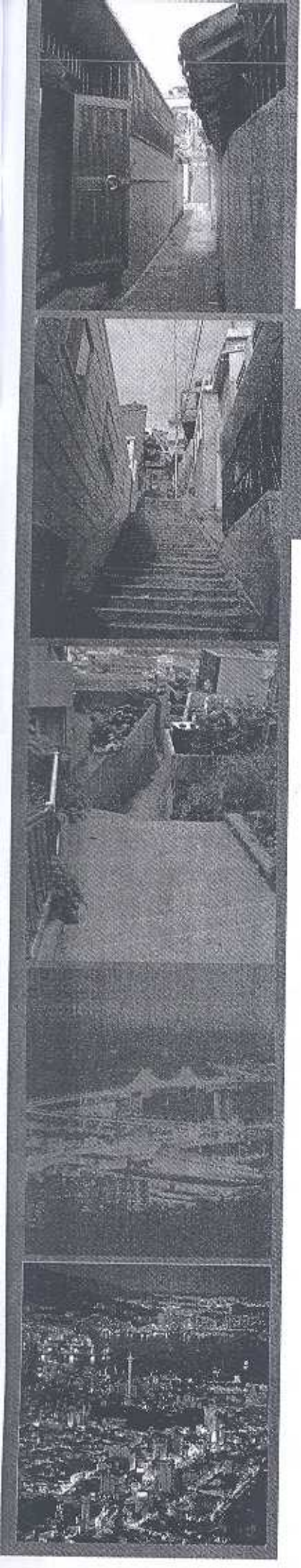


부산광역시
도시·주거환경정비기본계획(안)

요약보고서

부산광역시

목 차

정비예정구역 선정

1. 기본방향 ····· 1
2. 선정과정 ····· 1
3. 검토지역 도출 ····· 2
4. 선정기준 ····· 9
5. 선정구역 총괄 ····· 24

부 문 별 계 획

1. 토지이용계획 ····· 57
2. 밀도계획 ····· 66
3. 기반시설계획 ····· 80

정비예정구역 선정

1. 기본방향
2. 선정과정
3. 검토지역 도출
4. 선정기준
5. 선정구역 총괄

정비예정구역 선정

1. 기본방향

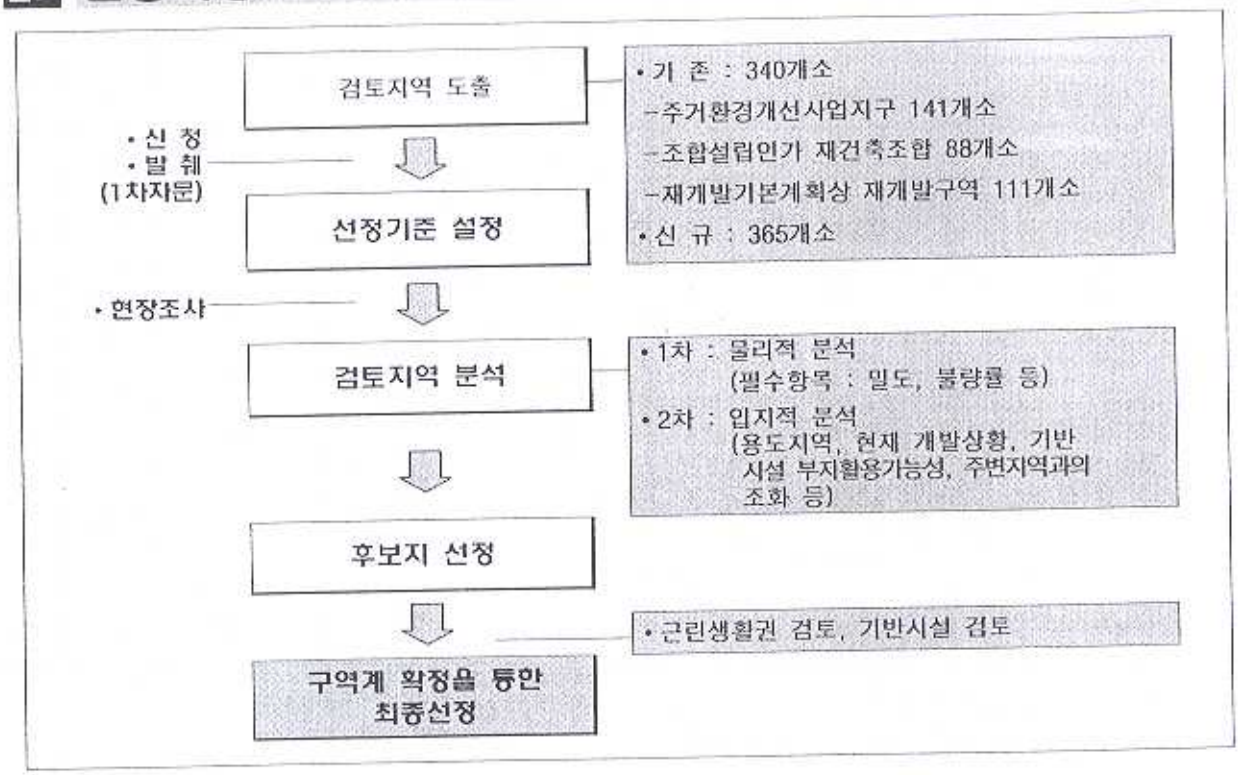
○ 지역여건에 부합하는 적정한 선정기준 설정을 통한 합리적 선정

○ 현장조사를 통한 실제상황을 반영한 선정

○ 효율적 관리를 위한 광역적 지정

○ 기존 정비체계의 연속성 유지

2. 선정과정



3. 검토지역 도출

가. 기 추진구역

1) 주택재개발

○ 2001 부산광역시 도시재개발기본계획상 주택재개발 지정대상범위로서 총 80개소임

○ 사업완료구역은 총 2 개소로서 서구 부민동구역, 해운대구 우2동구역 임

주택재개발 추진현황

구 분	지정대상 범 위		지구 분할 현황	추 진 현 황								미추진
	개소	면적 (㎢)		계	추진위 구 성	구역 지정	조합 설립	사업 시행 인가	관 리 처 분	착 공	준 공	
총 계	80	7.330	10	50	40 (46)	5 (5)	1	2	-	-	2	30
중 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서 구	5	0.161	0	4	1	2	-	-	-	-	1	1
동 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
영 도 구	8	0.349	-	3	2	-	-	1	-	-	-	5
부산진구	13	1.200	7	9	8 (11)	0 (1)	-	1	-	-	-	4
동 래 구	7	0.984	-	5	5	-	-	-	-	-	-	2
남 구	10	1.474	-	8	7	1	-	-	-	-	-	2
북 구	6	0.540	2	4	3 (5)	1	-	-	-	-	-	2
해운대구	7	0.505	-	5	4	-	-	-	-	-	1	2
사 하 구	9	0.682	-	3	3	-	-	-	-	-	-	6
금 정 구	3	0.428	-	1	-	-	1	-	-	-	-	2
연 제 구	5	0.508	-	4	4	-	-	-	-	-	-	1
수 영 구	2	0.098	-	1	-	1	-	-	-	-	-	1
사 상 구	5	0.401	1	3	3	-	-	-	-	-	-	2

자 료 : 부산광역시 내부자료, 2005.1

주 : ( )는 구역중 분할된 지구수를 포함한 숫자임

2) 주택재건축

○ 기 조합 설립현황은 총 88개 조합으로서 그 중 사업완료된 지역은 22개 조합임

재건축 추진현황

구 분	조합인가 총개소	추 진 현 황			비
		사업승인	착 공	완 공	
계	88	48	39	22	미착공9
중 구	7	3	3	3	
서 구	2	1	1	1	
동 구	5	1	0	0	
영 도 구	2	0	0	0	
부산진구	14	11	10	6	
동 래 구	9	4	4	1	
남 구	6	5	4	3	
북 구	5	2	2	1	
해운대구	9	7	4	2	
사 하 구	9	4	3	1	
금 정 구	13	7	6	4	
연 제 구	4	3	2	0	
수 영 구	2	0	0	0	
사 상 구	1	0	0	0	

자 료 : 부산광역시 내부자료, 2005.1

3) 주거환경개선

○ 기존 법령에 의하여 주거환경개선사업지구로 지정된 곳은 총 141개소임

주거환경개선사업 추진현황

구 분		계	사업시행	미시행	비 고
개 소		141	126	15	-
사업방식	현지개량	117	114	13	
	공동주택	17	5	12	
	혼합방식	7	7	0	공동주택방식 + 현지개량방식

주거환경개선사업 추진현황 (구별)

구 분		계소		현지개량		공동주택		혼합방식		비 고
		결정	시행완료	결정	시행완료	결정	시행완료	결정	시행완료	
계		141	126	117	114	17	5	7	7	-
구별	중구	14	14	14	14	-	-	-	-	
	서구	23	22	19	19	2	1	2	2	
	동구	18	18	16	16	1	1	1	1	
	영도구	10	10	10	10	-	-	-	-	
	부산진구	22	19	20	18	1	-	1	1	
	동래구	-	-	-	-	-	-	-	-	
	남구	21	17	16	16	5	1	-	-	
	북구	7	2	-	-	7	2	-	-	
	해운대구	3	2	2	1	-	-	1	1	
	사하구	7	7	7	7	-	-	-	-	
	금정구	1	1	1	1	-	-	-	-	
	강서구	-	-	-	-	-	-	-	-	
	연제구	7	6	4	4	1	-	2	2	
	수영구	4	4	4	4	-	-	-	-	
	사상구	1	1	1	1	-	-	-	-	
	기장군	3	3	3	3	-	-	-	-	

자 료 : 부산광역시 내부자료, 2005.1

4) 도시환경정비

○ 2001 부산광역시 도시재개발기본계획상 도심재개발 지정대상범위로서 총 31개소임

○ 현재 사업완료구역은 총 1구역 2지구로서 동래구 온천동구역 1,2지구임

도시환경정비사업 추진현황

구 분	지정대상 범위		재구분할 현황	추진 상황								미추진
	개소	면적 (㎢)		계	추진위 구성	구역 지정	조합 설립	사업 시행 인가	관리 처분	착공	준공	
총 계	31	4.089	14	8 (19)	3 (3)	2 (11)	0 (1)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	1 (2)	23
중 구	5	0.259	0	1	-	1 (광복동)	-	-	-	-	-	4
서 구	1	0.035	0	0	-	-	-	-	-	-	-	1
동 구	5	0.644	10	3 (10)	1 (수정1)	0 (8) (좌천범일)	0 (1) (좌천범일 8지구)	1 (좌천2)	-	1 (1) (좌천범일 1지구)	-	2 (좌천1, 부산역)
영도구	2	0.373	0	0	-	-	-	-	-	-	-	2 (봉래1, 청학1)
부산진구	4	1.714	1	1 (1)	1 (1) (범천1 -1)	-	-	-	-	-	-	3 (부전1,부전2,부전3)
동래구	3	0.098	3	1 (3)	-	0 (1) (온천동 3지구)	-	-	-	-	1 (2) (온천동1 ,2지구)	2 (온천1, 명륜1)
남 구	1	0.069	0	1	1 (문현1)	-	-	-	-	-	-	0
북 구	1	0.047	0	0	-	-	-	-	-	-	-	1 (구포1)
해운대구	3	0.210	0	0	-	-	-	-	-	-	-	3 (운촌,송정역,중동1)
사하구	1	0.019	0	0	-	-	-	-	-	-	-	1 (괴정시장 구역1)
금정구	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0
연제구	1	0.013	1	1	-	1 (연산1)	-	-	-	-	-	0
수영구	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0
사상구	4	0.608	0	0	-	-	-	-	-	-	-	4 (괘법1,2, 감전1,2)

자 료 : 부산광역시 내부자료, 2005.1

나. 신규검토 지역

1) 주택재개발

구 분		개 소 수	비 고
기 존		80	
변경	구역확장	14	• 서대신1, 부암1,2,3, 연지2(2), 양정1(2), 전포2, 온천2, 연산2, 연산3(2), 모라1
	분 할	10	• 문현2(2), 구포시장(3), 중동1, 모라1(2), 주례2(2)
	일부제척	13	• 청학2, 문현2(7), 대연2, 화명1, 구포2, 거제1, 연산3
	해 제	2	• 당감2, 만덕1
신 규		112	• 지자체 또는 민원인 요청지 • 시가화구역 검토를 통한 발췌
계		192	• 변경요청지역은 구역수에 산입하지 않음

주 : ( )는 동일구역에 대하여 2회이상 검토된 지역임

2) 주택재건축

구 분	개 소 수	비 고
기 존	88	• 조합설립인가를 득한 지역
신 규	171	• 기존 공동주택지 (168) 발췌 – 2005년 1월 1일 기준 20년 이상 – 시영아파트(58), 아파트지구(13)포함 • 기존 단독주택지 또는 복합지역 (3) – 노후단독주택지로서 지자체 요청구역 – 공동주택지중 구역정형화, 기반시설 접근성 확보를 위하여 일부 단독주택지를 포함하는 지역
계	259	

3) 주거환경개선

구 분		개소수	비 고
기 존		141	
변경	구역확장	4	• 보수1, 수정6, 좌천2, 청학5
	분 할	3	• 반송1, 신평1, 장림2
	재개발로 변경요청	20	• 남부민1, 서대2, 서대5, 이미2, 수정5, 좌천3, 초량2, 초량3, 범일1, 전포4,5, 개금1, 범전1,2, 대연1, 용호6, 우암4,5,6,7, 장림1, 서1
신 규		16	• 지자체 요청지
계		157	• 변경요청지역은 구역수에 산입하지 않음

주 : 재개발로의 변경요청지 중 지자체 및 관련부서 협의를 통하여 1차검토시 제외된 구역은 표시하지 아니하였음

4) 도시환경정비

구 분		개소수	비 고
기 존		31	
변경	구역확장	1	• 부전 2
	분 할	7	• 봉래1(3), 부전1(2), 괘법1, 감전1
	재 척	1	• 광복동
신 규		14	• 지자체 또는 민원인 요청지
계		45	• 변경요청지역은 구역수에 산입하지 않음

다. 검토지역 총괄

구 분	계	주택재개발	주택재건축	주거환경개선	도시환경정비
계	653	192	259	157	45
기 존	340	80	88	141	31
변 경	-	-	-	-	-
확 장	19	14	-	4	1
축 소	13	13	-	-	
분 할	20	10	-	3	7
시행방식 변경	18	-	-	18	-
해 제	3	2	-	-	1
신 규	313	112	171	16	14
비 고	• 변경요청은 총계에 산입하지 아니함				

4. 선정기준

○ 부산시 정비예정구역의 선정기준은 도시및주거환경정비법, 도시및주거환경정비기본계획 수립지침 및 부산시도시정비조례 등을 감안하여 설정하는 것을 원칙으로 함

○ 단, 부산시의 지역적 여건, 자료의 입수가능여부 등을 감안하여 항목을 조정하거나 비율을 강화 또는 완화할 수 있으며, 기존 재개발기본계획상 구역지정대상범위 등 사업이 추진되고 있는 등 특수한 경우에는 선정기준에 다소 부합하지 아니하더라도 예정구역으로 선정가능토록 함

가. 주택재개발사업

1) 기본방향

가) 기 결정구역 : 일괄 수용하되 변경사유가 있는 경우 검토

○ 2001년 재개발기본계획상 주택재개발 지정대상범위로 결정된 곳은 본 계획상 주택재개발 정비예정구역으로 일괄 수용하는 것을 원칙으로 하고, 신규건축물이 입지하여 사업이 불가능한 지역 등은 제외하였음

○ 추진위원회 구성, 정비구역 지정 및 정비계획수립 등 사업이 가시적으로 추진중인 구역 중 기존 구역개와 상이하여 변경을 요청하는 지역에 대하여는 가급적 추진상황을 반영할 수 있도록 구역계를 조정

○ 또한 행정구역이 2개 이상 구에 걸쳐 있어 사업추진상 애로점이 있는 경우 구역을 행정구역으로 분할하는 것을 감안하되, 분할된 각각의 정비예정구역이 사업가능한 규모인 경우에 한함

○ 현재 추진되지 아니하는 구역으로서 구역의 확장, 축소, 분할, 통합 등 변경을 요청하는 구역의 경우는 확장 또는 축소된 구역으로서 정비예정구역 선정기준을 만족하는 경우 요청을 수용토록 함

나) 신규검토구역 선정 : 선정기준에 따름

○ 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침, 부산시 도시정비조례 및 서울시 사례분석 등을 통하여 적정한 선정기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정하는 것을 원칙으로 함

○ 다만, 1차분석(물리적분석)을 통하여 정비가 필요한 지역이라 하더라도, 입지여건등을 검토하여 개발시 기반시설 확보가 어렵거나, 해안가시권, 고지대 등 경관상 문제점이 발생하는 지역 등 공공적 차원에서 공동주택의 건립이 어려운 지역의 경우 반영치 않도록 하며, 이는 타 사업으로 환경개선이 가능토록 유도

2) 관련법령 및 사례분석

구분	관련법령		서울시 사례	
	도시·주거환경정비 기본계획수립지침	부산시도시정비조례	서울시도시정비조례	(통합)2010 서울도시 및 주거환경정비기본계획
건축물 현황	-	• 노후불량건축물 40% 이상	• 노후불량건축물 2/3 이상	• 노후불량건축물 60% 이상
밀도	• 주택밀도 60호/ha 이상	• 주택밀도 50호/ha 이상	• 주택밀도 70호/ha 이상(뉴타운60)	• 주택밀도 65호/ha 이상
	• 총인구밀도 180인/ha 이상	-	-	-
도로	• 4m미만도로 점유율 30% 이상	• 4m미만도로 점유율 30% 이상	-	-
	• 주택접도율 40%이하	• 주택접도율 40%이하	• 주택접도율 30%이하	• 주택접도율 35%이하
대지	• 과소필지 등 40% 이상	• 과소필지 등 40% 이상	• 과소필지 등 50% 이상	• 과소필지 등 45% 이상
규모	-	-	• 10,000㎡이상	-
기타	• 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 • 건축법 제54조의 규정에 의한 재해관리구역으로 지정된 지역은 정비구역으로 지정할 수 있음.이 경우 당해 지역의 성격에 따라 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 위한 정비구역으로 구분	• 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 • 상습침수지역 · 재해관리구역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 긴급한 사업시행이 필요한 지역 • 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증 · 개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳 • 대상구역안에 국 · 공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역	• 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로서 신속히 사업시행이 필요한 지역	• 최근 3년이내 화재, 침수등 재해가 발생한 주택의 비율 50% 이상(의연금품 60만원이상 지급된 경우에 한함) • 예외적 적용 1.기존주택재개발기본계획상의 구역대상범위 2.균형발전사업지구(뉴타운포함) 3.지구단위계획구역 4.재해위험관리구역

법상 노후불량건축물의 정의

도정법 제2조(용어의 정의)	도정법 시행령 제2조 (노후·불량건축물의 범위)	부산시 도시정비조례 제 3조 (노후 · 불량건축물)
3호 '노후·불량건축물'이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 가.건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 나.다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물 (1)주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것 (2)건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것	①도시및주거환경정비법 제2조제3호나목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 1.건축법 제49조제1항의 규정에 의하여 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물 2.공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역안에 있는 건축물로서 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 건축물 3.당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물	①영 제2조제1항제2호에서 "공장의 매연 · 소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역안에 있는 건축물로서 시 · 도조례가 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 1.건축물로서의 구조내력을 갖추지 못한 것 2.거주지의 안전에 위험이 있을 정도로 노후한 것 3.벽 · 지붕 등의 주요구조부의 재질이 내열 · 내화 · 방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 것 4.2층 이하로서 벽체가 목조 · 조적조이고 지붕이 슬레이트 또는 연와조 등으로 화재에 취약한 것
다.도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물	②법 제2조제3호 다목에서 '대통령령이 정하는 건축물'이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 이 경우 제2호 및 제3호의 건축물에 관한 세부적인 기준은 시·도조례로 이를 정할 수 있다. 1.준공된 후 20년(시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다)이 지난 건축물 2.국토의계획및이용에관한법률 제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물 3.건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물	②영 제2조제2항 각호외의 부분 후단의 규정에 의하여 경관·기능상 철거가 불가피한 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 1.침실 · 부엌 · 화장실 · 세면장 중 한가지 이상을 갖추지 못한 것 2.옥내 상 · 하수도 시설이 없는 것 3.고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능한 것 4.방음 · 환기 · 채광을 위한 시설이 극히 열악한 것

3) 선정기준

○ 검토된 각종 기준은 선 항목이 나열식으로 되어 있어 적용이 모호할 우려가 있으므로 구역선정을 위한 필수항목을 노후불량건축물 과 밀도기준으로 하여 선정의 명확화를 기하도록 함

주택재개발 정비예정구역 선정기준

구 분		주택재개발사업
1차 (물리적 기준)	전 제	• 아래 항목 중 건축물 노후불량현황 및 밀도를 필수항목으로 함
	대지현황	• 과소필지등 비율 40%이상
	건축물현황	• 노후불량건축물 40%이상
	밀 도	• 건축밀도 60호/㏊ 이상
	도 로	• 4m미만도로점유율 30%이상 • 접도율 40% 이하
	기 타	1.상습침수지역, 재해관리구역 2.국공유지비율이 높은 지역 3.순환용주택을 건설하기위하여 필요한 지역 4. 기지정된 구역
2차 (물리적 기준)	경 관	• 해안변 해안가시권으로서 정비구역 지정이 불합리한 지역 제외 • 고지대 또는 급경사지로서 정비구역 지정이 불합리한 지역 제외
	용도지역등	• 용도지역상 공업지역, 녹지지역 등 주택관련 정비구역 지정이 불합리한 지역 • 나대지, 대규모 시설 등 정비구역내 포함이 불가한 지역
	기 타	• 일정한 예정구역으로 합리적 정비를 위하여 통합이 바람직한 구역의 경우는 통합유도

나. 주택재건축사업

1) 기본방향

가) 기 결정구역

○ 기존 주택건설촉진법에 의거하여 재건축조합 설립인가를 득한 지역은 본 정비기본계획상 주택재건축 정비예정구역으로 존치함을 원칙으로 함

○ 다만, 조합설립인가를 득한 재건축조합 중 사업이 완료된 지역, 정비기본계획에 반영하지 아니하여도 재건축이 가능한 구역 등은 기본계획에 반영하지 않도록 함

나) 신규 검토구역

○ 신규 검토구역은 공동주택지와 현행법 개정으로 재건축이 가능하게 된 단독주택지로 나누어 검토하되, 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 등의 검토를 통하여 적정한 선정기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정하는 것을 원칙으로 함

(1) 공동주택지

① 아파트지구

○ 아파트지구는 아파트지구는 아파트의 집단적 건립을 위하여 국토의계획및이용에관한법률 상 지정되었고 주택건설촉진법 상 아파트지구개발기본계획을 수립하도록 되어 있었으나, 2003. 11월 주택법의 제정에 따라 주촉법상 아파트지구의 내용이 없어졌으며 국토의계획및이용에관한법률에서도 삭제되었음

○ 현재 아파트지구 폐지 이후 법상 남아있는 항목은 도시및주거환경정비법 부칙 제 5조 제3항에서 "주택건설촉진법 제20조의 규정에 의하여 수립된 아파트지구개발기본계획과 지구단위계획은 정비계획으로 본다" 임

○ 아파트지구의 경우 공동주택의 건설 및 관리를 위하여 지정된 지구로서 공동주택 경과년도가 20년이 지나지 않은 경우가 있으나, (구서아파트지구 내 건립된 남산아파트의 준공년도는 1997년임) 아파트지구의 기존 기본계획내용을 정비계획으로 수용하고 사업변경 등을 원활히 가능하게 하기 위하여 본 기본계획에서 아파트지구를 재건축정비예정구역으로 일괄 반영하고, 기존 아파트지구개발기본계획을 검토를 통하여 기본계획에 수립토록 함

② 아파트지구와 공동주택지

○ 기본적으로 경과년도 20년 이상지역으로서 부지면적이 10,000㎡ 이상이거나 부지면적이 다소 협소하더라도 예정세대수 300세대 이상 건립가능한 공동주택지는 반영토록 함

○ 또한 단독으로는 기본계획에 반영하지 않아도 사업시행 가능한 규모인 2 이상의 소규모 공동주택지가 인접한 경우 사업성 향상을 위하여 통합하여 계획을 수립하고자 하는 경우에는 지자체에서 요청을 받아 기본계획상에 통합한 구역으로 정비예정구역을 설정하여 사업이 가능하도록 함

○ 공동주택지 중 진입로의 확보, 기존 구역의 부정형으로 인하여 합리적 대지조성이 필요한 경우, 도시계획적 차원에서 인근 단독주택지를 포함하는 것이 바람직한 경우 반영가능토록 함

(2) 단독주택지

○ 단독주택지의 경우 법 개정으로 단독주택지의 재건축이 가능하므로 정비가 필요한 일정규모의 기반시설이 확보된 지역에 대하여 재건축 정비예정구역으로 설정함

○ 이때 건설교통부에서 제시한 '단독주택지 재건축업무처리지침'상 기반시설과 주택밀집도가 비교적 양호하여 재개발사업추진이 어려운 지역을 대상으로 설정하는 것을 기본으로 함

2) 관련법령

구분	도시및주거환경정비법 제10조 별표1 제3호
공동주택지	• 다음의 1에 해당하는 지역 (1)건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 (2)재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 (3)노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역
단독주택지	• 기존의 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 당해 지역안의 건축물의 상당수가 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 재해 등으로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다. (1)당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을것. 다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. (2)노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상일 것 (3)당해 지역안의 도로율을 20퍼센트 이상으로 확보할 수 있을 것
	• 단독주택지 재건축업무처리지침, 건설교통부(2004.6.1) ① 과거 토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지조성사업, 시가지 조성사업, 재개발사업 등에 의해 계획적으로 조성된 지역 ② 당해 대상지역의 중심으로부터 반경 600m(±100m 가능) 이내 의 도로율이 20% 이상인 지역. 이 경우 도로율의 산정은 지침 2-3의 기준을 준용하여 산정할 수 있음 ③ 그 밖에 시·도지사가 기반시설이 양호하다고 인정한 일단의 지역
기타	• 건축법 제54조의 규정에 의한 재해관리구역으로 지정된 지역은 정비구역으로 지정할 수 있음. 이 경우 당해 지역의 성격에 따라 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 위한 정비구역으로 구분

3) 선정기준

주택재건축 정비예정구역 선정기준

구 분		공동주택지	단독주택지
1차 (물리적 기준)	전 제	• 경과년도를 만족하는 대상지중 기타 1개항목이상 만족	• 아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 만족하는 대상지중 기타 항목 1개이상 만족
	대지현황	-	-
	건축물현황	• 경과년도 20년이상 (2005년 기준)	• 노후불량 건축물 66.7%이상
	밀 도	-	• 건축밀도 50호/ha 이상
	도 로	-	• 도로율10% 이상 (외곽도로제외)
	기 타	1.부지면적 10,000㎡ 이상 2.현세대수 200호이상 3.예정세대수 300호이상	1.현세대수300호 이상 2.부지면적 10,000㎡ 이상
2차 (물리적 기준)	경 관	• 해안변 해안기시권으로서 정비구역 지정이 불합리한 지역 제외 • 고지대 또는 급경사지로서 정비구역 지정이 불합리한 지역 제외	
	용도지역등	• 용도지역상 공업지역, 녹지지역 등 정비구역 지정이 불합리한 지역 • 니대지, 대규모 시설 등 정비구역내 포함이 불가한 지역	
	기 타	• 일정한 예정구역으로 합리적 정비를 위하여 통합이 바람직한 구역의 경우 통합유도	

다. 주거환경개선사업

1) 기본방향

가) 기 결정구역

○ 주거환경개선사업지구의 경우 정비예정구역으로 일괄 수용하는 것을 원칙으로 함

○ 다만, 주거환경개선사업지구 중 사업추진 중이거나 사업완료된 지구로서 주택재개발 정비예정구역으로 사업유형 변경을 요청하는 경우에는 기본계획수립단계에서 유형결정이 어려우므로 검토하여 주거환경개선사업지구로 존치하거나 사업유형유보구역으로 반영

- 국공유지 무상양여, 공공기반시설 설치, 국·시 예산의 투입 등의 문제점이 있으므로 기본계획수립 시점에 주택재개발정비예정구역으로 반영하기 어려움
- 따라서 분석후 주거환경개선사업으로 존치하는 것이 타당하다고 판단되는 경우 기존의 사업방식으로 존치하고, 주택재개발 등으로 사업유형변경이 필요한 경우는 언급한 각종 문제점(국공유지무상불하, 공공기반시설 설치, 예산투입)을 해결하는 경우 가능하도록 명칭을 사업유형을 유보하도록 함

○ 구역계의 확장 또는 제척등의 구역계 변경요청이 있는 경우 신청지의 현황파악은 물론, 변경되는 전체 구역계에 대한 현황분석을 실시하여 신청여부를 결정토록 함

나) 신규 검토구역

○ 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침, 부산시 도시정비조례 및 서울시 사례분석 등을 통하여 적정한 선정기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 신정

2) 관련법령 및 사례분석

구분	관련법령		서울시 사례	
	도시·주거환경정비 기본계획수립지침	부산시도시정비조례	서울시도시정비조례	(통합)2010 서울도시및주거환경정비 기본계획
건축물 현황	• 노후불량건축물 50% 이상	• 노후불량건축물 50% 이상	• 노후불량건축물 2/3 이상	• 노후불량건축물 60% 이상
	• 무허가주택20% 이상	• 무허가주택 30% 이상	–	–
밀도	• 철거민50세대이상	–	–	–
	• 주택밀도70호/ha이상	• 주택밀도 70호/ha이상	• 주택밀도80호/ha이상	• 주택밀도65호/ha이상
	• 총인구밀도 200인/ha 이상	–	–	–
도로	• 4m미만도로점유율 40% 이상	• 4m미만도로점유율 40% 이상	–	–
	• 주택접도율 30%이하	• 주택접도율 30%이하	• 주택접도율 20%이하	• 주택접도율 35%이하
대지	• 과소필지등 50%이상	• 과소필지등 50%이상	• 과소필지등 50%이상	• 과소필지등 45%이상
소득수준	• 가계평균소득미달자 2/3이상	–	–	–
기타	• 주택재개발사업구역으로서토지면적50% 이상소유자와 토지또는 건축물소유자총수의 50%이상이 각각 재개발을 원치않는 경우 • 기존개발제한구역의 경우 구역지정전 건축된 노후불량건축물수 50% 이상 • 건축법 제54조의 규정에 의한 재해관리구역으로 지정된 지역은 정비구역으로 지정할 수 있음.이 경우 당해 지역의 성격에 따라 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 위한 정비구역으로 구분	• 상습침수지역 · 재해관리구역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 긴급한 사업시행이 필요한 지역 • 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증 · 개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거 환경이 열악하게 된 곳 • 대상구역안에 국 · 공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역 • 정비기반시설이 극히 열악하여 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역	• 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 지역으로서 산속히 사업시행이 필요한 지역	• 최근 3년이내 회재, 침수등 재해가 발생한 주택의 비율 50% 이상(의연금품 60만원 이상 지급된경우에 한함) • 예외적 적용 1.기존주택재개발기본계획 상의 구역대상범위 2.균형발전사업지구 (뉴타운포함) 3.지구단위계획구역 4.재해위험관리구역

3) 선정기준 결정

○ 검토된 각종 기준 가운데 주거환경개선 정비예정구역을 지정하기 위한 분석기준으로서 적정하고 조사 가능한 항목을 선정기준항목으로 하되, 전 항목이 나열식으로 되어 있어 적용이 모호할 우려가 있으므로 구역선정을 위한 필수항목을 두어 선정의 명확화를 기함

○ 다음 선정기준항목 중 필수항목은 그 지역의 노후현황을 판단하는데 가장 적합한 노후불량건축물과 밀도기준으로 함

○ 노후불량한 건축물은 법상 명시된 항목을 참고로 하여 준공후 20년 이상이 경과한 건축물을 기본으로 하고 외관상 불량도를 판단하여 결정

주거환경개선정비예정구역 선정기준

구 분		주 거 환 경 개 선 사 업
1차 (물리적 기준)	전 제	• 아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 필수항목으로 함
	대지현황	• 과소필지등 비율 50%이상
	건축물현황	• 무허가주택 30% 이상 • 노후불량건축물 50%이상
	밀 도	• 건축밀도 70호/ha 이상
	도 로	• 4m미만도로점유율 40%이상 • 접도율 30% 이하
	기 타	1.상습침구구역 재해관리구역 2.국공유지비율이 높은 곳 3.정비기반시설이 극히열악한지역

라. 도시환경정비사업

1) 기본방향

가) 기 결정구역

○ 기존 재개발기본계획상 지정된 도심재개발 지정대상범위의 경우 원칙적으로 수용

○ 신축건물 과다지역, 지역주민의 재개발 반대지역 등 지역 여건의 변화 등으로 조정이 필요한 경우 조정

나) 신규 검토구역

○ 도시 및 주거환경정비법 및 도시 및 주거환경정비기본계획수립지침에 근거한 적정한 선정기준을 마련하여 선정기준에 부합하는 경우 선정

2) 관련법령

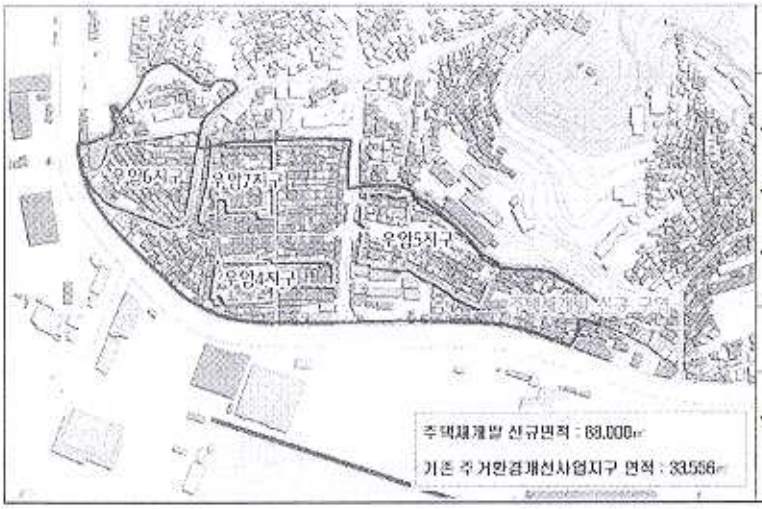
구분	도시·주거환경정비기본계획 수립지침	비고
요건	• 다음의 1에 해당하는 지역 가.정비기반시설의 정비에 따라 토지가 건축대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나.건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 다.인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라.당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 마.공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의한 도시형업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역	
기타		

3) 선정기준

부산시 도시환경정비예정구역 선정기준

구 분		도 시 환 경 정 비 사 업
1차 (물리적 기준)	전 제	• 아래 항목 중 밀도기준 및 건축물 노후불량현황을 필수항목으로 함
	대지현황	• 과소필지등 비율 50%이상
	건축물현황	• 노후불량건축물 50%이상
	밀 도	• 건축밀도 60호/ha 이상
	도 로	-
	기 타	1.최저고도지구의 토지면적이전체토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적이 3/2 이상인 지역 2.상습침구구역 재해관리구역 3.국공유지비율이 높은 곳 4.정비기반시설이 극히열악한지역

○예　　시 (기존 주거환경개선사업지구를 포함한 재개발사업요청)



일반현황
·구 역 명 : 우암4,5,6,7지구 ·정비사업 : 주거환경개선사업 ·면적(총면적) : 33,556㎡
변경신청 내용
·주택재개발사업구역 신청 (기존 주거환경개선사업구역포함)

바. 총 괄

부산시 정비예정구역 선정기준 총괄

구 분		주택재개발사업	주택재건축사업		주거환경 개선사업	도시환경 정비사업
			공동주택지	단독주택지		
1차 (물리적 기준)	전 제	아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 필수 항목으로 함	경과년도를 만족하는 대상지중 기타1개항목이상 만족	아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 만족하는 대상지중 기타 1개항목이상 만족	아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 필수 항목으로 함	아래 항목 중 밀도 기준 및 건축물 노후불량현황을 필수 항목으로 함
	대지 현황	• 과소필지등 비율 40%이상	–	–	• 과소필지등 비율 50%이상	• 과소필지등 비율 50%이상
	건축물 현황	• 노후불량건축물 40%이상	• 경과년도 20년이상	• 노후불량 건축물 67.7%이상	• 무허가주택 30% 이상 • 노후불량건축물 50%이상	• 노후불량건축물 50%이상
	밀 도	• 건축밀도 60호/ha 이상	–	• 건축밀도 50호/ha 이상	• 건축밀도 70호/ha 이상	• 건축밀도 60호/ha 이상
	도 로	• 4m미만도로점유율 30%이상 • 접도율 40%이하	–	• 도로율10%이상 (외곽도로제외)	• 4m미만도로점유율 40%이상 • 접도율 30%이하	–
	기 타	1.상습침구구역 재해관리구역 2.국공유지비율이 높은 곳 3.순환용주택을 건설하기위하여 필요한 지역 4.기존재개발기본계획상지정대상범위로서 추진중인 지역	1.부지면적 10,000㎡ 이상 2.현세대수 200호이상 3.예정세대수 300호이상	1.현세대수300호 이상 2.부지면적 10,000㎡ 이상	1.상습침구구역 재해관리구역 2.국공유지비율이 높은 곳 3.정비기반시설이 극히열악한지역	1.최저고도지구의 토지면적이전체 토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물의 바닥면적이 3/2 이상인 지역
2차 (개발 여건 분석)		• 경관 (해안, 고지대) • 용도지역 부적합 지역 • 통합가능성 검토 등 지역여건을 고려한 조정			–	–