

2035 부산광역시 노후계획도시정비기본계획(안)

화명·금곡지구 / 2025. 07. 08.





2035 부산광역시
노후계획도시정비기본계획

화명·금곡지구

목 차

- 01 노후계획도시의 공간적 범위
- 02 기존 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 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 08 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
- 09 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
- 10 스마트도시 조성을 위한 추진계획
- 11 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
- 12 노후계획도시정비선도지구의 지정계획
- 13 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
- 14 공공기여에 관한 사항

01 | 노후계획도시의 공간적 범위

01 공간적 범위

- 위 치 : 북구, 금곡동 · 화명동 일원
- 면 적 : 2,737,212㎡(7개 택지지구)

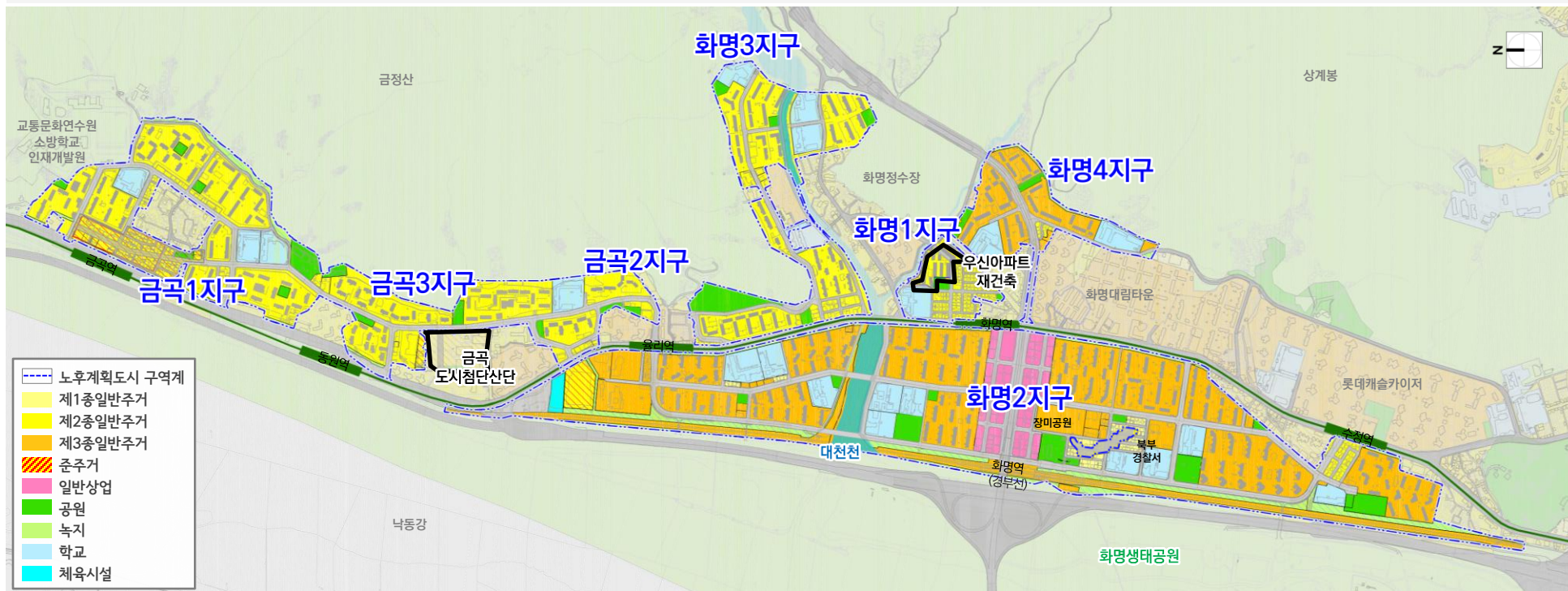
02 시간적 범위

- 택지개발사업 완료일 : 1999년
- 기준연도 : 2024년 • 목표연도 : 2035년

*택지정보서비스(map.jigu.go.kr)

03 내용적 범위

- 노후계획도시의 공간적 범위
- 기본계획의 목표 및 추진방향
- 기존 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 | 기존 개발계획의 달성도와 미비점 평가

기정 개발계획의 미비점 평가

공동주택 노후화로 인한 주거환경 악화

- 공동주택 노후도 가속화
 - 화명·금곡 택지지구 중 화명1지구의 노후도가 38.5년으로 가장 높으며 평균 노후도는 26.5년으로 공동주택 노후화로 인한 배관 등 주거환경 열악

〈 화명·금곡 택지지구 노후도 〉

구분	택지지구	노후도(경과년수)	비고
	평균	26.5	
1	금곡1	29.6	
2	금곡2	29.7	
3	금곡3	29.0	
4	화명1	38.5	우신재건축
5	화명2	21.6	
6	화명3	26.9	
7	화명4	23.0	

〈 공동주택 단지 전경 〉



주차공간 부족

- 부족한 주차공간으로 인한 정주환경 악화
 - 세대당 주차대수
- 평균 0.76
(최근 북구 신축 공동주택 평균 세대당 주차대수 1.4)

택지지구	세대수	주차대수	세대당 주차대수
합계	32,199	24,479	0.76
금곡1	5,549	3,062	0.55
금곡2	2,677	866	0.32
금곡3	3,303	887	0.27
화명1	1,340	594	0.44
화명2	12,710	13,251	1.04
화명3	4,474	3,416	0.76
화명4	2,146	2,403	1.12

공원·녹지면적 부족

- 화명·금곡지구의 전체 공원녹지율은 10.4%이며, 개별 택지지구로는 화명2택지지구가 12.2%로 가장 높고, 화명1택지지구가 4.3%로 가장 낮은 것으로 나타남
- **공원·녹지율은 1기 신도시와 비교하였을 때 중동신도시(10.7%) 다음으로 낮은 10.4%로 나타나 향후 정비사업을 통한 추가적인 공원 확보 필요**

〈 택지지구별 공원녹지 〉

구분	지구명	지구면적(㎡)	공원녹지(㎡)	공원녹지율(%)	비고
	합계	2,710,450.3	283,011.0	10.4	
1	화명1	80,643.5	3,430.2	4.3	
2	화명2	1,437,099.5	174,681.8	12.2	
3	화명3	328,091.6	31,516.0	9.6	
4	화명4	164,847.8	14,350.8	8.7	
5	금곡1	426,385.0	43,561.1	10.2	
6	금곡2	158,862.6	8,449.1	5.3	
7	금곡3	114,520.3	7,022.0	6.1	

〈 1기 신도시 공원녹지율 비교 〉

구분	중동	분당	평촌	산본	일산	화명·금곡
면적(천㎡)	5,412	19,639	5,106	4,203	15,736	2,710
공원녹지(천㎡)	579	3,810	801	649	3,705	283
공원녹지율(%)	10.7	19.4	15.7	15.4	23.5	10.4

03 | 기본계획의 목표 및 추진방향

☑ 노후계획도시 정비 비전

“**숲과 강을 품은 Humane 도시, 화명 · 금곡**”

※ Humane은 “배려와 인정이 있는” 또는 “인간적인”이란 의미

☑ 정비방향 설정

지역특화거점 육성

- ▶ 지역자원 활용 및 연계한 4대 지역특화거점 조성
 - 인재교육중심
 - IT · 바이오 산업 중심
 - 상업 · 업무중심
 - 생활교육중심

15분도시 실현

- ▶ 역세권을 중심으로 생활SOC시설 확충을 통한 15분 생활권 조성
 - 역세권 750m 반경으로 교육·의료, 문화·체육, 사회복지시설 집적 배치
- ▶ 도로망체계 정립을 통한 보행환경 개선
 - 보행친화적 도로계획을 통해 실현가능한 15분 도시 조성

그린블루 네트워크 구축

- ▶ 산지와 하천을 동서로 연결하는 입체적 그린블루 네트워크 조성
 - 낙동강으로의 입체적, 수직적 접근로를 확충하여 수변 및 산지 접근성 강화
- ▶ 소하천 통합정비
 - 대천천변 공원 확충
 - 용두천 개거로 하천복원사업 추진

미래 녹색 교통도시 구현

- ▶ 자율주행 ECO버스 운영
 - 친환경 자율주행버스 운영을 통한 친환경도시 조성
- ▶ 소규모 복합환승센터 구축
 - PM-버스-지하철이 ONE-STOP으로 연결되는 환승체계 구축
- ▶ PM 활성화 시설 조성
 - PM주차장, 충전시설 등 편의시설 확충

04 | 공간구조 개선 계획

“숲과 강을 품은 Humane 도시, 화명·금곡”

※ Humane은 “배려와 인정이 있는” 또는 “인간적인”이란 의미

지역특화거점 육성

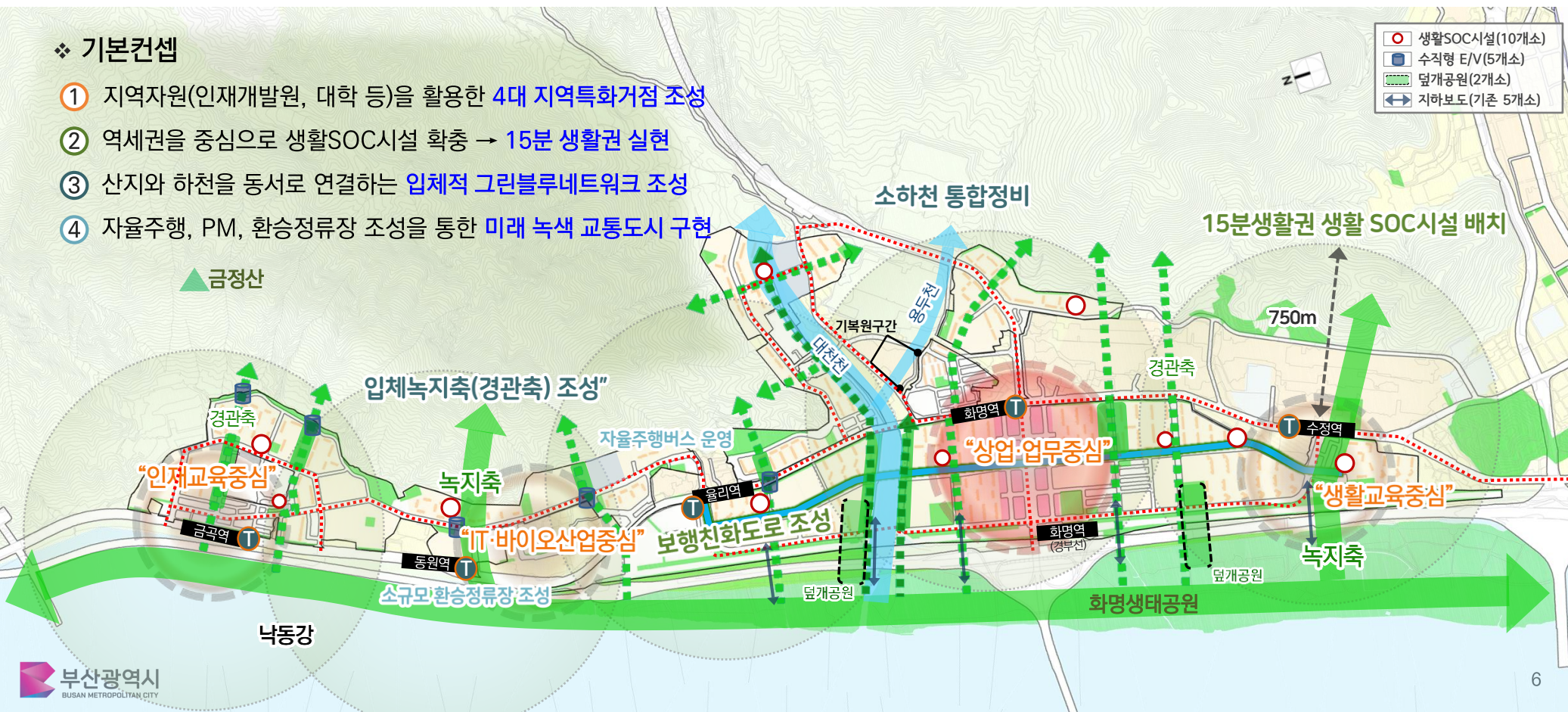
그린블루네트워크 구축

15분도시 실현

미래 녹색 교통도시 구현

❖ 기본컨셉

- ① 지역자원(인재개발원, 대학 등)을 활용한 4대 지역특화거점 조성
- ② 역세권을 중심으로 생활SOC시설 확충 → 15분 생활권 실현
- ③ 산지와 하천을 동서로 연결하는 입체적 그린블루네트워크 조성
- ④ 자율주행, PM, 환승정류장 조성을 통한 미래 녹색 교통도시 구현



05 | 특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항



특별정비예정구역(안) 21개소

· 주택단지 정비형 14개소, 이주대책 지원형 4개소, 시설 정비형 3개소

번호	현 세대수 (호)	단지수 (개)	주택단지 정비형	비고
1	2,016	2	벽산삼협한솔, 금곡주공3차	
2	1,152	2	금곡화목, 협진태양	
3	480	2	유림2차, 유림1차	
4	1,366	1	금곡주공 8,9차	
5	1,217	2	금곡주공 5,6차	
6	2,014	3	벽산강변타운, 경남아너스빌, 화명그린	
7	2,729	3	화명리버빌2차, 화명뜨란채, 화명한일유엔아이	

번호	현 세대수 (호)	단지수 (개)	주택단지 정비형	비고
8	2,460	4	화명그린1차·2차, 화명코오롱, 그린숲속	
9	2,939	2	화명동롯데낙천대, 대우이안	
10	1,047	2	삼한힐파크, 현대1차	
11	1,099	3	화명유림, 대우푸르지오, 화명그린힐	
12	2,624	2	코오롱하늘채1차, 2차	
13	2,638	2	현대2차, 대림쌍용강변타운	
14	1,780	1	수정강변타운	
합계	25,561	31		

번호	현 세대수(호)	단지수(개)	이주대책 지원형	비고
A	1,099	1	금곡주공 1단지	
B	1,460	1	금곡주공 2단지	
C	802	1	금곡주공 7단지	
D	1,937	1	금곡주공 4단지	
합계	5,298	4		

번호	면적(㎡)	현 시설	시설 정비형	비고
15	1,020	주차장 3개소	공공개발 추진 (도시계획시설사업 등)	
16	14,771	광장 1개소		
17	18,950	공공청사 1개소		
합계	34,741	-		



※ 별도 정비사업 추진중인 우신·국일 재건축구역 제외, 건축물 대장상 세대수 기준

06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 광역교통계획

운영현황

- 인접한 남북축인 국도35호선과 동서축 화명대로의 통과통행과 화명대교의 동측 서낙동로 미연결로 국도35호선을 통한 우회통행의 국도35호선 이용으로 상습정체가 발생하고 있음
- 사업지 남측 국도35호선과 연계되어 낙동강을 동서축으로 연계하는 국도14호선(구포대교)은 화명대로의 우회통행과 만덕대로의 동서통행으로 상습정체가 발생하고 있음
- 만덕대로의 도로용량부족 및 시종점과 주요결절점의 평면교차로 운영으로 상습정체 발생



개선방안

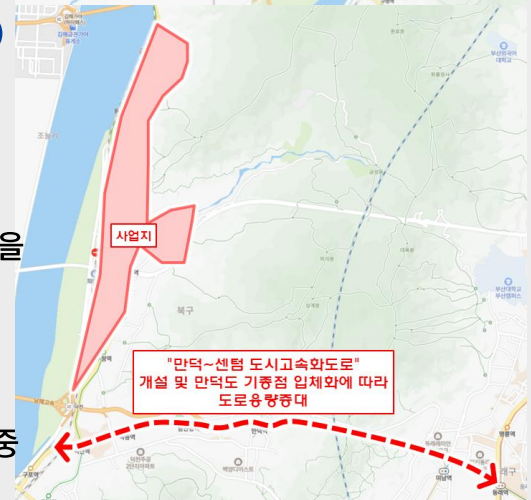
통행량 분산

- “조정~화명”간 도로개설 (1.5km, 2026년)을 통해 국도35호선을 통한 구포대로 우회통행을 화명대교~서낙동로로 전환
- 부산광역시 도시교통정비 중기계획(2020)」으로 추진중



북구~해운대구간 혼잡해소

- 만덕~센텀 도시고속화도로 (9.62km, 2024년)을 통해 제2만덕터널 용량증대로 북구 덕천과 해운대구 원동을 연계하는 간선도로축의 소통 개선
- 부산광역시 도시교통정비 중기계획(2020)」으로 추진중

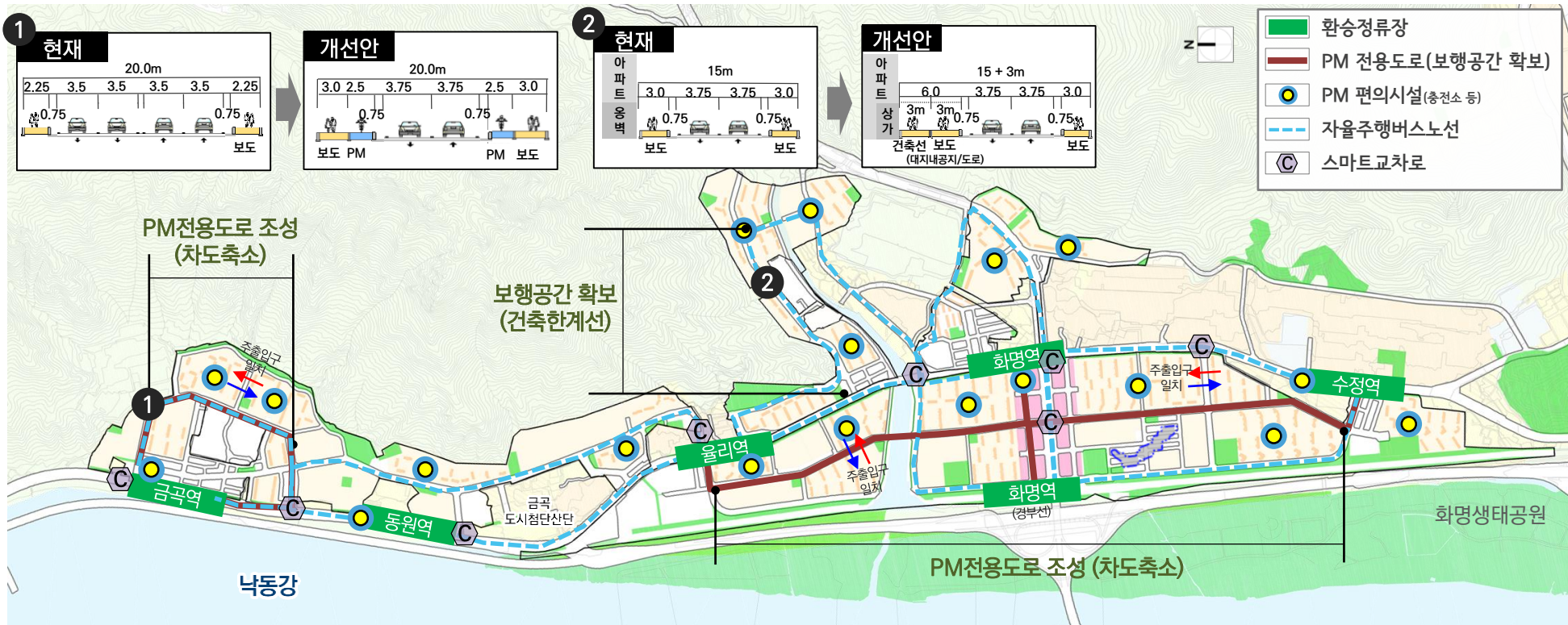


06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 친환경 대중교통계획

- 자율주행버스 운행 및 DRT 도입을 통한 대중교통 중심도시 조성
 - 버스소외지역을 중심으로 자율주행버스 및 DRT 확대 도입 추진(교통혁신과 협의를 통한 추진)
- 지하철역사를 소규모 환승정류장으로 조성하여 대상지 내 대중교통 중심거점으로 조성
 - PM, 자율주행버스, 지하철이 손쉽게 환승되는 ONE-STOP 교통거점 조성 (PM전용도로 조성 포함)
 - 정비사업 추진 시 단지별 주출입구 일치될 수 있도록 유도

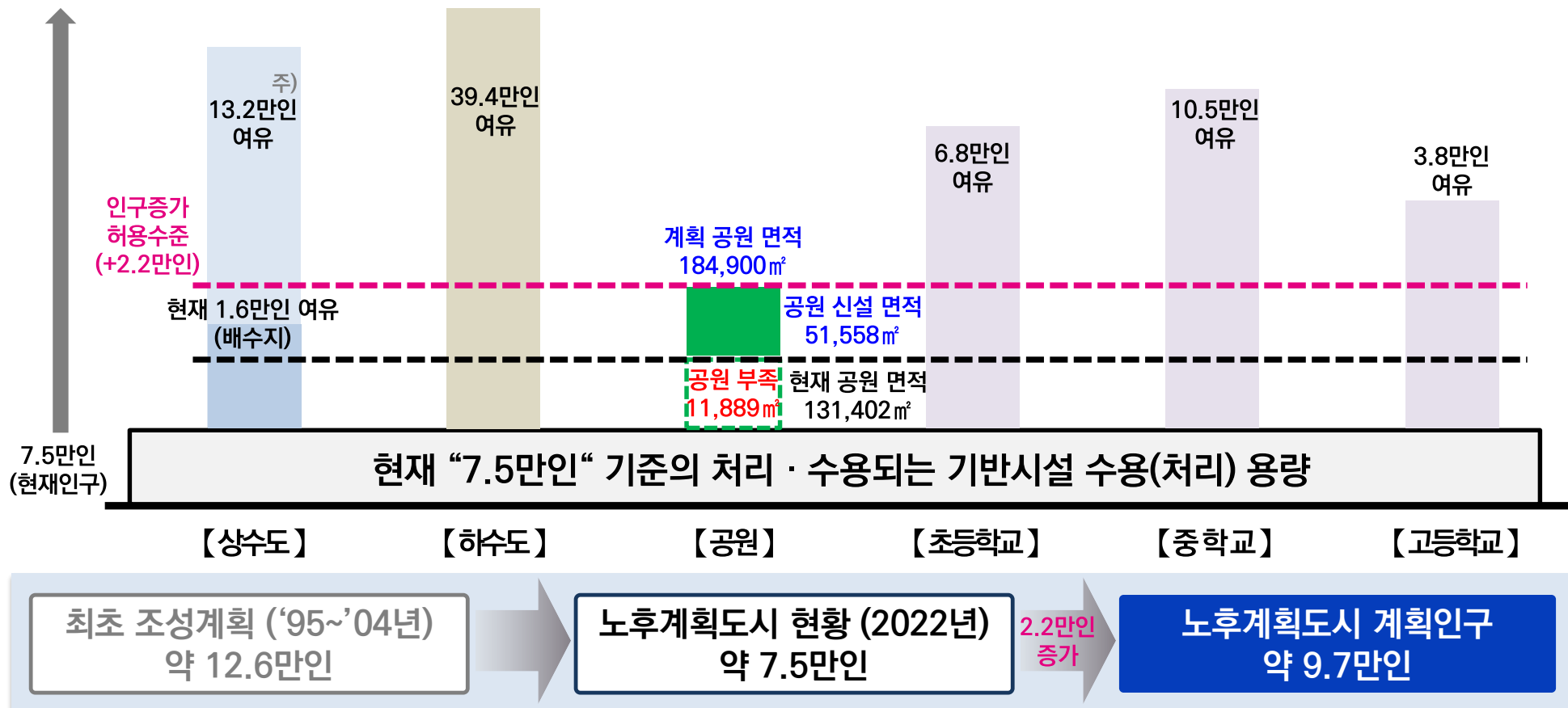
PM 전용도로 및 보관소(충전소)



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

☑ 계획인구 설정(총괄)

정비사업을 통한 기반시설(공원)의 추가 확보를 고려한 **추가 수용가능 인구는 “약 2.2만인”**



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 계획인구 및 기준용적률 산정

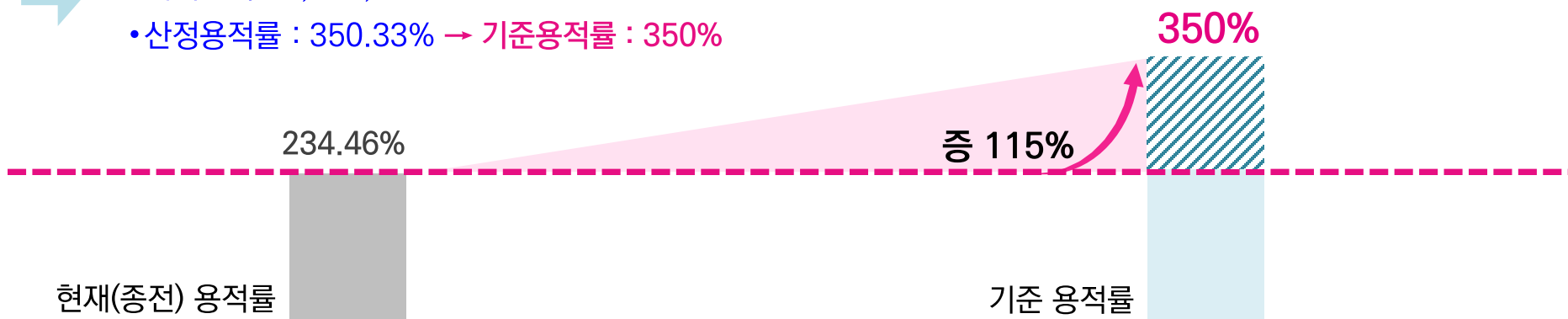
기반시설용량을 고려한 기준용적률은 “350%”로 계획

구 분	현황(2024년)		계획				비고
	인구 (인)	세대수 (호)	인구수(인)		세대수(호)		
				증감		증감	
합 계	75,416	32,651	97,316	21,900	41,301	8,650	
특별정비 예정구역	68,972	30,859	90,872	21,900	39,509	8,650	
특별정비 예정구역 외 (단독,상업,재건축)	6,444	1,792	6,444	-	1,792	-	

특별정비예정구역 기준용적률 검토						
예정구역 내 주택의 총 연면적 산정방식					대지면적	기준용적률
구 분		세대수 (세대)	공급할 주택규모(㎡)	주택규모별 공급비율(%)	연면적(㎡)	1,131,474
계		39,509	-	100.0	3,963,948	
전용 면적	60㎡미만	11,616	73	29.4	847,953	
	60㎡~85㎡	24,140	107	61.1	2,583,012	
	85㎡	3,753	142	9.5	532,983	
						350.33% ≒ 350% (적용)

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

- 공동주택 신축 연면적 : 3,963,948㎡
- 대지면적 : 1,131,474㎡
- 산정용적률 : 350.33% → 기준용적률 : 350%



06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획



생활SOC 및 공원녹지 확충계획

· 15분도시 생활권 필요 생활SOC시설 : 교육창업(어린이복합문화공간 등), 복지건강(평생학습공간 등), 문화체육(생활체육시설 등)

구분	금곡 15분 생활권 (7)	동원 15분 생활권 (5)	울리 15분 생활권 (12)	화명 15분 생활권 (6)	수정 15분 생활권 (3)
현황 (15분 도시 부합시설)	· 학교 3 (초2, 중1) · 도서관 1, 청소년수련관 1 · 사회복지시설 1(장애인) · 문화시설 1(종교)	· 학교 2 (초1, 중1) · 도서관 1, 공공청사 1 · 사회복지시설 1(아동복지) · 청소년수련관 1	· 학교 3 (초4, 중2, 고2) · 도서관 1, 체육시설 1(골프장) · 사회복지시설 3(노인복지2, 종합건강1) · 공공청사 4 (조달청 등)	· 학교 3 (초4, 중2, 고1) · 도서관 1 · 공공청사 1(공원) · 체육센터 1(종합체육센터)	· 학교 2 (초1, 대1) · 사회복지시설 1(교육, 건강, 장애인 복지)
추가확보 생활SOC 시설	1순위	· 청년창업 및 교육공간	· 청년창업 및 교육공간	· 어린이복합문화공간	· 종합사회복지시설
	2순위	· 생활체육시설	· 생활체육시설	· 문화센터(소극장 등)	· 평생학습공간
	3순위	· 문화센터(소극장 등), 종합사회복지시설	· 문화센터(소극장 등), 평생학습공간, 마을건강센터	· 평생학습공간, 생활체육시설, 마을건강센터, 청년창업 및 교육공간	· 어린이복합문화공간, 마을건강센터, 청소년수련관



※ 향후 복구 등 관계기관이 필요하다고 인정하는 시설을 도입할 수 있음

06 | 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획

✓ 공원녹지계획

- 낙동강과 금정산, 대천천 등 그린블루네트워크 형성을 위한
공원녹지 배치계획 수립
- 주요 연결통로를 중심으로 공원녹지벨트 조성
- 낙동강변 대규모 아파트 단지의 경우 뚝개공원 조성을 통한
보행 연결이 이뤄지도록 공공기여 유도

공원 · 녹지 연결통로 조성 기준

- 1 • 뚝개공원 조성 (2개소)
- 2 • 금곡·동원역 연결통로 조성(2개소)
- 3 • 수직형 엘리베이터 조성(5개소)

구분	면적(㎡)	비율(%)
노후계획도시 구역	2,710,030.7	100.0%
현황 공원	131,402	4.8%
신규 공원		
정비사업	51,558	1.8%
공원녹지기본계획	1,940	0.1%
계획 공원	184,900	6.8%



07 | 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

밀도배분계획

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

· 기준용적률 : 350% 설정

– 전체 종전용적률(가중평균) : 234.46%

– 전체 기준용적률 : 350% (약 115% 증가)

· 유형1 (2종일반주거, 종전용적률 218.2%)

: 340% 적용(약 122.0% 증가)

· 유형2 (3종일반주거, 종전용적률 265.0%)

: 370% 적용(약 105.05% 증가)

· 임대주택단지 (종전용적률 202.84%)

: 270% 적용(약 67.2% 증가)

※ 용도지역별 가중평균 용적률 349.18%

구역번호	용도지역	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	현황용적률 (%)	지구단위 용적률(%)	종전용적률 (%)	기준용적률 (%)	용적률 증가량(%)	단지수 (개)	비고
합 계		1,638,892	1,131,474	-	-	234.46	350	125.32	-	
1	제2종일반	99,094	72,561	219.02	200.00	219.02	340	120.98	2	유형1
2	제2종일반	77,671	46,703	202.80	200.00	202.80	340	137.20	2	
3	제2종일반	40,924	24,966	232.25	200.00	232.25	340	107.75	2	
4	제2종일반	53,080	46,756	165.18	200.00	200.00	340	140.00	1	
5	제2종일반	78,567	41,171	183.27	222.21	222.21	340	117.79	2	
6	제2종일반	111,850	74,278	262.47	237.33	262.47	340	77.53	3	
7	제3종일반	154,531	99,884	270.86	267.33	270.86	370	99.14	3	
8	제2종일반	165,281	85,872	251.49	249.00	251.49	340	88.51	4	
9	제3종일반	182,263	123,711	267.03	269.64	269.64	370	100.36	2	유형2
10	제3종일반	66,768	44,004	290.35	260.00	290.35	370	79.65	2	
11	제3종일반	66,818	41,491	269.33	266.84	269.33	370	100.67	3	
12	제3종일반	174,392	112,283	267.54	266.00	267.54	370	102.46	2	
13	제3종일반	147,944	113,117	267.32	265.28	267.32	370	102.68	2	
14	제3종일반	74,451	59,420	251.02	268.00	268.00	370	102.00	1	
A	제2종일반	27,744	27,744	169.42	200.00	200.00	270	70.00	1	임대
B	제2종일반	45,794	45,794	133.22	200.00	200.00	270	70.00	1	임대
C	제2종일반	21,506	21,506	209.31	220.00	220.00	270	50.00	1	임대
D	제2종일반	50,214	50,214	147.91	200.00	200.00	270	70.00	1	임대

※ 특별정비계획에 세분된 용도지역 상향계획수립 및 제안은 가능하나, 기본계획에서 제시된 기준용적률은 변경없음

08 | 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획

이주대책 검토

- 화명·금곡지구 인근 10km 이내 정비사업 및 개발사업의 인허가 및 준공을 고려할 경우 2040년까지 총 92.1천 세대가 공급될 예정이며, 이주물량은 41.4천세대로 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	31.4	2.5	1.4	1.4	3.0	3.5	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0					
	화명·금곡지구	30.9	2.5	1.4	1.4	3.0	3.0	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0					
	주택단지 정비형	26.3	2.5	1.4	1.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0					
	이주대책 지원형	4.6						0.9	1.3	1.5	0.9						
	노후도시 내 재건축(우신국일)	0.5					0.5										
이주 물량	합계	41.4	1.7	0.3	4.9	3.2	2.8	5.0	3.9	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0			
	화명·금곡지구	30.9	0.0	0.0	2.5	1.4	1.4	3.0	3.0	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0			
	주택단지 정비형	26.3			2.5	1.4	1.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0			
	이주대책 지원형	4.6								0.9	1.3	1.5	0.9				
	노후도시 내 재건축(우신국일)	0.5							0.5								
공급 물량	정비사업	10.0	1.7	0.3	2.4	1.8	1.4	2.0	0.4								
	합계	92.1	2.2	1.6	1.1	8.1	5.2	9.4	6.2	7.3	9.4	8.6	10.6	7.0	6.4	5.0	4.0
	화명·금곡지구	39.6						3.4	1.6	1.6	3.8	3.8	5.0	5.6	5.8	5.0	4.0
	주택단지 정비형	33.4						3.4	1.6	1.6	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	4.0
	이주대책 지원형	6.2											1.2	1.8	2.0	1.2	
	노후도시 내 재건축(우신국일)	0.5												0.5			
	개발사업 준공물량	52.0	2.2	1.6	1.1	8.1	5.2	6.0	4.6	5.7	5.6	4.8	5.6	0.9	0.6		
정비기본계획 수립 및 고시		(2025년)															
1차 사업시행(선도지구)			인허가이행		이주및착공				준공및입주								
⋮																	
10차 사업시행												인허가이행		이주및착공			준공및입주

※ 출처 : 부산시 정비사업 추진단계별 현황자료(2024.12.기준) 활용, 2037년 이후는 정비사업 공급물량 평균치 활용, 10km이내 자치구:강서구, 금정구, 동래구, 부산진구, 북구, 사상구, 연제구

※ 개발사업은 「2040 부산 도시기본계획」의 자료 활용

09 | 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획

☑ 주요 계획

제로에너지 건축물 유도

- 노후계획도시정비사업을 통해 건축물을 신축한 경우 정부의 「녹색건축 활성화 방안(21.6)」 및 「2050 국토교통 탄소중립 로드맵(21.12)」 등 정부정책에서 제시하고 있는 제로에너지 건축 의무화의 적용 대상. 인증 등급 수준을 준수 필요
- 2030년부터 연면적 5백㎡ 공공건축물 신축시 ZEB 3등급 이상, 민간건축물은 ZEB 5등급 이상 의무화 등 단계별 ZEB 등급 상향 추진
- 특별정비예정구역내 정비사업은 연면적 5백㎡ 초과되는 사업으로 제로에너지건축물 의무화 대상임
- 정비사업을 통해 신축되는 공동주택은 주택의 에너지 사용량 또는 총 이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택 건설 유도

[ZEB 인증 등급]

등급	건축물에너지효율등급 인증 등급용 1차에너지 소요량 (kWh/㎡·yr)		ZEB 인증		
	주거용	비주거용	ZEB 등급	에너지자립률	전제 조건
			1등급	100% 이상인 건축물	① 에너지효율 등급
			2등급	80 이상 ~ 100% 미만인 건축물	1++등급
			3등급	60 이상 ~ 80% 미만인 건축물	이상(최고1++~최저7등급)
1+++	60 미만	80 미만	4등급	40 이상 ~ 60% 미만인 건축물	② BEMS 또는 원격전자식검침기 설치
1++	90 미만	140 미만	5등급	20 이상 ~ 40% 미만인 건축물	
-					
-					

자료 : 2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색 건축 활성화 방안 국토교통부 보도자료(21.06.02)

저탄소 교통체계 전환

- PM·자전거, 친환경 자동차 인프라 정비 및 확충, 보행 네트워크 조성을 통하여 친환경 이동수단 및 보행 활성화

공공보행도로 계획

낙동강과 금정산을 연결하고, 주요 생활SOC를 연결하는 공공보행도로 배치



PM 주차시설 확충

자전거, PM 이용 및 대중교통으로의 환승 편의를 고려하여 대중교통 시설 인근 및 공동주택 단지 내 충분한 자전거(PM) 주차시설 확보



PM 및 전기차 충전시설 확보

전기 및 수소를 동력으로 하는 친환경 자동차의 비중 확대를 위해 공동주택 단지 통합개발 시 친환경 자동차 충전시설 추가 확보 유도



신재생에너지 확대

- 공공공간을 활용한 신재생에너지 확보
- 도시구조물 및 가로시설물을 활용한 에너지 생산
- 태양광 방음터널, 옹벽 태양광 패널, 태양광 버스정류장, 태양광 발전 자전거도로 및 차도 등 도시공간 내 활용 가능한 공공공간(유휴부지, 도시구조물 등)에 태양광 에너지 발전 설비를 설치하여 신재생 에너지 확보

[신재생에너지 운영 예시도]

구분	태양광 방음터널	태양광 버스정류장
위치	충북 음성군	서울시
예시도		
구분	태양광 발전 차도	태양광 발전 자전거도로
위치	프랑스	네덜란드
예시도		

10 | 스마트도시 조성을 위한 추진계획

☑️ 금곡 15분생활권 스마트도시서비스 배치계획 (안)

생활권명

금곡 생활권

공간유형

공간유형		스마트도시서비스플
주거	양호한 아파트 단지형	• 스마트 횡단보도, 스마트폴, 들락날락(어린이체험공간), 부산특화형 증강현실 콘텐츠 등
상업	근린상업형	• 스마트폴, 스마트 쓰레기 및 재활용 수거 등
산업	근린산업형	• 미세먼지 집중관리서비스 • 스마트 택배보관함 등
지형특성	생태형수변공간	• 스마트 홍수 관리 시스템, 스마트폴, 지능형 방법 CCTV 등

스마트도시서비스 기능 적용(안)

스마트 횡단보도

들락날락(어린이체험공간)

부산특화형 증강현실 콘텐츠

스마트폴

스마트 쓰레기 및 재활용 수거

지능형 방법 CCTV

스마트 홍수 관리 시스템

스마트택배보관함



※ 부산광역시 인공지능소프트웨어과 추진사항

11 | 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	혼합 폐기물
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	3,478,477	0.05150	179,142	4,424,387
	해체	2,429,603	1.74730	4,245,245	

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.)

12 | 노후계획도시정비선도지구의 지정계획

☒ 선도지구란?

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

☒ 선정기준

선정규모

- 노후계획도시 정비물량의 10%
- 화명·금곡 : 2,500세대 (1~2개구역)

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

12 | 노후계획도시정비선도지구의 지정계획



부산시 선도지구 평가기준 (국토부 표준 평가기준 참고)

*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) <table><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) ✓ 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 2.5점 / 3,000세대 이상 : 10점 (사잇값 직선보간 산출)	10점 10점													

13 | 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획

☑ 단계별 이주수요

- 특별정비예정구역(주택단지 정비형, 이주대책 지원형)는 총 19개 구역이며, 총 이주 예정 세대수는 30,859세대임
- 해당구역이 10년(2028년~2037년)간에 걸쳐 순차적으로 사업 착수되는 것으로 계획하여 선도지구가 포함된 최초연도 이주물량은 2.5천세대, 그외 연간 평균 이주 세대수는 3.1천세대임
- 연간 정비 세대수는 평균 약 3천세대, 1~2개 구역으로 계획하여 마지막 연도인 2037년에 잔여 세대가 사업 진행할 수 있도록 배분 (선도지구의 경우 정비세대의 10% 추진)

연도별 정비단지 수	
구 분	내 용
특별정비예정구역	19개 (주택단지 정비형, 이주대책 지원형)
이주 예정 세대수	30,859 (분양 25,561 / 임대 5,298)
멸실기간	10년 (2028~2037)
연간 평균 추진세대	약 3,100세대 (선도지구 제외)
연간 평균 정비단지	1~2개 (선도지구 제외)

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

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
특별정비구역 예정물량 (천호)	30.9	2.5 (선도지구)	1.4	1.4	3.0	3.0	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0	-	-	-	-	-	-
이주물량 (평균, 천호)	30.9	-	-	2.5 (선도지구)	1.4	1.4	3.0	3.0	3.9	4.3	4.5	3.9	3.0	-	-	-	-
공급물량 (천호)	39.6						3.4 (선도지구)	1.6	1.6	3.8	3.8	5.0	5.6	5.8	5.0	4.0	-
정비기본계획 수립 및 고시	(2025)			최초이주 시작시점			최종이주 완료시점						최종이주 시작시점			최종이주 완료시점	
1차 사업시행 (선도지구)		인허가이행		이주및착공			준공및입주										
2차 사업시행			인허가이행		이주및착공			준공및입주									
⋮																	
10차 사업시행											인허가이행		이주및착공			준공및입주	

14 | 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 (「부산광역시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」)
 - 공공기여 용적률 : 정비용적률 - 종전용적률 × 공공기여 비율 (1구간 10%, 2구간 41% 적용)
 - = 2종 예시 : $340\% - 218.46\% = 121.54\% \times 10\% = 12.15\%$
 - = 3종 예시 : $370\% - 270.19\% = 99.81\% \times 10\% = 9.98\%$

공공기여량 산정

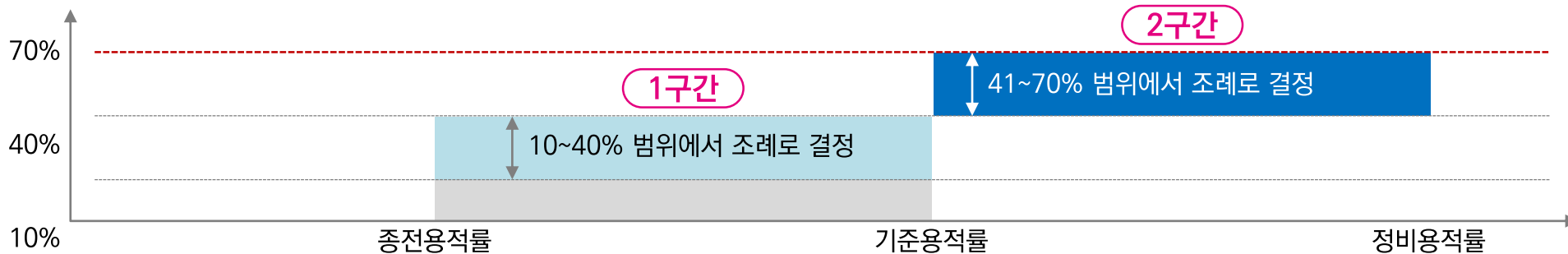
증가한 용적률

(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

공공 기여 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)