발 간 등 록 번 호
52-6260000-000634-01

2030

2030 부산광역시
공동주택 리모델링
기본계획

부산광역시

제출문

본 보고서를
2030 부산광역시 공동주택 리모델링 기본계획의
최종보고서로 제출합니다.

2023년 06월

(주)싸이트플래닝건축사사무소

(주)나우컨설턴트

(사)대한국토·도시계획학회

CONTENTS

01 계획의 개요

1.1 계획의 범위 09
1.2 계획의 수립 체계 10
1.3 공동주택 리모델링 사업의 이해 13
1.4 공동주택 리모델링 기본계획의 이해 17
1.5 리모델링 사업과 재건축 사업 비교 18

02 계획의 목표 및 기본방향

2.1 계획의 배경 및 필요성 21
2.2 계획의 목적 23
2.3 계획의 목표 및 기본방향 24

03 기초조사

3.1 상위 및 관련계획 27
3.2 리모델링 관련 법·제도 43
3.3 일반현황 53
3.4 기반시설 현황 61
3.5 리모델링 대상 공동주택 현황 71
3.6 주민의식조사 80

04 리모델링 수요예측

4.1 리모델링 유형 분류 89
4.2 리모델링 수요예측 방법 90
4.3 리모델링 수요예측 결과 93
4.4 유형별 관리방향 94

05 부산광역시 공동주택 리모델링 유형 제안

5.1 리모델링 유형 제안 101
5.2 공간별 가이드라인 108
5.3 리모델링 추진메뉴얼 114
5.4 개략 사업비 분석 116
5.5 리모델링 건설사업관리 117

06 부문별 수립방안

6.1 기반시설 영향 검토 121
6.2 단계별 리모델링 시행방안 142
6.3 도시경관 관리방안 149
6.4 체계적 도시관리방안 153
6.5 저에너지 및 친수명화 방안 156
6.6 안전한 리모델링 수립방안 161
6.7 공공성 확보방안 167

07 리모델링 공공지원 방안

7.1 리모델링 공공지원 방안 179

부록

01 주민의식조사 197
02 공동주택 리모델링 추진현황 205
03 단계별 리모델링 시행방안 217
04 우선 추진단지 검토를 위한 평가항목 221
05 타 지자체 기본계획 비교 224
06 공동주택 리모델링 시뮬레이션 226

1

계획의 개요

1.1 계획의 범위

1.2 계획의 수립 체계

1.3 공동주택 리모델링 사업의 이해

1.4 공동주택 리모델링 기본계획의 이해

1.5 리모델링 사업과 재건축 사업 비교

1.1
계획의 범위

시간적 범위

- 기준연도 : 2021년
- 목표연도 : 2030년

공간적 범위

- 부산광역시 전역

- 목표연도 내 리모델링 대상이 되는 노후 공동주택 단지

내용적 범위

- 「주택법」 제71조의 규정과 「리모델링기본계획 수립지침」[국토교통부 훈령 제1350호 (2020.12.30.)]에 의거 수립

1.2 계획의 수립 체계

계획의 위상

- 국토종합계획, 도시기본계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 공동주택의 바람직한 주거환경 개선 및 관리방향을 제시하는 지침적 계획의 위상과 역할을 담당
- 「주택법」 제7조와 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 10년 단위로 수립하고 5년마다 재정비하는 법정계획

그림 1-1 리모델링 기본계획 법적 위상 체계도

계획의 수립과정

- 기본방향을 구상하고 기초조사 및 리모델링 수요예측을 통해 리모델링 유형을 분류
- 리모델링 유형에 따른 도시관리방안을 제시하고 공공적 측면의 리모델링 사업 지원방안 등 구체화

그림 1-2 계획의 수립과정 흐름도

계획의 수립절차

- 「주택법」 제71조에 따라 공동주택 리모델링 기본계획을 수립하고, 제72조 리모델링 기본계획 수립절차에 따라 주민공람, 부산광역시의회 의견 청취, 도시계획위원회 심의 등 행정절차 이행

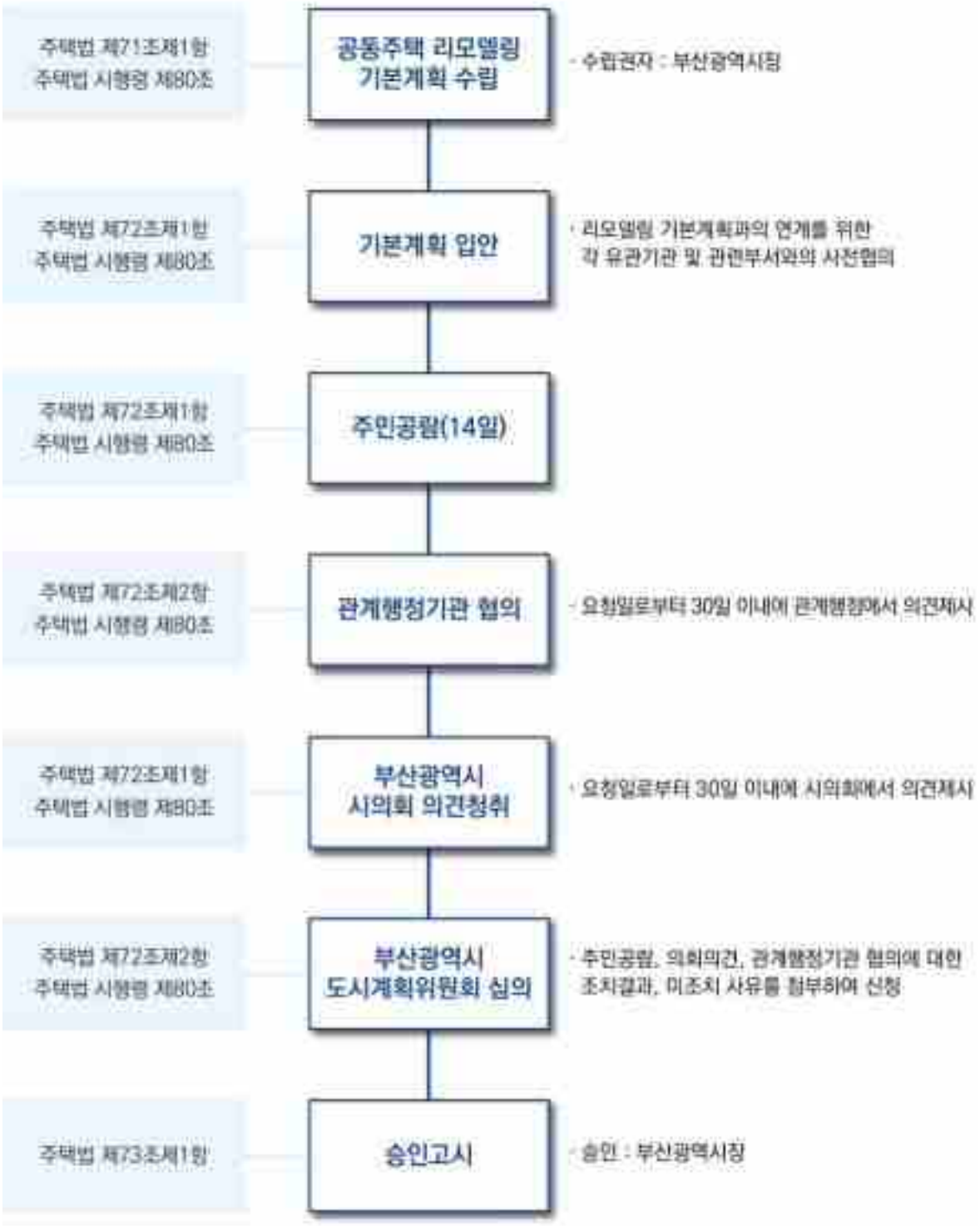

그림 1-3 공동주택 리모델링 기본계획 수립절차

추진경위

- 2021년 10월 25일 과업착수 이후 리모델링 조례에 따라 자문단을 구성·운영하고, 내·외부 전문가의 의견을 수렴하여 기본계획의 지향점과 도시과밀 방지를 위한 기본방향 설정
- 「리모델링기본계획 수립지침」을 기반으로 주요보고 및 전문가 의견 수렴 등을 통하여 효율적이고 지속가능한 부산광역시 공동주택 리모델링 기본계획 수립

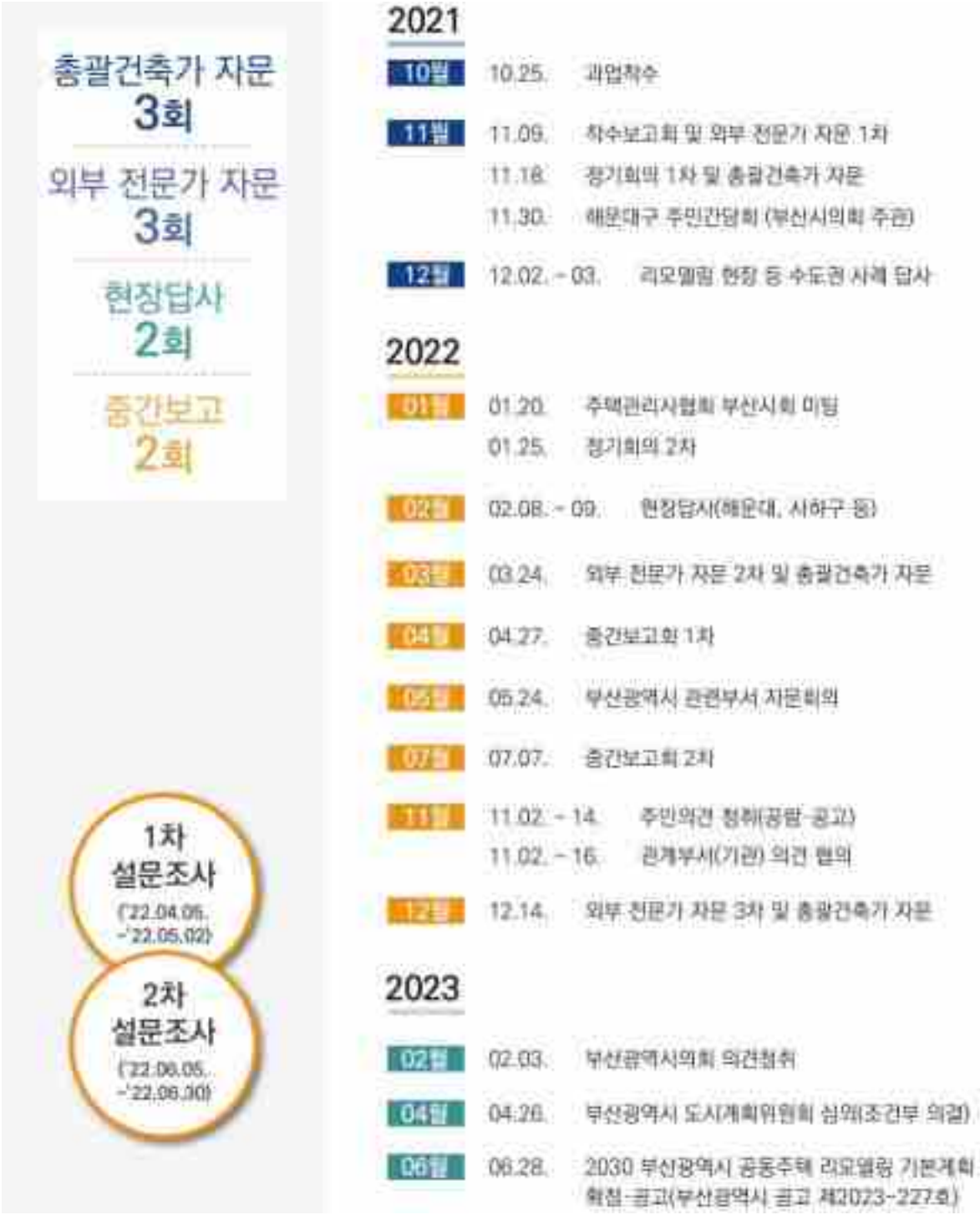

그림 1-4 추진경위

1.3 공동주택 리모델링 사업의 이해

공동주택 리모델링 사업의 개념

- 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 노후화 속도를 억제하고 기능을 향상하여 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동의 포괄적 개념
- 「주택법」 제2조의 25, 「건축법」 제2조의 10에 따르면, "리모델링"이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 ① 대수선 또는 ② 증축(준공 후 15년 경과)을 하는 행위

공동주택 리모델링 사업의 범위

- 대상 : 준공 후 15년이 경과한 공동주택
- 증축범위

- 전용면적 85㎡ 미만 : 전용면적의 40% 이내 / 전용면적 85㎡ 이상 : 전용면적의 30% 이내 (단, 공용부분은 별도)
- 세대수 : 기존 세대수의 15% 이내(전용면적 증가 총면적 내에서 가능)
- 수직증축 : 14층 이하 2개층, 15층 이상 3개층 이내(단, 건축 당시 구조도 보유 필수)

건축법 적용완화

- 준공 후 15년 이상 경과한 공동주택에서 기준조건을 충족시키는 건물을 리모델링 하는 경우 건축기준을 완화하여 적용 가능하며, 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정

- 조경 / 공개공지 / 건축선 / 건폐율 / 용적률 / 대지 안의 공지 / 높이제한 / 일조권

표 1-1 적용완화 근거

구분		주요내용
적용의 완화	건축법 제5조	① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있음 ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 함
	건축법 시행령 제6조	① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같음 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물 나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물 다. 기존 건축물을 건축(증축, 개축, 일부 재축)하거나 대수선하는 경우

장·단점 및 한계

- 리모델링 사업은 재건축 연한(준공 후 30년)이 도래하기 전 사업추진이 가능하며, 기부채납 및 임대주택 의무(재개발 시) 등 각종 규제 없이 사업 가능
- 제한된 규모에서 기반시설을 설치·추가하므로 주차시설 확충 시 1.0~1.3대로 효율성이 낮을 수 있으며, 수평증축 및 별동증축 시 옥외공간 및 인동간격 축소로 세대 간 프라이버시 침해 우려
- 리모델링 사업은 경제적·기술적·사회문화적·제도적 한계점이 있으며, 재건축 등 정비사업의 정책변화 및 규제 완화에 따라 사업의 실효성이 유동적

표 1-2 장·단점 비교

장점	단점
실내 평면 재구성 및 확장 등을 통해 주거환경 개선 가능	실내 구성 및 층고개선에 한계
주차 및 커뮤니티시설 등의 확충으로 불편한 정주환경 개선 가능	노후 공동주택의 특성상, 세대당 약 1.0~1.3대의 주차시설 확충이 예상되어 효율성이 낮음
재건축 연한(준공 후 30년)이 도래하기 전 사업 추진 가능	수평증축, 별동증축 시 옥외 공간 및 인동간격 축소로 프라이버시 침해
구조체 보강 등을 통해 건축물의 안전성 증대	증축 및 세대수 증가 시 경관축 및 통경축 훼손 우려
기부채납 의무, 초과이익환수, 임대주택 의무(재개발 시) 등 각종 규제 없이 사업 가능	공사비 단가가 신축공사에 비해 약 1.2~1.3배 높음 (3.3㎡ 당 단가 700~800만원)
낮은 안전진단 기준 (수직증축 B등급[1], 수평증축 C등급[2])	철거 시 인력철거 및 소장비 철거로 기간 및 비용 증가
재정착률이 높아 기존 주민 간 커뮤니티 활성화	보수·보강 공사의 추가로 공사비 및 기간 증가

1) B등급(양호) : 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며, 내구성 증진을 위하여 일부 보수가 필요
2) C등급(보통) : 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태

그림 1-5 공동주택 리모델링 사업의 한계

공동주택 리모델링 제도의 변화

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 리모델링 제도가 도입되었으며, 2005년 전용면적의 30% 범위 내에서 증축이 허용되고 필로티 구조 인정 및 최상층부 증축이 가능해지면서 사업 영역 확장
- 2012년 10% 이내에서 세대수 증가가 허용되고 전용면적 85㎡ 미만의 경우 주거전용면적 40% 이내에서 증축이 허용돼 사업성 측면이 개선
- 2013년 리모델링 기본계획 수립 법제화와 리모델링기본계획 수립지침이 제정되었고, 세대수 증가 범위는 15% 이내로 확대, 수직증축은 최대 3개 층 이내 범위에서 허용

그림 1-6 리모델링 제도의 변화

공동주택 리모델링 사업의 추진 절차

- 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 주민공람 및 지방의회 의견청취 등을 거쳐 리모델링 기본계획을 수립하여야 하며, 아래와 같은 절차를 통해 주택조합 설립인가부터 착공까지 진행

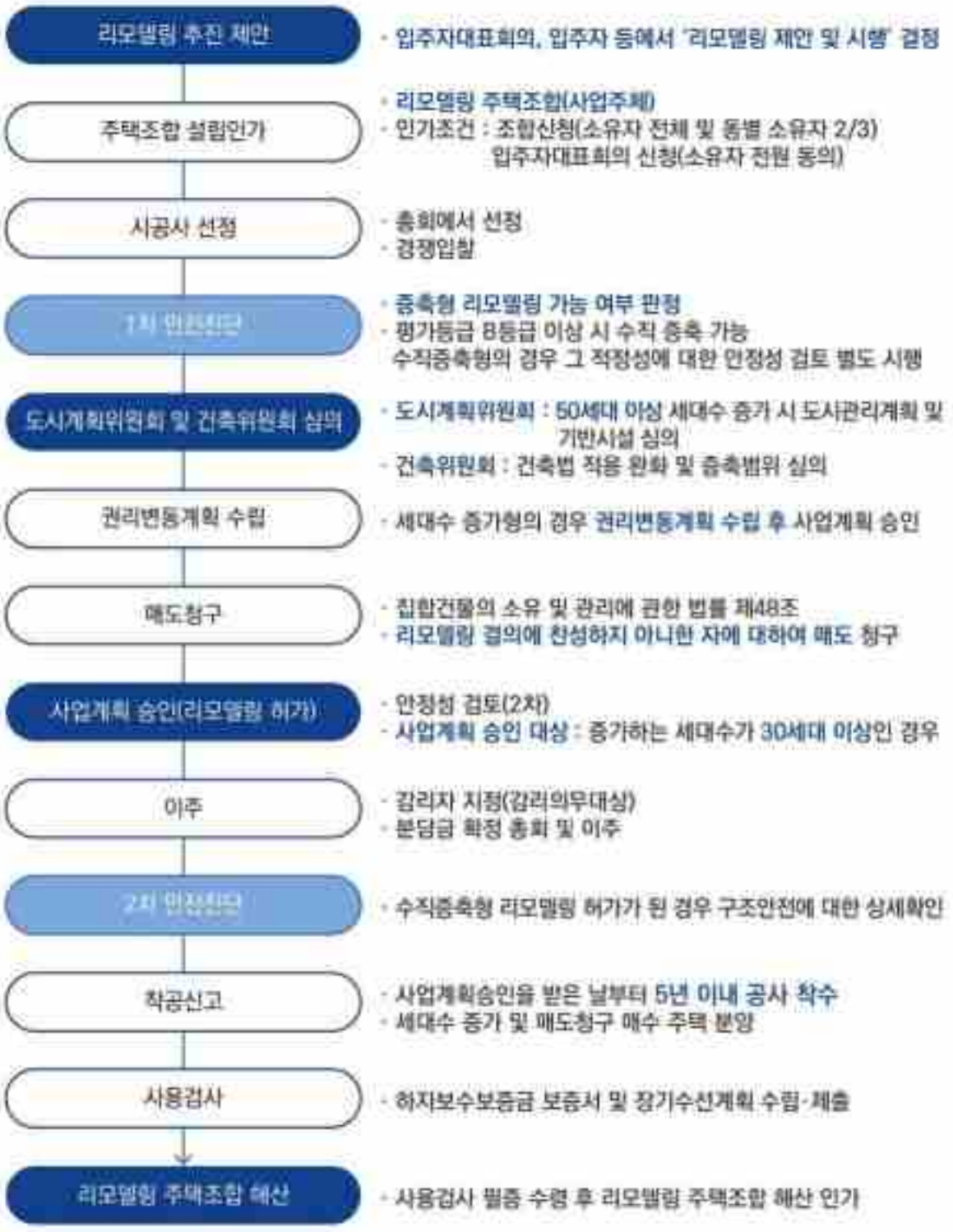

그림 1-7 리모델링 사업 추진 절차

1.4 공동주택 리모델링 기본계획의 이해

공동주택 리모델링 기본계획의 개념

- 「주택법」 제2조의 25에 따른 리모델링 기본계획은 세대수증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획
- 지속적으로 증가하는 공동주택의 원활한 리모델링을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 거주민 삶의 질 향상을 위한 목표와 기본방향을 명확하게 제시하는 계획

공동주택 리모델링 기본계획의 주요내용

기초조사

- 도시기본계획, 주거종합계획 등 관련 계획의 연령별·세대별 인구 구성 및 변화 추이와 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설 설치 및 계획 현황을 검토하여 특성 파악
- 세대수증가형 리모델링 수요예측을 위하여 리모델링 대상 공동주택의 단지 및 주택관리 현황을 조사하고 현장 확인을 통해 검증하며, 주민의식조사를 통해 리모델링 사업에 대한 의견 수렴

표 1-3 공동주택 관리현황 조사항목

항목	세부내용
단지현황	위치(단지명), 용도지역, 준공연수, 동수, 전체 세대수, 연면적, 용적률 등
주택관리 현황	공동주택 관리방법, 주민의사, 건축물 설계도서 비치현황 등

리모델링 수요예측

- 기초조사를 기반으로 유형을 분류하고, 세대수증가형 리모델링 수요예측으로 목표연도의 수요를 권역별로 예측하여 기반시설 영향 검토 및 단계별 시행방안 수립의 기초 자료 제시

부문별 수립방안

- 세대수 증가에 따라 영향을 받는 교통시설, 상·하수도 등 도시 기반시설을 권역별로 검토하고, 필요한 경우 권역별로 기반시설 확충에 대한 방향성을 제시
- 주택공급량과 정비사업 추진현황 등을 종합적으로 고려하여 이주 여유물량을 파악하고, 리모델링에 따른 이주수요를 파악하여 단계별 시행방안 및 일시 이주수요 집중에 대한 대책 제시
- 에너지 저감형 리모델링을 유도하고 장수명화 방안을 제시하여 건축물 에너지 효율등급 인증, 녹색건축물 인증 등 개별법에서 정한 저에너지·장수명화 관련 인증제도 적용방안 제시

1.5 리모델링 사업과 재건축 사업 비교

리모델링 사업과 재건축 사업 비교

- 리모델링 사업은 노후 공동주택의 기존 구조를 활용하여 고쳐 짓는 방식인 반면, 재건축 사업은 노후 공동주택을 완전히 허물고 다시 짓는 방식
- 리모델링 사업은 「주택법」에 근거하고 재건축은 「도시 및 주거환경정비법」을 근거로 사업을 진행하며, 사업추진 가능 시기 및 용적률 등 건축기준 완화와 사업기간 및 공사비 단가 등 차이 발생

표 1-4 리모델링과 재건축 법적 비교

리모델링	구분	재건축
주택법	근거	도시 및 주거환경정비법
건물의 노후화 억제 및 기능 향상	목적	노후·불량 주택 밀집지역 주거환경 개선 및 주택공급
사용승인 15년 후	시기	사용승인 30년 후
B등급 이상(수직증축) C등급 이상(수평증축)	구조조건	D등급[1] 이하(조건부), E등급[2]
심의를 통해 법적 용적률 초과 허용[3]	용적률	법적 상한 용적률 범위 내 가능[4]
용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권 등 8개 기준 완화 가능	건축기준 완화	X
X	임대주택 의무 비율	X
X	기부채납	○
X	초과이익환수	○
리모델링 범위에 따라 상이 소장비 및 인력철거로 3~6개월 소요	철거기간	1~3개월
7년 이상	사업기간 (조합설립~입주)	10년 이상
신축공사에 비해 약 1.2~1.3배 높음 (3.3㎡ 당 700~800만원)	공사비 단가	리모델링에 비해 낮음 (3.3㎡ 당 600~650만원)
법적으로 기존 세대수의 15%까지 추가 설치 가능하며 개별 분담금 낮출 수 있음	사업비 및 개별 분담금	용적률 여유가 없을 시 추가 설치 세대의 수익이 없어 개별 분담금이 높을 수 있음

1) D등급(미흡) : 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
2) E등급(불량) : 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축이 필요한 상태
3) 주거전용면적 85㎡ 미만 : 주거전용면적의 40% 이내, 주거전용면적 85㎡ 이상 : 주거전용면적의 30% 이내
4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여 같은 법 제78조에 따른 용적률의 상한 내에서 〈2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획〉에서 정하는 용적률

2

계획의 목표 및 기본방향

2.1 계획의 배경 및 필요성

2.2 계획의 목적

2.3 계획의 목표 및 기본방향

2.1 계획의 배경 및 필요성

노후 공동주택 급증과 도시 주거환경의 질적 개선 욕구 증가

공동주택의 노후화에 따라 주택 유지·관리 및 개·보수 필요성 증대

- 준공 후 15년 이상 경과된 공동주택이 급증하면서 노후화에 따른 주거복지 저하, 안전 위협, 지역쇠퇴 유발 및 경관 저해 등이 새로운 사회적 문제로 제기
- 소득수준 3만불 시대에 부합하는 도시기반 및 주거환경에 관한 질적 개선 욕구가 높아지고 있으나, 노후·불량 공동주택에 대한 정비·관리 종합대책이 부재

주거환경 개선 및 거주민 삶의 질 향상을 위한 관리방안 마련 필요

- 주택경기 침체 및 주택 시세 양극화 문제 등을 해결하고 사회적 여건 변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 노후 공동주택에 대한 새로운 맞춤형 재생정책이 필요한 상황
- 부산은 인프라 확충 및 다양한 양적 성장으로 빠르게 성장하였으나, 도시기반시설 및 공동주택 노후화 등의 문제 해결을 위한 새로운 정비방안 마련과 도시 주거환경 개선방안이 필요한 시기

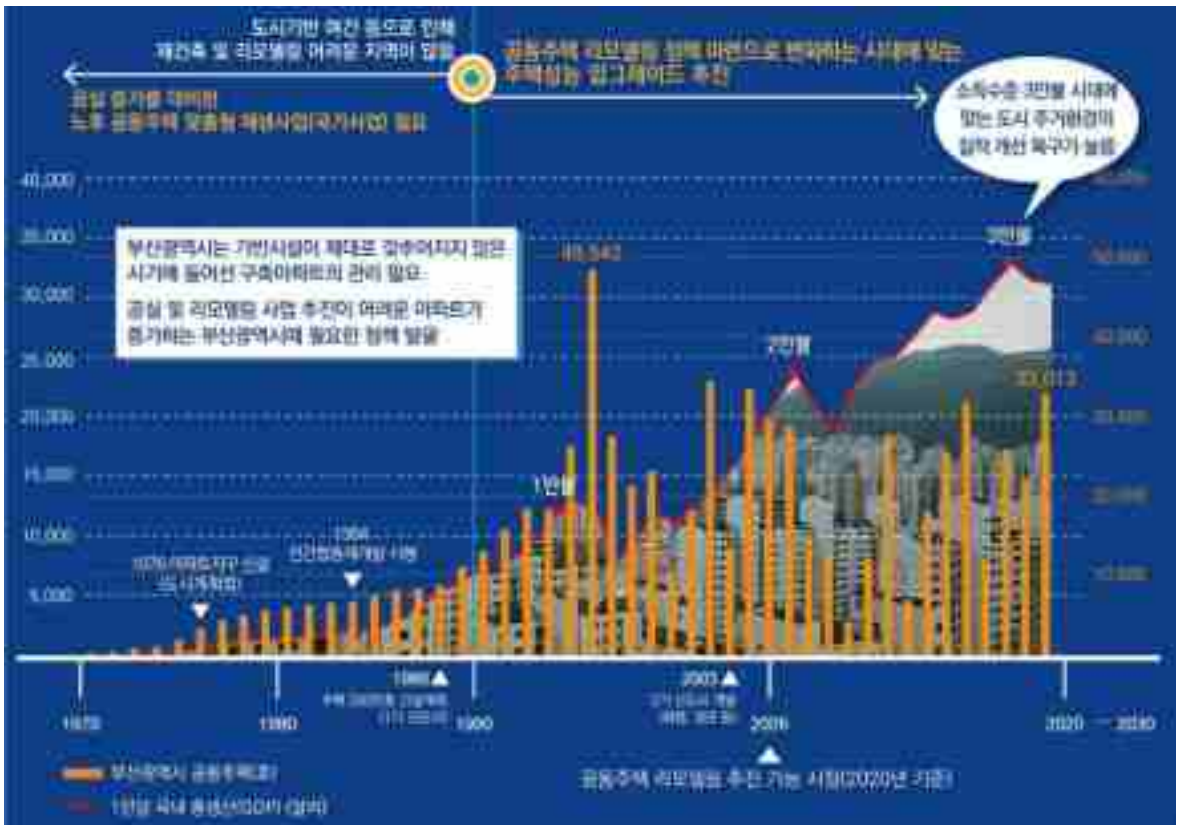

그림 2-1 노후 공동주택의 급증과 도시 주거환경의 질적 개선 욕구 증가

신축 위주의 정비사업 부작용과 한계로, 대체수단으로 사회적 관심 증가

철거 및 신축 중심의 정비관리는 환경·사회적 손실 우려

- '도시·주거환경정비기본계획' 수립 이후 노후·불량 주택을 계획적으로 정비하고 부족한 주택의 양적 공급에 기여하였으나 재개발·재건축사업 등 신축 위주의 사업에 치우치는 한계 발생
- 높아진 분담금과 재산세로 인해 낮은 재정착률, 사업기간 장기화(10년 이상), 대량의 건설폐기물 발생 등 자원낭비, 준공 후 주택가격 폭등과 같은 전면철거식 재건축 한계 발생

인구구조 및 주택시장의 변화, 제도 개선 등으로 리모델링에 대한 관심 증폭

- 1인가구 증가 및 고령화 등 인구구조와 주택시장의 변화로 주택수요 감소시대에 진입하여 신규주택 과공급을 초래하는 철거 중심의 정비사업으로는 도시재생 도모 곤란
- 노후 공동주택의 정비방식이 전면철거를 통한 재건축 방식에서 리모델링으로 변화하고 있으며, 2012년 「주택법」 개정으로 증축을 포함한 세대수증가형 리모델링 허용

그림 2-2 신축 위주의 정비사업 부작용과 한계로, 대체수단으로 사회적 관심 증가

2.2
계획의 목적

리모델링 기본계획 수립을 통한 체계적 노후 공동주택 관리

- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 등을 통해 공동주택 데이터를 구축하고, 유형별 공동주택 리모델링 수요를 분석 후 관리체계 마련을 위한 공동주택 리모델링 DB 구축
- 쾌적한 주거환경 조성 및 공동주택 생애주기비용을 절감하기 위해 다양한 정비방식의 제시가 필요하며, 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 체계적·효율적 관리와 지원 필요

환경친화적이고 지역 여건에 적합한 리모델링 사업 활성화 도모

- 노후 공동주택의 원활한 보수를 통해 거주환경 개선 및 주택의 장수명화와 에너지 저감을 실현할 수 있는 유지·관리체계 확립 및 리모델링 사업 활성화를 도모하는 가이드라인 수립 필요
- 내부 조경, 공동이용시설 등 단지 내 시설을 공유함으로써 경계 없는 공공공간 활용을 통해 생활권 내 주민이 함께 화합할 수 있는 열린 단지 조성
- 부산광역시 여건에 적합한 지원정책을 수립(보완)하고 공공의 일반적인 지원을 배제하며, 주민들의 참여를 유도한 공공지원 기본방향 제시를 통해 지역 재생과 서민 주거 안정 도모

수요예측을 통한 도시과밀 방지 및 공공성 확보방안 마련

- 생활권에 따른 유형별 리모델링 사업의 면밀한 수요예측 및 세대수증가형 리모델링 추정에 따른 기반시설 영향 등을 구체적으로 분석하여 도심 과밀 및 이주수요가 집중된 곳을 체계적으로 관리
- 세대수증가형 리모델링 단지의 주변 영향을 고려하여 공공성 확보방안을 마련하고 서민주거 안정을 위한 주택공급지원 방안 마련으로 공공성 제고
- 부산광역시 도시기반시설 관리 사업과 공동주택 리모델링 사업을 연계하여 도시공간이 지닌 공공성 및 도시관리체계의 정합성 확보

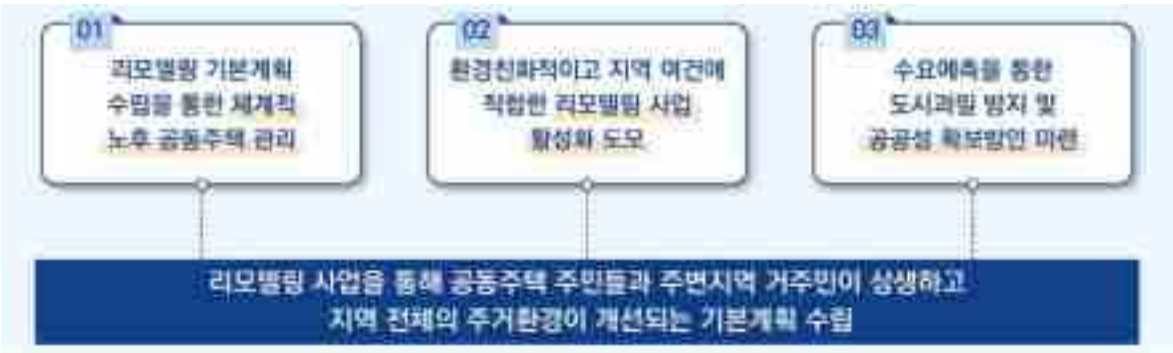

그림 2-3 계획의 목적

2.3
계획의 목표 및 기본방향

그림 2-4 기본계획의 목표 및 기본방향

3

기초조사

3.1 상위 및 관련계획

3.2 리모델링 관련 법·제도

3.3 일반현황

3.4 기반시설 현황

3.5 리모델링 대상 공동주택 현황

3.6 주민의식조사

3.1 상위 및 관련계획

2040 부산도시기본계획 (2020~2040)

계획의 목적

- 부산이 지향하여야 할 바람직한 도시정책 방향의 모색과 현안에 대한 대응 방안을 마련하고, 주요 국가·시책사업이 적기에 추진될 수 있는 공간적, 계획적 환경을 조성
- 도시경쟁력 강화와 부산의 미래상을 정립하는 지속가능한 장기적 종합계획인 〈2040 부산도시기본계획〉을 통하여 "다시 태어나도 살고 싶은 부산" 완성에 일조가 목적

2040년 부산도시기본계획 도시미래상

- 가치지향적 키워드(먼저, 미래)와 정책 지향적 키워드(그린, 스마트)를 복합하여 구성하였으며, 공간구조 전략 및 4대 핵심목표 제시와 12대 세부 추진전략 설정
- 2040 부산도시기본계획을 통한 미래경쟁력 확보와 바람직한 부산의 발전방향 확립이라는 계획목표가 달성되고 제시한 도시미래상이 제대로 구현될 수 있는 바탕 마련
- 입지적 특성에 따른 기능별 특화로 지역균형발전을 이끌어 낼 10개 중심지(텐코어, 10-Core)와 4대 혁신성장축을 설정하고 접경지역으로 연계시킬 5개 연계거점 설정

그림 3-1 2040 부산도시기본계획 도시 미래상, 공간구조 전략, 핵심목표 및 추진전략

생활권별 인구배분

- 생활권별 자연적 인구와 사회적 인구의 증감요소를 고려하여 단계별로 배분
- 가덕도신공항 등 국가적 차원의 기반시설 조성사업과 대저3기 신도시 등 대규모 사업이 다수 진행되는 서부산 생활권은 많은 사회적 인구의 유입이 예상
- 기존 시가지 중심의 중부산 생활권은 북항재개발, 2030 부산세계박람회 개최 추진, 역세권재개발 등 도심과 중부산 정비계획 추진을 감안하여 배분
- 동부산은 센텀2 도시첨단산업단지, 동부산의과학단지, 해양기반 관광휴양기반 조성 등 동부산의 발전 방향을 제시하여 부산의 균형 발전을 고려하여 배분

표 3-1 생활권별, 단계별 계획인구 배분 및 인구밀도 (단위 : 명, 인/ha, %)

구분		2019년 (현황)	구성비	2025년	2030년	2035년	2040년	구성비
대생활권	자치구군							
합계		3,413,841	100.0	3,338,934 ≒3,340,000	3,424,097 ≒3,420,000	3,486,368 ≒3,480,000	3,537,037 ≒3,500,000	-
	(인구밀도)	(44.33)	-	(43.36)	(44.46)	(45.27)	(45.93)	
서부산권	소계 (인구밀도)	959,796 (32.13)	28.1 -	960,820 (32.16)	1,028,870 (34.44)	1,077,940 (36.08)	1,153,492 (38.61)	32.6 -
	북구	291,132	8.5	291,443	312,084	326,968	349,885	9.9
	사상구	218,094	6.4	218,327	233,790	244,940	262,107	7.4
	사하구	321,004	9.4	321,346	344,105	360,517	385,786	10.9
	강서구	129,566	3.8	129,704	138,891	145,515	155,714	4.4
중부산권	소계	1,707,079 (89.21)	50.0	1,653,090 (86.39)	1,664,732 (89.00)	1,688,543 (88.24)	1,684,941 (88.05)	47.6 -
	중구	41,910	1.2	40,585	40,870	41,455	41,367	1.2
	동구	88,165	2.6	85,377	85,978	87,208	87,022	2.5
	서구	108,229	3.2	104,806	105,544	107,054	106,825	3.0
	영도구	116,711	3.4	113,020	113,816	115,444	115,197	3.3
	부산진구	357,880	10.6	346,561	349,002	353,994	353,239	10.0
	연제구	209,395	6.1	202,773	204,201	207,121	206,680	5.7
	남구	274,480	8.0	265,799	267,671	271,499	270,920	7.6
	금정구	239,062	7.0	231,501	233,132	236,466	235,962	6.7
	동래구	271,247	7.9	262,668	264,518	268,302	267,729	7.6
동부산권	소계	746,966	21.9	725,024 (25.90)	730,495 (26.09)	719,885 (25.71)	698,604 (24.95)	19.8 -
	해운대구	406,102	11.9	394,173	397,147	391,379	379,809	10.7
	수영구	176,148	5.2	170,974	172,264	169,762	164,743	4.7
	기장군	164,716	4.8	159,877	161,084	158,744	154,052	4.4

※ 인구밀도 산정 면적은 육지부(부산광역시 전체 770.07㎢)로 한정하여 적용(서부산 287.72㎢, 중부산 191.37㎢, 동부산 279.98㎢)

도시공간구조

- 공간정책 상 중심지의 기능특화와 인접중심지와 기능별 특화연계를 위해 동일 위상의 10개 중심지(텐코어, 10-Core)를 설정
- 중심지별 입지적 특성에 따른 기능별 특화로 지역균형발전을 이끌어 내고, 개별 중심지의 기능에 따라 연계성을 고려한 4대 혁신성장축 설정
- 혁신성장축에 의한 성장동력을 접경지역으로 연계, 발전, 확산시킬 5개 연계거점과 연계축을 계획하여 도시공간구조 재편 완성

표 3-2 도시공간구조 설정

구분	도시공간구조
10-Core	기장, 해운대, 동래, 서면, 중앙, 덕천, 사상, 하단, 강서, 신공항
4대 혁신성장축	관광마이스 거점축, 국제업무경제혁신축, 신산업혁신축, 공항복합도시성장축
5개 연계거점	울산접경연계거점, 양산접경연계거점, 김해접경연계거점, 신공항연계거점, 창원연계거점

그림 3-2 도시공간구조 재편 구상도

중생활권 설정

- 중생활권 설정기준에 따라 각 대생활권 별로 2개씩의 중생활권 배정
- 도시기본계획 미래상에 대한 실행력 제고를 목적으로 2~4개의 지구중심생활권을 포함한 중규모의 지역동질권을 중생활권으로 설정
- 도시의 계획적 개발가능성과 토지이용 특성에 따라 경계를 설정하고, 대생활권 개발여건의 균형배분을 감안하여 대생활권 별 동일 개수의 중생활권을 배분
- 설정된 각 중생활권 별로 동질성을 유지하면서 지역 특성을 발휘한 지역균형개발이 달성되도록 입지 및 개발여건에 따른 특징적인 발정구상을 제시

표 3-3 중생활권 설정 내용

대생활권	중생활권	면적(㎢)	구군
계		770.07	-
서부산	강서권	181.49	강서구
	강동권	117.23	북구, 사상구, 사하구
중부산	동래권	94.00	금정구, 동래구, 연제구
	원도심권	97.37	부산진구, 서구, 동구, 남구, 중구, 영도구
동부산	기장권	218.30	기장군
	해운대권	61.88	해운대구, 수영구

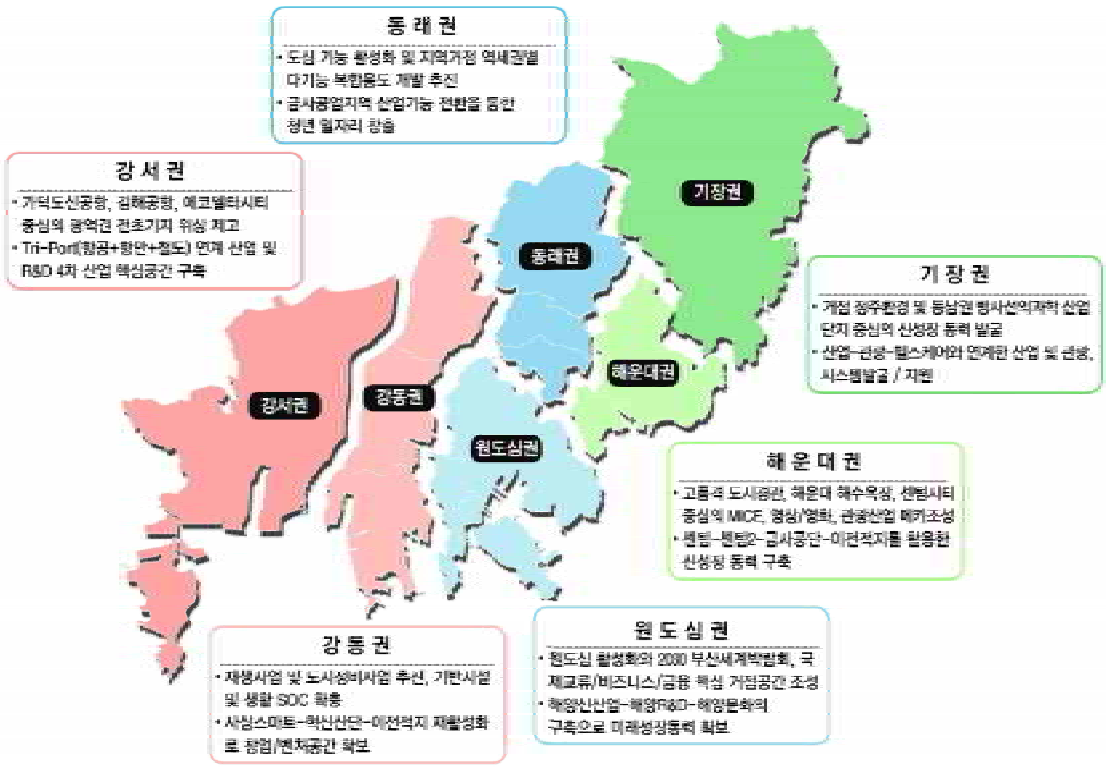

그림 3-3 중생활권별 핵심 발전구상

주거환경계획의 기본방향

- 주택수요와 공급의 불균형 해소와 다양한 주택공급을 위한 기본방향을 제시하고 있으며, 주거취약계층에 대한 공적 영역의 주택공급과 노후주택 입지를 고려한 주택정책 개선에 초점

표 3-4 주거환경계획의 기본방향

구분	주요 내용
수요 특성에 부합하는 주택공급계획 수립	- 주택수요 공급 불균형 해소 및 주택공급 다변화 - 이주주택 수요를 대응하기 위한 주택공급방안 추진
주택형태, 공급 및 개발주체의 다양화	- 주택공급 확대를 위한 주택공급 및 개발주체 다양화 - 주변지역을 고려한 공공시설과 생활SOC 확보
저소득층 주거안정대책의 마련	- 취약계층에 대한 최소주거수준 보장을 위한 정책마련 - 주거취약계층 수요에 대한 공적 영역의 주택공급 지속 확대
새로운 주거지 개발기법의 활용	- 지역현황을 고려한 적합한 계획기준과 정비방식 도입 - 주거지 보전, 관리의 종합관리체계 도입
열악한 기존 도심의 정주환경 개선	- 주택수요 증가에 대비한 다양한 형태의 주택공급 확대 - 취약계층의 도심 내 노후주택 입지를 고려한 주택정책 개선 프로그램 도입
리모델링 활성화	- 주거환경 개선을 위한 주택리모델링 지원 확대
고령자 친화형의 정주환경 조성	- 고령화 사회에 대응하는 정주환경과 도시 인프라 구축

주택공급계획

- 신규주택 수는 단계별 계획인구와 주택보급률, 감실 주택수를 감안하여 산정하였으며, 인구구조 변화를 고려하여 2040년 가구당 인구지표를 2.3인으로 설정
- 신규 공급주택수와 주택 멸실 비율 고려 시 2040년 목표연도의 공급주택 수는 1,826,087호로 추정

표 3-5 주택 지표설정 및 수요추정 (단위 : 호, %)

구분	단위	2019년	2025년	2030년	2035년	2040년
계획인구	명	3,413,841	3,340,000	3,420,000	3,480,000	3,500,000
가구수	호	1,377,030	1,375,000	1,425,000	1,513,043	1,521,739
가구당 인구	인/호	2.3	2.4	2.4	2.3	2.3
주택보급률	%	104.5	105.0	110.0	115.0	120.0

표 3-6 주택공급 추정 (단위 : 호, %)

구분		단위	2019년	2025년	2030년	2035년	2040년
신규 주택수	단기	호	-	19,753	103,328	169,365	82,607
	누계	호	-	19,753	123,081	292,446	357,053
감실주택 추가확보 주택수		호	-	2,877	2,922	3,135	3,480
총 주택수		호	1,438,620	1,461,250	1,567,500	1,740,000	1,826,087

2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획 (2018~2030)

계획의 목적

- 정비예정구역 중심의 주거지 관리계획에서 벗어나 지역공동체를 형성하고 장래의 사회적 여건변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 생활권 단위의 주거지 관리계획을 수립함으로써 주변지역과 조화되는 도시정비 유도

용적률 계획

- 기준용적률은 주거지 관련 정비사업과 도시정비형 정비사업으로 구분하였고, 도시 과밀화 방지와 쾌적한 주거환경 조성, 도시기반시설 및 공공시설 확보를 위한 인센티브 적용을 고려하여 계획

표 3-7 유형별 기준용적률 계획

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

- 주거지관련 정비사업의 인센티브 총량은 최대 40%까지, 도시정비형 정비사업의 인센티브 총량은 기준용적률의 최대 20%까지 적용

표 3-8 용적률완화(인센티브) 종합

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

정비예정구역 총괄

- 정비사업의 완료, 해제, 해제 복원 등을 반영한 결과, 정비예정구역은 총 254개소, 면적은 14,239.5천㎡로 계획하였으며, 생활권계획 수립 정비구역 및 재정비촉진지구는 별도 관리

표 3-9 정비예정구역 총괄 (단위 : 개소, 천㎡)

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

표 3-10 생활권계획 정비구역 (단위 : 개소, 천㎡)

구분	계		주거환경개선		주택정비형재개발		도시정비형재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	2	195.2	-	-	1	163.9	-	-	1	31.3
사하구	2	195.2	-	-	1	163.9	-	-	1	31.3

표 3-11 재정비촉진지구내 정비예정구역 (단위 : 개소, 천㎡)

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

부산광역시 경관계획 재정비 (2021~2026)

계획의 목적

- 부산광역시 도시비전에 부합하는 도시경관 미래상 및 목표를 설정하고 도시경관이 추구하여야 할 지향점과 경관시책을 마련
- 상위계획 및 관련 경관계획을 변화된 도시여건에 맞게 현황을 재진단 및 분석하여 구체적인 실천전략과 지자체·군 경관시책 가이드라인 수립

미래상 : 시민과 함께 가꾸어가는 “열림과 어울림의 부산”

경관권역

- 서부산 권역 : 낙동강의 자연경관이 아름다운 지역으로, 서부산권의 다양한 개발사업 추진
- 중부산 권역 : 주거 및 대규모 상업시설이 밀집한 지역으로 시가지경관의 특성 보유
- 동부산 권역 : 해안선을 따라 해수욕장, 주거지와 관광지 등에 다양하게 형성
- 부산항 권역 : 부산의 원도심지역으로, 관문경관(부산역, 국제여객터미널) 관리가 중요

경관축

- 녹지축 : 금정산맥계를 중심으로 부산의 주요 산지축과 어린이 대공원 등 공원·녹지를 연결
- 해안축 : 해안경관으로서의 해안의 주요 특징적 장소와 해양특성을 연결하는 축으로 설정
- 하천축 : 하천경관에 해당하는 대규모 생태하천과 도심하천으로 설정
- 가로축 : 시가지 내 주요 가로경관, 시가지 경관을 형성하는 도로로 설정

경관거점

- 관문거점 : 도시의 주요 관문 기능을 담당하는 시설로서 도시의 첫 이미지를 형성
- 시설거점 : 지역을 대표하는 인공구조물과 부산의 랜드마크 성격을 지닌 공공건축물
- 역사문화거점 : 문화재와 근대문화유산으로서 부산의 역사적·문화적 정체성을 대표할 수 있는 거점
- 자연거점 : 해수욕장 및 해안선의 명승끝단으로서 부산의 해양경관자원을 대표할 수 있는 거점
- 교차거점 : 부산의 10코어 중 도심 내 주요 교차로 주변의 경관을 형성하고 있는 거점

그림 3-4 경관구조(경관권역·경관축·경관거점)

중점경관관리구역

- 자원 중심의 경관 유형이 아닌 구조적 해석을 통해 부산의 입체적 경관특성이 드러날 수 있도록 중점경관관리구역 10개 구역 설정

표 3-12 중점경관관리구역

구역	면적(㎡)	기본방향
남포동·남항 일원	1,026,800	시민의 삶과 역사가 함께하는 도심부 경관관리
광안리 일원	407,400	광안리해수욕장이 가진 특징을 경관자원으로 관리하여 한국형 수변문화경관 창출
해운대 일원	1,332,700	자연과 상업문화의 다양성이 공존하는 보행 중심의 글로벌 수변문화 중심지 육성(동백섬-송림공원-구남로-달맞이고개)
동부산 해안마을 일원 (기장·송정 일원)	3,098,100	리아스식 해안의 구릉-바다-포구가 교차하는 연속 경관관리로 부산형 해안벨트 경관 형성
부산항 도심 일원 (엄광산 일원)	583,700	최고의 접근성과 상징성, 문화다양성을 지닌 도심으로 보행중심의 활력있는 경관관리
황령산 일원	8,235,600	황령산 자락의 경사지형에 어울리는 저층주거지의 조화로운 경관 관리
금정산 일원	536,400	자연과 인공시설물의 공존을 위한 경계부 관리와 산지로의 열린 경관 형성
동천 일원	1,024,300	도심부 활력을 창출하는 수변경관
명지신도시 일원	6,386,700	생활, 놀이 그리고 일이 공존하는 열린 생활문화경관 형성
에코델타시티 일원	12,523,100	에코델타시티 진입부의 진입경관 관리 및 탄소중립을 고려한 첨단 물류용지의 특화경관창출

그림 3-5 중점경관관리구역

‘열린 공동주택 경관협정’ 추진 제안

- 공원 및 보행공간 등으로 개방하여 지역 커뮤니티 활동을 증진시킬 수 있는 ‘열린 공동주택 경관협정’을 추진하여 시민들의 적극적인 참여를 기반으로 일상생활 속 열린 경관 형성 유도
- 울타리·담장과 같이 경계를 구분 짓기 보다는 가로수 및 단지 연접부 녹지공간과 연계된 식재계획을 통해 동네 산책길로 활용하거나, 단지와 외부공간을 연결하는 보행동선 확보를 통해 입주민의 편리한 이동방안을 마련하는 등 시민 체감도가 높은 경관협정 추진방안 마련

그림 3-6 열린공동주택 경관협정 사업예시 1 : 담장 철거 후 산책로 조성

그림 3-7 열린공동주택 경관협정 사업예시 2 : 버스정류장과 연계

그림 3-8 열린공동주택 경관협정 사업예시 3 : 담장 철거 후 화단 조성

2022 부산광역시 주거종합계획(변경) (2018~2022)

계획의 목적

- 향후의 주거정책 비전과 목표를 제시하여 2022년도의 주거복지 미래상 등을 설정하고 주거정책 전 분야에 걸친 세부 정책과제의 추진방향 등을 발굴

권역별 주택수요의 추정

- '2030 부산도시기본계획'은 서부산생활권과 동부산생활권에서 신규 개발사업이 다양하게 추진되고 있어, 인구밀도가 높은 중부산생활권과 부산시 주변 도시의 인구가 서부산생활권 및 동부산생활권으로 유입될 것으로 가정
- 공간적 배분범위는 '2030 부산도시기본계획'의 생활권 계획을 적용하였으며, 또한 권역별 주택수요는 2016년 주택 총 조사 자료와 장래인구추계의 2022년 인구를 활용하여 인구배분 비율을 설정하고, 이에 기준하여 가구당 인구지표를 적용하여 최종적으로 수요를 산정

표 3-13 권역별·구별 주택수요 추정

구분		2018년 주택수	통계청자료 기준		권역별수요량 (C=총 주택수요XB)
			2022년 기준 인구(A)	가구비율 (B=A/2.6인/세대)	
서부 생활권	북구	104,275	281,484	8.57	126,985
	사하구	116,840	312,699	9.52	141,067
	강서구	39,541	120,856	3.68	54,521
	사상구	75,574	215,200	6.55	97,083
	소계	336,230	930,239	28.33	419,656
중부 생활권	중구	17,016	42,147	1.28	19,014
	동구	31,508	83,768	2.55	37,790
	서구	39,584	105,830	3.22	47,743
	영도구	46,334	114,581	3.49	51,691
	부산진구	135,427	343,307	10.46	154,875
	동래구	89,354	251,590	7.66	113,499
	남구	106,627	268,841	8.19	121,281
	금정구	83,959	232,787	7.09	105,016
	연제구	68,929	196,250	5.98	88,534
	수영구	66,107	167,293	5.10	75,470
	소계	684,845	1,806,394	55.02	814,913
동부 생활권	해운대구	141,002	389,609	11.87	175,763
	기장군	58,705	157,082	4.78	70,864
	소계	199,707	546,691	16.65	246,627
합계		1,220,782	3,283,324	100.00	1,481,196

공동주택의 체계적 관리 필요성

- 노후 공동주택은 안전, 소방, 전기 등에서 다양한 문제가 나타나고 있으며, 이로 인해 주민의 불편과 피해가 우려되며 공동주택 관리적 측면에서도 많은 갈등과 사회적 비용을 야기
- 이에 공동주택이 각 개별 개인자산으로 되어 사적공간이나, 전체적인 공동주택 관리측면에서의 공적 개입이 불가피해 중앙정부가 '공동주택관리법'을 제정하여 제도적 기반 마련
- 그러나 비의무관리대상인 150세대 미만의 소규모 공동주택 등의 경우 공동주택 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전과 노후화에 따른 문제가 지속적으로 대두
- 보다 투명하고 효율적인 공동주택 관리를 위해서 체계를 구축하고, 아파트·연립주택·다세대주택을 포괄하는 공동주택의 체계적 관리 필요

공동주택관리지원센터 운영

- 현재 부산광역시는 「부산광역시 공동주택관리 조례」(2016년 9월 21일)를 제정하고, 공동주택지원팀을 신설(2017.01.)하여 공동주택 관리의 기반을 마련

표 3-14 공동주택관리지원센터 운영

목적	부산광역시의 공동주택 관리 및 공동주택 공동체 생활의 활성화 등에 필요한 사항을 정함으로써 공동주택 입주자 등의 주거수준 향상에 이바지함
주요내용	- 부산광역시 공동주택관리 계획을 해마다 수립·시행(제4조) - 부산광역시 공동주택관리 지원센터의 설치·운영에 관한 사항(제4조의2) - 소규모 공동주택의 안전관리 지원에 관한 사항(제5조) - 공동체 생활의 활성화 사업 지원(제6조) - 공동주택관리정보시스템의 구축·운영(제6조의2) - 공동주택관리지원위원회 설치(제6조의3)

- 공동주택관리지원센터는 부산시의 공동주택지원팀 내에서 지원센터 역할을 겸용하는 방안이 있으나 수요단지의 개별적인 욕구를 충족시키기 위해서는 현장 중심적인 맞춤형 서비스가 지원되어야 하므로 별도의 지원센터를 설립하여 '맞춤형 공동주택 지원 컨설팅' 제공 필요
- 공동주택관리에 있어 감사업무, 민원처리 등의 업무를 수행하고, 관리비 절감방안, 에너지 효율화 방안 등의 개선방안과 통일된 관리매뉴얼, 회계기준 등을 제작 및 보급하여 체계적이고 효율적이며 실질적인 혜택을 제공

표 3-15 부산광역시 공동주택관리조례상 지원센터 주요업무

주요업무	민원의 접수 및 조사, 관리비 적정여부 조사
	장기수선계획 기술지원
	공동주택관리 관련 정책수립 및 교육·홍보
	공동주택관리에 관한 감사 및 구·군의 감사 지원
	관리비 절감에 관한 연구·조사 및 관리비 절감을 위한 정보제공

공동주택 공동체 활성화 사업

- 부산광역시는 공동주택의 커뮤니티 활동을 활성화하고, 지역주민의 자발적 참여와 기획을 바탕으로 공동주택 공동체 형성을 지원하는 사업을 추진
- 공동주택 공동체 활성화 사업은 주민의 관심과 참여를 기본으로 주도적인 활동리더와 단체를 구성하고, 다양한 주민 공동체 활동을 수행할 수 있도록 지원하는 사업
- 아파트 단지 내 유휴공간이나 커뮤니티 공간을 활용하여 지역공동체 함양을 위한 사업을 추진하고 사업이 지속·확대되도록 홍보를 확대하고 입주민들의 참여를 유도

표 3-16 공동주택 공동체 활성화 사업 주요내용

구분	주요내용
지원 대상	공동주택(임대아파트 및 비의무관리단지 포함)
사업비 지원	선정사업지원 : 최소 1백만원 ~ 최대 5백만원 이내 자부담 비율 : 신규 단지 10% 이상, 2회차 20% 이상
공모자격	(의무·임대) 입주자(임차인) 대표회의, 공동체 활성화단체, 관리주체 공동명의 (비의무) 입주민대표·입주민모임(비법정), 공동체 활성화단체, 관리단(집합건물법)이 선정한 관리인 공동명의

※ 자료 : 부산광역시, http://www.busan.go.kr/jumin04/1404319, 검색일(2020.05.28.) 재구성

- 공동체 구성과 운영 등의 전문가를 통해서 지원하고, 형성된 공동체를 통해서 공동주택의 다양한 활동이 지속적으로 이루어질 수 있도록 지원
- 생활 공유, 관리비 절감, 아파트 협동조합 등을 통해 실생활 중심의 커뮤니티 활성화를 추진하고, 주민공동이용시설 확충을 통해 주민소통을 촉진하여 이웃과 함께 오랫동안 살고 싶은 공동주택을 조성하고 공동체 활성화 사업의 우수사례를 공유하는 장을 마련

표 3-17 공동주택 공동체 활성화 사업 프로그램 예시

프로그램 컨셉	세부 프로그램
① 친환경 실천·체험	친환경제품 만들기, 에너지 절약교육, 녹색장터, 텃밭, 도농교류 등
② 소통·주민화합	주민축제, 경로잔치, 북카페, 층간소음 줄이기 캠페인, 마을신문 발간 등
③ 취미·창업	취미교실, 요리교실, 수지침, 사진교실, 수공예 등
④ 교육·보육	공동육아, 자녀성품교육, 레고교실, 구연동화, 독서실 등
⑤ 건강·운동	요가교실, 어르신 건강체조 및 치매예방, 건강관리 강좌, 둘레길 걷기 등
⑥ 이웃돕기·사회봉사	독거어르신 밑반찬 배달, 단지 외부 청소행사, 재능기부활동 등

※ 자료 : 서울시(2017), http://mediahub.seoul.go.kr/archives/1059600?tr_code=snews, 검색일(2020.04.29) 재구성

2025년 부산도시관리계획(재정비) (2015~2025)

계획의 목적

- 상위계획의 구체적인 실천방안을 수립 반영하고, 친환경적이며 지속가능한 부산발전과 시민의 삶의 질 향상을 위하여 도시관리계획 재정비가 필요
- 공간구조의 물리적·기능적 진단에 따른 문제점에 대응할 수 있는 중·장기적인 방향을 제시하고 녹색성장 및 주민 생활여건 개선을 위한 합리적인 계획의 수립으로 효율적이고 체계적 도시발전방향 모색 필요

지구단위계획구역 지정현황

- 2018년 12월 현재, 총 588개소, 114.022㎢가 지정
- 국토계획법에 따라 228개 구역, 도시개발법에 따라 10개 구역, 택지개발촉진법에 따라 42개 구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 183개 구역이 지정되어 있으며, 기타 법률에 따라 의제 지정된 구역이 125개 구역

표 3-18 지구단위계획구역 지정현황

관련법	개소	면적(㎢)	비고
계	588	114.022	-
국토계획법	228	32.589	국군부산병원 등
도시개발법	10	1.559	범방이주단지 등
택지개발촉진법	42	18.208	정관택지개발지구 등
도시 및 주거환경정비법	183	15.704	양정2 주택재개발 등
기타(타법 의제)	125	45.962	북항재개발 사업 등

지구단위계획구역 기본방향

- 구체계획이 부재한 비시가화지역에서 대규모 주거·상업·공업지역으로 변경되는 지역은 체계적 개발 유도를 위해 지구단위계획 수립 유도
- 시가화예정용지의 용도지역 변경 시 개별법에 따른 도시관리계획에 따르고, 체계적 개발 유도를 위해 지구단위계획구역 지정
- 도시지역내 체계적·계획적인 관리 및 개발이 요구되는 지역에 대해 지구단위계획구역 지정 검토

지구단위계획구역 계획

- 기존 지구단위계획구역은 개별법에 따른 체계적 사업 시행과 계획목표 달성을 위해 현행대로 존치함이 원칙
- 도시기본계획상 시가화예정용지로 반영된 지역의 체계적·계획적 개발을 유도하기 위하여 일부 지역을 지구단위계획구역으로 기 결정하였으며, 추가적인 신규 결정 및 변경사항 없음

15분 도시 부산 기본구상

계획의 목적

- 부산은 각종 사회지표 성적이 전국 최하위 수준으로 시민 삶의 질 개선이 시급한 실정이며, 급격한 기후변화는 지속가능한 발전과 미래세대 번영을 위협하므로 시급한 해결과제
- 15분 도시 부산은 생활권 내 편의시설의 균형 있는 배치로 시민 삶의 질을 개선하고 이동 거리 최소화로 탄소중립을 통한 기후변화 대응

생활권 구조 및 단위

- 소생활권은 주민의 일상생활과 가장 밀접한 계획단위로 〈2040 부산도시기본계획〉 상 가장 하위 단계인 62개 소생활권을 15분 도시 조성을 위한 계획 기본단위로 설정

표 3-19 부산시 생활권 군집별 분류 현황

구분	주요현황	생활권
근린_주거형(13개소)	주거환경 및 경제활력이 높은 주거 중심 생활권	동삼, 사직, 배산, 용호 등
근린_단지형(6개소)	신도시, 신시가지 등 공동주택 중심 생활권	금곡, 명지, 좌동·중동 등
근린_혼재_상업형(14개소)	상권이 발달한 상업시설 혼재 생활권	대신, 대연, 민락, 괴정 등
근린_혼재_산업형(8개소)	산업시설이 집중된 공업지역 배후 생활권	다대, 신선·남항, 삼락·모라 등
상업형(10개소)	중심지 또는 상업시설 중심의 생활권	광안, 서면, 문현, 온천 등
산업형(7개소)	중심지 또는 공업지역 중심의 생활권	신평·장림, 괘법·감전, 감천·구평 등
자연형(4개소)	도시 외곽의 자연 취락지의 생활권	철마, 대저·강동, 가덕, 청룡·노포

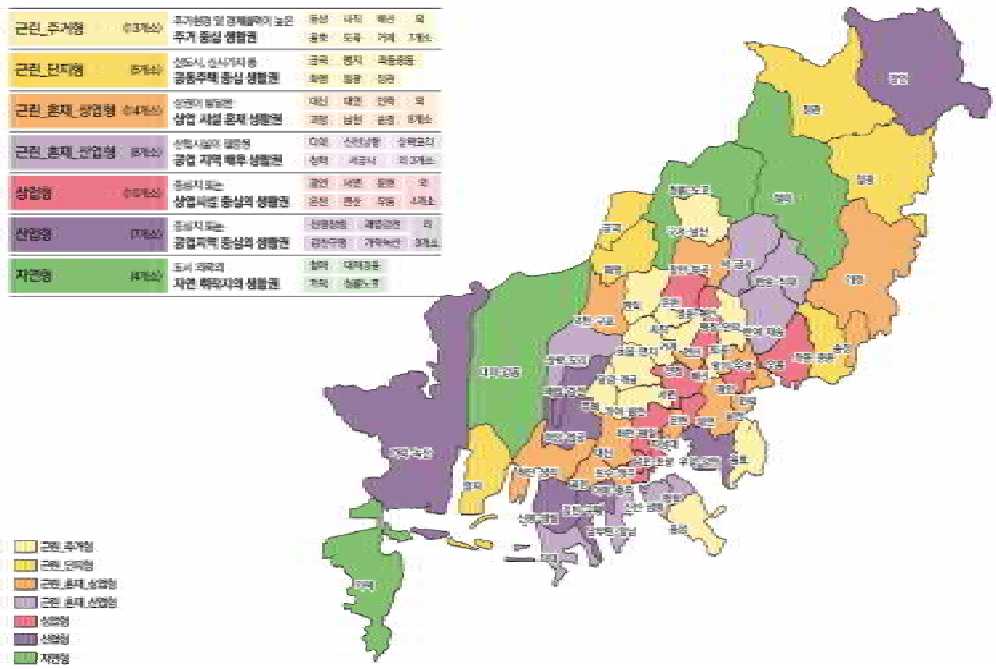

그림 3-9 부산시 생활권 군집별 분류 현황 및 분포도

생활보행권

- 생활권 내 보행으로 이동 가능한 범위를 고려하여 소생활권을 생활보행권으로 재구성
- 생활보행권은 소생활권 내에서 보행을 통해 시민들이 생활편의시설로의 접근 및 이웃과의 일상생활이 밀접한 관계를 맺는 활동영역으로 도보 15분 단위로 구성된 보행권
- 공간적 단위는 “사람이 보행으로 15분 이내에 도달 가능한 거리”로 일반인의 평균 보행속도인 3㎞/h를 적용 “반경 750m, 면적 1.7㎢의 공간적 범위”를 단위로 설정

표 3-20 생활보행권 공간적 범위

구분	생활보행권	생활권(소생활권)
기준	일반인 평균 보행속도의 3㎞/h으로 15분 내에 도달 가능한 거리	중학교 학군, 전통적 시장권역 및 지역 특수성, 지형적, 인위적 제약성
면적	1.7㎢	7㎢(4개의 생활보행권 구성)
인구	약 13,963명	약 54,775명

생활보행권 유형

- 비교적 동일한 생활양식을 보이는 생활권이라 하더라도 생활보행권 단위로 구성되었을 때 도시구조, 지형, 기능, 주택 유형, 생활서비스 시설 등 다양한 특성으로 구분될 수 있어 생활보행권 특성에 맞는 맞춤형 사업추진이 필요
- 입지와 지형, 커뮤니티 활력 및 건축물 용도 등 특성을 고려하여 일반형, 단지형, 중심형, 취약형의 생활보행권으로 유형 설정 가능

표 3-21 생활보행권 유형

유형	생활보행권
일반형	생활환경과 공공서비스가 양호하고 생활교류가 활발한 15분 보행권
단지형	아파트 단지 중심으로 생활하여 공동체가 형성된 15분 보행권
중심형	대중교통 또는 상업가로 등 소생활권 내 중심이 되는 15분 보행권
취약형	생활환경과 공공서비스 수준이 저조하고 커뮤니티의 동력이 낮은 15분 보행권

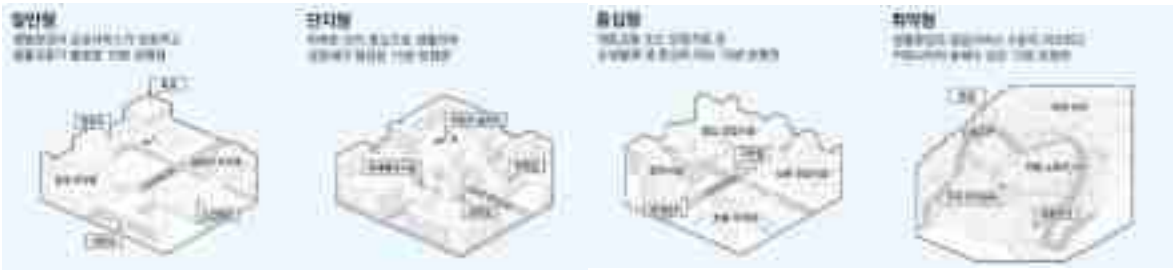

그림 3-10 15분 도시 부산의 생활보행권 유형별 특징

3.2
리모델링 관련 법·제도

관련 법·제도 변화

표 3-22 관련 법령 변화

구분	관련법령	주요내용
2001.09.	「건축법 시행령」 제6조제1항	- 법적 개념으로 리모델링 용어 정의 - 건축심의를 통한 건축기준 완화 및 적용범위 규정 - 증축범위 규정
2002.03.	「공동주택 관리령」 제10조제6항 별표 제7호	- 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 - 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 - 리모델링 동의율 100%
2003.01.	「국토계획법 시행령」 제31조제1항제3호	- 용도지구에 리모델링 지구 신설
2003.05.	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제37조, 제38조, 제47조	- 주택법에 리모델링 제도 및 리모델링 주택조합제도 도입 - 행위허가 기준 마련 : 동별 및 전체 리모델링 인정 - 리모델링 동의율 80%로 개정 - 리모델링 특례 인정 (대지지분 불변)
2004.01.	「조세특례제한법」 제104조의7 「조세특례제한법 시행령」 제106조	- 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.09.	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	- 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정 - 필로티 구조의 인정 및 최상층부 증축 허용
2006.02.	「조세특례제한법 시행령」 제4조의 2	- 기존 국민주택규모의 30% 이내에서 증축 시 부가가치세 면제 (면제범위 확대)
2007.03.	「주택법 시행령」 제4조의 2	- 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2008.10.	「건축법 시행령」 제6조	- 공동주택의 증축 리모델링 적용완화 기간을 주택법과 일치시킴 (20년에서 15년으로 변경)
2009.05.	「건축법 시행령」 제6조 제1항 「건축법 시행규칙」 제2조의 4	- 리모델링 활성화를 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대
2010.02.	「주택법 시행령」 제4조의 2	- 공동주택 리모델링 시 공용부분의 증축을 명문화
2012.01.	「주택법」 제2조 등	- 85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 - 세대별 증축가능 면적범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동증축, 기존 세대수의 10%) - 공동사업주체 인정, 행위허가 시 도시계획심의
2013.12.	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준등에 관한 규정 및 규칙」	- 세대수 증가 범위는 기존 세대수 15% 이내로 확대 - 최대 3개층까지 수직증축 허용 - 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단 실시 - 특별시·광역시·50만이상 대도시에서는 10년단위의 리모델링 기본계획 수립
2014.02.	「건축법 시행규칙」	- 건축기준을 완화받을 수 있는 세대수 증가 범위를 15%까지 확대
2016.08.	「주택법」, 「주택법 시행령」	- 행위허가(사업계획승인)시 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상에서 1/2이상 동의로 완화
2017.02.	「주택법 시행령」 별표4	- 리모델링 동의율 80%에서 75%로 완화
2021.07.	[공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안] 발의 제2111651호, 제389회 국회	- 주택법에 포함되어 있던 리모델링 관련 규정을 특별법으로 재정비 - 주거환경 개선에 필요한 시설 등 설치 비용에 대한 공공지원 법적 근거 마련
2022.01.	[공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안] 발의 제2114285호, 제392회 국회	- 공동주택 리모델링의 범위에 개보수를 추가하고, 권리관계 변동에 관련된 조항을 추가하며, 공동주택 리모델링 지원을 확대하는 등의 근거 규정 마련

현행법령

주택법 [시행 2023.05.04.][법률 제18856호, 2022.05.03.]

- 공동주택 리모델링의 정의, 리모델링 기본계획의 정의, 수립방안 및 기본계획 고시, 수립절차, 세대수 증가형 리모델링의 시기 조정, 리모델링에 따른 특례와 관련된 조항 포함

표 3-23 주택법 내용

구분	관련 조항	주요내용
리모델링의 정의	제2조	25. 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 대수선(大修繕) 나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위, 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있음 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(“세대수증가형 리모델링”). 다만, 수직으로 증축하는 행위(“수직증축형 리모델링”)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
리모델링 기본계획 정의	제2조	26. 세대수증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획
리모델링 기본계획 수립	제71조	① 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립 1. 계획의 목표 및 기본방향 2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수증가형 리모델링 수요예측 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
리모델링 기본계획 수립절차	제72조	① 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회에 의견 제시 요청 후 30일 이내에 청취 ② 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 심의 ③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시 ④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회 심의
리모델링 기본계획 고시	제73조	① 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시 ② 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영 ③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 것

표 3-24 주택법 내용(계속)

구분	관련 조항	주요내용
세대수 증가형 리모델링의 시기조정	제74조	① 국토교통부장관은 세대수증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청 ② 시·도지사는 세대수증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청
리모델링에 따른 특례	제76조	① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 본다. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따름 ② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 봄 ③ 대지사용권 및 공용부분의 면적에 관하여는 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따름

건축법 [시행 2023.05.16.][법률 제19045호, 2022.11.15.]

- 건축법은 공동주택 리모델링과 관련하여 리모델링의 정의, 적용의 완화, 리모델링에 대비한 특례 등, 건축물의 용적률, 건축물의 높이 제한 등 건축물 중심의 내용 포함

표 3-25 건축법 내용

구분	관련 조항	주요내용
리모델링 정의	제2조	10. '리모델링'이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말함
적용의 완화	제5조	① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있음 ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 함 ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

표 3-26 건축법 내용(계속)

구분	관련 조항	주요내용
대지의 조경	제42조	면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 경우, 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지에 조경 식재 및 시설물 설치, 옥상 조경 등 필요한 조치를 하여야 함
공개 공지 등의 확보	제43조	① 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 함 ② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있음
건축선의 지정	제46조	① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로의 경계선으로 함 ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있음
건축물의 건폐율	제55조	대지면적에 대한 건축면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따름
건축물의 용적률	제56조	대지면적에 대한 연면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따름
대지 안의 공지	제58조	건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 함
건축물의 높이 제한	제60조	④ 허가권자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 일조(日照)·통풍 등 주변 환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 이 법 및 다른 법률에 따른 가로구역의 높이 완화에 관한 규정을 중첩하여 적용할 수 있음
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한	제61조	① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함

건축법 시행령 [시행 2023.05.16.][대통령령 제33466호, 2023.05.15.]

- 높이 제한에 대한 적용완화의 세부 내용을 포함하고 있으며, 2021년 11월 2일 개정된 시행령에 따라 건축물의 이격거리 산정 조건이 변경되면서 건축물 높이 기준이 기존보다 완화

표 3-27 건축법 시행령 내용

구분	관련 조항	주요내용
적용의 완화	제6조	① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같음 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물 나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물 다. 기존 건축물을 건축(증축, 개축, 일부 재축)하거나 대수선하는 경우
대지의 조경	제27조	건축물의 옥상에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없음
공개 공지 등의 확보	제27조의 2	③ 공개공지 등을 설치할 때에는 모든 사람들이 친환경적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 함
건축선	제31조	너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 함
대지 안의 공지	제80조의 2	건축선 및 인접 경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준 - 아파트 : 2미터 이상 6미터 이하 - 연립주택 : 2미터 이상 5미터 이하 - 다세대주택 : 1미터 이상 4미터 이하
건축물의 높이 제한	제82조	허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 높이를 지정·공고할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 함 1. 도시·군관리계획 등의 토지이용계획 2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비 3. 해당 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력 4. 도시미관 및 경관계획
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한	제86조	③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않음 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있음 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

리모델링기본계획 수립지침 [시행 2021.01.01.][국토교통부훈령 제1350호, 2020.12.30.]

- 「주택법」 제71조에 따라 리모델링 기본계획 수립에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 것이 목적
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악 등을 통해 유형별 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고, 도시과밀 이주수요 집중을 체계적으로 관리할 수 있는 방안 제시

표 3-28 리모델링기본계획 수립지침 주요내용

구분		주요내용
2장 계획수립의 일반원칙	제2절 기본계획의 내용	2-2-1. 기본계획은 체계적이고 합리적으로 수립되기 위하여 다음의 내용을 포함하여야 하며, 계획수립권자가 필요하다고 인정하는 사항을 추가할 수 있다. (1) 기본계획의 목표 및 기본방향 (2) 도시기본계획 등 관련 계획 검토 (3) 리모델링 대상 공동주택 현황 (4) 세대수증가형 리모델링 수요예측 (5) 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토 (6) 특정지역의 기반시설 영향 검토(필요한 경우 수립) (7) 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 (8) 〈삭제〉 (9) 공동주택 저에너지·장수명화 방안(필요한 경우 수립) (10) 리모델링 지원방안(필요한 경우 수립)
제3장 기초조사 및 리모델링 수요예측	제3절 리모델링 대상 공동주택 현황	3-4-2. (일반적 유지관리) 공동주택의 사용검사 후 평균적으로 리모델링 또는 재건축이 일어나는 시점의 과거 자료를 근거로 계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않고 장기수선계획에 따른 일반적 유지관리가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택을 구분한다. 3-4-3. (세대수증가형 리모델링) 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격, 주민의사 등을 고려하여 세대수증가형 리모델링이 가능한 공동주택을 구분하고, 계획기간 내에 어느 시점에 리모델링이 일어날 지를 예측한다. 3-4-4. (맞춤형 리모델링) 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격 등을 고려하여 세대수증가형 리모델링보다는 세대수 증가없이 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편사례 중심의 리모델링으로 주택성능개선이 가능한 공동주택을 구분한다. 3-4-5. (재건축) 해당 시의 도시및주거환경정비기본계획에 의한 정비예정구역의 지정 등 정비사업이 예정되어 있거나 정비사업예정구역으로 지정이 예상되는 공동주택단지 및 안진진단 등에 따라 리모델링이 불가능하여 주택재건축사업이 필요한 공동주택을 구분한다.
제4장 부문별 수립기준	제1절 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향검토	4-1-2. 기반시설 영향 검토는 다음의 항목에 대하여 검토한다. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 추가할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 제외할 수 있다. (1) 도로, 주차장 등 교통시설 (2) 상하수도시설 (3) 공원·녹지시설 (4) 학교 등 교육시설

지구단위계획수립지침 [시행 2018.12.21.][국토교통부훈령 제1131호, 2018.12.21.]

- 지구단위계획수립지침 제3장 제9절에서 건축물의 규모에 관한 내용을 포함하고 있으며, 3-9-9에 따라 리모델링 사업으로 지구단위계획을 수립할 경우 구체적인 완화범위 포함

표 3-29 지구단위계획수립지침 주요내용

구분		주요내용
제3장 지구단위계획 수립기준 (공통)	제9절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	3-9-9. 리모델링사업의 시행상 불가피한 경우에는 경관지구·고도지구에서 정하는 건축물의 높이 및 규모제한을 완화하여 적용할 수 있고 건폐율·용적률 등 건축법 기타 관계법령에서 정하는 건축기준의 일부완화가 가능하므로, 해당 사업지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 리모델링사업 지원과 지구경관의 보호 및 증진을 위하여 구체적인 완화범위를 포함하여야 한다.

부산광역시 도시계획 조례

- 부산광역시 도시계획 조례 제50조 용도지역 안에서의 용적률 기준을 따라야 하며, 리모델링 사업 시 사업지역의 용도지역 안에서의 용적률 범위 내에서 사업이 시행될 수 있도록 유도

표 3-30 부산광역시 도시계획 조례 주요내용

구분		주요내용
제50조 용도지역 안에서의 용적률	주거지역	- 제1종전용주거지역 : 100퍼센트 이하 - 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 이하 - 제1종일반주거지역 : 180퍼센트 이하 - 제2종일반주거지역 : 220퍼센트 이하 (단, 대지면적 1천제곱미터 초과 시 200퍼센트 이하) - 제3종일반주거지역 : 300퍼센트 이하 - 준주거지역 : 400퍼센트 이하
	상업지역	- 중심상업지역 : 1천300퍼센트 이하 - 일반상업지역 : 1천퍼센트 이하 - 근린상업지역 : 700퍼센트 이하 - 유통상업지역 : 800퍼센트 이하
	공업지역	- 전용공업지역 : 300퍼센트 이하 - 일반공업지역 : 350퍼센트 이하 - 준공업지역 : 400퍼센트 이하
	녹지지역	- 보전녹지지역 : 60퍼센트 이하 - 생산녹지지역 : 80퍼센트 이하 - 자연녹지지역 : 80퍼센트 이하 - 자연환경보전지역 : 60퍼센트 이하

부산광역시 지구단위계획 운용지침 [2023.01.04.]

- 부산광역시 지구단위계획 운용지침 제7장 제3절에서 용적률에 관한 내용을 포함

표 3-31 부산광역시 지구단위계획 운용지침 용적률 주요내용

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">제7장
건축물의
용도·
건폐율·
용적률·
높이</td><td rowspan="2">제3절
용적률</td><td>
7-3-1. 지구단위계획에서 적용되는 기준용적률과 상한용적률은 다음과 같다.
(1) “기준용적률”이라 함은 조례 제50조제1항의 범위 안에서 인센티브가 주어지지 아니한 용적률을 말한다.
(2) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 기준용적률은 다음과 같으며, 적용예시가 없는 용도지역의 기준용적률은 조례 제50조제1항에 따른 용적률의 90% 이하로 계획한다.
<table>
<tr><th colspan="4">기준용적률</th></tr>
<tr><th>변경
현재</th><th>제2종일반주거지역</th><th>제3종일반주거지역</th><th>준주거지역</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>160% 이하</td><td>160% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>180% 이하</td><td>180% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>270% 이하</td><td>270% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>-</td><td>-</td><td>360% 이하</td></tr>
</table>
(3) “상한용적률”이라 함은 기준용적률에 7-4-1.에서 정하는 인센티브를 포함하고 법 및 다른 법률의 인센티브를 적용하여 추가로 완화되는 용적률을 모두 더하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
(4) 공동주택이 포함되는 주거지역의 상한용적률은 다음과 같이 계획하여야 하며 그 외의 용도지역은 용도지역 변경이 없는 경우에는 법에서 정하는 용적률로 계획하고 용도지역 변경이 있는 경우에는 변경 후 용도지역 용적률의 95% 이하로 계획한다.
<table>
<tr><th>상한용적률</th><th>제1종
일반주거지역</th><th>제2종
일반주거지역</th><th>제3종
일반주거지역</th><th>준주거지역</th></tr>
<tr><td>제1종
일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>235% 이하</td><td>285% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>-</td><td>250% 이하</td><td>285% 이하</td><td>475% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>-</td><td>-</td><td>300% 이하</td><td>475% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>500% 이하</td></tr>
</table>
7-3-2. 지구단위계획구역에서 용도지역이 변경되는 경우에는 상한용적률을 초과할 수 없으며, 용도지역 변경이 없는 경우에는 공동위원회 심의를 거쳐 추가 완화할 수 있다.

7-3-3. 이 기준 7-4-1의 용적률 산정을 위한 인센티브 조항은 당해 지구단위계획의 시행지침에 적용여부를 명기하여야 한다.
</td></tr>
</table>

주요이슈

지구단위계획구역 내 용적률 상한

- 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에서 정하는 허용용적률 이내에서 리모델링이 가능하나, 지구단위계획 변경을 통해 「주택법」 등에서 규정하는 바까지 용적률 완화 가능

표 3-32 지구단위계획구역 내 건축적용완화에 관한 법규 검토

구분	관련 조항	주요내용
용적률 완화의 기본원칙	「국토계획법」	제78조(용도지역에서의 용적률) 제7항 ⑦ 이 법 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화에 관한 규정은 이 법 및 다른 법률에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 중첩하여 적용할 수 있다. 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우에는 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제30조제3항 단서 또는 같은 조 제7항에 따른 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다. 1. 지구단위계획구역 : 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위 2. 지구단위계획구역 외의 지역 : 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이하
건축적용 완화 근거	「건축법 시행령」	제6조(적용의 완화) 제1항제6호나목 ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물 나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물
적용완화 범위	「주택법」	제2조(정의) 제25호 25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가. 대수선(大修繕) 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

표 3-33 국토교통부 법령해석 질의·답변

구분	주요내용
법령해석 질의	• 주택법령에 의한 공동주택 증축 리모델링 시 용적률 완화와 증축범위 (「주택법 시행령」 제4조의2 관련)
질의	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 주택법령에 따른 공동주택을 리모델링하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 기준을 초과하여 증축 리모델링을 할 수 있는지?
답변	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 공동주택을 리모델링하는 경우 같은 법에 따른 용적률 기준을 초과하여 적용할 수 없음
해설	• 국토계획법 제2조제5호에 따르면, "지구단위계획"이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말함 • 국토계획법 시행령 제46조에서는 지구단위계획의 종류에 따른 용적률 등의 완화 규정을 두고 있음 • 국토계획법 제54조에서는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 '지구단위계획에 맞게 건축하거나 용도를 변경'하도록 정하고 있는바, 주택법령에 따라 리모델링을 하는 경우에도 해당 건축행위가 지구단위계획구역 내에서 이루어지는 경우에는 해당 구역에서 정하는 건축행위 제한의 내용에 맞추어 이를 행해야 한다고 볼 것이며, 주택법령에 따른 리모델링의 범위 역시 지구단위계획구역 안의 건폐율, 용적률 등의 제한에 따라야 한다고 할 것임 • 도시관리계획으로 결정한 지구단위계획에서 정한 용적률에도 불구하고, 「주택법」에 따른 시장·군수·구청장의 리모델링 행위허가 등으로 해당 지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다고 보기는 어려운바, 지구단위계획으로 정한 용적률을 완화하여 리모델링하기 위해서는 적법절차에 따라 그 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 변경이 선행되어야 할 것임

※ 출처 : 국가법령정보센터

적용완화 결정

표 3-34 적용완화 결정

구분	주요내용
적용완화 결정	「국토계획법」에 따라 지구단위계획 변경 선행하여 용적률 완화범위 지침 및 방향 결정

3.3
일반현황

인구현황

부산광역시 인구 및 세대수

- 2021년 기준 부산광역시의 전체 인구는 3,350,380명, 세대수는 1,544,663세대로 2012년 대비 2021년 약 5.0%(18만명) 감소하였으며 부산광역시 인구는 지속적인 감소 추세
- 2012년 이후 세대수는 꾸준히 증가하고 있으나, 세대당 인구는 지속적인 감소 추세를 보이며 2012년 2.5명에서 2021년 2.2명으로 10년간 0.3명이 감소

표 3-35 부산광역시 인구 및 세대수

년도	인구(명)	세대수(세대)	세대당 인구(명)
2012	3,538,484	1,389,526	2.5
2013	3,527,635	1,404,663	2.5
2014	3,519,401	1,421,648	2.5
2015	3,513,777	1,437,818	2.4
2016	3,498,529	1,451,270	2.4
2017	3,470,653	1,467,555	2.4
2018	3,441,453	1,480,468	2.3
2019	3,413,841	1,497,908	2.3
2020	3,391,946	1,530,431	2.2
2021	3,350,380	1,544,663	2.2

※ 자료 : 부산광역시 주민등록인구 통계(2021.12.)

그림 3-15 인구 및 세대수

권역별·행정구역별 인구 및 세대수

- 부산광역시 전체 인구 중 원도심권의 인구가 28.6%(959,233명)로 가장 많으며, 높은 세대수를 보유하고 있으나 세대당 인구는 강서권 및 기장권이 2.3명으로 최다
- 행정구역 중에는 해운대구 인구가 부산광역시 전체 인구의 11.8%(396,438명)으로 가장 많으며, 중구는 1.2%(40,524명)으로 해운대구와 약 10배 정도의 차이 발생

표 3-36 권역별·행정구역별 인구 및 세대수

행정구역		인구(명)	구성비(%)	세대수(세대)	세대당 인구(명)
부산광역시		3,350,380	100.0	1,544,663	2.2
강서권	강서구	142,918	4.3	61,502	2.3
강동권	소계	797,512	23.8	361,541	2.2
	북구	283,211	8.5	123,316	2.3
	사상구	208,298	6.2	98,621	2.1
	사하구	306,003	9.1	139,604	2.2
동래권	소계	702,059	21.0	317,394	2.2
	금정구	228,049	6.8	108,070	2.1
	동래구	266,866	8.0	115,718	2.3
	연제구	207,144	6.2	93,606	2.2
원도심권	소계	959,233	28.6	469,080	2.0
	부산진구	353,159	10.6	173,353	2.0
	남구	262,069	7.8	117,821	2.2
	동구	87,679	2.6	46,362	1.9
	서구	105,164	3.1	52,960	2.0
	중구	40,524	1.2	23,925	1.7
	영도구	110,638	3.3	54,659	2.0
해운대권	소계	571,533	17.0	258,293	2.2
	해운대구	396,438	11.8	172,397	2.3
	수영구	175,095	5.2	85,896	2.0
기장권	기장군	177,125	5.3	76,853	2.3

※ 자료 : 부산광역시 주민등록인구 통계(2021.12.)

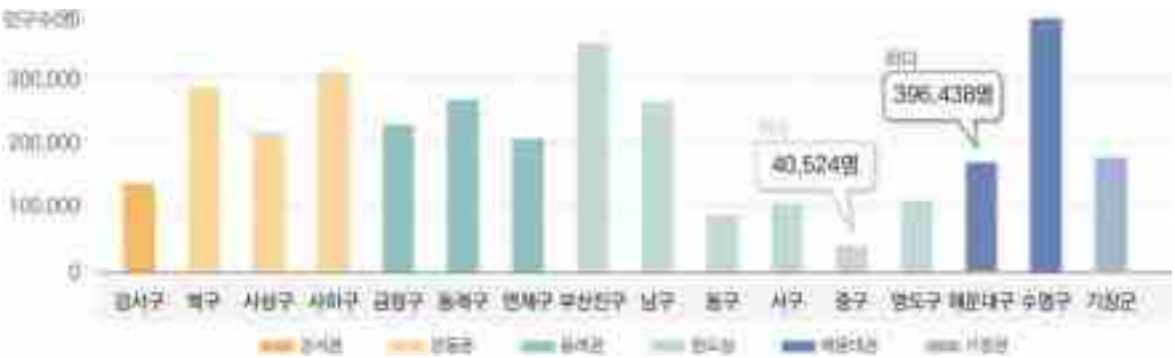

그림 3-16 권역별·행정구역별 인구

인구구조

- 2021년 기준 부산광역시의 유소년 인구는 352,908명으로 전체 인구의 10.5%인 반면, 65세 이상 고령인구는 681,885명으로 전체 인구의 20.4%를 차지하여 '초고령사회' 진입
- 2012년 대비 2021년 부산광역시의 65세 이상 고령인구는 54.2%가 증가하였으나 유소년인구는 20.3%, 생산가능 인구는 12.7%가 감소하여 인구감소형 인구구조 형성

표 3-37 인구구조

년도	유소년인구 (명)	구성비(%)	생산가능인구 (명)	구성비(%)	고령인구 (명)	구성비(%)
2012	442,740	12.5	2,653,545	75.0	442,199	12.5
2013	430,501	12.2	2,629,718	74.5	467,416	13.3
2014	420,118	11.9	2,607,167	74.1	492,116	14.0
2015	410,488	11.7	2,588,659	73.7	514,630	14.6
2016	401,980	11.5	2,560,485	73.2	536,064	15.3
2017	391,988	11.3	2,513,138	72.4	565,527	16.3
2018	381,928	11.1	2,469,564	71.8	589,961	17.1
2019	371,581	10.9	2,422,137	71.0	620,123	18.1
2020	363,164	10.7	2,371,071	69.9	657,711	19.4
2021	352,908	10.5	2,315,587	69.1	681,885	20.4

※ 자료 : 부산광역시 주민등록인구 통계(2021.12.)

그림 3-17 인구구조 변화

가구 및 주택

일반가구

- 2021년 기준 부산광역시의 일반가구 수는 1,431,365가구이며, 2017년 대비 76,964가구가 증가하였으며, 이는 소규모 가구(1·2인가구)의 증가로 인한 결과
- 2021년 부산광역시의 1인가구는 전체 가구의 34.0%를 차지하고 있으며, 2017년 대비 2021년의 1인가구는 25.3%, 2인 가구는 11.0% 증가하여 소규모 주택수요 증가 예상

표 3-38 일반가구

구분	일반가구(가구)	1인가구	2인가구	3인가구	4인 이상
2017	1,354,401	388,899	382,097	292,829	290,576
2018	1,363,608	404,408	390,452	290,198	278,550
2019	1,377,030	423,227	400,961	286,644	266,198
2020	1,405,037	455,207	411,455	282,233	256,142
2021	1,431,365	487,362	423,973	277,325	242,705

※ 자료 : 부산광역시 세대구성 및 가구원수별 가구(일반가구)(2017-2021)

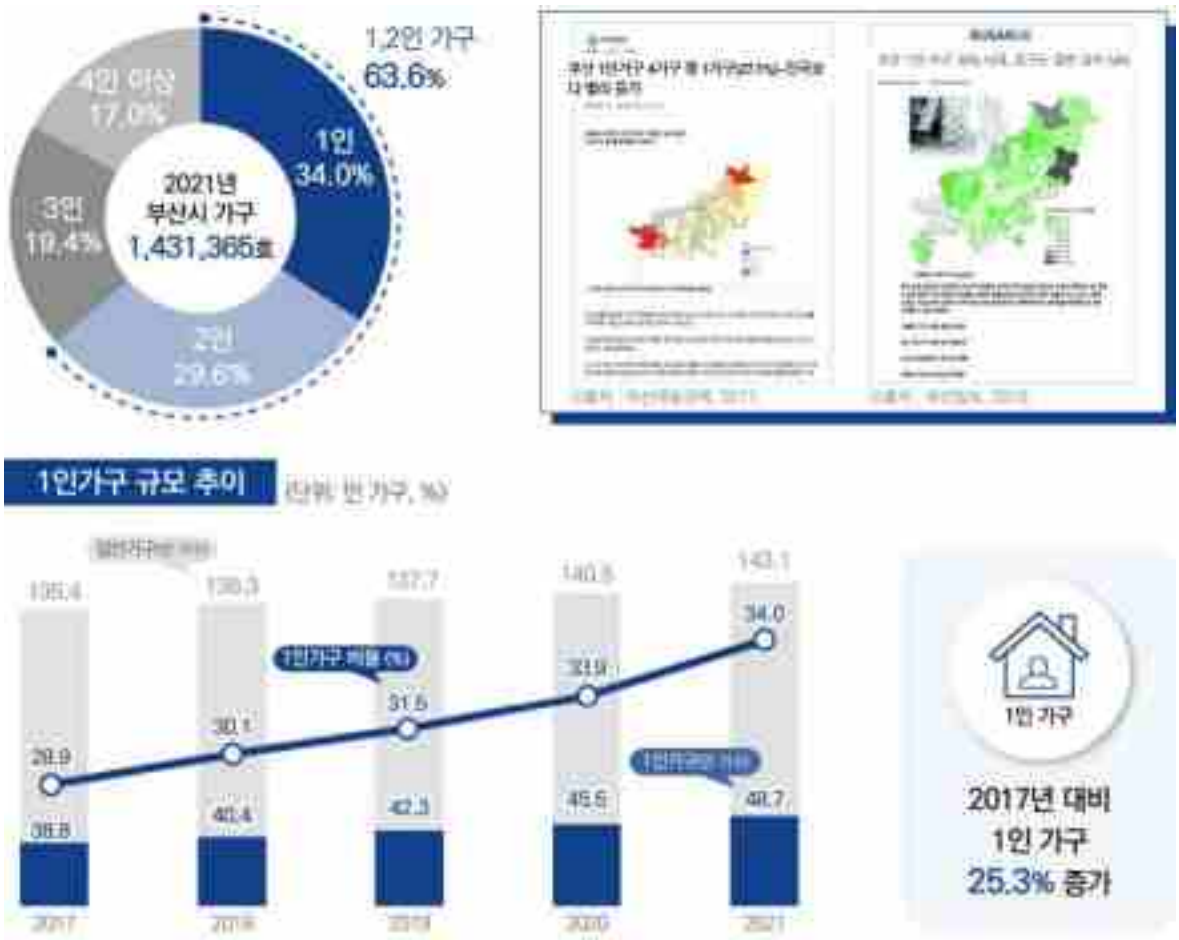

그림 3-18 부산광역시 가구원수별 가구 비율 및 1인가구 규모 추이

부산광역시 주택유형

- 5년간 부산광역시의 주택 수는 꾸준히 증가하고 있으며, 2017년 대비 단독주택 수는 10.8% 감소한 반면 공동주택 수는 12.3%가 증가하여 지속적인 신규 공동주택 공급
- 2021년 부산광역시 공동주택 비율은 전체 주택 수의 84.1%를 차지하며, 공동주택 1,078,638호 중 아파트가 872,073호(80.8%)로 아파트 위주의 주택공급이 진행

표 3-39 부산광역시 주택유형

구분	계(호)	단독주택	공동주택				비주거용
				아파트	연립주택	다세대주택	
2017	1,200,422	214,082	972,407	776,079	31,542	164,786	13,933
2018	1,220,782	208,906	998,058	798,281	31,081	168,696	13,818
2019	1,249,757	202,101	1,033,852	831,294	31,073	171,485	13,804
2020	1,275,859	196,817	1,065,368	860,042	31,112	174,214	13,674
2021	1,282,831	190,891	1,078,638	872,073	30,330	176,235	13,302

※ 자료 : 부산광역시 주택총조사-주택의 종류별 주택(2017-2021)

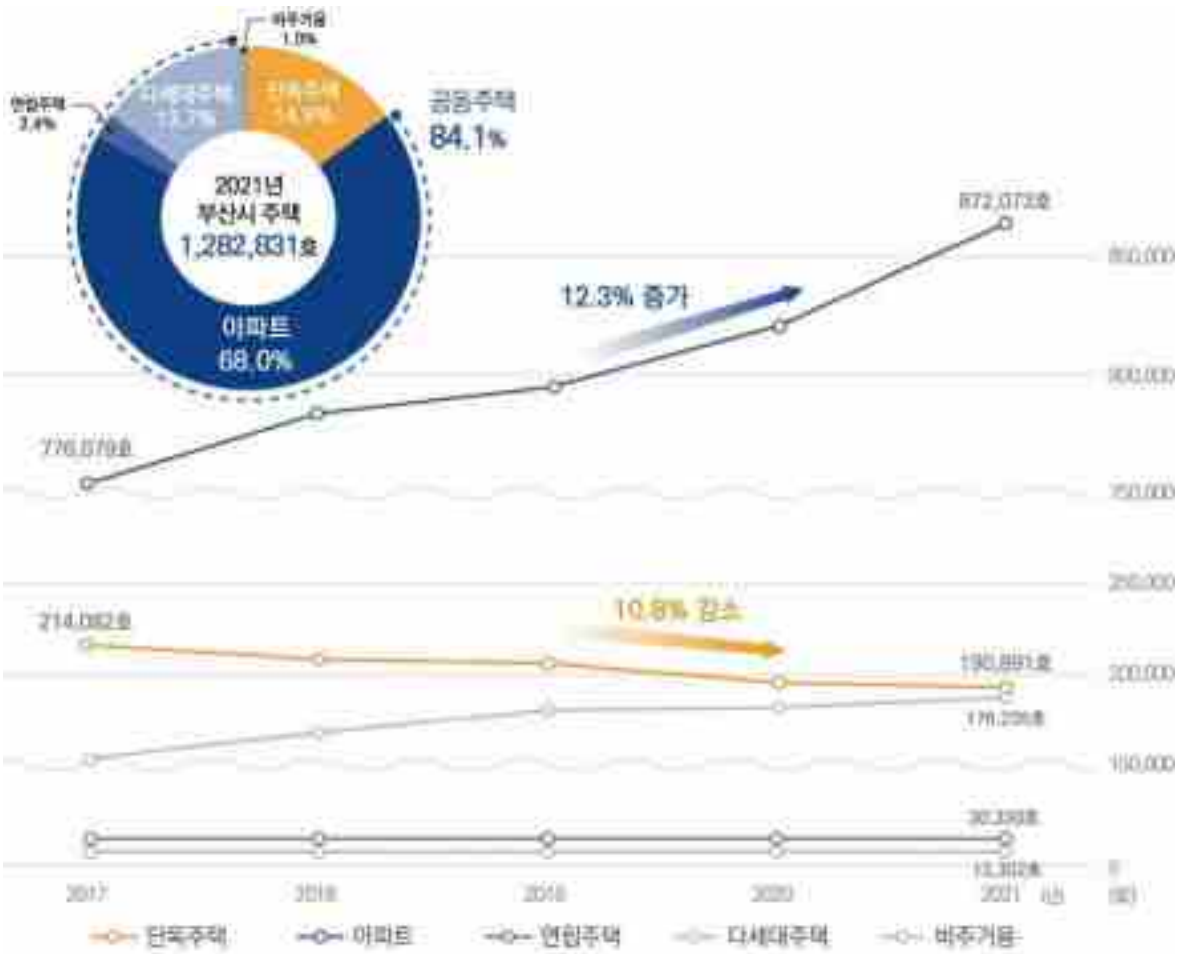

그림 3-19 부산광역시 주택유형 현황

권역별·행정구역별 주택유형

- 부산광역시 전체 주택 중 원도심권의 주택이 30.4%(389,826호)로 가장 많으며, 공동주택의 경우도 원도심권이 전체 공동주택의 28.0%(301,835호)로 최다
- 행정구역 중에는 해운대구의 주택이 부산광역시 전체 주택 중 11.4%(146,466호)로 가장 많으며, 공동주택 또한 해운대구가 전체 공동주택의 12.4%(133,699호)로 최다

표 3-40 권역별·행정구역별 주택유형

행정구역		계(호)	단독주택	공동주택				비주거용
					아파트	연립주택	다세대주택	
부산광역시		1,282,831	190,891	1,078,638	872,073	30,330	176,235	13,302
강서권	강서구	48,374	8,651	39,288	38,276	291	721	435
강동권	소계	305,008	33,211	269,233	230,931	8,177	30,125	2,564
	북구	109,078	7,133	101,266	89,368	2,289	9,609	679
	사상구	77,466	9,269	67,323	58,321	762	8,240	874
	사하구	118,464	16,809	100,644	83,242	5,126	12,276	1,011
동래권	소계	257,418	37,481	216,555	166,011	7,225	43,319	3,382
	금정구	86,898	15,606	70,015	48,920	3,055	18,040	1,277
	동래구	95,011	11,789	81,976	65,675	2,668	13,633	1,246
	연제구	75,509	10,086	64,564	51,416	1,502	11,646	859
원도심권	소계	389,826	83,294	301,835	228,417	8,634	64,784	4,697
	부산진구	142,381	21,635	119,413	96,578	1,639	21,196	1,333
	남구	106,747	16,313	89,494	64,032	3,002	22,460	940
	동구	34,295	13,473	20,253	14,572	1,035	4,646	569
	서구	41,555	13,518	27,496	19,219	1,111	7,166	541
	중구	17,242	4,330	12,137	5,984	699	5,454	775
	영도구	47,606	14,025	33,042	28,032	1,148	3,862	539
해운대권	소계	217,095	21,430	194,052	156,070	4,604	33,378	1,613
	해운대구	146,466	11,893	133,699	117,040	2,408	14,251	874
	수영구	70,629	9,537	60,353	39,030	2,196	19,127	739
기장권	기장군	65,110	6,824	57,675	52,368	1,399	3,908	611

※ 자료 : 부산광역시 주택총조사-주택의 종류별 주택(2021.12.)

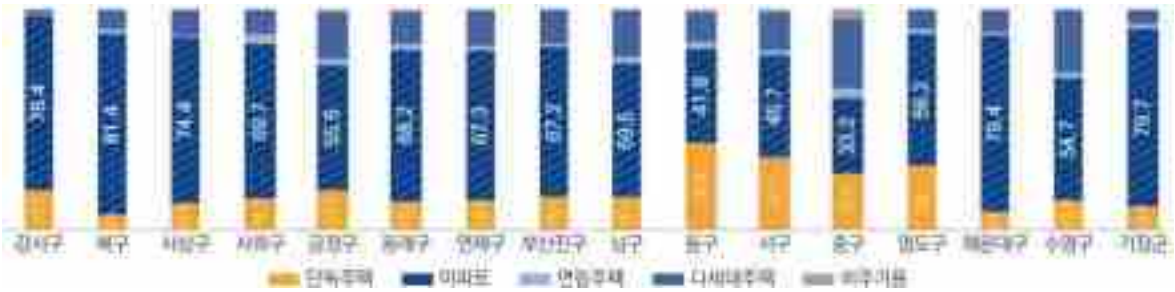

그림 3-20 권역별·행정구역별 주택유형

주택보급률

- 부산광역시 주택보급률은 2017년 이후 증가 추세를 보이다 2020년 소폭 감소하였고 2021년 102.2%로 산정되었으며, 원도심권의 경우 2021년 평균 주택보급률이 106.7%로 높게 산정
- 행정구역별 2021년 주택보급률은 영도구가 116.1%로 가장 높게 산정되었으며, 강서구, 북구, 중구, 기장군의 경우 주택보급률이 100.0%에 미치지 못하며 행정구역별 주택공급의 차이 발생

표 3-41 주택보급률

행정구역		2017	2018	2019	2020	2021
부산광역시		103.1	103.6	104.5	103.9	102.2
강서권	강서구	97.8	98.5	101.1	101.4	92.9
강동권	소계	103.0	103.4	104.6	104.1	102.0
	북구	103.6	103.7	106.1	105.0	98.4
	사상구	100.7	101.0	101.6	101.2	102.4
	사하구	104.6	105.6	106.1	106.2	105.2
동래권	소계	101.0	101.3	102.8	101.6	101.1
	금정구	102.1	101.7	103.8	103.8	102.5
	동래구	100.7	102.6	104.0	101.2	100.5
	연제구	100.2	99.7	100.6	99.8	100.3
원도심권	소계	105.5	106.8	107.4	106.2	106.7
	부산진구	102.9	102.9	103.3	101.9	100.5
	남구	107.2	109.0	109.6	110.4	107.9
	동구	104.9	107.2	106.2	105.8	108.5
	서구	106.4	106.6	106.9	107.3	108.7
	중구	102.7	105.4	106.7	102.8	98.3
	영도구	108.6	109.9	111.5	109.2	116.1
해운대권	소계	102.7	103.5	103.4	103.2	100.9
	해운대구	101.8	101.9	102.8	102.7	100.4
	수영구	103.5	105.0	103.9	103.7	101.4
기장권	기장군	103.0	101.0	101.2	103.1	96.0

※ 자료 : 부산광역시 주택현황 및 보급률, 부산광역시 통계연보(2017-2021)

그림 3-21 주택보급률 현황

주택가격 현황

- 권역별 60㎡ 초과 85㎡ 이하 규모의 3.3㎡당 실거래가 평균은 해운대권이 2,153만원으로 높게 측정되며, 강동권의 경우 1,078만원으로 해운대권과 약 2배 정도의 차이 발생
- 행정구역별 60㎡ 초과 85㎡ 이하 규모의 3.3㎡당 실거래가 평균은 수영구가 2,274만원으로 높게 측정되며, 중구는 920만원으로 수영구와 약 2.5배 정도의 차이 발생

표 3-42 공급규모별 3.3㎡당 실거래가 평균(아파트 기준) (단위 : 만원)

행정구역		60㎡ 이하	85㎡ 이하	102㎡ 이하	135㎡ 이하	135㎡ 초과	평균
부산광역시		1,257	1,476	1,714	1,581	1,802	1,566
강서권	강서구	1,239	1,875	1,961	1,689	1,937	1,740
강동권	소계	987	1,078	1,120	1,102	1,068	1,071
	북구	1,126	1,261	1,357	1,419	1,653	1,363
	사상구	951	973	1,031	915	826	939
	사하구	884	999	971	972	725	910
동래권	소계	1,553	1,723	1,687	1,627	1,579	1,634
	금정구	1,431	1,483	988	1,598	1,379	1,376
	동래구	1,540	1,844	1,864	1,607	1,539	1,679
	연제구	1,687	1,841	2,210	1,675	1,820	1,847
원도심권	소계	1,147	1,276	1,441	1,281	1,291	1,287
	부산진구	1,313	1,436	1,256	1,407	1,224	1,327
	남구	1,359	1,510	2,722	1,748	2,196	1,907
	동구	1,120	1,539	1,597	1,424	1,542	1,444
	서구	1,231	1,238	1,548	1,313	1,140	1,294
	중구	897	920	658	981	799	851
	영도구	963	1,015	866	814	843	900
해운대권	소계	1,825	2,153	2,561	2,610	2,610	2,352
	해운대구	1,680	2,032	2,656	2,445	3,036	2,370
	수영구	1,970	2,274	2,465	2,774	2,184	2,333
기장권	기장군	1,096	1,283	1,224	1,257	1,194	1,211

※ 자료 : 국토교통부, 실거래가공개시스템(2021.02.~2022.02. 실거래가 평균)
※ 부동산 실거래가 검토 시기별로 결과가 상이할 수 있음

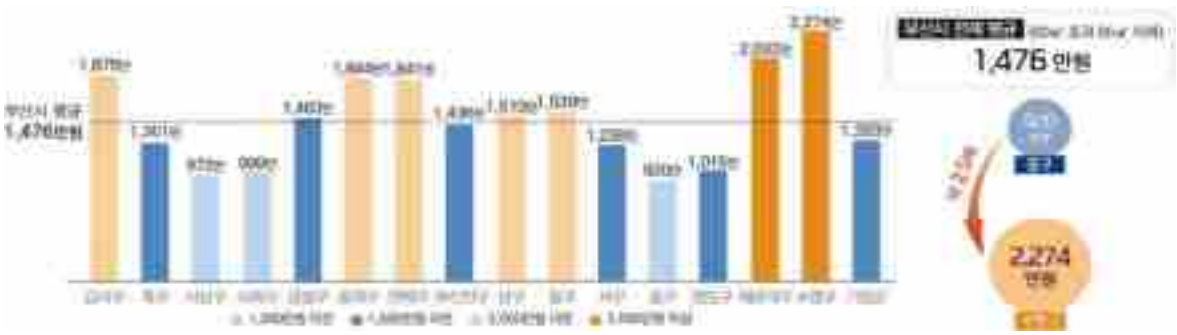

그림 3-22 공급규모 60㎡ 초과 85㎡ 이하 평균 실거래가 현황

3.4
기반시설 현황

도로 현황 및 소통현황

주요 가로구간 교통량 현황

- 부산광역시 주요 가로구간의 2019년도 일 교통량은 15,615대에서 126,865대로 나타나며, 부산광역시 주요 가로구간의 용량분석 결과, V/C는 0.22~1.74로 분석

표 3-43 주요도로 현황

지점	가로명	차로수 (왕복)	교통량(대/일)		V/C[1)]	LOS
			(대/일)	PDDHV		
1	경부고속도로 본선(노포JC접속부)	6	71,298	4,638	0.70	D
2	중앙대로(노포삼거리)	6	55,277	3,202	0.63	D
3	동해고속도로(장안IC)	6	49,577	4,062	0.62	D
4	중앙고속도로(대동요금소)	6	107,591	9,454	1.43	F
5	중앙고속도로(강서낙동강교)	6	89,075	6,511	0.99	E
6	남해고속도로(구포낙동강교)	6	73,031	4,323	0.66	D
7	남해선(동김해IC~김해JCT)	8	94,012	6,227	0.71	D
8	남해고속도로(북부산요금소)	6	66,098	4,104	0.62	D
9	남해지선고속도로(서부산요금소)	8	62,196	4,539	0.52	C
10	남해지선고속도로(서부산낙동강교)	8	126,865	8,969	1.02	F
11	남해제2지선(가락IC~서부산IC)	8	94,751	6,520	0.74	D
12	국도2호선(녹송교 좌측)	6	34,539	2,211	0.39	C
13	국도14호선(김해교)	8	64,548	3,970	0.55	C
14	대교로(부산대교)	4	46,044	2,673	0.67	D
15	센텀북대로(좌수영교)	6	32,562	1,715	0.32	B
16	광남로(민락교)	4	36,760	1,890	0.52	C
17	장산로(장산2터널)	6	118,723	6,800	1.13	F
18	낙동북로(구포대교)	6	62,153	3,657	0.68	D
19	강변대로(감전교차로 옆)	6	101,394	6,815	1.14	F
20	낙동대로(감전교차로 옆)	8	75,258	5,073	0.75	E
21	금곡대로(금곡검문소)	8	65,746	3,905	0.54	C
22	공항로(대동수문)	6	21,529	1,304	0.22	A
23	충장대로(중앙부두 앞)	10	105,795	6,145	0.68	D
24	공항로(금호지하차도 앞)	8	57,409	3,527	0.44	C
25	반송로(금사교차로)	4	42,026	2,404	0.67	D
26	체육공원로(신대저교차로)	6	19,022	1,214	0.22	A
27	구만덕로(만덕1터널)	4	23,712	1,320	0.37	C
28	만덕대로(만덕2터널)	4	91,976	5,245	1.31	F
29	보수대로(구덕터널)	4	69,105	4,036	1.01	F
30	광안대교	8	125,889	7,423	0.93	E
31	남항대교	4	49,383	3,002	0.75	E
32	신호대교	8	85,743	5,335	0.67	D

표 3-44 주요도로 현황(계속)

지점	가로명	차로수 (왕복)	교통량(대/일)		V/C[1)]	LOS
			(대/일)	PDDHV		
33	부산항대교	6	51,281	3,109	0.52	C
34	대동화명대교	4	21,750	1,254	0.31	B
35	충무대로(충무교차로)	6	37,936	2,093	0.41	C
36	구덕로(충무교차로)	4	25,006	1,352	0.40	C
37	해운대로(송정삼거리)	6	56,268	3,164	0.59	D
38	관문대로(백양터널)	6	86,415	5,482	1.07	F
39	관문대로(수정터널)	4	56,330	3,778	1.11	F
40	기장대로(명례산단입구)	4	17,369	1,227	0.32	B
41	해맞이로(길천삼거리)	2	15,615	875	0.58	D
42	해운대로(원동IC 교차로)	8	67,343	3,748	0.55	C
43	수영강변대로(해운대차량검사소 앞 교차로)	8	88,451	5,114	0.75	E
44	정관중앙로(곰내터널입구교차로)	4	32,744	4,491	1.25	F
45	중앙대로(범곡교차로)	7	59,884	3,184	0.54	C
46	동서고가로(진양램프)	4	94,719	6,615	1.74	F
47	우암고가교	4	35,407	3,571	0.94	E
48	백양대로(신개금LG아파트)	6	36,036	1,946	0.38	C
49	월드컵대로(아시아드주경기장)	8	41,828	2,256	0.33	B
50	가야대로(개금역 앞)	10	85,850	4,843	0.57	D
51	번영로(문현램프)	4	66,959	3,955	0.99	E
52	황령대로(동서고가로 접속부)	6	87,866	4,851	0.95	E
53	낙동남로(명지IC~하구둑교차로)	7	115,024	7,590	1.20	F

※ 자료 : 부산광역시 도시교통정비 중기계획 및 연차별 시행계획 수립연구(2020)

※ 주) 1) V/C(교통량 대 용량비) : 교통량/도로용량을 나타내는 수치이며, 값이 낮을수록 교통량에 대비해 도로용량이 충분하다는 것을 의미하고 '1'이 넘으면 도로 차선 추가 신설 필요

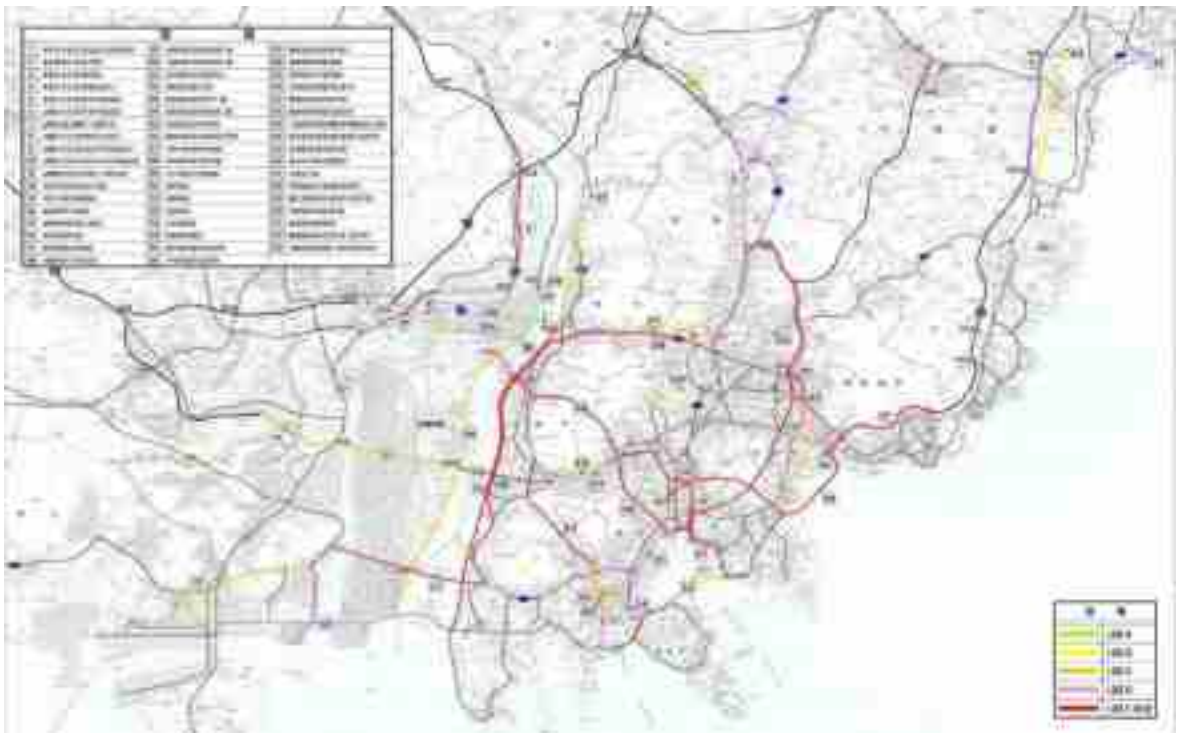

그림 3-23 부산광역시 주요 가로구간 용량

최적도로망 계획

- 부산광역시 최적도로망은 상위계획 8개, 부산광역시 추진사업 14개, 도로건설관리계획 사업 34개로 총 56개의 사업 수립

표 3-45 부산광역시 최적도로망 구상

구분			사업명	연장 (㎞)	차로수 (왕복)	시행 완료	노선 번호
상위계획	고속도로	Ⓐ	부산신항-김해고속도로	13.6	4	2027	-
		Ⓑ	사상~해운대간 고속도로 건설	22.8	4~6	2027	-
	국도 및 국지도	Ⓒ	무계~삼계(국도58호선) 도로 건설	13.8	4	2024	88
		Ⓓ	가덕대교~송정IC 고가도로 건설	2.6	4	-	17
	광역도로	Ⓔ	동김해IC~식만JC	4.6	6~8	2023	-
		Ⓕ	초정-화명(화명대교 및 접속도로)	1.5	4	2024	77
		Ⓖ	강서첨단물류도시남북(1축) 연결도로	2.11	4	-	21
		Ⓗ	부산 미음~부산 가락	3.8	4	-	-
부산광역시 추진사업	광역시도	ⓐ	식만~사상(대저대교) 도로 건설	8.24	4	2024	34
		ⓑ	덕천동~아시아드 주경기장간(만덕3터널) 도로건설	4.37	4	2022	3601
		ⓒ	만덕~센텀 지하고속화도로	9.62	4	2024	77
		ⓓ	부산진해경제자유구역 북측진입도로(장낙대교) 건설	1.53	6	2024	12
		ⓔ	엄궁대교 건설	3.0	6	2024	12
		ⓕ	을숙도~장림고개간 지하차도 건설	2.31	6~8	2022	77
		ⓖ	부산대교~동삼혁신도시간 도로개설(봉래산터널)	3.1	4	2027	6302
		ⓗ	광안대교 접속도로 연결공사	0.56	1~4	2023	77
		ⓘ	덕천(화명)~양산간 도로교통체계 개선사업	1.2	1	2024	55
		ⓙ	중앙대로 확장	3.27	10	2023	61
		ⓚ	문전교차로 지하차도 건설	0.44	2	2022	71
		ⓛ	승학터널 건설	7.69	4	2027	12
		ⓜ	제2대티터널 건설	2.7	4	2027	1005
		ⓝ	황령3터널 건설	4.1	4	2026	36
도로건설관리계획	도로건설사업	광역시도	①	반송터널 건설	9.2	4	-	77
			②	해운대터널 건설	7.02	4	-	45
			③	해운대 우회도로 건설	7.9	4	-	42
			④	명지국제신도시~화전산단간 도로 건설	1.6	4	-	2101
			⑤	가락~대연I.C 도로 건설	19.6	4	-	14
			⑥	북항~노포(경부고속도로) 간 지하도로 건설	17.5	4	-	61,71
			⑦	북항~회동IC간 지하도로 건설	15.5	4	-	11
			⑧	동서(우암)고가교 철거 및 지하도로 건설	6.5	4	-	22
			⑨	북항~중앙고속도로(모라IC)간 지하도로 건설	8.3	4	-	33
			⑩	제2백양터널 건설	8.6	4	-	34
			⑪	녹산산업대로 교통혼잡개선	3.9	4	-	77
			⑫	제2해안순환도로(1단계) 건설	14.1	4	-	-
			⑬	금곡~호포간 도로 건설	1.4	2	-	55
			⑭	노포동~양산시계간(국도7호선) 도로 확장	3.3	8	-	61

※ 자료 : 부산광역시 도시교통정비 중기계획 및 연차별 시행계획 수립연구(2020)

표 3-46 부산광역시 최적도로망 구상(계속)

구분				사업명	연장 (㎞)	차로수 (왕복)	시행 완료	노선 번호
도로건설관리계획	도로건설사업	광역시도	⑮	금곡동~양산시계간 (대로 3-138호선) 도로건설	3.4	4	-	41
			⑯	부산신항~김해간 고속도로 가덕도신공항 연결도로	12.6	4	-	-
			⑰	화명~만덕 연결도로 개설	3.32	4	-	-
			⑱	만덕3터널 종점부 연결도로 건설	1.75	4	-	-
	교통체계개선사업	광역시도	⑲	감전교차로 입체화시설 설치	2.23	2	-	66
			⑳	하마정교차로 지하차도 설치	0.70	2	-	34
			㉑	학장교차로 지하차도 설치	0.86	4	-	51
			㉒	범곡교차로 기하구조 개선	0.25	-	-	61
			㉓	부암고가교 철거 및 지하차도 설치	0.46	4	-	32
			㉔	월드컵대로 초읍-만덕간 터널(만덕3터널) 접속부 지하차도 설치	0.53	4	-	36
			㉕	과정교차로 지하차도 설치	0.42	4	-	91
			㉖	하단교차로 운영체계 개선	0.63	4	-	10
			㉗	낙동대로~남해고속도로 제2지선연결램프 설치	0.53	1	-	41
			㉘	덕천교차로 운영체계 개선	-	-	-	40
			㉙	부암역교차로 운영체계 개선	-	10	-	32
			㉚	관문대로~낙동대로 연결램프 설치	0.27	1	-	41
			㉛	시실로 도로확장	0.62	4	-	9101
			㉜	연산교차로 운영체계 개선	-	-	-	61
			㉝	강변대로~낙동대로간 연결램프 설치	0.80	1	-	41
			㉞	해운대로(송정어귀삼거리~송정삼거리) 지하차도 설치	1.15	2	-	23

※ 자료 : 부산광역시 도시교통정비 중기계획 및 연차별 시행계획 수립연구(2020)

그림 3-24 부산광역시 `21년 도로건설관리계획 최적도로망

상·하수도 현황

상수도

- 부산광역시는 2030년 장래 생활용수 계획수요량(시계외 포함) 381,533㎥/일(전체시설용량 대비 23.8%), 공업용수 계획수요량 200,955㎥/일(전체시설용량 대비 57.1%)의 여유량 보유

표 3-47 상수도 시설현황

구분		2020년	2025년	2030년	2035년
계획인구(천인)		3,548	3,536	3,483	3,419
급수보급률(%)		100.0	100.0	100.0	100.0
급수인구(천인)		3,548	3,536	3,483	3,419
사용량원단위(Lpcd)		255	255	255	255
목표유수율(%)		92.7	93.5	94.0	94.2
첨두부하율		1.25	1.25	1.25	1.25
급수량 원단위	일평균	275	273	271	271
	일최대	344	341	339	339
일최대 용수수요량 (㎥/일)	계	1,367,609	1,385,927	1,371,512	1,350,674
	정수	1,245,893	1,242,753	1,220,467	1,199,629
	전용공업용수	121,716	143,174	151,045	151,045
용수공급계획 (㎥/일)	계	1,944,000	1,954,000	1,954,000	1,954,000
	정수	1,592,000	1,602,000	1,602,000	1,602,000
	전용공업용수	352,000	352,000	352,000	352,000
과부족량 (㎥/일)	계	(+) 576,391	(+) 568,073	(+) 582,488	(+) 603,326
	정수	(+) 346,107	(+) 359,247	(+) 381,533	(+) 402,371
	전용공업용수	(+) 230,284	(+) 208,826	(+) 200,955	(+) 200,955

※ 자료 : 2035 부산광역시 수도정비 기본계획(변경)

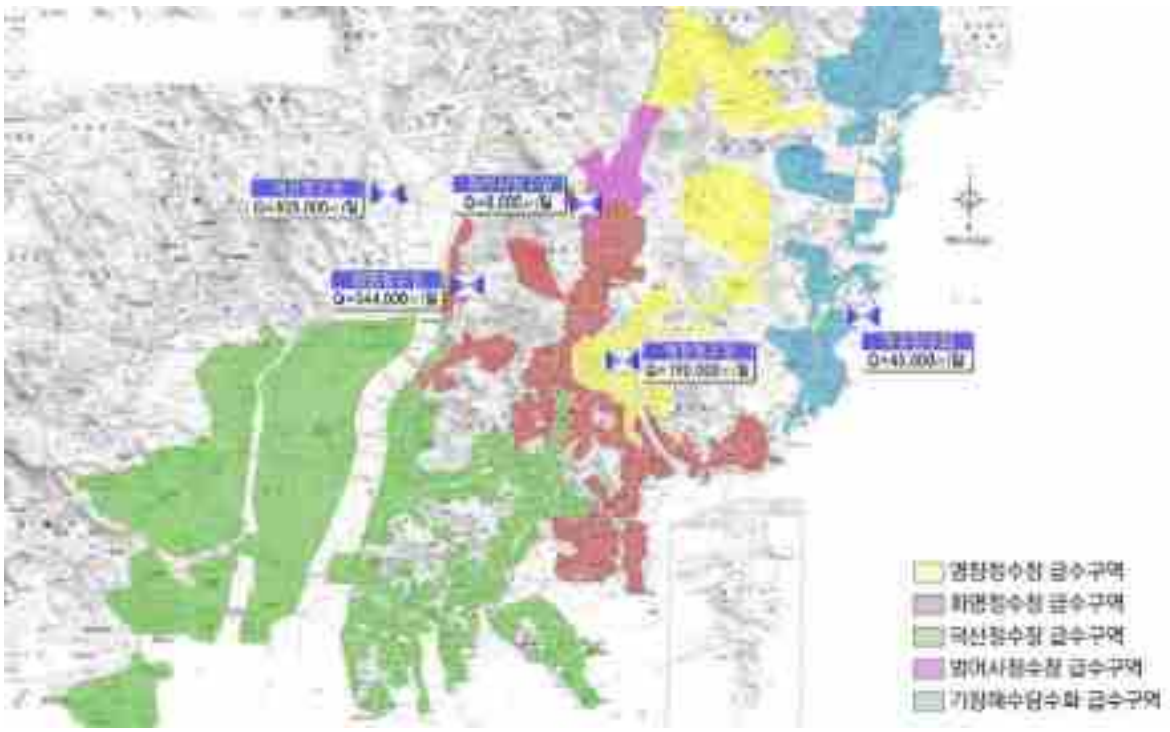

그림 3-25 부산광역시 계획 급수구역도(2020년)

하수도

- 부산광역시는 2030년 장래 하수처리량(소규모처리구역 제외) 524,840㎥/일(전체시설용량 대비 26.4%)의 여유량 보유

표 3-48 하수도 시설현황

구분		2020년	2025년	2030년	2035년
계획인구(인)		3,534,151	3,492,553	3,420,561	3,303,011
계획처리인구(인)		3,527,021	3,489,117	3,417,657	3,303,011
하수도보급률(%)		99.8	99.9	99.9	100.0
생활하수원단위(Lpcd)		311	311	311	311
일최대계획하수량(㎥/일)		1,523,180	1,464,460	1,423,670	1,376,480
계획하수량 (㎥/일)	계	1,522,650	1,463,760	1,422,990	1,375,810
	수영	332,770	310,550	294,500	283,190
	남부	294,720	277,010	263,500	252,840
	강변	364,300	337,970	325,340	312,820
	중앙	91,360	87,390	84,370	81,080
	영도	36,010	34,570	32,510	30,500
	동부	94,610	93,630	91,430	89,210
	해운대	42,360	39,420	37,760	36,600
	서부	12,750	14,080	14,680	14,680
	녹산	107,910	115,420	109,070	107,270
	신호	23,190	22,940	22,190	21,830
	에코델타	53,470	62,390	76,000	75,980
	기장	29,130	27,060	26,320	25,930
	정관	26,180	25,750	25,170	23,830
	문오성	830	760	660	640
	일광	8,750	10,440	10,400	10,360
	동부산	4,310	4,380	9,090	9,050
시설용량 (㎥/일)	계	1,987,100	1,988,600	2,006,600	2,006,600
	수영	452,000	452,000	452,000	452,000
	남부	340,000	340,000	340,000	340,000
	강변	450,000	450,000	450,000	450,000
	중앙	120,000	120,000	120,000	120,000
	영도	95,000	95,000	95,000	95,000
	동부	135,000	135,000	135,000	135,000
	해운대	51,000	51,000	51,000	51,000
	서부	15,000	15,000	15,000	15,000
	녹산	160,000	160,000	160,000	160,000
	신호	24,000	24,000	24,000	24,000
	에코델타	63,000	63,000	76,000	76,000
	기장	27,000	27,000	27,000	27,000
	정관	40,000	40,000	40,000	40,000
	문오성	1,100	1,100	1,100	1,100
	일광	9,000	10,500	10,500	10,500
	동부산	5,000	5,000	10,000	10,000

※ 자료 : 2040 부산광역시 하수도정비 기본계획

공원·녹지 현황

도시공원 현황

- 부산광역시에 조성된 공원은 총 975개소로, 근린공원이 34,524.9천㎡(81.5%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 강서구·기장군·서구에 밀집
- 영도구·북구·연제구·수영구·사상구의 경우 「공원녹지법」상 1인당 공원 확보면적 6㎡를 충족하지 못하는 등 행정구역별 1인당 공원면적의 편차가 큰 실정으로 부산광역시 차원의 계획적 관리 필요

표 3-49 도시공원 현황 (단위 : 천㎡, %)

구분	계	어린이공원	소공원	근린공원	역사공원	문화공원	수변공원	묘지공원	체육공원	기타공원
개소	975	433	314	157	5	26	24	6	6	4
면적	42,299.7	946.5	491.7	34,524.9	226.4	365.8	3,918.2	1,642.4	68.6	115.2
구성비	100.0	2.2	1.2	81.5	0.5	0.9	9.3	3.9	0.2	0.3

※ 자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2020)

표 3-50 행정구역별 도시공원 및 1인당 공원면적 현황

구분	총인구(명)	도시공원				근린공원			
		개소	면적 (천㎡)	구성비 (%)	1인당 공원면적 (㎡)	개소	면적 (천㎡)	구성비 (%)	1인당 공원면적 (㎡)
합계	3,432,312	975	42,299.7	100.0	12.3	157	34,524.9	100.0	10.1
강서구	142,382	252	12,602.4	29.8	88.5	39	10,182.8	29.5	71.5
북구	286,002	79	703.7	1.7	2.5	13	498.4	1.4	1.7
사상구	216,705	40	738.0	1.7	3.4	2	636.1	1.8	2.9
사하구	315,575	53	433.6	1.0	1.4	5	90.1	0.3	0.3
금정구	236,207	55	2,367.4	5.6	10.0	2	1,501.1	4.3	6.4
동래구	271,676	46	2,036.0	4.8	7.5	6	1,825.2	5.3	6.7
연제구	209,924	30	85.6	0.2	0.4	1	18.9	0.1	0.1
부산진구	362,216	38	4,857.9	11.5	13.4	9	4,789.2	13.8	13.2
남구	272,754	37	1,712.8	4.0	6.3	5	89.6	0.3	0.3
동구	90,574	5	971.3	2.3	10.7	2	968.6	2.8	10.7
서구	109,826	13	3,083.3	7.3	28.1	4	3,004.9	8.7	27.4
중구	43,393	4	277.3	0.7	6.4	2	273.3	0.8	6.3
영도구	114,913	17	194.4	0.5	1.7	2	160.9	0.5	1.4
해운대구	405,664	74	2,601.1	6.1	6.4	19	2,115.5	6.1	5.2
수영구	178,124	26	157.8	0.4	0.9	4	101.4	0.3	0.6
기장군	176,377	206	9,477.1	22.4	53.7	42	8,268.9	24.0	46.9

※ 자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2020년)
※ 참고 : 총인구는 내국인과 등록외국인의 합 (외국국적동포 제외)

시설녹지 현황

- 부산광역시에 조성된 시설녹지는 총 957개소로, 완충녹지가 3,835,039㎡(54.9%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 강서구·기장군에 밀집

표 3-51 행정구역별 시설녹지 현황

구분	계			완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적(㎡)	구성비(%)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	957	6,982,307	100.0	505	3,835,039	393	2,337,578	59	809,690
강서구	363	3,738,403	53.5	155	1,734,190	155	1,242,640	53	761,573
북구	38	305,639	4.4	24	204,004	14	101,635	-	-
사상구	20	26,819	0.4	7	15,610	13	11,209	-	-
사하구	26	479,591	6.9	22	434,391	4	45,200	-	-
금정구	15	80,160	1.1	10	49,888	3	20,938	2	9,334
동래구	17	28,314	0.4	6	12,332	11	15,982	-	-
연제구	6	4,408	0.1	1	1,913	5	2,495	-	-
부산진구	12	35,211	0.5	8	25,715	4	9,496	-	-
남구	36	100,693	1.4	16	30,913	20	69,780	-	-
동구	5	22,850	0.3	2	20,460	3	2,390	-	-
서구	1	11,160	0.2	-	-	1	11,160	-	-
중구	-	-	0.0	-	-	-	-	-	-
영도구	23	81,104	1.2	10	25,570	9	16,751	4	38,783
해운대구	59	248,105	3.6	21	110,255	38	137,850	-	-
수영구	7	29,716	0.4	2	4,729	5	24,987	-	-
기장군	329	1,790,134	25.6	221	1,165,069	108	625,065	-	-

※ 자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2020)

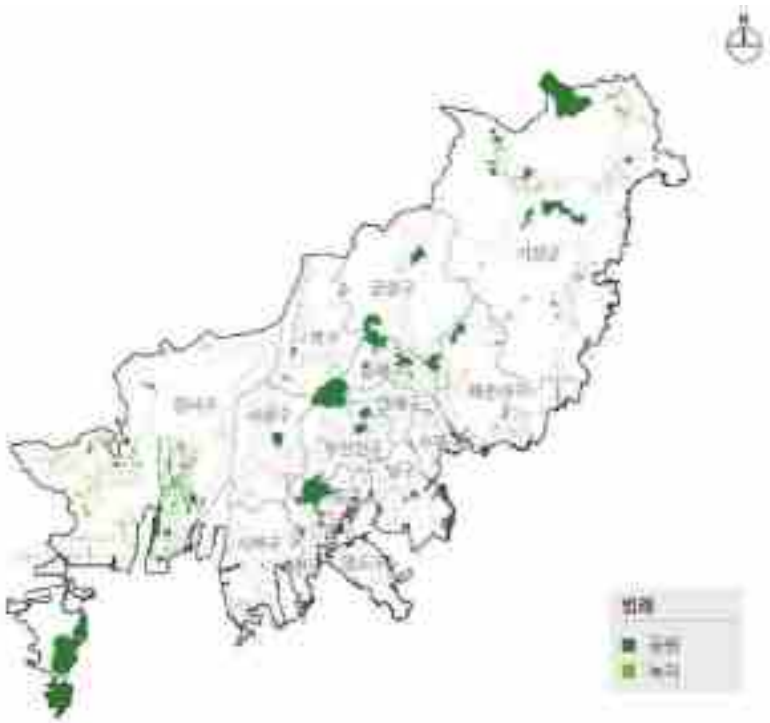

그림 3-26 부산광역시 공원·녹지시설 분포 현황

교육시설 현황

시설 현황

- 부산광역시 초·중·고등학교는 각 304개소, 171개소, 89개소로 학급당 학생수는 각 22.3명, 25.0명, 21.3명, 교사 1인당 학생수는 각 15.1명, 12.2명, 9.4명
- OECD 평균(19년 기준)과 비교 시 학급당 학생수는 OECD 평균을 상회하고 있으나, 교사 1인당 학생수 기준은 중학교와 고등학교에 한해 OECD 평균을 하회

표 3-52 학교 현황

구 분	학교수(개)	학급수(개)	교실수(개)	학생수(명)	학급당 학생수(명)
초등학교	304	6,914	10,038	153,921	22.3
중학교	171	3,016	5,550	75,357	25.0
고등학교	89	2,196	3,665	48,426	21.3

※ 자료 : 부산광역시교육청, 부산교육 통계연보(2021)

표 3-53 교직원 현황

구 분	교직원수(명)	교원수(명)	직원수(명)	교사1인당 학생수(명)
초등학교	11,366	10,171	1,195	15.1
중학교	6,797	6,176	621	12.2
고등학교	5,453	4,957	496	9.4

※ 자료 : 부산광역시교육청, 부산교육 통계연보(2021)

※ 참고 : OECD는 고등학교 단계의 학급당 학생수를 미산출함

그림 3-27 OECD 평균

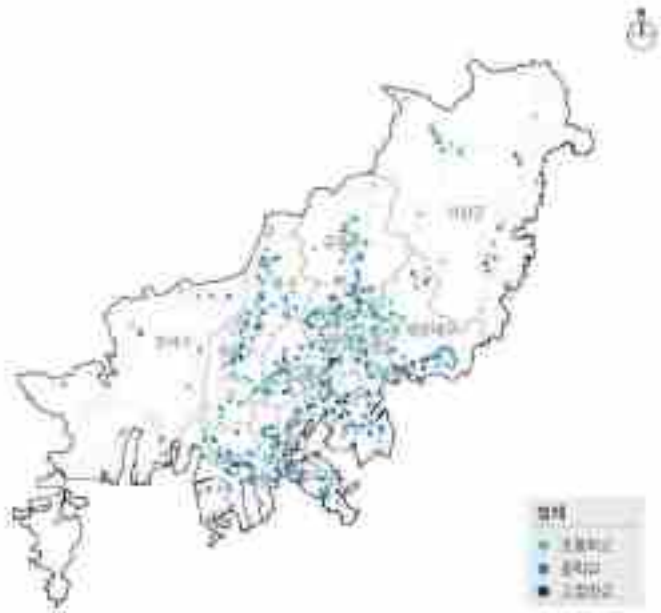

그림 3-28 부산광역시 교육시설 분포 현황

행정구역별 시설 현황

- 학교는 부산진구, 해운대구 등 아파트 밀집지역의 주거지에 밀집되어 있는 것으로 나타나며, 원도심과의 지역편차가 심각한 실정

표 3-54 행정구역별 현황 (단위 : 개, 명)

구분	초등학교			중학교			고등학교		
	학급수	학급당 학생수	교사1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	교사1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	교사1인당 학생수
합계	304	22.3	15.1	171	25.0	12.2	142	21.3	9.4
강서구	18	24.6	16.5	10	24.9	11.7	6	24.2	9.1
북구	27	21.1	14.2	16	23.5	10.8	9	21.4	9.4
사상구	21	20.3	13.5	10	23.0	10.4	5	20.8	9
사하구	26	21.6	15.0	16	24.5	11.8	14	22.1	9.9
금정구	22	22.1	15.3	12	25.3	12.8	14	21.4	9.5
동래구	22	23.6	16.6	14	27.5	14.3	13	23.2	10.4
연제구	16	23.2	16.0	8	24.6	12.3	4	23.9	11.4
부산진구	32	21.6	14.8	19	24.3	11.5	18	19.5	8.7
남구	21	23.1	15.6	13	26.4	12.9	15	19.3	8.6
동구	6	21.0	13.9	5	23.4	10.4	5	19.6	8.6
서구	11	19.3	12.4	7	25.0	12.1	5	20.2	8.7
중구	4	20.7	13.2	1	20.7	9.1	4	19.0	8.6
영도구	14	17.9	10.9	8	22.1	9.6	7	18.7	7.8
해운대구	32	23.2	15.9	18	25.8	13.4	14	22.0	9.7
수영구	10	22.0	15.3	6	24.5	12.5	4	21.0	9.7
기장군	22	23.4	15.9	8	25.4	13.2	5	27.2	11.9

※ 자료 : 부산광역시교육청, 교육통계(2020)

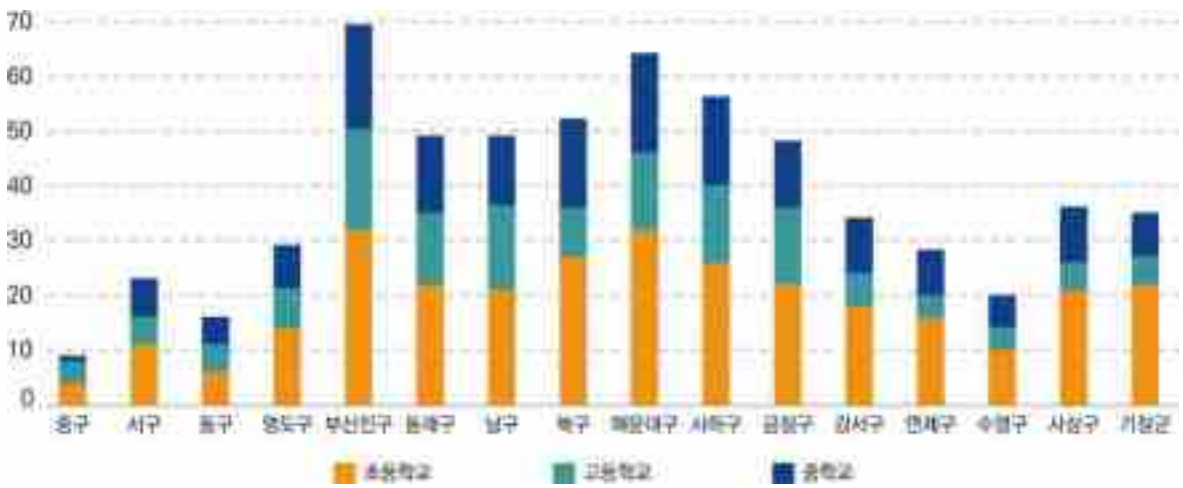

그림 3-29 행정구역별 교육시설 분포 현황

3.5 리모델링 대상 공동주택 현황

시대별 공동주택 공급 현황

- 1960년대 공공주도 아파트 건립을 시작으로 1970년대 아파트 단지 개발이 본격화되었고, 1990년대 대규모 택지개발사업(해운대, 화명, 다대포 등)이 추진되면서 대단지 아파트 공급
- 1980~1990년대 택지개발사업으로 대량 공급된 중·고층 아파트가 20년에서 30년 이상 경과하여 아파트, 연립주택 등 노후 공동주택 급증

그림 3-30 부산광역시 주택공급 연혁

리모델링 대상 공동주택 도출

리모델링 대상 공동주택이란

- 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상)을 기준으로 목표연도 2030년 내에 「주택법」 제2조 25호 나목에 따른 리모델링 대상이 되는 공동주택(15년 이상)을 조사대상으로 설정
- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 〈2040 부산도시기본계획〉에서 제시한 중생활권으로 권역을 설정하여 리모델링 대상지 및 단지 분석 시행
- 부산광역시 전체 공동주택(30세대 이상) 2,840단지 중 목표연도 2030년을 기준으로 사용승인 15년이 경과하는 공동주택은 2,384단지로 전체의 83.9%를 차지

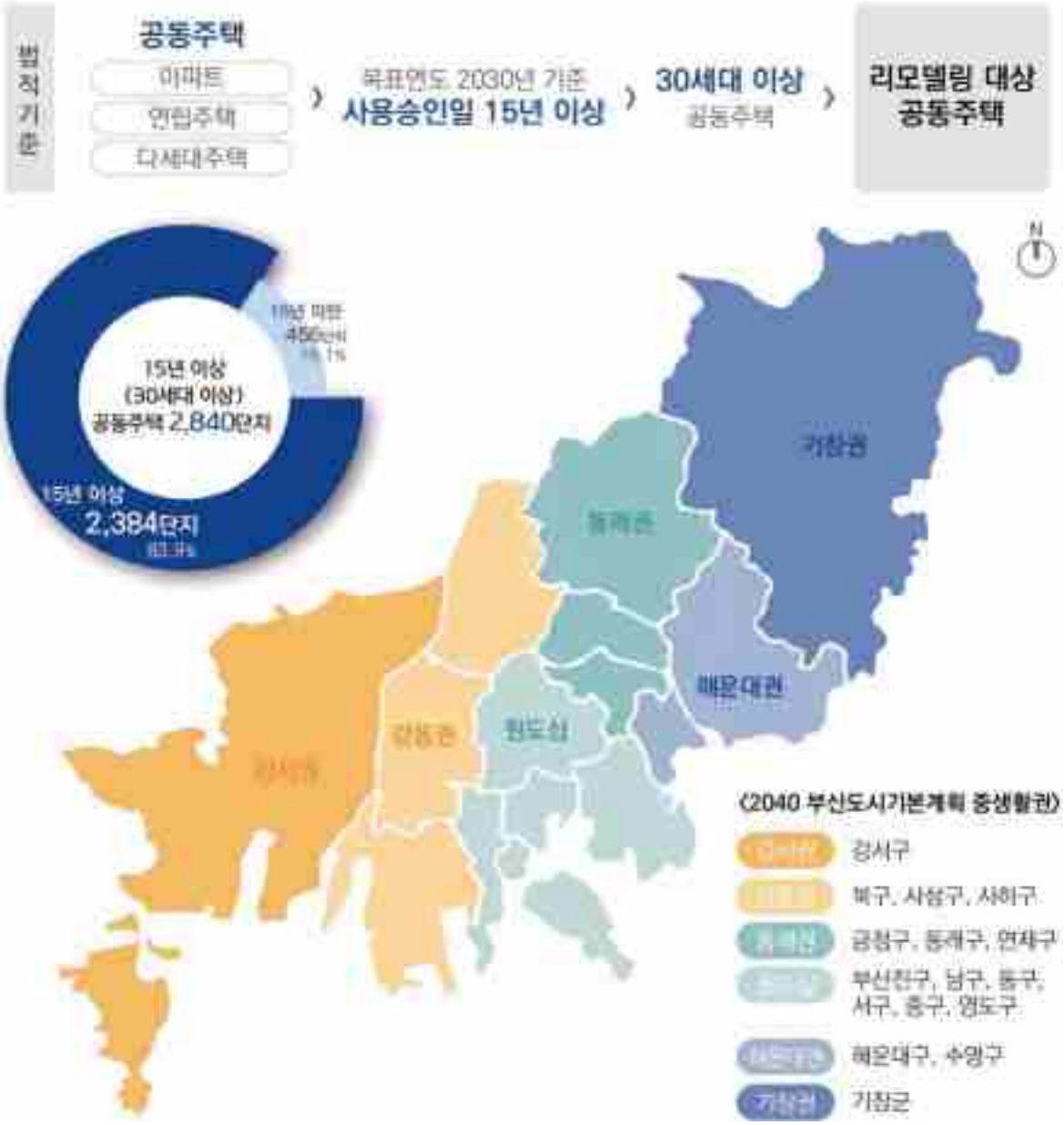

그림 3-31 권역 설정 및 리모델링 대상 공동주택 비율

리모델링 대상 공동주택

- 목표연도 2030년 기준 부산광역시 내 리모델링 대상이 되는 공동주택은 총 2,384단지이며, 생활권 중 원도심권이 756단지로 가장 많고 전체의 31.7%를 차지
- 행정구역 중에는 부산진구 277단지, 사하구 269단지, 해운대구 248단지 순으로 높게 분포하고 있으며, 남구에 분포한 공동주택 중 93.2%가 리모델링 대상 공동주택

표 3-55 리모델링 대상 공동주택 분포 비율

행정구역		전체 공동주택	리모델링 대상 공동주택			
			단지	비율(%)	동수(동)	세대수(세대)
부산광역시		2,840	2,384	100.0	8,907	707,173
강서권	강서구	47	23	1.0	349	20,766
강동권	소계	599	536	22.5	2,370	208,558
	북구	167	154	6.5	861	82,557
	사상구	129	113	4.7	557	52,923
	사하구	303	269	11.3	952	73,078
동래권	소계	703	581	24.3	1,662	126,552
	금정구	243	207	8.7	545	38,864
	동래구	249	206	8.6	634	48,871
	연제구	211	168	7.0	483	38,817
원도심권	소계	906	756	31.7	2,368	177,427
	부산진구	348	277	11.6	857	78,007
	남구	206	192	8.1	824	50,775
	동구	71	51	2.1	138	8,528
	서구	106	85	3.6	159	11,038
	중구	63	53	2.2	61	4,661
	영도구	112	98	4.1	329	24,418
해운대권	소계	459	393	16.5	1,603	135,849
	해운대구	278	248	10.4	1,206	107,505
	수영구	181	145	6.1	397	28,344
기장권	기장군	126	95	4.0	555	38,021

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

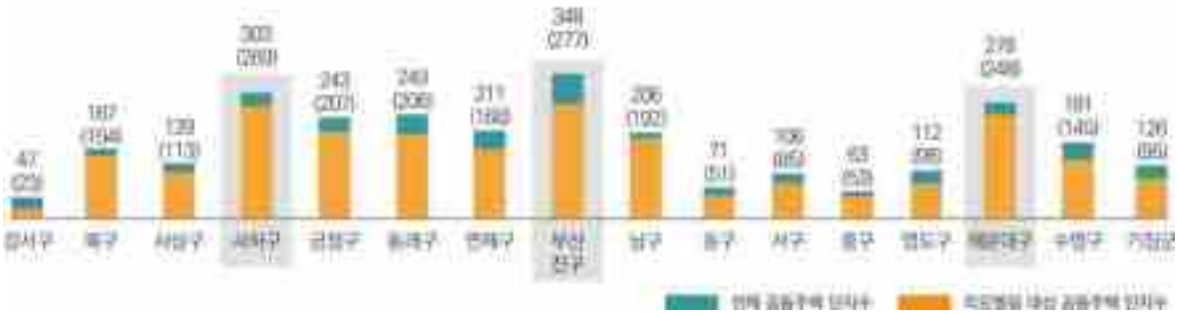

그림 3-32 리모델링 대상 공동주택 분포 비율

단지규모 현황

- 부산광역시 리모델링 대상 공동주택 총 2,384단지 중 300세대 미만 단지는 1,734단지(72.8%)로 소규모 단지를 중심으로 입지하는 특성 보유
- 300세대 미만 소규모 단지는 원도심권이 599단지로 가장 많으며, 커뮤니티 형성과 공동체가 활성화되기 유리한 500세대 이상 규모의 단지는 해운대권이 75단지로 가장 많이 분포

표 3-56 단지규모 현황

행정구역		합계(단지)	50세대 미만	50세대 ~100세대	100세대 ~300세대	300세대 ~500세대	500세대 ~1,000세대	1,000세대 이상
부산광역시		2,384	605	459	670	248	251	151
강서권	강서구	23	-	-	1	3	8	11
강동권	소계	536	97	92	161	62	77	47
	북구	154	14	21	47	17	31	24
	사상구	113	17	8	31	21	24	12
	사하구	269	66	63	83	24	22	11
동래권	소계	581	185	121	160	59	31	25
	금정구	207	72	52	55	10	9	9
	동래구	206	57	40	63	22	17	7
	연제구	168	56	29	42	27	5	9
원도심권	소계	756	225	164	210	72	59	26
	부산진구	277	71	51	86	24	29	16
	남구	192	66	27	50	28	17	4
	동구	51	13	17	15	3	2	1
	서구	85	35	21	21	4	4	-
	중구	53	22	16	13	2	-	-
	영도구	98	18	32	25	11	7	5
해운대권	소계	393	85	63	112	44	59	30
	해운대구	248	27	31	80	35	50	25
	수영구	145	58	32	32	9	9	5
기장권	기장군	95	13	19	26	8	17	12

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

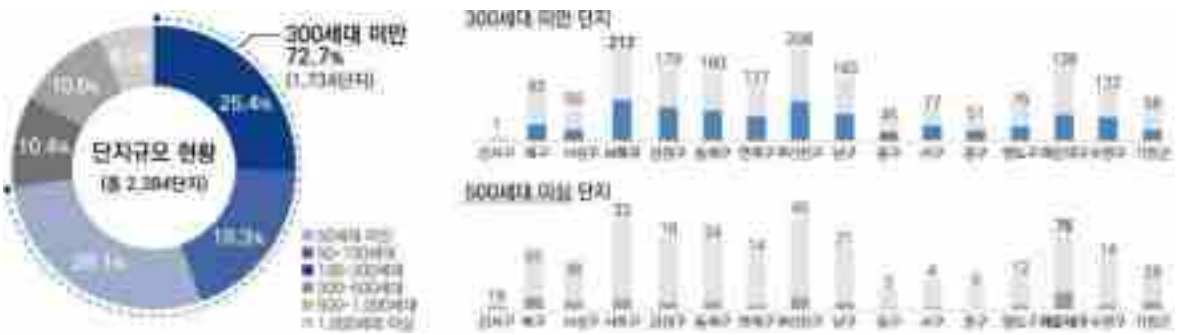

그림 3-33 단지규모 현황

층수 현황

- 부산광역시 리모델링 대상 공동주택 총 2,384단지 중 11층~20층에 속하는 중층 공동주택이 858단지(36.0%)이며, 5층 이하의 저층 공동주택은 734단지(30.8%)로 조사
- 저층 및 고층 공동주택 모두 생활권 중 원도심권에 가장 많이 분포하고 있고 5층 이하의 저층 공동주택은 사하구에 91단지, 20층을 초과하는 공동주택은 해운대구에 102단지로 최다

표 3-57 층수 현황

행정구역		합계(단지)	5층 이하	6층~10층	11층~20층	20층 초과
부산광역시		2,384	734	254	858	538
강서권	강서구	23	-	4	16	3
강동권	소계	536	153	47	204	132
	북구	154	34	7	66	47
	사상구	113	28	10	38	37
	사하구	269	91	30	100	48
동래권	소계	581	211	45	204	121
	금정구	207	68	16	88	35
	동래구	206	79	17	71	39
	연제구	168	64	12	45	47
원도심권	소계	756	253	96	257	150
	부산진구	277	65	34	109	69
	남구	192	88	18	33	53
	동구	51	23	7	13	8
	서구	85	20	12	43	10
	중구	53	23	10	19	1
	영도구	98	34	15	40	9
해운대권	소계	393	104	53	110	126
	해운대구	248	45	31	70	102
	수영구	145	59	22	40	24
기장권	기장군	95	13	9	67	6

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

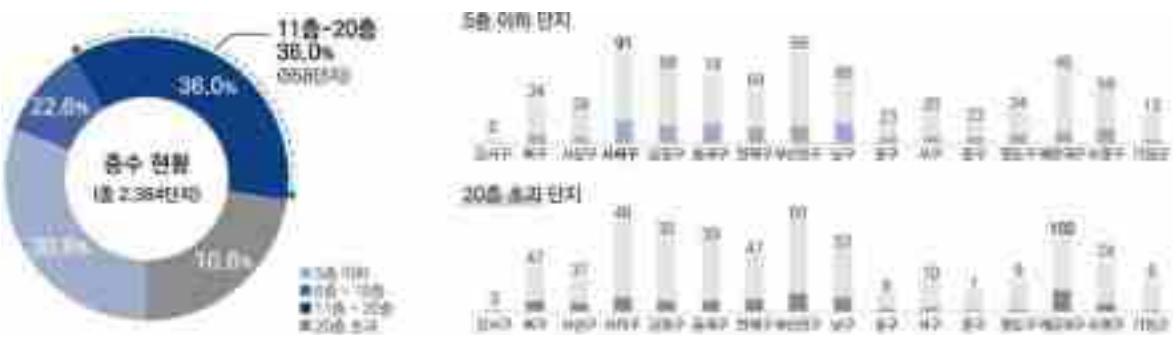

그림 3-34 층수 현황

용도지역 현황

- 부산광역시 리모델링 대상 공동주택은 주거지역에 1,876단지가 분포하고 6개 생활권 모두 주거지역에 밀집되어 있으나 동래권은 113단지, 원도심권은 254단지가 상업지역에 분포
- 주거지역에 많이 분포한 행정구역은 사하구 235단지, 해운대구 211단지 순이며, 상업지역은 부산진구가 127단지, 공업지역은 사하구와 영도구가 각 8단지 분포

표 3-58 용도지역 현황

행정구역		합계(단지)	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
부산광역시		2,384	1,876	475	21	12
강서권	강서구	23	23	-	-	-
강동권	소계	536	489	34	10	3
	북구	154	143	11	-	-
	사상구	113	111	-	2	-
	사하구	269	235	23	8	3
동래권	소계	581	464	113	1	3
	금정구	207	158	47	1	1
	동래구	206	167	39	-	-
	연제구	168	139	27	-	2
원도심권	소계	756	488	254	10	4
	부산진구	277	150	127	-	-
	남구	192	163	25	1	3
	동구	51	27	24	-	-
	서구	85	43	41	1	-
	중구	53	30	23	-	-
	영도구	98	75	14	8	1
해운대권	소계	393	326	66	-	1
	해운대구	248	211	36	-	1
	수영구	145	115	30	-	-
기장권	기장군	95	86	8	-	1

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

그림 3-35 용도지역 현황

용적률 현황

- 리모델링 대상 공동주택 2,384단지 중 용적률이 300%를 초과하는 단지가 834단지(35.0%)로 가장 많으며, 150% 초과 200% 이하 단지(518단지, 21.7%)가 두 번째로 많이 분포
- 용적률이 300%를 초과하는 단지는 원도심권에 334단지로 가장 많이 분포하고 있으며, 행정구역 중에는 부산진구 152단지, 금정구 88단지 순으로 분포

표 3-59 용적률 현황

행정구역		합계(단지)	150% 이하	150% 초과 200% 이하	200% 초과 250% 이하	250% 초과 300% 이하	300% 초과
부산광역시		2,384	348	518	305	379	834
강서권	강서구	23	4	5	14	-	-
강동권	소계	536	104	113	82	101	136
	북구	154	20	27	27	42	38
	사상구	113	19	21	25	24	24
	사하구	269	65	65	30	35	74
동래권	소계	581	66	145	63	81	226
	금정구	207	21	50	23	25	88
	동래구	206	30	55	19	32	70
	연제구	168	15	40	21	24	68
원도심권	소계	756	113	143	74	92	334
	부산진구	277	21	50	23	31	152
	남구	192	42	40	25	27	58
	동구	51	12	8	3	5	23
	서구	85	8	9	9	9	50
	중구	53	14	7	3	1	28
	영도구	98	16	29	11	19	23
해운대권	소계	393	47	82	60	88	116
	해운대구	248	32	37	42	70	67
	수영구	145	15	45	18	18	49
기장권	기장군	95	14	30	12	17	22

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

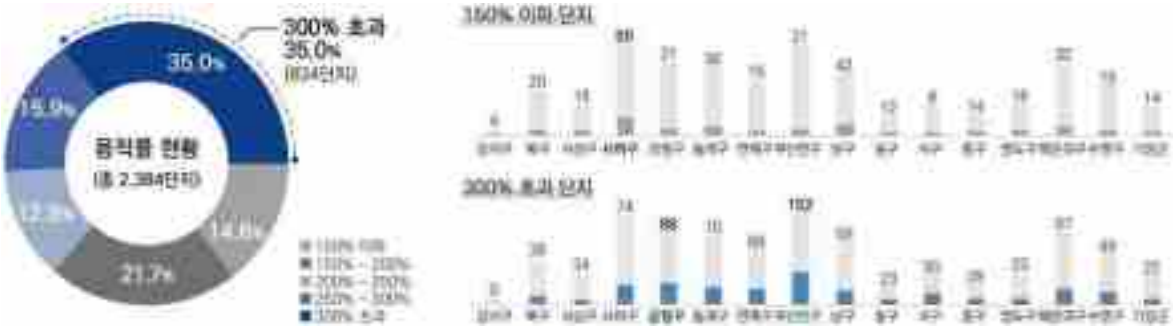

그림 3-36 용적률 현황

정비예정구역 등 현황

- 부산광역시 리모델링 대상 공동주택 2,384단지 중 정비예정구역에 포함되는 단지는 253단지이며, 공공임대주택 중 전체임대에 해당하는 단지는 41단지
- 지구단위계획구역 내 리모델링 사업 시 용도지역별 용적률을 초과하기 위하여 지구단위계획 변경이 선행되어야 하며, 지구단위계획구역 내 포함되는 단지는 522단지로 전체의 21.9%

표 3-60 정비예정구역 등 현황

행정구역		정비예정구역		공공임대주택		지구단위계획	
		포함	미포함	전체임대	해당없음	포함	미포함
부산광역시		253	2,131	41	2,343	522	1,862
강서권	강서구	-	23	1	22	23	-
강동권	소계	34	502	18	518	156	380
	북구	5	149	9	145	74	80
	사상구	5	108	5	108	25	88
	사하구	24	245	4	265	57	212
동래권	소계	68	513	2	579	91	490
	금정구	19	188	1	206	38	169
	동래구	36	170	1	205	36	170
	연제구	13	155	-	168	17	151
원도심권	소계	117	639	8	748	91	665
	부산진구	38	239	3	274	31	246
	남구	34	158	-	192	20	172
	동구	16	35	-	51	6	45
	서구	11	74	1	84	11	74
	중구	11	42	-	53	-	53
	영도구	7	91	4	94	23	75
해운대권	소계	34	359	5	388	125	268
	해운대구	20	228	5	243	113	135
	수영구	14	131	-	145	12	133
기장권	기장군	-	95	7	88	36	59

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

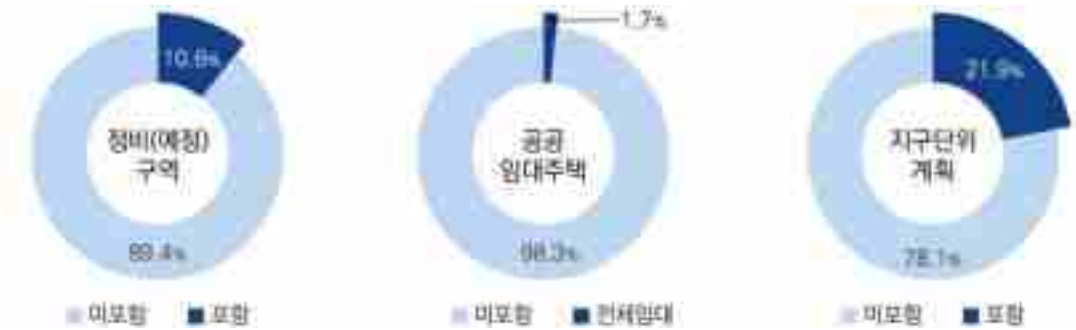

그림 3-37 리모델링 대상 공동주택 정비예정구역 등 현황

리모델링 대상 공동주택 그룹화

- 대규모 택지개발지구, 지구단위계획구역 등 개발방법과 경사지 및 기반시설 부족지역 등의 공동주택 입지 유형을 고려하여 리모델링 대상 공동주택을 5개 유형으로 그룹화
- 종세분화 이전 건축으로 조례 상 용적률을 초과하여 정비사업이 어렵거나 부대·복리시설 확충이 필요한 지역 등 단지여건 및 특성에 적합한 그룹별 공동주택 리모델링 사업 및 관리방안 수립 필요

표 3-61 리모델링 대상 공동주택 그룹화

구분	주요내용	단지수 (단지)	세대수 (세대)
대규모 택지개발지구	• 개발 당시부터 체계적으로 관리되어 온 지역의 공동주택	131 (5.5%)	99,256
현재 기준 용적률 초과 단지	• 종세분화 이전에 건축하여 부산광역시 도시계획조례 상 용도지역별 용적률 초과 단지 • 개별 소규모 지구단위계획구역에 속한 단지	713 (29.9%)	241,062
나홀로아파트	• 도심 내 소규모 부지에 1동에서 2동으로 건축된 소형단지	962 (40.4%)	77,464
경사지 및 기반시설 열악 단지	• 경사지에 입지하거나 교통 접근성 등 기반시설이 열악한 지역에 건설된 공동주택	325 (13.6%)	151,971
기타 일반지역	• 그 외 도심 내 중소규모의 공동주택으로 주거환경 개선 및 효율적인 주택공급 필요 지역	253 (10.6%)	137,420
합계		2,384 (100.0%)	707,173

※ 자료 : 부산광역시 내부자료(2021.10.31. 기준)

3.6
주민의식조사

설문개요

설문목적

- 리모델링 사업의 기본방향을 설정하기 위해 공동주택 리모델링 사업에 대한 주민의식조사 실시
- 단지별 소유자들의 리모델링 사업에 대한 찬반, 사업목적, 선호사업 유형, 경제적 부담능력(의사) 등을 파악하여 지역 여건에 적합한 추진방식 및 합리적인 기본계획 수립 방향 제시

조사설계

- 리모델링 대상단지 중 유형별·구별 비율로 선정된 부산광역시 내 위치한 200개 단지의 입주자 전원을 대상으로 구조화된 설문지를 통한 인터넷 자기기입 설문조사 시행

표 3-62 조사설계

구분	조사내용
조사대상	리모델링 대상 단지 중 유형별·구별 비율로 선정된 단지 입주자 전원
표본	부산광역시 내 위치한 200단지
조사기간	1차 : 2022.04.05. ~ 05.02. (28일간) / 2차 : 2022.06.05. ~ 06.30. (28일간)
조사방법	구조화된 설문지를 통한 인터넷 자기기입 설문조사
조사기관	(사)대한국토도시계획학회 / ㈜싸이트플래닝건축사사무소 / ㈜나우컨설턴트

설문 추진 경과

- 2022.01.15. ~ 2022.03.21. : 인터넷 자기기입 설문 서버 구축
- 2022.03.21. ~ 2022.04.01. : 시험 운용 및 수정
- 2022.04.05. : 선정단지에 설문 협조 공문 발송
- 2022.04.08. ~ 2022.05.02. : 설문 답변 수집(5월 2일 이후 답변 전송량 없음)
- 2022.06.03. ~ 2022.06.30. : 2차 추가 단지 설문 및 분석(100단지)

표 3-63 설문여부

설문여부	단지수	비고
시행	38	-
미시행/거부	162	• 결재 반려 및 단순 거절, 우편물 미수령 • 리모델링에 대한 관심이 없거나 현재 재건축 사업 진행 중 • 주민들의 연령대가 높아 인터넷 설문 진행 거절
자발적 참여	30	• 1차 설문에서 모두 참여(2차 설문 시 자발적 참여단지 없음) • 주택관리사협회 등 자체 네트워크를 통하여 대상 단지 이외 단지에 전달
합계	230	-

설문 대상단지 도출

도출기준

- 리모델링 대상 공동주택의 2,384단지 유형 분류 후 각 비율을 산정하고, 원활한 설문조사를 위하여 의무관리대상 단지를 확인하여 의무관리대상 단지 중 설문조사 대상 200단지를 무작위로 추출

표 3-64 설문 대상단지 도출 프로세스

구분	기준
1단계	리모델링 대상 공동주택 2,384단지
2단계	유형 분류 후 비율 산정 ⓐ 재건축 유도 : 약 40%, ⓑ 일반적 유지관리 : 약 18%, ⓒ 맞춤형 : 약 35%, ⓓ 세대수증가형 : 약 7%
3단계	유형별 의무관리 대상단지 도출 ⓐ 재건축 유도 : 145단지, ⓑ 일반적 유지관리 : 233단지, ⓒ 맞춤형 : 432단지, ⓓ 세대수증가형 : 157단지
4단계	도출된 유형별 의무관리대상 단지 중 200단지 무작위 추출 - 1차 : 재건축 유도 40단지, 일반적 유지관리 18단지, 맞춤형 35단지, 세대수증가형 7단지 - 2차 : 재건축 유도 10단지, 일반적 유지관리 32단지, 맞춤형 15단지, 세대수증가형 43단지

※ 의무관리대상 공동주택 : 「공동주택관리법」 제2조 제1항의2에 따라 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택

설문 대상단지

- 행정구역별 무작위 추출을 통해 재건축 유도 50단지, 일반적 유지관리 50단지, 맞춤형 50단지, 세대수증가형 50단지로 총 200단지에 대하여 설문조사를 시행

표 3-65 설문 대상단지

행정구역		합계(단지)	재건축 유도	일반적 유지관리	맞춤형	세대수증가형
부산광역시		200	50	50	50	50
강서권	강서구	6	-	5	-	1
강동권	소계	52	11	8	11	22
	북구	8	4	1	2	1
	사상구	29	2	3	4	20
	사하구	15	5	4	5	1
동래권	소계	50	8	12	10	20
	금정구	8	1	4	3	-
	동래구	28	3	4	3	18
	연제구	14	4	4	4	2
원도심권	소계	63	23	15	19	6
	부산진구	15	3	5	5	2
	남구	9	4	1	2	2
	동구	12	5	4	3	-
	서구	11	3	3	4	1
	중구	8	4	1	2	1
	영도구	8	4	1	3	-
해운대권	소계	17	5	5	6	1
	해운대구	10	4	2	3	1
	수영구	7	1	3	3	-
기장권	기장군	12	3	5	4	-

설문 응답 현황

- 2030년 기준 공동주택 리모델링 사업(재건축 포함) 대상에 속한 단지도 공동주택 리모델링 사업 자체에 관심도가 높지 않은 것으로 파악
- 1차 설문조사 공문 발송 단지에서 인근 단지로 공문과 설문조사 링크를 전달하여 30개 단지가 자발적으로 설문조사에 참여하였으며, 리모델링을 추진 중인 단지가 참여한 것으로 예상

- 부산진구 3단지, 동래구 1단지, 북구 3단지, 해운대구 23단지

- 기선정 단지 응답자는 471명, 자발적 참여단지 응답자는 424명으로 895명이 참여하였으며, 8개 구·군(중구, 서구, 동구, 사하구, 금정구, 강서구, 연제구, 기장군)에 속한 단지는 응답률이 저조

표 3-66 설문 응답 현황

행정구역		기선정 단지	자발적 참여단지	응답자(명)	비율(%)
부산광역시		38	30	895	100.0
강서권	강서구	-	-	-	-
강동권	소계	9	3	119	13.3
	북구	2	3	59	6.6
	사상구	6	-	56	6.3
	사하구	1	-	4	0.4
동래권	소계	10	1	50	5.6
	금정구	1	-	1	0.1
	동래구	7	1	46	5.2
	연제구	2	-	3	0.3
원도심권	소계	14	3	321	35.9
	부산진구	5	3	14	1.6
	남구	2	-	288	32.2
	동구	1	-	2	0.2
	서구	-	-	-	-
	중구	1	-	2	0.2
	영도구	5	-	15	1.7
해운대권	소계	3	23	404	45.1
	해운대구	2	23	394	44.0
	수영구	1	-	10	1.1
기장권	기장군	1	-	1	0.1

그림 3-38 생활권별 설문 응답 현황

선호사업

표 3-67 선호사업 응답 비율

리모델링		재건축		현상태 유지		합계	
응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)
667	74.5	212	23.7	16	1.8	895	100.0

리모델링

- 리모델링을 선택한 응답자 중 대다수가 '주택과 단지 전체의 개선'이 시급하다고 답하였으며, '자산가치의 증대'와 '짧은 공사기간'이 리모델링 선택의 주요 이유로 선정
- 기타 이유로는 '용적률 여력 부족 등의 이유로 재건축 불가'와 '단지 연수가 길지 않아 현실적인 방안 선택'으로 응답

표 3-68 리모델링 사업 선택 이유(복수응답 가능) (1,019명)

응답자(명)	선택 이유
629	• 주택과 단지 전체의 개선 시급
66	• 주택 일부 시설의 개선 시급
105	• 짧은 공사기간
80	• 상대적으로 저렴한 공사비용
123	• 자산가치 증대
16(기타)	• 용적률 여력 부족 등의 이유로 재건축 불가 • 단지 연수가 길지 않아 현실적인 방안 선택

- 리모델링 사업방식에 있어서 맞춤형 리모델링 응답자가 348명(55.5%)으로 높게 나타나며, 세대수 증가형 리모델링의 경우 응답자가 249명(39.7%)으로 낮지 않은 것으로 파악

표 3-69 선호사업 응답 비율

일반적 유지관리		맞춤형		세대수증가형		합계		비고
응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)	응답자(명)	비율(%)	
30	4.8	348	55.5	249	39.7	627	100.0	121명 무응답

그림 3-39 선호사업 중 리모델링 응답

재건축 및 현상태 유지

- 재건축 사업을 선호하는 응답자는 리모델링 사업에 대한 구조적 안전성을 염려하고 있으며, 전체적으로 새로운 단지환경을 바탕으로 높은 자산가치의 상승을 기대
- 또한, 기존 단지와는 근본적으로 다른 주택 공급이나 노후에 따른 현재의 불편함을 리모델링으로는 개선하기 힘들 것이라는 이유로 재건축을 선택
- 리모델링 사업의 구조적 안전성과 노후화 문제의 개선 효과 등에 대한 주민 홍보 및 정보의 공급을 통하여 리모델링 사업에 대한 보다 올바른 이해가 필요하다고 판단

표 3-70 재건축 선택 이유 (209명)

응답자(명)	선택 이유
27	• 새로운 주택 공급 필요
78	• 구조적으로 더 안전하다고 판단
18	• 일반분양에 의한 분담금 절감 기대
34	• 상대적(리모델링 사업에 비하여)으로 높은 자산가치 상승
48	• 새로운 단지환경 필요
4	• 리모델링으로는 아파트 노후에 따른 불편한 점 개선 불가 • 원하는 구조대로 건축이 가능하다고 판단 • 지하 암반층을 건드리기 보다 철거 후 새로 짓는 것이 안전할 것으로 예상

- 재건축의 일반분양분에 의한 분담금 절감 기대(8.6%)가 선택된 반면, 일부 응답자는 사업자의 경제적 부담과 자산가치 상승의 불확실성을 이유로 '현상태 유지'를 선택

표 3-71 현상태 유지 선택 이유 (15명)

응답자(명)	선택 이유
5	• 현재 상태에 만족
4	• 사업비 등 경제적 부담
4	• 사업 진행과정의 불편(이주 등)
1	• 자산가치 상승의 불확실성
1	• 아파트 값 상승 조장

그림 3-40 선호사업 중 재건축 및 현상태 유지 응답

행정구역별·단지유형별 선호도

- 전체 응답자의 74.5%는 선호사업으로 리모델링 사업을 선택하였으며, 리모델링 응답자는 남구(262명), 해운대구(335명)가 89.5%로 가장 높은 비율 차지
- 재건축을 희망하는 응답자는 전체의 23.7%인 212명이며, 해운대구의 응답자가 64명으로 가장 높고, 사상구와 동래구의 응답자도 높은 비율로 재건축을 선호

표 3-72 행정구역별 사업선호도

행정구역		리모델링	재건축	현상태 유지	합계(명)
부산광역시		667	212	16	895
강서권	강서구	-	-	-	-
강동권	소계	47	72	-	119
	북구	43	16	-	59
	사상구	4	52	-	56
	사하구	-	4	-	4
동래권	소계	14	35	1	50
	금정구	-	1	-	1
	동래구	12	33	1	46
	연제구	2	1	-	3
원도심권	소계	271	30	13	314
	부산진구	3	5	-	8
	남구	262	12	13	287
	동구	2	-	-	2
	서구	-	-	-	-
	중구	-	2	-	2
	영도구	4	11	-	15
해운대권	소계	335	74	2	411
	해운대구	335	64	2	401
	수영구	-	10	-	10
기장권	기장군	-	1	-	1

- 분류된 단지의 유형별 응답의 경우, 리모델링의 맞춤형으로 분류된 단지는 재건축(42명)을, 세대수 증가형으로 분류된 단지는 리모델링(638명)을 선택
- 이는 본 과제에서 분류한 단지의 유형과 주민들이 인식하는 단지 여건이 부합하는 것으로 예상

표 3-73 행정구역별 사업선호도

단지유형	리모델링	재건축	현상태 유지	합계(명)
재건축 유도형	7	50	-	57
일반적 유지관리형	9	14	-	23
맞춤형	12	42	-	54
세대수증가형	638	106	16	760
기타	1	-	-	1
합계	667	212	16	895

주거환경 만족도와의 관계

- 전반적인 항목에 대하여 '불만족'과 '매우 불만족'의 비율이 50.9%로 높게 나타나며, '만족'과 '매우 만족'의 비율이 17.3%로 낮게 도출
- 가장 높은 불만족의 비율을 보이는 항목은 '주택의 노후화'(752명, 84.0%)로 주거환경 안전성 및 삶의 질 향상 등을 위해 개선이 필요한 것으로 판단
- 이외에 '주차장'(692명, 77.3%), '소음'(668명, 74.6%), '주민편의시설'(605명, 67.6%), '엘리베이터와 계단의 안전성'(600명, 67.0%) 순으로 높은 불만족 비율
- 응답자들은 단지 전체보다 개별 주거 부분에 대한 개선을 우선 선호하는 것으로 판단

– 주택 노후화, 소음 문제해결, 주택 출입 시 이용하는 주차장과 엘리베이터 등 개선 희망

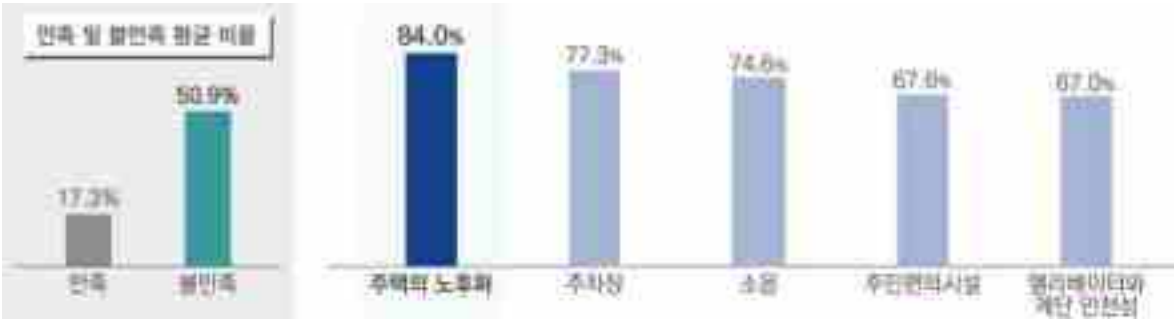

그림 3-41 주거환경 만족도와의 관계

리모델링 사업 분담금액

- 분담 가능한 사업금액으로 '1억원 이상 3억원 미만'(411명, 69.6%)을 가장 많이 선택하였으며, 다양한 분담금액별 실현 가능한 리모델링 방안 마련 필요

표 3-74 리모델링 사업 분담금액

범위	응답자 수(명)	비율(%)
5천만원 미만	20	3.4
5천만원 이상 1억원 미만	102	17.3
1억원 이상 2억원 미만	227	38.4
2억원 이상 3억원 미만	184	31.2
3억원 이상 4억원 미만	57	9.7
합계	590	100.0

그림 3-42 리모델링 사업 분담금액

4

리모델링 수요예측

4.1 리모델링 유형 분류

4.2 리모델링 수요예측 방법

4.3 리모델링 수요예측 결과

4.4 유형별 관리방향

4.1 리모델링 유형 분류

리모델링 수요예측

- 기초조사에 따른 공동주택 개별단지에 대하여 개략적 수요예측 판단 기준에 따라 향후 목표연도 내 노후 공동주택의 유지·관리·개선방향에 대하여 리모델링 유형을 구분
- 최종적으로 단계별 계획기간 내 세대수증가형 리모델링 수요를 권역별로 추정하고, 이에 따른 세대수 증가분을 개략적으로 예측

리모델링 수요예측 유형

- 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 4개 유형으로 분류하고 이를 통해 수요예측을 시행하며, 맞춤형 리모델링과 세대수증가형 리모델링이 실제 리모델링 사업 추진 유형
- 유형 분류에 따른 단지 현황은 기본계획수립지침 상 총량만 제시하도록 하며, 이는 기반시설 영향 검토를 위한 것으로서 사업유형은 단지 여건에 맞추어 주민이 선택하는 사항

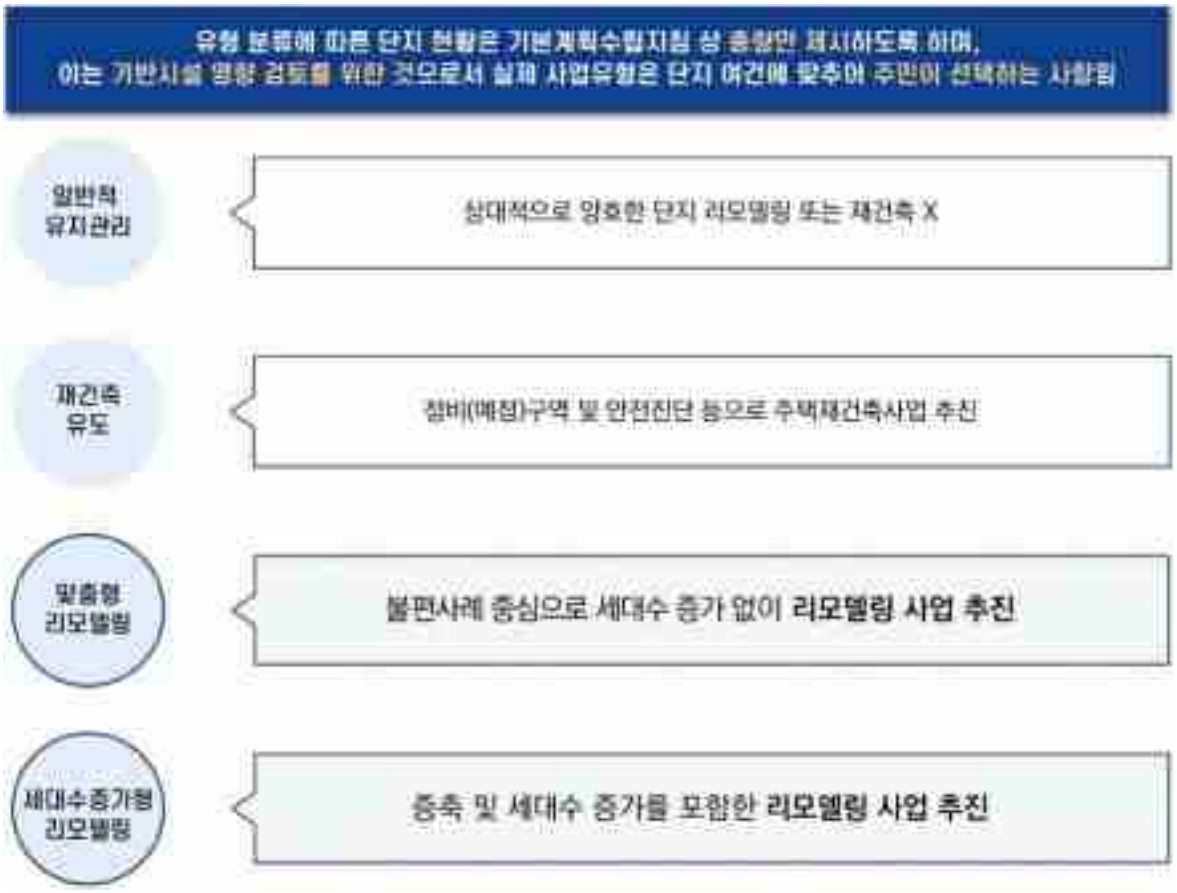

그림 4-1 리모델링 수요예측 유형

4.2
리모델링
수요예측 방법

리모델링 수요예측 프로세스

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 사용연한, 용적률, 단지여건 등을 검토하여 수요예측

표 4-1 리모델링 수요예측 프로세스

구분		주요내용
1단계	생애주기 검토	정비(예정)구역 내 / 준공 45년 이상 경과
2단계	용적률 검토	5층 이하 / 리모델링, 재건축 용적률 비교
3단계	사용연한 검토	준공 15년 이상 25년 미만 경과(목표연도 기준)
4단계	세대수증가형 분류 기준	3가지 최소조건 / 공공임대주택(전체임대)

그림 4-2 공동주택 리모델링 수요예측 프로세스

리모델링 수요예측 근거

정비(예정)구역

- 리모델링기본계획 수립지침 3-4-5에 따라 부산광역시 〈2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획〉에 의해 정비예정구역 등 정비사업이 예정되어 있는 공동주택 단지는 재건축 유도형으로 분류

생애주기 및 사용연한 검토

- 주택 생애주기 동안의 단계별 건축행위를 검토하여 45년 이상 공동주택은 개수를 통해 성능을 개선시켜야 한다고 판단하여 정비(예정)구역과 함께 재건축 유도형으로 분류
- 2005년에서 2015년에 준공된 공동주택으로 공동주택의 진부화 과정을 통해 성능의 상대적 격차를 해소할 수 있다고 판단하여 일반적 유지관리형으로 분류

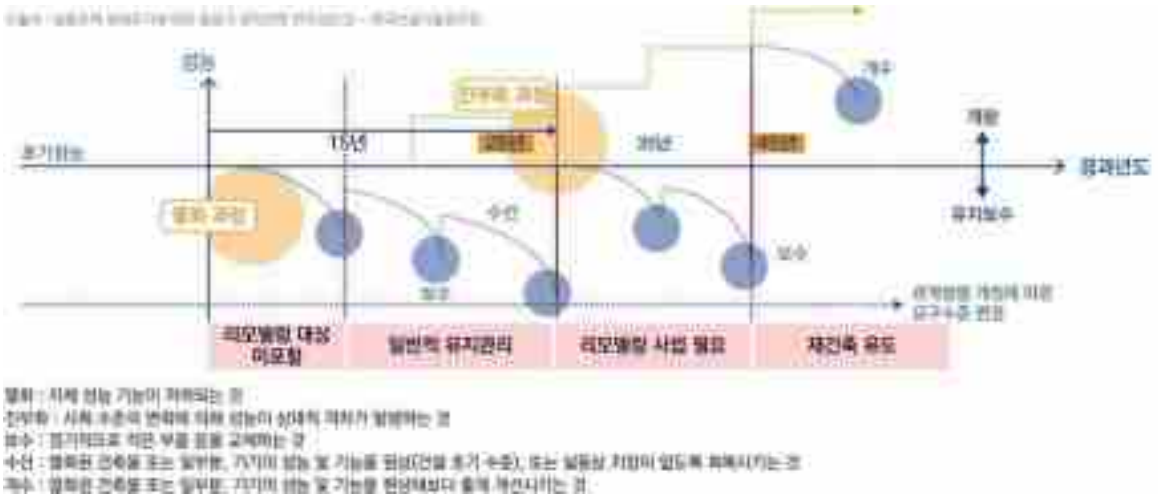

그림 4-3 주택 생애주기 동안의 단계별 건축행위

5층 이하 공동주택

- 대부분 용적률이 여유로운 단지로 리모델링 증축 허용량보다 재건축이 유리하며, 재건축·재개발·도시재생 등 다양한 연계사업을 통한 주거환경개선사업 가능

표 4-2 연계사업 예시

구분	주요내용
재건축사업	• 5층 이하 공동주택은 용적률 여유량으로 인해 재건축 사업성이 높아 구조 안전성을 고려하여 추후 정비시기 도래 시 내진설계가 반영된 재건축 추진
재개발사업	• 인근 시설이 열악한 노후 불량주택을 포함한 대지면적 10,000㎡ 이상에 대해 재개발 추진
소규모 정비사업	• 인근 노후·불량건축물과 함께 대지면적 10,000㎡ 미만에 대해 정비사업 추진
도시재생	• 도시재생 활성화지역에 포함될 경우 집수리 또는 리모델링을 지원하는 마중물 사업을 통해 지붕, 승강기 설치 등 추진

용적률 검토

- 리모델링 사업 시행 시 최대로 증가 가능한 용적률을 산출하고 〈2030 부산광역시 도시·주거환경정비 기본계획〉에 따라 재건축사업 시 기준용적률 및 인센티브 용적률을 산출하여 비교

그림 4-4 용적률 검토

표 4-3 용적률 검토 예시

단지명	현재 용적률	리모델링 후 용적률		재건축 용적률	유형구분
A단지	93%	243%	〈	270%	재건축 유도
B단지	120%	270%	=	270%	맞춤형 또는 세대수증가형
C단지	227%	377%	〉	270%	맞춤형 또는 세대수증가형

세대수증가형 분류 기준

- 개별 단지특성을 고려하여 증축여건이 어려운 단지는 제외하였으며, 3개동 이상의 구조도면을 보유한 단지 중 도시계획위원회 심의 대상이 되는 단지를 세대수증가형으로 분류

표 4-4 세대수증가형 분류 기준

기준	주요내용
3개동 이상 단지	• 3개동 미만 단지는 대부분 물리적 여건 상 여유 부지면적이 부족하여 수평 및 별동 증축 시, 생활 여건 악화가 우려되며 대단지의 경우 별동증축을 통한 세대수 증가 가능
구조도면 보유	• 「주택법」 시행령 제13조(수직증축형 리모델링의 허용 조건) ② 법 제2조25호다목2)에서 "리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건"이란 수직증축형 리모델링 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 것을 말한다.
도시계획위원회 심의대상	• 주택법 제66조(리모델링의 허가 등) ⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 정하는 세대수 이상 증가하는 경우로 한정한다.)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. • 주택법 시행령 제76조(리모델링의 시공자 선정 등) ② 법 제66조제6항에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 50세대를 말한다.

4.3 리모델링 수요예측 결과

공동주택 리모델링 유형별 현황

- 「리모델링기본계획 수립지침」 상 제3장 1절 3-1-8, 세대수증가형 리모델링의 수요예측은 개별단지별로 검토하되, 최종적으로 권역별 총량만을 예측하여 제시
- 실제 사업을 추진하는 맞춤형 및 세대수증가형 리모델링 단지(1,054단지) 중 세대수증가형 리모델링 유형으로 분류된 단지는 15.6%(164단지)이며, 해운대권(62단지)과 강동권(54단지)에 집중 분포

표 4-5 유형별 단지 및 세대수

권역	구분	전체	재건축 유도	일반적 유지관리	리모델링	
					맞춤형	세대수증가형
부산광역시	단지	2,384	875	455	890	164
	세대수	707,173	110,614	184,656	269,352	142,551
강서권	단지	23	-	22	-	1
	세대수	20,766	-	20,095	-	671
강동권	단지	536	179	62	241	54
	세대수	208,558	26,431	31,147	102,160	48,820
동래권	단지	581	245	117	197	22
	세대수	126,552	27,080	40,919	43,945	14,608
원도심권	단지	756	314	134	283	25
	세대수	177,427	33,812	35,284	84,463	23,868
해운대권	단지	393	123	76	132	62
	세대수	135,849	21,094	29,858	30,313	54,584
기장권	단지	95	13	45	37	-
	세대수	38,021	2,197	27,353	8,471	-

※ 권역별 수요예측은 기반시설 영향검토를 위한 것으로서 사업 유형은 단지 여건에 맞추어 주민이 선택하는 사항

그림 4-5 공동주택 리모델링 유형별 현황

4.4 유형별 관리방향

유형별 관리방향

- 기본적으로 장기수선계획에 따라 공동주택의 성능 유지 및 개선을 하고 사용연한, 안전, 기타 편의시설 개선 필요 시 재건축 사업 또는 리모델링 사업을 추진토록 권장
- 재건축 사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」과 〈2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획〉에 따라 시행하며, 리모델링 사업의 경우 「주택법」 및 본 기본계획을 참고하여 시행

표 4-6 유형별 관리방향

구분		주요내용
일반적 유지관리	대상	15년 이상 25년 미만의 단지로 지속적인 유지·수선으로 성능의 격차 해소가 가능한 공동주택
	기본방향	공동설비시설, 바닥 및 벽체, 내장재, 외부 마감 등 기존 공동주택의 성능 유지 및 향상, 확보
	관리방향	**장기수선계획에 따른 일반적 유지관리**
재건축 유도	대상	정비(예정)구역으로 지정된 공동주택
	기본방향	정비사업 진행 전까지 일반적 유지관리 형태로 관리, 정비사업 추진 시 재건축 진행
	관리방향	**일반적 유지관리 ⇒ 정비사업 시행**
맞춤형 리모델링	대상	일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 어려우나, 대수선 및 증축 등을 통한 유지·관리로 정주성 개선이 가능한 공동주택
	기본방향	평면구조 및 코어 변경, 주차장 신설 등 불편 사례별 개선 기능 개선을 위한 전용 공간 확장과 세대수 증가 없는 증축
	관리방향	**일반적 유지관리 ⇒ 열린단지형, 정주개선형, 전면개량형**
세대수증가형 리모델링	대상	맞춤형 리모델링 유형과 단지 여건은 동일하나, 주민 의사 등을 고려하여 세대수증가형 리모델링이 가능한 공동주택
	기본방향	수직·수평·별동증축을 통한 세대수 증가를 포함하여 단지 전체를 리모델링
	관리방향	**일반적 유지관리 ⇒ 맞춤형 리모델링 + 세대수 증가**

일반적 유지관리 관리방향

- 장기수선계획에 따라 일반적 유지관리가 예상되는 공동주택 개선 방향으로 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화된 공동설비시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식
- 장기수선계획은 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획

표 4-7 「공동주택관리법」 주요내용

구분		주요내용
제29조 제1항	수립대상	• 300세대 이상의 공동주택 • 승강기가 설치된 공동주택 • 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택 • 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물
	장기수선계획 수립하는 자	• 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 통일 건축물로 건축하는 건축주) • 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하려는 자
	장기수선계획 제출 및 인계	• 장기수선계획을 수립하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말함)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출 • 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계 • 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완 요구 가능
제30조 제3항	주요시설 범위 등	• 제1항에 따른 주요시설(장기수선계획에 따라 교체 및 보수해야 하는 공동주택 주요 시설)의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령(시행규칙[별표1])으로 정함

장기수선계획의 수립기준

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획의 수립기준에서 정하고 있는 수선방법, 수선주기, 수선율 등에 따라 장기수선계획 수립

표 4-8 장기수선계획의 수립기준

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
건물외부	가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트 액체방수
		2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
		3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
		4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
			전면교체	20	100	
		5) 아스팔트 쉉글 잇기	부분수리	5	10	
			전면교체	20	100	
	나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
		2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
	다. 외부창문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	
건물내부	가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
	나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
	다. 바닥	지하주차장(바닥)	부분수리	5	50	
			전면교체	15	100	
	라. 계단	1) 계단논슬림	전면교체	20	100	
		2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	가. 예비전원(자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
			전면교체	30	100	
		2) 배전반	부분교체	10	10	
			전면교체	20	100	
	나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율 에너지 기자재 적용
		2) 수전반	전면교체	20	100	
		3) 배전반	전면교체	20	100	
	다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
		2) 수신반	전면교체	20	100	

표 4-9 장기수선계획의 수립기준(계속)

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	
		2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
		3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
	마. 승강기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
		2) 와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	5	100	
		3) 제어반	전면교체	15	100	
		4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
		5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
	바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	
		2) 보안등	전면교체	25	100	고휘도방전램프[휘도(광원의 단위면적 당 밝기의 정도)가 높은 방전램프] 또는 엘이디(LED) 보안등 적용
	사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커	전면교체	15	100	
		2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
	아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
	자. 보안·방법 시설	1) 감시반(모니터형)	전면교체	5	100	
		2) 녹화장치	전면교체	5	100	
		3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
	차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크 기기	전면교체	10	100	
		2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	
급수·가스·배수 및 환기설비	가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용(전동기 포함)
		2) 고가수조(STS, 합성수지)	전면교체	25	100	
		3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
	나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100	
		2) 밸브	전면교체	10	100	

표 4-10 장기수선계획의 수립기준(계속)

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
급수·가스·배수 및 환기설비	다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
		2) 배수관(강관)	전면교체	15	100	
		3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100	
		4) 오배수관[PVC]	전면교체	25	100	
	라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	
난방	가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
		2) 급수탱크	전면교체	15	100	
		3) 보일러수관	전면교체	9	100	밸브류포함
		4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
		5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
		6) 자동제어 기기	전면교체	20	100	
		7) 열교환기	전면교체	15	100	
	나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
		2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
		3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	
옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트 포장	부분수리	10	50	
			전면수리	15	100	
		2) 울타리	전면교체	20	100	
		3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
			전면교체	15	100	
		4) 보도블록	부분수리	5	10	
			전면교체	15	100	
		5) 정화조	부분수리	5	15	
		6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
		7) 현관입구·지하 주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
		8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
		9) 주차차단기	전면교체	10	100	
		10) 조경시설물	전면교체	15	100	
		11) 안내표지판	전면교체	5	100	