

2035 부산광역시 노후계획도시정비기본계획(안)

해운대 그린시티 기본계획 / 2025. 07. 08.





2035 부산광역시
노후계획도시정비기본계획

해운대 그린시티

목 차

- 01 노후계획도시의 공간적 범위
- 02 지정 개발계획의 달성도와 미비점 평가
- 03 기본계획의 목표 및 추진방향
- 04 공간구조 개선 계획
- 05 특별정비에정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항
- 06 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획
- 07 자족기능 확보 계획
- 08 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 09 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
- 10 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
- 11 스마트도시 조성을 위한 추진계획
- 12 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
- 13 노후계획도시정비선도지구의 지정계획
- 14 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
- 15 공공기여에 관한 사항

01 | 노후계획도시의 공간적 범위

01 공간적 범위

- 위 치 : 해운대구 중동 및 좌동 일원
- 면 적 : 3,057,303.4㎡

02 시간적 범위

- 택지개발사업 완료일 : 1997년 12월 17일
- 기준연도 : 2024년 • 목표연도 : 2035년

03 내용적 범위

- 노후계획도시의 공간적 범위
- 기본계획의 목표 및 추진방향
- 기정 개발계획의 달성도와 미비점 평가
- 미래도시로의 전환 및 공간구조 개선 계획
- 광역교통시설 및 **기반시설 정비에 관한 계획**
- **특별정비예정구역**의 공간적 범위 등 지정
- 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
- **건폐율·용적률** 등 건축물의 밀도계획
- 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 비용의 부담 등 **공공기여에 관한 사항**
- **노후계획도시정비선도지구**의 지정계획
- **이주대책** 및 부동산가격 안정화 계획
- 저탄소 녹색도시 추진계획
- 재활용촉진계획
- 자족기능 확보 계획
- 스마트도시 조성 추진계획



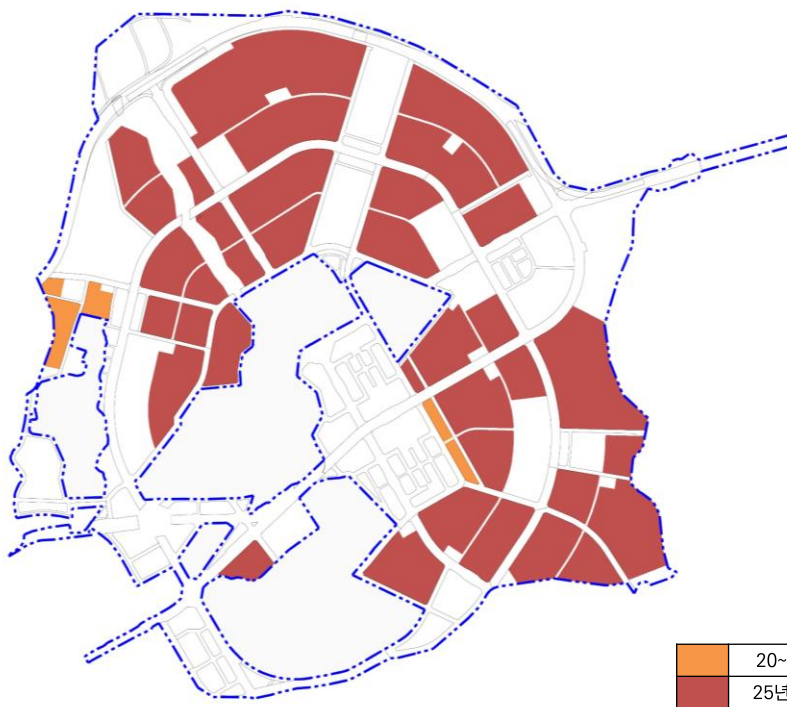
02 | 기정 개발계획의 달성도와 미비점 평가

기정 개발계획의 미비점 평가

공동주택 노후화로 인한 주거환경 악화

- 공동주택 노후도 가속화
 - 해운대 그린시티는 1997년 2단계 준공 후 평균 노후도가 27.5년으로 노후로 인한 주거환경 악화 극심

〈 해운대 그린시티 노후 분포도 현황 〉



주거중심의 도시자족기능 부족

- 부족한 주택보급률 제고를 위해 주거중심으로 개발함으로써 대부분의 자족기능이 상업기능에 집중되어 있으며, 전체적인 자족기능 또한 1기 신도시보다 낮게 나타남

〈 1기 신도시 자족기능 비교 〉

단위 : 천㎡, %

구 분	해운대 그린시티	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
합계	219 (7.2)	1,806 (9.2)	1,325 (8.4)	397 (7.7)	278 (6.6)	736 (13.5)
상업용지	183 (6.0)	914 (4.7)	443 (2.8)	185 (3.6)	161 (3.8)	568 (10.4)
업무용지		726 (3.7)	790 (5.0)	62 (1.2)	17 (0.4)	
공공의 청사	36 (1.2)	166 (0.8)	92 (0.6)	150 (2.9)	100 (2.4)	168 (3.1)

공원녹지계획 배치 및 비율 부족

- 현재 1인당 공원·녹지 면적은 4.1㎡/인이며,
- 공원녹지율은 1기 신도시에 비해 다소 부족한 것으로 나타남

〈 1기 신도시 공원녹지용지 비교 〉

단위 : 천㎡, %

구 분	해운대 그린시티	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
공원·녹지	358 (11.7)	3,810 (19.4)	3,705 (23.5)	801 (15.7)	649 (15.4)	583 (10.7)
구역면적	3,057	19,639	15,736	5,106	4,203	5,456

03 | 기본계획의 목표 및 추진방향

비전

“해운대 그린시티, 주민과 함께 새로운 미래도시를 열다”

목표

다양한 계층과 세대,
도시기능이 어우러진
“지속가능한 융복합도시”

걷기중심 삶과
아름다운 삶을
만들기 위한
“부산형 15분 도시”

기후변화에 지속적으로
대응하는
“리질리언스 도시”

ICT기반 지속가능한
모빌리티 환경을 구축하는
“스마트 모빌리티 도시”

정방향

도시활력축 조성을 통한
공간적·기능적 융복합

생활권 중심 거점 복합시설
및 근린주구 중심
생활SOC시설 확충

탄소중립 도시 조성

사통팔달의 광역교통망
구축

첨단사이언스파크(예정) 등과
연계한 자족기능 강화

기존 녹지 정비를 통한
보행중심 도시공간 개편

공원·녹지~춘천~시가지
연결 생태계 복원

대중교통중심 다양한
교통체계 마련

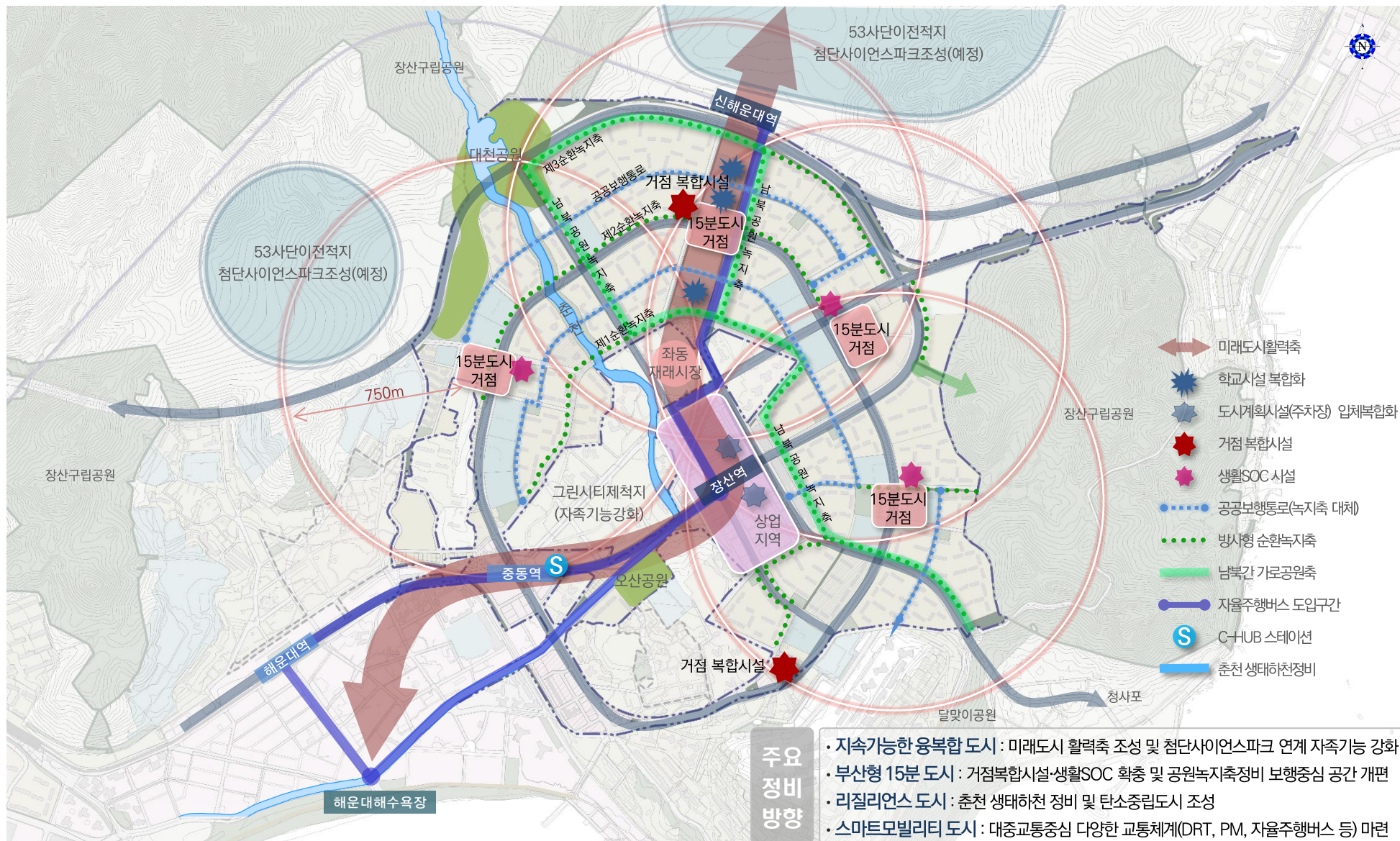
다양한 계층과 세대가
어우러지는 도시 조성

SDGs(지속가능발전목표)를
고려한 공동주택 정주환경 개선

기후 적응형 도시인프라
구축 및 리질리언스 강화

보행자 중심 가로망체계
구축

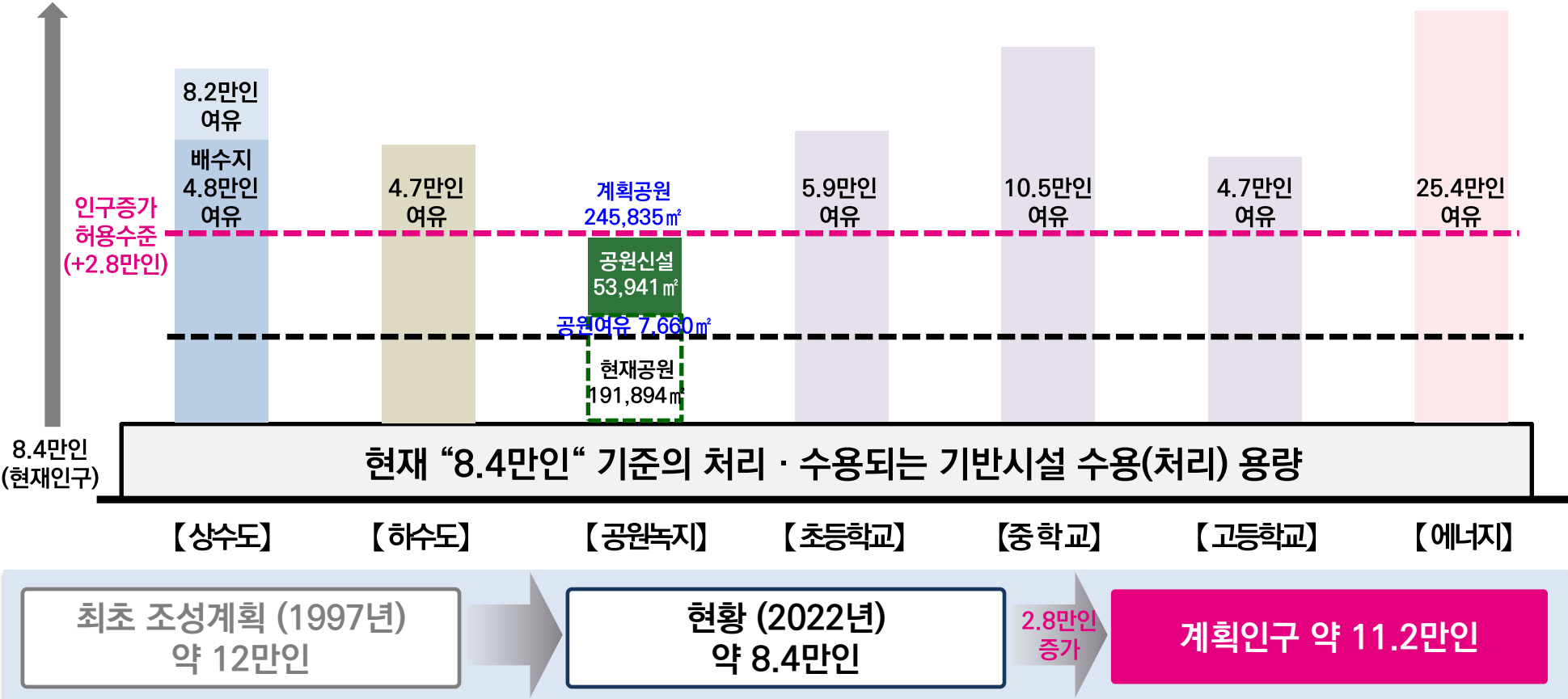
04 | 공간구조 개선 계획



05 | 특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항

☑ 계획인구 설정

정비사업을 통한 기반시설(공원)의 추가 확보를 고려한 추가 수용가능 인구는 “2.8만인”



05 | 특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항

✓ 계획인구 및 기준용적률 산정

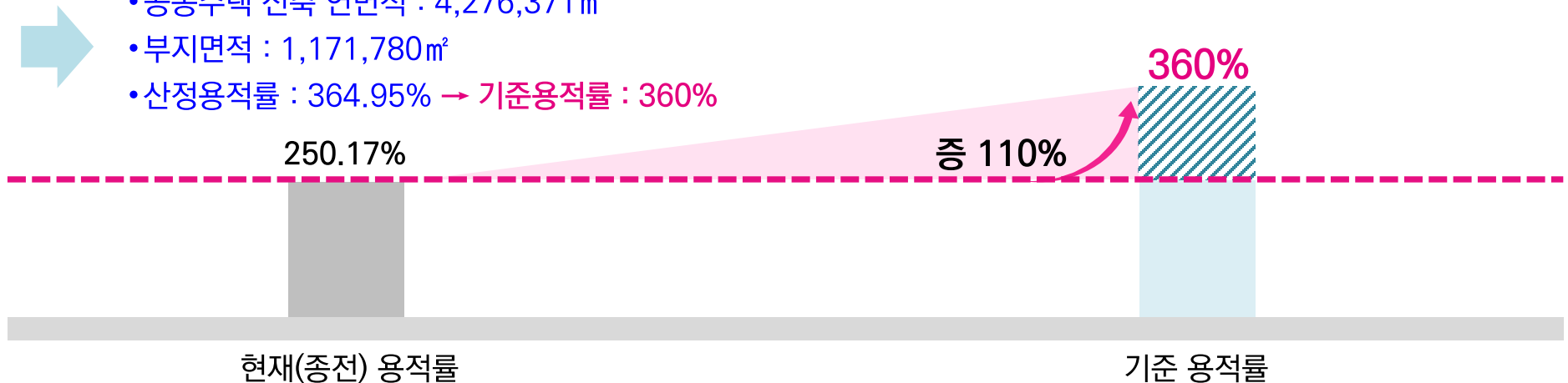
기반시설용량을 고려한 **기준용적률은 “360%”**로 계획

계획인구수 산정	현황(2022)			증감		계획(2035년)		
	인구	세대수	세대당 인구	인구	세대수	인구	세대수	세대당 인구
합계	83,743	36,212	2.3	28,000	13,371	111,743	49,583	2.3
특별정비 예정구역	70,034	29,252	2.4	28,000	13,371	98,034	42,623	2.3
특별정비예정구역 외	13,709	6,960	2.0	-	-	13,709	6,960	2.0

특별정비에정구역 기준용적률 검토							
예정구역 내 주택의 총 연면적						예정구역 내 부지면적	기준용적률
구 분		세대수 (세대)	공급할 주택규모(㎡)	주택규모별 공급비율(%)	연면적(㎡)		
계		42,623	-	100.0	4,276,371	1,171,780	360%
전용 면적	60㎡미만	12,531	73	29.4	914,785		
	60㎡~85㎡	26,043	107	61.1	2,786,595		
	85㎡	4,049	142	9.5	574,991		

※ 과거 10년간 부산시 재건축, 재개발 관리처분인가 기준 주택공급규모 및 공급비율 평균 적용
주택공급면적은 주택전용면적의 130% 적용(1기신도시 참고)

- 공동주택 신축 연면적 : 4,276,371㎡
- 부지면적 : 1,171,780㎡
- 산정용적률 : 364.95% → **기준용적률 : 360%**



05 | 특별정비에정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항

☑ 특별정비에정구역(안) - 17개소



주택단지 정비형 (13개소)

구역 번호	세대수(호)	단지수(개)	비고
1	1,346	3	경남아너스빌, 대림3차, 롯데2차
2	4,694	3	두산1차, LG, 대림1차
3	3,713	5	삼성, LIG건영, 동부, 롯데4차, 동신
4	1,727	2	LH뜨란채, 센트럴파크
5	1,922	2	대동타운, 대림2차
6	1,762	2	롯데3차, 건영2차
7	260	3	동원듀크빌리지(1~3)차
8	2,254	4	신성, 대창, 코오롱, 한일
9	1,348	2	대원, 화목타운
10	1,978	3	한라, 벽산1차, 두산2차
11	2,072	2	대우2차, 벽산2차
12	1,809	2	대우1차, 아이파크현대
13	3,947	4	영남, 경남신경, SKVIEW, 삼환
계	28,832	37	-

시설 정비형 (3개소)

구역 번호	특별정비 예정구역 면적(㎡)	도시계획시설 결정현황	토지이용 현황	용도지역 현황	소유자	비고
14	3,383	주차장	주차장 (87대)	중심상업지역	공유지 (부산시)	
15	3,693	주차장	주차장 (104대)	중심상업지역	공유지 (부산시)	
16	5,501	청소년 수련시설	테니스장	제2종일반 주거지역	공유지 (부산시)	

이주대책 지원형 (1개소)

구역 번호	세대수(호)	단지수(개)	비고
17	420	1	해운대 주공아파트

06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 광역교통시설 계획

종류	사업명	내용	진행사항	개통예정	비고
도로	사상~해운대간 민자고속도로 사업	L=22.8km 왕복4~6차로	설계단계	2033년	도시교통정비 중기계획 (2020.02. 부산광역시)
	해운대 우회도로	L=7.9km 왕복4차로	미정	미정	
도시철도	오시리아선	L=4.13km 3개 정류장	미정	2029년	도시철도망 구축계획 (2022.01. 부산광역시)
환승센터	해운대 C-HUB 스테이션 조성	시내·외버스 도시철도 연계 광역 환승 연결거점 구축	도심 스테이션조성 우선순위 산정 용역시행	2030년	5차 대도시권 광역교통 시행계획 신청 (2025.03.)



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 대중교통계획

도시활력축 연계 자율주행버스 도입

- 구간 : 신해운대역 → 장산역 → 해운대해수욕장
※ 운행구간은 향후 여건 등에 따라 달라질 수 있음
- 계획 : 특별정비에정구역 사업시행시 도로 확장 (20m → 25m)

DRT 도입

- 해운대 그린시티 내 대중교통 접근성 향상 및 지하철역 연계를 위한 DRT(생활형) 도입
- 해운대해수욕장 및 오시리아 등 주요 관광지와 연결되는 DRT(관광형) 노선을 신설하여 기존 DRT(타바라)와 연계·운영하는 것으로 계획

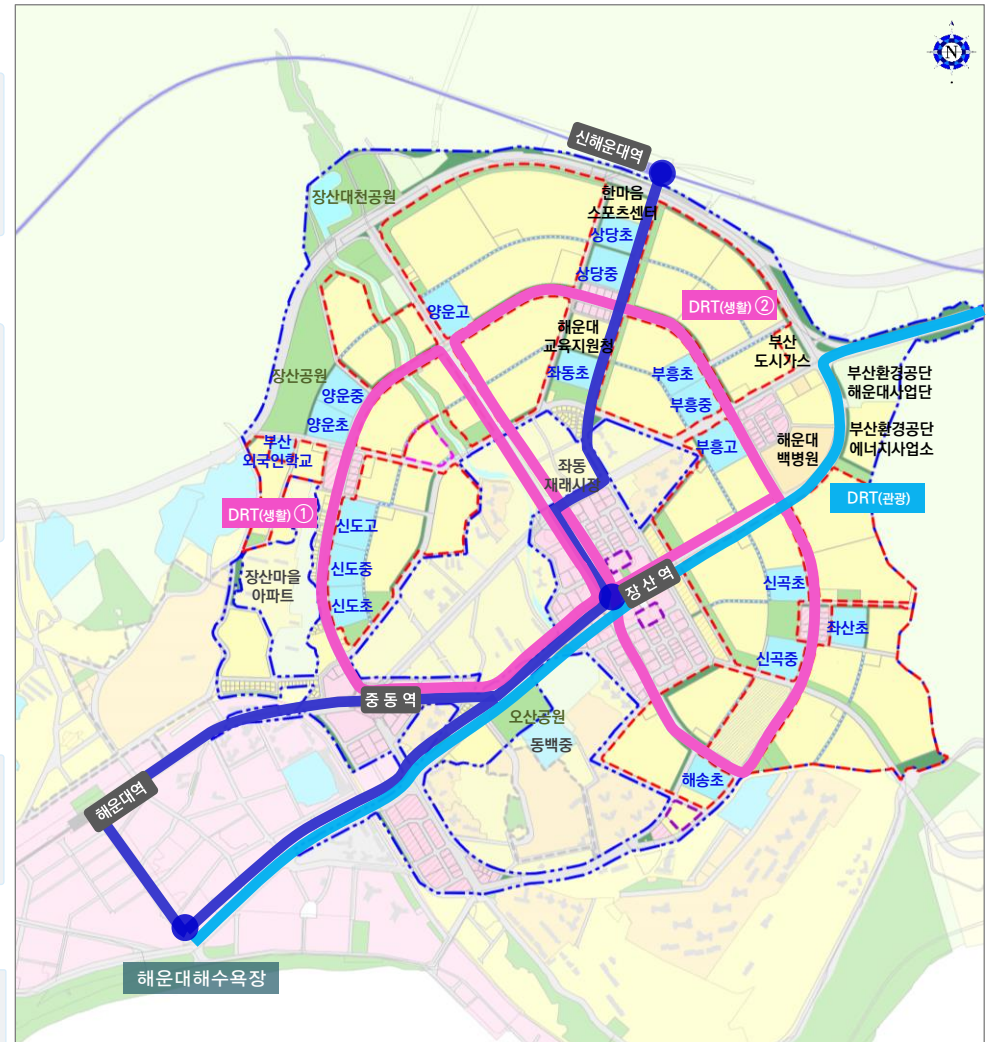
✓ 친환경 교통계획

PM 도입 활성화

- PM 친화적 도로환경 조성(녹지 및 공공보행통로 등 주행가능)
- PM 보관소 확대(주요 역사, 공원 및 APT단지 내 등)

친환경 자동차 충전인프라 확충

- 공영주차장 친환경 자동차 충전인프라 확충



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

☑ 보행중심 교통계획

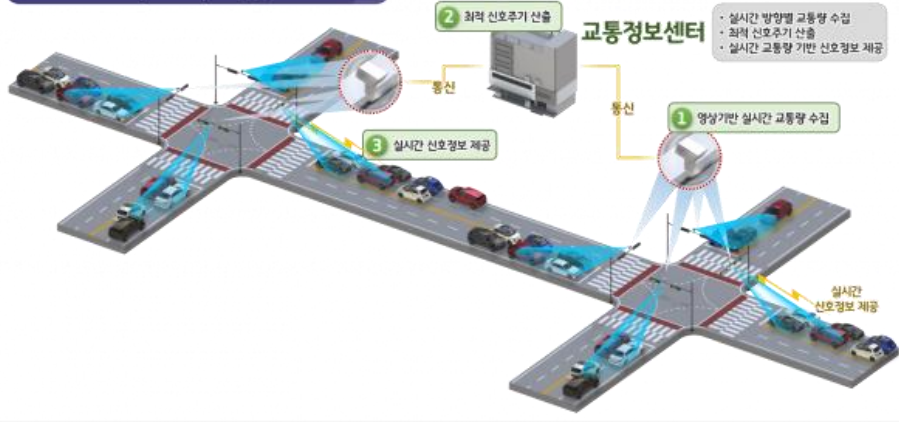
보행안전 개선계획

- 공원·녹지축 연계 보행환경 개선(유효 보도폭원 확장)
- 교통약자를 위한 유니버설 디자인 적용
- 정비사업 시행 간선도로변 전면공지 확대

AI 기반 교통체계 구축

- 스마트 횡단보도 확대
- 스마트 교차로 확대
- 전 방향 횡단보도 확대 시행

스마트 교차로 개념도



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 생활SOC 확충계획 등

생활SOC 확충계획

- 각 근린주구별 생활SOC시설 계획 (총 3개소)

거점 복합시설 확충계획

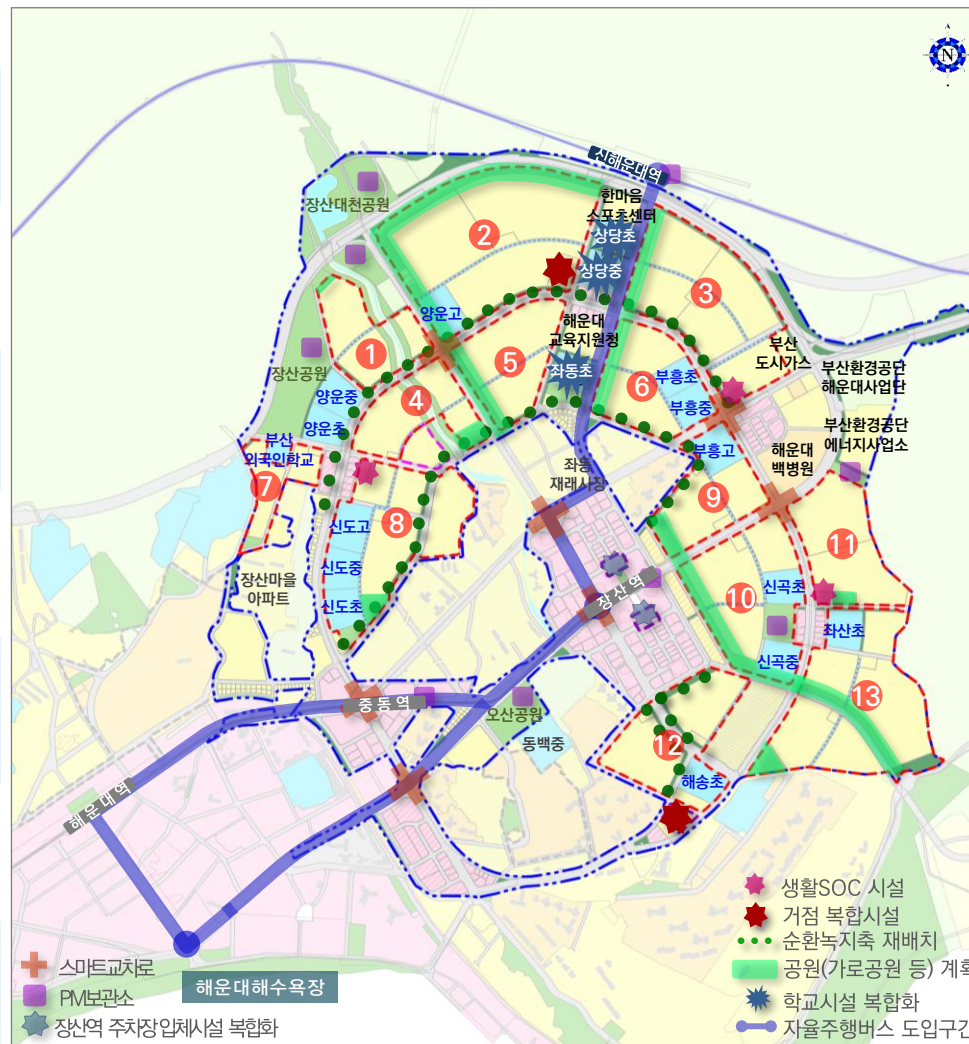
- 북측 1개소 : 주택단지 정비형 특별정비에정구역(2) 내 (공공기여부지 제공)
- 남측 1개소 : 시설 정비형 특별정비에정구역(16) 내

장산역 주차장 입체복합화 계획

- 장산역 일원 도시계획시설부지(주차장) 2개소를 시설정비형 특별정비에정구역으로 지정하여 입체복합개발을 통한 자족기능 강화

학교시설 복합화 계획

- 좌동초, 상당초, 상당중 등
(향후 관할 교육청과 별도 협의를 통해 사업대상지 및 계획여부 결정)



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 공원·녹지계획

계획의 필요성

- 노후계획도시 계획인구 설정에 따른 도시공원 용량 확보를 위해 특별정비에정구역별 공공기여 등을 통한 공원면적 추가계획
※ 해운대 생활권 1인당 도심지 내 도시공원면적 기준 : 2.2㎡/인
- 특별정비에정구역과 연계한 기존 순환녹지축 기능 재배치 및 공공기여와 연계한 남북축 가로공원 계획 등으로 보행중심의 그린네트워크 형성

공원·녹지계획

- 그린시티 내 공원·녹지축을 고려한 특별정비에정구역별 공원·녹지 재배치 및 공공기여 등을 통해 도시공원 추가 확보

구분	확보기준 (A)	현 공원면적 (B)	현재인구 (C)	공원 확보계획 (D)	계획 공원면적 (E=B+D)	계획인구 (F=E÷A)	신설공원확보로 추가 가능 인구 (G=F-C)
공원	2.2㎡/인	191,894㎡	83,743인	53,941㎡	245,835㎡	111,743인	28,000인

- 원활한 사업시행을 위해 순환녹지축 재배치 (기정 8m → 조정 10m)
※ 기정 녹지축은 공공보행통로로 지정하여 녹지순환축 기능 유지
- 장산대천공원~장산역~청사포입구, 신해운대역~장산역으로 이어지는 남북 가로공원축 조성 (남북방향 보행중심 가로공원 20m 계획)



07 | 자족기능 확보 계획

자족기능시설 유형

- 지역의 자족기능 확보를 위한 시설 (택지개발촉진법 시행령 제2조제3호)
 - 판매시설, 업무시설, 의료시설, 유통시설, 기타 거주자 생활복리를 위한 시설
 - 벤처기업집적시설, 도시형공장, 산업집적기반시설, 지식산업센터 등
 - 호텔, 문화·집회시설, 교육연구시설, 원예시설 등

첨단사이언스파크(예정) 연계 자족기능 강화

- 53사단 이전적지 첨단사이언스파크 조성(예정) 연계한 지식기반산업 중심도시 배후 지원기능(주거 및 상업) 강화

장산역 주차장 입체복합 개발을 통한 자족기능 강화

- 저이용 도시계획시설부지(주차장) 입체복합화를 통한 청년세대 창업 및 스타트업 기반 지식산업센터 등 새로운 성장동력 확보
 - 장산역 일원 시설정비형 특별정비에정구역 2개소 지정

제척지 지구단위계획 수립 시 자족기능 도입 유도

- 중동역~장산역간 제척지 내 지구단위계획을 수립할 경우 자족기능 도입시 용적률 등 인센티브 부여를 통해 공공기여계획과 연계한 자족기능 강화



07 | 자족기능 확보 계획

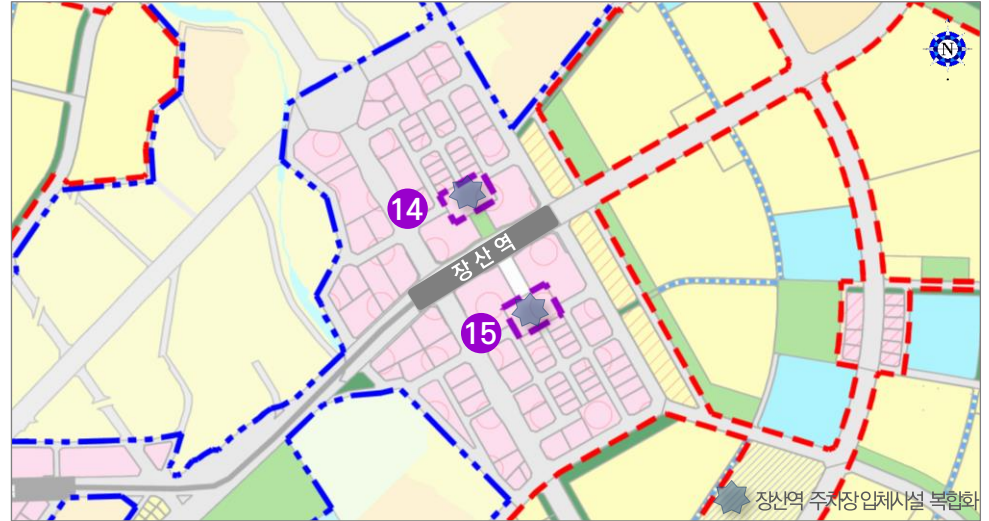
장산역 주차장 입체복합화 계획

- 장산역 일원 도시계획시설부지(주차장) 2개소를 시설정비형 특별정비 예정구역으로 지정하여 입체복합개발을 통한 자족기능 강화
 - 지하는 주차장으로 계획하여 장산역 일원 상업지역의 주차난 해결
 - 지상부는 공원형태 오픈스페이스로 조성하여 휴식 및 쾌적성 제공
 - 지상부 건축물은 청년창업공간, 지식산업센터 등 조성하여 자족기능 강화

구분	면적(㎡)	토지이용현황	용도지역현황	소유현황
시설 정비형 14	3,383	주차장(87대)	중심상업지역	부산시
시설 정비형 15	3,693	주차장(104대)	중심상업지역	부산시

[사례] 부산 북구 속등 공유어울림파크

규모	- 대지면적 2,369.9㎡	
	- 연면적 6,077.35㎡	
총 사업비	- 지하3층 ~ 지상4층	
	- 205억원	
층별 시설 배치 (안)	4F	다목적 강당
	3F	사무실, 강의실, 동아리실
	2F	경로당 및 돌봄센터
	1F	도시재생지원센터 및 주민공동체
	B1	공원, 공유센터 등
	B2~B3	지하주차장



08 | 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

☑ 특별정비에정구역별 밀도계획

· 기준용적률 : 360% 설정

– 전체 종전용적률(가중평균) : 250.17%

– 전체 기준용적률 : 360% (약 109.83% 증가)

· 유형1 (아파트, 종전용적률 253.82%)

: 360% 적용(약 106.18% 증가)

· 유형2 (연립주택, 종전용적률 100.0%)

: 210% 적용(약 110.0% 증가)

구역 번호	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	현황용적률 (%)	지구단위 용적률(%)	종전용적률 (%)	기준용적률 (%)	용적률 증가량(%)	단지수 (개)	비고
합 계	1,486,936	1,171,780	249.48	-	250.17	360	109.83	38	
1	66,611	55,505	257.5	254	257.5	360	102.5	3	유형1
2	234,358	194,200	258.9	254	258.9	360	101.1	3	
3	163,515	145,853	257.2	254	257.2	360	102.8	5	
4	66,072	53,871	234.5	227	234.5	360	125.5	2	
5	79,748	77,526	258.5	254	258.5	360	101.5	2	
6	90,667	63,786	235.9	242.4 (227, 254)	242.4	360	117.6	2	
7	36,301	27,803	100.0	100	100.0	210	110.0	3	유형2
8	151,545	92,650	254.9	254	254.9	360	105.1	4	
9	78,026	55,080	259.7	254	259.7	360	100.3	2	
10	127,969	84,468	256.3	254	256.3	360	103.7	3	
11	89,278	88,540	252.5	254	254.0	360	106.0	2	
12	105,351	74,017	254.3	254	254.3	360	105.7	2	
13	185,257	146,243	247.3	244.1 (227, 254)	247.3	360	112.7	4	
17	12,238	12,238	233.2	227	233.2	360	126.8	1	임대

※ 종전 용적률은 현황 용적률(건축물대장 상 용적률)과 지구단위계획상 용적률 중 큰 용적률을 적용

09 | 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획

이주대책 검토

- 해운대 그린시티 인근 10km 이내 정비사업 및 개발사업의 인허가 및 준공을 고려할 경우 2040년까지 총 105.4천 세대가 공급될 예정이며, 총 이주물량은 29.2천 세대로 **정비사업 및 개발사업 공급물량을 활용하여 이주대책 활용물량으로 충분히 활용 가능할 것으로 판단됨**

(단위 : 천호)

구분	합계	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
정비구역 예정물량	합계	30.1	4.1	2.9	1.6	2.6	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3				
	노후도시	29.2	3.2	2.9	1.6	2.6	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3				
	주택단지 정비형	28.8	3.2	2.9	1.6	2.2	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3				
	이주대책 지원형	0.4				0.4										
	노후도시 내 리모델링(상록)	0.9	0.9													
이주물량	합계	51.6	5.9	4.3	5.7	5.8	4.5	5.0	4.7	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3		
	노후도시	29.2			3.2	2.9	1.6	2.6	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3		
	주택단지 정비형	28.8			3.2	2.9	1.6	2.2	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3		
	이주대책 지원형	0.4						0.4								
	노후도시 내 리모델링(상록)	0.9		0.9												
공급물량	정비사업	21.5	5.9	3.4	2.5	2.9	2.9	2.4	1.5							
	합계	105.4	4.4	6.4	5.2	7.3	8.1	14.7	5.8	4.9	7.8	11.4	10.4	4.7	4.7	4.7
	노후도시	43.0						4.7	4.3	2.4	3.8	4.7	4.1	4.7	4.7	4.7
	주택단지 정비형	42.4						4.7	4.3	2.4	3.2	4.7	4.1	4.7	4.7	4.7
	이주대책 지원형	0.6									0.6					
	노후도시 내 리모델링(상록)	1.1					1.1									
	주택건설사업	0.5					0.5									
	개발사업 준공물량	60.8	4.4	6.4	5.2	7.3	6.5	10.0	1.5	2.5	4.0	6.7	6.3			
	정비사업	51.4	4.3	3.1	0.9	5.6	6.5	10.0	1.5	2.5	4.0	6.7	6.3			
	개발사업	9.4	0.1	3.3	4.3	1.7										
정비기본계획 수립 및 고시		(2025년)														
1차 사업시행(선도지구)			인허가이행		이주및착공		준공및입주									
⋮			인허가이행		이주및착공		준공및입주									
10차 사업시행			인허가이행		이주및착공		준공및입주									

※ 개발사업은 「2040 부산 도시기본계획」의 자료 활용

10 | 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획

✓ 저탄소 친환경 인프라 구축

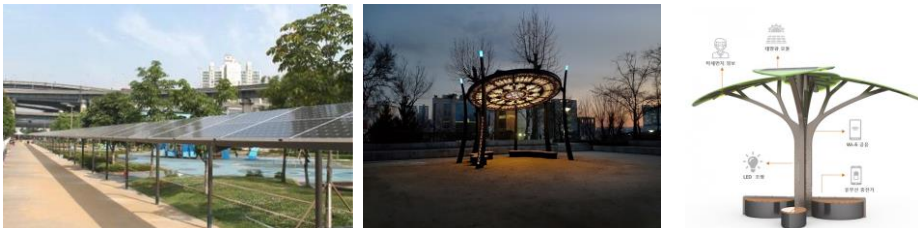
친환경 교통체계 구축

- 친환경 교통수단 도입과 대중교통 활성화 및 네트워크 강화
- 스마트 모빌리티 시스템 도입과 보행 및 자전거 친화적 도시 조성



에너지공원 도입

- 해운대 그린시티 내 공원시설과 연계한 신·재생에너지 발전시설 도입
- ※ 에너지공원 : 신·재생에너지를 활용한 도시단위 에너지 저감형 시설



✓ 공동주택(특별정비에정구역)

제로에너지건축물(ZEB)

- 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물
- 민간 공동주택에 대한 제로에너지 건축물 인증은 2025년부터 의무화됨에 따라 정비사업 진행 시 제로에너지 건축물 인증 필요

연도	2024년	2025년	2030년	2050년
대상	민간 공동주택 30세대 이상 (5등급 수준) * '25년 유예	공공 500㎡ 이상 (4등급 수준), 민간 1,000㎡ (5등급 수준)	공공 500㎡ 이상 (3등급 수준), 민간 500㎡ 이상 (5등급 수준)	전(全) 건물 (1등급 수준)

장수명 주택 건축 유도

- 장수명 주택 : 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대하여 장수명 주택 성능 등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택
- 장수명 주택의 기준은 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택에 적용

등급	표시	심사점수	비고
최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점
우수	★★★★	80점 이상	
양호	★★★	60점 이상	
일반	★	50점 이상	

11 | 스마트도시 조성을 위한 추진계획

✓ 스마트 교통체계 구축

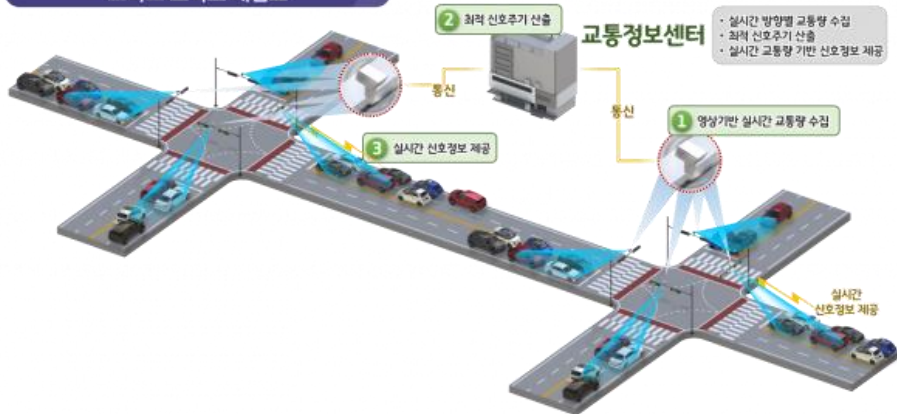
도시활력축 연계 자율주행버스 도입

- 구간 : 신해운대역 → 장산역 → 해운대해수욕장
- 계획 : 특별정비예정구역 사업시행시 도로 확장 (20m → 25m)

AI 기반 교통체계 구축

- 스마트 횡단보도 확대
- 스마트 교차로 확대
- 전 방향 횡단보도 확대 시행

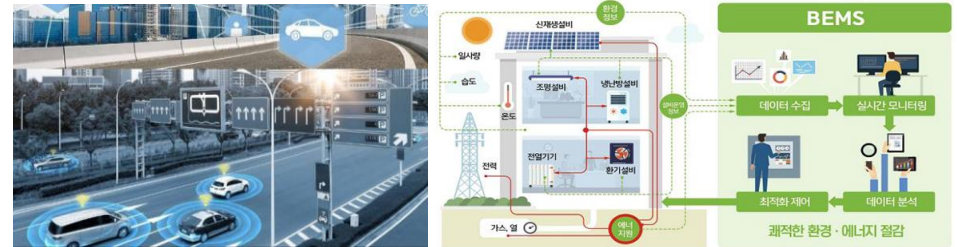
스마트 교차로 개념도



✓ 스마트 도시 시스템 도입

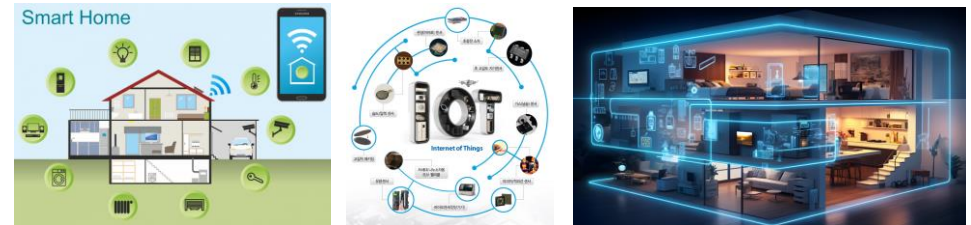
IOT기반 스마트 도시관리시스템 도입

- 스마트 교통 관리
- 환경 모니터링 및 관리
- 공공 안전 관리
- 스마트 빌딩 및 에너지 관리



IOT, AI 기반 스마트 홈 시스템 도입

- IoT와 AI를 기반으로 한 스마트 홈 시스템 도입으로, 에너지 사용 최적화 및 탄소 배출 감소
 - 스마트 조명, 스마트 냉난방 및 가전, 스마트 센서 등을 통한 에너지 관리 최적화



12 | 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획

✓ 건설폐기물 발생량 추정

건설폐기물 발생량 원단위 및 발생량 추정

- 특별정비예정구역에서 발생하는 건설폐기물은 정부의 「건설공사표준품셈(국토교통부)」의 원단위를 적용하여 산정함

구분			계	폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
신축	주거용	단독주택	0.04378	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
		아파트	0.05150	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874
해체	주거용	단독주택	1.65920	1.33210	0.00100	-	0.09680	0.02630	0.20300
		아파트	1.74730	1.47700	0.06550	-	0.01500	0.02610	0.16370

- 추정 산식 : (신축 전체 연면적 X 아파트 건설폐기물 발생 원단위) + (해체 전체 연면적 X 아파트 건설폐기물 발생 원단위)
- 정비용적률을 반영한 통합정비예정구역을 대상으로 개략 건설폐기물 발생량 추정

구분		연면적(㎡)	건설폐기물 생원단위 (TON/㎡)	건설폐기물 추정 발생량 (TON/㎡)	
				계	합계
건설폐기물 발생량	신축	4,276,371	0.05150	220,233	5,328,295
	해체	2,923,403	1.74730	5,108,062	

건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진

- 석면사용 금지 이전에 건설된 건축물은 「석면안전관리법, 산업안전보건법, 건축법」 등 관련 법에 따른 해제·철거·배출·처리 계획을 수립하여 처리하여야 함
- 특별정비구역에서 사업 추진 시 순환골재 또는 순환골재 재활용품을 사용할 수 있도록 유도하며, 특별정비계획 수립 시 노후계획도시정비사업으로 발생하는 건설폐기물의 재활용처, 재활용 시점 등을 포함한 건설폐기물 재활용계획을 특별정비구역별로 수립
- 건설폐기물 배출 시 이물질 함량 최소화를 위해 정비사업에 분별해체 공사를 최대한 적용을 권고

[건설폐기물 재활용 확대]

구분	종류	확대방안
폐기물 재활용	분별해체	• 건설폐기물 품목별 '분별해체' 의무를 민간발주 공사까지 확대 검토하여 혼합배출 원천 차단(~'30년)을 통해 재활용 지원
	순환골재	• 순환골재 사용 의무 대상·용도·사용량을 단계적으로 확대하고, 순환골재 생산자 품질관리 의무화 등 방안 마련(~'30년)

*자료 : 탄소중립 녹색성장 국가전략 및 제1차 국가 기본계획 (2023.4.)

13 | 노후계획도시정비선도지구의 지정계획

☑ 선도지구란?

- 특별정비에정구역 중 주민 참여도, 정비 시급성, 주변지역 파급효과 등을 고려하여 특별정비계획을 우선 수립하여 정비하는 지역

☑ 선정기준

선정규모

- 노후계획도시 정비물량의 10% 수준
 - 해운대 그린시티 : 3,200세대
- ※ 선도지구는 선정물량을 초과할 수 없으나, 최고득점 구역의 물량이 이를 초과하는 경우에는 해당 구역만을 선정할 수 있음

공모대상

- 특별정비에정구역(안)

신청자격

구역내 전체
토지 등 소유자
50% 이상 동의



공동주택 단지별
토지 등 소유자
50% 이상 동의

☑ 추진절차

✓ 선도지구 선정계획 발표(국토부)



✓ 지자체별 공모 공고



✓ 공모 접수 및 평가



✓ 국토부 협의 및 선도지구 선정

13 | 노후계획도시정비선도지구의 지정계획

☑ 부산시 선도지구 평가기준 (노후계획도시 선도지구의 지정에 관한 세부기준, 2024)

*구역 내 주택법 제2조 제14호에 따른 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 면적을 총 세대 수로 나눈 값

평가항목	세부 평가기준	배 점													
01 주민동의 여부	✓ 주민동의율(특별정비에정구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 최소값 50% : 10점 / 최대값 95%이상 : 60점 (사이값 : 직선보간 산출) ✓ 반대동의율 - 1개 단지에서 토지등소유자의 20% 이상 : -10점 - 2개 단지 이상에서 토지등소유자의 20% 이상 : -20점	60점													
02 정주환경 개선의 시급성	✓ 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 2.5점 - 세대 당 1.2대 이상 : 0점 (구역 내 주차대수/총 세대수) ✓ 소방활동의 불편성 <table border="1"> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">구 분</th> <th colspan="2">출입구 폭원</th> </tr> <tr> <th>6m 미만</th> <th>6m 이상</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">소방차 전용구역</td> <td>無</td> <td>2.5점</td> <td>1.5점</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>2.0점</td> <td>1.0점</td> </tr> </table> ✓ 구역내 주택단지 평균 건축물 연령 - 최대값 : 2.5점 / 최소값 : 0점 ✓ 구역내 세대당 복리시설* 면적 - 최소값 : 2.5점 / 최대값 : 0점	구 분		출입구 폭원		6m 미만	6m 이상	소방차 전용구역	無	2.5점	1.5점	有	2.0점	1.0점	10점
구 분				출입구 폭원											
		6m 미만	6m 이상												
소방차 전용구역	無	2.5점	1.5점												
	有	2.0점	1.0점												
03 도시기능 활성화 필요성	✓ 별도의 정성평가를 시행하지 않고, 기본점수로 반영	10점													
04 정비사업 추진의 파급효과	✓ 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 2.5점 / 4개 단지 이상 : 10점 (사잇값 직선보간 산출)	10점													
	✓ 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점 (사잇값 직선보간 산출)	10점													

14 | 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획

☑ 단계별 이주수요

- 그린시티 내 특별정비예정구역의 구역수는 총 14개 구역이며, 총 이주 예정 세대수는 29,252세대임
- 해당구역이 10년(2028년~2037년)간에 걸쳐 순차적으로 사업 착수되는 것으로 계획하여 선도지구가 포함된 최초연도 이주물량은 3.2천세대, 그외 연간 평균 이주 세대수는 2.9천세대임
- 연간 정비 세대수는 평균 약 2.9천세대, 1~2개 구역으로 계획하여 마지막 연도인 2037년에 잔여 세대가 사업 진행할 수 있도록 배분 (선도지구의 경우 정비세대의 10% 추진)

※ 특별정비예정구역별 정비시기는 주민동의여부 및 사업추진인지, 부산시 공공주택사업 등을 통한 공급주택 물량 등에 따라 결정되는 사항임

연도별 정비단지 수	
구 분	내 용
특별정비예정구역	14개 (주택단지 정비형, 이주대책 지원형)
이주 예정 세대수	29,252(분양 28,832 / 임대 420)
멸실기간	10년(2028~2037)
연간 평균 추진세대	약 2,900세대(선도지구 제외)
연간 평균 정비단지	1~2개(선도지구 제외)

구분	합계	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
정비구역 예정물량 (천호)	29.2	3.2 (선도지구)	2.9	1.6	2.6	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3	-	-	-	-	-	-
이주물량 (평균, 천호)	29.2	-	-	3.2 (선도지구)	2.9	1.6	2.6	3.2	2.8	3.2	3.2	3.2	3.3	-	-	-	-
공급물량 (천호)	43.0	-	-	-	-	-	4.7 (선도지구)	4.3	2.4	3.8	4.7	4.1	4.7	4.7	4.7	4.9	-
정비기본계획 수립 및 고시	(2025)			최초이주 시작시점			최초이주 완료시점						최종이주 시작시점			최종이주 완료시점	
1차 사업시행 (선도지구)		인허가이행	이주및착공				준공및입주										
2차 사업시행			인허가이행	이주및착공				준공및입주									
⋮				인허가이행	이주및착공				준공및입주								
10차 사업시행											인허가이행	이주및착공				준공및입주	

15 | 공공기여에 관한 사항

✓ 공공기여량 산정

- 공공기여량은 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 종전 용적률을 뺀 용적률에 비례하여 공공기여량을 산정
 - 종전 용적률 : 특별정비계획 수립 전, 현재 공동주택의 용적률
 - 정비 용적률 : 특별정비계획으로 결정된 용적률
 - 공공기여 비율 : 1구간 10%, 2구간 41% 적용 (지자체에서 결정가능)
 - 공공기여 용적률 : 정비용적률 - 종전용적률 × 공공기여 비율 (1구간 10%, 2구간 41% 적용)
- = 예시 : $360\% - 250.17\% = 109.83\% \times 10\% = 11.0\%$

공공기여량 산정

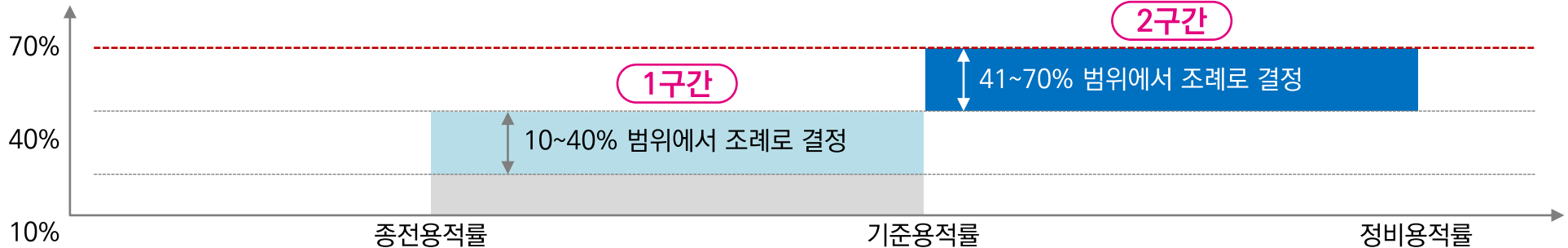
증가한 용적률

(정비용적률 - 종전용적률)



공공기여 비율

(조례로 구간별 설정)



✓ 노후계획도시정비구역 자원조달계획

- 공공기여금 산정 및 운영가이드라인(2025, 국토부)에 따라 공공기여금을 산정하고 이를 활용하여 각종 시설 정비사업의 재원으로 활용

공공기여 계획

공공기여부지 : 기반시설(공원, 녹지 등) 및 생활SOC·거점복합시설 등 조성을 위한 부지 공공기여

공공기여금 : 공공기여 부지 제공 금액을 제외한 금액 (각종 기반시설 등 설치비용)

감사합니다.