



contents

I . 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적 ----- 3

1. 계획의 배경 ----- 3
2. 계획의 목적 ----- 3

② 계획의 성격 ----- 4

1. 계획의 성격 ----- 4
2. 법적지위 ----- 4

③ 계획의 범위 ----- 5

1. 공간적 범위 ----- 5
2. 시간적 범위 ----- 6
3. 내용적 범위 ----- 6

④ 계획의 추진과정 ----- 7

1. 기본계획수립절차 ----- 7
2. 계획수립 경위 ----- 8

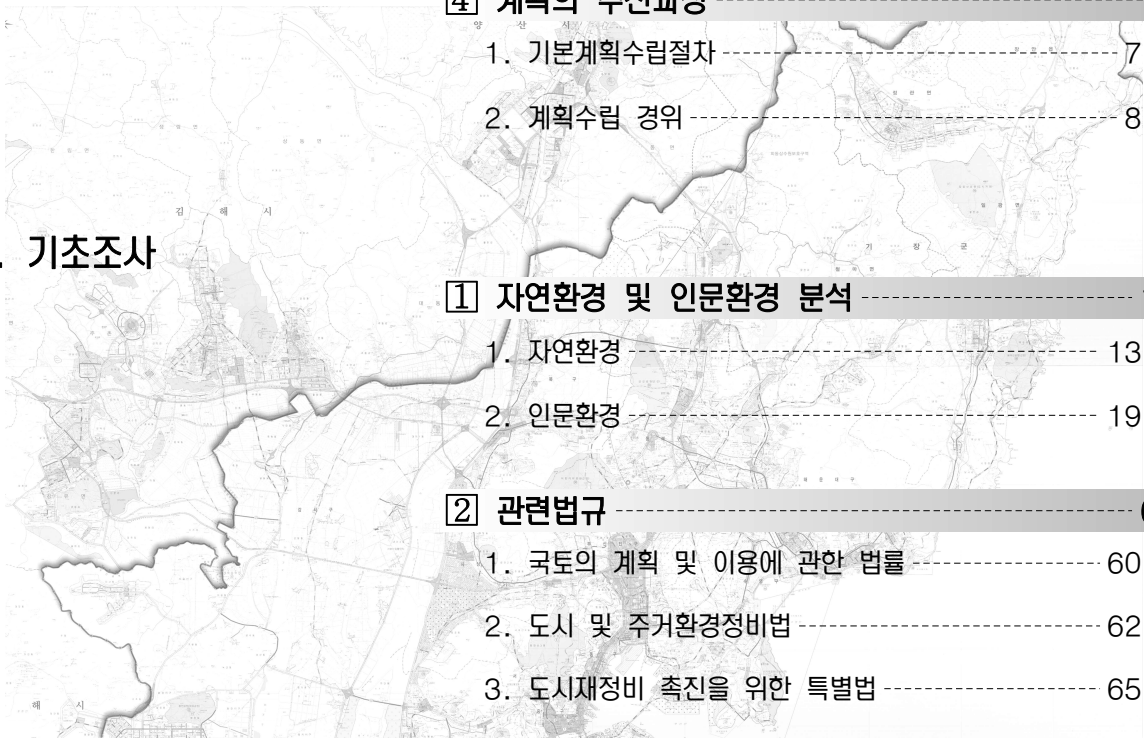
II . 기초조사

① 자연환경 및 인문환경 분석 ----- 13

1. 자연환경 ----- 13
2. 인문환경 ----- 19

② 관련법규 ----- 60

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ----- 60
2. 도시 및 주거환경정비법 ----- 62
3. 도시재정비 촉진에 관한 특별법 ----- 65



③ 상위 및 관련계획 ----- 67

1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020) ----- 67
2. 2020 부산권 광역도시계획 ----- 68
3. 2030 부산광역시 도시기본계획 ----- 70
4. 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 ----- 79

Ⅲ. 기본구상

① 도시정비의 목표 및 기본방향 ----- 83

1. 도시정비의 목표 ----- 83
2. 도시정비의 기본방향 ----- 83
3. 기존의 정비사업 실현과정에서 나타난 문제점 ----- 84

② 지표설정 ----- 85

1. 인 구 ----- 85
2. 주택공급 ----- 86
3. 공 원 ----- 86
4. 상·하수도 ----- 87
5. 학 교 ----- 87
6. 사회복지 및 문화시설 ----- 89
7. 공공시설 ----- 89

③ 정비사업 추진전략 ----- 90

1. 사업별 추진전략 ----- 90
2. 지역특성별 추진전략 ----- 97
3. 정비계획 입안시 고려사항 ----- 100
4. 정책방향 ----- 102



IV. 정비예정구역 선정

① 기본방향 ----- 107

1. 선정원칙 ----- 107

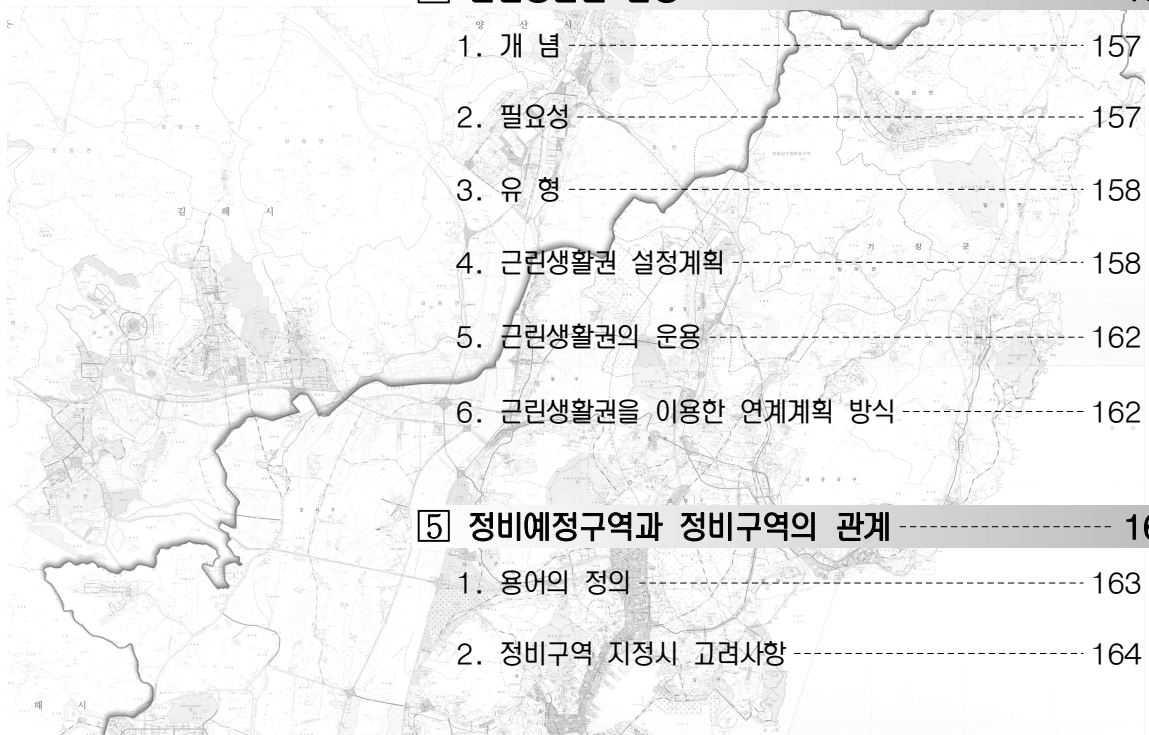
② 정비예정구역 선정기준 설정 ----- 109

1. 물리적 기준설정 ----- 109
2. 유형별 선정기준 설정 ----- 109
3. 정비예정구역의 운용기준 ----- 113

③ 정비예정구역의 선정 ----- 115

1. 선정과정 ----- 115
2. 검토지역 도출 ----- 116
3. 정비예정구역 선정결과 ----- 118
4. 정비예정구역 조서 ----- 120

④ 근린생활권 설정 ----- 157



1. 개념 ----- 157
2. 필요성 ----- 157
3. 유형 ----- 158
4. 근린생활권 설정계획 ----- 158
5. 근린생활권의 운용 ----- 162
6. 근린생활권을 이용한 연계계획 방식 ----- 162

⑤ 정비예정구역과 정비구역의 관계 ----- 163

1. 용어의 정의 ----- 163
2. 정비구역 지정시 고려사항 ----- 164

V. 부문별 계획

① 주거지 관리계획 ----- 169

1. 기본방향 및 목적 ----- 169
2. 주거지 관리를 위한 주체별 역할 ----- 170

② 토지이용계획 ----- 171

1. 기본방향 ----- 171
2. 토지이용계획 유형구분기준 ----- 171

③ 밀도계획 ----- 173

1. 용적률 계획 ----- 173
2. 건폐율 계획 ----- 183
3. 높이계획 ----- 184
4. 경관계획 ----- 186

④ 정비기반시설계획 ----- 188

1. 기본방향 ----- 188
2. 정비기반시설의 구분 ----- 188
3. 정비기반시설별 계획기준 ----- 189

⑤ 교통계획 ----- 191

1. 기본방향 ----- 191
2. 현행 교통체계의 문제점 ----- 192
3. 교통계획 기준 ----- 192

⑥ 환경계획 ----- 195

1. 공원, 녹지, 조경계획 ----- 195
2. 주거지 환경계획 기준 ----- 198



Ⅶ 거주민 및 세입자 주거안정대책 ----- 201

- 1. 기본방향 ----- 201
- 2. 현황검토 ----- 201
- 3. 주거안정 대책마련을 위한 여건 검토 ----- 202
- 4. 주거안정대책 ----- 205

Ⅷ 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 ----- 208

- 1. 기본방향 ----- 208
- 2. 현황 및 문제점 ----- 208
- 3. 정비방안 ----- 209

Ⅸ 역사적 유물 및 전통 건축물 보존계획 ----- 210

- 1. 기본방향 ----- 210
- 2. 문화재 현황 ----- 210
- 3. 운영방안 ----- 213

Ⅹ 공공 및 민간부문의 역할 ----- 213

- 1. 기본방향 ----- 213
- 2. 현황 및 문제점 ----- 214
- 3. 공공부문의 역할제시 ----- 215
- 4. 민간부문의 역할제시 ----- 215

Ⅵ. 집행계획

① 단계별 추진계획 ----- 219

- 1. 기본방향 ----- 219
- 2. 단계별 추진계획 수립 ----- 219

② 비용부담에 관한 검토 ----- 222

- 1. 부산시 도시·주거환경정비기금 운용 ----- 222





I. 계획의 개요

① 계획의 변경 배경 및 목적

② 계획의 성격

③ 계획의 범위

④ 계획의 추진과정

1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

가. 재정비촉진지구의 해제

- 2007~2008년 걸쳐 부산광역시내 5개 지역을 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 도시재정비촉진지구로 지정 하였으며, 촉진지구내 정비예정구역을 촉진계획으로 관리 하기 위하여 2020 도시 및 주거환경정비기본계획에서 정비예정구역 해제
- 2011년 4월 괴정재정비촉진지구, 2012년 6월 충무재정비촉진지구가 주택경기침체, 사업성저하, 주민참여저조 및 반대, 정부지원금 부족 등으로 인해 해제되어 해제된 지구에 대한 주거환경정비방안 부재

나. 노후시영아파트의 노후불량화 가속

- 고지대 및 열악한 기반시설 등의 입지조건을 가진 노후시영아파트는 낮은 사업성으로 인해 사업체 참여가 저조하고, 저소득층 및 고령자의 거주로 인해 주민자력으로는 유지·보수가 불가능하여, 노후불량화가 가속되고 있어 이의 방치 시 도시미관 저해, 붕괴사고 등의 문제 발생이 우려됨
- 노후시영아파트에 대한 공적지원과 공공개발을 유도하고 주거환경개선, 안전사고예방 및 도시미관 향상을 위한 개발전략 필요

다. 사회적 여건변화

- 정비사업의 추진 중 사업성 위주로 정비사업이 시행되어 사업성이 낮은 정비예정구역들은 미추진되고 있어 해당 구역 주민들이 정비사업이 아닌 민간개발방식이 가능하도록 기본계획에서의 정비예정구역 변경 및 해제 등 제도적·사회적 여건 변화의 반영이 요구됨

2. 계획의 목적

- 재정비촉진사업지구 및 해제된 지구에 대한 대책으로 각 구역별로 개별 정비사업이 가능하도록 기본계획에 반영
- 정책이주지 등 주거지 환경개선 종합계획수립용역에서 제시된 영주시민아파트 등 노후시영아파트 단지를 주거환경개선사업지구 등 정비예정구역 반영하여 공공개입을 통한 계획적 정비 유도

- 정비사업의 부진, 장기 미추진 정비예정구역의 원활한 정비사업의 추진을 위하여 정비 예정구역의 재조정(변경·해제)을 통해 실질적·합리적인 주거환경정비기본계획 수립
- 상위계획의 개발방향에 부합하는 도시 및 주거환경정비의 기본방향, 지구차원의 개발 사업에 대한 계획적 통제와 공익성 부여를 위한 개발의 기본원칙 및 지침 제시

2 계획의 성격

1. 계획의 성격

- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비 사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 설정하고, 그에 따른 실천 전략을 제시함으로써 정비사업의 공공성과 정비효과 제고
- 도시현황 및 장래변화에 대한 과학적이고 체계적인 분석과 부문별 기본방향 제시를 통하여 정비계획 수립 시 합리적인 토지이용 및 도시기능의 효율화를 도모하고 쾌적한 도시환경 조성



2. 법적 지위

- 「도시 및 주거환경정비법 제3조제3항 및 시행령 제9조제1항」의 규정에 의해 수립되는 본 계획은 부산시 도시기본계획의 하위계획이며 도시관리계획의 상위계획임
- 도시 및 주거환경정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법 제3조」에 의하여 특별시장·광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립하여 5년마다 타당성을 검토

③ 계획의 범위

1. 공간적 범위

가. 기본계획 범위 : 시가화구역 200.56km²

- 주거지역 : 131.33km²(65.5%)
- 상업지역 : 21.51km²(10.7%)
- 공업지역 : 47.72km²(23.8%)

나. 금회 변경의 범위

- 재정비촉진지구(해제 및 해제예정지구 포함) : 총 5,645천m²
 - 서구 충무·초장·남부민·암남동 일원 충무지구 재정비촉진지구 : 1,006,397m²
 - 금정구 서·금사·회동·부곡동 일원 서금사지구 재정비촉진지구 : 1,524,456m²
 - 부산진구 범전동 136번지 일원 시민공원주변 재정비촉진지구 : 895,970m²
 - 영도구 봉래·신선·영선·청학 일원 영도 제1 재정비촉진지구 : 1,345,985m²
 - 사하구 괴정14동, 당리동 일원 재정비촉진지구 해제지구 : 872,000m² 등
- 노후 시영아파트 중 주거환경을 개선하기 위하여 정비예정구역으로 정하여 공공 개입을 통한 계획적 정비가 필요하다고 정책이주지 등 주거지 환경개선종합계획수립 용역에서 제시된 지역 : 중구 영주동 영주시민아파트 등 36개 단지(10,600세대) 287,000m²
- 기타 정비사업의 원활한 추진을 위하여 변경이 필요하다고 각 구, 군에서 변경 요청된 지역 등 필요지역

- 공간적 범위 -



2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2012년
- 목표년도 : 2020년(도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 1-5-1에 근거하여 10년 단위로 기본계획을 수립)
- 기본계획은 5년마다 타당성 검토

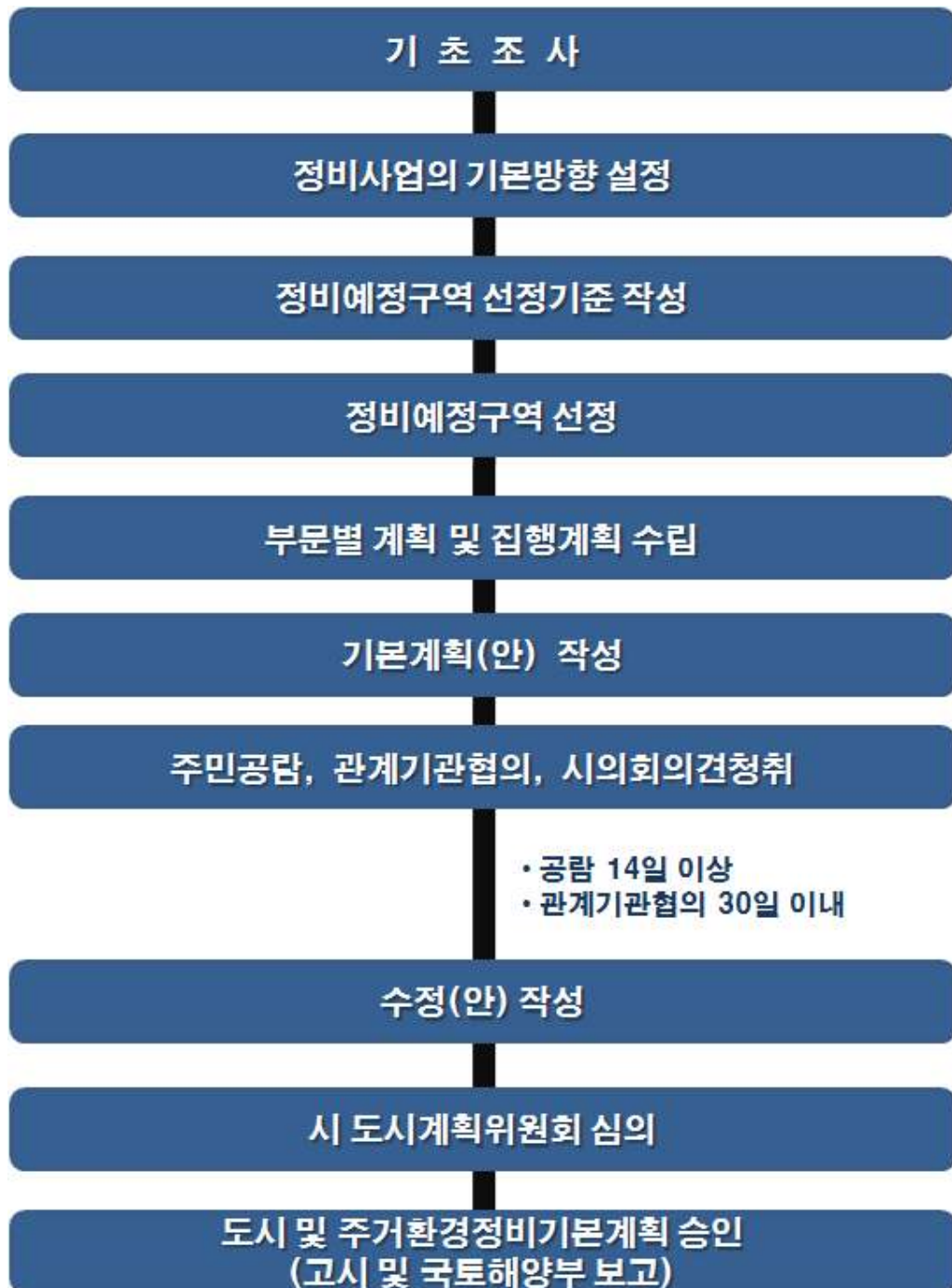
3. 내용적 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 및 시행령 제8조의 항목을 적용

계 개 의 요	- 계획의 배경 및 목적, 계획의 성격, 계획의 범위, 계획추진과정	
기 초 조 사	- 자연/인문환경 검토, 기초자료수집 및 현황분석, 관련법규검토, 상위 및 관련계획검토	
정 비 사 업 기 본 방 향	- 도시정비 기본방향 및 목표 설정, 지표설정, 정비사업 기본방향, 정비사업 계획기간	
정 비 예 정 구 역 선 정	- 유형별 정비예정구역의 선정기준 마련 및 정비예정구역 선정, 유형별 정비 예정구역의 개략적 범위표시	
부 문 별 계 획	<ul style="list-style-type: none"> - 주거지 관리계획 - 정비기반시설계획 - 교통계획 - 정비예정구역계획 - 세입자 주거안정대책 - 역사적 유물 등 보존계획 - 토지이용계획 	<ul style="list-style-type: none"> - 공동이용시설설치계획 - 환경계획 - 밀도계획 - 도심 기능 활성화 대책 - 공공 및 민간역할 정리 - 사회복지시설 및 주민문화시설 설치계획
집 계 행 획	<ul style="list-style-type: none"> - 단계별 정비사업 추진계획 - 정비사업시행에 필요한 자원 조달에 관한 사항 	

4 계획의 추진과정

1. 기본계획 수립절차



2. 계획수립경위

- 2012. 05. 08 : 용역착수
- 2012. 08. 01 : 중간보고회 개최
- 2012. 08. 14 : 용역중지(주민공람, 시의회 의견청취 등 행정절차 이행을 위함)
 - ▷ 행정절차 : 주민공람 → 공람심사위원회 개최 → 시의회 의견청취
→ 도시계획위원회 심의 → 고시(총 4 ~ 5개월 소요)
- 2012. 08. 14 : 주민공람(8/29~9/11) 및 관련부서 의견협의(8/14 ~ 9/28)
 - ▷ 의견협의 : 부산광역시 도시계획과, 시 교육청 등 30개 부서(기관)
 - ▷ 공람결과 : 개정 4,5재정비촉진해제지구 기본계획반영 요청 주민 의견 제출
- 2012. 10. 18 : 주민설문조사 실시(제출된 공람의견 반영여부 결정)
- 2012. 11. 12 : 공람심사위원회 개최
- 2012. 11. 30 : 부산시의회 의견청취
- 2012. 12. 26 : 부산광역시 도시계획위원회 심의
- 2013. 01. 25 : 부산광역시 도시계획위원회 제1분과위원회
- 2013. 02. 06 : 2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 고시

가. 중간보고

- 개최일시 : 2012. 08. 1(수)
- 개최장소 : 부산광역시청 19층 소회의실
- 참석자 : 부산광역시(조승호 건축주택관 외 5인), 각 해당구청 담당자(중구 외 6인), 용역사(책임기술자 외 4인)
- 보고내용 : 과업의 개요, 기초조사, 기본구상, 정비예정구역 선정(안) 향후 추진일정 등
- 보고결과
 - 현재 추진중인 재정비촉진지구(뉴타운)내 재개발, 도시환경정비구역 등을 주거환경 관리사업구역 또는 유형유보구역으로 반영하는 사항에 대한 검토 필요
 - 개정재정비촉진지구 해제지역내 검토구역 중 촉진4·5구역 대상지에 대한 기초자료를 포함하여 주민과 소통필요 하므로 사하구청 담당자와 협의하여 원활히 추진
 - 노후시영아파트 검토대상구역을 재확인하여 주변지역을 포함한 경계설정 검토
 - 뉴타운 해제지역내 추가적으로 반영할 대상지 파악 및 검토필요
 - 각 구·군별 해제요청지에 대하여 금회 기본계획 변경에 따른 행정절차 이행완료시까지 해제요건을 구비하여 정비될 수 있도록 각 구·군별로 협조 당부

나. 주민공람

- 공람기간 : 2012. 8. 29 ~ 9. 11
- 공람방법 : 부산시보 및 시 인터넷 홈페이지
- 공람장소 : 시청(도시정비과), 자치구·군(건축과)
- 열람기간내 제출된 의견 : 1건
 - 괴정재정비촉진지구내 촉진4·5구역에 대한 정비예정구역지정 요청

다. 공람심사위원회

- 일시 : 2012. 11. 12, 13 : 30.
 - 장소 : 부산광역시청 19층 회의실
 - 참석 : 건축정책관, 도시정비담당관, 서구·사하구 건축과장, 재개발담당, 재건축담당, 뉴타운담당, 용역사 대표 등 9명
 - 보고내용 : 계획의 개요, 정비예정구역 선정(기본방향 및 기준, 선정결과 등), 주민공람 의견·관련부서 의견 및 조치사항 등
 - 주요의견
 - 서구청 제시의견에 대하여는 기본계획수립지침, 도정법상 적합하므로 반영 단, 남부민 1 주거환경관리사업구역은 기본계획수립지침상 기본방향 수정으로 기본계획상 예정구역 선정 없이 별도 관리
 - 사하구 괴정4·5 재정비촉진지구 해제구역 중 주민참여의지가 높은 곳에 대하여는 주민 요구사항을 반영코자 괴정동 550번지 일원 준주거지역에 대하여 주민설문 조사를 실시 하였으나 주민참여도가 너무 저조(참여율 43.2%)하므로 기본계획에 반영 불가하고,
 - 괴정동 570번지 일원 제3종일반주거지역 및 괴정동 1201번지 일원 제2종일반주거지역 또한 정비예정구역 반영을 위한 공람의견 제시, 민원제기 등 주민참여가 전혀 없으므로 기본계획 반영 불가함
 - 기타 각 구 해제요청지에 대하여는 요청사항대로 반영
 - 2020정비기본계획상 정비예정구역조정 기본방향 내용 보완
(재정비촉진지구 및 해제지구 기본계획 반영 단서조항 추가)
- ⇒ 단, 도시 및 주거환경정비법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조 제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조 제6호에 따른 준치지역을 「도시 및 주거환경정비법시행령」 제10조제1항 관련 [별표1] 제5호의 주거환경관리사업으로 시행하고자 할 경우, 해당 지역 구청장이 정비계획을 수립한 후 시장에게 정비구역 지정을 신청할 수 있으며, 정비계획 수립시 토지이용계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 규정을 적용하고, 정비구역 면적 및 정비계획의 수립 시기는 지역여건, 주민참여도 등 제반 여건을 고려하여 정할 수 있음

라. 부산광역시의회 의견청취

- 일시 : 2012. 11. 30
- 결과 : 원안 채택
- 의견청취결과 이견사항 : 없음

마. 도시계획위원회 심의

- 심의일시 : 2012. 12. 26
- 심의장소 : 부산광역시청 7층 회의실
- 심의내용 : 2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)
- 심의결과 : 분과위원회로 심의 위임

바. 도시계획위원회 제1분과위원회

- 심의일시 : 2013. 01. 25
- 심의장소 : 부산광역시청 20층 회의실
- 심의내용 : 2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)
- 심의결과 : 원안가결



Ⅱ. 기초조사

① 자연환경 및 인문환경 분석

② 관련법규

③ 상위 및 관련계획

1 자연환경 및 인문환경 분석

1. 자연환경

가. 위치 및 세력권

- 지리적으로는 한반도의 동남단에 위치한 대륙으로의 관문으로서 우리나라 제1의 국제 무역항이자 국제공항을 갖고 있는 동남해안공업벨트의 중심도시임
- 북으로는 울산광역시, 경상남도 양산시, 서로는 경상남도 김해시 및 진해시와 경계를 접하고 남과 동은 해안으로 구성되었음

- 부산시 경·위도상 위치 -

경 도			위 도		
구 분	지 명	극 점	구 분	지 명	극 점
동 단	기장군 장안읍 효암리	동경 129° 18'13"	남 단	사하구 다대동 남형제도	북위 34° 53'12"
서 단	강서구 천가동 말박도	동경 128° 45'54"	북 단	기장군 장안읍 명례리	북위 35° 23'36"
동서간 거리	49.4km		남북간 거리	56.8km	

자료) 부산통계연보, 2011

- 위치 및 세력권도 -



나. 지형 · 지세

1) 표 고

- 지형적으로 소반도와 도서, 그리고 만입이 발달된 해안으로 형성
- 해안선이 복잡한 리아스식 해안이며, 배후에는 표고 500m 내외의 구릉성산지가 독립적으로 분포
- 표고 200m이하의 지형이 총면적의 60.3%를 점유함
- 지형여건상 실제 이용가능한 표고 50m이하의 김해평야 대부분이 개발제한구역으로 지정되어 토지이용의 제약요인 작용

- 표 고 분 석 -

구 분	계	100m이하	100~200m	200~300m	300~400m	400m이상	비 고
면 적(km ²)	765.94	339.40	122.97	229.51	42.84	31.22	
구성비(%)	100.0	44.3	16.0	30.0	5.6	4.1	

주) 공유수면 제외

자료) S = 1:25,000 지형도상 구적

2) 경 사

- 지형상 낙동강 서부지역을 제외한 전역에 급경사의 구릉성 산지가 산재함
- 경사 15%이하의 완경사지가 566.64km²로 전체의 74.0%를 차지하고 있지만 대부분이 개발제한구역과 기 개발된 시가화지역으로 개발가능한 지역이 매우 적은 실정임

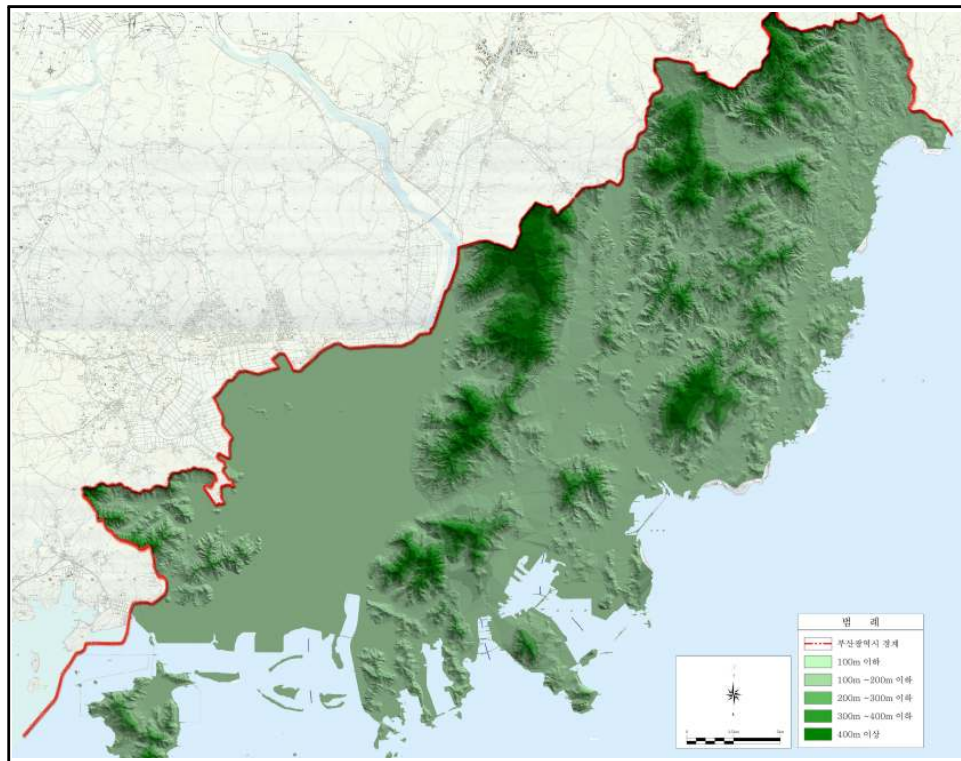
- 경 사 분 석 -

구 분	계	10%이하	10~15%	15~20%	20%이상	비 고
면 적(km ²)	765.94	430.42	136.52	61.51	137.49	
구성비(%)	100.0	56.2	17.8	8.0	18.0	

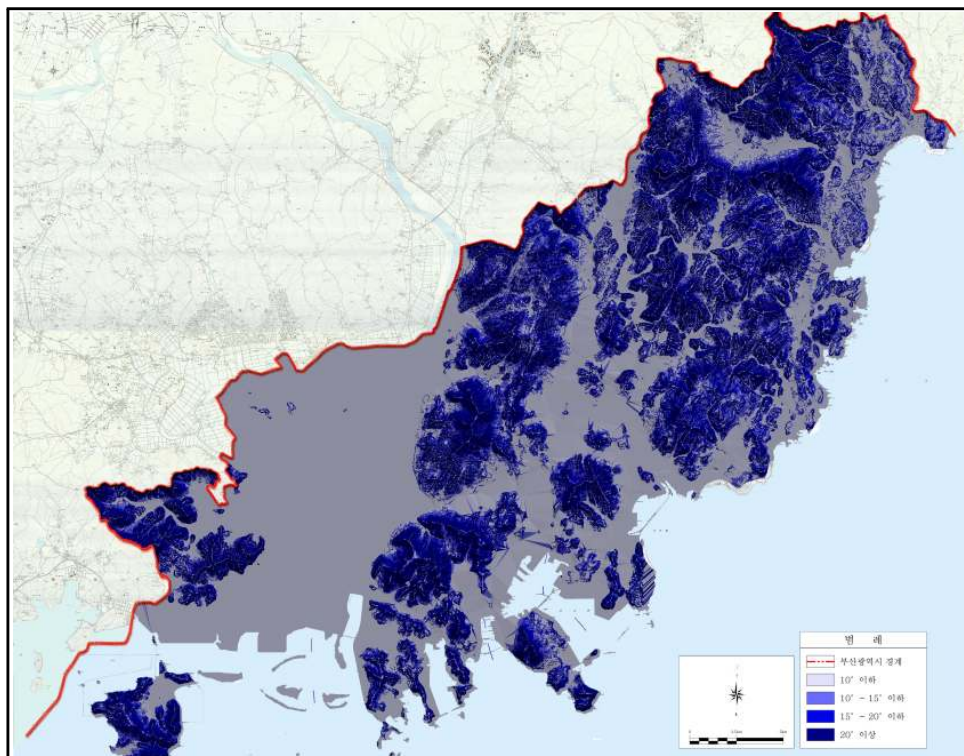
주) 공유수면 제외

자료) S = 1:25,000 지형도상 구적

- 표 고 분 석 도 -



- 경 사 분 석 도 -



3) 수 계

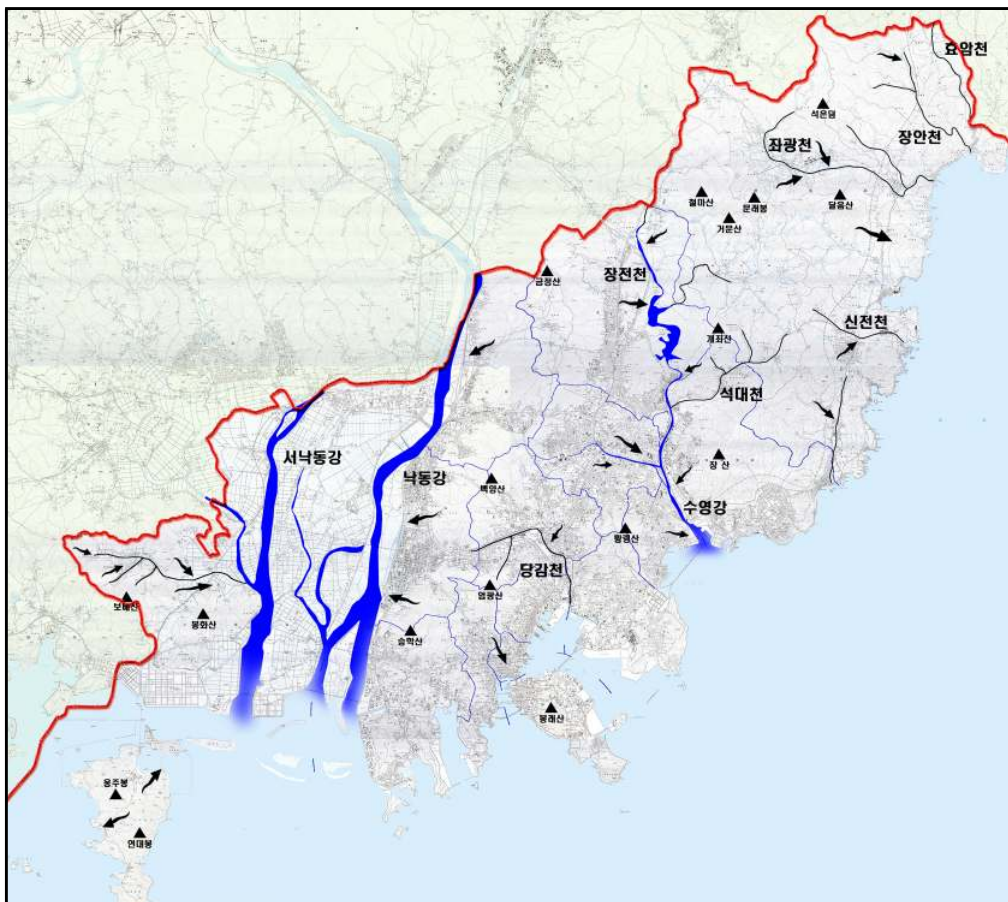
- 하천은 국가하천 4개소, 지방2급하천 46개소로서 지리적으로 해안선에 접하여 대부분 하천연장이 짧고 하상구배가 급함
- 동부구릉성 산지를 흐르는 하천은 유로가 짧고 직선상이며 구배가 급하고, 서부 평야지를 흐르는 하천은 낙동강과 그 지류로서 구배가 극히 완만함

- 하천현황(부산시) -

구 분	개소	총연장(km)	요개수(km)	개수(km)	미개수(km)	개수율(%)
				개수(km)	미개수(km)	
계	50	258.75	437.14	271.55	166.13	62.12
국가하천	4	59.19	95.55	22.35	73.20	23.40
지방2급하천	46	199.56	341.59	249.20	92.93	72.95

자료) 부산통계연보, 2011

- 수 계 현 황 도 -



다. 기상·기후

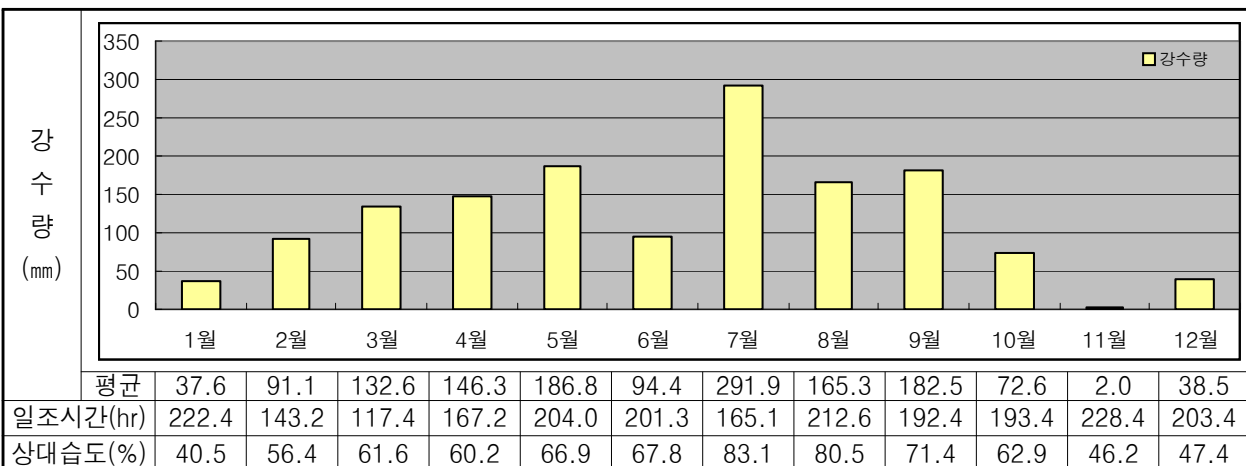
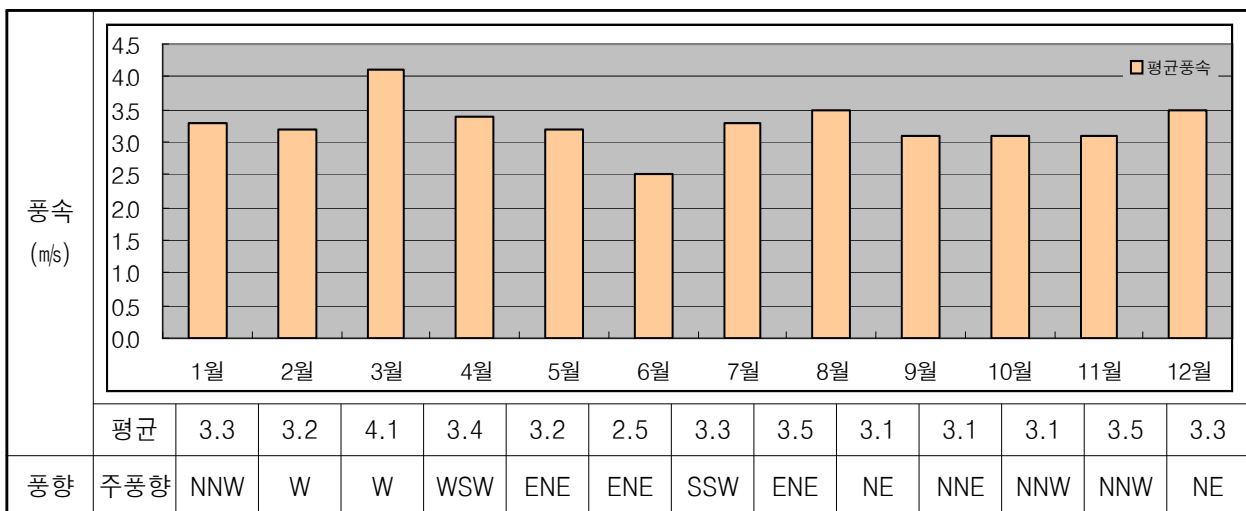
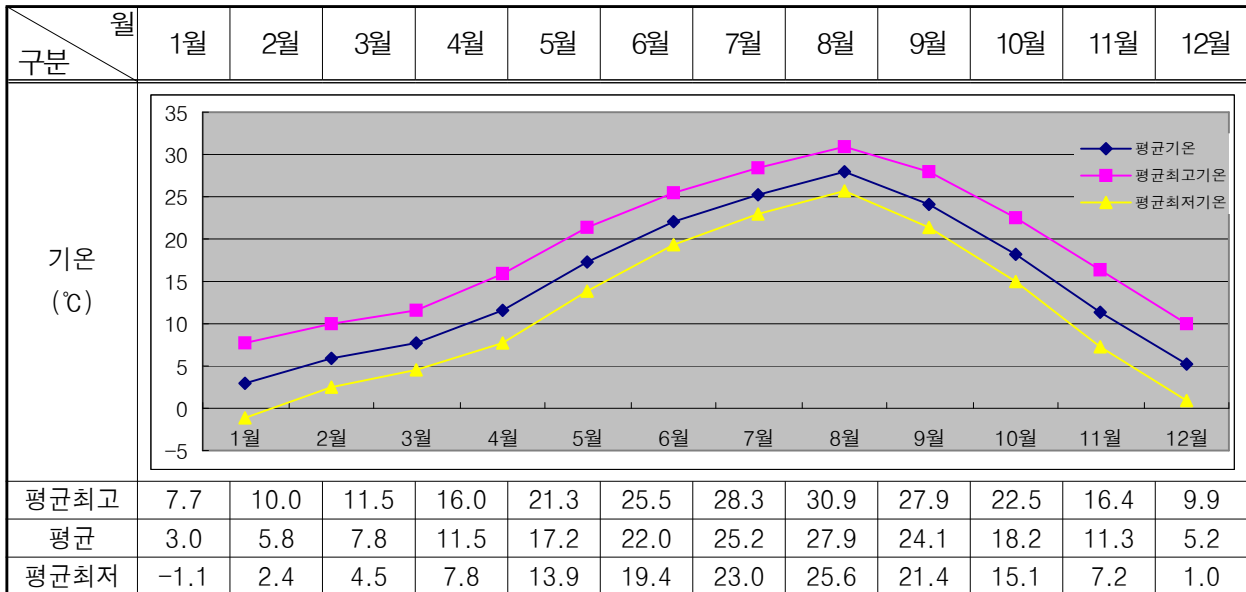
- 온대계절풍 기후대와 대륙동안 기후대에 속하며 해양성 기후의 영향으로 여름과 겨울의 기온차가 적고 사계절의 변화가 뚜렷함
- 여름철에는 해풍의 영향으로 기온이 다른 지방보다 낮은 대신 겨울철에는 바다와 북쪽 산악지방의 영향으로 기온이 높은 편이 되어 전반적으로 온화한 기온조건을 구비하고 있으나, 겨울철에 바람이 강하고 건조한 편임
- 2010년(1월~12월)의 월평균기온은 14.9℃이며 최고기온이 30.9℃, 최저기온은 -1.1℃로 나타남
- 2010년의 월평균 강수량은 120.2mm이며, 7~9월의 강수량이 전체 강수량의 44%인 639.7mm를 차지하고 있음

- 월별 기상개황 -

구 분	기 온 (℃)			강수량 (mm)	일조 시간 (hr)	평균 풍속 (m/sec)	평균 상대습도 (%)
	평 균	최 고	최 저				
1월	3.0	7.7	-1.1	37.6	222.4	3.3	40.5
2월	5.8	10.0	2.4	91.1	143.2	3.2	56.4
3월	7.8	11.5	4.5	132.9	117.4	4.1	61.6
4월	11.5	16.0	7.8	146.3	167.2	3.4	60.2
5월	17.2	21.3	13.9	186.8	204.0	3.2	66.9
6월	22.0	25.5	19.4	94.4	201.3	2.5	67.8
7월	25.2	28.3	23.0	291.9	165.1	3.3	83.1
8월	27.9	30.9	25.6	165.3	212.6	3.5	80.5
9월	24.1	27.9	21.4	182.5	192.4	3.1	71.4
10월	18.2	22.5	15.1	72.6	193.4	3.1	62.9
11월	11.3	16.4	7.2	2.0	228.4	3.1	46.2
12월	5.2	9.9	1.0	38.5	203.4	3.5	47.4
월평균	14.9	19.0	11.7	120.2	177.9	17.5	57.6

자료) 기상연보, 기상청, 2010년

- 월별 기상개황 -



2. 인문환경

가. 인 구

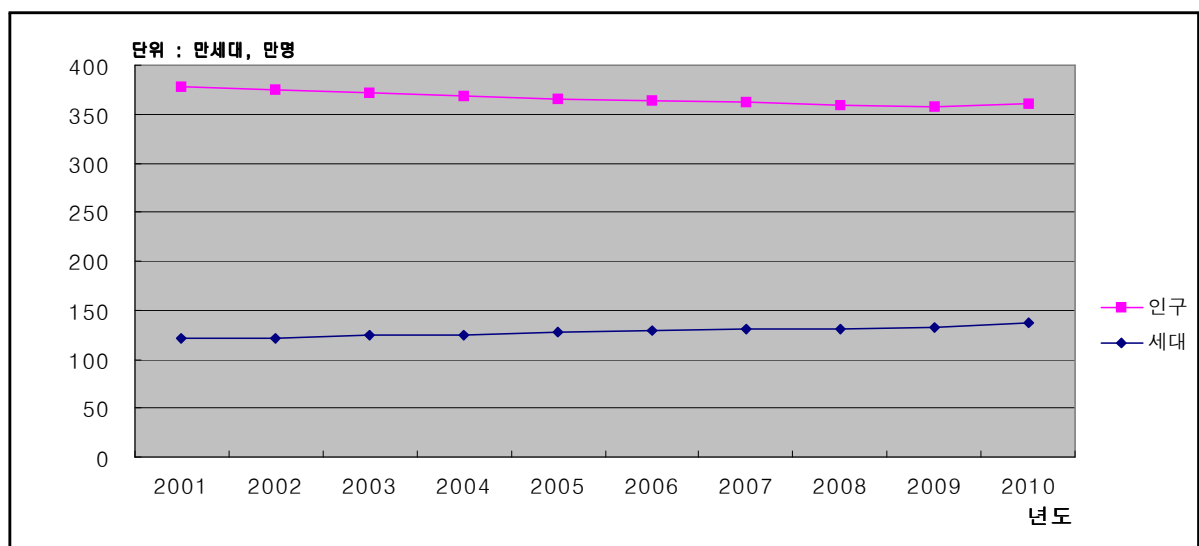
1) 부산시 인구 및 세대 증가추이

- 부산시의 총 인구는 2010년 3,600,381인이며 최근 10년(2001~2010) 동안 연평균 0.6%의 비율로 감소하고 있으며, 세대는 연평균 1.9%의 비율로 증가를 나타냄
- 현재 행정구역 면적은 767.35km²로서 인구밀도는 4,692인/km², 세대밀도는 1,787세대/km²로 나타남

- 부산시 인구 및 세대 증가추이 -

구 분	세대(세대)	인구(인)	세대당 인구(인)	인구밀도		세대밀도		행정구역 면적(km ²)
				인/km ²	증가율(%)	세대/km ²	증가율(%)	
2001	1,210,902	3,786,033	3.1	4,969	-1.0	1,589	0.6	761.97
2002	1,219,902	3,747,369	3.1	4,912	-1.1	1,599	0.6	762.92
2003	1,236,262	3,711,268	3.0	4,862	-1.0	1,620	1.3	763.30
2004	1,251,069	3,684,153	2.9	4,826	-0.7	1,639	1.2	763.40
2005	1,270,612	3,657,840	2.9	4,785	-0.8	1,662	1.4	764.43
2006	1,288,672	3,635,389	2.8	4,752	-0.7	1,684	1.3	765.10
2007	1,300,692	3,615,101	2.8	4,722	-0.6	1,699	0.9	765.64
2008	1,311,724	3,596,063	3.0	4,695	-0.5	1,712	0.8	766.00
2009	1,323,771	3,574,340	3.0	4,666	-0.6	1,728	0.9	766.00
2010	1,371,346	3,600,381	2.6	4,692	0.6	1,787	3.4	767.35
연평균 증가율	1.9%	-0.6%	-1.8%	-	-	-	-	-

자료) 부산통계연보, 2011



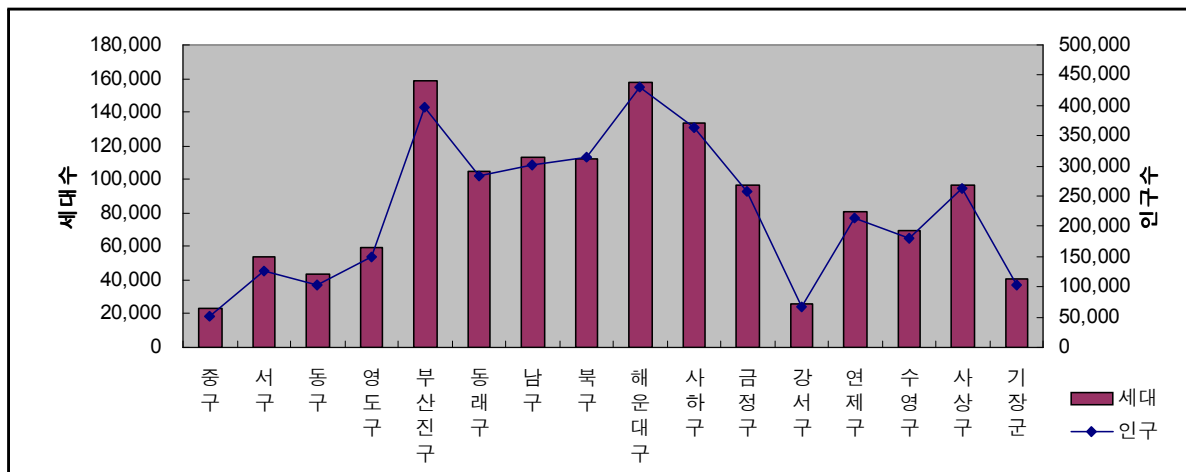
2) 구·군별 인구 및 세대 증가추이

- 부산시의 인구는 해운대구가 가장 많고 세대는 부산진구가 가장 많으며, 인구와 세대수가 가장 적은 구는 중구로서 강서구와는 비슷한 실정을 보이고 있음
- 지난 10년간(2001~2010) 해운대구와 기장군이 신시가지 조성 등의 결과로 연평균 2~3%가 넘는 세대증가율을 보이고 있음
- 이 중 부산시 전체 인구증가율인 0.6%보다 감소폭이 작은 지역은 동래구, 남구, 수영구 정도이며, 감소폭이 큰 지역을 보면 중구, 서구, 동구, 영도구, 강서구, 사상구로 연평균 약 2%대의 감소율을 보이고 있음

- 구·군별 인구 및 세대 증가추이 -

구 분	세대수		인구		인구밀도 (인/㎢)	세대밀도 (세대/㎢)	세대당 인구(인)
	세대수(세대)	10년간연평균 증가율(%)	인구수(인)	10년간연평균 증가율(%)			
부 산 시	1,371,346	1.9	3,600,381	-0.6	4,692	1,787	2.6
중 구	23,266	1.0	50,555	-1.4	17,927	8,250	2.2
서 구	53,783	0.4	127,068	-2.0	9,155	3,875	2.4
동 구	44,018	0.3	102,859	-2.1	10,517	4,501	2.3
영 도 구	59,147	0.2	148,431	-2.2	10,505	4,186	2.5
부산진구	158,253	1.4	398,174	-0.8	13,411	5,330	2.5
동 래 구	104,637	1.3	283,636	-0.5	17,056	6,292	2.7
남 구	113,426	1.8	301,904	0	11,278	4,237	2.7
북 구	112,634	1.8	313,553	0.1	7,950	2,856	2.8
해운대구	157,282	2.3	429,477	0.5	8,346	3,056	2.7
사 하 구	133,694	1.2	362,697	-0.7	8,855	3,264	2.7
금 정 구	96,916	0.7	257,662	-1.2	3,954	1,487	2.7
강 서 구	26,296	2.7	66,269	1.1	367	146	2.5
연 제 구	80,824	1.3	213,453	-0.7	17,670	6,690	2.6
수 영 구	69,633	2.0	179,208	-0.2	17,569	6,827	2.6
사 상 구	96,873	0.3	261,673	-1.6	7,257	2,686	2.7
기 장 군	40,664	5.3	103,762	3.5	476	186	2.6

자료) 부산통계연보, 2011



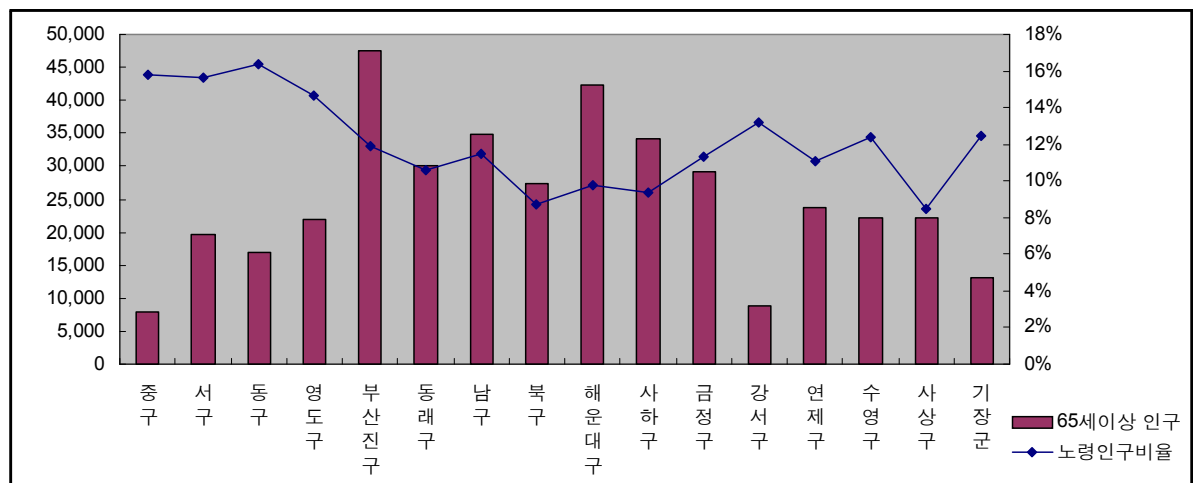
3) 연령별 인구구성

- 부산시는 65세 이상 노령인구가 11.2%로 국제기준인 노령사회(7%이상 ~ 14%미만)에 접어들었음
- 구·군별로는 동구가 전체인구의 16.4%로 노령비율이 가장 높고, 중구가 15.8%로 비슷하게 나타나며, 노령비율이 가장 낮은 구는 사상구로 전체인구의 8.5%를 차지함

- 구·군별 노령인구 인구구성 -

구 분	전체인구(인)	65세이상(인)	65세이상 노령인구비율(%)	비 고
부 산 시	3,600,381	401,784	11.2	
중 구	50,555	7,972	15.8	
서 구	127,068	19,792	15.6	
동 구	102,859	16,896	16.4	
영 도 구	148,431	21,857	14.7	
부산진구	398,174	47,487	11.9	
동 래 구	283,636	30,039	10.6	
남 구	301,904	34,788	11.5	
북 구	313,553	27,416	8.7	
해운대구	429,477	42,205	9.8	
사 하 구	362,697	34,116	9.4	
금 정 구	257,662	29,228	11.3	
강 서 구	66,269	8,771	13.2	
연 제 구	213,453	23,777	11.1	
수 영 구	179,208	22,226	12.4	
사 상 구	261,673	22,196	8.5	
기 장 군	103,762	13,018	12.5	

자료) 부산통계연보, 2011



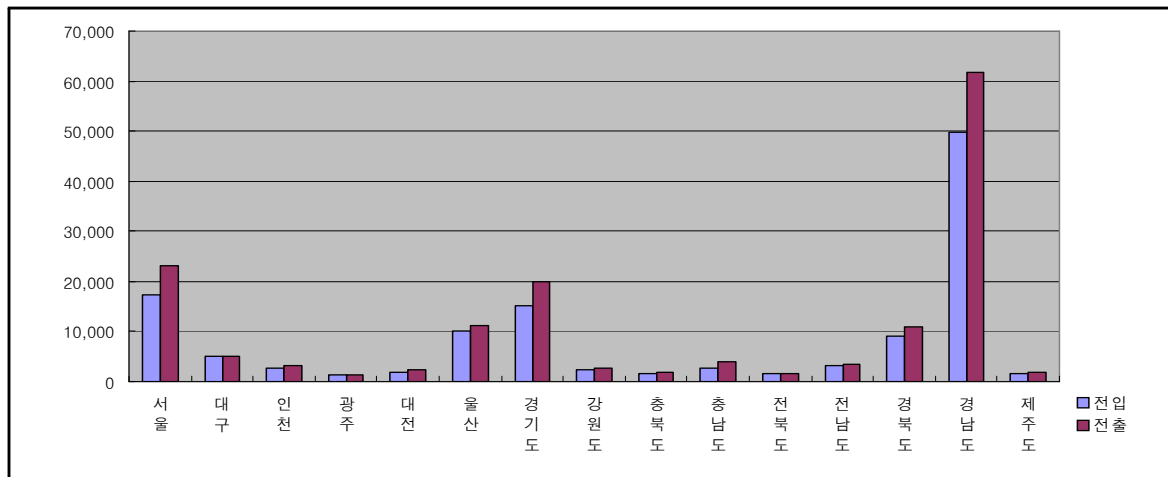
4) 인구이동 현황 및 변화추이

- 부산시는 전입인구보다 전출인구가 28,466명 더 많으며, 타 도시로의 인구이동은 경상남도로의 순유출인구가 12,084명으로 가장 많은 것으로 나타났고 그 다음이 서울, 경기도로 나타남
- 각 구·군별로 살펴보면 부산진구가 타시도로의 순유출인구가 7,017명으로 가장 많았으며, 사하구, 북구 순으로 나타남

- 주민등록 전입지별 인구이동 -

구 분	총 이 동		순유출인구(인)
	전입(인)	전출(인)	
전 국	519,334	547,800	-28,466
서 울	17,418	23,116	-5,698
부 산	393,530	393,530	-
대 구	5,050	5,066	16
인 천	2,738	3,230	-492
광 주	1,283	1,338	-55
대 전	1,976	2,266	-290
울 산	10,242	11,106	-864
경 기 도	15,121	19,961	-4,840
강 원 도	2,333	2,569	-236
충 북 도	1,618	1,986	-368
충 남 도	2,683	3,893	-1,210
전 북 도	1,518	1,695	-177
전 남 도	3,184	3,545	-361
경 북 도	9,135	10,837	-1,702
경 남 도	49,798	61,882	-12,084
제 주 도	1,707	1,780	-73

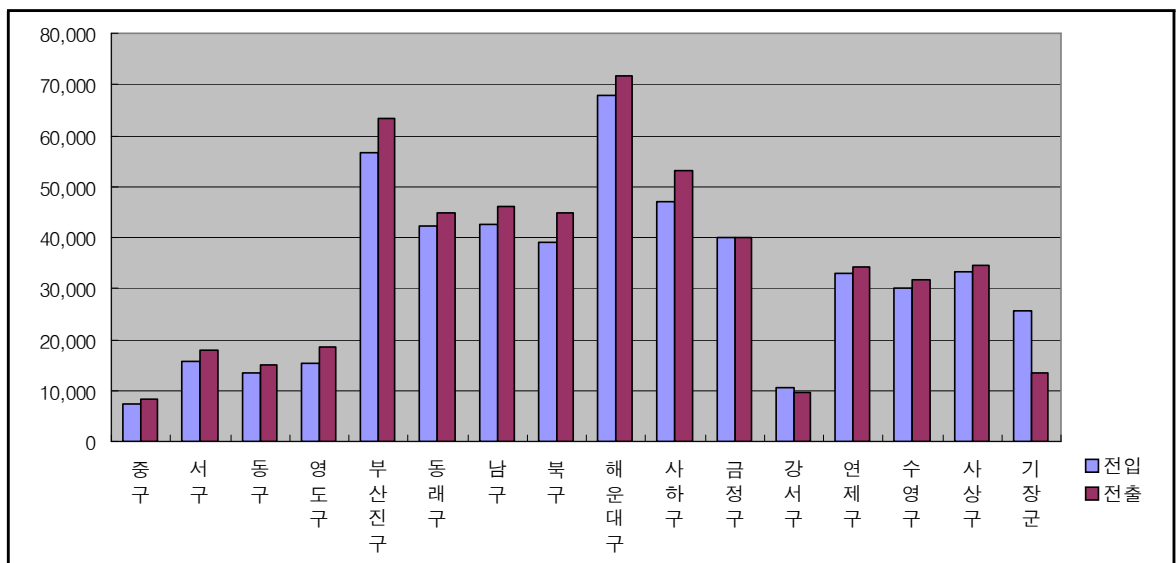
자료) 부산통계연보, 2011



- 구·군별 인구이동 -

구 분	총 이 동		시 · 도 이 동			시 · 도 간 이 동		순유출인구 (인)
			구 · 군	구 · 군 간				
	전입(인)	전출(인)		구 · 군	전입(인)	전출(인)	전입(인)	
부 산 시	519,334	547,800	168,131	225,399	225,399	125,804	154,270	-28,466
중 구	7,269	8,223	1,550	3,969	4,603	1,750	2,070	-954
서 구	15,749	18,010	4,541	7,394	8,526	3,814	4,943	-2,261
동 구	13,526	15,194	3,590	6,888	7,712	3,048	3,892	-1,668
영 도 구	15,243	18,684	6,904	4,453	6,428	3,886	5,352	-3,441
부산진구	56,495	63,512	19,688	23,435	26,805	13,372	17,019	-7,017
동 래 구	42,102	44,950	11,795	21,023	21,376	9,284	11,779	-2,848
남 구	42,464	46,195	15,564	16,183	17,503	10,717	13,128	-3,731
북 구	39,045	44,725	15,221	13,315	14,754	10,509	14,750	-5,680
해운대구	67,699	71,540	24,690	25,862	27,144	17,147	19,706	-3,841
사 하 구	47,170	53,249	20,967	15,342	18,347	10,861	13,935	-6,079
금 정 구	39,976	40,015	13,705	16,059	14,114	10,212	12,196	-39
강 서 구	10,598	9,481	906	6,027	4,416	2,665	4,159	1,117
연 제 구	33,026	34,090	8,357	18,116	17,350	6,553	8,383	-1,064
수 영 구	30,224	31,756	8,167	15,468	15,545	6,589	8,044	-1,532
사 상 구	33,283	34,613	9,352	16,161	15,207	7,770	10,054	-1,330
기 장 군	25,465	13,563	3,134	15,704	5,569	6,627	4,860	11,902

자료) 부산통계연보, 2011



나. 주택현황

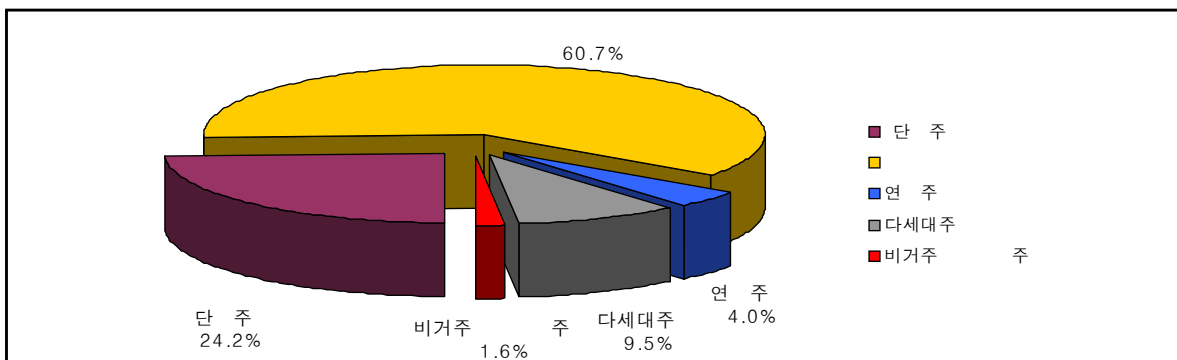
1) 부산시 유형별 주택현황

- 2010년 부산시의 총 주택수는 953,177호로서 108.6%의 주택보급률을 보이고 있으며, 이 중 아파트가 60.7%로 가장 많고, 단독주택 24.2%, 다세대주택 9.5%, 연립주택 4.0% 등의 순임
- 지난 10년간 다세대주택은 연평균 6.6%, 아파트는 4.0%, 연립주택은 0.9%, 단독주택은 6.9%의 비율로 각각 증가추세임
- 부산시의 주택보급률은 2002년 92.5%로 전년(83.3%)보다 11%가 증가하였고, 2005년도에 주택보급률이 100%를 넘어섬

- 부산시 주 유형별 현황 -

구 분	가구수()		주						주 급 (%)
			단 주 ()		()	연 주 ()	다세대 주 ()	비거주 주 ()	
				다가구 주 ()					
2001	1,210,902	894,222	318,212	160,111	443,557	41,889	57,080	33,484	83.3
2002	960,647	888,206	264,877	130,516	478,101	57,564	59,091	28,573	92.5
2003	962,904	904,932	262,671	135,591	491,635	57,182	66,829	26,615	94.0
2004	962,560	931,902	256,766	130,905	525,269	54,314	72,415	23,138	96.8
2005	953,922	967,138	260,592	98,938	555,033	41,069	93,491	16,953	101.4
2006	953,375	993,358	257,480	98,687	583,937	40,846	94,229	16,866	104.2
2007	953,082	1,005,390	254,724	97,928	599,081	40,654	94,333	16,598	105.6
2008	950,890	1,016,471	253,077	97,946	611,413	40,644	94,791	16,546	106.9
2009	949,935	1,020,977	252,154	98,083	615,688	41,178	95,391	16,566	107.5
2010	953,177	1,035,110	250,790	98,402	627,916	41,326	98,475	16,603	108.6
구성비	-	-	24.2%	9.5%	60.7%	4.0%	9.5%	1.6%	-
연평균 증가율	-2.4%	1.6%	6.9%	-4.8%	4.0%	0.9%	6.6%	-7.0%	3.0%

자료) 부산통계연보, 2011



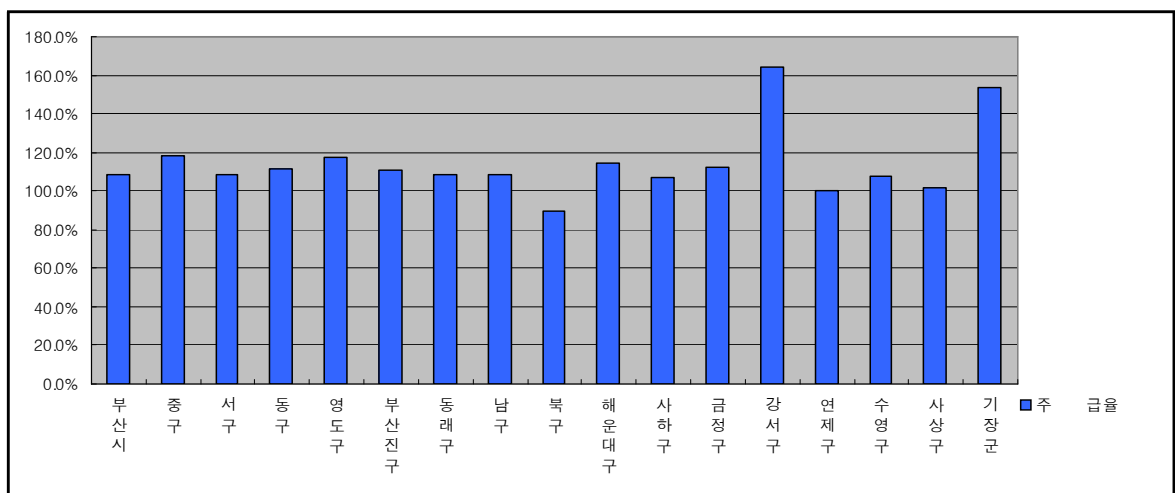
2) 구·군별 주택보급률 현황

- 2010년 부산시 주택보급률은 108.6%이며, 구·군중 가장 높은 지역은 강서구와 기장군으로서 각 164.0%, 154.0%이며, 가장 낮은 지역은 북구로 89.5%임
- 지난 10년간(2001~2010) 주택보급률 증가율을 살펴보면 각 구·군별 주택보급률은 모두 증가하는 추세임
- 지난 10년간(2001~2010) 주택수를 살펴보면 부산시의 주택수는 연평균 1.6%의 증가세를 보이며, 기장군의 연평균증가율이 가장 높은 6.3%임

- 구·군별 주 급 현황 -

구 분	가 구 수		주 수		주 급 율		비 고
	가구수(가구)	10년간연평균 증가율(%)	주 수()	10년간연평균 증가율(%)	주 급 (%)	10년간연평균 증가율(%)	
부 산 시	953,177	-2.4	1,035,110	1.6	108.6	3.0	
중 구	12,643	-5.2	14,970	-0.6	118.4	4.2	
서 구	33,571	-4.2	36,502	0.3	108.7	3.1	
동 구	24,990	-5.4	27,794	-0.3	111.2	4.4	
영 도 구	38,999	-4.0	45,742	-0.1	117.3	3.4	
부산진구	106,419	-2.6	117,455	1.6	110.4	2.9	
동 래 구	67,847	-3.2	73,498	1.5	108.3	3.7	
남 구	83,572	-1.3	90,745	2.8	108.6	3.7	
북 구	102,677	-0.9	91,910	2.3	89.5	0.2	
해운대구	110,608	-1.6	126,938	2.7	114.8	3.2	
사 하 구	97,612	-2.1	104,040	1.8	106.6	2.9	
금 정 구	64,215	-3.6	72,129	1.4	112.3	4.4	
강 서 구	10,115	-6.7	16,590	4.2	164.0	11.0	
연 제 구	59,568	-1.6	59,563	1.1	100.0	1.5	
수 영 구	49,216	-1.7	53,174	2.3	108.0	3.6	
사 상 구	69,526	-3.0	70,799	0	101.8	1.9	
기 장 군	21,600	-1.2	33,261	6.3	154.0	5.9	

자료) 부산통계연보, 2011



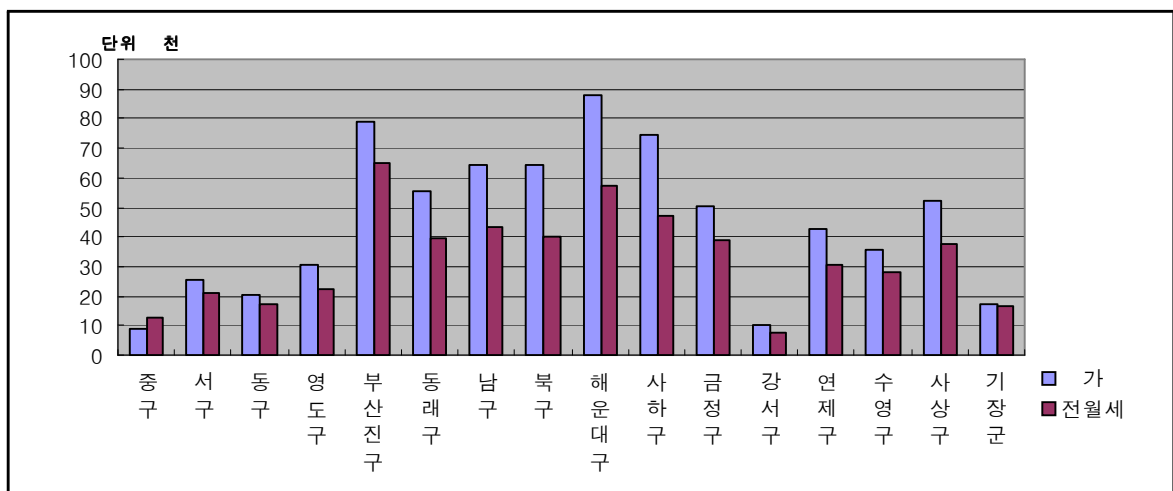
3) 구·군별 주택별 점유형태

- 2010년 기준으로 부산시 전체의 자가비율은 57.8%로 나타났으며, 구·군별 현황으로는 자가비율이 가장 높은 구는 61.5%인 북구이며, 가장 낮은 구는 42.0%인 중구임

- 구·군별 주 별 점유형 별 현황 -

구 분	주 점유형								
	계()	가		전·월세등					
		가()	구성비(%)	전세()	중부 월세()	중부 월세()	사 세()	상()	구성비(%)
부 산 시	1,243,880	719,348	57.8	233,633	237,990	24,186	4,297	24,426	42.2
중 구	21,449	9,015	42.0	5,247	5,403	974	160	650	58.0
서 구	46,219	25,219	54.6	10,681	7,335	1,369	185	1,430	45.4
동 구	37,514	20,324	54.2	9,096	5,703	1,177	187	1,027	45.8
영 도 구	52,602	30,446	57.9	9,348	10,319	979	192	1,282	42.1
부산진구	143,867	79,047	54.9	28,331	30,497	2,981	572	2,439	45.1
동 래 구	94,802	55,440	58.5	19,896	16,057	1,437	298	1,674	41.5
남 구	107,435	64,407	59.9	18,863	19,440	2,181	355	2,189	40.1
북 구	104,859	64,468	61.5	15,679	21,867	1,306	293	1,246	38.5
해운대구	145,411	87,908	60.5	28,834	23,897	1,843	324	2,605	39.5
사 하 구	121,730	74,412	61.1	21,069	21,825	2,138	333	1,953	38.9
금 정 구	89,452	50,294	56.2	17,737	17,697	2,027	313	1,384	43.8
강 서 구	18,321	10,508	57.4	3,077	2,903	825	137	871	42.6
연 제 구	73,188	42,861	58.6	14,864	12,498	1,360	273	1,332	41.4
수 영 구	63,761	35,713	56.0	13,343	12,492	887	174	1,152	44.0
사 상 구	89,498	51,992	58.1	13,135	21,006	1,888	387	1,090	41.9
기 장 군	33,772	17,294	51.2	4,397	9,051	814	114	2,102	48.8

자료) 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)



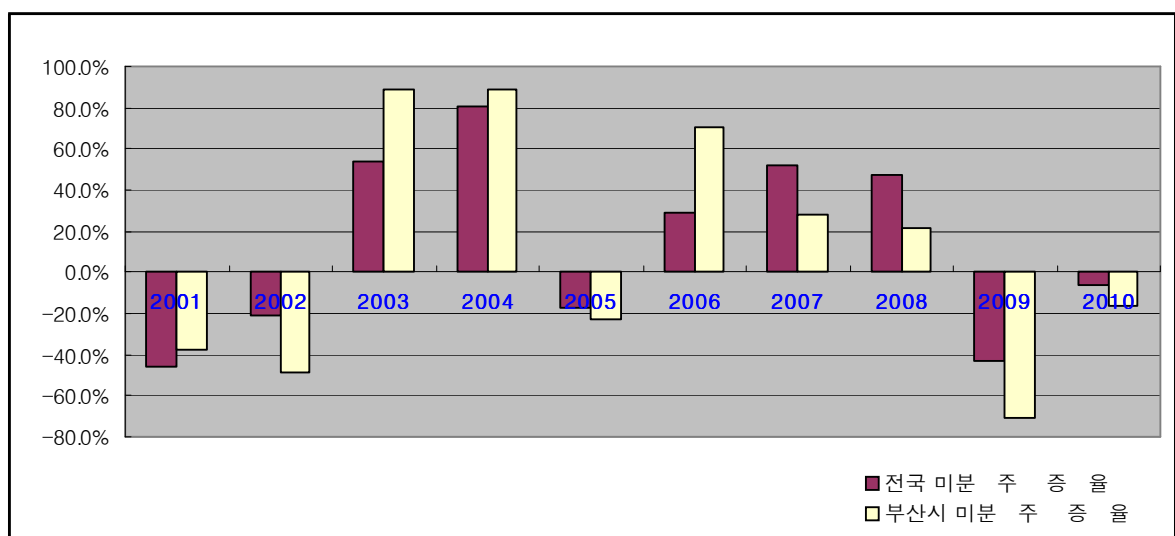
4) 지역별 미분양 현황

- 부산시는 2010년 12월 기준으로 3,458호의 주택이 미분양 중이며, 이는 전국 미분양 주택의 3.9%를 차지함
- 지난 10년간(2001~2010) 부산시 미분양 주택은 연평균 6,368호가 증가하였으며, 이는 전국 미분양 연평균 증가율은 12.9%보다 적은 수치임

- 지역별 미분 현황 -

구분	전국				서울	부산		대구	인천	광주	대전	울산
	계	민간	공공	증가율 (%)		미분	증가율 (%)					
2001	31,512	20,741	10,771	-46.2	1,771	3,797	-37.2	1,198	329	564	1,071	1,693
2002	24,923	14,168	10,755	-20.9	52	1,936	-49.0	2,250	17	868	965	3,456
2003	38,261	31,894	6,367	53.5	735	3,657	88.9	4,159	467	1,870	1,069	872
2004	69,133	60,781	8,352	80.7	612	6,895	88.5	3,250	1,770	5,609	2,192	839
2005	57,215	51,415	5,800	-17.2	574	5,295	-23.2	3,274	1,196	2,156	398	2,089
2006	73,772	71,818	1,954	28.9	529	9,009	70.1	8,732	426	6,506	597	996
2007	112,254	110,715	1,539	52.2	454	11,502	27.7	12,199	527	7,940	1,881	7,672
2008	165,599	164,293	1,306	47.5	2,486	13,997	21.7	21,379	1,647	12,384	3,802	9,569
2009	94,539	0	94,539	-42.9	2,842	4,136	-70.5	14,505	4,100	2,359	2,357	5,680
2010	88,706	0	88,706	-6.2	2,729	3,458	-16.4	13,163	4,265	1,809	2,205	5,575
연평균	75,591			12.9		6,368	10.0					

자료) 전국주택가격 동향조사 (<http://land.kbstar.com>), 2010.



5) 주택가격현황

- 부산시의 주택매매가격은 2011년 7월의 주택가격보다 2012년 7월의 주택가격이 5.5%증가 하였으며, 이는 서울과 6개광역시 중 네 번째로 높은 증가율을 보임
- 각 구·군의 주택가격현황을 살펴보면 기장군이 10.4%의 가장 높은 증가율을 보이며, 중구, 연제구가 전년동월비 10.0%이상 상승하였음

- 전국 주요지역별 유형별 주 가 지 수 -

구분									단				연			
	금월	전년 동월	기 시점	증 (%)	금월	전년 동월	기 시점	증 (%)	금월	전년 동월	기 시점	증 (%)	금월	전년 동월	기 시점	증 (%)
전국	102.9	100.4	100.0	2.5	103.9	100.6	100.0	3.3	102.0	100.2	100.0	1.8	101.0	100.1	100.0	0.9
서울	98.3	99.9	100.0	-1.6	97.1	99.8	100.0	-2.7	100.9	100.1	100.0	0.8	99.3	99.9	100.0	-0.6
부산	106.5	101.0	100.0	5.5	106.6	101.2	100.0	5.4	105.5	100.4	100.0	5.1	108.4	100.8	100.0	7.6
대구	109.2	100.7	100.0	8.5	111.9	101.0	100.0	10.9	102.3	100.1	100.0	2.2	109.6	100.1	100.0	9.5
인천	96.3	99.8	100.0	-3.5	95.9	99.7	100.0	-3.8	98.4	100.0	100.0	-1.6	96.4	99.8	100.0	-3.4
광주	110.3	101.4	100.0	8.9	113.1	101.6	100.0	11.5	101.7	100.7	100.0	1.0	103.2	100.3	100.0	2.9
대전	104.8	101.7	100.0	3.1	105.5	102.3	100.0	3.2	102.1	100.0	100.0	2.1	105.0	100.6	100.0	4.4
울산	113.6	101.0	100.0	12.6	117.4	101.1	100.0	16.3	103.9	100.6	100.0	3.3	107.2	100.8	100.0	6.4

- 부산시 구별 주 가 지 수 -

구 분	금 월 (2012.7)	전 월 (2012.6)	전년동월 (2011.7)	기 시점 (2011.6)	증 (%)		
					전월비	전년동월비	기 시점비
부 산 시	106.5	106.6	101.0	100.0	-0.1	5.5	6.5
중 구	110.9	110.9	100.8	100.0	0.0	10.1	10.9
서 구	106.7	106.3	101.0	100.0	0.4	5.7	6.7
동 구	103.2	103.1	100.5	100.0	0.1	2.7	3.2
영 도 구	104.6	104.5	100.5	100.0	0.1	4.1	4.6
부산진구	106.5	106.6	101.1	100.0	-0.1	5.4	6.5
동 래 구	107.8	107.8	101.2	100.0	0.0	6.6	7.8
남 구	107.2	107.0	100.7	100.0	0.2	6.5	7.2
북 구	105.5	105.6	100.8	100.0	-0.1	4.7	5.5
해운대구	103.3	103.6	100.9	100.0	-0.3	2.4	3.3
사 하 구	107.1	107.2	101.2	100.0	-0.1	5.9	7.1
금 정 구	107.3	107.1	101.3	100.0	0.2	6.0	7.3
연 제 구	111.1	111.2	100.8	100.0	-0.1	10.3	11.1
수 영 구	106.7	107.0	100.5	100.0	-0.3	6.2	6.7
사 상 구	106.3	106.3	101.5	100.0	0.0	4.8	6.3
기 장 군	111.2	110.5	100.8	100.0	0.7	10.4	11.2

자료) 전국주택가격 동향조사 (<http://kosis.kr>)

주) 지수기준시점 : 2011. 6, 금월 : 2012. 7, 전월 : 2012. 6 전년동월 : 2011. 7,

6) 공공임대주택 현황

- 2010년 말 현재 부산시의 임대주택은 총 76,682호이며 이 중 공공임대주택은 39,844호, 민간임대는 32,304호임
- 이 중 영구임대주택이 26,171호로서 전체 공공임대주택의 65.7%에 달함

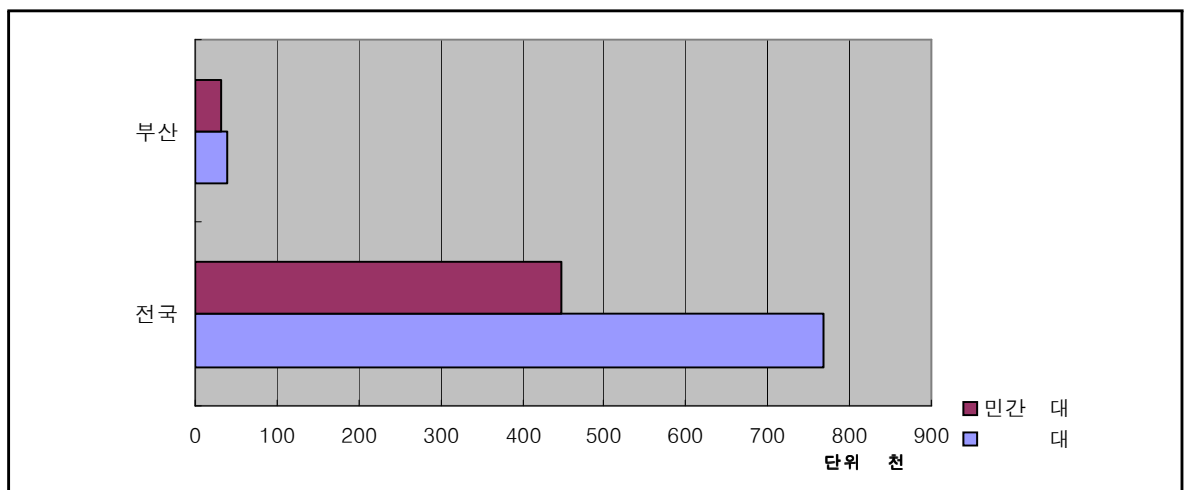
- 지 체별 대 고 현황 -

구 분	총 계	대							민간 대
		계	영구 대	대 (50년)	국민 대 (30년)	대(5년)			
						기	민간		
전 국	1,311,369	768,413	190,077	96,124	295,731	25,923	160,558	446,684	
서 울	224,788	135,016	45,828	69,953	19,021	214	0	81,888	
부 산	76,682	39,844	26,171	1,963	9,493	344	1,873	32,304	
대 구	45,995	35,005	18,744	2,628	11,628	1,105	900	10,421	
인 천	47,467	29,127	8,354	1,433	16,205	3,135	0	17,333	
광 주	71,971	46,264	13,920	1,011	17,560	2,695	11,078	25,432	
대 전	40,508	27,584	12,437	1,584	8,519	1,167	3,877	11,861	
울 산	18,886	10,222	2,362	888	5,797	0	1,175	8,242	
경 기 도	253,516	155,882	19,664	5,640	101,550	11,495	17,533	83,750	
강 원 도	67,051	34,849	4,361	1,188	12,667	860	15,773	19,276	
충 북 도	57,627	33,990	6,139	2,071	15,239	228	10,313	17,924	
충 남 도	93,604	37,452	4,668	1,405	14,885	658	15,836	48,335	
전 북 도	73,359	40,290	9,315	2,099	17,574	1,061	10,241	24,221	
전 남 도	97,156	62,304	5,001	476	10,451	734	45,642	21,786	
경 북 도	63,762	32,000	7,244	1,720	12,741	1,357	8,938	25,560	
경 남 도	68,906	41,005	4,773	1,375	18,498	870	15,489	13,561	
제 주 도	14,091	7,579	1,096	690	3,903	0	1,890	4,790	

자료) 국토해양부 통계연보(2010)

* 공공임대(50년) : 정비사업조합 임대주택 포함 * 국민임대 : 매입임대주택 포함

* 5년공공임대(민간) : 민간건설업체 + 사원임대 * 민간임대 : 민간건설임대 + 건축허가 + 매입임대



다. 건축물 현황

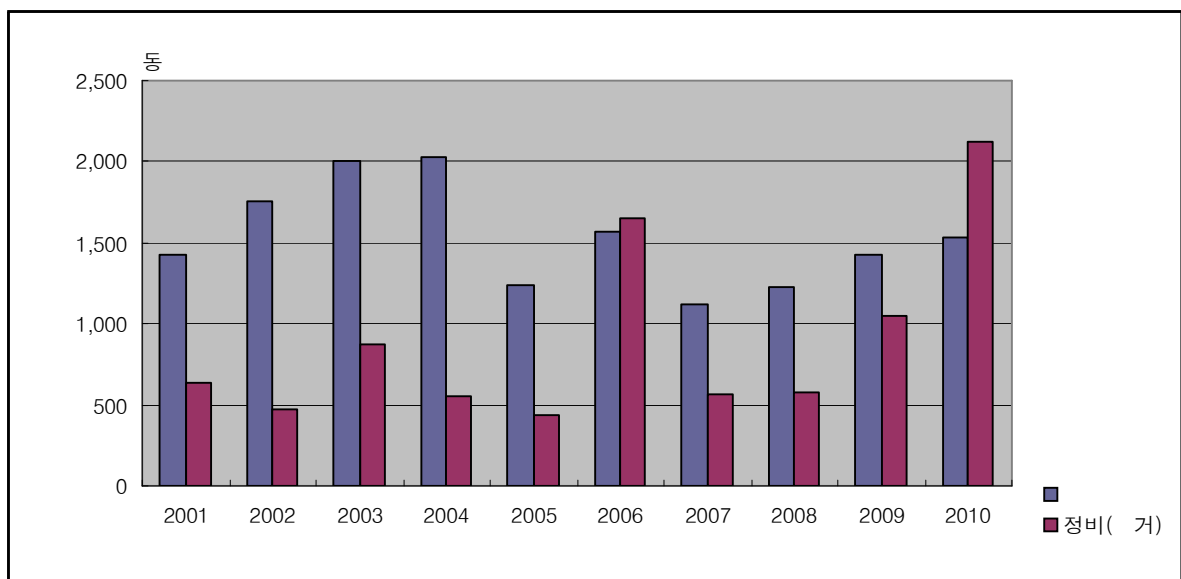
1) 무허가 현황

- 부산시의 무허가주택현황은 2010년 말 기준 잔여동수 35,729호로 나타나는데, 2001년부터 10년간의 자료를 분석한 결과 무허가건축물의 신규발생은 연평균 1,532호이고, 철거되는 건축물은 894로서 연평균 2.1%의 증가율을 보임

- 가 추이 -

구 분	전년도말 동수	(동)			정비(거)(동)			금년도말 동수(동)	가 증가율 (%)
		계	주	주 이	계	주	주 이		
2001	28,765	1,426	353	1,073	640	313	327	29,551	2.7
2002	29,551	1,757	396	1,361	470	67	383	30,838	4.4
2003	30,838	2,003	727	1,276	876	302	574	31,965	3.7
2004	31,965	2,027	466	1,561	554	125	429	33,438	4.6
2005	33,438	1,240	310	930	438	71	367	34,240	2.4
2006	34,240	1,565	368	1,197	1,646	578	1,068	34,159	-0.2
2007	34,159	1,118	325	793	571	184	387	34,706	1.6
2008	34,706	1,224	285	939	578	125	453	35,352	1.9
2009	35,352	1,424	415	1,009	1,047	304	743	35,729	1.1
2010	35,729	1,535	549	986	2,117	929	1,188	35,147	-1.6
연평균	-	1,532	-	-	894	-	-	-	2.1

자료) 부산통계연보, 2011

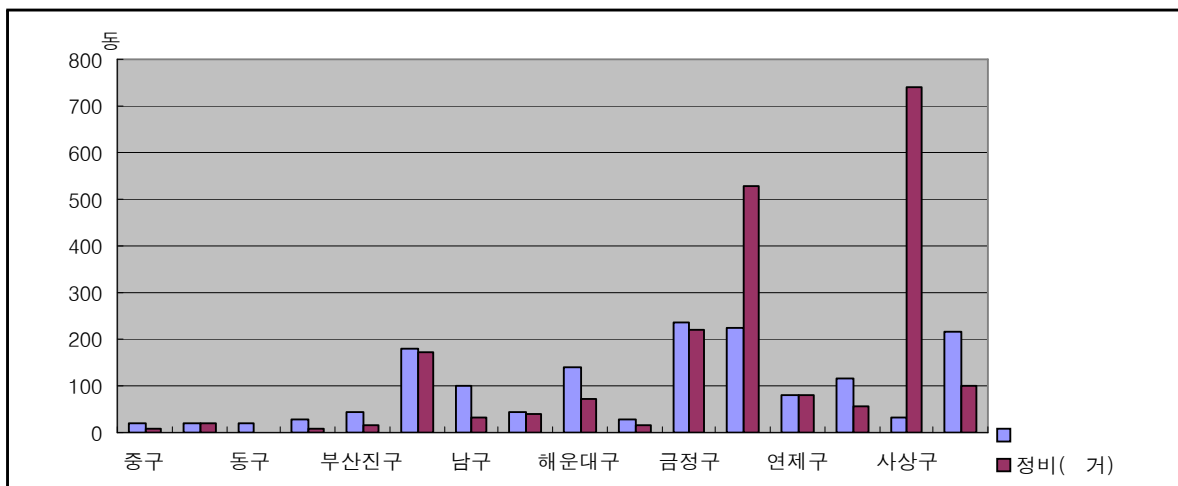


- 구·군별로는 2010년말 현재 부산진구가 전체 무허가건축물의 22.7%를 차지하고 있으며, 중구가 0.8%로 가장 낮은 비율을 나타냄
- 구·군의 총 건축물 동수에 대비하여 보면 동구가 전체 건축물의 15.2%, 서구가 전체 건축물의 15.3%로 가장 높고, 북구와 사상구가 전체 건축물의 0.8%로 가장 낮음

- 구·군별 가 현황 -

구 분	전년도말 동수	(동)			정비(거)(동)			금년도말 동수	구성비 (%)	총동수	전체가구 대비율(%) / 100
		계	주	주 이	계	주	주 이				
부 산 시	35,729	1,535	549	986	2,117	929	1,188	35,147	100.0	1,035,110	3.4
중 구	286	21	6	15	9	-	9	298	0.8	14,970	2.0
서 구	5,576	20	6	14	20	5	15	5,576	15.9	36,502	15.3
동 구	4,217	21	15	6	-	-	-	4,238	12.1	27,794	15.2
영 도 구	1,362	28	12	16	8	4	4	1,382	3.9	45,742	3.0
부산진구	7,955	43	9	34	15	2	13	7,983	22.7	117,455	6.8
동 래 구	1,077	182	55	127	172	52	120	1,087	3.1	73,498	1.4
남 구	3,532	99	66	33	31	10	21	3,600	10.2	90,745	4.0
북 구	702	46	5	41	41	3	38	707	2.0	91,910	0.8
해운대구	1,336	139	15	124	72	3	69	1,403	4.0	126,938	1.1
사 하 구	1,536	27	11	16	18	8	10	1,545	4.4	104,040	1.5
금 정 구	2,530	236	25	211	221	20	201	2,545	7.2	72,129	3.5
강 서 구	1,082	223	203	20	530	509	21	775	2.2	16,590	4.7
연 제 구	733	80	19	61	79	17	62	734	2.1	59,563	1.2
수 영 구	1,615	118	50	68	57	22	35	1,676	4.8	53,174	3.2
사 상 구	1,301	34	7	27	742	261	481	593	1.7	70,799	0.8
기 장 군	889	218	45	173	102	13	89	1,005	2.9	33,261	3.0

자료) 부산통계연보, 2011



라. 토지이용

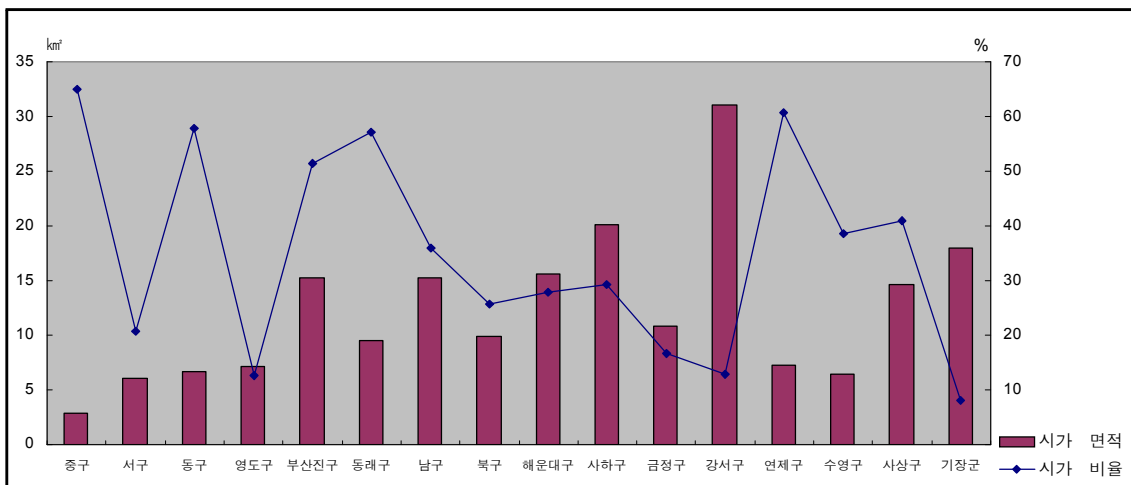
1) 용도지역 현황

- 부산시의 용도지역 지정현황을 살펴보면 주거, 상업, 공업지역 등 시가화구역이 전체 행정구역 면적의 21.19%를 차지함
- 지역별로는 시가화가 가장 많이 이루어진 지역은 연제구로 70.2%인 반면, 기장군은 8.18%에 불과함

- 구·군별 도지역 현황 -

구 분	계 (km ²)	시가 면 적 (km ²)	시가 비 율 (%)	주거지역 (km ²)	상 지역 (km ²)	지역 (km ²)	지지역 (km ²)	미지정지역 (km ²)
부 산 시	995.72	196.59	19.74	124.61	22.42	49.45	576.72	165.30
중 구	4.47	2.91	65.10	0.83	1.88	0.19	0.39	1.10
서 구	29.36	6.10	20.78	4.14	1.02	0.95	7.99	15.03
동 구	11.59	6.70	57.81	2.46	2.50	1.72	3.09	1.76
영 도 구	56.17	7.11	12.66	4.56	0.75	1.81	7.62	41.20
부산진구	29.68	15.25	51.38	10.34	4.83	-	13.79	-
동 래 구	16.70	9.56	57.25	8.33	1.05	0.18	5.58	-
남 구	42.51	15.25	35.87	9.67	1.00	4.58	12.87	14.04
북 구	38.28	9.83	25.68	9.23	0.60	-	29.28	-
해운대구	55.91	15.57	27.85	11.60	3.15	0.82	38.21	0.92
사 하 구	68.39	20.09	29.38	9.62	0.57	9.90	21.07	26.39
금 정 구	65.18	10.83	16.62	9.07	0.71	1.05	53.97	-
강 서 구	241.98	31.08	12.84	10.32	1.83	18.93	154.65	54.45
연 제 구	12.08	7.32	60.60	6.50	0.76	0.06	3.60	-
수 영 구	16.64	6.43	38.64	5.62	0.69	0.12	3.62	3.04
사 상 구	35.83	14.64	40.86	7.55	0.46	6.62	20.89	-
기 장 군	221.60	17.92	8.09	14.77	0.63	2.52	200.10	3.36

자료) 부산시 전체면적은 자연환경보전지역(52.74km²)을 포함한 면적임



2) 용도지구 현황

- 용도지구로는 경관지구, 미관지구, 시설보호구지구, 취락지구, 고도지구, 방화지구 등이 결정되어 있으며, 아파트지구는 주택법 개정 시 항목이 삭제되었음

- 구·군별 도지구 현황 -

구 분	도지구 (227)	미 지 구				시 지 구		
		소계(31)	중 지(12)	역사 (3)	일 (16)	소계(5)	(4)	(1)
부 산 시	36,472,544	2,514,012	903,913	324,755	1,285,344	8,196,279	2,287,450	5,908,829
중 구	16,402,235	9,500	9,500	-	-	5,908,829	-	5,908,829
서 구	1,906,962	-	-	-	-	750,000	750,000	-
동 구	928,559	283,945	277,351	-	6,594	-	-	-
영 도 구	1,185,710	18,500	18,500	-	-	-	-	-
부산진구	1,256,485	166,418	92,918	-	73,500	-	-	-
동 래 구	1,723,435	65,985	-	50,615	15,370	-	-	-
남 구	1,794,280	286,260	12,120	274,140	-	497,450	497,450	-
북 구	884,345	69,200	-	-	69,200	-	-	-
해운대구	4,390,189	1,106,726	413,524	-	693,202	-	-	-
사 하 구	556,423	31,700	14,100	-	17,600	-	-	-
금 정 구	2,251,590	256,000	-	-	256,000	1,040,000	1,040,000	-
강 서 구	162,815	-	-	-	-	-	-	-
연 제 구	1,416,240	121,300	65,900	-	55,400	-	-	-
수 영 구	511,088	98,478	-	-	98,478	-	-	-
사 상 구	656,120	-	-	-	-	-	-	-
기 장 군	446,068	-	-	-	-	-	-	-

(계속)

- 구·군별 도지구 현황 -

구 분	지구			고도지구			방 지구(79)	경 지구(1)
	소계(5)	연(3)	단(2)	소계(106)	최고(76)	최저(30)		
부 산 시	441,133	309,900	131,233	5,707,798	1,429,763	4,278,035	19,497,622	115,700
중 구	-	-	-	818,915	241,688	577,227	9,664,991	-
서 구	-	-	-	638,014	595,172	203,000	358,790	-
동 구	-	-	-	450,090	85,013	552,001	6,600	-
영 도 구	-	-	-	751,407	195,490	254,600	717,120	-
부산진구	-	-	-	391,600	60,500	690,907	338,660	-
동 래 구	-	-	-	208,800	83,600	308,000	1,265,850	-
남 구	-	-	-	431,500	-	208,000	686,870	115,700
북 구	-	-	-	268,800	110,500	158,300	546,345	-
해운대구	-	-	-	431,500	-	431,500	2,851,963	-
사 하 구	-	-	-	-	-	-	524,723	-
금 정 구	203,850	203,850	-	214,000	-	214,000	537,740	-
강 서 구	106,075	-	106,075	-	-	-	56,740	-
연 제 구	87,480	87,480	-	428,300	-	428,300	779,160	-
수 영 구	-	-	-	78,800	57,800	21,000	333,810	-
사 상 구	-	-	-	230,200	-	230,200	425,920	-
기 장 군	43,728	18,570	25,158	-	-	-	402,340	-

자료) 부산통계연보, 2011, 도시계획현황(2010, 국토해양부)

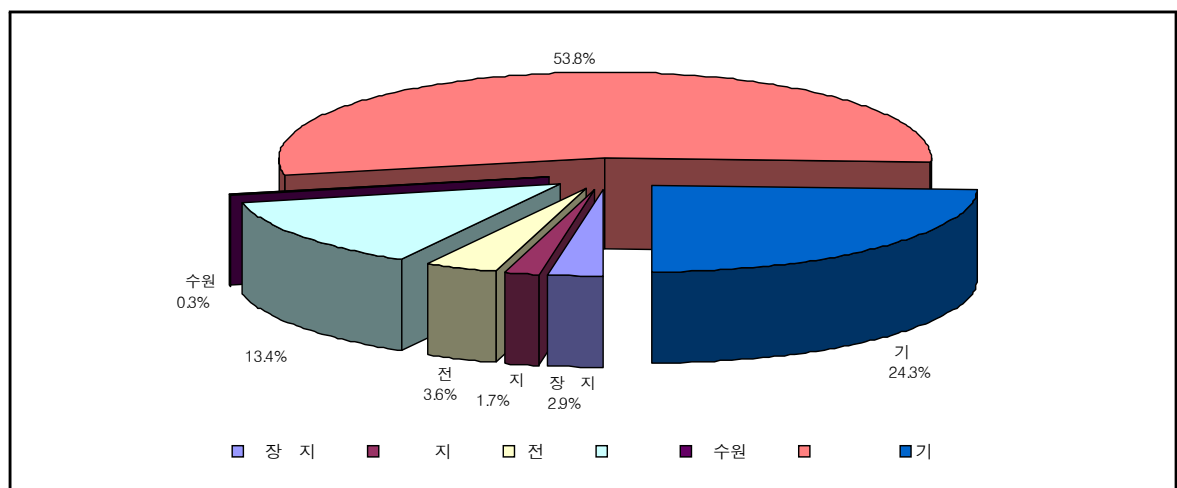
3) 지목별 현황

- 2010년 현재 지목별 현황으로는 임야가 46.7%로 가장 많고, 대지 13.2%, 답 11.6%, 전 3.1%, 공장용지 2.5%, 학교용지 1.5% 등의 순임
- 기타 지목으로는 도로, 하천, 잡종지 순으로 분포하고 있음

- 구·군별 지 목 현황 -

구 분	계(km ²)	대지(km ²)	장 지(km ²)	지(km ²)	전(km ²)	(km ²)	수원(km ²)	(km ²)	기 (km ²)
부 산 시	765.94 (100.0%)	101.20 (13.2)	18.98 (2.5%)	11.30 (1.5%)	24.04 (3.1%)	89.17 (11.6%)	2.05 (0.3%)	357.66 (46.7%)	161.53 (21.1%)
중 구	2.82	1.50	-	0.09	0.02	-	-	0.11	1.12
서 구	13.84	3.80	0.13	0.41	0.44	0.05	-	6.85	2.16
동 구	9.78	3.64	0.01	0.22	0.06	0.02	-	2.75	3.08
영 도 구	14.01	3.69	0.67	1.17	0.40	0.14	-	4.02	4.38
부산진구	29.69	9.60	0.01	0.66	0.10	0.29	-	9.91	8.62
동 래 구	16.65	7.11	0.02	0.66	0.21	0.15	-	4.50	4.02
남 구	26.47	8.28	0.76	1.35	0.29	0.14	-	9.01	6.62
북 구	38.44	6.18	0.07	0.86	0.24	0.82	0.01	22.22	9.07
해운대구	51.46	9.71	0.25	1.12	0.90	1.70	0.01	28.28	9.48
사 하 구	40.94	7.81	4.39	0.85	1.81	0.20	-	13.94	11.94
금 정 구	65.16	6.80	0.55	1.09	0.98	3.78	-	41.40	10.55
강 서 구	179.30	7.48	6.73	0.65	11.53	55.88	0.07	43.58	53.35
연 제 구	12.08	5.49	0.01	0.59	0.05	0.05	-	3.10	2.83
수 영 구	10.20	5.20	0.05	0.32	0.04	0.01	-	2.44	2.16
사 상 구	36.04	6.80	3.09	0.59	0.17	0.46	-	12.34	12.60
기 장 군	218.01	8.10	2.34	0.53	6.83	25.50	1.96	153.21	19.55

자료) 부산통계연보, 2011, 도시계획현황(2010, 국토해양부)



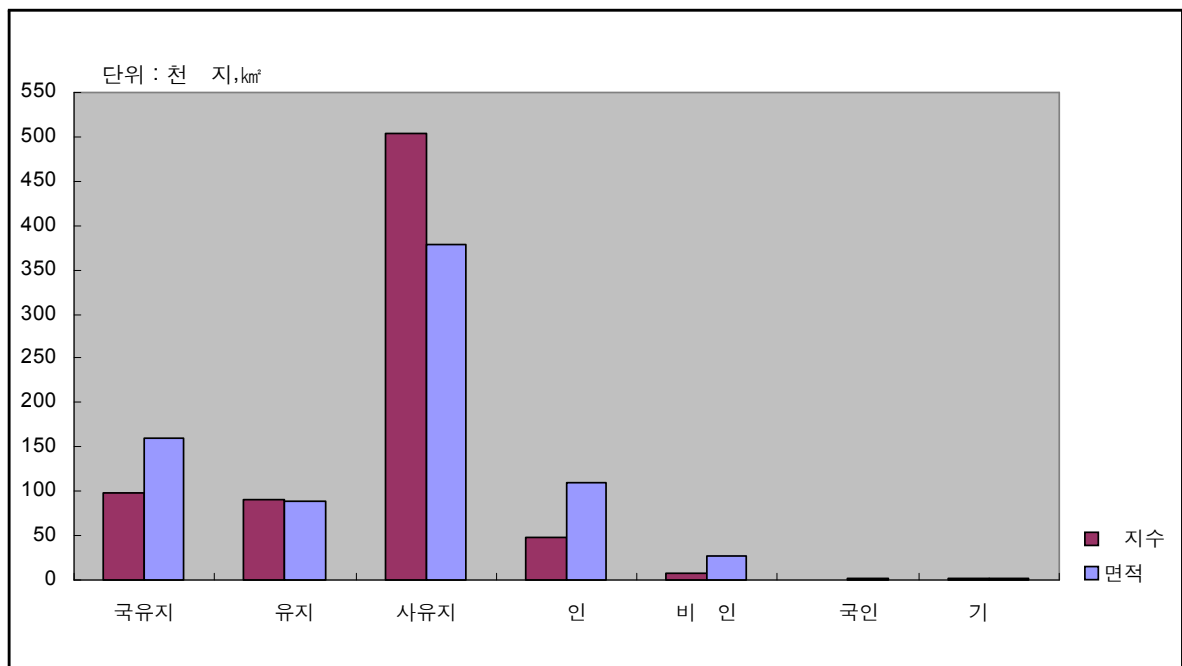
4) 토지소유별 현황

- 행정자치부가 2006년 12월말 기준으로 토지·임야대장에 등재된 등록사항과 주민등록 전산자료를 연계하여 토지소유현황 통계를 작성·공표한 자료에 따르면, 부산시의 총 필지는 748천 필지이며 국·공유지는 188천 필지로서, 전체의 25.2%, 면적은 247,5km² 로서 전체의 32.3%를 차지

- 부산시 지소유별 현황 -

구 분	지 수		면 적	
	지(천)	비율(%)	km ²	비율(%)
계	748	100.0	765.1	100.0
국 유 지	98	13.1	159.4	20.8
유 지	90	12.1	88.1	11.5
사 유 지	503	67.3	377.7	49.4
인	48	6.4	110.7	14.5
비 인	8	1.0	27.0	3.5
국인·국	0	0.1	1.4	0.2
기	1	0.1	1.0	0.1

자료) 온나라부동산정보(www.onnara.go.kr), 2007



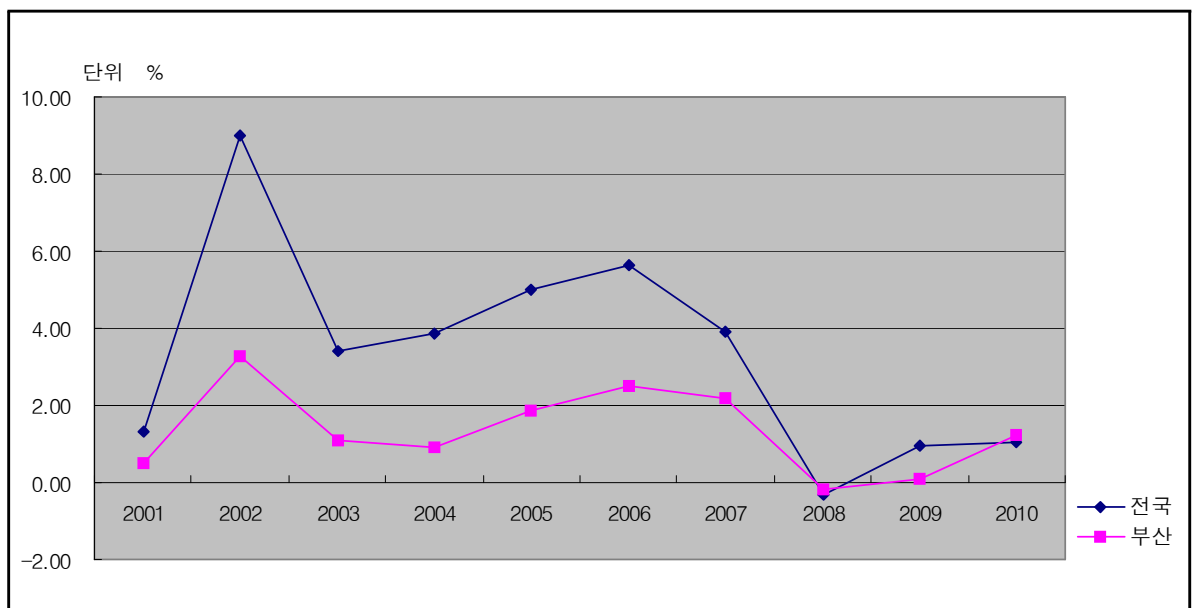
5) 지가 변동률 현황

- 부산시의 2010년 지가 변동률 현황은 1.22%로 전국 평균인 1.05%보다 높으며, 서울시의 2배임
- 부산시의 지난 10년간(2001~2010)의 지가변동률을 살펴보면 전국평균인 2.00% 보다 낮은 1.49%을 보이며, 대도시 평균인 2.32%에도 크게 못 미치는 등 지가 변동률이 타 지역에 비해 정체되어 있음

- 연도별·지역별 지가 동 -

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	연평균
전 국	1.32	8.98	3.43	3.86	4.99	5.62	3.89	-0.32	0.96	1.05	2.00
서 울	1.89	15.81	5.23	4.09	6.56	9.17	5.88	-1.00	0.40	0.53	5.51
부 산	0.49	3.28	1.09	0.89	1.86	2.50	2.16	-0.17	0.11	1.22	1.49
대 구	0.42	2.09	1.54	1.58	3.32	4.19	2.91	-0.45	0.28	1.40	1.92
인 천	1.77	11.51	2.50	4.32	4.94	5.58	4.85	1.37	1.99	1.43	4.47
광 주	-0.37	1.03	0.91	0.68	1.87	1.44	0.94	-0.90	0.33	0.67	0.73
대 전	1.00	3.24	5.47	2.25	6.80	4.15	1.48	-0.97	0.26	1.55	2.80
울 산	0.38	1.75	0.66	1.79	2.06	2.94	2.90	-0.28	0.31	0.74	1.47

자료) 국토해양부 통계연보, 2010



마. 산 업

1) 산업별 사업체 및 종사자수

- 2010년 현재 농림어업등 1차 산업의 비중은 사업체수 0.03%, 종사자수 0.3%의 비율을 차지하며, 주로 중구, 서구, 영도구, 사하구, 강서구 등에 밀집되어 있는데 대부분 해안을 끼고 있어 어업위주의 산업이 높은 것으로 파악됨
- 광업, 제조업 등 2차 산업은 전체 사업체중 12.41%, 종사자수의 22.5%를 점하고 있으며 사상구, 사하구, 강서구, 부산진구, 금정구 등에 주로 분포하고 있음
- 사회간접자본 및 서비스업 등의 3차 산업은 총 사업체 87.56%, 종사자수 77.2%로서 부산시의 산업을 이끌고 있으며 구·군별로는 부산진구가 가장 비중이 높게 나타남

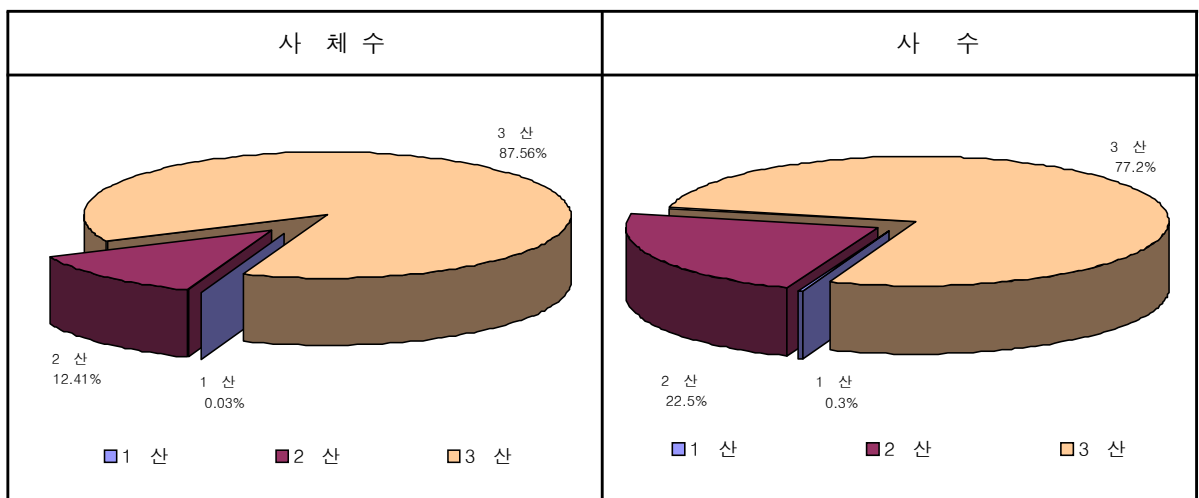
- 구·군별 산 별 사 체수 및 사 수 -

구 분		총 계		1 산		2 산		3 산	
		계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)
부 산 시	사 체수	259,972	100.0	84	100.0 (0.03)	32,257	100.0 (12.41)	227,631	100.0 (87.56)
	사 수	1,204,764	100.0	3,386	100.0 (0.3)	271,299	100.0 (22.5)	930,079	100.0 (77.2)
중 구	사 체수	14,630	5.6	33	39.3	919	2.8	13,678	6.0
	사 수	68,302	5.7	1,154	34.1	5,199	1.1	61,589	6.6
서 구	사 체수	9,665	3.7	20	23.8	653	2.0	8,992	4.0
	사 수	40,438	3.4	1,166	34.4	4,143	0.9	35,129	3.8
동 구	사 체수	14,087	5.4	3	3.6	1,559	4.8	12,525	5.5
	사 수	70,924	5.9	-	-	7,358	1.5	63,566	6.8
영 도 구	사 체수	9,330	3.6	3	3.6	1,182	3.7	8,145	3.6
	사 수	40,799	3.4	138	4.1	10,993	2.3	29,668	3.2
부산진구	사 체수	31,932	12.8	-	-	3,244	10.1	28,688	12.6
	사 수	142,652	12.4	-	-	16,693	3.5	125,959	13.5
동 래 구	사 체수	20,630	7.9	-	-	1,987	6.2	18,643	8.2
	사 수	79,203	6.7	-	-	12,946	2.7	66,257	7.1
남 구	사 체수	16,049	6.2	1	1.2	1,368	4.2	14,680	6.4
	사 수	70,461	5.9	1	0.0	9,450	2.0	61,010	6.6

(계속)

구 분		총 계		1 산		2 산		3 산	
		계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)	계	비율(%)
북 구	사 체수	14,669	5.6	—	—	893	2.8	13,776	6.1
	사 수	51,472	4.3	—	—	4,988	1.0	46,484	5.0
해운대구	사 체수	21,493	8.3	1	1.2	1,191	3.7	20,301	8.9
	사 수	91,873	7.6	10	0.3	10,048	2.1	81,815	8.8
사 하 구	사 체수	20,951	8.1	7	8.3	3,399	10.5	17,545	7.7
	사 수	103,767	8.6	370	10.9	37,488	7.8	65,909	7.1
금 정 구	사 체수	17,517	6.7	2	2.4	2,118	6.6	15,397	6.8
	사 수	83,858	7.0	14	0.3	19,616	4.1	64,228	6.9
강 서 구	사 체수	7,167	2.8	7	8.3	2,966	9.2	4,194	1.8
	사 수	75,097	6.2	62	1.8	51,369	10.8	23,666	2.5
연 제 구	사 체수	15,285	5.9	1	1.2	1,341	4.2	13,943	6.1
	사 수	82,133	6.8	7	0.2	10,940	2.3	71,786	7.7
수 영 구	사 체수	12,554	4.8	—	—	1,082	3.4	11,472	5.0
	사 수	45,869	3.8	—	—	6,520	1.4	39,349	4.2
사 상 구	사 체수	27,537	10.6	1	1.2	7,325	22.7	20,211	8.9
	사 수	121,484	10.1	2	0.1	47,061	9.9	74,421	8.0
기 장 군	사 체수	6,476	2.5	7	8.3	1,030	3.2	5,439	2.4
	사 수	36,432	3.0	83	2.5	16,487	3.5	19,862	2.1

자료) 부산통계연보, 2011



2) 지역별 총생산액

- 부산시의 2010년 총 생산액은 60.8조원으로서 전국의 5.2%에 해당하며 서울, 경기, 경남, 경북, 충남에 이어 여섯 번째 규모임
- 부산시의 지난 10년간(2001 ~ 2010)의 성장률을 살펴보면 매년 5.4%의 성장률을 보이며, 이는 전체 평균 6.8%보다 다소 낮은 성장률을 보임

- 지역 총 산 -

구 분	지역 총 산(조원)										연 성장 (%)	지역별 비중 (%)
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
전 국	620.9	685.9	731.6	786.4	817.8	857.4	912.2	1,029.0	1,066.0	1,175.0	6.8	100.0
서 울	149.9	168.1	175.5	179.4	185.1	193.1	207.8	248.4	257.6	274.8	5.9	23.4
부 산	37.7	40.2	42.9	45.0	46.3	48.0	51.2	56.2	55.5	60.8	5.4	5.2
대 구	21.7	23.4	24.5	26.0	26.7	27.9	29.5	32.7	33.0	36.3	5.2	3.1
인 천	29.3	33.4	34.6	36.6	37.9	41.0	44.0	47.8	50.3	56.5	7.2	4.8
광 주	13.8	14.9	15.5	16.6	17.9	19.1	20.1	21.7	22.1	24.4	6.1	2.1
대 전	14.4	16.0	17.4	18.5	18.6	19.5	20.6	23.2	24.2	26.6	6.7	2.3
울 산	29.9	33.2	34.4	39.3	40.6	41.5	46.4	52.4	51.3	59.0	7.8	5.0
경 기 도	120.2	132.7	142.2	156.2	164.0	175.2	182.8	198.9	208.3	230.9	7.2	19.7
강 원 도	17.1	18.6	20.6	21.7	22.4	23.5	25.3	26.3	27.3	29.1	5.6	2.5
충 북 도	20.0	21.5	23.0	25.4	25.5	27.5	28.6	30.1	32.2	36.0	6.5	3.1
충 남 도	30.5	34.4	38.9	43.2	47.5	51.1	54.4	58.0	65.1	74.4	10.3	6.3
전 북 도	20.0	21.3	22.4	24.1	24.8	26.3	28.0	29.5	31.9	34.5	6.0	2.9
전 남 도	28.3	32.2	34.6	38.2	40.9	41.0	43.1	52.4	51.0	56.5	7.7	4.8
경 북 도	40.7	44.0	49.6	56.5	57.7	57.4	59.1	67.7	69.2	79.4	7.3	6.8
경 남 도	41.8	45.6	48.7	52.2	54.3	57.7	63.2	74.3	77.2	85.4	7.6	7.3
제 주 도	5.6	6.3	6.8	7.3	7.7	7.6	8.1	8.8	9.6	10.3	6.9	0.9

자료) 통계청 (www.nso.go.kr)

바. 재 해

- 부산시는 위험구역 16개소와 재해위험지구 9개소를 지정·관리하고 있음
- 위험구역은 강서구가 4개소로 가장 많으며, 유원지 중심으로 지정되어 있음
- 재해위험지구는 사하구가 3개소로 가장 많으며, 잦은 침수구역을 중심으로 지정되어 있음

- 위 구역 지정 리 현황 -

계	가유원지	해수 장	해위 지	산간계 영지
16개소	9	5	1	1

- 지역별 위 구역 지정 현황 -

구 분	계	영도구	남구	해운대	강서구	수영구	기장군
계	16	2	3	3	4	1	3
해수 장	5	-	-	2	-	1	2
가유원지	9	2	3	-	4	-	-
해위 지구	1	-	-	1	-	-	-
산간계 영지	1	-	-	-	-	-	1

- 위 구역별 현황 -

연	구분	구역명	일 최대 행 (명)	면적()	지정일	위치
1	가	중리해	200	9,000	1997.05.01	영도구 동 1동
2		지해	300	9,000	1997.05.01	영도구 동 2동
3		이기대 원	3,000	1,934,000	1997.05.22	남구 동 산1 지 주
4		도	1,500	20,542	1997.05.22	남구 동 산93 지 주
5	유원지	운 ~ 대해	700	142,887	1997.05.22	남구 동 895-3 지 주
6		대 지구	200	150	1997.05.19	강서구 천가동(대 동)
7		천수대 지구	200	400	1997.05.19	강서구 천가동 천성부
8		진 도 지구	50	800	1997.05.19	강서구 동(진 도)
9		지구	200	41,000	2004.04.20	강서구 천가동()
10		해운대 해수 장	550,000	58,400	1997.05.01	해운대구
11		정 해수 장	120,000	72,000	1997.05.01	해운대구
12	해수 장	광안리 해수 장	20,000	82,000	1997.04.25	수영구 광안2동
13		해수 장	2,000	1,350	1997.05.07	기장군 장안읍 광리
14		일광 해수 장	30,000	75,000	1997.05.07	기장군 일광면 성리
15	해 위	1동 상습 수지구	-	57,000	1997.05.01	해운대구 1동 25,27,29 (운 부)
16	계	장안사계	3,000	3,000	1997.05.07	기장군 장안읍 장안리

- 해위 지구 지정 리현황 -

계	수위	위	방 시	해일위
9개지구	7	2	-	-

- 지역별 해위 지구 지정현황 -

구 분	계	서구	부산진	남구	해운대	사하구	연 구	사상구
계	9	1	1	1	1	3	1	1
수위 지구	7	-	-	1	1	3	1	1
위 지구	2	1	1	-	-	-	-	-
방 시	-	-	-	-	-	-	-	-
해일위 지구	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해위 지구별 현황 -

연	구분	지구명	최 지정일	위치
1	수 위	전1 수위 지구	2006.02.27	사상구 전1동 146-14 지
2		사하구 장 지구	2009.11.18	사하구 장 동 321-28 지
3		해운대구 정지구	2010.04.12	해운대구 정동
4		남구 대연3동 지구	2010.03.25	남구 대연3동
5		연제구 거제지구	2011.03.23	연제구 거제1동 동래세 서일원
6		사하구 정지구	2012.02.08	사하구 정동 545-1 지 일원
7		사하구 천지구	2012.02.08	사하구 천동 224 지 일원
8	위 지구	서구 암남동(진성산)지구	2010.04.07	서구 암남동(진성산)
9		부산진구 산 원지구	2011.02.28	부산진구 전 3동 산65-27 지일원(산 원)

자료) 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)

사. 소득수준

- 지난 10년간 기초생활수급가구는 연간 5.7%로 증가하고 있으며, 수급인구 역시 2.7%의 증가세를 보임
- 지역별로 살펴보면 기초생활수급자가 많은 지역은 북구로 부산시 전체 수급가구의 11.4%를 차지하며, 부산진구가 10.7%로 비슷한 수준을 보임
- 부산시 전체인구에 대한 수급자수는 4.0%이며, 각 구·군의 경우 중 부산시 전체 통계보다 수급자 비율이 높은 구는 동구가 7.8%로 가장 높고 서구, 영도구 순임

- 기 수급가구 및 인구현황 -

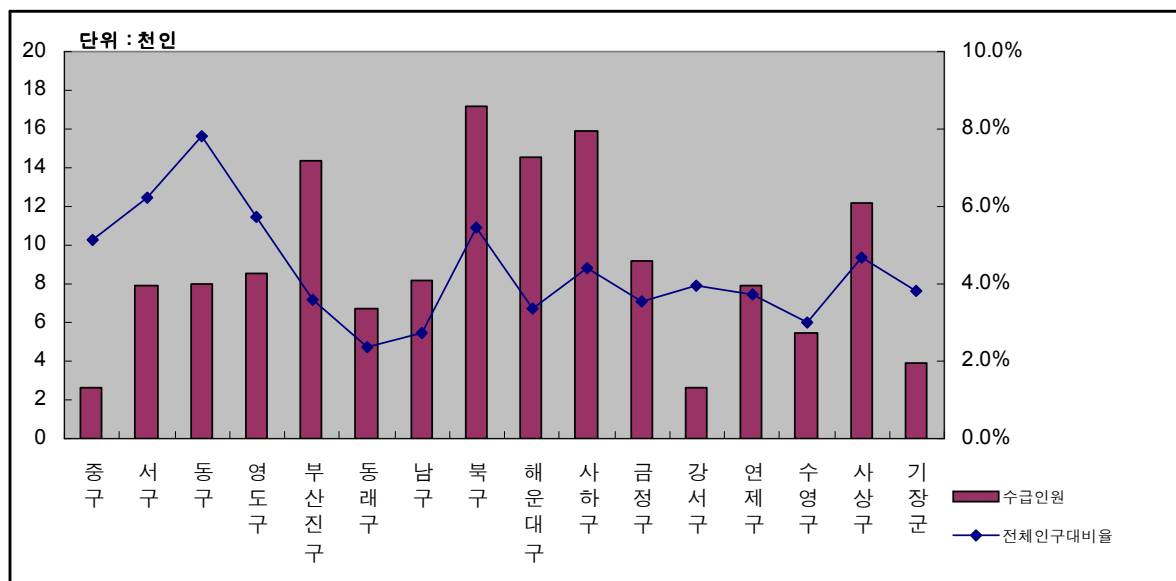
구 분	계				일 수급		시 수급		레수급	
	가구	증가율(%)	인 원	증가율(%)	가구	인 원	시	인 원	가구	인 원
2001	52,580	1.3	108,458	-6.4	51,308	99,655	72	6,771	1,272	2,032
2002	52,261	-0.6	103,047	-5.0	50,552	93,943	73	6,752	1,709	2,352
2003	56,008	7.2	107,783	4.6	54,401	98,710	77	6,733	1,607	2,307
2004	60,991	8.9	114,936	6.6	59,228	105,412	80	6,983	1,763	2,541
2005	68,120	11.7	127,446	10.9	66,233	117,444	86	7,303	1,887	2,699
2006	73,587	8.0	134,983	5.9	71,748	125,033	94	7,206	1,839	2,744
2007	77,117	4.8	139,110	3.1	75,541	129,432	102	7,210	1,576	2,468
2008	77,733	0.8	138,327	-0.6	76,360	129,244	107	6,925	1,373	2,158
2009	82,762	6.5	144,652	4.6	81,329	135,490	113	6,765	1,433	2,397
2010	84,663	2.3	145,135	0.3	83,150	135,574	153	6,821	1,513	2,740
연평균증가율		5.7		2.7						

자료) 부산통계연보, 2011

- 구·군별 수급 현황 -

구 분	수급가구수 (가구)	수급 인원 (인)	가구구성비 (%)	구·군 전체인구(인)	구·군 전체인구 대비율(%)
부 산 시	84,663	145,135	100.0	3,600,381	4.0
중 구	1,716	2,605	2.0	50,555	5.2
서 구	4,213	7,895	5.0	127,068	6.2
동 구	4,895	8,031	5.8	102,859	7.8
영 도 구	5,393	8,529	6.4	148,431	5.7
부산진구	9,041	14,321	10.7	398,174	3.6
동 래 구	3,903	6,714	4.6	283,636	2.4
남 구	4,909	8,181	5.8	301,904	2.7
북 구	9,718	17,155	11.4	313,553	5.5
해운대구	8,340	14,513	9.9	429,477	3.4
사 하 구	9,047	15,937	10.6	362,697	4.4
금 정 구	4,997	9,140	5.9	257,662	3.5
강 서 구	1,361	2,618	1.6	66,269	4.0
연 제 구	4,395	7,929	5.2	213,453	3.7
수 영 구	3,227	5,412	3.8	179,208	3.0
사 상 구	7,157	12,206	8.5	261,673	4.7
기 장 군	2,351	3,949	2.8	103,762	3.8

자료) 부산통계연보, 2011



아. 최저주거기준 미달가구수

1) 최저주거기준

- 최저주거기준은 주택법을 근거로 법제화되어 2004년 6월 8일 세부기준이 확정되었으며, 2004년 6월 15일부로 시행되고 있음
- 삶의 질이 개선됨에 따라 1인당 주거 면적이 증가함으로써 2011년 최저주거기준의 세부기준을 변경·공고 함

- 최저주거기 세부기 -

가구구성별 최저주거면적 및 도별 방 개수			
가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

주) K:부엌, DK:식사실 겸 부엌. 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수
 • 부부침실 확보, 만6세 이상 자녀는 부모와 침실분리, 만 8세 이상 이성자녀는 상호분리, 노부모는 별도 침실 사용

수적인 비 기
 상수도 수 이 지하수 이 시 이 비 전 입 부 , 전 수세 장 ,
 시 (전 수세 장 시 경 도)

주 구조성 및 경기
 영구 서 . 방 방습
 적 방 . 기 광 방 비 구비
 소 ·진동· 대기 등 경요소가 정기 적 해
 해일, 수, 산사 , 등 연 해 위 이 현저하지

자료) 국토해양부 자료(건설교통부 공고 제2011-490호)

2) 현 황

- 가구구성별 최저주거면적을 기준으로 살펴보면 전국에서 7평미만의 주택에 거주하고 있는 가구는 총 52,016호이고 부산시의 경우 7,648호로 부산시 전체의 0.8%를 차지하고 있으며, 이는 전국 평균 0.4%보다 높음

- 연 평별 거주인구수 -

구분	연면적별	2010								
		주 ()	거주인수 1명 ()	거주인수 2명 ()	거주인수 3명 ()	거주인수 4명 ()	거주인수 5명 ()	거주인수 6명 ()	거주인수 7명 이상 ()	평균 거주 인수 (명)
전국	계	13,883,571	2,132,965	3,194,504	3,056,251	3,413,484	1,035,458	334,989	715,920	3.3
	20 이하	26,008	17,578	6,050	1,432	746	202	0	0	1.5
	20 ~40	1,241,183	562,532	339,716	190,308	116,226	26,380	4,649	1,372	2.0
	40 ~60	4,080,204	767,974	1,037,503	996,034	1,010,795	221,617	36,388	9,893	2.8
	60 ~85	4,881,601	541,473	1,130,175	1,194,329	1,480,266	402,639	91,569	41,150	3.1
	85 ~100	1,018,083	124,958	298,628	219,562	216,995	92,162	35,971	29,807	3.1
	100 ~130	1,204,192	69,385	215,065	266,862	353,646	145,623	60,104	93,507	3.9
	130 ~165	829,434	38,571	132,269	149,143	186,847	104,743	64,709	153,152	4.6
부산	165 ~230	355,061	8,678	30,027	32,983	40,724	34,268	32,267	176,114	7.1
	230	247,805	1,816	5,071	5,598	7,239	7,824	9,332	210,925	13.4
	계	990,374	146,354	220,627	230,626	234,649	72,545	29,846	55,727	3.3
	20 이하	3,824	2,845	696	203	63	17	0	0	1.4
	20 ~40	86,947	45,843	22,974	10,981	5,563	1,261	255	70	1.8
	40 ~60	259,725	50,437	71,006	67,242	57,883	10,824	1,818	515	2.7
	60 ~85	363,673	33,441	83,623	100,919	109,492	26,908	6,248	3,042	3.1
	85 ~100	51,626	4,600	11,068	12,567	13,052	5,572	2,490	2,277	3.4
	100 ~130	97,409	5,054	16,195	21,296	26,510	12,205	6,475	9,674	4.0
	130 ~165	84,714	3,275	11,890	14,030	17,617	11,580	8,412	17,910	4.8
	165 ~230	32,407	750	2,837	3,003	3,997	3,604	3,545	14,671	6.5
	230	10,049	109	338	385	472	574	603	7,568	10.6

자료) 통계청 인구주택총조사 보고서, 2010

자. 교 통

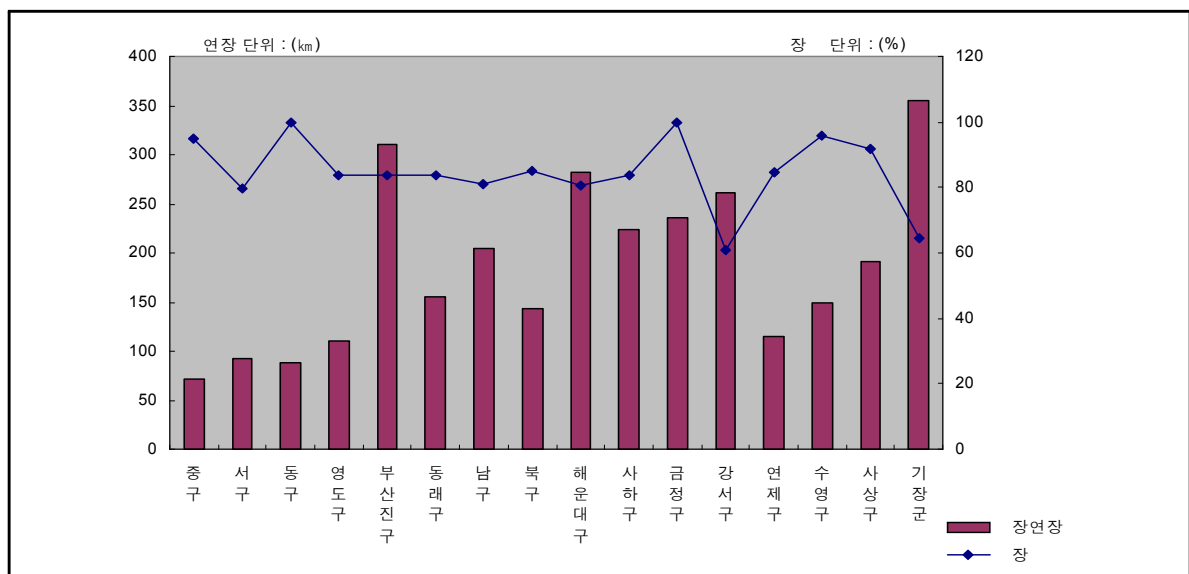
1) 도로현황

- 2010년 부산시의 계획도로 총연장은 3,723.6km이고 그 중 포장된 연장은 2,991.6km로 포장률은 80.3%이며, 동구와 금정구의 포장률은 100%를 나타냄

- 도 현 황 -

구 분	계				고속도 (km)	일 국도		광역시/지방도/구 군도			
	연장(km)	장(km)	장 (%)	미 장 (km)		연장(km)	장(km)	연장(km)	장(km)	장 (%)	미 장 (km)
부 산 시	3,723.6	2,991.6	80.3	732.0	26.6	99.7	99.7	3,597.3	2,865.3	79.7	732.0
중 구	75.6	71.8	95.0	3.8	-	3.1	3.1	72.5	68.6	94.6	3.9
서 구	117.0	93.2	79.7	23.8	-	3.0	3.0	114.0	90.2	79.1	23.8
동 구	88.8	88.8	100.0	-	-	3.9	3.9	84.9	84.9	100.0	-
영 도 구	131.1	110.0	83.9	21.1	-	-	-	131.0	110.0	84.0	21.0
부산진구	370.0	310.3	83.9	59.7	-	4.3	4.3	365.7	306.0	83.7	59.7
동 래 구	186.0	155.8	83.8	30.2	-	2.6	2.6	183.1	153.2	83.7	29.9
남 구	252.0	203.9	80.9	48.1	-	-	-	251.8	203.9	81.0	47.9
북 구	168.5	143.2	85.0	25.3	0.6	10.1	10.1	157.8	132.5	84.0	25.3
해운대구	349.3	281.8	80.7	67.5	-	4.6	4.6	344.7	277.2	80.4	67.5
사 하 구	268.5	224.5	83.6	44.0	-	4.6	4.6	263.8	219.8	83.3	44.0
금 정 구	235.7	235.7	100.0	-	7.4	11.4	11.4	216.9	216.9	100.0	-
강 서 구	429.8	261.3	60.8	168.5	16.6	12.6	12.6	400.5	232.0	57.9	168.5
연 제 구	135.9	115.0	84.6	20.9	-	2.4	2.4	133.6	112.6	84.3	21.0
수 영 구	156.2	149.7	95.8	6.5	-	-	-	156.2	149.7	95.8	6.5
사 상 구	208.6	191.6	91.9	17.0	2.0	-	-	206.7	189.7	91.8	17.0
기 장 군	551.0	355.0	64.4	196.0	-	37.1	37.1	513.9	317.9	61.9	196.0

자료) 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)



2) 차량등록현황

- 부산시는 2010년 현재 차량대수가 1,147,311대로써 1인당 0.32대 수준이며, 그 중 승용차가 77.2%로 가장 많고, 화물차, 승합차, 특수차의 순임
- 부산시의 지난 10년간(2001~2010)의 차량증가율은 연평균 3.6% 증가함
- 용도별로는 자가용이 92.7%로 대부분임

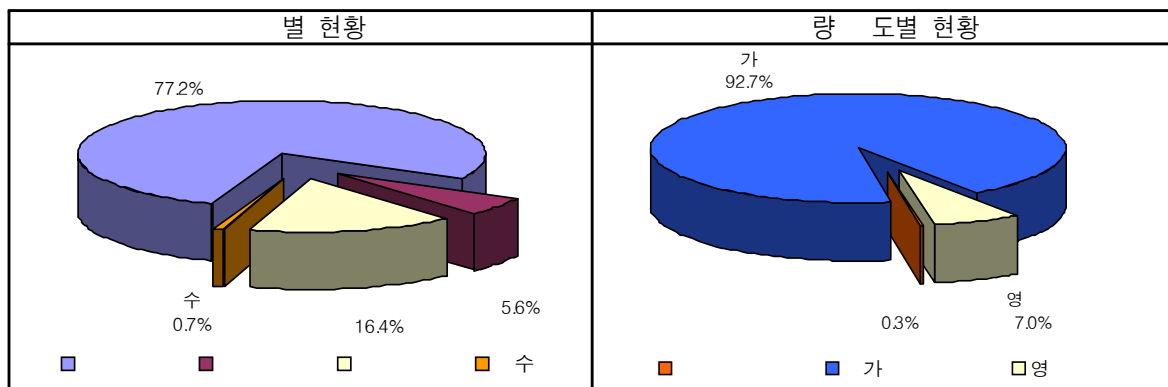
- 별 현황 -

구 분	계(대)	증가율(%)	(대)	(대)	(대)	수 (대)
2001	862,699	6.2	589,257	87,697	180,393	5,352
2002	921,084	6.8	638,173	87,903	189,023	5,985
2003	955,366	3.7	667,191	85,833	195,601	6,741
2004	966,417	1.2	679,433	83,048	196,740	7,196
2005	979,969	1.4	699,786	76,791	196,099	7,293
2006	994,292	1.5	718,357	73,780	194,622	7,533
2007	1,010,086	1.6	735,941	71,609	194,713	7,823
2008	1,038,954	2.9	769,463	69,904	191,635	7,952
2009	1,116,719	7.5	851,684	68,011	189,029	7,995
2010	1,147,311 (100.0%)	2.7 (연평균 3.6)	885,945 (77.2%)	64,531 (5.6%)	188,731 (16.5%)	8,104 (0.7%)

- 량 도별 현황 -

구 분	계(대)	(대)	가 (대)	영 (대)
2001	862,699	3,052	795,982	63,665
2002	921,084	3,148	850,522	67,414
2003	955,366	3,266	882,193	69,907
2004	966,417	3,311	892,033	71,073
2005	979,969	3,302	904,693	71,974
2006	994,292	3,357	917,745	73,190
2007	1,010,086	3,413	931,097	75,576
2008	1,038,954	3,505	958,745	76,704
2009	1,116,719	3,596	1,036,360	76,763
2010	1,147,311 (100.0%)	3,680 (0.3%)	1,063,616 (92.7%)	80,015 (7.0%)

자료) 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)



3) 교통발생량 및 분담율

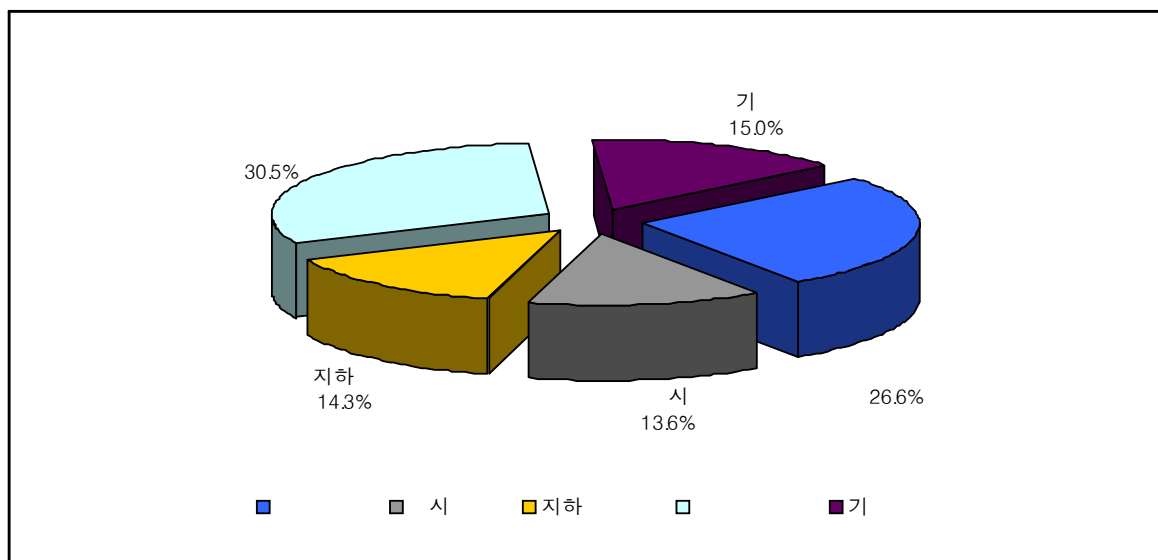
- 2010년 기준 총 통행량은 6,783천명이며 그 중 대중교통을 이용하는 사람은 전체의 54.5%임
- 대중교통의 수송분담율은 버스(26.6%), 지하철(14.3%), 택시(13.6%)순으로 나타남
- 부산시의 지난 10년간(2001~2010)의 대중교통분담증가율은 1.6% 감소함

- 시민1일 수단이 현황 및 대중 수 분 율 -

구 분	계 (천명)	대중 분 율(%)	대중 분 증가율(%)	(천명)	시 (천명)	지하 (천명)	(천명)	기 주) (천명)
2001	5,803	62.8	-	1,924	989	733	1,242	915
2002	5,877	61.4	-2.3	1,847	972	789	1,356	913
2003	5,916	57.6	-6.2	1,722	937	748	1,597	912
2004	5,941	55.0	-4.5	1,638	944	687	1,680	992
2005	6,147	54.3	-1.4	1,517	945	873	1,781	1,031
2006	6,264	54.1	-0.3	1,601	948	839	1,861	1,015
2007	6,386	54.7	1.0	1,726	949	815	1,905	991
2008	6,455	55.6	1.6	1,792	933	859	1,867	1,004
2009	6,700	55.0	-1.0	1,827	922	928	2,004	1,019
2010	6,783	54.5	-0.9 (-1.6)	1,803 (26.6%)	921 (13.6%)	969 (14.3%)	2,072 (30.5%)	1,018 (15.0%)

자료) 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)

주1) 승합차, 이륜차, 자전거



4) 주차시설 현황

- 부산시 주차시설 중 건축물 부설 주차장이 전체 주차시설의 87.5%로 가장 많고, 노외 주차장, 노상주차장의 순으로 이루어져 있으며, 공영 노외주차장이 312개소로 가장 적은 비율을 차지함

- 주 시 현황 -

구 분	계			노 상			노			부 주 장 (개소)
	개소	면수	비율 (%)	계 (개소)	유 (개소)	(개소)	계 (개소)	영 (개소)	민영 (개소)	
부 산 시	53,102 (100.0%)	1,065,517	100.0	3,146 (5.9%)	1,234	1,912	3,483 (6.6%)	312	3,171	46,473 (87.5%)
중 구	1,033	17,863	1.9	43	37	6	107	5	102	883
서 구	2,295	31,561	4.3	122	122	-	141	18	123	2032
동 구	2,470	39,504	4.7	148	148	-	294	32	262	2,028
영 도 구	1,050	25,848	2.0	100	100	-	180	12	168	770
부산진구	4,046	107,812	7.6	288	76	212	294	35	259	3,464
동 래 구	6,695	91,041	12.6	613	69	544	271	18	253	5,811
남 구	1,969	78,990	3.7	158	54	104	217	26	191	1,594
북 구	2,7001	85,628	5.1	143	138	5	173	22	151	2,385
해운대구	3,319	159,003	6.3	156	44	112	220	35	185	2,943
사 하 구	3,643	96,206	6.9	594	50	544	272	19	253	2,777
금 정 구	8,972	74,194	16.9	156	52	104	222	26	196	8,594
강 서 구	2,484	11,249	4.7	3	3	-	45	1	44	2,436
연 제 구	2,761	65,521	5.2	146	127	19	532	14	518	2,083
수 영 구	3,350	51,573	6.3	266	124	142	226	14	212	2,858
사 상 구	3,997	98,369	7.5	198	95	78	276	30	246	3,523
기 장 군	2,317	31,155	4.4	12	12	-	13	5	8	2,292

자료) 부산통계연보, 2011

차. 문화자원

1) 문화재현황

- 부산시는 2010년 말 기준으로 총 290점의 문화재를 보유하고 있으며, 국가지정문화재 53점, 부산시지정문화재 171점, 기타문화재 66점을 보유하고 있음
- 각 구·군별 문화재 분포현황을 살펴보면 금정구가 75점으로 부산시 전체의 25.9%를 차지하고 있으며, 그 뒤로 서구, 동래구 순임
- 가장 적은 문화재를 보유하고 있는 구로는 사상구가 4점으로 부산시 전체의 1.4%를 차지하고 있음

- 구·군 현황 -

구 분	총 계(점)	국 가 지 정						부 산 시 지 정				기 주3)
		계(점)	국		사 적	천연 기	기 주1)	계(점)	유형	형	기 주2)	
부 산 시	290	53	6	29	4	7	7	171	101	16	54	66
중 구	5	2	-	2	-	-	-	2	-	-	2	1
서 구	43	13	2	11	-	-	-	22	19	2	1	8
동 구	7	-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	3
영 도 구	11	2	-	-	1	-	1	5	4	-	1	4
부산진구	14	2	-	-	-	2	-	5	5	-	-	7
동 래 구	31	4	-	-	2	-	2	27	11	7	9	-
남 구	22	8	3	4	-	-	1	11	6	-	5	3
북 구	5	1	-	-	-	1	-	4	1	1	2	-
해운대구	9	2	-	2	-	-	1	4	1	-	3	3
사 하 구	6	-	-	-	-	-	-	6	1	2	3	-
금 정 구	75	11	-	9	1	1	-	44	40	1	3	20
강 서 구	11	1	-	-	-	1	-	9	2	-	7	1
연 제 구	11	1	1	-	-	-	-	3	1	-	2	7
수 영 구	11	4	-	-	-	2	2	6	2	1	3	1
사 상 구	4	-	-	-	-	-	-	3	2	1	-	1
기 장 군	25	2	-	1	-	-	-	16	6	1	9	7

자료) 부산통계연보, 2011

주1) 명승, 중요민속자료, 중요무형문화재

주2) 기념물, 민속자료

주3) 지정문화재이외의 문화재자료, 등록문화재

카. 공급처리시설

1) 상수도

- 급수도시내 총인구수는 3,600,381명이며 급수인구는 3,595,780명으로 99.9%의 보급률을 보이고 1일 1인당 급수량은 301L임
- 대다수의 구가 99% 이상의 보급률을 보이고 있으나 기장군의 상수도 보급률은 98%, 급수량은 20,107 m³/일, 1일1인당 급수량은 198L로 타 구보다 낮은 수준을 보이고 있음

- 상수도 현황 -

구 분	총인구	급수인구	급 ()	급수량(/일)	1일1인당 급수량()
부 산 시	3,600,381	3,595,780	99.9	1,083,438	301
중 구	50,555	50,555	100.0	22,070	437
서 구	127,068	127,068	100.0	37,032	291
동 구	102,859	102,859	100.0	34,884	339
영 도 구	148,431	146,431	100.0	38,074	257
부산진구	398,174	398,174	100.0	111,512	280
동 래 구	283,636	283,636	100.0	73,535	259
남 구	301,904	301,904	100.0	86,804	288
북 구	313,553	313,553	99.9	77,131	246
해운대구	429,477	429,477	100.0	120,452	280
사 하 구	362,697	362,647	100.0	137,708	380
금 정 구	257,662	256,158	99.4	65,834	257
강 서 구	66,269	66,269	100.0	65,241	984
연 제 구	213,453	212,436	99.5	56,913	268
수 영 구	179,208	179,208	100.0	48,108	268
사 상 구	261,673	261,673	100.0	88,033	336
기 장 군	103,762	101,732	98.0	20,107	198

자료) 부산통계연보, 2011

2) 하수도

- 2010년 말 부산시의 하수도처리인구는 3,568,649명으로 보급률은 99.0%임
- 강서구와 기장군을 제외한 다른 구는 하수도보급률은 100.0%를 나타내고 있으며, 기장군의 하수도보급률은 87.0%, 강서구의 하수도보급률은 73.0%로 다른 구의 하수도보급률에 비해 크게 낮은 실정임

- 하수도 현황 -

구 분	총인구(명)	하수 리인구(명)	하수도			하수도 급 (%)
			리적(1)	적(2)	고 도(3)	
부 산 시	3,600,381	3,568,649	-	2,856,916	711,733	99.0
중 구	50,555	50,555	-	-	50,555	100.0
서 구	127,068	127,068	-	-	127,068	100.0
동 구	102,859	102,859	-	96,340	6,519	100.0
영 도 구	148,431	148,431	-	-	148,431	100.0
부산진구	398,174	398,174	-	398,174	-	100.0
동 래 구	283,636	283,636	-	283,636	-	100.0
남 구	301,904	301,904	-	301,904	-	100.0
북 구	313,553	313,553	-	313,553	-	100.0
해운대구	429,477	429,477	-	188,616	240,861	100.0
사 하 구	362,697	362,697	-	362,697	-	100.0
금 정 구	257,662	257,662	-	257,662	-	100.0
강 서 구	66,269	48,451	-	-	48,451	73.0
연 제 구	213,453	213,453	-	213,453	-	100.0
수 영 구	179,208	179,208	-	179,100	-	100.0
사 상 구	261,673	261,673	-	261,673	-	100.0
기 장 군	103,762	89,848	-	-	89,848	87.0

자료) 부산통계연보, 2011

3) 가 스

- 2010년 말 부산시 가스 공급현황은 도시가스가 1개 업체, 판매량은 1,257,714천m³이며, 프로판 가스가 311개 업체, 판매량은 91,657톤, 부탄가스는 64개 업체, 판매량은 289,391톤 임
- 부산시의 지난 10년간(2001~2010)의 가스공급량의 변화를 살펴보면 도시가스가 6.7%, 부탄가스가 6.9%의 증가율을 보임

- 가 급량 -

구 분	도 시 가				부	
	소수	량(천)	소수	량()	소수	량()
2001	1	718,146	294	158,417	36	280,128
2002	1	801,978	292	159,403	39	281,392
2003	1	843,444	299	153,405	38	284,565
2004	1	891,859	300	145,131	39	280,672
2005	1	1,027,935	305	144,441	44	282,405
2006	1	1,042,472	311	134,211	49	284,177
2007	1	1,072,919	311	169,573	57	330,216
2008	1	1,137,257	307	153,165	53	313,294
2009	1	1,160,866	311	175,473	62	331,885
2010	1	1,257,714	311	91,657	64	289,391
연평균 증가율	-	6.7%	0.6%	-3.6%	6.9%	0.6%

자료) 부산통계연보, 2011

4) 전 기

- 부산시의 용도별 전력사용량은 서비스업이 37.5%로 가장 많은 전력을 사용하고 있으며 제조업이 34.7%, 가정용 21.5%의 전력을 사용하고 있음

- 도별 전력사 량 -

구 분	도별 전력사 량 (Wh)	점유율(%)
계	20,263,681	100.0
가 정	4,359,190	21.5
	1,180,518	5.8
서 비	7,589,828	37.5
수 산	91,615	0.5
광	15,492	0.1
제 조	7,027,038	34.7

자료) 부산통계연보, 2011

타. 공동이용시설 현황

1) 공공문화체육시설

가) 학 교

○ 2011년을 기준으로 부산시의 총 학교수는 1,096(5)개교이며, 그 중 초등학교는 297(3)개소임

- 총 개황 -

구 분	수	급()수	수	수	원수	원1인당 수
계	1,096	19,438	17,750	757,209	37,047	20.0
유 치 원	365	1,557	1,628	38,310	2,744	14.0
등	297	7,458	7,651	184,983	10,821	17.0
중	171	3,754	3,913	121,918	7,105	17.0
일 계 고등	105	3,040	3,131	103,017	6,766	15.0
전 계 고등	37	1,061	1,119	28,877	2,372	12.0
대	10	231	-	43,266	1,154	38.0
대	1	1	-	2,215	73	30.0
대	12	596	-	202,230	4,565	44.0
대 원	69	1,205	-	21,332	584	36.0
기	29	535	308	11,059	863	13.0

자료) 부산통계연보, 2011 ※ 캠퍼스(분교)수는 학교수에서 제외하고 ()내에 별도 표시하였음

나) 체육시설

○ 부산시에 등록되어 있는 체육시설은 2,716개소임

- 체 시 현황 -

구 분		개 소	연 면 적()
계		2,716	144,802
체 시	체	5	14,398
	경 기 장	2	106,054
	장	1	31,768
	수 영 장	3	3,280
	사 장	1	731
등록체 시	장	4	-
고체 시	상 장	4	-
	장	1	-
	체 시	17	-
	수 영 장	28	-
	체 도 장	887	-
	연 습 장	452	-
	체 력 단 장	502	-
	당 구 장	1,302	-
	장	1	-
	도 장	2	-
	도 원	64	-

자료) 부산통계연보, 2011

다) 도 서 관

- 2010년 말 부산시는 461개소의 도서관이 건립되어 있으며, 연간이용자수는 20,981,120명으로 연간 이용 책수는 36,635,442권임
- 부산시 도서관의 총 자료수는 3,762,279권이고, 1일 평균 57,483명의 시민이 이용하고 있음

- 도서 추이 -

구 분	도서 수(개소)	석수(석)	장서수(권)	연간이 수(명)	연간이 수(권)
2001	17	11,632	1,672,764	6,309,043	11,564,897
2002	19	12,606	1,936,302	6,217,084	10,898,616
2003	21	13,213	2,066,847	7,471,044	11,416,710
2004	21	12,788	2,464,429	8,799,572	14,944,137
2005	21	12,815	2,622,728	9,674,913	14,810,759
2006	22	14,386	2,853,462	10,546,976	17,066,422
2007	22	13,991	3,044,047	13,745,574	21,185,134
2008	22	14,460	-	12,976,679	22,701,812
2009	462	14,763	-	13,074,054	23,518,457
2010	461	16,548	-	20,981,120	36,635,442

- 부산시 도서 현황 -

구 분	원수	도서 수	석수	연간이 수	연간이 수	수
계	461	24	16,548	20,981,120	36,635,442	3,762,279
부전도서	25	1	445	1,394,738	2,838,982	258,203
시민도서	68	1	1,866	1,919,074	5,501,942	709,554
중 도서	55	1	1,534	1,017,748	1,876,951	394,089
도서	19	1	346	465,547	598,242	161,347
해운대도서	36	1	1,260	2,265,528	2,963,196	199,415
구 도서	19	1	352	420,421	639,719	139,607
서동도서	19	1	245	406,449	668,686	119,292
구 도서	34	1	1,543	1,645,000	2,990,000	217,066
사하도서	19	1	297	4,677,566	206,780	140,288
연산도서	19	1	212	408,210	653,823	128,947
명장도서	19	1	305	422,303	646,917	152,777
영도도서	12	1	593	486,398	560,056	131,092
남구도서	18	1	1,100	766,493	281,994	146,921
금정구도서	18	1	1,252	768,555	10,805,588	151,905
동구도서	9	1	440	156,408	400,278	75,976
도서	6	1	290	415,868	296,734	72,453
강서도서	4	1	223	113,859	146,246	60,788
북구 지 도서	9	1	619	558,529	394,756	89,041
수영구도서	14	1	1,070	712,622	1,300,293	101,593
사상구도서	10	1	667	458,901	793,780	83,284
기장군도서	7	1	574	393,160	324,866	110,497
이도서	8	1	205	256,839	681,955	65,283
북구 명도서	7	1	714	661,660	916,964	28,859
다대도서	7	1	396	189,244	146,694	24,002

자료) 부산통계연보, 2011

라) 사회복지시설

- 부산광역시 내의 사회복지시설은 총 228개소로 9,231명을 수용하고 있음
- 구·군별 사회복지시설 현황은 금정구가 21개소(18.3%)로 가장 많으나, 수용인원은 서구가 1,472명(18.8%)으로 가장 많은 것으로 분석됨

- 사 지 지 현황 -

구 분	시 수	수 인원
계	228	9,231
동 지시	22	1,963
노인 지시	49	5,014
장 인 지시	19	1,400
성 지시	21	461
부 인 시	3	393

- 구·군별 사 지 지 현황 -

구 분	시 수		수 인원	
	개소	비율(%)	명	비율(%)
부 산 시	228	100.0	9,231	100.0
중 구	-	-	-	-
서 구	16	13.9	1,472	18.8
동 구	2	1.7	129	1.6
영 도 구	6	5.2	371	4.7
부산진구	3	2.6	163	2.1
동 래 구	7	6.1	374	4.8
남 구	5	4.3	232	3.0
북 구	5	4.3	246	3.1
해운대구	9	7.8	599	7.7
사 하 구	9	7.8	886	11.3
금 정 구	21	18.3	1,142	14.6
강 서 구	6	5.2	642	8.2
연 제 구	8	7.0	484	6.2
수 영 구	9	7.8	498	6.4
사 상 구	4	3.5	285	3.6
기 장 군	5	4.3	296	3.8

자료) 부산통계연보, 2011

마) 청소년 수련시설

- 청소년 수련시설은 총 22개소이며, 동구, 동래구, 남구, 사하구, 강서구, 연제구에는 청소년 수련시설이 없어 청소년수련시설의 확충이 필요함

- 구·군별 소년 수 시 현황 -

구 분	계		수				수 원		영장		유	
	개소	면적 (천)	개소	면적 (천)	개소	면적 (천)	개소	면적 (천)	개소	면적 (천)	개소	면적 (천)
부 산 시	22	117	7	31	9	8	4	13	1	36	1	29
중 구	1	44	-	-	1	44	-	-	-	-	-	-
서 구	2	40	1	3	-	-	-	-	1	36	-	-
동 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
영 도 구	2	6	1	5	1	6	-	-	-	-	-	-
부산진구	4	11	1	5	3	5	-	-	-	-	-	-
동 래 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
북 구	2	8	1	7	1	56	-	-	-	-	-	-
해운대구	3	31	-	-	1	49	1	2	-	-	1	29
사 하 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
금 정 구	2	5	1	2	-	-	1	3	-	-	-	-
강 서 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
연 제 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
수 영 구	1	5	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-
사 상 구	2	5	1	4	1	44	-	-	-	-	-	-
기 장 군	3	7	1	4	1	75	-	-	-	-	-	-

자료) 부산통계연보, 2011

파. 공간시설

1) 공 원

- 부산광역시의 도시공원은 총 858개소로, 면적은 58.3km²이며, 근린공원 157개소, 어린이공원 483개소, 소공원 187개소가 개설되어있음

- 도시 원 현황 -

구 분	개 소	면 적(천)
계	858	58,274.0
원	157	42,516.0
이 원	483	1,094.0
소 원	187	311.0
지 원	6	1,623.0
체 원	7	2,271.0
도시 연 원구역	2	7,603.0
기	16	2,856.0

- 구·군별 도시 원 현황 -

구 분	개 소	면 적(천)
부 산 시	858	58,274.0
중 구	3	5,088.0
서 구	16	1,909.0
동 구	8	70.0
영 도 구	21	852.0
부산진구	56	6,134.0
동 래 구	39	4,720.0
남 구	40	788.0
북 구	82	810.9
해운대구	63	1,715.0
사 하 구	42	959
금 정 구	54	1,346
강 서 구	146	12,403
연 제 구	29	85.0
수 영 구	20	140.0
사 상 구	41	726.0
기 장 군	198	18,863.0

자료) 부산통계연보, 2011

2 관련법규

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 목적

- 국토의 이용 · 개발 · 보전을 위한 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리의 증진과 국민의 삶의 질을 향상하게 함

나. 개요

- 기존의 「도시계획법」을 근간으로 「국토이용관리법」의 내용을 통합하여 이원화 체계로 관리하던 국토를 하나의 법률체계로 국토의 계획 및 이용에 대한 관리를 위해 2002년에 제정
- 도시지역과 농촌지역의 통합관리, 선계획-후개발 체제의 확립, 환경과 개발의 조화를 이루기 위한 지속가능한 개발개념 도입, 기반시설 확보를 위한 수익자 및 원인자 부담 원칙 적용 등을 기본원칙으로 함

다. 주요내용(용어의 정리)

1) 정비사업과 도시·군 관리계획의 관계 (제2조 제4호 및 제11호)

- 정비사업은 도시계획사업이며, 도시관리계획으로 결정됨

2) 도시·군관리계획

- 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용 · 교통 · 환경 · 경관 · 안전 · 산업 · 정보통신 · 보건 · 후생 · 안보 · 문화 등에 관한 다음의 계획을 말함
 - － 용도지역 · 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - － 개발제한구역 · 도시자연공원구역 · 시가화조정구역 · 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - － 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획
 - － 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - － 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

3) 지구단위계획

- 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군 관리계획

4) 기반시설

- 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·체육시설 등 공공·문화체육시설
- 하천·유수지·방화설비 등 방재시설
- 화장장·공동묘지·납골시설 등 보건위생시설
- 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

5) 도시·군 계획시설

- 기반시설 중 도시·군 관리계획으로 결정된 시설

6) 도시·군 계획시설 사업

- 도시·군 계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업

7) 도시·군 계획사업

- 도시·군관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시·군 계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업

2. 도시 및 주거환경정비법

가. 목적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

나. 개요

- 종전에는 도시재개발사업은 「도시재개발법」, 주거환경개선사업은 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」, 재건축사업은 「주택건설촉진법」에 의하여 운영되어 왔으나, 유사한 정비사업이 각기 다른 법률에 의하여 운영됨에 따른 혼란을 방지하기 위해 이를 통합하여 2002. 12. 30 본 법을 제정한 후 2003. 7. 1부터 시행

다. 주요내용

1) 정비구역 지정요건

□ 주거환경개선사업

- 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역
- 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집, 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역

- 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경 개선사업이 필요한 지역

□ 주택재개발사업

- 주택재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 (시·도 조례로 비율의 10퍼센트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 수립한다. 이 경우 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.
 - 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
 - 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

□ 주택재건축사업

- 기존의 공동주택
 - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 - 노후·불량건축물로서 기존세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역
 - 3이상의 공동주택단지가 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시결과 3분의 2 이상 재건축 판정을 받은 지역
- 기존의 단독주택
 - 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것
 - 노후·불량건축물이 3분의 2 이상이거나, 준공 후 10년 이상의 주택이 건축물 수의 10분의 3 이상일 것
 - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역

□ 도시환경정비사업

- 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
- 당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2이상인 지역
- 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역
- 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

□ 주거환경관리사업

- 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 준치지역

2)기타

- 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봄
- 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 당해 정비구역안에는 정비계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물을 설치할 수 없음

3. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

가. 목적

- 열악한 구시가지의 재개발등 각종 정비사업을 광역적으로 계획함으로써 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시기반 시설을 획기적으로 개선함으로써 기존 도시에서의 주택공급 확대와 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여하고자 함
- 뉴타운지구의 안정적인 사업추진을 위한 법적 근거 마련
- 개발이익 환수를 통한 개발이익의 과다한 사유화 방지

나. 개요

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시기능의 회복을 위해 광역적으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업 추진

다. 주요내용

1) 도시재정비 촉진을 위한 특별법 용어

- 재정비 촉진지구
 - － 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 법 제5조의 규정에 의하여 지정하는 지구
- 재정비 촉진계획
 - － 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획
- 재정비 촉진사업
 - － 재정비촉진지구 안에서 시행되는 『도시 및 주거환경정비법』에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택정비사업, 『도시개발법』에 의한 도시개발 사업, 『재래시장 육성을 위한 특별법』에 의한 시장정비사업, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 도시계획시설사업을 말함
- 재정비 촉진구역
 - － 재정비촉진사업별로 결정된 구역

2) 재정비촉진지구의 지정

- 재정비촉진지구는 시장·군수·구청장이 주민공람과 지방의회의 의견을 청취한 후 시·도지사에게 신청하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 지정
- 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비기본계획 고려
- 촉진지구 규모 : 주거지형 50만㎡이상 , 중심지형 20만㎡이상

3) 재정비촉진계획의 수립 및 결정

- 재정비촉진계획은 시장·군수·구청장이 주민공람과 공청회 등을 거쳐 시·도지사에게 신청 하고, 시·도지사는 관계행정기관과의 협의와 시·도 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 결정
- 재정비촉진계획 수립을 위한 총괄 계획가 (MP : Master Planner) 위촉 운영

4) 재정비촉진사업의 시행을 위한 특례

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률로서 용도지역 및 지구의 건축제한 예외, 조례의 건폐율 및 용적률 상한 예외
- 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법으로서 주택의 규모 및 건설비율 완화, 구역지정 요건 완화
- 초·중등 교육법, 주택법, 주차장법으로서 중심지형 재정비 촉진지구 내 학교시설 기준, 주차장 설치기준 완화
- 취득세, 등록세 감면 및 과실부담금 면제

5) 개발이익 조정을 위한 임대주택의 건설

- 기반시설 설치비용을 원칙적으로 사업시행자가 부담하도록 하고, 증가된 용적률의 일정 비율을 임대주택으로 건설·공급하도록 하는 등 원활한 사업시행을 저해하지 않는 범위 내에서 개발이익 환수

③ 상위 및 관련계획

1. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020, 대한민국정부)

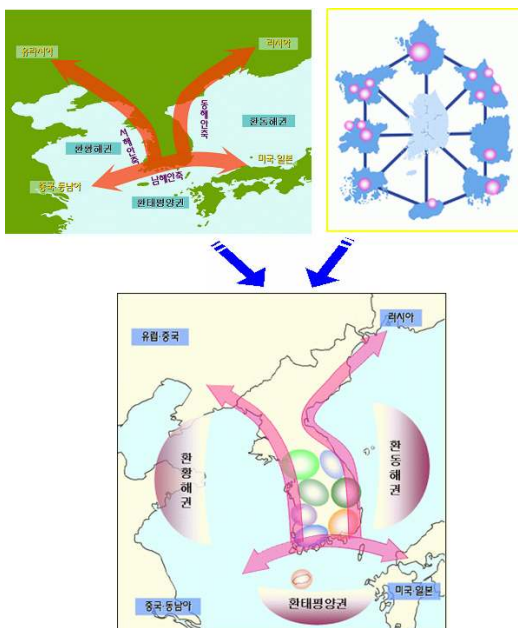
가. 계획의 기초

대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』

나. 6대 추진전략



- 동 하 국 구도 -



- 대외적으로 유라시아 대륙과 환태평양을 지향하는 개방형(π형) 국토발전축 구축
- 남해안축:부산~창원~진주~광양~목포~(중국~일본)
- 서해안축:목포~군산~서산~평택~인천~(신의주~중국)
- 동해안축:부산~울산~포항~강릉~속초~(나진·선봉~러시아)
- 대내적으로 자립형 지방화와 지역 간 상생을 촉진하는 다핵연계형 국토구조 구축
- 다핵연계형 국토구조 구축의 기본단위 수도권, 강원권, 충청권, 전북권, 광주권, 대구권, 부산권, 제주도 등 7+1의 경제권역을 설정
- 7+1의 경제권역은 경쟁력 있는 특화산업을 기반으로 자립형 지방화와 지역의 국제경쟁을 위한 기본 단위로 육성

다. 부산시 발전방향

- 환태평양의 물류, 정보, 금융, 관광의 중심역할을 수행하는 국제교류거점 해양도시
- 동북아관문으로서 항만물류기능 중심
- 수도권 경제, 정보, 금융기능의 분담
- 남해안 관광벨트의 거점기능 수행
- 동남경제권의 중추관리 기능
- 신성장산업과 동남광역경제권 중추도시 성장기반
- 수도권과의 상생축 형성
- 초광역 경제권의 중심도시
- 복합 운송체계 구축
- 지속 가능한 미래형 지식창조도시 건설

2. 2020 부산권 광역도시계획

가. 계획의 배경과 목적

- 효율적인 토지이용을 위하여 개발제한구역 조정방안 제시
 - － 일반조정가능지, 집단취락지, 국책사업, 지역현안사업 설정
- 개발제한구역을 종합적으로 검토 조정함으로써 광역도시권의 계획적인 이용과 관리를 도모

나. 공간구조계획

1) 개발축

- 부산광역시의 기성시가지를 중심으로 하여 중심도시를 육성하고 주변인 김해, 양산, 부산강서지역에 각각 부심도시를 조성
 - － 1개 중심도시 : 부산광역시 도심권 (계획인구 350만명)
 - － 3개 부심도시 : 김해시, 양산시, 부산광역시 강서신시가지 (계획인구 20~30만명)
- 강서지역은 경제자유구역을 포함한 신성장산업 범주내에 항만·첨단·물류 및 R&D기능 담당
 - － 9개 교외전원도시 : 정관, 기장, 대저, 장유, 진영, 상동, 원동, 상북, 웅상 (계획인구 5~10만명)
- 기장지역은 자연친화적 관광위락기능 위주로 개발하도록 함

2) 교통축

- 부산광역시를 중심으로 3개 순환축과 6개 방사축으로 도로망 구축
 - － 6개 방사교통축 : 부산 - 기장 - 울산축 / 부산 - 양산 - 서울축 / 부산 - 김해 - 대구축 / 부산 - 마산 - 창원축 / 부산 - 진해축 / 부산 - 거제축
 - － 3개 환상교통축 : 울산 - 마산 광역외곽 순환축 / 부산도심연계 외부 순환축 / 부산시내 내부순환축

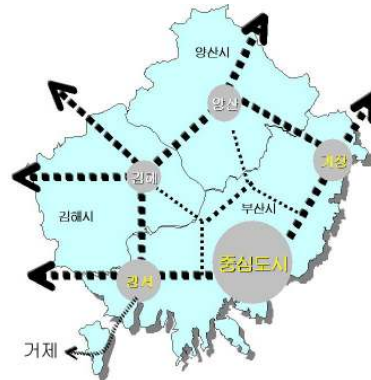
3) 녹지축

- 녹지축(6개) : 환상산악, 낙동강하천, 남북산악, 내부환상, 기장산악, 해안녹지축 - 광역권 외곽의 외부환상 산악녹지축과 개발제한구역인 내부환상 녹지축, 해안 녹지축 구축

- 부산권 간구조 -

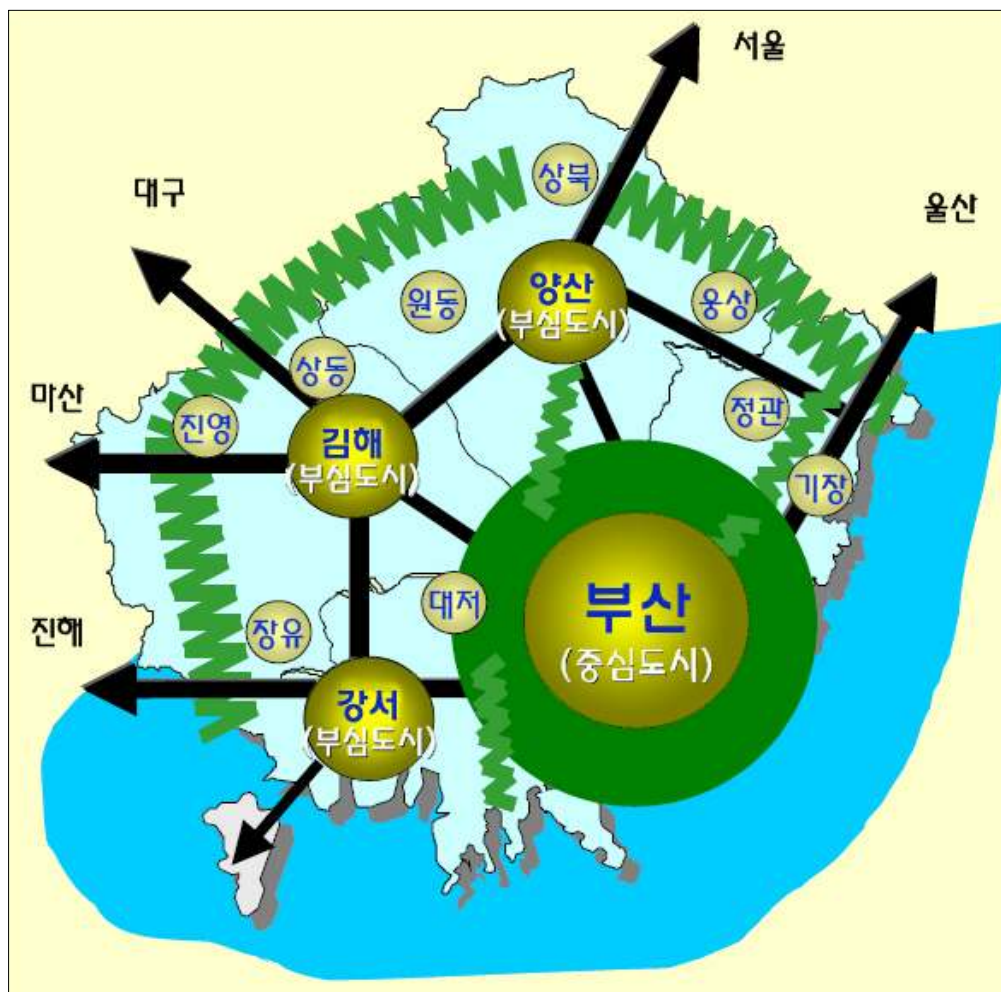
- 부산권

- 부산권 지 -



- 부산광역시권

간구조 구상 -



3. 2030 부산광역시 도시기본계획

가. 계획의 목적

- 도시발전의 미래상 수립과 지속가능한 도시발전 방향 제시
- 동북아 비즈니스 중심국가 실현을 위한 경제자유구역 추진사업 등의 수용
- 개발제한구역 조정가능지역의 활용 및 관리방향의 제시
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 시행에 따른 새로운 법체계에 의거한 장기발전방향의 제시

나. 21C 부산의 미래상



다. 2020년 부산의 미래모습

- 동북아 경제중심 도약을 위한 경제자유구역의 완성
- 국제 HUB항으로 부산신항만의 본격 가동
- 거가~명지~남항~북항~광안대교의 항만배후도로 완공
- 동남경제권 중추기능강화를 위한 신국제공항의 건설
- 미음지구 조성을 통한 서부산권 산업단지 및 배후주거 기반 구축
- 도심속 자연생태공원의 탄생과 도보권내 다수의 소규모공원 조성
- 1도심기능 강화를 위한 범세계적 초고층 상징타워 건물의 건립
- 고속철도 역세권개발과 광역관광거점 위상 확립
- 동부산관광단지 조성에 의한 체류형 관광의 메카 구축

라. 도시기본골격

○ 목표와 전략

- 생활환경 정비의 계획적 추진
- 도시공원의 확보와 공원·녹지의 연계
- 도시경관과 스카이라인의 정비
- 지속가능한 개발을 위한 환경보전정책추진
- 방재와 위기관리체계의 구축
- 시민복지서비스 향상을 위한 정책 강화
- 부산산업의 경쟁력 강화
- 환경친화적 교통관리체계 구축
- 지식정보시대의 정보화 기반 구축
- 도시이미지의 브랜드화
- 관광기반시설의 정비, 문화관광자원 발굴

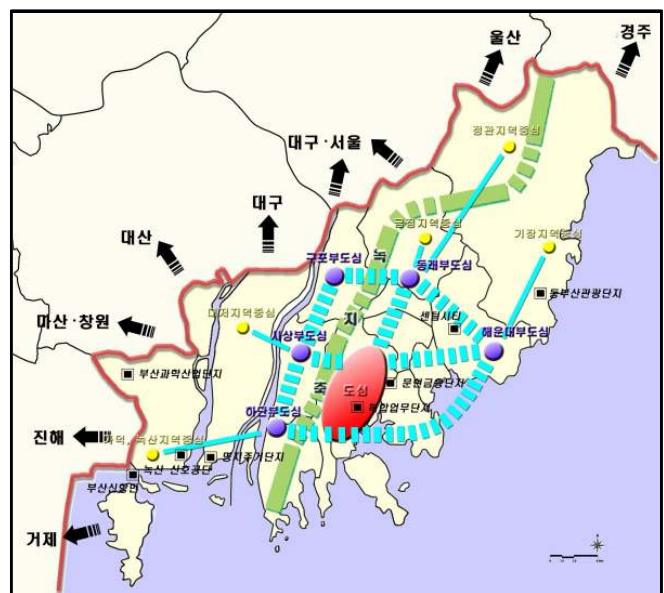
○ 기본구상

- 도시체계의 단순화
- 도시기능의 분담과 특화
- 방사순환형 교통축의 강조

○ 도시체계 : 1도심 5부도심

5지역중심 도시구조

- 도심 : 광복동/서면
- 부도심 : 해운대, 동래, 구포, 사상, 하단
- 지역중심 : 기장, 정관, 금정, 대저, 가덕·녹산



마. 단계별 개발계획

1) 기본방향

- 시가화예정용지로 기 확보된 토지를 우선적으로 개발
- 도시공간구조의 개편전략과 직결되는 사업 및 기 확정사업을 우선적으로 시행
- 개발의 효율성 제고 측면에서 개발과급효과가 큰 부분부터 단계별로 개발
- 개발의 여건이 양호한 지역부터 우선적으로 개발
- 기타 개발 가능지는 각 생활권별 개발수요에 따라 단계적으로 개발

2) 단계별 개발계획

○ 1단계(2008~2015)

- 도시관리계획으로 기 결정된 주거·상업·공업지역 등 시가화용지에 대한 도시기반시설의 확충 및 정비
- 기존 시가화용지 주변으로 개발가능지의 확보와 새로운 공간구조 개편을 선도하는 전략사업 추진에 필요한 용지를 우선 개발
 - * 부산·진해 경제자유구역의 개발, 동부산권 관광거점 조성을 위한 동부산 관광단지 개발, 저탄소 녹색성장의 신성장기반 원자력R&D 연구단지 조성
- 기존 주거·상업·공업지역 등 시가화용지내 미개발지 개발
- 기타 도시기본계획에 기반영된 지역개발 등

○ 2단계(2016~2020)

- 시가지내의 역세권 지역 개발 및 부도심지역을 적극 육성에 역점을 두어 도시공간구조의 균형적 성장을 추진
 - * 사상역세권, 부전역세권, 북항재개발, 부산역세권 개발을 통한 TOD중심의 복합토지이용 활성화 도모
- 1단계에 공급된 시가화예정용지와 연계한 공간구조 개편을 선도하는 전략사업 추진에 필요한 용지를 우선 개발
 - * 동남광역경제권 중심도시 육성을 위한 부산신항 배후 국제산업물류도시 조성, 종합관광 휴양타운 조성을 위한 가덕도 종합 관광휴양타운 조성, 부산·진해 경제자유구역의 개발, 저탄소 녹색성장의 신성장기반 원자력R&D·첨단(신재생에너지)R&D 연구단지 조성
- 기존 주거·상업·공업지역 등 시가화용지내 미개발지 개발
- 기타 도시기본계획에 기 반영된 지역개발 등

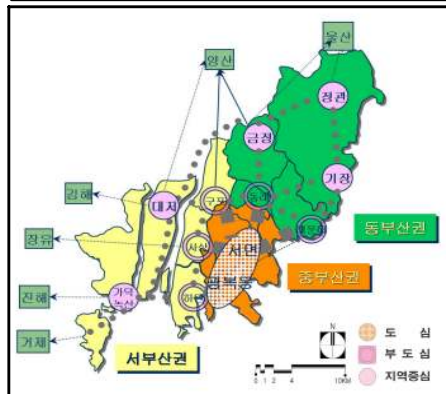
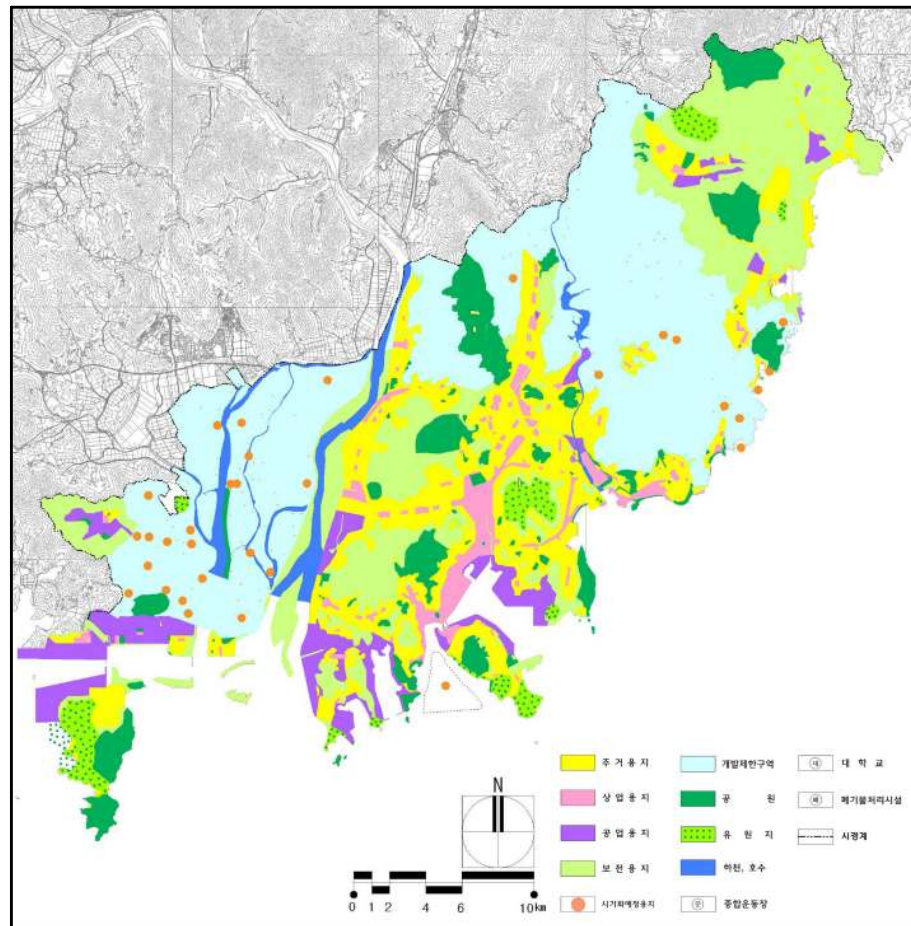
○ 3단계(2021~2025)

- 2단계에 공급된 시가화예정용지와 연계개발 필요성이 높은 연접지와 공간구조 개편을 위한 지역별 중심지 육성에 필요한 용지를 개발
 - * 저탄소 녹색성장의 신성장기반 첨단(신에너지)R&D 연구단지 조성
- 기타 생활권별 시가화예정용지의 단계별 배분계획 범위내에서의 개발
- 기타 도시기본계획에 기반영된 지역개발 등

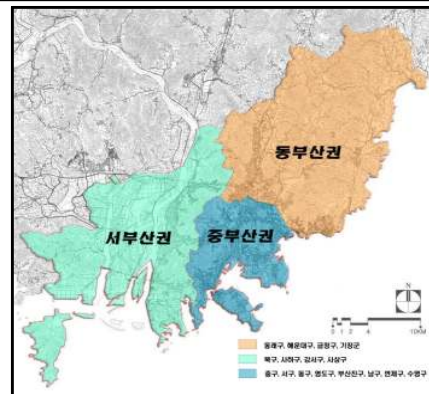
○ 4단계(2026~2030)

- 목표연도 인구규모에 상응하는 최종단계의 시가지개발, 도시경관 및 환경의 정비와 기성시가지의 지속적인 정비를 통한 쾌적한 도시조성
- 기타 생활권별 시가화에정용지의 단계별 배분계획 범위 내에서의 개발
- 기타 도시기본계획에 기 반영된 지역개발 등

- 부산시 도시기 구상도 -



- 간구조구상도 -



- 권구분도 -

바. 주거환경계획

1) 기본방향

가) 주거환경계획의 기본방향

○주택 및 주거환경의 질적 향상 제고

- 주택이 질적 지표로서 가구당 점유면적과 1인당 점유면적 증가 등 주택수준의 물리적 환경변화가 증가될 것으로 예상되며, 가변형 주택, 원룸주택 등 도시기능과 직주근접추구 등 다양한 형태의 주택유형 개발 예상
- 주택서비스 분배의 형평성 확보가 새로운 정책과제로 대두될 것으로 예상되며, 이에 따른 계층간, 지역간, 점유형태간 주거수준의 형평성을 제고하는 주택계획 필요

○커뮤니티 중심의 통합적·계획적 정비계획 유도

- 대규모 택지개발에 따른 도시확산과 난개발에 대한 반성으로 지구별 특성을 고려한 주거 환경정비사업으로써 현지개발방식의 거점확산형 주거환경개선사업의 확대
- 커뮤니티 정비에 있어서 구성원들의 공동체성과 유기체적 특성을 잘 유지하면서 커뮤니티를 보존하는 새로운 패러다임이 필요
- 커뮤니티의 시설 이용성에 대한 객관적, 주관적인 지속적 평가를 통한 시민중심의 이용만족도 제고방안 마련
- 생활권 단위의 통합적·계획적 장비를 통한 기존 정주환경의 유지
- 낙후한 지역과 원도심의 도시재생을 위해서는 전체의 공간구조 개편 및 해당지역에 대한 종합계획과의 연계성을 감안한 사업추진

○저소득층 주거수준 향상

- 저소득층 주거수준향상을 위해 공공부문 주택공급에 있어 소득수준, 주거상태, 수요 특성 등을 고려한 주택건설사업의 지속적인 추진과 주거환경의 정비
- 공공임대주택의 재고가 임차가구의 일정수준에 이를 때까지 공공부문 중심으로 건설 하되 개발제한구역 해제를 통한 양질의 택지 확보
- 노후저소득층 주민을 위한 정부나 비영리단체, 민간단체의 다양한 자금지원과 지역 주민 스스로 생활의 활력을 되찾을 수 있도록 다양한 재생프로그램 필요
- 다양한 사회계층이 고르게 분포하여 안정적인 커뮤니티가 형성될 수 있도록 일정 비율의 저렴한 장기임대주택 및 소형분양주택을 공급하여 사회적 통합을 실현
- 수요에 맞는 충분한 양의 임대주택 등 다양한 형태의 서민중심형 주택의 공급

○ 저탄소 녹색 주거단지로의 재생 및 신규조성

- 노후 주거단지의 녹색단지로의 재생(녹색에너지, 녹색주택, 녹색인프라 등)
- 현지개량방식의 적용을 통한 온실가스 배출의 최소화
- 농어촌 지역의 에너지자립형 저탄소 마을 조성 및 그린홈 보급
- 직주근접으로 인한 교통발생 완화로 에너지소비 최소화 도모
- 옥상녹화, 벽면녹화 등 녹색주택 정비방안 강구
- 신재생에너지 활용을 통한 에너지절약형 주거환경 도모
- 자연지형 훼손을 최소화한 지형순응형 주거지 조성방안 강구

나) 주거환경계획의 목표

○ 살기 좋은 도시이미지 재창조

- 쾌적한 주거환경과 주택의 질에 대한 욕구증대와 주택선택 선호 변화로 도시계획 차원의 도시관리와 주거지 주변환경(amenities)의 공간계획이 예상되며, 이에 따른 도시차원의 도시이미지 관리능력 제고 필요

○ 도시기능의 회복

- 신규주택개발에 있어 도시공간구조 개편과 연계추진으로 전반적 도시기능의 효율성 향상과 도시생활권의 형성에 부합하는 주거지 정비 도모

○ 시민 중심적 주거환경 형성

- 인간미가 넘쳐나는 정주공간조성을 위한 주거문화 개발로 지역차원의 특성과 자율성을 확립하고 실천가능한 시민 자발적 주거문화 프로그램의 개발과 보급 추진
- 도로, 기반시설 등 물리적 시설 중심의 개발에서 시민의 이용편의성에 기초한 도시 인프라 구축으로 살고 싶은 도시공간 창출 및 이용만족도 제고방안 마련

2) 주요 부문별계획

가) 주택수요전망

○ 주택수요 산정기준

- 주택수요 산정은 기존의 주택보급률 산정기준에 따라 산정하며, 주택수요추정의 기본 단위인 가구는 주택보급률 산정기준인 보통가구율을 적용
- 보통가구율 산정은 일반가구에서 차지하는 비중의 비일정성을 감안해 최근 10년간의 평균 비중을 기준으로 하며, 목표 연도에는 선진국수준(86%)에 도달할 수 있는 주택 공급대상가구를 산정

○ 주택수요 추정

- 고령화사회, 핵가족화, 독신가구의 증가 등으로 가구당 인구수는 지속적으로 감소할 것으로 예상됨에 따라 과거 변화추세를 고려하여 2030년 가구당 인구수는 2.5명으로 가구당 인구수를 산정함
- 부산광역시의 2030년도의 주택공급대상가구는 1,640천 가구로서 현재기준으로 1.2배 증가될 것으로 전망되어 목표연도 주택공급률은 120%이상 도달할 것으로 예측
- 시역내 목표연도 주택재고는 1,660천 호로서 2009년 현재보다 1.6배 증가하여 계획기간동안 신규주택 증가는 약 644천 호가 증가될 것으로 전망
- 향후 부산광역시 주택개발은 시역내 노후주택의 산재에 따른 감실주택의 증가로 2011년 이후에는 신규주택개발의 상당부분이 주택재개발을 통한 공급이 보편화 될 것으로 전망
- 주택보급률은 국토해양부의 새로운 주택보급률 산정방법을 적용한 2008년 추계자료를 반영하여 부산광역시의 인구증가에 의하여 2030년 주택보급률을 120%로 산정함

- 주 수요 추정 -

구 분	단위	2007년	2010년	2015년	2020년
인 구	인	3,615,101	3,543,000	4,000,000	4,100,000
일 가 구	가구	1,186,378	1,252,000	1,293,000	1,312,000
가 구	가구	953,082	949,000	948,000	947,000
연간 주 수		27,000	25,000	16,000	12,000
연평균 주 수		6,000	9,000	10,000	7,000
연간 주 순증가수		21,000	16,000	6,000	5,000
주 수		1,005,390	1,059,000	1,114,000	1,139,000
주 급 율	%	105.6	111.6	117.6	120.2

- 단계별 주 급 지표 -

구 분	단위	2006년~2010년	2011년~2015년	2016년~2020년
인 구	%	111.6	117.6	120.2
일 가 구		1,059,000	1,114,000	1,139,000
가 구		25,000	16,000	12,000

자료) 2020 부산도시기본계획(일부변경)

3) 추진계획

가) 주택개발부문

○ 부산광역시 차원의 주택수요 관리

- 지역내 위주의 주택수요 관리보다는 광역권과 연계한 주택공급 분담으로의 인식전환이 요구되며, 이를 통한 부산지역내 토지의 절약적 이용을 통한 도시기능 재편

○ 지역차원의 독자적 주거환경정책 수립

- 주택 및 택지개발사업은 지역에 미치는 연관 산업의 전후방 파급효과가 매우 높으므로 지방화 시대에 부응하는 주택정책이 요구되며, 계획적 주거지 개발로 국제도시로서의 삶의 질을 개선하는 주거문화 조성

○ 주택의 질적 향상을 고려한 도시기반시설 확충

- 획일적이고 양적인 확대 위주의 주택단지 개발을 지양하고 연계도로, 공공시설 확충 등 기반시설 조성과의 연계한 주택단지 및 시가지 개발필요
- 고급주거단지 개발을 위해 저밀의 주거지역을 지정하고, 접근교통망을 확충하며, 공원과 녹지, 친수공간을 체계화하여 고급 주거환경을 지원
- 지역특성에 따라 외국인주거지역, 문화체육주거지역, 생태주거지역 등을 조성

○ 저소득층 주거안정을 위한 공공부문 역할강화 및 최저주거기준 설정

- 상대적으로 미약한 공공부문 주택공급 확대를 위해 소득계층별 최저주거기준 설정을 통한 저소득층에 주택공급 주체로서의 명확한 정책목표 설정과 집행 필요
- 주거수준의 계층간, 지역간, 점유형태간 격차완화를 위해 주택서비스 분배의 형평성확보가 필요하며, 이를 위한 지역단위의 최저 주거기준 설정을 통한 사회복지적 차원에서의 주택정책 수립
- 계획적 주택건설 사업을 통해 저소득층을 위한 임대주택 확보
- 임대주택 건설시 인센티브 제공에 따른 전략적 확보 유도
- 주택구입비에 대한 큰 부담없이 안정적인 주거생활이 가능하도록 양질의 임대주택을 공급하며, 공공의 임대주택 건설과 함께 민간의 임대주택 공급을 장려

나) 커뮤니티 활성화 부문

○ 커뮤니티 개발과 이용 관리의 협력체제 구축

- 근린체육시설, 어린이 놀이터, 소공원 등 주민들의 근린생활을 풍부하게 하는 지역기반 시설의 확충
- 환경오염방지, 거주밀도의 완화, 주차공간의 확보, 거리질서확립 등을 위한 계획적 대처와 커뮤니티 개발·정비를 위한 관련주체들간의 협력체제 구축

○ 지구내 커뮤니티 형성을 위한 주거환경의 정비

- 지역주민의 삶을 지속적으로 향상시키기 위하여 지역공동체에 관계되는 다양한 주체들이 긴밀한 협력체제를 구축하도록 동네 또는 마을 중심의 정비로 전환
- 공동체적인 여건을 증진하기 위해 광장, 주민회관, 커뮤니티 센터, 근린체육시설, 어린이 놀이터 등 주민들을 위한 공유공간의 적극 확보
- 공동주택지 개발 위주의 재개발방식을 탈피하여 저밀의 민간위주의 현지개량방식의 거점확산형 주거환경개선사업을 통해 지역의 정체성 및 토지이용의 지속성 확보

○ 생활권별 커뮤니티 시설확충을 위한 정책적 가이드라인 설정

- 지역특성과 주민이용 행태를 고려한 시설이용성향 조사와 구릉지 주거밀집 지역에 대한 소규모 상업기능의 계획적 입지
- 유통시설, 문화시설의 지역적 편중현상을 완화하기 위해 지역내 지구단위계획 등을 통한 부족시설의 입지유도
- 저밀도의 기존 주택지의 정비를 활성화함으로써 도심내 주거환경의 개선 및 기반시설의 효과적인 공급추진
- 신규 택지공급이 어려워며 재건축의 사업성이 낮은 노후 공동주택을 대상으로 기존주택을 활용하여 환경 친화적인 주택개발을 유도하기 위해 공동주택 리모델링 사업을 추진

다) 시가지정비계획

- 도심재개발
 - 3개지구(전면재개발, 점진재개발, 지구단위계획 적용)로 유형화하여 재개발
- 주택개량재개발
 - 지역특성에 부합하는 주거환경개선사업의 시행
- 역세권 개발
 - 거리별 개발밀도를 계층화하여 추진

4. 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획

가. 기본방향

- 상위계획상 도시발전 방향의 구체화
- 시가지의 합리적 관리 및 정비로 쾌적한 도시환경 조성
- 공공의 기능확대
- 시민의 삶의 질 향상

나. 목표년도

- 2010년

다. 정비예정구역 선정

구 분	계	주거 경계	주 개	주	도시 경정비	유형유
계(개소)	487	131	190	85	49	32

라. 복합정비구역 설정

- 여러개의 정비구역이 인접한 경우로서 지역전체의 효과적 개선을 위하여 도입 하였으며, 시범구역으로 서구 충무동 일원을 지정

마. 주거지관리계획

- 주거지의 유형화 기준을 제시하고, 각 유형별로 관리방안을 제시하였으며, 이후 실행방안과 주체별 역할 제시

바. 토지이용계획

- 정비예정구역의 지형적, 입지적 여건을 종합적으로 고려하여 구역특색에 부합하도록 토지이용계획을 수립하되, 부산도시기본계획의 기초와 2001 도시재개발 기본계획과의 연계성으로 고려
- 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 유형유보구역의 경우는 개발여건에 따라 경관관리, 주거관리, 주거정비, 개발유도구역으로 구분
- 도시환경정비예정구역은 대생활중심, 중생활중심으로 구분

사. 밀도계획

- 기준용적률은 토지이용계획에 따라 차등적용 하되 획지분할, 용도지역의 혼재 등을 고려하여 평균용적률 개념을 도입

구 분	지 이		기 적	비 고
주거지 정비사	경 리		210%	주거 경개 주 개 주 유형유
	주거 리		220%	
	주거정비		240%	
	개 유도		260%	
주거지 정비사	대 중	도	900%	도시 경정비사
		부도	800%	
	중 중	기	700%	

주) 단, 주거환경개선사업지구는 해당 기준용적률에서 20%를 상향하여 적용하고, 개발유도구역 중 2001 재개발기본계획시 용적률 280%이하 지역은 280%적용



Ⅲ. 기본구상

① 도시정비의 목표 및 기본방향

② 지표설정

③ 정비사업 추진전략

① 도시정비의 목표 및 기본방향

1. 도시정비의 목표

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

2. 도시정비의 기본방향

가. 합리적 관리체계 확립

- 상위 및 관련계획과의 정합성 유지
- 난개발 방지와 단계별 정비계획 수립
 - － 단계별 정비계획의 수립으로 개별 정비사업의 소규모·산발적 난개발을 탈피

나. 지역적 특성을 고려한 정비유형의 적용

- 지역특성에 맞는 정비유형의 다양화
 - － 정비사업의 유형별로 도시정비 방식을 차등 적용하여, 그에 적합한 계획기준과 정비 방식이 도입될 수 있도록 계획수립
- 지역특성을 고려한 적정 개발밀도 계획
 - － 적정 밀도계획을 수립하여 양호한 주거환경 조성
- 지역간의 주거수준 격차해소

다. 광역적 주거환경정비 활성화

- 주변지역과 연계된 기반시설 확보
 - － 개별 단위 사업이 아닌 주변지역을 고려한 계획 수립
- 주변지역과의 연계를 고려한 주거환경 조성
 - － 도시전체의 특성 및 주변 지역과의 연계를 고려한 계획수립 유도
- 커뮤니티 기반의 주거환경정비

- 양호한 도시경관과 자연환경 유지
 - － 친화적, 친환경적 정비유도 및 부산시의 환경정책과의 정합성 검토로 쾌적한 도시공간 조성

3. 기존의 정비사업 실현과정에서 나타난 문제점

가. 물리적 문제점

- 수익성 위주의 개발
 - － 개발이익의 기대로 인한 고밀도 개발요구
 - － 과도한 고밀도 개발에 따른 도시문제 발생
 - － 주변여건을 고려하지 않은 수익성 위주의 사업
- 개별 사업단위 위주의 개발
 - － 물리적 기준에 치중하여 사회적·경제적 측면을 고려하지 않은 구역지정의 모호성
 - － 개별개발에 따른 사업구역간 연계성 부족

나. 사회적 문제점

- 사업시행자의 개발이익 독점
 - － 정비사업시 세입자의 사업참여 기회 배제
 - － 정비사업의 개발이익 시행자 독점
- 원주민의 재정착률 저하
 - － 높은 추가납부금으로 인한 재정착률 감소
- 획일적인 정비방식
 - － 주거용도 이외의 개발제한 및 제도상의 제약
- 임대주택 문제
 - － 개발이익 누수로 인한 조합의 소극적 세입자 주거대책

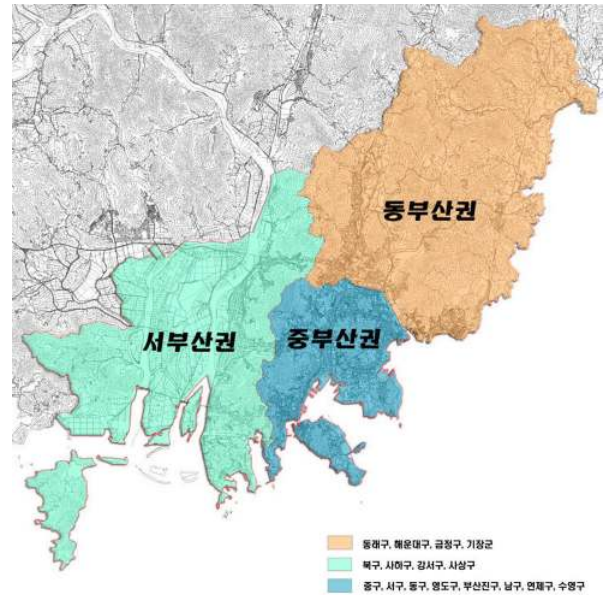
다. 제도적 문제점

- 관리업체의 사업추진 능력 부족
 - － 정비사업 전문관리업체의 전문성 부족 및 시공사 역할의 과도한 축소로 인한 사업지연

② 지표설정

1. 인 구

- 2030 도시기본계획에서 제시한
인구지표 및 생활권별 배분 수용
- 서부와 동부 생활권은 인구가 증가
하고, 중부 생활권은 감소하는
것으로 설정



대생활권	중생활권	2008	2015	2020	2025	2030
총 계		3,596,063	3,750,000	3,900,000	4,060,000	4,340,000
서부(인)	소 계	1,010,284	1,050,000	1,190,000	1,330,000	1,330,000
	북 구	320,328	330,000	330,000	320,000	310,000
	사 상	264,685	270,000	280,000	280,000	280,000
	사 하	369,413	380,000	390,000	380,000	360,000
	강 서	55,858	70,000	190,000	350,000	380,000
중부(인)	소 계	1,534,487	1,570,000	1,560,000	1,540,000	1,530,000
	중·동구	154,585	140,000	140,000	140,000	170,000
	서 구	130,402	130,000	130,000	130,000	120,000
	영도구	153,802	160,000	160,000	150,000	150,000
	부산진구	402,942	420,000	420,000	410,000	400,000
	연 제	213,698	220,000	220,000	210,000	210,000
	남 구	300,966	310,000	300,000	310,000	300,000
	수 영	178,092	190,000	190,000	190,000	180,000
동부(인)	소 계	1,051,292	1,130,000	1,150,000	1,190,000	1,240,000
	금 정	258,604	270,000	270,000	260,000	260,000
	동 래	283,603	300,000	290,000	290,000	280,000
	해운대	426,949	460,000	470,000	500,000	500,000
	기장군	82,136	100,000	120,000	140,000	200,000

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획.

2. 주택공급

- 2030년의 국토해양부의 새로운 주택보급률 산정방법을 적용한 2008년 추계자료를 반영하여 부산광역시의 인구증가에 의하여 2030년 주택보급률을 120%로 산정함

구 분	단위	2009년	2015년	2020년	2025년	2030년	증 감
계획인구	명	3,574,340	3,750,000	3,900,000	4,000,000	4,100,000	(+525,660)
가구당인구	가구	2.7	2.6	2.6	2.5	2.5	(-0.2)
세 대 수	세대	1,323,771	1,442,308	1,500,000	1,600,000	1,640,000	(+316,229)
주택수	호	1,020,977	1,460,270	1,564,260	1,631,640	1,660,440	(+639,463)
주택보급률	%	107.5	110.9	113.9	116.9	120.0	(+12.5)

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획

3. 공 원

- 2030년 도시기본계획상 공원계획은 도시자연공원, 근린공원의 확보를 통하여 지역경제를 활성화하고, 시민이 이용할 수 있는 공원을 만들고자 하는 실천계획을 수립하고 있음

구 분	단위	2008년	2015년	2020년	2025년	2030년	비 고
계	천 m ²	25.865	40.517	55.170	69.822	84.474	
도시자연공원	천 m ²	-	10.730	21.460	32.190	42.920	
근린공원	천 m ²	25.865	29.787	33.710	37.632	41.554	

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획

4. 상 · 하수도

○ 2030년 상수도 일평균 급수량은 338 L/인·일, 일최대 급수량은 402 L/인·일로 계획

구 분			2015년	2020년	2025년	2030년	증 감 (2030년 기준)
상수도 보급율			100.0	100.0	100.0	100.0	(-)
생 활 용 수	급수량 원단위 (ℓpcd)	일평균	316	321	331	338	(+22)
		일최대	376	382	394	402	(+26)
	1일계획 최대급수량(천 m ³ /일)		1,185	1,252	1,324	1,386	(+201)
	1일계획 최대급수량(천 m ³ /일)		1,410	1,490	1,578	1,648	(+238)
	잔용공업용수(천 m ³ /일)		146	158	158	158	(+12)

자료) 2030년 부산광역시 수도정비기본계획(안), 2011. 01

5. 학 교

○ 2030년에 초등학교는 14개소, 고등학교는 3개소 추가설치가 필요한 것으로 계획

- 초등학교 -

구 분	단위	2008년	2015년	2020년	2025년	2030년	증 감 (2020년 기준)
학 생 수	천인	227	158	154	156	156	(-71)
학 급 수	학급	8,233	7,156	6,960	7,054	7,054	(-1,179)
학급당학생수	명/학급	28	22	22	22	22	(-6)
학교당학급수	학급/개교	27	24	23	23	23	(-4)
학 교 수	개교	293	305	307	307	307	(+14)

자료) 부산광역시. 2030 도시기본계획, 통계연보. 2009

- 중학교 -

구 분	단위	2008년	2015년	2020년	2025년	2030년	증 감 (2020년 기준)
학 생 수	천인	140	102	77	89	89	(-51)
학 급 수	학급	4,095	3,434	2,590	3,010	3,010	(-1,085)
학급당학생수	명/학급	34	30	30	30	30	(-4)
학교당학급수	학급/개교	24	20	15	18	18	(-6)
학 교 수	개교	170	170	170	170	170	(-)

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획, 통계연보, 2009

- 고등학교 -

구 분	단위	2008년	2015년	2020년	2025년	2030년	증 감 (2020년 기준)
학 생 수	천인	139	114	81	77	77	(-62)
학 급 수	학급	4,155	3,998	2,850	2,725	2,725	(-1,430)
학급당학생수	명/학급	34	28	28	28	28	(-6)
학교당학급수	학급/개교	30	28	20	19	19	(-11)
학 교 수	개교	140	143	143	143	143	(+3)

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획, 통계연보, 2009

- 대학교(대학원 포함) -

구 분	단위	2008년	2015년	2020년	2025년	2030년	증 감 (2020년 기준)
학 교 수	개교	23	24	26	26	26	(+3)

6. 사회복지 및 문화시설

- 2005년 대비 사회복지시설은 2배로 늘었으나 노인복지시설을 제외한 복지시설의 증설은 거의 나타나지 않았음. 따라서 복지시설 정비 확충 및 사회적 복지기반 조성으로 사회복지서비스를 제공할 수 있도록 계획

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
합 계	94	107	115	150	183
아동복지시설	23	23	22	22	22
노인복지시설	27	40	49	84	115
성인복지시설	44	44	44	44	46
장애인복지시설	19	18	19	19	20
공공도서관	21	22	22	22	22
문화공간	196	200	189	214	249

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획, 통계연보, 2009

7. 공공시설

- 행정동을 기준으로 한 소생활권의 경우 서비스인구 규모가 비슷한 동사무소, 파출소 및 우체국 등을 배치하고 소방파출소는 2내지 3개 동을 기준으로 설치

구 분	부산시 현 황	7대도시 평 균	신도시준 계획기준	시설당서비스 인구계획기준	생활권별 배치기준
구·군청	221	288	330	300	중생활권
읍·면·동사무소	16	19	15	15	소생활권
경 찰 서	253	276	300	300	중생활권
파 출 소	19	27	15	15	소생활권
소 방 서	354	339	-	400	중생활권
소 방 파 출 소	69	64	85	80	소생활권
우 체 국	25	24	40	30	소생활권

자료) 부산광역시, 2030 도시기본계획, 행정안전부 한국도시통계, 2010

③ 정비사업 추진전략

1. 사업별 추진전략

가. 주거환경개선사업

1) 주거환경개선사업의 정의

○ 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 주거지정비사업으로 현지개량방식, 공동주택방식, 환지방식으로 구분

2) 주거환경개선사업의 구분

현지개량방식	<ul style="list-style-type: none"> • 일부 기반시설을 공공이 설치하고 주민 스스로 주택을 개량하는 방식 - 지자체 : 각 지구의 도로 등 공공시설의 설치를 담당 - 토지 및 건축물 소유자 : 자기 주택의 개량 담당
공동주택방식	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체, 지자체 산하의 도시공사, 한국토지주택공사 등이 사업시행자가 되어 지구 내 건축물을 전면 철거하고 난 다음 공동주택과 부대복리시설을 건설하는 방식 - 지구 내 무단점유 국·공유지는 사업시행자에게 무상 양여 - 현지개량방식과 달리, 가옥주뿐만 아니라 세입자에게도 주택이 공급

3) 부산시 주거환경개선사업의 현황 (2012.05 기준)

○ 총 118개소

- 공동주택방식 : 11개소
- 현지개량 : 101개소
- 공동 + 현지개량 : 4개소
- 미지정 : 2개소

4) 주거환경개선사업의 문제점

- 현지개량방식의 경우 세입자에 대한 이주대책 및 주거대책이 제도적으로 갖추어져 있지 않으며,
- 주택개량이 토지 및 건축물의 소유자에 의해 이루어지므로 사업의 장기화 및 재슬럼화의 우려
- 공동주택방식은 주거환경의 개선효과가 크나 과밀개발로 일조권 침해와 사생활 침해 등 주거환경의 악화

5) 주거환경개선사업의 효과

- 주택재개발, 주택재건축사업과 비교하여 주택공급효과는 크지 않지만 도시 저소득층을 대상으로 세입자용 임대주택의 보급과 개량·개축 등으로 저소득층 재정착에 다소 기여하여 저소득층의 주택난을 완화
- 불량주거지의 특정부분이 재정비를 통해 거점의 역할을 하도록 하며 주변지역의 주거환경개선을 촉진하는 파급효과
- 사업성 위주의 주택재건축 및 주택재개발과는 달리 공공부문의 주도적 역할로 사회복지차원의 지원이 용이

6) 주거환경개선사업의 추진전략

- 현지여건을 감안하여 공동주택방식 및 현지개량방식유도
 - 지구의 특성에 따라서 적절한 사업을 선택하고, 시가지재개발이나 토지구획정리 등 다른사업과 연계, 체계적인 도시계획이 이루어질 수 있도록 면밀한 검토 후 사업추진
- 공공지원 확대
 - 일반예산 및 국비 지원
 - 민간부분의 수익성위주가 아닌 주거환경 개선 및 사회복지차원의 지원 등 공공부문의 주도적 역할수행 필요

- 세입자 주거대책 마련
 - － 세입자의 의견을 반영할 수 있는 주민실태 및 욕구조사 등을 실시하고 세입자의 주거안정을 위한 재정지원 필요
- 건축규제의 강화로 과밀개발 억제

나. 주택재개발사업

1) 주택재개발사업의 정의

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

2) 부산시 주택재개발사업의 현황 (2012.05 기준)

- 총 153개소
 - － 추진구역 : 126개소
 - － 미추진 : 20개소
 - － 완료 : 7개소

3) 주택재개발사업의 문제점

- 과도한 개발 및 도시정책 미흡으로 인한 도시문제 양산
 - － 도시경관과 자연환경의 훼손이 심각해지고 취약한 도시인프라 시설에서 과밀개발이 활발해짐에 따른 주거환경의 악화 초래
 - － 기성시가지 관리소홀로 발생하는 도시문제가 누적되고 개별사업, 민간개발에 대한 대책미흡으로 난개발 속출
- 커뮤니티 해체
 - － 일시의 대규모 개발로 인한 지역사회구조가 급격히 변화하여 기존 커뮤니티 해체

○ 주변경관 및 자연지형 훼손

- 구릉지 주변의 대단위 아파트 건립으로 자연지형 훼손 및 녹지공간 감소
- 과도한 성·절토와 인공구조물의 설치로 평지주택지의 붕괴 위험

○ 공공시설 및 공공편의시설 부족

- 단위개발 허용으로 인한 공공시설 확보의 어려움
- 주변지역과의 연계에 대한 검토 미흡으로 공공시설 부족 심화

4) 주택재개발사업의 추진전략

○ 커뮤니티 공간 조성

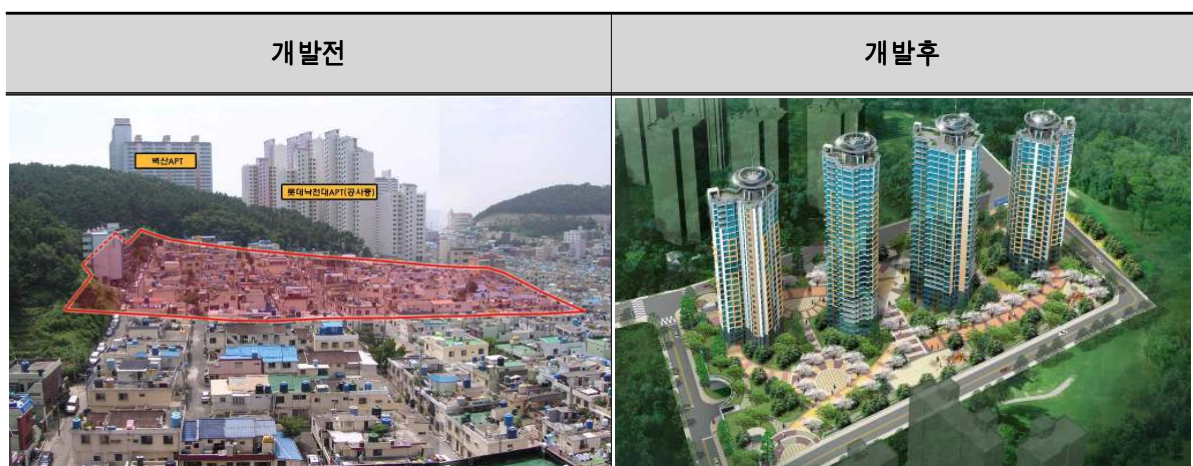
- 주변지역의 일조권, 조망권, 프라이버시 침해 문제를 최소화하고 주변지역과 공유 가능한 커뮤니티 공간 조성

○ 지형지물 및 지역여건에 부합하는 계획수립

- 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 구릉지의 저층·저밀개발 유도

○ 주변지역과 연계한 개발추진

- 인근지역과 연계한 기반시설의 규모 및 입지의 적정성 확보
- 인센티브제도를 통한 공공기반시설의 확충 유도



다. 주택재건축사업

1) 주택재건축사업의 정의

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

2) 부산시 주택재건축사업의 현황 (2012.05 기준)

- 총 89개소
 - － 추진구역 : 24개소
 - － 미추진 : 55개소
 - － 완료 : 11개소

3) 주택재건축사업의 문제점

- 개발이익 중시에 따른 공공시설 부족심화
 - － 계획적으로 정비가 필요한 범위보다 사업시행이 용이한 범위로 설정하여 도로 및 공공시설 부족 심화
- 과도한 개발에 의한 주거환경 악화
 - － 고층·고밀아파트를 지향함에 따른 주변지역 주택지의 일조권 및 조망권 침해, 단지내 역시 과밀개발로 인한 저층부 일조권 확보 및 통풍 문제 심각

4) 주택재건축사업의 추진전략

- 구역지정의 적정성 확보 및 소규모 정비사업의 신속한 처리
 - － 가급적 구역의 정형화를 원칙으로 하되, 공동주택 재건축의 경우라도 주변 현황을 고려하여 기반시설확보 등이 용이할 경우 일부 단독주택지를 포함하여 사업시행
 - － 공동주택지와 단독주택지가 혼재한 경우 추진위원회 설립은 공동주택단지와 단독주택지 각각 50%이상의 주민 동의 필요



라. 도시환경정비사업

1) 도시환경정비사업의 정의

- 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

2) 부산시 도시환경정비사업의 현황 (2012.05 기준)

- 총 29개소
 - － 추진구역 : 19개소
 - － 미추진 : 8개소
 - － 완료 : 2개소

3) 도시환경정비사업의 추진전략

- 다양한 방법 유도
 - － 상업 집적도가 낮은 용지의 토지이용 효율성을 증진시켜 상가기능의 회복을 유도하고 사업효과 제고
 - － 철거재개발은 가능한 지양하고 주민참여를 유도하여 개선형, 수복형, 보존형 등 다양한 방법 모색
- 소규모단위 정비사업 필요지역
 - － 영세한 개별 소규모 필지의 통합으로 대규모 상업, 업무시설 등 설치 유도
 - － 기존의 건축물과 주변 환경을 활용한 정비사업 시행
- 공개공지 확보를 통한 주민휴식공간 마련
 - － 공개공지 확보로 조경, 벤치, 가로수 등의 휴식공간을 마련하여 주민 및 상업시설 이용자가 공유할 수 있도록 함
- 경관계획 검토
 - － 고층·고밀화에 따른 주변경관의 부조화를 방지하고, 야간 및 옥상경관 등 도시미관 향상을 유도

마. 주거환경관리사업

1) 주거환경관리사업의 정의

- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

2) 주거환경관리사업의 추진전략

- 고지대 및 열악한 기반시설지 정비
 - － 낮은 사업성으로 인한 사업체 참여가 저조하고, 저소득층 및 고령자의 거주로 인해 주민자력으로 유지·보수가 불가능한 지역에 대하여 공공개입을 통한 기반시설 정비유도
 - － 단독주택 및 다세대주택등이 밀집한 지역에서의 주거환경을 보전·정비·개량을 유도
 - － 기존의 건축물과 주변 환경을 활용한 정비사업 시행
- 정비예정구역 해제지역 및 촉진지구 해제지역 정비
 - － 장기간 사업미추진으로 인하여 발생하는 행위제한등 주민의 피해의식을 해소
 - － 사업추진의지 및 사업성결여로 주거환경의 불량화가 가속화되고 있는 지역에 대하여 공공개입을 통한 기반시설 정비
- 공공지원 확대
 - － 일반예산 및 국비 지원
 - － 민간부분의 수익성위주가 아닌 주거환경 개선 및 사회복지차원의 지원 등 공공부분의 주도적 역할수행 필요

2. 지역특성별 추진전략

가. 원도심

- 부산시 서구, 중구, 동구, 영도구등 부산의 구시가지를 형성하고 있던 도시를 중심으로 이루어진 원도심권은 현재도 도심권을 형성하고 있는 지역. 그러나 기존에 활성화 되어 있었던 남포동 도심에 소재하고 있던 시청이 서면쪽으로 옮겨오면서 과거부터 메인도심이었던 남포동을 중심으로 서면까지를 포함하는 지역

1) 주변지역과의 연계

- 기존 시설과 연계한 녹지축, 보행동선, 쇼핑물, 관광코스 등을 종합적으로 고려
- 도시역사의 시작점이자 중심점이며 현재도 많은 내·외국인들이 찾는 자갈치, 국제시장 남포동 거리 등을 보유한 원도심에 "북항재개발사업"과 "시민공원조성사업", 그리고 "롯데월드부산오픈" 등을 동력으로 새로운 활력과 자극을 불어넣음과 동시에 PIFF광장, 위락시설, 공원 등 기존 시설물과 상호보완적인 정비사업을 시행하여 기존시설의 활성화를 도모할 수 있도록 함

북항재개발
마스터플랜



PIFF
광장



부산시민공원
마스터플랜



용두산
공원



2) 보존필요시설의 검토 및 보존

- 원도심은 역사성이 짙은 지역으로서 보존이 필요한 문화재, 문화유산이 다수 분포되어 있으므로 이를 보존할 수 있도록 하고 이로 인한 사업성의 저하를 완화하도록 함

3) 사업성이 낮은 경우 공영개발방식 추진

- 열악한 기반시설의 설치로 인하여 사업성 확보가 어려운 경우는 기반시설 설치를 우선적으로 공공이 부담토록 하고, 필요한 경우 공영개발방식 사업으로 유도

나. 서부산권

1) 대규모 시설 유치 검토

- 화명신도시를 제외하고는 주거지로서의 매력도가 타 지역에 비하여 낮고, 문화 여가 시설이 부족하여 공공청사, 공기업, 특수학교 등 흡인력이 있는 시설유치 등을 추진하여 지역의 매력도 제고 필요

부산시 북구
문화 ·
빙상센터



공공
시설



2) 지역여건을 고려한 정비

- 낙동강과 인접하여 수변경관 조망, 낙동강 둔치를 이용한 자연휴식공간 활용
- 공업지역으로 인한 악영향을 최소화할 수 있도록 녹지, 차폐식재 등 경계부 차폐를 유도하고, 대기정화, 수질개선 등 환경개선 노력 필요

낙동강
삼락체육공원



다. 고지대

1) 고지대/구릉지의 지형여건을 고려한 개발유도

- 판상형 고층아파트 난립으로 스카이라인이 파괴되고 시가지로부터 조망경관이 심각하게 훼손됨에 따라 다양한 경관관리기법의 활용 유도
- 건축물의 입면적, 평균층수, 주동의 폭 등의 제한을 통해 산이나 구릉지와 조화를 이루는 경관형성이 필요하며, 산의 조망을 순화시키면서 주거지 확보
- 구릉지 및 경사지의 무질서한 고층아파트를 지양하고 지형에 순응하는 다양한 건물형태 도입

테라스
하우스



구릉지경관을
살린
저·중·고층
스카이라인



라. 해안도시

1) 해안도시로서의 장점 활용

- 해안로변의 상가·아파트의 건축시 고도·배치 등의 경관관리가 필요
- 바다가 어우러진 자연환경을 형성하고 워터프론트 친수공간을 확보하여 부산의 지역적 특성을 반영한 개발도모

동백섬에서
바라본
광안대교와
수영만매립지



수영강 일원



3. 정비계획 입안시 고려사항

가. 주변지역과의 연계성 고려

- 개별 정비구역 계획시 주변지역의 개발여건 및 공공시설 확보 등을 고려하여, 도로, 공원, 학교, 주차장 등 각종 기반시설 및 공동이용시설 설치를 유도
- 인접지역과 연계한 보행축 및 녹지축 계획을 통해 개별 정비구역에서 단절되지 않고 지속가능한 개발형태 지향

나. 오픈 스페이스 계획

- 산지·구릉지의 자연환경을 최대한 활용하여 경사면 등의 자연환경을 최대한 살려 이를 활용하는 오픈 스페이스 체계 구축
- 그린 네트워크 시스템에 의한 녹지의 연결로 개발지구내에 공원·녹지를 섬으로 고립되지 않도록 배치하고, 보행동선과 연계하여 녹지를 단절되지 않도록 계획
- 공원·녹지를 비롯하여 개발지구내에 계획된 오픈스페이스는 각 주거지에서 접근이 용이하도록 주거지와 일체화된 오픈스페이스 계획
- 광장이나 공원을 보행축에 조성하여 다양한 활동을 유발하도록 인간중심 개념의 오픈스페이스 조성

공원
예시도



녹지
연결통로



도심속
섬지공원



공원·
녹지축



다. 건축형태 및 구조

- 연도형, 타워형, 중저층형, 고층형 등 주거유형의 다양화를 통한 획일적 고층아파트 위주의 주거환경의 경관 훼손, 공동체 붕괴 등을 방지하고, 건축물의 지붕 및 옥탑 디자인을 통해 타 건축물과의 차별성을 유도
- 동일한 층수가 연속되는 등의 획일적인 형태를 지양하고 주요 도로에 면한 구역의 경우 도로변에 저층 또는 중층의 적절한 아파트 배치를 통해 스카이라인을 확보하여 주변 경관과 조화될 수 있도록 고려
- 피로티 구조를 권장하여 보행자의 개방감을 확보하고 보행중심의 생활가로변에는 저층 연도형 건물을 배치하도록 고려
- 리모델링을 감안하여 RC구조로 유도하고, 야간조명 고려
- 보행자 위주의 단지설계 및 주차장은 지하공간을 활용하고, 지하주차장과 연계한 선큰 광장 설치 유도

탑상형
아파트



연도형
상가



주민
이용시설



도시의
스카이라인



단지내
공원



야간조명



라. 단지내 시설

- 조경 및 기타시설 다양화로 단지 차별화
- 기존 자연하천 활용은 물론 인공적 조성 등을 통한 친수공간의 확보 도모

마. 환경친화적 계획수립

- 콘크리트형 웅벽은 지양하고, 자연친화적 녹화사면 조성 유도
- 바닥재료 선정시는 가급적 투수성 재료 이용 유도
- 신재생에너지 이용 등으로 자원절약적인 정비사업 추진 유도

건물녹화



태양광발전을
이용한 아파트



친수공간



아파트
단지내 조경



4. 정책방향

가. 도시정책적 측면과 주택정책적 측면

- 현재의 개발패턴을 재검토하여 기반시설의 재정비, 시민의 교통비용 절감, 지역 커뮤니티 강화 등 기존 도시재정비 활성화를 유도
- 서민이 부담 가능한 주택의 폭넓은 공급, 서민 중심의 공동주택의 확대 등 정비사업의 서민친화형 특성을 고려하여 도시 내 서민주택문제 해결 및 서민 주거기반 구축

나. 부조리 방지

- 정비사업의 각 추진단계, 인허가 과정상의 절차를 투명하게 진행하도록 계획
- 부동산투기 및 조합과 설계사, 시공사간 부당거래 억제

다. 지역건설업체 정비사업 참여유도

- 지역경제 활성화를 위하여 정비사업 시 지역건설업체 참여 정도에 따라 인센티브제도를 운용하여 지역 건설 산업을 활성화 함
- 침체되어 있는 지역건설업체 활성화와 지역에서 생산되는 건축자재의 활용도를 높여 경쟁력 있는 도시 창조

라. 상시 주민여론 수렴 및 조치

- 정비사업 추진으로 인한 각종 문제점 및 불편을 파악하기 위한 여론수렴을 상시화 하고, 빠른 조치로 정비사업의 원활한 추진 지원
- 정비사업 추진 관련자(주민, 행정기관, 시공사, 설계자 등)들의 상호간 갈등을 파악하고 이를 해소하도록 행정지원하여, 정비사업으로 인한 혼란야기 방지

마. 재개발 임대주택에 대한 이미지 개선

- 임대주택의 이미지는 정비구역내에서 입지조건이 가장 열악한 부분에 분양단지와 구분된 차별단지의 인식으로 인해 원주민의 재정착률이 낮게 나타남
- 폭 넓은 임대주택 공급 추진 및 분양과 임대주택의 주거문화, 주거복지의 목표달성을 위한 새로운 단지설계형태 유도 및 국민임대주택 보급의 활성화를 위한 인센티브제도 운용 필요

바. 홈페이지를 통한 정보제공

- 정비사업 관련 정보를 신속히 업그레이드하여 주민편의 제공(renewal.busan.go.kr)



IV. 정비예정구역 선정

① 기본방향

② 정비예정구역 선정기준 설정

③ 정비예정구역 선정

④ 근린생활권 설정

⑤ 정비예정구역과 정비구역의 관계

① 기본방향

1. 선정원칙

- 1) 정비예정구역의 적정수준 유지
 - 주민들의 정비사업 추진의사가 없는 구역과 입지여건이 양호하지 못하고 구릉지 등에 위치하여 사업성 확보가 곤란한 구역 등 장기 미추진된 기존 정비예정구역은 폐지토록 하여 정비예정구역의 적정수준이 유지될 수 있도록 설정함
- 2) 적정한 정비예정구역 선정기준의 설정
 - 정비예정구역은 향후 정비구역으로 지정하여 주거환경정비사업을 추진하기 위한 구역이므로 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 및 부산광역시 도시 및 주거환경정비조례에 규정된 정비구역 지정기준에도 부합하여야 함
 - 기본계획수립지침 및 부산시의 조례를 반영하고 부산시의 주거지 특성을 고려하여 2010 기본계획때보다 더 강화된 정비예정구역 선정 기준을 설정하여 적용함
- 3) 객관적 자료와 현장조사를 통한 구역의 실제 상황 반영
 - 항공사진, 수치지도, 토지·건축물대장 등 객관적으로 정량화할 수 있는 자료를 구축하여 정비예정구역의 물리적 현황을 분석함
 - 각 정비예정구역의 현황특성을 현장 조사를 통해 파악함으로써 법적 지정기준뿐만 아니라 실제로 주거환경이 열악한 구역이 정비예정구역으로 선정되도록 함
- 4) 자치구 및 주민요청 지역을 우선적으로 검토
 - 부산시 전 주거지역을 대상으로 자치구의 정비예정구역에 대한 선정 요청구역 및 주민 요청지역을 우선적으로 검토하여 반영될 수 있도록 함
- 5) 재정비촉진지구 및 해제지구 기본계획 반영
 - 재정비 촉진지구 : 재정비촉진계획 또는 재정비촉진계획(안)의 사업방식을 기본계획에 반영하되 사업시행은 촉진계획에 의거 시행
 - 재정비 촉진지구 해제지구 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정이 가능한 지역에 대하여 해당 자치구 요청 또는 주민참여의 지가 높은 지역을 대상으로 재정비 촉진지구 해제전 촉진계획(안)에 따른 사업방식을 고려하여 기본계획 반영

※ 단, 도시 및 주거환경정비법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조 제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조 제6호에 따른 존치지역을 「도시 및 주거환경정비법시행령」 제10조제1항 관련 [별표1] 제5호의 주거환경관리사업으로 시행하고자 할 경우, 해당 지역 구청장이 정비계획을 수립한 후 시장에게 정비구역 지정을 신청할 수 있으며, 정비계획 수립시 토지이용계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 규정을 적용하고, 정비구역 면적 및 정비계획의 수립시기는 지역여건, 주민참여도 등 제반 여건을 고려하여 정할 수 있음.

② 정비예정구역 선정기준 설정

1. 물리적 기준의 설정

- 모든 정비사업은 건축물 노후·불량 비율 및 밀도기준을 모두 만족하여야 한다

가. 노후·불량 건축물 비율 기준설정

- 부산시 주거지역의 건축물 노후·불량 비율은 2009년 기준 78.4%로 이미 부산시 주거지역의 건축물이 상당히 노후화 되어 있음
- 그러므로 종전 2010기본계획의 기준(40%)보다 강화된 노후불량 건축물 비율 80%를 기준으로 설정함

나. 밀도 기준의 설정

- 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 및 부산광역시 도시 및 주거환경정비조례에 규정된 각 정비사업별 기준을 정비예정구역 선정 기준으로 정함

2. 유형별 선정기준 설정

가. 주거환경개선사업

- 주거환경개선사업구역 중 사업추진 중인 구역은 정비예정구역으로 일괄 수용하며, 사업완료 구역 및 미추진 구역은 정비예정구역을 폐지토록 함

- 주거환경개선정비예정구역 선정기준 -

구 분		주거환경개선사업
1차 (물리적 기준)	전 제	·아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 필수항목으로 함
	대지현황	·과소필지등 비율 50%이상
	건축물현황	·무허가주택 30%이상 ·노후불량건축물 80%이상
	밀 도	·호수밀도 70호/ha이상
	도 로	·4m미만도로점유율 40%이상 ·접도율 30%이하
기 타		1.상습침수구역 재해관리구역 2.과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳 3.국공유지비율이 높은 곳 4.정비기반시설이 극히 열악한지역
2차 (개발여건분석)		1.정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준등에 관한 규정 제25조) 2.정비예정구역 선정시 나대지의 포함 비율 10%이하

나. 주택재개발사업

1) 기 결정구역

- 2010 기본계획상 주택재개발 지정대상범위로 현재 사업추진중인 곳은 본 계획상 주택재개발 정비예정구역으로 수용하며, 사업완료 및 미추진 구역등은 정비예정구역을 폐지토록 함

2) 신규검토구역 선정 : 선정기준에 따름

- 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침, 부산시 도시 및 주거환경정비조례 등을 통하여 적정한 선정 기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 신규구역으로 선정하는 것을 원칙으로 함
- 관련법령으로는 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침(국토해양부), 도시 및 주거환경정비법, 부산시 도시 및 주거환경정비조례 및 사례를 분석하였음
- 검토된 각종 기준은 전 항목이 나열식으로 되어 있어 적용이 모호할 우려가 있으므로 구역선정을 위한 필수항목을 건축물 노후불량현황과 밀도기준으로 하여 선정의 명확화를 기하도록 함
- 또한, 정비예정구역의 최소면적(30,000㎡ 이상) 기준을 설정하여 최소한의 사업성 확보를 위한 부지면적을 설정토록 함

- 주택재개발 정비예정구역 선정기준 -

구 분		주택재개발사업
1차 (물리적 기준)	전 제	·아래 항목 중 건축물 노후불량현황 및 밀도를 필수항목으로 함 ·부지면적 30,000㎡ 이상
	대지현황	·과소필지등 비율 40%이상
	건 축 물 현 황	·노후불량건축물 80%이상
	밀 도	·호수밀도 50호/ha 이상
	도 로	·4m미만도로점유율 30%이상 ·접도율 40%이하
	기 타	1.상습침수지역, 재해관리구역 2.과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳 3.국공유지비율이 높은 지역 4.순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 5.기존재개발기본계획상 지정 대상범위로서 추진중인 지역
2차 (개발여건분석)		·정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준등에 관한 규정 제25조) ·정비예정구역 선정시 나대지의 포함 비율 10%이하 ·경관(해안, 고지대) ·용도지역 부적합 지역 ·통합가능성 검토 등 지역여건을 고려한 조정

다. 주택재건축사업

1) 기 결정구역

- 기존 주택법(구 주택건설촉진법)에 의거하여 재건축조합 설립인가를 득한 지역은 본 정비기본계획상 주택재건축 정비예정구역으로 존치함을 원칙으로 함
- 다만, 조합설립인가를 득한 재건축조합 중 사업이 완료된 구역은 정비구역을 폐지토록 함

2) 신규검토구역 선정 : 선정기준에 따름

- 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침, 부산시 도시 및 주거환경정비조례 등을 통하여 적정한 선정 기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정하는 것을 원칙으로 함

- 주택재건축 정비예정구역 선정기준 -

구 분		공동주택지	단독주택지
1차 (물리적 기준)	전 제	·경과년도 및 기타항목 모두를 만족	·아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 만족하는 대상지중 기타항목 1개이상 만족
	대지현황	-	-
	건축물 현황	·부산시 조례에 따름	·노후불량 건축물 80%이상
	밀 도	-	·호수밀도 50호/ha 이상
	도 로	-	·도로율10%이상 (외곽도로제외)
	기 타	1.부지면적 10,000㎡ 이상 2.예정세대수 300호 이상	1.현세대수 200호 이상 2.부지면적 10,000㎡ 이상
2차 (개발여건분석)		·정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준등에 관한 규정 제25조) ·정비예정구역 선정시 나대지의 포함 비율 10%이하 ·경관(해안, 고지대) ·용도지역 부적합 지역 ·통합가능성 검토 등 지역여건을 고려한 조정	

라. 도시환경정비사업

1) 기 결정구역

- 2010 기본계획상 도시환경정비사업 지정대상범위로 현재 사업추진중인 곳은 본 계획상 도시환경 정비예정구역으로 수용하며, 사업완료 및 미추진 구역 등은 정비예정구역을 폐지토록 함

2) 신규검토구역 선정 : 선정기준에 따름

- 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침, 부산시 도시 및 주거환경정비조례 등을 통하여 적정한 선정 기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정하는 것을 원칙으로 함
- 도시환경정비사업의 경우 법 또는 지침상 선정기준이 나열식으로 되어 선정기준이 모호하여, 적당하고 명확한 기준을 마련하지 않고서는 추후 선정과정에 객관성을 잃을 수 있으므로 가급적 수치화된 기준을 마련코자 함

- 도시환경정비예정구역 선정기준 -

구 분		도시환경정비사업
1차 (물리적 기준)	전 제	·아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 필수항목으로 함
	대지 현황	·과소필지등 비율 50%이상
	건축물현황	·노후불량건축물 80%이상
	밀 도	·호수밀도 50호/ha이상
	도 로	-
	기 타	1.최저고도지구의 토지 면적이 전체토지 면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적이 2/3 이상인 지역
2차 (개발여건분석)		1.정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준등에 관한 규정 제25조) 2.정비예정구역 선정시 나대지의 포함 비율 10%이하

마. 주거환경관리사업

1) 신규검토구역 선정 : 선정기준에 따름

- 도시 및 주거환경정비법, 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침등을 통하여 적정한 선정 기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정하는 것을 원칙으로 함
- 주거환경관리사업의 경우 법 또는 지침상 선정기준이 나열식으로 되어 선정기준이 모호하여, 적정하고 명확한 기준을 마련하지 않고서는 추후 선정과정에 객관성을 잃을 수 있으므로 가급적 수치화된 기준을 마련코자 함

- 주거환경관리 정비예정구역 선정기준 -

구 분	주거환경관리사업
1차 (물리적기준)	· 아래 기준의 어느 하나에 해당하는 지역
	1. 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대 주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역 2. 도시 및 주거환경정비법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역 3. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역 4. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역
2차 (개발여건분석)	1. 정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준등에 관한 규정 제25조) 2. 정비예정구역 선정시 나대지의 포함 비율 10%이하

3. 정비예정구역의 운용기준

- 정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 구체적 경계는 정비구역 지정시 설정
- 기본계획이 추구하는 도시계획차원에서의 광역적 주거환경정비가 필요하다고 인정되는 경우에는 2개 이상의 정비예정구역을 1개의 정비구역으로 지정할 수 있다. 또한 기반시설의 확보 및 광역적 주거환경정비차원에서 문제가 없다고 인정되는 경우에는 1개의 정비예정구역을 2이상의 정비구역으로 분리하여 지정할 수 있음

가. 총괄

- 부산시 정비예정구역 선정기준 총괄 -

구분	주택재개발사업	주택재건축사업		주거환경 개선사업	도시환경 정비사업	주거환경 관리사업
		공동주택지	단독주택지			
1차 (물리적 기준)	전제	·아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황, 부지 면적 30,000㎡ 이상을 필수항목 으로 함	·경과년도 및 기타항목 모두를 만족	·아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 만족하는 대상지중 기타개 항목이상 만족	·아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 필수항목으로 함	·아래 기준의 어느 하나에 해당하는 지역
	대지 현황	·과소필지 등 비율 40%이상	-	-	·과소필지 등 비율 50%이상	1.전용주거지역, 제1종 일반주거지역 및
	건축 물 현황	·노후불량 건축물 80%이상	·부산시 조례에 따름	·노후불량 건축물 80%이상	·노후불량 건축물 80%이상	제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다 세대주택 등이 밀 집한 지역으로서
	밀도	·호수밀도 50호/ha 이상	-	·호수밀도 50호/ha 이상	·호수밀도 70호/ha 이상	주거환경의 보전· 정비·개량이 필요 한 지역
	도로	·4m미만도로점유율 30%이상 ·접도율 40%이하	-	·도로율10% 이상 (외곽도로제외)	·4m미만도로점유율 40%이상 ·접도율 30%이하	2.해제된 정비구역 및 정비예정구역
	기타	1.상습침수구역 재해관리구역 2.과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축개축 등의 건축행위가 제한 됨으로써 주거 환경이 열악하게 된 곳 3.국·공유지비율이 높은 곳 4.순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 5.기존재개발기본 계획상 지정대상 범위로서 추진중인 지역	1.부지면적 10,000㎡ 이상 2.예정세대수 300호이상	1.현세대수200호 이상 2.부지면적 10,000㎡ 이상	1.상습침수구역 재해관리구역 2.과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축개축 등의 건축행위가 제한 됨으로써 주거 환경이 열악하게 된 곳 3.국·공유지비율이 높은 곳 4.정비기반시설이 극히열악한지역	3.기존 단독주택재건 촉사업 또는 주택 재개발사업을 위한 정비구역의 토지등 소유자의 50퍼센 트 이상이 주거환 경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역 4.재정비촉진지구 해제된 지역 및 준치 지역
2차 (개발 여건 분석)		·정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준 등에 관한 규정 제25조) ·정비예정구역 선정시 내대지의 포함 비율 10%이하 ·경관 (해안, 고지대) ·용도지역 부적합 지역 ·통합가능성 검토 등 지역여건을 고려한 조정		·정비예정구역 선정시 진입도로 확보를 고려한 구역설정 (주택건설기준 등에 관한 규정 제25조) ·정비예정구역 선정시 내대지의 포함 비율 10%이하		

③ 정비예정구역 선정

1. 선정과정

- 재정비촉진지구 및 노후시영아파트등 노후불량화가 가속화되고 있는 지역에 대하여 정비계획수립 요건에 해당되는 노후·불량건축물 등의 기준에 의거기초조사를 실시하고 정비사업이 필요한 지역을 중심으로 관할구청의 요청 및 거주민의 개발의사가 강한 지역을 우선 검토
- 이에 따라 검토대상지역을 도출하고, 정비사업별 예정구역 선정기준에 따라 각 검토대상지역을 분석하여 대상지 선정
- 정비예정구역 검토대상지 선정안에 대하여 생활권, 기반시설 검토, 전문가 자문을 통하여 구역계 조정
- 조정안을 향후 각종 행정절차 이행과정을 (주민공람, 관련부서 협의, 의회의견청취, 도시계획위원회 심의 등) 거쳐 최종 확정토록 함

- 정비예정구역 선정과정 -



2. 검토지역 도출

가. 2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획

- 2020 도시 및 주거환경정비기본계획상 총 367개소가 정비예정구역으로 지정되어 있음
- 정비예정구역 현황(부산광역시 고시 제2011-307호, 2011. 8.11)

(단위 : 천㎡)

구 분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총 계	367	20,391.1	118	4,374.9	148	10,607.9	80	3,941.4	21	1,466.9

○ 구·군별 정비예정구역 현황

구 분	개 소	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
총 계	367	118	148	80	21
중 구	19	14	0	4	1
서 구	32	19	12	1	0
동 구	30	18	5	1	6
영도구	10	2	4	2	2
부산진구	63	21	29	10	3
동래구	25	0	9	14	2
남 구	43	15	22	5	1
북 구	25	3	14	7	1
해운대구	27	4	12	9+	2
사하구	21	9	7	5	0
금정구	13	0	6	7	0
연제구	20	6	7	6	1
수영구	17	4	9	4	0
사상구	20	1	12	5	2
기장군	2	2	0	0	0

나. 검토지역 도출

1) 재정비촉진지구내 정비예정구역 검토

- 기 수립된 재정비촉진지구내 정비구역을 검토대상구역으로 설정

- 『도시재정비촉진을 위한 특별법』에 의거하여 5개지구가 지정되었으나, 2개지구(괴정지구, 충무지구)는 해제되어 현 3개지구에서 사업추진중에 있으며, 금회 검토대상구역은 23개 구역임

2) 촉진지구 해제지역내 자치구 및 주민요청지역 검토

- 재정비촉진지구 해제된 지역을 대상으로 자치구의 정비예정구역에 대한 신규 선정요청구역 및 주민 신규 요청구역은 총 9개 구역임

3) 노후시영아파트 및 구군 해제요청지 검토

- 정책이주지등 주거지환경개선 종합계획수립용역에서 제시된 노후시영아파트 단지 2개소를 정비예정구역으로 검토
- 각 구군별로 사업성저하 및 주민참여의지가 없는 지역을 대상으로 해제 및 변경을 요청한 10개구역을 검토대상구역으로 설정

다. 요청구역의 현황검토

- 접수된 44개 구역의 물리적 현황을 분석하기 위하여 항공사진, 수치지적도, 수치지형도, 건축물대장 등을 활용함
- 항공사진을 통해서는 요청구역 및 주변지역의 현황을 확인하였으며, 수치지적도를 통해서는 요청구역 내 지적사항을 추출하여 토지현황을 분석하였고, 수치지형도를 통해서는 요청구역의 지형, 도로망등의 분석에 활용하였으며, 건축물대장을 통해서는 요청구역의 건축물현황을 분석하였음

- 검토지역 총괄 -

구 분		개 소	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
총 계		44	9	24	2	8
재정비 촉진지구	서·금사	13	-	10	-	3
	시민공원	5	-	2	-	3
	영도제1	5	-	5	-	-
재정비 촉진지구 해제지역	괴정	2	-	1	1	-
	충무	7	5	1	1	-
노후시영아파트		2	2	-	-	-
기타요청지	해제	7	-	5	-	2
	변경	3	2	-	-	1

3. 정비예정구역 선정결과

- 해제된 재정비촉진지구내 정비예정구역, 주민요청지, 자치구 요청지역 등을 반영하여 총 370개소, 면적은 20,446.0천㎡로 계획
- 사업추진중인 재정비촉진지구내 촉진구역(23개소, 2,932.3천㎡)을 정비예정구역으로 반영

정비예정구역 계획

(단위 : 개소, 천㎡)

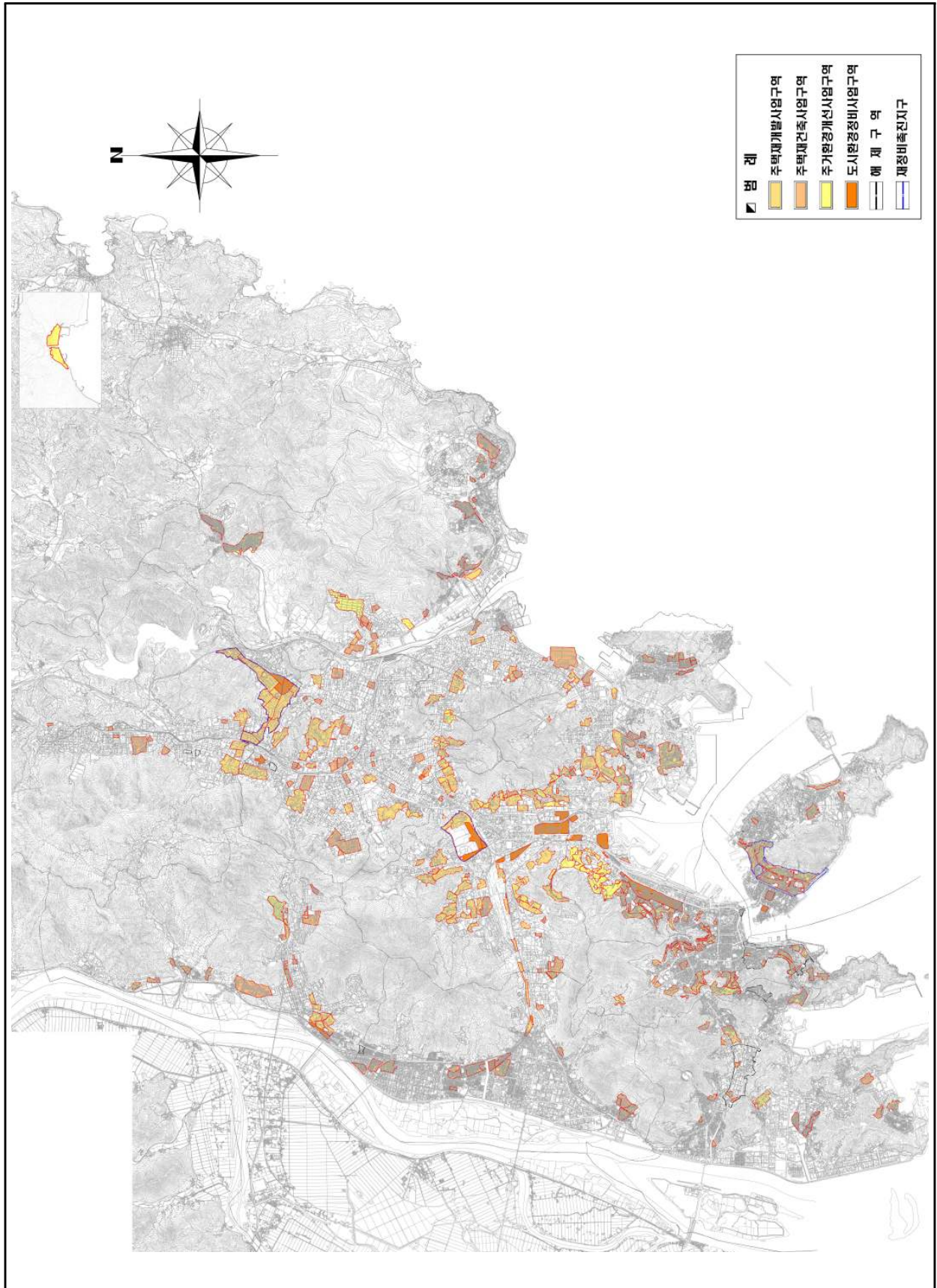
구분	계		주거환경개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경정 비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
중 구	18	251.8	15	217.4	0	0.0	3	34.4	0	0.0
서 구	39	1,222.5	24	682.6	13	493.0	2	46.9	0	0.0
동 구	31	2,132.8	19	1,103.7	5	297.4	1	67.5	6	664.2
영 도 구	10	391.9	2	25.3	4	247.2	2	46.0	2	73.4
부산진구	63	3,303.5	21	404.5	29	2,115.5	10	391.5	3	392.0
동 래 구	24	2,098.9	0	0.0	9	1,236.2	14	827.1	1	35.6
남 구	42	2,605.7	15	274.2	21	2,143.8	5	119.5	1	68.2
북 구	24	1,438.5	3	204.0	13	527.5	7	644.4	1	62.6
해운대구	27	1,951.1	4	910.1	12	564.3	9	448.2	2	28.5
사 하 구	22	894.3	9	236.8	7	492.2	6	165.3	0	0.0
금 정 구	11	740.4	0	0.0	4	470.3	7	270.1	0	0.0
연 제 구	20	892.9	6	185.2	7	543.2	6	150.8	1	13.7
수 영 구	17	1,067.9	4	76.9	9	531.4	4	459.6	0	0.0
사 상 구	20	1,177.2	1	17.3	12	816.8	5	279.3	2	63.8
기 장 군	2	276.6	2	276.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0

재정비촉진지구내 정비예정구역

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	23	2,932.3	0	0.0	17	2,521.2	0	0.0	6	411.1
영도구(영도제1)	5	973.3	0	0.0	5	973.3	0	0.0	0	0.0
부산진구(시민공원)	5	436.0	0	0.0	2	217.8	0	0.0	3	218.2
금정구(서·금사)	13	1,523.0	0	0.0	10	1,330.1	0	0.0	3	192.9

- 2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 총괄도 -



4. 정비예정구역 조서

가. 구별 세부조서

1) 중구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
중 구	18	251.8	15	217.4	0	0.0	3	34.4	0	0.0

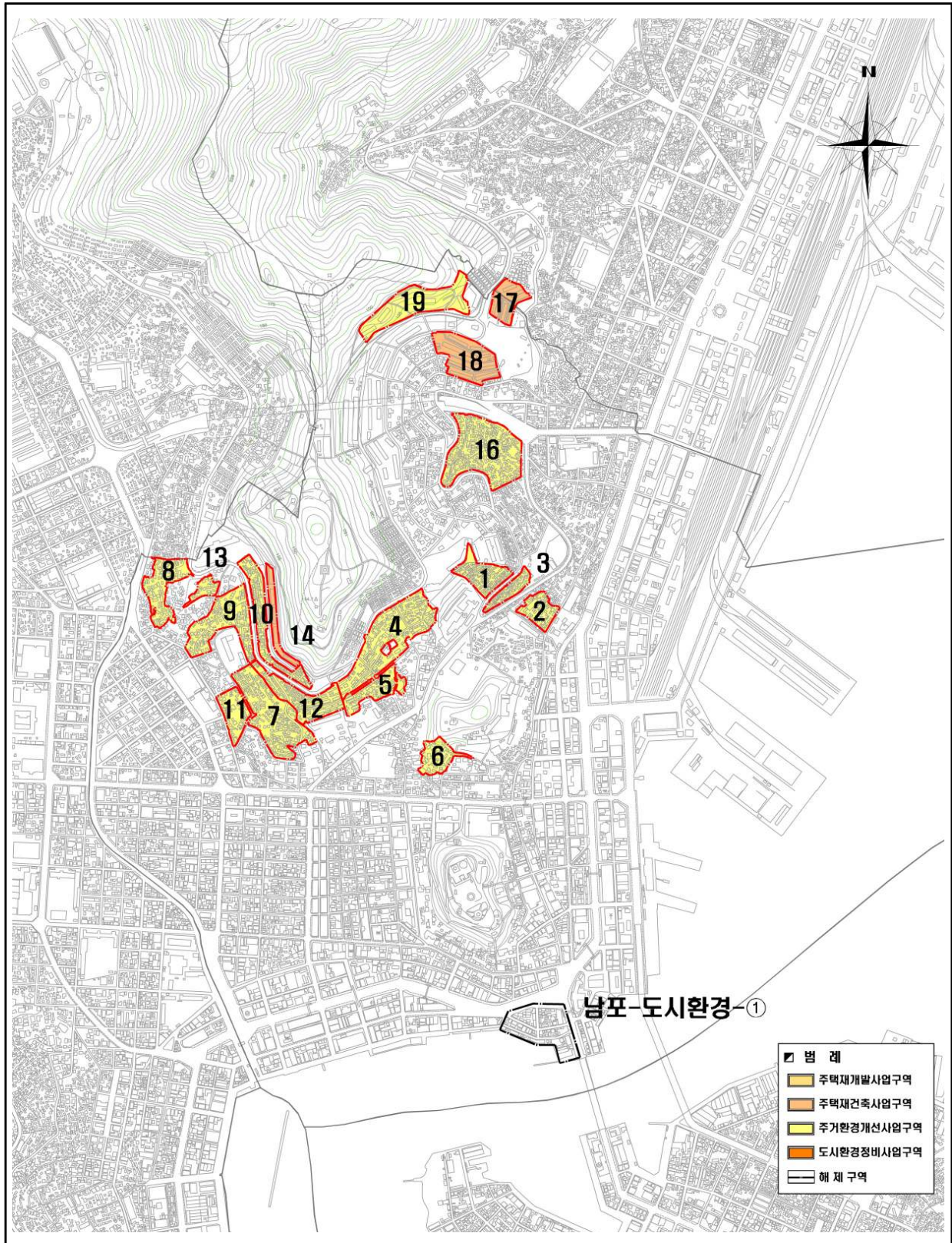
나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
1	동광-주거환경-①	9.9	동광동 5가 13번지 메리놀병원 북측 일원	주거관리	-	-	
2	동광-주거환경-②	6.9	동광동 5가 3번지 중부경찰서 서측 일원	주거정비	-	-	
3	동광-주거환경-③	4.9	동광동 5가 12번지 메리놀병원 북동측 일원	주거관리	-	-	
4	대청-주거환경-①	41.4	대청동 4가 67번지 용해사 일원	경관관리	-	-	
5	대청-주거환경-②	7.0	대청동 4가 78번지 새들맨션 북측 일원	주거관리	-	-	
6	대청-주거환경-③	7.6	대청동 1가 9번지 남성초교 서측 일원	주거관리	-	-	
7	보수-주거환경-①	26.0	보수동 1가 60번지 카톨릭센터 서측 일원	주거관리	-	-	
8	보수-주거환경-②	12.9	보수동 1가 2번지 혜광고교 남측 일원	주거정비	-	-	
9	보수-주거환경-③	13.2	보수동 1가 33번지 대림에이스타운 북측 일원	주거관리	-	-	
10	보수-주거환경-④	12.7	보수동 1가 41번지 보수아파트 서측 일원	주거관리	-	-	
11	보수-주거환경-⑤	8.2	보수동 1가 59번지 중부산세무소 동측 일원	주거정비	-	-	
12	보수-주거환경-⑥	12.1	보수동 1가 41번지 대청맨션 북측 일원	주거관리	-	-	
13	보수-주거환경-⑦	3.2	보수동 1가 2번지 혜광고교 남측 일원	주거관리	-	-	
14	보수-재건축-1	11.0	보수동 1가 산3-148번지 (보수)	주거정비	2012년	2단계	
16	영주-주거환경-①	30.7	영주1동 467번지 영주터널 남측 일원	주거정비	-	-	
17	영주-재건축-1	8.1	영주1동 2번지, 동구 초량1동 1064번지(초원)	주거관리	2012년	2단계	
18	영주-재건축-2	15.3	영주2동 72번지 일원 (영주2·3블럭)	주거관리	-	-	
19	영주-주거환경-2	20.7	영주동 산 1-200번지 시민아파트 일원	주거관리	2012년	2단계	신규

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비고
-	남포-도시환경-①	20.9	남포동 1가 41번지 건어물시장 일원	대생활중심	폐지

구별 정비예정구역 도면(중구)



2) 서구(변경)

가) 총괄표

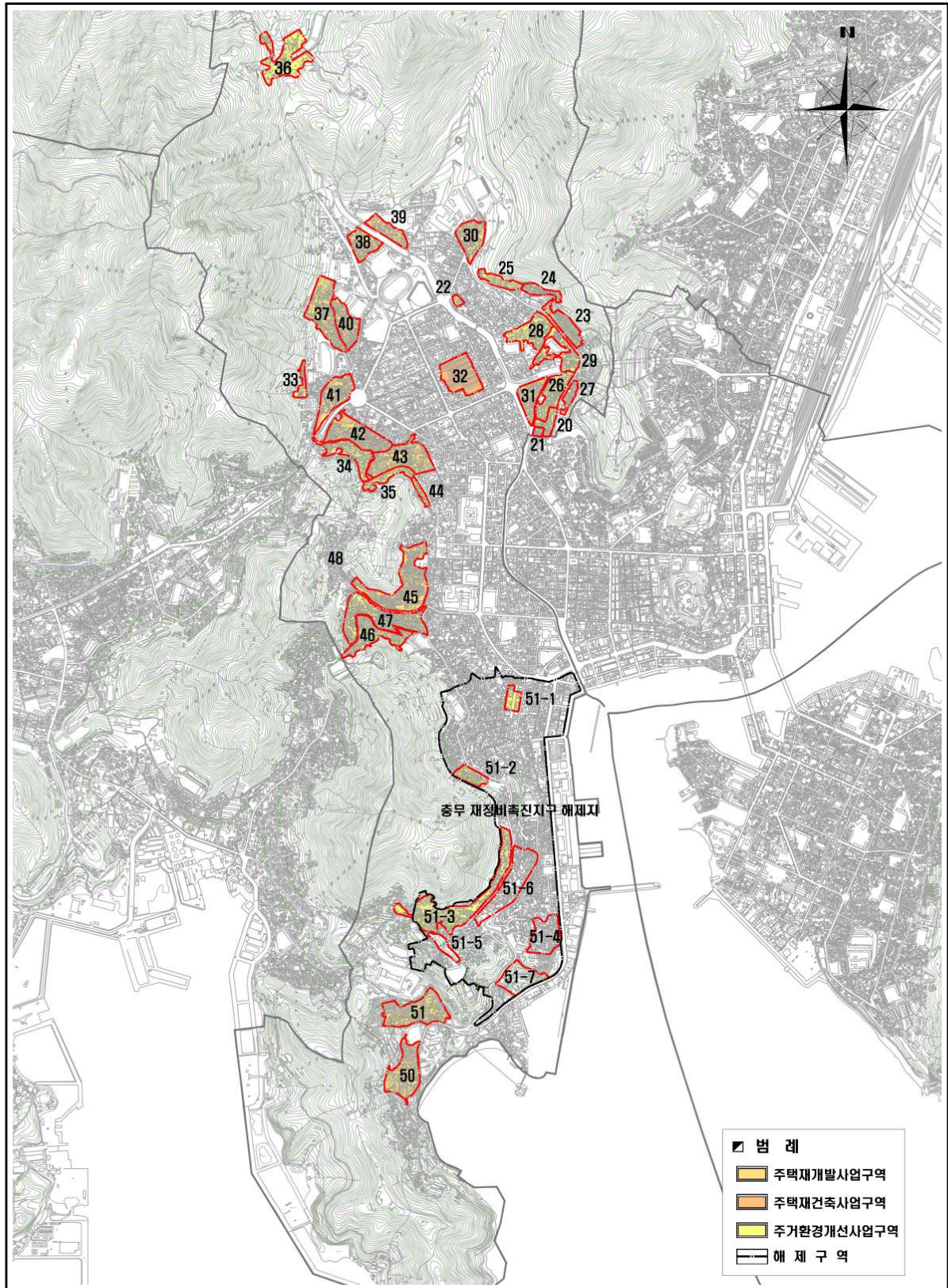
구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
서 구	39	1,222.5	24	682.6	13	493.0	2	46.9	0	0.0

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
20	동대신-주거환경-①	7.8	동대신 1가 16번지 해광고교 서측 일원	주거관리	-	-	
21	동대신-주거환경-②	5.2	동대신 1가 305번지 일원	주거정비	-	-	
22	동대신-주거환경-③	2.7	동대신 3가 141번지 기업은행 일원	주거정비	-	-	
23	동대신-주거환경-④	19.6	동대신 2가 87번지 대청맨션 북서측 일원	경관관리	-	-	
24	동대신-주거환경-⑤	9.7	동대신 2가 2번지 영신아파트 북측 일원	경관관리	-	-	
25	동대신-주거환경-⑥	12.5	동대신 3가 260번지 정림파크맨션 남측 일원	경관관리	-	-	
26	동대신-주거환경-⑦	27.6	동대신 1가 11번지 동일교회 동측 일원	주거관리	-	-	
27	동대신-주거환경-⑧	8.0	동대신 1가 12번지 서구종합사회복지관서측일원	주거관리	-	-	
28	동대신-주거환경-⑨	31.3	동대신 2가 77-63번지 부산서여자고교북동측일원	주거관리	-	-	
29	동대신-주거환경-⑩	24.3	동대신 2가 87번지 대신여중교 일원	주거정비	-	-	
30	동대신-재개발-1	25.7	동대신3동 66번지 동아대 남측 일원	주거관리	-	-	
31	동대신-재개발-2	21.6	동대신1동 60번지 동일교회 일원	주거정비	-	-	
32	동대신-재건축-1	37.3	동대신 2가 313번지 일원 (삼익)	주거정비	2014년	3단계	
33	서대신-주거환경-①	7.5	서대신3동 703번지 협성르네상스타운 서측 일원	경관관리	-	-	
34	서대신-주거환경-②	22.9	서대신2동 509번지 연성아파트 일원	주거관리	-	-	
35	서대신-주거환경-⑤	13.9	서대신1동 251번지 서구노인복지회관 동측 일원	주거정비	-	-	
36	서대신-주거환경-⑥	43.1	서대신3동 산3번지 일원	경관관리	-	-	
37	서대신-재개발-①	46.5	서대신3동 171번지 대명빌라 일원	주거관리	-	-	
38	서대신-재개발-②	20.7	서대신4동 117번지 대신중교 일원	주거관리	-	-	

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
39	서대신-재개발-3	18.1	서대신4동 55번지 부산여중 일원	주거정비	-	-	
40	서대신-재개발-4	26.2	서대신3동 662번지 서대신3동사무소 일원	주거정비	-	-	
41	서대신-재개발-5	32.9	서대신2동 394번지 서대파출소 일원	주거정비	-	-	
42	서대신-재개발-6	43.9	서대신2동 444번지 새부산아파트 일원	주거정비	-	-	
43	서대신-재개발-7	49.1	서대신1동 231번지 서대신1동사무소 일원	주거정비	-	-	
44	부용-주거환경-①	5.6	부용동 2가 92번지 영신아파트 서측 일원	주거관리	-	-	
45	부민-재개발-2	66.0	부민동 3가 54번지, 아미동 2가 126번지 일원	주거관리	2010년	1단계	
46	아미-주거환경-①	33.4	아미동 2가 213번지 부산아미초등학교 서측 일원	주거관리	-	-	
47	아미-주거환경-③	57.2	아미동 2가 195번지 부산아미초등학교 북측 일원	주거관리	-	-	
48	아미-주거환경-4	166.1	아미동 2가 257번지 아미시영아파트 일원	주거관리	2012년	2단계	
49	남부민-주거환경-③	28.6	남부민2동 610-1번지 자유아파트 북측 일원	주거관리	-	-	
50	암남-재개발-①	42.8	암남동 530번지 송도초교 남측 일원	주거관리	-	-	
51	암남-재개발-2	49.1	암남동 279번지 송도우체국 일원	주거정비	-	-	
51-1	충무-주거환경-①	9.7	충무동 2가 36-1번지 일원	주거정비	-	-	신규
51-2	남부민-주거환경-1	12.9	남부민동 22번지 일원	주거관리	-	-	신규
51-3	남부민-주거환경-②	73.4	남부민동 428-179번지 일원	경관관리	-	-	신규
51-4	남부민-주거환경-4	30.2	남부민동 512번지 일원	주거정비	2012년	2단계	신규
51-5	남부민 재건축-1	9.6	남부민동 434-86번지 일원	주거관리	2012년	2단계	신규
51-6	남부민 재개발-1	50.4	남부민동 456-6번지 일원	주거관리	2012년	2단계	신규
51-7	암남 주거환경-1	29.4	남부민동 115-3번지	주거관리	2012년	2단계	신규

구별 정비예정구역 도면(서구)



3) 동구(변경)

가) 총괄표

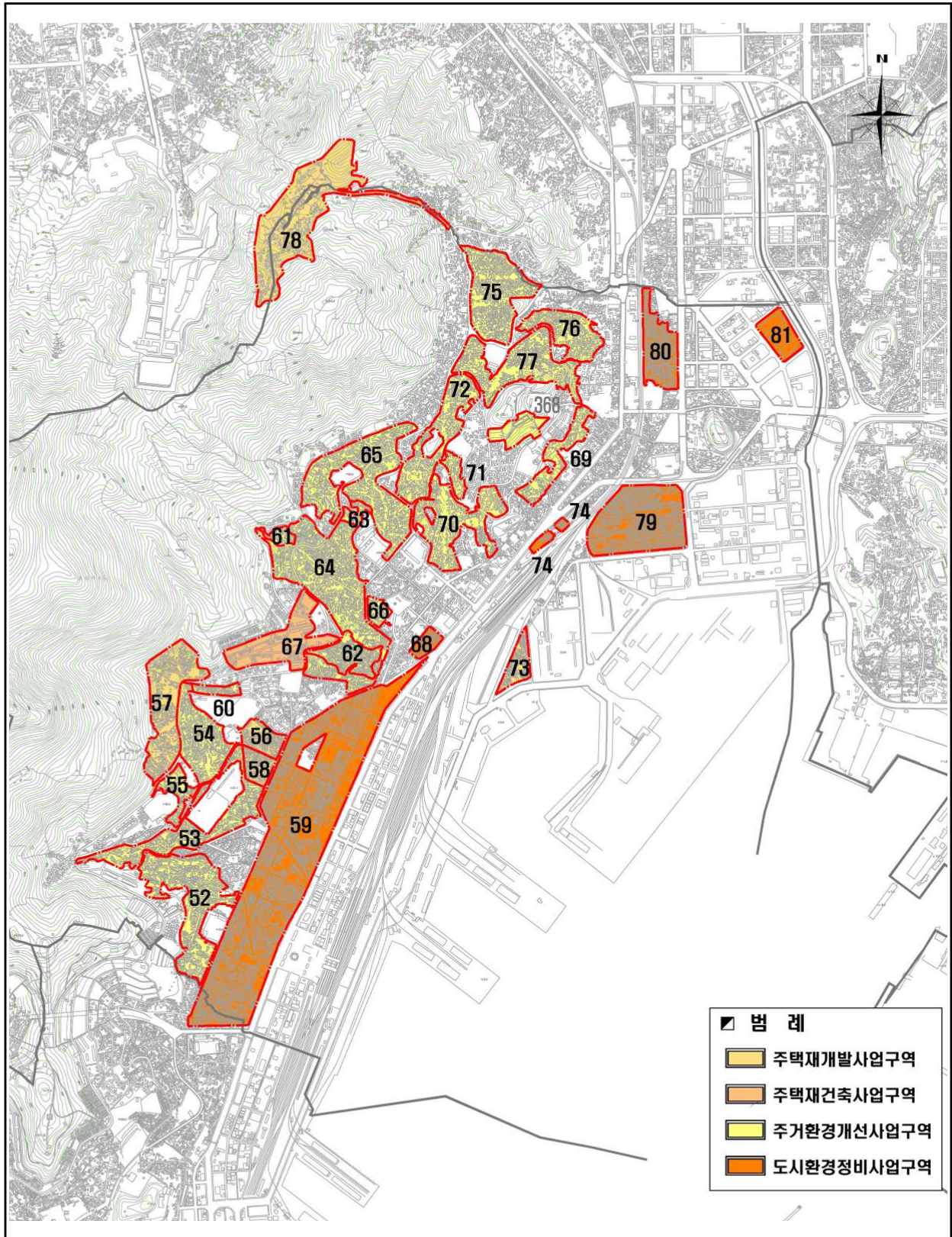
구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
동 구	31	2,132.8	19	1,103.7	5	297.4	1	67.5	6	664.2

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
52	초량-주거환경-①	109.40	초량1동 1067번지 은하주택 일원	주거정비	-	-	
53	초량-주거환경-②	79.80	초량4동 824번지 초량4동사무소 일원	주거정비	-	-	
54	초량-주거환경-③	62.50	초량6동 754번지 선화연립 일원	주거관리	-	-	
55	초량-주거환경-⑤	18.90	초량4동 794번지 선화여중 북측 일원	주거관리	-	-	
56	초량-재개발-1	22.30	초량3동 635번지 구봉천주교회 동측 일원	주거정비	-	-	
57	초량-재개발-2	86.50	초량동 754번지 삼호연립 일원	주거정비	-	-	
58	초량-재개발-3	17.50	초량3동 707번지 은하목욕탕 일원	주거정비	-	-	
59	초량-도시환경-①	458.10	초량2동 296번지 부산지방국토관리청 일원	대생활중심	-	-	도심
60	수정-주거환경-①	8.80	수정1동 1048번지 덕림아파트 서측 일원	주거관리	-	-	
61	수정-주거환경-②	7.50	수정3동 708번지 협성파트 북동측 일원	경관관리	-	-	
62	수정-주거환경-③	32.10	수정4동 1000번지 수정4동새마을금고 동측일원	주거정비	-	-	
63	수정-주거환경-④	8.80	수정5동 564번지 경남여중 서측 일원	주거관리	-	-	
64	수정-주거환경-⑥	169.80	수정3동 684번지 수정3동사무소 일원	주거정비	-	-	
65	수정-주거환경-⑦	143.60	수정5동 525번지 수정5동사무소 일원	주거정비	-	-	
66	수정-주거환경-8	9.90	수정동 811번지 동구청 서측 일원	주거정비	-	-	
67	수정-재건축-1	67.50	수정4동 1173번지 일원 (수정)	주거정비	-	-	
68	수정-도시환경-①	10.90	수정2동 30번지 수정동우체국 일원	중생활중심	-	-	
69	좌천-주거환경-①	36.60	좌천1동 488번지 부산진교회 일원	주거정비	-	-	
70	좌천-주거환경-②	83.30	좌천1동 837번지 평화목욕탕 일원	주거관리	-	-	
71	좌천-주거환경-3	11.90	좌천4동 861-21번지 여명빌라 일원	주거관리	-	-	
72	좌천-주거환경-④	70.80	좌천4동 918번지 새부산진교회 일원	주거정비	-	-	
73	좌천-재개발-3	22.00	좌천3동 1141번지 동아제분 일원	주거정비	2012년	2단계	

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
74	좌천-도시환경-②	7.40	좌천1동 97번지 영남체육관 일원	대생활중심	-	-	도심
75	범일-주거환경-①	97.20	범일6동 1438번지 범일6동사무소 일원	주거관리	-	-	
76	범일-주거환경-②	46.30	범일4동 1474번지 부일맨션 일원	주거관리	-	-	
77	범일-주거환경-③	84.20	범일4동 1342번지 좌성초등교 북측 일원	주거관리	-	-	
78	범일-재개발-1	149.10	부산진구 범천2동, 동구 범일6동 안창마을 일원	경관관리	-	-	
79	범일-도시환경-①	113.80	범일5동 68번지 좌천동교회 일원	대생활중심	-	-	도심
80	범일-도시환경-2	48.00	범일2동 62번지 현대백화점 일원	대생활중심	-	-	도심
81	범일-도시환경-3	26.00	범일2동 830-90번지 일원 (한양·삼익)	중생활중심	-	-	
368	좌천-주거환경-5	22.30	좌천동 737-1번지 일원 (좌천시영아파트)	주거관리	2012년	2단계	신규

구별 정비예정구역 도면(동구)



4) 영도구(변경)

가) 총괄표

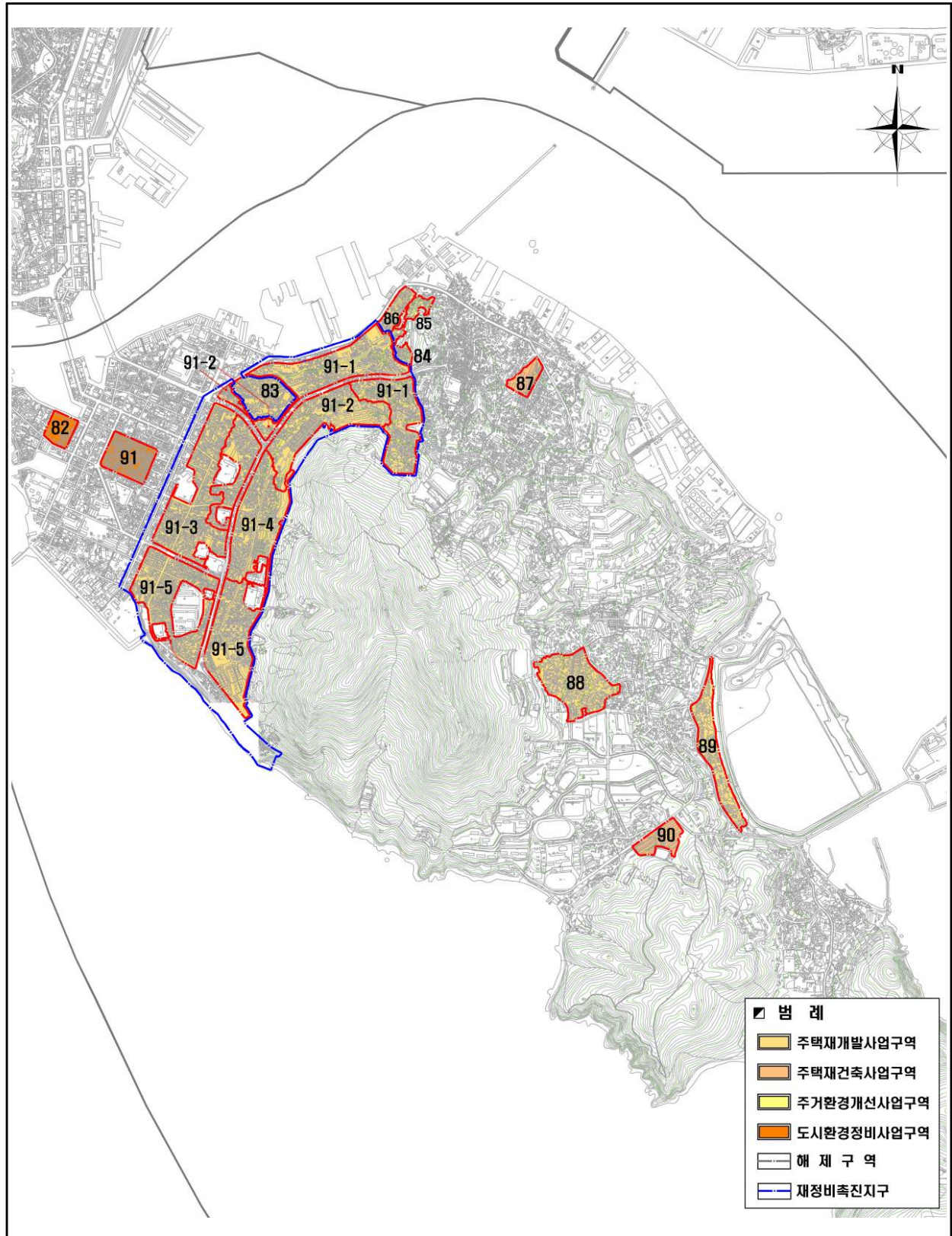
구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
영도구	10 (5)	391.9 (973.3)	2 (-)	25.3 (-)	4 (5)	247.2 (973.3)	2 (-)	46.0 (-)	2 (-)	73.4 (-)

※()는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
82	대평-도시환경-1	22.5	대평동 1가 1번지 일원 (대동대교)	중생활중심	-	-	
83	봉래-재개발-1	62.5	봉래3동 73번지 청심맨션 일원	주거정비	-	-	
84	청학-주거환경-①	9.1	청학1동 385번지 성광교회 서측 일원	주거관리	-	-	
85	청학-주거환경-④	16.2	청학1동 382번지 대룡파크맨션 북측 일원	주거정비	-	-	
86	청학-재개발-③	21.7	청학2동 382번지 봉학초교 북측 일원	개발유도	-	-	
87	청학-재건축-1	19.3	청학동 135번지 일원 (화신맨션)	주거정비	2014년	3단계	
88	동삼-재개발-①	95.3	동삼1동 323번지 고신대 동측 일원	주거관리	-	-	
89	동삼-재개발-②	67.7	동삼1동 383번지 동삼매립지 서측 일원	개발유도	-	-	
90	동삼-재건축-1	26.7	동삼동 656번지 일원 (조양비치)	주거정비	2014년	3단계	
91	남항-도시환경-1	50.9	남항동 116번지 일원	중생활중심	2014년	3단계	
91-1	영도제1 재정비촉진1 (주택재개발)	226.0	봉래동5가 122-12번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
91-2	영도제1 재정비촉진2 (주택재개발)	136.2	봉래동5가 156-42번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
91-3	영도제1 재정비촉진3 (주택재개발)	164.0	영선동1가 124번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
91-4	영도제1 재정비촉진4 (주택재개발)	191.8	신선동2가 129-85번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
91-5	영도제1 재정비촉진5 (주택재개발)	255.3	신선동3가 89-21번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규

구별 정비예정구역 도면(영도구)



5) 부산진구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
부산진구	63 (5)	3,303.5 (436.0)	21 (-)	404.5 (-)	29 (2)	2,115.5 (217.8)	10 (-)	391.5 (-)	3 (3)	392.0 (218.2)

※()는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

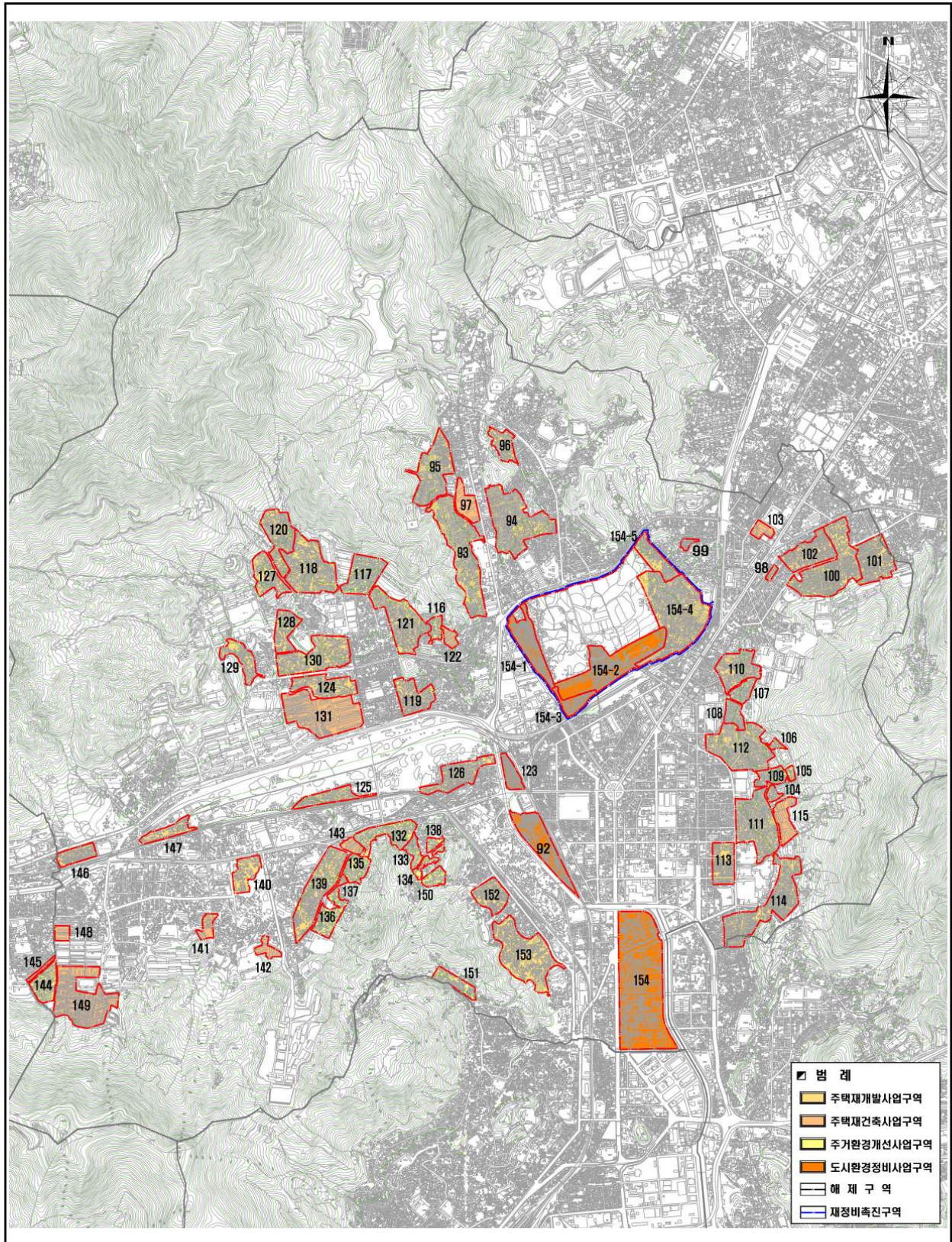
나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
92	부전-도시환경-4	76.4	부전동 450-4번지 개성중교 남측 일원	중생활중심	2014년	3단계	
93	연지-재개발-①	137.4	연지동 338번지 한신아파트 일원	개발유도	-	-	
94	연지-재개발-②	131.5	연지동 250번지 연지초교 일원	개발유도	-	-	
95	초음-재개발-1	88.2	초음동 51-187번지 삼광사~어린이대공원 일원	주거정비	-	-	
96	초음-재개발-2	28.6	초음동 556번지 양지빌라 일원	주거정비	-	-	
97	초음-재건축-1	29.0	초음동 271-4번지 일원 (선경성지곡)	주거정비	2014년	3단계	
98	양정-주거환경-①	4.6	양정1동 350-1번지 양정교회 일원	주거정비	-	-	
99	양정-주거환경-③	5.8	양정1동 447-10번지 현대아파트 일원	주거정비	-	-	
100	양정-재개발-①	126.7	양정2동 39번지 동의의료원 북측 일원	주거관리	-	-	
101	양정-재개발-2	66.7	양정2동 16-17번지 동호정보여고 북측 일원(양정1구역 동측)	주거정비	-	-	
102	양정-재개발-3	60.9	양정2동 54번지 양정2동사무소 일원	주거정비	-	-	
103	양정-재건축-1	12.7	양정2동 406번지 일원 (부원, 백조)	개발유도	-	-	
104	전포-주거환경-①	7.8	전포1동 316번지 협성아파트 서측 일원	경관관리	-	-	
105	전포-주거환경-②	5.8	전포2동 191번지 화신2차아파트 남측 일원	경관관리	-	-	
106	전포-주거환경-③	5.4	전포2동 190-4번지 화신아파트 북측 일원	주거관리	-	-	
107	전포-주거환경-④	19.7	전포2동 27-81번지 감로사 북서측 일원	주거관리	-	-	
108	전포-주거환경-⑤	20.6	전포2동 33-96번지 한신아파트 동측 일원	주거관리	-	-	
109	전포-주거환경-⑥	22.3	전포2동 191번지 대우자동차 동측 일원	주거관리	-	-	
110	전포-재개발-①	75.7	전포2동 17번지 서면소라맨션 일원	개발유도	-	-	
111	전포-재개발-②	103.9	전포3동 330번지 부산동중교 일원	주거관리	-	-	
112	전포-재개발-3	111.5	전포2동 191-7번지 대우자동차 북측 일원	주거관리	2014년	3단계	
113	전포-재개발-4	44.3	전포동 356-9번지 성북초교 북측 일원	주거정비	-	-	
114	전포-재개발-5	121.9	전포3동 330번지 일원	주거관리	-	-	
115	전포-재건축-1	32.6	전포동 316번지 대우자동차 남측 일원	경관관리	2012년	2단계	
116	부암-주거환경-①	13.4	부암1동 320번지 미주아파트 북측 일원	경관관리	-	-	
117	부암-주거환경-2	56.8	부암3동 458번지 협성피닉스타운 동측 일원	주거관리	-	-	

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
118	부암-재개발-①	107.3	부암3동 573번지 신우아파트 일원	주거관리	-	-	
119	부암-재개발-②	47.7	부암1동 284번지 당감초교 동측 일원	개발유도	-	-	
120	부암-재개발-4	64.5	부암3동 610-8번지 용사촌 일원	주거관리	-	-	
121	부암-재개발-6	88.0	부암3동 326-1번지 미주맨션 북서측 일원	주거정비	-	-	
122	부암-재건축-1	10.5	부암1동 319번지 (부암동원맨션)	경관관리	2012년	2단계	
123	부암-도시환경-2	22.3	부암동 690번지 개성종교 북측 일원	종생활중심	2010년	1단계	
124	당감-재개발-①	53.8	당감3동 387번지 동평초교 남측 일원	주거관리	-	-	
125	당감-재개발-③	34.5	당감2동 850번지 현대2차아파트 북측 일원	개발유도	-	-	
126	당감-재개발-④	56.7	당감2동 72번지 당감2동사무소 북측 일원	개발유도	2014년	3단계	
127	당감-재개발-7	45.0	당감동 782-49번지 동원초교~백산맨션 일원	주거정비	-	-	
128	당감-재개발-8	37.2	당감4동 679-3번지 동평초교 서측 일원	주거관리	-	-	
129	당감-재개발-9	35.5	당감동 619번지 영동자동차 일원	주거정비	-	-	
130	당감-재개발-10	94.4	당감4동 742-1번지 일원	주거관리	-	-	
131	당감-재건축-1	131.6	당감동 479번지 (무궁화, 삼익)	주거정비	2014년	3단계	
132	가야-주거환경-①	52.5	가야1동 48번지 가야1동사무소 북측 일원	주거정비	-	-	
133	가야-주거환경-②	15.3	가야1동 12-2번지 가남초교 서측 일원	주거관리	-	-	
134	가야-주거환경-③	12.7	가야1동 10-1번지 가남초교 남측 일원	주거정비	-	-	
135	가야-주거환경-④	27.8	가야1동 361-1번지 가야아파트 남측 일원	주거정비	-	-	
136	가야-주거환경-⑤	39.2	가야3동 406-29번지 가야여중 북측 일원	주거관리	-	-	
137	가야-주거환경-6	3.1	가야동 361-293번지 삼정아파트 북서측 일원	경관관리	-	-	
138	가야-주거환경-7	7.9	가야동 8-97번지 새영진맨션 남측 일원	주거관리	-	-	
139	가야-재개발-①	98.0	가야1동 410번지 가야초교 남측 일원	개발유도	-	-	
140	가야-재개발-3	34.5	가야동 186번지 가야전화국 동측 일원	개발유도	-	-	
141	가야-재건축-1	15.7	가야동 611-5번지 (일산, 보광)	주거관리	2012년	2단계	
142	가야-재건축-2	15.1	가야동 459-16번지 일원 (이와, 해운)	주거관리	2012년	2단계	
143	가야-재건축-3	11.6	가야동 385-2번지 일원 (국민, 시영)	주거정비	2014년	3단계	
144	개금-주거환경-②	33.9	개금2동 759번지 수양시장 서측 일원	주거관리	-	-	
145	개금-주거환경-③	4.9	개금2동 757번지 주례중교 남동측 일원	주거정비	-	-	
146	개금-재개발-1	26.3	개금3동 480번지 개금초교 서측 일원	주거정비	2014년	3단계	
147	개금-재개발-2	27.5	개금동 282-3번지 철도청~동서고가로 일원	주거정비	-	-	
148	개금-재건축-1	10.9	개금1동 613-1번지 일원 (신양, 새종합)	주거정비	2014년	3단계	
149	개금-재건축-2	121.8	개금동 633-49번지 일원 (국민주택)	경관관리	2014년	3단계	
150	범천-주거환경-②	19.0	범천4동 1123번지 청운빌라 북서측 일원	주거정비	-	-	
151	범천-주거환경-③	26.0	범천2동 1530번지 보각사 남측 일원	주거관리	-	-	
152	범천-재개발-3	40.6	범천동 1187번지 범천4동사 남측 일원	주거정비	-	-	
153	범천-재개발-4	126.7	범천동 1269-15번지 한아름아파트 일원	주거정비	-	-	
154	범천-도시환경-①	293.3	범천동 860번지 범내골R 일원	대생활중심	-	-	도심

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	사업추진단계	유형별 정리	비고
154-1	시민공원재정비 촉진 1(도시환경)	60.3	부암동 27-7번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행	도시환경	신규
154-2	시민공원재정비 촉진 2-1(도시환경)	134.6	범전동 263-5번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행	도시환경	신규
154-3	시민공원재정비 촉진 2-2(도시환경)	23.3	범전동 400번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행	도시환경	신규
154-4	시민공원재정비 촉진 3(재개발)	178.4	범전동 71-5번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행	재개발	신규
154-5	시민공원재정비 촉진 4(재개발)	39.4	양정동 445-15번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행	재개발	신규

구별 정비예정구역 도면(부산진구)



6) 동래구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
동래구	24	2,098.9	0	0.0	9	1,236.2	14	827.1	1	35.6

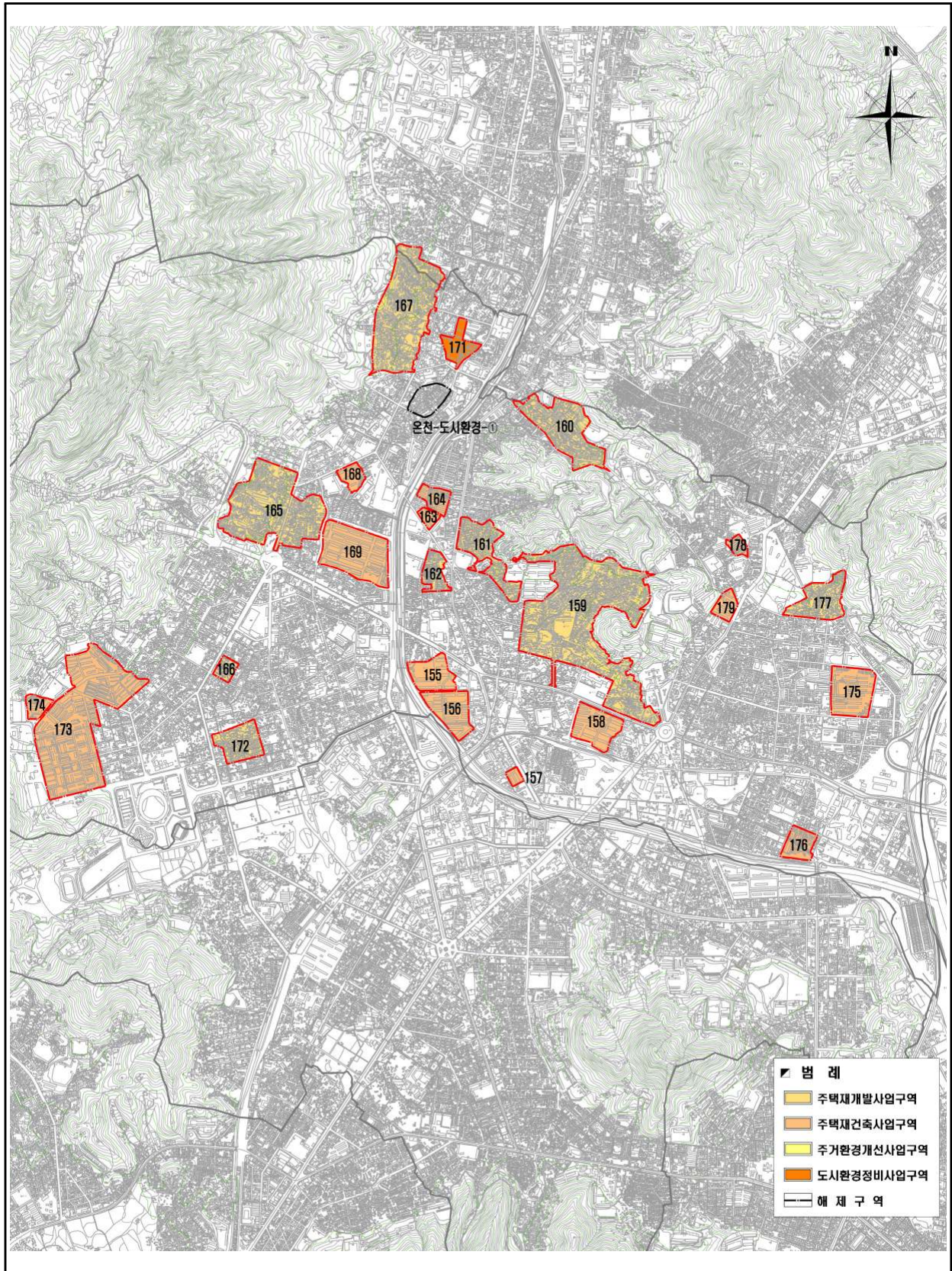
나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
155	수안-재건축-1	50.0	수안동 665-1번지 일원 (해바라기 1·2차, 새동래'마'동)	개발유도	2014년	3단계	
156	수안-재건축-2	64.8	수안동 665번지 일원 (새동래)	주거정비	2014년	3단계	
157	수안-재건축-3	7.9	수안동 34-1번지 일원 (새동래3차)	주거정비	2014년	3단계	
158	낙민-재건축-1	61.1	낙민동 172번지 일원(동래한양,한신1·2차,광림)	개발유도	2014년	3단계	
159	복산-재개발-①	405.5	복산동 50번지 내성초교 일원	주거관리	-	-	
160	명륜-재개발-②	121.8	명륜2동 102번지 동해중교 남측 일원	주거관리	-	-	
161	명륜-재개발-③	79.8	명륜1동 235번지 명륜초교 일원	주거관리	-	-	
162	명륜-재개발-4	31.6	명륜1동 650번지 부산중앙여고 동측 일원	주거정비	-	-	
163	명륜-재건축-1	11.0	명륜1동 681-1번지 일원 (부국)	주거정비	-	-	
164	명륜-재건축-2	24.3	명륜2동 702-47번지 일원 (삼창, 세창, 명륜대진, 명륜한신)	주거정비	-	-	
165	온천-재개발-②	232.9	온천2동 1011번지 동원빌라 일원	개발유도	-	-	
166	온천-재개발-③	12.6	온천3동 1550번지 동사무소 일원	개발유도	-	-	
167	온천-재개발-4	228.5	온천동 100-13번지 온천1파출소 일원	주거정비	-	-	
168	온천-재건축-1	20.8	온천2동 397-6번지 (온천삼익)	개발유도	2014년	3단계	
169	온천-재건축-2	120.8	온천동 707번지 일원(력키)	개발유도	2014년	3단계	
171	온천-도시환경-②	35.6	온천1동 212번지 허심정 일원	대생활중심	-	-	부도심
172	사직-재개발-1	55.7	사직동 231번지 사직제일교회 일원	주거정비	-	-	
173	사직-재건축-1	307.0	사직2동 35번지 일원 (사직)	주거정비	-	-	
174	사직-재건축-3	18.0	사직2동 601-3번지 일원	주거정비	2014년	3단계	
175	안락-재건축-1	77.6	안락동 1230번지 일원 (총렬, 한우크로바, 화전)	주거정비	2010년	1단계	
176	안락-재건축-3	32.9	안락2동 152-10번지 (안락주공1·2단지)	주거정비	-	-	
177	명장-재개발-①	67.8	명장1동 111번지 혜화여중 일원	주거관리	-	-	
178	명장-재건축-1	11.0	명장동 300-55번지 일원 (동양)	주거정비	2014년	3단계	
179	명장-재건축-2	19.9	명장동 24-1번지 일원 (명장조양)	주거정비	2012년	2단계	

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비고
-	온천-도시환경-①	34.6	온천1동 185번지 동일관광호텔 남측 일원	대생활중심	

구별 정비예정구역 도면(동래구)



7) 남구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
남 구	42	2,605.7	15	274.2	21	2,143.8	5	119.5	1	68.2

나) 세부조서

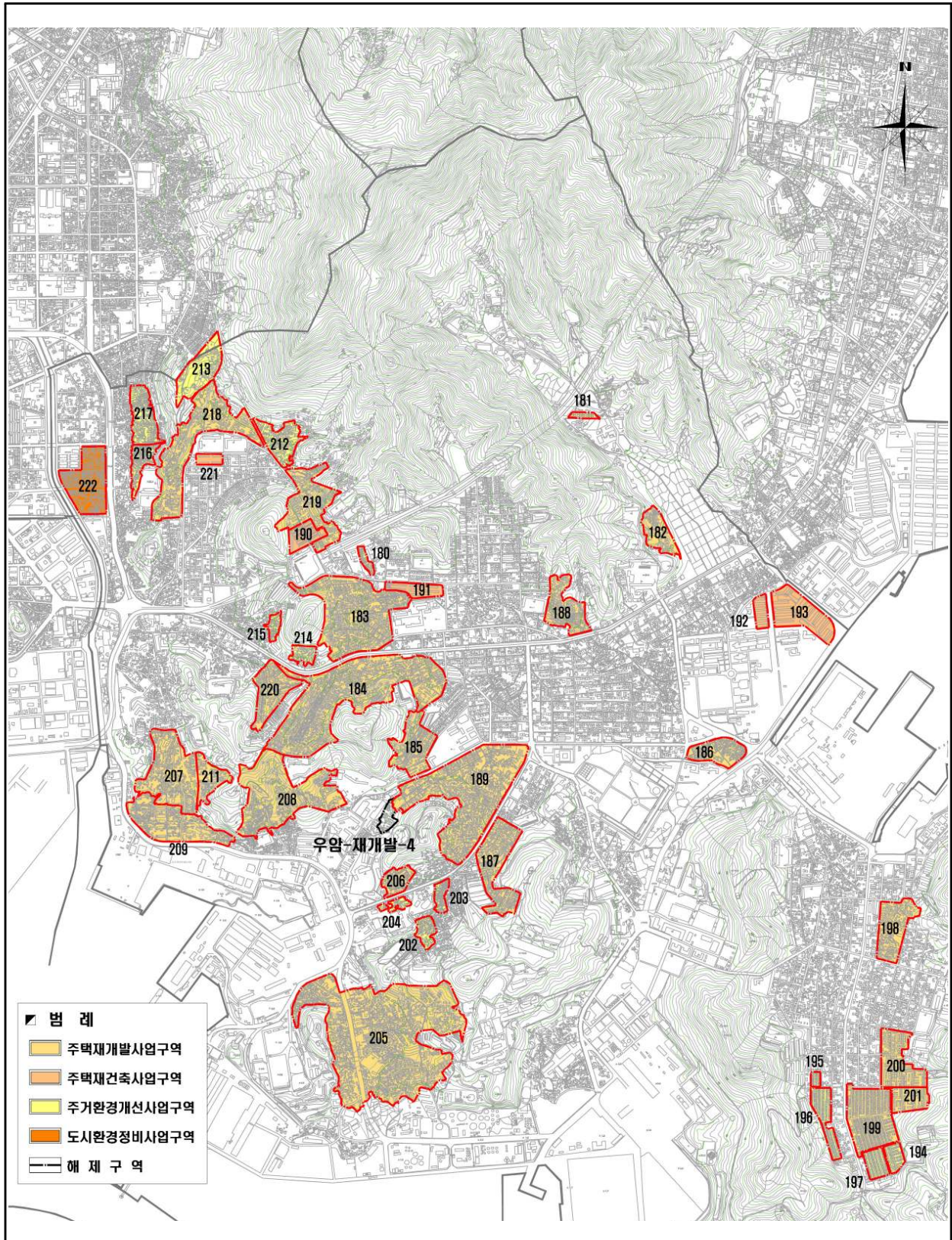
연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
180	대연-주거환경-②	6.5	대연6동 1576번지 연포초교 동측 일원	주거정비	-	-	
181	대연-주거환경-③	4.6	대연3동 219-3번지 우영주택 우측 일원	주거정비	-	-	
182	대연-재개발-①	31.1	대연3동 158번지 경성대 동측 일원	주거관리	-	-	
183	대연-재개발-②	164.3	대연6동 1595번지 남구청 서측 일원	개발유도	-	-	
184	대연-재개발-③	251.0	대연2동 1619번지 대연중교 북서측 일원	주거관리	-	-	
185	대연-재개발-4	54.3	대연4동 1203번지 현대아파트 남측 일원	경관관리	-	-	
186	대연-재개발-5	35.7	대연3동 630번지 대연고교 북측 일원	주거정비	-	-	
187	대연-재개발-6	71.8	대연4동 1160번지 한일맨션 일원	주거정비	-	-	
188	대연-재개발-7	45.9	대연5동 1346번지 대연초교 동측 일원	주거정비	-	-	
189	대연-재개발-8	213.1	대연4동 1173번지 일원	주거정비	-	-	
190	대연-재건축-1	20.1	대연6동 1772번지 (태평양)	주거관리	-	-	
191	대연-재건축-2	19.7	대연6동 1536-12번지 일원 (오양대연양지)	주거정비	-	-	
192	대연-재건축-3	12.6	대연3동 455-25번지 일원 (반도보라)	개발유도	2014년	3단계	
193	대연-재건축-4	58.1	대연3동 1808번지 일원 (대연비치)	주거정비	2010년	1단계	
194	용호-주거환경-①	13.3	용호2동 563번지 운산초교 서측 일원	주거관리	-	-	
195	용호-주거환경-③	4.3	용호4동 535번지 협진태양맨션 동측 일원	주거정비	-	-	
196	용호-주거환경-⑤	28.2	용호4동 538번지 삼성맨션 동측 일원	주거관리	-	-	
197	용호-주거환경-6	17.4	용호2동 561번지 은하하이츠 동측 일원	주거관리	-	-	
198	용호-재개발-②	51.3	용호3동 434번지 대광타워 남서측 일원	개발유도	-	-	
199	용호-재개발-③	80.2	용호2동 549번지 운산초교 북서측 일원	개발유도	-	-	
200	용호-재개발-4	55.5	용호2동 521번지 동일아파트 서측 일원	주거정비	2012년	2단계	
201	용호-재개발-5	25.7	용호2동 528번지 금호맨션 서측 일원	주거관리	-	-	
202	감만-주거환경-②	14.3	감만2동 3번지 국제아파트 남측 일원	주거관리	-	-	
203	감만-주거환경-④	11.0	감만2동 34번지 자유아파트5차 동측 일원	주거정비	-	-	
204	감만-주거환경-⑤	6.9	감만2동 22번지 고려종합운수 북측 일원	개발유도	-	-	
205	감만-재개발-①	419.2	감만1동 193번지 동향초교 일원	주거관리	-	-	
206	감만-재개발-2	19.9	감만2동 44번지 성리아파트 일원	주거관리	-	-	

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
207	우암-재개발-①	100.6	우암2동 189번지 우암2동사무소 일원	개발유도	-	-	
208	우암-재개발-②	149.0	우암2동 129번지 우암초교 북측 일원	개발유도	-	-	
209	우암-재개발-3	86.6	우암2동 181번지 우암맨션 일원	주거정비	-	-	
210	우암-재개발-4	9.5	우암1동 15번지 부산외대 상경대 북측 일원	주거관리	2012년	2단계	
211	우암-재개발-6	28.3	우암2동 127번지 일원	주거정비	-	-	
212	문현-주거환경-①	36.9	문현1동 53번지 현대아파트 서측 일원	경관관리	-	-	
213	문현-주거환경-2	48.5	문현1동 산23번지 부성정보고 북측 일원	주거관리	-	-	
214	문현-주거환경-⑥	11.8	문현3동 310번지 양지주택 북측 일원	주거정비	-	-	
215	문현-주거환경-⑦	8.4	문현3동 263번지 문현대림맨션 북측 일원	주거정비	-	-	
216	문현-주거환경-⑨	23.7	문현2동 545번지 성동초교 북측 일원	주거정비	-	-	
217	문현-주거환경-⑩	38.4	문현1동 623번지 문현2동사무소 일원	주거정비	-	-	
218	문현-재개발-③	135.2	문현1동 557번지 문현초교 북측 일원	개발유도	-	-	
219	문현-재개발-4	77.1	문현1동 94번지 문현파크맨션 일원	주거관리	2012년	2단계	
220	문현-재개발-5	48.0	문현4동 330번지 우성맨션 서측 일원	주거정비	-	-	
221	문현-재건축-1	9.0	문현1동 41번지 일원 (문현한양)	주거정비	2014년	3단계	
222	문현-도시환경-①	68.2	문현 2동 765번지 성동아파트 일원	중생활중심	-	-	

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
-	우암-재개발-4	9.5	우암1동 15번지 부산외대 상경대 북측 일원	주거관리	2012년	2단계	

구별 정비예정구역 도면(남구)



8) 복구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
복 구	24	1,438.5	3	204.0	13	527.5	7	644.4	1	62.6

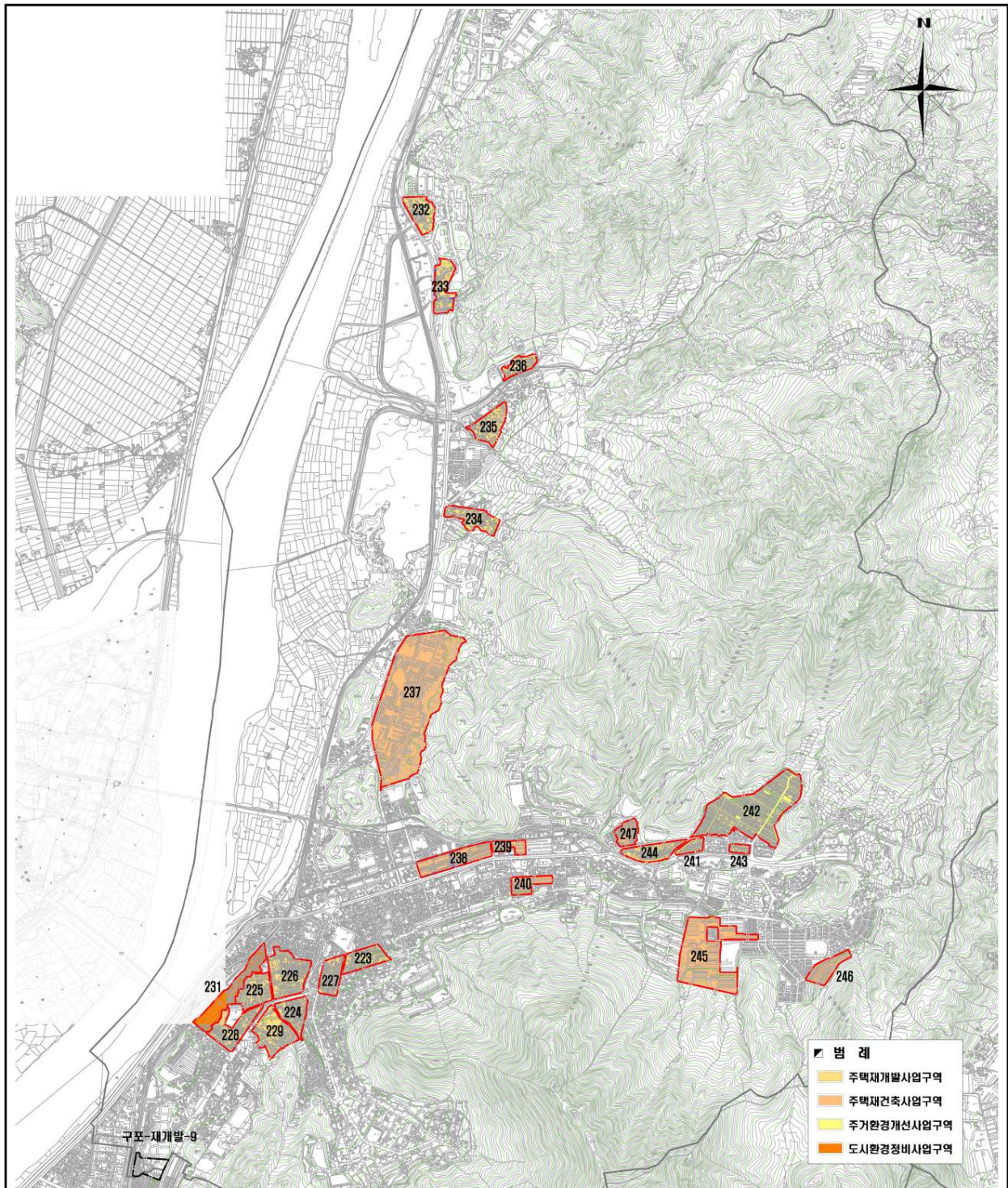
나) 세부조서

연번	구역명		면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
223	구포-재개발-②		34.9	구포1동 117-3번지 덕천초교 남측 일원	개발유도	-	-	
224	구포-재개발-③		34.3	구포1동 720번지 문화맨션 일원	개발유도	-	-	
225	구포-재개발-④		42.2	구포2동 1009번지 성진빌라 일원	개발유도	-	-	
226	구포-재개발-⑤		68.2	구포1동 417번지 LG마트 일원	개발유도	-	-	
227	구포-재개발-6		32.9	구포1동 610번지 덕천초교 남측 일원	주거정비	-	-	
228	구포-재개발-7		47.3	구포2동 999번지 구포2동사무소 일원	개발유도	-	-	
229	구포-재개발-8		55.8	구포2동 774번지 구포초교 일원	주거정비	2012년	2단계	
231	구포-도시환경-1		62.6	구포2동 1060번지 구포역 동측 일원	중생활중심	2014년	3단계	
232	금곡-재개발-①		36.0	금곡동 1021번지 구포농협 일원	개발유도	-	-	
233	금곡- 재개발-②	금곡-재개발-②	28.6	금곡동 1231번지 금곡전화국 일원	개발유도	-	-	
		금곡-재개발-②-1	11.9	금곡동 1193-43번지 일원	개발유도	-	-	
234	화명-재개발-①		39.4	화명동 1358번지 그란파크맨션 북측 일원	개발유도	-	-	
235	화명-재개발-2		38.9	화명동 1554번지 남정빌라 일원	주거정비	-	-	
236	화명-재개발-3		20.7	화명동 265번지 화명초교 동측 일원	주거정비	-	-	
237	화명-재건축-1		359.1	화명동 898번지 명덕초교 일원	주거정비	-	-	
238	덕천- 재건축-2	덕천-재건축-2	29.1	덕천1동 357-12번지 일원 (시영, 한효맨션)	개발유도	-	-	
		덕천-재건축-2-1	24.9	덕천1동 357-12번지 일원 (시영, 대한항공사원)	개발유도	-	-	
239	덕천-재건축-3		15.8	덕천1동 361번지 일원 (목화맨션, 삼진)	개발유도	2014년	3단계	
240	덕천-재건축-4		23.2	덕천3동 406번지 일원 (한성,은마연립)	주거정비	2012년	2단계	
241	만덕-주거환경-③		12.7	만덕1동 832번지 만덕중교 남측 일원	주거정비	-	-	
242	만덕-주거환경-⑤		183.7	만덕1동 815-828번지 만덕중앙교회 일원	주거관리	-	-	
243	만덕-주거환경-⑥		7.6	만덕1동 830번지 만덕1동사무소 남측 일원	주거정비	-	-	
244	만덕-재개발-1		36.4	만덕1동 642번지 만덕초교 남측 일원	주거정비	-	-	
245	만덕-재건축-1		142.5	만덕동 835번지 일원 (만덕주공)	경관관리	-	-	
246	만덕-재건축-2		29.3	만덕동 861-7번지 일원 (만덕동신타운)	경관관리	-	-	
247	만덕-재건축-3		20.5	만덕1동 670번지 (만덕대진)	주거정비	2014년	3단계	

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
-	구포-재개발-9	25.0	구포2동 1128번지 현대아파트 남측 일원	주거정비	2014년	3단계	

구별 정비예정구역 도면(북구)



9) 해운대구

가) 총괄표

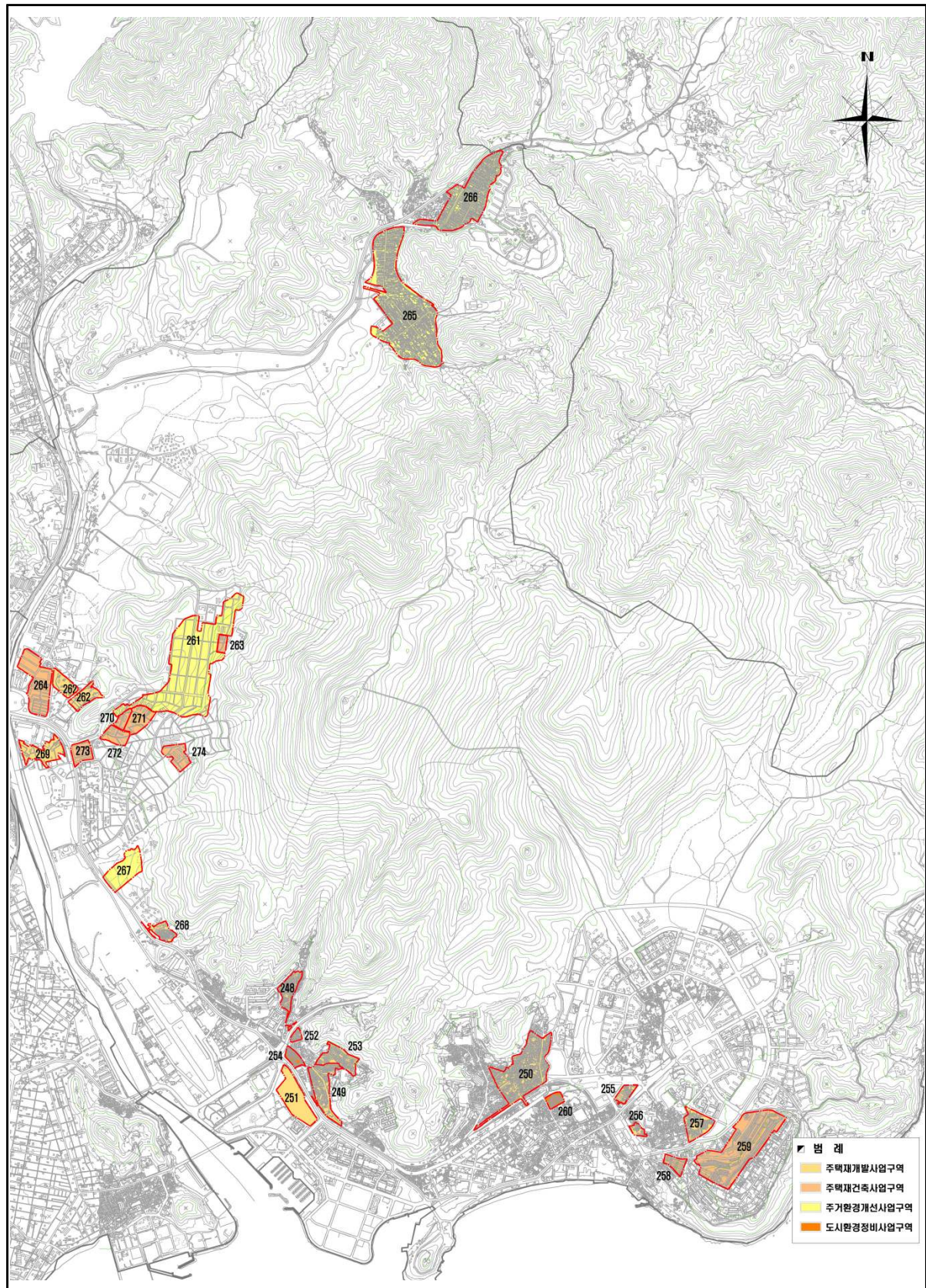
구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
해운대구	27	1,951.1	4	910.1	12	564.3	9	448.2	2	28.5

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
248	우동-재개발-①	33.6	우2동 1108번지 삼환아파트 북측 일원	주거관리	-	-	
249	우동-재개발-②	63.6	우1동 1025번지 시흥빌라맨션 일원	개발유도	-	-	
250	우동-재개발-③	160.7	우1동 229번지 공작아파트 일원	개발유도	-	-	
251	우동-재개발-④	68.4	우2동 1002-3번지 동부아파트 일원	개발유도	-	-	
252	우동-재개발-5	7.0	우2동 1102-68번지 현대아파트 서측 일원	개발유도	-	-	
253	우동-재개발-6	41.9	우2동 993-1번지 해운대공고 북측 일원	주거정비	-	-	
254	우동-도시환경-2	14.8	우2동 1074번지 신세계프라자 북측 일원	대생활중심	-	-	부도심
255	중동-재개발-①	15.5	중1동 1267번지 E마트 남측 일원	개발유도	-	-	
256	중동-재개발-②	9.2	중1동 814번지 삼성연수원 서측 일원	개발유도	-	-	
257	중동-재개발-3	41.0	중1동 689-2번지 해강아파트 일원	주거정비	-	-	
258	중동-재건축-1	17.3	중2동 1512번지 일원 (삼호동백)	주거정비	-	-	
259	중동-재건축-2	204.9	중2동 1519번지 일원 (AID주공)	주거관리	-	-	
260	중동-도시환경-3	13.7	중동 1564번지 롯데아파트 서측 일원	대생활중심	-	-	부도심
261	반여-주거환경-①	369.1	반여2동 1291번지 반여시장 일원	경관관리	-	-	
262	반여-재개발-①	55.0	반여1동 1355번지 왕자맨션 동측 일원	개발유도	-	-	
263	반여-재건축-2	9.7	반여3동 1594번지 (반여보문)	주거관리	2012년	2단계	
264	반여-재건축-3	88.7	반여1동 1477번지 일원 (삼익그린)	주거정비	-	-	
265	반송-주거환경-①	325.1	반송동 250번지 반송종합시장 일원	주거정비	-	-	
266	반송-주거환경-②	154.6	반송2동 40번지 반송2동사무소 일원	주거정비	-	-	
267	재송-주거환경-①	61.3	재송동 453번지 동부콘테이너터미널 남측 일원	주거정비	-	-	
268	재송-재개발-①	21.6	재송1동 97번지 삼흥맨션 남측 일원	주거정비	-	-	

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
269	재송-재개발-2	46.8	재송동 938번지 (췌기린 남측 일원	주거정비	-	-	
270	재송-재건축-1	12.9	재송2동 1029번지 일원 (재송보훈)	주거관리	-	-	
271	재송-재건축-2	33.8	재송2동 1037번지 일원 (79시영)	주거관리	2012년	2단계	
272	재송-재건축-3	25.3	재송2동 1038번지 일원 (80시영)	주거관리	2012년	2단계	
273	재송-재건축-4	25.2	재송2동 1023번지 일원 (재송삼익)	주거정비	2014년	3단계	
274	재송-재건축-5	30.4	재송2동 1146번지 일원 (재송그린)	주거관리	2012년	2단계	

구별 정비예정구역 도면(해운대구)



10) 사하구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
사하구	22	894.3	9	236.8	7	492.2	6	165.3	0	0.0

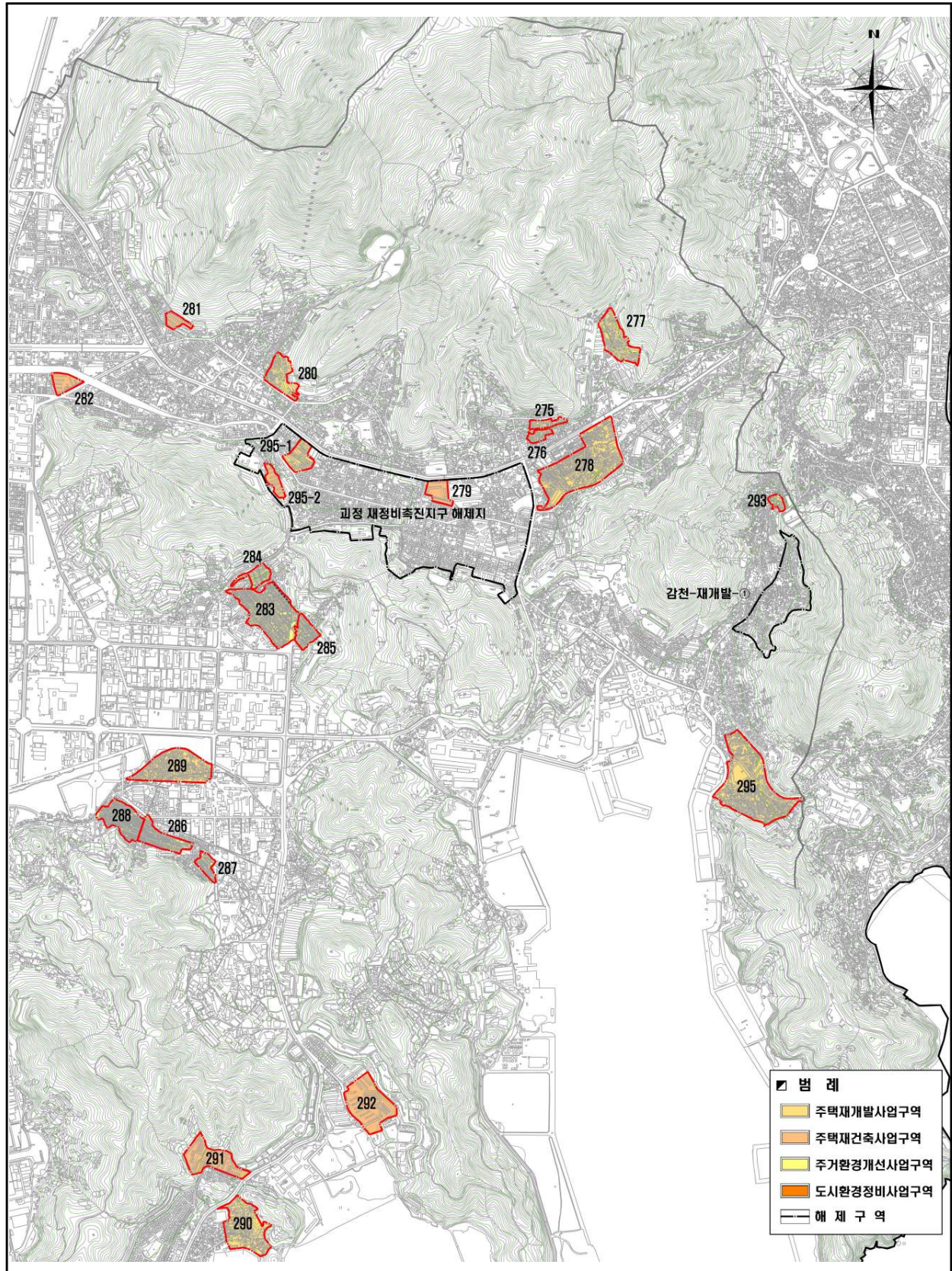
나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
275	교정-주거환경-①	9.1	교정1동 260-99번지 화신아파트 동측 일원	주거관리	-	-	
276	교정-주거환경-②	8.3	교정2동 260-304번지 교정3파출소 서측 일원	주거정비	-	-	
277	교정-재개발-②	40.7	교정2,3동 218번지 협진신태양1단지 북동측일원	주거관리	-	-	
278	교정-재개발-4	131.0	교정3동 434번지 동원아파트 일원	주거정비	2012년	2단계	
279	교정-재건축-2	16.3	교정1동 733번지 일원 (신동양)	개발유도	-	-	
280	당리-재개발-1	30.2	당리동 81-9번지 신익아파트 서측 일원	주거관리	-	-	
281	당리-재건축-1	9.7	당리동 산112-1임번지 일원 (창신)	주거관리	2012년	2단계	
282	하단-재건축-1	15.4	하단1동 605번지 일원 (하단대진)	개발유도	2014년	3단계	
283	신평-주거환경-①	98.5	신평1동 111번지 신평시장 일원	주거정비	-	-	
284	신평-주거환경-②	7.1	신평1동 11번지 동아주택 동측 일원	주거정비	-	-	
285	신평-주거환경-③	20.5	신평동 33번지 신촌초교 서측 일원	주거정비	-	-	
286	장림-주거환경-②	30.6	장림2동 615번지 장림교회 남측 일원	주거정비	-	-	
287	장림-주거환경-③	14.4	장림2동 604번지 장림2동사무소 서측 일원	주거정비	-	-	
288	장림-주거환경-4	41.4	장림1동 640번지 화천아파트 남측 일원	주거정비	-	-	
289	장림-재개발-①	69.8	장림1동 740번지 화천아파트 북측 일원	개발유도	-	-	
290	다대-재개발-①	64.6	다대1동 183번지 다대초교 동측 일원	개발유도	2012년	2단계	
291	다대-재건축-1	48.6	다대동 924번지 (다대1주공)	주거정비	-	-	
292	다대-재건축-2	63.4	다대동 86-6번지 (다대2주공)	주거관리	-	-	
293	감천-주거환경-①	6.9	감천2동 2번지 아미천초교회 서측 일원	경관관리	-	-	
295	감천-재개발-②	134.8	감천1동 202번지 감천초교 일원	주거관리	-	-	
295-1	당리-재개발-2	21.1	당리동 338-2번지 일원	개발유도	-	-	신규
295-2	당리-재건축-2	11.9	당리동 532번지 일원(협진태양아파트)	주거정비	2014년	3단계	신규

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비고
-	감천-재개발-①	127.7	감천2동 12번지 감천2동사무소 일원	주거관리	

구별 정비에정구역 도면 (사하구)



11) 금정구(변경)

가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
금정구	11 (13)	740.4 (1,523.0)	0 (-)	0.0 (-)	4 (10)	470.3 (1,330.1)	7 (-)	270.1 (-)	0 (3)	0 (192.9)

※()는 재정비촉진지구내 정비예정구역임

나) 세부조서

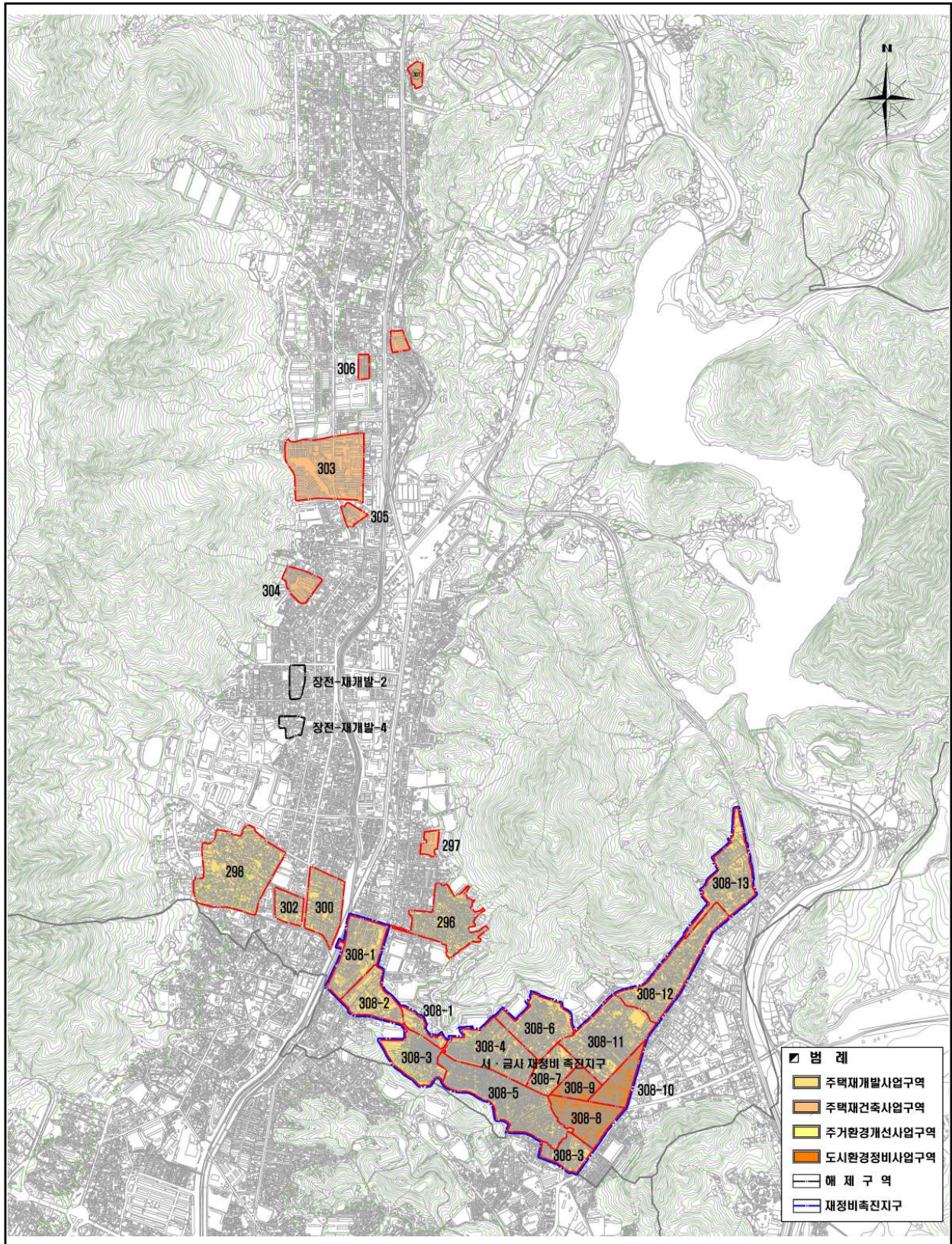
연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
296	부곡-재개발-2	125.8	부곡2동 279번지 현곡초등교 남측 일원	주거정비	-	-	
297	부곡-재건축-1	14.8	부곡동 364번지 일원 (부곡금강)	주거정비	-	-	
298	장전-재개발-①	218.6	장전2동 521번지 LG금정아파트 일원	개발유도	-	-	
300	장전-재개발-3	91.1	장전3동 637번지 장전3동새마을금고 일원	개발유도	-	-	
302	장전-재개발-6	34.8	장전3동 619번지 금정초등교 남측 일원	주거정비	-	-	
303	구서-재건축-1	167.8	구서2동 251번지 일원 (구서주공)	주거정비	-	-	
304	구서-재건축-2	36.0	구서1동 561번지 일원 (에그린, 무지개)	주거정비	-	-	
305	구서-재건축-3	15.1	구서1동 252번지 일원 (한일, 창신, 고려맨션)	주거정비	2014년	3단계	
306	구서-재건축-4	11.2	구서동 167번지 일원	주거정비	2014년	3단계	
307	청룡-재건축-1	11.8	청룡동 87-2번지 일원 (범양맨션)	주거정비	2012년	2단계	
308	남산-재건축-1	13.4	남산동 3-1번지 일원(삼창, 청파, 유창아파트)	주거정비	2012년	2단계	
308-1	사금사재정비 촉진A (주택재개발)	138.3	부곡동 333-4번지, 773-1번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
308-2	사금사 재정비 촉진2 (주택재개발)	93.0	부곡동 783번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
308-3	사금사 재정비 촉진B (주택재개발)	134.1	부곡동 737-317번지, 서동213-6번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
308-4	사금사 재정비 촉진5 (주택재개발)	194.1	서동 557-16번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
308-5	사금사 재정비 촉진6 (주택재개발)	137.4	서동 302-1204번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규
308-6	사금사 재정비 촉진7 (주택재개발)	114.0	서동 164-1번지 일원	재정비촉진계획에 의거 시행			신규

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
308-7	사금사 재정비 촉진8 (주택재개발)	61.3	서동 177-2번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-8	사금사 재정비 촉진10 (도시환경)	91.1	서동 210-5번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-9	사금사 재정비 촉진11 (도시환경)	43.4	서동 119-1번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-10	사금사 재정비 촉진12 (도시환경)	58.4	서동 113-3번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-11	사금사 재정비 촉진13 (주택재개발)	182.0	금사동 366번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-12	사금사 재정비 촉진14 (주택재개발)	150.0	회동동 200-12번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규
308-13	사금사 재정비 촉진15 (주택재개발)	125.9	부곡동 896-3번지 일원		재정비촉진계획에 의거 시행		신규

※ 해제구역

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	비고
-	장전-재개발-2	19.6	장전1동 187번지 동일맨션 서측 일원	주거정비	2012년
-	장전-재개발-4	17.9	장전1동 264번지 부산대국제회관 동측 일원	주거정비	2010년

구별 정비예정구역 도면(금정구)



12) 연제구

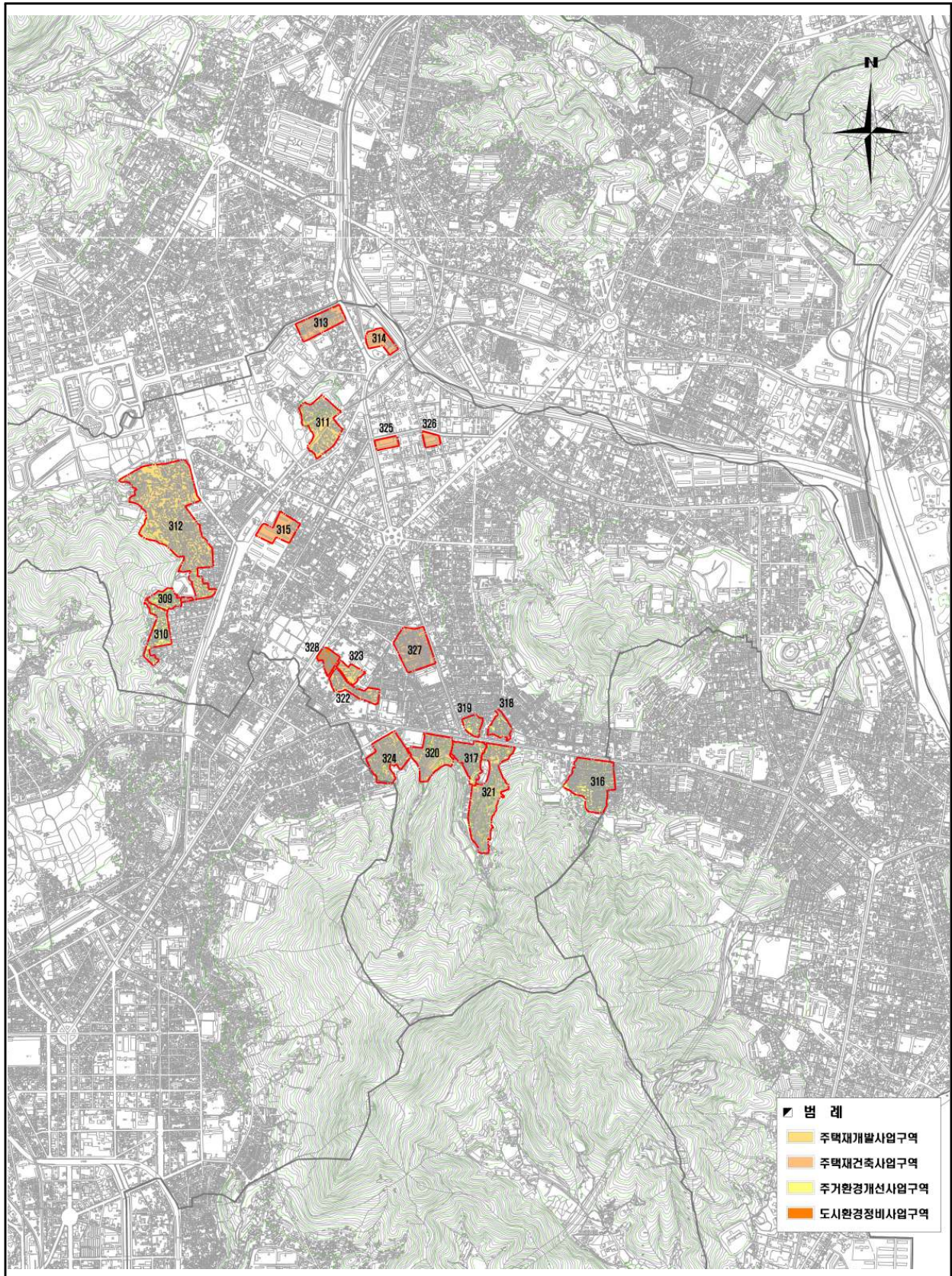
가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
연제구	20	892.9	6	185.2	7	543.2	6	150.8	1	13.7

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
309	거제-주거환경-①	18.7	거제4동 769번지 거성중교 남측 일원	주거관리	-	-	
310	거제-주거환경-②	33.0	거제4동 766번지 유림아파트 동측 일원	주거관리	-	-	
311	거제-재개발-①	63.7	거제1동 307번지 부산교육대학 남측 일원	개발유도	-	-	
312	거제-재개발-②	238.8	거제2,4동 802번지 계성여상 북측 일원	주거관리	-	-	
313	거제-재건축-1	35.3	거제1동 212번지 일원 (고려)	주거정비	-	-	
314	거제-재건축-2	18.6	거제동 129-1번지 일원 (한양)	개발유도	2014년	3단계	
315	거제-재건축-3	28.6	거제동 515번지 일원 (경남)	개발유도	2014년	3단계	
316	연산-주거환경-①	70.5	연산3동 1811번지 현대아파트 동측 일원	주거정비	-	-	
317	연산-주거환경-②	34.2	연산7동 1941번지 삼영주택 북측 일원	주거정비	-	-	
318	연산-주거환경-③	16.6	연산6동 1876번지 삼정목욕탕 남측 일원	주거정비	-	-	
319	연산-주거환경-④	12.2	연산7동 1919번지 부산은행 동측 일원	주거정비	-	-	
320	연산-재개발-②	51.5	연산7동 1990번지 대원아파트 일원	개발유도	-	-	
321	연산-재개발-③	94.8	연산7동 2022번지 한독맨션 서측 일원	주거관리	-	-	
322	연산-재개발-④	25.5	연산2동 1573번지 연제구청 북측 일원	개발유도	-	-	
323	연산-재개발-5	13.3	연산2동 1602번지 효성맨션 남측 일원	주거정비	2014년	3단계	
324	연산-재개발-6	55.6	연산2동 2031번지 연산전화국 동측 일원	주거정비	-	-	
325	연산-재건축-2	9.2	연산동 578-1번지 일원 (삼익)	개발유도	2014년	3단계	
326	연산-재건축-3	8.1	연산동 580-4번지 일원 (삼보)	주거정비	2014년	3단계	
327	연산-재건축-4	51.0	연산2동 772번지 연산초교 남측 일원	주거정비	-	-	
328	연산-도시환경-①	13.7	연산2동 1456번지 노동청 북측 일원	중생활중심	-	-	

구별 정비예정구역 도면(연제구)



13) 수영구

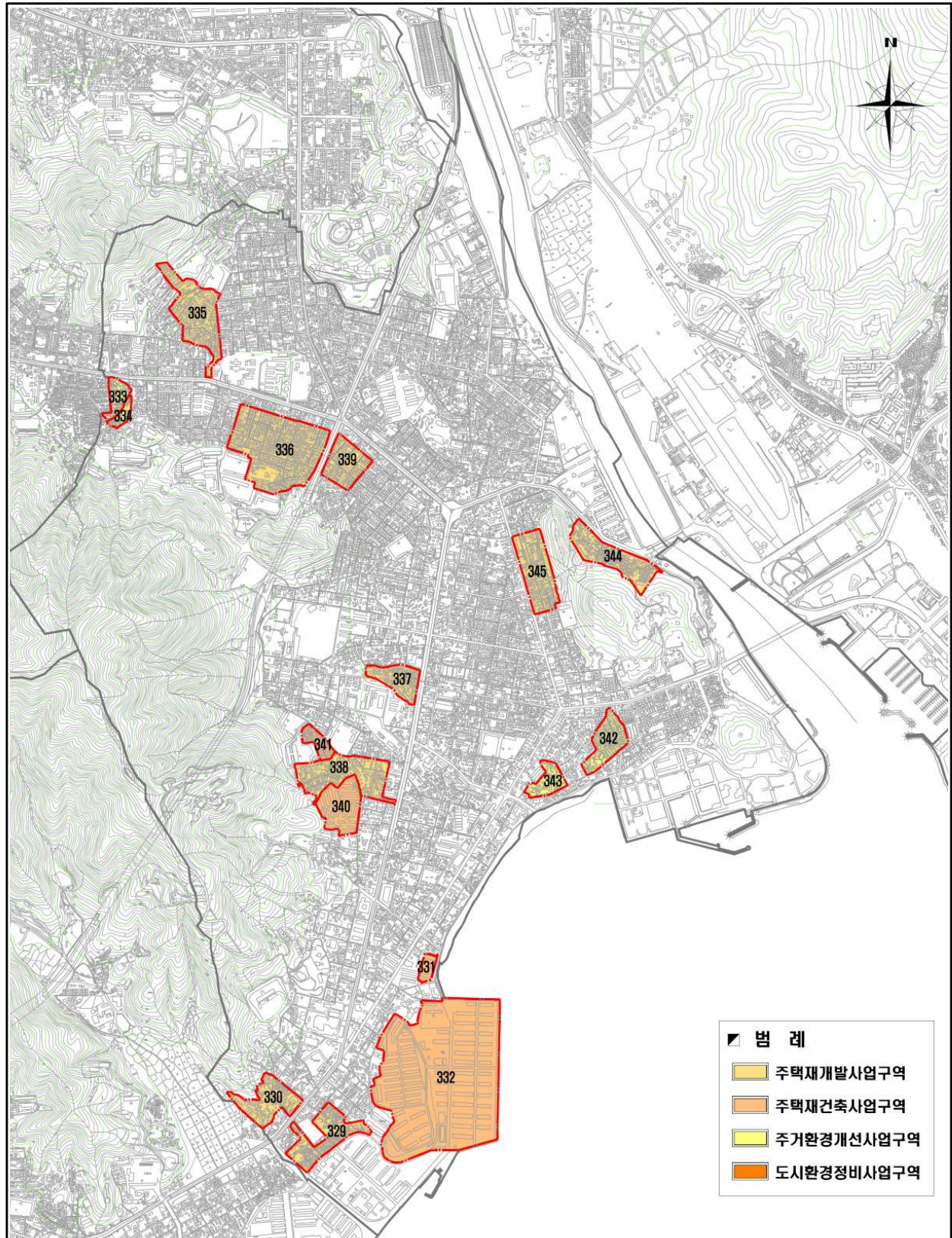
가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
수영구	17	1,067.9	4	76.9	9	531.4	4	459.6	0	0.0

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
329	남천-재개발-①	49.3	남천1동 229번지 뉴비치타운 일원	개발유도	-	-	
330	남천-재개발-2	42.4	남천1동 501번지 옥산주유소 일원	개발유도	-	-	
331	남천-재건축-1	6.5	남천1동 3-5번지 일원 (협진태양)	주거정비	2014년	3단계	
332	남천-재건축-2	395.7	남천2동 148번지 일원 (삼익비지, 삼익타워)	주거정비	-	-	
333	망미-주거환경-①	14.9	망미1동 774번지 부일맨션 남측 일원	주거정비	-	-	
334	망미-주거환경-②	8.1	망미1동 976-1번지 현대아파트 북측 일원	주거정비	-	-	
335	망미-재개발-1	68.4	망미1동 906번지 배산초교 남측 일원	주거관리	-	-	
336	망미-재개발-2	135.1	망미동 800번지 일원	주거정비	-	-	
337	광안-재개발-1	29.1	광안4동 565번지 광안공설시장 일원	개발유도	2014년	3단계	
338	광안-재개발-2	66.0	광안4동 1240-38번지 수영중교 남측 일원	주거정비	2010년	1단계	
339	광안-재개발-3	36.1	광안3동 1037-1번지 일원	개발유도	2014년	3단계	
340	광안-재건축-1	44.1	광안동 1254-5번지 일원 (광안파크, 삼도그린, 오양평구)	주거정비	2010년	1단계	
341	광안-재건축-2	13.3	광안4동 1222-9번지 일원	주거정비	-	-	
342	민락-주거환경-①	33.9	민락동 229번지 미진빌라 서측 일원	주거정비	-	-	
343	민락-주거환경-②	20.0	민락동 715번지 화신맨션 남동측 일원	주거정비	-	-	
344	민락-재개발-①	52.2	민락동 405번지 민락현대아파트 남측 일원	주거정비	-	-	
345	민락-재개발-2	52.8	민락동 142-1번지 일원	주거정비	2012년	2단계	

구별 정비예정구역 도면(수영구)



14) 사상구

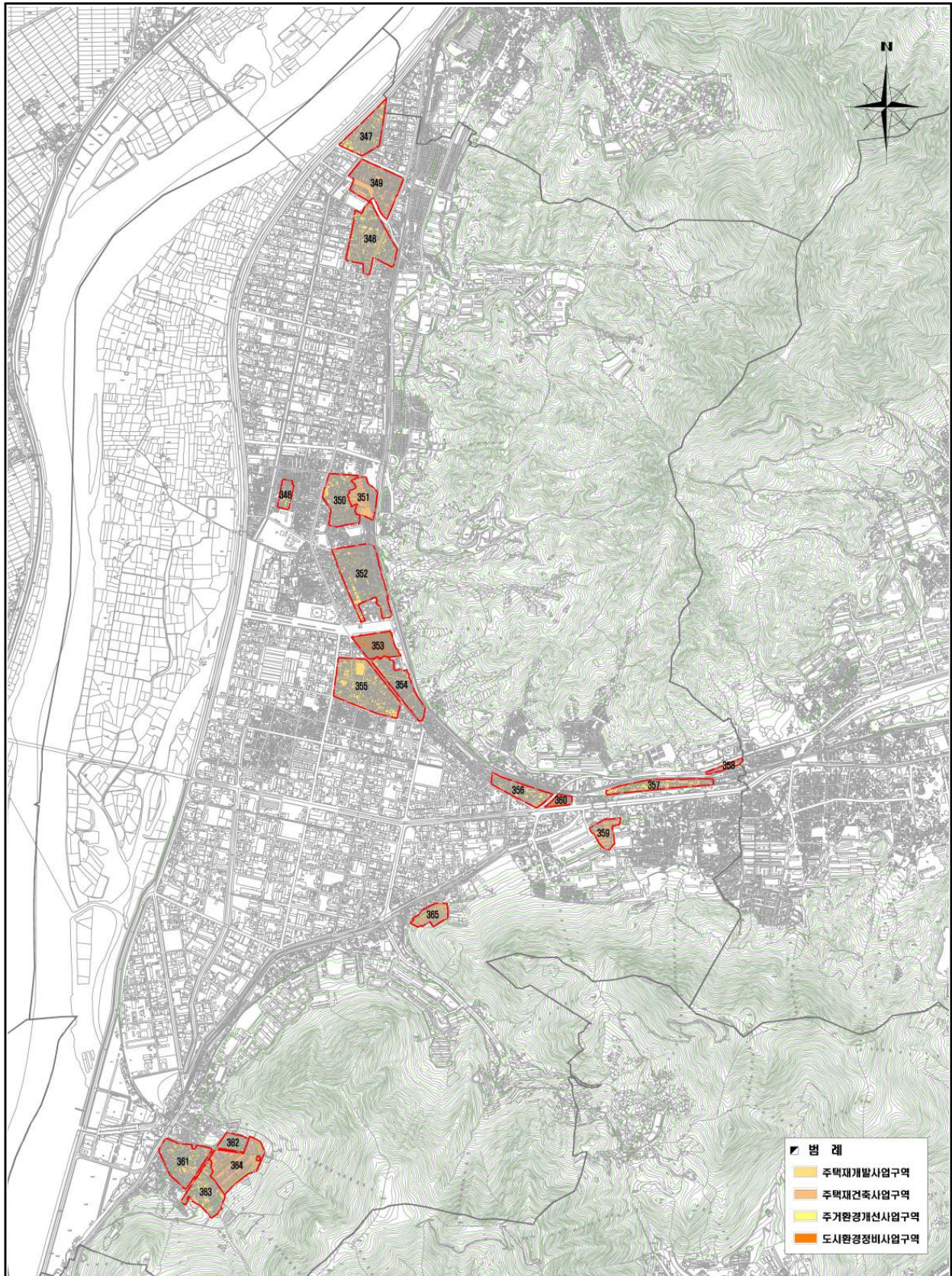
가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
사상구	20	1,177.2	1	17.3	12	816.8	5	279.3	2	63.8

나) 세부조서

연번	구역명	면적 (천㎡)	위 치	토지이용 계획	정비계획 수립시기	단계별 계획	비고
346	삼락-주거환경-①	17.3	삼락동 417번지 동양한신아파트 북측 일원	주거정비	-	-	
347	삼락-재개발-1	62.2	삼락동 70-11번지 부산택주 일원	주거정비	-	-	
348	모라-재개발-①	100.4	모라동 1140번지 경동직물 일원	개발유도	-	-	
349	모라-재건축-1	91.2	모라1동 648-1번지 일원 (모라맨션, 유진맨션)	개발유도	-	-	
350	덕포-재개발-①	72.6	덕포1동 220번지 사상중교 북측 일원	개발유도	-	-	
351	덕포-재건축-1	43.8	덕포1동 198번지 일원 (유원, 금잔디, 대화맨션)	주거정비	2014년	3단계	
352	괘법-재개발-1	129.2	괘법동 275번지 사상천주교회 일원	주거정비	-	-	
353	괘법-도시환경-②	52.9	괘법동 550번지 사상종합시장 일원	대생활중심	2014년	3단계	부도심
354	감전-재개발-①	61.7	괘법동·감전2동 111번지 괘법맨션 일원	개발유도	-	-	
355	감전-재개발-②	131.6	감전2동·괘법동 556번지 괘법초교 일원	개발유도	-	-	
356	주례-재개발-②	43.9	주례1동 809번지 주례1파출소 일원	개발유도	-	-	
357	주례-재개발-③	45.0	주례2동 213번지 보훈병원 남측 일원	개발유도	-	-	
358	주례-재개발-4	8.9	주례2동 41-5번지 LG신주례아파트 남측 일원	주거정비	2014년	3단계	
359	주례-재건축-1	29.0	주례3동 519-6번지 일원 (조양맨션)	주거정비	2014년	3단계	
360	주례-도시환경-①	10.9	주례1동 439번지 삼선한방병원 북측 일원	중생활중심	-	-	
361	염곡-재개발-1	77.9	염곡동 412번지 염곡초교 남서측 일원	주거정비	-	-	
362	염곡-재개발-2	21.6	염곡동 42번지 염곡초교 동측 일원	주거관리	-	-	
363	염곡-재개발-3	61.8	염곡동 132번지 대동아파트 북측 일원	주거관리	-	-	
364	염곡-재건축-1	86.9	염곡동 99번지 (염곡주공)	주거관리	-	-	
365	학장-재건축-1	28.4	학장동 210-3번지 일원(동양)	경관관리	2012년	2단계	

구별 정비예정구역 도면(사상구)



15) 기장군

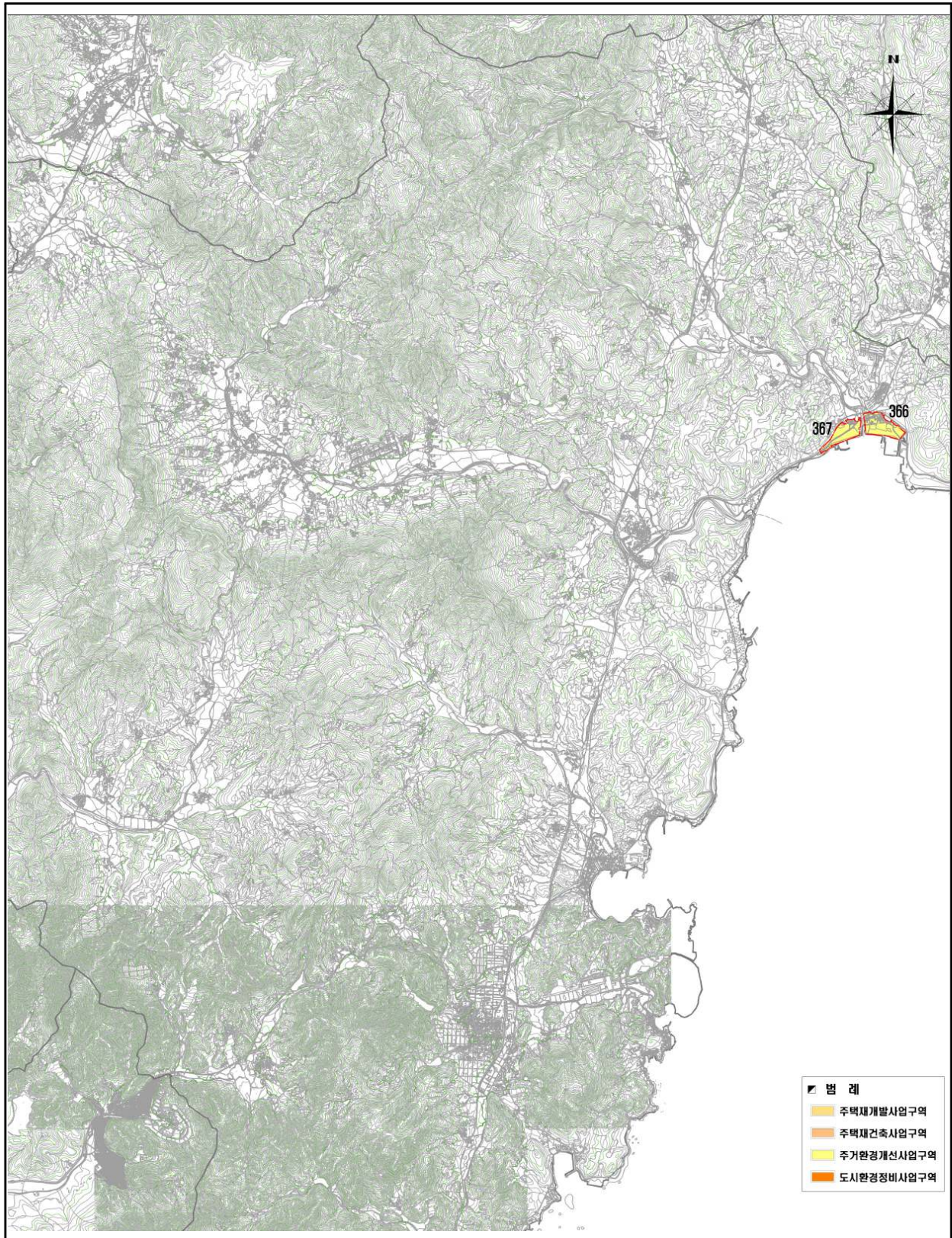
가) 총괄표

구 분	계		주거환경 개 선		주 택 재개발		주 택 재건축		도시환경 정 비	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
계	370	20,446.0	125	4,614.6	145	10,478.8	81	3,950.6	19	1,402.0
기장군	2	276.6	2	276.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00

나) 세부조서

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

구별 정비예정구역 도면(기장군)



4. 근린생활권 설정

1. 개념

- 1개 근린주구 규모의 동일 생활권으로서 보행권, 통학권, 역세권을 고려하여 설정
- 중심으로부터의 최대 반경은 500m 내외로 함 (통학거리 최대 1km)
- 근거리라도 간선도로, 구릉지 등 동일 커뮤니티 조성이 어려운 곳은 제외

2. 필요성

가. 기존 주거환경정비의 문제점 개선과 사회적 여건 변화의 수용

- 기존 주거환경정비의 문제점
 - 지역 커뮤니티 및 근린생활권을 고려하지 못한채 주거환경정비는 개별구역단위로 추진됨에 따라 교통, 보행동선 등이 주변지역과 연계되지 못하였고, 초등학교 등 생활권 단위 정비기반시설 확보도 어려웠음. 결국 정비사업 시행 후에 주택의 물리적 상태는 양호해지지만 인접주거지를 포함한 광역적 주거환경의 개선효과가 미흡하였음
- 사회적 여건변화
 - 현재 부산시는 재정비촉진사업 등을 통하여 주거환경을 적극적으로 개선하기 위한 광역적 차원의 주거환경정비 정책을 추진하고 있으며, 정부와 부산시의 주거환경정비 정책이 지역 커뮤니티 및 생활권을 고려한 광역적 주거지관리로 나아가고 있으므로 이에 부응하는 광역적 계획이 요구되고 있음

나. 지역전체를 고려한 기반시설확보 필요

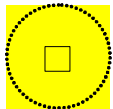
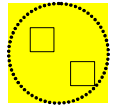
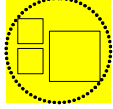
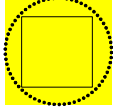
- 단위 정비사업 시행시 기반시설의 규모는 사업범위에 한정하여 설치되고 있음
- 지역전체 여건을 감안하지 못하여 특정 기반시설이 부족하거나, 주변지역의 각종시설과의 연계가 어려워 지역전체를 고려한 근린생활권 설정이 필요

다. 인접한 2이상의 정비구역이 개발되는 경우에 대비

- 개별 정비사업으로는 설치할 의무가 없으나 2이상의 정비사업이 인접하여 특정 기반시설의 확보가 필요해지는 경우에는 각각의 정비사업지를 통합한 근린생활권을 설정 하고, 근린생활권 내에 확보해야 할 시설규모와 배치기준 등의 가이드라인 제시가 가능함

3. 유형

- 근린생활권은 일정규모 이내에 정비예정구역의 개소수, 증가하는 세대수를 검토하여 유형을 구분하도록 함

구 분	유 형	유 형 도
유 형 A	·동일 생활권내 1개소의 소규모 정비예정구역이 있는 생활권 규모 ·증가세대수 규모가 1,500세대 미만으로 산정되는 경우	
유 형 B	·동일 생활권내 2이상 정비예정구역이 있는 생활권 규모 ·증가세대수 규모가 1,500세대 미만으로 산정되는 경우	
유 형 C	·동일 생활권내 2이상 정비예정구역이 있는 생활권 규모 ·증가세대수 규모가 1,500세대 이상으로 산정되는 경우	
유 형 D	·동일 생활권내 1개소의 대규모 정비예정구역이 있는 생활권 규모 ·증가세대수 규모가 1,500세대 이상으로 산정되는 경우	

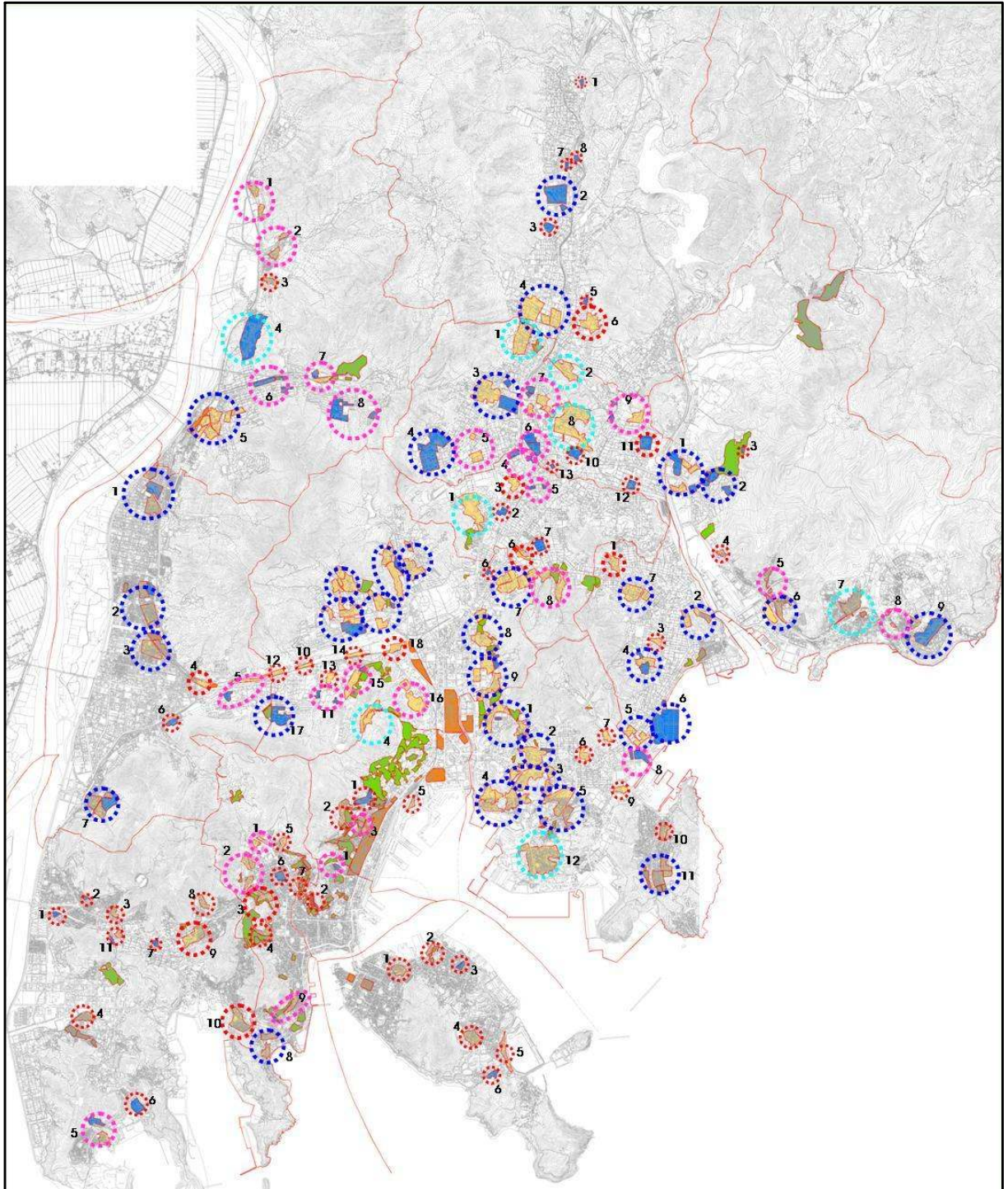
주) 근린생활권의 규모 및 유형을 구분하는 기준으로서 증가세대수를 선정한 것은 근린생활권내 확보가 필요한 기반시설 중 정비사업 진행과 밀접한 관련이 있는 초등학교 확보방안과 연계하기 위함

4. 근린생활권 설정계획

- 언급된 근린생활권 설정기준 및 유형구분에 따라 전체 정비예정구역을 감안하여 근린생활권 설정
- 근린생활권은 상주인구 증가가 예상되는 주택재개발, 주택재건축을 위주로 설정하였음
- 재정비촉진지구내 정비예정구역은 촉진계획으로 관리되므로 설정 제외

- 근린생활권 설정도 -

구분	계	유형 A	유형 B	유형 C	유형 D
개소수	123	 53	 28	 34	 8



○ 중 구		
번호	유형	구역명
1	B	영주-재건축-1 영주-재건축-2
2	A	보수-재건축-1

○ 서 구		
번호	유형	구역명
1	B	서대신-재개발-② 서대신-재개발-3
2	B	서대신-재개발-① 서대신-재개발-4 서대신-재개발-5
3	B	서대신-재개발-6 서대신-재개발-7
4	A	부민-재개발-2
5	A	동대신-재개발-1
6	A	동대신-재건축-1
7	A	동대신-재개발-2
8	C	암남-재개발-① 암남-재개발-2
9	B	남부민-재건축-1 남부민-재개발-1

○ 동 구		
번호	유형	구역명
1	A	수정-재건축-1
2	A	초량-재개발-2
3	B	초량-재개발-1 초량-재개발-3
4	D	범일-재개발-1
5	A	좌천-재개발-3

○ 영 도 구		
번호	유형	구역명
1	A	봉래-재개발-1
2	A	청학-재개발-③
3	A	청학-재건축-1
4	A	동삼-재개발-①
5	A	동삼-재개발-②
6	A	동삼-재건축-1

○ 부산진구		
번호	유형	구역명
1	C	부암-재개발-① 부암-재개발-4 당감-재개발-7
2	C	당감-재개발-① 당감-재개발-8 당감-재개발-9 당감-재개발-⑩ 당감-재건축-1

번호	유형	구역명
3	C	부암-재개발-② 부암-재개발-6 부암-재건축-1
4	C	연지-재개발-① 초읍-재개발-1 초읍-재건축-1
5	C	초읍-재개발-2 연지-재개발-②
6	A	양정-재건축-1
7	C	양정-재개발-① 양정-재개발-2 양정-재개발-3 연산-재개발-6(연계구)
8	C	전포-재개발-① 전포-재개발-3
9	C	전포-재개발-② 전포-재개발-4 전포-재개발-⑤ 전포-재건축-1
10	A	개금-재개발-2
11	B	가야-재건축-1 가야-재건축-2
12	A	개금-재개발-1
13	A	가야-재개발-3
14	A	당감-재개발-③
15	B	가야-재개발-① 가야-재건축-3
16	B	범천-재개발-3 범천-재개발-4
17	C	개금-재건축-1 개금-재건축-2
18	A	당감-재개발-4

○ 동 래 구		
번호	유형	구역명
1	D	온천-재개발-4
2	D	명륜-재개발-②
3	C	온천-재개발-② 온천-재건축-1 온천-재건축-2
4	C	사직-재건축-1 사직-재건축-3
5	B	온천-재개발-③ 사직-재개발-1
6	B	수안-재건축-1 수안-재건축-2
7	B	명륜-재건축-1 명륜-재건축-2 명륜-재개발-③ 명륜-재개발-4
8	D	복산-재개발-①

번호	유형	구역명
9	B	명장-재건축-1 명장-재건축-2 명장-재개발-①
10	A	낙민-재건축-1
11	A	안락-재건축-1
12	A	안락-재건축-3
13	A	수안-재건축-3

○ 남 구		
번호	유형	구역명
1	C	문현-재개발-③ 문현-재개발-4 문현-재건축-1 대연-재건축-1
2	C	대연-재개발-② 대연-재건축-2
3	C	대연-재개발-③ 대연-재개발-4 문현-재개발-5
4	C	우암-재개발-① 우암-재개발-② 우암-재개발-3 우암-재개발-6
5	C	대연-재개발-6 대연-재개발-8 감만-재개발-2
6	A	대연-재개발-7
7	A	대연-재개발-①
8	B	대연-재건축-3 대연-재건축-4
9	A	대연-재개발-5
10	A	용호-재개발-②
11	C	용호-재개발-③ 용호-재개발-4 용호-재개발-5 용호-재개발-6
12	D	감만-재개발-①

○ 북 구		
번호	유형	구역명
1	B	금곡-재개발-① 금곡-재개발-②
2	B	화명-재개발-2 화명-재개발-3
3	A	화명-재개발-①
4	D	화명-재건축-1
5	C	구포-재개발-② 구포-재개발-③ 구포-재개발-④ 구포-재개발-⑤ 구포-재개발-6

번호	유형	구역명
5	C	구포-재개발-7
		구포-재개발-8
6	B	덕천-재건축-2
		덕천-재건축-3
		덕천-재건축-4
7	B	만덕-재개발-1
		만덕-재건축-3
8	B	만덕-재건축-1
		만덕-재건축-2

○ 해운대구

번호	유형	구역명
1	C	반여-재개발-①
		재송-재개발-2
		반여-재건축-3
2	C	재송-재건축-1
		재송-재건축-2
		재송-재건축-3
		재송-재건축-4
		재송-재건축-5
3	A	반여-재건축-2
4	A	재송-재개발-①
5	B	우동-재개발-①
		우동-재개발-5
6	C	우동-재개발-②
		우동-재개발-④
		우동-재개발-6
7	D	우동-재개발-③
8	B	중동-재개발-①
		중동-재개발-②
9	C	중동-재개발-3
		중동-재건축-1
		중동-재건축-2

○ 사 하 구

번호	유형	구역명
1	A	하단-재건축-1
2	A	당리-재건축-1
3	A	당리-재개발-1
4	A	장림-재개발-①
5	B	다대-재건축-1
		다대-재개발-①
6	A	다대-재건축-2
7	A	괴정-재건축-2
8	A	괴정-재개발-②
9	A	괴정-재개발-4
10	A	감천-재개발-②
11	B	당리-재개발-2
		당리-재건축-2

○ 금 정 구

번호	유형	구역명
1	A	청룡-재건축-1
2	C	구서-재건축-1
		구서-재건축-3
3	A	구서-재건축-2
4	C	장전-재개발-①
		장전-재개발-3
		장전-재개발-6
5	A	부곡-재건축-1
6	A	부곡-재개발-2
7	A	구서-재건축-4
8	A	남산-재건축-1

○ 연 제 구

번호	유형	구역명
1	D	거제-재개발-②
2	A	거제-재건축-3
3	A	거제-재개발-①
4	B	거제-재건축-1
		거제-재건축-2
5	B	연산-재건축-2
		연산-재건축-3
6	B	연산-재개발-④
		연산-재개발-5
7	A	연산-재건축-4
8	B	연산-재개발-②
		연산-재개발-③

○ 수 영 구

번호	유형	구역명
1	A	망미-재개발-1
2	C	민락-재개발-①
		민락-재개발-2
3	A	광안-재개발-1
4	C	광안-재건축-1
		광안-재건축-2
		광안-재개발-2
5	C	남천-재개발-①
		남천-재개발-2
6	C	남천-재건축-1
		남천-재건축-2
7	C	망미-재개발-2
		광안-재개발-3

○ 사 상 구

번호	유형	구역명
1	C	삼락-재개발-1
		모라-재개발-①
		모라-재건축-1

번호	유형	구역명
1	C	구포-재개발-9 (복구)
2	C	덕포-재개발-①
		덕포-재건축-1
		괘법-재개발-1
3	C	감전-재개발-①
		감전-재개발-②
4	A	주례-재개발-②
5	B	주례-재개발-③
		주례-재개발-4
		주례-재건축-1
6	A	학장-재건축-1
		염궁-재개발-1
		염궁-재개발-2
		염궁-재개발-3
7	C	염궁-재개발-1
		염궁-재건축-1

5. 근린생활권의 운용

1) 기반시설 확보의 기본단위

- 근린생활권내 개별 정비사업 시행시 기반시설계획의 기본단위로 활용

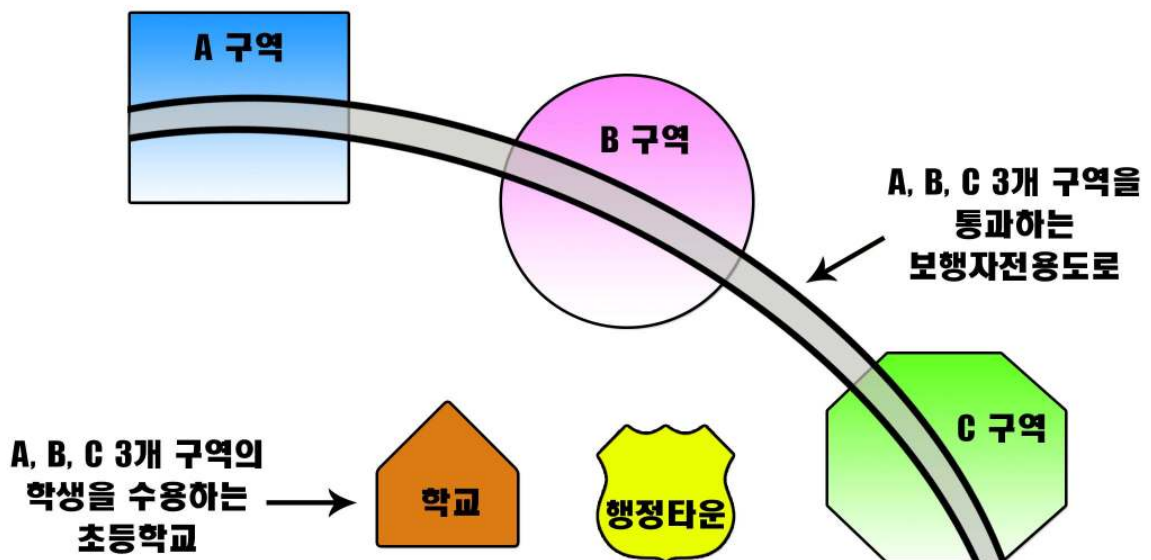
2) 주거지관리의 기본단위

- 동일 커뮤니티로서 물리적, 비물리적 주거지관리활동 및 기타 행정지원의 기본단위로 활용가능

6. 근린생활권을 이용한 연계계획 방식

- 단위 정비사업과 뉴타운 방식(복합정비구역)의 중간개념으로서 학교, 도로, 보행통로, 녹지축 등 기반시설 연계 계획
- 연계 계획시에는 기본계획과 부합되도록 계획
- 주민의견을 최대한 수렴하고 필요한 경우 이해·설득 필요

- 근린생활권 연계계획 개념도 -



Ⅴ 정비예정구역과 정비구역의 관계

1. 용어의 정의

가. 정비예정(가능)구역과 정비구역

- 정비예정(가능)구역 : 본 기본계획에 반영된 범위(경계)는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며 향후 정비구역지정단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있음
- 정비 구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역
- 기본계획의 변경 : 도시 및 주거환경정비법 제3조제3항에 근거하여 기본계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 공람, 지방의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 득하도록 하고 있으며 경미한 사항은 그러하지 아니함

※ 기본계획의 경미한 사항(「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제9조제3항)

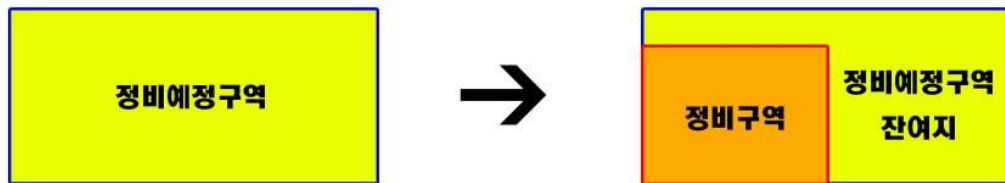
「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제9조제3항 제1~9호

1. 법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설(제3조제8호에 해당하는 것을 제외한다. 이하 제12조·제13조·제31조·제41조제1항 및 제57조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적의 10퍼센트 미만을 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
5. 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우
6. 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우
7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우
8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항의 변경인 경우
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호의 규정에 의한 도시기본계획의 변경에 따른 변경인 경우

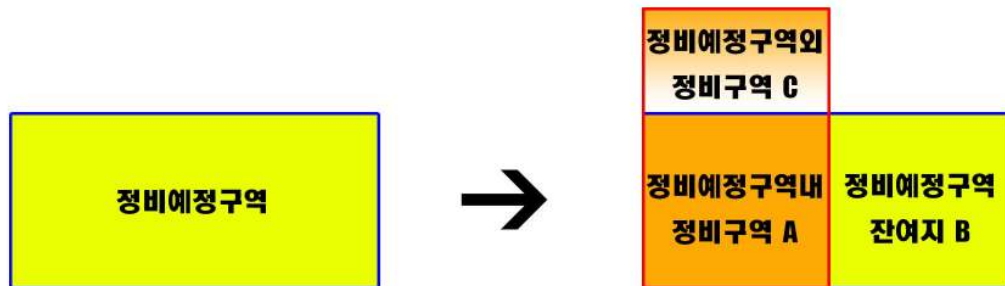
2. 정비구역 지정시 고려사항

가. 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우

- 정비예정구역은 정비가 필요한 일련의 지역이므로 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하는 것은 가능함. 특히, 도시환경정비사업의 경우로서 규모가 큰 구역은 동시 추진이 어려우므로 분할시행 가능
- 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우, 소규모 추진으로 각종 영향평가 또는 기반시설 등의 설치를 회피하는 경우는 지양하여야 하며, 정비예정구역의 분할시행은 정비사업 시행시기의 현저한 차이가 있는 경우 또는 기본계획 고시 전 2이상의 추진위원회 승인을 득한 경우 등 특수한 경우에 한하여 시행할 수 있음



나. 정비예정구역의 범위를 일부 초과하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우



- 이 경우 법상 정비예정구역이 증가하는 면적(C)는 정비예정구역(A+B)의 20%이내 규모인 경우 가능함, 즉 $C \leq (A+B) \times 0.2$ 의 조건을 만족하여야 함
- 그러나, 이 경우 A의 면적이 전체 정비예정구역에서 차지하는 비중을 고려하지 아니하는 경우 계획의 당초 취지와 부합하지 아니하는 결과를 초래할 수 있음. 즉, 아래와 같이 전체 정비예정구역에서 A와 인접한 C가 전체 예정구역의 20%인 2,000㎡이고 A가 1,000㎡이면 당초 정비예정구역 선정 취지와 부합하지 아니함

- 따라서 정비예정구역을 초과하는 경우는 정비구역내 추진지역 면적의 비율을 감안하여 정비예정구역 외 추가지역 면적을 고려하여 추가하도록 함

예시) A는 정비예정구역내 정비구역, B는 정비예정구역내 잔여지역, C는 정비예정구역 외로서 정비구역으로 지정하고자 하는 경우, 면적C는 아래 산식을 만족하여야 함

$$\text{즉, } C \leq (A + B) \times \frac{A}{(A + B)} \times 0.2 \text{ 로 함}$$

이 때, 정비예정구역(A+B)가 10,000㎡, A가 1,000㎡, B가 9,000㎡라면, C는

$$10,000 \times \frac{1,000}{10,000} \times 0.2 = 200 (\text{㎡}) \text{ 이내가 되어야 함}$$

※ 정비기본계획상 정비예정구역의 면적은 1:5,000 지형도 상에서 천㎡ 단위로 구적한 면적으로서 동일한 구역계에 대한 실제 공부상 면적과 현저히 부합하지 아니하다고 판단되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 동일한 구역계로 산정한 공부상 면적을 정비예정구역 면적으로 할 수 있음

다. 정비예정구역을 통합하여 시행하고자 하는 경우

- 2이상의 정비예정구역에 대하여 하나의 정비계획을 수립하고자 하는 경우는 정비기본계획 변경 없이 시행가능
- 2이상 정비예정구역에 대하여 하나의 정비구역으로 지정하여 정비사업을 시행하는 것은 동일 유형인 경우 가능함

→ 주택재개발 + 주택재개발 → 가 능

→ 주택재개발 + 도시환경정비 → 가 능

→ 주택재개발 + 주택재건축 → 불가능

→ 주택재개발 + 주거환경개선 → 불가능

→ 주택재건축 + 주택재건축 → 가 능

→ 주택재건축 + 도시환경정비 → 불가능

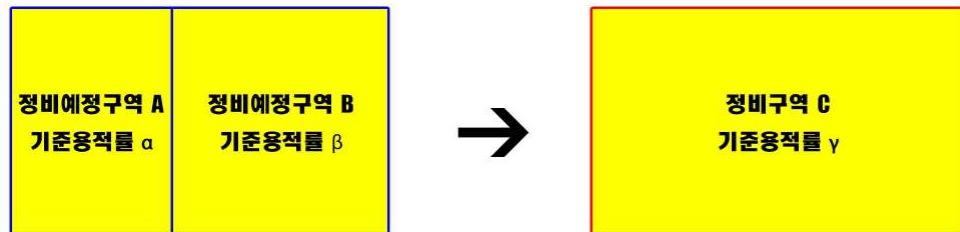
→ 주택재건축 + 주거환경개선 → 불가능

→ 도시환경정비 + 도시환경정비 → 가 능

→ 도시환경정비 + 주거환경개선 → 불가능

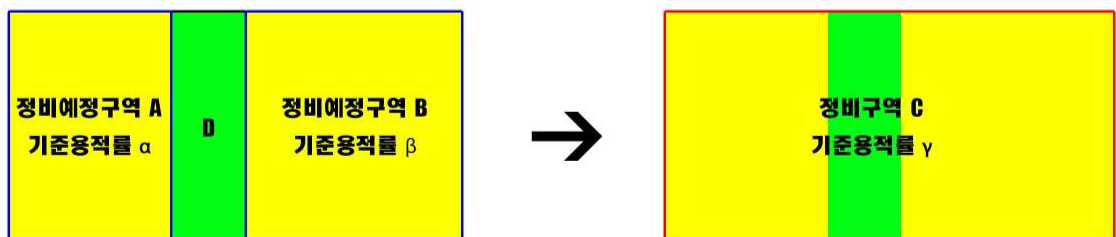
→ 주거환경개선 + 주거환경개선 → 가 능

- 2이상의 정비용정구역을 통합하여 정비사업을 시행하는 경우 기준용적률 산정은 평균 용적률 산정방법에 의함



$$\text{기준용적률 } r = \frac{A \times \alpha + B \times \beta}{A + B}$$

- 2개의 정비용정구역 통합시 2개 정비용정구역 사이의 지역을 포함하고자 하는 경우에는 추가하는 면적이 당초 각각의 정비용정구역 합 20% 이내이면 기본계획의 경미한 변경으로 볼 수 있으며, 이 때 추가지역의 기준용적률은 기존의 각각의 용적률 중 낮은 쪽을 적용



D : 기존정비용정구역외

$$r : \frac{A \times \alpha + B \times \beta + D \times (\alpha \text{ OR } \beta)}{A + B + D}$$



V. 부문별 계획

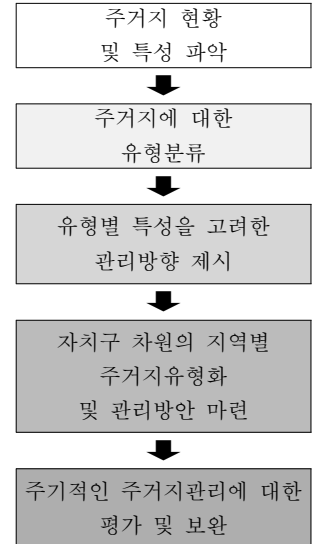
- ① 주거지관리계획
- ② 토지이용계획
- ③ 밀도계획
- ④ 정비기반시설계획
- ⑤ 교통계획
- ⑥ 환경계획
- ⑦ 거주민 및 세입자 주거안정대책
- ⑧ 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지방안
- ⑨ 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획
- ⑩ 공공 및 민간부문의 역할

① 주거지 관리계획

1. 기본방향 및 목적

가. 부산시의 지역적 특성을 고려한 관리방향 설정

- 부산시의 특성(부산다움)을 유지하면서 장래의 이상적 주거환경 확보를 위한 관리방안 마련
- 체계적인 주거지 관리를 통한 주택공급 및 경관체계의 확립, 쾌적한 주거환경조성 등의 이상적 주거지 형성을 유도
- 사업추진의 개별적 이익추구에 따른 독자적 개발을 방지하고 주거환경보호의 지침성 제시를 통해 난개발을 방지하며 부산시 도시 미래상에 부합토록 함



나. 도시기반시설 설치 및 커뮤니티 확보

- 노후·불량한 주거지의 정비사업 및 도시기반시설 확충·정비 등 주거환경개선 관련 사업 시행 시 그 주변지역과 연계한 기반시설 설치로 물리적 환경을 개선
- 기반시설 확충과 함께 주민의 상호 유대관계를 위한 커뮤니티 조성의 비 물리적 환경을 고려하는 주거지 관리계획 수립

다. 도시 미래상에 부합토록 하며 난개발 방지

- 주거지 유형별 관리방안에 따른 합리적 계획으로 무계획적 개발에 따른 난개발을 방지하고 장래 도시 미래상에 부합토록 함

라. 주거지 관리를 위한 민간 또는 공동 등 주체별 역할분담에 대한 검토

- 지역 특성을 반영하여 그 지역만의 독특한 주거지관리방안 제시
- 각종 주거지 관리를 위하여 민간의 일정한 역할분담이 요구됨
- 주민의 주거지 관리의식 도모

2. 주거지 관리를 위한 주체별 역할

가. 공공

1) 지원체제 구축

- 자치구별 전담부서 및 실무자 배치
- 주거지 관리 주체인 주민조직의 운영 및 주민간 합의형성을 지원
- 주거지 관리에 대한 의식계몽 및 상담

2) 환경개선활동 장려

- 물리적 활동 - 근린체육시설, 어린이놀이터, 소공원, 쌈지공원 등 근린생활을 풍부하게 하는 지역기반시설 확충, 꽃길, 꽃밭 만들기, 담장 없애기, 공동체적 여건증진을 위한 광장, 주민회관, 커뮤니티센터, 독서실, 도서관 등 편익, 문화, 복지 시설 확보
- 비물리적 활동 - 마을축제 조성, 환경정화 (마을대청소, 자원재활용 등), 공동육아 지원, 어린이집 운영 등

나. 민간(주민 및 사업시행자)

1) 지역 커뮤니티 조성

- 정비사업 시행시 유통시설, 문화시설 등 지역적 편중 완화를 위하여 기존 생활권내 부족시설을 파악하여 정비사업시행시 반영유도

2) 관리협정체결

- 공유공간에 대한 유지관리를 위하여 협정체결
- 주거지 청소, 골목길, 마을공원, 쓰레기처리 등 지속적 관리가 필요한 것과 소화전, 가로등 등의 설비 유지점검, 건축 활동, 주차, 소음 등 갈등에 대한 대처방안 마련 등

3) 장기적 안목에서의 정비방안 마련

- 공동주택관리령의 장기수선부담에 관한 사항 준수, 주요시설의 교체 및 보수는 물론 향후 리모델링에 대한 대비

② 토지이용계획

1. 기본방향

- 부산도시기본계획의 계획기조를 반영하고 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본 계획과의 연계성을 고려하여 기존에 결정된 구역은 가급적 추진중인 사업의 연속성을 유지할 수 있도록 적용
- 각 정비예정구역별로 지형, 토지이용상황, 인접지역과의 관계, 잠재력 등 지역적, 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 구역의 특성에 부합하는 유형설정
- 토지이용계획은 이후 진행되는 각종 부문별 계획을 기준으로 적용하여 각 부문별 계획이 원활히 이루어질 수 있도록 함
- 정비사업 시행 시 건축물 밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행방법 등을 수립함에 있어 기본지침으로 활용

2. 토지이용계획 유형구분기준

가. 주거지관련 정비예정구역

1) 정관관리구역

- 고지대, 급경사지 등으로 저밀도, 소극적 개발이 필요한 지역

2) 주거관리구역

- 고밀개발 유도시 기반시설이 부족해질 우려가 있는 지역, 주변이 저층, 저밀도로 개발된 지역

3) 주거정비구역

- 고밀개발 시 공공기반시설 부담이 없거나 확보가능성이 높은 지역, 인근 지역이 고밀도로 개발된 지역

4) 개발유도구역

- 정책이주지, 상업지역, 역세권과 인접하여 복합용도개발이 요구되는 지역, 경관저해 우려가 없는 지역

나. 도시환경정비 정비예정구역

1) 대생활중심구역

- 도심 또는 부도심에 입지한 지역으로서, 상업기능 증진이 요구되는 지역

2) 중생활중심구역

- 대생활중심구역에 속하지 아니하는 지역으로 도시환경정비가 필요한 지역
- 기존 주거지 형성지역으로 주민의 재정착이 요구되는 지역

다. 2020기본계획상 사업유형별 토지이용계획

- 2010기본계획상의 사업유형별 토지이용계획과 기준용적률을 적용

1) 사업유형별 토지이용계획 및 기준용적률

사업유형	토지이용		기준용적률
주거지관련정비사업	경관관리구역		210%
	주거관리구역		220%
	주거정비구역		240%
	개발유도구역		260%
도시환경정비사업	중생활중심		700%
	대생활중심	부도심	800%
		도심	900%

2) 정비예정구역 유형별 토지이용계획

구분			구역수	구성비(%)	면적(천㎡)	구성비(%)
계			370	1.0	20,446.0	1.0
주거지관련 정비사업	경관관리구역		24	0.1	1,448.5	0.1
	주거관리구역		103	0.3	5,560.9	0.3
	주거정비구역		157	0.4	7,885.1	0.4
	개발유도구역		67	0.2	4,149.5	0.2
상업지관련	중생활중심		10	0.0	364.4	0.0
	대생활중심	부도심	4	0.0	117.0	0.0
		도심	5	0.0	920.6	0.0

③ 밀도계획

1. 용적률 계획

가. 기본방향

- 부산시 전역의 정비사업 진행상황 및 도시경관상 조화를 종합적으로 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 도시계획조례에서 정하는 비율을 감안하고, 정비 예정구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 계획함
- 합리적인 용적률 적용을 위하여 구역별 특성을 감안한 기준용적률, 인센티브를 고려한 허용용적률, 평균용적률 등 그 성격을 구분하여 적용토록 함
- 친환경·에너지절약형 건축물에 대한 기준을 정해서 인센티브완화기준 계획

나. 현황 및 문제점

1) 현황

- 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 기준용적률

사업유형	토지이용		기준용적률
주거지관련정비사업	경관관리구역		210%
	주거관리구역		220%
	주거정비구역		240%
	개발유도구역		260%
도시환경정비사업	중생활중심		700%
	대생활중심	부도심	800%
		도심	900%

2) 문제점

- 지역여건을 고려하지 않은 과밀·과도한 개발사업 등으로 도시의 난개발은 물론 쾌적한 주거환경여건 조성과 건전한 도시발전에 악영향 초래
- 대부분의 정비사업이 민간이 주체가 되어 사업시행이 진행됨에 따라 주변여건을 고려하지 않은 수익성 위주의 사업이 진행되는 반면, 이에 상응하는 기반시설 설치의 기피하여 교통체증, 과밀학급, 주변경관훼손, 일조권 및 사생활 침해 등의 도시문제를 야기하고 개별개발에 따른 사업구역간의 연계성이 부족

다. 용적률 계획

1) 기준용적률 계획

- 2010 기본계획상의 사업유형별 토지이용계획과 기준용적률을 적용
- 대상지가 3종일반주거지역 외인 경우는 아래에서 제시하는 기준용적률에도 불구하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조제1항제1호, 동법 시행령 제85조제1항제1호 내지 제4호 및 부산광역시 도시계획조례 제50조제1항제1호 내지 제4호의 규정에 따르며, 지구단위계획 등을 통하여 3종일반주거지역으로 변경이 되는 경우 아래의 기준용적률을 적용토록 함
- 기준용적률은 인센티브 제도를 활성화 시켜 도시 과밀화 방지와 쾌적한 주거환경조성을 위한 도시기반시설 및 공공시설 확보를 위하여 계획
- 공공시설 제공의 인센티브 외에 공동이용시설, 공개공지, 친환경건축물계획, 에너지 절약형설계 등에 따른 다양한 인센티브를 검토하여 정비사업의 원활한 추진을 도모함

사업유형	토지이용		기준용적률
주거지관련정비사업	경관관리구역		210%
	주거관리구역		220%
	주거정비구역		240%
	개발유도구역		260%
도시환경정비사업	중생활중심		700%
	대생활중심	부도심	800%
		도심	900%

2) 허용용적률

- 정비구역 중 공공시설 또는 공공이용시설 부지를 제외한 순수 대지에 대한 용적률로서 정비사업 인허가시 사용되는 순밀도 개념의 용적률임. 기준용적률에 각종 인센티브(α)의 적용을 받아 산정
 - 정비구역별로 공공시설 부지확보 차이에 대한 형평성 문제를 해소하기 위하여 도입된 개념임

3) 평균용적률

○ 도입목적 : 용도지역이 혼재하는 경우 모든 획지에 일률적인 용적률 적용이 어려운 경우가 발생하므로 이에 대한 해결방안 모색

- 동일 구역내에 용도지역이 혼재하는 경우 : 기준 또는 허용용적률에도 불구하고 당해 구역에는 평균용적률을 적용토록 함. 이 경우 역시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 부산시 조례에서 정한 용도지역별 용적률 상한을 초과할 수는 없으며, 각각의 획지에 적용하는 용적률의 평균이 평균용적률 이하로 적용되는 것임

○ 평균용적률 산정방법 (주택재개발, 주택재건축)

- 상업지역의 기준용적률은 700%(중생활중심기준), 준주거지역은 400%, 공업지역은 해당 기준용적률을 적용하여 평균용적률 산정, 부득이하게 녹지지역이 포함되었다더라도 평균용적률 산정시에 녹지면적은 고려하지 아니함

예시)



- 기준용적률 240%인 경우
- 상업지역 : 700% 적용
- 준주거지역 : 400% 적용
- 공업지역 : 기준용적률 적용
- 평균용적률

$$= \frac{(6,000 \times 240\%) + (2,800 \times 400\%) + (1,200 \times 700\%)}{6,000 + 2,800 + 1,200} = \frac{3,400,000}{10,000} = 340\%$$

○ 평균용적률 산정방법 (도시환경정비사업)

- (A : 상업지역면적, B : 준주거지역면적, C : 주거지역 또는 공업지역면적) 상업지관련 정비사업지내에 포함된 일반주거지역 및 공업지역은 260%(개발유도기준), 준주거지역은 400%를 적용하여 평균용적률 산정

예시)

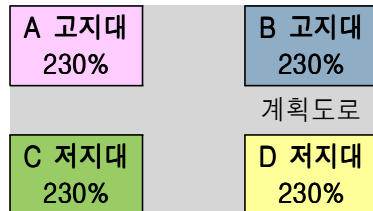


- 기준용적률 800%인 경우
- 주거지역 : 260% 적용
- 공업지역 : 260% 적용
- 준주거지역 : 400% 적용
- 평균용적률

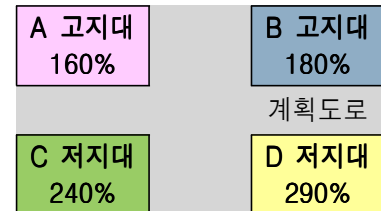
$$= \frac{(6,000 \times 800\%) + (2,500 \times 400\%) + (1,500 \times 260\%)}{6,000 + 2,500 + 1,500} = \frac{6,190,000}{10,000} = 619\%$$

- 동일 구역내에서 2 이상의 블록으로 구분되는 경우 평균용적률 적용가능. 이 경우에도 역시 각 획지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 부산시 조례에서 정한 용도지역별 용적률 상한을 초과할 수는 없으며, 각각의 획지에 적용하는 용적률의 평균이 평균용적률 이하로 적용되는 것임

예시) 정비기본계획상 기준용적률이 220%인 지역에서 공공기반시설 제공 등으로 10%의 용적률 완화를 받아 계획용적률이 230%로 산정되는 경우 하나의 구역을 여러 개의 블록으로 구획되는 경우 적용방법 예시



모두 230% 이하적용(X)



평균 230%의 범위내에서
블록별로 달리 적용(O)

○용도지역 혼재시 인센티브 계산 방식

①상업지역 용적률 인센티브

$$\alpha = 1.5 \times \frac{60}{3,000} \times 700 = 21\%$$

②상업지역 허용용적률

$$700\% + 21\% = 721\%$$

③일반주거지역 용적률 인센티브

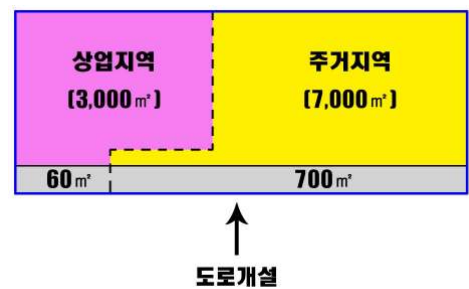
$$\alpha = 1.5 \times \frac{700}{7,000} \times 200 = 30\%$$

④일반주거지역 허용용적률

$$220\% + 30\% = 250\%$$

⑤평균용적률

$$\frac{(3,000 \times 721\%) + (7,000 \times 250\%)}{3,000 + 7,000} = \frac{3,913,000}{10,000} = 391.3\%$$



라. 용적률 완화제도(인센티브) 운용

1) 주거지

가) 공공시설부지 제공시

- 공공시설부지 등의 제공으로 인한 용적률 완화(인센티브)는 아래 식에 의하여 계산한 용적률을 기준용적률에 더하여 적용

- 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times 200\%$

예시)

<p>당초 대지면적 : 10,000 m²</p> <p>제공후 대지면적 : 9,000 m²</p> <p>[기준용적률 : 240%]</p>	<p>공공시설 부지제공 1,000 m²</p>
--	---

$$- \text{인센티브} = 1.5 \times \left(\frac{1,000}{9,000} \right) \times 200\% = 33.3\%$$

$$- \text{허용용적률} = 240 + 33.3 = 273.3\%$$

나) 공공이용시설 확보시

- 공공이용시설 부지를 제공하는 경우 확보한 면적의 비율에 따라 인센티브를 제공, 아래 산식에 따라 계산하여 기준용적률에 합산

- 산식 : $0.5 \times (\text{공공이용시설 부지면적} \div \text{확보후 대지면적}) \times 200\%$

- 이 때 확보 후 대지면적은 가) 항목의 공공시설부지 제공부지를 제한 면적에 추가로 확보면적을 제하는 것으로 함

- 공공이용시설로 인정하는 시설 : 도서관, 사회복지시설, 공공청사등 국가 또는 지방자치단체가 요구하는 시설에 한하여 인정함. 구역내의 기존 공공이용시설 이전의 경우 당초 규모에 상당하는 부분은 인정하지 아니함

- 학교 : 학교용지 확보 등에 관한 특례법 - ‘제3조제3항(학교 용지의 조성·개발)개발사업 시행자가 제1항에 따라 학교용지를 개발하거나 제2항에 따라 학교용지를 확보 하려는 때에는 교육감의 의견을 들어야 한다. 이 경우 교육감은 제4조제4항에 따라 학교용지 매입비용의 2분의 1을 부담하는 시·도지사과 비용부담 등에 대하여 협의하여야 한다’의 규정에 의거 별도의 인센티브 운용하지 않음

예시)

<p>당초 대지면적 : 10,000㎡ 제공후 대지면적 : 9,000㎡ [기준용적률 : 240%]</p>	<p>공공이용 시설확보 1,000㎡</p>
--	--

- 인센티브 = $0.5 \times \left(\frac{1,000}{9,000} \right) \times 200\% = 11.1\%$
- 허용용적률 = $240 + 11.1 = 251.1\%$

다) 공개공지 확보시

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제2항 제1호의 규정을 감안하여 아래 식으로 계산한 용적률 인센티브를 적용하되, 공동주택의 조정부분 또는 여유공간을 단순히 공개공지로 지정하는 경우는 인센티브 적용에서 제외 하고, 필요한 경우 공개공지의 지정기준은 별도 지침으로 마련할 수 있음
- 재건축의 경우 기존 건축물의 용적률이 높은 경우 사업의 원활한 추진을 위하여 용적률의 상향이 요구되므로 기존 용적률에 따라 인센티브를 제공함. 확보한 공개공지 면적비율 한도 내에서 기존의 용적률을 감안하여 기준용적률에 합산하여 산정함
- 산식 : $(\text{기준용적률} - 100\%) \times 20\%$
- 기존 용적률이 100% 미만인 경우는 적용하지 않으며, 250%를 넘는 경우에는 250%로 제한함

예시)

대지면적 : 10,000 m² 기준용적률 : 220% [기준용적률 : 240%]	공개공지 확보면적 2,400 m²
--	--

- 인센티브 = $(220 - 100) \times 20\% = 24\%$

- 공개공지를 2,400m² 확보하는 경우: $(\frac{2,400}{10,000}) \times 100\% = 24\%$

- 허용용적률 = $240 + 24 = 264\%$

○ 주거환경개선사업의 경우는 불량한 사업여건 개선을 위하여 도입되었으며, 이 경우 역시 기준용적률에 합산하여 산정하며, 최대 10%로 함

○ 산식 : $0.5 \times (\text{공개공지확보면적} \div \text{대지면적}) \times 200\%$

예시)

대지면적 : 10,000 m² 기준용적률 : 240%	공개공지 확보면적 1,000 m²
---	--

- 인센티브 = $0.5 \times (10,000 \div 1,000) \times 200 = 10\%$

- 허용용적률 = $260 + 10 = 270\%$ (※ 주거환경개선사업지구는 당해 기준용적률 +20%적용)

라) 지역경제 활성화 인센티브

○ 열악한 지역경기 침체 개선을 위하여 정비사업에 지역건설업체 등 지역경제 활성화 기여도에 따라 5% 범위 내에서 용적률 인센티브를 부여가능토록 하며, 구체적 인센티브 요율과 부여방식 등은 별도 지침을 작성하여 운용토록 함

지역업체 참여비율	20%이상	10%이상	4%이상	비고
용적률인센티브	5%	3%	2%	

2) 상업지

가) 공공시설부지 제공시

- 공공시설부지 등의 제공으로 인한 용적률 완화(인센티브)는 아래 식에 의하여 계산한 용적률을 기준용적률에 더하여 적용
- 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공 후 대지면적}) \times 700\%$
- 예시)

<p>당초 대지면적 : 10,000 m² 제공후 대지면적 : 9,000 m² [기준용적률 : 800%]</p>	<p>공공시설 부지제공 1,000 m²</p>
--	---

$$- \text{인센티브} = 1.5 \times \frac{1,000}{9,000} \times 700 = 116.6\%$$

$$- \text{허용용적률} = 800 + 116.6 = 916.6\%$$

나) 공공이용시설, 공개공지 확보 시

- 가) 항목의 1/3의 면적으로 인정함
- 예시) 공공이용시설 확보시

<p>당초 대지면적 : 10,000 m² 제공후 대지면적 : 9,000 m² [기준용적률 : 800%]</p>	<p>공공이용 시설확보 1,000 m²</p>
--	---

$$- \text{인센티브} = 0.5 \times \frac{1,000}{9,000} \times 700 = 38.8\%$$

$$- \text{허용용적률} = 800 + 38.8 = 838.8\%$$

예시) 공개공지 확보시

<p>대지면적 : 10,000 m² 기준용적률 : 700%</p>	<p>공개공지 확보면적 1,500 m²</p>
--	---

$$- \text{인센티브} = 0.5 \times \frac{1,500}{10,000} \times 700 = 52.5\%$$

$$- \text{허용용적률} = 700 + 52.5 = 752.5\%$$

3) 추가 인센티브 운용방안

- 친환경, 에너지 절약 등 여건이 발생하는 경우 도시계획위원회 심의를 득하는 경우 신설 가능

가) 빗물저류형 침투조 설치시 : 2%

- 빗물 저류탱크용량이 건축면적 $\times 0.05$ 이상 설치하는 경우에 한함
(부지면적 30,000㎡ 이상, 세대수 500세대 이상은 필히 시설 설치할 것)

나) 신재생에너지 사용 : 2%

- 건축공사비의 0.5% 이상
(에너지관리공단 인증제품으로 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광시스템 적용에 한함)

다) 지속가능형 공동주택(리모델링이 용이한 공동주택 기준) : 6%

- 2007년 11월 국토해양부고시 “리모델링이 용이한 공동주택 기준” 평가기준에 의거 평가 점수가 80점 이상인 경우에 한함

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

※ 용적률 추가 인센티브는 기본계획에서 허용한다는 의미임

▶ 추가 인센티브 운용에 관한 용적률 적용 예시

- 계획용적률이 240%이고 지속가능형 공동주택 건설로 6%의 인센티브를 받은 경우 240%+6%로 총 용적률은 246%로 산정함

마. 용적률 이양제도 도입검토

1) 기본개념

- 하나의 구역에서 부여된 토지사용권의 일부를 사용하지 않는 반면에 다른 구역에서는 부여 받은 권리보다 많은 권리를 사용하고자 할 경우 사용권이 부족한 구역에서 남는 구역의 권리를 매입하여 토지를 보다 고밀도로 사용할 수 있도록 하는 제도

2) 효과

- 개발권을 매매할 수 있는 제도를 마련함으로써, 지역내 총 용적률은 유지하면서 부지별로 개발강도를 달리할 수 있는 제도 마련
- 도시개발에 유연성을 부여함으로써 사업지역 내 도시기능의 회복과 구조개선 사업을 원활히 추진할 수 있고, 일부 고밀도 개발이 불가능하거나 개발을 지양해야 할 구역도 개발대상지에 포함시킬 수 있어 재개발·재건축 사업의 다양화와 활성화를 도모할 수 있음

3) 운영방안

- 도시 및 주거환경정비법 제34조 및 부산시 도시 및 주거환경정비조례 제18조의2에 의거, 저밀관리구역과 고밀개발구역을 하나의 구역으로 결합개발시 도입이 가능하도록 하여 구릉지 구역등 각종규제로 개발이 어려운 지역의 노후불량주택 정비와 자연 경관보호 및 도심지 등 고밀개발구역의 탄력적인 개발이 이루어지도록 함

2. 건폐율 계획

가. 기본방향

- 건폐율의 경우 용적률계획과 높이계획에 따라 연동되므로 별도의 지침이 필요치 않음
- 다만, 오픈스페이스 확보를 위하여 정비계획 수립시 건폐율은 가급적 낮추도록 유도

나. 계획

- 건폐율은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 부산시 도시계획조례에서 정한 건폐율 적용기준범위 내에서 정함
- 정비구역별 현황, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우에는 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정가능토록 계획
- 건폐율 감소에 따른 용적률 차등적용, 높이완화 등 검토

3. 높이계획

가. 기본방향

- 건축물의 높이는 부산시 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요 인자임
- 그러나 높이를 일률적인 기준으로 결정하는 경우에는 오히려 경관을 저해할 우려가 높으므로 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않음
- 다만, 기본계획상 높이를 정하지는 않지만, 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 지역 특성을 감안하여 높이계획을 수립토록 가이드라인 제시
- 도시경관 또는 미관의 보호를 위하여 공공관리 측면에서 높이 또는 층수규제가 필요한 구역의 경우에 한정하여 높이제한구역을 정하고 적정 높이에 대한 가이드라인을 제시 하도록 함

나. 높이적용 현황

- 기존의 재개발기본계획, 주거환경개선사업, 재건축사업시 층수에 대한 기준 또는 규제는 전무함
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역의 경우 1종일반주거지역의 경우 4층 이하로 규정하고 있음
- 일부 용도지구의 경우 부산시 조례로 층수를 규제하고 있음

- 부산시 도시계획조례상 층수규제현황 -

지 구 명		층수규제현황	비 고
1종일반주거지역		4층 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
경관지구	자연	4층 이하 또는 15m 이하	·건폐율 : 20%이하 (일반주거, 준주거 40%이하) ·용적률 : 100%이하 (일반주거, 준주거 200%이하) ·대지내조경 : 30%이상
	수변		
	시가지		
미관지구	중심지	-	-
	역사문화	4층 이하 또는 12m 이하	·건축위원회 심의를 득하는 경우 또는 가로구역이 지정 되는 경우 제외

다. 높이계획

- 건축물의 높이는 기본방향에 따라 구역별 높이 또는 층수를 정하지 않고, 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시에 지역의 특수성을 감안하여 확정토록 함
- 본 계획에서는 정비계획 수립 시 높이설정에 대한 가이드라인 제시

1) 높이계획 가이드라인

- 건축물의 높이는 주위의 일조 및 경관과 스카이라인을 고려하여 높이를 정하고 주변에 위화감이 없도록 하여야 하며 건축물의 높이를 층수와 병행하여 지정하도록 함
- 계획 단지 내 여러 동의 건축물이 건립될 경우 가능한 한 외곽부 건축물의 높이는 낮게 하고 중심부를 높이 계획하도록 하여 주변의 피해를 최소화함
- 일정 용적률이 정해졌을 경우 주변경관에 영향이 적을 경우는 개방감을 높이기 위해 높이는 올리고 건폐율과 입면차폐지수를 낮추도록 유도
- 단지 내 개방감 확보와 지상층 휴식공간 조성을 위하여 피로티를 설치하는 경우는 전체 건축물의 높이에서 피로티의 높이를 공제하도록 함

2) 가로구역별 최고높이 설정

가) 가로구역 최고높이 설정이 필요한 경우

- 정비구역의 경우 건축법에서 정하는 ‘가로구역별 높이’를 적용할 수 있으나 다음에서 정하는 필요한 구역에 한함
 - 단지 중간을 통과하는 기반시설 도로의 경우 도로로 인한 높이 제한으로 인하여 전체 스카이라인의 부조화가 발생하거나 계획적 개발을 위하여 필요하다고 인정하는 경우
 - 같은 용적률에서 가로구역별 최고높이를 지정하는 경우 건축물의 동 수를 줄이고 동간 간격을 넓혀 개방감을 확보하는데 유리한 경우
 - 준주거지역, 상업지역에서 계획하는 경우
 - 기타 가로구역별 최고높이를 지정하는 계획이 공공에 기여하는 경우

나) 가로구역 설정시 고려사항

- 가로구역별 최고높이를 지정할 경우 지정하기 이전보다 경관 등 건축계획의 개선을 목적으로 하여야 하며 단순히 용적률의 상승을 목적으로 하여서는 안됨
- 동일한 가로구역 안에서 건축물의 용도 또는 형태에 따라 획지별로 최고높이를 따로 정할 수 있도록 하여 스카이라인의 경직성을 지양

다) 절차이행

- 건축법 제51조 제1항의 규정에 의한 절차를 이행하여 가로구역 및 가로구역별 최고 높이를 지정하도록 함
- 정비사업지에 대한 가로구역 지정절차
- 정비구역 지정을 위한 공람과 동시에 가로구역지정에 대한 공람 시행(이 때 공람기간은 두개 사항 중 공람일수가 긴 기간을 따름)
- 공람이후 정비구역지정은 도시계획위원회 심의, 가로구역 지정은 건축위원회 심의를 득하여야 함
- 다만, 당해 기본계획 고시이전에 지정된 구역은 가로구역 결정절차를 거친 것으로 봄

3) 건축물높이 제한구역

- 부산시에서 현재 추진중인 부산광역시 도시경관기본계획에 따르도록 함

4. 경관계획

가. 건축물의 배치 및 형태

- 건축물의 배치는 환경 친화적이고 커뮤니티를 활성화시킬 수 있도록 계획하고 공개 공지는 교차로, 도로변 등 불특정 다수인의 접근 및 이용에 편리한 곳에 배치
- 경로당 등 노유자시설은 지상, 남향으로 햇볕이 잘 드는 곳에 배치하고 어린이 놀이터 등 아동시설은 시야 개방감 확보 및 감시·감독이 용이한 곳에 배치
- 건축물의 형태는 획일적인 형태를 지양하고 가능한 탑상형으로 하여 개방감이 있도록 계획함. 판상형의 경우 건물의 장변을 기준으로 4가구 이내로 계획하되 임대주택 등 부득이한 경우는 예외로 함

나. 건축선 지정

- 다음과 같은 경우에 건축지정선 · 벽면지정선 · 건축한계선 · 벽면한계선을 지정할 수 있음
 - － 공공시설의 확보, 보행환경 및 가로공간을 확보할 필요가 있는 경우
 - － 도로의 개방감 확보를 위하여 건축물을 후퇴시켜야 할 경우
 - － 연도형 상가를 계획하는 경우
 - － 가로경관의 연속성 유지 및 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우 또는 외부공간의 효율적 활용을 위하여 필요한 경우
- 건축한계선 · 건축지정선 · 벽면선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율 · 용적률 · 개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설을 확보하고 보행환경을 개선하는데 적극 활용
- 주상복합 건축물의 경우 상가 부분과 공동주택부분의 벽면한계선 또는 벽면지정선을 두는 것을 원칙으로 하되, 다만 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있음

다. 건축물의 형태 및 외관

- 건축물의 형태와 외관 등은 그 지역의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루도록 하고 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있도록 함

라. 기 타

- 지상에는 가능한 한 비상용 · 장애인 외의 주차장 설치를 지양하고 지상에 주민 휴게 공간, 조경 · 녹지 공간으로 계획
- 구역 내에서는 가급적 녹지축이 끊이지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류 · 크기 등이 서로 잘 어울릴 수 있도록 함

4 정비기반시설계획

1. 기본방향

- 근린생활권 단위 계획의 수립
 - 지금까지의 정비사업은 개별 구역 단위로 정비기반시설의 계획을 수립하여 근린생활권 전체의 시설 수요를 제대로 파악하지 못했으며, 이에 따라 시설의 부족 및 중복 설치 문제가 발생하였음
 - 따라서, 근린생활권 단위로 계획을 수립하여 정비기반시설의 효율적 공급을 도모하며, 정비기반시설에 대한 접근 및 이용의 편의성을 제고함
- 장래 필요 시설 및 수요 예측을 통한 시설계획
 - 향후 사업 추진시의 인구 증가 등의 규모를 예측하여 필요시설과 시설규모를 검토하였으며, 특히 민간의 자발적 투자를 기대하기 어려운 사회복지시설의 경우 필수시설로 선정하고 시설의 설치 및 운영에 있어서 공공의 역할을 강화하도록 계획을 수립함
- 정비기반시설의 가이드라인
 - 정비기반시설에 대한 양적 확보 중심의 지침을 제시하는 것뿐만 아니라 효율적 시설 설치를 유도하는 가이드라인의 제시를 통하여 정비계획 수립시 기반시설을 합리적인 위치에 설치할 수 있도록 유도함

2. 정비기반시설의 구분

- 정비기반시설의 정의
 - 정비기반시설이란 주민 생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 및 공동이용시설 등을 의미
 - 도시 및 주거환경정비법의 정비기반시설과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 규정되는 기반시설을 비교하면, 기반시설은 도시의 구조를 이루는 거시적 시설로 볼 수 있으나 정비기반시설은 주민공동이용시설 등 주민의 실생활에 필요한 미시적 시설이라는 차이가 있음

- 도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침 상 시설확보에 대해 언급된 시설은 정비기반시설, 공동이용시설, 사회복지시설, 주민문화시설 등이 있으며, 정비사업시 확보 필요성 및 기능성을 감안하여 구역별로 적정 분산 배치를 유도
- 정비기반시설 : 도로, 주차장, 상하수도, 공원, 녹지, 공용주차장, 공동구(전기, 가스, 수도 등의 공급시설), 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설
- 공동이용시설 : 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동사용의 공판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등
- 사회복지시설 : 유아원, 탁아소, 양로원, 모자보건시설, 심신장애자수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등
- 주민문화시설 : 교육시설(학교), 도서관, 공공청사(동사무소, 파출소 등), 문화시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등

3. 정비기반시설별 계획기준

가. 계획기준

- 정비계획 수립시 생활권단위의 광역적 검토를 통하여 생활권내 필요한 공공시설에 대하여 구역별 분담 계획 수립
- 정비기반시설의 설치 위치·시점 및 방법 등에 관한 구체적인 사항에 대하여는 정비계획 수립시 도시계획위원회심의에서 결정

나. 학교계획

1) 기본방향

- 생활권 및 통학권(반경 500m)을 고려한 학교 계획 수립
- 부산시 상위계획 상 계획지표에 의한 학교 수요 예측 및 계획수립
- OECD 국가수준의 교육여건 개선을 목표로 한 계획수립
- 보행권을 감안 초등학교는 생활권의 중심지역에 설치

- 학교설치기준 -

구 분	설치기준
유 치 거 리	통학권(500m)
적정규모 설정	계획세대 1,500세대
OECD 교육여건기준	학교당 학급수 : 36학급 학급당 학생수 : 30명

2) 학교설치계획

- 2010 도시 및 주거환경정비기본계획의 학교설치계획을 수용하여 적용하며, 학교시설 확보권역은 정비사업 시행의 저해요인으로 과다지정을 지양하되 시설수요 증가분에 대한 시설확보 부담금 등 구역별 분담방안 검토
- 생활권내 정비예정구역 예정세대수 증가가 1,500세대 이상일 때 학교시설확보권역으로 설정
- 과밀 학교 해소를 위해 필요시 지정
- 학교시설은 개방하여 오픈스페이스로 적극 활용

다. 문화 및 복지시설계획

1) 기본방향

- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화 및 복지시설을 필수시설로 선정하여 설치 유도 및 관리 강화
- 학교, 공원, 공공편익시설과 연계되도록 설치하여 커뮤니티존 형성
- 지역균형 발전을 위하여 각 시설수요가 높은 지역에 확보하도록 유도
- 구역 내 부지를 제공하여 설치하는 경우 인센티브 제공

2) 문화 및 복지시설설치 계획

- 모든 사회복지시설은 장애인 및 노약자를 포함하여 이용자가 쉽고 편리하게 이용가능토록 함
- 도서관, 탁아시설, 경로당, 커뮤니티 센터 등은 주거지관련 정비구역의 경우 구역당 1개소 이상 설치하도록 하되, 가급적 학교, 공원 인접지역에 입지토록 함

- 도서관 중 규모가 작은 시설은 근린주구 단위 입지를 검토하여 도보권내 배치토록 하고 규모가 큰 시설은 도시계획시설로 결정하되 도심부에 배치하여 인지성과 접근성을 제고하도록 함
- 탁아시설, 경로당 등은 지역 여건에 맞추어 계획하되, 도시저소득주민 집단 거주지역을 우선적으로 고려
- 기타 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지관, 시민회관, 생활과학관, 극장, 체육관, 운동장 등 주변지역을 포함하여 부족한 시설이 있는 경우 구역 내 반영을 검토하도록 함

5 교통계획

1. 기본방향

가. 정비예정구역의 적정수준 유지

- 기존 교통체계 및 각종 부문별계획과 부합
 - 도시기본계획, 광역교통계획 등 기존 교통체계와 부합하도록 하고, 기존 도로의 효율성을 높이는 계획 방안 모색
 - 현재 토지이용상황은 물론 토지이용계획, 밀도계획, 기반시설계획 등과 연계한 계획 수립으로 사업시행 이후 교통여건변화를 감안함
 - 정비예정구역이 집중되었거나 대규모 개발이 예상되는 경우 도시계획과의 연계검토
- 보행자의 교통여건 개선
 - 전 계획에 걸쳐 보행자의 쾌적성 및 안전을 고려하고 보행환경 개선을 위한 각종 지침 제시(가로변 휴식공간 확보 등)
- 도로여건 개선
 - 정비구역 지정 및 계획 수립 시 도로의 위계, 진입도로 확보, 구역 내 내부도로 소통원활 등 다양한 계획적 요소를 포함하는 것은 물론, 장래 교통량 수요에 대비하여 시설확대 또는 효율성 증진 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 함
 - 환경과 지형여건을 고려한 도로계획수립으로 주변지역의 피해와 부정적 영향을 최소화함

2. 현행 교통체계의 문제점

- 도로율 저조 및 교통 혼잡가중
 - 주거환경정비사업을 통한 인구의 증가로 인해 해당 정비구역의 교통량이 증가될 뿐만 아니라, 진출입로가 간선도로에 바로 접속하여 설치되는 구역도 있어서 교통혼잡을 가중시키는 등 정비사업 추진 후 오히려 교통환경이 악화되는 경우가 많음
- 심각한 주차난에 의한 도로 및 도시기능의 저하
 - 심각한 주차난에 따른 주택가 도로의 노상주차 문제는 부산시 주거지의 일반적인 문제가 되었으며, 이의 해결을 요구하는 주민들의 요구가 증대되고 있음. 따라서 주거지의 주차난 해결도 주거환경정비의 주요 목표가 되고 있음
- 차량 위주의 교통체계
 - 교통체계가 자동차 위주로 조성·운영되어 보행자와 자전거에 대한 배려가 미흡함

3. 교통계획 기준

가. 주변지역 교통체계와 교통량을 고려한 계획 수립

1) 교통수요 예측

- 정비사업시행에 따른 교통량 추정 및 도로용량 검토, 이에 따른 확보방안 마련

2) 교통량 추정

- 정비구역의 발생 교통량은 기존 사업사례를 통하여 예정세대수, 피크시의 유입·유출량과 원단위를 고려하여 산정

- 도로용량 산정기준 -

구 분	용 량	자 료
1차로 기본용량	400대/시	• 도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구 (국토개발연구원, 1994)
택지개발등 도로용량 (진출입부)	600대/시	• 교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과분석 자료(건설교통부 1994)
기 타	-	• 매 1m 증가시 100대/시 증진 • 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

3) 진입도로 설치기준 강화

- 보행자 및 자전거 통행 활성화를 위하여 보도확장을 고려하여 진입도로 폭원 강화 유도
시법에서 정한 기준이상의 폭원을 도로로 공제하기 어려운 경우 건축한계선의 지정 등으로
대체 가능하고 여건상 법 기준 이상으로 확보가 어려운 경우 위원회 심의를 거쳐
결정토록 함

구분 세대수	주택건설기준등에 관한 규정		강화유도	
	1개설치시(m)	2이상(m)	1개설치시(m)	2이상(m)
300미만	6	-	8	-
300~500	8	12	10	15
500~1,000	12	16	15	20
1,000~2,000	15	20	20	25
2,000이상	20	25	25	30

4) 적정 도로율 확보 유도

- 도시계획시설 기준에 관한 규칙상 용도지역별 적정 도로율을 감안

구 분	적정도로율 (%)	주간선도로(%)
주거지역	20~30	10~15
상업지역	25~35	10~15

나. 도로체계에 부합하는 계획

- 구역간 연결, 구역 내·외의 연결 등 도로가 단절되거나 중복설치 되지 않도록 하되,
주변지역과의 연계가 가능토록 함
- 각 도로의 효율성을 위하여 가급적 획지가 정형화 되도록 계획
- 계획도로는 도로의 구조 및 시설에 관한 규칙에 적합하게 개설되도록 함
- 도로확보시 각 도로가 갖는 지역적 위계를 검토하여 각 기능별로 적정하게 연결되도록
계획하고 특히, 단지진입도로가 간선도로에서 접속되지 않도록 함
- 단지 내부에는 긴급차량, 이사차량 등의 진입이 가능하도록 단지내부도로 배치유도

- 도로의 기능별 구분에 의한 배치간격 -

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

자료) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제10조

다. 보행 및 자전거 중심의 교통계획

- 도로계획시 보행자의 안전을 고려하여 차도와 보도의 분리를 원칙으로 하고, 10m이상의 도로는 3m 이상 보도확보를 원칙으로 하며, 필요에 따라서는 보차공존도로로 조성하여 차량의 통행속도를 줄이고 보행자의 안전을 최대한 확보하도록 함
- 도로변의 소규모 자투리땅을 활용하여 보행자의 휴식공간을 확충하고 정비구역과 주변 주거지를 연계할 수 있는 보행 및 자전거 도로망을 구축

라. 주차환경의 개선을 고려한 교통계획

- 정비계획 시 구역 내 주차용량을 감안하여 충분한 주차장을 확보하며, 가급적 법정 주차대수의 110% 이상 확보토록 유도
- 주변지역이 주차장이 부족한 지역인 경우 인접지 주차환경 개선을 위하여 공공 또는 민영주차장의 건립을 유도하거나, 시차를 이용한 프로그램 주차방식의 도입 등을 도입 가능케 함
- 주차장 지하화 및 녹지화, 공원시설 지하를 이용한 공공주차시설의 확충 등을 위한 교통계획을 수립하며 이에 대한 공공의 투자를 강화함

6 **환경계획**

1. 공원, 녹지, 조경계획

가. 기본방향

1) 부산시의 공원·녹지체계에 부합

- 정비사업을 통하여 구역 내 공원녹지체계 구축이 가능토록 함은 물론, 장기적으로는 부산시 녹지축의 광역적 체계를 구축할 수 있도록 함
- 개별특성을 지닌 공원, 녹지, 조경에 대한 연계로 이용자의 접근성과 활용도 제고

2) 이용자의 편의 및 접근성 중시

- 공원 및 녹지에 관련된 규정에 따라 적정 규모 이상의 공원 확보가 가능하므로 이 기본 계획에서는 시설이용자의 이용편의를 중시하여 조성위치나 공원의 질을 향상시키고 효율적 공원·녹지체계를 형성하도록 계획함
- 이용자가 쉽게 접근하고 이용할 수 있는 공간으로 조성
- 접근성 향상을 위하여 필요한 경우 구역 내에서 위치를 선정하는 기준 마련, 접근장애 요소 제거 방안 모색 등을 검토하고, 녹지축을 형성할 수 있도록 하는 방안 검토

3) 대규모 오픈스페이스 간의 연계 고려

- 학교 및 커뮤니티시설, 주변 주거지의 보행축 및 공원·녹지축과 연계되도록 계획을 수립함

4) 생태면적 확대

- 지속가능한 개발을 위하여 기존 지형 및 식생 등 자연자원의 적극적 활용 또는 생태 면적을 일정기준 이상 확보토록 하여 환경파괴를 최소화하도록 함
- 필요한 경우 정비예정구역 내·외의 보호수 지정, 관상용 수목 및 양호한 대형목의 보호 방안을 녹지공원과, 문화예술과, 각 구청 담당과 등과 협의 검토할 수 있도록 검토

나. 현황 및 문제점

1) 현 황

- 부산의 공원·녹지·유원지 계획면적은 80.264km²이며, 이 가운데 21.546km²가 조성 완료되었음

- 공원·유원지 현황 (2008.12 기준) -

(단위:km²)

구 분		계 획		조성완료		조 성 중		미 조 성	
		개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적
총 계		848	80.264	362	21.549	47	26.659	439	32.148
도 시 공 원	소 계	833	57.687	359	19.036	41	13.323	433	25.328
	도시자연공원	2	7.603	-	-	-	-	2	7.603
	근린공원	154	42.165	67	17.081	25	10.790	62	14.294
	어린이공원	481	1.087	282	0.558	6	0.017	193	0.512
	소공원	171	0.279	2	0.011	6	0.015	163	0.253
	문화공원	5	0.023	1	0.001	-	-	4	0.021
	수변공원	7	2.637	-	-	3	2.244	4	0.393
	묘지공원	6	1.623	5	1.365	1	0.258	-	-
	체육공원	7	2.271	2	0.019	-	-	5	2.252
유 원 지		15	22.669	3	2.513	6	13.336	6	6.820
시 설 녹 지		614	8.995	298	3.031	7	0.088	309	6.197

자료 : 부산광역시 홈페이지 (www.busan.go.kr)

2) 정비사업시 계획 현황 및 문제점

- 2010 도시 및 주거환경정비기본계획상 공원·녹지에 대한 근거는 제시되어 있으며 그에 따라 확보는 가능하나 입지에 대한 기준이 명확하지 아니함
- 따라서, 구역 내 적정입지보다는 옹벽, 자투리 토지 등을 이용하는 등 접근성과 이용효율이 저조한 실정임

다. 계획기준

1) 확보면적 기준

- 2010 도시 및 주거환경정비기본계획상 공원 및 녹지의 의무설치 기준은 전체 면적이 30,000㎡ 미만인 정비구역의 경우 세대당 2㎡ 이상, 전체 면적이 30,000㎡ 이상인 정비구역인 경우 세대당 2㎡ 이상, 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적으로 되어 있음
- 기반시설이 열악하고 인구밀도가 높은 정비구역의 특성을 고려하여 2020 기본계획에서도 2010 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 유지함

구 분	30,000㎡이상	30,000㎡미만	비 고
주 택 지	구역면적 5%또는 1세대당 2㎡중 큰 값 이상을 확보	1세대당 2㎡이상 확보	
상 업 지	주민1인당 3㎡이상 확보		

주) 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 등 법에서 정하는 기준은 우선적으로 반영되는 것으로 법내용의 완화조항이 아님

ex) 면적 35,000㎡로서 세대수 500인 경우

· 면적기준 ——— $35,000\text{㎡} \times 0.05 = 1,750\text{㎡}$

· 세대기준 ——— $500\text{세대} \times 2\text{㎡} = 1,000\text{㎡}$

∴ 두개의 기준 중 큰 값을 확보해야하므로 면적기준의 1,750㎡ 확보

○ 면적기준 완화

- 구역면적이 좁고 인구밀도가 극히 높은 정비구역의 경우 도보권(약500m)내에 대규모 공원·녹지(근린공원 이상) 인접시 공원·녹지시설은 다른 공공시설(광장 등)로 대체 가능하다고 판단되는 경우 완화 할 수 있음

○공원 조성률 등 제고

- 기 결정된 공원의 조성률을 제고하고, 녹지 등은 녹화율을 높여(80%이상)실질적 효과를 거두도록 함
- 정비구역내에 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적의 공원 및 녹지를 조성하는 것을 원칙으로 함

2) 입지계획

- 공원의 양적 공급보다는 적정입지가 실제 이용에 더 큰 영향을 미치므로 이용자 편의 제고를 우선적으로 고려하여 단독주택지, 학교인접지에 조성함을 원칙으로 하고, 기타 도로 결절점, 가로변 등 이용편의를 고려하여 설치
- 정비방식이 전면 철거방식이 아닌 경우는 선적 확보를 고려할 수 있고 이 경우 최소폭원(6m이상) 확보
- 구역 내 확보되는 공원 등은 단독으로는 기능수행이 미흡하므로 녹지축 형성을 위하여 인접지 공원 녹지와 연계하여 타 공원과 서로 기능보완이 가능토록 함
- 공원 및 녹지는 단독주택지 및 학교 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 설치

2. 주거지 환경계획 기준

가. 에너지 공급 및 폐기물 처리계획

○에너지공급, 폐기물처리

- 자원의 절약과 재생 유도
- 자원의 낭비와 증가하는 폐기물처리 부담을 저감하기 위해 정비사업 시행시 토목공사 등에 의해 폐기 처리되는 기존 수목을 보존하고 활용하는 방안을 고려

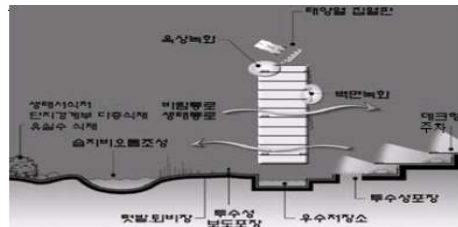
- 이러한 방안으로는 보호수를 지정하고 관리하는 방안과 관상가치가 높은 양호한 대형목 및 특정 군락을 이식하거나 보호하는 방안 등이 있음
- 또한 물 자립도를 높이기 위해 중수도 및 우수유출저장시설(빗물저수조)의 설치를 권장하여 방재기능과 수자원의 재활용 기능을 향상시킴

나. 친환경 계획

- 정비계획 수립시 개발밀도 증가에 따른 환경계획을 수립하도록 하며, 정비사업 시행시 생태면적률을 반영하여 토양의 자연순환 기능을 유지·개선

에너지공급 및 폐기물처리

- 자원의 재생과 순환가능한 재료 사용
- 자연에너지 활용 및 에너지 절감



친환경정비사업유도

- 개발로 인한 자연환경 피해 최소화
- 지속가능한 정비사업 유도



- 주거지환경계획 -

구 분	환경계획기준
에너지공급 및 폐기물 처리	· 자원절약 및 재생을 위한 중수도 및 우수저류시설 설치 · 자원재활용을 위한 분리수거용기 및 폐기물보관시설 설치 · 난방부하 절감을 위한 대체에너지 이용 시설 설치
지속가능한 친환경 정비 사업 유도	· 정비계획 수립시 개발밀도 증가에 따른 환경디자인 등 종합적인 환경 계획 수립

- 친환경계획 -

구 분	친 환 경 계 획
투수성 포장	·광장, 주차장 등 친환경적인 투수성 포장재료 사용 유도 ·친환경 포장재료 활용으로 경제성, 심미성 제고
옥상 및 벽면녹화	·건축물 저층부 및 옥상녹화로 친환경 도시경관형성 ·옹벽, 폐쇄형 담장, 방음벽 등의 녹화로 자연친화적 기능 도입
수자원절약 및 자원재활용	·중수도 및 우수이용시설 등을 활용하여 자원의 순환사용 유도 ·재활용 폐기물 분리수거 및 재활용 자재 이용 유도
대체에너지 이용	·태양열, 바람 등 자연에너지의 적극활용 ·에너지 절감대책 수립

투수성
바닥
처리

옥상
녹화
및
벽면
녹화

대체
에너지
이용
시설


7] 거주민 및 세입자 주거안정대책

1. 기본방향

- 정비사업 시행으로 인한 거주민에 미치는 악영향 최소화
- 정비사업시행으로 기존 거주자인 저소득층, 특히 주거지를 상실하게 되는 세입자의 이주대책 마련이 필요
- 또한, 저소득층을 위한 저렴한 주택수의 감소에 대비하여 임대주택 건립 유도

2. 현황검토

- 저소득층을 위한 주거안정 대책으로는 직접적으로 주택을 공급하는 것과 저소득층을 대상으로 한 재정적 지원방안이 있음
- 이주비 지원
 - 규모 : 재정경제원이 발표하는 도시근로자 평균가계지출비를 기준으로 하여 세대구성원 수를 감안하여 책정 (공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 제54조 관련)
 - 문제점 : 현재 지원되는 이주비의 경우 실제 거주민이 타 지역에 안정적으로 이주 가능한 비용이 아니므로 현 거주민은 현재보다 더욱 주거상황이 열악한 상황으로 내몰림
- 임대주택의 건립
 - 현황 : 기존 주거환경개선사업지, 주택재개발사업지의 경우 정비사업 시행 시 임대주택을 건립토록 하고 있으며, 재건축 또는 도시환경정비사업지의 경우 임대주택의 건립이 강제조항이 아님
 - 문제점 : 흔히 임대주택의 이미지는 정비구역내에서 입지조건이 가장 열악한 부분에 분양단지와 구분된 차별단지의 인식으로 인해 원주민의 재정착률이 낮게 나타남

- 부산시 임대주택재고 현황(2011년말 기준) -

구 분	총 계	공공부문							민간부문	기타 (전세임대)
		계	공공임대주택							
			영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	사원 임대		
합 계	1,399,227	924,455	190,519	100,722	375,941	70,679	142,673	28,347	474,772	52,406
부 산	79,954	41,095	26,171	1,963	13,138	434	2,267	100	35,881	4,801

주) 2011 국토해양부 통계연보 참조

3. 주거안정 대책마련을 위한 여건 검토

가. 법규검토

구 분	내 용	비 고
도시 및 주거 환경 정비법	<p>제4조의 2 (주택의 규모 및 건설비용)</p> <ul style="list-style-type: none"> 임대주택의 규모 및 규모별 건설비용 국토해양부장관이 정비사업시 공급주택의 최대·최소규모, 규모별 면적 등의 비율 등을 정하여 고시하고, 하면 시장·군수는 이를 정비계획에 반영 <p>제30조 (사업시행계획서의 작성)</p> <ul style="list-style-type: none"> 사업시행자는 다음 각호의 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성함. <ol style="list-style-type: none"> 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 임시수용시설을 포함한 주민이주대책 세입자의 주거 및 이주대책 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 제30조의3제2항에 따른 재건축소형주택의 건설계획을 말한다) 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 7의2. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한한다) 시행규정(시장·군수 또는 주택공사등의 단독으로 시행하는 사업에 한한다) 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례가 정하는 사항 <p>제36조(임시수용시설의 설치 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> 사업시행자는 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 함. 이 경우 사업시행자는 그 임시수용을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다 국가 또는 지방자치단체는 사업시행자로부터 제1항의 임시수용시설에 필요한 건축물이나 토지의 사용신청을 받은 때에는 대통령령이 정하는 사유가 없는 한 이를 거절하지 못하며, 이 경우 그 사용료 또는 대부료는 이를 면제한다 정비사업의 공사를 완료한 때에는 그 완료한 날부터 30일 이내에 임시수용시설을 철거하고, 그 건축물이나 토지를 원상회복하여야 함 	
부산시 도시 및 주거환경 정비조례	<p>제18조 (세입자의 주거대책 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택건설계획을 사업시행계획에 포함하여 사업시행인가를 신청함 주택재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자중 임대주택입주를 희망하는 세입자가 있는 경우에는 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택 공급대상자 명부를 작성하여 사업시행인가 신청시 이를 첨부함 토지등소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택은 부산광역시시장의 요청이 있을 때 시장에게 처분하여야하며, 처분가격·방법 및 절차와 임대주택관리 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정함 <p>제32조 (주택재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> 영 제54조제2항관련 별표 3 제2호 나목의 규정에 의한 임대주택의 규모 및 규모별 입주자 선정방법, 공급절차의 기준을 정함 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 주택법령의 관련규정에 의하나 공급 순위를 조례에서 정하고 각 순위 안에서도 2000년 이후 출산으로 자녀가 3명 이상이 된 사람을 우선한다 	

나. 상위계획검토 : 주택종합계획 (2003~2012)

1) 주거복지의 목표

- 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상 및 사회취약계층의 주거생활안정

2) 공공대상계층의 체계화

- 공공지원 대상을 우선지원 · 직접지원 및 간접지원계층으로 체계화하고, 공공지원 대상 계층 분류기준과 지원방안을 차등화

공공지원 대상계층	대상가구	지원방안
우선지원 대상	·최저주거기준에 미달하는 소득하위 30% 가구 중에서 최저주거기준 주택의 거주를 위한 소득 대비주거비 부담의 비중이 30%를 상회하는 가구 ⇒ 총 1,207천 가구로 추계	- 자가가구 : 주택개량지원 - 차가가구 : 주거급여 등 수요자 지원
직접지원 대상	·최저주거기준에 미달하는 소득 하위 40%에 속하는 가구 중에서 우선지원대상 계층을 제외한 가구 ⇒ 총 1,549천 가구로 추계	- 자가가구 : 주택개량지원 - 차가가구 : 국민임대주택, 주거급여 등 수요자 지원
간접지원 대상	·소득이 하위 40%~60%에 속하는 최저주거기준 미달가구로, 저렴한 분양주택 공급 또는 주거안정 지원으로 중산층화가 가능한 가구 ⇒ 333.5천 가구로 추계	- 도시지역에 거주하는 가구원수 2인 이하인 간접지원대상계층 : 10년 장기공공임대주택 - 주택마련 및 리모델링 지원

3) 임대주택의 지속적 공급

- 임대주택 재고가 선진국 수준인 전체주택의 15% 수준에 도달할 때까지 장기 공공 임대주택 확대정책을 지속 추진
- 과중한 임대료 부담 없이 주거를 상향 이동할 수 있도록 공공임대주택의 프로그램을 체계화
- 임대주택의 유형 : 영구임대주택, 50년제 공공임대주택, 5년제 임대주택, 사원임대주택, 재개발임대주택, 주거환경개선사업임대주택 등

(단위:만호)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	계
I 유형(14~15평형)	2.4	3.0	3.0	3.3	3.3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	30
II 유형(16~18평형)	2.4	3.0	3.0	3.3	3.3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	30
III 유형(18~20평형)	3.2	4.0	4.0	4.4	4.4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	40
계	8.0	10.0	10.0	11.0	11.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	100

자료) 2003~2012 주택종합계획, 국토해양부

- 지역별 공공지원이 필요한 주택소요의 전망 (2003년~2012년) -

(단위 : 천 가구, 천 호, %)

구 분	최저주거기준 미달가구	공공지원주택 소요가구	국민임대주택의 배분
전 국	3,344.0 (100)	1,490.3 (100)	1,000
수도권	1,126.9 (33.7)	726.7 (48.8)	487.6
중부권역	699.1 (20.9)	527.7 (35.4)	354.1
서부권역	132.4 (4.0)	84.8 (5.7)	56.9
남부권역	168.4 (5.0)	89.9 (6.0)	60.3
북부권역	53.2 (1.6)	9.2 (0.6)	6.2
동부권역	73.8 (2.2)	15.1 (1.0)	10.1
서울	571.9 (17.1)	436.2 (29.3)	292.7
인천	114.6 (3.4)	78.7 (5.3)	52.8
경기	440.4 (13.2)	211.8 (14.2)	142.1
지방	2,217.1 (66.3)	763.5 (51.2)	512.4
부산	277.2 (8.3)	202.2 (13.6)	135.7
대구	186.2 (5.6)	126.2 (8.5)	84.7
광주	77.5 (2.3)	53.1 (3.6)	35.6
대전	70.3 (2.1)	52.2 (3.5)	35.0
울산	61.1 (1.8)	32.4 (2.2)	21.7
강원	150.6 (4.5)	44.3 (3.0)	29.7
충북	117.1 (3.5)	28.2 (1.9)	18.9
충남	152.3 (4.6)	15.3 (1.0)	10.3
전북	171.5 (5.1)	34.0 (2.3)	22.8
전남	243.1 (7.3)	27.0 (1.8)	18.1
경북	365.2 (10.9)	63.4 (4.3)	42.5
경남	291.6 (8.7)	65.5 (4.4)	44.0
제주	53.3 (1.6)	19.7 (1.3)	13.2

- 국민임대주택 100만호를 건설하기 위해서는 약 56.1조원의 사업비가 필요할 것으로 추정되며, 이 중 재정에서 21.2%인 11.4조원, 국민주택기금에서 40%인 22.4조원 등 국고에서 총 33.8조원이 지원될 계획

- 국민임대주택의 사업비 분담 -

계	재정	국민주택기금	사업시행자	입주자(보증금)
56.1조원 (100%)	11.4조원 (21.2%)	22.4조원 (40%)	5.6조원 (10%)	16.7조원 (28.8%)

4) 임대주택의 지속적 공급

- 저소득가구의 주거실태 · 최저생계비 등을 조사하고, 주거 부담이 과다한 가구에 대하여 주거급여 등 수요자지원을 단계적으로 상향
- 동시에 주거급여 등 수요자지원은 집주인에게 직접 지불하거나 주거용 바우처 제도 도입 등을 검토하여 수요자지원의 효율성을 제고

5) 주택개량 지원

- 주택개량에 대한 세제감면을 검토하고, 선진국에서 활발하게 추진되는 주택 파트너십(housing partnership) 등 민관합동 개량방식을 도입
 - 주택종합계획 기간 중에 1,000천호의 국민임대주택을 공급하는 한편, 나머지 가구에 주거비보조 등을 통해 주거문제를 해결

4. 주거안정대책

가. 임대주택의 적극적 확보 유도

- 예정구역의 경우 당해 예정구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한 지 여부를 미리 판단
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터방식 등 다양한 확보방안 검토

나. 순환정비방식 고려

- 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토, 연계하여 추진토록 하며, 이 때 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행 고려
- 세입자의 주거안정을 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용하기 위해 정비사업 예정구역의 규모가 커서 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 단계별 추진계획에 순환정비방식이 필요한 예정구역을 별도 반영토록 함

다. 공급대상 및 공급방식

- 도시 및 주거환경정비법 · 도시 및 주거환경정비조례의 임대주택 공급대상 및 규모를 수용하여 결정
- 근린생활권을 기준으로 한 공공임대주택의 적정 배분이 될 수 있도록 정비예정구역의 사업방식별 분류 및 분석 시행
- 또한 세부 정비사업별 임대주택의 형태(단독 또는 공동주택), 규모 등을 지역적 여건 및 주택 선호도 조사 등을 통한 적정 배분(안) 마련

- 도시 및 주거환경정비법 제4조의2(주택의 규모 및 건설비율) -

구 분	임대주택 규모 및 건설비율	비고
주거환경 개선사업	- 주택 전체 세대수의 100분의 30이하로 하되, 주거전용 면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 50이하	
주택 재개발사업	- 주택 전체 세대수의 100분의 17 이하로 하되, 주거전용 면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 40이하	

- 정비사업의 임대주택 건설비율 -

구 분		내 용
국토해양부	주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 주택 전체 세대수의 20%이상 임대주택 건설 - 임대주택의 40%이상 또는 전체 건설세대수의 8%이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 - 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우, 시·도지사는 필요한 경우 위의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 적용가능 - 대지면적 10,000㎡이하 소규모 사업 구역은 적용하지 않음
	주택 재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 주택 전체 세대수의 17%이상을 임대주택 건설 - 임대주택의 30%이상 또는 전체건설세대수의 5%이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 - 정비구역 내에 학교용지를 확보하여야 하는 경우 임대주택 세대수를 50 퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있음 이 경우 시·도지사는 차감한 임대주택 세대수 이상을 인근 정비구역에서 확보하여야 함 - 건설하는 주택세대수가 200세대 미만, 도시관리계획상 자연경관지구 및 최고고도지구 등으로 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 임대 주택건립을 아니할 수 있음
- 임대주택의 규모 및 건설비율은 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 시·도지사가 기준을 50% 범위 안에서 완화하여 공보에 고시한 경우 고시된 기준에 의함		
부산시	주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> - 건설하는 주택 전체 세대수의 20%이상을 임대주택으로 건설하되 - 임대주택의 20%이상 또는 전체건설세대수의 4%이상을 40㎡이하 규모의 임대주택 건설
	주택 재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 주택 전체 세대수의 8.5%이상을 임대주택으로 건설 - 임대주택의 30%이상 또는 전체 건설세대수의 2.5%이상을 40㎡이하 규모의 임대주택 건설 - 건설하는 주택세대수가 200세대 미만인 경우 임대주택건립을 아니할 수 있음

주) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토해양부 고시 제2009-551호)

부산광역시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(부산시 고시 제2005-179호)

라. 공공지원방안

- 세입자용 임대주택 건설을 위하여 도시 및 주거환경정비기금의 적극 활용
- 하나의 정비예정구역에 임대주택 건설계획이 없거나 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거지원비 확충 마련 필요
- 세입자가 거주지역에 계속 거주하기를 희망하거나 이주하게 될 경우 거주유지비 제공을 위해 “도시 및 주거환경정비기금”의 지원을 통한 대책마련
 - 필요한 경우 세부적인 내용을 도시 및 주거환경정비조례의 도시 및 주거환경정비기금 부분의 개정

마. 계획의 유연성 확보

1) 주변지역과의 연계 가능

- 지역별, 사업별 임대주택의 수요 파악 후 주변지역에 임대주택의 건설계획이 있는 경우 그 수용여부를 판단할 수 있는 기준 제시
- 1개의 근린생활권내 2개의 정비사업예정구역중 하나의 정비사업예정구역에 근린생활권내 세입자 수요를 충족하는 일정부분의 공공임대주택 건설계획을 수립할 경우, 다른 하나의 정비사업 예정구역에는 2개의 구역이 만족할 수 있는 학교용지 제공 등 공공 기반시설 제공을 충분히 확보하는 것으로 임대주택건설의무를 면제해 주는 방식

2) 평수 다양화

- 임대주택의 대부분이 소형으로 구성되어 있어 일반분양주택과의 괴리가 크므로, 정비구역 여건에 따라 규모를 다양화 하여 사업여건 개선

Ⅷ 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

1. 기본방향

- 도심지 활성화에 장애요소를 파악하고 이를 해소하여 원활한 도심지 정비가 가능토록 함
- 도심환경의 질적 향상으로 도시경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡 다양한 도시수요의 충족
- 보행자 우선을 고려한 환경친화적 개발 유도

2. 현황 및 문제점

가. 현황

- 부산시의 도심체계는 2020 도시기본계획상 남포동과 서면을 잇는 1도심과 5개 부도심으로 구성되어 있음
- 기존 도심의 경우 도로협소, 주차장 등 각종 기반시설의 부족과 더불어 이용 효율이 저하되고 있어 개선이 시급함

- 그러나, 기존의 도심재개발, 현재의 도시환경정비사업의 추진은 저조한 실정으로 기존 유동인구를 타 상권에 빼앗기는 등 주간인구의 감소로 이어지고 있어 명실상부한 부산권의 중심지 기능을 수행하는데 지장을 초래하고 있음
- 또한 도심지 내에는 지하철, 버스 등 수송수단의 연계는 원활하나, 문화 및 휴식공간의 미비, 주거환경 저하 등으로 주거공간으로서의 기능도 잃어가고 있어 야간인구의 감소로 도심공동화 현상이 나타남

나. 정비사업 추진의 문제점

- 부산시의 도시환경정비사업 추진을 저해하는 요소를 검토
- 다양한 권리관계로 인한 사업추진의 어려움
 - 도심부의 경우 영업권, 지상권 등 소유권 외의 다양한 권리가 얹혀있고, 업무 또는 상업의 터전으로서 정비에 소요되는 시간적 보상이 어려움

3. 정비방안

가. 도심활성화 계획

1) 공공의 역할 수행

- 도심부의 정비사업의 추진을 위하여 민간자체의 정비사업 노력으로는 불가하므로 공공이 직접 또는 함께 시범사업 등을 추진하여 도심부 활성화 유도

2) 각종 규제의 완화

- 다양한 기반시설의 추가 확보, 문화공간 도입 등이 가능하도록 유도
 - 상업지역의 밀도규제 및 인센티브 방안에서 기반시설 등을 확보하는 경우 혜택을 주어 각종 필요시설을 확보하도록 유도

3) 상위계획과의 연계검토

- 부산도시기본계획상의 도심 및 부도심별 부여기능 및 각 자치구별 장기발전계획상의 해당지역 개발방향과 부합하도록 유도

4) 도심의 매력 발굴 및 활성화

- 도심 주변의 문화·휴식공간 및 공공편의시설, 역사유산 등의 분포 등을 발굴·유지하고, 확충하여 연결체계를 구축함으로써 전통과 현재의 공존 및 도심부의 질적향상을 구현

나. 도심공동화방지 방안

1) 주거기능 도입

- 도심부 공동화 방지를 위하여 기존 주거기능은 존치하거나, 신규 주거기능을 도입하도록 함
- 이 경우 상업지역이라 하더라도 주거지로서의 프라이버시, 쾌적성을 일정부분 확보할 수 있도록 정비계획을 수립하고 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 확정하도록 함

9 역사적 유물 및 전통 건축물 보존계획

1. 기본방향

- 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 정비예정구역 지정을 지양하며, 문화재보호 구역내 정비구역이 포함될 경우에는 공원 및 녹지등으로 계획하여 문화재를 보존할 수 있는 계획 수립
- 문화유산의 보존에 따른 지원 대책 수립

2. 문화재 현황

가. 부산시 문화재 현황

- 총 290점(국가지정 53, 등록 10, 시지정 171, 문화재자료 56), 2010. 12월 기준

계	국가지정문화재						등록 문화재	시지정 문화재				문화재 자료
	국보	보물	사적	천연 기념물	명승	중요 무형		유형	무형	기념물	민속 자료	
290	6	29	4	7	2	5	10	101	16	48	6	56

나. 구·군별 문화재 현황

구·군	계	국가지정문화재							시지정문화재						등록 문화 재
		소계	국보	보물	사적	천연 기념물	명승	중요 무형	소계	유형	기념물	무형	민속 자료	문화재 자료	
계	278	52	6	28	4	7	2	5	165	96	48	15	6	51	10
중구	6	2	-	2	-	-	-	-	2	-	2(1)	-	-	-	1
서구	37	13	2	11	-	-	-	-	18	15	1	2	-	2	3
동구	7	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4	-	-	1	2
영도구	11	2	-	-	1	-	1	-	5	4	1	-	-	4	-
부산진구	13	2	-	-	-	2	-	2	5	5	-	-	-	4	2
동래구	30	4	-	-	2	-	1	-	26	11	6	6	3	-	-
남구	22	8	3	4	-	-	-	-	11	6	5	-	-	2	1
북구	5	1	-	-	-	1	-	1	4	1	2	1	-	-	-
해운대구	10	3	-	2	-	-	-	-	4	1	2	-	1	2	1
사하구	5	-	-	-	-	-	-	-	5	1	3	1	-	-	-
금정구	74	11	-	9	1	1	-	-	44	40	2	1	1	19	-
강서구	11	1	-	-	-	1	-	-	9	2	7	-	-	1	-
연제구	11	1	1	-	-	-	-	-	3	1	2	-	-	7	-
수영구	10	4	-	-	-	2	-	2	5	1	3	1	-	1	-
사상구	4	-	-	-	-	-	-	-	3	2	-	1	-	1	-
기장군	23	-	-	-	-	-	-	-	16	6	8	1	1	7	-

- 문화재 구분 -

구 분	내 용
유형문화재	- 건조물 · 전적 · 서적 · 고문서 · 회화 · 조각 · 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고 자료
무형문화재	- 연극 · 음악 · 무용 · 공예기술 등 무형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것
기념물	- 사지 · 고분 · 패총 · 성지 · 궁지 · 요지 · 유물포함층등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적 · 학술적 가치가 큰 것 - 경승지로서 예술적 · 경관적 가치가 큰 것 - 동물(그 서식지 · 번식지 · 도래지를 포함한다) · 식물(그 자생지를 포함한다) · 광물 · 동굴 · 지질 · 생물학적 생성물 및 특별한 자연현상으로서 역사적 경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
민속자료	- 국민생활의 추세와 흐름을 이해하는데 필요한 것으로서, 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속 및 관습과 이에 사용되는 의복 · 기구 · 가옥 등
문화재 자료	- 시 · 도지정문화재로 지정되지 않은 것 중에서 향토문화 보존상 필요하다고 인정되는 문화재를 말하는 것으로, 지정문화재는 아니나 지정문화재에 준해서 보존 · 관리하고 있는 문화재
문화재 보호구역	- 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우 당해 지정문화재의 점유면적을 제외한 지역으로서 당해 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역
등록 문화재	- 국가 또는 시·도지정문화재로 지정되지 않은 문화재 중에서 보존 및 활용을 위한 조치가 필요한 문화재를 등록문화재로 등록하여 보존하는 것 (2001년 3월부터 시행)

3. 운영방안

가. 문화재 및 기념물 보전계획

- 구역면적이 3만㎡ 이상이거나, 정비예정구역내에 문화재가 위치 또는 문화재보존구역에 정비예정구역이 위치하는 구역은 문화재지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 정비사업을 추진
- 문화재보존구역내에는 정비예정구역을 지정하지 않는 것이 바람직하나, 토지이용계획 등의 사유로 제척이 불가피할 경우에는 녹지 및 공원화 계획 등으로 문화재보호의 체계적 관리 유도
- 정비예정구역 내에 문화재가 위치하거나 문화재 보존구역에 정비예정구역이 위치할 경우 정비사업 시행 시 문화재보존 및 보호에 대한 방안을 수립 후 사업을 추진함

나. 문화재 및 기념물 보전 지원 대책

- 정비예정구역내 문화유산 및 전통건축물이 포함될 경우 보전에 대한 지원으로 정비기금융자의 우선순위 확보, 세제혜택 부여 등의 지원대책을 마련하여 관련 규정에 반영토록 함
- 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성을 유도
- 정비예정구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인근지역일 경우 정비계획 수립시 문화재 보존방향을 정비사업에 반영하고, 문화재지표조사를 실시하여 문화재 관련 부서와 협의 후 정비사업의 시행이 가능

10 공공 및 민간부문의 역할

1. 기본방향

- 정비사업을 지나친 사업성위주로 접근하는 것을 방지하기 위해 공공부문의 참여가 필요
- 정비사업의 지침적 역할을 하는 기본계획에서 공공과 민간 각각의 역할을 명시하여 정비사업 시행의 원활화 및 활성화 유도

2. 현황 및 문제점

가. 현황

1) 공공과 민간의 정의

- 공공부문 (각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원)
 - － 국가·지방자치단체, 공기업
- 민간부문 (정비계획수립 및 설계 시공 등 정비사업 전반의 실제적 주체)
 - － 주민(조합), 시공사, 시민단체, 공기업

2) 공공의 역할

- 행정업무(정비구역지정 및 정비계획 수립)
- 조합임원 및 조합원 교육
- 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시관련 시민단체의 지원
- 관계법령·기본계획 및 정비계획에 적합하게 사업이 추진되고 있는 지에 대한 관리·감독

3) 민간의 역할

- 설계 및 시공
- 자금지원
- 정비사업 밖에서의 자발적인 주거환경개선을 위한 활동

나. 문제점

- 현재 민간과 공공이 역할을 구분하고 있으나 실제 사업에서는 주거환경개선사업을 제외하고는 대부분 민간이 정비구역 지정 및 정비계획 수립부터 전 과정에 이르는 정비사업을 진행하고 있음
- 이 경우 정비사업 전반에 걸쳐 사업성 위주로 진행이 되므로 도시의 장기적 발전방향과 부합하지 아니하거나, 기반시설의 확보상황에 비하여 과다한 개발로 개발이후 주변 지역의 기반시설 부족현상이 나타남
- 민간위주의 정비구역 내 국한된 사업계획에 따라 진입도로 등 기반시설 확보면에서 주변지역과의 연계 및 위계가 맞지 않는 결과를 초래

3. 공공부문의 역할제시

가. 공공참여확대

- 현행법상 개발주체로서 공공부문의 참여 가능성을 확대하기는 하였으나 공공부문의 단독개발 보다는 토지소유자 또는 지자체와의 공동개발방식으로 공공부문의 참여를 한정하고 있어, 투명하고 공정한 개발체계를 확립하기 위해서도 공공부문이 중심이 되고 다원화된 이해 당사자가 참여하는 공동개발방식을 적극 활용하도록 유도
- 공공부문에서의 사업비의 일부 부담 또는 공공시설투자비를 확대하는 만큼 상업·업무기능 등 수익성 확보가 가능한 방안 마련

나. 정비사업의 이상적 모델 제시

- 사업성 측면에서의 모델이 아닌 종합적, 도시적인 관점에서의 정비사업의 모델구축은 미비하므로 이상적인 정비사업의 모델제시 필요
- 특히 법령 제정으로 통합된 각각의 정비사업별 특성과 문제점을 분석하고 보다 효율적인 사업추진이 될 수 있는 아이디어와 모델 등을 제시하고 바람직한 정책방향 제시

다. 공공지원 확대

- 개발가용지가 대부분 시가화지역인 부산시로서는 정비사업이 도시개발의 주요한 수단 이므로 행정, 재정적 지원을 보다 적극적으로 하여 현재와 같은 인허가권의 주체일 뿐 아니라, 지역발전을 선도하고 유도하는 주체로서 역할을 담당

4. 민간부문의 역할제시

- 주민조합 운영의 부조리 등을 방지하기 위하여 전체 주민참여제도 구축을 통한 정비사업의 투명성 및 객관성 확보
- 물리적인 주거환경개선에 적극 참여
 - 담장 허물기, 쌈지공원 조성 등에 참여하여 주거지 내 완충공간을 확보
 - 주민참여 마을 만들기 등 적극적인 동참



Ⅵ. 집행계획

① 단계별 추진계획

② 비용부담에 관한 검토

① 단계별 추진계획

1. 기본방향

- 정비사업의 일시적 집중 방지
 - 지역적인 안배를 고려하여 한 지역 내에서 정비사업이 동시에 추진됨으로써 발생할 수 있는 환경악화 및 도시문제들을 최소화
- 도시 전체의 균형적인 개발 유도
 - 순차적인 정비를 유도하고 정비예정구역의 특성에 따라 사업추진단계를 설정함으로써 도시 전체의 균형적인 개발을 유도
- 주민추진의지 및 기 추진사업의 연속성
 - 실현 가능성이 높은 지역으로서 기존 구역 지정 또는 추진중인 구역

2. 단계별 추진계획 수립

가. 사업추진단계 배분을 위한 평가기준

- 사업의 시급성
 - 재해위험성, 정비예정구역별 불량도(호수밀도, 노후불량주택비율, 점도율, 과소필지 비율)를 파악하여 불량정도가 심한 지역
- 사업추진의 타당성
 - 도시적 차원에서 정비기반시설의 확보 등을 감안하여 구역간 연계가 필요하거나, 공공재원 절감의 효과를 가질 수 있는 지역
- 주민추진의지 기 추진사업의 연속성
 - 실현 가능성이 높은 지역으로서 조합설립추진위원회의 활성화 및 기존구역지정 또는 추진중인 구역

나. 사업추진단계의 배분

- 조합설립 및 사업인가, 관리처분 등 사업여건이 조성된 구역으로 정비계획이 수립된 구역은 단계별 추진계획에서 제외
- 정비계획 수립시기는 구·군에서 정비계획을 수립해야 할 시기로 총 3개년도로 구분
- 사업단계는 총 3단계로 2010년, 2012년, 2014년으로 구분

- 정비계획수립시기(사업추진단계)의 구분 -

구 분		기 준	비고
단계	정비계획수립시기		
1단계	2010년	▶ 행정절차 진행중인 구역 - 정비구역 지정 입안중(주민제안 제출된 구역) 이거나, 안전진단이 결정된 구역	
2단계	2012년	▶ 사업추진의 시급성(노후불량도가 높은 지역) 및 주거환경이 열악하여 정비가 필요한 구역 - 주택재건축의 경우 조례에 의한 재건축 기준연한 만족구역	
3단계	2014년	▶ 1, 2단계에 배분되지 아니한 구역으로서 장기적인 사업시행이 가능한 구역 - 주택재건축의 경우 조례에 의한 재건축 기준연한 만족구역	

※ 노후불량, 무허가, 밀도 등의 평가기준에 따라, 배점을 통한 단계별추진계획 수립

다. 사업추진단계 평가기준

- 구역별 추진단계를 설정하기 위해 건축물 노후불량률, 건축물 무허가 비율, 경사, 도시기능(용도지역), 기초생활수급자 비율, 밀도, 층수, 역세권, 간선도로와의 거리등 9개 인자들을 분석, 점수를 부여하여 총 배점이 61점 이상은 2단계, 61점 미만은 3단계로 분류

라. 사업추진단계 배분결과

- 시행방안으로는 입안권자인 구청장이 기본계획에서 정한 사업단계 구분기준에 따라 전체 정비예정구역의 단계를 정함

- 이 경우 사업추진단계에 대한 구별 세부계획을 수립하거나, 또는 각 단계별로 기본계획에서 정한 용량을 초과한 이후에는 추가 정비구역 지정을 다음 단계로 보류토록 함. 단, 여건의 변화로 단계별 비율을 조정할 필요가 있는 경우는 시장의 승인을 얻어 조정가능토록 함
- 이와 같이 정비예정구역 시행시기를 나누고자 하는 목적은 특정 지역 내 사업이 동시에 추진되는 경우의 악영향을 최소화하기 위한 것이므로, 가급적 단계별로 정하여진 용량 이내에서 정비사업을 진행토록 유도함

마. 사업추진단계 조정원칙

- 사업추진단계는 정비사업이 한 지역에서 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 갑작스런 상주인구의 급감 등 여러 도시문제들을 최소화하기 위해서 정비사업의 총량을 계획적으로 조절하고자 설정한 것임
- 그러나, 모든 정비사업이 반드시 추진단계 순으로 진행 되어야 하는 것은 아니며, 사회·경제적 여건 변화 및 정비예정구역 내 주민의 정비사업에 대한 추진 움직임이 활발한 경우 등 단계별 추진계획을 수정할 필요가 있을 때에는 합리적인 도시 및 주거환경정비 차원에서 유연성 있게 대처할 수 있음
- 따라서, 사업추진단계의 변경이 도시 및 주거환경정비법 제3조 및 시행령 제9조에 의거 경미한 사항에 해당하므로 가능한 추진단계 상향조정하는 것은 배제하되 다음의 경우 단계 조정이 가능하도록 함
 - 재정비촉진지구에 포함되는 구역인 경우
 - 도시 및 주거환경정비차원에서 단계조정이 필요한 경우
 - 정비사업의 집중으로 인하여 사회·경제적 문제점을 초래할 수 있는 경우 단계조정을 통해 해결
 - 법령개정 또는 주변여건 변화 등으로 인하여 정비사업의 시기 조정이 필요한 경우
 - 정비사업을 지연시키는 문제점(사회적 분쟁, 사업성 등의 경제적 문제점)등으로 인하여 정비사업시기의 조정이 필요한 경우

2 비용부담에 관한 검토

1. 부산시 도시·주거환경정비기금 운용

가. 운용목표

- 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등에 사용
- 기본계획 수립, 신규 구역지정용역, 공공시설비 지원, 이주비, 이자차액보전지원, 임대, 주택매입비 등으로 정비사업 활성화지원

나. 기금 현황

- 총규모 : 1,455억원
- 수입 : 이자수입 56억원, 전년도 이월 327억원
- 지출 : 고유사업목적비 225억원, 예탁금 400억원 등

다. 자금조달

- 법적근거 : 도시 및 주거환경정비법 제82조 및 동법 시행령 제71조, 도시 및 주거환경 정비조례 제39조
- 적립내용
 - 지구내 국·공유지 매각수입 일부(국유지 20%, 공유지 30%)
 - 개발부담금 등
 - 이자수익

라. 기금운용

○ 정비조례에 근거하여 지출

- 법 제63조 및 영 제60조의 규정에 의한 보조 및 융자
- 법 제60조제2항의 규정에 의한 정비기반시설 설치 부담금
- 법 제36조의 규정에 의한 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자
(구청장이 직접 시행하는 경우에 한한다)
- 국고 융자금의 상환
- 정비사업 시행으로 주택이 철거되는 조합원을 위한 주택자금 융자
- 도시 및 주거환경정비기본계획 및 정비계획 수립 등을 위한 연구·조사·설계·용역비
- 정비사업을 위한 행정지원비
- 정비구역내 주택의 건설 및 개량자금 등의 융자
- 정비사업의 원활한 추진을 위한 순환용주택·임대주택 건립 및 매입비
- 임대주택 임대보증금 반환
- 이자 차액 보전에 관한 부담금
- 그 밖에 정비사업에 필요한 경비