

발간등록번호

00-0000000-000000-00

# 부산광역시 공간환경 전략계획

일상 속 언제 어디서나  
모두가 함께 누리는  
걷기 좋은 도심 범내·범일

STRATEGIC PLAN OF SPACE & ENVIRONMENT  
BUSAN METROPOLITAN CITY



## 제출문

---

본 보고서는  
**부산 공간환경전략계획 수립 용역의**  
최종보고서로 제출합니다.

2023년 10월

(주)온공간연구소  
(주)사이트플래닝건축사사무소

# CONTENTS

## 01 계획개요

1. 부산 공간환경전략계획의 개념 및 의미	8
2. 계획의 배경 및 목적	10
3. 계획의 성격 및 범위	12
4. 계획수립 과정 및 추진경과	16

## 02 도시여건 기초조사 및 분석

1. 부산진구·동구의 위상과 역할	22
2. 일반현황	24
3. 공공자원 현황	38
4. 관련 계획 및 사업	42
5. 중점권역 및 중점추진권역 설정	50

## 03 중점추진권역 여건 분석

1. 지역의 형성과 변화	58
2. 일반현황	65
3. 주제별 생활여건 현황	76
4. 중점추진권역 현황 종합	88

# 부산 공간환경전략계획

STRATEGIC PLAN OF SPACE & ENVIRONMENT  
BUSAN METROPOLITAN CITY

## 04 중점추진권역 공간구상 및 계획

1. 기본구상	92
2. 과제별 실천전략 1 : 걸어서 즐기는 도심	95
3. 과제별 실천전략 2 : 언제나 푸른 도심	109
4. 과제별 실천전략 3 : 품격 있는 도심	119
5. 범내·범일 도심 혁신사업	131

## 05 중점추진권역 관리전략

1. 구역별 관리지침 마련	144
2. 원도심 통합관리체계 도입	160

## 06 실행계획

1. 단계별 추진계획	166
2. 정책연계방안	171
3. 조직체계개편 및 운영방안	174

PART

01

# 계획개요

1. 부산 공간환경전략계획의 개념 및 의미	8
2. 계획의 배경 및 목적	10
3. 계획의 성격 및 범위	12
4. 계획수립 과정 및 추진경과	16

# 1. 부산 공간환경전략계획의 개념 및 의미

법정계획 틀을 넘어선, 장소 중심 통합적 공간환경 관리와 활용 전략 제시  
**다양한 주체와 기능이 관여되는 광역시 특성 반영**

## 가. 계획의 유연성과 통합적 접근 특성에 기반한 공간환경전략계획 접근

- **장소 중심의 통합적 계획수립을 통해 공간환경 관리와 활용 전략 제시**
  - 공간환경전략계획은 공공공간과 경관 등 공간환경의 질을 높이기 위한 통합적 접근을 바탕으로 지역 차원의 중장기 발전 방향을 설정하는 계획임
  - 공공건축을 포함한 공공공간이 주요 계획대상이긴 하나 ‘경관’ 형성과 같이 도시 공간 구성요소들을 종합적으로 고려하는 폭넓은 개념으로 쓰이기도 함
  - 따라서 본 계획에서는 공공건축 및 공공공간을 중심으로 하되 지역의 특성과 가치를 향상시키고 공간 환경의 질을 높이기 위한 다양한 전략을 제시하고자 함
  
- **비법정계획의 유연함을 활용하여 각 도시의 특성과 요구를 반영한 계획 수립**
  - 공간환경전략계획은 특정 법에 규정되지 않은 비법정계획으로서 각 도시와 지역의 특성과 요구에 부응하여 계획의 형식과 내용을 유연하게 구성할 수 있는 정책계획의 성격을 가짐
  - 이에 본 계획에서도 장소(중점추진권역) 중심으로 도시계획, 건축, 조경, 교통 등 특정 분야를 구분하지 않고 물리적 사업 및 비물리적 정책제안 등을 통합적으로 제안하고자 함

## 나. 광역시 특성을 반영한 계획 성격과 역할 설정

- **광역시가 계획수립 주체가 되는 첫 번째 사례**
  - 부산 공간환경전략계획은 일반적인 공간환경전략계획의 유연한 접근과 구성의 특성을 유지하되, 광역시의 특성과 계획적 요구를 반영한 부산만의 계획적 의미를 지님
  - 본 계획은 기존 시군구를 대상으로 한 다수의 공간환경전략계획과는 달리 광역시(부산시)가 계획수립의 주체가 되는 계획임

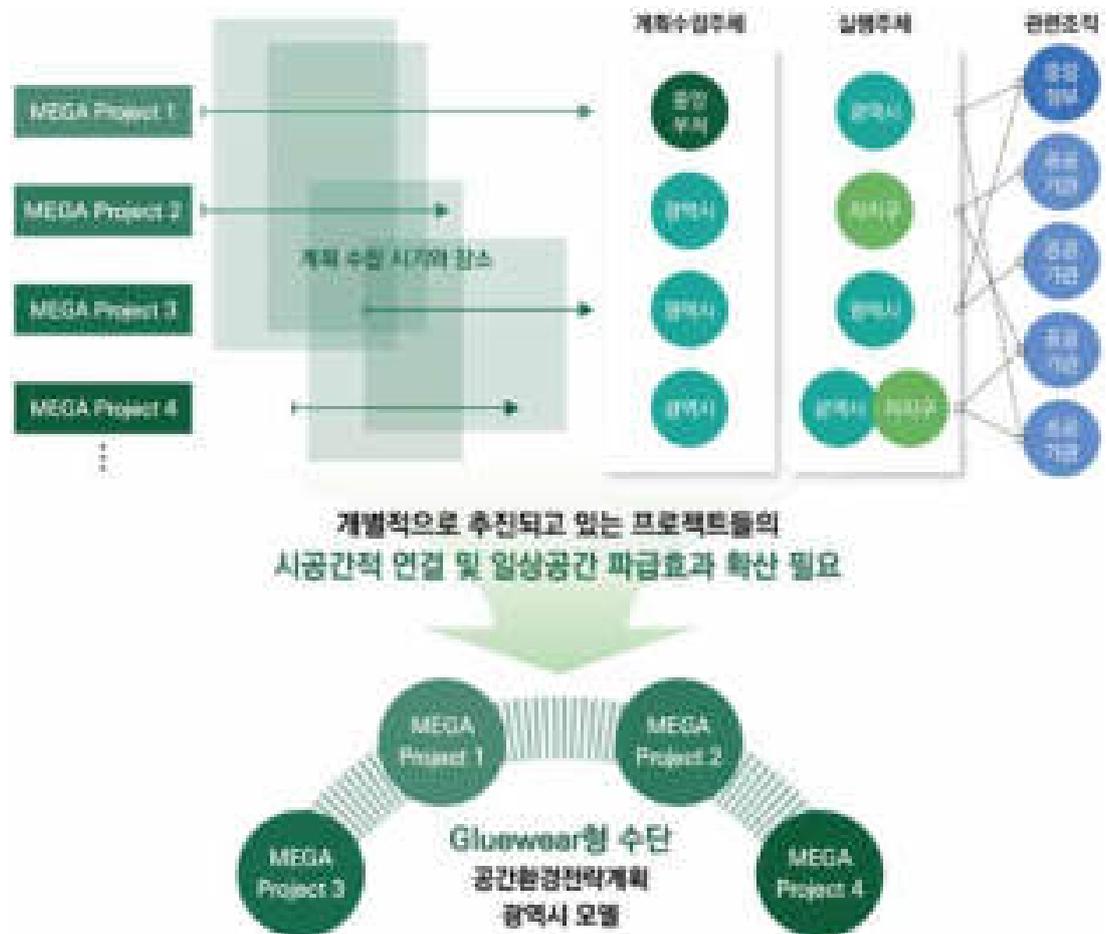
□ 다양한 주체와 기능, 사업의 규모, 시차 등의 연계·조정, 효과의 확산을 핵심가치로 설정

- 부산의 경우 항만 재개발 등 도시 전체에 영향을 미치는 대규모 프로젝트가 다수 추진되고 있으며, 이는 부산시와 자치구뿐만 아니라 중앙정부와 사업실행 공공기관까지 계획수립과 실행 주체가 훨씬 다양하고, 기 추진·계획되고 있는 사업 규모와 종류, 내용 등 스펙트럼도 넓음
- 따라서 기존 시군구를 대상으로 하는 공간환경전략계획이 공간환경의 질적 개선에 중요한 영향력을 미칠 수 있는 효과적인 공공주도 사업들을 발굴하고 실행력을 확보할 수 있도록 지원하는 것이 가장 중요한 과제라고 한다면, 광역시 공간환경전략계획은 개별 추진되는 대규모, 장기 프로젝트들을 시공간적으로 연결하고 그 효과가 일상의 공간으로 확산될 수 있도록 엮어줄 수 있는 역할을 중점적으로 수행함

□ 특정 장소에 대한 특수해 만들기보다 부산시 도시공간 관리의 구조적 틀로 확립

- 기존 공간환경전략계획들은 특정 장소의 파급력 있는 공공사업 선도모델 정립에 중점을 두었다면, 대도시 부산에서는 특별한 사업이 아니라 일상적 건축행위를 통해서도 공간환경을 변화시켜 나갈 수 있도록 도시 관리의 구조적 틀에 대한 일반화된 모델도 필요함

그림 1 광역시 특성을 반영한 공간환경전략계획 성격 및 역할



## 2. 계획의 배경 및 목적

### 범일로 일대 중점추진권역 계획수립을 통해 통합적 계획·실행·관리체계 마련

#### □ 도심 만의 공간가치 회복·강화를 위한 계획과제 및 실천전략 마련

- 부산의 원도심 지역을 대상으로 다양한 사업들을 발굴한 마스터플랜 성격의 계획들과 경관, 재생, 교통, 공공디자인 등 각 분야별 기본계획 등 다양한 계획들이 수 차례 수립되었음
- 북항재개발 등 원도심 내 대규모 프로젝트가 지속 발굴되고 일부 실행되고 있으나 실제 시민의 일상적 도심활동공간에서 긍정적 변화를 체감하기에는 미흡한 상황임
- 중점추진권역으로 설정된 범일로 일대의 현황여건과 도심 공간이 지니는 공간적 가치, 포스트코로나 시기 새로운 공간적 변화 요구 등을 반영하여 북항 재개발지역으로부터 연결되는 원도심의 주요 변화 축에 놓여져 있는 범일로 일대의 중장기적 지향점을 담은 비전과 이를 실행하기 위한 과제와 세부 전략 마련하고자 함
- 세부 실천과제는 건축, 도시관리, 녹지, 가로정비 등 분야별 칸막이를 넘어 장소 중심으로 제시하며, 공공이 선도적으로 실천할 수 있는 사업을 우선하되 민간의 참여를 유도할 수 있는 사업도 함께 제시하고자 함

#### □ 공공과 민간, 도시와 건축의 통합적 관리전략 마련으로 일상적 공간환경의 질 개선

- 대도시 부산의 전통적 중심지 위상을 지닌 원도심 지역의 공간환경 개선을 위해 공공 주도의 공공공간 개선 사업만으로는 한계가 있음
- 도시 공간을 구성하고 있는 건축물과 가로, 민간영역과 공공영역의 효과적 연계를 위한 완충지대(제3의 공간)의 구성을 위해서는 도시 관리적 접근과 공공사업이 병행될 필요가 있으며, 민간의 역할이 큰 대도시일수록 이는 필수적임
- 공공이 직접 재원을 투입하는 구조의 사업 뿐만 아니라 도심의 장소성과 공공성을 형성할 수 있도록 일상적 도시관리를 위한 지역관리의 방향과 세부 지침도 함께 제시함
- 범내·범일동 일단의 범일로 일대를 대상으로 수립한 공간환경전략계획의 계획 틀을 적용하여 남포에서 부전까지 부산 원도심 중심지역을 통합적으로 관리할 수 있는 원도심 통합관리체계를 제안하고, 기존 부산시 계획관리체계 내에서 작동할 수 있도록 연계방안을 제시함

□ **효과적인 사업실행을 위한 실행계획 제시**

- 부산시, 자치구, 중앙부처 사업 등과 연계방안을 제시하며, 부산시의 주요 정책의제인 ‘15분 도시’ 개념을 사업실행과도 연계할 수 있는 방안도 함께 제시함
- 이 계획을 통해 제안되는 개별 사업이 아니라 이 계획의 틀과 접근방식, 내용구성 자체가 하나의 시범모델 역할을 하고, 특히 도심 측면에서는 다핵도시를 지향하는 부산에서 도심 관리모델로 확산될 수 있도록 함

**그림 2** 부산 공간환경전략계획 배경 및 목적



### 3. 계획의 성격 및 범위

#### 가. 공간적 범위

##### □ 계획구역:부산진구·동구

- 일반적인 공간환경전략계획 수립 시 중점권역 설정을 위해 도시 전체를 대상으로 현황과 여건 분석을 수행하나, 광역시 부산의 도시 규모를 고려했을 때 도시 전역에 대한 분석은 도시기본계획이나 분야별 기본계획에서 수행하는 현황분석의 수준을 넘기 어려움
- 부산광역시가 계획수립의 주체이므로 단일 자치구가 아니라 연접한 자치구 간 관계 속에서 장소를 기반으로 통합적 관리활용의 필요성이 큰 '도심지역'을 포함한 자치구를 선정함
- 다핵도시를 지향하는 부산의 10개 중심지 중 최상 개항 이래 가장 오랫동안 다양한 기능과 형태로 부산의 도심 역할을 수행하고 있는 '중앙' 중심을 포괄하고 있는 부산진구와 동구를 도시여건 분석의 대상으로 설정함
- 부산진구·동구는 북항재개발사업, 경부선철도 이전 등 부산의 현재와 미래를 대표하는 대규모 프로젝트를 포함하고 있거나 그 배후 지역으로 대규모 사업들을 효과적으로 조정할 수 있는 선제적 대응방안 마련이 필요한 지역이라고 할 수 있음

##### □ 중점권역:부산진구·동구 내 기능별 중점권역 설정

- 부산진구·동구 지역 전반에 대한 현황과 여건변화 등을 기능별로 크게 상업지권역 2개소, 주거지권역 4개소, 개발권역 2개소로 구분하여 도시여건 분석을 종합하였음
- 부산진구·동구를 기능별로 구분한 8개 권역 중에서 공통의 지향과 전략으로 공간환경의 관리와 활용이 요구되는 기능별 중점권역을 설정하였음

##### □ 중점추진권역:범내·범일상업지(범일로 일원)

- 중점추진권역은 3개 중점권역 중에서 상업지 중점권역의 범내·범일 상권 일대로 설정하였음
- 이 지역은 본 계획의 궁극적인 목적에 부합하는 지역임과 동시에 북항 재개발지역과 연결된 도심 주요 축 상에 위치하여 미래 활력을 도심 내부 지역으로 유입, 확산시킬 수 있는 지역임
- 장소 단위의 통합적 계획수립의 우선 대상으로 중앙, 서면 등을 포함하는 원도심 뿐만 아니라 부산의 다른 도심의 계획 관리 형성의 선도모델이 될 수 있음

그림 3 부산 공간환경전략계획 계획항목별 공간적 범위



## 나. 내용적 범위

### □ 부산진구·동구 도시여건 분석을 통해 중점추진권역 설정

- 두 자치구 도시여건 분석을 통한 부산시 전체에서 부산진구와 동구 위상과 계획적 의미 정립
  - 부산진구·동구의 주요 공간변화과정을 통해 도시 공간구조와 장소적 의미 분석
  - 인문사회, 도시계획, 토지건축 관련 일반현황과 변화 추이, 건축도시관련 사업 현황 등 분석
  - 공공공간, 공공건축 분포, 공공건축 공급계획, 생활SOC 결핍 현황 등 공공공간 이용 현황 분석
- 주요영역 공간 구분에 따른 중점권역 및 중점추진권역 설정
  - 상업지권역, 주거지권역, 개발권역별로 도출된 도시여건 분석 종합을 바탕으로 기능별 중점권역 설정
  - 중점권역별 지역 특성을 반영한 공간기반 주요 계획이슈와 향후 관리방향 설정

### □ 중점추진권역 여건 분석을 통해 주요 계획이슈 파악

- 부산진구·동구 지역 전반에 대한 현황과 여건변화 등을 기능별로 크게 상업지권역 2개소, 주거지권역 4개소, 개발권역 2개소로 구분하여 도시여건 분석을 종합하였음

### □ 중점추진권역 기본구상 및 실천전략 구체화

- 중점추진권역 여건 분석을 바탕으로 비전 및 목표 설정, 공간관리구상, 추진과제 설정
- 공공이 선도적으로 할 수 있는 일들과 민간 참여를 기반으로 할 수 있는 일들을 구분하여 추진과제별 세부 실천전략(사업) 계획 수립
- 중점추진권역을 구성하고 있는 세 개의 남북 도시 축(경부선, 범일로, 동천) 중에서 기능적, 활동적 측면에서 메인스트리트 역할을 수행하는 범일로를 중심으로 보행친화, 녹지기반 활동공간 확보, 도심 정체성 강화를 위한 선도적 실행 모델을 메인스트리트 혁신사업으로 제시

### □ 중점추진권역 지속적 관리를 위한 관리지침 및 원도심 통합관리체계 계획

- 중점추진권역의 일상적 건축행위 관리를 위해 향후 개별 개발사업이나 지구단위계획에 반영할 수 있는 구역별 관리지침 작성
- 부산 중심지체계를 고려한 중점추진권역이 포함된 중앙-서면 도심 일대 통합관리체계 제안

### □ 실행계획

- 발굴된 추진과제별 세부사업별 사업유형, 소요예산, 관련 부서기관 등 단계별 추진계획 수립
- 부산시 및 부산진구·동구의 기추진 사업들 혹은 중앙부처 공모사업 등 연계 가능 사업 제시
  - 장소 단위로 사업들을 통합 추진할 수 있도록 부산시 생활권 계획 및 '15분 도시' 정책 연계방안 제시
- 법내·범일 중점추진권역의 계획 및 사업체계를 원도심권, 부산시 중심지 체계로 확산하고 이를 총괄 조정할 수 있는 추진조직 구성(안) 제시

표 1 부산 공간환경전략계획 계획항목별 내용적 범위

구분	과업수행절차	세부내용
01 부산진구·동구 도시여건 분석	공간변화와 의미	- 부산진구·동구의 주요 계기적 사건 및 공간변화 탐색
	일반현황	- 입지 특성, 인문사회 현황, 토지 현황 등 부산진구·동구 일반현황 파악
	공공자원 현황	- 생활SOC 공급특성, 공공건축 및 공공공간, 역사문화자원 분포 현황 및 특성 파악
	관련계획 및 사업	- 관련계획에서 제시하는 공간계획과 중요한 영향을 미칠 수 있는 도시건축 관련 사업 추진 현황 파악
02 중점권역 및 중점추진권역 설정	중점권역 설정	- 부산진구·동구 내 크게 상업지권역, 주거지권역, 개발권역 3개 권역 설정
	중점권역별 관리방향	- 3개 권역에 대한 관리이슈 및 중장기적 공간관리 구상
	중점추진권역 설정	- 3개 권역 중 도심부 관리의 선도지역이 될 수 있는 중점추진권역(범내·범일) 설정
03 중점추진권역 도시여건 분석	지역의 형성과 변화	- 중점추진권역(범내·범일)의 과거와 현재의 의미와 가능성 탐색
	일반현황	- 중점추진권역 입지, 도시계획, 토지건축 현황 등 일반현황 특성 분석
	주제별 생활여건 현황	- 일상생활을 구성하는 주거, 여가, 일, 산업 4가지 요소별 중점추진권역 현황 및 특성 파악
	현황 종합	- 일반현황, 생활여건 현황을 종합한 중점추진권역 진단과 평가
04 중점추진권역 공간구상 및 사업계획	기본구상	- 중점추진권역(범내·범일) 활성화를 위한 공간환경전략계획 미래 비전 및 목표 설정 - 미래 비전 및 목표 실현을 위한 공간관리구상 및 과제 설정
	과제별 실천전략	- 과제별 목표 실현을 위한 8개 공공사업과 5개 민간참여유도 방안 제시 공공사업과 민간유도지원 방안 제시
	범내·범일 메인스트리트 혁신	- 중점추진권역의 주요 축으로서의 위상과 역할을 강화하기 위한 범일로·중앙대로 일대 5개 대상지 선도사업 제안
05 중점추진권역 관리전략	구역별 관리지침 마련	- 미래 여건 변화에 대응하는 정연한 가로경과 조성 등을 위한 연접지역 및 민간건축물 통합적 관리수단 마련
	원도심 통합관리체계 도입	- 원도심의 공간적 위상 및 경쟁력 강화를 위한 원도심권에 입지하고 있는 도심부 별도 관리수단 마련
06 실행계획	단계별 추진계획	- 사업 추진의 용이성, 효과 등을 고려하여 단중장기 사업추진단계 설정
	재원확보 및 연계방안	- 사업의 실행력 확보를 위해 중앙정부 및 지자체 사업 연계방안 도모
	사업 추진 실행계획	- 부산 공간환경전략계획의 위상과 역할을 부여하기 위한 부산시 법정계획과의 관계설정 제안

## 4. 계획수립 과정 및 추진경과

### 가. 계획수립 체계

- 부산시는 2022년 상반기 국토교통부 ‘민간전문가 및 공간환경전략계획 수립 지원사업’에 선정됨
- 공간환경전략계획 수립은 도시디자인과(현 공공도시디자인과) 주관으로 진행되었으며, 계획 발주 이전부터 구성된 검토위원단, 건축공간연구원, 공공건축가가 자문단 역할을 수행하였음

그림 4 부산 공간환경전략계획 추진체계



### 나. 추진경과

- 계획 발주 이전 착수협의회와 1차 검토회의를 통해 광역시 특성을 감안하여 도시여건 분석단위를 원도심권인 부산진구·동구로 축소하고, 범일로, 중앙대로 일대를 중점추진권역 예정지역으로 설정하는 필요성에 공감하였음
- 2022년 12월 공간환경전략계획 수립 용역 착수 이후 과업지시서에 따른 검토회의, 행정협의회 그리고 총괄계획가와 공공건축가가 참여한 연구진 회의 등을 진행하였음

표 2 부산 공간환경전략계획 추진경과

구분	일시	주요 추진사항	비고
계획발주 이전	2022.07.01.	착수협의회	도시여건 분석단위 축소 중점추진권역 예정지역 설정
	2022.09.22	재1차 검토회의	
계획수립 기간	2022.12.16.	현장답사(검토위원, 계획팀 합동)	중점추진권역 예정지역 일대 답사
	2023.02.06.	착수보고 및 제2차 검토회의	여건분석 및 중점추진권역 설정
	2023.05.03.	중간보고	중점추진권역 공간구상 및 사업계획
	2023.05.31.	행정협의회	사업계획 관련 연계부서 협의
	2023.08.07.	최종보고 및 제3차 검토회의	중점추진권역 관리체계 및 실행계획

그림 5 주요보고 추진 및 연구진 현장답사 모습



## 다. 주요의견 및 조치내용

- 2022년 12월 과업 수행 이전 제1차 검토회의 시작으로 총 5번의 보고를 통해 크게 5개 사항에 대해 중점적인 의견을 제시하였으며, 관련 의견 및 조치내용은 아래와 같음

### □ 부산시 전역이 아닌 부산진구·동구를 계획구역으로 선정한 근거 보완 필요

- 부산시는 기존 공간환경전략계획을 수립한 시 단위 도시와는 달리 도시 규모가 매우 크기에 광역시 전역을 대상으로 도시여건을 분석하여 구체적인 문제를 도출하기에 한계를 지님
- 본 계획에서는 장소를 기반으로 통합적 관리활용의 필요성이 큰 도심지역을 포함하고 있는 자치구 중에서 가장 오랫동안 다양한 기능과 형태로 부산의 도심 역할을 수행하는 부산진구와 동구를 도시여건 분석의 대상으로 설정하였음

### □ 중점권역 설정 및 중점권역별 관리방향 구상 필요

- 주요 보고과정에서 미흡했던 중점권역 설정은 부산진구·동구 도시여건 분석 결과에 부합하도록 재구성 하였으며, 중점권역별 계획이슈와 관리방향을 설정하여 내용을 보완하였음

### □ 주관 부서 및 관련 부서 의견, 사업실행 여부 등을 고려한 사업계획(안) 마련 필요

- 확정된 사업계획은 주요 보고 외 다수의 연구진 회의, 실무진 회의 등을 통해서 조정·보완하였으며, 설정된 3가지 과제 속에서 8개 공공사업과 5개 민간참여유도 방안을 마련하였음

### □ 공공 차원에서의 민간영역 관리를 위한 새로운 관리체계 내용 보완 필요

- 본 계획에서 제시한 민간영역 관리체계는 타 공간환경전략계획과 차별성을 지니며, 부산시 내 다른 도심에서도 충분히 민간영역 관리체계 적용이 가능하도록 관련 내용을 보완하였음

### □ 비법정 계획인 공간환경전략계획의 실행력 담보방안 마련 필요

- 본 계획이 법적 위상과 계획의 실효성을 지닐 수 있도록 기존 부산시 도시관리체계에서 제시하는 관리단위와 부합하도록 하였음
- 계획 실행 부문에서는 실제로 사업이 추진될 수 있도록 사업별 실행 주체, 소요 자원, 추진 시기 등 관련 필요 사항에 대해서 작성하였음

표 3 주요의견 및 조치내용 종합

구분	주요의견	조치내용
제1차 검토회의 (22.09.22.)	- 부산시 전역에서 부산진구·동구 선정과정 보완 필요	- 광역시 전체를 대상으로 도시여건 분석하는 경우 유의미한 현황 분석 결과 도출의 한계 - 계획구역 범위 자체를 부산진구·동구로 설정하여 도시여건 분석 진행
제2차 검토회의 (23.02.06.)	- 중점권역 및 중점추진권역 설정 과정 논리 보완 필요	- 중점권역별 주요이슈와 관리방향 작성을 통해 중점권역 설정과정 내용 보완
	- 공공사업, 민관협력사업 명확한 구분 필요	- 과제별 실천전략 세부사업 구성 시 공공사업과 민간 유도지원으로 구분하여 작성하여 관련 의견 보완
	- 사업 실행력 확보 및 기존 계획과 연계될 수 있도록 사업추진 관련 내용 구체화 필요	- 사업별로 사업추진에 필요한 수립주체, 소요예산, 관련 부서기관 등을 관련 내용 보완 - 사업 실행력 향상을 위한 중앙부처, 부산시 정책사업과의 연계 보완
	- 민간영역의 관리를 위한 도시 관리체계 실행을 위한 세부적인 계획(안) 마련 필요	- 부산시 법정계획과의 연계를 통한 새로운 도시관리체계 내용 구체화 및 적용방안 보완
제3차 검토회의 (23.08.07.)	- 지구단위계획 등 제도적 정비 외 민간영역을 관리할 수 있는 전략이 보완 필요	- 공공 주도의 민간영역 선제적 관리를 위해 메인스트리트 혁신사업 내 '부산형 ESG 도시건축 가이드라인'을 제시하여 관련 내용 보완
	- 중점추진권역 외 타 도심에도 적용될 수 있는 도심관리체계 제안 필요	- 부산시 생활권계획과 15분 도시의 공간적 범위와 연계를 통한 타 도심 적용가능 방안 마련
	- 향후 실제 사업추진에 있어 추진 부서, 소요예산 등 구체적인 내용 보완 필요	- 단계별 추진계획에서 사업 실행력 담보를 위해 필요한 사항에 대해서 작성·보완

PART

02

# 도시여건 기초조사 및 분석

1. 부산진구·동구의 위상과 역할	22
2. 일반현황	24
3. 공공자원 현황	38
4. 관련 계획 및 사업	42
5. 중점권역 및 중점추진권역 설정	50

# 1. 부산진구·동구의 위상과 역할

## □ 조선시대 부산의 개항과 함께 출발한 지역

- 조선시대의 동래현의 관할에 있던 부산포는 동래가 일본과 대치하는 주요 요새지로 인식되던 1397년(태조 6년)에 진(鎭)을 설치하게 되면서 부산진(또는 부산포진)으로 불리기 시작하여 행정적 위치뿐 아니라 군사적 거점으로서 부각되기 시작함
- 또한 1484년(성종 15년)에 부산진에 성을 쌓는 일이 계획되면서 1490년 8월 둘레 1,689척, 높이 13척의 부산진성(부산포진성)이 완성되었음
- 한일합방조약 이후, 조선총독부는 '부산부'를 설치하여 동래부는 부산부 산하 동래현이 되었고, 1914년 4월 1일 지방행정 개편으로 부산부제가 실시되었음
- 부산부는 해방과 함께 부산시로 개칭된 이후 1957년 1월 구제(區制) 실시로 6개 자치구가 문을 열면서 부산진구와 동구는 부산시의 시작을 함께함

그림 1 18세기 중반 부산포 모습  
(출처: '1872년 부산진지도 군현지도', 부산박물관)



### □ 여러 시대에 걸쳐 부산의 중심역할을 수행한 지역

- 부산항 일대는 15세기 조선시대 부산포 개항을 시작으로 일제강점기 개항장으로서의 기반시설을 갖추고 해방 이후부터 2000년대 초반까지 대한민국 대표 물류거점으로 기능하였음
- 6.25전쟁 전후로는 당시 부산의 계획인구를 초월하는 대규모 피란민이 유입됨에 따라 부산항과 마주하는 구봉산, 수정산 등 산자락 구릉지대를 중심으로 부족한 주거공간이 조성되었으며, 현재까지도 그 골격을 유지된 채 부산을 상징하는 주거지역으로 존재하고 있음
- 서면 그리고 범일동, 동천 일대는 일제강점기에 건설된 경부선, 동해남부선 등 철도기반시설과 함께 원료 공급과 수출입을 담당하는 북항의 물류 부두들과 결합하면서 국가를 대표하는 산업지대로 성장하였음
- 1970년대 이후 산업시설들이 도시 외곽 이전으로 이전되면서 서면 일대 지역은 제조업 중심에서 서비스업 중심으로 변모하여 부산 최대 도심으로 성장하였으며, 범일동, 동천 일대는 섬유, 의류, 귀금속 등 과거 제조 관련 도심 산업이 현재까지 유지되고 있음

**그림 2** 1950년대 초량 인근 판자촌과 부산항에서 바라본 산복도로 모습

(출처: '연합뉴스\_정전 70년 피란수도 부산 산복도로에 삶이 있다.', 2023, 부경근대사료연구소)



**그림 3** 1970년대 하늘에서 바라본 서면과 부전역 일대 모습

(출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014, p.82~83)



### □ 지역 쇠퇴 극복과 부산의 미래 변화를 선도하는 대규모 사업 밀집지역

- 부산진구·동구는 부산의 입지적으로 중심에 입지하고 있으나 서부산권과 동부산권 중심의 도시개발로 인구 유출, 빈집 등 다양한 도시문제가 발생되고 있는 상황임
- 이러한 도시문제 해소와 함께 부산시 자체 미래 경제성장, 신규 활력 유입을 위해 북항재개발사업, 4차 산업혁명 혁신센터, 바이오헬스케어 산업 육성 등 메가 프로젝트가 부산진구·동구 일대에 집중적으로 추진되고 있음

## 2. 일반현황

### 가. 입지 현황

#### □ 입지적 중심부이자 부산의 주요 교통체계를 관통하는 핵심지역

- 부산진구와 동구는 부산광역시의 입지적 중심부에 입지하고 있어 부산의 내·외부를 접근하는 도로, 철도 등 교통체계가 모두 관통하고 있는 핵심지역임
- 광역 교통망으로는 서울과 부산을 연결하는 경부선철도 뿐만 아니라 부산 인접 도시인 마산-부전 그리고 부전-울산을 잇는 광역 철도가 지나고 있으며, 해당 광역 철도의 종착역인 부산역과 부전역 모두 부산진구와 동구에 입지하고 있음
- 도시 교통망으로는 부산의 중심을 관통하는 중앙대도가 부산진구와 동구를 지나고 있으며, 해당 도로의 선형을 따라 도시철도 1호선이 함께 운행하고 있음
- 부산 동구는 부산항과 인접한 지리적 특성으로 해운과 항만 관련 산업이 성장해 왔으며, 부산진구는 도시철도 1·2호선, 버스 등 대중교통 결절지로서 부산 최대 상업·업무 중심지인 서면이 위치하고 있음

그림 4 부산진구와 동구의 입지 현황



□ 하천과 평지보다는 산지와 구릉이 다수인 지역

- 부산진구·동구는 외곽 경계로 백양산, 황령산 등 산지로 둘러싸여 있어 중심부 평지를 제외하고는 다수의 구릉지를 형성하고 있는 지형적 특성을 지니고 있음
- 부산진구·동구에 위치하고 있는 하천은 총 7개의 지방하천으로 확인되며, 동천 일부 구간, 초량천을 제외하고는 대부분 복개되어 도로로 이용되고 있음
- 최근 부산시는 사업비를 확보하여 복개된 부전천(환경부 공모 선정)과 부산천(북항재개발 2단계)을 생태하천으로 복원하기 위한 계획 수립과 사업을 추진할 예정임

표 1 부산진구·동구 지방하천 현황  
(출처: '공공데이터포털 부산광역시 하천 현황', 2023)

구분	하천명	등급	시점	종점	하천연장(m)	복개연장(m)	비고
부산진구	동천	지방하천	당감동 536-5	범일동 동천교	5,515	2,800	-
	부전천	지방하천	초읍동 43	부전동 동천	4,190	4,190	복원(예정)
	가야천	지방하천	가야동 산 405-13	부암동 동천	2,750	2,750	
	전포천	지방하천	연지동 384-7	전포동 동천	2,670	2,330	
	호계천	지방하천	범일동 1639-60	범일동 동천	1,620	1,610	
동구	초량천	지방하천	수정동	범일동 해안	1,610	1,294	복원 중
	부산천	지방하천	수정동 1005-42	범일동 해안	1,800	1,800	복원(예정)

그림 5 지형 및 생태 현황



## 나. 도시계획 현황

### □ 용도지역 : 시가화지역 중 주거지역(32.9%)과 상업지역(17.6%) 다수

- 부산진구·동구 용도지역은 산지가 많은 특성이 반영되어 자연녹지지역이 40.8%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음
- 주거지역 대부분은 산지로 향하는 구릉지역에 다수 지정되어 있으며, 상업지역은 당감동 지역에 지정된 근린상업지역(0.2%)을 제외하고 모두 일반상업지역(17.6%)으로 지정되어 있으며, 대부분 범일로, 중앙대로와 가야대로를 따라 상업지역이 지정됨

그림 6 부산진구·동구 용도지역 현황

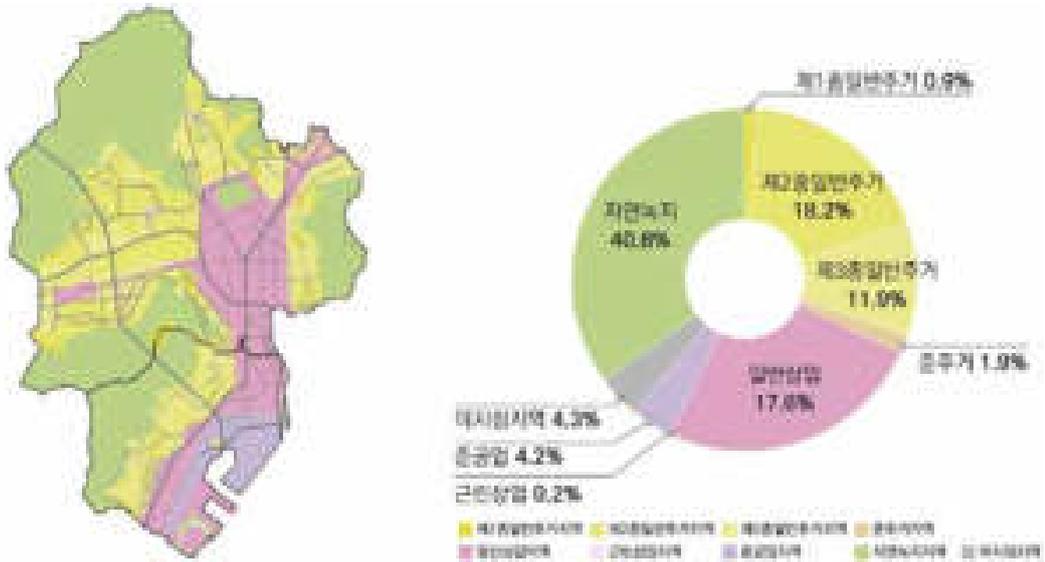


표 2 계획구역 용도지역 현황

(출처: '부산진구 및 동구 통계연보', 2021)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)		
	면적(천㎡)	비율(%)	면적(천㎡)	비율(%)	면적(천㎡)	비율(%)	
주거 지역	제1종 일반	256.5	0.9	130.7	1.1	387.2	0.9
	제2종 일반	6,112.9	20.6	1,382.0	11.9	7,494.9	18.2
	제3종 일반	3,961.3	13.3	944.6	8.1	4,905.9	11.9
	준주거	739.5	2.5	64.6	0.6	804.1	1.9
상업 지역	근린상업	66.4	0.2	-	-	66.4	0.2
	일반상업	4,774.7	16.1	2,495.2	21.5	7,269.9	17.6
준공업지역	-	-	1,721.9	14.9	1,721.9	4.2	
자연녹지지역	13,755.2	46.4	3,091.0	26.7	16,846.2	40.8	
미지정	-	-	1,763.3	15.2	1,763.3	4.3	
합계	29,666.5	100.0	11,593.3	100.0	41,259.8	100.0	

□ 도시계획시설 : 공간시설 및 교통시설로 결정된 도시계획시설 다수

- 부산진구·동구 내 결정된 도시계획시설 중에서 공공시설과 교통시설이 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 교통시설로 결정된 도시계획시설은 도로뿐만 아니라 부산역, 범천·가야 철도기지장 등 철도시설이 다수 존재하고 있으며, 공간시설 대부분은 근린공원으로 결정된 시설이 다수 차지하고 있는 것으로 확인됨

그림 7 부산진구·동구 도시계획시설 현황

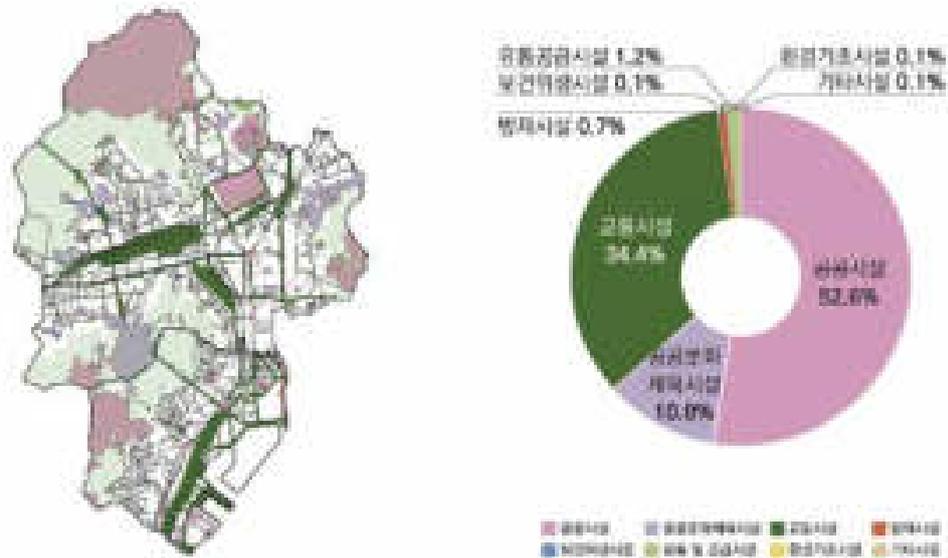


표 3 도시계획시설 현황

(출처: '국가정보포털 오픈마켓 도시계획시설 현황(<http://www.nsd.go.kr>)')

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
공공시설	9,204,495	58.6	1,372,671	31.0	10,577,166	52.6
공공문화체육시설	1,989,322	12.7	192,488	4.4	2,181,810	10.8
교통시설	4,241,988	27.1	2,670,294	60.4	6,912,282	34.4
방재시설	20,638	0.1	119,417	2.7	140,055	0.7
보건위생시설	15,656	0.1	-	-	15,656	0.1
유통공급시설	197,070	1.3	40,411	0.9	237,481	1.2
환경기초시설	10,884	0.1	3,076	0.1	13,960	0.1
기타시설	167	0.0	23,592	0.5	23,759	0.1
합계	15,680,220	100.0	4,421,949	100.0	20,102,169	100.0

□ 지구단위계획 : 재개발, 재건축 등 노후 주거 정비사업 추진을 위한 개발형 지구단위계획 수립

- 부산진구·동구에 수립된 지구단위계획은 다양한 근거 법령에 따른 노후 주거정비를 위한 정비사업 추진을 위해 수립된 지구단위계획으로 「도시환경정비법」에 따른 도시환경정비사업이 36개소(부산진구 22개소, 동구 14개소)로 가장 많은 것으로 확인됨
- 이외에도 계획구역 곳곳에 「소규모주택정비법」에 따른 소규모주택정비사업(부산진구 11개소, 동구 2개소)과 「주택법」에 따른 주택건설사업(부산진구 2개소, 동구 2개소) 등 다양한 정비사업이 추진이 추진되고 있음
- 최근 부산진구 부암동 일원은 비수도권 최초로 공공주도 지역개발사업을 추진하는 도심 공공주택 복합사업지구로 선정되어 도심 공공주택 복합사업이 추진될 예정임
- 개별 정비사업 대상지에 한해서는 계획적인 주거정비를 위한 계획을 수립하고 있는 반면에 정비사업 간 또는 지역 단위에서의 계획적인 주거정비 방안은 미흡한 것으로 확인됨

표 4 지구단위계획(주거정비 관련) 수립 현황  
(출처: '부산광역시 정비사업 통합 홈페이지(https://dynamice.busan.go.kr)')

구분		부산진구	동구
도시환경 정비사업	재개발	21개소	14개소
	재건축	1개소	-
소규모 주택 정비사업	자율주택	-	-
	가로주택	3개소	2개소
	소규모 재건축	8개소	
주택건설사업 (100세대 이상)		2개소	2개소
기타		1개소	-

■ 도시환경정비사업 ■ 재건축사업 ■ 소규모주택정비사업 ■ 가로주택정비사업

□ 도시재생활성화지역 : 구릉 저층 노후 주거지역이 밀집한 산복도로 일원 도시재생사업 다수

- 해당 구역 내 도시재생사업은 산복도로 르네상스 사업, 국토부 도시재생 뉴딜사업이 추진된 것으로 확인됨
- 산복도로 르네상스 사업은 부산시가 주체가 되어 2011년부터 2020년까지 10개년으로 추진된 사업으로 영주·초량 구역, 좌천·수정 구역, 범일·범천 구역, 가야구역, 개금구역이 총 5개 구역이 부산진구·동구에 포함되어 있음
- 국토교통부 도시재생사업은 2014년 경제기반형 도시재생 선도지역으로 선정된 초량동 일원을 시작으로 부산 동구 2개소, 부산진구 2개소에서 도시재생 뉴딜사업을 완료되었거나 사업 추진하고 있는 것으로 확인됨
- 2030 부산 도시재생전략계획(2020)에서는 향후 10년간 전략적으로 도시재생 추진이 필요한 지역을 제시하고 있으며, 계획구역 내 포함된 도시재생활성화지역이 다수 존재함

표 5 도시재생사업 추진 현황

(출처: '부산도시재생 종합정보관리시스템 홈페이지(https://www.burtis.or.kr)')

구분		내용
산복도로 르네상스	부산진구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 범일·범천 구역</li> <li>• 가야 구역</li> <li>• 개금 구역</li> </ul>
	동구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영주·초량 구역</li> <li>• 좌천·수정 구역</li> </ul>
도시재생 선도사업	부산진구	-
	동구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경제기반형 (초량 1,2,3,6동 일원)</li> </ul>
도시재생 뉴딜사업	부산진구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우리동네살리기형 (부암동 321-128 일원)</li> <li>• 주거지원형 (범천동 1525-10 일원)</li> </ul>
	동구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지원형 (좌천동 847 일원)</li> <li>• 일반근린형 (범일2동 590-5 일원)</li> </ul>



■ 경제기반형    ■ 우리동네살리기형    ■ 주거지원형  
■ 일반근린형    ■ 산복도로 르네상스

## 다. 인문·사회 현황

### □ 총인구 현황 : 부산시 내 두 번째로 인구가 적은 동구, 두 번째로 인구가 많은 부산진구

- 2022년 부산광역시 인구는 3,367,246명이며, 부산 동구 인구는 88,601명으로 전체 인구의 2.6%를 차지하고 16개 구·군 중에서 두 번째로 인구가 적은 자치구임
- 이에 반해 부산진구 인구는 358,644명으로 부산광역시 인구의 약 10.7%를 차지하고 있으며, 인구가 가장 많은 해운대구 다음으로 높은 인구를 차지하고 있는 것으로 확인됨

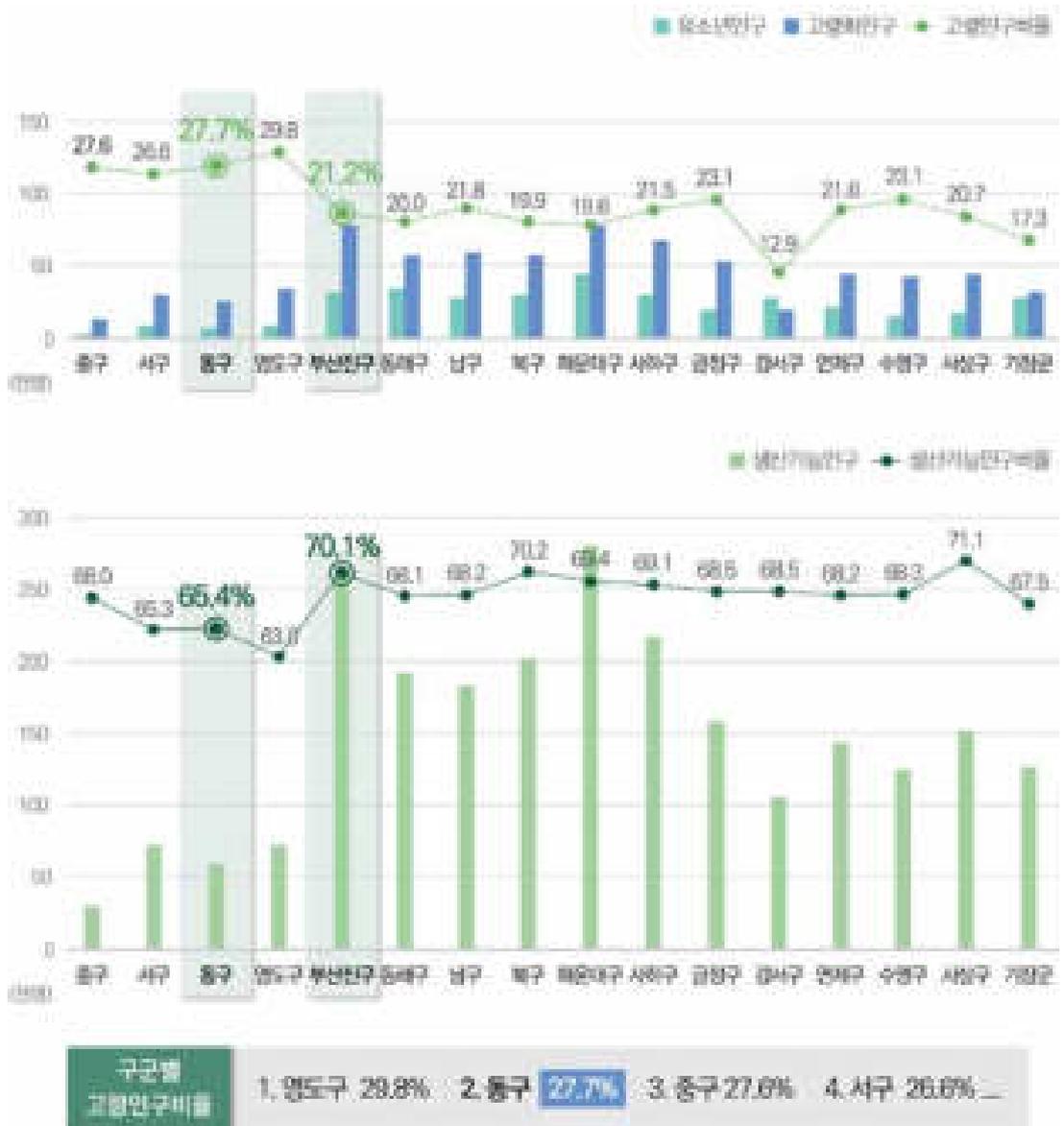
그림 8 부산시 구·군별 총인구 현황  
(출처: '부산광역시 주민등록인구통계', 2022)



□ 연령대별 인구 현황 : 초고령사회에 진입한 동구, 생산가능인구가 두 번째로 많은 부산진구

- 2022년 기준, 부산 동구 65세 이상 고령인구는 24,568명으로 부산 동구 전체 인구의 약 28%를 차지하고 있으며, 부산시에서 2번째로 고령인구비율이 높은 자치구로 확인됨
- 부산진구도 동구와 마찬가지로 고령인구비율이 21.2%(75,866)로 초고령사회에 진입하였으나 생산가능인구가 약 70.1%(251,290명)로 사상구와 북구에 이어 3번째로 높은 생산가능인구가 거주하고 있음

그림 9 부산시 구·군별 고령인구 현황  
(출처: '부산광역시 주민등록인구통계', 2022)



## 라. 토지 현황

### □ 토지지목 : 시가화지역은 대지, 도로, 공원 지목 다수

- 계획구역 내 산지를 이루고 있는 임야(31.2%)를 제외하면 대지 32.4%, 도로 11.7%, 공원 10.0% 등의 순서로 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 철도용지(4.1%)는 과거 일제강점기부터 조성된 철도시설로서 계획구역 중심부를 가로질러 입지하고 있으며, 백양산, 시민공원 등 대부분의 공원시설은 부산진구에 밀집되어 있음
- 이외에도 교육시설이 밀집된 양정·당감·개금 생활권을 중심으로 학교용지가 분포하고 있는 것으로 확인됨

그림 10 부산진구·동구 토지지목 현황

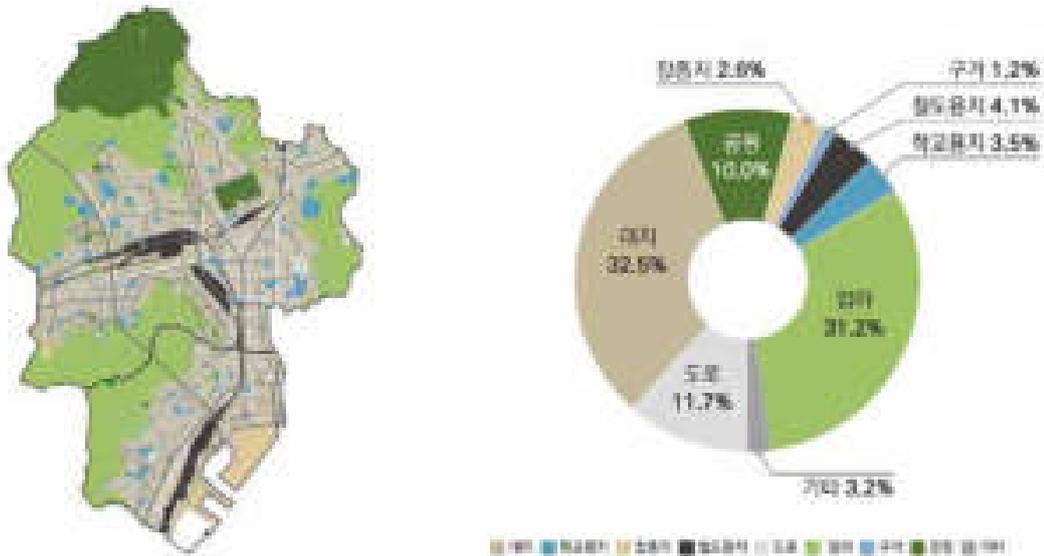


표 6 부산진구·동구 토지지목 현황  
(출처: '부산진구 및 동구 통계연보', 2021)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
대지	9,212,165	31.1	3,614,796	36.6	12,826,961	32.5
임야	9,597,103	32.3	2,733,061	27.7	12,330,164	31.2
도로	3,155,040	10.6	1,486,172	15.1	4,641,212	11.7
공원	3,942,616	13.3	16,109	0.2	3,958,725	10.0
철도용지	1,072,349	3.6	565,151	5.7	1,637,500	4.1
학교용지	1,157,396	3.9	209,270	2.1	1,366,666	3.5
잡종지	253,544	0.9	790,969	8.0	1,044,513	2.6
기타	1,276,875	4.3	449,093	4.6	1,725,968	4.4
합계	29,667,088	100.0	9,864,621	100.0	39,531,709	100.0

※ 기타에는 주거포함

□ 토지소유 : 도로, 철도, 공원 등 대규모 기반시설로 국공유지 비율 약 40% 차지

- 계획구역의 토지소유는 크게 사유지 60.9%, 국공유지 39.0% 비율로 구성되어 있으며, 사유지는 개인 소유 비율이 36.9%로 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 국공유지 대부분은 도로, 철도등 기반시설을 비롯하여 일부 임야, 백양산 국가지질공원, 부산시민공원 등으로 확인되며, 사유지(18.1%), 국유지(16.9%), 구유지(4.0%) 순서로 높은 비율을 차지하고 있음
- 특히 부산역, 경부선 철도, 55보급창 등과 같은 기반시설 면적이 높은 동구가 부산진구에 비해 약 6% 높은 국공유지 비율을 차지하고 있음

그림 11 부산진구·동구 토지소유 현황

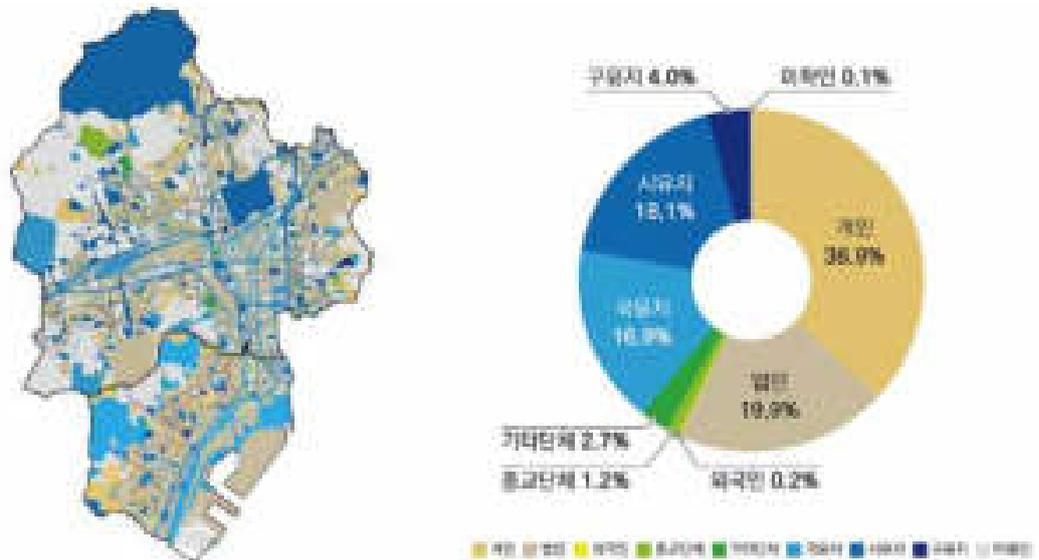


표 7 부산진구·동구 토지소유 현황  
(출처: '국토교통부 통계누리', 2022)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
개인	11,854,189	39.2	3,072,684	30.1	14,926,873	37.0
법인	5,832,045	19.3	2,208,402	21.6	8,040,447	19.9
외국인	42,132	0.2	24,778	0.3	66,910	0.2
종교단체	423,449	1.4	56,719	0.6	480,168	1.2
기타단체	659,038	2.2	430,494	4.2	1,089,532	2.7
국유지	3,828,340	12.7	2,994,922	29.3	6,823,262	16.9
사유지	6,568,126	21.8	748,358	7.3	7,316,484	18.1
구유지	935,733	3.1	668,283	6.5	1,604,016	4.0
미확인	52	0.1	450	0.1	502	0.1
합계	30,143,103	100.0	10,205,090	100.0	40,348,194	100.0

## 마. 건축 현황

### □ 건축연도 : 30년 이상 노후건축물 약 65% 차지

- 2023년 기준, 계획구역 내 30년 이상 건축물은 약 65%를 차지하고 있으며, 향후 30년 이상 노후건축물 대상인 1990년~2020년 이전 건축물 비율도 약 35%를 차지하고 있음
- 부산진구·동구 자치구별 30년 이상 노후건축물 비율도 계획구역과 유사한 비율을 차지하고 있으며, 동구가 부산진구 보다 약 3% 높은 것으로 확인됨
- 2020년 이후 신축된 건축물 대부분은 중앙대로 등 주요 간선도로변을 중심으로 분포하고 있으며, 1990년 이전 건축물은 산복도로 등 산지에 인접한 구릉 주거지역 또는 철도 인접지역을 중심으로 분포하고 있는 것으로 확인됨

그림 12 부산진구·동구 건축연도 현황

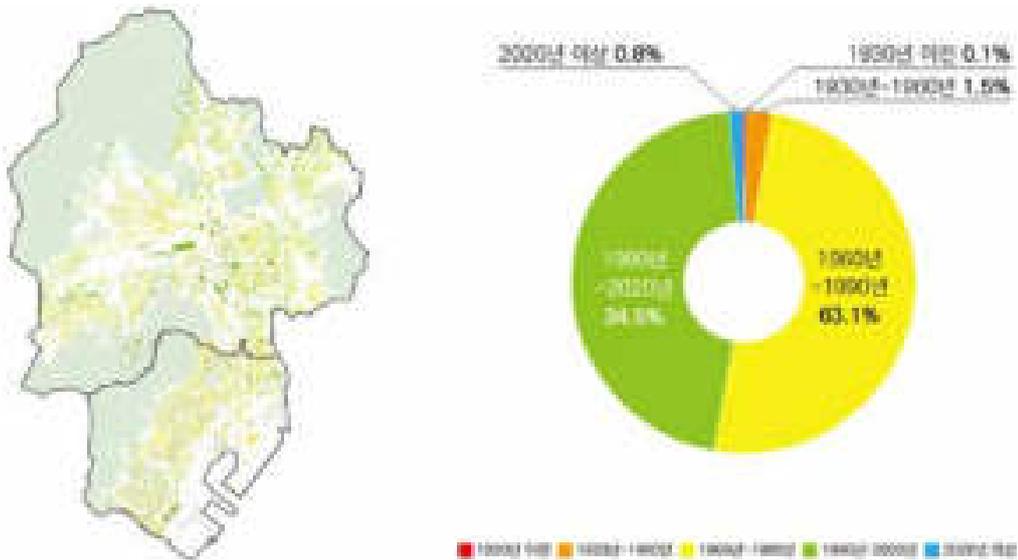


표 8 부산진구·동구 건축물 건축연도 현황  
(출처: '국가공간정보포털 건축물연령정보', 2023)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)
1930년 이전	15	0.1	8	0.1	23	0.1
1930년~1960년 이전	446	1.6	142	1.1	588	1.5
1960년~1990년 이전	17,381	62.1	8,150	65.5	25,531	63.1
1990년~2020년 이전	9,875	35.2	4,085	32.8	13,960	34.5
2020년 이후	268	1.0	61	0.5	329	0.8
합계	27,985	100	12,446	100	40,431	100

□ **층수 : 구릉지 내 5층 미만 건축물 88.6% 다수**

- 계획구역 내 건축물 대부분은 10층 미만 건축물로 약 97%를 차지하고 있으며, 5층 미만 건축물이 88.6%를 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 산복도로 등 산자락 구릉지대에 위치한 30년 이상 노후건축물 대부분이 5층 미만 건축물로 확인되며, 부산진구(86.9%)보다 동구(91.9%)에서의 5층 미만 건축물 비율이 다소 높은 것으로 확인됨
- 15층 이상 건축물은 계획구역 곳곳에 분포하고 있으나 서면 도심과 일반상업지역 비율이 높은 부산진구가 동구에 비해 비율로는 약 2%, 동수로는 706동 많음
- 최근 계획구역 내 일반상업지역을 중심으로 개별 신축, 도시환경정비사업 등 다양한 개발사업 수단을 통해 30층 이상 고층 건축물 비율이 증가하고 있는 것으로 확인됨

그림 13 부산진구·동구 건축물 층수 현황

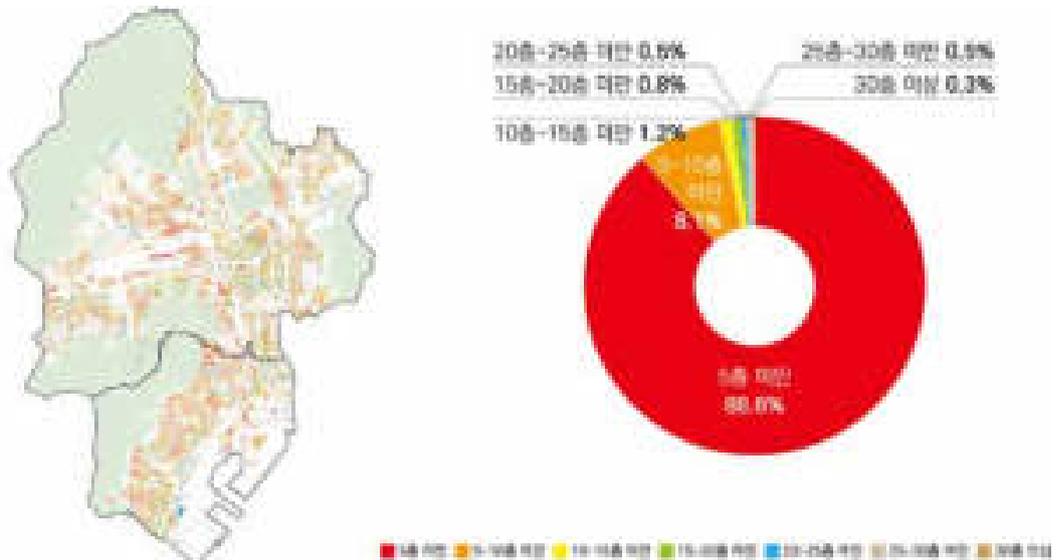


표 9 부산진구·동구 건축물 층수 현황  
(출처: '건축데이터개방 건축물대장', 2023)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)
5층 미만	25,581	86.9	13,449	91.9	39,030	88.6
5층~10층 미만	2,598	8.8	979	6.7	3,577	8.1
10층~15층 미만	434	1.5	94	0.6	528	1.2
15층~20층 미만	321	1.1	47	0.3	368	0.8
20층~25층 미만	195	0.7	26	0.2	221	0.5
25층~30층 미만	220	0.7	13	0.1	233	0.5
30층 이상	84	0.3	28	0.2	112	0.3
합계	29,433	100.0	14,636	100.0	44,069	100.0

□ **주용도 : 높은 주택비율과 구릉지에 집중된 주택 분포**

- 계획구역 건축물 중에서 주거용도가 약 72%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 그 중에서도 단독 주택 비율이 62.4%를 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 주거용도 건축물 수로는 부산진구가 동구보다 많은 것으로 확인되나 자치구별 전체 용도 비율로는 동구의 주거용도 비율이 약 10% 높은 것으로 확인됨
- 근린생활시설에서는 부산 최대 도심 서면이 입지한 부산진구가 동구보다 약 9% 높은 것으로 확인되며, 동구의 근린생활시설은 북항 인접 중앙대로변과 조방 일대에 집중적으로 분포하고 있는 것으로 확인됨

그림 14 부산진구·동구 건축물 주용도 현황

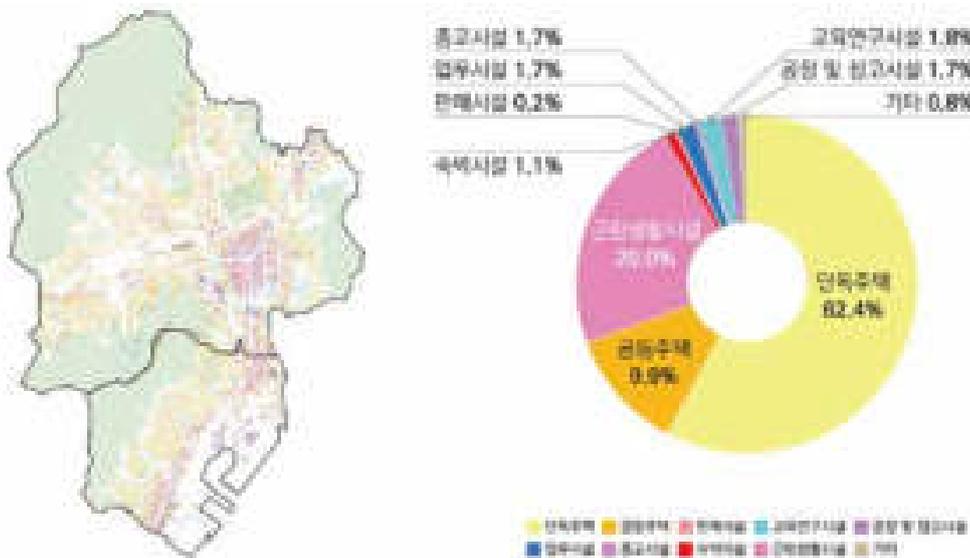


표 10 부산진구·동구 건축물 주용도 현황  
(출처: '건축데이터개방 건축물대장', 2023)

구분	부산진구		동구		계획구역(부산진구·동구)	
	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)	건축물수(동)	비율(%)
단독주택	17,013	57.7	10,526	71.8	27,539	62.4
공동주택	3,419	11.6	972	6.6	4,391	9.9
근린생활시설	6,692	22.7	2,141	14.6	8,833	20.0
숙박시설	292	1.0	184	1.3	476	1.1
판매시설	64	0.2	8	0.1	72	0.2
업무시설	511	1.7	224	1.5	735	1.7
종교시설	131	0.5	62	0.4	193	0.4
교육연구시설	630	2.2	164	1.1	794	1.8
공장 및 창고시설	483	1.6	256	1.8	739	1.7
기타	241	0.8	115	0.8	356	0.8
합계	29,476	100	14,652	100	44,128	100

## □ 빈집 : 주거지역 내 단독주택 유형의 빈집 다수

표 11 부산진구·동구 빈집 등급 현황

(출처: '한국부동산원 빈집정보시스템(<https://binzib.reb.or.kr>)', 2022)

단위:호

구분	1등급(양호)	2등급(일반)	3등급(불량)	4등급(철거대상)	합계
부산광역시	1,633	2,195	1,374	335	5,537
동구	45	328	170	21	564
동구 범일동	15	21	29	7	72
부산진구	245	223	146	73	687
부산진구 범천동	20	26	20	12	78

표 12 부산진구·동구 빈집 주택유형 현황

(출처: '한국부동산원 빈집정보시스템(<https://binzib.reb.or.kr>)', 2022)

단위:호

구분	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	주거용 오피스텔	그 외 주택	합계
부산광역시	3,520	262	350	468	528	2	407	5,537
동구	275	1	7	70	190	0	21	564
동구 범일동	68	0	0	0	0	0	4	72
부산진구	527	42	47	2	14	0	55	687
부산진구 범천동	73	1	0	0	0	0	4	78

표 13 부산진구·동구 빈집 용도지역 현황

(출처: '한국부동산원 빈집정보시스템(<https://binzib.reb.or.kr>)', 2022)

단위:호

구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경보전지역	기타	합계
부산광역시	4,742	510	56	30	0	0	0	199	5,537
동구	473	85	3	0	0	0	0	3	564
동구 범일동	43	27	0	0	0	0	0	2	72
부산진구	522	160	0	1	0	0	0	4	687
부산진구 범천동	35	43	0	0	0	0	0	0	78

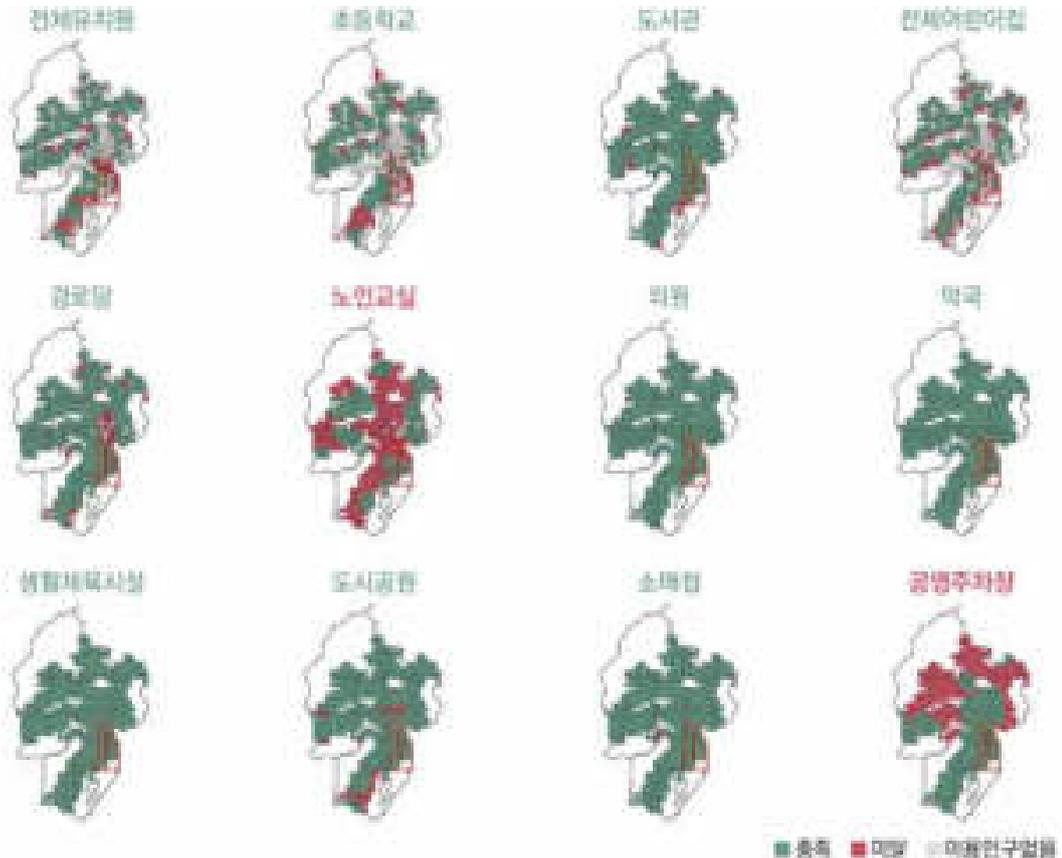
### 3. 공공자원 현황

#### 가. 생활기반시설 충족현황

##### □ 인구 특성 대비 노인교실 결핍 및 구릉지 저층주거지역 내 공영주차장 결핍

- 국토교통부 기초생활인프라 국가적 최저기준에 따른 생활기반시설 충족현황을 분석한 결과, 노인교실과 공영주차장을 제외하고는 대부분 충족하고 있는 것으로 확인됨
- 고령인구가 많은 인구 특성과는 달리 노인교실 결핍이 매우 심각한 것으로 확인되나 개금, 당감 생활권을 제외하고는 대부분 거주인구가 적고 젊은 세대가 다수 거주하는 상업지역임
- 공영주차장의 경우, 대체로 충족하는 동구에 달리 부산진구에서 결핍이 매우 심각한 것으로 확인되며, 개금 생활권과 서면 도심을 제외한 모든 생활권에 공영주차장 확충이 필요함

그림 15 생활기반시설 충족 현황



## 나. 공공건축물 및 공공공간 현황

### □ 생활권 내 행정업무 중심의 소규모 공공건축물 다수

- 행정업무를 담당하는 공공건축물은 계획구역 내 총 47개소로 확인되며, 부산진구청, 부산동구청을 제외한 대부분은 동 주민센터, 파출소 등 소규모 공공청사로 확인됨
- 최근 동 주민센터가 행정복지센터, 생활문화센터 등 행정업무 외 다양한 지역 필요 시설이 포함된 복합 공공건축물로 전환되고 있음

### □ 일상생활 속에서 누릴 수 있는 공원녹지 및 문화시설 부족

- 계획구역 내 부산시민공원, 부산진성공원, 산지 등 대규모 공원시설을 제외하고는 보행 생활권에서 누릴 수 있는 소규모 단위의 공원녹지는 매우 부족한 상황임
- 또한, 문화시설 대부분이 특정 세대와 연령층으로 한정된 기능의 대규모 시설로서 시민 누구나 이용할 수 있는 문화시설은 부족한 상황임

그림 16 공공건축물 및 공공공간 현황



## 다. 공공건축물 및 공공공간 조성 계획

### □ 지역 결핍시설 또는 신규 기능 도입을 위한 개별 공공건축물 조성

- 동 주민센터 복합화를 통한 지역 결핍시설을 도입하는 공공건축물은 개금3동 행복문화센터, 전포2동 복합문화센터 2개소가 추진되고 있으며, 지역 내 신규 공공건축물은 부산수학문화관, 아동전용도서관, 신개념 놀이터, 복합환승센터 등 총 6개소로 확인됨

### □ 다양한 시민활동 유발 및 부족한 공공공간 창출을 위한 가로 단위사업 추진

- 현재 복개된 부전천을 대상으로 한 생태하천 복원사업 추진에 따른 친수공간 조성으로 다양한 시민활동과 주변 가로 활성화에 기여할 것으로 예상됨
- 또한, 부족한 공원녹지 확충 차원에서 선로 이설구간 숲길 조성사업이 추진될 예정임

### □ 다양한 공공사업을 포함하는 공공주도 지역 활성화사업 추진

- 청년 대상 공공주거 실천을 위해 청년주거집중지역 안심마을 조성사업이 추진되고 있으며, 공공건축 및 공공공간 계획을 포괄한 지역 단위 재생을 위한 도시재생사업이 총 4개소 추진되고 있거나 완료될 예정임

그림 17 공공건축물 및 공공공간 조성 계획



## 라. 역사문화자원 현황

### □ 부산의 정체성과 각 시대를 대표하는 역사문화자원 존재

- 계획구역에 존재하는 역사문화자원은 부산의 개항, 일제강점기, 6.25전쟁 등 다양한 시기에 걸쳐 부산의 정체성을 담고 있는 역사문화자원이 존재하고 있음
- 특히, 부산의 원도심 중 하나인 동구를 중심으로 영가대, 부산진성, 백제병원, 이바구길, 일신여학교, 남산참고 터, 북항1부두 등 다양한 역사문화자원을 발굴하고 지역재생 기여 등 다양한 방안으로 활용되고 있음
- 부산진구는 동구에 비해 역사문화자원 발굴과 활용이 부족하지만, 피란유산을 상징하는 부산시민공원 외에도 범천 철도기지창, 산업관련시설 터, 테마거리 등 다양한 형태로 역사문화자원들이 잔존하고 있음

그림 18 역사문화자원 현황



## 4. 관련 계획 및 사업

### 가. 관련계획

#### 2040 부산도시기본계획(2023)

##### □ 부산의 도시미래상 및 도시공간구조 설정

- 부산시는 ‘부산 먼저 미래로-그린 스마트 도시 부산’을 도시미래상으로 설정하여 4대 핵심목표, 12개 추진전략을 제시하고 있음
- 도시공간구조는 위계별 중심지 체계에서 지역균형발전을 위한 동일 위계의 10개 중심지로 개편되었으며, 4대 혁신성장축과 5개 연계거점을 설정하였음
- 중심지와 혁신성장축의 기능적 연계를 위해 8개 도시발전축을 설정하고, 도시에 둘러싸여 단절된 구릉지와 해안 그리고 연안을 연계하기 위한 도시녹지축(보전축)을 설정하였음
- 계획구역인 부산진구·동구의 중심지는 서면과 중앙으로 국제업무경제혁신축이자 중부산 개발축과 국제비즈니스 거점축으로서의 역할 수행이 요구됨

그림 19 2040 부산도시기본계획 도시공간구조 구상도  
(출처: ‘2040 부산도시기본계획’, 2023, p225)

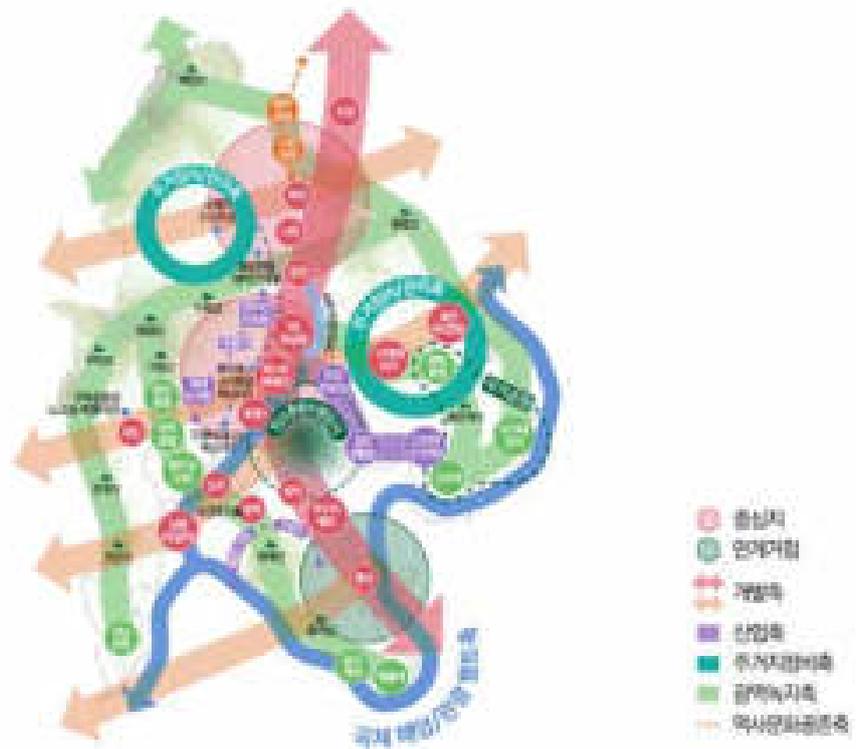


□ 생활권 설정 및 생활권별 발전구상 제시

- 부산시 생활권은 지역 여건을 고려하여 위계별로 생활권을 설정하였으며, 기본계획에서는 대생활권, 중생활권 설정 및 발전구상을 제시하고 있음
- 부산진구·동구는 중부산권 원도심권에 해당하고 이에 대한 3개의 발전전략과 실천전략에 따른 부문별 실천방향을 제시하고 있음

표 14 원도심권 발전전략 및 실천전략  
(출처: '2040 부산도시기본계획', 2023, p248)

구분	내용
발전 전략	① 중앙, 서면 중심의 금융, 업무의 국제교류기능 강화
	② 문현혁신지구 중심의 국제금융 클러스터 구축
	③ 북항재개발과 연계한 원도심 재생활성화 도모
	④ 원도심 도심융합특구 및 부전역 거점개발
실천 전략	① 동남권 광역중심성 확보를 위한 금융, 업무, 신산업 클러스터 구축
	② 북항재개발, 경부선 지하화 등을 활용한 도심 교통체계 혁신
	③ 주거지 정비, 역세권 및 이전적지 복합개발 등의 새로운 주거공급 모델
	④ 글로벌 문화허브 위상 확보



## 2030 부산광역시 경관계획(2022)

### □ 미래상 실현을 위한 목표 및 추진전략 설정

- 부산시는 ‘시민과 함께 가꾸어가는 열림과 어울림의 부산’을 경관계획 미래상으로 설정하여 4대 목표에 따른 9대 추진전략 및 26개 실행수단을 제시하고 있음

### □ 4개 경관권역·경관축 및 3개 경관구조 설정

- 부산시는 경관계획 수립지침에 따라 4개의 경관권역과 4개의 경관축을 설정하고 있으며, 부산의 경관 특성을 반영하여 경관구조유형을 사면형, 회랑형, 지구형으로 구분하고 있음
- 계획구역은 부산항권역으로 ‘부산의 오랜 역사와 항만산업경관을 중심으로 부산다운 도시경관 창출’을 목표로 크게 보전, 관리, 형성 부문으로 기본방향을 제시하고 있음

### □ 10개 중점경관관리구역 설정 및 관리방안 제시

- 총 10개 중점경관관리구역 중에서 부산항 도심 일원, 동천 일원이 계획구역에 해당하며, 해당 중점경관 관리구역별로 설정된 목표 실현을 위한 공간 단위의 세부적인 경관관리방향을 제시하고 있음

그림 20 동천, 부산항 도심 일원 중점경관관리구역 관리방향  
(출처: ‘2030 부산광역시 경관계획’, 2022, p114~p184)



## 부산진구 비전 2030 장기발전계획

### □ 계획의 성격 및 장기발전 목표 설정

- 본 계획은 각종 상위계획에서 제시하는 방향을 수렴하고 지역의 현황과 여건을 고려한 부산진구의 장기적 방향과 전략을 제시하는 종합계획 성격의 비법정계획임
- 부산진구 장기발전계획에서는 ‘사람이 우선되는 부산의 중심도시’ 비전을 실현하기 위해 ‘사람’과 ‘중심’ 두 측면에서 6가지 목표를 제시하고 있음

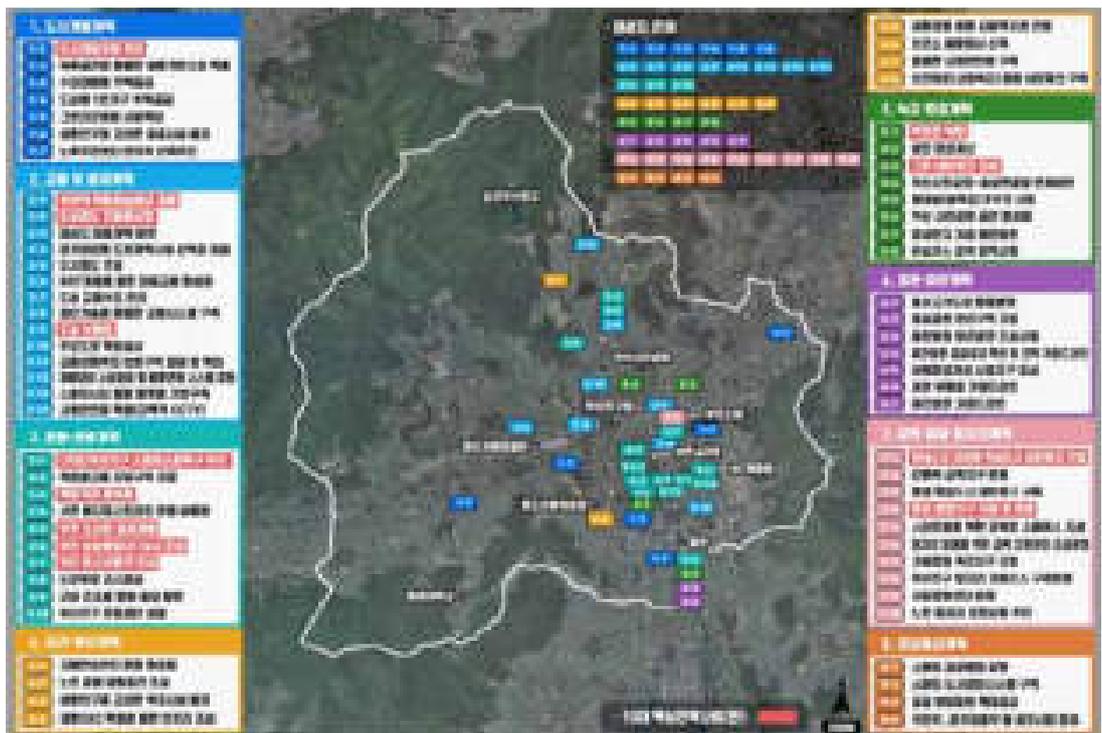
### □ 상위계획에 부합하는 부산진구 생활권 설정 및 발전방향 제시

- 부산진구는 1개 중심권(서면), 5개 생활권(전포, 초읍, 부암, 개금, 가야) 체계로 부산진구 도시공간구상을 제시하고 있으며, 서면 중심권을 중심으로 5개 생활권과의 균형발전을 유도하는 기본방향을 제시하고 있음

### □ 8개 부문별 68개 세부사업 및 10대 핵심전략사업 제시

- 현재 제안하고 있는 68개 세부사업 중에서 현재 추진되고 있는 사업들은 다소 적지만, 장기적 차원에서 부산진구 발전을 위해 꼭 필요한 사업들로 구성되어 있음
- 특히, 부산진구에서 중점적으로 제시하고 있는 10대 핵심전략사업은 현재 대부분 사업 추진이 진행되고 있거나 추진예정인 사업인 것으로 확인됨

그림 21 부산진구 비전 2030 장기발전계획 마스터플랜  
(출처: '부산진구 비전 2030 장기발전계획', 2019, p7)



## 비전 2030 동구 장기발전계획

### □ 계획의 성격 및 장기발전 목표 설정

- 본 계획은 부산진구 비전 2030 장기발전계획과 동일한 성격과 목적을 지닌 부산 동구만의 장기적 방향과 전략을 제시하는 종합계획 성격의 비법정계획임
- 동구 장기발전계획에서는 ‘부산의 미래 북항시대를 이끄는 동구’ 비전을 실현하기 위해 ‘사람이 우선되는 부산의 중심도시’ 비전을 실현하기 위한 3가지 목표를 제시하고 있음

### □ 상위계획에 부합하는 동구 생활권 설정 및 발전방향 제시

- 동구의 도시공간구상은 1개 중심권(북항), 4개 특화생활권(범일문화권, 좌천학습권, 수정생활권, 초량역사권) 체계로 설정하고 있으며, 북항지역의 중심지와 생활권역을 구분하여 부산의 광역중심도시 기능을 집중시키는 기본방향을 제시하고 있음

### □ 3개 목표별 48개 세부사업 및 9개 핵심사업 제시

- 현재 제안하고 있는 48개 세부사업은 부산진구와 달리 구체적인 사업대상지가 제시되어 있으며, 생활환경 개선에 기여할 수 있는 사업들이 다수 존재하고 있음
- 동구에서 제안하고 있는 9개 핵심사업 중에서 전통시장 활성화 등 일부 사업을 제외하고는 사업 추진이 지연되고 있으나 장기적 차원에서 동구 발전을 위해 꼭 필요한 사업임

그림 22 비전 2030 동구 장기발전계획 마스터플랜  
(출처: ‘비전 2030 동구 장기발전계획’, 2020, p185)



## 나. 관련 정책 및 사업

### □ 부산시 도시공간구조 개편과 신규 활력 유입을 위한 대규모 공공사업 추진

- 북항 일원은 국제해양관광과 비즈니스의 중심으로 전환하기 위해 2008년부터 북항재개발사업이 추진되고 있으며, 현재 1단계 사업 완료 이후 2023년부터 2단계 사업이 추진되고 있음
- 부산시는 북항 일원을 대상으로 국가균형 발전을 선도하고 글로벌 도시로 도약하기 위한 노력과 함께 55보급창 이전 협의를 지속 진행하고 있음
- 중장기적으로는 도시공간구조 개편에 가장 중요한 경부선철도 지하화, 시내 철도 이전, 부산역 일원 철도 시설 재배치 등 경부선 철도시설 효율화 사업이 추진될 예정임

그림 23 북항재개발사업 조감도

(출처: '부산항만공사 홈페이지(www.busanpa.com)')



그림 24 경부선철도 지하화 상부 공원 조성계획(안)

(출처: '경부선철도 지하화 등에 따른 폐선부지 활용 및 인근지역 재생촉진 연구용역', 2021, p61)



□ 생활보행권 실현을 위한 15분 도시 부산 시범사업 추진

- 2021년부터 부산시는 ‘15분 도시 부산’을 추진하기 위해 관련 개념, 기본구상, 생활보행권 계획 가이드 라인을 마련함
- 이동을 최소화하여 생활권 내에서 일상생활이 가능한 도시 조성, 신재생에너지와 결합한 첨단 스마트 기술을 이용한 교통·주거·환경 시설의 비효율 등을 해소, 시민들이 더욱 편리하고 쾌적한 삶을 누릴 수 있는 똑똑한 그린 스마트도시 등 15분 정책 추진 중

그림 25 15분 도시 부산 추진 관련 연구 및 가이드라인  
(출처: ‘부산시 내부자료’)



□ 15분 도시 부산 기본구상의 실현 가치

- 시민 생활에 필요한 서비스 및 15분 도시의 정책적 지향점이 되는 보행, 건강·돌봄, 일자리, 주거, 공동체, 문화, 에코라이프, 제3의 공간, 그린까지 9개 세부분야 설정
- 부산의 생활권을 가치 있는 삶터, 재미있는 삶터로 조성하기 위해 3대 가치와 9개 세부분야를 기준으로 관련 정책의 추진, 성공 모델(생활권) 조성 및 성과관리를 위한 지표 설정

그림 26 15분 도시 부산 기본구상 실현가치 기본지향점 및 목표  
(출처: ‘15분 도시 부산 기본구상’, 2022, p85)



□ 15분 도시 부산 시범사업 추진

- 15분 도시 부산 시범사업 추진을 위해 HAHA센터 조성 등 개별 사업뿐만 아니라 생활권 단위의 Happy 챌린지 공모사업을 추진하고 있음
- 2022년 8월, 부산진구는 제1차 Happy 챌린지 공모사업에 선정되어 당감개금 생활권을 대상으로 생활권 단위의 계획을 수립하여 150억 원 규모로 세대별 또는 세대 간 소통교류 공간과 깨끗한 환경을 조성하고 사람이 중심인 길로 연결되는 보행생활권을 구축하는 15분 도시 사업을 추진하고 있음
- 당감개금 생활권의 주요 사업 내용으로 입면녹화, 벽화 조성, 통학로 확충 등 보행환경을 개선하고 학교를 거점으로 보행로를 연결하며, 학교 공간을 주민들에게 개방하고 저활용시설 등을 공동육아 공간 등으로 조성, 학부모들의 재능기부로 운영토록 함
- 또한, 들락날락, HA-HA센터 등 세대별 세대 간 복합문화시설 조성과 생활권 내 또는 생활권 간 연결을 위한 자전거길 확충도 추진함
- 부산 동구는 2023년 3월 제2차 Happy 챌린지 예비후보지로 좌천범일지역이 선정되었으며, 해당 지역은 관련절차를 거쳐 50억 원 규모의 시범사업으로 추진될 예정임

그림 27 당감개금생활권 15분 도시 마스터플랜 예시(안)  
(출처: '부산시 내부자료')

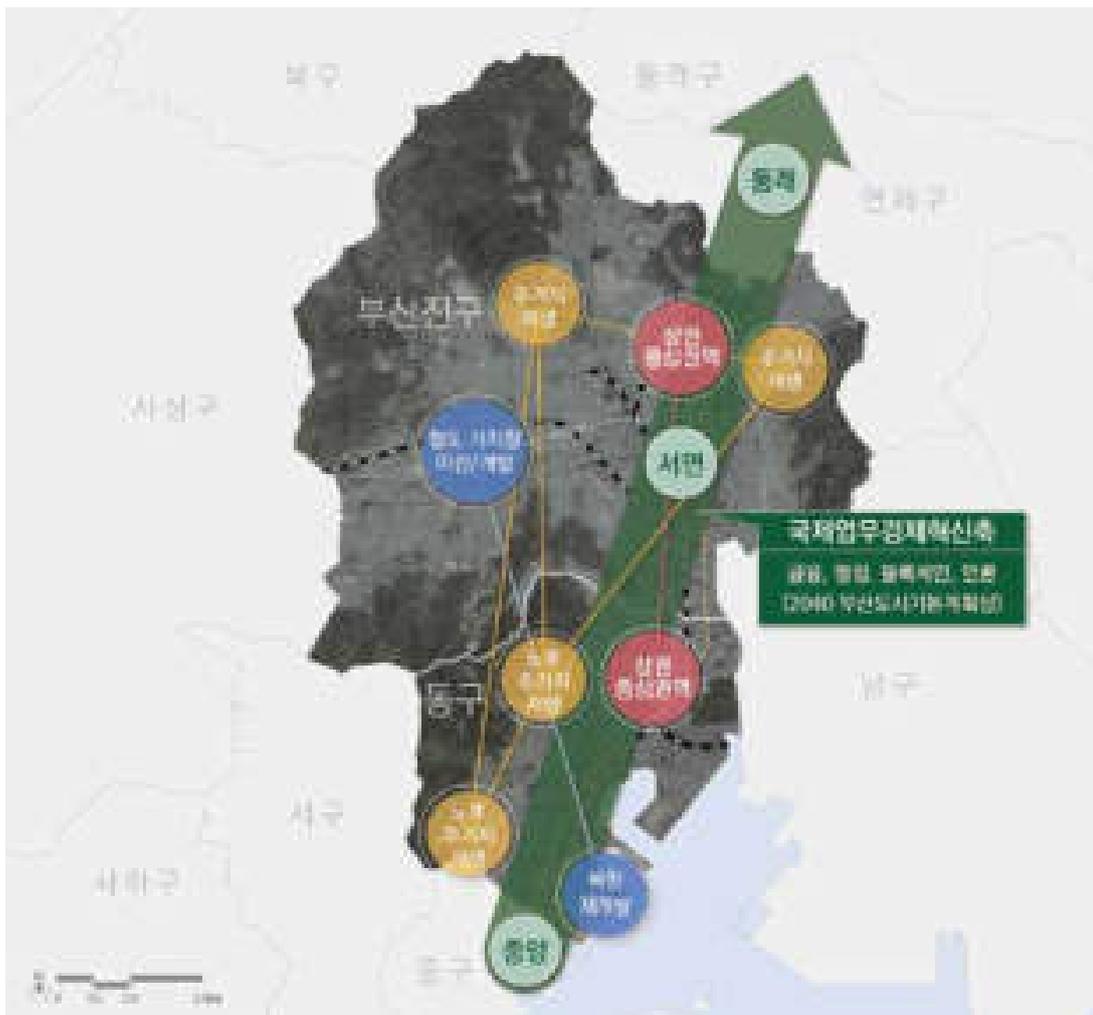


## 5. 중점권역 및 중점추진권역 설정

### 가. 도시여건 분석의 종합

- 부산진구·동구의 공간형성 역사와 토지건축물, 공공자원 현황, 관련 계획 등의 분석을 통해 도시 중심 기능을 수행하는 상업지 권역, 주거지 권역, 북항재개발 등 도시구조에 중요한 영향을 미치는 대규모 사업을 포함하는 개발 권역으로 구분하여 권역별 관리이슈 파악하였음
- 해당 계획구역은 주요 거점, 도시축, 생활권 단위의 추진전략 구상을 통해 분산된 도시기능의 재배치 및 연결, 도시공간 관리방안을 마련할 필요성이 존재함

그림 28 도시여건 분석의 종합



□ 도시 중심기능을 수행하는 상업지 권역

- 서면전포 권역은 도시철도 1·2호선, 부전역 등 교통 결정점이자 부산에서 유동인구와 상업업무시설이 가장 밀집된 상업지역 일대로 설정하였음
- 범내범일 권역은 과거 도심 산업의 명맥을 이어 현재까지도 관련 사업과 도심 주거서비스를 지원하는 상업지역 일대로 설정하였음

□ 구릉지 노후 주거지 권역

- 산복도로 권역은 산복도로를 따라 형성된 구릉 주거지로서 부산의 독특한 주거경관을 형성하고 있는 노후 주거지역 일대로 설정하였음
- 당감개금 권역은 일반 도시지역과 유사한 주거지역으로 15분 도시 부산의 시범생활권이 포함된 노후 주거지역 일대로 설정하였음
- 전포상권 배후권역은 서면상권에 인접하여 상업시설이 혼재된 주거지역과 황령산을 따라 형성되어 있는 전포·양정 주거지역 일대로 설정하였음
- 시민공원 배후권역은 시민공원 조성으로 신축된 대규모 공동주택이 밀집된 연지 주거지역과 산지 구릉을 따라 형성된 초읍 주거지역 일대로 설정하였음

□ 대규모 전략사업을 포함한 개발 권역

- 북항재개발 권역은 부산의 원도심 기능 회복과 지역경제 활성화 도모를 통한 국제해양 관광도시로 도약이 필요한 국가사업 개발 지역 일대로 설정하였음
- 철도부지개발 권역은 도시 발전을 저해하였으나 향후 지역민의 편의와 지역 활성화를 도모할 수 있는 철도 관련 기반시설 밀집지역 일대로 설정하였음

그림 29 중점권역 설정 및 관리방향



## 나. 중점권역 설정 및 관리방향

공간환경의 통합적 관리와 활용, 전략적 접근 필요성 고려

### 기능별 중점권역 설정

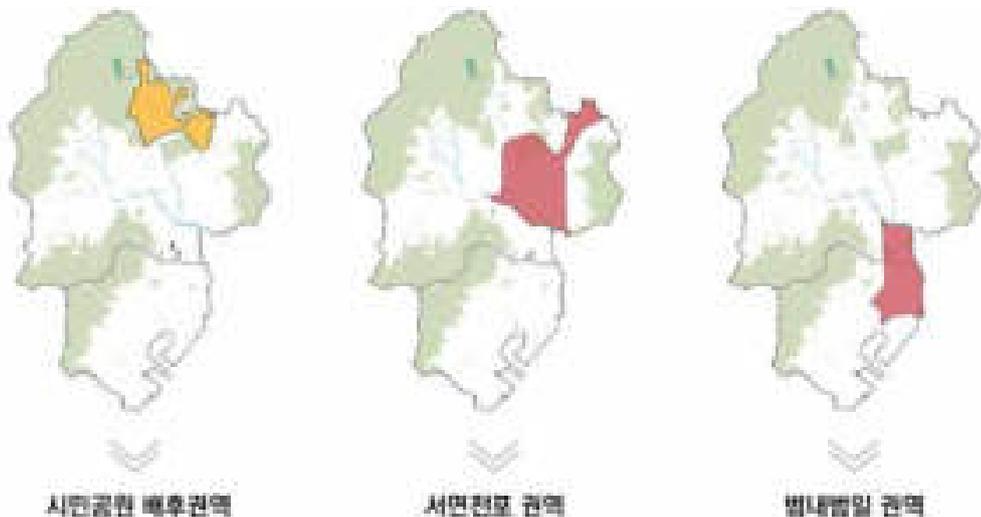
#### □ 공간환경의 통합적 관리와 활용이 요구되는 지역

- 8개 주요 권역 중에서 주거지 권역 대부분은 구릉지 노후주거지역으로 도로, 주차장, 기타 편의시설 등 생활기반시설 확충과 건축여건 확보 등 유사한 문제들을 안고 있는 지역임
- 구릉지 노후주거지들은 지역에 맞는 다양한 정비수법들을 적용하여 계획적 정비를 유도하고, 부족한 기반 시설들은 지역에 맞는 방식으로 지속 확충해갈 필요가 있음
- 공간환경전략계획의 중점권역은 도시문제의 해결, 공간 자원의 활용 등의 측면에서 좀 더 다층적 접근이 필요한 상업 중심지 및 주거상업 혼재지역으로 설정하였음

#### □ 지역관리를 위해 새로운 정책 추진전략 마련이 필요한 지역

- 주거지 권역 중 당감개금지역은 15분 도시 시범생활권으로 선정되어 계획 추진 중이고, 산복도로 노후 주거지는 마스터플랜 수립 이후 순차적으로 도시재생사업이 추진되고 있음
- 개발 권역은 북항재개발 사업, 경부선 지하화, 철도시설 이전 등 계획이 추진되고 있는 지역으로서 각 사업별로 마스터플랜과 타당성 검토 계획 등이 별도로 추진되고 있음
- 따라서 중점권역은 지역적 관리 필요성에도 불구하고 별다른 계획적 조치가 취해지고 있지 않아 다양한 도시문제를 지닌 상업 중심지 및 주거상업 혼재지역으로 설정하였음

그림 30 계획구역의 중점권역 설정



**그림 31** 시민공원 배후권역(주거지 권역)  
(출처: '부산시 내부자료')



**그림 32** 서면전포 권역(상업지 권역)  
(출처: '연합뉴스')



**그림 33** 범내범일 권역(상업지 권역)  
(출처: '한국향토문화전자대전')

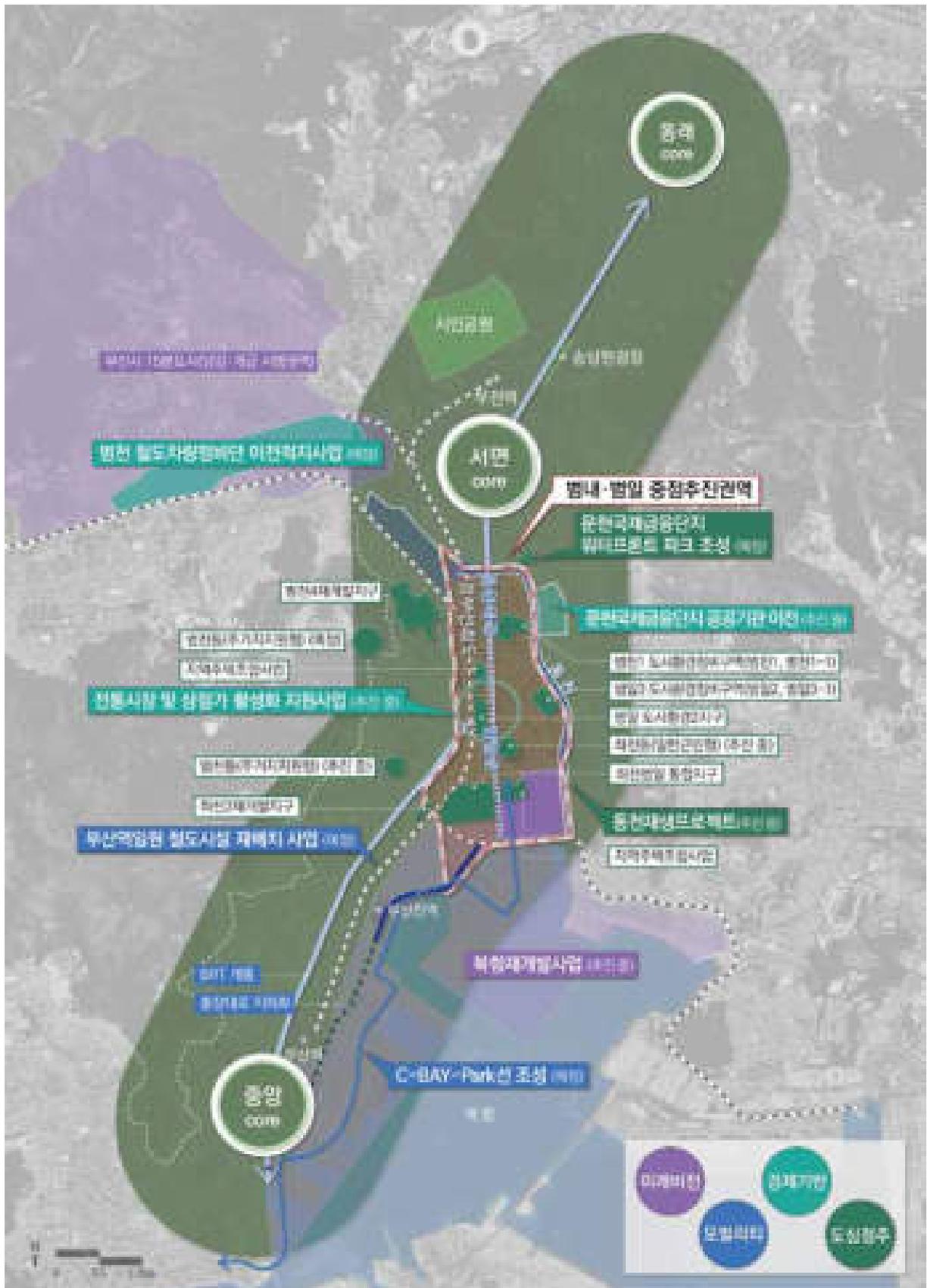


## 다. 중점추진권역 설정

북항 일대 미래 활력을 부산 전통적 중심지로  
유입 확산할 수 있는 지역이자 다핵도시 부산의 도심관리모델 시범지역  
**범내·범일(범일로 일대) 중점추진권역 선정**

- **다양한 문제와 잠재력이 공존하여 통합관리전략 마련이 필요한 지역**
  - 도시 중심기능을 수행하는 도심지역은 주거와 산업, 상업, 여가 등 시민 일상과 관련된 활동들이 다양하게 이루어지는 지역으로 도시공간에 대한 시민 요구 또한 다양하게 표출되는 지역임
  - 다양한 기능과 요구를 수용하기 위해 정책과 사업의 실행 주체, 범위, 규모, 내용 등이 복잡하게 얽혀 있으므로 통합적 관리전략이 필요한 지역임
  
- **시민 체감형 사업을 통해 메가 프로젝트의 영향력을 생활권 내로 확산시킬 수 있는 지역**
  - 범내범일 중점추진권역의 남측 지역은 북항재개발 등 부산시 미래 도시구조에 큰 영향을 미칠 수 있는 메가 프로젝트들이 진행되고 있음
  - 이러한 대규모 사업을 통한 새로운 도시활력 등을 시가지 내부로 유입시키고 확산시키기 위해 주요 연결축인 범일로와 중앙대로 일대 공공공간의 변화와 연결이 필요한 상황임
  - 장기간이 소요되는 대규모 프로젝트와 함께 가로와 소규모 공공공간의 재구조화를 통해 시민들이 일상적으로 체감할 수 있는 변화를 도모할 수 있는 지역임
  
- **뉴노멀 시대 새로운 도시공간 요구를 정립해갈 수 있는 지역**
  - 포스트 코로나 시대 오픈 스페이스와 공공가로공간의 질, 보행 등 slow mobility, 친환경 녹지공간 등에 대한 시민들의 높아진 요구에 대응할 수 있는 새로운 시도들을 다양한 공간 차원에서 적용해 볼 수 있는 지역임
  - 범일로 일대는 최근 BRT 도입 등 대중교통체계를 개편 확대해가고 있고, 동천 환경개선사업 등 다양한 형태의 공공공간 정비도 시도하고 있어 공공공간 정비를 위한 새로운 전략들을 연계할 수 있는 많은 기회요소가 존재하고 있는 지역임
  
- **다핵도시 부산의 도심 관리모델의 시작이 될 수 있는 지역**
  - 노후주거지 정비에 비해 부산의 역사와 문화, 상업과 업무 중심지역에 대한 체계적 정비와 관리는 미흡한 상황임
  - 부산은 중앙, 서면, 동래 등 전통적 중심지로부터 해운대, 센텀 등 새로운 중심지까지 다핵구조를 지향하고 있는 도시이므로, 원도심의 시작점에 해당하는 범내범일 중심지에 대한 계획적 접근은 이후 다른 도심의 계획관리체계 정비의 출발점이 될 수 있음

그림 34 중점추진권역 설정



PART

03

# 중점추진권역 여건 분석

1. 지역의 형성과 변화	58
2. 일반현황	65
3. 주제별 생활여건 현황	76
4. 중점추진권역 현황 종합	88

# 1. 지역의 형성과 변화

## 개요

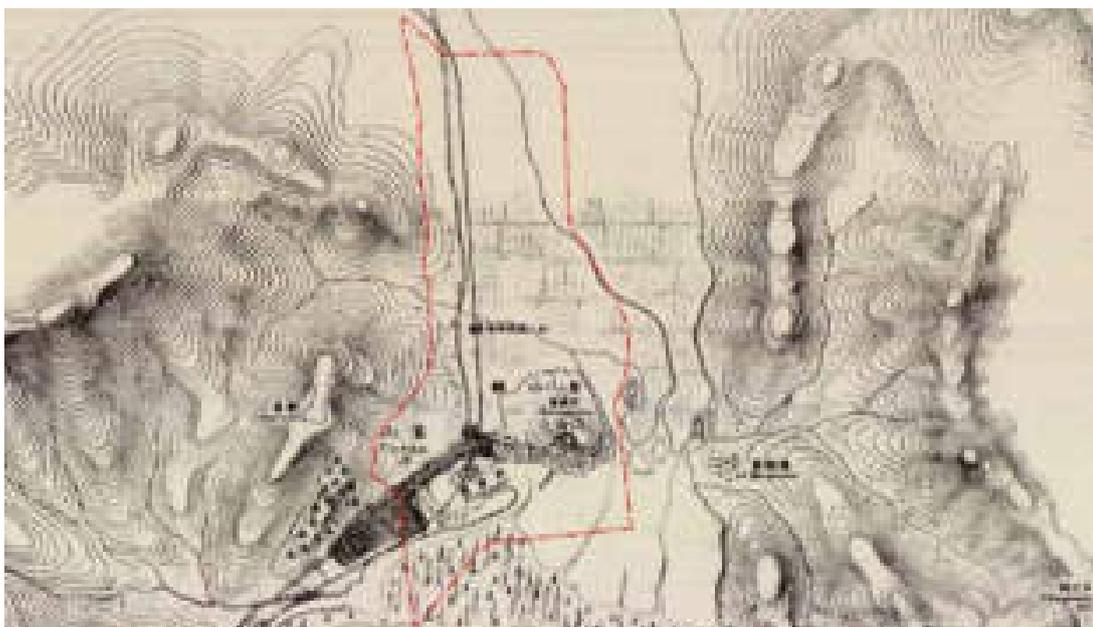
- 범내·범일 중점추진권역은 서면 일대의 공간 변천과 함께 형성과 변화가 진행되었음
- 2014년 부산발전연구원에서 진행한 ‘부산 근대도심으로서 서면 재생방안’ 등 각종 관련 연구를 통해 해당 중점추진권역을 포함한 서면 일대에 대해서 변천 과정이 작성되었음
- 본 계획에서는 기존 선행연구에서 진행한 서면 변천 과정을 기반으로 하여 범내·범일 중점추진권역을 중심으로 형성과 변화에 대해서 재작성하였음

### □ 원형기(1904년 이전) : 경부선 개통 이전

- 1407년 조선 최초의 왜관이 중점추진권역 남측 부산포에 설치되었으며, 이후 3차례에 걸쳐 폐쇄와 재설치를 반복하다 1592년 부산 단일 왜관시대에 들어서면서 부산포에서 타 지역으로 왜관이 이전되었음
- 조선시대 동래부의 7개 면에 속했던 해당 권역은 1901년 경부선 철도공사가 진행되기 전까지 다양한 계기적 사건이 발생하였으나 공간 변화에 큰 영향을 받지 않았음

그림 1 원형기(1904년 이전) 상황

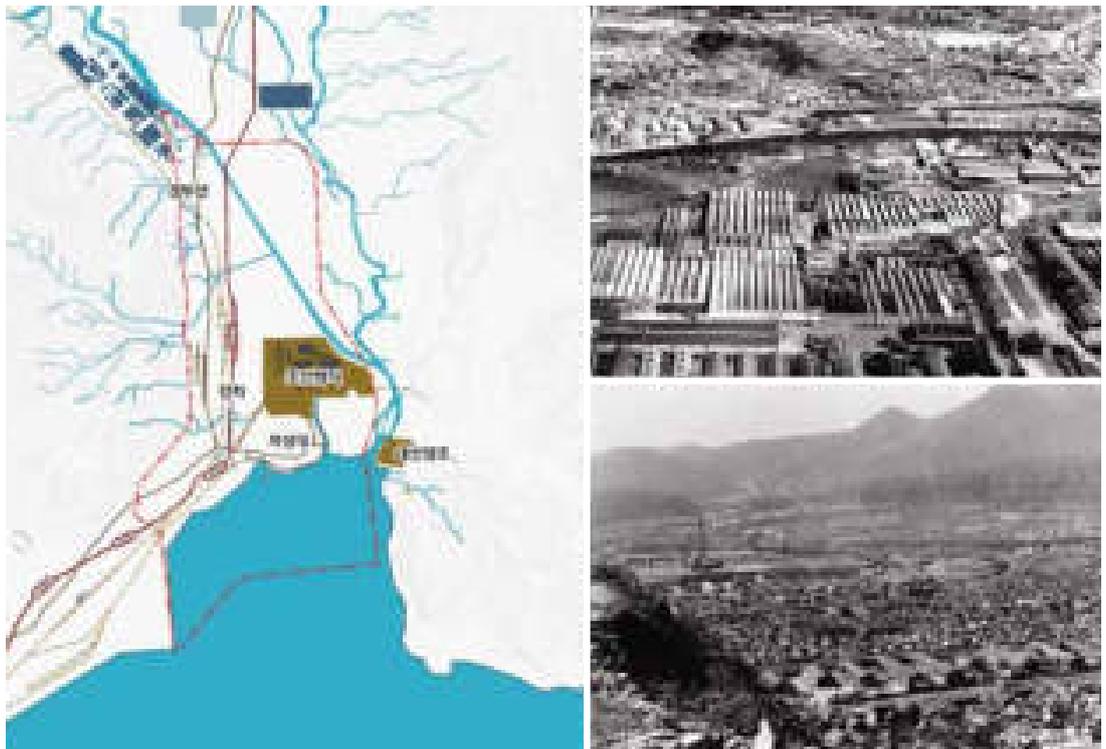
(출처: ‘부산 근대도심으로서 서면 재생방안’, 2014)



### □ 태동기(1905년~1935년) : 경부선 개통

- 약 4년간의 공사를 거쳐 부산과 서울을 잇는 남북방향의 경부선철도가 1905년 1월 1일에 개통되었으며, 해당 권역의 동서 지역이 단절되기 시작하였음
- 또한, 1915년 경부선철도 인접으로 초량과 부산진, 서면과 온천장을 연결하는 전차가 함께 개통되어 남북방향 중심의 교통이 더욱 발달하게 되었음
- 1917년에는 동천 하구를 매립하여 현재 조방이라는 지명의 근거였던 동양최대 규모의 면방직 회사인 조선방직이 부산진성공원 북측에 건설되었음
- 조선방직의 건설로 인해 동천 하류는 크게 변형되기 시작하였지만, 호계천, 문현천 등 동천 지류의 모습은 뚜렷하게 남아있었음
- 1930년에는 동천 최하단부 우측지역에 부산 향토기업인 대선양조주식회사(현 대선주조)가 설립되어 동천 하구언이 본격적으로 오염되기 시작하였음

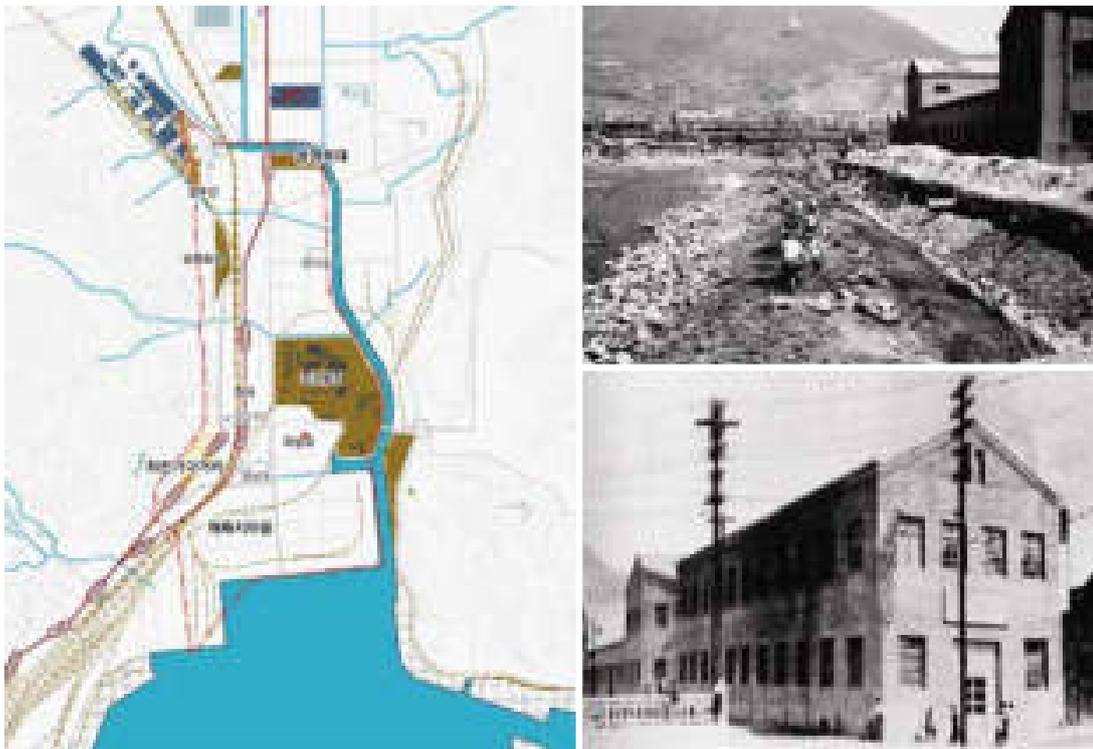
**그림 2** 태동기(1905~1935년) 시대적 변천 및 주요 현황(조선방직)  
(출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014)



□ 성장기(1936년~1949년) : 부산진 2·3차 매립공사 완료

- 1928년부터 시작된 부산진 2·3차 매립공사가 1936년에 완료되면서 조선방직(현 조방 앞)을 중심으로 부산진성 일원과 매축지 마을 일원에 시가지가 형성되는 계기를 제공하였음
- 1937년 부산 최초 근대적 도시계획인 부산시가지계획과 함께 1938년부터 4년간 시작된 토지구획정리 사업을 통해 범내·범일 지역의 주요 도시골격과 가로망을 형성하게 되었음
- 1941년에는 부산진에서 적기부두(감만부두)까지 연결되는 부산임항철도 문현선이 개설되었으며, 이외에도 조선방직 전용수송선 등 공장이나 군부대에 필요한 물품 등을 수송하기 위해 지역 곳곳에 화물철도 인프라가 확장되었음
- 1945년에는 당시 세계 최대 규모였던 합판공장 동명목재가 동천변 인접 현재 부산교통공사 자리에 건립되었으며, 이외에도 범일역 부근 고무공업시설인 삼화고무가 입지하여 운영되고 있었음

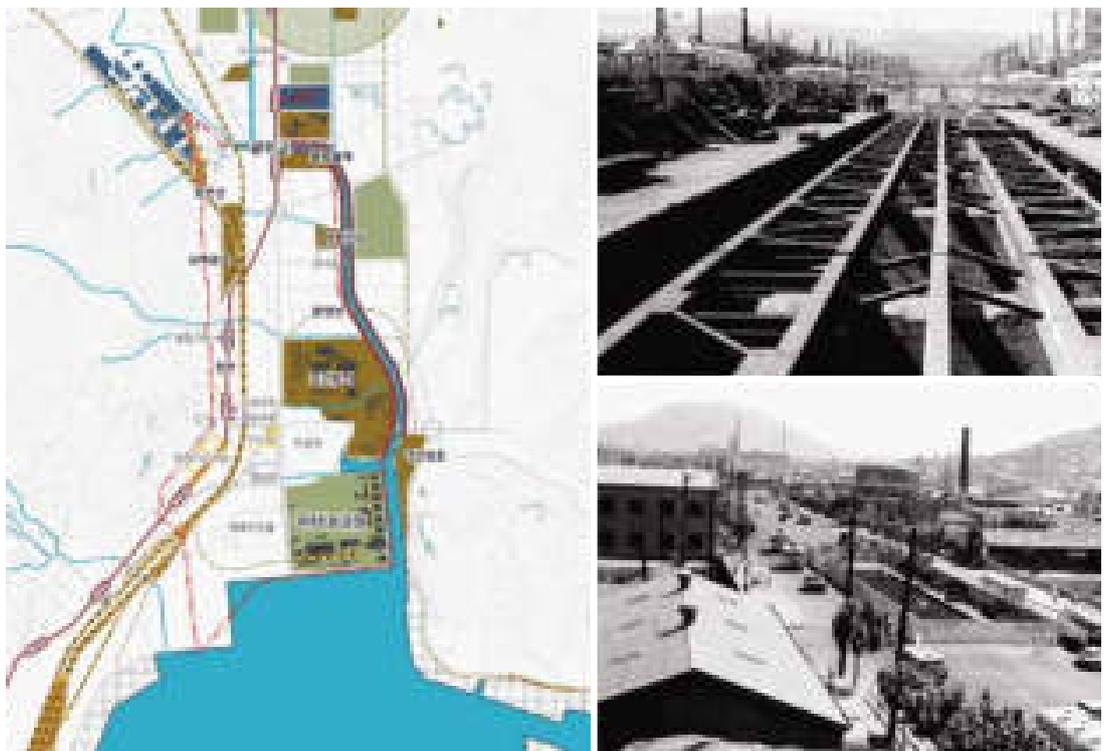
그림 3 성장기(1936년~1949년) 시대적 변천 및 주요 현황(동명목재)  
(출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014)



#### □ 활성화(1950년~1968년) : 6.25전쟁 발발

- 1950년 발생한 6.25전쟁으로 인해 유엔군의 군수물자와 병력의 지원이 부산을 중심으로 진행됨에 따라 군사시설인 미 55보급창이 매입지 일부에 위치하게 되었음
- 6.25전쟁 전후로 대한민국 대기업의 전신이었던 공장들이 동천 일대로 이주해 오거나 신설되었으며, 범내·범일 중점추진권역 내에서는 태광산업이 입지하게 되었음
- 주변 산업시설과 공장들이 다수 입지하면서 해당 지역이 피란민의 생계대책지로 떠오르면서 이를 지원하기 위한 주거, 교육, 공공인프라 등이 구축되기 시작하였음
- 이와 함께 해당 지역에 산업인력이 집중하게 되면서 광복동에 버금가는 상업 문화·활동의 중심지로 발전하게 되었으며, 범일동 일대에 극장 등이 설립되면서 부산 영화산업의 기폭제 역할을 하게되었음
- 중앙로는 6.25전쟁 이전 주변 전차역을 중심으로 비약적으로 발전해 왔으나 1968년 전차 운영 중단과 함께 차량 중심의 교통정책 전환에 따라 중앙로를 중심으로 공간기능의 체계가 재구축 되었음
- 또한, 광무교가 1968년 건립되어 경부선 철로에 의해 발생한 공간 단절 문제가 도로교통에 의한 연계로 일부 해결되었음

**그림 4** 활성화(1950년~1968년) 시대적 변천 및 주요 현황(광무교 일대)  
(출처: '부산 근대도시심으로서 서면 재생방안', 2014)



□ **조정기(1969년~1980년) : 조선방직 폐쇄**

- 1969년 조선방직 폐쇄로 해당 부지에 시청사를 이전하려고 하였으나 실현되지 못하고 부산자유도매 시장, 평화도매시장 등 도매상업 기능의 건물형 시장과 수 많은 소규모 상업시설들이 곳곳에 건립되었음
- 이와 더불어 1970년부터 1985년까지 범일동에 입지한 부산서부시의버스터미널의 입지적 장점을 활용 하여 도매상업뿐만 아니라 귀금속, 한복 등 예식 관련 산업을 포괄하는 지역 유통의 중심지로 전환되기 시작하였음
- 1969년 4월 부산 최초로 자성로 입체교차로가 설치되었으며, 해당 지역의 급증하는 교통량 감당을 위해 도로 구획 등 도로교통 재정비가 추진되었음
- 중앙대로는 1968년 전차 운영 중단과 1972년 문현선 폐지 이후 부산 주요 도로로서 그 기능이 확장되었으며, 일부 교통 분담을 위해 동천의 지류인 호계천 등의 복개가 진행되었음
- 1971년에는 동천변으로 부산시민회관이 건설되었으며, 1974년에는 부산진성공원이 복원되어 현재의 모습으로 갖추게 되었음

**그림 5** 조정기(1969년~1980년) 시대적 변천 및 주요 현황(부산시민회관과 자성고가교 일대)  
 (출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014 /  
 '연합뉴스 홈페이지(<https://www.yna.co.kr/view/MYH20190103017000038>)')



□ 토건개발기(1981년~2012년) : 부산 도시철도 1호선 착공

- 1980년 조업을 중단한 동명목재 일부 부지에 부산교통공사를 1981년에 설립하면서 도시철도 1호선 1단계(노포역-범내골역) 공사가 착공되었음
- 1985년에는 부산의 남북축을 연결하는 지하철 1호선이 옛 전차 라인과 거의 유사한 선형으로 개통되었으며, 버스터미널이 범일동에서 타 지역으로 이전하게 되었음
- 1980년대 후반부터 2000년대 초반까지 물류운송비 절감 및 원활한 교통 이동을 목적으로 동서고가로, 총장고가로 등 입체형 토목시설들이 다수 설치되었음
- 1986년 태광산업 부지 대원아파트 준공 등 공장부지에 대규모 주거단지가 조성되었으며, 이후에도 열악한 주거환경 개선을 위한 초고밀 주거단지 개발사업이 현재까지 진행되고 있음
- 1989년에는 동천변 인접에 위치하여 부산상공회의소가 건설되었으며, 1995년에는 부산의 첫 대형 유통업체 백화점이라는 상징성을 지니는 현대백화점이 범일동에 설립되었음
- 1998년 1월 부산시청이 남포동에서 연산동으로 행정업무 중심지가 이전하게 되면서 범내·범일보다 인접한 서면 지역 일대를 중심으로 상권이 성장하게 되었음
- 2009년부터 부산의 혁신도시사업인 문현금융단지 개발사업이 추진되고 있어 금융산업과 관련된 각종 인프라가 구축되는 변화가 진행되고 있음

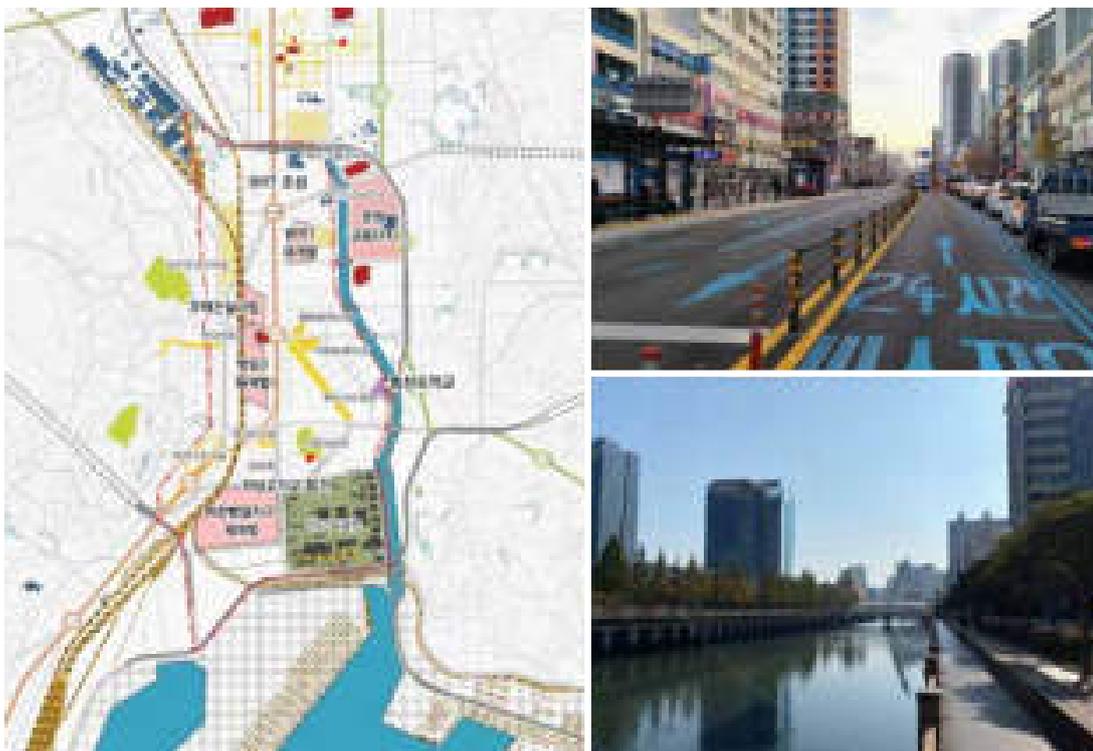
그림 6 토건개발기(1981년~2012년) 시대적 변천 및 주요 현황(부산 1호선 개통 및 부산교통공사 개관)  
 (출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014 / '부산교통공사 홈페이지(<https://www2.humetro.busan.kr/history/main.do>)')



□ 변화모색기(2013년 이후) : 동천 보행전용교 설치

- 2013년 보행전용교인 동천 오작교 설치는 동천으로 단절된 동서 지역을 차량통행 위주에서 보행자 중심으로 전환하는 계기를 제공하였음
- 이와 더불어 2016년에는 주택도시보증공사에서 동천 수변공간의 기능 회복을 위한 보행데크를 설치하였으며, 최근에는 광무 워터프론트 조성사업을 통한 지역 활력 거점 노력이 진행되고 있음
- 2019년 부산 최초 고가교인 자성고가교 철거를 시작으로 2021년 중앙대로·범일로 BRT 조성, 동서고가교 철거(예정), 문현고가교 철거(예정) 등 보행자 중심의 교통정책 전환을 위한 기반시설 정비가 대대적으로 진행되고 있음
- 2010년대 들어서는 근현대 역사문화자원을 활용한 박재혁의사거리(2012년), 조방앞 특화거리(2015년)를 조성하고 함께 조선통신사역사관(2011)이 개관되었음
- 2017년 부산진성공원 일대는 일반근린형 도시재생뉴딜시범사업에 선정되어 5년간 도시재생사업이 추진되었음
- 1913년 최초 개장한 부산진시장은 2023년에 개장 110주년을 기념하여 관련 행사 및 축제를 진행하였음

그림 7 변화모색기(2013년 이후) 시대적 변천 및 주요 현황(동천 보행전용교 및 버스중앙차로 조성)  
 (출처: '부산 근대도심으로서 서면 재생방안', 2014 / '부산교통공사 홈페이지(<https://www2.humetro.busan.kr/history/main.do>)')



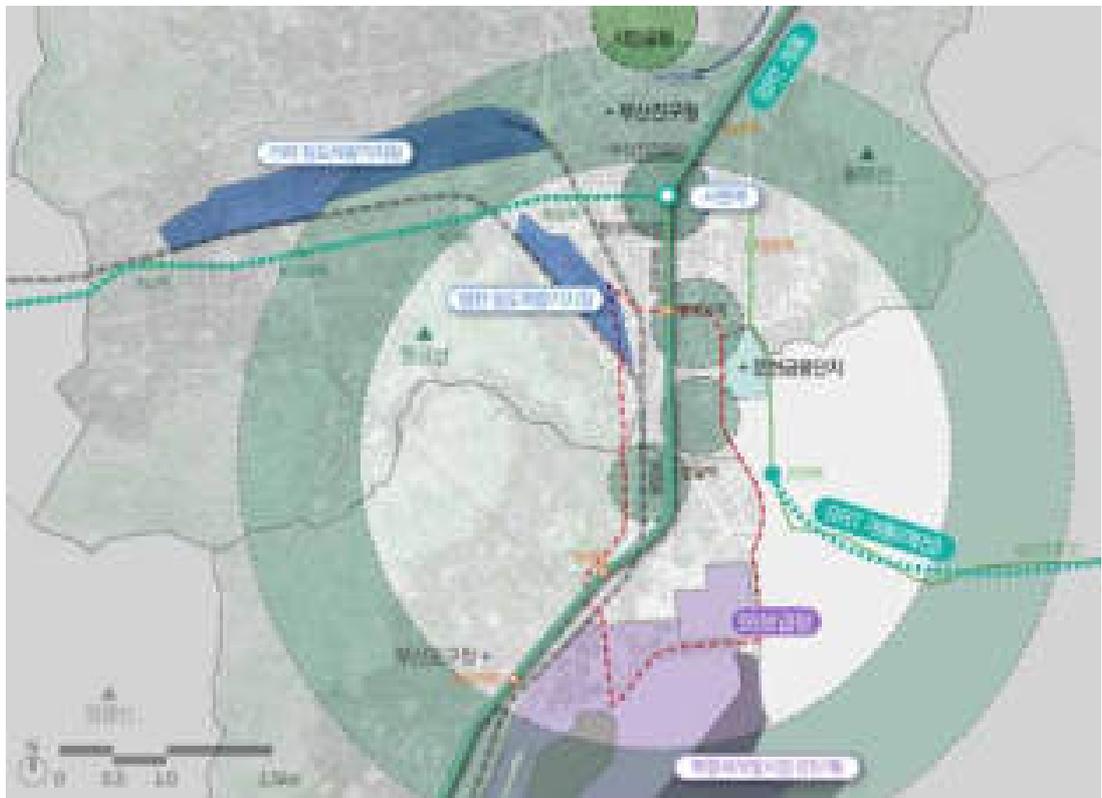
## 2. 일반현황

### 가. 입지현황

#### □ 대규모 프로젝트와 부산 주요 도심 서면을 연결하는 핵심지역

- 범내·범일 중점추진권역은 인근 지역을 중심으로 문현금융단지, 북항재개발 등 추진되고 있거나 추진 예정인 대규모 개발사업이 중심부에 위치하고 있음
- 특히, 중점추진권역 남측을 중심으로 추진되는 북항 재개발사업(2단계) 등으로 창출되는 신규 활력을 서면 도심까지 유입시킬 수 있는 중요한 지역임
- 주요 도시골격을 형성하는 도로, 도시철도, 철도 등은 남북방향을 중심으로 중점추진권역을 관통하고 있으며, 부산항으로 흐르는 동천이 도심 내륙 중심부를 관통하고 있음
- 철도 등으로 단절된 동서지역과의 연계를 위해 방사형 도로가 발달 되어 있으며, 낮은 구릉 형태의 부산 진성공원을 제외하고는 대부분 평지를 이루고 있음

그림 8 중점추진권역 입지현황



## 나. 도시계획현황

### □ 용도지역 : 80% 이상 일반상업지역으로 구성된 도심지역

- 일반상업지역이 중점추진권역의 84.6%(1,801,467㎡) 이상 면적을 차지하고 있으며, 부산항 제5부두에 인접한 준공업지역이 14.2%(302,622㎡)로 일반상업지역 다음으로 높은 비율을 차지하고 있음
- 이외에도 동천 하류에 지정된 자연녹지지역(1.1%, 22,741㎡)과 중앙대로 이면부에 지정된 제2종일반주거지역(0.1%, 1,973㎡)이 중점추진권역 내 포함되어 있음

### □ 용도지구 : 도심 화재 위험 방지를 위한 방화지구, 문화재 보호를 위한 고도지구 지정

- 용도지구에서는 일반상업지역 전반에 걸쳐 지정된 방화지구가 97.7%(1,853,732㎡)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 중앙대로변을 따라 지정된 시가지경관지구가 0.2%(3,315㎡)로 가장 낮은 비율을 차지하고 있음
- 부산광역시 기념물 제7호 부산진성 주변으로는 지정된 고도지구가 2.1%(40,108㎡)를 차지하고 있으며, 최근 주변 개발 압력에 영향을 받아 고도지구 해제를 요청하는 민원이 다수 발생하고 있음

표 1 용도지역지구 현황  
(출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분		면적(㎡)	비율(%)
용도지역	■ 제2종일반주거지역	1,973	0.1
	■ 일반상업지역	1,801,467	84.6
	■ 준공업지역	302,622	14.2
	■ 자연녹지지역	22,741	1.1
	합계	2,128,803	100
용도지구	□ 고도지구	40,108	2.1
	□ 방화지구	1,853,732	97.7
	□ 시가지경관지구(중심)	3,315	0.2
	합계	1,897,155	100



□ 도시계획시설 : 도로 외 공간시설, 공공문화체육시설 등 다양한 도시계획시설 존재

- 중점추진권역 내 결정된 도시계획시설 중에서 교통시설이 가장 많은 것으로 확인되며, 도로 이외에도 고속철도, 도시철도 등 철도시설이 존재하고 있는 것으로 확인됨
- 특히, 부산항 인접 지리적 특성 등이 반영되어 일반도로 외 지하도로, 고가도로 등으로 결정된 도시계획 시설(도로)가 존재하고 있는 것으로 확인됨
- 공간시설은 교통광장 3개소, 일반광장 2개소, 공공공지 1개소, 공원 1개소, 소공원 3개소, 기타공원 시설 2개소가 결정된 것으로 확인되며, 소공원, 공공공지 그리고 일부 기타공원시설은 도시정비형 재개발 사업 정비계획에 따라 결정된 시설로 향후 사업추진 시 조성될 예정임
- 공공문화체육시설은 초등학교 2개소, 공공청사 3개소, 문화시설 8개소와 공공체육시설 3개소로 결정된 것으로 확인되며, 성남초등학교는 도시계획시설로 결정되지 않은 것으로 확인됨
- 유통공급시설로는 중점추진권역 내 유일하게 부산진시장이 도시계획시설(시장)으로 결정되어 있으며, 이외에 공동구 1개소, 전기공급설비 2개소가 결정되어 있는 것으로 확인됨
- 기타시설에는 동천 일부 하천과 동천의 지류인 호계천은 방재시설인 도시계획시설(하천)과 하수도 각각 2개소와 1개소로 확인됨

표 2 도시계획시설 현황  
(출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분		개수	면적(㎡)
교통 시설	■ 도로	80	1,297,404.4
	■ 철도	20	1,058,451.9
	주차장	1	1,088.2
공간 시설	■ 광장	6	37,852.8
	■ 공원	22	51,216.3
	공공공지	4	1,079.8
유통 공급 시설	시장	1	9,256.5
	공동구	1	2,078.8
	전기공급설비	2	3,189.7
공공 문화 체육 시설	■ 초등학교	2	19,879.8
	공공청사	3	7,238.8
	문화/체육시설	11	12,311.4
기타 시설	■ 하천	2	65,183.0
	하수도	1	942.8



## 다. 토지 현황

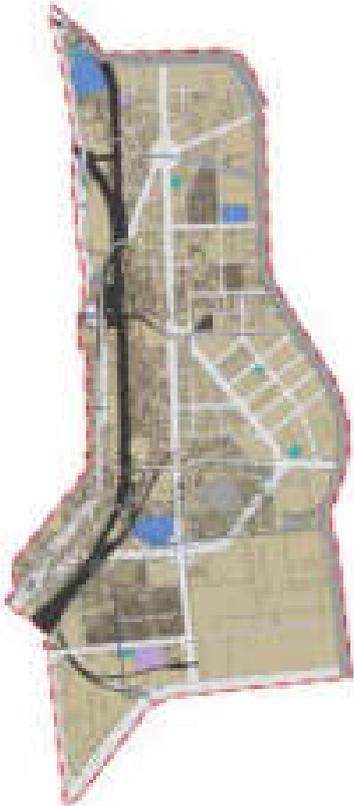
### □ 토지 지목: 대지 80% 이상 차지

- 지목이 대지인 필지는 7,720개소로 전체 필지 중 81.1%를 차지하고 있으며, 남북방향으로 지나가는 철도로 인해 도로 필지는 대지 다음으로 높은 비율을 차지하고 있음
- 학교용지에는 부산진초등학교, 성서초등학교, 성남초등학교가 입지하고 있으며, 구거용지는 원래 동천 지류로 하천 기능을 하였으나 대부분 복개되어 도로로 이용되고 있음
- 이외에도 공장용지, 임야 등 다양한 지목이 중점추진권역 곳곳에 분포하고 있는 것으로 확인되며, 도심 주요 가로인 중앙대로변에 주요소 용지가 존재하여 도심 활동을 저해할 우려가 존재

표 3 토지지목 현황

(출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분	면적(㎡)	필지수(개)	비율(%)
■ 대지	1,232,726	7,720	81.1
■ 도로	711,420	1,273	13.4
■ 철도	98,887	327	3.4
■ 학교	32,033	9	0.1
■ 구거	16,200	88	0.9
■ 공장	10,432	6	0.1
■ 주유소	6,147	7	0.1
■ 기타	20,958	90	0.9
합계	2,128,803	9,520	100



□ 필지 규모 : 평균 필지 규모 281㎡, 건축여건이 열악한 과소필지 다수

- 평균 필지 규모는 281㎡로 전체 필지의 약 85%가 평균 필지 규모보다 작은 필지로 확인되며, 「부산광역시 도시 및 주거환경 정비 조례」에 따라 일반상업지역 기준 150㎡ 미만인 과소필지는 7,904개소로 약 83.1%를 차지하고 있음
- 해당 과소필지는 중앙대로와 범일로 후면부, 경부선철도 인접지역을 중심으로 다수 분포하고 있으며, 이외에도 평화도매시장, 범일좌천통합지구 등과 같이 건축행위 이후 합필 등 필지 정리가 제대로 되지 않아 과소필지에 해당하는 토지들도 존재하고 있는 것으로 확인됨
- 이러한 소규모 필지들은 개별 건축행위가 열악함에 따라 도시환경정비사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 면단위 개발사업이 추진(예정)되고 있으며, 대부분 경부선철도 인접을 중심으로 집중 추진되고 있는 것으로 확인됨

표 4 필지 규모 현황  
(출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분	면적(㎡)	필지수(개)	비율(%)
50㎡미만	89,308	5,604	58.9
100㎡미만	91,222	1,606	16.9
150㎡미만	66,801	694	7.3
200㎡미만	51,484	376	3.9
300㎡미만	77,623	404	4.2
500㎡미만	102,426	341	3.6
700㎡미만	66,647	143	1.5
1,000㎡미만	53,332	82	0.9
1,500㎡미만	79,583	82	0.9
1500㎡이상	1,450,377	188	1.9
합계	2,128,803	9,520	100



□ 토지소유 : 국공유지 비율 높으나 활용가능 국공유지 부족

- 토지소유가 사유지인 필지는 6,910개소로 전체 필지 중 72.6%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 면적상으로는 국가 또는 지자체 소유의 국공유지 토지면적이 민간소유 토지면적보다 많은 면적을 차지하고 있는 것으로 도로, 철도, 동천, 55보급창, 부산진성공원 등 계획구역을 구획하고 단절시키는 대규모 도시계획시설이 위치함
- 사유지는 개인, 법인, 외국인, 종종, 종교단체 등 다양한 소유자가 혼재되어 있으며, 그 중에서도 개인(50.7%)과 법인(20.9%) 소유 필지 수가 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 국공유지 대부분은 도로, 철도, 학교, 공원, 군부대 등의 기능으로 현재까지 이용되고 있어 실제 활용 가능한 국공유지는 매우 부족한 것으로 확인됨
- 중장기적으로는 경부선철도 지하화, 공공시설 및 군부대 이전 등으로 인해 대규모 국공유지를 활용할 수 있는 가능성이 존재하므로 공공성이 확보된 국공유지 활용방안에 공공 주도의 선제적 활용방안을 마련할 필요가 있을 것으로 예상됨

표 5 토지소유 현황  
(출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분	면적(㎡)	필지수(개)	비율(%)
■ 개인	434,846	4,827	50.7
■ 법인	483,872	1,992	20.9
■ 외국인	1,917	18	0.2
■ 종교단체	7,376	40	0.4
■ 기타단체	2,864	25	0.2
■ 종종	712	8	0.1
■ 국유지	1,010,064	1,807	19.0
■ 사유지	131,947	378	4.0
■ 구유지	54,625	416	4.4
■ 미확인	580	9	0.1
합계	2,128,803	9,520	100.0



## 라. 건축물 현황

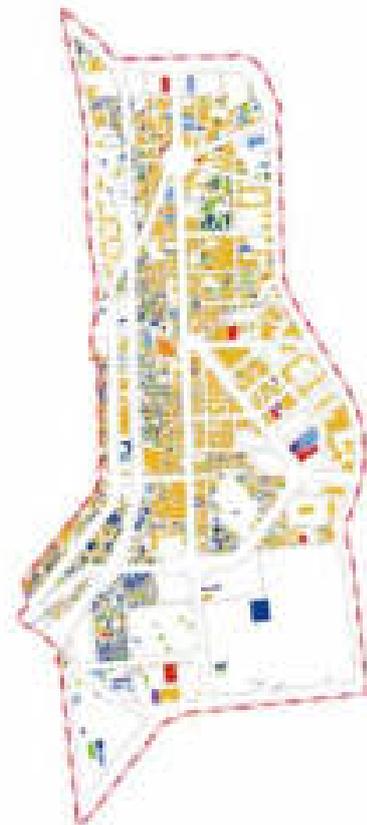
### □ 주구조 : 콘트리트구조(47.1%)와 목구조(23.9%) 70% 이상 차지

- 중점추진권역 건축물 구조는 철근콘크리트구조 46.5%(1,168동), 목구조 23.9%(600동), 블록구조 19.2%(483동) 등의 순서로 높은 비율을 차지하고 있음
- 콘크리트구조는 1980년대 이후 지어진 중대형 건축물에 해당하며 중점추진권역의 주간선도로인 중앙대로, 범일로 그리고 보조간선도로 성격의 조방로, 황령대로, 신천대로 등을 중심으로 분포하고 있는 것으로 확인됨
- 목구조, 블록구조, 벽돌구조 건축물은 사용승인일이 1970년대 이전이거나 건축년도를 알 수 없는 1, 2층 저층 단독주택이 다수를 차지하고 현대백화점 남측, 좌천동가구거리, 부산진성공원 일대를 중심으로 집중적으로 분포하고 있는 것으로 확인됨

표 6 건축물 주구조 현황

(출처: 국가공간정보포털 건축데이터민간개방시스템(2023.08. 기준))

구분	건축물수(동)	비율(%)
■ 철근콘크리트구조	1,168	46.5
■ 철골콘크리트구조	3	0.2
■ 철골철근콘크리트구조	9	0.4
■ 일반철골구조	61	2.4
■ 경량철골구조	15	0.6
■ 일반목구조	600	23.9
■ 블록구조	483	19.2
■ 벽돌구조	159	6.3
■ 기타구조	12	0.5
합계	2,510	100



□ 층수 : 도심 성격에 부합하지 않는 저층 건축물 다수 분포

- 해당 중점추진권역을 용도지역이 일반상업지역임에도 불구하고 5층 미만의 저층 주택이 약 85.3%를 차지하고 있는 것으로 확인되며 중앙대로, 범일로 등 주요 간선도로변을 제외한 지역 곳곳에 분포하고 있는 것으로 확인됨
- 5층 미만 건축물 중에서도 1층 건축물이 20.4%(706동)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 그 다음으로 2층 건축물 16.1%(556동), 3층 건축물 13.8%(479동), 4층 건축물 9.5%(328동) 순서로 많은 비율을 나타내고 있음
- 최근 개별 신축 또는 면단위 개발사업을 통해 신규 개발된 건축물 대부분은 일반상업지역의 용적률을 달성하는 30층 이상 고층건축물로 확인됨

그림 9 중점추진권역 내 상반된 건축물 층수 현황  
 (좌-경부선철도 일대 5층 미만 저층건축물, 우-매곡지마을 내 일반상업지역 용적률을 달성한 30층 이상 고층건축물)

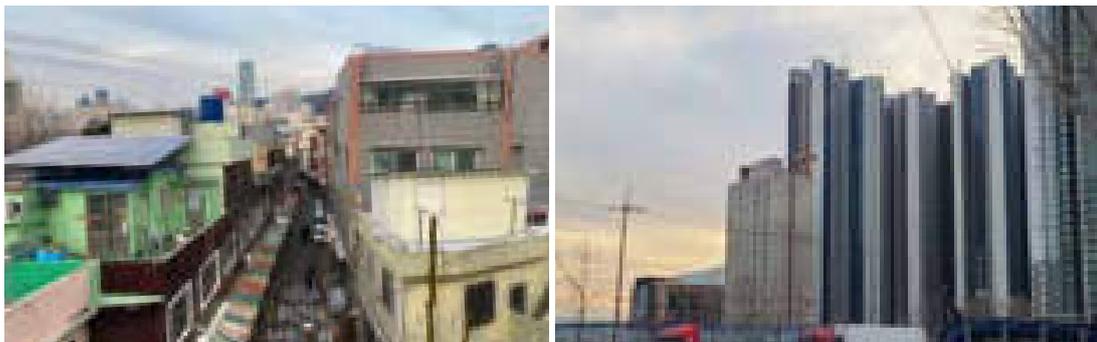


표 7 건축물 층수 현황  
 (출처: 국가공간정보포털(2023.08. 기준))

구분	건축물수(동)	비율(%)
■ 5층 미만	2,142	85.3
■ 5층~10층 미만	271	10.8
■ 10층~15층 미만	42	1.7
■ 15층~20층 미만	35	1.4
■ 20층~30층 미만	12	0.5
■ 30층 이상	6	0.2
■ 정보없음	2	0.1
합계	2,510	100

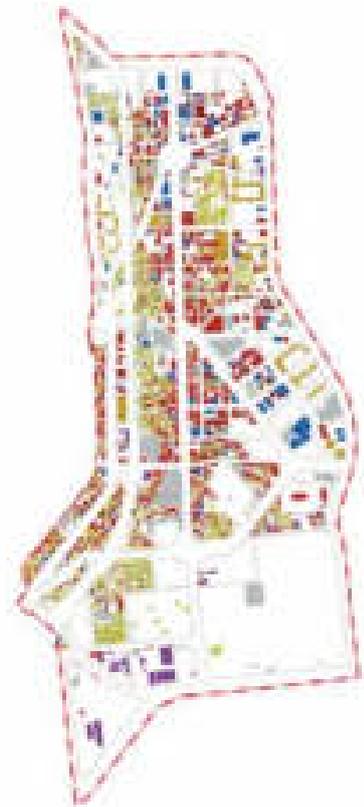
### □ 주용도 : 도심 속 주거비율 50% 이상 차지

- 건축용도는 단독주택, 근린생활시설, 공장 및 창고시설, 숙박시설, 공동주택, 업무시설 등의 순으로 많은 비율을 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 범내·범일 중점추진권역은 근린생활시설과 업무시설이 밀집된 타 도심과 달리 도심 주거를 담당하는 주거 용도가 전체 건축물의 약 51%를 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 근린생활시설은 주요가로축인 중앙대로, 범일로 간선도로변과 시장, 귀금속 등이 밀집된 현대백화점 앞 사거리 일대를 중심으로 근린생활시설이 다수 분포하고 있는 것으로 확인됨
- 조방로 일대에는 소규모 업무시설뿐만 아니라 동부산우체국, KT남부산지사 등 준공공시설이 함께 분포하고 있으며, 광무교 남측 및 범내골 교차로 주변으로는 ABL 생명빌딩, 삼성생명, 사학연금 등 금융 및 보험 관련 업무시설이 분포하고 있음
- 도심 관광을 지원하는 숙박시설은 서면 도심과 인접한 부산교통공사 일대에 분포하고 있으며, 과거 해당 지역의 산업활동을 지원하는 공장 및 창고시설들이 함께 잔존하고 있는 것으로 확인됨

표 8 건축물 주용도 현황

(출처: 국가공간정보포털 건축데이터민간개방시스템(2023.08. 기준))

구분	건축물수(동)	비율(%)
■ 단독주택	1,199	47.8
■ 공동주택	80	3.2
■ 근린생활시설	839	33.4
■ 숙박시설	97	3.9
■ 업무시설	81	3.2
■ 공장 및 창고시설	108	4.3
■ 기타시설	106	4.2
합계	2,510	100



□ 건축연도 : 정비사업 요건에 부합하는 노후건축물 80% 차지

- 10년 미만에 지어진 건축물은 중점추진권역 내 곳곳에 분포하고 있는 것으로 확인되며, 대부분 공동주택 또는 주거용 오피스텔로 지어진 업무시설이 대다수인 것으로 확인됨
- 중점추진권역 내 대다수의 건축물은 정비사업 요건에 부합하는 20~30년 이상 노후건축물에 해당되며, 전체 건축물의 80% 이상을 차지하고 있는 것으로 확인됨
- 저층 단독주택 노후건축물은 경부선철도 일대를 중심으로 밀집되어 있으며, 공동주택 노후건축물은 동천변을 따라 분포하고 있는 것으로 확인됨
- 현재 노후건축물 대부분은 도시환경정비사업, 주택건설사업 등 개발사업이 추진 중이거나 추진예정인 지역임

그림 10 개발사업에 따른 중점추진권역 노후건축물 철거 현황

(좌-경부선철도변 노후단독주택 주택건설사업, 우-동천변 노후공동주택 재건축사업)



표 9 건축연도 현황

(출처: 국가공간정보포털 건축데이터민간개방시스템(2023.08. 기준))

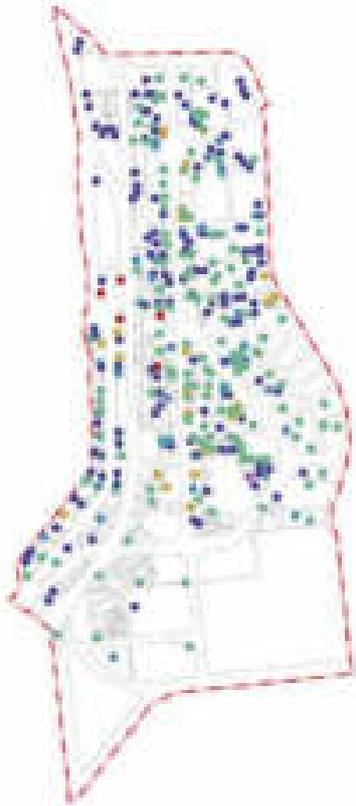
구분	건축물수(동)	비율(%)
10년 미만	84	3.3
10년~20년 미만	138	5.6
20년~30년 미만	242	9.6
30년~40년 미만	655	26.1
40년~50년 미만	350	13.9
50년 이상	986	39.3
정보없음	55	2.2
합계	2,510	100.0

□ 최근 10년 건축인허가 현황 : 공공성을 고려하지 않은 사업성 위주의 신축

- 최근 10년간 건축인허가 현황 분석 결과, 건축허가 취소 13건을 제외한 총 403건의 건축인허가가 진행된 것으로 확인되며, 용도변경이 49.9%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음
- 현대백화점 앞 교차로 부근 시장밀집지역, 조방로 일대 등 상업시설이 밀집한 지역을 중심으로 용도변경이 다수 진행되었으며, 신축 같은 경우에는 범일로, 범내골교차로, 철도변 일대에서 다수 진행된 것으로 확인됨
- 특히, 2022년 신축건축물은 총 11개소로 용적률 1,200%에 상응하는 일반상업지역 용적률을 모두 달성하는 초고층 건축물로 건설되었으나 해당 건축물의 공공기여 대부분은 담장 등으로 사유화하거나 가로공간과의 연계가 미비한 일률적인 방식의 공공공간으로 조성됨

표 10 최근 10년 건축인허가 현황  
(출처: '부산진구·동구 건축인허가대장 내부자료', 2023. 03.)

구분	용도변경	신축	증축	개축	대수선	기타
2013	14	16	1	0	2	1
2014	18	8	4	0	1	1
2015	23	16	7	0	3	1
2016	18	10	6	0	1	0
2017	10	27	4	0	3	1
2018	18	10	2	0	1	0
2019	26	9	1	0	4	0
2020	16	11	1	1	3	0
2021	24	7	3	0	6	0
2022	26	11	3	0	8	0
합계	193	125	32	1	32	4



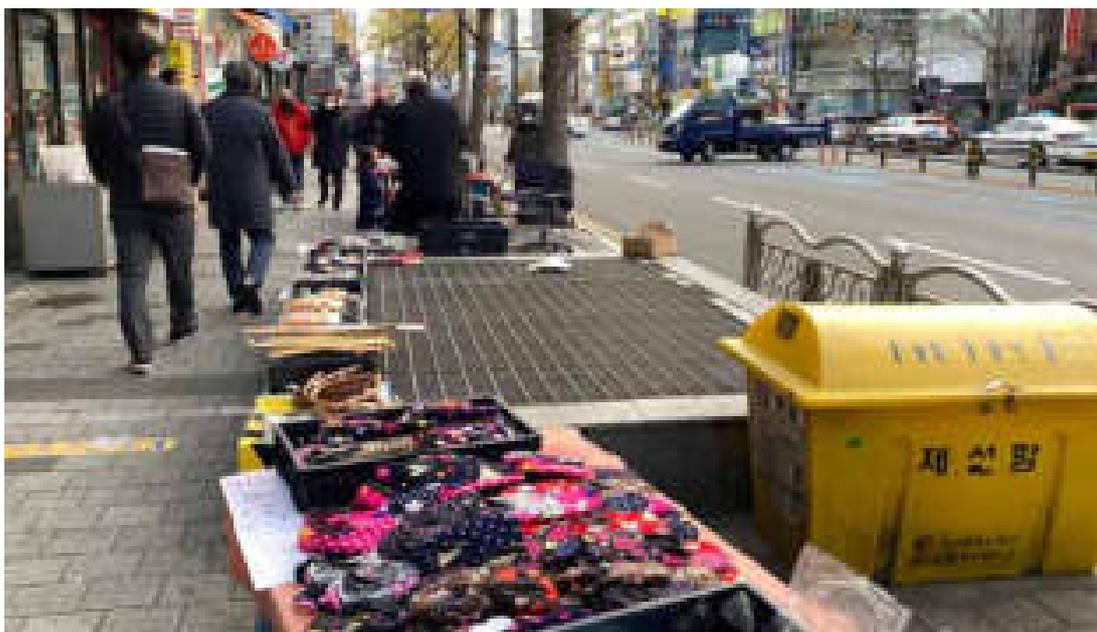
### 3. 주제별 생활여건 현황

#### 가. 보행 부문 : Move

##### □ 열악한 기초 보행인프라

- 간선도로 보도는 최소 3m 보도 폭이 유지되고 있으나 불규칙한 조경 식재, 지하철출입구, 환기구 등 가로시설물로 인한 실제 유효 보도 폭원은 더욱 좁은 것으로 확인됨
- 이면도로의 경우에는 폭 1.5m 미만의 보도가 존재하거나 보차구분 없는 폭 8m미만의 도로가 다수를 차지하고 있음
- 또한, 중점추진권역 내 이면도로 인접 노상주차장이 422면(5,064㎡)이 구성되어 있으며, 그중에서 시장 등 보행유발시설이 밀집된 현대백화점 앞 사거리 일대가 대부분을 차지함
- 동천변 인접 보도는 폭 2m 미만의 보도 내 다수의 조경공간과 가로시설물 등으로 보행의 역학과 기능이 미비하나 최근 동천변 내부로 보행데크가 설치되고 있음
- 서로 다른 보도 포장재료 사용으로 인해 가로경관이 저해되고 있으며, 장애인 등 교통약자의 안전을 위협하는 높은 보도 턱뿐만 아니라 연속성 없는 점자블럭 또는 점자 자체가 없는 보도블럭이 도심 가로에 다수 존재함

그림 11 간선도로변 보도 내 즐비하고 있는 가로시설물 및 노상적치물



□ 전국 기초지자체 교통안전지수 평가 결과, 보행자 부문 하위등급 평가

- 2021년도 전국 기초자치단체별 교통안전지수 평가 결과, 부산진구는 보행자 부문 73.18점으로 전체 5개 등급 중 하위에 해당하는 D등급으로 평가됨
- 반면에 부산 동구는 부산진구보다는 높은 77.46, C등급에 해당하고 있으나 C등급에서 최하위 점수이므로 D등급의 최고 점수와 유사함

표 11 부산진구·동구 영역별 교통안전지수  
(출처: '2021년도 전국 기초자치단체별 교통안전지수', 2022, p.67)

구분	보행자		교통약자		도로환경	
	점수	등급	점수	등급	점수	등급
부산진구	73.18	D	76.01	D	76.32	D
동구	77.46	C	79.56	D	82.40	C

□ 원활한 교통 흐름을 방해하고 보행단절을 유발하는 차량 진출입구 다수

- 범내·범일 중점추진권역 내 주요 가로인 중앙대로·범일로 간선도로변으로 99개의 차량진출입로 조성으로 인해 보행자는 17m마다 걸음을 멈춰야 하는 상황임
- 또한, 특정 시간대 일부 건축물에 주차수요가 집중되는 경우, 한 차선 전체가 주차 출입을 위한 공간으로 전환되어 전체 교통 흐름에 큰 영향을 미치고 있음

그림 12 중앙대로·범일로변에 조성된 차량진출입로  
(출처: '네이버 지도')



□ 가로 활성화에 부적합한 저층부 용도

- 주요 보행축인 중앙대로·범일로변으로 입지한 건축물 185개소 대상으로 저층부 용도를 확인한 결과, 세차장, 주유소, 차량정비소 등 시민활동을 유도하기에는 한계가 있거나 부적절한 용도가 39%(72개소) 차지하고 있음

그림 13 중앙대로변 가로활성화 저해 용도 입지 현황  
(출처: '네이버 지도')



□ 남북방향으로 발달한 도시구조로 인한 동서 지역 간 보행 연결성 미비

- 남북방향을 가로지르는 경부선철도에 인접한 두 지역은 약 500m마다 조성된 도로, 육교를 통해서만 통행할 수 있어 동서 간 보행 연속성의 한계를 지니고 있음
- 경부선철도 좌측 지역에서 동천변까지 약 600m 직선거리임에도 불구하고 육교 지점, 정연화되지 않은 도로 구획 등으로 약 1.2km를 보행하여 비교적 오랜 시간이 소요됨

그림 14 남북방향 경부선철도로 단절된 동서지역  
(좌-경부선철도로 단절된 동서지역, 우-동서지역을 연결하는 육교)



그림 15 보행 부문 중점추진권역 현황



## 나. 여가 부문 : Play

### □ 시민활동을 담을 수 있는 공공 여가공간 부족

- 범내범일 중점추진권역 공공문화시설은 부산시민회관 1개소가 유일하며, 국가적 최저기준에 따른 생활 SOC 결핍시설은 공원, 복지시설(경로당, 노인교실), 교육시설(유치원, 초등학교)로 확인됨
- 기 조성된 공공건축물 대부분은 5층 미만 20년 이상 노후건축물로서 우체국, 파출소, 주민센터 등 단일 기능의 행정업무를 담당하는 관공서로 확인됨
- 일부 공공건축물은 특정 산업 또는 생활을 지원하는 부산패션비즈센터, 범일의류제조지원센터, 범일 생활문화센터 등이 존재하고 있으나 저이용되고 있는 것으로 확인됨
- 현재 국공유지 대부분이 문화재구역, 정비구역, 군사보호구역, 철도구역 등에 포함되어 있거나 소규모 부지 또는 과소필지에 해당하여 신규로 활용하기에 한계를 지님

그림 16 범내·범일 중점추진권역 생활SOC 충족현황



표 12 범내·범일 중점추진권역 공공건축물 현황

단위: m<sup>2</sup>, 층

구분	대지면적	층수	비고	구분	대지면적	층수	비고	
부산노회회관	322	3	20년 이상 노후 건축물	범일의류제조지원센터	216	4	증축	
범천1동주민센터	166	3		범일2동주민센터	578	3	개축	
범천동 우체국	267	2		부산패션비즈센터	1,605	6	신축	
좌천파출소	346	2		범천1파출소	331	2	신축	
부산진구보건소	1,326	4		부산시민회관	7,697	4	수변부	
동부산우체국	2,637	4		부산시 노동복지회관	1,264	5	연계 미흡	
광무파출소	118	3		부산진소방서	785	4	보행 위험	
좌천동우체국	278	2		남부지방 해양수산청	6,864	7	-	
범일생활문화센터	334	2		개축	남부지방 해양경찰청	3,930	10	-

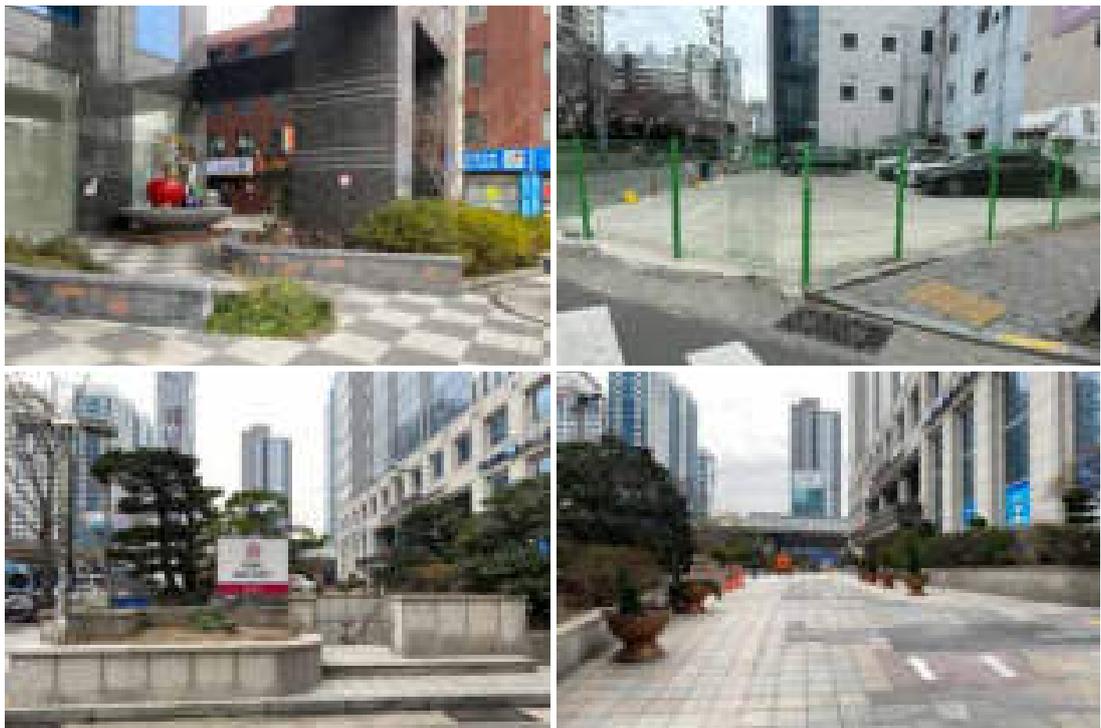
**그림 17** 범내·범일 중점추진권역 내 유일 공공문화시설(부산시민회관)  
 (좌-부산시민회관 대극장, 우-부산시민회관 소극장)



□ 누구나 이용 가능한 열린 공간으로서의 공개공지 실효성 미비

- 범내·범일 중점추진권역에 조성 완료된 공개공지는 총 38개소로 확인되며, 약 10,217㎡ 면적을 차지하고 있음
- 건축물 측면 또는 후면부 내부 조성, 개방의무 불이행, 차량통행, 자투리조경 등으로 사유화된 공간으로 사용되고 있는 공개공지가 다수임

**그림 18** 후면부 자투리조경, 개방의무 불이행, 주차장 등 실효성이 낮은 공개공지  
 (좌-대동레미안센트럴시티5차아파트, 우-이샘병원, 아래-ABL생명빌딩)



- 또한, 공개공지 대부분이 주요가로축인 중앙대로·범일로가 아닌 내부도로변에 다수 조성되어 있으며, 연속적으로 조성되기보다 지역 곳곳에 산발적으로 분포하고 있음

**그림 19** 동천변 전면가로와 단절된 화단형 공개공지 조성(전문건설공제조합 부산지점)



□ **일상생활 속 쾌적한 도시환경과 여가문화를 체감할 수 있는 생활녹지 부족**

- 중점추진권역 내 도시공원은 남동측에 위치한 부산진성공원이 유일하며, 중점추진권역 전체 면적 대비 도시공원 면적은 24,000㎡로 약 1.1%를 차지하고 있음
- 도시공원 자체도 매우 부족한 상황이지만 일상생활에서 시민들이 체감 가능한 생활녹지 자체도 매우 결핍한 상황임

**그림 20** 하늘에서 바라본 부산진성공원 및 저이용 되고 있는 영가대광장  
(출처: '자성대공원 앞으로 부산진성공원 되나', 2021)

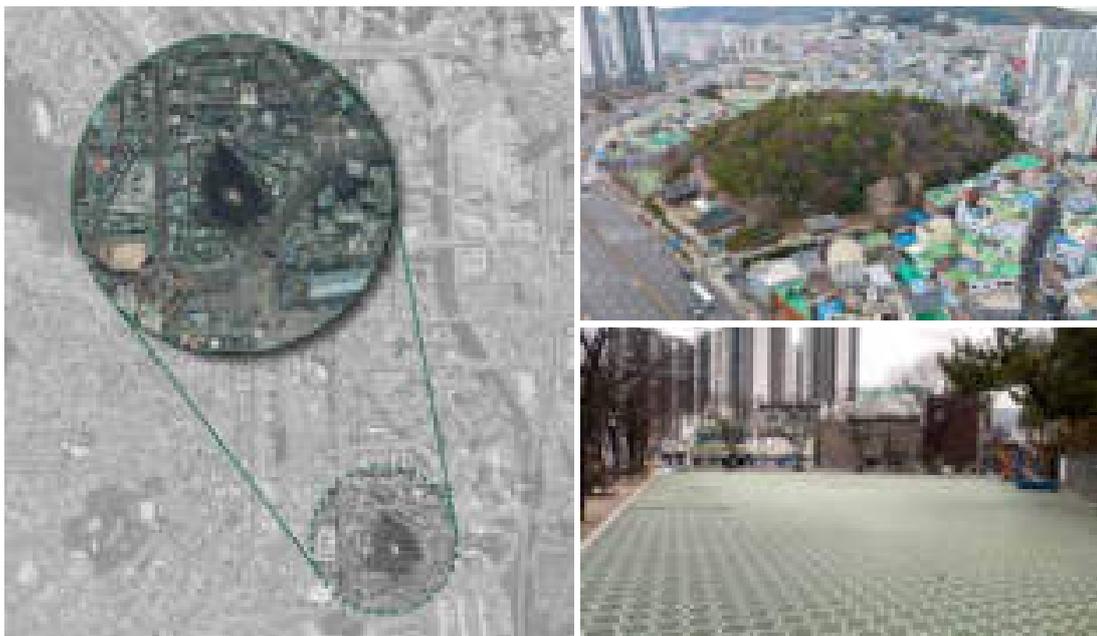
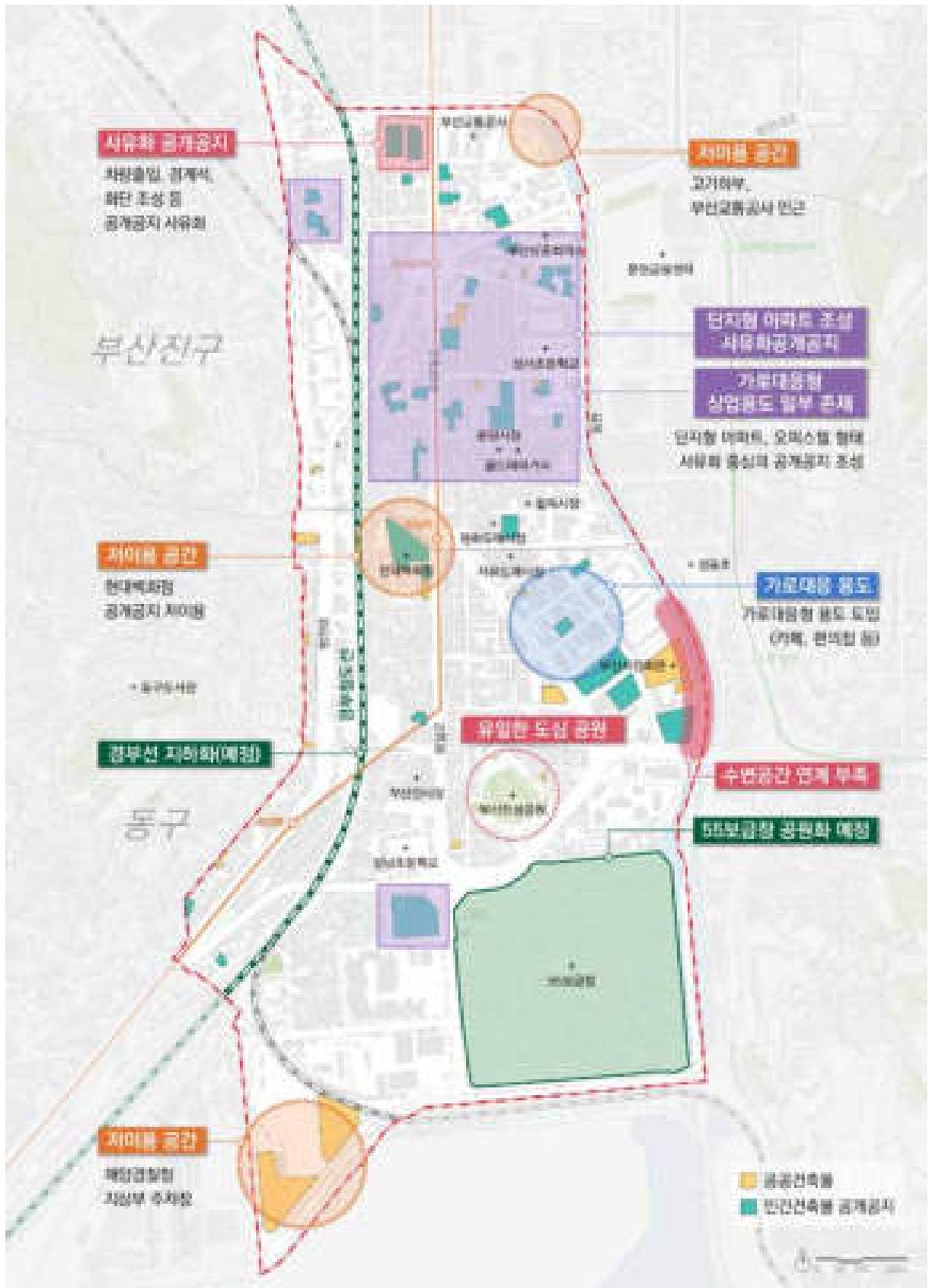


그림 21 여가 부문 중점추진권역 현황



## 다. 주거 부문 : Live

### □ 주변여건을 고려하지 않은 무분별한 주거개발 우려

- 범내·범일 중점추진권역은 일반상업지역으로서 「부산시 도시계획 조례」에 따라 최대 건폐율 60%, 용적률 1,000% 이하로 초고밀도 건축이 가능하며, 일부 요건을 충족할 시 최대 용적률 1,200%까지 건축 가능함
- 이러한 토지이용 특성에 따라 노후건축물 개별 신축분만 아니라 「도시환경정비법」에 따른 도시정비형 정비사업, 「소규모주택정비법」에 따른 가로주택정비사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업과 같은 면단위 정비사업도 함께 진행되고 있음

### □ 지속적인 도심주거 증가로 인한 도심 특성 약화

- 도심 특성 강화를 위해 주거복합건축물 신축 시 용도용적제 개념을 도입하여 과도한 주거비율 유입을 규제하고 있으나 기존 용적률 자체가 높아 해당 제도의 실효성이 미비한 상황임
- 「부산시 도시계획 조례」에 따라 주택연면적 비율이 80% 이상~90% 미만 시 용적률 600% 이하로 건축 가능하며, 인센티브 항목 연계 시 평균 750~800% 용적률로 건축할 수 있음
- 주거복합건축물이 아닌 일반 건축물 신축 시에도 분양이 상대적으로 어려운 업무시설보다는 대부분 주거용 오피스텔 용도로 사용되는 경우가 많음

### □ 기존 도시적 맥락을 훼손하는 고밀 폐쇄형 대규모 주거단지 조성

- 현재 진행되고 있는 다수의 정비사업이 주변 지역과의 단절을 유발하는 담장 및 석축 조성, 보안문 설치, 기존 내부도로 제거 등 폐쇄형 주거단지로 계획·조성되고 있음
- 도심이라는 지역성과 가치를 강화하기보다 주거지역에 조성되는 성냥갑 아파트와 같은 차별성 없는 형태와 디자인 그리고 재료·색채 등이 적용되어 있음

표 13 범내·범일 중점추진권역 주거 개발사업 현황 (2023.03. 기준)  
(출처: '부산광역시 정비사업 통합 홈페이지', 2023)

단위: m<sup>2</sup>, 세대, %, 층

구분	구역면적	세대수	용적률	층수	비고	
범천도시 환경정비사업	1-1구역	20,766.4	1,323	849.6	지하6 / 지상49	관리처분계획
	1-2구역	13,427.1	1,118	-	-	추진위원회
범일도시 환경정비사업	2구역	40,255.0	374	846.9	지하5 / 지상49	사업시행계획
	3구역	17,537.8	1,240	742.5	지하4 / 지상49	관리처분계획
	3-1구역	6,119	358	837.8	지하4 / 지상49	관리처분계획
좌천범일통합지구 도시환경정비사업	1지구					준공
	2지구	46,610.5	574	938.6	지하4 / 지상60	조합설립
	3지구	44,226.7	2,040	841.2	지하5 / 지상49	착공
	8지구	10,936.1	652	850.0	지하4 / 지상48	준공
좌천2 도시환경정비사업		7,475.4	546	812.6	지하4 / 지상39	준공
범일동 830-44 가로주택정비사업		3,198.1	226	901.5	지하- / 지상26	조합설립
범일동 721-67 주택건설사업		16,345.5	956	1,107.3	지하6 / 지상46	착공
범일동 330-226 주택건설사업		24,097.7	999	903.0	지하5 / 지상69	사업승인

그림 22 주거 부문 중점추진권역 현황



## 라. 산업 부문 : Work

### □ 도심형 산업 밀집으로 지역정체성 형성과 경제 활성화에 기여

- 중점추진권역 남측으로는 과거 조선 방직에서부터 파생된 섬유, 직물, 의류, 봉제, 등을 비롯한 터미널, 철도역 등 지역 입지 특성에 따라 자연적으로 생겨난 예식, 한복, 귀금속, 공구 등 다양한 산업이 현재 까지 산업군을 형성하여 유지되고 있음
- 중점추진권역 북측으로는 서면 도심의 발달과 함께 문현금융단지가 개발되면서 상업업무와 금융경제 등을 지원하는 산업들이 주를 이루어 형성·발달되고 있음
- 특히, 범일동 지역은 2021년 대한민국 100대 상권 분석 결과, 부산 상권 매출액 3위와 전국상권 중 매출액 31위를 차지하고 일 유동인구가 전국 10위에 달하는 것으로 확인됨

### □ 도심형 산업의 경쟁력 강화를 위한 선제적 대책 마련 요구

- 범내·범일 중점추진권역에서만 가지는 독특한 사회경제 환경을 기반으로 도심형 특화산업을 육성하기 위한 풍부한 기초조사와 연구가 미흡한 실정임
- 지역에 주로 방문하는 50~60대 중장년층을 포함한 다양한 신규 계층이 지속 유입될 수 있도록 도심 산업의 노후화된 시설개선 및 역사문화자원으로서의 활용이 요구되는 상황임

그림 23 섬유, 의류, 직물 등 도매상업 기능을 전담하고 있는 건물형 시장

(좌-자유도매시장, 중간-평화도매시장, 우-부산진시장, 아래-범일로일대 도매시장 밀집지역)





## 4. 중점추진권역 현황 종합

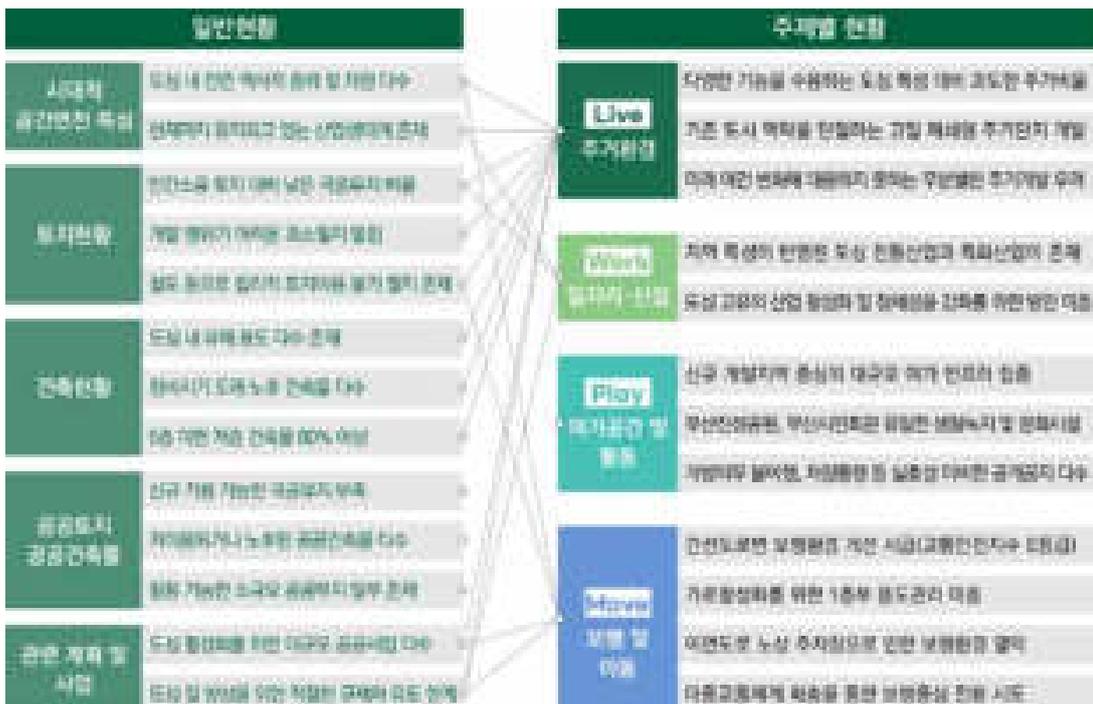
### □ 쇠퇴한 범내·범일 지역의 도심으로서 역할과 위상 재정립 필요

- 부산의 역사와 지역의 정체성을 고증하는 도심으로서의 범내·범일지역의 가치 인식과 함께 관련 물리적, 비물리적 역사문화자원을 발굴하고 보호·활용하기 위한 조치가 필요함
- 범내·범일 중점추진권역은 중앙 도심과 서면 도심 사이에 위치한 완충지대 역할과 함께 인근 도심과 차별성 지니는 도심으로서 기능과 활동을 하는 강화할 수 있는 방안 마련이 필요함

### □ 범내·범일 지역의 공간구조를 형성하는 도시축의 중심성 회복 필요

- 중앙대로·범일로는 부산을 상징하는 가로이자 주요 도심인 중앙-서면을 관통하는 도시 축으로서 기능과 역할 부여가 필요한 상황임
- 동천은 도심하천으로서 친수공간으로 전환하기 위한 환경개선을 추진하고 있지만, 시민들이 더욱 다양한 문화 향유와 활동을 체험할 수 있는 공간으로 개선될 필요가 있음
- 경부선철도는 상부 공원화하는 장기구상을 반영하여 공공성이 확보된 도심 선형녹지로서 역할을 부여하기 위한 선제적 계획을 마련할 필요성이 존재함

그림 25 중점추진권역 현황 종합



□ 시민이 체감할 수 있는 일상공간 구조 혁신을 위한 도시건축 통합관리전략 마련 필요

- 대규모 공공사업을 통한 일상공간 개선뿐만 아니라 작은 소소한 변화에도 시민이 몸으로 체감할 수 있는 일상생활 요소 중심의 다양한 공공사업 발굴 및 추진 필요
- 공공사업 이외에 민간영역에서도 모두가 누릴 수 있는 지속 가능한 일상공간 변화를 도모하기 위한 실질적인 개선방안 마련 필요

그림 26 중점추진권역 현황 종합 도면



PART

04

# 중점추진권역 공간구상 및 계획

1. 기본구상	92
2. 과제별 실천전략 1 : 걸어서 즐기는 도심	95
3. 과제별 실천전략 2 : 언제나 푸른 도심	109
4. 과제별 실천전략 3 : 품격 있는 도심	119
5. 범내·범일 도심 혁신사업	131

# 1. 기본구상

## 가. 목표 및 미래상

일상 속 언제 어디서나, 모두가 함께 누리는  
**걷기 좋은 도심 범내·범일**

## 나. 공간관리구상

- 중점추진권역에는 남북을 가로지르는 세 개의 축이 존재하며, 이 세 개의 축은 부산, 더 나아가서는 대한민국의 성장과정에 중추적인 역할을 해왔던 핵심 축임
- 본 계획에서는 세 개의 축이 미래 도심부의 변화를 지속적으로 이끌어 나갈 수 있도록 축의 의미를 현대적인 방식으로 해석하여 미래 공간관리 구상을 제안함

### □ 서울과 부산을 연결하는 광역교통축 : 경부선철도

- 광역교통축에 해당하는 경부선 철도는 그동안 동-서 생활권을 단절하는 주요 요인으로 작용했으며 도심의 공간확장을 제한하는 물리적 요소로 인식되어 왔음. 반면, 경부선 철도는 국가의 경제발전과 거점도시 간 활발한 교류를 지원해왔다는 의미가 있음
- 이러한 점을 고려하여 본 계획에서는 광역교통축을 “미래기술의 교류와 지역 간의 소통을 이끌어가는 장소”로 대전환을 도모하고자 함

### □ 부산 주요 생활권을 관통하는 도시상징가로 : 범일로

- 범일로는 옛 부산포와 동래읍성을 연결했던 유일한 가로인 영선고갯길이 현재 중앙대로의 모태임. 범일로는 오랜기간 도시의 주요 골격으로 중추적인 역할을 해왔으나 도시 팽창에 따른 생활권 다핵화, 기반시설 노후화 등으로 그 위상과 상징성이 약화된 상황임
- 본 계획에서는 “범일로의 위상 확립과 현대적인 방식으로 재활성화되는 부산의 메인스트리트”로 범일로의 미래 공간관리구상을 설정함

□ 부산시민공원-북항을 연결하는 도심하천축:동천

- 동천은 대기업 삼성과 LG의 모태인 제일제당, 럭희화학공업사를 비롯해 조선방직, 동명목재, 태광산업 등 근대시기 부산 및 대한민국의 산업경제 발전을 이끈 기업들이 태동한 장소임. 이후 복개사업과 물길 변경 등으로 동천의 모습과 형태는 변화되었으나 부산의 주요하천으로 도심부의 미래변화를 연계할 수 있는 잠재력이 있는 곳임
- 이러한 상황을 고려하여 동천을 “품격있는 수변공간 형성으로 새로운 도심경관과 시민활력을 선도해 나가는 장소”로 공간관리구상을 설정함

그림 1 범내범일 중점추진권역 공간관리구상



## 다. 계획방향

### 도심공간의 다양한 기능과 도시건축의 통합관리를 통한 일상공간의 구조 혁신

#### □ 적절한 민관협력을 유도하는 도시관리 혁신

- 통합적인 도심경관 형성과 도시공간 질적 수준 향상을 위해서는 공공의 노력만으로 한계가 분명하므로 민간참여를 적극적으로 유도할 수 있는 다양한 방안도 함께 제시하고자 함

#### □ 품격 높은 제3장소를 만들어 나가기 위한 장소 혁신

- 다양한 도심 활동 욕구를 충족할 수 있도록 다양한 도시 건축적 해법 제시와 운영관리 콘텐츠 제안 등을 통해 보다 활력있고 오래 머무를 수 있는 도시의 열린거실을 만들어 가고자 함

#### □ 기능과 용도의 유기적 융합을 통한 생활 혁신

- 어디서든 접근이 용이한 도심의 입지적 강점과 다양한 서비스가 집중된 도심 특성을 강화하여 주거·여가·산업이 조화되고 매력적이고 효율적인 콤팩트 도시를 형성해 나가고자 함

## 라. 과제 설정 및 과제별 주안점

- 보행환경, 여가공간, 도시맥락 등 주요 관리이슈를 고려하여 3개 과제를 도출하였으며, 과제별 실천 전략은 “공공사업 부문”과 “민간협력·참여유도 부문”으로 크게 구분하여 제시함

그림 2 과제 설정 및 과제별 주안점



## 과제별 실천전략

## 2. 걸어서 즐기는 도심

보행활동 기반의 가로 가치와 활력 증진을 위한  
도심 보행환경 정비

## 가. 배경 및 필요성

## □ 전반적인 개선이 필요한 보행환경

- 2m~4m 미만의 좁은 보도 폭 내 유효 보도 폭을 잠식하거나 보행 장애를 유발하는 가로시설물, 노점 등이 도심 가로 곳곳에 다수 존재하고 있음
- 중앙대로, 범일로 등 간선도로변으로 조성된 잦은 주차 출입구로 인한 걸음을 자주 멈춤으로서 보행 연속성과 안정성이 미반영되어 있음
- 도시 공간 구조에 따라 남북방향으로 발달한 도로체계와 철도 등 기반시설 조성으로 동서 지역 간 보행 단절이 심각한 상황임

## □ 차량 중심의 도로 공간구조

- 시장, 공동주택 등 차량을 유발하는 시설의 부족한 주차공간 확보를 위해 도심 이면도로 공간 대부분이 노상주차장으로 조성되어 있음
- 이외에도 보행활동의 질적 향상에 기여되는 도심 공지 대부분이 주차장 및 주차 출입통로로 이용되고 있음

## □ 기반시설 간 공간적·기능적 연계 부족

- 차량 동선 분리에만 치중된 교통성이 아닌 보행자 대기 공간이자 광장 역할의 공간으로 설계·조성이 필요함
- 도심 이면도로에 준비한 주차공간을 보행공간으로 전환을 위한 초등학교 복합화 등 공익시설과 연계가 필요함
- 동천변에 조성된 친수공간과 인접 건축물에 확보된 보행공간과 연결을 위해 기반시설 정비가 필요함

그림 3 범일로 일대 전경



## 나. 원칙 및 방향 설정

- 언제 어디서 누구나 쾌적하고 안전한 보행환경 마련
- 소통하고 활력있는 가로활동 기반의 도심 위상 회복
- 창의적인 아이디어와 설계로 효율적으로 활용하는 공공토지

## 다. 실천전략 도출

- 공공사업
  - 보행을 통한 북향 미래 활력이 서면 도심까지 유입하기 위한 메인스트리트 보행환경 정비
  - 도심의 수많은 차량에 구애받지 않고 안전한 일상생활 보행을 위한 생활거점 가로환경 정비
  - 부산항에서부터 도심 내륙지역까지 유입된 동천 일대 보행 친화 수변공간 조성
- 민간유도지원
  - 열악한 도심 보행환경 개선을 위한 다양한 방식이 적용된 민간건축물 계획 유도방안 마련

표 1 과제 1. 실천전략 및 세부사업

구분	실천전략		세부사업
과제 1. 걸어서 즐기는 도심	공공사업	① 범내·범일 메인스트리트 보행환경 정비	- 도시 비우기 - 거리가게 허가제 - 교통섬 재구조화
		② 생활거점 가로환경 정비	- 학교시설 복합화 - 노상주차장 파클렛 조성 - 시장 진입로 환경정비
		③ 보행친화 수변공간 조성	- 교량 전망쉼터 - 광무교 플로팅 수변광장 - 동천길 보행자 우선도로
	민간유도지원	④ 도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도	- 차량출입체계 정비 - 가로지장물 대지 내 수용 - 용도 형태·색채 관리 - 공공보행통로 지정

## 실천전략 ①

## 범내·범일 메인스트리트 보행환경 정비

## 배경 및 목적

- 중앙대로, 범일로 일대 물리적 보행환경 개선을 통한 가로에서의 다양한 시민활동 기반 마련

## 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
도시 비우기	범일로 가로시설물	100개소 (매년 10개소)	사업 실행	단기-중기 (지속)	50억원	공공도시디자인과	
거리가게 허가제	범일로 노점상가	노점상가 밀집 600m	사업 실행	단기	21.5억원	공공도시디자인과 보행도시정책과	
교통섬 재구조화	범내교차로 범일교차로	2개소	사업 실행	중기	54억원	공공도시디자인과 보행도시정책과	

## 세부사업

## □ 도시 비우기

- 부서 또는 기관별로 개별적으로 관리되고 있는 가로시설물의 정비
  - 유관기관 또는 부서와의 실무협의회 구성 및 합동 현장점검 실시
  - 시설물 유관기관(경찰청, 철도공사, 한국전력, KT 등)과 MOU 체결을 통한 업무협력
- 통일성을 지닌 시설물 정비를 위한 도시 비우기 표준 디자인 마련
- 가로시설물의 기능과 현장 분석을 통해 철거, 통합 등 정비방식 유형화
  - 비우기: 불필요, 기능 상실 시설물 철거 / 줄이기: 유사기능 인접 시설물 통·폐합 / 정리하기: 노후·부식·훼손 시설물은 유지 보수



□ 교통섬 재구조화

- 교통섬과 보도, 횡단보도 통합설계 등을 통한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
  - 무분별한 교차로 환경 정비를 통해 효율적인 공공토지 이용 도모
  - 교통섬 주변 시야 확보가 어려운 가로수 및 교통시설물 등을 종합적으로 정비
  - 횡단보도 등 보행자가 밀집하는 장소에는 휴게시설 및 차양 등 편의시설 설치
- 차량 통행체계 개편이 필요한 경우, 교통영향평가를 통해 차량 통행체계 개편 추진

그림 7 미국 뉴욕 플라자 프로그램을 통한 교통섬 재구조화  
(출처: 'NYCDOT & NYCPLAZA', 2016, p2~5)

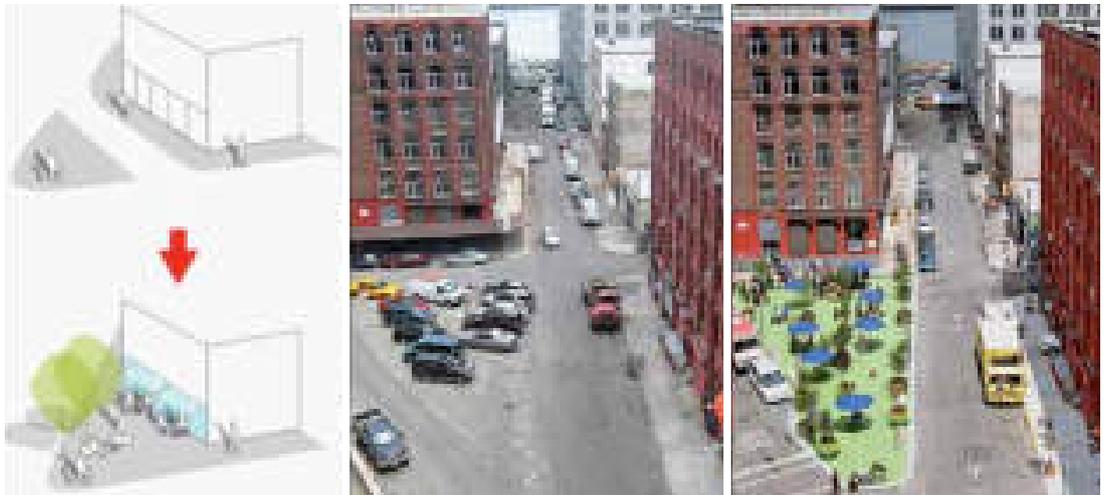


그림 8 미국 뉴욕 Putnam Triangle Plaza 교통섬 보행광장 조성  
(출처: 'Putnam Triangle Plaza Brooklyn CB2 Transportation Committee', 2015, p16)



## 실천전략 ② 생활거점 가로환경 정비

### 배경 및 목적

- 주변 지역 개발사업과의 이면도로 주차공간 확보 연계를 통한 도심 내 부족한 보행공간 확보
- 도심 이면부 차량과 보행이 혼잡한 생활도로 정비를 통한 불편함 없는 보행환경 조성

### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
학교시설 복합화	학교시설	1개소	사업 실행	장기	105억원	창조교육과	
노상주차장 파클렛 조성	시장변 노상주차장	15개소	사업 실행	단기	6억원	공공교통정책과	
시장 진입로 환경정비	중앙시장 진입로	진입로 400m 1개 구간	사업 실행	중기	12억원	소상공인지원과	

### 세부사업

#### □ 학교시설 복합화

- 지역 주차수요에 대응한 학교시설 지하부 활용 주차장 조성
  - 학교시설 지하부 주차면수 일부 거주자우선주차구역, 공영주차구역 등으로 확보하고, 중장기적으로는 도심 이면부에 조성된 노상주차장 전면 이전
- “공공주차장” 개념 도입을 통한 주차장 설치비용 일부 공공지원
  - 주차장 운영수익 배분을 통해 초기 공공 투자비용을 회수하고 이후에는 학교시설에 기부채납

□ 노상주차장 파클릿 조성

- 보도에 인접하여 설치된 노상주차장 보행자 휴게공간 및 보행서비스공간 조성
  - 부산시설공단 및 공영주차장 관리부서와 협의
  - 시민 아이디어 공모를 통해 시민참여 기회 부여 및 다양한 활용 아이디어 확보
  - 민간위탁 방식의 운영관리를 통해 확보된 노상주차장별 창의적인 아이디어 실현
- 노상주차장 일부 시범사업 추진 이후 객관적 평가를 통한 파클릿 조성 대상 확대 여부 결정

그림 9 학교시설 복합화 사례(광명시 광명동초등학교 복합화)  
 (출처: '광명시 뉴스포털 홈페이지(<http://news.gm.go.kr/>)')



그림 10 미국 노상주차장 파클릿 조성 사례(좌-Stockton Street, 우-Eugene Street)  
 (출처: 'Putnam Triangle Plaza Brooklyn CB2 Transportation Committee', 2015, p16)



### □ 시장 진입로 환경정비

- 성서초등학교에서 부산중앙시장으로 접근하는 주요 가로환경 정비
  - 보차 구분없는 보행자 우선도로 설치, 서비스 차량 제외 일반 차량 주정차 금지구역 지정
  - 가로 보행과 활동에 지장을 주는 지상부 전신주 및 통신주 지하화
- 주요 가로변 상업공간의 정연한 가로경관 조성을 위한 파사드 리모델링 비용 지원

그림 11 시장 진입로 환경정비 사례(전라남도 광주시 송정역시장)  
(출처: '조선비즈\_애몰단지 된 폴리·ACC 예향의 도시 노잼 전략 까닭은', 2022.05.10.)



## 실천전략 ③

### 보행친화 수변공간 조성

#### 배경 및 목적

- 도심 지역을 관통하는 남북방향의 도심 하천축으로서 도심 친수공간 조성 기반 마련
- 수질 개선 외 동천변 물리적 환경 정비를 통한 수변경관 수준 향상 및 친수활동 증진 기여

#### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
교량 전망쉼터	동천 차량혼용교	3개소	사업 실행	중기	54억원	건설본부 공공도시디자인과	
광무교 플로팅 수변광장	광무교 및 고가하부	1개소	사업 실행	중기	19.2억원	건설본부 공공도시디자인과	
동천길 보행자 우선도로	동천 왕복 2차선 도로	동천변 도로 1,200m	사업 실행	중기	9억원	보행도시정책과	

#### 세부사업

##### □ 교량 전망쉼터 조성

- 동천 조망 및 휴게쉼터 조성을 위한 기 보차혼용교 리모델링 추진
  - 교량별 상이한 현장여건과 공간특성이 반영된 공간설계를 통한 휴게시설, 보행데크 조성
  - 계단식 휴게공간 조성 등 보다 더 인접한 거리에서 동천 체험하기 위한 창의적 디자인 반영
  - 계층, 세대 관계없이 누구나 이용할 수 있는 유니버설 디자인, 배리어프리 디자인 개념 적용
  - 일정 면적 이상의 조경공간을 조성을 통한 공간쾌적성 및 도심 녹지공간 추가 확보
- 교량 경계부 활용 야간 무지개 분수 설치·운영
  - 야간시간대 시민들의 수변공간을 체험할 수 있는 낙하용 수중펌프, 조명 등 야간수변 시설 설치
  - 특정 시간대 물줄기와 야간조명, 음악 등이 함께 어우러진 동천 무지개 분수쇼 기획·연출

**그림 12** 기존 차량혼용교를 입체보행로 정비 사례(미국 Providence Pedestrian Bridge)  
 (출처: '인폼스튜디오 홈페이지(<https://www.in-formstudio.com/>)')



**그림 13** 다리, 교량 활용 야간 무지개 분수 조성 사례(서울시 반포대교)  
 (출처: '내 손안에 서울 홈페이지(<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2004269/>)')



□ **광무교 플로팅 수변광장 조성**

- 광무교 보행공간 및 도심 활력 확장 유도를 위한 동서고가도로 하부 오픈스페이스 조성
  - 기후에 따라 변하는 동천 수위와 인접 지반 고저차 등을 고려한 플로팅 형태의 입체공간 조성
  - 시민 아이디어 공모를 통한 신규 조성된 오픈 스페이스에서의 다양한 활동·문화체험 운영
- 동서고가로 하부 시설물 활용 야간경관조명 및 미디어아트 설치
  - 야간시간대에도 누릴 수 있는 공간으로 조성하기 위해 주변 광공해, 수 생태계 등을 고려한 다양한 빛 연출이 가능한 경관조명 설치
  - 신진 예술가 또는 시민 공모 기반 동서고가로 하부, 벽면, 기둥 등 활용 미디어아트 설치·전시

**그림 14** 고가 하부공간 수변광장 조성 사례(영국 folly fo a flyover)  
 (출처: '어셈블스튜디오 홈페이지(<https://assemblestudio.co.uk/>)')



□ 동천길 보행자 우선도로 전환

- 동천변 왕복 2차선 양방향 차량교통체계 일방통행체계로 개편
  - 일방통행 체계 개편을 통한 동천변 차량 출입 억제 및 보행자 공간 추가 확보
  - 차량 서행 유도를 위한 방지턱 등 속도 저감시설 설치 또는 속도저감 조경계획 수립
- 동천변 일대 보행친화가로 조성 및 수변경관관리
  - 동천변 추가 건물목·점멸등, 벤치, 테이블, 화장실 등 보행자 안전 및 휴게편의시설 설치
  - 정연한 보행가로 조성을 위한 가로수 및 화단정비, 가로시설물 지중화, 동일 도로 포장재료 사용
  - 동천 인접 건축물 1층부 근린생활시설 도입을 위한 전면공지 조성비용 지원
- 동천과 인접 건축물과의 연계·강화를 위한 비용 지원
  - 동천 인접 건축물 저층부 가로대응형 입면 재료 및 근린생활시설 도입 시 전면공지 조성비용 지원

그림 15 기존 도로공간 재편 보행자공간 확충 사례(서울시 종로구 청계천로 일대)  
 (출처: '내 손안에 서울 홈페이지(<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2001867>)')



## 실천전략 ④

# 도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도

### 배경 및 목적

- 민간 영역에서 일부 공공의 역할을 부담하여 보행친화도시로서의 충분한 보행공간 확보
- 가로에서 다양한 보행활동 유발에 필요한 계획 요소를 적용하여 걸어서 즐기는 도심 실현

### 사업개요

- 중앙대로, 범일로 일대 물리적 보행환경 개선을 통한 가로에서의 다양한 시민활동 기반 마련

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서
도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도	도심 가로 인접 민간건축물	지침마련 1식	계획수립	단기	1억원	도시계획과 공공도시디자인과

### 계획내용

#### □ 대지 내 차량출입체계 정비

- 간선부의 원활한 교통흐름 확보와 안전한 보행환경 조성을 위해 간선부가 아닌 이면부로 차량진출입 설치 유도
- 이면부에 차량진출입구 설치가 불가피한 경우, 「주차장법」에 의한 주차장설치기준 완화를 적용하거나 인접 건축물과 통합된 공동주차출입구 조성

그림 16 간선도로변 차량출입체계 정비 계획지침 예시(안)



□ 지하철출입구 등 가로지장물 대지 내 수용

- 건축물 신축 또는 개보수 시 인접한 지하철출입구, 지하철환기구, 분전함, 전신주 등 다양한 형태로 준비하는 가로지장물을 대지 내로 수용하여 유효 보행공간 확보

그림 17 지하철 출입구 대지 내 수용 및 지하부 입체 보행 조성 사례(서울시 아모레퍼시픽 본사)  
(출처: '중앙그룹 혁신랩 홈페이지(<https://www.innovationlab.co.kr/>)')



□ 저층부 가로활성화 용도 도입 및 형태 관리

- 건축물 1층부 용도 휴게음식점, 일반음식점 등 가로 활성화 권장시설 또는 공익시설 도입
- 가로와 인접한 저층부 건축물에 대해서는 투시형 입면 등 가로대응형 입면으로 조성

그림 18 열린 공동주택 단지 조성을 건축물 저층부 가로 활성화 용도 도입 사례(수원시 광교신도시 엘리웨이)  
(출처: '엘리웨이 공식홈페이지(<https://www.alleyway.co.kr/20/>)')



□ 공공보행통로 설치 및 개방

- 건축물 단절된 간선-이면부 간 원활한 보행 접근을 위해 실·내외 공공보행통로 지정

그림 19 공공공간과 사적공간의 경계없는 공공보행통로 조성 사례(미국 Holly Whyte Way)  
(출처: '이랑건축디자인스튜디오 블로그  
(<https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=archidoa&logNo=221305109490>)')



그림 20 입체적 보행을 위한 공공보행통로 조성 사례(일본 마루노이치 OAZO)



## 과제별 실천전략

# 3. 언제나 푸른 도심

일상생활 속 쾌적한 녹지와 일, 삶, 심이 공존하는  
**도심 그린 인프라 확충**

### 가. 배경 및 필요성

#### □ 시민활동을 수용하는 공공여가공간 부족

- 다양한 세대와 인구가 밀집한 지역임에도 불구하고 부산시민회관이 공연 등 시민 문화생활을 수용할 수 있는 유일한 시설임
- 공공 차원에서 도심 속 충분한 여가공간 확보를 위해서 현재 저이용되고 있는 공공건축물, 외부공간 등을 활용하여 시민활동 공간으로서 기능 전환이 필요함

#### □ 언제 어디서나 접근 가능한 생활녹지 부족

- 쾌적한 도시환경, 문화적 도시생활, 시민 휴식 등에 기여하는 공원·녹지는 도시공원으로 지정된 부산 진성공원(2.4만㎡)이 유일함
- 특정 공간에 집중된 면단위 공원녹지 확보뿐만 아니라 시민들이 도심 곳곳에서 생활녹지를 체감할 수 있는 다양한 방식의 녹지확보방안 마련도 필요함

#### □ 주차장 조성, 펜스 설치 등 실효성 낮은 공개공지 다수

- 공개공지가 화단·담장·펜스 조성, 물건 적치, 지상부 주차장화 등 폐쇄적 형태로 조성·관리되고 있어 공개공지 본 기능인 공공공간으로의 역할이 점차 상실되고 있음
- 민간 건축물 신축 시 의무적으로 설치하는 공개공지가 아닌 주변 지역 맥락 고려한 열린공간으로서의 공개공지 역할이 강화될 수 있도록 민간유도방식의 세부지침 개정이 필요함

그림 21 부산자유도매시장 일대 전경



## 나. 원칙 및 방향 설정

- 민간과 공공이 함께 더욱 푸르게 즐기는 공간환경 조성
- 언제 어디서 누구에게나 열려있는 시민공간 조성
- 일상 속에서 문화·여가가 풍부한 생활환경 조성

## 다. 실천전략 도출

- **공공사업**
  - 도심지역의 매력적인 시민휴게공간 창출을 위한 녹색공간 기반의 열린공원 조성
  - 일상생활 속에서 체감 가능한 생활복지 확충을 위한 생활권 단위의 도심 가로숲 조성
- **민간유도지원**
  - 도심 내 노후 공개공지 대상 도심 속 열린공간 전환을 위한 공개공지 리모델링 지원
  - 다양한 공공공간 확보와 함께 다채로운 문화활동 창출을 위한 여가공간 통합 운영관리 지원
  - 부족한 도심 녹지공간 확보를 위한 다양한 방식이 적용된 민간건축물 계획 유도방안 마련

표 2 과제 2. 실천전략 및 세부사업

구분	실천전략	세부사업	
과제 2. 언제나 푸른 도심	공공사업	① 도심 열린정원 조성	- 공공공간 열린광장 조성 - 건물형시장 옥상정원 조성
		② 도심 가로숲 조성	- 지하철도 뿔개공원 조성 - 주요거점 가로공원 조성 - 그레이인프라 리뉴얼
	민간유도 지원	③ 공개공지 리모델링 지원	- 노후 공개공지 리모델링 비용 지원
		④ 여가공간 통합 운영관리 지원	- 부산 도심형 타운매니지먼트 초기 운영관리 비용 지원
		⑤ 도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도	- 다양한 공개공지 조성 - 특정층 개방 - 개방형 녹지공간 조성

## 실천전략 ①

### 도심 열린정원 조성

#### 배경 및 목적

- 공공건축물, 주요집객시설 대상 공간 정비를 통한 도심 휴식 및 활동체험공간 확보
- 녹지요소가 적용된 그린 인프라 확충을 통한 특정 공간에 편중된 도시공원 공급 한계 보완

#### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
공공공간 열린광장 조성	공공건축물 공개공지	2개소	사업 실행	단기	12.4억원	공공도시디자인과	
건물형시장 옥상정원 조성	건물형시장 옥상	3개소	사업 실행	단기	21억원	공공도시디자인과 소상공인지원과	

#### 계획내용

##### □ 공공공간 열린광장 조성

- 열린 외부공간 조성을 위한 담장, 화단 등 물리적 장벽 제거 및 휴식공간 조성
  - 단, 불법주정차 발생이 심각한 구역은 화단, 볼라드 등 신중히 검토하여 설치
- 공간에 구애받지 않는 다양한 시민활동 유발을 위한 가변형 가로수 및 조경시설 설치
- 하나의 보행공간으로 인지 가능한 보도와 동일한 재료와 패턴의 공개공지 바닥 정비
- 공개공지와의 연계된 형태의 건축선 후퇴부 조성을 위한 구체적 공간처리 규정 마련
  - 공개공지와 단절된 형태를 유발하는 주차통로 사용, 노상주차장 사용, 보행장애 지장물 등 지양
- 부족한 시민 여가문화공간으로 안착하기 위한 축제, 공연 등 다양한 시민 행사 개최
- 실천전략 4. 여가공간 통합 운영관리 지원과 연계를 통한 시민행사 추진

**그림 22** 공공공간 열린광장 조성 전후 예시(안)  
 (출처: '서울시 가로 설계·관리 매뉴얼', 2017, p32)



□ **건물형시장 옥상정원 조성**

- 건물형 시장 옥상부 도심 공중정원 리모델링
  - 시장별 특정 테마에 부합하는 다양한 수종의 교목, 관목, 초화류 식재
  - 건축물 하중을 고려한 식생매트 설치 등으로 옥상부 공중정원 내 산책길 조성
  - 도심 여가 차원의 농업활동 증진 및 공동체 형성을 위한 옥상텃밭 등 도시농업공간 조성
- 편안한 휴식과 운영자금 확보를 위한 스카이 카페 조성
  - 시장 입점이 어려운 상품 또는 소상공인 대상 상품판매 증개
  - 카페 운영수익을 통한 인건비, 식재관리 등 공공지원 없는 자생적 운영관리구조 마련
- 시장 또는 지역 축제 연계 문화프로그램 기획·운영
  - 부산진시장 연계 한복런웨이 등 시장 주력상품 등과 연계한 축제 공간으로 활용
  - 시장 물품 관계없이 서면 프리마켓 등 도심 내 다양한 이벤트 공간으로 활용

**그림 23** 건물형시장 옥상정원 조성 예시(안)  
 (출처: '바이런 홈페이지(<https://viron.kr/>)



## 실천전략 ②

### 도심 가로숲 조성

#### 배경 및 목적

- 도심 속 소소한 녹지공간 서비스 개선을 통한 공원·녹지 시민 체감 및 접근성 향상 도모
- 보행활동에 기반한 도심 일상 생활공원 확보 및 파편화된 그린 인프라 네트워크 구축

#### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
지하차도 덮개공원 조성	지하도로 상부	1개소	사업 실행	장기	35억원	건설본부 공원정책과	
주요거점 가로공원 조성	동서 생활도로	5개 구간	사업 실행	단기	25억원	공원정책과 공공도시디자인과	
그레이인프라 리뉴얼	교량 등 기반시설	5개소	사업 실행	중기	15억원	공공도시디자인과	

#### 계획내용

##### □ 지하차도 덮개공원 조성

- 집중 호우 시 지하차도 침수 예방을 위한 지하차도 상부 저류형 덮개공원 조성
- 차단기, 안내표지판, 배수시설 등 지하차도 침수 대응 안전시설물 설치
- 횡단보도 위치 조정 등 거점공원과 주변 보행 네트워크 연결성 강화

**그림 24** 지하차도 상부 덮개공원 조성 사례(미국 보스턴 North End Parks)

(출처: 'crosby 건축사사무소 홈페이지(<https://www.cssboston.com/portfolio/nep/>)')



### □ 주요거점 가로공원 조성

- 주요 생활가로변 연속성 있는 가로녹지대 조성
  - 빗물저류형 자갈층, 침투관 등이 설치된 가로수 및 낮은 화단형 녹지띠 조성
  - 화분형 벤치를 비롯한 가로 화분 도입을 통한 휴게 녹지쉼터 설치
- 가로녹지대 인접 공·폐가 매입을 통한 소규모 거점녹지 및 커뮤니티 공간 조성

**그림 25** 좌-생활가로 가로녹지대 조성 사례(서울시 강동구 성내로 일대),  
우-빈집 활용 소규모 거점녹지 조성 사례(부산시 영도구 봉산마을 일대)  
(출처: 좌-‘바이런 홈페이지(<https://viron.kr/>)’)  
우-‘고니의 마을 네이버 블로그(<https://m.blog.naver.com/seanpeak/222740543430>)’)



### □ 그레이인프라 리뉴얼

- 고가도로, 육교 등 외곽구조물 벽면녹화 또는 초록 계열의 벽면 페인팅
  - 벽면녹화 시 유지·관리, 보수가 편리한 패널형, 포트형, 포켓형 방식의 녹화 시행

**그림 26** 고가도로 등 구조물 벽면녹화 예시  
(출처: ‘Future Archirecture 홈페이지(<https://futurearchitectureplatform.org/projects/>)’)



## 실천전략 ③ 공개공지 리모델링 지원

### 배경 및 목적

- 도심 내 폐쇄적 공개공지 개선을 통한 열린 공공공간 확보 및 질적 향상 기여
- 시민 참여형 활동공간으로서의 부산형 공개공지 내실화를 위한 모범사례 제시

### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서
공개공지 리모델링 지원	중앙대로·범일로 민간건축물 공개공지	75개소 (매년 5개소)	비용 지원	단기-장기 (지속)	15억원	공공도시 디자인과

### 계획내용

#### □ 노후 공개공지 리모델링 비용 지원

- 경계없는 개방형 녹지공간 조성, 1층 가로활성화 용도 도입 등 공개공지 리모델링 지침 마련
- 공개공지 리모델링 소유자 부담금액에 따른 공공지원 금액 차등화(최대 2천만원 한도)

**그림 27** 공개공지 활용 도심 속 도시정원 조성 사례(서울시 종로구 kt 디지털가든)

(출처: '환경과 조경 홈페이지(<https://www.lak.co.kr/greenn/view.php?cid=66070>)')



## 실천전략 ④ 여가공간 통합 운영관리 지원

### 배경 및 목적

- 공공 의존성에서 탈피한 민간주도의 지속가능한 지역관리를 위한 운영체계 기반 마련
- 산발적으로 분포한 여가공간을 하나의 공간으로 통합·운영하여 도심지역의 장소 가치 증진

### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서
여가공간 통합 운영관리 지원	공개공지, 유휴공간 등 공공공간	행사 기획·운영 비용지원 1식	비용 지원	중기-장기 (지속)	15억원	공공도시 디자인과

### 계획내용

#### □ 부산 도심형 타운매니지먼트 초기 운영관리 비용 지원

- 도심 생활권에 해당하는 기업, 지역주민, 소상공인 등 관련 주체 거버넌스 구축·운영
- 시민수요조사 기반의 도심 여가공간 통합운영 마스터플랜 수립
- 특정 공간의 물리적 정비 및 콘텐츠 기획·운영 시범사업 추진 및 향후 개선방안 도출

**그림 28** 여가공간 통합운영관리 지원 사례(좌-서울형 타운매니지먼트 무교동 일대, 우-무교동 일대)  
(출처: '서울시 균형발전포털 홈페이지(<https://uri.seoul.go.kr/web/main/main>)', '광주일보 홈페이지([www.kwangju.co.kr/read.php3?aid=1646773200734757332](http://www.kwangju.co.kr/read.php3?aid=1646773200734757332))')



## 실천전략 ⑤

# 도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도

### 배경 및 목적

- 도심부 고밀 복합개발 특성과 연계한 공공과 민간의 경계 없는 여가활동공간 마련
- 다양한 형태의 여가공간 내 녹지적 요소 적용을 통한 언제나 푸른 범내·범일 도심 실현

### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서
도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도	공개공지 의무설치 민간건축물	지침마련 1식	계획 수립	단기	1억원	도시계획과 공공도시디자인과

### 계획내용

#### □ 다양한 형태의 공개공지 조성

- 외부공간 공개공지 조성방식 외 기후제약을 보완하고 건축물 내 보행활동을 유입시킬 수 있는 지하공간, 지상부 1층을 활용한 실내형 공개공지 조성
- 단순 휴식공간이 아닌 활동을 유발하는 도서관, 공연장, 보행자 통로 등 다양한 용도로 활용

**그림 29** 외부공간이 아닌 실내형 공개공지 조성(미국 뉴욕 180 Maiden Lane)

(출처: '미국 뉴욕시 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>)')



□ 도심조망 향유를 위한 특정층 개방

- 개방된 특정층 공간 내 부산시 방문객 짐 보관, 정보안내, 기념품 판매 등 소규모 관광 정보안내센터 조성
- 비용 지원 없이 자생적인 운영수익구조 마련을 위한 고층부 도심 전망 활용 레스토랑, 하늘카페 등 상업 시설 조성
- 2023년 2월, 부산역 부근 아스티 호텔 24층에 개관한 부산형 워케이션 사업과 연계한 도심 지역 내 소규모 워케이션 공간 조성

그림 30 도심 전망이 가능한 고층부 개방 및 카페 운영 사례(서울시 중구 씨티스퀘어)



□ 연속되는 개방형 녹지 조성

- 「건축법」 상 확보가 필요한 건축물 사이 공지, 전면공지, 공개공지, 조경공간 등을 통합·연계하여 하나의 완결된 녹지공간으로 조성
- 또한, 주변 인접 건축물에 조성된 녹지공간과 연계하여 지상부 30% 이상 개방형 녹지 조성

그림 31 개방형 녹지 개념 및 조성 사례(서울시 여의도 일대)  
(출처: '2030 도시주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)', 2022, p24)



## 4. 과제별 실천전략

# 4. 품격 있는 도심

### 역사적 층위와 장소적 맥락을 고려한 도심 맞춤형 개발모델 구축

#### 가. 배경 및 필요성

##### □ 역사성과 정체성이 반영된 지역자원 가치 인식 미비

- 부산항 개항과 조선통신사 왕래를 상징하는 부산진성, 영가대와 같은 역사문화자원뿐만 아니라 과거 산업 경제 발달을 보여주는 옛길, 옛 철길 등 역사적 층위의 가치 인식이 미흡함
- 또한, 도심산업 기술과 산업구조시스템 그리고 당시 생활상, 이야기 등 생활유산에 대한 가치 인식과 풍부한 연구가 부족한 상황임

##### □ 초고층 주거단지 조성을 위한 정비사업 지속 추진

- 일반상업지역이라는 토지이용 특성과 업무시설 분양 시 공실 우려에 따라 획일적이고 일률적인 초고층 주상복합 또는 주거단지 조성을 위한 정비사업이 다수 추진되고 있음
- 부산만의 도심 주거정비 모델을 마련하기 위해 공공의 선제적 조치로 적절한 규제와 유도방안 마련이 시급한 상황임

##### □ 지역 변화를 견인하는 대규모 프로젝트 다수 추진

- 범내·범일 중점추진권역 내외에서 추진되고 있거나 추진 예정인 사업들과 함께 범내·범일 도심의 정체성을 강화할 수 있는 사업들이 미흡한 상황임

그림 32 부산진성공원 일대 전경



## 나. 원칙 및 방향 설정

- 누구나 전통과 역사를 향유하는 근대 도심 위상 회복
- 주변 환경과 도심 특성을 존중하는 도심 주거모델 제시
- 도심 미래 비전을 선제적으로 준비하고 대응하는 도심관리

## 다. 실천전략 도출

- **공공사업**
  - 부산의 정체성과 역사성이 반영된 도심 내 잔존 역사문화자원을 활용한 거점화 사업 추진
  - 현재까지 유지되고 있는 도심 산업 보호육성 등을 위한 도심 산업 정비기반 구축 마련
  - 주변지역과 연계된 합리적 주거정비와 공공성을 확보를 위한 도심부 주거정비 전략계획 수립
- **민간유도지원**
  - 사업성 위주의 정비사업 추진 방지를 위한 공공 주도형 도심정비사업 기획·지원방안 마련

표 3 과제 3. 실천전략 및 세부사업

구분	실천전략		세부사업
과제 3. 품격 있는 도심	공공사업	① 역사문화 거점화 조성	- 부산포 광장 조성 - 옛 철길 문화가로 조성
		② 도심산업 정비기반 구축	- 도심 전통산업 기초조사 추진 - 시장혁신 마스터플랜 수립
	민간유도 지원	③ 도심부 주거정비 전략계획 수립	- 구역별 계획 유도지침 마련 - 관련 제도 개선방안 및 계획 유도 인센티브 항목 마련
		④ 도심정비사업 기획·지원	- 공공 종합 가이드라인 제시 - 설계공모 비용 등 지원 - 사업절차 간소화 지원

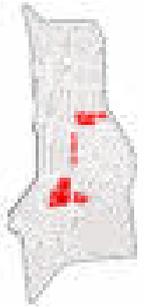
## 실천전략 ①

### 역사문화 거점화 조성

#### 배경 및 목적

- 부산진성공원 일대 재정비 및 옛 철길 문화가로 조성을 통한 부산을 상징하는 역사적 가치와 특성 강화
- 도심 내 부족한 공공공간 확충과 다양한 형태로 잔존하는 역사문화자원과 연계·활용을 통한 다양한 도심 활력 창출

#### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
부산포 광장 조성	부산진성 공원 일대	대지면적 44,220㎡	사업 실행	중기-장기 (지속)	1,710 억원	도시정비과 시설계획과 공공도시디자인과	
옛 철길 문화가로 조성	건물형 시장 옥상	연장 1,100m (3개 구간)	사업 실행	중기-장기 (지속)	332 억원	도시정비과 시설계획과 공공도시디자인과	

#### 계획내용

##### □ 부산포 광장 조성

- 광장 조성 부지확보를 위한 민간소유토지 매입·철거 추진
  - 광장 조성 대상지 도시계획시설 공원 및 광장 결정 ▶ 「공익사업법」에 따른 공익사업 인정 고시 ▶ 「공익사업법」에 따른 협의보상 및 수용 추진
  - 현재 부산진시장 주차장을 주차장, 공동주택 복합개발 시 광장 조성부지 내 소유주 대상 특별공급 자격을 부여하여 토지보상 및 수용 추진
- 부산 개항의 시작을 상징하는 다양한 역사문화자원을 활용한 부산포 문화광장 조성
  - 중장기 계획인 경부선철도 지하화와 연계한 영가대 본터 복원 및 공원 조성

- 현재 지적상으로 잔존하고 있는 부산 해안선의 원형을 활용한 메모리얼 스트리트 조성
- 문화광장의 랜드마크이자 도심 내 부족한 생활SOC 기능이 도입된 신규 공공건축물 조성
- 광장조성부지 지하부 공영주차장 조성 및 범일로 일부 구간 도로 지하화(상부 덮개공원)
- 부족한 도심 공공공간으로 안착하기 위한 다양한 콘텐츠 기반의 시민 행사 개최
  - 과제 2. 언제나 푸른 도심에서 제안하고 있는 ‘여가공간 통합 운영관리 지원’과 연계 추진

**그림 33** 도심 문화광장 조성 사례(터키 이스탄불 시산공원)  
 (출처: ‘아크 데일리 홈페이지(<https://www.archdaily.com/551887/sishane-park-sanalarc>)’)



□ **옛 철길 문화가로 조성**

- 옛 철길 라인 도로포장 정비 및 저층부 상가 리모델링
  - 옛 철길 인식이 가능하도록 바닥 흔적 표시 및 동일한 재료의 노후도로 포장 정비
  - 정연한 저층부 입면 조성을 위한 옥외광고물 정비 및 저층부 상가 리모델링 비용 지원
- 옛 철길 샌드위치 블록 리모델링을 통한 도심 입체공원 조성
  - 기존 상가영업 활동 지속 및 내몰림 방지를 위한 단계별 리모델링 정비방안 제시
  - ‘여가공간 통합 운영관리 지원’과 연계 추진하여 다양한 도심 활동을 유발하는 행사 개최

**그림 34** 철길 문화가로 조성 사례(멕시코 쿠에르나바카 선형공원)  
 (출처: ‘urbanNext Lexicon 홈페이지(<https://urbannext.net/linear-park-cuernavaca/>)’)



## 실천전략 ②

### 도심산업 정비기반 구축

#### 배경 및 목적

- 도심 지역에 잔존하고 있는 다양한 산업과 다층적 생활상 등에 대한 풍부한 조사·연구를 통한 미래 산업 공간 변화의 기반 마련
- 침체되고 노후화된 시장지역 활성화와 지역 맥락과 함께 변화하는 지역거점으로서 육성하기 위한 시장 공간정비 전략 마련

#### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
도심 전통산업 기초조사 추진	대상지 전체	보고서 1식	조사 연구	단기	3억원	소상공인지원과 일자리경제과	
시장혁신 마스터플랜 수립	범일동 시장밀집지역	보고서 1식	계획 수립	중기	5억원	소상공인지원과 일자리경제과	

#### 계획내용

##### □ 범내·범일 도심 전통산업 기초조사 추진

- 과거에서부터 현재까지 도심부 산업 형성의 공간 변천 과정 및 특성 도출
- 부산형 도심산업 정의 정립 및 범내·범일 도심 전통·특화산업 도출
- 산업별 산업구조 시스템, 노동자·상인 등 지역 생활상, 오래가게 등 생활문화조사 추진
- 역사문화 또는 지역자원으로서의 도심산업 의미와 특성을 고려한 향후 관리 방향 제안

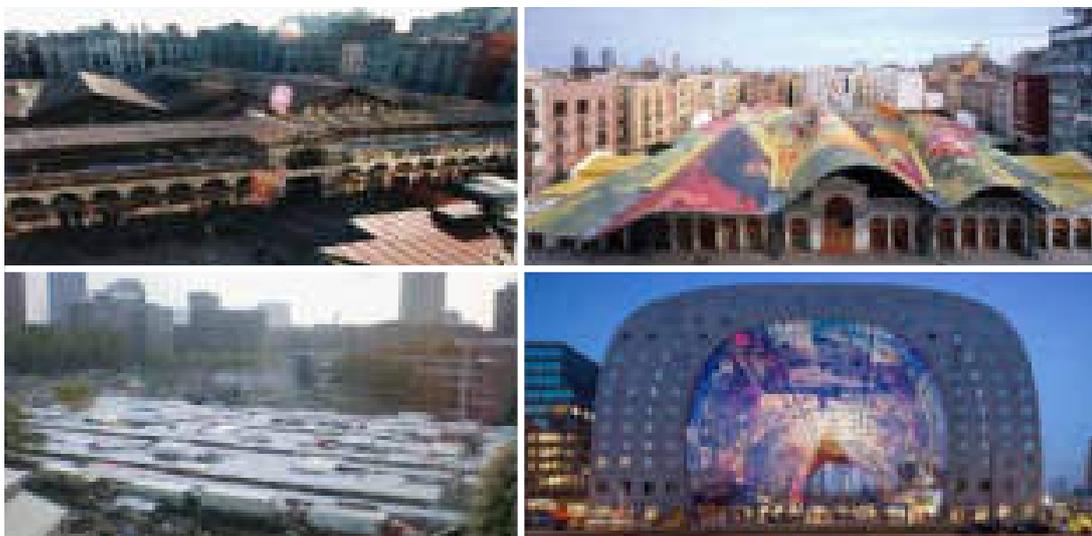
□ 시장혁신 마스터플랜 수립

- 전면 철거, 수복형 정비 등 다양한 방식의 전략적 시장정비수법 구상 제시
- 기존 시장기능 수행과 함께 지역 거점 역할 수행을 위한 시민수요공간 확보방안 제시
- 대규모 재원이 투입되는 점을 고려하여 사업 실효성 담보를 위한 제도 연계형 실현방안 도출

그림 35 도심 시장혁신 마스터플랜 수립 사례(서울시 남대문시장 및 마장 축산물시장 일대)  
(출처: '서울시 내부자료')



그림 36 건축혁신을 통한 도심 전통시장 활성화 사례(스페인 산타 카라리나, 네덜란드 마크트할)  
(출처: '프롬에이 홈페이지(<https://froma.co/acticles/120>)')



## 실천전략 ③

## 도심부 주거정비 전략계획 수립

## 배경 및 목적

- 중점추진권역 내 정비사업 집중이 우려되는 범천1도시환경정비예정(해제) 구역의 계획적 주거정비를 위한 공간기반의 정비계획 가이드라인 마련

## 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서	위치도
구역별 계획 유도지침 마련	범천1정비 예정(해제) 구역	보고서 1식	계획 수립	단기	3억원	도시정비과	
관련 제도 개선방안 및 계획 유도 인센티브 항목 마련	대상지 전체	보고서 1식	계획 수립	단기	1억	도시정비과	

## 계획내용

## □ 구역별 계획 유도지침 마련

- 주변 맥락과 단절된 대규모 개발사업 방지를 위한 적정 개발규모 설정
  - 정형화된 개발규모 설정, 소단위 또는 보전형 개발지구 설정
- 기존 도시골격을 형성하는 도로와의 연속된 가로보행축 형성
  - 간선가로변 가로공원 조성, 내부생활도로 확폭 및 휴게쉼터 조성
- 간선부, 수변부, 생활도로 등 안전한 보행환경 조성을 위한 보행공간 확보
  - 기존 도로 선형 고려 기반시설 설치, 대규모 개발지구 내부 보행통로 지정
- 역사문화자원의 보호 및 특성 강화를 위한 지침 제시
  - 옛 철길 샌드위치 가구 및 필지 보전, 옛 철길 보행자 전용도로 지정

□ 관련 제도 개선방안 마련

- 현재 구역별 계획 유도지침은 정비구역 지정 시 자치구·군이 지침 수립 여부를 판단하여 자율적으로 수립하고 있는 구조
- 이를 확대 적용하여 자치구·군이 도심부 구역별 계획 유도지침을 의무적으로 수립하고, 도심에 추진 되는 모든 개발사업이 구역별 계획 유도지침이 반영되는 구조 제안

□ 계획 유도 인센티브 항목 마련

- 현재 인센티브 항목은 ‘부산시 도시·주거환경정비계획’에서 제시하고 있는 도심지 정비 추진전략 목표를 실현하기에는 한계 존재
- 이를 보완하기 위해 보행가로 활성화, 지역경제 활성화, 생활SOC 문화인프라, 재난·안전 4가지 분야의 인센티브 항목 제안

그림 37 범천1도시환경정비예정(해제) 구역 구역별 유도지침 마련 예시(안)



그림 38 공간기반 계획 유도지침 제도 의무화 및 대상 확대 예시(안)



그림 39 부산형 도심주거 정비모델 계획유도 인센티브 항목 예시(안)



## 실천전략 ④ 도심정비사업 기획·지원

### 배경 및 목적

- 공공의 책임감 있는 사업추진과정 관리·감독을 통한 부산만의 매력있는 도심 공간 창출 기여
- 획일적 디자인의 공동주택 방지 및 다양한 공공성이 확보된 속도감 있는 정비사업 추진 기반 마련

### 사업개요

구분	대상	규모	유형	단계	비용	관련부서
도심정비사업 기획·지원	정비사업 추진지역	매년 1개소 (제한 없음)	비용지원	단기~장기 (지속)	30억원	도시정비과

### 계획내용

- **공익성 확보를 위한 공공 가이드라인 제시**
  - 정비구역 지정 이전, 사전타당성 검토 단계에서 도심부 주거정비 전략계획 형태의 사전 공공기획을 수립하여 정비사업 공공성 확보 유도
  - 도시계획분야, 건축디자인분야, 정비분야, 주민소통분야 등 세분하여 종합 가이드라인 제시
- **공간혁신을 위한 설계공모 등 비용 지원**
  - 정비계획 및 설계공모 비용, 비주거용도 공공매입 등 도심정비사업 혁신 관련 추가 발생예산 보조
- **사업절차 간소화 및 통합심의 추진**
  - 종합 가이드라인 준수 시 공공에서 제시한 규칙을 이행한 것으로 판단하고 통합 심의를 통해 효율적 사업 추진 도모(필요 시 해당 분야별 관련 조례 및 법률 개정)

**그림 40** 도심정비사업 기획·지원 추진 사례(서울시 신림1구역 신속통합기획)  
(출처: '내 손안에 서울 홈페이지(<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2005021>)')



# 일상 속 언제 어디서나, 모두가 함께 누리는 걸기 좋은 도심 범내·범일

## 과제 걸어서 즐기는 도심 Walkable

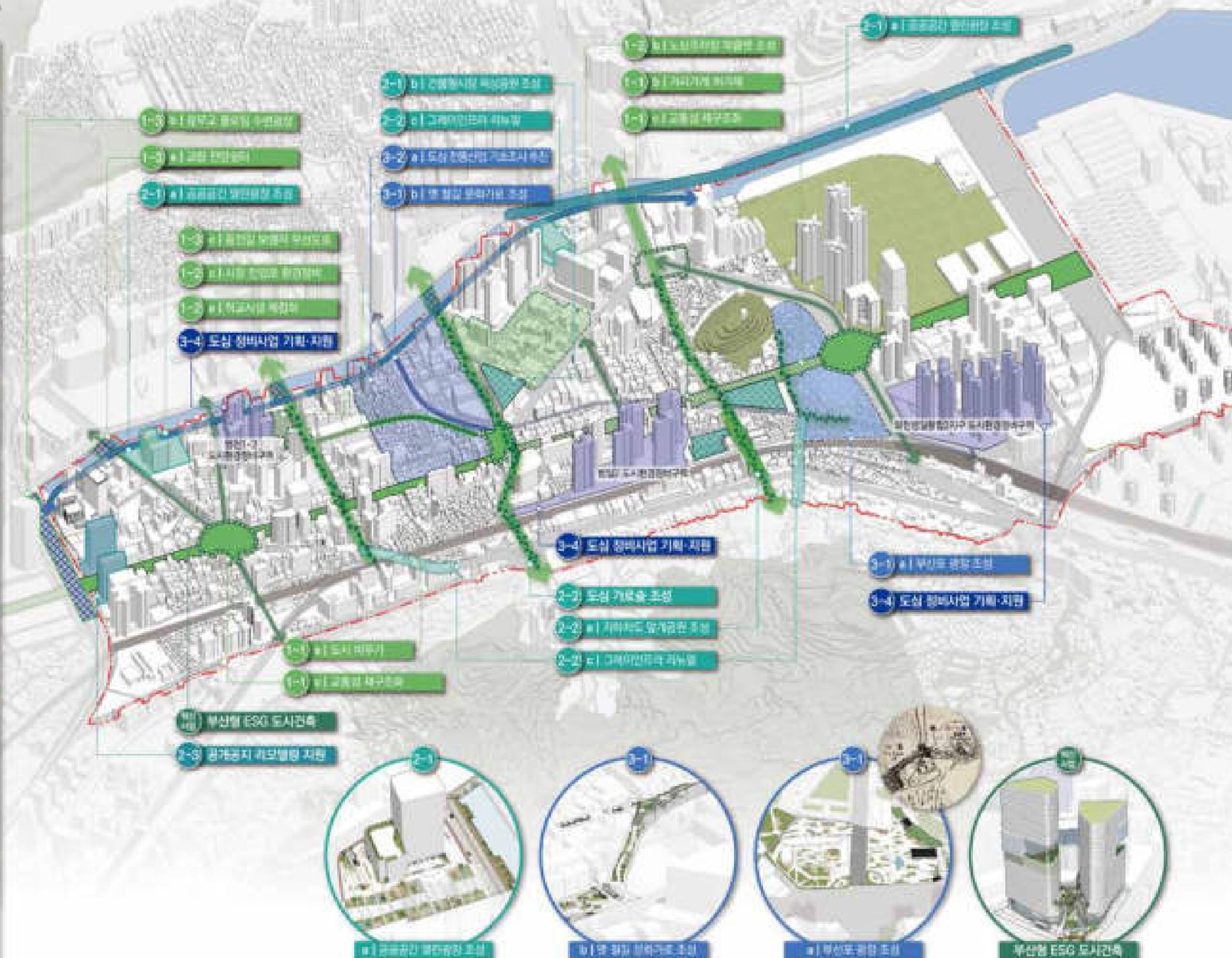
- 1-1 범내·범일 메인스트리트 보행환경 정비
  - ▲ 도시 바우가 ▲ 거리거제 허가제 ▲ 교통설 재구조화
- 1-2 생활거점 가로환경 정비
  - ▲ 학교시설 배치화 ▲ 노상주차장 차양막 조성 ▲ 시설 진입로 확충화
- 1-3 보행친화 수변공간 조성
  - ▲ 교량 전방벽체 ▲ 경부교 통도형 수변공간 ▲ 통천길 보행자 우선도로
- 1-4 도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도

## 과제 언제나 푸른 도심 Greener

- 2-1 도심 열린정원 조성
  - ▲ 공공공간 열린정원 조성 ▲ 건물형사상 옥상정원 조성
- 2-2 도심 가로숲 조성
  - ▲ 지하차도 덮개숲 조성 ▲ 주요거점 가로숲 조성 ▲ 그라운드프라이 리뉴얼
- 2-3 공개공지 리모델링 지원
- 2-4 여가공간 통합 운영관리 지원
- 2-5 도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도

## 과제 품격 있는 도심 Identity

- 3-1 역사문화 거점화 조성
  - ▲ 부산로 광장 조성 ▲ 옛 철도문화거점 조성
- 3-2 도심산업 정비기반 구축
  - ▲ 도심 전통산업 거조조사 추진 ▲ 시장혁신 마스터플랜 수립
- 3-3 도심부 주거정비 전략계획 수립
  - ▲ 구역별 계획유도 지원사업 ▲ 관련 제도 개선방안 및 계획유도 인센티브 함께 마련
- 3-4 도심 정비사업 기획·지원





## 5. 범내·범일 도심 혁신사업

- 혁신사업 대상지는 본 계획에서 제시하고 있는 경부선철도, 중앙대로·범일로, 동천 3가지 도시 축 중에서 미래변화 대응과 함께 현재 부산의 정책 실현에 크게 기여될 수 있는 중앙대로·범일로를 설정하였음
- 특히, 중앙대로·범일로 일대는 북항재개발 등으로 유입되는 북항의 신규 활력을 서면 도심으로 유입시키는 중요한 역할을 지니는 지역임
- 혁신사업은 크게 일상체감형, 역사문화형, 민관협력형 3가지 유형으로 총 5개 사업으로 구성되어 있음
- 일상체감형은 시민들이 일상생활 속에서 직접적으로 체감할 수 있는 사업으로 중앙대로·범일로와 동천변 일대를 사업 대상지로 설정하였음
- 역사문화형은 과거 도시개발에서 소외되어왔으나 범내·범일 도심만이 지닌 가치와 특수성을 재조명할 수 있는 사업으로 옛 부산포와 옛 철길(문현선) 일대를 사업 대상지로 설정하였음
- 민관협력형은 공공과 민간이 함께 도심 내 부족한 공공공간을 확충하고 입체적 보행공간을 조성하는 사업으로 범내골교차로 부산은행 일대를 사업대상지로 설정하였음

표 4 범내·범일 도심 혁신사업

구분	혁신사업		
범내·범일 도심 혁신사업	일상 체감형	<b>1</b> 견고 싶은 메인스트리트 조성	
		<b>2</b> 도심 주변 그린인프라 확충	
	역사 문화형	<b>3</b> 옛 철길(문현선) 입체공원화	
		<b>4</b> 부산포 광장 조성	
	민관 협력형	<b>5</b> 부산형 ESG 도시건축 가이드라인 마련	

# 혁신사업 ① 걷고 싶은 메인스트리트 조성

## 배경 및 목적

- 도시상징가로 중앙대로·범일로 위상과 역할 강화를 위한 보행환경 정비 및 도시경관 개선

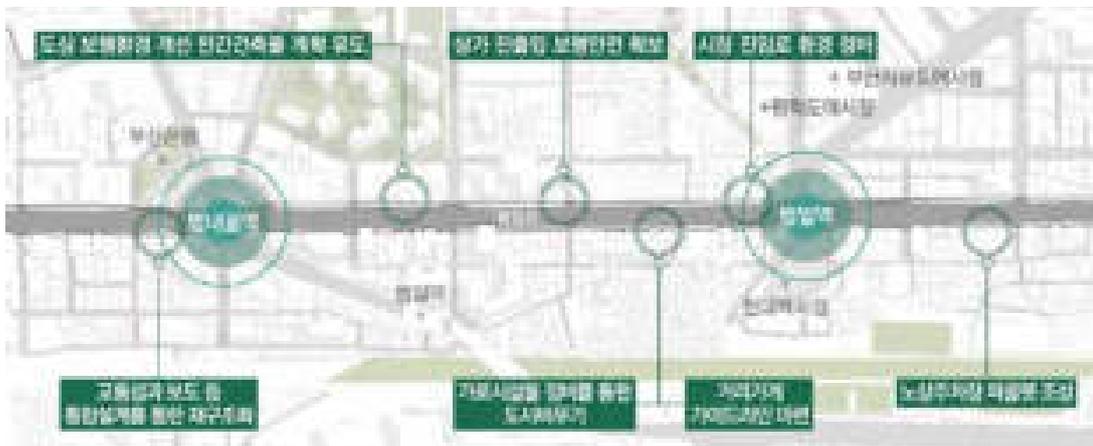
## 사업개요

구분	대상	규모	비용	관련사업	관련부서기관
걷고 싶은 메인스트리트 조성	중앙대로 범일로	연장 2.2km 폭 6m	52.8 억원	1-1. 범내·범일 메인스트리트 보행환경 정비 2-1. 도심 열린정원 조성 2-2. 도심 가로숲 조성	공공도시디자인과 보행도시정책과

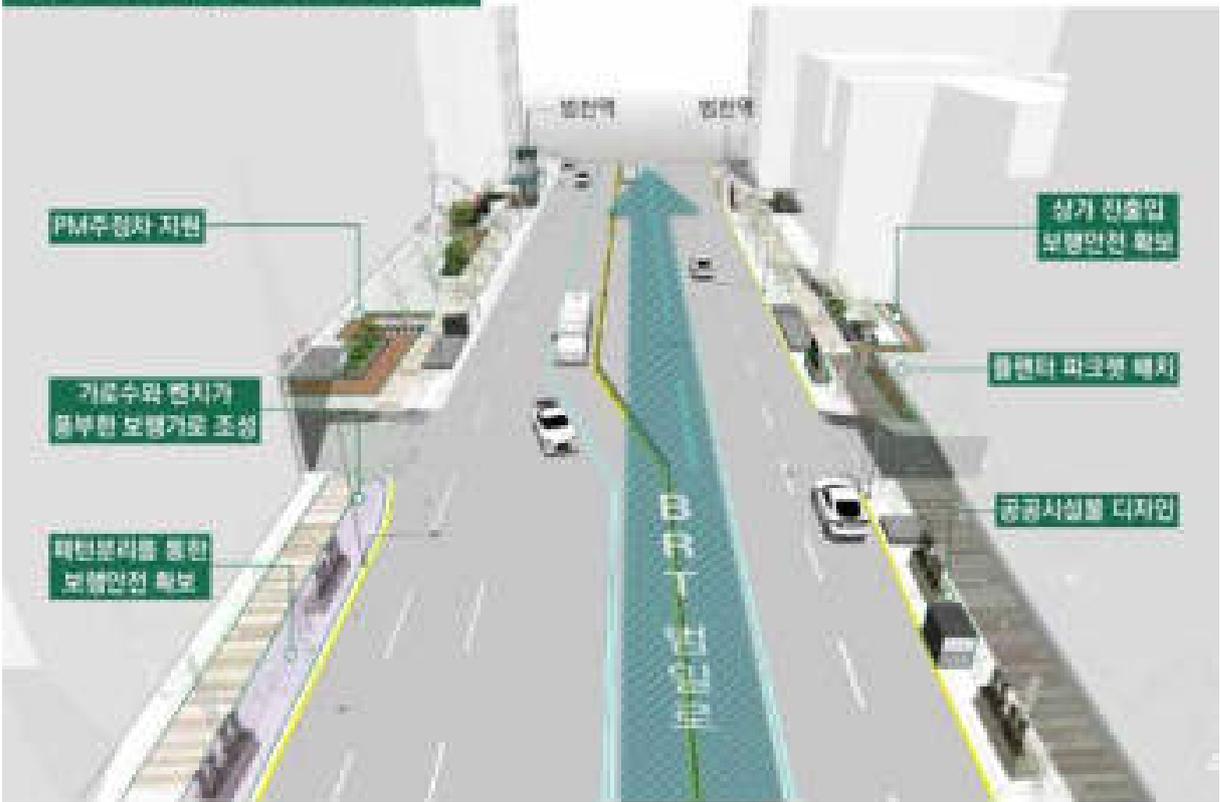
## 주요내용

- 불필요 공공시설물 제거, 유사기능 공공시설물 통합 등 가로 비우기, 기존 도로 다이어트 등을 통한 중앙대로·범일로 유효 보행공간 추가 확보
- 중앙대로·범일로변 기 조성된 차량 진출입부 보도단절구간 패턴화, 보행 안전을 위협하는 퍼스널 모빌리티 전용도로 및 주정차공간 마련 등을 통한 보행 연속성 및 안전성 확보
- 상이한 공공시설물 통합 디자인, 과도한 색채의 옥외광고물 정비, 부적절한 저층부 용도 및 입면 개선, 거리가게 허가제 도입 등을 통한 중앙대로·범일로 가로경관 개선
- 보행활동과 단절된 교통섬 정비, 부족한 가로녹지 및 휴게 쉼터 확충 등을 통한 가로공간에서 다양한 문화 여가활동을 즐길 수 있는 공공공간 확보

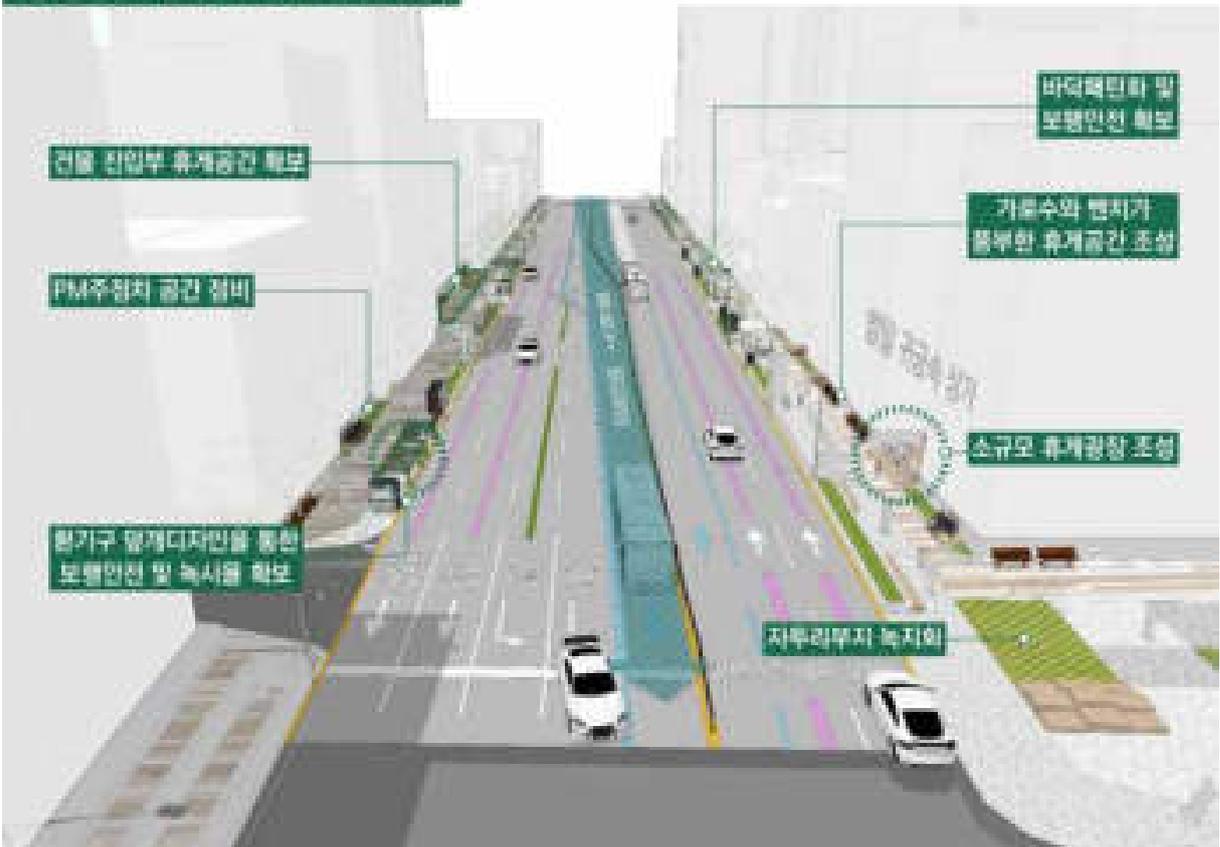
그림 41 걷고 싶은 메인스트리트 조성 구간 및 구상(안)



웨인스트리트 A구간(남대문로거리-중앙변영리)



웨인스트리트 B구간(귀곡사거리-현대백화점)



## 혁신사업 ② 도심 수변 그린인프라 확충

### 배경 및 목적

- 부산상공회의소 저이용 공공공간 및 주변 기반시설 정비를 통한 도심 수변부 열린공간 조성
- 동천변에 위치한 건축물 리모델링, 신축 시 범내·범일 도심형 친수공간 개선 모델 정립 기여

### 사업개요

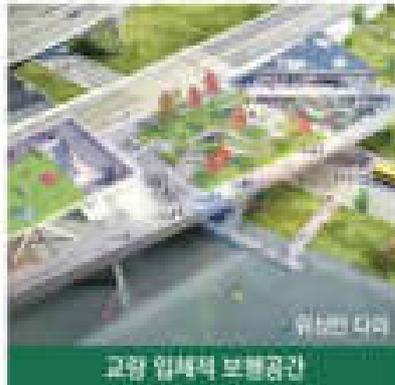
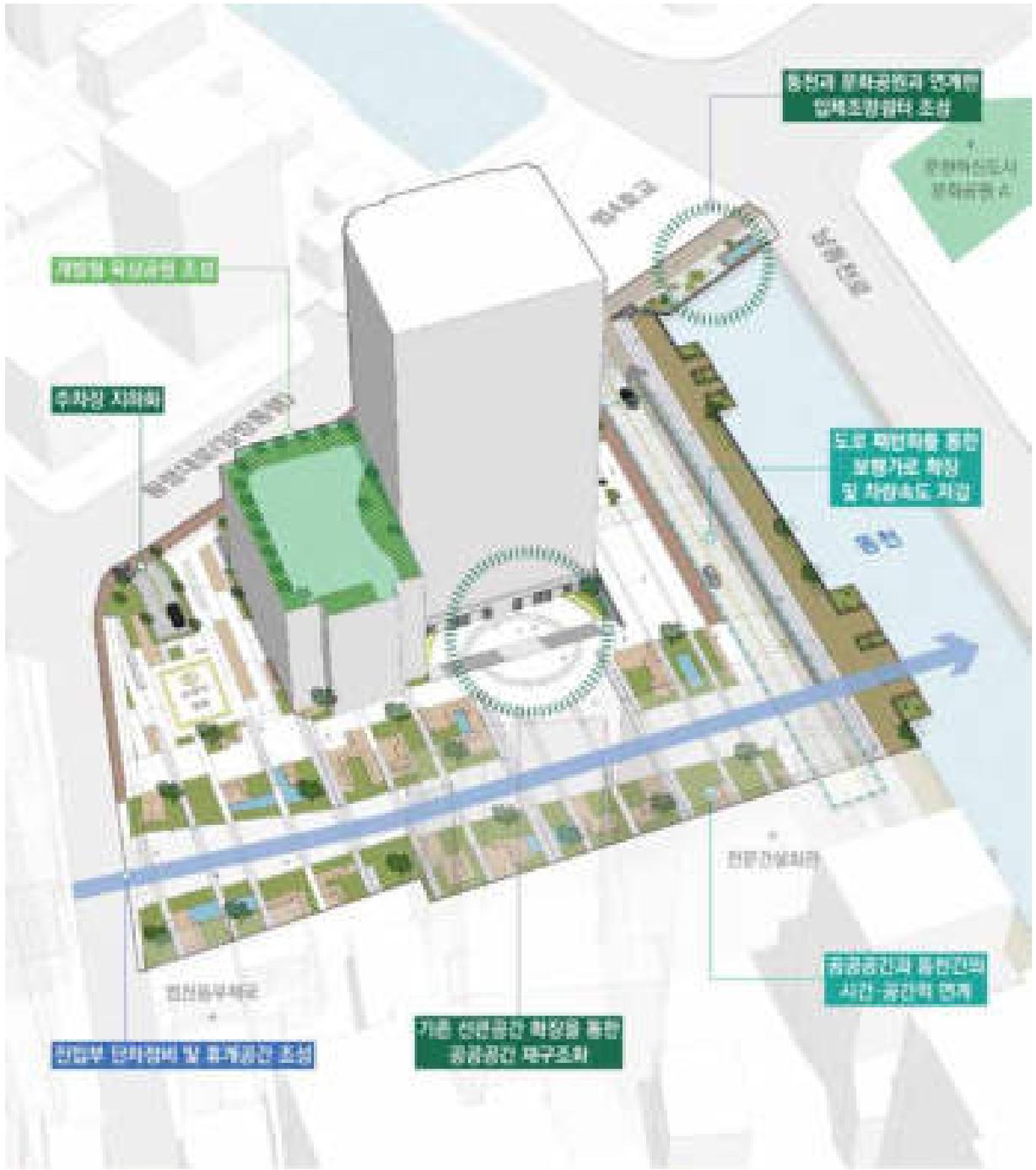
구분	대상	규모	비용	관련사업	관련부서기관
도심 수변 그린인프라 확충	부산상공 회의소	대지면적 9,100㎡	36.4 억원	1-3. 보행친화 수변공간 조성 2-1. 도심 열린정원 조성 2-2. 도심 가로숲 조성	보행도시정책과 공공도시디자인과 건설본부

### 주요내용

- 사유화된 지상부 저이용공간 재정비를 위한 담장 철거, 지상부 주차장 지하화, 조경시설 재배치
- 지상부 공공공간과 건축물 연계를 위한 기존 선큰광장 재정비 및 개방형 옥상공원 조성
- 도로로 단절된 동천 수변공간과의 연계를 위한 차량 속도저감시설 설치(CCTV, 횡단보도, 방지턱 등) 및 도로 바닥 패턴 정비
- 친수공간으로서의 동천 기능 강화를 위한 보도와 단절된 형태의 수변데크 재정비 및 기존 차량혼용교(범4호교) 입체조망쉼터 조성

그림 42 도심 수변 그린인프라 확충 구상(안)





## 혁신사업 ③ 옛 철길(문현선) 입체공원화

### 배경 및 목적

- 과거 도심부를 가로질러 운행했던 옛 철길 흔적 보전 및 활용을 통한 도심 역사문화 정체성 강화

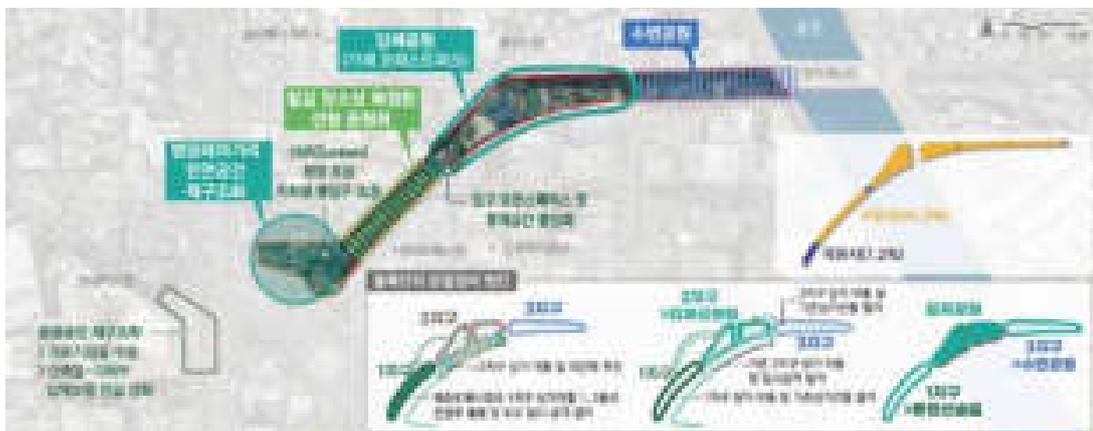
### 사업개요

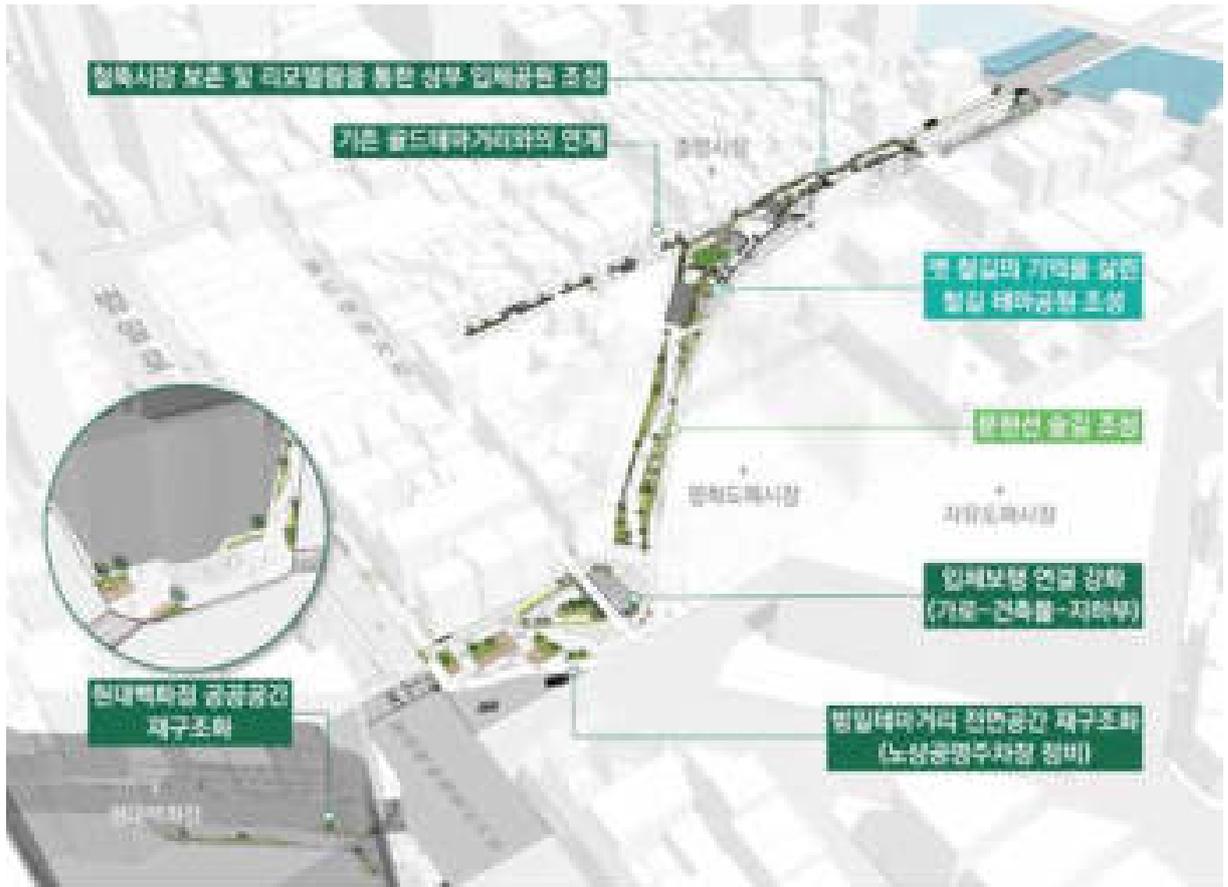
구분	대상	규모	비용	관련사업	관련부서기관
옛 철길 (문현선) 입체공원화	시장밀집 지역 내 옛 문현선 일대	연장 470m 시설면적 2,000㎡	120 억원	1-3. 보행친화 수변공간 조성 2-2. 도심 가로숲 조성 3-1. 역사문화 거점화 조성	도시정비과 시설계획과 공공도시디자인과

### 주요내용

- 샌드위치 블록 단계별 정비를 통한 도심 입체공원 조성
  - 공동: 과도한 옥외광고물 정비 및 저층부 가로 활성화 상가 유도 및 건축물 입면 리모델링
  - 1지구: 기존 상가건물 철거 및 범일테마거리 진입부 재구조화 연계 문현선 숲길 조성
  - 2지구: 샌드위치 블록 건축물과 철도시장 기능이 유지된 도심 입체공원 조성
  - 3지구: 자연스러운 동천 수계와의 연결성 강화를 위한 실개천 등 수변공원 조성
- 옛 철길 인식을 위한 통일된 재료의 도로포장 정비 및 바닥 흔적 표시
- 유동인구 대비 실효성이 낮은 현대백화점 앞 공개공지 재구조화 및 입체보행 계획 유도

그림 43 옛 철길(문현선) 입체공원화 개념도





## 혁신사업 ④ 부산포 광장 조성

### 배경 및 목적

- 부산 최초 개항지였던 부산진성공원 일대 재정비를 통한 부산의 역사성과 상징성 재조명

### 사업개요

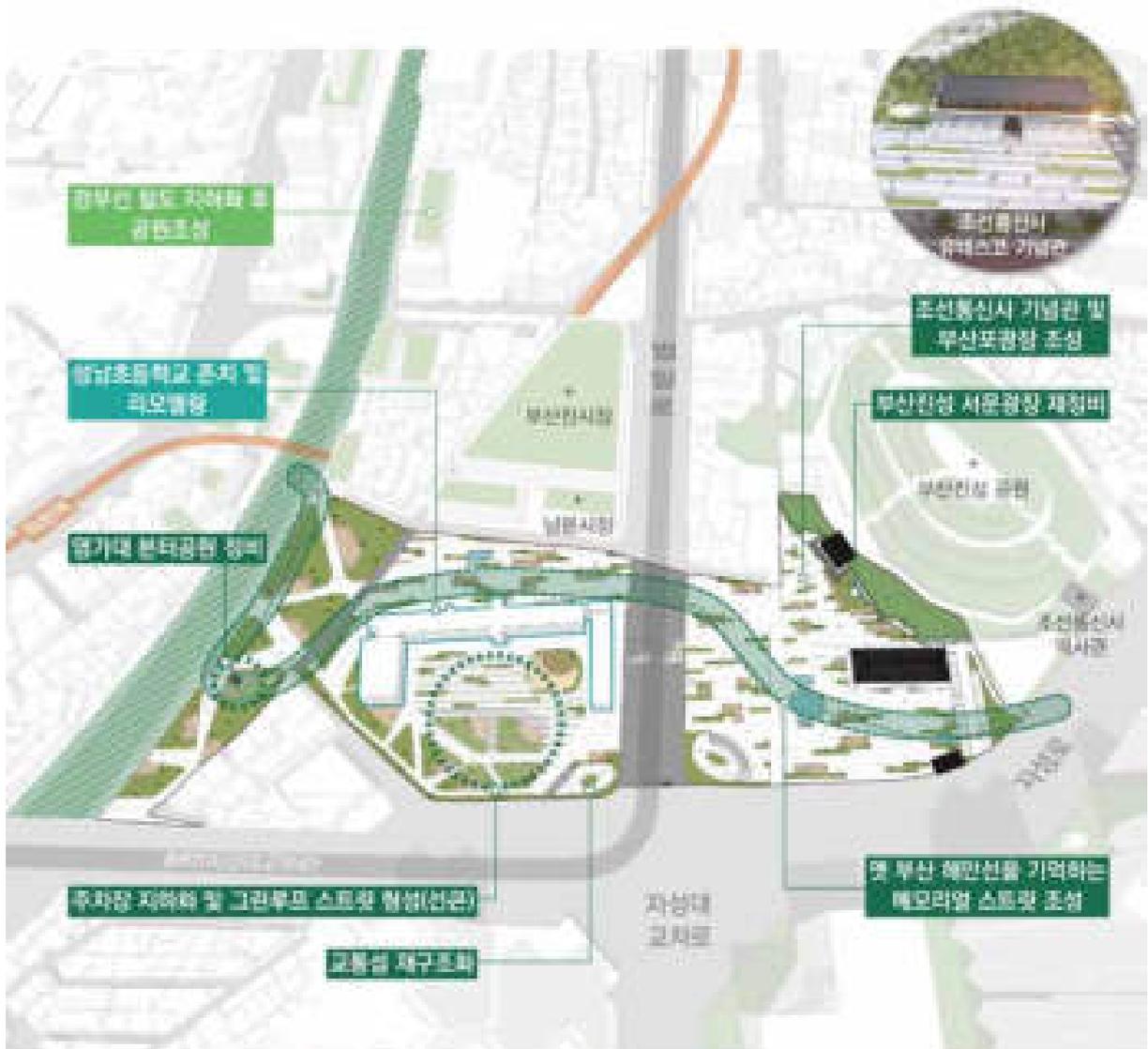
구분	대상	규모	비용	관련사업	관련부서기관
부산포 광장 조성	부산진성공원 일대	대지면적 4,400㎡	1,710억원	3-1. 역사문화 거점화 조성	도시정비과 시설계획과 공공도시디자인과

### 주요내용

- 부산포 광장 조성을 위한 대상지 내 민간소유토지 매입방안 마련
- 부산 개항을 상징하는 대상지 일대 다양한 역사문화자원 활용 부산포 문화광장 조성
  - 중장기 계획인 경부선 철도 지하화와 연계한 영가대 분터 복원 및 공원 조성
  - 현재 지적상으로 잔존하고 있는 부산 해안선의 원형을 활용한 메모리얼 스트리트 조성
  - 문화광장의 랜드마크이자 도심 내 부족한 생활SOC 기능이 도입된 신규 공공건축물 조성
- 도로로 단절된 광장조성부지 연결성 강화를 위한 범일로 일부 도로 지하화 및 상부공원 조성
- 도심 내 부족한 주차장 확보를 위한 대상지 지하부 공영주차장 조성

그림 44 부산포 광장 대상부지 현황도





## 혁신사업 ⑤ 부산형 ESG 도시건축 가이드라인 마련

### 배경 및 목적

- 법과 규제에 따른 획일적인 방식의 민간건축물 공공공간 조성이 아닌 민관협력차원에서 ESG 개념이 접목된 다양하고 창의적인 공공공간을 확보하기 위한 도시건축 선도모델 제시

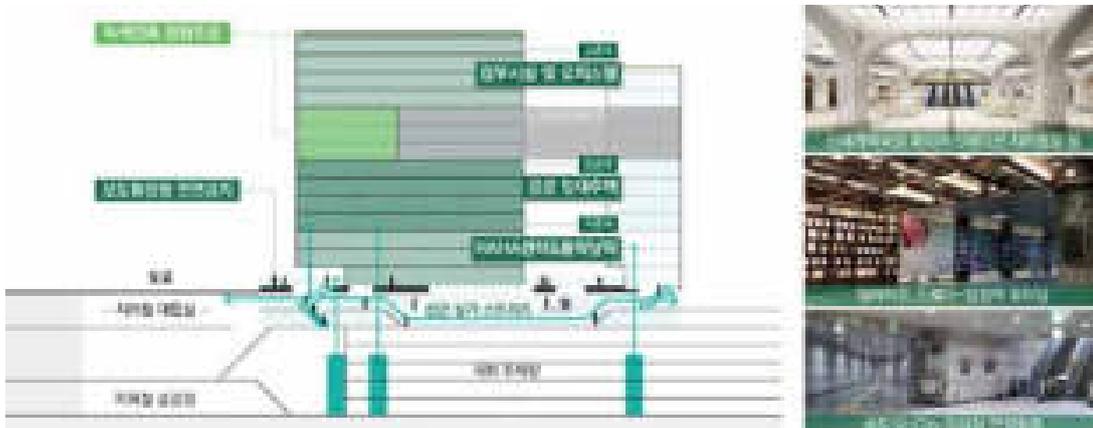
### 사업개요

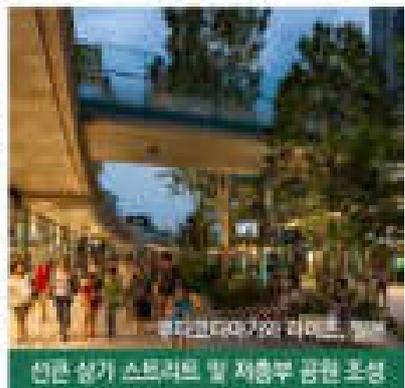
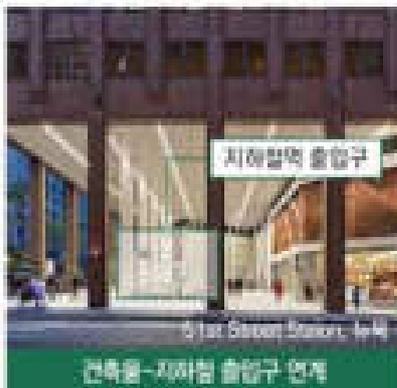
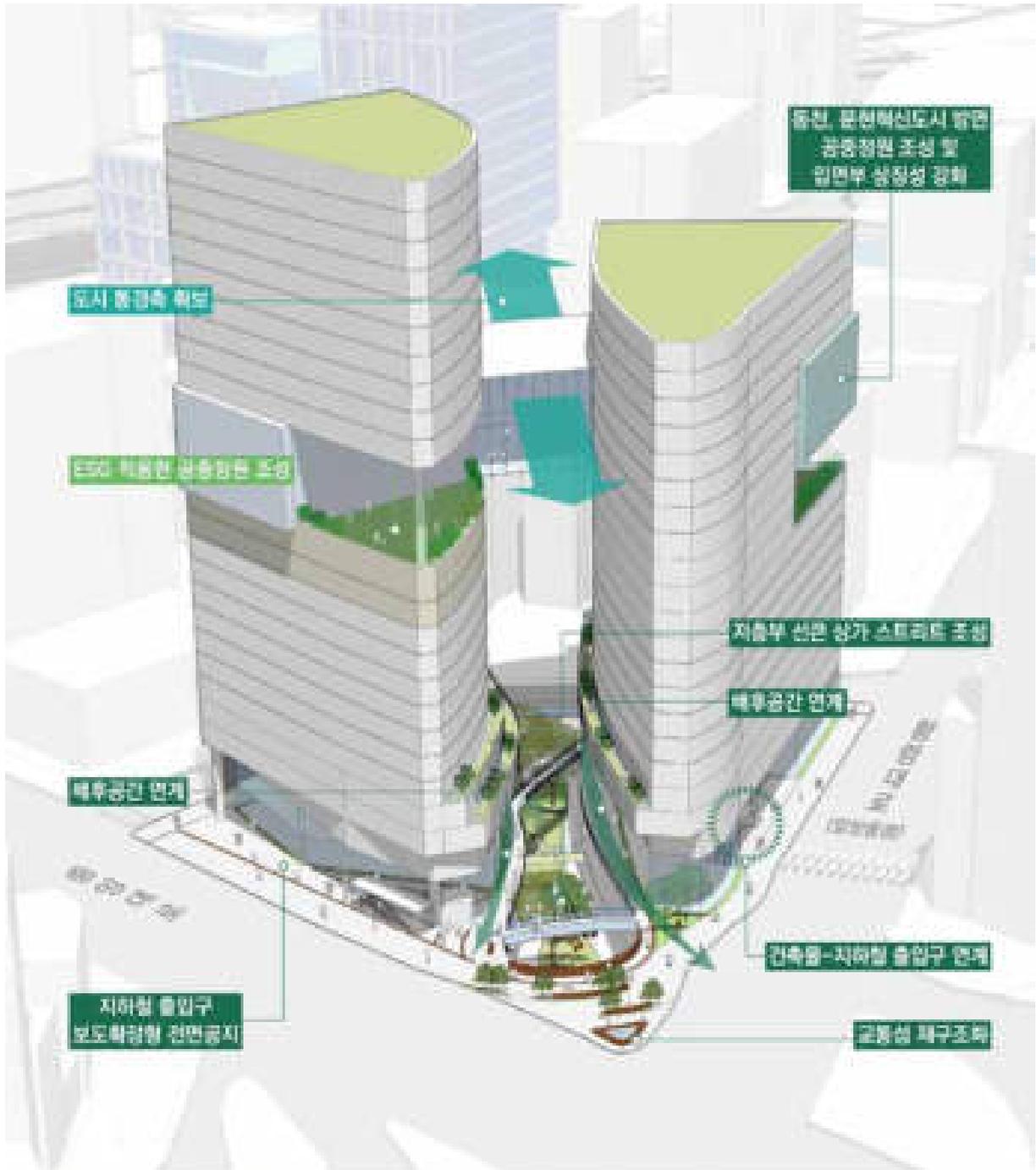
구분	대상	규모	비용	관련사업	관련부서기관
부산형 ESG 도시건축 가이드라인 마련	범천동 856-1 외 4	대지면적 4,400㎡	2억원	1-4. 도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도 2-5. 도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도	도시계획과 공공도시디자인과

### 주요내용

- 가로공간과 마주하는 건축물이 하나의 통합공간으로 인식되는 도심형 복합개발모델 제시
  - 지하철 출입구 대지 내 수용을 통한 지상부와 지하부 그리고 건축물과의 입체보행 강화 유도
  - 간선가로변 좁은 유효 보도 폭 확보를 위한 보도확장형 전면공지 조성 유도
  - 가로공간 활력을 증진시키는 건축물 저층부 용도 내 카페, 소규모 상점 외 부산시 정책사업 15분 도시 관련 기능 도입을 통한 다양한 연령층 유입 인구 집객기능 강화 유도
  - 일률적 조경녹지 계획이 아닌 특정층 도심 전망대, 공중정원 조성 등 창의적 친환경 디자인 유도

그림 45 부산형 ESG 도시건축 가이드라인 적용 단면도 예시(안)





PART

05

# 중점추진권역 관리전략

1. 구역별 관리지침 마련	144
2. 원도심 통합관리체계 도입	160

# 1. 구역별 관리지침 마련

## 가. 배경 및 필요성

### □ 무분별한 개발행위 관리 필요

- 중점추진권역 내 도심으로서의 특성과 위상이 고려되지 않은 무분별한 건축행위가 다수 발생하고 있음
- 구체적으로는 개별 필지 간 무분별한 합필로 인한 대규모 부정형 필지 형성과 함께 인접 필지의 개발 단위 또한 영향을 받고 있어 필지 정형화를 적극적으로 유도할 필요가 있음
- 이를 대응하기 위한 적절한 개발 규모 설정과 정형화된 합필 유도 등 가구 및 획지에 관한 계획을 통해 적절한 제어가 필요한 상황임

**그림 1** 도심 내 무분별한 개발단위 설정과 건축행위 모습  
(좌-부정형한 형태의 개발단위 설정, 우-범일로변 부정형한 형태로 개발된 건축물)



### □ 민간건축물의 공공성 확보 유도 필요

- 법내·범일 중점추진권역은 정비사업뿐만 아니라 개별 필지 간 합필을 통한 오피스텔, 아파트 등이 다수 건축됨에 따라 지역 밀도가 과도하게 높아지고 있으나 적절한 공공기여를 유도하지 못하고 있어 개발 사업에서의 공공성 확보를 위한 대안 마련이 필요한 상황임

- 개별 신축되는 건축물에 대해서는 과도한 건축물 색채 사용, 무질서한 건축물의 배치 등으로 도심 위상에 부합하는 경관 관리에 한계가 있음
- 이를 해소하기 위해서는 건축선 설정, 형태·재료·색채 등 관리, 대지 내 공지 관리 등이 필요함

**그림 2** 공공성 확보가 미비한 공공공간 사유화 및 도심경관을 훼손하는 과도한 옥외광고물 모습



□ 지역별 상황에 맞는 도시계획적 지원 필요

- 중점추진권역의 경부선철도 인접 지역 일대에서는 과소 필지와 맹지 등으로 인해 건축행위를 할 수 없어 건축물과 기반시설이 노후화되고 있으며, 이로 인한 다양한 사회적 문제까지도 야기될 수 있는 우려가 존재하고 있음
- 건축여건이 열악한 토지들의 건축여건 개선을 위해서는 공동개발 지정 및 권장, 주차장 설치기준 완화, 접도조건 완화 등의 인센티브를 적용하는 적절한 도시계획적 조치가 필요함

**그림 3** 개별 건축여건이 열악한 토지 현황 및 노후주거지 모습

(좌-맹지, 과소필지 등 건축행위가 불가능한 토지, 우-건축 한계로 건축물과 기반시설이 노후된 저층주거지)



## 나. 원칙 및 기준

### □ 범내·범일 도심의 주요 도시 축 중심 세부구역 구분

- 범내·범일 도심의 공간구조를 고려하여 크게 3개축을 설정하고 그 축을 중심으로 하는 중앙대로·범일로 구역, 동천구역, 경부선철도구역으로 세부구역을 구분함

### □ 도심 정체성을 강화할 수 있는 통합 가이드 제시

- 부산의 오랜 중심지역으로 기능해 온 범내·범일 도심의 위상과 정체성을 강화하기 위하여 중점추진권역을 하나의 단위로 하는 가이드 제시로 지역경관의 통일성과 일관성을 도모하고자 함

### □ 지역자원으로서 축의 개별 특성을 반영하고 활용할 수 있는 관리지침 제시

- 세부구역 구분의 기반이 되는 3개의 축을 도시자원으로서 인식하고 개별 축의 자산적 특성을 반영하고 활용할 수 있는 관리지침 제시로 자산의 지속적인 활용기반을 마련하고자 함

그림 4 도심 지역자원으로서 정체성 강화가 필요한 주요 도시 축



## 다. 세부구역 구분

- 구역별 관리지침 마련을 위해 주요 도시 축을 중심으로 세부구역을 구분하였음
- 먼저, 메인스트리트 구역은 중앙대로·범일로가 중앙-범내·범일-서면 간 도심을 관통하는 상징가로 로서의 위상과 역할 강화에 영향을 미치는 지역 일대로 설정하였음
- 동천 구역은 북향에서부터 도심부 내륙까지 이어지는 도심하천으로서 수변경관 관리와 함께 친수공간에 대한 시민 향유기회 확대에 영향을 미치는 지역 일대로 설정하였음
- 경부선 구역은 향후 경부선철도 지하화에 따른 상부 공원화에 따라 선제적으로 관리와 대응이 필요한 지역 일대로 설정하였음

그림 5 범내·범일 중점추진권역 세부구역 구분



## 라. 구역별 공간관리 방향

### 메인스트리트 구역

- 법과 규제에 따른 획일적인 방식의 민간건축물 공공공간 조성이 아닌 민관협력차원에서 ESG 개념이 접목된 다양하고 창의적인 공공공간을 확보하기 위한 도시건축 선도모델 제시

### 건축물 내외부와 가로의 유기적 연계를 통한 편안한 보행, 창의적 저층공간, 다양한 활동 유발

#### □ 범일로·중앙대로변 보행 쾌적성 확보 및 가로경관 특화

- 연속적 가로경관 형성 및 보행공간 확보를 위한 범일로·중앙대로에서 일정 거리 이격하여 건축지정선 지정 및 보도형 전면공지 조성
- 보행 연속성과 안전성 확보를 위한 지상변압기, 분전함 등 가로지장물을 대지 내 수용하고, 간선도로변 차량진출입 불허구간 지정 및 이면부 차량진출입로 조성
- 지하부와 지상부의 입체적 보행공간 조성·연결을 위한 저층부 광폭 필로티 형태 건축물 특화설계 및 지하철 출입구 대지 내 수용
- 가로 활성화를 위한 저층부(지상1~3층) 가로대응형 근린생활시설 또는 공익시설 도입, 건축물 1층 전면부 2/3 이상 투명재료 사용 권장
- 범일로·중앙대로가 도시상징가로로서의 특성 강화를 위한 가로수 특화계획 유도

**그림 6** 민간건축물 연계 사람 중심 상징거리 조성 전후 사례(서울시 세종대로 사람숲길 조성)  
(출처: '아시아투데이\_ 자동차 대신 사람 중심 세종대로 사람숲길 본격화', 김서경, 2020)



□ 도심 산업 및 역사문화자원 보호·관리·육성

- 의류·도매, 섬유, 봉제, 귀금속, 금융 등 범내·범일 도심에 특화된 산업의 보호·관리·육성을 위한 특정 개발진흥지구 지정
- 범일동 귀금속테마거리, 시장밀집지역 등 도심 전통산업 밀집지역 활성화를 위한 권장용도 및 불허용도 설정
- 옛 철도(우암선, 문현선)가 운행했던 흔적이 잔존하는 도시평면 보호를 위한 보존지적선 지정
- 부산진성공원 일대 지정된 고도지구 해제 요구의 선제적 관리를 위해 역사문화자원과 조화되는 건축물 높이 설정

그림 7 역사문화자원 보호를 위한 민간관리방안 예시(서울시 피맛길 일대)  
(출처: '한양도성 안 역사문화의 길 특성관리계획', 서울시, 2020)



□ 도심 특화형 노후주거지 정비 관리수단 마련

- 범천1도시환경정비예정(해제) 구역 내 정비사업 추진 희망지역 대상 사전 공공기획을 통한 절차 간소화에 따른 사업 기간 단축, 공동주택 디자인, 기반시설 외 공익성 확보를 위한 건축물 내 생활SOC, 공익시설 도입
  - 사전 공공기획: 대규모 정비사업 시 공공성과 사업성 충돌에 따른 문제를 해소하고자 정비계획 수립 초기 단계부터 지자체와 사업자(조합원 등), 전문가 등이 함께 논의하여 정비계획 수립
- 범일2도시환경정비사업, 범천동 721-67 일대 주택건설사업 등 주변 지역과의 맥락이 고려되지 않은 부정형 형태의 슈퍼블록 개발 방지를 위한 최대개발규모 설정
- 공동개발, 건축협정, 결합건축, 적용의 완화 등을 통해 신축 불가 대지의 건축여건 마련 및 정형화된 형태의 개별 건축 유도

그림 8 도심 특화 주거모델 예시(안) 및 공익시설 확보 사례(우-서울역 센트럴자이 우리동네키움센터)  
(출처: '서울중구청 보도자료', 2023)

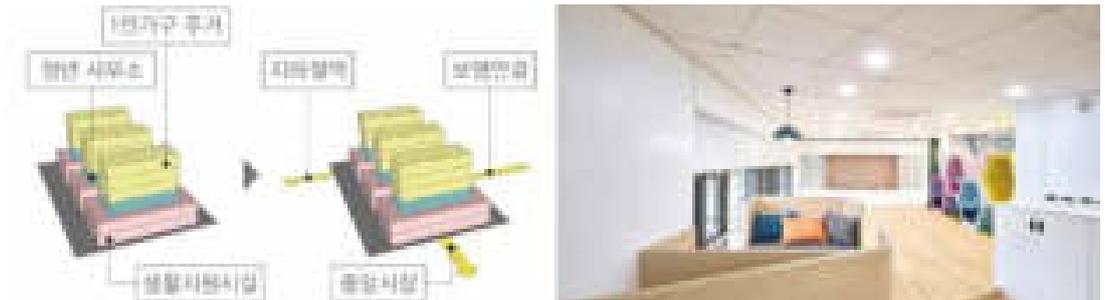


표 1 메인스트리트 구역 관리방향



구분	관리항목	관리방향
메인 스트리트 구역	용도지역·지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심지역 전통 또는 특화산업 보호·관리·육성을 위한 특정개발진흥지구 지정</li> </ul>
	가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>부정형 형태의 슈퍼블록 개발 방지 등을 위한 최대개발규모 설정</li> <li>주변 지역과의 맥락을 고려한 정형화된 형태의 개별건축 유도</li> <li>공동개발, 건축협정, 적용의 완화 등을 통한 신축 불가 대지 건축여건 마련</li> </ul>
	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>저층부 가로활성화를 위한 가로대응형 권장시설 도입 및 무분별한 체인점 형태 입점 관리</li> <li>귀금속 등 도심 전통산업 밀집지역 대상 권장용도 및 불허용도 설정</li> <li>도심 주거 밀집지역 내 생활환경에 부적절한 용도 불허(소음, 환경, 안전, 위락시설 등)</li> </ul>
	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진성공원 일대 역사문화자원과 조화되는 건축물 높이 설정</li> </ul>
	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 및 후퇴부 공지 계획을 통해 질서정연한 가로경관을 형성 유도</li> <li>주요 가로의 정돈된 경관을 고려하여 건축지정선, 건축한계선 등의 건축물 배치계획 수립</li> <li>도심 내 잔존 도시평면 보호를 위한 보존지적선 지정(옛 철도 우암선, 문현선 등)</li> </ul>
	대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변으로 주차면 설치 지양, 외부공지 내 적치물 관리 필요</li> <li>가로와 인접 건축물과 조화되도록 풍부한 식재계획 등 자연친화적 외부공지 조성 유도</li> </ul>
	형태·재료·색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>시민들의 다양한 활동 수용을 위한 저층부 광폭 필로티 형태 특화설계 권장 및 1층 전면부 2/3 이상 투명재료 사용 권장</li> <li>보행자 관점에서의 스케일을 고려하여 장방형 건축물 규모 또는 입면 분절 유도</li> </ul>
	건축설비 및 옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변 건축설비 노출 제어하되 불가피한 경우 자연친화 재료를 사용한 시각차폐물 설치</li> <li>옥외광고물은 간선도로와 조화로운 색채와 재료를 사용하고, 주변 건축물의 옥외광고물 위치와 디자인 고려</li> <li>네온사인, 원석계열 색채, 과도한 규격 및 수량 등 무분별한 옥외광고물 설치 제한</li> </ul>
	교통처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>전면도로변 보행 안전 및 연속성 확보를 위한 차량출입불허구간 지정(이면도로 차량 출입)</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시정비 재개발사업 희망지역 대상 사전 공공기획 제도를 활용한 공익성 확보 유도</li> <li>도시상징가로서의 특성 강화를 위한 중앙대로·범일로 가로지장물 대지 내 수용 및 가로수 특화계획 유도</li> <li>지하부와 지상부 간 입체적 보행 연결성 강화를 위한 지하철 출입구 대지 내 수용 유도</li> </ul>

## 동천 구역

### 공공 수준 높은 수변 프롬나드 조성 - 민간 활기있는 저층공간 조성 창의적 오픈스페이스, 수변 활동 창출, 지역활성화

#### □ 동천과 조화로운 건축경관 형성

- 시민들의 다양한 활동을 수용하고 활력 높은 도심수변경관 형성을 위해 저층부 필로티 형태의 주차장 조성을 억제 및 외부공지 내 불법 노상 적치물 제거
- 옥외광고물은 동천과 조화로운 색채와 재료를 사용하고, 주변 건축물 옥외광고물 위치와 디자인을 고려하여 설치하되 무분별한 옥외광고물 설치 제한
- 동천변으로 노출되는 건축설비 등 수변경관 저해요소는 설치를 제한하되 불가피한 경우에는 자연친화적 재료를 사용하여 시각차폐물 설치

그림 9 수변과 조화로운 저층부 용도 및 시각차폐물 설치 사례(일본 나고야 히사야 오도리 공원 일대)



#### □ 동천변 전면부의 시각적 개방감 및 가로 쾌적성 확보

- 동천변 일대의 정연한 가로경관 형성을 위해 전면도로(자유평화로37번길)에서 주변 건축물과의 관계를 고려한 건축선 지정 및 전면부 공개공지 위치 지정
- 건축선 후퇴부는 부족한 보행공간 확보와 함께 화단(녹지)형 공지 조성 등 풍부한 식재계획이 반영된 자연친화적인 외부공지 조성
- 동천변 일대를 횡단하는 보행자의 시각적 폐쇄감 완화를 위해 장방형 건축물의 입면을 분절하고, 고층 건축물 신축 시 고층부 벽면한계선 또는 벽면지정선 지정
- 수변가로의 보행 쾌적성 증진을 위해 지상변압기, 분전함 등 가로 지장물을 대지 내 수용하고, 전면도로의 보행자 우선도로 지정 및 교통체계 변경(양방향 → 일방통행)

- 동천변 열린 경계부 조성을 위해 주거단지 외곽 담장 철거 및 단지 내부 공공보행통로 지정
- 집중호우로 인한 상승범람을 대비하기 위해 동천 인접 건축물 차수막 등 관련 시설 의무 설치

그림 10 동천과 조화되지 못한 1층부 필로티 주차장 및 건축물 배치 현황



#### □ 인센티브와 연계한 다양한 방식의 시민 친수활동 향유 유도

- 현재 동천 구역 곳곳에 입지하고 있는 공장, 장례식장 등 수변경관과 활동에 저해되는 이질적인 용도를 제한하는 불허용도 설정
- 다양하고 창의적인 수변활동공간 조성을 위해 동천과 인접하여 공원 등 기반시설 또는 인접 건축물 내 공익시설 설치
- 동천 보행활동과 인접 건축물과의 연계를 통한 수변 활성화를 위해 저층부 가로대응형 근린생활시설 또는 문화시설 용도 도입, 전면공간 2/3 이상 투명재료 사용 권장
- 인접 건축물에서의 수변 조망을 위해 특정층 개방, 고층부 벽면한계선 또는 벽면지정선으로 통해 확보된 저층부 상부 옥외공간 공중정원 설치 및 녹화

그림 11 민간 건축물 연계 도심 내 하천 친수활동 향유 유도 예시(서울형 수변감성도시 도림천 일대)  
(출처: '내 손안에 서울 홈페이지(<https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2004440>)')



표 2 동천 구역 관리방향



구분	관리항목	관리방향
동천 구역	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동천 수변경관과 활동에 저해되는 공장, 장례식장 등 이질적 용도를 제한하는 불허용도 설정</li> <li>• 동천변 인접 건축물 수변 활성화를 위한 저층부 가로대응형 근린생활시설 또는 문화시설 등 공익시설 도입 유도</li> <li>• 무분별한 체인점 형태 입점 관리</li> </ul>
	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동천변 일대 주변 건축물과의 관계를 고려한 건축선 및 전면부 공개공지 위치 지정을 통한 정연한 가로경관 형성 및 부족한 보행공간 확보 유도</li> <li>• 동천과 마주하는 간선도로변 고층 건축물 신축 시 고층부 벽면한계선 또는 지정선 지정을 통한 시각적 개방감 확보 유도</li> </ul>
	대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심수변경관 형성을 위한 동천변 외부공지 주차장화 억제 및 불법 노상 적치물 설치 지양</li> <li>• 동천과 조화되도록 풍부한 식재계획 등 자연친화적 외부공지 조성 유도</li> <li>• 건축선 후퇴부 화단(녹지)형 공지 조성 등 풍부한 식재계획을 반영한 자연친화 외부공지 조성</li> <li>• 동천변 열린 경계부 조성을 위한 주거단지 외곽 담장 철거 및 단지 내부 공공보행통로 지정</li> </ul>
	형태·재료·색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시민들의 다양한 활동 수용을 위한 저층부 필로티 형태 건축 제어 및 1층 전면부 가로대응형 입면(2/3이상 투명재료 사용) 유도</li> <li>• 동천변 일대 보행자 횡단 시 시각적 폐쇄감 완화를 위한 장방형 건축물 규모 또는 입면 분절</li> <li>• 고층부 벽면한계선 또는 벽면지정선으로 확보된 저층부 상부 옥외공간 공중정원 설치 및 녹화계획 유도</li> <li>• 자연물성이 드러나는 건축물 형태 색채재료 사용 권장</li> </ul>
	건축설비 및 옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동천변으로 노출되는 건축설비 등 수변경관 저해요소 설치를 제한하되 불가피한 경우 자연친화적 재료를 사용하여 시각차폐물 설치</li> <li>• 옥외광고물은 동천과 조화로운 색채와 재료를 사용하고, 주변 건축물의 옥외광고물 위치와 디자인 고려하여 설치</li> <li>• 네온사인, 원색계열 색채, 과도한 규격 및 수량 등 무분별한 옥외광고물 설치 제한</li> </ul>
	교통처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수변부 보행 쾌적성 증진을 위한 동천변 전면도로 보행자 우선도로 지정 및 교통체계 변경 유도(양방통행 → 일방통행)</li> </ul>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수변부 보행 쾌적성 증진을 위한 지상변압기, 분점함 등 가로 지장물 대지 내 수용 유도</li> <li>• 집중호우로 인한 상습범람을 대비하기 위해 동천 인접 건축물 차수막 등 관련 시설 의무 설치</li> <li>• 동천변 인접 건축물 수변 조망을 위한 특색층 개방</li> </ul>

## 경부선 구역

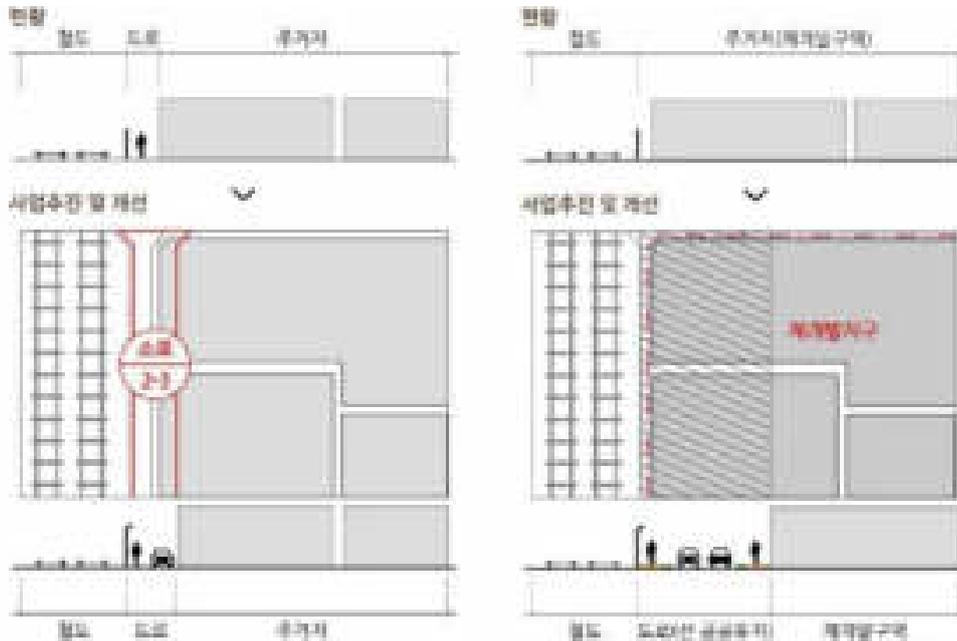
### 노후블록 및 과소필지의 민관협력 정비를 통해 선형 녹지공간의 기능, 경관, 활동의 공공성 확보

#### □ 철도변 개별 필지의 열악한 건축여건 개선

- 도시계획시설 지정을 통한 도시계획시설 사업 추진, 선 공공투자 후 정비사업 추진 시 분담금 환수 공공 주도 기반시설 설치를 통한 경부선 철도변 개별 건축여건 마련
- 공공주도 기반시설 설치 외 효과적인 건축환경 정비를 위해 「건축법」 또는 「부산시 도시계획 조례」에 따른 적용의 완화 또는 공동개발, 건축협정 등 적절한 가구 및 획지계획 수립

그림 12 건축 여건 완화를 위한 선제적 기반시설 설치 예시

(출처: '경부선 철도지하화 등에 따른 폐선부지 활용 및 인근지역 재생촉진 연구용역', 2021, p227)

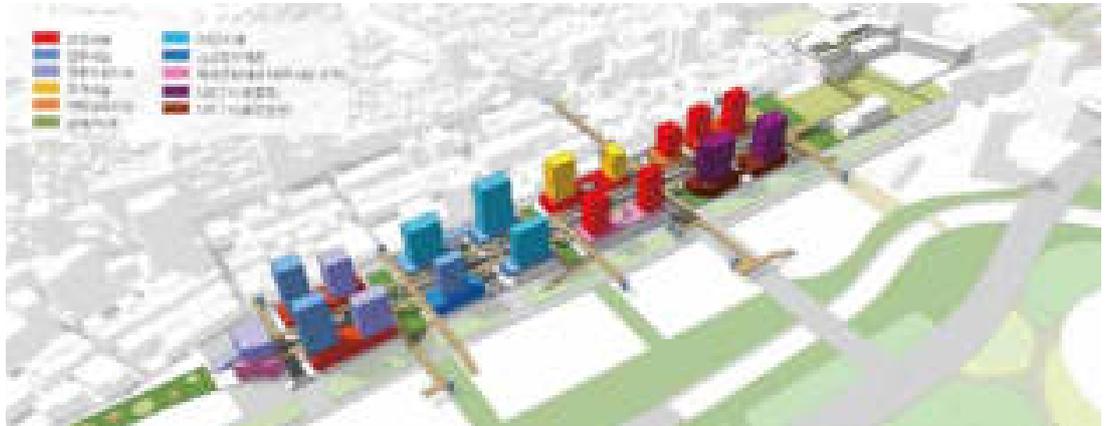


#### □ 단절된 생활권의 공간적·기능적 연계

- 동서 생활권에서 경부선으로 진입하는 기존 내부 도로를 고려한 접근로 및 통경축 확보
- 경부선철도와 중앙대로 사이에 입지한 샌드위치 블록 대상 도심지역의 15분 도시 실현의 시범지역으로의 주거, 업무, 여가의 융복합 기능의 컴팩트 개발 유도

**그림 13** 주변 지역 연계 샌드위치 블록 조성 예시

(출처: '경부선 철도지하화 등에 따른 폐선부지 활용 및 인근지역 재생촉진 연구용역', 2021, p85)



□ **미래 공간변화에 대응하는 입면 형성**

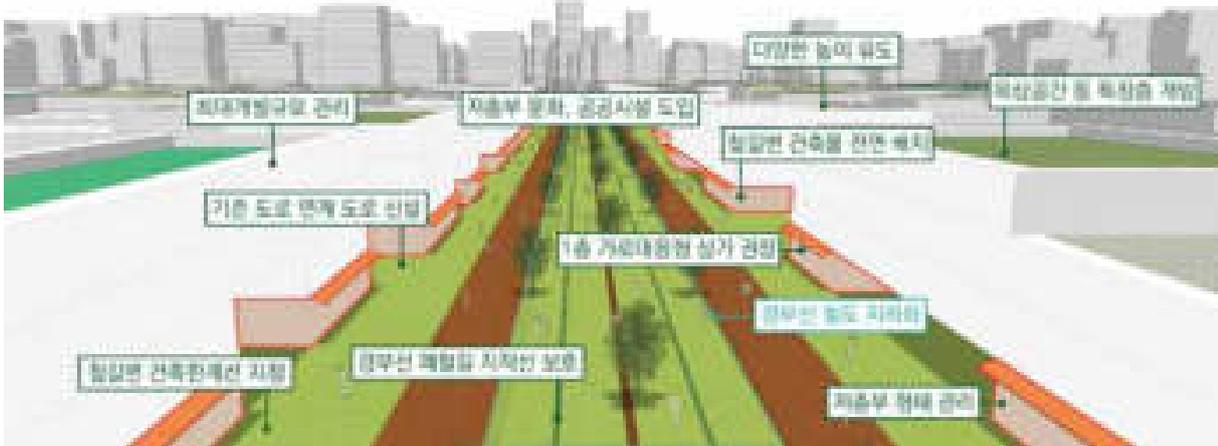
- 철도변 중심 정연한 가로경관 형성을 위한 철도변 방향 건축선 지정에 따른 건축물 전면 배치
- 경부선 공원과 인접 건축물의 자연스러운 보행 연계를 위해 이면부 주차출입구 조성, 필로티 건축규제 및 공지 주차장화 지양
- 전면부 가로활성화 유도를 위한 저층부 근린생활시설 중심의 허용용도 설정, 가로대응형 전면공간 투명 재료의 입면 조성 및 테라스, 발코니 등 열린 공간 설치
- 경부선 공원과 전면부 건축물 녹지공간이 하나의 완결된 도심 녹지공간 조성을 위해 철도변으로의 공개 공지 위치 지정 및 개방형 녹지 조성
- 전면부 건축물의 경관 사유화 방지를 위해 장방향 건축물 형태와 배치를 지양하고, D/H 비율을 고려한 건축물 높이 관리

**그림 14** 공원 연결지 건축물 관리 부재로 인한 경관차폐 및 공원 사유화 사례(서울시 경의선 숲길 일대)

(출처: '스마트 서울맵 홈페이지(<https://smap.seoul.go.kr/>)')



표 3 경부선 구역 관리방향



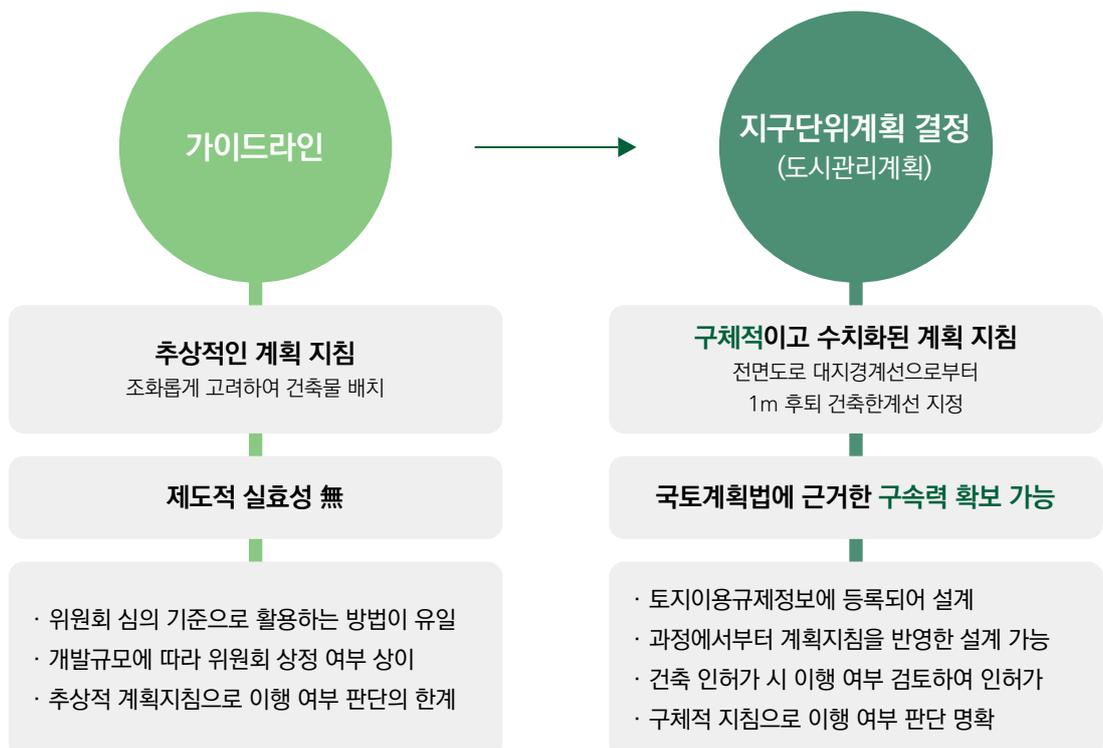
구분	관리항목	관리방향
경부선 구역	가구 및 획지	• 공동개발, 건축협정, 적용의 완화 등 적정 가구 및 획지계획을 통한 효과적인 건축환경 정비
	용도	• 철도변 가로활성화를 위한 저층부 가로대응형 근린생활시설, 문화시설 등 공익시설 도입 • 생활환경 저해 불허용도 설정(소음, 환경, 위락시설 등) 및 무분별한 체인점 형태 입점 관리
	높이	• D/H 비를 고려한 전면부 건축물의 다양한 높이 관리로 철도변 경관 사유화 방지 및 시각적 개방감 확보 유도
	배치	• 경부선 공원화를 대비한 철도변 건축지정선 지정 및 건축물 전면 배치를 통한 정연한 가로경관 형성 유도 • 경부선 철도와 마주하는 인접 부지의 고층 건축물 신축 시 고층부 벽면한계선 또는 지정선 지정을 통한 시각적 개방감 확보 유도
	대지 내 공지	• 경부선 공원과 전면부 건축물의 녹지공간이 하나의 완결된 도심 녹지공간으로 조성하기 위해 철도변 공개공지 위치 지정 및 개방형 녹지 조성(공지 내 주차장화 지양) • 개방형 녹지 조성 시 경부선 공원과 조화되는 풍부한 식재계획 등 자연친화 외부공지 조성
	형태·재료·색채	• 경부선 공원과 인접 건축물과의 연계를 위한 저층부 필로티 형태 건축 제어 및 1층 전면부 가로대응형 입면(2/3이상 투명재료 사용) 유도 • 고층부 벽면한계선 또는 벽면지정선으로 확보된 저층부 상부 옥외공간 테라스, 발코니, 공중 정원 등 열린공간 설치 유도
	건축설비 및 옥외광고물	• 철도변 건축설비 노출을 제어, 불가피한 경우 자연친화적인 재료를 사용한 시각차폐물 설치 • 옥외광고물은 간선도로와 조화로운 색채와 재료를 사용하고, 주변 건축물의 옥외광고물 위치와 디자인 고려 • 네온사인, 원석계열 색채, 과도한 규격 및 수량 등 무분별한 옥외광고물 설치 제한
	교통처리	• 경부선 공원 인접 건축물 전면도로변 차량출입불허구간 지정(이면도로 차량출입 허용)
	기타	• 도시계획시설 지정을 통한 도시계획시설 사업 추진, 선 공공투자 후 정비사업 추진 시 분담금 환수 공공주도 기반시설 설치를 통한 경부선 철도변 개별 건축여건 마련 • 동서 생활권에서 경부선으로 진입하는 기존 내부 도로를 고려한 접근로 및 통경축 확보 • 경부선철도와 중앙대로 사이에 입지한 샌드위치 블록 대상 도심지역의 15분 도시 실현의 시범지역으로의 주거, 업무, 여가의 융복합 기능의 콤팩트 개발 유도

## 마. 구역별 관리지침 실효성 확보

### □ 제도적 구속력이 있는 ‘지구단위계획’ 결정으로 실효성 확보

- 현재 부산시에서 수립된 지구단위계획의 대부분은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업 등 개발사업 추진을 위한 의제처리 용도로 수립되고 있음
- 개별 민간건축물에 대한 관리는 일정규모 이상 건축행위에 대해서만 위원회에 상정되어 관리되고 있어 일정 지역의 모든 민간건축물을 관리하기에는 한계가 존재하고 있음
- 또한, 동일 지역의 다른 건축행위에 대해서 위원회 심의를 진행하더라도 수처화된 지침이 아닌 이상 심의 위원에 따라 심의 결과가 달라질 수 있는 우려가 있기에 심의의 통일성과 일관성을 지속하기에 한계가 존재함
- 계획관리형 지구단위계획은 법적 구속력을 지닌 제도적 틀에서 민간건축물에 대한 관리 한계를 해소하는 방안이자 시 정책변화를 장기적으로 민간영역에 적용할 수 있는 관리수단임
- 또한, 개별 필지별로 구체적이고 수처화된 계획 지침을 제시할 수 있어, 건축주는 설계 과정에서부터 계획 지침을 반영하고 공공은 건축 인허가 시 이행 여부를 판단할 수 있어 위원회 상정으로만 이뤄지는 민간 건축물의 관리 한계를 보완할 수 있음
- 본 계획에서는 중점추진권역을 대상으로 구체적이고 수처화된 계획 지침 형태의 계획관리형 지구단위 계획을 시범 수립하고, 이후 전역으로 확대하는 방안을 제안하고자 함

그림 15 관리지침 실효성 확보방안



□ 관리 효율성 확보를 위한 자치구 단위 분할 지구단위계획 수립

- 부산 15분도시 및 북항재개발 등 정책 연계를 통한 부산의 중심이자 대표 메인스트리트의 도시관리 방안 마련
- 동천 수변부와 정비구역에 인접한 도시관리 방안 마련 필요
- 향후 철도지하화를 통한 철로변의 상업지역 및 주거지역과의 개발 본격화를 고려하여 장기적인 관리 방안 제시
- 부산진성공원, 시장 및 가로상권(부산진, 평화, 도매, 귀금속, 우암선등) 등 주변부 활성화 방안 마련

그림 16 부산진구 지구단위계획 대상구역



표 4 지구단위계획 관리구역

세부구역	지구단위계획 내 관리구역	구역별 현황	구역별 공간관리 방향
메인스트리트 구역	중심관리구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙대로와 범일로를 따라 좁고 길게 형성된 블록과 밀집한 과소필지 다수</li> <li>• 가로지장물과 간선도로변 및 건물 내 차량진출입 부분으로 인한 보행 연결성 저해</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 범일로·중앙대로변 보행 쾌적성 확보 및 가로경관 특화</li> <li>• 도심 산업 및 역사문화자원 보호·관리·육성</li> <li>• 도심 특화형 노후주거지 정비 관리 수단 마련</li> </ul>
동천 구역	수변관리구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동천부 인접 도로는 녹지 부족, 좁은 보행로 등으로 수변부 저활용</li> <li>• 수변부 따라 도시환경정비구역 및 공공 건축물 등 인접부 공공활용 가능성 높음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동천과 조화로운 건축경관 형성</li> <li>• 동천변 전면부의 시각적 개방감 및 가로 쾌적성 확보</li> <li>• 인센티브와 연계한 다양한 방식의 시민 친수활동 향유 유도</li> </ul>
경부선 구역	철도관리구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동일한 상업지역이나 경부선 서측은 산복도로 주거지역과 같은 생활권으로 분류</li> <li>• 경부선 철도 및 철도시설, 중앙대로로 인한 동서간 이동 및 생활권 단절</li> <li>• 철도변 과소 및 부정형 필지 밀집</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경부선 철도변 열악한 개별 필지의 건축여건 완화</li> <li>• 경부선 공원화 시 단절되었던 동서 생활권 연계를 고려한 공간 조성</li> <li>• 경부선 공원화 이전 연접지역 건축물 및 외부공간 경관관리</li> </ul>

그림 17 동구 지구단위계획 대상구역



## 2. 원도심 통합관리체계 도입

### 가. 배경 및 필요성

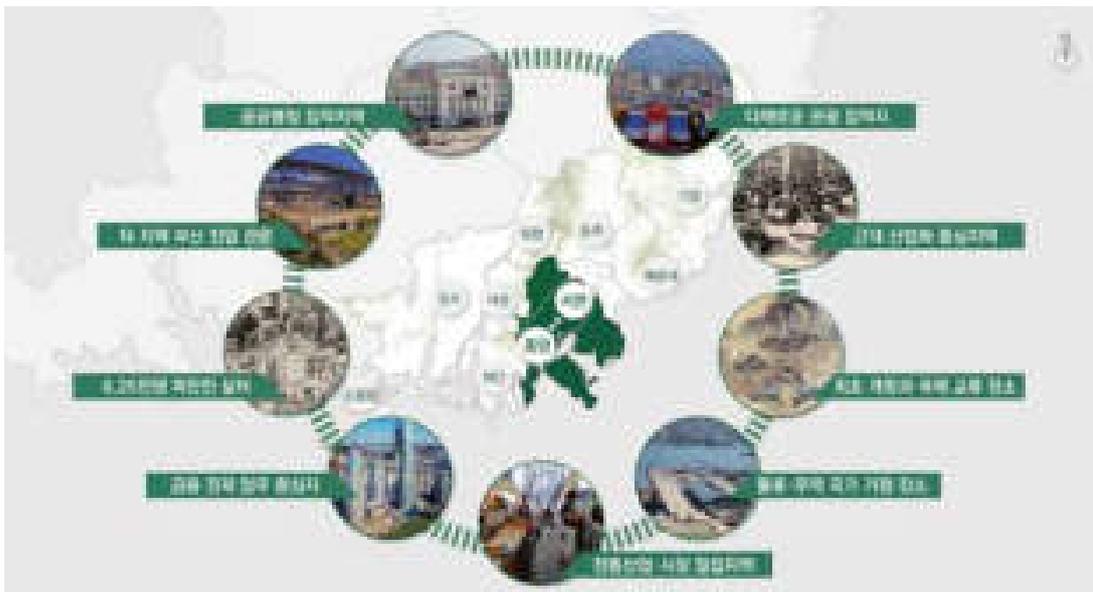
#### □ 부산 중심지체계 변경 등으로 인한 도심의 공간적 위상 및 경쟁력 약화

- 부산시는 2040 부산도시기본계획에 따라 중심지 체계를 동일 위계인 10-Core 중심지 체계로 개편하여 이전 보다 다핵화된 형태로 도심 기능의 이동과 분산을 도모하고 있음
- 부산시 외곽지역 개발로 형성된 신규 중심지와의 기존 도심 간 균형적 도시발전도 중요하지만, 기존 도심권의 경쟁력을 강화하기 위한 수단도 함께 마련될 필요성이 있음

#### □ 부산의 정체성이 함축된 원도심권에 대한 도심부 별도 관리수단 마련 필요

- 부산의 원도심권은 타 도심권과 달리 과거 부산의 다양한 역사문화자원, 사건·사고 등을 압축적으로 담고 있는 부산의 핵심 지역이 포함된 도심권임
- 또한, 향후 미래변화 거점으로서 새로운 활력을 유입시키는 북항재개발, 경부선지하화, 원도심 순환 트램 등 대규모 프로젝트가 진행될 예정이거나 진행되고 있는 권역임
- 부산 원도심권은 신규 개발로 형성된 도심과의 균형발전 도모와 함께 부산 도심이 지니는 다기능성 다층적 시간과 장소적 의미를 강화하기 위한 별도 관리수단 마련이 필요함

그림 18 타 도심보다 부산의 다층적 생활상과 정체성을 담고 있는 원도심권



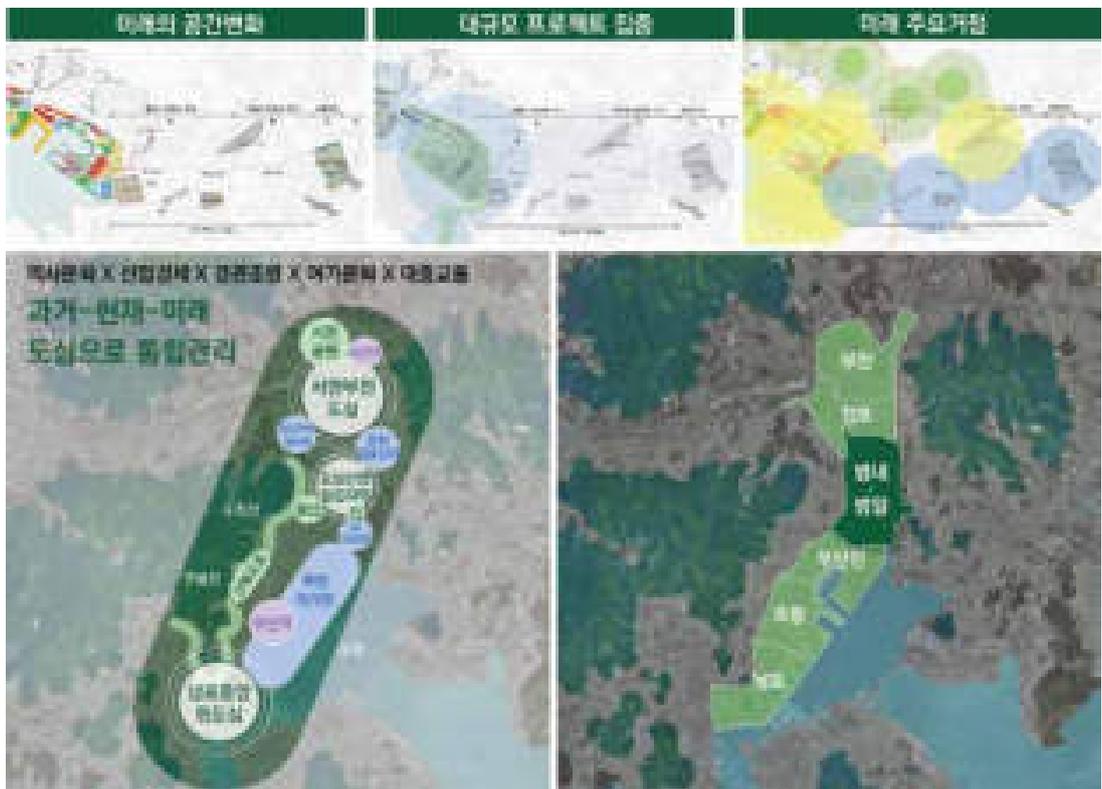
## 나. 도심부 관리범위 설정

### □ 남포·중앙-서면 도심을 잇는 일반상업지역 대상 도심부 관리범위 제안

- 부산 원도심권 중에서도 부산 도시발전의 과거-현재-미래 도심으로서의 큰 역할과 기능을 부여할 수 있는 부산 원도심 중앙동 일대, 근현대 도심 서면 일대 그리고 두 도심을 연결하는 일반상업지역에 대한 선제적 관리가 필요함
  - 남포·중앙 일대는 조선 후기에 세워진 초량왜관의 중심지, 6.25 전쟁 시기 피란민들의 애환이 서린 장소, 예술문화 집결지 등 다양한 역사문화가 집적된 도심지역임
  - 서면 일대는 1950년 광복 이후 대한민국 경제산업의 발달과 함께 성장한 도심이자 현재에도 부산에서 가장 유동인구가 밀집한 도심지역임
  - 중앙-서면 두 도심을 연결하고 있는 지역은 부산의 시가지 확장과 함께 도심 주거, 산업·경제 등을 담당했던 지역이자 미래변화를 도모하는 대규모 프로젝트가 집중된 도심지역임
- 본 계획에서의 도심부 관리범위는 남포·중앙-서면 도심 일대 일반상업지역으로 대상으로 설정하고, 크게 남포·중앙, 초량, 부산진, 범내·범일, 전포, 부전 6개 세부 권역으로 구분

그림 19 도심부 관리범위 설정(안)

### 미래 공간구조 변화가 기대되는 남포·중앙-서면 도심 일대 부산시민공원-용두산공원 일대 포괄 도심권 관리범위 제안



## 다. 도심부 관리계획의 체계 및 내용

- 도심이라는 공간은 일반 지역과는 다르게 주거, 산업, 보행 등 다양하고 복합적인 기능이 혼재된 곳으로서 거시적인 틀에서의 전략적 사고와 함께 세심하게 관리할 수 있는 미시적 접근에 대한 체계가 함께 적용될 필요가 있음
- 이러한 상황을 고려하여 부산의 도심부 관리계획은 핵심이슈별 계획과 공간별 계획 두 개의 계획 체계로 구성하였으며, 그 내용은 다음과 같음

### □ 핵심이슈별 계획: 도심지역에 당면한 문제 해결을 위한 전략적 성격의 계획

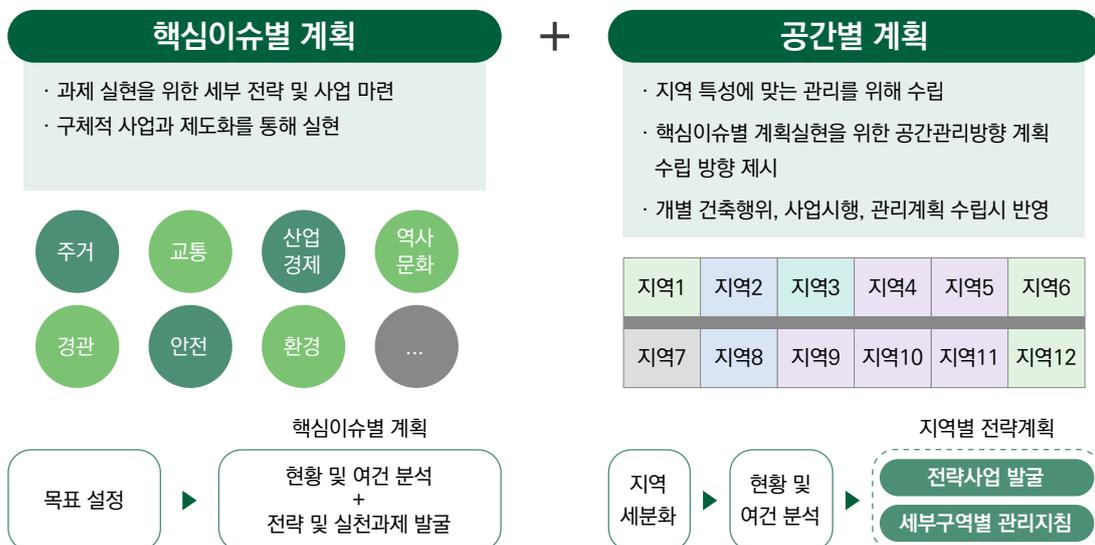
- 핵심이슈별 계획은 도심지역 문제를 핵심이슈로 발굴하고 이를 해결하기 위한 목표와 전략 그리고 실천 사업을 제시함
- 본 계획에서는 범내·범일 도심을 대상으로 작성한 3장 중점추진권역 여건 분석, 4장 중점추진권역 공간 구상 및 계획이 핵심이슈별 계획에 해당함

### □ 공간별 계획: 핵심이슈별 계획을 공간 단위로 적용하기 위한 관리지침 성격의 계획

- 공간별 계획은 핵심이슈별 계획에서 제시된 전략을 공간 단위에 적용하기 위해 지역 특성별로 공간을 세분화하고, 이에 대한 구역별 공간관리계획과 관리지침을 제시함
- 본 계획에서는 범내·범일 도심을 대상으로 작성한 5장 중점추진권역 관리전략의 구역별 관리지침이 공간별 계획에 해당함

그림 20 도심부 관리계획 체계 및 구성 예시

## 효과적이고 체계적인 도심부 관리를 위한 부문별+공간별 단위를 함께 수립하는 계획체계 제안



## 라. 도심부 통합관리체계 실효성 확보

### □ 생활권계획과의 연계를 통한 관리단위 일원화

- 부산시에서는 부산진구와 사상구 내 시범구역을 설정하여 생활권계획을 수립하였으며, 이를 토대로 부산시 전역으로 확대 추진할 예정임
- 향후 부산시가 원도심권 생활권계획 수립 시 본 계획에서 제안한 도심부 관리범위를 하나의 소생활권 범위로 설정하여 법적 위상을 확립하고자 함

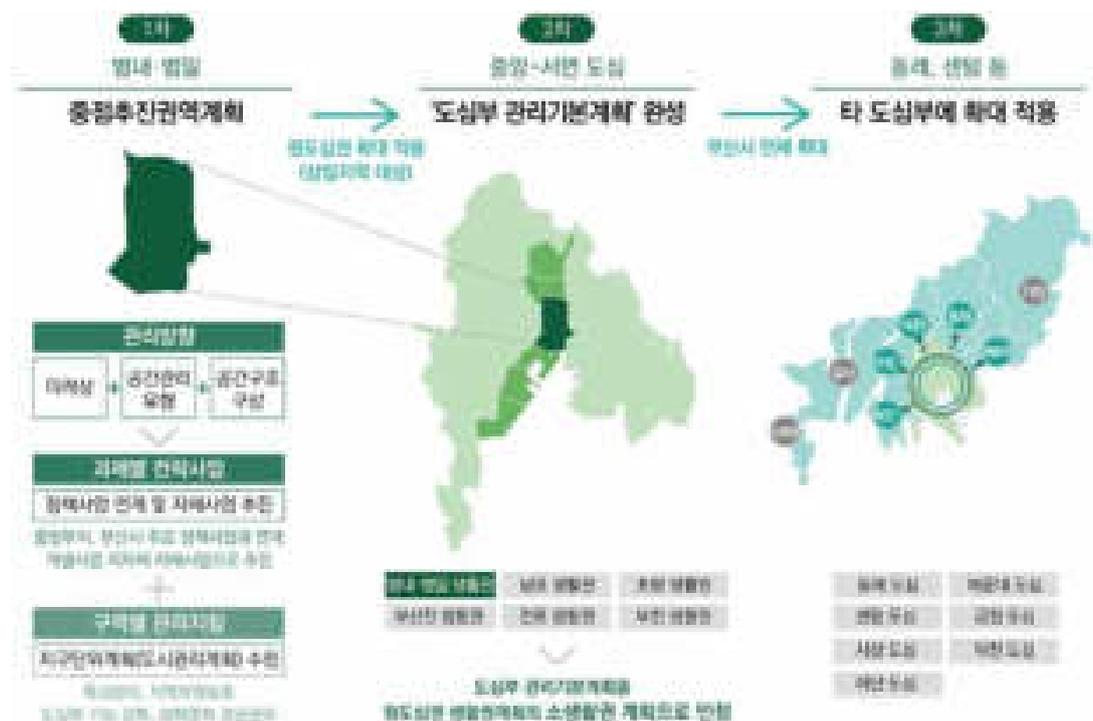
### □ 범내·범일 외 세부 권역 계획수립을 통한 원도심권 도심부 관리계획 완성

- 범내·범일 중점추진권역계획과 관리전략은 원도심권 도심부 관리범위 중 1개 세부권역에 대한 기본 구상, 핵심이슈별 계획, 공간별 계획을 시범적으로 수립한 형태임
- 향후 부산시가 범내·범일을 제외한 5개 세부 권역에 대해서 별도 계획을 수립하여 원도심권 도심부 관리 계획을 완성하고, 이를 원도심권 생활권계획의 소생활권 계획으로 인정받아 실효성을 확보함

### □ 원도심권 외 부산시 도심부 전역으로 확대 추진·적용

- 장기적으로는 상위계획에서 제시하는 2040 부산도시기본계획 중심지체계는 유지하되, 타 도심지역에서도 그 도심만의 정체성과 차별성이 확립될 수 있도록 원도심권 외 동래, 센텀 등 부산시 도심부 전역으로 확대·적용하도록 제안함

그림 21 도심부 통합관리체계 실효성 확보방안



PART

06

# 실행계획

1. 단계별 추진계획	166
2. 정책연계방안	171
3. 조직체계개편 및 운영방안	174

# 1. 단계별 추진계획

## 가. 단기 (2024-2028) : 도심혁신 필요성 인식 단계

### □ 공공주도형 사업 추진을 통한 시민공감대 확대

- 단기는 시민들이 도심부 변화 필요성을 인식할 수 있도록 마중물 사업 성격의 즉각적인 전후 효과가 있는 사업추진이 필요함. 민관이 협력해야 하는 사업보다는 공공이 주도할 수 있는 사업, 다수 후보지 중 한 곳 사업추진으로 변화가 검증되는 사업 중심으로 단기사업을 구성함
- 특히 계획과정에서 주민들의 참여를 통해 정책 관심과 공감을 확대해 나갈 수 있도록 아이디어 공모, 주민계획단 등 다양한 방식의 주민참여가 이루어질 수 있는 사업구조로 사업을 실천해 나갈 필요가 있음
- 구체적인 사업으로는 도시 비우기, 거리가게 허가제, 노상주차장 플랫폼, 공공공간 열린광장 조성, 주요 거점 가로공원 조성 등의 사업을 단기에 추진할 것을 제안함. 무분별한 시설물의 정비, 보행 중심으로의 기능 전환, 공공공간의 개방성 확보 등을 통해 가로경관과 보행환경의 중요성, 그리고 공공성 확보에 대한 시민 이해를 확대할 수 있을 것임

### □ 중장기 사업 추진 기반 마련

- 또 단기에는 추후 중장기에 추진될 사업과 정책의 기반을 미리 만들어 둘 필요가 있음. 중장기 사업의 기반을 미리 형성해 두는 작업은 체계적이고 효과적인 사업 추진을 위하여 반드시 필요하므로 사업과 정책의 전체 공정을 고려하여 단기에서부터 준비할 것을 제안함
- 구체적인 기반 마련의 내용으로 “부산형 ESG 도시건축” 사업의 추진을 위해 전반적인 용적률 인센티브 체계 등을 검토하고 민간 건축을 효과적으로 유도해 나갈 수 있도록 계획수립 지침을 마련하는 작업과 도심산업이 밀집한 지역을 대상으로 도심 전통산업 기초조사를 통해 도심산업의 가치와 산업생태계 등을 면밀하게 파악해 볼 필요가 있음

그림 1 부산 공간환경전략계획 단기(2024-2028) 추진사항



## 나. 중기 (2029-2033) : 일상 속 공간변화 체감 단계

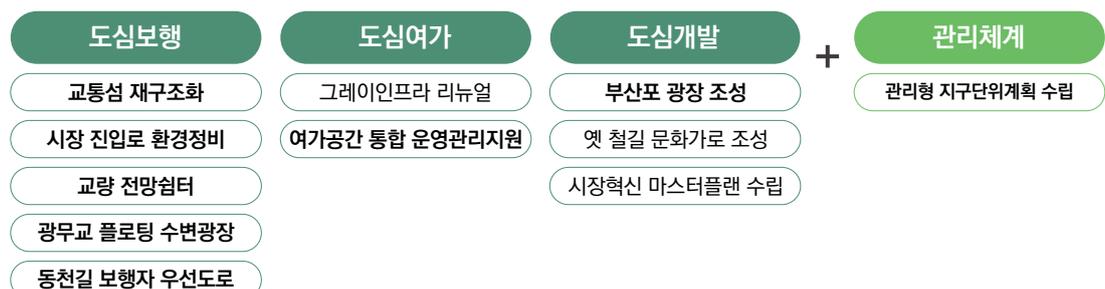
### □ 본격적인 공공사업 추진

- 단기에 형성된 시민 공감대와 사업성과를 바탕으로 중기에는 본격적으로 도심부의 공간변화를 만들어 가야하는 시기임
- 해당 시기에는 개별사업 뿐만 아니라 복합재개발, 55보급창 이전 등 대규모 공공사업과의 연계를 고려한 부산포광장 조성, 보다 보행친화적인 수변공간 조성을 위한 친수공간 정비 등 보다 많은 예산이 소요되는 사업들을 추진해 나가야 함
- 특히 시장진입로 환경정비, 부산포광장 조성, 옛 우암선 문화가로 조성 등의 사업은 이해관계자 협의, 부지매입, 토지사용 승낙 등 공공이 단독으로 시행할 수 없는 사업들이므로 이해관계자와 지속적으로 협의하고 소통하여 부산만의 민관협력형 사업 모델을 만들고 추진해 나갈 수 있도록 하여야 함
- 중기에는 물리적 사업 외에도 그 동안 개별적으로 조성된 여가공간을 묶어 보다 창의적으로 연계하여 관리운영할 수 있도록 하는 “여가공간 통합 운영관리지원”을 통해 콘텐츠의 다양성을 확보할 수 있도록 하여야 함
- 개별 여가공간의 특성을 살려 적절한 기능과 프로그램을 도입하되 브랜딩을 통해 다수의 여가공간이 시리즈로 구성된 하나의 장소로 인식될 수 있도록 창의적인 운영구조 마련에 집중을 하여야 함

### □ 민간영역 관리체계 안착

- 공공사업과 민관협력 만으로 도시공간의 변화를 창출하는 일은 단기적으로 효과적일 수 있으나 보다 지속 가능성을 확보할 수 있도록 민간영역의 관리체계를 만들어 나갈 필요성이 있음
- 구체적으로는 건축 시 유도하고자 하는 사항, 규제하여야 하는 사항, 건축행위가 보다 원활하게 될 수 있도록 완화가 필요한 사항 등을 종합적으로 검토하여 계획의 구속력을 확보할 수 있는 지구단위계획을 수립하여 명확한 건축지침을 제시해 나갈 필요가 있음

그림 2 부산 공간환경전략계획 중기(2029-2033) 추진사항



## 다. 장기 (2034-2038) : 도심관리 대상 확대 단계

### □ 지속사업의 추진

- 해당 시기에는 새로운 사업의 신규 추진보다는 이전부터 매년 지속적으로 추진되어야 하는 사업들이 존재함
- 단기 또는 중기부터 지속적으로 추진되어야 하는 사업은 공개공지 리모델링 지원, 여가공간의 통합 운영·관리, 도심정비사업 기획·지원 등이 있음
- 해당 사업들은 1년 단위로 사업이 추진되므로 지속화 해나가는 만큼 많은 공간변화와 그 성과를 기대해 볼 수 있으므로 최대한 지속될 수 있도록 하여야 함

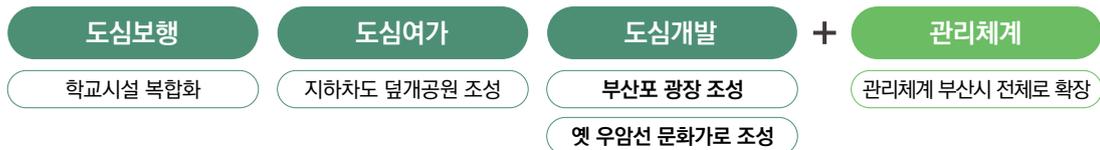
### □ 핵심사업의 완결

- 장기에는 중기에 추진되었지만 이해관계가 복잡한 사업들의 성과를 가시화 해야하는 시기이므로 그동안 조성된 다양한 여가문화공간들과 함께 부산포 광장 조성, 옛 철길 문화가로 등의 조성으로 북항-서면 도심까지 활동을 확장할 수 있는 실질적 공간변화 창출이 필요함

### □ 공간환경전략계획의 계획체계를 부산 전체로 확대 적용

- 본 계획에서 제안한 도심부 관리는 공공사업만으로 도심부의 공간변화를 창출하기에 한계가 있으므로 “공공사업 + 관리체계”와 같이 두 트랙으로 실현해 나갈 수 있도록 하여야 함
- 공공사업은 본 계획에서 제안한 것과 동일한 사업내용을 적용하되, 사업의 대상지는 도심부 성격에 맞게 변경 가능하며, 필요에 따라 사업의 통폐합 또는 변경·조정 등을 통해 해당 도시에 부합하는 사업이 추진될 수 있도록 하여야 함
- 관리체계는 도심부 관리기본계획을 도심별로 수립하여 각 도심 특성에 맞는 관리가 될 수 있도록 하여야 함
- 관리 필요성과 시급성에 따라 시범적으로 적용을 해보는 방안도 고려해볼 수 있으며 세부구역 구분을 통해 적절한 관리항목과 계획내용을 제시하도록 하여야 함

그림 3 부산 공간환경전략계획 장기(2034-2038) 추진사항



라. 종합

표 1 단계별 추진계획 종합

구분	사업명	사업추진단계			사업유형	산출근거	합계 (억원)	관련 부서기관			
		단기	중기	장기							
과제별 실천전략	과제1. 걸어서 즐기는 도심	1-1. 범내·범일 메인스트리트 보행환경 정비	㉔ 도시 비우기	●	○(지속)	사업실행	• 개소당 0.5억x10개소x10년	50	공공도시디자인과		
			㉕ 거리가게 허가제	●			• 기본실시설계 1.5억 + 공사비 20억	21.5	공공도시디자인과 산림복지과		
			㉖ 교통섬 재구조화		●		• (설계공모 3억 + 실시설계 1억 + 공사비 23억) x 2개소	54			
		1-2. 생활거점 가로환경 정비	㉔ 학교시설 복합화				●	• 설계공모 3억 + 실시설계 2억 + 공사비 100억	105	창조교육과	
			㉕ 노상주차장 파클렛 조성	●				• (아이디어공모 0.2억 + 공사비 0.2억) x 15개소	6	공공교통정책과	
			㉖ 시장 진입로 환경정비		●		◎(완료)	• 기본실시설계 1억 + 공사비 10억	11	소상공인지원과	
		1-3. 보행친화 수변공간 조성	㉔ 교량 전망쉼터		●		◎(완료)	• (구상 및 기본실시설계 2억 + 공사비 15억) x 3개소	51	건설본부	
			㉕ 광무교 플로팅 수변광장		●			• 아이디어공모 0.2억 + 기본실시설계 1억 + 공사비 18억	19.2	공공도시디자인과	
			㉖ 동천길 보행자 우선도로		●			• 사전타당성검토 1억 + 공사비 8억	9	보행도시정책과	
		민간유도지원	1-4. 도심 보행환경 개선 민간건축물 계획 유도(부산형 ESG 도시건축)	●				계획수립	• 계획수립 용역발주 1식 1억	1	도시계획과 외 1
	과제2. 언제나 푸른 도심	공공사업	2-1. 도심 열린정원 조성	㉔ 공공공간 열린광장 조성	●		사업실행	• (공모 0.2억 + 기본실시설계 1억 + 공사비 5억) x 2개소	12.4	공공도시디자인과	
				㉕ 건물형시장 옥상정원 조성	●			• (설계공모 1억 + 실시설계 1억 + 공사비 5억) x 3개소	21	소상공인지원과 외 1	
			2-2. 도심 가로숲 조성	㉔ 지하차도 덮개공원 조성				●	• 설계공모 3억 + 실시설계 2억 + 공사비 30억	35	건설본부 외 1
				㉕ 주요거점 가로공원 조성	●				• (공모 0.2억 + 기본실시설계 1억 + 공사비 4억) x 5개소	26	공원정책과 외 1
				㉖ 그레이인프라 리뉴얼		●			• (공모 0.2억 + 기본실시설계 0.8억 + 공사비 2억) x 5개소	15	공공도시디자인과
		민간유도지원	2-3. 공개공지 리모델링 지원	●	○(지속)	○(지속)		비용지원	• (개소당 0.2억 x 5개소) x 15년	15	
		민간유도지원	2-4. 여가공간 통합 운영관리 지원		●	○(지속)			• 1억 x 10년(지역 기부금별 차등 지원 최대 1억)	15	
	민간유도지원	2-5. 도심 녹지공간 확보 민간건축물 계획 유도(부산형 ESG 도시건축)	●			계획수립	• 계획수립 용역발주 1식 1억	1	도시계획과 외 1		
	과제3. 품격 있는 도심	공공사업	3-1. 역사문화 거점화 조성	㉔ 부산포 광장 조성		○(지속)	사업실행	• 구상 및 시설결정 1억 + 토지보상 1,533억 + 조성비 177억	1,711	도시정비과	
				㉕ 옛 철길 문화가로 조성		○(지속)		• 토지보상 228억 + 기본구상 3억 + 공사비 104억	332	시설계획과 공공도시디자인과	
3-2. 도심산업 정비기반 구축			㉔ 도심 전통산업 기초조사 추진	●				조사연구	• 조사연구 용역발주 1식 3억	3	소상공인지원과
			㉕ 시장혁신 마스터플랜 수립		●			계획수립	• 계획수립 용역발주 1식 5억	5	일자리경제과
민간유도지원		3-3. 도심부 주거정비 전략계획 수립	●			계획수립	• 계획수립 3억 + 제도 및 인센티브 개선 1억	4	도시정비과		
민간유도지원		3-4. 도심정비사업 기획·지원	●	○(지속)	○(지속)	비용지원	• (홍보0.5억 + 전문가 고용 1.5억) x 15년	30			
도심부 관리전략	구역별 관리지침 마련	4-1. 관리형 지구단위계획 수립		●		계획수립	• 구역당 계획수립 4억 x 6개소	24	도시계획과 도시정비과		
	도심부 통합관리체계 도입	4-2. 도심부 관리기본계획 수립	●				• 계획수립 용역발주 1식 5억	5	공공도시디자인과		



## 2. 정책연계방안

### 가. 재원확보

#### □ 관련 중앙부처 사업과 부산시 정책 사업과의 연계

- 본 계획에서 제안한 공공사업의 종류와 사업 범위가 방대하므로 중앙정부 공모사업, 부산시 정책사업 등과 적극적 연계를 통해 사업비를 확보할 수 있도록 하여야 함
- 먼저 중앙정부 사업과 매칭 할 수 있는 사업을 정리해보면 다음과 같이 다수의 사업들이 있는데 그 중에서 문화도시 조성사업, 학교시설 복합화 등 대규모 예산 확보가 가능한 사업들이 있으므로 적극적으로 활용하여 예산을 확보할 수 있도록 하여야 함
- 그리고 부산시에서 현재 추진 중인 사업의 후보지가 될 수 있도록 부서협의를 통해 사업 실행력을 확보해 나갈 수 있는 조치가 필요함

표 2 부산 공간환경전략계획 연계 중앙부처 관련 사업

구분	사업명	비용	비고
문체부	문화도시 조성사업	최대 200억원	
	공공디자인으로 행복한 공간 만들기	최대 4억원	
	계획 공모형 지역관광개발 사업	최대 60억원	
문화재청	역사문화권 역사 문화환경 정비육성 사업	매칭(한도범위 내)	국비 50% / 지방비 50%
중기부	전통시장 주차환경 개선	매칭(한도범위 내)	국비 60% / 지방비 40%
	특성화시장 육성	요건별 상이	
환경부	도시 소생태계 지원사업	개소당 4억원	국비 50% / 지방비 50%
	도시침수 대응사업	-	
산림청	생활밀착형 숲 조성사업	25~30억원	국비 100%(실외) OR 국비 50%(실내)
행안부	공공 유휴공간 민간활용 지원	-	
교육부	학교시설 복합화 건축추진	요건별 상이 최대 105억원	국비 20~30% / 지방비 70~80%
국토부	공공건축물 그린 리모델링	-	국비 70% / 지방비 30%
부산시	공개공지 활성화 지원 시범사업	최대 2000만원	시비 40% / 구군비 40% / 자부담 20%
	중앙대로 확장공사(간선 도로망 정비)	-	
	동천 지방하천 정비사업	-	
	생활밀착형 도시공원 확충	-	
	도시기반시설 정비확충	-	
	도로변 불법광고물 정비	-	
	부산시 가로구역별 최고높이 정비계획	-	
빈집재생 활성화사업	-		

## 나. 정책연계

- 부산 공간환경전략계획에서 제안한 다양한 공공사업은 현재 부산시가 적극적으로 추진하는 핵심사업인 “15분도시 부산”의 개념과 지향하는 바가 유사함
- 본 계획에서 제안한 공공사업을 보다 효과적으로 추진하기 위해서는 개별적으로 추진하기 보다 15분 도시, 생활권계획과 정책적 연계를 통해 시너지를 도모할 필요가 있음

### □ 15분 도시 : 도심형 모델 시범지역

- 먼저, 부산 공간환경전략계획을 15분 도시의 도심형 모델로 안착시켜 도심형 15분 도시의 시범지역으로 선정해 주거지역과 차별화된 도심만의 업무·주거·여가 중심의 공공서비스를 실현해 나갈 것을 제안함
- 특히 도심형 15분 도시는 공공사업과 함께 도심부의 공공성 강화를 위한 민간영역 관리를 포괄하는 구조로 추진하여 지속가능한 도심경관 관리가 될 수 있도록 민간영역 관리기반을 형성해 나가야 함
- 또 개별사업 단위로 이루어지는 기존의 예산지원 체계를 도시재생과 같이 생활권 단위의 통합예산 지원으로 예산 활용의 자율성과 유동성을 확보하여 개별도심의 특성에 맞는 사업추진이 가능하도록 제도적 기반과 구조를 형성해 나가도록 하여야 함

그림 4 부산 공간환경전략계획과 부산시 주요 정책과의 연계방안



□ 생활권계획 : 도심형 생활권 관리단위 일원화

- 현재 부산시는 생활권 위계에 따라 권역을 구분하여 생활권을 하나의 단위로 하는 생활권계획을 수립중에 있음
- 부산 공간환경전략계획의 중점추진권역(범내·범일)은 부산 원도심권에 존재하는 서면도심과 광복도심을 통합 연계할 수 있는 잠재력이 있는 곳으로 원도심권 생활권계획에서 소생활권 설정 시 이러한 상황을 고려하여 소생활권을 설정할 필요가 있음
- 본 계획의 중점권역(일반상업지역)을 원도심권 생활권계획의 소생활권으로, 중점추진권역(범내·범일)을 하나의 생활보행권으로 인정·반영하여 공간환경전략계획과 생활권계획 간 관리단위와 계획 정합성을 확보해 나가야 함

그림 5 부산 공간환경전략계획 위상 및 역할 확보를 위한 법정계획과의 연계방안



### 3. 조직체계개편 및 운영방안

#### 가. 도시디자인본부 설립

##### □ 부산시 10개 도심 전체를 전담 관리

- 본 계획에서는 공간환경전략계획 계획체계를 “공공사업+관리체계”로 제안하였고 범내·범일 일대에 수립한 공간환경전략계획을 10개 도심 전체에 적용하여 도심별 특성에 맞는 관리가 될 수 있도록 제안하였음
- 도심부는 관리해야 할 공간적 범위가 넓고 담당업무 또한 분야가 다양하기 때문에 효과적인 도심부 관리를 위해서는 일정 규모 이상의 전담조직을 설립하여 운영해야 할 필요가 있음. 이에 본 계획 상의 통일감있는 도심부와 통합적인 디자인 계획 수립을 위해 공공도시디자인과에서 ‘국’ 또는 ‘단’ 이상의 위상을 가지는 “도시디자인본부”로의 개편을 제안함

##### □ 부시장 직속의 도심부 관리 총괄 역할 수행

- 다양한 분야의 협력을 기반으로 하는 도시디자인본부는 효과적인 협력과 소통이 가능하도록 부시장 직속으로 신설하여 도심부 관리의 총괄 역할을 해야 하며, 여러 부문에 해당하는 관리 주체가 불명확 할 수 있는 도심부 정책들을 적극적으로 발굴하고 시행해 나가려는 노력이 필요함
- 도심부의 핵심사업은 도시디자인본부가 직접 추진을 하되 자치구나 타 부서 소관의 일반사업은 해당 기관이나 부서에서 추진할 수 있도록 적절한 가이드를 제시할 수 있도록 하여야 함

##### □ 효율적 도심관리를 위한 조직 구성

- 도시디자인본부는 현재 공공도시디자인과의 4개 과인 디자인정책팀, 도시디자인팀, 경관디자인팀, 광고시설물관리팀에서 시작하여 장기적으로는 공간혁신계획팀, 보행일상디자인팀, 디자인산업팀을 추가적으로 꾸려 구성할 것을 제안함
- 본부 내의 ‘팀’은 도심부 전체를 계획하고 디자인한다는 점에서 타 부서인 ‘과’와 같은 위상과 기능을 할 수 있음을 인지하고 구성해야 함
- 공간혁신계획팀은 도심 내 산발적으로 추진되는 전략사업 발굴 및 총괄관리와 개별 건축물과 도심부를 통합적으로 관리하고 공공성을 확보할 수 있도록 유도해 나가도록 함
- 보행일상디자인팀은 15분도시부산과 연계하고 보행을 통한 도심접근성을 높이고 물리적 환경 개선과 다양한 시민활동이 이루어질 수 있도록 여가문화공간 조성을 담당함
- 디자인산업팀은 도심부 곳곳에 시민에게 친화적인 다양한 공공미술과 디자인산업 육성·진흥과 함께 도심부에 대한 가치와 이해를 확산해 나갈 수 있도록 함

□ 협력체계 구축

- 다양한 분야를 아우르는 도심관리를 위해서는 관련부서 및 정책과 연계하여 시너지를 창출할 수 있도록 하여야 함대표적으로 민간건축가 제도를 운영하는 “총괄건축과·총괄디자이너”와 연계하여 공공건축가 및 디자이너 풀을 활용한 정비사업 자문 및 설계를 지원할 수 있으며, “15분도시 기획단”과 연계하여 도심형 15분 도시의 모델을 적용해 나갈 수 있음
- 그 외에도 도시 및 건축 관련 위원회의 운영, 공간별·부문별 특성에 따른 관련부서 협의 등을 지속적으로 추진해 나갈 수 있도록 하여야 함

그림 6 부산시 조직체계 및 구성(안)



## 참여연구진

---

<b>연구주관</b>	<b>부산광역시 건축주택국 공공도시디자인과</b> 김봉철 국장 남건수 과장 이교재 팀장 김경호 주무관
<b>MP</b>	김민수 前총괄건축가
<b>검토위원</b>	조준배 검토위원장(유진도시건축연구소 본부장) 우신구 검토위원(부산대학교 건축학과 교수) 윤철재 검토위원(경북대학교 건축학부 교수)
<b>공공건축가</b>	추동엽 공공건축가((주)씨앤에이건축사사무소) 정재훈 공공건축가(부산대학교 건축학과 교수)
<b>민간건축가</b>	도창희 민간건축가((사)영남지역발전연구원 대표)
<b>수행기관</b>	<b>(주)온공간연구소</b> 장옥연 대표 노수미 이사 윤참근 실장 장성곤 과장 이현민 과장 정경현 과장 이혜민 대리  <b>(주)사이트플래닝건축사사무소</b> 한영숙 대표이사 김은지 소장 이창민 이사 김수영 팀장 배윤영 팀장 한혜정 사원