

시민이 해온
동북아 해양 수도 부산

청정 海 韓 부산

BUSAN URBAN PLANNING MAGAZINE

2021 March

부산도시계획 아고라
www.busan.go.kr/build/agora

BUSAN
U²
vol. 30

부산도시계획정보지

부산 유 스퀘어(Busan U²:Busan U Square)는 부산도시계획정보지의 별칭으로 부산의 도시계획(Urban Planning)과 부산에 사는 당신(you:U)이 만나는 광장이며, 접합점(X)을 표방한다는 의미를 담고 있습니다.



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY



 **부산광역시**
BUSAN METROPOLITAN CITY

시민이 행복한
동북아 해양수도 부산

2021. 03 (통권 30호)

발행처 부산광역시 도시계획과 (도시계획상임기획단)

47545 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동) | 대표전화 : 051-888-2475

부산도시계획정보지

BUSAN URBAN PLANNING MAGAZINE

2021 March

vol.30

CONTENTS

03

해외도시 트렌드

스페인 빌바오의 'Bilbao Effect'

06

특집

인구감소시대의 도시계획

08

정책동향 I

시범생활권계획

12

정책동향 II

사상 공업지역 활성화
시범사업

14

정책동향 III

2021년 개발제한구역
주민지원사업

16

도서소개

방재실무자와 공학자를 위한
연안재난 핸드북

19

법령해석 사례

둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한
건폐율 및 용적률의 적용기준

20

법령 제·개정 소식

22

심의결과

부산광역시 도시계획위원회 및
도시·건축공동위원회 심의결과

스페인 빌바오의 ‘Bilbao Effect’

빌바오 효과(Bilbao Effect)는 도시의 건축물이 지역에 미치는 영향 또는 그 현상이다. 이는 쇠락을 거듭하던 빌바오가 도시재생사업의 일환으로 문화시설인 구겐하임 미술관을 유치하여, 문화관광산업의 경제적 부흥을 이루어 낸 것에서 비롯되었다. 그 후 빌바오 효과는 도시의 랜드마크 건설에 따라 도시의 경쟁력이 높아지는 효과를 나타내는 말로 사용되기 시작했다. 그렇다면 쇠퇴한 빌바오가 어떤 과정과 노력으로 도시의 활력을 되살렸기에 빌바오 효과라는 말이 생겨났으며, 그 과정에서 우리 시에 적용하거나 배워야 할 점은 무엇인지 알아보자.

● 스페인 빌바오

빌바오(Bilbao)는 스페인 북부 바스크(Basque)지방, 비스카야(Bizkaia)주의 주도로 비스케이만(Bay of Biscay)에서 내륙으로 약 10km 들어간 곳에 위치한다. 빌바오의 면적과 인구는 2015년 기준 각각 41.3km²와 35만 명으로 우리시 사하구(41.8km², 34만 명)와 비슷하며, 스페인 북부에



서 큰 항구를 가지고 있는 항구도시라는 점에서 우리시와 유사하다. 빌바오와 그 주변 일대를 포함한 메트로폴리탄 빌바오의 인구는 100만 명 규모로, 바스크지방 전체를 견인하는 경제 중심지이다.

빌바오는 14세기 초 디에고 로페스 하로(Diego Lopez Haro)가 건설하였으며, 도시를 가로질러 흐르는 네르비온 강(Narvion River) 연안에 위치한 이점으로 영국 및 프랑스 등과의 교역 중심지로 발전해 왔다. 이후 산업혁명기를 거치면서 제철산업과 조선산업의 발전으로 경제 부흥기를 맞이하였다. 19세기와 20세기에는 은행, 증권거래소, 철강공장들이 들어섰으며, 기반시설과 공공청사 재건축 등이 활발하게 이루어졌다. 그 결과 산업과 경제·금융의 중심지로 발전하였으며, 스페인에서 가장 부유한 도시가 되었다.

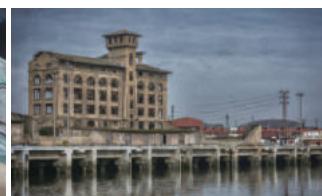


<과거의 빌바오 항구와 광산>

그러나 1980년대 들어 빌바오는 시대의 변화로 위기가 찾아왔다. 단일산업구조의 철강·제철산업이 세계 시장에서 급속히 경쟁력을 잃어 감에 따라 빌바오의 실업률은 최고치로 치솟았으며, 시민들이 도시를 떠나 인구는 급격히 줄어들었다. 또한 문을 닫아 방치된 공장들과 오염된 항구, 네르비온 강으로 빌바오는 혐오스러운 도시로 변해갔다. 마약의 유입과 함께 각종 범죄가 급증하였고, 바스크 분리주의자들의 연이은 테러리즘은 빌바오를 극도로 위험한 도시로 만들었다. 설상가상으로 1983년 대홍수로 인해 도시가 완전히 침수되었다.



<대홍수 피해 모습>



<방치된 공장>

● 빌바오 재생의 시작과 민관협력기구 설립

빌바오는 1985년 민간전문가로 구성된 도시재생협회를 설립하고, 본격적인 도시 복원을 시작하였다. 도시재생협회는 기존 전통산업인 제철산업의 복원이 아닌 도시의 체질을 바꾸고, 새로운 산업을 도입하는 방향으로 추진하였다. 기존산업을 되살려야 한다는 시민들의 반대도 있었지만, 시대 변화에 대응해야 살아남을 수 있다는 그들의 강한 의지가 있었다.

빌바오 도시재생협회는 먼저 구겐하임 미술관을 유치하였고, 동시에 네르비온 강을 정비하였다. 강의 수질개선을 위해 강바닥의 퇴적물을 걷었고, 강 오염의 주원인이었던 제련소와 조선소를 도심외곽으로 옮겼다. 또한 오염된 환경 정비, 문화공간과 주거공간을 건설하였으며, 보행자 접근성을 위해 산책로를 조성하고, 대중교통을 확충하는 등 공공성을 강화하는 계획을 추진해 나갔다.



<구겐하임 미술관>



<오염된 네르비온강>



<네르비온 강변 정비 전·후>

빌바오는 도시 복원을 위해 전략 수립과 실행을 담당하는 체계적인 전문조직이 필요하였고, 빌바오 메트로폴리 30(Bilbao Metropli 30)과 빌바오 리아 2000(Bilbao Ria 2000)을 각각 1991년과 1992년에 설립하였다.

빌바오 메트로폴리 30은 공기업과 민간기업, 전문가들로 구성된 협력체로 ‘시민들의 삶의 질 향상 없이는 도시의 미래도 없다’라는 가치의 혁신적 리더쉽으로 시민참여를 유도하고, 재생을 위한 전략을 수립하였다.

빌바오 리아 2000은 스페인 중앙정부와 바스크 지방정부가 공동으로 설립한 개발공사로 지역재생 전략을 실행하는 역할을 담당한다. 사업방식은 공공부지를 개발하여 민간에 분양하고, 그 수익금을 주민을 위한 공원이나 산책로 등 기반시설 조성 비용으로 재투자하는 방식으로 운영된다.

이 외에도 빌바오는 새로운 지역의 재생을 위하여 토지 소유자로 구성된 관리위원회를 2001년에 설립하고, 현재까지 재생을 진행 중이다.

이중 빌바오 리아 2000이 진행한 아반도이바라(Abandoibarra) 지역과 아메졸라(Ametzola) 지역의 재생사업, 관리위원회가 진행 중인 소로사우레(Zorrotzaurre) 지역의 재생사업을 살펴보자 한다.

● 산업체계의 전환 아반도이바라지역 재생

과거 조선소와 항만시설, 철도 등 산업의 중심지였던 아반도이바라지역을 시민들의 문화·여가·휴식의 공간으로 재조성하고, 문화관광의 요충지로 만들기 위해 1996년 재생이 추진되었다. 계획의 핵심은 철도와 항만시설 등으로 단절되었던 수변공간을 시민에게 돌려주는 것이었다. 또한 도시의 활력을 위해서 호텔·쇼핑센터·박물관·주거·공원 등을 조성하였다.



<아반도이바라지역 개발 전·후>

빌바오 리아 2000은 국제 아이디어 공모 당선작을 마스터플랜으로 수립하였고, 2003년 산책로와 공원, 보행교 등을 완공하였다. 그중 주비주리와 페드로아루페 보행교는 네르비온 강에 의해 단절되었던 도시를 이어주는 동시에 창조적이고 미래지향적인 도시 이미지를 반영하여 하나의 예술작품으로 계획하였다. 2011년 9월부터는 주거·업무 등 건축물들이 점차 건설되었다. 그 무렵 아반도이바라는 빌바오의 혁신 아이콘으로 자리 잡았으며, 지역주민과 방문객을 위한 만남의 장소가 되었다.



<주비주리 보행교>

<페드로아루페 보행교>



<문화시설:유스칼두나팔리스홀>

<업무시설 :이베르드롤라타워>



<네르비온 강과 아반도이바라지역 전경>

● 철도시설 재정비를 통한 아메졸라지역의 변화

아메졸라지역은 3개의 화물철도역사와 철도, 창고가 위치한 지역으로 1996년 정비가 추진되었다. 재생계획의 핵심은 화물철도역사 및 창고 철거와 새로운 주거지역 조성, 주민의 접근성을 위한 대중교통 확충, 공원 조성 등 녹지공간을 확보하는 것 이었다.

재생 계획은 2단계로 나누어 진행되었고, 1단계로 주거시설과 공원을 조성하였다. 주거시설은 900세대가 건축되었으며, 그 중 150세대는 저소득층을 위해 공급되었다. 30만m²의 아메졸라공원은 지역 주민의 새로운 휴식처이자 커뮤니티 공간으로 활성화되었다. 2단계는 지역간 단절 해소를 위하여 철도를 지하화하여 인공지반을 조성하였으며, 그 위에 보행자 편의와 원활한 차량 소통을 위한 교통체계를 구축하였다.



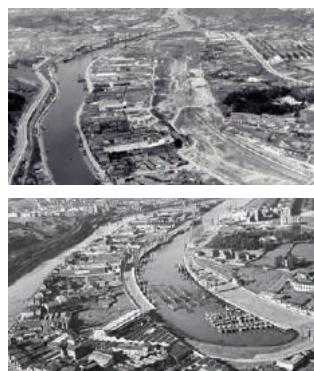
<아메졸라지역 개발 1단계·2단계 완료 모습>

● 지속적 변화로 새로운 도약을 진행 중인 빌바오

소로사우레는 빌바오 서쪽 데 우스토(Deusto)에 위치한 지역이다. 과거 항구와 공장 등 산업 시설의 입지로 번성하였지만, 점차 낙후되었다. 또한 1960년대 선박의 항해를 위해 운하가 건설되었으나, 1968년 일부 구간의 운하 조성이 중단됨에 따라 반도형태가 되었다.

2001년 공공과 민간 소유자

가 관리위원회를 구성하였고 새로운 주거 및 서비스 산업을 지향하는 지역으로 재생하기 위하여 건축가 자하 하디드(Zaha Hadid)가 계획을 제안하였다. 또한 운하를 계획하여 홍수를 대비하였고, 낙후된 산업 부지를 상업과 주거의 혼합지역으로 변환, 강을 건너 주변 지역과 소통을 위한 새로운 다리 건설, 접근성 향상을 위한 트램웨이 확장, 친수공간 조성 및 풍부한 녹지 조성 등을 고려하였다.



<과거 소로사우레>

2004년 계획이 발표되고 현재까지 수립된 계획에 따라 목표 달성을 위하여 진행되고 있다. 생활(Live)-일(Work)-놀이(Play) 복합지구로 탈바꿈하여, 삶의 질을 높이고, 저렴한 주택 공급, 친환경적인 비즈니스 공간, 사회 및 문화시설 등을 갖추고 새로운 일자리와 시민들의 여가활동도 보장해 나갈 계획으로 진행되고 있다.

시사점

빌바오는 도시를 다시 살리기 위하여 1990년대부터 도시재생을 시작하고, 네르비온 강을 중심으로 조성된 도심의 문화·생태공간은 빌바오를 매력적인 정주환경을 가진 도시로 바꾸었다. 구겐하임 미술관을 비롯한 세계적인 건축가들이 참여한 도시 건축물들로 연간 100만 명의 관광객이 찾는 국제도시로 발돋움하였다. 이에 빌바오 효과라는 말이 시작되었으며, 쇠퇴하는 도시에 많은 영감을 주는 도시가 되었다.

빌바오는 현재에 만족하지 않고, 인적자본에 대한 투자, 서비스산업 육성, 접근성·연계성 강화, 환경재생의 지속 추진, 도심부 정비 및 주거 수준 향상, 문화인프라 확충, 모두의 이익을 위한 효과적인 실행 체계 구축, 장기적이고 안정적인 발전이라는 핵심 기준을 가지고 향후 20~30년 후 모습을 생각하며 새로운 프로젝트를 진행하고 있다. 문화적으로 풍성할 뿐만 아니라 청년이 모이고, 첨단산업이 성장하는 스마트 도시를 지향하며 장기적인 발전을 추진하고 있다.

우리시도 철도시설과 항만시설 등 낙후된 지역의 재생이 필요하다. 기존산업지의 재생계획을 수립할 때 발상의 전환과 장기적인 관점으로 접근하는 방식이 필요해 보인다. 기존 인프라 정비 및 자원의 연계 활용과 더불어 새로운 사업으로 일자리 및 성장동력을 창출한다면, 세계적인 부산으로 거듭날 수 있을 것이다.



<소로사우레 개발 전(위)과 개발 후 조감도(아래)>

참고자료

- 김태환, 2010, 진화하는 경제·문화도시, 빌바오(Bilbao), 국토(통권347호)
- 녹슨 솟물 걷어낸 자리에 '구겐하임 빌바오' 문화가 흐른다, 한겨레신문
- 빌바오 리아 2000 홈페이지, www.bilbaoria2000.org
- 빌바오 메트로폴리-30 홈페이지, www.bm30.eus
- 소로사우레 관리위원회 홈페이지 www.zorrotzaurre.com
- 이금진, 2010, 빌바오 아반도이바라, 바리칼도, 아메졸라 사례를 통해 본 문화기반 하버프론트 재생방안 연구, 대한건축학회 논문집(통권255호)
- 작지만 큰 도시, 스페인 빌바오 Bilbao, 도시재생뉴딜 블로그
- 희망제작소 홈페이지, www.makelhope.org
- Bilbao_문화 도시재생, 이엔건축 블로그
- BILBAO | Urban renewal, SKYSCRAPER CITY 홈페이지

인구감소시대의 도시계획

2021년 새해 첫 소식 중 하나는 행정안전부가 발표한 2020년 주민등록 인구통계가 사상 처음으로 감소했다는 사실이다. 2020년 주민등록 인구통계는 총 5,183만 명으로 사망자수(307,764명)가 역대 최소인 출생자수(275,815명)를 넘어서면서 총 20,838명이 감소했다. 인구감소는 20년 전부터 예측되었던 사실이나, 인구감소 속도가 너무나 급속히 증가하고 있어 3년 전 통계청에서 발표한 장래 추계인구에서도 2028년까지는 인구가 증가할 것으로 예측했었다.

우리나라 전체의 인구감소도 심각한 수준이지만, 전국 대도시 중 인구감소가 가장 빠르게 진행 중인 부산의 상황은 더욱 심각하다. 최근 부산시는 둘째부터 지원하던 출산지원금을 내년부터 첫째에게도 지급한다는 계획을 밝혔다. 불과 10년 전에 시골에서 출생신고를 하면 지원금을 준다는 말이 이젠 광역시도 예외가 아닌 시대가 된 것이다. 부산은 이미 2000년 이후 지난 20년간 꾸준한 인구감소를 보였으며, 2020년 주민등록상 인구통계가 3,391,946명으로 340만 명 아래로 내려갔다. 통계청에서 발표한 장래 추계인구에 따르면 2047년 부산의 인구는 2017년 대비 21.7%가 감소할 것으로 예측되며, 인구감소에 따라 16개 구·군 중 4개 지역은 행정구역 단위를 유지하기 어려워 소멸위험에 처하게 된다.

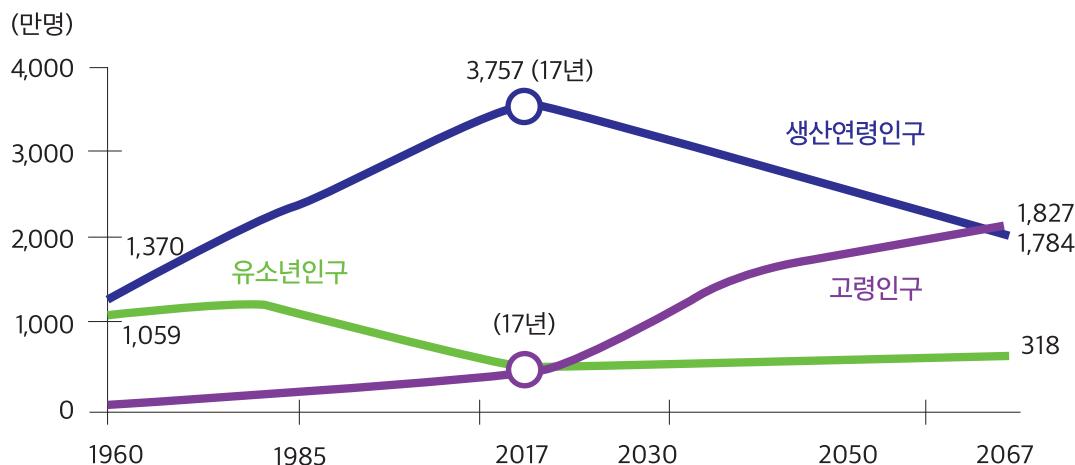
지방정부의 입장에서 절대적인 인구감소 자체도 문제이지만, 저출산에 따른 인구감소와 함께 발생하는 인구구조의 기형적인 구조는 더욱 심각한 문제이다. 감소하는 인구 중에서도 젊은 생산인구는 모두 수도권으로 이탈하게 되고, 지방에 남은 인구는 고령인구가 다수를 차지하게 된다. 인구감소와 더불어 발생하

는 고령인구 비율의 증가는 지역의 생산성을 감소시키고, 지방 정부의 복지비용 증가를 가져오기 때문에 지역의 존폐에 굉장히 위협적인 존재가 된다.

2020년 부산의 고령인구(65세 이상)는 전체 인구 중 19.4%로 초고령사회(전체 인구 중 65세 이상 인구 비율 20% 이상) 진입을 눈앞에 두고 있다. 또한 매년 고령인구 비율은 증가하는 반면, 청년인구 비율은 감소하고 있어 2020년 기준 생산인구(15세 이상 64세 이하)의 부양비가 42.6% [(14세 이하 인구+65세 이상 인구)/15세 이상 64세 이하 인구×100]에 달하며 시간이 갈수록 부양비는 급격히 증가하고 있다.



<2020년 지역별 고령인구 비율(%)>



<장래 인구추계에 따른 연령계층별 인구구조 변화>

몇 년 전 인구감소와 관련한 학술발표회에서 발표자가 말한 인구감소시대에 가장 중요하면서도 가장 우선되어야 하는 정책은 인구감소를 받아들이는 것이라고 했는데, 순간 너무나 공감되었다. 현재 전국의 도시들이 인구감소를 받아들일 수 없어 인구유입을 위한 일자리와 주택공급 정책을 펼치고 있으며, 전국의 도시기본계획의 목표인구를 모두 더하면 우리나라의 인구의 1.5배에 달한다는 얘기도 있다.

그러나 저출산, 인구감소, 고령화에 따른 도시의 저성장 시대는 더 이상 외면할 수 없는 현실이며, 이에 따른 도시공간의 계획과 관리 또한 변화가 불가피한 것이 사실이다.

우선, 성장의 시대가 끝난 오늘날 우리의 도시는 외곽으로의 확장이 아닌 내부 충진에 힘써야 할 시기이다. 과거의 도시계획이 늘어나는 인구를 수용하기 위한 주택을 공급하고, 새로운 일자리를 창출하기 위한 산업단지를 계획하고자 외곽으로 확장하는 것이었다면, 이제는 감소하는 인구가 보다 효율적으로 토지를 활용할 수 있도록 도심부 중심으로 모으고 관리하는데 초점을 두어야 한다.

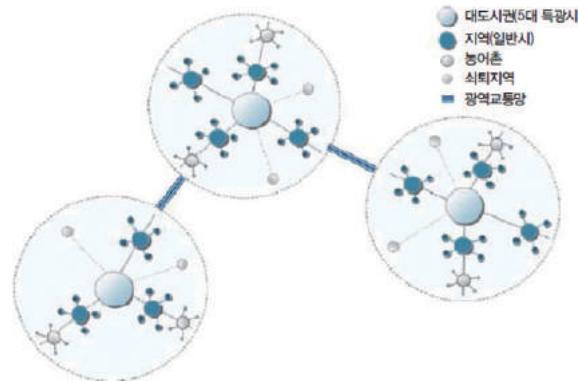
이것이 제5차 국토종합계획에서 말하는 “콤팩트-네트워크” 전략이다. 도시 내부공간의 효율적 관리를 위해선 인구분포와 정주환경에 대한 분석이 필요하며, 변화하는 라이프스타일에 따른 생활권을 분석하여 필요한 생활기반시설을 공급해야 한다. 과거 인구밀도와 거리에 따른 공급자 위주의 대규모 기반시설 공급이 아니라, 주민의 생활권에 따라 필요로 하는 생활밀착형 생활기반시설 공급이 필요한 것이다. 특히 직장과 육아로 인해 자기 시간이 부족한 젊은 인구에 비해 상대적으로 자기 시간이 많은 고령 인구들을 위한 노인복지센터, 노인여가시설, 평생학습센터, 생활체육시설과 같은 시설에 대한 수요가 급증하고 있다. 도시공간과 기능 변화에 따라 발생하는 유휴부지와 빈집 등 공간을 활용하여 이러한 시설들을 공급하는 방법에 대한 계획 수립이 필요하다. 물론 이러한 시설 도입 시 인건비를 최소화하는 스마트서비스를 도입하는 것은 필수요소이다.

[사회기반시설(사회간접자본) : SOC(Social Overhead Capital)]



다음으로 “콤팩트-네트워크” 전략을 보다 거시적 관점에서 구체화시키면 광역적인 메가시티 전략이다. 서울·인천·경기가 하나의 수도권으로서 경쟁력을 제고시키고 있는 것처럼 세계의 대도시권 글로벌 경쟁체제가 심화되고 있는 현실을 감안하여 부산·울산·경상남도가 동남권 경제권으로서 협력하여 경쟁력을 강화하는 방안이다. 인접한 광역지자체들이 서로 경쟁하는 관계가 아닌 하나의 광역경제권으로 필요한 시설들을 유치하고, 우수한 인재를 양성할 수 있는 시스템을 갖추고, 좋은 일자리를 창출하며, 교통체계 개선을 통한 네트워크를 구축하여 생활권으로 엮어 각자의 특화된 산업을 통해 상생발전을 도모하는 길이다.

광역적 메가시티가 형성되기 위해선 개별 자치단체가 서로의 인구를 유치하기 위해 경쟁적인 정책을 펼치는 것이 아니라 인구변화에 따라 냉정하게 낙후지역과 거점지역으로 구분하여 거점지역의 활성화를 도모하면서, 낙후지역을 유휴공간으로서 어떻게 관리할지 고민해야 한다. “비움의 철학”이 도시계획에서 충분히 고려되어야 할 시점인 것이다.



구분	거점 특성	주요 서비스내용
대도시권 거점	국토의 중심지 역할을 수행하는 5대 대도시권의 거점	(네트워크) 광역교통망 및 신산업 범용적 원천기술 확보
지역 거점	지역의 중심지 역할을 수행하는 중추도시 거점	(복합서비스) 도농연계 및 신산업 요소 기술 집중 육성, 상업서비스 제공
농어촌 거점	지역공동체의 중심지 역할을 수행하는 지역공동체 거점 (농촌 취락중심)	(기초생활서비스) 의료, 복지, 교육 서비스 연계 지원

<광역적 메가시티 콤팩트-네트워크 전략>

참고자료

문재 등, 2020, “인구감소시대의 새로운 지역정책과 생활권계획의 역할 제언”, 「도시정보」, 2020년 12월호

시범생활권계획

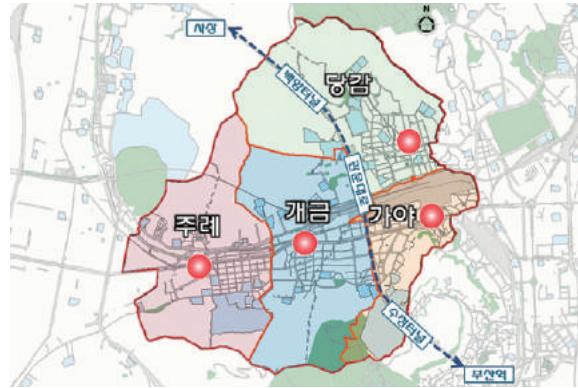
생활권계획이란?

생활권계획이란 시민들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위인 생활권 단위로 발전구상을 상세히 담은 도시계획으로 지역 발전방향, 정책목표, 추진전략을 제시하는 계획이다.

생활권계획은 주민주도의 상향식 도시계획으로 주민이 직접 지역발전과 삶의 질 개선에 주체적 역할을 할 수 있는 기회를 제공하여 계획의 만족성과 수용성, 실현가능성을 증진시키는 계획이다.

부산시는 사상구 주례동과 부산진구 개금동, 가야동, 당감동, 부암동 일부를 시범구역으로 정하였으며, 이론적 배경과 설문조사, 주민 참여단의 인식도, 물리적 여건 등을 고려하여 4개의 소생활권을 설정하여 계획을 수립하였다.

<소생활권 설정>



<구역생활권 및 소생활권 설정도>

소 생활권	행정구역	면적	인구
주례 소생활권	주례1·2·3동	4.8km ²	56,617명
개금 소생활권	가야2동, 개금1·2·3동	4.9km ²	78,220명
당감 소생활권	부암3동, 당감1·4동	5.1km ²	57,977명
가야 소생활권	당감2동, 가야1동	2.7km ²	31,212명

생활권계획 수립과정

생활권계획 수립을 위해 먼저 지역 현안을 검토하였다. 도시기본계획을 비롯한 상위 및 관련 계획을 검토하고, 인구·지역경제·인프라·건강·교육·교통·주택·안전·문화복지 등의 기초현황을 자치구·생활권별로 분석하여 시설불균형 여부 및 개선필요 항목을 도출하였다. 국가최저기준 항목에 해당되는 시설(소매점·도시공원·의원·약국·유치원·초등학교·공영주차장·어린이집·도서관·체육시설·노인교실·경로당)은 접근거리 및 국가최저기준 미달 여부를 분석하였다.

다음으로 주민설문조사를 통하여 거주지에 필요하거나 개선되었으면 하는 생활밀착형 사회기반시설을 조사하였고, 주민참여단 워크숍을 통해서 지역과제 해결을 위한 핵심 이슈를 도출하여 미래상과 발전방향을 설정하였다. 이를 구체화하기 위한 과제별 목표 설정 및 전략을 제시하였으며, 공간구조, 중심지, 용도지역, 구역경관, 생활서비스시설로 구분하여 공간관리지침을 수립하였다.

이번 시범생활권계획 수립의 경험으로 '2040년 부산도시기본계획'에서 생활권계획 틀을 마련하고 향후 부산시 전역으로 확대시행할 계획이다. 생활권계획을 통해서 주민 생활과 밀착된 계획으로 지역맞춤형 계획을 수립하고 지역단위 종합적인 발전구상으로 사업간 연계성과 시너지효과가 발생할 것이다.



<생활권계획 수립과정도>

시범구역 발전구상

공간분야

목표1	공간의 단절을 극복하는 도시기능 재정립
전략 1	철도와 고가도로로 단절된 지역간 연계
전략 2	대규모 시설의 이전에 따른 도시기능 재배치
목표2	역세권 및 상업지역의 중심기능 강화
전략 3	역세권 중심 복합시설의 거점 배치
전략 4	전통시장 주변 정비 및 생활권별 상업편익기능 강화

주거·장비분야

목표5	노후 불량 주거환경 개선 및 체계적 관리
전략 10	지역의 물리적 여건을 고려한 주거지의 재생 및 계획적 관리
목표6	기반시설과 생활인프라의 확충
전략 11	생활밀착형 SOC의 연계 수립체계 구축

지역경제분야

목표3	동서축 신산업·첨단산업의 연계거점 육성
전략 5	사상과 서면의 도시기능을 연결하는 첨단산업 유치
전략 6	스마트 산단 클러스터를 지원하는 산학연계 거점 육성

경관·환경분야

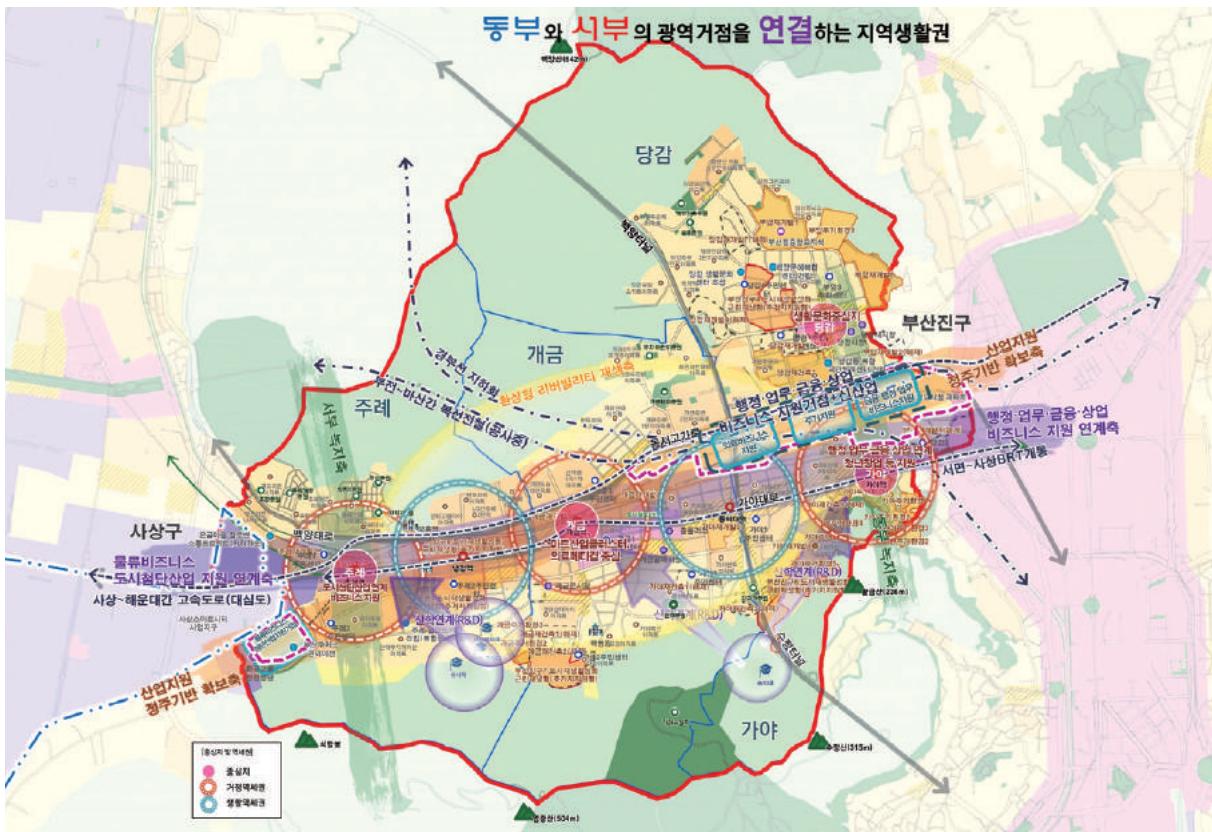
목표7	입지특성별 경관관리와 공원 및 녹지의 효율적인 활용
전략 12	주거지 및 중심지 입지특성별 경관관리
전략 13	공원·녹지의 생태적 기능성과 접근성 강화

교통분야

목표4	교통체계 변화에 대응하는 대중교통·보행 연계체계 구축
전략 7	TOD 중심의 토지이용계획과 대중교통노선의 연계
전략 8	차량~자전거~보행 동선의 연결 및 통학로의 안전성 강화
전략 9	동서고가도로로 인한 교통혼잡 및 상습정체 해소

문화·복지분야

목표8	문화 및 복지기능의 불균형 해소
전략 14	소생활권별 문화복지 기반시설 균형 배분
목표9	인구 감소 및 고령화 대비 기반 조성
전략 15	인구특성을 반영한 맞춤형 문화·복지시설 지원



주례생활권 발전구상



목표 별 전략 (12 대 전략)

- ❖ 전략1 : 경부선 철도변 고립된 단절지역의 생활여건 개선유도
- ❖ 전략2 : 부산구치소 이전에 따른 생활권의 공간 연계
- ❖ 전략3 : 역세권의 복합기능 도입 및 교통여건 변화 대비
- ❖ 전략4 : 역세권 중심지 육성을 위한 상업지역 환경 개선
- ❖ 전략5 : 녹지축의 연계 및 생활권 녹지를 제고
- ❖ 전략6 : 공원 및 녹지의 접근성 및 이용성 향상
- ❖ 전략7 : 철도로 인한 단절지역의 보행 안전성 확보
- ❖ 전략8 : 역세권~학교 연계 가로망의 통학로 및 보행약자 보행여건 개선
- ❖ 전략9 : 불량도로 주변 주거권의 소규모 생활밀착형 주차장 공급
- ❖ 전략10 : 저층 주거지역의 거주환경 개선
- ❖ 전략11 : 생활밀착형 기반시설의 복합화 유도 및 균형 공급
- ❖ 전략12 : 대학의 인프라를 활용한 문화 교육 프로그램 연계사업

개금생활권 발전구상

목표 별 전략 (10 대 전략)

- ❖ 전략 1 : 가로변 상업지역의 고도화 및 활성화
- ❖ 전략 2 : 생활권 중심지의 위상 및 지역거점 역할 제고
- ❖ 전략 3 : 대중교통 연계를 통한 지역교통 거점 확보
- ❖ 전략 4 : 백양산~엄광산을 연결하는 보행녹지 네트워크 구축
- ❖ 전략 5 : 학교 통학권과 철도 및 고가도로 단절구간 보행환경 개선
- ❖ 전략 6 : 부족한 생활 서비스시설 공급
- ❖ 전략 7 : 공공시설 및 노후시설 개선으로 문화복지시설 확충
- ❖ 전략 8 : 공원시설 정비 및 녹지공간의 확충
- ❖ 전략 9 : 철로변 노후 주거 밀집지의 재생 활성화
- ❖ 전략10 : 재개발 해제지역의 주거지 관리 및 생활서비스 시설 확보



당감생활권 발전구상



목표별 전략(10 대 전략)

- ❖ 전략1 : 경부선 철도시설 이전에 따른 공간변화에 대응
- ❖ 전략2 : 동서고가도로 및 관문대로 하부 공간의 환경개선
- ❖ 전략3 : 생활권 중심지 육성 및 정비
- ❖ 전략4 : 전통시장 주변 정비 및 이용자 편의 증진
- ❖ 전략5 : 주차 및 보행환경의 개선
- ❖ 전략6 : 지역 자연자원 접근성 개선 및 활용성 증대
- ❖ 전략7 : 고지대 노후 주택지역의 정주환경 개선
- ❖ 전략8 : 취약계층을 고려한 도시재생 활성화
- ❖ 전략9 : 커뮤니티 공간 조성 및 확대
- ❖ 전략10 : 소규모 공간을 활용한 공원체육시설 확충

가야생활권 발전구상

목표별 전략(13 대 전략)

- ❖ 전략1 : 철도시설 이전부지의 지역내 공간 기능 재정립
- ❖ 전략2 : 계획적 복합개발을 통한 지역기반 산업지원 클러스터 조성
- ❖ 전략3 : 도로 녹지 오픈스페이스 조성을 통한 생활권 연계축 조성
- ❖ 전략4 : 가야대로 변 보행가로 활성화
- ❖ 전략5 : 역세권 주변 녹지 및 자전거 등 교통서비스 개선
- ❖ 전략6 : 고지대 단독주택지 도로 및 주차여건 개선
- ❖ 전략7 : 초등학교 주변 보행안전 확보 및 주차시설 확충
- ❖ 전략8 : 가로환경 정비를 반영한 도시재생 방안 추진
- ❖ 전략9 : 주거와 상업 혼재지역과 현황 불부합 지역의 계획적 정비
- ❖ 전략10 : 빈집, 공폐가 정비로 방범성과 안전성 제고
- ❖ 전략11 : 지역 특성과 주민요구를 반영한 생활밀착형 시설 확충
- ❖ 전략12 : 암광산둘레길과 가야유원지 등 지역자원을 활용한 생활서비스 개선
- ❖ 전략13 : 생활권+지역대학 연계로 R&D 기반구축과 공동체 활성화



참고자료

부산광역시 도시계획과 내부자료

사상 공업지역 활성화 시범사업

공업지역 활성화

공업지역은 주로 도시 내 부도심권에 입지하여 지역의 도시성장과 고용기반의 중추적인 역할을 담당해 왔다. 그러나 산업단지와 달리 용도지역 차원에서 관리되고 정책적 지원도 없어 열악한 근로환경은 산업경쟁력을 약화시키고 주거·공업용도로 혼재된 입지는 산업공간 잠식과 도시환경 악화로 공간계획의 관리문제로 심화되고 있다. 그리고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」 등 기준 제도로는 도시별 공업지역의 유형별 여건에 적합한 계획적 관리, 재정 지원, 신속한 거점개발 사업추진이 어려워 전통공업지역의 경쟁력 확보가 곤란한 실정이다.

이에 국가가 국가공업지역기본방침을 수립하여 도시공간관리 전략을 제시하고, 지방자치단체에서 공업지역의 유형별로 체계화된 기본계획을 수립하여 산업혁신구역 등을 지정·개발할 수 있도록 하는 등 공업지역의 체계적 관리와 활성화를 위한 법적 기반을 마련하기 위하여 2021년 1월 5일에 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」을 제정하였다. 하지만 국토교통부는 법적 기반 마련 이전부터 성과를 조기에 도출하고, 지자체의 사업 필요성 인식 제고를 위하여 시범사업을 추진하였으며, 2019년 11월에 경기 군포, 경북 영천, 부산 영도, 부산 사상, 인천 동구 등 5곳의 시범사업구역을 선정하였다.

사상 공업지역 활성화 시범사업

사상 공업지역은 1960년대 공업지역으로 지정된 후 신발, 조립금속, 기계장비 등의 노동집약적 수출산업이 큰 비중을 차지하는 부산 최대의 공업지역으로 성장하였으나, 1990년대 이후 전통적 주력산업의 쇠퇴 및 기반시설의 노후화로 인해 기업의 역외이전, 소규모 영세사업장의 난립 등 산업입지 경쟁력이 저하되고 있어 노후화된 산업단지의 재생 등을 통해 도시첨단산업 중심의 구조고도화가 시급한 지역이다.

그리하여 사상 공업지역 내의 삼락중학교(2019.3. 폐교) 및 솔빛학교(2023.9. 이전예정) 부지를 활용하여 남해안 탄성소재벨트의 핵심거점 육성을 위한 탄성소재연구소를 유치하고, 산학연 연구협력 및 창업지원시설을 포함한 캠퍼스 혁신센터 등 R&D 및 창업 관련 혁신 앵커기능을 도입할 예정이다. 그리고 공업지역 내 노동자들의 주거복지 향상을 위하여 일자리연계형 지원주택을 건설하고, 주차장을 확충하여 지역경제 활력을 지원할 계획이다.

또한 시범사업구역에는 입지규제최소구역을 결정할 계획이다. 입지규제최소구역은 광역도시계획, 도시기본계획 등 상위계획에서 제시한 도시개발 및 관리 방향을 달성하기 위하여 특정 공간을 별도로 관리할 필요가 있는 지역에 대해 도시관리계획으로 지정하는 용도구역의 하나이다.

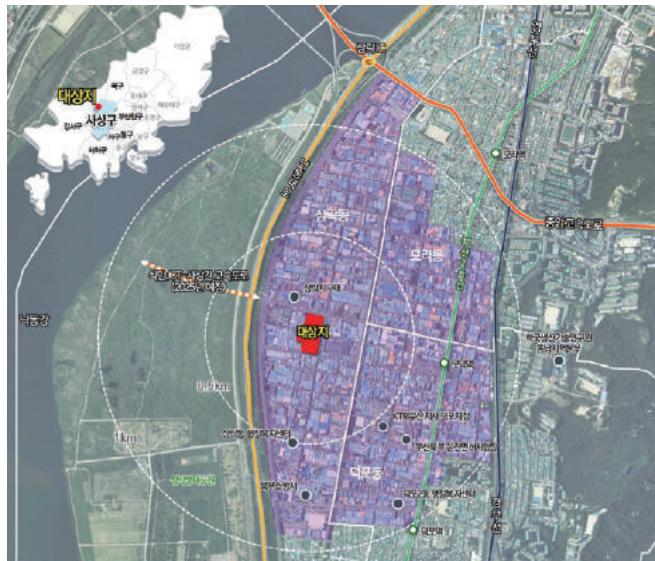
입지규제최소구역은 도시지역에서 복합적인 공간이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 지역, 지역의 특수한 수요와 여건에 대응하고, 다양하고 창의적인 도시공간을 조성하기 위해서 용도지역지구에 따른 기준의 예외 적용이 필요한 지역, 기반시설 등이 어느 정도 갖추어져 다양한 기능의 복합화로 토지의 효율적 이용이 가능하거나, 낙후된 도심의 기능 회복, 지역 경제 활성화 및 도시 활력을 되살리기 위한 거점 조성이 가능한 잠재력이 있는 지역에 지정한다. 입지규제최소구역에서는 건축물의 용도·종류·규모 완화가 원칙이며, 기반시설 확보 시 건축물 용적률·건폐율·높이 완화가 가능하다. 시범사업구역에 입지규제최소구역이 결정되면 용도지역인 준공업지역 안에서 복합적인 개발이 가능하도록 규제를 완화하고 신속한 사업추진이 가능하도록 할 것이다.



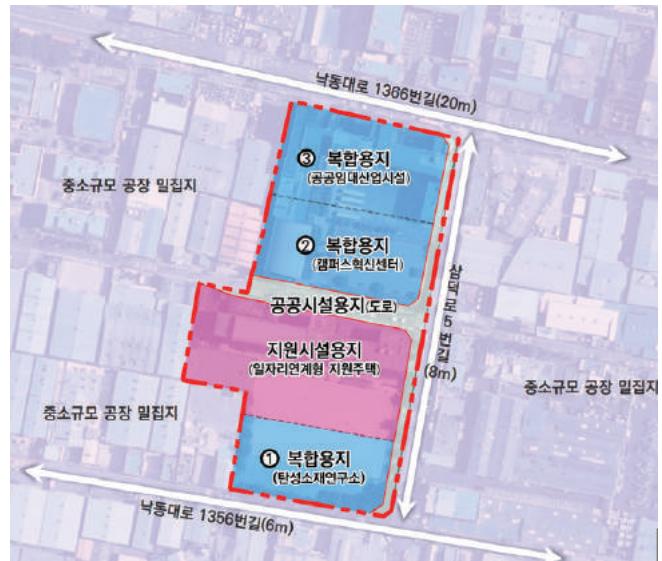
<시범사업지 위치도>

사업개요

- 위치 : 사상구 삼락동 삼락중학교 및 솔빛학교
- 면적 : 17,620.5m² · 사업비 : 2,210억 원 · 사업기간 : 2020~2027
- 도입시설 : (산업) 탄성소재연구소, 지식산업센터, (주) 일자리연계형 지원주택
(사회문화) 캠퍼스혁신센터, (업무판매) 공공임대산업시설



<위치도>



<토지이용계획도>



<사상 공업지역 활성화 시범사업구역 조감도>

2021년 개발제한구역 주민지원사업

개발제한구역 주민지원사업이란?

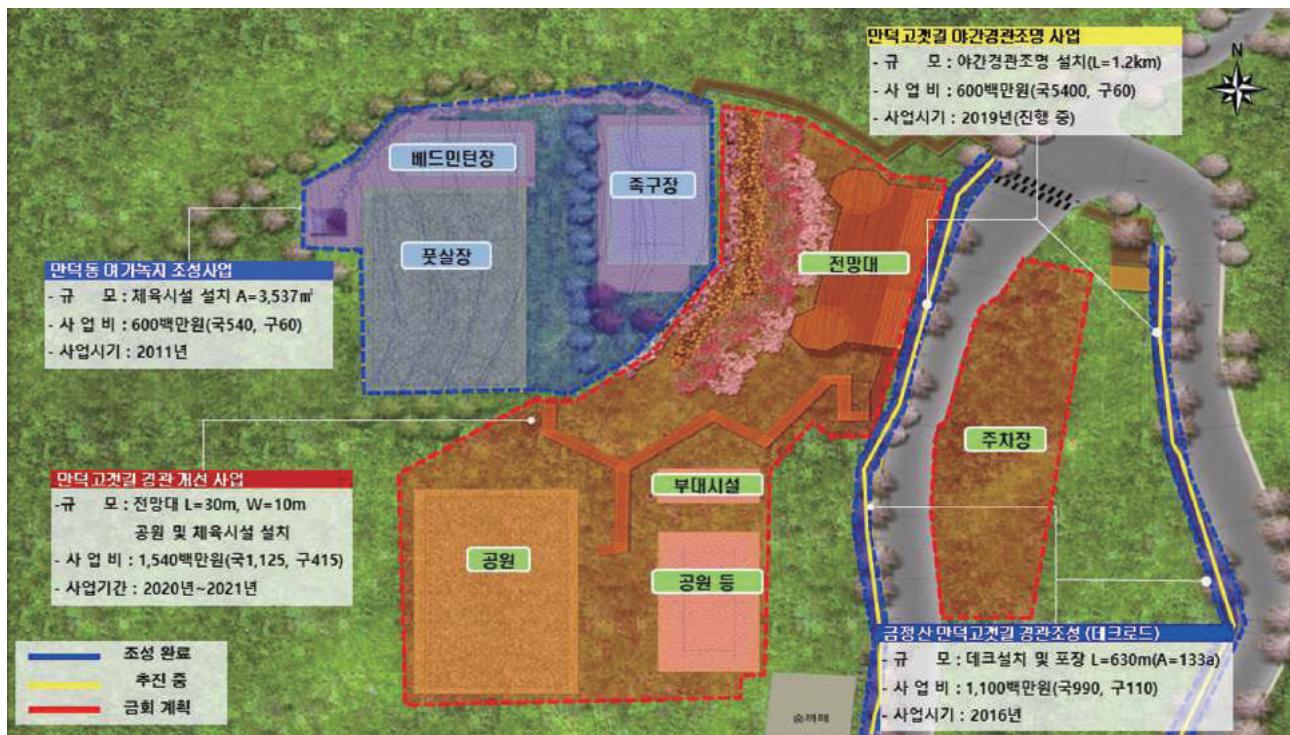
개발제한구역 주민지원사업이란 개발제한구역 지정으로 인해 생활불편을 겪는 구역 내 주민의 생활편익과 복지의 증진 및 생활비 용의 보조 등을 지원하는 사업이다. 주민지원사업에는 도로, 주차장 등 기반시설을 설치·정비하는 생활편익사업, 마을회관, 유치원 등의 시설을 설치하는 복지증진사업, 저소득 취약계층의 학자금, 전기료 등을 지원하는 생활비용보조사업, 공동작업장, 주말농장 등 소득증대시설을 설치하는 소득증대사업, 노후주택 개축 및 주거용 한옥을 신축하는 주택개량보조사업, 개발제한구역이 해제된 지역의 지구단위계획을 수립하는 연구·조사사업, 누리길, 여가녹지, 경관 등 구역의 보전가치를 증진하는 환경·문화사업 등이 있다.

부산시는 2021년 개발제한구역 주민지원사업으로 생활편익사업 6건, 환경문화사업 7건 등 총 13건(북구 4건, 해운대구 1건, 금정구 5건, 강서구 3건)의 지원사업을 확정하고 국비 약 86억 원, 지방비 약 16억 원 등 총 약 102억 원의 사업비를 투입할 예정이다. 주민지원사업을 통해 개발제한구역 내 주민들의 열악한 주거 환경과 미흡한 도시기반시설, 부족한 복지 시설 등을 확충하여 주민 생활의 질을 높이고 소득증대 및 복지향상에 큰 도움이 될 것이다.

2021년 개발제한구역 주민지원사업

1. 만덕동 만덕고갯길 경관개선 사업

- 사업목적 :** 기 설치된 체육시설, 만덕고갯길 데크로드 및 야간경관조명사업과 연계하여 만덕고갯길에서 볼 수 있는 만덕동의 수려한 낙조조망을 즐길 수 있는 전망대 설치 및 휴식공간 조성을 통한 주민 삶의 질 향상에 기여
- 사업위치 :** 북구 만덕고갯길 일원 **사업규모 :** 전망대, 녹지공간 및 주차장 설치
- 사업기간 :** 2020. 6. ~ 2022. 12. **사업비 :** 1,440백만원



2. 회동수원지 생태체험 누리길 조성사업

- **사업목적** : 회동수원지에 생태체험 누리길을 조성하여 수변 생태체험 트레일길 제공으로 걷는 즐거움을 제공하고, 많은 방문객 유도로 지역경제 활성화에 기여
 - **사업위치** : 금정구 회동수원지(회동댐~상현마을) • **사업규모** : 생태체험 및 누리길 10km
 - **사업기간** : 2021 ~ 2022 • **사업비** : 2,000백만원



3. 그 외 사업

사업 구분	사업 명	사업 내용	사업 비(천원)
생활편익 사업	둔치도마을 농업생산 기반시설 정비	배수로 정비 L=500m	507,000
	상현마을~아홉산 연결보행교량 개설사업	교량설치 L=102m, B=8m	1,500,000
	만덕동 만덕고갯길 진입도로 정비공사	도로폭 확장 및 가각 정비	400,000
	녹산동 가동마을 농업기반시설 정비	농로포장 L=800m	480,000
	두구동 두구교 일원 도로확장	실시설계 및 토지보상	1,621,222
	죽동동 471-1번지 일원 배수로 정비	배수로 정비 L=310m	550,000
환경문화 사업	상마마을 누리길 조성	누리길 정비 L=600m	500,000
	와우산 여가녹지 조성	여가녹지 조성 A=16,320m ²	1,111,000
	금정산 누리길 조성	숲길정비 L=10km	300,000
	금정산 상계봉 여가녹지 우리꽃길 조성	야생화 숲길, 야생차 단지 3개소	500,000
	회동수원지(금정구 수원지로) 누리길 조성	누리길 조성 L=600m	300,000

참고자료

부산광역시 도시계획과 내부자료

방재실무자와 공학자를 위한 연안재난 핸드북

인간은 오랫동안 바다와 밀접한 관계를 맺어왔다. 현재 250만 명이 넘는 인구를 가진 도시 65%를 포함한 세계인구의 60%가 연안지역에 살고 있다(UNCED, 1992). 무엇보다 중요한 것은 세계적인 큰 도시들 또는 인구 천만 명 이상 거주하는 '메가시티(Megacity)'들은 연안 근처에 입지하고 있다는 사실이다.

일반적으로 해운, 수산, 관광 또는 제조업과 같은 활동을 포함한 연안역에서의 경제활동은 인구 증가에 따라 번영하고 인구감소에 따라 쇠퇴한다. 2005년부터 2030년까지 세계인구는 17억 명 정도 증가할 것으로 예상되기 때문에(UN, 2006), 이러한 의미에서 연안역에서의 경제활동은 계속 확장될 것으로 추측된다. 연안도시가 국가 간의 관문 역할 역시 수행함에 따라 연안도시의 경제활동은 더욱더 확장될 것이고 글로벌 경제화는 가속될 것이다.

그러나 대부분의 연안지역은 고파랑(High Wave)과 지진해일(Seismic Sea Wave, Tsunami), 폭풍해일(Storm Surge) 등과 같은 연안재난에 취약하다. 연안재난으로 인해 대비를 잘한 나라들 조차에서도 많은 피해를 입고 있는 현실에서 대비하지 못한 국가의 연안거주지에는 막대한 피해를 받을 수밖에 없다.

이러한 피해는 거주지의 발전을 몇 년 혹은 심지어 수십 년 동안 지연시킬 수 있다. 또한 지구 온난화에 따른 기후변화는 피할 수 없는 재난 유발요인을 가중하고 있다.

우리나라도 예외일 수 없다. 특히 2003년 태풍 매미, 2012년 태풍 볼라벤, 2016년 태풍 차바 및 2020년 태풍 마이삭, 하이선과 같이 주변 해역의 해수면 상승으로 인한 해일·고파랑 내습 및 해안·항만 구조물 설치 등에 따른 해안침식이 가중되어 국민의 안전과 삶의 터전을 위협하고 연안재난의 피해도 날로 증가하고 있다.

남해안에는 슈퍼태풍 등으로 인한 폭풍해일 피해, 서해안에는 폭풍해일 재난 및 큰 조석차로 인한 조석재난이 예상되며, 1983년과 1993년에 이미 지진해일 피해를 경험했던 동해안 지역은 2016년 경주지진과 2017년 포항지진이 발생해 더 이상 우리나라도 지진 및 지진해일의 안전지대가 아님을 보여주고 있다.



저자: 미구엘 에스테반, 히로시 타카기,
토모야 시바야마

역자: 윤덕영, 박현수

발행일: 2020년 9월 8일



<태풍 매미와 피해사진(좌: 신감만부두 동부컨테이너 선석, 우: 낙동강의 (구)구포대교 붕괴)>

이 책의 저자들은 지난 2000년 이후 세계 각 지역에서 발생한 모든 주요한 연안재난에 대해 조사를 실시하여 재난관리에 있어 최신의 지식을 반영한 많은 교훈을 주고 있다. 그리고 다양한 저자 및 모든 현장 전문가를 망라하며 일관성 있는 메시지를 이끌어내기 위하여 그들이 서술한 장들을 한데 묶었다.

2004년 인도양 지진해일을 필두로 2013년 태풍 '하이옌(Haiyan)'과 같이 세계적으로 인명 및 재산피해가 가장 큰 연안재난들은 연안지역사회의 취약성을 부각시켜 리스크(Risk)에 처한 사회의 복원성(Resilience)과 대비성을 증진할 필요가 있다는 것을 강조하였다.

이에 이 책의 저자들은 지난 2000년 이후 발생한 세계적인 대규모 연안재난 사건들에 관한 원인분석 및 대책을 제시한다. 이 핸드북은 2004년 대규모 지진으로 유발되어 인도네시아, 태국, 스리랑카 및 여러 국가에서 최종적으로 27만 명 이상의 희생자(사망·실종자 포함)를 낸 인류역사상 가장 처참한 자연재난 중 하나인 인도양 지진해일에 관한 내용으로 시작한다.

그리고 약 2만 명의 사망자와 광범위한 연안지역을 초토화시킴으로써 사람들의 가슴에 잊힐 수 없는 또 다른 사건으로 기록된 2011년 동일본 대지진해일로 이 책은 지진해일에 대한 초점을 맞출 뿐만 아니라 이 시기에 발생한 여러 대규모 폭풍해일도 분석하였다.

그중에서 특히 허리케인 카트리나(2005년 미국, 2,000명이 사망·행방불명), 사이클론 시드로(2007년 방글라데시, 3,600명 사망), 사이클론 나르기스(2008년 미얀마, 138,000 명 사망), 허리케인 샌디(2011년 미국, 40명 이상 사망 및 미국 역사상 2번째로 큰 경제적 손실을 입함)와 태풍 하이옌(2013년 필리핀 하이옌, 8,000명 사망·행방불명)은 모두 연안지역에 큰 재앙을 일으켰다.



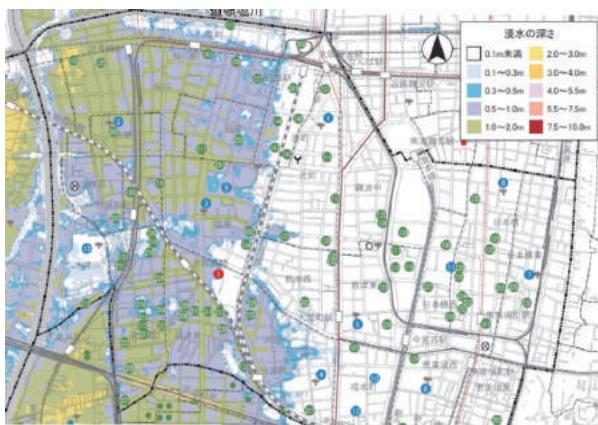
<동일본 대지진해일 이후의 센다이공항>



<동일본 대지진해일 전(위)과 후(아래)>

대규모 연안재난으로 말미암아 '지진해일'과 '폭풍해일'과 같은 용어들이 연안재난을 경험하지 않은 나라들에서도 점차 인식하게 되었다. 항상 대규모 지진해일이 예견되는 일본에서는 높은 수준의 교육, 훈련 및 대책에도 불구하고 지진해일로 인해 발생한 많은 사상자가 무슨 이유로 사망했는지, 어떻게 건물이 파괴되었는지에 대한 교훈을 지속적으로 배워야 한다고 강조하고 있다.

연안재난에 대한 피해를 경감시키기 위해서는 경감대책이 매우 중요하다. 이러한 대책은 일반적으로 지진해일 방조제 및 해일방파제 건설 같은 구조적 대책과 주민을 보호하기 위해 연안재난 해저드맵(Coastal Hazard Map) 작성 및 해안림(Maritime Forest) 식재 같은 비구조적 대책으로 나눌 수 있다.



<쓰나미가 발생했을 경우의 해저드 맵(일본 오사카)>



<토사 재해 특별 경계 구역과 구호센터 위치(일본 토시마구)>

이 책에서는 결국 토지 및 사회기반시설을 온갖 형태의 재난으로부터 방호하는 것은 불가능하다는 것을 이해할 필요가 있고 인간의 안전은 궁극적으로 효율적인 대피시스템에 의존해야만 한다고 한다. 유효한 대피시스템이 되려면 비상시 지역주민이 무엇을 해야만 하는가를 알 수 있게 정기적인 훈련을 실시하는 것이 필요하다.

또한 이러한 재난에 의한 피해는 그것을 경험하거나 목격한 사람들의 마음속에 분명히 새겨져 있고, 대부분 이러한 기억은 세대에 걸쳐서 존재하게 된다. 심지어 세월이 지남에 따라 사라질지라도 연안사회의 집합적 기억 일부가 될 것이다. 예를 들어, 지진해일 기념비와 안내표지판은 재난에 대한 인식문화를 유지하는데 필수적이며, 일본 도호쿠 지역에서는 후손들을 위해 이러한 유산을 만들기 위해 상당한 노력이 진행 중이다. 도호쿠에서 발생한 지진은 2011년 3월 11일 발생한 지진으로 동경 센다이, 사이타 마이고 지역에 약 20,000명 이상의 사망 및 실종자를 발생시켰으며, 피해규모도 약 3,000억 달러 이상으로 추산된다. 환태평양 불의 고리에 속해 있는 지역이지만 원래부터 지진피해가 별로 없는 곳이라 대비를 해두지 않았던 탓에 더 피해가 커졌다. 그렇기 때문에 이러한 사실을 인식시키고자 도호쿠에서는 노력하고 있다.

불행하게도 지구에 사는 과거와 현재 거주자로 인해 미래세대에 전해지는 유산에는 아마 기후변화와 해수면 상승이 포함되어 있을 것이다. 가장 최근에 기후변화에 관한 정부 간 협의체의 5차 평가보고서(IPCC AR5, Intergovernmental Panel on Climate Change 5th Assessment Report, 2013)는 명백하게 지구기후 패턴에 대한 인위적 영향 및 다른 영향들을 적시하고 있다. 그런 영향들은 적도 극지에서 발생하는 열대성 저기압의 강도를 증대시킬 것이고, 강력한 열대성 저기압은 가까운 미래에 폭풍해일고를 상승시키고 염분침입을 증가시켜 연안지역에 처참한 결과를 초래할 것이다.

이 책은 연안재난 및 미래 기후변화와 관련된 리스크에 어떻게 적응할 것인가에 대한 최신의 학술연구논문과 다양한 공학 및 사회적 도전에 관한 최신 정보를 제공한다. 기후변화와 해수면 상승으로 제기된 도전은 중요한 지역적 영향 및 글로벌적 반향을 끼칠 것이다. 저자들은 이 책이 연안재난에 맞서 방재대책들을 찾고 있는 모든 사람들에게 중요한 정보의 원천이 되기를 바라며, 특히 방재 관련 정부정책 및 지역정책수립자, 방재실무자, 환경과 기후과학자, 해안·방재공학자들에게 도움이 될 것이라고 하였다.

참고자료

미구엘 에스테반, 히로시 타카기, 토모야 시바야마, 2020, 「방재실무자와 공학자를 위한 연안재난 핸드북」

둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 건폐율 및 용적률의 적용기준

**Q.**

- 하나의 대지의 용도지역이 도로변에 둘 모양으로 지정된 상업지역(대지면적 640㎡)과 주거지역(대지면적 400㎡)에 걸치는 경우 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 제1항에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하는지?

A.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도 지역에 걸치는 경우로서 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 “대통령령으로 정하는 규모” 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용한다고 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 제94조에 따르면 국토계획법 제84조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 330제곱미터를 말하되, 다만, 도로변에 둘 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말합니다.

법 문언상 국토계획법 제84조제1항에 따르면 가중평균기준이 적용되는 것은 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령이 정하는 규모 이하인 경우인데, 그 위임을 받은 같은 법 시행령 제94조 본문에서는 이러한 가장 작은 부분의 규모를 330제곱미터라고만 규정하고 있어, 이는 가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터 이하이기만 하면 그 위치가 어느 용도지역에 있는지는 불문하고 가중평균기준을 적용한다는 의미라고 할 것이고, 같은 조 단서에서는 도로변의 둘 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터라고 규정하고 있는바, 이 역시 같은 조 본문과 같은 맥락에서 대지가 둘 이상의 용도지역 중 도로변의 둘 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있고 가장 작은 부분의 규모가 660제곱미터 이하이기만 하면 그 위치가 상업지역에 있던 그 외의 지역에 있던 불문하고 가중평균기준을 적용한다는 의미라고 할 것입니다.

즉 이 사안의 대지는 도로변에 둘 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐져 있고, 상업지역과 주거지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분은 주거지역(400㎡)으로서 그 규모가 660㎡ 이하이므로, 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 국토계획법 제84조제1항 각 호의 산식에 따라 가중평균기준을 적용한다고 할 것입니다.

또한, “둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 대지에 대한 적용기준”의 개정연혁을 살펴보더라도, 구) 국토계획법 (2012. 2. 1. 법률 제11292호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행되기 전의 것을 말함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우로서 용도지역 등으로 구분되는 면적 중 가장 작은 부분이 일정 규모 이하인 경우에는 가장 큰 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하도록 되어 있었는데, 이에 따라 낮은 용적률 등을 적용받는 용도지역 등에 속한 면적을 축소하기 위하여 건축부지를 과도하게 분할하는 사례가 발생하였고 특히 이러한 비정상적인 토지분할 및 합병사례는 둘 모양으로 지정된 상업지역에서 주로 발생함에 따라, 2012. 2. 1. 국토계획법 개정으로 현행과 같이 가장 작은 부분이 일정규모 이하인 경우에는 가중평균기준을 적용하도록 개정한 것이므로, 이 사안의 경우 현행 국토계획법 제84조제1항에 따라 가중평균기준을 적용하는 것 이 입법취지에도 부합한다고 할 것입니다.

따라서, 하나의 대지의 용도지역이 도로변에 둘 모양으로 지정된 상업지역(대지면적 640㎡)과 주거지역(대지면적 400㎡)에 걸치는 경우 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 국토계획법 제84조제1항에 따라 가중평균 기준을 적용한다고 할 것입니다.

참고자료

법제처 12-0595, 2012. 12. 4.

법령 제·개정 소식

도시계획 관련 법령에 대한 제정 및 개정사항을 알려 적용할 수 있도록 한다.

부산광역시 도시계획 조례

[개정] 2021. 1. 13.
[시행] 2021. 1. 13.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 개정 사항을 반영하고 규제를 완화하는 등 현행 조례의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 · 보완하였음.

| 매수청구가 있는 토지안에서의 설치가능한 건축물(제15조) |

- 매수청구 토지에서의 건축할 수 있는 건축물의 면적 제한과 공작물의 높이 제한을 삭제하였음.

| 개발행위에 대한 심의 사항(제28조의2) |

- 녹지지역 내 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의를 생략할 수 있는 사항에 유치원, 아동 관련 시설, 노인복지시설, 동물 및 식물 관련 시설 등을 추가하였음.

| 방화지구의 건폐율(제49조) |

- 공업지역에 지정된 방화지구 내 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물인 경우 건폐율을 완화(60% → 80%) 하였음.

| 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 완화(별표3) |

- 종교시설의 면적 제한을 삭제하였음.

| 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 완화(별표4) |

- 창고시설의 면적 제한을 확대(500m' → 1,000m')하였으며, 세차장의 도로 접합 기준을 삭제하였음.

| 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 완화(별표5) |

- 창고시설의 면적 제한을 확대(500m' → 1,000m') 하였음.

| 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 완화(별표16) |

- 제2종근린생활시설의 면적 제한을 삭제하였으며, 공익사업 및 도시개발사업으로 인하여 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장을 허용하였음.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

[제정] 2021. 1. 12.
[시행] 2021. 7. 13.

- 장기미집행 도시 · 군계획시설의 설치, 공공임대주택 등의 확보를 위하여 기부채납을 활용할 수 있는 법률적 근거를 마련하고, 입지규제최소구역 제도의 활성화를 위한 방안을 마련하며, 관리지역 등 난개발이 우려되는 지역의 체계적 관리를 위하여 성장관리계획제도의 법률적 근거를 마련하는 한편, 지구단위계획 중 교통

처리계획의 작성 시 보행자의 안전을 고려하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 · 보완하였음.

| 성장관리계획의 정의(제2조제5호의3 신설) |

- 성장관리계획의 정의를 규정하여 제도의 개념을 명확히 하였음.

| 입지규제최소구역 입안의 제안(제26조제1항제4호 신설) |

- 주민에게 입지규제최소구역 지정 및 변경과 입지규제최소구역 계획의 수립 및 변경에 관한 도시 · 군관리계획 입안을 제안할 수 있도록 하였음.

| 주민 의견 청취(제28조제4항신설) |

- 청취한 주민 의견을 도시 · 군관리계획안에 반영하려는 경우 또는 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도시계획위원회 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시 · 군관리계획을 결정하려는 경우로서 그 내용이 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고 · 열람하게 하여 주민의 의견을 듣도록 함

| 입지규제최소구역의 지정(제40조의2제1항제6호 신설) |

- 입지규제최소구역의 지정 대상을 창의적인 지역개발이 필요한 지역으로 확대하였음.

| 지구단위계획의 내용(제52조제1항제7호) |

- 지구단위계획 수립 시 교통처리계획은 보행안전 등을 고려하여 수립하도록 하였음.

| 공공시설 등의 설치비용(제52조의2 신설) |

- 납부 받은 공공시설 등의 설치 비용을 해당 지구단위계획구역이 속한 특별시나 광역시의 관할 구역 안에서 사용할 수 있도록 허용 하되, 공공시설 등의 설치 비용 납부액의 일부를 해당 지구단위계획구역이 속한 자치구 또는 광역시의 관할 구역에 있는 군에 배분하고, 공공시설 등의 설치 비용 납부액의 일부를 장기미집행 도시 · 군계획시설 설치에 우선 사용하도록 하였음.

| 지구단위계획구역에서의 건축(제54조) |

- 지구단위계획에 맞게 건축해야 하는 건축물 범위에 일정 기간 내 철거가 예상되는 가설건축물 등은 포함되지 않음을 명확히 하였음.

| 성장관리계획구역의 지정(제75조의2 신설) |

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역 등에 대해 성장관리계획구역을 지정할 수 있도록 하였음.

| 성장관리계획의 수립(제75조의3 신설) |

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정할 때에는 성장관리계획을 수립하도록 하고, 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 완화할 수 있는 건폐율 및 용적률의 범위를 정하였음.

| 성장관리계획구역에서의 개발행위(제75조의4 신설) |

- 성장관리계획구역에서 개발행위 또는 건축물의 용도변경을 하려면 그 성장관리계획에 맞게 하도록 하였음.

| 입지규제최소구역에서의 다른 법률의 적용 특례(제83조의2 제1항제4호 신설) |

- 입지규제최소구역에서 「건축법」 제43조에 따른 공개 공지 등을 확보하지 아니할 수 있도록 하는 특례를 마련하였음.

| 법률 등의 위반자에 대한 처분(제133조제1항제5호의3 및 제7호의 3 신설) |

- 법률 등의 위반자에 대한 처분 대상에 개발행위허가를 받고 그 개발행위허가의 조건을 이행하지 아니한 자와 성장관리계획구역에서 그 성장관리계획에 맞지 아니하게 개발행위를 하거나 건축물의 용도를 변경한 자를 추가하였음.

도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법

[제정] 2021. 1. 5.

[시행] 2022. 1. 6.

- 공업지역은 주로 도시 내 부도심권에 입지하여 지역의 도시성장과 고용기반의 중추적인 역할을 담당해 왔으나, 산업단지와 달리 용도지역 차원에서 관리되고 정책적 지원도 없어 열악한 근로환경은 산업경쟁력을 악화시키고 주거 · 공업용도로 혼재된 입지는 산업공간 잠식과 도

시환경 악화로 공간계획의 관리문제로 심화되고 있음. 이에 국가가 국가공업지역기본방침을 수립하여 도시공간관리 전략을 제시하고, 지방자치단체에서 공업지역의 유형별로 체계화된 기본계획을 수립하여 산업혁신구역 등을 지정 · 개발할 수 있도록 하는 등 공업지역의 체계적 관리와 활성화를 위한 법적 기반을 마련하였음.

| 목적(제1조) |

- 도시 공업지역의 체계적인 관리와 활성화에 관한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 경쟁력을 제고하고, 도시환경을 개선하여 국민의 삶의 질 향상과 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 함.

| 국가와 지방자치단체의 책무(제3조) |

- 국가는 공업지역의 체계적 관리와 활성화를 위한 관련 시책을 수립 · 추진하여야 하고, 지방자치단체는 공업지역 관리 등에 필요한 예산을 확보하고, 지원조직을 갖추어 효율적인 사업시행을 도모하며 입주기업에 대한 지원 노력을 하도록 하였음.

| 국가공업지역기본방침의 수립(제4조) |

- 국토교통부장관은 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 국가공

업지역기본방침을 10년마다 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 타당성을 재검토하여 정비하도록 하였음.

| 공업지역기본계획의 수립 등(제6조 ~ 제11조) |

- 시장 · 군수 등은 공업지역기본계획을 수립하도록 하고, 계획에 포함될 내용, 계획 수립을 위한 기초조사 및 의견청취, 계획의 확정 및 공고, 계획의 정비 등에 관한 사항을 정하였음.

| 공업지역정비구역의 지정 등(제13조 ~ 제21조) |

- 시장 · 군수 등은 공업지역기본계획에 적합한 범위에서 지원기반시설이 열악한 지역 등의 요건에 해당하는 공업지역에 대하여 산업정비구역계획을 결정하여 산업정비구역을 지정할 수 있도록 하고, 지정 절차 등에 관한 사항을 정하였음.

| 산업혁신구역의 지정 등(제22조 ~ 제24조) |

- 시장 · 군수 등은 공업지역정비사업의 효율적인 추진과 산업 · 상업 · 주거 · 문화 · 행정 등의 기능이 집적된 복합적인 토지이용을 통한 산업혁신을 촉진하기 위하여 일정한 요건에 해당하는 지역에 산업혁신구역계획을 결정하여 산업혁신구역을 지정할 수 있도록 하고, 지정 절차 등에 관한 사항을 정하였음.

| 공업지역정비사업의 시행(제27조 ~ 제42조) |

- 산업정비구역에 대한 공업지역정비사업의 사업시행자 지정, 공업지역정비사업시행의 위탁, 총괄사업관리자 제도, 실시계획의 인가 등 공업지역정비사업의 시행과 관련된 절차 등을 정하였음.

| 공업지역 절차 간소화 및 지원 등(제50조 ~ 제60조) |

- 공업지역정비계획과 실시계획을 동시에 수립할 수 있도록 하고, 건축물의 건축 제한 등을 완화하며, 산업혁신구역이 입지규제최소구역으로 지정될 수 있도록 하는 등 공업지역 절차 간소화 및 지원 등에 관한 사항을 정하였음.

- 시장 · 군수 등은 공업지역 관리 및 활성화 관련 업무를 총괄 · 조정하는 전담조직을 설치할 수 있도록 하고, 공업지역 혁신종합지원센터를 구성하고 지원할 수 있도록 하며, 자금지원, 부담금 감면, 특별회계의 설치 등 재정지원 근거를 마련하였음.

| 공공임대 산업시설의 건설 · 공급(제62조) |

- 공공시행자는 국가 또는 지방자치단체의 재정을 지원받아 공공임대 산업시설을 건설 · 공급할 수 있음.

| 공업지역종합정보망의 구축 · 운영(제77조) |

- 국토교통부장관은 공업지역의 관리 및 활성화를 위해 필요한 정보의 신속한 수집 · 분석을 위하여 공업지역종합정보망을 구축 · 운영 할 수 있도록 하였음.

| 시행 중인 사업에 관한 경과조치(부칙 제3조) |

- 이 법 시행일 이전에 공공기관 등에서 다른 법률에 따라 이 법에서 정하는 산업혁신구역의 계획내용에 부합하는 사업이 시행 중인 경우에는 일정한 요건을 충족하는 경우 이 법에 따른 산업혁신구역의 지정 및 산업혁신구역계획이 고시된 것으로 봄.



부산광역시 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회 심의결과

일자	심의안건명	주요내용	심의결과
제11회 도시계획 위원회 (2020.10.28.)	① 토지거래계약에 관한 허가구역 재지정(안) [강서구 강동동 일원 서부산권복합산업유통단지] A=2,263m ²	<ul style="list-style-type: none"> 토지거래허가구역 재지정 - 강동동 일원(서부산권복합산업유통단지) : 2.263km² (20.12.18.~'22.12.17.) 	원안가결
	② 도시경관 관리를 위한 높이관리 기준(안) 자문 [부산시 전역 주거, 상업, 공업지역] A=31,489.6m ²	<ul style="list-style-type: none"> 구릉지 및 고지대 노후·불량 주거지역의 정비사업과 도심지의 무분별한 고층 개발로 공공재인 도시경관훼손이 심각하여 도시의 경관과 조망 관리를 위한 실효성 있는 기준 마련이 필요 공공재인 도시경관의 훼손 최소화와 조망관리를 위하여 “도시경관 관리를 위한 높이관리 기준”을 수립하여 도시계획 정책의 지속성을 확보하고자 함 	자문
제4회 도시·건축 공동위원회 (2020.10.28.)	① 도시관리계획(구덕포 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 변경결정(안) 재심의 [해운대구 송정동 번지 일원] A=31,309m ²	<ul style="list-style-type: none"> 제2회 도시건축공동위원회(2020.6.2)에서 재심의 되었던 안건으로 장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 기반시설 정비, 가구 및 획지 등 면적 오차를 정정하여 후속 법적 절차를 이행하고자 함 	재심의
	② 도시관리계획(송정해수욕장주변 지구단위계획) 변경결정(안) [해운대구 송정동 433-1번지 일원] A=31,916m ²	<ul style="list-style-type: none"> 장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 도시계획시설 정비와 후속 법적 절차를 이행하고, 등록문화재인 송정역의 복원 및 보전과 관광편의시설 등의 개발계획 수립에 따른 특별계획구역 폐지사항을 반영하고자 함 	재심의
	③ 도시관리계획(명륜동 173-59번지 일원 지구단위계획) 변경결정(안) [동래구 명륜동 173-59번지 일원] A=38,039.4m ²	<ul style="list-style-type: none"> (가칭)명륜2초등학교 설립관련 교육부 중앙투자심사 결과 신설 학교 설립제한으로 학교설립계획 취소를 최종통보 받아 그 결과를 반영하고자 함 	수정가결
제12회 도시계획 위원회 (2020.11.25.)	① 범천4 재개발 정비계획 및 정비구역 변경지정(안) [부산진구 범천동 1269-15번지 일원] A=126,690m ²	<ul style="list-style-type: none"> 제9회 도시계획위원회(2020.8.26.)에서 재심의 되었던 안건으로 범천4 재개발사업의 정비구역 및 정비계획(토지이용계획, 건축 계획 등)을 변경 지정하고자 함 	수정가결 (조건부)
	② 문현4 재개발 정비예정구역 해제(안) [남구 문현1동 94번지 일원] A=77,100m ²	<ul style="list-style-type: none"> 장기간 추진되지 않은 정비사업의 정비예정구역을 해제하고자 함 	원안가결
	③ 우암6 재개발 정비예정구역, 정비계획 및 정비구역 해제(안) [남구 우암2동 127번지 일원] A=28,250m ²	<ul style="list-style-type: none"> 장기간 추진되지 않은 정비사업의 정비예정구역, 정비구역 및 정비계획을 해제하고자 함 	원안가결
	④ 도시관리계획(학교) 결정(변경, 신설, 폐지)(안) [연제구 연산동 277-4번지 일원 외 2]	<ul style="list-style-type: none"> 학교(대학 : 부산경상대학) 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 연제구 연산동 277-4번지 일원 - 면적 : 85,407m² ⇒ 63,254m² (감 22,153m²) 	원안가결
		<ul style="list-style-type: none"> 학교(고등학교 : 부산외국어고등학교) 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 연제구 연산동 110-2번지 일원 - 면적 : 22,153m² 	원안가결
		<ul style="list-style-type: none"> 학교(고등학교 : 부산외국어학교) 폐지 <ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 해운대구 중동 산 59번지 일원 - 면적 : 27,190m² ⇒ 0m² 	재심의
	⑤ 도시관리계획(하수도) 결정(안) [수영구 망미동 1117번지 일원] A=1529m ²	<ul style="list-style-type: none"> 수영하수처리장의 현 방류관로의 노후화 진행과 단면부족으로 인한 침수피해 예방 등 관리상 문제를 해소하고자, 관로신설(이설) 및 단면확대를 하기 위함 	원안가결

부산광역시 도시계획위원회와 도시건축공동위원회의 심의결과를 알린다.

일자	심의안건명	주요내용	심의결과
제5회 도시·건축 공동위원회 (2020.11.25)	① 도시관리계획(재송동 구 한진CY 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안) [해운대구 재송동 856-1번지 일원] A=54,480m ²	• 대규모 유휴부지(유통업무설비 기능 상실)에 대하여 효율적 개발 및 토지이용을 합리화하기 위해 「부산광역시 지구단위계획 사전협상 기준」에 따른 협상조정협의회의 결과를 반영한 도시관리계획(재송동 구)한진CY부지 지구단위계획 구역 및 지구단위계획]을 결정하고자 함	재심의
	② 도시관리계획(사기지구단위계획) 변경결정(안) [북구 만덕동 455번지 일원] A=39,217m ²	• 만덕5지구 주거환경개선사업 교통영향평가 심의의견인 '만덕1터널 방면 우회도로 개설 및 접속교차로 개선' 이행 및 지구단위계획구역 내 기반시설을 재정비하여 효율적인 개발을 유도하고자 함	조건부 가결
제13회 도시계획 위원회 (2020.12.30.)	① 도시관리계획(유통업무설비) 결정(폐지)(안) [해운대구 재송동 856-1번지 일원] A=61,266m ²	• 지역여건변화로 유통업무설비가 본래의 기능을 상실하게 됨에 따라 도시계획시설(유통업무설비)를 폐지하고자 함	재심의
	② 청룡1 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) [금정구 청룡동 87-2번지 일원] A=11,776m ²	• 청룡1 재건축사업의 정비계획(토지이용계획, 건축계획 등) 결정 및 정비구역을 지정하고자 함	수정가결
제6회 도시·건축 공동위원회 (2020.12.30.)	① 도시관리계획(재송동 구 한진CY 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안) 재심의 [해운대구 재송동 856-1번지 일원] A=54,480m ²	• 제5회 도시건축공동위원회(2020.11.25.)에서 재심의 되었던 안건으로 대규모 유휴부지(유통업무설비 기능 상실)에 대하여 효율적 개발 및 토지이용을 합리화하기 위해 「부산광역시 지구단위계획 사전협상 기준」에 따른 협상조정협의회의 결과를 반영한 도시관리계획(재송동 구)한진CY부지 지구단위계획 구역 및 지구단위계획]을 결정하고자 함	재심의
제1회 도시계획 위원회 (2021.1.25.)	① 토지거래계약에 관한 허가구역 재지정·해제(안) [부산광역시 강서구 일원] ※ 서면심의	• 토지거래허가구역 재지정 - 송정지구 : 0.76km ² (21.31~'23.2.28) • 토지거래허가구역 해제 - 봉림동 일원(둔치도 취락지) : 0.081km ²	원안가결
제2회 도시계획 위원회 (2021.2.25.)	① 토지거래계약에 관한 허가구역 지정(안) [부산광역시 강서구(가덕도) 일원]	• 토지거래허가구역 지정 - 가덕도 일원 : 21.28km ² (공고일로부터 5일 후 5년간)	원안가결
	② 부산광역시 시범구역 생활권계획(안) 자문 [사상구, 부산진구 일부 지역] A=17.5km ²	• 도시기본계획의 공간전략이 도시관리계획으로 연결되지 못하는 한계의 극복과 공간분야별 타 계획과의 정합성 확보, 시민생활과 밀접한 도시관리계획의 수립을 위해 도시계획적인 보완이 필요함 • 이에 「2030 부산도시기본계획(변경)」의 내용을 구체화하고, 시민 생활과 밀착된 계획수립을 위해 도시기본계획과 도시관리계획의 중간단위 계획인 "생활권계획(안)"을 시범적으로 수립하여 공간계획의 위계를 정립하고 부산도시기본계획의 기조와 맥락을 연계하는 도시관리계획 체계를 구축하고자 함	자문
	[보고] 부산광역시 건축물 높이계획 심의 운영 지침 [부산시 전역 주거, 상업, 공업지역] A=31,489.6m ²	• 도시경관 훼손 방지와 조망권보호를 위해 「부산광역시 건축물 높이계획 심의 운영지침」을 마련하여 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회 심의기준으로 활용하고자 함 ※ 법적 근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조 및 제114조, 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 1-3-2	추가 검토 후 재보고



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

시민, 해변
동북아 해양수도 부산

부산광역시 도시계획과(도시계획상임기획단)

47545 부산광역시 연제구 중앙대로 1001(연산동) | 대표전화 : 051-888-2475