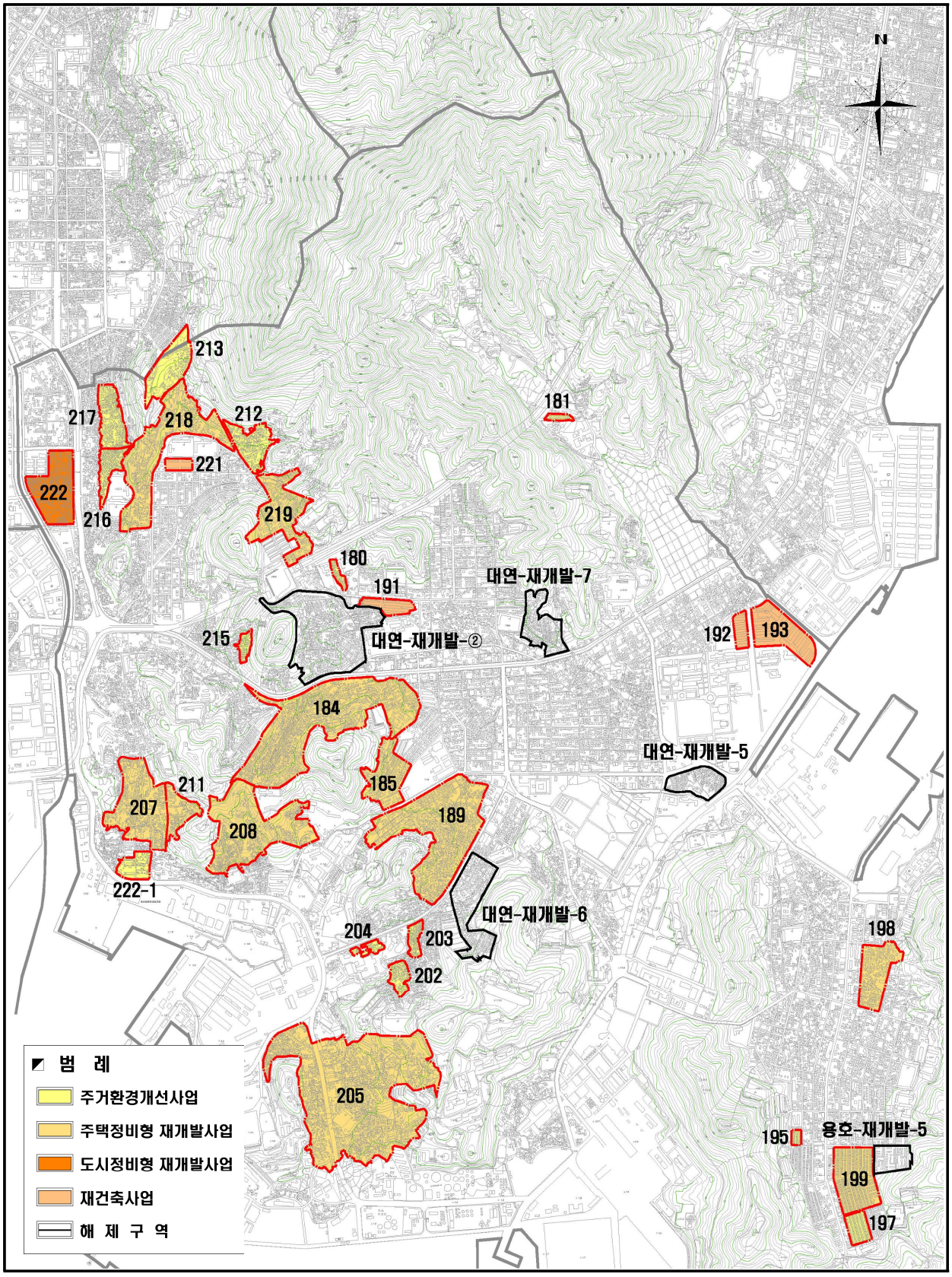
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
180	대연-주거환경-②	6.5	대연6동 1576번지 연포초교 동측 일원	주거정비	-	-	
181	대연-주거환경-③	4.6	대연3동 219-3번지 우영주택 우측 일원	주거정비	-	-	
184	대연-재개발-③	252.6	대연동 1619번지 대연중교 북서측 일원	주거관리	-	-	
185	대연-재개발-4	54.2	대연4동 1203번지 현대아파트 남측 일원	경관관리	-	-	
189	대연-재개발-8	191.9	대연4동 1173번지 일원	주거정비	-	-	
191	대연-재건축-2	17.8	대연6동 1536-12번지 일원 (오양대연양지)	주거정비	-	-	
192	대연-재건축-3	12.5	대연3동 455-25번지 일원 (반도보라)	개발유도	2014년	3단계	
193	대연-재건축-4	58.0	대연3동 1808번지 일원 (대연비치)	주거정비	2010년	1단계	
195	용호-주거환경-③	4.3	용호4동 535번지 협진태양맨션 동측 일원	주거정비	-	-	
197	용호-주거환경-6	17.4	용호2동 561번지 은하하이츠 동측 일원	주거정비	-	-	
198	용호-재개발-②	51.3	남구 용호3동 434번지 일원	개발유도	-	-	
199	용호-재개발-③	68.4	용호2동 549번지 운산초교 북서측 일원	개발유도	-	-	
202	감만-주거환경-②	14.3	감만2동 3번지 국제아파트 남측 일원	주거관리	-	-	
203	감만-주거환경-④	11.0	감만2동 34번지 자유아파트5차 동측 일원	주거정비	-	-	
204	감만-주거환경-⑤	6.9	감만2동 22번지 고려종합운수 북측 일원	개발유도	-	-	
205	감만-재개발-①	418.7	감만1동 193번지 동항초교 일원	주거관리	-	-	
207	우암-재개발-①	100.5	우암2동 189번지 우암2동사무소 일원	개발유도	-	-	

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
208	우암-재개발-②	148.9	남구 우암동 129번지 일원	개발유도	-	-	
211	우암-재개발-6	28.3	우암2동 127번지 일원	주거정비	-	-	
212	문현-주거환경-①	36.9	문현1동 53번지 현대아파트 서측 일원	경관관리	-	-	
213	문현-주거환경-2	46.0	문현1동 산23번지 부성정보고 북측 일원	주거관리	-	-	
215	문현-주거환경-⑦	8.4	문현3동 263번지 문현대림맨션 북측 일원	주거정비	-	-	
216	문현-주거환경-⑨	23.7	문현2동 545번지 성동초교 북측 일원	주거정비	-	-	
217	문현-주거환경-⑩	38.4	문현1동 623번지 문현2동사무소 일원	주거정비	-	-	
218	문현-재개발-③	138.6	문현1동 557번지 문현초교 북측 일원	개발유도	-	-	
219	문현-재개발-4	77.1	문현1동 94번지 문현파크맨션 일원	주거관리	2012년	2단계	
221	문현-재건축-1	8.6	문현1동 41번지 일원 (문현한양)	주거정비	2014년	3단계	
222	문현-도시환경-①	68.2	문현 2동 765번지 성동아파트 일원	중생활중심	-	-	
222-1	우암-주거관리-1	20.7	우암동 189-750번지 일원	주거환경관리	-	-	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	대연-재개발-②	164.2	대연6동 1595번지 남구청 서측 일원	개발유도	사업완료
-	대연-재개발-5	35.8	대연3동 630번지 대연고교 북측 일원	주거정비	사업완료
-	대연-재개발-6	72.0	대연4동 1160번지 한일맨션 일원	주거정비	사업완료
-	대연-재개발-7	45.7	대연5동 1346번지 대연초교 동측 일원	주거정비	사업완료
-	용호-재개발-5	25.7	용호2동 528번지 금호맨션 서측 일원	주거관리	폐지

< 구별 정비예정구역 도면(남구) >



아. 북 구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
북 구	12	459.9	2	211.4	4	105.8	-	-	6	142.7

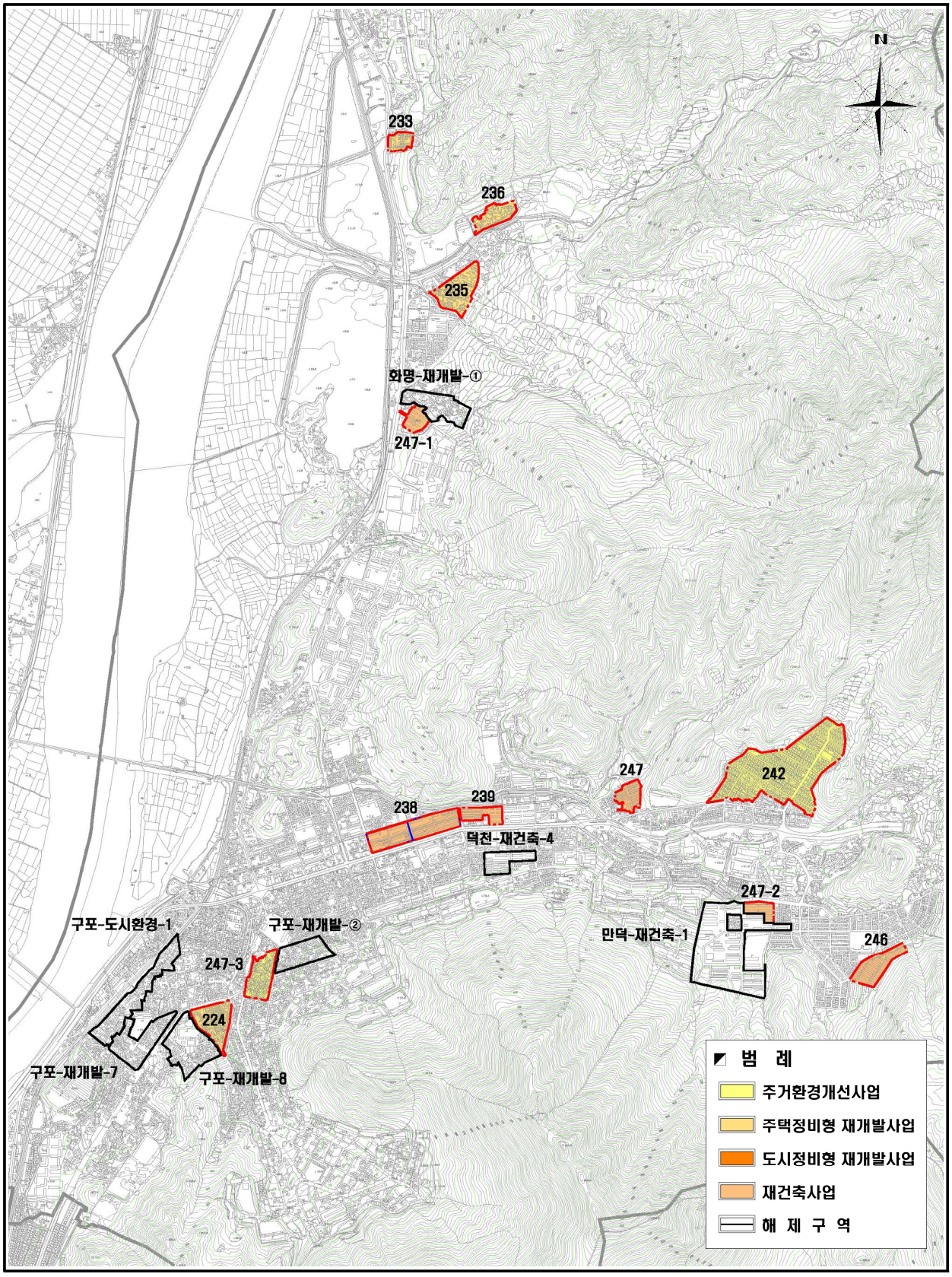
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	정비계획수립시기	단계별계획	비고
224	구포-재개발-③	34.3	구포1동 720번지 문화맨션 일원	개발유도	-	-	
233	금곡-재개발-②-1	11.9	금곡동 1193-43번지 일원	개발유도	-	-	해제 복원
235	화명-재개발-2	38.8	화명동 1554번지 남정빌라 일원	주거정비	-	-	
236	화명-재개발-3	20.8	화명동 265번지 화명초교 동측 일원	주거정비	-	-	
238	덕천-재건축-2 덕천-재건축-2	28.9	덕천1동 359-1번지 일원 (시영, 한효맨션)	개발유도	-	-	
	덕천-재건축-2 덕천-재건축-2-1	24.8	덕천1동 357-12번지 일원 (시영, 대한항공사원)	개발유도	-	-	
239	덕천-재건축-3	15.8	덕천1동 361번지 일원 (목화맨션, 삼진)	개발유도	2014년	3단계	
242	만덕-주거환경-⑤	181.5	만덕1동 815-828번지 만덕중앙교회 일원	주거관리	-	-	
246	만덕-재건축-2	29.3	만덕동 861-7번지 일원 (만덕동신타운)	경관관리	-	-	
247	만덕-재건축-3	17.6	만덕1동 670번지 (만덕대진)	주거정비	2014년	3단계	
247-1	화명-재건축-2	13.9	화명동 1258-1번지 (화명시영아파트)	개발유도	2015년	4단계	
247-2	만덕-재건축-4	12.4	만덕동 839-1번지 (만덕동원맨션)	주거정비	2015년	4단계	
247-3	구포-주거관리-1	29.9	구포동 640번지 일원	주거환경관리	-	-	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	비 고
-	구포-재개발-②	34.9	구포1동 117-3번지 덕천초교 남측 일원	개발유도	폐지
-	구포-재개발-7	46.6	구포2동 999번지 구포2동사무소 일원	개발유도	폐지
-	구포-재개발-8	55.8	구포2동 774번지 구포초교 일원	주거정비	폐지
-	구포-도시환경-1	62.6	구포2동 1060번지 구포역 동측 일원	중생활중심	폐지
-	화명-재개발-①	39.6	화명동 1358번지 그린파크맨션 북측 일원	개발유도	사업완료
-	덕천-재건축-4	23.2	덕천3동 406번지 일원 (한성,은마연립)	주거정비	폐지
-	만덕-재건축-1	143.8	만덕동 835번지 일원 (만덕주공)	경관관리	사업완료

〈 구별 정비예정구역 도면(북구) 〉



자. 해운대구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
해운대구	18	1,491.0	4	910.1	3	223.2	2	28.3	9	329.4

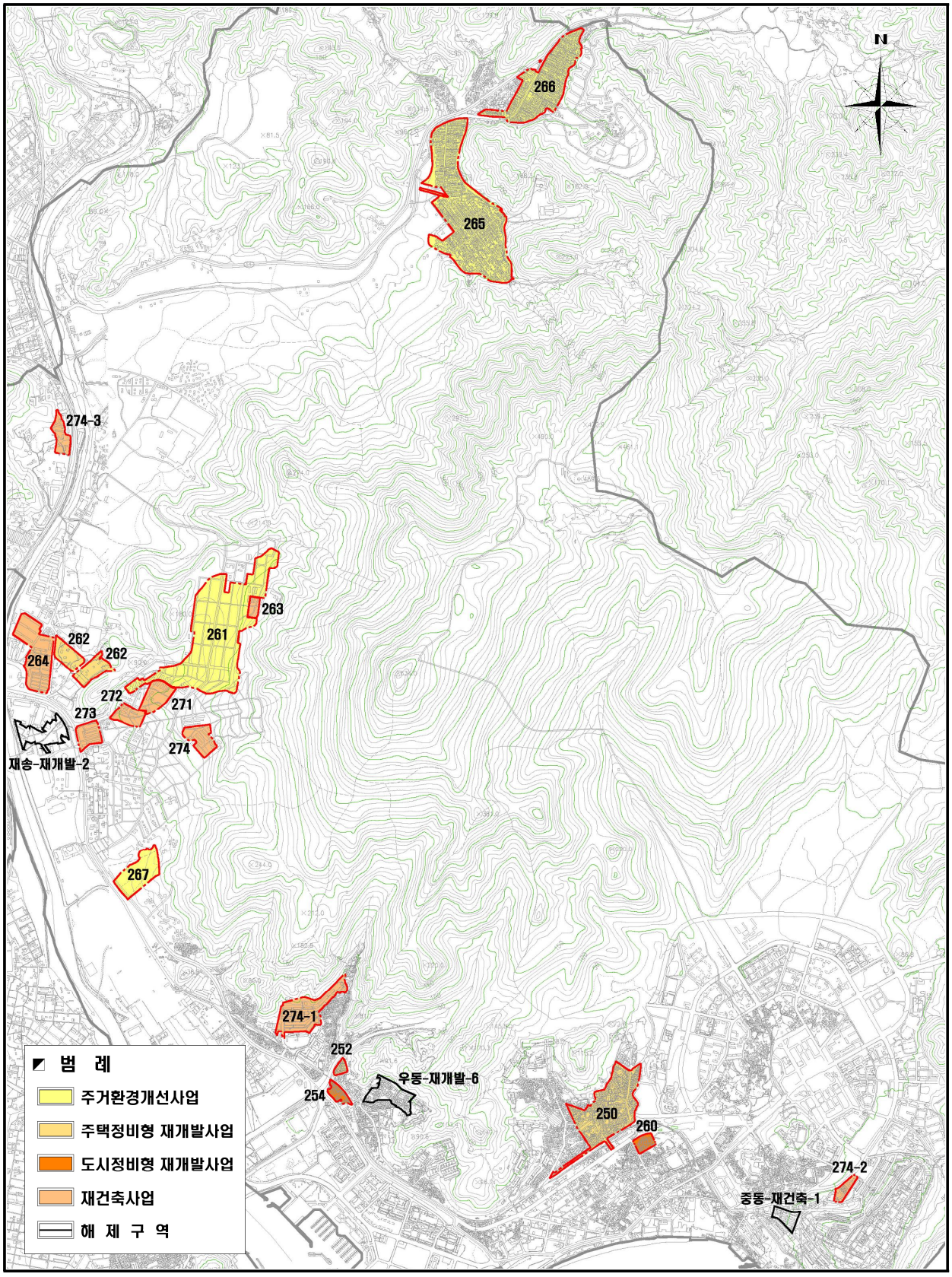
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	정비계획수립시기	단계별계획	비고
250	우동-재개발-③	160.7	우1동 229번지 공작아파트 일원	개발유도	-	-	
252	우동-재개발-5	7.0	우2동 1102-68번지 현대아파트 서측 일원	개발유도	-	-	
254	우동-도시환경-2	14.6	우2동 1074번지 신세계프라자 북측 일원	대생활중심	-	-	부도심
260	중동-도시환경-3	13.7	중동 1564번지 롯데아파트 서측 일원	대생활중심	-	-	부도심
261	반여-주거환경-①	369.1	반여2동 1291번지 반여시장 일원	경관관리	-	-	
262	반여-재개발-①	55.5	반여1동 1355번지 왕자맨션 동측 일원	개발유도	-	-	
263	반여-재건축-2	9.7	반여3동 1594번지 (반여보훈)	주거관리	2012년	2단계	
264	반여-재건축-3	88.7	반여1동 1477번지 일원 (삼익그린)	주거정비	-	-	
265	반송-주거환경-①	325.1	반송동 250번지 반송종합시장 일원	주거정비	-	-	
266	반송-주거환경-②	154.6	반송2동 40번지 반송2동사무소 일원	주거정비	-	-	
267	재송-주거환경-①	61.3	재송동 453번지 동부콘테이너터미널 남측 일원	주거정비	-	-	
271	재송-재건축-2	33.8	재송2동 1037번지 일원 (79시영)	주거관리	2012년	2단계	
272	재송-재건축-3	25.3	재송2동 1038번지 일원 (80시영)	주거관리	2012년	2단계	
273	재송-재건축-4	25.2	재송2동 1023번지 일원 (재송삼익)	주거정비	2014년	3단계	
274	재송-재건축-5	30.4	재송2동 1146번지 일원 (재송그린)	주거관리	2012년	2단계	
274-1	우동-재건축-1	79.5	우2동 1104-1번지 (삼호가든아파트)	주거정비	2015년	4단계	
274-2	중동-재건축-3	13.3	중2동 1520-8번지 중동맨션 일원	주거정비	2015년	4단계	
274-3	반여-재건축-4	23.5	해운대구 반여동 668-1번지 일원	주거정비	2015년	4단계	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적(천㎡)	위 치	토지이용계획	비 고
-	우동-재개발-6	42.1	우2동 993-1번지 일원	주거정비	사업완료
-	중동-재건축-1	17.2	중2동 1512번지 일원 (삼호동백)	주거정비	사업완료
-	재송-재개발-2	45.6	재송동 938번지 ㈜기린 남측 일원	주거정비	사업완료

< 구별 정비예정구역 도면(해운대구) >



차. 사하구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
사하구	18	638.5	9	237.0	5	338.5	–	–	4	63.0

2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
275	괴정-주거환경-①	9.4	괴정1동 260-99번지 화신아파트 동측 일원	주거관리	–	–	
276	괴정-주거환경-②	8.2	괴정2동 260-304번지 괴정3파출소 서측 일원	주거정비	–	–	
277	괴정-재개발-②	47.2	괴정2,3동 218번지 협진신태양1단지 북동측일원	주거관리	–	–	
279	괴정-재건축-2	16.3	괴정1동 733번지 일원 (신동양)	개발유도	–	–	
281	당리-재건축-1	19.4	당리동 산112-1임번지 일원 (창신)	주거관리	2015년	4단계	
282	하단-재건축-1	15.4	하단1동 605번지 일원 (하단대진)	개발유도	2014년	3단계	
283	신평-주거환경-①	98.5	신평1동 111번지 신평시장 일원	주거정비	–	–	
284	신평-주거환경-②	7.1	신평1동 11번지 동아주택 동측 일원	주거정비	–	–	
285	신평-주거환경-③	20.5	신평동 33번지 신촌초교 서측 일원	주거정비	–	–	
286	장림-주거환경-②	30.6	장림2동 615번지 장림교회 남측 일원	주거정비	–	–	
287	장림-주거환경-③	14.4	장림2동 604번지 장림2동사무소 서측 일원	주거정비	–	–	
288	장림-주거환경-4	41.4	장림1동 640번지 화천아파트 남측 일원	주거정비	–	–	
289	장림-재개발-①	69.8	장림1동 740번지 화천아파트 북측 일원	개발유도	–	–	
290	다대-재개발-①	64.6	다대1동 183번지 다대초교 동측 일원	개발유도	2012년	2단계	
293	감천-주거환경-①	6.9	감천2동 2번지 아미천주교회 서측 일원	경관관리	–	–	
295	감천-재개발-②	134.8	감천1동 202번지 감천초교 일원	주거관리	–	–	
295-1	당리-재개발-2	22.1	당리동 338-2번지 일원	개발유도	–	–	
295-2	당리-재건축-2	11.9	당리동 532번지 일원(협진태양아파트)	주거정비	2014년	3단계	

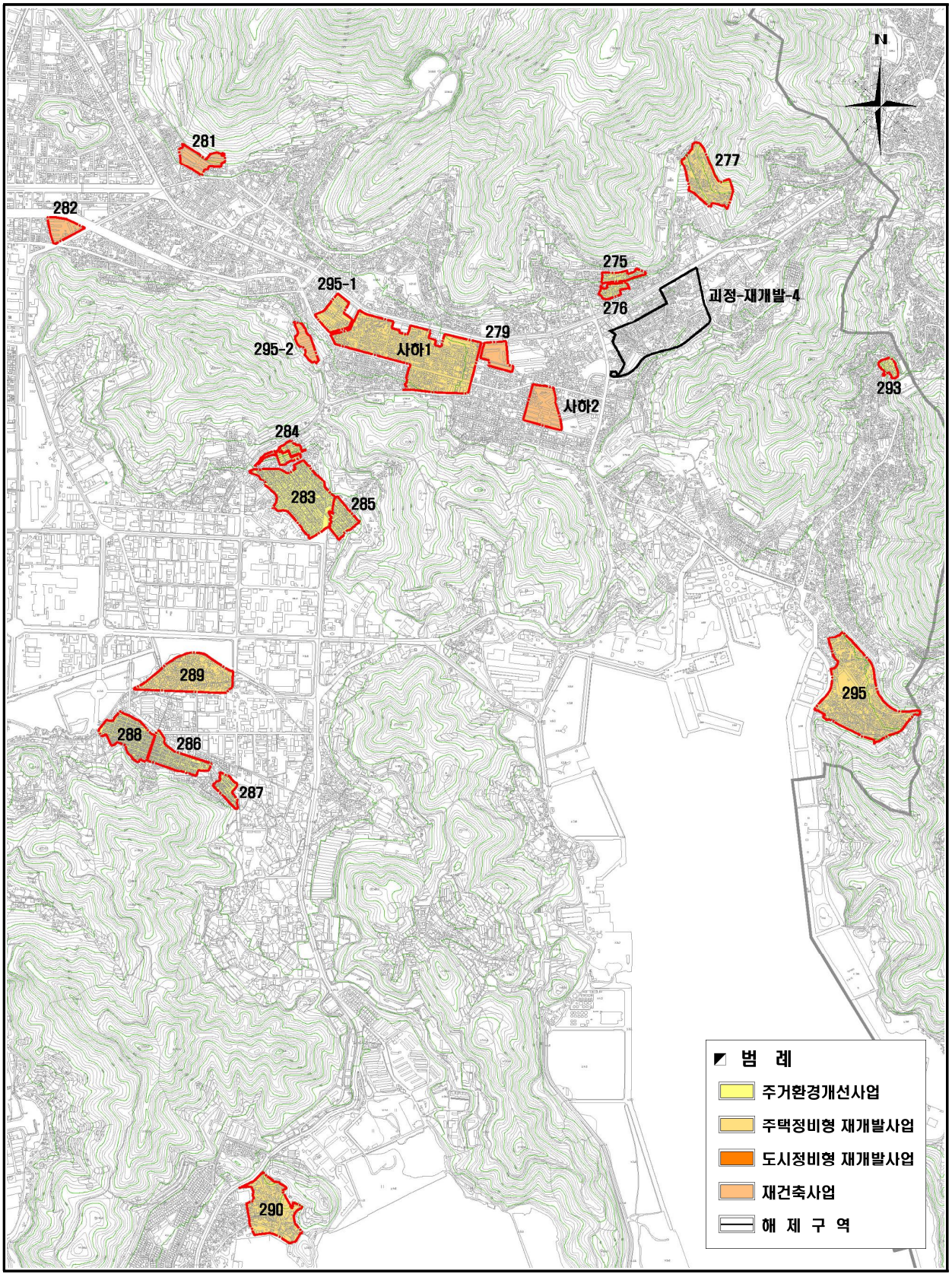
※ 사하 생활권

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
사하1	괴정-재개발-5	163.9	괴정동 571-1번지 일원	주거정비	
사하2	괴정-재건축-3	31.3	괴정동 530-13번지 일원 (협진태양, 천일로얄, 영신목화, 남정)	주거정비	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	괴정-재개발-4	131.0	괴정3동 434번지 일원	주거정비	폐지

〈 구별 정비예정구역 도면(사하구) 〉



카. 금정구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
금정구	7 (4)	246.3 (542.1)	1	29.8	1 (3)	125.8 (451.4)	– (1)	– (90.7)	5	90.7

※( )는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

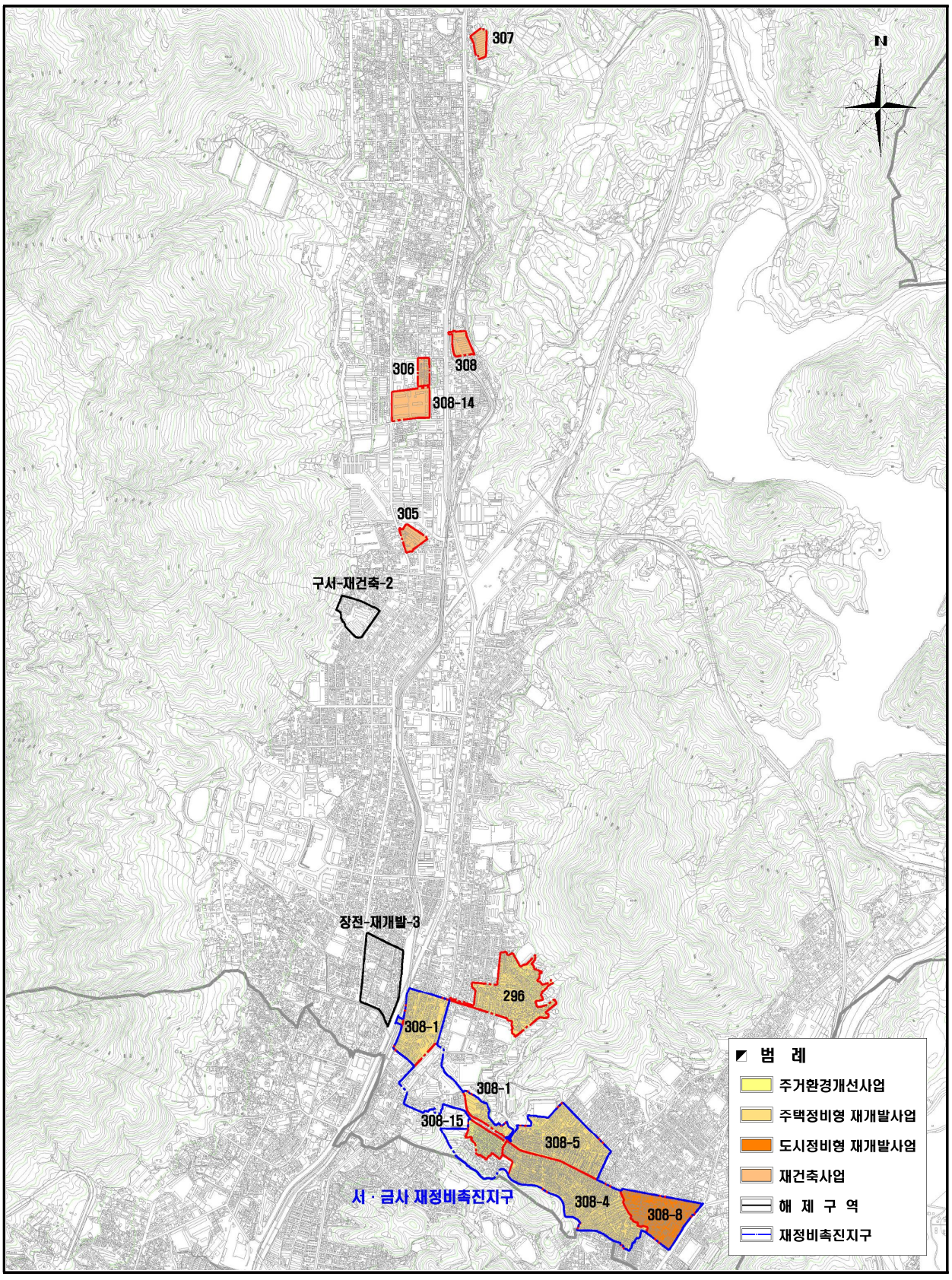
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
296	부곡-재개발-2	125.8	부곡2동 279번지 현곡초등교 남측 일원	주거정비	–	–	
305	구서-재건축-3	15.0	구서1동 252번지 일원 (한일, 창신, 고려맨션)	주거정비	2014년	3단계	
306	구서-재건축-4	11.3	구서동 167번지 일원	주거정비	2014년	3단계	
307	청룡-재건축-1	11.3	청룡동 87-2번지 일원 (범양맨션)	주거정비	2012년	2단계	
308	남산-재건축-1	14.5	남산동 3-1번지 일원(삼창, 청파, 유창아파트)	주거정비	2012년	2단계	
308-1	사금사 재정비 촉진A (주택재개발)	119.9	부곡동 333-4번지, 773-1번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
308-4	사금사 재정비 촉진5 (주택재개발)	194.1	서동 557-16번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
308-5	사금사 재정비 촉진6 (주택재개발)	137.4	서동 302-1204번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
308-8	사금사 재정비 촉진10 (도시환경)	90.7	서동 210-5번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			
308-14	구서-재건축-5	38.6	구서동 185-1번지 (선경아파트)	주거정비	2016년	5단계	
308-15	부곡-주거관리-1	29.8	부곡동 737-144번지, 서동 302-1921번지 일원	주거환경관리	–	–	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
–	장전-재개발-3	91.3	장전3동 637번지 장전3동새마을금고 일원	개발유도	사업완료
–	구서-재건축-2	35.9	구서1동 561번지 일원 (예그린, 무지개)	주거정비	사업완료

〈 구별 정비예정구역 도면(금정구) 〉



타. 연제구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
연제구	15	943.7	5	152.3	4	401.5	1	15.7	5	374.2

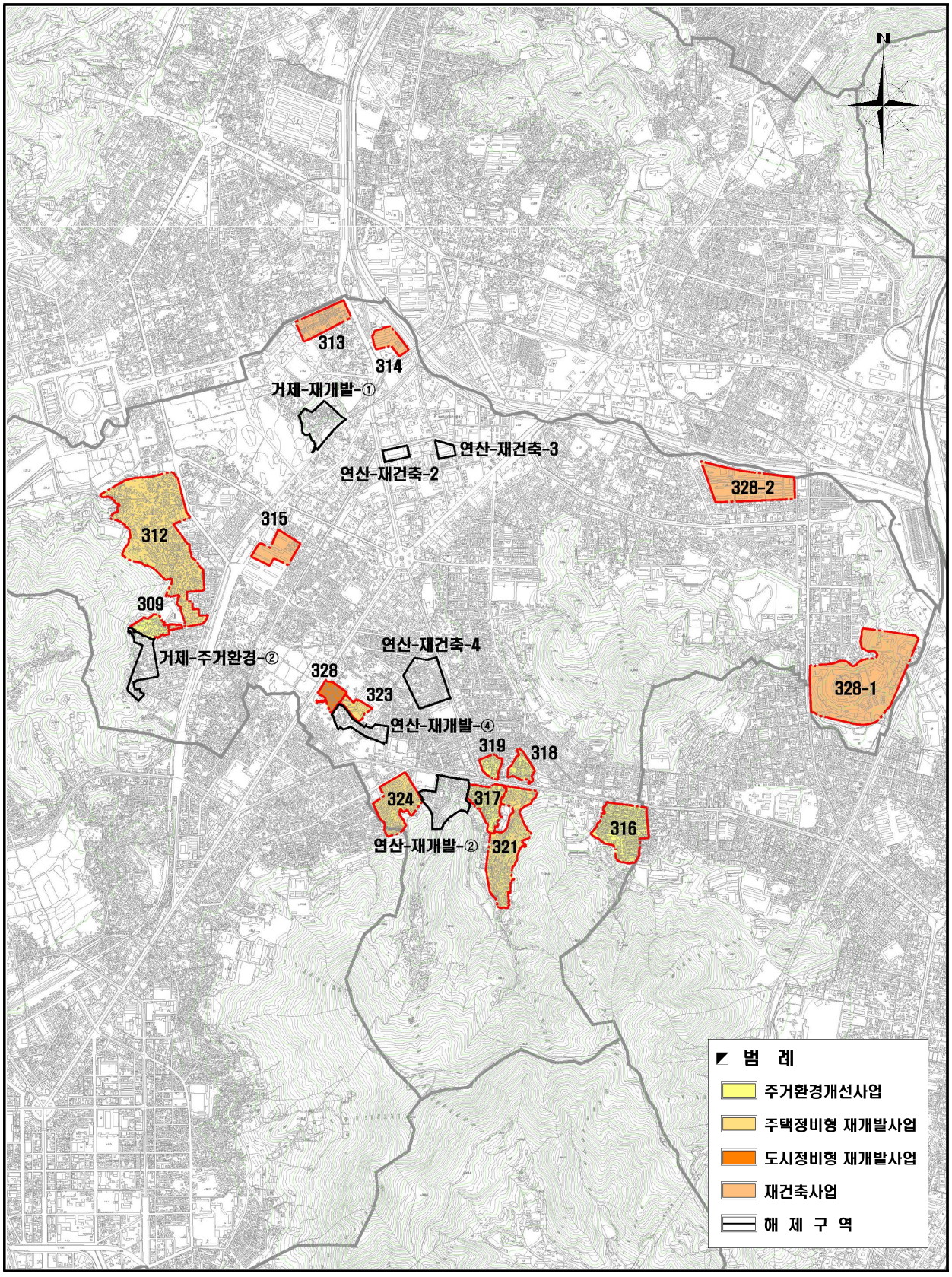
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
309	거제-주거환경-①	18.7	거제4동 769번지 거성중교 남측 일원	주거관리	-	-	해제 복원
312	거제-재개발-②	238.9	거제2,4동 802번지 계성여상 북측 일원	주거관리	-	-	
313	거제-재건축-1	35.3	거제1동 212번지 일원 (고려)	주거정비	-	-	
314	거제-재건축-2	18.6	거제동 129-1번지 일원 (한양)	개발유도	2014년	3단계	
315	거제-재건축-3	28.6	거제동 515번지 일원 (경남)	개발유도	2014년	3단계	
316	연산-주거환경-①	70.6	연산3동 1811번지 현대아파트 동측 일원	주거정비	-	-	
317	연산-주거환경-②	34.2	연산7동 1941번지 삼영주택 북측 일원	주거정비	-	-	
318	연산-주거환경-③	16.6	연산6동 1876번지 삼정목욕탕 남측 일원	주거정비	-	-	
319	연산-주거환경-④	12.2	연산7동 1919번지 부산은행 동측 일원	주거정비	-	-	
321	연산-재개발-③	93.8	연산7동 2022번지 한독맨션 서측 일원	주거관리	-	-	
323	연산-재개발-5	13.0	연산2동 1602번지 효성맨션 남측 일원	주거정비	2014년	3단계	
324	연산-재개발-6	55.8	연산2동 2031번지 연산전화국 동측 일원	주거정비	-	-	
328	연산-도시환경-①	15.7	연산2동 1456번지 노동청 북측 일원	중생활중심	-	-	
328-1	연산-재건축-5	209.2	연산동 2220번지 (망미주공아파트)	주거정비	2015년	4단계	
328-2	연산-재건축-6	82.5	연산동 387-1번지 (한양아파트)	주거정비	2015년	4단계	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	거제-주거환경-②	33.0	거제4동 766번지 유림아파트 동측 일원	주거관리	폐지
-	거제-재개발-①	38.0	거제1동 307번지 부산교육대학 남측 일원	개발유도	사업완료
-	연산-재개발-②	52.0	연산7동 1990번지 대원아파트 일원	개발유도	사업완료
-	연산-재개발-④	25.3	연산2동 1573번지 연제구청 북측 일원	개발유도	사업완료
-	연산-재건축-2	9.2	연산동 578-1번지 일원 (삼익)	개발유도	폐지
-	연산-재건축-3	8.1	연산동 580-4번지 일원 (삼보)	주거정비	폐지
-	연산-재건축-4	51.0	연산2동 772번지 연산초교 남측 일원	주거정비	사업완료

〈 구별 정비예정구역 도면(연제구) 〉



파. 수영구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
수영구	14	953.4	4	76.9	5	321.6	–	–	5	554.9

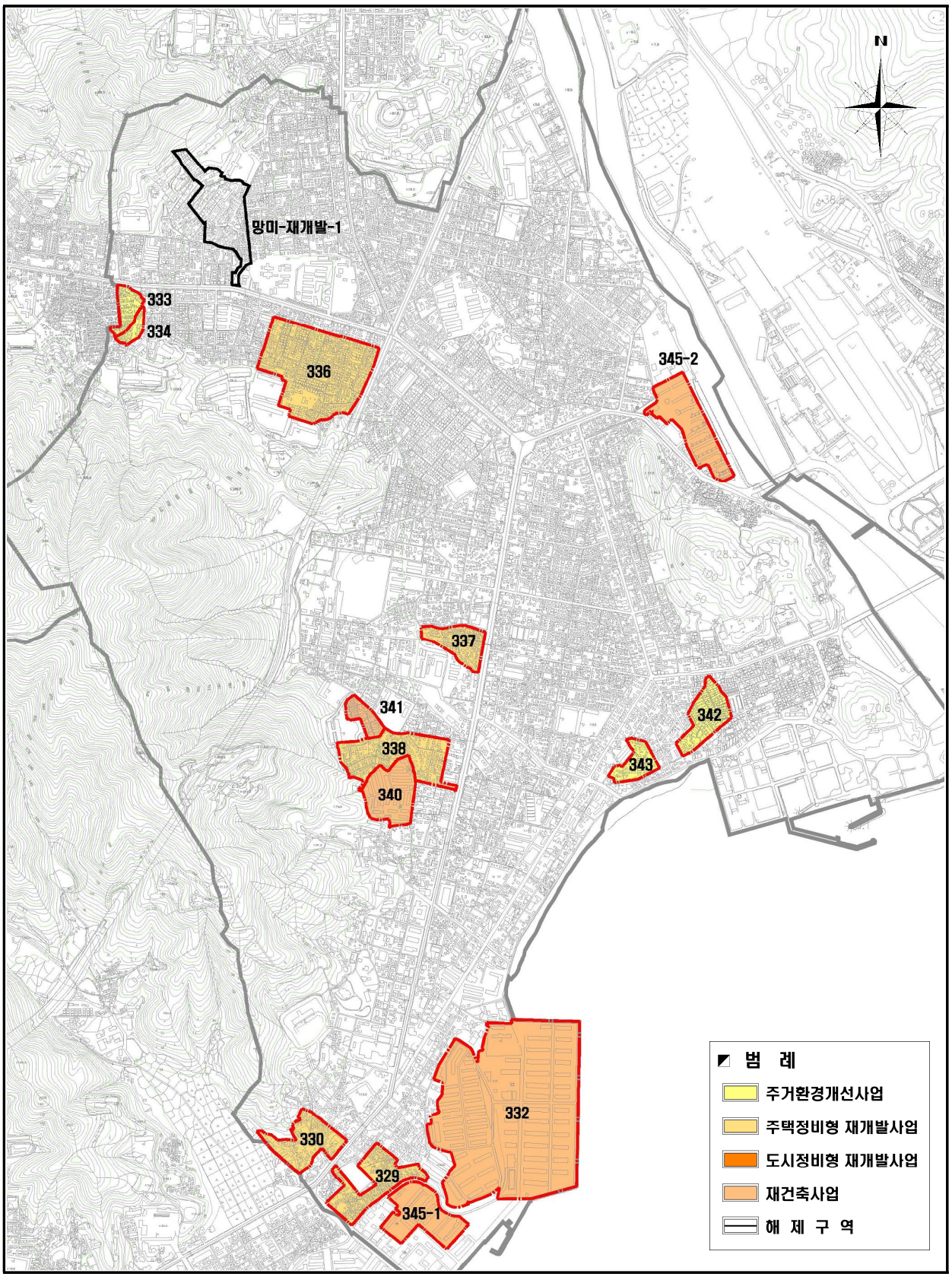
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
329	남천-재개발-①	49.3	남천1동 229번지 뉴비치타운 일원	개발유도	–	–	
330	남천-재개발-2	42.2	남천1동 501번지 옥산주유소 일원	개발유도	–	–	
332	남천-재건축-2	386.9	남천2동 148번지 일원 (삼익비치, 삼익타워)	주거정비	–	–	
333	망미-주거환경-①	14.9	망미1동 774번지 부일맨션 남측 일원	주거정비	–	–	
334	망미-주거환경-②	8.1	망미1동 976-1번지 현대아파트 북측 일원	주거정비	–	–	
336	망미-재개발-2	135.1	망미동 800번지 일원	주거정비	–	–	
337	광안-재개발-1	29.1	광안4동 565번지 광안공설시장 일원	개발유도	2014년	3단계	
338	광안-재개발-2	65.9	광안4동 1240-38번지 수영중교 남측 일원	주거정비	2010년	1단계	
340	광안-재건축-1	45.3	광안동 1254-5번지 일원 (광안파크,삼도그린,오양평구)	주거정비	2010년	1단계	
341	광안-재건축-2	13.7	광안4동 1222-9번지 일원	주거정비	–	–	
342	민락-주거환경-①	33.9	민락동 229번지 미진빌라 서측 일원	주거정비	–	–	
343	민락-주거환경-②	20.0	민락동 715번지 화신맨션 남동측 일원	주거정비	–	–	
345-1	남천-재건축-3	51.2	남천동 557번지 (뉴비치아파트)	주거정비	2016년	5단계	
345-2	수영-재건축-1	57.8	수영동 541번지 (현대아파트)	개발유도	2016년	5단계	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
–	망미-재개발-1	68.5	망미1동 906번지 배산초교 남측 일원	주거관리	사업완료

〈 구별 정비예정구역 도면(수영구) 〉



하. 사상구

1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
사상구	8	360.2	1	29.1	4	256.2	1	10.9	2	64.0

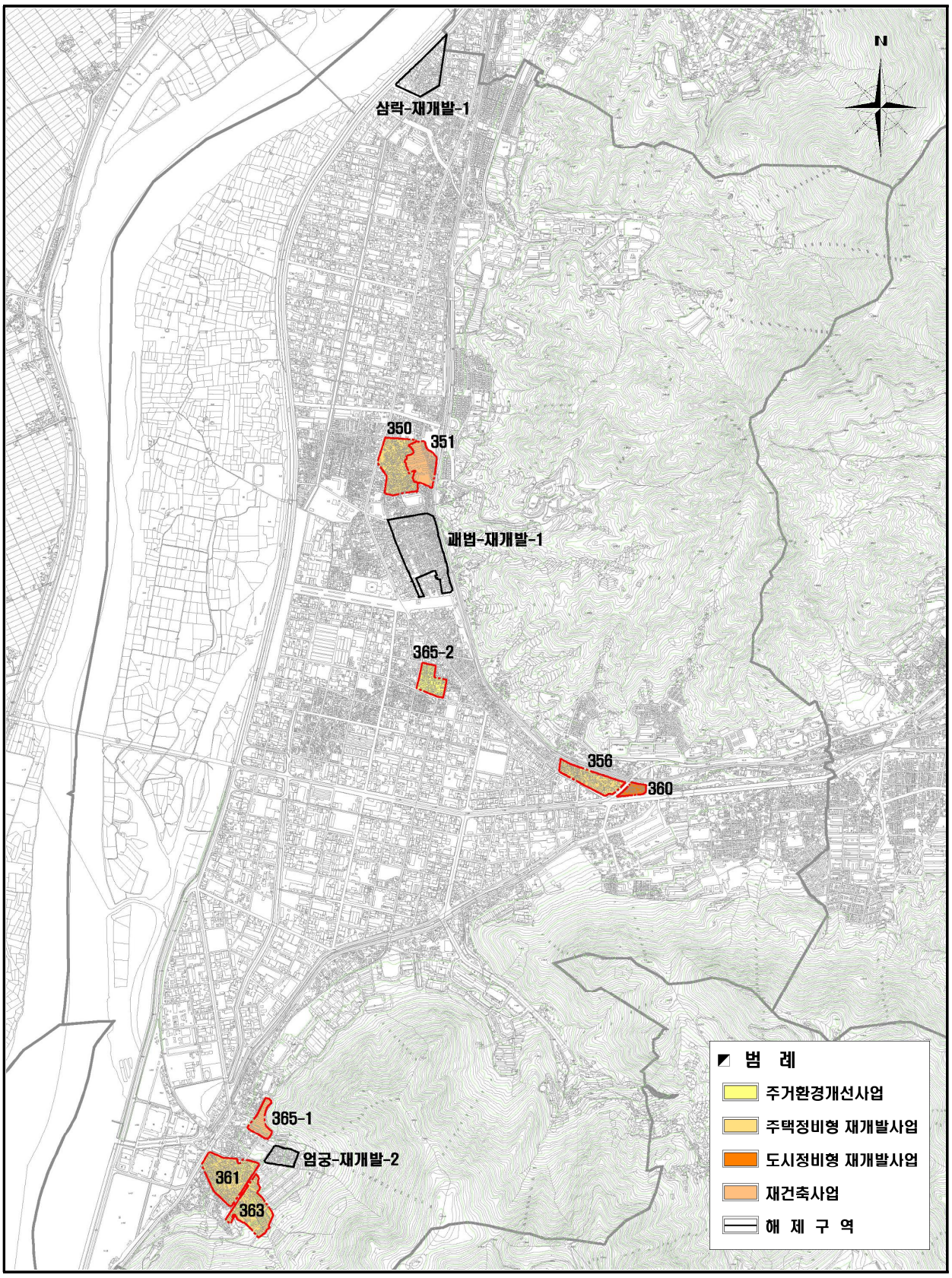
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
350	덕포-재개발-①	72.3	덕포1동 220번지 사상중교 북측 일원	개발유도	-	-	
351	덕포-재건축-1	43.8	덕포1동 198번지 일원 (유원, 금잔디, 대화맨션)	주거정비	2014년	3단계	
356	주례-재개발-②	44.0	주례1동 809번지 주례1파출소 일원	개발유도	-	-	
360	주례-도시환경-①	10.9	주례1동 439번지 삼선한방병원 북측 일원	중생활중심	-	-	
361	엄궁-재개발-1	78.1	엄궁동 412번지 엄궁초교 남서측 일원	주거정비	-	-	
363	엄궁-재개발-3	61.8	사상구 엄궁동 132번지 일원	주거관리	-	-	
365-1	엄궁-재건축-2	20.2	엄궁동 35-1번지 (엄궁아파트)	주거관리	2015년	4단계	
365-2	감전-주거관리-1	29.1	감전동 105-11번지 일원	주거환경관리	-	-	

※ 폐지구역

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비 고
-	삼락-재개발-1	62.2	삼락동 70-11번지 부산탁주 일원	주거정비	폐지
-	괘법-재개발-1	129.2	괘법동 275번지 사상천주교회 일원	주거정비	폐지
-	엄궁-재개발-2	21.6	엄궁동 42번지 엄궁초교 동측 일원	주거관리	폐지

〈 구별 정비예정구역 도면(사상구) 〉



거. 기장군

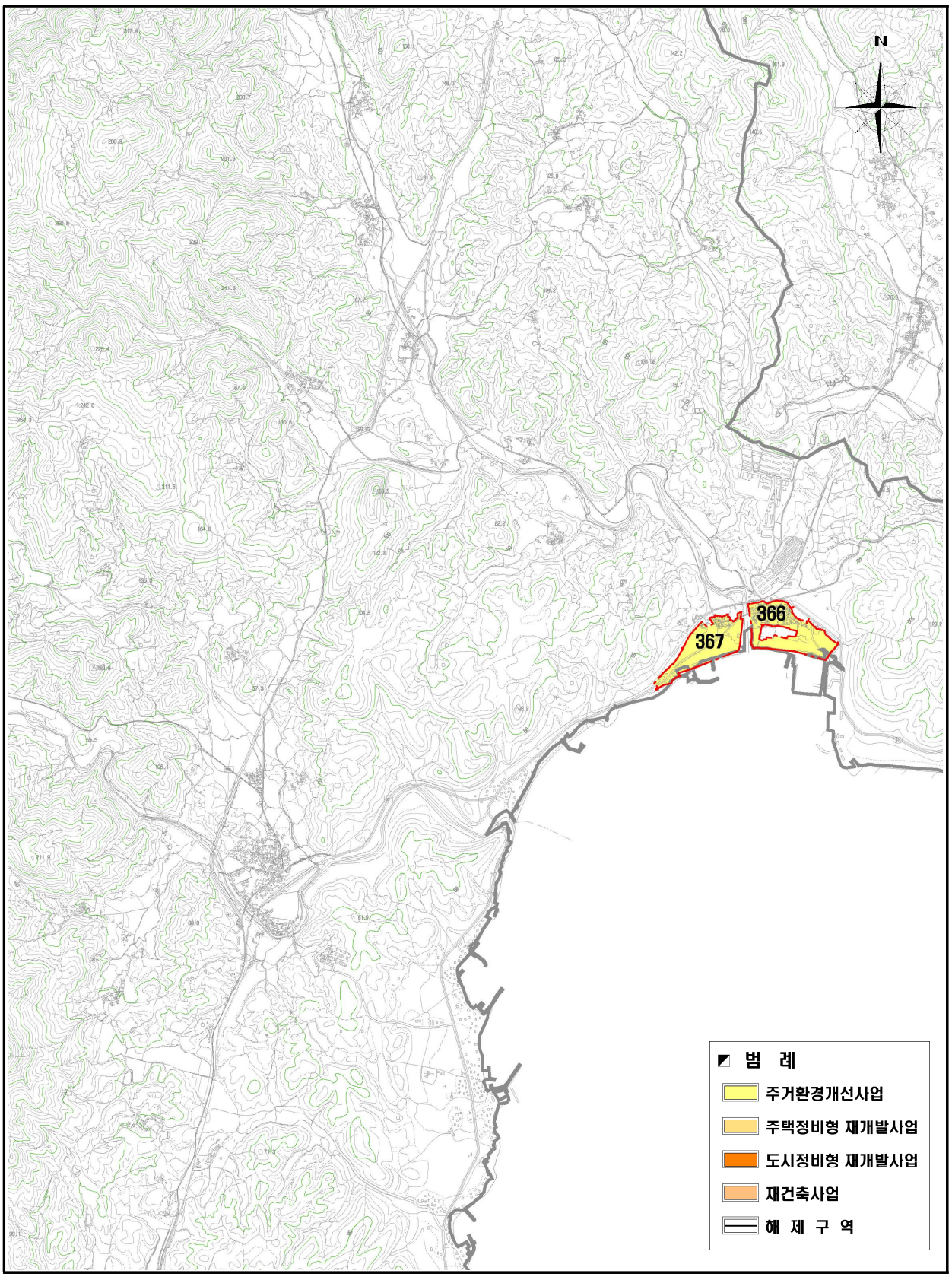
1) 총괄표

구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
기장군	2	276.6	2	276.6	–	–	–	–	–	–

2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
366	길천-주거환경-①	141.0	장안읍 길천리 일원	경관관리	–	–	
367	월내-주거환경-①	135.6	장안읍 월내리 일원	경관관리	–	–	

〈 구별 정비예정구역 도면(기장군) 〉



2. 폐지 및 사업완료 정비예정구역 조서

가. 폐지 정비예정구역(35개 구역)

구분	연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용계획	비고
주거환경 개선	310	거제-주거환경-②	33.0	거제4동 766번지 유림아파트 동측 일원	주거관리	
주택 정비형 재개발	50	암남-재개발-①	42.8	암남동 530번지 송도초교 남측 일원	주거관리	
	51	암남-재개발-2	49.1	암남동 279번지 송도우체국 일원	주거정비	
	51-6	남부민-재개발-1	50.4	남부민동 456-6번지 일원	주거관리	
	112	전포-재개발-3	111.5	전포2동 191-7번지 대우자동차 북측 일원	주거관리	
	119	부암-재개발-②	47.7	부암1동 284번지 당감초교 동측 일원	개발유도	
	124	당감-재개발-①	53.8	당감3동 387번지 동평초교 남측 일원	주거관리	
	126	당감-재개발-④	56.7	당감2동 72번지 당감2동사무소 북측 일원	개발유도	
	127	당감-재개발-7	45.0	당감동 782-49번지 동원초교~백산맨션 일원	주거정비	
	129	당감-재개발-9	35.5	당감동 619번지 영동자동차 일원	주거정비	
	152	범천-재개발-3	40.6	범천동 1187번지 범천4동사 남측 일원	주거정비	
	201	용호-재개발-5	25.7	용호2동 528번지 금호맨션 서측 일원	주거관리	
	223	구포-재개발-②	34.9	구포1동 117-3번지 덕천초교 남측 일원	개발유도	
	228	구포-재개발-7	46.6	구포2동 999번지 구포2동사무소 일원	개발유도	
	229	구포-재개발-8	55.8	구포2동 774번지 구포초교 일원	주거정비	
	278	괴정-재개발-4	131.0	괴정3동 434번지 일원	주거정비	
	347	삼락-재개발-1	62.2	삼락동 70-11번지 부산탁주 일원	주거정비	
	352	괘법-재개발-1	129.2	괘법동 275번지 사상천주교회 일원	주거정비	
	362	엄궁-재개발-2	21.6	엄궁동 42번지 엄궁초교 동측 일원	주거관리	
도시 정비형 재개발	92	부전-도시환경-4	76.4	부전동 450-4번지 개성중교 남측 일원	중생활중심	
	231	구포-도시환경-1	62.6	구포2동 1060번지 구포역 동측 일원	중생활중심	

구분	연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용계획	비고
재건축	51-5	남부민-재건축-1	9.6	남부민동 434-86번지 일원	주거관리	
	67	수정-재건축-1	67.5	수정4동 1173번지 일원 (수정)	주거정비	
	97	초읍-재건축-1	29.0	초읍동 271-4번지 일원 (선경성지곡)	주거정비	
	103	양정-재건축-1	12.7	양정2동 406번지 일원 (부원, 백조)	개발유도	
	115	전포-재건축-1	32.6	전포동 316번지 대우자동차 남측 일원	경관관리	
	122	부암-재건축-1	10.5	부암1동 319번지 (부암동원맨션)	경관관리	
	141	가야-재건축-1	15.7	가야동 611-5번지 (일산, 보광)	주거관리	
	142	가야-재건축-2	15.1	가야동 459-16번지 일원 (이화, 해운)	주거관리	
	143	가야-재건축-3	11.6	가야동 385-2번지 일원 (국민, 시영)	주거정비	
	148	개금-재건축-1	10.9	개금1동 613-1번지 일원 (신양, 새종합)	주거정비	
	149	개금-재건축-2	121.8	개금동 633-49번지 일원 (국민주택)	경관관리	
	240	덕천-재건축-4	23.2	덕천3동 406번지 일원 (한성,은마연립)	주거정비	
	325	연산-재건축-2	9.2	연산동 578-1번지 일원(삼익)	개발유도	
	326	연산-재건축-3	8.1	연산동 580-4번지 일원(삼보)	주거정비	

나. 사업완료 정비예정구역(23개 구역)

구분	연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용계획	비고
주택 정비형 재개발	38	서대신-재개발-②	20.6	서대신4동 117번지 대신중교 일원	주거관리	
	43	서대신-재개발-7	48.8	서대신1동 231번지 서대신1동사무소 일원	주거정비	
	160	명륜-재개발-②	122.0	명륜2동 102번지 동해중교 남측 일원	주거관리	
	162	명륜-재개발-4	31.4	명륜1동 650번지 부산중앙여고 동측 일원	주거정비	
	172	사직-재개발-1	55.7	사직동 231번지 사직제일교회 일원	주거정비	
	177	명장-재개발-①	67.5	동래구 명장동 431번지 일원	주거관리	
	183	대연-재개발-②	164.2	대연6동 1595번지 남구청 서측 일원	개발유도	
	186	대연-재개발-5	35.8	대연3동 630번지 대연고교 북측 일원	주거정비	
	187	대연-재개발-6	72.0	대연4동 1160번지 한일맨션 일원	주거정비	
	188	대연-재개발-7	45.7	대연5동 1346번지 대연초교 동측 일원	주거정비	
	234	화명-재개발-①	39.6	화명동 1358번지 그린파크맨션 북측 일원	개발유도	
	253	우동-재개발-6	42.1	우2동 993-1번지 일원	주거정비	
	269	재송-재개발-2	45.6	재송동 938번지 ㈜기린 남측 일원	주거정비	
	300	장전-재개발-3	91.3	장전3동 637번지 장전3동새마을금고 일원	개발유도	
	311	거제-재개발-①	38.0	거제1동 307번지 부산교육대학 남측 일원	개발유도	
	320	연산-재개발-②	52.0	연산7동 1990번지 대원아파트 일원	개발유도	
	322	연산-재개발-④	25.3	연산2동 1573번지 연제구청 북측 일원	개발유도	
	335	망미-재개발-1	68.5	망미1동 906번지 배산초교 남측 일원	주거관리	
도시 정비형 재개발	68	수정-도시환경-①	10.9	수정2동 30번지 수정동우체국 일원	중생활중심	
재건축	245	만덕-재건축-1	143.8	만덕동 835번지 일원 (만덕주공)	경관관리	
	258	중동-재건축-1	17.2	중2동 1512번지 일원 (삼호동백)	주거정비	
	304	구서-재건축-2	35.9	구서1동 561번지 일원 (예그린, 무지개)	주거정비	
	327	연산-재건축-4	51.0	연산2동 772번지 연산초교 남측 일원	주거정비	



Ⅶ. 부 록

☐ 사전타당성 검토 절차 및 제출도서

☐ 관련 서식



▢ 사전타당성 검토 절차 및 제출도서

1. 사전타당성 검토 절차

- 정비구역 지정 신청 전 정비구역 지정요건 부합여부, 정비구역 경계 설정의 적정성을 판단하는 사전타당성 검토는 3단계를 걸쳐 진행하고, 검토결과를 통보
- 토지등소유자의 사전타당성 검토 신청이 있는 경우에는 신청일로부터 60일 이내에 검토결과를 통보하고, 부득이한 경우 한 차례 30일 연장이 가능

< 사전타당성 검토 세부 절차 >

1단계 사전타당성 검토 신청	• 신청지역의 토지등소유자 60% 이상 동의시 사전타당성 검토 신청 – 정비구역 지정요건 사전 점검 후 제출도서를 첨부하여 신청 (토지등소유자 → 자치구·군) • 제출도서 – 사전타당성검토 신청서 – 사전타당성검토 동의서 및 동의총괄표 – 정비구역 경계 설정 도면 (위치도, 지적도, 도시관리계획 현황도) – 토지조서 및 건축물조서 – 정비구역 지정 요건 검토자료 (정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 자료)
2단계 자치구·군 검토	• 대상여부 판단 및 평가 – 정비구역 지정요건 적합성 평가(정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 검토) – 정비구역 경계 설정 적정성 검토(경계 설정 기준 적합성) – 동일한 자치구에서 2개 이상 구역 신청시 우선순위 판단 • 경계설정 기준 및 정비구역 지정요건 부합시 부산시 검토 요청
3단계 부산시 검토	• 종합검토 및 순위결정 (부산시 평가위원회) – 정비구역 지정요건 적합성, 경계 설정 적정성, 우선순위 판단 – 정비기본계획 정합성, 도시관리계획 현황, 주변 지역 여건 등 종합 검토 • 사전타당성 검토 결과 통보 (부산시 → 자치구·군)
검토결과 통 보	• 사전타당성 검토결과 통보 (자치구·군 → 토지등소유자) – 기준 충족 ▸ 정비계획 입안 제안 – 기준 미달 ▸ 일반 주거지 관리 또는 기준 충족시 재요청

2. 사전타당성 검토 신청 제출도서

가. 사전타당성검토 신청서

- 토지등소유자가 정비구역 지정 전 사전타당성 검토를 신청하는 경우 사전타당성 검토 신청서를 작성하여 해당 자치구에 제출
- 사전타당성 검토 신청서에는 토지등소유자의 동의서 및 동의 총괄표를 포함하여 제출하여야 함
- 사전타당성 검토는 토지등소유자의 동의율 60% 이상이 확보되어야 신청 가능함
- 사전타당성검토 신청서 및 동의서, 동의총괄표는 관련 서식에 따라 작성

나. 정비구역 경계 설정 도면

- 사전타당성 검토에서는 계획적·합리적인 정비구역 지정을 위하여 정비사업을 추진코자 하는 지역의 경계 설정 적합 여부를 판단
- 정비구역으로 지정코자 하는 지역은 주거지관리계획의 정비구역의 경계 설정 기준을 적용하여 구역계를 설정
- 사전타당성 검토 신청시 정비구역의 경계 설정 도면을 제출하여 검토

〈 정비구역 경계 설정 도면 〉

구 분	내 용
위 치 도	• 정비구역의 위치를 나타내는 위치도
지 적 도	• 정비구역의 경계를 표시한 지적도 (축척 1/1,000 내지 1/5,000)
도시관리계획 현황도	• 정비구역의 경계 및 도시관리계획 현황을 나타낸 현황도 (축척 1/1,000 내지 1/5,000)

다. 토지조서 및 건축물조서

- 정비구역 지정을 위한 구역면적 기준, 과소필지 현황, 건축물 현황 등을 파악하기 위한 기초자료로 토지조서 및 건축물조서를 제출
- 토지 및 건축물조서의 서식은 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 토지 및 건축물 조서 별지 서식을 이용하여 작성

라. 정비구역 지정 요건 검토자료 (정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 자료)

- 정비구역 지정 요건 검토 자료는 주거정비지수 등 사업 유형별 정비구역 지정 요건을 토대로 작성한 체크리스트를 제출
  - 정비사업 유형별 체크리스트는 다음의 예시를 참조하여 작성
- 정비구역 지정 요건의 산정방법은 정비기본계획에서 제시하고 있는 주거정비지수 산정방법과 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 기준을 적용하여 산정

1) 주택정비형 재개발구역 체크리스트 : 주거정비지수

▮ 1단계 : 주거정비지수 평가 항목 산정

구 분	지수 평가 항목 산정	산정값
주민동의	• 토지등소유자 동의자 수 / 토지등소유자 총 수 – 예시) 160명 / 200명 = 80%	80%
노후도 (동수)	• 노후건축물 동수 / 총 건축물 동수 – 예시) 150동 / 200동 = 75%	75%
과소필지 (사유지)	• 과소필지 수 / 구역 내 총 필지수 – 예시) 20필지 / 200 필지 = 10%	10%
도 로 (택1)	• 도로연장율 : 4m 미만 도로의 총 길이 / 총 도로의 길이 – 예시) 80m / 500m = 16%	16%
	• 주택접도율 : 4m 이상 도로에 접한 건축물 총수 / 건축물 총수 – 예시) 98동 / 200동 = 49%	49%
호수밀도 (호/ha)	• 정비구역 내 1ha 당 건축물 동수 – 예시) 290호(단독주택 190호, 공동주택 100호) / 5ha = 58호/ha	58호/ha
구역면적	• 정비구역 지정요청 면적 : 50,000㎡	50,000㎡
신축 건물율	• 10년 이하의 건축물 수 / 전체 건축물 수 (사용승인일 기준) – 예시) 18동 / 200동 = 9%	9%
표 고	• 정비구역 대상지의 지형여건을 반영, 평균표고로 산정 – 예시) 평균표고 65m	65m

▌2단계 : 체크리스트 작성

구 분		배점	지수 평가 항목				산정 결과	평가 결과
기본 항목	구역면적	필수	• 대지면적 1만㎡ 이상				50,000㎡	만족
	노후도	필수	• 전체 동수의 2/3 이상				75%	만족
	호수밀도	필수	• 호수밀도 50호/ha 이상 (구역계 정형화가 필요한 경우 45호/ha 이상 적용 가능)				58호/ha	만족
기본 점수	주민동의	50	60% 미만	60%~75%	**75%~90%**	90% 이상	80%	40
			–	30	**40**	50		
	노후도	30	2/3 미만	2/3~3/4	**3/4~4/5**	4/5이상	75%	20
			–	10	**20**	30		
	과소필지 (사유지)	5	**20% 미만**	20%~30%	30%~40%	40% 이상	10%	2
			2	3	4	5		
	도로 (택1) 연장율	5	20% 미만	20%~25%	25%~30%	30% 이상	–	–
			2	3	4	5		
	도로 (택1) **접도율**		50% 초과	**45%~50%**	40%~45%	40% 이하	49%	3
			2	**3**	4	5		
	호수밀도 (호/ha)	10	45~50호	50~55호	**55~60호**	60~65호	65호 이상	58호/ha	5
			0	2.5	**5**	7.5	10		
추가 점수	구역면적	+5	1만~1.5만㎡	1.5만~2만㎡	2만~3만㎡	**3만㎡ 이상**	50,000㎡	5
			+2	+3	+4	**+5**		
	신축 건물율	−5	5% 미만	**5%~10%**	10%~15%	15% 이상	9%	−2
			0	**−2**	−3.5	−5		
	표 고	−5	60m 미만	**60~70m**	70~80m	80m이상	65m	−2
			0	**−2**	−3.5	−5		
100점 만점 기준		100	항목별 점수 합계				–	71

2) 도시정비형 재개발구역 체크리스트

구 분		평가 항목	산정 결과	평가 결과
종 합		• 필수항목(2개) 모두 만족 + 선택항목 1개 이상 만족	–	만족
필수 항목	건축물현황	• 노후·불량건축물 2/3 이상 (동수 기준) – 예시) 노후불량건축물 70동 / 전체 동수 100동 = 70%	70%	○
	주 민 동 의	• 토지등소유자의 60% 이상 동의 – 동의서 및 동의총괄표 참조	70%	○
		• 토지면적의 1/2 이상 동의	60%	○
선택 항목	대 지 현 황	• 과소필지등 비율 50% 이상 – 예시) 과소필지 80필지 / 구역 내 총 200 필지 = 40%	40%	X
	연면적현황	• 노후·불량건축물의 연면적 합계가 전체 건축물의 연면적 합계의 2/3 이상인 지역	–	–
	밀 도	• 호수밀도 50호/ha 이상	55호/ha	○
	기 타	• 최저고도지구의 토지 면적이 전체토지 면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적이 2/3 이상인 지역	–	–

3) 재건축구역 체크리스트

구 분		평가 항목	산정 결과	평가 결과
종 합		• 필수항목(4개) 모두 만족	–	만족
필수 항목	건축물현황	• 부산광역시 조례 기준에 따름 – 예시) 1981년 준공 : 조례상 경과년수 기준 30년 초과	35년	○
	주 민 동 의	• 토지등소유자의 60% 이상 동의 – 동의총괄표 확인	70%	○
		• 토지면적의 1/2 이상 동의 – 동의총괄표 확인	60%	○
	부 지 면 적	• 부지면적 10,000㎡ 이상	30,000㎡	○
	세 대 수	• 기존 세대수 200호 이상	400호	○

4) 기초조사 자료

- 정비구역 지정 요건에 해당하는 기초조사 항목은 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」별지 서식 '정비계획 및 구역지정(변경) 신청서'의 정비사업 구역 현황 서식을 기준으로 작성

▢ 관련 서식

정비구역 지정 사전타당성 검토 신청서

신청인 (대표자)	성 명		생년월일	
	주 소	(전화번호 :)		
사전타당성 검토 신청내역	신청 목적	정비구역 지정 요건 및 경계설정 사전타당성 검토		
	위 치			
	구역면적	(㎡)		
	사업구분	□ 주택정비형 재개발사업 □ 도시정비형 재개발사업 □ 재건축사업		
	토지등소유자	명		
	동의자	명	동의율	%

「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의한 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 위의 지역에 대한 정비구역 지정 사전타당성 검토를 신청합니다.

년 월 일

신청인 대표 : (서명 또는 인)

부산광역시 ○○ 구청장 귀하

제출서류	1. 정비구역 지정 사전타당성 검토 신청 동의서 2. 위치도 3. 정비구역 경계설정 도면(지적도, 도시관리계획 현황도) 4. 정비구역 지정 요건 검토자료(정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 자료)

210㎜×297㎜(중질지 80g/㎡)

정비구역 지정 사전타당성 검토 신청 동의서

동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화번호 :)		
소유권 현황 (재개발)	토 지	소 재 지(공유여부)		면 적(㎡)
		(계 : 필지)		
		( )		
		( )		
		( )		
	건 축 물	소 재 지(허가유무)		동 수
		( )		
		( )		
		( )		
	지상권 (건축물 외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지		지상권의 내용
소유권 현황 (재건축)	소유권 위치 (주 소)			
	등기상 건축물 지분 (면 적)	(㎡)	등기상 대지지분 (면 적)	(㎡)

「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의한 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 위의 지역에 대한 정비구역 지정 사전타당성 검토 신청에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

부산광역시 ○○ 구청장 귀하

제출서류	1. 동의자 신분증명서 사본 1부.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

정비구역 지정 사전타당성 검토 동의총괄표

1. 동의총괄내역 (위 치 :)

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)			비고
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계								
사유지								
국공유지								
기 타								

나. 토지등소유자

구 분 / 권리유형	전 체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연번	동 의 대 상 자		권 리 내 역 별 동 의 여 부							비고
	성 명	주 소	권리의 소재지	토 지				건 축 물		
				지상권 미설정		지상권 설정		동의	미동의	
				토지소유자		토지소유자 및 지상권자				
				동의	미동의	동의	미동의			

※ 동의총괄표는 정비구역 지정 사전타당성 검토 신청 동의서 제출 시 첨부하고, 총괄표 작성은 해당하는 사항만 작성

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

과 업 참 여 자

주 관 부 서	부산광역시 도시균형재생국 도시정비과	
총 괄 계 획	이 광 국 (동명대학교 건축학과 교수)	
	이 상 진 (동아대학교 건축학과 교수)	
사 업 총 괄	김 민 성	
도 시 계 획	(주)거원엔지니어링	
	김 무 창	문 재 순
	조 현 준	이 상 문
	박 진 환	구 자 헌
	이 수 경	김 혜 인
	정 영 오	
교 통	(주)거원엔지니어링	
	오 윤 표	김 도 형
	손 윤 희	
환 경	(주)거원엔지니어링	
	박 태 희	김 정 욱
	허 주 연	
건 축	(주)상지엔지니어링건축사사무소	
	우 동 주	장 유 경
	신 지 원	강 학 귀
	변 선 화	

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획



BUSAN Metropolitan City