

부 문 별 계 획

1. 토지이용계획
2. 밀도계획
3. 기반시설계획

부 문 별 계 획

1. 토지이용계획

가. 기본방향

- 각 정비예정구역별로 지형, 토지이용상황, 인접지역과의관계, 잠재력 등 지역적, 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 구역의 특성에 부합하는 유형설정
- 토지이용계획은 이후 진행되는 각종 부문별계획시 기준으로 적용하여 각 부문별계획이 원활히 이루어질 수 있도록 함
- 2001 재개발기본계획과의 연계성을 고려하여 기존에 결정된 구역은 가급적 추진중인 사업의 연속성을 유지할 수 있도록 적용

나. 토지이용계획 유형구분기준

1) 주거지 관련 정비예정구역

가) 경관관리구역

- 대규모 개발시 경관의 저해우려가 있는 지역으로서 저밀도의 소극적 개발이 요구되는 지역
- 고지대, 급경사지 등으로 개발여건이 불리한 구역
- 자연녹지 등 미개발지와 접한 지역
- 자연녹지, 1종 일반주거지역, 문화재보호구역, 자연경관지구, 최고고도지구, 역사문화미관지구 내 또는 인접지 및 기타 저밀도, 소극적 개발이 필요한 지역

나) 주거관리구역

- 주변이 저층, 저밀도로 개발된 지역으로서 주변과 조화되는 개발이 필요한 지역
- 고밀개발 유도시 기반시설이 부족한 지역

다) 주거정비구역

- 인근 지역이 고밀도로 개발된 지역 또는 개발가능성이 높은 지역
- 고밀개발시 공공기반시설 부담이 없거나 확보가능성이 높은 지역

라) 개발유도구역

- 정책이주지, 주거환경개선사업 등 정책적 판단이 필요한 지역
- 상업지역, 역세권과 인접하여 복합용도개발이 요구되는 지역으로서 개발시 경관저해 우려가 없는 지역

2) 도시환경정비에정구역

가) 대생활중심구역

- 도시기본계획상 도심 또는 부도심에 입지한 지역으로서, 주요간선가로변 또는 중심역세권 등 상업기능 증진이 요구되는 지역
- 기존 주요상권으로서 기반시설 부족등으로 상권이 쇠락하였으나, 역사적, 문화적 가치로 보아 기능회복 또는 전환이 필요한 지역으로서 대생활권의 중심지기능이 요구되는 구역
- 기존 재개발기본계획상 도심부도심구역

나) 중생활중심구역

- 대생활중심구역에 속하지 아니하는 지역으로서 도시환경정비가 필요한 지역
- 기존 주거지 형성지역으로 주민의 재정착이 요구되는 지역
- 기존 재개발기본계획상 기타구역

다. 토지이용계획

1) 구분인자 설정

가) 주거지

- 토지이용계획을 위하여 기존 재개발기본계획 유형과의 정합성을 고려한 구분인자를 도출하여 정량적 수법을 이용하여 유형을 세분화 하도록 함

기존 기본계획상 토지이용계획 인자

구분	내용	비고
저층비율	· 1/2층 비율	밀도
현재용도	· 주거기능 / 주거기능외 기능	입지
필지규모	· 최소 필지규모 이하	대지조건
구조	· 비내화구조 비율	건축물
불량률	· 공부/ 외관상 불량현황	건축물
진입도로	· 유/무	기반시설

토지이용계획 인자 선정

구분	내용	비고
불량도	· 대상지의 전반적 불량상태(과소필지, 노후도, 무허가, 내부도로율, 접도율, 기초생활수급비율, 밀도 등)	밀도, 대지조건, 건축물 불량도 등
표고	· 구역의 평균 표고	입지
경사	· 구역의 평균 경사	입지
역세권 여부	· 역(지하철, 철도)과역 거리	입지
해안인접여부	· 해안선과의 거리	입지
개발유도	· 상업지역, 준주거지역, 제3종 일반주거지역 등 개발유도관련 용도지역 비율	입지
개발억제	· 녹지지역, 공업지역, 제1종 일반주거지역 등 개발억제 용도지역 비율	입지
간선도로	· 간선도로 접근유무	기반시설

나) 상업지

- 상업지의 경우 정량적 분석보다는 2020 도시기본계획상 대생활권별 구분과 현재의 상업화 진행여부, 향후 개발방향 등 정성적 분석을 감안하여 대생활권 중심, 중생활권 중심으로 구분

기존 기본계획상 토지이용계획 인자

구 분	내 용	비 고
도시공간구조	· 2도심, 6부도심	
역 세 권	· 부산역, 부전역	

토지이용계획 인자 선정

구 분	내 용	비 고
도시공간구조	· 2020 도시기본계획상 대생활권별 중심기능 수행 여부	
기 타	· 기존 재개발기본계획상 토지이용유형 연계	

2) 구분인자 적합여부 검토

- 주거지관련 정비사업의 토지이용계획 수립을 위하여 각 구분인자를 이용하여 변별력이 있도록 점수화하고 이를 합산하여 각 정비예정구역의 개발여건분석점수를 산정

구분	측정방법	분석결과				배점
		최대값	최소값	평균	편차	
불량도	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 단독주택지의 경우 과소필지비율, 밀도, 건축물노후불량비율, 무허가주택비율, 적정용도지역비율, 내부도로율, 접도율, 간선도로와거리, 기초생활수급자비율 등 총 9개 항목을 검토하여 정량화함 · 각 항목의 총 개수를 점수에 따라 5등급으로 나누어 배점하고, 합산하여 점수 산정 · 단독주택지는 타 항목은 10점, 노후불량 가중치 2를 적용하여 총 100점, 공동주택지는 타 항목은 20점, 건축년도 40점을 적용하여 총 100점으로 함 · 구간 : 2(46미만), 4(46~54), 6(54~62), 8(62~70), 10(70이상) 	96	26	56.3	12.8	10
표고	<ul style="list-style-type: none"> · 평균표고의 값을 등급간 개수가 대등하도록 5등급으로 나누어 2,4,6,8,10으로 배점 · 구간 : 2(77.5이상), 4(51.0~77.5), 6(34.0~51.0), 8(18.4~34.0), 10(18.4미만) 	225.5	0.8	48.7	34.4	10
경사	<ul style="list-style-type: none"> · 평균경사의 값을 등급간 개수가 대등하도록 5등급으로 나누어 2,4,6,8,10으로 배점 · 구간 : 2(21.8이상), 4(14.8~21.8), 6(10.3~14.8), 8(6.1~10.3), 10(6.1미만) 	51.3	0	14.3	10.0	10
역세권여부	<ul style="list-style-type: none"> · 역과의 거리를 등급간 개수가 대등하도록 5등급으로 나누어 2,4,6,8,10으로 배점 · 구간 : 2(1700이상), 4(800~1700), 6(450~800), 8(210~450), 10(210미만) 	6,000	0	969.3	1001.7	10
해안언접여부	<ul style="list-style-type: none"> · 해안선과의 거리가 100미만인 경우 -10, 200미만인 경우 -5 	1,000	8.7	867.3	263.6	-10
개발유도	<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 개발유도지역비율이 90%이상인 경우 +10, 10%이상인 경우 +5 	100.0	0	17.3	34.9	+10
개발억제	<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 개발억제지역비율이 10%이상인 경우 -10, 5%이상인 경우 -5 	100.0	0	2.7	14.2	-10
간선도로	<ul style="list-style-type: none"> · 간선도로(20m 이상)와 10m 이내 접하는 지역의 경우 +10, 50m 미만인 경우 +5 	1,620	0	222.4	299.1	+10

주) 가중치의 경우 기존 재개발기본계획상 토지이용계획과의 시뮬레이션을 통하여 가장 인과관계가 높은 인자를 추출한 결과 표고 및 경사로 선정되어 가중치를 각각 2로 적용하였음

- 선정된 인자를 이용하여 각 인자와 기존 재개발기본계획상 토지이용계획과의 연관성을 추출하기 위한 시뮬레이션을 시행하였으며, 이 결과 표고 및 경사 기준에 각각 가중치 2를 적용하는 경우 가장 유사한 결과를 얻었으므로 본 결과를 이용하여 전체를 대상으로 토지이용계획을 구분토록 함. (최대 80점 가능)

3) 토지이용계획상 유형 배분

- 기존 재개발기본계획과의 기초를 유지하도록 기존 토지이용 유형별 비율을 감안하여, 토지이용계획 비율을 결정토록 하되, 상업지의 경우 정비사업추진이 주로 주거복합인 점을 감안하여 다소 하향조정

기존 계획상 토지이용계획유형비율

기존 계획			금 회		비고
구 분	개 소	비 율	구 분	적용비율	
주거지 계	80	100.0	상업지 계	100.0	
경관관리필요구역	10	12.5	경관관리구역	12.0 내외	주거지
주거환경관리구역	19	23.7	주거관리구역	25.0 내외	주거지
주 거 정 비 구 역	37	46.3	주거정비구역	43.0 내외	주거지
복합개발유도구역	14	17.5	개발유도구역	20.0 내외	주거지
상업지 계	31	100.0	상업지 계	100.0	
기 타	9	29.0	중생활권중심	50 내외	상업지
도심, 부도심	21	71.0	대생활권중심	50 내외	상업지

4) 토지이용계획 결과

총괄표

구분	계	주거지					상업지		
		소계	경관관리구	주거관리구	주거정비구	개발유도구	소계	중생활중심	대생활중심
계개소(구성비)	458	416	45 (10.8)	113 (27.2)	179 (43.0)	79 (19.0)	42 (100.0)	21 (50.0)	21 (50.0)
주택재개발	166	166	8	42	57	59	-	-	-
주택재건축	91	91	10	17	46	18	-	-	-
주거환경개선	138	138	25	49	62	2	-	-	-
도시환경정비	42	-	-	-	-	-	42	21	21
유형유보	21	21	2	5	14	-	-	-	-

구분	계	경관관리구	주거관리구	주거정비구	개발유도구	중생활중심	대생활중심
계	458	45	113	179	79	21	21
중구	22	1	9	8	-	-	4
서구	48	8	17	18	2	2	1
동구	32	4	9	12	-	3	4
영도구	31	6	12	5	5	3	-
부산진구	79	9	20	28	11	6	5
동래구	30	-	5	14	8	1	2
남구	50	3	12	24	10	1	-
북구	29	4	2	11	11	1	-
해운대구	32	4	5	11	8	1	3
사하구	31	1	10	12	7	1	-
금정구	14	-	2	10	2	-	-
연제구	22	-	5	9	7	1	-
수영구	13	-	2	8	3	-	-
사상구	20	-	3	9	5	1	2
기장군	5	5	-	-	-	-	-

구역별 유형적용

구 분	구 역 명
경관관리 (45)	대청-주거환경-①, 암남-재개발-3, 초장-재개발-1, 남부민-주거환경-②, 동대신-주거환경-④, 동대신-주거환경-⑤, 동대신-주거환경-⑥, 서대신-주거환경-①, 서대신-주거환경-⑥, 수정-주거환경-②, 초량-주거환경-③, 초량-주거환경-⑤, 수정-유형유보-2, 청학-재개발-⑤, 영신-재건축-1, 신선-주거환경-④, 신선-주거환경-⑤, 신선-주거환경-⑥, 청학-주거환경-6, 부암-재개발-5, 초읍-재개발-1, 개금-재건축-2, 부암-재건축-1, 전포-재건축-1, 부암-주거환경-①, 전포-주거환경-①, 전포-주거환경-②, 개금-유형유보-1, 감만-재개발-2, 대연-재개발-4, 문현-주거환경-①, 만덕-재건축-1, 만덕-재건축-2, 만덕-주거환경-①, 만덕-주거환경-⑥, 우동-재개발-①, 재송-재건축-2, 재송-재건축-5, 반여-주거환경-①, 감천-주거환경-①, 길천-재건축-1, 송정-재건축-1, 길천-주거환경-①, 월내-주거환경-①, 효암-주거환경-①
주거관리 (113)	대청-주거환경-②, 대청-주거환경-③, 동광-주거환경-①, 동광-주거환경-③, 보수-주거환경-①, 보수-주거환경-③, 보수-주거환경-④, 보수-주거환경-⑥, 보수-주거환경-⑦, 동대신-재개발-1, 부민-재개발-2, 서대신-재개발-①, 서대신-재개발-②, 아미-재개발-①, 암남-재개발-①, 남부민-주거환경-③, 동대신-주거환경-①, 동대신-주거환경-⑦, 동대신-주거환경-⑧, 동대신-주거환경-⑨, 부용-주거환경-①, 서대신-주거환경-②, 아미-주거환경-①, 아미-주거환경-③, 남부민-유형유보-1, 아미-유형유보-1, 좌천-재개발-1, 좌천-재개발-2, 범일-주거환경-①, 범일-주거환경-②, 범일-주거환경-③, 수정-주거환경-①, 수정-주거환경-④, 좌천-주거환경-②, 좌천-유형유보-1, 동심-재개발-①, 신선-재개발-2, 신선-재개발-3, 청학-재개발-④, 봉래-재건축-1, 봉래-주거환경-1, 신선-주거환경-②, 신선-주거환경-③, 신선-주거환경-⑦, 청학-주거환경-①, 청학-주거환경-②, 청학-주거환경-⑤, 당감-재개발-①, 당감-재개발-6, 범천-재개발-5, 부암-재개발-①, 부암-재개발-4, 양정-재개발-①, 전포-재개발-②, 전포-재개발-3, 가야-재건축-1, 가야-재건축-2, 가야-재건축-3, 가야-주거환경-②, 가야-주거환경-⑤, 가야-주거환경-6, 개금-주거환경-②, 범천-주거환경-③, 전포-주거환경-③, 전포-주거환경-④, 전포-주거환경-⑤, 전포-주거환경-⑥, 명륜-재개발-②, 명륜-재개발-③, 명장-재개발-①, 복산-재개발-①, 안락-재건축-1, 감만-재개발-①, 대연-재개발-①, 대연-재개발-③, 문현-재개발-4, 우암-재개발-4, 대연-재건축-1, 감만-주거환경-②, 문현-주거환경-11, 용호-주거환경-①, 용호-주거환경-⑤, 용호-유형유보-1, 용호-유형유보-2, 만덕-주거환경-①, 만덕-주거환경-⑤, 반여-재건축-1, 반여-재건축-2, 재송-재건축-1, 재송-재건축-3, 중동-재건축-2, 감천-재개발-①, 감천-재개발-②, 괴정-재개발-①, 괴정-재개발-②, 괴정-재개발-③, 당리-재개발-1, 괴정-재건축-1, 대대-재건축-2, 당리-재건축-1, 괴정-주거환경-①, 부곡-재개발-①, 서동-재개발-①, 거제-재개발-②, 연산-재개발-③, 연산-재건축-1, 거제-주거환경-①, 거제-주거환경-②, 광안-재개발-2, 맘미-재건축-1, 엄궁-재개발-2, 주례-재개발-①, 엄궁-재건축-1
주거정비 (179)	보수-재건축-1, 동광-주거환경-②, 동광-주거환경-4, 보수-주거환경-②, 보수-주거환경-⑤, 보수-주거환경-8, 보수-주거환경-9, 영주-주거환경-①, 남부민-재개발-1, 남부민-재개발-2, 남부민-재개발-3, 서대신-재개발-3, 서대신-재개발-4, 서대신-재개발-5, 서대신-재개발-6, 서대신-재개발-7, 암남-재개발-2, 초장-재개발-2, 동대신-재건축-1, 동대신-주거환경-②, 동대신-주거환경-③, 동대신-주거환경-⑩, 서대신-주거환경-①, 서대신-주거환경-⑤, 서대신-유형유보-1, 총무-주거환경-①, 수정-재건축-1, 수정-주거환경-③, 수정-주거환경-⑥, 수정-주거환경-⑦, 좌천-주거환경-①, 좌천-주거환경-④, 초량-주거환경-①, 초량-주거환경-②, 범일-유형유보-1, 수정-유형유보-1, 초량-유형유보-1, 초량-유형유보-2, 신선-재개발-1, 동심-재건축-1, 청학-재건축-1, 봉래-주거환경-2, 청학-주거환경-④, 개금-재개발-1, 개금-재개발-2, 당감-재개발-5, 당감-재개발-7, 범천-재개발-1, 범천-재개발-1, 범천-재개발-2, 범천-재개발-3, 범천-재개발-4, 부암-재개발-6, 양정-재개발-2, 전포-재개발-4, 초읍-재개발-2, 가야-재건축-4, 개금-재건축-1, 당감-재건축-1, 양정-재건축-2, 초읍-재건축-1, 가야-주거환경-①, 가야-주거환경-③, 가야-주거환경-④, 개금-주거환경-③, 범천-주거환경-②, 양정-주거환경-①, 양정-주거환경-②, 양정-주거환경-③, 범천-유형유보-1

구 분	구 역 명
개발유도 (79)	토성-재건축-1, 동삼-재개발-②, 동삼-재개발-③, 영선-재개발-①, 범전-유형유보-2, 명륜-재개발-4, 사직-재개발-1, 온천-재개발-4, 온천-재개발-5, 명륜-재건축-1, 명장-재건축-1, 명장-재건축-2, 명장-재건축-3, 사직-재건축-1, 수안-재건축-2, 수안-재건축-3, 안락-재건축-2, 안락-재건축-3, 안락-재건축-4, 감만-재개발-3, 대연-재개발-5, 대연-재개발-6, 용호-재개발-4, 우암-재개발-3, 대연-재건축-2, 대연-재건축-4, 문현-재건축-1, 감만-주거환경-③, 감만-주거환경-④, 대연-주거환경-②, 대연-주거환경-③, 문현-주거환경-⑥, 문현-주거환경-⑦, 문현-주거환경-⑨, 문현-주거환경-⑩, 용호-주거환경-③, 용호-주거환경-④, 감만-유형유보-1, 대연-유형유보-1, 우암-유형유보-1, 우암-유형유보-2, 우암-유형유보-3, 우암-유형유보-4, 구포-재개발-6, 구포-재개발-8, 구포-재개발-9, 만덕-재개발-1, 화명-재개발-2, 덕천-재건축-4, 만덕-재건축-3, 화명-재건축-1, 만덕-주거환경-②, 만덕-주거환경-③, 만덕-주거환경-⑥, 반여-재개발-2, 우동-재개발-6, 재송-재개발-①, 중동-재개발-3, 반여-재건축-3, 우동-재건축-1, 재송-재건축-4, 중동-재건축-1, 반송-주거환경-①, 반송-주거환경-②, 재송-주거환경-①, 괴정-재개발-4, 장림-재개발-2, 괴정-재건축-3, 다대-재건축-1, 당리-재건축-2, 괴정-주거환경-②, 신평-주거환경-①, 신평-주거환경-③, 신평-주거환경-②, 장림-유형유보-1, 장림-주거환경-②, 장림-주거환경-③, 구서-재개발-1, 부곡-재개발-2, 부곡-재개발-3, 장진-재개발-2, 서동-주거환경-①, 구서-재건축-1, 구서-재건축-2, 구서-재건축-3, 부곡-재건축-1, 청룡-재건축-1, 연산-재개발-5, 연산-재개발-6, 거제-재건축-1, 연산-재건축-3, 연산-재건축-4, 연산-주거환경-①, 연산-주거환경-②, 연산-주거환경-③, 연산-주거환경-④, 민락-재개발-①, 광안-재건축-1, 남천-재건축-1, 남천-재건축-2, 망미-주거환경-①, 망미-주거환경-②, 민락-주거환경-①, 민락-주거환경-②, 감전-재개발-②, 감전-재개발-3, 괘법-재개발-①, 삼락-재개발-1, 엄궁-재개발-1, 주례-재개발-4, 덕포-재건축-1, 주례-재건축-1, 심락-주거환경-①, 청학-재개발-②, 청학-재개발-③, 가야-재개발-①, 가야-재개발-2, 가야-재개발-3, 당감-재개발-③, 당감-재개발-④, 부암-재개발-②, 부암-재개발-③, 연지-재개발-①, 연지-재개발-②, 전포-재개발-①, 양정-재건축-1, 안락-재개발-①, 온천-재개발-②, 온천-재개발-③, 낙민-재건축-1, 낙민-재건축-2, 수안-재건축-1, 온천-재건축-1, 온천-재건축-2, 대연-재개발-②, 용호-재개발-①, 용호-재개발-②, 용호-재개발-③, 우암-재개발-①, 우암-재개발-②, 문현-재개발-②, 문현-재개발-③, 대연-재건축-3, 감만-주거환경-⑤, 구포-재개발-②, 구포-재개발-③, 구포-재개발-④, 구포-재개발-⑤, 구포-재개발-7, 금곡-재개발-①, 금곡-재개발-②, 화명-재개발-①, 덕천-재건축-1, 덕천-재건축-2, 덕천-재건축-3, 반여-재개발-①, 우동-재개발-②, 우동-재개발-③, 우동-재개발-④, 우동-재개발-5, 중동-재개발-①, 중동-재개발-②, 우동-재건축-2, 다대-재개발-①, 당리-재개발-2, 신평-재개발-①, 장림-재개발-①, 괴정-재건축-2, 괴정-재건축-4, 하단-재건축-1, 장진-재개발-①, 장진-재개발-3, 거제-재개발-①, 연산-재개발-②, 연산-재개발-④, 거제-재건축-2, 거제-재건축-3, 연산-재건축-2, 거제-주거환경-③, 광안-재개발-1, 남천-재개발-①, 남천-재개발-2, 덕포-재개발-①, 모라-재개발-①, 모라-재개발-②, 주례-재개발-②, 주례-재개발-③
중생활 중심 (21)	남부민-도시환경-1, 충무-도시환경-2, 범일-도시환경-3, 수정-도시환경-①, 좌천-도시환경-①, 대평-도시환경-1, 봉래-도시환경-①, 청학-도시환경-①, 당감-도시환경-1, 당감-도시환경-2, 범천-도시환경-2, 부암-도시환경-1, 부암-도시환경-2, 부전-도시환경-4, 문현-도시환경-①, 구포-도시환경-1, 송정-도시환경-①, 괴정-도시환경-①, 연산-도시환경-①, 주례-도시환경-1
대생활 중심 (21)	남포-도시환경-①, 남포-도시환경-②, 부평-도시환경-①, 중앙-도시환경-①, 충무-도시환경-①, 범일-도시환경-①, 범일-도시환경-2, 좌천-도시환경-②, 초량-도시환경-①, 범전-도시환경-①, 부전-도시환경-①, 범천-도시환경-①, 부전-도시환경-②, 부전-도시환경-③, 명륜-도시환경-①, 온천-도시환경-①, 온천-도시환경-②, 우동-도시환경-①, 중동-도시환경-①, 중동-도시환경-2, 감전-도시환경-①, 괘법-도시환경-①

2. 밀도계획

가. 용적률 계획

1) 기본방향

- 부산도시기본계획의 계획기조를 반영하고 기존 용적률계획의 개념을 유지하여 기 추진 사업의 연속성을 유지
- 국토법 및 도시계획조례에서 정하는 비율을 감안하고, 정비예정구역별 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 기존 용적률은 다소 하향조정토록 함
- 합리적인 용적률 적용을 위하여 구역별 특성을 감안한 기존용적률, 인센티브를 고려한 허용용적률, 상한용적률, 평균용적률 등 그 성격을 구분하여 적용토록 함

2) 기존 용적률 계획의 문제점

가) 적용현황

(1) 주택재개발사업

- 현재 용도지역 기준 및 도시재개발기본계획상 용적률계획 동시충족

(2) 주택재건축사업

- 국토의계획및이용에관한법률 상 용도지역별 상한에 따름

(3) 주거환경개선사업

- 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법 및 부산시 주거환경개선지구조례상 용적률 400%를 적용받았으며 이는 2004.12월까지 한시적으로 적용되는 것으로 하며 이후에는 국토법 한도내에서 조정되도록 하고 있으므로 현행 300% 이내임

(1) 도시환경정비사업

- 현재 용도지역 기준 및 도시재개발기본계획상 용적률계획 동시충족

나) 문제점

(1) 주택재개발사업

- 주택재개발사업의 경우 2001년 재개발기본계획 수립당시 일반주거지역의 종 세분화가 이루어지기 이전이었으므로 당시 일반주거지역 용적률인 400%의 한도내에서 구역별로 200~280%의 기준용적률을 적용하고 공공시설용지 등을 제공하는 경우 인센티브를 받도록 계획하였으나, 2003년 종세분화 이후 주택재개발 대상범위가 대부분 부산시 도시계획조례상 용적률인 200% 이하, 15층 이하지역인 2종일반주거지역으로 분류됨에 따라 대부분의 주택재개발사업이 난항을 겪고 있음
- 용도지역 세분화 당시 재개발구역에 대하여 3종으로 지정하자는 의견이 있었으나, 정비계획수립시에 3종으로 반영하기로 하고 우선 2종으로 지정되었던 것이나, 실제 적용에 있어 정비계획으로는 종변경이 불가함 (도시및주거환경정비법 개정중)
- 따라서, 대부분 주택재개발사업은 먼저 종변경을 위한 지구단위계획을 선행하고 정비구역 지정 및 정비사업계획 승인을 득하는 절차를 거치고 있으나 정비구역 지정에 필요한 동의 50%에 비하여 지구단위계획에 동의를 80%를 선행해야 하므로 사업에 진척이 없는 구역이 많음
- 또한 본래 지구단위계획에서는 종상향을 하더라도 종전 용적률을 사용하고, 부득이 상향된 지역의 용적률(3종인 경우 300%)을 사용하는 경우 지구단위계획에 따른 인센티브를 적용받지 못하도록 하고 있어 재개발구역별로 적용할 용적률의 기준이 모호한 실정임

(2) 주택재건축사업

- 주택재건축사업의 경우도 3종일반주거지역에 위치하였거나 또는 1종 내지 2종에서 지구단위계획을 통하여 3종일반주거지역으로 변경하여 사업을 추진하고 있으나, 사업지별 여건이 다름에도 불구하고 모두 3종 일반주거지역의 상한인 300%를 일괄 적용하는 것은 불합리함
- 재개발사업과의 형평성을 감안한 적용수준이 어느 정도인지를 판단하여 적용하고자 하나 그 또한 객관적 판단이 어려운 실정임

(3) 주거환경개선사업

- 주거환경개선사업의 경우, 현재 진행중인 사업의 경우 용적률 400% 이내에서 적용받고 있어 문제없으나, 2005년 이후 신규사업은 300%이하 적용을 받을 것으로 판단되어 문제점이 발생할 것으로 예상됨

(4) 도시환경정비사업

- 도시환경정비사업의 경우 현재 기본계획상 도심 및 부도심지역에 위치한 구역은 1,000% 한도, 기타 구역은 800% 용적률을 적용받고 있으며 사업시행시 용적률에 대한 문제점은 거의 발생하고 있지 않음
- 그러나, 기존용적률이 높으므로 인센티브 적용을 받기위한 공공시설 제공등이 미비한 실정이어서 용적률 하향조정이 필요함

3) 관련법령 및 사례검토

가) 국토의 계획 및 이용에 관한법률 검토

- 국토법상 용도지역별 건폐율 및 용적률의 상한 및 하한을 규제하며, 지자체 조례로 법상 한도내에서 조정가능토록 하고 있으며, 그 내용은 다음 표와 같음

법상 용도지역별 건폐율 및 용적률 현황

구 분		국토의계획및이용에관한법 및 동법 시행령		부산시도시계획조례	
		건 폐 율	용 적 륜 (법78조, 령85조)	건 폐 율	용 적 륜
전 용 주거지역	1종	50	50~100	50	100이하
	2종	50	100~150	40	120이하
일 반 주거지역	1종	60	100~200 (4층이하)	60	150 이하 (4층이하)
	2종	60	150~250 (15층이하)	60	200 이하 (15층이하)
	3종	50	200~300	50	300 이하
준주거지역		70	200~500	60	500이하
중심상업지역		90	400~1,500	80	1,300이하
일반상업지역		80	300~1,300	60	1,000이하
근린상업지역		70	200~900	60	700이하
유통상업지역		80	200~1,100	60	800이하

- 또한 법에서 정한 용적률을 적용하되 공공시설 등의 확보에 따른 인센티브에 대하여도 그 근거를 설정하고 있음
- (법 제78조제4항) 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율로 할 수 있음
 1. 상업지역
 2. 아파트지구
 3. 도시및주거환경정비법에 의한 주택개발사업 및 도시환경정비사업을 시행하기 위한 정비구역

나) 2001 부산도시재개발기본계획상 용적률

○ 2001년 당시 재개발기본계획상 용적률 계획을 살펴보면 도심재개발 지정대상범위는 2개 유형으로, 주택재개발 지정대상범위는 4개 유형으로 구분하여, 유형구분의 기준과 개발방향 및 용적률을 적용하였음

구 분		구역수	용적률	기 준	개 발 방 향
도 심 재개발	도심, 부도심	22	1,000% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역으로서 2도심 6부도심(2011 부산도시기본계획)에 해당되는 구역 역세권 구역 <ul style="list-style-type: none"> - 부산역세권, 부전역세권 	○ 개별 구역별로 설정
	기타	9	800% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 일반상업지역으로서 2도심 6부도심 이외의 구역 	
주 택 재개발	경관 관리 필요 구역	19	200% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 산지부 경관의 보전이나 개선이 필요한 구역 최고표고 100m 이상(개발한계선은 표고150m)구역 산지부 Sky-Line유지가 필요한구역 역사적 건물과 구조물의 조망권 확보가 필요한 구역 제1종 주거지역 지정구역 최고고도지구 지정구역 및 경관지구 지정예상구역 	<ul style="list-style-type: none"> 중심지구와 인접하므로 저소득층을 위한 직주근접방식의 개발방식 적용 주상 겸용의 고층공동주택건설로 토지이용밀도 증대
	주거 환경 관리 구역	19	220% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 일정수준의 주거환경에 대한 관리가 필요한 구역 표고 100m 이상지역이 포함된 구역으로서 도시경관에 대한 관리가 특별히 요구되지 않는 구역 도심 및 부도심 지역과 인접하지 않는 구역 간선도로와 인접하지 않고 교통환경이 불량한 구역 	<ul style="list-style-type: none"> 주거비 절감을 위한 임대APT 건설 생활편의시설 보완 및 보조간선가로망 체계형성 등 기능보완
	주거 정비 구역	37	240% ~260% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 표고 100m 이하의 주거환경정비가 필요한 구역 도심·부도심 및 역세권지역과 인접하지 않은 구역 간선도로와의 접근성이 양호한 구역 가구밀도가 높고 물량률이 높은구역 	<ul style="list-style-type: none"> 도시경관의 중요성이 부각되는 곳으로서 도시경관 형성에 역점
	복합 개발 유도 구역	14	280% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 도심·부도심 지역과 인접한 구역 표고 50m 이하의 지역으로서 간선도로와 인접한 구역 역세권지역과 인접하여 복합개발이 요구되는 구역 	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 소득계층의 기호에 맞는 주택수요에 부응하는 중층 또는 저층고밀주택으로 계획

다) 서울시 사례

○ 2004 서울 도시및주거환경정비기본계획-주거환경,재개발분야-과 2001 서울 도심재개발기본계획 상 계획용적률을 검토

구 분		계 획 용적률	기 준	개발방향
도심 재개발	기존 도심	600 400 250	◦ 상업지역 ◦ 준주거지역 ◦ 주거지역	◦ 서울도심부관리기본계획(2000)에 따라 층수를 여건에 따라 20층 이내에서 규제(90m)
	영등포 지역	800 400	◦ 일반업무, 상업지역 ◦ 혼합서비스지역	◦ 15층 이하 ◦ 10층 내외 (4층 ±)
	청량리 지역	800	◦ 역세권지역	◦ 20층 이하
		800 400 800	◦ 일반업무상업지역 ◦ 혼합서비스지역 ◦ 전략재개발지역	◦ 15층 내외 ◦ 10층 내외 ◦ 20층 이하
	용산 지역	800		◦ 150m 이내 고층화 허용
마포 지역	800 400	◦ 일반상업지역 ◦ 준주거지역	◦ 110m 25층이하	
주택 재개발 및 주거 환경 개선 사업	구릉지	170	◦ 1종 특성지 및 2종 특성지 ◦ 구릉지 및 급경사지 ◦ 주변지역이 7층 이하 주거지 ◦ 간선도로와 이격이 심한 지역	◦ 자연환경, 역사문화환경 및 도시경관보호 ◦ 저밀 주거환경유도
	평지	190	◦ 2종 특성지 중 170% 지역, 210% 지역에 속하지 아니하는 지역 ◦ 평지 지역 ◦ 주변지역이 12층 이하의 주거지 ◦ 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지	◦ 중저층 주거환경 유도
	역세권	210	◦ 2종특성지 및 3종특성지 ◦ 주변지역이 13층 이상인 주거지 ◦ 간선도로, 역세권, 상업 및 준주거지역 인접지	◦ 토지의 효율적 활용 및 주택공급 촉진

○ 개발가능용적률은 계획용적률에 공공시설 제공에 따른 인센티브를 적용받아 산정
(산식 개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 0.3a) / (1-a), a는 공공시설확보부지율)

4) 용적률계획

가) 용적률 구분

- 기준용적률 : 정비기본계획에서 부문별계획상 토지이용계획에서 정한 정비예정구역의 유형별로 각 유형의 특성을 반영하여 설정된 용적률로서 이는 선정된 정비예정구역 전체에 대한 용적률임
- 허용용적률 : 전체 정비구역 중 공공시설부지를 제외하고 순수 대지에 대한 용적률로서 정비사업 인허가시 사용되는 순밀도개념의 용적률임. 각종 인센티브의 적용을 받아 상한용적률을 넘을 수 없음
 - 정비구역별로 공공시설 부지확보 차이에 대한 형평성 문제를 해소하기 위하여 도입된 개념임
- 상한용적률 : 허용용적률의 상한치로서, 이는 각 토지이용계획유형에 따른 기준용적률을 기존 대지에 적용하는 경우 개발가능한 연면적의 10% 한도의 범위에서 상한을 정하되 국토의계획및이용에관한법률과 부산시조례에서 정한 용적률을 넘을 수 없도록 함
- 평균용적률
 - 적용방안 : 분리된 각 획지별 용적률의 평균이 허용용적률 이내이면 특정획지는 허용용적률을 초과할 수 있도록 하고 단, 이 경우 허용용적률을 초과하는 특정획지라 하더라도 상한용적률을 초과할 수 없도록 함
 - 도입목적 : 기본계획에서 정하는 기준용적률, 그리고 인센티브를 감안한 허용용적률은 정비예정구역 전체를 감안하여 설정된 용적률임. 그러나, 도로 등으로 획지가 분할되는 경우가 발생하여 사업추진이 곤란한 불합리한 점이 발생함. 따라서, 허용용적률의 적용을 각 획지간의 용적률의 평균치로 하여 사업추진의 원활화를 꾀하고자 함

나) 기준용적률계획

- 용적률계획은 기수립된 토지이용계획에서 제시한 대상지별 사업유형에 따라 차등적용하는 것을 원칙으로 함
- 토지이용계획에서는 주거환경개선사업, 주택재개발 및 주택재건축 사업 등 주거지관련 사업의 경우 입지기준에 따라 기존 도시재개발 기본계획과의 연계를 위하여 4개 유형으로 구분한 바 있음
- 기준용적률은 공공시설 제공시 인센티브를 충분히 적용받을 수 있도록 최저 200% 최고 260%로 계획. 단, 이미 구역으로 지정된 구역, 또는 사업진행중(공람 이행)인 구역은 제외

- 용적률이 기존에 추진되어 오던 기준용적률에 비하여 20% 하향조정 됨에 따라, 공공 시설 제공의 인센티브 외에 공동이용시설, 공개공지 등에 따른 다양한 인센티브를 검토하여 용적률 하향에 따른 사업성 감소를 완화하고, 정비사업의 원활화를 기함
- 도심재개발의 경우도 부산시 도시기본계획상 2도심6부도심에서 1도심5부도심 체제로의 변경을 감안하여 구역별 용적률 조정하되 600~800% 로 계획, 단 기 구역지정된 구역 또는 사업진행중(공람이행)인 구역은 제외

정비사업지 유형별 기준용적률 적용계획

사업유형	토지이용계획시 구역명	기 준 용적률	기 준	도시재개발 기본계획 비교
주거지 관련 정비사업	경관관리 구역	200%	○ 개발대상지가 고지대 급경사지 등으로 개발 여건이 불리하고 주변이 자연녹지 등의 미개발지와 접해 있거나 개발시 경관을 저해할 우려가 있어 저밀도 소극적 개발이 요구되는 지역	경 관 관 리 필 요 구 역 (200%~220%)
	주거관리 구역	220%	○ 개발의 필요성은 인정되나 신청지역이 고지대 또는 기반시설이 부족한 지역이거나 주변이 저층 저밀도로 개발된 지역으로써 고밀도의 개발이 주변에 부담을 줄 수 있어 주변과 조화되는 개발이 필요한 지역	주 거 환 경 관 리 구 역 (220%)
	주거정비 구역	240%	○ 인근 지역이 이미 고밀도로 개발되었거나 개발될 가능성이 많은 역세권 또는 상업화된 지역으로 주택 개발시 새로운 공공기반시설의 부담이 없거나 개발계획에서 부족한 공공기반시설의 확보가능성이 있는 지역	주 거 정 비 구 역 (240%~260%)
	개발유도 구역	260%	○ 정책이주지에 대한 정비사업 또는 주거환경개선 정비사업 등 정책적 판단이 필요한 지역 또는 상업지역·역세권 등과 인접하여 복합용도개발이 요구되는 지역으로서 개발시 경관저해의 우려가 없는 지역	복 합 개 발 유 도 구 역 (280%)
도시환경 정비사업	중생활 중심	600%	○ 대생활중심지 외 지역으로서 중생활권 규모의 중심지 기능을 수행하는 지역	기타(800%)
	대생활 중심	800%	○ 도시기본계획상 도심 또는 부도심지역에 입지하였고, 주요간선가로변 또는 역세권 등 상업기능 활성화 지역 ○ 대생활권의 중심지 기능이 요구되는 지역	도심, 부도심 (1,000%)

5) 용적률 완화 제도(인센티브) 운용

가) 주거지

(1) 공공시설부지 확보시

- 공공시설부지 등의 제공으로 인한 용적률 완화(인센티브)는 아래 식에 의하여 계산한 용적률을 기준용적률에 더하여 적용. 이 경우 인센티브를 적용받은 허용용적률은 상한용적률을 넘을 수 없음
- 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} \div \text{제공후 대지면적}) \times 200\%$
- 공공시설부지 제공 등의 인센티브 적용시 국토의계획및이용에관한법률 제65조 제2항의 규정에 의하여 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도한 공공시설은 제외하여야 함
- 정비계획입안권자는 정비사업 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 공공시설에 대하여 무상으로 양도할 것인지에 대하여 사전에 관리청과 협의하여야 함

ex1) 기준용적률 240%, 부지면적 30,000㎡, 공공시설제공 20% 인 경우

a. 허용용적률 산정 : $240\% + 1.5 \times (6,000 / (30,000 - 6,000)) \times 200\% = 315\%$

b. 상한용적률 검토 : ①기존 가능연면적의 110%이내 혹은 ②법상 상한 중 최소값

①기존가능연면적의 110%이내 : $\{(240\% \times 30,000) \times 1.1\} / (30,000 - 6,000) = 330\%$

②법상 기준 검토 : 부산시 조례상 3종 일반주거지역한도 : 300%

이 경우 허용용적률은 a, b 중 최소값인 300% 이내로 제한되며, 개발 연면적은 72,000㎡로서 당초 대지를 기준으로 하면 용적률 240% 내외임

ex2) 기준용적률 240%, 부지면적 30,000㎡, 공공시설제공 10% 인 경우

a. 허용용적률 산정 : $240\% + 1.5 \times (3,000 / (30,000 - 3,000)) \times 200\% = 273\%$

b. 상한용적률 검토 : ①기존 가능연면적의 110%이내 혹은 ②법상 상한 중 최소값

①기존가능연면적의 110%이내 : $\{(240\% \times 30,000) \times 1.1\} / (30,000 - 3,000) = 293\%$

②법상 기준 검토 : 부산시 조례상 3종 일반주거지역한도 : 300%

이 경우 허용용적률은 a, b 중 최소값인 273% 이내로 제한되며, 개발 연면적은 73,800㎡로서 당초 대지를 기준으로 하면 용적률 246% 내외임

(2) 공공이용시설 확보시

- 공공이용시설 부지를 제공하는 경우 확보한 면적의 비율에 따라 인센티브를 제공, 아래 산식에 따라 계산하여 기준용적률에 합산
- 산식 : $0.5 \times (\text{공공이용시설 부지면적} \div \text{확보후 대지면적}) \times 200\%$
- 이 때 확보후 대지면적은 (1) 항목의 공공시설부지 제공부지를 제한 면적에 추가로 확보면적을 제하는 것으로 함
- 공공이용시설로 인정하는 시설: 학교, 도서관, 사회복지시설

(3) 공개공지 제공시 (기존 공동주택지 재건축에 한함)

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 국토계획법시행령 제46조제2항제1호의 규정을 감안하여 아래 식으로 계산한 용적률 인센티브를 적용하되, 공동주택의 조정부분 또는 여유공간을 단순히 공개공지로 지정하는 경우는 인센티브 적용에서 제외
- 기존 건축물의 용적률이 높은 경우 사업의 원활한 추진을 위하여 용적률의 상향이 요구되므로 기존 용적률에 따른 용적률의 인센티브를 제공
- 확보한 공개공지 면적비율 한도내에서 기존의 용적률을 감안하여 기존용적률에 합산
- 산식 : $(\text{기존용적률} - 100\%) \times 20\%$
- 기존 용적률이 100% 미만인 경우는 적용하지 않으며, 250%를 넘는 경우에는 250%로 제한함

(4) 주거환경개선사업 인센티브

- 주거환경개선사업의 경우 사업여건이 매우 불량하므로 30% 한도 이내에서 공공기여도 및 불량정도에 따라 공동위원회 심의를 거쳐 인센티브를 부여할 수 있도록 함. 필요한 경우 별도 지침을 작성하여 운용할 수 있도록 함

(2) 지역경제 활성화 인센티브

- 열악한 지역경기 침체 개선을 위하여 정비사업에 지역건설업체 등 지역경제 활성화 기여도에 따라 3% 범위내에서 용적률 인센티브를 부여가능토록 함. 구체적인 인센티브 요율과 부여방식 등은 별도 지침을 작성하여 운용토록 함

나) 상업지

(1) 공공시설 제공시

- 공공시설부지 등의 제공으로 인한 용적률 완화(인센티브)는 아래 식에 의하여 계산한 용적률을 기준용적률에 더하여 적용. 이 경우 인센티브를 적용받은 허용용적률은 상한용적률을 넘을 수 없음
- 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} - \text{제공후 대지면적}) \times 600\%$
- 공공시설부지 제공 등의 인센티브 적용시 국토의계획및이용에관한법률 제65조 제2항의 규정에 의하여 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도한 공공시설은 제외하여야 함
- 정비계획입안권자는 정비사업 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 공공시설에 대하여 무상으로 양도할 것인지에 대하여 사전에 관리청과 협의하여야 함

(2) 공공이용시설, 공개공지 확보시

- (1) 항목의 1/3의 면적으로 인정함

6) 용적률 이양제도 도입검토

가) 기본개념

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

나) 도입의 효과

- 개발권을 매매할 수 있는 제도를 마련함으로써, 지역 내 총용적률은 유지하면서 부지별로 개발강도를 달리할 수 있는 제도 마련
- 도시개발에 유연성을 부여함으로써 사업지역 내 도시기능의 회복과 구조개선사업을 원활히 추진할 수 있고, 일부 고밀도 개발이 불가능하거나 개발을 지양해야할 구역도 개발대상에 포함시킬 수 있어 재개발·재건축 사업의 다양화와 활성화를 도모할 수 있음

다) 도입을 위한 과제

- 토지사용권의 이양을 위한 가치평가 또는 매매기법 등 각종 연구를 통하여 실현가능한 법 또는 조례의 개정 혹은 지침 등의 마련이 필요함

나. 건폐율 계획

- 국토법 및 도시계획조례에서 정한 건폐율 적용기준범위내에서 정함
- 정비구역별, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정하도록 계획

다. 높이계획

1) 기본방향

- 건축물의 높이는 부산시 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요 인자임
- 건축물의 높이는 용적률 및 건폐율 계획과 연계하여 설정되므로 기본계획에서 제시한 각각의 기준을 유연하게 적용하도록 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않는 것이 바람직함. 따라서, 정비예정구역별 높이 또는 층수를 정하지는 않고, 정비구역 지정 및 정비계획 수립시 지역특성을 감안하여 높이계획을 수립토록 가이드라인 제시
- 도시경관 또는 미관의 보호를 위하여 공공관리 측면에서 높이 또는 층수규제가 필요한 구역의 경우에 한정하여 높이제한구역을 정하고 적정 높이에 대한 가이드라인을 제시하도록 함

2) 높이적용 현황

- 기존의 재개발기본계획, 주거환경개선사업, 재건축사업시 층수에 대한 기준 또는 규제는 전무함
- 국토의계획및이용에관한법률상 용도지역의 경우 1종 일반주거지역의 경우 4층이하, 2종 일반주거지역은 15층 이하 등으로 규정하고 있음
- 일부 용도지구의 경우 부산시조례로 층수를 규제하고 있음

부산시 도시계획조례상 층수규제 현황

지 구 명		층수규제현황	비 고
1종일반주거지역		4층 이하	
2종일반주거지역		15층 이하	
경관지구	자연	4층 이하 또는 15m 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율: 20%이하(일반주거, 준주거 40% 이하) • 용적률: 100%이하(일반주거, 준주거 200%이하) • 대지내조경 : 30%이상
	수변		
	시가지		
미관지구	중심지	-	-
	역사문화	4층 이하 또는 12m 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 건축위원회 심의를 득하는 경우 또는 가로구역이 지정되는 경우 제외

3) 높이계획

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

가) 높이 계획 가이드라인

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

나) 가로구역 설정

(1) 가로구역 설정이 필요한 경우

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

(2) 가로구역 설정이 필요한 경우 절차이행

- 건축법 제51조 제1항의 규정에 의한 절차를 이행하여 가로구역 및 가로구역별 최고 높이를 지정하도록 함
- 가로구역별 최고높이를 지정할 경우 지정하기 이전보다 경관등 건축계획의 개선을 목적으로 하여야 하며 단순히 용적률의 상승을 목적으로 하여서는 안됨
- 동일한 가로구역 안에서 건축물의 용도 또는 형태에 따라 또는 획지별로 최고높이를 따로 정할 수 있도록 하여 스카이라인의 경직성을 지양

다) 건축물높이 제한구역

(1) 높이제한 설정이 필요한 구역

- 해발고도가 높은 지역 또는 해안변, 해안가시권 등 경관상 관리가 필요한 지역
- 제2종 일반주거지역으로써 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역에 인접한 지역

(2) 설정방법

구 분		높이기준	비 고
고지대	해발고도 100M 이상 지역	20층이하	
해변지역	바닷가에서 50m이내	20층이하	
	바닷가에서 50m에서 100m이내	25층이하	
제2종 일반주거지역으로써 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역에 인접한 지역		12층이하	원인지역과 인접 불력에 한함

(3) 높이적용완화

- 단, 필요한 경우 공동위원회 심의를 거쳐 완화 가능

라. 경관계획

1) 건축물의 배치 및 형태

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

2) 건축선 지정

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

3) 건축물의 형태 및 외관

- 건축물의 형태와 외관 등은 그 지역의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루도록 하고 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있도록 함
- 지상에는 가능한 한 비상용장애인 외의 주차장 설치를 지양하고 지상에 주민 휴게공간, 조경·녹지 공간으로 계획
- 구역 내에서는 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류·크기 등이 서로 잘 어울릴 수 있도록 함

3. 기반시설계획

가. 기본방향

- 기본계획에서 다루어야 할 시설의 종류를 선정하여 한계를 명확히 함
- 생활권, 인구향후 토지이용, 교통, 건축계획 등을 종합적으로 고려하여 장래 필요시설의 수요를 예측하고, 확보하여야 할 기반시설의 종류, 규모, 입지 등에 대한 가이드라인을 제시함
- 동일 생활권내에 구역별 분담이 필요한 경우 분담방안 제시
- 가급적 필요한 시설이 생활권별로 형평성있게 배분될 수 있도록 하고, 사업여건이 분리한 지역에 대하여는 공공지원 확대방안 검토

구 분	기 본 계 획	정 비 계 획	비 고
내 용	<ul style="list-style-type: none"> • 선택 필수항목 검토로 융통성 부여 및 입지와 규모의 개략적 범위설정 • 구역내 필요시설 지표제시 • 생활권별로 필요시설에 대한 입지의 개략적 지침제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 구체화 	

※ 필수항목 : 시설 설치에 대한 검토를 필수적으로 하여야 함
단, 일정규모 이하로서 설치가 필요없다고 판단되는 경우는 제외

나. 기반시설의 범위

- 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립지침상 시설확보에 대하여 언급된 내용은 정비기반시설, 공동이용시설, 사회복지시설, 주민문화시설 등이 있으며, 각 항목에 대하여 정비사업시 확보필요성 및 가능성을 감안하여 기본계획에서 다룰 범위를 설정
- 검토필수항목의 경우는 시설의 수요 및 규모등을 필수적으로 검토하되 본 기본계획에서 제시하는 계획지표를 감안하여 필요시 설치토록 함
- 검토선택항목의 경우는 검토하지 아니할 수 있음

기반시설 검토기준

구 분	지침상 시설	유사 관련계획	필수검토 항목구분
정비기반시설 (12)	<도시 및 주거환경정비법 제2조 제 4항>		
	• 도로, 주차장	• 타계획(교통계획)에서 검토	검토필수
	• 공원, 녹지	• 타계획(환경계획)에서 검토	검토필수
	• 광장, 공공공지	• 정비계획수립시 각 정비구역내 확보 가능하며, 이에 따른 인센티브 제공	검토선택
	• 상·하수도, 공동구, 가스공급시설	• 환경계획에서 검토	검토필수
	• 하천	• 도시관리계획상 내용은 반영하도록 하고, 친자연형 하천으로 유도	검토선택
	• 소방용수시설, 비상대피시설	• 사업계획수립시 각 항목에 대한 구체적인 설치방안 마련	검토필수
공동이용시설 (9)	<도시 및 주거환경정비법 제2조 제 5항>		
	• 놀이터	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보하여야 함	검토필수
	• 마을회관, 경로당	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토필수
	• 어린이집	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보	검토필수
	• 공동작업장, 공동구판상, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 등	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토선택
사회복지시설 (7)	<기본계획수립지침 4-15-2>		
	• 유아원	• 주거지 관련 정비계획내 확보할 수 있으며 이에 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	• 탁아소		
	• 양로원		
	• 모자보건시설		
	• 심신장애자수용시설		
	• 노인복지시설		
• 직업훈련원			
주민문화시설 (8)	<기본계획수립지침 4-15-2>		
	• 교육시설(학교)	• 규모, 입지, 구역별 배분기준 마련 • 주거지 관련 정비계획내 확보할 수 있으며 이에 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	• 도서관	• 주거지 관련 정비계획내 확보할 수 있으며 이에 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	• 공공청사(동사무소, 파출소 등)	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토필수
	• 문화시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토필수
	• 종교, 의료, 판매시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토선택
	• 운동시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보할 수 있음	검토선택

다. 지표검토(2020 도시기본계획상 발책)

구 분		2000	2005	2010	추가수요	확보방안	비고
교통	도로율	16.7	19.0	21.0	4.3%	도로 확보유도	전구역
	지하철 수송분담율	11.6	19.2	27.7	16.1%	상위계획과연계 역세권주변개발	역세권 고밀개발유도
공원	도시자연공원	24.99	26.28	27.56	2.57km ²	상위계획상 검토할내용	-
	근린공원	23.93	24.03	24.18	0.25km ²	대규모개발시 근린공원 확보유도	-
의료	병원수	3,392	3,800	4,574	1,182개소	-	-
	병상수	25,535	28,000	33,700	8,165병상	-	-
교육	초등학교	269	285	329	60개소	대규모개발시 확보유도	학교필요권역 설정 인구 증가하는 구에서 우선설치
사회 복지	아동복지	22	40	48	26개소	-	각구별로 3개소내외 확보유도
	노인복지	13	22	31	18개소	-	각구별로 2개소내외 설치
	장애인복지	18	25	38	20개소	-	각구별로 2~3개소내외 설치
	여성복지	13	20	29	16개소	-	각구별로 1~2개소내외 설치
문화	공공도서관	16	32	43	27개소	-	각구별로 2~3개소내외 설치
	박물관	11	14	15	4개소	-	각구별로 1개소 내외설치
공공 청사	파출소	238	304	300	62개소	-	각구별로 18~19개소 내외설치

라. 학교시설 검토

- 학교는 사회, 문화 발전의 주요 변수로서 사회복리를 구성하는 주요 요소임
- 특히 초등학교는 기초교육과정으로서 입지, 거리 등 지역적인 검토를 요하는 시설로서 신중히 검토할 필요가 있음

1) 현 황

- 2002년 현재는 초등학교는 279개소, 학급수는 81,716학급, 학생수는 288,174명이며, 학급당 학생수는 33.1명, 교원1인당 학생수는 26.4명임
- 부산시 대생활권 별로는 큰 차이없이 평준화되어 있으나 구별로는 기장군, 강서구의 수치가 낮는데 행정구역이 넓고 취학 아동수가 적기 때문임

초등학교 현황

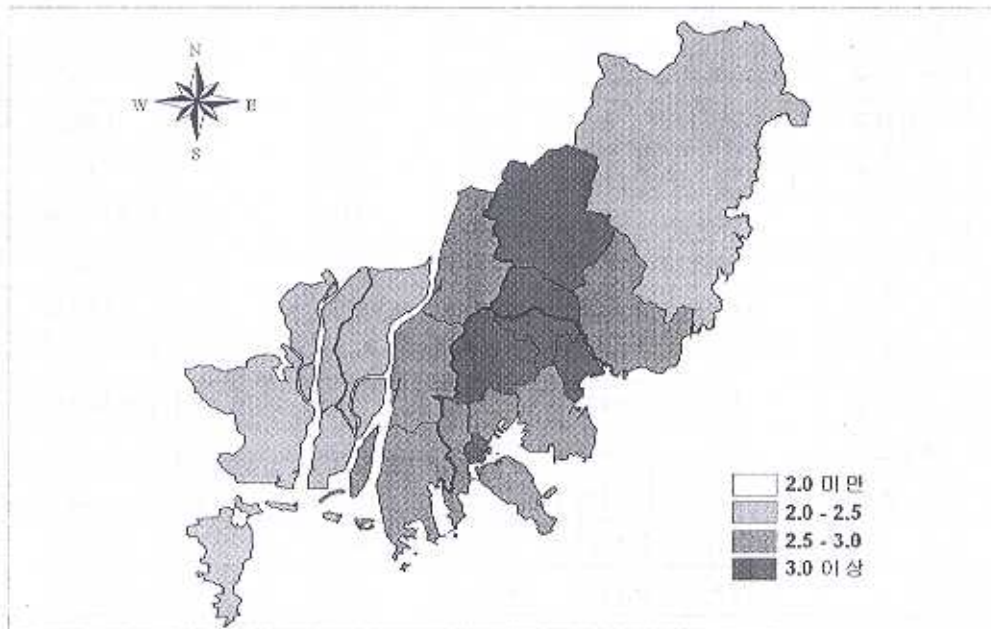
구 분	학교수	학급수	학생수(명)	학급당 학생수	남녀성비 (%)	교원수	교원당 학생수	
서부권	사 상 구	20	696	23,833	34.2	120	870	27.4
	북 구	24	936	31,550	33.7	119	1,158	27.2
	강 서 구	16	172	3,540	20.6	116	254	13.9
	사 하 구	24	907	31,112	34.3	116	1,143	27.2
	소 계	84	2,711	90,035	33.2	118	3,425	26.3
중부권	중 구	5	109	3,572	32.8	112	130	27.5
	동 구	9	231	7,426	32.1	116	301	24.7
	서 구	10	281	8,938	31.8	115	355	25.2
	영 도 구	14	371	11,443	30.8	111	479	23.9
	부산진구	31	980	32,600	33.3	118	1,208	27.0
	연 제 구	16	521	17,062	32.7	122	647	26.4
	남 구	19	609	20,210	33.2	116	759	26.6
	수 영 구	10	357	12,042	33.7	118	439	27.4
	소 계	114	3,459	113,293	32.8	117	4,318	26.2
동부권	동 래 구	20	617	20,339	33.0	124	771	26.4
	금 정 구	19	613	21,095	34.4	122	755	27.9
	해운대구	29	1,098	37,720	34.4	115	1,360	27.7
	기 장 군	13	218	5,692	26.1	117	285	20.0
	소 계	81	2,546	84,846	33.3	119	3,171	26.8
부산시	279	8,716	288,174	33.1	118	10,914	26.4	

주 : 남녀성비는 여자 100명당 남자의 수로 나타냄.
 자료 : 부산시, 부산통계연보, 2003.

○ 2004년의 부산발전연구원이 실시한 설문조사결과, 교육환경여건에 대한 만족도는 서부권이 가장 낮고, 중부하고 동부권은 같음. 구별로는 수영구가 가장 높고, 강서구가 가장 낮음

구 분	교육환경여건 만족도						합계	평점	
	매우 만족	비교적 만족	보통	비교적 불만족	매우 불만족	무응답			
서부권	사상구	3(2.1)	16(11.3)	56(39.0)	40(28.4)	20(14.2)	7(5.0)	141(100.0)	2.6
	북구		29(18.0)	93(57.8)	31(19.3)	8(5.0)		161(100.0)	2.9
	강서구			12(28.6)	16(38.1)	13(31.0)	1(2.4)	42(100.0)	2.0
	사하구		20(10.8)	101(54.6)	44(23.8)	14(7.6)	6(3.2)	185(100.0)	2.7
	소계	3(0.6)	65(12.3)	261(49.3)	131(24.8)	55(10.4)	14(2.6)	529(100.0)	2.7
중부권	중구	2(6.5)	5(16.1)	10(32.3)	5(16.1)		9(29.0)	31(100.0)	3.2
	동구	1(1.3)	10(13.2)	37(48.7)	24(31.6)	3(3.9)	1(1.3)	76(100.0)	2.8
	서구		9(11.3)	41(51.3)	15(18.8)	15(18.8)		80(100.0)	2.6
	영도구	3(3.0)	10(9.9)	53(52.5)	22(21.8)	10(9.9)	3(3.0)	101(100.0)	2.7
	부산진구	5(2.2)	79(34.6)	79(34.6)	55(24.1)	8(3.5)	2(0.9)	228(100.0)	3.1
	연제구	2(1.6)	26(21.1)	66(53.7)	21(17.1)	3(2.4)	5(4.1)	123(100.0)	3.0
	남구	2(1.2)	29(17.2)	95(56.2)	37(21.9)	4(2.4)	2(1.2)	169(100.0)	2.9
	수영구	8(7.9)	37(36.6)	46(45.5)	8(7.9)	2(2.0)		101(100.0)	3.4
	소계	23(2.5)	205(22.6)	427(47.0)	187(20.6)	45(5.0)	22(2.4)	909(100.0)	3.0
동부권	동래구	8(4.8)	56(33.9)	86(52.1)	15(9.1)			165(100.0)	3.3
	금정구	7(5.0)	36(25.5)	60(42.6)	11(7.8)	18(12.8)	9(6.4)	141(100.0)	3.0
	해운대구	2(0.9)	36(16.4)	118(53.6)	35(15.9)	26(11.8)	3(1.4)	220(100.0)	2.8
	기장군			15(39.5)	18(47.4)	5(13.2)		38(100.0)	2.3
	소계	17(3.0)	128(22.7)	279(49.5)	79(14.0)	49(8.7)	12(2.1)	564(100.0)	3.0
합계	43(2.1)	398(19.9)	967(48.3)	397(19.8)	149(7.4)	48(2.4)	2,002(100.0)	2.9	

자료:부산발전연구원,부산지역내 지역균형발전 방안에 관한 연구,2004



주 : 각 문항에 대해 5점 척도로 매우 만족(5점), 비교적 만족(4점), 보통(3점), 비교적 불만족(2점), 매우 불만족(1점)으로 점수를 부여했음.

2) 수요검토

- OECD 기준의 교육조성을 위한 학교설치기준, 부산시 교육지표, 2020도시기본계획상 지표, 등을 감안하고, 통학권, 개발규모를 검토하여 설정

가) 초등학교 1개교 설립을 위한 세대수 산정

구 분		내 용	비 고
학생수용지표 (부산교육발전계획)	학급당학생수①	· 30 인/학급	
	학교당학급수②	· 36학급 / 학교 (최대 45)	
	학교당학생수③	· 1,080 인/학교	① × ②
	세대당학생수④ (인/세대)	· 0.33	
초등학교 설치를 위한 세대수	학교1개소확보를 위한필요세대수⑤	· 약 3,273 세대/학교	③ ÷ ④
	50% 적용 (인센티브등을 감안)	· 1,637 → 1,500세대 적용	⑤ × 0.5

나) 정비사업유형별 세대수 증가현황

구 분		주택재개발	주택재건축	주거환경 (공동)	비 고
원 료 구 역 사 례	개 수	2	20	5	시 내부자료
	평균적용용적률(%)	280	350	400	
	당초대비세대수증가(배)	1.7	2.2	1.9	
보 정	계획용적률(%)	250	250	260	
	세대수증가에측(배)	1.5	1.6	1.2	
	증가분(배)	0.5	0.6	0.2	

3) 확보계획

가) 학교설치기준

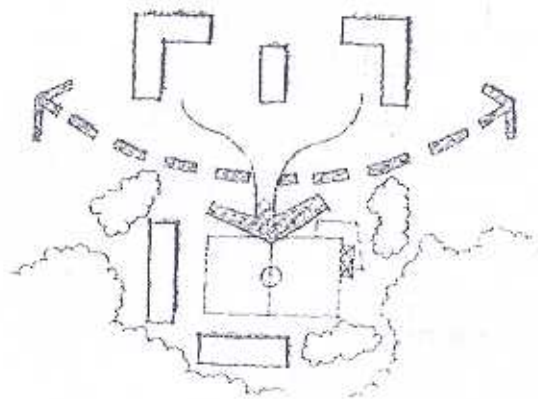
- 학교필요권역 설정 : 통학권(반경500m내외)을 고려하여 설정된 근린생활권 중 권역내 개별 정비예정구역의 예정세대수 증가의 합이 1,500세대를 상회하는 경우(유형C, 유형 D) 설정토록 함
- 학교필요권역별로 1개소의 초등학교를 확보하도록 하며 이 때 기존 과밀학교, 미집행학교시설 등을 감안하여야 함

나) 배치기준

- 학교필요권역 내 사업시 : 권역내 사업지가 1개소인 경우(유형D) 구역내 확보를 유도하고 시설부지 제공에 따른 인센티브를 제공하며, 2개소 이상인 경우(유형 C) 가장 큰 구역에 확보하도록 유도함

다) 학교 확보시기

- 유형D : 단일 정비예정구역으로서 정비사업 시행시 확보
- 유형C : 학교부지가 필요한 구역을 우선 추진하거나 동시 추진하도록 하되, 소규모 사업지가 먼저 추진되는 경우 일시적으로 주변학교를 이용하거나 미니학교를 운영가능토록 함
- 학교필요권역외 사업시 : 인근학교 또는 기존학교의 이용을 권장하고, 필요한 경우 학군의 조정 유도



[교육시설 개방화를 통한 오픈스페이스 활용]

마. 기타시설 검토

1) 현 황

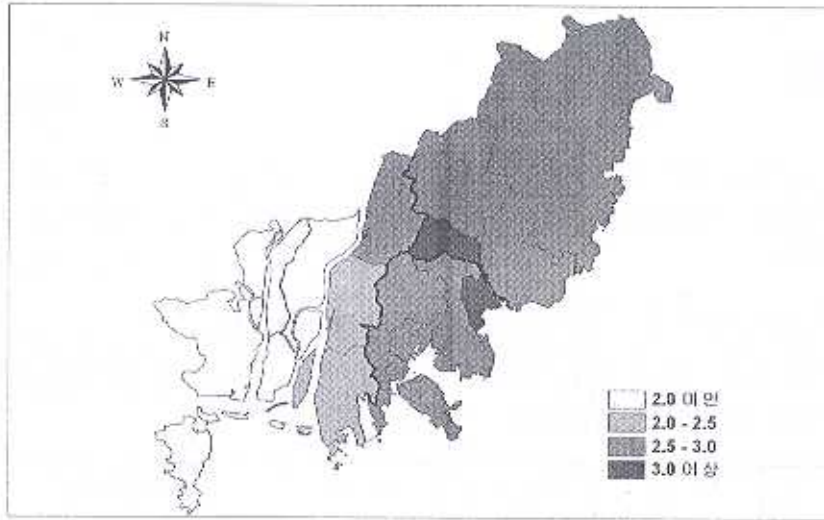
가) 사회복지시설

- 사회복지시설은 2010년 목표기준에 비하여 약 80개소가 부족함
- 사회복지여건 만족도는 수영구, 동래구, 연제구의 순으로 높고, 강서구, 사상구, 사하구 순으로 낮으며 지역별 편차가 심함

구 분	계	아동복지	노인복지	장애인 복지	여성복지
2000년 기준	66	22	13	18	13
목표연도(2010) 기준	146	48	31	38	29
추가설치수요	80	26	18	20	16

구 분	사회복지여건 만족도						합계	평점	순위	
	매우 만족	비교적 만족	보통	비교적 불만족	매우 불만족	무응답				
서부권	사상구		4(2.8)	56(39.7)	52(36.9)	21(14.9)	8(5.7)	141(100.0)	2.3	15
	북구		14(8.7)	66(41.0)	63(39.1)	18(11.2)		161(100.0)	2.5	10
	강서구			10(23.8)	17(40.5)	13(31.0)	2(4.8)	42(100.0)	1.9	16
	사하구		9(4.9)	70(37.8)	83(44.9)	17(9.2)	6(3.2)	185(100.0)	2.4	14
	소계	0(0.0)	27(5.1)	202(36.2)	215(40.6)	69(13.0)	16(3.0)	529(100.0)	2.4	
중부권	중구	1(3.2)	1(3.2)	12(38.7)	5(16.1)	3(9.7)	9(29.0)	31(100.0)	2.6	5
	동구		7(9.2)	33(43.4)	29(38.2)	6(7.9)	1(1.3)	76(100.0)	2.5	10
	서구		7(8.8)	35(43.8)	27(33.8)	11(13.8)		80(100.0)	2.5	10
	영도구	2(2.0)	7(6.9)	43(42.6)	38(37.6)	8(7.9)	3(3.0)	101(100.0)	2.6	5
	부산진구	3(1.3)	55(24.1)	78(34.2)	78(34.2)	11(4.8)	3(1.3)	228(100.0)	2.8	3
	연제구	1(0.8)	19(15.4)	56(45.5)	35(28.5)	5(4.1)	7(5.7)	123(100.0)	2.8	3
	남구		17(10.1)	70(41.4)	72(42.6)	7(4.1)	3(1.8)	169(100.0)	2.6	5
	수영구	10(9.9)	23(22.8)	58(57.4)	8(7.9)	2(2.0)		101(100.0)	3.3	1
	소계	17(1.9)	136(15.0)	385(42.4)	292(32.1)	53(5.8)	26(2.9)	909(100.0)	2.7	
동부권	동래구	3(1.8)	47(28.5)	87(52.7)	27(16.4)	1(0.6)		165(100.0)	3.1	2
	금정구		16(11.3)	59(41.8)	36(25.5)	21(14.9)	9(6.4)	141(100.0)	2.5	10
	해운대구	2(0.9)	33(15.0)	97(44.1)	56(25.5)	29(13.2)	3(1.4)	220(100.0)	2.6	5
	기정군		1(2.6)	22(57.9)	12(31.6)	3(7.9)		38(100.0)	2.6	5
	소계	5(0.9)	97(17.2)	265(47.0)	131(23.2)	54(9.6)	12(2.1)	564(100.0)	2.8	
합계	22(1.1)	260(13.0)	852(42.6)	638(31.9)	176(8.8)	54(2.7)	2,002(100.0)	2.6		

자 료 : 부산발전연구원, 부산지역내 지역균형발전 방안에 관한 연구, 2004
 주 : 각 문항에 대해 5점 척도로 매우 만족(5점), 비교적 만족(4점), 보통(3점), 비교적 불만족(2점), 매우 불만족(1점)으로 점수를 부여했음.



나) 문화시설

○ 문화시설은 총 88개소로 부산진구가 가장 많음

공연장 및 영화관

구 분	합계	공 연 장				영화관	문화관	박물관	공 립 도서관	
		소계	종합공연장	일반공연장	소공연장					
서부권	사상구	3	-	-	-	-	1	1	1	
	북구	3	-	-	-	-	1		2	
	강서구	2	-	-	-	-	1		1	
	사하구	3	1	-	1	-		1	1	
	소계	11	1	-	1	-	3	2	5	
중부권	중구	9	3	-	1	2	5		1	
	동구	7	2	1	-	1	3		2	
	서구	4	2	-	1	1	-	1	1	
	영도구	2	-	-	-	-	-	1	1	
	부산진구	15	4	1	-	3	6	1	2	2
	연제구	2	-	-	-	-	-	1		1
	남구	8	4	1	1	2	-	3	1	
	수영구	5	3	1	-	2	1		1	
소계	52	18	4	3	11	15	2	7	10	
동부권	동래구	7	3	-	1	2	1	1	1	1
	금정구	9	2	1	-	1	2	1	2	2
	해운대구	7	1	-	-	1	3		3	
	기장군	2	-	-	-	-	-	1		1
	소계	25	6	1	1	4	6	3	3	7
부산시	88	25	5	5	15	21	8	12	22	

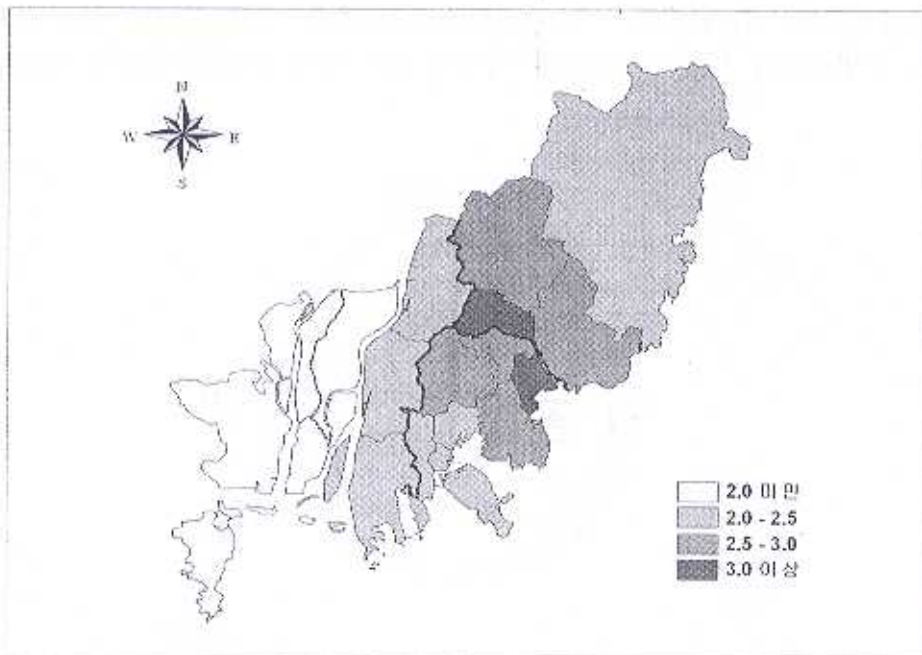
자료 : 부산시, 부산통계연보, 2003.

○ 문화시설여건에 대한 만족도는 수영구, 동래구, 부산진구의 순으로 높고, 강서구, 영도구, 사하구의 순으로 낮음

문화여건 만족도

구 분	문화여건 만족도						합계	평점	순위	
	매우 만족	비교적 만족	보통	비교적 불만족	매우 불만족	무응답				
서부권	사상구		1(0.7)	46(32.6)	50(35.5)	34(24.1)	10(7.1)	141(100.0)	2.1	14
	북구		15(9.3)	56(34.8)	58(36.0)	30(18.6)	2(1.2)	161(100.0)	2.4	8
	강서구		1(2.4)	6(14.3)	14(33.3)	18(42.9)	3(7.1)	42(100.0)	1.7	16
	사하구		5(2.7)	58(31.4)	82(44.3)	33(17.8)	7(3.8)	185(100.0)	2.2	11
	소계	0(0.0)	22(4.2)	166(31.4)	204(38.6)	115(21.7)	22(4.2)	529(100.0)	2.2	
중부권	중구		1(3.2)	11(35.5)	6(19.4)	4(12.9)	9(29.0)	31(100.0)	2.4	8
	동구		6(7.9)	27(35.5)	34(44.7)	8(10.5)	1(1.3)	76(100.0)	2.4	8
	서구		4(5.0)	25(31.3)	30(37.5)	21(26.3)		80(100.0)	2.2	11
	영도구	1(1.0)	4(4.0)	22(21.8)	41(40.6)	30(29.7)	3(3.0)	101(100.0)	2.0	15
	부산진구	4(1.8)	50(21.9)	73(32.0)	80(35.1)	17(7.5)	4(1.8)	228(100.0)	2.8	3
	연제구	1(0.8)	13(10.6)	40(32.5)	52(42.3)	11(8.9)	6(4.9)	123(100.0)	2.5	4
	남구	1(0.6)	25(14.8)	54(32.0)	65(38.5)	21(12.4)	3(1.8)	169(100.0)	2.5	4
	수영구	10(9.9)	33(32.7)	44(43.6)	12(11.9)	2(2.0)		101(100.0)	3.4	1
소계	17(1.9)	136(15.0)	296(32.6)	320(35.2)	114(12.5)	26(2.9)	909(100.0)	2.6		
동부권	동래구	5(3.0)	49(29.7)	79(47.9)	30(18.2)	1(0.6)	1(0.6)	165(100.0)	3.2	2
	금정구		22(15.6)	48(34.0)	36(25.5)	26(18.4)	9(6.4)	141(100.0)	2.5	4
	해운대구	3(1.4)	34(15.5)	76(34.5)	62(28.2)	41(18.6)	4(1.8)	220(100.0)	2.5	4
	기장군		1(2.6)	12(31.6)	17(44.7)	8(21.1)		38(100.0)	2.2	11
	소계	8(1.4)	106(18.8)	215(38.1)	145(25.7)	76(13.5)	14(2.5)	564(100.0)	2.7	
합 계	25(1.2)	264(13.2)	677(33.8)	669(33.4)	305(15.2)	62(3.1)	2,002(100.0)	2.5		

자 료 : 부산발전연구원, 부산지역내 지역균형발전 방안에 관한 연구, 2004



2) 확보계획

가) 기본방향

- 지역균형 발전을 위하여 각 시설수요가 높은지역에 확보하도록 유도
- 광역적으로 검토하여야 하는 시설에 대하여는 자지구에서 지역차원의 종합적 검토 후 추가로 필요한 시설 확보계획을 수립하도록 유도
- 구역내 부지를 제공하여 설치하는 경우 인센티브 제공

나) 설치기준

- 모든 사회복지시설은 장애인 및 노약자를 포함하여 이용자가 쉽고 편리하게 이용가능토록 함
- 도서관, 탁아시설, 경로당, 커뮤니티 센터 등은 주거지관련 정비구역의 경우 구역당 1개소 이상 설치하도록 하되, 가급적 학교, 공원 인접지역에 입지토록 함
- 도서관 중 규모가 작은 시설은 근린주구 단위 입지를 검토하여 도보권내 배치토록 하고 규모가 큰 시설은 도시계획시설로 결정하되 도심부에 배치하여 인지성과 접근성을 제고하도록 함
- 탁아시설, 경로당 등은 지역 여건에 맞추어 계획하되, 도시저소득주민 집단 거주지역의 우선 고려
- 기타 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지관, 시민회관, 생활과학관, 극장, 체육관, 운동장 등 주변지역을 포함하여 부족한 시설이 있는 경우 구역내 반영을 검토하도록 함

