

# Contents

## 제1장 계획의 목표 및 범위

① 계획의 배경 및 목적 .....	1
② 계획의 성격 및 목표 .....	3
③ 계획의 범위 및 수립절차 .....	5

## 제2장 여건분석 및 도시진단

① 기본방향 .....	9
② 공간구조 .....	9
③ 도시재생특별법에 의한 쇠퇴진단 .....	14
④ 도시진단 종합분석 .....	26

## 제3장 도시재생 비전과 전략

① 비전도출 .....	31
② 목표설정 .....	33
③ 전략설정 .....	35
④ 공간적 전략 .....	37
⑤ 권역별 전략 .....	40
⑥ 구역별 전략 .....	54
⑦ 지역별 전략 .....	58

## 제4장 도시재생활성화지역

① 지정기준 설정 .....	77
② 도시재생활성화지역 지정 .....	86
③ 우선순위 평가기준 .....	92
④ 우선순위 평가 .....	96

## 제5장 실행주체 및 자원조달 계획

① 실행주체 구축방안 .....	99
② 자원추정 기본방향 .....	105
③ 마중물 사업비 추정 .....	106

# 표 목차

## 제1장 계획의 목표 및 범위

〈표1-1〉 도시재생전략계획의 부문별 내용 .....	6
〈표1-2〉 추진경위 .....	8

## 제2장 여건분석 및 도시진단

〈표2-1〉 여건분석(정성적 분석) 항목 .....	9
〈표2-2〉 2030년 부산도시기본계획 중심지체계 .....	9
〈표2-3〉 도심 및 부도심 도시재생활성화지역 지정 세부기준 검토 .....	10
〈표2-4〉 단계별 대상지 선정 .....	11
〈표2-5〉 커뮤니티뉴딜 1차사업 대상지 목록 .....	12
〈표2-6〉 개발사업 현황 .....	13
〈표2-7〉 10년간 5%이상 사업체 감소지역 .....	17
〈표2-8〉 3년 이상 연속 사업체수 감소지역 .....	18
〈표2-9〉 노후건축물 비율별 분포 .....	19
〈표2-10〉 법적 쇠퇴기준 .....	20
〈표2-11〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(1) .....	21
〈표2-12〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(2) .....	22
〈표2-13〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(3) .....	23
〈표2-14〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(4) .....	24
〈표2-15〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(5) .....	25
〈표2-16〉 SWOT 분석 .....	30

## 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-1〉 재생권역별 특성 .....	39
〈표3-2〉 도심권 전략 .....	40
〈표3-3〉 중부산권 전략 .....	45
〈표3-4〉 서부산권 전략 .....	50
〈표3-5〉 지역별 기본전략 .....	58
〈표3-6〉 도심권 토지이용 유형별 현황 .....	61
〈표3-7〉 도심권 토지이용 유형별 특징-1 .....	62
〈표3-8〉 도심권 토지이용 유형별 특징-2 .....	63
〈표3-9〉 중부산권 토지이용 유형별 현황 .....	66
〈표3-10〉 중부산권 토지이용 유형별 특징-1 .....	67

### 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-11〉 중부산권 토지이용 유형별 특징-2	68
〈표3-12〉 서부산권 토지이용 유형별 현황	72
〈표3-13〉 서부산권 토지이용 유형별 특징-1	73
〈표3-14〉 서부산권 토지이용 유형별 특징-1	74
〈표3-15〉 토지유형별 추진전략(1)	75
〈표3-16〉 토지유형별 추진전략(2)	76

### 제4장 도시재생활성화지역

〈표4-1〉 도시재생활성화지역 지정방법	79
〈표4-2〉 도시재생활성화지역의 선정절차	80
〈표4-3〉 활성화지역 유형	83
〈표4-4〉 도시재생활성화지역 경계설정 세부기준	84
〈표4-5〉 도시재생활성화지역 경계설정 예시도	85
〈표4-6〉 도시재생활성화지역 지정	86
〈표4-7〉 구·군별 지정 세부내용	87
〈표4-8〉 도시재생활성화지역 유형별 구분	88
〈표4-9〉 도시재생활성화지역별 계획내용(1)	89
〈표4-10〉 도시재생활성화지역별 계획내용(2)	90
〈표4-11〉 도시재생활성화지역별 계획내용(3)	91
〈표4-12〉 도시재생활성화지역 평가기준	95
〈표4-13〉 도시재생활성화지역 우선순위 평가	96
〈표4-14〉 도시재생활성화지역 단계별 집행계획	96
〈표4-15〉 도시재생활성화지역별 우선순위 평가	97

### 제5장 실행주체 및 자원조달계획

〈표5-1〉 도시재생조직(예시)	103
〈표5-2〉 도시재생 추진체계 및 역할	104
〈표5-3〉 자원투입 현황	105
〈표5-4〉 도시재생활성화 마중물사업 연차별 지원비율	107
〈표5-5〉 신규 마중물 사업비	108
〈표5-6〉 2016년이후 투입예정 사업비	108
〈표5-7〉 활성화지역 유형별 사업비	108
〈표5-8〉 단계별 집행계획	109
〈표5-9〉 연도별 집행계획	109
〈표5-10〉 구·군별 사업비	110

# 그림 목차

## 제1장 계획의 목표 및 범위

〈그림1-1〉 도시관리 패러다임 변화 .....	1
〈그림1-2〉 도시외곽지역 개발 및 도심공동화 .....	2
〈그림1-3〉 도시재생활성화 연계 방안 .....	2
〈그림1-4〉 도시재생전략계획의 성격 .....	3
〈그림1-5〉 부산광역시 관할구역 현황도 .....	5
〈그림1-6〉 도시재생전략계획 수립 절차 .....	7

## 제2장 여건분석 및 도시진단

〈그림2-1〉 도심 및 부도심 쇠퇴현황 .....	10
〈그림2-2〉 커뮤니티뉴딜 1차 사업 대상지 위치도 .....	11
〈그림2-3〉 개발사업 현황도 .....	13
〈그림2-4〉 30년간 구별 인구변화 .....	15
〈그림2-5〉 30년간 20%이상 인구감소지역 .....	15
〈그림2-6〉 5년간 구별 인구변화 .....	16
〈그림2-7〉 최근 5년간 3년연속 인구감소지역 .....	16
〈그림2-8〉 10년간 5%이상 사업체 감소지역 .....	17
〈그림2-9〉 3년연속 사업체수 감소지역 .....	18
〈그림2-10〉 노후건축물 비율별 분포 .....	19
〈그림2-11〉 쇠퇴 법적기준 .....	20

## 제3장 도시재생 비전과 전략

〈그림3-1〉 도시재생의 정의 .....	31
〈그림3-2〉 도시재생전략 목표도출 .....	34
〈그림3-3〉 비전 및 목표 연계체계 .....	36
〈그림3-4〉 추진전략 도출방법 .....	37
〈그림3-5〉 재생권역 구분도 .....	39
〈그림3-6〉 도심권 전략구상도 .....	40
〈그림3-7〉 도심권 지역자산 및 가치발굴 전략 .....	42
〈그림3-8〉 도심권 도시잠재력 및 활력 증진 전략 .....	43
〈그림3-9〉 도심권 시민역량 강화 프로그램 .....	44
〈그림3-10〉 중부산권 전략구상도 .....	45
〈그림3-11〉 중부산권 지역자산 및 가치 발굴 .....	46
〈그림3-12〉 중부산권 지역잠재력 및 활력증진 .....	47



### 제3장 도시재생 비전과 전략

〈그림3-13〉 중부산권 지역역량 강화 .....	48
〈그림3-14〉 동부산권 추진전략 .....	49
〈그림3-15〉 서부산권 전략구상도 .....	50
〈그림3-16〉 서부산권 낙동강권역 성장축 조성 .....	51
〈그림3-17〉 서부산권 지역 잠재력 및 활력 증진 .....	52
〈그림3-18〉 서부산권 도시역량 강화 .....	53
〈그림3-19〉 도심수변구역 재생전략 .....	55
〈그림3-20〉 강변산업구역 재생전략 .....	57
〈그림3-21〉 도심권 토지이용 유형별 현황도 .....	60
〈그림3-22〉 중부산권 토지이용 유형별 현황도 .....	65
〈그림3-23〉 동부산권 토지이용 유형별 현황도 .....	69
〈그림3-24〉 서부산권 토지이용 유형별 현황도 .....	71

### 제4장 도시재생활성화지역

〈그림4-1〉 도시재생활성화지역 선정과정 .....	80
〈그림4-2〉 법적기준 대상지 추출 .....	81
〈그림4-3〉 활성화지역 제외지역 검토 .....	82
〈그림4-4〉 활성화지역 분석 .....	83
〈그림4-5〉 도시재생활성화지역 지정도 .....	86
〈그림4-6〉 도시재생활성화지역 지정도 - 세부유형별 .....	88
〈그림4-7〉 도시재생활성화지역 우선순위 지정 기본방향 .....	92

### 제5장 실행주체 및 자원조달계획

〈그림5-1〉 도시재생사업 추진을 위한 조직체계 .....	99
〈그림5-2〉 부산광역시 도시재생관련 부서 현황(2015.10.) .....	100
〈그림5-3〉 도시재생활성화 마중물사업 2014년도 지원방식 .....	106
〈그림5-4〉 도시재생활성화 마중물사업 2015년도 지원방식 .....	107
〈그림5-5〉 단계별, 연도별 집행계획 .....	109

부산광역시장 귀하

본 보고서를 「부산광역시 도시재생전략계획 수립용역」의  
최종성과품으로 제출합니다.

2015년 11월

(주) 동 일 기 술 공 사  
대 표 이 사 김 수 보

(주) 부 경 종 합 기 술 단  
대 표 이 사 황 주 연

(주) 메가엔지니어링건축사사무소  
대 표 이 사 여 윤 화

## 참여기관 및 참여기술진

### ■ 부산광역시

시 장 서병수  
 행정부시장 정경진  
 창조도시국장 조승호  
 도시재생과장 강신윤  
 도시재생기획팀장 곽동식  
 도시재생주무관 김경환

### ■ 참여기술진

주) 동일기술공사

사업총괄	박갑순			
도시계획	박기범	유시존	박병욱	문태수
	김명섭	원용철	김산만	김광수
	김정기	노운상	이영두	곽성수
	마평일	이동훈	박진수	권정순
	안보현	조성곤	류현정	
도로및공항	문준선	안진희	강신흥	전창영
	홍창섭	신광열	김용겸	홍정민
	윤기민			
교	통	박상섭	강영석	이광수
		한설희		이주남
조	경	박동천	성환동	임종섭
		조영진		한지숙
환	경	김무학	김남경	김광수
		권오국	이창석	석현진
		임현정	황윤성	강현재
				한기정

주) 부경종합기술단

도시계획	이준철	염정민	김용범	
도로및공항	지현호	이홍덕	황주연	권기욱
	정오현			
교	통	신호	김종민	전대겸
조	경	하유미	김석규	
환	경	황순희	이수경	

주) 메가엔지니어링건축사사무소

건축	여운화	최정호	박강희	장진이
----	-----	-----	-----	-----

## ■ 도시 재생 위원회

위원장	김민수	부위원장	조승호
1분과위원장	우신구	2분과위원장	오종환
위원	김경수	위원	이승욱
	이성호		김형균
	손숙희		김종건
	오성훈		양화니
	최도석		이명희
	강동진		오광석
	김희경		오보근
	김해몽		전경욱
	김병환		김학곤

## ■ 시민 공청회

사회자	김민수(경성대학교 교수)
토론자	오세경(동아대학교 교수)
	황규홍(한국토지주택공사 수석연구원)
	김해몽(부산시민센터 센터장)
	박상필(부산발전연구원 연구위원)

---

**2025**

**부산광역시 도시재생전략계획**

---

[요 약 보 고 서]

2015. 11.



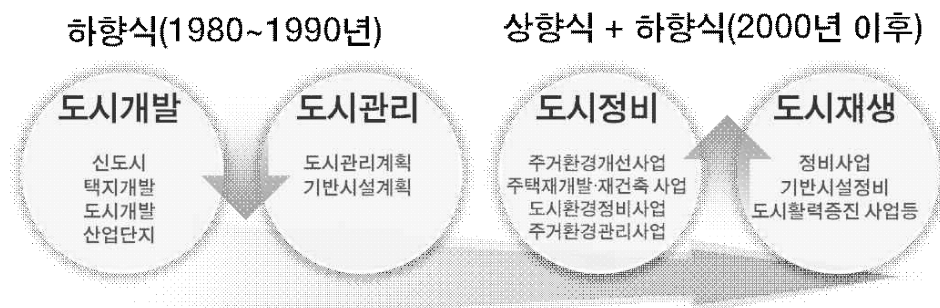
## 제1장 계획의 목표 및 범위

### 1 계획의 배경 및 목적

#### 1. 계획의 배경

##### 가. 도시관리 패러다임 변화

- 도시관리에 있어 물리적 측면뿐 아니라 사회적·경제적 측면을 통합적이고 균형 있게 고려한 도시재생으로 인식 전환
- 종전의 택지개발 및 재개발 등과 같이 도시 및 주거 환경을 개선하는데 초점을 맞춘 하향식 도시개발에서 벗어나 지역주민 참여를 통한 사람중심의 상향식개발로 도시민의 주거환경개선, 기반시설 정비 등 물리적 환경개선 뿐 아니라 일자리·교육·보건·생활안전 등 지역주민의 관심사를 고민하는 방식의 사회·문화적 통합재생방식으로의 도시재생 차원의 패러다임으로 전환



〈그림1-1〉 도시관리 패러다임 변화

##### 나. 도시외곽지역 개발 및 공동화 심화

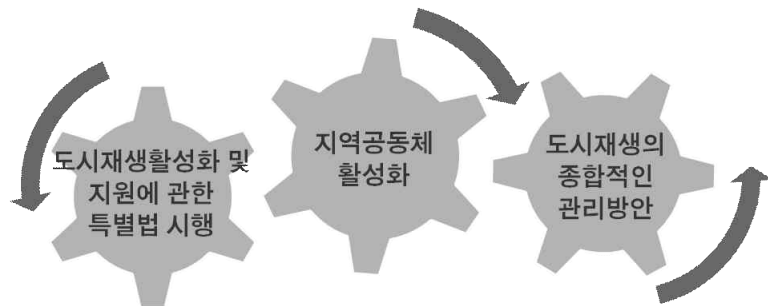
- 급속한 도시화와 도시의 외연적 확산에 따른 기존 도심의 경제쇠퇴와 물리적 환경의 노후화, 도시기반시설의 부족 등 시민의 삶의 질 저하 및 공동화 심화
- 부산광역시의 도심은 한국전쟁으로 인한 피난민 밀집주거지로 난개발과, 60~70년대 강제철거 이주를 위한 정책이주지 조성, 공공영구임대아파트 정책 등으로 도심의 급속한 쇠퇴
- 인구와 산업의 지속적인 집중으로 인한 도심지 고밀화 현상이 발생하였고, 자연적·물리적 공간한계와 성장억제정책 등으로 점차 시 외곽지역으로 공간 확산이 이루어져 도시기능도 분산되어 중심지와 외곽지간의 상호의존관계 심화
- 공급위주의 주택공급정책으로 기존 도심의 저소득층 거주민 소외 및 개발중심의 도시외곽지역 중심개발로 도심공동화가 심화



〈그림1-2〉 도시외곽지역 개발 및 도심공동화

## 다. 종합적이고 체계적인 도시재생 및 활성화 방안 필요

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행(2013.12.5.)에 따른 부산광역시의 지역적 여건 및 특성에 맞는 도시재생 비전·목표·추진전략 필요
- 원주민의 지역공동체 해체 등 도시문제가 심화됨에 따라 주민이 참여하는 지역 거버넌스 구축 및 지속가능한 도시재생전략 필요
- 부산역 창조경제플랫폼, 산복도로르네상스사업, 강동권 창조도시 조성사업, 행복마을만들기 등 기 시행중인 다양한 도시재생사업과 연계하고 부산광역시의 생활여건에 맞추어 도시재생 활성화 및 도시경쟁력 제고, 시민의 삶의 질 향상에 기여하기 위한 종합적·체계적인 도시재생전략계획 수립 필요



〈그림1-3〉 도시재생활성화 연계 방안

## 2. 계획의 목적

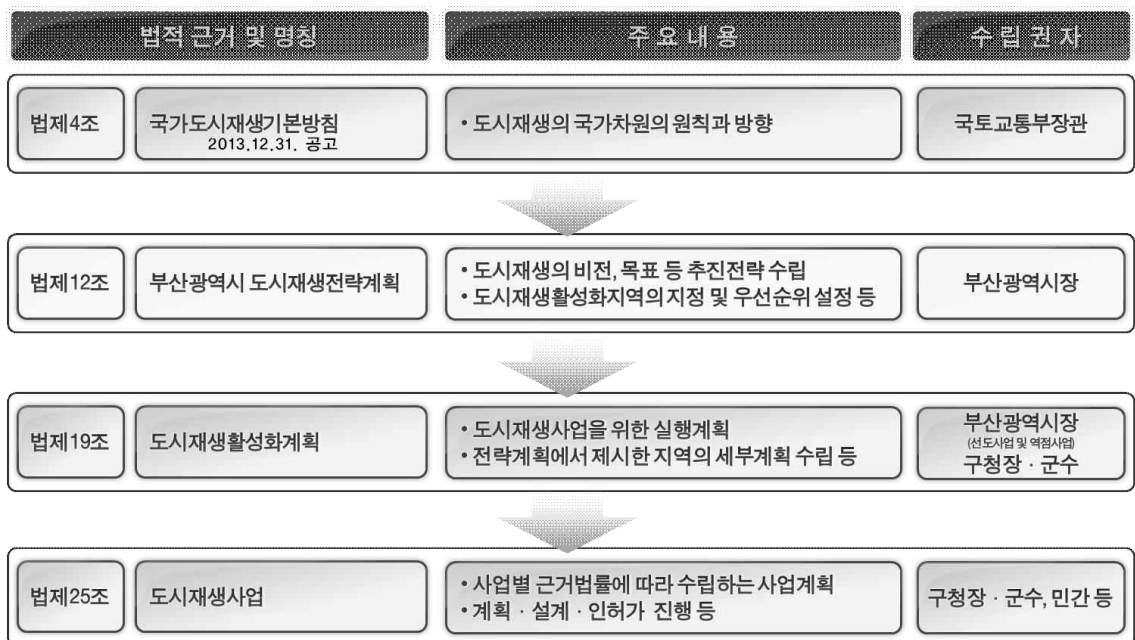
- 지역적 여건 및 특성에 맞는 종합적이고 체계적인 도시재생 비전·목표·추진전략 제시
- 지역여건을 종합 분석하여 도시재생이 우선적으로 필요한 지역에 대해 우선순위 선정 및 도시재생활성화지역 지정
- 해당 지역에서의 필요한 다양한 사업 및 잠재력 발굴 등 도시재생종합전략 수립으로 도시경쟁력 및 시민의 삶의 질 향상 도모



## 2 계획의 성격 및 목표

### 1. 계획의 성격

- 도시재생전략계획은 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적으로 활성화시키기 위한 도시재생이라는 목표를 달성하기 위한 기본전략
- 국가도시재생기본방침과 도시기본계획에 부합하도록 부산광역시 도시기본계획 등에서 제시된 도시의 비전과 목표와 연계하여 도시재생의 기본목표를 설정하고, 목표 달성을 위한 구체적인 방법론을 제시
- 전략계획을 통하여 도시의 현황과 도시가 형성된 역사 등을 조사하여 도시의 문제점과 도시공간의 왜곡 등을 진단하고, 해당 도시의 특성을 고려하여 도시재생의 기본전략을 제시
- 도시재생활성화계획의 상위계획으로서, 전략계획을 통하여 도시재생활성화계획의 대상지역이 되는 도시재생활성화지역을 지정
- 활성화지역 지정시에는 도시가 가진 유한한 잠재력과 자원을 활용하여 목표를 달성할 수 있는 최적의 장소를 고려하고, 해당 도시의 재원과 역량을 활성화지역에 집중
- 전략계획을 통하여 활성화지역별로 명확한 목표를 설정하고, 활성화지역간의 우선순위를 정하며, 활성화지역과 주변 지역과의 관계와 파급효과 등을 명확히 제시



〈그림1-4〉 도시재생전략계획의 성격

## 2. 계획의 목표

### 가. 지역주민의 적극적 참여를 통한 도시재생전략계획의 미래상 설정

- 지역공동체에 의한 자발적인 참여의 상향식 추진체계 구축
- 지역자산과 잠재력 활용
- 지역주민이 직접 참여하는 자족적 도시재생 추진
- 주민 및 지역전문가 설문조사, 공청회 등을 통한 적극적 주민참여 유도

### 나. 객관적 기준을 바탕으로 도시재생활성화지역 지정 및 관리방안 수립

- 정량적 분석
  - 물리, 경제, 사회적 측면의 도시쇠퇴 분석 등
- 정성적 분석
  - 지역자원, 부산광역시 정책방향, 지역역량 및 주민의견, 도시재생 잠재력 등
- 정량적 분석 및 정성적 분석을 종합하여 도시재생활성화지역 지정

### 다. 지역 거버넌스 구축을 통한 지역자력형 도시재생전략계획 수립

- 도시재생지원센터, 주민협의체 등을 구축하여 지역주민이 참여하는 지역 거버넌스 구축을 통해 지역의 재생역량 강화
- 도시재생기법별로 주민조직을 재구성 할 수 있는 기반구축

### 라. 장소중심의 계획체계를 통해 도시재생사업의 연계와 효과 극대화

- 중앙부처별 산발적인 지원사업을 장소 중심으로 연계·통합
- 집중적인 공공지원이 필요한 공간적인 범역을 통합 지원지역으로 선정하여 장소 중심의 통합적 도시재생사업 추진 유도
- 장소단위에서 물리적 환경정비와 프로그램 사업을 연계하여 시너지효과 극대화

### 3 계획의 범위 및 수립절차

#### 1. 계획의 범위

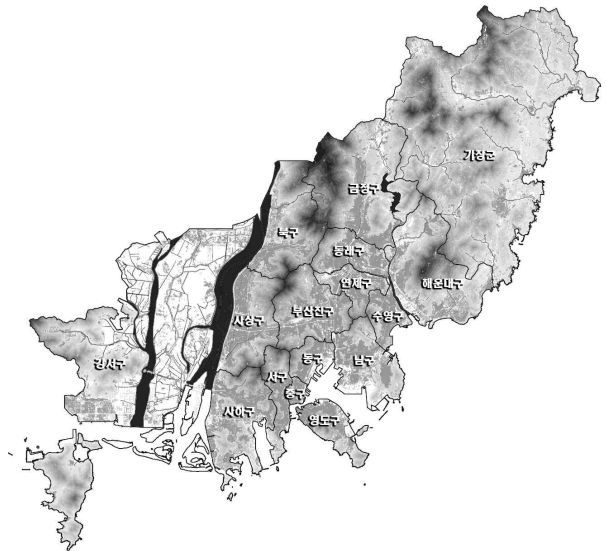
##### 가. 공간적 범위

- 위 치 : 부산광역시 전역  
(16개 구·군)

- 면 적 : 769.82km<sup>2</sup>

##### 나. 시간적 범위

- 기준연도 : 2014년
- 목표년도 : 2025년



〈그림1-5〉 부산광역시 관할구역 현황도

##### 다. 내용적 범위

- 계획의 목표 및 범위
- 목표 달성을 위한 방안
- 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
- 도시재생활성화지역의 지정에 관한 사항
- 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역간 연계방안
- 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행주체 구성 방안
- 중앙·지방정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 재원 조달 계획
- 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획
- 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준
- 그 밖에 시장이 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

# 제1장 계획의 목표 및 범위

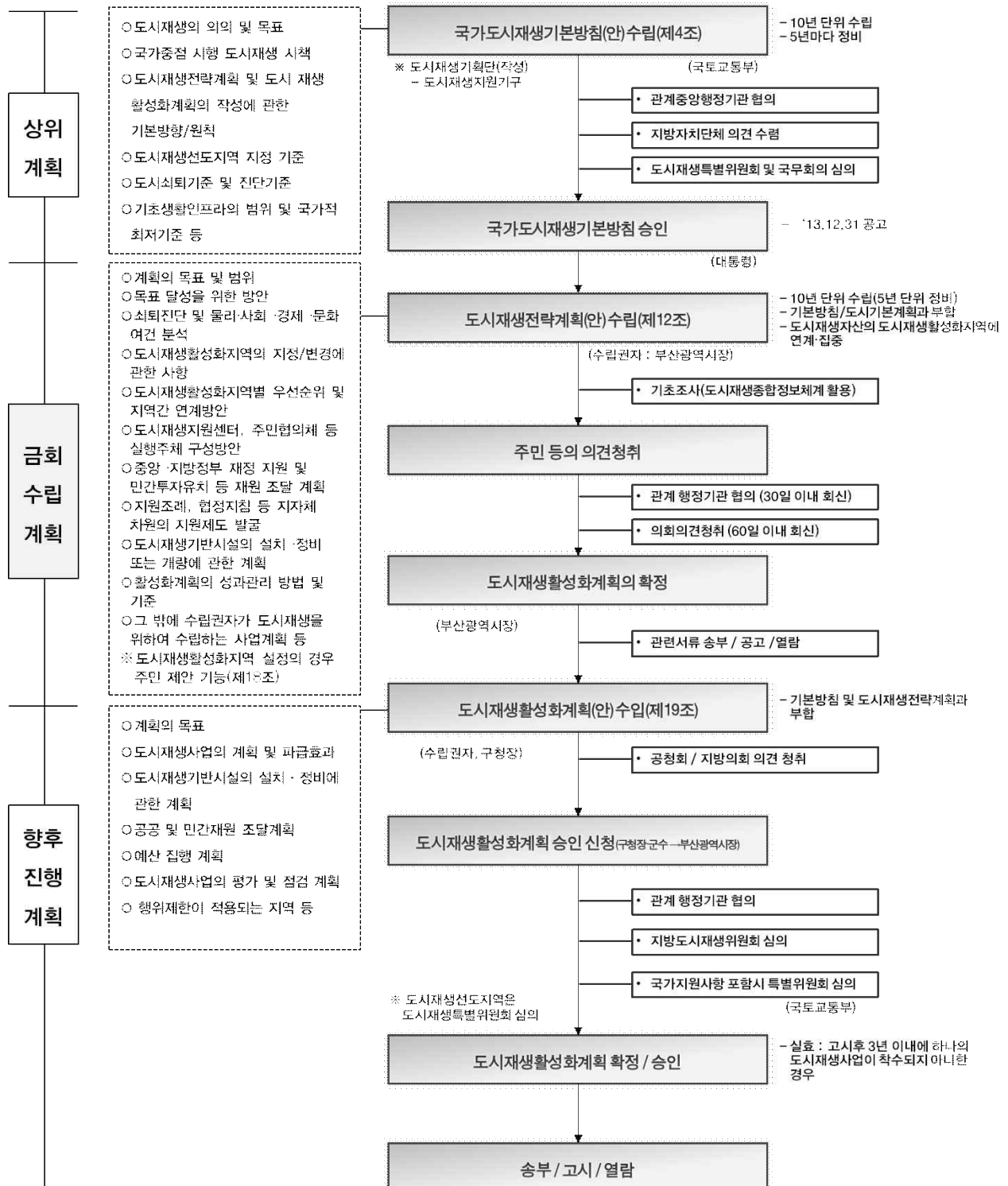
〈표1-1〉 도시재생전략계획의 부문별 내용

구분	내용
진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시의 성장, 쇠퇴의 원인 및 배경 등을 명확히 진단하고, 도시재생의 필요성, 당위성에 대하여 정확히 파악</li> </ul>
전략	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 역사, 문화 자산, 지리적 특성, 산업의 비교우위 등 잠재력을 발굴하고, 도시재생을 위한 핵심 목표 및 과제 도출</li> </ul>
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 도시의 재생 개념과 방향성 제시</li> </ul>
활성화지역 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생의 공간적 범위인 도시재생활성화지역을 과도하게 설정하는 것을 지양하고, 지역역량을 고려하여 적절한 개수로 지정</li> </ul>
우선순위	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠퇴도, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과, 주민 역량 등을 종합적으로 고려하여 활성화지역별 우선순위를 정함</li> </ul>
추진체계	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민(협의체), 지원조직(지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등에 재생을 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안 강구</li> </ul>
재원조달	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가 보조금·지방비·민간투자 등 연차별 재원조달계획을 제시</li> </ul>
자원·역량의 집중	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 도로, 공원 등 도시계획시설사업 등을 쇠퇴지역에 집중하고, 지방자치단체 보유자산의 양여·임대 등 적극 지원</li> </ul>
성과관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 목표에 부합하는 평가지표를 제시하고, 주기적으로 모니터링하기 위한 계획을 수립</li> </ul>



도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유·무형의 지역자산을 조사·발굴하고, 도시재생 활성화지역 지정 및 연계·집중하는 등 도시재생 추진전략 및 활성화지역에 대한 기본계획 수립

## 2. 계획의 수립절차



〈그림1-6〉 도시재생전략계획 수립 절차

## 3. 추진경위

〈표1-2〉 추진경위

일 정	추진 내용
2014. 5. 19.	• 부산광역시 도시재생전략계획 수립 용역 계약 및 착수
2014. 6. 20.	• 부산광역시 도시재생전략계획 수립 용역 착수보고회 (참석자 : 자문위원, 각 구청 실과장 등)
2014. 10. 20.	• 부산광역시 도시재생위원회 전체회의 1차 중간보고
2014. 10. ~ 12.	• 각 구청별 도시재생전략계획 및 도시재생활성화지역 지정(안) 협의 • 도시재생전략계획 부문별 계획 수립 - 기초조사, 도시진단, 도시재생 추진전략, 도시재생활성화지역 지정 등
2014. 12. 23.	• 부산광역시 도시재생위원회 전체회의 2차 중간보고
2015. 2. 3.	• 부산광역시 도시재생위원회 제1분과위원회 1차보고 및 자문
2015. 3. 4.	• 부산광역시 도시재생위원회 제1분과위원회 2차보고 및 자문 - 도시진단(지역자원 및 잠재력 분석) - 도시재생추진전략 - 도시재생활성화지역 지정(안) 및 우선순위 - 자원조달방안 및 추진체계 운영 구성(안) 등
2015. 3.17.~18.	• 구·군별 업무 회의(16개 구·군) - 도시재생활성화지역 지정(안) 관련 협의 - 예산 및 지역조직체계 등
2015. 4. 8.	• 부산광역시 도시재생위원회 제1분과위원회 3차보고 및 자문 - 1분과위원회 1차 자문의견 보완 - 권역별·주제별전략 및 기초생활인프라 기준 제시 등
2015. 4. 20.	• 부산광역시 도시재생위원회 전체회의 3차 중간보고
2015. 7. 2.	• 시민공청회
2015. 9. 7.	• 시의회 의견청취
2015. 9. 7.~21.	• 관계기관 협의
2015. 10. 28.	• 부산광역시 도시재생위원회 심의
2015. 11. 25.	• 부산광역시 도시재생전략계획 확정 및 공고

## 제2장 여건분석 및 도시진단

## 1 기본방향

## 1. 분석목적

- 도시재생전략계획수립 가이드라인에서 제시하는 여건분석(정성적 분석) 시행
- 도시재생이 필요한 지역과 도시재생에 활용가능한 자원이 분포하고 있는 지역을 도출하여 지표분석에 의한 정량적 분석을 보완

## 2. 분석항목

〈표2-1〉 여건분석(정성적 분석) 항목


대항목	세부항목	여건분석	분석항목
공간구조	공간구조 변화	• 도시의 거점공간, 상업지역 분포 등을 통해 전략적 도시재생이 요구되는 지역	도시기본계획 상 중심지
	낙후주거지	• 지역여건 개선이 지속적으로 요구되고 있는 지역	낙후지역
	주요개발사업	• 쇠퇴지역과 연계하여 개발가능한 개발사업 지역	개발사업 현황
지역특성	역사자원	• 역사문화자원을 활용한 도시의 산업 및 지역정체성 확보가 가능한지역	문화재 현황
	문화자원	• 지역축제 및 지역문화와의 연계를 통해 도시재생 가능지역	지역축제 현황
	인적자원	• 주민조직이 활성화되어 지역자원과의 연계가 가능한 지역	마을공동체 현황
	관광자원	• 관광문화자원을 통한 지역특화가 가능한 지역	관광자원 현황

## 2 공간구조

## 1. 중심지

- 2030년 부산도시기본계획의 도시공간구조는 2도심, 6부도심, 4지역중심 체계 구상

〈표2-2〉 2030년 부산도시기본계획 중심지체계

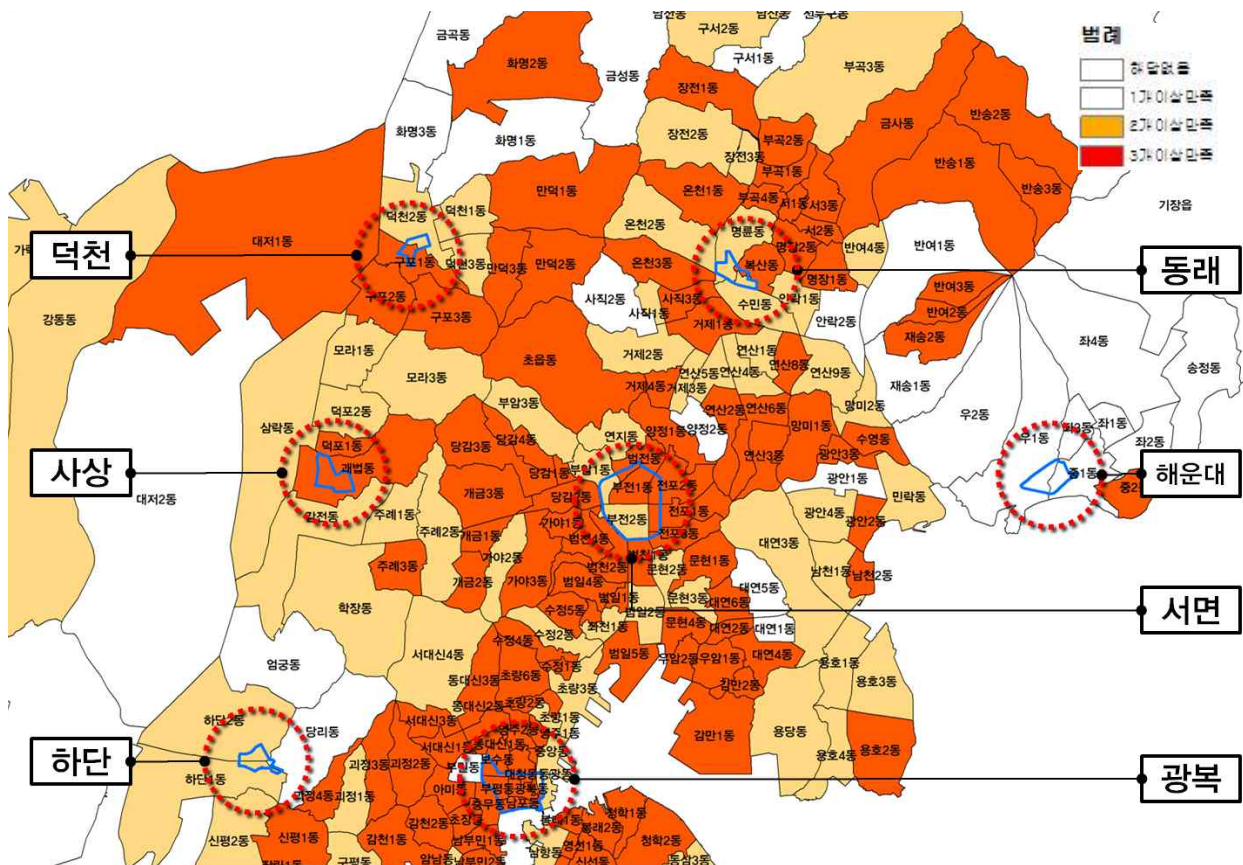
구분	내용	
2도심	광복, 서면	
6부도심	강서, 사상, 하단, 동래, 해운대, 덕신	
4지역중심	기장, 장안, 금정, 가덕·녹산	

## 제2장 여건분석 및 도시진단

- 도시기본계획 상 중심지 중 도심 및 부도심에 해당하는 8개 지역 중 도시재생을 통해 상업 활성화가 필요한 곳은 강서 및 해운대를 제외한 6개 지역으로 나타남

〈표2-3〉 도심 및 부도심 도시재생활성화지역 지정 세부기준 검토

구 분	읍면동	인구사회	산업경제	물리환경
광복	보수동	○	○	○
	부평동	○	○	○
	광복동	○	○	○
	동광동	○	○	○
	남포동	○	○	○
서면	부전1동	○	○	○
	부전2동	○	X	○
	전포1동	○	○	○
하단	하단1동	○	X	○
	하단2동	○	X	○
사상	괘법동	○	○	○
덕천	구포1동	○	○	○
	덕천2동	○	X	○
동래	명륜동	X	○	○
	수민동	X	○	○
해운대	중1동	X	X	○
	우1동	X	X	○
강서	-	-	-	-



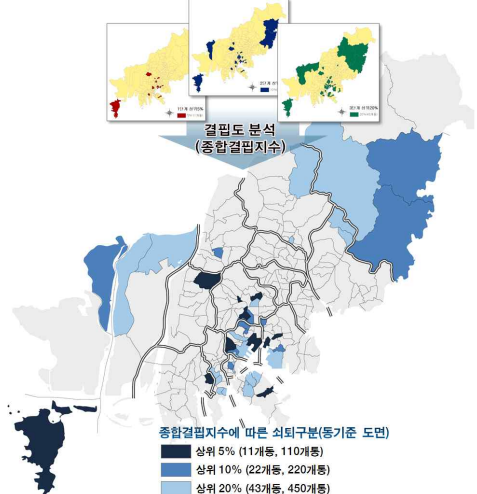
〈그림2-1〉 도심 및 부도심 쇠퇴현황

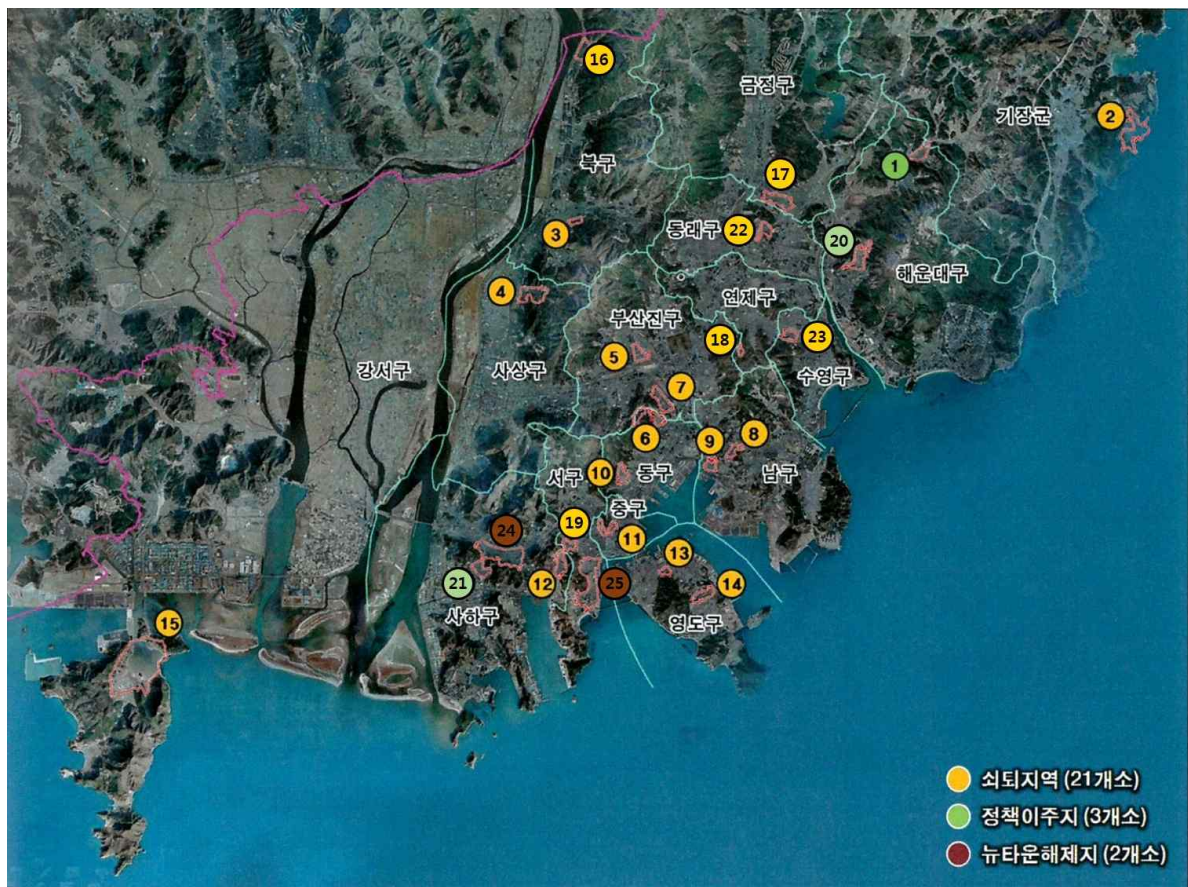


## 2. 낙후주거지

- 커뮤니티 뉴딜을 통한 재생사업 활성화 계획에서 1차 사업대상지로 선정된 지역은 총 25개 지역(44개 마을)으로서 종합결핍지수 상위 20%인 통(행정구역)이 집단화된 지역임

〈표2-4〉 단계별 대상지 선정

구 분	대 상 지	사업시기	
1단계	결핍상위 20% 집단화 지역 + 정책적 필요지역 = 25개 구역	2013~2017 (5개년)	
2단계	결핍상위 20% 전체 - 25개 구역 = 131개 지역	2015~2024 (10개년)	
3단계	결핍상위 50% 전체 = 1,372개 통 = 344개 지역(마을)	2018~2027 (10개년)	
합계	총 500개 지역	2013~2027 (15개년)	



〈그림2-2〉 커뮤니티뉴딜 1차 사업 대상지 위치도

## 제2장 여건분석 및 도시진단

〈표2-5〉 커뮤니티뉴딜 1차사업 대상지 목록

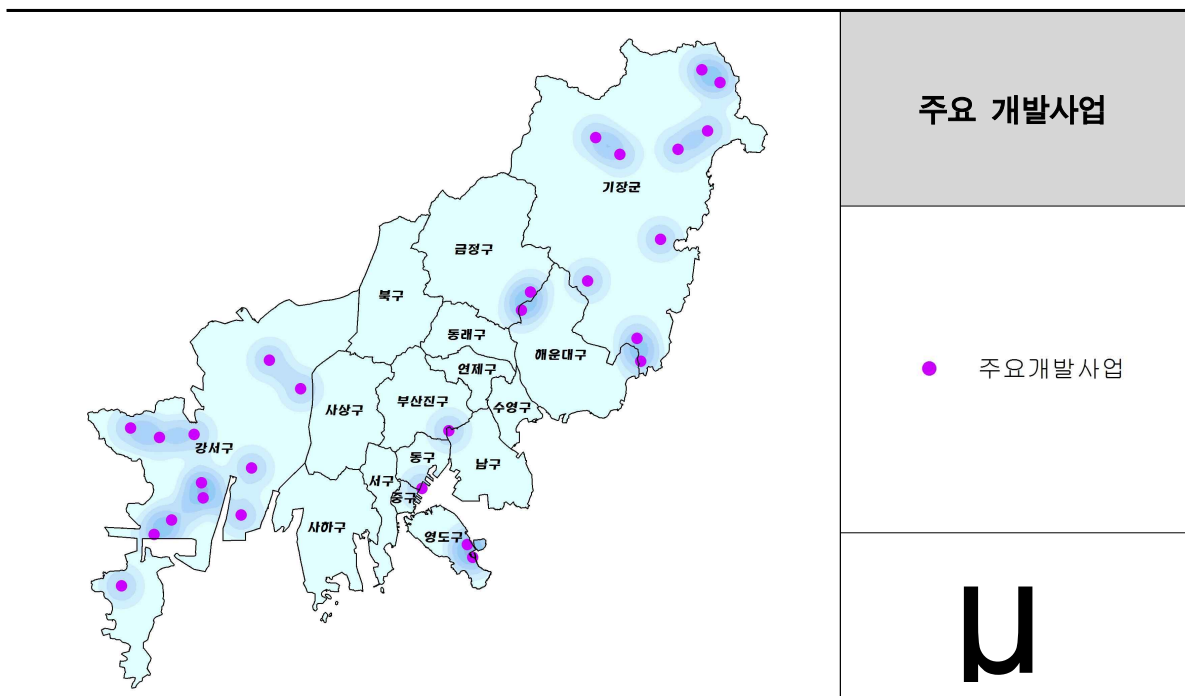
연 번	위 치		지역특성유형	
1	해운대구	반송동 일원	정책이주지	쇠퇴지역
2	기장군 기장읍	죽성리 일원	농어촌지역	쇠퇴지역
3	북구	덕천3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
4	사상구	모라3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
5	부산진구	당감1동 일원	피난민 주거집중지/고용기반쇠퇴지역	쇠퇴지역
6	동구	범일4동 일원	고지대지역/피난민 주거집중지	쇠퇴지역
7	부산진구	범천4동 일원	고지대·개발제한지	쇠퇴지역
8	남구	대연2동 일원	재개발지역	쇠퇴지역
9	남구	우암2동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
10	동구	초량6동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
11	중구	대청동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
12	사하구	감천2동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
13	영도구	봉래2동 일원	고지대지역	쇠퇴지역
14	영도구	동삼3동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
15	강서구	천가동 일원	농어촌지역	쇠퇴지역
16	북구	금곡동 일원	임대아파트지역	쇠퇴지역
17	금정구	서1동 일원	고용기반쇠퇴지역	쇠퇴지역
18	연제구	연산2동 일원	정책이주지	쇠퇴지역
19	서구	아미동 일원	피난민 주거집중지	쇠퇴지역
20	해운대구	반여동 일원	정책이주지	정책이주지
21	사하구	신평동 일원	정책이주지	정책이주지
22	동래구	복산동 일원	고지대·개발제한지	쇠퇴지역
23	수영구	망미동 일원	-	쇠퇴지역
24	사하구	괴정·당리동 일원	뉴타운 해제지역	뉴타운 해제지역
25	서구	충무·초장·남부민·암남동 일원	뉴타운 해제지역	뉴타운 해제지역

### 3. 주요 개발사업

- 부산광역시 내 주요 개발사업은 28개소로 파악
- 강서구와 기장군을 중심으로 신규산업단지 및 택지개발 등이 가속화
- 도심권역과 중부산권역의 경우 북항재개발, 문현혁신도시, 석대첨단산업단 등 위치

〈표2-6〉 개발사업 현황

구분	총계	주요개발사업
동구	1	북항재개발사업,
영도구	2	하리도시개발구역, 혁신도시개발예정지구
남구	1	문현혁신도시
해운대구	1	석대2도시첨단산업단지
금정구	1	회동석대도시첨단산업
강서구	12	가덕도해양복합관광휴양지, 녹산국가산업단지, 부산과학일반산업단지, 부산신항만, 부산신항도시일반산업단지, 부산신항배후국제산업단지, 부산진해자유구역, 서부산유통단지, 에코델타시티, 연구개발특구, 풍상일반산업단지, 화전일반산업단지
기장군	10	고촌택지개발지구, 내리택지개발예정지구, 대우일반산업단지, 동부산관광단지, 명례일반산업단지, 일광택지개발예정지구, 장안일반산업단지, 장안택지개발지구, 정관일반산업단지, 정관택지개발지구,



〈그림2-3〉 개발사업 현황도

### 3 도시재생특별법에 의한 쇠퇴진단

#### 1. 기본방향

- 도시재생전략은 법정계획으로 도시재생특별법 시행령 제17조에 의한 인구, 사업체, 노후건축물 3가지 항목에 대해 분석
- 분석결과는 도시재생활성화지역 지정 가능여부를 판단하는 기준으로 사용하고 2가지 이상의 기준을 충족하지 못할 경우 도시재생활성화지역 지정 불가
- 분석을 위한 기초자료는 도시재생특별법 제29조에 의해 구축된 도시재생종합정보 체계를 활용

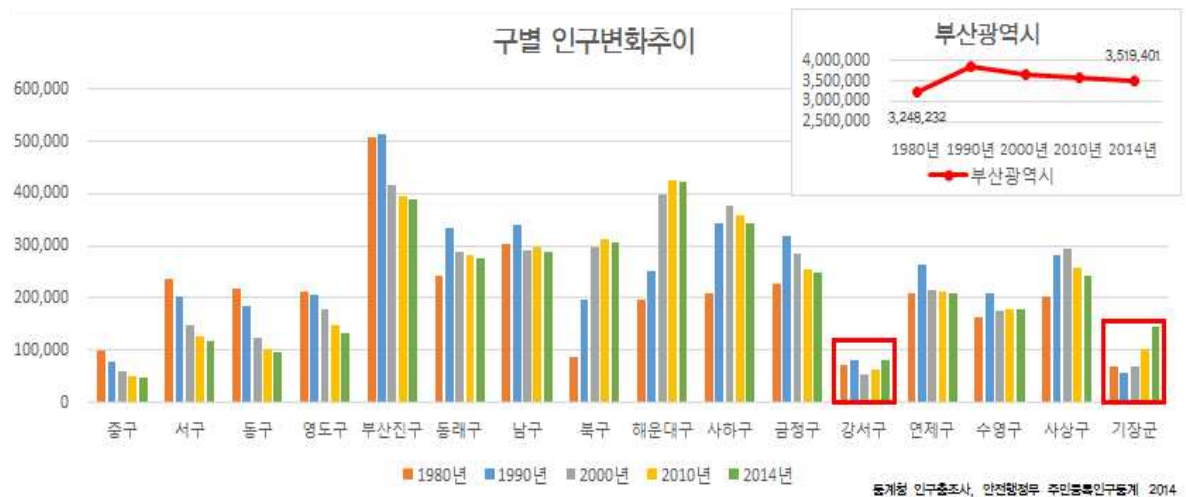
#### 2. 분석방법

- 도시재생활성화지역 지정의 세부 기준에 따라 인구산업체·노후건축물에 대해 분석하고 부산광역시 전체에 대한 현황과 읍·면·동별 법적기준 쇠퇴진단 결과를 도출
- 인구가 현저히 감소하는 지역 분석
  - 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
  - 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
- 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
  - 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체 총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 "총 사업체 수"라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
  - 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
- 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 분석
  - 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

## 가. 인구

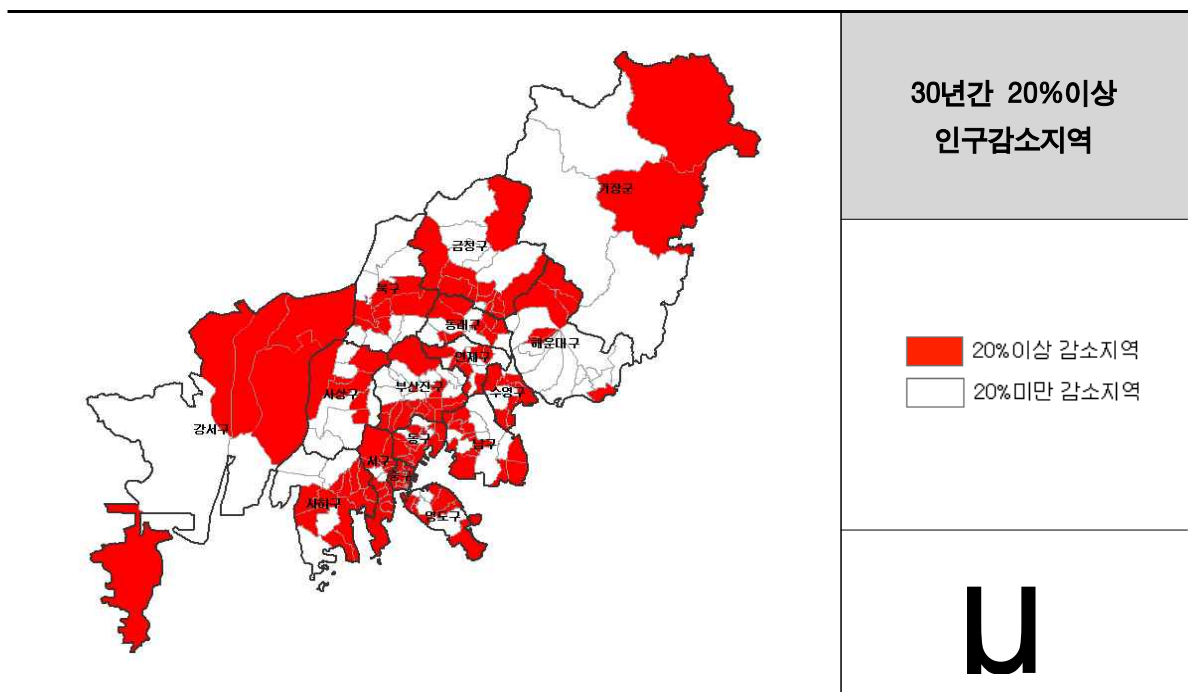
### 1) 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20%이상 감소한 지역

- 부산광역시는 1990년대까지는 도심인구 집중현상으로 지속적인 인구증가를 보이다가 이후 지속적으로 인구가 감소
- 신도시 개발 등이 활발한 강서구와 기장군은 2000년 이후 지속적인 인구 증가추세임



〈그림2-4〉 30년간 구별 인구변화

- 법적기준 분석결과 전체 214개동 중 134개이며 62.6%에 해당

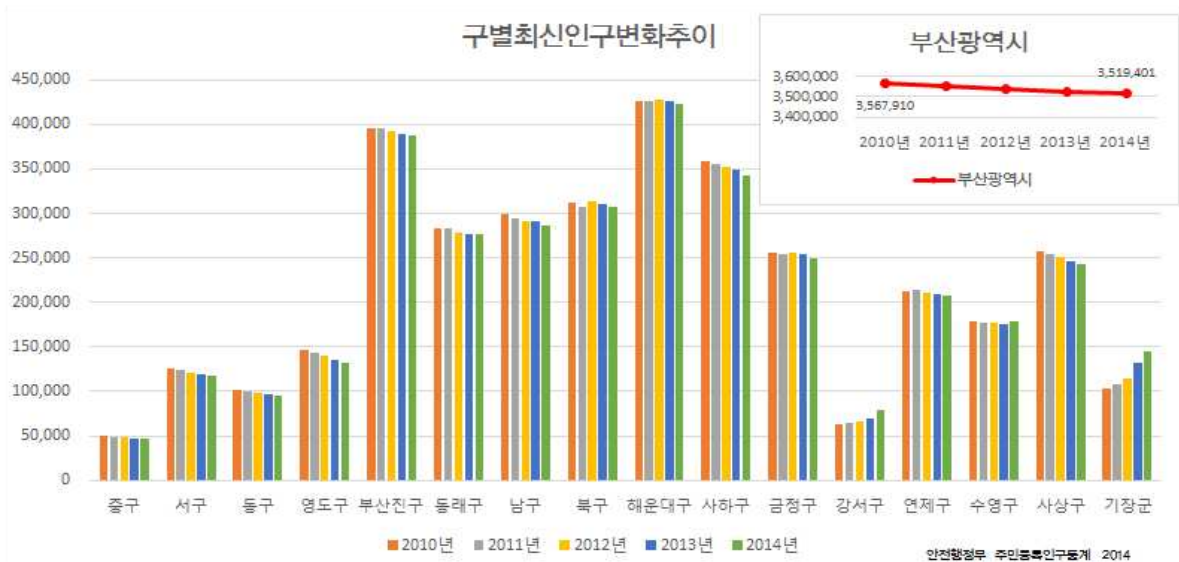


〈그림2-5〉 30년간 20%이상 인구감소지역



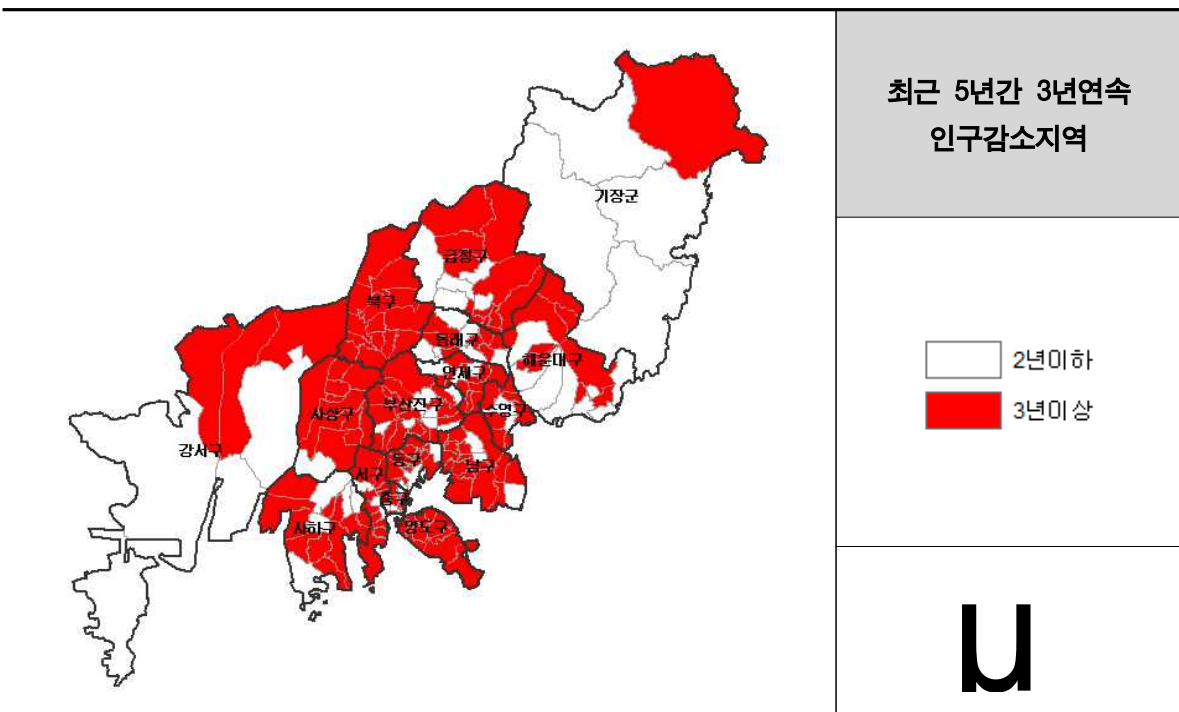
## 2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

- 부산광역시: 최근 5년간 전체인구대비 약 0.2~0.5%비율로 점진적인 인구감소를 보이고 있음
- 특히 관내 시·군·구 중 강서구와 기장군을 제외한 대부분의 시·군·구에서 인구감소 현상이 발생하며 최근(2014년) 인구감소폭이 줄어들고 있음



〈그림2-6〉 5년간 구별 인구변화

- 전체 214개동 중 155개 동이 해당되며 전체의 72.4% 차지



〈그림2-7〉 최근 5년간 3년연속 인구감소지역

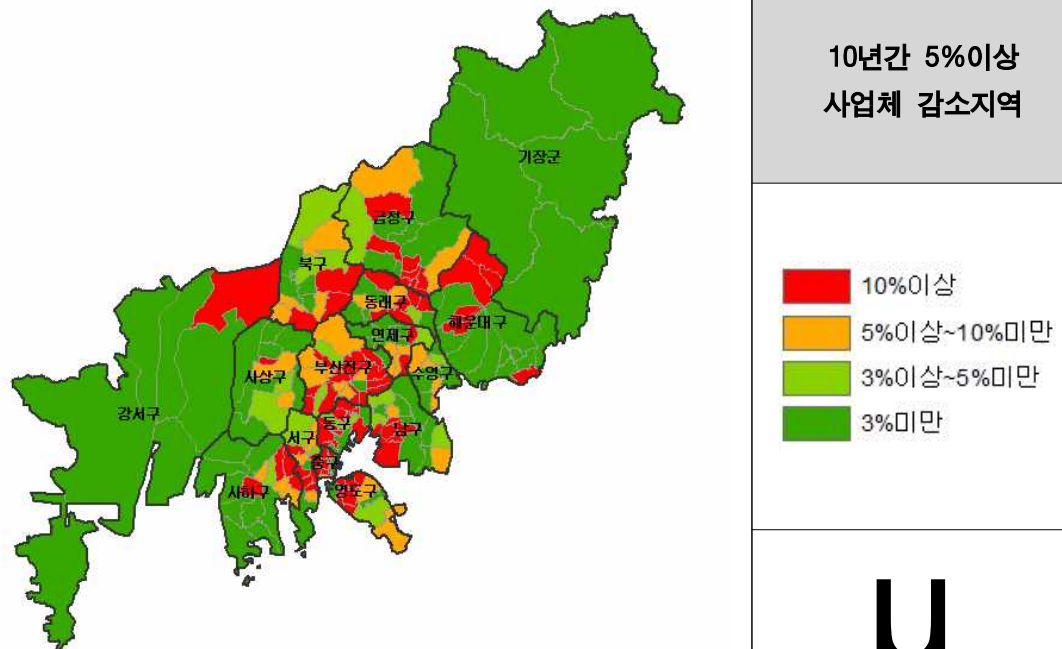
## 나. 사업체

### 1) 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5%이상 감소한 지역

- 부산광역시는 전체 214개 행정 읍·면·동 중 113개 지역(52.8%)이 5%이상 감소하는 것으로 분석
- 사업체수 변화가 가장 많은 구는 중구, 부산진구, 영도구, 서구 순으로 나타남

〈표2-7〉 10년간 5%이상 사업체 감소지역

구별	계	3%미만	3%~5%미만	5%~10%미만	10%이상	5%이상비율(%)
합계	214	81	20	32	81	52.8
중구	9	1	-	1	7	88.9
서구	13	2	2	3	6	69.2
동구	14	3	2	-	9	64.3
영도구	11	2	1	2	6	72.7
부산진구	25	2	2	6	15	84.0
동래구	13	4	1	2	6	61.5
남구	19	7	4	2	6	42.1
북구	13	4	2	4	3	53.8
해운대구	18	11	-	-	7	38.9
사하구	16	9	1	2	4	37.5
금정구	17	6	1	2	8	58.8
강서구	7	6	-	-	1	14.3
연제구	12	7	1	2	2	33.3
수영구	10	5	1	4	-	40.0
사상구	12	7	2	2	1	25.0
기장군	5	5	-	-	-	0.0



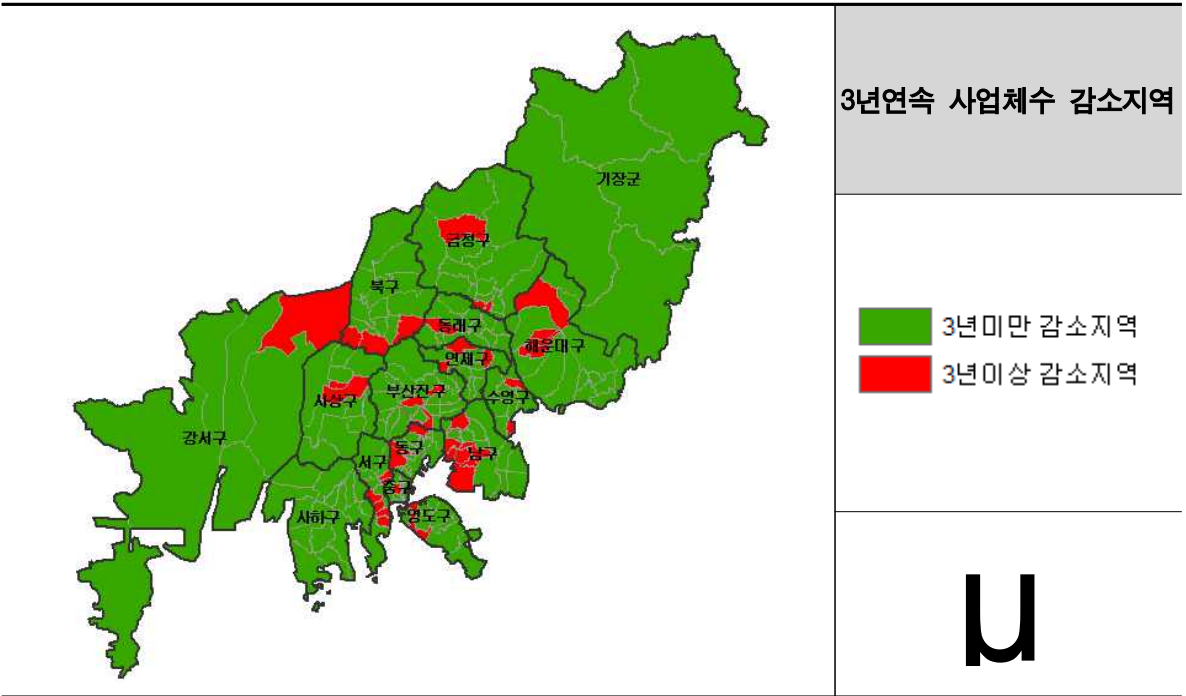
〈그림2-8〉 10년간 5%이상 사업체 감소지역

2) 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역

- 최근 5년간 부산광역시 전체 행정 읍·면·동 중 약20.1%인 43개 읍·면·동에서 3년 이상 사업체수가 감소함
- 3년이상 사업체가 감소하는 읍·면·동의 비율이 많은 구는 서구, 남구, 영도구, 연제구 순으로 분석됨

〈표2-8〉 3년 이상 연속 사업체수 감소지역

구별	계	3년 이상 감소	
		개소	비율(%)
합계	214	43	20.1
중구	9	1	11.1
서구	13	6	46.2
동구	14	3	21.4
영도구	11	3	27.3
부산진구	25	3	12.0
동래구	13	1	7.7
남구	19	8	42.1
북구	13	3	23.1
해운대구	18	4	22.2
사하구	16	-	0.0
금정구	17	3	17.6
강서구	7	1	14.3
연제구	12	3	25.0
수영구	10	2	20.0
사상구	12	2	16.7
기장군	5	-	0.0



〈그림2-9〉 3년연속 사업체수 감소지역

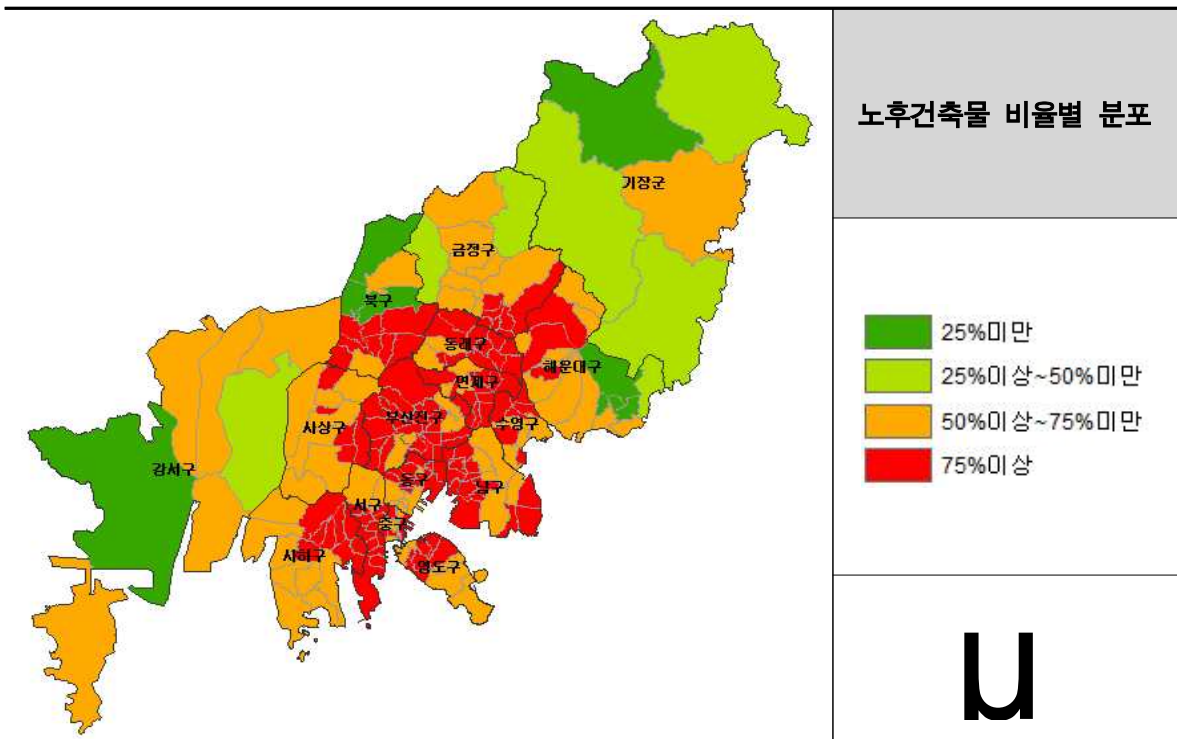


다. 노후건축물(준공된 후 20년 이상 건축물 비율이 50%이상인 지역)

- 전체 214개 읍·면·동 개소 중 20년 이상 된 건축물이 50%이상인 지역은 198개소로 전체 약 92.5%에 해당
- 기장군을 제외한 대다수 지역에서 20년 경과 건축물의 비율이 50%이상 차지하는 것으로 분석됨

〈표2-9〉 노후건축물 비율별 분포

구별	계	25%미만	25~50%	50~75%	75%이상	50%이상비율 (%)
합계	214	9	7	76	122	92.5
중구	9	-	-	5	4	100.0
서구	13	-	-	2	11	100.0
동구	14	-	-	5	9	100.0
영도구	11	-	-	5	6	100.0
부산진구	25	-	-	4	21	100.0
동래구	13	-	-	2	11	100.0
남구	19	-	-	5	14	100.0
북구	13	3	-	2	8	76.9
해운대구	18	4	1	10	3	72.2
사하구	16	-	-	8	8	100.0
금정구	17	-	2	8	7	88.2
강서구	7	1	1	5	-	71.4
연제구	12	-	-	3	9	100.0
수영구	10	-	-	4	6	100.0
사상구	12	-	-	7	5	100.0
기장군	5	1	3	1	-	20.0



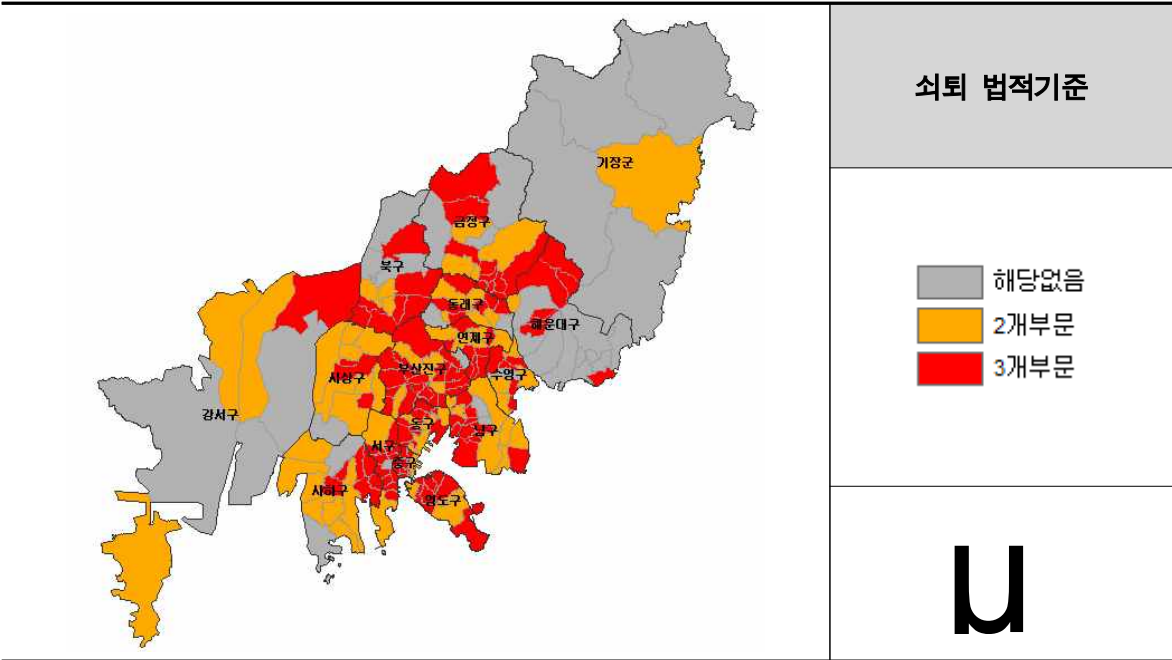
〈그림2-10〉 노후건축물 비율별 분포

라. 부산광역시 총괄

- 전체 214개동 중 법적기준 2개 이상을 만족하는 동은 181개 84.6%에 해당하며 해운대, 기장군 제외하고 대다수의 읍·면·동이 쇠퇴기준 만족
- 기장군(기장읍, 장안읍, 정관읍, 철마면), 강서구(녹산, 대저2, 명지), 금정구(구서1, 금성, 선두구), 남구(대연1, 대연5), 동래구(사직2, 안락2, ), 부산진구(양정2), 북구(금곡, 화명1·3), 사상구(엄궁), 사하구(다대1, 당리), 서구(부민), 수영구(광안1), 해운대구(반여1, 송정, 우1, 우2, 재송1, 좌1~4, 중1) 33개 읍·면·동이 쇠퇴기준 1개 이하를 만족하는 것으로 나타남

〈표2-10〉 법적 쇠퇴기준

구별	전체 동수	법적기준 총괄		인구사회		산업경제		물리환경	
		개수	비율(%)	개수	비율(%)	개수	비율(%)	개수	비율(%)
부산시	214	181	84.6	187	87.4	119	55.6	198	92.5
중구	9	9	100.0	9	100.0	8	88.9	9	100.0
서구	13	12	92.3	12	92.3	10	76.9	13	100.0
동구	14	14	100.0	14	100.0	9	64.3	14	100.0
영도구	11	11	100.0	11	100.0	8	72.7	11	100.0
부산진구	25	24	96.0	22	88.0	21	84.0	25	100.0
동래구	13	11	84.6	9	69.2	8	61.5	13	100.0
남구	19	17	89.5	17	89.5	10	52.6	19	100.0
북구	13	10	76.9	13	100.0	7	53.8	10	76.9
해운대구	18	8	44.4	11	61.1	7	38.9	13	72.2
사하구	16	14	87.5	14	87.5	6	37.5	16	100.0
금정구	17	14	82.4	16	94.1	10	58.8	15	88.2
강서구	7	4	57.1	5	71.4	1	14.3	5	71.4
연제구	12	12	100.0	12	100.0	6	50.0	12	100.0
수영구	10	9	90.0	9	90.0	5	50.0	10	100.0
사상구	12	11	91.7	11	91.7	3	25.0	12	100.0
기장군	5	1	20.0	2	40.0	-	0.0	1	20.0



〈그림2-11〉 쇠퇴 법적기준

마. 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황

〈표2-11〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(1)

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비 사업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	노후 건축물 비율 (%)
1	중구	중앙동	○	X	○	-65.95	3	8.21	1	79.39
2	중구	동광동	○	○	○	-59.07	3	-14.04	2	70.56
3	중구	대청동	○	○	○	-49.82	3	-11.37	3	51.71
4	중구	보수동	○	○	○	-21.68	5	-12.16	1	62.85
5	중구	부평동	○	○	○	-53.41	1	-14.00	2	75.10
6	중구	광복동	○	○	○	-71.34	2	-10.56	2	78.48
7	중구	남포동	○	○	○	-76.08	3	-6.00	2	73.09
8	중구	영주1동	○	○	○	-49.05	2	-10.81	2	56.68
9	중구	영주2동	○	○	○	-36.00	3	-17.25	1	85.71
10	서구	동대신1동	○	○	○	-53.85	4	-24.10	5	78.67
11	서구	동대신2동	○	○	○	-52.63	5	-4.15	3	76.69
12	서구	동대신3동	○	○	○	-40.42	3	-5.84	1	73.66
13	서구	서대신1동	○	○	○	38.99	3	-7.46	1	83.02
14	서구	서대신3동	○	○	○	-42.70	2	-10.84	2	82.40
15	서구	서대신4동	○	X	○	-30.23	5	-4.68	2	71.99
16	서구	부민동	X	X	○	-13.21	2	2.24	1	85.26
17	서구	아미동	○	○	○	-30.78	5	-19.53	5	89.94
18	서구	초장동	○	○	○	-66.87	5	-37.60	5	87.32
19	서구	충무동	○	○	○	-27.78	2	-14.19	2	84.94
20	서구	남부민1동	○	○	○	-62.68	5	-12.30	3	92.69
21	서구	암남동	○	X	○	-29.75	3	2.71	1	78.51
22	서구	남부민2동	○	○	○	-41.70	3	-9.51	3	90.29
23	동구	초량1동	○	X	○	-46.69	2	-2.47	2	71.66
24	동구	초량2동	○	○	○	-58.11	5	-11.96	2	69.39
25	동구	초량3동	○	X	○	-42.59	1	4.10	1	74.52
26	동구	초량6동	○	○	○	-20.02	5	-22.66	5	65.52
27	동구	수정1동	○	○	○	-47.81	3	-22.22	2	83.43
28	동구	수정2동	○	X	○	4.64	5	-3.96	2	83.59
29	동구	수정4동	○	○	○	-63.78	5	-16.23	4	79.86
30	동구	수정5동	○	○	○	-56.47	5	-26.03	1	84.14
31	동구	좌천1동	○	X	○	-15.93	5	-4.98	-	83.90
32	동구	좌천4동	○	○	○	-60.47	5	-11.22	2	74.33
33	동구	범일1동	○	○	○	-35.72	5	-22.79	1	78.71
34	동구	범일2동	○	X	○	-42.97	1	1.33	1	87.21
35	동구	범일4동	○	○	○	-4.36	5	-20.73	3	83.55
36	동구	범일5동	○	○	○	-51.38	5	-12.12	2	93.78
37	영도구	남항동	○	X	○	-47.73	5	-2.33	1	71.92
38	영도구	영선1동	○	○	○	-52.90	5	-22.63	5	79.56
39	영도구	영선2동	○	○	○	-45.07	5	-24.78	4	85.80
40	영도구	봉래1동	○	○	○	-16.05	5	-13.21	3	65.93

## 제2장 여건분석 및 도시진단

〈표2-12〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(2)

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경 노후 건축물 비율 (%)
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비 사업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	
41	영도구	청학1동	O	O	O	-61.61	3	-11.65	1	75.78
42	영도구	청학2동	O	O	O	-29.18	5	-7.74	2	79.97
43	영도구	동삼1동	O	X	O	-17.65	5	-3.48	2	73.43
44	영도구	동삼2동	O	O	O	-21.56	5	-6.95	2	72.96
45	영도구	동삼3동	O	X	O	-36.87	5	-1.73	1	73.22
46	영도구	신선동	O	O	O	-	5	-18.26	2	80.25
47	영도구	봉래2동	O	O	O	73.36	5	-17.90	1	88.11
48	부산진구	부전1동	O	O	O	-57.38	1	-7.28	1	76.52
49	부산진구	부전2동	O	X	O	-47.92	1	3.08	1	75.86
50	부산진구	범전동	O	O	O	-64.03	5	-54.58	3	87.93
51	부산진구	연지동	X	O	O	-15.59	1	-10.22	1	79.58
52	부산진구	초읍동	O	O	O	-23.69	5	-8.58	1	82.89
53	부산진구	양정1동	O	O	O	4.17	4	-12.15	2	67.78
54	부산진구	양정2동	X	X	O	-15.92	2	1.06	2	82.12
55	부산진구	전포1동	O	O	O	-58.66	5	-40.40	2	80.40
56	부산진구	전포2동	O	O	O	-0.23	4	-10.96	2	74.04
57	부산진구	전포3동	O	O	O	-52.10	1	-15.75	1	88.52
58	부산진구	부암1동	X	O	O	-14.21	1	-22.91	2	87.59
59	부산진구	부암3동	O	X	O	-3.68	5	-4.23	1	84.14
60	부산진구	당감1동	O	O	O	-74.16	4	-11.60	1	92.03
61	부산진구	당감2동	O	O	O	-19.15	4	-15.27	3	79.53
62	부산진구	당감3동	O	O	O	-9.00	4	-6.08	2	79.11
63	부산진구	당감4동	O	O	O	-18.63	5	-10.94	1	80.36
64	부산진구	가야1동	O	O	O	-28.35	2	-5.57	1	54.08
65	부산진구	가야2동	O	X	O	-26.23	4	-3.53	2	83.25
66	부산진구	가야3동	O	O	O	-46.62	3	-10.39	1	71.78
67	부산진구	개금1동	O	O	O	-52.31	1	-13.53	2	77.54
68	부산진구	개금2동	O	O	O	-35.60	5	-26.68	2	79.66
69	부산진구	개금3동	O	O	O	-18.21	5	-7.12	1	76.06
70	부산진구	범천1동	O	O	O	-46.28	3	-13.85	1	86.32
71	부산진구	범천2동	O	O	O	-44.69	4	-31.59	5	84.13
72	부산진구	범천4동	O	O	O	-57.09	5	-7.57	1	86.49
73	동래구	수민동	X	O	O	-2.02	2	-11.10	2	80.11
74	동래구	복산동	O	O	O	-45.38	5	-19.33	2	88.95
75	동래구	온천1동	O	O	O	-24.60	-	-10.07	2	76.70
76	동래구	온천2동	O	X	O	-21.14	4	-0.26	1	80.90
77	동래구	온천3동	O	O	O	4.82	3	-9.72	3	74.28
78	동래구	사직1동	O	X	O	-35.05	1	-0.09	1	77.73
79	동래구	사직2동	X	X	O	2.17	2	-2.71	1	67.73
80	동래구	사직3동	O	O	O	-45.40	5	-12.04	1	84.57
81	동래구	안락1동	O	X	O	-34.89	5	-4.19	1	82.07
82	동래구	안락2동	X	X	O	1.97	2	-0.54	1	77.40
83	동래구	명장1동	O	O	O	-40.05	5	-12.63	1	87.74
84	동래구	명장2동	O	O	O	-25.00	5	-12.58	2	85.90

〈표2-13〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(3)

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비 사업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	노후 건축물 비율 (%)
85	동래구	명륜동	X	O	O	-	1	-8.16	1	75.57
86	남구	대연1동	X	X	O	4.67	1	-2.32	2	50.94
87	남구	대연2동	O	O	O	-52.54	4	-27.15	5	89.48
88	남구	대연3동	O	X	O	0.36	4	0.15	1	53.40
89	남구	대연4동	O	O	O	-41.14	5	-12.21	3	82.38
90	남구	대연5동	X	X	O	-10.93	2	-0.27	1	72.58
91	남구	대연6동	O	O	O	-32.93	5	-6.77	2	85.40
92	남구	용호1동	O	X	O	7.54	3	-2.17	2	70.26
93	남구	용호2동	O	O	O	-30.84	1	-9.51	1	92.65
94	남구	용호3동	O	X	O	-33.21	5	-4.01	2	86.41
95	남구	용호4동	O	X	O	-34.40	4	-1.61	2	76.10
96	남구	용당동	O	X	O	14.15	3	-2.18	2	65.96
97	남구	감만1동	O	O	O	-32.62	5	-17.75	5	81.84
98	남구	감만2동	O	O	O	-31.85	5	-17.62	5	82.74
99	남구	우암1동	O	O	O	-15.66	4	-13.96	4	83.10
100	남구	우암2동	O	O	O	-66.76	4	-28.77	4	92.86
101	남구	문현1동	O	O	O	-29.84	5	-4.58	3	77.45
102	남구	문현2동	O	X	O	-48.19	3	-3.12	2	87.50
103	남구	문현3동	O	X	O	-39.78	3	-0.44	1	82.35
104	남구	문현4동	O	O	O	-4.89	4	-4.50	3	87.77
105	북구	구포1동	O	O	O	-48.01	5	-6.08	1	76.70
106	북구	구포2동	O	O	O	-11.89	5	-9.39	3	75.70
107	북구	구포3동	O	O	O	-16.67	5	-12.40	3	56.93
108	북구	금곡동	O	X	X	-7.97	5	-3.16	2	22.76
109	북구	화명1동	O	X	X	-24.61	3	-3.63	1	20.68
110	북구	덕천1동	O	X	O	-47.69	5	0.46	1	75.87
111	북구	덕천2동	O	X	O	-32.42	5	2.00	-	77.01
112	북구	덕천3동	O	X	O	-27.28	5	0.35	1	81.02
113	북구	만덕1동	O	O	O	-30.33	3	-27.66	1	85.50
114	북구	만덕2동	O	O	O	-15.74	3	-11.55	4	84.22
115	북구	만덕3동	O	O	O	-7.11	5	-5.62	2	75.45
116	북구	화명2동	O	O	O	-5.35	5	-9.04	2	69.63
117	북구	화명3동	O	X	X	-1.95	4	4.37	-	2.92
118	해운대구	우1동	X	X	O	8.26	-	4.69	2	73.26
119	해운대구	우2동	X	X	O	4.97	-	26.88	-	69.26
120	해운대구	중1동	X	X	O	5.87	1	0.79	2	66.77
121	해운대구	중2동	O	O	O	-29.16	2	-14.36	2	51.26
122	해운대구	송정동	X	X	X	40.03	1	-0.45	1	46.56
123	해운대구	반여2동	O	O	O	-32.20	5	-17.15	3	69.53
124	해운대구	반여3동	O	O	O	-33.02	5	-19.32	3	68.53
125	해운대구	반송1동	O	O	O	-44.93	5	-27.80	3	75.80
126	해운대구	반송2동	O	O	O	-24.19	5	-16.86	2	73.83
127	해운대구	반송3동	O	O	O	-39.98	5	-12.58	2	70.37
128	해운대구	재송1동	X	X	O	84.59	2	7.80	-	64.33

## 제2장 여건분석 및 도시진단

〈표2-14〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(4)

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비 사업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	
129	해운대구	재송2동	O	O	O	-16.77	3	-12.53	4	75.32
130	해운대구	좌1동	X	X	X	-1.88	2	3.62	-	6.75
131	해운대구	좌2동	O	X	X	-2.86	5	3.73	2	0.00
132	해운대구	좌3동	O	X	X	-3.83	5	-0.28	1	0.96
133	해운대구	좌4동	O	X	X	-4.67	5	5.57	1	6.48
134	해운대구	반여1동	X	X	O	12.06	2	3.25	-	75.60
135	해운대구	반여4동	O	X	O	-4.50	5	4.17	2	54.94
136	사하구	괴정1동	O	X	O	-21.32	5	-3.22	2	82.92
137	사하구	괴정2동	O	O	O	-32.85	1	-10.70	2	89.47
138	사하구	괴정3동	O	O	O	-43.78	2	-10.37	2	84.98
139	사하구	괴정4동	O	O	O	-24.83	5	-9.77	2	85.95
140	사하구	당리동	X	X	O	-9.47	2	-0.26	2	80.13
141	사하구	하단1동	O	X	O	-11.30	3	1.23	2	70.96
142	사하구	하단2동	O	X	O	-4.38	3	2.72	2	66.98
143	사하구	신평1동	O	O	O	-36.07	1	-11.13	2	81.83
144	사하구	신평2동	O	X	O	-20.41	5	4.16	1	67.18
145	사하구	장림1동	O	X	O	-29.89	5	5.39	2	68.31
146	사하구	장림2동	O	X	O	0.77	3	0.12	2	74.36
147	사하구	다대1동	X	X	O	3.35	1	0.05	1	72.72
148	사하구	다대2동	O	X	O	-22.27	5	4.06	2	52.20
149	사하구	구평동	O	X	O	-20.79	4	4.78	2	53.86
150	사하구	감천1동	O	O	O	-25.33	5	-9.95	2	87.53
151	사하구	감천2동	O	O	O	-63.54	5	-24.57	2	96.81
152	금정구	서1동	O	O	O	-57.62	5	-20.93	3	78.58
153	금정구	서2동	O	O	O	-48.04	5	-22.21	1	79.27
154	금정구	금사동	O	O	O	-60.51	5	-7.25	1	78.14
155	금정구	부곡1동	O	O	O	-68.04	5	-15.21	2	81.95
156	금정구	부곡2동	O	O	O	-43.58	2	-16.26	1	77.18
157	금정구	부곡3동	O	X	O	-8.19	5	3.88	2	71.46
158	금정구	부곡4동	O	O	O	-19.37	4	-16.16	3	77.61
159	금정구	장전1동	O	O	O	-31.38	1	-14.68	2	59.71
160	금정구	장전2동	O	X	O	-31.93	1	1.85	1	50.00
161	금정구	장전3동	O	X	O	-51.69	5	-2.41	1	70.48
162	금정구	선두구동	O	X	X	-41.45	3	0.28	2	45.82
163	금정구	청룡노포동	O	O	O	-5.36	4	-7.47	1	55.28
164	금정구	남산동	O	O	O	-12.03	5	-10.71	3	71.41
165	금정구	구서1동	X	X	O	-15.43	1	3.39	2	68.97
166	금정구	구서2동	O	X	O	6.12	4	-1.71	1	71.58
167	금정구	금성동	O	X	X	-33.71	1	-4.68	2	32.52
168	금정구	서3동	O	O	O	-60.64	4	-21.07	2	85.34
169	강서구	대저1동	O	O	O	-62.00	5	-16.75	3	63.71
170	강서구	대저2동	O	X	X	-56.00	2	36.65	1	31.81
171	강서구	강동동	O	X	O	-55.18	5	4.38	2	55.29
172	강서구	명지동	X	X	O	79.65	-	14.38	-	58.37

〈표2-15〉 읍·면·동별 법적 쇠퇴현황(5)

연번	시군구	읍·면·동	활성화지정기준			인구사회		산업경제		물리환경
			인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화 (%)	최근 인구변화 (년수)	과거대비 사업체 변화 (%)	최근 사업체 변화 (년수)	
173	강서구	가락동	O	X	O	-55.92	5	8.92	2	63.42
174	강서구	녹산동	X	X	X	-14.66	-	15.09	1	18.45
175	강서구	천가동	O	X	O	-40.29	1	6.67	1	64.84
176	연제구	거제1동	O	O	O	19.81	4	-0.48	3	69.80
177	연제구	거제2동	O	X	O	-30.65	2	4.18	1	83.74
178	연제구	거제3동	O	X	O	-35.25	5	-0.30	1	87.28
179	연제구	거제4동	O	O	O	-5.53	5	-0.97	3	68.98
180	연제구	연산1동	O	X	O	-60.34	1	2.29	2	80.49
181	연제구	연산2동	O	O	O	-47.83	5	-6.10	1	85.46
182	연제구	연산3동	O	O	O	-42.64	5	-15.69	2	89.48
183	연제구	연산4동	O	X	O	-19.54	3	1.14	-	78.36
184	연제구	연산5동	O	X	O	-41.93	1	1.43	1	64.06
185	연제구	연산6동	O	O	O	22.50	3	-9.98	1	81.50
186	연제구	연산8동	O	O	O	-74.21	5	-27.57	3	86.25
187	연제구	연산9동	O	X	O	-8.75	5	-3.07	1	79.41
188	수영구	남천1동	O	X	O	-23.91	3	2.96	2	73.71
189	수영구	남천2동	O	O	O	-23.60	3	-8.47	3	82.23
190	수영구	수영동	O	O	O	-40.65	5	-4.91	3	83.72
191	수영구	망미1동	O	O	O	-24.80	3	-5.11	1	84.99
192	수영구	망미2동	O	X	O	-19.28	5	0.30	2	81.72
193	수영구	광안1동	X	X	O	-5.94	1	-1.81	1	73.40
194	수영구	광안2동	O	O	O	-46.79	1	-6.10	2	73.03
195	수영구	광안3동	O	O	O	-38.52	2	-5.19	1	79.51
196	수영구	광안4동	O	X	O	-11.70	3	2.04	1	76.55
197	수영구	민락동	O	X	O	-28.53	3	1.85	1	66.11
198	사상구	삼락동	O	X	O	-43.70	5	5.49	2	67.84
199	사상구	모라1동	O	X	O	134.70	5	-1.94	1	77.71
200	사상구	모라3동	O	X	O	-36.91	5	-1.91	2	63.04
201	사상구	덕포1동	O	O	O	-52.34	4	-18.26	3	90.31
202	사상구	덕포2동	O	X	O	-15.27	5	0.12	2	68.24
203	사상구	괘법동	O	O	O	-34.29	4	-7.72	4	74.02
204	사상구	주례1동	O	X	O	-57.28	5	-4.10	2	80.29
205	사상구	주례2동	O	X	O	-7.80	5	-0.74	1	76.71
206	사상구	주례3동	O	O	O	-26.00	5	-5.31	1	83.18
207	사상구	학장동	O	X	O	-16.57	5	-4.47	2	56.99
208	사상구	엄궁동	X	X	O	-1.59	2	0.80	2	68.17
209	사상구	감전동	O	X	O	-	5	3.91	2	64.85
210	기장군	기장읍	X	X	X	3.81	1	3.00	1	41.84
211	기장군	장안읍	O	X	X	-56.01	5	9.41	-	45.85
212	기장군	일광면	O	X	O	-49.38	1	0.80	1	59.18
213	기장군	정관면	X	X	X	198.05	-	26.32	-	19.61
214	기장군	철마면	X	X	X	-18.11	2	8.41	2	40.35

### 4 도시진단 종합분석

#### 1. 쇠퇴원인 분석

##### 가. 역사 및 정책

##### 1) 8.15 광복, 한국전쟁에 의한 도시난개발

- 1945년 일제 식민지배에서 해방 후 80만명에 이르는 귀환동포가 부산에 집중되어 45년 28만명이던 인구가 49년 47만명으로 급상승 하였으며, 현재의 남구, 부산진구 등 도심권역에 빈곤한 귀환동포들이 밀집되면서 무허가 판자집과 같은 취약한 주거환경을 형성함
- 1950년 6.25 한국전쟁 직후 피난민들로 인해 인구는 51년 62만9천명에서 52년 88만명 9천명으로 수직 상승하였으며 이를 기점으로 우암동, 영도, 초량, 범일동 일원까지 광범위한 난민주거지가 형성되었고 도시 난개발이 가속화됨

##### 2) 정책이주지역의 정체

- 8.15 귀환동포 및 6.25 한국전쟁 난민수용지와 주거지 등에 대해 이주민의 생활안전 및 영구정착지로서의 기본적 여건을 갖추지 못한 채 60년대 후반 초기에는 강제이주, 이후에는 정책이주가 실시됨
- 도심지 주민들의 이주에만 신경을 쓰다 보니 이들의 생활여건, 공공근린시설 등을 거의 고려하지 못해 주거여건이 취약한 상태로 지속적인 정체를 보임

##### 3) 공동주택 공급위주의 정책으로 인한 도심공동화

- 80년대 말 200만호 건설시기 때 양적 물량위주의 공공주택 공급 이후 90년대 후반 부터는 주택공급 자체가 이루어지지 않고 기존 공공주택 범위 내에서 입주계층을 조정하는 것 중심으로 진행되면서 극빈층 중심의 입주만을 허용하는 형태로 진행 되었고 영구임대주택이나 공공주택에 극빈계층만 집적되는 결과를 초래
- 대단위 아파트가 조성된 90년대 이후의 공동주택지역, 해운대구 좌동 및 북구 화명동 신도시지역 개발로 단독주택 및 다세대 위주의 불량노후주거지역과의 격차는 더욱 커짐
- 2000년 이후 아파트 위주의 개발이 더욱 확대되어 아파트 비율이 2000년 25.8%에서 현재 62.3%의 비중을 차지함



## 4) 재개발 지역의 침체 가속화

- 노후단독주택지역과 노후임대아파트 등 주거 밀집지역은 수익성 위주의 민간 의존형 재개발 정책의 한계로 인한 주거환경의 슬럼화 계속화
- 재개발지역은 실제 사업이 추진되는 경우가 많지 않아 노후 주택의 개보수와 기본적인 기반시설 등의 개선이 쉽지 않아 주거여건의 열악하고 슬럼화가 심각
- 이러한 상황의 악순환으로 젊은 인구 및 경제적 사정이 다소 나은 인구들이 빠져 나가고 노인인구들만 남으면서 커뮤니티의 활력을 저하시키는 요인이 적용

## 분석결과

- 정책이주지역, 강제이주지역의 쇠퇴심화에 따른 정비가 시급
- 도시외연 확산에 따른 도심공동화 대처방안 수립 필요

## 나. 인구·사회

## 1) 높은 고령화 및 인구유출

- 1963년 직할시 승격과 행정구역 확장으로 인구는 약 130만명으로 증가하였으며, 경제개발 5개년 계획 추진으로 경제발전과 도시화가 촉진되면서 인구는 1970년대 약 180만명으로 늘었으며 1995년 광역시 개칭과 행정구역 확장을 통해 2000년 약 380만명까지 급격한 증가를 보이다 현재는 약 350만명으로 감소 추세를 보이고 있음
- 2000년 이후 부산광역시 전체 인구는 지속적인 감소 추이를 보이고 있으며 인구 감소율은 6.9%로 나타남. 인구감소와 고령화는 1차적으로 경제여건 변화에 대응한 산업구조조정이 제대로 이루어지지 못하면서 고용흡수력이 저하된 데서 기인
- 제조업체의 역외 이전과 서비스산업 위주로 구조조정 되면서 영세·생계형이 주류를 이루며 지역경제가 위축되었음. 이에 부산경제의 위상 저하는 높은 지역실업률로 귀착되면서 젊은층의 인구 유출과 더불어 출산율의 저하, 경제활동인구 대비 고령화의 결과를 가져옴(노령화지수 : 137.9%)
- 50년대 피난민 세대와 60~70년대 부산경제 확장기에 유인된 산업화세대 등이 노년층에 진입하면서 고령화로 인해 마을의 활력이 떨어지고 사회적 부담은 높아짐
- 교통수단 발달 등에 따른 김해, 양산 등 인접지역으로 주거지 이동과 학업을 위한 젊은층의 수도권 유출도 인구변화의 요인으로 작용함

### 2) 빈곤계층의 밀집화 및 계층 혼합화 부족

- 도심권과 중부산권, 서부산권에 낙후된 지역이 다수 포함되어 있지만 소득수준이 높은 지역은 동부산권 등에 다수 포함될 정도로 지역간 격차 심화
- 구도심지역은 소득부족 뿐 아니라 고용, 교육, 건강, 주거, 사회 안전, 생활여건 등 거의 모든 영역이 낙후
- 낙후지역은 일자리의 부족, 주거생활여건의 취약성, 교육여건 미흡 등으로 인해 젊은 인력들이 유출되고 있으며, 젊은 인구의 유출은 낮은 출산률과 맞물려 마을의 기반을 더욱 취약하게 하는 요인으로 적용

#### 분석결과

- 인구 및 경제활동인구의 감소는 부산 전체의 경제활동 쇠퇴와 더불어 저출산 및 고령화에 대한 가장 큰 원인으로 작용

### 다. 산업·경제

#### 1) 지역산업 붕괴 및 이전

- 60년대 초 부산항은 수출입물동량의 중심지로 부산항과 도심권에는 신발, 의류, 합판 등의 수출산업들이 입지하였고 66년부터 76년간 전국 경제성장률이 9%인데 비해 부산은 13.5%의 성장률을 보임
- 70년대 중화학공업화로 전환되면서 부산은 노동집약형 산업화를 벗어나지 못하고 가발, 합판 및 목재, 신발, 섬유산업들이 위기를 맞았고 80년대 이후 부산의 상당수 관련기업들은 폐업 등의 쇠퇴가 가속화 됨
- 과거 노동집약형 공장의 폐업과 타 지역이전으로 인근지역인 범전동, 범천동, 당감1동, 범일동, 패법동, 삼락동 지역의 여성과 장년 노동자들의 생업기반이 상실했고, 금사공단의 침체로 서동, 반송동 주민의 생업기반에도 영향을 미침
- 감천동, 다대동, 감만동, 우암동 등은 항만하역, 수산업 등의 기능 이전 및 축소로, 영도구지역은 조선산업 사양화와 수산업의 구조조정으로 지역고용기반이 위축
- 삼화고무 등 신발공장의 사양화와 항만하역 관련 업종의 한계점 봉착으로 부산광역시 전역의 주민일자리가 감소하였으며 주민들의 생업에 큰 영향을 미침
- 지역산업의 이탈은 중장년층의 생업기반 상실로 실직을 초래하고 의존계층으로의 변화를 가져왔으며 신시가지 지역인 기장, 해운대 등을 제외하고 대부분이 사업체 수 감소 추세를 보이고 있음

## 2) 도심권역 내 구 상업지역 쇠퇴

- 시청 등 공공기관이 중앙동에서 연산동 이동에 따른 구도심 상업지역의 약화
- 핵심 상권이 아파트 중심의 신시가지로 이동하면서 기존 상권의 이탈 초래
- 대형마트와 새로운 백화점의 등장은 기존의 상업지역 및 전통재래시장에 큰 타격을 주었으며 이에 생업기간을 두고 있던 구도심 인근 전통주거지역의 쇠락을 초래

### 분석결과

- 산업구조 전환과 탈산업화에 따른 기존산업 배후 주택지의 쇠락과 신시가지 조성에 따른 기성 시가지의 빈곤화 심화

## 라. 물리환경

### 1) 지형적 특성

- 낙동강 서부지역을 제외한 전역에 급경사의 구릉성 산지가 분포하는 부산의 지형적, 도시적 특성으로 인해 물리적 개발이 쉽지 않은 지역을 중심으로 낙후되고 있으며 산복도로, 원도심 배후지역, 부산진구, 남구, 금정구, 북구 등 낙후된 고지대가 광범위하게 산재함
- 산지가 많은 지역에 귀환동포, 한국전쟁 피난민들에 의해 무허가촌 및 산복도로 등의 취약한 주택환경 조성되었으며, 이러한 곳은 주거생활여건에 물리적 개선이 쉽지 않아 개발을 위한 사업성, 매력도, 주택구매력 등이 떨어져 노후화를 가중시키는 요인으로 적용

[전체 214개 읍·면·동 중 20년 이상 된 건축물이 50%이상인 읍·면·동 : 195개소(91%)]

### 2) 다양한 개발제한 요소

- 산복도로 인근 주거지역 및 고지대지역, 개발제한구역, 상수원보호구역 등 공간 개발의 가치가 낮은 지역에 경제적 역량이 취약한 주민들이 집중 거주
- 도시 한가운데 철도가 지나고 있어 주민소통, 대중교통 접근성, 편의시설 확보에 어려움을 가진 철로변 마을이 많으며 이는 공간의 단절을 가져옴
- 전체 용도지역의 중 시가지지역은 21.2%에 불과하며 대다수가 녹지로 지정

### 분석결과

- 역사적·지형적으로 생성된 도심권역의 주거생활여건은 물리적 개선과 접근성 확보가 쉽지 않아 도시개발의 매력도가 떨어져 지속적인 도시 쇠퇴의 원인으로 작용

### 2. SWOT 분석

〈표2-16〉 SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 풍부한 자연환경(바다,산) 및 광역교통시설 (KTX, 공항, 항만, 고속도로) 구축</li> <li>• 개항과 광복 등의 근대역사문화 발상지로 역사문화 자원을 활용한 미래산업 유산 창출</li> <li>• 지속적이고 다양한 도시재생 사업추진으로 인한 도시재생기반 구축                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부산역 창조경제플랫폼 선도사업, 산복도로 르네상스 사업, 감천문화마을 등</li> <li>- 기추진중인 도시재생사업과 관련하여 도시재생 전담조직 및 마을공동체 운영 등 재생관련 조직체계 구축 용이</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원도심 및 기성시가지의 쇠퇴진행이 점차 심화되어 조속한 정비 필요 (원도심 및 기성시가지 도시진단 결과 쇠퇴도 1~2등급으로 분석)</li> <li>• 경사가 심한 구릉지형의 지형적 특성 및 6.25 역사적 영향으로 인한 피난처의 주거형태 잔재로 인해 국지적 기반시설 부족</li> <li>• 노후불량지역 다수 산재로 인한 재원확보가 어려움 (재원의 선택과 집중이 필요)</li> <li>• 구·군별 도시재생을 위한 예산확보 곤란</li> </ul>
Opportunity (기회)	Threats (위협)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생특별법 시행 및 국가도시재생 기본방침 제정으로 도시재생을 위한 법적 근거 및 산·구 시가지의 균형발전을 위한 토대 마련</li> <li>• 정부정책상 도시재생에 대한 지원 확대 강화 (국비지원 50%)</li> <li>• 관련 중앙부처의 다양한 도시재생사업 추진에 따른 시너지 효과 극대화</li> <li>• 도시재생활성화지역에서의 다양한 인센티브 제도 구축으로 다양한 개발의 기틀 마련 (입지규제 최소구역, 주택도시기금 신설 및 활용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전통적 도시구조 붕괴, 도시의 사회문화적 다양성 및 지역 정체성 상실</li> <li>• 도시경제기반형 재생사업시 앵커(Anchor)사업 부재</li> <li>• 획일적인 물리환경 정비 위주의 도시재생사업 추진</li> <li>• 형식적 주민참여와 TOP-DOWN방식의 비민주적인 재생사업 추진</li> <li>• 시민 및 관련기관의 도시재생 역량 및 전문성 부족(지역역량 강화 필요)</li> <li>• 낙후지역에 저소득층 및 고령인구가 밀집되어 물리적 환경개선에 치중</li> </ul>

## 제3장 도시재생 비전과 전략

### 1 비전도출

#### 1. 도시재생의 정의

- 법률적 정의(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)
  - 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주변환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화 도모
- 학술적 정의
  - 산업구조의 변화 및 신도시 위주의 도시 확장으로 인해 상대적 낙후된 기존 도시에 새로운 기능을 도입·창출함으로써 쇠퇴한 도시의 삶의 질을 향상시키고 물리적 정비와 함께 사회적, 경제적 재활성화를 통합적으로 추진하는 일

[재개발, 재건축 등]



물리적재생



[도시재생사업]



- 물리적재생
- 사회적재생
- 문화적재생
- 환경적재생
- 경제적재생

〈그림3-1〉 도시재생의 정의

#### 2. 도시재생의 부산적 · 시대적 필요성

- 재생을 노후쇠퇴지역에 대한 정비, 즉 과거의 자산에 대한 관리에서 나아가 미래 변화에 대비한 도시기능의 회복과 지속가능한 체질개선으로 인식
- 부산광역시가 가지고 있는 잠재력 중시의 미래지향적 접근으로 물리적 계획에 치중된 한계에서 벗어난 인구, 복지, 문화 등 사회자본에 대한 종합계획 수립

## 3. 부산광역시 도시재생 비전

### “행복한 시민, 건강한 부산” - 산·강·바다 그리고 사람이 어우러진 부산 공동체 -

#### ■ 행복한 시민

- 시민의 삶의 질 향상에 두는 질적 성장으로의 전환
- 단란한 가정, 따뜻한 이웃, 유쾌한 일상을 영위할 수 있는 공간 조성

#### ■ 건강한 부산

- 육체적, 정신적 건강을 넘어, 사회적 신뢰와 연대, 공간적 안전과 안정이 담보되는 도시관리로 도시품격과 시민의식이 동반 성숙하는 공동체를 함께 만들
- 생태환경적, 공간문화적, 경제사회적, 정신보건적으로 건강한 공동체 형성

#### ■ 산, 강, 바다 그리고 사람이 어우러진 부산 공동체

- 시가지·산·바다·강을 공간적으로 연계하는 공간통합형 재생 실현
- 쾌적한 정주여건 속에서 시민의 일상생활이 개선되는 것을 체감할 수 있는 도시구현

〈표3-1〉 부산광역시의 미래상 및 도시위상

미래상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사람과 기술, 문화로 융성하는 부산</li> </ul>
도시위상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산복도로 르네상스, 부산역 일원 창조경제플랫폼 등 도시재생의 선도도시</li> <li>• 세계6위의 물동량을 가진 부산항이 입지한 동북아 해양물류 중심도시</li> <li>• 연간 해외관광객 260만명이 찾는 국제적 축제·문화도시</li> </ul>

## 2 목표설정

### 가. 상위계획의 핵심목표

#### ■ 국가도시재생기본방침

- 창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 : 고용확대, 소득증대
- 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현 : 주거환경 개선
- 쾌적하고 안전한 정주환경 조성 : 생활안전 확보
- 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복 : 역사·문화적 공간조성
- 주민역량 강화 및 공동체 활성화 : 참여하는 주민공동체

#### ■ 2030 부산도시기본계획

- 동북아 해양산업 선도도시 : 유라시아 관문, 해양산업 육성
- 글로벌비즈니스 중심도시 : 글로벌비즈니스 기반 구축, 지식기반산업 육성
- 품격있는 녹색·창조도시 : 창조적 도시재생, 녹지공간 확충, 사회균형발전
- 국제 문화·영상·컨벤션 도시 : 영상·문화·MICE산업 육성, 역사·문화와 관광연계

### 나. 부산광역시 도시목표

- 일자리도시 : 경제체질이 튼튼하고 좋은 일자리와 좋은 기업이 많은 도시
- 문화복지도시 : 문화와 복지가 공존하고 삶의 질이 알찬 도시
- 균형발전도시 : 소득, 문화, 교육, 지역격차 등 불균형이 없는 도시
- 생활안전도시 : 각종 재난뿐만 아니라 일상생활에서 시민이 안전한 도시
- 해양수도 : 부산이 가진 해양자원을 바탕으로 명실상부한 동북아 해양수도로 도약

## 다. 도시재생전략 목표도출

- 제4차국토종합계획, 2030부산도시기본계획, 국가도시재생기본방침, 기존 부산광역시의 도시목표와 선행 원도심지역의 미래상 조사결과에서 부산광역시 도시재생 전략의 목표설정을 위한 키워드를 도출
- 환경친화, 산업경제, 도시활성화, 공동체활성화, 문화복지, 균형발전 등의 핵심 키워드가 도출됨



〈그림3-2〉 도시재생전략 목표도출

## 라. 부산광역시 도시재생 목표

- 문화공동체 : 해양수도의 정체성을 구현
- 생태공동체 : 입지자산적 가치와 매력의 재창출
- 경제공동체 : 신구시가지의 균형·동반·상생 발전
- 창조공동체 : 시민창의와 문화복지의 활력 재생산
- 생활공동체 : 즐거운 일상의 삶과 시민 행복



### 3 전략설정

#### 가. 3대 기본전략

- 시민과 행정이 함께 하는 창의재생 선도
- 균형발전과 성장기반강화를 통한 지속가능성 제고
- 입지와 자산에 기반한 생활문화성 강화

#### 나. 9대 과제

##### 1) 시민과 행정이 함께 하는 창의재생 선도

- 도시구조와 정주성 개선을 통한 도시적 지속가능성 제고
- 수변과 시가지, 구릉산지의 네트워크재생에 의한 새로운 도시성 창출
- 일상 활력과 경제산업 동력이 뒷받침 되는 도시품격과 정체성 향상

##### 2) 균형발전과 성장기반강화를 통한 지속가능성 제고

- 지역 및 계층간 생활기반 및 문화격차 해소 등 동반 발전
- 경제적, 사회적, 환경적 웰빙이 균형을 이루는 스마트 성장의 기반강화
- 미래 부산을 열어갈 낙동강 시대를 대비하는 전도시적 변화 유도

##### 3) 입지와 자산에 기반한 생활문화성 강화

- 60만 단독주택지 생활서비스 혁신과 삶의 질을 우선한 정주도시
- 문화·역사, 도시자산과 잠재력의 관리에서 재해안전까지 배려하는 보행 친화도시
- 기후변화와 에너지 시대에 적응할 수 있는 친환경구조의 콤팩트 도시

“행복한 시민, 건강한 부산”

– 산 · 강 · 바다 그리고 사람이 어우러진 부산 공동체 –

- 행복한 : 단란한 가정, 따뜻한 이웃, 유쾌한 일상
- 건강한 : 생태환경, 공간문화, 경제사회, 정신보건적 건강함
- 사람 : 일상생활에서 시민이 체감할 수 있는 삶의 업그레이드
- 산 · 강 · 바다 · 시가지 : 공간통합형 도시재생

도시재생 5대 목표

문 화 공 동 체	생 태 공 동 체	경 제 공 동 체	창 조 공 동 체	생 활 공 동 체
해 양 수 도 의 정 체 성 구 현	입 지 자 산 적 가 치 와 매 력 의 재 창 출	신·구시가지의 균형·동반·상생 발 전	시 민 창 의 와 문 화 복 지 의 활 력 재 생 산	즐거운 일상의 삶과 시민행복

도시재생 3대 전략

창의재생 선도	지속가능성 제고	생활문화성 강화
---------	----------	----------

도시재생 9대 과제

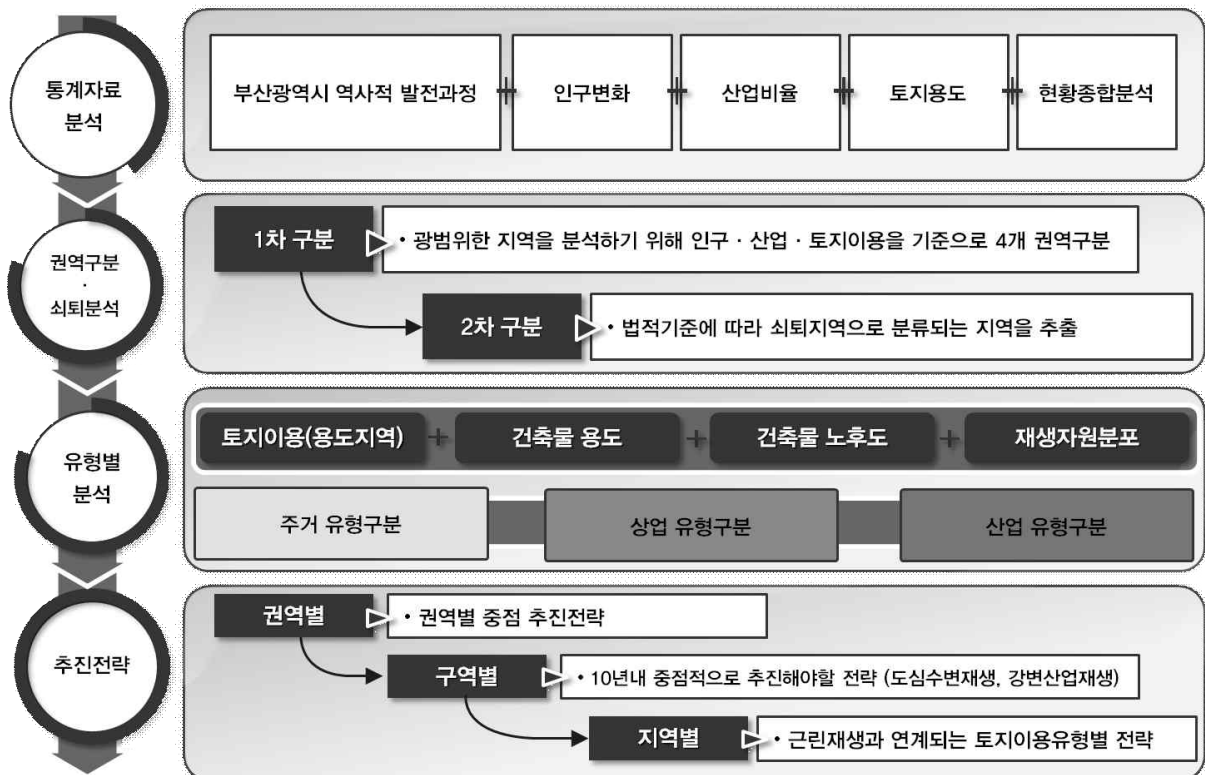
· 도시구조, 체질개선 · 공간통합 재생 · 도시품격 향상	· 격차해소, 동반발전 · 경제 · 사회 · 환경 균형 · 낙동강시대 대비	· 생활서비스 혁신 · 보행친화 도시조성 · 기후변화 시대 대응
--	---	---

〈그림3-3〉 비전 및 목표 연계체계

## 4 공간적 전략

### 1. 기본방향

- 부산광역시의 역사적 발전과정, 인구변화, 산업비율, 토지용도 등의 정량적 통계 자료 분석을 통해 부산광역시 전역에 대한 현황 종합분석
- 광범위한 지역을 분석하기 위해 1차적으로 인구·산업·토지이용을 기준으로 4개의 권역으로 구분하고, 도시재생특별법의 도시재생활성화지역의 지정요건에 부합하는 쇠퇴지역을 도출
- 4개 권역별로 주거유형, 상업유형, 산업유형으로 구분하여 토지이용현황(용도지역), 건축물용도 현황, 건축물노후도, 재생자원분포 등을 파악하여 각각의 권역 내 특성을 파악
- 권역별로 파악 된 특성을 토대로 권역별로 주제별 추진전략 도출
- 향후 10년간 중점적으로 추진해야 할 전략구역을 설정하여 권역별 전략을 강화
- 근린재생과 연계되는 토지유형별 전략을 수립하고 도시재생활성화지역 지정검토 후 활성화지역별 개략구상 수립



〈그림3-4〉 추진전략 도출방법

## 2. 권역구분

### 가. 기본방향

- 자연현황, 토지이용특성, 도시발전 연혁 등의 조사결과와 도시공간구조와 도시발전 방향에 부합되게 설정한 2030 부산도시기본계획상의 대생활권을 고려
- 도시특성에 맞춰 구분된 권역별로 도시재생의 목표를 설정하고 재생전략을 구상

### 나. 재생권역 구분 및 특성

- 도심권(도시기본계획 상 도심인 서면, 광복 일원)
    - 중구, 동구, 서구, 영도구, 부산진구, 남구
    - 권역특성 : 근대이후 부산의 중심기능을 수행했으며, 쇠퇴 심화
    - 주요지표 : 상업지역 28%(녹지지역 제외)
  - 중부산권
    - 동래구, 금정구, 연제구, 수영구
    - 권역특성 : 개항전 부산의 뿌리에 해당하는 지역이나 쇠퇴 심화
    - 주요지표 : 문화재 155개소
  - 동부산권(수영강의 동측지역)
    - 행정구역 : 해운대구 일부, 기장군
    - 권역특성 : 신개발이 급속히 이루어지는 지역
    - 주요지표 : 최근 10년간 인구가 3.4% 증가함
  - 서부산권(낙동강을 중심으로 한 지역)
    - 북구, 사하구, 사상구, 강서구
    - 권역특성 : 사상공단 등 노후공업지역 입지 및 신개발이 지속적 이루어짐
    - 주요지표 : 공업지역 48%
- ※ 강동지역과 강서지역의 쇠퇴도가 차이가 나므로, 재생권역계획에서 분리하여 전략수립

〈표3-1〉 재생권역별 특성

구 분	도심권	중부산권	동부산권	서부산권
인 구	1,077천명 (22.7%감소)	918천명 (17.5%감소)	574천명 (34.1% 증가)	988천명 (-)
산업별 종사자비율	1차:2차:3차 = 0.6:6.2:93.3	1차:2차:3차 = 0.2:7.0:92.8	1차:2차:3차 = 0.0:5.4:94.5	1차:2차:3차 = 0.1:47.0:52.9
용도지역비율	주거:상업:공업 = 60:28:12	주거:상업:공업 = 88:8:4	주거:상업:공업 = 70:10:20	주거:상업:공업 = 47:5:48
문화재현황	141개소	155개소	45개소	33개소

주) ( )는 최근10년간의 인구증감율



〈그림3-5〉 재생권역 구분도

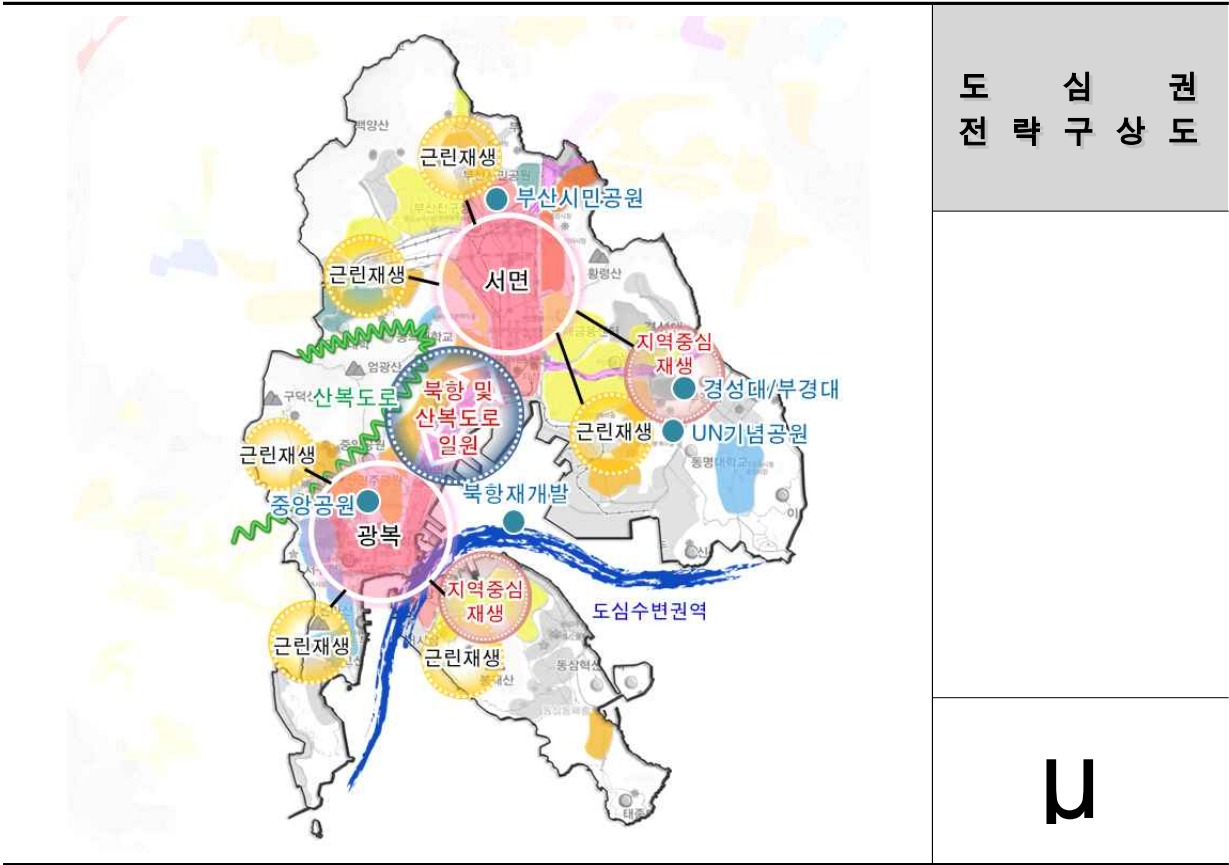
5 권역별 전략

1. 도심권

“보행친화의 활력과 매력이 넘쳐나는 스마트 성장 부산의 플랫폼 육성”

〈표3-2〉 도심권 전략

주제별 전략	세부 추진전략
지역 자산 및 가치 발굴	<ul style="list-style-type: none"><li>• 피난문화의 특화</li><li>• 생활유산의 보전 및 재생</li><li>• 근대문화유산의 보존·복원 및 활용</li><li>• 문화정체성을 반영한 주거지 재생</li></ul>
도시 잠재력 및 활력 증진	<ul style="list-style-type: none"><li>• 역세권 중심기능 제고</li><li>• 철로변 낙후마을 재생</li><li>• 전통시장별 활성화 제고(자유·평화·중앙·부전·초량시장 등)</li></ul>
시민역량 강화 프로그램 추진	<ul style="list-style-type: none"><li>• 도심권역의 창작공간의 네트워크화와 문화 확산 및 클러스터 조성</li><li>• 대학생 및 청년들의 우수한 인적자원을 도시재생에 활용</li><li>• 기존 축제 비즈니스 아이템 및 참여형·관광자원 발굴</li></ul>



〈그림3-6〉 도심권 전략구상도

## 가. 지역자산 및 가치 발굴

### 1) 피난문화의 특화

- 부산근대 역사관, 보수동 책방골목, 국제시장, 40계단, 부평동 깡통시장 등 산복도로 일대 주거지 등의 특화  
 [사업연계] 국가임시수도 상징거리 조성 추진 중(주변 근대풍 포장, 가스등 설치 등)
- 근대역사·문화자원을 활용한 관광특화 발전
  - 테마거리 조성 및 피난 관련 스토리텔링 자원이용 이야기거리 조성
  - 다양한 역사·문화컨텐츠의 연계와 발굴
  - 장소가치 발굴을 위한 아이템 도입

### 2) 생활유산의 보전 및 재생

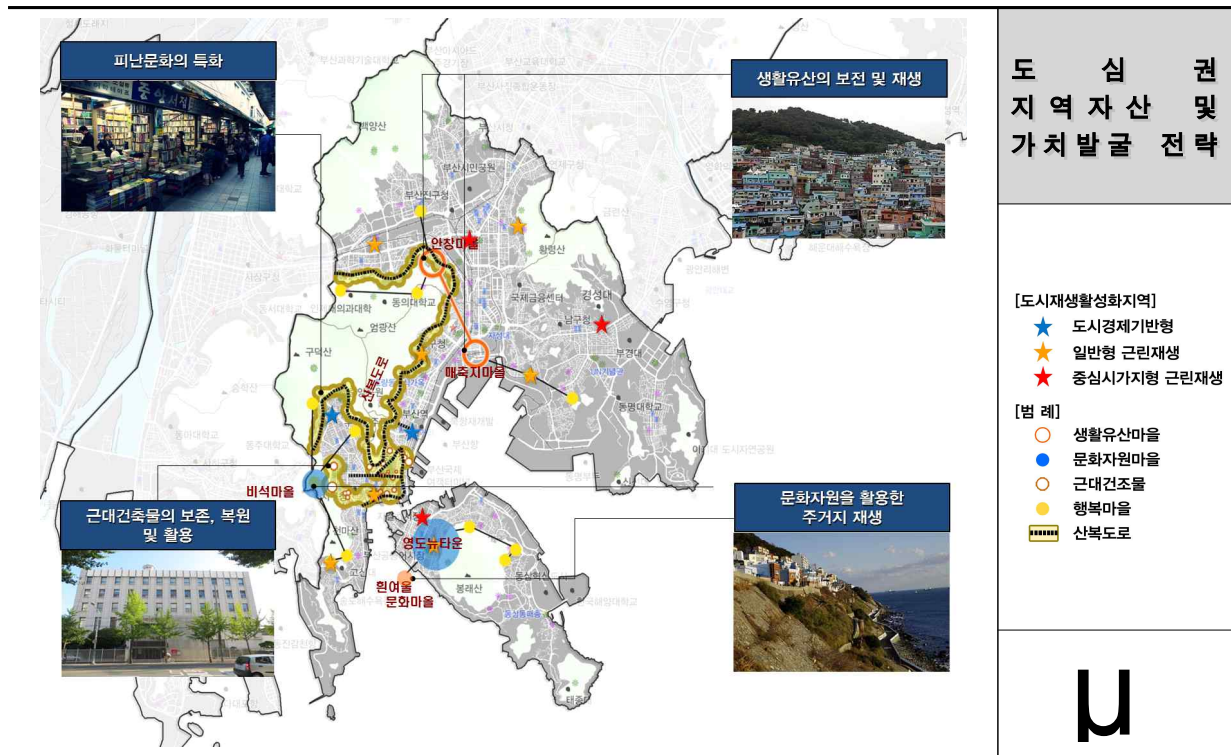
- 산복도로, 옛 영선고갯길, 안창마을, 매죽지마을의 보전 및 재생
- 마을기업운영, 역사·문화자원 탐방 프로그램운영
- 지역특성 활용 커뮤니티 활성화와 자발적 참여의 지속적 주거환경관리 유도
- 중심커뮤니티 시설 설치 및 기능 강화로 서민생활 환경개선
- 예술가의 작업공간 조성 및 폐·공가 리모델링
  - 폐·공가를 도시자원으로 활용하고, 역사성과 상징성을 살리는 정비

### 3) 근대문화유산의 보존·복원 및 활용

- 초량왜관, 한국은행, 부산본부 옛 청사부지, 청자 빌딩 등의 활용
- 도심 재활성화의 구심점(anchor)역할 부여
  - 각각 장소들의 전통적 특징을 변형하지 않고 요소로 적극 활용
  - 역사적 단일 건축물을 보존시, 주변지역을 함께 연계 재생 또는 활성화하여 보존된 역사문화건축물의 가치를 주변지역으로 확대
- [사업연계] 만디버스트어, 이바구자전거 등 이야기를 담은 관광루트로 활용

### 4) 문화정체성을 반영한 주거지 재생

- 영도뉴타운 해제지역내의 흰여울마을의 해안경관 자원을 활용한 지역 특화
  - 부산항대교, 남항대교, 영도대교, 북항재개발사업지 조망지점
  - 주민참여형 주거지 재생과 지역특화형 문화·관광 인프라 조성
- 서구 아미동 비석마을의 역사성 제고
  - 일본인 공동묘지 비석 위에 지은 마을의 역사성 살림



〈그림3-7〉 도심권 지역자산 및 가치발굴 전략

## 나. 도시 잠재력 및 활력 증진

### 1) 역세권 중심기능 제고

- 부산역세권, 부전역세권 일원을 상업·업무 등 중심기능으로 강화
- 사회적, 경제적 재생을 통한 기존 시가지의 주요기능 강화

[사업연계] 북항재개발 및 부산역 일원 도시재생 선도사업과 연계

### 2) 철로변 낙후마을 재생

[사업연계] 지역행복생활권사업 ▷ 철로변 W-Line 프로젝트 공모사업

[사업연계] 철로변 커뮤니티뉴딜 시범사업 추진 ▷ 동구(범일)

### 3) 전통시장별 활성화 제고

- 남포동건어물 도매시장, 국제시장, 자갈치시장 및 부평시장의 특화
- 우위업종의 특화전문시장으로 육성 및 지원
  - 홍보 및 마케팅활성화, 정보화 도모
  - 지역상권활성화 지원시책 개발, 기업지원 강화
  - 상인조직, 행정지원, 전문지원기관의 유기적 연계

[사업연계] 자유·평화·중앙·부전·초량시장 등 전통시장별 특화

[사업연계] 미화로 패션·문화거리 및 광장조성 추진

- 도시재생기법 등에 대한 교육을 통한 인식 개혁

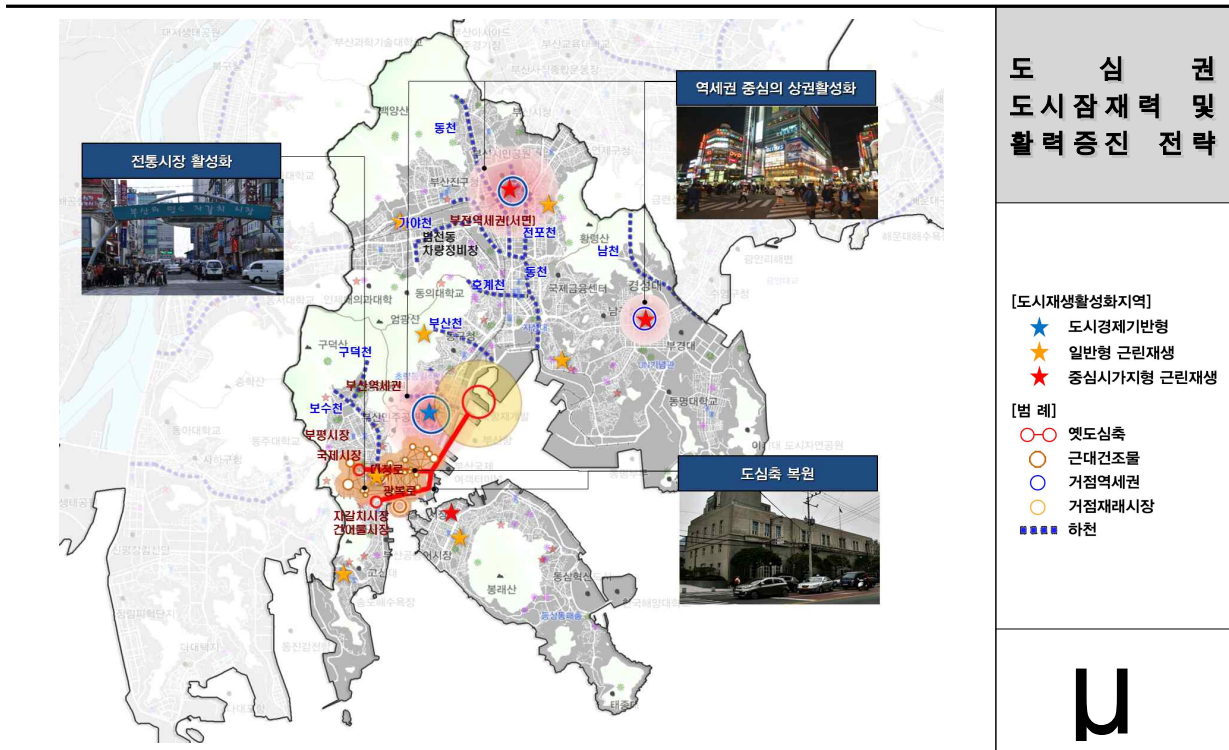


#### 4) 도심하천의 활용

- 여가·휴식·유희공간 활용을 위해 도시재생사업 추진시 주변 하천과의 연계성 고려

#### 5) 도심축 복원

- 대청로와 광복로 재생 및 북항재개발지역과 연결
- 근대 건조물의 연계 및 역사적 상징성 회복과 가로상권 활성화
- 노후항만 및 주변배후지역과 연계한 창조경제 플랫폼 구축



〈그림3-8〉 도심권 도시잠재력 및 활력 증진 전략

### 다. 시민역량 강화 프로그램 추진

#### 1) 문화클러스터 활용한 사회네트워크 활성화

- 도심권역의 창작공간 네트워크화
  - 예술가 공동체성+직업적 연계+지역사회의 연계
- [사업연계] 동구·부산진구 안창마을, 영도구 영도 깡깡이 예술상상마을 프로젝트
- 지역사회 및 예술가의 사회 네트워크 활성화
- 지역주민의 참여형 거점공간 마련
- 상징성이 높은 공간 매입 및 임대, 갤러리 등의 효과확산을 위한 공간전략 마련

#### 2) 청년문화 활력 증진

- 경성대, 부경대 등 대학의 우수한 인적자원 활력 활용
- [사업연계] 대학가 청년창조발전소 조성 추진 중(경성대, 부경대, 동명대 일원)

# 제3장 도시재생 비전과 전략

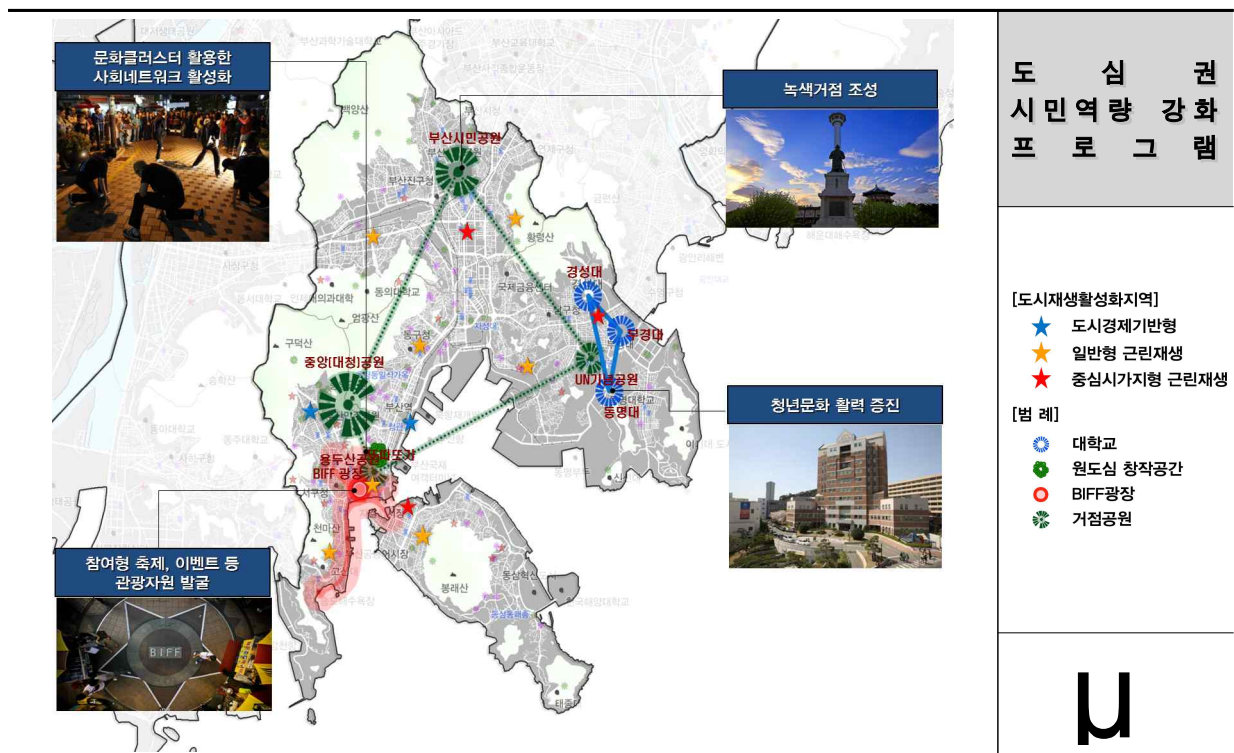
- 부산형 지역경제창출·청년일자리 육성 전진기지
- 부산 청년 창조네트워크 허브 조성
- 대학과 지역의 동반상생을 통한 지역 경쟁력 제고
- 청년·대학·지역이 협력하는 창조 클러스터 조성을 통한 도시공간구조 보완

## 3) 참여형 축제·이벤트 등 관광자원 발굴

- BIFF 본고장 이미지 강화
  - 부산국제영화제 등의 축제 등 영화관련 축제의 활성화
  - 영화 학문의 중심지로서의 가치 회복
- 역사·문화·자연 자원을 최대한 활용한 이벤트와 축제 개최
  - 부산 근대를 테마로 하는 축제 개최
  - 기존축제의 국제화 추진
- 새로운 비즈니스 아이템 발굴 및 관광자원화

## 4) 녹색거점 조성

- 용두산공원, 중앙(민주)공원, 부산시민공원, UN기념공원의 녹색거점화
- 장소의 역사성 반영한 랜드마크로서의 역할 부여



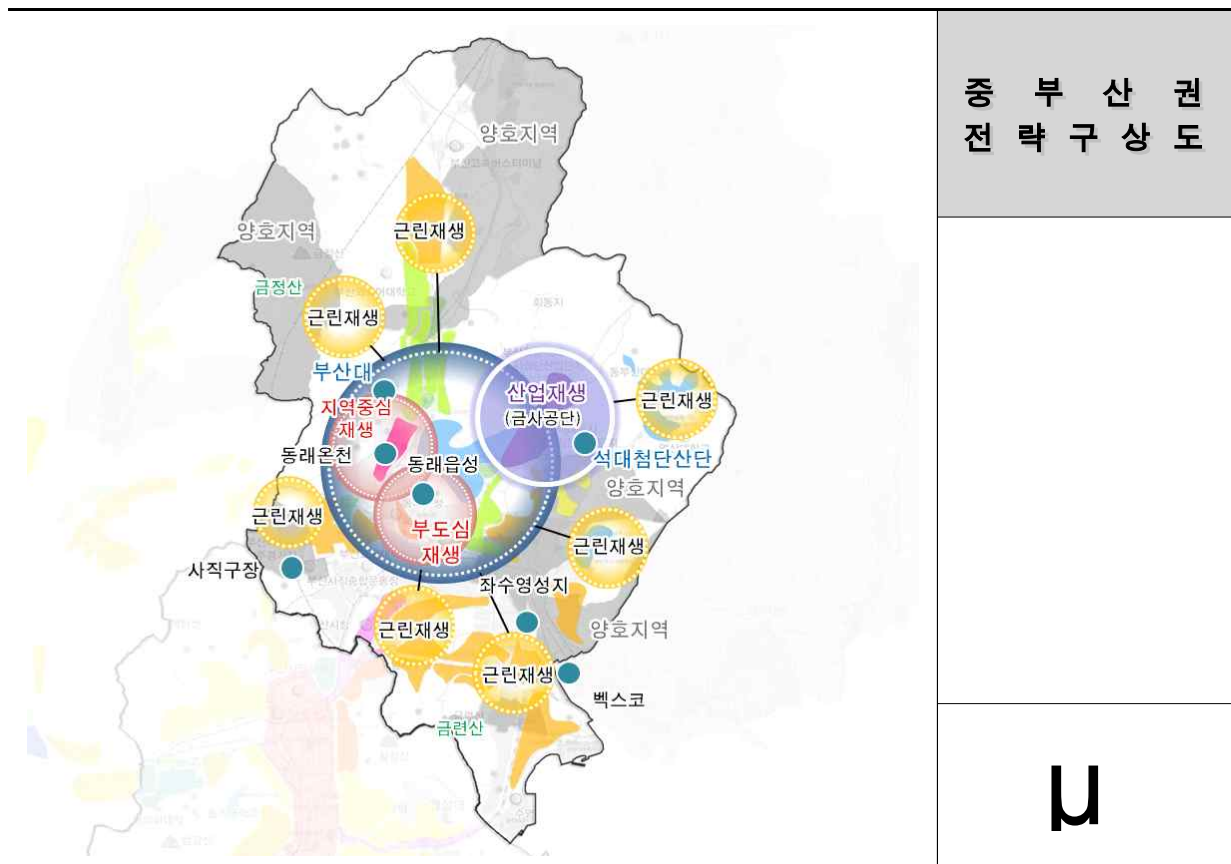
〈그림3-9〉 도심권 시민역량 강화 프로그램

## 2. 중부산권

### “역사문화 잠재력에 토대한 경제·문화·생활의 상생발전 인프라 강화”

〈표3-3〉 중부산권 전략

주제별 전략	세부 추진전략
지역 자산 및 가치 발굴	<ul style="list-style-type: none"> <li>고도심의 정체성 회복</li> <li>문화적가치 회복을 통한 활성화</li> </ul>
도시 잠재력 및 활력 증진	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래시장과 온천장의 연계 강화로 문화·관광형으로 활성화</li> <li>복합형 공간 재생(서금사뉴타운~금사공단~석대산단·센텀시티 연결)</li> <li>청년 경제·문화 활성화</li> </ul>
시민 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>마을 공동체 복원</li> <li>공동체 문화 활성화</li> <li>지역공동체 활성화프로그램</li> </ul>



〈그림3-10〉 중부산권 전략구상도

## 가. 지역자산 및 가치 발굴

### 1) 고도심 정체성 및 장소가치 재생

- 동래읍성, 복천동 고분군, 동래부 동헌·송공단 등 유적지 복원
- 유적지 주변지역(복천동 고분군 등)의 활성화를 통한 장소 가치 재생
- 주민의 자발적 참여유도로 고도심의 정체성과 경쟁력 확보
- 동래 고도심 재창조사업과 연계하여 역사·문화 복합재생

### 2) 역사 유적지 복원 통한 역사적 가치 회복

- 수영 좌수영성 일원 재창조
  - 수영사적공원, 팔도시장 및 조선시대 옛길의 지역자산 복원을 통한 역사적 가치 회복
  - 무형문화재(수영야류, 좌수영어방놀이 등) 및 유형문화재 간의 연계성 강화와 인근 상업지역과 주거지역을 활성화
  - 역사자원인 마을과 전통시장 등을 연계하여 특화마을 조성



〈그림3-11〉 중부산권 지역자산 및 가치 발굴



## 나. 도시 잠재력 및 활력 증진

### 1) 전통시장 및 주변 활성화

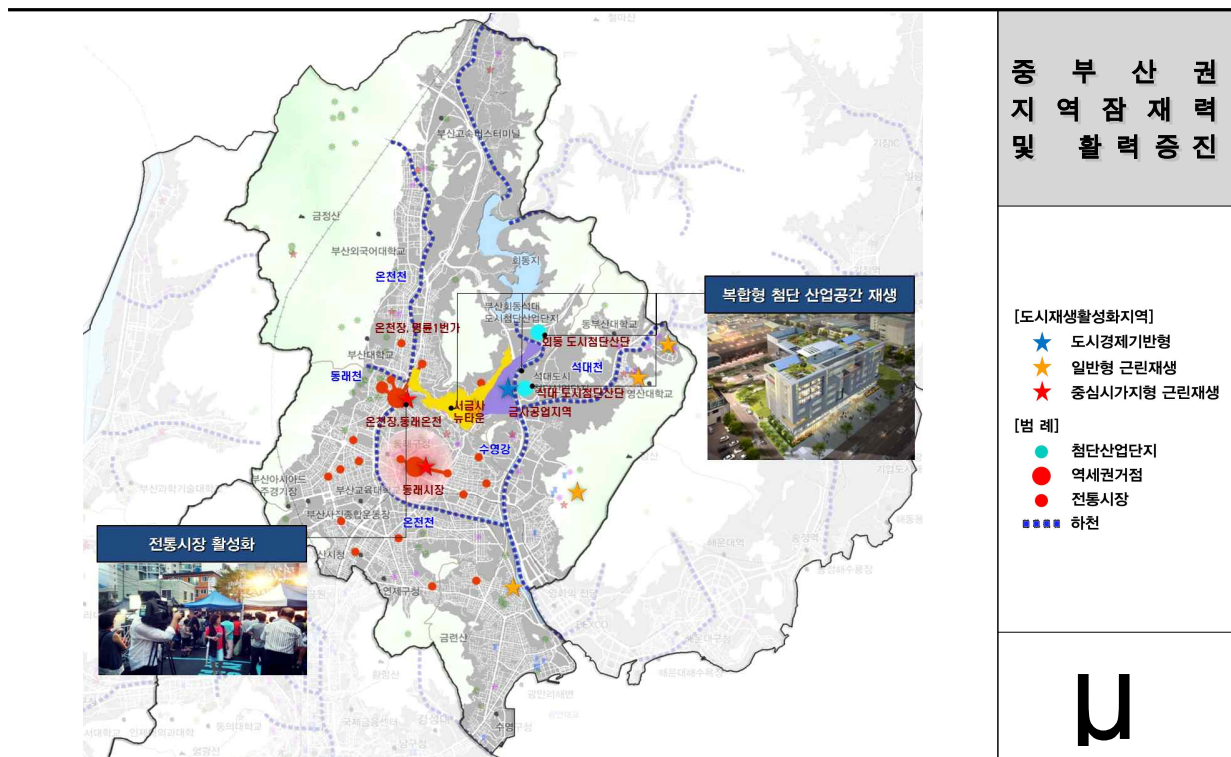
- 동래시장, 온천장, 동래온천의 활성화
- 문화·관광형 시장 육성 및 도심 온천휴양지 조성
- 인프라시설 확보와 문화, 관광시설에 대한 투자로 관광객 유인

### 2) 복합형 첨단 산업공간 재생

- 금사공단 및 주변 노후지역의 산업구조 고도화
  - 유능인재의 유입 및 업무의 연속성, 경쟁력 제고
  - 수요창출과 연관 산업과의 시너지 효과 및 대도시 인구감소 해결 대안
- 상업, 공업, 주거지역이 혼재하고 있으나 재배치로 서금사뉴타운 ~ 금사공단 ~ 석대산단·센텀시티 연결 수행
  - 센텀시티와 회동산업단지의 첨단산업과 문화산업이 금사공단으로 유입되어 시너지 효과 창출

### 3) 도심하천의 활용

- 여가·휴식·유희공간활용을 위해 도시재생사업 추진시 주변 하천과의 연계성 고려



〈그림3-12〉 중부산권 지역잠재력 및 활력증진

## 다. 시민역량 강화

### 1) 마을 공동체 복원

- 주민공동의 마을기업 및 사회적 기업을 통한 공동체 구성 지원
  - 관광자원 활용 및 경제적 기반조성
- 마을 주민 주도의 행복마을 만들기 사업 활성화
  - 마을의 주거환경개선 및 화합과 소통의 장 마련
- 활성화지역 외에도 행복마을 만들기, 도시활력증진사업, 새뜰마을사업 지속추진  
[사업연계] 금정구 희망오차마을(행자부 공모사업, 시설조성 지원형)

### 2) 공동체 문화의 활성화

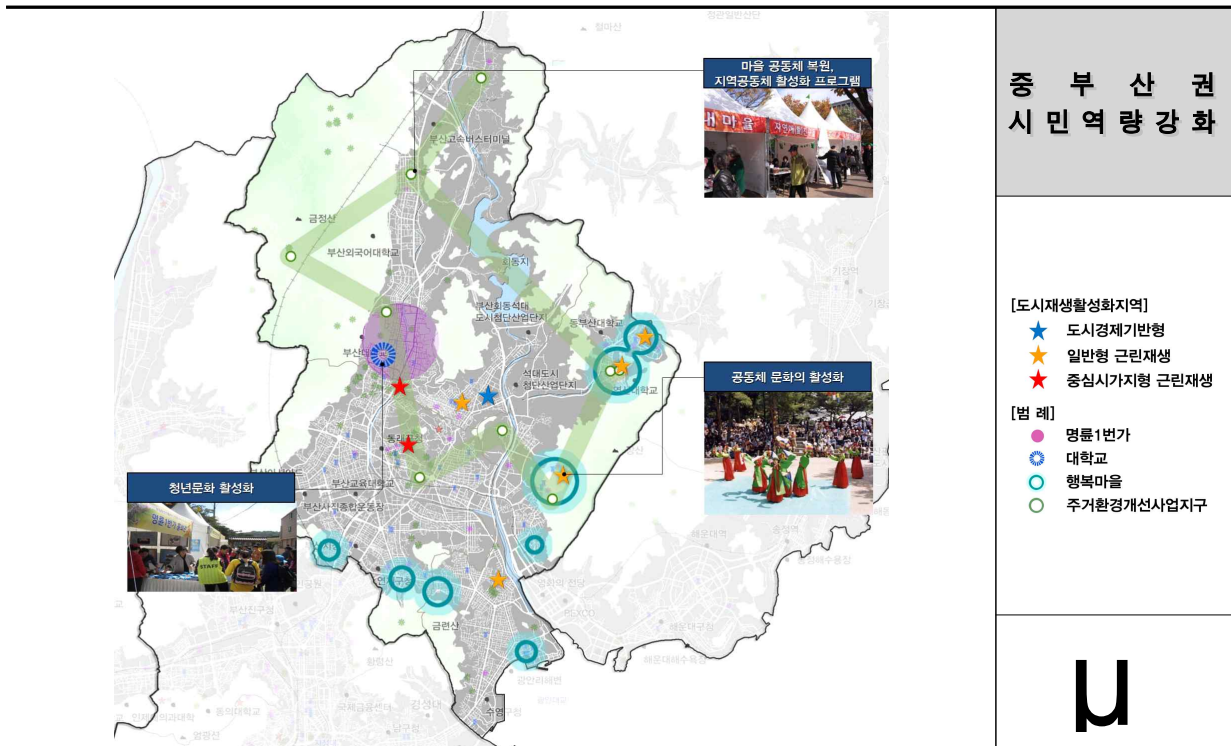
- 폐·공가를 활용한 문화공간 조성  
[사업연계] 산복도로 르네상스사업 확대 추진(금정산권역)

### 3) 지역공동체 활성화 프로그램

- 역사·교육·문화 콘텐츠 발굴 및 수익창출사업, 평생학습교육, 커뮤니티 프로그램 운영
- 다양한 공공미술의 창조적 시도에 지역 예술인 참여지원
- 마을 만들기 워크숍, 특강, 교육 개최

### 4) 청년문화 활성화

- 온천장과 명륜1번가의 세대 혼합을 위한 통합 정비
- 온천천변을 융합형 창조 콘텐츠를 특화한 금정창조밸리로 조성
- 문화, 경제, 교육, 지역개발 및 서비스 산업 혁신을 위한 청년창조 발전소 공간 마련



〈그림3-13〉 중부산권 지역역량 강화

## 3. 동부산권

“관광·산업·환경이 지역 삶과 조화를 이룰 수 있는 도시구조와 생활기반 정비”

## 1) 마을 공동체 복원

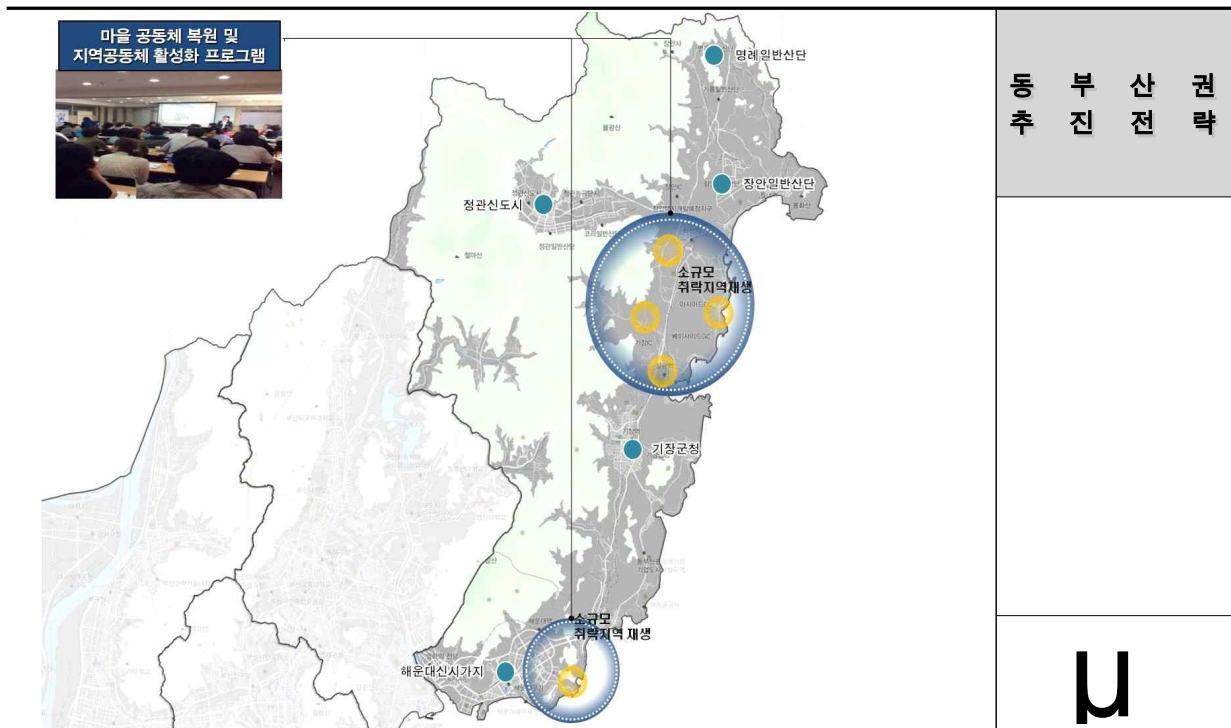
- 주민공동의 마을기업 및 사회적 기업을 통한 공동체 구성지원
  - 관광자원 활용 및 경제적 기반조성
- 활성화지역 외에도 행복마을 만들기, 도시활력증진사업, 새뜰마을사업 지속추진  
[사업연계] 철로변 낙후마을 재생 : 철로변 커뮤니티뉴딜 시범사업 추진(해운대구)

## 2) 지역공동체 활성화 프로그램

- 수익창출사업과 평생학습교육, 커뮤니티 프로그램 운영
- 마을 만들기 워크숍, 특강, 교육 개최

## 3) 신규개발지의 계획과 연계

- 동부산 발전전략과 농어촌 주거지의 융화
  - 향후 도시재생활성화계획 수립 시 동부산관광단지, 정관신도시, 장안·명례 및 동남권의·과학산업단지 등의 개발로 인한 도시화를 감안한 계획



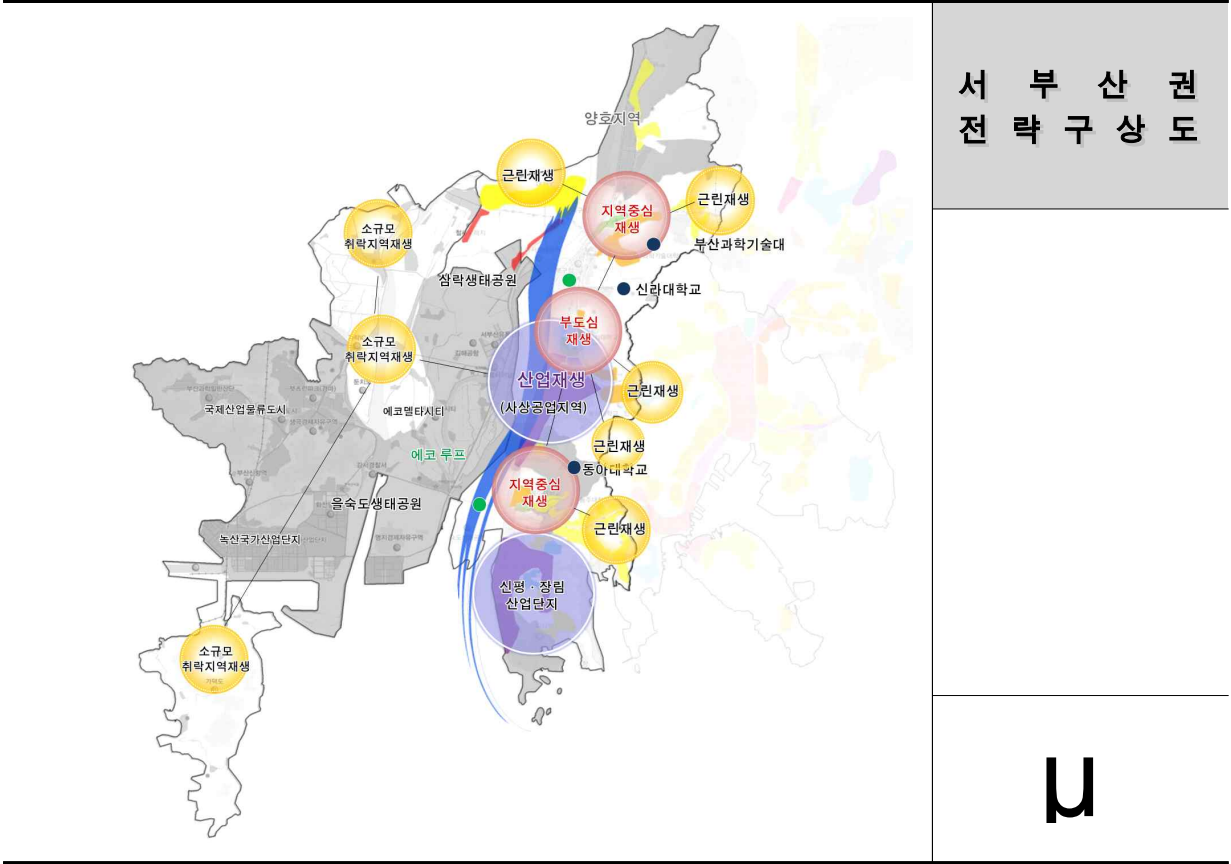
〈그림3-14〉 동부산권 추진전략

4. 서부산권

“낙동강 시대 부산의 플랫폼 지역으로서의 생활·경제·생태 자산의 재구축”

〈표3-4〉 서부산권 전략

주제별 전략	세부 추진전략
낙동강 권역 성장축 조성	<ul style="list-style-type: none"><li>• 화명~덕천~사상공단~하단~신평·장림으로 연결되는 산업중심의 도시재생축 형성</li><li>• 노후한 강동권의 산업단지와 지역자원을 활용한 물리·문화·경제적 통합재생 및 지역균형발전 도모</li></ul>
도시 잠재력 및 활력 증진	<ul style="list-style-type: none"><li>• 구포시장과 젊은 층이 찾는 덕천동일원 통합재생</li><li>• 사상공업지역 재생 및 낙동강변을 친수공간으로 조성</li><li>• 대학생 및 청년들의 우수한 인적자원을 도시재생에 활용</li></ul>
시민 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"><li>• 감천문화마을의 성공요인에 대한 분석과 도시재생 정착</li><li>• 주민소통을 위한 교육의 장 마련으로 마을공동체 복원</li></ul>



〈그림3-15〉 서부산권 전략구상도



## 가. 낙동강권역 성장축 조성

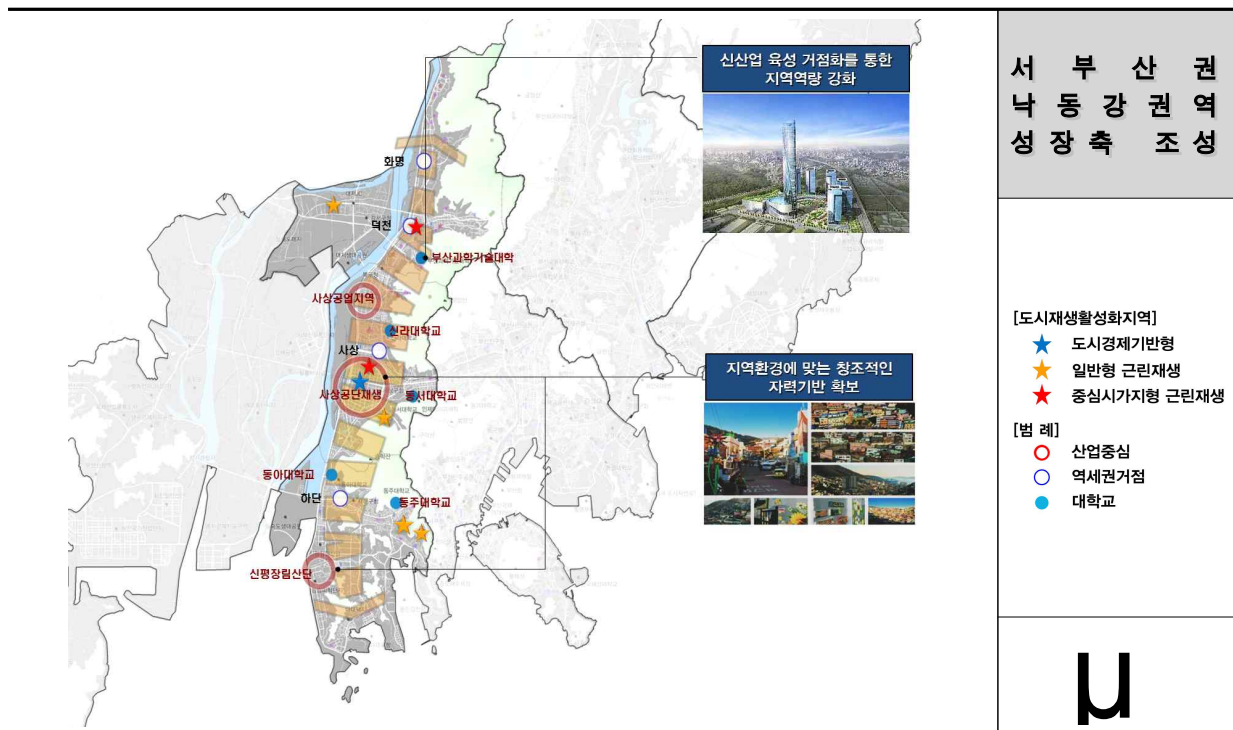
### 1) 신산업 육성 거점화를 통한 지역역량 강화

- 화명~덕천~사상공단~하단~신평·장림으로 연결되는 산업중심의 도시재생축 형성
  - 에코델타시티, 신공항, 신항만 등과 연계될 수 있는 성장동력 마련
- 유망업종 및 고부가가치 업종의 전환, 교육·연구기관 유치 및 연계
- 다문화·예술·산업의 연계 재생
- 첨단산업, 주거, 교육, 환경의 복합개발
  - 산업구조의 고도화로 수익성과 공공성 동시 확보

### 2) 지역환경에 맞는 창조적인 자력기반 확보

- 노후한 강동권의 산업단지와 지역자원을 활용한 물리·문화·경제적 통합재생 및 지역 균형발전 도모
  - 스마트시티조성을 통해 도심권역과 낙동강 서측 신개발지의 연결 강화
- 주민참여 바탕의 점진적인 주거지 재생으로 구도심의 경제기반을 조성

[사업연계] 강동권 창조도시 조성사업 추진



〈그림3-16〉 서부산권 낙동강권역 성장축 조성

## 나. 도시 잠재력 및 활력 증진

### 1) 젊은층의 전통시장 창조

- 구포시장과 덕천역 일원 '젊음의 거리'의 공존과 교류를 통한 덕천동 일원 통합 재생

[사업연계] 만세운동길 역사테마가로 조성, 덕천동 젊음의 거리 보행환경개선, 구포시장 로컬푸드 브랜드화 등과 연계

- 젊은 층의 소비를 유도하는 지역의 역사 및 문화적 포인트를 홍보하는 프로그램 도입
  - 젊음의 거리~구포시장~구포역~감동진 문화포구와 소통 유도

### 2) 사상공업지역 재생 및 낙동강변을 친수공간으로 조성

- 창조적 녹색공간 조성(사상공단주변 공원·녹지를 삼락강변공원까지 연결)
- 낙동강의 옛 상업활동 번성지를 친수공간 및 문화공간으로 조성
- 지역의 랜드마크로서의 활용과 관광자원화를 통해 주변 상권활성화

### 3) 청년문화 활력 증진

- 동의대, 동서대, 경남정보대 등 대학의 우수한 인적자원 활력 활용

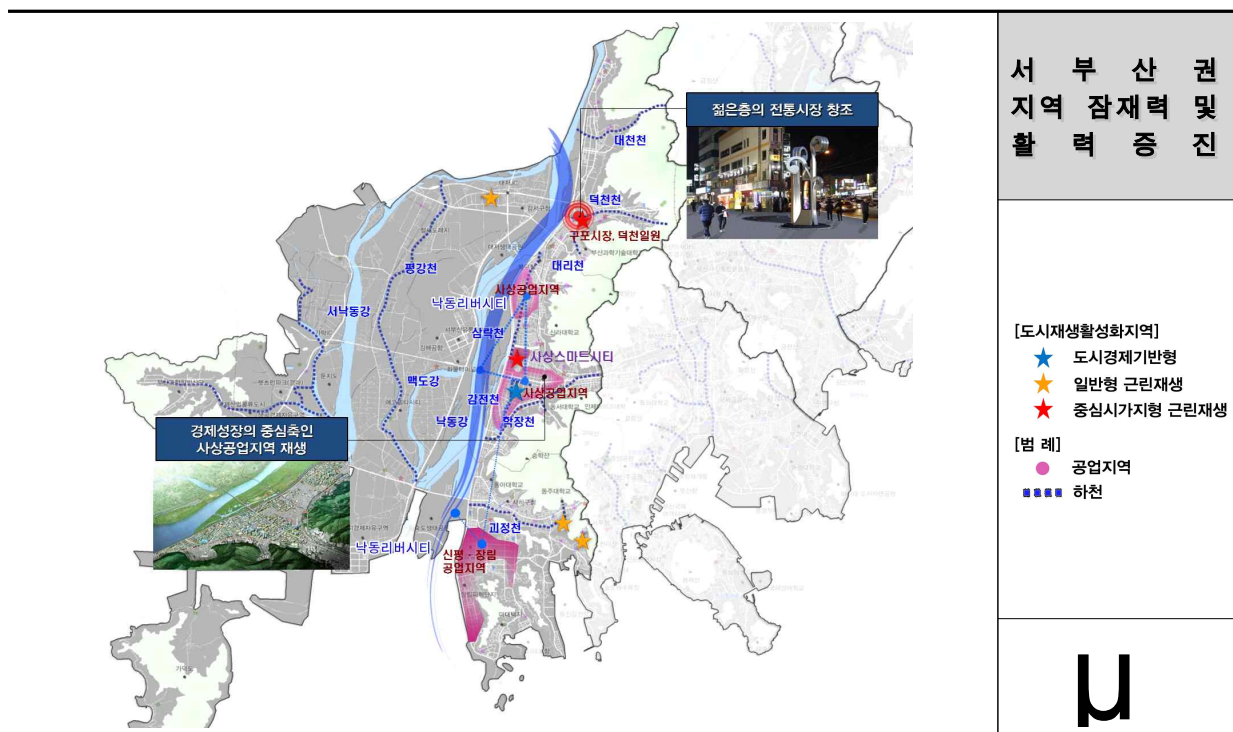
[사업연계] 대학가 청년창조발전소 조성 추진(동의대, 동서대, 경남정보대 일원)

### 4) 도심하천의 활용

- 여가·휴식·유희공간활용을 위해 도시재생사업 추진시 주변 하천과의 연계성 고려

### 5) 철로변 낙후마을 재생

[사업연계] 지역행복생활권사업 ▷ 철로변 W-Line 프로젝트 공모사업



〈그림3-17〉 서부산권 지역 잠재력 및 활력 증진

## 다. 시민역량 강화

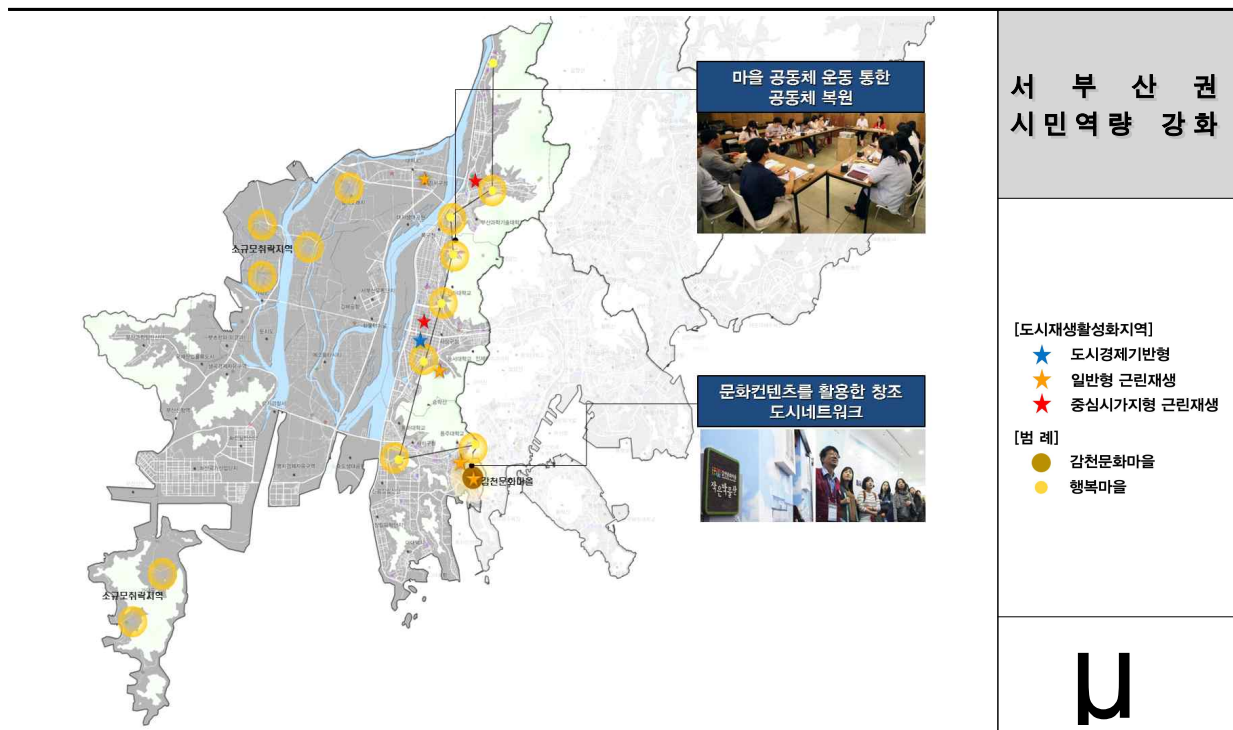
### 1) 문화컨텐츠를 활용한 창조 도시네트워크

- 감천문화마을(부산의 마추픽추)의 네트워크화를 벤치마킹
- 지역자원의 연계·활용 통한 자생문화 재생사업의 정착
  - 지역간 상호 문화이해 증진과 문화공유
  - 역사문화경관 등 지역자원을 활용하는 주민참여형 마을통합재생 프로젝트 확대추진
- 마을 단위의 생활권발전계획 및 실천전략 수립
  - 공동체 활성화와 마을 환경개선
  - 주민의 지속적 참여 및 자원봉사 의지 중요, 다양한 교육 및 취업 프로그램 도입

[사업연계] 산복도로 르네상스사업(아미·감천, 주례) 지속추진

### 2) 마을공동체 운동을 통한 공동체 복원

- 지역중심 주민 소통 및 애착심을 통한 공동체 복원
- 행복마을 만들기, 복합커뮤니티센터 조성, 도시활력증진 개발사업 등 지속추진
- 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업시 사하구 시범생활권계획과 연계하도록 하고 원주민 재정착을 유도할 수 있는 사업방식을 통해 주거환경 개선



〈그림3-18〉 서부산권 도시역량 강화

## 6 구역별 전략

### 1. 도심수변구역(수복형 친수향만공간의 재생)

#### “산수(山水) 조화의 매력과 활력의 수변문화도심”

※ 수변 : 바다와 연안, 보수천, 초량천, 부산천, 호계천, 동천 등 도심하천과 주변을 말함

#### 가. 북항, 남항 및 주변지역과 연계한 공간적 통합개발

- 북항 : 북항일원 그랜드마스터플랜(GMP)과 연계
  - 국제적 워터프론트로 계획
  - 항만과 철도의 변화와 북항 재개발지~부산역~도심간 연결성 강화 및 도심 활성화로 재도약의 기회를 맞을 수 있도록 미래비전 마련
  - 환승센터 건립 등 민간투자사업에 대해 주택도시기금 활용

[사업연계] 북항재개발 사업, 부산역일원 철도시설 재배치 사업, 부산역 일원 도시 재생 선도지역 도시경제기반형 활성화사업, 북항일원(북항재개발, 부산역 철도시설 이전지역, 영도·남구 일원 등)을 해양경제특별구역 지정

- 남항 : 역사문화 복합해양공간으로 재생
  - 수변의 노후공단, 산업시설, 항만 및 시가지 재생을 통한 복합공간 조성으로 도시 어메니티와 경쟁률 제고
- 보행 및 녹지공간의 체계적 연결로 보행친화적인 수변문화도시 창출
  - 북항재개발지역~부산역세권~도심~기존 이바구길(산복도로 르네상스)로 보행 네트워크 구축 및 도심 활성화로 재도약의 기회 창출 및 미래비전 마련
- 환승센터 건립 등 GMP사업의 민간투자사업에 대한 주택도시기금 활용을 도시재생 활성화계획에 반영하여 추진

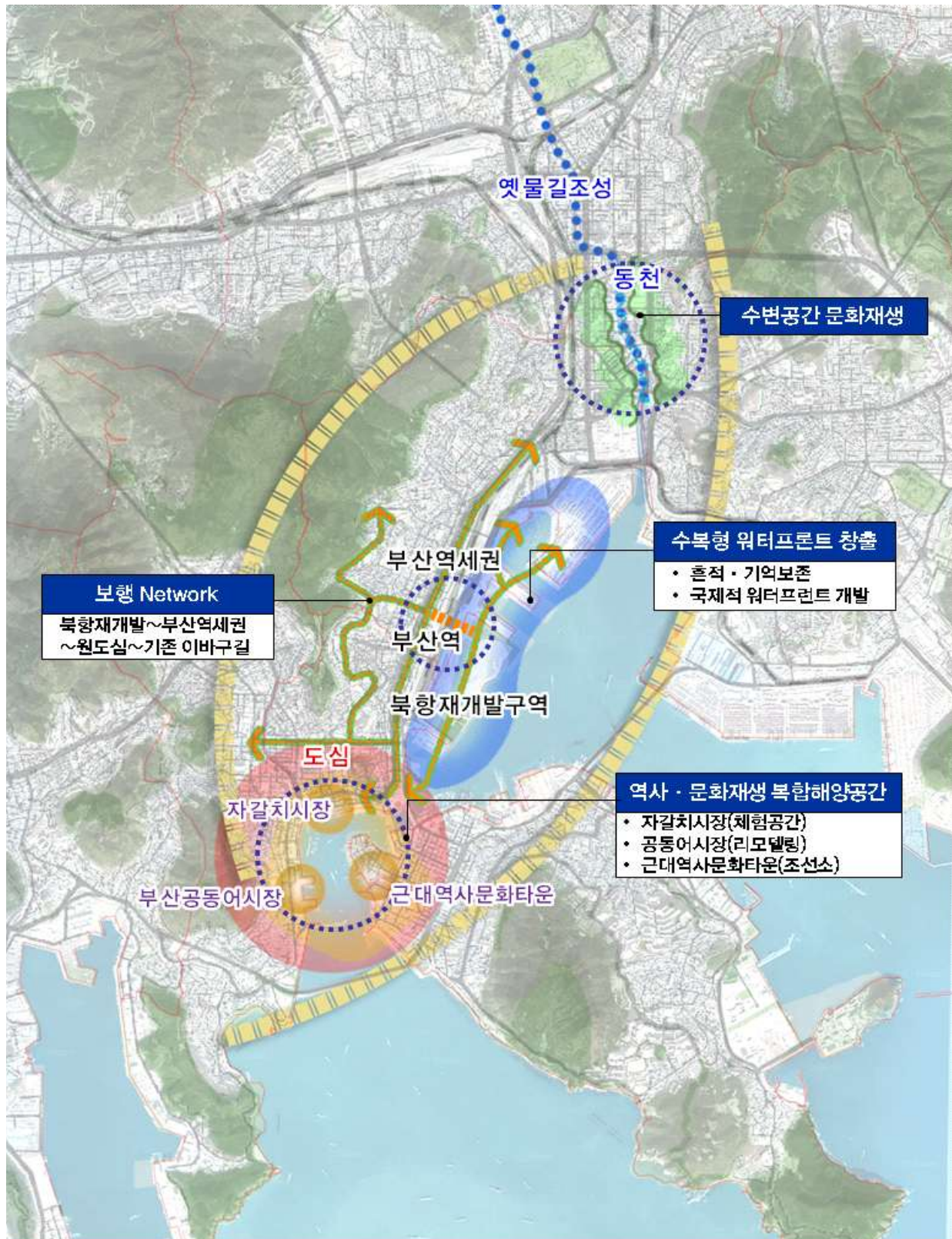
#### 나. 수변공간 문화재생

- 부산근대화의 산실인 동천, 초량천 등 수변공간의 문화적 재생을 통한 도심이미지 재창출
  - 친수기회 및 커뮤니티 문화 향유공간 제공
- 주민주도, 행정지원에 의한 옛 물길 조성사업

#### 다. 가칭 도심수변재생협의체 추진(부산광역시, KORAIL + 한국철도시설공단 + BPA +지역 앵커기업 등)

- 다양한 이해 당사자의 참여를 통해 통합·조정기능 마련
- 각자의 역할 분담으로 신속하고 효율적인 도시재생 추진





〈그림3-19〉 도심수변구역 재생전략

### 2. 강변산업구역(사상스마트시티 및 리버프론트 조성)

#### “서부산 시대를 열어갈 매력과 동력의 스마트시가지”

##### 가. 경제성장의 중심축인 사상공업지역 재생

###### ■ 친수, 문화 및 산업공간 복합재생

- 낙동강~감전천~사상공업지역과 연결
- 낙동강의 옛 상업활동 번성지를 친수공간 및 문화공간으로 조성
- 지역 랜드마크로서의 활용과 관광자원화를 통해 주변 상권활성화

##### 나. 서부산 글로벌 시티 그랜드 플랜과 연계

###### ■ 낙동강 주변 개발사업과 재생사업 통합 개발

- 동·서 균형발전 및 서부산권 활성화의 핵심사업으로 낙동강주변 개발사업과 재생사업을 통합연계 및 보완

[사업연계] 서부산권개발~가덕도 신공항, 신항만, 강서물류단지, 에코델타시티 등과 연계된 사상, 사하, 구포의 노후 주거, 상업, 공업 등의 복합재생

- 주거·환경 친화, 물류·첨단산업, 문화·관광 글로벌도시 조성

##### 다. 수변생태축을 연결하여 산업과 생태자연이 공존하는 재생

###### ■ 보행 및 녹지축 연계

- 낙동강변의 삼락생태공원, 을숙도의 생태공원과 보행자 동선 및 녹지축을 연결하는 서부산 리버프론트(River-front)조성
  - 에코루프 : 삼락둔치~맥도~둔치도~을숙도~가덕도
- 신라대의 교육·문화를 백양로~사상역을 통해 수변과 연결
- 산업과 생태자연이 공존하는 재생계획 수립
- 서부산권을 가로지르는 낙동강 둔치와 을숙도 수변공간을 활용하여 생산지역과 소비지역을 연결





〈그림3-20〉 강변산업구역 재생전략

## 7 지역별 전략

### 1. 지역별 기본전략

- 토지유형별 특성에 따라 정책 및 제도적 지원을 최대한 활용하여 추진
- 지역별 전략은 권역별, 구역별 전략의 하위개념으로 세부적인 사항은 개별 활성화 지역 단위로 구상

〈표3-5〉 지역별 기본전략

구 분	도시경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
목 표	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로운 경제기능의 도입 또는 기존 기능의 경쟁력 강화를 통하여 고용을 창출하고 도시 경제 활성화 도모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 행정·업무, 상업, 역사·문화·관광, 공공복지, 도심주거 등 기능 증진</li> <li>• 중심상권 회복을 통한 중심 시가지 활성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 낙후된 주민생활환경 개선 및 상권 활성화를 통한 지역 주민의 삶의 질 향상과 지역 공동체 회복</li> </ul>
특 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 파급효과가 도시 및 국가 차원에 미치는 공공청사 등의 이전부지, 노후항만, 노후산단, 대규모 문화체육시설 등 핵심 시설과 그 주변지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과거 행정·업무·상업·교통·주거기능의 중심이었던 도심 지역 중에 공동화 현상이 심각하여 재활성화가 필요한 지역으로서 중심시가지로서의 잠재력을 갖추고 있는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린상권 및 생활여건이 양호하였으나 교외 신도시 개발의 확산, 지속적인 인구감소 및 고령화 등으로 쇠퇴한 도시 지역</li> </ul>
추진전략	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공의 선투자(마중물 사업)를 통하여 민간투자를 유발하여 민·관 합동으로 경제거점을 형성하여, 주변 노후 도시지역 등과 상생 도모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획적 처방과 병행</li> <li>• 지역특화전략을 토대로 주요 집객시설의 확충·개선</li> <li>• 특화사업의 고도화 지원</li> <li>• 추진역량 강화 등을 통한 중심 상권 경제기반 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민공동체 역량강화를 통한 주민참여 기반의 사업추진</li> <li>• 사회적 경제에 따른 소득창출, 문화·복지 여건, 상권 회복 가능성 등 잠재력을 최대한 활용</li> </ul>
정책 및 제도지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기반시설의 확충·정비, 배후 지역 환경 개선, 국·공유지 또는 저이용 공공시설 등 활용, 주택도시기금을 통한 투·융자 지원</li> <li>• 도시관리계획(용도지역·지구의 변경 및 도시계획시설 결정) 변경 의제, 건폐율·용적률·주차장 설치기준 완화 등 규제 완화 및 입지규제최소구역지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시기반시설 확충 등 지원, 도심지 국·공유자산 활용, 핵심집객시설의 확충·리모델링 등에 대한 주택도시기금 투·융자</li> <li>• 도시관리계획(도시계획시설 결정) 변경 의제, 건폐율·용적률·주차장 설치기준 완화 등 도시재생특별법 상 규제완화 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초생활인프라 확충, 마을 기업 등에 대한 소규모 투·융자 지원, 교육 및 컨설팅 지원</li> <li>• 도시관리계획(도시계획시설 결정) 변경 의제, 건폐율·용적률·주차장 설치기준 완화 등 도시재생특별법 상 규제완화, 건축법에 따른 건축협정 제도, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 따른 건축자산 진흥구역 적용 등</li> </ul>



## 2. 토지유형별 특성

### 가. 도심권

#### 1) 주거유형

- 노후단독주택 밀집지역은 남구 문현3동 주민센터, 남구 대연동 정보고, 부산진구 초읍동 일원에 분포하고 있으며 문현동 일부 양호한 단독주택지를 제외하고 대부분의 지역에서 도로, 주차장 등 기반시설이 부족한 실태를 보이고 있지만 자체적인 활성화를 통해 재생 가능성이 높음
- 노후 단독·신개발 아파트 혼재지역은 부산진구 당감동 가야역 남측과 부산진구 양정1동 일원으로 주거지 제약요소인 철도에 의한 주거지역의 단절을 보이는 곳이 많으며, 최근 들어 재개발·재건축사업 등으로 고층아파트로 변화를 보이고 있는 곳도 일부 존재함으로 이러한 지역은 동일 생활권 내 노후 단독주택지와 사회적 혼합이 필요
- 노후 다세대·다가구가 밀집된 지역은 동구 초량동, 중구 영주2동 주민센터 주변, 서구 서대신 일원으로 도심 주거의 대표적 유형에 해당
- 다수 지역이 정비사업 예정지와 중복되며 정비사업 추진과정에서 형성된 공동체가 일부 구성되어 있으며 기반시설은 단독주택에 초점이 맞춰져 있어 양적으로 부족
- 노후아파트가 밀집된 지역은 부산진구 개금시영아파트, 동구초량시영아파트, 서구 아미시영아파트 일원으로 정비사업 예정지와 대부분 중복되며, 단지규모는 소규모로 1970~1980년대 초에 조성되어 신축아파트에 비해 공동시설이 크게 부족함
- 광복과 한국전쟁에 의해 발생한 부산의 특수한 주거형태인 정책이주지는 남구 용호동, 부산진구 범천동 안창마을, 서구 서대신동 아미산 주변으로 분포하고 있으며 주요 도로 이외에는 공공시설이 거의 없는 실정임
- 주거·상업의 혼재지역은 부산진구 전포대로변 이면도로와 부산진구청 주변 초고층 주상복합 건물주변으로 전포대로 동측은 노선상업지역 형태로 인접한 주거지역과 용도상 큰 차이점이 없는 점포주택이 밀집하고 있으며 도시재생의 방향 설정 시 상인과 거주민 공동체의 합의 도출 과정에 어려움 예상

#### 2) 상업유형

- 도심권의 주요 중심상권지역은 부산진구 부전동, 중구 부평동, 서구 충무동 일대에 분포하고 있으며 서면 일원 도심 상권은 대로변과 이면도로변 소규모 상업건물의 활성화 정도가 극명하게 대비되는 지역임

# 제3장 도시재생 비전과 전략

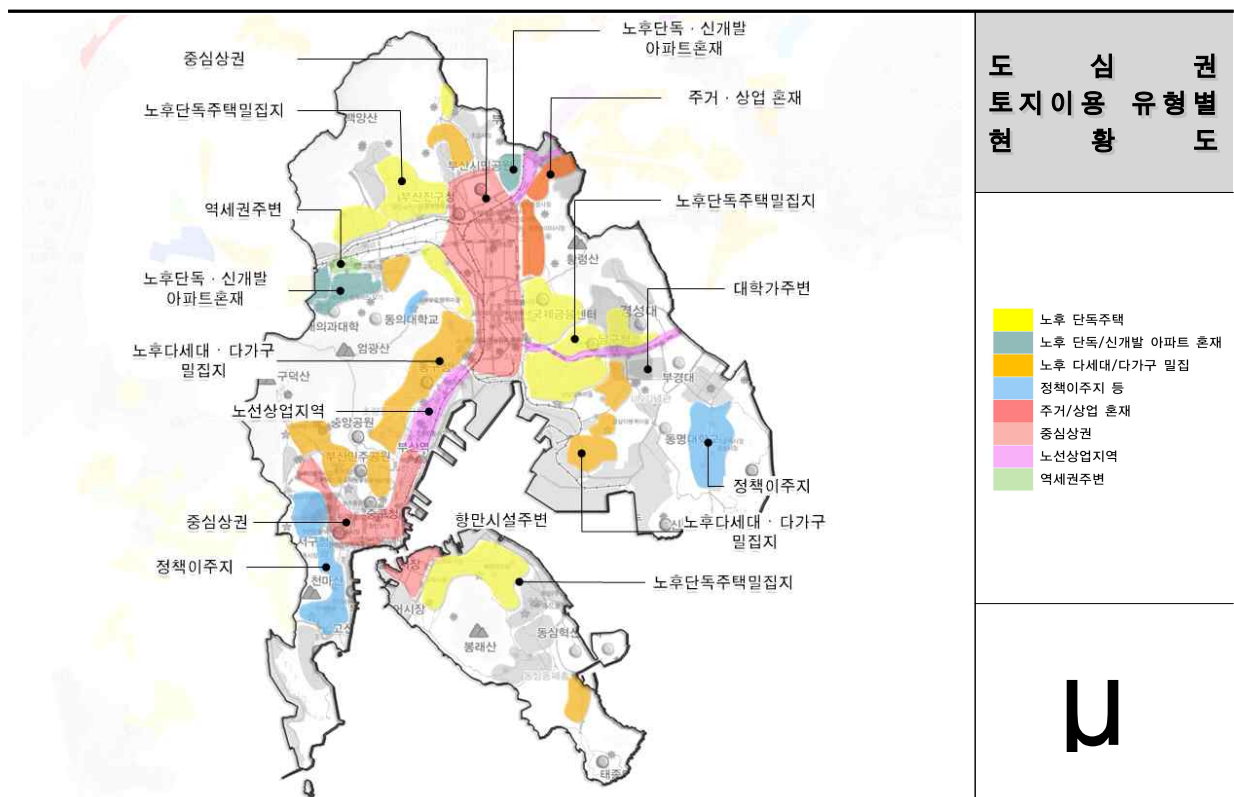
- 단위 점포별로는 일부 최신 트렌드를 반영하고 있으나 주점, 음식점이 대부분으로 특화된 가로성격이 미약하나 유동인구가 부산에서 가장 많은 지역으로 큰 잠재력을 가진 지역임
- 부산진구 양정역, 동구 좌천역 이면도로는 노선상업지역이 밀집된 지역으로 대로에 면한 획지의 이면은 상업지역의 특성을 반영한 고밀도의 토지이용이 이루어지지 못하고 있으며, 고층주상복합 아파트가 다수 입지함

## 3) 공업유형

- 공업유형은 집단적인 공업단지는 없으며 항만시설로서 물류시설, 선박수리소 등이 감천 중앙부두 삼거리, 영도구 남향동, 남구 감만동 일원등에 밀집함
- 공업지와 주거지가 연접하는 부분에 용도혼재가 발생하고 있으며 항만과 접하고 있는 광범위한 배후지역에 대한 재생방안이 필요

## 4) 청년문화

- 남구 대연동 경성대학교, 부경대학교 주변의 대학가로 주변에는 소극장이 분포하고 있지만 동아대학교, 부산예술대학교, 동의대학교의 특징이 부족하여 쇠퇴지역에 새로운 활력을 넣기에 미흡함



〈그림3-21〉 도심권 토지이용 유형별 현황도

〈표3-6〉 도심권 토지이용 유형별 현황

주거 유형	노후단독주택 밀집지	노후단독 · 신개발 아파트 혼재	노후다세대 · 다가구 밀집지
			
	남구 문현3동	부산진구 당감동 가야역 남측	동구 초량동
	노후아파트	정책이주지 등	주거, 상업 혼재
			
상업 유형	부산진구 개금동 시영아파트	남구 용호동 정책이주지	부산진구 전포동
	중심상권	노선상업지역	역세권주변
			
공업 유형	부산진구 부전동 서면이면도로	부산진구 양정동 상업지역	부산진구 개금역 일원
	항만시설 주변		
			
청년 문화	감천항 북측 준공업지역	범일5동 주민센터 일원	남구 우암동 부두 일원
	대학가 주변		
			
	남구 대연동	경성대 일원	부경대 일원

# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-7〉 도심권 토지이용 유형별 특징-1

구 분		특 징			사 례 지 역	
주 거 유 형	노후 단독주택 밀집지	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후 단독주택 밀집</li> <li>전체적으로 도로, 주차장 등 기반시설 부족</li> <li>문현동 일부 단독주택은 기반시설 양호</li> <li>자체적인 활성화를 통해 재생 가능성 높음</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>남구 문현3동 주민센터 일원</li> <li>남구 대연동 정보고 일원</li> <li>부산진구 초읍동 일원 등</li> </ul>
	노후 단독 · 신개발 아파트 혼재	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지의 제약요소(철도 주변)를 가진 지역</li> <li>최근 뉴타운사업 등으로 고층 아파트 등으로 변화</li> <li>동일 생활권내 노후 단독주택지와 사회적 혼합 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 당감동 가야역 남측</li> <li>부산진구 양정1동 일원 등</li> </ul>
	노후 다세대 · 다가구 밀집지	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심 주거의 대표적 유형</li> <li>정비사업 예정지와 대부분 중복</li> <li>공동체는 정비사업 추진과정에서 구성된 형태</li> <li>기반시설은 단독주택에 맞춰져 있으므로 양적 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동구 초량동 일원</li> <li>중구 영주2동 주민센터 주변</li> <li>서구 서대신역 일원 등 다수</li> </ul>
	노후 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 예정지와 대부분 중복</li> <li>단지규모는 소규모 1970년대 말 ~1980년대 초 조성</li> <li>최근 신축아파트에 비해 공동 시설이 크게 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 개금시영아파트</li> <li>동구 초량시영아파트</li> <li>서구 아미시영아파트</li> </ul>
	정책 이주지 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>주도로 이외에는 공공시설이 거의 없음</li> <li>용호동, 범천동의 경우 1층으로 정책이주지의 원형</li> <li>서대신동 일원은 3층 정도로 개축 되어 기반시설, 일조채광 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>남구 용호동 일원</li> <li>부산진구 범천동 안창마을</li> <li>서구 서대신동 아미산 주변 등</li> </ul>
	주거 · 상업 혼재	<ul style="list-style-type: none"> <li>전포대로 동측은 노선상업지역으로 형태로 인접한 주거지역과 용도상 큰 차이점이 없는 점포주택임</li> <li>도시재생의 방향설정 시 상인과 거주민 공동체의 합의도출 과정에 어려움 예상</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 전포대로변 이면도로</li> <li>부산진구청 주변 초고층 주상복합 건물주변</li> </ul>

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족

〈표3-8〉 도심권 토지이용 유형별 특징-2

구 분		특 징			사 례 지 역	
상 업 유 형	중심 상권	<ul style="list-style-type: none"> <li>서면일원 도심 상업의 대표유형으로 대로변(대규모 20년 이내)과 이면도로변 소규모 상업건물은 활성화 정도가 극명하게 대비됨</li> <li>단위 점포별로는 일부 최신 트렌드를 반영하고 있으나 주점, 음식점이 대부분으로 특화된 가로성격 미약</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 부전동 상업지역</li> <li>중구 부평동 상업지역</li> <li>서구 충무동 상업지역</li> </ul>
			◎	◎	▲	
	노선 상업 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>대로에 면한 획지의 이면은 상업지역의 특성을 반영한 고밀도의 토지이용이 이루어지지 못하고 있음</li> <li>고층 주상복합 아파트 다수 입지</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 양정역 이면도로</li> <li>동구 좌천역 이면도로</li> </ul>
			▲	◎	▲	
	전통 시장 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>서면 상권 내 포함된 전통시장은 전자, 인감 등 업종으로 특화되어 있고 현대화되어 있음</li> <li>서면상권에서 이격된 수정시장 등은 재래시장의 형태로 상업활동 활발</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산진구 초읍시장</li> <li>부산진구 당감시장</li> <li>서구 아미시장 등</li> </ul>
			◎	○ (양적 부족)	▲	
공 업 유 형	항만 시설 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>집단적인 공업단지는 없으며 항만 시설로서 물류시설 선박수리소 등이 대부분</li> <li>공업지와 주거지가 연접하는 부분에 용도혼재 발생</li> <li>부산항은 국가적인 시설로 공공 주도로 정책적사업이 진행중이나 항만과 접하고 있는 광범위한 배후지역에 대한 재생방안 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>감천중앙부두 삼거리 일원</li> <li>영도구 남항동 일원</li> <li>남구 감만동 일원 등</li> </ul>
			○	○	▲	
청 년 문 화	대학가 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠퇴지역에 새로운 활력을 줄 수 있는 대학가 주변의 특징이 부족 (동아대학교, 부산예술대학교, 동의대학교)</li> <li>경성대학교, 부경대학교 주변에는 소극장이 분포</li> <li>부산문화회관, 부산박물관, UN기념관과 인접(동명대학교)</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>남구 대연동 경성대학교, 부경대학교 주변</li> </ul>
			◎	○	◎ (인적 자원)	

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족

## 나. 중부산권

### 1) 주거유형

- 노후 단독주택 밀집지로 동래구 온천동 동래온천장 서측, 동래구 칠산동 동래읍성 주변, 수영구 망미동 부산지방 병무청 북측 일원에 밀집되어 있음. 90년대 이후 아파트와 더불어 공동주택으로 주로 전환되었으며 단독주택지는 소규모로 분포하고 있음. 기반시설은 전반적으로 양호하나 동래읍성 주변 등 고지대지역은 기반시설이 부족함
- 노후 다세대주택 밀집지로는 금정구 남산동, 금정구 장전동 부산대 주변, 수영구 광안동 한바다 중학교 일원으로 부분적으로 마을공동체가 형성되어 있고 기반시설은 상대적으로 양호하며 도시정비사업 대상이 아니며 신축이 이루어지고 있음
- 아파트 단지 주변 점포주택 밀집지역으로는 동래구 명장동, 금정구 구서동 일원에 분포되어 있으며 명장동 일원은 학교가 밀집하고 있어 학교환경을 저해하는 근린 생활시설의 입지가 불가하고 대부분이 근린상업시설의 부족으로 저층부는 근생시설의 점포주택으로 나타남
- 노후아파트 밀집지역은 동래구 명장역, 해운대구 반여동 보훈아파트 지역에 분포하고 있으며 1980년대초 건립된 300세대 전후 아파트 단지로 도시정비사업 대상이 아님. 노후아파트지역 내에는 일부 마을공동체가 활동하고 있으며 최근 신축아파트에 비해 공동이용시설의 부족을 나타냄
- 광복과 한국전쟁에 의해 발생한 부산의 특수한 주거형태인 정책이주지는 금정구 서동, 해운대구 반여2동, 해운대구 반송2동 일원에 분포하고 있음. 당초 정책이주 단지로 조성 후 신축이 이루어져 도로를 제외한 주차장, 공원 등의 기반시설의 부족과 건폐율, 용적률 포화에 따른 일조 등이 문제되고 있으며 대부분 주거환경 정비사업을 추진 중임

### 2) 상업유형

- 역세권 지역은 동래구 온천동 미남역 남측, 동래구 명륜동 수안역 남측, 금정구 부곡동 부산대역 동측 지역으로서 역사문화권 대표적인 상업유형으로 역세권 상업지역을 중심으로 노선형태의 준주거지역과 연계하고 있음
- 건축물 신축(20년 이내 다수 분포) 및 상권이 활발하여 자연적 재생이 이루어지고 있으나 장소성이 부족하고, 부산대역, 미남역, 수안역 일대의 일부에는 고층의 주상복합 건물이 입지하고 있음



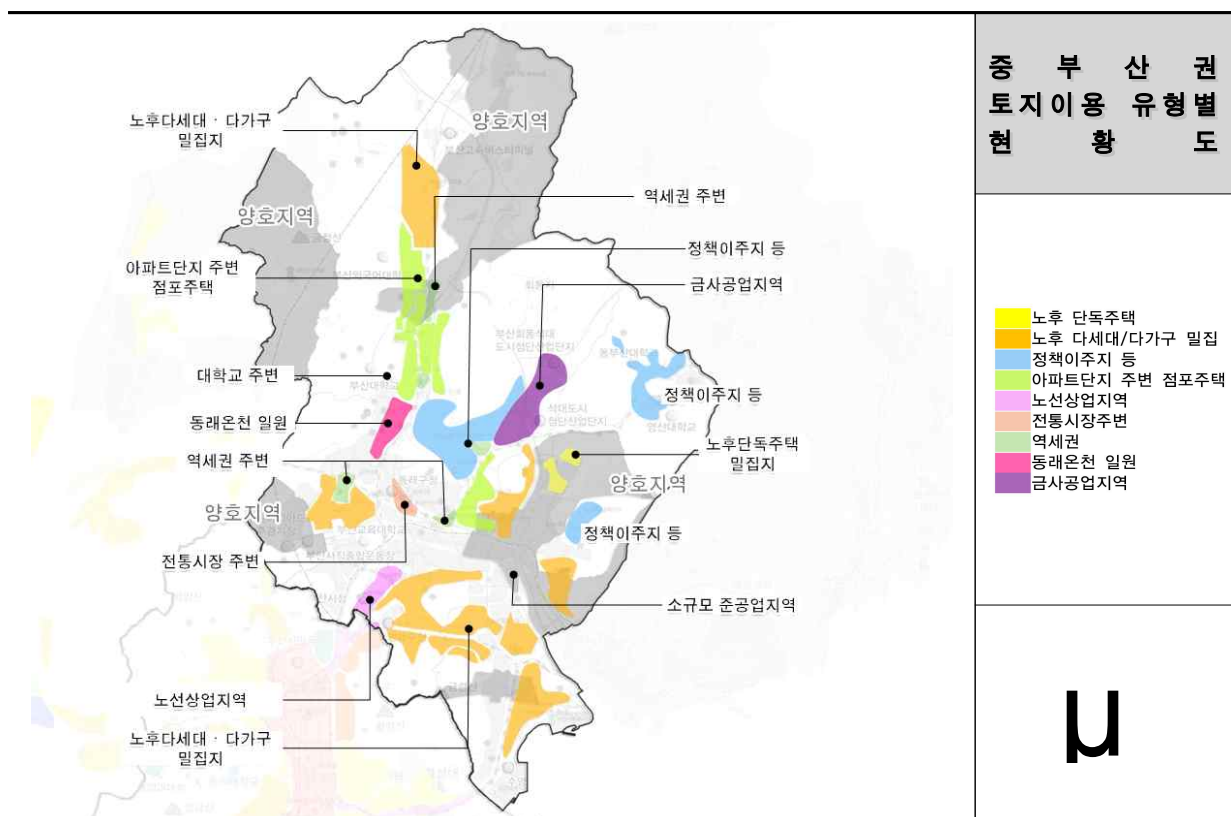
- 동래온천 일원은 일반적인 상업시설로 인해 전국 6대 온천에 포함되나 상징성이 부족하여 온천장, 전통시장 등 주변자원과 연결할 프로그램이 필요함
- 전통시장 분포지역은 동래구 복천동 동래시장, 연제구 거제동 거제시장이며 시장 앞의 일부 기반시설을 일부 정비 하였지만 중심상권이 부족함. 따라서 일상적인 소매점의 영업활동은 양호하나 지역자원과의 연계를 통한 시장별 특성화가 필요함

### 3) 공업유형

- 중부산권 내 금사공업지역은 역사·문화·재생권의 유일한 공업집적지로 부도심권에 위치하고 있으며 과거 섬유, 봉제, 고무제품 제조업에서 첨단지식산업으로의 전환이 필요함
- 해운대구 반여동 일원은 소규모 준공업지역으로 공동주택 등으로 변화하는 추세이나 공업지역 집적을 통한 효율성 제고를 위해 집단화가 필요함

### 4) 청년문화















- 부산대학교 앞에는 젊음의 거리가 지정되어 있으나 대학가 주변의 특징 및 활성화 방안 수립이 필요함



〈그림3-22〉 중부산권 토지이용 유형별 현황도

# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-9〉 중부산권 토지이용 유형별 현황

주거 유형	노후단독주택 밀집지	노후 다세대·다가구 밀집지	아파트단지 주변 점포주택
			
	동래구 온천동 금강로 일원	금정구 남산동 팔송로 일원	동래구 명장동 시실로 일원
	노후아파트	정책이주지 등	
상업 유형			
	동래구 명장동 반송로 일원	금정구 서동 삼차로	해운대구 반여동 일원
	역세권 주변	동래온천 일원	전통시장주변
			
	금정구 부곡동 부산대역	동래구 온천동 호텔농심	동래구 수안동 동래시장
공업 유형	금사공업지역	소규모 준공업지역	
			
	금정구 회동동 금사공단	해운대구 반여동 센텀대림아파트	해운대구 반여동 자동차 매매센터
		대학가주변	
청년 문화			
	금정구 장전동 젊음의거리	부산대학교 일원	



〈표3-10〉 중부산권 토지이용 유형별 특징-1

구 분		특 징			사 례 지 역	
주 거 유 형	노후 단독 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사문화권의 대표유형이나 90년대 이후 아파트로 전환</li> <li>주된 주택유형은 공동주택으로 전환되어 단독주택지는 소규모로 나타남</li> <li>도로, 주차장 등 기반시설은 전반적으로 양호</li> <li>동래읍성 주변 등 고지대지역은 기반시설 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 온천동 동래온천장 서측 일원</li> <li>동래구 칠산동 동래읍성 주변</li> <li>수영구 망미동 부산지방 병무청 북측 일원</li> </ul>
	노후 다세대 주택 밀집	<ul style="list-style-type: none"> <li>부분적으로 마을공동체가 형성되어 있음</li> <li>도로, 주차여건 등 기반시설은 상대적으로 양호</li> <li>도시정비사업 대상이 아니며 신축이 이루어지고 있음</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>금정구 남산동 일원</li> <li>금정구 장전동 부산대 주변</li> <li>수영구 광안동 한바다 중학교 일원</li> </ul>
	아파트 단지 주변 점포 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>중규모 아파트 단지의 주변에 폭 넓게 분포</li> <li>명장동 일원은 학교가 밀집하고 있어 학교환경을 저해하는 근린 생활시설 입지불가</li> <li>근린상업의 부족으로 저층부는 근생시설의 점포주택</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 명장동 일원</li> <li>금정구 구서동 일원</li> </ul>
	노후 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>1980년대초 건립된 300세대 전후 아파트 단지</li> <li>도시정비사업 대상이 아니며 일부 마을공동체 활동</li> <li>최근 신축아파트에 비해 공동이용 시설 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 명장역 일원 (동양 맨션, 아림파크, 조양맨션, 삼보맨션, 협진태양 등)</li> <li>해운대구 반여동 보훈 아파트</li> </ul>
	정책 이주지 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>당초 정책이주단지로 조성 후 신축이 이루어짐</li> <li>도로를 제외한 기반시설 부족</li> <li>대부분 주거환경 정비사업 추진 중</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>금정구 서동 일원</li> <li>해운대구 반여2동 일원</li> <li>해운대구 반송2동 일원</li> </ul>
			◎ (한시적)	○	○	
			○	○	○	
			▲ (한시적)	○ (양적 부족)	○	
			○	○ (노후)	▲	
			◎ (활발)	▲	▲ (절대 부족)	

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족

# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-11〉 중부산권 토지이용 유형별 특징-2

구 분		특 징			사 례 지 역	
상 업 유 형	역세권	<ul style="list-style-type: none"> <li>역시문화권의 대표적인 상업유형으로 역세권 상업지역을 중심으로 노선 형태의 준주거지역 연계</li> <li>건축물 신축 및 상권이 활발하여 자연적 재생이 이루어지고 있으나 장소성은 부족</li> <li>부산대역, 미남역, 수안역 일대의 일부에는 고층의 주상복합 건물이 입지</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 온천동 미남역 남측</li> <li>동래구 명륜동 수안역 남측</li> <li>금정구 부곡동 부산대역 동측</li> </ul>
			◎	◎	▲	
	동래 온천 일원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래온천 일원은 일반적인 숙박, 음식점이 입지하고 있어 전국6대 온천으로서 상징성 부족</li> <li>온천장, 전통시장 등 주변자원과 연결한 프로그램 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 온천동 상업지역</li> </ul>
			◎ (활발)	○	◎	
	전통 시장 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>중심상권의 부족으로 일상적 소매점의 영업활동 양호</li> <li>시장 앞 주차공간, 도로 등 일부 기반시설의 기정비</li> <li>지역자원과 연계와 시장별 특성화 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 복천동 동래시장</li> <li>연제구 거제동 거제시장</li> </ul>
			◎ (활발)	○	▲	
공 업 유 형	금사 공업 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>역시문화재생권으로서 유일한 공업 집적지</li> <li>부도심권에 위치한 공업지역으로서 섬유, 봉제, 고무 제품제조업에서 첨단지식산업으로 전환 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>금정구 금사공단</li> </ul>
			◎	◎	▲	
	소규모 준공업 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모 준공업지역은 공동주택 등으로 변화하는 추세</li> <li>집적을 통한 효율성 제고를 위해 집산화 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>해운대구 반여동 장산중 주변 (센텀대림아파트, 메가센텀꿈에그린 등)</li> </ul>
			▲	◎	▲	
청 년 문 화	대학가 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산대학교 앞에는 '젊음의 거리'가 지정 되어 있으나 대학가 주변의 특징 및 활성화 방안 수립 필요</li> <li>온천지구, 해양자연사박물관, 동래읍성이 분포</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동래구 온천동 부산대학교 주변</li> </ul>
			◎	○	◎	

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족

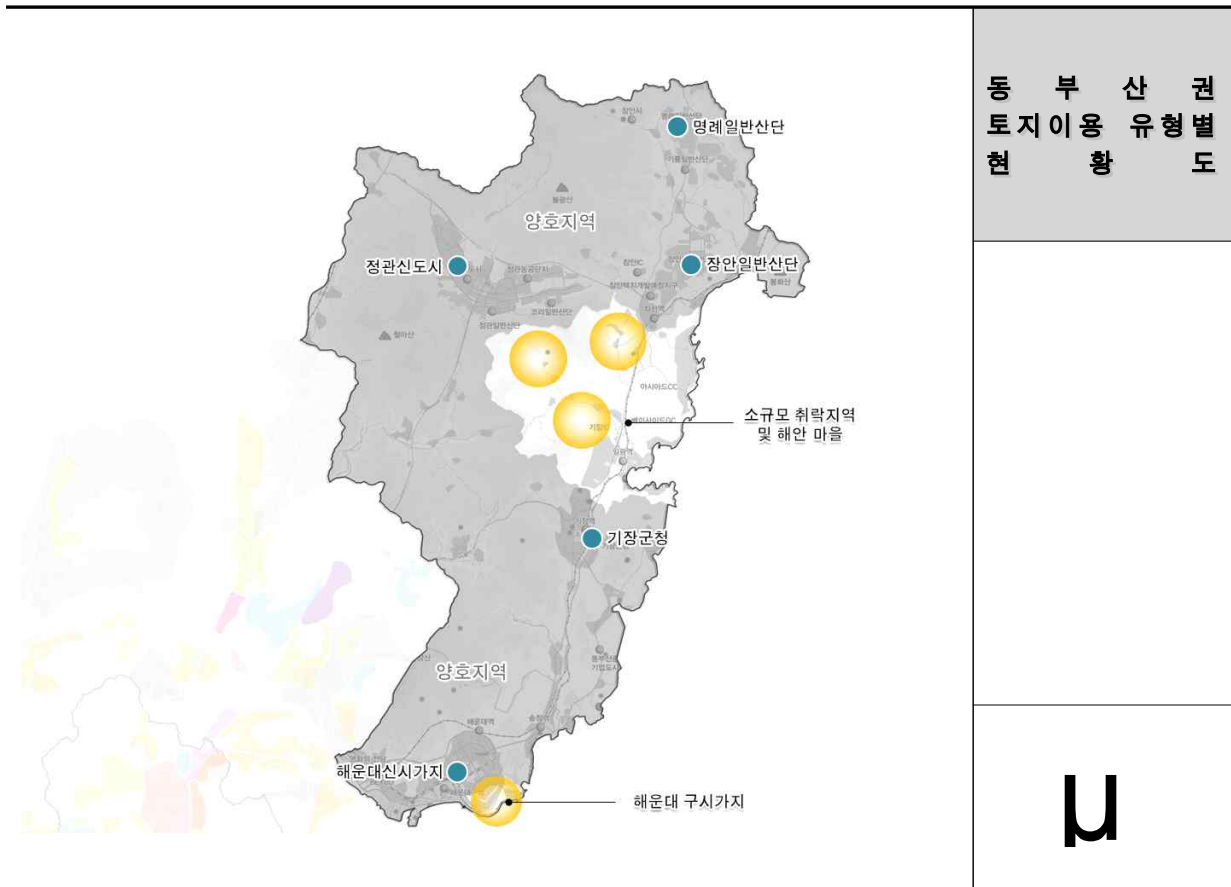
## 다. 동부산권

### 1) 주거유형

- 동부산권은 해운대신시가지와 정관신도시를 제외한 대다수가 자연취락지역 내 노후주택밀집지역으로 농·어촌의 일반적인 노후형태를 보이고 있으며 정관택지개발사업, 장안택지개발사업, 장안산단 등과 연계한 도시관리가 필요
- 기장군의 읍·면소재지를 중심으로 일부 신축 공동주택이 입지하고 있으며 마을의 기존 주거와 이질적인 주거형태를 보이고 있음

### 2) 공업유형

- 동부산권은 기장군 내에 장안일반산업단지, 명례일반산업단지 등이 입지되어 있으며, 산업단지 주변으로 위치한 산발적 마을과 연계한 도시관리가 필요



〈그림3-23〉 동부산권 토지이용 유형별 현황도

## 라. 서부산권

### 1) 주거유형

- 서부산권의 노후 단독주택 밀집지역은 북구 화명동 대천천 남측, 사상구 엄궁동, 사하구 장림동 장림성당 남측 일원에 분포하고 있으며 대부분이 기반시설의 부족을 보이며 일부지역은 정비사업예정지역에 포함되어 있음
- 노후 다세대주택 밀집지역은 사상구 덕포동 덕상초교, 사상구 주례역 북측 일원으로 2000년 전후 공동주택과 더불어 서부산권의 대표적인 유형임. 최초 다세대주택으로 계획된 주택의 노후라는 점이 타 권역과의 차이점을 나타내며 도로, 공원 등의 기반 시설은 비교적 양호한 상태로서 주례, 모라택지 등 시행된지 25년 내외의 택지개발 지구에 위치함
- 서부산권 내 정책이주지역으로는 사하구 장림동 장림시장, 사하구 신평동 신평시장, 사하구 감천동 태극도마을 등이 있으며 이주지에서 1~3층 내외의 개발이 이루어졌으며 기초적인 기반시설이 부족한 실태임. 또한 대부분이 저소득, 노령층으로 도시재생의 추진력을 얻기 위한 행정지원이 필요함
- 자연취락·창고 혼재지역으로는 강서구 대저동 일원으로 취락 외부 농경지는 개발 제한구역으로 지정되어 있으며 농촌형 자연취락에 창고가 혼재되어 주거환경의 악화로 인한 인구감소가 도시쇠퇴를 가중시킴
- 사상구 감전동 일원에는 주택과 공장이 혼재된 주거유형이 분포하고 있으며 둘러싸인 주택지 내에 공업지원 기능이 입지하고, 1층에 소규모 공장 또는 근린생활시설이 입지한 점포 주택 형태임

### 2) 상업유형

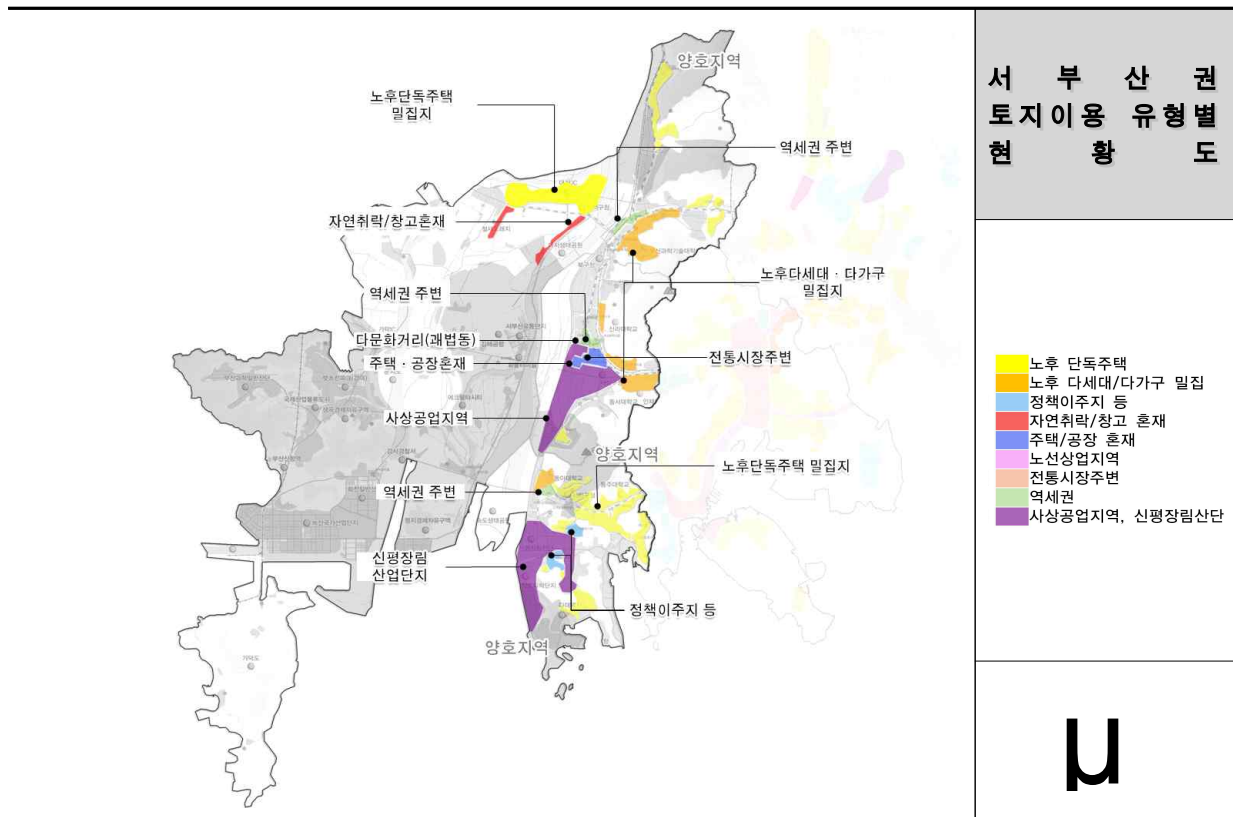
- 서부산권의 역세권지역으로는 북구 구포동 구포역, 사상구 괘법동 사상역 일원으로 인구 90만명이 거주하는 지역에 비해 중심기능이 미약함. 화명, 덕천, 사상, 하단, 괴정 등 역사 주변에 상업이 입지하였으며 구포역 주변 상업지역은 상권쇠퇴로 건축물이 노후되어 있음
- 사상구 감전동 새벽시장, 북구 구포동 구포시장, 북구 만덕동 만덕시장은 서부산권의 대표적인 전통시장지역이나 중심상권의 부족으로 일상적인 소매업의 영업활동이 양호함. 시장 앞에는 기반시설이 일부 정비되어 있으나 지역자원과의 연계와 시장별 특성화는 부족함

### 3) 공업유형

- 서부산권 남측의 노후공업밀집지역은 감천항, 다대포항, 신평·장림산업단지 일원으로서 감천항과 다대포항 공업지역은 신평·장림산업단지와 연결됨. 항만 및 공업단지 주변에는 다수의 주거지역이 분포되어 있음
- 서부산권 중심에는 사상구 학장동, 감전동 일원에 사상공업지역이 위치해있으며 기반시설 부족과 내부 산업시설의 노후 및 공업지역내 주택, 학교 등과의 용도혼합이 증가하고 있음
- 서부산권의 서측으로는 녹산국가산업단지, 국제산업물류도시, 부산과학산업단지 등 고도화되고 체계적인 신규 공업지역이 계획되고 있음

### 4) 청년문화















- 서부산권 내에는 청년문화를 대표할 동아대, 동서대, 신라대 등이 있으나 인근으로 청년문화를 위한 문화공간이 부족한 실정임. 산업단지에 종사하는 외국인이 다수 거주하고 있어 다문화거리 등의 특화사업도 계획되고 있으며, 낙동강 주변으로 삼락공원, 을숙도, 승학산 등 자연자원이 분포되어 있어 청년문화와 연계가 필요



〈그림3-24〉 서부산권 토지이용 유형별 현황도

# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-12〉 서부산권 토지이용 유형별 현황

	노후단독주택 밀집지	노후 다세대·다가구 밀집지	정책이주지 등
주거 유형			
	북구 화명동 대천천	사상구 덕포동 덕상초교	사하구 장림동 장림시장
	자연취락·창고 혼재	주택·공장 혼재	초등학교·공장 공존
			
상업 유형	강서구 대저1동 공항로 일원	사상구 감전동 새벽시장로 일원	사상구 학장초등학교 일원
	역세권	전통시장주변	숙박촌
			
	북구 구포동 구포만세길	사상구 감전동 새벽로	구포동 상업지역 일원
공업 유형	항만시설 및 신평·장림산업단지	사상공업지역	덕포 준공업지역
			
	사하구 신평동 신평장림공단	사상구 학장동 사상공업지역	사상구 덕포동 공업지역
			
청년 문화	다문화거리	대학진입로	대학생 주거
	사상구 괘법동 다문화거리	동아대학교 입구 일원	사하구 하단동(동아대 인근)

〈표3-13〉 서부산권 토지이용 유형별 특징-1

구 분		특 징			사 례 지 역	
주 거 유 형	노후 단독 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공업지역 주변부 노후 단독주택 밀집</li> <li>• 도로, 주차장 등 기반시설 부족</li> <li>• 일부지역은 정비사업예정지역에 포함되어 있음</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북구 화영동 대천천 남측 일원</li> <li>• 사상구 엄궁동 일원</li> <li>• 사하구 장림동 장림성당 남측</li> </ul>
			○	○	○	
	노후 다세대 주택 밀집	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업재생권 대표유형으로 2000년 전후 공동주택으로 전환</li> <li>• 최초 다세대주택으로 계획된 주택의 노후라는 점이 타 권역과 차이점</li> <li>• 도로, 공원 등 기반시설은 비교적 양호</li> <li>• 주례, 모라택지 등 시행 된지 25년 내외의 택지개발지구</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사상구 덕포동 덕상초교 일원</li> <li>• 사상구 주례역 북측</li> </ul>
			◎	○	▲	
	정책 이주지 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이주지에서 1~3층 내외의 개발 이 이루어짐</li> <li>• 도로, 주차장 등 기초적인 기반 시설 부족</li> <li>• 대부분 저소득, 노령층으로 도시 재생의 추진력을 얻기 위한 행정 지원 필요</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사하구 장림동 장림시장 주변</li> <li>• 사하구 신평동 신평시장 주변</li> <li>• 사하구 감천동 태극도 마을</li> </ul>
			◎ (활발)	▲	▲ (절대 부족)	
	자연 취락 · 창고 혼재	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취락외부 농경지는 개발제한구역 으로 지정되어 있음</li> <li>• 농촌형 자연취락에 창고가 혼재</li> <li>• 주거환경의 악화로 인한 인구감소가 도시쇠퇴를 가중</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강서구 대저동 일원</li> </ul>
			◎	○	▲ (절대 부족)	
	주택 공장 혼재	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공업지역으로서 둘러싸인 주택지 내에 공업지원 기능 입지</li> <li>• 1층에 소규모 공장 또는 근린생활 시설이 입지한 점포 주택 형태</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사상구 감전동 일원</li> </ul>
			▲	○	▲	

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족



# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-14〉 서부산권 토지이용 유형별 특징-1

구 분		특 징				사 례 지 역
상 업 유 형	역세권	<ul style="list-style-type: none"> <li>인구90만명이 거주하는 지역에 비해 중심기능 미약</li> <li>화명, 덕천, 사상, 하단, 괴정 등 역사 주변 상업입지</li> <li>구포역 주변 상업지역은 상권쇠퇴로 건축물 노후</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>북구 구포동 구포역 일원</li> <li>사상구 괘법동 사상역 일원</li> </ul>
	전통 시장 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>중심상권의 부족으로 일상적인 소매점의 영업활동 양호</li> <li>시장 앞 주차공간, 도로 등 일부 기반시설의 기정비</li> <li>지역자원의 연계와 시장별 특성화는 부족</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>사상구 감전동 새벽시장</li> <li>북구 구포동 구포시장</li> <li>북구 만덕동 만덕시장</li> </ul>
공 업 유 형	항만 시설 및 신평·장림 산업단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>감천항과 다대포항의 공업지역은 신평·장림 산업단지와 연결됨</li> <li>항만 및 공업단지 주변에는 다수의 주거지역이 분포</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>사하구 감천동 감천항</li> <li>사하구 다대동 다대포항</li> <li>사하구 신평·장림 산업단지</li> </ul>
	사상 공업 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>기반시설 부족, 내부 산업시설 노후</li> <li>공업지역 내 주택, 학교 등과 용도 혼합 증가</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>사상구 학장동, 감전동 일원</li> </ul>
청 년 문 화	삼락 강변 공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>동아, 동서, 신라대 일원에는 청년 문화를 대표할 수 있는 문화공간이 부족</li> <li>산업단지에 종사하는 외국인이 다수 거주</li> <li>낙동강수변(삼락공원, 을숙도) ~ 승학산의 자연자원 분포</li> </ul>	공동체	기반 시설	지역 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>사상구 괘법동 이마트 앞 다문화거리</li> </ul>
			공동체	기반 시설	지역 자원	

주) ◎ 양호, ○ 보통, ▲ 부족



### 3. 토지유형별 추진전략

- 상업용도 : 역세권 등의 중심상권, 노선 상업, 전통시장으로 구분
- 주거용도 : 노후 주택, 정책이주지, 주거외 용도와 혼재지역으로 구분
- 산업용도 : 집단적 공업지역 재생 또는 항만재개발지역의 주변 지역

〈표3-15〉 토지유형별 추진전략(1)

구 분		유형별 특성	추진전략(선택적 적용)
주거 유형	단독주택 밀집	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 구성이 되어 있는 경우가 대부분</li> <li>커뮤니티 중심시설 확대→지역주민의 관심 제고→ 커뮤니티 활성화</li> </ul>	<b>[주민공동체 형성]</b> ① 행정지원형 기반시설, 주민역량이 미흡하여 주민주도가 이루어지지 않는 곳 ② 센터지원형 주민조직이 형성되어 역량이 높은 곳에 센터설립에 의한 지원 • 재생사업 공모 + 주민역량강화 ⇒ 마을만들기 방식의 재생사업 추진 • 커뮤니티 협의회 구성 + 마을진단 ⇒ 마을만들기 마스터플랜 직접 수립 ③ 공공사업형 기반시설, 주거환경, 주민역량이 열악한 곳 • 물리적 지구진단 + 마을 협의체 구성 + 주민조직형성 ⇒ 정비사업 방식의 재생
	단아파트 혼재	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 구성이 되어 있었으나 신규 개발주택으로 단절</li> <li>철도시설은 주민이 자력으로 해결하기 어려우므로 주민, 전문가, 행정의 조직간 연계가 필요</li> </ul>	<b>[주민역량강화, 정체성 강화]</b> • 지역밀착형 주민학교 설립 • 도시재생신문 • 도시재생거점시설 운영 • 라운드테이블 회의(상인+주민)
	다세대·다가구 밀집	<ul style="list-style-type: none"> <li>넓은 면적에 분포하므로 다수의 거점을 확보하고 거점을 네트워크로 연결</li> </ul>	<b>[물리적 환경 개선]</b> • 물리적환경 노후 ⇒ 개별수선 • 물리적환경 노후, 기반시설 부족 ⇒ 리모델링 • 물리적환경 노후, 기반시설 부족, 커뮤니티 미형성 ⇒ 재건축
	노후 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 특성상 물리적으로 노후할 경우 단계적인 재생이 어려움</li> <li>도로, 주차장, 공원 등 기반시설 확충, 건축 리모델링을 통한 구조적, 기능적 효율 향상</li> </ul>	<b>[도시재생거점시설 운영]</b> • 마을정화, 자율방범, 건강육아, 어르신안전, 도시농부, 주민공방, 커뮤니티 키친, 문화유산 찾기, 집수리 <b>[근린상권활성화]</b> • 음식골목특성화(SNS 활용 마케팅) • 빈점포활용 문화예술 거점 (담장벽화, 지역예술가 지원)
	정책이주지	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동체의 활동이 활발하므로 마을기업 등 사회적약자의 고용 등을 통해 취약계층의 경제력 향상</li> <li>커뮤니티 시설을 거점으로 주민리더 양성 교육, 컨설팅 등 교육기회 제공</li> </ul>	
주거·상업 혼재		<ul style="list-style-type: none"> <li>주거거점과 상업거점을 설정하고 도시재생에 대한 상인대학, 주민자치대학 등 도시재생 기반 구축 → 복합적인 커뮤니티 활성화</li> <li>소셜네트워크 기반 구축, 소형점포를 통한 골목상권 형성 등 다양한 상점가 활성화</li> </ul>	

〈다음페이지 표계속〉

# 제3장 도시재생 비전과 전략

〈표3-16〉 토지유형별 추진전략(2)

구 분		유형별 특성	추진전략(선택적 적용)
상업유형	중심상권	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사 문화 자원을 발굴, 복원, 확산을 통해 관광과 연계된 신산업 발굴과 일자리 창출</li> <li>테마가로·광장·공원 등을 통해 특성화, 명소화</li> </ul>	<b>[중심상가 활성화]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>사회적기업(신탁회사)을 통한 개발</li> <li>지역상가 재생 진흥기금 조성</li> <li>도로개설 주변 토지소유자 중심 상가개발</li> <li>빈점포를 활용한 창업인큐베이팅 챌린지샵</li> <li>Project Financing에 의한 소규모 공동투자자 창업</li> </ul>
	노선상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>상인조직의 자발적인 참여에 의해 신흥 상권과 기존 상권을 연결</li> <li>상업활성화를 통해 지나친 고층주거 침투 방지</li> </ul>	<b>[상권활성화]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>문화거리조성(간판정비, 아케이드설치, 이벤트공간 조성)</li> <li>음식골목특성화(SNS 활용 마케팅)</li> <li>빈점포활용 문화예술 거점(담장벽화, 지역 예술가 지원)</li> </ul>
공업유형	전통시장주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장, 화장실, 휴식공간 등 편의시설을 확충</li> <li>소셜네트워크 기반 구축, 소형점포를 통한 골목상권 형성 등 다양한 상점가 활성화</li> </ul>	<b>[현대화완료 재래시장]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>전통명가 발굴 및 인증사업(서점, 귀금속, 제과, 식당 등)</li> <li>지역화폐를 이용한 거래, 교환, 유통</li> </ul> <b>[일반 재래시장]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 주차장 등 기반시설 확충</li> <li>집합상가 형태는 편의/집객시설 확충</li> </ul>
	항만시설주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 정체성, 장소성 등을 지닌 장소의 보존 및 재구성을 통한 도시재생</li> <li>빈 창고, 공장을 활용하여 바다와 예술 문화가 만나는 공간으로 재창조</li> </ul>	<b>[근대산업유산 활용]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>공장, 창고, 철도, 운송에 사용된 폐산업시설 발굴 보존</li> <li>2차산업, 3차산업을 복합화한 도심형 문화 복합단지 조성</li> </ul>
	소규모공업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>공업지역 주변의 소규모 준공업지역은 주변지역 도시첨단산업 유치와 병행하여 산업기능을 지원할 수 있는 금융, 업무, 회계, 기술연구 기능으로 재생</li> </ul>	<b>[선도사업과 연계]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>부산역, 부산항 일원의 창조도시플랫폼 사업과 연계</li> </ul> <b>[지역자원이 충분한 곳의 재생]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획 : 마을만들기의 최소제한 사항의 도시계획 결정</li> <li>디자인가이드라인 : 건축적인 최소사항의 가이드라인 설정</li> <li>주민협정 : 마을만들기 주민협약사항의 메뉴얼화</li> </ul>

## 제4장 도시재생활성화지역

### 1 지정기준 설정

#### 1. 기본방향

- 도시재생의 구체화
  - 비전 및 목표, 전략방향을 구체화하기 위한 전략적 도시재생사업 선정 및 사업지역 구체화
  - 도시재생사업의 파급효과 극대화 도모 및 지속적인 모니터링을 통한 지속가능한 도시재생 실현
- 지역 특성을 고려한 도시재생활성화지역 지정
  - 지역의 쇠퇴진단을 통한 지역적 특성의 이해 선행
  - 도시의 핵심적 기능과 커뮤니티 활성화를 위해 기초자치단체의 정책적 방향에 부합하는 방안 마련
- 거버넌스를 통한 도시재생활성화지역 설정 과정의 이해
  - 거버넌스 구축·운영·참여를 통한 도시재생 활성화지역 설정 유·무에 따른 이해관계자의 갈등 최소화
  - 지역자력형 도시재생의 실현을 위한 지역주민 참여 유도
- 기존 유사 지역·구역 설정과의 차별화
  - 지역특성을 충분히 반영할 수 있도록 물리적 기준뿐만 아니라 사회·경제·문화적 요소 등 잠재력 자원의 반영을 통한 경계 설정
- 시민이 중심이 되는 도시재생활성화지역 설정
  - 지역주민의 의견 반영(공청회 등)을 통한 도시재생활성화지역 지정
  - 지역 여건에 따른 주민 역량 강화 및 공동체 형성·운영

#### 2. 지정기준

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률상 도시재생활성화지역 지정요건에 부합하는 지역을 대상으로 지정
- 도시재생전략계획상 비전 및 개발목표에 부합하고 지역특성 분석 및 각 구·군별 협의 등을 통한 재생이 시급한 지역을 선정
- 지정요건에 부합하는 지역 중 각 유형별·주제별 특성에 부합할 수 있는 대상지를 선별하여 선도적으로 재생이 필요한 지역을 지정

- 도시재생활성화지역 지정시 시행주체 선정 및 지역별 형평성을 최대한 고려
- 도시재생사업비 중 마중물 사업비 투입을 통한 지역파급 효과가 큰 지역을 지정

### 가. 도시재생활성화지역 지정 법적기준

- 활성화지역은 법 제13조제4항 및 영 제17조 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 (이하 “세부기준”)을 충족하는 지역을 대상으로 지정하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역에 한하여 지정

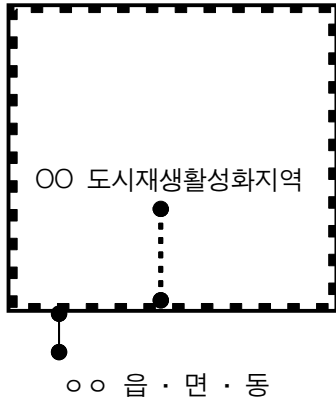
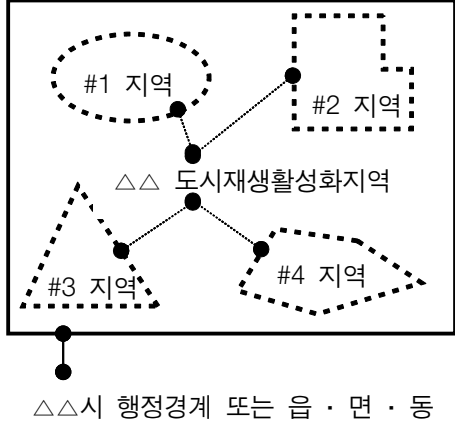
#### 제17조(도시재생활성화지역 지정의 세부 기준)

1. 인구가 현저히 감소하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
  - 가. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
  - 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역: 다음 각 목의 어느 하나 이상에 해당하는 지역
  - 가. 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수(이하 이 호에서 "총 사업체 수"라 한다)가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역
  - 나. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역: 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역

### 나. 도시재생활성화지역 지정방법(도시재생전략계획수립 가이드라인)

- 도시재생활성화지역은 해당지역의 여건에 따라 1개 또는 다수로 지정
- 도시재생활성화지역의 지정은 세부기준(인구, 총사업체 수, 노후주택)을 충족하는 읍·면·동의 전체 또는 일부로 할 수 있으며, 필요한 경우 인접한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 포함. 이때 계획수립의 공간적 범위를 감안하여 도로, 하천 등의 경계 또는 생활권의 경계를 기준으로 도시재생활성화지역을 지정하는 것이 바람직함
- 세부기준에 미달하는 읍·면·동의 일부를 도시재생활성화지역으로 지정하고자 할 경우, 통계청의 집계구별 자료 또는 별도의 조사 자료 등을 활용하여 세부기준 충족 여부를 판단할 수 있으며, 이 때 그 근거를 제시하여야 함
- 전략계획수립권자는 세부기준 외에도 다양한 항목 등을 종합적으로 고려하여 도시재생활성화지역을 지정할 수 있고, 도시경제기반형과 근린재생형(중심시가지형, 일반형)은 지정시 고려하는 항목을 다르게 적용 가능함

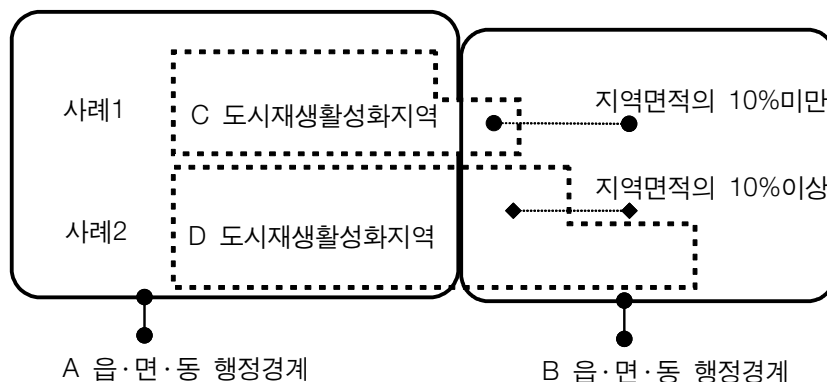
〈표4-1〉 도시재생활성화지역 지정방법

읍·면·동 전체를 지정	읍·면·동 내 일부 지정
행정구역 전체를 1개의 도시재생활성화지역으로 지정 가능	도시 전체 또는 일부에 다수의 도시재생활성화지역 지정 가능
	

도시재생활성화지역이 인접한 읍·면·동의 일부를 포함하는 경우

사례1 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 미만일 경우 B 읍·면·동은 세부지정요건에 충족하지 않아도 됨

사례2 : 지역을 A와 인접한 B 읍·면·동의 일부지역을 포함하여 지정할 경우 B지역 포함의 면적이 10% 이상일 경우 B 읍·면·동의 집계구 또는 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역은 세부지정요건에 충족하여야 함. 이때 별도의 조사 등을 통해 구획된 지역의 세부지정요건 충족 근거를 제시해야 한다.



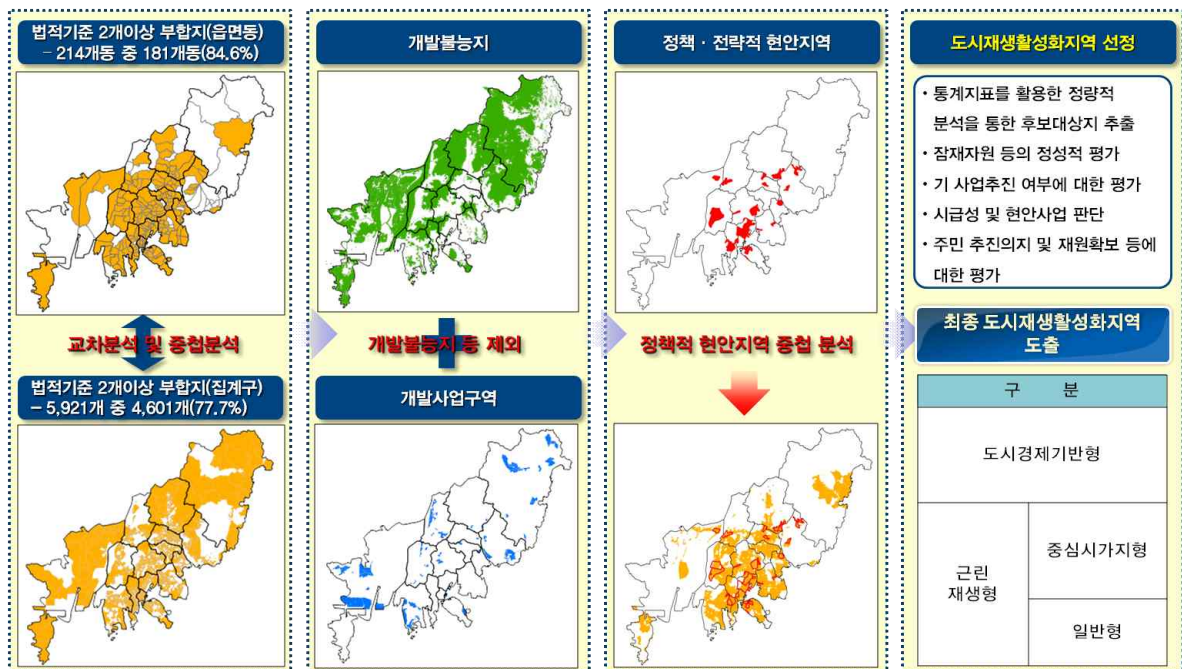
## 3. 도시재생활성화지역의 선정 절차

### 가. 기본방향

- 국토교통부가 주관하는 도시재생 종합정보체계 및 도시재생 전산 DB 프로그램 분석결과 활용
- 상위 및 관련계획의 부합성, 공적규제사항, 개발사업 등의 연계성을 고려
- 지역 여건 및 잠재력을 활용할 수 있는 지역 및 도시재생 가이드라인의 지역 지정 기준을 만족하는 지역 우선선정
- 도시경쟁력 및 시민의 삶의 질 향상을 위한 유형별 도시재생활성화지역 지정 (도시경제기반형, 중심시가지형 근린재생형, 일반형 근린재생형)

〈표4-2〉 도시재생활성화지역의 선정절차

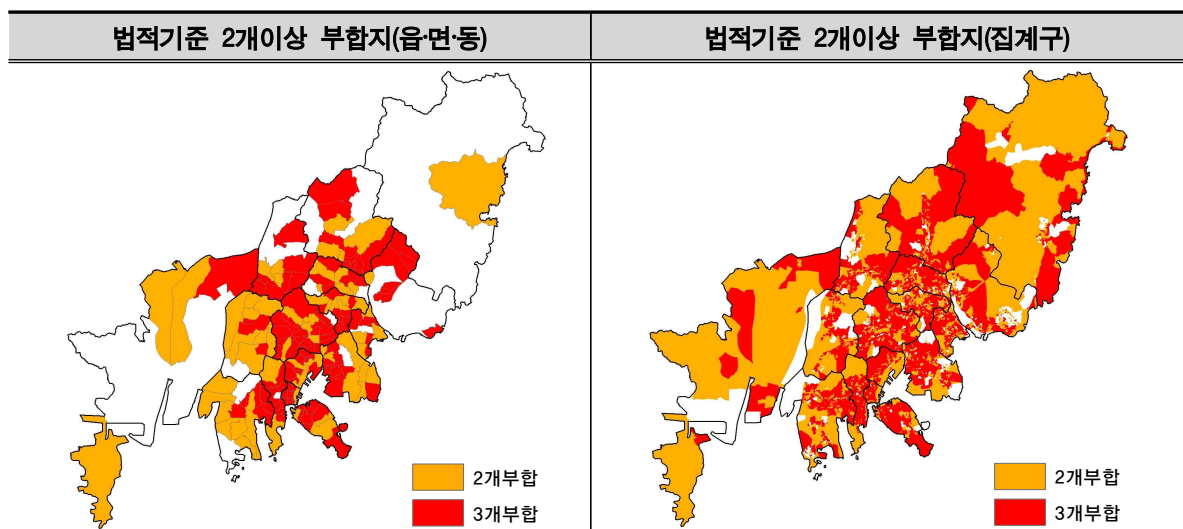
1단계 도시지역 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 특별법에 의거한 부산광역시 전역을 대상으로 검토</li> </ul>
2단계 활성화지역 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 특별법상 인구, 산업, 물리환경 부문에 2개 이상 충족지역 선정</li> </ul>
3단계 지역여건 종합분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>집계구 단위로 교차분석과 중첩분석을 통해 세부 활성화 지역별 종합분석 결과 도출</li> </ul>
4단계 제외지역 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발제한구역, 택지개발지구 등 도시재생사업의 파급효과가 미미한 지역 등</li> </ul>
5단계 활성화지역 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생 활성화지역 지정검토서 작성 및 우선순위 설정</li> </ul>



〈그림4-1〉 도시재생활성화지역 선정과정

## 나. 법적기준 대상지 추출

- 도시재생종합체계의 자료(기준년도:2013년) 활용을 원칙으로 하여 영 제17조 도시재생활성화지역 지정의 세부기준 2개 이상을 만족하는 읍·면·동 지역을 추출하고 세부기준을 만족하지 못하는 읍·면·동지역은 도시재생활성화지역 대상에서 제외
- 통계청에서 제공하고 있는 공간 최소단위인 집계구 데이터를 활용하여 포괄적 공간단위인 읍·면·동 분석에서 문제될 수 있는 데이터 값의 평준화를 보완하기 위해 집계구 단위로 교차 및 중첩분석을 시행하여 대상지역 검토
- 집계구 분석시 법적기준과 동일하게 인구, 총사업체수, 노후주택 분야에 대해 분석하였으며, 단위의 데이터는 해당 분야별 가장 최신 구축 데이터를 사용하고 5년간 3년 연속 인구감소 지역에 대한 분석은 집계구 데이터가 매년 업데이트 되지 않는 점을 고려하여 분석대상에 제외함
- 법적기준 2개 이상 부합지역에 대해 읍·면·동 단위 분석결과 전체 214개 행정동 가운데 181개동 84.6%가 도시재생활성화지역 지정대상기준에 부합하는 것으로 나타남
- 법적기준 2개이상 부합지역에 대해 집계구 단위 분석결과 전체 5,921개 집계구 가운데 4,601개 77.7%가 활성화지역 지정 대상기준에 부합함
- 법적지정 기준을 만족하는 읍·면·동을 기준으로 도시재생활성화지역 대상지를 검토하되, 지정 가능 읍·면·동 내 집계구 데이터를 교차 및 중첩 분석하여 쇠퇴심화지역 선정을 강화하고 집계구 분석시 쇠퇴가 양호한 부분은 현황검토를 통해 제척 또는 정형화



〈그림4-2〉 법적기준 대상지 추출



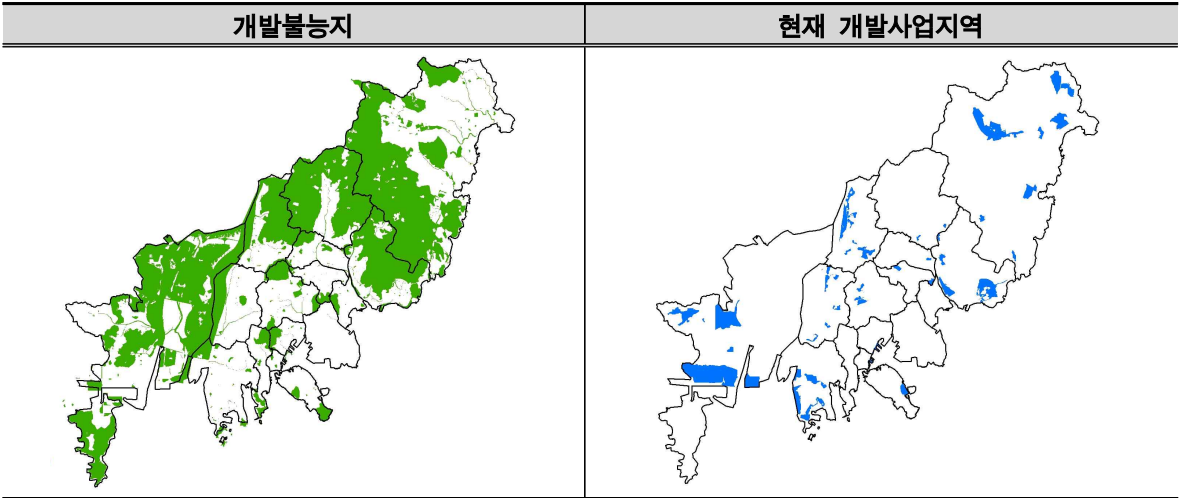
다. 도시재생활성화지역 제외지역 검토

1) 개발불능지

- 도시재생활성화지역 지정시 연계하여 개발하기 힘들다고 판단되는 각종 제한요소 사항들에 대해 중첩하여 검토
- 대규모 공원시설 및 문화자원 등을 지역자산으로 활용할 계획이 있는 경우는 도시재생활성화지역에 포함 가능한 것으로 설정
  - 대규모 공원(어린이공원 및 소공원 제외)
  - 유원지 및 도시자연공원구역
  - 농업진흥지역
  - 자연환경보전지역, 개발제한구역
  - 하천, 공유수면, 하천구역
  - 경사30% 이상, 표고 150m 이상인 녹지지역
  - 군사시설 보호구역(비행안전구역 5,6구역 제외), 공항구역
  - 문화재 보호구역

2) 현재 개발사업지역

- 타 법률에 의한 개발예정지역·지구 등으로 지정되어 현재 개발이 진행중인 곳에 대해 제외 검토하고, 해제예정 및 사업이 미진한 지역에 대해서는 도시재생활성화지역으로 포함가능한 것으로 검토
  - 도시개발사업지구, 택지개발사업지구, 공공주택지구, 혁신도시
  - 항만재개발사업구역, 산업단지 등



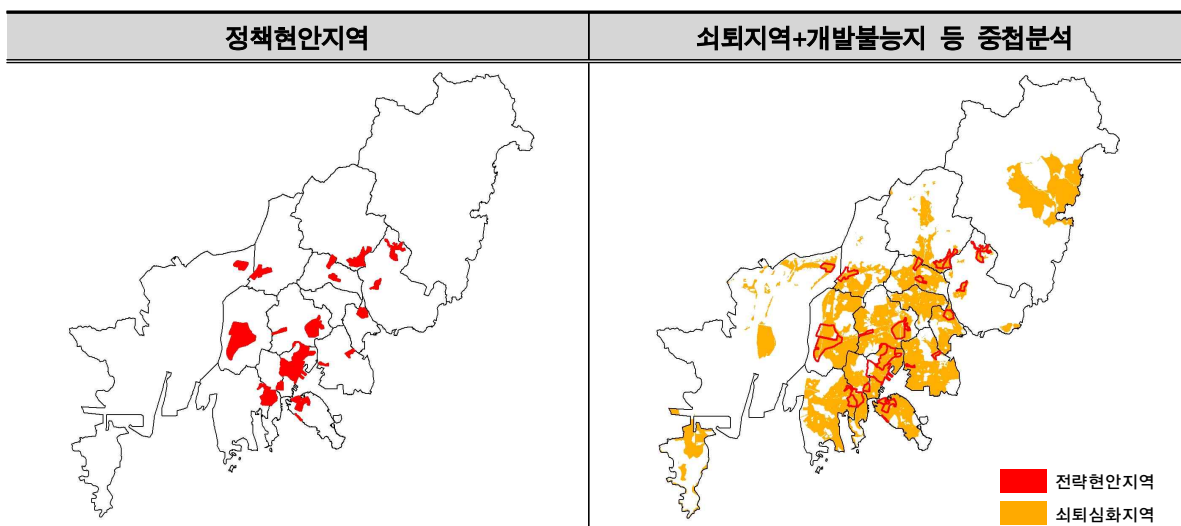
〈그림4-3〉 활성화지역 제외지역 검토

## 라. 정책·전략적 현안지역

- 활성화지역 선정기준에 부합하는 읍·면·동을 분석한 결과 신규 개발지를 제외한 거의 모든 읍·면·동(84.6%)이 모두 쇠퇴기준에 부합하는 것으로 나타남
- 16개 구·군청에 대해 도시재생대학 등을 통해 주민참여 및 도시재생의 필요성이 높은 지역과 우선적으로 시급히 도시재생이 필요한 지역에 대해 정책·전략적 현안지역으로 분류하여 도시재생활성화지역을 검토
  - 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
  - 주거환경이 열악하여 주거환경정비지구 및 뉴타운해제지역 등에 지정된 후 해제 및 해제 예정지, 사업추진이 미진한 지역
  - 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
  - 복합적인 용도개발을 통해 도시환경을 증진시킬 필요가 있는 지역
  - 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역
  - 도시재생활성화지역에 대한 주민제안이 있는 지역 등
- 도시재생활성화계획이 수립된 부산역 일원 도시재생 선도지역과 기추진중인 산복도로 르네상스지역은 우선적으로 도시재생활성화지역으로 반영

〈표4-3〉 활성화지역 유형

구분	개소	면적(천㎡)	비고
합계	26	34,264	
도시경제기반형	3	6,954	선도지역 포함
중심시가지형 근린재생형	7	6,753	
일반형 근린재생형	16	20,557	산복도로르네상스 포함



〈그림4-4〉 활성화지역 분석

## 4. 도시재생활성화지역 경계설정 기준

- 도시재생활성화지역 지정 기준검토 등 정량적 평가기준과 지자체 및 주민의지, 지역 잠재력 등 정성적 평가기준을 바탕으로 도시재생활성화 후보지역 선정
- 도시재생활성화지역 설정사유의 당위성과 투명성 확보를 위해 상위 및 관련계획과 부합할 수 있도록 경계설정
- 도시재생활성화지역 지정 시 원칙적으로 도로, 하천 등 지형지물 및 지적 등의 경계로 설정하되 정형화가 될 수 있도록 설정
- 도시재생종합정보시스템상 쇠퇴지역에 한하여 도시재생활성화 지역 지정
- 기추진중이거나 해제된 정비구역, 지구단위계획구역, 정책이주지, 마을만들기 등의 경우 도시재생활성화지역 포함시 파급효과가 클 것이라 예상될 경우 전체 지역을 포함하고 기추진 사업과의 중복도 및 지역형평성을 고려하여 파급효과가 미미하다고 판단 될 경우 제외
- 공적규제지역(개발제한구역, 도시자연공원구역 등)은 개발행위제한사항이 많아 원칙적으로 도시재생활성화지역 지정시 제외
- 자연녹지지역 등 사람이 밀집해서 거주하지 않거나 건물이 밀집되지 않는 지역은 제외 (단, 도시재생사업비를 투입할 계획이 있는 경우 제외)

〈표4-4〉 도시재생활성화지역 경계설정 세부기준

경계설정 세부기준	내 용
읍·면·동 행정구역	• 생활권 경계기준
도시계획시설	• 도로, 공원, 철도, 녹지 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 사항
용 도 지 역	• 토지이용현황 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 사항
정비사업 및 기존 개발사업 지역, 개발제한구역 등(집단화공동체)	• 해제지역, 기개발지역, 현재 개발지역 등 개별법에 고시된 경계 사용
도시재생선도지역 및 도시재생사업 일반지역 확산	• 기 승인 도시재생선도지역 및 제안 추진중인 도시재생활성화지역 경계선 사용

〈표4-5〉 도시재생활성화지역 경계설정 예시도

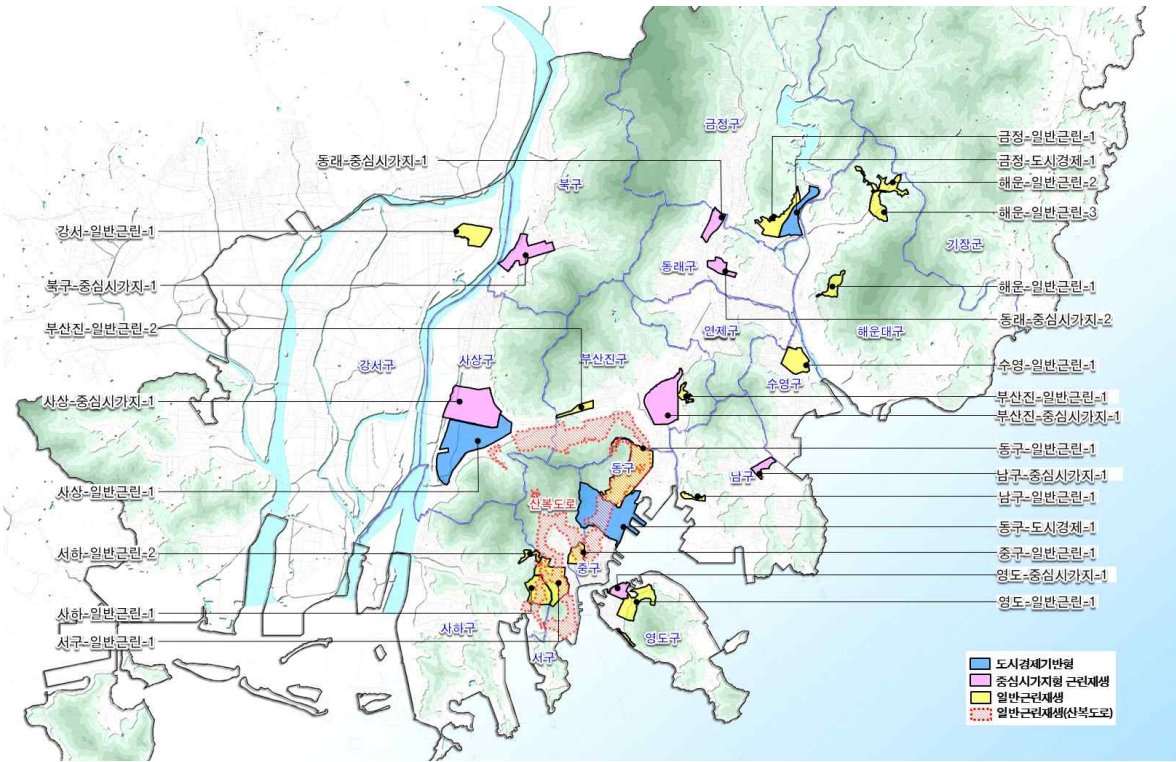
구분	경계 설정 예시도	
생활권기준 (읍·면·동기준)		
도시계획시설기준 (도로, 공원, 학교 등)		
용도지역경계기준		
정비사업 및 기존 개발사업 지역 (해제지역 포함, 사업추진중인 구역은 제외)		
개발제한구역경계		
기 승인된 도시재생 선도지역 등 (부산역일원 선도지역, 산복도로르네상스)		

2 도시재생활성화지역 지정

1. 부산광역시 도시재생활성화지역 지정

〈표4-6〉 도시재생활성화지역 지정

구분	시·구청	합 계		도시경제기반형		근린재생형			
		개소	면적	개소	면적	중심시가지형		일반형	
		개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
	합 계	26	34,264	3	6,954	7	6,753	16	20,557
1	부 산 시	4	17,398	3	6,954	-	-	1	10,444
2	중 구	1	420	-	-	-	-	1	420
3	서 구	1	1,166	-	-	-	-	1	1,166
4	동 구	1	2,359	-	-	-	-	1	2,359
5	영 도 구	2	1,237	-	-	1	312	1	925
6	부 산 진 구	3	2,244	-	-	1	1,792	2	452
7	동 래 구	2	861	-	-	2	861	-	-
8	남 구	2	413	-	-	1	282	1	131
9	북 구	1	1,140	-	-	1	1,140	-	-
10	해 운 대 구	3	1,372	-	-	-	-	3	1,372
11	사 하 구	2	976	-	-	-	-	2	976
12	금 정 구	1	799	-	-	-	-	1	799
13	강 서 구	1	775	-	-	-	-	1	775
14	수 영 구	1	738	-	-	-	-	1	738
15	사 상 구	1	2,366	-	-	1	2,366	-	-



〈그림 4-5〉 도시재생활성화지역 지정도



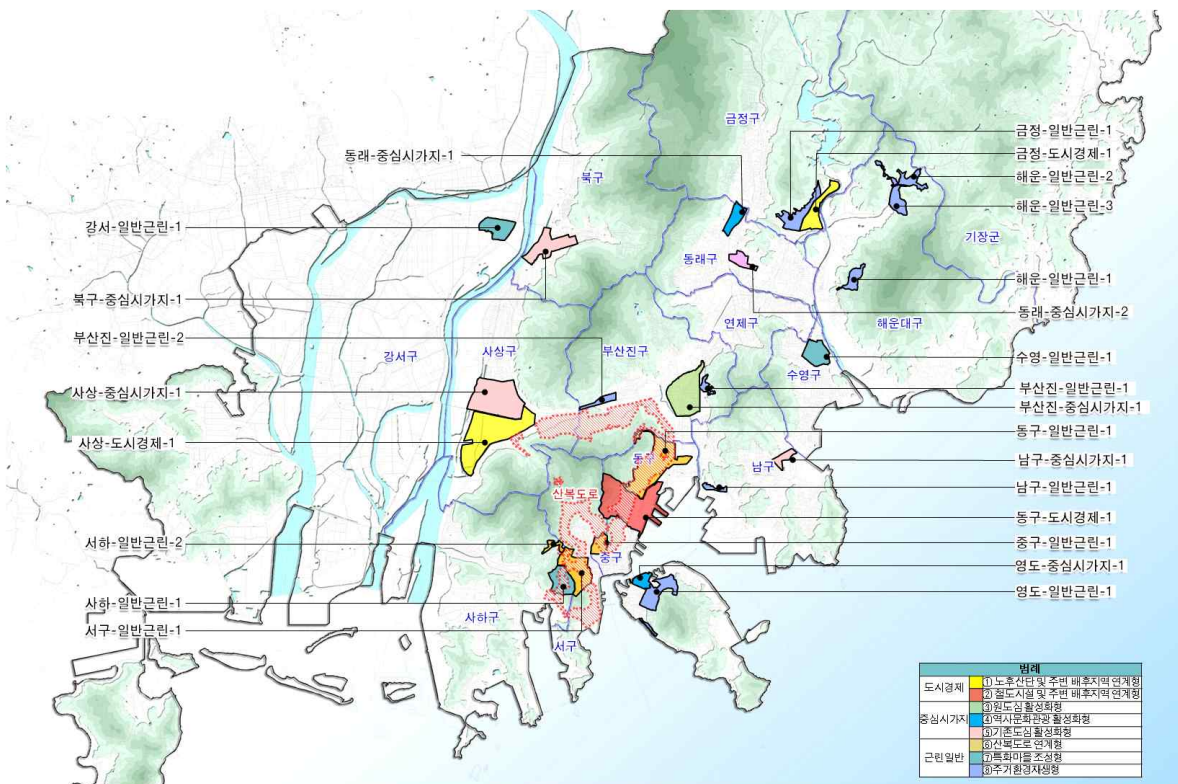
〈표4-7〉 구군별 지정 세부내용

연 번	우선 순위	활성화지역	사업주체	위 치	면적 (천㎡)	유 형
26개소					34,264	-
1	1순위	동구-도시경제-1	부산시	동구 초량동 일원	3,120	철도시설 및 주변배후지역 연계형
2		영도구-중심시가지-1	영도구	봉래1동, 남항동, 영선1동 일원	312	역사·문화·관광 활성화형
3		동래구-중심시가지-2	동래구	명륜동, 복산동, 수민동 일원	381	기존도심 활성화형
4		북구-중심시가지-1	북 구	구포동, 덕천동 일원	1,140	기존도심 활성화형
5		산복도로-일반근린	부산시	산복도로 르네상스 사업지역	10,444	산복도로 연계형
6		중구-일반근린-1	중 구	보수동 일원	420	산복도로 연계형
7		서구-일반근린-1	서 구	아미동, 초장동 일원	1,166	산복도로 연계형
8		동구-일반근린-1	동 구	수정동, 좌천동, 범일동 일원	2,359	산복도로 연계형
9		해운대-일반근린-2	해운대구	반송2동 일원	500	주거환경재생형
10		사하구-일반근린-1	사하구	감천동 일원	809	특화마을 조성형
11		금정구-일반근린-1	금정구	금사동, 서3동 일원	799	주거환경재생형(정비구역해제)
12		강서구-일반근린-1	강서구	대저1동 신장로마을 일원	775	특화마을 조성형
13		수영구-일반근린-1	수영구	수영동, 망미동 일원	738	특화마을 조성형
14	2순위	부산진-중심시가지-1	부산진구	전포동, 부전동 일원	1,792	원도심 활성화형
15		동래구-중심시가지-1	동래구	온천동 일원	480	역사·문화·관광 활성화형
16		사상구-중심시가지-1	사상구	감전동, 괘법동 일원	2,366	기존도심 활성화형
17		영도구-일반근린-1	영도구	영선1,2동, 신선동, 봉래2동 일원	925	주거환경재생형(정비구역해제)
18		부산진-일반근린-2	부산진구	개금동 일원	269	주거환경재생형(정비구역해제)
19		남구-일반근린-1	남 구	우암동 일원	131	주거환경재생형(정비구역해제)
20		해운대-일반근린-1	해운대구	반여2,3동 일원	388	주거환경재생형
21		해운대-일반근린-3	해운대구	반송1,3동 일원	484	주거환경재생형
22	3순위	금정구-도시경제-1	부산시	금정구 금사동, 회동동 일원	813	노후산단 및 주변배후지역 연계형
23		사상구-도시경제-1	부산시	감전동, 학장동 일원	3,021	노후산단 및 주변배후지역 연계형
24		남구-중심시가지-1	남 구	대연동 일원	282	기존도심 활성화형
25		부산진-일반근린-1	부산진구	전포동 일원	183	주거환경재생형
26		사하구-일반근린-2	사하구	괴정2동 일원	167	산복도로 연계형

## 2. 부산광역시 도시재생활성화지역 유형별 구분

〈표4-8〉 도시재생활성화지역 유형별 구분

구분	유형	세부유형	개소	면적	지정
도시 경제기반형		철도시설 및 주변 배후지역 연계형	1	3,120	• 동구-도시경제-1(선도지역)
		노후산단 및 주변 배후지역 연계형	2	3,834	• 금정구-도시경제-1, 사상구-도시경제-1
근린 재생형	중심 시가지형	원도심 활성화형	1	1,792	• 부산진구-중심시가지-1
		역사문화관광 활성화형	2	792	• 동래구-중심시가지-1, 영도구-중심시가지-1
		기존도심 활성화형	4	4,169	• 남구-중심시가지-1, 동래구-중심시가지-2, 북구-중심시가지-1, 사상구-중심시가지-1
	일반형	산복도로 연계형	5	14,556	• 동구-일반근린-1, 산복도로, 서구-일반근린-1, 중구-일반근린-1, 사하구-일반근린-2
		특화마을 조성형	3	2,322	• 강서구-일반근린-1, 사하구-일반근린-1, 수영구-일반근린-1
		주거환경 재생형	8	3,679	• 금정구-일반근린-1, 남구-일반근린-1, 부산진구-일반근린-1, 부산진구-일반근린-2, 영도구-일반근린-1, 해운대-일반근린-1, 해운대-일반근린-2, 해운대-일반근린-3



〈그림 4-6〉 도시재생활성화지역 지정도 - 세부유형별



〈표4-9〉 도시재생활성화지역별 계획내용(1)

구 분		유 형	계 획 내 용
도 심 권	산복도로르네상스	산복도로연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공간·생활·문화재생을 통한 자력수복형 종합재생</li> <li>•주민 커뮤니티의 회복 및 지역활성화</li> <li>•역사적, 문화적 가치와 접근성 강화</li> </ul>
	동구-도시경제-1	철도시설 및 주변 배후지역 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부산역 일원에 산업기능의 교류·유통·지원 및 보행 체계 확립을 위한 거점시설 조성</li> <li>•유·무형 자산을 활용한 원도심 재창조</li> </ul>
	동구-일반근린-1	산복도로연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•경사지 노후주거 정비 및 주민생활기반 거점 조성</li> <li>•산복도로르네상스와 연계 및 주민공동체 네트워크화</li> </ul>
	부산진구-중심사가자-1	원도심 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•산업유산을 활용한 주요 거점시설확보 및 장소성 극대화</li> <li>•안전한 특화거리 등 지역자원을 활용한 스토리웨이 조성</li> <li>•청년창업공간, 청년몰 등을 통한 지역경제 활성화</li> </ul>
	부산진구-일반근린-1	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노후주거지역 물리적 개선</li> <li>•지역자산을 활용한 테마거리 조성 및 거점공간 확보</li> <li>•골목시장과 연계한 상인조직 역량강화</li> </ul>
	부산진구-일반근린-2	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•철로변 고립 노후주거지역의 물리적 개선</li> <li>•맞춤형 주민협의체 구축</li> <li>•근생밀집지역의 테마가로 조성을 통한 근린상권 활성화</li> </ul>
	남구-중심사가자-1	기존도심 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•청년중심의 개발을 통한 지역경제 및 청년일자리 조성</li> <li>•창의문화광장 등의 장소기반형 프로그램 도입</li> <li>•디지털 콘텐츠, 디자인, 문화예술, 공연 등의 지역기반의 특화 프로그램 육성</li> </ul>
	남구-일반근린-1	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노후주거지역의 물리적 개선 및 문화생활을 위한 거점 조성</li> <li>•피난민역사를 활용한 문화·복합형 재생</li> </ul>
	중구-일반근린-1	산복도로 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•생활가로 정비 및 근린경제 활성화</li> <li>•보수동책방골목을 활용한 문화거점 조성</li> <li>•집수리 등 주거환경개선</li> </ul>
	서구-일반근린-1	산복도로 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•비석마을, 아미농악 등 근대역사자원 활용</li> <li>•주민교육, 의료강화 등 주민역량강화</li> <li>•집수리 등 주거환경개선</li> </ul>

## 제4장 도시재생활성화지역

〈표4-10〉 도시재생활성화지역별 계획내용(2)

구 분		유 형	계 획 내 용
도 심 권	영도구-중심시가자-1	역사문화관광 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•근대산업 역사자원을 활용한 거점시설 도입</li> <li>•지역푸드 등 전통상권의 회복 및 활성화</li> <li>•상인대학, 창업교육 등 지역역량 강화</li> </ul>
	영도구-일반근린-1	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•뉴타운 해제지역의 주거환경 개선</li> <li>•해안경관 및 자연환경을 활용한 문화관광형 주거지 재생</li> </ul>
중 부 산 권	동래구-중심시가자-1	역사문화관광 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•온천관련 축제, 상품개발 등의 문화관광자원을 활용한 기존 상권 활성화 및 장소가치 극대화</li> <li>•테마거리 조성 등을 통한 보행네트워크화 및 집객력 향상</li> </ul>
	동래구-중심시가자-2	기존도심 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•고도심 문화권의 핵심지역으로 주요 역사·문화·자원을 활용하여 고도심만의 스토리텔링</li> <li>•동래인물과 연계한 관광루트 개발 등 지역경제 활성화</li> </ul>
중 부 산 권	금정구-도시경제-1	노후산단 및 주변 배후지역 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•산업구조 고도화 및 노후 기반시설 개선</li> <li>•창업지원센터 등 신규 일자리창출</li> </ul>
	금정구-일반근린-1	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•재정비촉진지역 해제지역에 대한 주거환경의 물리적 개선과 문화거점공간의 확보</li> <li>•전통시장 및 주변 공업지역과 연계하여 지역경제활성화</li> </ul>
	해운대-일반근린-1	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•거주환경개선, 공원용지 확보, 보행 및 주차환경 개선</li> <li>•블록, 권역, 마을단위의 재생시스템 통한 자력재생 기반구축</li> </ul>
	해운대-일반근린-2	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도·농의 지역특색을 살린 주거환경 및 경관개선을 통한 정책이주지역 이미지개선</li> <li>•생활골목 재생, 반송천 주변 문화의 거리 조성</li> </ul>
	해운대-일반근린-3	주거환경 재생형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•거주환경개선, 공원용지 확보, 보행 및 주차환경 개선</li> <li>•사회적 기업육성, 전통시장, 공유경제사업 등 일거리 창출</li> <li>•인근 대학과 연계한 대학문화조성과 청소년 문화공간 확보</li> </ul>
	수영구-일반근린-1	특화마을 조성형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역문화재 좌수영성을 활용한 스토리텔링 및 장소성 가치 확보</li> <li>•특색 있는 가로환경 개선을 통한 문화관광 체험 인프라 구축</li> <li>•주민참여형 사업발굴 등 지역 공동체 회복</li> </ul>

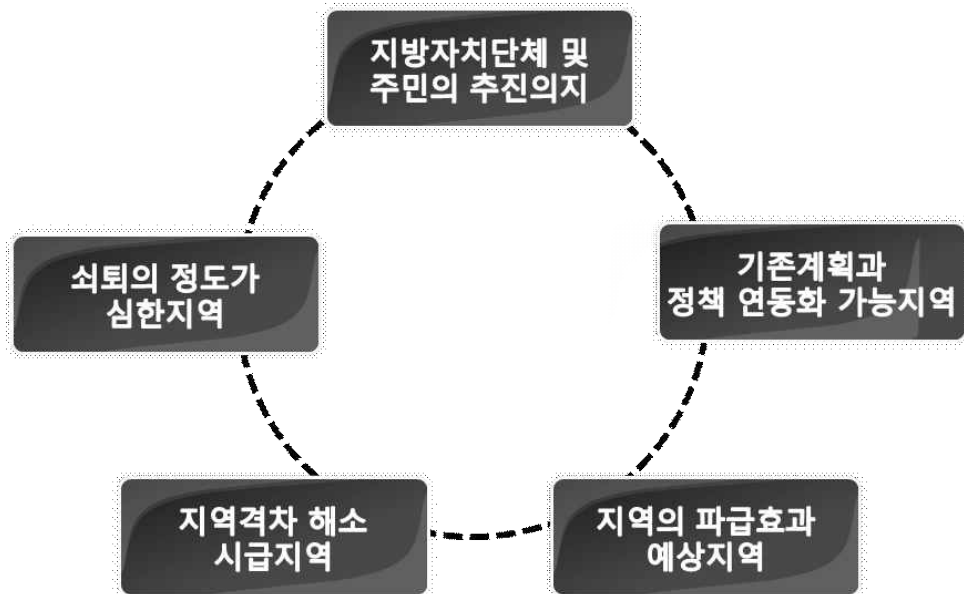
〈표4-11〉 도시재생활성화지역별 계획내용(3)

구 분		유 형	계 획 내 용
서 부 산 권	강서구-일반근린-1	특화마을 조성형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•음악, 낙동강 생태자원을 활용한 관광체험 자원화</li> <li>•대저 토마토를 활용한 산업 거점 구축</li> <li>•가로환경 창출 및 연결, 문화융합형 콘텐츠 마련</li> <li>•쾌적하고 안전한 정주환경 조성</li> </ul>
	북구-중심시가자-1	기존도심 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역거점 조성을 통해 젊은층의 유입을 촉진하고 상인, 주민/지역, 젊은층 간의 연결 프로세스 마련</li> <li>•젊음의 거리와 구포시장, 구포역, 만세거리의 역사적 가치 통합프로그램 개발</li> </ul>
	사상구-도시경제-1	노후산단 및 주변 배후지역 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•산업구조 고도화 및 노후 기반시설 개선</li> <li>•창업보육센터 등 기술집약적 산업 육성과 공업지역 내 지원 시설 기능 확대</li> </ul>
	사상구-중심시가자-1	기존도심 활성화형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역주민과 근로자, 상인들이 어울릴 수 있는 문화·예술 공간 조성</li> <li>•사상스마트시티와 연계한 청년창업센터 조성 등 젊은층의 유입, 고부가가치 산업기반 조성을 통한 지역경제활성화</li> </ul>
	사하구-일반근린-1	특화마을 조성형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•거주환경개선 및 하수관로 등의 기반시설 설치, 보행 및 주차환경 개선</li> <li>•감천문화마을의 관광성을 활용하여 일자리 창출을 위한 거점공간 및 공동작업장 조성 및 지역특산물 개발을 통한 경제활성화</li> </ul>
	사하구-일반근린-2	산복도로 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>•거주환경개선을 위한 마을 산책길, 안전한 보행환경, 소규모 공원 등 조성</li> <li>•복합재생커뮤니티시설 등의 거점시설 도입을 통한 청소년 및 주민들을 위한 문화공간 확보</li> <li>•기 형성된 공동체 및 행복센터와 연계한 주민역량 강화 프로그램 강화</li> </ul>

## 3 우선순위 평가기준

### 1. 기본방향

- 한정된 자원으로 최대의 도시재생효과를 거두기 위해 활성화지역간의 우선순위 선정
- 도시재생전략계획수립 가이드라인의 우선순위 평가기준을 근거로 세부 평가기준 제시
- 우선순위 평가기준별 가중치를 부여하여 지역간 형평성을 고려한 적정 우선순위 제시



〈그림4-7〉 도시재생활성화지역 우선순위 지정 기본방향

- 우선순위평가기준은 도시재생전략계획수립 가이드라인의 항목을 준용하고 ①실현 가능성 ②상위계획과의 연계성 ③쇠퇴정도 ④관련계획과의 연계성 ⑤지역격차 해소 필요 ⑥선도역할 수행의 6가지로 구분하여 평가
- 평가항목별 평가기준을 상,중,하로 구분하고 5점,3점,1점을 부여하여 종합점수를 산정하며 부산광역시의 특별한 여건현황에 대해서는 가중치를 적용
- 평가항목별 데이터는 가급적 통계 및 부산광역시 내 구축된 자료를 활용하는 등 정성적평가 항목에 있어 최대한 신뢰도 확보

## 2. 평가항목

### 가. 실현가능성

#### 1) 주민추진의지

- 도시재생대학 참여 등 주민의견 수렴을 통한 주민의사 반영 등의 정성적평가

#### 2) 지방자치단체 정책 반영 여부

- 부산광역시는 읍·면·동으로만 구성된 일반적인 시·군과 달리 16개의 개별 자치 구·군으로 행정이 이루어지는 광역시로 구·군에서 제시한 다수의 활성화지역 중 해당 구청이 우선적으로 시행하고자 하는 순위별로 가중치 2를 적용하여 점수를 부여하였으며 구청별 형평성과 지역간 활성화지역의 적절한 분배를 통해 부산의 도시재생전략의 파급력을 높일 수 있도록 배점 부여
- 구상서 작성 수준
  - 활성화지역별 구상서 및 계획서 작성수준
- 규모별 실현가능성 및 효과
  - 국비지원 및 예산의 확보 등이 일정수준으로 제한적임에 따라 도시재생활성화지역의 적정면적의 규모를 정하여 과도, 과소하게 지정된 도시재생활성화지역은 재원확보 등의 어려움, 실현가능성 및 효과가 미미한 것으로 평가
  - 25만<sup>m</sup>~75만<sup>m</sup> : 5점, 10만~25만<sup>m</sup> ~75만~100만<sup>m</sup> : 3점 ,  
10만<sup>m</sup>이하 ~ 100만<sup>m</sup> 이상 : 1점

#### 3) 상위계획과의 부합여부

- 도시기본계획 및 기타 관련계획과의 부합여부를 판단하여 우선순위를 선정하고 공업지역 재생, 산복도로 르네상스, 강동권창조도시 등의 상위계획과 연관된 활성화지역은 높은 우선순위를 부여하고 미진한 사업추진 등으로 정비구역에서 해제되어 주거환경이 열악한 지역에 계속적인 보완대책이 필요한 지역에 대해 가점을 부여

### 4) 쇠퇴정도

- 읍·면·동별 쇠퇴진단 및 잠재력 분석결과를 등급화하여 활성화지역 내 등급 비중을 적용하여 도시재생활성화지역별로 등급을 부여하고 1~2등급은 5점, 3등급은 3점, 4~5등급은 1점을 차등 부여하여 정량적으로 평가
- 도시재생활성화지역 지정 법적기준에 대해 집계구단위로 분석하여 법적 기준에 3개를 모두 만족하는 집계구 비중이 많은 도시재생활성화지역에 대해 높은 점수를 부여하는 정량적 평가 : 2.9이상~3.0(5점), 2.8이상~2.9미만(3점), 2.8미만(1점)

### 5) 관련계획과의 연계성

- 기존 재생사업(마을만들기, 행복마을 등) 및 유관사업(마을공동체, 사회적기업 등)을 파악하여 활성화지역내 분포가 높을수록 연계하여 파급효과가 클 것으로 판단하여 우선순위를 높게 부여

### 6) 지역격차 해소

- 선도지역 및 국비지원 제안서 작성이 이루어진 활성화지역 대상지는 시급성과 현안사업 부분에 있어 우선순위를 부여
- 구·군 내 1개 이상의 활성화지역을 포함하는 구·군에 대해서는 지역별 형평성, 예산 확보, 실현가능성 등을 감안하여 점수 산정

### 7) 선도역할의 수행

- 문화재, 관광명소, 축제, 사회복지시설, 전통시장, 대학교와 거리 등 활성화지역 내 잠재 자원분포가 많은 활성화지역에 대해 높은 우선순위를 부여
- 수변 및 피난역사 등 부산특유의 지역역사 등 대표성을 가진 지역과 일정 생활권 내 중심지를 포함하거나 연계 가능성이 큰 지역에 우선순위를 높게 부여

## 3. 우선순위 평가기준

〈표4-12〉 도시재생활성화지역 평가기준

구 분	평가항목 (정성/정량)		평가기준		
			상(5점)	중(3점)	하(1점)
실현가능성 우수	• 주민의 추진의지 (도시대학운용)		있음	-	없음
	• 재원 확보 및 조달의 용이성		50%초과	20~50%	20%미만
	• 지방자치단체 정책 반영 여부 (구청별 우선순위)		1위(10점)	2위(5점)	3위(1점)
	• 구상서 작성 수준		상	중	하
	• 규모별 실현가능성 및 효과		상	중	하
상위계획과의 부합여부	• 도시·군기본계획과의 부합 (공업지역재생, 신복도로, 강동권창조도시 연계 등) • 도시 및 주거환경정비구역 해제지역		상	중	하
쇠퇴의 정도	• 종합 쇠퇴도(읍·면·동 지표)		1~2등급	3등급	4~5등급
	• 법적기준 3개 만족여부(집계구 지표)		2.9이상~3.0	2.8이상~2.9미만	2.8미만
관련계획과의 연계성	• 기존 재생사업 추진여부 (유관사업과의 연속성)	마을공동체	3개이상	1~2개	없음
		도시재생사업	3개이상	1~2개	없음
지역격차 해소필요	• 시기의 적절성(시급성, 현안사업) (선도지역 및 국비 지원 제안서 작성 유무)		2015년	-	-
	• 형평성(구청별 활성화지역 개수)		1개	1~2개	3개이상
선도역할 수행	• 잠재 자원 분포	문화재	3개이상	1~2개	없음
		관광명소	3개이상	1~2개	없음
		축제	3개이상	1~2개	없음
		사회복지시설	3개이상	1~2개	없음
		전통시장	3개이상	1~2개	없음
		대학교거리	500m이내	500~1000m	1000m이상
	• 장소성(지역의 대표적 요소 반영)		지역자산 근원지	지역자산 연계가능	해당사항 없음



4 우선순위 평가

- 도시재생활성화지역 중 전체 26개소 중 기승인된 부산역 창조경제플랫폼, 산복도로 르네상스 사업은 우선순위 선정에서 제외(1순위에 포함)하고 24개소를 기준으로 우선순위 분류
- 우선순위 평가기준 점수결과와 활성화지역별 시급성 지역간 형평성 등을 고려하여 1~3순위로 그룹화하여 우선순위 선정
- 평가기준이 높은 1순위 그룹을 2016년~2021년, 2순위 그룹은 2018년~2023년, 3순위 그룹은 2020년~2025년 시행하는 것으로 단계별 집행계획 수립
- 도시재생활성화지역은 국비, 시비, 구비의 사업비 매칭비율 의해 재원이 확보됨에 따라 향후 도시재생활성화지역의 국비지원 공모사업의 시행 유무와 지원금액 등 여건의 변화에 의한 조정이 필요할 수 있으며, 도시재생전략계획에 평가된 우선순위는 절대적인 사업시행 계획이 아닌 도시재생전략계획의 목표 달성을 위한 참고자료로 유연성 있게 활용

〈표4-13〉 도시재생활성화지역 우선순위 평가

구 분	도시재생활성화 지역별 평가기준 점수	도시재생활성화 지역 개소수	비 고
총계	-	26개소	-
1순위	53~67	13개소	선도사업, 공모지역 5개소 포함
2순위	44~50	8개소	-
3순위	36~43	5개소	-

- 2년간 사전준비 후 6년간 추진을 기본으로 계획적 추진
- 각 단계별 기간(6년)은 2015년 공모시 국비지원기간(도시경제기반형 6년, 근린재생형 5년)을 감안하여 설정

〈표4-14〉 도시재생활성화지역 단계별 집행계획

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
1순위	←1순위(13개소)착수→									
2순위	←2순위(8개소)준비→		←2순위(8개소)착수→							
3순위			←3순위(5개소)준비→		←3순위(5개소)착수→					

〈표4-15〉 도시재생활성화지역별 우선순위 평가

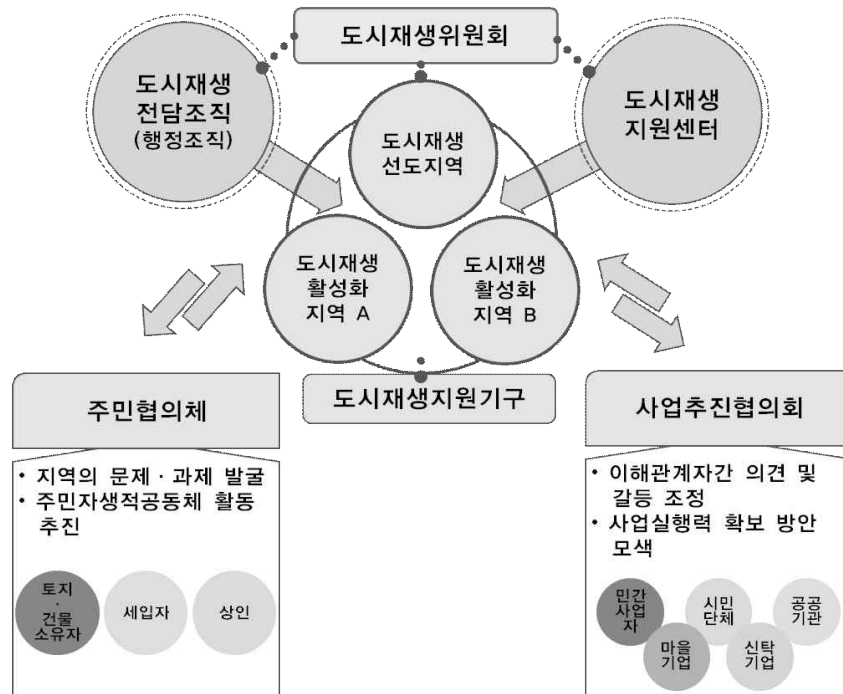
집행 순위	구분	종합 순위	종합 점수	실현가능성								상위계획과의 부합		쇠퇴의 정도				관련계획 연관성		지역격차해소				선도역할 수행																			
				주민의지 (도시재생 대학)		구청별 우선순위		구상서 작성수준		활성화지역 면적(천㎡)				쇠퇴도 (읍면동)		쇠퇴도 (집계구)								재생사업 등		시기의 적절성 (제안서)		형평성		문화재 등				마을공동체		사회복지 시설		전통시장		대학교거리		장소성	
																														현황													
				내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	내용	점수	문화재	관광 명소	축제	점수	현황	점수	현황	점수	현황	점수	현황	점수	현황	점수				
1순위	동구-도시경제-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
	영도구-중심시가지-1	8	55	있음	5	1위	10	상	5	312	5	-	1	4등급	1	2.93	5	-	1	2015년	5	2	3	-	-	1	5	-	1	-	1	3	-	1	영도대교, 선박수리	3							
	동래구-중심시가지-2	5	58	있음	5	2위	5	상	5	381	5	-	1	5등급	1	3.00	5	1	3	-	1	2	3	4	-	-	7	1	3	2	3	2	3	1000m	3	동래구청, 동래읍성등	5						
	북구-중심시가지-1	10	53	-	1	1위	10	하	1	1,140	1	-	1	3등급	3	2.78	1	5	5	-	1	1	5	-	-	1	7	-	1	3	5	5	5	1000m	3	구포역(KTX) ,덕천역 (구포시장)	3						
	산복도로-일반근린	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
	중구-일반근린-1	1	67	-	1	1위	10	상	5	420	5	산복도로	5	3등급	3	3.00	5	1	3	2015년	5	1	5	-	1	1	7	-	1	1	3	2	3	500m	5	-	1						
	서구-일반근린-1	2	63	-	1	1위	10	상	5	1,166	1	산복도로	5	4등급	1	2.99	5	2	3	2015년	5	1	5	-	-	-	3	4	5	5	5	1	3	500m	5	-	1						
	동구-일반근린-1	3	61	-	1	1위	10	하	1	2,156	1	산복도로	5	4등급	1	2.89	3	3	5	-	1	1	5	4	-	-	7	9	5	11	5	4	5	500m	5	-	1						
	해운대-일반근린-2	10	53	-	1	1위	10	하	1	500	5	-	1	2등급	5	2.90	3	1	3	-	1	3	1	1	-	-	5	2	3	5	5	1	3	500m	5	-	1						
	사하구-일반근린-1	8	55	-	1	1위	10	중	3	809	3	-	1	2등급	5	2.99	5	-	1	-	1	2	3	1	1	1	9	2	3	1	3	1	3	1000m	3	-	1						
	금정구-일반근린-1	6	57	-	1	1위	10	중	3	794	3	정비구역 해제	3	2등급	5	2.98	5	-	1	2015년	5	2	3	-	-	-	3	-	1	4	5	3	5	1000m	3	-	1						
	강서구-일반근린-1	4	59	있음	5	1위	10	상	5	775	3	-	1	3등급	3	3.00	5	1	3	2015년	5	1	5	-	-	-	3	-	1	1	3	1	3	-	1	강서구청	3						
	수영구-일반근린-1	6	57	있음	5	1위	10	중	3	738	5	-	1	3등급	3	2.94	5	-	1	-	1	1	5	9	-	-	7	-	1	2	3	2	3	-	1	좌수영성	3						
2순위	부산진구-중심시가지-1	14	48	-	1	3위	1	중	3	1,792	1	-	1	2등급	5	2.64	1	-	1	-	1	3	1	3	1	-	9	1	3	8	5	12	5	500m	5	서면	5						
	동래구-중심시가지-1	13	49	-	1	1위	10	하	1	480	5	-	1	3등급	3	2.81	3	-	1	-	1	2	3	3	1	-	9	-	1	-	1	2	3	1000m	3	금강공원, 온천지구	3						
	사상구-중심시가지-1	17	45	-	1	1위	10	하	1	2,366	1	-	1	3등급	3	2.27	1	4	5	-	1	2	3	-	-	-	3	-	1	-	1	4	5	500m	5	사상구청	3						
	영도구-일반근린-1	15	46	있음	5	2위	5	중	3	925	3	정비구역 해제	3	4등급	1	2.97	5	1	3	-	1	2	3	1	-	-	5	-	1	1	3	-	1	1000m	3	-	1						
	부산진구-일반근린-2	19	44	-	1	2위	5	하	1	269	5	정비구역 해제	3	2등급	5	3.00	5	3	5	-	1	3	1	-	-	-	3	1	3	-	1	-	1	1000m	3	-	1						
	남구-일반근린-1	17	45	-	1	1위	10	중	3	131	3	정비구역 해제	3	4등급	1	3.00	5	1	3	-	1	2	3	-	-	-	3	1	3	-	1	1	3	-	1	-	1						
	해운대-일반근린-1	12	50	있음	5	2위	5	중	3	388	5	-	1	1등급	5	2.95	5	-	1	-	1	3	1	-	-	-	3	3	5	2	3	3	5	-	1	-	1						
	해운대-일반근린-3	15	46	-	1	3위	1	하	1	484	5	-	1	2등급	5	2.94	5	3	5	-	1	3	1	-	-	-	3	1	3	5	5	2	3	500m	5	-	1						
3순위	금정구-도시경제-1	24	36	-	1	2위	5	하	1	813	3	-	1	2등급	5	3.00	5	-	1	-	1	2	3	-	-	-	3	-	1	-	1	1	3	-	1	-	1						
	사상구-도시경제-1	21	40	-	1	2위	5	하	1	3,021	1	스마트 시티	5	2등급	5	2.63	1	-	1	-	1	2	3	-	-	-	3	1	3	5	5	-	1	1000m	3	-	1						
	남구-중심시가지-1	21	40	-	1	2위	5	하	1	282	5	-	1	5등급	1	2.97	5	-	1	-	1	2	3	-	-	-	3	-	1	3	5	-	1	500m	5	-	1						
	부산진구-일반근린-1	20	43	-	1	1위	10	하	1	183	3	-	1	2등급	5	2.97	5	-	1	-	1	3	1	-	-	-	3	1	3	-	1	-	1	500m	5	-	1						
	사하구-일반근린-2	21	40	-	1	2위	5	하	1	167	3	산복도로	4	4등급	1	2.83	3	1	3	-	1	2	3	-	-	-	3	-	1	1	3	-	1	500m	5	-	1						

## 제5장 실행주체 및 자원조달 계획

## 1 실행주체 구축방안

## 1. 기본방향

- 공공 및 민간부문의 자원과 역량을 효율적으로 동원할 수 있는 사업 추진주체의 설립 및 민관협력체계 구축 방안 마련
- 지속적인 도시재생사업의 추진과 투자단계에서 도입시설의 효율성 증진을 위해 민관 협의체 구성시 전문가, 주민, 행정뿐만 아니라 잠재적 사업시행자(일반기업체 및 공사 등의 공기업 등)를 참여할 수 있도록 함



〈그림5-1〉 도시재생사업 추진을 위한 조직체계

- 이에 따라 도시재생사업 추진을 위한 조직체계는 부산광역시 도시재생과, 도시재생 지원센터, 주민협의회의 상호 연계를 기초로 관련 공사 또는 기업체 연계 구성
- 지속가능한 도시재생을 위해서는 주민 스스로에 의한 자력형 도시재생에 대한 의식 함양과 합의 형성 유도를 위한 추진체계 운영
- 도시재생사업은 물리적 사업에 대한 시행주체를 중심으로 하는 공공위주의 사업추진 기구(부산광역시 도시재생과), 주민참여형 도시재생을 위한 주민협의체(자치조직, 소규모 또는 광역), 공공과 주민 간 조정역할의 성격을 갖는 도시재생 지원센터로 운영

## 2. 도시재생추진기구 운영계획

### 가. 도시재생추진 전담조직

- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립·지원 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서간 협의 등을 위한 도시재생 관련 업무의 총괄·조정하는 도시재생추진 전담부서(도시재생과)의 운영
- 체계적인 도시재생활성화계획 운영을 위해 구·군별 도시재생추진 전담조직 구성을 원칙으로 하며, 여건 및 효율성을 고려하여 도시재생 TF팀 구성 운영
- 도시재생추진 전담조직의 수행업무
  - 도시재생관련 현황 및 주요 지표 조사·관리
  - 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원
  - 관계기관, 관계행정기관과의 업무 협의 및 교류
  - 지역 협업체계의 구축·운영
  - 도시재생관련 국가 보조금 등의 유입 및 지출
  - 도시재생활성화지역의 지정 신청
  - 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진
  - 도시재생활성화계획 및 도시재생사업의 사후평가 및 점검
  - 기타 도시재생의 원활한 추진을 위해 필요한 사항 등



〈그림5-2〉 부산광역시 도시재생관련 부서 현황(2015.10.)

## 나. 도시재생지원센터

### 1) 기능과 역할

- 전문적이고 효율적으로 추진할 수 있는 업무 중에서 이관하는 업무
- 도시재생 선도사업 및 도시재생활성화를 위한 다양한 사업
- 마을공동체 활성화 사업(기존 마을만들기 지원센터 기능병행)

### 2) 성격과 비전

- 운영의 자율성이 보장된 책임 있는 독립기구
- 민간주도의 도시재생사업을 통한 자율적 기반강화
- 경영의 효율성을 극대화하고 민간자원과 역량을 최대한 활용(민간협력기구)

### 3) 도시재생사업 추진 및 연구

- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획수립과 관련 사업의 추진지원
- 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위해 필요한 사항
- 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램 운영
- 마을기업의 창업 및 운영지원, 주민참여 및 공동체 활성화 지원
- 도시재생활성화지역 지정 및 도시재생 사업에 대한 주민제안의 검토
- 주민협의체 및 사업추진협의회에 대한 지원 및 협력사업
- 도시재생 관련 교육 및 역량강화 사업, 도시재생 홍보 사업
- 도시재생 종합정보체계 구축 및 관리, 도시재생 네트워크 구축 및 교류사업
- 도시재생사업의 모니터링, 분석, 평가 및 보고
- 빈 점포·상가의 도시재생 신탁업무, 공동육아 돌봄, 지역축제 등 지역주민, 지역상인 등이 함께 기획·시행하는 도시재생사업 및 추진기구의 설립 등 지원
- 도시재생 관련 조사·연구, 모델개발, 정책제안 등

### 4) 마을공동체 활성화 사업 위탁추진

- 마을주민교육, 마을활동가 양성교육, 청년활동가 교육 및 활동
- 산복도로 4·5·6차년도 전문가 운영 및 활동지원
- 마을공동체 역할강화사업 및 마을경제 컨설팅
- 마을축제 등 소규모 마을공동체 축제지원
- 청년·주민이 함께하는 커뮤니티 캠프운영, 민간협의체 구성 및 지원

- 소식지 발행, 마을의 날 운영, 플랫폼 관리·운영
- 마을지도 제작·배포, 지도 데이터 갱신·현장조사
- 산복도로 만디버스투어 운행 및 홍보·코스 개발

### 다. 주민협의체

- 도시재생사업은 원칙적으로 주민 참여 및 주도에 의한 방식으로 진행되어야 하기 때문에 장기적·지속적·안정적인 커뮤니티 재생을 실현하기 위한 주민협의체 구성
- 이에 따라 재생계획 초기단계부터 주민의 적극적인 참여와 주민간 합의형성이 전제되어야 하며 이익집단으로서의 주민조직이 아니라 사회적 공공체로서 지역·마을을 함께 만들어 간다는 의식을 갖는 건강한 주민협의회 운영 필요
- 주민협의회는 지자체의 조례 등을 통하여 제도적으로 위상 정립 및 지원을 할 수 있도록 관련 조례의 개정·제정을 할 필요가 있으며, 주민협의회는 도시재생활성화 계획에서 구성 및 역할을 명시하여 각종 커뮤니티 조직을 바탕으로 구성

### 라. 도시재생위원회

- 도시재생전담부서, 도시재생지원센터, 주민협의회의 개별 도시재생추진기구를 통합·운영하기 위한 통합 협의체 구성을 통해 효율적인 파트너십의 기반 구성
- 통합 협의체의 주요 역할
  - 도시재생추진기구별의 의견 조정
  - 도시재생활성화지역의 설정
  - 도시재생활성화지역의 우선순위 결정

### 마. 기타 도시재생 조직 및 기업

#### 1) 부산형 특화 조직 및 기업 육성

- 직접적인 도시재생사업 중심으로 자율적으로 도시를 재생하는 도시재생조직을 육성하는 정책 및 부산형 특화조직 구성 필요
- 도시재생조직이 활동하는 거점(클러스터)을 중심으로 다양한 전문가들이 함께 협력하는 시스템 구축
- 구체적인 사업을 공공에서 직접 실행하기보다는 자율적으로 발굴 실행할 수 있는 능력을 갖춘 다양한 조직을 육성하는 방향으로 전환
- 부산광역시에는 다양한 도시재생주체가 활동할 수 있는 환경을 조성하기 위한 제도를 정비하고 지원하는 역할 지속적 수행

## 2) 기능

- 도시재생활성화지역의 미활용자산인 건물, 토지, 상가, 설비, 문화유산 등의 자산 신탁기능 도입
- 도시재생사업으로 인한 매매가격 및 임대료 상승 등 시장관리기능 도입을 통한 부동산시장 통제
- 경제기반형 대규모 복합시설 민간투자, 노후주거지 소단위개발사업, 미활용 시설 리모델링 및 임대사업, 근대건축물 및 산업유산을 활용한 공익적 개발
- 전문 인력과 조직 교육 및 양성을 위한 조직 육성
- 지역밀착형 사회적 기업 등 문화경제 재생, 주거지 재생 등
- 주민편의제공, 방법기능, 지역경제보호를 위한 골목상권 보호

## 3) 도시재생조직

〈표5-1〉 도시재생조직(예시)

구 분	범 위	내 용
주거지 소상공 활동	마을기업, 협동조합, 사회적기업, 마을기반 자영업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 그린파킹, 담장허물기 등 주거지를 대상으로 하는 공공사업 시행</li> <li>• 마을관리사무소 협력업체로서 동네목수 등 공동체 기반의 마을기업</li> <li>• 업체 발굴 및 지원을 위한 역량 및 잠재력 등에서 소기업 수준의 조직화가 가능한 조직을 발굴하여 지원</li> <li>• 부산광역시 공동 브랜드(해품선) 활용 및 공동마케팅(폼마켓) 활성화</li> </ul>
협력적 기반의 사회적 기업	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재생전문 사회적 기업 만들기                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 콜라보레이션 기반의 재생사업 전문 사회적 기업 양성</li> </ul> </li> <li>• 도시재생지원센터와 부산도시공사 주도의 시스템 구축                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시공사 업무 개편을 통한 지속적 도시재생사업의 지속적 발굴 및 육성이 가능하도록 지원체계 구축</li> </ul> </li> </ul>
문화예술 협동조합	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화예술기획자 양성, 문화예술이벤트 개최, 문화예술교육, 지역잡지발간 등</li> <li>• 문화적 도시재생사업과 연계하여 시너지효과 발휘</li> </ul>
대규모 민간투자를 위한 지역기업 협의체	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경제기반형 도시재생을 위한 대규모 민간투자 유치</li> <li>• 재생구역 내 토지 및 건물주와 사업자로 구성된 협의체 구성 추진</li> <li>• 부산광역시는 사업의 예측가능성을 위한 제도적 기반을 구축하여 활발한 지역 협정 및 개발 투자 유도</li> </ul>



## 제5장 실행주체 및 자원조달 계획

〈표5-2〉 도시재생 추진체계 및 역할

구 분	성격	설 치	업 무
중앙도시재생 심의조정기구	심의 조정 기구	중앙	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본방침의 제시, 도시재생활성화계획의 심의 및 승인</li> <li>• 도시재생활성화계획의 평가 및 지원, 도시재생 관련 국가 주요 시책의 결정</li> <li>• 도시재생 관련 정부 부서 간 협의, 예산 조정 등</li> <li>• 도시재생기금의 운영과 관련한 주요사항</li> <li>• 그밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항</li> </ul>
지방도시재생 심의조정기구	심의 조정 기구	부산 광역시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 심의 및 승인</li> <li>• 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 평가 및 지원에 관한 사항</li> <li>• 그밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ul>
도시재생 추진단	행정 기구	광역 및 기초	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생 관련 현황 및 주요지표 조사·관리</li> <li>• 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원</li> <li>• 관계기관, 관계행정기관의 업무 협의 및 교류</li> <li>• 지역 협업체제의 구축·운영</li> <li>• 도시재생 관련 국가 보조금 등의 유입 및 지출</li> <li>• 도시재생활성화지역의 설정 신청</li> <li>• 마을기업(커뮤니티 비즈니스) 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진</li> <li>• 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 사후평가 및 점검</li> <li>• 자원조달 등에 대한 총괄 관리</li> <li>• 그밖에 도시재생의 원활한 추진을 위해 필요한 사항</li> </ul>
도시재생 지원기구	지원 기구	중앙 (국토 교통부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가의 도시재생활성화 시책의 발굴, 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구</li> <li>• 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원</li> <li>• 자원 조달 등에 대한 총괄 관리</li> <li>• 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립시 기반시설 설치계획 등에 대한 자문</li> <li>• 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리</li> <li>• 도시재생전문가의 육성 및 파견, 도시재생사업의 평가 및 점검</li> <li>• 도시재생사업 인정 심의기준, 특례 운용 기준 등 제시</li> <li>• 지방자치단체 도시재생지원센터 운영 등의 지원</li> <li>• 관계기관, 관계행정기관의 업무 협의 및 교류</li> </ul>
도시재생 지원센터	지원 기구	광역 및 기초	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행을 위한 필요한 사항</li> <li>• 도시재생활성화지역 주민의 의견조정, 마을기업(커뮤니티 비즈니스)의 운영</li> <li>• 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영</li> </ul>

주) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 도시재생 추진체계 및 기구별 역할

## 2 자원조달 계획

### 1. 기본방향

- 전략계획에서 검토하는 자원조달 방안은 자원확보의 방안 및 각 주체별 부담능력 등을 고려하여 실현가능하도록 마련되어야 하나, 구체적인 실행단계가 아니므로 개략적인 수준으로 검토(도시재생전략계획수립 가이드라인 3-7-2)
- 따라서 본 도시재생전략계획에서는 마중물사업비의 자원조달방안을 제시하며 향후 도시재생활성화계획 수립시 부처협력사업비, 지자체사업비, 민간투자사업비 등의 구체적인 자원조달방안 마련

### 2. 자원투입 현황

- 도시재생사업은 다양한 부분에 예산이 산재되어 있으나 2015년 9월 현재 진행중인 부산광역시청 도시재생과의 주요 도시재생사업에 기투입 및 투입예정인 예산은 1,313,430백만원으로 집계됨
- 2015년까지 집행예산은 558,421백만원이며 2016년 이후 집행예산은 755,009백만원임

〈표5-3〉 자원투입 현황

연번	사업명	사업기간	사업비(백만원)		
			계	2015까지	2016이후
	합 계		1,313,430	558,421	755,009
1	산복도로르네상스	2011~2020	150,000	60,509	89,491
2	강동권창조도시사업	2011~2020	351,440	191,974	159,466
3	쾌적하고 안전한 동네만들기	2011~계속	2,370	2,370	-
4	행복마을 만들기	2010~2019	40,217	4,049	36,168
5	뉴타운해제지역주거지재생(괴정,충무)	2012~2014	14,700	14,700	-
6	친환경 지속가능도시 조성사업	2013~2015	7,786	7,786	-
7	희망마을 만들기	공모사업	6,730	6,730	-
8	도시활력증진지역 개발사업	2009~계속	333,936	126,804	207,132
9	원도심 재창조 창조경제플랫폼	2014~2017	295,200	128,450	166,750
10	철로변 W-Line 프로젝트	2014~2017	3,170	2,770	400
11	철로변 커뮤니티 뉴딜	2014~2015	1,200	1,200	-
12	미화로 문화거리 및 광장조성	2015~2018	18,200	-	18,200
13	새뜰마을 사업	2015~2018	29,987	5,585	24,402
14	예술인 상상 마을 조성	2015~2017	3,500	500	3,000
15	산복 스카이뷰 프로젝트	2015~2016	3,800	-	3,800
16	마을 관리사무소 설치	2015~2018	7,900	1,000	6,900
17	도시재생지원센터 설립	2015	6,900	900	6,000
18	북한커뮤니티센터 조성	2015~2018	29,900	100	29,800
19	마을공동체 역량강화사업	계속	4,760	1,360	3,400
20	마을공동체밥상 조성	2015	788	688	100
21	지역밀착형 창조일자리사업	2015	946	946	-

주) 2015년 9월 기준, 도시재생과 내부자료

## 3 마중물 사업비 추정

### 1. 국가지원 방식

#### 가. 기본원칙

- 도시재생사업초기에 민간활력의 유도를 위한 마중물이 될 수 있는 사업에 국토부가 예산을 편성하여 5~6년간 지원
  - 국토교통부 예산으로 편성하여 연차별·단계별로 지원
  - 부처협업을 통해 지원되는 예산과 별도로 지자체 재생사업에 지원

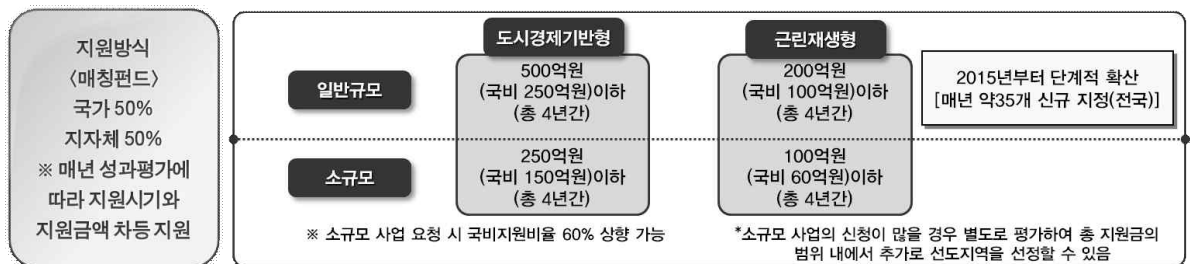
#### 나. 단계별 지원

- 先 선도지역추진 → 성공모델 창출 후 단계적 지원확산
  - 도입기('14~'17년) : 선도지역 사업추진 및 성공모델 창출 일반지역 사업착수
  - 성장기('18~'21년) : 일반지역 사업 단계적 확산, 지속적인 평가환류를 통한 제도 개선
  - 성숙기('22년 이후) : 제도 정착을 통해 성숙기 도달

#### 다. 지원방식

##### 1) 2014년도 지원방식

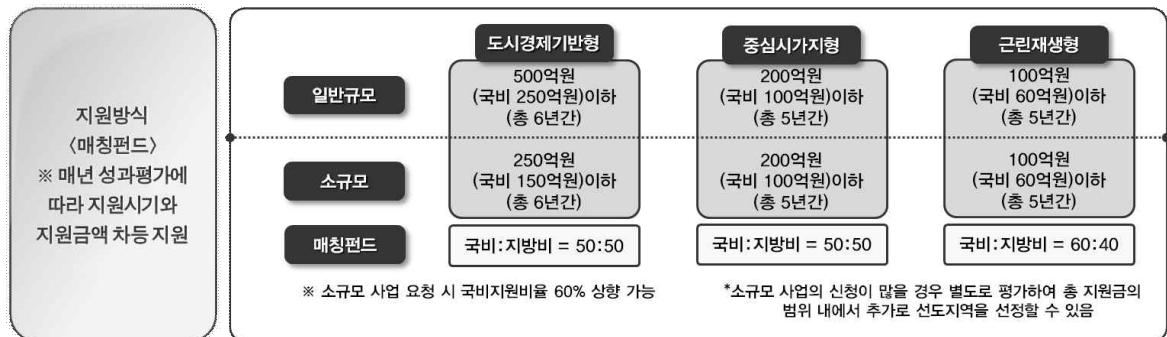
- 지원대상 : 지자체가 도시재생을 직접 지원하기 위해 추진하는 경제적·사회적·물리적 사업(재생지원 사업)
- 기간/금액 : 도시경제기반형 4년간/250억원, 근린재생형 4년간/100억원



〈그림5-3〉 도시재생활성화 마중물사업 2014년도 지원방식

##### 2) 2015년도 지원방식(2015.3.16. 국토교통부)

- 매칭펀드 방식
  - 도시경제기반형 (국비 : 지방비 = 50% : 50%), 6년간/국비지원 최대 250억원
  - 중심시가지형 (국비 : 지방비 = 50% : 50%), 5년간/국비지원 최대 100억원
  - 일반형 근린재생형 (국비 : 지방비 = 60% : 40%), 5년간/국비지원 최대 60억원



〈그림5-4〉 도시재생활성화 마중물사업 2015년도 지원방식

- 활성화지역 유형별 국비 지원 규모 세분화(중심시가지형 신설)
  - 과거 행정·상업·업무 등 중심이었던 원도심 활성화를 위해 도시계획적 처방을 복합 적용하는 중심시가지형 근린재생사업을 신설
- 지원비율

〈표5-4〉 도시재생활성화 마중물사업 연차별 지원비율

구분	준비기간		사업시행기간				
	'15년	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	6차년도
도시경제기반형	-	5%	10%	25%	25%	25%	10%(완료)
근린재생형	-	5%	15%	30%	30%	20%(완료)	-

주) 1차년도는 민간기업투자유치, 사업계획수립 및 기반시설 설계, 주민참여 유도 프로그램 등 시행

## 라. 연차별 지원계획

- 연차별 지원계획(2014~2023)
  - 2014년 : 선도지역 계획수립비 및 사업비 일부지원
  - 2015년 : 선도지역 계속 지원, 일반지역 계획수립(계획비 지원 없음)
  - 2016년 : 선도지역 계속 지원, 일반지역 사업지원 착수
  - 2017년 : 선도지역 사업 완료, 일반지역 사업지원 계속(이후 동일)
- 2016년 35개소 신규 지원 예정
  - 대규모 경제기반형 16개 시·도의 1/3 수준으로 지정
  - 소규모 근린재생형 16개 시·도별 평균 2개 수준 지정

## 마. 재정지원 소요

- 전반기 5년간(2014~2018년) 총 7,716억원 소요
- ※ 각 부처가 협업을 통해 지원하는 사업의 예산은 미포함

## 2. 소요자원 추정

### 가. 총사업비

- 2015년도 국가지원방식을 적용하여 마중물 사업비를 추정한 결과 3,900억원의 신규예산 필요

〈표5-5〉 신규 마중물 사업비

구 분	계	국비	시비	구비	비 고
신규사업비	3,900억원	2,100억원	1,150억원	650억원	24개소

- 2016년부터 26개 도시재생활성화지역에는 6,462억원이 투입될 예정이며, 이중 2,562억원은 산복도로 르네상스사업과 부산역 선도사업에 이미 확보된 예산임

〈표5-6〉 2016년이후 투입예정 사업비

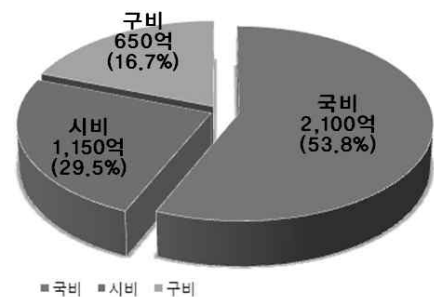
구 분	계	2015년까지 사업비 (기투입)	2016년이후 사업비 (향후투입)	비 고
합 계	8,352억원	1,890억원	6,462억원	
부 산 역 선도사업	2,952억원	1,285억원	1,667억원	예산확보
산복도로 르네상스	1,500억원	605억원	895억원	예산확보
신규사업비	3,900억원	-	3,900억원	

### 나. 마중물 사업비 추정

- 사업비의 비율은 국비지원의 매칭펀드 비율을 적용하되 시비와 구비의 비율은 50%:50%로 적용하고 유형별 개소수를 기준으로 마중물 사업비 추정

〈표5-7〉 활성화지역 유형별 사업비

유형구분		계	국비	시비	구비
합 계		3,900	2,100	1,150	650
도시경제 기반형 (2개소)	사업비 (억원)	1,000	500	500	-
	매칭펀드 (%)	100%	50%	50%	-
중심시가지형 근린재생형 (7개소)	사업비 (억원)	1,400	700	350	350
	매칭펀드 (%)	100%	50%	25%	25%
일반형 근린재생형 (15개소)	사업비 (억원)	1,500	900	300	300
	매칭펀드 (%)	100%	60%	20%	20%



## 다. 마중물 사업비 단계별 집행계획

- 사업비는 마중물 사업비를 기준으로 계획하였으며 1~3단계로 6년 단위로 구분하여 단계별 집행계획을 수립
- 2016년에서 2021년간 소요 사업비는 1400억원, 2018년에서 2023년간 소요 사업비는 1,100억원으로 계획

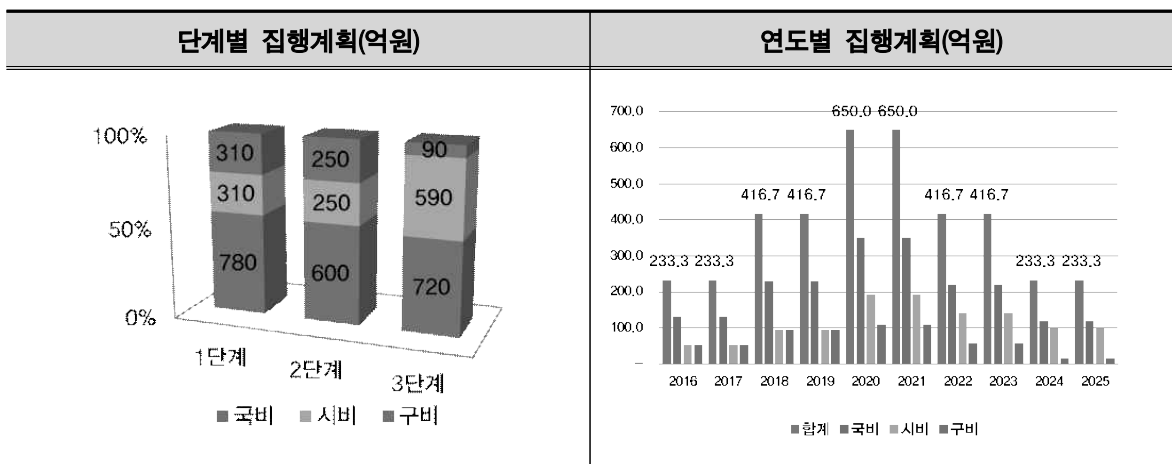
〈표5-8〉 단계별 집행계획

구 분	기 간	사업비(억원)					비고
		합계	개소수	국비	시비	구비	
합계	2016~2025(10년)	3,900	24	2,100	1,150	650	마중물 사업비
1단계	2016~2025(6년)	1,400	11	780	310	310	
2단계	2016~2025(6년)	1,100	8	600	250	250	
3단계	2016~2025(6년)	1,400	5	720	590	90	

〈표5-9〉 연도별 집행계획

구 분	합계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
계	3,900.0	233.3	233.3	416.7	416.7	650.0	650.0	416.7	416.7	233.3	233.3
국비 (억원)	2,100.0	130.0	130.0	230.0	230.0	350.0	350.0	220.0	220.0	120.0	120.0
시비 (억원)	1,150.0	51.7	51.7	93.3	93.3	191.7	191.7	140.0	140.0	98.3	98.3
구비 (억원)	650.0	51.7	51.7	93.3	93.3	108.3	108.3	56.7	56.7	15.0	15.0

〈그림5-5〉 단계별, 연도별 집행계획



## 3. 구·군별 마중물사업비

〈표5-10〉 구·군별 사업비

(단위 : 억원)

구 분	유 형	총사업비	개소수	국비	시비	구비	비고
총계		3,900	24	2,100	1,150	650	
부산시	도시경제기반형	1,000	2	500	500	-	
중구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
서구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
동구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
영도구	소계	300	2	160	70	70	
	중심시가지형 근린재생형	200	1	100	50	50	
	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
부산진구	소계	400	3	220	90	90	
	중심시가지형 근린재생형	200	1	100	50	50	
	일반형 근린재생형	200	2	120	40	40	
동래구	중심시가지형 근린재생형	400	2	200	100	100	
남구	소계	300	2	160	70	70	
	중심시가지형 근린재생형	200	1	100	50	50	
	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
북구	중심시가지형 근린재생형	200	1	100	50	50	
해운대구	일반형 근린재생형	300	3	180	60	60	
사하구	일반형 근린재생형	200	2	120	40	40	
금정구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
강서구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
수영구	일반형 근린재생형	100	1	60	20	20	
사상구	중심시가지형 근린재생형	200	1	100	50	50	

주) 사업비가 확보된 2개소(부산역 선도사업, 산복도로 르네상스)는 제외