발간등록번호
52-6260000-000497-13

시민이 행복한 동북아 해양수도 부산

2030 부산광역시
도시·주거환경정비기본계획

- 요 약 보 고 서 -

2019. 12.

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

2030 부산광역시
도시·주거환경정비기본계획

- 요 약 보 고 서 -

2019. 12

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

제 출 문

부 산 광 역 시 장 귀하

본 보고서를
「 2030 부산광역시 도시 · 주거환경정비기본계획 」의
요약 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 ····· 008

Ⅱ. 계획의 수립방향

1 도시정비의 목표 및 기본방향 ····· 011

1. 도시정비의 목표 ····· 011
2. 도시정비의 기본방향 ····· 011
3. 부문별 계획방향 ····· 012
4. 주요 지표 설정 ····· 014

2 추진전략 ····· 017

1. 정비사업별 추진전략 ····· 017
2. 지역특성별 추진전략 ····· 020

CONTENTS

Ⅲ. 주거지관리계획(생활권 계획)

1 주거지관리계획의 개요 ····· 025

1. 계획의 개요 ····· 025
2. 생활권계획의 수립방향 ····· 026
3. 생활권계획의 구성요소 ····· 027

2 주거생활권 설정 ····· 028

1. 생활권의 위계 설정 ····· 028
2. 주거생활권 구분 ····· 028

3 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리 ····· 030

1. 운영방안 및 구성항목 ····· 030
2. 현황조사분석 ····· 031
3. 정비 · 보전 · 관리 방향 ····· 035

4 정비사업 관리방안 ····· 042

1. 정비구역 지정 ····· 042
2. 정비(예정)구역의 해제 및 관리 ····· 058
3. 대안사업 및 관련사업 연계방안 ····· 060

5 주택수급계획 ····· 065

1. 주택수급계획 개요 ····· 065
2. 주택수요 추정 ····· 066
3. 주택수급계획의 운영 ····· 070

Ⅳ. 부문별 계획

1 토지이용계획 ····· 075

1. 기본방향 ····· 075
2. 정비사업 대상지역 ····· 075

2 밀도계획 ····· 077

1. 용적률 계획 ····· 077
2. 건폐율 계획 ····· 095
3. 높이계획 ····· 095
4. 경관 및 건축물에 관한 계획 ····· 096

3 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 ····· 097

1. 기본방향 ····· 097
2. 기반시설의 구분 ····· 097
3. 시설별 계획기준 ····· 097

4 교통계획 ····· 103

1. 기본방향 ····· 103
2. 교통계획 기준 ····· 103

5 환경계획 ····· 104

1. 기본방향 ····· 104
2. 친환경 정비사업 추진 ····· 104
3. 수질오염 및 친환경주택 ····· 105
4. 기타 주거지 환경계획 ····· 105

6 거주민 및 세입자 주거안정대책 ····· 106

1. 주거지원제도 ····· 106
2. 거주민 및 세입자 주거안정대책 ····· 106

CONTENTS

7 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 ·· 107

1. 도심활성화 방안 ····· 107

2. 도심공동화 방지 ····· 107

8 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획 ···· 108

9 공공 및 민간부문의 역할 ····· 109

1. 공공부문의 역할제시 ····· 109

2. 민간부문의 역할제시 ····· 109

10 재원조달계획 ····· 110

1. 기본방향 ····· 110

2. 부산시 도시 · 주거환경정비기금 운용 ····· 110

Ⅴ. 정비예정구역 현황

1 정비예정구역 총괄 ····· 113

1. 정비예정구역 관리방향 ····· 113

2. 정비예정구역 총괄 ····· 113

2 정비예정구역 조서 ····· 116

1. 구별 세부조서 ····· 116

2. 폐지 및 사업완료 정비예정구역 조서 ····· 151

Ⅵ. 부 록

□ 사전타당성 검토 절차 및 제출도서 ····· 155

1. 사전타당성 검토 절차 ····· 155

2. 사전타당성 검토 신청 제출도서 ····· 156

2030 부산광역시
도시 · 주거환경정비기본계획
- 요 약 보 고 서 -

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

2030 부산광역시 도시 · 주거환경정비기본계획

상위계획상 도시정비 방향을 실현	도시정비의 미래상과 목표 설정	정비사업의 공공성과 정비효과 제고	정비계획의 부문별 기본방향 제시	토지이용 및 도시기능의 효율화 도모

쾌적한 도시 및 주거환경 조성

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

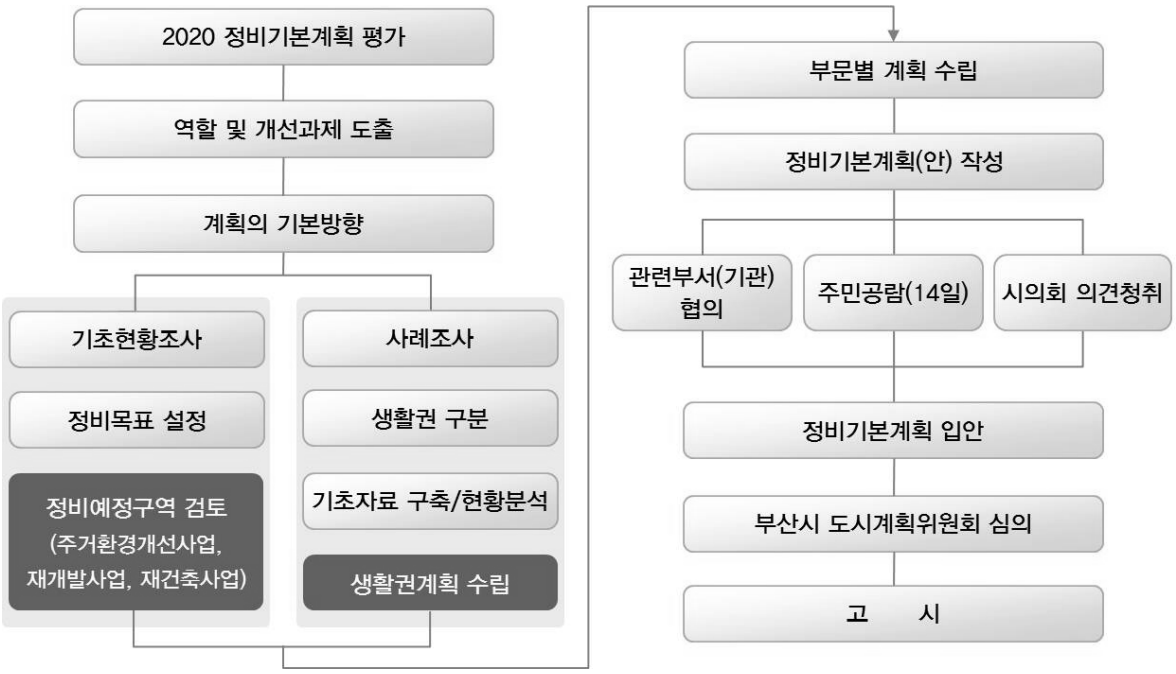
3. 내용적 범위

- 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)

Ⅱ. 계획의 수립방향

1 도시정비의 목표 및 기본방향

2 추진전략

1 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 항상

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
서 부 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
중 부 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
동 부 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)

2 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 공유 가능한 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 발달
- 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 형성

2) 주거지

- 강서와 기장의 신규개발지역을 제외한 대부분의 주거지역이 기존 주거지에 해당하며, 단독 및 연립 위주의 저층주거지는 제1종・제2종일반주거지역, 공동주택지는 제3종 일반주거지역으로 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 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 편이므로 생활권 단위의 기반시설과 공동이용시설의 정비, 확충을 통해 주거환경 개선을 도모
- 강서와 기장지역은 낙동강과 바다에 인접하고 있어 우수한 수변경관 보전, 조망축 확보 등 양호한 자연휴식 공간의 관리와 공업지역으로 인한 주거지 내 악영향이 최소화 될 수 있도록 녹지확보, 경계부 차폐, 공원 조성 등 환경개선의 노력이 필요

< 에코델타시티 >

< 일광 도시개발사업 >

다. 고지대

- 중구, 서구, 동구, 영도구 등 원도심 지역에는 산복도로를 중심으로 고지대 주거지역이 형성되어 왔으며, 산지가 많은 부산의 특성상 구릉지 주거지가 발달
- 고지대 및 구릉지, 경사지의 무질서한 고층·고밀개발을 지양하고 정비가 필요한 경우 지형에 순응하는 정비방안을 도입하여 스카이라인과 경관 보호를 유도
- 노후화로 인해 생활환경 개선이 필요한 주거지는 부족한 기반시설의 정비·확충과 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 높이고 있어 바다의 자연경관과 주거지가 어우러진 경관 형성, 친수공간 확보를 고려한 주거지 정비·관리 방안을 모색
- 해안변 주택단지 조성 및 주거지 정비시에는 해안조망을 고려한 통경축 확보, 건축물의 규모·색채 등을 고려한 해안경관 관리를 도모하며, 과도한 고층 개발을 지양
- 해안변 구릉지 주거지에 대해서는 중·저층 주거지의 특성을 관리하여 특화 주거단지 조성을 유도

< 해안변 아파트 단지 >

< 해안변 구릉지 주거지 >

2030 부산광역시
도시 · 주거환경정비기본계획
- 요 약 보 고 서 -

Ⅲ. 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 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
- 자치구·군에서 정비기본계획을 구체화하는 마스터플랜을 별도 수립할 경우, 생활권계획을 기준으로 지역 현황 및 자치구·군의 발전방향을 반영하여 상세계획을 수립

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
- 급변하는 사회에 대응하고 주거지관리의 시대적 추세를 반영할 수 있는 유연한 계획을 수립하며, 물리·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 지정요건으로서 물리적 요건과 주민의 추진의지를 반영하는 주거정비지수를 도입
- 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

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 주거환경 개선구역의 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

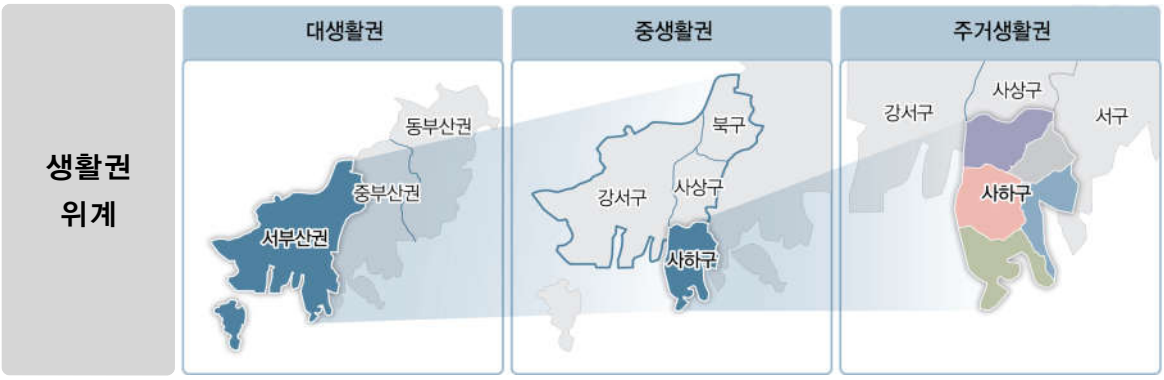
< 생활권계획의 구성 요소 >

주거생활권 구분	중생활권 하위 개념의 주거생활권 구분 (주거지관리계획 수립 단위)		
생활권별 주거지 정비·보전·관리	현황조사분석 (기초조사, 주거환경지표분석, 종합분석도)		
	정비·보전·관리방향 (주거환경관리, 생활권기반시설, 생활가로, 특성관리)		
정비사업 관리방안	정비구역 경계 설정 및 지정기준	주거정비지수 (주택정비형 재개발)	주거관리지수 (관리형 주거환경개선)
주택수급계획	주택공급량 검토를 통해 정비사업 시기조절 (단계별 정비사업 추진계획을 대체)		

2 주거생활권 설정

1. 생활권의 위계 설정

- 정비기본계획의 생활권계획은 '2030년 부산도시기본계획(변경)'에서 제시하고 있는 생활권위계를 반영
- 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



2. 주거생활권 구분

가. 기본방향 및 설정기준

- 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
- 주거생활권은 자치구·군의 자연환경 및 도시골격, 주거지의 특성, 연계성 등 3단계 과정을 거쳐 구분함
- 정비기본계획에서 구분하고 있는 주거생활권은 향후 도시기본계획의 생활권계획 수립 이후 타당성검토를 통해 정합성을 검토하고 조정

< 주거생활권 설정기준 >

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

나. 주거생활권 구분 총괄

▪ 주거생활권 구분 과정을 통해 부산광역시 15개 중생활권을 62개 주거생활권으로 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

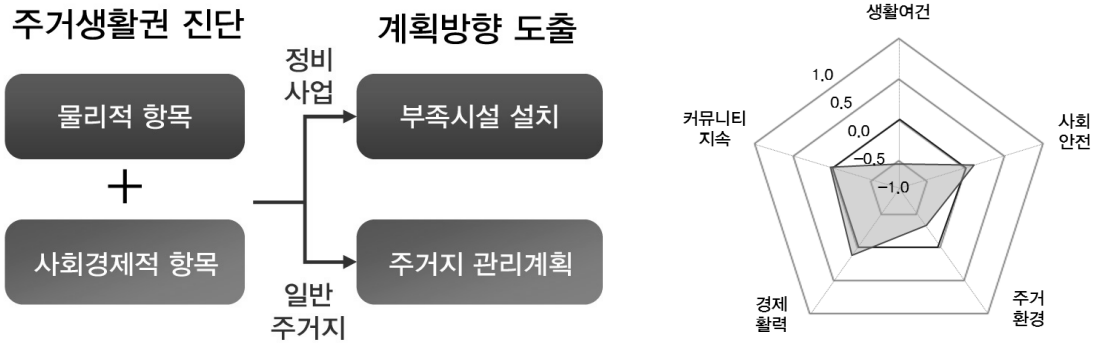
- 기초자료 구축에서는 주거생활권의 표고·경사 등 자연현황과 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 건축물의 용도, 노후도 등에 관한 사항을 분석하여 주거생활권의 특성 및 현황을 파악
- 주거환경지표 분석에서는 기초자료 및 주요 통계자료를 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 점수화하여 주거생활권의 상대적 부족정도를 평가하고 주거생활권의 기본방향을 도출
- 종합분석도에서는 주거생활권 단위의 주요 현황과 지역의 장·단점, 특성을 도면에 표현하여 주거지의 정비·보전·관리 방향 설정을 위한 기초자료로 활용
  - 종합분석도에는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

나. 주거환경지표

1) 필요성 및 개념

- 정비계획 수립 시 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) 항목구성 및 산정기준

- 주거환경지표는 생활여건(편의), 사회안전(안전), 주거환경(주택), 경제활력(경제), 커뮤니티지속(공동체)의 5개 영역으로 설정하고, 총 26개 구성항목으로 구성
- 주거환경지표는 행정동 단위의 통계자료를 기반으로 자료를 구축하고 지속적 관리가 가능한 항목으로 선정
- 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
생활여건 (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
사회안전 (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
주거환경 (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
경제활력 (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
커뮤니티지속 (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

3) 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 >

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

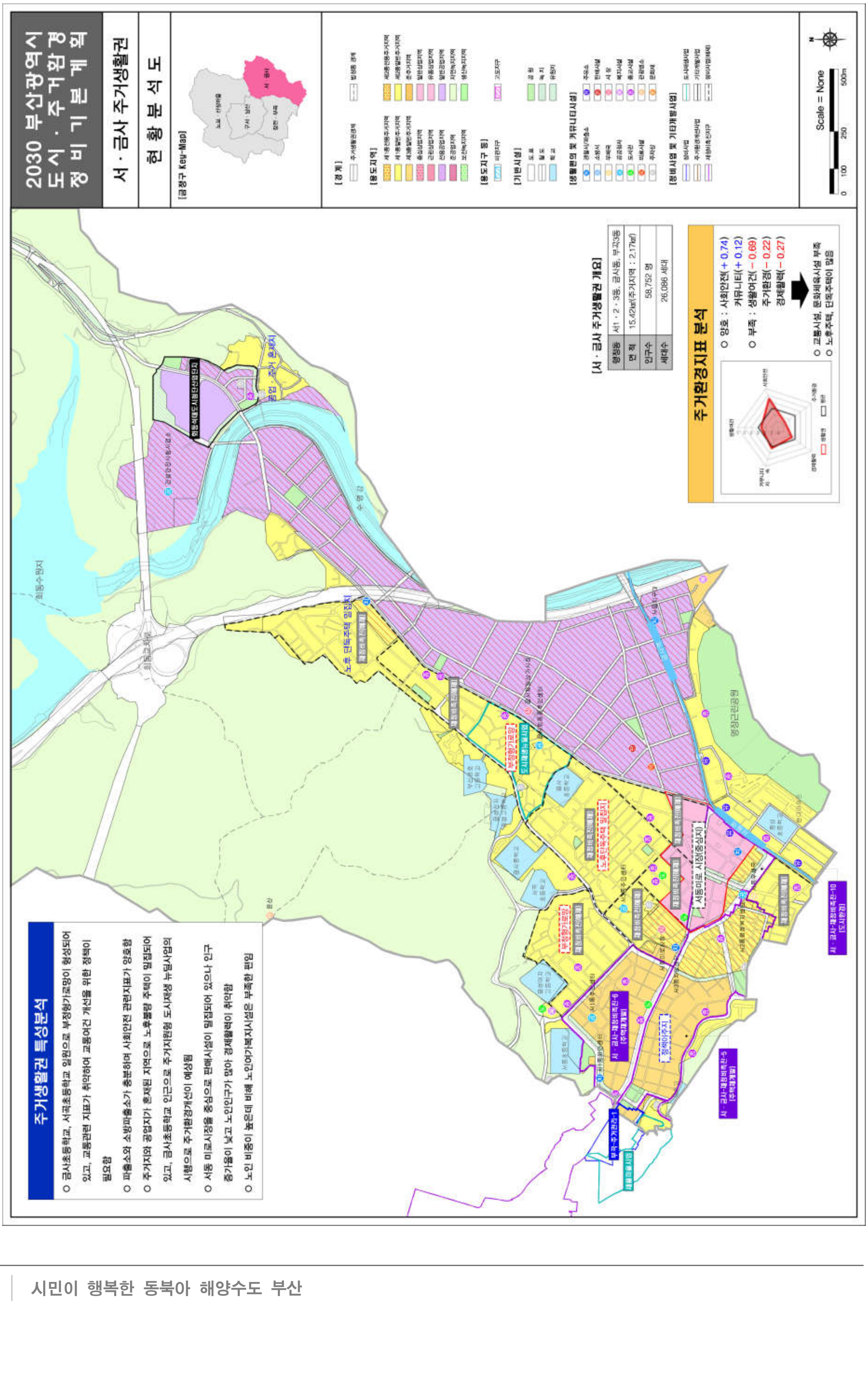
Z_i = 지역 i의 표준화점수 X = 평균

X_i = 지역 i의 값 SD = 표준편차

4) 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 지속 가능한 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

다. 생활권 기반시설

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 주거생활권의 부족한 기반시설에 대하여 계획 방향을 제시
  - 생활권 기반시설은 정비사업을 추진하는 정비구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거 환경 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 보전·활성화를 유도하고, 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

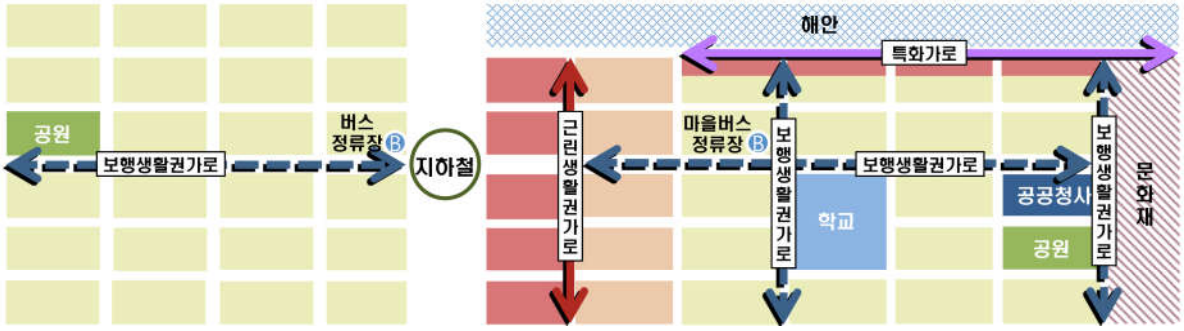
< 생활권가로의 유형 및 대상 >

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

< 생활권가로의 유형 및 대상 >

유 형	생활가로 내용	
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

▌ 근린생활권가로 개선 방향

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 개선 방향

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 개선 방향

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

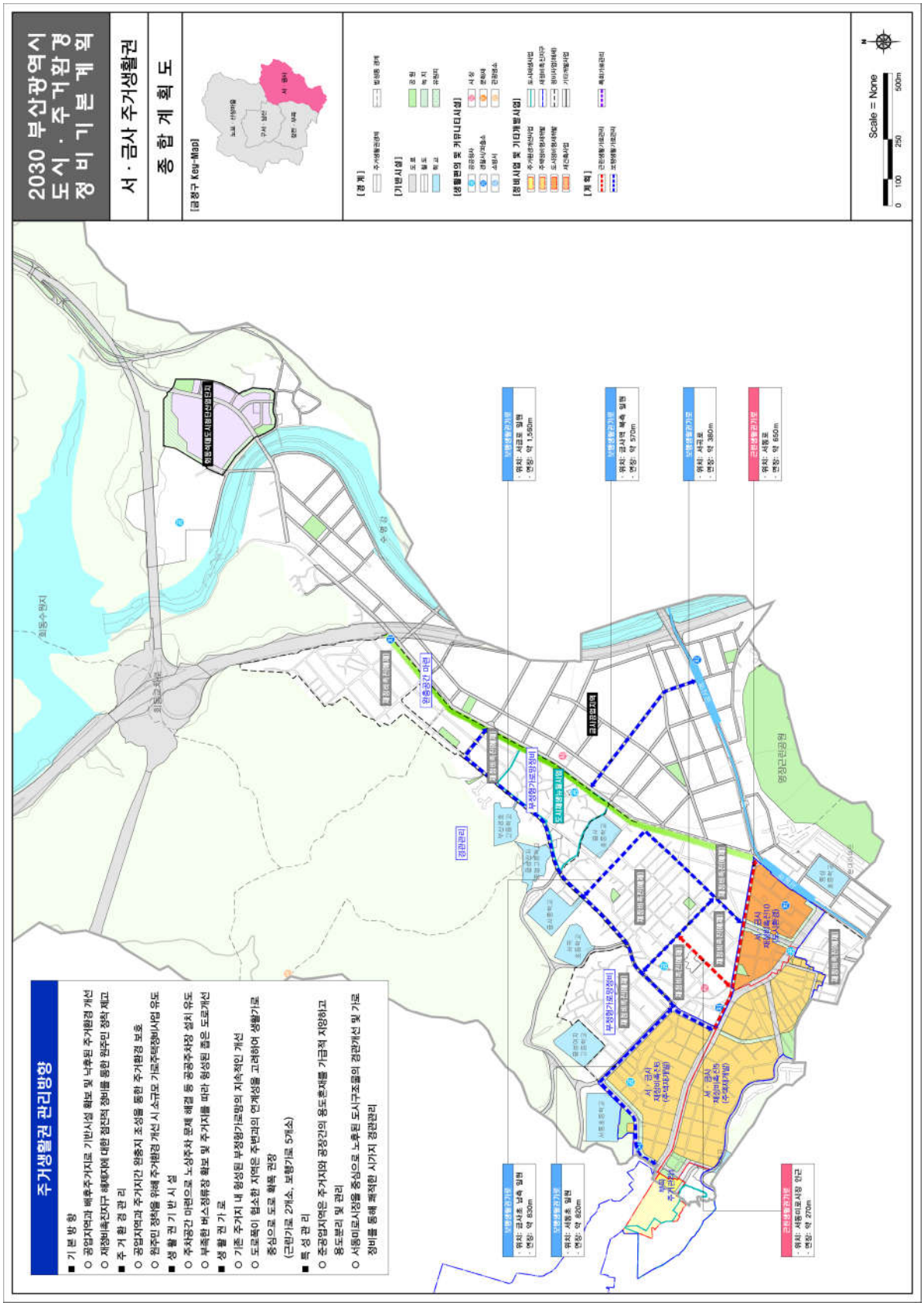
- 주거지의 역사·문화 및 정체성을 반영하는 특성관리대상과 관리방향을 설정하여 지역 특성을 보전
- 특성관리대상은 규모, 분포, 특성 등을 고려하여 점적요소, 선적요소, 면적요소로 구분하여 보전방향을 설정

< 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

< 정비・보전・관리방향 종합계획도 예시 >



4 정비사업 관리방향

1. 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 >

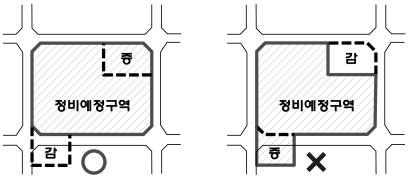
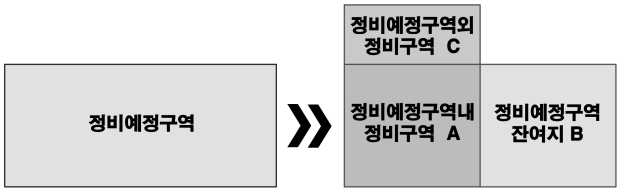
사업유형		적용범위	비고
재개발사업	주택정비형	• 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역	주택재개발사업
	도시정비형	• 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역	도시환경정비사업
재건축사업		• 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역	주택재건축사업
주거환경개선사업	관리형	• 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역	주거환경개선사업 주거환경관리사업
	공동주택건설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

나. 정비구역 경계 설정기준 및 사전타당성 검토

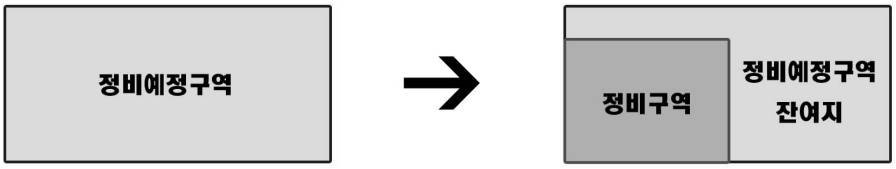
1) 정비예정구역의 범위 조정

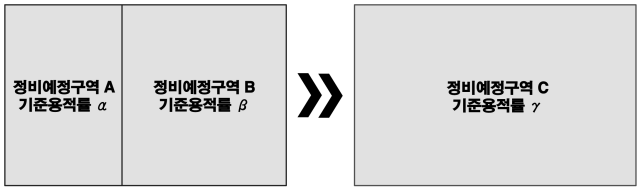
- 정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 구체적인 경계는 정비구역 지정시 설정
- 정비예정구역의 선정 취지에 부합하는 경우 정비예정구역 면적의 20% 미만의 범위에서 변경하여 정비구역 지정이 가능
- 정비예정구역의 범위 조정은 노후·불량주거지의 추가 편입 등 주거지의 계획적 정비, 효율적·합리적 토지이용계획 수립, 정비기반시설 확보에 문제가 없는 경우에 허용
- 정비예정구역은 정비가 필요한 일련의 지역이므로 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하거나, 규모가 큰 구역으로서 동시추진이 어려운 경우 분할시행이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

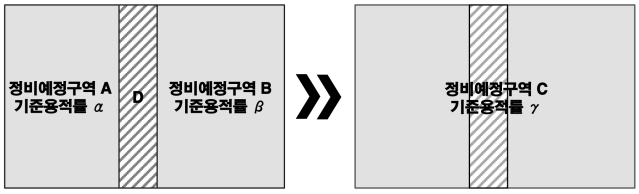
< 정비예정구역 조정 기준 >

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(Υ)
$= \dfrac{(A\times\alpha)+(B\times\beta)}{(A+B)}$


• 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(Υ)
$= \dfrac{(A\times\alpha)+(B\times\beta)+(D\times\alpha \text{ or } \beta)}{(A+B+D)}$


</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 따른 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)

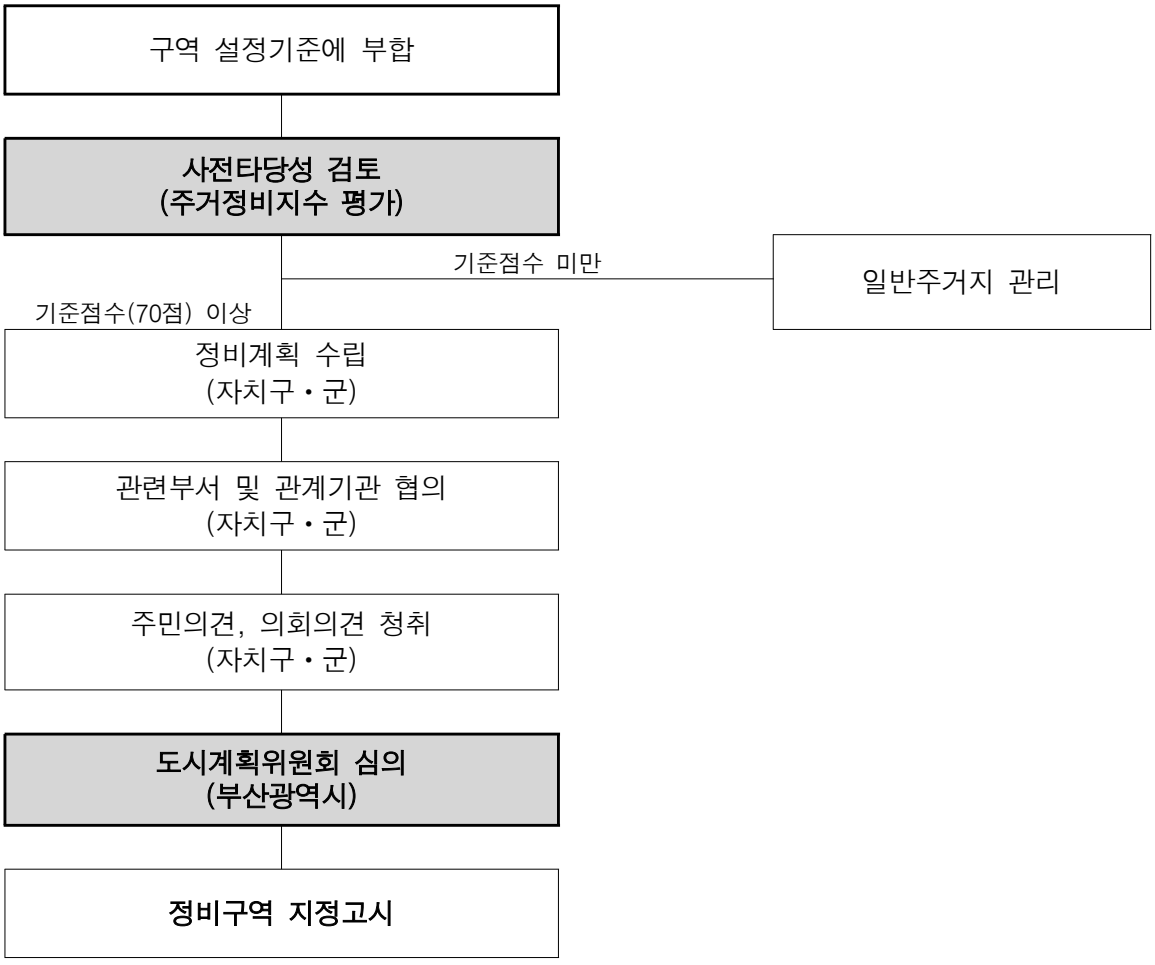
- 사전타당성 검토 결과, 정비구역 지정 요건에 부합하는 경우 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차를 이행
- 정비구역 지정 요건에 부합되지 아니한 경우에는 정비계획 수립을 중단하여 일반 주거지로 관리하며, 향후 주민동의 및 구역 지정 요건 부합시 재추진토록 함
- 사전타당성검토 세부 절차 및 제출도서는 부록 내용을 참조

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 >

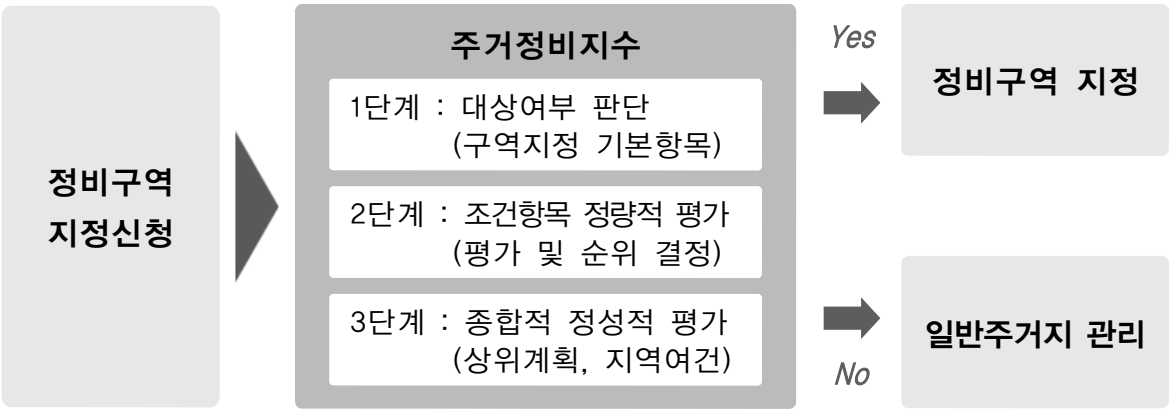


2) 주거정비지수

▌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 >

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

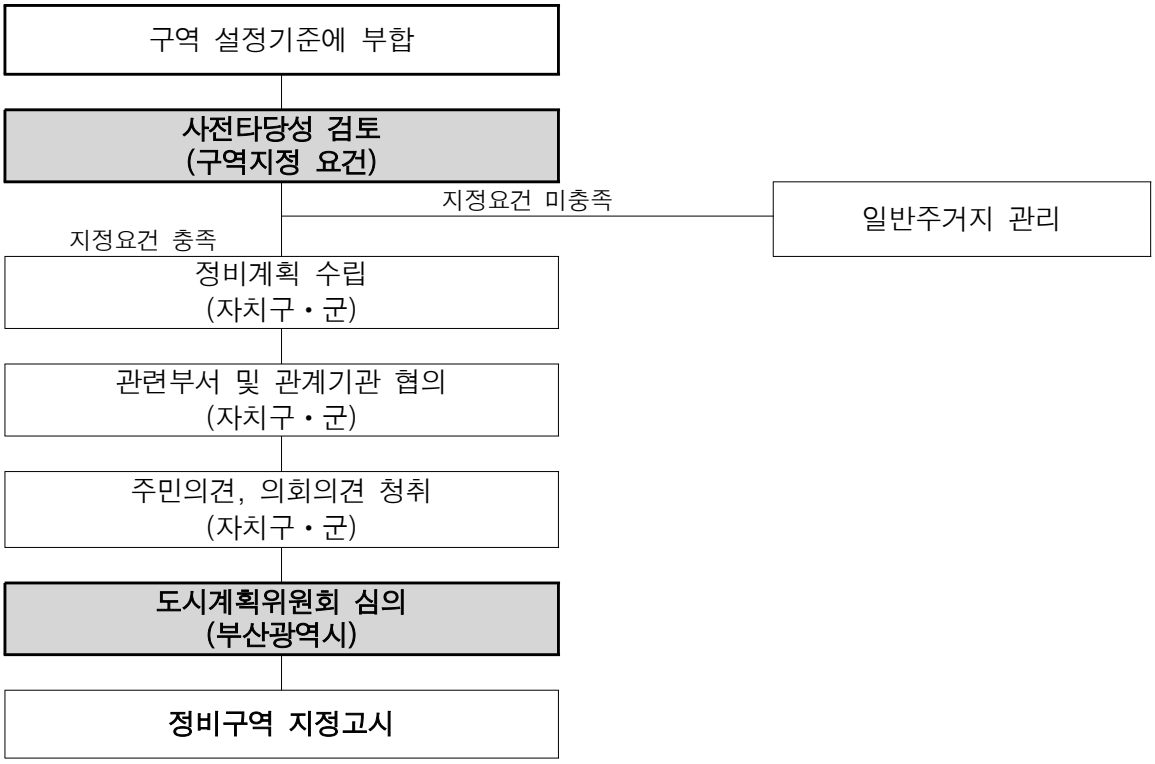
라. 도시정비형 재개발구역

- 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
필수 항목	건축물현황	• 노후·불량건축물 2/3 이상 (동수 기준)
	주 민 동 의	• 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의
선택 항목	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 >



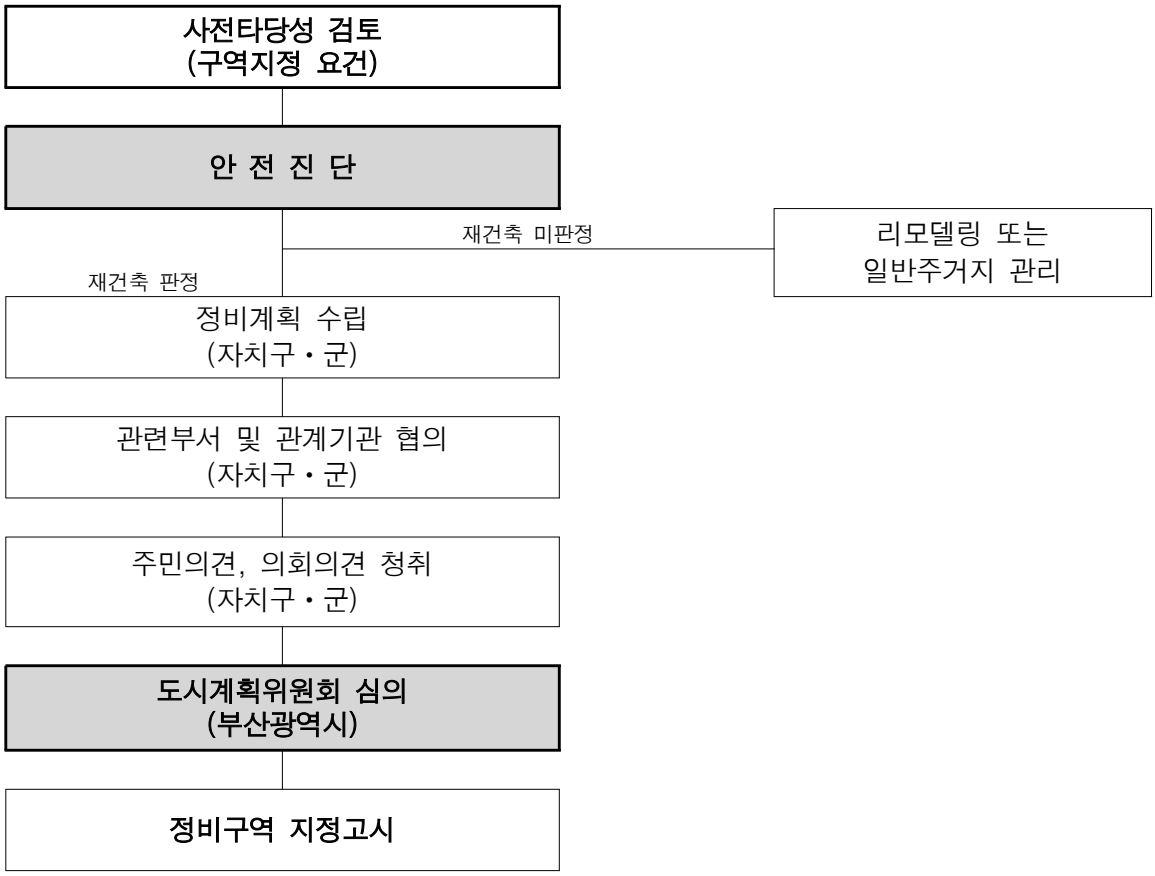
마. 재건축구역

- 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

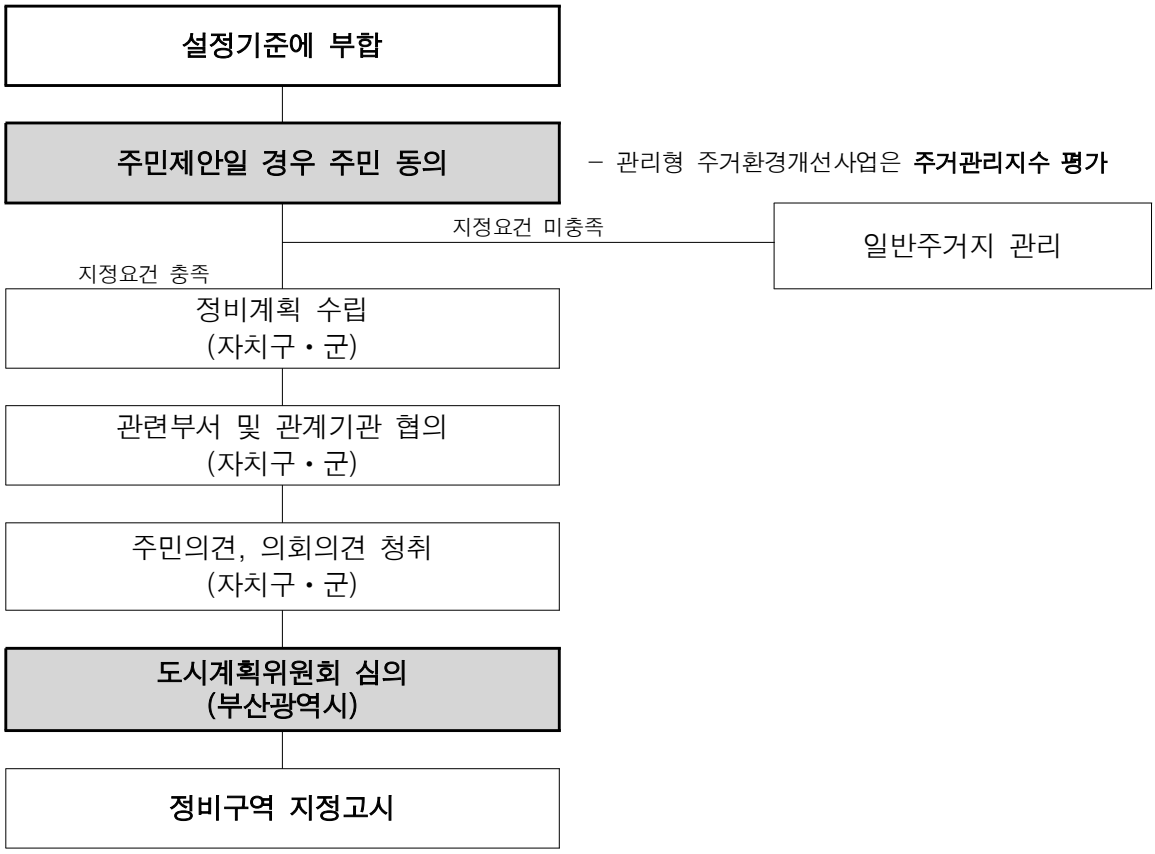
1) 구역지정 기준 및 절차

- 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 사업 추진 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 >

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

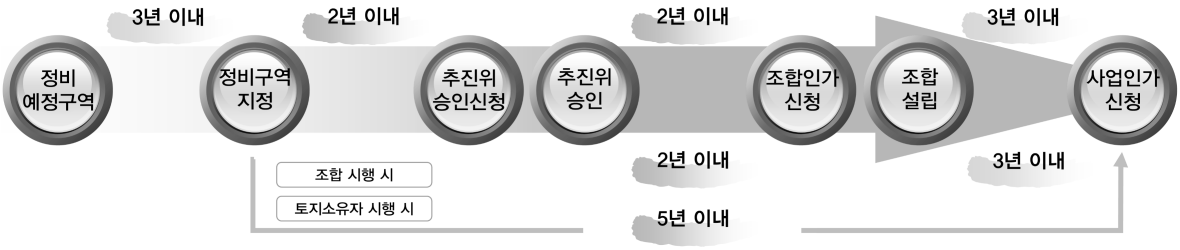
2. 정비(예정)구역의 해제 및 관리

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

3. 대안사업 및 관련사업 연계방안

가. 소규모주택 정비방안

1) 소규모주택 정비사업의 종류 및 특징

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 소규모주택 정비사업은 자율주택 정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축으로 구분
- 소규모주택 정비사업의 활성화를 위하여 절차 간소화, 용적률 등 건축규제 완화 방안 등을 제시

구 분		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정 의		• 노후화된 단독주택 및 다세대주택을 집주인이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설	• 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경 개선	• 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축
대상지역		• 도시활력증진지역 개발사업 시행구역 • 지구단위계획구역 • 정비(예정)구역 해제지역 • 주거환경개선사업 구역 • 도시재생활성화구역 등	• 면적 1만㎡ 미만의 도로로 둘러싸인 지역 • 조례로 1.3만㎡, 도시계획위원회 심의를 거친 경우 2만㎡ 미만 가능 • 통과 도시계획도로가 설치되어있지 아니할 것(4m이하 제외)	• 도시 및 주거환경정비법 제2조제7호의 주택단지로서 사업요건을 모두 충족한 지역
사업요건		• 노후·불량 건축물 수 2/3 이상 • 모두 단독주택일 경우 18호 미만, 모두 공동주택일 경우 36세대 미만, 단독, 공동주택 혼합일 경우 36채 미만	• 노후·불량 건축물 비율 2/3 이상 • 모두 단독주택일 경우 10호 이상, 모두 공동주택일 경우 20세대 이상, 단독, 공동주택 혼합일 경우 20채 이상	• 면적 1만㎡ 미만 • 노후·불량건축물 비율 2/3 이상 • 기존 세대수 200세대 미만
사업특징	절차 간소화	–	• 정비기본계획, 정비구역 지정, 정비계획 수립, 안전진단, 조합설립추진위원회 생략 • 관리처분계획을 포함한 사업시행계획인가	
	건축 규제 완화	• 공동이용시설 등 설치시 용적률 완화 가능 • 건폐율, 건축물 높이, 주차장 설치기준 등 완화 가능	• 공동이용시설 등 설치시 용적률 완화 가능 • 건폐율, 건축물 높이, 주차장 설치기준 등 완화 가능	• 공동이용시설 설치시 용적률 완화 가능 • 주차장 설치기준 등 완화 가능
	임대 주택	• 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용적률 상한까지 건축 가능		

※ 자율주택정비사업, 소규모재건축사업은 정비기반시설 및 공동이용시설 설치비용 전부 또는 일부 지원 가능

2) 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 >

	사업 준비	임대주택 건립	입주자 신청·선정	임대주택 관리·운영
공공 지원 역할	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			

	역 할	목 적	업무 분야
사업 지원 플랫폼	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	

나. 재생사업

1) 정비사업과 연계방향

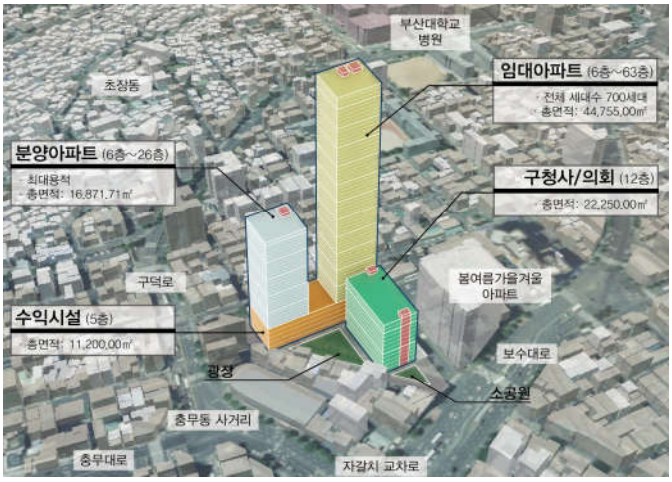
- 기존 정비사업의 물리적 주거환경 정비, 소유자 및 사업자 중심의 사업 추진, 정비구역 외 쇠퇴지역의 노후화 등 문제점을 개선하기 위하여 개선방향을 모색
  - 경제적 측면 : 기존 정비사업 관련 예산과의 연계 및 통합 활용 방안, 도시재생기금 활용 가능방안 마련
  - 사회적 측면 : 지역주민 교육, 전문가 양성 등을 통해 지속적 사업추진을 위한 추진체계 마련, 주민참여 활성화제도 마련
  - 계획·물리적 측면 : 사업의 안전성을 공공에서 담보, 다양한 사업유형 마련
  - 제도적 측면 : 해제 지역 등에서 도시재생사업으로 전환 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

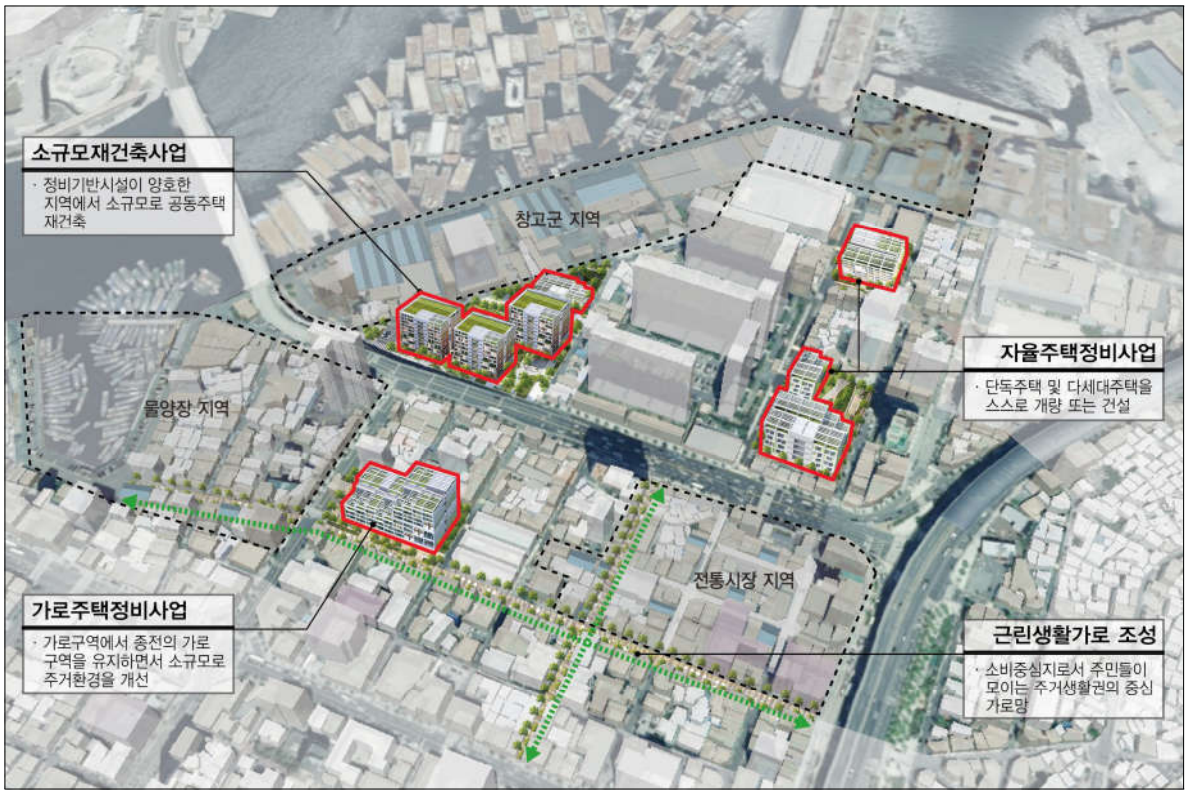
2) 新정비사업 유형(안)

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

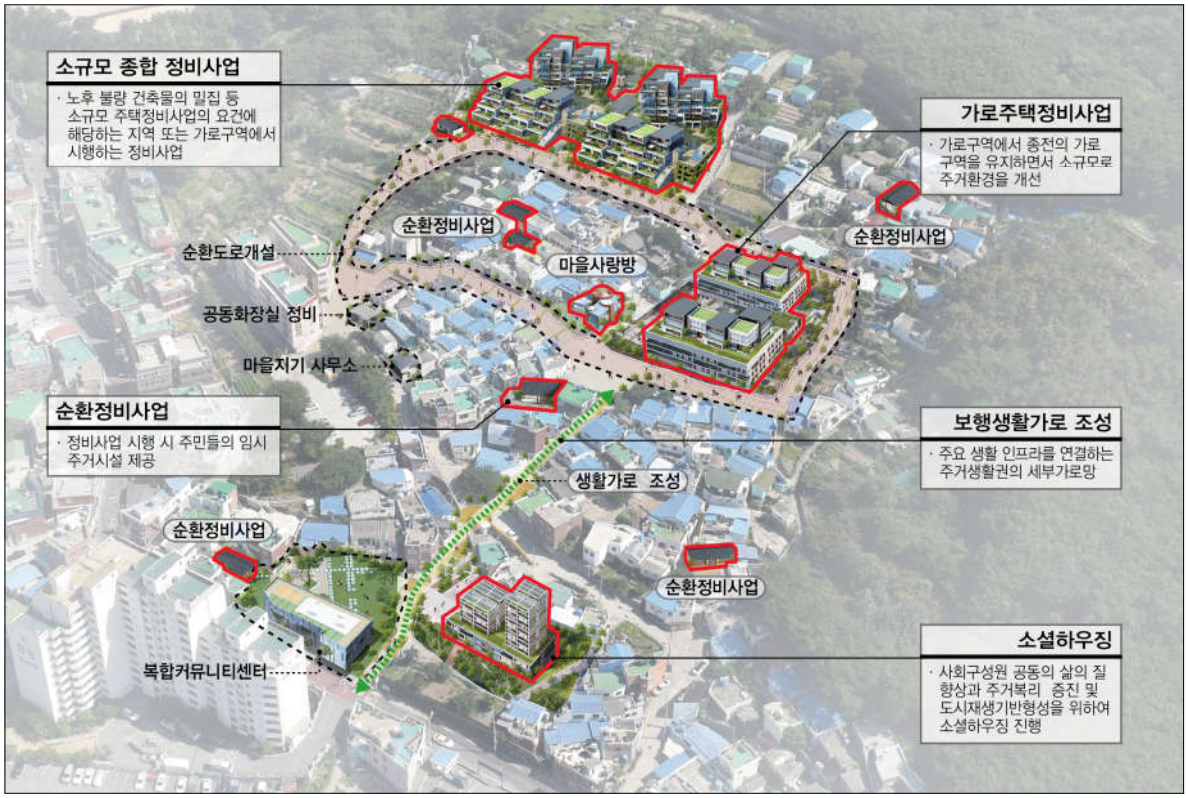
1유형 - 근린생활권 지원형	
근린생활권 생활 SOC 연계	• 정비사업이 필요한 구역과 도시관리가 필요한 구역을 하나의 근린생활권으로 지정하여 각각의 필요사업 진행 • 근린생활권 내에서 정비구역과 관리구역을 지정한 후, 주택공급, 도시관리 등의 사업 진행 • 근린생활권 SOC 연계사업구역에 필요한 생활 SOC시설을 정비구역과 관리구역 모두 접근 가능한 곳에 공급 • 생활 SOC 시설을 통해 연결되는 하나의 근린 생활권 조성
근린생활권 생활거점 복합 개발	• 노후화되는 구시가지의 이용도가 낮고 활용성이 저하된 상업시설이나 업무시설을 재건축하여 복합용도의 지역/지구를 조성하는 정비사업 • 복합용도에는 주거시설(주거용 오피스텔과 아파트)을 포함하여 공공임대주택 공급 • 기존 재건축사업과 도시환경정비사업의 결합 유형 

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
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

▌ 소규모 정비사업 적용 예시(안)



▌ 지속가능한 정비사업형 사례(마스터플랜 안)



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 구분하여 주택공급량을 추정
- 공급 잠재력은 사업이 완료된 구역을 제외하고, 추진중인 신규개발지와 정비사업의 순증가분 주택수를 통해 산정(주택공급이 완료되지 않은 사업의 주택공급량 포함)

< 공급 잠재력 대상 >

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

2) 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

< 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	

2030 부산광역시
도시 · 주거환경정비기본계획
- 요 약 보 고 서 -

Ⅳ. 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	대상 지역
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

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 상업 기능의 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. 용적률 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 준용하여 180%로 설정
- 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 주거복합건축물의 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 시범생활권 운영시 나타난 문제점을 개선하고 부산광역시의 주거지관리 방향, 밀도 관리방향에 부합하도록 기준용적률 산정기준을 제시
  - 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 >

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

※ 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

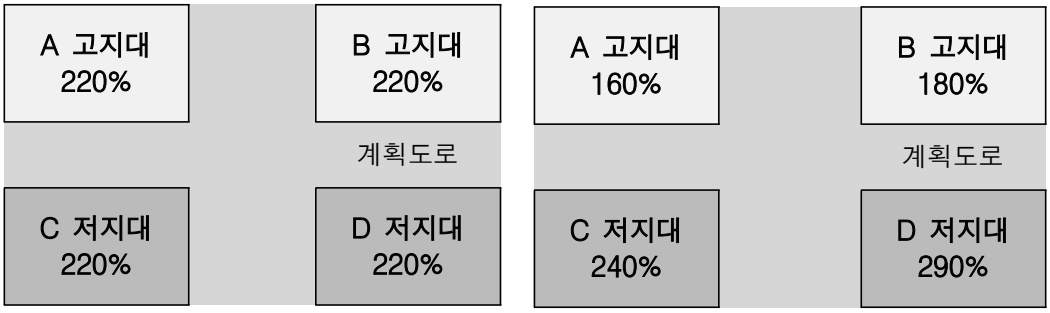
다. 허용용적률

- 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)

라. 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

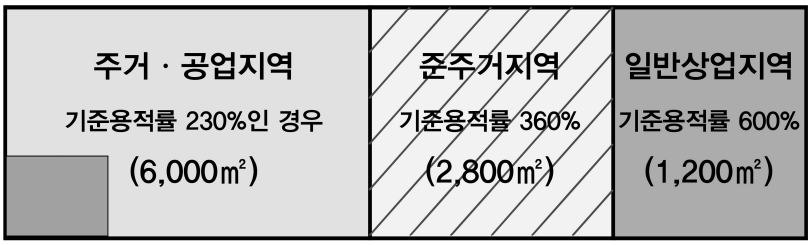
[예시] 정비기본계획상 기준용적률이 200%인 지역에서 공공기반시설 제공 등으로 20%의 용적률 완화를 받아 계획용적률이 220%로 산정되는 경우로서 하나의 구역을 여러 개의 블록으로 구획하는 경우 적용방법



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

▌주거지관련 정비사업 평균용적률 산정방법

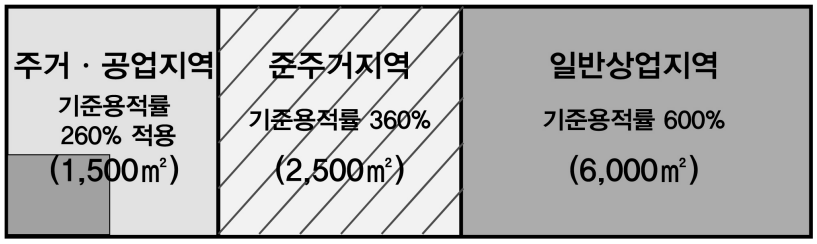
- 상업지역의 기준용적률은 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%, 준주거지역은 360%, 공업지역은 해당 구역 기준용적률을 적용하여 산정
  - 준주거지역은 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」의 기준용적률 360% 적용
- 부득이하게 녹지지역이 포함된 경우, 평균용적률 산정시 녹지면적은 고려하지 아니함

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

※ 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	$\frac{(1{,}500㎡ \times 260\%)+(2{,}500㎡ \times 360\%)+(6{,}000㎡ \times 600\%)}{(1{,}500㎡+2{,}500㎡+6{,}000㎡)} = 489\%$

※ 공공시설부지 제공이 없는 경우 평균용적률 산정 예시임

마. 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 시행시 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
- 따라서 지역건설업체의 참여를 보도 활성화하고, 지역건설경기 부양을 도모하고자 지역경제활성화 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

• 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)

- 이후 평균용적률 산정 결과가 최대 허용용적률을 초과하는 경우 최대 허용용적률을 적용

■ 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

$$\frac{(1{,}800㎡\times280\%)+(6{,}500㎡\times253\%)+(900㎡\times700\%)}{(1{,}800㎡+6{,}500㎡+900㎡)} \fallingdotseq 302.0\%$$

⇒ 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%)

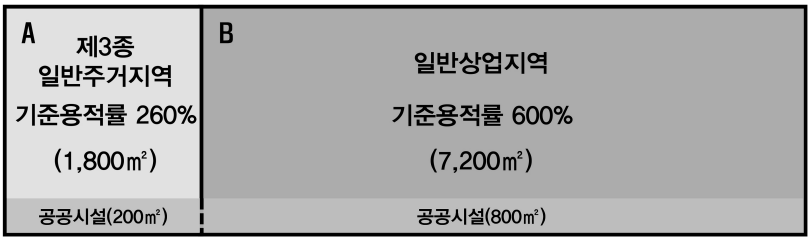
※ 주거지관련 정비사업에 포함되는 상업지역의 기준용적률은 근린상업지역 540%, 일반상업지역 600%, 중심상업지역 660%, 준주거지역은 360%, 공업지역은 해당 구역 기준용적률을 적용

※ 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

$$\frac{(1{,}800㎡\times310\%)+(7{,}200㎡\times700\%)}{(1{,}800㎡+7{,}200㎡)} = 622.0\%$$

⇒ 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

바. 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

사. 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 >

구 분	관 련 법 규
도시 및 주거환경정비법	• 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
부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례	• 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

3) 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 상향시 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

2. 건폐율 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 계획하고, 특별건축구역 지정 시 건축위원회 심의를 통해 건폐율의 완화 적용이 가능

3. 높이계획

- 높이에 대한 일률적인 기준 설정 시 오히려 경관을 저해할 우려가 있으므로 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않음
- 용도지역·지구 등 높이 규정이 있는 경우에는 이를 적용하는 것을 원칙으로 하며, 건축물 높이에 대한 기준, 정책 수립 시 이에 부합하도록 계획
- 건축물의 높이는 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
- 정비구역은 「건축법」에서 정하는 가로구역별 건축물의 높이 제한을 적용하여 높이계획을 수립할 수 있으며, 경관 등 건축계획 개선을 위해 가로구역별 최고높이를 지정
- 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

1) 경관계획 수립

- 정비사업 시행시 “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, 건축선 지정

- 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
- 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
- 지상에는 가능한 한 비상용·장애인용 외의 주차장 설치를 지양하고 주민 휴게공간, 조경·녹지공간으로 계획

3 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

1. 기본방향

- 주거생활권 단위의 기반시설 현황과 연계성을 고려하여 시설의 부족 또는 중복 설치가 발생하지 않도록 계획하며, 기반시설의 효율적 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·유도
- 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시 관련법규 및 관련계획 기준을 반영하여 설치 규모, 위치 등을 계획하며, 양적 확보에서 벗어나 효율적인 시설설치를 유도

2. 기반시설의 구분

- 정비기반시설은 주민생활의 근간이 되고 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비 대상이 되는 시설이며, 공동이용시설은 거주자의 생활 활동에 사용할 수 있도록 공동으로 관리하는 시설을 의미
- 공공편익시설 및 사회복지시설은 주민들의 생활편익·공공복리증진을 위한 시설이며, 정비기반시설과 공동이용시설을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설 등이 해당
- 세부적인 항목은 「도시 및 주거환경정비법」, 동법 시행령에서 규정

3. 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

- 2020 정비기본계획과의 정합성 유지를 위해 기 수립된 교통계획을 반영하여 도로 계획 기준을 설정
- 도로 계획 수립 시 기존 도로 현황을 검토하여 기존 동선체계를 개선할 수 있도록 계획하며, 주변 지역의 여건 변화, 기타 사업과의 연계성을 검토
- 정비계획 수립 시 도로의 양적 증가보다는 효율적 도로망 체계 확보를 고려하고, 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 >

기존 도로		도로 용량 및 연계성		진입도로
• 도로 현황 및 계획 • 생활권가로	+	• 교통량, 도로용량 • 도로망 연계성	+	• 세대수에 따른 폭원 • 진입로의 위치

다. 공원 · 녹지계획

1) 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

- 공원 · 녹지 확보 대상에서 제외되는 정비구역은 지상부를 녹화하여 조성함으로써 쾌적한 주거환경을 조성

2) 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 >

3) 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

- 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 설치 기준에 관한 규칙」상 학교 결정기준 세대수 이상일 때 학교시설확보권역으로 설정하며, 과밀 학교 해소를 위해 필요시 지정
  - 학교의 신규 확보가 필요한 지역은 정비사업 대상지 인근의 장기미집행 학교 시설의 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 >

정비계획 수립	관할 교육청 협의	학교시설 결정
• 세대수 및 학생수 검토 • 주변 학교현황 검토	• 학교용지 확보 • 학생수용 여부	• 학교 확보 결정 • 학교 배정

- 대중교통과 도보를 이용한 접근이 용이한 지역으로서 생활권의 중심지역에 설치하며, 통학 안전을 고려하여 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없는 지역에 설치
- 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

- 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
- 모든 사회복지시설은 장애인 및 노약자를 포함하여 이용자가 쉽고 편리하게 이용 가능토록 계획
- 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 변경 기준을 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

- 상위 및 관련계획과 부합하는 교통계획을 수립하고, 도로 효용성을 높이는 방안 모색
- 지역여건 및 교통현황을 고려하고, 장래 교통여건 변화를 감안한 계획을 수립
- 도로의 위계 및 기능, 진입도로 등 다양한 요소를 검토하고, 교통체계 개선을 도모

2. 교통계획 기준

- 정비사업 시행에 따른 발생교통량 및 도로용량을 검토하여 원활한 교통처리를 위한 도로 및 교통계획을 수립하며, 교통영향평가 대상은 교통영향평가 결과를 반영
- 주택단지의 진입도로는 「주택건설기준등에 관한 규정」 등 관련 기준에 따른 도로폭원 이상을 확보하여 교통체계에 문제가 없도록 계획
- 진·출입구는 간선도로에 직접 설치하는 것은 지양하며, 불가피한 경우 간선도로의 확폭, 가·감속차로 확보 등을 통해 간선도로에 미치는 영향을 최소화
- 정비구역의 계획도로는 보행자 및 자전거 통행 활성화를 위하여 보도확장을 고려하고, 충분한 보도 확보가 어려운 경우, 대지 내 건축한계선의 지정 등으로 대체 가능
- 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
- 주거생활권 내 주민들의 일상생활 활동이 이루어지는 생활권가로는 그 특성을 유지 또는 활성화 할 수 있도록 정비계획 및 교통계획을 수립
- 계획도로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·설치 기준에 관한 규칙」 등 관련 규정에 적합하게 계획하여 설치
- 보도는 관련규정에 의해 최소 1.5m 이상의 유효보도폭 확보를 원칙으로 하며, 주간선도로 및 보조간선도로는 3m 이상을 계획하여 안전 및 보행편의성을 최대한 확보
- 도시철도 역, 버스정류장 등 대중교통과 연계된 보행 동선계획을 수립하여 대중교통 활성화를 도모하고, 자전거 도로망 구축을 검토
- 정비계획 수립 시 세대수 및 주차용량을 고려하여 충분한 주차장을 확보하며, 가급적 법정 주차대수의 110% 이상을 확보토록 권장

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
  - 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

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

※ 생태면적률 산정방식은 생태면적률 적용지침 등을 참조

3. 수질오염 및 친환경주택

- 물의 재이용을 위하여 빗물이용시설 및 중수도시설의 설치를 권장
- 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 관리지역, 연안오염총량 관리지역은 오염총량 협의를 진행하여 사업 시행
- 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
- 분리수거함 및 폐기물보관시설 설치 등을 통해 자원재활용 및 폐기물 처리량 감소
- 도시철도 역, 버스정류장 등 대중교통과 연계된 보행 동선계획 수립으로 대중교통 활성화 유도

4. 기타 주거지 환경계획

- 임상이 양호한 지역 및 생태자연도 1등급지는 정비구역에서 제외 또는 원형보전토록 하고, 보호가치가 있는 수목을 보호·관리하는 방안을 검토
  - 「부산광역시 보호수 및 노거수 보호·관리 조례」 제12조에 따라 보호수의 보호·관리 계획 등을 사전 협의하고, 노거수는 부산시 노거수 보호 대책한 내용을 반영
- 산지를 포함한 정비사업 시행 시 「산지관리법」에 따라 산지전용 및 산지일시사용 허가를 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
- 정비사업 시행으로 주변 주거지와 학교 등에 일조장애가 발생하지 않도록 계획
- 정비계획 수립 시 자연여건과 관련된 바람통로, 일조여건을 감안한 공동주택의 주동 배치를 통해 바람길 개선을 유도하고, 바람흐름에 저해가 최소화되도록 계획

6 거주민 및 세입자 주거안정대책

1. 주거지원제도

- 정비사업의 임대주택 공급, 주거이전비 및 이사비의 지원 대상은 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 규정
- 거주자 및 세입자의 주거안정 대책은 주택 공급방안과 재정적 지원방안으로 구분
  - 주택소유자 및 세입자에 대한 주거이전비 지급과 상가에 대한 영업손실보상
  - 주거세입자에 대한 임대주택의 건설·공급 및 상가세입자에 대한 분양
  - 주택소유자 및 세입자에 대한 임시거주 시설, 상가세입자에 대한 임시상가 설치

2. 거주민 및 세입자 주거안정대책

- 정비사업 시행시 정비구역 내 거주민 및 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지 여부를 판단하고, 임대주택의 다양한 확보방안 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
- 정비구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 사업시기를 차등화하여 세입자를 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 고시에 따라 임대주택 건설비율 및 규모를 결정
  - 주거환경개선사업은 건설하는 전체 세대수의 20% 이상, 재개발사업은 8.5%이상을 임대주택으로 건설(2019년 2월 개정 기준)
- 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
- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자·저소득층을 위하여 장기저리 융자를 확대하고 취업을 알선하여 경제적 자생력 배양
- 정비구역의 여건·임대주택 수요 등을 검토하여 임대주택 종류·규모의 다양화를 도모하고, 일반분양과 임대주택 세대의 이질감 해소를 위해 시설이 구분되지 않도록 계획

7 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

1. 도심활성화 방안

- 도심 내 건축물 및 토지의 효율적인 관리를 위하여 DB 관리체계를 구축·활용하고, 민관협력 거버넌스 조직을 구성하여 도시 정비 및 재생 추진체계를 형성
- 철거·운영·유지비 지원 등 재정지원 방안과 도심지역의 기반시설 추가 확보 및 문화공간 도입 등에 대한 인센티브 적용을 통해 도심 활성화를 촉진
- 지역 산업의 이전과 쇠퇴로 발생 된 유휴공간의 적극적 활용을 통하여, 공공시설과 기반시설 확충 및 커뮤니티 활성화를 도모
- 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
- 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

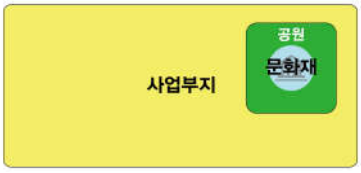
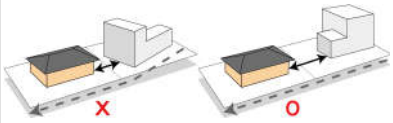
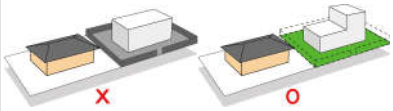
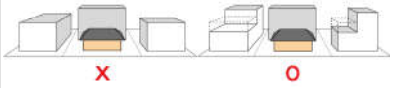
2. 도심공동화 방지

- 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
- 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

- 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 가급적 정비구역에 편입되는 것을 지양
- 정비계획 수립시 「문화재보호법」에 따라 작성된 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준을 고려하여 문화재 주변의 역사문화 환경을 보존·관리, 회복
- 구역면적 3만㎡ 이상, 구역 내 문화재 및 문화재보존구역이 위치하는 구역은 사업시행계획서 작성 전 문화재지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 추진
- 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 마련
- 문화재 및 주변지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도

< 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	
	< 연속성 확보 > • 외부공간을 개방하는 건축배치 계획을 통해 경관의 연속성 확보	
	< 건축높이 및 마감 > • 문화재 등을 고려한 높이계획으로 왜소화를 최소화 • 마감재질 및 색채는 주변 건축물 등을 감안	

9 공공 및 민간부문의 역할

1. 공공부문의 역할제시

- 투명하고 공정한 개발체계를 확립하기 위해서 공공부문이 중심이 되고 다원화된 이해당사자가 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
- 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
- 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

2. 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 정비 방식은 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

Ⅴ. 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 재정비촉진지구 내 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	–	–
영 도 구	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
동 래 구	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
사 하 구	18	638.5	9	237.0	5	338.5	–	–	4	63.0
금 정 구	7	246.3	1	29.8	1	125.8	–	–	5	90.7
연 제 구	15	943.7	5	152.3	4	401.5	1	15.7	5	374.2
수 영 구	14	953.4	4	76.9	5	321.6	–	–	5	554.9
사 상 구	8	360.2	1	29.1	4	256.2	1	10.9	2	64.0
기 장 군	2	276.6	2	276.6	–	–	–	–	–	–

< 생활권계획 정비구역 >

(단위 : 개소, 천㎡)

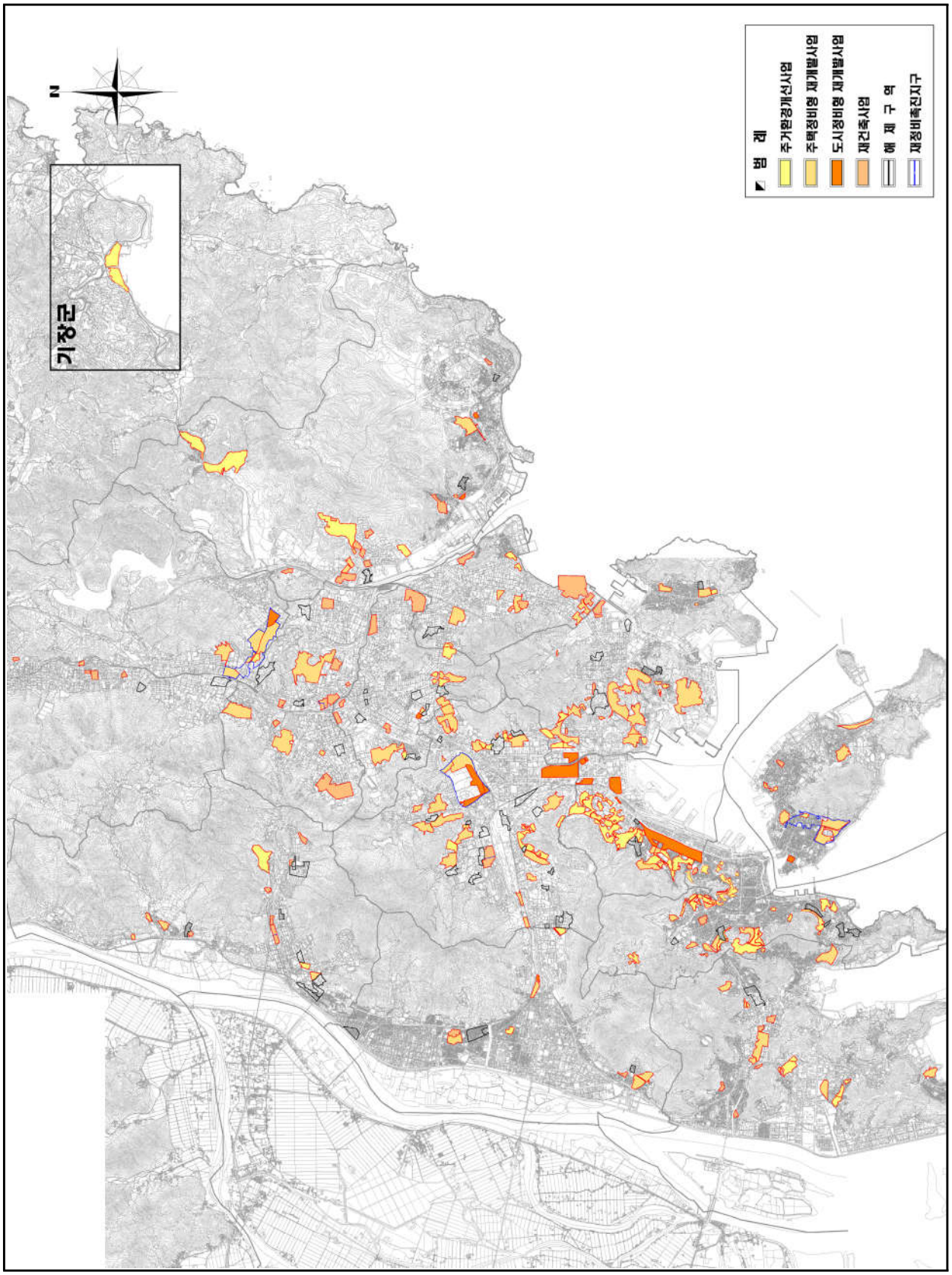
구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	2	195.2	–	–	1	163.9	–	–	1	31.3
사 하 구	2	195.2	–	–	1	163.9	–	–	1	31.3

< 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
기장군
N

2 정비예정구역 조서

1. 구별 세부조서

가. 중 구

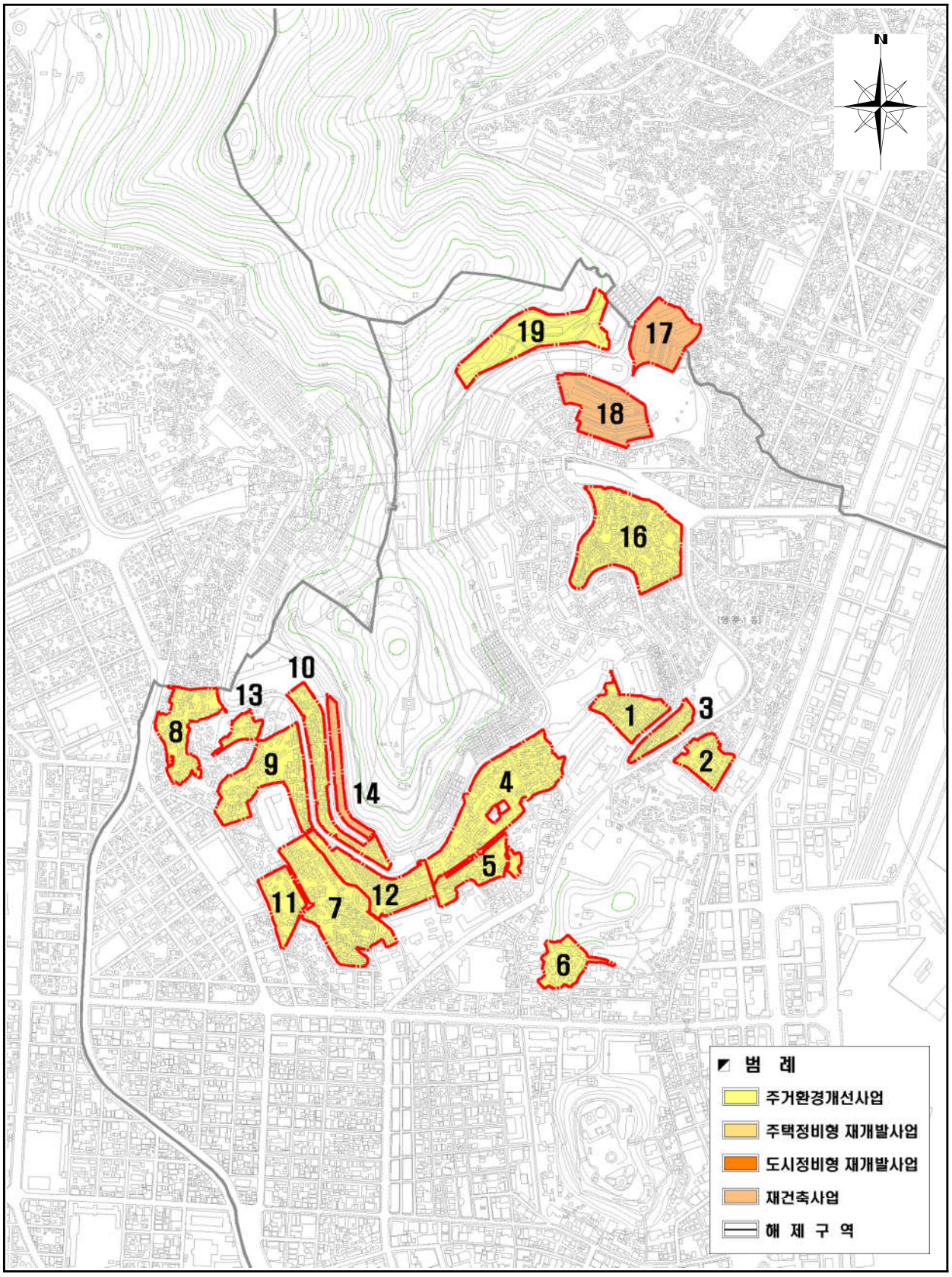
1) 총괄표

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

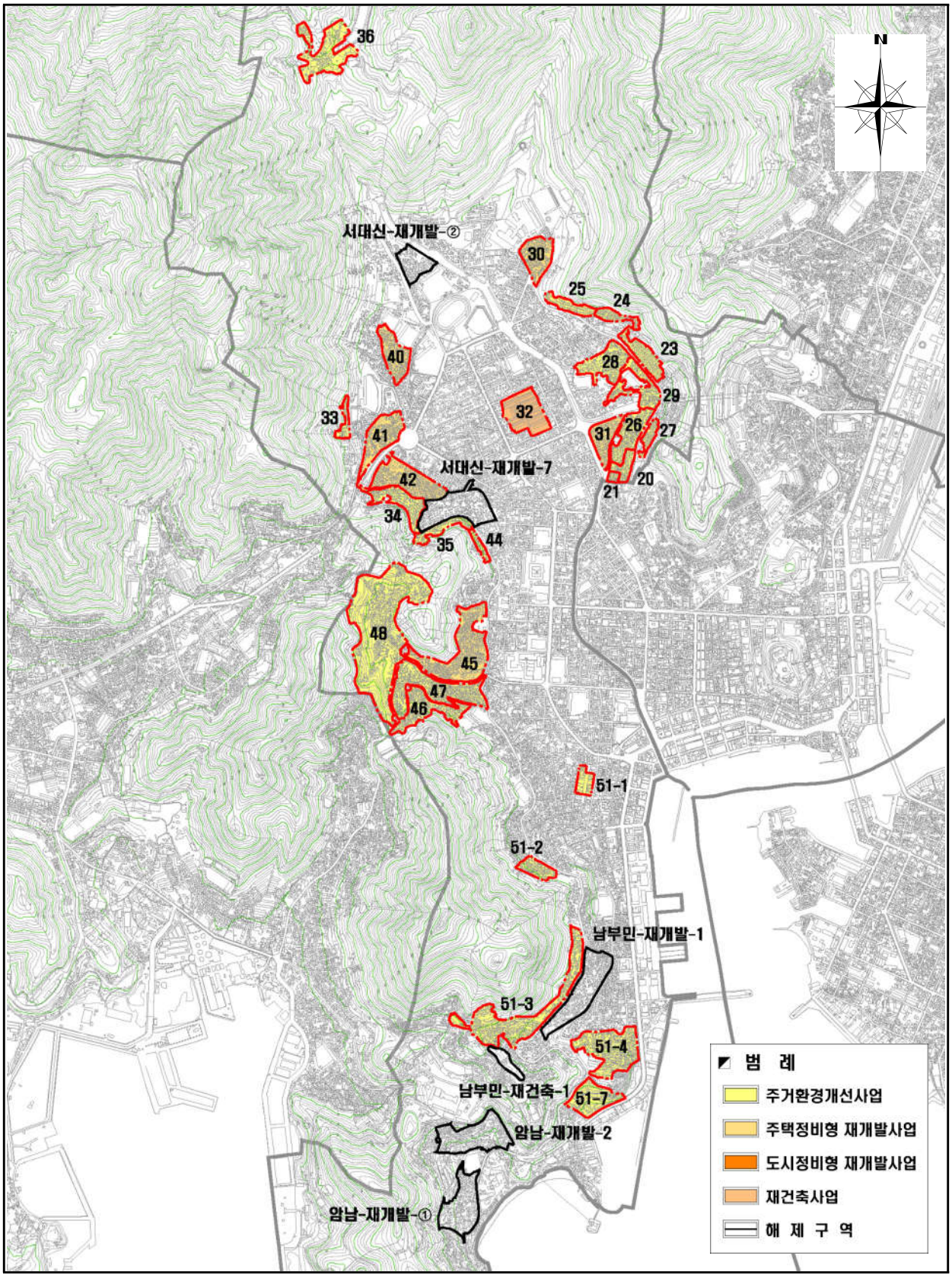
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
20	동대신-주거환경-①	7.8	동대신 1가 16번지 혜광고교 서측 일원	주거관리	–	–	
21	동대신-주거환경-②	5.2	동대신 1가 305번지 일원	주거정비	–	–	
23	동대신-주거환경-④	19.6	동대신 2가 87번지 대청맨션 북서측 일원	경관관리	–	–	
24	동대신-주거환경-⑤	9.7	동대신 2가 2번지 영신아파트 북측 일원	경관관리	–	–	
25	동대신-주거환경-⑥	12.5	동대신 3가 260번지 정림파크맨션 남측 일원	경관관리	–	–	
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

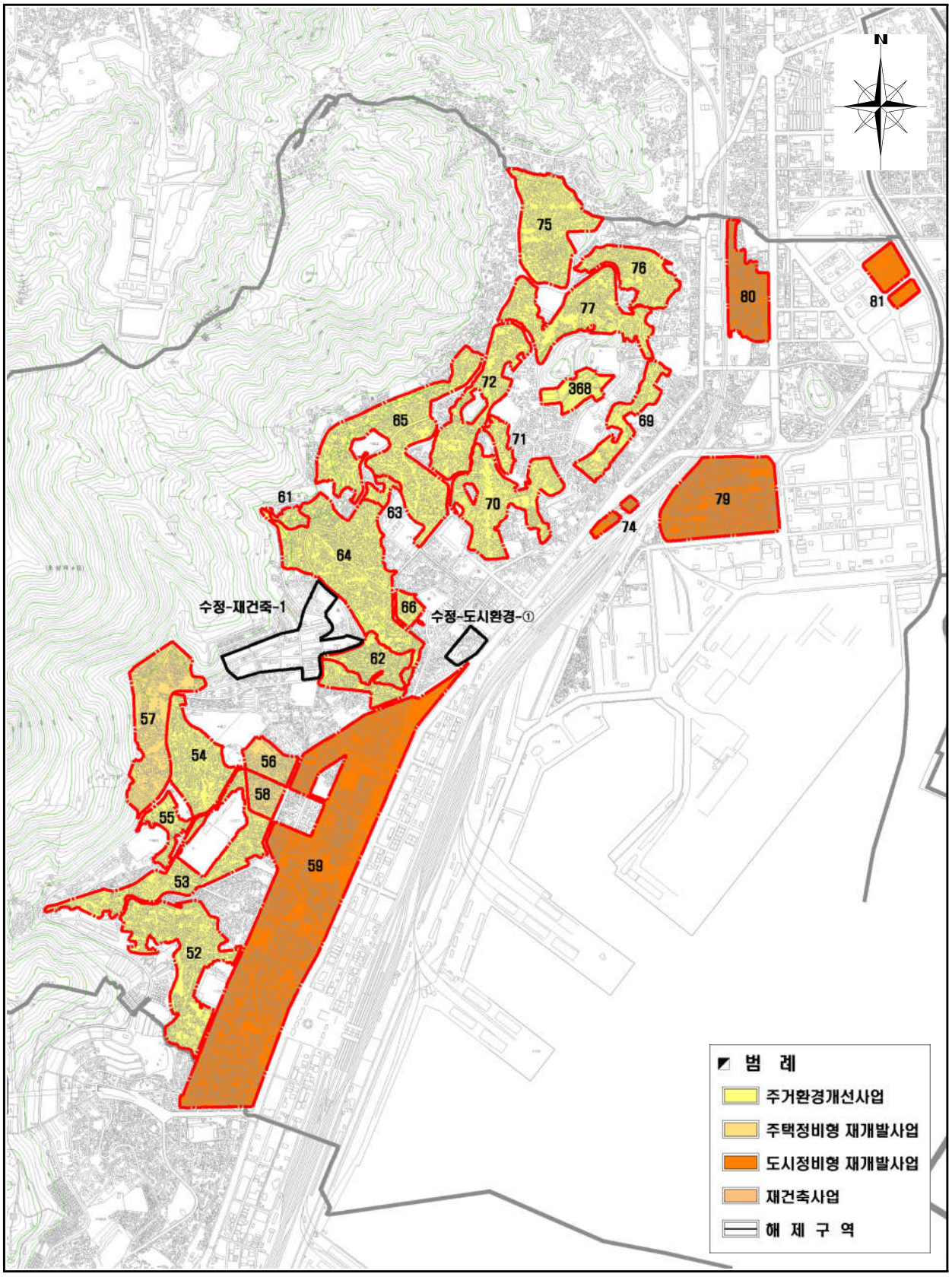
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
52	초량-주거환경-①	104.5	초량1동 1067번지 은하주택 일원	주거정비	–	–	
53	초량-주거환경-②	82.2	초량4동 824번지 초량4동사무소 일원	주거정비	–	–	
54	초량-주거환경-③	62.7	초량6동 754번지 선화연립 일원	주거관리	–	–	
55	초량-주거환경-⑤	18.9	초량4동 794번지 선화여중 북측 일원	주거관리	–	–	
56	초량-재개발-1	22.1	초량3동 635번지 구봉천주교회 동측 일원	주거정비	–	–	
57	초량-재개발-2	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

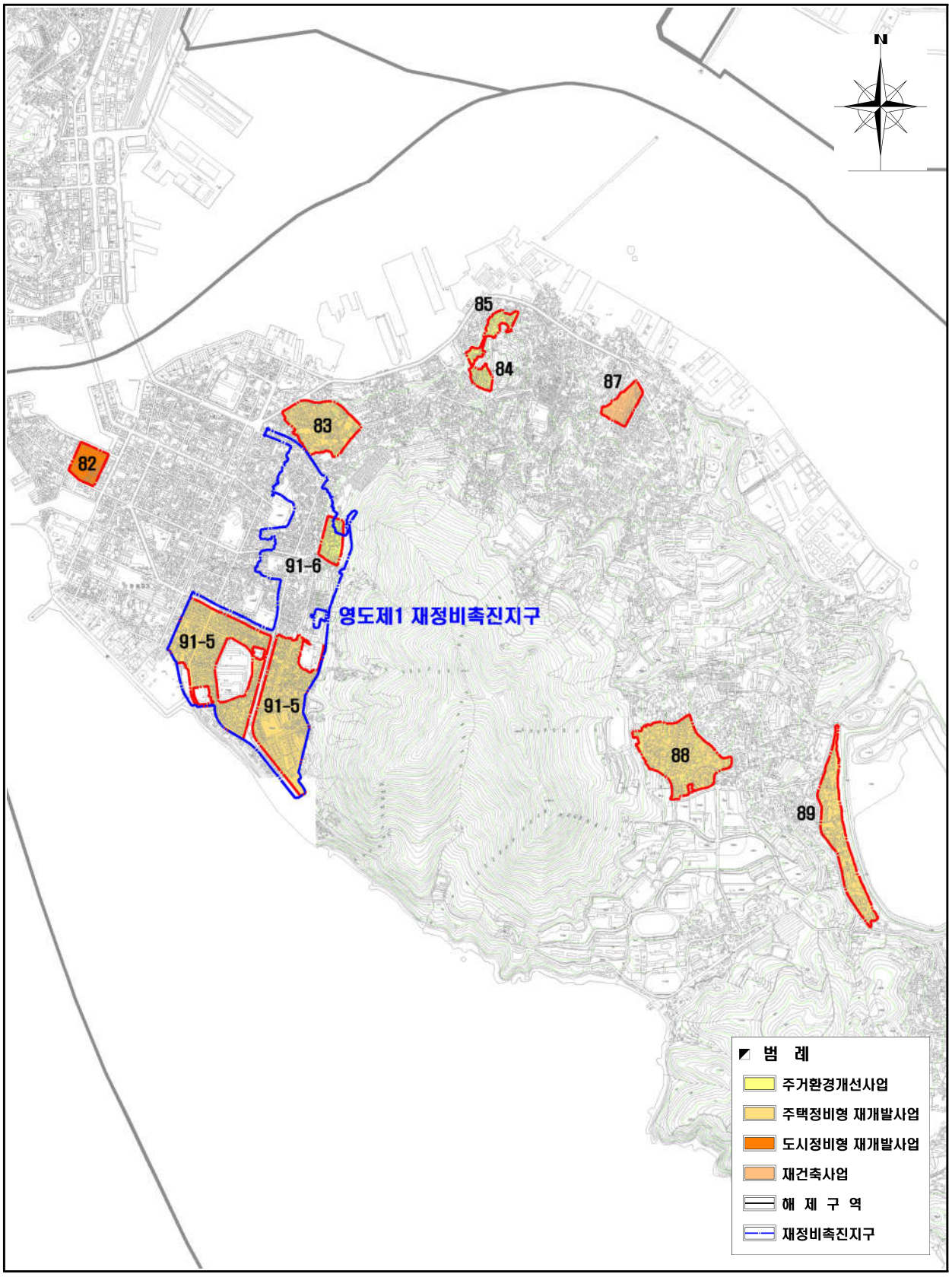
구 분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
영도구	8 (1)	308.8 (255.4)	3	43.6	3 (1)	223.4 (255.4)	1	22.5	1	19.3

※( )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

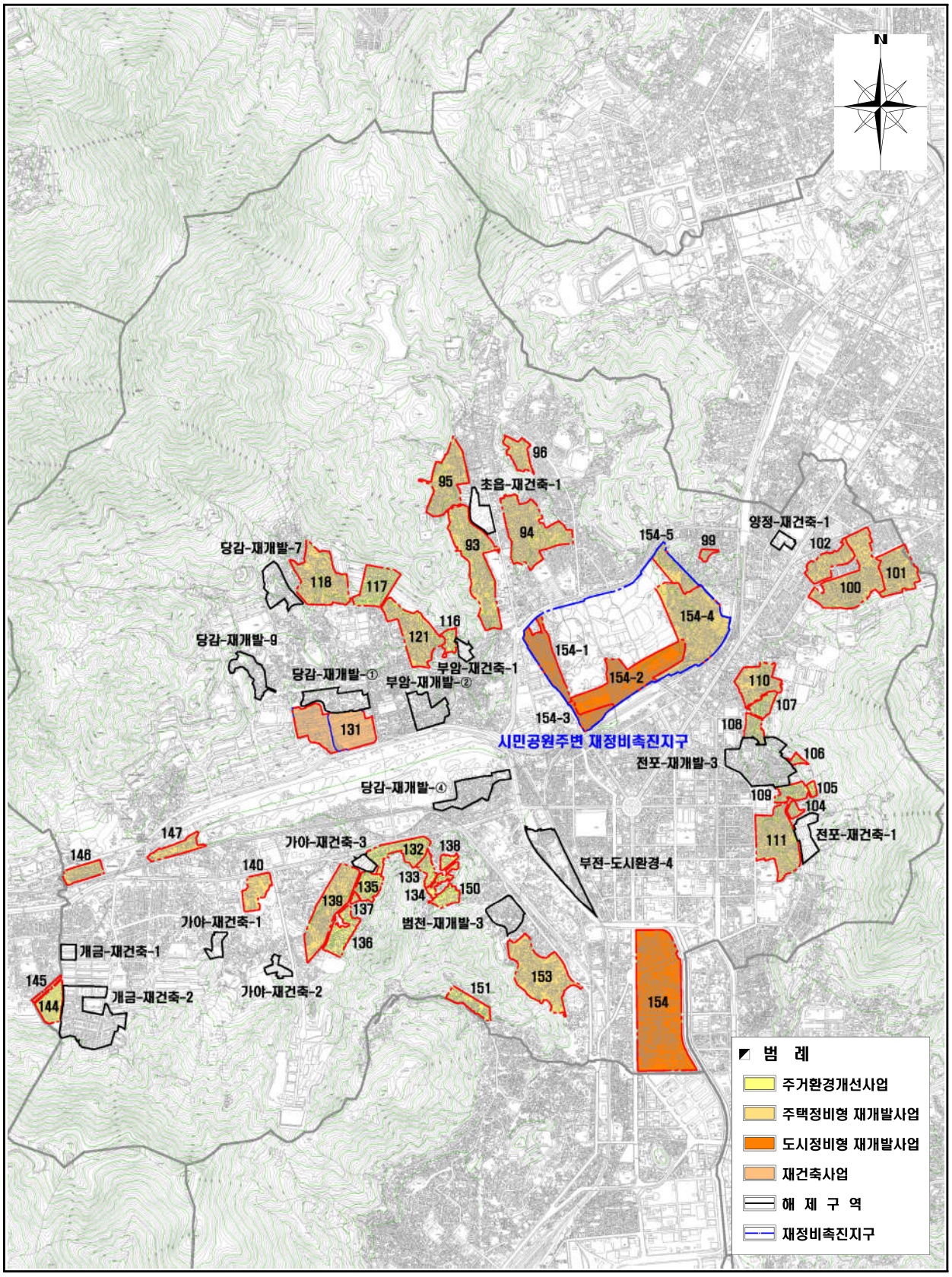
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
93	연지-재개발-①	137.0	연지동 338번지 한신아파트 일원	개발유도	-	-	
94	연지-재개발-②	131.6	연지동 250번지 연지초교 일원	개발유도	-	-	
95	초읍-재개발-1	88.2	초읍동 51-187번지 삼광사~어린이대공원 일원	주거정비	-	-	
96	초읍-재개발-2	28.5	초읍동 556번지 양지빌라 일원	주거정비	-	-	
99	양정-주거환경-③	5.8	양정1동 447-10번지 현대아파트 일원	주거정비	-	-	
100	양정-재개발-①	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

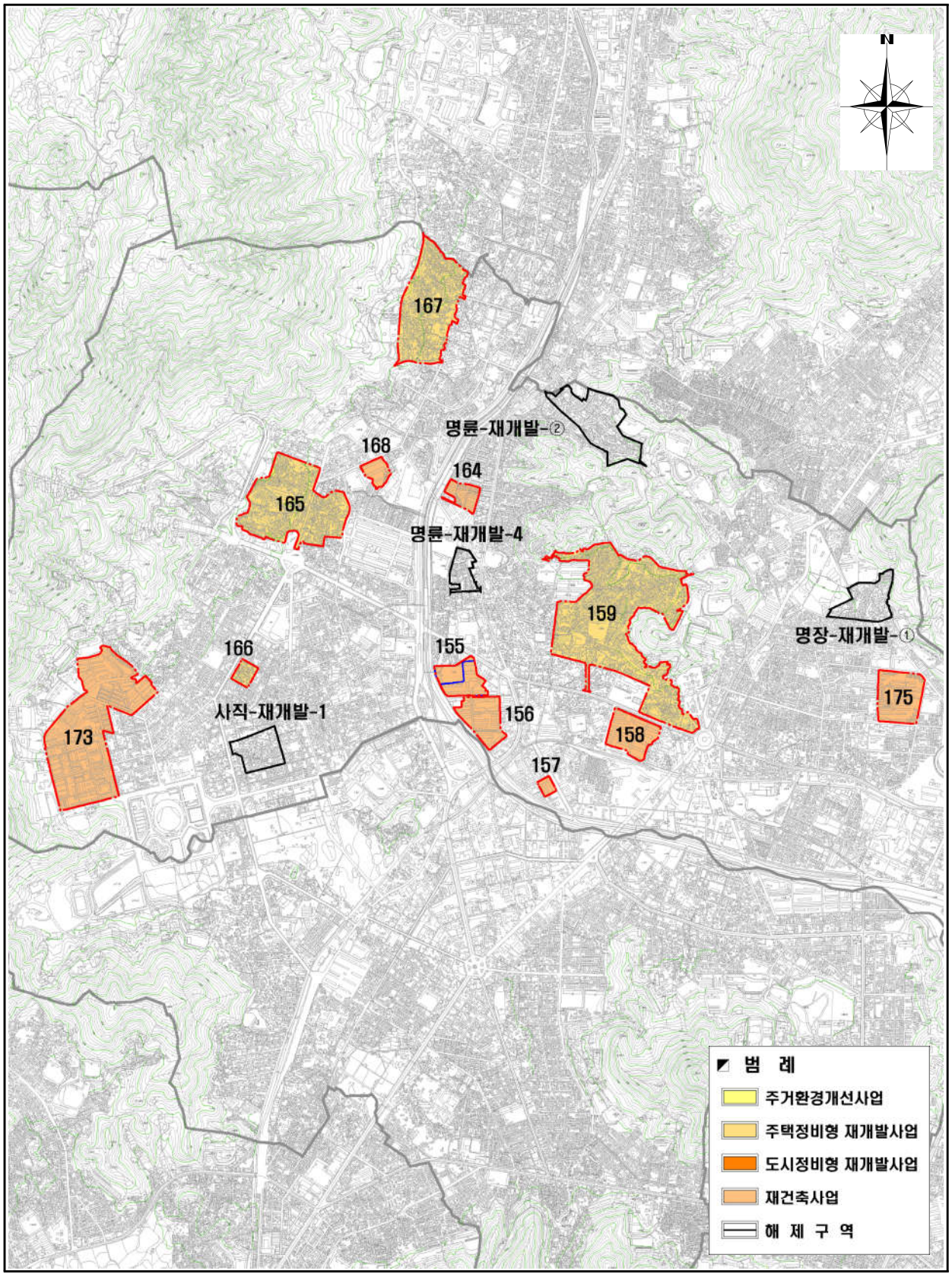
2) 세부조서

연번	구 역 명		면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	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	토지이용 계획	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

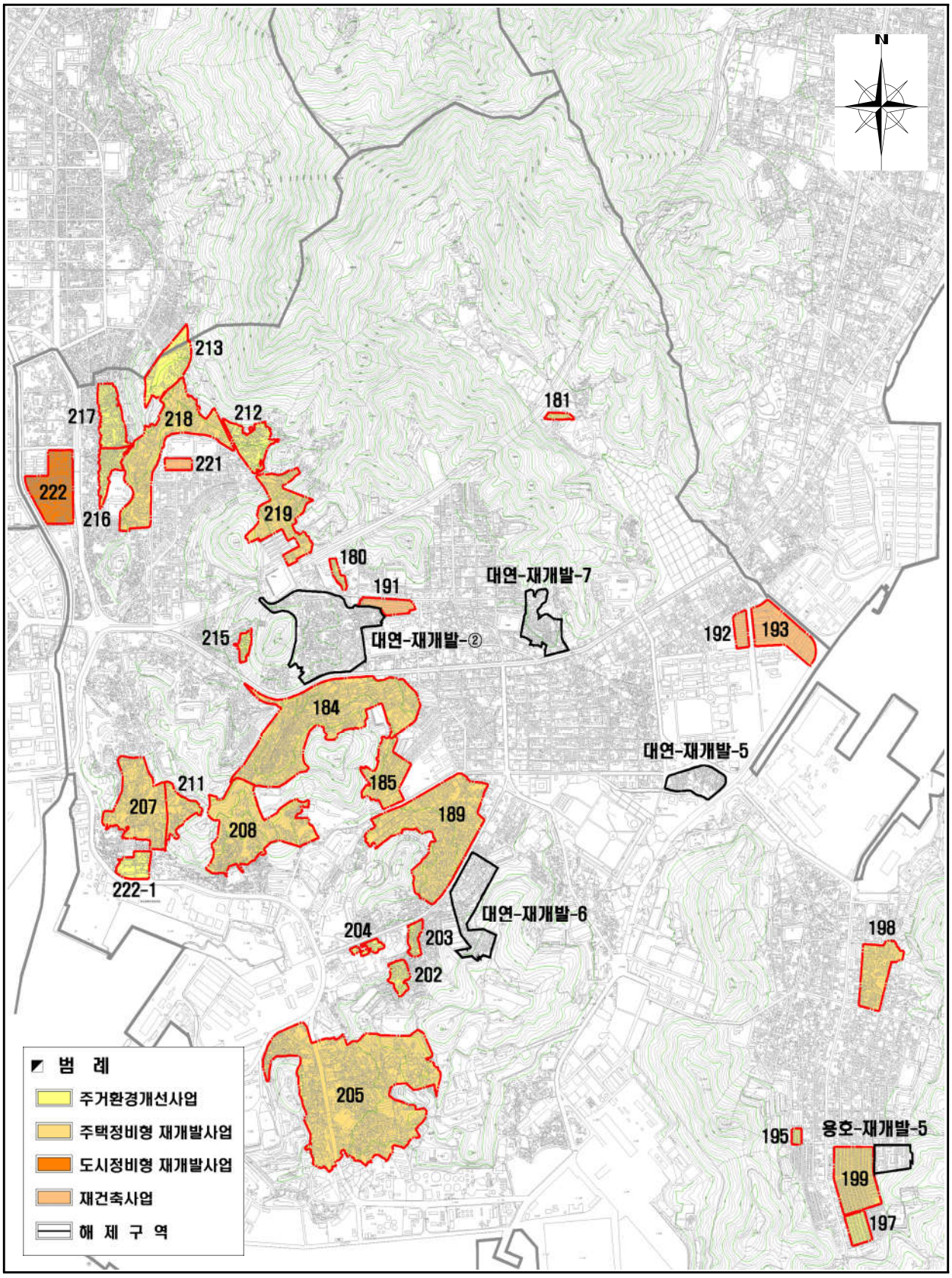
연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
180	대연-주거환경-②	6.5	대연6동 1576번지 연포초교 동측 일원	주거정비	-	-	
181	대연-주거환경-③	4.6	대연3동 219-3번지 우영주택 우측 일원	주거정비	-	-	
184	대연-재개발-③	252.6	대연동 1619번지 대연중교 북서측 일원	주거관리	-	-	
185	대연-재개발-4	54.2	대연4동 1203번지 현대아파트 남측 일원	경관관리	-	-	
189	대연-재개발-8	191.9	대연4동 1173번지 일원	주거정비	-	-	
191	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

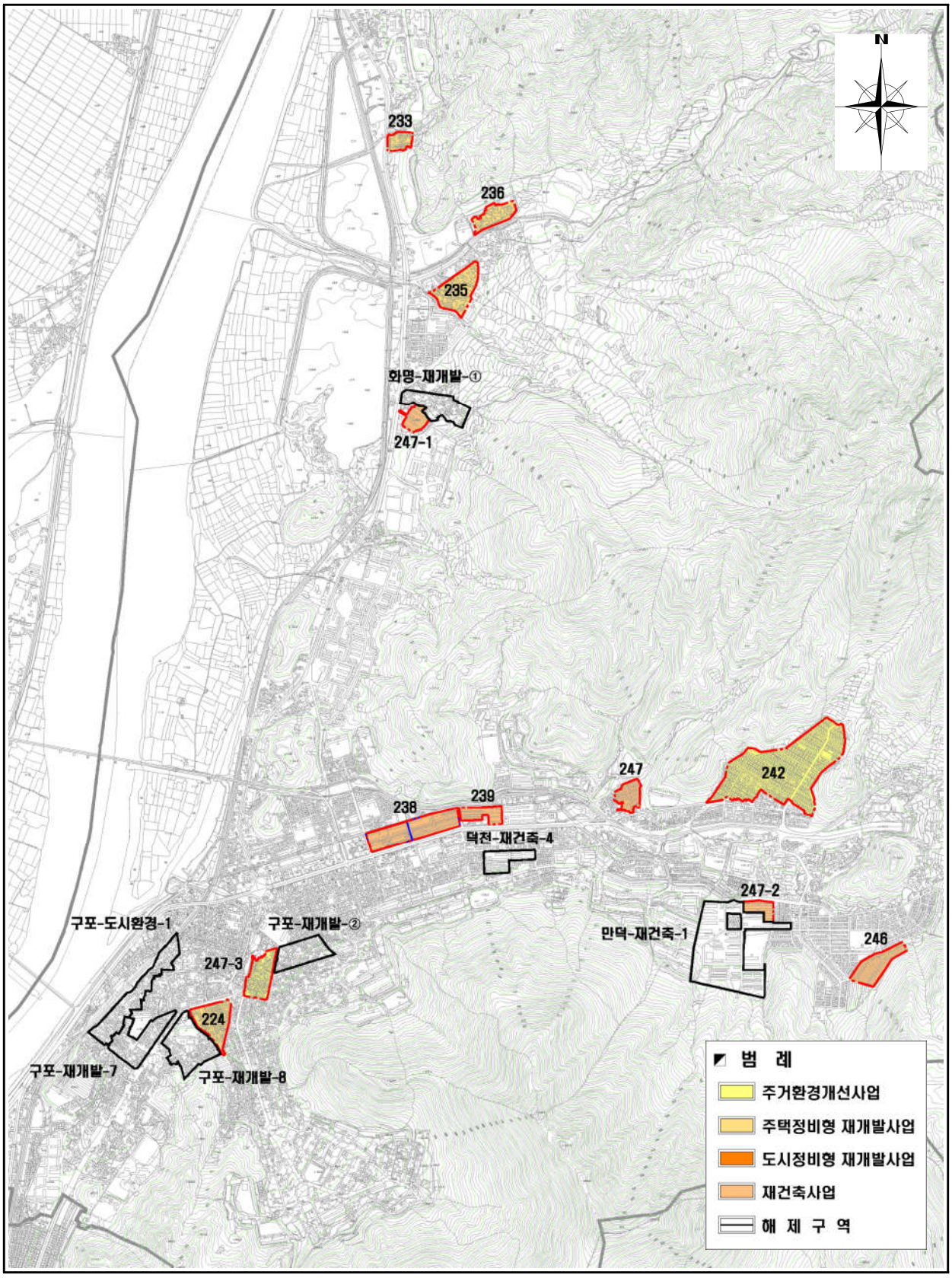
2) 세부조서

연번	구 역 명		면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	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-2-1	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	토지이용 계획	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

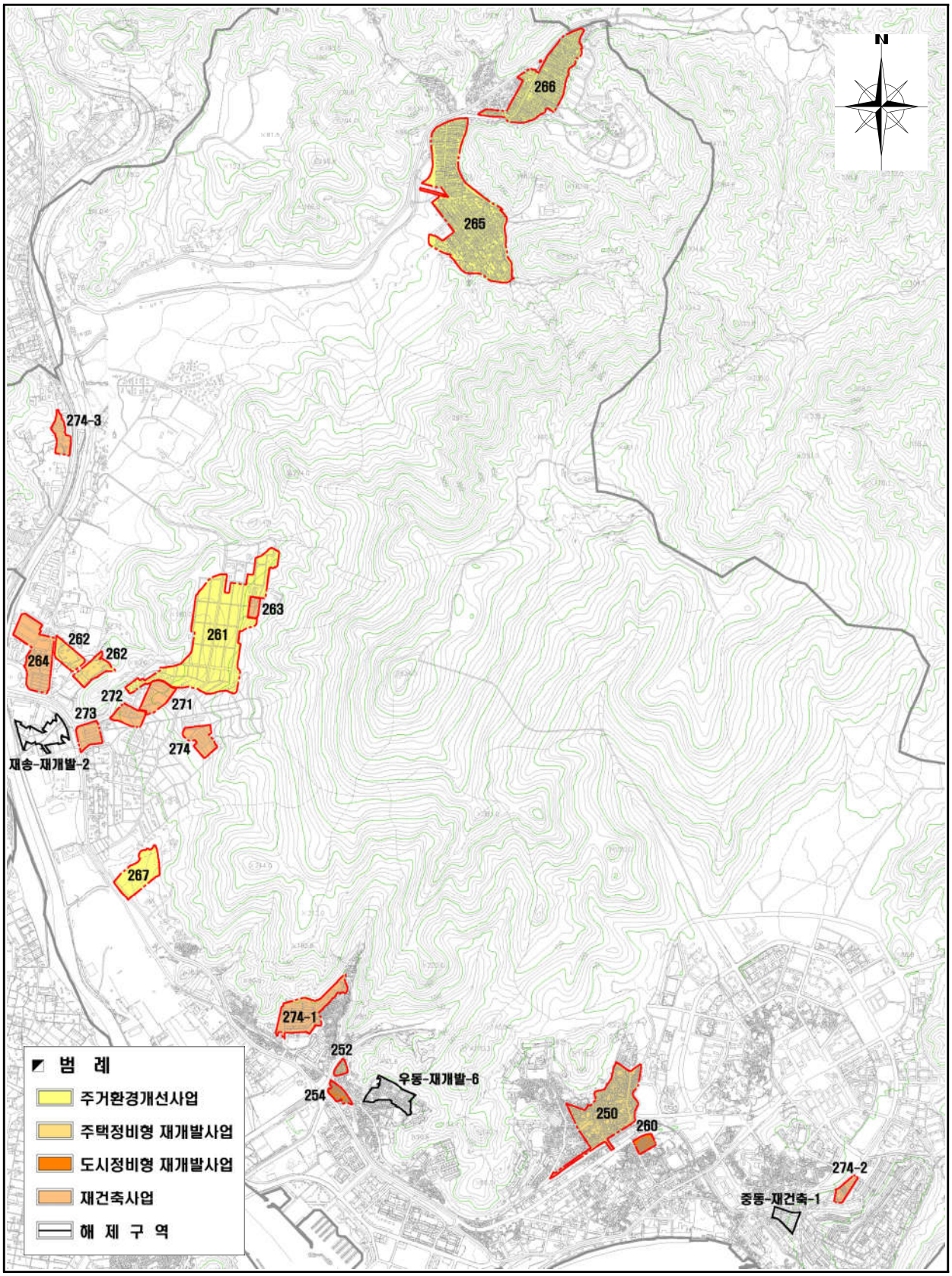
2) 세부조서

연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	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	토지이용 계획	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

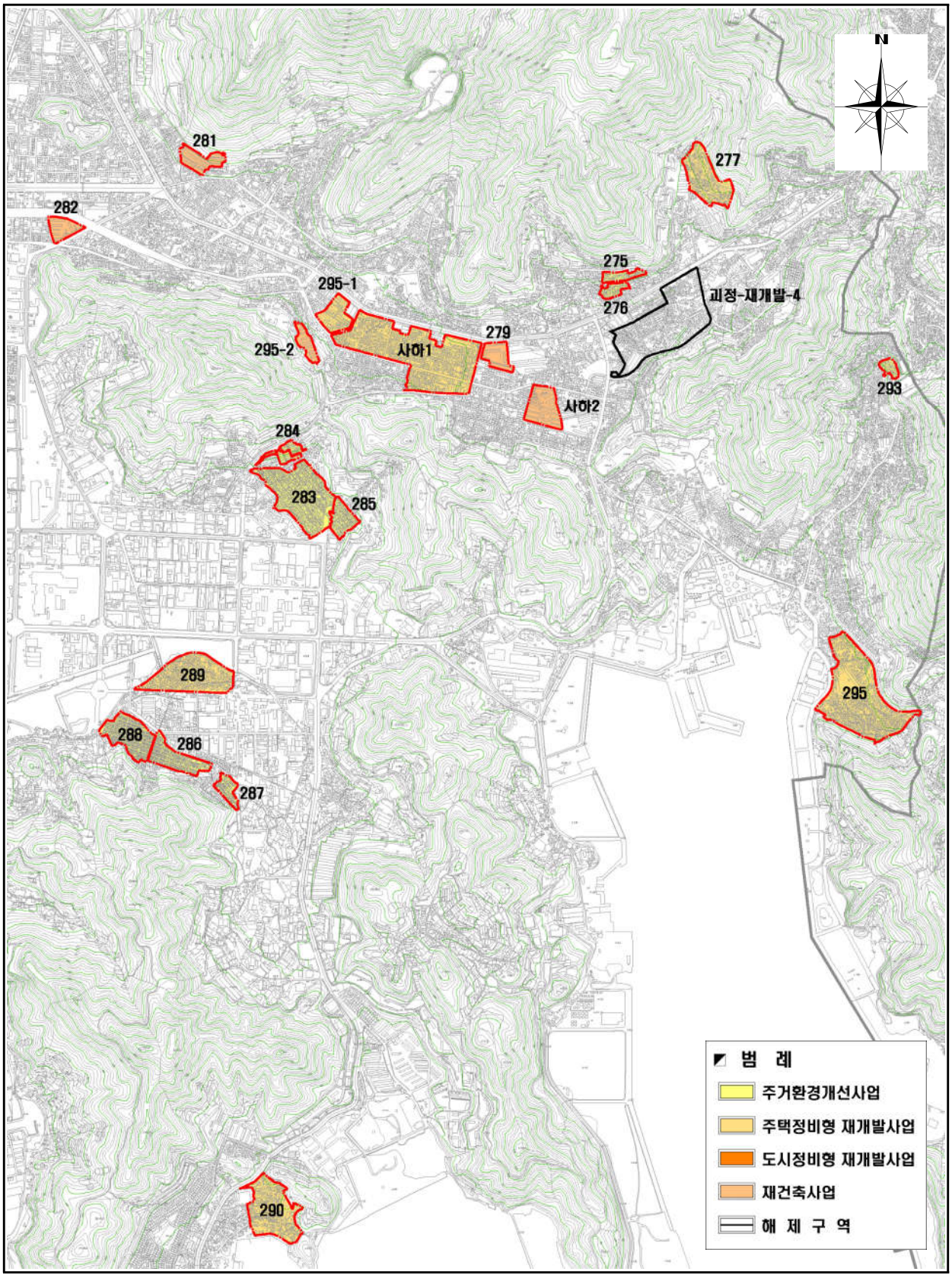
2) 세부조서

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 정비구역 및 폐지구역

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	
–	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

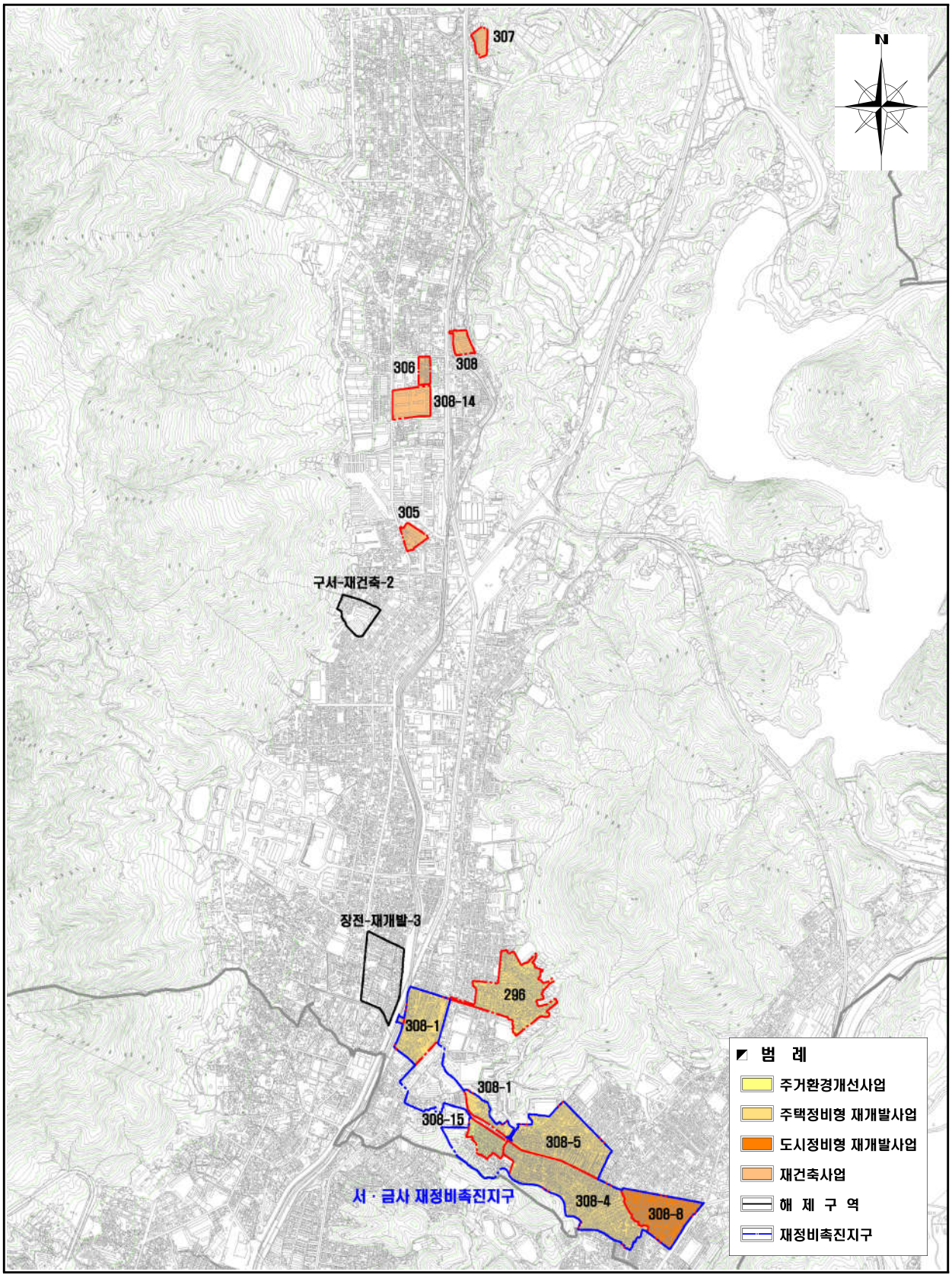
2) 세부조서

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

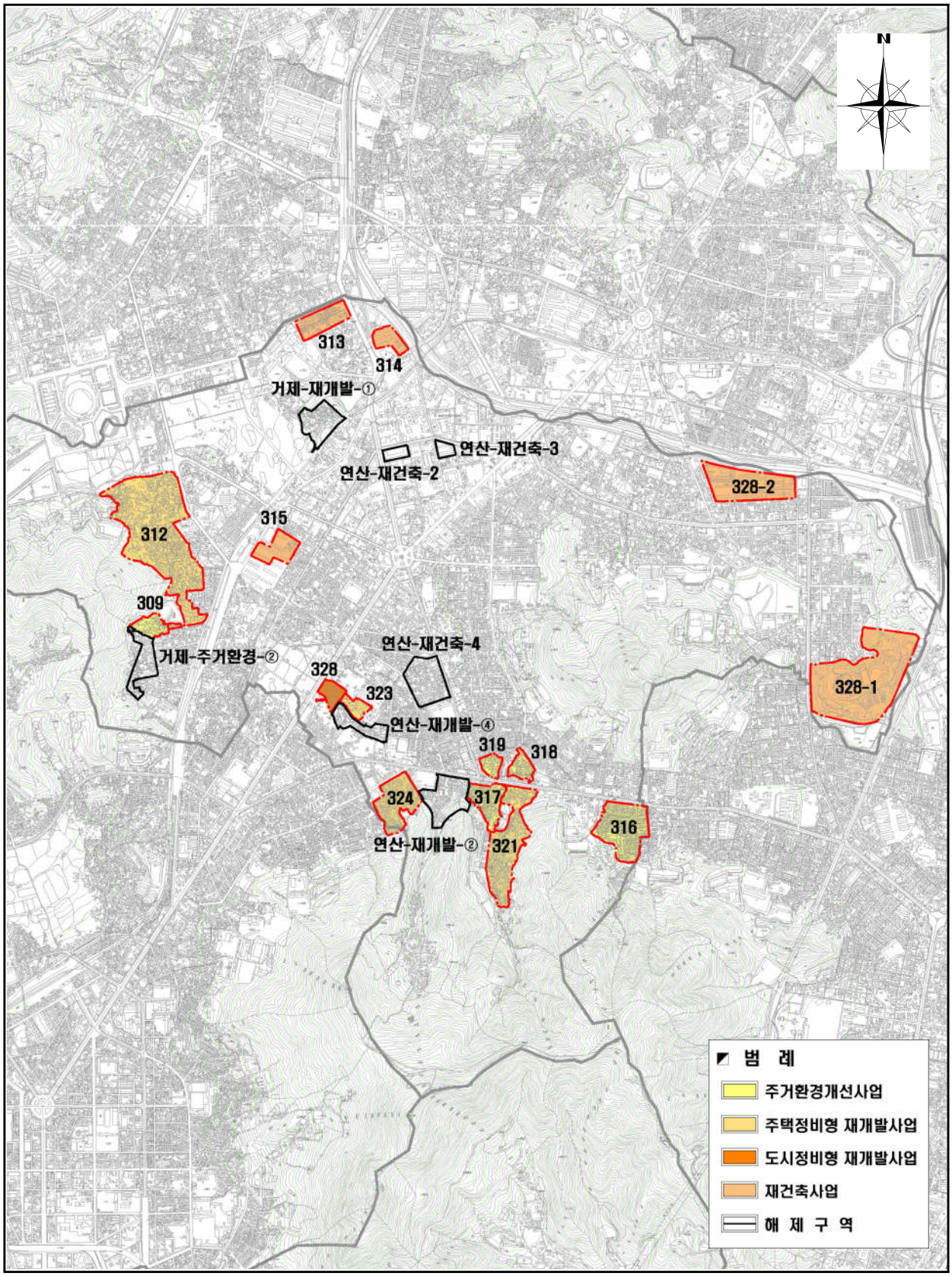
2) 세부조서

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

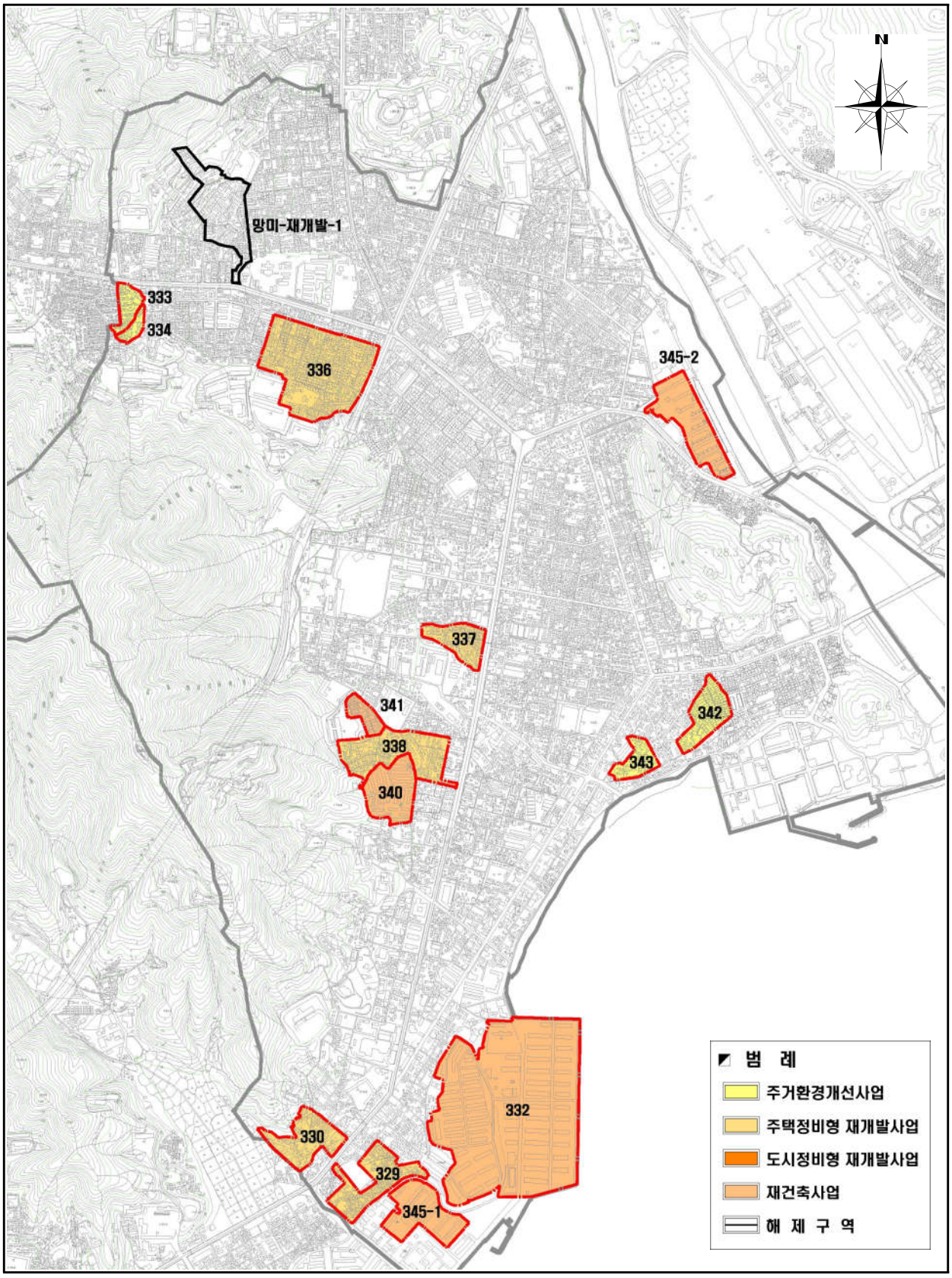
2) 세부조서

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

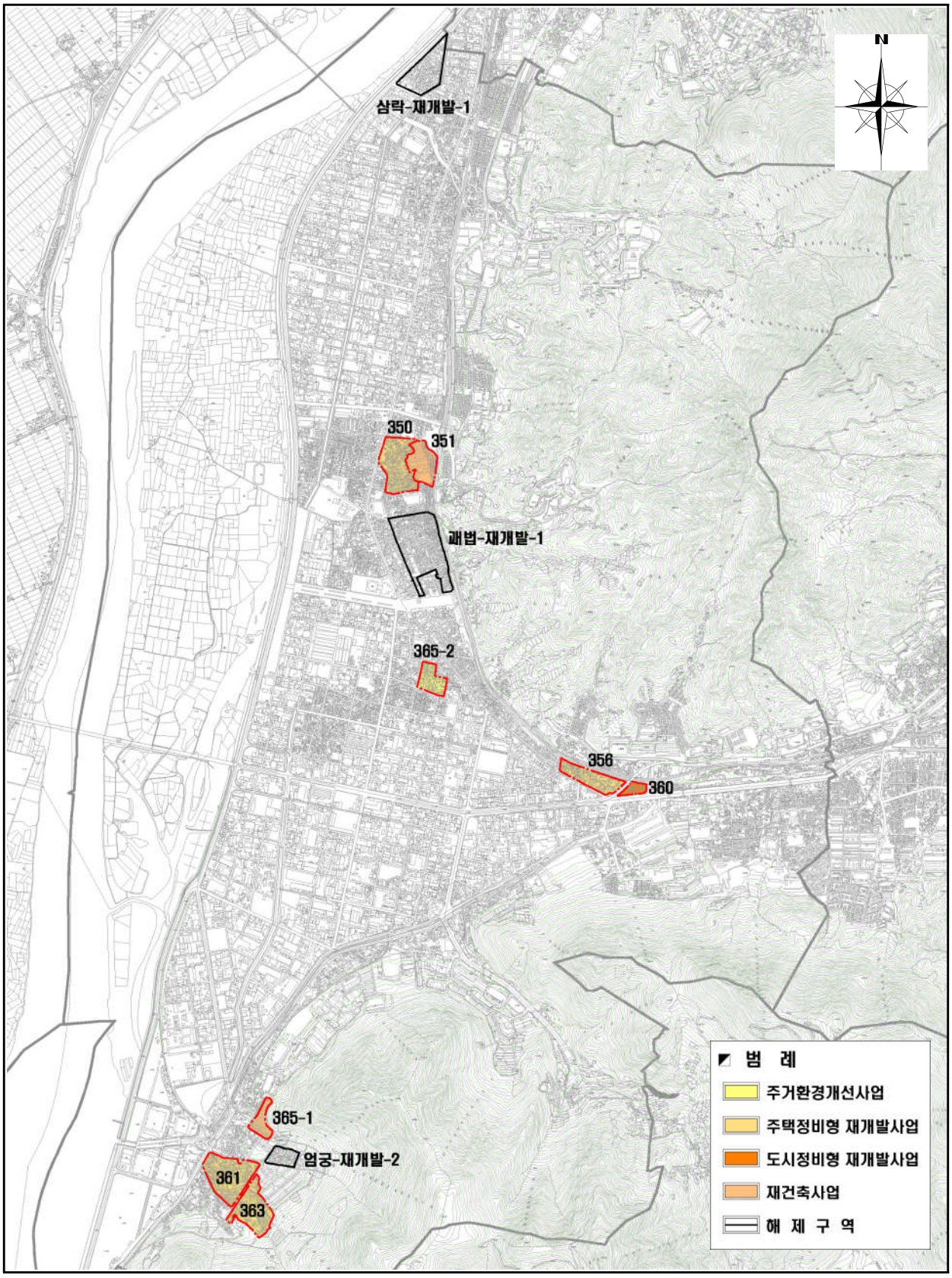
2) 세부조서

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

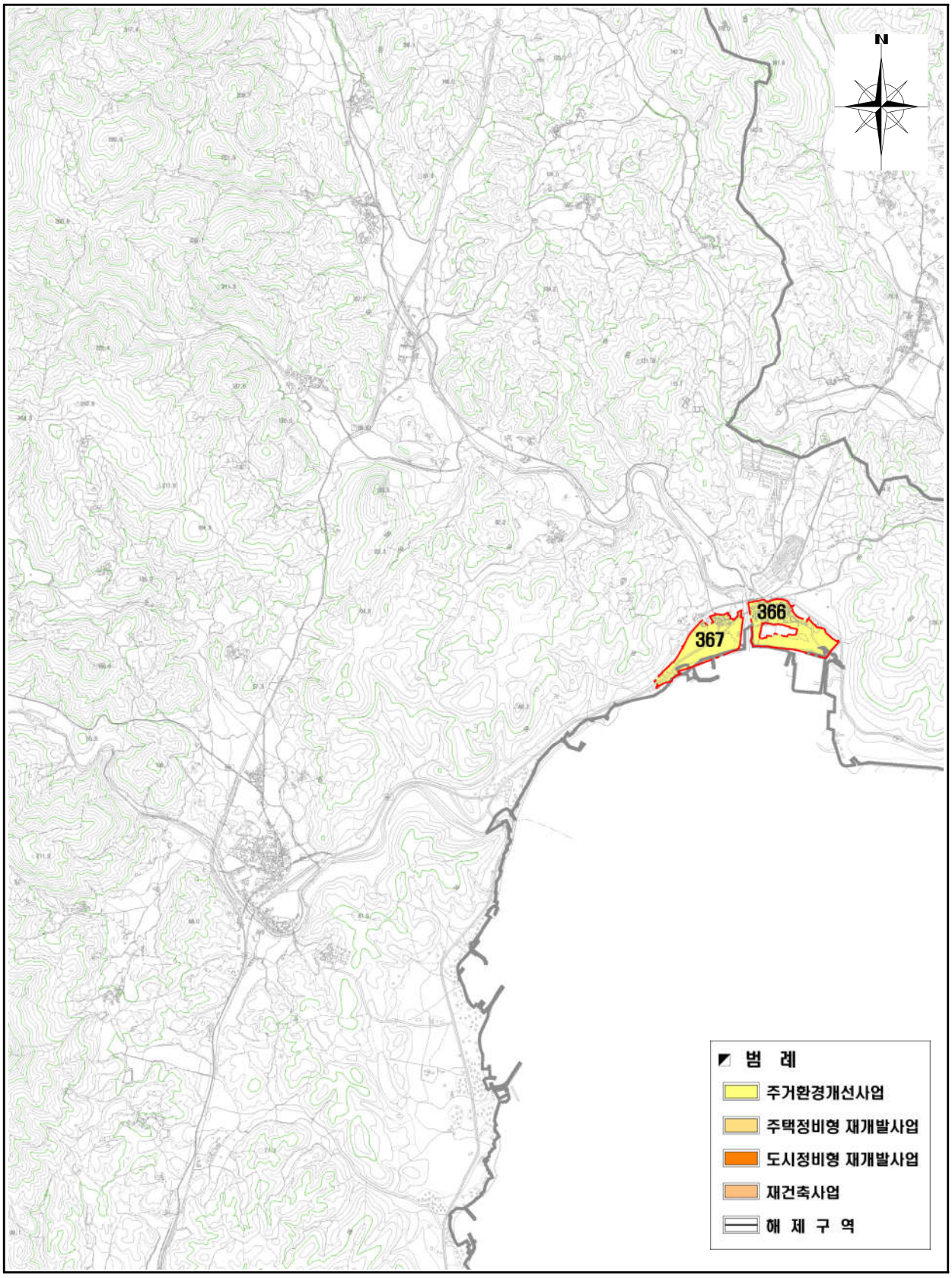
1) 총괄표

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	
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	

구분	연번	구 역 명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용계획	비고
재건축	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	

2030 부산광역시
도시 · 주거환경정비기본계획
- 요 약 보 고 서 -

Ⅵ. 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			
		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 :)		
사 전 타당성 검 토 신 청 내 역	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	전 체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
권리유형			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

주관부서	부산광역시 도시균형재생국 도시정비과	
총괄계획	이 광 국 (동명대학교 건축학과 교수)	
	이 상 진 (동아대학교 건축학과 교수)	
사업총괄	김 민 성	
도시계획	(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