

시민이 행복한
동북아 해양수도 부산

다함께 ⁺ 만들고
누리는
포용도시 부산

2030

부산광역시 도시재생 전략계획

2020. 03.



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

제 출 문

부산광역시장 귀하

본 보고서를 「부산광역시 도시재생 전략계획 수립(변경)용역」의 최종성과품으로
제출합니다.

2020년 3월

(주) 동명기술공단종합건축사사무소
대표이사 신완수

(주) 거원엔지니어링
대표이사 장호진

(주) 이솔씨씨엔
대표이사 조기근

(주) 상지엔지니어링건축사사무소
대표이사 허동윤



Contents

01 계획의 개요

1 계획의 배경	3
1. 계획 수립의 배경	3
2. 계획의 목적	4
3. 부산시의 도시재생의 과정	5
2 계획범위 및 수립 절차	6
1. 계획의 범위	6
2. 계획의 수립 절차	7
3. 추진경위	8

02 상위계획 및 관련법규 검토

1 상위 및 관련계획	11
1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)	11
2. 국가도시재생 기본방침(2019. 1 일부개정)	13
3. 2030 부산 도시기본계획(변경)	16
4. 도시균형발전 기본계획	20
5. 부산발전 2030 비전과 전략	25
6. 2030 부산광역시 도시·주거환경 정비기본계획	27
7. 부산광역시 도시재정비촉진사업	29
8. 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획(2011~2020)	32
9. 마을만들기 기본계획(2013. 12)	36
10. 부산 대개조 프로젝트	38
11. 시민공원 ~ 북항연계 마스터플랜	39
12. 북항 재개발 1·2단계 계획	40
13. 철도시설 재배치	41
14. 2030 부산월드엑스포 유치계획	43
15. 영도 해양신산업 Boost Belt 조성	44
2 관련법규	45
1. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	45
2. 부산광역시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례	48
3. 도시재생전략계획 수립 가이드라인	50

03 도시여건분석

1 기본방향	55
1. 분석목적	55
2. 분석항목	55
2 공간구조	55
1. 중심지	55
2. 낙후주거지	57
3. 주요 개발사업	59

3 지역특성	60
1. 문화재	60
2. 대학교	62
3. 마을공동체 역량강화사업	63
4. 관광명소	64
5. 축제	65
6. 전통시장	66
7. 폐시설 등 활용가능시설 현황	68
4 부산광역시 잠재력 진단	69
1. 인문사회부문 잠재력	69
2. 산업경제부문 잠재력	71
3. 물리환경부문 잠재력	72
4. 잠재력 종합	73
5 부산광역시 도시재생사업 현황	74
1. 부산시 도시재생의 과정	74
2. 도시재생 관련사업 추진현황	75

04 도시쇠퇴진단

1 부산의 변화	85
2 도시재생특별법에 의한 쇠퇴진단	86
1. 기본방향	86
2. 분석방법	86
3. 분석결과	87
3 도시쇠퇴진단	98
1. 기본방향	98
2. 분석방법	98
3. 부문별 쇠퇴분석	102
4. 쇠퇴분석 종합 및 재생방향 설정	126

05 도시재생 비전과 전략

1 도시재생의 비전 및 목표	137
1. 비전 및 목표	137
2 도시재생 공간구조 구상	138
1. 재생권역 설정	138
2. 권역별 특성	140
3. 도시공간구조 구상	146
4. 권역별 재생전략	149

06 도시재생활성화지역

1 도시재생활성화지역 지정 기준	155
1. 도시재생활성화지역의 정의	155
2. 활성화지역 지정 기준	155
3. 활성화지역 경계 설정	157
4. 유형 설정	158
5. 활성화지역 지정 및 계획 절차	160

2 도시재생 활성화지역의 변경 및 신규 지정	162
1. 2025 부산광역시 도시재생 활성화지역의 변경사항	162
2. 2030 신규 도시재생 활성화지역의 검토 및 지정	167
3 도시재생 활성화지역 우선순위 선정	181
1. 우선순위 평가 기준	181
2. 우선순위 평가	182
4 도시재생 활성화지역	187
1. 중구	187
2. 서구	207
3. 동구	223
4. 영도구	251
5. 부산진구	269
6. 동래구	285
7. 남구	293
8. 북구	301
9. 해운대구	315
10. 사하구	333
11. 금정구	355
12. 강서구	375
13. 연제구	391
14. 수영구	401
15. 사상구	409
16. 기장군	429

07 도시재생 실행 방향

1 도시재생 로드맵	437
1. 도시재생 로드맵 수립 배경	437
2. 단계별 추진계획	437
2 도시재생 추진체계	438
1. 추진체계 개선의 필요성	438
3 도시재생 실행주체의 구성	439
1. 부산광역시 도시재생 실행주체	439
4 도시재생 지원센터의 역할	441
1. 도시재생 지원센터의 역할	441
2. 도시재생 지원센터 운영방안	442
5 도시재생관련 지원제도	447
1. 기본방향	447
2. 건축규제 완화방안	447
3. 건축협정제도	449
4. 도시재생 혁신지구	452
5. 도시재생 총괄사업관리자	456
6. 도시재생 인정사업	458
7. 주민역량 강화방안	460

6 자원조달계획	463
1. 기본방향	463
2. 소요예산 추정	464
3. 자원조달 방안	467
4. 도시재생 파급효과	474
7 도시재생 기반시설 도입 방안	478
1. 스마트 도시재생 도입	478
2. 복합 생활 SOC 활용	481
8 도시재생 성과관리 방안	482
1. 평가모니터링	482
2. 성과관리 방안	483
3. 모니터링·성과관리의 활용	484

08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

1 도시재생의 주체별 역할	487
1. 도시재생 주체간의 협력체계 구축	487
2. 도시재생 주체별 역할	487
2 주민(공동체) 역량 강화 방안	488
1. 마을주민(공동체)의 소통 활성화	488
2. 주민주도의 다양한 도시재생컨텐츠 계획	489
3 공공행정부문 역량 강화 방안	490
1. 마을 거점시설 운영 방안	490
2. 도시재생시(마을활동가) 양성	491
3. 도시재생 전문기업 육성	492
4. 도시재생리츠 도입	493
5. 도시자산지도 구축	494
6. 도시재생 경관 가이드라인 및 협정제도 권장	495
7. 빈집 등의 유희공간 활용정책 수립	496
8. 부산 도시재생백서 발간	497
4 지원기관(도시재생 지원센터) 역량 강화 방안	498
1. 구·군별 도시재생 기초지원센터 운영	498

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

1 도시재생기반시설 계획	503
1. 기본방향	503
2. 도시재생기반시설 설치·정비·개량 계획	504
2 기초생활인프라시설	515
1. 기초생활인프라의 개념 재정립	515
2. 기초생활인프라 시설	516
3. 기초생활인프라 공급현황	517
4. 유형별 기초생활인프라 현황	518



Table Contents

01 계획의 개요

02 상위계획 및 관련법규 검토

〈 표2-1 제5차 국토종합계획 부산광역시 발전방향 〉	12
〈 표2-2 국가 도시재생 기본방침 목표 〉	13
〈 표2-3 국가가 중심으로 시행해야 할 도시재생 시책 〉	14 ~ 15
〈 표2-4 도시성장에 따른 단계별 공간구조 개편 로드맵 〉	16
〈 표2-5 2030 부산도시기본계획 도시발전축 〉	17 ~ 18
〈 표2-6 도시재생 권역별 추진전략 〉	19
〈 표2-7 권역별 중점관리사업 〉	21 ~ 24
〈 표2-8 부산광역시 주거생활권 구분 〉	27
〈 표2-9 정비예정구역 총괄 〉	28
〈 표2-10 기본방향 및 목표 〉	29
〈 표2-11 재정비촉진지구 지정 및 해제 현황 〉	29
〈 표2-12 부산광역시 복합결핍지표(BIMD) 체계 〉	32
〈 표2-13 권역별, 구·군별 복합결핍지수 상위 동 현황 〉	34
〈 표2-14 단계별 대상지 선정 〉	35
〈 표2-15 부산광역시 마을만들기 추진현황 〉	36
〈 표2-16 유희부지 개발전략 〉	41 ~ 42
〈 표2-17 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 〉	45 ~ 47
〈 표2-18 부산광역시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 〉	48 ~ 49

03 도시여건분석

〈 표3-1 여건분석(정성적 분석) 항목 〉	55
〈 표3-2 2030년 부산도시기본계획 중심지체계 〉	55
〈 표3-3 도심 및 부도심 도시재생활성화지역 지정 세부기준 검토 〉	56
〈 표3-4 단계별 대상지 선정 〉	57
〈 표3-5 커뮤니티뉴딜 1차 사업 대상지 목록 〉	58
〈 표3-6 개발사업 현황 〉	59
〈 표3-7 구·군별 문화재 분포 현황 〉	60 ~ 61
〈 표3-8 대학교 현황 〉	62
〈 표3-9 마을공동체 역량강화사업 지원현황(2014~2019) 〉	63
〈 표3-10 관광명소 현황 〉	64
〈 표3-11 축제 현황 〉	65
〈 표3-12 전통시장 현황 〉	66 ~ 67
〈 표3-13 폐시설 등 활용가능시설 〉	68
〈 표3-14 산복도로 르네상스 추진현황 〉	75

〈 표3-15 연도별 행복마을 만들기 추진현황 〉	77
〈 표3-16 자치구별 행복마을 만들기 추진현황 〉	77
〈 표3-17 도시활력증진지역 개발사업 추진현황 〉	78
〈 표3-18 새뜰마을 사업 추진현황 〉	79
〈 표3-19 도시재생사업 추진현황 〉	80
〈 표3-20 도시재생 뉴딜사업 추진현황 〉	81

04 도시쇠퇴진단

〈 표4-1 10년간 5% 이상 사업체 감소지역 〉	89
〈 표4-2 3년 이상 연속 사업체수 감소지역 〉	90
〈 표4-3 노후건축물 비율별 분포 〉	91
〈 표4-4 법적 쇠퇴기준 〉	92
〈 표4-5 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황 〉	93 ~ 97
〈 표4-6 도시쇠퇴지표 〉	99
〈 표4-7 기하평균 산출식 〉	100
〈 표4-8 Z-Score 산출식 〉	100
〈 표4-9 T-Score 산출식 〉	100
〈 표4-10 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 인구변화율 〉	103
〈 표4-11 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노령화지수 〉	104
〈 표4-12 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 고령인구수 〉	105
〈 표4-13 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노년부양비 〉	106
〈 표4-14 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 경제활동인구 〉	107
〈 표4-15 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 순 이동을 〉	108
〈 표4-16 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 독거노인가구비율 〉	109
〈 표4-17 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 기초생활수급자(천인당) 〉	110
〈 표4-18 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 세입자가구비율 〉	111
〈 표4-19 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 총 사업체수 〉	113
〈 표4-20 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 종사자수(천인당) 〉	114
〈 표4-21 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 사업체당 종사자수 〉	115
〈 표4-22 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 도소매업 종사자수 〉	116
〈 표4-23 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 고차산업종사자 비율 〉	117
〈 표4-24 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 제조업종사자 비율 〉	118
〈 표4-25 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 의료보험료 〉	119
〈 표4-26 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 재정자립도 〉	120
〈 표4-27 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 지가변동률(주거) 〉	121
〈 표4-28 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 지가변동률(상업) 〉	122
〈 표4-29 물리환경분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노후주택비율 〉	124
〈 표4-30 물리환경분야 도시쇠퇴 분석지표 - 신규주택비율 〉	125

05 도시재생 비전과 전략

06 도시재생활성화지역

〈 표6-1 도시재생활성화지역 지정 기준 〉	156
〈 표6-2 도시재생활성화지역 지정 방법 〉	157
〈 표6-3 도시재생뉴딜사업 사업유형별 특징 〉	159
〈 표6-4 도시재생 활성화 시행 절차 〉	160
〈 표6-5 기 지정 활성화지역의 변경 내역 〉	163 ~ 164
〈 표6-6 도시재생활성화지역 신규 검토지역 〉	167
〈 표6-7 도시재생사업지역 〉	167
〈 표6-8 도시재생활성화지역 지정(총괄) 〉	171 ~ 174
〈 표6-9 도시재생활성화지역 도시경제기반형 〉	175
〈 표6-10 도시재생활성화지역 근린재생형(중심시가지형) 〉	175
〈 표6-11 도시재생활성화지역 근린재생형(일반근린형) 〉	176
〈 표6-12 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지원형) 〉	177 ~ 178
〈 표6-13 도시재생활성화지역 우선순위 총괄 〉	182
〈 표6-14 도시재생활성화지역 도시경제기반형 우선순위 〉	182
〈 표6-15 도시재생활성화지역 근린재생형(중심시가지형) 우선순위 〉	183
〈 표6-16 도시재생활성화지역 근린재생형(일반근린형) 우선순위 〉	184
〈 표6-17 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지원형) 우선순위 〉	185 ~ 186

07 도시재생 실행 방향

〈 표7-1 도시재생지원센터의 수행 업무 〉	441
〈 표7-2 도시재생대학 유형별 커리큘럼 〉	442
〈 표7-3 도시재생특별법상의 건축규제 완화 〉	447
〈 표7-4 건폐율 완화 적용 예시 〉	448
〈 표7-5 혁신지구 및 국가시범지구 지정 절차 〉	453
〈 표7-6 사업유형별 특징 〉	457
〈 표7-7 도시재생 인정사업 사업 예시 〉	459
〈 표7-8 유형별 지원 금액 〉	464
〈 표7-9 소요예산 추정 〉	464
〈 표7-10 연차별 활성화계획 추진계획 〉	465
〈 표7-11 연차별 소요예산 〉	466
〈 표7-12 사업유형별 2019년 뉴딜사업 선정 규모 〉	467
〈 표7-13 2020년도 중앙정부 사업선정 일정 〉	467
〈 표7-14 중앙부처 중점 연계사업 목록 〉	468 ~ 469
〈 표7-15 주택도시기금의 주요 지원대상사업 〉	470
〈 표7-16 주택도시기금의 금융지원 방식 〉	470 ~ 471
〈 표7-17 기금지원 신청시 고려사항 〉	472
〈 표7-18 도시재생특별회계 세입 및 세출 〉	473
〈 표7-19 지역간 산업연관표의 기본구조 〉	475
〈 표7-20 부산광역시 도시재생뉴딜사업 일자리 창출 계획 〉	476
〈 표7-21 유형별 도시재생 뉴딜사업 평균 일자리 〉	476
〈 표7-22 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 일자리 추정 〉	476
〈 표7-23 연차별 일자리 창출 추계 〉	477

08 지속가능한 도시재생 열량강화 방안

〈 표8-1 도시재생 주체별 역할 〉	487
----------------------	-----

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

〈 표9-1 도시재생기반시설의 종류 〉	503
〈 표9-2 도시재생기반시설의 종류 및 설치기준 〉	504
〈 표9-3 도시재생기반시설의 확보방안 〉	505
〈 표9-4 공원의 분류 〉	509
〈 표9-5 공원 입지여건 〉	509
〈 표9-6 공원 유치거리 및 규모 〉	510
〈 표9-7 공지의 유형 및 내용 〉	512
〈 표9-8 주차장의 구분 〉	513
〈 표9-9 기초생활인프라 최저기준 〉	516
〈 표 9-10 시도별 기초생활인프라 마을단위시설 평균거리 및 해당등급 〉	517
〈 표 9-11 국공립유치원 접근성 현황 〉	518
〈 표 9-12 사립유치원 접근성 현황 〉	519
〈 표 9-13 전체유치원 접근성 현황 〉	520
〈 표 9-14 초등학교 접근성 현황 〉	521
〈 표 9-15 도서관 접근성 현황 〉	522
〈 표 9-16 국공립어린이집 접근성 현황 〉	523
〈 표 9-17 민간어린이집 접근성 현황 〉	524
〈 표 9-18 전체어린이집 접근성 현황 〉	525
〈 표 9-19 경로당 접근성 현황 〉	526
〈 표 9-20 노인교실 접근성 현황 〉	527
〈 표 9-21 의원 접근성 현황 〉	528
〈 표 9-22 약국 접근성 현황 〉	529
〈 표 9-23 생활체육시설 접근성 현황 〉	530
〈 표 9-24 도시공원 접근성 현황 〉	531
〈 표 9-25 소매점 접근성 현황 〉	532
〈 표 9-26 공영주차장 접근성 현황 〉	533



Picture Contents

01 계획의 개요

〈그림1-1 계획의 목적〉	4
〈그림1-2 부산광역시 도시재생 추진경과〉	5

02 상위계획 및 관련법규 검토

〈그림2-1 제5차 국토종합계획의 기초〉	11
〈그림2-2 2030년 부산 도시시기계획(변경) 도시미래상 및 목표〉	16
〈그림2-3 생활권 계획〉	18
〈그림2-4 부산광역시 도시기본구상도〉	19
〈그림2-5 도시균형발전 권역설정도〉	20
〈그림2-6 도시균형발전 권역별 추진전략〉	20
〈그림2-7 부산시 중점관리사업도〉	24
〈그림2-8 부산발전 핵심 전략과 내용〉	25
〈그림2-9 생활권계획의 개념〉	27
〈그림2-10 정비예정구역 총괄도〉	28
〈그림2-11 부산광역시 재정비촉진지구 위치도〉	30
〈그림2-12 금정구 서·금사지구 위치도〉	30
〈그림2-13 영도구 영도 제1지구 위치도〉	31
〈그림2-14 부산진구 시민공원 위치도〉	31
〈그림2-15 재생유형별 비전 및 전략〉	33
〈그림2-16 재생유형에 따른 사업유형 선정〉	35
〈그림2-17 마을만들기 목표〉	37
〈그림2-18 마을만들기 기본원칙〉	37
〈그림2-19 부산대개조 프로젝트 주요사업〉	38
〈그림2-20 동서고가 지하화〉	38
〈그림2-21 경부고속철도 지하화〉	38
〈그림2-22 시민공원~북항 마스터플랜 기본구상〉	39
〈그림2-23 북항 1단계 토지이용계획〉	40
〈그림2-24 북항 2단계 토지이용계획〉	40
〈그림2-25 철도시설 유후부지 위치도〉	41
〈그림2-26 2030 부산월드엑스포 기본구상〉	43
〈그림2-27 영도 해양신산업 Boost Belt 대상지〉	44

03 도시여건분석

〈그림3-1 도심 및 부도심 쇠퇴현황〉	56
〈그림3-2 커뮤니티뉴딜 1차 사업대상지 위치도〉	57
〈그림3-3 주요개발사업 현황도〉	59
〈그림3-4 문화재 현황도〉	61

〈그림3-5 대학교 현황도〉	62
〈그림3-6 관광명소 현황도〉	64
〈그림3-7 축제 현황도〉	65
〈그림3-8 전통시장 현황도〉	67
〈그림3-9 폐시설 등 활용가능시설 현황도〉	68
〈그림3-10 역사·생활문화 지역자산 현황〉	69
〈그림3-11 시민 거버넌스 및 도시재생지원센터 현황〉	70
〈그림3-12 산업경제부문 잠재력〉	71
〈그림3-13 물리환경부문 잠재력〉	72
〈그림3-14 부산광역시 잠재력 종합〉	73
〈그림3-15 부산광역시 도시재생의 과정〉	74
〈그림3-16 산복도로 르네상스 사업 위치도〉	75
〈그림3-17 행복마을 만들기 사업 위치도〉	77
〈그림3-18 도시활력증진지역 개발사업 위치도〉	78
〈그림3-19 새마을사업 위치도〉	79
〈그림3-20 도시재생사업 위치도〉	80
〈그림3-21 도시재생 뉴딜사업 위치도〉	81
〈그림3-22 도새재생 총괄 현황도〉	82

04 도시쇠퇴현상

〈그림4-1 구·군별 30년간 인구변화〉	87
〈그림4-2 30년간 20% 이상 인구감소지역〉	87
〈그림4-3 구·군별 최근 5년간 인구변화〉	88
〈그림4-4 최근 5년간 3년 연속 인구감소지역〉	88
〈그림4-5 10년간 5% 이상 사업체 감소지역〉	89
〈그림4-6 3년 연속 사업체수 감소지역〉	90
〈그림4-7 노후건축물 비율별 분포〉	91
〈그림4-8 법적 쇠퇴기준 부합지 총괄〉	92
〈그림4-9 쇠퇴진단 분석절차〉	101
〈그림4-10 부산시 인구변화 및 전망〉	102
〈그림4-11 구·군별 인구변화율 분석 결과〉	103
〈그림4-12 읍·면·동별 인구변화율 분석 결과〉	103
〈그림4-13 구·군별 노령화지수 분석 결과〉	104
〈그림4-14 읍·면·동별 노령화지수 분석 결과〉	104
〈그림4-15 구·군별 고령인구수 분석 결과〉	105
〈그림4-16 읍·면·동별 고령인구수 분석 결과〉	105
〈그림4-17 구·군별 노년부양비 분석 결과〉	106
〈그림4-18 읍·면·동별 노년부양비 분석 결과〉	106
〈그림4-19 구·군별 경제활동인구 분석 결과〉	107
〈그림4-20 읍·면·동별 경제활동인구 분석 결과〉	107
〈그림4-21 구·군별 순 이동을 분석 결과〉	108
〈그림4-22 시·군·구별 순 이동을 분석 결과〉	108
〈그림4-23 구·군별 독거노인가구비율 분석 결과〉	109
〈그림4-24 시·군·구별 독거노인가구비율 분석 결과〉	109
〈그림4-25 구·군별 기초생활수급자(천인당) 분석 결과〉	110
〈그림4-26 시·군·구별 기초생활수급자(천인당) 분석 결과〉	110

〈그림4-27 구·군별 세입자가구비율 분석 결과〉	111
〈그림4-28 시·군·구별 세입자가구비율 분석 결과〉	111
〈그림4-29 부산시 사업체 및 종사자수 증감률〉	112
〈그림4-30 구·군별 총 사업체수 분석 결과〉	113
〈그림4-31 읍·면·동별 총 사업체수 분석 결과〉	113
〈그림4-32 구·군별 종사자수(천인당) 분석 결과〉	114
〈그림4-33 읍·면·동별 종사자수(천인당) 분석 결과〉	114
〈그림4-34 구·군별 사업체당 종사자수 분석 결과〉	115
〈그림4-35 읍·면·동별 사업체당 종사자수 분석 결과〉	115
〈그림4-36 구·군별 도소매업 종사자수 분석 결과〉	116
〈그림4-37 읍·면·동별 도소매업 종사자수 분석 결과〉	116
〈그림4-38 구·군별 고차산업종사자 비율 분석 결과〉	117
〈그림4-39 읍·면·동별 고차산업종사자 비율 분석 결과〉	117
〈그림4-40 구·군별 제조업종사자 비율 분석 결과〉	118
〈그림4-41 읍·면·동별 제조업종사자 비율 분석 결과〉	118
〈그림4-42 구·군별 의료보험료 분석 결과〉	119
〈그림4-43 시·군·구별 의료보험료 분석 결과〉	119
〈그림4-44 구·군별 재정자립도 분석 결과〉	120
〈그림4-45 시·군·구별 재정자립도 분석 결과〉	120
〈그림4-46 구·군별 지가변동률(주거) 분석 결과〉	121
〈그림4-47 시·군·구별 지가변동률(주거) 분석 결과〉	121
〈그림4-48 구·군별 지가변동률(상업) 분석 결과〉	122
〈그림4-49 시·군·구별 지가변동률(상업) 분석 결과〉	122
〈그림4-50 부산의 노후 주거지〉	123
〈그림4-51 구·군별 노후주택비율 현황(2017년 기준)〉	124
〈그림4-52 읍·면·동별 노후주택비율 분석 결과〉	124
〈그림4-53 구·군별 신규주택비율 비교 분석〉	125
〈그림4-54 읍·면·동별 신규주택비율 분석 결과〉	125
〈그림4-55 구·군별 종합쇠퇴분석 비교 분석〉	127
〈그림4-56 읍·면·동별 종합쇠퇴분석 분석 결과〉	127
〈그림4-57 부산 도시재생의 정책 방향〉	134

05 도시재생 비전과 전략

〈그림5-1 도시재생의 비전〉	137
〈그림5-2 도시재생의 목표〉	137
〈그림5-3 도시재생권역 설정〉	139
〈그림5-4 원도심재생권역 재생자원 현황〉	140
〈그림5-5 동래재생권역 재생자원 현황〉	141
〈그림5-6 감동재생권역 재생자원 현황〉	142
〈그림5-7 강서재생권역 재생자원 현황〉	143
〈그림5-8 동부재생권역 재생자원 현황〉	144
〈그림5-9 기장재생권역 재생자원 현황〉	145
〈그림5-10 도시재생 전략구상도〉	147
〈그림5-11 도시재생 혁신지구 검토 예정지〉	148
〈그림5-12 원도심재생권역 전략구상도〉	149
〈그림5-13 동래재생권역 전략구상도〉	150
〈그림5-14 강서·강동재생권역 전략구상도〉	151
〈그림5-15 동부·기장재생권역 전략구상도〉	152

06 도시재생활성화지역

〈그림6-1 활성화지역 선정 기준〉	162
〈그림6-2 2025 부산광역시 도시재생활성화지역〉	165 ~ 166
〈그림6-3 도시재생사업 추진지역〉	169 ~ 170
〈그림6-4 도시재생활성화지역 총괄도〉	179 ~ 180

07 도시재생 실행 방향

〈그림7-1 도시재생 로드맵 단계별 추진방안〉	437
〈그림7-2 도시재생 추진체계 개선방안〉	438
〈그림7-3 도시재생지원센터의 역할 강화 방안〉	442
〈그림7-4 도시재생사업평가 및 관리시스템 체계도〉	444
〈그림7-5 도시재생지원센터의 역할〉	446
〈그림7-6 혁신지구 사업시행에 따른 변화〉	455
〈그림7-7 총괄사업관리자의 주요 업무〉	456
〈그림7-8 도시재생 인정사업〉	458
〈그림7-9 사업추진협의회 구성〉	462
〈그림7-10 연차별 소요예산〉	466
〈그림7-11 도시재생사업 유형별 금융지원 방식〉	472
〈그림7-12 경제적 파급효과〉	475
〈그림7-13 스마트 도시재생 육성 방안〉	478
〈그림7-14 권역별 스마트 도시재생 도입 유형 예시〉	479
〈그림7-15 독거인 케어 서비스〉	480
〈그림7-16 스마트 공용주차장 시스템〉	480
〈그림7-17 스마트 가로등 네트워크〉	480
〈그림7-18 복합 생활 SOC 도입 유형 예시〉	481
〈그림7-19 사업유형별 성과지표 예시〉	483
〈그림7-20 모니터링 및 성과관리 체계〉	484

08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

〈그림8-1 도시재생 주체간의 협력체계〉	487
〈그림8-2 마을공동체 소통체계〉	488
〈그림8-3 다양한 도시재생 컨텐츠 사례〉	489
〈그림8-4 도시재생 마을거점 운영 현황〉	490
〈그림8-5 도시재생사(마을활동가) 양성 과정〉	491
〈그림8-6 도시재생 전문기업 육성 프로세스〉	492
〈그림8-7 도시재생리츠 운영 프로세스(안)〉	493
〈그림8-8 도시자산지도 구축 프로세스〉	494
〈그림8-9 도시재생 경관가이드라인 및 협정 과정〉	495
〈그림8-10 빈집 활용 프로세스〉	496
〈그림8-11 도시재생백서 발간 과정〉	497
〈그림8-12 도시재생 기초지원센터 운영 방안〉	498

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

〈그림9-1 주민복합시설조성 일반적 절차〉.....	514
〈그림9-2 기초생활인프라 개념 재정립〉.....	515
〈그림9-3 국공립유치원 공급현황〉.....	518
〈그림9-4 사립유치원 공급현황〉.....	519
〈그림9-5 전체유치원 공급현황〉.....	520
〈그림9-6 초등학교 공급현황〉.....	521
〈그림9-7 도서관 공급현황〉.....	522
〈그림9-8 국공립어린이집 공급현황〉.....	523
〈그림9-9 민간어린이집 공급현황〉.....	524
〈그림9-10 전체어린이집 공급현황〉.....	525
〈그림9-11 경로당 공급현황〉.....	526
〈그림9-12 노인교실 공급현황〉.....	527
〈그림9-13 의원 공급현황〉.....	528
〈그림9-14 약국 공급현황〉.....	529
〈그림9-15 생활체육시설 공급현황〉.....	530
〈그림9-16 도시공원 공급현황〉.....	531
〈그림9-17 소매점 공급현황〉.....	532
〈그림9-18 공영주차장 공급현황〉.....	533





01 계획의 개요

- 1** 계획의 배경
 - 1. 계획수립의 배경
 - 2. 계획의 목적
 - 3. 부산시의 도시재생의 과정

- 2** 계획범위 및 수립 절차
 - 1. 계획의 범위
 - 2. 계획의 수립 절차
 - 3. 추진경위



1 계획의 배경

1. 계획수립의 배경

가. 도시재생사업의 패러다임 변화 대응

- 저성장, 저출산, 청년실업 등에 따른 도시의 활력 저하로 인하여 그동안의 확장 및 개발 위주의 성장 정책에서의 전환 필요
- 특히 부산시는 한국전쟁 당시 임시수도 및 피난민으로 인해 좁은 가용지를 최대한 활용하기 위하여 산 중턱까지 주거지가 분포하여 도심 확장의 한계가 발생함에 따라 기존 도심에 대한 재생의 필요성이 높음
- 재개발·재건축의 기반시설 부족 한계를 극복하고자 뉴타운 사업이 진행되었고, 물리적 환경의 개선뿐만 아니라 종합적인 지역 활성화를 위한 도시재생 개념 도입

나. 정부 정책에 맞춘 전략계획 변경 필요

< 도시재생 정부 정책 >



- 사회·경제·물리·문화적 환경을 종합하는 도시재생 전략 필요
 - 주변 지역과의 연계, 도시 전체의 활력 증대를 위한 종합적 접근 필요
- 양적 성장의 도시재생 정책에서 질적 성장으로의 재생목표 조정
 - 주민이 체감할 수 있는 성과를 높일 재생전략 필요
 - 고용기반 창출 등의 경제 분야 성과 중요성 대두
- 정부의 새로운 도시재생 정책인 뉴딜 사업 시행으로 기존 도시재생 활성화 지역에 대한 신규·변경·폐지와 같은 구역 조정 필요
 - 도시재생 메뉴얼 변경에 따른 전략계획 재검토 필요
 - 뉴딜 사업 신청을 위한 기존 활성화 지역의 적정 규모 조정 필요

다. 도시 외곽지역 개발 및 공동화 심화

< 도심 공동화 >



- 급속한 도시화와 도시의 외연적 확산에 따른 기존 도심의 경제쇠퇴와 물리적 환경의 노후화, 도시기반시설의 부족 등 시민의 삶의 질 저하 및 공동화 심화
- 한국전쟁으로 인한 피난민 밀집 주거지로 난개발과 60~70년대 강제철거 이주를 위한 정책이주지 조성, 공공 영구임대아파트 정책 등으로 도심의 급속한 쇠퇴
- 인구와 산업의 지속적인 집중으로 인한 도심지 고밀화 현상이 발생하였고, 자연적·물리적 공간한계와 성장억제정책 등으로 점차 시 외곽지역으로 공간 확산이 이루어져 도시기능도 분산되어 중심지와 외곽지역 간의 상호의존관계 심화
- 공급 위주의 주택공급정책으로 기존 도심의 저소득층 거주민 소외 및 개발중심의 도시 외곽지역 중심개발로 도심 공동화가 심화

01 계획의 개요

2. 계획의 목적

가. 부산 도시재생의 방향 설정

- 부산 원도심의 여건과 지역 특성, 쇠퇴진단, 시민 및 전문가 의견 등을 고려하여 시민의 삶의 질과 도시경쟁력 향상을 위한 부산시 도시재생의 종합적인 방향과 비전 제시

나. 도시재생활성화 기반 마련

- 원도심의 인구변화, 사업체 감소, 건축물 노후도 등 쇠퇴현황 및 요인 진단
- 도시재생활성화지역 선정을 위한 역사·문화·인적 자원 등 활용가능한 지역 자원을 조사
- 쇠퇴 요인 진단과 지역 자원 조사를 통하여 활성화지역의 재생 효과를 극대화 할 수 있는 사업 발굴 및 제안

다. 지속가능한 도시재생 체계 구축

- 도시재생의 목표와 방침 실현을 선도할 수 있는 권역 및 발전축, 도시재생활성화 지역 지정, 지역에 적합한 도시재생유형, 실행주체 등 원도심 활성화를 위한 실천적 도시재생전략 제시
- 도시재생사업의 연속적이고 안정적인 추진에 반드시 필요한 주민(민간)과 행정의 협력적 추진기반을 구축하여 사업의 지속성을 확보

< 그림1-1 계획의 목적 >



3. 부산광역시 도시재생의 과정

< 감천문화마을 >

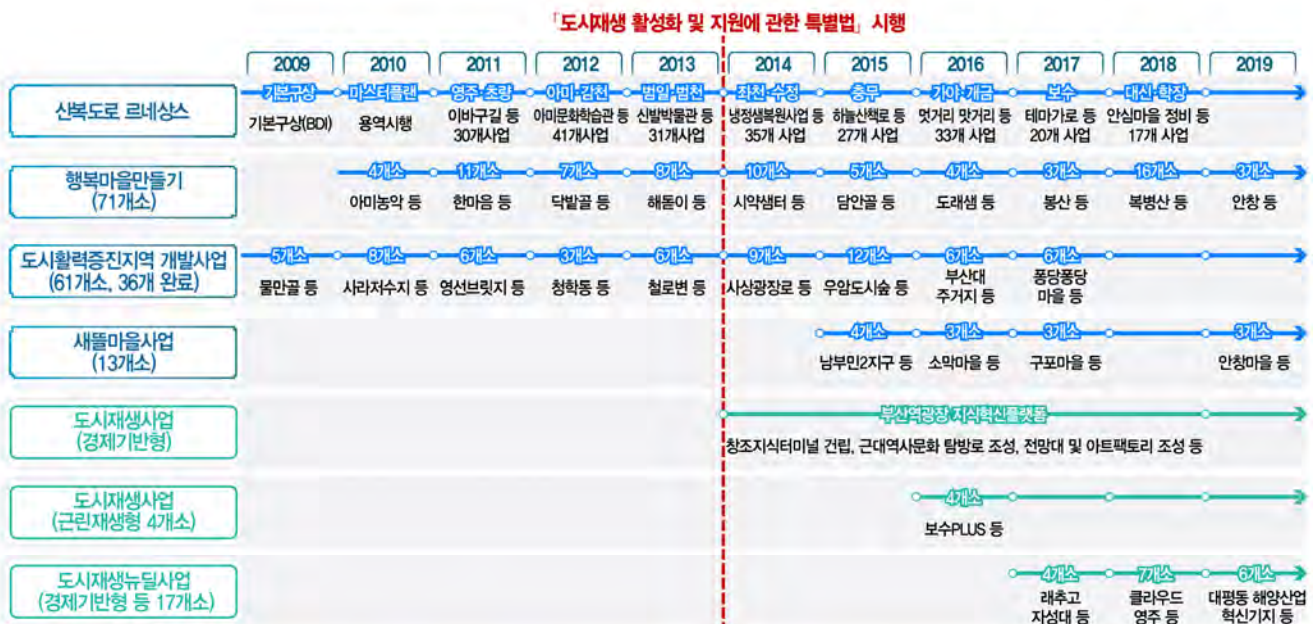


< 부산 유라시아플랫폼 >



- 2009년 「감천마을 마을미술 프로젝트」 및 「산복도로 1번지 공공미술 프로젝트」를 통해 부산광역시 도시재생의 시발점 마련
- 이후 「도시활력증진사업」, 「산복도로 르네상스 사업」, 「서부산 시민 행복 프로젝트」, 「행복 마을 만들기 사업」 등이 진행
- 2013년 철거 위주의 도시개발을 지양하고 지역 주민의 참여를 통한 도시재생으로서의 패러다임 전환에 맞추어 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정
- 2014년 「원도심 재창조를 위한 부산 도시경제플랫폼」이 도시재생 선도지역으로 선정 「부산역 광장 지식혁신플랫폼」, 「문화관광 기반 구축」, 「거점시설 집약화 사업」이 추진
- 2015년 「2025 부산 도시재생 전략계획」 수립 및 새뜰마을 사업 진행
- 2016년 4개의 근린재생형 도시재생사업이 추진되면서 이후 「도시재생 뉴딜 사업」이 각 구·군별로 활발하게 진행
- 2019년 하반기 경제기반형 1개소, 주거지원형 1개소 등 총 4개소의 뉴딜 사업 추가 지정

< 그림1-2 부산광역시 도시재생 추진 경과 >



2010년 부산광역시청 내 창조도시본부 신설 후 산복도로 르네상스, 행복마을 등 다양한 도시재생사업 전개

01 계획의 개요

2 계획범위 및 수립 절차

1. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 부산광역시 행정구역 전역 (16개 구군)
- 면적 : 769.89km²

나. 시간적 범위

- 기준연도 : 2019년
- 목표연도 : 2030년

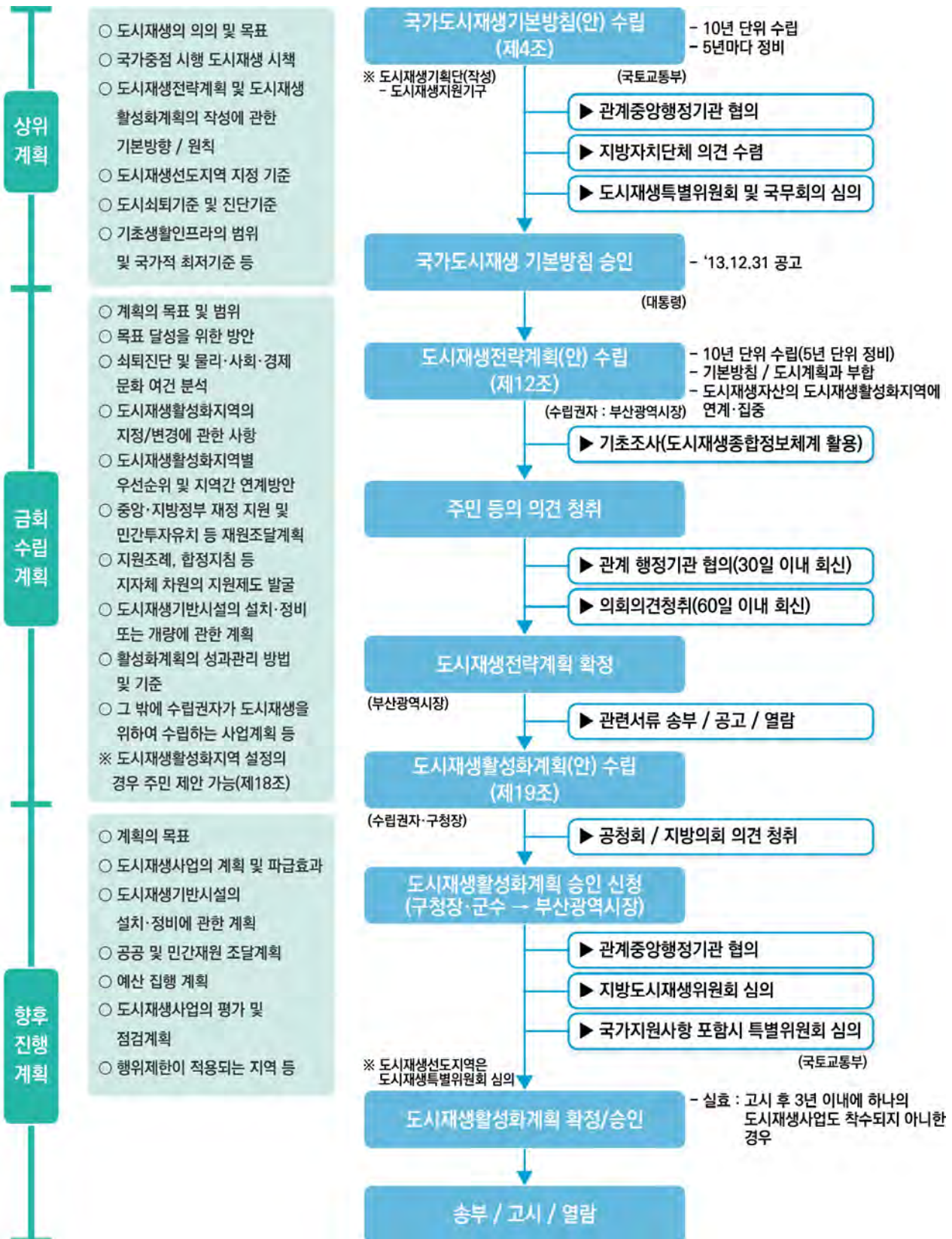
다. 내용적 범위

- 계획의 목표 및 범위
- 목표 달성을 위한 방안
- 쇠퇴진단 및 물리적 · 사회적 · 경제적 · 문화적 여건 분석
- 시민 의견 수렴 조사
- 도시재생활성화지역의 지정에 관한 사항
- 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
- 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
- 중앙 · 지방정부 · 재정 지원 및 민간투자유치 등 재원조달 계획
- 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 도시재생기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획
- 기초생활 인프라 최저기준 달성을 위한 계획
- 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준
- 그 밖에 시장이 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

라. 계획의 성격

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(제12조)에 근거한 법정계획
- 국가 도시재생 기본방침 및 도시기본계획과 부합되는 연계계획
- 도시 전반의 인구 · 사회 · 산업 · 문화 등을 포함해서 수립하는 종합계획
- 도시재생활성화계획의 상위계획이자 수립 방향을 제시하는 지침 성격의 계획

2. 계획의 수립 절차



01 계획의 개요

3. 추진경위

일 정	추진내용
2019. 2. 1.	• 부산광역시 도시재생전략계획 수립 용역 계약 및 착수
2019. 2. 21.	• 구·군 실무자회의 개최
2019. 2. 27.	• 착수보고회 개최
2019. 3. 20.	• 구청 실무회의 개최
2019. 5. 3.	• 도시재생 전략계획 수립을 위한 MP 자문회의 개최 (동의대 양재혁 교수)
2019. 8. 23 ~ 9. 11	• 시민 설문조사
2019. 9. 6.	• 전문가 집단 의견청취
2019. 10. 4.	• 제1차 중간보고회
2019. 10. 11.	• 부산광역시 도시재생위원회 자문
2019. 11. 6.	• 시민공청회
2019. 12. 6 ~ 12. 19	• 관계기관(부서) 의견 협의
2019. 12. 17.	• 제2차 중간보고회
2019. 12. 26	• 제3차 중간보고회
2020. 01. 16	• 의회 의견청취
2020. 02. 20	• 부산광역시 도시재생위원회 심의



02 상위계획 및 관련법규 검토

1 상위 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획 (2020~2040)
2. 국가도시재생 기본방침(2019. 1 일부개정)
3. 2030 부산 도시기본계획(변경)
4. 도시균형발전 기본계획
5. 부산발전 2030 비전과 전략
6. 2030 부산광역시 도시·주거환경 정비기본계획
7. 부산광역시 도시재정비촉진사업
8. 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획(2011~2020)
9. 마을만들기 기본계획 (2013. 12)
10. 부산 대개조 프로젝트
11. 시민공원 ~ 북항연계 마스터플랜
12. 북항 재개발 1·2단계 계획
13. 철도시설 재배치
14. 2030 부산월드엑스포 유치계획
15. 영도 해양신산업 Boost Belt 조성

2 관련법규

1. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
2. 부산광역시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례
3. 도시재생전략계획 수립 가이드라인

1 상위 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)

가. 계획의 비전

- 모두를 위한 국토
 - 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 함께 누리는 삶터
 - 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

나. 계획의 목표

- 어디서나 살기 좋은 균형국토
 - 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성
 - 특정 지역에 거주하는 것이 사회적·경제적 격차로 이어지지 않도록 하고, 어디에 살더라도 적절한 서비스를 누리고 기회를 실현할 수 있는 기반 조성
- 안전하고 지속가능한 스마트국토
 - 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
- 건강하고 활력있는 혁신국토
 - 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고

< 스마트 국토구상 >



< 그림2-1 제5차 국토종합계획의 기초 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

다. 부산광역시 지역별 발전방향

1) 기본목표

- 동북아 신경제벨트 및 경제혁신 중심지
- 신공항·항만·철도 연계(TRI-PORT) 동북아 물류 중심지
- 동북아 국제무역·금융·영상·컨벤션산업 중심지
- 동북아 해양문화·과학·생태관광의 국제거점
- 환태평양 국가기간산업 및 첨단지식기반산업 중심지
- 글로벌 안전·친환경·지속가능한 발전거점

〈 시도별 발전전략 〉



2) 발전방향

〈 표2-1 제5차 국토종합계획 부산광역시 발전방향 〉

유라시아 관문 역할을 위한 교통 항만물류 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 교통망 확충을 통한 지역 간 산업물류 및 관광자원의 연계 강화 - KTX 역세권을 지역성장 네트워크의 거점으로 육성하고, 부산, 울산, 창원 등 KTX 역세권과 대중교통 연계 강화 및 광역철도망 구축
동북아 국제비즈니스 및 금융·영상산업의 거점 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 신항만 중심 포트 비즈니스(Port Business) 육성 - 부산항 신항을 동북아시아 최고 수준의 허브항만으로 육성, 국제물류지원단지, 항만비즈니스센터 건립, 배후물류단지 확충 • 부산을 동북아 선도 금융중심지로 육성
환태평양 전략산업벨트 및 초광역 산업클러스터 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 동남권 선도산업 집중 육성을 통한 핵심산업의 글로벌 경쟁력 강화 - 신성장동력산업, 녹색기술산업 육성을 위해 도시첨단산업단지 조성 • 북항 통합개발로 해양산업클러스터 조성 및 철도시설 재배치로 도심공간구조 개편 - 경부선(구포~사상~부산진) 지하화 및 부산지역 철도시설(부산역·가야 조차장, 부산철도 차량정비단) 기능 개편 방안 검토
4차 산업혁명의 신성장 동력 및 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 문현혁신지구 중심으로 부산형 국가혁신클러스터 조성 검토 - 문현(금융, 핀테크), 영도(해양 R&D), 센텀2지구(4차 산업, 첨단 ICT 융복합산업)등 3개 거점에 특화벨리를 조성하여 창업혁신생태계 조성
지속가능한 도시환경 및 국제교류·관광 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 문화·관광 콘텐츠화 및 특화로 역사, 문화, 생태가 있는 국제관광거점 육성
다 함께 살고 싶은 행복하고 안전한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 생활SOC 확충 및 제도적 기반 정비로 격차 완화 • 맞춤형 주거정책으로 주거사다리 구축, 주거복지 강화 및 사각지대 해소
광역거버넌스 및 분권형 도시관리시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 시민의 적극적인 참여를 통한 생활밀착형 상향식 계획수립으로 도시 균형발전 도모와 시민이 공감하는 도시행정 구현

2. 국가도시재생 기본방침 (2019. 1 일부개정)

가. 도시재생의 비전

‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조’

- 소외·배제되는 사람 없이 ‘국민’ 모두가 체감할 수 있는 ‘행복’한 도시재생을 추구한다.
- 도시의 창조적 역량 증진을 통한 ‘창조경제’형 일자리가 창출되도록 한다.
- 유·무형적 가치를 재발견하여 ‘경쟁력’ 있는 새로운 ‘도시’로 재창조 한다.

나. 도시재생의 목표

< 표2-2 국가도시재생 기본방침 목표 >

창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화

- 도시재생 과정에서 새로운 도시기능 도입, 지역자산 활용, 산업구조의 변화 등을 통해 고용기반을 창출하고 소득 증대

국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현

- 국민 모두가 최소한의 생활수준을 누릴 수 있도록, 저소득층·노후주거 밀집지역 등의 기초생활인프라 등을 적정수준으로 공급

쾌적하고 안전한 정주환경 조성

- 환경친화적이고 건강한 도시를 지향하고, 범죄 및 재해로부터 안전한 생활환경을 조성

지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복

- 과거 번성했던 쇠퇴 구도심 등이 보유하고 있는 역사적·문화적 정체성을 활용하여 품격 있는 공간을 조성하고 문화서비스를 확충

주민역량 강화 및 공동체 활성화

- 살고 있는 도시의 쇠퇴 문제를 직접 고민하고 해결책을 도출하는 ‘역량 있는 주민’을 육성하고, ‘참여하는 주민공동체’를 구현

02 상위계획 및 관련법규 검토

다. 도시재생의 추진전략

- 1) 기성시가지 중심으로 도시정책의 전환
 - 무분별한 신시가지 개발을 지양함으로써 도심의 공동화를 사전에 예방하는 도시정책으로 패러다임을 전환
- 2) 지역·주민의 창의성을 바탕으로 자율적으로 추진
 - 계획수립과 사업시행은 지방자치단체와 주민의 몫으로 두고, 국가는 재정지원·제도개선 등을 통한 포괄적 지원 역할로 한정
 - 지역상황을 잘 아는 주민, 민간단체, 기업, 지방자치단체 등이 협조체계를 이루어, 지역자원에 기반한 자율적 재생을 추진
- 3) 부처간 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중 지원
 - 도시재생 관련 지원제도·사업을 소관하는 중앙부처간, 지방자치단체 부서간 협업을 통해 쇠퇴 도시지역에 집중적으로 지원하고, 물리적 정비사업뿐 아니라, 경제·사회·문화 등 다양한 부문 사업을 도시공간에서 연계·융합
- 4) 지역별 맞춤형 특례, 재정·금융지원 등 복합적 정책수단 활용
 - 지역별 특성을 고려하여 도시계획 특례, 재정·세제·금융지원 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 맞춤형으로 지원
- 5) 시혜적 복지가 아닌 자생적 공간적 복지의 달성
 - 쇠퇴도가 심각한 지역의 공간 및 환경을 우선 개선함으로써, 일자리 등 지역경제 활성화 및 주민 소득 창출 등을 지원

라. 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책

< 표2-3 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책 >

도시정책 패러다임 전환	기성시가지 위주로 도시공간계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획 제도 개선 • 신규 외곽개발 이익의 도시재생 환원 • 주민참여형 도시계획의 제도화
	도시 내부 토지이용의 융·복합화 및 고도화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 내부에 대한 복합적 토지이용개발 추진 • 도시 내부에 다양한 계층의 주거기능 확보 • 노후공단·항만, 이전지 등을 창조적 경제문화공간으로 전환
	기존 도시의 정주여건 및 매력 극대화	<ul style="list-style-type: none"> • 지역자산을 활용한 매력적인 문화도시 조성 • 복지시설, 사회서비스 및 기초생활인프라의 확충 • 쾌적한 생태형 도시공간 확충 • 공간환경디자인의 품질 제고를 통한 아름다운 도시 전략

< 표2-3 국가가 중점적으로 시행해야 할 도시재생 시책 - 계속 >

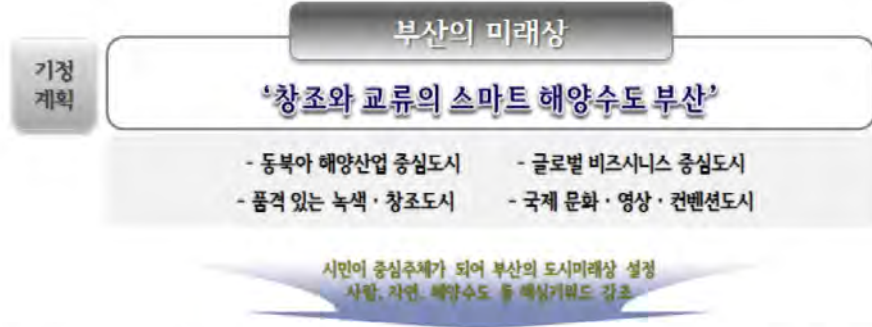
도시재생사업 재정지원확대	부처 협업지원을 통한 재정지원 효율화	<ul style="list-style-type: none"> 장소중심적 부처 협업지원 도시재생특별위원회의 운영 등
	도시재생 활성화를 위한 마중물 지원	<ul style="list-style-type: none"> 마중물 예산 지원
	도시재생 지원을 위한 재원 확충	<ul style="list-style-type: none"> 국가지원예산 지방자치단체 소요재원 민간기부 등
민간활력 유입을 위한 금융지원 및 규제완화	조세 및 금융기법을 활용한 도시재생사업 지원	<ul style="list-style-type: none"> 조세 및 부담금 감면 특례 국민주택기금을 활용한 투자 및 융자 지원 한국형 경제기반형 도시재생 모델 정립 새로운 도시재생금융 지원제도 도입
	맞춤형 규제특례 지원	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 활성화를 위한 건축규제의 완화 도시계획 제한제도 도입 지역자산 및 한옥 밀집지역에 대한 건축 특례 행정절차의 간소화 지역특화발전특구 중복 지정을 통한 다양한 규제 특례 활용 규제 특례완화 사항 지속적 발굴
	국·공유지를 활용한 도시재생 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업에 필요한 국·공유재산 처분 특례 등 적용 공공기관을 활용한 국·공유재산에 대한 위탁개발 공유지를 소규모 도시재생사업 등에 활용
지역역량 강화 및 공동체 활성화	주민·지방자치단체 역량에 의한 사회적 자본 형성	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 경제 활성화를 통한 일자리 창출 도시재생 현장지원 전문가 조직 구성·운영 지원 자생적 주민역량 강화 프로그램 개발 및 활성화 도시재생전문가(코디네이터) 양성 지방자치단체의 도시재생 계획수립 등을 위한 가이드라인 제공 도시재생종합정보체계를 통한 과학적인 쇠퇴진단
	첨단기술과 도시재생과의 연계	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 R&D를 통해 개발된 신기술·기법 보급 첨단 U-City 기술을 활용한 구도심 재생 추진

02 상위계획 및 관련법규 검토

3. 2030 부산 도시기본계획(변경)

가. 도시미래상 및 목표

< 그림2-2 2030년 부산 도시기본계획(변경) 도시미래상 및 목표 >



도시기본계획의 미래상 **“사람과 자연이 어우러지는 해양수도 부산!”**
“사람과 기술, 문화로 융성하는 부산”

나. 도시공간구조

< 표2-4 도시성장에 따른 단계별 공간구조 개편 로드맵 >

<p>~ 2016년</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 계획인구 : 356만명 • 2도심 + 6부도심 + 5지역중심 • 중부산권 중심유지 및 서부산권 신규개발로 부도심 육성 <ul style="list-style-type: none"> - 중부산권내 북항재개발 등과 연계한 도심기능 강화 - 도심기능을 지원하는 지역별 부도심 기능 강화 - 서부산권의 대규모 개발을 통한 자족기능 강화 	
<p>2016 ~ 2020년</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 계획인구 : 376만명 • 3도심 + 5부도심 + 8지역특화핵 • 서부산권, 동부산권 연계를 통한 광역중심 기초 완성 <ul style="list-style-type: none"> - 중부산권내 도시재생사업 추진 등으로 도심기능 회복 및 서부산권은 기 추진중인 각종 개발 - 서부산권내 글로벌시티를 중심으로 부도심기능 강화 - 동부산권내 해운대 도심기능 부여 	
<p>2021 ~ 2030년</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 계획인구 : 410만명 • 1광역중심 + 4도심 + 6부도심 + 5지역특화핵 • 서부산권~중부산권~동부산권 기능 연계를 통한 광역중심 육성 <ul style="list-style-type: none"> - 광복~서면~해운대로 이어지는 광역중심 육성 - 중부산권내 북항재개발사업 완료 등에 따른 도심기능 재편 - 서부산권 글로벌시티 도심기능 부여 	

다. 도시발전축

1) 기능적 연계를 통한 도시발전축 설정

- 도시공간내부 및 외부와의 관계 정립을 위한 7개 도시발전축 설정
- 가로망, 지형·지세 등 단순한 공간형태 중심의 도시발전축에서 탈피하여 지역별 기능연계를 중심으로 한 도시발전축 설정으로 개발잠재력 극대화
- 부산권 광역경제중심지로의 육성 및 지역별 특화기능을 극대화할 수 있는 도시발전축 설정

2) 도시공간구조와 연계한 7대 도시발전축 구축

< 표2-5 2030 부산도시기본계획 도시발전축 >

< 도시발전축 >



광역중심 도시재생축 : 강서~광복~서면~해운대구 내륙축

- 광역중심 도심재생축은 중심지체계상 도심인 강서~광복~서면~해운대를 연계하는 도시발전축으로 이들간 기능적 연계를 통해 광역중심기능을 담당
- 중심지 혼잡완화를 위한 교통체계 정비 및 관련 인프라 구축

국제미항 항만재생축 : 광복~북항~해운대구 해양축

- 국제미항 항만재생축은 광복~북항~해운대로 이어지는 해양축으로 북항재개발사업을 중심으로 한 세계적 해양관련 기능 특화 추진
- 기존 산악축 및 시가지와 연계한 Green-Blue 네트워크 구축으로 상호 단절된 기능, 자원, 사람간 연결·소통·화합의 장으로 개발

신공항권 도시성장축 : 사상~신공항일원~녹산

- 신공항권 도시성장축은 서부산권일원으로 신공항 및 신항을 통한 국제물류도시기능 강화를 위한 관련 특화산업육성 및 인프라 정비
- 신공항 및 신항만과 연계한 첨단산업의 복합화 및 Tri-Port 구축
- 사상스마트시티사업 추진으로 기존 공업지역 정비를 위한 스마트재생벨트 구축 및 이를 통한 산업구조 고도화로 혁신형 산업공간으로 재편
- 기존 도심의 과밀화 해소 및 2030년 등록엑스포 등과 연계한 국제업무 역할분담

서부해안 해양산업축 : 하단~명지~녹산~가덕

- 서부해안 해양산업축은 하단(다대포일원 포함)~명지~녹산~가덕도로 이어지는 도시 발전축, 동부산권과 차별화된 해양산업관련 중심지 육성
- 명지 국제신도시 등 다국적 해양도시개발로 국제적 인재양성과 흡수로 해양수도로서의 위상 제고
- 신평·장림공단일원 산업재생으로 순환형 도시정비 및 해양관련 산업 특화개발

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 도시발전축 >



< 표2-5 2030 부산도시기본계획 도시발전축 - 계속>

광동부해안 관광산업축 : 광안리~해운대구~기장~장안

- 동부 해안 관광산업축은 부산의 대표적 해양관광자원인 광안리·해운대해수욕장에서 기장~장안으로 이어지는 개발축으로 기존의 단순 관광기능에서 탈피하여 의료·문화·체류형 관광도시로 변환을 통해 서부해안 해양산업축과는 차별화된 도시발전축 형성
- 기장군일원은 기존 구릉지를 활용한 친환경 정주공간 조성 및 해양관광인프라 확충

접경지역 배후주거연계축 : 신공항~덕천~금정~정관~장안

- 접경지역 배후주거 연계축은 지역 외곽부를 따라 형성된 도시발전축으로, 주변도시인 울산광역시, 창원시, 김해시, 양산시 등과 연계한 차별화된 특화기능 및 주변 도시들에 대한 중심지 기능 수행을 위해 전략적 개발 유도
- 접경지역을 따라 산업 및 주거기능 재생을 통한 순환형 도시정비로 주변도시에 대한 주거 및 산업중심지 기능 중점 육성

광역외부연계축

- 광역외부연계축은 부산권내 주요 도시와 연계되는 광역차원의 외부연계축으로, 주요 거점지역 들과의 물리적·기능적 연계를 통한 도시발전축 형성 유도
- 부산권내 원활한 물류 연계를 위한 광역 교통망 확충 및 노선형 도시 정비를 통한 진입경관 향상

라. 생활권 설정

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

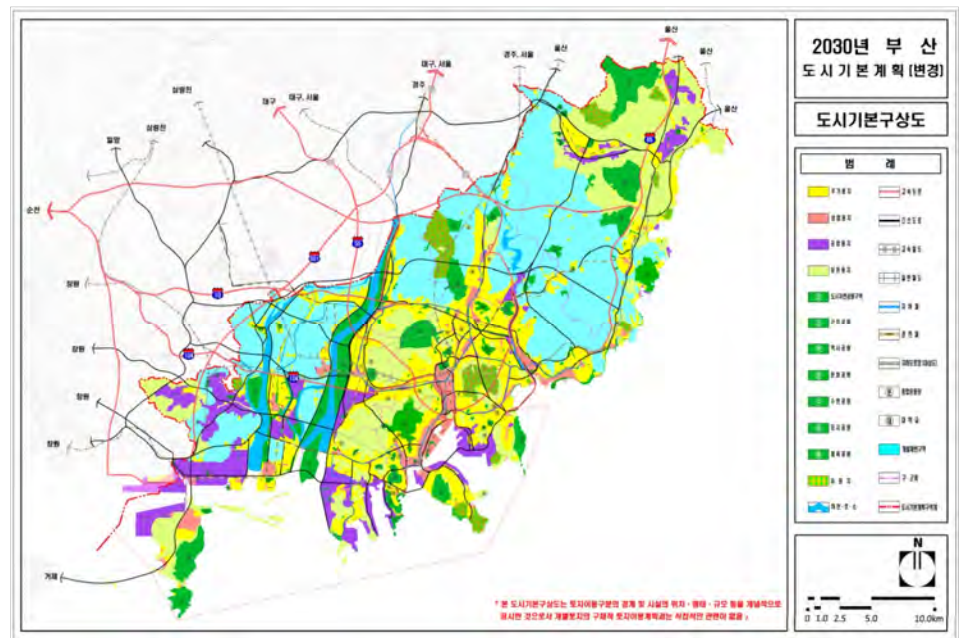
< 그림2-3 생활권 계획 >



마. 토지이용계획

- 2030년 부산광역시의 시가화용지는 총 276.269km²로 전체면적의 27.8%를 차지
- 시가화예정용지는 주거형이 12.368km²로 1.2%, 상업형이 3.668km²로 0.4%, 공업형이 22.231km²로 2.2%로 계획
- 보전용지는 518.664km²로 전체면적의 52.3%를 차지하며, 용도 미지정 용지는 관리계획상 용도가 미지정된 곳으로 면적은 160.344km²이며, 그 비율은 16.1%임

< 그림2-4 부산광역시 도시기본구상도 >



바. 권역별 도시재생 추진방향

- 각종 규제 완화 및 인센티브 제공으로 다양한 기반시설의 추가 확보, 문화공간 도입 등이 가능하도록 유도
- 복합적인 도심개발로 토지이용 복합화와 상업·업무·문화기능을 집적화하여 주·야간의 유동인구 확보 및 도심공동화 방지
- 지역경제 활성화를 위한 도시경제 기반형 도시재생전략 수립
 - 경제적 파급효과가 큰 산업단지, 노후항만 등을 대상으로 도시경제기반형 활성화지역 지정

< 표2-6 도시재생 권역별 추진전략 >

기존 도심권역	보행친화의 활력과 매력이 넘쳐나는 스마트 성장 부산의 플랫폼 육성
서부산 권역	낙동강 시대 부산의 플랫폼 지역으로서의 생활·경제·생태 자산의 구축
중부산 권역	역사·문화 잠재력 토대로 경제·문화·생활의 상생발전 인프라 강화
동부산 권역	관광·산업·환경이 지역 삶의 조화를 이룰 수 있는 도시구조와 생활기반 정비

02 상위계획 및 관련법규 검토

4. 도시균형발전 기본계획

가. 권역설정

- 대생활권 : 6개 권역
 - 도시기본계획을 준용하여 도시균형발전 권역 세분
- 중생활권 : 16개 자치구
 - 자치 구 · 군의 행정구역
- 소생활권 : 66개 지역생활권
 - 자치구 장기발전계획 생활권 구분 준용

< 그림2-5 도시균형발전 권역설정도 >



< 그림2-6 도시균형발전 권역별 추진전략 >



나. 중점관리사업 도출

< 표2-7 중점관리사업 평가 결과 >

번호	연번	사업명
1	C131	부산공동어시장 현대화
2	K075	부산 식의약품 안전 종합체험관
3	K100	금곡 도시첨단 산업단지 조성
4	K111	사하 도심형 첨단산업단지 조성
5	M004	STEM 빌리지 조성
6	M017	수산식품산업 클러스터 조성
7	K074	사상공업지역 재생사업(사상스마트시티 조성)
8	C161	제2대터미널 건설
9	K002	도시철도 사상~하단선 건설
10	K088	서부산 의료원 건립
11	K097	위생사업소 시설 현대화 사업
12	K099	행정복합타운 건립(구 서부산복합청사)
13	C206	부산국제아트센터 건립
14	K091	도심형 산림복지단지
15	K098	교정시설 통합 이전
16	L005	천마산 복합전망대 및 관광모노레일 조성사업
17	M008	다대포 다기능 어항개발
18	B006	보산복합혁신센터 건립 추진
19	K004	도시철도 오륙도선 실증노선 건설
20	K009	사상역 환승센터 설치
21	K078	만덕~센텀간 도시고속화 도로
22	K116	부선~마산 복선전철
23	M013	범천차량기지 적기 이전
24	L063	해운대 도심형 숲체험 조성(유치)
25	C157	문전교차로 지하차도 건설
26	D054	감천동 천마산 일원 주차장 및 전망대 조성사업(사하구)
27	D111	부사대교~동삼혁신도로 간(봉래산터널) 도로 건설
28	I006	화명동 동원로알듀크 옆 도로개설공사
29	L007	공동어시장 진입도로 확장
30	L009	천마산로 일원 주차장 조성 사업
31	L010	산복도로 테라스형 주택조성
32	L030	(가칭) 성지종합사회복지관 건립
33	L078	감천동 주민문화복합공간 조성사업
34	L113	주례열린도서관 건립
35	M015	부산도서관 건립
36	B008	부산 마리나 비즈센터 건립
37	C013	부산항(우암부두) 해양산업클러스터 조성
38	C134	엄궁농산물도매시장 시설현대화(이전)
39	K041	명지녹산 국가산단 스마트산업단지 조성
40	K124	서부산 전시 컨벤션 센터 건립
41	M003	센텀2지구 도시첨단산업단지 조성
42	M005	스마트 양식 클러스터 조성
43	M012	친환경 수소연료전반 R&D 플랫폼

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 표2-7 중점관리사업 평가 결과 - 계속 >

번호	연번	사업명
44	G006	공유형 新주거문화, 클라우드(CLOUD) 영주
45	G011	청춘과 정든마을, 부산 금사!
46	A012	화명근린공원 조성사업
47	D003	신평·장림 산업단지 개방형체육관 건립
48	K084	국립청소년생태센터 건립
49	L014	영도구 다목적실내체육관 건립
50	L028	(가칭) 당감동 복합국민체육센터 건립
51	L029	백양 문예복합센터 건립
52	M007	괴정천 생태하천 복원
53	M018	한형석 자유아동극장 복원사업
54	K010	북항재개발과 연계한 원도심 재생
55	K005	북항 통합개발
56	K104	부산진해 경제자유구역 활성화
57	E012	범천2동 인창마을 새뜰마을 사업
58	E013	엄궁동 지불마을 새뜰마을 사업
59	G002	안녕한 천마마을
60	G005	닥밭골, 새바람
61	G009	시간이 멈춘듯한 정책이주지 동매마을의 공감과 바람! Reborn
62	G012	바위동산이 숨트는 신선마을
63	M016	다시 그린(Green) 대티까치고개 마을
64	M019	2020 서구 암남동 새뜰마을 사업
65	M020	(남항) 영도 물양장 재생
66	C152	생곡~엄궁간(엄궁대교) 도로건설
67	C166	송학터널 건설
68	C240	도시철도 양산선(노포~북정) 건설
69	D110	반송터널 및 접속도로 건설
70	K001	중앙버스 전용차로(BRT) 추진
71	K003	도시철도(하단~녹산선) 건설
72	K013	도시철도 강서선(대저~명지간) 트램 건설
73	K087	BJFEZ 북측진입도로 건설사업
74	L076	해운대터널(가칭) 건설
75	B021	재난안전산업 지원센터 구축
76	C095	국립항노화산업연구원 설립
77	K029	에코델타 스마트시티 국가시범도시 조성
78	K056	스마트헬스케어 클러스터
79	K107	명지 국제신도시 개발
80	K109	에코델타시티 조성
81	M009	동북아 물류플랫폼 구축
82	M011	국립 심뇌혈관센터 구축사업
83	K007	부산역 일원 철도시설 재배치
84	K008	경부선철로 지하화 및 부전복합역 개발
85	K077	부산신항~김해간 고속도로
86	K079	사상~해운대간 고속도로 건설
87	K122	동남권 관문공항 건설

< 표2-7 중점관리사업 평가 결과 - 계속 >

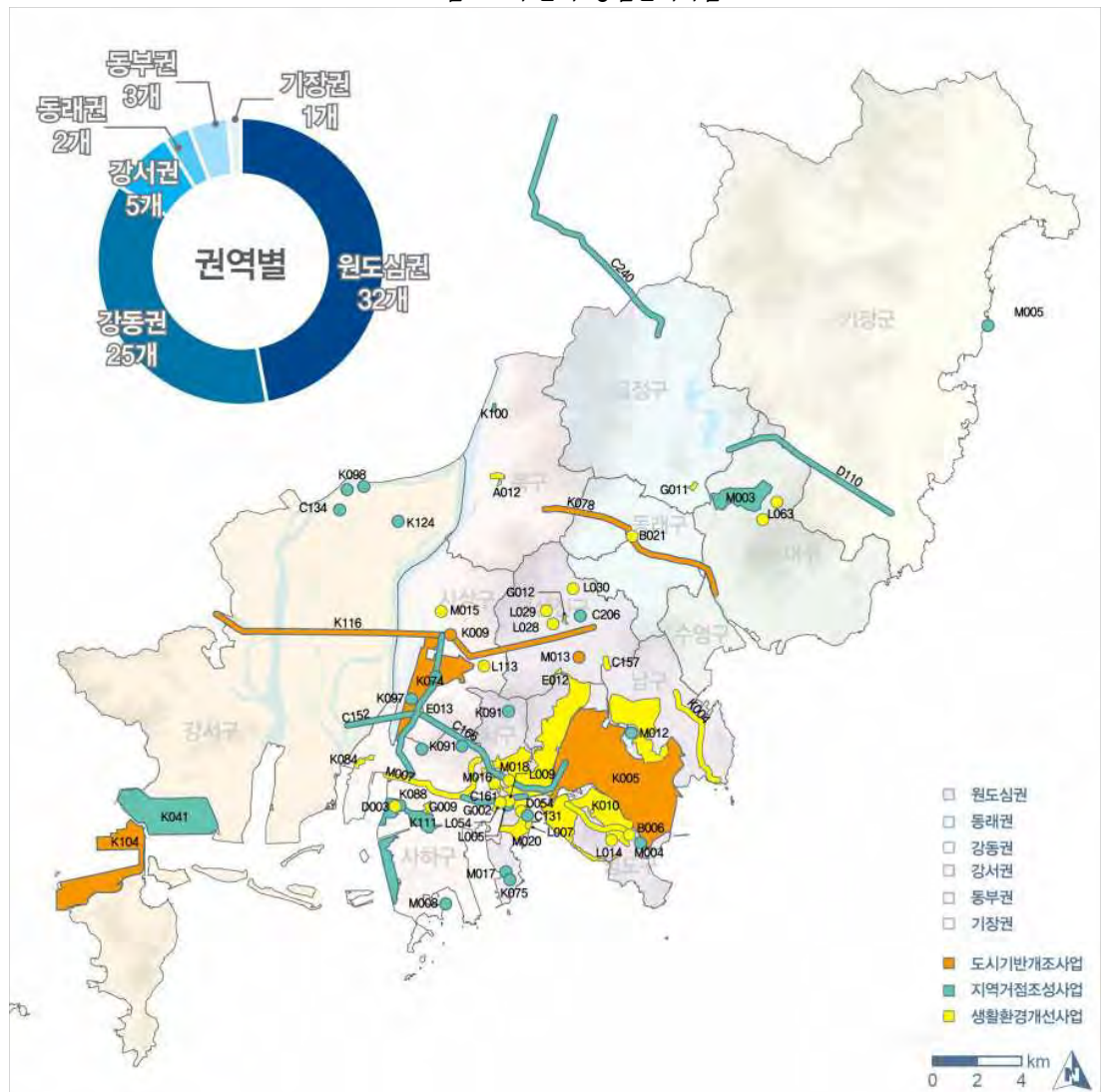
번호	연번	사업명
88	A023	둔치도 강 문화 생태공원 조성
89	C110	해운대수목원 조성
90	C118	가덕도 종합개발
91	C222	한국 야구 명예의 전당 건립
92	C223	프로야구장 건립
93	D009	유라시아 컬처 플랫폼(문화자유구역) 조성
94	M001	서부산 영상미디어센터 건립
95	M010	국가 문화도시 조성 운영
96	A033	부산오페라하우스 건립
97	K123	2030 부산 월드엑스포 개최
98	D119	산성터널 접속도로(금샘로) 개설
99	K011	대저대교(보행전용교) 설치
100	K076	시내버스 공영차고지 조성
101	L083	오륜동 공영주차장 건설
102	L084	서동로 확장공사
103	K092	연구개발특구(첨단복합지구) 조성
104	K103	부산시향 건설
105	K044	해양 빅데이터 센터(플랫폼)
106	G004	구포이음 도시재생뉴딜사업
107	C148	부산안전산업존(재난안전산업창업특화구역) 조성 및 운영
108	C224	강서 거점 스포츠 타운 조성
109	D034	공공도서관 건립(남구)
110	K085	다함께 돌봄센터 설치
111	L004	보수아파트 정비사업
112	L082	금샘도서관(공영주차장 포함) 건립
113	L090	강서구 육아종합지원센터 건립
114	L092	지사도서관 건립
115	L094	명지허브유치원 건립
116	L095	강서노인종합복지관 분관 건립
117	A001	군민체육공원 및 월드컵 빌리지 조성
118	A015	배산공원화 사업
119	K094	미세먼지 차단숲 조성사업
120	L086	회동수원지 둘레 치유숲길 조성
121	L088	명지문화복합시설(낙동아트홀) 건립
122	M021	대천산림문화공원 조성
123	E011	동광동5가 해뜨는 빛우물마을(새뜰마을) 사업
124	G003	래추고 자성대
125	G007	연(蓮)으로 다시피는 빛우물마을(새뜰마을) 사업
126	G008	세대공감 골목문화마을, 반송 Blank 플랫폼
127	G010	지역의 산업과 문화를 바탕으로 한 상권활성화 온천장, 다시 한 번 도심이 되다
128	G013	도시거주민과 방문객을 위한 도시수영_도도 수영
129	M022	기장군 동암항 도시형 어촌재생사업
130	C221	태종대 친환경 관광모노레일 도입
131	J005	태종대 짚와이어 복합전망타워 조성사업

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 표2-7 중점관리사업 평가 결과 - 계속 >

번호	연번	사업명
132	K090	국립자연유산원 유치
133	A006	북부산세무서~백양로간 도로개설
134	K030	부산형 국가혁신 클러스터 구축
135	K047	국가 스마트 수산 TECH&BIZ 타운 조성
136	K095	서부산권 복합산업 유통단지 조성
137	K113	항공산업 클러스터 조성
138	D044	북구 그린웨이 조성
139	D102	사상 C Park 조성
140	K112	에덴유원지 관광자원화 사업
141	K115	구포 생태문화 밸리 조성
142	L114	옛 사상경찰서 이전부지 문화체육 복합시설 건립
143	M023	부산직업체험관 건립

< 그림2-7 부산시 중점관리사업도 >



5. 부산발전 2030 비전과 전략

가. 2030 부산의 비전과 목표

- 부산 2030 비전은 ‘사람과 기술, 문화로 융성하는 부산’으로 민선 6기 비전과 동일하며 이는 현재의 비전에 대한 일관성을 가지고 2030년 도시목표를 달성하기 위한 것임
- 2030 비전을 토대로 키워드인 사람, 기술, 문화를 중심으로 하는 ‘행복한 공동체 도시’, ‘편리한 스마트 도시’, ‘매력적인 글로벌 도시’가 3대 도시 목표임

< 그림2-8 부산발전 핵심 전략과 내용 >



나. 계획의 구성과 주요 내용

1) 7대 핵심 프로그램과 미래상

- 선순환 일자리 창출로 활력 도시 만들기(일자리 프로그램)
- 사람이 모여드는 교육 인재 도시(교육 인재 프로그램)
- 모든 시민이 행복한 공동체 복지망 구축(복지망 프로그램)
- 스마트 도시경역을 통한 시민 생활 업그레이드(스마트 및 광역권 프로그램)
- 아시아 최대 창업생태계조성 및 미래성장동력육성(창업 및 미래성장 프로그램)
- 사람·자본·상품을 유입하는 글로벌문화 역량 강화(글로벌문화도시 프로그램)
- 해양 허브 구축을 통한 글로벌 시장선도(해양벨트 프로그램)

2) 7대 도시미래상을 달성하기 위한 10대 프로젝트

① 중산층 부활 프로젝트

- 부산은 70년대 최고 산업도시였으나, 이후 성장 정체로 인한 일자리 창출 한계 직면
- 특히, 좋은 일자리 부족으로 인한 인력의 유출 문제가 심각하며 이로 인한 인구 감소

02 상위계획 및 관련법규 검토

- ② 100만 청년 인재 프로젝트
 - 지역차원에서 글로벌 시장을 선도할 인재 양성 및 우수 인재 유치
 - 글로벌 인재육성 방안 및 역량모델 연구를 통해 국제화 프로그램 및 글로벌 전문가 프로그램 운영
- ③ 부산형 평생 안심 프로젝트
 - 효율적 도시경영을 위한 복지망의 중요성 증대
 - 다양한 계층과 세대, 지역간 복지 지원을 위해 체계적인 복지망 설계 및 지원 필요
- ④ 세자녀 프로젝트
 - 전국 최하위인 출산율 향상을 위해 출산의 메카 부산 조성
 - 도시제반 여건을 출산 친화형으로 조성하여 출산의 어려움 해소
- ⑤ 스마트 3.0 프로젝트
 - 초연결사회의 도래로 사물인터넷 중요성 부각
 - 디지털 기술의 혁신생태계 조성을 통한 부산의 미래 성장 동력 확보 필요
- ⑥ Greater Busan 프로젝트
 - 글로벌 시장에 대한 공동대응체제 구축
 - 내수시장 확대를 기반으로 글로벌 경제영토 확장
- ⑦ 3대 창업 밸리 프로젝트
 - 부산지역 연구중심대학 및 강소대학 성장기반 구축을 통한 인재양성 및 기술 혁신을 통한 창조혁신도시 도약
 - 지역 대학의 경쟁력 강화와 지역인재-혁신사업-일자리 선순환 정착
- ⑧ 3대 미래성장 프로젝트
 - 광역경제권 차원의 기존 주력산업 융복합화를 통한 로봇, 바이오, 디지털 산업을 미래 먹거리로 육성
 - 글로벌 생태계 강화를 위해 중소기업 중심의 글로벌 강소기업 육성 필요
- ⑨ 복합리조트 프로젝트
 - 지역의 예술, 문화, 역사, 관광자원의 발굴, 연계를 통한 글로벌 상품화
 - 부산 북항 재개발 지역 내에 부산 관광의 글로벌화를 위한 복합리조트 개발 추진
- ⑩ V-해양벨트 프로젝트
 - 글로벌 해양도시로 발전하기 위해 해양자원, 에너지, 기후 변화에 대응한 해양 과학기술 인프라 구축

6. 2030 부산광역시 도시 · 주거환경 정비기본계획

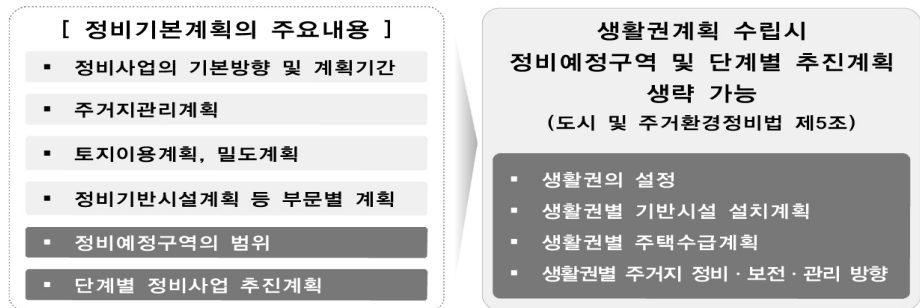
가. 계획의 목적

- 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 이점표가 되도록 함

나. 생활권계획

- 생활권을 설정하고, 각 생활권의 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전 및 관리의 기본방향을 제시

< 그림2-9 생활권계획의 개념 >



< 표2-8 부산광역시 주거생활권 구분 >

중생활권	주거생활권 구분					비고
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

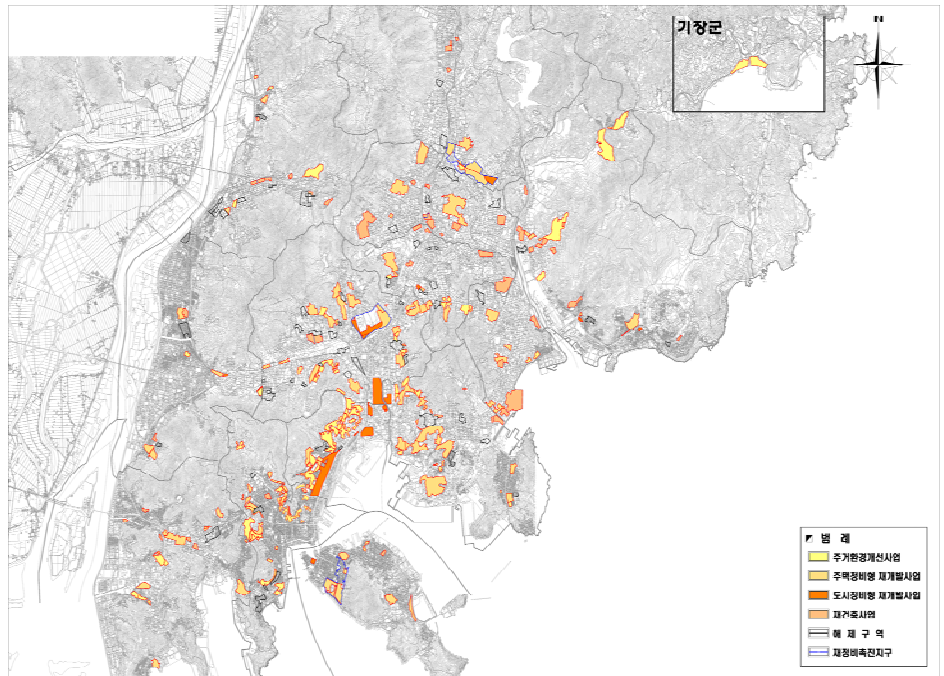
02 상위계획 및 관련법규 검토

다. 정비예정구역 총괄

< 표2-9 정비예정구역 총괄 >

구역	구분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
		개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
정비 예정 구역 총괄	계	254	14,239.5	119	4,573.3	69	6,040.9	12	1,053.0	54	2,572.3
	중구	18	251.1	15	211.5	-	-	-	-	3	39.6
	서구	29	923.1	22	670.7	6	215.1	-	-	1	37.3
	동구	26	1,826.4	18	1,085.3	3	127.0	5	614.1	-	-
	영도구	8	308.8	3	43.6	3	223.4	1	22.5	1	19.3
	부산진구	38	2,118.5	20	399.9	16	1,293.7	1	293.3	1	131.6
	동래구	12	1,507.3	-	-	4	878.6	-	-	8	628.7
	남구	29	1,934.7	13	239.1	11	1,530.5	1	68.2	4	96.9
	북구	12	459.9	2	211.4	4	105.8	-	-	6	142.7
	해운대구	18	1,491.0	4	910.1	3	223.2	2	28.3	9	329.4
	사하구	18	638.5	9	237.0	5	338.5	-	-	4	63.0
	금정구	7	246.3	1	29.8	1	125.8	-	-	5	90.7
	연제구	15	943.7	5	152.3	4	401.5	1	15.7	5	374.2
	수영구	14	953.4	4	76.9	5	321.6	-	-	5	554.9
	사상구	8	360.2	1	29.1	4	256.2	1	10.9	2	64.0
	기장군	2	276.6	2	276.6	-	-	-	-	-	-
생활권 계획	계	2	195.2	-	-	1	163.9	-	-	1	31.3
	사하구	2	195.2	-	-	1	163.9	-	-	1	31.3
재정비 촉진지구 내	계	10	1,236.1	-	-	6	924.9	4	311.2	-	-
	영도구 (영도제1)	1	255.4	-	-	1	255.4	-	-	-	-
	부산진구 (사만공원)	5	438.6	-	-	2	218.1	3	220.5	-	-
	금정구 (서·금사)	4	542.1	-	-	3	451.4	1	90.7	-	-

< 그림2-10 정비예정구역 총괄도 >



7. 부산광역시 도시재정비촉진사업

가. 지구별 기본방향 및 목표

< 표2-10 기본방향 및 목표 >

구분	목표	내용
총무 재정비촉진지구	해양복합타운	커뮤니티 타운, 인간중심의 건강한 도시
서·금사 재정비촉진지구	Green City, Dynamic City, Wellbeing City	자연과 하나 되는 녹색타운 조성 행복한 삶을 추구하는 도시
영도 재정비촉진지구	Ocean City	산과 바다가 열린 도시, 교육특화도시, 자연경관이 어우러진 친환경 도시
괴정 재정비촉진지구	친환경 미래도시	괴정천 복원하여 강을 따라 걷는 도시

주) 부산광역시 재정비촉진지구별 보고서, 2009년 3월

나. 재정비촉진사업 추진실태 분석

1) 지구별 개요

- 도시재생의 원활한 추진을 위하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 근거해 '09년 2월 현재 전국의 69개 지구를 도시재정비촉진지구로 지정하였으며, 이 중 부산은 5개의 지구(서구 총무, 금정구 서·금사, 영도구 영도제1, 사하구 괴정, 부산진구 시민공원주변)중 서구 총무, 사하구 괴정 지구가 주민 반대의 이유로 해제되었고 영도구, 금정구, 부산진구는 변경됨

2) 재정비촉진지구 지정 및 해제 현황

< 표2-11 재정비촉진지구 지정 및 해제 현황 >

구	지구명	지구 지정일	촉진계획 수립	면적(㎡)	사업내용	사업 방식	비고
영도구	영도제1 재정비 촉진지구	07.05.23	09.06.10	590,489	- 공동주택 : 3,560세대 - 도로 등 기반시설 설치	주거지형	13.12.11 변경
부산진구	시민공원 주변 재정비 촉진지구	07.05.23	08.04.23	900,552	- 공동주택 : 7,268세대 - 도로 등 기반시설 설치	중심지형	16.09.28 변경
금정구	서·금사 재정비 촉진지구	07.05.23	09.05.27	722,309	- 공동주택 : 13,859세대 - 도로 등 기반시설 설치	주거지형	15.03.11 변경
서구	총무 재정비 촉진지구	07.05.23	08.12.31	-	- 해제사유 : 주민반대 - 해제후계획 : 도시관리계획 촉진계획 결정이전으로 환원	-	12.06.06 해제
사하구	괴정 재정비 촉진지구	08.05.21	-	-	- 해제사유 : 주민반대 - 해제후계획 : 도시관리계획 촉진계획 결정이전으로 환원	-	11.04.20 해제

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 그림2-11 부산광역시 재정비촉진지구 위치도 >



다. 지구별 계획내용

1) 금정구 서·금사지구

가) 사업개요

- 위 치 : 부산광역시 금정구 서동, 부곡동 일원
- 면 적 : 722,309㎡(218천평)
- 사업기간 : 2005~2023년
- 사업방식 : 재정비촉진
 - 재정비촉진지구 신규지정 : 주거지형(2007. 5. 23)
 - 재정비촉진계획 수립 완료

나) 지역특성

- 정책이주지역 및 노후불량 건축물이 밀집하여 있고, 인접하여 금사공단이 위치하고 있음

< 그림2-12 금정구 서·금사지구 위치도 >



2) 영도구 영도 제1지구

가) 사업개요

- 위 치 : 부산광역시 영도구 영선동, 신선동, 봉래동 일원
- 면 적 : 590,483㎡(179천평)
- 사업기간 : 2005~2020년
- 사업방식 : 재정비촉진
 - 재정비촉진지구 신규지정 : 주거지형(2007. 5. 23)
 - 재정비촉진계획 수립 완료

< 그림2-13 영도구 영도 제1지구 위치도 >



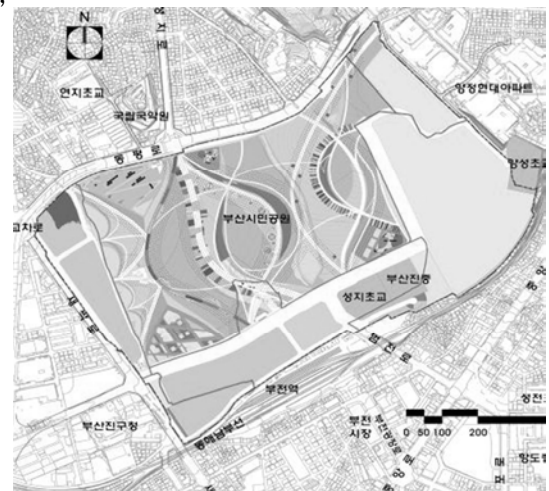
나) 지역특성

- 경사지 등 지형적 여건으로 인하여 교통여건이 불리하고 노후불량건축물이 밀집하여 있음 해안에 접하고 있어 뛰어난 경관을 형성하고 있으며, 북항 재개발과 남·북항 대교 건설 등 주변에 개발사업이 진행되고 있어 개발여건이 양호함

3) 부산진구 시민공원

- 위 치 : 부산진구 범전동, 연지동, 양정1동, 부암1동, 부전1동 일원
- 면 적 : 900,552㎡(272천평)
- 사업기간 : 2005~2020년
- 사업방식 : 재정비촉진
 - 재정비촉진지구 신규지정 : 중심지형(2007. 5. 23)

< 그림2-14 부산진구 시민공원지구 위치도 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

8. 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획(2011~2020)

가. 계획의 범위

- 2011년(기준연도)~2020년(목표연도)
- 부산광역시 도시재생정책 방향 설정
- 커뮤니티 뉴딜 기본계획 및 커뮤니티뉴딜사업 모델 개발
- 결핍지역 조사 및 데이터베이스 구축

나. 계획의 내용

1) 결핍지수

- 기본적으로 4,574개 통 단위의 세부조사 및 일부 데이터별 동 단위 등 조사
- 소득, 고용, 건강, 교육, 주거, 사회안전, 생활여건 등 부산광역시 실태에 맞는 7대 결핍 분야별 40개 결핍 인자를 개발하여 복합결핍도 평가

< 표2-12 부산광역시 복합결핍지표(BIMD) 체계 >

영역(지표수)	통별 자료(18개)	동별 자료(22개)
소득결핍(5)	수급자비, 저소득한부모가구원비, 장애인수당수급자비	독거노인수급자비, 긴급의료지원자비, 기초노령연금수급자비
고용결핍(5)	자활대상자비	근로무능력수급자비, 장애연금수급자비, 공공근로참여자비, 마을공동체사업참여자비
건강결핍 및 장애(12)	고령화율, 장애인비	스트레스인지율, 우울감경험률, 건강검진비수진율, 주관적 불건강인지율, 침상와병경험율, 결근결석경험율, 만성/급성질환 및 사고중독 경험율, 사망률, 활동보조사업이용률, 복지바우처이용률
교육결핍(3)		교육급여수급자비, 기초학력미달초등학생비, 법정수급초등학생비
주거결핍(4)	노후불량건축물비, 과소필지, 접도율, 4m미만도로점유율	
사회안전결핍(2)		5대범죄율, 기초질서위반행위발생률
생활여건결핍(8)	어린이집·유치원거리, 초등학교와 거리, 공공도서관과 거리, 공원과의 거리, 주민센터와 거리, 병·의원과 거리, 5대 시중은행과 거리, 버스정류소와 거리	

2) 목표와 전략

- 목표 : 주민주도로 사람중심의 가치와 협력을 통해 마을발전의 비전과 목표를 실천하며 살기 좋은 정주환경을 조성
- 비전 : “지속가능한 주민공동체 중심의 마을만들기”
- 전략
 - 결핍지역 집중재생 : 결핍지수(BIMD) 조사로 낙후지역을 도출
 - 공동체 중심재생 : 공동체를 통해 주민의 관심과 관계를 형성
 - 주민 주도형 재생 : 주거환경 회복과 삶의 희망을 스스로 도출
 - 거버넌스형 재생 : 주민-전문가-행정의 지원과 협력으로 실현
 - 평가관리체계 구축 : 지속적인 평가와 관리로 삶의 균형발전 제고

3) 재생유형별 비전 및 전략

- 커뮤니티 뉴딜 도시재생사업의 최종 목표인 주민공동체 중심의 지속가능하고 살기 좋은 정주환경 조성을 위한 맞춤형 재생사업의 효과적인 추진을 위해 7개 재생유형별로 궁극적으로 기대하는 커뮤니티의 미래상(비전)을 설정하고 그에 따른 실천 전략을 제시

< 그림2-15 재생유형별 비전 및 전략 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

4) 권역별, 구·군별 복합결핍지수 상위 동 현황

- 복합결핍지수가 심각한 읍·면·동으로는 영구임대아파트가 속해 있는 지역인 모라3동, 동삼3동, 덕천3동 등과 원도심권 주거지역인 대청동, 동삼3동, 초량2동, 초량6동, 범일4동, 범일5동 등 및 전통주거지에 속하는 범천2동, 범천4동, 범전동, 감만2동, 문현2동 등, 외곽 농어촌지역인 천가동, 가락동, 기장읍, 일광면 등으로 교통 및 생활여건의 취약성이 반영된 지역임

< 표2-13 권역별, 구군별 복합결핍지수 상위 동 현황 >

권역	구군	전체 동수	20% 동수	20% 동비	5%동	10%동	20%동
중남부권	중구	9	2	22.22		대청동(37.3)	동광동(32.3)
	서구	13	3	23.08			아미동(36), 초장동(36.9) 남부민2동(30.9)
	동구	14	9	64.29	초량6동(45.9), 범일5동(43.1)	초량2동(40.5), 좌천4동(38.1) 범일4동(38.8)	초량1동(35.8), 초량3동(34.4) 수정1동(34.9), 수정2동(34)
	영도구	11	4	36.36	동삼3동(47.1)		신선동(31.8), 봉래2동(36.7) 청학1동(35.8)
	전체 권역	47	18	38.30	3	4	11
중부권	부산진구	25	5	20.00	범전동(41.7), 당감1동(45.6) 범천4동(41.8)	범천2동(41)	부전1동(31.3)
	남구	19	6	31.58	대연2동(43.4), 우암2동(46.2)	감만2동(38.2), 문현2동(37.6)	용호4동(33.4), 감만1동(30.6)
	연제구	12		-			
	수영구	10		-			
	전체 권역	66	11	16.67	5	3	3
동부산권	동래구	13		-			
	해운대구	18	2	11.11			반송2동(35.2), 반송3동(32.7)
	금정구	17	2	11.76			서1동(35.7), 선두구동(36.6)
	기장군	5	3	60.00		기장읍(39.5), 일광면(38.4)	철마면(31.1)
	전체 권역	53	7	13.21		2	5
서부산권	북구	13	1	7.69		덕천3동(37.8)	
	사하구	16	1	6.25	감천2동(51.5)		
	강서구	7	4	57.14	천가동(44.5)	가락동(39)	대저1동(36.8), 강동동(35.9)
	사상구	12	1	8.33	모라3동(53.9)		
	전체 권역	46	7	15.22	3	2	2
부산	전체	214	43	20.09			

5) 재생유형별 사업유형

- 11개 낙후지역특성 유형에 대한 결핍유형분석을 통해 도출된 7개 재생유형에 대한 커뮤니티 비전 및 실천전략에 따라 각 유형별 재생방안을 설정하고 실제 커뮤니티 뉴딜사업에 적용하기 위한 사업 아이템을 선정

< 그림2-16 재생유형에 따른 사업유형 선정 >



6) 선도지역 선정

- 부산광역시 전역을 대상으로 결핍지수 조사에 따른 결핍지역
- 주민 의지가 높은 지역과 사업효과가 높은 지역, 해제지역 등 정책적 필요성이 있는 지역

< 표2-14 단계별 대상지 선정 >

구분	대상지	사업시기
1단계	결핍상위 20% 집단화 지역 + 정책적 필요지역 = 25개 구역	2013~2017 (5개년)
2단계	결핍상위 20% 전체 - 25개 구역 = 131개 지역	2015~2024 (10개년)
3단계	결핍상위 50% 전체 = 1,372개 통 = 344개 지역(마을)	2018~2027 (10개년)
합계	총 500개 지역	2013~2027 (15개년)

02 상위계획 및 관련법규 검토

9. 마을만들기 기본계획 (2013. 12)

가. 계획의 목적

- 마을만들기 기본계획 수립(5년 계획)
 - 부산광역시 마을만들기 지원 등에 관한 조례(제6조)에 의해 부산광역시 마을만들기 기본계획 수립
- 산발적인 마을만들기 관련 사업의 종합화/체계화
 - 추진시기별, 지원예산별, 지역별 등 산발적으로 추진되는 사업에 대한 체계적인 조사 및 분석을 통한 종합적 추진방향 및 지원방안 도출
- “부산형 마을만들기”를 위한 추진체계 및 연도별 시행계획 수립
 - 기존 마을만들기 사업 및 마을공동체 현황, 지원제도 분석, 부산형 마을만들기 기본계획 수립과 함께 법/행정적 지원방안 마련

나. 부산광역시 마을만들기 추진현황

- 중앙부처에서 실시되는 국비 중심의 마을만들기 관련사업과 부산광역시 중심 마을만들기 사업, 지역공동체 중심의 마을만들기 사업 등 다양한 사업주체, 사업규모별로 크고 작은 마을만들기 사업이 총 149개 진행되고 있음

< 표2-15 부산광역시 마을만들기 추진현황 >

구분	사업종류	
국비 중심	도시활력증진사업, 희망마을만들기, 국토환경디자인시범사업 등	
부산시 중심	산복도로 르네상스, 행복마을만들기 (2010~2012년), 철로변 쇠퇴주거지 재생사업 등	
지역공동체 중심	건강한 생활터 만들기, 커뮤니티 뉴딜, 행복마을(2013년) 등	

다. 비전 및 목표

- 비전 : 지역의 발전을 주민들 스스로가 계획하고 추진하여 자립 마을을 만들어 궁극적으로 공동체 삶을 지향하는데 있으며, 부산광역시가 중·장기적으로 지향해야 할 마을만들기 비전은 ‘누구나 살고 싶어 하는 동네로 가꾸어나가는 것’으로 설정

< 그림2-17 마을만들기 목표 >

목표1	목표2	목표3	목표4
효율적 마을만들기를 위한 마을기반 조성	사람을 키우고 주민참여를 통한 공동체 회복	자립형 마을정착을 위한 마을경제 활성화	맞춤형 지원을 위한 통합적 체계구축
<ul style="list-style-type: none"> • 마을 특성별 맞춤형 프로그램 추진 • 다양한 주민 공동체 형성 • 마을거점시설 운영 및 관리 효율성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 주제별 역량강화 교육 • 마을활동가 및 마을리더 양성 • 주민조직 및 풀뿌리단체 연계 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 마을 특성별 마을기업 육성 • 마케팅 지원 및 네트워크 구축 확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 마을만들기 추진체계 개선 • 지역밀착형 활동을 위한 인프라 구축

라. 기본원칙 및 10대 추진과제

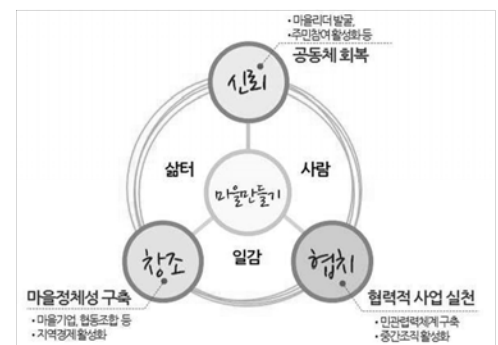
1) 기본원칙

- 신뢰를 바탕으로 공동체 회복
- 창조적 가치를 발휘한 마을 정체성 구축
- 협치를 통한 협력적 사업 실천

2) 10대 추진과제

- 마을 특성별 맞춤형 프로그램 추진
- 다양한 주민 공동체 형성
- 마을거점시설 운영 및 관리 효율성 제고
- 주제별 역량강화 교육
- 마을활동가 및 마을리더 양성
- 주민조직 및 풀뿌리단체 연계 활용
- 마을 특성별 마을기업 육성
- 마케팅 지원 및 네트워크 구축 확대
- 마을만들기 추진체계 개선
- 지역밀착형 활동을 위한 인프라 구축

< 그림2-18 마을만들기 기본원칙 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

10. 부산 대개조 프로젝트

가. 계획배경

- 부산 민선 7기 출범과 함께 부산을 “통째로” 바꾸기 위한 부산 대개조 프로젝트 구상

나. 주요사업

- 부산신항~김해간 고속도로 건설
 - 송정IC ~ 김해JTC를 잇는 총 길이 14.6km
 - 사업비 8,251억원 / 경제유발효과 1조 4천억원
- 사상~해운대 지하고속도로 건설
 - 사상JTC ~ 송정IC간 연장 22.9km 대심도 도로
 - 사업비 2조원 / 경제유발효과 9조원
- 경부선 철로 지하화
 - 공원화로 인한 주민생활환경 개선
- 동서고가로 철거
 - 도심단절 극복, 4차산업 혁신공간 육성

< 그림2-19 부산대개조 프로젝트 주요사업 >



< 그림2-20 동서고가 지하화 >



< 그림2-21 경부고속철도 지하화 >



11. 시민공원 ~ 북항연계 마스터플랜

가. 기본방향

- 도심기능의 구조고도화를 위한 도시관리의 틀 마련
- 도심 활력 창출을 통한 도시 경쟁력 강화
- 토지이용 효율화를 통한 거점공간 조성

나. 공간구조

- 북항개발의 시너지를 도심으로 유인하기 위해 부산시민공원까지의 수변 거점 축 조성으로 도심기능을 회복
- 부산을 대표하는 서면도심부의 정체된 도시성장을 견인할 미래지향적 도심 골격형성 공간구상 제시
- 기조성된 도심부 거점공간인 부산시민공원, 금융중심지, 동천정비 등의 개발효과를 극대화하고 북항재개발사업의 본격적인 개발에 대응한 시너지 극대화 공간전략 마련
- 부전~서면~범일~북항을 잇는 도심상업지역 중심축의 글로벌 업무환경 개선과 기반시설 확충

< 그림2-22 시민공원~북항 마스터플랜 기본구상 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

12. 북항 재개발 1·2단계 계획

가. 계획목적

- 국제해양 관광거점으로 육성 → 동남해안 관광벨트 중심으로 육성
- 유라시아 관문 및 해륙교통의 요충지로 개발 → 해륙 교통의 관문역할 수행
- 친수공간 조성 → 워터프런트 조성으로 여가공간 확보
- 원도심 재생 → 기존도심과의 통합개발로 부산 재창조

나. 기본방향

- 태평양과 유라시아 대륙을 연결하는 해륙통합의 Eurasia Gateway를 조성하여 국제적인 관문도시로서의 위상을 정립
- 시민들에게 다양한 친수공간을 제공함과 동시에 세계적인 워터프런트를 조성함으로써 국제해양관광도시로 도약
- 북항과 주변 지역을 연계 개발하여 부산의 원도심 기능회복과 지역경제 활성화를 도모하여 부산 재창조의 새로운 전기를 마련

< 그림2-23 북항 1단계 토지이용계획 >



< 그림2-24 북항 2단계 토지이용계획 >

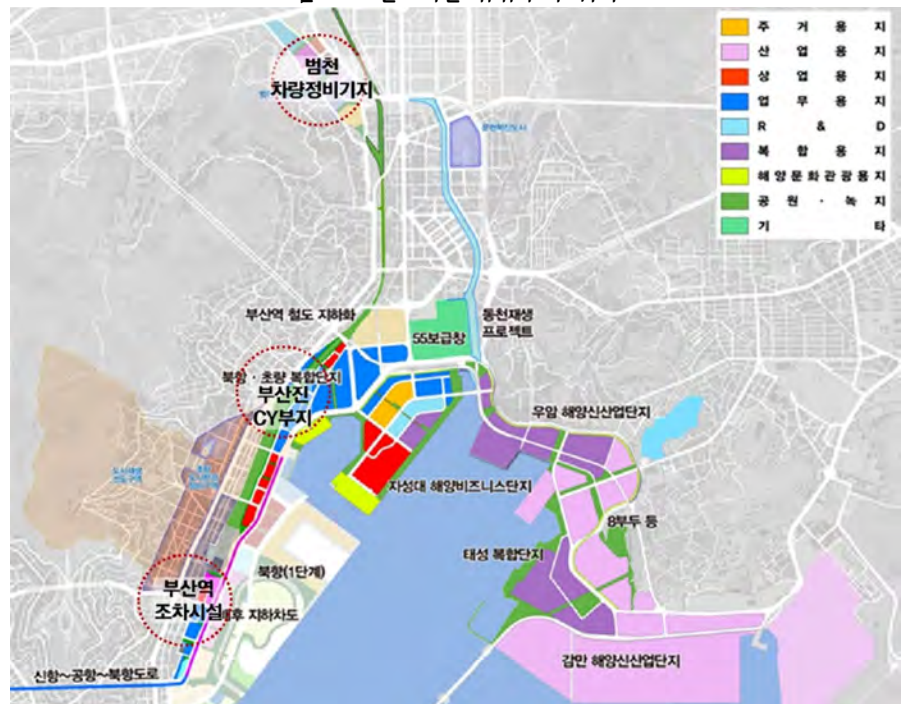


13. 철도시설 재배치

가. 기본방향

- 철도 재정비 사업과정에서 발생하는 유휴토지는 대부분 대규모의 토지이며, 일반적으로 기존 시가지의 중심지역에 위치하는 관계로 입지여건이 상당히 양호한 특징을 가지고 있음
- 금회 북항 재개발과정에서 추진되는 부산지역 철도시설 재배치(부산역 조차시설, 부산진 CY부지, 범천동 차량정비기지 이상 3곳)를 통해서도 입지여건이 양호한 약 50만㎡의 유휴부지가 발생

< 그림2-25 철도시설 유휴부지 위치도 >



나. 유휴부지 개발전략

< 표2-16 유휴부지 개발전략 >

유형	현황	추진전략
부산역 조차시설	<ul style="list-style-type: none"> • 부산역은 부산광역시 도심권의 중심부인 부산광역시 동구 초량동에 위치하고 있으며 대륙횡단철도의 시발점으로 해상·육상 교통의 결절지이며 부산광역시의 상징이자 역사적 중심지 및 경부고속철도(KTX)의 기종점으로서 철도기능배분지의 역할을 담당 	<ul style="list-style-type: none"> • 부산역의 서쪽에 위치하는 조차시설 부지에는 부산지역 관광객의 숙박편의를 위한 특급호텔과 카지노, 컨벤션 등의 다양한 부대 접객시설을 유치 • 인공데크 조성으로 인근의 업무기능과 연계하여 해양해운 관련 업무 지원기능을 수행할 수 있도록 상업·업무지역을 유치

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 표2-16 유희부지 개발전략 - 계속 >

유형	현황	추진전략
부산진 CY	<ul style="list-style-type: none"> 지역 내 물동량의 이동을 조사한 결과, 부산진역 CY를 이용하는 컨테이너 화물은 대부분 인근의 감만부두, 신선대부두, 우암부두, 5부두 지역에서 발생·도착되는 근거리 물동량이 대부분인 것으로 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 부산역과 국제여객터미널의 관광객 수요를 고려하여 백화점, 전문쇼핑몰 등을 유치하고 북항 재개발지역 상업·업무지구와 연계한 상업·업무 복합타운 조성 대상지 동측에 위치하게 될 북항 재개발 2단계의 해양플랜트 모듈 제조단지를 고려하여, 이를 지원할 수 있는 플랜트 관련 R&D, 설계, 관리 기능의 유치를 위한 해양 용·복합 업무단지 도입
부산철도 (범천동) 차량정비단	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 행정구역 상 부산광역시 부산진구 당감동 일원에 입지하여 부산의 교통, 금융, 업무의 중심인 서면 도심권에 위치 도시공간구조상 서면도심권과 인접하여 도심 기능의 연계 및 보조기능을 수행할 수 있는 입지적 잠재력을 보유 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 주택재개발과 연계하여 대상지의 동서를 연결하는 대형 공원녹지를 설치하고, 상업업무 복합기능과 늘어나는 의료관광산업을 지원할 수 있도록 의료복합업무기능을 도입
55보급창	<ul style="list-style-type: none"> 현재 미군부대 관리지역인 군사시설 	<ul style="list-style-type: none"> 북항 일원을 55보급창 부지와 동천하류 일원을 포함하여 콤팩트 복합도심으로 재개발하여 시민들에게 혜택이 갈 수 있는 용도로 통합개발 추진

14. 2030 부산월드엑스포 유치계획

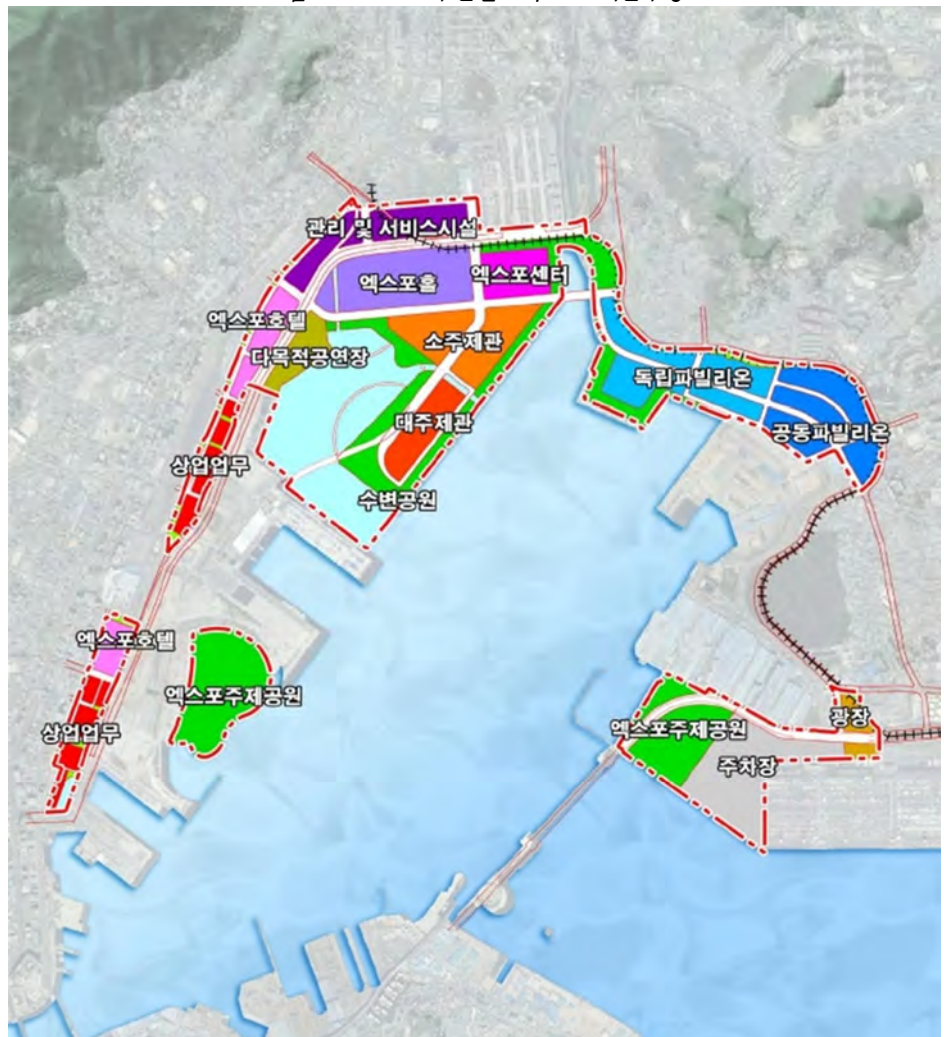
가. 계획의 배경 및 목적

- 한반도發 인류 공존과 번영을 위한 평화 메시지와 새로운 미래비전 제시
- 미래 세대를 위한 대한민국과 부산의 미래 성장 동력 확보
- 4차 산업혁명 실현 및 주제 관련 산업·경제 전반 구조 고도화
- 국가발전 성장 축 남북권 확대를 통한 국가 균형발전 도모

나. 사업개요

- 기간 : 2030. 5. 1 ~ 10. 31
- 위치 : 북항 자성대부두 일원 / 약 309만㎡
- 총사업비 : 4.9조원 / 예상수입 5.6조원
- 파급효과 : 생산유발 43조원, 부가가치유발 18조원, 일자리 50만개 창출

< 그림2-26 2030 부산월드엑스포 기본구상 >



02 상위계획 및 관련법규 검토

15. 영도 해양신산업 Boost Belt 조성

가. 공간적 범위

- 위치 : 영도구 청학·동삼동 일원(동삼혁신지구 북측)
- 용도지역 및 지구 : 전용공업지역, 항만시설물보호지구
- 면적 : 501,968㎡(15.2만평)

나. 사업추진 방향

- 전통 해양산업의 경쟁력 저하에 따른 해양산업의 질적 성장을 위한 해양신산업 육성 필요성 대두
 - 해운, 항만, 조선산업의 쇠퇴, 해양 관련 기업의 영세성, 경쟁력 한계
- 조선업 불황으로 지속적인 유휴부지 발생
 - 난개발 방지와 체계적 관리를 위해 유휴부지 활용방안 마련 필요
 - 유휴조선소 4개(거창, 송강중공업1,2공장, 금용해양). 한국타이어(부산물류센터) 철수('18.12), 한진중공업 협력업체 경영악화 등

다. 사업추진 방향

- 해양산업의 질적 성장과 새로운 성장동력을 발굴하여 새로운 도약을 위한『해양신산업 Boost Belt』로 조성
 - 해양신산업 육성, 기업과 창업, 기술혁신의 실용화를 위한 『해양과학기술(MT) 및 인재 혁신의 허브』 조성 및 해양과학기술 기반 플랫폼 구축

라. 파급효과

- Boost Belt 조성으로 부산의 해양신산업의 발전 축 완성
- 해양도시 토대 구축으로 글로벌 해양 비즈니스 허브 도시로 성장

< 그림2-27 영도 해양신산업 Boost Belt 대상지 >



2 관련법규

1. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

가. 특별법 제정의 기본방향

- 사업법이 아닌 지원법적 성격 강조 → 지자체(계획, 실행) + 국가(지원)
- 도시재생 활동 특성에 따라 2단계 계획체계 → 초기 방향성 유지 + 현장 여건에 따라 유연한 대응
- 현장 중심의 협력적 운영체제 강조 → 지자체와 현지 전문가의 협업체제
- 쇠퇴 특성에 따라 재정지원의 2개 유형 → 직접적 지원 + 간접적 지원

나. 주요내용

< 표2-17 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 >

구 분	내 용
정의 (법 제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • "도시재생전략계획"이란 도시재생과 관련한 각종 계획 등을 조사·발굴하고 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획 • "도시재생활성화지역"이란 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역 • "도시재생활성화계획"이란 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획 가. 도시경제기반형 활성화계획: 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화 계획 나. 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획 • "도시재생기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말함 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 나. 대통령령으로 정하는 공동이용시설
국가와 지방자치단체의 책무 (법 제3조)	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지방자치단체의 장은 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영
지방도시재생 위원회 (법 제8조)	<ul style="list-style-type: none"> • 심의하거나 자문에 응하기 위하여 지방자치단체에 지방도시재생위원회를 둘 수 있음 1. 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책 2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획
도시재생지원 센터의 설치 (법 제11조)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터를 설치 할 수 있음 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원 2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항 3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영 4. 마을기업의 창업 및 운영 지원

02 상위계획 및 관련법규 검토

< 표2-17 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 - 계속 >

구 분	내 용
도시재생전략 계획의 수립 (법 제 12조)	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역 자산 등이 우선적으로 도시재생활성화 지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 한다.
도시재생전략 계획의 내용 (법 제13조)	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획에는 다음 사항이 포함되어야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획의 목표 및 범위 2. 목표 달성을 위한 방안 3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항 5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안 6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안 7. 지방정부 자원조달 계획 8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴 9. 삭제 10. 삭제 11. 삭제 12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획
주민 등의 의견청취 (법 제15조, 시행령 제19조)	<ul style="list-style-type: none"> 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 함 일반일간신문에 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고
도시재생활성화지역 지정의 세부기준 (시행령 제17조)	<ul style="list-style-type: none"> 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역
도시재생전략 계획의 확정 (법 제16조, 시행령 제21조)	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 함 공보에 게재하며 열람기간은 30일 이상으로 함

< 표2-17 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 - 계속 >

구 분	내 용
주민제안 (법 제18조, 시행령 제23조)	<ul style="list-style-type: none"> • 전략계획수립권자에게 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경을 제안 • 전략계획수립권자는 제안일부터 45일 이내에 도시재생전략계획의 반영 여부를 제안자에게 통보
도시재생활성화계획 의 수립 (법 제19조)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립 <ol style="list-style-type: none"> 1. 계획의 목표 2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과 3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 3조의2. 기초생활인프라의 국가적 최저기준 달성을 위한 계획 4. 공공 및 민간 재원 조달계획 5. 예산 집행 계획 6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획 7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
도시재생활성화계획 의 확정 및 승인 (법 제20조, 시행령 제 28조)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정 • 전략계획수립권자 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 공청회를 개최하여 주민이나 해당 지방의회의 의견을 들어야 함 • 공보에 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 함
보조 또는 용자 (법 제27조)	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자 할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역 활성화사업 사전 기획비 및 운영비 9. 도시재생사업에 필요한 비용 10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용
건축규제의 완화 등에 관한 특례 (법 제32조)	<ul style="list-style-type: none"> • 전략계획수립권자 또는 구청장 등은 필요한 경우 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없음 • 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생 활성화계획을 수립 • 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용

02 상위계획 및 관련법규 검토

2. 부산광역시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례

가. 조례 제정의 목적

- 이 조례는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 밖에 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 경쟁력 제고와 시민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 함

나. 주요내용

〈 표2-18 부산광역시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 〉

구 분	내 용
정의 (제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • "주민협의체"란 5명 이상의 주민이 상호 대등한 관계 속에서 주민 개인의 의사를 존중하면서, 도시재생사업의 추진과 관련된 중요사항을 결정하고 시행하기 위하여 구성된 자발적인 주민 협력조직을 말함 • "사업추진협의회"란 도시재생사업과 관련된 다양한 시행주체와 이해당사자들의 협의기구로서 해당 지역에서 발굴된 도시재생사업을 원활히 진행하기 위하여 구성된 협의회를 말함
공동이용시설의 종류 (제3조)	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티·학습·회의 공간, 공연·전시 시설, 운동시설, 휴게시설 등 주민의 문화·여가를 위하여 필요한 시설 • 보안·방범시설 등 지역의 안전 및 공동이용관리를 위하여 필요한 시설 • 쓰레기수거 및 재활용품 수거시설 등 마을의 환경개선을 위하여 필요한 시설
책무 (제4조)	<ul style="list-style-type: none"> • 부산광역시장(이하 "시장"이라 한다)은 해당 지역에 대한 종합적인 도시재생 활성화 및 지원에 관한 정책을 수립·시행하여야 하며, 주민과 도시재생사업의 시행자 등이 추진하는 도시재생사업에 대하여 행정적·재정적으로 적극 지원 하여야 함 • 주민은 누구나 도시재생사업을 추진할 권리와 책임을 가지며, 도시재생사업의 주체로서 적극 참여하여야 함 • 도시재생사업의 시행자는 사업계획 단계부터 종료 후 사후관리 단계에 이르는 과정에서 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 노력하여야 하며, 도시재생사업의 당초 목적을 달성할 수 있도록 사업을 성실히 시행하여야 함
도시재생위원회 (제6조)	<ul style="list-style-type: none"> • 부산광역시도시재생위원회의 역할(1~3호의 심의 및 자문) 1. 도시재생 관련 주요 시책 2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 3. 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항
전담조직의 구성·운영 (제15조)	<ul style="list-style-type: none"> • 시장은 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 수립, 도시재생사업 추진 등을 지원하고 관계 기관·부서 간의 협의 등을 위하여 도시재생 관련 업무를 총괄·조정 하는 전담조직을 설치하여야 함
도시재생지원센터 설립 (제17조)	<ul style="list-style-type: none"> • 시장은 도시재생을 종합적이고 체계적으로 지원하기 위하여 법 제11조에 따라 부산광역시 도시재생지원센터(이하 "센터"라 한다)를 두며, 센터는 「민법」 제32조에 따른 재단법인으로 설립

< 표2-18 부산광역시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 - 계속 >

구 분	내 용
도시재생지원센터 사업 (제18조)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제11조제1항의 각 호의 사항에 관한 사업 2. 영 제15조제1호의 주민참여 활성화 및 지원 3. 도시재생활성화지역 지정 및 도시재생 사업에 대한 주민제안의 검토 4. 주민협의체 및 사업추진협의회에 대한 지원 및 협력사업 5. 도시재생 관련 교육 및 역량강화 사업 6. 도시재생 홍보 사업 7. 도시재생 종합정보체계 구축 및 관리 8. 도시재생 네트워크 구축 및 교류사업 9. 도시재생사업의 모니터링, 분석, 평가 및 보고 10. 도시재생 관련 조사·연구, 모델개발, 정책제안 등 11. 빈 점포·상가의 도시재생 신탁업무, 공동육아 및 돌봄, 지역축제 등 지역주민, 지역상인 등이 함께 기획·시행하는 도시재생사업 및 추진기구의 설립 등 지원 12. 마을공동체 활성화 사업 등에 관한 사항 13. 그 밖에 센터의 목적 달성을 위하여 정관으로 정하는 사업
비용의 보조 또는 융자 (제25조)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 6. 센터의 운영비 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비 9. 도시재생사업에 필요한 비용 10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용 11. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위 (제27조)	<ul style="list-style-type: none"> • 시장은 영 제39조제1항에 따른 건폐율을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위까지 완화하여 도시재생활성화계획을 수립 할 수 있음 • 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 도시재생 활성화계획으로 완화할 수 있음

02 상위계획 및 관련법규 검토

3. 도시재생전략계획 수립 가이드라인

가. 도시재생전략계획

- 광역시장은 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생 활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 종합적인 계획
- 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적으로 활성화시키기 위해 도시재생 목표 달성을 위한 기본전략 및 목표설정과 목표 달성을 위한 구체적인 방법론을 제시하는 계획

나. 도시재생활성화지역

- 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역임
- 활성화지역 지정은 3개 요인 중 2개 이상 해당되는 지역
 - 인구가 현저히 감소하는 지역
 - 총 사업체 수 감소·산업 이탈 지역
 - 노후주택 증가 등 주거환경 악화지역

다. 도시재생전략계획 주요 내용

- 국가 도시재생 기본방침과 부산광역시 도시기본계획에서 제시된 도시의 비전 및 목표와 연계하여 도시재생의 기본목표를 설정하고 목표 달성을 위한 구체적인 방법론을 제시
- 활성화지역별로 명확한 목표를 설정하고 활성화지역간 우선순위 설정, 파급효과 제시

라. 도시재생전략계획 작성기준 및 방법

- 도시쇠퇴를 과학적 진단하고 현황자료 수집·분석하여 잠재력, 성장요인 도출
- 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역 자산 조사·발굴, 상호 연계방안 강구
- 재정여건 등을 고려한 적절한 규모의 도시재생활성화지역 지정
- 지정하는 활성화지역은 도시재생 사업추진의 시급성 등을 고려하여 우선순위 결정
- 도시재생 사업추진을 위한 주민참여 활성화 및 주민 역량 강화 방안 마련
- 활성화지역의 사업추진을 위한 자원조달 계획과 연차별 집행계획 작성
- 사업과정의 위험요인 분석, 구체적 목표에 대한 실현가능한 활성화계획 제시 등

마. 도시재생전략계획 수립 단계별 절차

- 기초조사 단계
 - 문헌, 통계자료, 현장 조사
 - 주민·지역전문가 설문·인터뷰 등을 통해 도시재생자원 발굴
- 계획수립 단계
 - 쇠퇴진단 / 여건분석 / 기본구상 / 전략수립
 - 도시재생활성화지역 선정 / 우선순위 설정 / 재원조달계획 등
- 의견청취·협의 단계
 - 공청회 / 지방의회 의견청취 / 관계행정기관 협의 등
 - 지방도시재생위원회 자문
- 심의 단계
 - 지방도시재생위원회 심의
- 확정·공고 단계
 - 계획의 확정에 따른 공고 및 열람

바. 도시재생전략계획 수립 과정

- 기초조사
 - 여건분석 및 기본구상의 기초자료 구축, 항목별 현황, 활용 가능성 파악
 - 지역의 현황 및 도시재생 권역별 특성 파악 등
- 쇠퇴진단 및 여건분석
 - 지역의 현황 및 특성 분석을 통한 도시재생 필요지역 검토
 - 지역의 잠재력을 활성화하고 문제점을 보완하는 도시재생전략계획의 방향 설정
 - 모니터링시 활용할 주요 평가항목 도출 등
- 도시재생 기본구상
 - 도시재생 개념과 방향제시, 도시재생 필요지역 도시재생 전략 도출
 - 도시재생 활성화지역 지정 방안 및 기본구상 제시
- 도시재생 전략구상
 - 도시재생 활성화지역 세부전략 제시
 - 지역별·테마별 실현전략 및 지역자원 활용·연계방안 제시 등

사. 도시재생전략계획 수립을 위한 조사

- 내용 : 읍·면·동별 인구, 노후건축물, 사업체 수
- 항목 : 인구수, 공간구조, 토지이용, 건축물, 에너지, 기초생활 인프라, 지역특성, 산업특성, 현황도, 기타
- 방법 : 지역특성, 문화유산, 산업유산, 기타 도시재생의 자원 활용 가능한 사항 등

02 상위계획 및 관련법규 검토

아. 세부계획 수립

- 지역의 현황·특성·역사구조 등을 종합 검토·분석하여 도시재생을 위한 계획의 목표 설정
- 도시쇠퇴 양상 및 원인에 대한 다양한 진단으로 도시재생의 방향을 도출할 수 있는 종합적인 여건을 분석
- 도시재생전략계획의 목표와 연계된 구체적인 도시재생 세부 전략계획을 수립(도시경제 활성화, 주거지 환경재생, 상업지 환경재생, 공동체 활성화 등 포함)

자. 도시재생활성화지역의 지정

- 활성화지역의 지정은 활성화지역별 “도시재생활성화지역의 지정검토서”에 의거 세부 기준을 충족하는 지역으로 지정
 - 인구가 현저히 감소하는 지역 (30년 이상 20% 감소, 5년간 3년 연속 감소)
 - 총 사업체 수 감소·산업 이탈 지역 (최근 10년간 5%, 5년간 3년 연속 감소)
 - 노후주택 증가 등 주거환경 악화지역 (20년 이상 건축물 50% 이상)

차. 도시재생활성화계획 수립

- 도시재생전략계획에서 지정한 도시재생활성화지역에는 전략계획에서 제시된 활성화 지역의 정책목표를 달성하기 위한 구체적인 실행전략계획을 수립
- 활성화지역에 대한 활성화계획은 전략계획에 부합하도록 국가·지방자치단체·공공기관·지역주민 등이 사업에 참여하는 다양하고 종합적인 실행계획

카. 자원조달 방안 마련

- 도시재생전략 항목별로 필요한 자원에 대한 조달방법을 마련해야 함
- 자원조달 방안은 사업 주체별 부담금액·부담비율을 제시하고 필요시 민자유치 방안 제시
- 자원조달 방안은 개략적 수준까지 실현 가능하도록 제시
- 도시재생 효과가 극대화 될 수 있도록 지원방안을 마련하고, 지방재정법에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 함



03 도시여건분석

- 1 기본방향
 1. 분석목적
 2. 분석항목
- 2 공간구조
 1. 중심지
 2. 낙후주거지
 3. 주요 개발사업
- 3 지역특성
 1. 문화재
 2. 대학교
 3. 마을공동체 역량강화사업
 4. 관광명소
 5. 축제
 6. 전통시장
 7. 폐시설 등 활용가능시설 현황
- 4 부산광역시 잠재력 진단
 1. 인문사회부문 잠재력
 2. 산업경제부문 잠재력
 3. 물리환경부문 잠재력
 4. 잠재력 종합
- 5 부산광역시 도시재생사업 현황
 1. 부산시 도시재생의 과정
 2. 도시재생 관련사업 추진현황

1 기본방향

1. 분석목적

- 도시재생전략계획수립 가이드라인에서 제시하는 여건분석(정성적 분석) 시행
- 도시재생이 필요한 지역과 도시재생에 활용가능한 자원이 분포하고 있는 지역을 도출하여 지표분석에 의한 정량적 분석을 보완

2. 분석항목

< 표3-1 여건분석(정성적 분석) 항목 >

대항목	세부항목	여건분석	분석항목
공간구조	공간구조 변화	• 도시의 거점공간, 상업지역 분포 등을 통해 전략적 도시재생이 요구되는 지역	도시기본계획 상 중심지
	낙후주거지	• 지역여건 개선이 지속적으로 요구되고 있는 지역	낙후지역
	주요개발사업	• 쇠퇴지역과 연계하여 개발가능한 개발사업 지역	개발사업 현황
지역특성	역사자원	• 역사문화자원을 활용한 도시의 산업 및 지역정체성 확보가 가능한지역	문화재 현황
	문화자원	• 지역축제 및 지역문화와의 연계를 통해 도시재생 가능지역	지역축제 현황
	인적자원	• 주민조직이 활성화되어 지역자원과의 연계가 가능한 지역	마을공동체 현황
	관광자원	• 관광문화자원을 통한 지역특화가 가능한 지역	관광자원 현황

2 공간구조

1. 중심지

- 2030년 부산도시기본계획(변경)의 도시공간구조는 4도심, 6부도심, 5지역특화핵 체계 구상

< 표3-2 2030년 부산도시기본계획 중심지체계 >

구분	내용	
1광역중심	부산광역시	<p>친환경 개발권 = 주해, 만장, 영도(신원) 등 친환경 개발권</p> <p>그랜드/글로벌 중심권 = 동부산대공원, 동부산대, 주해, 신원, 영도, 영도 등 심원형 개발권</p> <p>경제중심권 = 동부산대, 영도, 신원, 영도 등 심원형 개발권</p> <p>해양특화핵 = 영도, 영도, 영도 등 심원형 개발권</p> <p>○ 도심 ○ 부도심 ○ 지역특화핵</p>
4도심	광복, 서면, 해운대, 강서	
6부도심	기장, 덕천, 동래, 신공항, 사상, 하단	
5지역특화핵	가덕, 녹산, 금정, 정관, 장안	

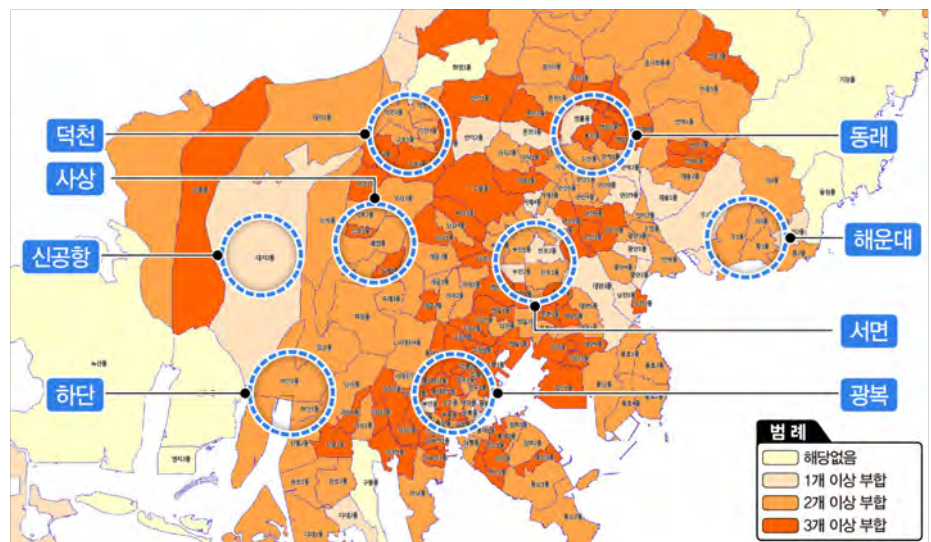
03 도시여건분석

- 도시기본계획 상 중심지 중 도심 및 부도심에 해당하는 10개 지역의 18개 동에서 도시재생을 통해 상업 활성화가 필요한 곳은 서면 부전2동, 강서, 기장, 동래 명륜동, 신공항을 제외한 16개 동으로 나타남

< 표3-3 도심 및 부도심 도시재생활성화지역 지정 세부기준 검토 >

구 분	읍면동	인구사회	산업경제	물리환경
광복	보수동	○	○	○
	부평동	○	○	○
	광복동	○	○	○
	동광동	○	○	○
	남포동	○	X	○
서면	부전1동	X	○	○
	부전2동	X	X	○
	전포1동	X	○	○
해운대	중1동	○	X	○
	우1동	○	X	○
강서	-	-	-	-
기장	-	-	-	-
덕천	구포1동	○	X	○
	덕천2동	○	X	○
동래	명륜동	X	X	○
	수민동	○	X	○
신공항	대저2동	○	X	X
사상	괘법동	○	X	○
하단	하단1동	○	X	○
	하단2동	○	X	○

< 그림3-1 도심 및 부도심 쇠퇴현황 >



2. 낙후주거지

- 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획에서 1차 사업대상지로 선정된 지역은 총 25개 지역(44개 마을)으로서 종합결핍지수 상위 20%인 통(행정구역)이 집단화된 지역임

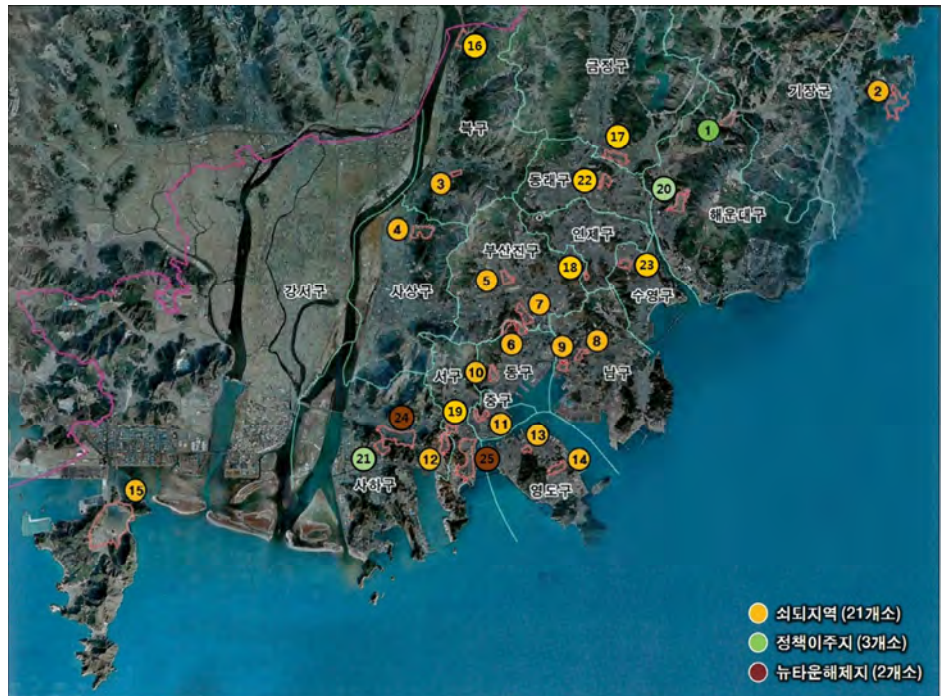
< 표3-4 단계별 대상지 선정 >

구분	대상지	사업시기
1단계	결핍상위 20% 집단화 지역 + 정책적 필요지역 = 25개 구역	2013~2017 (5개년)
2단계	결핍상위 20% 전체 - 25개 구역 = 131개 지역	2015~2024 (10개년)
3단계	결핍상위 50% 전체 = 1,372개 통 = 344개 지역(마을)	2018~2027 (10개년)
합계	총 500개 지역	2013~2027 (15개년)

종합결핍지수에 따른 쇠퇴구분(통기준 도면)

- 상위 5% (11개통, 110가정)
- 상위 10% (22개통, 220가정)
- 상위 20% (43개통, 450가정)

< 그림3-2 커뮤니티뉴딜 1차 사업 대상지 위치도 >



03 도시여건분석

< 표3-5 커뮤니티뉴딜 1차사업 대상지 목록 >

연번	위 치		지역특성유형	
	구	동	유형	지역
1	해운대구	반송동 일원	정책이주지	쇠퇴지역
2	기장군	기장읍 죽성리 일원	농어촌지역	쇠퇴지역
3	북구	덕천3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
4	사상구	모라3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
5	부산진구	당감1동 일원	피난민 주거집중지/고용기반쇠퇴지역	쇠퇴지역
6	동구	범일4동 일원	고지대지역/피난민 주거집중지	쇠퇴지역
7	부산진구	범천4동 일원	고지대개발제한지	쇠퇴지역
8	남구	대연2동 일원	재개발지역	쇠퇴지역
9	남구	우암2동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
10	동구	초량6동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
11	중구	대청동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
12	사하구	감천2동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
13	영도구	봉래2동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
14	영도구	동삼3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
15	강서구	천가동 일원	농어촌지역	쇠퇴지역
16	북구	금곡동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
17	금정구	서1동 일원	고용기반쇠퇴지역	쇠퇴지역
18	연제구	연산2동 일원	정책이주지	쇠퇴지역
19	서구	아미동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
20	해운대구	반여동 일원	정책이주지	정책이주지
21	사하구	신평동 일원	정책이주지	정책이주지
22	동래구	복산동 일원	고지대개발제한지	쇠퇴지역
23	수영구	망미동 일원	-	쇠퇴지역
24	사하구	괴정당리동 일원	뉴타운 해제지역	뉴타운 해제지역
25	서구	충무·초장·남부민·암남동 일원	뉴타운 해제지역	뉴타운 해제지역

3. 주요 개발사업

- 부산광역시 내 주요 개발사업은 33개소로 파악
- 강서구와 기장군을 중심으로 신규산업단지 및 택지개발 등이 가속화
- 도심권역과 중부산권역의 경우 북항재개발, 문현혁신도시, 석대첨단산업단 등 위치

< 표3-6 개발사업 현황 >

< 북항재개발 조감도 >

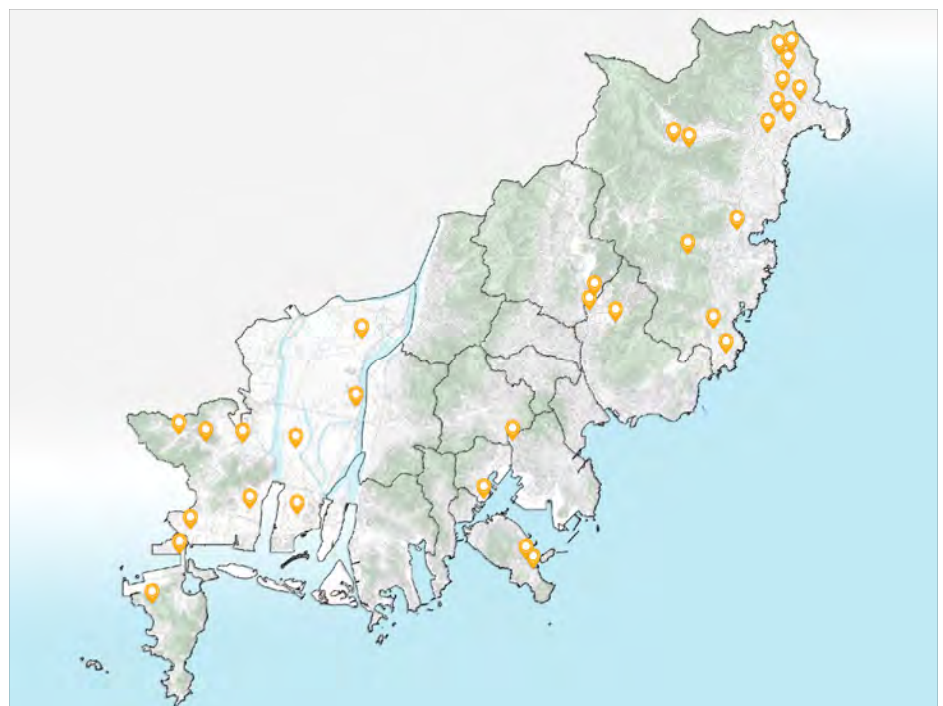


< 문현혁신도시 조감도 >



구분	총계	주요개발사업
동구	1	북항재개발사업
영도구	2	하리도시개발구역, 동삼혁신도시개발예정지구
남구	1	문현혁신도시개발예정지구
해운대구	2	석대2도시첨단산업단지, 센텀2지구도시첨단산업단지
금정구	1	회동석대도시첨단산업
강서구	12	가덕도해양복합관광휴양지, 녹산국가산업단지, 부산과학일반산업단지, 부산신항만, 부산신항도 시일반산업단지, 부산신항배후국제산업단지, 부산진해자유구역, 서부산유통단지, 예코델타시티, 연구개발특구, 풍상일반산업단지, 화전일반산업단지
기장군	14	고촌택지개발지구, 내리택지개발예정지구, 대우일반산업단지, 동부산관광단지(오시리아관광단지), 명례일반산업단지, 일광택지개발예정지구, 장안일반산업단지, 장안택지개발지구, 정관일반산업단지, 정관택지개발지구, 오리일반산업단지, 부산신소재일반산업단지, 반룡일반산업단지, 예코장안일반산업단지

< 그림3-3 주요개발사업 현황도 >



03 도시여건분석

3 지역특성

1. 문화재

- 부산광역시 내 전체 문화재 476개가 분포하고 있으며 그 중 국가지정문화재 73개, 부산시 지정문화재 281개, 문화재자료 101개, 등록문화재 21개를 보유하고 있음
- 서구, 광복일원의 도심권역과 동래구, 금정구 중심의 중부산권역에 문화재 분포가 많음

< 표3-7 구·군별 문화재 분포 현황 >

< 국보 151호 - 조선왕조실록 태백산 사고본 >



< 보물 250호- 범어사 삼층석탑 >



구 분	총 계	국가지정문화재							
		계	국보	보물	사적	천연기념물	명승	중요민속자료	중요무형문화재
중구	6	0	-	-	-	-	-	-	-
서구	73	19	2	15	1	-	-	1	-
동구	17	3	-	3	-	-	-	-	-
영도구	13	2	-	1	-	-	1	-	-
부산진구	18	2	-	-	-	2	-	-	-
동래구	43	5	-	2	2	-	-	-	1
남구	49	11	2	8	-	-	1	-	-
북구	8	1	-	-	-	1	-	-	-
해운대구	15	0	-	-	-	-	-	-	-
사하구	8	0	-	-	-	-	-	-	-
금정구	120	16	-	13	1	1	-	1	-
강서구	14	0	-	-	-	-	-	-	-
연제구	11	2	1	-	1	-	-	-	-
수영구	17	6	-	1	1	2	-	-	2
사상구	6	1	-	1	-	-	-	-	-
기장군	58	5	-	4	-	-	-	-	1

주) 문화재청 국가문화유산포털

< 표3-7 구군별 문화재 분포 현황 - 계속 >

< 국보 200호- 금동보살입상 >



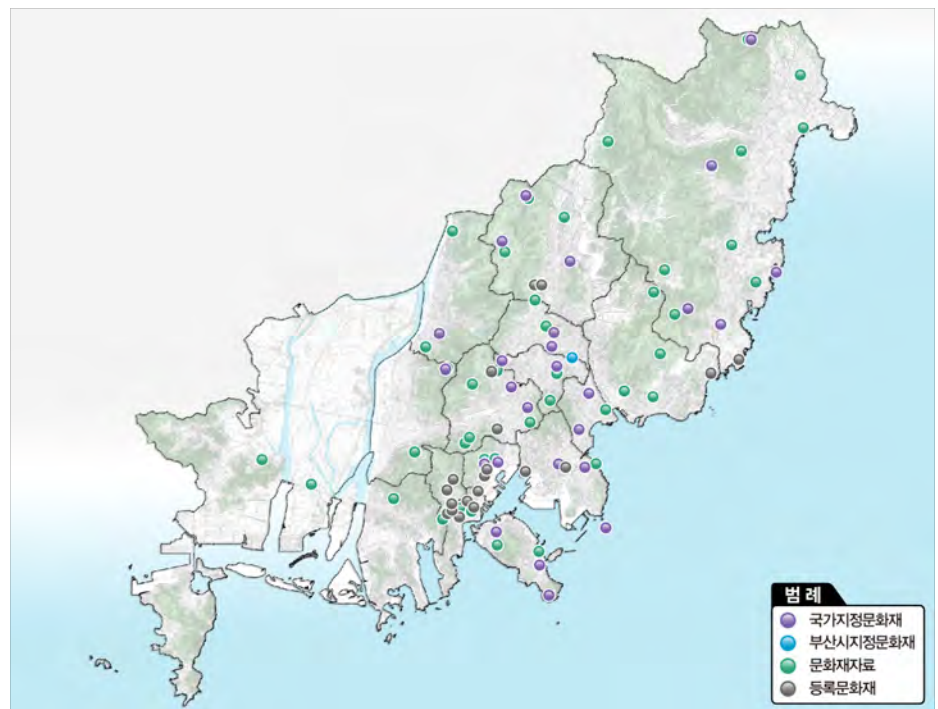
< 국보 249-2호- 동궐도 >



구 분	부산시 지정문화재					문화재 자료	등록 문화재
	계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재		
중구	2	-	2	-	-	2	2
서구	40	34	-	3	3	8	6
동구	7	-	5	2	-	4	3
영도구	6	-	1	1	4	5	-
부산진구	7	7	-	-	-	7	2
동래구	36	17	8	3	8	2	-
남구	32	24	5	3		4	2
북구	5	1	3	-	1	2	-
해운대구	9	5	2	1	1	5	1
사하구	7	1	3	-	3	1	-
금정구	69	62	3	3	1	33	2
강서구	11	3	7	-	1	3	-
연제구	2	1	1	-		7	-
수영구	10	4	3	-	3	1	-
사상구	3	2	-	-	1		2
기장군	35	21	8	3	3	17	1

주) 문화재청 국가문화유산포털

< 그림3-4 문화재 현황도 >



03 도시여건분석

2. 대학교

- 부산광역시 내 전체 대학교는 33개소가 위치
- 대학교와 연계한 도시재생 대학의 운영 및 지역재생전문 인력 양성

< 표3-8 대학교 현황 >

구분	개소	명칭
서구	3	동아대학교(구덕), 동아대학교(부민), 고신대학교(송도)
영도구	2	한국해양대학교, 고신대학교(영도)
부산진구	5	인제대학교(부산), 동의대학교(가야), 동의대학교(양정), 동의과학대학교, 부산여자대학교
남구	5	경성대학교, 부경대학교(용당), 부경대학교(대연), 동명대학교, 부산예술대학교
북구	3	한국폴리텍부산대학, 부산과학기술대학교, 한국방송통신대학교 부산지역대학
해운대구	3	동부산대학교, 영산대학교(해운대), 동서대학교(센텀)
사하구	2	동아대학교(승학), 동주대학교
금정구	4	부산대학교, 부산외국어대학교, 대동대학교, 부산가톨릭대학교
연제구	2	부산교육대학교, 부산경상대학교
사상구	3	신라대학교, 동서대학교, 경남정보대학교
기장군	1	한국폴리텍대학(동부산)

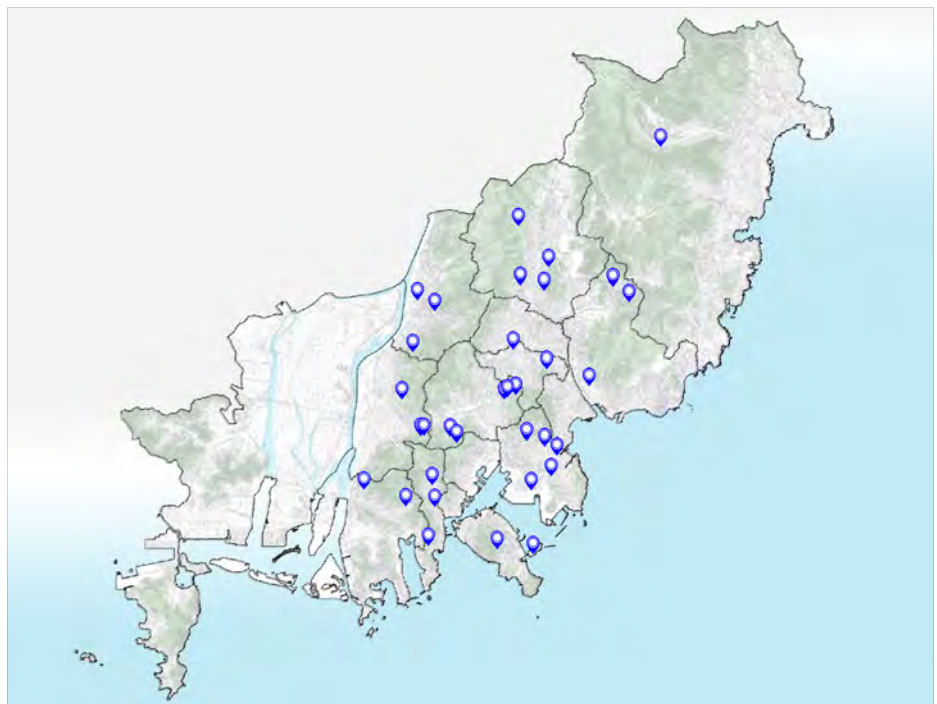
< 부산대학교 >



< 동아대학교 >



< 그림3-5 대학교 현황도 >



3. 마을공동체 역량강화사업

- 목 적 : 마을을 기반으로 한 주민(단체)이 직접 마을에 필요한 사업을 제안하여 마을공동의 문제를 해결하고, 더불어 살아가는 마을공동체 회복과 형성을 위한 마을공동체 역량 강화 및 살기 좋은 공동체를 만들기 위한 활력 제고
- 사업대상 : 자립의지 및 역량을 갖춘 지역내 지역공동체(5인 이상)
- 사업내용 : 마을텃밭, 마을안전지도 제작, 마을축제, 마을신문, 공동육아, 공동밥상, 마을공방 등 공동체 형성사업

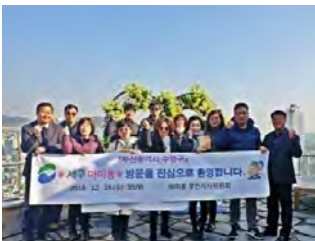
< 표3-9 마을공동체 역량강화사업 지원현황(2014~2019년) >

구 분	계	년도별 지원 공동체수					
		2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
계	537	115	129	105	72	67	49
중 구	17	3	4	5	2	2	1
서 구	53	15	15	11	4	5	3
동 구	55	11	12	13	6	8	5
영 도 구	34	7	8	5	6	6	2
부산진구	53	14	11	12	9	4	3
동 래 구	37	6	8	7	7	5	4
남 구	21	4	7	3	4	1	2
북 구	40	5	7	8	8	8	4
해운대구	37	8	12	8	2	4	3
사 하 구	34	7	5	5	6	8	3
금 정 구	39	6	14	4	3	6	6
강 서 구	14	1	4	4	2	2	1
연 제 구	11	2	2	2	2		3
수 영 구	17	4	4	2	4	1	2
사 상 구	60	18	13	13	5	6	5
기 장 군	15	4	3	3	2	1	2

< 산리협동조합 >



< 아미동 주민자치위원회 >



< 부민하늘농원 협동조합 >



03 도시여건분석

4. 관광명소

- 부산광역시 내 관광명소 43개소가 위치
- 대표 관광명소로 역사·문화 명소는 범어사, 충렬사 등 9개소, 음식·거리 명소는 자갈치시장, 서면 일원 등 5개소, 자연·테마 명소는 태종대, 해운대, 황령산 등 29개소가 위치

< 표3-10 관광명소 현황 >

구분	총계	음식·거리	역사·문화	자연·테마
중구	5	자갈치시장, 국제시장, BIFF광장	보수동책방골목	용두산공원
서구	1	-	-	송도해수욕장
동구	1	상해거리	-	-
영도구	2	-	-	태종대, 국립해양박물관
부산진구	3	서면일원	삼광사	어린이대공원
동래구	3	-	충렬사	동래온천, 사직야구장
남구	4	-	UN기념공원, 부산박물관	이기대, 오륙도
북구	-	-	-	-
해운대구	9	-	-	해운대해수욕장, 달맞이고개, 누리마루APEC하우스, 부산 아쿠아리움, 영화의전당, 벅스코, 송정해수욕장, 청사포, 해운대온천
사하구	4	-	감천문화마을	다대포 꿈의 낙조분수, 을숙도 생태공원, 아미산전망대
금정구	2	-	범어사, 금정산성	-
강서구	2	-	-	거가대교, 부산경남경마공원
연제구	1	-	-	황령산야경
수영구	2	-	-	광안리해수욕장, 광안대교
사상구	-	-	-	-
기장군	4	-	장안사	해동용궁사, 일광해수욕장, 임랑해수욕장

< 범어사 >



< 자갈치시장 >



< 태종대 >



< 그림3-6 관광명소 현황도 >



5. 축제

- 부산광역시는 시자체 진행 축제 9개, 구군 진행 축제 28개로 총 37개의 축제가 개최됨
- 도심권역(중구, 서구, 영도구) 및 해운대, 광안리 등 해안가 주변으로 많은 축제가 분포

< 표3-11 축제 현황 >

< 부산불꽃축제 >



< 영도다리축제 >



구분	총계	축제명
시자체	9	제31회 북극곰수영축제(해운대구), 제7회 낙동강유채꽃축제(강서구), 제17회 조선통신사한일문화 교류 축제(중구), 제4회 원도심활성화축제(중구·서구·영도구), 제23회 부산바다축제(해운대구), 제19회 부산국제록페스티벌(사상구), 제14회 부산불꽃축제(수영구), 제10회 부산크리스마스트리 축제(중구), 부산해맞이축제(해운대구·중구)
중구	2	제26회 부산자갈치축제, 보수동책방골목 문화축제
서구	1	부산고등어축제
동구	3	제15회 부산차이나타운특구문화축제, 조방LOVEU빛축제, 제20회 좌천동가구거리고객 한마음대잔치
영도구	2	영도다리축제, 행복영도희망의빛축제
부산진구	1	전포카페거리 커피축제
동래구	1	제24회 동래읍성역사축제
남구	1	오륙도평화축제
북구	2	제7회 낙동강구포나루축제, 제25회 낙동민속예술제
해운대구	3	제14회 해운대모래축제, 제36회 해운대달맞이온천축제, 제5회 해운대라꼬빛축제
사하구	3	제8회 감천문화마을골목축제, 제6회 사하예술제, 제6회 다대포어항문화축제
금정구	1	금정산성 역사문화축제2018
강서구	2	강서낙동강변30리벚꽃축제, 명지시장전여축제
연제구	1	연제고분판타지축제
수영구	1	광안리어방축제
사상구	1	제18회 사상강변축제
기장군	3	기장멸치축제, 기장미역다시마축제, 철마한우불고기축제

< 그림3-7 축제 현황도 >



03 도시여건분석

6. 전통시장

- 부산광역시 위치기반 정책지도(<https://bigdata.busan.go.kr/index.busan>)에 구축된 자료를 기반으로 하였으며 부산광역시 내 전통시장은 217개소 위치하고 있으며 동래구, 부산진구, 중구를 중심으로 서면시장, 부산국제시장, 자갈치시장 등 많은 전통시장이 분포

< 표3-12 전통시장 현황 >

구 분	총계	시 장 명
중구	21	자갈치시장, 부산대파트, 영주시장, 국제시장, 창선상가, 보수종합시장, 신천지시장, 신동아시장, 남포지하도상가, 광복지하도상가, 월드밸리, 건어물시장, 새영주시장, 만물의거리, 부평강동시장, 아리랑거리, 부산자갈밭시장, 국제지하도상가, 보수동책방골목, 신창상가, 남포역5지하상가
서구	10	대신시장, 송남시장, 동대신1동골목시장, 서대신동골목시장, 아미동골목시장, 충무동골목시장, 충무동해안시장, 충무동새벽시장, 서대신1동골목시장, 구덕골목시장
동구	12	부산진시장, 자유시장, 부산진남문시장, 수정시장, 초량시장, 수정재시장, 초량전통시장, 성북시장, 부산좌천동가구상가, 부산역지하도상가, 범일5동매축지시장, 범일골목시장
영도구	3	남항시장, 영도봉래시장, 청학시장
부산진구	39	부산평화시장, 서면시장, 당감시장, 부전시장, 수양시장, 부전인삼시장, 개금큰시장, 종합새시장, 성곡종합시장, 초읍시장, 서면종합시장, 새당감시장, 서면중앙시장, 부산전자종합시장, 창곡종합시장, 서면지하도상가서면물, 가남종합시장, 서면지하도상가 부전물, 가야벽산상가, 양정시장, 국제상가, 부전농수산물새벽시장, 부전상가, 골드테마거리, 당감골목시장, 개금골목시장, 전포놀이터시장, 당감새시장, 동평새시장, 연지시장, 철뚝시장 등
동래구	15	동래시장, 온천시장, 금정상가시장, 금강시장, 안락상가시장, 금성상가시장, 신정시장, 서원시장, 명장시장, 총렬상가시장, 온천로터리종합시장, 온천인정시장, 수안인정시장, 사직시장, 국민시장
남구	13	대연시장, 용호시장, 용호삼성시장, 동성하이타운시장, 새감만종합시장, 대연삼익상가시장, 우암골목시장, 못골골목시장, 용호골목시장, 감만시장, 용호1동골목시장, 남광골목시장, 대연중앙시장
북구	10	구포시장, 만덕시장, 구남시장, 덕천시장, 정이있는 구포시장, 구포축산물도매시장, 만덕2동 제일상가 시장, 구남골목시장, 화명동원시장, 만덕백양시장
해운대구	13	우동종합 상가시장, 반여시장, 재송시장, 해운대시장, 좌동재래시장, 반송시장, 반송골목시장, 반송2동시장, 반여3동골목시장, 반여2동상가시장, 재송한마음시장, 장산시장, 우일시장

< 부산국제시장 >



< 자갈치시장 >



< 표3-12 전통시장 현황 - 계속 >

< 서동시장 >



< 연일전통시장 >



구 분	총계	시 장 명
사하구	15	사해시장, 당리시장, 하단시장, 가락상가시장, 에덴시장, 신평종합시장, 장림시장, 다대까-파크감천시장, 신평골목시장, 하단5일상설시장, 감천2동시장, 에덴골목시장, 장림골목시장, 괴정골목시장
금정구	8	서동시장, 금사제일상가시장, 장성시장, 장전상가시장, 구서오시계시장, 부곡상가시장, 서동향토시장, 서동전통골목시장
강서구	3	명지시장, 사덕시장, 덕두시장
연제구	12	거제시장, 연미새시장, 연동시장, 거성시장, 연일시장, 영남종합시장, 연천시장, 연산시장, 연산로타리종합시장, 연일골목시장상점가, 연산1동골목상점가, 연산골목시장상점가
수영구	20	민락어패류시장, 광안어패류시장, 남천해변시장, 삼익비치A상가시장, 삼익비치B상가시장, 현대종합상가시장, 망미삼성상가시장, 망미종합시장, 광안종합시장, 동방시장, 세흥시장, 수영건설시장, 망미새상가시장, 수영로타리시장, 민락회타운시장, 민락골목시장, 수영팔도상가시장, 망미중앙시장, 광안시장, 민락씨랜드
사상구	20	감전제일상가시장, 북부산시장, (주)미래도시(경도원츠빌), 고려쇼핑센터, 우신상가, 구덕대림상가, 학장반도APT상가, 영해종합시장, 부산산업용품상협동조합, 주례현대무지개상가, 부산광역시철강판매업등조합, (주)르네시떼, 부산광역시건축자재판매협동조합, 부산새벽시장, 복이 있는 덕포시장, 주례럭키종합상가, 모라전통시장, 사상시장, 감전시장
기장군	3	기장시장, 좌천시장, 송정시장

< 그림3-8 전통시장 현황도 >



03 도시여건분석

7. 폐시설 등 활용가능시설 현황

- 부산광역시 내 문화시설, 주민센터 등으로 활용 가능한 노후화된 가압장, 폐교, 폐철도역 등 활용가능성이 있는 대상지에 대한 현황을 조사
- 부산광역시 내 폐학교는 27개소로 이 중 12개가 예술공간, 창작공간, 교육공간 등으로 활용되고 있으며, 통합 후 폐교되어 자체활용되고 있는 곳은 8개소임
- 폐가압장을 활용하여 주민공간으로 조성한 지역은 4개소가 있음
- 동해남부선 폐철도부지는 보행공간으로 활용되고 있으며 폐역사인 송정역과 해운대역은 전시관 등으로 사용되고 있음

< 표3-13 폐시설 등 활용가능시설 >

구분	현재 현황	구분	현재 현황	
폐교	가락초 해포분교장	부산수상레포츠클	삼락중	-
	감정초	도서관	삼락초	부산솔빛학교
	경남여자중	경남여자고등학교	송정초	송정중학교
	기장중 철마분교장	부산유아체험학습교육원	연포초	미래교육센터
	낙동여자중	강서고등학교	윤산중	부산산림교육센터
	눌차초	-	일광초학리분교장	학리기후변화교육센터
	다대초	부산유아교육진흥원	정관초	방곡초등학교
	덕도초	-	좌천초	지진실내구호소
	동삼중	영도제일중학교	중앙초	경남여자중학교
	디자인고	부산과학체험관	천가초대항분교장	-
	명지초	-	천가초장항분교장	-
	부산개성중	부산글로벌빌리지	천가초천성분교장	-
	부산중앙중	놀이마루	회동초	회동마루
	사상중	사상고등학교		
폐가압장	범천 가압장	신암어르신센터	사상주례 가압장	주례문화센터
	범일 가압장	1인창업기업 지원센터	문현 가압장	문현아트센터
폐철도	동해남부선 (해운대역, 송정역)	산책 및 보행로(전시관)		

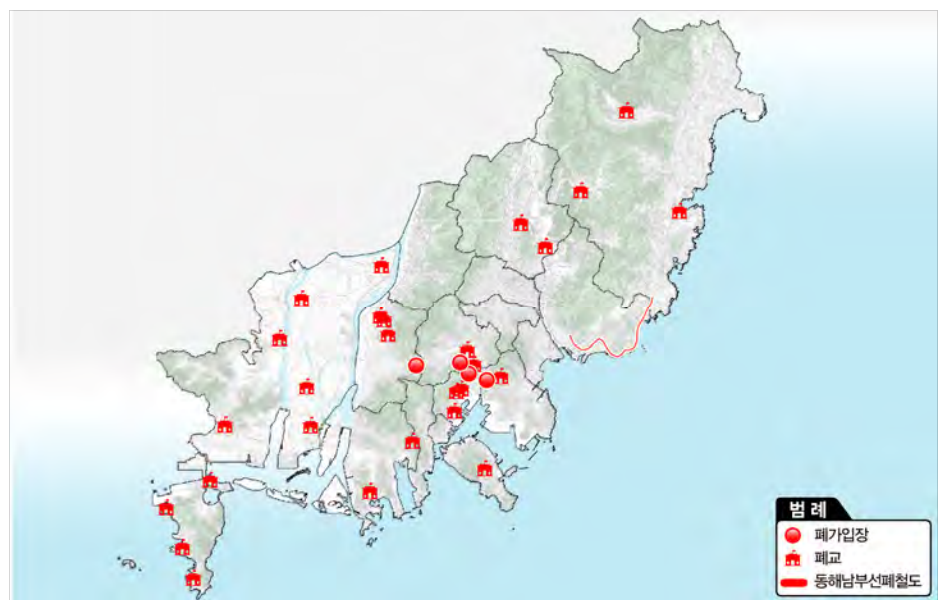
< 폐역사-송정역 >



< 동해남부선 폐철도 >



< 그림3-9 폐시설 등 활용가능시설 현황도 >



범례
 ● 폐가압장
 ■ 폐교
 — 동해남부선폐철도

4 부산광역시 잠재력 진단

1. 인문사회부문 잠재력

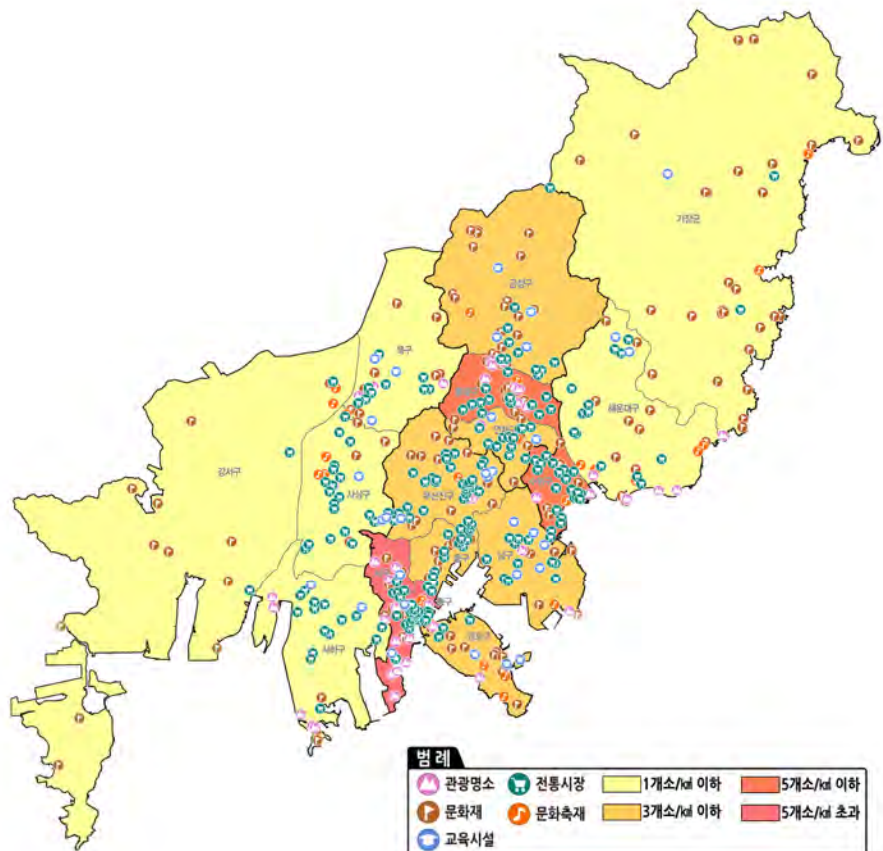
가. 역사문화 지역자산

- 부산광역시 내 문화재는 총 476개가 분포하며, 원도심 및 부산항을 중심으로 개항기 근대건축물이 다수 분포하나 박물관 및 역사관 등의 문화시설이 부족
- 부산광역시 내 축제는 총 37개의 축제가 개최되며 시자체 진행 축제가 9개로 가장 많으며 구·군 평균 약 2회의 축제가 개최되고 있음

나. 생활문화 지역자산

- 부산광역시 내 전통시장은 217개소가 위치하며 원도심을 중심으로 다수의 시장이 집중 되어 있음
- 부산광역시 내 전체 대학은 33개소가 위치하며 지역대학과 연계한 다양한 프로그램 운영이 가능

< 그림3-10 역사·생활문화 지역자산 현황 >



03 도시여건분석

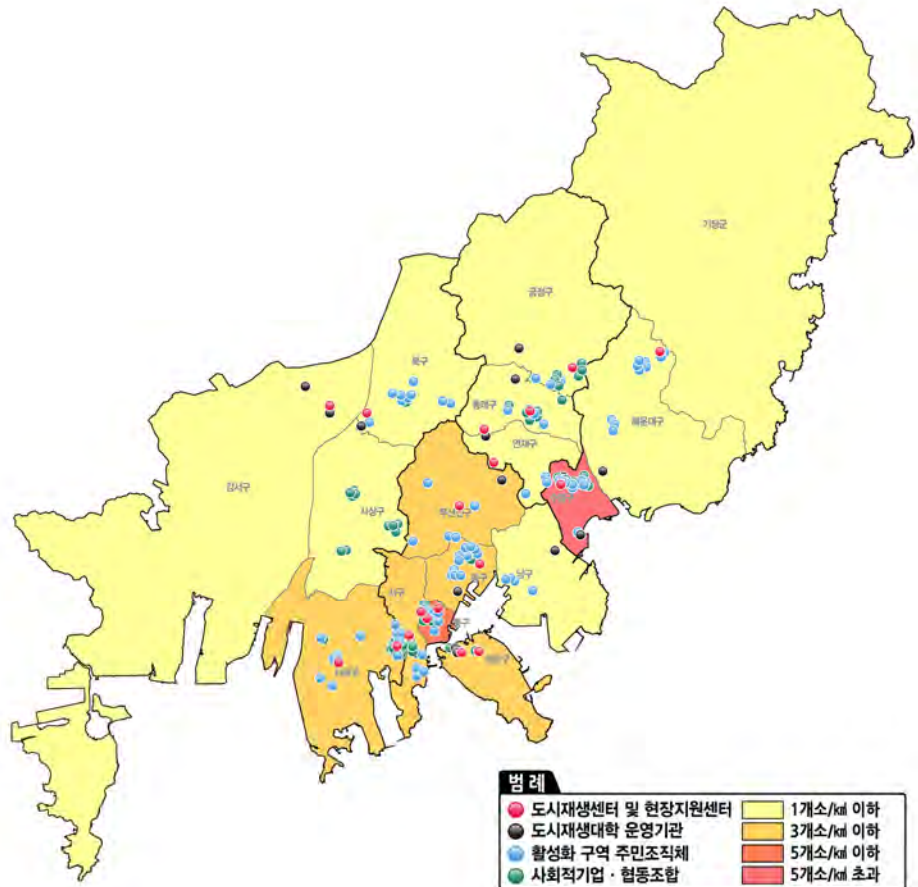
다. 시민 거버넌스 구축

- 부산시 내 구·군은 모두 도시재생대학을 운영한 경험이 있으며, 현재 각 구·군의 주민조직 약 85개와 사회적기업 약 64개 등이 조직되어 기존 도시재생사업과 연계하여 다양하게 구축되어 있음
- 젠트리피케이션 방지를 위한 주민자치 상생협약의 경우 남구, 사하구, 수영구 등에 편중되어 있어 타 구·군으로 확대할 필요가 있음

라. 도시재생지원센터 설치 현황

- 부산도시재생지원센터는 사직동에 1개소가 위치하여 운영되고 있으며 각 구·군에 뉴딜사업이 추진됨에 따라 18개소의 도시재생광역센터 및 현장지원센터가 운영되고 있음
- 추가적인 뉴딜사업에 추진됨에 따라 현장지원센터는 점차 증가할 것으로 예상됨

< 그림3-11 시민 거버넌스 및 도시재생지원센터 현황 >



2. 산업경제부문 잠재력

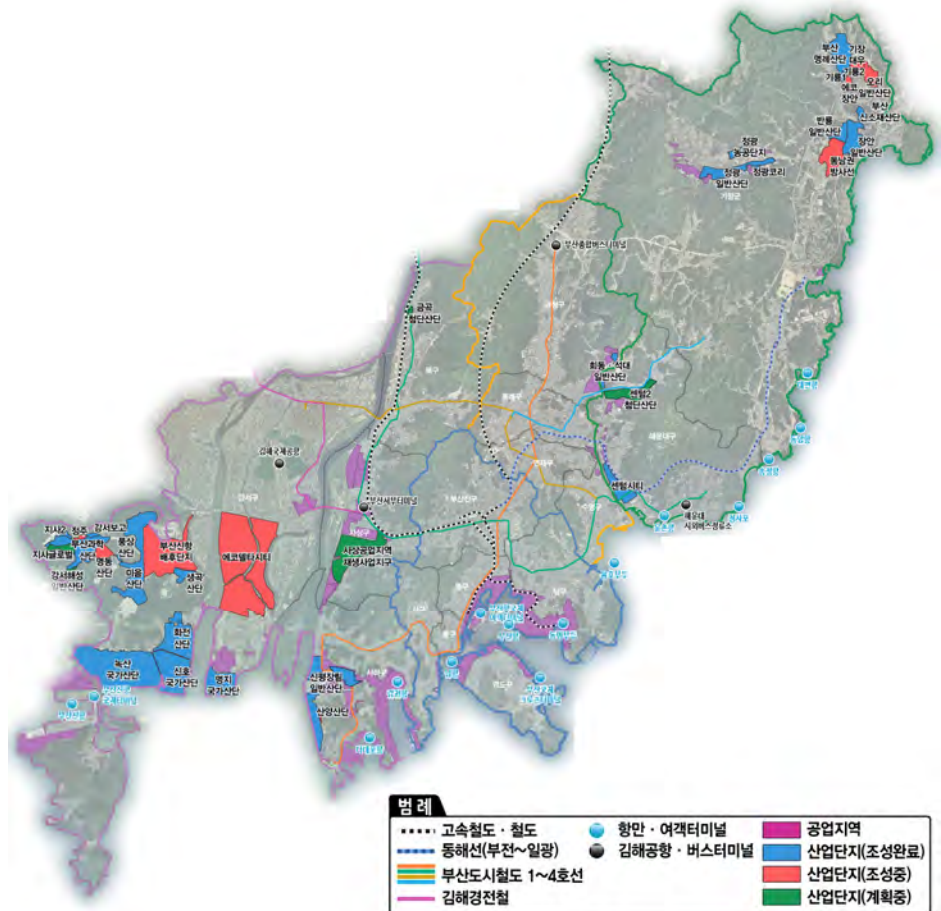
가. 산업기능과 연계한 통합재생

- 부산시가 강서·기장지역으로의 팽창하기 이전에 위치한 산업단지 노후화로 제조업 기반이 점차 약화 되어 노후산단의 구조고도화를 통한 첨단산업으로 기능을 전환 하여 고부가가치 산업 육성 필요
- 노후산단의 산업기능에 대하여 산업기반여건, 입지상 분석(LQ)등을 통한 산업형 재생지역을 선정하고 주변 주거·상업기능의 연계를 통한 통합적 도시재생 가능

나. 4차산업 혁명을 대비한 기반 보유

- 부산시는 김해공항, 부산항 등을 비롯한 육·해·공의 접근성을 고루 갖춘 지역으로 지식기반의 4차산업의 육성을 위한 충분한 기반을 갖추고 있음
- 다수의 노후항만을 재정비를 통해 동북아 해양수도를 위한 스마트 해양클러스터 구축하고 도시재생과 스마트기술을 연계하여 스마트시티를 조성

< 그림3-12 산업경제부문 잠재력 >



03 도시여건분석

3. 물리환경부문 잠재력

가. 부산광역시 개발 프로젝트에 따른 도시공간 변화

- 철도, 고가도로 등의 지하화를 통해 지상부 대규모 유휴지를 부산시의 도시 중심기능 수행을 위한 기능으로 활용
- 부산역 및 북항지역의 재개발을 주변지역과의 연계하여 원도심 활성화 및 2030 EXPO유치와 관련한 새로운 도시기능 도약 발판 마련
- 시민공원~북항지역 구간의 공간구조 재편을 통하여 서면도심부를 글로벌 비즈니스 지구로 육성하고 기반시설을 확충하여 업무환경 개선

< 그림3-13 물리환경부문 잠재력 >



4. 잠재력 종합

- 지역내 역사 및 생활문화자산을 활용한 지역별 특화된 도시재생을 목표로 자산활용을 극대화하는 계획을 수립
- 마을공동체 및 사회적 기업의 육성을 통해 지속가능한 도시재생 도모
- 노후산단의 구조고도화를 통한 4차 산업혁명에 걸맞는 지식, 융복합산업등의 고부가가치 산업육성 필요
- 물리적 도시환경 개선을 통한 지역별 맞춤형 활성화 방안 모색하고 도시재생의 새로운 기회를 부여
- 도시공간구조 변화를 통한 도심의 기능을 회복하고 도시경쟁력 강화 기회로 활용

< 그림3-14 부산광역시 잠재력 종합 >



03 도시여건분석

5 부산광역시 도시재생사업 현황

1. 부산시 도시재생의 과정

< 산복도로 르네상스 >



< 닥밭골 행복마을 >



- 2010년 부산광역시 내 창조도시본부 신설 후 산복도로 르네상스, 행복마을 만들기 등 다양한 도시재생사업이 전개
- 산복도로 르네상스사업은 10개년 사업(2011~2020년)으로 권역별 순차적 시행되고 있으며 2019년 현재 8차년도 사업(안심마을 정비사업 등 17개의 단위사업) 진행 중
- 행복마을 만들기 사업은 마을의 공간적·문화적·경제적 재생을 추구하는 사업으로 2019년 현재까지 총 71개소 지정
- 도시활력증진지역 개발사업은 지자체 스스로의 발전을 유도하기 위한 도시재생사업으로 총 61개소가 지정되었으며 36개소 사업완료
- 새뜰마을 사업은 2015년 지역발전정책을 뒷받침하기 위해 시작된 사업으로, 주거환경이 열악한 지역에 대해 생활 인프라 정비 및 휴먼케어를 종합적으로 지원해주는 사업이며 총 13개소 지정
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 12월 시행된 후 도시경제기반형으로 1개소 지정, 근린재생형으로 4개소 지정되어 사업 추진 중
- 도시재생뉴딜사업은 면적, 규모에 따라 다섯 가지 유형으로 추진되며 2019년 현재까지 총 17개소 지정

< 그림3-15 부산광역시 도시재생의 과정 >



2. 도시재생 관련사업 추진현황

가. 산복도로 르네상스

1) 사업개요

- 목 적 : 시민과 주민이 행복한 매력있고, 경쟁력 있는 부산 원도심 재창조
- 사업내용 : 공간·생활·문화재생을 통한 종합재생
- 대상지역 : 원도심 산복도로 일원 주거지역인 중구, 서구, 동구, 부산진구, 사하구, 사상구(6개구)
- 사업기간 : 2011년~2020년

2) 추진현황

〈 표3-14 산복도로 르네상스 추진현황 〉

년도(차수)	사업구역	사업내용	비고
2011년(1차)	영주·초량	김민부 전망대 등 30개 단위사업	
2012년(2차)	아미·감천	감내 어울터 등 41개 단위사업	
2013년(3차)	범일·범천	범일 이바구길 등 31개 단위사업	
2014년(4차)	좌천·수정·주례	좌천 1동 역사마을 등 35개 단위사업	
2015년(5차)	충무	샛디 커뮤니티센터 등 27개 단위사업	
2016년(6차)	가야·개금	먹거리 맛거리 조성 등 33개 단위사업	
2017년(7차)	보수	십길 테마가로 조성 등 20개 단위사업	
2018년(8차)	대신·학장	안심마을 정비사업 등 17개 정비사업	
2019년(8차)			

〈 감내 어울터 〉



〈 그림3-16 산복도로 르네상스 사업 위치도 〉



나. 행복마을 만들기

1) 사업개요

- 사업개념 : 취약계층이 밀집되어 있는 낙후된 주거지역의 마을공동체 회복을 통해 마을의 물리적, 사회·문화적, 경제적 재생을 추구하는 주민 주도의 통합형 도시재생사업
- 사업대상 : 행복마을 71개소
- 사업기간 : 2010년~2022년
- 사업비 : 487.70억원(복권기금 375.83, 시비 111.87)

(단위 : 억원)

구분	계	2010	2011	2012	2013	2014
행복마을	71	4	11	7	8	10
사업비	487.70	35.98	63.89	43.39	51.35	51.82
재원구분		시비	시비	복권기금	복권기금	복권기금

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020
행복마을	5	4	3	16	3	-
사업비	40.49	53.54	59.29	43.09	32.86	12
재원구분	복권기금	복권기금	복권기금	복권기금	복권기금	시비

※ 지자체 복권기금사업 성과평가 1위(2014~2018년) ▷ 기획재정부

2) 추진목표 : 함께 어울려 살고 싶은 행복한 마을 조성

- 공간기반 조성 : 지역의 공간기반 조성을 통한 물리적 재생
- 주민역량 강화 : 지역주민의 역량 강화를 통한 사회·문화적 재생
- 마을경제력 증대 : 지역특성에 맞는 마을사업 발굴을 통한 경제적 재생

3) 사업내용

- 행복센터를 거점으로 주민화합과 일자리 창출 터전 조성
- 행복센터 건립, 주차장, 소공원, 옹벽 및 가로경관개선
- 수익사업 발굴
- 마을 일자리 창출 (마을공동작업, 북카페 운영, 프로그램 운영인력 등)
- 자립기반 조성 및 주민역량강화를 위한 다양한 특화프로그램 운영

< 표3-15 연도별 행복마을 만들기 추진현황 >

연도별	개소	마을명
계	71	
2010년	4	아미농악, 야시고개, 까치, 쾌내
2011년	11	한마을, 좌천역사문화, 동삼1주공, 1·3세대, 기차길옆 동산, 양달, 철쭉, 재반무지개, 모래톱, 선두구동, 온골
2012년	7	닥밭골, 오색빛깔, 당감본동, 참살이, 공창, 삼어, 머드레
2013년	8	샛디, 해돋이, 시냇골, 필봉오름, 미리내, 본녹산, 새밭, 한내
2014년	10	보수동, 시냇샘터, 천마, 동삼2주공, 장산길, 금정산성, 대지상리, 월포, 진목, 모라3동
2015년	5	톤즈, 담안골, 회동도래, 죽동1구, 모래내
2016년	4	도래샘, 갈포, 희망숲속, 서감
2017년	3	봉산, 여고, 가포
2018년	16	복병산, 부민상생, 고분도리, 흰여울, 조내기, 호천, 동래온천, 오작교, 동매사랑, 바닷가사랑, 수풀메아리, 섯골마실, 물만골, 망미, 강선대, 엄궁동
2019년	3	통통통 남일이네, 안창, 참새미

< 오색빛깔마을 >



< 표3-16 자치구별 행복마을 만들기 추진현황 >

자치구별	개소	마을명
중구	2	보수동, 복병산
서구	10	아미농악, 한마음, 닥밭골, 샛디, 시냇샘터, 천송이, 톤즈, 고분도리, 부민상생, 통통통 남일이네
동구	2	좌천역사문화, 오색빛깔
영도구	7	동삼1주공, 해돋이, 동삼2주공 국화, 도래샘, 봉산, 흰여울, 조내기
부산진구	4	1·3세대, 당감본동, 호천, 안창
동래구	4	기차길옆 유쾌한 동산, 시냇골 어울, 여고, 동래온천
남구	2	양달, 참살이
북구	4	야시고개, 철쭉, 공창, 참새미
해운대구	6	재반무지개, 삼어, 필봉오름, 장산길, 담안골, 갈포
사하구	6	까치, 모래톱, 오작교, 동매사랑, 바닷가사랑, 수풀메아리 터주
금정구	7	연꽃향기, 머드레, 미리내, 금정산성, 회동도래, 희망숲속, 섯골
강서구	5	본녹산, 대지상리, 월포, 진목, 죽동1구
연제구	1	물만골
수영구	1	망미
사상구	10	쾌내, 온골, 한내, 새밭, 모라3동, 모래내, 서감, 가포, 강선대, 엄궁동

< 그림3-17 행복마을 만들기 사업 위치도 >



03 도시여건분석

다. 도시활력증진지역 개발사업

1) 사업개요

- 목 적 : 지자체 스스로 해당 도시와 마을을 살고 싶고 활력있는 공간으로 재창조할 수 있도록, 지역특화발전과 지역 거버넌스를 통해 경제·문화·환경적으로 도시를 재생하는 사업
- 근 거 : 국가균형발전 특별법
- 수립대상 : 시장, 군수·구청장
- 주요사업내용 : 가로환경개선사업, 복합커뮤니티센터 조성, 공동체활성화사업 등

2) 추진현황

< 표3-17 도시활력증진지역 개발사업 추진현황 >

계	중구	서구	동구	영도구	부산진구	동래구	남구	북구
61건 (2)	4	3	4(1)	5	6	2	5	5(1)
	해운대구	사하구	금정구	강서구	연제구	수영구	사상구	기장군
	3	3	4	4	1	1	6	4

< 그림3-18 도시활력증진지역 개발사업 위치도 >



라. 새뜰마을 사업

1) 사업개요

- 목 적 : 주거환경이 열악한 지역의 생활 인프라 정비 및 마을공동체 활성화 등을 통한 삶의 질 향상
- 근 거 : 국가균형발전 특별법
- 사업대상지 : 13개소

2) 추진현황

< 엄궁동 지불마을 >



< 우암동 소막마을 >



< 표3-18 새뜰마을 사업 추진현황 >

사 업 명		사업내용
2015 선정사업	남부민2지구(서구)	위험옹벽정비 및 미관개선, 집수리사업, 슬레이트지붕개량 등
	해돋이마을(영도구)	순환도로 개설, 순환형임대주택, 복합커뮤니티센터 건립 등
	감천문화마을(사하구)	방재공원조성, 지역연계 도로개설, 복합 커뮤니티공간 조성 등
	학장쪽방 섬마을(사상구)	소방도로개설, 에코센터조성, 슬레이트지붕수리 등
2016 선정사업	안창마을(동구)	화통길 조성, 공폐가 정비, 순환형임대주택, 집수리사업 등
	우암동 소막마을(남구)	쉼터 조성, 골목환경 개선, 순환형 임대주택 등
	부곡동 희망숲마을(금정구)	노후축대 보강, 순환길 정비, 집수리사업 등
2017 선정사업	구포2동 구포마을(북구)	옹벽정비, 보행로 개설, 복합커뮤니티센터조성, 집수리사업 등
	괴정2동 대티고개마을(사하구)	사방사업, CPTED 골목정비, 방재마당 조성, 집수리사업 등
	주례2동 온두레마을(사상구)	하천정비, 옹벽정비, 집수리사업, 공동이용시설 리모델링 등
2019 선정사업	동광동 5가 지불마을(중구)	보행로 정비, 빈집철거, 집수리사업, 커뮤니티시설 조성 등
	범천동 안창마을(부산진구)	CPTED사업, 집수리사업, 순환형임대주택, 도서관, 주차장 등
	엄궁동 지불마을(사상구)	옹벽정비, 골목길 정비, 집수리사업, 공영주차장 조성 등

< 그림3-19 새뜰마을사업 위치도 >



03 도시여건분석

마. 도시재생사업(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)

1) 사업개요

- 목 적 : 원도심과 쇠퇴한 상업지역 등의 도시재생 활성화가 필요한 지역에 도시 재생사업의 효과 극대화를 위해 국가지원 도시재생 사업 추진
- 근 거 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
- 사업유형 : 도시경제기반형, 근린재생형

2) 추진현황

< 서구 비석문화마을 >



< 표3-19 도시재생사업 추진현황 >

구분		사업명	비고
2014년 도시재생선도지역	동구 (도시경제기반형)	부산 원도심 재창조를 위한 창조지식플랫폼 구축사업	
2016년 도시재생사업지구	영도구(중심시가지형)	영도 대통전수방(大通戰授房) 프로젝트	
	중구(일반형)	보수동 근린재생형 도시재생사업	
	서구(일반형)	내일을 꿈꾸는 비석마을 아미.초장 도시재생프로젝트	
	강서구(일반형)	신장로 일원 도시재생사업	

< 그림3-20 도시재생사업 위치도 >



바. 도시재생 뉴딜사업

1) 사업개요

- 목 적 : 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역 주도로 활성화하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 국가적 도시혁신 사업
- 수립대상 : 시장, 군수·구청장
- 사업유형 : 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형

2) 추진현황

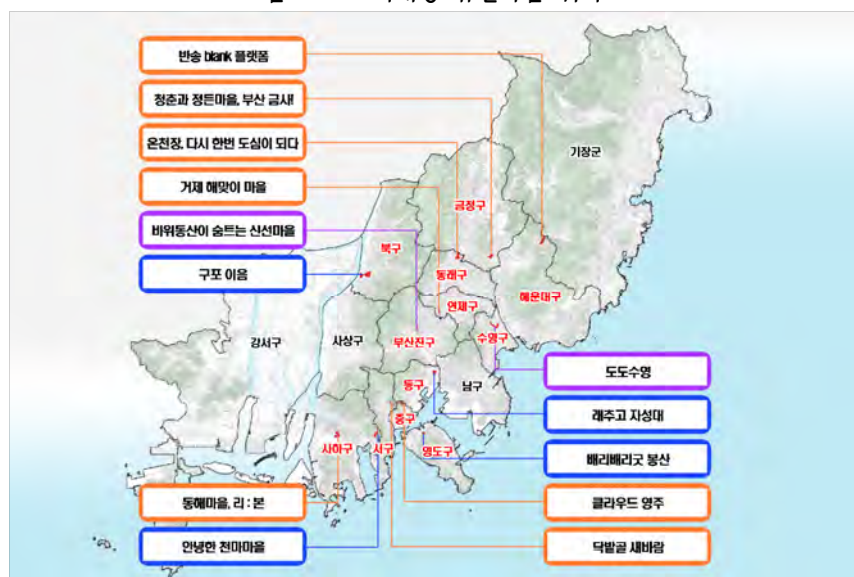
〈 표3-20 도시재생 뉴딜사업 추진현황 〉

사업명	사업내용	
2017	베리베리굿 봉산(우리동네살리기)	공공임대주택, 노후주택정비, 보행환경개선, 스마트농장 등
	안녕한 천마마을(주거지지원형)	공공임대주택, 커뮤니티공간, 도로정비, 방재공원 조성 등
	래추고 자성대(일반근린형)	복합커뮤니티센터 조성, 특화거리, 자성대공원 정비 등
	구포 이음(중심시가지형)	청년센터, 게스트하우스, 구포역 광장활성화, 도로정비 등
2018	닥밭골 새바람(우리동네살리기)	공폐가 철거, 집수리, 보행환경개선, 공원, 주차장 조성 등
	클라우드 영주(주거지지원형)	공공임대주택, 공공주차장 조성, 어울림플랫폼 조성 등
	거제 해맞이 마을(주거지지원형)	소방도로 개설, 공영주차장, 복합청사 및 상상놀이터 조성 등
	반송 blank 플랫폼(일반근린형)	문화센터 조성, 임대주택 조성, 환경개선사업 등
	동매마을, 리:본(일반근린형)	공공행복주택, 어울림주택, 공영주차장, 보행로정비 등
	온천장, 도심이 되다(중심시가지형)	혁신 어울림센터, 입체복합공간 조성, 안심거리조성 등
	청춘과 정든마을(주거지지원형)	어울림센터 조성, 노후주택정비, 푸드&파크 조성 등
	신선마을(우리동네살리기)	공폐가 정비, 마을공유센터, 주차장 조성 등
2019	도도수영(일반근린형)	어울림센터 조성, 특화경관 조성, SOC인프라 조성 등
	근대조선사업의1번지(경제기반형)	수리조선 혁신센터, 기술센터, 지역산업 복지센터
	대티까지 고개마을(주거지지원형)	녹색고개 어울림플랫폼 조성
	용호 대가족(우리동네살리기)	마을문화센터, 경로당 리모델링, 정원사업, 공영주차장
	괘내생태문화마을(우리동네살리기)	괘내마을 오아시스사업, 행복충전소 조성사업
	셋산복마을(주거지지원형, 총괄사업관리자)	공공임대주택, 집수리, 자율주택정비 등

〈 도도수영 어울림센터 〉



〈 그림3-21 도시재생 뉴딜사업 위치도 〉



03 도시여건분석

사. 도시재생 총괄 현황

1) 추진현황 분석

- 10년간 다양한 유형의 도시재생사업이 진행
- 쇠퇴지역 위주의 재생사업 추진으로 구도심권(동구, 중구, 서구) 집중화 현상 발생
- 국비 확보를 위한 각 사업별 ‘계획을 위한 계획’ 수립으로 지역 재생방향 설정 미흡
- 재생사업을 통한 공동체 형성에는 큰 성과가 있으나, 사업 이후 공동체 자립에는 한계가 있음

2) 추진과제

- 쇠퇴지역에 대한 종합적인 재생방향 및 목표 설정 이후 각 부처 사업 연계방안 마련 필요
- 사후의 체계적인 모니터링 및 지역역량강화를 통한 지속가능성 제고

< 그림3-22 도시재생 총괄 현황도 >





04 도시쇠퇴진단

- 1 부산의 변화
- 2 도시재생특별법에 의한 쇠퇴진단
 1. 기본방향
 2. 분석방법
 3. 분석결과
- 3 도시쇠퇴진단
 1. 기본방향
 2. 분석방법
 3. 부문별 쇠퇴분석
 4. 쇠퇴분석 종합 및 재생방향 설정



1 부산의 변화

가. 1970년대

- 1945년 8월 광복 이후 귀환동포의 정착과 한국전쟁에 의한 피난민 유입 및 정착으로 인구의 대폭적인 증가와 도심지 인근의 슬럼화 진행
- 중부산권에 인구가 집중되었으며, 중부산권은 제일제당, 락희화학, 신발기업 등 대기업의 태동지로서 경제성장의 원동력이 되었음



나. 1990년대

- 1995년 광역시 개칭 및 1996년 현재의 행정구역을 형성하였으며, 인구는 약 380만명에 이룸
- 1970년대 이후 경공업의 쇠퇴 및 해운대신도시, 센텀시티, 정관신도시 등의 개발이 시작되어 중심기능이 동부산권으로 이전



다. 2000년대

- 신도시 개발 및 재개발·재건축 사업 등을 통해 주택 보급율 100%에 도달했으며, 주택의 양적 증대 및 질적 향상에 기여함
- 화명신도시, 에코델타시티, 명지신도시 등 서부산권 개발 가속화



라. 2010년대

- 지속적인 경기침체와 출산율 감소에 따라 현재 인구는 약 350만명에 이룸
- 도심권 주변지역 개발사업 본격화에 따른 도심기능 회복, 북항재개발, 철도시설 재배치 등 다시 중부산권의 도심재창조 전기 마련



04 도시쇠퇴진단

② 도시재생특별법에 의한 쇠퇴진단

1. 기본방향

- 도시재생전략은 법정계획으로 도시재생특별법 시행령 제17조에 의한 인구, 사업체, 노후건축물 3가지 항목에 대해 분석
- 분석결과는 도시재생활성화지역 지정 가능여부를 판단하는 기준으로 사용하고 2가지 이상의 기준을 충족하지 못할 경우 도시재생활성화지역 지정 불가
- 분석을 위한 기초자료는 도시재생특별법 제29조에 의해 구축된 도시재생종합정보체계를 활용

2. 분석방법

- 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준에 따라 인구·사업체·노후건축물에 대해 분석하고 부산광역시 전체에 대한 현황과 읍·면·동별 법적기준 쇠퇴진단 결과를 도출
- 인구가 현저히 감소하는 지역 분석
 - 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
 - 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
- 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
 - 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체 총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 "총 사업체 수"라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
 - 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
- 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 분석
 - 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

3. 분석결과

가. 인구

< 강서구 명지 신도시 >

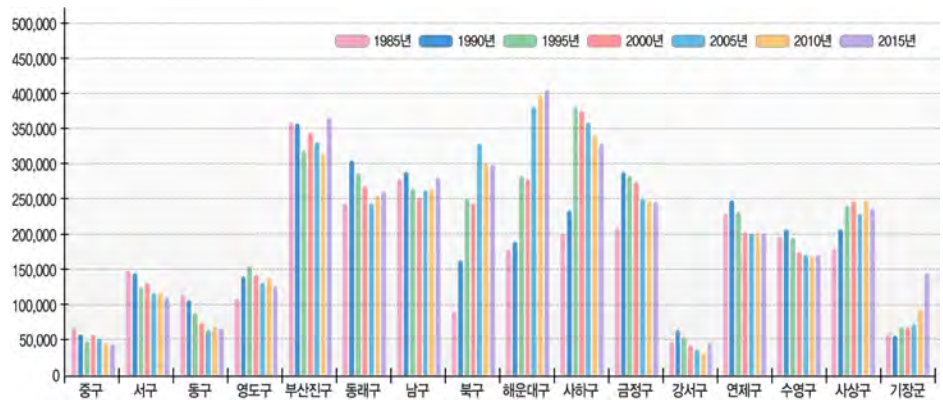


< 기장군 일광 신도시 >



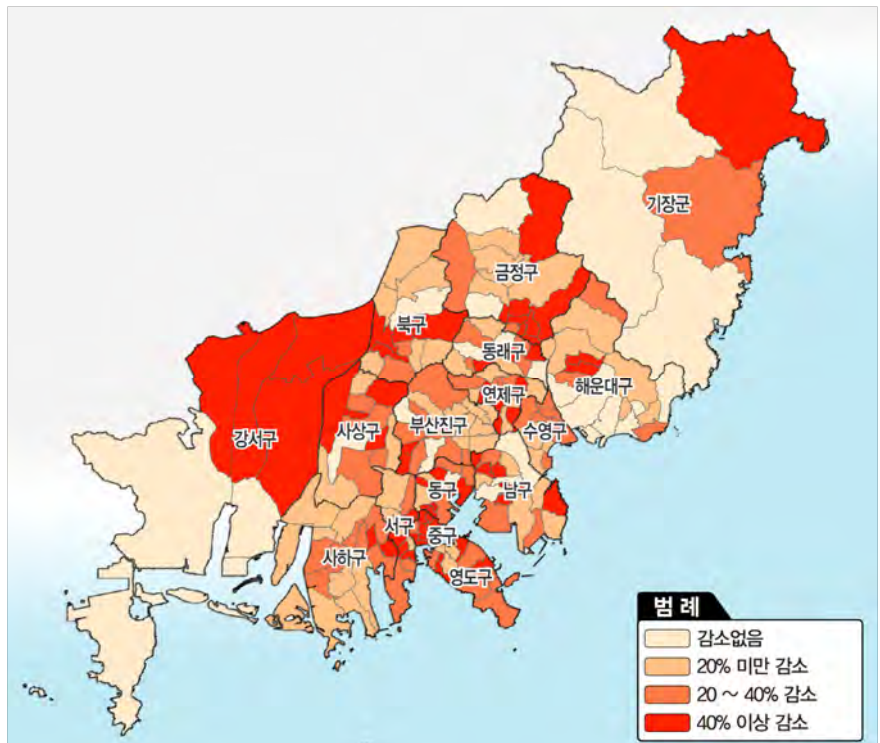
- 1) 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 감소한 지역
 - 부산광역시는 1995년대까지는 도심인구 집중현상으로 지속적인 인구증가를 보이다가 이후 지속적으로 인구가 감소
 - 신도시 개발 등이 활발한 강서구와 기장군은 2005년 이후 지속적인 인구 증가추세임

< 그림4-1 구·군별 30년간 인구변화 >



- 법적기준 분석결과 전체 206개동 중 117개이며 56.8%에 해당

< 그림4-2 30년간 20% 이상 인구감소지역 >

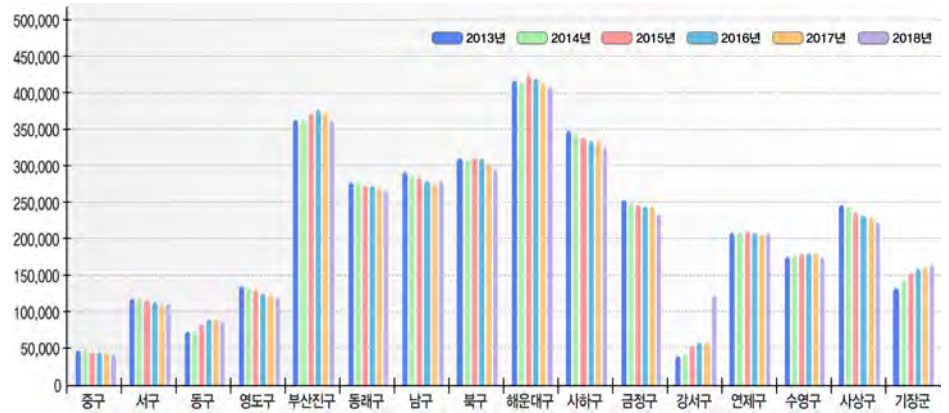


04 도시쇠퇴진단

2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

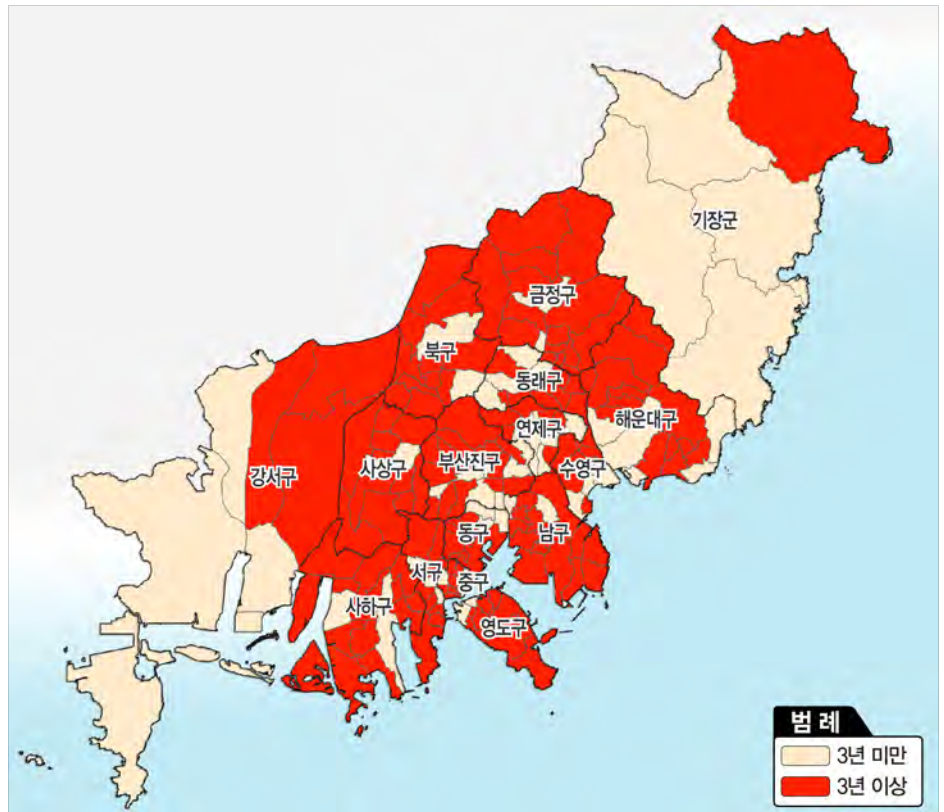
- 부산광역시는 최근 5년간 전체인구대비 약 0.2~0.7% 비율로 점진적인 인구감소를 보이고 있음
- 특히 관내 시·군·구 중 강서구와 기장군, 해운대구를 제외한 대부분의 시·군·구에서 인구 감소현상이 발생

< 그림4-3 구·군별 최근 5년간 인구변화 >



- 법적기준 분석결과 전체 206개동(2017년 기준) 중 146개이며 70.9%에 해당

< 그림4-4 최근 5년간 3년 연속 인구감소지역 >



범례
 3년 미만
 3년 이상

나. 사업체

< 사상공업단지 >



< 신평·장림 산업단지 >

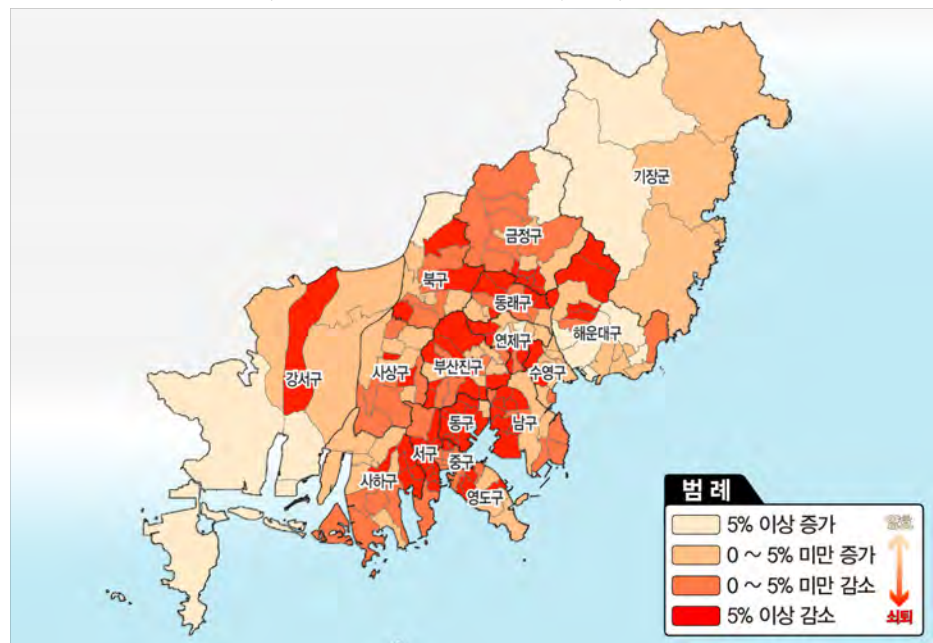


- 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소한 지역
 - 부산광역시 전체 206개 행정 읍면동 중 84개 지역(40.8%)이 5% 이상 감소하는 것으로 분석
 - 사업체수 변화가 가장 많은 구는 서구, 동구, 영도구, 남구 순으로 나타남

< 표4-1 10년간 5% 이상 사업체 감소지역 >

구별	계	5%이상 증가	0~5%미만 증가	0~5%미만 감소	5%이상 감소	5%이상 감소 비율(%)
합계	206	13	48	61	84	40.78
중구	9	-	1	4	4	44.44
서구	13	-	1	2	10	76.92
동구	12	-	1	-	11	91.67
영도구	11	-	2	3	6	54.55
부산진구	20	-	2	9	9	45.00
동래구	13	-	2	5	6	46.15
남구	17	-	3	6	8	47.06
북구	13	1	4	5	3	23.08
해운대구	18	3	6	4	5	27.78
사하구	16	1	6	3	6	37.50
금정구	17	-	3	7	7	41.18
강서구	8	5	2	-	1	12.50
연제구	12	-	6	2	4	33.33
수영구	10	1	3	4	2	20.00
사상구	12	-	3	7	2	16.67
기장군	5	2	3	-	-	0.00

< 그림4-5 10년간 5% 이상 사업체 감소지역 >



04 도시쇠퇴진단

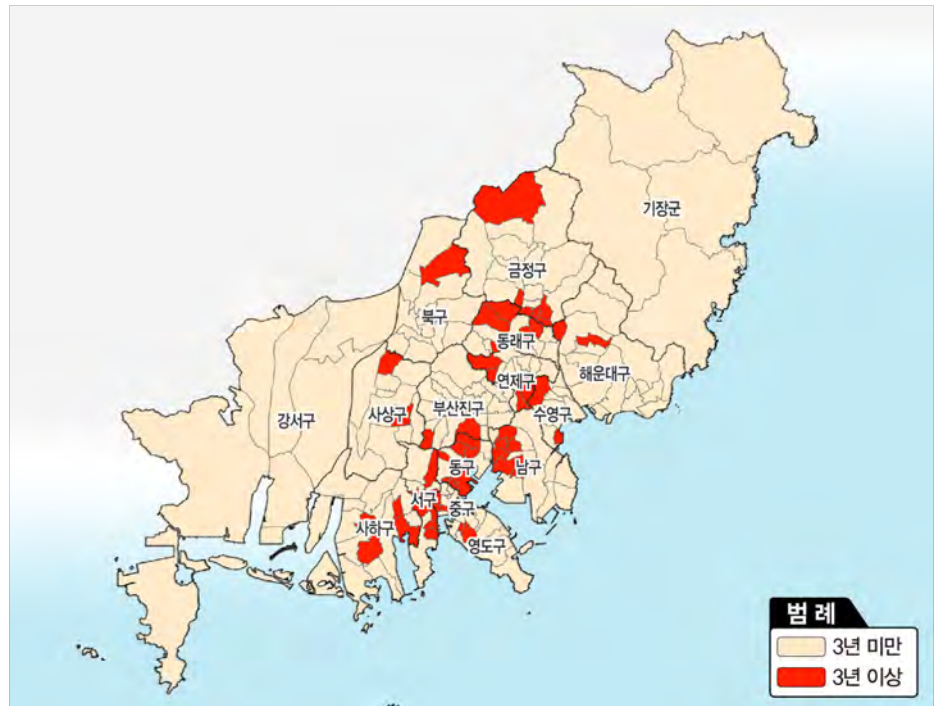
2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역

- 최근 5년간 부산광역시 전체 206개 행정 읍면동 중 약 21.4%인 44개 읍면동에서 3년 이상 사업체수가 감소함
- 3년 이상 사업체가 감소하는 읍면동의 비율이 많은 구는 동구, 중구, 동래구, 금정구 순으로 분석됨

< 표4-2 3년 이상 연속 사업체수 감소지역 >

구별	계	3년 이상 감소	
		개소	비율(%)
합계	206	44	21.36
중구	9	4	44.44
서구	13	3	23.08
동구	12	7	58.33
영도구	11	3	27.27
부산진구	20	2	10.00
동래구	13	4	30.77
남구	17	4	23.53
북구	13	2	15.38
해운대구	18	3	16.67
사하구	16	1	6.25
금정구	17	5	29.41
강서구	8	-	0.00
연제구	12	2	16.67
수영구	10	2	20.00
사상구	12	2	16.67
기장군	5	-	0.00

< 그림4-6 3년 연속 사업체수 감소지역 >



다. 노후건축물(준공된 후 20년 이상 건축물 비율이 50%이상인 지역)

- 부산광역시 전체 206개 행정 읍·면·동 중 20년 이상 된 건축물이 50% 이상인 지역은 192개소로 전체 약 93.2%에 해당
- 기장군을 제외한 모든 지역에서 20년 경과 건축물의 비율이 50% 이상 차지하는 것으로 분석됨

< 부산 동구 노후 아파트 >



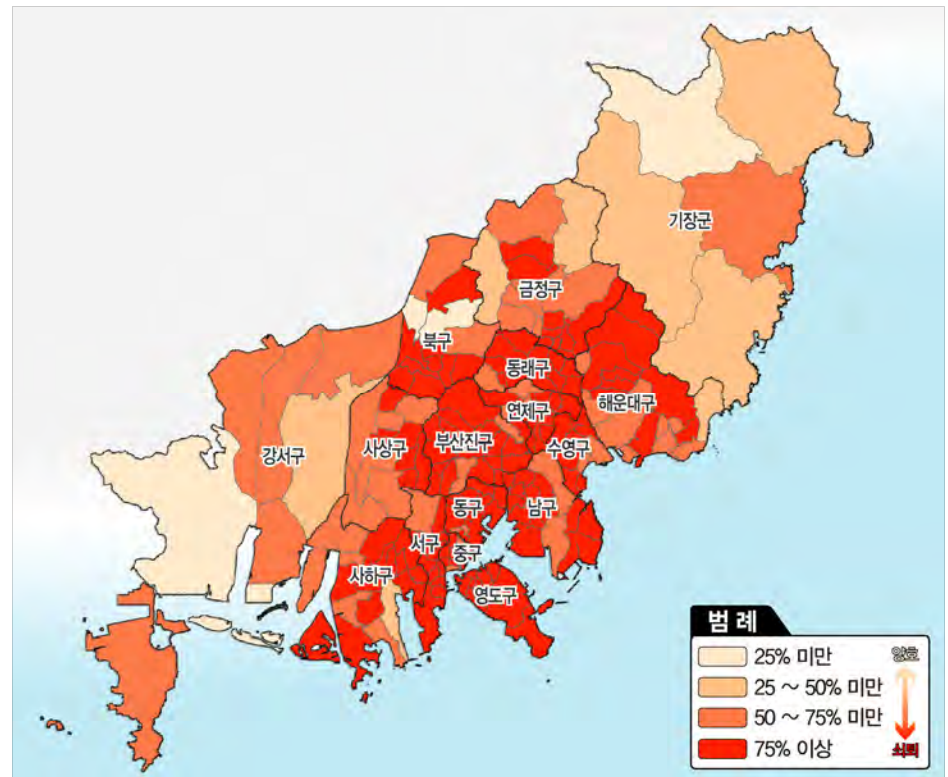
< 부산 영도구 노후주택의 붕괴 >



< 표4-3 노후건축물 비율별 분포 >

구별	계	25%미만	25~50%	50~75%	75%이상	50%이상비율(%)
합계	206	4	10	44	148	93.20
중구	9	-	-	3	6	100.00
서구	13	-	-	1	12	100.00
동구	12	-	-	1	11	100.00
영도구	11	-	-	-	11	100.00
부산진구	20	-	-	2	18	100.00
동래구	13	-	-	1	12	100.00
남구	17	-	-	3	14	100.00
북구	13	2	-	1	10	84.62
해운대구	18	-	1	8	9	94.44
사하구	16	-	1	3	12	93.75
금정구	17	-	2	5	10	88.24
강서구	8	1	3	4	-	50.00
연제구	12	-	-	3	9	100.00
수영구	10	-	-	3	7	100.00
사상구	1	-	-	5	7	100.00
기장군	5	1	3	1	-	20.00

< 그림4-7 노후건축물 비율별 분포 >



04 도시쇠퇴진단

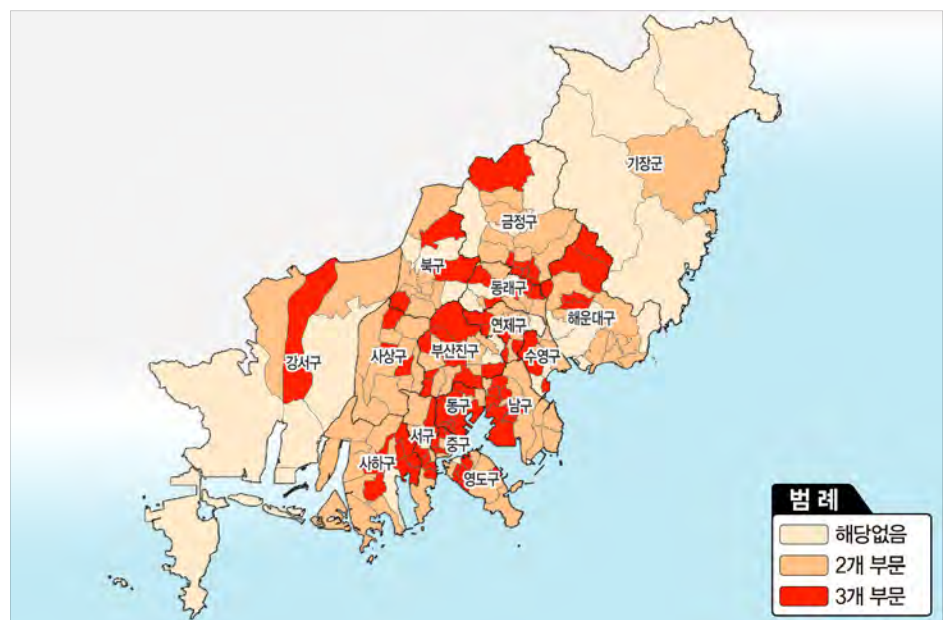
라. 부산광역시 총괄

- 부산광역시 전체 206개 행정 읍·면·동 중 법적기준 2개 이상을 만족하는 동은 172개 83.5%에 해당하며 강서구, 기장군 제외하고 대다수의 읍·면·동이 쇠퇴기준 만족
- 기장군(기장읍, 장안읍, 정관읍, 철마면), 강서구(녹산, 대저2, 명지, 가덕도), 금정구(선두구), 남구(대연3), 동래구(온천3, 안락2, 명륜), 부산진구(부전2, 양정2, 전포2), 북구(금곡, 화명1·3, 만덕2), 사하구(다대2, 구평), 서구(부민), 수영구(남천1, 광안1·2), 해운대구(송정, 우2·3 재송1, 좌2), 연제구(거제4, 연산9) 33개 읍·면·동이 쇠퇴기준 1개 이하를 만족하는 것으로 나타남

< 표4-4 법적 쇠퇴기준 >

구별	전체 동수	법적기준 총괄		인구사회		산업경제		물리환경	
		개수	비율(%)	개수	비율(%)	개수	비율(%)	개수	비율(%)
부산시	206	172	83.9	165	80.5	90	43.9	192	93.7
중구	9	9	100.0	9	100.0	5	27.8	9	100.0
서구	13	12	92.3	10	76.9	10	76.9	13	100.0
동구	12	12	100.0	11	91.7	11	91.7	12	100.0
영도구	11	11	100.0	10	90.9	6	54.5	11	100.0
부산진구	20	17	85.0	14	70.0	10	50.0	20	100.0
동래구	13	10	76.9	9	69.2	6	46.2	13	100.0
남구	17	16	94.1	15	88.2	8	47.1	17	100.0
북구	13	9	69.2	10	76.9	5	38.5	11	84.6
해운대구	18	13	72.2	12	66.7	5	27.8	17	94.4
사하구	16	14	87.5	14	87.5	6	37.5	15	93.8
금정구	17	16	94.1	17	100.0	7	41.2	15	88.2
강서구	8	3	37.5	4	50.0	1	12.5	4	50.0
연제구	12	10	83.3	10	83.3	4	33.3	12	100.0
수영구	10	7	70.0	6	60.0	3	30.0	10	100.0
사상구	12	12	100.0	12	100.0	3	25.0	12	100.0
기장군	5	1	20.0	2	40.0	0	00.0	1	20.0

< 그림4-8 법적 쇠퇴기준 부합지 총괄 >



마. 읍면동별 법적 쇠퇴현황

< 표4-5 읍면동별 법적 쇠퇴현황 >

연번	시군구	읍면동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후 건축물 비율 (%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비인 구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비사 업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	
1	중구	중앙동	0	X	0	-61.48	2	1.03	1	83.97
2	중구	동광동	0	0	0	-62.15	5	-17.53	2	69.16
3	중구	대청동	0	X	0	-45.29	5	-3.82	2	86.17
4	중구	보수동	0	0	0	-25.04	3	-3.49	3	76.21
5	중구	부평동	0	0	0	-50.41	2	-5.03	4	81.61
6	중구	광복동	0	0	0	-68.89	5	-6.52	3	83.65
7	중구	남포동	0	X	0	-70.81	4	-0.89	2	70.41
8	중구	영주1동	0	X	0	-48.97	5	-0.36	2	74.35
9	중구	영주2동	0	0	0	-45.40	5	-16.79	3	91.04
10	서구	동대신1동	0	0	0	-52.20	4	-21.15	2	87.77
11	서구	동대신2동	0	0	0	-51.97	5	-6.96	2	88.49
12	서구	동대신3동	0	0	0	-30.47	5	-9.60	3	78.58
13	서구	서대신1동	0	0	0	-15.16	5	-8.93	3	85.31
14	서구	서대신3동	X	0	0	-14.61	1	-5.24	1	83.79
15	서구	서대신4동	0	X	0	-18.34	3	-0.72	1	70.41
16	서구	부민동	X	X	0	-1.69	1	-4.38	1	84.32
17	서구	아미동	0	0	0	-40.93	5	-9.25	2	90.97
18	서구	초장동	0	0	0	-66.05	5	-22.17	2	90.94
19	서구	충무동	X	0	0	-8.30	1	-9.10	3	84.26
20	서구	남부민1동	0	0	0	-63.36	5	-8.81	2	94.65
21	서구	암남동	0	X	0	-37.76	5	2.65	0	80.77
22	서구	남부민2동	0	0	0	-33.32	4	-8.92	2	91.06
23	동구	초량1동	0	0	0	-47.39	4	-13.87	3	75.91
24	동구	초량2동	0	0	0	-52.77	5	-9.38	3	73.67
25	동구	초량3동	0	0	0	-27.29	3	-5.88	3	77.45
26	동구	초량6동	0	0	0	-17.97	5	-14.05	1	78.98
27	동구	수정1동	0	0	0	-48.63	5	-16.95	1	85.06
28	동구	수정2동	0	0	0	-10.26	5	-10.48	2	86.08
29	동구	수정4동	0	0	0	-66.78	5	-23.56	3	91.93
30	동구	수정5동	0	0	0	-59.25	5	-12.35	3	88.33
31	동구	범일2동	0	X	0	-23.19	1	2.91	1	89.39
32	동구	범일5동	0	0	0	-48.39	4	-5.17	1	94.58
33	동구	좌천동	X	0	0	-	0	-5.19	5	87.07
34	동구	범일1동	0	0	0	-32.75	3	-14.47	4	86.16
35	영도구	남항동	0	X	0	-39.36	3	-0.71	1	78.04
36	영도구	영선1동	0	0	0	-55.41	5	-21.79	4	84.16
37	영도구	영선2동	0	0	0	-50.83	5	-18.43	2	90.76
38	영도구	봉래1동	X	0	0	-17.33	2	-7.71	1	77.05
39	영도구	청학1동	0	X	0	-64.32	5	0.94	1	81.47
40	영도구	청학2동	0	X	0	-35.18	5	-2.74	1	81.83

04 도시쇠퇴진단

< 표4-5 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황 - 계속 >

연번	시군구	읍면동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후 건축물 비율(%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비인 구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비사 업체변화 (%)	최근 사업체 변화(년수)	
41	영도구	동삼1동	0	X	0	-21.60	5	0.62	1	81.32
42	영도구	동삼2동	0	X	0	-20.94	5	-3.64	2	80.32
43	영도구	동삼3동	0	0	0	-42.69	5	-5.63	1	79.83
44	영도구	신선동	0	0	0	-18.89	5	-28.57	5	89.38
45	영도구	봉래2동	0	0	0	-15.82	5	-10.36	3	94.02
46	부산진구	부전2동	X	X	0	-11.66	2	3.83	0	78.71
47	부산진구	연지동	0	X	0	-10.26	5	-0.83	1	85.71
48	부산진구	초읍동	0	0	0	-28.74	5	-9.37	2	85.10
49	부산진구	양정1동	0	X	0	-4.23	4	-4.38	1	74.80
50	부산진구	양정2동	X	X	0	-8.22	2	-0.58	1	85.13
51	부산진구	전포2동	X	X	0	-2.13	1	0.00	1	80.74
52	부산진구	부암1동	X	0	0	-4.95	1	-5.96	1	89.28
53	부산진구	부암3동	0	0	0	-10.84	5	-4.34	3	91.17
54	부산진구	당감2동	0	0	0	-27.24	3	-8.44	2	83.38
55	부산진구	당감4동	0	X	0	-24.84	5	-4.34	2	84.97
56	부산진구	가야2동	0	X	0	-22.28	2	-3.75	2	86.71
57	부산진구	개금1동	0	X	0	-42.92	0	-0.82	1	78.62
58	부산진구	개금2동	0	0	0	-41.17	5	-22.15	4	82.21
59	부산진구	개금3동	0	X	0	-24.97	5	-2.03	0	86.46
60	부산진구	범천1동	0	0	0	-37.93	1	-7.33	2	88.28
61	부산진구	당감1동	0	0	0	108.80	4	-6.14	1	89.49
62	부산진구	가야1동	0	X	0	22.96	4	-1.71	1	70.48
63	부산진구	부전1동	X	0	0	-8.38	2	-7.14	1	84.45
64	부산진구	전포1동	X	0	0	-10.27	2	-15.13	2	86.29
65	부산진구	범천2동	0	0	0	-38.46	2	-6.21	2	88.89
66	동래구	수민동	0	X	0	-6.66	4	-1.47	2	82.30
67	동래구	복산동	0	0	0	-47.99	3	-18.52	2	94.57
68	동래구	온천1동	X	0	0	-19.86	1	-10.58	3	81.28
69	동래구	온천2동	0	0	0	-28.45	5	-12.56	3	85.71
70	동래구	온천3동	X	X	0	1.57	2	-1.02	1	78.18
71	동래구	사직1동	0	X	0	-34.44	3	2.55	1	79.98
72	동래구	사직2동	0	X	0	-1.44	3	-3.16	2	71.89
73	동래구	사직3동	0	0	0	-54.93	4	-14.67	4	88.28
74	동래구	안락1동	0	X	0	-38.43	5	-3.35	1	84.26
75	동래구	안락2동	X	X	0	0.28	2	3.79	2	79.47
76	동래구	명장1동	0	0	0	-45.81	5	-11.75	1	91.25
77	동래구	명장2동	0	0	0	-32.05	5	-15.77	4	90.02
78	동래구	명륜동	X	X	0	0.00	1	-1.60	1	75.81
79	남구	대연3동	X	X	0	24.28	2	-1.84	1	53.11
80	남구	대연4동	0	0	0	-51.65	5	-19.03	4	90.14
81	남구	대연5동	X	0	0	-14.14	2	-5.07	2	76.08
82	남구	대연6동	0	0	0	-53.02	5	-29.14	4	80.00
83	남구	용호1동	0	X	0	-4.83	5	0.83	1	76.34
84	남구	용호2동	0	X	0	-9.86	5	1.17	1	93.77

< 표4-5 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황 - 계속 >

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후건축물 비율(%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비인 구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비사 업체변화 (%)	최근 사업체 변화(년수)	
85	남구	용호3동	0	X	0	-40.06	5	-3.29	2	91.79
86	남구	용호4동	0	X	0	-23.79	3	-2.15	1	76.98
87	남구	용당동	0	X	0	-4.11	5	4.40	0	68.89
88	남구	감만1동	0	0	0	-39.10	5	-12.12	2	86.48
89	남구	감만2동	0	0	0	-42.03	3	-24.19	2	85.46
90	남구	문현1동	0	0	0	-33.67	5	-12.58	3	82.27
91	남구	문현2동	0	X	0	-45.69	2	-2.41	2	89.27
92	남구	문현3동	0	0	0	-42.65	5	-8.55	2	83.90
93	남구	문현4동	0	X	0	-14.24	5	-4.78	2	89.29
94	남구	대연1동	0	X	0	-	3	-3.85	2	73.68
95	남구	우암동	0	0	0	0.00	4	-24.68	5	93.81
96	북구	구포1동	0	X	0	-40.67	2	-3.93	2	83.61
97	북구	구포2동	0	0	0	-16.68	5	-6.12	2	80.19
98	북구	구포3동	0	0	0	-24.01	5	-6.44	1	85.57
99	북구	금곡동	X	X	0	-7.55	2	1.39	1	62.27
100	북구	화명1동	X	X	X	14.76	1	7.88	1	24.47
101	북구	덕천1동	0	X	0	-52.26	5	-1.72	1	80.09
102	북구	덕천2동	0	X	0	-40.79	5	1.36	2	80.44
103	북구	덕천3동	0	X	0	-34.73	5	-3.10	2	82.98
104	북구	만덕1동	0	0	0	-52.01	5	-23.54	2	75.25
105	북구	만덕2동	X	X	0	-18.96	2	4.19	1	83.84
106	북구	만덕3동	0	0	0	-13.38	5	-2.49	3	88.78
107	북구	화명2동	0	0	0	-16.34	5	-3.92	3	82.01
108	북구	화명3동	0	X	X	-7.83	4	4.25	0	0.58
109	해운대구	중1동	0	X	0	11.32	3	0.82	1	66.60
110	해운대구	중2동	0	X	0	-25.23	2	12.60	1	58.69
111	해운대구	송정동	X	X	X	2.29	2	-2.64	1	49.43
112	해운대구	반여2동	0	0	0	-41.94	5	-9.29	3	93.43
113	해운대구	반여3동	0	0	0	-40.95	5	-12.62	3	97.16
114	해운대구	반송2동	0	0	0	-31.22	5	-12.47	1	87.90
115	해운대구	재송1동	X	X	0	0.72	1	3.23	0	69.34
116	해운대구	재송2동	0	X	0	-22.96	5	-0.45	1	83.30
117	해운대구	좌1동	0	X	0	2.99	3	1.11	0	51.76
118	해운대구	좌2동	X	X	0	-8.22	2	3.44	0	79.15
119	해운대구	좌3동	0	X	0	-12.21	5	-2.51	2	55.09
120	해운대구	좌4동	0	X	0	-10.24	5	2.54	1	82.20
121	해운대구	반여1동	0	X	0	-4.13	4	-0.92	1	79.26
122	해운대구	반여4동	0	0	0	-11.42	5	-6.41	3	60.76
123	해운대구	반송1동	X	0	0	-6.14	2	-5.97	2	86.05
124	해운대구	우1동	0	X	0	19.95	3	0.10	1	79.86
125	해운대구	우2동	X	X	0	15.82	2	17.23	0	67.78
126	해운대구	우3동	X	X	0	-	0	8.56	0	59.29
127	사하구	괴정1동	0	X	0	-25.91	3	1.90	1	86.05
128	사하구	괴정2동	0	0	0	-34.77	2	-6.28	1	91.71

04 도시쇠퇴진단

〈 표4-5 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황 - 계속 〉

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후 건축물 비율(%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비인 구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비사 업체변화 (%)	최근 사업체 변화(년수)	
129	사하구	괴정3동	0	0	0	-44.45	4	-12.86	3	84.00
130	사하구	괴정4동	0	0	0	-34.23	5	-5.24	1	89.72
131	사하구	당리동	0	X	0	-6.20	3	2.22	1	85.36
132	사하구	하단1동	0	X	0	-10.44	5	0.71	2	75.05
133	사하구	하단2동	0	X	0	-5.28	5	0.84	1	70.27
134	사하구	신평1동	0	0	0	-39.07	4	-5.85	2	89.21
135	사하구	신평2동	0	X	0	-27.53	3	1.68	1	76.01
136	사하구	장림1동	0	X	0	-31.58	5	-0.71	1	73.55
137	사하구	장림2동	0	X	0	-7.27	5	-2.02	2	80.60
138	사하구	다대1동	0	X	0	-1.95	5	2.75	0	79.06
139	사하구	다대2동	X	X	0	-19.78	2	7.28	1	63.28
140	사하구	구평동	X	X	X	-16.84	2	-2.30	1	48.72
141	사하구	감천1동	0	0	0	-32.21	5	-11.66	2	92.12
142	사하구	감천2동	0	0	0	-69.27	5	-11.84	1	97.26
143	금정구	서1동	0	0	0	-65.26	5	-27.61	5	91.57
144	금정구	서2동	0	0	0	-54.60	5	-11.52	4	89.99
145	금정구	금사동	0	X	0	-62.76	2	4.08	0	77.92
146	금정구	부곡1동	0	0	0	-71.43	5	-6.85	2	91.12
147	금정구	부곡2동	0	X	0	-44.14	5	-0.48	1	79.04
148	금정구	부곡3동	0	X	0	-10.35	4	-2.79	1	74.04
149	금정구	부곡4동	0	0	0	-27.29	5	-11.28	3	85.04
150	금정구	장전1동	0	X	0	-16.69	3	-3.76	1	57.51
151	금정구	장전2동	0	X	0	2.47	3	-1.22	1	61.30
152	금정구	장전3동	0	0	0	-61.71	2	-16.15	5	76.50
153	금정구	선두구동	0	X	X	-41.40	5	0.59	0	39.34
154	금정구	청룡노포동	0	X	0	1.72	3	-1.24	2	64.07
155	금정구	남산동	0	X	0	-11.60	5	-3.86	1	78.54
156	금정구	구서1동	0	X	0	-9.58	3	1.41	1	70.79
157	금정구	구서2동	0	X	0	-2.64	4	-1.43	2	79.40
158	금정구	금성동	0	0	X	-29.98	4	-5.14	1	39.60
159	금정구	서3동	0	0	0	-65.72	4	-12.05	3	92.25
160	강서구	대저1동	0	X	0	-68.80	5	6.66	0	55.05
161	강서구	대저2동	0	X	X	-52.46	5	2.56	0	36.29
162	강서구	강동동	0	0	0	-56.77	5	-5.46	1	55.82
163	강서구	명지1동	X	X	X	93.04	0	24.14	0	47.94
164	강서구	명지2동	X	X	X	93.04	0	24.14	0	47.94
165	강서구	가락동	0	X	0	-60.59	3	2.10	0	62.88
166	강서구	녹산동	X	X	X	176.22	0	5.05	0	17.69
167	강서구	가덕도동	X	X	0	-	0	11.11	0	53.21
168	연제구	거제1동	0	X	0	-2.88	3	3.89	0	69.24
169	연제구	거제2동	0	0	0	-26.27	5	-11.02	2	87.39

< 표4-5 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황 - 계속 >

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후 건축물 비율(%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비인 구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비사 업체변화 (%)	최근 사업체 변화(년수)	
170	연제구	거제3동	0	X	0	-41.84	3	-1.59	2	85.32
171	연제구	거제4동	X	X	0	-5.81	2	-4.70	2	73.66
172	연제구	연산1동	0	X	0	-33.93	3	0.50	2	82.91
173	연제구	연산2동	0	0	0	-52.09	2	-7.53	2	82.50
174	연제구	연산3동	0	0	0	-49.05	5	-13.74	3	95.95
175	연제구	연산4동	0	X	0	-24.55	3	0.99	1	83.58
176	연제구	연산5동	0	X	0	-33.03	0	3.60	1	61.73
177	연제구	연산6동	0	0	0	-9.78	3	-8.39	3	89.45
178	연제구	연산8동	0	X	0	-63.46	2	0.83	2	86.32
179	연제구	연산9동	X	X	0	-11.92	2	4.20	1	84.38
180	수영구	남천1동	X	X	0	-19.32	1	-0.05	1	76.24
181	수영구	남천2동	0	0	0	-26.85	3	-4.12	3	82.98
182	수영구	수영동	0	X	0	-29.38	3	-0.87	1	87.15
183	수영구	망미1동	0	0	0	-30.79	4	-5.24	3	89.74
184	수영구	망미2동	0	X	0	-26.77	5	2.40	1	85.33
185	수영구	광안1동	X	X	0	-0.12	1	4.38	2	73.33
186	수영구	광안2동	X	X	0	-15.43	0	4.51	1	74.25
187	수영구	광안3동	0	X	0	-30.77	2	-1.00	2	81.52
188	수영구	광안4동	X	0	0	-10.67	2	-7.43	2	81.23
189	수영구	민락동	0	X	0	-22.18	1	5.10	1	70.99
190	사상구	삼락동	0	X	0	-68.05	5	-1.09	2	72.99
191	사상구	모라1동	0	0	0	-9.21	5	-3.18	4	78.73
192	사상구	모라3동	0	X	0	-45.13	5	-1.45	1	75.21
193	사상구	덕포1동	0	0	0	-51.78	4	-7.68	2	92.91
194	사상구	덕포2동	0	X	0	-23.09	5	-0.30	2	70.53
195	사상구	괘법동	0	X	0	-32.72	2	-1.23	1	78.33
196	사상구	주례1동	0	0	0	-61.00	4	-6.62	3	84.87
197	사상구	주례2동	0	X	0	-8.47	5	-0.08	1	78.82
198	사상구	주례3동	0	X	0	-35.12	5	3.58	2	84.84
199	사상구	학장동	0	X	0	-21.40	3	1.46	1	59.39
200	사상구	엄궁동	0	X	0	-5.17	5	-3.05	1	70.88
201	사상구	감전동	0	X	0	2.16	3	1.19	2	67.68
202	기장군	기장읍	X	X	X	5.95	1	0.96	1	49.66
203	기장군	장안읍	0	X	X	-50.86	5	1.53	0	44.46
204	기장군	정관읍	X	X	X	209.97	0	11.71	0	19.71
205	기장군	일광면	0	X	0	-34.22	3	5.35	1	60.91
206	기장군	철마면	X	X	X	10.05	1	2.53	1	48.47

04 도시쇠퇴진단

3 도시쇠퇴진단

1. 기본방향

- 쇠퇴지표는 읍·면·동을 기준으로 조사하여 구축하는 것을 기본으로 하며, 기본적으로 도시재생종합정보체계에서 제공하는 지표를 활용함
- 영역별로 제시된 지표군 이외에 지역고유의 쇠퇴특성을 보다 심층적이고 종합적으로 파악하기 위하여 지방자치단체 내부자료 등을 통해 추가적으로 쇠퇴지표를 발굴·조사함
- 도시재생전략계획수립 가이드라인에 따른 도시쇠퇴진단을 구분하여 부산광역시 전역에 대해 정량적인 분석을 실시
 - 구군별 쇠퇴원인 파악 및 재생방향 도출에 사용
 - 우선순위 선정에 사용

2. 분석방법

가. 도시쇠퇴진단

1) 분석지표의 설정

- 인구사회/산업경제/물리환경 별로 적용한 개별 지표의 값을 통해 부산광역시 군·구의 쇠퇴에 영향을 많이 미친 지표를 파악하고 부산광역시 군·구의 특성을 파악하고자함
- 인구사회/산업경제/물리환경 크게 3가지로 분류하여 검토하며, 각 지표별 부산광역시 전체적인 지표값의 분포와 군·구간의 지표특성을 비교하여 부산광역시 군·구에 대한 도시쇠퇴정도를 상대적으로 분석함
- 도시쇠퇴진단 프로세스는 도시재생사업단의 기초연구 총서05 [종합정보체계 구축을 위한 도시쇠퇴진단 지표 및 잠재력 지표개발]의 진단 프로세스를 근거로 하여 부산시 지역 여건을 감안하여 산출

< 표4-6 도시쇠퇴지표 >

구분	지 표 명	산 출 식	출 처	비고
인구 사회	인구변화율	$(\text{기준연도 총 인구수} - \text{비교연도 총 인구수}) / \text{비교연도 총 인구수} \times 100$	주민등록인구통계 (부산광역시)	
	노령화지수	$(65\text{세 이상 인구수} / 15\text{세 미만 인구수}) \times 100$	주민등록인구통계 (부산광역시)	
	고령인구수	65세 이상 인구수	주민등록인구통계 (부산광역시)	
	노년부양비	$65\text{세 이상 인구수} / (15\text{세 이상} \sim 65\text{세 미만 인구수}) \times 100$	주민등록인구통계 (부산광역시)	
	경제활동인구	15세 이상~65세 미만 인구수	주민등록인구통계 (부산광역시)	
	순이동률	$(\text{총 전입 인구수} - \text{총 전출 인구수}) / \text{총 인구수} \times 100$	국내인구이동통계 (통계청)	
	독거노인 가구비율	$(65\text{세 이상 1인 가구수} / \text{전체 가구수}) \times 100$	독거노인가구비율 (통계청)	
	기초생활수급자 (천인당)	$(\text{기초생활수급자수} / \text{총 인구수}) \times 1000$	국민기초생활보장수급자현황 (보건복지부)	
	세입자가구비율	세입자 가구수 / 총 가구수	인구주택총조사 (통계청)	
산업 경제	총 사업체수	총 사업체수	전국사업체조사(통계청)	
	종사자수 (천인당)	$(\text{총 종사자수} / \text{총 인구수}) \times 1000$	전국사업체조사 (통계청)	
	사업체당 종사자수	총 종사자수 / 총 사업체수	전국사업체조사 (통계청)	
	도소매업 종사자수 (천인당)	$(\text{도소매업 종사자수} / \text{총 인구수}) \times 1000$	전국사업체조사 (통계청)	
	고차산업 종사자비율	$(\text{금융, 보험, 부동산서비스 종사자수} / \text{전산업 종사자수}) \times 100$	전국사업체조사 (통계청)	
	제조업 종사자비율	$(\text{제조업 종사자수} / \text{전산업 종사자수}) \times 100$	전국사업체조사 (통계청)	
	의료보험료	지역가입자보험료총액	지역별의료이용통계 (국민건강보험공단)	
	재정자립도	$(\text{지방세} + \text{세외수입}) / \text{자치단체 예산규모} \times 100$	재정자립도(통계청)	
	지가변동률 (주거)	지가변동률(주거)	전국지가변동률조사 (한국감정원)	
지가변동률 (상업)	지가변동률(상업)	전국지가변동률조사 (한국감정원)		
물리 환경	노후주택비율	$(20\text{년 이상 경과된 주택수} / \text{총주택수}) \times 100$	주택총조사(통계청)	
	신규주택비율	$(\text{최근 5년 안에 신축된 주택수} / \text{총주택수}) \times 100$	주택총조사(통계청)	

출처 : 2014.6, 국토교통부 [도시재생전략계획 수립 가이드라인] p 10

04 도시쇠퇴진단

2) 도시쇠퇴진단 분석절차 및 방법

- ① 각 지표별 개별지표값 입력
- ② 기하평균 산정

• 기하평균 : 지표별 기하평균 산출시 GEOMEAN함수를 사용하며 구하는 식은 다음과 같으며 여기서 변수 a1, a2, an은 분석단위별 지표값이고 n은 지표값 수임

< 표4-7 기하평균 산출식 >

$$\left(\prod_{i=1}^n a_i \right)^{1/n} = (a_1 \cdot a_2 \cdots a_n)^{1/n} = \sqrt[n]{a_1 \cdot a_2 \cdots a_n}$$

③ Z-Score산정 : 종합쇠퇴점수를 도출하기 위한 표준화방법이며 가장 보편적으로 사용되고 있는 방법으로, 모든 자료들을 평균은 0, 표준편차는 1이 되도록 만드는 방법이다. 자료의 수치가 그 분포의 평균으로부터 표준편차의 몇 배 정도나 떨어져 있는지를 표준화된 확률변수인 Z값으로 표현하며 토지적성평가 등급값 산정 시에도 사용되며 기하평균의 평균과 표준편차를 가지고 Z-Score를 산출

< 표4-8 Z-Score 산출식 >

$$\text{Z-Score} = (\text{원수치} - \text{평균}) / \text{표준편차}$$

④ T-Score산정 : Z점수는 표준점수로서 소수점 이하의 숫자와 음수를 갖게되는 단점이 있어 Z점수(X=0, S=1)의 단점을 없애기 위하여 다음과 같이 Z점수에 10을 곱하고 50을 더해 주면 이것은 평균이 50, 표준편차 10인 분포로 전환하여 표준화 값 산출

< 표4-9 T-Score 산출식 >

$$S = z\sigma + m$$

S = 표준점수, z = Z점수, σ = 표준점수의 표준편차(10), M = 표준점수의 평균(50)

⑤ 부문별 표준점수 합산(3개영역)

- 인구사회, 산업경제, 물리환경부문의 표준점수에 대하여 합산하고 합산하는 과정에서 영역별 가중치(인구사회:0.4, 산업경제:0.4, 물리환경:0.2)를 반영하여 종합점수를 산정

⑥ 읍·면·동별 최퇴등급 산정

- 부산광역시 읍·면·동 전체를 대상으로 각 지표별 종합점수값의 범위를 기준으로 등급구간을 10%씩 10구간으로 구분하여 등급 구분(읍·면·동별 순위, 10등급)하고 종합점수값이 가장 낮은 10%구간이 1등급, 10~20%구간이 2등급, 20~30%구간이 3등급, 30~40%구간이 4등급, 40~50%구간이 5등급, 50~60%구간이 6등급, 60~70%구간이 7등급, 70~80%구간이 8등급, 80~90%구간이 9등급, 90~100%구간이 10등급으로 구분

< 그림4-9 최퇴진단 분석절차 >



04 도시쇠퇴진단

3. 부문별 쇠퇴분석

가. 인구·사회

1) 인구사회분야 쇠퇴원인 진단

■ 높은 고령화 및 인구유출

- 2000년 이후 부산시 전체 인구는 지속적인 감소추이를 보이고 있으며, 인구 감소율은 2020년 3.1%로 나타남
- 제조업체의 역외 이전과 함께 서비스산업 위주로 구조가 조정되면서 영세·생계형이 주류를 이루며 지역경제가 위축
- 이에 높은 지역실업률로 귀착되면서 젊은층의 인구 유출과 더불어 출산률의 저하, 경제활동인구 대비 고령화의 결과를 가져옴(노령화지수(2018년) : 154.4%)
- 50년대 피난민 세대와 60~70년대 부산경제 확장기에 유입된 산업화 세대 등이 노년층에 진입하면서 고령화로 인해 마을의 활력이 떨어지고 사회적 부담은 높아짐

< 부산의 인구 고령화 >



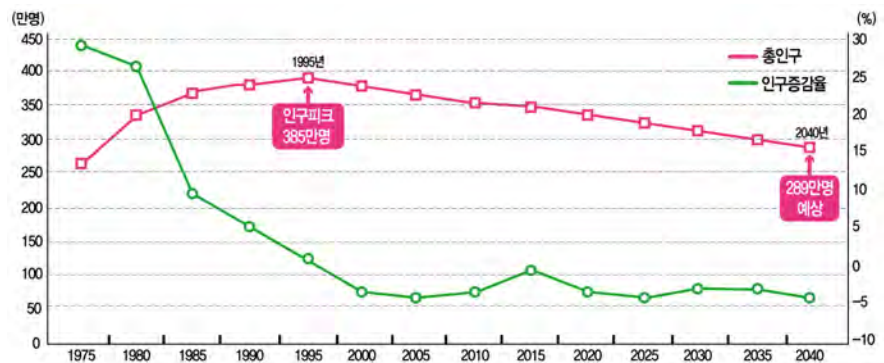
■ 빈곤계층의 밀집화 및 계층 혼합화 부족

- 도심권과 중부산권, 서부산권에 낙후된 지역이 다수 포함되어 있지만 소득수준이 높은 지역은 동부산권 등에 다수 포함될 정도로 지역간 격차 심화
- 구도심지역은 소득부족 뿐 아니라 고용, 교육, 건강, 주거, 사회 안전, 생활여건 등 거의 모든 영역이 낙후
- 낙후지역은 일자리의 부족, 주거생활여건의 취약성, 교육여건 미흡 등으로 인해 젊은 인력들이 유출되고 있으며, 젊은 인구의 유출은 낮은 출산률과 맞물려 마을의 기반을 더욱 취약하게 하는 요인으로 적용

< 부산 구도심(동구) >



< 그림4-10 부산시 인구변화 및 전망 >



주) 통계청, 장래인구통계

2) 쇠퇴도 분석

■ 인구변화율

- 인구변화율은 주민등록인구통계(부산광역시)의 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 인구변화율의 쇠퇴도 분석결과 영도구의 인구감소가 가장 두드러진 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 봉래2동, 감천2동, 신선동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

〈 표4-10 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 인구변화율 〉

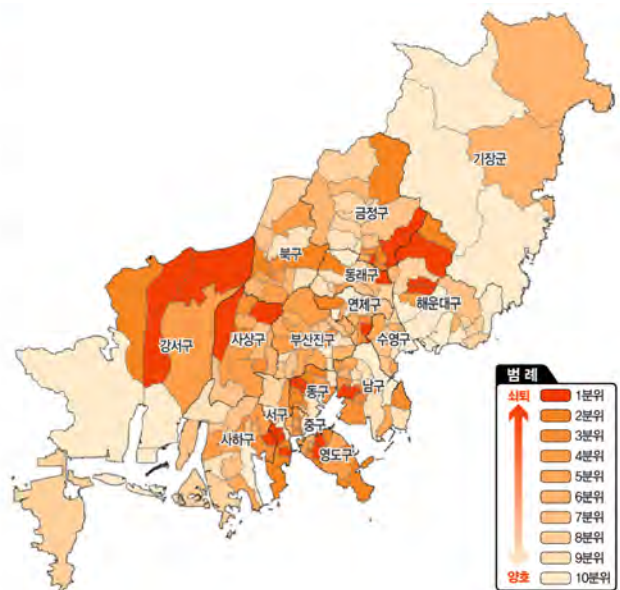
지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
인구변화율	$(\text{기준연도 총 인구수} - \text{비교연도 총 인구수}) / \text{비교연도 총 인구수} \times 100$	값이 적을수록 쇠퇴	주민등록인구통계 (부산광역시)	읍면동	

〈 그림4-11 구·군별 인구변화율 분석 결과 〉



〈 그림4-12 읍·면·동별 인구변화율 분석 결과 〉

분위	순위	구·군	행정동
쇠퇴 상위 10%	1	영도구	봉래2동
	2	사하구	감천2동
	3	영도구	신선동
	4	금정구	서1동
	5	서구	아이동
	6	연제구	연산3동
	7	강서구	대저1동
	8	강서구	강동동
	9	서구	초장동
	10	해운대구	반송1동
	11	동구	수정4동
	12	동래구	명정1동
	13	해운대구	반여2동
	14	금정구	금사회동동
	15	서구	남부민동
	16	남구	우암동
	17	사상구	모라3동
	18	사상구	삼락동
	19	해운대구	반여3동
	20	동구	수정2동



04 도시쇠퇴진단

노령화지수

- 노령화지수는 주민등록인구통계(부산광역시)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 노령화지수의 쇠퇴도 분석결과 중구의 노령화지수가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 남포동, 가락동, 광복동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

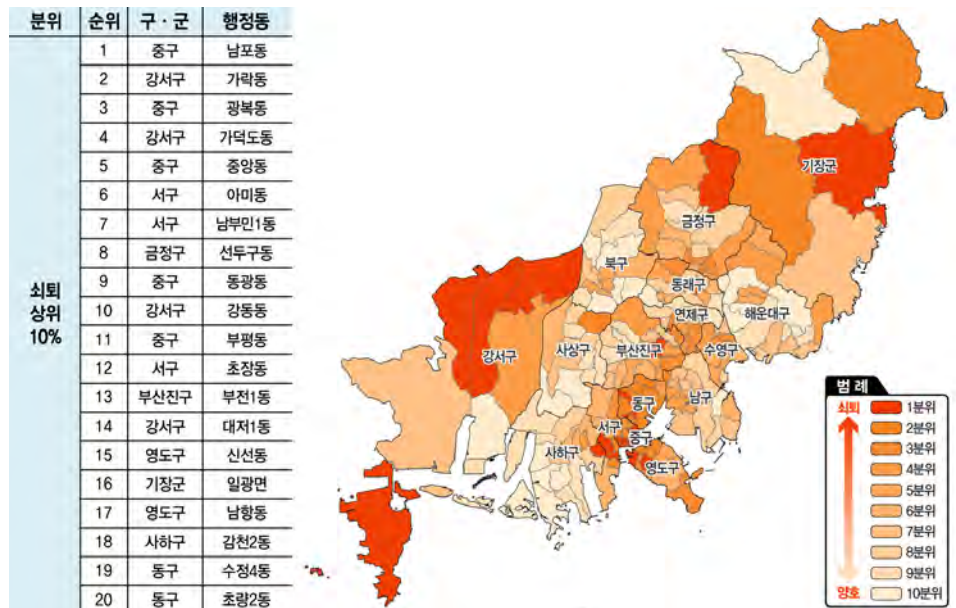
< 표4-11 인구조사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노령화지수 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
노령화지수	65세 이상 인구수 / (15세 이상~65세 미만 인구수)×100	값이 클수록 쇠퇴	주민등록인구통계 (부산광역시)	읍면동	

< 그림4-13 구·군별 노령화지수 분석 결과 >



< 그림4-14 읍·면·동별 노령화지수 분석 결과 >



■ 고령인구수

- 고령인구수는 주민등록인구통계(부산광역시)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 고령인구수의 쇠퇴도 분석결과 기장군의 고령인구수가 가장 많은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 기장읍, 금곡동, 반송2동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

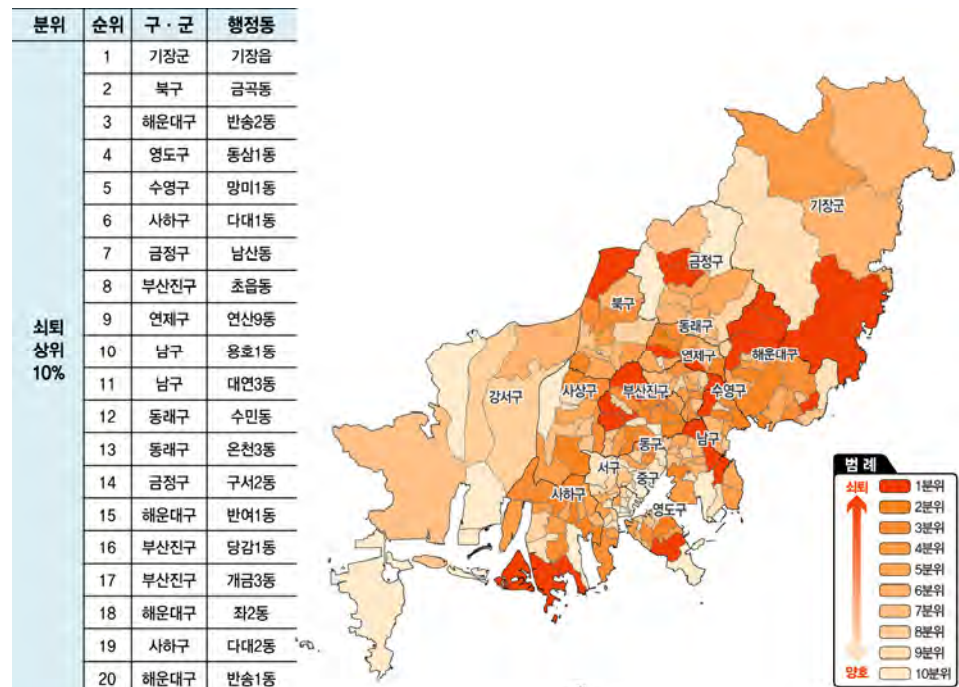
〈 표4-12 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 고령인구수 〉

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
고령인구수	65세 이상 인구수	값이 클수록 쇠퇴	주민등록인구통계 (부산광역시)	읍면동	

〈 그림4-15 구·군별 고령인구수 분석 결과 〉



〈 그림4-16 읍·면·동별 고령인구수 분석 결과 〉



04 도시쇠퇴진단

노년부양비

- 노년부양비는 주민등록인구통계(부산광역시)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 노년부양비의 쇠퇴도 분석결과 영도구의 노년부양비가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 가락동, 가덕도동, 동삼2동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

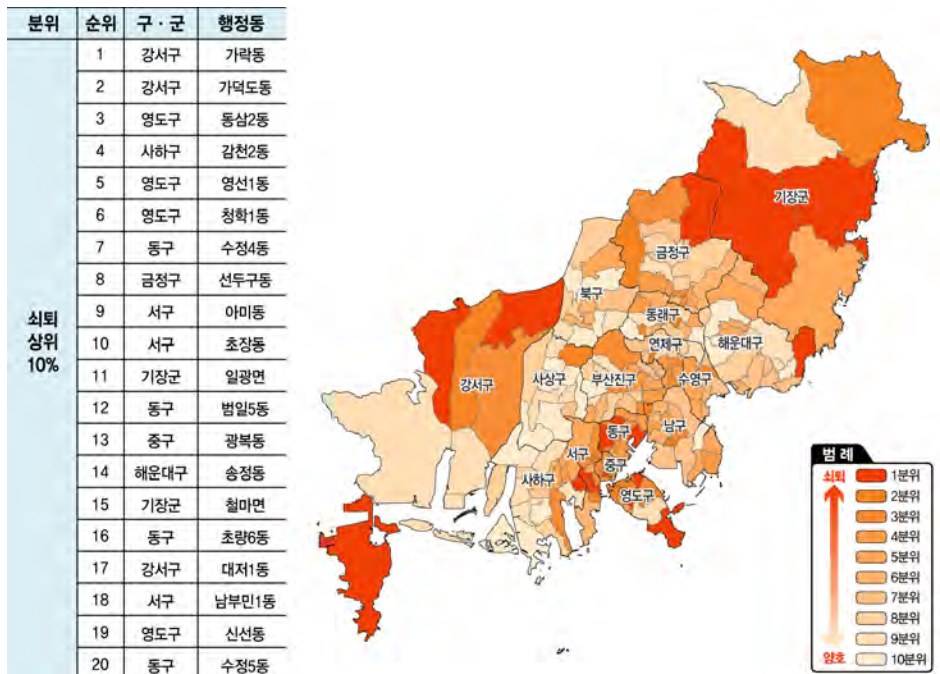
< 표4-13 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노년부양비 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
노년부양비	65세 이상 인구수 / (15세 이상~65세 미만 인구수) × 100	값이 클수록 쇠퇴	주민등록인구통계 (부산광역시)	읍면동	

< 그림4-17 구·군별 노년부양비 분석 결과 >



< 그림4-18 읍·면·동별 노년부양비 분석 결과 >



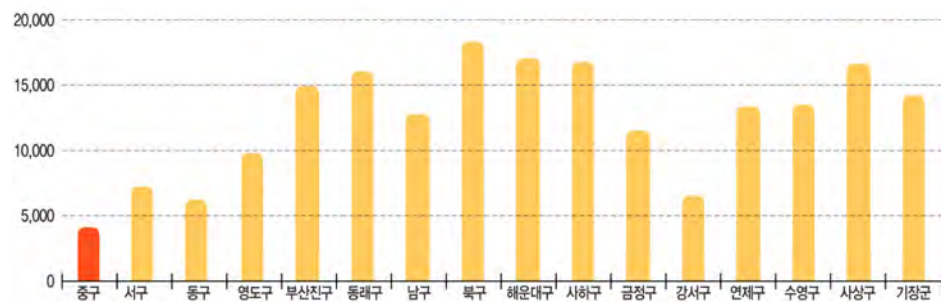
■ 경제활동인구

- 경제활동인구는 주민등록인구통계(부산광역시)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 경제활동인구의 쇠퇴도 분석결과 중구의 경제활동인구가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 금성동, 광복동, 남포동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

< 표4-14 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 경제활동인구 >

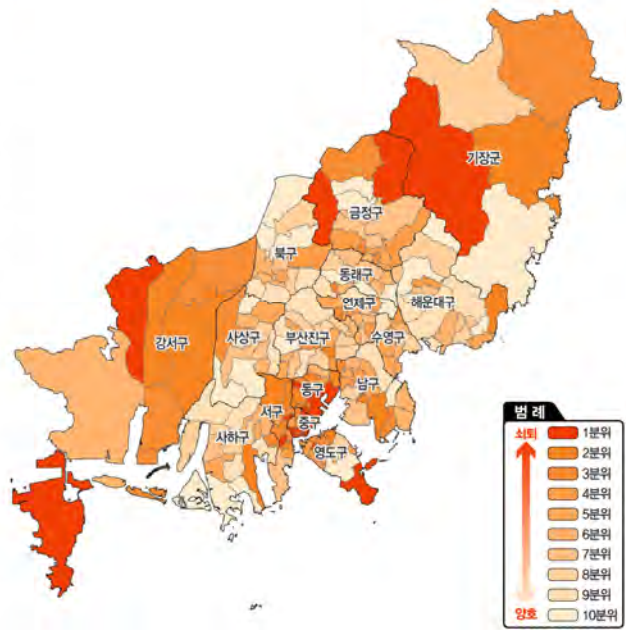
지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
경제활동인구	15세 이상~65세 미만 인구수	값이 적을수록 쇠퇴	주민등록인구통계 (부산광역시)	읍면동	

< 그림4-19 구·군별 경제활동인구 분석 결과 >



< 그림4-20 읍·면·동별 경제활동인구 분석 결과 >

분위	순위	구·군	행정동
쇠퇴 상위 10%	1	금정구	금성동
	2	중구	광복동
	3	중구	남포동
	4	중구	중앙동
	5	금정구	선두구동
	6	강서구	가락동
	7	강서구	가덕도동
	8	중구	동광동
	9	영도구	동심2동
	10	영도구	영선1동
	11	동구	범일5동
	12	동구	수정1동
	13	중구	부평동
	14	중구	영주1동
	15	동구	수정4동
	16	서구	동대신1동
	17	동구	초량3동
	18	기장군	철마면
	19	서구	초장동
	20	서구	남부민1동



04 도시쇠퇴진단

■ 순 이동률

- 순 이동률은 주민등록인구통계(부산광역시)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 순 이동률의 쇠퇴도 분석결과 동구의 순 이동률이 가장 두드러진 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 동구, 중구, 영도구 순으로 나타남

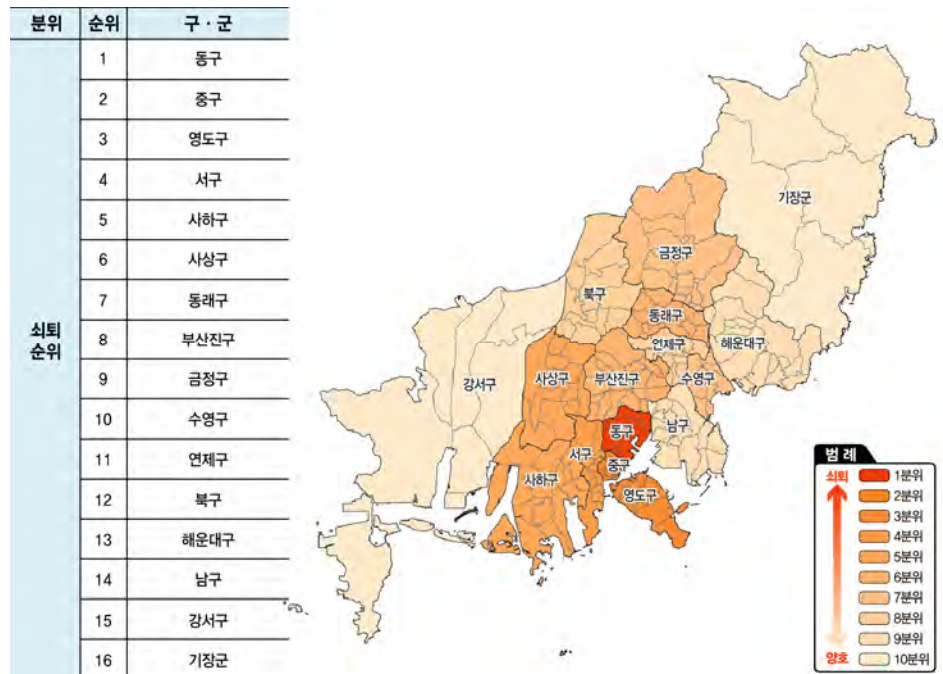
< 표4-15 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 순 이동률 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
순이동률	$(\text{총 전입 인구수} - \text{총 전출 인구수}) / \text{총 인구수} \times 100$	값이 적을수록 쇠퇴	국내인구이동통계 (통계청)	시군구	

< 그림4-21 구·군별 순 이동률 분석 결과 >



< 그림4-22 시·군·구별 순 이동률 분석 결과 >



■ 독거노인가구비율

- 독거노인가구비율은 통계청의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 독거노인가구비율의 쇠퇴도 분석결과 동구의 독거노인가구비율이 가장 두드러진 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 동구, 중구, 서구 순으로 나타남

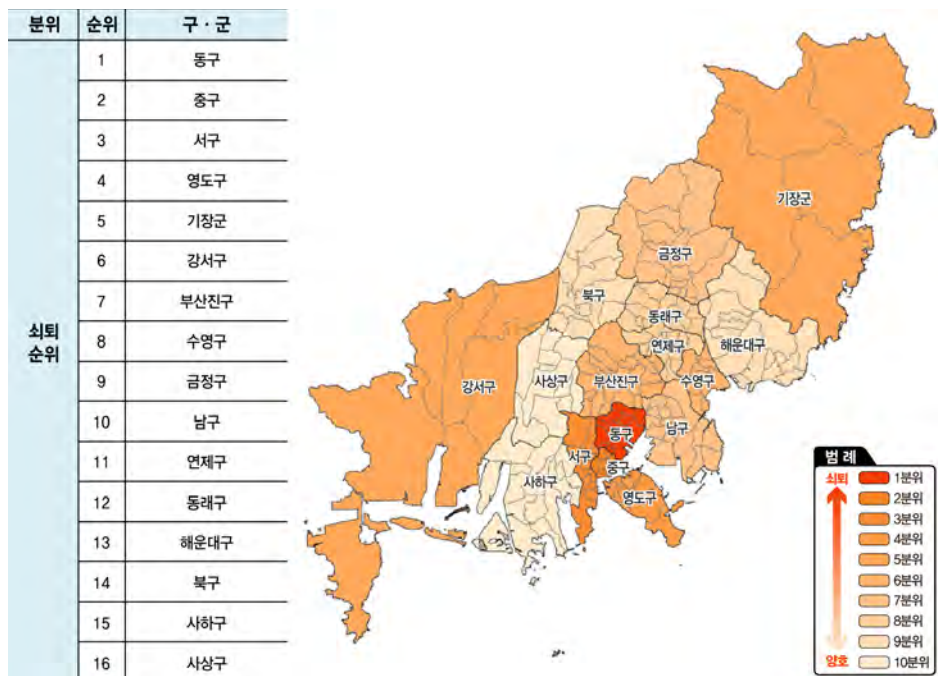
< 표4-16 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 독거노인가구비율 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
독거노인 가구비율	(65세 이상 1인 가구수/전체 가구수)×100	값이 클수록 쇠퇴	독거노인가구비율 (통계청)	시군구	

< 그림4-23 구·군별 독거노인가구비율 분석 결과 >



< 그림4-24 시·군·구별 독거노인가구비율 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

■ 기초생활수급자(천인당)

- 기초생활수급자는 국민기초생활보장수급자현황(보건복지부)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2016년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 기초생활수급자의 쇠퇴도 분석결과 동구의 기초생활수급자 수가 가장 두드러진 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 동구, 서구, 영도구 순으로 나타남

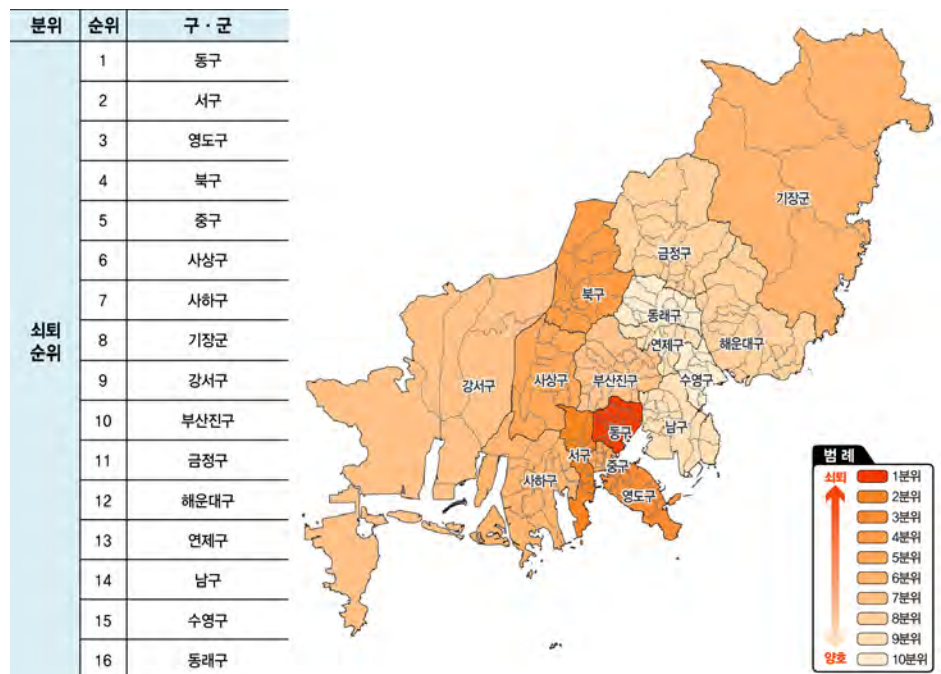
< 표4-17 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 기초생활수급자(천인당) >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
기초생활수급자(천인당)	$(\text{기초생활수급자수} / \text{총 인구수}) \times 1000$	값이 클수록 쇠퇴	국민기초생활보장수급자현황(보건복지부)	시군구	

< 그림4-25 구·군별 기초생활수급자(천인당) 분석 결과 >



< 그림4-26 시·군·구별 기초생활수급자(천인당) 분석 결과 >



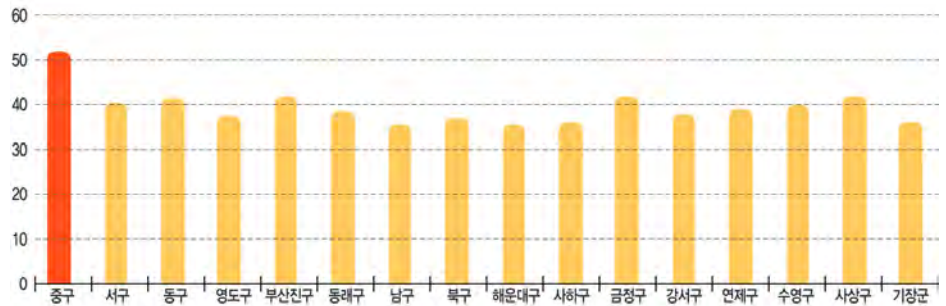
■ 세입자가구비율

- 세입자가구비율은 인구주택총조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 세입자가구비율의 쇠퇴도 분석결과 중구의 세입자가구비율이 가장 높은 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 중구, 부산진구, 금정구 순으로 나타남

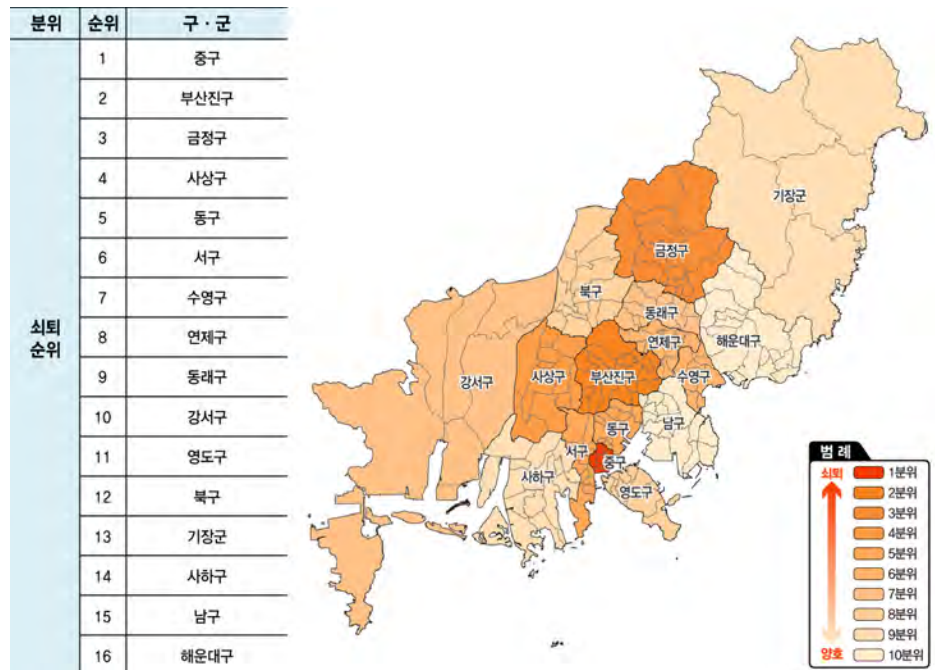
< 표4-18 인구사회분야 도시쇠퇴 분석지표 - 세입자가구비율 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
세입자가구비율	세입자 가구수/총 가구수	값이 클수록 쇠퇴	인구주택총조사 (통계청)	시군구	

< 그림4-27 구·군별 세입자가구비율 분석 결과 >



< 그림4-28 시·군·구별 세입자가구비율 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

나. 산업·경제

1) 산업경제분야 쇠퇴원인 진단

■ 지역산업 붕괴 및 이전

- 60년대 부산항을 중심으로 한 신발, 의류, 합판 등의 수출산업들이 70년대 중화학공업화로 전환되면서 위기를 맞았고, 80년대 이후 상당수 관련기업들의 폐업 등으로 산업쇠퇴가 가속화됨
- 노동집약형 공장의 폐업과 타 지역이전으로 동구, 사상구 지역의 노동자들의 생업기반이 상실했고, 금사공단의 침체로 서동, 반송동 주민의 생업기반에도 영향을 미침
- 감천동, 다대동, 감만동, 우암동 등은 항만하역, 수산업 등의 기능 이전 및 축소로, 영도 구지역은 조선산업의 침체와 수산업의 구조조정으로 지역고용기반이 위축됨
- 지역산업의 이탈은 중장년층의 생업기반 상실을 초래했으며, 신시가지 지역인 기장, 해운대 등을 제외하고 대부분이 사업체수 감소 추세를 보이고 있음

< 제일제당 전경 >



< 고무 신발공장 >



■ 도심권역 내 구 상업지역 쇠퇴

- 시청 등 공공기관이 중앙동에서 연산동으로 이전함에 따라 구도심 상업지역의 약화
- 핵심 상권이 아파트 중심의 신시가지로 이동하면서 기존 상권의 이탈 초래
- 대형마트와 새로운 백화점의 등장은 기존의 상업지역 및 전통재래시장에 큰 타격을 주었으며 이에 생업기반을 두고 있던 구도심 인근 전통주거지역의 쇠락을 초래

< 그림4-29 부산시 사업체 및 종사자수 증감률 >



주) 통계청, 부산광역시사업체조사

2) 쇠퇴도 분석

■ 총 사업체수

- 총 사업체수는 전국사업체조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 총 사업체수의 쇠퇴도 분석결과 서구의 총 사업체수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 가덕도동, 금성동, 초장동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

〈 표4-19 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 총 사업체수 〉

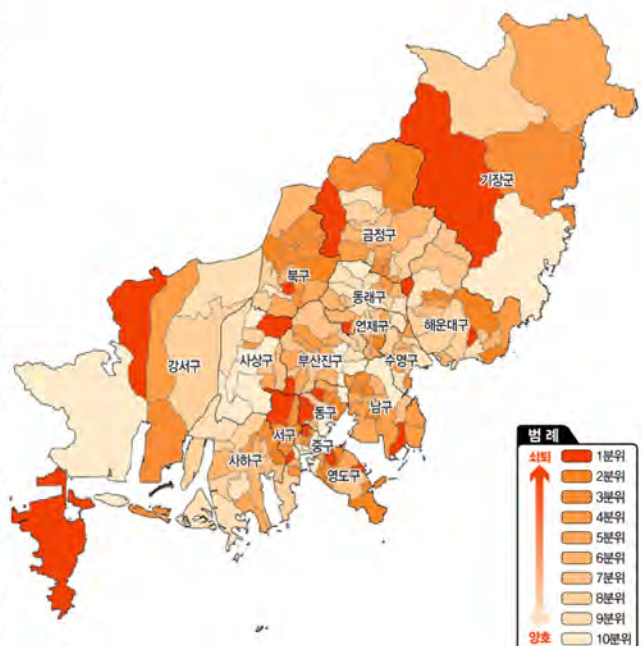
지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
총 사업체수	총 사업체수	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사 (통계청)	읍면동	

〈 그림4-30 구·군별 총 사업체수 분석 결과 〉



〈 그림4-31 읍·면·동별 총 사업체수 분석 결과 〉

분위	순위	구·군	행정동
쇠퇴 상위 10%	1	강서구	가덕도동
	2	금정구	금성동
	3	서구	초장동
	4	동구	수정4동
	5	사상구	모라3동
	6	동구	수정5동
	7	중구	영주2동
	8	영도구	동삼3동
	9	서구	서대신4동
	10	동구	수정1동
	11	해운대구	반여4동
	12	동구	초량6동
	13	북구	덕천3동
	14	연제구	거제4동
	15	부산진구	개금2동
	16	남구	용호4동
	17	기장군	철마면
	18	해운대구	좌3동
	19	강서구	가락동
	20	영도구	봉래2동



04 도시쇠퇴진단

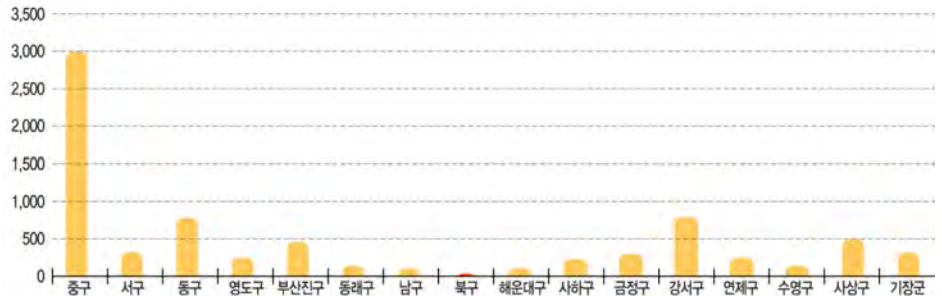
■ 종사자수(천인당)

- 종사자수는 전국사업체조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 종사자수의 쇠퇴도 분석결과 북구의 종사자수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 영주2동, 수정4동, 화명1동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

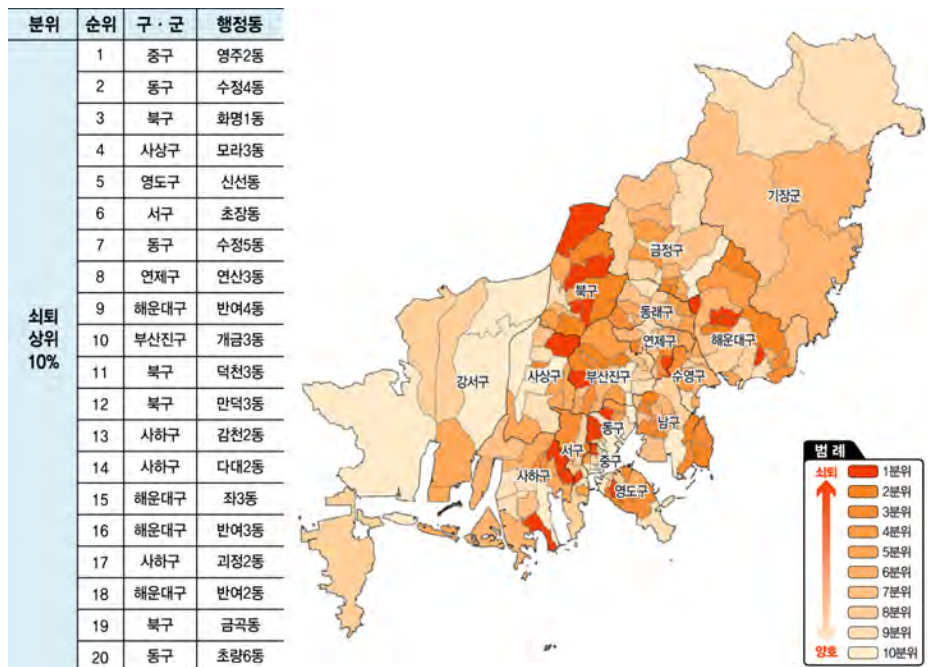
< 표4-20 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 종사자수(천인당) >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
종사자수(천인당)	(총 종사자수/총 인구수)×1000	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사(통계청)	읍면동	

< 그림4-32 구·군별 종사자수(천인당) 분석 결과 >



< 그림4-33 읍·면·동별 종사자수(천인당) 분석 결과 >



■ 사업체당 종사자수

- 사업체당 종사자수는 전국사업체조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 사업체당 종사자수의 쇠퇴도 분석결과 중구의 종사자수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 연산3동, 수정4동, 반여2동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

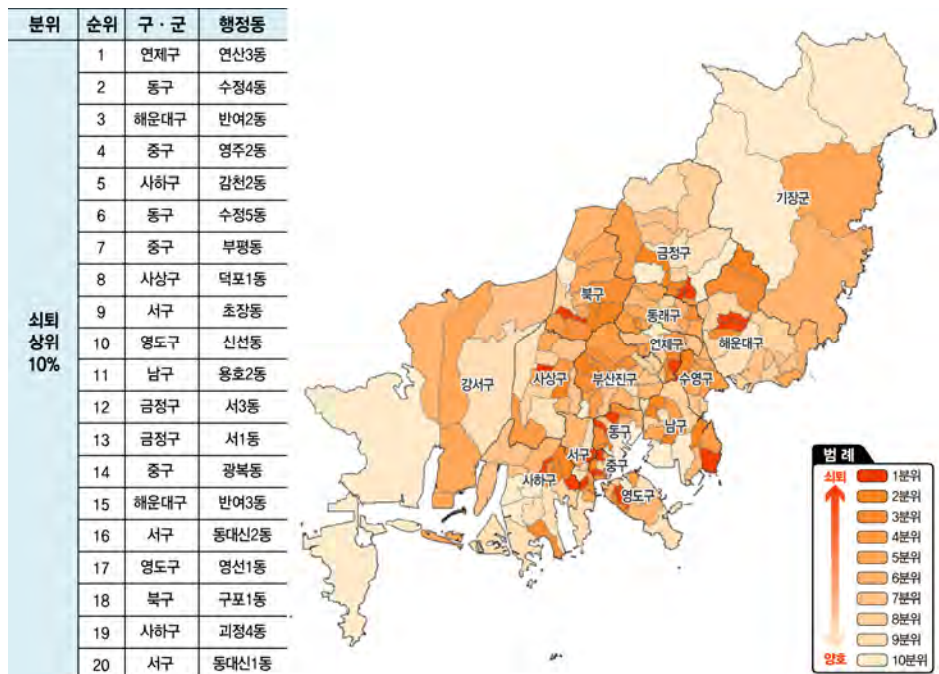
< 표4-21 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 사업체당 종사자수 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
사업체당 종사자수	총 종사자수/총 사업체수	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사 (통계청)	읍면동	

< 그림4-34 구·군별 사업체당 종사자수 분석 결과 >



< 그림4-35 읍·면·동별 사업체당 종사자수 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

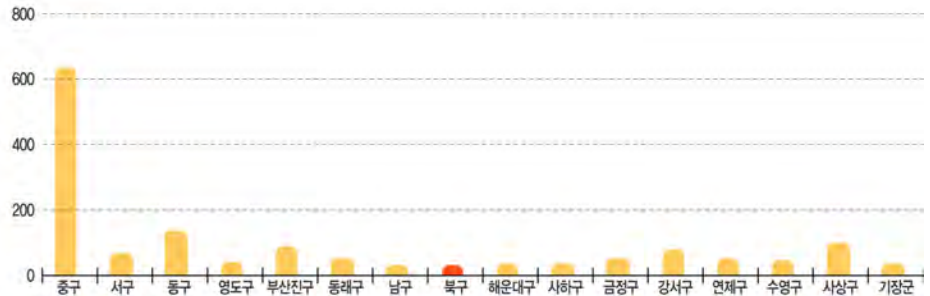
■ 도소매업 종사자수(천인당)

- 도소매업 종사자수는 전국사업체조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 도소매업 종사자수의 쇠퇴도 분석결과 북구의 도소매업 종사자수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 모라3동, 반여4동, 동삼3동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

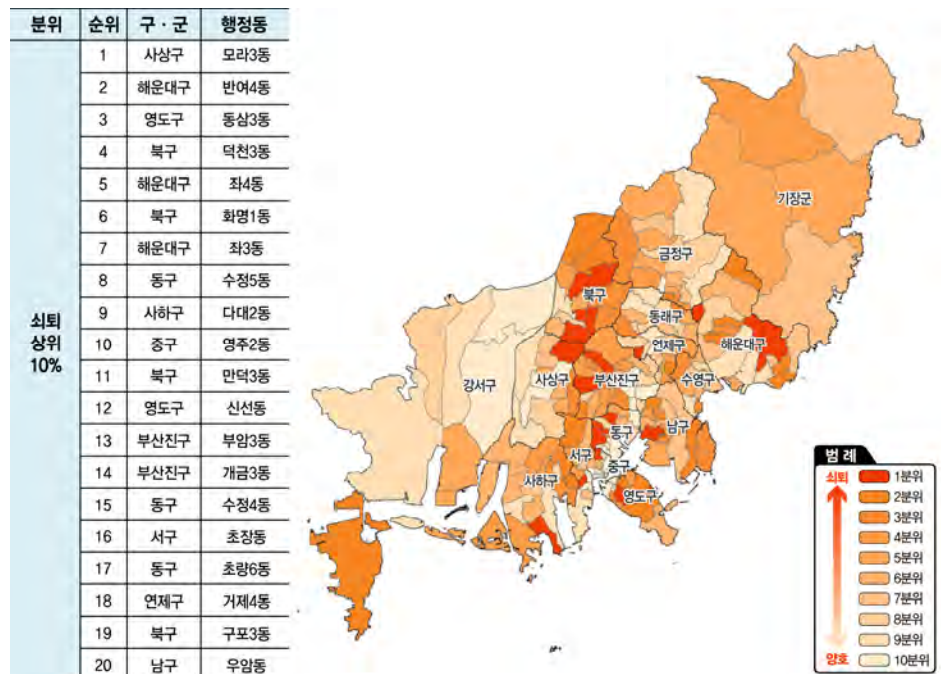
〈 표4-22 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 도소매업 종사자수 〉

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
도소매업종사자수 (천인당)	(도소매업 종사자수 / 총 인구수)×1000	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사 (통계청)	읍면동	

〈 그림4-36 구·군별 도소매업 종사자수 분석 결과 〉



〈 그림4-37 읍·면·동별 도소매업 종사자수 분석 결과 〉



■ 고차산업종사자 비율

- 고차산업종사자 비율은 전국사업체조사(통계청)의 2007, 2012, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 고차산업종사자 비율의 쇠퇴도 분석결과 영도구의 고차산업 종사자수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 삼락동, 금사회동동, 동삼2동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

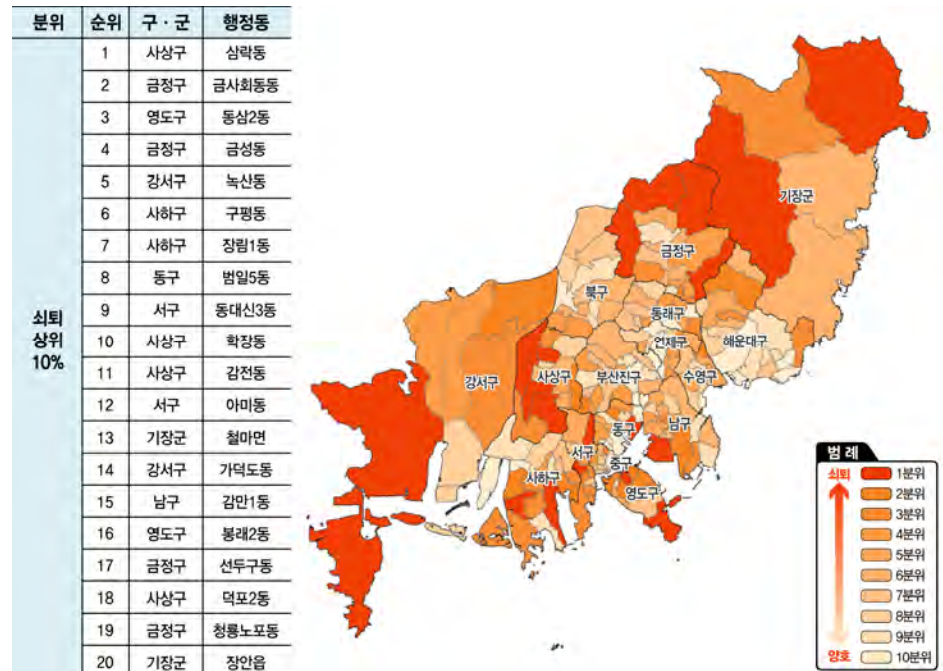
< 표4-23 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 고차산업종사자 비율 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
고차산업 종사자 비율	(금융, 보험, 부동산서비스 종사자수/전산업 종사자수)×100	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사 (통계청)	읍면동	

< 그림4-38 구·군별 고차산업종사자 비율 분석 결과 >



< 그림4-39 읍·면·동별 고차산업종사자 비율 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

■ 제조업종사자 비율

- 제조업종사자 비율은 전국사업체조사(통계청)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 제조업종사자 비율의 쇠퇴도 분석결과 중구의 제조업 종사자수가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 좌4동, 우3동, 화명3동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

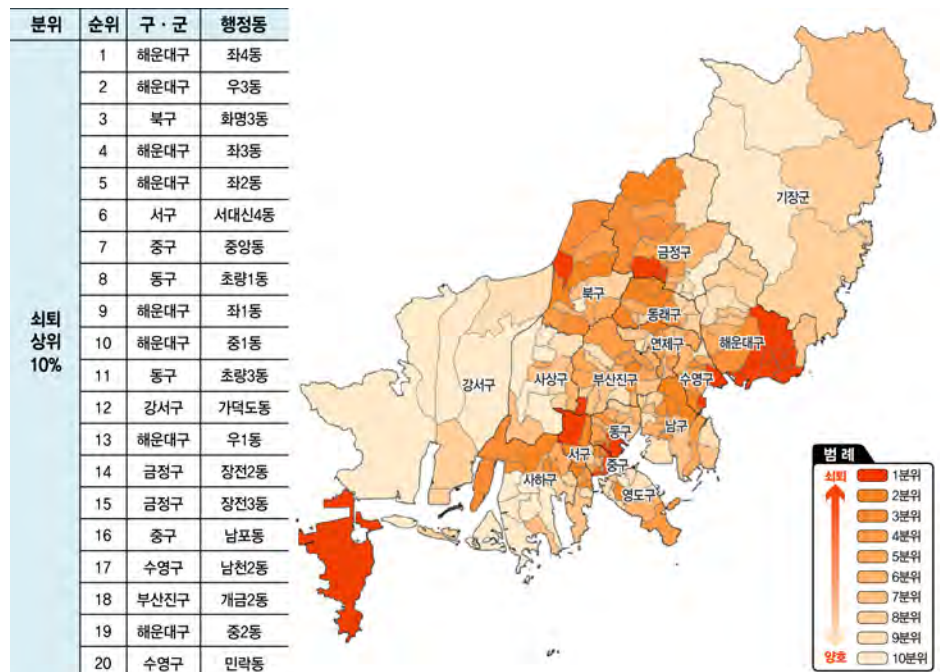
< 표4-24 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 제조업종사자 비율 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
제조업 종사자비율	$(\text{제조업 종사자수} / \text{전산업 종사자수}) \times 100$	값이 적을수록 쇠퇴	전국사업체조사 (통계청)	읍면동	

< 그림4-40 구·군별 제조업종사자 비율 분석 결과 >



< 그림4-41 읍·면·동별 제조업종사자 비율 분석 결과 >



■ 의료보험료

- 의료보험료는 지역별의료이용통계(국민건강보험공단)의 2010, 2015, 2017년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 의료보험료의 쇠퇴도 분석결과 중구의 의료보험료가 가장 적은 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 중구, 동구, 강서구 순으로 나타남

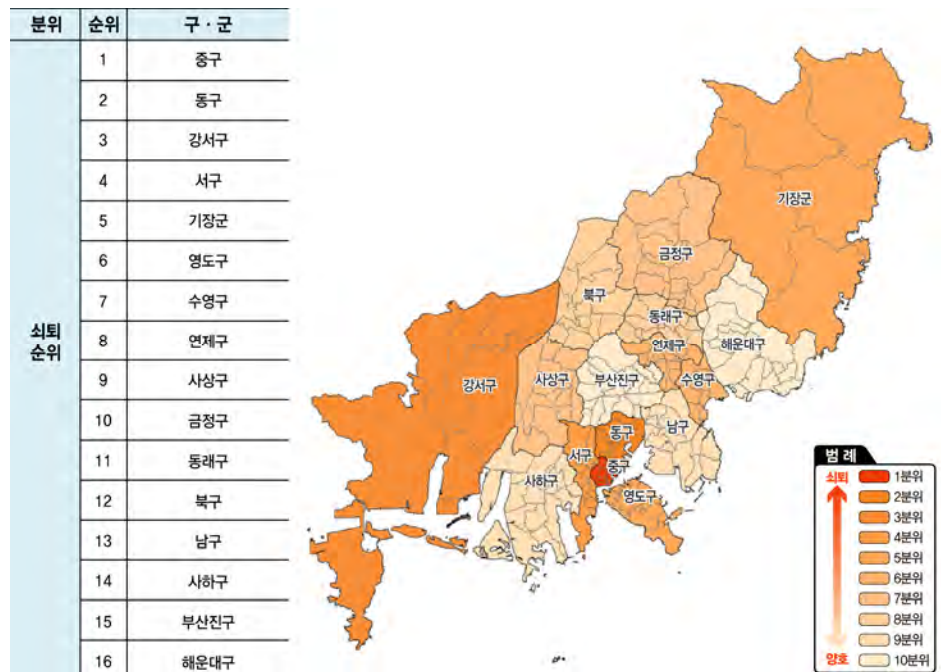
〈 표4-25 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 의료보험률 〉

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
의료보험료	지역가입자보험료총액	값이 적을수록 쇠퇴	지역별의료이용통계 (국민건강보험공단)	시군구	

〈 그림4-42 구·군별 의료보험료 분석 결과 〉



〈 그림4-43 시·군·구별 의료보험료 분석 결과 〉



04 도시쇠퇴진단

재정자립도

- 재정자립도는 통계청의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 재정자립도의 쇠퇴도 분석결과 서구의 재정자립도가 가장 낮은 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 서구, 영도구, 북구 순으로 나타남

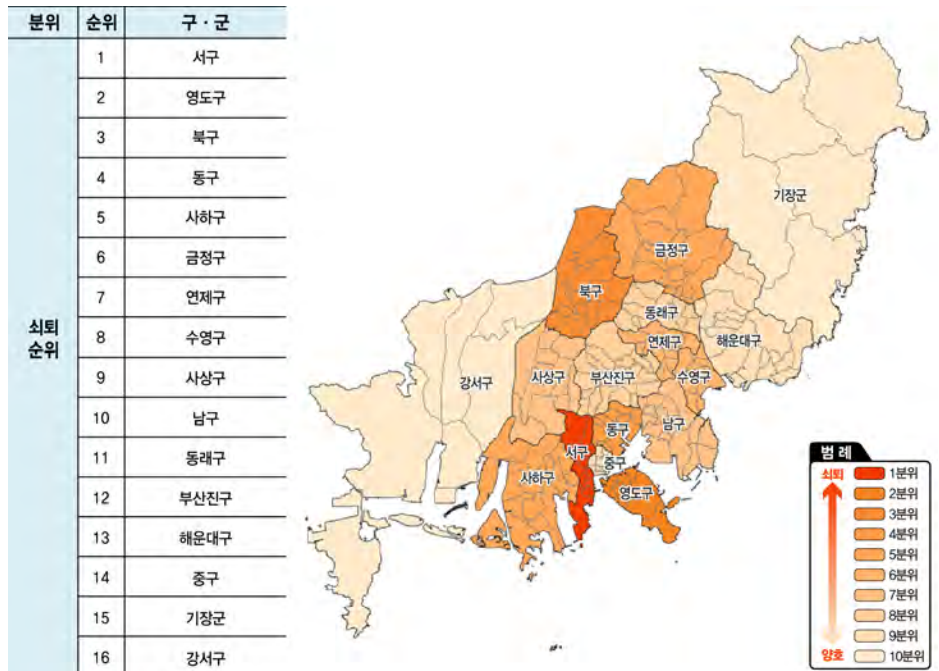
〈 표4-26 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 재정자립도 〉

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
재정자립도	$(\text{지방세} + \text{세외수입}) / \text{자치단체 예산규모} \times 100$	값이 적을수록 쇠퇴	재정자립도 (통계청)	시군구	

〈 그림4-44 구·군별 재정자립도 분석 결과 〉



〈 그림4-45 시·군·구별 재정자립도 분석 결과 〉



■ 자가변동률(주거)

- 자가변동률(주거)은 한국자가변동률조사(한국감정원)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 자가변동률(주거)의 쇠퇴도 분석결과 사하구의 자가변동률(주거)이 가장 낮은 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 사하구, 동구, 중구 순으로 나타남

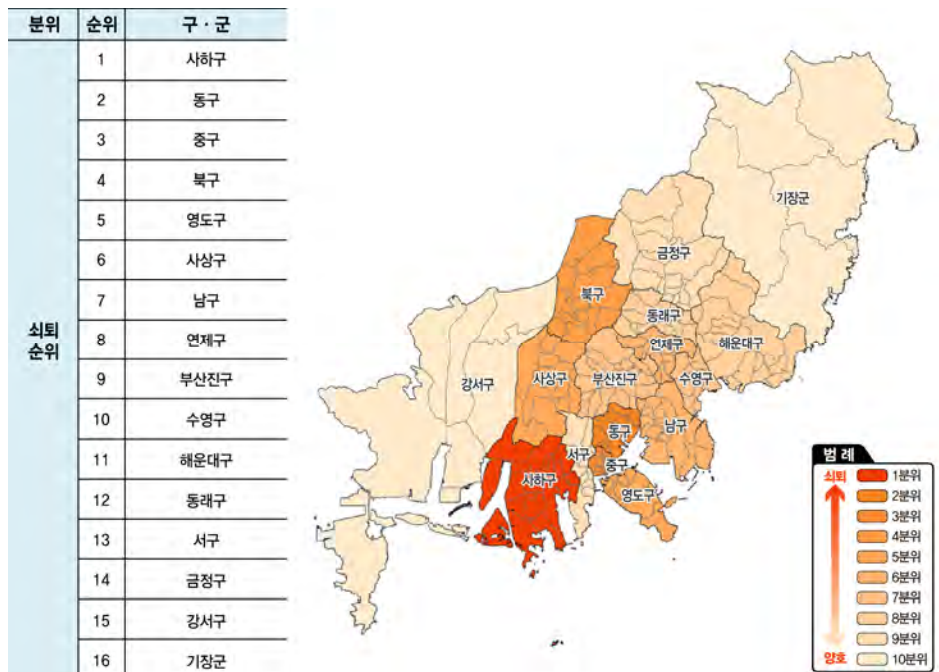
〈 표4-27 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 자가변동률(주거) 〉

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
자가변동률(주거)	자가변동률(주거)	값이 적을수록 쇠퇴	전국자가변동률조사(한국감정원)	시군구	

〈 그림4-46 구·군별 자가변동률(주거) 분석 결과 〉



〈 그림4-47 시·군·구별 자가변동률(주거) 분석 결과 〉



04 도시쇠퇴진단

■ 자가변동률(상업)

- 자가변동률(상업)은 한국자가변동률조사(한국감정원)의 2000, 2005, 2010, 2015, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 시군구를 기준으로 분석함
- 자가변동률(상업)의 쇠퇴도 분석결과 수영구의 자가변동률(상업)이 가장 낮은 것으로 분석되었으며, 시군구 기준 쇠퇴도가 가장 높은 구는 수영구, 동구, 북구 순으로 나타남

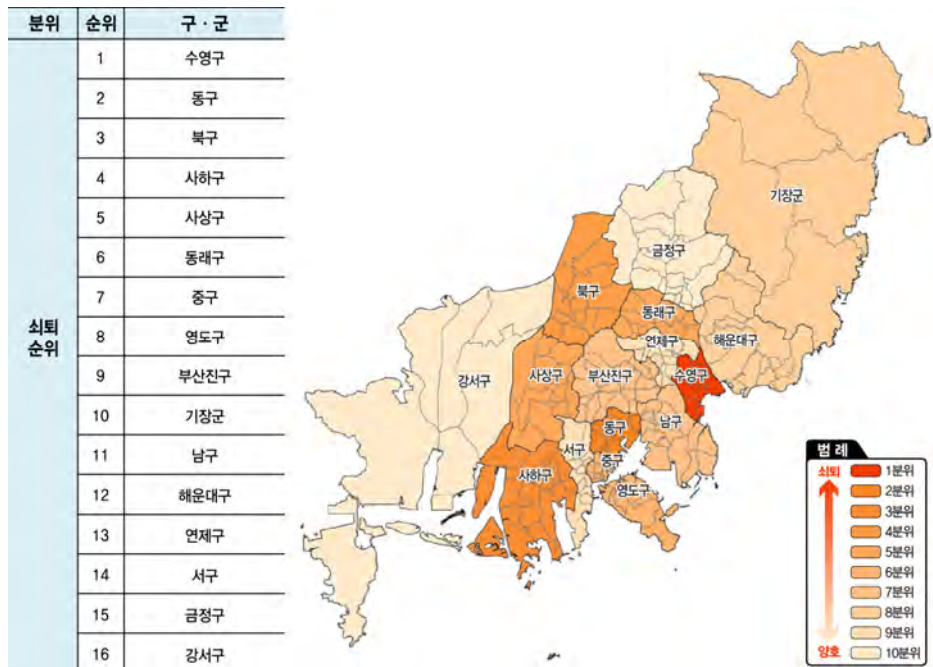
< 표4-28 산업경제분야 도시쇠퇴 분석지표 - 자가변동률(상업) >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
자가변동률(상업)	자가변동률(상업)	값이 적을수록 쇠퇴	전국자가변동률조사(한국감정원)	시군구	

< 그림4-48 구·군별 자가변동률(상업) 분석 결과 >



< 그림4-49 시·군·구별 자가변동률(상업) 분석 결과 >



다. 물리·환경

1) 물리환경분야 쇠퇴원인 진단

■ 지형적 특성

- 낙동강 서부지역을 제외한 전역에 급경사의 구릉성 산지가 분포하는 부산의 지형적, 도시적 특성으로 인해 산복도로, 원도심 배후지역 등 물리적 개발이 쉽지 않은 지역을 중심으로 낙후되고 있음
- 한국전쟁 피난민들에 의해 원도심 배후산지를 주변으로 무허가촌 및 산복도로 등의 취약한 주택환경이 조성되었으며, 이러한 곳은 물리적 개선이 쉽지 않아 사업성, 매력도, 주택구매력 등이 떨어져 노후화를 가속시키는 요인으로 적용

[전체 206개 읍면동 중 20년 이상 된 건축물이 50% 이상인 읍면동 : 192개소(93.2%)]

■ 다양한 개발제한 요소

- 산복도로 인근 주거지역 및 고지대지역, 개발제한구역, 상수원보호구역 등 공간개발의 가치가 낮은 지역에 경제적 역량이 취약한 주민들이 집중 거주
- 도시 한가운데 철도가 지나고 있어 주민소통, 대중교통 접근성, 편의시설 확보에 어려움을 가진 철로변 마을이 많으며 이는 공간의 단절을 가져옴
- 전체 용도지역의 중 시가지지역은 23.6%에 불과하며 대다수가 녹지로 지정

< 구릉성산지인 화지산 >



< 부전선 철로변 마을 >



< 그림4-50 부산의 노후 주거지 >



04 도시쇠퇴진단

2) 쇠퇴도 분석

■ 노후주택비율

- 노후주택비율은 도시재생종합정보체계의 2013, 2014, 2016, 2017, 2018년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 구·군별 노후주택비율 현황(2017년 기준)은 서구가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 감천2동, 범일5동, 남부민1동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

〈 표4-29 물리환경분야 도시쇠퇴 분석지표 - 노후주택비율 〉

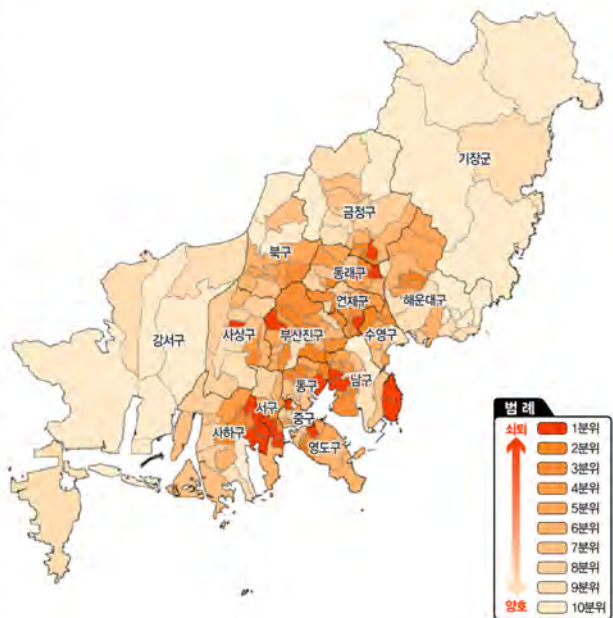
지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
노후주택비율	(20년 이상 경과된 주택수/총주택수)×100	값이 클수록 쇠퇴	도시재생 종합정보체계	읍면동	

〈 그림4-51 구·군별 노후주택비율 현황(2017년 기준) 〉



〈 그림4-52 읍·면·동별 노후주택비율 분석 결과 〉

분위	순위	구·군	행정동
쇠퇴 상위 10%	1	사하구	감천2동
	2	동구	범일5동
	3	서구	남부민1동
	4	연제구	연산3동
	5	남구	용호2동
	6	동래구	복산동
	7	사상구	덕포1동
	8	영도구	봉래2동
	9	남구	우암동
	10	사하구	괴정2동
	11	서구	남부민2동
	12	사하구	감천1동
	13	서구	아이동
	14	동래구	명장1동
	15	금정구	서3동
	16	남구	용호3동
	17	부산진구	당감1동
	18	서구	초창동
	19	중구	영주2동
	20	남구	문현4동



■ 신규주택비율

- 신규주택비율은 도시재생종합정보체계의 2000, 2005, 2010, 2015년 자료를 활용하였으며, 분석단위는 읍면동을 기준으로 분석함
- 신규주택비율의 쇠퇴도 분석결과 동구의 신규주택비율이 가장 적은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 모라3동, 동삼3동, 주례3동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

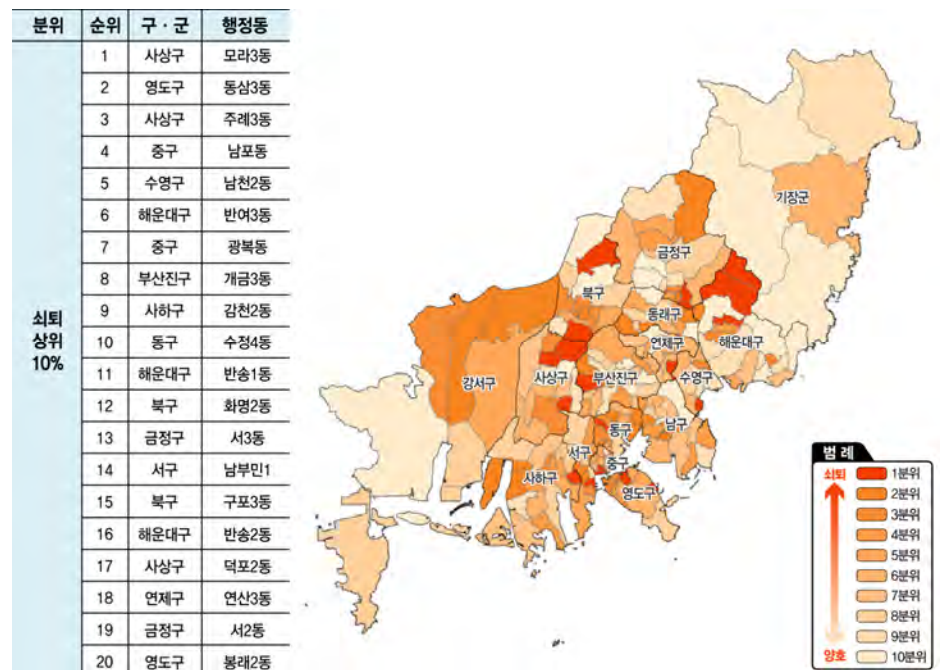
< 표4-30 물리환경분야 도시쇠퇴 분석지표 - 신규주택비율 >

지 표 명	산 출 식	지표방향성	출 처	분석 단위	비고
신규주택비율	(최근 5년 안에 신축된 주택수/총주택수)×100	값이 적을수록 쇠퇴	도시재생 종합정보체계	읍면동	

< 그림4-53 구·군별 신규주택비율 비교 분석 >



< 그림4-54 읍·면·동별 신규주택비율 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

4. 쇠퇴분석 종합 및 재생방향 설정

가. 쇠퇴특성 종합

< 한국전쟁 이후 난개발 >



< 90년대 해운대 개발 >



■ 한국전쟁 이후 도시난개발

- 1950년 6.25 한국전쟁 이후 피난민들로 인해 인구는 51년 62만 9천명에서 52년 88만 9천명으로 수직상승하여 이를 기점으로 우암동, 영도, 초량, 범일동 일원까지 광범위한 난민주거지가 형성되었고 도시 난개발이 가속화됨

■ 공동주택 공급위주의 정책으로 인한 도심공동화

- 대단위 아파트가 조성된 90년대 이후의 공동주택지역, 해운대구 좌동 및 북구 화명동 신도시지역 개발로 단독주택 및 다세대 위주의 불량 노후주거지역과의 격차는 더욱 커짐
- 이에 원도심 지역인 동구, 중구, 서구, 영도구 일원이 인구·사회·물리적 특성에 전반적으로 낙후가 심각한 것으로 분석됨

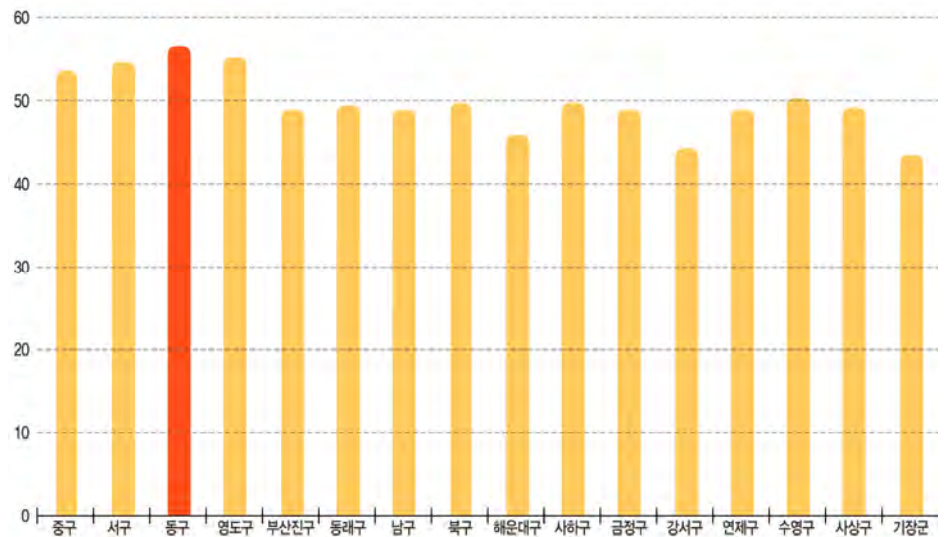
■ 부산시 쇠퇴 특성 종합 및 대응방안

- 부산의 인구·산업 등의 전반적인 성장은 둔화되고 있으며, 미래에도 저성장 기조가 지속될 것으로 전망됨
- 따라서, 대규모 정비사업 추진이 어려운 지역에 대한 관리방안 마련 및 기존산업의 구조고도화를 통해 젊은 세대 유출을 억제하고 주거복지 등 증가하는 고령세대를 배려하는 시책이 요구됨

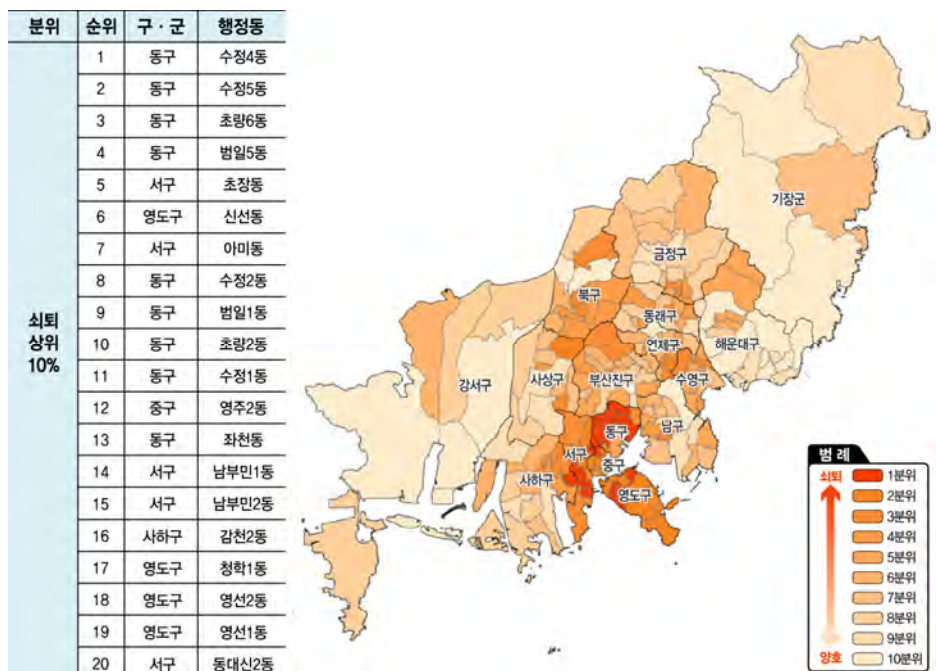
나. 종합 쇠퇴분석 결과

- 인구사회분야 40%, 산업경제분야 40%, 물리환경분야 20%의 가중치를 반영하여 최종점수를 산출함
- 쇠퇴분석 종합 결과 동구의 쇠퇴도가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 읍면동 기준 쇠퇴도 상위 10% 지역은 수정4동, 수정5동, 초량6동 등의 쇠퇴도가 높은 것으로 나타남

< 그림4-55 구·군별 종합쇠퇴분석 비교 분석 >



< 그림4-56 읍·면·동별 종합쇠퇴분석 분석 결과 >



04 도시쇠퇴진단

다. 종합결과

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
중구	중앙동	56.08	29	2	27.86	206	10	55.88	43	3	24.02	11.14	11.18	46.34	173	9
중구	동광동	59.54	14	1	51.87	70	4	50.77	121	6	24.49	20.75	10.15	55.39	22	2
중구	대청동	57.70	23	2	52.85	53	3	48.89	141	7	23.32	21.14	9.78	54.24	31	2
중구	보수동	58.59	19	1	53.90	33	2	49.64	133	7	23.59	21.56	9.93	55.08	23	2
중구	부평동	59.93	12	1	50.82	91	5	50.32	125	7	24.39	20.33	10.06	54.78	27	2
중구	광복동	61.57	6	1	40.23	200	10	57.12	27	2	25.04	16.09	11.42	52.55	48	3
중구	남포동	58.48	20	1	40.11	201	10	54.12	69	4	24.85	16.04	10.82	51.72	61	4
중구	영주1동	55.38	36	2	54.28	29	2	43.70	172	9	23.11	21.71	8.74	53.56	35	2
중구	영주2동	59.03	15	1	55.52	14	1	55.61	45	3	23.71	22.21	11.12	57.04	12	1
서구	동대신1동	56.65	26	2	54.09	32	2	55.26	48	3	22.73	21.64	11.05	55.42	21	2
서구	동대신2동	58.01	21	2	54.50	24	2	54.87	55	3	23.01	21.80	10.97	55.78	20	1
서구	동대신3동	56.02	30	2	52.95	52	3	52.87	94	5	22.55	21.18	10.57	54.30	30	2
서구	서대신1동	55.84	32	2	53.44	42	3	51.50	110	6	22.33	21.38	10.30	54.01	33	2
서구	서대신3동	53.82	48	3	54.14	31	2	50.13	126	7	21.50	21.66	10.03	53.19	37	2
서구	서대신4동	53.61	50	3	54.42	25	2	46.95	159	8	21.44	21.77	9.39	52.60	46	3
서구	부민동	52.31	53	3	52.96	51	3	51.75	108	6	21.41	21.18	10.35	52.95	40	2
서구	아미동	61.67	5	1	53.03	49	3	59.17	7	1	24.44	21.21	11.83	57.49	7	1
서구	초장동	60.12	10	1	55.61	11	1	58.45	11	1	23.95	22.25	11.69	57.88	5	1
서구	충무동	54.79	45	3	51.65	74	4	50.91	118	6	22.29	20.66	10.18	53.13	39	2
서구	남부민1동	58.86	16	1	51.99	69	4	60.53	2	1	23.83	20.80	12.11	56.73	14	1
서구	남부민2동	58.86	17	1	52.71	55	3	58.42	12	1	23.42	21.09	11.68	56.19	15	1
서구	암남동	54.98	42	3	51.24	83	5	52.82	96	5	21.86	20.49	10.56	52.92	41	3
동구	초량1동	55.33	38	2	49.15	126	7	50.04	128	7	23.16	19.66	10.01	52.83	43	3
동구	초량2동	59.96	11	1	55.80	9	1	52.98	91	5	24.26	22.32	10.60	57.18	10	1
동구	초량3동	55.44	34	2	44.86	188	10	48.77	143	7	23.01	17.94	9.75	50.71	85	5
동구	초량6동	62.29	2	1	57.73	3	1	53.26	79	4	24.53	23.09	10.65	58.27	3	1
동구	수정1동	57.67	24	2	57.49	5	1	54.03	71	4	23.25	23.00	10.81	57.06	11	1
동구	수정2동	61.69	4	1	53.78	36	2	56.44	38	2	24.47	21.51	11.29	57.27	8	1
동구	수정4동	63.39	1	1	58.17	2	1	58.06	17	1	24.91	23.27	11.61	59.78	1	1
동구	수정5동	61.33	7	1	58.38	1	1	57.30	26	2	24.25	23.35	11.46	59.06	2	1
동구	좌천동	59.66	13	1	55.75	10	1	53.99	72	4	23.66	22.30	10.80	56.76	13	1
동구	범일1동	60.53	8	1	56.46	6	1	53.20	83	5	23.99	22.58	10.64	57.22	9	1

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
동구	범일2동	54.40	46	3	44.95	186	10	58.16	16	1	22.54	17.98	11.63	52.15	50	3
동구	범일5동	61.73	3	1	54.56	23	2	59.96	4	1	24.44	21.82	11.99	58.26	4	1
영도구	남항동	57.47	25	2	51.64	75	4	53.18	85	5	23.03	20.66	10.64	54.32	29	2
영도구	영선1동	55.38	35	2	55.59	12	1	55.35	47	3	22.52	22.24	11.07	55.83	19	1
영도구	영선2동	56.12	28	2	55.88	8	1	56.61	34	2	22.17	22.35	11.32	55.84	18	1
영도구	신선동	60.26	9	1	57.55	4	1	54.66	61	4	23.60	23.02	10.93	57.56	6	1
영도구	봉래1동	55.49	33	2	54.81	18	1	52.27	99	5	22.28	21.93	10.45	54.66	28	2
영도구	봉래2동	58.64	18	1	49.41	122	6	59.68	5	1	23.31	19.76	11.94	55.01	25	2
영도구	청학1동	57.79	22	2	56.01	7	1	53.23	81	5	23.00	22.40	10.65	56.05	17	1
영도구	청학2동	55.11	41	3	54.39	27	2	53.28	77	4	21.64	21.75	10.66	54.06	32	2
영도구	동삼1동	54.93	43	3	54.92	16	1	51.21	114	6	21.09	21.97	10.24	53.30	36	2
영도구	동삼2동	55.16	40	2	55.55	13	1	49.72	131	7	22.73	22.22	9.94	54.90	26	2
영도구	동삼3동	56.53	27	2	53.74	37	2	56.14	41	3	22.30	21.50	11.23	55.02	24	2
부산진구	부전1동	52.62	51	3	38.42	202	10	51.91	106	6	21.65	15.37	10.38	47.40	163	8
부산진구	부전2동	43.80	196	10	37.86	203	10	38.26	191	10	18.96	15.14	7.65	41.76	203	10
부산진구	연지동	51.80	59	3	50.01	110	6	47.23	157	8	20.10	20.00	9.45	49.55	111	6
부산진구	초읍동	54.79	44	3	49.77	116	6	54.87	56	3	21.23	19.91	10.97	52.12	54	3
부산진구	양정1동	50.19	77	4	48.23	144	8	51.60	109	6	19.66	19.29	10.32	49.27	124	7
부산진구	양정2동	49.52	88	5	45.96	181	9	53.17	86	5	20.40	18.38	10.63	49.42	115	6
부산진구	전포1동	51.33	60	3	47.25	166	9	51.30	112	6	20.75	18.90	10.26	49.91	101	5
부산진구	전포2동	49.98	79	4	46.81	169	9	45.24	168	9	20.06	18.72	9.05	47.83	156	8
부산진구	부암1동	50.41	75	4	48.91	129	7	50.80	120	6	19.98	19.57	10.16	49.70	107	6
부산진구	부암3동	49.15	92	5	49.84	114	6	52.65	97	5	19.30	19.94	10.53	49.76	105	6
부산진구	당감1동	51.12	64	4	50.30	104	6	58.86	9	1	19.74	20.12	11.77	51.63	64	4
부산진구	당감2동	49.64	86	5	49.52	118	6	54.92	54	3	20.21	19.81	10.98	51.00	76	4
부산진구	당감4동	48.62	101	5	49.98	111	6	49.26	135	7	19.48	19.99	9.85	49.32	120	6
부산진구	가야1동	48.89	96	5	48.50	138	7	42.87	178	9	19.78	19.40	8.57	47.76	157	8
부산진구	가야2동	49.62	87	5	50.23	105	6	53.55	74	4	19.91	20.09	10.71	50.72	84	5
부산진구	개금1동	46.09	168	9	48.79	132	7	50.51	123	7	19.16	19.52	10.10	48.78	134	7
부산진구	개금2동	49.74	85	5	48.81	131	7	53.28	78	4	19.91	19.52	10.66	50.09	97	5
부산진구	개금3동	49.90	80	4	49.77	115	6	57.10	28	2	19.06	19.91	11.42	50.39	93	5
부산진구	범천1동	47.29	130	7	37.25	204	10	53.12	87	5	20.09	14.90	10.62	45.61	183	9
부산진구	범천2동	49.78	83	5	48.54	137	7	56.26	40	2	19.99	19.42	11.25	50.65	88	5

04 도시쇠퇴진단

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
동래구	수민동	48.14	112	6	48.28	142	7	52.05	103	6	18.40	19.31	10.41	48.13	149	8
동래구	복산동	51.24	63	4	52.07	68	4	58.31	14	1	20.35	20.83	11.66	52.84	42	3
동래구	명륜동	46.60	152	8	50.18	107	6	48.12	147	8	18.61	20.07	9.62	48.30	142	7
동래구	온천1동	46.61	151	8	49.46	120	6	46.06	162	8	19.07	19.78	9.21	48.06	150	8
동래구	온천2동	50.54	72	4	50.52	100	5	54.67	60	3	19.72	20.21	10.93	50.86	80	4
동래구	온천3동	46.19	166	9	50.44	101	5	49.21	136	7	18.01	20.18	9.84	48.02	151	8
동래구	사직1동	46.56	156	8	51.01	84	5	49.21	138	7	19.24	20.40	9.84	49.48	113	6
동래구	사직2동	43.67	197	10	51.82	73	4	51.96	105	6	17.08	20.73	10.39	48.20	145	8
동래구	사직3동	47.26	131	7	50.98	85	5	57.89	20	1	19.06	20.39	11.58	51.03	75	4
동래구	안락1동	46.65	150	8	50.79	95	5	55.14	49	3	19.00	20.31	11.03	50.34	94	5
동래구	안락2동	46.05	169	9	50.73	96	5	43.63	173	9	17.75	20.29	8.73	46.76	167	9
동래구	명장1동	47.12	134	7	49.74	117	6	59.00	8	1	19.29	19.90	11.80	50.99	77	4
동래구	명장2동	44.87	186	10	51.54	78	4	56.59	35	2	18.51	20.62	11.32	50.45	91	5
남구	대연1동	41.15	202	10	50.84	90	5	42.32	181	9	17.75	20.34	8.46	46.55	170	9
남구	대연3동	47.50	126	7	48.25	143	7	30.59	199	10	17.87	19.30	6.12	43.28	197	10
남구	대연4동	48.30	108	6	52.10	67	4	56.84	31	2	19.39	20.84	11.37	51.60	65	4
남구	대연5동	45.31	177	9	50.55	99	5	49.68	132	7	18.12	20.22	9.94	48.28	143	7
남구	대연6동	44.88	185	9	50.82	92	5	51.35	111	6	18.19	20.33	10.27	48.78	133	7
남구	용호1동	44.74	189	10	50.71	97	5	48.91	140	7	16.62	20.28	9.78	46.68	169	9
남구	용호2동	46.86	140	7	50.82	93	5	51.08	117	6	18.53	20.33	10.22	49.08	127	7
남구	용호3동	47.08	136	7	50.35	103	6	57.30	25	2	18.94	20.14	11.46	50.54	89	5
남구	용호4동	45.21	181	9	51.83	72	4	53.20	84	5	18.50	20.73	10.64	49.87	103	6
남구	용당동	42.84	200	10	47.15	167	9	47.35	156	8	17.70	18.86	9.47	46.03	180	9
남구	감만1동	46.70	145	8	49.02	127	7	53.06	89	5	18.47	19.61	10.61	48.69	136	7
남구	감만2동	48.28	110	6	52.31	64	4	56.94	30	2	19.48	20.93	11.39	51.80	60	3
남구	우암동	49.22	91	5	51.34	79	4	58.03	18	1	19.39	20.54	11.61	51.54	67	4
남구	문현1동	46.45	160	8	51.61	76	4	52.28	98	5	18.44	20.64	10.46	49.54	112	6
남구	문현2동	49.78	82	5	48.31	141	7	56.40	39	2	20.06	19.32	11.28	50.66	86	5
남구	문현3동	46.22	165	9	51.24	82	5	50.81	119	6	18.57	20.50	10.16	49.22	125	7
남구	문현4동	47.57	123	7	49.92	113	6	57.89	19	1	19.28	19.97	11.58	50.83	81	5
북구	구포1동	47.14	133	7	53.59	40	2	53.45	75	4	19.46	21.43	10.69	51.58	66	4
북구	구포2동	46.66	149	8	53.89	34	2	48.20	146	8	18.49	21.55	9.64	49.69	109	6
북구	구포3동	45.17	182	9	55.06	15	1	54.49	67	4	18.03	22.02	10.90	50.95	78	4

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
북구	금곡동	52.05	58	3	54.15	30	2	35.58	197	10	19.08	21.66	7.12	47.85	155	8
북구	화명1동	45.01	183	9	53.88	35	2	27.39	201	10	17.06	21.55	5.48	44.09	189	10
북구	화명2동	47.86	118	6	54.68	22	2	54.68	59	3	19.15	21.87	10.94	51.96	57	3
북구	화명3동	48.01	115	6	49.45	121	6	25.44	203	10	17.83	19.78	5.09	42.70	198	10
북구	덕천1동	48.62	100	5	53.68	39	2	54.54	64	4	19.76	21.47	10.91	52.13	52	3
북구	덕천2동	46.66	148	8	48.31	140	7	54.51	65	4	19.24	19.33	10.90	49.47	114	6
북구	덕천3동	47.71	122	6	52.43	60	3	56.03	42	3	19.62	20.97	11.21	51.80	59	3
북구	만덕1동	47.90	117	6	54.70	21	2	49.35	134	7	19.55	21.88	9.87	51.30	70	4
북구	만덕2동	45.88	170	9	54.82	17	1	54.51	66	4	18.05	21.93	10.90	50.88	79	4
북구	만덕3동	45.67	173	9	54.74	20	1	55.67	44	3	18.32	21.89	11.13	51.35	68	4
해운대구	우1동	44.91	184	9	45.73	183	9	50.49	124	7	17.90	18.29	10.10	46.29	174	9
해운대구	우2동	46.25	164	8	44.37	192	10	42.78	179	9	17.74	17.75	8.56	44.05	192	10
해운대구	우3동	46.29	163	8	46.02	180	9	49.85	129	7	18.07	18.41	9.97	46.45	171	9
해운대구	중1동	44.75	188	10	45.63	184	9	39.45	188	10	17.95	18.25	7.89	44.10	188	10
해운대구	중2동	43.55	198	10	47.58	163	8	43.12	175	9	18.18	19.03	8.62	45.83	182	9
해운대구	좌1동	44.85	187	10	46.48	173	9	45.81	163	8	17.47	18.59	9.16	45.22	185	9
해운대구	좌2동	46.48	158	8	46.53	172	9	29.13	200	10	17.58	18.61	5.83	42.02	201	10
해운대구	좌3동	47.31	129	7	47.83	159	8	26.31	202	10	18.28	19.13	5.26	42.68	199	10
해운대구	좌4동	46.42	161	8	47.65	162	8	-12.13	206	10	17.60	19.06	-2.43	34.23	205	10
해운대구	송정동	46.46	159	8	48.18	147	8	33.45	198	10	18.96	19.27	6.69	44.92	186	10
해운대구	반여1동	46.51	157	8	44.68	190	10	44.65	170	9	17.24	17.87	8.93	44.04	194	10
해운대구	반여2동	48.12	113	6	48.79	133	7	55.49	46	3	19.30	19.51	11.10	49.92	100	5
해운대구	반여3동	47.49	127	7	49.50	119	6	58.82	10	1	19.22	19.80	11.76	50.79	82	5
해운대구	반여4동	44.06	194	10	46.58	171	9	48.70	145	8	17.55	18.63	9.74	45.92	181	9
해운대구	반송1동	50.51	73	4	47.86	157	8	56.98	29	2	19.77	19.14	11.40	50.31	96	5
해운대구	반송2동	50.96	66	4	47.93	155	8	56.70	33	2	19.44	19.17	11.34	49.95	99	5
해운대구	재송1동	41.52	201	10	46.03	179	9	43.93	171	9	16.38	18.41	8.79	43.57	196	10
해운대구	재송2동	45.84	171	9	47.85	158	8	54.93	53	3	17.62	19.14	10.99	47.74	158	8
사하구	괴정1동	49.32	90	5	53.06	48	3	55.10	50	3	19.47	21.22	11.02	51.71	62	4
사하구	괴정2동	48.56	103	6	54.35	28	2	54.84	57	3	19.44	21.74	10.97	52.15	51	3
사하구	괴정3동	48.67	99	5	53.47	41	3	54.45	68	4	19.78	21.39	10.89	52.06	55	3
사하구	괴정4동	47.82	120	6	54.40	26	2	57.35	24	2	19.39	21.76	11.47	52.62	45	3
사하구	당리동	46.84	141	7	52.50	58	3	52.08	102	6	18.35	21.00	10.42	49.77	104	6

04 도시쇠퇴진단

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
사하구	하단1동	45.58	174	9	50.97	86	5	53.21	82	5	18.28	20.39	10.64	49.31	122	6
사하구	하단2동	44.65	192	10	50.68	98	5	45.75	164	8	17.84	20.27	9.15	47.26	165	9
사하구	신평1동	46.68	147	8	47.90	156	8	56.57	36	2	18.90	19.16	11.31	49.38	117	6
사하구	신평2동	44.70	190	10	47.78	160	8	52.91	93	5	18.16	19.11	10.58	47.85	154	8
사하구	장림1동	43.93	195	10	47.98	154	8	44.68	169	9	17.96	19.19	8.94	46.09	179	9
사하구	장림2동	44.66	191	10	49.34	124	7	51.25	113	6	17.53	19.74	10.25	47.51	161	8
사하구	다대1동	48.90	95	5	48.60	134	7	50.10	127	7	17.95	19.44	10.02	47.42	162	8
사하구	다대2동	48.95	94	5	52.99	50	3	47.20	158	8	18.67	21.20	9.44	49.31	123	7
사하구	구평동	44.57	193	10	48.46	139	7	41.20	187	10	18.60	19.39	8.24	46.23	176	9
사하구	감천1동	47.10	135	7	52.50	59	3	56.79	32	2	18.71	21.00	11.36	51.07	74	4
사하구	감천2동	55.36	37	2	54.74	19	1	61.74	1	1	21.93	21.89	12.35	56.18	16	1
금정구	서1동	51.30	61	4	50.18	108	6	57.73	21	2	21.03	20.07	11.55	52.64	44	3
금정구	서2동	48.29	109	6	48.96	128	7	58.19	15	1	19.98	19.58	11.64	51.20	71	4
금정구	서3동	49.88	81	5	48.56	136	7	59.32	6	1	20.40	19.42	11.86	51.69	63	4
금정구	금사회동동	48.78	98	5	41.97	198	10	51.13	116	6	20.25	16.79	10.23	47.27	164	8
금정구	부곡1동	50.82	68	4	50.09	109	6	57.44	23	2	20.60	20.03	11.49	52.12	53	3
금정구	부곡2동	47.32	128	7	48.57	135	7	47.89	151	8	19.18	19.43	9.58	48.19	148	8
금정구	부곡3동	47.94	116	6	47.57	164	8	47.51	152	8	19.16	19.03	9.50	47.69	159	8
금정구	부곡4동	48.40	107	6	49.19	125	7	54.73	58	3	19.84	19.68	10.95	50.46	90	5
금정구	장전1동	45.56	176	9	49.35	123	7	38.22	192	10	19.03	19.74	7.64	46.41	172	9
금정구	장전2동	50.78	69	4	48.03	149	8	36.21	195	10	19.83	19.21	7.24	46.29	175	9
금정구	장전3동	48.61	102	6	48.23	145	8	46.16	161	8	19.98	19.29	9.23	48.51	139	7
금정구	선두구동	55.25	39	2	47.99	153	8	42.90	177	9	22.12	19.20	8.58	49.89	102	6
금정구	청룡노포동	50.90	67	4	48.84	130	7	42.53	180	9	20.21	19.54	8.51	48.25	144	8
금정구	남산동	50.43	74	4	47.52	165	9	52.08	101	5	19.47	19.01	10.42	48.89	130	7
금정구	구서1동	46.96	137	7	46.99	168	9	47.49	154	8	18.89	18.80	9.50	47.18	166	9
금정구	구서2동	49.51	89	5	47.68	161	8	53.35	76	4	18.98	19.07	10.67	48.72	135	7
금정구	금성동	51.01	65	4	50.90	88	5	38.56	190	10	20.38	20.36	7.71	48.45	140	7
강서구	대저1동	52.58	52	3	43.04	195	10	48.89	142	7	21.03	17.22	9.78	48.02	152	8
강서구	대저2동	48.99	93	5	41.88	199	10	38.81	189	10	19.52	16.75	7.76	44.04	195	10
강서구	강동동	52.20	54	3	44.13	193	10	47.51	153	8	21.04	17.65	9.50	48.19	147	8
강서구	명지1동	37.47	205	10	46.36	175	9	41.50	186	10	15.00	18.54	8.30	41.85	202	10
강서구	명지2동	36.56	206	10	46.37	174	9	41.60	185	9	15.19	18.55	8.32	42.05	200	10

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
강서구	가락동	55.88	31	2	44.55	191	10	49.11	139	7	22.10	17.82	9.82	49.75	106	6
강서구	녹산동	39.35	204	10	32.94	205	10	19.24	205	10	16.34	13.18	3.85	33.37	206	10
강서구	가덕도동	53.74	49	3	46.05	178	9	41.80	184	9	21.16	18.42	8.36	47.94	153	8
연제구	거제1동	45.73	172	9	45.16	185	9	42.14	182	9	17.60	18.06	8.43	44.09	190	10
연제구	거제2동	47.55	124	7	49.93	112	6	51.83	107	6	19.05	19.97	10.37	49.39	116	6
연제구	거제3동	51.27	62	4	50.35	102	6	54.66	62	4	20.27	20.14	10.93	51.34	69	4
연제구	거제4동	45.28	179	9	51.55	77	4	47.95	150	8	18.40	20.62	9.59	48.61	137	7
연제구	연산1동	46.19	167	9	50.80	94	5	53.00	90	5	18.78	20.32	10.60	49.70	108	6
연제구	연산2동	48.88	97	5	48.02	150	8	52.24	100	5	19.67	19.21	10.45	49.33	119	6
연제구	연산3동	49.75	84	5	53.19	45	3	60.39	3	1	20.28	21.28	12.08	53.64	34	2
연제구	연산4동	46.69	146	8	48.09	148	8	53.10	88	5	19.13	19.23	10.62	48.99	129	7
연제구	연산5동	43.21	199	10	42.16	196	10	43.35	174	9	18.51	16.86	8.67	44.05	193	10
연제구	연산6동	50.71	71	4	52.16	66	4	53.60	73	4	20.24	20.86	10.72	51.82	58	3
연제구	연산8동	45.57	175	9	51.85	71	4	54.98	51	3	18.58	20.74	11.00	50.32	95	5
연제구	연산9동	48.44	105	6	50.21	106	6	53.23	80	4	18.33	20.08	10.65	49.06	128	7
수영구	남천1동	48.55	104	6	50.86	89	5	50.64	122	6	19.55	20.34	10.13	50.02	98	5
수영구	남천2동	48.41	106	6	51.28	80	4	57.52	22	2	19.15	20.51	11.50	51.16	72	4
수영구	수영동	50.30	76	4	52.74	54	3	56.47	37	2	20.20	21.10	11.29	52.59	47	3
수영구	망미1동	52.17	57	3	53.19	46	3	54.94	52	3	20.24	21.28	10.99	52.50	49	3
수영구	망미2동	46.76	143	7	53.15	47	3	52.93	92	5	18.87	21.26	10.59	50.72	83	5
수영구	광안1동	47.53	125	7	53.24	44	3	45.63	166	9	18.92	21.29	9.13	49.34	118	6
수영구	광안2동	47.19	132	7	52.71	56	3	45.66	165	9	19.10	21.08	9.13	49.32	121	6
수영구	광안3동	46.96	138	7	52.21	65	4	49.84	130	7	19.58	20.88	9.97	50.43	92	5
수영구	광안4동	47.73	121	6	53.73	38	2	48.77	144	8	19.41	21.49	9.75	50.66	87	5
수영구	민락동	46.93	139	7	52.70	57	3	43.06	176	9	18.74	21.08	8.61	48.43	141	7
사상구	삼락동	46.60	153	8	45.91	182	9	47.41	155	8	19.76	18.37	9.48	47.60	160	8
사상구	모라1동	48.17	111	6	48.00	152	8	54.58	63	4	19.05	19.20	10.92	49.17	126	7
사상구	모라3동	54.19	47	3	52.34	63	4	54.07	70	4	21.40	20.93	10.81	53.15	38	2
사상구	덕포1동	46.72	144	8	53.38	43	3	51.97	104	6	19.38	21.35	10.39	51.12	73	4
사상구	덕포2동	45.28	178	9	48.20	146	8	52.85	95	5	18.75	19.28	10.57	48.59	138	7
사상구	괘법동	45.25	180	9	46.06	177	9	41.90	183	9	18.74	18.42	8.38	45.54	184	9
사상구	감전동	46.56	155	8	43.26	194	10	47.95	149	8	19.32	17.30	9.59	46.21	177	9
사상구	주례1동	46.58	154	8	50.93	87	5	51.14	115	6	18.96	20.37	10.23	49.56	110	6

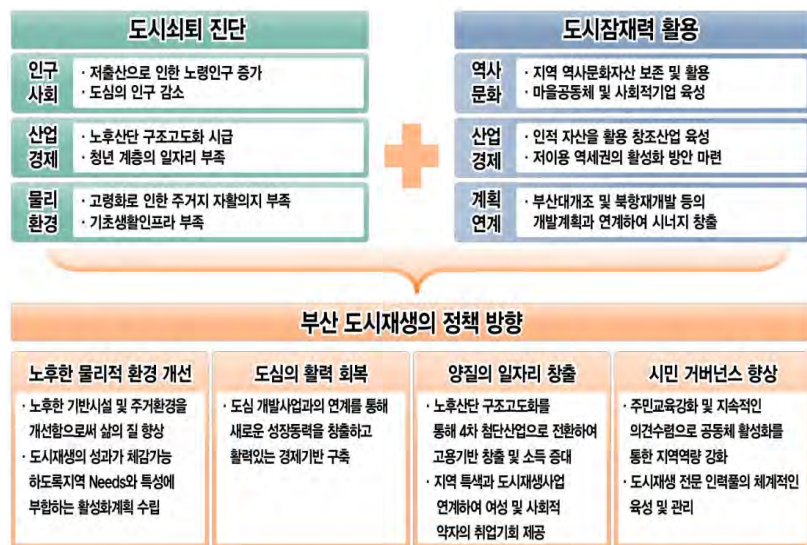
04 도시쇠퇴진단

시군구	읍면동	인구사회			산업경제			물리환경			가중치 반영				최종 순위	최종 10분위
		평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	평균	순위	10분위	인구사회 (40%)	산업경제 (40%)	물리환경 (20%)	계		
사상구	주례2동	46.77	142	7	52.42	61	4	46.26	160	8	18.60	20.97	9.25	48.82	131	7
사상구	주례3동	47.83	119	6	52.42	62	4	58.34	13	1	19.42	20.97	11.67	52.06	56	3
사상구	학장동	48.09	114	6	46.18	176	9	48.09	148	8	18.62	18.47	9.62	46.71	168	9
사상구	업궁동	46.29	162	8	51.26	81	5	49.21	137	7	17.85	20.51	9.84	48.20	146	8
기장군	기장읍	52.19	55	3	44.82	189	10	37.19	194	10	18.71	17.93	7.44	44.08	191	10
기장군	장안읍	50.76	70	4	46.61	170	9	37.70	193	10	19.95	18.65	7.54	46.13	178	9
기장군	정관읍	39.39	203	10	42.03	197	10	22.96	204	10	14.37	16.81	4.59	35.77	204	10
기장군	일광면	52.17	56	3	48.01	151	8	45.42	167	9	20.51	19.21	9.08	48.80	132	7
기장군	철마면	50.01	78	4	44.88	187	10	35.77	196	10	19.43	17.95	7.15	44.54	187	10
부산광역시																
지표방향성고려									가중치		40%	40%	20%			

라. 도시재생 방향 설정

- 도시쇠퇴 진단의 결과와 도시 잠재력 분석 내용을 종합하여 부산 도시재생의 정책방향을 ‘노후한 물리적 환경 개선’, ‘도심의 활력 회복’, ‘양질의 일자리 창출’, ‘시민 거버넌스 향상’으로 설정
- 노후한 물리적 환경을 개선하여 도시재생의 성과가 체감 가능하도록 하며, 각종 도심 개발사업과 연계하여 도심의 새로운 성장동력을 창출하고, 노후 산단의 구조고도화를 통해 첨단산업을 육성하여 양질의 일자리 창출 도모
- 시민 주도 중심의 도시재생을 위하여 지속적인 주민교육 강화 및 공동체 활성화, 도시 재생전문인력 육성 등을 통해 시민 거버넌스 강화를 정책방향으로 설정

< 그림4-57 부산 도시재생의 정책 방향 >





05 도시재생 비전과 전략

1 도시재생의 비전 및 목표

1. 비전 및 목표

2 도시재생 공간구조 구상

1. 재생권역 설정

2. 권역별 특성

3. 도시공간구조 구상

4. 권역별 재생전략



1 도시재생의 비전 및 목표

1. 비전 및 목표

가. 비전

- 원주민 강제 이주, 공동체 와해, 개발이익의 독식 등에 대한 문제를 해결하고 사회적 약자를 배려하는 계획 개념을 가져 포용이라는 단어를 키워드로 비전을 도출
 < 그림5-1 도시재생권의 비전 >



나. 목표

< 그림5-2 도시재생권의 목표 >



- 행복하고 편리한 도시
 - 생활 SOC 보급을 통한 쾌적한 주거환경 조성
 - 스마트 도시재생사업 추진
 - 취약지역의 안전한 환경 조성
- 활기차고 경쟁력 있는 도시
 - 도시재생 혁신지구 도입
 - 도심활력 회복을 위한 활성화지역 확대
 - 민간·기업의 도시재생 참여
- 지속가능한 시민참여 도시
 - 도시재생의 로드맵 구축
 - 시민주도의 도시재생 역량 강화
 - 자생적 도시재생 시스템 조성

05 도시재생 비전과 전략

2 도시재생 공간구조 구상

1. 재생권역 설정

가. 기본방향

- 도시기본계획 및 도시균형발전기본계획 등 타 도시계획의 공간구조와 동일하게 설정하여 부산광역시 도시계획간의 연계체계 유지
- 부산광역시의 발전과정, 인구변화, 산업변화, 토지이용 등의 정량적 통계 자료를 분석을 통해 부산광역시 전역에 대한 현황 종합분석
- 3개 생활권, 6개 권역으로 나누어 권역별 주거·상업·상업 분석을 통하여 권역내 특성을 파악

나. 재생권역 설정 및 특성

1) 중부산생활권(원도심 재생권역, 동래 재생권역)

- 원도심 재생권역
 - 대상행정구역 : 서구, 영도구, 중구, 남구, 동구, 부산진구
 - 권역특성 : 부산시 2개 도심 서면·광복지역이 포함, 상업·업무·금융기능을 수행
- 동래 재생권역
 - 대상행정구역 : 연제구, 동래구, 금정구
 - 권역특성 : 역사유적자원을 다수 보유한 고도심 지역, 부산시 스포츠시설 집중

2) 서부산생활권(강동 재생권역, 강서 재생권역)

- 강동 재생권역
 - 대상행정구역 : 북구, 사상구, 사하구
 - 권역특성 : 강서지역 개발 전 부산시의 산업기능을 담당, 노후공업지역 입지
- 강서 재생권역
 - 대상행정구역 : 강서구
 - 권역특성 : 부산시의 주요 개발사업이 다수 진행, 농촌지역과 개발지의 구분

3) 동부산생활권(동부 재생권역, 기장 재생권역)

- 동부 재생권역
 - 대상행정구역 : 해운대구, 수영구
 - 권역특성 : 과거 정책이주지와 신규개발지간의 괴리감 발생
- 기장 재생권역
 - 대상행정구역 : 기장군
 - 권역특성 : 기존의 농촌지역과 신도심, 산업단지 등 신규개발지가 현저하게 구분

< 그림5-3 도시재생권역 설정 >



05 도시재생 비전과 전략

2. 권역별 특성

가. 중부산생활권 : 원도심 재생권역

1) 일반현황

- 도시기본계획상 부산시의 2개 도심인 서면·광복지역이 포함, 상업·업무·금융기능을 수행
- 북항 통합개발 연계 도심재창조플랜, 시민공원~북항 도시재생 플랜 등 원도심 기능 회복을 위한 다양한 프로젝트 진행

2) 여건진단

- 쇠퇴진단 결과 지역의 노후화 및 경제활력 저하 등의 문제해소방안 수립 필요
- 근대역사의 중심지로 다양한 문화유산이 산재
- 원도심 활성화를 위한 다양한 프로젝트 진행
- 부산역·부산항을 중심으로한 부산 교통의 중심지
- 부산 지하철 1호선이 위치하여 역세권을 중심으로 한 도시재생사업 필요
- 부경대, 해양대, 동의대 등 부산시의 주요 대학이 입지해있어 대학의 연구기능과 대학내 부설기관, 학생모임을 통한 지역사회와 연계 방안 모색 가능

< 그림5-4 원도심재생권역 재생자원 현황 >

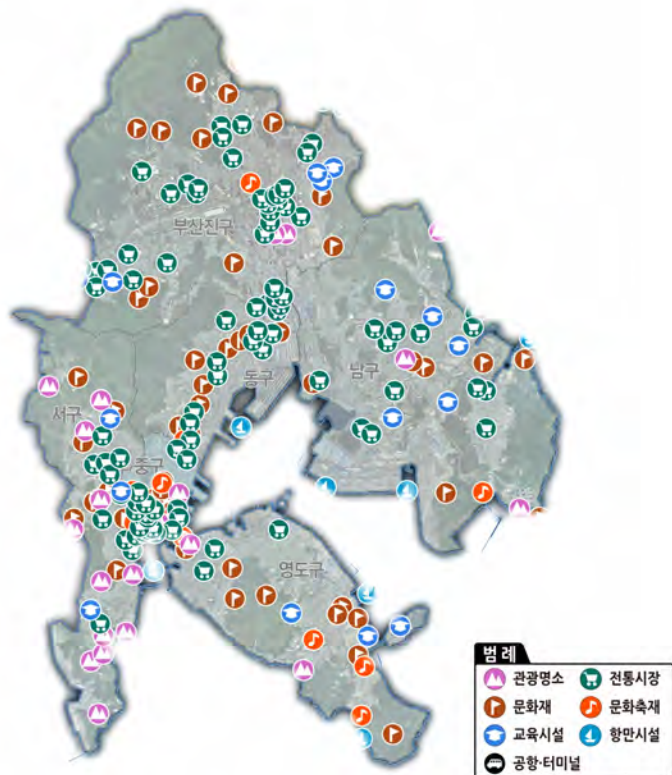
< 광복로 >



< 부산 북항 재개발 부지 >



< 부산역 >



나. 중부산생활권 : 동래재생권역

< 부산시청 >



< 금사공단 >



< 동래읍성 >



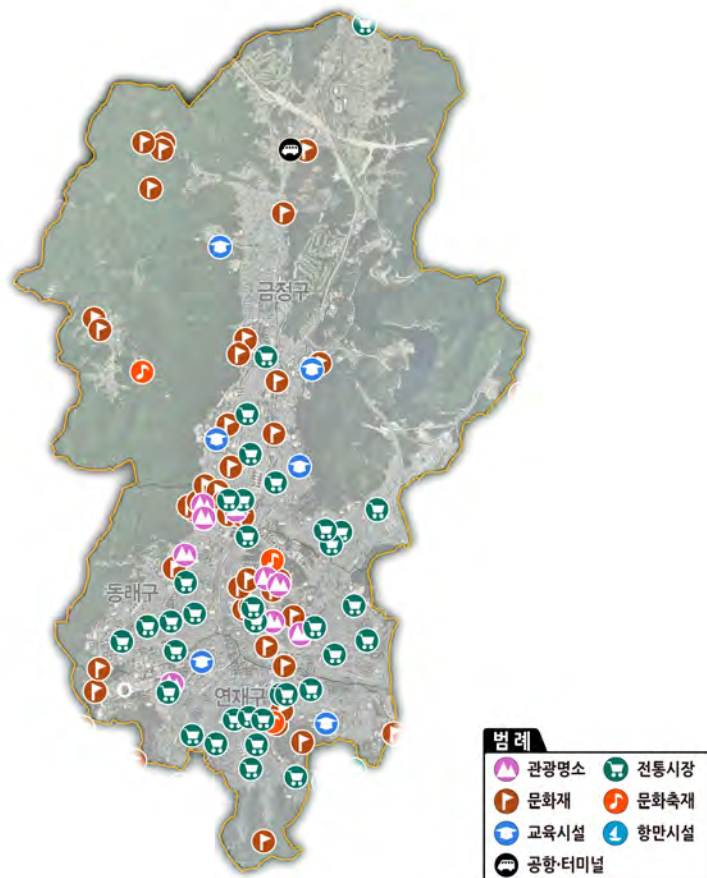
1) 일반현황

- 근대이전의 역사유적자원을 다수 보유
- 부산시청이 위치하여 부산시 내 행정기능의 중심 역할을 수행
- 금사공단, 석대산단 등 부산 시내 주요 산업기능 위치

2) 여건진단

- 동래읍성, 좌수영성지, 온천장 등 조선시대 역사유적 자원을 보유한 고도심 지역
- 동래구를 중심으로 역사가 오래된 지역이 많아 건축물의 노후도가 심화
- 동서측에 금정산, 윤산 등 산지가 위치하고 동측으로 수영강이 위치하여 시가지가 남북의 장방향으로 형성
- 부산아시아드경기장, 사직경기장 등의 부산시를 대표하는 스포츠시설이 집중 설치
- 기본계획상 교육, 문화, 관광 중심기능을 부여하여 지역경쟁력 강화 모색

< 그림5-5 동래재생권역 재생자원 현황 >



05 도시재생 비전과 전략

다. 서부산재생권역 : 강동재생권역

< 감천문화마을 >



< 신평·장림산업단지 >



1) 일반현황

- 부산시의 경제개발 과정에서 진행된 압축성장의 결과물로 지역 자원 가치를 통한 지역발전 부재
- 산업기능과 주거기능이 혼재되어 있어 주거·산업의 복합재생방안 모색 필요

2) 여건진단

- 부산광역시의 경제개발 과정에서 진행된 압축성장의 결과물로 지역 자원 가치를 통한 지역발전이 부재
- 지역적 특성 및 동질성을 회복하여 지역 이미지 개선과 주거 및 산업시설의 상호 보완으로 창조적 도시재생 전략 필요
- 감천문화마을 등 도시재생 우수사례를 보유
- 구군에서 다수의 활성화구역 후보지를 신청한 지역이며 도시재생을 위한 적극적인 행정력 운영

< 그림5-6 강동재생권역 재생자원 현황 >



라. 서부산재생권역 : 강서재생권역

< 에코델타시티 >



< 부산항 신항 >



< 김해국제공항 >



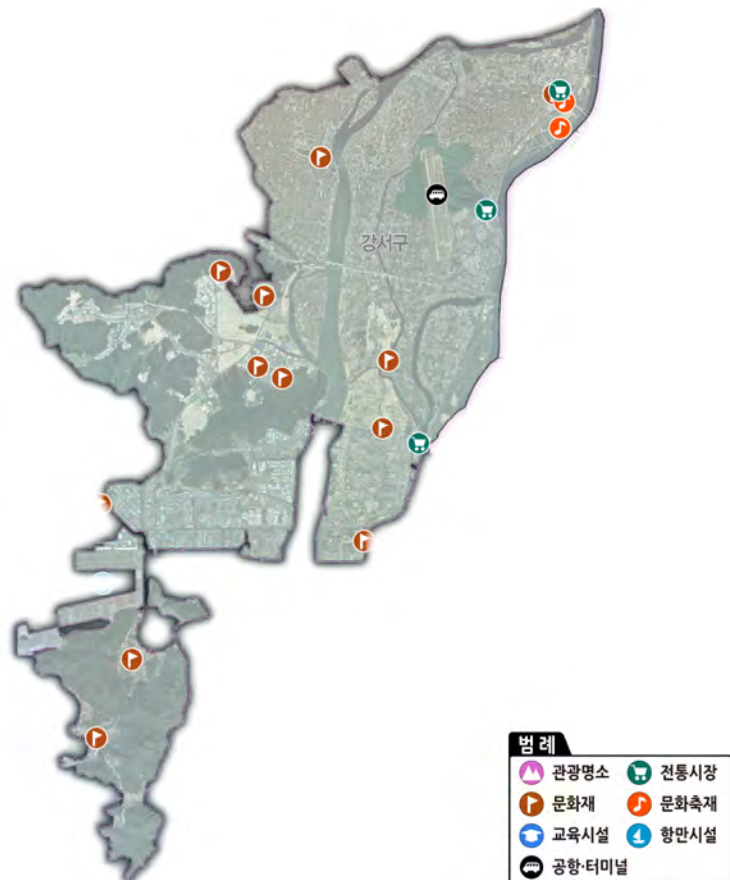
1) 일반현황

- 에코델타시티, 명지경제자유구역, 부산신항 등 부산을 대표하는 산업지역이 대거 위치
- 중앙, 남해고속도로 등 주변지역을 연결하는 교통의 요충지
- 김해공항 이전시 낙동강 주변으로 잠재력이 풍부한 다수의 가용지를 보유

2) 여건진단

- 낙동강변으로 개발가용지를 보유하고 있어 부산시의 미래성장을 견인하는 다수 프로젝트 진행
- 인구는 저출산·고령화로 인하여 점차 감소하고 있으나 주변 산업용지 개발로 인하여 산업체수는 점차 증가
- 낙동강 둔치, 을숙도 등의 우수한 수변자연환경을 보유
- 농촌지역과 신규개발지가 뚜렷히 구분되어 도시재생 사업의 효과가 제한적

< 그림5-7 강서재생권역 재생자원 현황 >



05 도시재생 비전과 전략

마. 동부산재생권역 : 동부재생권역

< 센텀시티 >



< 반송동 >



< 해운대 해수욕장 >



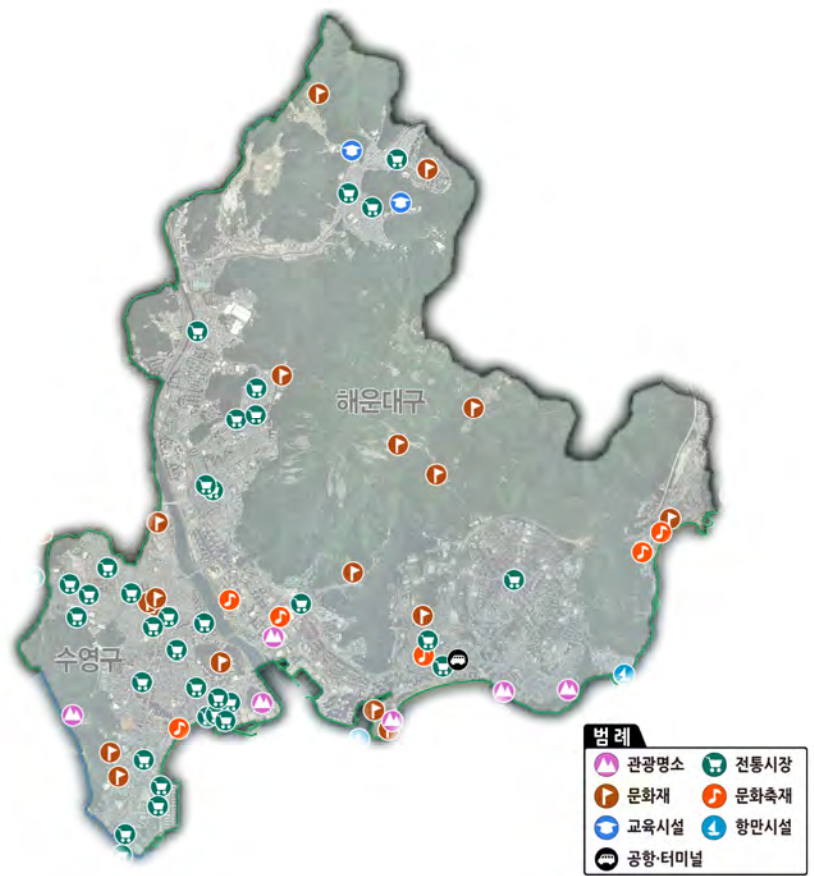
1) 일반현황

- 부산과 울산에 잇는 관문지역으로 꾸준하게 신규개발이 진행되는 지역
- 반여·반송동이 위치한 해운대 구시가지와 센텀시티·좌동으로 구성된 신시가지가 뚜렷하게 구분

2) 여건진단

- 해운대구는 인구 및 사업체수가 지속적으로 감소
- BEXCO, 센텀시티, 해운대, 송정해수욕장 등 젊은층 유입이 가능한 집객요소 보유
- 1968년 정책이주지로 선정되어 조성된 반여·반송의 열악한 주거환경 개선 필요
- 해운대구청이 2024년 신청사로 이전을 계획하고 있어 청사 이전적지에 대한 유희지 활용계획과 연계한 도시재생방안 마련 필요

< 그림5-8 동부재생권역 재생자원 현황 >



바. 동부산재생권역 : 기장재생권역

< 기장읍 전경 >



< 동남권방사선의과학산업단지 >



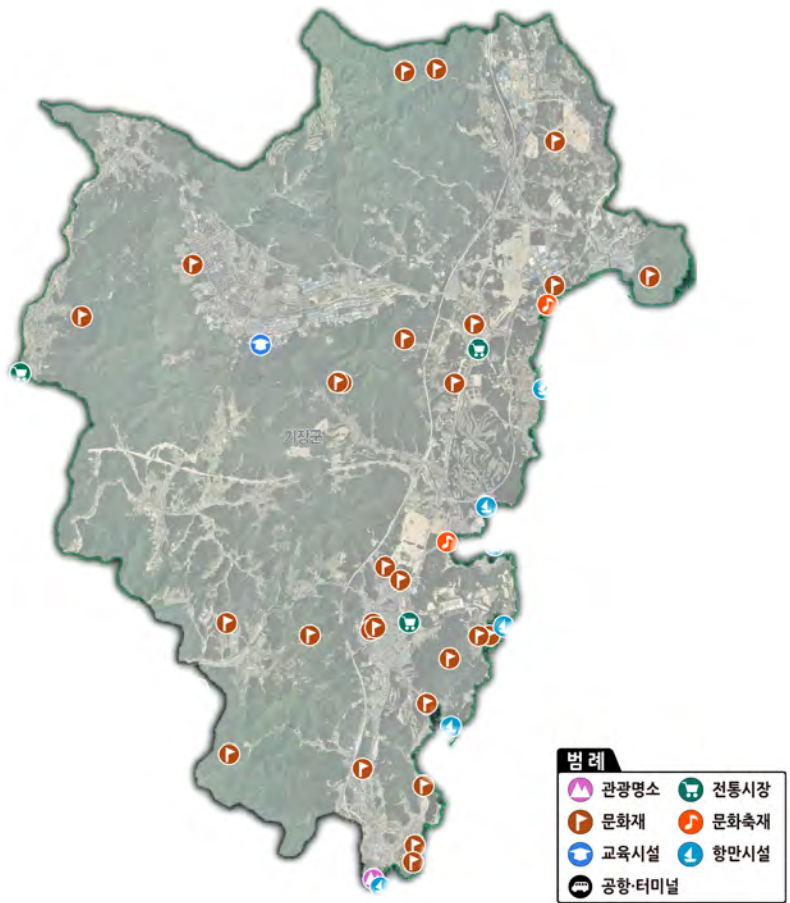
1) 일반현황

- 기존의 농촌지역과 신도심, 산업단지 등의 신규개발지가 현저하게 구분
- 산업단지의 꾸준한 신규개발이 진행되는 지역

2) 여건진단

- 신규산업단지의 개발로 인하여 사업체수가 증가
- 다양한 축제와 전통적인 역사자원을 연계한 근린재생형 도시재생활성화 방안 필요
- 각종 개발사업의 인근지역으로 개발 파급효과를 공유할 수 있는 도시재생활성화 계획 필요
- 농촌지역은 밀도가 현저히 낮아 도시재생의 효과가 낮으며 신규 개발지의 경우 도시재생 활성화지역 선정요건에 불부합하여 도시재생 대상지가 제한됨

< 그림5-9 기장재생권역 재생자원 현황 >



05 도시재생 비전과 전략

3. 도시공간구조 구상

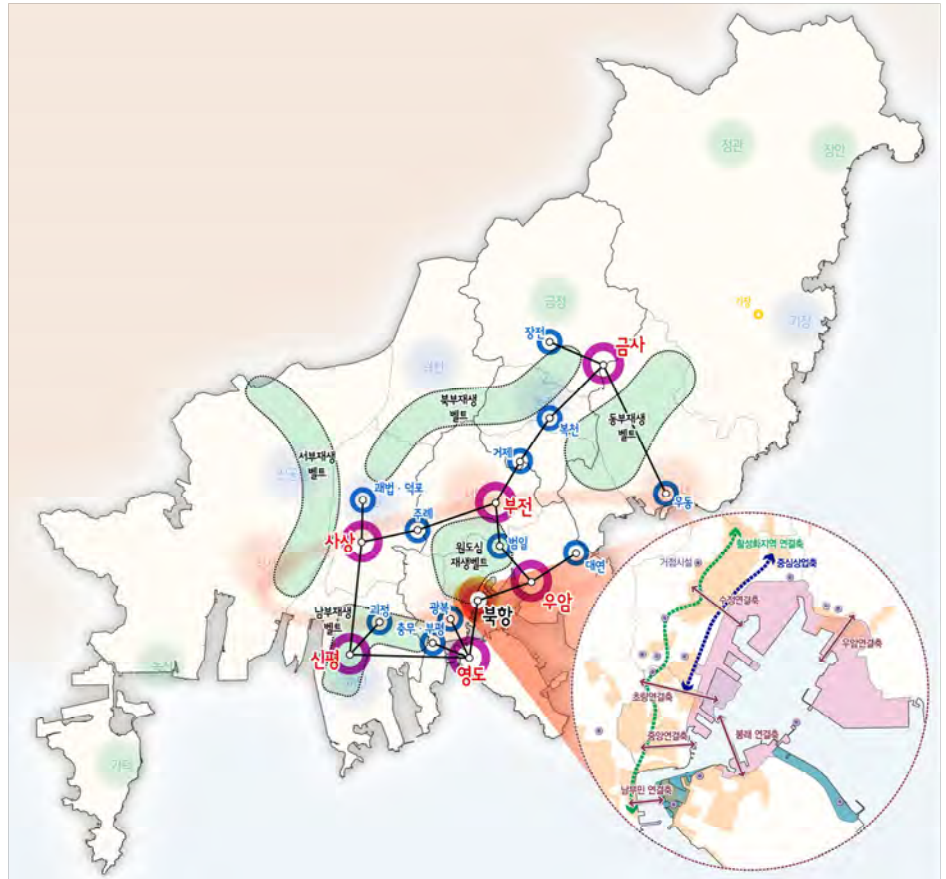
가. 기본방향

- 도심의 개념이 쇠퇴한 지역에 대해 재생을 통한 도심 활력 회복에 주안점을 두어 2030 도시기본계획(변경), 2030 주거환경정비계획, 2030 균형발전계획 등 상위계획에서 제외된 지역을 중심으로 공간구조를 구상
- 경제기반형과 중심시가지형 도시재생 활성화지역을 중심으로 공간전략 구상
- 도시재생 혁신지구에 시행을 위한 전략지역 위치 구상

나. 공간구상 전략

- 목표와 전략을 효과적으로 구현하고, 계획의 수립 및 관리에서 광역시와 자치구·군간의 유기적 연계를 통해, 생활권 및 장소에 대한 지역 정체성과 활력을 창출하고 도시재생전략계획에서의 계획간의 체계성과 지역간의 네트워크적 연계를 시도
- 원도심(북항) 재생특별구역
 - 북항 복합개발과 주변 활성화지역 연계체계 구축
 - 일부지역을 도시재생 혁신지구 대상지로 선정하여 지역거점 육성 및 재원 확보
 - 북항 복합개발로 발생하는 주변 파급력을 활용하여, 원도심내 도시재생사업과의 시너지효과 기대
 - 격자형 연계통로를 확보하여 도시재생 효과 이전 북항 주변지역을 도시재생 혁신지구로 지정 개발하여 개발 수익금을 활성화사업에 재투자
- 경제기반 거점
 - 항만·산업단지의 대개조를 통해 지역성장을 견인하고 지역균형발전에 기여
 - 개발사업과 연계한 도시재생사업으로 지역파급효과 극대화
- 중심기반 거점
 - 역세권 중심의 기능 제고를 통해 지역상권 활성화
 - 전통시장 활성화를 통해 지역소득 증대 기여
 - 관광·문화·창업 등의 지역특화자원을 활용한 재생방안 모색
- 권역별 재생벨트
 - 일반근린형, 주거지원형을 묶어 권역별 5개의 재생벨트를 구축
 - 근현대 문화유산을 보존하고 복원하여 지역특화자원으로 활용
 - 주거복지 중심의 생활SOC를 보급하여 주민 삶의 질 개선
 - 주민공동체 육성을 통하여 지속가능한 도시재생방안 마련
 - 사회적기업, 마을기업 등의 육성으로 지역 일자리 창출

< 그림5-10 도시재생 전략구상도 >



다. 도시재생 혁신지구 예정지역 검토

- 도시재생 혁신지구
 - 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업
 - 경제기반형, 중심시가지형 도시재생활성화지역 등을 중심으로 혁신지구 지정
- 도시재생 혁신지구 지정 요건
 - 도시재생법 상 쇠퇴지역 요건*(2개 이상)을 충족하는 50만㎡ 이하
 - * 법 제13조제4항 ①인구감소 ②총사업체수 감소 ③노후건축물 증가
 - ※ 쇠퇴지역 진단범위 : 읍면동 기준 또는 집계구 활용
 - 산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등
 - 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원 확보
 - 지정규모 : 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장 (법상 기준 50만㎡이하)

05 도시재생 비전과 전략

• 혁신지구 검토 예정지

① 북항 재개발 관련 주변지역

- 북항 재개발 마스터플랜이 수립된 북항 재개발지역을 중심으로 경제기반형 및 중심시가지형 활성화지역을 모두 포함
- 북항 1~2단계 개발계획, 한진중공업 이전적지 개발, 영도 Boost Belt 지역, 영도 경제기반형 도시재생활성화지역(진행), 남구 우암부두 도시재생활성화지역, 기타 원도심 중심시가지형 도시재생활성화지역 주변의 거점지역 조성

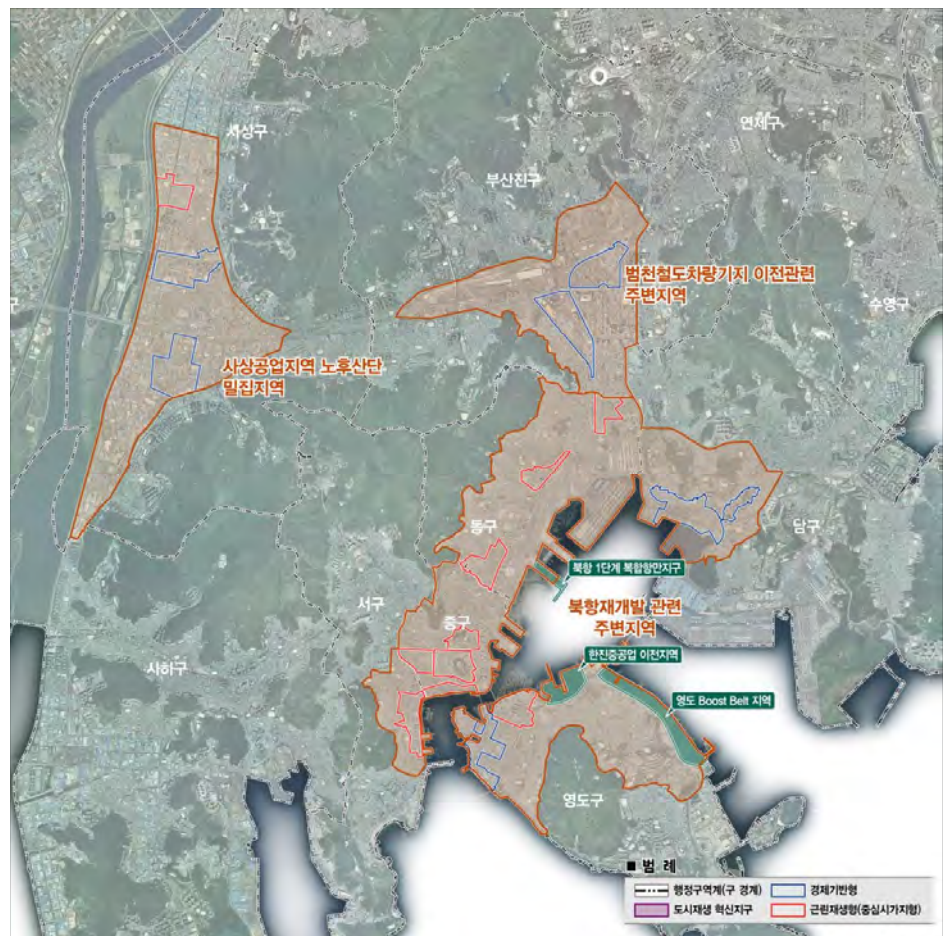
② 범천 철도차량기지 이전 관련 주변지역

- 범천 철도차량기지 이전 적지 및 서면 주변 경제기반형 도시재생활성화지역 등을 포함한 주변지역의 거점 조성

③ 사상공업지역 노후산단 밀집지역

- 사상공업지역의 노후산단 밀집지역을 대상으로 경제기반형, 중심시가지형 도시재생활성화지역의 거점지역 조성

< 그림5-11 도시재생 혁신지구 검토 예정지 >



※ 향후 계획에 따라 도시재생 혁신지구 예정지는 변경 될 수 있음

4. 권역별 재생전략

가. 중부산생활권 : 원도심 재생권역

다양한 원도심 복원사업과 연계한 도심축 복원으로 부산의 성장기반 기틀 마련

1) 도시잠재력

- 피난민이 모여 형성된 지역으로 근대역사 및 문화자원이 다수 분포
- 북항재개발, 2030 EXPO, 시민공원~북항 도시재생 등을 대규모 개발계획 수립
- 역세권 주변으로 역세권의 기능 강화를 통한 기존 시가지의 활력을 도모
- 부산광역시 내 쇠퇴도가 가장 심각하고 도시재생이 필요한 지역이 대규모 분포
- 국제시장, 캥통시장, 자갈치시장 등 다양한 전통시장상권 분포

2) 도시재생 전략

- 근대역사자원과 해양문화자원을 활용하여 지역특화 재생방안 수립
- 원도심의 역사적 상징성과 인근 상권과 연계한 지역활성화계획을 수립
- 지역특화자원을 활용한 명확한 재생목표를 수립하여 차별화된 활성화계획 수립
- 주민 커뮤니티 활성화 및 시민이 자발적인 참여를 통한 지속적인 도시재생 유도
- 노후주거지를 중심으로 적극적인 생활SOC 보급 및 확산

< 그림5-12 원도심재생권역 전략구상도 >



05 도시재생 비전과 전략

나. 중부산생활권 : 동래재생권역

지역의 역사문화자산 복원을 통한 관광산업 활성화로 도시재생사업과 연계 모색

1) 도시잠재력

- 동래읍성~온천장을 중심으로 한 역사문화유산 가치 발굴
- 주민의 자발적 참여유도로 고도심의 정체성과 경쟁력 확보
- 노후화된 금사공단을 중심으로 주변 지역의 도시재생 방안 모색

2) 도시재생 전략

- 노후화된 금사공단의 산업구조를 고도화하고 주변 노후 주거지역과의 연계로 복합재생 방안 모색
- 청년 창업생태계 구축을 통해 창조 콘텐츠 산업 특화 도시재생 사업 추진
- 동래 고도심 지역의 역사문화의 가치 발굴을 통해 역사적 상징성 회복과 주변 노후지역과 연계한 활성화계획 수립
- 산업단지 중심의 사회적기업 및 주민 커뮤니티 활성화를 위한 사회적기업과 주민 커뮤니티간의 상호 작용을 통한 도시재생 유도

< 그림5-13 동래재생권역 전략구상도 >



다. 서부산생활권 : 강서·강동 재생권역

글로벌시티~친수공간~스마트시티를 연계하는 낙동강권역 성장축 조성

1) 도시잠재력

- 강서·강동 전역을 연결하는 산업축을 통한 노후 산업단지 산업도시재생축
- 강서지역의 다양한 신규 개발사업과 도시재생사업을 통한 연계
- 확장하는 대규모 산업단지에 맞춘 노후 주거지역 지역문화자산 활용

2) 도시재생 전략

- 강동지역 노후산업단지와 강서지역 신규산업단지간의 연계방안 수립
- 지역문화자산과 낙동강, 철새도래지를 이용한 생태·문화 지역활성화 계획 수립
- 자연환경을 훼손하지 않는 범위에서 강서 신규개발사업과 강동 노후 산업단지간의 통합 도시재생계획 수립

< 그림5-14 강서·강동재생권역 전략구상도 >



05 도시재생 비전과 전략

라. 동부산생활권 : 동부·기장 재생권역

수려한 자연환경과 연계한 친환경 도시재생사업 모델 발굴

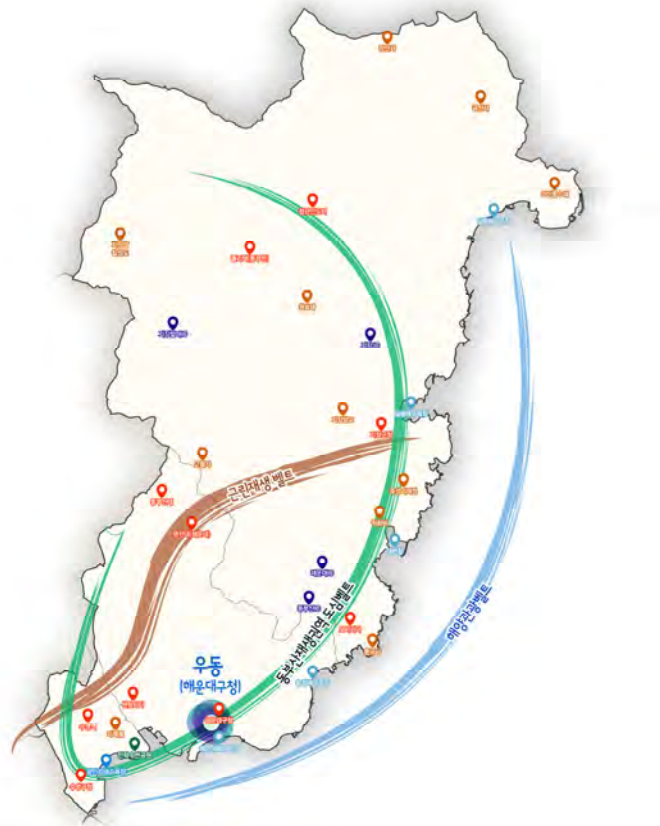
1) 도시잠재력

- 광안리, 해운대, 오시리아 등 우수한 관광자원이 위치하여 이를 활용한 도시재생 사업 추진
- 수려한 자연환경, 농촌지역, 신도심, 산업단지, 관광 등 다양한 요소들의 조합을 통해 도시재생 확장을 위한 중심지의 발판

2) 도시재생 전략

- 노후주거지역, 소규모 취락지역 등 흩어져 있는 주거지역 연계방안 수립
- 신규개발지역으로 확장하는 도심권과의 융화 방안마련
- 자연, 농촌, 도심, 산업, 관광 등 다양한 요소를 도시재생 지역과 매칭 할 수 있는 프로그램 구축
- 낙후 도심지역에 대한 생활SOC 구축 및 농촌지역과의 SOC연계방안 수립
- 여가 휴가, 휴양을 위해 유입된 외부인구들을 위한 관광프로그램 조성

< 그림5-15 동부·기장재생권역 전략구상도 >





06 도시재생활성화지역

1 도시재생활성화지역 지정 기준

1. 도시재생활성화지역의 정의
2. 활성화지역 지정 기준
3. 활성화지역 경계 설정
4. 유형 설정
5. 활성화지역 지정 및 계획 절차

2 도시재생활성화지역의 변경 및 신규 지정

1. 2025 부산광역시 도시재생활성화지역의 변경사항
2. 2030 신규 도시재생 활성화지역의 검토 및 지정

3 도시재생 활성화지역 우선순위 선정

1. 우선순위 평가 기준
2. 우선순위 평가

4 도시재생 활성화지역

1. 중 구
2. 서 구
3. 동 구
4. 영 도 구
5. 부 산 진 구
6. 동 래 구
7. 남 구
8. 북 구
9. 해 운 대 구
10. 사 하 구
11. 금 정 구
12. 강 서 구
13. 연 제 구
14. 수 영 구
15. 사 상 구
16. 기 장 군

1 도시재생활성화지역 지정 기준

1. 도시재생활성화지역의 정의

가. 도시재생특별법

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 제2조 정의에 따르면 도시재생활성화 지역이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략 계획으로 결정하는 지역을 의미함

나. 수립 가이드라인

- 2014년 국토교통부에서 배포한 도시재생전략계획 수립 가이드라인에 따르면, 활성화지역은 법 제13조제4항 및 영 제17조 도시재생활성화지역 지정의 세부기준을 충족하는 지역을 대상으로 지정함
- 도시재생활성화지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역에 한하여 지정함

2. 활성화지역 지정 기준

가. 활성화지역 지정 법적 기준

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항, 제5항 및 시행령 제17조에 따라 인구, 산업, 주거환경 세 가지 요건 중 2개 이상 갖추어야 함

1) 인구가 현저히 감소하는 지역

- 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역
- 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

2) 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역

- 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
- 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역

3) 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

- 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

06 도시재생활성화지역

나. 도시재생전략계획 수립 가이드라인

- 법적 세부기준에 미달하는 읍·면·동의 일부를 활성화지역으로 지정하고자 할 경우, 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사 자료 등을 활용하여 세부기준 충족여부를 판단할 수 있으며, 이 때 그 근거를 제시하여야 함
- 전략계획수립권자는 세부기준 외에도 다양한 항목 등을 종합적으로 고려하여 도시재생활성화지역을 지정할 수 있고, 도시경제기반형과 근린재생형은 지정 시 고려하는 항목을 다르게 적용할 수 있음

< 표6-1 도시재생활성화지역 지정 기준 >

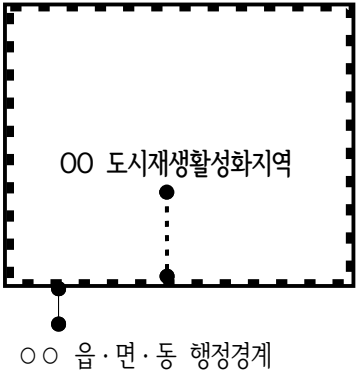
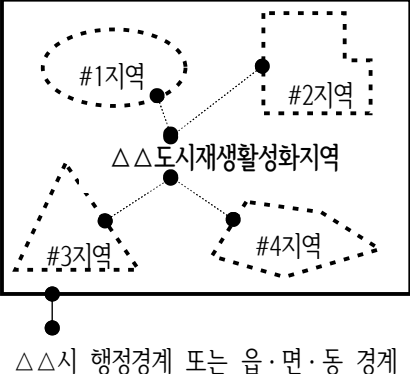
기 준	세부내용
쇠퇴의 정도가 심한 지역	지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 심한 지역 (교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용)
상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	정비예정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등
전략적 정비 및 개선 필요지역	국가 차원의 대규모 사업 예정지 정책사업 등 정비가 필요한 지역 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 국가 차원의 적극적인 정비 및 환경개선이 시급히 필요하다고 판단되는 특수 문제지역 등
지역 특성을 고려한 도시재생의 잠재력이 높은 지역	지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등
지역여건 개선요구가 발생한 지역	주거환경 관련 민원 과다발생 지역 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등
민간조직 활성화 지역	민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역
지역의 정량적 여건변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등
민간제안 사업이 있는 지역	쇠퇴지역 내 민간제안 사업이 있는 지역으로 그 필요성이 인정된 지역
기 타	전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역(단 지정에 대한 근거의 제시 필요) 선정이 가능한 공모사업지역 또는 인접지역

3. 활성화지역 경계 설정

가. 활성화지역 경계 설정

- 활성화지역 경계 설정은 도시재생전략계획 수립 가이드라인 제4절에서 다루고 있음
- 활성화지역은 해당지역의 여건에 따라 1개 또는 다수로 지정할 수 있음
- 활성화지역의 지정은 세부기준을 충족하는 읍·면·동의 전체 또는 일부로 할 수 있으며, 필요한 경우 인접한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 포함할 수 있음
- 활성화지역의 지정 시 계획수립의 공간적 범위를 감안하여 도로, 하천 등의 경계 또는 생활권의 경계를 기준으로 도시재생활성화지역을 지정하는 것이 바람직함

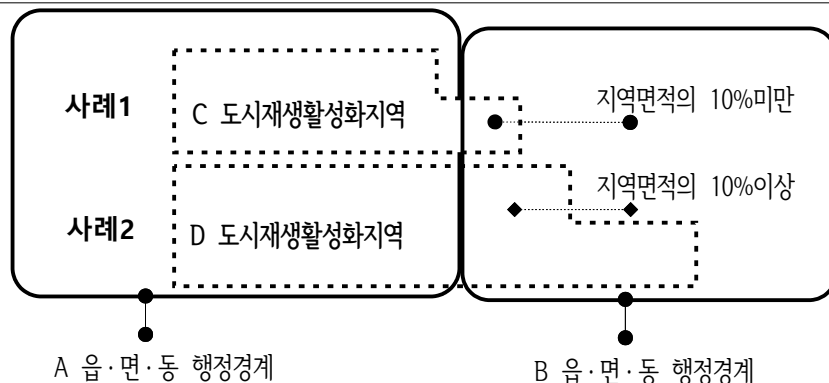
< 표6-2 도시재생활성화지역 지정방법 >

읍·면·동 전체를 지정 행정구역 전체를 1개의 도시재생활성화지역으로 지정 가능	읍면동 내 일부 지정 도시 전체 또는 일부에 다수의 도시재생활성화지역 지정 가능
 <p>OO 도시재생활성화지역</p> <p>○○ 읍·면·동 행정경계</p>	 <p>#1지역 #2지역 △△도시재생활성화지역 #3지역 #4지역</p> <p>△△시 행정경계 또는 읍·면·동 경계</p>

도시재생활성화지역이 인접한 읍면동의 일부를 포함하는 경우

사례1 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부 지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 미만일 경우 B 읍·면·동은 세부지정요건에 충족하지 않아도 됨

사례2 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부 지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 이상일 경우 B 읍·면·동의 집계구 또는 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역은 세부지정요건에 충족하여야 하며, 이때 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역의 세부지정요건 충족 근거를 제시해야 함



4. 유형 설정

가. 도시재생특별법에 따른 유형

- 도시재생활성화지역은 도시재생특별법 제2조제1항6호에 의거하여 주요 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형 활성화계획과 근린재생형 활성화계획으로 분류함
- 1) 도시경제기반형
 - 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용 기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
- 2) 근린재생형
 - 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

나. 도시재생사업에 따른 유형

- 2019년 도시재생 뉴딜사업 가이드라인에서는 대상지역의 상황과 여건, 사업규모 등에 따라 5가지 유형으로 구분
- 1) 경제기반형
 - 국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 신경제거점을 형성하고 일자리 창출
- 2) 중심시가지형
 - 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등 지원
- 3) 일반근린형
 - 주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등 지원
- 4) 주거지지원형
 - 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선
- 5) 우리동네살리기
 - 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 마을공동체 회복

< 표6-3 도시재생뉴딜사업 사업유형별 특징 >

구분	주거지원형	일반근린형	중심사가지형	경제기반형
법정 유형	근린재생형			도시경제기반형
사업추진·지원 근거	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획수립	수립 필요			
균특회계계정	지역지원			
사업규모	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장면적	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20~50만㎡ 내외
국비지원 /집행기간	100억원 / 4년		150억원 / 5년	250억원 / 6년

※ 2020년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인 기준

5. 활성화지역 지정 및 계획 절차

가. 도시재생 활성화 시행 절차

1) 1단계 - 도시재생전략계획 수립

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 등 전략계획수립권자는 도시재생 추진을 위한 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립
- 도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 함
- 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 함

2) 2단계 - 도시재생활성화계획 수립

- 도시재생활성화계획은 도시재생특별법 제19조에 따라 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있으며, 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음
- 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침 및 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 함

3) 3단계 - 도시재생사업 시행

- 도시재생사업은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행 함

< 표6-4 도시재생 활성화 시행 절차 >



나. 활성화지역 지정 절차

- 활성화지역 지정을 위하여 세부기준 충족지역, 도시재생사업 시행지역 등을 검토함
- 도시재생활성화계획 수립 및 사업 시행을 고려하여 각 기초지방자치단체와 협의를 통한 지역 지정 추진

1) 1단계 - 기초지자체 제안 사항 검토

- 2025 부산광역시 도시재생전략계획 내 활성화지역 및 각 기초지방자치단체에서 시행 중인 도시재생사업 등 검토
 - 2025 부산시 도시재생전략계획 활성화지역 내 구역 변경 (분할, 합병, 제외 등)
 - 2025 부산시 도시재생전략계획 활성화지역 내 사업 추진 지역
 - 2025 부산시 도시재생전략계획 활성화지역 외 사업 추진 지역
- 기초지방자치단체의 신규 지정 제안 지역 검토

2) 2단계 - 활성화지역 경계 검토

- 도시재생전략계획 수립 가이드라인의 내용에 따라 읍·면·동 행정경계 및 생활권 경계 등 KLIS 도면을 기준으로 한 활성화지역 경계 설정

3) 3단계 - 법적 세부기준 미충족지역 및 제외지역 검토

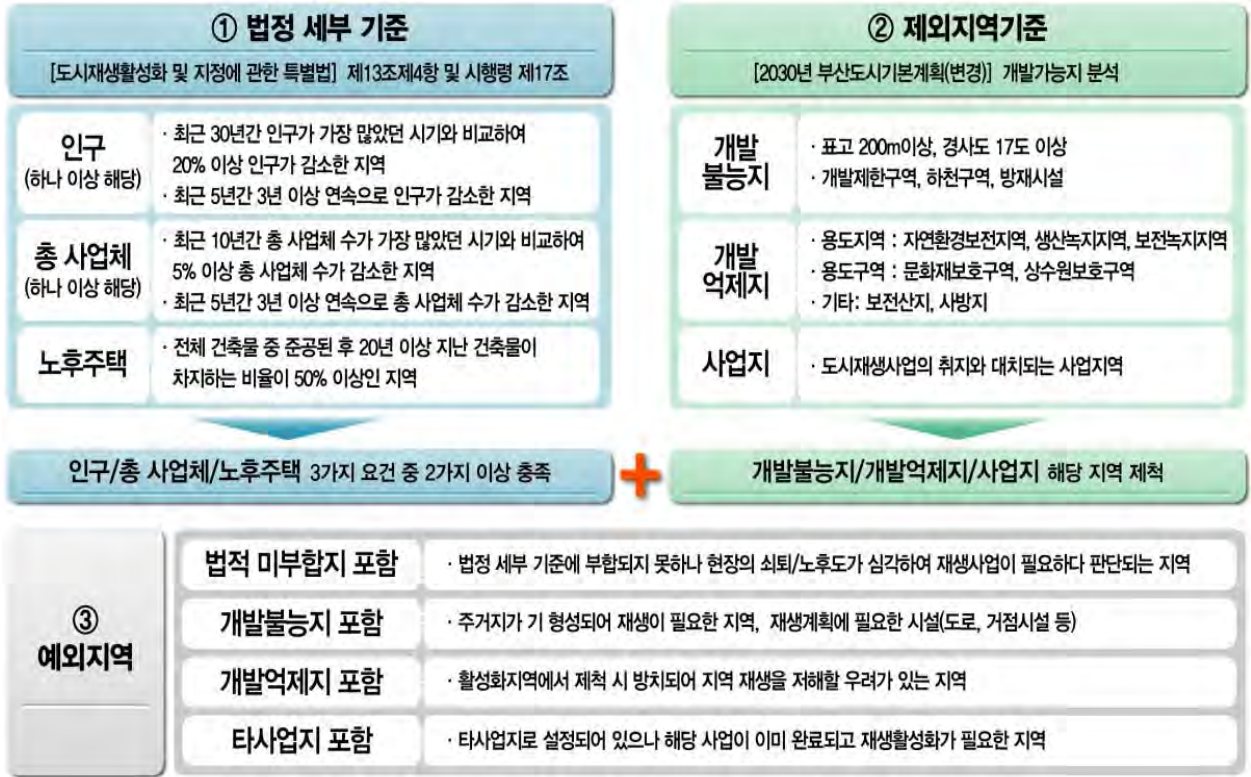
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 법적 세부기준 미충족지역 활성화 지역 지정 제외 검토
- 인접 행정경계 포함 여부와 면적 비율에 따라 읍·면·동 행정경계 기준 검토 및 집계구 기준 검토로 구분하여 법적 세부기준 검토
 - 1개 행정경계 포함 : 읍·면·동 기준 검토
 - 2개 이상 행정경계 포함 (10% 미만) : 읍·면·동 기준 검토
 - 2개 이상 행정경계 포함 (10% 이상) : 읍·면·동 기준 검토 / 집계구 기준 검토
- 「2030 부산광역시 도시기본계획」에 따른 제외지역 검토
 - 개발불능지 : 표고 200m이상(토지적성평가), 경사도 17도 이상, 개발제한구역 등
 - 개발억제지 : 자연환경보전지역, 보전녹지지역, 문화재보호구역, 상수원보호구역 등
 - 개발사업지 : 도시재생사업의 목적과 대치되는 사업지역 등

4) 4단계 - 도시재생사업 유형 및 우선순위 검토

- 각 대상지 별 특성 및 잠재력 등의 분석을 통하여 도시재생사업 유형 5가지 중 도시재생특별법에 의거하지 않는 우리동네살리기 유형을 제외한 4가지 유형으로 활성화지역 지정

06 도시재생활성화지역

< 그림6-1 활성화지역 선정 기준 >



② 도시재생활성화지역의 변경 및 신규 지정

1. 2025 부산광역시 도시재생활성화지역의 변경사항

가. 2025 도시재생활성화지역의 변경

1) 2025 활성화지역의 변경

- 2025 도시재생전략계획에서 지정한 활성화지역은 총 26개소, 34,264,000㎡임
- 2025 전략계획의 기 지정된 활성화지역은 금회 2030 전략계획을 통하여 각 구군의 활성화계획을 수립하고, 지역 여건을 반영하여 그 변화에 따라 활성화지역을 조정함
- 2025 활성화지역에 대한 조정사항
 - 재생사업의 완료, 구군 활성화 계획의 변경 등 활성화지역의 목적 실효에 의한 활성화지역 삭제(4개소)
 - 기 지정된 활성화지역의 여건 변화 및 적정 규모 검토에 따라 활성화지역을 분할, 확장, 축소(12개소)
 - 그 이외 사업추진지역(8개소) 활성화지역은 존치함(2개소)

< 표6-5 기 지정 활성화지역의 변경 내역 >

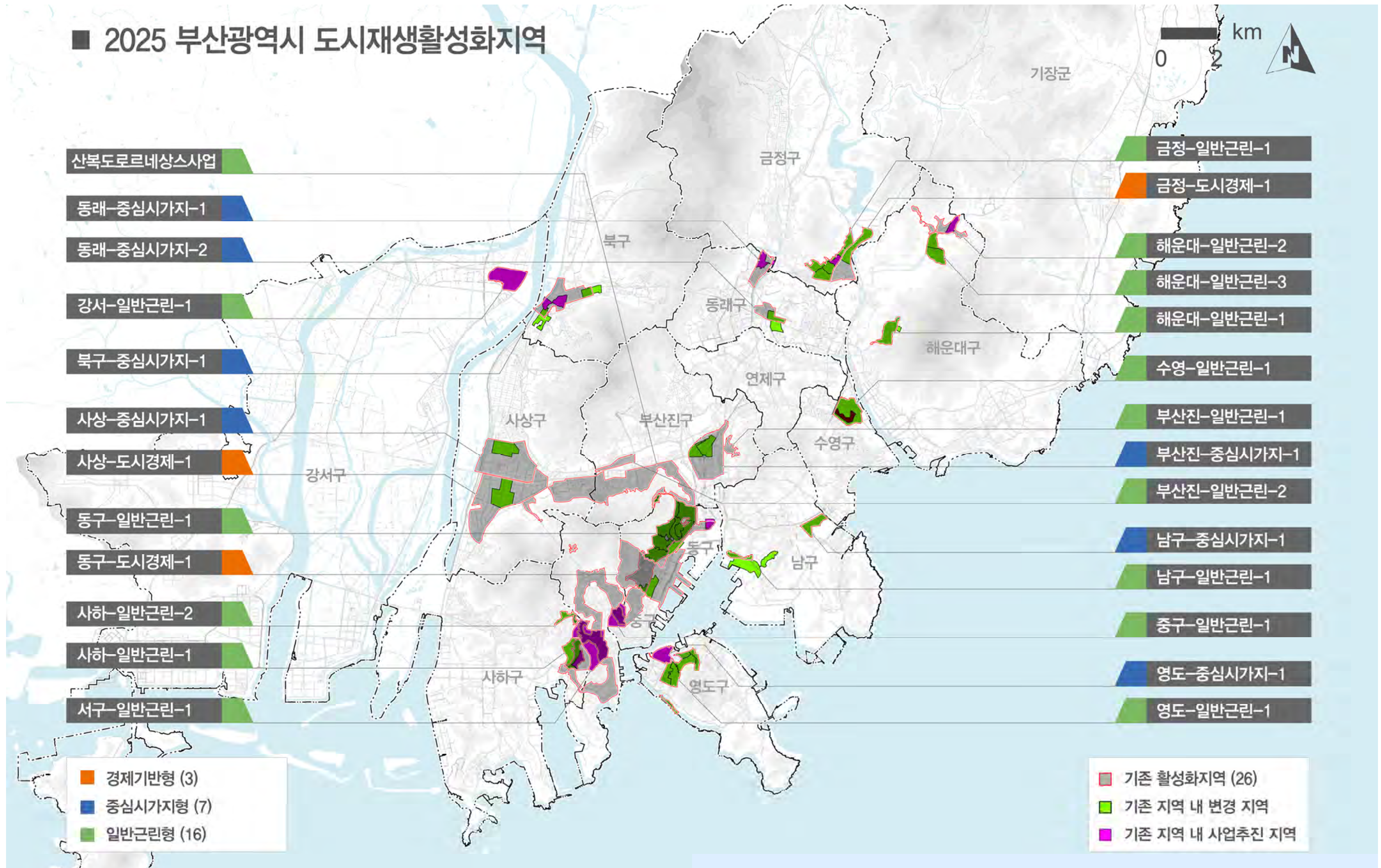
2025 도시재생전략계획 활성화지역					2030 도시재생전략계획 활성화지역			변경사유
번호	유형 (재생사업)	구군	위치	면적 (㎡)	유형 (재생사업)	위치	면적 (㎡)	
1	도시경제 (경제)	동구	초량동 일원	3,120,000	근린재생 (중심)	초량동 (북향통합개발 집객재생지구) 일원	287,200	지역분할
					근린재생 (일반)	초량동 (금수사) 일원	165,390	
2	근린재생 (중심)	영도구	봉래1·남항·영선1동	312,000	근린재생 (중심)	봉래동 (물양장~봉래시장) 일원	312,305	(사업진행) 2016 일반
3	근린재생 (중심)	동래구	명륜·복산·수민	381,000	근린재생 (중심)	수안동 (동래·수안시장) 일원	273,400	지역축소
4	근린재생 (중심)	북구	구포, 덕천동	1,140,000	근린재생 (일반)	덕천동 (덕천시장) 일원	203,900	지역분할
					근린재생 (주거)	구포동 (구남마을) 일원	217,600	
5	근린재생 (일반)	부산시	산복도로 르네상스	10,444,000	-	-	-	(삭제) 사업완료
6	근린재생 (일반)	중구	보수동	420,000	근린재생 (일반)	보수동1가 (보수초등학교) 일원	420,000	(사업진행) 2016 일반
7	근린재생 (일반)	서구	아미·초장동	1,166,000	근린재생 (일반)	아미동·초장동 일원	1,166,199	(사업진행) 2016 일반
8	근린재생 (일반)	동구	수정·좌천·범일동	2,359,000	근린재생 (주거)	범일동 (안창·범상로) 일원	153,300	지역분할
						범일동 (범일초등학교) 일원	349,500	
						좌천동 (금성중학교) 일원	136,500	
						좌천동 (구·좌천초등학교) 일원	144,100	
						좌천동 (수정성당) 일원	164,100	
						수정동 (수정초등학교) 일원	255,700	
						수정동 (수정2동주민센터) 일원	275,800	
수정동 (수정산 배수지) 일원	277,900							
9	근린재생 (일반)	해운대구	반송2동	500,000	-	-	-	(삭제) 유형변경
10	근린재생 (일반)	사하구	감천동	809,000	근린재생 (주거)	천마마을 일원	112,000	(사업진행) 2017 뉴딜
					근린재생 (일반)	감천문화마을·태극도마을 일원	255,200	지역축소
11	근린재생 (일반)	금정구	금사동·서 3동	799,000	근린재생 (일반)	서동 (서동미로시장) 일원	208,200	지역분할
					회동동 (회동교회) 일원	132,200		
					근린재생 (주거)	금사동 (금동경로당) 일원	71,900	
					서동 (금사초등학교) 일원	144,900		
서동 (제일요양병원) 일원	155,900							

06 도시재생활성화지역

< 표6-5 기 지정 활성화지역의 변경 내역 - 계속 >

2025 도시재생전략계획 활성화지역					2030 도시재생전략계획 활성화지역			변경사유
번호	유형 (재생사업)	구군	위치	면적 (㎡)	유형 (재생사업)	위치	면적 (㎡)	
12	근린재생 (일반)	강서구	대저 1동·신장로마을	775,000	근린재생 (일반)	대저1동 (신장로·신촌·번덕마을) 일원	780,000	(사업진행) 2016 일반
13	근린재생 (일반)	수영구	수영동·망미동	738,000	근린재생 (일반)	망미2동, 수영동 (수영교차로~망미초등학교) 일원	761,500	(사업진행) 2019 뉴딜
14	근린재생 (중심)	부산진구	전포·부전동	1,792,000	도시경제 (경제)	부전동 (부전역세권) 일원	462,700	지역축소
15	근린재생 (중심)	동래구	온천동	480,000	근린재생 (중심)	온천동 (허심청) 일원	168,000	(사업진행) 2018 뉴딜
16	근린재생 (중심)	사상구	감전동·괘법동	2,366,000	도시경제 (경제)	괘법동 (사상역세권) 일원	531,200	지역 축소
17	근린재생 (일반)	영도구	영선1,2동 신선동 봉래2동	925,000	근린재생 (주거)	청학동 (와치어린이집) 일원	123,400	지역분할
						봉래동 (한성아파트) 일원	88,700	
						봉래동 (영도시영아파트) 일원	202,700	
						영선동 (동부산아이존빌아파트) 일원	193,600	
						신선동 (남도여자중학교) 일원	227,700	
						영선동 (현여울문화마을) 일원	66,700	
18	근린재생 (일반)	부산진구	개금동	269,000	-	-	-	(삭제) 유형변경
19	근린재생 (일반)	남구	우암동	131,000	도시경제 (경제)	우암동 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원	656,500	지역확장
20	근린재생 (일반)	해운대구	반여 2,3동	388,000	근린재생 (일반)	반여2,3동 일원	410,100	존치
21	근린재생 (일반)	해운대구	반송 1,3동	484,000	근린재생 (주거)	반송동 709-12 일원	189,000	지역분할
					근린재생 (일반)	반송동 (반송중학교) 일원	295,200	
22	도시경제 (경제)	금정구	금사동·회동동	813,000	도시경제 (경제)	회동동 (금사공업지역) 일원	390,900	지역축소
23	도시경제 (경제)	사상구	감전동·학장동	3,021,000	도시경제 (경제)	학장동 (사상공업지역) 일원	694,500	지역 축소
24	근린재생 (중심)	남구	대연동	282,000	근린재생 (중심)	대연동 (경성대·부경대 대학로) 일원	281,800	존치
25	근린재생 (일반)	부산진구	전포동	183,000	-	-	-	(삭제) 유형변경
26	근린재생 (일반)	사하구	괴정 2동	167,000	근린재생 (주거)	괴정동 (초원빌아파트) 일원	167,000	(사업진행) 2019 뉴딜

< 그림6-2 2025 부산광역시 도시재생활성화지역 >



2. 2030 신규 도시재생활성화지역의 검토 및 지정

가. 도시재생활성화지역 신규 검토지역

- 법정기준 및 제외지역 가이드에 따라 신규 활성화지역으로 검토 대상은 아래와 같음

< 표6-6 도시재생활성화지역 신규 검토지역 >

구·군	총계	도시경제기반형	근린재생형		
		경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거지원형
중구	7	-	4	1	2
서구	6	-	1	3	2
동구	12	-	3	1	8
영도구	6	-	-	-	6
부산진구	7	2	-	1	4
동래구	2	-	1	1	-
남구	3	1	1	1	-
북구	5	-	-	1	4
해운대구	7	-	1	4	2
사하구	7	1	1	4	1
금정구	8	1	1	1	5
강서구	6	-	-	-	6
연제구	3	-	1	1	1
수영구	2	-	-	1	1
사상구	9	2	2	3	2
기장군	2	-	-	2	-
총 계	92	7	16	25	44

나. 도시재생사업지역

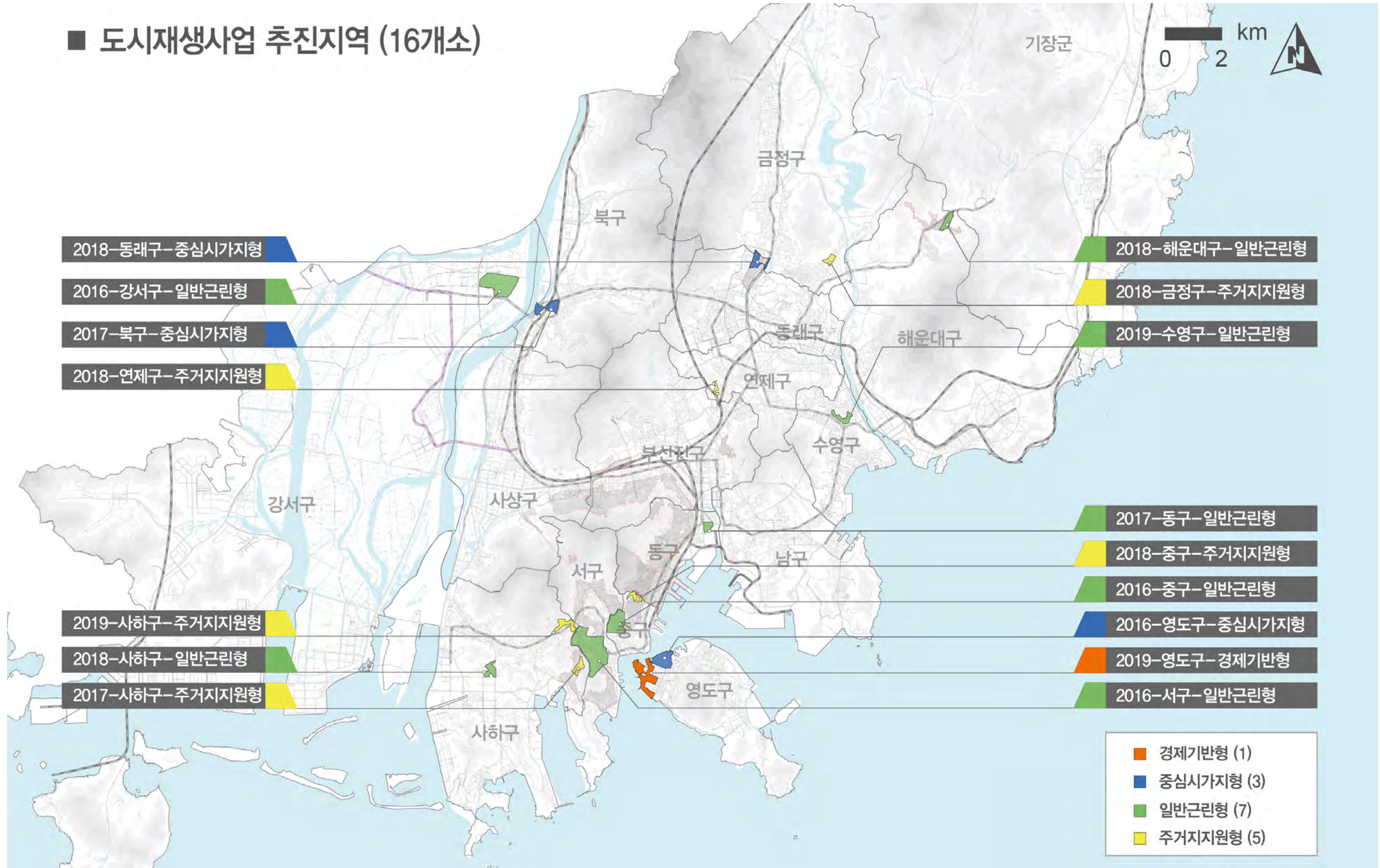
- 도시재생사업 진행지역으로 금회 전략계획에서 활성화지역으로 설정될 대상지역

< 표6-7 도시재생사업지역 >

구·군	총계	도시경제기반형	근린재생형		
		경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거지원형
중구	2	-	-	1	1
서구	1	-	-	1	-
동구	1	-	-	1	-
영도구	2	1	1	-	-
부산진구	-	-	-	-	-
동래구	1	-	1	-	-
남구	-	-	-	-	-
북구	1	-	1	-	-
해운대구	1	-	-	1	-
사하구	3	-	-	1	2
금정구	1	-	-	-	1
강서구	1	-	-	1	-
연제구	1	-	-	-	1
수영구	1	-	-	1	-
사상구	-	-	-	-	-
기장군	-	-	-	-	-
총 계	16	1	3	7	5

< 그림6-3 도시재생사업 추진지역 >

■ 도시재생사업 추진지역 (16개소)



다. 도시재생활성화지역 지정(총괄)

- 법정기준 및 가이드라인에 따라 아래와 같이 도시재생활성화지역을 지정
- 도시재생활성화지역으로 지정한 지역은 총 108개소, 22,989,352㎡임

< 표6-8 도시재생활성화지역 지정(총괄) >

※ 사업 추진지역(16개소)

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	108개소			22,989,352
1	중구1	근린재생(일반)	보수동1가 50-1 (보수초등학교) 일원	420,000
2	중구2	근린재생(주거)	영주동 72-4 (영주아파트) 일원	98,783
3	중구3	근린재생(중심)	대청동1가 9-305 (40계단문화거리·인쇄골목) 일원	166,700
4	중구4	근린재생(중심)	광복동2가 1-2 (광복동·용두산공원) 일원	317,200
5	중구5	근린재생(중심)	부평동2가 16 (부평깡통시장) 일원	174,300
6	중구6	근린재생(중심)	남포동5가 105-1 (자갈치시장) 일원	131,400
7	중구7	근린재생(일반)	중앙동4가 77-5 (KT플라자 중부산점) 일원	228,200
8	중구8	근린재생(주거)	영주동 278-9 (영주2동주민센터) 일원	105,300
9	중구9	근린재생(주거)	대청동4가 26-24 (대청파출소) 일원	92,900
10	서구1	근린재생(일반)	아미동·초장동 일원	1,166,199
11	서구2	근린재생(중심)	남부민동 684 (원월동집창촌 공동어시장) 일원	293,300
12	서구3	근린재생(일반)	동대신동1가 202 (대신종합시장) 일원	144,100
13	서구4	근린재생(일반)	서대신동3가 211-1 (구덕운동장) 일원	146,200
14	서구5	근린재생(일반)	암남동 88-4 (백년송도골목길) 일원	161,800
15	서구6	근린재생(주거)	남부민동 611-350 (이태석신부생가) 일원	75,400
16	서구7	근린재생(주거)	남부민동 94-78 일원	71,400
17	동구01	근린재생(중심)	초량동 592-13 (북향통합개발 집객재생지구) 일원	287,200
18	동구02	근린재생(일반)	범일동 590-5번지 (자성대) 일원	113,275
19	동구03	근린재생(중심)	수정동 1-4 (부산진역) 일원	169,800
20	동구04	근린재생(중심)	범일동 830-24 (자유시장) 일원	196,100
21	동구05	근린재생(주거)	범일동 1542-5 (안창·범상로) 일원	153,300
22	동구06	근린재생(주거)	범일동 1411-3 (범일초등학교) 일원	349,500
23	동구07	근린재생(주거)	좌천동 747-2 (금성중학교) 일원	136,500
24	동구08	근린재생(주거)	좌천동 874 (구. 좌천초등학교) 일원	144,100
25	동구09	근린재생(주거)	좌천동 1010-1 (수정성당) 일원	164,100
26	동구10	근린재생(주거)	수정동 488-3 (수정초등학교) 일원	255,700
27	동구11	근린재생(주거)	수정동 795-35 (수정2동주민센터) 일원	275,800
28	동구12	근린재생(주거)	수정동 1011-795 (수정산 배수지) 일원	277,900

06 도시재생활성화지역

< 표6-8 도시재생활성화지역 지정(총괄) - 계속 >

※ 사업 추진지역(16개소)

연번	지역	유형	위치	면적(m ²)
29	동구13	근린재생(일반)	초량동 841-1 (금수사) 일원	165,390
30	영도구1	근린재생(중심)	봉래동2가 39-14 (물양장~봉래시장) 일원	312,305
31	영도구2	도시경제(경제)	남향동1가 59-1 (남향동 주민센터) 일원	480,000
32	영도구3	근린재생(주거)	청학동 416-1 (와치어린어집) 일원	123,400
33	영도구4	근린재생(주거)	봉래동5가 45-2 (한성아파트) 일원	88,700
34	영도구5	근린재생(주거)	봉래동5가 169-1 (영도시영아파트) 일원	202,700
35	영도구6	근린재생(주거)	영선동2가 175 (동부산아이존빌아파트) 일원	193,600
36	영도구7	근린재생(주거)	신선동2가 102 (남도여자중학교) 일원	227,700
37	영도구8	근린재생(주거)	영선동4가 650-2 (흰여울문화마을) 일원	66,700
38	부산진구1	도시경제(경제)	부전동 25-1 (부전역세권) 일원	462,700
39	부산진구2	도시경제(경제)	범천동 965-3 (범천차량기지) 일원	522,100
40	부산진구3	근린재생(일반)	범천동 876-1 (범내골역) 일원	139,400
41	부산진구4	근린재생(주거)	당감동 696-1 (당감4동주민센터) 일원	84,100
42	부산진구5	근린재생(주거)	범천동 1530-81 (안창로) 일원	138,800
43	부산진구6	근린재생(주거)	가야동 406-163 (동의대 대학로) 일원	95,900
44	부산진구7	근린재생(주거)	개금동 633-35 일원	76,700
45	동래구1	근린재생(중심)	온천동 137 (허심청) 일원	168,000
46	동래구2	근린재생(중심)	수안동 109-5 (동래-수안시장) 일원	273,400
47	동래구3	근린재생(일반)	온천동 1459-2 (금정상가시장) 일원	92,100
48	남구1	도시경제(경제)	우암동 162-18 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원	656,500
49	남구2	근린재생(중심)	대연동 56-2 (경성대-부경대 대학로) 일원	281,800
50	남구3	근린재생(일반)	문현동 546-42 (문현2동주민센터) 일원	209,900
51	북구1	근린재생(중심)	구포동 1060-470 (구포만계거리) 일원	244,000
52	북구2	근린재생(일반)	덕천동 411-5 (덕천시장) 일원	203,900
53	북구3	근린재생(주거)	구포동 1030-68 (구남마을) 일원	217,600
54	북구4	근린재생(주거)	덕천동 320-1 (덕천중학교) 일원	137,000
55	북구5	근린재생(주거)	만덕동 870-18 (레고마을1) 일원	114,200
56	북구6	근린재생(주거)	만덕동 854-1 (레고마을2) 일원	126,200

< 표6-8 도시재생활성화지역 지정(총괄) - 계속>

 ※ 사업 추진지역(16개소)

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
57	해운대구1	근린재생(일반)	반송동 62-139 (반송정책이주지) 일원	150,000
58	해운대구2	근린재생(중심)	중동 1378-95 (해운대구청) 일원	202,100
59	해운대구3	근린재생(주거)	반송동 709-12 일원	189,000
60	해운대구4	근린재생(일반)	반송동 250-2696 (반송중학교) 일원	295,200
61	해운대구5	근린재생(일반)	반여2·3동 일원	410,100
62	해운대구6	근린재생(일반)	우동 517-14 (해리단길) 일원	138,300
63	해운대구7	근린재생(주거)	재송동 1046 (재송2동주민센터) 일원	126,600
64	해운대구8	근린재생(일반)	송정동 299-2 (송정역사·송정해수욕장) 일원	162,600
65	사하구01	근린재생(주거)	감천동 13-1113 (천마마을) 일원	112,000
66	사하구02	근린재생(일반)	신평동 544-1 (동매마을) 일원	149,600
67	사하구03	도시경제(경제)	신평동 544 (신평장림산업단지) 일원	554,500
68	사하구04	근린재생(중심)	괴정동 934-3 (괴정역·괴정시장) 일원	187,800
69	사하구05	근린재생(일반)	감천동 12-9 (감천문화마을·태극도마을) 일원	255,200
70	사하구06	근린재생(일반)	괴정동 1075-2 (마하로) 일원	100,000
71	사하구07	근린재생(일반)	당리동 45 (당리시장) 일원	134,800
72	사하구08	근린재생(일반)	장림동 640-17 (장림정책이주지) 일원	221,100
73	사하구09	근린재생(주거)	괴정동 197-1 (초원빌아파트) 일원	167,000
74	사하구10	근린재생(주거)	감천동 30-9 (감천교회) 일원	90,100
75	금정구1	근린재생(주거)	금사동 388-4번지 (금사회동주민센터) 일원	81,800
76	금정구2	도시경제(경제)	회동동 157-6 (금사공업지역) 일원	390,900
77	금정구3	근린재생(중심)	장전동 417-36 (부산대학교 대학로) 일원	231,000
78	금정구4	근린재생(일반)	서동 397-8 (서동미로시장) 일원	208,200
79	금정구5	근린재생(주거)	회동동 200-3 (회동교회) 일원	132,200
80	금정구6	근린재생(주거)	금사동 27-9 (금동경로당) 일원	71,900
81	금정구7	근린재생(주거)	서동 41-3 (금사초등학교) 일원	144,900
82	금정구8	근린재생(주거)	서동 163-34 (제일요양병원) 일원	155,900
83	금정구9	근린재생(주거)	부곡동 756-1 일원	83,800

06 도시재생활성화지역

< 표6-8 도시재생활성화지역 지정(총괄) - 계속 >

※ 사업 추진지역(16개소)

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
84	강서구1	근린재생(일반)	대저1동 421-3 (신장로·신촌·번덕마을) 일원	780,000
85	강서구2	근린재생(주거)	강동동 215-5 (대사1구) 일원	87,600
86	강서구3	근린재생(주거)	강동동 661-74 (대사3구) 일원	58,000
87	강서구4	근린재생(주거)	대저1동 1705-4 (평강역) 일원	119,900
88	강서구5	근린재생(주거)	대저2동 2057-6 (사두·소덕마을) 일원	101,000
89	강서구6	근린재생(주거)	명지동 118 (진목마을) 일원	102,200
90	강서구7	근린재생(주거)	명지동 1443-2 (영강·중리마을) 일원	89,500
91	연제구1	근린재생(주거)	거제4동 676-230 (해맞이마을) 일원	52,200
92	연제구2	근린재생(중심)	거제동 486-1 (거제시장) 일원	237,200
93	연제구3	근린재생(일반)	연산동 364-1 (연천시장) 일원	94,600
94	연제구4	근린재생(주거)	연산동 1816-50 (동주아파트) 일원	66,200
95	수영구1	근린재생(일반)	망미2동, 수영동 (수영교차로~망미초등학교) 일원	761,500
96	수영구2	근린재생(일반)	망미동 804-1 (망미시장) 일원	101,000
97	수영구3	근린재생(주거)	광안동 1037-1 (수영아파트) 일원	51,300
98	사상구1	도시경제(경제)	학장동 725-4 (사상공업지역) 일원	694,500
99	사상구2	도시경제(경제)	괘법동 578 (사상역세권) 일원	531,200
100	사상구3	근린재생(중심)	주례동 92-251 (경남정보대·동서대) 일원	190,700
101	사상구4	근린재생(중심)	덕포2동 419-1 (덕포시장) 일원	261,900
102	사상구5	근린재생(일반)	괘법동 250-1 (사상시장) 일원	132,700
103	사상구6	근린재생(일반)	모라동 1140-5 (모라전통시장) 일원	102,000
104	사상구7	근린재생(일반)	삼락동 71-6 (삼락동채찍거리) 일원	120,900
105	사상구8	근린재생(주거)	주례동 213-7 (철길마을) 일원	95,100
106	사상구9	근린재생(주거)	학장동 574-1 (학장천) 일원	93,600
107	기장군1	근린재생(일반)	장안읍 좌천리 166-1 (좌천역) 일원	358,900
108	기장군2	근린재생(일반)	장안읍 임랑리 93-1 (임랑해수욕장) 일원	137,800

라. 유형별 도시재생활성화지역

1) 도시경제기반형

- 도시경제기반형으로 지정한 활성화지역은 총 8개소, 4,292,400㎡임

< 표6-9 도시재생활성화지역 도시경제기반형 >

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	8개소			4,292,400
1	영도구2	도시경제(경제)	남항동1가 59-1 (남항동 주민센터) 일원	480,000
2	부산진구1	도시경제(경제)	부전동 25-1 (부전역세권) 일원	462,700
3	부산진구2	도시경제(경제)	범천동 965-3 (범천차량기지) 일원	522,100
4	남구1	도시경제(경제)	우암동 162-18 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원	656,500
5	사하구03	도시경제(경제)	신평동 544 (신평장림산업단지) 일원	554,500
6	금정구2	도시경제(경제)	회동동 157-6 (금사공업지역) 일원	390,900
7	사상구1	도시경제(경제)	학장동 725-4 (사상공업지역) 일원	694,500
8	사상구2	도시경제(경제)	괘법동 578 (사상역세권) 일원	531,200

2) 근린재생형(중심시가지형)

- 근린재생형(중심시가지형)으로 지정한 활성화지역은 총 19개소, 4,326,205㎡임

< 표6-10 도시재생활성화지역 근린재생형(중심시가지형) >

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	19개소			4,326,205
1	중구3	근린재생(중심)	대청동1가 9-305 (40계단문화거리·인쇄골목) 일원	166,700
2	중구4	근린재생(중심)	광복동2가 1-2 (광복동·용두산공원) 일원	317,200
3	중구5	근린재생(중심)	부평동2가 16 (부평깡통시장) 일원	174,300
4	중구6	근린재생(중심)	남포동5가 105-1 (자갈치시장) 일원	131,400
5	서구2	근린재생(중심)	남부민동 684 (완월동집창촌·공동어시장) 일원	293,300
6	동구01	근린재생(중심)	초량동 592-13 (북항통합개발 집객재생지구) 일원	287,200
7	동구03	근린재생(중심)	수정동 1-4 (부산진역) 일원	169,800
8	동구04	근린재생(중심)	범일2동 830-24 (자유시장) 일원	196,100
9	영도구1	근린재생(중심)	봉래동2가 39-14 (물양장~봉래시장) 일원	312,305
10	동래구1	근린재생(중심)	온천동 137 (허심청) 일원	168,000
11	동래구2	근린재생(중심)	수안동 109-5 (동래·수안시장) 일원	273,400
12	남구2	근린재생(중심)	대연동 56-2 (경성대·부경대 대학로) 일원	281,800
13	북구1	근린재생(중심)	구포동 1060-470 (구포만세거리) 일원	244,000
14	해운대구2	근린재생(중심)	중동 1378-95 (해운대구청) 일원	202,100
15	사하구04	근린재생(중심)	괴정동 934-3 (괴정역·괴정시장) 일원	187,800
16	금정구3	근린재생(중심)	장전동 417-36 (부산대학교 대학로) 일원	231,000
17	연제구2	근린재생(중심)	거제동 486-1 (거제시장) 일원	237,200
18	사상구3	근린재생(중심)	주례동 92-251 (경남정보대·동서대) 일원	190,700
19	사상구4	근린재생(중심)	덕포2동 419-1 (덕포시장) 일원	261,900

06 도시재생활성화지역

3) 근린재생형(일반근린형)

- 근린재생형(일반근린형)으로 지정한 활성화지역은 총 32개소, 8,004,964㎡임

< 표6-11 도시재생활성화지역 근린재생형(일반근린형) >

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	32개소			8,004,964
1	중구1	근린재생(일반)	보수동1가 50-1 (보수초등학교) 일원	420,000
2	중구7	근린재생(일반)	중앙동4가 77-5 (KT플라자 중부산점) 일원	228,200
3	서구1	근린재생(일반)	아미동-초장동 일원	1,166,199
4	서구3	근린재생(일반)	동대신동1가 202 (대신종합시장) 일원	144,100
5	서구4	근린재생(일반)	서대신동3가 211-1 (구덕운동장) 일원	146,200
6	서구5	근린재생(일반)	압남동 88-4 (백년송도골목길) 일원	161,800
7	동구02	근린재생(일반)	범일2동 590-5번지 (자성대) 일원	113,275
8	동구13	근린재생(일반)	초량동 841-1 (금수사) 일원	165,390
9	부산진구3	근린재생(일반)	범천동 876-1 (범내골역) 일원	139,400
10	동래구3	근린재생(일반)	온천동 1459-2 (금정상가시장) 일원	92,100
11	남구3	근린재생(일반)	문현동 546-42 (문현2동주민센터) 일원	209,900
12	북구2	근린재생(일반)	덕천동 411-5 (덕천시장) 일원	203,900
13	해운대구1	근린재생(일반)	반송동 62-139 (반송정책이주지) 일원	150,000
14	해운대구4	근린재생(일반)	반송동 250-2696 (반송중학교) 일원	295,200
15	해운대구5	근린재생(일반)	반여2.3동 일원	410,100
16	해운대구6	근린재생(일반)	우동 517-14 (해리단길) 일원	138,300
17	해운대구8	근린재생(일반)	송정동 299-2 (송정역사-송정해수욕장) 일원	162,600
18	사하구02	근린재생(일반)	신명동 544-1 (동매마을) 일원	149,600
19	사하구05	근린재생(일반)	감천동 12-9 (감천문화마을-태극도마을) 일원	255,200
20	사하구06	근린재생(일반)	괴정동 1075-2 (마하로) 일원	100,000
21	사하구07	근린재생(일반)	당리동 45 (당리시장) 일원	134,800
22	사하구08	근린재생(일반)	장림동 640-17 (장림정책이주지) 일원	221,100
23	금정구4	근린재생(일반)	서동 397-8 (서동미로시장) 일원	208,200
24	강서구1	근린재생(일반)	대저1동 421-3 (신장로-신촌-번덕마을) 일원	780,000
25	연제구3	근린재생(일반)	연산동 364-1 (연천시장) 일원	94,600
26	수영구1	근린재생(일반)	망미2동, 수영동 (수영교차로~망미초등학교) 일원	761,500
27	수영구2	근린재생(일반)	망미동 804-1 (망미시장) 일원	101,000
28	사상구5	근린재생(일반)	괘법동 250-1 (사상시장) 일원	132,700
29	사상구6	근린재생(일반)	모라동 1140-5 (모라전통시장) 일원	102,000
30	사상구7	근린재생(일반)	삼락동 71-6 (삼락동재첩거리) 일원	120,900
31	기장군1	근린재생(일반)	장안읍 좌천리 166-1 (좌천역) 일원	358,900
32	기장군2	근린재생(일반)	장안읍 임랑리 93-1 (임랑해수욕장) 일원	137,800

4) 근린재생형(주거지원형)

- 근린재생형(주거지원형)으로 지정한 활성화지역은 총 49개소, 6,365,783㎡임

< 표6-11 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지원형) >

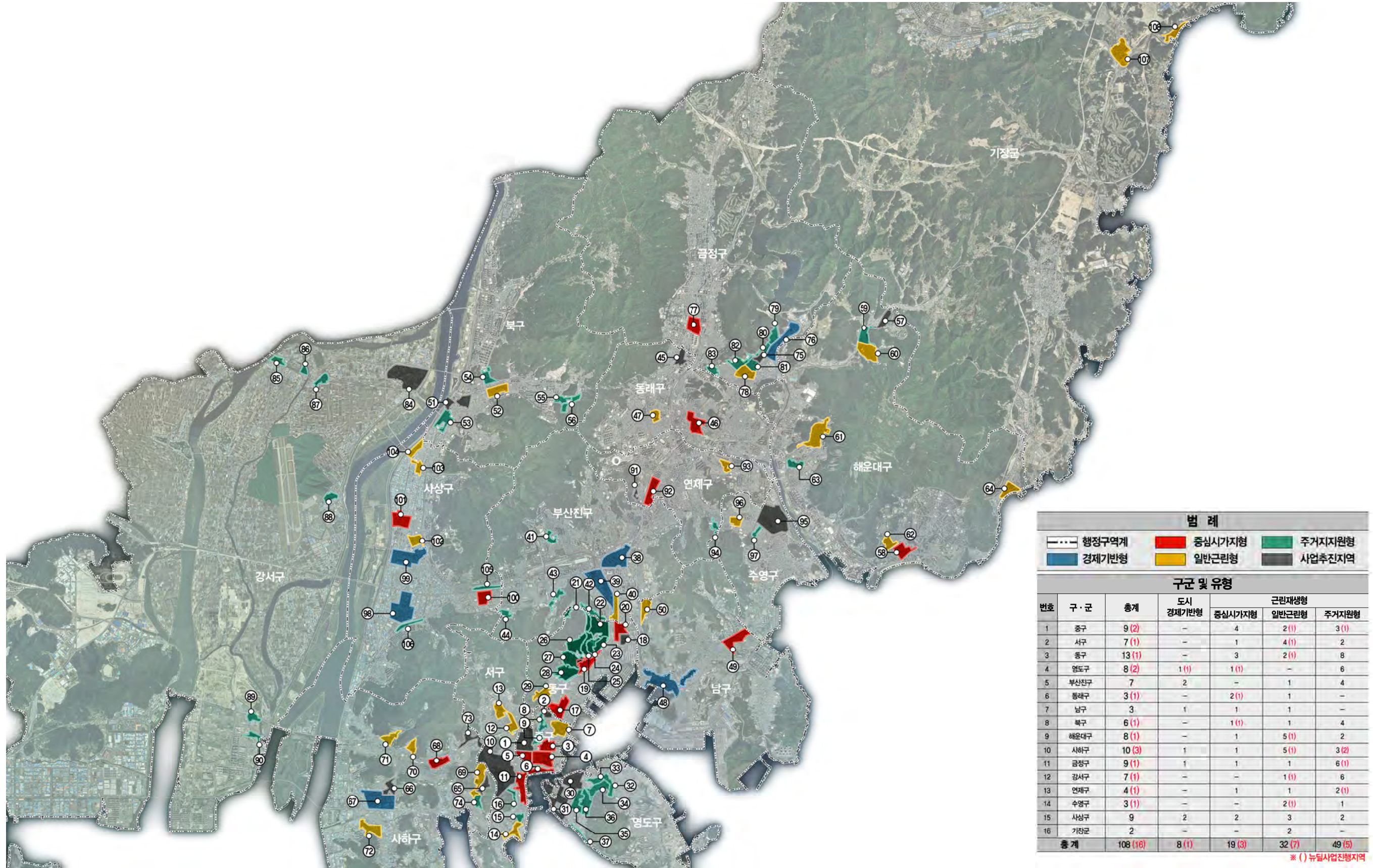
연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	49개소			6,365,783
1	중구2	근린재생(주거)	영주동 72-4 (영주아파트) 일원	98,783
2	중구8	근린재생(주거)	영주동 278-9 (영주2동주민센터) 일원	105,300
3	중구9	근린재생(주거)	대청동4가 26-24 (대청파출소) 일원	92,900
4	서구6	근린재생(주거)	남부민동 611-350 (이태석신부생가) 일원	75,400
5	서구7	근린재생(주거)	남부민동 94-78 일원	71,400
6	동구05	근린재생(주거)	범일동 1542-5 (안창·범상로) 일원	153,300
7	동구06	근린재생(주거)	범일동 1411-3 (범일초등학교) 일원	349,500
8	동구07	근린재생(주거)	좌천동 747-2 (금성중학교) 일원	136,500
9	동구08	근린재생(주거)	좌천동 874 (구. 좌천초등학교) 일원	144,100
10	동구09	근린재생(주거)	좌천동 1010-1 (수정성당) 일원	164,100
11	동구10	근린재생(주거)	수정동 488-3 (수정초등학교) 일원	255,700
12	동구11	근린재생(주거)	수정동 795-35 (수정2동주민센터) 일원	275,800
13	동구12	근린재생(주거)	수정동 1011-795 (수정산 배수지) 일원	277,900
14	영도구3	근린재생(주거)	청학동 416-1 (와치어린이집) 일원	123,400
15	영도구4	근린재생(주거)	봉래동5가 45-2 (한성아파트) 일원	88,700
16	영도구5	근린재생(주거)	봉래동5가 169-1 (영도시영아파트) 일원	202,700
17	영도구6	근린재생(주거)	영선동2가 175 (동부산아이존빌아파트) 일원	193,600
18	영도구7	근린재생(주거)	신선동2가 102 (남도여자중학교) 일원	227,700
19	영도구8	근린재생(주거)	영선동4가 650-2 (흰여울문화마을) 일원	66,700
20	부산진구4	근린재생(주거)	당감동 696-1 (당감4동주민센터) 일원	84,100
21	부산진구5	근린재생(주거)	범천동 1530-81 (안창로) 일원	138,800
22	부산진구6	근린재생(주거)	가야동 406-163 (동의대 대학로) 일원	95,900
23	부산진구7	근린재생(주거)	개금동 633-35 일원	76,700
24	북구3	근린재생(주거)	구포동 1030-68 (구남마을) 일원	217,600
25	북구4	근린재생(주거)	덕천동 320-1 (덕천중학교) 일원	137,000
26	북구5	근린재생(주거)	만덕동 870-18 (레고마을1) 일원	114,200
27	북구6	근린재생(주거)	만덕동 854-1 (레고마을2) 일원	126,200
28	해운대구3	근린재생(주거)	반송동 709-12 일원	189,000
29	해운대구7	근린재생(주거)	재송동 1046 (재송2동주민센터) 일원	126,600
30	사하구01	근린재생(주거)	감천동 13-1113 (천마마을) 일원	112,000

06 도시재생활성화지역

< 표6-11 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지원형) - 계속 >

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
31	사하구09	근린재생(주거)	과정동 197-1 (초원빌아파트) 일원	167,000
32	사하구10	근린재생(주거)	감천동 30-9 (감천교회) 일원	90,100
33	금정구1	근린재생(주거)	금사동 388-4번지 (금사회동동주민센터) 일원	81,800
34	금정구5	근린재생(주거)	회동동 200-3 (회동교회) 일원	132,200
35	금정구6	근린재생(주거)	금사동 27-9 (금동경로당) 일원	71,900
36	금정구7	근린재생(주거)	서동 41-3 (금사초등학교) 일원	144,900
37	금정구8	근린재생(주거)	서동 163-34 (제일요양병원) 일원	155,900
38	금정구9	근린재생(주거)	부곡동 756-1 일원	83,800
39	강서구2	근린재생(주거)	강동동 215-5 (대사1구) 일원	87,600
40	강서구3	근린재생(주거)	강동동 661-74 (대사3구) 일원	58,000
41	강서구4	근린재생(주거)	대저1동 1705-4 (평강역) 일원	119,900
42	강서구5	근린재생(주거)	대저2동 2057-6 (사두·소덕마을) 일원	101,000
43	강서구6	근린재생(주거)	명지동 118 (진목마을) 일원	102,200
44	강서구7	근린재생(주거)	명지동 1443-2 (영강·중리마을) 일원	89,500
45	연제구1	근린재생(주거)	거제4동 676-230 (해맞이마을) 일원	52,200
46	연제구4	근린재생(주거)	연산동 1816-50 (동주아파트) 일원	66,200
47	수영구3	근린재생(주거)	광안동 1037-1 (수영아파트) 일원	51,300
48	사상구8	근린재생(주거)	주례동 213-7 (철길마을) 일원	95,100
49	사상구9	근린재생(주거)	학장동 574-1 (학장천) 일원	93,600

< 그림6-4 도시재생활성화지역 총괄도 >



③ 도시재생 활성화지역 우선순위 선정

1. 우선순위 평가 기준

가. 평가 지표의 선정

- 평가 지표는 정량적 기준과 정성적 기준으로 구분되며, 정량적 기준은 법정최저 기준과 인구·사회 부문, 산업·경제 부문, 물리·환경 부문의 복합최저를 반영하며, 정성적 기준은 거버넌스, 잠재력 및 실행가능성, 상위계획·사업과의 연계성 등으로 함

나. 평가 지표의 선정

- 도시경제기반형(경제기반형)은 재생 잠재력을 고려한 산업구조 재육성을 위한 기준
 - 정량적 기준 30%, 정성적 기준 70%를 반영함
 - 정량적 기준 30%는 법정최저 기준을 30% 반영함
 - 정성적 기준 70%는 공공, 민간 관계 구축 유무에 따라 10%, 가용 토지 확보 용이성, 일자리 창출 및 광역파급효과를 고려한 잠재력·실행가능성 부문 25%, 도시기본계획 연계 가능성, 광역 교통 계획 연계성 등을 고려한 상위계획과 연계부문 15%, 균형발전 부문 20% 반영함
- 근린재생형(중심시가지형)은 쇠퇴한 지역 중심 거점의 기능적 특성화를 고려한 기준
 - 정량적 기준 50%, 정성적 기준 50%를 반영함
 - 정량적 기준 50%는 법정최저 기준 20%와 복합최저 30% 반영하며,
 - 복합최저는 인구·사회 부문의 순인구 이동률, 경제활동 가능 인구비율, 산업·경제 부문의 상업지역 지가변동률, 물리·환경 부문의 생활SOC, 역세권 면적 비율의 항목을 고려함
 - 정성적 기준 50%는 지역현장·공동체 협력 기반구축 유무에 따라 5%, 가용 토지 확보 용이성, 지역특화자산, 철도 이용률 등 잠재력·실행가능성 부문 20%, 부산 기본계획, 구군핵심사업/시책과의 연계 등을 고려한 상위계획과 연계성 부문 10%, 균형발전 부문 15% 반영함
- 근린재생형(일반근린형과 주거지원형)은 쇠퇴한 마을의 주거환경 및 생활편의 개선을 통한 주거지 재생을 기준
 - 정량적 기준 70%, 정성적 기준 30%를 반영함
 - 정량적 기준 70%는 법정최저 기준 30%, 복합최저 기준 40%를 반영하며,
 - 복합최저는 인구·사회 부문의 노령인구수, 기초생활수급자수, 산업·경제 부문의 주거지역 지가변동률, 물리·환경 부문은 생활SOC와 공·폐가수를 고려함
 - 정성적 기준 30%는 지역현장·공동체 협력 기반구축 유무에 따라 5%, 공유자산 활용가능성, 지역특화자산 등 잠재력·실행가능성 10%, 구군핵심사업/시책과의 연계를 고려한 상위계획과의 연계성 부분 5%, 구군우선순위 10%를 반영

06 도시재생활성화지역

2. 우선순위 평가

- 우선순위 평가 기준에 따라 신규 활성화지역의 각 유형별 우선순위 도출함
- 단, 현재 활성화지역의 우선순위는 해당지역의 쇠퇴도·잠재력의 변화 및 각 구군의 활성화계획 수립 등 지역의 여건에 따라 변동 가능하며,
- 본 전략계획의 우선순위는 부산시의 단계별 사업추진 및 사업비 산출을 위한 가이드적 성격을 지님

가. 우선순위 총괄

< 표6-13 도시재생활성화지역 우선순위 총괄 >

구분	계	도시경제기반형	근린재생형		
			중심사가지형	일반근린형	주거지원형
계	92개소	7개소	16개소	25개소	44개소
1단계 (2020~2021년)	16개소	1개소	3개소	5개소	7개소
2단계 (2022~2025년)	34개소	3개소	5개소	9개소	17개소
3단계 (2026~2030년)	42개소	3개소	8개소	11개소	20개소

나. 도시경제기반형

< 표6-14 도시재생활성화지역 도시경제기반형 우선순위 >

순위	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	7개소			3,812,400
1	남구1	도시경제(경제)	우암동 162-18 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원	656,500
2	사상구1	도시경제(경제)	학장동 725-4 (사상공업지역) 일원	694,500
3	부산진구1	도시경제(경제)	부전동 25-1 (부전역세권) 일원	462,700
4	사상구2	도시경제(경제)	괘법동 578 (사상역세권) 일원	531,200
5	사하구03	도시경제(경제)	신평동 544 (신평장림산업단지) 일원	554,500
6	부산진구2	도시경제(경제)	범천동 965-3 (범천차량기지) 일원	522,100
7	금정구2	도시경제(경제)	회동동 157-6 (금사공업지역) 일원	390,900

나. 근린재생형

1) 근린재생형(중심시가지형)

< 표6-15 도시재생활성화지역 근린재생형(중심시가지형) 우선순위 >

순위	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	16개소			3,601,900
1	서구2	근린재생(중심)	남부민동 684 (완월동집창촌·공동어시장) 일원	293,300
2	중구4	근린재생(중심)	광복동2가 1-2 (광복동·용두산공원) 일원	317,200
3	동구03	근린재생(중심)	수정동 1-4 (부산진역) 일원	169,800
4	중구3	근린재생(중심)	대청동1가 9-305 (40계단문화거리·인쇄골목) 일원	166,700
5	금정구3	근린재생(중심)	장전동 417-36 (부산대학교 대학로) 일원	231,000
6	동래구2	근린재생(중심)	수안동 109-5 (동래·수안시장) 일원	273,400
7	연제구2	근린재생(중심)	거제동 486-1 (거제시장) 일원	237,200
8	동구01	근린재생(중심)	초량동 592-13 (북항통합개발 집객재생지구) 일원	287,200
9	중구6	근린재생(중심)	남포동5가 105-1 (자갈치시장) 일원	131,400
10	중구5	근린재생(중심)	부평동2가 16 (부평깡통시장) 일원	174,300
11	사상구4	근린재생(중심)	덕포동 419-1 (덕포시장) 일원	261,900
12	동구04	근린재생(중심)	범일2동 830-24 (자유시장) 일원	196,100
13	남구2	근린재생(중심)	대연동 56-2 (경성대·부경대 대학로) 일원	281,800
14	사하구04	근린재생(중심)	괴정동 934-3 (괴정역·괴정시장) 일원	187,800
15	해운대구2	근린재생(중심)	중동 1378-95 (해운대구청) 일원	202,100
16	사상구3	근린재생(중심)	주례동 92-251 (경남정보대·동서대) 일원	190,700

06 도시재생활성화지역

2) 근린재생형(일반근린형)

< 표6-16 도시재생활성화지역 근린재생형(일반근린형) 우선순위 >

순위	지역	유형	위치	면적(m ²)
계	25개소			4,464,390
1	동구13	근린재생(일반)	초량동 841-1 (금수사) 일원	165,390
2	해운대구4	근린재생(일반)	반송동 250-2696 (반송중학교) 일원	295,200
3	사하구08	근린재생(일반)	장림동 640-17 (장림정책이주지) 일원	221,100
4	사하구06	근린재생(일반)	괴정동 1075-2 (마하로) 일원	100,000
5	수영구2	근린재생(일반)	망미동 804-1 (망미시장) 일원	101,000
6	해운대구5	근린재생(일반)	반여2·3동 일원	410,100
7	사하구07	근린재생(일반)	당리동 45 (당리시장) 일원	134,800
8	북구2	근린재생(일반)	덕천동 411-5 (덕천시장) 일원	203,900
9	사상구6	근린재생(일반)	모라동 1140-5 (모라전통시장) 일원	102,000
10	동래구3	근린재생(일반)	온천동 1459-2 (금정상가시장) 일원	92,100
11	기장군2	근린재생(일반)	장안읍 임랑리 93-1 (임랑해수욕장) 일원	137,800
12	기장군1	근린재생(일반)	장안읍 좌천리 166-1 (좌천역) 일원	358,900
13	해운대구6	근린재생(일반)	우동 517-14 (해리단길) 일원	138,300
14	서구5	근린재생(일반)	암남동 88-4 (백년송도골목길) 일원	161,800
15	중구7	근린재생(일반)	중앙동4가 77-5 (KT플라자 증부산점) 일원	228,200
16	사하구05	근린재생(일반)	감천동 12-9 (감천문화마을-태극도마을) 일원	255,200
17	사상구5	근린재생(일반)	괘법동 250-1 (사상시장) 일원	132,700
18	서구3	근린재생(일반)	동대신동1가 202 (대신종합시장) 일원	144,100
19	남구3	근린재생(일반)	문현동 546-42 (문현2동주민센터) 일원	209,900
20	금정구4	근린재생(일반)	서동 397-8 (서동미로시장) 일원	208,200
21	서구4	근린재생(일반)	서대신동3가 211-1 (구덕운동장) 일원	146,200
22	해운대구8	근린재생(일반)	송정동 299-2 (송정역사-송정해수욕장) 일원	162,600
23	사상구7	근린재생(일반)	삼락동 71-6 (삼락동재첩거리) 일원	120,900
24	연제구3	근린재생(일반)	연산동 364-1 (연천시장) 일원	94,600
25	부산진구3	근린재생(일반)	범천동 876-1 (범내골역) 일원	139,400

3) 근린재생형(주거지지원형)

< 표6-17 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지지원형) 우선순위 >

순위	지역	유형	위치	면적(㎡)
계	44개소			5,854,000
1	동구08	근린재생(주거)	좌천동 874 (구. 좌천초등학교) 일원	144,100
2	영도구7	근린재생(주거)	신선동2가 102 (남도여자중학교) 일원	227,700
3	동구07	근린재생(주거)	좌천동 747-2 (금성중학교) 일원	136,500
4	북구3	근린재생(주거)	구포동 1030-68 (구남마을) 일원	217,600
5	영도구8	근린재생(주거)	영선동4가 650-2 (흰여울문화마을) 일원	66,700
6	중구9	근린재생(주거)	대청동4가 26-24 (대청파출소) 일원	92,900
7	동구11	근린재생(주거)	수정동 795-35 (수정2동주민센터) 일원	275,800
8	동구05	근린재생(주거)	범일동 1542-5 (안창·범상로) 일원	153,300
9	동구09	근린재생(주거)	좌천동 1010-1 (수정성당) 일원	164,100
10	영도구6	근린재생(주거)	영선동2가 175 (동부산아이존빌아파트) 일원	193,600
11	중구8	근린재생(주거)	영주동 278-9 (영주2동주민센터) 일원	105,300
12	사상구9	근린재생(주거)	학장동 574-1 (학장천) 일원	93,600
13	수영구3	근린재생(주거)	광안동 1037-1 (수영아파트) 일원	51,300
14	해운대구3	근린재생(주거)	반송동 709-12 일원	189,000
15	서구6	근린재생(주거)	남부민동 611-350 (이태석신부생가) 일원	75,400
16	동구06	근린재생(주거)	범일동 1411-3 (범일초등학교) 일원	349,500
17	사하구10	근린재생(주거)	감천동 30-9 (감천교회) 일원	90,100
18	북구5	근린재생(주거)	만덕동 870-18 (레고마을1) 일원	114,200
19	동구10	근린재생(주거)	수정동 488-3 (수정초등학교) 일원	255,700
20	부산진구6	근린재생(주거)	가야동 406-163 (동의대 대학로) 일원	95,900
21	부산진구7	근린재생(주거)	개금동 633-35 일원	76,700
22	북구6	근린재생(주거)	만덕동 854-1 (레고마을2) 일원	126,200
23	영도구4	근린재생(주거)	봉래동5가 45-2 (한성아파트) 일원	88,700
24	연제구4	근린재생(주거)	연산동 1816-50 (동주아파트) 일원	66,200
25	동구12	근린재생(주거)	수정동 1011-795 (수정산 배수지) 일원	277,900
26	영도구3	근린재생(주거)	청학동 416-1 (와치어린이집) 일원	123,400
27	영도구5	근린재생(주거)	봉래동5가 169-1 (영도시영아파트) 일원	202,700
28	사상구8	근린재생(주거)	주례동 213-7 (철길마을) 일원	95,100
29	해운대구7	근린재생(주거)	재송동 1046 (재송2동주민센터) 일원	126,600

06 도시재생활성화지역

< 표6-17 도시재생활성화지역 근린재생형(주거지원형) 우선순위 - 계속 >

연번	지역	유형	위치	면적(㎡)
30	북구4	근린재생(주거)	덕천동 320-1 (덕천중학교) 일원	137,000
31	금정구9	근린재생(주거)	부곡동 756-1 일원	83,800
32	부산진구4	근린재생(주거)	당감동 696-1 (당감4동주민센터) 일원	84,100
33	금정구8	근린재생(주거)	서동 163-34 (제일요양병원) 일원	155,900
34	강서구4	근린재생(주거)	대저1동 1705-4 (평강역) 일원	119,900
35	부산진구5	근린재생(주거)	범천동 1530-81 (안창로) 일원	138,800
36	서구7	근린재생(주거)	남부민동 94-78 일원	71,400
37	강서구5	근린재생(주거)	대저2동 2057-6 (사두·소덕마을) 일원	101,000
38	강서구7	근린재생(주거)	명지동 1443-2 (영강·중리마을) 일원	89,500
39	금정구7	근린재생(주거)	서동 41-3 (금사초등학교) 일원	144,900
40	금정구5	근린재생(주거)	회동동 200-3 (회동교회) 일원	132,200
41	금정구6	근린재생(주거)	금사동 27-9 (금동경로당) 일원	71,900
42	강서구3	근린재생(주거)	강동동 661-74 (대사3구) 일원	58,000
43	강서구2	근린재생(주거)	강동동 215-5 (대사1구) 일원	87,600
44	강서구6	근린재생(주거)	명지동 118 (진목마을) 일원	102,200

4 도시재생 활성화지역



1. 중구



연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
1	중구1	일반	보수동1가 50-1 (보수초등학교) 일원	420,000	(진행) 2016 일반
2	중구2	주거	영주동 72-4 (영주아파트) 일원	98,783	(진행) 2018 뉴딜
3	중구3	중심	대청동1가 9-305 (40계단문화거리·인쇄골목) 일원	166,700	신규
4	중구4	중심	광복동2가 1-2 (광복동·용두산공원) 일원	317,200	신규
5	중구5	중심	부평동2가 16 (부평강통시장) 일원	174,300	신규
6	중구6	중심	남포동5가 105-1 (자갈치시장) 일원	131,400	신규
7	중구7	일반	중앙동4가 77-5 (KT플라자 중부산점) 일원	228,200	신규
8	중구8	주거	영주동 278-9 (영주2동주민센터) 일원	105,300	신규
9	중구9	주거	대청동4가 26-24 (대청파출소) 일원	92,900	신규

06 도시재생활성화지역

• 중구1 - 보수초등학교 일원

연번	1					
명칭	중구1					
유형(권장)	근린재생형(일반근린형)					
위치	보수동1가 50-1 (보수초등학교) 일원					
면적	420,000㎡					
비고	2016 일반 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	X	O	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 보수초등학교 앞 흑교로를 중심으로 동측 보수산 아래 경사면의 주거지역과 서측 동아대학교 부민캠퍼스 일원의 상업지역으로 구성되어 있으며, 경사 주거지역은 주택의 지속적인 노후화 및 인프라 부족, 경사지 보행 불편 등의 문제 해소 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 보수동 (광복 도심권) [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 보수-주거환경-①~⑦, 보수-재건축-1 (8개소) [산복도로르네상스사업] 보수구역 (산복도로 르네상스 7차) / [행복마을사업] 보수동마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(2개소), 초등학교(1개소), 도서관(5개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(8개소), 의원(8개소), 약국(3개소), 체육시설(3개소), 소매점(17개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 보수종합시장, 보수동책방골목 / [지역축제] 보수동책방골목문화행사 / [관광명소] 민주공원 / [역사문화자산] (구)부산임시측후소 청사 [거점시설] 중앙도서관, 보수동책방골목어린이도서관, 보수동주민센터, 중구종합사회복지관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	<p>노후주거지(보수아파트) 경사면의 가파른 계단 보수동 책방골목 (구)부산임시측후소</p>					
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 일반근린재생형 재생사업 추진지역. “보수 Plus”. 2016년~2020년(5년) 경사 노후주택지의 주거환경 개선과 상업지역의 상가와 주거지 균형 있는 지역 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 흑교로 동측에서 보수산까지 경사면에 위치한 노후주택은 지형적 특성을 고려하여 주거환경개선사업과 연계하여 지역 정비 및 주거환경을 개선하고, 보수동 책방골목의 상권, 동아대 부민캠퍼스 앞 대학로의 특화를 통한 지속적인 재생사업 필요 					

중구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후주거지역으로서 특히 경사면 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 인접한 다양한 상권 등을 접하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구2 - 영주아파트 일원

연번	2					
명칭	중구2					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	영주동 72-4 (영주아파트) 일원					
면적	98,783㎡					
비고	2018 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙공원 아래에 위치한 주거지역으로 산복도로를 중심으로 급한 경사지에 위치하고 • 지역 내에 위치한 영주아파트는 건축물의 노후가 심화되고 있어 주거 개선이 우선적으로 필요하며, 그와 더불어 지역 내의 노후주택에 대한 대책 마련 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 영주-재건축-2, 영주-주거환경-2 (2개소) • [산복도로르네상스사업] 보수구역(산복도로르네상스7차), 영주초량구역(산복도로르네상스1차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(2개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [관광명소] 중앙공원, 산복도로 조망 / [거점시설] 중구웰빙체육관, 중구시니어클럽(노인일자리전담기관) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후주거지(영주아파트)		높은 옹벽, 좁은 골목길		가파른 경사와 계단	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 2018년 주거지원형 재생사업 추진지역. “공유형 新 거주문화 클라우드 영주”. 2019년~2022년(4년) • 영주아파트 등 건축물의 안전성을 고려한 주거환경 개선 등 대책 수립 필요 - 활성화지역 내의 노후화가 진행되고 있는 영주아파트에 대한 주거환경 및 안전성 개선을 위한 물리적 정비 대책과 더불어 입주자에 대한 종합적인 대책 마련 필요 • 급한 경사지에 위치하여 지형과 풍부한 조망을 활용한 조화로운 활성화계획 수립 필요 					

중구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





검토내용
(필요성)

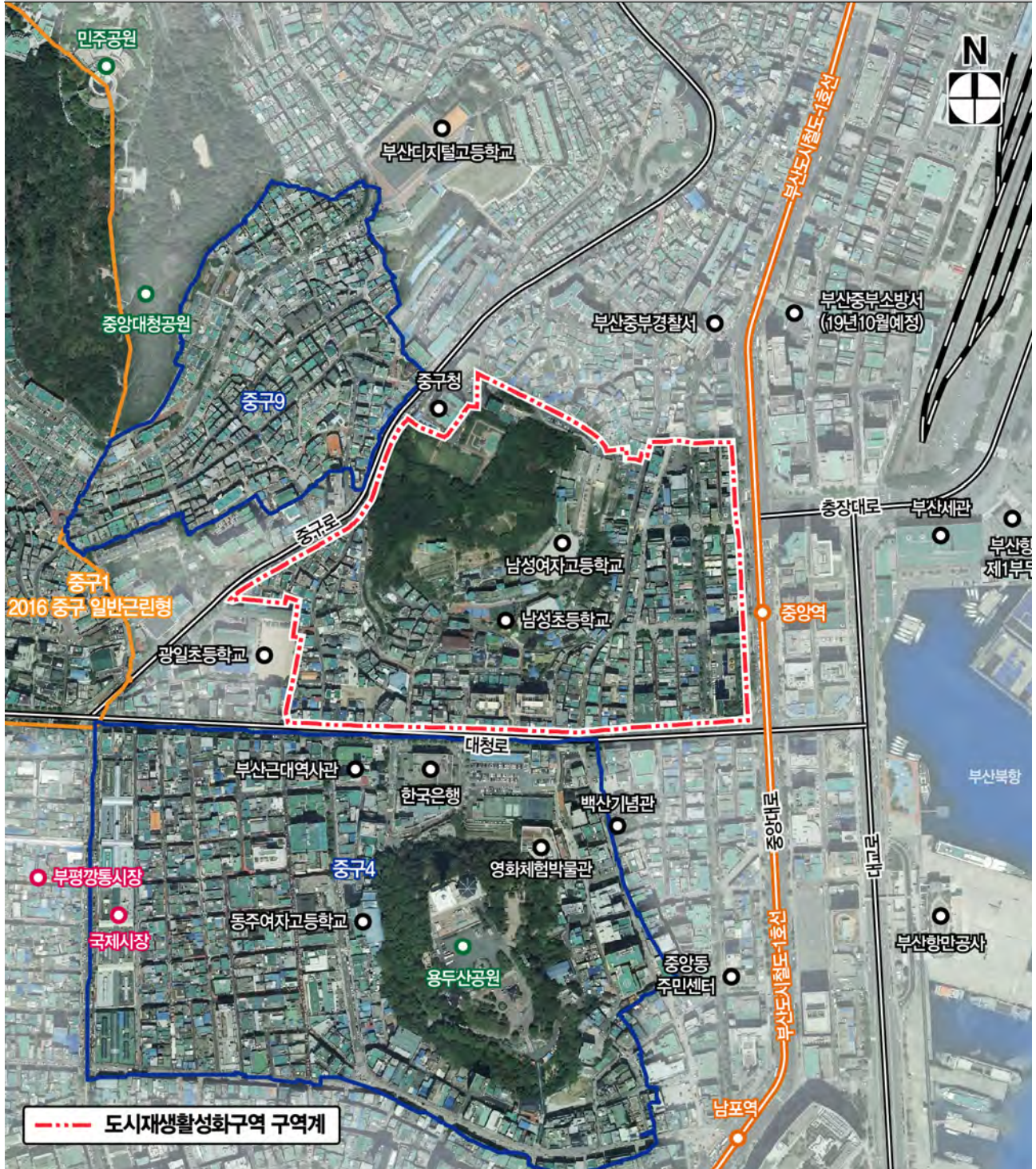
- 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 심화되고, 주거환경이 지속적으로 쇠퇴하고 있는 지역으로 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구3 - 40계단문화거리·인쇄골목 일원

연번	3					
명칭	중구3					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	대청동1가 9-305 (40계단문화거리·인쇄골목) 일원					
면적	166,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 북병산을 중심으로 동측(중앙대로)의 업무시설은 주요 시설과 업체의 이전으로 기존의 활력이 감소한 상황이며, 남측(대청로)의 상가시설은 남포동과 접하고 있으나 4차선의 대청로로 인하여 접근성이 낮아 유동인구 유입이 어려움. 또한 북병산의 경사면에 위치한 주거지역의 주택은 노후화가 진행되고 있으며, 경사지의 좁고 가파른 골목은 보행이 어려움 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 대청-주거환경-③ (1개소) • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 중구 대청동 (결핍지수 1단계 대상지) • [산복도로르네상스사업] 보수구역(산복도로르네상스7차) / [도시활력증진사업] 대청 큰마루터 기상사업, 원도심 국가임시수도 상징거리 조성사업 / [행복마을기사업] 북병산마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 경로당(3개소), 의원(8개소), 약국(3개소), 체육시설(1개소), 도시공원(개소), 소매점(6개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [역사문화자산] 40계단, 부산기상관측소, 북병산배수지, 대한성공회 부산주교좌성당 / [관광명소] 인쇄골목(테마골목) / [거점시설] 모퉁이극장(공연시설), 동광동주민센터, 대청동주민센터, 중구청 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후·쇠퇴 건축물 밀집	좁고 가파른 골목길	40계단 테마거리	부산기상관측소		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 풍부한 근대역사자원과 연계를 통한 기존 상업지역 및 주거지역의 활성화를 위한 방안 필요 - 부산 원도심의 대표 업무지역으로 사무실 군과 서비스시설 및 일부 주거지역이 분포하고 근대 역사자원이 함께 위치하여 인근지역 역사자원과 통합 연계하여 특성화된 문화 업무지역으로 재생하기 위한 통합 마스터플랜 수립 필요 					

중구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 부산 원도심의 대표 업무지역과 상권이 혼재하고 경사 주거지역이 분포하고 있으며, 해당지역 및 인접한 지역에 풍부한 역사자원을 보유하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구4 - 광복동·용두산공원 일원

연번	4					
명칭	중구4					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	광복동2가 1-2 (광복동·용두산공원) 일원					
면적	317,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	0	0	0	0	0
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 부산 원도심의 대표적인 상업지역으로서 용두산공원 서측으로는 전통시장과 상가거리가 밀집하여 있으며, 동측과 북측으로는 개항 및 피난수도 등 역사문화자산이 밀집하여 분포 시장·상가지역의 상권은 가로변은 활성화되어 있으나 골목 안쪽이나 고층부는 공실이 존재하고, 상가건물의 노후화가 진행되고 있으며, 특히 시장은 노변 점유로 보행환경 열악 북동측의 역사문화지역은 개별적인 역사문화자산의 활용으로 지역 특성화가 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 광복동 (광복 도심권) [도시활력증진사업] 원도심 국가임시수도 상징거리 조성사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 의원(11개소), 약국(11개소), 체육시설(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(7개소), 공영주차장(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 국제시장, 만물의 거리, 대덕도매시장, 창선상가, 신창상가 / [지역축제] 조선통신사축제, 부산크리스마스트리문화축제 / [역사문화자산] 부산타워, 관수옥과 초량왜관 터, 부산근대역사관, 구)한국은행 부산본부, 백산기념관, / [관광명소] 용두산공원, 쌈지골목(테마골목), 조명골목, 아리랑거리, 광복로문화·패션거리 / [거점시설] 부산영화체험박물관, 중구지역자활센터, 중앙동주민센터, 광복동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	비어있는 상가	노변 점유로 보행 열악	광복로(패션거리)	국제시장(전통시장)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 집적된 유사 상권 및 지역자산의 특화를 통하여 가로환경 및 노후건축물 정비 - 역사와 지역문화, 상권이 복합적으로 분포한 부산 대표 원도심 지역으로 시설의 노후화의 개선과 문화 거점의 현대적 프로그램 개발로 특화 이미지의 형성과 관광자원으로의 연계토록 재상사업 계획 필요 					

중구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)






검토내용
(필요성)

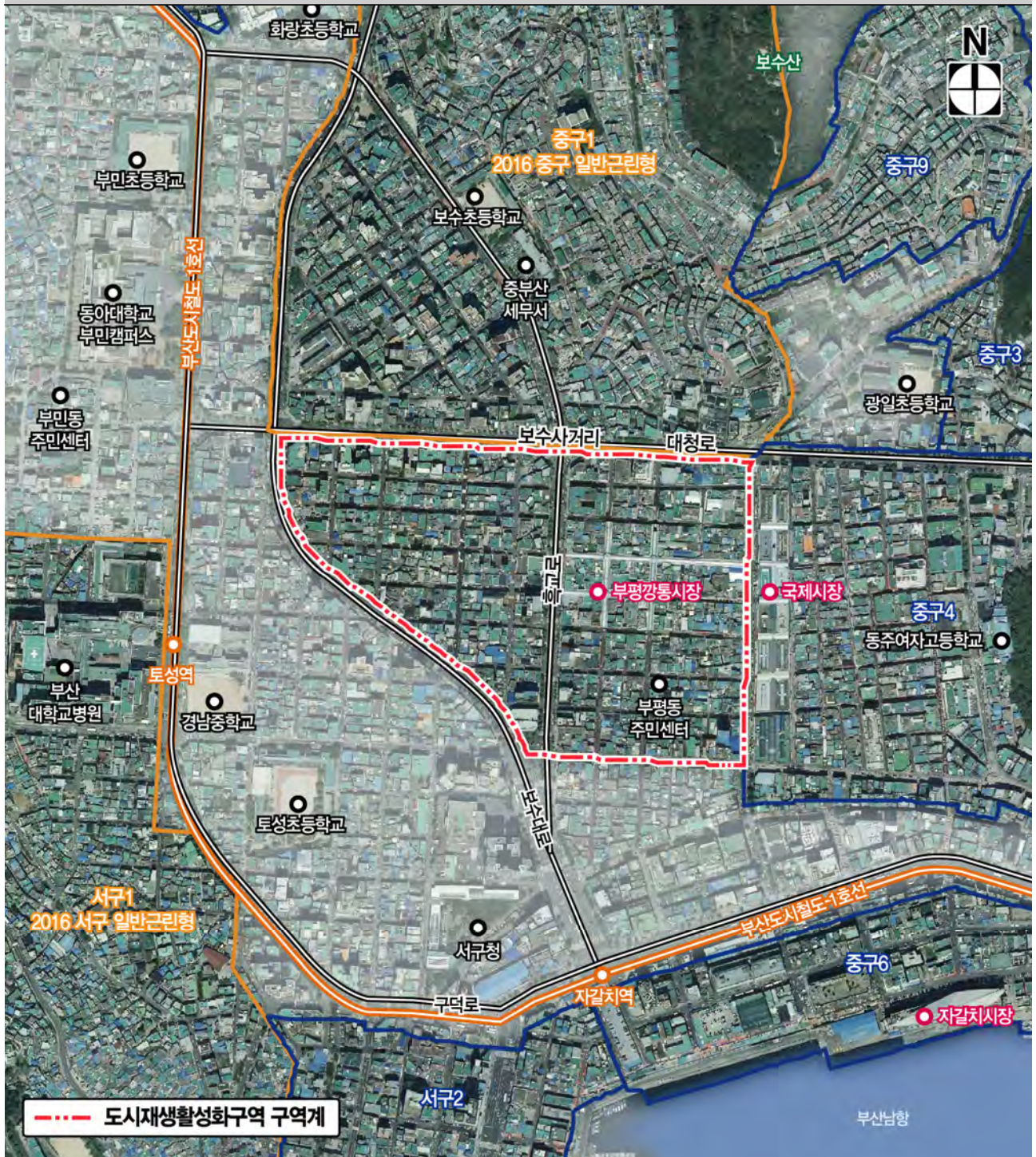
- 해당지역은 부산 원도심의 대표 상업지역으로서 의류·패션 및 음식, 영화 등 다양한 소비활동이 일어나는 지역이며, 지역 내 관광·역사·문화·공연 등 지역자원이 집적하여 분포하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구5 - 부평깡통시장 일원

연번	5					
명칭	중구5					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	부평동2가 16 (부평깡통시장) 일원					
면적	174,300㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 부산의 맛과 멋을 대표하는 시장 및 도·소매시설들이 집결된 지역 뛰어난 교통접근성과 특화거리가 조성되어있어 활성화를 위한 기반 형성됨 시설노후화와 사회변화에 따른 유통, 콘텐츠 변화로 인한 공실상가 증가 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 부평동 (광복 도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(2개소), 의원(6개소), 약국(5개소), 소매점(11개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 부평깡통시장, 부평동 한복거리, 월드밸리 / [관광명소] 부평깡통시장 야시장 / [거점시설] 부평동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	차량과 보행의 혼재		공실상가로 거리 활력 저하		BIFF광장	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 기존 형성된 전통상권의 활성화와 도심 관광객의 이용도를 향상하기 위한 특화 상업 클러스터와 그 이용을 돕는 서비스 시설 및 프로그램의 확충을 통한 원도심 전통상권의 치밀화와 특화가 동시에 필요함 					

중구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)





검토내용
(필요성)

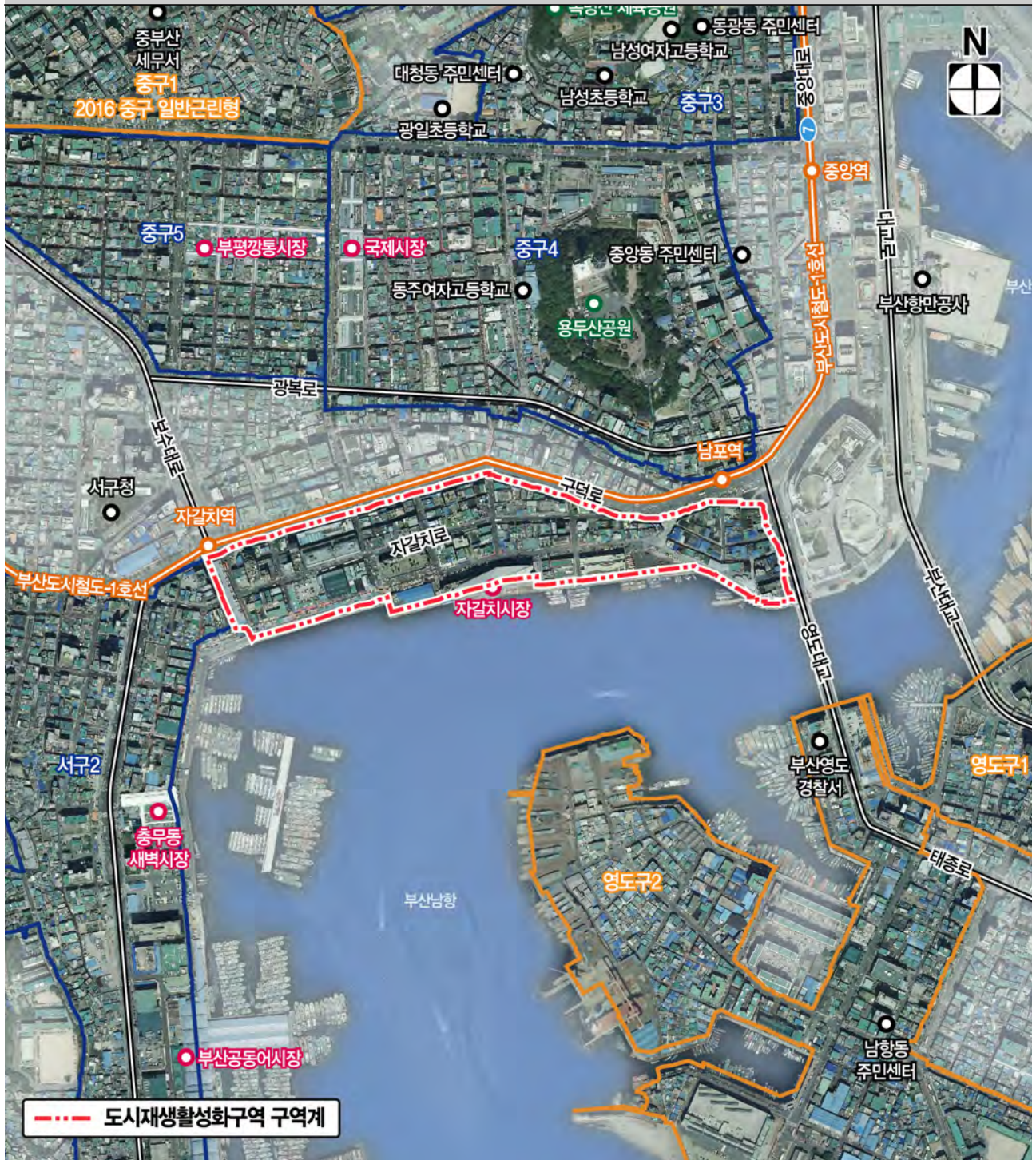
- 해당지역은 부산 원도심의 대표 상업지역 중 하나로서 한복, 구제 등의 의류, 족발, 순대, 죽 등의 지역 대표 특화거리가 집적하여 분포한 지역으로 음식과 부평깡통시장 등 다양한 소비활동이 일어나는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구6 - 자갈치시장 일원

연번	6					
명칭	중구6					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	남포동5가 105-1 (자갈치시장) 일원					
면적	131,400㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 지역대표 수산업상권 형성지이나 시설 및 콘텐츠 노후화 노령층, 선원 등의 특정 이용자계층의 소비문화가 두드러지는 지역 도심 워터프론트에 기 점유하는 불법 노점상 문제는 보건, 안전 및 도시 활성화에 심각한 영향을 끼침 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 남포동 (광복 도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 약국(1개소), 체육시설(2개소), 소매점(7개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 자갈치시장, 신천지시장, 신동아수산물종합시장, 부산자갈밭시장, 남포지하도상가, 건어물시장 / [지역축제] 부산자갈치축제 / [거점시설] 남포동주민센터, 색동희망터(마을기업) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	미관 불량 골목	불법 주정차 및 적치물	보행권 미확보	자갈치시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 수산업과 지역성이 강한 건어물시장과 자갈치시장 등 지역특화상권 형성지이므로 이에 기반한 쇼핑 및 관광 인프라 특화계획이 필요 북항 1, 2차 재개발과 북항 연계 원도심 재생사업과 복합적으로 연계한 상권 활성화와 도심 워터프론트를 고려한 전략적 재생 필요 					

중구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)


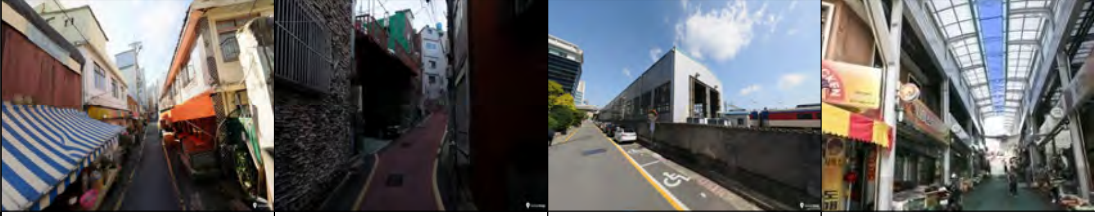


검토내용
(필요성)

- 해당지역은 부산 원도심의 대표 수산업 및 그 가공에 대한 상업지역으로서 수산 도,소매 및 가공업, 수산음식 및 유흥 등의 다양한 생산, 소비활동이 모두 일어나는 지역으로, 지역 내 지역자원 집적 분포를 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구7 - KT플라자 중부산점 일원

연번	7					
명칭	중구7					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	중앙동4가 77-5 (KT플라자 중부산점) 일원					
면적	228,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 전체 일반상업지역이며, 대상지의 중앙을 중앙대로가 남북으로 지나고 있으며, 대상지의 동측은 부산역 철도부지가 위치함 • 중앙대로 서측은 보수산을 향한 경사지에 3~4층 규모의 주거시설이 밀집되어 있으며, 5층 이상의 오피스텔 등이 신축되고 있는 주거지역. 주거지역 내 골목은 건물 높이에 비해 좁은 폭으로 인하여 어둡고, 보행과 차량의 혼재, 경사지형 등 보행 환경 미약하며, 고밀한 주거시설로 마을 내 휴게공간 부족. 노후 영주시장 방치되어 주변 상권 및 마을경관 저해 • 중앙대로 동측은 업무시설이 밀집한 지역의 특성 상 주간과 야간, 평일과 주말의 인구이동의 편차가 있으며, 철도부지 인접 경관, 지역보행환경, 업무지역 내 휴게공간 부족. 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 경로당(2개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 소매점(10개소), 공영주차장(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 영주시장 / [거점시설] 영주1동주민센터, 중구보훈회관, 한광미술관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 골목 상권	좁고 가파른 골목길	부산역 철도부지	영주시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지역은 어둡고 가파른 열악한 보행환경 개선과 지역 내 휴게공간 필요 • 영주시장과 영선고갯길 주변의 역사적 콘텐츠를 활용한 주거 및 지원 상권 활성화방안 필요 • 업무지역의 지역 경관과 휴게공간을 개선하고 보행과 차량이동에 대한 고려 필요 					

중구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후 주거지역과 업무지역이 혼재되어 있는 지역으로 주거지역의 주거환경 개선 방안 마련과 업무지역의 경관개선 및 상권 활성화 등에 대한 방안 마련이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구8 - 영주2동주민센터 일원

연번	8					
명칭	중구8					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	영주동 278-9 (영주2동주민센터) 일원					
면적	105,300㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 고지대에 위치한 곳으로, 주거환경이 열악하며 지속적인 노후화 진행 대상지 내 노후주택과 주변 공동주택의 거주환경 차이가 심각한 지역 좁고 경사진 계단 및 도로와 골목 내 주차로 인해 보행환경 열악 마을기업, 협동조합 등의 지역 거버넌스가 갖추어져 재생사업의 지속가능성 확보 용이 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [산복도로르네상스사업] 영주초량구역(산복도로르네상스1차) / [도시활력증진사업] 중구 오름길 문화만들기 사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(2개소), 경로당(1개소), 약국(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(4개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [관광명소] 영주동 오름길 모노레일 / [거점시설] 고맙습니다글마루작은도서관, 중구노인복지관분관, 영주2동주민센터, 산리협동조합(마을기업) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 계단	가로변 불법주차	노후 주거지	오름길 모노레일		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지의 집수리 지원, 등의 거주환경 개선 및 좁은 골목길 내 노상주차를 해결할 수 있는 가로환경 개선을 통한 마을 환경 정비로 주거질 향상 경사지에 위치하여 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 					

중구8 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





검토내용
(필요성)

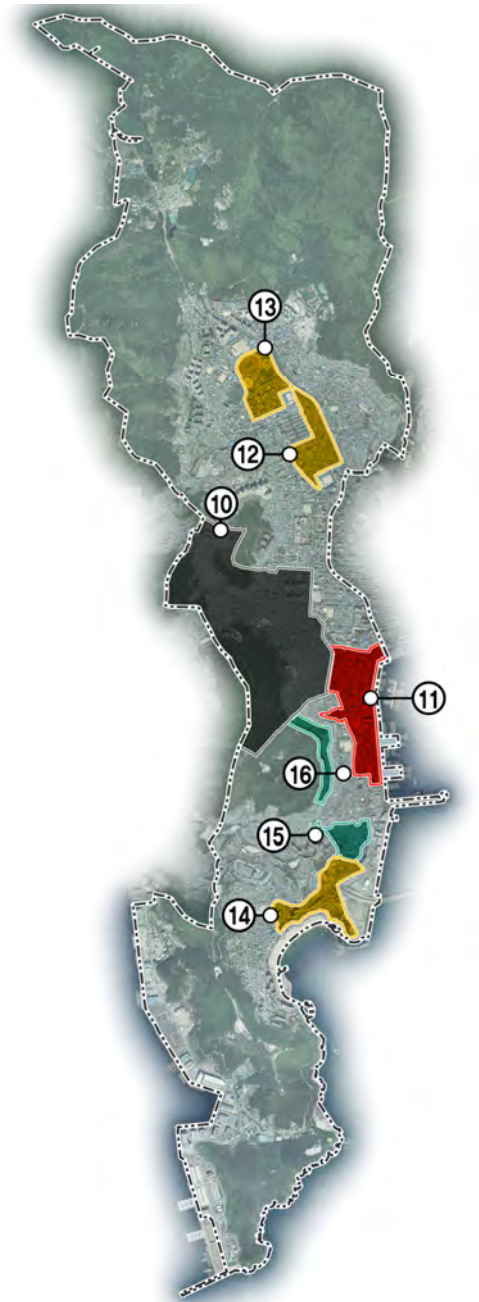
- 해당지역은 고지대 경사지에 위치한 노후주거 밀집지역으로, 노후주택 정비 등 주거환경 개선 및 보행환경 개선, 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 중구9 - 대청파출소 일원

연번	9					
명칭	중구9					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	대청동4가 26-24 (대청파출소) 일원					
면적	92,900m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 바다조망이 가능한 고지대 주거지역으로 경사지의 좁고 가파른 계단과 골목 및 골목 내 주차로 인해 보행환경이 열악 대상지 북측으로 부산민주공원, 북서측으로 색채마을이 위치하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 대청-주거환경-①,②, 보수-주거환경-⑥(3개소) [산복도로르네상스사업] 보수구역(산복도로르네상스7차), 영주초량구역(산복도로르네상스1차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 경로당(3개소), 의원(8개소), 소매점(4개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 중구종합사회복지관, 노틀담노인복지센터, 봉생중구노인복지센터, 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 계단	주민시설 없는 지역	위험한 보행환경	중구종합사회복지관		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 불량건축 등 주거지의 정주환경 개선 및 고지대 보행환경 개선으로 주거질 향상 - 노후 주거지의 집수리 지원, 좁은 골목길 내 노상주차를 해결할 수 있는 가로환경 개선 경사지에 위치하여 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 					



2. 서구



연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
10	서구1	일반	아미동·초장동 일원	1,166,199	(진행)2016 일반
11	서구2	중심	남부민동 684 (완월동집창촌·공동어시장) 일원	293,300	신규
12	서구3	일반	동대신동1가 202 (대신종합시장) 일원	144,100	신규
13	서구4	일반	서대신동3가 211-1 (구덕운동장) 일원	146,200	신규
14	서구5	일반	암남동 88-4 (백년송도골목길) 일원	161,800	신규
15	서구6	주거	남부민동 611-350 (이태석신부생가) 일원	75,400	신규
16	서구7	주거	남부민동 94-78 일원	71,400	신규

06 도시재생활성화지역

• 서구1 - 아미동·초장동 일원

연번	10					
명칭	서구1					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	아미동·초장동 일원					
면적	1,166,199㎡					
비고	2016 일반 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 전체가 일반주거지역으로 천마산, 아미산 경사지 일원에 피난기에 형성된 노후주거지역이 위치. 주택과 지역시설의 지속적인 노후화가 진행되고 있으며, 관리가 부족한 건물과 공간으로 마을경관 저하. 좁고 가파른 골목과 골목 내 주차로 인해 보행환경 열악. 버스가 통행하는 도로변으로 근린생활시설이 위치고 있으나 대부분 공실이거나 활용이 미비 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 아미-주거환경-①, 아미-주거환경-4 등(4개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 서구 아미동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 충무구역(산복도로르네상스5차), 아미.감천구역(산복도로르네상스2차) / [도시활력증진사업] 대학캠퍼스&임시수도로 재창조사업 / [행복마을] 한마음마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 초등학교(1개소), 도서관(3개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(9개소), 약국(16개소), 체육시설(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(9개소), 공영주차장(6개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 아미동시장 / [관광명소] 비석문화마을 [거점시설] 아미근린공원, 부산대학교병원, 초장동주민센터, 아미동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 골목	노후불량 주거지	지역전통시장(아미동시장)	지역조망(비석문화마을)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 일반근린재생형 재생사업 추진지역. “내일을 꿈꾸는 비석문화마을”. 2016년~2020년(5년) 산동네 피난촌 주거지의 정주환경 개선 및 쇠퇴한 고지대 근린상권 활력 회복 <ul style="list-style-type: none"> - 노후 주거지역의 집수리 지원, 마을경관 개선, 보행편의 증진 등을 통한 주거질 향상 - 피난기 역사문화자산의 통합적 활용으로 지역관광 활성화하고 창작과 교육을 통한 주민참여 확산 통해 쇠퇴한 고지대 근린상권 활력 회복 					






서구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



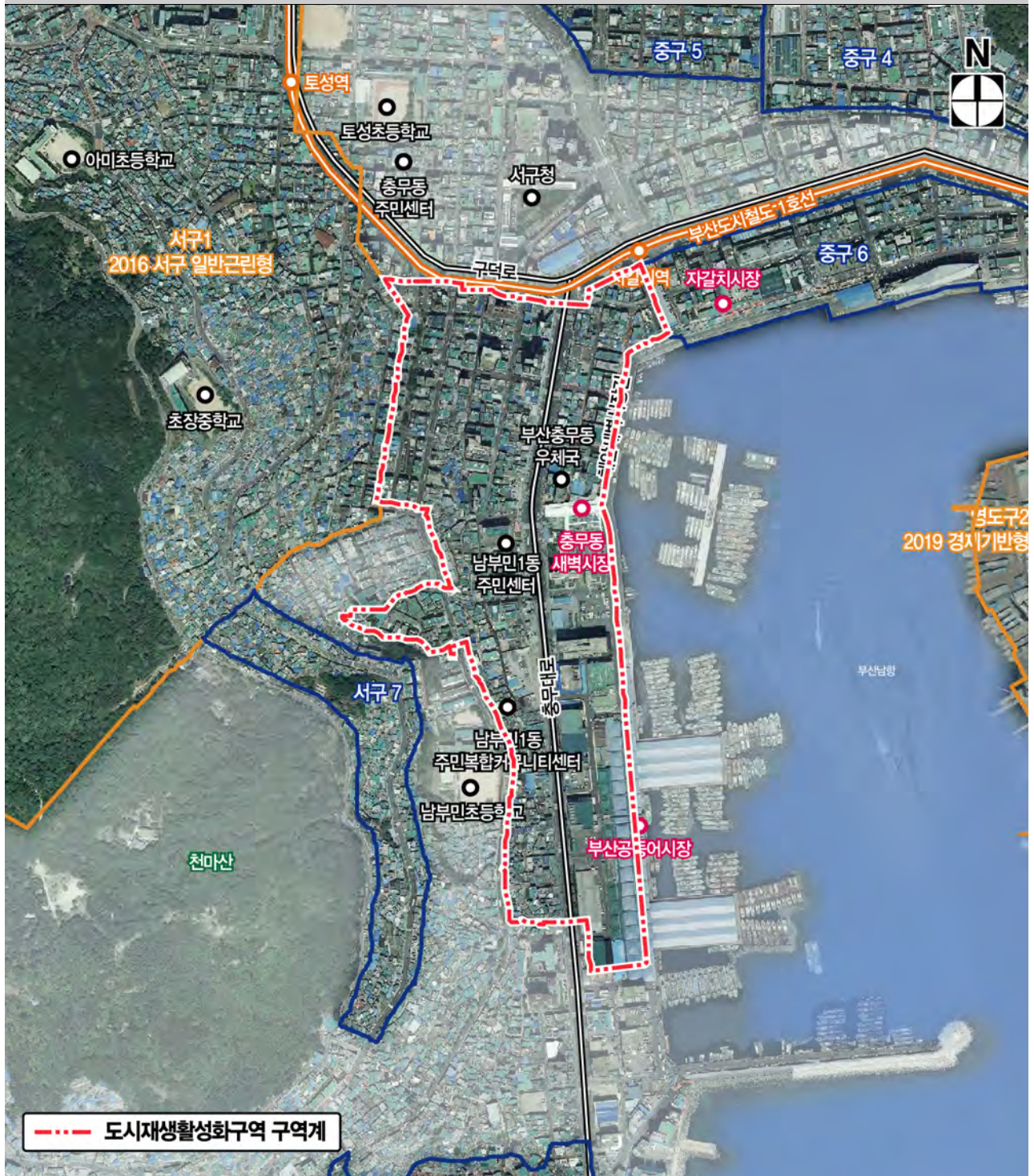
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사면 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있는 지역으로서 주민공동체 거점 조성 및 골목상권 활성화 및 경사지 보행환경 개선을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 서구2 - 완월동집창촌·공동어시장 일원

연번	11					
명칭	서구2					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	남부민동 684 (완월동집창촌·공동어시장) 일원					
면적	293,300㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소	건축물	
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 부산 대표 수산업 및 가공산업이 분포한 남항 및 배후지역 충무대로를 따라 동측의 중공업지역은 노후한 고층의 대규모 냉동창고시설과 항만시설이 밀집해 있으며, 충무대로를 통하는 지역 일대의 이미지와 경관을 형성하는 가장 큰 요인 남항 일원의 시장과 상가시설은 충무대로를 중심으로 개선되고 있으나 블록 내의 상가 및 시장은 노후 되어 정비가 필요 충무대로 서측은 노후 주거와 근린시설들이 밀집해 있으며 일부지역 집창촌 이미지 개선필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 충무-주거환경-① (1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 서구 남부민동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 충무구역(산복도로르네상스5차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(3개소), 경로당(5개소), 의원(5개소), 약국(10개소), 체육시설(3개소), 소매점(18개소), 공영주차장(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 충무동해안시장, 충무종합시장, 충무새벽시장, 충무동골목시장, 부산공동어시장 / [거점시설] 남부민1동주민센터, 남부민1동 복합커뮤니티센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	고층 대규모의 냉동창고	노후 상가시설	노후 주거지역	충무동 새벽시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 남항 현대화사업과 함께 노후 창고·상가·시장의 물리적 개선하고 지역상권 활성화를 유도할 수 있는 지역경제 및 커뮤니티를 중심으로 한 재생 필요 노후 주거지의 주거환경 개선과 함께 완월동 일원 정비 통해 통합적인 지역 이미지 개선 					



서구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산 원도심의 대표 항만·수산업 및 배후 상권 및 주거지를 형성하고 있으나 노후화 및 쇠퇴가 급격히 진행되고 있는 지역으로 지역 상권 활성화 및 노후 주거환경 정비가 시급하여 도시재생을 위한 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 서구3 - 대신종합시장 일원

연번	12					
명칭	서구3					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	동대신동1가 202 (대신종합시장) 일원					
면적	144,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 동측 보수대로변의 주거지역과 서측 구덕로변의 상업지역으로 구성되어 있음 • 보수대로의 내측에 위치하는 주거지역은 저층과 중층 주택이 밀집되어 있으며 특히 저층 주택의 노후화 및 관리가 부족. 주거지역 내 골목은 차량 이동과 노상 주차가 많아 주거지역 내 안전한 보행환경이 열악 • 동대신역과 보수대로변에 위치한 상업지역은 동대시장을 중심으로 상권이 활성화되어 있으나 동측의 주거지역 내 1층에 위치한 상가는 공실이 많으며 비워진 상가는 단혀 철재셔터로 인해 마을 경관을 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [도시활력증진사업] 대학캠퍼스&임시수도로 재창조사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 경로당(1개소), 약국(5개소), 체육시설(3개소), 소매점(6개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 동대골목시장, 대신종합시장 / [거점시설] 동대신1동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	지역 내 노후 주택	좁고 어두운 골목길	주거지 내 공실인 상가	전통시장(동대골목시장)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 쇠퇴한 골목 내 근린상권 활력 회복 - 주거지가 밀집한 동측의 주거지역 내 저층 주택에 대한 주거 환경 개선 및 좁고 차량 통행이 많은 골목 보행환경 개선. - 기존 동대골목시장과 연계 및 공실상가 지원 통한 골목 내 상권 활성화 					



서구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 상업이 혼재한 지역으로서 골목 내 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 인접한 다양한 상권 등을 접하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 서구4 - 구덕운동장 일원

연번	13				
명칭	서구4				
유형	근린재생형(일반근린형)				
위치	서대신동3가 211-1 (구덕운동장) 일원				
면적	146,200㎡				
비고	2016 일반 사업지역				
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소 최근 30년간 20% 이상 감소 최근 5년간 3년 이상 연속 감소	총 사업체 수 감소 최근 10년간 5% 이상 감소 최근 5년간 3년 이상 연속 감소		건축물 20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]			
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 구덕운동장 정면의 구덕로를 중심으로 상업지역이 위치하고 대상지 동측의 동신초등학교 북측으로 구덕운동장까지 주거지역으로 구성 주거지역은 차량통행이 가능한 가로변의 환경은 정비되어 있으나 골목 내에 위치한 주택의 노후화가 진행되고 있으며, 보행 안전 및 바닥 포장, 주택 담장 관리가 미비 상업지역 중앙을 지나는 구덕로의 양측 도로변의 상가는 매우 활성화되어 인근 지역의 상권을 이끌고 있으나 블록 내는 가로가 좁고 높은 오피스텔 등의 시설로 인해 어둡고 보행과 차량의 혼재로 인해 골목활력이 저하되고 상가 공실이 있음 				
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [도시활력증진사업] 대학캠퍼스&임시수도로 재창조사업 				
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(1개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 체육시설(3개소), 소매점(6개소) 				
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 구덕골목시장 / [거점시설] 동대신3동주민센터, 구덕운동장, 구덕체육공원 				
쇠퇴현황 및 지역자원					<p>노후 쇠퇴 주거지 밀집</p> <p>골목 내 불법주정차</p> <p>좁고 어두운 골목길</p> <p>구덕 생활체육공원</p>
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 구덕운동장의 기능 변화와 연계한 근린 상권 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 내 노후 주택 정비 및 마을 경관 개선과 보행 및 통학로 안전 확보 - 구덕운동장의 지역 근린공원으로써의 역할 변화와 구덕로변의 상가를 연계한 상업기능 정비를 통해 주변 상권 및 지역의 재활성화 및 기능 재배치가 필요 				



서구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거시설과 상업시설이 혼재한 지역으로서 골목 내 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 지역 내 활성화되어 있는 상권과 체육공원 등의 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 서구5 - 백년송도골목길 일원

연번	14						
명칭	서구5						
유형	근린재생형(일반근린형)						
위치	암남동 88-4 (백년송도골목길) 일원						
면적	161,800㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소					총 사업체 수 감소
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	O	X	O	X	O	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 북측 천마산에서 남측의 송도해수욕장으로 경사지에 위치하며, 충무대로를 중심으로 북측은 일반주거지역, 남측은 상업지역으로 구성되어 있음 북측 주거지역은 노후주택이 분포하나 암남 주거환경정비구역으로 지정되어 있음 남측 상업지역은 송도해수욕장과 접하여 활성화되어 있으나 좁은 골목과 경사지의 보행, 대중교통과 접근성이 부족, 골목과 보도 위의 불법주차. 상업지역 골목 내 주택 노후화 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 암남-주거환경-1(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 서구 암남동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 충무구역(산복도로르네상스5차) / [행복마을] 천마마을 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 약국(1개소), 체육시설(3개소), 도시공원(2개소), 소매점(8개소), 공영주차장(2개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 송남시장 / [지역축제] 부산고등어축제, 송도해맞이축제, 부산원도심골목길축제 / [관광명소] 송도해수욕장, 송도해상케이블카, 거북섬 / [거점시설] 송림공원, 암남동주민센터 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	좁은 골목과 불법주차		골목 내 노후주택		경사 주거지의 조망		송도해수욕장
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 송도해수욕장의 경관과 조화로운 주거지와 상가지역의 개발 및 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 북측 노후주거지는 송도해수욕장을 향한 경사지형 및 조망을 고려한 주거환경정비사업 계획이 필요하고 경사 보행로 개선, 바다 향한 조망 활용한 산책로 통한 지역 특화 가능 - 송도해수욕장변의 상업지역은 해변로와 골목 내 먹거리타운을 중심으로 해수욕장과 조화로운 골목 정비 및 상가 경관 개선을 통한 지역 특화 필요 						


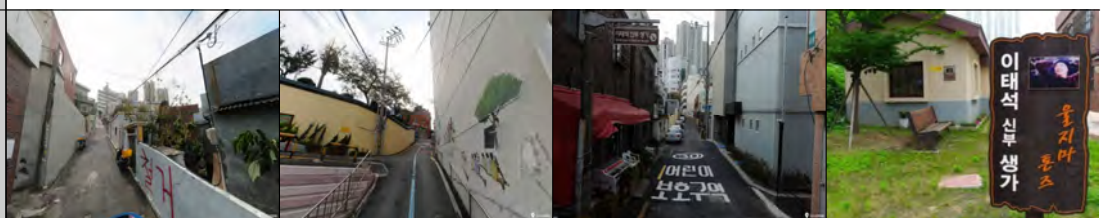
서구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사면의 노후 주거시설과 해수욕장변의 상업시설이 위치한 지역으로서 주거환경 개선과 상권 활력 증진이 필요하며, 지역 내 해수욕장 및 관광자원 등의 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 서구6 - 이태석신부생가 일원

연번	15					
명칭	서구6					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	남부민동 611-350 (이태석신부생가) 일원					
면적	75,400㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 차량접근이 어려운 좁은 골목길에 인접한 주택이 많아, 골목 내 불법 주정차 해결 필요 이태석신부의 생가가 위치하여 톤즈기념관 등의 관광문화요소 보유 지역 내 학교가 밀집하여 청소년 문화시설 필요 주택 노후화가 심각하여 폐가, 공가 발생 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 남부민-주거관리-1(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 서구 남부민동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 충무구역(산복도로르네상스5차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소),약국(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(2개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 등대시장, 남양시장 / [역사문화자산] 이태석신부 생가 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 불량 주거지		좁고 가파른 골목		좁고 어두운 골목	
	이태석신부 생가					
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 부산관광고, 송도중, 부산혜송학교 등의 교육시설이 밀집하여 청소년 문화 시설과 학생 등하교에 편의 증진 및 안전 확보하고 이태석신부 생가와 연계한 지역 특화거리 조성 필요 주민 생활환경 개선을 위하여 부족한 주차장 등의 기초생활인프라를 보급하고 좁은 골목의 보행환경 개선 필요 					




서구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 심화되고 있으며, 열악한 기초생활인프라 보급 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생활업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 서구7 - 남부민동 94-78 일원

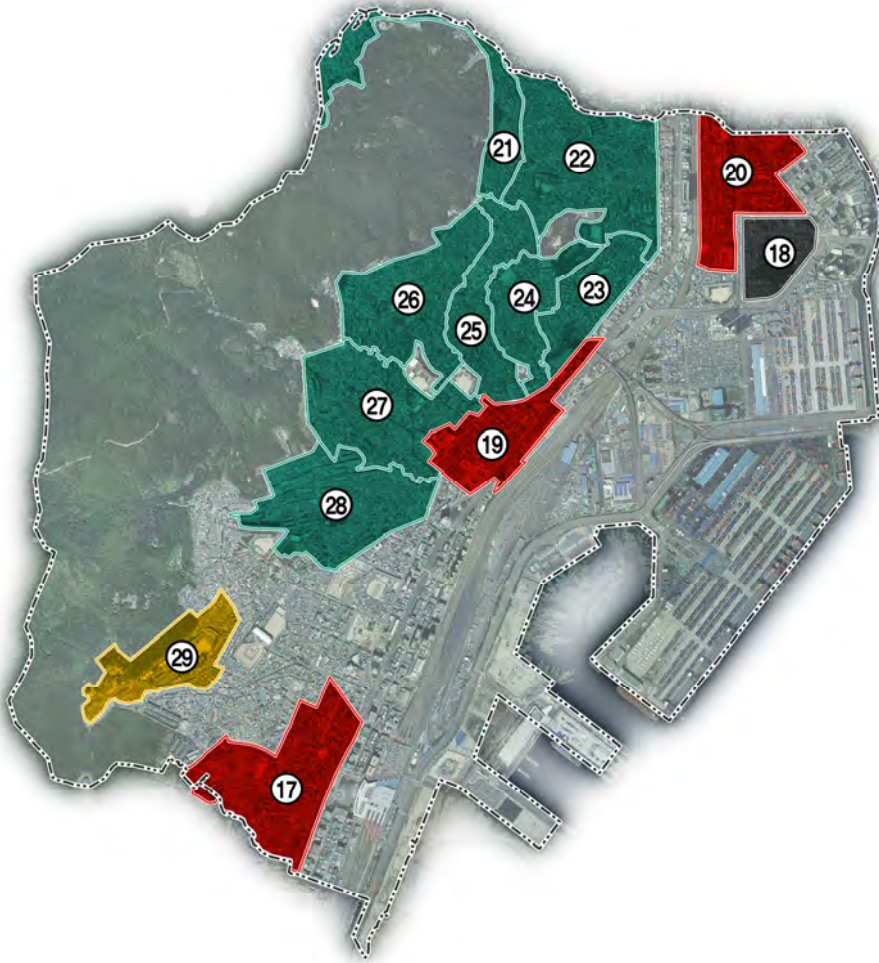
연번	16					
명칭	서구7					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	남부민동 94-78 일원					
면적	71,400㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 뉴타운 해제지역으로 도시슬럼화가 가속되고 있으며 주민자력에 의한 주거환경 개선은 어려운 상황 천마산 동측에 위치하여 경사면에 위치한 주거지역의 주택은 노후화가 진행되고 있으며, 산복도로 고지대의 지역 여건으로 경사지의 좁고 가파른 골목은 보행이 어려움 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 남부민-주거환경-1, 부민-주거환경-②(2개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 서구 남부민동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 충무구역(산복도로르네상스5차) / [행복마을] 남부민1동 통통통 남일이네 행복마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [관광명소] 누리바라기전망대 / [거점시설] 서구장애인총연합회민원센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	불량한 가로경관	좁고 가파른 골목	도로변 불법주정차		누리바라기 전망대	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 공공차원의 새로운 주거환경개선을 지원 산복도로 고지대의 지역 여건에 맞는 주택정비, 기반시설 확충 등 지원 필요 기존 행복마을 주민 공동체 조직을 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 기 추진된 사업의 연계와 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 기초생활인프라 보급을 통한 주민공동체 활성화 도모 필요 					

서구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 특히 경사면 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 열악한 기초생활인프라 보급 및 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---



3. 동구



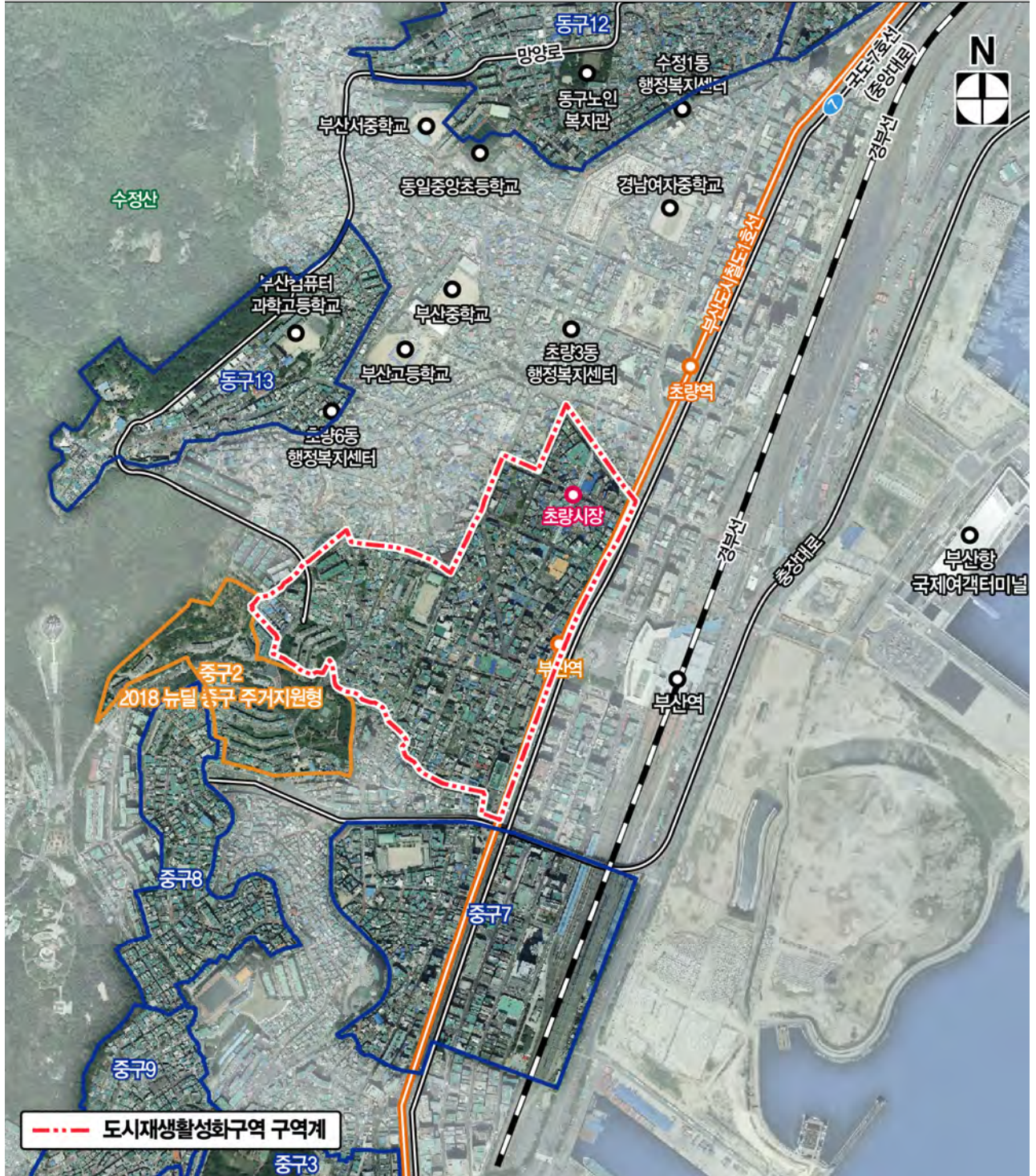
연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
17	동구01	중심	초량동 592-13 (북항통합개발 집객재생지구) 일원	287,200	지역 분할
18	동구02	일반	범일2동 590-5번지 (자성대) 일원	113,275	(진행)2017 뉴딜
19	동구03	중심	수정동 1-4 (부산진역) 일원	169,800	신규
20	동구04	중심	범일2동 830-24 (자유시장) 일원	196,100	신규
21	동구05	주거	범일동 1542-5 (안창·범상로) 일원	153,300	지역 분할
22	동구06	주거	범일동 1411-3 (범일초등학교) 일원	349,500	지역 분할
23	동구07	주거	좌천동 747-2 (금성중학교) 일원	136,500	지역 분할
24	동구08	주거	좌천동 874 (구. 좌천초등학교) 일원	144,100	지역 분할
25	동구09	주거	좌천동 1010-1 (수정성당) 일원	164,100	지역 분할
26	동구10	주거	수정동 488-3 (수성초등학교) 일원	255,700	지역 분할
27	동구11	주거	수정동 795-35 (수정2동주민센터) 일원	275,800	지역 분할
28	동구12	주거	수정동 1011-795 (수정산 배수지) 일원	277,900	지역 분할
29	동구13	일반	초량동 841-1 (금수사) 일원	165,390	지역 분할

06 도시재생활성화지역

• 동구01 - 북항통합개발 집객재생지구 일원

연번	17					
명칭	동구01					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	초량동 592-13 (북항통합개발 집객재생지구) 일원					
면적	287,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
부합여부		O	O	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙대로를 중심으로 부산역을 마주한 상업지역과 보수산 경사면의 일반주거 지역 • 부산역과 특화거리 일원의 상권은 유지되고 있으나 북항과 부산역의 통합 연계 개발을 수용할 수 있는 지역 상권 활성화가 필요하며 활성화를 위한 종합 대책 마련 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 초량-주거환경-①, 초량-도시환경-①(2개소) • [주요개발사업] 북항재개발사업 • [산복도로르네상스사업] 영주초량구역(산복도로르네상스1차) / [도시활력증진사업] 산복도로 초량동 마을활력 증진사업, 미디어 이바구마을 만들기 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 경로당(2개소), 의원(9개소), 약국(9개소), 체육시설(3개소), 소매점(17개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 부산역지하도상가, 초량전통시장 / [지역축제] 부산차이나타운특구문화축제 / [관광명소] 차이나타운특구, 이바구길, 168 모노레일 / [역사문화자산] 부산 구 백제병원, 남산창고터, 김민부전망대, 당산 / [거점시설] 부산역, 큰빛장애인주간보호센터, 카네이션노인복지센터, 초량1동주민센터, 초량2동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 상가시설	특화거리 이면 정비 부족	부산 유라시아 플랫폼	노후상가 리모델링		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 북항과 부산역을 연계한 통합 개발을 통해 집객재생지구로서의 기반시설 조성 - 초량상해거리에서 초량시장까지 이르는 음식·숙박·관광 등의 상업지역에 대하여 구간별 심화된 특화거리 조성을 위하여 민·관 등 사업 주체 간의 연계통한 종합 재생 계획 필요 - 부산의 대표적인 조망권인 산복도로 연계를 위한 접근성 확보 및 지원시설 확충 필요 					



동구01 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산역과 북항이 연계되는 부산 원도심의 관문지역으로 교통, 숙박, 상업, 관광이 밀집한 지역으로서 지역 내 지역자원의 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구02 - 자성대 일원

연번	18					
명칭	동구02					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	범일2동 590-5번지 (자성대) 일원					
면적	113,275㎡					
비고	2017 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체 일반사업지역으로 중심에 자성대공원이 위치 자성대공원 주변과 지역 내 각 블록의 골목 안쪽에 저층의 노후주택들이 밀집해 있으며, 주택으로 접근하는 골목의 가로환경 열악 부산진시장과 연계하여 한복 및 미싱 관련 업체들이 밀집되어 있으나 지역 산업으로서의 특성화가 부족. 대상지역의 골목 안쪽으로 갈수록 1층 상가들은 공실로 남아 있거나 창고로 사용되거나 철재셔터로 닫혀 있어 마을의 가로변 경관 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [주요개발사업] 북항재개발사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 경로당(1개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(3개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [역사문화자산] 부산진지성, 조선통신사역사관 / [거점시설] 자성대공원, 범일2동주민센터, 기다리작은도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	<p>좁은 골목과 노후주택 골목경관 저해(철재셔터) 연계산업 밀집(한복·미싱) 부산진지성, 자성대공원</p>					
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2017년 일반근린형 재생사업 추진지역. “래추고 자성대”. 2018년~2021년(4년) 역사문화자산과 밀집업체의 지역 특성화를 통한 주거환경 개선 및 상가 지역 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 부산진시장과 연계하여 기존에 형성되어 있는 한복 제작과 미싱 수리업체 밀집지역의 환경개선 및 특화거리 조성하고 자성대공원의 역사문화 자원과 연계하여 지역 활성화에 대한 계획 필요 					

동구02 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)


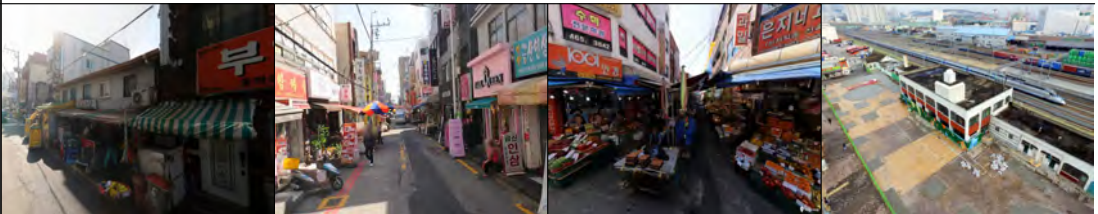


검토내용
(필요성)

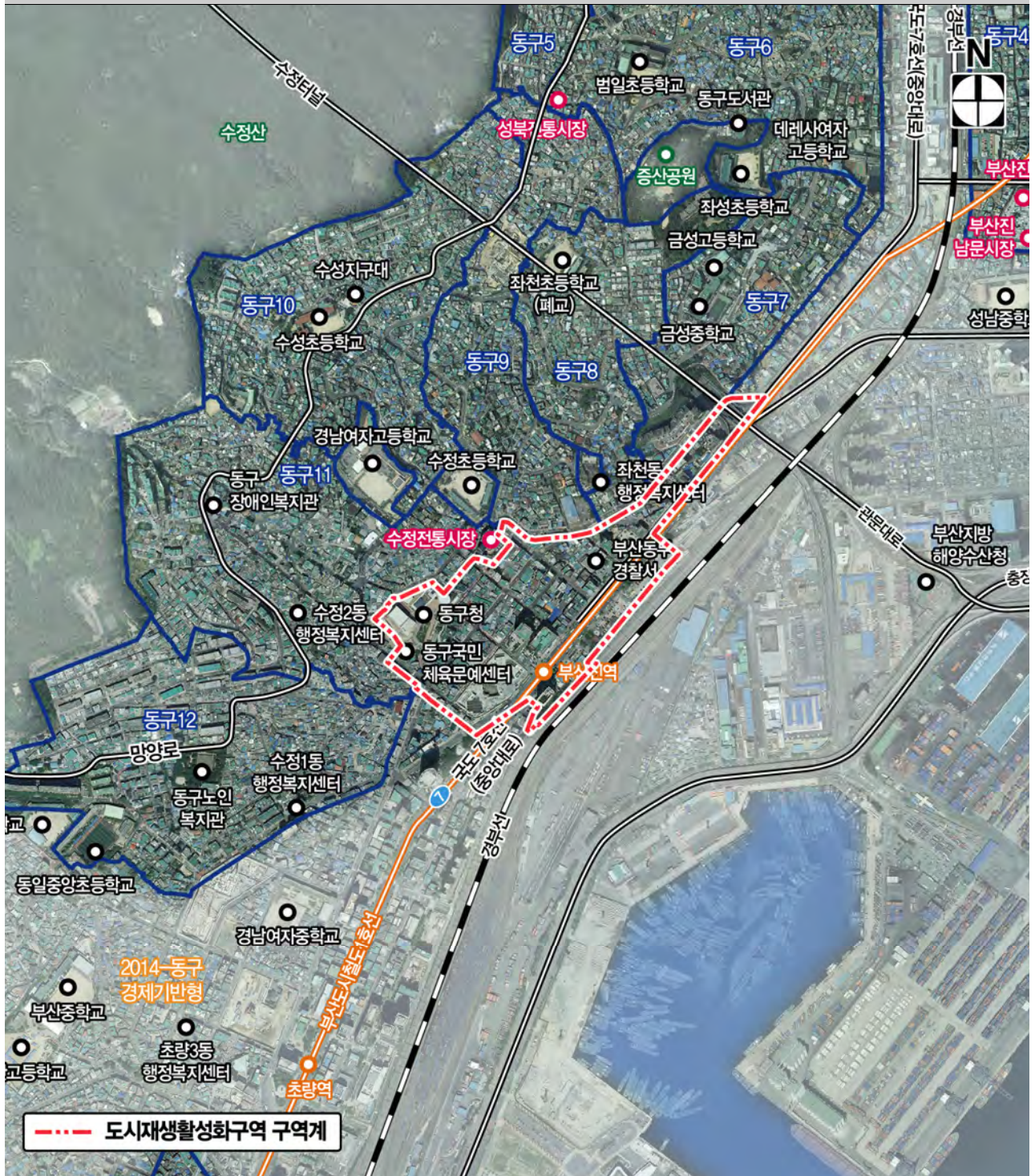
- 해당지역은 블록 내의 노후 주거시설과 가로변의 상가시설이 밀집한 지역으로서 쇠퇴한 주거환경 개선과 상가 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 동구03 - 부산진역 일원

연번	19					
명칭	동구03					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	수정동 1-4 (부산진역) 일원					
면적	169,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 1호선 부산진역에서 좌천삼거리의 중앙대로변의 상업지역으로 중앙대로와 수정산 사이에 위치한 수정동, 좌천동의 주거지역을 연결하는 주요 가로부 중앙대로 변으로는 고층의 업무시설과 의료시설, 관공서 등이 위치하며, 중앙대로 안쪽으로 수정시장 및 근린생활 상가들이 밀집해 있어 수정동과 좌천동 일원은 상권을 형성하고 있으나 상가의 노후화 및 가로 정비가 부족하고 통학·통근하거나 근린상권을 이용하는 보행자와 차량 등이 혼재하여 보행권 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [주요개발사업] 북항재개발사업 [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소), 의원(1개소), 약국(14개소), 체육시설(5개소), 소매점(7개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 수정시장, 수정전통시장 / [거점시설] 동구청, 국민체육문화센터, 동구문화원, 동구 여성친화작은도서관, 부산진역, 동구치매안심센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 상가시설	가로 정비 미흡한 상가	수정전통시장	부산진역(폐역)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 일반상업지역의 기능 고도화를 통해 인접 주거지에서 수용하지 못하는 생활편의시설을 집적하여 지역의 중심 상업지역으로서 기능 강화 기능이 상실된 부산진역(폐역)활용하여 부족한 주민 휴게공간 확충을 위한 공공시설로 활용 북항재개발 및 부산진역과의 장기적인 개발계획과 연계하여 배후지로서의 역할 강화 					



동구03 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



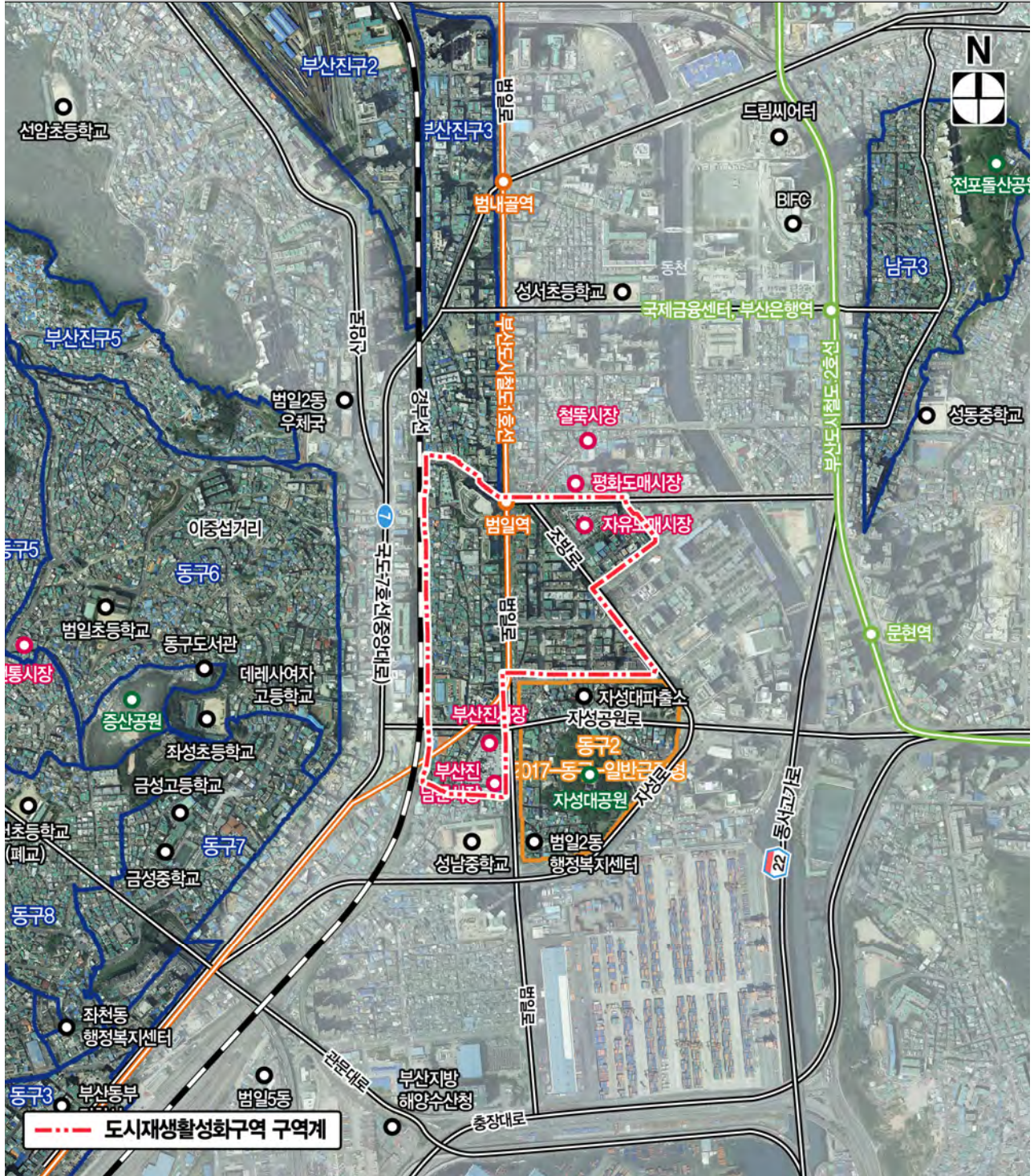
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 도시 주요가로망과 주거지역을 잇는 매개지역으로 대상지를 통과하는 유동인구와 상업지역의 이용인구의 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구04 - 자유시장 일원

연번	20						
명칭	동구04						
유형	근린재생형(중심시가지형)						
위치	범일2동 830-24 (자유시장) 일원						
면적	196,100㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소					총 사업체 수 감소
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	O	X	O	X	O	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 일반상업지역으로 자유시장, 부산진시장 등 대규모 전통시장과 상가지역이 밀집 범일로 서측은 대로변의 고층 건물 배면에 위치한 중층규모의 상가시설과 저층 주거가 밀집되어 있으며, 높은 밀도로 인해 구역 내 가로는 어둡고 좁으며 건물은 노후화되어 있음 범일로 동측의 상가는 구역이 블록화 되어 블록 간의 가로는 정비되어 있으나 블록 내에 위치한 상가의 도로변 적치 및 보행과 차량이 혼재한 통행으로 인하여 정비 필요 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시-주거환경정비기본계획] 범일-도시환경-2(1개소) [주요개발사업] 북항재개발사업 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(1개소), 약국(10개소), 체육시설(9개소), 도시공원(1개소), 소매점(7개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 부산남문시장, 부산진시장, 부산자유도매시장 / [지역축제] 조방LOVEU빛축제 / [거점시설] 부산진소방서 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	노후 골목 내 상가시설		가로변 적치물		좁고 어두운 주거지 골목		자유도매시장
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 지역을 잇는 중심 상업지역으로 노후 상가의 개선 및 지역 상권 연계 위한 도시재생 계획 - 자유시장, 부산진시장, 현대백화점 등 각 상업 지역별로 고유의 특성을 보존·활성화하고 각 상권의 연계를 통하여 서면과 부산역, 문현을 잇는 특화된 상업지역으로 활성화 필요 - 범일2구역 도시정비형재개발과 연계하여 노후 상가 개선 및 기존 상권과 연계 필요 						



동구04 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



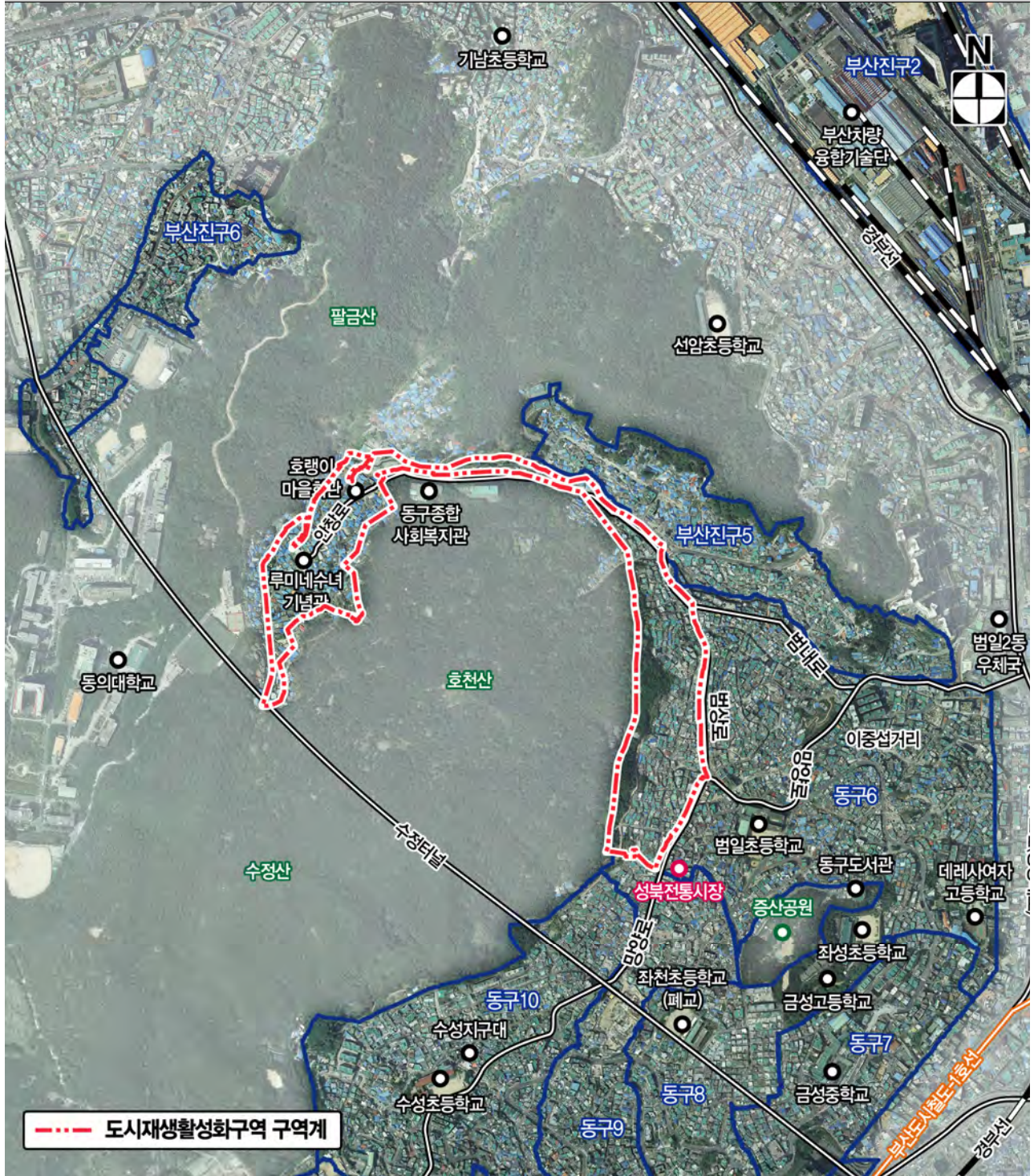
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 대규모 전통시장과 다양한 상권이 밀집한 상업지역으로 동구와 부산진구의 상권을 잇는 중심지적인 상권임을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구05 - 안창·범상로 일원

연번	21						
명칭	동구05						
유형	근린재생형(주거지원형)						
위치	범일동 1542-5 (안창·범상로) 일원						
면적	153,300㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물	
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	○	○	○	X	○	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 2025 도시재생전략계획에 일반근린형 활성화지역으로 지정된 지역이며, 산복도로 르네상스사업 및 새뜰마을 사업 등으로 도시재생사업 기반이 형성되어 있는 지역 수정산을 감싸고 있는 고지대 노후주거지로 종합사회복지관, 오색빛깔공방, 루미네기념관, 호랭이마을회관과 같은 도시재생거점 다수 보유 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 동구 범일동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스] 엄광산권역(산복도로르네상스3차) / [새뜰마을] 안창마을 새뜰마을사업, 범천2동 안창마을 새뜰마을 사업 / [행복마을] 부산진구안창마을 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 민간어린이집(1개소), 노인교실(1개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 무지개작은도서관, 호랭이마을꿈터 작은도서관, 범일1동주민센터, 동구종합사회복지관, 안창마을 통합회관 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	좁고 어두운 골목길		노후 불량 주거지 밀집		가로변 불법주정차		동구종합사회복지관
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 산복도로 르네상스 사업시행지역으로 다수의 재생사업 진행 완료하였으나 고지대의 선형적인 지형으로 인하여 재생효과 저하되고 있어 지형적 문제 해결 필요 마을 진입 환경 개선과 노후주택 정비 등 주거환경 개선이 지속적으로 필요하며, 주거환경 개선을 위하여 주민, 전문가, 공공기관의 지속적인 의견 조율을 통한 통합 계획안 발굴 필요 						



동구05 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



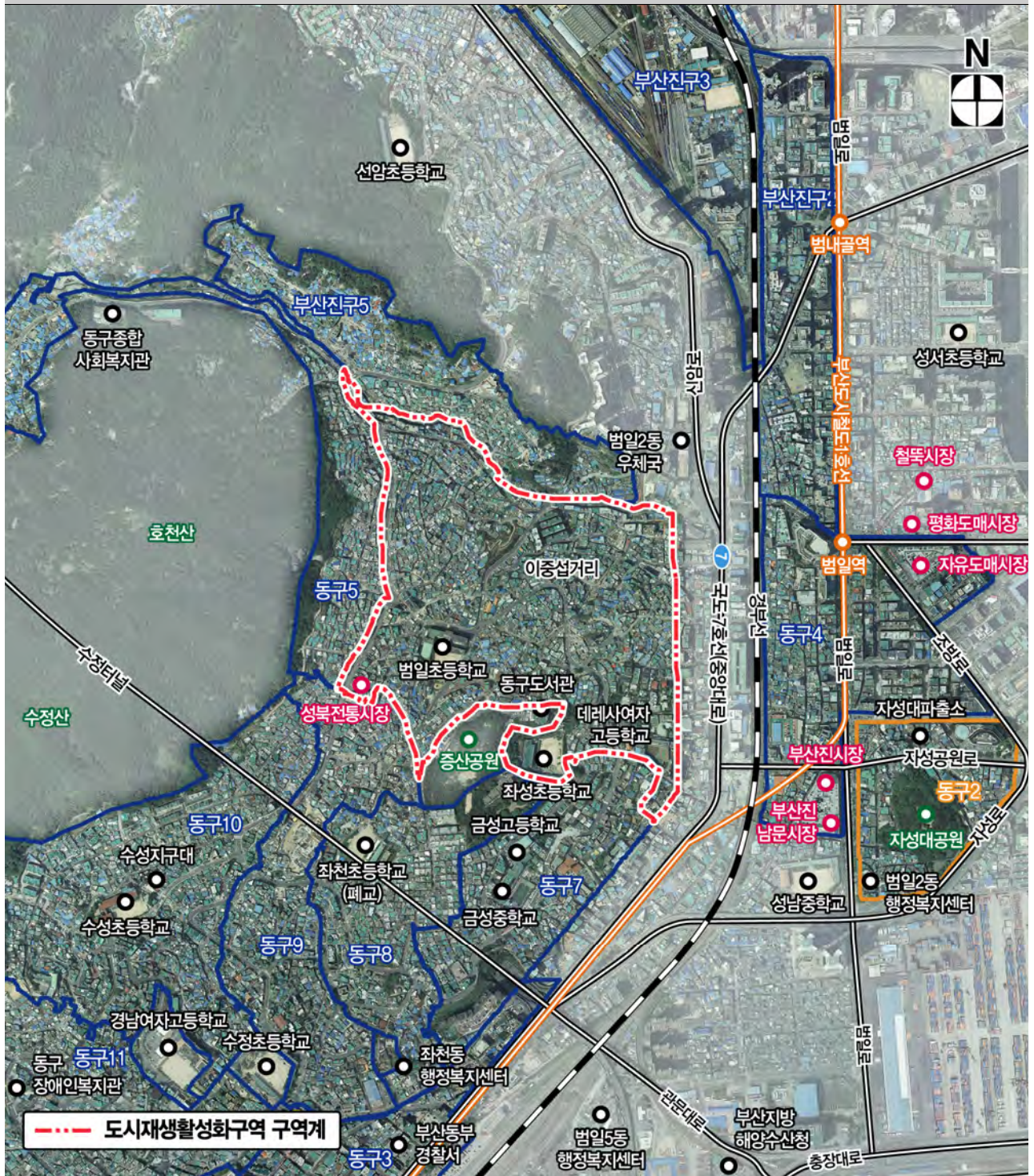
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 고지대에 위치한 노후주거지 밀집지역으로서 인구감소와 주거환경의 쇠퇴가 지속적으로 일어나는 지역으로, 대상지의 입지현황 및 환경 등을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구06 - 범일초등학교 일원

연번	22					
명칭	동구06					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	범일동 1411-3 (범일초등학교) 일원					
면적	349,500㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경개선사업지구로 지정되어 있으나 모두 해제된 지역으로 노후주거지가 밀집되어 있고, 수정산 기슭에 위치하여 좁고 경사진 도로와 위험한 보행로 등으로 이루어짐 대상지 내 범일초등학교, 데레사여자고등학교 등 교육시설이 다수 위치하고 있으며, 이중섭거리 등 역사지역자원을 보유하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 범일-주거환경-①~③(3개소) [산복도로르네상스] 엄광산권역(산복도로르네상스3차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(2개소), 사립유치원(2개소), 초등학교(2개소), 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(6개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 체육시설(4개소), 소매점(12개소), 공영주차장(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 성북시장, 동부시장 / [역사문화자산] 이중섭거리 / [거점시설] 증산공원, 동구도서관, 동림장애인 주간보호센터, 지혜실버홈(노인복지), 범일노인대학 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목 불법주정차	좁고 가파른 골목길	노후 공·폐가	성북시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지 밀집지역으로 주거환경개선사업과 함께 주거지 개선이 필요하며, 수정산 경사지에 위치하여 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요 기존 추진되어온 관련 계획 및 기존 주민거버넌스 등을 연계하기 위한 통합적인 마스터플랜 수립이 필요 					



동구06 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



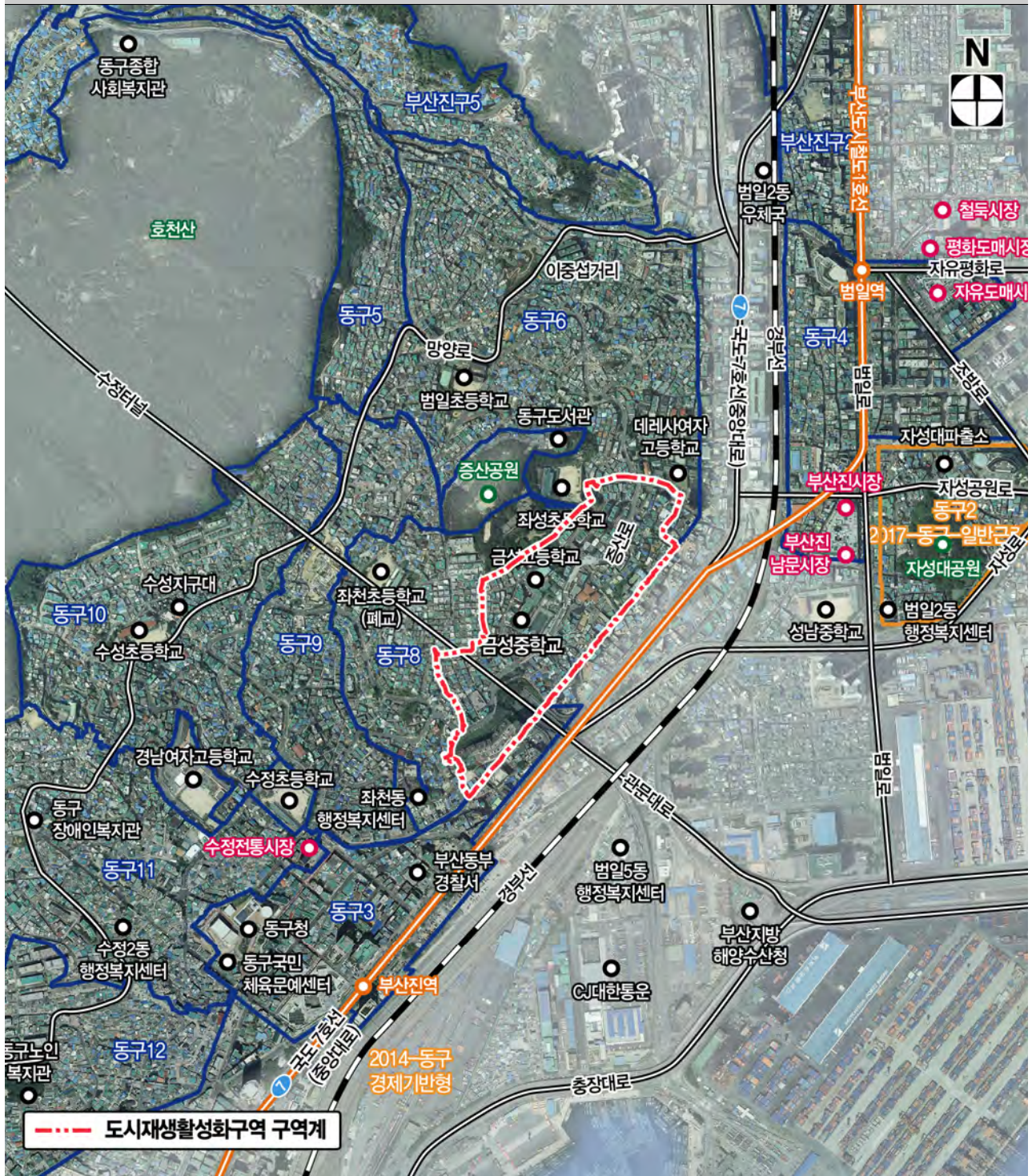
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로 노후주거지 개선과 경사지 보행환경 개선 및 부족한 기초생활인프라의 확충을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구07 - 금성중학교 일원

연번	23					
명칭	동구07					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	좌천동 747-2 (금성중학교) 일원					
면적	136,500㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 금성고등학교, 금성중학교, 좌성초등학교 등 교육시설이 다수 위치하고 있으며, 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역 • 대상지 북측으로 증산공원 및 동구도서관이 위치하는 등 지역현장기반 구축되어 있고, 남측으로 도시철도1호선 좌천역이 위치한 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 좌천-주거환경-①(1개소) • [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) / [행복마을] 좌천역사문화마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(2개소), 의원(1개소), 약국(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(6개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 좌천동가구상가 / [지역축제] 좌천동가구거리고객 한마음대잔치 / [관광명소] 경사형엘리베이터, 부산포개항문화관 / [역사문화자산] 부산진일신여학교, 정공단 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목길 불법주정차	불량한 가로환경	가파른 골목길	부산포개항문화관		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 교육시설이 다수 위치한 지역으로 통학로 조성 등 위험 지역 개선이 필요 • 중앙대로변은 좌천동 가구거리가 근접하게 위치하여 가구문화 특화거리 조성 가능하며, 4개소가 밀집하여 통학 친화 가로 조성 및 방과 후 학생을 위한 지역 거점시설 조성 필요 • 노후주거지 개선 및 기초생활인프라 보급 등을 위한 종합적인 도시재생 계획 수립 필요 					


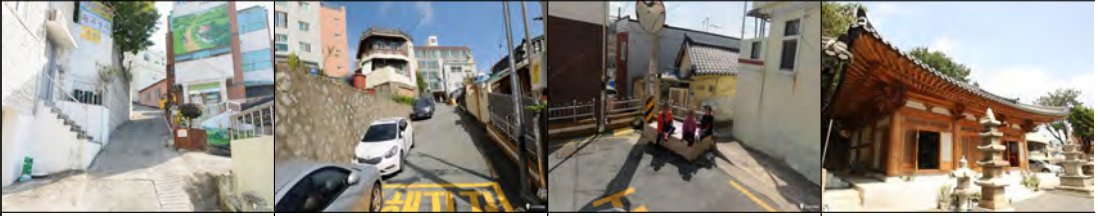
동구07 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거 밀집지역으로 주거환경 개선과 보행생활가로 및 통학로 정비, 기초생활인프라 확보를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구08 - 구. 좌천초등학교 일원

연번	24					
명칭	동구08					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	좌천동 874 (구. 좌천초등학교) 일원					
면적	144,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 인근 증산공원과 전통주제조소, 안용복기념관 등의 지역특화자산 보유 일부지역은 다세대·다가구 주택 신축이 진행 중에 있어 신규세대 유입 기대 교육청과 협의를 통한 좌천초등학교 폐교 부지를 도시재생 공유자산으로 활용 가능성 높음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 좌천-주거환경-②, 좌천-주거환경-3, 좌천-주거환경-5(3개소) [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(3개소), 의원(5개소), 약국(6개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [역사문화자산] 연등사(영산회상도) / [거점시설] 좌천생활문화센터, 좌천동주민센터, 좌천동미니문고 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 골목	골목 내 불법주정차	주민 휴식공간 부재	연등사		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 현재 진행 중인 신규주택 형성 지역과 연계하여 소규모주택 정비사업 추진 및 지역 활력을 배가할 수 있는 편의시설 및 주민 커뮤니티 조성 계획 필요 대상지 내 유휴부지인 좌천초등학교를 활용하는 등 부족한 기초생활인프라 시설 확보 및 노후주거지 개선을 위한 재생 전략이 필요 기존 추진되어온 관련 계획의 연계를 위한 통합적인 도시재생 마스터플랜 수립이 필요 					



동구08 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



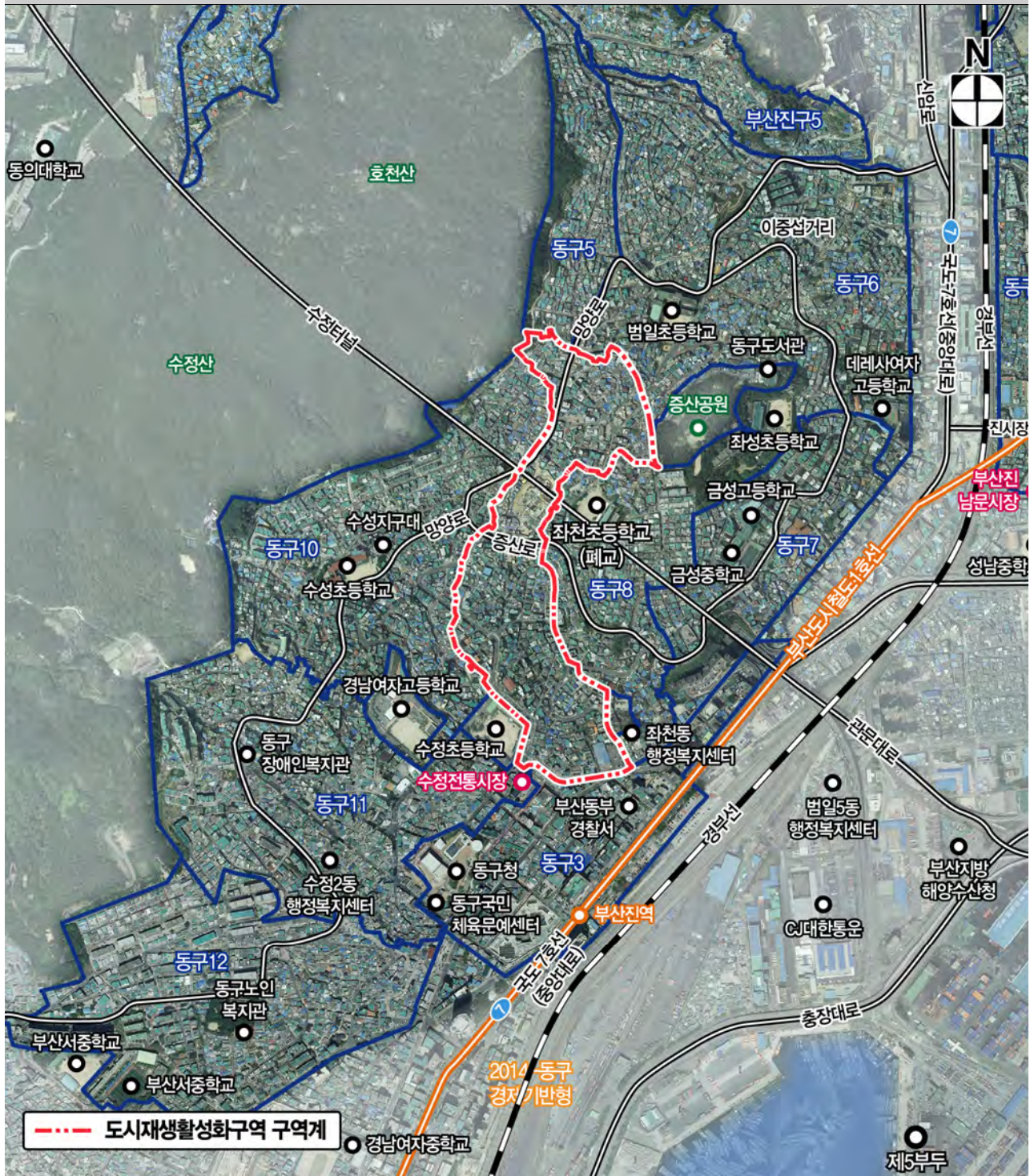
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 및 소규모주택 정비사업, 기초생활인프라 공급 등의 전반적인 주거지 여건 개선을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구09 - 수정성당 일원

연번	25					
명칭	동구09					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	좌천동 1010-1 (수정성당) 일원					
면적	164,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 고지대 경사지에 위치한 전형적인 노후 주거지로 지하철 1호선 부산진역과 인접하게 위치 대상지 내 성북전통시장, 증산해마루, 복지센터 등의 거점시설이 위치하고 있음 인근에 수정전통시장과 폐교된 좌천초등학교가 위치하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 좌천-주거환경-②,④(2개소) [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(3개소), 의원(6개소), 도시공원(4개소), 소매점(4개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 성북전통시장 / [거점시설] 증산해마루(주민편의시설), 동남재가복지센터(노인복지) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	가로환경 불량	골목 내 불법주정차	증산해마루		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 수정산 고지대 경사지에 위치한 노후 주거지 밀집지역으로 주거환경개선사업 등 주거지 개선 및 정비 사업이 필요 좁고 어두운 골목길 등 보행환경 개선과 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요 대상지 내 주민 및 인근 주민들과의 통합을 위한 주민거버넌스 조성 필요 인근 활성화지역 및 인근에서 추진되는 다양한 사업들과 연계한 계획 추진을 위하여 통합형 도시재생 계획 수립 필요 					



동구09 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



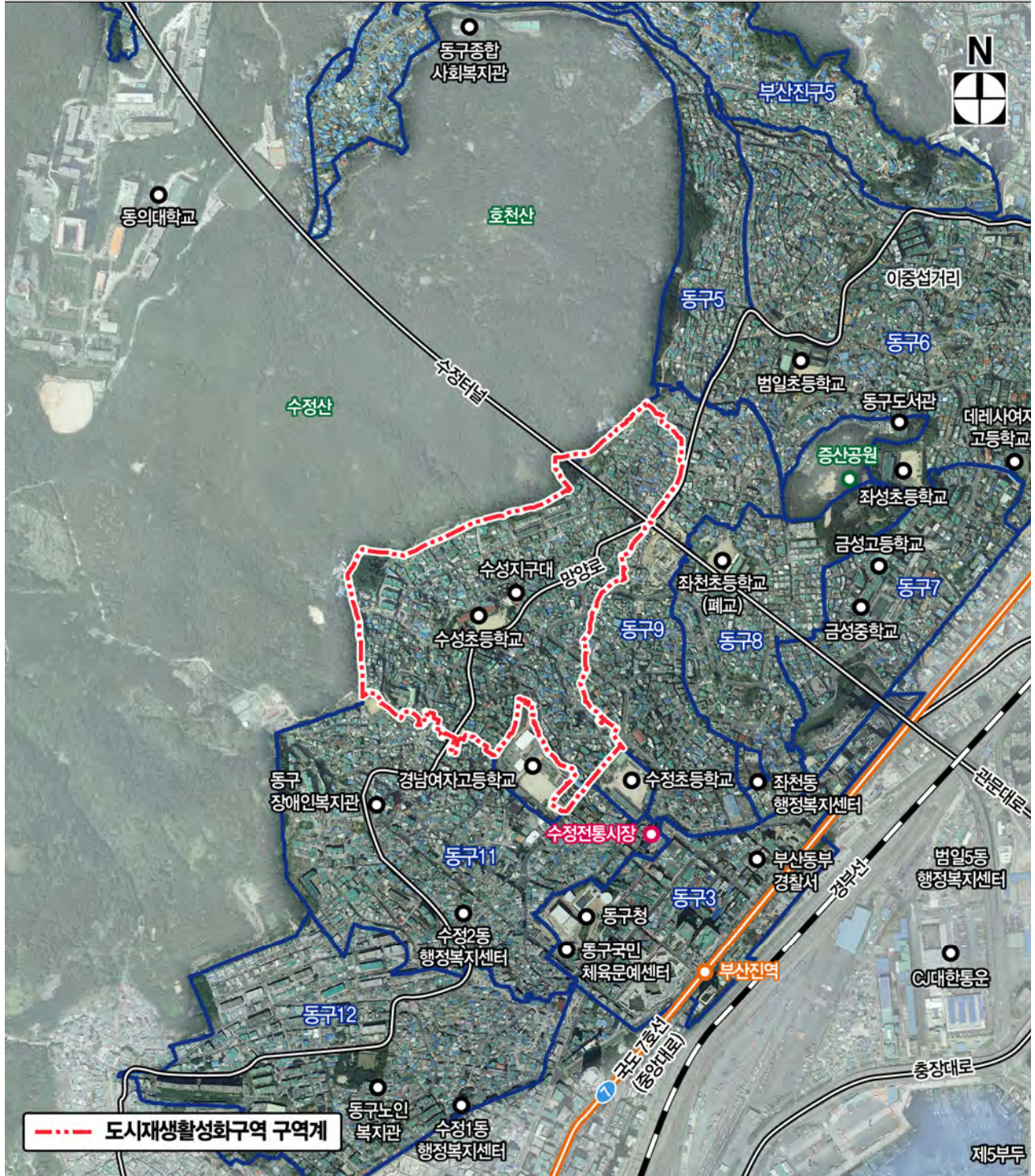
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로 경사지의 좁고 어두운 골목길 정비 및 기초생활인프라 공급 등을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동구10 - 수성초등학교 일원

연번	26					
명칭	동구10					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	수정동 488-3 (수성초등학교) 일원					
면적	255,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 수정산의 고지대 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 좁고 경사진 도로와 위험한 보행로 등으로 이루어짐 대상지 내 수성초등학교, 수정산 가족체육공원이 인접하여 위치하고 있으며, 주민사랑방, 수직농장 등의 거점시설 보유 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 수정-주거환경-④,⑦(2개소) [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(2개소), 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(3개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(9개소), 공용주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 수정5동주민센터, 수정중앙문고, 동구어린이 영어도서관, 사랑방 노인복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가파른 골목길	골목 내 불법주정차	보행환경 불량	동구어린이 영어도서관		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지형의 노후 주거지 밀집지역으로 주거지 개선 및 수성초등학교로의 안전한 통학로 조성 및 보행생활가로 환경 확보 필요 경사지의 좁은 도로로 인한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요 대상지 내 주민사랑방, 어린이 영어도서관 등을 활용한 거버넌스 구축 필요 지속적인 도시 활력 증진을 위한 통합적인 도시재생 계획 수립 필요 					



동구10 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



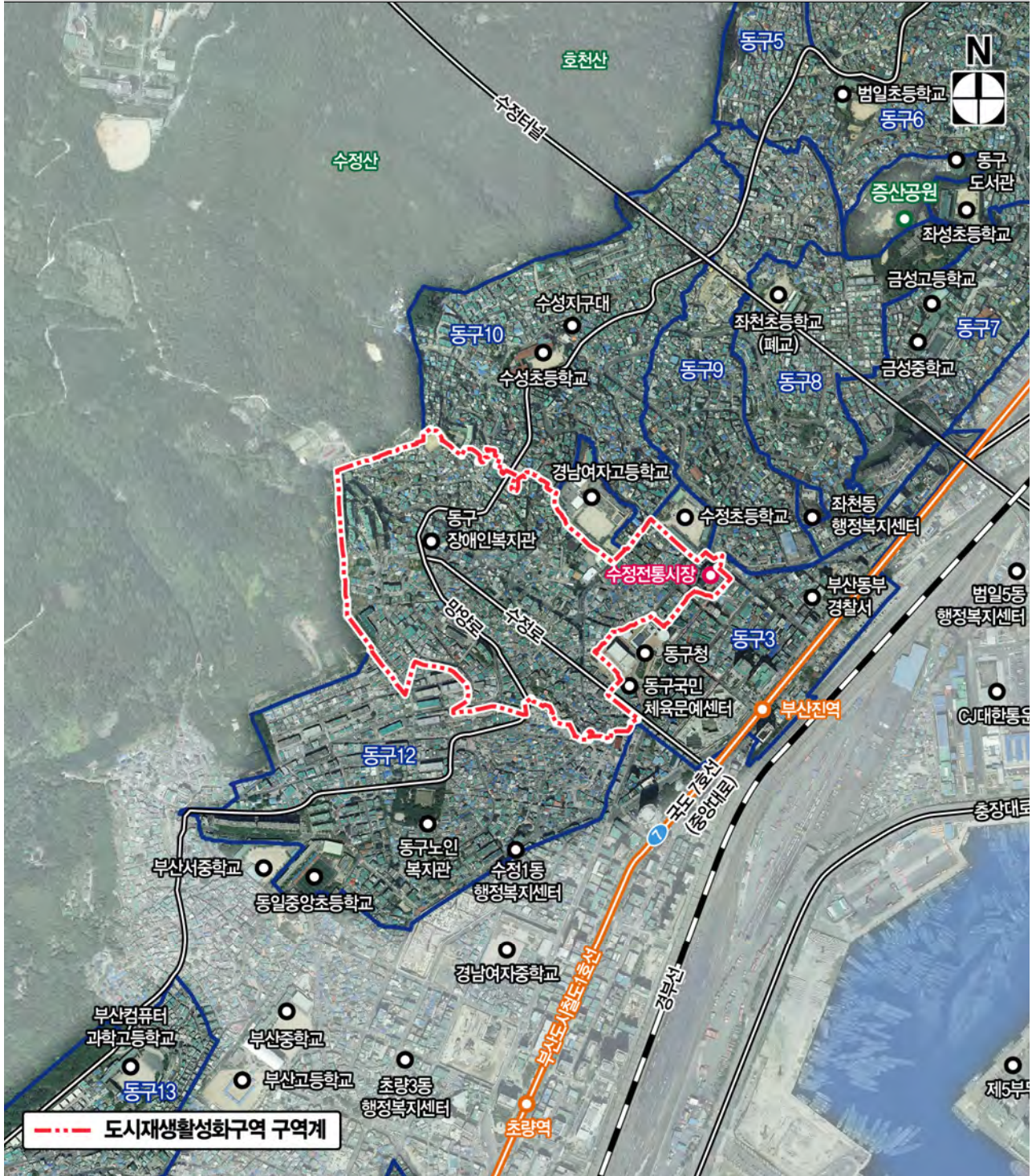
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 망양로에서 각 주거지역으로의 접근성 확보를 위한 보행생활가로 정비 및 노후주택 정비, 기초생활인프라 공급 등을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 동구11 - 수정2동주민센터 일원

연번	27						
명칭	동구11						
유형	근린재생형(주거지원형)						
위치	수정동 795-35 (수정2동주민센터) 일원						
면적	275,800㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소			건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	○	○	○	X	○	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 고지대 경사지에 위치한 노후 주거지 밀집지역으로, 좁은 도로 및 보행로로 이루어짐 지역 내 북카페, 사진카페, 동구장애인복지관 등의 거점시설을 보유하고 있고, 수정전통시장이 위치 인근 동구청 및 동구국민체육문화센터가 위치하고 있음 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 수정-주거환경-②,⑥, 수정-주거환경-8(3개소) [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집(1개소), 경로당(2개소), 약국(2개소), 체육시설(5개소), 소매점(11개소), 공영주차장(4개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 수정전통시장 / [거점시설] 수정산 가족체육공원, 고지대그린테마공원, 동구 장애인복지관, 수정2동주민센터, 수정2동미니문고 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	노후 불량 주거지		가파른 도로		골목 내 불법주정차		수정전통시장
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 불량 주거지의 개선 및 지속적인 인구감소를 막기 위한 주민거버넌스 조성 필요 수정산 경사지에 위치한 오래된 마을로 좁고 가파른 도로로 인한 열악한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요 인근 활성화지역 및 인근에서 추진되는 다양한 사업들과 연계한 계획 추진을 위하여 통합형 마스터플랜 수립 필요 						

동구11 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)





검토내용
(필요성)

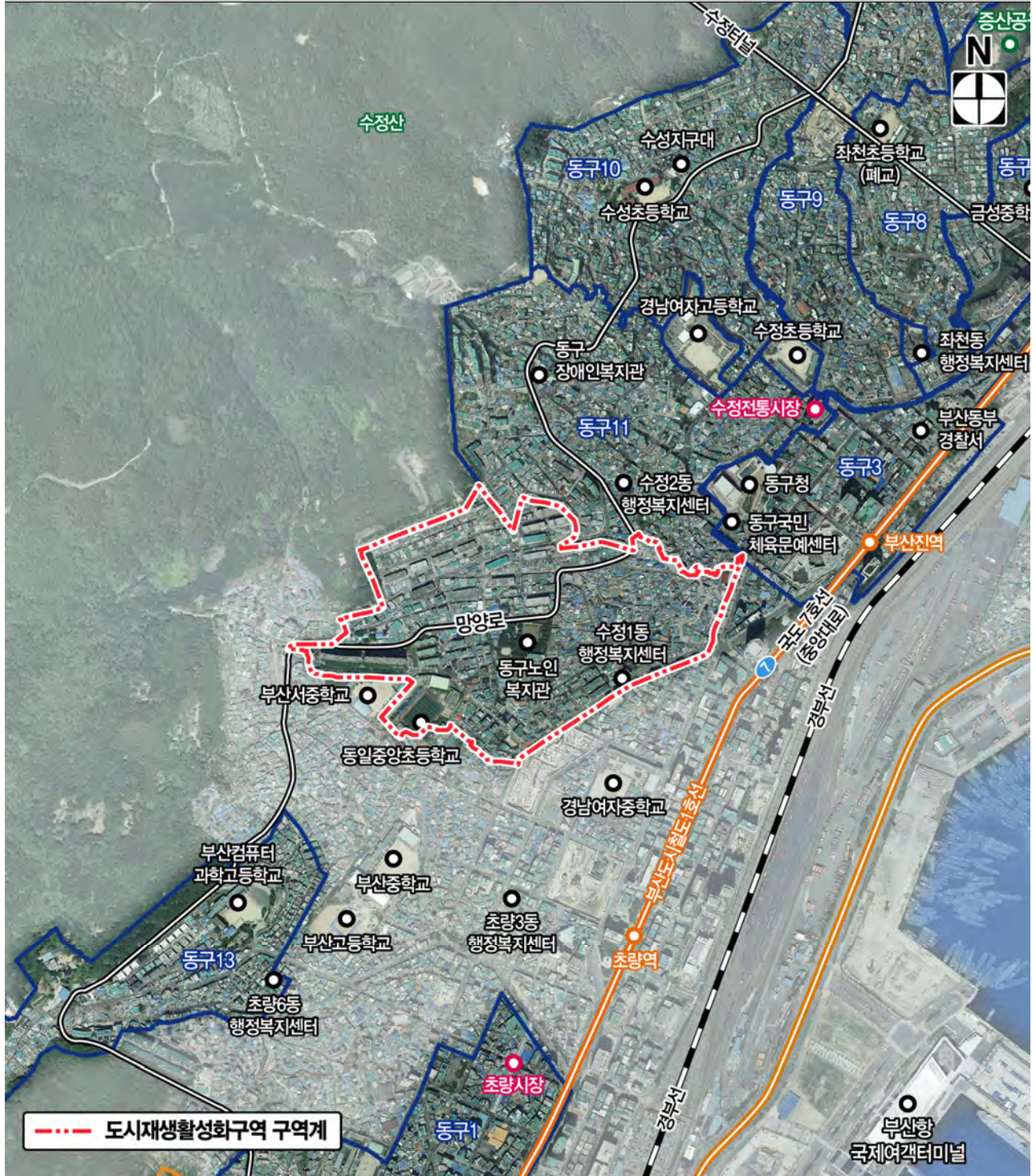
- 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 경사지 보행 개선 및 도로변 보행로 확보, 소규모주택정비, 기초생활인프라 공급 등을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 동구12 - 수정산 배수지 일원

연번	28					
명칭	동구12					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	수정동 1011-795 (수정산 배수지) 일원					
면적	277,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 고지대에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 좁고 가파른 계단과 골목으로 이루어짐 수정동 일본식 가옥, 정란각 등 역사문화 자산과 구봉산치유숲길 등 관광명소 위치 대상지 내 동구노인복지관 및 행정복지센터 등 거점시설을 다수 보유하고 있으며, 도시철도 1호선 초량역 및 부산진역이 인근에 위치하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 수정-주거환경-③(1개소) [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 사립유치원(1개소), 도서관(3개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(4개소), 약국(1개소), 소매점(5개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [관광명소] 구봉산치유숲길 / [역사문화자산] 수정동 일본식 가옥, 정란각 / [거점시설] 수정1동주민센터, 수정4동주민센터, 동구노인복지관, 루비홈(장애인복지시설), 꿈의도서관, 드림작은도서관, 수정1동미니문고, 수정4동미니문고, 부산시립중앙도서관 수정분관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	가파른 계단	가로 경관 불량	구봉산치유숲길		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후주거지 정비 및 옹벽 구역 등 거리 환경 개선 등의 마을 정비 필요 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 필요 동구노인복지관 및 수정1동행정복지센터를 중심으로 한 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					



동구12 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 소규모주택 정비사업 및 골목 및 보행가로 정비, 기초생활인프라 공급 등을 통한 주거지 개선을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 동구13 - 금수사 일원

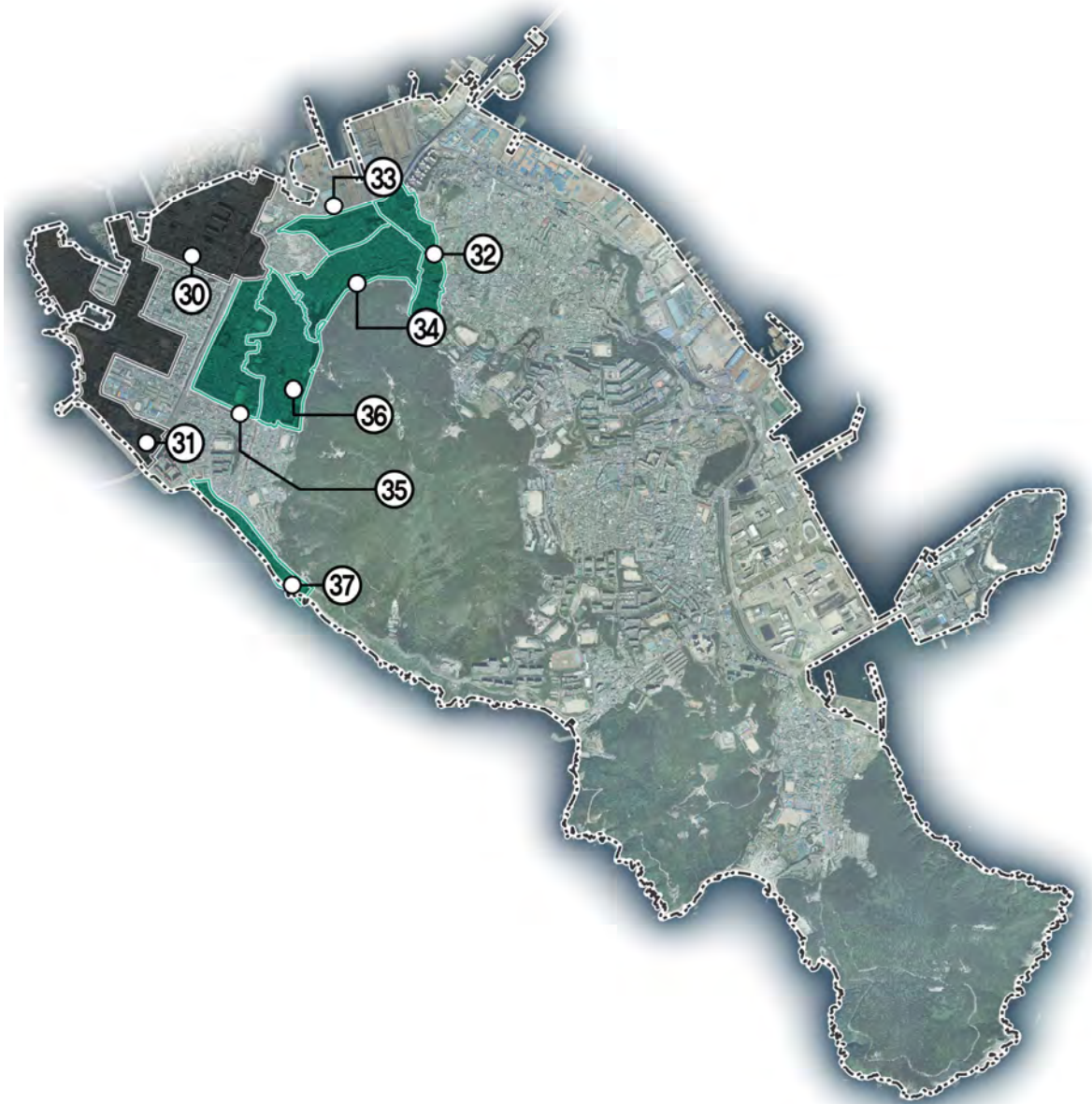
연번	29					
명칭	동구13					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	초량동 841-1 (금수사) 일원					
면적	165,390㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 부산항을 내려다보는 구봉산 경사지에 위치하고 있는 일반주거지역 • 고지대에 위치한 경사 주거지로 골목 내 노후 저층 주택이 밀집해 있으며, 주택이 밀집하여 좁은 골목과 가파른 경사로 보행환경 열악. 마을 내 휴게공간 등 기초생활인프라 부족 • 산복도로인 망양로에서 바다로 향한 탁 트인 조망이 가능하며 부산역 일원의 집객지역에서 근거리에 위치하여 접근성은 좋으나 조망경관을 지원하는 편의시설 및 휴게공간 등이 부족 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 초량-주거환경-②, 초량-주거환경-⑤ (2개소) • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 동구 초량동 (결핍지수 1단계 대상지) • [주요개발사업] 북항재개발사업 • [산복도로르네상스사업] 영주초량구역(산복도로르네상스1차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(3개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(5개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [관광명소] 친환경스카이웨이전망대, 유치환우체통전망대 / [거점시설] 초량6동주민센터, 초량6동미니문고, 모여라지역아동센터, 엘림지역아동센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 노후주택		좁고 가파른 내부 골목		부산의 고지대 주거지	바다 향한 조망(망양로)
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 부산의 고지대 주거지 특성을 고려한 노후 주거지 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 바다를 향한 경사지형 및 조망을 고려한 주거환경정비사업과의 연계가 필요하며, 노후 주거지 및 경사 보행로 개선, 바다 향한 조망 활용한 산책로 통한 지역 특화 필요 • 부산 북항 통합개발 연계 도심재창조 마스터플랜과 연계한 지역 재생 <ul style="list-style-type: none"> - 부산역 등 집객지역과 근접한 지역으로 서비스·편의시설 확보 등을 통한 조망특화지역 조성 					

동구13 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거지역으로서 주거환경 개선과 지역 내의 우수한 조망권과 연계한 노후주거지 정비 및 경사지 보행환경 개선, 공동체 거점 조성을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



4. 영도구



연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
30	영도구1	중심	봉래동2가 39-14 (물양장~봉래시장) 일원	312,305	(진행)2016 일반
31	영도구2	경제	남항동1가 59-1 (남항동주민센터) 일원	480,000	(진행)2019 뉴딜
32	영도구3	주거	청학동 416-1 (와치어린이집) 일원	123,400	지역 분할
33	영도구4	주거	봉래동5가 45-2 (한성아파트) 일원	88,700	지역 분할
34	영도구5	주거	봉래동5가 169-1 (영도시영아파트) 일원	202,700	지역 분할
35	영도구6	주거	영선동2가 175 (동부산아이존빌아파트) 일원	193,600	지역 분할
36	영도구7	주거	신선동2가 102 (남도여자중학교) 일원	227,700	지역 분할
37	영도구8	주거	영선동4가 650-2 (흰여울문화마을) 일원	66,700	지역 분할

06 도시재생활성화지역

• 영도구1 - 물양장~봉래시장 일원

연번	30					
명칭	영도구1					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	봉래동2가 39-14 (물양장~봉래시장) 일원					
면적	312,305㎡					
비고	2016 일반 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발이 진행 중인 북항과 마주하고 있는 상업지역으로 항만시설과 창고, 수리·조선시설이 위치한 전용공업지역 포함 • 영도의 대표적인 전통시장인 영도봉래시장이 위치하고 있으며, 이를 중심으로 상권을 형성하고 있으나 상가시설의 노후화와 블록 내 정비 부족 • 남포동 일원 및 북항재개발 등과 연계하여 봉래동 물양장과 창고군을 중심으로 숙박시설 등 새로운 시설이 조성되고 있으며, 이전 또는 노후화되는 항만·창고시설에 대한 대책 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관(2개소), 경로당(4개소), 의원(19개소), 약국(7개소), 도시공원(1개소), 소매점(10개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 영도봉래시장 / [지역축제] 영도다리축제 / [관광명소] 삼진어묵체험역사관 / [거점시설] 봉래1동주민센터, 영도중앙노인복지센터, 동래동물양장, 영도웰컴센터, 부산대교 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 근린상가지역		영도봉래시장		봉래동 창고군	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 2016년 중심시가지형 재생사업 추진지역. “영도 대통전수방 프로젝트”. 2016년~2020년(5년) • 봉래시장 및 지역기업과의 연계를 통해 지역 상권을 회복하고 배후지의 주거지역 개선 • 전통시장 내 전수창업지원 등의 프로그램도입을 통한 지역일자리창출 • 원도심 내 기능 및 산업구조의 변화에 따라 물양장, 창고군 등 수변일원에 대한 계획 필요 					

영도구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 전통시장, 근린상가, 주거시설 등이 밀집한 영도의 대표 상권이나 시설의 노후화 및 도심기능 변화에 따른 지역 쇠퇴를 개선하고 상권활성화를 통한 지역 재생을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 영도구2 - 남항동주민센터 일원

연번	31					
명칭	영도구2					
유형	도시경계기반형(경제기반형)					
위치	남항동1가 59-1 (남항동주민센터) 일원					
면적	480,000㎡					
비고	2019 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 선박의 대형화로 인해 조선소 다수가 감천이나 다대포, 경남 진해, 거제 등지로 빠져 나가 영도에는 소형조선소만 남음. 조선수리업 관련 부품회사와 공장, 철공소마저 거둬지는 불황으로 영세업체로 전락하고 있는 상황 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 도서관(2개소), 경로당(2개소), 의원(2개소), 약국(4개소), 체육시설(1개소), 소매점(10개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 남항시장 / [지역축제] 영도다리축제 / [관광명소] 갯강이예술마을, 남항등대 / [역사문화자산] 영도대교, 영도전차종점, / [거점시설] 브릿지수변 테마공원, 갯강이마을박물관, 남항주민센터, 영도어린이 영어도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가로경관 불량		폐업 상가 밀집		폐업 공업사 밀집	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2019년 경제기반형 재생사업 추진지역. “해양산업의 혁신기지로 전환하다”. 2020년~2025년(6년) 기존 조선산업의 쇠퇴로 인하여 지역 경제 침체되어 있으나 조선산업의 새로운 구조 및 지원 시설, 지역 환경개선을 통하여 해양산업의 혁신기지로 전환 					



영도구2 도시재생활성화지역 - 도시경제기반형(경제기반형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산 대표 선박수리 산업지역으로서 고도의 기술력을 가진 기술자들과 관련 인프라를 보유하고 있어, 이를 바탕으로 한 산업구조 재편 및 도시재생 추진이 필요하므로 도시경제기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 영도구3 - 와치어린이집 일원

연번	32					
명칭	영도구3					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	청학동 416-1 (와치어린이집) 일원					
면적	123,400㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 경사지에 노후주거지 밀집지역으로 차량 및 보행이 어려운 골목길로 이루어짐 대상지 내 '해돋이마을'은 새뜰마을 사업지역으로 주거환경 개선 및 소방도로 조성, 주민공동체 형성 등의 사업이 추진된 지역 영도구 복합커뮤니티센터가 위치하여 있으며 지역현장 기반이 조성되어 있고, 해돋이마을 주민협의체 등의 공동체 협력기반이 구축되어 있는 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [행복마을] 해돋이마을 / [새뜰마을] 해돋이마을 새뜰마을사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 국공립어린이집(1개소), 경로당(1개소), 소매점(3개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [관광명소] 청학동 해돋이마을, 영도해돋이 전망대, 청학배수지 전망대 / [거점시설] 해돋이 행복나눔터, 영도구 노인복지관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 불량 주거지 밀집	좁은 골목길	보행 힘든 가파른 골목	해돋이 행복나눔터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 해돋이 마을전망대, 다양한 벽화사업, 공동텃밭, 순환형 임대주택 등 새뜰마을사업의 다양한 도시재생 프로그램 진행 내용을 연계한 도시재생 진행 필요 추가적인 도시재생활성화사업을 통해 문화관광형 주거지재생모델 확립 및 공원, 주차장 등 기초생활인프라 보강 필요 기존 해돋이마을 주민협의체를 중심으로 한 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

영도구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





--- 도시재생활성화구역 구역계

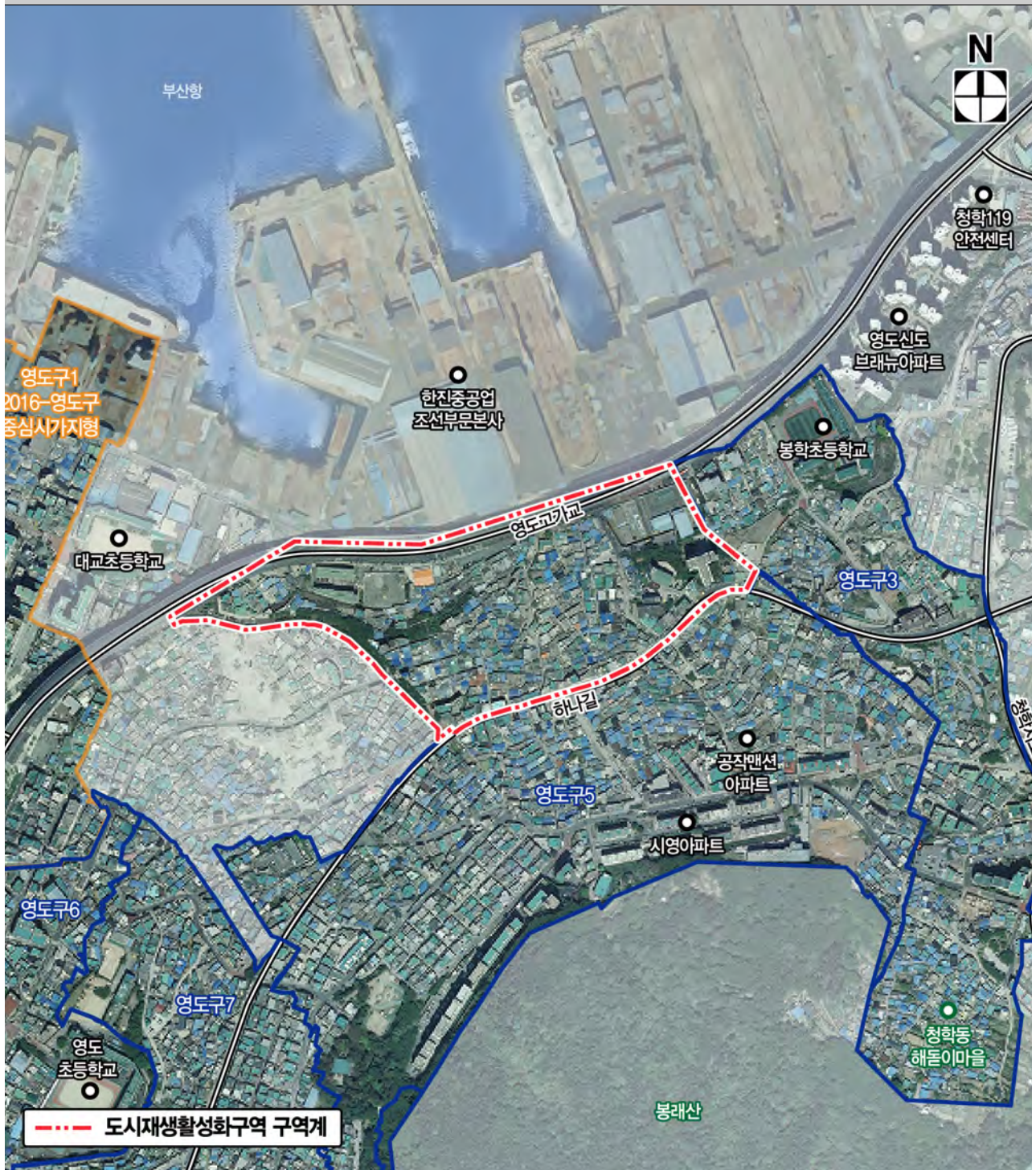
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거 밀집지역으로 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 영도구4 - 한성아파트 일원

연번	33					
명칭	영도구4					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	봉래동5가 45-2 (한성아파트) 일원					
면적	88,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체가 차량 진입이 어려운 좁은 골목길로 구성되어 있으며, 20년 이상 지난 노후건축물이 밀집함 대상지 맞은 편 한진중공업 조선부문본사가 위치하고 있어 주거환경 및 미관이 불량 부산항을 맞은편에 두고 있어 부산항재개발 시 조망여건 유리 지역특화자산, 공유자산 및 주민거버넌스 부족 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 영도구 봉래2동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(2개소), 경로당(1개소), 노인교실(1개소), 약국(1개소), 소매점(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 정성가득재가노인복지센터, 소망재가복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 골목길	노후 불량 건축물 밀집	가파른 계단	소망재가복지센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진지구에서 해제된 지역으로 노후 주거 정비 및 기반시설 확충을 위한 거주환경 개선 중심의 재생사업 구상 필요 태종로에서 주거지역 내로 접근하는 좁고 어두운 골목길의 보행환경 개선 필요 소규모주택정비사업 및 자율주택정비 등 사업 유도를 통한 노후 주거환경 정비 노후주거지의 주민거버넌스 조직 구성 등 종합적인 재생방안 마련 필요 					



영도구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



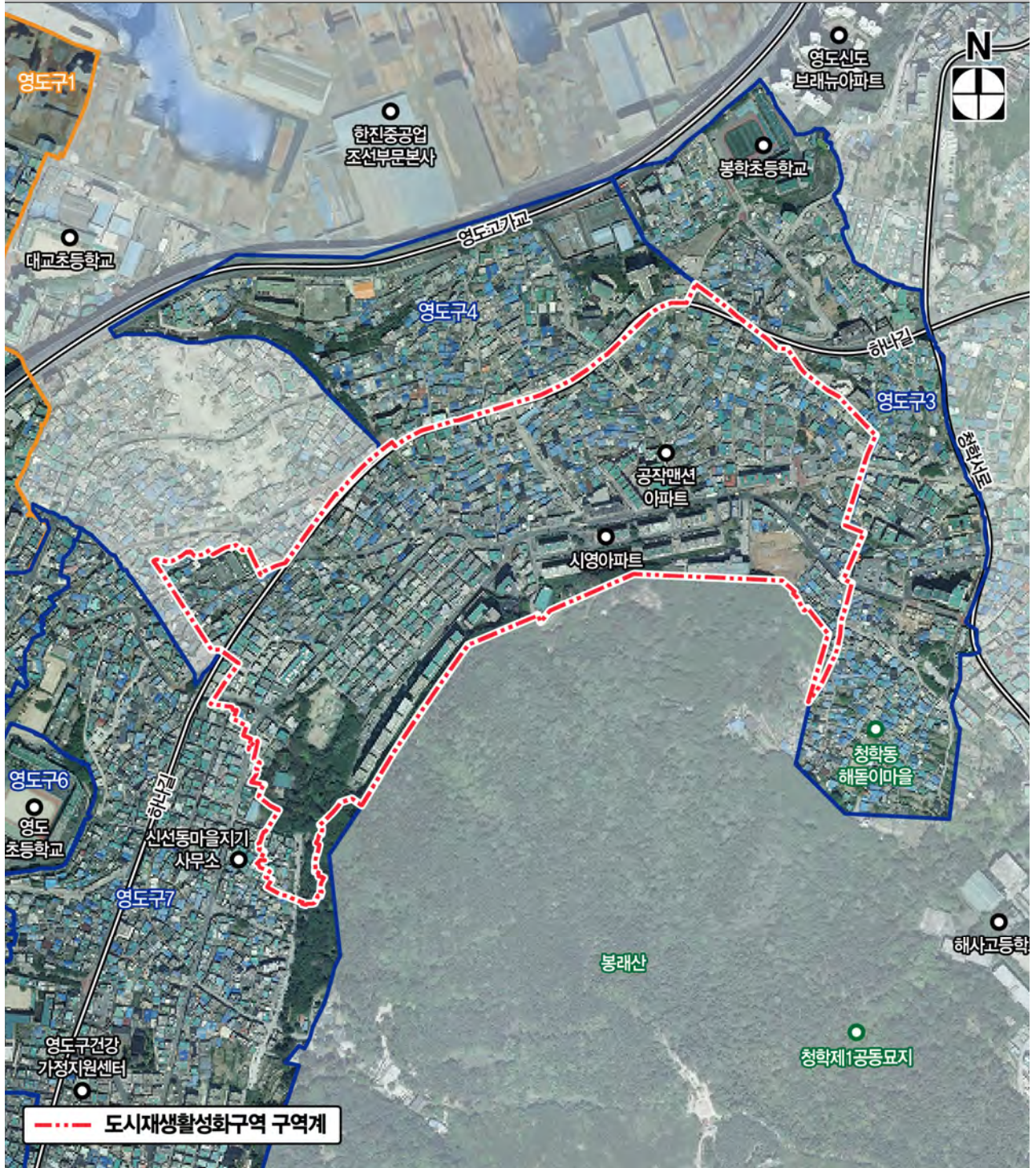
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지형에 위치한 노후주거 밀집지역으로 각 주거로의 접근성이 열악하고 주택의 지속적인 노후화가 진행되어 전반적인 주거환경 개선을 위한 골목 정비 및 소규모주택정비 사업 유도, 기초생활인프라 확충 등을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 영도구5 - 영도시영아파트 일원

연번	34					
명칭	영도구5					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	봉래동5가 169-1 (영도시영아파트) 일원					
면적	202,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 봉래산 고지대에 위치한 노후 일반주거지역 • 경사지 상부에는 시영아파트 등 노후 중층 아파트들이 위치하고 있으며, 경사지 하부에는 저층 노후주택이 밀집되어 있음 • 경사지형으로 인하여 주거지 접근이 어려우며 골목은 좁고 어두워 보행에 불편 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 영도구 봉래2동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(3개소), 의원(1개소), 소매점(6개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 봉산마을도시재생 현장지원센터, 봉산재가 복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 골목	도로 내 불법주정차	노후 불량 주거지 밀집	봉산마을도시재생 현장지원센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후한 아파트 및 저층 주택이 밀집지역으로 주택정비사업을 통한 주거 개선이 필요하며, 봉래산 경사지에 위치하여 옹벽 구역 정비 등 거리 환경 및 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선, 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요 • 2017년 도시재생 뉴딜사업 중 우리동네살리기로 선정되어 봉산마을 주민협의체, 우리가 협동조합 등의 기존 주민조직을 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

영도구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 경사지에 위치한 노후주거 밀집지역으로 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 영도구6 - 동부산아이존빌아파트 일원

연번	35					
명칭	영도구6					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	영선동2가 175 (동부산아이존빌아파트) 일원					
면적	193,600㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 동측 봉래산 아래의 경사지에 3종일반주거지역과 서측 태종로의 준주거지역 영도구 중심시가지사업 및 경제기반형사업과 인접한 지역으로 중·저층의 노후주거지가 밀집한 경사지형의 지역임 영도초등학교, 부산영선중학교 등 교육시설이 대상지 내 위치하고 있으며, 남항시장이 인근에 위치하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 도서관(2개소), 경로당(3개소), 노인교실(2개소), 의원(2개소), 약국(1개소), 소매점(8개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 영선1동주민센터, 사랑나눔 복지센터, 절영작은도서관, 영도원광지역 아동센터, 꿈나무지역아동센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	도로 내 불법주정차	좁은 골목길	노후 불량 주거지 밀집	영선1동주민센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지 밀집지역으로 주거지 개선이 필요하며, 거리 환경 개선을 통해 마을 정비 필요 좁은 도로 등으로 주차시설 부족하고, 대상지 내 교육시설이 다수 위치하여 안전한 보행로 및 주민거점시설이 부족한 지역으로 기초생활인프라 확보가 필요함 학교, 복지센터 및 아동센터 등의 거점을 활용한 교육 중심 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					



영도구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



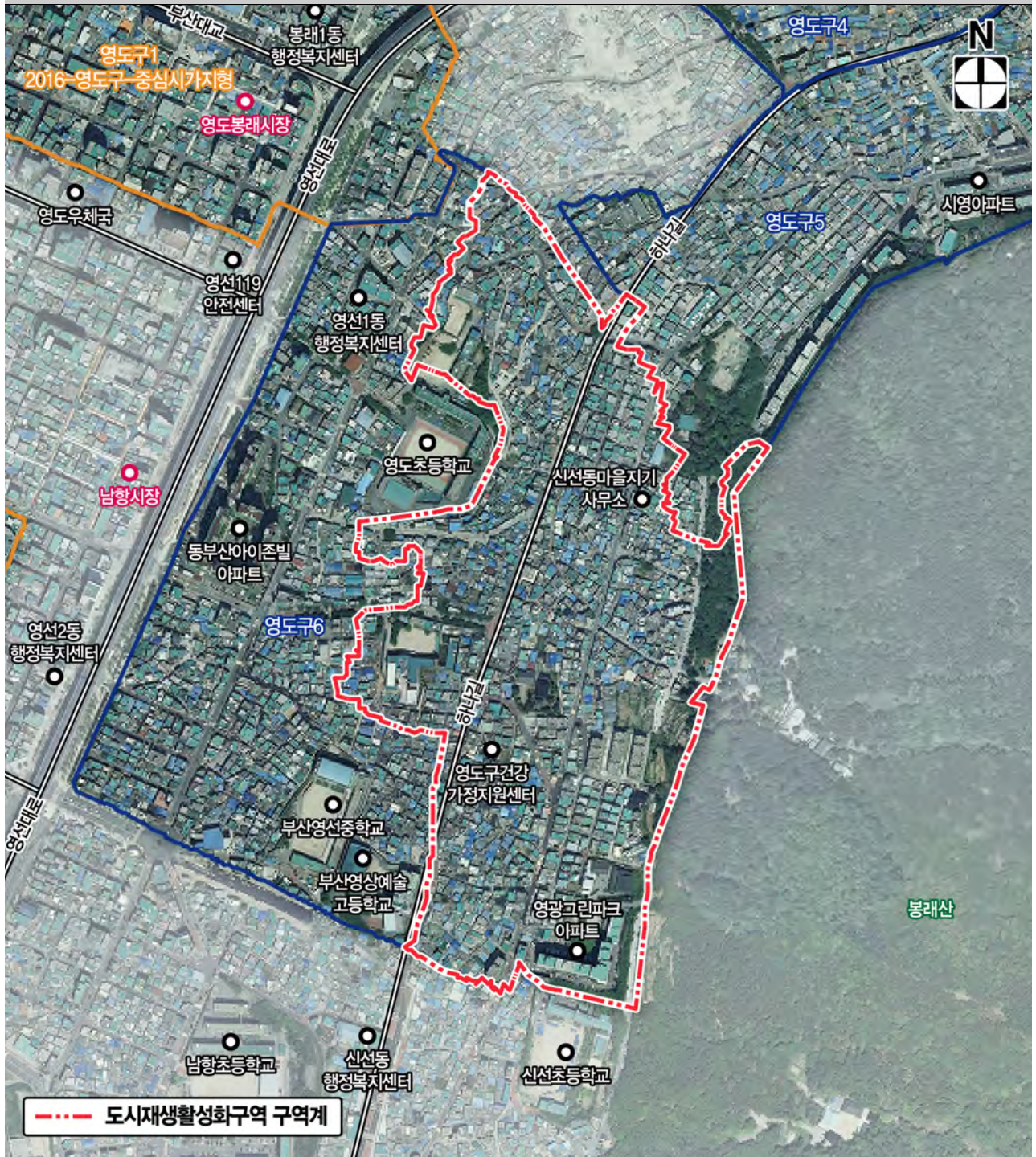
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지 밀집지역으로 지속적인 주거환경쇠퇴와 인구감소 현상을 보이며, 쇠퇴 주거지와 기초생활인프라 시설, 주변지역의 성격을 고려하여, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 영도구7 - 남도여자중학교 일원

연번	36					
명칭	영도구7					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	신선동2가 102 (남도여자중학교) 일원					
면적	227,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 고지대에 위치한 곳으로, 재정비촉진지구에서 해제된 노후 주거지 밀집지역 대상지 전체가 차량진입 및 보행이 어려운 좁은 가파른 골목길로 구성 대상지 내 봉래산 산제당 및 신선동 마을지기 사무소 등 거점시설이 위치하고 있음 신선동 마을지기 사무소를 중심으로 한 주민거버넌스가 구성되어 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 신선-주거관리-1(1개소) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 국공립어린이집(1개소), 경로당(1개소), 약국(1개소), 소매점(6개소), 공영주차장(7개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [역사문화자산] 봉래산 산제당 / [거점시설] 영도구건강가정지원센터, 다정지역아동센터, 신선동마을지기 사무소, 스마일 노일복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	도로 내 불법주정차	노후 불량 주거지 밀집	봉래산 산제당		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지에 위치한 재정비촉진지구에서 해제된 노후 주거지 밀집지역으로 주거지 개선 및 거리 환경 개선을 통한 마을 환경 정비 필요 봉래산 경사지에 위치하여 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 필요 신선동 마을지기 등 기존 거버넌스를 바탕으로 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

영도구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)







검토내용
(필요성)

- 해당지역은 고지대 경사지에 위치한 노후주거지 밀집지역으로, 지속적 주거환경 쇠퇴 및 인구감소 현상을 보이며, 대상지 및 인근지역의 주거환경 및 기초생활인프라 현황을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 영도구8 - 흰여울문화마을 일원

연번	37					
명칭	영도구8					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	영선동4가 650-2 (흰여울문화마을) 일원					
면적	66,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 2025 도시재생전략계획의 도시재생 활성화지역으로 지정된 곳으로, '흰여울 문화마을 주민협의체'라는 공동체 협력 기반이 구축된 지역임 좁은 골목으로 차량의 통행이 어려우며 저층노후주거지가 밀집된 지역 바다와 연결하고 있어 바다로의 직접조망 여건이 상당히 양호 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [도시활력증진사업] 흰여울마을 재생 프로젝트 / [행복마을] 흰여울문화마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 소매점(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [지역축제] 흰여울문화마을 골목예술제 / [관광명소] 흰여울마을, 이송도전망대, 절영해안산책로, x스포츠광장, 패총벽화거리 / [거점시설] 흰여울해안터널 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가로 경관 불량		공·폐가 밀집		노후 불량 주거지 밀집	
					절영해안산책로	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 해안선을 따라 대상지가 위치하고 있어 바다조망의 문화관광요소 특화 가능 마을기업조직을 통해 관광산업활성화로 지역소득창출 가능 좁은 진입도로 개선 및 공영주차장 설치 등 기초생활인프라 보강 및 바닷길산책로 정비 등의 사업을 통한 문화관광인프라 구축 필요 기존 흰여울문화마을 주민협의체를 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

영도구8 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 바닷가 인근에 위치한 소규모 노후주거지역으로, 인구가 감소하고 주거환경이 지속적으로 쇠퇴하고 있는 지역이며, 부족한 기초생활인프라 및 노후 주거환경 등을 고려할 때, 대상지는 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



5. 부산진구



연번	칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
38	부산진구1	경제	부전동 25-1 (부전역세권) 일원	462,700	지역 축소
39	부산진구2	경제	범천동 965-3 (범천차량기지) 일원	522,100	신규
40	부산진구3	일반	범천동 876-1 (범내골역) 일원	139,400	신규
41	부산진구4	주거	당감동 696-1 (당감4동주민센터) 일원	84,100	신규
42	부산진구5	주거	범천동 1530-81 (안창로) 일원	138,800	신규
43	부산진구6	주거	가야동 406-163 (동의대 대학로) 일원	95,900	신규
44	부산진구7	주거	개금동 633-35 일원	76,700	신규

06 도시재생활성화지역

• 부산진구1 - 부전역세권 일원

연번	38					
명칭	부산진구1					
유형	도시경제기반형(경제기반형)					
위치	부전동 25-1 (부전역세권) 일원					
면적	462,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전역이 일반상업지역 교통 및 환승 집적지로 유동인구가 많으며 이로 인한 행사 개최가 빈번 다수의 의료기관이 분포하며 부산시 의료산업 및 관광의 전진기지로 역할 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 부전동 (서면 도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(92개소), 약국(36개소), 체육시설(8개소), 소매점(30개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 부전시장, 서면종합시장, 부전새청과시장, 부전농수산물새벽시장, 부전상가시장, 부전인삼시장 / [지역축제] 서면메디컬스트리트축제, 크리스마스 트리축제 / [거점시설] 온누리재가노인복지센터, 자모사랑복지센터, 부산여성사회교육원, 부전1동주민센터, 부전역 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	노후 폐업 상가 밀집	불량한 가로 경관	서면메디컬스트리트축제		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 교통시설 및 시장, 광장 등 고밀도로 집적되어 각 시설간의 연계를 통해 부산의 소관문 지역으로 개선가능 동해선부전역과 송상현광장을 연결하여 도심광장으로 조성하고 부전시장의 시설개선을 통해 두 지점을 연계하는 중심상업거리로 계획 지역 내 의료 및 관광산업을 지원할 수 있는 시설을 계획하여 의료관광산업 고도화와 시스템화를 도모 가능 					



부산진구1 도시재생활성화지역 - 도시경제기반형(경제기반형)



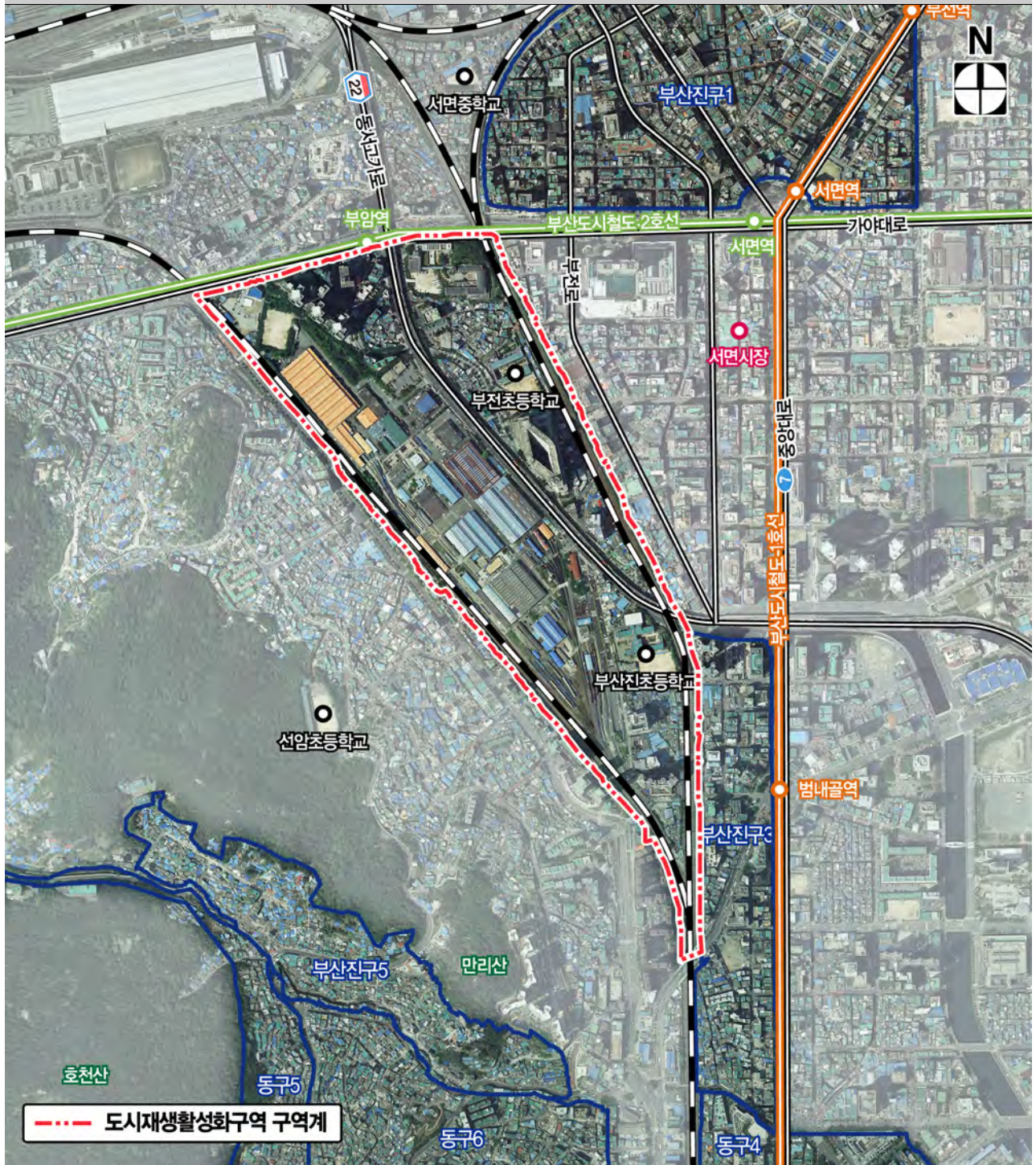
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산 도심의 대표 상업지역으로서 교통 및 음식, 시장, 특히 의료관광 등 다양한 소비활동이 일어나는 의료산업 관광 지역이므로 도시경제기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 부산진구2 - 범천차량기지 일원

연번	39					
명칭	부산진구2					
유형	도시경제기반형(경제기반형)					
위치	범천동 965-3 (범천차량기지) 일원					
면적	522,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				총 사업체 수 감소
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 도시 인프라(범천차량기지)로 인한 도시 지역 간 단절 및 쇠퇴 심각한 지역 경부선 철도지하화 계획과 연계하여 범천차량기지의 이전이 예상되는 지역 경부선 철도지하화 계획, 북항연계 원도심 마스터플랜 수립 중 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 부산진구 범천동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 초등학교(2개소), 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(5개소), 의원(2개소), 약국(1개소), 체육시설(2개소), 소매점(9개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 범천2동주민센터, 범천작은도서관, 부산철도차량정비창, 부산영어도서관, 부산글로벌빌리지, 부산장애인봉사협회 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	노후 불량 건축물 밀집	도로변 불법주정차	범천차량기지		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 범천차량기지 이전으로 비워지는 대상지와 주변지역과 조화할 수 있는 도시재생 및 도시 재개발 등의 종합계획 필요 범천차량기지 내 위치한 차량기지창을 활용 도시재생복합거점시설 설치필요 서면지역과 주변재개발구역과 연계한 공공, 특화기능 중심의 개발유도필요 부산역 일원 종합개발 마스터플랜 수립용역(15' 07)과 연계한 계획필요 					

부산진구2 도시재생활성화지역 - 도시경계기반형(경제기반형)


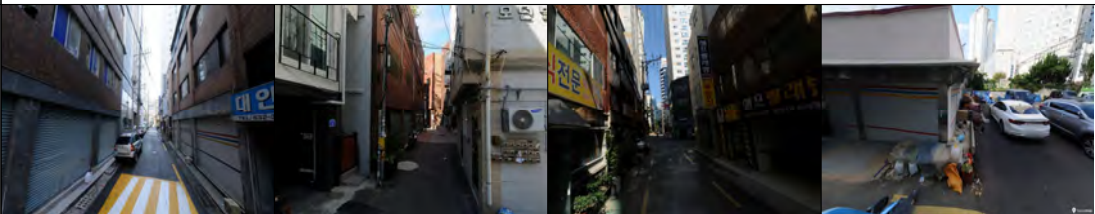


검토내용
(필요성)

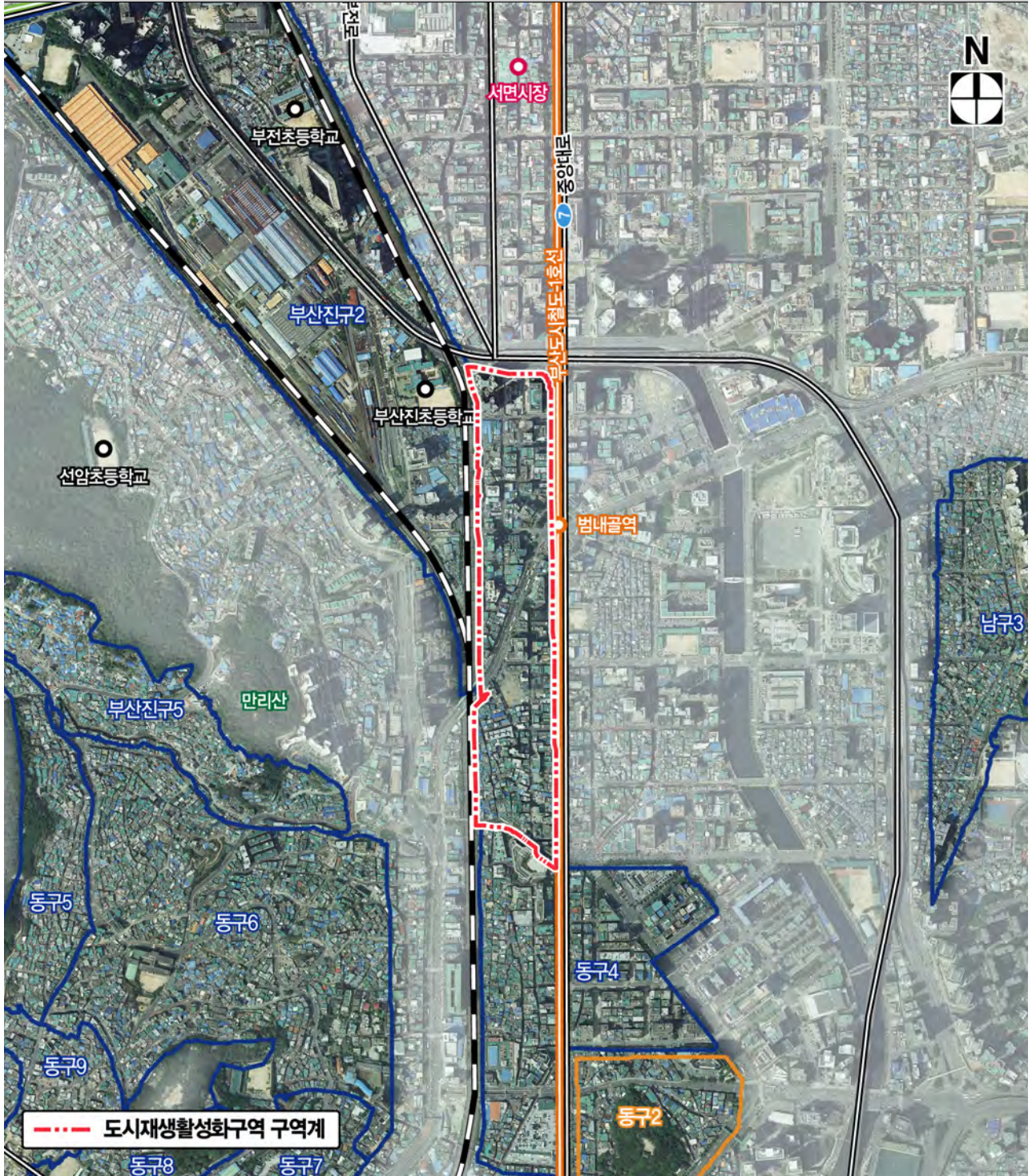
- 해당지역은 철도차량정비기지 이전적지 지역으로 주변 도시조직들과 심각한 단절이 문제되어 왔으므로 주변지역과 연계한 특징 있는 고부가 가치산업을 육성을 우선으로 지역경제 활성화를 도모해야하는 지역이므로 도시경계기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 부산진구3 - 범내골역 일원

연번	40						
명칭	부산진구3						
유형	근린재생형(일반근린형)						
위치	범천동 876-1 (범내골역) 일원						
면적	139,400㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물	
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	O	X	O	X	X	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 전체는 일반상업지역으로 동측 범일로 변은 업무시설, 서측 철로변은 주거지역이 주로 밀집해 있으며, 상업시설이 혼재해 있음 • 주거지역은 좁은 골목 내에 위치하고 있으며 저층의 주택은 노후화가 진행 중이며, 주거지 골목은 비어있는 저층부와 관리 부재 등으로 인하여 주거 환경이 열악 • 범일로와 연결한 업무시설 및 상가시설은 활성화되어 있으나 동·서측의 범일로와 철로로 인해 접근성이 낮아 주변 상권에 비하여 인구 이동이 적고 범일로변의 고층건물 뒤편의 골목은 좁고 어두워 가로환경이 열악하고 공실이 많아 지역 활력이 낮음 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(1개소), 경로당(3개소), 약국(5개소), 체육시설(4개소), 소매점(11개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [관광명소] 친구의 거리 / [거점시설] 범일역(폐역) 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	비워진 골목 내 상가		블록 내 좁은 골목길		고층건물 사이의 어두운 골목		가로 경관 불량
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 블록 내 근린생활권 가로 개선 및 도심 여유 공간 조성을 통한 지역 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 도심 내 고층·대형 업무 및 상업 시설 뒤편에 위치한 근린생활권 가로의 노후화와 비활성화에 대한 개선 및 정비 방안 수립 필요 - 업무시설 및 주거지가 형성되어 있어 업무시설에 대한 지원 기능 및 주거지의 개선과 소규모 주택정비사업 등을 통하여 주변 상권과의 연계, 지역민 휴게 위한 여유 공간 조성 						



부산진구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



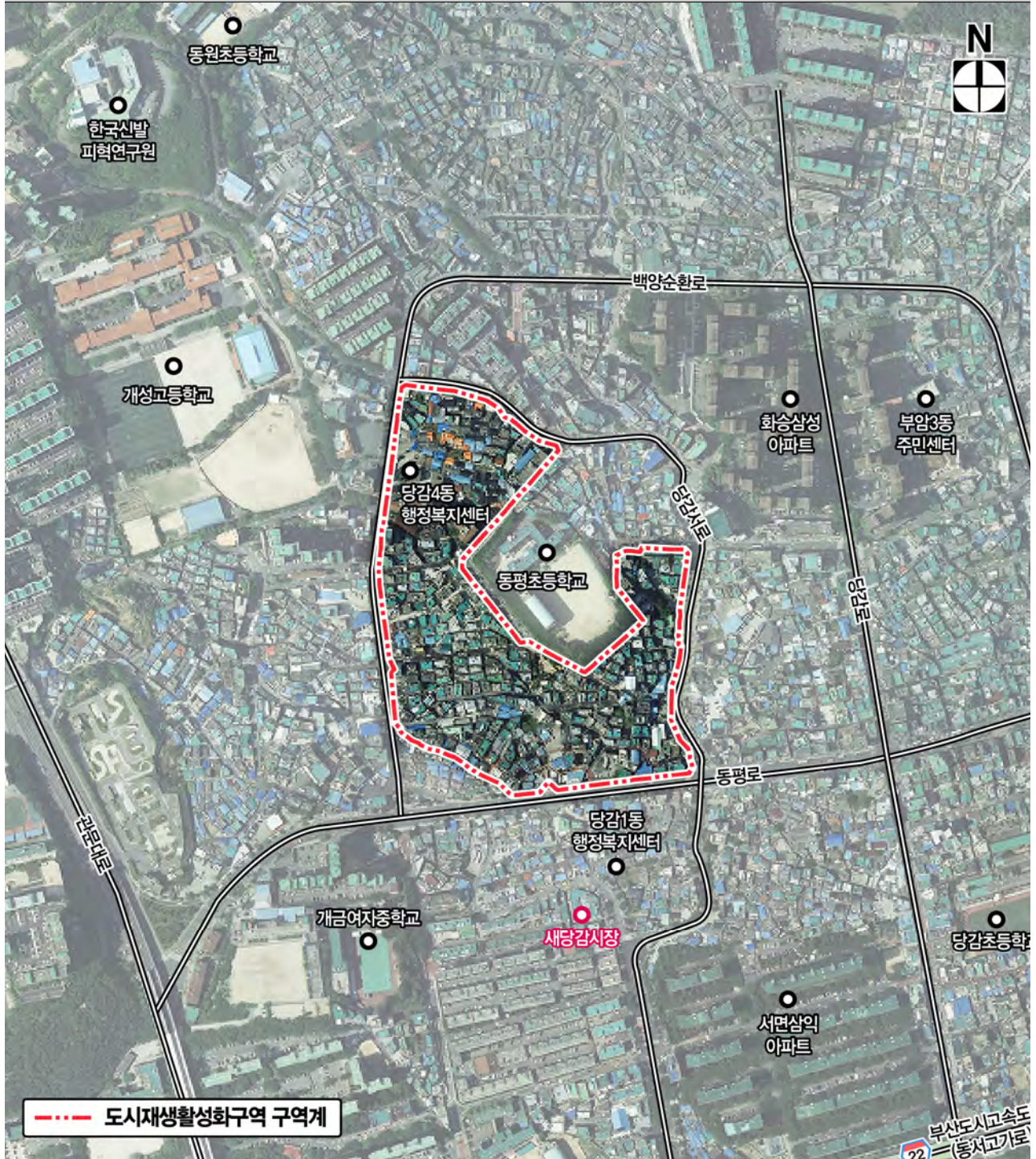
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역과 업무·상업시설이 혼재한 지역으로서 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 업무·상업지역의 활력 증진을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 부산진구4 - 당감4동주민센터 일원

연번	41					
명칭	부산진구4					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	당감동 696-1 (당감4동주민센터) 일원					
면적	84,100m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 과거 주택재개발정비구역에서 해제된 지역으로 자력 주택 개량이 되지 못하고 방치된 노후불량 주거 밀집지역 동평초등학교로의 통학 안전시설이 전무하여 교통사고 발생 우려 대상지 인근 개성고등학교, 동평초등학교, 개금여자중학교 등 교육시설이 다수 위치하고 있으며, 새당감시장이 인근에 위치 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 경로당(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 당감4동주민센터, 부산진지역아동센터, 참사랑노인장기요양재가센터, 당감건강생활지원센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	골목 내 불법주정차	노후 불량 주거지 밀집	당감4동주민센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업을 통한 지역 활성화로 개발 소외감 극복 필요 주민커뮤니티시설 및 돌봄 교실 같은 지역민의 유대감을 활성화시킬 수 있는 도시재생 프로그램 도입 및 부족한 거점시설 및 주차장 보강을 위하여 기초생활인프라 조성 필요 지속적 도시재생 활성화를 위한 주민거버넌스를 구성 필요 노후 주거지 개선 및 기초생활인프라 조성을 바탕으로 한 종합적인 마스터플랜 수립 필요 					



부산진구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



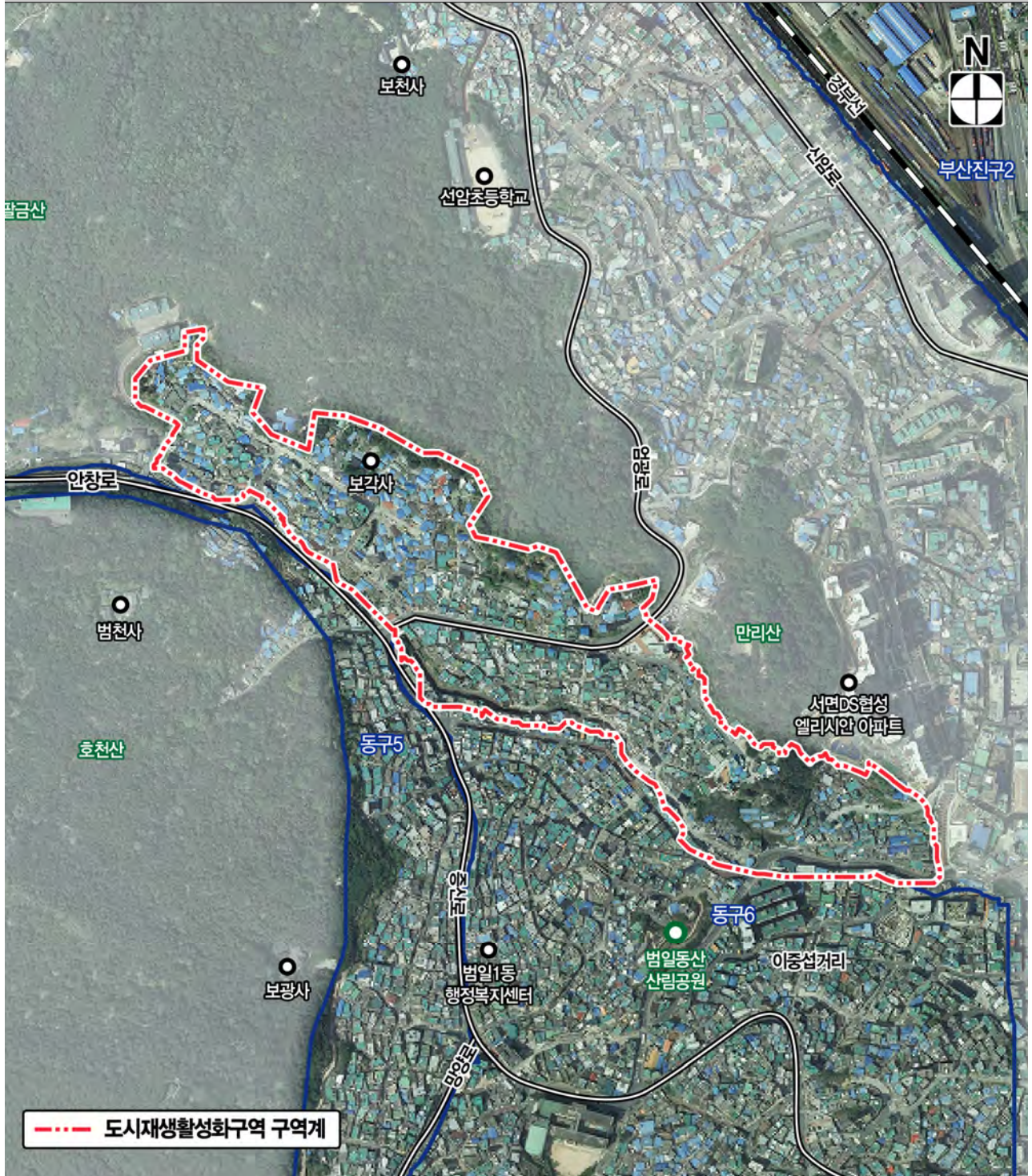
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로 주거환경이 지속적으로 쇠퇴하며, 지속적인 인구감소현상이 발생하고 있는 지역이며, 부족한 기초생활인프라 시설과 노후건축물 현황, 인근 주택 유형 등을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 부산진구5 - 안창로 일원

연번	42					
명칭	부산진구5					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	범천동 1530-81 (안창로) 일원					
면적	138,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 수정산과 팔금산 사이에 위치한 고지대 노후주거지 밀집지역 경사지형의 좁고 가파른 골목 및 도로로 재난·재해 등의 안전에 취약한 지역 지하철역 등 교통 인프라와 이격되어 있어 개발가능성이 낮고, 공·폐가 밀집되어 있음 대상지 내 동부시장이 위치하고 있고, 인근 안창마을 등 동구지역과 연계 가능 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 범천-주거환경-③(1개소) [산복도로르네상스] 엄광산권역(산복도로르네상스3차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(3개소), 의원(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 동부시장 / [거점시설] 선암지역아동센터, 호천생활문화센터, 만리산체육공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	노후 불량 주거지 밀집	가파른 도로	호천생활문화센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 주변여건 및 지형여건 등에 의해 개발이 어려운 지역으로 현지 주택개량 등의 도시재생 사업으로 지역여건 개선 필요 기초생활인프라 보급 및 정주환경개선을 통한 주민거점시설 조성 필요 안창마을 주민협의회 등의 주민 거버넌스를 바탕으로 주민공동체 기반 확보 필요 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					



부산진구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



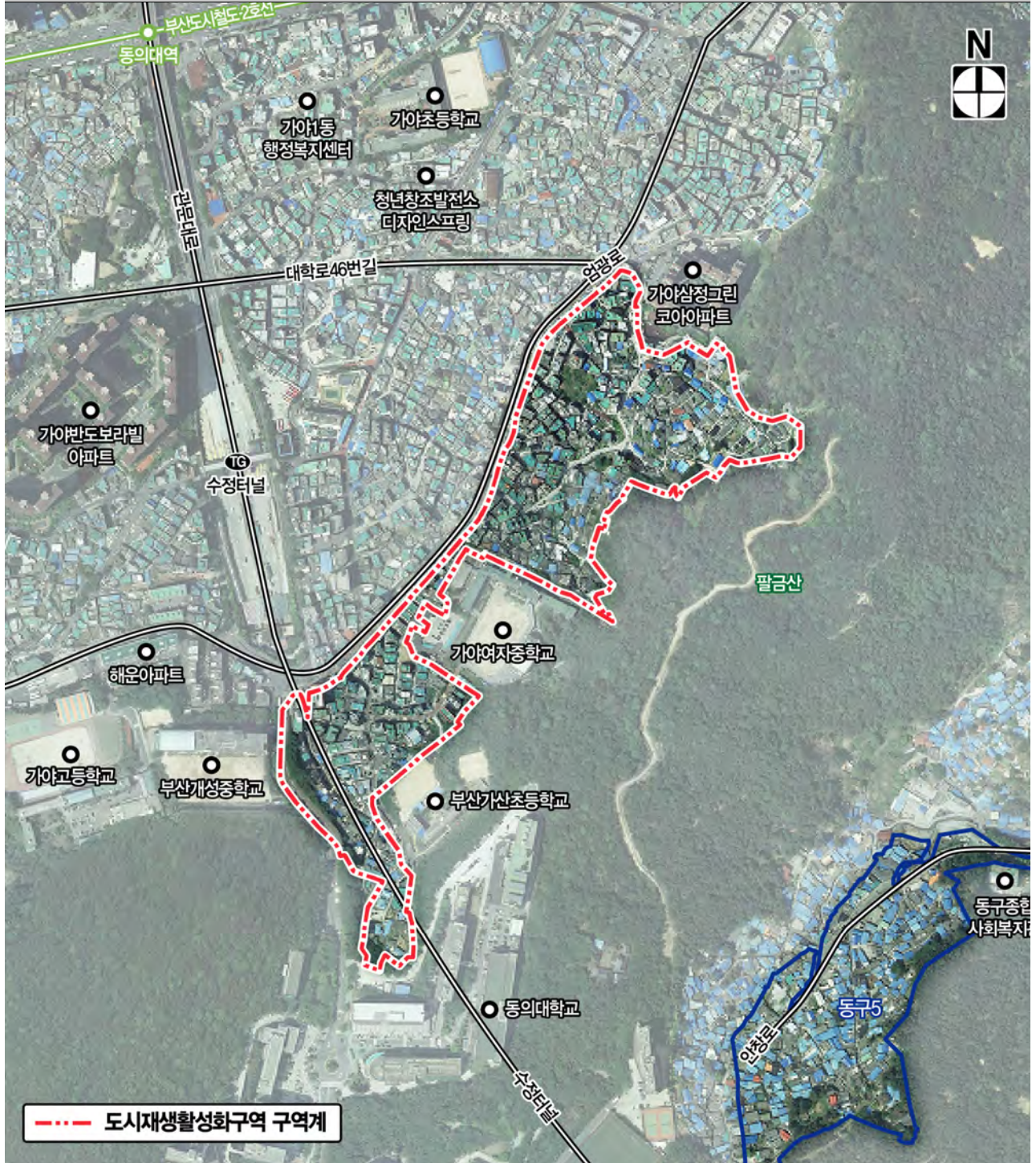
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 고지대에 위치한 노후주거지역으로, 주거환경이 지속적으로 쇠퇴하고 있는 지역이며, 부족한 기초생활인프라 시설과 건축물 현황 등을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 부산진구6 - 동의대 대학로 일원

연번	43					
명칭	부산진구6					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	가야동 406-163 (동의대 대학로) 일원					
면적	95,900m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 팔금산 고지대에 위치한 노후 주택 밀집지역으로 도로가 좁고, 주차장 등의 기반시설 부족 • 대상지 주변 가야여자중학교, 부산가산초등학교 등 다수의 교육시설이 있으나 보행로 안전성 확보 미흡 • 대상지 인근 수정터널로 인하여 개발이 저해되고 있는 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 가야-주거환경-⑤(1개소) • [산복도로르네상스] 가야·개금구역(산복도로르네상스6차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 경로당(1개소), 소매점(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 동의대학교 가야캠퍼스 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	가로변 불법주정차	노후 불량 주거지 밀집	동의대학교		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 안전한 보행로 확보를 위한 안전시설 등 기초생활인프라 및 노후 주택개량 필요 • 소소한 행복, 가야1동 주민협의회 등의 기존 주민조직을 바탕으로 한 거버넌스 구축 필요 • 인근대학을 연계한 청소년문화복지시설, 청년창업공간, 청년임대주택 등의 도시재생사업 프로그램 운영 및 인접 교육시설을 연계한 다양한 교육문화 협력프로그램 도입 시 사업효과가 높을 것으로 예상됨 • 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생 마스터플랜 수립 필요 					



부산진구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



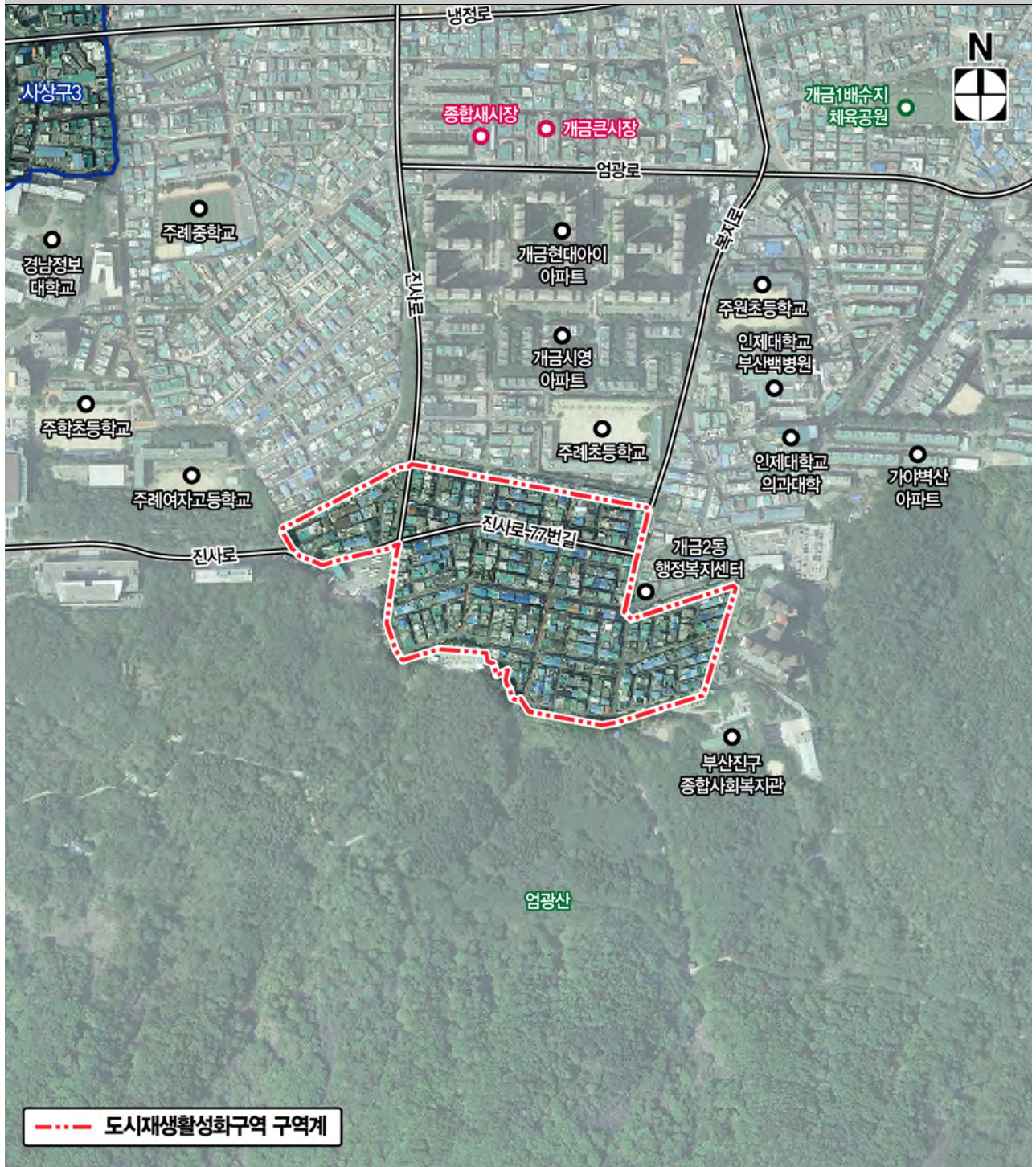
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 고지대에 위치한 노후주거지역으로 교육시설을 제외한 기초생활프라 시설이 부족하며, 주거환경이 지속적으로 쇠퇴하는 지역이며, 건축물의 상태 및 거주민의 특성을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 부산진구7 - 개금동 633-35 일원

연번	44					
명칭	부산진구7					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	개금동 633-35 일원					
면적	76,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 고지대에 위치한 정책이주지역으로 40년 이상 된 주택 노후지역 '이웃과 이웃을 잇는 끼리공방' 등의 공동체 조직 구성 좁은 도로로 인한 보행안전 및 주차장 부족 등의 문제 발생 부산진구 종합사회복지관 등의 지역현장기반이 구축 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 개금-주거환경-②(1개소) [산복도로르네상스] 가야·개금구역(산복도로르네상스6차) / [행복마을] 1·3세대마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 경로당(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 부산진구종합사회복지관, 행복마을 와요행복사랑방, 행복마을작은도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	노후 불량 주거지 밀집	골목길 내 불법주정차	행복마을 와요행복사랑방		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측 주례초등학교로의 안전한 통학로 확보 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급으로 정주환경 개선 필요 고지대 노후주거지 개선 및 인구 감소 현상 방지를 위한 종합적인 대책 수립 필요 주택개량을 위한 마을기업 등을 통해 지역 일자리창출 기여 필요 끼리공방 등 기존의 공동체 조직을 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

부산진구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 고지대에 위치한 노후주거지역으로 주택의 노후화가 삼하고, 지속적인 인구 감소가 일어나는 지역이며, 40년 이상 노후 주택과 좁은 골목 등 부족한 인프라 시설 등을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---


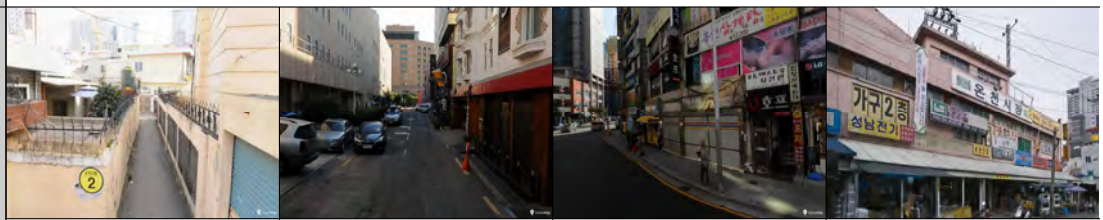
6. 동래구



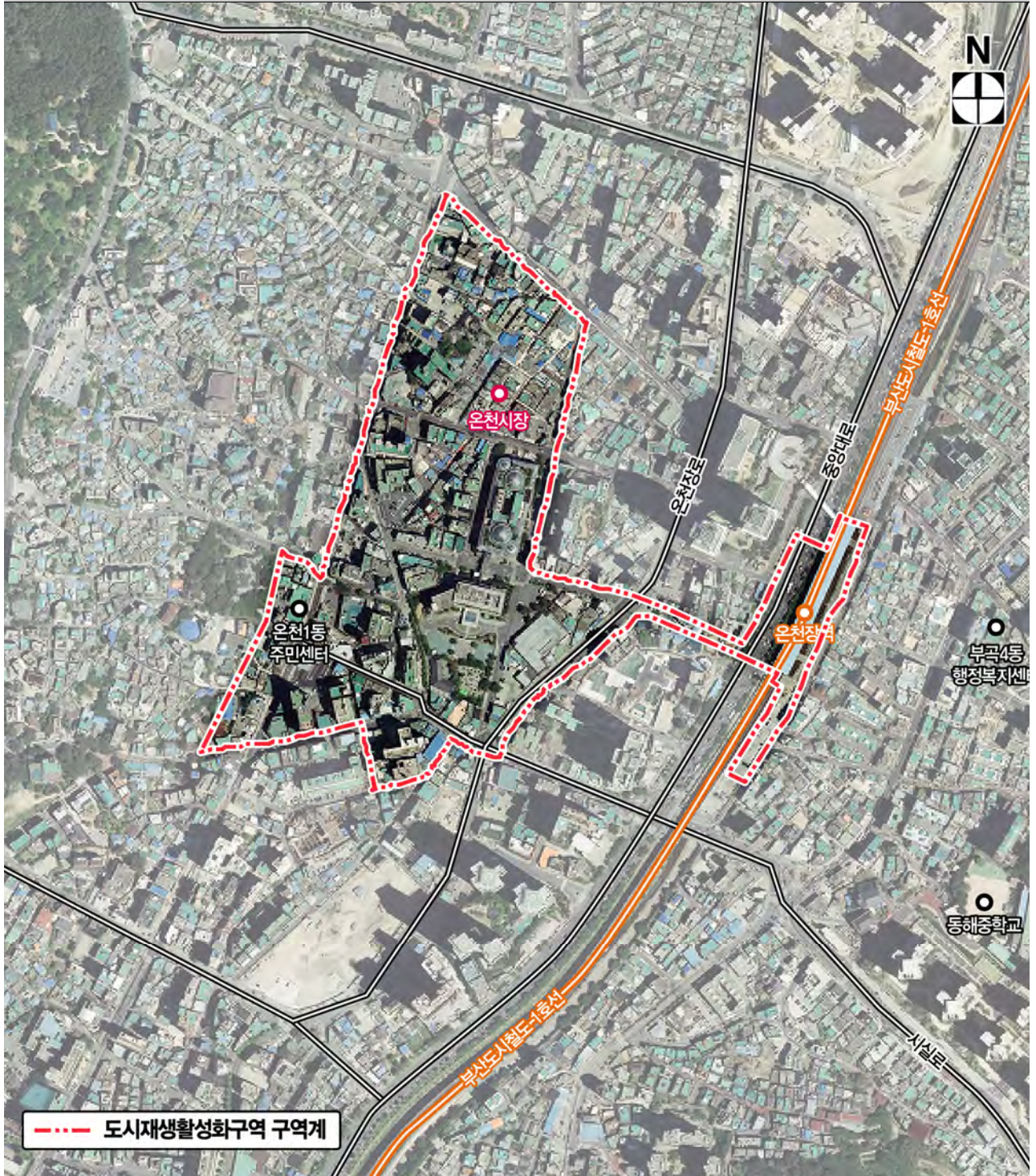
연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
45	동래구1	중심	온천동 137 (허심청) 일원	168,000	(진행)2018 뉴딜
46	동래구2	중심	수안동 109-5 (동래·수안시장) 일원	273,400	지역 축소
47	동래구3	일반	온천동 1459-2 (금정상가시장) 일원	92,100	신규

06 도시재생활성화지역

• 동래구1 - 허심청 일원

연번	45					
명칭	동래구1					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	온천동 137 (허심청) 일원					
면적	168,000㎡					
비고	2018 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 중·저층의 건축물로 이루어진 일반상업지역으로, 상업지역을 둘러싸고 있는 제3종일반주거지역의 중심상권 대상지 내 도시철도 1호선 온천장역이 있으며, 그 아래로 온천천이 흐르는 지역으로 교통인프라 및 지역자원 또한 풍부한 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [도시활력증진사업] 온나,온통,온천장으로 온정365 프로젝트 / [행복마을] 동래온천마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 국공립어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(4개소), 약국(4개소), 체육시설(5개소), 소매점(14개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 온천시장 / [관광명소] 온천장 곰장어골목 / [역사문화자산] 온정개건비 / [거점시설] 온천1동주민센터, 온천1동새마을문고도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	골목 내 불법주정차	폐업 상가 밀집	온천시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 중심시가지형 재생사업 추진지역. “온천장, 다시 한번 도심이 되다”. 2019년~2023년(5년) 재생사업을 기반으로 공생하는 힐링도시 조성을 통해 새로운 거점 및 네트워크 구축 역사문화자원의 업그레이드를 통한 동래온천상권 활성화하여 온천역사자원을 기반으로 한 지역상권 기반재생과 상권 안정화를 위한 고차산업육성의 확산프로그램을 운영하고 기존상권 및 운영시스템의 보안을 통한 지역상권 성장 					

동래구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 온천장역 인근에 위치한 동래구의 중심상업지역으로서 온천시장 및 온천장 곰장어골목 등 상권이 조성되어 있고, 온천천, 온정개건비 등의 잠재력을 지닌 곳으로서 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 동래구2 - 동래·수안시장 일원

연번	46					
명칭	동래구2					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	수안동 109-5 (동래·수안시장) 일원					
면적	273,400㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 수안인정시장과 동래시장을 중심으로 한 일반상업지역이며, 준주거지역과 제3종일반주거지역으로 둘러싸여 있음 대상지 내 동래시장, 송공단, 수안인정시장, 박차정의사 생가, 동일고무벨트 이전지 등이 있으며, 인근 충렬사, 동해남부선 동래역, 도시철도 4호선 수안역, 낙민역 등 잠재시설을 다수 보유하고 있는 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 복산-재개발-①(1개소) [도시활력증진사업] 동래 고(古)도심 재창조 동래방래 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 초등학교(1개소), 경로당(1개소), 노인교실(2개소), 의원(5개소), 약국(12개소), 체육시설(7개소), 소매점(6개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 동래시장, 수안인정시장 / [역사문화자산] 독진대아문 부산유형문화재제5호, 장관청, 박차정의사 생가, 동래읍성 동문터 / [거점시설] 부산노인복지센터, 로템노인복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	도로변 불법주정차	폐업 상가 밀집	동래시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 동일고무벨트 이전지, 동래시장 및 인접한 문화관광 콘텐츠를 활용한 역사문화관광 활성화 통해 인접 지역까지 파급효과를 낼 수 있는 통합형 도시재생계획 수립 필요 - 대상지 내 노후건축물 개선 및 쇠퇴 상권의 활력 증진을 위한 방안 마련 필요 - 충렬대로 및 동래시장 일원을 바탕으로 한 인근 골목의 고른 정비 필요 					



동래구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



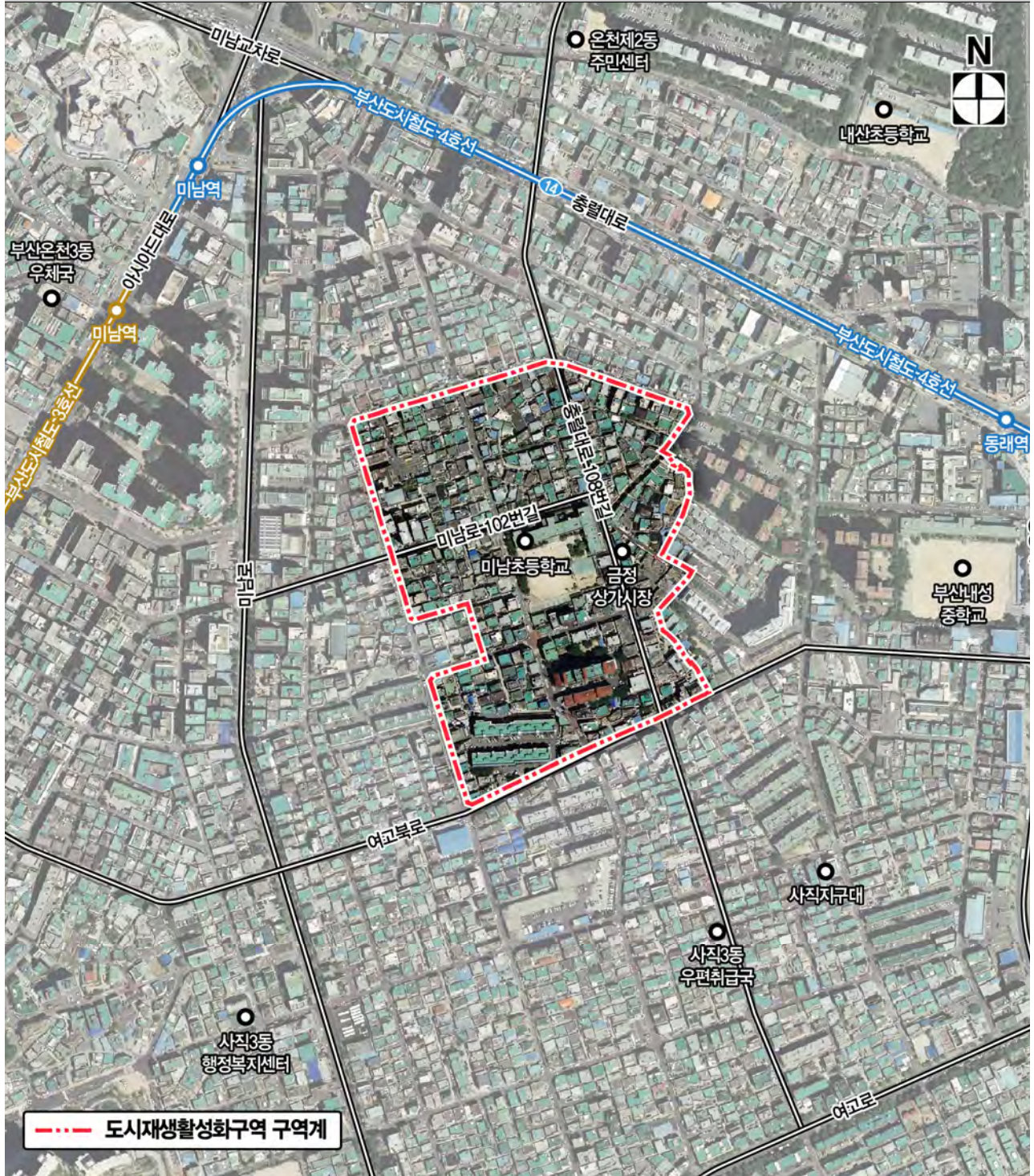
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 도시철도 4호선과 동해선 인근에 조성된 상업지역으로 전통시장의 시설노후화와 배후업무시설의 유출로 인한 인구감소 및 상권 쇠퇴 가속화의 문제를 겪고 있는 지역으로, 대상지의 지역여건 및 건축물 용도, 잠재력을 비롯한 인근 지역 현황 등을 고려할 때 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 동래구3 - 금정상가시장 일원

연번	47					
명칭	동래구3					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	온천동 1459-2 (금정상가시장) 일원					
면적	92,100m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체는 일반주거지역으로서 중·저층 주거시설 및 근린생활시설이 밀집되어 있음 주거지역 내 가로변의 주택은 신축되거나 리모델링하여 정비되고 있으나 골목 안에 위치한 주택은 노후화되고 있어 주변 건축물과 부조화되어 경관 저해. 보행생활권 가로인 대상지 내 골목은 보행과 차량의 이동, 주차 등이 혼재하여 주거민의 보행 및 통학 안전 저해 금정 상가시장은 골목시장 상권은 활성화되어 있으나 상가의 노후화로 인해 시장의 전체적인 정비가 미흡하고 골목시장 상가 배면에 점포가 있으나 현재는 빈 점포로 방치되어 골목 일원의 가로환경을 저해. 주거지 내 저층부의 근린상가는 주로 활성화되어 있으나 주택과 근린상가가 혼재하고 가로변 정비가 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [희망마을] 온고지신 희망마을 만들기 사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(2개소), 노인교실(1개소), 약국(2개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 금정상가시장 / [거점시설] 온고지신작은도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 저층 주택	보차가 혼재한 골목	낙후된 상가 뒤편	정비가 미흡한 시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 저층 주택 정비 및 보행생활권 가로 환경 정비를 통한 지역 주거 환경 개선 - 주거정비 지원을 통해 노후 저층주택을 정비하고 주거지역 및 근린생활상가지역의 특성을 고려한 보차분리, 시장·상가정비 등 가로환경 정비를 통해 지역의 정주성 향상 					

동래구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



검토내용
(필요성)

- 해당지역은 중·저층 주택이 밀집한 주거지역으로서 골목 내 주거시설의 노후화에 대한 정비가 필요하며, 블록 내 근린상권의 정비 및 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함



7. 남구



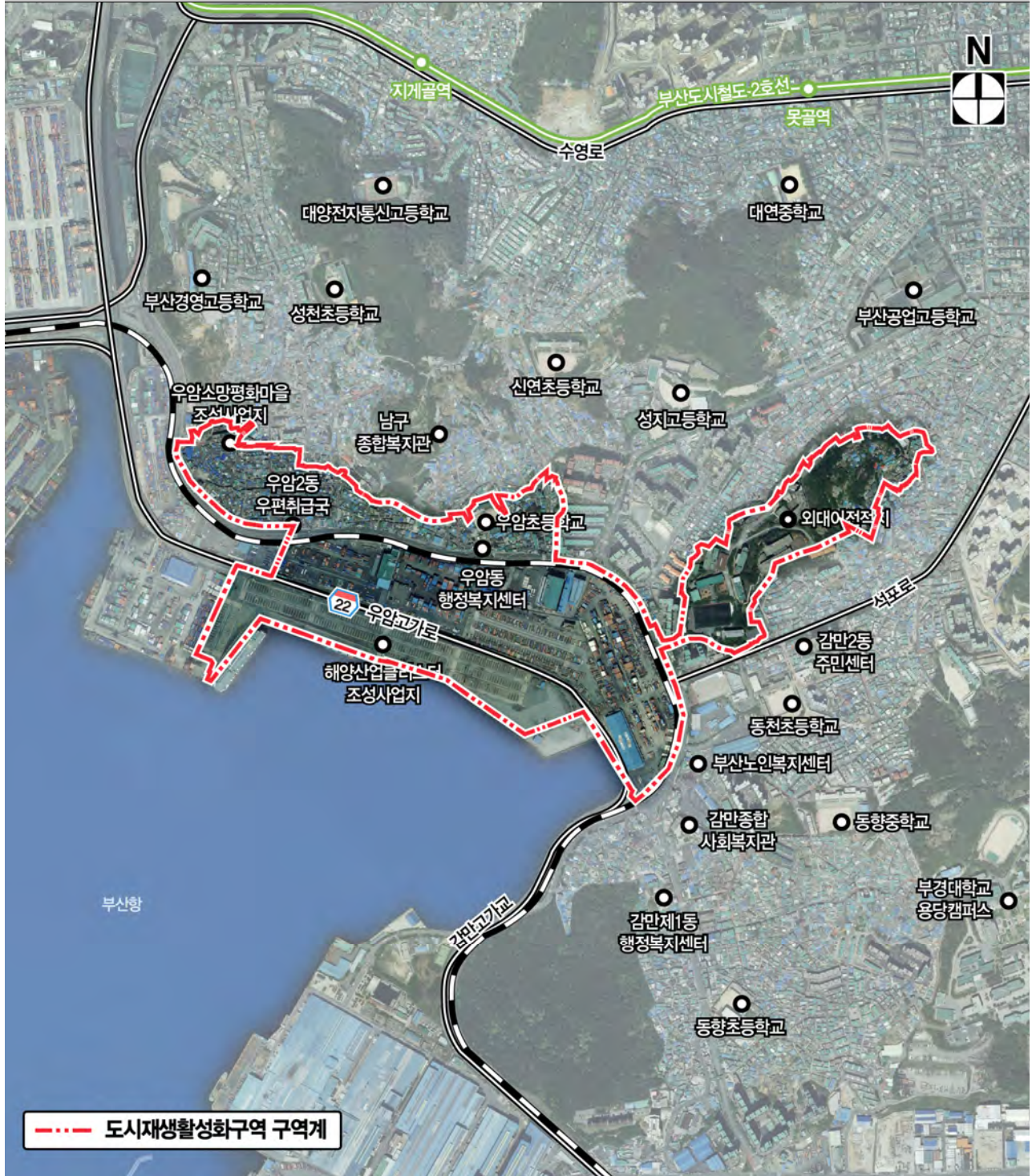
연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
48	남구1	경제	우암동 162-18 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원	656,500	지역 확장
49	남구2	중심	대연동 56-2 (경성대·부경대 대학로) 일원	281,800	존치
50	남구3	일반	문현동 546-42 (문현2동주민센터) 일원	209,900	신규

06 도시재생활성화지역

• 남구1 - 우암부두 및 구. 부산외대 일원

연번	48					
명칭	남구1					
유형	도시경제기반형(경제기반형)					
위치	우암동 162-18 (우암부두 및 구. 부산외대) 일원					
면적	656,500㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 부산시의 항만기능재배치와 물동량 감소로 인한 우암부두 유희화 해양클러스터 기본계획 진행 중(거점시설 설계 중) 세계 월드 엑스포 2030 개최 대상지역(2023년 개최지 결정 예정) 부산외국어대학교 이전적지에 대한 미래계획 요원 대규모 도시정비 사업들(1만9천여세대)이 대상지 주변에서 진행 중 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 우암-주거관리-1(1개소) [새뜰마을] 우암동 새뜰마을사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(4개소), 노인교실(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 우암동골목시장 / [거점시설] 우암1동주민센터, 구)부산외국어대학교, 제7부두, 우암역(폐역), 우암1동새마을복지회관, 우암동도시숲, 해양산업클러스터 조성사업지 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	야적장 방치	도로변 철로	폐쇄 부두 방치	외대이전적지		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 부산항 해양클러스터 조성사업의 진행으로 해양 산업 육성 및 고도화, 첨단 정보산업 기능 유치가능성 부산외국어대학의 이전적지를 매개로한 지역 재생 및 연계 계획 필요 소막사 등의 지역 정체성의 실마리를 감안한 주거 쇠퇴 정비 계획 필요 					



남구1 도시재생활성화지역 - 도시경제기반형(경제기반형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산항과 연계한 장래 부산의 성장축을 확산할 수 있는 지역으로서 지역 특화 신산업전환과 경제적 활력창출 가능성을 동시에 보유한 지역으로 그 잠재력을 감안할 때, 도시경제기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



06 도시재생활성화지역

• 남구2 - 경성대·부경대 대학로 일원

연번	49					
명칭	남구2					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	대연동 56-2 (경성대·부경대 대학로) 일원					
면적	281,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 북측과 남측의 대학교로 둘러싸인 지역으로, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역으로 구성 대상지의 건축물은 상대적으로 양호한 편이며, 대학교를 중심으로 한 지역 중심상업지역과 도시형 생활주택이 주를 이루는 주택지역이 혼재 인근 도시철도 2호선 경성대·부경대 역이 위치하고 있고, 황령대로와 유엔로, 용소로 등 광안대교로 이어지는 교통량이 많은 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [도시활력증진사업] 남구 대학로 HUG 조성사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 경로당(1개소), 노인교실(1개소), 약국(4개소), 체육시설(7개소), 소매점(31개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [지역축제] 대학로문화거리공연 / [관광명소] 부경대 앞 쇼핑거리, 향파문학거리 / [거점시설] 부경대학교 대연캠퍼스, 경성대학교 부산시여성회관 작은도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	골목 내 불법주정차	위험한 보차혼용 도로	대학로문화거리공연		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 인근 대학들과 연계를 통한 청년 중심 창조경제 육성 가능지역으로 젊은 세대 라이프 스타일 기반형 문화와 융합되는 대학. 지역협력 형 도시재생클러스터 조성 필요 - 대학생을 위한 행복주택 및 사회주택 공급 등 주거복지프로그램 도모 필요 - 인근 대학을 연계한 창업 프로그램 구성 및 서포터즈 등 거버넌스 구성을 통한 신활력 창출 프로그램 구성 필요 					

06 도시재생활성화지역

• 남구3 - 문현2동주민센터 일원

연번	50					
명칭	남구3					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	문현동 546-42 (문현2동주민센터) 일원					
면적	209,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 서측 전포대로를 따라 일반상업지역과 제3종일반주거지역으로 구분되어 있으며, 전포대로를 마주보고 드림씨어터, 문현금융단지와 인접 대상지는 중·저층 규모의 노후건축물이 밀집되어 있으며, 골목은 좁고 어두우며, 보차혼용형태로 보행 환경이 취약함 대상지 내 전포돌산공원이 위치하고 있으나, 가파른 경사로 이용이 불편하고 지역 단절 동측으로 주거환경개선사업이 추진되며 전포대로 인접 지역은 민간개발이 활발하게 진행 중 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 문현-주거환경-2, 문현-주거환경-㉠,㉡(3개소) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 경로당(7개소), 의원(1개소), 소매점(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 문현2동주민센터, 전포돌산공원, 꿈자람터 작은도서관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	가로 경관 불량	노후 불량 건축물	전포돌산공원		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 문현금융단지, 주변 정비구역, 민간 개발과 연계한 통합형 도시재생 방안 모색 필요 - 노후주거 밀집지역의 주거환경 및 경사지형의 좁은 골목 개선 등 거주환경 정비 방안 모색 - 단절된 마을간 연결과 돌산공원의 원활한 이용을 위한 보행로 조성 및 부족한 거점시설, 주차장 등의 보안을 위한 기초생활인프라 계획 수립 필요 - 인근 지역을 고려한 배후상권 조성 및 골목 상권 회복 도모 					

남구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역은 일반상업지역 인근의 주거지역에 대한 주거환경 개선 방안 마련 및 상업·업무의 배후 마을상권 기능 보완 등에 대한 계획 마련이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---



8. 복구



연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
51	복구1	중심	구포동 1060-470 (구포만세거리) 일원	244,000	(진행)2017 뉴딜
52	복구2	일반	덕천동 411-5 (덕천시장) 일원	203,900	지역 분할
53	복구3	주거	구포동 1030-68 (구남마을) 일원	217,600	지역 분할
54	복구4	주거	덕천동 320-1 (덕천중학교) 일원	137,000	신규
55	복구5	주거	만덕동 870-18 (레고마을1) 일원	114,200	신규
56	복구6	주거	만덕동 854-1 (레고마을2) 일원	126,200	신규

06 도시재생활성화지역

• 복구1 - 구포만세거리 일원

연번	51					
명칭	복구1					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	구포동 1060-470 (구포만세거리) 일원					
면적	244,000㎡					
비고	2017 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역은 일반사업지역으로 일부 제3종일반주거지역을 포함하고 있으며, 동측으로는 구포시장과 상가거리가 밀집하고 서측으로 구포역이 위치하고 있음 재개발구역지정 및 해제 등으로 주거환경개선을 실시하지 못하는 현황이며 좁은 골목길과 노후불량주택, 철로변 안전취약지 등에 따른 주거환경이 열악 시장·상가지역의 상권은 활성화되어 있으나 고령인구의 증가와 지역 특성화 미흡으로 인한 산업 활동이 위축되면서 공실이 발생하고 상가건물의 노후화가 진행 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 구포1동 (덕천 부도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 경로당(1개소), 의원(1개소), 약국(9개소), 체육시설(4개소), 소매점(11개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 구포시장, 약초골목 / [지역축제] 구포장터3.1만세운동 / [관광명소] 구포만세역사테마거리 / [거점시설] 구포1동주민센터, 도시농업 지원센터, 구포역, 문화예술플랫폼, 구포국수체험관, 창조문화활력센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후화된 건축물	노후 전통시장	비어가는 공실 상가	구포장터3.1만세운동		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2017년 주거지지원형 재생사업 추진지역. “구포이음 프로젝트” 2018년~2022년(5년) 집적된 유사 상권 및 지역자산의 특화를 통하여 가로환경 및 노후건축물 정비 - 구포역 일원에 집중되는 방문객을 대상으로 편의시설 및 거점 조성하고 지역 특산물과 역사문화자원의 특화 위한 프로그램 및 지역 정비 필요 					



북구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산 원도심의 대표 상업지역으로서 일부 주거지역이 분포하고 있으며, 지역 내 및 인접한 지역에 풍부한 지역자원을 보유하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 북구2 - 덕천시장 일원

연번	52					
명칭	북구2					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	덕천동 411-5 (덕천시장) 일원					
면적	203,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 경사지형으로 좁은 도로로 이루어진 제2종일반주거지역이며, 인근 덕천역 주변으로 상업지역이 위치하고 있음 주거지역은 중·저층의 노후건축물이 밀집되어 있으며, 골목이 좁고 어두워 보행환경이 열악 대상지 내 덕천시장, 숙등공원, 덕천1행정복지센터, 철쭉 행복마을, 북구 평생학습관 등이 위치하고 있으며, 인근 숙등역과 덕천역 인근으로 북구 핵심 상권이 위치하고 있음 대상지를 중심으로 덕천시장 상인회, 덕천마을 공동체 등 다수의 공동체 형성 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 북구 덕천3동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(3개소), 경로당(4개소), 노인교실(1개소), 의원(1개소), 약국(3개소), 체육시설(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(18개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 덕천시장 / [거점시설] 덕천1동주민센터, 덕천어린이공원놀이터, 숙등공원, 평생학습관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	도로변 불법주정차	노후 불량 건축물 밀집	폐업 상가 밀집	덕천시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지형에 위치한 중·저층 노후건축물 개선을 통한 주거환경 개선 대상지 내 덕천시장과 인근 상업지역의 연계를 위한 골목상권 조성 및 보행환경 개선을 통한 지역 활성화 필요 - 덕천시장 상인회, 덕천마을 공동체 등 지역 공동체를 기반으로 도시재생거버넌스 조성 					






북구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 북구 핵심 상권 인근에 위치한 노후건축물 밀집지역으로 대상지 내 거주환경과 인근의 상권 및 교통망을 고려할 때, 주거지와 골목 상권의 개선사업 추진이 가능한 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 북구3 - 구남마을 일원

연번	53					
명칭	북구3					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	구포동 1030-68 (구남마을) 일원					
면적	217,600㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 낙동북로를 중심으로 북측 구포역 아래 상업지역과 남측 주거지역으로 구성되어 있으며, 상업지역의 가로변은 활성화되어 있으나 골목 폐업 상가가 존재하고, 상가건물의 노후화가 진행되고 있음. 남측 주거지역은 주택의 지속적인 노후화가 진행 • 좁은 골목길은 골목 내 노상 주차로 인해 보행환경 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [도시활력증진사업] 행복마을 만들기 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(6개소), 약국(1개소), 체육시설(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(9개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 구남시장 / [거점시설] 구포역, 거북공원, 구포대교, 구남지역아동센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	폐업 골목 상가 밀집		좁은 골목길		노후 불량건축물 밀집	
도시재생 전략구상						
	노후 불량건축물 등 주거지의 정주환경 개선 및 쇠퇴한 골목 상권의 활력 회복		<ul style="list-style-type: none"> - 가로환경 개선, 주차장 등 기초생활인프라 개선 및 노후쇠퇴 주거지의 거주환경 개선 - 지역 중앙을 가로지르는 낙동북로 북측 구남시장을 연계한 골목 상권 활성화 			

북구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 주거지역과 상권이 혼재하고 있으며, 지속적으로 쇠퇴하고 있는 지역으로 주거환경 개선 및 가로환경개선, 주차장 등의 기초생활인프라 보급의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 복구4 - 덕천중학교 일원

연번	54					
명칭	복구4					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	덕천동 320-1 (덕천중학교) 일원					
면적	137,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 의성산과 상학산 사이에 위치한 주거지역으로 상학산 경사면에 위치한 주거지역은 가파른 골목 및 골목 내 노상주차로 보행환경 열악 지하철 3호선 숙등역이 위치하여 역세권의 대중교통 접근성이 양호한 지역 주거지역 내 1층에 위치한 상가는 공실이 많으며 비워진 상가는 철재서터로 인해 마을경관을 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 덕천2동 (덕천 부도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(3개소), 체육시설(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(7개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 덕천생활 체육공원, 숙등2공원놀이터, 덕천IC 진입로, 보듬재가노인복지센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차		가파른 골목길		폐업 골목 상가 밀집	덕천생활 체육공원
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사로, 계단 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 - 보행편의 증진, 마을경관 개선 등을 통한 주거질 향상 주거지 내 분포한 상가의 가로 환경 정비로 주거지의 균형 있는 가로 환경 조성 					

북구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





검토내용
(필요성)

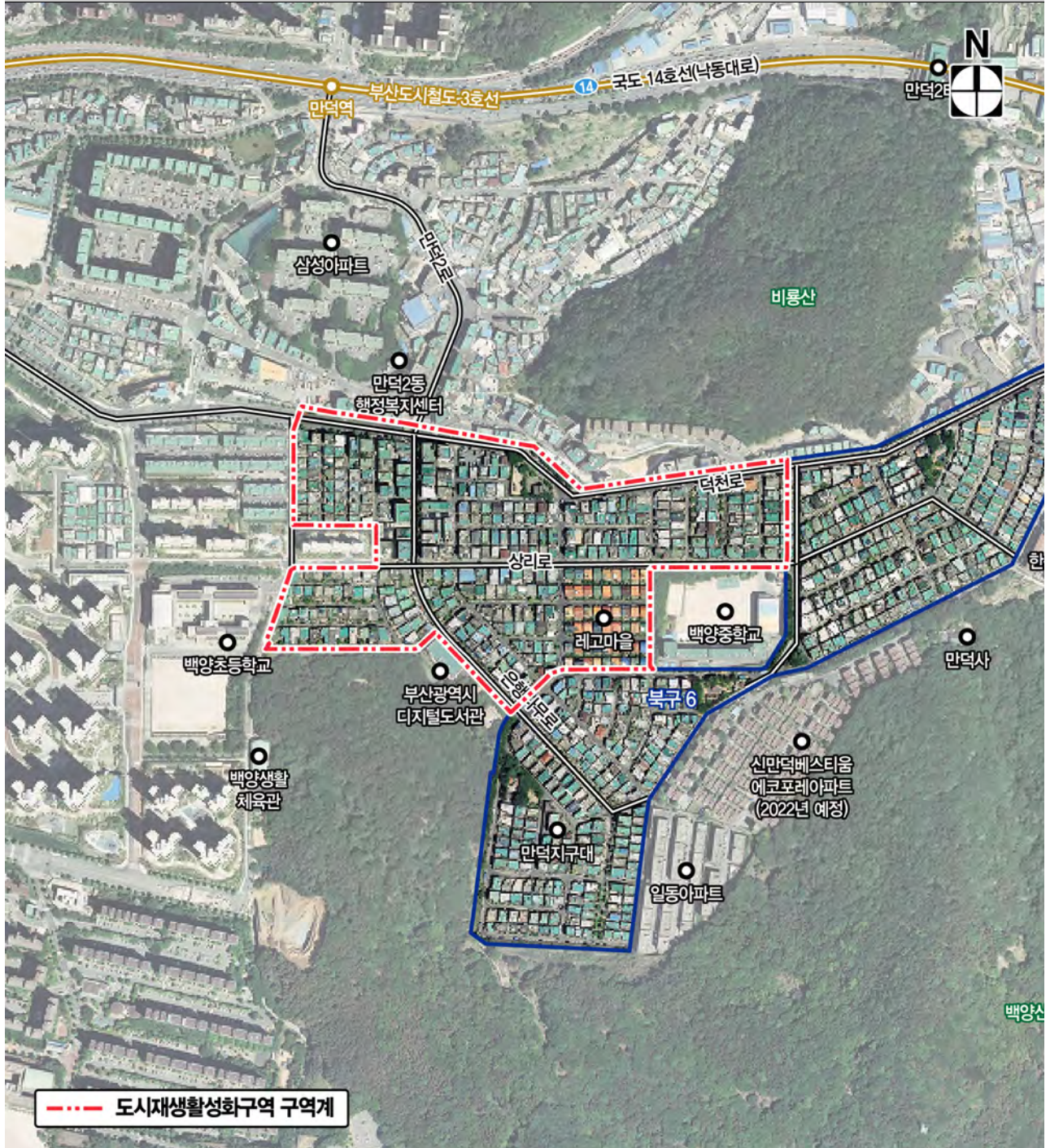
- 해당지역은 저층, 중층 주택 밀집지역으로 부족한 기초생활인프라와 보행환경 및 경사지에 위치한 노후 주거환경 등을 고려할 때, 대상지는 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 북구5 - 레고마을1 일원

연번	55					
명칭	북구5					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	만덕동 870-18 (레고마을1) 일원					
면적	114,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 남동측으로 레고마을 북서측은 상업지역이 밀집해 있으며, 대부분 주거지역과 시장·상가지역의 상권이 혼재되어 분포 주거지역은 불법주정차로 보행 불편 등의 문제가 있으며, 시장·상가지역의 상권은 가로변은 활성화되어 있으나 상가건물의 노후화 진행 등의 문제 해소 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 약국(6개소), 체육시설(3개소), 도시공원(1개소), 소매점(5개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 만덕2동 제일상가시장 / [거점시설] 부산광역시 디지털도서관, 동심공원, 열린지역아동센터, 레고마을 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	노후 건축물 밀집	레고마을	제일상가시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 레고마을 주변 주택지의 주거환경 개선과 시장·상가지역의 균형 있는 지역 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 가로환경 개선, 주차장 등 기초생활인프라 개선 및 노후쇠퇴 주거지의 거주환경 개선 - 제일상가시장 가로환경개선, 인프라 제공으로 일거리 창출 및 골목상권 활성화 					



북구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



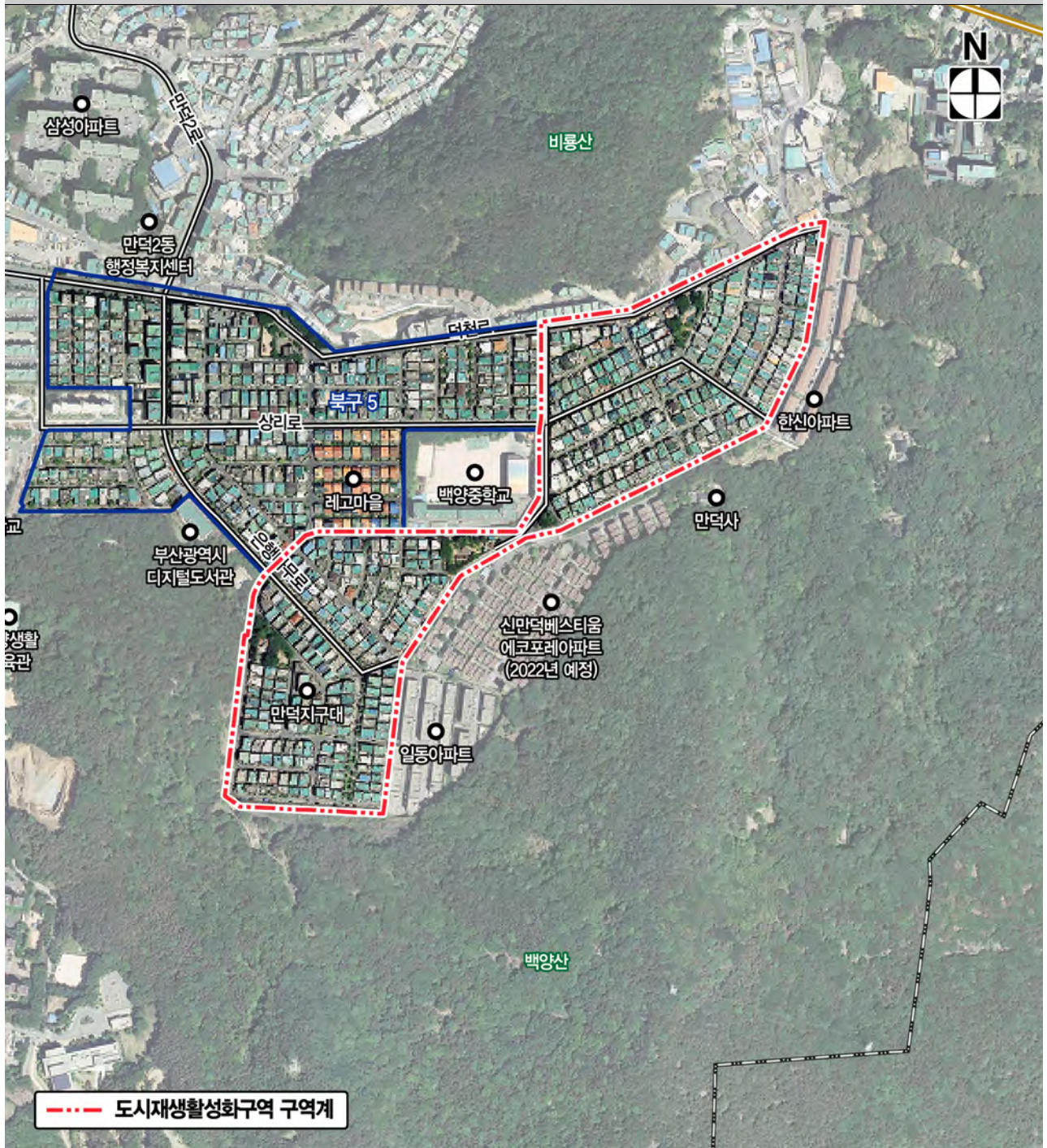
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주택 및 상권이 혼재된 지역으로 주차장 등 기반시설 공급 등의 기초생활인프라 보급이 필요한 지역으로 판단되며, 대상지 내 자원(레고마을) 통한 고유의 정체성 확립 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 북구6 - 레고마을2 일원

연번	56					
명칭	북구6					
유형	근린재생형(주거지지원형)					
위치	만덕동 854-1 (레고마을2) 일원					
면적	126,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 백양산 아래 위치한 주거지역으로 양호한 주택과 노후주택이 혼재하며, 좁은 골목 및 불법주정차로 보행환경 열악 대상지를 중심으로 백양산 주변에 저층 아파트가 밀집, 또한 아파트 신축이 진행 중에 있으며 주변으로 관리가 부족한 옹벽으로 인한 마을경관 저하 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(2개소), 도시공원(3개소), 소매점(5개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 함박공원, 상록공원, 백운공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	골목 내 불법주정차	삭막한 가로 경관	상록공원		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주택지 주거환경개선사업 및 가로경관 개선과 보행환경 개선으로 주거질 향상 - 노후 주거지의 집수리 지원, 좁은 골목길 내 노상주차를 해결할 수 있는 가로환경 개선과 주차장 등의 기초생활인프라 보급을 통한 주거질 향상 					

복구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 저층과 중층 주거지 밀집지역으로 특히 백양산 인근 저층 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 대상지 및 인근지역의 주거환경 및 부족한 기초생활인프라 등을 고려할 때, 대상지는 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---


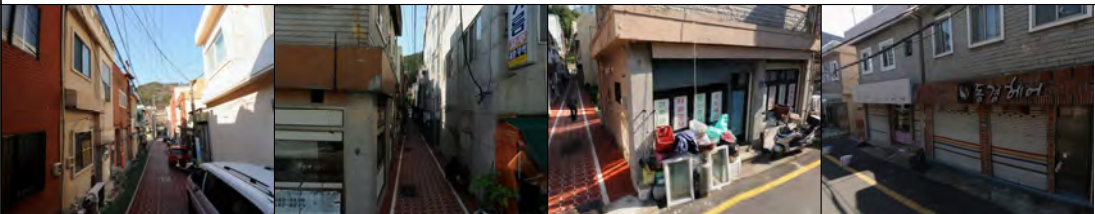
9. 해운대구



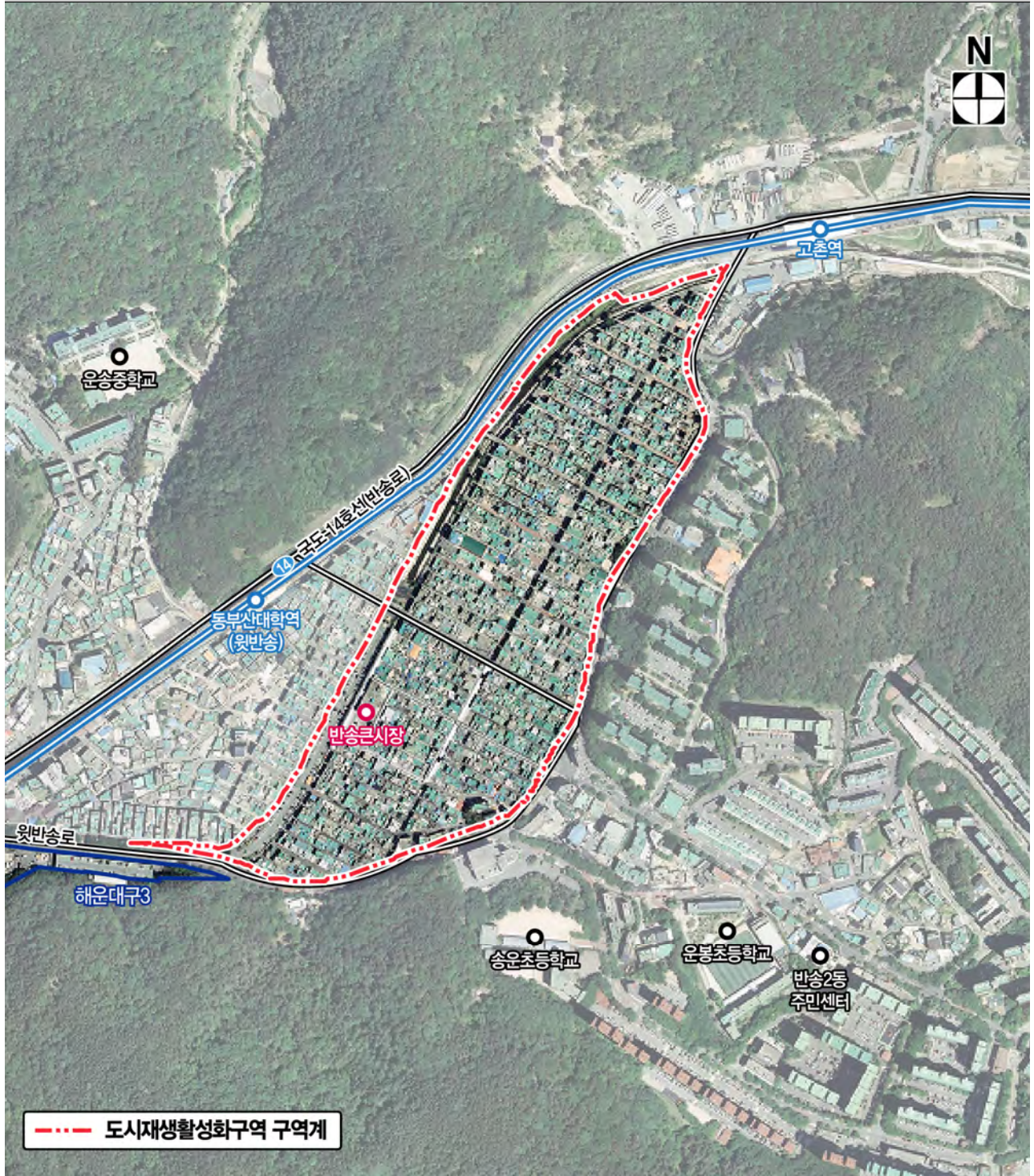
연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
57	해운대구1	일반	반송동 62-139 (반송정책이주지) 일원	150,000	(진행)2018 뉴딜
58	해운대구2	중심	중동 1378-95 (해운대구청) 일원	202,100	신규
59	해운대구3	주거	반송동 709-12 일원	189,000	지역 분할
60	해운대구4	일반	반송동 250-2696 (반송중학교) 일원	295,200	지역 분할
61	해운대구5	일반	반여2·3동 일원	410,100	존치
62	해운대구6	일반	우동 517-14 (해리단길) 일원	138,300	신규
63	해운대구7	주거	재송동 1046 (재송2동주민센터) 일원	126,600	신규
64	해운대구8	일반	송정동 299-2 (송정역사·송정해수욕장) 일원	162,600	신규

06 도시재생활성화지역

• 해운대구1 - 반송정책이주지 일원

연번	57					
명칭	해운대구1					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	반송동 62-139 (반송정책이주지) 일원					
면적	150,000㎡					
비고	2018 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체 일반주거지역으로 노후 저층 주택과 근린시설이 고밀하게 밀집한 정책이주지 주거지역 내 10~20평의 3~4층 규모의 노후 주택들이 벽을 맞대어 80~100m의 블록을 형성하고 있으며, 블록 사이의 보행로는 매우 좁고 어두워 보행 환경이 열악 대상지를 남북으로 지나는 윗반송로51번길을 따라 1층에 근린상가가 위치하며, 남측의 반송큰시장을 중심으로 활성화되어 있으나 멀어질수록 상가 공실 증가 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 반송-주거환경-②(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 해운대구 반송동 (결핍지수 1단계 대상지) [행복마을] 담안골마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(2개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(1개소), 의원(4개소), 약국(4개소), 체육시설(1개소), 소매점(9개소), 공용주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 반송큰시장 / [거점시설] 담안골행복센터, 느티나무도서관, 해운대지역자활센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 정착이주지 주택	좁고 어두운 블록 간 골목	가로변 적치물	저층부 공실 상가		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 일반근린형 재생사업 추진지역. “세대공감 골목문화마을, 반송 Blank 플랫폼”. 2019년~2022년(4년) 열악한 정책이주지의 환경 개선을 위해서 주거 환경 및 지역 골목상권 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 주택사업의 추진 유도 및 주민들이 함께 나눌 수 있는 공용 공간 및 공공시설물을 개선하고 블록 내 째지 공원 등 생활 여유 공간을 마련하여 주민의 생활환경 개선 필요 - 근린 상권 활성화를 위하여 상가 거리의 보행과 접근 편의 증진 및 상가 가로 특성화 					

해운대구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)








--- 도시재생활성화구역 구역계

<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 정책이주지의 특성상 주거시설의 노후화가 현저하고, 주거지 내 근린상권의 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 해운대구2 - 해운대구청 일원

연번	58					
명칭	해운대구2					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	중동 1378-95 (해운대구청) 일원					
면적	202,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	0	0	0	0	0
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역은 일반상업지역으로 각종 숙박시설 및 상업시설 등이 집적하여 있고 해운대구청 주변으로 저층의 상업시설이 밀집 분포 해운대역에서 구남로변 해운대해수욕장 방면으로 보행환경이 정비되어있고 해운대전통시장을 중심으로 유명 먹거리 음식점들이 위치하여 이용객들이 집중되고 있으나 시장 외의 골목 내 상가들은 접근성이 낮고 편의시설 부족과 골목 상가지역으로서의 정비 미흡 해운대구 청사 이전 계획 발표로 인근지역 계획 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 중1동, 우1동 (해운대 도심권) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 경로당(3개소), 노인교실(1개소), 의원(7개소), 약국(10개소), 체육시설(3개소), 도시공원(1개소), 소매점(17개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 해운대전통시장 / [지역축제] 부산바다축제, 해운대 달맞이온천축제, 해운대 해맞이 축제, 해운대모래축제, 해운대 북극곰 축제 / [관광명소] 해운대해수욕장 / [거점시설] 해운대구청, 중1동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 어두운 골목 상권		노후 전통시장		도로변 불법주정차	
						
	도로변 불법주정차		해운대해수욕장			
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 풍부한 지역자원과 연계를 통한 인접상업지역의 활성화를 위한 방안 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 형성된 전통시장과 연계한 주변상권의 활성화와 도심 관광객의 이용도를 향상하기 위한 서비스 시설, 프로그램의 확충 및 상가 경관 개선을 통한 지역 특화 필요 청사 이전과 연계하여 해운대시장 및 해운대해수욕장의 배후 상업지역으로의 연계 재생 필요 					



해운대구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



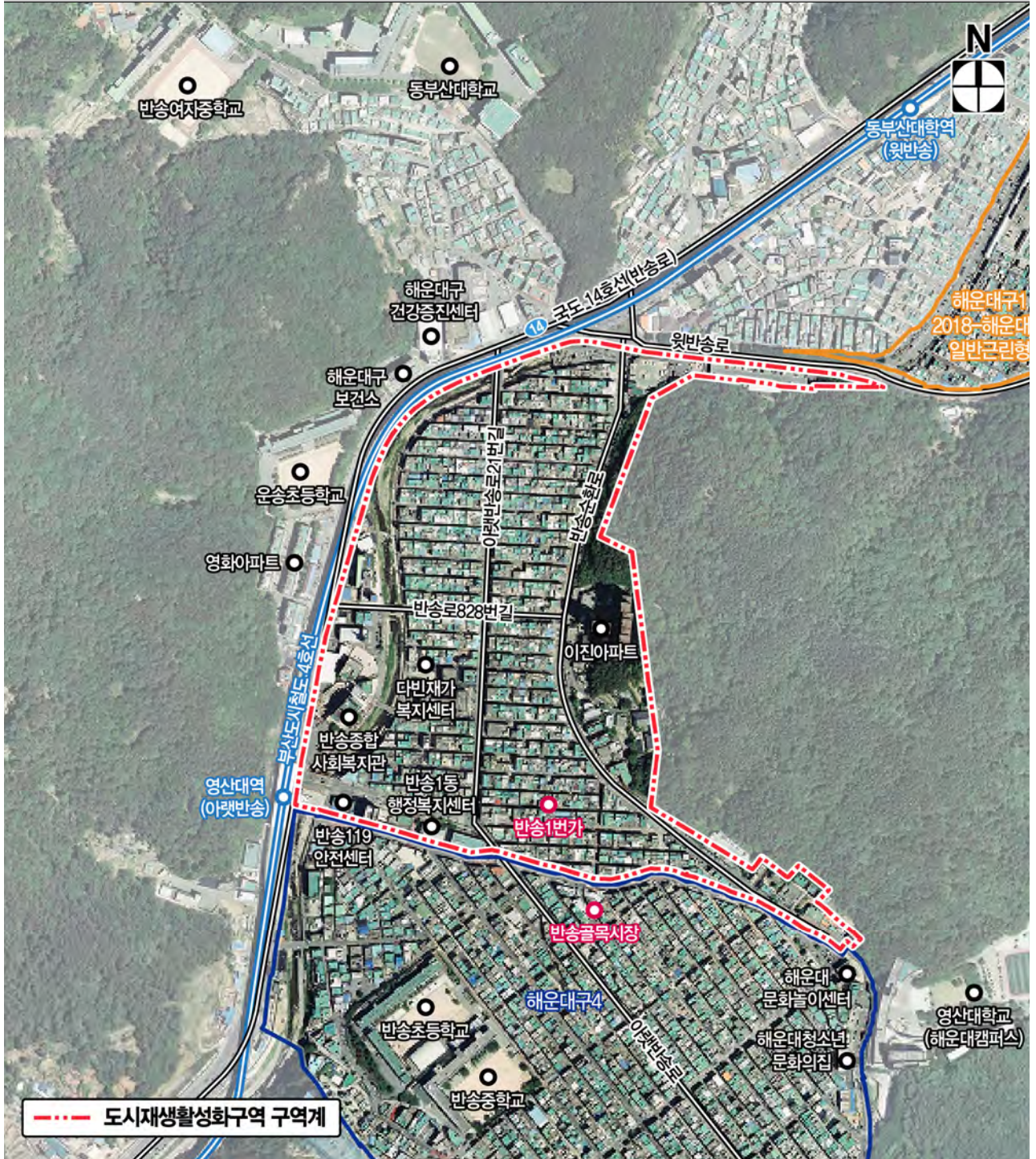
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산 원도심의 대표 상업지역으로서 해운대해수욕장, 다양한 지역축제 등으로 인한 소비활동이 일어나는 지역이며, 지역 내 관광·문화·공연 등 지역자원이 집적하여 분포하고 있는 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 해운대구3 - 반송동 709-12 일원

연번	59					
명칭	해운대구3					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	반송동 709-12 일원					
면적	189,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 지하철 4호선 영산대역이 위치하여 역세권의 대중교통 접근성이 양호한 지역 대상지 인근 필봉오름행복마을, 장산길행복마을 등의 주민 공동체 조직이 구성되어 있으며, 반송시립도서관, 반송골목시장 등 지역특화자산 보유 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 반송-주거환경-①(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 해운대구 반송동 (결핍지수 1단계 대상지) [도시활력증진사업] 반송 창조그린웨이 조성 사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(3개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(4개소), 노인교실(1개소), 의원(7개소), 약국(5개소), 체육시설(3개소), 도시공원(개소), 소매점(6개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 반송골목시장 / [거점시설] 반송1동주민센터, 부산광역시립반송도서관, 필봉오름행복마을센터, 장산길행복마을센터, 반송종합사회복지관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	좁고 어두운 골목길	노후 건축물 밀집	반송골목시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 가로환경 개선, 공원, 주차장 등 기초생활인프라 개선 및 노후쇠퇴 주거지의 거주환경 개선필요 사회적 기업 및 전통시장 활력회복으로 일거리 창출 및 동측에 영산대학교를 활용하여 청소년을 위한 교육프로그램 등을 도입 가능 기존 행복마을 주민 공동체 조직을 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 기 추진된 사업의 연계와 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					



해운대구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후·불량주택이 밀집되어 있으며, 인구의 지속적 감소로 인한 공·폐가 증가 등 주거환경이 쇠퇴하는 지역이며, 대상지 및 인근지역의 주거환경 및 인구 감소 현황 등을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 해운대구4 - 반송중학교 일원

연번	60					
명칭	해운대구4					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	반송동 250-2696 (반송중학교) 일원					
면적	295,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체 일반주거지역으로 노후 저층 주택과 근린시설이 고밀하게 밀집한 정책이주지 주거지역 내 10~20평의 3~4층 규모의 노후 주택들이 벽을 맞대어 80~100m의 블록을 형성하고 있으며, 블록 사이의 보행로는 매우 좁고 어두워 보행 환경이 열악 대상지를 남북으로 지나가는 아랫반송로 및 블록 내의 1층부에 근린상가들이 밀집해 있으나 보행로가 좁고 골목 내는 차량이동과 주차 등으로 인해 소비활동 및 보행 불편 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 반송-주거환경-①(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 해운대구 반송동 (결핍지수 1단계 대상지) [도시활력증진사업] 반송 창조그린웨이 조성 사업 / [행복마을] 필봉오름마을, 장산길마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(5개소), 노인교실(1개소), 약국(3개소), 체육시설(2개소), 소매점(9개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 반송골목시장 / [거점시설] 해운대문화놀이센터, 해운대청소년문화의집 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주택 방치	좁고 어두운 블록 간 골목	가로변 적치물	통행이 불편한 근린상권		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 열악한 정책이주지의 환경 개선을 위해서 주거 환경 및 지역 골목상권 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 주택사업의 추진, 주택정비 지원 및 주민들이 함께 나눌 수 있는 공용 공간 및 공공시설물을 개선하고 통학로·버스정류소·공공시설 등 보행이 많은 생활가로 정비 - 근린 상권 활성화를 위하여 주민이 모이고 편리하게 소비할 수 있는 상가 가로 특성화 - 영산대학교와 연계한 학생 주거·상업 등 대학가로 특화를 통하여 지역 활성화 유도 					



해운대구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 정책이주지의 특성상 주거시설의 노후화가 현저하고, 주거지 내 근린상권의 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 해운대구5 - 반여2·3동 일원

연번	61					
명칭	해운대구5					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	반여2·3동 일원					
면적	410,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 전체 일반주거지역으로 노후 저층 주택과 근린시설이 고밀하게 밀집한 정책이주지 주거지역 내 노후 주택들이 140m의 블록을 형성하고 있으며, 블록 간 좁고 긴 골목은 어둡고 정비가 미흡하고 블록 내 여유 공간 부족하여 주거 환경 열악 대상지의 주진입로인 재반로와 주거지를 잇는 보행생활가로변 근린상가 위치하나 정비 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 반여-주거환경-①, 반여-재건축-2(2개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 해운대구 반여동 (결핍지수 1단계 대상지) [도시활력증진사업] 반여동 이야기가 있는 무지개길 조성 / [행복마을] 재반무지개마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 사립유치원(1개소), 초등학교(1개소), 도서관(6개소), 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(4개소), 경로당(10개소), 노인교실(2개소), 의원(15개소), 약국(13개소), 체육시설(10개소), 도시공원(2개소), 소매점(19개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 반여2동전통상가시장, 반여3동전통시장 / [거점시설] 반여도서관, 해운대구 드림스타트센터, 반여3동주민센터, 반여2동주민센터, 희망어린이공원, 으뜸공원, 초록공원, 무지개커뮤니티센터, 무지개이야기방, 반여종합사회복지관, 반여2동마을건강센터, 반여초등학교(폐교) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 정책이주지 주택	좁고 긴 골목(140m)	보차가 혼재한 가로	지역거점시설		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 열악한 정책이주지의 환경 개선을 위해서 주거 환경 및 지역 골목상권 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 주택정비 지원 및 소규모주택정비 유도를 통한 주거시설 개선. 보행권 확보, 마을경관 개선 - 근린상가의 가로 정비하여 주민의 상가시설 이용 및 보행 편의 증진 통한 상권 활성화 					



해운대구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



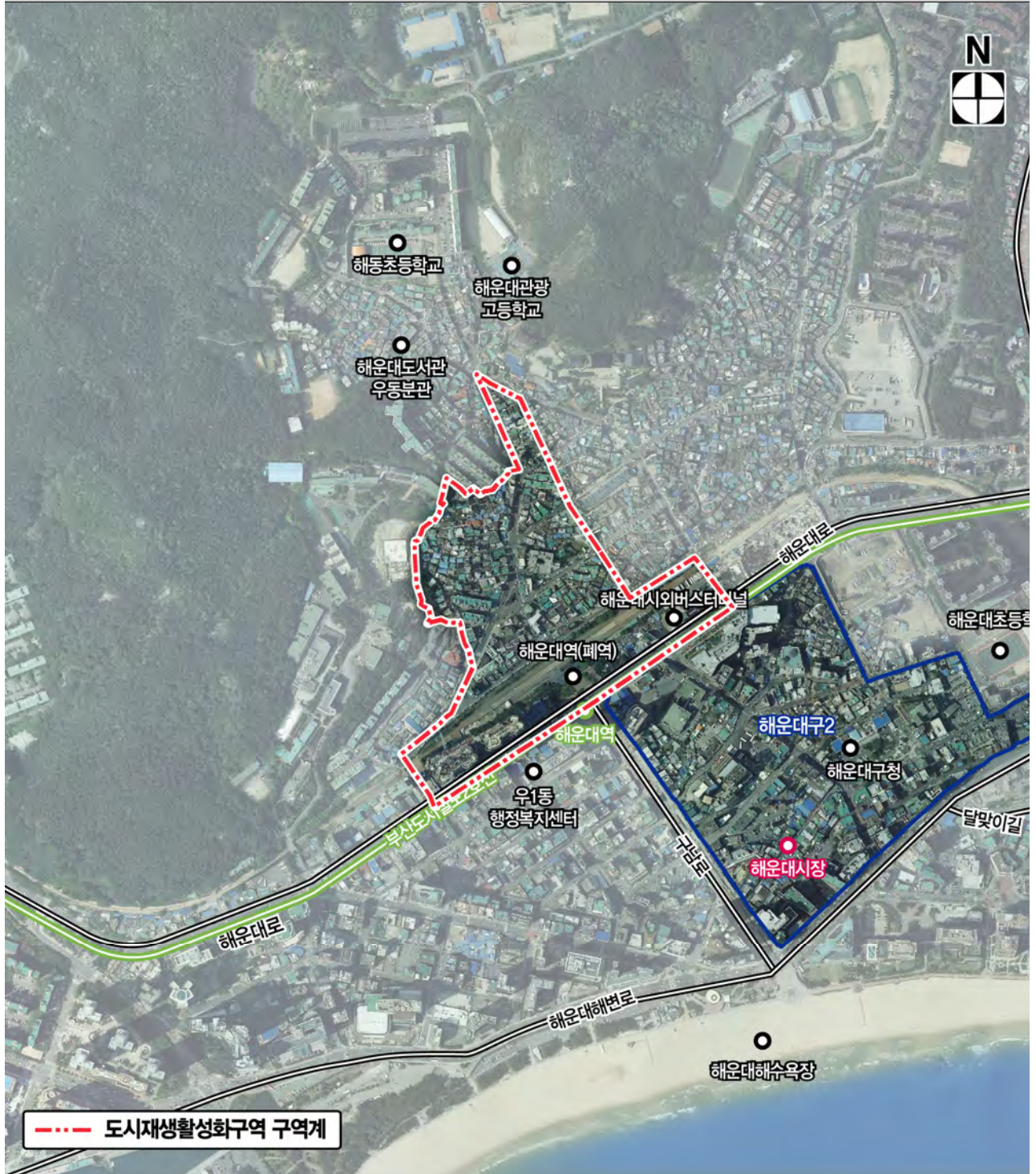
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 정책이주지의 특성상 주거시설의 노후화가 현저하고, 주거지 내 근린상권의 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 해운대구6 - 해리단길 일원

연번	62							
명칭	해운대구6							
유형	근린재생형(일반근린형)							
위치	우동 517-14 (해리단길) 일원							
면적	138,300㎡							
비고	-							
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소			건축물	
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상		
	부합여부	O	O	O	X	O		
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 일반주거지역과 일부 상업지역(해운대역폐역 인근)으로 구성 대상지 내 노후주택이 밀집해 있으나 소규모 개발이 일어나고 있으며, 해리단길의 조성으로 인하여 유동인구가 증가하고 있음 우동1로를 중심으로 새로운 카페, 식당 등 상권이 활성화되어 지역 명소화 되고 있으나 지역의 특성화 및 증가하는 차량통행, 주차, 보행권 확보 등 지원 시설 부족 							
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 우1동 (해운대 도심권) [2030 부산광역시 도시-주거환경정비기본계획] 우동-재개발-③(1개소) 							
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(2개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(4개소) 							
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 우일종합시장 / [역사문화자산] 해운대역(폐역) / [거점시설] 해운대시의외버스정류소 							
쇠퇴현황 및 지역자원								
	지역 내 노후 주택		침체된 지역상권(우일시장)		상권 활성화(해리단길)		비워진 철길	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 해리단길 조성으로 인한 민간 창업·개발과 함께 거리 정비사업 및 노후주거지 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 해운대로와 인접하여 활성화되는 해리단길 및 상권의 특화와 지속적인 활성화를 위하여 특화가로 조성 및 보행개선, 주차확보, 편의시설 확보 등을 통해 지역 특성화 - 특화가로와 폐지된 해운대역, 철길을 연계한 공원화 통해 도심 내 휴게공간 조성 - 증가하는 방문객으로 인하여 기존 주민들의 주거생활권 보호 필요 							



해운대구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



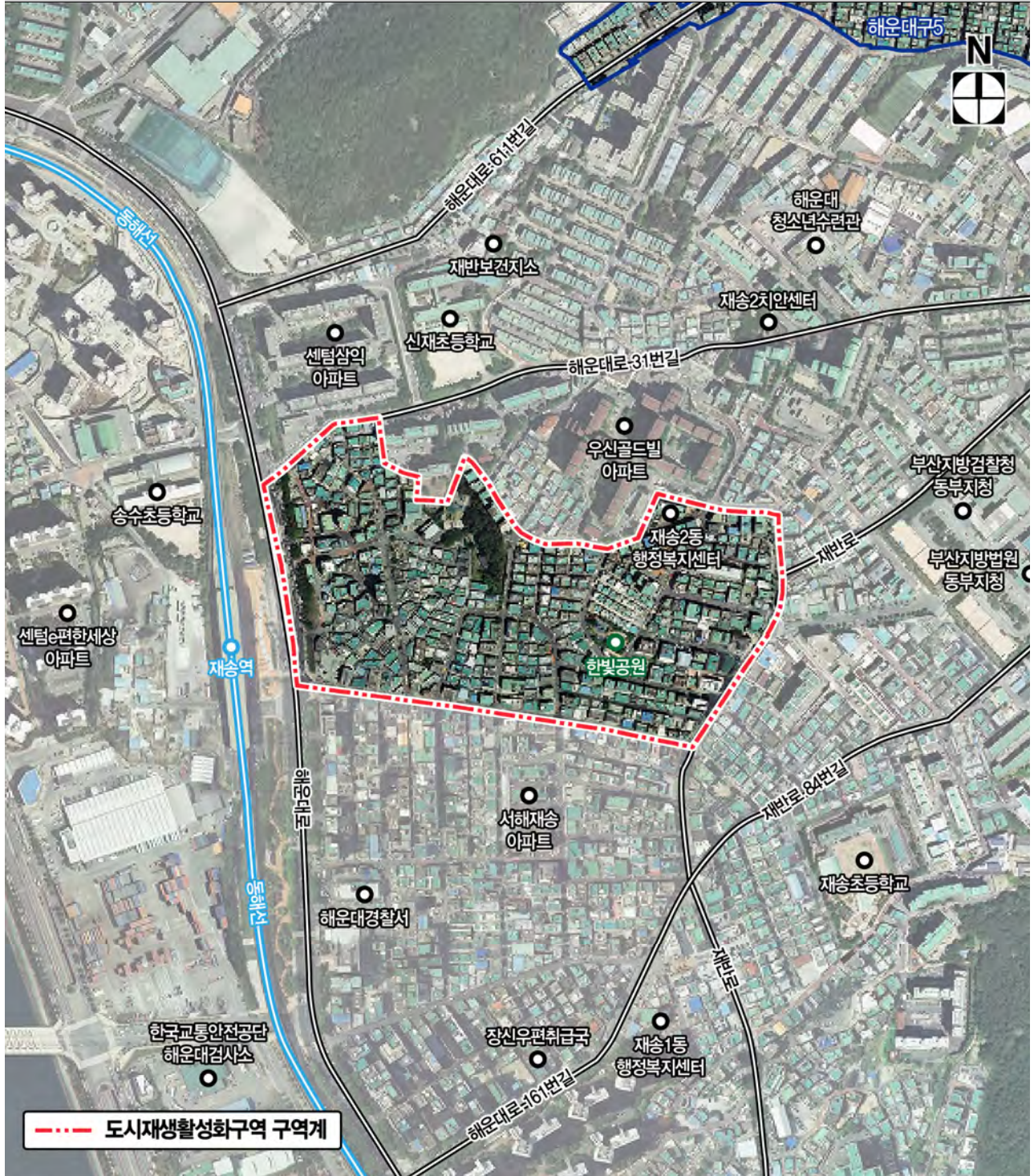
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거시설과 상업시설이 혼재한 지역으로 기존 노후주거시설에 대한 정비 및 지속적인 상권 활성화를 위한 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 해운대구7 - 재송2동주민센터 일원

연번	63					
명칭	해운대구7					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	재송동 1046 (재송2동주민센터) 일원					
면적	126,600㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 장산 서측에 위치한 급경사지의 일반주거지역 중·저층의 노후주거지 밀집지역으로, 주거지 내에는 좁고 어두운 골목길로 이루어짐 대상지 내 한빛공원과 재송2동 행정복지센터가 위치하고 있음 대상지 서쪽으로 수영강이 흐르며 동해선 재송역이 위치하고 있으며, 동측으로는 부산지방법원 동부지원이 인근에 위치하고 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(3개소), 노인교실(1개소), 의원(6개소), 약국(1개소), 체육시설(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(9개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 재송2동주민센터, 한빛공원, 한빛문화센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가로변 불법주정차	노후 불량 건축물 밀집	좁고 어두운 골목길	한빛문화센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 주민협의체, 마을기업 등의 주민조직이 구성되어 있지 않고 지역특화자산도 부족한 지역으로, 주민공동체 및 거점시설을 중심으로 한 계획 수립 필요 중·저층 주거지의 거주환경 개선 및 어두운 골목길의 보행환경 개선 중심의 계획 수립 필요 부족한 거점시설 및 주차장, 공원 등의 보강을 위한 기초생활인프라 보급 필요 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					

해운대구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 중·저층 노후 주거지 중심의 지역으로, 상업시설 및 문화시설이 부족한 지역이며, 대상지의 건축물의 노후도와 주민특성을 고려할 때 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 해운대구8 - 송정역사·송정해수욕장 일원

연번	64					
명칭	해운대구8					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	송정동 299-2 (송정역사·송정해수욕장) 일원					
면적	162,600㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 상업지역과 일부 주거지역이 포함되어 있으며, 남측으로 송정해수욕장에 면함 대상지 중심에는 노후 단층주택이 밀집해 있으며, 방치된 주택들로 인해 마을 경관 저해 송정해수욕장 변으로는 서핑스쿨, 카페, 음식점, 숙박시설 등 활성화 되어있으나 골목 내에 위치한 상가는 해변과의 접근성 및 편의시설 부족으로 활성화 낮음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 소매점(5개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 송정시장 / [지역축제] 송정해변축제, 송정정월대보름축제 / [관광명소] 송정해수욕장 / [거점시설] 죽도공원, 송정초등학교(폐교) / [역사문화자산] 송정역 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	지역 내 방치된 주택		폐선 되어 남은 공터		송정해수욕장	송정역(등록문화재제302호)
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 지역 활성화 및 마을 경관 개선을 위하여 공가 및 불량한 주택을 정비하고 공가를 활용한 숙박시설, 창업공간, 팝업스토어 등 다양한 프로그램 운영하여 지역 특성화 유도 송정역(폐역)과 폐선 구간의 적극적 활용 및 현재 노후 된 마을 중앙부와의 연계를 통하여 해수욕장까지 이르는 구간이 활성화될 수 있도록 유도 여름 해수욕장 개장기간 집중되는 인파의 편의성 확보와 다양한 해양 익스트림 스포츠 섭렵을 위한 시설확보 필요. 또한 비수기 활성화 방안 마련 필요 					

해운대구8 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



--- 도시재생활성화구역 구역계

검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후 주거시설을 포함하고 있는 상업지역으로서 쇠퇴한 주거환경과 활성화가 낮은 골목 내 상권을 개선하기 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함



10. 사하구



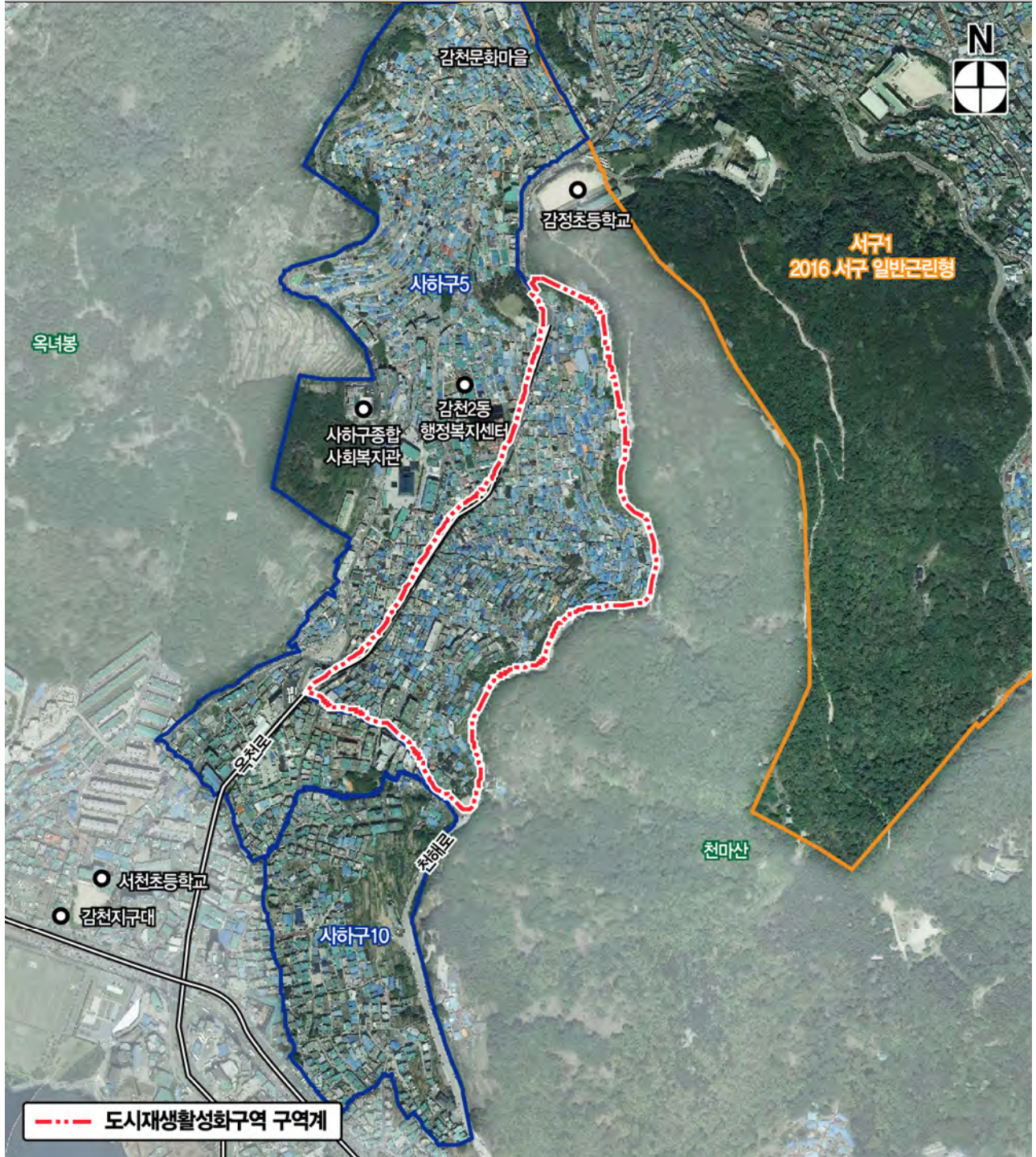
연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
65	사하구01	주거	감천동 13-1113 (천마을) 일원	112,000	(진행)2017 뉴딜
66	사하구02	일반	신평동 544-1 (동매마을) 일원	149,600	(진행)2018 뉴딜
67	사하구03	경제	신평동 544 (신평장림산업단지) 일원	554,500	신규
68	사하구04	중심	괴정동 934-3 (괴정역·괴정시장) 일원	187,800	신규
69	사하구05	일반	감천동 12-9 (감천문화마을·태극도마을) 일원	255,200	지역 축소
70	사하구06	일반	괴정동 1075-2 (마하로) 일원	100,000	신규
71	사하구07	일반	당리동 45 (당리시장) 일원	134,800	신규
72	사하구08	일반	장림동 640-17 (장림정책이주지) 일원	221,100	신규
73	사하구09	주거	괴정동 197-1 (초원빌아파트) 일원	167,000	(진행)2019 뉴딜
74	사하구10	주거	감천동 30-9 (감천교회) 일원	90,100	신규

06 도시재생활성화지역

• 사하구01 - 천마마을 일원

연번	65					
명칭	사하구01					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	감천동 13-1113 (천마마을) 일원					
면적	112,000㎡					
비고	2017 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	재생사업 진행 중				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 천마산 서측으로 급한 경사지에 위치한 주거지역으로, 저층 주택의 노후화 및 관리가 부족 • 경사지의 좁은 도로 및 골목과 노상 주차로 인해 보행 불편의 문제가 있음 • 뉴딜사업 사업지역으로 지역현장 기반이 조성되어 있고, 주민협의체, 도시재생대학 등의 공동체 협력기반이 구축되어 있는 지역 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 감천2동 (결핍지수 1단계 대상지) • [산복도로르네상스사업] 아미. 감천구역(산복도로르네상스2차) / [새뜰마을] 감천문화마을 새뜰마을사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관(1개소), 경로당(4개소), 체육시설(1개소), 소매점(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 해당없음 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 어두운 골목길	노후 불량건축물 밀집	가파른 골목	천마마을 전경		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • (2017) 도시재생뉴딜사업 추진지역. 고지대 생활환경 개선 프로젝트 '안녕한 천마마을' • 경사 노후주택지의 주거환경 개선과 더불어 지형적 특성 및 풍부한 조망을 활용한 조화로운 활성화계획 수립으로 활력 부여 • 추가적인 도시재생활성화사업을 통해 지속적으로 쇠퇴하고 있는 주거지재생모델 확립 및 공원, 주차장 등 기초생활인프라 보강 					

사하구01 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후 주거지 밀집지역으로 지속적인 주거환경개선사업과 함께 천마산 경사지에 위치하여 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 필요 하며, 대상지 및 인근 지역의 관련계획 및 기초생활인프라 현황, 건축물 현황 등을 고려할 때, 대상지역은 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사하구02 - 동매마을 일원

연번	66					
명칭	사하구02					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	신평동 544-1 (동매마을) 일원					
면적	149,600㎡					
비고	2018 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	[재생사업 진행 중]				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 일반주거지역으로 노후 저층 주택과 근린시설이 고밀하게 밀집한 정책이주지 주거지역 내 10~20평의 3~5층 규모의 노후 주택과 근린생활시설들이 80~190m의 블록을 형성하고 있으며, 블록 사이의 보행로는 매우 좁고 어두워 주거 및 보행 환경이 열악. 블록 내에 공유·휴게공간 부족으로 생활환경 열악 대상지 내 신평골목시장이 위치하여 활성화되어 있으나 시장 외의 골목 내 상가들은 접근성이 낮고(중간 출입구 없는 190m 골목) 골목 상가지역으로서의 정비 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 신평-주거환경-①,② (2개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 신평동 (결핍지수 1단계 대상지) [행복마을] 동매사랑마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 경로당(2개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(13개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 신평종합시장, 신평골목시장 / [거점시설] 동매누리작은도서관, 신평1동주민센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후된 정책이주지 주택	좁고 긴 골목(190m)	정비 미흡한 골목 내 상가	신평골목시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> (2018) 도시재생뉴딜사업. “동매마을의 공감과 바람! Reborn”. 사업기간: 2019년~2022년(4년) 정책이주지의 노후 주거환경 개선 및 골목상권 활성화 통한 마을 재생 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 맞춤형 사업 통한 주거환경 개선과 도시기반시설 확충으로 주거복지 및 삶의 질 향상 - 도시 공간 혁신, 골목경제 활성화, 기본 인프라 확충, 공동체 구축으로 도시 활력 회복 					

사하구02 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

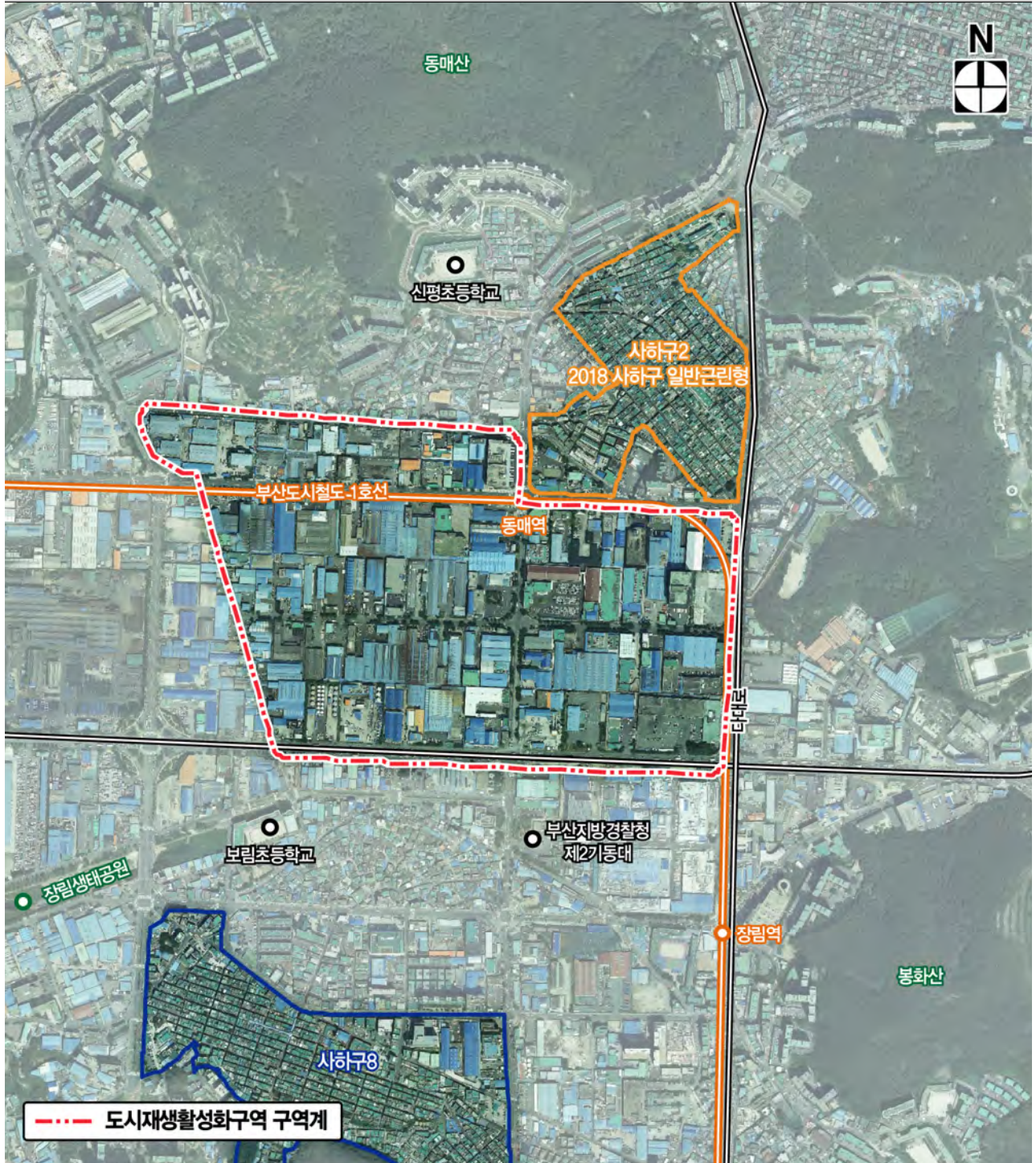
- 해당지역은 정책이주지의 특성상 주거시설의 노후화가 현저하고, 주거지 내 근린상권의 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사하구03 - 신평장림산업단지 일원

연번	67					
명칭	사하구03					
유형	도시경계기반형(경제기반형)					
위치	신평동 544 (신평장림산업단지) 일원					
면적	554,500㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	0	0	0	0	0
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 신평장림공단의 노후화 • 악취, 분진 등 공해로 인한 주민생활 불편 심각 • 지하철과 인접하나 역세권이 형성되지 못함 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 신평동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(1개소), 소매점(1개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 신평장림 일반산업단지, 한국교통안전공단 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 공장지대	삭막한 가로경관 1	삭막한 가로경관 2	신평장림 일반산업단지		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 신평장림공단의 생산권역과 신평 중심 생활권 내의 역세권을 중심으로 한 지역 전반에 걸친 개발 필요 • 주거 환경 및 기반시설이 열악하므로 첨단업종으로의 전환을 통한 친환경 공단으로의 변화 모색 계획 • 또한 이와 병행한 기존산업의 고도화를 통한 경제기반구조의 재정립 필요 					

사하구03 도시재생활성화지역 - 도시경계기반형(경제기반형)





검토내용
(필요성)

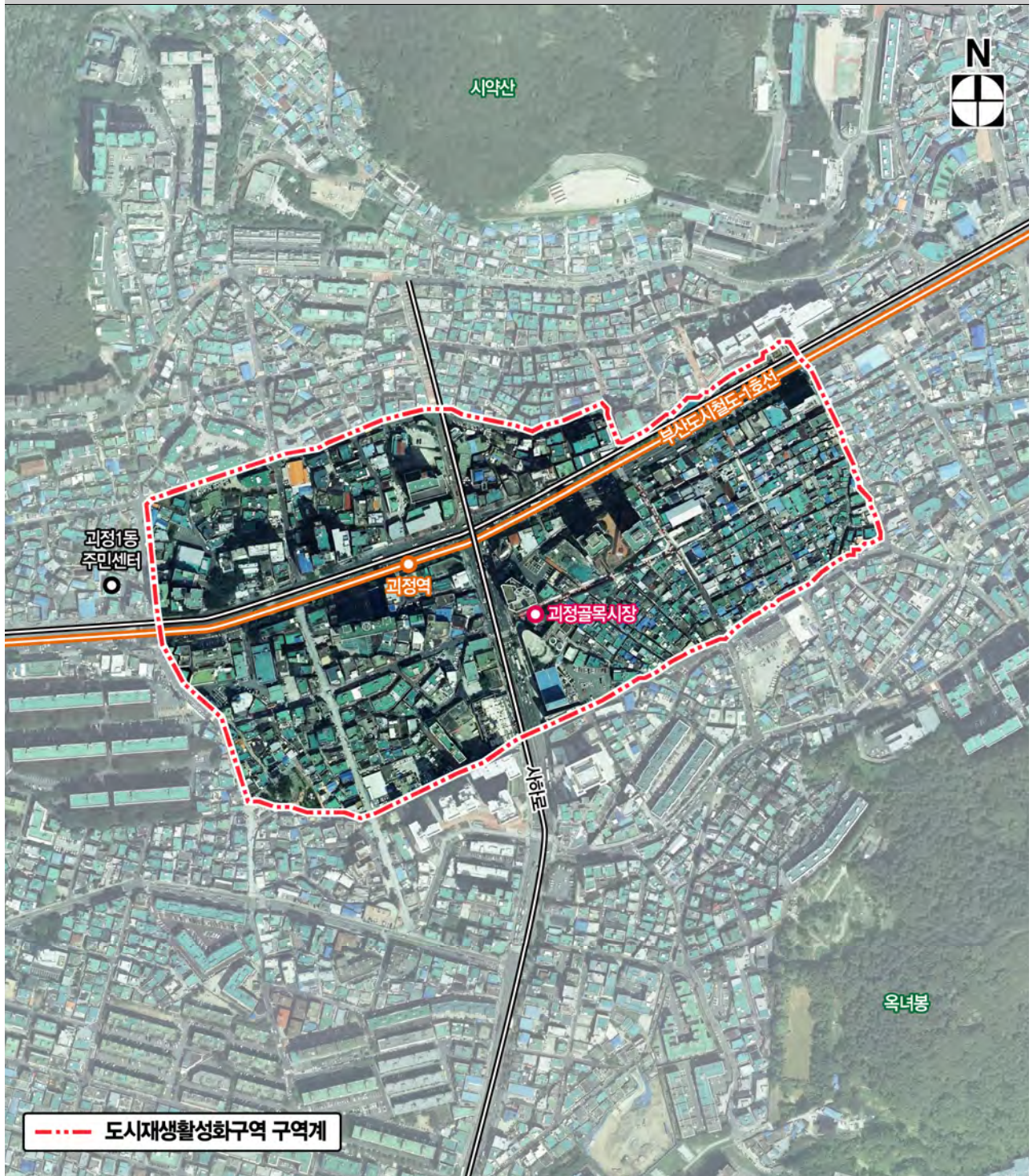
- 해당지역은 부산의 대표적 공장지역 중 하나로 기계, 자동차 부품 및 전기전자, 식품 등 다양한 생산 활동이 일어나는 지역이며, 지역 내 생산시스템이 집적하여 분포하고 있는 잠재력을 감안할 때, 도시경계기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사하구04 - 괴정역·괴정시장 일원

연번	68					
명칭	사하구04					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	괴정동 934-3 (괴정역·괴정시장) 일원					
면적	187,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 괴정역을 중심으로 낙동대로와 사하로를 따라 일반상업지역이 분포하고 동측으로 일부 주거지역이 위치함 • 대상지 내 괴정골목시장, 뉴코아아울렛이 위치하고 사하로변으로 상가들이 위치하여 지역상권이 형성되어 있어 상가지역 내 차량이동과 인구 이동량이 많지만 보행과 차량이동의 혼재로 인한 보행환경 열악 • 개별적으로 형성된 각 상권을 조화 및 연계를 통해 지역 중심 상권화 가능 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 괴정동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(2개소), 경로당(2개소), 의원(1개소), 약국(15개소), 체육시설(6개소), 도시공원(1개소), 소매점(12개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 괴정시장, 괴정시장종합상가 / [거점시설] 괴정회화나무 샘터공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 골목시장	골목 내 폐업 상가	좁은 골목길	괴정골목시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 각 상권을 이루고 있는 괴정골목시장, 뉴코아아울렛, 가로변 상가를 아울러 하나의 상권으로 연계할 수 있는 계획 필요 • 시장, 상가 등의 상인 협의회를 조직하여 서로 연계할 수 있는 방안모색 • 보행과 차량이동이 혼재하여 보행환경 개선필요 					

사하구04 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)





검토내용
(필요성)

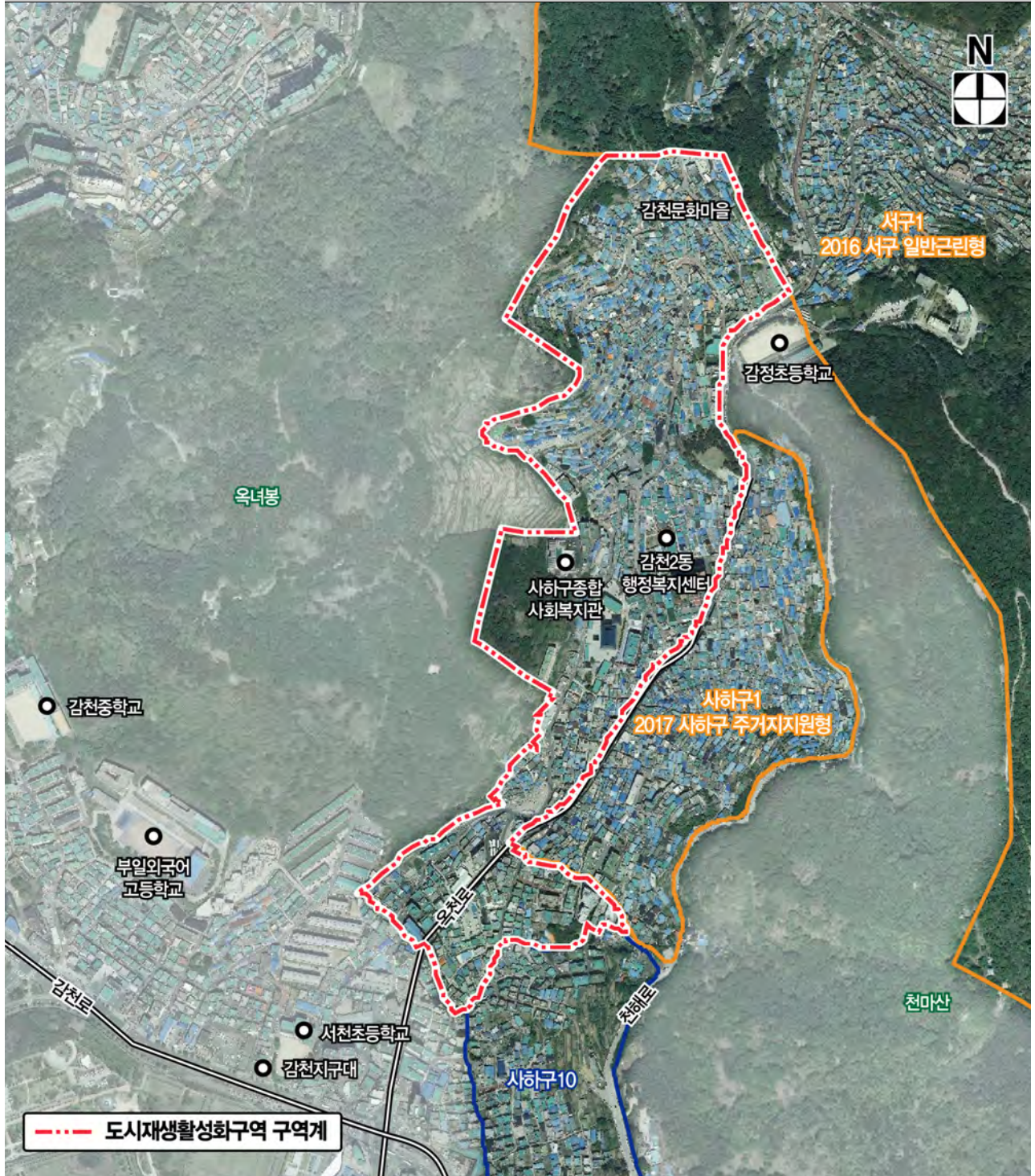
- 해당지역은 개별적으로 형성된 상권을 이루고 있는 지역으로 다양한 소비활동이 일어나고 있으며, 개별 상권의 연계를 통한 특화된 사업지역으로 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사하구05 - 감천문화마을·태극도마을 일원

연번	69					
명칭	사하구05					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	감천동 12-9 (감천문화마을·태극도마을) 일원					
면적	255,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 일반주거지역으로 천마산 사이의 경사지에 위치 감천문화마을을 중심으로 부산 경사지형 주거지의 관광명소화를 통한 지역 재생사업 추진 대상지를 찾는 유동인구 증가하고 지역의 활성화 되었으나 반면 지역 내 기존 주민들의 정주환경 저하 및 동지내몰림 현상으로 인해 관광명소화를 통한 활성화 이후의 문제 야기 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 감천-주거환경-①(1개소) [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 감천2동 (결핍지수 1단계 대상지) [산복도로르네상스사업] 아미.감천구역(산복도로르네상스2차) / [새뜰마을] 감천문화마을 새뜰마을사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집(2개소), 경로당(7개소), 노인교실(1개소), 의원(3개소), 약국(2개소), 체육시설(1개소), 소매점(11개소), 공영주차장(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 감천2동시장 / [지역축제] 감천문화마을 골목축제 / [관광명소] 감천문화마을, 아미동고개 / [역사문화자산] 화혜장, 지석묘 / [거점시설] 감천문화마을작은박물관, 감천2동주민센터, 사하구종합사회복지관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	지역 내 노후 건축물	주거지의 낮은 접근성	경사지형의 통행로	경사지형의 주거지역(감천)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 관광명소화와 기존 주거지의 조화로운 재생 활성화 방안 마련 필요 - 기존의 상인과 주민들이 재생 사업을 통한 혜택과 편의를 받을 수 있는 제도 마련 필요 - 노후 주거환경의 개선과 접근성, 보행편의, 지역갈등 등 다각도의 문제 도출과 해결 필요 					



사하구05 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 경사지형에 위치한 노후주거지역으로 기초생활인프라 확충과 주택정비 통한 주거환경 개선 및 지역 주민을 위한 근린상권 조성 등의 해결을 위해 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사하구06 - 마하로 일원

연번	70					
명칭	사하구06					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	괴정동 1075-2 (마하로) 일원					
면적	100,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 북측의 구덕산에서 남측으로 내려오는 경사지형의 노후 주거지역 중·저층의 주거시설과 2층 규모의 근린상가시설이 밀집하여 있으며, 고지대일수록 노후화 경사지형으로 인해 보행과 접근성은 낮고, 주거지 내 관리되지 않는 노후주택과 생활가로의 정비 미흡으로 인하여 정주환경이 열악 대상지 남측의 승학로변으로 상가들이 밀집해 있으나 현재 비어있는 상가가 많으며, 상가 앞 주차, 보행로 부재로 인해 상가지역의 가로환경 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 괴정동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(5개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 마하골길벗작은도서관, 승학스포츠센터, 구덕산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 불량주택 방치		주거지역 가로정비 미흡		보차가 혼재한 도로	
					비워진 1층 상가	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지의 노후 주거환경 개선 및 골목상권 활성화 통한 마을 재생 <ul style="list-style-type: none"> - 노후 주택 개선을 위한 지원 사업 및 주민 협의 통한 소규모주택정비사업 유도 - 지역 내 부족한 기초생활인프라 확충을 통한 주민 주거환경 개선 - 상가 거리 정비 및 접근성 향상 통한 근린상권 이용 편의 증진 					



사하구06 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 경사면 주거지역의 주거환경 개선과 가로환경 정비 및 마을상가 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사하구07 - 당리시장 일원

연번	71					
명칭	사하구07					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	당리동 45 (당리시장) 일원					
면적	134,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 승학산 경사지에 위치한 중·저층의 노후 건축물이 밀집되어있는 제3종일반주거지역으로 자연녹지지역으로 둘러싸여있음 대상지 동측 승학로 및 대상지 내 제석로의 차량 통행량이 많으며, 주거지역 내 골목은 좁고 가파른 형태로 보행 안전이 열악 대상지는 당리시장이 위치하며 대상지를 통과하는 제석로는 왕복 2차선 도로로 상권은 활성화되어 있으나, 주거지역 내 골목 상권은 쇠퇴 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 당리동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 민간어린이집(3개소), 의원(5개소), 약국(3개소), 체육시설(4개소), 도시공원(1개소), 소매점(5개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 당리시장 / [거점시설] 승학산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	폐업 골목상가 밀집	노후 전통시장	골목 내 불법주정차	당리시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지에 위치한 중·저층의 노후 주거지역 개선 및 주거지역 보행환경 개선 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지 노후주택 개선 및 고지대 빌라 등의 정비사업 필요 - 주거지 내부로 연결하는 골목길에 대한 방법, 야간보행, 경사보행로 등의 개선필요 당리시장과 제석로 근린상가를 중심으로 골목상권 활성화 방안 마련 필요 					

사하구07 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

- 대상지는 고지대 경사지에 위치한 노후주택 밀집지역으로 지속적 인구감소와 건축물의 노후화로 지역의 쇠퇴가 가속화되고 있어 주거환경의 개선이 필요하며 당리시장과 사하구청, 지하철역 등 잠재력을 고려할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사하구08 - 장림정책이주지 일원

연번	72					
명칭	사하구08					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	장림동 640-17 (장림정책이주지) 일원					
면적	221,100㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 제3종일반주거지역과 장림변영로변 근린상업지역이며 노후 저층 주택과 근린시설이 고밀하게 밀집한 정책이주지 • 주거지역 내 10~20평의 3~4층 규모의 노후 주택들이 벽을 맞대어 80~100m의 블록을 형성하고 있으며, 블록 사이의 보행로는 매우 좁고 어두워 보행 환경이 열악 • 대상지 블록 내의 장림골목시장 1층부에 근린상가들이 밀집해 있으나 보행로가 좁고 어두워 골목 내 소비활동 및 보행이 불편 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 장림-주거환경-②,③, 장림-주거환경-4(3개소) • [행복마을] 바닷가사랑마을, 수풀메아리회터주마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관(1개소), 경로당(5개소), 약국(2개소), 체육시설(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(14개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 장림시장 / [거점시설] 바닷가사랑마을공동체, 장림어린이공원놀이터, 장림2동주민센터, 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	좁고 어두운 골목길	노후 및 폐업 골목상권	장림골목시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 열악한 정책이주지의 환경 개선을 위해서 주거 환경 및 지역 골목상권 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 주택정비 지원 및 소규모주택정비 유도를 통한 주거시설 개선. 보행권 확보, 마을경관 개선 - 근린상가의 가로 정비하여 주민의 상가시설 이용 및 보행 편의 증진 통한 상권 활성화 • 기존 행복마을 주민공동체 조직을 중심으로 한 통합형 주민거버넌스를 구성하고, 기 추진된 사업의 연계와 지속적인 도시 활성화를 위한 통합적 도시재생계획 수립 필요 					



사하구08 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 정책이주지의 특성상 주거시설의 노후화가 현저하고, 주거지 내 골목상권의 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사하구09 - 초원빌아파트 일원

연번	73					
명칭	사하구09					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	괴정동 197-1 (초원빌아파트) 일원					
면적	167,000㎡					
비고	2019 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	재생사업 진행 중				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 낙동대로를 중심으로 북측 시악산과 남측 옥녀봉 아래 경사면의 주거지역은 주택의 지속적인 노후화 진행 중이며, 재난·재해 등의 안전에 취약한 지역 • 경사지형의 좁고 가파른 골목 및 도로로 보행환경 열악 • 대티터널 건설로 대티고개마을과 까치고개마을 물리적 분리 • 인근지역 개발로 인해 상대적으로 지역 침체 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 사하구 괴정동 (결핍지수 1단계 대상지) • [새뜰마을] 괴정2동 새뜰마을사업 / [행복마을] 까치고개마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관(1개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(3개소), 소매점(5개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 까치마을행복센터, 고개마루사랑방 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집	도로변 불법주정차	좁고 가파른 골목길	까치마을행복센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • (2019) 도시재생뉴딜사업 추진지역. 다시 그린(GREEN) 대티까치 고개마을 • 경사 노후 주택지 밀집지역으로 주거환경개선사업 및 보행환경 개선으로 정주여건 향상 - 노후 주거지의 집수리 지원, 좁고 가파른 골목길 등의 보행편의 및 골목 내 노상주차를 해결할 수 있는 가로환경 개선과 주차장 등의 기초생활인프라 보급을 통한 주거질 향상 					



사하구09 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



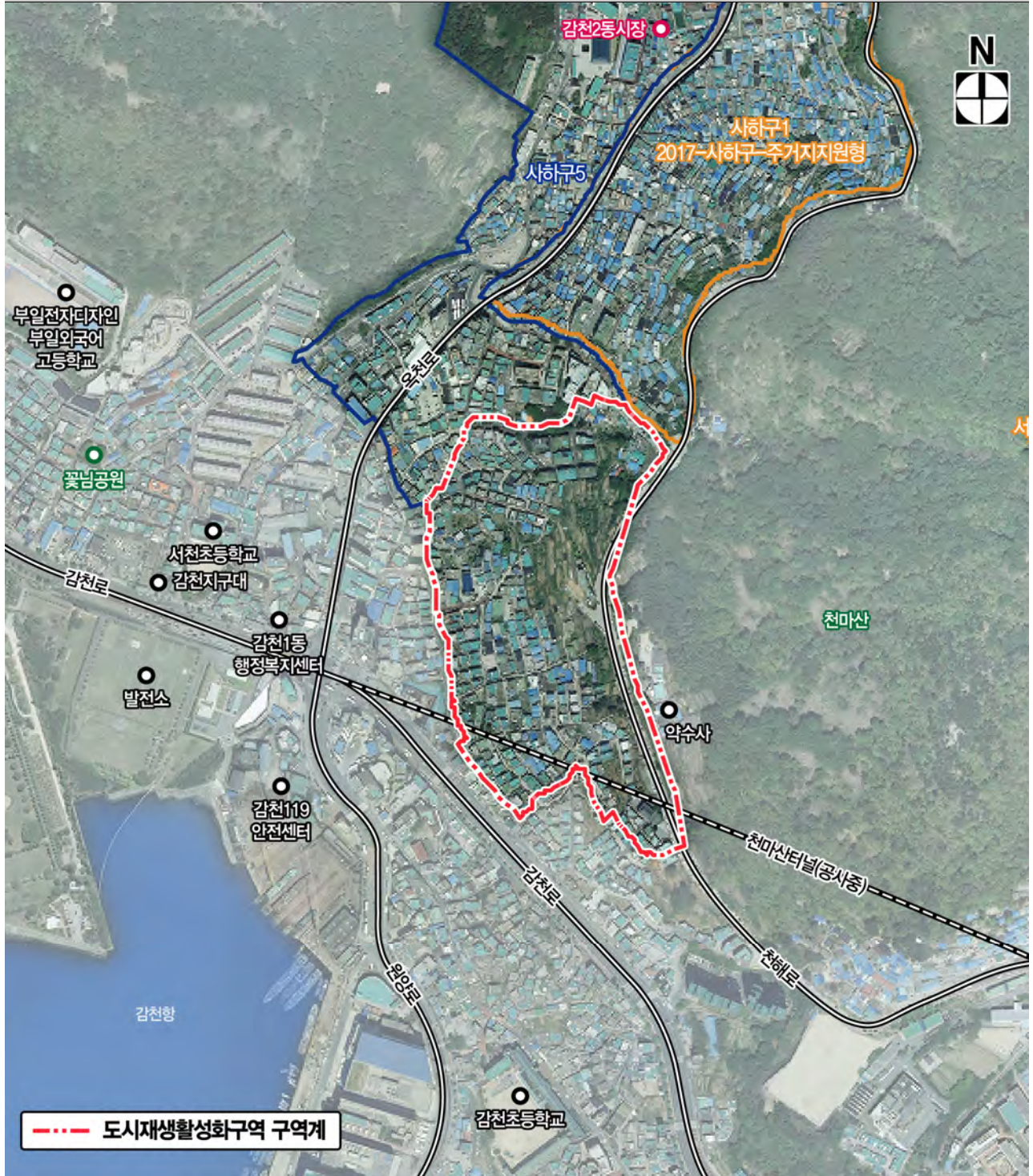
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지 밀집지역으로 지속적인 쇠퇴가 진행되고 있으며, 주거지 안전문제 및 부족한 기초생활인프라 등을 고려할 때, 대상지는 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 사하구10 - 감천교회 일원

연번	74					
명칭	사하구10					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	감천동 30-9 (감천교회) 일원					
면적	90,100m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 감천산림공원 앞 천해로를 중심으로 천마산 서측 아래 경사면에 위치한 주거지역 주택의 지속적인 노후화가 진행되고 있으며, 관리가 부족한 건물과 공간으로 마을경관 저하 좁고 가파른 골목과 골목 내 노상 주차로 인해 보행환경 열악 및 주차장 부족 등의 문제 남측으로 바다 조망이 가능하여 조망거점을 이용한 관광요소 도입 가능 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [산복도로르네상스사업] 아미, 감천구역(산복도로르네상스2차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 양경노인복지센터, 천마산등산로, 감천산림공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁고 가파른 골목길		노후 주거지 밀집		도로변 불법주정차	
	천마산등산로					
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 경사지 노후 주거지역의 주거환경 및 보행환경 개선과 해안경관 및 자연환경을 활용한 주거지 재생 필요 - 노후 주거지 밀집지역으로 주거지 개선이 필요하며, 경사지에 위치하여 좁고 가파른 경사로 등에 대한 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 필요 - 남서측으로 해안선을 바라보고 대상지가 위치하고 있어 자연환경을 활용한 관광요소 특화 가능 					

사하구10 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지 밀집지역으로 지속적인 쇠퇴가 진행되고 있으며, 쇠퇴하는 주거환경 및 부족한 기초생활인프라 등을 고려할 때, 대상지는 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



11. 금정구



연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
75	금정구1	주거	금사동 388-4번지 (금사회동동주민센터) 일원	81,800	(진행)2018 뉴딜
76	금정구2	경제	회동동 157-6 (금사공업지역) 일원	390,900	지역 축소
77	금정구3	중심	장전동 417-36 (부산대학교 대학로) 일원	231,000	신규
78	금정구4	일반	서동 397-8 (서동미로시장) 일원	208,200	지역 분할
79	금정구5	주거	회동동 200-3 (회동교회) 일원	132,200	지역 분할
80	금정구6	주거	금사동 27-9 (금동경로당) 일원	71,900	지역 분할
81	금정구7	주거	서동 41-3 (금사초등학교) 일원	144,900	지역 분할
82	금정구8	주거	서동 163-34 (제일요양병원) 일원	155,900	지역 분할
83	금정구9	주거	부곡동 756-1 일원	83,800	신규



06 도시재생활성화지역

• 금정구1 - 금사회동동주민센터 일원

연번	75				
명칭	금정구1				
유형	근린재생형(주거지원형)				
위치	금사동 388-4번지 (금사회동동주민센터) 일원				
면적	81,800㎡				
비고	2018 뉴딜 사업지역				
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소	총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소
	부합여부	[재생사업 진행 중]			
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당지역은 재생사업이 진행 중이며, 남측 금사공업단지의 배후주거지역으로 노후 저층 주택 밀집지역이며 생활안전성을 고려한 주거환경 개선 등 대책 수립 필요 • 대상지 내 지역특화자산 및 공유자산 등의 구축이 미흡 • 좁은 도로 등으로 안전한 주민보행 및 통학로 조성이 필요 				
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [행복마을] 회동도래마을 				
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 국공립유치원(1개소), 경로당(2개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 소매점(3개소), 공영주차장(2개소) 				
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 금사동주민센터, 금천재가노인복지센터 				
쇠퇴현황 및 지역자원					
	좁고 어두운 골목길	골목길 내 불법주정차	노후 불량 주거지	금사동주민센터	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 행복마을 주민공동체를 중심으로 지역민의 유대감을 활성화시킬 수 있는 도시재생 프로그램 도입 및 거주환경 개선을 위한 교육문화 프로그램 도입 필요 • 금정 경제기반형 도시재생과 연계한 주거환경 재생방안 수립 필요 • 주택개량 및 기초생활인프라 보급 필요 				

06 도시재생활성화지역

• 금정구2 - 금사공업지역 일원

연번	76					
명칭	금정구2					
유형	도시경제기반형(경제기반형)					
위치	회동동 157-6 (금사공업지역) 일원					
면적	390,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 북측으로 윤산(317m)과 회동수원지가 위치하고, 동측으로 수영강이 흐르고 있어 자연환경 이용 생태자연환경 정비 사업이 용이한 환경 특성을 보유 남측에 도시철도 4호선 금사역이 입지하고 있어 부산 도심과의 접근성 양호 남북측으로 도시고속도로(변영로) ~ 경부고속도로, 정관 산업로가 연결되어 광역적 접근체계가 우수 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [주요개발사업] 회동석대도시첨단산업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소), 노인교실(1개소), 약국(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(3개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [관광명소] 회동수원지 사색길(갈맷길8코스) / [거점시설] 수영강, 예술지구P(창작예술공간), 금천공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 공장단지	가로변 불법주정차	불량한 가로경관	예술지구P		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 도시고속도로 및 지하철과 인접한 양호한 교통여건을 가지고 있으며 시대 흐름에 맞는 산업구조 고도화 재생 필요 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 현 금사 준공업지역을 도시첨단산업단지로 지정하여 추진 가능성 있음 인근의 기 조성된 부산회동석대 도시첨단산업단지과 연계하여 산업단지의 확대 및 준공업 지역 정비를 위한 사업으로 추진함이 적정 					



금정구2 도시재생활성화지역 - 도시경계기반형(경제기반형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 뛰어난 자연여건과 광역적 접근성이 우수한 공업지역으로서 지역 내 산업기반자원의 분포를 고려할 때, 기존산업의 고도화와 주변 첨단산업단지와 연계한 도시경계기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 금정구3 - 부산대학교 대학로 일원

연번	77					
명칭	금정구3					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	장전동 417-36 (부산대학교 대학로) 일원					
면적	231,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측으로 부산대학교가 위치해 원룸 형태의 저층과 중층 주택이 밀집되어 있으며, 동측으로 부산대역 일원의 상업지역이 일부 분포 대상지 내 부산대학교 젊음의 거리 일원 상업지역은 인근지역 근린시설, 상업시설 등의 보급으로 기존의 중심적인 상업지역으로서의 기능 쇠퇴 진행 중이며, 전통시장인 장전상가시장 일원 골목 상권은 골목 내 주차, 차량과 보행의 혼용으로 보행환경이 미약 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [도시활력증진사업] 부산대 일원 주거지재생사업, 부산대학로 스마트거리 조성 사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 민간어린이집(2개소), 경로당(1개소), 의원(4개소), 약국(3개소), 체육시설(6개소), 소매점(13개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 장전상가시장 / [지역축제] ‘금어나라’빛거리축제, 라라라페스티벌, 부산국제거리예술축제, 부산국제청년박람회 / [관광명소] 부산대학교 젊음의거리, 온천천그래피티 / [거점시설] 온천천어울림마당, 금정예술공연지원센터, 부산콘텐츠큆로리아랩, 부산음악창작소, 부산청년창조발전소 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목길 불법주정차 심각		위험한 보자 혼용 골목		노후 폐업 상가 밀집	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역 내 노후 건축물 및 가로환경과 보행환경 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 형성된 상권의 활성화와 중심적인 상업지역으로서 도심 관광객의 이용도를 향상하기 위한 특화된 가로환경 개선과 상권 내 서비스 시설 및 프로그램의 확충 					



금정구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 주거지역과 상권이 혼재하고 있으며, 의류·패션 및 음식, 영화 등 다양한 소비활동이 일어나는 지역이며, 집적인 지역자원의 잠재력을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 금정구4 - 서동미로시장 일원

연번	78					
명칭	금정구4					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	서동 397-8 (서동미로시장) 일원					
면적	208,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 금사공업단지를 동측으로 연결한 배후 주거·상업지로 2종일반주거지와 일반상업지역이 혼재한 지역임 공업단지의 쇠퇴로 인한 인구 유출이 지속되었으며, 주거지의 노후화, 상업시설과 재래시장의 쇠퇴로 인한 지역경제 침체 현상을 보임 대상지 내 서동미로시장, 서3동주민센터, 금정구 건강생활지원센터, 서동작은도서관, 서명공원이 있으며, 인근 유니세프작은도서관 위치 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [행복마을] 첫골마실마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 도서관(2개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(2개소), 노인교실(2개소), 의원(15개소), 약국(8개소), 체육시설(6개소), 도시공원(1개소), 소매점(17개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 서동미로시장 / [관광명소] 첫골문화예술촌 / [거점시설] 서3동주민센터, 금정구건강생활지원센터, 서명공원, 서동지역아동센터, 서동예술창작공간 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	골목길 불법주정차	노후 폐업 상가 밀집	서동미로시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 노후주택 개선 및 골목 인프라 개선을 통한 지역 주거환경 개선 필요 지역 재래시장인 서동미로시장과 함께 골목상권 강화를 통한 지역 활성화 도모 필요 기존의 문화·예술 인프라를 활용하여 젊은 세대를 유입하고 선도적인 문화·예술 공간을 조성하여 문화예술형 지역특화 도시재생 추진 필요 					






금정구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 공업단지 인근에 위치한 배후주거지역으로 노후주택이 밀집되어 있으며, 공업단지 쇠퇴에 따른 인구 감소 및 지역 쇠퇴가 진행되고 있어, 주거환경 개선 및 상권 활력 증진을 위한 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 금정구5 - 회동교회 일원

연번	79					
명칭	금정구5					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	회동동 200-3 (회동교회) 일원					
면적	132,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 동측으로 부산도시고속도로 변영로가 위치하여 대상지 내 옹벽이 형성되어 있으며 주거지역 주택의 지속적인 노후화 및 인프라 부족 등의 문제 해소 필요 • 대상지 서측으로 윤산 등산로가 인접하여 양호한 자연환경은 보유 하였으나, 지역특화자산 및 공유자산 등 미흡 • 행복마을 주민협의회가 운영되고 있어 공동협력 기반이 구축 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 의원(1개소), 소매점(7개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 다경노인복지센터, 윤산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길		노후 주거지 밀집		골목 내 불법주정차	
도시재생 전략구상						
	윤산 등산로		<ul style="list-style-type: none"> • 옹벽 구역 등 거리 환경 개선을 통해 마을 정비 필요 • 윤산 자연환경을 활용한 조화로운 활성화계획 수립 필요 • 기존 행복마을 주민공동체와 연계하여 지역민의 유대감을 활성화시킬 수 있는 도시재생 프로그램 도입 • 금정 경제기반형 도시재생과 연계한 주거환경 재생방안 수립 필요 			

금정구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)





검토내용
(필요성)

- 해당지역은 윤산 아래에 위치한 노후주거지역으로 열악한 기초생활인프라 보급 및 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 금정구6 - 금동경로당 일원

연번	80					
명칭	금정구6					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	금사동 27-9 (금동경로당) 일원					
면적	71,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역은 운산 동측에 위치한 일반주거지역으로 남측 금사공업단지의 배후주거지역 노후 저층 주택 밀집지역이며 생활안전성을 고려한 주택개량 방안 수립 필요 지역 내 차량과 보행이 혼재하여 보행 안전이 미흡하고 골목 내 주차로 인하여 보행 편의와 마을 경관을 저하 운산과 접하여 자연환경, 녹지 환경은 양호하나 기초생활인프라 및 주민공동체 거점 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소), 노인교실(1개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 우림노인복지지원센터, 부산산림교육센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차	좁고 어두운 골목길	노후 주거지 밀집	부산산림교육센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 금정 경제기반형 도시재생과 연계한 주거환경 재생방안 수립 필요 인근 부산산림교육센터 등 지역자원을 활용한 도시재생사업 사업효과 강화 주택개량 및 기초생활인프라 보급이 필요하며, 거주환경 개선을 위한 교육문화 프로그램 도입 필요 					



금정구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후공업단지의 배후 주거지역으로 주택의 노후가 현저하고 부족한 기초생활인프라의 보급 및 취약한 골목의 정비 등 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 금정구7 - 금사초등학교 일원

연번	81					
명칭	금정구7					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	서동 41-3 (금사초등학교) 일원					
면적	144,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 금사초등학교를 중심으로 남측 금사공업단지의 배후주거지역으로 노후 저층주택 밀집지역 • 지역 내 차량과 보행이 혼재하여 보행 안전이 미흡하고 골목 내 주차로 인하여 보행 편의와 마을 경관을 저하 • 대상지 북측으로 윤산 등산로가 인접하여 양호한 자연환경은 보유 하였으나, 지역특화자산 및 공유자산, 주민거버넌스 등의 구축이 미흡 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 민간어린이집(1개소), 약국(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(5개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 운해재가노인복지센터, 윤산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집	좁은 골목길	골목길 내 불법주차	윤산 등산로		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 금정 경제기반형 도시재생과 연계한 주거환경 재생방안 수립 필요 • 소규모주택정비 및 자율주택정비 등을 통한 주택개량 방안 수립 필요 • 교육시설이 다수 위치한 지역으로 안전한 주민보행 및 통학로 조성이 필요 • 주민 생활환경 개선을 위하여 부족한 기초생활인프라를 보급하고 보행환경 개선 필요 					



금정구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후공업단지의 배후 주거지역으로 주택의 노후가 현저하고 부족한 기초생활인프라의 보급 및 취약한 골목의 정비 등 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 금정구8 - 제일요양병원 일원

연번	82					
명칭	금정구8					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	서동 163-34 (제일요양병원) 일원					
면적	155,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 윤산 남측에 위치한 일반주거지역으로서 노후 저층 주택이 밀집 • 서곡로 북동측의 경사면에 위치한 저층 주택은 노후화가 진행되고 있으며, 경사지의 좁은 골목은 차량통행, 주차 등으로 인하여 보행이 어려움 • 서곡로 남서측의 주거지의 주거환경은 다소 양호하나 블록 내 주택과 연결되는 골목 협소 • 대상지를 통과하여 통학하는 금정여고, 서곡초교가 위치하고 있음 • 서동시립도서관 등의 기초생활인프라를 보유하고 있으며, 희망오차마을공동체가 조직 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 금정구 서1동 (결핍지수 1단계 대상지) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(1개소), 의원(1개소), 체육시설(1개소), 소매점(7개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 서동시립도서관, 금정구장애인복지관, 윤산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	좁은 골목길	주거지역 내 노후 주거지	골목길 내 불법주정차	서동시립도서관		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 교육시설이 다수 밀집하여 교육문화 재생이 필요하며, 안전한 통학로를 위한 좁은 도로정비 등의 도시재생사업 추진 필요 • 인근 재정비 촉진 지구사업과 연계한 주거환경 개선 필요 					



금정구8 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



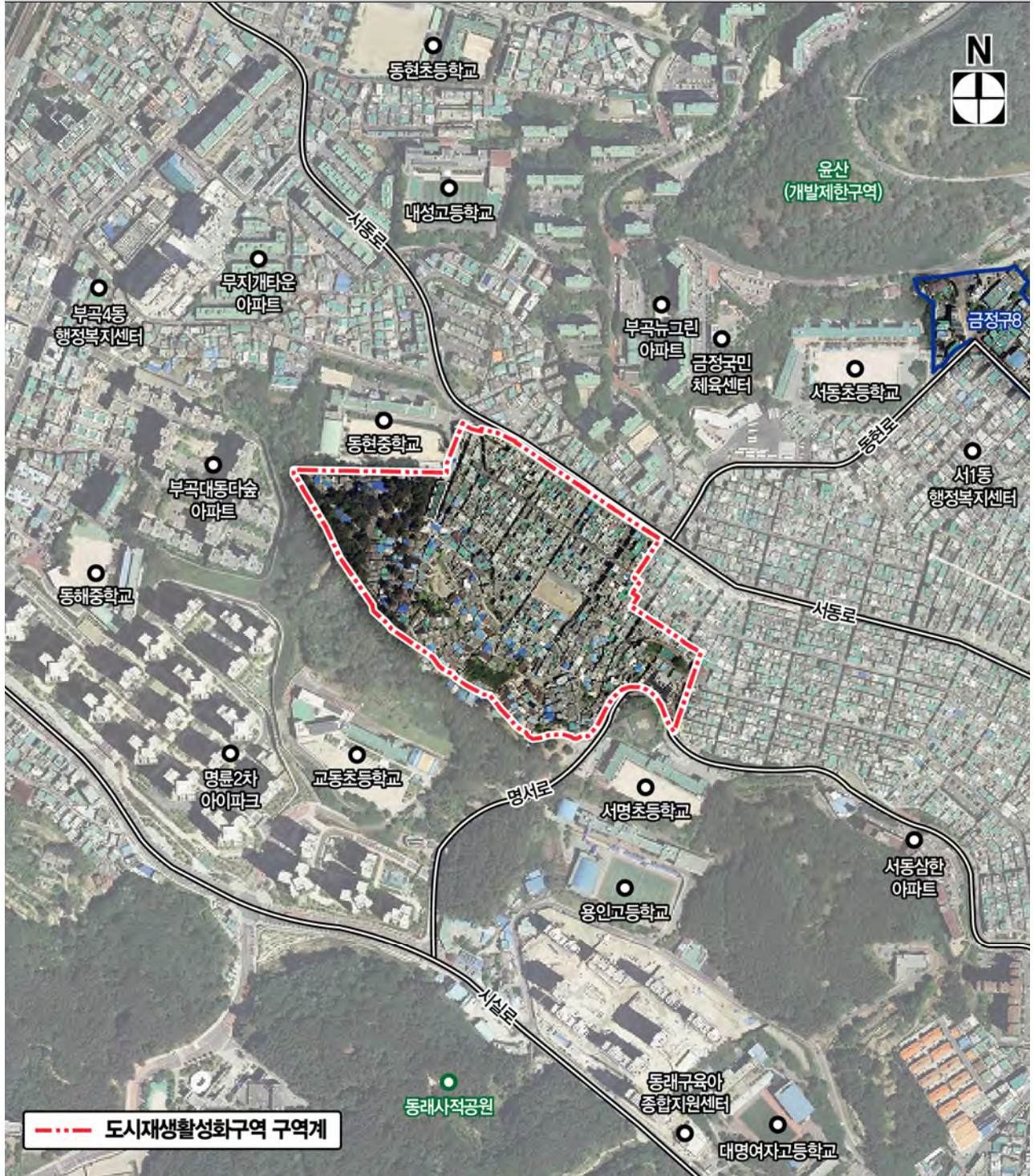
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 주택 개량, 기초생활인프라 확충 및 통학로 등 보행생활가로 안전성·편의성 개선 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 금정구9 - 부곡동 756-1 일원

연번	83					
명칭	금정구9					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	부곡동 756-1 일원					
면적	83,800m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 서금사재정비촉진지구에 위치한 노후주거지로서 노후 주택이 밀집 • 경사면에 위치한 주거지역의 주택의 노후화가 현저하며, 경사지의 좁고 가파른 골목으로 인하여 주거지의 접근성 및 보행 편의성이 낮음 • 작은도서관, 희망숲속마을공동체가 운영 중에 있으며, 동현중, 서명초 등 학교가 주변에 위치하고 있어 안전한 보행로 및 주거환경관리가 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 부곡-주거관리-1(1개소) • [새뜰마을] 부곡동 희망 숲속마을 새뜰마을사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 경로당(1개소), 소매점(4개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 은빛사랑채 작은도서관, 금정노인복지회관 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 노후 주거지		도로변 불법주정차		가파른 골목길	
					은빛사랑채 작은도서관	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 새뜰마을사업이 시행되어 기초인프라가 확충되었으나, 여전히 좁은 도로 및 주택의 개량 및 보수가 필요하며 소규모정비사업 및 자율주택정비 사업 유도를 통한 주택 개량 필요 • 주민 생활환경 개선을 위하여 부족한 기초생활인프라 보급하고 보행환경 개선 필요 • 기 시행 된 사업으로 공동체 협력기반이 구축으로 원활한 재생사업 추진 가능 					

금정구9 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 주택 개량, 기초생활인프라 확충 및 골목 등 보행생활가로의 안전성·편의성 개선 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



12. 강서구



연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
84	강서구1	일반	대저1동 421-3 (신장로·신촌·번덕마을) 일원	780,000	(진행)2016 일반
85	강서구2	주거	강동동 215-5 (대사1구) 일원	87,600	신규
86	강서구3	주거	강동동 661-74 (대사3구) 일원	58,000	신규
87	강서구4	주거	대저1동 1705-4 (평강역) 일원	119,900	신규
88	강서구5	주거	대저2동 2057-6 (사두·소덕마을) 일원	101,000	신규
89	강서구6	주거	명지동 118 (진목마을) 일원	102,200	신규
90	강서구7	주거	명지동 1443-2 (영강·중리마을) 일원	89,500	신규

06 도시재생활성화지역

• 강서구1 - 신장로·신촌·번덕마을 일원

연번	84				
명칭	강서구1				
유형	근린재생형(일반근린형)				
위치	대저1동 421-3 (신장로·신촌·번덕마을) 일원				
면적	780,000㎡				
비고	2016 일반 사업지역				
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소 최근 30년간 20% 이상 감소 최근 5년간 3년 이상 연속 감소			
	부합여부	[재생사업 진행 중]			
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 저층의 노후주거지가 모여 있는 마을로 동측으로 낙동강이 흐르는 자연녹지지역임 대상지 내 주택과 지역시설의 지속적인 노후화가 진행되고 있으며, 지역 내 가로는 보행과 차량의 이동이 혼재하여 보행의 안전 미흡 대상지 중앙에 부산강서고, 대상초 등 교육시설이 위치하고 남측으로 강서구청 위치 대상지 남측으로 강서구청, 사덕시장, 강서구청역(부산3호선)이 밀집하여 있으며, 인근 낙동강과 대저생태공원이 위치하고 있어 계절축제가 진행 				
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 				
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교(1개소), 경로당(4개소), 의원(2개소), 약국(2개소), 체육시설(1개소), 도시공원(8개소), 소매점(6개소), 공영주차장(1개소) 				
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 사덕시장 / [지역축제] 강서 낙동강30리 벚꽃축제, 부산 낙동강 유채꽃 축제 / [관광명소] 대저생태공원 / [거점시설] 부산광역시농업기술센터, 부산광역시 강서구청, 대저1동주민센터, 강서구지역자활센터 				
쇠퇴현황 및 지역자원					<p>골목 내 노후 주거지 도로변 불법주정차 좁은 골목길 강서 낙동강30리벚꽃축제</p>
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 일반근린형 재생사업 추진지역. 지속가능한 정주환경 조성을 위한 신장로 전원 교향곡. 2016년 ~ 2020년(5년간) 지역 자원의 활용 및 지역문화 네트워크 구축 통해 지역기반형 문화생태계 구축 도시 인프라 개선, 소단위 행복주택 건설, 노후주택 정비 통해 살고 싶은 정주환경 조성 				

강서구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

- 대상지역은 노후주거지가 대상지 전반에 걸쳐 분포하고 있으며, 마을상가 및 주민공동체 거점 확충을 통한 지역 활력 증진을 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당

06 도시재생활성화지역

• 강서구2 - 대사1구 일원

연번	85					
명칭	강서구2					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	강동동 215-5 (대사1구) 일원					
면적	87,600m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 북측으로는 남해고속도로 남측으로는 낙동북로로 타 지역과 교통시설로 단절된 지역 • 부산 김해경전철 대사업이 대상지 남측에 위치하여 대중교통 여건은 양호하나, 주거지역과 소규모 사업체가 혼재되어 있고 북측 남해고속도로의 높은 옹벽으로 인하여 단절 되어 있어 주거지역 주택의 지속적인 노후화 및 인프라 부족 등의 문제 해소 필요 • 서낙동강과 인접하여 양호한 자연환경 보유 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(2개소), 도시공원(1개소), 소매점(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 대사1구행복센터, 서낙동강 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집	골목 내 불법주정차	좁고 어두운 골목길	서낙동강		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 옹벽 구역 등 거리 환경 개선을 통해 마을 정비 필요 • 노후주택지의 주거환경 개선과 주거지역 내 소규모 사업체와의 균형 있는 지역 환경 조성 필요 • 서낙동강의 자연환경을 활용한 조화로운 활성화계획 수립 필요 					



강서구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 주택의 노후화가 현저한 주거지역과 소규모 사업체가 혼재되어있는 지역으로서 노후주택 개선 및 보행생활가로 정비를 통한 주거환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 강서구3 - 대사3구 일원

연번	86					
명칭	강서구3					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	강동동 661-74 (대사3구) 일원					
면적	58,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 위주의 노후 주택단지로 동측으로 평강천 위치하고 노후 주거지와 소규모 공장이 혼재되어 있어 거주환경 불량 • 평강천의 양호한 자연환경을 제외하고는 지역특화자산 및 공유자산, 주민거버넌스 등의 구축 미흡 • 주거지역 주택의 지속적인 노후화 등의 문제 해소 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 5통마을회관, 평강천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집	좁고 어두운 골목길	골목 내 불법주정차	평강천		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주거지 밀집지역으로 주거환경개선사업과 함께 주거지 개선이 필요 • 주민 생활환경 개선을 위하여 부족한 기초생활인프라를 보급하고 좁은 골목의 보행환경 개선 필요 					



강서구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 현저하고, 기초생활인프라 보급 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 강서구4 - 평강역 일원

연번	87					
명칭	강서구4					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	대저1동 1705-4 (평강역) 일원					
면적	119,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	○	○	○	X	○
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 부산 김해경전철 평강역이 대상지 중앙에 위치하여 대중교통 여건이 양호하나, 대상지 북측에 기피시설인 부산교도소가 위치 평강역 중심으로 주거지가 분할되어있고 주거지 밀집되지 아니하여 도시재생으로 인한 효과 감소와 지역특화자산 및 공유자산, 주민거버넌스 등의 구축이 미흡 주거지 내 노후 주택과 소규모 사업체가 혼재되어있어 거리환경 개선을 통해 마을정비 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 평강역(김해경전철) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집	좁은 골목길	골목 내 불법주정차	평강역(김해경전철)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 분할되어있는 두 지역민의 유대감을 활성화시킬 수 있는 도시재생 프로그램 도입 주택개량 및 기초생활인프라 보급을 통한 주민공동체 활성화 도모 필요 					

강서구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)








검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 현저하고, 보행가로 정비 및 기초생활인프라 보급 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 강서구5 - 사두·소덕마을 일원

연번	88									
명칭	강서구5									
유형	근린재생형(주거지원형)									
위치	대저2동 2057-6 (사두·소덕마을) 일원									
면적	101,000㎡									
비고	-									
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상				
	부합여부	O	X	O	X	O				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측으로 부산 김해경전철 덕두역이 위치하고 전형적인 농촌 중심지역의 주거형태 비교적 공장과 주거지가 분리되어 있어 강서구의 타 지역보다 상대적으로 주거환경 양호 서측 김해국제공항이 위치하고 있으며 공항이용자로 인하여 주변 주차장 시설이 밀집 분포하였고 골목 내 불법주정차로 인한 문제 해소 필요 주거지역 주택의 지속적인 노후화와 좁고 어두운 골목길로 통학로 열악 									
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 대저2동(신공항 부도심권) 									
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(2개소), 약국(2개소), 체육시설(1개소) 									
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 덕두시장 / [거점시설] 강서브라이트센터(보건소, 도서관 등), 공항 진입로, 강서구청신건강복지센터, 강서구국민체육센터 									
쇠퇴현황 및 지역자원										
	노후 주거지 밀집		좁고 어두운 골목길		골목 내 불법주정차		강서브라이트센터			
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 안전한 통학로 확보를 위한 보행환경 개선 및 노후 주택개량 필요 인근 강서브라이트센터(강서도서관, 국민체육센터, 보건소)등을 활용한 도시재생사업 사업효과 강화 주택개량 및 기초생활인프라 보급이 필요하며, 거주환경 개선을 위한 교육문화 프로그램 도입 필요 									






강서구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지지원형)



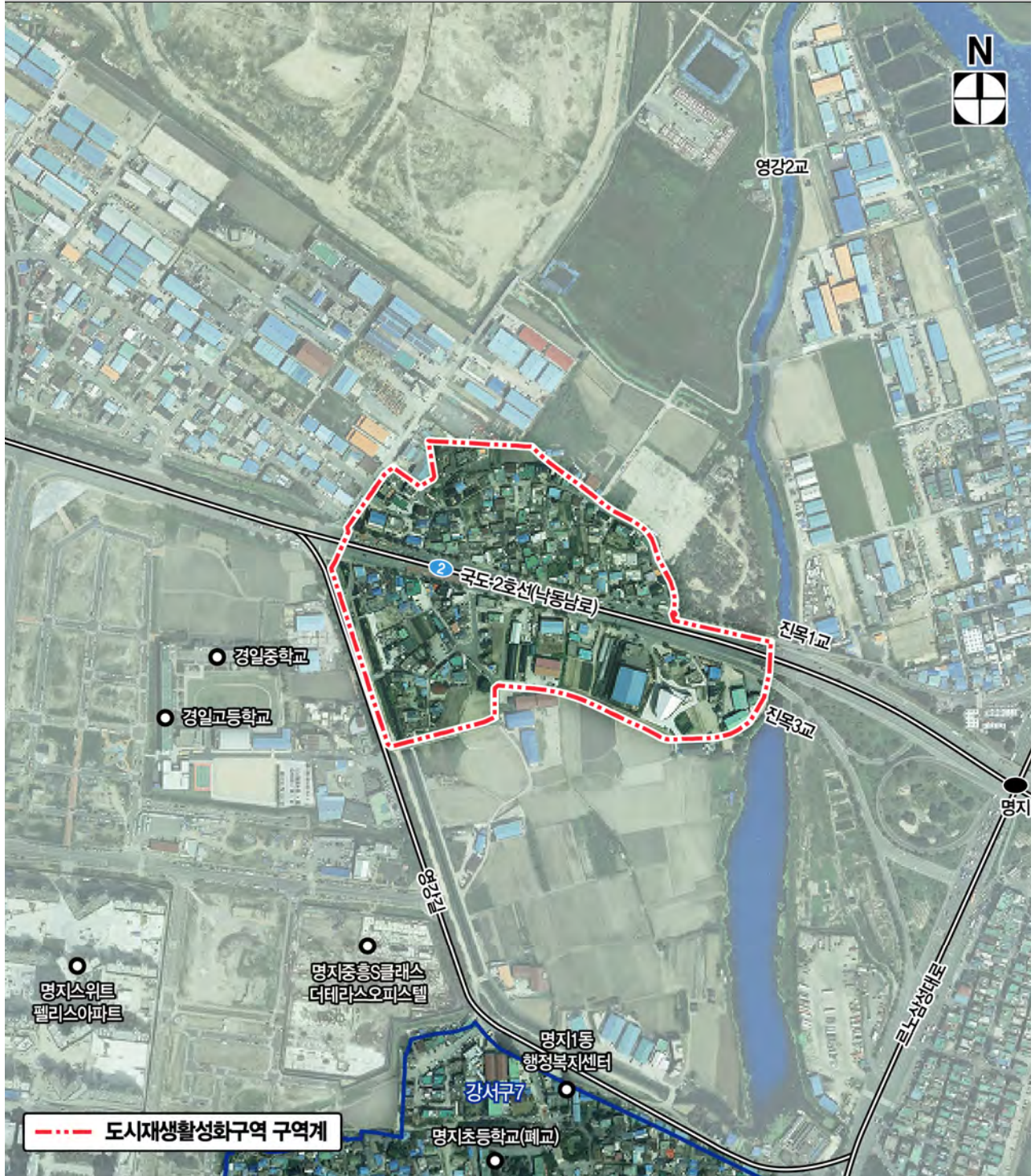
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지와 주거지 내 소규모 사업체가 혼재한 지역으로서 주택의 노후화가 현저하고, 지역 내 기초생활인프라 확충 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 강서구6 - 진목마을 일원

연번	89					
명칭	강서구6					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	명지동 118 (진목마을) 일원					
면적	102,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 전형적인 노후 농촌 주거지로 나타나며, 대상지 내 진목마을회관이 위치 대상지 내 국도2호선(낙동남로) 중심으로 주거지가 분할되어 있고 낙동남로 주변 보행자의 보행안전대책 마련 필요 주민거버넌스 조직은 없으나, 주민간의 유대가 높은 것으로 보이며 주택개량 및 문화복지 재생시설 필요 주거지 주택의 노후화가 심화되고 있어 주택개량이 우선적으로 필요 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 진목마을회관, 진목교 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집		좁고 어두운 골목길		골목 내 불법주정차	
도시재생 전략구상						
	노후 주거지 밀집		좁고 어두운 골목길		골목 내 불법주정차	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업을 통한 지역 활성화로 개발 소외감 극복 필요 지역민의 유대감을 활성화시킬 수 있는 도시재생 프로그램 도입 문화복지형 도시재생계획 수립으로 주민거버넌스 구축 필요 					






강서구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 현저하고, 부족한 기초생활인프라 보급 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 강서구7 - 영강·중리마을 일원

연번	90						
명칭	강서구7						
유형	근린재생형(주거지원형)						
위치	명지동 1443-2 (영강·중리마을) 일원						
면적	89,500m ²						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물	
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	O	X	O	X	X	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 명지지구 구성에 따라 인구가 급감한 지역으로 주택이 노후화되어 주택개량이 필요한 지역이나 명지신도시의 다양한 기반시설 활용 가능성 • 주변과 경관부조화가 심화되어 미관개선이 필요 • 대상지 주변 인근 지역의 신도시개발로 인하여 마을활력 감소하고 있으며 공·폐가로 인하여 생활안전성을 고려한 주거환경 개선 등 대책 수립 필요 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산도시기본계획(변경)] 강서 도심권 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(1개소), 도시공원(2개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 명지동주민센터, 명지소공원, 명지초등학교(폐교) 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	노후 주거지		좁은 골목길		골목 내 공·폐가		명지동주민센터
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생사업을 통한 지역 활성화로 개발 소외감 극복 필요 • 지역 공유자산 및 공동체 협력기반 등이 부족하고 주변에 명지신도시 개발로 인하여 지역특화자산 또한 부족하므로 중장기적으로 명지 신도시와 연계한 지역 개발이 필요 						

강서구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후주거지역으로서 주택의 노후화가 현저하고, 보행가로 정비 및 기초생활인프라 보급 등의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---



13. 연제구



연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
91	연제구1	주거	거제4동 676-230 (해맞이마을) 일원	52,200	(진행)2018 뉴딜
92	연제구2	중심	거제동 486-1 (거제시장) 일원	237,200	신규
93	연제구3	일반	연산동 364-1 (연천시장) 일원	94,600	신규
94	연제구4	주거	연산동 1816-50 (동주아파트) 일원	66,200	신규

06 도시재생활성화지역

• 연제구1 - 해맞이마을 일원

연번	91					
명칭	연제구1					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	거제4동 676-230 (해맞이마을) 일원					
면적	52,200m ²					
비고	2018 뉴딜 사업지역					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	재생사업 진행 중				
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측 화지산의 경사면에 위치한 주거지역으로서 주거지의 물리적 노후화 및 관리 부족으로 인하여 마을경관 저하 경사지에 3~4층 규모의 주거시설 내 골목은 건물에 비해 좁은 폭으로 어둡고, 가파른 골목, 골목 내 노상 주차, 보행과 차량의 혼재로 인해 보행환경 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획] 거제-주거환경-①(1개소) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 소매점(3개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 해맞이문화복지센터(다목적홀, 해맞이작은도서관) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가로변 불법주정차	가파른 도로	좁고 어두운 골목길	해맞이문화복지센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> (2018) 도시재생뉴딜사업 추진지역. 연으로 다시 피어나는 거제4동 해맞이 마을 노후 주거지 밀집지역으로 주거환경개선사업 및 골목길 보행환경 개선 <ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지의 집수리 지원, 좁고 가파른 골목길 등의 보행편의 및 가로환경 개선을 통한 주거질 향상 					



연제구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 화자산 경사지에 위치하고 좁은 골목 및 도로로 인해 보행환경 개선과 주차장 등의 기초생활인프라 보급이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 연제구2 - 거제시장 일원

연번	92					
명칭	연제구2					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	거제동 486-1 (거제시장) 일원					
면적	237,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측으로 부산 도시철도 동해선 거제해맞이역, 동측으로 1호선 시청역 역세권에 위치 해당지역은 부산시청 및 각종 공공기관의 배후 주거지(공동주택, 도시형생활주택, 단독주택) 및 근린생활시설이 분포하며, 준주거지역과 제3종일반주거지역이 혼재함 대상지 남측에 위치하는 주거지역은 저층과 중층 주택이 밀집되어 있으며, 특히 저층 주택의 노후화 및 관리 부족 거제시장과 골목상권은 건축물 노후화 및 관리가 부족하며, 특히 저층 노후 건축물의 철재셔터와 접이식 천막으로 인해 골목 상권 경관 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 국공립어린이집(1개소), 경로당(5개소), 의원(1개소), 약국(6개소), 체육시설(3개소), 소매점(7개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 거제시장 / [거점시설] 거제3동주민센터, 연제육아종합지원센터, 돌봄장기요양센터, 연제구치매안심센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 골목 상권		노후 전통시장		도로변 불법주정차	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 각종 공공기관의 배후지로서의 기능과 연계한 골목상권 개선 및 주거지역의 활성화 - 상업지역의 가로환경개선, 서비스 시설 및 프로그램의 확충과 노후주거지역의 주거환경 개선 및 정비 					



연제구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 상권이 혼재하고 있고 시장의 골목 내 건축물 및 가로환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 주거환경 및 상업지역 환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 연제구3 - 연천시장 일원

연번	93					
명칭	연제구3					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	연산동 364-1 (연천시장) 일원					
면적	94,600m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 제2종일반주거지역과 괴정로변 준주거지역이며 대상지의 중앙으로 괴정로가 지나고 북측으로 온천천이 위치함 • 주거지역은 저층과 중층 주택이 밀집되어 있으며 특히 저층 주택의 노후화 및 관리가 부족. 주거지역 내 골목은 차량 이동과 노상 주차가 많아 주거지역 내 안전한 보행환경이 열악 • 연천시장 동측부의 노후화 및 전체적인 상가 노후화로 인하여 43%의 높은 공실률로 상권이 약세하며 주변 지역과 비교하여 시장인근 주민생활환경은 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(1개소), 경로당(2개소), 약국(3개소), 체육시설(1개소), 소매점(5개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 연천시장 / [거점시설] 아름다운마음발재가센터, 연제효마을(복지시설) 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 골목 상권	오래된 전통시장	좁은 골목길 불법주차	낙후된 연천시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 의 주거환경 개선 및 쇠퇴한 골목 내 근린상권 활력 회복 - 낙후된 연천시장의 시설 개선 및 공실상가 지원을 통해 골목 상권 활력 증진하여 지역 재래시장으로서의 재활성화 계획 필요 					

연제구3 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





검토내용
(필요성)

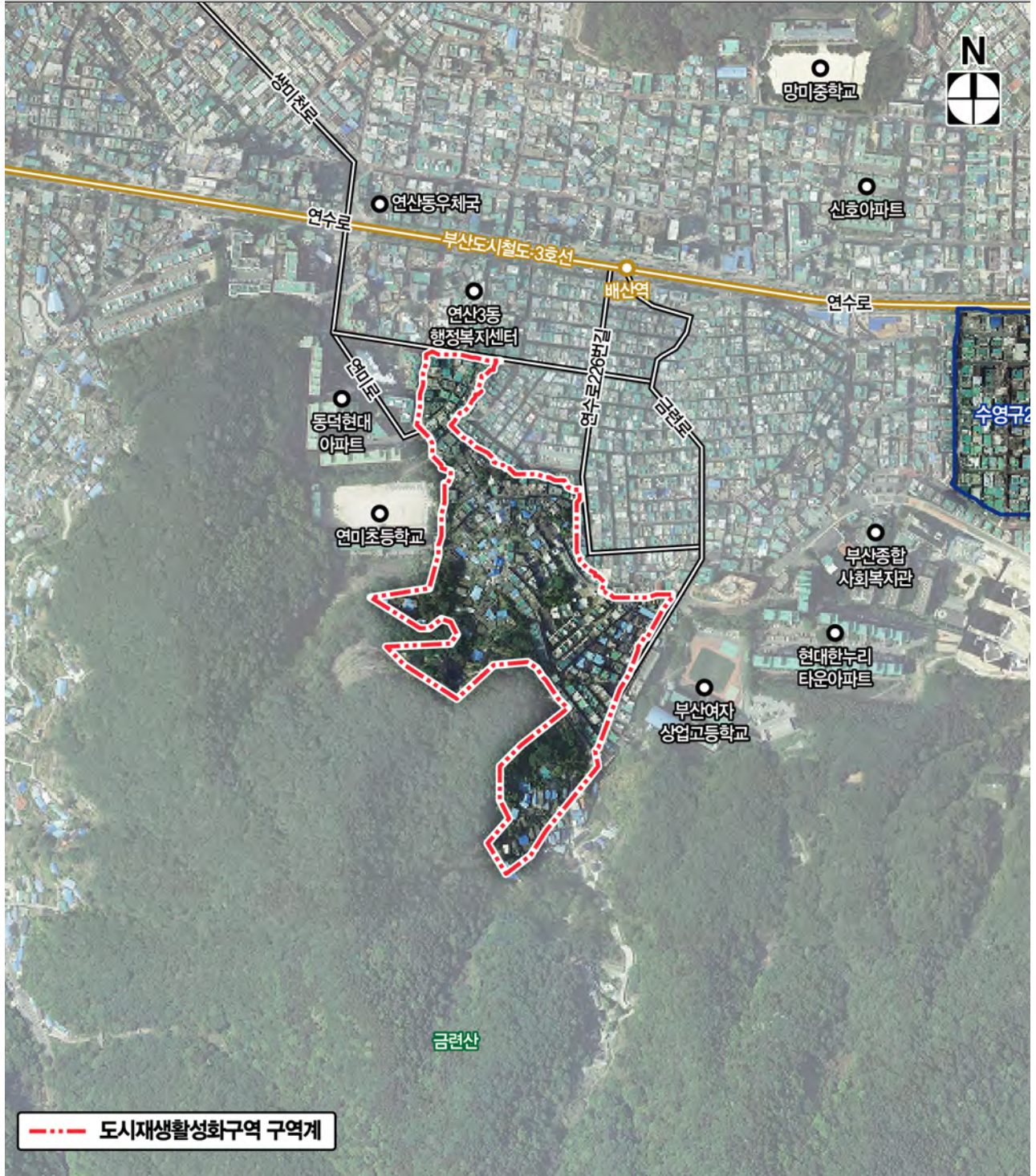
- 해당지역은 노후 주거시설과 괴정로 가로변의 상가시설이 밀집한 지역으로서 쇠퇴한 주거환경 개선과 상가활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 연제구4 - 동주아파트 일원

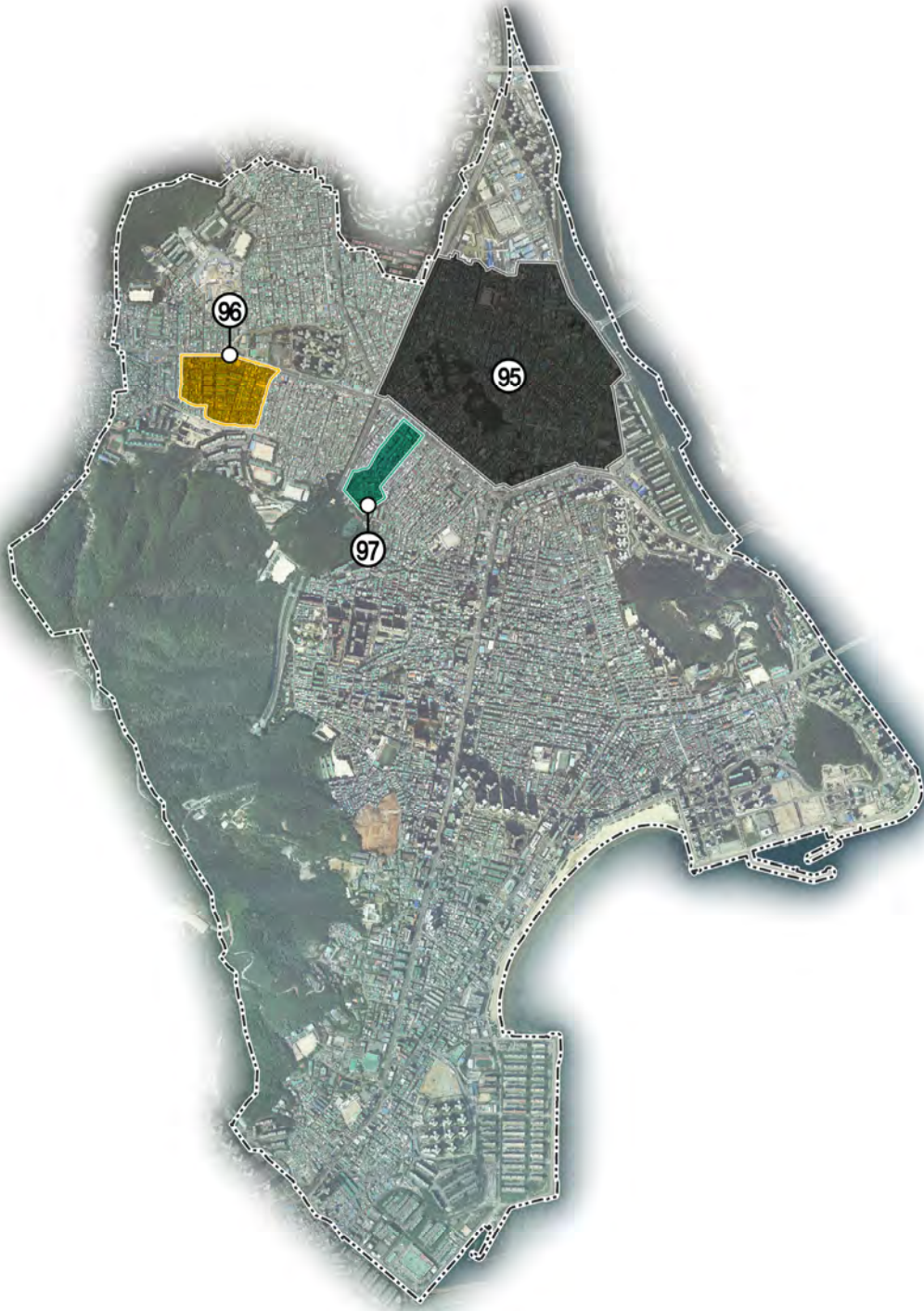
연번	94					
명칭	연제구4					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	연산동 1816-50 (동주아파트) 일원					
면적	66,200㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당지역은 금련산 산기슭에 위치하여 급경사지에 위치한 주거지역으로, 경사 주거지역의 노후 저층주택 및 공·폐가가 밀집되어 마을경관 저하와 우범지대 발생 우려 • 좁고 가파른 골목, 골목 내 노상 주차, 보행과 차량의 혼재로 인해 보행환경 열악 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 소매점(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 연산지역아동센터, 밤골작은도서관, 금련산 등산로 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	가파른 골목길	노후 불량주거지 밀집	좁은골목길불법주정차	밤골작은도서관		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 골목길 보행환경 개선 - 노후 저층주택의 집수리 지원, 공· 폐가활용을 통해 마을 활력 회복 - 좁고 가파른 골목길 등의 보행편의 증진을 통한 주거질 향상 					

연제구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 급경사 주거지역으로 경사면 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 지속적으로 진행되고 있어 노후화 개선과 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---






14. 수영구



연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
95	수영구1	일반	망미2동, 수영동 (수영교차로~망미초등학교) 일원	761,500	(진행)2019 뉴딜
96	수영구2	일반	망미동 804-1 (망미시장) 일원	101,000	신규
97	수영구3	주거	광안동 1037-1 (수영아파트) 일원	51,300	신규

06 도시재생활성화지역

• 수영구1 - 수영교차로~망미초등학교 일원

연번	95									
명칭	수영구1									
유형	근린재생형(일반근린형)									
위치	망미2동, 수영동 (수영교차로~망미초등학교) 일원									
면적	761,500㎡									
비고	2019 뉴딜 사업지역									
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상				
	부합여부	[재생사업 진행 중]								
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 제1종, 제2종일반주거지역의 노후주거지 밀집지역 대상지 내 중·저층의 건축물이 밀집되어 있으며, 골목 내 폐업 상가가 다수 위치함 인근 지하철도 2호선, 3호선 수영역과 3호선 망미역이 인접하고 있으며, 망리단길, 팔도시장 등 상권 및 좌수영성지, 수영사적공원 등 역사문화자산 또한 보유 									
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 수영구 망미동 (결핍지수 1단계 대상지) [도시활력증진사업] 좌수영성 일원 재창조 사업 									
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(2개소), 초등학교(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(6개소), 경로당(11개소), 의원(21개소), 약국(12개소), 체육시설(7개소), 도시공원(1개소), 소매점(26개소) 									
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 수영팔도시장 / [역사문화자산] 좌수영성지, 수영사적공원, 25의용단 건립문 / [거점시설] 수영동주민센터, 도도수영어울림센터, 수영성마을박물관, 수영민속예술관, 국민복지센터, 수영구구락공원 									
쇠퇴현황 및 지역자원										
	골목 내 불법주정차				노후 전통시장		골목 내 노후 폐업 상가		수영팔도시장	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 2019년 도시재생뉴딜사업 일반근린형 사업 추진지역. “도도수영”. 2019년~2022년 B-con~망미단길~좌수영성지~수영팔도시장~수영강으로 연결되는 보행네트워크 형성을 통한 지역 활력 증진 및 민간 창업지원 프로그램 등 연계방안 모색 필요 교통·보행 편의성, 안전개선 위한 보차분리 등 교통 인프라 정비 및 거점시설 활용을 위한 프로그램, 지역 거버넌스 마련 필요 									

수영구1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





도시재생활성화구역 구역계

검토내용
(필요성)

- 대상지는 노후 주거시설과 골목 상권이 혼재한 지역으로 노후주택 정비, 마을상가 활성화 및 인근 수영강을 비롯한 다양한 지역특화자산과의 연계를 통한 지역 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 수영구2 - 망미시장 일원

연번	96					
명칭	수영구2					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	망미동 804-1 (망미시장) 일원					
면적	101,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 노후주거지가 밀집한 제3종일반주거지역 대상지 내 주거지역은 중층 이상의 빌라가 다수 위치하고 있으며, 도로변 불법주정차로 인한 보행환경 저해 대상지 내 지역 전통시장인 망미종합시장의 시설 노후 및 쇠퇴 지속 등의 문제로 공실률 증가에 따른 상권 침체 가속화 대상지 인근 도시철도 3호선 망미역 및 부산지방병무청, 망미1동행정복지센터 등의 거점시설이 위치 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [부산광역시 커뮤니티뉴딜] 수영구 망미동 (결핍지수 1단계 대상지) [행복마을] 망미 마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 경로당(1개소), 약국(2개소), 체육시설(1개소), 소매점(5개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 망미종합시장 / [거점시설] 망미지역아동센터 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	도로변 불법주정차	골목 내 불법주정차	망미종합시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 인근에 새롭게 조성되는 아파트 단지들과 달리, 대상지는 개발이 소외된 노후 주택 밀집지역으로 골목길 정비, 주차장 조성 등 주거 환경 개선 필요 망미종합시장의 시설 현대화 및 인근지역의 연계를 통한 상권 활성화 방안 마련 필요 - 망미종합시장 및 골목상권 인근 불법주정차 문제 해결을 위한 주차장 조성 필요 					






수영구2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



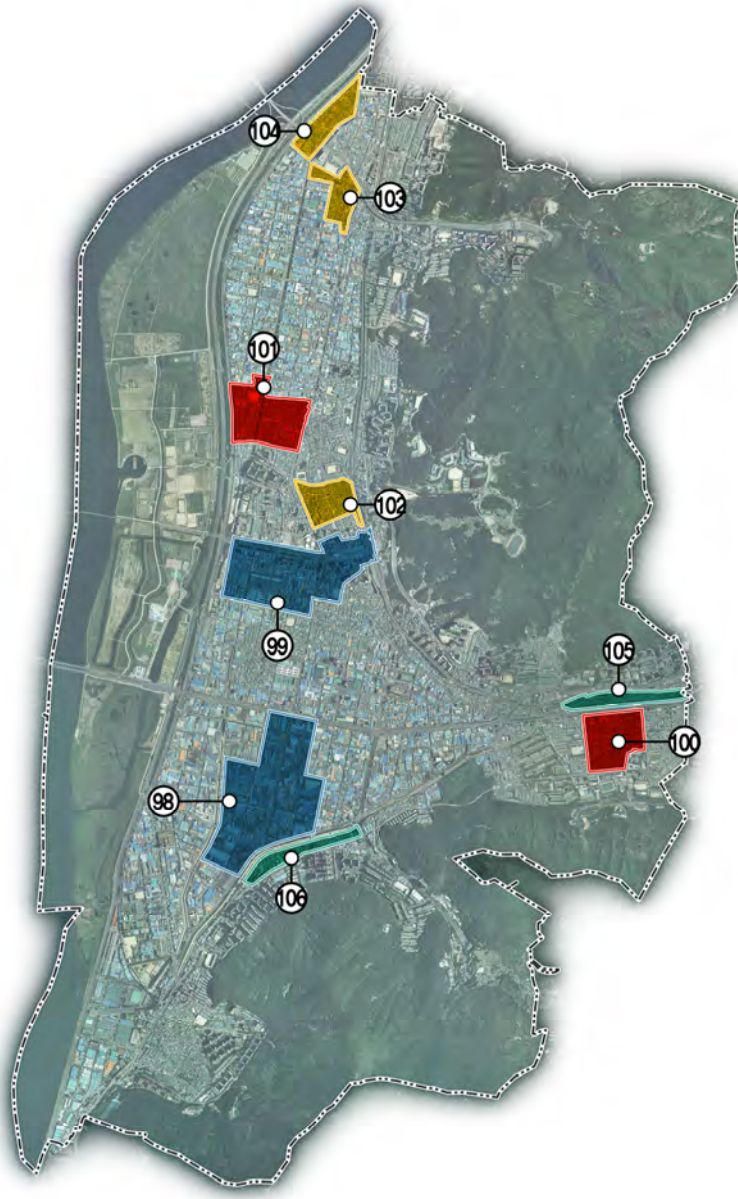
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역은 노후주거지역으로, 망미종합시장과 배후골목상권의 쇠퇴 및 열악한 주거환경으로 인한 지역 환경 개선이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 수영구3 - 수영아파트 일원

연번	97					
명칭	수영구3					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	광안동 1037-1 (수영아파트) 일원					
면적	51,300m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 서측으로 망미변영로와 연결된 수정터널이 있으며, 대상지 남동측은 부산 도시철도 3호선이 지나고 있음 • 금련산을 향한 경사지의 주거지역은 지속적인 노후화가 진행 중이며, 가파른 골목과 골목 내 노상 주차로 인해 보행환경 열악 • 고밀한 주거시설로 마을 내 휴게공간 부족 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 민간어린이집(2개소), 약국(1개소), 소매점(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 나사함사랑공동가정(장애인복지시설), 금련산 등산로, 광안3동체육공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 주거지 밀집		골목 내 불법주정차		위험한 가파른 도로	
						
	위험한 가파른 도로		금련산 등산로			
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 지역 내 휴게공간 필요 - 노후 주거지의 집수리 지원, 좁고 가파른 골목길 등의 보행편의 증진을 통한 주거질 향상과 고밀한 주거지역으로 부족한 휴게공간 제공 등으로 지역 활력 부여 					



15. 사상구



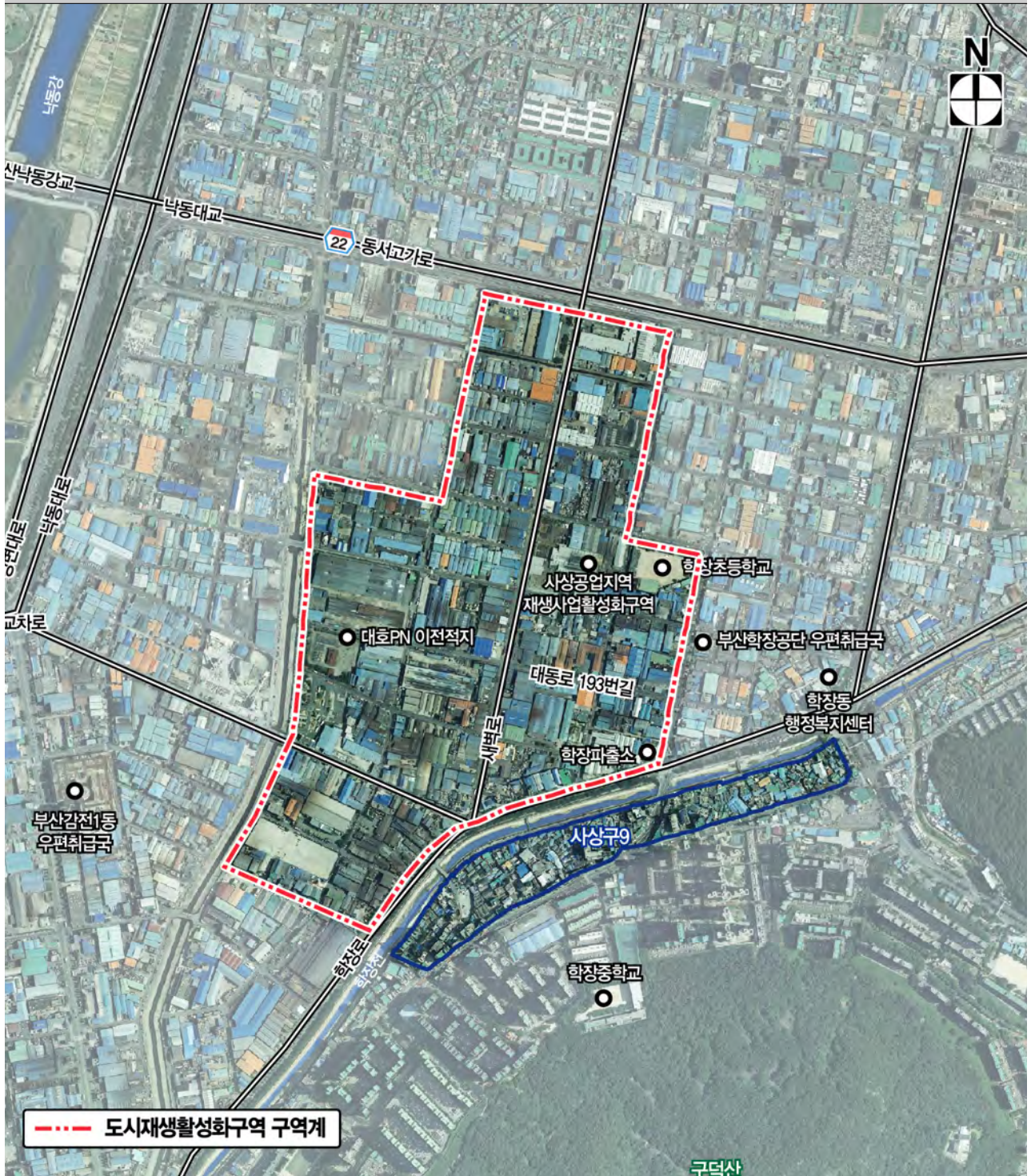
연번	명칭	유형	위치	면적(m ²)	비고
98	사상구1	경제	학장동 725-4 (사상공업지역) 일원	694,500	지역 축소
99	사상구2	경제	괘법동 578 (사상역세권) 일원	531,200	지역 축소
100	사상구3	중심	주례동 92-251 (경남정보대·동서대) 일원	190,700	신규
101	사상구4	중심	덕포2동 419-1 (덕포시장) 일원	261,900	신규
102	사상구5	일반	괘법동 250-1 (사상시장) 일원	132,700	신규
103	사상구6	일반	모라동 1140-5 (모라전통시장) 일원	102,000	신규
104	사상구7	일반	삼락동 71-6 (삼락동재첩거리) 일원	120,900	신규
105	사상구8	주거	주례동 213-7 (철길마을) 일원	95,100	신규
106	사상구9	주거	학장동 574-1 (학장천) 일원	93,600	신규

06 도시재생활성화지역

• 사상구1 - 사상공업지역 일원

연번	98					
명칭	사상구1					
유형	도시경제기반형(경제기반형)					
위치	학장동 725-4 (사상공업지역) 일원					
면적	694,500㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	X
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 제조업과 유통에 기초한 기존산업의 쇠퇴 • 비교적 양호한 교통과 사면이 도로로 둘러싸인 블록형 공단배치 특성 • 주변지역은 다양한 도시재생 및 도시 활성화 사업 추진 중 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(2개소), 초등학교(1개소), 민간어린이집(1개소), 의원(2개소), 소매점(2개소), 공용주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [거점시설] 사상공업지역 산업단지, 감전천, 학장천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	이전 공장 지대	도로변 불법주정차	노후 공장 밀집	사상공업지역 산업단지		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 전용공업지역으로 신산업으로의 산업구조 고도화와 이를 수반할 노후기반 시설 정비 확충을 통한 산업단지 재생이 필요 • 도시형 첨단융복합산업을 이끄는 신성장 동력 확보 필요 • 공공주도의 전략사업지구를 설정하여 기업지원센터 등의 거점시설 설립 필요 (지구단위계획을 통한 유연한 개발) • 민간부문의 개발유도를 위해 다양한 지원책 마련 (인프라 개선, 세제감면, 임대료 지원 등) 					

사상구1 도시재생활성화지역 - 도시경제기반형(경제기반형)





검토내용
(필요성)

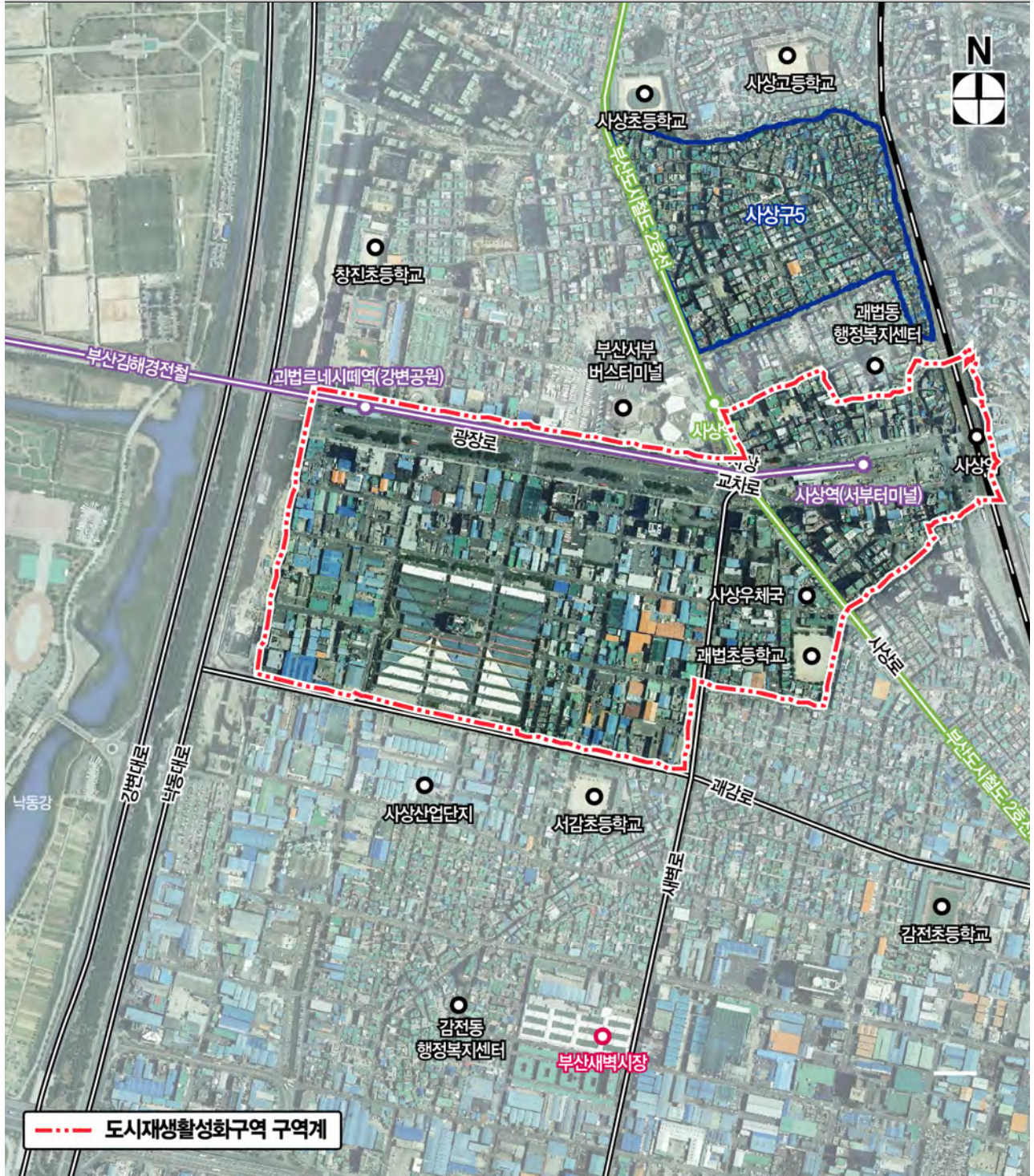
- 해당지역은 부산의 대표 공업지역으로서 소규모 제조업과 유통에 기반한 지역이며, 제조업의 쇠퇴로 공업시설 이전적지의 분포가 증가세에 있는 현황을 감안할 때, 현재 제조업의 고도화와 도시첨단산업지로의 도약을 위한 도시경제기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)의 지정이 타당함

06 도시재생활성화지역

• 사상구2 - 사상역세권 일원

연번	99						
명칭	사상구2						
유형	도시경제기반형(경제기반형)						
위치	괘법동 578 (사상역세권) 일원						
면적	531,200㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소					총 사업체 수 감소
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	O	X	O	X	O	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 과거 제조업 기반의 공장들이 분포하고 있는 공업지역 부산 서부를 관통하는 남북축과 동서를 가로지르는 교통의 결절점에 위치 부산에서 보기 어려운 평탄지형으로 토지이용의 고도화에 유리 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 괘법동 (사상 부도심권) [도시활력증진사업] 사상 광장로 가로환경개선사업, 기차길옆 행복마을 고샅길 프로젝트 / [행복마을] 괘내마을 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립유치원(1개소), 사립유치원(1개소), 초등학교(1개소), 도서관(1개소), 민간어린이집(2개소), 노인교실(1개소), 의원(1개소), 약국(5개소), 체육시설(3개소), 공원(1개소), 소매점(25개소), 공영주차장(2개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [유통단지] 부산산업용품유통단지 / [거점시설] 사상역(김해경전철), 부산서부시외버스터미널, 사상여성인력개발센터, 울타리가정폭력상담소, 삼락천 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	노후 기차역(사상역)		골목 내 불법주정차		노후 산업유통단지		부산서부시외버스터미널
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 서부산권의 인구가동이 집중되는 사상역, 부산서부버스터미널이 위치하며 사상 산업단지와 연계된 유통 및 기계 가공업이 분포 사상역을 중심으로 한 교통과 사상 산업단지의 연계를 통하여 구조 고도화와 스마트한 유통구조에 맞춘 배후기반 업종으로의 전환이 고려된 재생계획이 필요 						



사상구2 도시재생활성화지역 - 도시경제기반형(경제기반형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 부산의 대표 공업지역으로서 소형 제조업에 기반한 다양한 생산 및 유통활동이 일어나는 지역이며, 현재 지속적 감소세의 소규모 제조업이 주류를 이루는 것을 감안할 때, 도시경제기반형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 경제기반형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--



06 도시재생활성화지역

• 사상구3 - 경남정보대·동서대 일원

연번	100					
명칭	사상구3					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	주례동 92-251 (경남정보대·동서대) 일원					
면적	190,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 가야대로 남측 경사지에 위치하며 주거, 근생 복합지역이며 부산도시철도2호선 냉정역 역세권에 위치 주거지역은 저층과 원룸 형태의 중층 주택이 밀집되어 있으며, 특히 저층 주택의 노후화 및 주거지역 내 골목과 도로는 보행과 차량이 혼재하고 경사지형으로 보행환경이 미약 대상지 주변 학교가 밀집한 지역의 특성상 주간과 야간, 평일과 주말의 인구이동의 편차가 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [산복도로르네상스] 좌천·수정구역(산복도로르네상스4차) 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집(1개소), 민간어린이집(1개소), 경로당(3개소), 약국(4개소), 체육시설(3개소), 소매점(18개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 주례2동주민센터, 주례지역아동센터, 동서대학교, 경남정보대학교 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목 내 불법주정차		좁고 어두운 골목길		폐업 상가 밀집	
					동서대학교	
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 교육시설이 밀집하여 청소년 문화 시설과 학생 등하교에 편의 증진 및 안전 확보 주민 생활환경 개선을 위하여 부족한 주차장 등의 기초생활인프라를 보급하고 좁은 골목의 보행환경 개선 					

06 도시재생활성화지역

• 사상구4 - 덕포시장 일원

연번	101					
명칭	사상구4					
유형	근린재생형(중심시가지형)					
위치	덕포2동 419-1 (덕포시장) 일원					
면적	261,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소				
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당지역은 부산도시철도2호선 덕포역 역세권에 위치 • 덕포시장과 골목상권은 건축물의 노후화가 진행되고 이에 대한 관리가 부족하며, 특히 저층 노후 건축물의 철재셔터와 접이식 천막으로 인해 골목 상권 경관 저해 • 대상지역 내에 삼락천이 흐르고 있으며 삼락천 서측과 동측의 주거환경이 불균형 • 서측 주거지역은 저층 주택이 밀집되어 있으며, 특히 주택의 노후화 및 주거지역 내 골목과 도로는 보행과 차량의 혼재로 보행환경이 미약 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [행복마을] 한내마을, 가포마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 사립유치원(1개소), 초등학교(1개소), 민간어린이집(4개소), 경로당(2개소), 의원(4개소), 약국(5개소), 체육시설(1개소), 소매점(11개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 덕포시장 / [지역축제] 사상강변축제, 삼락벚꽃축제, 사상전통달집놀이, 부산록페스티벌 / [관광명소] 낙동제방벚꽃길 / [거점시설] 문일지역아동센터, 사상생활사박물관, 삼락천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 전통시장	좁고 어두운 골목길	폐업 상가 밀집	덕포시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 쇠퇴한 골목 내 근린상권 활력 회복 - 서측 노후 주거지역의 주거 환경 개선 및 좁고 어두운 골목 보행환경 개선 • 기존 덕포시장과 연계 및 공실상가 지원을 통한 골목 내 상권 활성화 					



사상구4 도시재생활성화지역 - 근린재생형(중심시가지형)



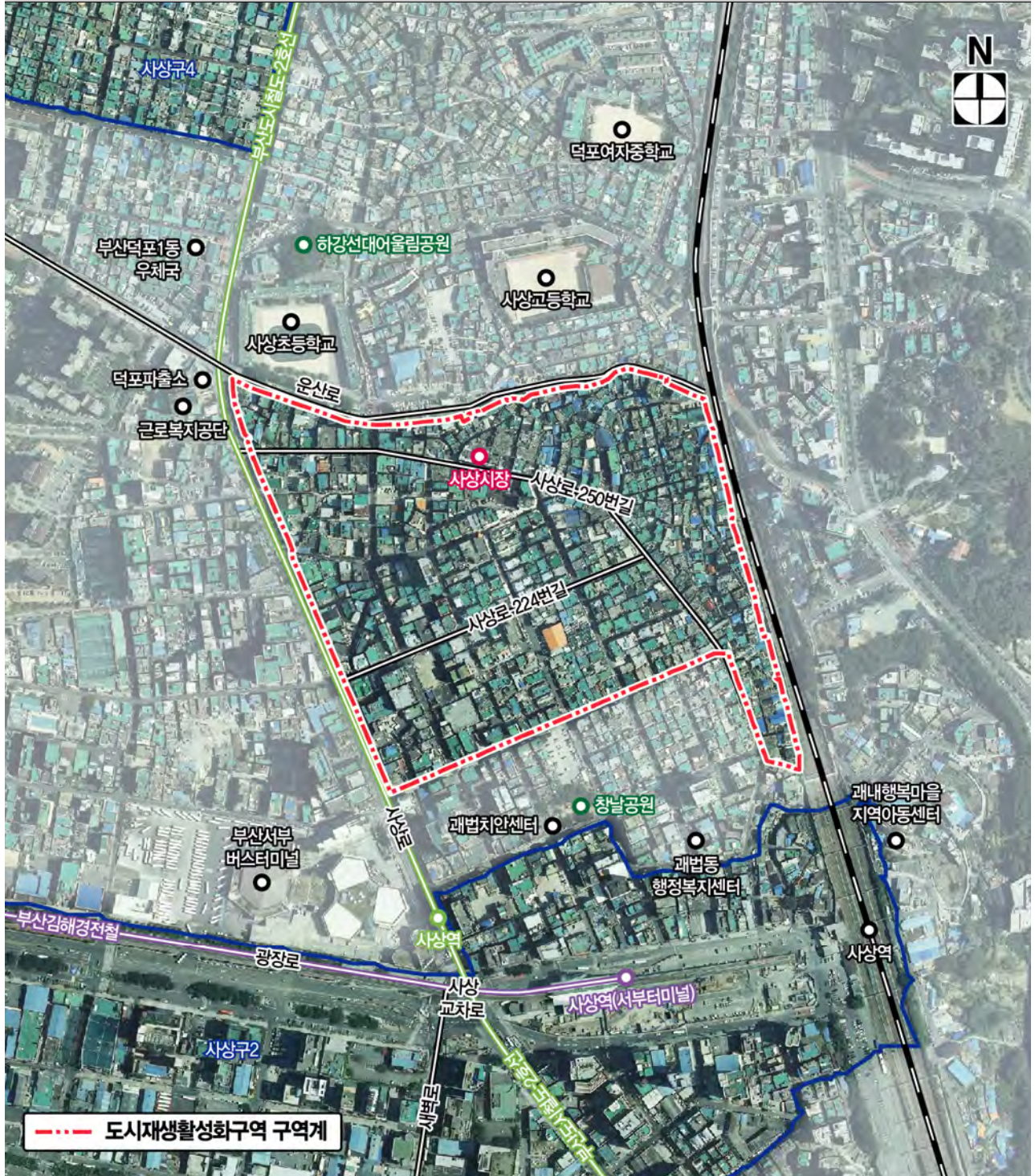
<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 상권이 혼재하고 있고 시장의 골목 내 건축물 및 가로환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 주거환경 및 상업지역 환경 개선의 필요성을 감안할 때, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 중심시가지형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사상구5 - 사상시장 일원

연번	102					
명칭	사상구5					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	괘법동 250-1 (사상시장) 일원					
면적	132,700㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 동측 제3종일반주거지역, 서측 사상로변 일반상업지역이며 대상지 북측으로 교육시설이 밀집하였고 남측으로 사상역, 서부터미널과 동측으로 경부선이 위치함 • 주거지역은 보행과 차량의 혼재로 골목활력이 저하되고 1층에 위치한 상가는 공실로 인해 마을 경관을 저해함. • 대상지 동측 주거지역은 좁은 미로형 골목을 따라 주택의 노후화가 진행되고 좁은 골목 간 사각지대가 발생하는 등 보행환경이 열악함 • 대상지역 서측(사상로, 광장로81번길)으로 상가는 매우 활성화되어 인근지역 상권을 이끌고 있으나 지역의 특성상 주간과 야간, 평일과 주말의 인구이동의 편차가 있음 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산도시기본계획(변경)] 괘법동 (사상 부도심권) • [도시활력증진사업] 사상 광장로 가로환경개선사업 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(2개소), 의원(4개소), 약국(5개소), 체육시설(3개소), 소매점(12개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 사상시장 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 골목 상권	노후 전통시장	골목길 내 불법주정차	사상시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역의 지역 경관과 휴게공간을 개선하고 보행과 차량이동에 대한 고려 필요 • 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 쇠퇴한 골목 내 근린상권 활력 회복 <ul style="list-style-type: none"> - 사상시장의 현대화 재생, 주거지 1층의 활력 증진 필요 					



사상구5 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 상업지역이 이분되어 있는 지역으로 주거지역에 대한 주거환경 개선과 상업지역의 경관개선 및 상권 활성화 등에 대한 방안 마련이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 사상구6 - 모라전통시장 일원

연번	103					
명칭	사상구6					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	모라동 1140-5 (모라전통시장) 일원					
면적	102,000㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역은 모라1재개발 해제 구역으로 제2종일반주거지역이며, 사상공업단지를 서측으로 연결한 배후주거지역 역할 주거지역 내 북측으로 모라고가교, 서측으로 사상로 등 보행로와 주차, 교통 혼재로 인해 보행자 및 통학로의 보행환경이 열악하고 노후한 주거지역과 소규모 사업체가 혼재되어 있어 주거환경 불량 대상지 동측 모라전통시장은 좁고 어두운 골목길 내 위치하고 있어 보행 및 골목활력이 저하되고 상가 공실 발생 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(1개소), 약국(1개소), 체육시설(1개소), 도시공원(2개소), 소매점(6개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 모라전통시장 / [거점시설] 마을건강센터, 삼락천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	골목길 내 불법주정차	좁고 어두운 골목길	골목길 내 노후 건축물	모라전통시장		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 골목 등 보행로 변 노후 건축물 개선 및 담장 등의 경관 계획 필요 모라전통시장을 연계한 상권회복, 공폐가 등 활용한 창업시설, 지역모임 공간 등 설치 지원 고가로, 사상로변 보행개선. 삼락천과 연계한 경관개선 					



사상구6 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 근린상권이 혼재한 지역으로서 골목 내 주거지역의 주거환경 쇠퇴가 진행되고 있으며, 주거환경 개선과 상가활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사상구7 - 삼락동재첩거리 일원

연번	104					
명칭	사상구7					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	삼락동 71-6 (삼락동재첩거리) 일원					
면적	120,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 관문대로 중심으로 북측 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 남측 준공업지역이고 서측 낙동대로 동측 삼락천이 위치함 • 삼락재개발 해제 구역으로 노후 주택 및 방치된 공가가 발생하였고 소규모 공장과 단독주택의 혼재로 인해 주거환경이 불량하며 노상 주차가 많아 주거지역 내 안전한 보행환경이 열악 • 대상지 내 30여년 된 삼락동재첩거리가 있으나 지역산업으로서의 특성화가 부족하고 골목길 안쪽으로 상가 공실이 많으며 비워진 상가는 단허 철재셔터로 인해 마을 경관을 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [상위 및 관련 계획] 해당없음 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(1개소), 도시공원(1개소), 소매점(3개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [관광명소] 삼락동재첩거리 / [거점시설] 삼락천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	폐업 골목 상가 밀집	골목길 내 불법주정차	좁고 어두운 골목길	삼락동 재첩거리		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주택지의 주거환경 개선과 상업지역의 상가와 주거지 균형 있는 지역 환경 조성 • 지역 특성화를 통한 주거환경 개선 및 상가 지역 활성화 - 공실상가 지원 통한 골목 내 상권 활성화 및 재첩거리, 음식점 거리와 연계하여 식문화지역 재생 계획 필요 					



사상구7 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거시설과 상권이 혼재한 지역으로서 골목 내 주거지역의 주거환경 개선 및 지역특화자원과 연계한 마을상권 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 사상구8 - 철길마을 일원

연번	105						
명칭	사상구8						
유형	근린재생형(주거지원형)						
위치	주례동 213-7 (철길마을) 일원						
면적	95,100㎡						
비고	-						
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소					총 사업체 수 감소
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상	
	부합여부	○	○	○	X	○	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 북측 경부선 주변으로 소음 및 진동 등으로 거주환경이 좋지 않아 대다수가 소규모의 공업시설이 위치 대상지 내 주거지역은 건축물의 노후화가 진행되고 있으며 관리가 부족한 현황 골목길 내 차량이동과 노상 주차가 많아 보행환경 열악 						
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [새뜰마을] 주례2동 새뜰마을사업 						
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 사립유치원(1개소), 민간어린이집(2개소), 경로당(3개소), 체육시설(2개소), 소매점(1개소), 공용주차장(1개소) 						
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [거점시설] 주례희망디딤돌센터, 학장천 						
쇠퇴현황 및 지역자원							
	골목길 내 불법주정차		좁은 골목길		노후 불량건축물 밀집		주례희망디딤돌센터
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 골목 보행환경 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 경부선과 대상지 사이에 완충 공간 등의 시설설치 및 노후불량 건축물의 집수리 지원 등을 통한 주거환경 개선 - 좁고 차량 통행이 많은 골목의 보행과 차량이동에 대한 고려 필요 						



사상구8 도시재생활성화지역 - 근린재생형(주거지원형)



<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 노후 주거지역과 공업 및 상업이 혼재한 지역으로서 주거환경 개선 방안 마련과 골목 보행환경 개선 및 주차장 등의 기초생활인프라 보급 방안이 필요함에 따라, 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 주거지원형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	---

06 도시재생활성화지역

• 사상구9 - 학장천 일원

연번	106					
명칭	사상구9					
유형	근린재생형(주거지원형)					
위치	학장동 574-1 (학장천) 일원					
면적	93,600m ²					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
부합여부	O	X	O	X	O	
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 노후건축물과 신축건축물이 복합적으로 분포 주거지역은 저층 주택이 밀집되어 있으며 건축물의 노후화가 진행되고 관리가 부족하며, 주거지역 내 골목은 노상주차가 많아 보행환경이 열악 대상지 인근의 사상공업단지와 공동주택으로 인하여 지역상권이 형성되어 있으나 노후 불량 건축물이 많아 마을경관 저해 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [새뜰마을] 학장동 새뜰마을사업 / [행복마을] 새밭마을 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(2개소), 약국(6개소), 체육시설(3개소), 소매점(4개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [전통시장] 학장종합상가 / [거점시설] 새밭마을행복센터, 학장천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 불량건축물 밀집	좁고 어두운 골목길	골목길 내 불법주정차	새밭마을행복센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 상업지역의 활력 회복으로 균형 있는 지역 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 노후 주거지 밀집구역 저층 주택에 대한 주거환경개선 및 좁고 불법 주차가 많은 골목 보행환경 개선 - 상권 주변 경관 개선을 통한 상가와 주거지의 균형 있는 지역 환경 조성 및 활력 회복 					



16. 기장군



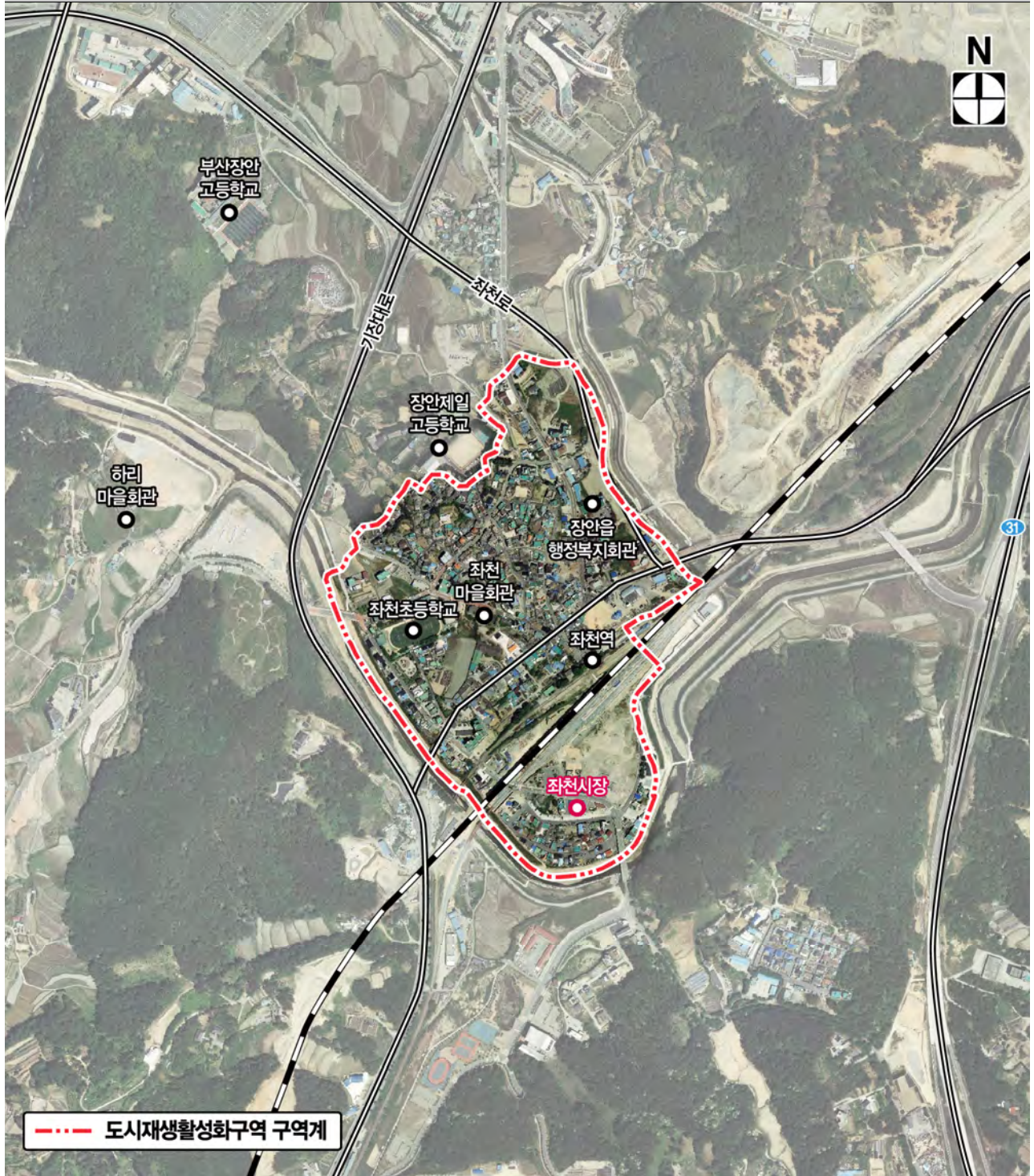
연번	명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
107	기장군1	일반	좌천리 166-1 (좌천역) 일원	358,900	신규
108	기장군2	일반	장안읍 임랑리 93-1 (임랑해수욕장) 일원	137,800	신규

06 도시재생활성화지역

• 기장군1 - 좌천역 일원

연번	107					
명칭	기장군1					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	좌천리 166-1 (좌천역) 일원					
면적	358,900㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	X	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지역은 제1종일반주거지역으로 좌광천, 덕선천으로 둘러싸여 있으며 정관읍, 일광면 등이 접해 있어 장안읍의 교통의 요충지 • 북측에 위치한 주거지역은 좁은 골목길에 위치하여 주택의 노후화가 진행되고 있으며, 보행 안전 및 바닥 포장, 주택 담장관리가 미비 • 좌천삼거리를 중심으로 좌천로변, 해맞이로변으로 상권이 조성되어있으나 보행로와 주차, 교통 혼재로 인해 거리활력이 저하되고 상가 공실이 있음 • 동해남부선 남측으로 좌천시장이 위치하였으나 대중교통과 접근성이 부족 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> • [2030 부산도시기본계획(변경)] 기장 부도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교(1개소), 도서관(1개소), 경로당(4개소), 의원(1개소), 약국(1개소), 체육시설(3개소), 도시공원(1개소), 소매점(9개소), 공영주차장(1개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> • [전통시장] 좌천시장 / [거점시설] 좌천마을회관, 장안읍주민센터, 좌천역(동해남부선), 좌천읍 노인회관, 좌광천, 덕선천 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	노후 기차역(좌천역)	도로변 불법주정차	좁은 골목길	장안읍주민센터		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주거지역의 주거환경 개선 및 상가 지역 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 주차, 교통, 보행 편의성을 위한 보행환경 개선 및 공실상가 지원을 통한 상권 활성화 • 주거와 상업기능이 혼재되어 있어 주거·상업의 복합재생방안 설정 					

기장군1 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)





--- 도시재생활성화구역 구역계

<p>검토내용 (필요성)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 해당지역은 저층 주택이 밀집한 주거지역으로서 골목 내 주거시설의 노후화에 대한 정비가 필요하며, 마을상권의 정비 및 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함
-----------------------	--

06 도시재생활성화지역

• 기장군2 - 임랑해수욕장 일원

연번	108					
명칭	기장군2					
유형	근린재생형(일반근린형)					
위치	장안읍 임랑리 93-1 (임랑해수욕장) 일원					
면적	137,800㎡					
비고	-					
활성화지역 지정 세부 기준 충족여부 (시행령제17조)	구분	인구 감소		총 사업체 수 감소		건축물
		최근 30년간 20% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	최근 10년간 5% 이상 감소	최근 5년간 3년 이상 연속 감소	20년 이상 지난 건축물 50% 이상
	부합여부	O	O	O	X	O
지역현안	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역 서측은 제1종일반주거지역, 동측은 제2종일반주거지역이며, 북측으로 장안일반 산업단지 남측으로 임랑해수욕장이 위치함 북측 주거지역은 노후 주택이 분포하며 지속적인 노후화 및 인프라 부족, 좁은 골목길로 인한 보행 불편 등의 문제 해소 필요 임랑해수욕장, 임랑항, 지역축제 등 해양관광자원이 풍부하나, 노후화된 숙박시설 및 관리가 부족한 건물과 공간으로 마을경관 저하로 방문객 감소 및 상권 침체 					
상위 및 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> [2030 부산도시기본계획(변경)] 기장 부도심권 					
기초생활인프라	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(3개소), 도시공원(1개소), 소매점(2개소), 공영주차장(2개소) 					
잠재력현황 (지역자원)	<ul style="list-style-type: none"> [지역축제] 기장해맞이축제 / [관광명소] 임랑해수욕장 / [역사문화자산] 임랑포왜성 / [거점시설] 임랑문화공원, 임랑마을회관, 효암이주민회관, 기장도예관, 임랑선박출입항, 임랑방파제, 임랑해맞이 정보화마을, 효암공원 					
쇠퇴현황 및 지역자원						
	도로변 불법주정차	좁은 골목길	노후 불량 건축물	기장해맞이축제(임랑)		
도시재생 전략구상	<ul style="list-style-type: none"> 풍부한 해양자원을 이용한 상권 활성화방안 설정 및 노후화된 기반시설 개선 - 북측 노후주거지는 임랑해수욕장을 고려한 주거환경정비사업 계획이 필요하고 좁은 보행로 개선, 바다 조망을 활용한 산책로를 통하여 지역 특화 가능 					

기장군2 도시재생활성화지역 - 근린재생형(일반근린형)



검토내용
(필요성)

- 해당지역은 노후 주거시설과 해수욕장변의 노후화된 기반시설이 위치한 지역으로서 주거환경 및 기반시설의 개선이 필요하며, 지역 내 임랑해수욕장을 연계한 마을상권 활성화를 위하여 근린재생형 활성화지역 (도시재생사업 권장유형: 일반근린형)으로 지정하는 것이 타당함



07 도시재생 실행 방향

- 1 도시재생 로드맵
 1. 도시재생 로드맵 수립 배경
 2. 단계별 추진계획
- 2 도시재생 추진체계
 1. 추진체계 개선의 필요성
- 3 도시재생 실행주체의 구성
 1. 부산광역시 도시재생 실행주체
- 4 도시재생 지원센터의 역할
 1. 도시재생 지원센터의 역할
 2. 도시재생 지원센터 운영방안
- 5 도시재생관련 지원제도
 1. 기본방향
 2. 건축규제 완화방안
 3. 건축협정제도
 4. 도시재생 혁신지구
 5. 도시재생 총괄사업관리자
 6. 도시재생 인정사업
 7. 주민역량 강화방안
- 6 자원조달계획
 1. 기본방향
 2. 소요예산 추정
 3. 자원조달 방안
 4. 도시재생 파급효과
- 7 도시재생 기반시설 도입 방안
 1. 스마트 도시쟁 도입
 2. 복합 생활 SOC 활용
- 8 도시재생 성과관리 방안
 1. 평가모니터링
 2. 성과관리 방안
 3. 모니터링·성과관리의 활용

1 도시재생 로드맵

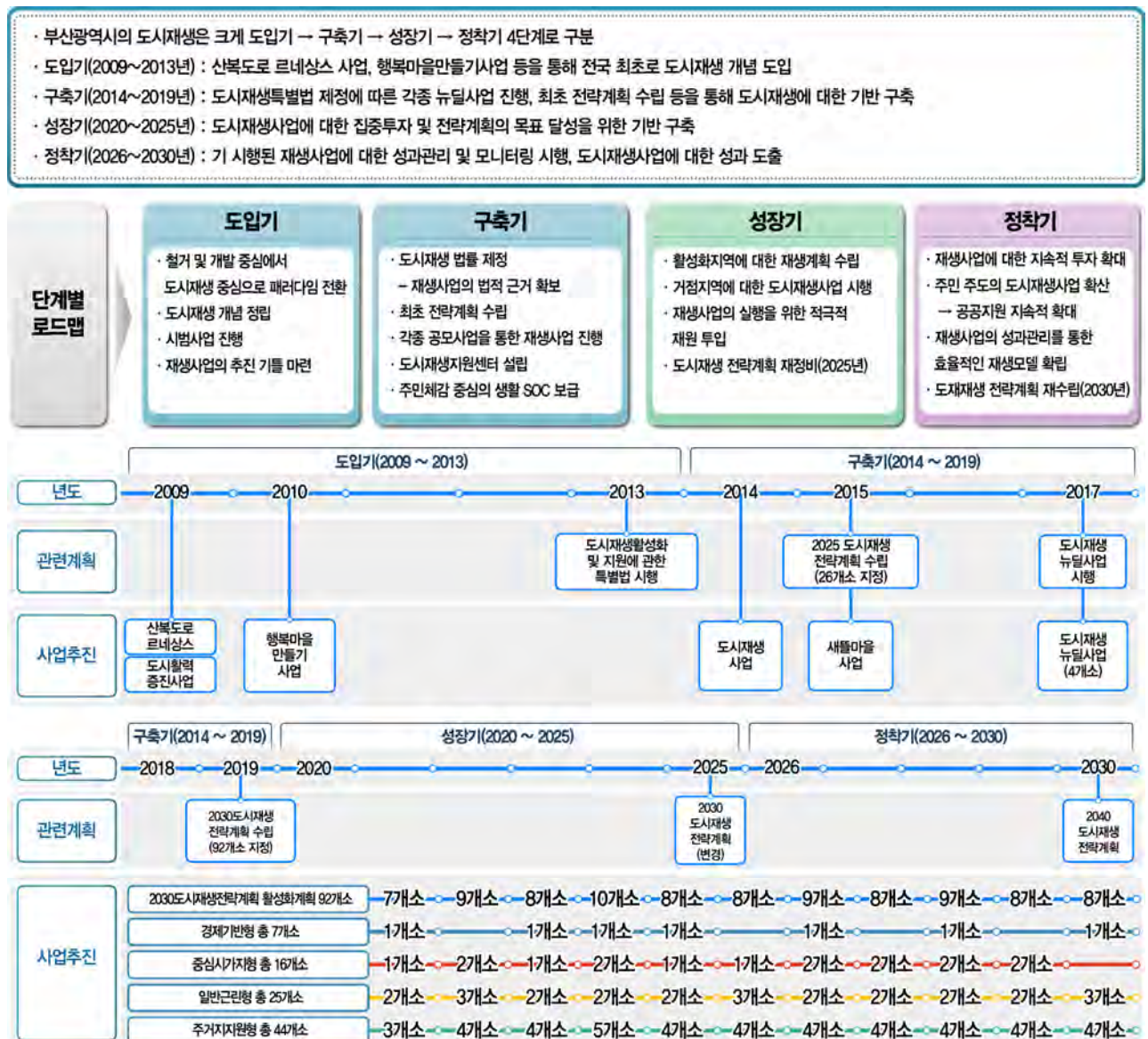
1. 도시재생 로드맵 수립 배경

가. 기본방향

- 지난 부산시의 도시재생의 10년을 돌아보고, 새로운 부산 도시재생의 10년을 체계적으로 진행하기 위하여 4단계로 구분된 도시재생 로드맵을 작성

2. 단계별 추진계획

< 그림7-1 도시재생 로드맵 단계별 추진방안 >



07 도시재생 실행 방향

2 도시재생 추진체계

1. 추진체계 개선의 필요성

< 상향식 도시재생 >



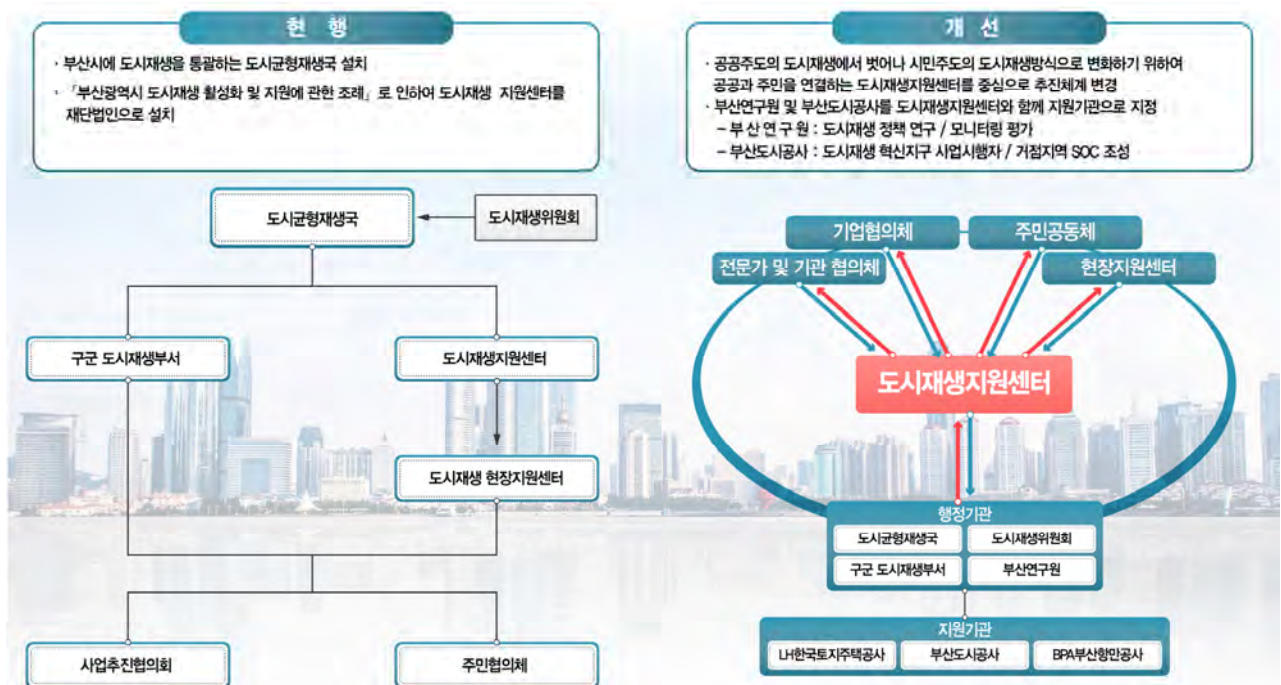
가. 현재까지의 추진체계

- ‘국가도시재생 기본방침’에서는 지속가능한 도시재생을 위하여 주민주도의 ‘상향식’ 도시재생방식을 그 방침으로 규정
- 하지만 도시재생사업의 대부분이 뉴딜사업 공모 위주의 행정기관 주도의 도시재생사업 방식을 취하고 있어 도시재생추진체계 또한 행정주도의 추진체계를 유지하고 있음
- 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 이후 도시재생의 도입기와 정착기에는 도시재생에 대한 민간부문의 역량이 갖춰지지 못하여 행정주도의 도시 재생을 시행하여 왔으나, 향후에는 주민주도의 도시재생을 위한 추진체계 구축 필요

나. 개선방안

- 공공주도의 도시재생에서 벗어나 시민주도의 도시재생방식으로 변화하기 위하여 공공과 주민을 연결하는 도시재생지원센터를 중심으로 추진체계 구성
- 부산연구원 및 부산도시공사, 부산항만공사 등을 도시재생지원기관으로 추가

< 그림7-2 도시재생추진체계 개선방안 >



③ 도시재생 실행주체의 구성

1. 부산광역시 도시재생 실행주체

가. 실행주체의 구성

- 도시재생 실행주체는 행정조직, 지원조직, 지원센터 및 민간협의체로 구성
 - 행정조직은 부산광역시 또는 구·군 차원의 도시재생 전반에 걸친 계획 또는 사업을 총괄·관리·지원하는 전담조직
 - 지원조직은 재생사업의 계획 및 사업의 실행을 지원하는 조직
 - 지원센터 및 민간협의체는 주민·민간의 거버넌스 구축을 바탕으로 주체간 이해관계를 조정하고 도시재생사업을 직접 실행하는 조직

나. 실행주체별 역할

1) 부산광역시 도시균형재생국

- 부산광역시 도시재생 정책 및 전략을 수립하고, 도시재생 업무의 총괄조정 역할 수행
- 타 실국과 도시재생사업의 효율적 추진을 위해 행정협의체를 구성하여 도시재생 협업사업을 발굴하고, 관계부서 및 기관협회의 총괄 역할을 담당하여 도시재생 계획 수립 지원 및 사업시행 공정관리 등을 수행
- 그 외 도시재생 관련 국고보조금 등의 관리, 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검, 재원조달 및 관리 역할을 수행
- 전략계획 및 활성화계획의 확정, 시 예산의 지원, 도시재생 지원기관과의 협력 등으로 경제기반형(일부 중심시가지형) 도시재생사업을 총괄하는 역할 수행

2) 자치 구·군

- 자치 구·군은 지역 내에서 도시재생이 필요한 지역에 대한 공론화 과정에 참여하도록 하며 자치구 내부 부서별 협력체계를 구축하고, 필요시 인근 구·군과 협력방안을 마련
- 주민참여 유도를 통해 주민역량강화사업 및 도시재생활성화지역(뉴딜사업) 공모에 응모
- 기존 민간조직 및 지역 잠재력의 발굴, 주민의견 수렴 등 현장과 밀착한 계획 수립을 지원하고, 관련주체와의 의견 조율을 통한 사업을 시행하며, 지속적인 지역 활력을 위한 후속프로그램 운영 등 사후관리역할 수행

07 도시재생 실행 방향

< 도시재생위원회 >



3) 도시재생위원회 (심의조직)

- 도시재생 관련 전문가 및 활동가로 구성하며 도시재생 관련 주요 시책, 도시재생전략 계획 및 도시재생활성화계획 등의 주요내용에 대하여 심의·자문역할을 수행
- 도시재생사업에 대한 모니터링 결과에 대한 자문
- 도시재생위원회의 주요역할
 - 부산 도시재생 관련 주요 시책 자문
 - 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 결정 및 변경
 - 자치구간 도시재생활성화계획의 연계 및 조정
 - 도시재생활성화지역 내 건축규제 완화, 조세·부담금 감면, 재생사업의 보조 또는 융자에 대한 사항
 - 시장이 추진하는 공모형 도시재생사업에 관한 계획
 - 그 밖에 도시재생 관련하여 시장이 요청하는 사항의 심의 또는 자문

< 부산도시공사 >



4) 도시재생 지원기관

가) 부산도시공사 및 부산항만공사

- 사업시행자의 역할로서 공공개발 전문성을 활용하여 거점시설을 우선 확보하거나, 물리적 기반 조성 등을 통해 도시재생사업을 선도하고 지원
- 사업관리자의 역할로는 재생 전 단계에 걸쳐 지속적인 사업기획과 사업발굴을 지원하고, 특별구역 내 사업계획과 단위사업, 거점시설의 조성과 운영 등 총괄 관리자로서의 역할도 수행

나) 부산연구원

- 선제적인 도시재생 이슈발굴과 정책 제안
- 시민, 지자체, 지원센터 등에 대한 수요조사 도시재생 희망사항과 해결과제를 발굴
- 뉴딜사업, 특별법 개정 등 현안대응과 관련한 정책연구 수행
- 전문가 인식개선 등 주체간 협력관계 강화
- 도시재생지원센터에서의 모니터링 결과에 대한 평가

< 부산항만공사 >



5) 협의체 및 사업추진협의체

- 도시재생사업 협의체 구성은 도시재생을 위한 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성된 협의체를 설립·운영
- 사업추진협의체 구성은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 사업추진협의회를 구성·운영

4 도시재생 지원센터의 역할

1. 도시재생 지원센터의 역할

가. 도시재생지원센터의 설립 목적

- 도시재생법은 지역주민 스스로 지역 문제를 인식하고 지역 자산을 활용하여 공동체 회복과 지역경제 활성화를 동시에 이룰 수 있도록 ‘상향식’ 추진체계를 지향
- 특히, 행정과 주민 사이에 상호 지원업무를 수행하는 중간지원조직인 도시재생지원센터의 역할을 크게 강조

< 도시재생지원센터 >



나. 도시재생지원센터의 성격

- 도시재생지원센터는 현장에서 일어나는 다양한 문제를 파악하고 해결방안을 찾아 실천하는 역할을 수행하여 직접적인 도시재생사업을 실행하는 조직
- 특히, 주민, 시민단체, 전문가, 공공기관 등 다양한 도시재생사업 주체간 이해관계를 조정하고 공동협력 체계를 구축하는 행정과 민간(주민) 사이의 중간지원조직으로 가장 핵심적인 조직임

다. 도시재생지원센터의 역할

- 도시재생지원센터의 기본적인 기능과 역할은 법 제11조, 시행령 제15조에 제시

< 표7-1 도시재생지원센터의 수행 업무 >

구 분	시행령 15조
법 제11조	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원 • 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항 • 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영 • 마을기업의 창업 및 운영 지원
시행령 제15조	<ul style="list-style-type: none"> • 주민참여 활성화 및 지원
부산시 조례 18조	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생활성화지역 지정 및 도시재생 사업에 대한 주민제안의 검토 • 주민협의체 및 사업추진협의회에 대한 지원 및 협력사업 • 도시재생 관련 교육 및 역량강화 사업 • 도시재생 홍보 사업 • 도시재생 종합정보체계 구축 및 관리 • 도시재생 네트워크 구축 및 교류사업 • 도시재생사업의 모니터링, 분석, 평가 및 보고 • 도시재생 관련 조사·연구, 모델개발, 정책제안 등 • 빈 점포·상가의 도시재생 신탁업무, 공동육아 및 돌봄, 지역축제 등 지역주민, 지역상인 등이 함께 기획·시행하는 도시재생사업 및 추진기구의 설립 등 지원 • 마을공동체 활성화 사업 등에 관한 사항 • 그 밖에 센터의 목적 달성을 위하여 정관으로 정하는 사업

07 도시재생 실행 방향

< 그림7-3 도시재생지원센터의 역할 강화 방안 >



2. 도시재생 지원센터 운영방안

가. 통합 도시재생대학 운영

1) 추진배경

< 도시재생대학 >



- 도시재생 및 뉴딜사업에 대한 관심 및 참여증대로 주민 및 활동가의 역량강화를 위한 교육 수요가 증가하고 있음
- 효과적인 교육추진 및 체계적인 커리큘럼 관리를 위해 부산시 통합 도시재생대학의 필요성 제기
 - 다양한 기관에서의 교육으로 내용중복 및 교육수준의 차이 등의 문제 발생

2) 추진방안

- 도시재생사업 단계(준비, 선정, 운영, 종료 후)별, 주체별(주민, 활동가, 행정) 맞춤형 교육 추진을 통해 원활한 사업 추진의 기반 마련

< 표7-2 도시재생대학 유형별 커리큘럼 >

구분	과 정	
주민참여대학	1. 도시재생뉴딜 3. 예비도시재생	2. 도시재생활성화
전문기양성대학	1. 활동가 입문 3. 마을리더 양성	2. 활동가 심화
열린교육대학	1. 공무원 역량 강화	2. 열린시민 교육
특성화 대학	1. 현장지원센터 역량 강화	2. 도시재생 관련기관 역량 강화

3) 제도적 필요사항

- 광역센터의 역할 중 부산 통합도시재생대학의 역할 강화
- 뉴딜사업 등 다양한 도시재생사업 진행시 광역센터의 교육을 수료해야 하는 제도적 기반 마련(권장사항)
- 교육운영, 커리큘럼 개발, 이수자관리 등을 위한 전담조직 구성

나. 뉴딜사업의 체계적 운영 및 관리

1) 추진배경

- 뉴딜사업의 성공적 추진을 위해서는 사업계획 수립부터 추진과정, 운영성과를 체계적으로 관리하여야 함
- 이를 위해서는 뉴딜사업의 선정에서부터 운영, 관리까지 일원화가 필요하며, 이를 위한 전담조직 구성이 요구됨
- 관련 법률 및 도시재생뉴딜 가이드라인에서는 사업진행과정의 평가·모니터링을 위한 관리체계를 구축하도록 하고 있음
 - 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제24조 (도시재생활성화계획의 평가)

2) 추진방안

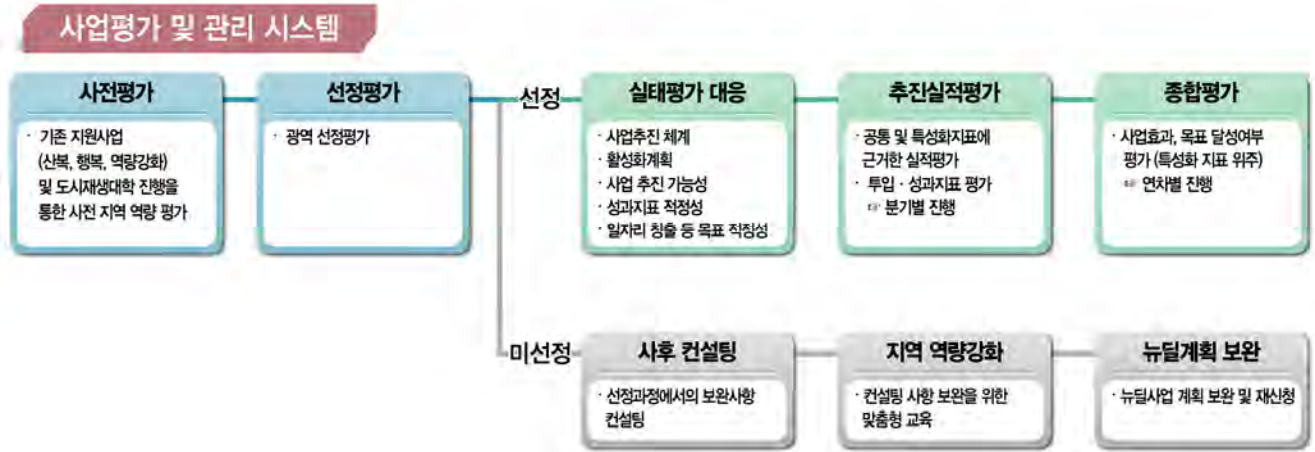
- 광역 선정과정 지원
 - 부산시 : 서류접수, 평가위원선정, 최종사업선정, 국토부 대응
 - 도시재생지원센터 : 1차 서면평가, 현장실사, 2차 발표평가 진행, 사업 모니터링 및 피드백 진행
- 지속적인 사업추진을 위한 모니터링 및 피드백 진행
 - 사업준비지역에 대한 컨설팅을 통해 공모선정의 지원시스템 구축
 - 사업별 모니터링 시행을 통해 문제점 파악과 해결방안을 마련하고 이를 통해 원활한 진행 지원

3) 제도적 필요사항

- 모니터링 및 평가를 위한 조직체계 구성 (행정협의회 등)
- 모니터링 및 평가를 위한 다양한 지표 등 마련
- 매년(상반기) 시행하는 추진실적 평가시 광역센터의 평가결과를 반영할 수 있는 평가체계 구성
- 국토부 → 부산광역시 → 구·군(뉴딜사업 선정지)의 모니터링 체계에서 광역센터가 구·군의 모니터링 결과를 취합하여 부산광역시 및 국토부와 연계하는 체계 구축

07 도시재생 실행 방향

< 그림7-4 도시재생사업평가 및 관리시스템 체계도 >



다. 기초지원센터 및 현장지원센터의 관리

< 도시재생현장지원센터 >



< 주민역량강화 교육 >



1) 추진배경

- 도시재생(뉴딜)사업을 추진하기 위한 현장 및 기초센터의 명확한 역할 및 기능 확보를 위한 지원체계 마련 필요
- (현장)지원센터 구성 전부터 운영까지 다양한 지원을 통해 (현장)지원센터의 원활한 사업추진 역량 도모

2) 추진방안

- 현장, 기초지원센터의 역할
 - 도시재생사업 추진, 주민협의체 구성 및 운영, 주민역량강화 등
- 광역센터의 역할
 - 기초 및 현장지원센터 역량강화를 위한 교육, 공동체 역량강화를 위한 다양한 프로그램 운영 등
 - 주민협의체 및 사업협의체간의 네트워크 구축을 통한 상호간 정보교환의 장 마련

3) 제도적 필요사항

- 기초 및 현장지원센터 구성 시 센터직원의 역량을 위한 프로그램 운영
- 광역 ↔ 기초 ↔ 현장지원센터의 유기적 네트워크 구축을 위한 협의체 구성 및 운영
- 각 센터별 운영 예산 중 일부를 협의체 운영예산으로 확보하여 센터 협의체 교육 및 프로그램 운영비로 활용

라. 주민공동체 형성 및 활성화 방안

< 주민공동체 프로그램 운영 >



< 주민공동체 컨설팅 >



1) 추진배경

- 주민 공동체의 지속적 발굴 및 활성화를 위해 광역차원의 지속적인 프로그램 운영 필요
- 향후 다양한 도시재생사업 추진을 위한 주체로서 역량강화 도모를 위한 기반 마련 필요

2) 추진방안

- 현재 진행하고 있는 공동체 역량강화사업의 다양화와 확산을 위해 현재보다 증액된 예산을 확보하고
- 프로그램 운영의 활성화를 위해 전문가 집단의 컨설팅단 운영

3) 제도적 지원방안

- 현재 이원화된 공동체 역량강화사업의 운영방식(부산시, 센터)을 일원화 하여 계획수립부터 운영, 관리까지 체계적으로 진행
- 공동체 역량강화 내용별 전문가 집단을 구성하여 지속적인 모니터링 및 컨설팅 추진

마. 도시재생지역 기업협의체 운영

< 도시재생 전문기업 지정 >



1) 추진배경

- 도시재생(뉴딜)사업 및 소규모정비 사업에 지역기업의 적극적 참여를 촉진할 수 있도록 도시재생 전문기업으로 지정·육성 필요
- 부산시에서 지정하는 도시재생전문기업에 대하여 교육 및 인력지원의 방안 마련과 함께 상생할 수 있는 체계 구축

2) 추진방안

- 도시재생전문기업(2019년 선정, 41개소)에 대하여 교육 및 인력지원 체계 구축
 - 교 육 : 도시재생 관련 전문교육
 - 인 력 : 청년도시재생사 교육시 도시재생 전문기업체 소개 및 채용 유도
- 도시재생전문기업간의 네트워크 구축 및 확보를 위한 협의체 운영

3) 제도적 지원방안

- 도시재생뉴딜전문기업은 부산시에서 추진하는 사업으로 부산시 차원의 지원내용과 센터의 추진계획 내용의 상호협의 필요
- 청년도시재생사의 채용에 따른 인건비 등 일부 보조방안 마련 필요
- 도시재생지역 기업의 전문교육을 위한 교육커리큘럼 제작 및 운영계획 및 예산 확보

07 도시재생 실행 방향

바. 도시재생 관련 전문가 및 기관간의 협의체 구성 및 운영

1) 추진배경

- 도시재생 사업에 직·간접적으로 참여하고 있는 다양한 기관(사회적경제지원센터, 주거복지센터 등) 및 전문가의 참여 독려 및 활성화 방안 마련 필요

< 사회적경제 설명회 >



2) 추진방안

- 도시재생사업 참여기관간 및 전문가의 네트워크 구축을 통한 지속적 공유기반 마련
- 상호간의 업무 및 교육 교류 등을 통해 종합적인 도시재생사업 추진의 기반 마련
- 부산시내에 운영되고 있는 다양한 기관(사회적경제지원센터, 주거복지센터, 디자인 진흥원, 경제진흥원, 복지개발원, 문화재단, 인재평생교육 진흥원 등)과 전문가와의 네트워크를 통해 상호 지원체계를 구축하고 신규사업 및 추진사업에 대한 운영방법 등을 상호 교류하면서 진행

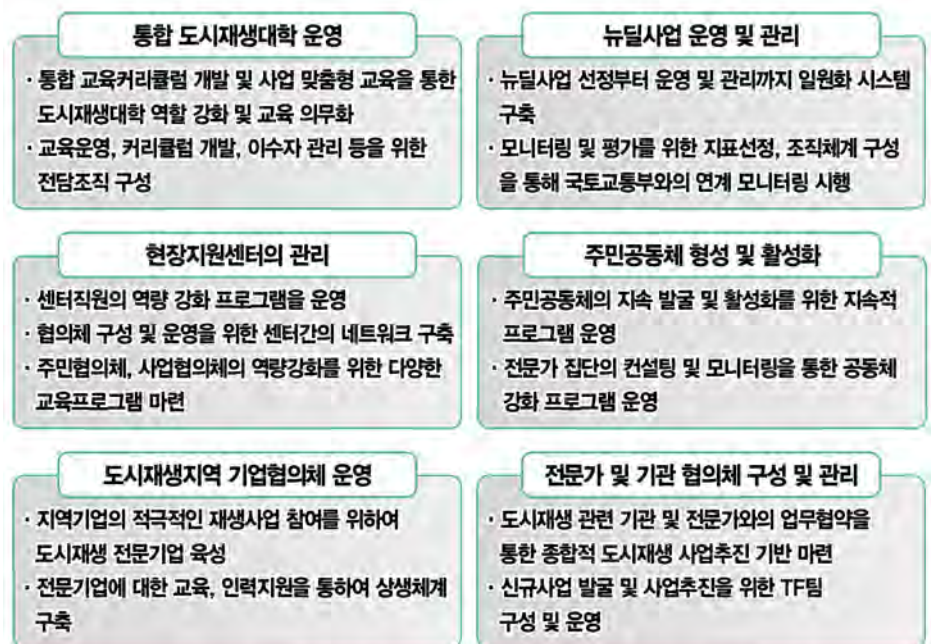
< 디자인 진흥원 협약식 >



3) 제도적 지원방안

- 각 기관간의 업무협약 등을 통한 협의체 구성 기반 마련
- 신규사업 발굴 및 협력적 사업추진을 위한 TF팀 구성 및 운영

< 그림7-5 도시재생지원센터의 역할 >



5 도시재생관련 지원제도

1. 기본방향

- 도시재생활성화지역별 여건 및 계획의 목표, 특성에 맞는 지원제도를 활용하여 도시재생이 활성화되고 효과가 극대화 될 수 있도록 지방자치단체 차원의 지원방안을 마련
- 도시재생사업에 따른 소요재원은 중기지방재정계획에 반영하여 안정적인 재원확보를 통한 도시재생활성화 사업의 지속적 추진
- 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 민간이 주도하는 수익형 사업에 주택도시기금 활용
- 도시재생활성화계획의 원활한 추진을 위하여 주민제안 사업의 처리기준, 활성화지역 지정에 관한 상세기준 등에 대한 조례의 개정 또는 제정 필요
- 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제32조에 따라 법에서 정한 범위내에서 건폐율, 용적률, 주차장 설치기준, 가로구역별 건축물의 최고 높이 등을 완화하여 적용할 수 있으나 부산광역시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제27조에 의해 건폐율 및 주차장 설치 기준 완화

2. 건축규제 완화방안

가. 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」상 건축규제 완화

- 도시재생활성화계획 수립 시 건폐율, 용적률, 주차장설치기준, 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 제한에 대해 해당 조례에도 불구하고 법적 최대한도 내에서 완화하여 적용 가능

〈 표7-3 도시재생특별법상의 건축규제 완화 〉

조 항	완 화 항 목	내 용
제32조 1항1	건폐율	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
제32조 2항2	용적률	조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과 못함
제32조 2항	주차장설치기준	「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화
제32조 3항	가로구역별 건축물의 최고높이	「건축법」제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화

07 도시재생 실행 방향

나. 「부산광역시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례」상 건축규제 완화

- 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획을 수립할 경우 건폐율 및 주차장 설치 기준을 완화
- 건폐율 완화
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위까지 완화하여 도시재생활성화계획을 수립
- 주차장 설치기준의 완화
 - 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되는 경우 도시재생활성화계획으로 완화

<주차장법 시행령 제7조제2항>

- 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 또는 도보거리 600미터이내
- 해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리

< 표7-4 건폐율 완화 적용 예시 >

구분	국계법 행정상 건폐율(%)	부산광역시 도시계획조례 건폐율(%)	완화 적용시 건폐율(%)
제1종전용주거지역	50 이하	50 이하	50 이하
제2종전용주거지역	50 이하	40 이하	50 이하
제1종일반주거지역	60 이하	60 이하	60 이하
제2종일반주거지역	60 이하	60 이하	60 이하
제3종일반주거지역	50 이하	50 이하	50 이하
준주거지역	70 이하	60 이하	70 이하
중심상업지역	90 이하	80 이하	90 이하
일반상업지역	80 이하	60 이하	80 이하
근린상업지역	70 이하	60 이하	70 이하
유통상업지역	80 이하	60 이하	80 이하
전용공업지역	70 이하	70 이하	70 이하
일반공업지역	70 이하	70 이하	70 이하
준공업지역	70 이하	70 이하	70 이하
보전녹지지역	20 이하	20 이하	20 이하
생산녹지지역	20 이하	20 이하	20 이하
자연녹지지역	20 이하	20 이하	20 이하

3. 건축협정제도

가. 건축협정 제도

- 노후 주택지의 자생적으로 형성된 주거지역 내에서 협소한 도로와 개별주차장 확보의 어려움으로 인한 건축물의 신축 및 정비가 불가능함
- 이러한 노후주택지에 대하여 주민간 협정시 노후주택정비를 완화해주는 건축협정제도의 도입을 통해 주차장, 조경, 지하층 등을 통합하여 설치할 수 있는 다양한 지원정책을 통하여 주민주도하에 지속적인 주거지 재생을 유도

나. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

< 건축협정 제도 >

연왕

"A" 필지
용적률: 358.9%
연면적: 606.1평

"B" 필지
용적률: 227.1%
연면적: 274.4평



합계

용적률: 293%
연면적: 880.5평

협정에 의한 개발

"A" 필지
용적률: 500%
연면적: 70%

"B" 필지
용적률: 300%
연면적: 50%



합계

용적률: 400% (800%/2)
연면적: 880.5평 ((70+5)/2)

1) 건폐율

- 건축협정이 체결된 건축협정구역안에서 연결한 둘 이상의 대지에서 건축허가를 동시에 신청하는 경우 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 보아 건폐율을 적용

2) 용적률

- 건축협정이 체결된 건축협정구역안에서 연결한 둘 이상의 대지에서 건축허가를 동시에 신청하는 경우 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 보아 용적률을 적용

3) 대지와 도로와의 관계

- 건축협정구역의 대지는 하나의 대지로 보고 건축법 제44조의 대지와 도로와의 관계를 적용

건축법 제44조(대지와 도로의 관계)

- ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.
 1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
 2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

4) 건축물의 높이제한

- 건축물의 높이제한은 건축법 제60조에 따라 적용하되, 건축조례에서 높이를 따로 정한 경우에는 그에 따름

07 도시재생 실행 방향

건축법 제60조(건축물의 높이 제한)

- ① 허가권자는 가로구역〔(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다〕을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.
- ② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.
 1. 대지가 둘 이상의 도로에 접한 경우
 2. 대지에 접한 도로의 반대쪽에 공원, 광장, 하천 등이 있는 경우
 3. 제77조의6에 따라 건축협정의 인가를 받은 대지의 경우
 4. 대지가 막다른 도로의 끝부분에 접한 경우

5) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

- 전용주거지역과 일반주거지역에 건축협정구역에 인가 받는 경우 건축협정구역 안에서는 건축협정(맞벽 등)을 체결하는 경우에는 건축법 제61조를 적용하지 아니함

6) 대지안의 공지

- 건축협정구역 안에서 둘 이상의 대지에 맞벽을 설치할 경우 맞벽이 설치되는 대지경계선은 건축법 제58조를 적용하지 아니함

7) 지하층의 설치

- 건축협정에 따라 둘 이상의 대지에 건축을 할 경우 건축물의 지하는 공동으로 설치할 수 있음

8) 담장 및 출입구

- 건축협정구역에 건축할 경우 공동으로 담장과 출입구를 설치할 수 있다. 다만, 건축협정 내용에 따라 각각의 대지에 담과 대문을 설치할 수 있음
- 담장과 대문을 설치하는 경우 건축협정구역내 통행 등에 지장이 없어야 함

9) 대지안의 조경

- 건축협정에 따라 건축할 경우 인가받은 대지를 하나의 대지로 보아 조경을 설치할 수 있음

10) 주차장

- 건축협정구역내에 건축물을 건축하는 경우, 주차장법 제19조제1항에도 불구하고 건축협정구역 단위로 부설주차장을 설치할 수 있으며, 부설주차장의 규모 및 구조·설비기준은 주차장법 시행령[별표1]에 따름

11) 부대시설

- 건축물의 외부에 설치하는 냉방설비의 배기장치, 방송 수신을 위한 공동수신설비 (공동수신 및 개별수인안테나 등), 차양시설 등 각종 부대시설은 건축협정 내용에 따라 공동으로 설치할 수 있음

07 도시재생 실행 방향

4. 도시재생 혁신지구

< 도시재생혁신지구 예시 >



가. 지정목적

- 산업구조의 변화와 인구의 감소 등으로 위기에 처한 구도심지역에 지역별 특성에 맞는 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등의 주요기능을 부여하고 활력을 불어넣을 수 있는 거점을 조기에 조성하여 도시재생을 촉진
- 공공부문(지방공사 등)의 도시재생 사업참여를 가능하도록 함으로써, 도시재생 거점시설 등에 투입할 수 있는 재원구조 마련
- 혁신지구내 수익사업을 활용하여 도시재생사업에 재투자 가능

나. 지정권자

- 전략계획수립권자 (부산광역시)
 - 국가 지원사항이 포함된 혁신지구계획은 중앙행정기구 협의 필요

다. 혁신지구재생사업의 사업시행자

- ① 지방자치단체
- ② 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 - * LH, 주택도시보증공사, 철도공사, 철도시설공단, 농어촌공사, JDC, 캠코
- ③ 「지방공기업법」에 따른 지방공사
- ④ 주택도시기금 또는 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인
- ⑤ 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 아닌 종전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한함

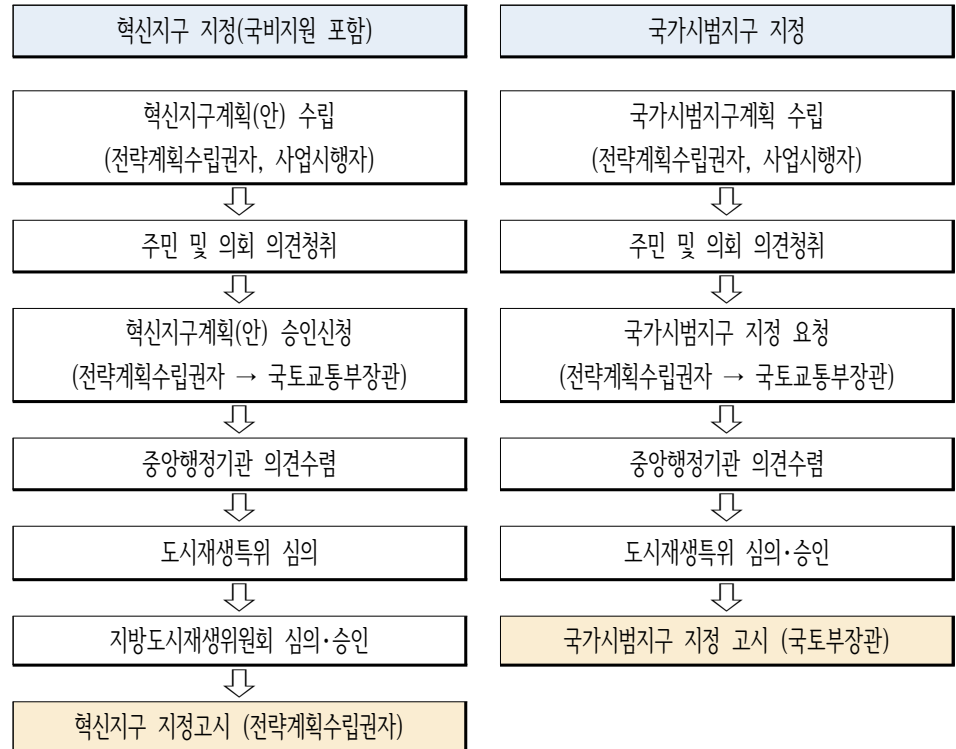
라. 토지확보

- 시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 소유권, 지상권, 임차권 등 권원을 확보, 토지수용은 관계법령*에 따라 별도 진행
- * 혁신지구 지정 및 시행계획인가는 공익사업법에 따른 사업인정 및 고시를 의제하지 않음

마. 사업절차

- 전략계획수립권자가 계획수립 및 의견청취 후 지방위원회 심의를 거쳐 혁신지구계획 승인 및 지구 지정(법 제20조 준용)
- * 국가시범지구는 국토부장관이 특위를 통해 계획승인 및 지구지정(법 제33조 준용)

< 표7-5 혁신지구 및 국가시범지구 지정 절차 >



※ 시행계획인가 절차는 국가시범지구와 혁신지구 재생사업 동일함

- 시행자는 시행계획 작성(3년이내), 전략계획수립권자는 의견청취, 지방위원회 심의를 거쳐 시행계획인가(혁신지구 지정 절차 동일, 법 제20조* 준용)

* 시행계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 시행계획 인가 전 특위 심의

바. 국가 지원사항

- 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치 비용에 대한 국비지원
 - 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관), 지자체가 설치·운영하는 지식산업센터·기업지원센터 등
 - 지구지정 이후 시행계획인가를 위한 비용은 일부 지원가능
- 지원규모
 - 국가가 타당성을 인정하는 범위 내(최대 250억원)
 - * 혁신지구 국가지원 규모는 국가시범지구와 차등
- 규모결정
 - 사업성 분석 자료를 토대로 국비지원 적정성 평가 후 지원 규모를 결정, 뉴딜사업으로 기 지원된 단위사업은 지원 배제
 - * 지자체가 제출한 총수익·총비용을 산정한 사업성 검토 자료[별지서식 제3호]

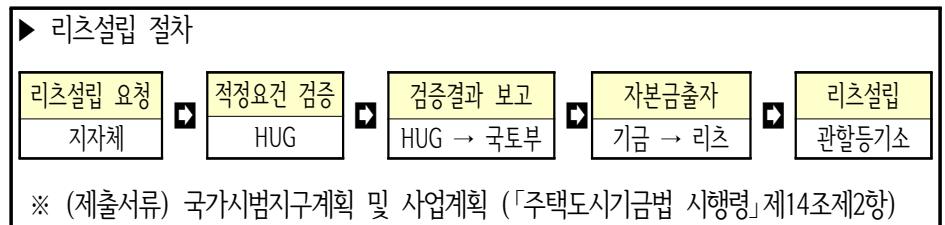
07 도시재생 실행 방향

- 국비는 전략계획수립권자에게 교부*, 승인된 혁신지구 계획에 따라 공공시설 설치 용도 및 사업기간에 맞게 집행
 - * 국고보조율 : 특별시 40%, 광역시 및 특별자치시 50%, 시·군·구 60%
- 주택도시기금 출자(20%한도) 및 용자(50%한도) 지원*
 - * 「주택도시기금법」 제9조제2항에 따라 혁신지구재생사업은 기금지원 대상

구분	출자	용자
한도	총사업비 20% 이내	총사업비 50% 이내
요건	(기금 내부수익률) 2.5% 이상	(이율) 年1.8%(변동금리, 혁신지구사업)

- 지자체가 부동산투자회사(REITs)를 설립하여 국가시범지구 시행자로 요청하는 경우 주택도시보증공사에 금융지원* 요청가능(법 제44조제4호)

* 원칙적으로 법인 설립 자본금은 발기인 책임사항이나, 국가시범지구에 한하여 지원



사. 특례사항 및 행정지원

- 입지규제최소구역을 활용하여 건폐율·용적률 최대한도 완화, 주차장설치기준 등 건축규제 완화 등 특례부여로 사업 여건 개선
- 국가시범지구에 한하여 입지규제최소구역 계획수립 기준(복합기능, 주거비율) 및 지정가능 면적 기준 완화 (법 제56조)
 - 주거·업무·판매·산업·문화·관광 등 기능을 당초 3개 이상에서 2개 이상 복합으로 완화, 총 연면적 중 주거기능 당초 20%이하에서 80%이하로 완화 등
- 조례상 건폐율·용적률 최대한도, 「주택법」, 「주차장법」 주차장설치기준, 건축물 최고높이 제한완화(법 제32조)
 - 국토계획법 제77조, 제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외
- 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 특위 또는 실무위원회(위임사항)에서 일괄 심의(법 제48조)
 - 건축·경관·도시계획·국가교통위원회, 교통·재해영향평가심의위원회, 교육환경보호위원회
- 부처간, 중앙·지자체 간 긴밀한 협의에 의한 사업추진, 특위 실무위원회 구성 및 통합 심의를 통한 절차 간소화 지원

아. 혁신지구계획 수립 내용

- 혁신지구사업은 혁신지구 지구지정과 혁신지구 시행계획으로 구분

1) 혁신지구 지구지정

1. 혁신지구의 명칭·위치·면적, 지정 목적과 시행기간
2. 혁신지구사업시행자
3. 혁신지구사업의 시행방식
4. 주요 도입기능 및 토지이용계획
5. 수용인구 등에 관한 개발밀도계획
6. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
7. 철거되는 주택의 소유자 및 세입자(이하 "이주민"이라 한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책
8. 국가 및 지방자치단체 지원사항
9. 재원 조달 및 예산 집행계획
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항 또는 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
11. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업 (이하 "중전사업"이라 한다)의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정하는 경우 중전사업의 명칭·위치·면적 등 중전사업의 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

2) 혁신지구 시행계획

1. 토지이용계획
2. 도시재생기반시설의 설치계획
3. 이주민에 대한 주거 및 생활 안정 대책
4. 건축계획
5. 주택건설계획
6. 사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
7. 조성되는 건축물 등의 사용 및 처분계획
8. 「도시개발법」에 따른 실시계획 등 대통령령으로 정하는 중전사업의 시행·실시계획 (중전사업의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정한 경우에 한정한다)
9. 사업비(국가 및 지방자치단체의 지원사항을 포함한다)
10. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

< 그림7-6 혁신지구 사업시행에 따른 변화 >



07 도시재생 실행 방향

5. 도시재생 총괄사업관리자

가. 지정목적

- 전략계획수립권자 등은 도시재생사업을 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 공공기관, 지방공사 등을 도시재생 총괄사업관리자로 지정할 수 있도록 함
- 지자체장이 공기업에게 재생사업의 계획 수립, 시행, 운영, 관리까지 위탁하여 공기업 거점사업 중심의 활성화계획 수립

나. 총괄사업관리자 기준

- 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
- 「지방공기업법」에 따른 지방공사
- 도시재생사업을 시행할 목적으로 설립한 법인으로서 지방자치단체, 제1호 또는 제2호에 해당하는 자가 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

다. 총괄사업관리자의 위탁업무

- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 또는 변경 등의 검토와 관련된 업무
- 도시재생사업에 대한 사업성 분석 및 설계·공정에 대한 총괄관리
- 도시재생사업의 시행 및 운영·관리
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

라. 사업방식

- 도시재생활성화지역을 위탁받은 공기업이 활성화계획을 수립하고, 거점사업 및 단위 건축물에 대한 보조금을 지급받아 사업하는 방식

< 그림7-7 총괄사업관리자의 주요 업무 >



마. 지원사항

- 사업유형에 따라 1곳 당 100억원 ~ 250억원 국비지원
 - 지원금액 규모는 우동살을 제외한 종전 사업유형에 따라 지원하되, 거점개발사업에는 전체 국비+지방비의 30%범위 내에서 지원* 가능
 - * 거점개발사업에 따른 젠트리피케이션 대응 및 이주대책 등을 위한 상생협력상가, 순환임대주택, 임시거처 등의 공공부문에 투입
 - 공기업 등이 건물 조성 후 지자체가 매입하는 방식 또는 기반시설 부분을 지자체가 직접 시행하는 방식으로 추진
- 국비는 전략계획수립권자에게 교부되며 사업유형별 지원금액 기준 및 사업기간에 따라 지원

< 표7-6 사업유형별 특징 >

구분	주거지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
법정 유형	근린재생형			도시경제기반형
사업추진·지원 근거	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획수립	수립 필요			
균특회계계정	지역지원			
사업규모	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장면적	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20~50만㎡ 내외
국비지원 /집행기간	100억원 / 4년		150억원 / 5년	250억원 / 6년

07 도시재생 실행 방향

6. 도시재생 인정사업

가. 지정목적

- 전략계획수립권자는 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 활성화지역 지정요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 시행하는 사업으로 도시재생전략계획에 부합하고 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방위원회의 심의를 거쳐 해당 사업을 도시재생 사업으로 인정

나. 사업대상지

- 전략계획 수립시 법정 쇠퇴지역 및 기초생활인프라 국가적 최저기준 미달지역

다. 사업방식

- 전략계획 수립권자(부산광역시)가 도시재생 인정사업 인정
 - 단, 도시재생사업에 국가지원 사항이 포함되어 있는 경우 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 미리 결정을 받아야 하며 특별위원회의 심의를 거쳐야 함

라. 도시재생 인정사업 대상

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
- 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업. 이 경우 같은 법 제2조제3호가목의 사업은 같은 법 제7조제1항에 따라 소규모 주택지구로 지정된 경우에 한정한다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업. 이 경우 같은 법 제33조제1항에 따라 촉진지구로 지정한 경우에 한정한다.
- 도시재생기반시설 설치·정비 사업
- 도시의 기능을 향상시키고 고용기반을 창출하기 위하여 필요한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선
- 도시재생전략계획의 효과를 제고하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

< 그림7-8 도시재생 인정사업 >



마. 지원사항

- 도시재생전략계획의 생활권 재생방향에 부합하는 점단위 소규모 사업 지원
- 사업기간 3년 간 사업규모에 따라 국비 10억원~50억원 지원 (지방비 매칭 40~60%)
 - 전략계획수립권자가 도시재생사업으로 인정한 경우 기금 지원 가능
- 국비는 전략계획수립권자에게 교부되며, 사업규모별 국비지원에 대한 세부기준에 따라 지원
 - 지자체가 신청한 예산의 적정성을 평가하여 국비 지원예산 결정
- 인정사업 시행자가 지자체가 아닌 경우 시행자가 건물 조성 후 지자체가 매입하는 방식
- 인정사업 시행자가 지자체인 경우 자체 시행하거나 공기업 등에게 위탁하여 시행하는 방식

< 표7-7 도시재생 인정사업 사업예시 >

사업 예시	빈집 및 노후주택 밀집지 <빈집·소규모 정비사업 + 생활SOC공급>		
	노후 공공건축물 <노후 공공건축물 재생 + 생활SOC 공급>		
	노후 공실상가 <공실상가 주거시설로 전환 + 공공임대상가 공급>		
	노후 산단 <산단 내 근로자 지원시설 (공공건축물+생활SOC)>		

7. 주민역량 강화방안

가. 주민협의체

1) 목적 및 필요성

- 주민의 도시재생사업 주체로서 사업 초기부터 파트너로서 적극적으로 참여하고 의견을 제시할 수 있어야 하며, 주민의 적극적 참여와 합의가 전제되어야 도시재생사업의 안정적인 추진 가능
- 이를 위해 주민의 참여를 보장하고 주민이 주도할 수 있도록 주민 대표 기구로서 주민 협의체를 구성하도록 함
- 주민협의체는 특정주민의 이익집단이 아닌 지역의 문제를 해결하고 다양한 주민들의 의견을 제시, 소통, 조정을 통하여 주민참여 또는 주민주도의 도시재생을 추진하는 것을 목적으로 함
- 주민협의체는 지역 내 다양한 이해관계를 가진 지역주민과 주민조직을 유기적으로 조직화하고, 도시재생전담조직, 도시재생지원센터, 사업추진협의회와 연계, 협력할 수 있는 네트워크를 구성하여 공공과 지역주민의 가교역할 수행

< 주민협의체 발대식 >



2) 주민협의체 구성요건

- 주민협의체는 주민 스스로 자발적인 참여로 구성하는 것을 원칙으로 함
 - 「부산광역시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에 주민조직에 대한 구성요건 및 동의조건 등에 대한 규정 필요
- 주민협의체 구성시, 토지·건물소유자, 임대인, 임차인, 상인 등 다양한 이해관계자들이 참여할 수 있도록 구성하며, 지역내 권역별, 계층별 분야별로 고루 구성되어 의견 수렴 과정에서 다양한 이해관계자가 참여하도록 구성하여 효율성·대표성을 가질 수 있도록 함
- 주민협의체 구성은 기존에 지역에서 활동하고 있는 주민조직을 활용할 수 있으며, 주민 협의체 설립에 있어 조직명, 인력구성, 임원선출, 운영규정 등 조직체계 구성과 운영은 주민협의체 내의 주민들 간의 합의를 통하여 진행함
 - 주민협의체의 구성시, 주민협의체의 목적, 기능, 구성, 운영, 정기임시회의 개최 등 세부 내용을 담은 운영규정을 마련하여 효율적인 운영을 도모
 - 해당 구청 및 도시재생지원센터 등은 주민협의체를 구성하기 위한 주민들의 행동에 대하여 지원 시행

3) 주민협의체의 역할

- 지역에 대한 주민의 의견과 제안을 취합하여 도시재생활성화계획 수립 및 도시재생사업 추진에 반영할 수 있도록 도시재생전담조직 및 도시재생지원센터에 전달
- 지역주민의 참여와 소통을 위하여 별도의 운영위원회, 주민회의 등 효율적인 방법 모색
- 도시재생지원센터에서 발간하는 도시재생 소식지 배포 등을 통하여 도시재생에 관한 정보를 주민에게 전달하여 사업추진 및 주민참여 프로그램 홍보 등 주민관심 유도
- 도시재생지원센터는 주민협의체의 활동을 지원하기 위한 전문가 파견 등 지원

나. 사업추진협의회

1) 목적 및 필요성

- 사업추진협의회는 활성화지역내 도시재생사업 추진과 관련된 다양한 시행주체와 이해당사자의 대표기구적인 성격임
- 도시재생활성화지역 내 재생사업 실현을 위한 사업중심의 실행조직으로서 역할을 하여 빠른 의사결정으로 효율적인 도시재생사업을 실천할 수 있도록 함

2) 구성요건

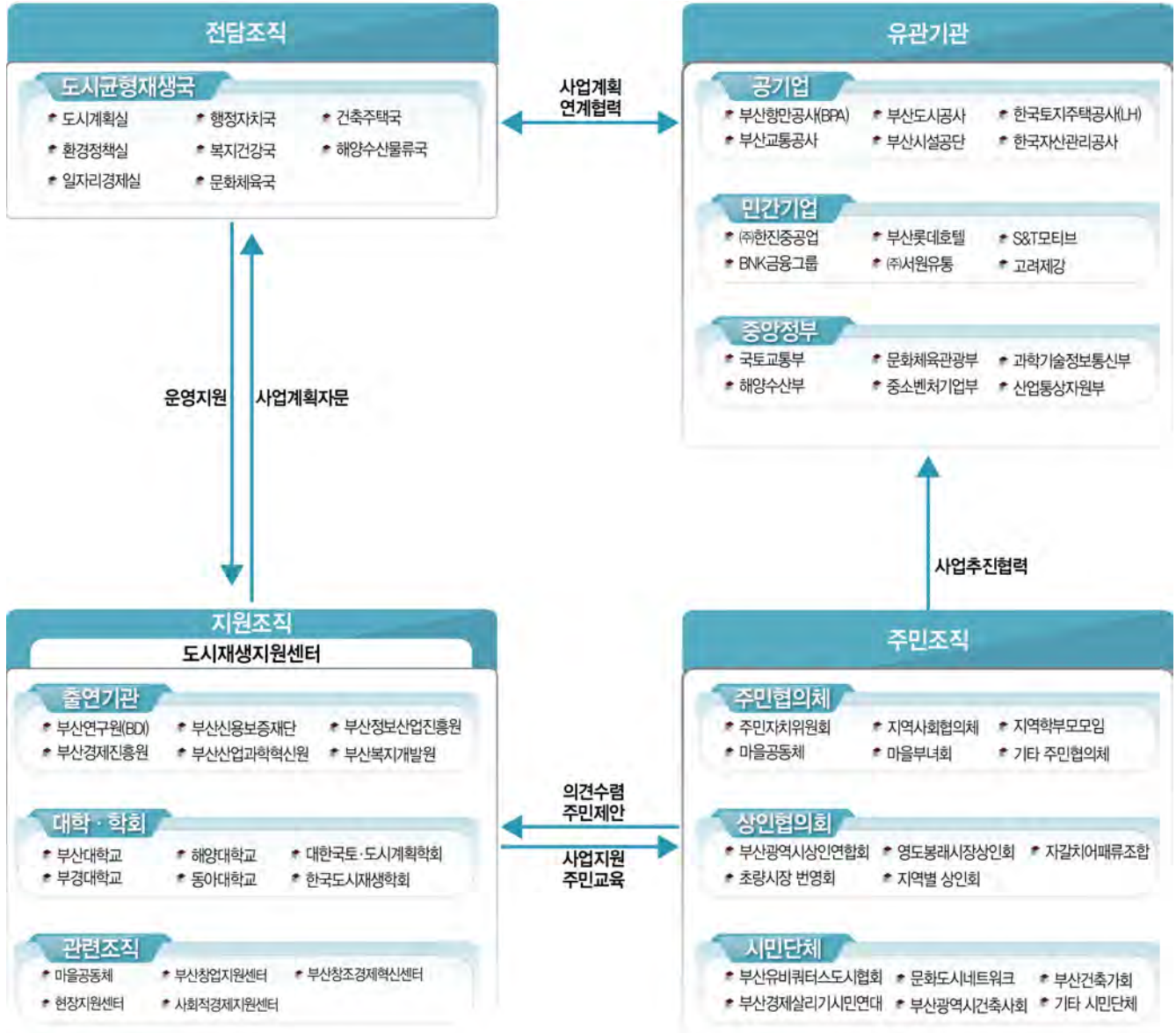
- 사업추진협의회의 구성은 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 해당 도시재생사업의 시행자 및 공공기관, 민간기업, 상공회의소, 시민단체 등 도시재생사업에 관련된 이해관계자 및 행정기관 등으로 구성할 수 있음
- 근린재생형 도시재생사업과 같이 구군이 사업추진을 위해 사업추진협의회의 구성·운영이 필요한 경우는 구군별로 도시재생지원조례를 제정 및 개정하여 구성근거를 마련

3) 운영방식

- 사업추진협의회는 도시재생사업에 대한 계획, 사업추진, 사업 추진에 관한 의견조율 등 사업 추진에 필요한 여러 사항에 대한 이해와 합의를 도모하여 도시재생사업을 원활하게 추진하도록 하는 역할을 수행
- 사업계획의 수립 등 사업초기 단계의 경우, 사업추진협의회는 도시재생사업과 관련된 이해당사자 간 이견 및 갈등이 있을 경우 의견을 모으고 이를 조정하는 역할이 중요하므로, 도시재생전담조직 중심으로 운영
- 사업실행의 사업추진 단계에서는 민간사업자, 주민협의체 등 직접적 사업추진 주체를 중심으로 재구성

07 도시재생 실행 방향

< 그림7-9 사업추진협의회 구성 >



6 재원조달계획

1. 기본방향

- 전략계획에서 검토하는 재원조달 방안은 재원확보의 방안 및 각 주체별 부담능력 등을 고려하여 실현가능하도록 마련되어야 하나, 구체적인 실행계획 단계가 아니므로 개략적인 수준으로 검토(도시재생전략계획수립 가이드라인 3-7-2)

가. 국비 확보 : 국토부 도시재생 뉴딜사업 지원 및 각 부처지원사업 연계

- 국토부 도시재생뉴딜사업 공모사업을 통해 국비가 지원되므로, 공모선정을 위한 철저한 준비를 통해 도시재생사업비를 최대한 확보
- 각 활성화지역별 재생사업에 대하여 중앙부처의 사업과의 적극적인 연계를 검토하여 각 부처 예산을 확보

나. 지방비 확보 : 뉴딜사업 지방비 매칭비 및 역량강화 사업예산 확보

- 국토부 도시재생뉴딜사업 선정을 통한 예산 및 각 부처 지원사업에 대한 지방비 매칭 비용을 우선적으로 확보
- 도시재생 추진기반 구축을 위한 주민역량강화 사업예산을 별도로 확보하여 도시재생 지원센터 등을 통한 주민역량을 강화
- 도시재생특별회계 및 도시재생 기금 및 펀딩 등을 통한 추가적인 재원확보 방안 강구 필요

다. 민간자본 유치방안

- 도시재생리츠 및 주택도시기금을 활용한 도시재생사업에 대한 보조융자 지원 등 다양한 민간자본 유치방안을 도입하여 민간의 재생사업 참여 활성화를 유도
- 직접적인 재정지원 이외의 도시재생 혁신지구, 입지규제 최소구역, 지구단위계획 등 도시계획적 특례조치 등을 활용한 재생사업에 민간자본을 적극 유치

07 도시재생 실행 방향

2. 소요예산 추정

가. 국비 지원 및 지방비 대응투자

- 시·도별 형평 및 지방재정 정도를 감안하여 국비 및 지방비 매칭 비율 차등화
 - 국고보조율(안) : 특별시 40%, 광역시 및 특별자치시 50%, 기타 60%
- 도시경제기반형 1개소당 국비 250억원을 포함 최대 500억원을 총 6년간 지원
- 중심시가지형 1개소당 국비 150억원을 포함 최대 300억원을 총 5년간 지원
- 일반근린형 1개소당 국비 100억원을 포함 최대 200억원을 총 5년간 지원
- 주거지지원형 1개소당 국비 100억원을 포함 최대 200억원을 총 4년간 지원

< 표7-8 유형별 지원 금액 >

구분		경제 기반형	중심 시가지형	일반 근린형	주거지 지원형	우리동네 살리기
매칭비율(%)	국비	50	50	50	50	50
	시비	50	25	25	25	25
	구·군비	-	25	25	25	25
최대 국비지원금(억원)		250	150	100	100	50
국비지원기간		6년	5년	4년	4년	3년

나. 소요예산 추정

- 총 활성화지역 108개소 중 현재 뉴딜사업이 추진중인 16개소를 제외한 92개소의 소요 예산 추정
- 활성화지역 92개소의 사업이 모두 완료되는 2020년부터 2035년까지의 소요예산을 추정
- 총 소요예산은 2조 2,100억원으로 국비 1조 1천50억원, 시비 6,400억원 구·군비 4,650억원 소요추정

< 표7-9 소요예산 추정 >

구분	활성화지역 (개소)	사업비(억원)			
		총계	국비	시비	구·군비
합계	92	22,100	11,050	6,400	4,650
경제기반형(7개소)	7	3,500	1,750	1,750	-
중심시가지형(16개소)	16	4,800	2,400	1,200	1,200
일반근린형(25개소)	25	5,000	2,500	1,250	1,250
주거지지원형(44개소)	44	8,800	4,400	2,200	2,200

다. 연차별 집행계획

- 성장기-1(2020~2021년), 성장기-2(2022~2025년), 정착기(2026~2030년) 11년간 총 3단계의 시기로 나누어 활성화지역을 단계별 추진
- 사업착수시점으로 경제기반형 6년, 근린재생형 5년, 일반근린형 및 주거지지원형은 4년 연속으로 사업을 진행
- 2020년부터 매년 사업을 추진하여 활성화지역 92개소 사업이 모두 종료 되는 2035년까지의 계획으로 연차별 소요예산 계획을 수립
 - 성장기-1(2020~2021년) : 활성화지역 16개소 착수, 사업비 약 1,257억원 소요
 - 성장기-2(2022~2025년) : 활성화지역 34개소 착수, 사업비 약 7,273억원 소요
 - 정착기(2026~2030년) : 활성화지역 42개소 착수, 사업비 약 1조 150억원 소요
 - 정착기 이후(2031~2035년) : 사업비 약 3,420억원 소요
- 평균적으로 매년 8개의 활성화지역이 사업에 착수하며, 매년 약 1,381억원의 사업비가 투입되어야함

< 표7-10 연차별 활성화계획 추진계획 >

(단위 : 개소)

추진단계(년도)	합계	경제기반형	중심시가지형	일반근린형	주거지지원형	
합계	92	7	16	25	44	
성장기-1	2020	7	1	1	2	3
	2021	9	-	2	3	4
성장기-2	2022	8	1	1	2	4
	2023	10	1	2	2	5
	2024	8	1	1	2	4
	2025	8	-	1	3	4
정착기	2026	9	1	2	2	4
	2027	8	-	2	2	4
	2028	9	1	2	2	4
	2029	8	-	2	2	4
	2030	8	1	-	3	4

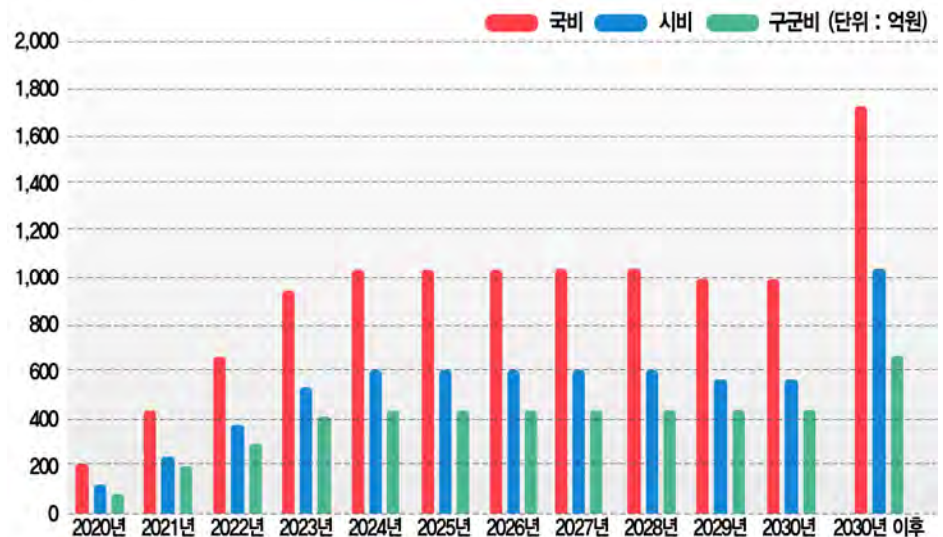
07 도시재생 실행 방향

< 표7-11 연차별 소요예산 >

(단위 : 억원)

추진단계(년도)		총계	국비	시비	구·군비
총계		22,100.00	11,050.00	6,400.00	4,650.00
성장기-1	2020	393.35	196.68	119.18	77.50
	2021	863.33	431.67	236.67	195.00
성장기-2	2022	1,306.68	653.34	368.34	285.00
	2023	1,859.99	930.00	527.50	402.50
	2024	2,053.36	1,026.68	596.68	430.00
	2025	2,053.32	1,026.66	596.66	430.00
정착기	2026	2,053.34	1,026.67	596.67	430.00
	2027	2,063.32	1,031.66	599.16	432.50
	2028	2,063.34	1,031.67	599.17	432.50
	2029	1,989.99	995.00	560.00	435.00
	2030	1,980.01	990.01	557.51	432.50
향후(2031~2035)		3,419.97	1,709.99	1,042.49	667.50

< 그림7-10 연차별 소요예산 >



3. 재원조달 방안

가. 국비 확보 방안

1) 도시재생 뉴딜사업 공모지원

- 상반기·하반기 2회에 걸쳐 뉴딜사업 선정공모를 진행하며 한해 선정 물량을 제한
 - 2019년 기준 뉴딜사업 선정물량은 100곳 내외로 제한했으며, 선정결과 상반기 22개소, 하반기 76개소 선정
- 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기 총 5가지 유형으로 나누어 공모
- 사업유형별로 중앙정부(경제기반형, 중심시가지형)와 시·도(일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기)가 나누어 선정

< 경제기반형 뉴딜사업 공모 예시 >



< 중심시가지형 뉴딜사업 공모 예시 >



< 표7-12 사업유형별 2020년도 뉴딜사업 선정 규모 >

구분	시·도 선정 (우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형)	중앙정부 선정 (경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형)		
		면단위 사업		點단위 사업
		혁신지구	총괄사업관리자 (거점연계 뉴딜)	인정사업
선정규모	50곳 내외 (예산총액 배분)	5곳 내외	15곳 내외	50곳 내외

< 표7-13 2020년도 중앙정부 사업선정 일정 >

구분		1회차	2회차	3회차
사전컨설팅 및 접수 (국토부, 지원기구)		상시 접수 ※ 신청요건 검증, 계획검토, 예산지침 검토, 누락사항검토		
평가 대상 확정		2월 말	4월 중	10월 중
실현가능성 및 타당성평가	서면검토 (평가위원)	3월 초	4월 말	10월 말
	현장실사 (필요시)	3월 중		
	종합평가	3월 말	5월 초	11월 초
관계부처협의, 실무위 검토		20일	20일	20일
특위(사업선정, 국비지원확정)		4월 말	6월 중	12월 중

07 도시재생 실행 방향

2) 중앙부처 연계사업 활용

- 각 중앙부처에서 인정하는 연계사업을 활성화계획에 포함하여 수립하는 경우 뉴딜사업 선정시 가점이 부여되며 도시재생특위 심의를 통해 국가 지원가능여부 검토
- 승인된 활성화계획에 각 중앙부처의 연계사업이 있을 경우 우선 선정하고 예산 편성 시 우선 반영하여 사업비 우선확보가능

< 표7-14 중앙부처 중점 연계사업 목록 >

부처명	부처 연계사업
문체부 (17)	① 문화적 도시재생, ② 문화특화지역 조성, ③ 생활문화공동체 만들기, ④ 산업단지·폐산업시설 문화재생, ⑤ 마을미술 프로젝트, ⑥ 인문활동가 성·파견, ⑦ 문화영향평가, ⑧ 지역문화컨설팅 지원, ⑨ 관광두레 조성, ⑩ 시티투어 활성화 ⑪ 열린관광지 조성, ⑫ 문화콘텐츠 접목 노후관광시설 재생, ⑬ 생활문화센터 조성 및 운영, ⑭ 특화(생태)도서관 육성지원, ⑮ 작은도서관 조성 지원, ⑯ 지역영상미디어센터 건립 및 활성화 지원, ⑰ 생활밀착형 국민체육센터 건립지원
문화재청 (6)	① 근대문화유산의 관광자원화, ② 문화재분야 전문가 참여, ③ 등록문화재 제도 개선, ④ 생생문화재, ⑤ 문화유산 관광자원 개발 ⑥ 고도 역사문화도시 조성
중기부 (9)	① 전통시장 시설현대화, ② 전통시장 주차환경 개선, ③ 특성화시장 육성, ④ 청년상인 육성 ⑤ 상권 활성화, ⑥ 세대융합형 창업지원, ⑦ 지식산업센터건립, ⑧ 메이커 스페이스 구축, ⑨ 소공인 특화지원
환경부 (10)	① 생태휴식공간조성, ② 생태하천복원, ③ 물순환선도도시 조성, ④ 분리배출 취약지역 배출환경 개선, ⑤ 음식물류 폐기물 RFID 종량제 기반시설 구축, ⑥ 하수도악취개선, ⑦ 좋은빛 환경조성, ⑧ 취약계층·어르신 활동공간 환경성질환 예방, ⑨ 도시 고물상 시설개선 지원 ⑩ 슬레이트 처리 지원
산림청	① 도시숲조성
행안부 (8)	① 안전한 보행환경 조성, ② 주민자치형 공공서비스 구축, ③ 마을기업 육성, ④ 안전한 지역사회 만들기 ⑤ 시민주도 공간활성화 프로젝트 ⑥ 공공 유휴공간 민간활용 지원 사업 ⑦ 주민체감형 디지털사회혁신 활성화사업 ⑧ 지역거점별 소통협력공간 조성 및 운영
고용부 (6)	① 지역·산업맞춤형 일자리 창출지원, ② 청년 사회적 기업가 육성, ③ 사회적기업가 아카데미, ④ 사회적기업 협력 네트워크 구축 ⑤ 부처형 예비사회적기업, ⑥ 사회적기업 지원기관 운영
농식품부	① 일반농산어촌 개발
농진청	① 도시농업 및 치유농업 기술개발

〈 표7-14 중앙부처 중점 연계사업 목록 - 계속 〉

부처명	부처 연계사업
해수부 (5)	① 항만 재개발, ②漁울림마을 조성, ③ 명품어촌테마마을 조성, ④ 어촌마을 리모델링 ⑤ 어촌뉴딜 300
산업부 (2)	① 산업단지 환경조성 ② 신재생에너지보급지원 사업
법무부	① 범죄예방환경 개선
경찰청	① 도시재생 뉴딜사업 범죄예방 컨설팅
교육부 (3)	① 학교시설 복합화 건축추진, ② 대학생 공공·연합기숙사, ③ 온종일 돌봄체계 구축
여가부 (3)	① 청소년시설 확충, ② 여성친화도시 조성 및 확산, ③ 공동육아나눔터 등 돌봄사업
복지부 (3)	① 국공립어린이집 확충 ② 다함께 돌봄 ③ 지역사회 통합돌봄 선도사업
과기부	① 공중선 정비

나. 주택도시기금 활용

1) 주택도시기금법 제정 목적(주택도시기금법 제1조)

- 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지하고자 주택도시기금을 설치토록 함

2) 지원기준

- 주택도시기금은 자금 회수가 가능한 사업에 대하여 지원 하며 공공성, 사업성, 실현가능성을 심사 후 지원여부 결정

3) 지원절차

- 기금 수요조사 및 기금지원 사업 발굴(지자체) → 기금 출·용자 심사(주택도시보증공사)
→ 약정체결 및 대출·용자 등 실행 → 사후관리

4) 지원대상(주택도시기금법 시행령 제14조)

- 해당 사업이 공공시설의 설치 및 정비를 함께 시행하거나 일부 토지 및 건축물을 공공이 이용할 수 있도록 제공하여 지역 도시재생에 기여하는 등 공공성이 있을 것
- 해당 사업에서 발생하는 미래의 수입으로 기금의 출자금·투자금 또는 용자금을 상환 할 수 있는 등 사업성이 있을 것
- 해당 사업의 계획이 충분히 구체적이고 실현 가능성이 있을 것

07 도시재생 실행 방향

5) 지원대상 사업

- 경제활성화형 : 쇠퇴 도시지역 경제 활성화를 위한 복합시설 등에 대하여 민간시행자가 참여할 수 있도록 주택도시기금이 출자·용자뿐만 아니라 보증 등을 사업여건에 따른 맞춤형 지원
- 주민참가형 : 마을기업·협동조합을 조직하여 시행하는 사업비, 상가리모델링자금, 공동이용시설 전세금에 대한 용자지원

< 표7-15 주택도시기금의 주요 지원대상사업 >

유형	사업형태	
근린 재생형	소규모 근린재생 활성화	· 재생사업 구역내 주택개량사업 · 상업용 건축물의 집단적 경관정비, 리모델링 지원 · 마을기업·협동조합 등 상권활성화 사업
	도시 정비사업	· 지자체의 정비사업 · 지역·중단된 정비사업에 기금 참여를 통한 정상화 추진
도시 경제 기반형	복합 개발사업	· 도시재생을 위한 노후산단·항만, 역세권, 이전적지, 복합 개발 등 사업 · 공공성과 수익성을 갖춘 복합개발 사업대상

6) 활용방안

- 도시재생사업 성격에 따라 출자, 투·용자, 보증 등 다양한 형태의 금융지원 가능
- 도시재생사업 목적에 적합한 금융지원 방식을 고려

< 표7-16 주택도시기금의 금융지원 방식 >

종류	한도	이율	비고
도시재생지원			
도시재생지원(출자)	총사업비의 20% 이내	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자 ■ (방식) 누적적·참가적 우선주 출자
도시재생지원(용자)	총사업비의 50% 이내	연 2.2%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 도시재생활성화지역 내 도시재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자 ■ (용도) 도시재생사업비 지원 (단, 공공이 차주인 경우 및 공간지원리츠는 年 1.8%)
【보증】도시재생 PF 보증	총사업비의 80% 이내	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 도시재생지원(용자) 대상 사업시행자 ■ (보증료율) 연 0.25%~0.57%

< 표7-16 주택도시기금의 금융지원 방식 - 계속 >

종류	한도	이율	비고	
도시기능증진지원				
주요자중심형(용자)	코워킹 커뮤니티시설 조성자금	총사업비의 70% 이내에서 담보범위 내 (임대료 인상률 제한시 최대 80%)	연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (용자대상) 도시재생활성화지역 내 코워킹 커뮤니티시설을 조성하는 지자체, 공공기관, 지방공기업, 사회적기업, 마을기업, 개인, 법인 등 ■ (용자용도) 건설, 매입, 리모델링
	상가리모델링 자금			<ul style="list-style-type: none"> ■ (용자대상) 도시재생활성화지역 내 상가 소유자 및 상가부지 소유자 ■ (용자용도) 건설, 리모델링
	생활SOC 조성자금			<ul style="list-style-type: none"> ■ (용자대상) 도시재생활성화지역 내 생활SOC를 조성하는 지자체, 공공기관, 지방공기업, 사회적기업, 마을기업, 개인, 법인 등 ■ (용자용도) 건설, 매입, 리모델링
	창업시설 조성자금	총사업비의 70%	연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (용자대상) 도시재생활성화지역 내 신규 창업하는 창업자, 사회적기업, 마을기업 등 ■ (용자용도) 건설, 매입, 리모델링
	임대상가 조성자금	총사업비의 80%		<ul style="list-style-type: none"> ■ (용자대상) 도시재생활성화지역 내 임대상가를 조성하는 지자체, 공공기관, 지방공기업, 사회적기업, 마을기업, 개인, 법인 등 ■ (용자용도) 건설, 매입, 리모델링
	【보증】 수요자중심형 도시재생지원 자금 보증	총사업비의 70% 이내 (임대료 인상률 제한시 최대 80%)		<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 수요자중심형 도시재생사업을 위한 건설, 매입 및 리모델링 자금을 기금으로부터 대출받는 사업 ■ (보증료율) 연 0.26%~3.41% (단, 사회적기업 등 특례보증의 경우 연 0.3% 적용)
소규모주택 정비사업(용자)	가로주택정비사업 및 자율주택정비사업	총사업비의 50% 이내 (연면적 20% 이상 공적임대시 70%)	연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 사업을 시행하는 정비사업조합, 토지등 소유자, 공공기관, 지방공기업 등 ■ (용자용도) 용역비, 건설비, 운영비 등 사업비
	【보증】 소규모주택 정비사업자금 대출보증	총사업비의 50%~90%	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 시행자 ■ (보증료율) <ul style="list-style-type: none"> - 가로주택정비사업 : 연 0.45%~0.90% - 자율주택정비사업 : 연 0.30%~0.71%
산업단지 재생사업(용자)	산업단지 복합개발자금	총사업비의 50%	연 2.0%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 산업단지 재생사업지구 내 복합적으로 개발하는 개인, 지자체, 지방공기업 등 ■ (용도) 토지매입자금, 건설자금 등
	산업단지 기반시설 조성자금	총사업비의 70%	연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 산업단지 재생사업지구 내 기반시설의 설치 및 개보수를 추진하는 사업시행자 ■ (용도) 토지매입자금, 건설자금 등
	산업단지 리모델링 *출시예정			<ul style="list-style-type: none"> ■ (대상) 산업단지 재생사업지구 내 노후공장 공장주 등 민간사업시행자 ■ (용도) 노후공장 리모델링 등

07 도시재생 실행 방향

< 표7-17 기금지원 신청시 고려사항 >

- 도시재생 기금지원 신청이 다수 경합될 경우 뉴딜사업지에 우선 지원
- 도시재생 출·용자 지원은 1)도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조제1항제7호*에 따른 도시재생사업에 필요한 비용과 2)도시재생활성화지역 내에서 지자체장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용으로 한정
* 활성화지역에서 활성화계획에 따라 시행하는 사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업
- 도시재생 출·용자 사업의 경우 지자체는 현물출자, 매입확약, 책임임차, 보조금 지급 등을 통한 사업성 제고 방안을 강구하고, 민간사업자는 출자, 책임임차, 공공시설 설치 등을 통해 도시재생 활성화에 기여할 수 있는 역할을 검토하여 사업계획서에 반영할 필요
- 도시재생 출·용자 사업은 기금 용자 신청시 프로젝트의 사업성을 검토하여 지원하며, 수요자 중심형 지원사업과 소규모 주택정비사업의 경우에는 담보 제공(부동산 담보 또는 HUG 보증 등)을 조건으로 지원
- 수요자중심형 용자지원은 도시재생활성화지역 내에서 지자체장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용으로 한정
- 수요자중심형 용자지원의 경우 용자대상 시설의 총 연면적이 1만㎡ 미만이어야 하며 용자 승인한도는 공공(지자체, 공공기관, 지방공기업 등)의 경우는 100억원 미만, 민간의 경우는 50억원 미만
 - 임대기간 보장(5년), 임대료 인상률 연 5%이내 제한 등 용자약정 조건을 준수하여야 하며, 차주가 임대료 인상률을 추가적으로 제한할 것을 약속하는 경우 용자한도 상향 인센티브 제공(최대 80%까지 한도 상향)
 - 임대상가조성자금의 경우 임대료 인상률을 연 2.5% 제한하고 시설 총 연면적의 50%를 초과하여 제3자에게 임대상가로 의무 공급(공공차주는 적용제외)해야하는 제약이 있으나, 기본적으로 총사업비의 최대 80%까지 지원가능
- 노후산단재생지원 용자는 토지이용 복합화 사업자금을 지원하는 ①복합개발형과 주차장, 공원 등 기반시설 확충 및 정비 자금을 지원하는 ②기반시설형, 노후공장 증개축 등을 지원하는 ③리모델링형으로 총사업비의 50-70%(복합개발형 50%, 기반시설형 및 리모델링형의 경우 70%), 1.5-2%(복합개발형 2%, 기반시설형 및 리모델링형의 경우 1.5%)지원가능

< 그림7-11 도시재생사업 유형별 금융지원 방식 >



다. 지방비 확보 방안

1) 중기지방재정계획에 반영

- 도시재생전략계획이 수립된 경우, 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성 확보를 위해 「지방재정법」 제33조에 따라 중기지방재정계획에 반영 권고
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제3조 3항

2) 도시재생특별회계 설치·운영

- 도시재생사업의 예산운용의 유연성을 확보하고 탄력적인 예산 결정·집행 등을 위한 별도의 도시재생기금 조성
- 도시재생특별회계 설치 근거
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 근거하여 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있다.
- 주요용도
 - 도시재생사업을 위한 조사·연구비
 - 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용
 - 도시재생사업에 필요한 비용
 - 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용

< 표7-18 도시재생특별회계 세입 및 세출 >

도시재생특별회계 세입	도시재생특별회계 세출
① 「지방세법」 제112조에 따른 재산세	① 도시재생사업을 위한 조사·연구비
② 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금	② 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비용
③ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금	③ 도시재생사업에 필요한 비용
④ 「수도권정비계획법」 중 시·도에 귀속되는 과밀부담금	④ 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
⑤ 일반회계로부터의 전입금	⑤ 전문가 활용비 및 기술비
⑥ 정부의 보조금	⑥ 도시재생특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비
⑦ 차입금	⑦ 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비
⑧ 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금	⑧ 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
	⑨ 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
	⑩ 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
	⑪ 「도시재생법」 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용
	⑫ 지방자치단체 조례로 정하는 사항

4. 도시재생 파급효과

가. 지역간 산업연관분석의 개요

- 산업연관분석은 기본적으로 국가경제를 대상으로 하여 한 국가 내의 각 산업 간 상호의존관계를 수량적으로 파악하는 분석기법으로 한 국가 내의 각 산업부문은 동일한 생산기술을 가지고 있으며, 동일한 제품을 생산하며, 동일한 거래형태를 가진다고 가정함
- 그러나 한 국가 내에서도 지역간의 생산기술 및 제반여건에는 차이를 가질 수 있으므로 이러한 지역 특유의 생산기술 및 제반여건 등으로 인한 지역 간의 차이를 반영하고 지역 및 산업간 상호의존관계를 분석하기 위한 산업연관분석을 지역산업연관분석(Regional Input Output Analysis)이라고 함
- 지역산업연관분석은 지역 및 산업간의 상호의존관계를 파악하고 분석하여 지역경제 개발정책 및 계획수립에 매우 유용한 도구 중 하나라고 할 수 있음
- 지역 내의 산업구조 분석뿐만 아니라, 지역 및 산업간 연관관계를 수량적으로 파악할 수 있어, 각종 지역개발정책 및 사업의 파급효과분석에도 유용함
- 지역산업연관표는 일정기간동안(일반적으로 1년) 지역내 및 지역간, 산업간의 거래관계, 투입·배분구조를 일정한 원칙에 따라 행렬형식으로 나타낸다는 점에서 기본적으로 산업연관표와 동일한 형태를 가짐
- 지역산업연관표는 작성대상 지역의 개수, 가격평가기준, 수입 및 이입 등 타 지역에서 유입되는 재화 및 서비스의 처리방식에 따라 몇가지 유형으로 구분됨
- 작성대상 지역의 개수에 따라 단일지역을 대상으로 하는 단일지역 산업연관표(지역내 산업연관표)와 다수지역을 대상으로 하는 다수지역 산업연관표로 구분할 수 있음
- 단일지역 산업연관표는 특정지역의 생산기술구조만을 나타내는 산업연관표이며, 다수지역 산업연관표는 다수지역을 대상으로 각 지역 및 산업간 연관관계를 분석하기 위해 지역간 이출입구조를 바탕으로 지역간·산업간 거래관계를 기록한 산업연관표라고 할 수 있음
- 다수지역 산업연관표는 작성방법에 따라 실지조사(field survey)를 통해 작성하는 지역간 산업연관표(IRIO:Interregional Input-Output Model)와 지역기술계수표 및 교역계수표를 통해 추정된 다지역 산업연관표(MRIO : Multi-Regional Input-Output Model)로 구분됨
- 금회에는 한국은행(2015)에서 발표한 2013년 지역산업연관표를 활용하여 지역간 산업연관분석(IRIO)을 통해 지역경제의 파급효과를 분석하는 것으로 함

< 표7-19 지역간 산업연관표의 기본구조 >

구분	중간수요									최종수요						지역내 산출액		
	지역 1			...			지역 n			지역 1		...		지역 n				
	산업 1	...	산업 n	산업 1	...	산업 n	산업 1	...	산업 n	소비	투자	수출	소비	투자	수출		소비	투자
국산투입	지역 1	산업 1	투 입 구 조	Z_{11}			Z_{1n}			Y_{11}^d		...		Y_{1n}^d		X_1		
	...	산업 n		배 분 구 조 →														
	지역 n	산업 n		Z_{n1}			Z_{nn}			Y_{n1}^d		...		Y_{nn}^d		X_n		
수입 투입		M_1			M_n			Y_1^m		...		Y_n^m						
부가가치		V_1			V_n													
지역내 산출액		X_1			X_n													

나. 경제적 파급효과

- 신규 도시재생 활성화지역 92개소 모두 사업시행되어 약 2조 2,100억원이 사업비로 투입됨을 전제로 경제적 파급효과 분석
- 지역산업 연관표를 이용한 파급효과 분석결과 사업투자에 따른 경제적 파급효과는 6조 3,346억원으로 이중 생산파급효과는 4조 4,375억원, 소득파급효과 1조 3,995억원, 부가가치 파급효과는 4,976억원으로 분석됨
 - 사업별 투입금액은 「부산 영도 경제기반형 도시재생활성화계획」의 사업별 투입금액을 기초로하여 경제적 파급효과 추정
 - 향후 활성화지역의 세부 집행계획 수립시 관련 파급효과는 조정 될 수 있음

< 그림7-12 경제적 파급효과 >



07 도시재생 실행 방향

다. 일자리 창출 효과 추정

- 부산광역시에서 추진된 뉴딜사업에서 추정된 일자리를 근거로 하여 향후 추진 예정인 활성화지역에 대한 일자리 규모에 대한 개략 추정
- 사업진행단계와 사업운영단계로 구분하여 고용유발효과 추정

1) 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 일자리 추정

< 표7-20 부산광역시 도시재생뉴딜사업 일자리 창출 계획 >

유형	사업명	총사업비	일자리(인)				
			계	건축사업	토목사업	운영관리	
도시경제기반형	영도구 대평동 경제기반형	1,991.9억원	6,963		5,419	1,554	
근린 재생형	중심시가지형	동래구 온천장 중심시가지형	1,397.4억원	3,404	3,212	150	42
	일반근린형	수영구 수영동 일반근린형	378.9억원	334	229	72	33
		사하구 신평동 일반근린형	328.2억원	157	104	29	24
	주거지원형	금정구 금사동 주거지원형	273.8억원	244	202	20	23
		연제구 거제동 주거지원형	262.1억원	199	96	75	28

※ 총사업비는 부처연계사업 및 민간투자 사업까지 포함된 총 사업비임

- 위의 사례를 검토하여 유형별 도시재생 뉴딜사업에 대한 평균적인 일자리를 발생 효과를 추정
- 경제기반형과 중심시가지형의 경우 민간부문 등의 파급효과에 대한 과대한 일자리 추정을 보정하여 각각 3,000개, 1,500개로 추정

< 표7-21 유형별 도시재생 뉴딜사업 평균 일자리 >

유형	도시경제기반형	근린재생형		
		중심시가지형	일반근린형	주거지원형
평균 일자리(개)	3,000	1,500	270	220

2) 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 일자리 추정

< 표7-22 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 일자리 추정 >

유형	계	도시경제기반형	근린재생형		
			중심시가지형	일반근린형	주거지원형
개소수	92	7	16	25	44
평균 일자리(개)		3,000	1,500	270	220
추정 일자리(개)	61,430	21,000	24,000	6,750	9,680

3) 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 연도별 일자리 추정

- 연차별 재원투입계획을 근거로 각 연도별 일자리 창출효과를 분석
- 금회 신규로 도시재생활성화지역으로 지정되는 92개소에 대하여 일자리 추정
- 2035년까지 누적된 일자리수는 약 61천개로 나타남

< 표7-23 연차별 일자리 창출 추계 >

유형	계		도시경제기반형		근린재생형					
					중심사가지형		일반근린형		주거지원형	
	추진개소	개	추진개소	개	추진개소	개	추진개소	개	추진개소	개
계		61,430		21,000		24,000		6,750		9,680
2020년	7	1,099	1	500	1	300	2	134	3	165
2021년	16	2,131	1	500	3	900	5	346	7	385
2022년	24	3,277	2	1,000	4	1,200	7	472	11	605
2023년	34	4,787	3	1,500	6	1,800	9	607	16	880
2024년	37	5,642	4	2,000	7	2,100	9	607	17	935
2025년	37	5,642	4	2,000	7	2,100	9	607	17	935
2026년	37	5,642	4	2,000	7	2,100	9	607	17	935
2027년	37	5,887	4	2,000	8	2,400	9	607	16	880
2028년	37	5,887	4	2,000	8	2,400	9	607	16	880
2029년	36	5,620	3	1,500	9	2,700	8	540	16	880
2030년	36	5,387	3	1,500	8	2,400	9	607	16	880
2031년	28	4,432	3	1,500	6	1,800	7	472	12	660
2032년	19	2,977	2	1,000	4	1,200	5	337	8	440
2033년	11	2,020	2	1,000	2	600	3	200	4	220
2034년	1	500	1	500	-	-	-	-	-	-
2035년	1	500	1	500	-	-	-	-	-	-

※ 주1) 실제 도시재생사업의 시행시기에 따라 일자리 창출은 기간 및 인원은 변경 될 수 있음

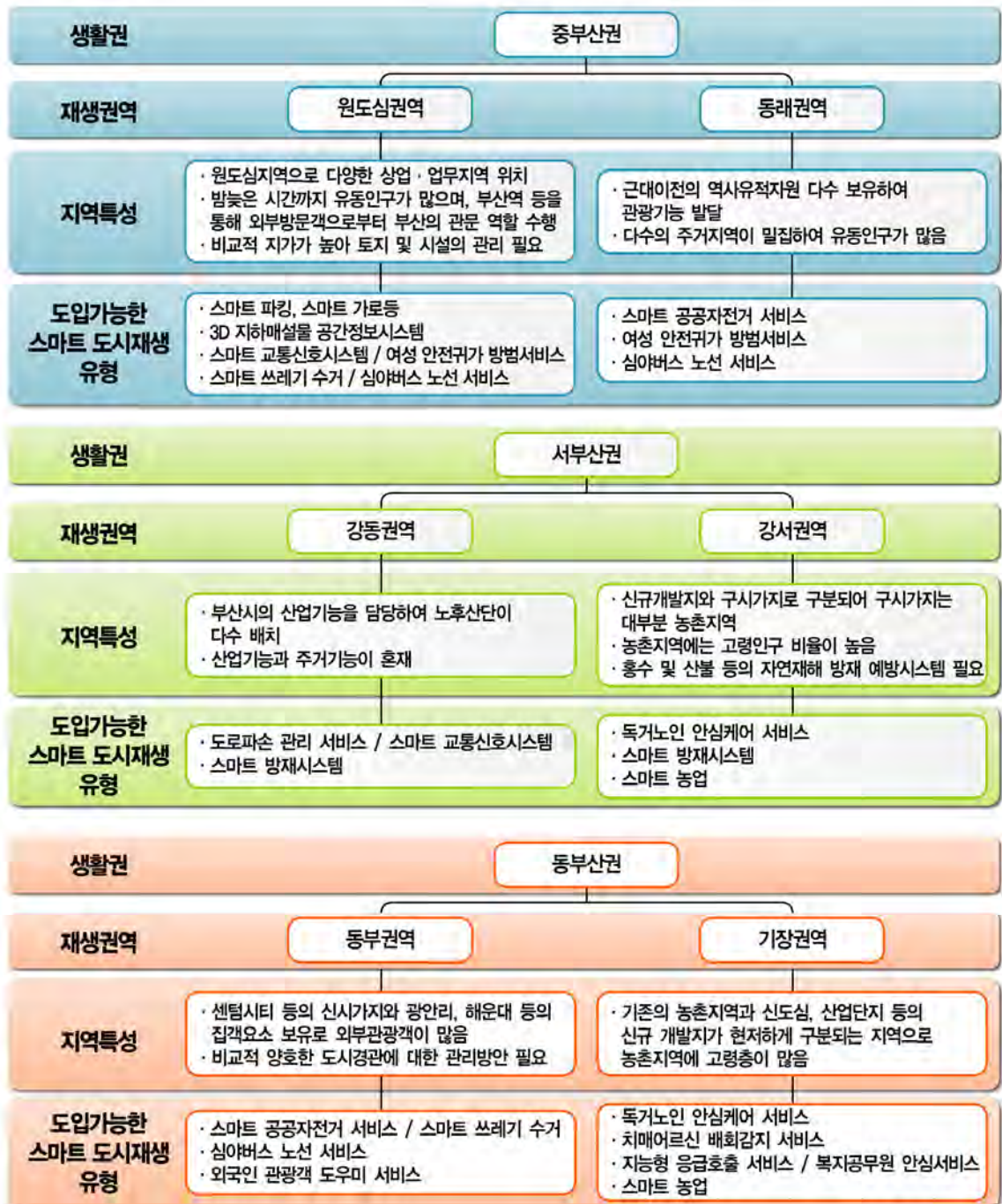
라. 주민역량강화 지원을 통한 지역주민 우선 채용

- 현장지원센터를 중심으로 활성화계획과 지역 자원을 고려한 주민역량강화 지원 추진
→ 지역 맞춤형 인력풀 확보 및 제공
- 생활 SOC 복합개발 사업 등 단위사업을 통한 공공운영공간은 지역주민 우선채용 추진
- 기존 사회적경제조직, 지역공동체 등과의 소통·교류를 통한 지역주민 채용 유도
- 일자리의 지속적 유지와 확대를 위하여 사회적경제조직 등으로의 활성화를 통해 자생적 주민 주도 도시재생으로 전환

다. 지역특성에 따른 스마트 도시재생 유형

- 저출산 · 고령화의 영향으로 인한 인구 감소 도시의 문제를 대응하기 위하여 스마트 기술을 효율적으로 활용
- 고령층 외부 관광객 등을 위한 도시재생 서비스에 스마트기술을 적극적으로 활용하여 시민이 체감할 수 있는 서비스 제공

< 그림7-14 권역별 스마트 도시재생 도입 유형 예시 >



07 도시재생 실행 방향

라. 스마트 도시재생 사례

- 독거인 케어 서비스
 - 고령화에 따른 독거인의 생활안전 서비스 제공
 - 통신 및 데이터 사용 횟수, 수도 및 전기사용량 등의 데이터를 분석하여 독거인에 대한 위급상황 등의 선제적 조치에 활용

< 그림7-15 독거인 케어 서비스 >



- 스마트 공용주차장
 - 공용주차공간의 효율성을 높이기 위하여 기존의 공용주차장에 스마트기술을 접목
 - 주차장 사용자에게 여유 주차공간 정보를 앱(App)을 통해 제공하고, 주차공간이 없을 경우 인근 타 주차장으로 검색하여 안내

< 그림7-16 스마트 공용주차장 시스템 >



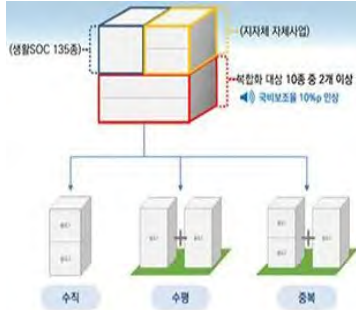
- 스마트 가로등 네트워크
 - 가로등을 활용한 네트워크 구축을 통해 지능형 도시 플랫폼 구축
 - 가로등을 고효율 LED로 교체하여 에너지를 절약하고 다양한 센서 및 CCTV의 통합 설치를 통해 교통, 안전, 환경, 쓰레기 등 다양한 정보 모니터링

< 그림7-17 스마트 가로등 네트워크 >



2. 복합 생활 SOC 활용

< 복합 생활 SOC 정의 및 개념 >



- 한정된 사업비를 통해 효율적인 각종 기반시설을 공급하기 위하여 시설의 복합화를 통하여 다양한 기능을 주민에게 제공
- 권역별 특성에 따른 복합화 유형
 - 원도심권 등 주거밀집지역을 대상으로 생활SOC와 문화시설의 복합 조성
 - 관광기능의 육성이 필요한 지역은 관광시설 복합 조성
 - 노년인구가 많은 지역은 복지시설 등을 복합 조성

< 그림7-18 복합 생활 SOC 도입 유형 예시 >



8 도시재생 성과관리 방안

1. 평가 모니터링

가. 모니터링 개념

- 모니터링이란 도시재생사업의 성공적 추진을 위하여 상시적으로 계획 수립에 대하여 해당 도시재생사업이 어떻게 진행되는지 검토하는 일련의 활동으로
- 도시재생지원센터에서 각 사업에 대한 모니터링을 실시하여 도시재생활성화계획의 수립주체의 성과 평가를 토대로 매년 도시재생위원회의 종합평가를 시행하며, 종합평가 결과는 Feed Back 및 계획 조정시 활용

나. 모니터링 시행방법

- 계획수립 단계 → 사업실행 단계 → 사후관리 단계 등의 3단계로 구분하여 시행하며, 정량적·정성적 항목을 설정
- 주민역량, 도시재생활성화계획과 도시재생사업간의 적합성, 추진조직, 사업예산의 집행, 성과관리 등을 중점적으로 모니터링 하며, 정량적 객관화가 가능한 항목은 Check List 방식을 통해 모니터링 시행

다. 부산시 통합 모니터링 지표 개발

- 사업유형(5개 유형)의 특성에 따른 모니터링 지표 개발
ex.) 인구 및 사업체수 증감, 건축물 개·보수 현황, 지역경제 활성화, 주민공동체 및 사회적 경제조직 구성 현황 등
- 추진실적평가 지표 등과 접목할 수 있는 지표 등으로 구성
- 개발된 지표는 부산지역내 도시재생사업 구역에서 운영될 수 있도록 제도적 기반 마련
- 사업별(구역별) 지표 개발시 통합지표를 활용하되 세부사업에 대한 지표는 해당 자치구·군에서 개발하여 운영
 - 세부사업별 지표는 사업추진에 대한 물리적 진행단계를 나타내고 있는 것이 대부분으로 이는 해당 자치구·군에서 관리
- 부산시 통합지표+구역별 세부사업지표를 혼용하여 자치구·군에서는 모니터링 시행
- 통합지표의 경우 부산시에서 통합하여 조사, 연구 발주

2. 성과관리 방안

가. 사업유형별 성과지표

- 도시재생 사업유형별 사업성과지표를 차등화하여 재생사업의 목표에 맞는 평가가 시행될 수 있도록 성과항목 설정

< 그림7-19 사업유형별 성과지표 예시 >



나. 성과관리 운영방안

- 일반적으로 1년 주기로 모니터링을 통한 지표치의 변화를 통하여 도시재생사업의 목표달성에 대한 평가
- 도시재생지원기관은 연차별 성과지표에 대한 기준과 가이드라인 수립
 - 부산 통합 모니터링 지표
- 재생사업 시행주체는 매년 1차적인 성과평가 자료를 제출
- 도시재생지원기관은 성과평가자료의 종합의견을 작성하여 도시균형재생국에 제출
- 성과평가 자료는 도시재생위원회를 통해 문제점 및 개선방안 토의

07 도시재생 실행 방향

3. 모니터링 · 성과관리의 활용

가. 계획사업 보완 및 정책개선

- 종합평가 결과를 토대로 계획수립 및 사업시행 전반에 대한 개선사항을 도시재생활성화계획 수립주체에 권고하고, 향후 정책과 법령, 각종 가이드라인 등의 개선시 활용
- 도시재생 성과지표를 통해 도시재생에 대한 장기적인 비전 제시
- 중단기적 정책의 수정 · 보완의 정책자료로 활용

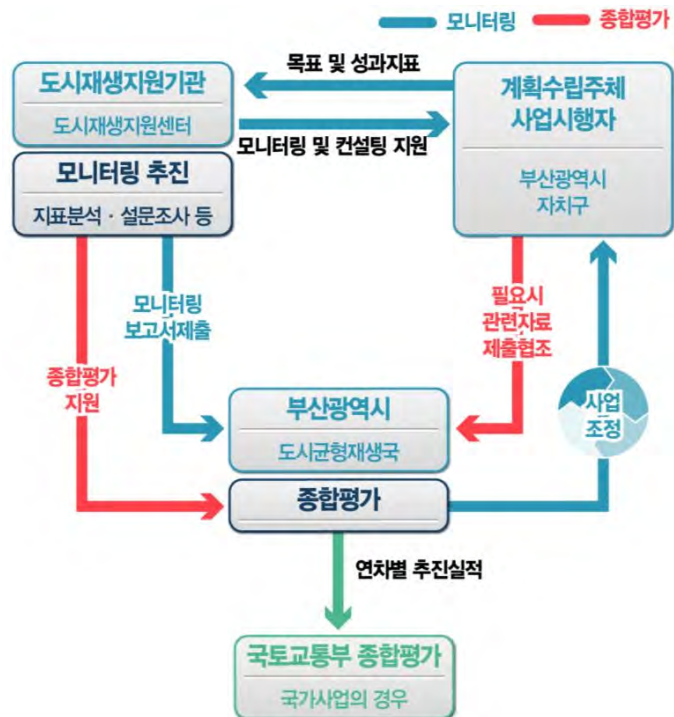
나. 성공사례 선정 및 홍보

- 성공사례 지역의 선정을 통해 구군의 주민/공무원/전문가 등에 대한 표창 등을 추진하고 우수사례는 교육자료로 활용
- 도시재생활성화지역 재생 성과지표는 지속가능한 도시발전과 도시재생 정책의 실태와 추이에 대한 시민 홍보자료로 활용

다. 도시재생 Know-How 정립

- 지속적인 도시재생사업의 종합평가 결과를 통해 지역의 맞춤형 도시재생 정책을 발굴하고 이를 데이터베이스화하여 경험 축적
- 열린 정보공개를 통해 타 지역과의 도시재생정보의 원활한 소통체계 구축

< 그림7-20 모니터링 및 성과관리 체계 >





08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

- 1 도시재생의 주체별 역할**
 1. 도시재생 주체간의 협력체계 구축
 2. 도시재생 주체별 역할
- 2 주민(공동체) 역량 강화 방안**
 1. 마을주민(공동체)의 소통 활성화
 2. 주민주도의 다양한 도시재생 콘텐츠 계획
- 3 공공행정부문 역량 강화 방안**
 1. 마을 거점시설 운영 방안
 2. 도시재생사(마을활동가) 양성
 3. 도시재생 전문기업 육성
 4. 도시재생리츠 도입
 5. 도시자산지도 구축
 6. 도시재생 경과 가이드 라인 및 협정제도 권장
 7. 빈집 등의 유휴공간 활용정책 수립
 8. 부산 도시재생백서 발간
- 4 지원기관(도시재생 지원센터) 역량 강화 방안**
 1. 구·군별 도시재생 기초지원센터 운영

1 도시재생의 주체별 역할

1. 도시재생 주체간의 협력체계 구축

- 도시재생은 크게 주민(공동체), 행정체계 그리고 이를 지원하는 지원기관으로 구성되며, 3개의 주체가 모두 각각의 영역에서 역량을 강화하여야 함.

2. 도시재생 주체별 역할

< 표8-1 도시재생 주체별 역할 >

주민(공동체)	공공행정	지원기관
① 도시재생사업의 의사결정자	① 주민 눈 높이의 행정 서비스 지원	① 마을에 대한 이해와 신뢰 형성
② 역량강화를 위한 협력과 학습	② 주민의견에 대한 사업화 방안 고민	② 주민들간의 갈등 관리자
③ 자발적이고 적극적인 사업 참여	③ 주민의 자발적인 활동에 대한 지속적인 참여와 관심	③ 주민과 행정간의 균형감을 갖춘 연계자로서 중립적인 가치판단으로 주민의견 조정
	④ 지역 특성에 맞는 사업아이템 발굴	
	⑤ 민간 거버넌스 활동 지원	

< 그림8-1 도시재생 주체간의 협력체계 >



08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

2 주민(공동체) 역량 강화 방안

1. 마을주민(공동체)의 소통 활성화

- 도시재생은 크게 주민(공동체), 행정체계 그리고 이를 지원하는 지원기관으로 구성되며, 3개의 주체가 모두 각각의 영역에서 역량을 강화하여야 함.
- 주민이 기획하고, 참여하고, 실천하는 마을공동체 구성이 필요하며 다양한 주민소통 활동을 자체적으로 이행 할 수 있는 기반 마련
 - 찾아가는 주민설명회, 마을회의 등의 지속적인 개최 및 운영
- 도시재생사업계획 수립 이전에 마을의 문제점 및 개선방안 등에 대한 마을주민의 공감대 및 해결 의지 필요
- 이러한 모든 마을주민의 의견을 나누기 위해서는 수시로 마을회의를 개최하여 우선 주민들끼리 모이고, 만나서, 대화하는 것이 중요
 - 시민의 자발적 참여로 이루어 지며 생활의 문제를 발굴, 해결방안을 찾는 것이 주요회의 안건

< 그림8-2 마을공동체 소통체계 >

일단, 만나서 이야기 합시다!



2. 주민주도의 다양한 도시재생 콘텐츠 계획

- 외부 전문기관에서의 제공하는 도시재생 콘텐츠는 주민의 참여가 부족하고, 사업의 문제점 발생시 주민스스로 개선 의지가 부족하게 됨
따라서 지역의 도시재생사업의 다양한 콘텐츠에 대한 의사결정은 주민스스로 직접 하여야 함
- 대부분 도시재생사업의 성공사례 지역에 다수의 외부 관광객 유입되고 관광객수는 매년 증가하지만 아직 관광객들이 소비할 수 있는 콘텐츠 부족
 - 대부분의 관광객이 숙박, 식사 등을 위해서는 소비를 하지만 물품을 구입 등의 기타 용도에 소비가 저조하여 외부 관광객의 소비를 창출 할 수 있는 콘텐츠 확보 필요
- 따라서 도시계획활성화계획 수립시 하드웨어적인 시설과 소프트웨어적인 콘텐츠의 균형 수립 필요
 - 도시재생 콘텐츠 전문기업 및 전문가 육성 및 발굴
 - 도시재생사업 비용의 일정비율 이상을 콘텐츠 계획 및 시행에 배정토록 노력

< 그림8-3 다양한 도시재생 콘텐츠 사례 >



08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

3 공공행정부문 역량 강화 방안

1. 마을 거점시설 운영 방안

가. 부산시 도시재생 거점시설 현황

- 부산시 도시재생거점시설은 행복마을 거점시설과 산복도로 르네상스 사업을 통한 거점시설로 총 89개소 설치 운영중
- 89개소의 거점시설을 공공부문에서 49개소, 민간부문에서 40개소를 운영중에 있으며 수익을 창출 할 수 있는 시설은 총 21개소로 대부분 민간운영부문에서 수익창출 거점시설을 운영하고 있음
- 따라서 거점시설의 지속가능한 운영을 위해서는 수익시설의 지속적인 수익창출 방안과 편익시설의 경우 운영비용의 공공지원이 필요할 것으로 판단되며, 이에 관한 운영대책 수립 필요

< 그림8-4 도시재생 마을거점 운영 현황 >

구분	운영주체	운영유형	개소	
계			89	
거점시설	행복마을 거점시설	공공운영	소계	
			수익시설	
			편익시설	
		소계	59	
	산복도로 거점시설	공공운영	소계	19
				수익시설
				편익시설
		민간운영	소계	40
				수익시설
				편익시설

나. 부산시 도시재생 거점시설 운영 방안

- 도시재생사업계획 수립시 주민의 적극적인 참여를 통해 사업의 운영 및 관리주체를 협의하여 결정
- 거점시설을 통한 수익사업이 가능한 경우 마을기업 등을 통한 자체적인 자립 운영 기반 구축
- 주민 편의 및 복리를 위하여 필요하나 주민주도의 자립적 운영이 어려운 사업의 경우 주민협의체 운영만 위탁하고 행정기관에서 비용 지원

2. 도시재생사(마을활동가) 양성

- 도시재생뉴딜에 대한 정부계획에 따라 매년 부산광역시에는 7~8개 신규 도시재생 뉴딜사업 선정
- 따라서 2020년에는 2017년 이후 지정된 진행되고 있는 뉴딜사업을 포함하여 약 30여개의 도시재생사업이 진행 될 예정
 - 연간 도시재생사업 투입금액 약 2,500 ~ 3,000억원
 - 연간 소규모 도시정비사업 2,000 ~ 3,000억원
- 다수의 도시재생사업 추진을 위한 「도시재생지원센터」, 「현장지원센터」, 「도시재생 전문회사」, 「마을기업 및 사회적기업」 등의 도시재생 전문인력 수요 발생
- 지역사회에 대한 깊은 이해와 도시재생에 대한 전문지식을 갖춘 도시재생 인력 양성

< 그림8-5 도시재생사(마을활동가) 양성 과정 >

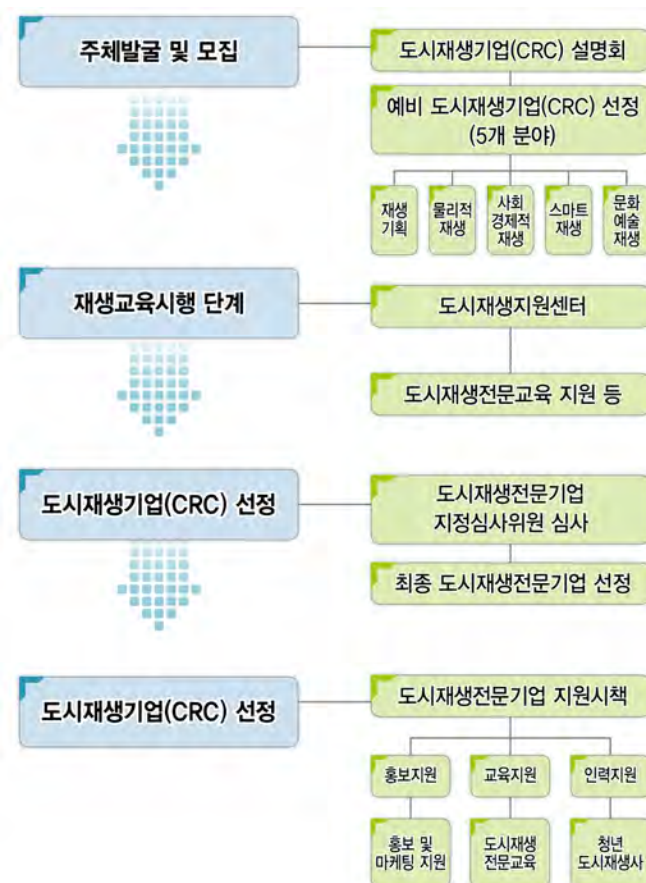


08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

3. 도시재생 전문기업 육성

- 연간 5,000~6,000억원 규모의 도시재생사업에 대한 지역기업의 적극적인 참여를 촉진할 수 있도록 도시재생 전문기업에 대한 지정 및 육성에 대한 市의 육성 및 관리 필요
 - 지역기업을 도시재생 전문기업으로 지정 및 육성하여 전문성과 신뢰도를 높여주고 지역 내·외에서의 경쟁력 제고
- 도시재생 전문기업 선정 기준
 - 특정분야(건축, 설계, 건설, 디자인, 문화·예술, 컨설팅 등)의 지역업체가 도시재생 지원센터 등에서의 일정 교육을 이수하고, 도시재생사 자격을 갖춘 인력을 보유하고 있는 업체 (도시재생사 취업과 연계)
- 도시재생 전문기업 지원 시책
 - 도시재생 뉴딜사업에 대한 설계 및 시공 등의 재생업체 선정시 인센티브 제공 (수의계약 등)

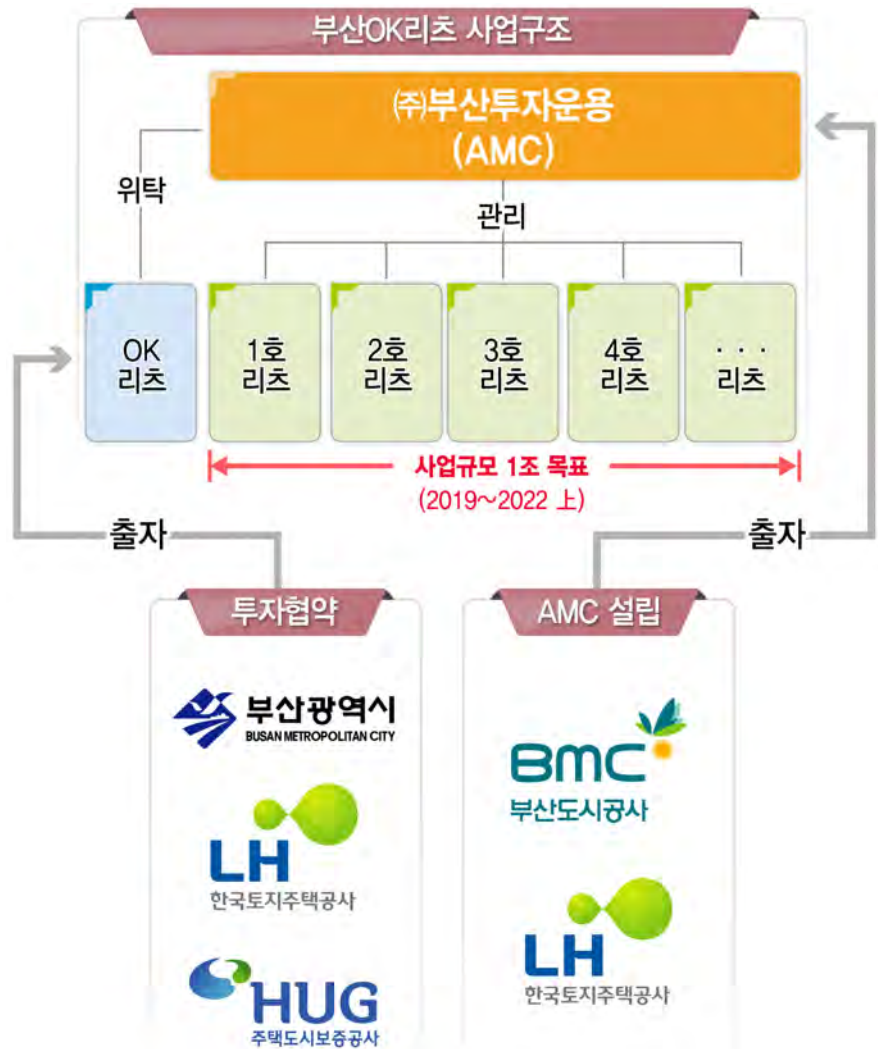
〈 그림8-6 도시재생 전문기업 육성 프로세스 〉



4. 도시재생리츠 도입

- 리츠 조성배경 : 초기 도시재생사업이 국비 및 지방비에 의존하고 있어 공모사업 이외의 도시재생사업 추진에 필요한 재원마련 필요
(도시재생사업지역내 재정지원 사업이외의 사업에 대한 리츠자금 투입)
- 부산형 도시재생리츠 설립 방안
 - 사업 규모 : 1조원 규모 도시재생사업 추진(자본금 150억원)
 - 운영 형태 : 부산광역시 + LH + HUG 공동출자로 리츠회사 설립 및 운영
 - 사업 대상 : 도시재생활성화지역내 주택 및 복합건축물 건립, 기타 도시재생 인정사업

< 그림8-7 도시재생리츠 운영 프로세스(안) >



08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

5. 도시자산지도 구축

가. 도시자산지도의 정의

- 부산광역시의 다양한 유·무형의 자원을 활용할 수 있는 도시자산지도 구축
 - 역사 · 문화자산 발굴 및 자연경관자산을 발굴하여 활성화계획 수립 시 기초 자료로 활용할 수 있는 Data-Base 구축

나. 지역자산활용을 위한 기본원칙

- ① 해당지역이 가진 특성을 적절히 활용할 경우 모든 것이 지역자산이 될 수 있음
- ② 지역자산의 발굴 및 활용은 지역에 대한 정확한 이해와 주민의 적극적 참여에 기반을 두어야 함.
- ③ 지역자산의 특성에 따라 활용의 우선순위를 부여하여야 함

< 그림8-8 도시자산지도 구축 프로세스 >



6. 도시재생 경관 가이드라인 및 협정제도 권장

- 현재 부산시는 「부산광역시 경관 조례」를 통한 도시디자인 가이드라인을 수립하여 적용
 - 대부분의 가이드라인 적용 대상이 신규 개발사업지의 건축물에 해당되어 개별 건축물의 신축, 개축 등에 대하여 적용이 어려움
 - 적용지역을 부산시 전체를 대상으로 하고 있어, 지역의 특수성에 대한 고려 미흡
- 근린재생형 도시재생의 경우 현재 건축물의 개보수를 통해 도시미관을 정비하게 되므로 도시재생활성화구역의 각각의 특성에 맞는 미관계획 수립 필요
- 따라서 뉴딜사업을 선정되는 활성화지역에 대한 미관 가이드라인 수립을 권장하여 신축건축물 뿐만 아니라 개축 등의 개별건축물에 적용되는 건축물의 디자인 가이드라인 작성 필요

< 그림8-9 도시재생 경관가이드라인 및 협정 과정 >

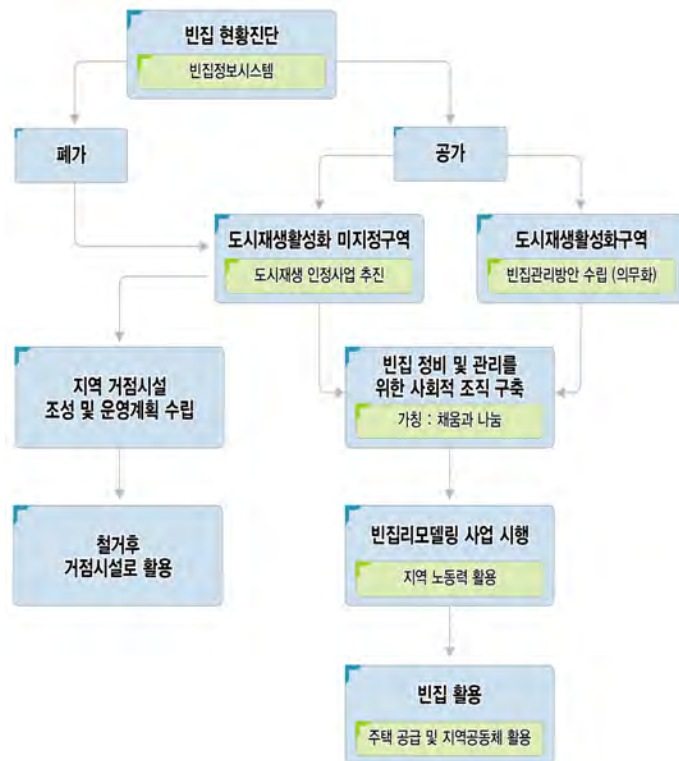


08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

7. 빈집 등의 유휴공간 활용정책 수립

- 도시재생사업지역이 대체로 노후한 구도심 및 주거지역을 대상으로 하고 있어 활성화지역내 빈집 처리방안 수립 필요
 - 우범지대 변질 우려, 도시안전 저해, 쓰레기 방치, 부동산가격 저하 등의 다양한 도시문제 발생 우려
- 부산시는 2013년 「부산광역시 빈집 정비 지원 조례」를 제정하여 빈집을 관리하고 있으며, 2012년부터는 「부산시 햇살등지 사업」으로 빈집을 리모델링하여 신혼부부 및 청년층, 사회적약자 등에게 매년 주택을 공급
- 2016년부터는 「빈집정보시스템」을 구축하여 빈집에 대한 체계적인 관리를 위해 노력 따라서 도시재생 활성화계획 구역 지정 및 뉴딜 사업 공모시 구역내 빈집에 대한 관리방안 수립을 의무화하고, 빈집 리모델링 및 관리 비용을 재원계획에 반영
- 활성화계획 구역이 지정되지 아니한 지역의 빈집의 정비에 대해서는 금회 관련법에 마련된 「도시재생 인정사업」을 통해 비용보조 등을 받을 수 있도록 하며, 빈집 수리 및 관리를 담당할 사회적 기업(조직) 구축 필요

< 그림8-10 빈집 활용 프로세스 >



8. 부산 도시재생백서 발간

- 그 간 부산시에서 시행한 도시재생사업에 대한 경험과 문제해결 과정, 개선과제 등이 담긴 백서를 작성하여 향후 도시재생사업에 대한 이정표 설정
 - 그 간 추진된 재생사업의 변화상을 정리하여, 정책 실행과정의 책임성을 강화
 - 향후 정책의 참고자료로 활용하고 시민들에게 도시재생의 성과 및 다양한 이야기를 담아 도시재생에 대한 관심 향상에 기여
- 부산 도시재생백서 발간 주기
 - 부산광역시 도시재생백서 : 매년 또는 2년 주기로 발간
 - 사업장별 도시재생백서 : 사업 종료시

< 그림8-11 도시재생백서 발간 과정 >



08 지속가능한 도시재생 역량강화 방안

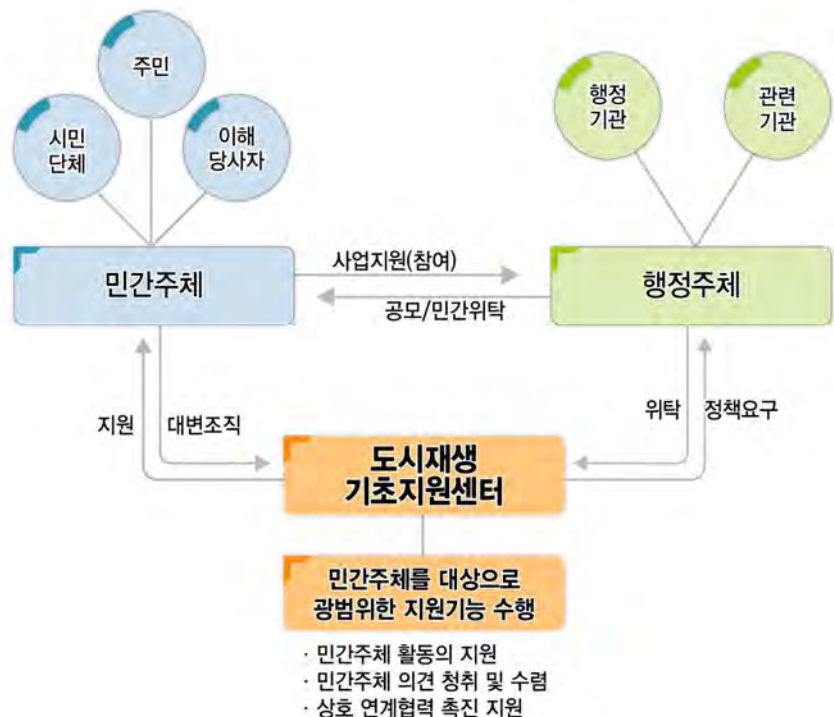
4 지원기관(도시재생 지원센터) 역량 강화 방안

1. 구군별 도시재생 기초지원센터 운영

가. 도시재생 기초지원센터

- 도시재생사업이 시행되지 않아 현장지원센터 등이 없는 지역의 시민들의 의견수렴 창구 부족
- 시민들은 아이디어에 대한 사업화까지의 노하우 부족
- 시민들의 다양한 아이디어 및 요구사항을 구체화하여 실질적인 사업화가 가능하도록 지원하는 기초지원센터 운영
 - 시민들의 요구사항을 다양한 부처 연계사업과 링크시켜 실행방안을 마련해 줄 수 있는 전담 조직 필요
 - 구·군 단위의 다양한 도시재생 관련 행사 등을 기획·주관
- 주민협의체, 마을기업, 사회적경제조직 등의 주민자활조직에 대한 육성 및 지원방안 마련
 - 주민조직의 의견을 수렴하여 행정주체에 정책 대안 요청

< 그림8-12 도시재생 기초지원센터 운영 방안 >



나. 도시재생지원센터의 구분 및 역할(국토부 가이드라인)

구분	광역센터	기초센터	현장센터
설치	<ul style="list-style-type: none"> 광역지자체 	<ul style="list-style-type: none"> 기초지자체 → 16개 자치구·군 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화지역(뉴딜사업 지역)
주요역할	<ul style="list-style-type: none"> 지자체 뉴딜사업에 대한 광역 차원의 지원기능 수행 	<ul style="list-style-type: none"> 행정구역 내의 도시재생사업 전체를 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 개별 활성화지역(뉴딜사업 지역)을 관리
정책지원	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 활성화 시책 발굴 제도 발전 조사·연구 전문가 육성·파견 사업관리 모니터링 및 실적평가 관리 지원 기초·현장센터 운영 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 현장지원센터 운영 지원 지역단위 도시재생 추진 협의회 지원 → 현장지원센터가 없는 자치구·군 	<ul style="list-style-type: none"> 사업단위 주민·상인 협의체, 젠트리피케이션 방지 민관협의체 등 지원
계획수립	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립, 관련 사업의 추진 지원 자치구·군간 계획의 연계·조정 및 관련사업의 추진 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 근린재생형 도시재생 활성화계획 수립 및 관련 사업의 추진 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화계획 수립, 관련 주민의견 수렴 및 사업 추진 지원 지역자원 및 잠재력 조사 지원 사업과정 기록화
협업	<ul style="list-style-type: none"> 부처 협업사업 연계정보 지원 지역, 전문가, 중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 부처 협업사업 연계정보 지원 지역, 전문가, 중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 부처 협업사업 발굴·연계 지역, 전문가, 중간지원 조직 간 협업체계 구축·운영 지원
역량강화	<ul style="list-style-type: none"> 지역 전문가 육성 및 지자체 공무원 역량강화 교육프로그램운영(도시재생대학 등) 자체 주민제안, 소규모 재생사업 기획·지원 	<ul style="list-style-type: none"> 현장 활동가 육성 및 지역주민 역량강화교육 프로그램 운영(도시재생대학 등) 주민제안, 소규모 재생사업 발굴·지원 → 광역센터지원 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민 역량 강화교육 프로그램 운영(도시재생대학 등) 주민제안, 소규모 재생사업 시행·운영
주민참여	<ul style="list-style-type: none"> 주민참여 활성화 및 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견 조정 및 참여 활성화 지원 → 전담조직(관련부서) 및 광역센터에서 지원 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 주민·상인협의체 조직화 및 운영 지원 주민의견 조정, 상담 및 참여 활성화 지원 아이·어르신돌봄, 방과 후 학습 등 공동체활동 지원
일자리·창업	<ul style="list-style-type: none"> 마을기업, 협동조합, 사회적기업 등 육성 및 창업 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 마을기업, 협동조합, 사회적기업 등 육성 및 창업 지원 → 다양한 지원 기관 이용 	<ul style="list-style-type: none"> 마을기업, 협동조합, 사회적기업 등과의 연계
홍보	<ul style="list-style-type: none"> 워크숍, 박람회, 학술대회 등 행사 개최 지역 언론사 간담회, 기획홍보, 사례지 팸투어 등 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 지자체 도시재생사업홍보 주민주도 홍보 프로그램 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 마을신문 등 정보교류 매체 제작·배포 마을행사·축제 기획



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

1 도시재생기반시설 계획

1. 기본방향
2. 도시재생기반시설 설치·정비·개량 계획

2 기초생활인프라시설

1. 기초생활인프라의 개념 재정립
2. 기초생활인프라 시설
3. 기초생활인프라 공급현황
4. 유형별 기초생활인프라 현황



1 도시재생기반시설 계획

1. 기본방향

- 도시재생기반시설이란 법 제2조제10호 및 영 제3조에 따른 시설로서 도시전체 또는 일부지역에 위치하는 기반시설 및 공동이용시설을 말함
- 전략계획에서는 도시재생기반시설이 설치되는 위치 등은 계획의 유연성을 위해 점선이나 개념선 등을 통해 계획

< 표9-1 도시재생기반시설의 종류 >

<p><도시재생기반시설> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제6호에 따른 기반시설 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池), 방화설비 등 방재시설 바. 화장시설·공동묘지·방안시설 등 보건위생시설 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설</p>
<p><주민이 공동으로 사용하는 공동이용시설> 1. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설 2. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도 3. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설 4. 마을방송국, 마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설 5. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설</p>

2. 도시재생기반시설 설치·정비·개량 계획

가. 설치·정비 및 개량에 관한 계획

- 도시재생기반시설은 「도시·군계획시설 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관련 법령에 정한 규정에 따라 설치
- 주민공동이용시설은 현황조사 등을 통해 주민의 삶의 질 향상에 필요한 시설은 설치 가능

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

- 도시재생기반시설이 설치되는 위치 등은 계획의 유연성을 위해 점선이나 개념선 등을 통해 계획
- 기반시설 및 공동이용시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획은 도시재생활성화계획 수립 시 도시재생사업(프로그램)과 연계하여 구체적인 계획 수립
- 법 제2조제10호 및 영 제3조에 정의된 도시재생기반시설에 대해 시설의 규모에 따라 시·군·구 기준과 도시재생활성화지역 기준 2가지로 나눔
- 도시재생활성화지역의 사업예산과 도시재생시설 설치에 따른 파급력 감안 시 적정규모의 계획 수립이 필요하며 교통시설 중 소로, 노외주차장과 공원 중 어린이공원, 소공원 및 주민복합시설 등과 같이 소생활권에서 설치 가능한 소규모 도시재생기반시설을 중심으로 계획을 수립

< 표9-2 도시재생기반시설의 종류 및 설치기준 >

구 분	내 용	시·군·구 기준	도시재생활성화 지역 기준
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호에 따른 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> • 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 • 광장·공원·녹지 등 공간시설 • 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 • 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 • 하천·유수지·방화설비 등 방재시설 • 화장시설·공동묘지·방안시설 등 보건위생시설 • 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 교통시설 • 광장, 공원 • 유통·공급시설 • 학교, 운동장, 공공청사 • 방재시설 • 환경기초시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로(소로) • 노외주차장 • 광장(소규모) • 어린이·소공원 • 녹지 (Openspace) • 문화시설 (소규모) • 체육시설 (소규모)
도시재생 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설 • 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도 • 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설 • 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설 • 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 지자체 조례로 정하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민복합지원시설 (통합형커뮤니티센터) • 공동이용시설 (건축법상 용도 허용) 	

나. 도시재생기반시설의 확보방안

- 도시재생기반시설인 도로, 주차장, 광장, 공원, 녹지, 문화시설, 체육시설 등에 대한 확보방안 수립 시 기존 지역의 현황을 면밀히 검토하여 기존 시설과 중복 방지와 유사 시설의 재이용 및 연계를 통해 계획의 효율성과 극대화하는 것을 원칙으로 함
- 확보기준은 관련 법령과 지침을 참고로 하되 개별 활성화계획 수립 시 지역의 특성에 맞게 조정 가능하도록 하여 유연성 있는 확보 방안을 마련

< 표9-3 도시재생기반시설의 확보방안 >

구 분	확보 원칙	확보 기준	확보 방안	비 고	
도로	국지도로	도로 위계 조정, 도로 기능 개선	도로율 10 ~ 15%	도시계획시설사업	
	공공보행통로	자투리공간 활용, 대지내공지 개방 유도	-	건축한계선 지정, 합필개발 유도	
노외주차장		도시재생활성화지역내 기존 보유차량에 대한 주차공간 확보 우선	-	도시계획시설사업, 노외주차장 설치	필요시 노상주차장 활용
광장	근린광장	학교·시장 등과 연계 설치	-	도시계획시설사업, 건축한계선 지정, 담장불허구간 설정	어린이공원 (소공원) 대체 가능
공원	근린공원, 어린이공원, 소공원	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률의 설치기준 준수	10,000㎡이상, 1,500㎡이상, -		단일부지 확보 불가시 소공원 분할 설치 (면적은 300㎡/개소 이상)
녹지	공공공지, 공개공지, 어린이놀이터, 조경/휴게시설	자투리공간 활용, 대지내 공지 개방 유도	-		어린이공원 (소공원) 대체 가능
기타	문화시설	아파트단지 수준의 문화 시설 확보 (주택건설 기준 등에 관한 규정의 주민공동시설 기준적용)	-	마중물사업, 부처협력사업 유도	
	체육시설	자투리공간 활용, 대지내공지 개방 유도	-	마중물사업, 부처협력사업 유도	

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

다. 도시재생기반시설 설치 방향

1) 도로

가) 기본방향

- 주변지역과의 접근성, 대상지 접근 동선의 방향, 교통애로구간, 현재의 가로망의 특성, 장래 토지이용변화를 고려하여 종합적이고 체계적으로 분석 후 계획
- 도로망 계획은 도로개설에 따른 교통량 증가 등을 감안하고 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변간선 교통체계와 연계될 수 있도록 수립
- 도로는 국가적 최저기준(안)에 부합하도록 최소 4m이상으로 계획하고 활성화지역 내 주요도로(폭원 6m~8m 내외)는 보행자 동선과 소방도로로 이용할 수 있도록 계획
- 6m 이상 도로 확보가 곤란한 구역은 활성화지역 주민의 생활상을 반영하여 4m미만의 도로는 커뮤니티도로 및 보차공존도로로 유도하고 최대한 보행자 위주의 동선을 계획
- 접도조건이 불량한 필지나 차량 및 보행동선을 위한 부지확보가 어려울 경우, Set Back선이나 벽면한계선 등 건축선 후퇴를 활용하여 주민참여적인 도로계획 수립
- 고령화 현상이 높게 나타나고 있는 지역여건을 반영하여 가급적 도로 및 시설계획은 무장애공간(Barrier Free)으로 계획
- 『도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙』과 『도로의 구조 시설기준에 관한 규칙』 등 관련 법령 및 규칙 등을 준용하여 계획
- 도로의 확충과 관련하여 「건축법」상에서의 대지와 도로의 관계(제44조), 도로의 지정·폐지 또는 변경(제45조), 건축선의 지정(제46조), 건축선에 따른 건축제한(제47조), 지형적 조건 등에 따른 도로의 구조 및 너비(제3조의3), 대지와 도로의 관계(제28조) 등을 참고

나) 도로의 구분

- 도로는 사용 및 형태별, 규모별, 기능별로 구분할 수 있으며, 도로의 기능은 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로, 국지도로, 특수도로로 구분
- 사용 및 형태별로는 일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로로 구분
- 도로의 규모는 광로, 대로, 중로, 소로로 구분되며 도로 폭에 따라 각각 1류, 2류, 3류로 분류

다) 도로의 설치 기준

< 소방도로 확보 >



■ 소방도로

- 도로 폭이 4m미만일 경우는 도로중심선에서 2m씩 후퇴하여 4m를 확보하며, 경사지·하천·철도 등 연접할 경우에는 그 선으로부터 4m 확보

■ 보행자전용도로

(1) 결정기준

- 차량통행으로 인하여 보행자의 통행에 지장이 많을 것으로 예상되는 지역에 설치하고, 도심지역·부도심 지역·주택지·학교 및 하천주변지역 등에서는 일반도로와 그 기능이 서로 보완관계가 유지되도록 설치
- 보행자전용도로의 규모는 보행자통행량, 환경여건, 보행목적 등을 충분히 고려하여 정하고, 장래의 보행자통행량을 예측하여 보행형태, 지역의 사회적 특성, 토지이용밀도, 토지이용의 특성을 고려
- 보행자통행량의 주된 발생원과 버스정류장·지하철역 등 대중교통시설과 연결되도록 하고, 보행네트워크 형성을 위하여 공원·녹지·학교·공공청사 및 문화시설 등과 원활하게 연결

< 무장애 공간 및 보행패턴 >



(2) 설치기준

- 차도와 접하거나 해변·절벽 등 위험성이 있는 지역에 위치하는 경우에는 안전보호시설을 설치하고, 보행자전용도로의 위치, 폭, 통행량, 주변지역의 용도 등을 고려하여 주변의 경관과 조화를 이루도록 다양하게 설치
- 소규모광장·공연장·휴식 공간·학교·공공청사·문화시설 등이 보행자전용도로와 연접된 경우에는 이들 공간과 보행자전용도로를 연계시켜 일체화된 보행공간 조성
- 필요시에는 보행자전용도로와 자전거도로를 함께 설치하여 보행과 자전거통행을 병행
- 역사문화유적의 주변과 통로, 교차로부근, 조형물이 있는 광장 등에 설치하는 경우에는 포장형태·재료 또는 색상을 달리하거나 로고·문양 등을 설치하는 등 당해 지역의 특성이 나타나도록 조성
- 차량의 진입 및 주정차를 억제하기 위하여 차단시설 설치

< 보행네트워크 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

■ 자전거전용도로

< 자전거 보관소 >



< 자전거 안전시설 >



(1) 결정기준

- 통근·통학·산책 등 일상생활에 필요한 교통을 위하여 필요한 경우에는 당해 지역의 토지이용현황을 고려하여 자전거전용도로를 따로 설치하거나 일반도로에 자전거전용차로 확보
- 자전거전용도로는 단절되지 아니하고 버스정류장 및 지하철역과 서로 연계되도록 설치하며, 학교·공공청사·도서관·문화시설 등과 원활하게 연결되도록 설치

(2) 설치기준

- 일반도로에 자전거전용차로를 확보하는 경우에는 자전거이용자의 안전을 위하여 차도와 의 분리대 등 안전시설과 자전거전용차로의 표지를 설치하고, 차도와의 경계를 명확히 하여 설치
- 자전거전용도로를 설치하는 경우에는 자전거전용도로와 대중교통수단과의 연계지점에는 자전거보관소를 설치하고, 자전거전용도로가 일반도로와 교차할 경우 자전거 이용에 불편이 없도록 자전거전용도로 우선구조로 설치

2) 공원

가) 기본방향

- 보행으로 연계 될 수 있도록 네트워크 구조로 배치하며, 구역 내 기존 녹지 환경이 존재하는 경우 우선 활용하고 자연환경의 인위적 변경을 최소화
- 면적 공원, 선적 공원, 가로 녹지 네트워크가 적절히 조화되도록 하여 주민들이 실질적으로 체감할 수 있는 공원 및 녹지네트워크를 조성
- 도로의 결절점, 가로변 등 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳으로 설치하며, 인접 주거지 및 공공시설과 연계를 고려
- 계획하고 있는 용도를 위해 확보한 부지규모가 지나치게 작을 경우 조성 후 활용가치가 낮아질 수 있으므로 적절한 부지규모 선정
- 어린이공원으로 결정한 경우 주변의 도로, 토지이용 등의 상황이 적합여부 확인
- 주민의 추천에 의한 대상지라고 하더라도 주변 상황을 고려한 분석이 필요하며 대상지와 주민들과의 관계를 진단한 후 최종 선정
- 행정이나 전문가가 추천할 경우에도 지역주민의 의견 청취 후 선정
- 공원의 설치에 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 등을 준용하여 계획
- 기초인프라 최저기준인 1인당 공원 면적 9㎡를 만족할 수 있도록 생활권 공원을 확보

나) 공원의 분류

- 공원의 유형은 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 따라 크게 생활권 공원과 주제 공원으로 분류되며 생활권공원은 소공원, 어린이공원, 근린공원으로 세분되고, 주제공원은 역사공원, 문화공원, 수변공원, 묘지공원, 체육공원, 도시농업공은 세분됨
- 활성화계획에서는 주민 다수가 이용하고, 공공의 공급필요성, 생활밀착형 등을 감안 시 생활권공원에 대해 계획을 수립하는 것이 바람직함

< 표9-4 공원의 분류 >

구 분	공 원	내 용
생활권 공원	소공원	소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 설치하는 공원
	어린이공원	어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원
	근린공원	근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원
주제 공원	역사공원	도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
	문화공원	도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
	수변공원	도시의 하천가·호숫가 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가·휴식을 목적으로 설치하는 공원
	묘지공원	묘지 이용자에게 휴식 등을 제공하기 위하여 일정한 구역에 묘지와 공원시설을 혼합하여 설치하는 공원
	체육공원	주로 운동경기나 야외활동 등 체육활동을 통하여 건전한 신체와 정신을 배양함을 목적으로 설치하는 공원
	도시농업공원	도시민의 정서순화 및 공동체의식 함양을 위하여 도시농업을 주된 목적으로 설치하는 공원

다) 공원의 설치 기준

■ 입지여건

- 공원은 다음의 입지여건을 고려하여 설치
- 지장물이 설치되어 있어 공원 조성이 부적합한 지역 중에서 디자인 등을 통해 새로운 변화를 주거나 이용에 제약을 주는 요소를 제거를 통해 공원으로 이용가치가 높은 부분은 포함하여 계획

< 표9-5 공원 입지여건 >

최 적 합 지	준 적 합 지	부 적 합 지
<ul style="list-style-type: none"> • 간선, 이면도로변에 접하거나 주변 주민이 도로로 접근이 가능한 토지 • 근린공원 유치권내 공원시설이 없고 인구밀집지역으로서 조성 효과가 높은 지역 • 나대지로 공원시설화가 가능한 토지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 세도로에 접하고 차량출입이 가능한 토지 • 주변에 놀이터, 근린공원이 있는 토지 • 주변의 인구밀도가 낮은 토지 	<ul style="list-style-type: none"> • 지장물이 설치되어 있거나 타용도로 이미 점유되어 있는 토지 • 도로가 개설되지 않아 일반의 접근이 불가능한 토지 • 급경사지나 절개지 등으로 공원조성이 불가능한 토지 등

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

■ 유치거리 및 규모

- 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 따른 공원의 적정 유치거리 및 규모는 다음과 같으며 구역 내 및 주변지역의 공원 위치 및 성격을 고려하여 조성
- 이미 시가지가 조성되어 유형별 규모기준에 적합한 공원을 설치하기가 어려운 지역에는 유형별 세부기준에 의한 면적기준 이하에 대한 적절한 검토 후 계획

〈 표9-6 공원 유치거리 및 규모 〉

구 분	유 치 거 리(m)	규 모(m ²)
소공원	제한 없음	제한 없음
어린이공원	250m 이하	1,500㎡ 이상
근린생활권 근린공원	500m 이하	1만㎡ 이상
도보권 근린공원	1,000m 이하	3만㎡ 이상

■ 공원시설 세부계획

- 공원시설의 세부계획은 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 시행규칙 제9조 등 공원 시설과 관련한 법령 및 기준에 따라 계획
- 공원의 확장 및 시설의 설치 뿐만 아니라 향후 시설물 및 식재 등의 관리측면을 고려하여 계획

(1) 소공원

〈 소공원 〉



- 보호수, 정자목을 활용하거나 주거지역 안에 있는 공터 등의 소규모 토지도 소공원으로 지정하여 활용 가능
- 소공원 내 설치 가능한 시설은 조경시설, 유희시설, 휴양시설 중 긴 의자, 편익시설 중 음수장·공중전화에 한함
- 소공원은 시설보다는 녹지를 위주로 조성하는 것이 바람직하며 공원시설 부지면적을 제외하고는 공원시설과 조화를 이룰 수 있도록 교목, 관목, 잔디, 그 밖의 지피식물 등으로 녹화

〈 어린이공원 〉



(2) 어린이공원

- 어린이 공원에 설치할 수 있는 공원시설은 조경시설, 휴양시설(경로당 및 노인복지관은 제외), 유희시설, 운동시설, 편익시설 중 화장실·음수장·공중전화실로 하며, 어린이 이용 고려
- 어린이공원은 획일적인 어린이 놀이시설 위주로 설치하기보다는 잔디밭, 레크레이션 장소 등 도시지역 안에서 어린이 정서함양에 도움이 되는 시설과 휴게시설 등을 포함하여 설치

- 어린이공원의 공원시설은 대상연령에 적합한 시설을 설치하여야 하며, 연령(유아, 유년, 소년)별 이용자 간의 충돌이 최소화되도록 공간을 구상
- 어린이를 위한 공원시설은 어린이의 체형에 맞게 조성되어야 하며, 놀이시설의 경우 재료는 가급적 자연적인 재료를 사용
- 어린이공원은 각종 사고에 대비할 수 있는 조명시설, 표지판 등과 같은 시설의 설치

(3) 근린공원

- 근린공원의 건폐율은 당해 공원면적에 따라 다음의 비율을 초과하지 말아야 하며, 공원시설 부지면적은 당해 공원면적의 40% 이하로 함
 - 3만㎡ 미만인 경우 : 20/100
 - 3만㎡ 이상 10만㎡ 미만인 경우 : 15/100
 - 10만㎡ 이상인 경우 : 10/100
- 설치하는 시설물의 위치는 자연식생을 훼손하지 않는 지역에 설치
- 근린생활권 및 도보권 근린공원에는 주로 일상의 옥외 휴양·오락활동 등에 적합한조경 시설·휴양시설·유희시설·운동시설·교양시설 및 편익시설을 설치할 수 있으며, 주거 인근 또는 근린에 설치하는 공원이므로 근린거주자의 보건·휴양·정서생활의 향상에 기여할 수 있는 휴양시설·조경시설·운동시설·교양시설 위주로 설치
- 도시지역권 근린공원과 광역권 근린공원은 주로 주말의 옥외 휴양·오락활동 등에 적합한 조경·휴양·유희·운동·교양 및 편익시설 등 전체 주민의 종합적 이용에 제공할 수 있는 시설을 설치할 수 있으며, 도로·광장 및 공원 관리시설 필수 설치
- 공원시설 부지면적을 제외하고는 공원시설과 조화를 이룰 수 있도록 교목, 관목,잔디 그 밖의 지피식물 등으로 녹화하여 조성

< 근린공원 >



< 쌈지공원 >



< 텃밭 >



(4) 공지의 공원 및 쉼터 등으로 활용

- 건축물 개량에 따른 공지, 건축물 사이의 공지, 공공시설 내 미활용 공지 등은 공원 또는 쉼터로 활용
- 주민들의 접근이 용이하고, 현재 활용도가 낮아 공원 또는 쉼터로 쉽게 조성 가능한 곳을 선정하되, 공지의 경우 대부분이 개인소유 부지로 개인의 동의를 필요
- 주민과 전문가 의견수렴을 통해 공원용지를 확보하며, 주민협정을 통해 지속적으로 관리 및 운영

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

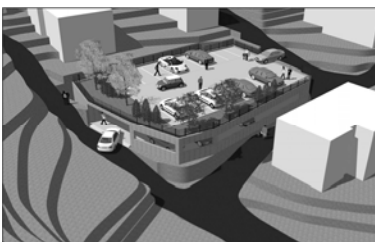
< 표9-7 공지의 유형 및 내용 >

구 분	내 용
건축물 개량에 따른 공지	개별 단위 또는 공동개발에 의한 주택개량 시 건축선 후퇴, 합벽개발 등을 통해 공지를 확보하여 소규모 공원 또는 쉼터로 활용
건축물 사이 공지	건축물 사이에 활용되지 않고 방치되어 있는 공지로 공원 또는 쉼터로 활용하여 커뮤니티 공간 조성, 보행 환경 개선 등을 도모
공공시설 내 미활용 공지	주민센터, 사회복지관, 도서관, 경찰서 등 공공시설의 미활용 부지 또는 주차장을 활용하여 쉼터 및 공원으로 조성
폐가 건축물의 활용	철거가 필요하나 경비상의 부담 등으로 철거되지 않고 방치되어 마을에 부정적 영향을 주는 폐가 부지에 대해 텃밭 및 쌈지공원으로 활용

3) 주차장

가) 기본방향

< 지하주차장 활용 >



- 주택 개량 시 주차장을 함께 확보하도록 유도하고 소규모 필지로 인해 필지 내 개별 확보가 어려운 경우 공동 주차장을 설치
- 정비구역 주민의 접근성을 고려하여 분산 배치하도록 하며 보행동선과 연계
- 주차장의 설치는 『주차장법』 및 『부산광역시 주차장 조례』 등 관련 법령에 따라 설치
- 주차현황실태조사(전수)를 통해 정확한 주차수요를 예측하여 대상지 내 야간시간대의 주차장 확보율이 70% 이상이 되도록 유도
- 주차장 설치 시 지형 훼손 등에 의한 옹벽 설치 등을 최소화 하며, 지형과 주변시설을 적극 활용
- 주택개량 시 주차장 연속배치 등을 통해 공지를 한쪽만 남김으로써 필지별로 여유 있는 open space를 확보
- 공동주차장 설치의 활성화가 필요한 경우 인근 주차장 부지나 공원의 지하주차장부지, 학교의 지하면 등을 검토하여 사업화방안 제안
- 공동주차장 출입구는 가급적 간선도로변에 계획하지 않으며 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 당해 교통소통에 관한 계획 등을 감안하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한하여 계획
- 공동주차통로는 적극 권장하며, 대상 부지가 2개 이상의 도로에 면할 경우에는 폭이 좁은 도로에 주차통로를 지정하여 최대한 공공공간을 확보

나) 주차장의 구분

- 주차장법 제2조에 의거 주차장은 노상주차장, 노외주차장, 부설주차장으로 구분

< 표9-8 주차장의 구분 >

구 분	내 용
노상주차장	도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당한다. 이하 같다)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반(一般)의 이용에 제공되는 것
노외주차장	도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것
부설주차장	건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

다) 주차장 세부계획

- 주차장의 세부설치는 『주차장법』 및 『부산광역시 주차장 조례』 등 관련 법령에 따라 설치

■ 주차면

- 주차면은 2x5m 규격을 원칙으로 설계하고, 해당 가옥의 차량이 경차인 경우는 조정 가능
- 공간이 협소하여 도로 일부를 사용하여 반 걸침 주차면을 조성할 경우에는 차량전면 또는 측면이 0.5m 이상 도로로 돌출하지 않도록 설치
- 골목길 폭원, 주차동선을 고려하여 평행, 직각주차를 적절히 배치
- 보도와 다른 바닥 재질을 사용하여 구별되도록 하고 차량이 없을 경우 보행로로 활용

■ 바닥면

- 주차면 바닥은 가옥주 기호, 채광, 주변지역과의 조화 등을 고려하여 다양한 형태의 재질로 선정하되, 골목단위로는 주민들 동의를 구하여 통일화

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

< 순환형 임대주택 >



< 노인지원시설 >



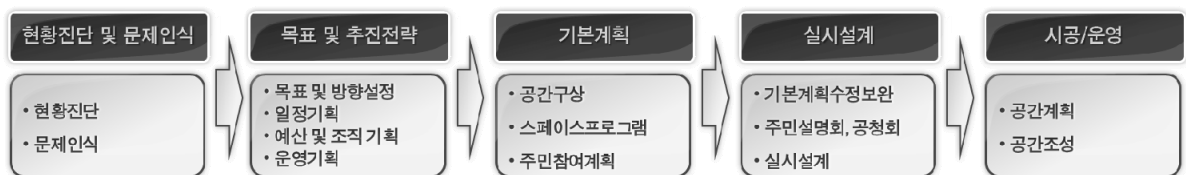
< 마을기업 >



4) 주민복합지원시설

- 다수 주민의 이용이 편리하고 타시설과의 연계가 용이하도록 설치해야함
- 주민복합지원시설은 주민참여 자율운영을 기반으로 하는 시설로 운영방식, 주민참여 정도, 수익창출 시설의 선정, 운영조직, 시설완공 후 운영 등에 대한 계획수립
- 주민복합지원시설의 설치에 해당 지역의 특성과 여건 및 사회, 경제, 문화 등의 전반적 상황을 고려하고 주민복합지원시설이 미치는 파급효과의 범위를 고려하여 설치
- 장애인, 어린이, 노인 등 다양한 사회계층의 주민들이 접근성과 일조, 채광, 조망, 통풍, 소음 등을 고려하고 지역성을 대표할 수 있는 장소에 계획
- 기존의 물리적 차원에서의 주변현황분석이 아니라, 지역의 인문, 사회, 문화 등의 고차원적 분석이 수반하되 시설물 건립과 관련된 법규(건축법, 주차장법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 편의 증진법 등)를 철저히 검토
- 주민복합지원시설은 도시내 유사한 기능수행의 시설물(복지관, 노유자시설, 경로당, 복지시설 등)의 분포와 위치를 분석하고, 그 혜택이 시민 모두에게 균등하게 제공될 수 있는 위치에 조성되어야 하며, 관련시설과 네트워크 구축이 용이한 위치에 조성
- 주민복합시설의 입지선정은 사업시행주체나 지자체 주도로 이루어지는 것이 아니라, 전문가 및 해당지역 주민의 의견을 수렴하여 결정
- 주민복합시설 등 주요거점시설의 설치시 다음의 프로세스를 통해 주민의 의사가 반영되고 체계적인 계획이 되도록 추진
- 지역의 정체성을 부여, 지역 상권을 활성화, 주민들의 자력 재생을 위해 지원이 용이한 곳에 계획하고 주변 환경과 조화롭지 못하거나 초호화 및 고급화는 지역적 불균등과 불신을 초래할 수 있으므로 지양
- 주민복합시설은 도시재생의 지속적인 추진을 위한 도시재생지원센터, 주민들의 지속적인 역량강화와 교육 및 교류를 촉진할 주민학교, 지역민의 재정착율을 높이기 위한 순환형 임대주택, 주민참여 자율운영을 지원하고 지역경제를 활성화시킬 마을기업이 가급적 포함되도록 계획

< 그림9-1 주민복합시설조성 일반적 절차 >



2 기초생활인프라시설

1. 기초생활인프라의 개념 재정립

- 기존 기초생활인프라는 ‘도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설’로 정의함(도시재생특별법 제2조 제11항)
- 기초생활인프라의 범위 및 국가적 최저기준은 국가도시재생기본방침에 포함하여 10년 단위(재검토 5년)로 수립하여야 함(도시재생특별법 제4조)
- 기존 기초생활인프라 개념은 주민생활 수요에 기반한 생활밀착형 커뮤니티시설을 반영하지 않고, 시설 범위 및 세부 종류를 제시하지 않아 소규모, 생활밀착형 사업을 추진하는 도시재생 뉴딜사업에서 기존 기초생활인프라의 개념 적용에는 한계가 있음
- 따라서 기초생활인프라는 생활SOC 등 정책 추진방향과 일치하도록 주거지 근린의 편익과 활력 제고를 위해 공공이 공급하는 기반시설뿐만 아니라 필수적인 민간시설 및 생활밀착형 시설을 포함한 시설로서 정의할 필요가 있음
- 이에 기초생활인프라 개념을 “거주지 근린에서 거주와 일상생활을 영위하는데 필요한 생활편익과 복지를 제공하는 시설”로서 기존 시설들을 모두 포괄하는 광의적 개념으로 확장함

< 그림9-2 기초생활인프라 개념 재정립 >



2. 기초생활인프라 시설

- 기초생활인프라 시설은 근린 내 주민의 활동을 고려하여 15개의 시설 기능으로 구분하고 생활밀착형 주민편의 서비스, 도시재생 파급효과 제고를 위한 민간영역 시설을 포함함
- 또한 시설의 위계와 규모를 고려하여 공간적 집적을 통해 규모화가 필요한 시설과 접근성 제고를 위해 생활밀착형 서비스를 해야 할 시설을 구분하기 위해 지역거점 시설과 마을단위시설로 구분함

< 표9-9 기초생활인프라 최저기준 >

기초생활인프라 공급시 고려사항			기초생활인프라 범위 및 최저기준				
1. 최저기준 달성을 위한 공급계획의 수립 ▶ 국가와 지자체는 국가적 최저기준 달성을 위해 노력하되, 지자체의 재정여건, 지역별 인구밀도 및 공급현황을 고려하여야 함 ▶ 지자체는 지역별 현황 분석을 실시하고, 지역의 경제적·사회적 특성을 고려하여 지역에 최적화된 공급계획의 수립을 추진함 (전략계획/활성화계획에 포함) 2. 공급계획 수립시 고려사항 ▶ 인구밀도 ① 인구 50만 명 이상의 대도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 동시에 시설 수용능력(용량)도 고려 ② 인구 10만 명 이상의 중소도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 유휴시설 현황을 고려하여 공급계획 수립 ③ 인구 10만 명 이하의 소도시 및 농어촌 지역은 수요가 있는 곳을 중심으로 공급하고, 수요자응답형 교통 등 전달체계 개선 노력			단위	분류	시설	세부시설	최저기준
			마을 (도보)	교육	유치원	국공립민간	5~10분
초등학교	-	10~15분					
학습	도서관	공공·사립, 작은도서관		10~15분			
	돌봄	어린이집		국공립민간, 놀이터	5분		
마을노인복지		경로당, 노인교실		5~10분			
의료	기초의료시설	의원, 약국		지역 보건의로 수요를 고려하여 서비스 전달추진			
		건강생활 지원센터		10분			
체육	생활체육시설	수영장, 간이운동장, 체육도장 등		10분			
휴식	근린공원	도시공원		10~15분			
생활편의	주거편의시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등		5분			
		소매점	-	10분			
교통	마을 주차장	시군구 운영 노상·노외·사설 주차장	주거지역내 주차장확보율 70%이상				
지역 거점 (차량)	학습	공공 도서관	국공립도서관 (국립,도립,시립, 교육청 설립)	10분			
			사회복지시설	사회복지관 노인복지관	20~30분		
	의료	보건소	-	20분			
		응급실 운영 의료기관	-	30분			
	문화	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설	20분			
	체육	공공체육시설	경기장, 체육관, 수영장	15~30분			
	휴식	지역 거점공원 (10만㎡이상)	-	10분			

※ 표에 포함되지 않은 상수도, 하수도, 저류시설 등 도시재생 기반시설에 대해서도 지역의 사회·경제적 특성과 수요에 따라 필요한 시설의 공급계획을 수립하고, 해당 시설을 단계적으로 확충할 수 있도록 노력

고밀(대도시)	중밀(중소도시)	저밀(농촌)
최소거리 + 용량	최소거리 + 용량 + 유휴시설 고려	입지 효율화 + 전달체계

- ▶ 입지조건
 ① 지역의 시설공급 현황을 고려하고, 공급대상 시설이 거점시설인지 마을단위 시설인지를 고려하여 공급
 ② 신규 공급을 추진하는 경우에는 주변 유휴시설의 존재여부를 확인하고, 유휴시설이 있다면 주민들이 필요로 하는 시설로 전환하는 방식도 검토
 ③ 신규 공급시에는 소규모 다기능시설(복합화)을 기본으로 하여 효율적인 공급이 가능하도록 검토
 ④ 인구저밀지역의 경우 전달체계를 강화하기 위해 교통 접근성이 우수한 지역에 우선 공급
- ▶ 시설의 규모
 ① 인구 당 면적, 지역주민 수요 등을 고려하고, 관련 법령 및 소관부처의 기준에 맞도록 계획 수립
 ② 설립조성, 운영비(인건비, 시설비) 등에 대한 연간소요 비용 등 지자체의 재정 여건을 고려
3. 운영관리 계획의 수립
 ▶ 운영관리는 지자체 직영, 시설관리공단 위탁 등을 활용하되, 주민중심의 운영조직, 사회적 경제 주체 등의 육성을 위해 노력
 ▶ 운영비용은 지자체 자체예산 편성을 통해 확보하는 것을 원칙으로 하되, 시설 사용료 징수, 수익시설 운영 등을 통해 지속가능한 운영의 기반마련 노력

3. 기초생활인프라 공급현황

- 전국 17개 시도 단위로 마을단위 기초생활인프라 시설의 공급현황을 분석한 결과 시·도단위 기초생활인프라 접근성은 서울이 가장 높고, 6대 광역시에 이어 도 지역으로 갈수록 접근성이 낮아지며 특히 도서관, 국공립 어린이집, 노인교실, 의원, 약국, 생활체육시설, 소매점 등의 시설에서 시도별 접근성 평균의 편차가 큼

〈 표9-10 시도별 기초생활인프라 마을단위시설 평균거리 및 해당등급 〉

시도	국공립 유치원		사립 유치원		전체 유치원		초등학교		도서관		국공립 어린이집		민간 어린이집		전체 어린이집	
	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급
서울	729.9	7	401.2	5	340.4	6	352.7	6	300.4	2	294.2	2	275.9	6	162.8	5
부산	861.1	8	444.1	5	357.4	6	348.6	5	775.3	4	749.0	6	297.5	6	203.1	6
대구	609.8	6	460.8	6	333.1	5	338.8	6	1155.7	4	1072.1	7	281.0	6	206.8	6
인천	594.2	6	510.1	6	353.7	6	330.8	5	1513.9	5	643.7	5	239.9	6	196.9	6
광주	424.9	4	411.8	5	294.5	5	331.0	5	787.0	4	1233.6	8	273.7	6	186.0	6
대전	580.7	6	448.2	5	344.7	6	352.0	6	905.1	4	1182.2	8	302.6	6	206.5	6
울산	666.8	7	618.2	7	394.9	6	407.9	7	1524.2	5	1017.3	7	301.2	6	240.8	7
세종	468.9	5	676.1	10	488.8	7	436.6	7	2190.0	6	1261.3	8	666.6	10	254.1	7
경기	550.5	6	767.8	8	423.0	7	430.7	7	1895.8	5	1033.8	7	355.4	7	236.2	7
강원	891.4	8	2363.9	10	602.9	9	548.1	8	4138.3	8	1899.8	9	1280.5	10	382.6	9
충북	569.3	6	1560.5	10	481.8	8	486.7	8	3184.3	7	1431.4	8	882.2	10	266.8	8
충남	576.8	8	1394.1	9	636.8	9	610.3	9	2305.8	7	1941.8	9	568.0	9	319.4	9
전북	622.0	6	1941.1	10	454.5	7	422.9	7	3083.7	7	3082.6	9	986.8	10	276.5	8
전남	669.4	7	2231.1	10	510.5	8	480.0	8	4049.8	8	2494.0	10	1150.5	10	368.5	9
경북	664.9	7	1400.1	9	477.9	8	511.8	8	4274.2	8	1763.6	9	454.8	9	282.5	8
경남	732.0	7	1367.5	9	504.5	8	457.6	7	2941.8	7	1315.3	8	449.6	8	264.6	8
제주	888.7	8	2411.1	10	702.3	9	615.8	9	1424.5	5	2248.2	9	1234.5	10	355.0	9
전국	657.9	7	970.4	9	425.0	7	425.4	7	2,767.5	7	1,131.2	8	462.2	9	237.9	7

시도	경로당		노인교실		의원		약국		생활체육시설		도시공원		소매점		공영주차장	
	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급	평균거리	해당등급
서울	165.6	6	557.8	2	254.3	2	219.6	2	195.9	2	246.9	2	105.4	2	489.7	2
부산	153.3	6	1098.0	4	812.8	4	704.7	4	539.4	4	364.6	3	252.0	4	936.0	4
대구	159.1	6	2536.4	6	1093.7	4	966.2	4	413.7	3	541.7	4	380.1	5	1202.7	4
인천	207.0	7	2713.0	6	1984.1	5	1602.2	5	600.6	4	1654.7	6	528.1	5	2489.1	6
광주	133.7	5	1468.2	5	960.5	4	1059.1	4	805.1	4	349.0	3	316.9	4	1439.9	4
대전	174.5	7	2142.5	5	806.4	4	727.7	4	704.3	4	472.2	4	382.9	5	726.4	3
울산	204.4	7	2489.0	6	1818.4	5	1732.0	5	1249.6	5	945.3	5	636.5	6	1636.1	5
세종	177.7	7	4866.0	7	2205.5	6	2121.2	6	1432.6	5	1320.8	6	936.1	6	2604.0	6
경기	362.3	9	3914.3	7	1902.7	5	1561.6	5	1597.0	6	1256.6	5	634.7	6	2383.7	6
강원	277.9	8	13194.1	9	4265.3	8	3664.4	8	2353.2	7	2843.1	8	1257.0	7	4082.1	7
충북	191.3	7	13151.3	9	3477.8	7	2971.2	7	2785.7	7	2181.3	7	1322.5	7	4137.6	7
충남	312.1	9	3963.6	7	3217.6	7	2765.6	7	3651.0	8	2862.2	8	1113.9	7	3780.8	7
전북	160.4	6	4840.8	7	3284.2	7	3092.2	7	2699.5	7	2991.7	8	1257.9	7	3866.3	7
전남	166.8	6	11919.5	9	3096.9	7	3370.5	8	2323.1	7	3026.4	8	1400.1	8	4632.8	8
경북	337.1	9	5809.9	8	4171.0	8	3724.6	8	3705.1	8	3049.0	8	1573.1	8	5673.3	9
경남	287.2	8	4725.7	7	3219.0	7	3119.6	7	2850.1	7	2499.0	7	1282.0	7	2457.2	6
제주	357.4	9	3000.6	6	2266.1	6	2244.9	6	1802.4	6	1978.0	7	1357.2	10	3811.3	7
전국	255.5	8	5,031.8	7	2,890.3	6	2,573.1	7	2,439.0	7	2,190.9	7	1,333.0	7	3,409.9	7

09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

4. 유형별 기초생활인프라 현황

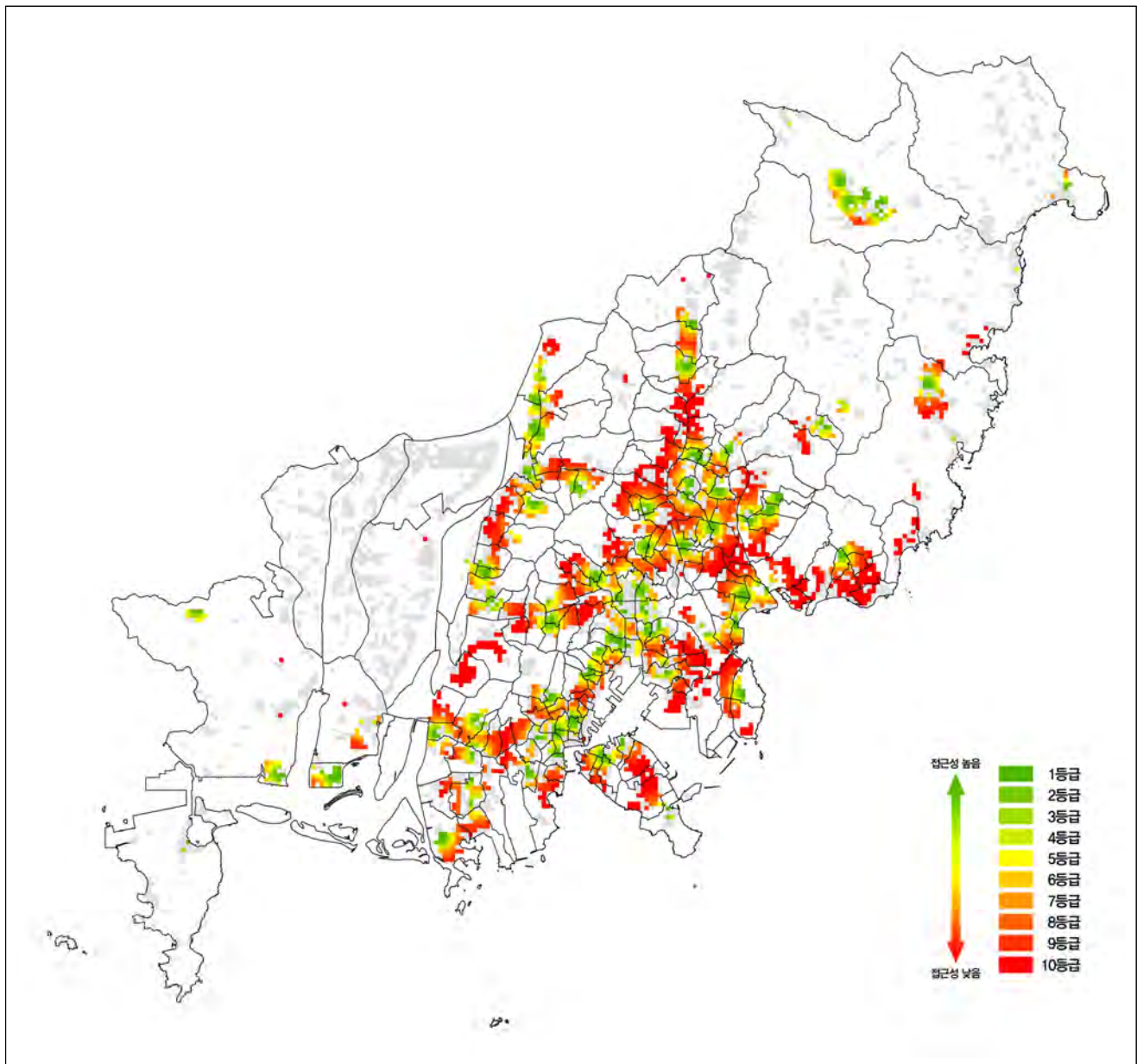
가. 국공립유치원

- 국공립유치원 최저기준은 500m이며, 5등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 국공립유치원 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-11 국공립유치원 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	201	293	373	452	533	629	755	934	1,256	17,116
누적인구비율(%)	11.0	24.5	37.3	49.7	60.6	70.5	79.5	87.3	94.2	100.0

< 그림9-3 국공립유치원 공급현황 >



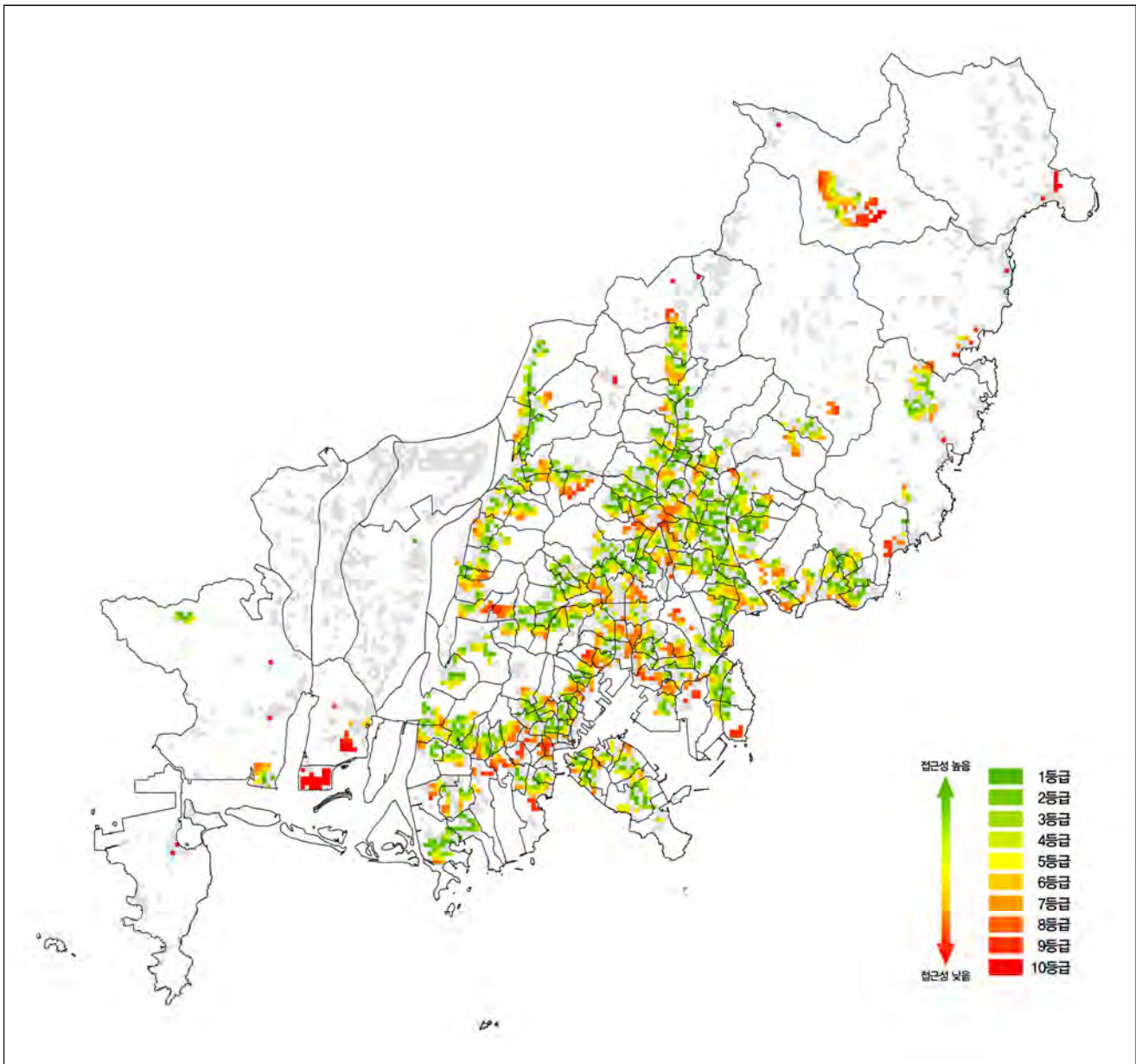
나. 사립유치원

- 사립유치원 최저기준은 500m이며, 6등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 사립유치원 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-12 사립유치원 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	162	234	302	372	450	546	675	889	1,462	30,834
누적인구비율(%)	11.3	22.6	33.6	44.2	54.6	64.4	73.9	83.2	92.3	100.0

< 그림9-4 사립유치원 공급현황 >



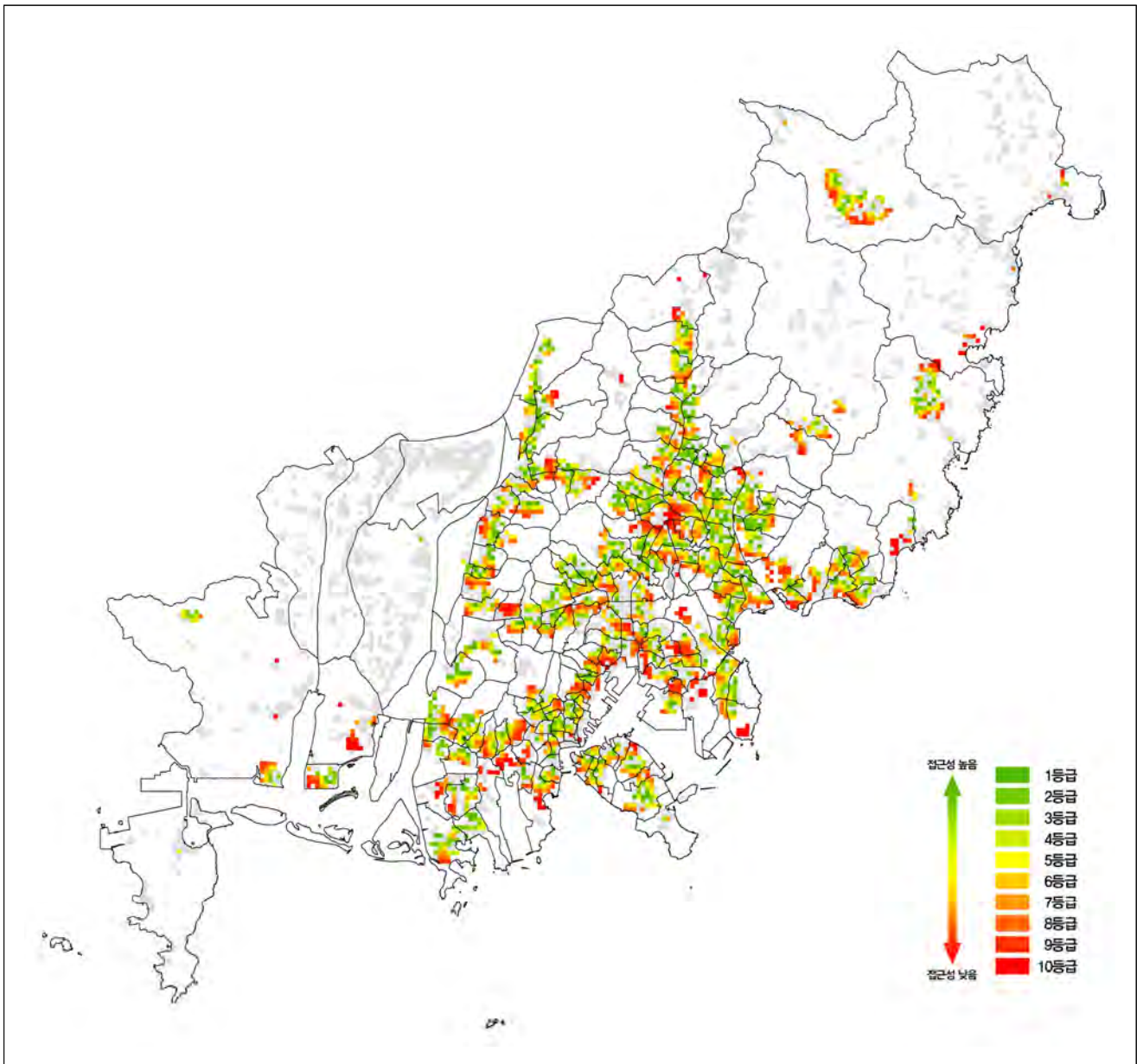
다. 전체유치원

- 전체유치원 최저기준은 500m이며, 8등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 전체유치원에 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-13 전체유치원 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	128	184	233	283	335	395	468	571	771	17,116
누적인구비율(%)	11.2	22.5	33.8	44.4	54.8	64.7	74.8	84.2	92.8	100.0

< 그림9-5 전체유치원 공급현황 >



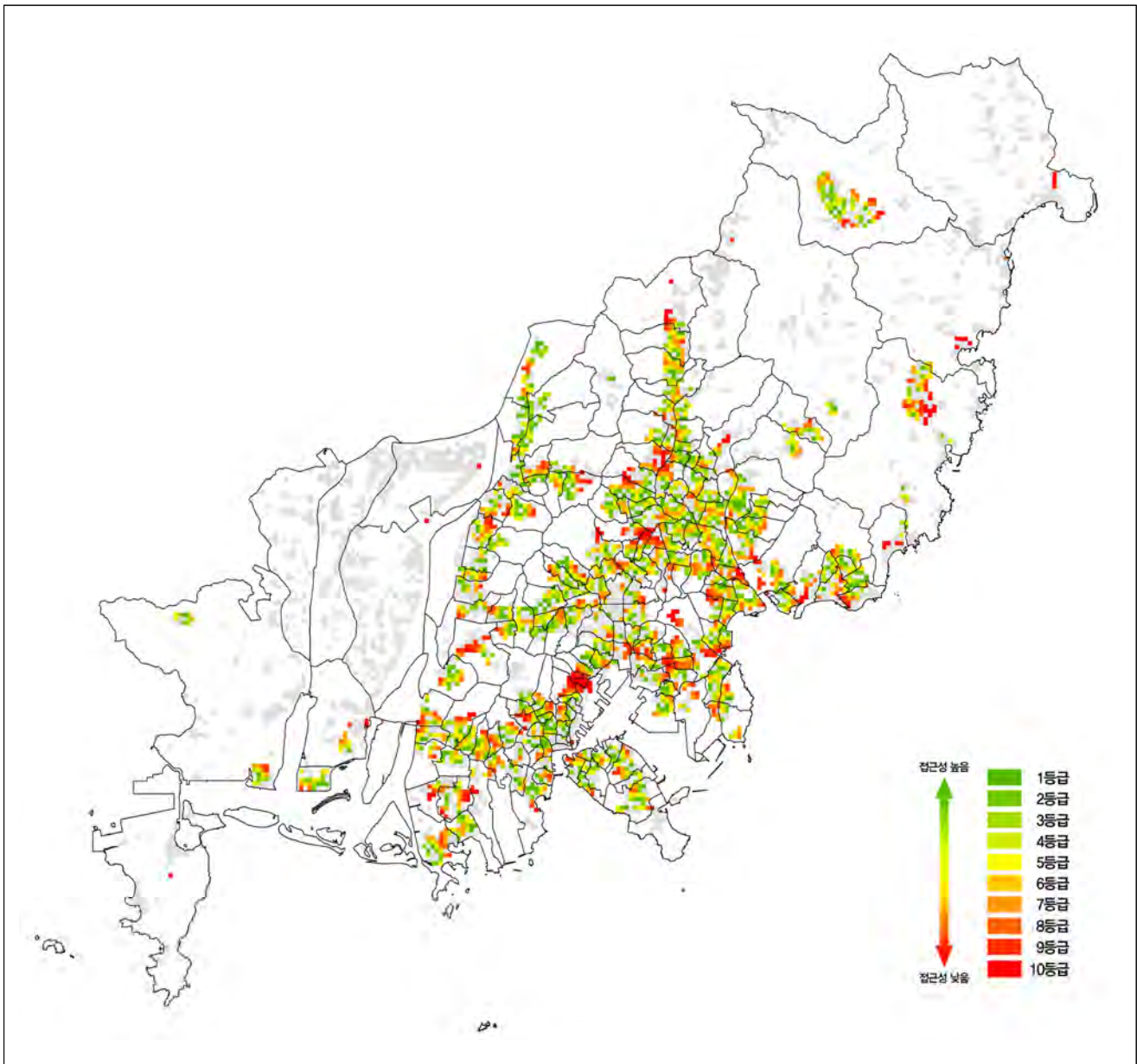
라. 초등학교

- 초등학교의 최저기준은 500m이며, 8등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 초등학교에 대한 접근성은 양호한 것으로 나타남

< 표9-14 초등학교 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	154	205	253	302	351	405	471	561	731	5,879
누적인구비율(%)	11.0	24.5	37.3	49.7	60.6	70.5	79.5	87.3	94.2	100.0

< 그림9-6 초등학교 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

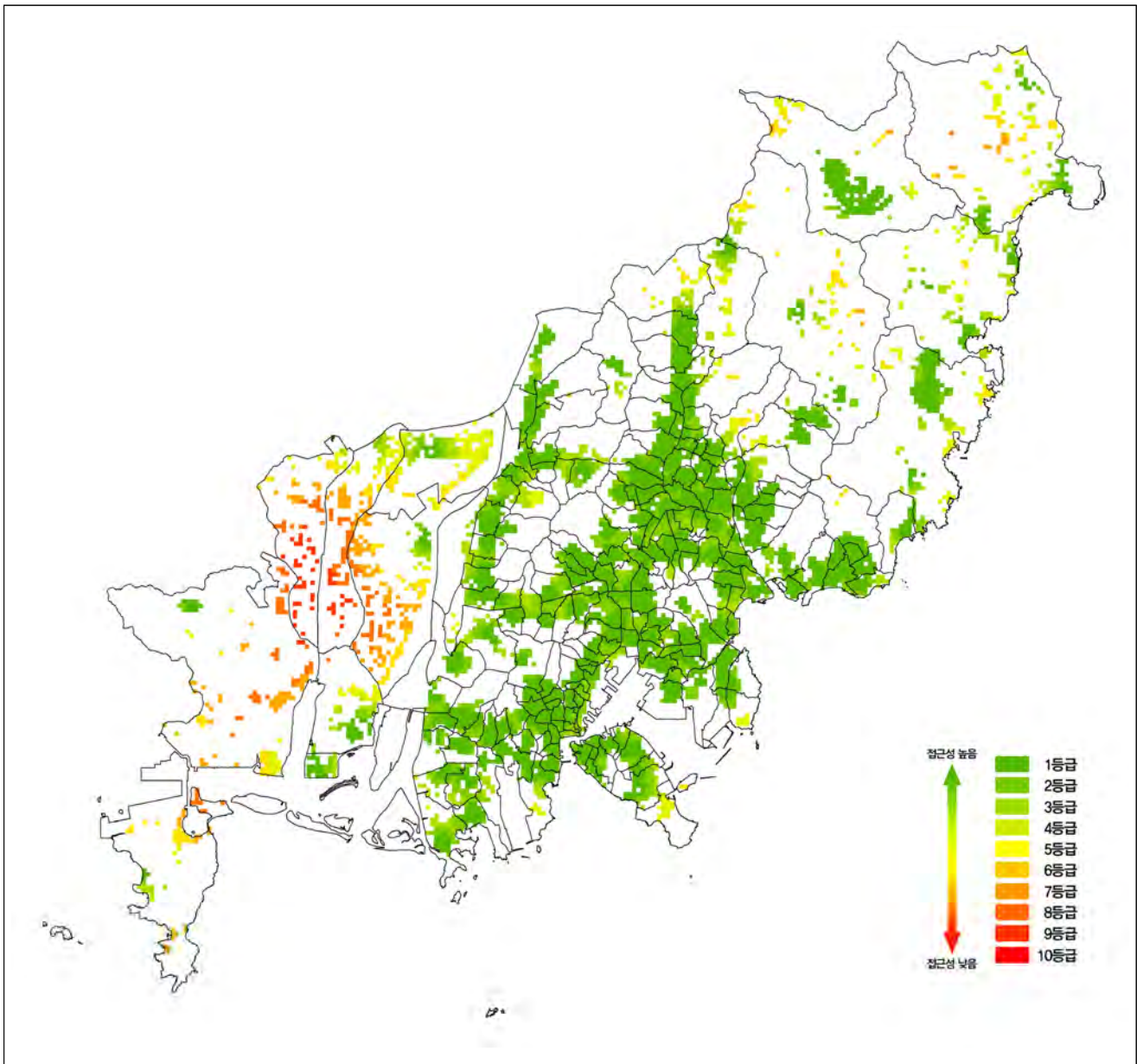
마. 도서관

- 도서관의 최저기준은 750m이며, 3등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 강서지역을 제외한 도서관에 대한 접근성은 양호한 것으로 나타남

< 표9-15 도서관 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	253	448	758	1,275	1,909	2,637	3,494	4,625	6,522	27,753
누적인구비율(%)	39.7	68.7	85.7	91.8	94.1	95.7	96.9	98.0	99.0	100.0

< 그림9-7 도서관 공급현황 >



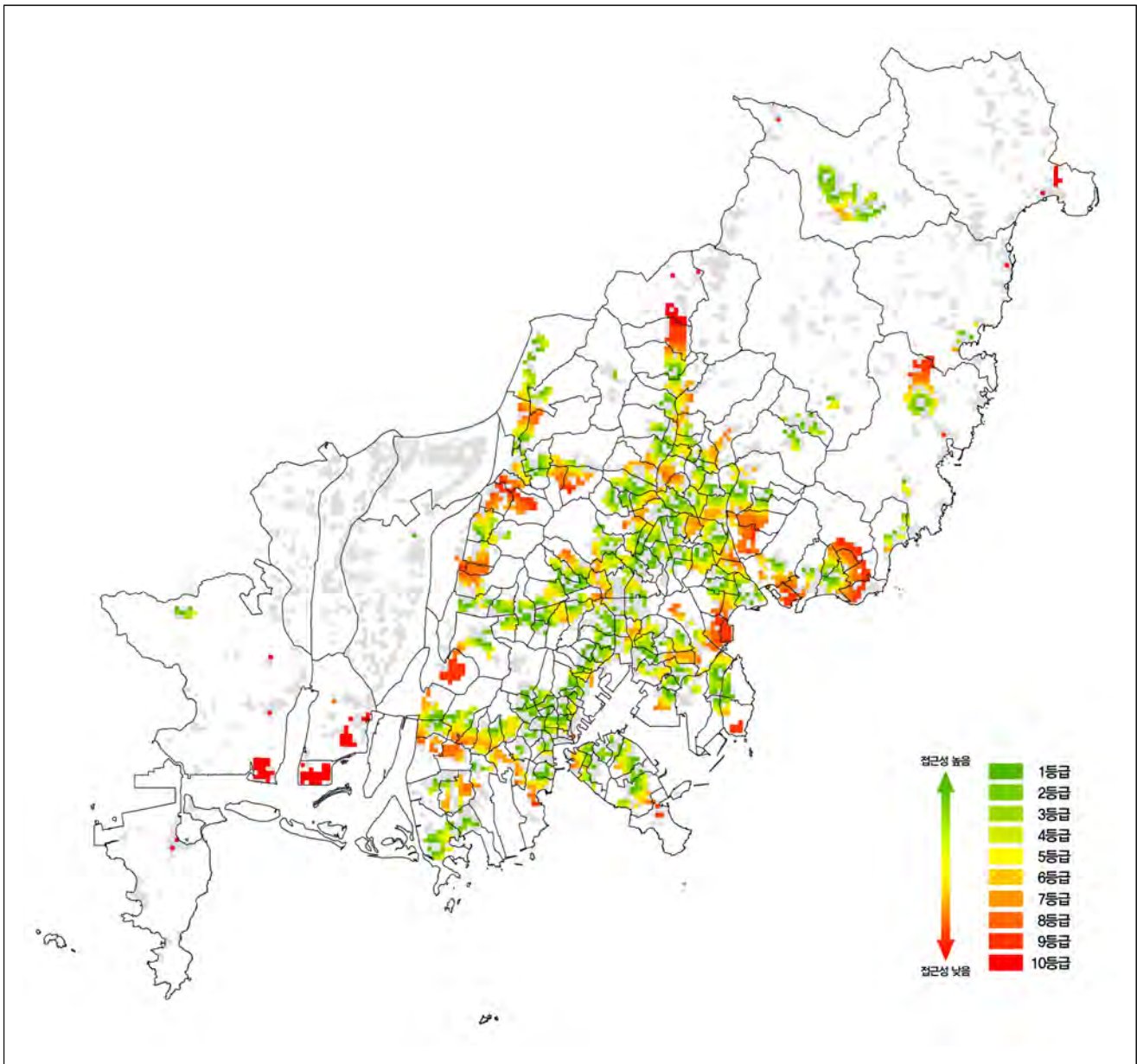
바. 국공립어린이집

- 국공립어린이집 최저기준은 250m이며, 2등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 국공립어린이집 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-16 국공립어린이집 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	201	302	401	520	667	849	1090	1462	2267	26737
누적인구비율(%)	11.8	22.9	33.7	44.4	54.1	63.7	73.0	82.6	92.0	100.0

< 그림9-8 국공립어린이집 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

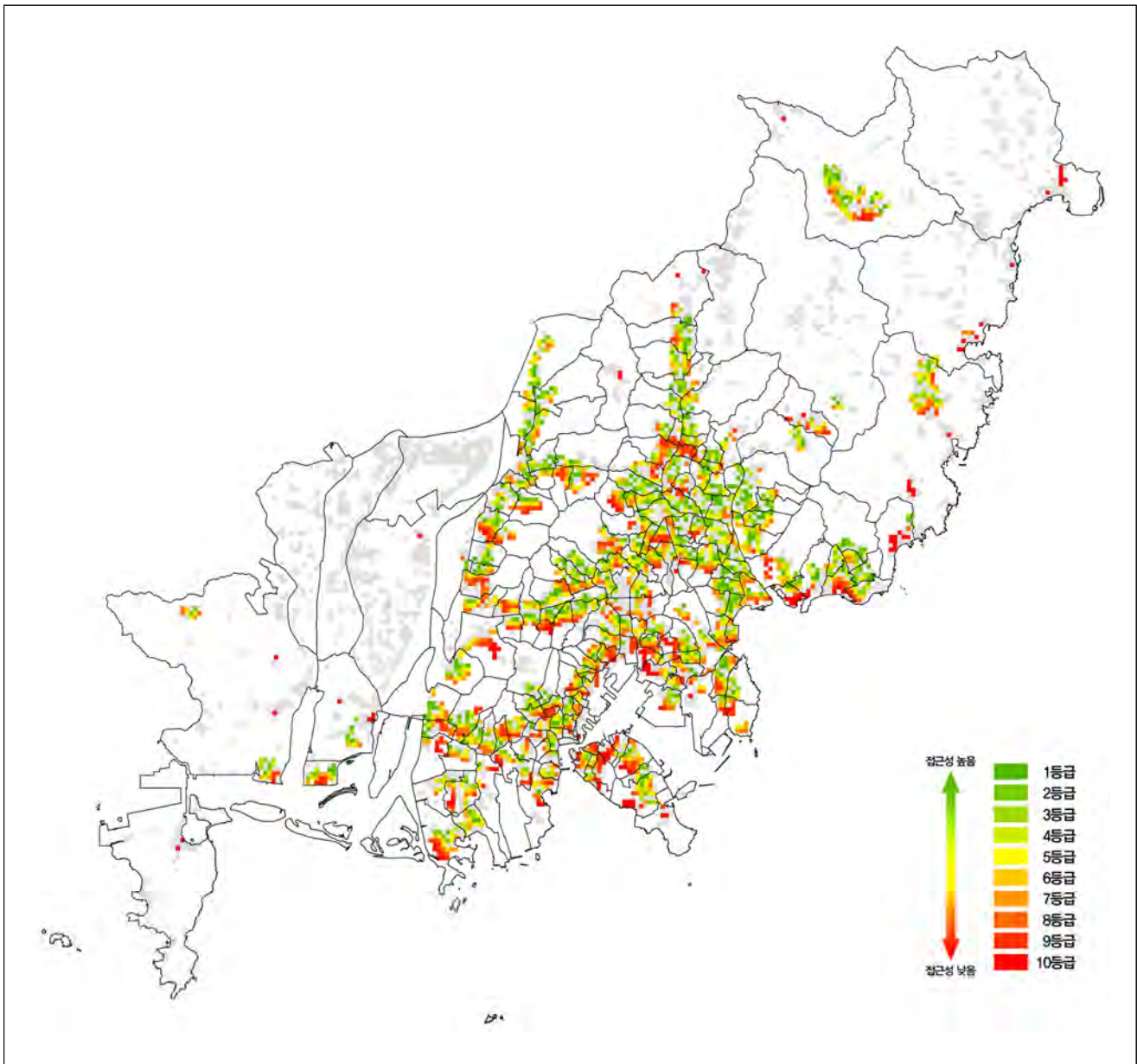
사. 민간어린이집

- 민간어린이집 최저기준은 250m이며, 5등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 민간어린이집 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-17 민간어린이집 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	95	135	173	213	257	304	365	455	653	25,725
누적인구비율(%)	11.3	23.1	34.5	45.5	56.4	67.2	77.6	86.6	94.2	100.0

< 그림9-9 민간어린이집 공급현황 >



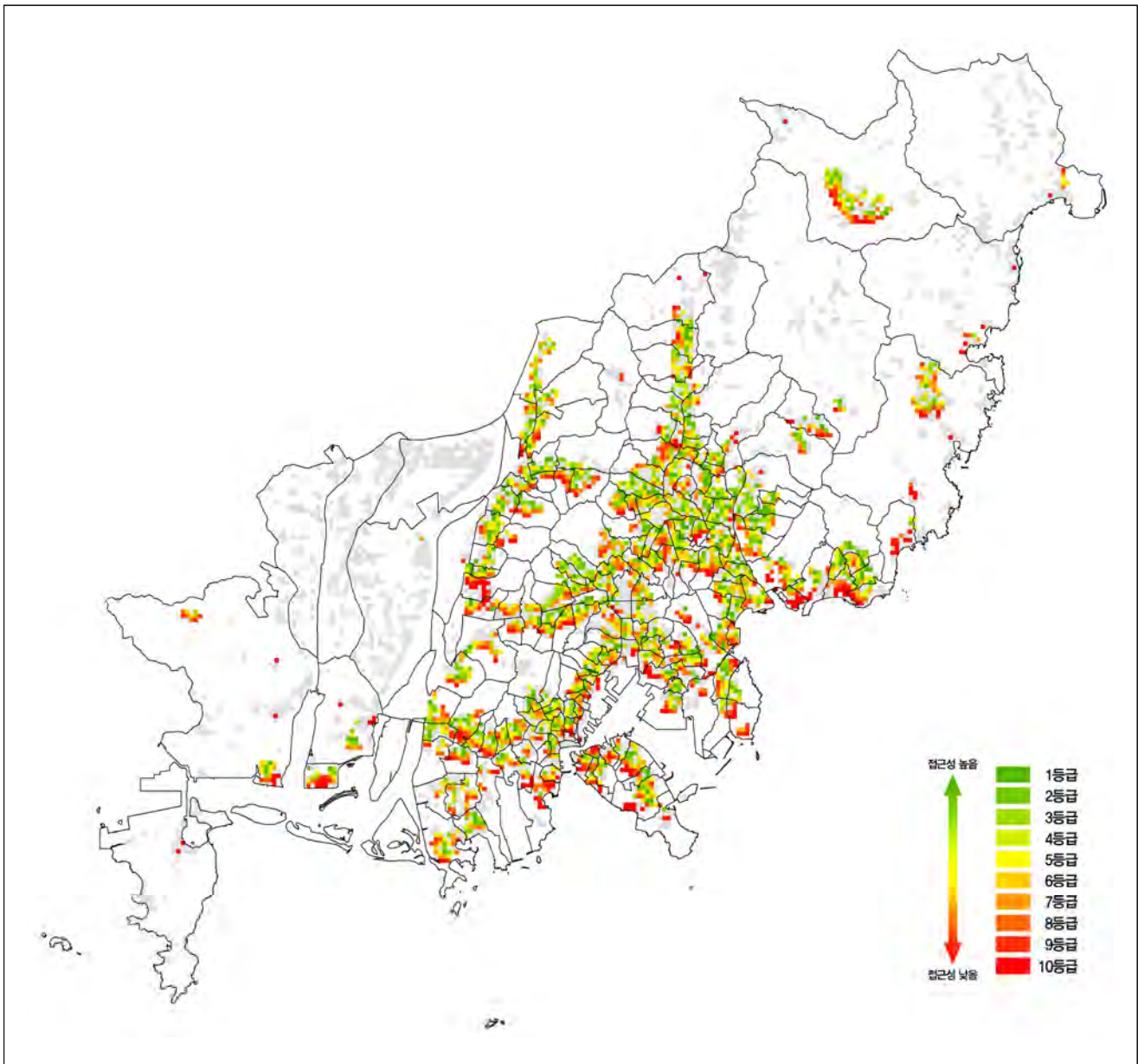
아. 전체어린이집

- 어린이집의 최저기준은 250m이며, 7등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 어린이집에 대한 공급 및 접근성이 떨어지는 것으로 나타남

< 표9-18 전체어린이집 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	71	96	121	148	178	213	257	312	404	19,632
누적인구비율(%)	10.4	22.5	34.1	45.2	55.9	66.3	76.5	86.3	94.9	100.0

< 그림9-10 전체어린이집 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

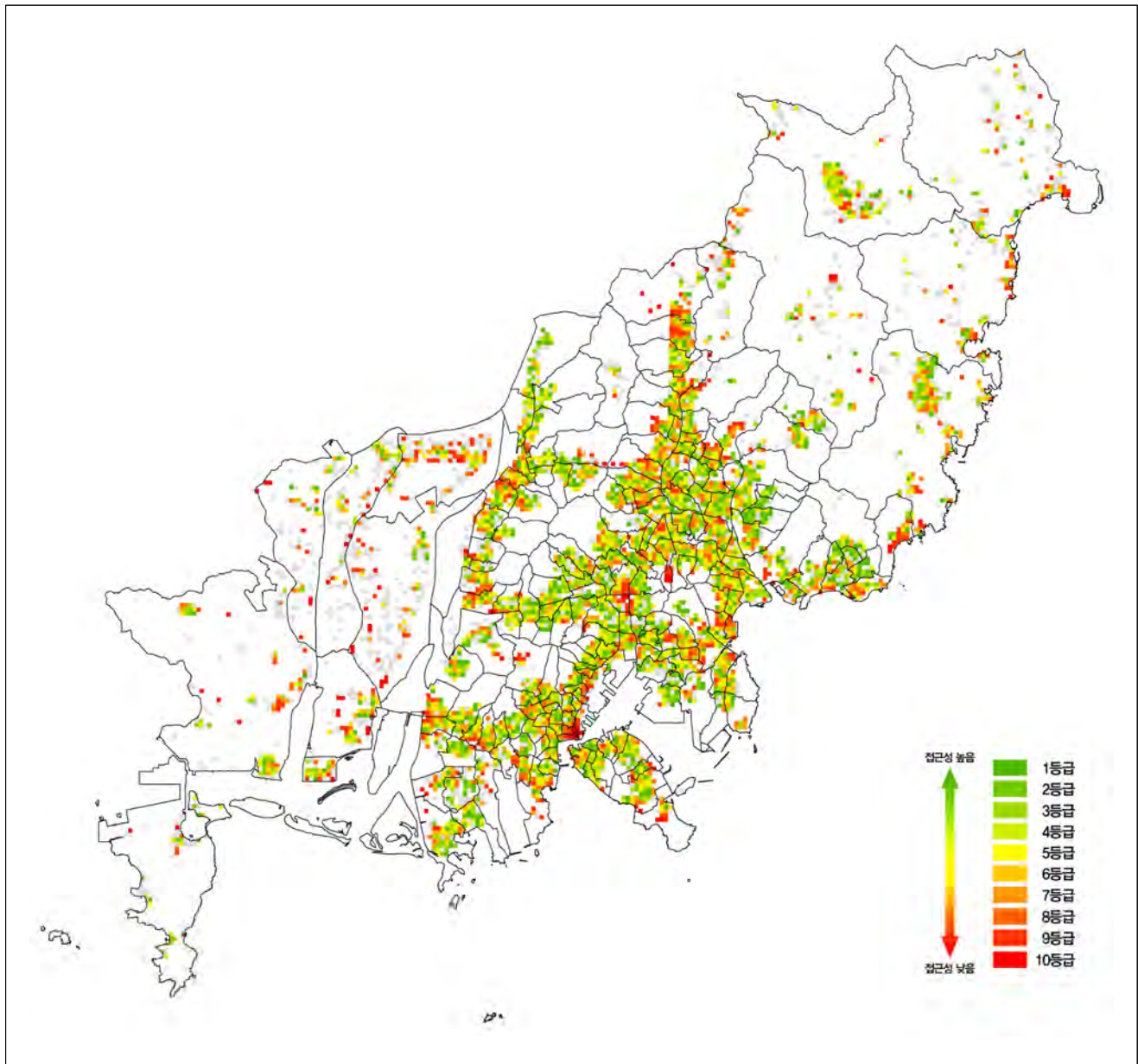
자. 경로당

- 경로당의 최저기준은 250m이며, 8등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 경로당에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-19 경로당 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	58	75	92	112	137	169	215	289	492	9,486
누적인구비율(%)	10.1	25.7	39.2	51.0	61.9	72.1	81.9	90.1	95.3	100.0

< 그림9-11 경로당 공급현황 >



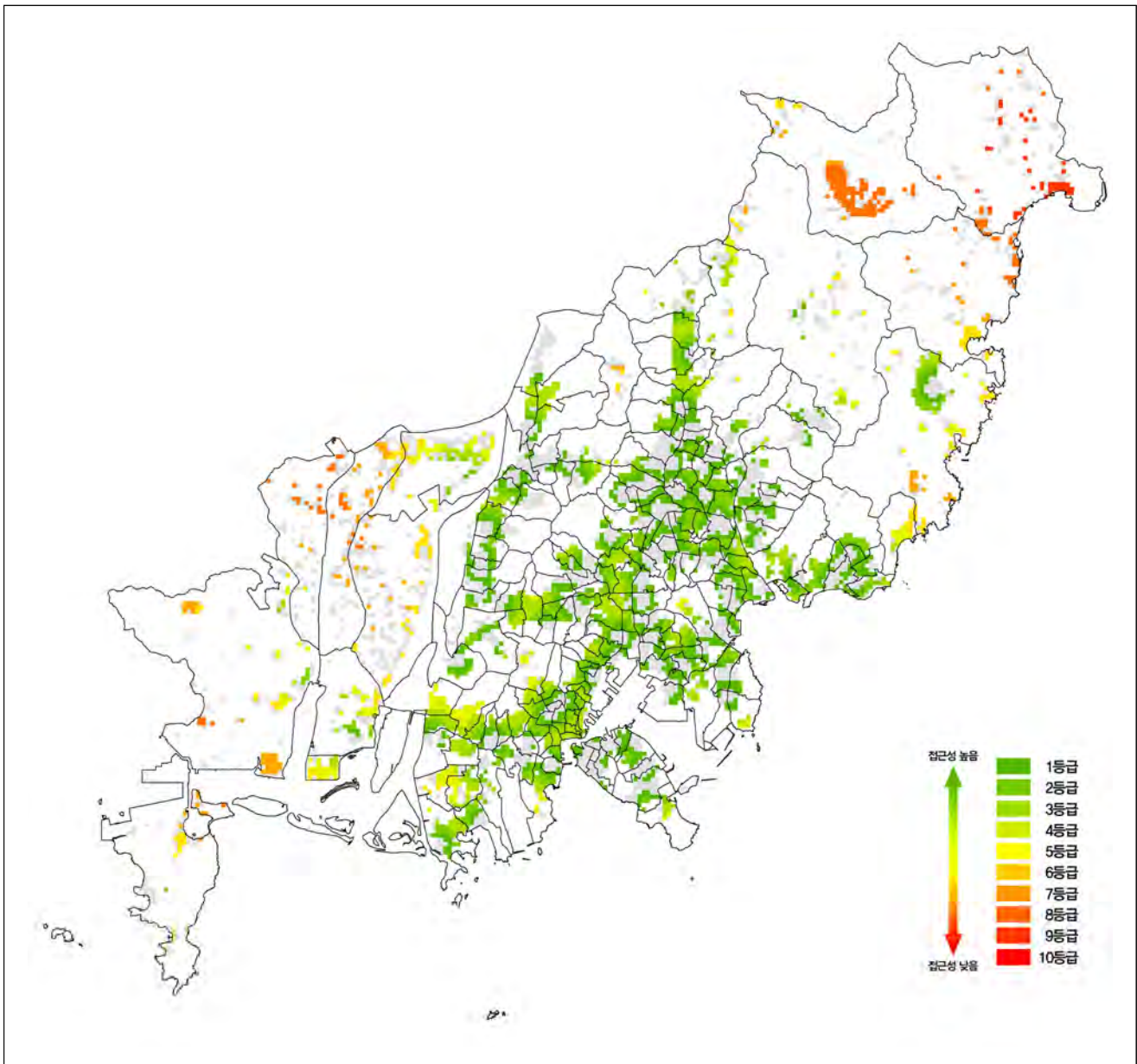
차. 노인교실

- 노인교실의 최저기준은 500m이며, 2등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 노인교실에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-20 노인교실 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	378	628	953	1,449	2,217	3,369	5,352	8,465	13,386	87,815
누적인구비율(%)	19.3	37.4	53.2	66.0	76.0	84.4	89.9	93.3	96.4	100.0

< 그림9-12 노인교실 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

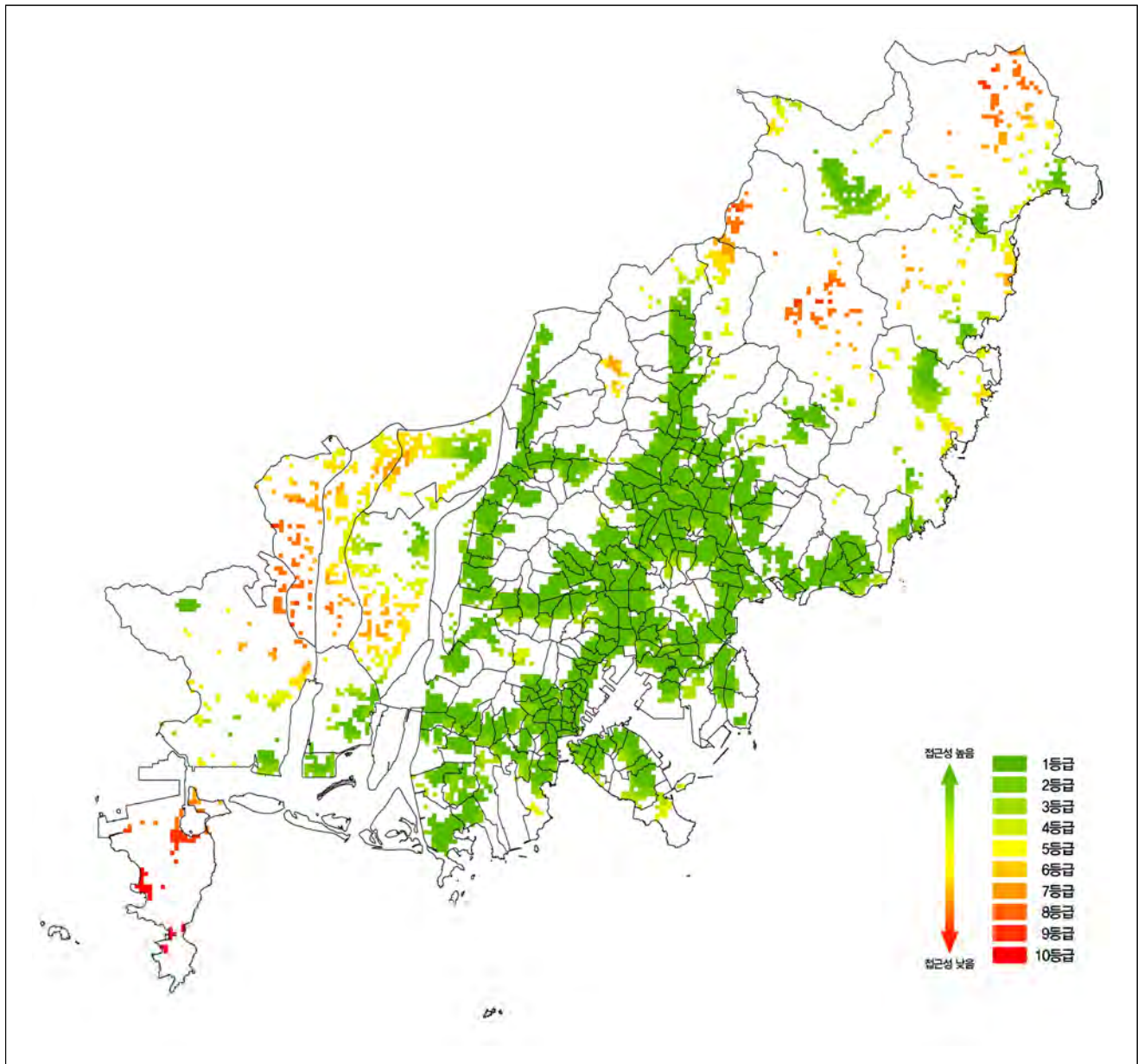
카. 의원

- 의원의 최저기준은 1,250m이며, 4등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 의원에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-21 의원 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	221	429	795	1,401	2,101	2,874	3,738	4,834	6,524	23,470
누적인구비율(%)	40.4	72.0	88.3	92.7	94.5	95.9	97.0	98.1	99.1	100.0

< 그림9-13 의원 공급현황 >



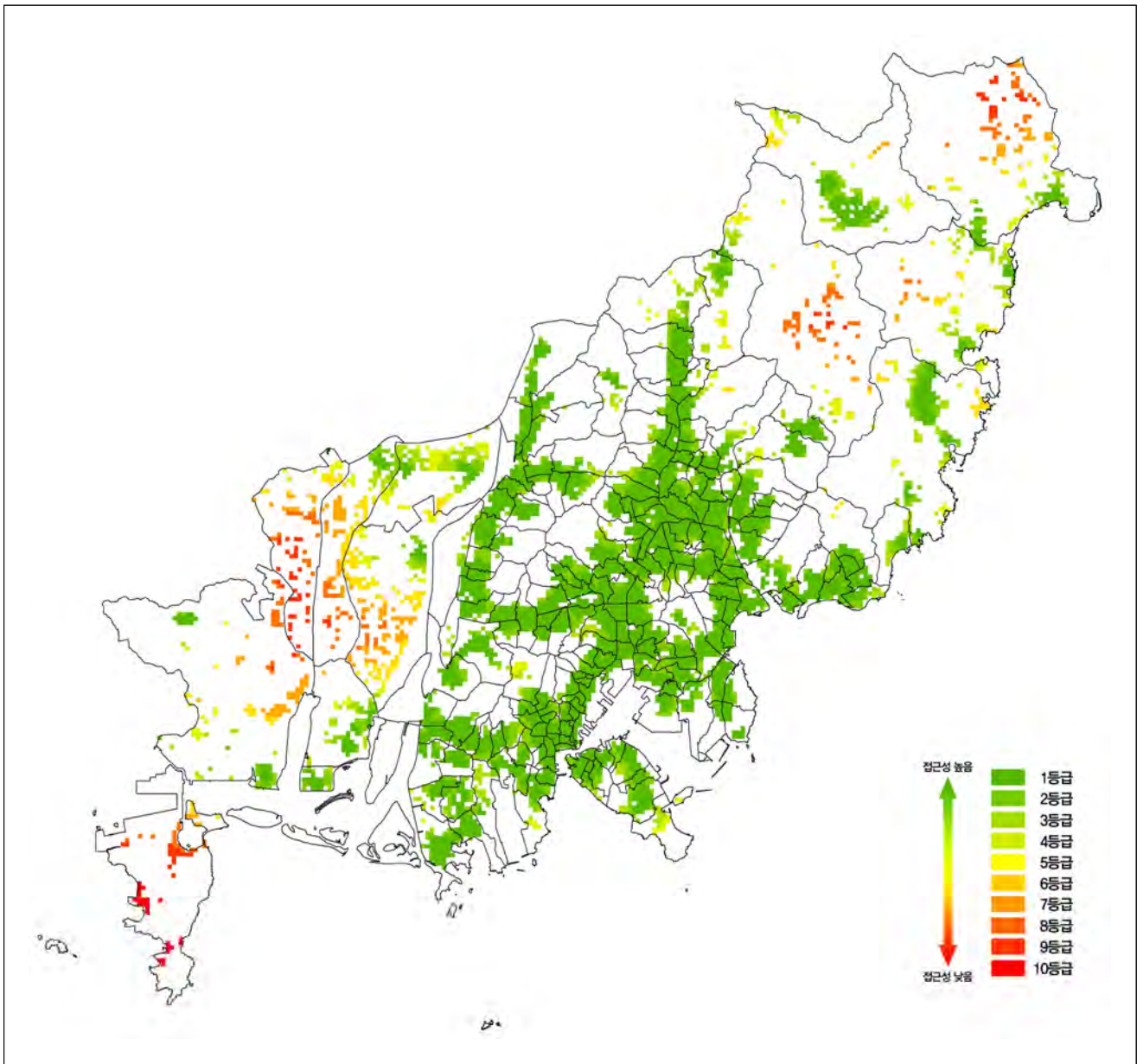
타. 약국

- 약국의 최저기준은 1,050m이며, 4등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 약국에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-22 약국 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	181	347	658	1,187	1,819	2,536	3,365	4,426	6,076	22,257
누적인구비율(%)	41.2	73.8	88.6	92.9	94.7	96.0	97.1	98.2	99.1	100.0

< 그림9-14 약국 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

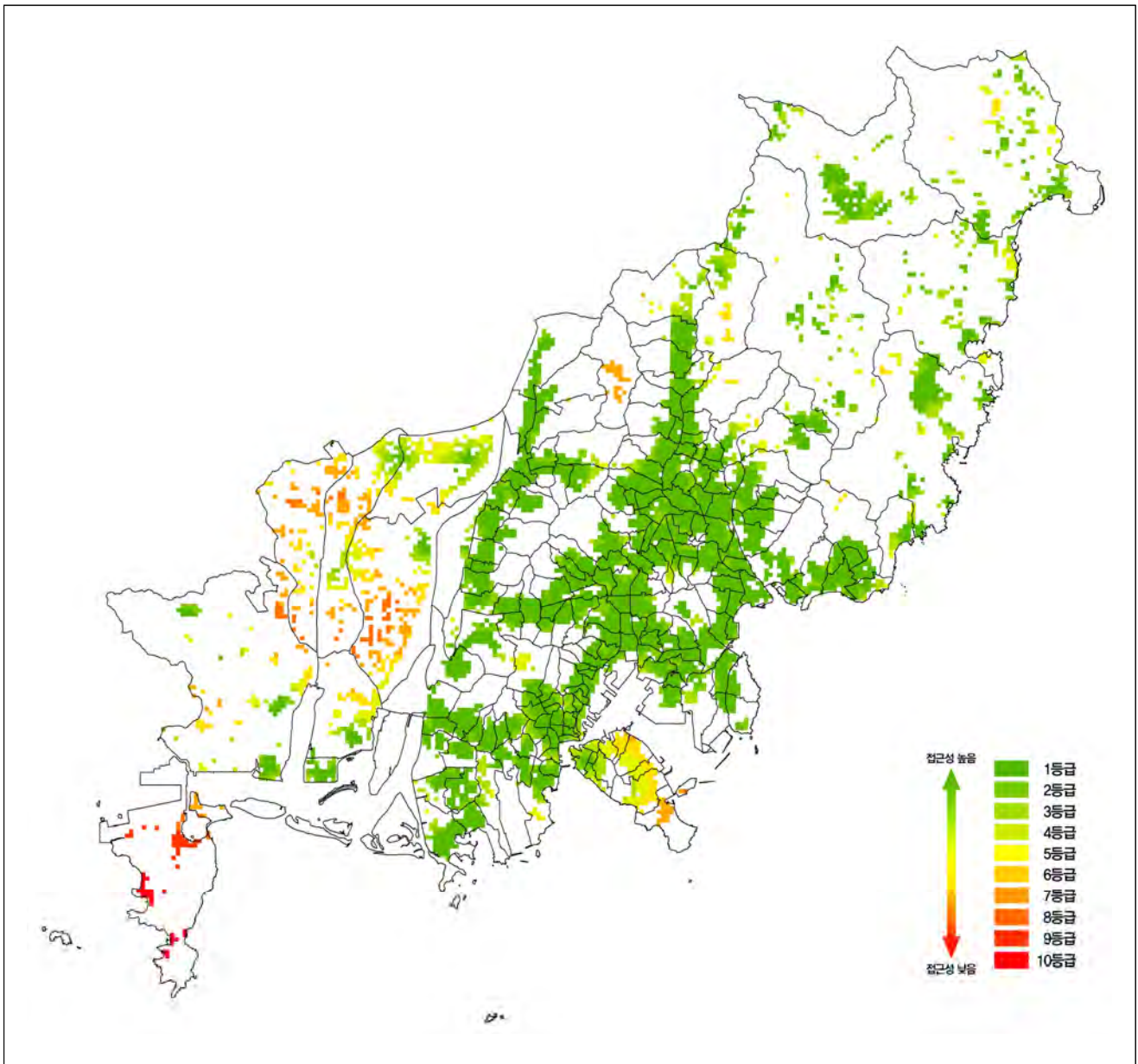
파. 생활체육시설

- 생활체육시설의 최저기준은 750m이며, 4등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 생활체육시설에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-23 생활체육시설 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	150	280	518	932	1,481	2,163	3,006	4,146	6,169	28,088
누적인구비율(%)	43.3	73.4	85.8	90.5	93.0	94.8	96.2	97.6	98.8	100.0

< 그림9-15 생활체육시설 공급현황 >



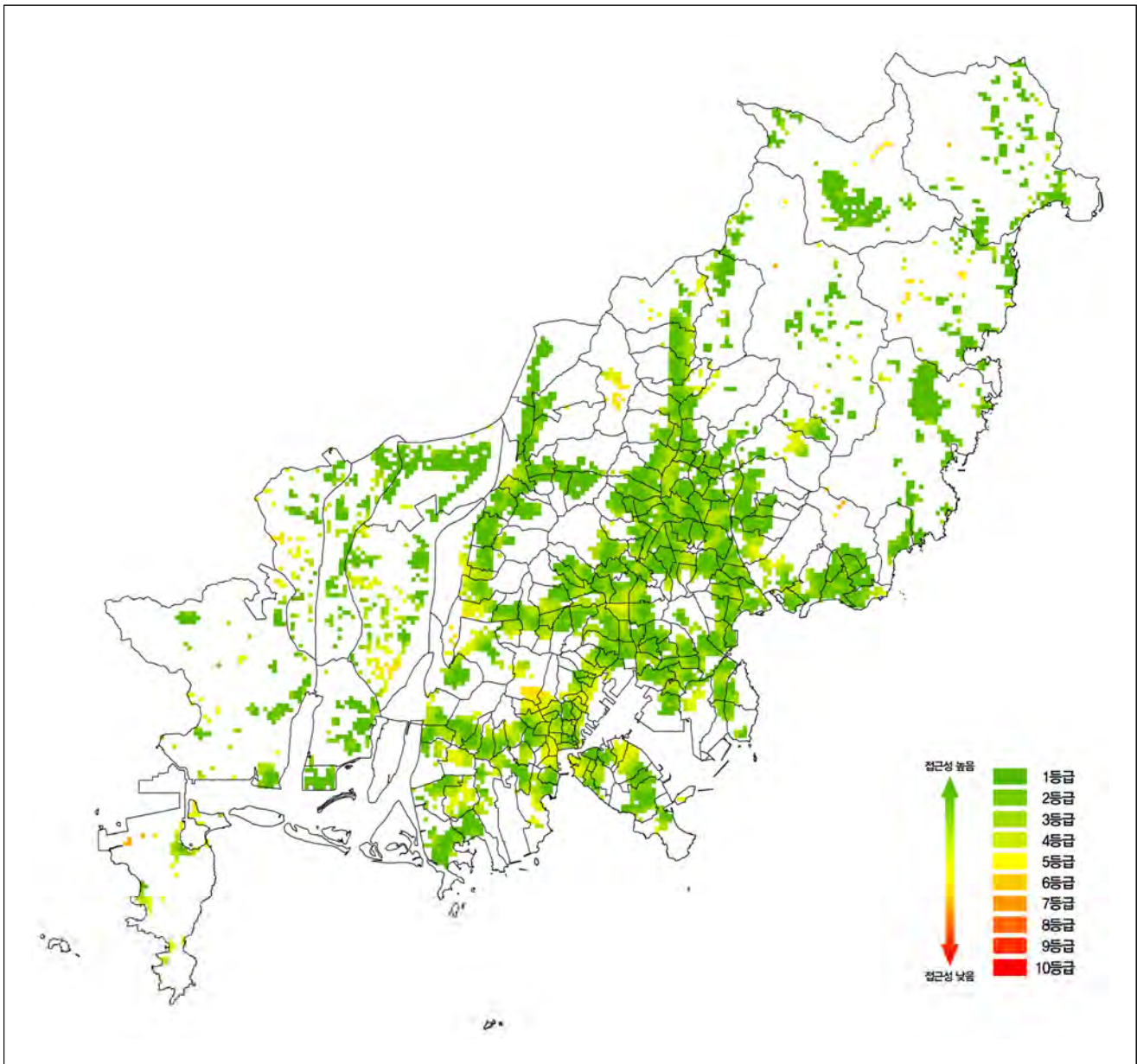
하. 도시공원

- 도시공원의 최저기준은 750m이며, 4등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 도시공원에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-24 도시공원 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	156	265	438	761	1,266	1,914	2,734	3,845	5,656	20,627
누적인구비율(%)	30.8	60.2	81.3	91.1	94.2	95.9	97.1	98.2	99.1	100.0

< 그림9-16 도시공원 공급현황 >



09 도시재생기반시설 정비 등에 관한 계획

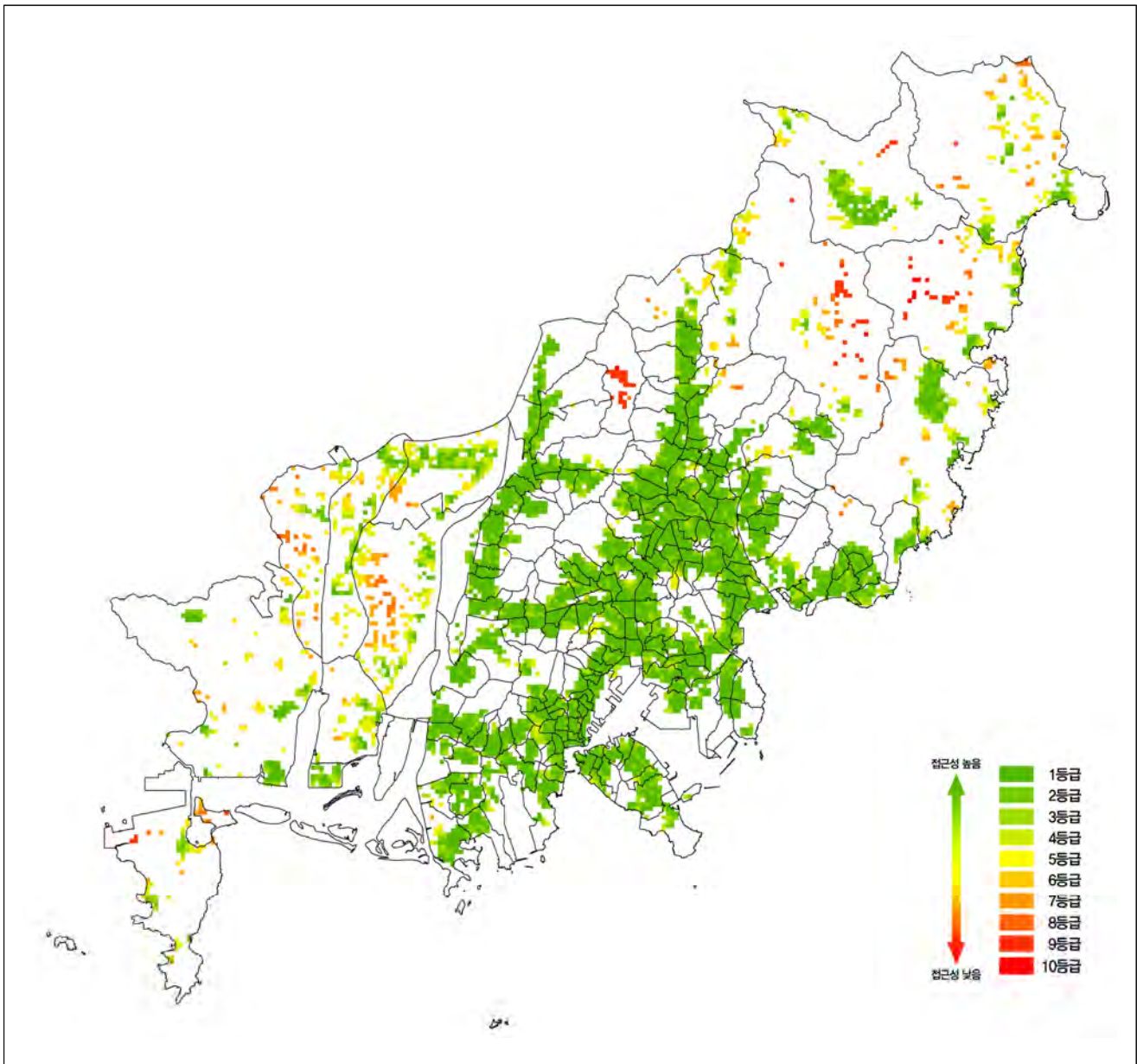
거. 소매점

- 소매점의 최저기준은 500m이며, 5등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외 지역으로 부산시는 소매점에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-25 소매점 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	71	115	203	372	632	964	1,380	1,938	2,844	34,769
누적인구비율(%)	35.3	68.3	87.0	92.8	94.7	96.0	97.0	98.0	98.9	100.0

< 그림9-17 소매점 공급현황 >



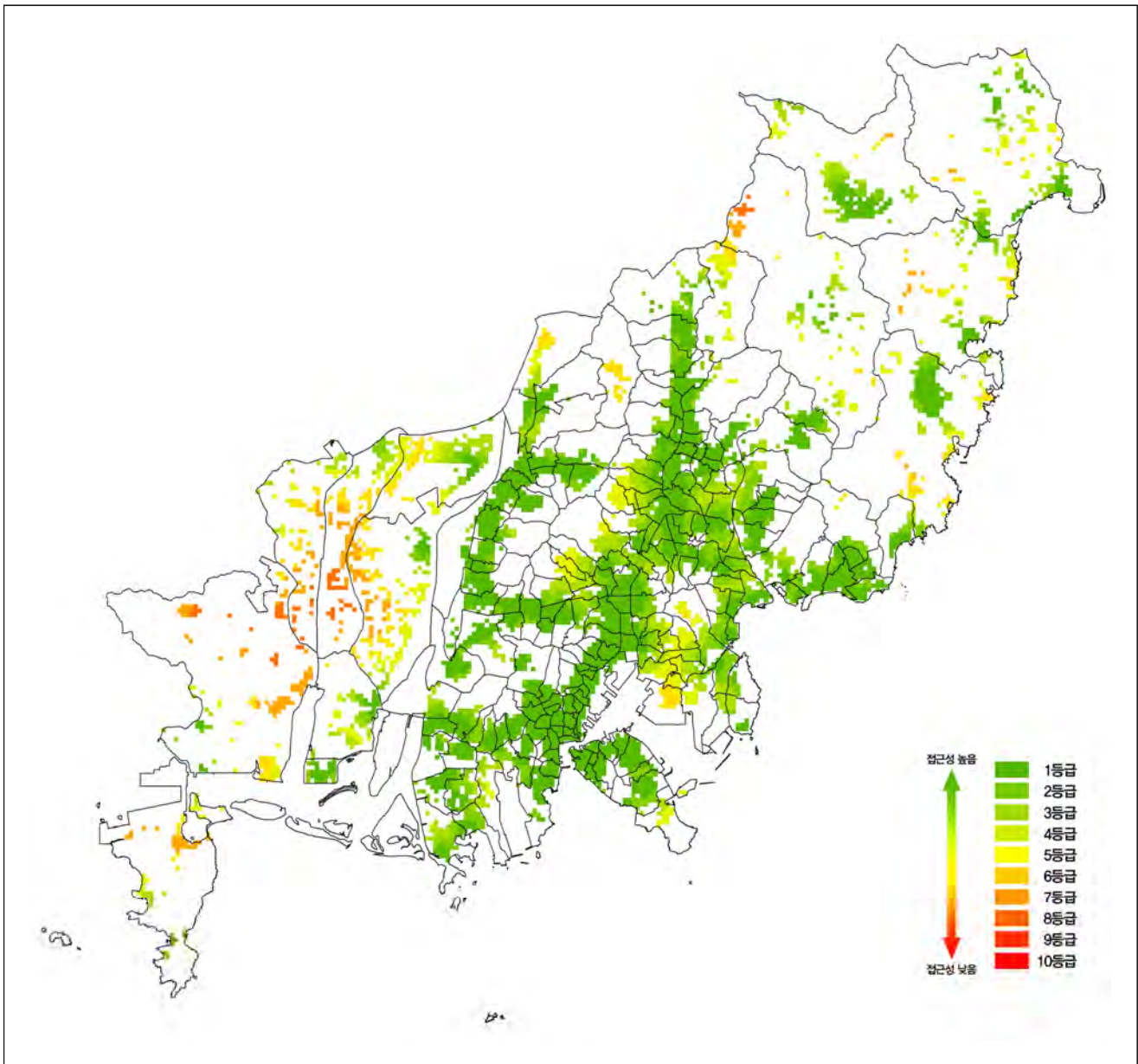
너. 공영주차장

- 공영주차장의 최저기준은 500m이며, 2등급 이상지역은 국가적 최저기준선에 미달하는 소외지역으로 부산시는 공영주차장에 대한 접근성이 양호한 것으로 나타남

< 표9-26 공영주차장 접근성 현황 >

등급	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
구간한계값(m)	252	515	931	1,535	2,268	3,135	4,234	5,779	8,290	26,540
누적인구비율(%)	29.0	58.6	78.6	87.6	91.5	93.9	95.5	97.0	98.7	100.0

< 그림9-18 공영주차장 공급현황 >



참여기관 및 참여기술진

■ 부산광역시

시 장 오거돈
 행정부시장 변성완
 도시균형재생국장 김광희
 도시재생정책과장 권영수
 도시재생뉴딜팀장 김광훈
 도시재생뉴딜주무관 조일래

■ 총괄 M P

동의대학교건축학과교수 양재혁

■ 참여기술진

주)동명기술공단종합건축사사무소

사업총괄	김동훈			
도시계획	석지훈	유중혁	김용호	김동의
	황희복	이상호	손인재	박광석
	박재희	오광우		
도로및공항	이원규	황만재	박주수	이호섭
교통	이정호	여혁진	이경화	임보영
	김금철			
조경	정주현	곽노협	이진용	김성호
	이충연	김영중		
환경	권영선	이상현	김치구	

주)거원엔지니어링

도시계획	문재순	이상문	박진환	김강범
도로및공항	양춘석	김우진	신천국	
교통	오윤표	김도형	손윤희	
조경	도재석	김현자		
환경	박태희	허주연	안홍모	

주)이슬씨앤

도시계획	홍재현	홍규호	위용민	조용호
	이훈	신동국	김호성	
도로및공항	박재유	조용주	김영철	임한을
교통	김은주			
조경	윤성수			
환경	윤계섭			

주)상지엔지니어링건축사사무소

건축	김동희	장유경	신지원
----	-----	-----	-----

■ 도시 재생 위원회

위 원	장	우신구	
	원	최대경	김경수
		김광희	한영숙
		김배경	강동진
		신창호	안준홍
		이용형	홍순연
		고대영	서종우
		변강훈	김태만
		양재혁	이달별
		이월영	김종건
		김태란	홍재봉
		지명하	김태수
		김형보	도창희

■ 시민 공청회

사 토	회 론	자	양재혁(동의대학교 교수)
		자	이동현(부산발전연구원)
			최동섭(부산참여연대 지방자치 본부장)
			변강훈(부산도시재생 지원센터장)