

## 제 13 절 건축행정

---

- I. 건축행정
- II. 주택재개발사업
- III. 개발제한구역 설치 및 관리



# I 建築行政

## 1. 建築 行政

### 가. 주택공급

#### (1) 주택현황

2004년말 현재 우리구의 주택 보급율은 84%로써 총 주택수는 61,774호 이고 이중 공동주택이 64.3%, 단독주택이 35.7%를 차지하고 있으며, 우리 금정구는 부산시에서 가장 쾌적하고 살기좋은 주택지로 손꼽히고 있으며 최근 3년간 주택 보급 현황은 아래와 같다.

#### <주 택 보 급 률 현 황>

구 분	인구 (천명)	가구 (세대)	주 택				주 택 보급률(%)
			계	단 독	아파트	연립주택	
2002년	278	90,692	59,782	21,760	24,477	13,545	80.0
2003년	275	91,708	60,987	21,635	25,696	13,656	83.4
2004년	271	91,972	61,774	22,047	25,900	13,827	84.4

#### (2) 주택 건설 실적

1987년 하반기부터 주택 경기가 활성화되기 시작하였고, 1988년 금정구가 개칭되면서 주택 수요가 상당히 증가되었으며 2004년 현재 주택건설사업 추진 실적은 다음과 같다.

#### <2004년 완공사업장 현황>

사 업 장 명	위 치	규 모	세대수	준공일자
롯데인벤스 APT	청룡동 128 일원	14층, 1동	84	2004.11.17
부산성지 APT	서2동 산31-2 일원	20층, 1동	212	2004.12.10
구서.삼성연립재건축APT	구서동 415-3 일원	25층, 1동	181	2005. 2.23
덕인주택	구서동 415-14	20층, 1동	68	2004. 3. 6
삼백크라시아	구서동 420-35	20층, 1동	67	2004. 3.20
일천베스파	부곡동 325-6	15층, 1동	65	2004. 5.27
성원맨투로빌	구서동 177-27	20층, 1동	143	2004.10.13
유림노르웨이 APT	구서동 420-12	32층, 1동	297	2004.12.16

<2004년 현재 진행중인 사업장 현황>

사업장명	위치	규모	세대수	현공정
롯데캐슬골드 APT (구서주공재건축아파트)	구서동 236-1 일원	10~26층, 54동	3,654	60%
형제APT	청룡동 315 일원	10층, 3동	74	70%
경동2차 APT	청룡동 산 13-4 일원	15층, 3동	162	8%
대동 다:숲 APT	부곡동 778 일원	15층, 9동	499	2%
동원로알듀크 APT	부곡동 224-5 일원	11층, 2동	114	30%
대우직장조합주택(우남)	부곡동 225-56 일원	18층, 2동	68	50%

나. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고 정부에서는 기본적인 사항만을 주택법으로 규정하고 있으며, 동규정에 의거 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표 회의를 구성, 관리에 관한 주요 사항을 결정 운영토록 하고 있으며, 세부적인 사항은 각 공동주택 관리 규약으로 규정하고 있다.

구청에서는 300세대 이상이거나 승강기 또는 중앙집중식 난방이 설치된 150세대 이상 공동 주택 단지에 대하여 년 2회 이상 관리실태를 점검, 지도하고 있으며 16층 이상 고층아파트에 대해서는 1·2종 시설물로 분류하여 반기마다 정기점검을 실시하고 3년마다 정밀점검, 정밀안전진단을 실시토록 관리주체에 대하여 지속적인 교육을 실시하고 있다.

<공 동 주 택 현 황>

구 분	단 지 수	동 수	세 대 수
계	171	416	22,595
일 반 관 리	137	278	7,937
의 무 관 리	36	151	16,469

<1·2종 시설물중 공동주택 현황>

구 분	단 지 수	동수	정기점검현황 (대상동수/실시)
1종시설물	경보온천외 13개소	47	47/47
2종시설물	한진빌라외 13개소	23	23/23

## 다. 건축행정

건축행정은 일반시민들의 생활에 직·간접으로 이해 관계가 있게 되므로 자연히 민원의 소지가 많고, 또한 건축관련 법규는 주차장법을 비롯하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건설산업기본법, 소방법, 건축사법, 폐기물관리법 등 일반시민이 알기 어려운 전문분야에 속하므로 주민편익 도모를 위해 건축 관련 법규를 좀 더 쉽게 개선해야 할 과제를 안고 있다. 앞으로의 건축은 단순한 주거의 개념에서 탈피하여 장기적인 차원에서 도시 발전과 쾌적한 환경을 조성하는 방향으로 이루어져야 할 것이다. 특히 21세기 미래 지향적 건축문화 조성을 목표로 2005년도에도 다음과 같은 주요 시책에 중점을 두고 내실있게 추진할 것이다.

- ① 쾌적한 도시 환경을 위해 불법건축행위를 사전에 예방코자 개발제한구역순찰, 건축물부설주차장 관리실태 및 사용승인 건축물 상설점검, 푸른부산가꾸기운동을 지속적으로 실시할 예정이며,
- ② 빈틈없는 안전점검의 실시로 재해위험 건축물의 관리강화와 노후 불량 공동주택의 재건축을 유도하여 쾌적한 도시환경 정비에 이바지할 계획이며,
- ③ 환경친화적인 도시미관을 구축코자 깨끗하고 친근한 공사장 조성, 주택재개발사업 추진, 서1지구 주거환경 개선사업 추진, 도보순찰대 편성·운영하여 쾌적한 도심 조성 및 살기좋은 금정구 건설에 주력하고 있으며, 건축사진전 개최등 주민과 함께 하는 건축행정을 구현코자 하며,
- ④ 주민위주의 행정서비스를 제공코자 건축 인·허가등 민원업무의 적정처리와 전문가의 건축상담실, 건축민원 서비스 개선을 위한 건축행정서비스헌장 적극 실천등 건축행정 쇄신을 위해 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

## 2. 違法 建築物 指導 · 管理

우리구의 경우 서동의 정책이주지등 영세민 밀집지역과 Green-Belt내의 기준고가가 많으며 자녀들의 성장, 핵가족화, 도시 근로자의 급증으로 주택규모의 확장이 필요하나 기존 주택의 대지의 여건으로는 적법하게 건축하는 것이 불가능하여 신축하는 사례가 빈번하고, 특히 최근에는 재산 증식 등을 목적으로 무허가 건축물을 축조하는 현상이 나타나고 있으며, 단속·철거시 반발, 저항, 무허가 건물 시공자의 농간 등으로 철거 및 재건립의 악순환이 거듭되는 도시 행정의 취약 분야이다.

이를 극복하고 법질서 확립 및 공권력을 회복하고 계층간 불신을 해소하고 주

**【제2부 부문별 행정】**

택 문화의 정착을 위하여 무허가 건축이 근절될 때까지 강력한 의지로 지속적인 단속을 추진하였고, 정부에서도 계속적으로 건축법을 완화하여 적법하게 건축하도록 유도하고 있으며 최근 2년간 년도별 단속 실적은 다음과 같다.

**<위법 건축물 단속 현황>**

구 분	적 발	행 정 조 치			철 거	기 타
		고 발	이행강제금 부과			
			신 규	재부과		
2003년	874	104	322	408	144	
2004년	965	80	215	599	151	

**3. 住居環境 改善 · 營繕 事業**

**가. 주거환경개선사업 추진현황 및 실적**

건축법등 각종 법규에 건축행위를 하지 못하는 달동네 등의 불량주택과 소규모 택지의 건축규제를 완화하여 주택 건립 및 공공 시설 등을 정비하여 주민의 복리증진과 도시환경 개선에 기여하는 사업으로 동사업을 위한 도시저소득주민의주거환경을위한 임시조치법(2005년 6월 30일까지 한시법)이 제정되었다. 우리구 주거환경 개선사업은 서1지구를 대상으로 사업 추진하고 있다.

**<주거환경 개선사업 지구 현황>**

구 분	지구명	해당동	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	건축물(동)	비 고
지구지정	서1지구	서1,2,4동 부곡4동	서동302 번지일원	247,543.1	3,775	부산시고시제66호(91.2.25)

사업추진 지역중 정책 이주지인 서1지구는 '90.8.20자로 지구지정 및 '91.2.25개선 계획이 고시되어 공공기반 시설은 거의 완료되었으며, 주택개량 사업은 '91년부터 본격 착수되었으며 그 추진실적은 다음과 같다.

**<주택개량 동수 및 실적>**

(2004. 12. 31 현재)

구 분	대상동수	개량실적	추진율(%)	주택개량 자금지원
계	3,775	1,872	49.59	
주 택 개 량	940	919	97.77	
양 성 화	2,835	953	33.62	

## 나. 영선사업

우리구는 1988. 1. 1 신설되면서 부산대학 및 장전동 전철역에서 임시 업무를 보다가 부곡동 78번지 일대에 가청사를 건립, 1988. 3월에 개청되었으며 최신시설을 갖춘 현대식 구청사가 1991. 8. 26일 준공됨으로써 장래 행정수요 증가에 대비한 쾌적한 사무공간 확보와 대민봉사 및 행정의 편의를 도모할 수 있게 되었으며, 2004. 3. 22일 구청사 별관이 준공됨으로써 한차원 더 높은 행정서비스 제공은 물론 구민이 감동하는 자치행정을 실현하는 계기가 되었다.

또한 금사동에 사회편익 시설확충 및 구민의 사회참여 기회를 부여하고 지역발전을 도모할 수 있는 금정복지회관이 1990. 12. 10 개관되었고, 근로청소년들의 정서 함양을 위한 금정근로청소년 회관이 1992. 3월에 개관되었으며, 노인복지를 위한 오륜·서2·서3·부곡3·부곡4·구서1·금사동 금천경로당, 회동동 회동경로당 등 노인복지시설을 확충하였다.

21세기 늘어나는 행정수요에 대비하고 2000년부터 시작된 동사무소의 주민자치센터로의 전환과 관련 관내 16개 진 동사무소의 시설 개·보수공사를 완료하였고, 남산동민의 오랜 숙원사업인 남산동사가 2004. 1. 10 신축(준공)됨으로써 한차원 더 높은 행정서비스를 제공할 수 있게 되었으며, 30만 구민의 숙원사업인 금정문화회관의 완공으로 복지금정 건설에 일로하였다.

구민의 독서문화 증진을 위한 금정도서관이 1996. 12월에 개관되어 운영중에 있으며, 주5일근무 시행에 따른 가족단위의 도서관 이용에 대한 욕구충족을 위해 2005년 2월에 기존 도서관 1층을 어린이 디지털 문화도서실로 재구성하여 이용자에게 문화욕구 충족 및 효율적인 서비스를 제공하고 있다.

고령화 시대로 접어들면서 건강과 삶의 질에 대한 관심증가와 여가 활동에 대한 욕구충족을 위해 대중적인 생활체육시설의 확충이 요구됨에 따라 부곡동 961번지 일원에 수영장, 헬스장 등의 시설을 갖춘 국민체육센터 건립계획을 수립하여 2004년 12월에 설계용역을 착수하여 추진중에 있으며 2006년 11월에 완공될 예정이다.



## II 住宅再開發 事業

### 가. 재개발의 필요성

도시가 성장·발전함에 따라 기존 도시시설은 기능이 쇠퇴되어 부적합하게 되고, 도시기반 시설의 양적 부족과 질적인 노후화를 가져올 뿐 만 아니라, 도시 미관의 악화 등 물적·경제적·사회적인 문제가 발생하게 되어 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위한 대응책으로 주택재개발 사업이 절실히 요청되고 있는 실정이다.

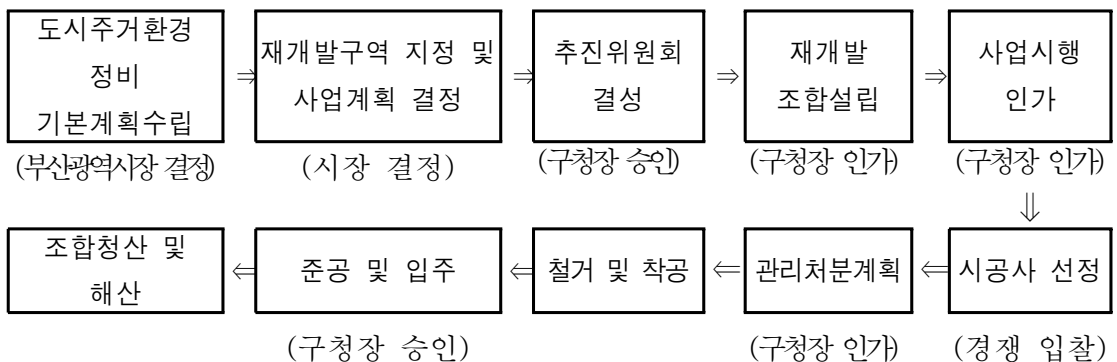
### 나. 부산시 재개발기본계획에 반영된 우리구 재개발구역지정및예정지 현황

구역면	위 치	면적(㎡)	유 형	시행방식	건 폐 율	용 적 율
장전1	장전2동 521번지 일원	218,400	주택재개발 구역지정	철거/수복	50%이하	280%이하
부곡1	부곡4동 산134번지 일원	47,000	시기본계획 구역지정	철거	50%이하	220%이하
서동1	서1동 495번지 일원	24,000	시기본계획 구역기정	철거	50%이하	220%이하

#### ○ 우리구 시범 사업장 : 장전1구역

- 부산시의 재개발기본계획에 의하여 금정구의 경우 장전2동이 재개발 우선 사업장으로 선정되어 현재 주택재개발이 진행되고 있다.

### 다. 주택재개발사업 추진절차





## 라. 장전1구역 주택재개발 추진 내용

2001년 6월 4일 장전 재개발 구역지정 결정을 위하여 2002년 11월 25일 부산광역시에 장전1 주택재개발구역지정 신청을 하여, 2003년 4월 3일 장전1주택재개발 구역지정과 같은해 6월 19일 장전1주택재개발정비계획이 결정·고시되었으며, 2003년 9월 30일, 10월 7일 제1지구 및 제2지구 추진위원회가 승인되고 2004년 4월 28일, 5월 10일 제1지구 및 제2지구 조합설립 인가되었으며, 2004년 12월 16일 제1지구 사업시행인가 신청이 있어 현재 협의중에 있다.

## 마. 앞으로 추진계획

2003년 7월 1일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 체제에 따라 새로이 고시될 부산광역시 도시주거환경정비기본계획에 우리구의 도시주거환경개선이 필요한 지역이 포함될 수 있도록 부산광역시와 유기적인 협조를 하고, 추진중인 장전1주택재개발구역에 대해서는 조속한 사업시행을 통하여 원활한 재개발사업추진에 행정력을 집중하고자 합니다.

# Ⅲ 開發制限區域 設置 및 管理

## 가. 개발제한구역 지정 목적

도시의 무절제한 인구집중으로 주택난, 식수난, 교통난등의 발생 뿐만 아니라 이에 따르는 공해 및 자연훼손등의 문제가 발생, 이에 도시집중의 방지는 물론 무절제한 도시팽창의 방지와 도시주변 농촌 자연환경보전에 대한 필요성을 통감 1971년 도시계획법을 개정 도시주변에 개발제한구역을 설치하게 되었다.

## 나. 지정 기준

- (1) 당장 인구의 집중을 억제할 필요가 있는 대도시(서울,부산등)
- (2) 무질서한 도시 팽창이 우려되는 도청 소재지
- (3) 공업발전으로 급속한 도시화가 예상되는 지방 도시
- (4) 관광 및 자연환경을 보전할 필요가 인정되는 지방 도시
- (5) 국방 안보상 개발을 제한할 필요가 있는 지역

## 다. 개발제한구역 관리

### (1) 연 혁

- 1942부산부 편입
- 1957동래구로 발족
- 1971개발제한구역 지정 고시 → 1972년 지적 고시
- 1976해운대구 승격 분리 및 북구 금성동 편입으로 개발제한구역 축소(39.24km<sup>2</sup>)
- 1988동래구에서 분구로 금정구 개설

### (2) 현 황

#### □ 일반현황

구 분	행 정 구 역		개 발 제 한 구 역 현 황					
	동 수	면 적	동 수	면 적	자 연 부락수	건 물 동 수	가구수	인 구
계	18	65.15km <sup>2</sup>	15	35.172km <sup>2</sup> (54%)	38	3,165	2,259	6,709

## □ 지역특성

- 구 전체면적의 54%가 개발제한구역이며, 상수원보호구역임
- 대부분 화훼, 당근농사 및 음식점으로 생활유지
- 도시농촌 복합지역

## (3) 개발제한구역 집단취락 우선해제 및 지구단위계획 수립

## □ 추진상황(실적)

- '02. 4월 : 부산시 개발제한구역 정비기본계획 용역
- '02. 4 ~ 8월 : 대상취락 기초조사 및 현장심사
- '02. 9월 : 대상취락 해제 경계선 설정
- '02. 9 ~ 12월 : 대상취락 해제 절차 이행(주민공람, 시의회 의견청취)
- '03. 2월 : 이의신청에 대한 재공람·공고
- '03. 3월 : 도시계획위원회 심의(부산시)
- '04. 8. 28 : 50호이상 집단취락지역 G.B 해제결정
- '05. 3. 9 : 20호이상 집단취락지역 G.B 해제결정

## □ 금후계획

- '05. 7 ~ 8월 : 지구단위계획 입안요청(구 → 시)
- '05. 8 ~ 9월 : 도시계획위원회 심의 및 건교부 심의요청
- '05. 9 ~ 10월 : 소규모 집단취락지 지구단위계획 결정 및 지적고시 예정

## (4) 개발제한구역의 효율적인 관리

## □ 단속방침

- 유관기관 및 주민의 공조체제 확립으로 발생 징후부터 예방행정
- 자연을 보호하고 불법행위를 엄단하는 책임행정
- 주민의식구조 개선 및 단속직원의 수준 향상을 위한 개발행정

## □ 취약시기별 단속내용

- 동절기 - 무단용도변경(비닐하우스→주거용)행위
- 하절기 - 하천, 계곡 등의 형질변경, 가설물 설치 행위
- 행락철 - 범어사계곡 및 금정산 일원 잡상인, 음식점등의 불법행위
- 선거 전후 - 선거시기를 틈타 불법행위를 하려는 주민 의식구조부터 변화
- 불법행위 발생시는 강제철거 및 고발 등 강력한 행정조치

