

제 13 절 건축행정

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

I. 건축행정

1. 건축 행정

가. 주택공급

□ 주택현황

2005년말 현재 우리구의 주택 보급율은 85.5%로써 총 주택수는 62,703호이고 이 중 공동주택이 65.1%, 단독주택이 34.9%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	
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
2005년	265	91,781	62,703	21,920	26,887	13,896	85.5

□ 주택 건설 실적

1987년 하반기부터 주택 경기가 활성화되기 시작하였고, 1988년 금정구가 개칭되면서 주택 수요가 상당히 증가되었으며, 2005년 현재 주택건설사업 추진 실적은 다음과 같다.

<2005년 완공사업장 현황>

사 업 장 명	위 치	규 모	세대수	준공일자
동원로알듀크 APT	부곡동 224-5 일원	11층, 2동	114	2005
대우직장조합주택(우남)	부곡동 225-56 일원	18층, 2동	68	2005. 8. 19
구서·삼성연립재건축APT	구서동 415-3 일원	25층, 1동	181	2005. 2. 23
롯데캐슬골드 APT (구서주공재건축아파트)	구서동 236-1 일원	10~26층, 54동	3,654	2006. 3.
형제APT	청룡동 315 일원	10층, 3동	74	2006. 3.
건설뱅크	부곡동 224-5 일원	11층, 2동	114	2005. 10.
부성타워	구서동 178-8일원	9층, 1동	30	2005. 5. 3

【제2부 부문별 행정】

<2006년 현재 진행중인 사업장 현황>

사업장명	위치	규모	세대수	현공정
경동2차 APT	청룡동 산 13-4 일원	15층, 3동	162	50%
대동 다숲 APT	부곡동 778 일원	15층, 9동	499	30%

나. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고 정부에서는 기본적인 사항만을 주택법으로 규정하고 있으며, 동규정에 의거 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의를 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 150 세대 이상 공동 주택 단지에 대하여 년 2회 이상 관리실태를 점검, 지도하고 있으며, 16층이상 고층 아파트에 대해서는 1·2종 시설물로 분류하여 반기마다 정기점검을 실시하고, 3년마다 정밀점검, 정밀안전 진단을 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	426	24,240
일 반 관 리	134	274	7,590
의 무 관 리	37	152	16,650

<1·2종 시설물중 공동주택 현황>

구 분	단 지 수	동수	정기점검현황 (대상동수/실시)
1종 시설물	경보온천외 14개소	48	48/48
2종 시설물	한진빌라외 15개소	26	26/23

다. 건축행정

건축행정은 일반 시민들의 생활에 직·간접으로 이해 관계가 있게 되므로 자연스럽게 민원의 소지가 많고, 또한 건축관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시

계획법, 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, 미래 지향적 건축문화 조성을 목표로 2006년도에도 다음과 같은 주요 시책에 중점을 두고 내실있게 추진할 것이다.

쾌적한 도시 환경을 위해 불법건축행위를 사전에 예방코자 개발제한구역 순찰, 건축물부설주차장 관리실태 및 사용승인 건축물 상설점검, 푸른부산가꾸기운동을 지속적으로 실시할 예정이며, 빈틈없는 안전점검의 실시로 재해위험 건축물의 관리강화와 노후 불량 공동주택의 재건축을 유도하여 쾌적한 도시환경 정비에 이바지할 계획이며, 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, 건축사전전 개최 등 주민과 함께 하는 건축행정을 구현코자 하며, 주민위주의 행정서비스를 제공코자 건축 인·허가등 민원업무의 적정처리와 전문가의 건축상담실, 건축민원 서비스 개선을 위한 건축행정서비스현장 적극 실천등 건축행정 쇄신을 위해 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

2. 위법 건축물 지도 관리

우리구는 서동의 정책이주로 인한 저소득층 밀집 지역 및 도심내 주거 공간의 협소, Green-Belt내의 기존 주택 등이 많고 자녀들의 성장, 핵가족화, 도시 근로자의 증가로 인한 주택 규모의 확장이 필요한 경우를 가지고 있다. 그러나 기존 주택의 대지의 여건으로는 적법한 건축이 어려워 무단으로 신축하는 사례가 빈번하고 또한 무허가 건축 시공자의 농간 등으로 인한 무단 증축으로 단속시 반발이 심하고 그에 따라 철거 및 재건축의 악순환이 거듭되는 등 도시 행정의 많은 취약점을 안고 있다.

이를 극복하고 법질서 확립 및 공권력 회복, 계층간 불신 해소 및 주택 문

【제2부 부문별 행정】

화의 정착을 위하여 무허가 건축이 근절될 때까지 강력한 의지로 지속적인 단속을 추진하였으며, 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		
2004년	677	34	97	429	151	
2005년	613	24	80	393	140	

3. 주거환경 개선·영선 사업

가. 주거환경개선사업 추진현황 및 실적

건축법 등 각종 법규에 건축 행위를 하지 못하는 달동네 등의 불량 주택과 소규모 택지의 건축 규제를 완화하여 주택 건립 및 공공 시설 등을 정비하여 주민의 복리증진과 도시 환경 개선에 기여하는 사업으로 동사업을 위한 도시 저소득 주민의 주거환경을 위한 임시 조치법(2007년 6월 30일까지 한시법)이 제정되었다. 우리구 주거환경 개선 사업은 서1지구를 대상으로 사업 추진하고 있다.

<주거환경 개선 사업 지구 현황>

구 분	지구명	해당동	위 치	면적(㎡)	건축물(동)	비 고
지구지정	서1지구	서1,2,4동 부곡4동	서동302 번지일원	247,543.1	3,775	부산시고시제66호(91.2.25)

사업추진 지역 중 정책 이주지인 서1지구는 '90. 8.20자로 지구지정 및 '91. 2.25개선 계획이 고시되어 공공 기반 시설은 거의 완료되었으며, 주택개량 사업은 '91년부터 본격 착수되었으며 그 추진 실적은 다음과 같다.

<주택개량 동수 및 실적>

(2005. 12. 31. 현재)

구 분	대상동수	개량실적	추진율(%)	주택개량 자금지원
계	3,775	1,960	51.92	

구 분	대상동수	개량실적	추진율(%)	주택개량 자금지원
주 택 개 량	940	927	98.62	
양 성 화	2,835	1,033	36.44	

나. 영선사업

우리구는 1988. 1. 1 신설되면서 부산대학 및 장전동 전철역에서 임시 업무를 보다가 부곡동 78번지 일대에 가청사를 건립, 1988. 3월에 개청되었으며 최신 시설을 갖춘 현대식 구청사가 1991. 8. 26일 준공되었다. 이로써 장래 행정수요 증가에 대비한 쾌적한 사무공간 확보와 대민봉사 및 행정의 편의를 도모할 수 있게 되었으며, 2004. 3. 22. 구청사 별관이 준공됨으로써 질높은 행정서비스 제공의 계기가 되었다.

또한, 금사동에 사회편익 시설 확충 및 구민의 사회참여 기회를 부여하고 지역 발전을 도모할 수 있는 금정복지회관이 1990. 12. 10 개관되었고, 근로청소년들의 정서 함양을 위한 금정근로청소년 회관이 1992. 3월에 개관되었다.

노인복지를 위한 오륜·서2·서3·부곡3·부곡4·구서1·금사동 금천경로당, 회동동 회동경로당 등 노인복지 시설을 확충하였다.

21세기 늘어나는 행정수요에 대비하고 2000년부터 시작된 동사무소의 주민자치센터로의 전환과 관련 관내 16개 전 동사무소의 시설 개·보수공사를 완료하였고, 남산동민의 오랜 숙원 사업인 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 운영 중에 있으며, 주5일 근무 시행에 따른 가족 단위의 도서관 이용에 대한 욕구 충족을 위해 2005년 2월에 기존 도서관 1층을 어린이 디지털 문화도서실로 재구성하여 이용자에게 문화 욕구 충족 및 효율적인 서비스를 제공하고 있다.

고령화 시대로 접어들면서 건강과 삶의 질에 대한 관심 증가와 여가 활동에 대한 욕구 충족을 위해 대중적인 생활체육 시설의 확충이 요구됨에 따라 부곡동 961번지 일원에 수영장, 헬스장 등의 시설을 갖춘 국민체육 센터 건립 계

【제2부 부문별 행정】

획을 수립하여 공사 추진 중에 있으며, 동래 초등학교 내에 지상 1층, 연면적 1,139.6㎡ 규모로 배드민턴, 배구, 농구 등을 즐길 수 있는 다목적 실내체육관을 건립 중에 있다.

Ⅱ. 주택재개발 사업

1. 재개발의 필요성

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

2. 부산시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 반영된 우리구 재개발 구역 지정 및 예정지 현황

가. 주택 재개발 정비 구역별 현황 : 11개소

(2005. 12. 31. 현재)

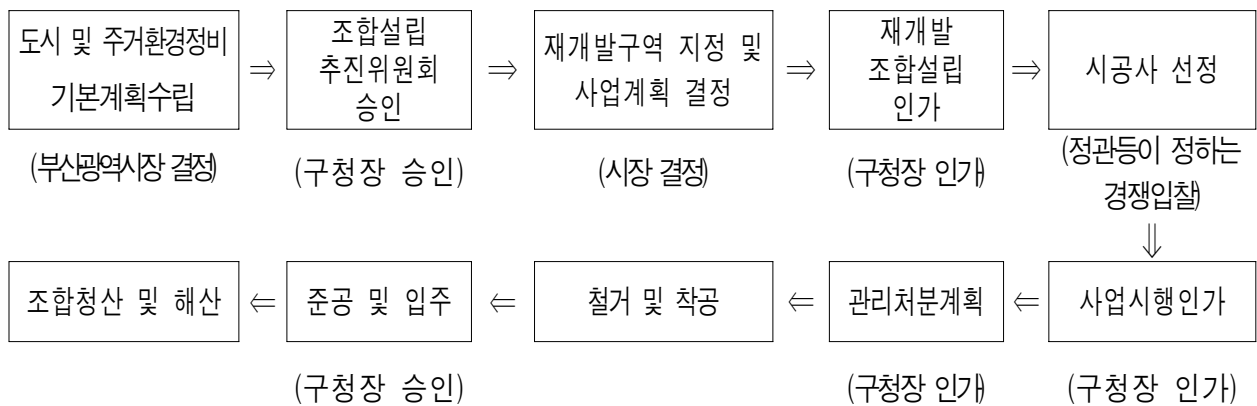
구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
서동-재개발-①	서1동 495번지 서1동사무소 일원	45.9	주거관리 (220)	추진위 승인	
부곡-재개발-①	부곡4동 산134번지 동현중학교 남측 일원	45.6	주거관리 (220)	-	
부곡-재개발-2	부곡2동 279번지 현국초등학교 남측 일원	115.3	주거정비 (240)	-	
부곡-재개발-3	부곡3동 65번지 선경APT 서측일원	15.2	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-①	장전2동 521번지 LG금정APT 일원	285.5	개발유도 (260)	조합설립인가	
장전-재개발-2	장전1동 187번지 동일맨션 서측 일원	19.6	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-3	장전3동 637번지 장전2마을금고 일원	88.6	개발유도 (260)	추진위 승인	
장전-재개발-4	장전1동 264번지 부산대국제회관 동측 일원	17.9	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-5	장전1동 271번지 현대APT 동측 일원	21.8	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-6	장전3동 619번지 금정초등학교 남측 일원	35.1	주거정비 (240)	추진위 승인	
구서-재개발-1	구서1동 609번지 구서1동사무소 일원	70.9	주거정비 (240)	-	

【제2부 부문별 행정】

나. 우리구 재개발 추진현황

부산시의 재개발 기본계획에 의하여 금정구의 경우 장전2동이 재개발 우선 사업장으로 선정되어 현재 주택 재개발 사업(사업시행인가 신청)이 진행 중에 있으며, 2005.09.21. 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획이 고시됨에 따라 재개발 예정구역이 추가되어 조합설립 추진 위원회승인 신청 등 사업이 활발히 추진되고 있다.

3. 주택재개발 사업 추진절차



4. 장전1구역 주택 재개발 추진 내용

2001년 6월 4일 장전 재개발 구역지정 결정을 위하여 2002년 11월 25일 부산광역시에 장전1 주택재개발 구역 지정 신청을 하여, 2003년 4월 3일 장전1 주택 재개발 구역 지정과 같은 해 6월 19일 장전1주택 재개발정비 계획이 결정·고시되었으며, 2003년 9월 30일, 10월 7일 제1지구 및 제2지구 추진 위원회가 승인되고 2004년 4월 28일, 5월 10일 제1지구 및 제2지구 조합설립 인가되었으며, 2004년 12월 16일 제1지구, 2005년 3월 2일 제2지구에서 사업 시행인가 신청하여 교육청 등 관련기관 협의 중에 있다.

5. 앞으로 추진 계획

2005년 9월 21일 고시된 2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획

에 따라 우리구 예정구역의 조합설립 추진위원회 추진 및 정비구역 지정 등 정비 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하며, 장전1구역의 사업시행 인가 및 관리처분 계획인가 등 절차 이행에 차질이 없도록 행정 지원에 만전을 기하고자 한다.

Ⅲ. 개발제한 구역 설치 및 관리

1. 개발제한 구역 지정 목적

도시의 무절제한 인구 집중으로 주택난, 식수난, 교통난 등의 발생 뿐만 아니라 이에 따르는 공해 및 자연 훼손 등의 문제가 발생, 이에 도시 집중의 방지는 물론 무절제한 도시 팽창의 방지와 도시주변 농촌 자연환경 보전에 대한 필요성을 통감 1971년 도시 계획법을 개정 도시 주변에 개발제한 구역을 설치하게 되었다.

2. 지정 기준

- 가. 당장 인구의 집중을 억제할 필요가 있는 대도시(서울, 부산 등)
- 나. 무질서한 도시 팽창이 우려되는 도청 소재지
- 다. 공업 발전으로 급속한 도시화가 예상되는 지방 도시
- 라. 관광 및 자연 환경을 보전할 필요가 인정되는 지방 도시
- 마. 국방안보상 개발을 제한할 필요가 있는 지역

3. 개발제한구역 관리

가. 연 혁

- 1942 부산부 편입
- 1957 동래구로 발족
- 1971 개발제한구역 지정 고시 → 1972년 지적 고시
- 1976 해운대구 승격 분리 및 북구 금성동 편입으로 개발제한구역 축소 (39.24km²)
- 1988 동래구에서 분구로 금정구 개설
- 2000 개발제한 구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행

나. 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	자연부락수	건물동수	가구수	인 구
계	18	65.20km ²	15	38.678km ² (59.3%)	23	2,176	1,401	3,893

□ 지역특성

- 구 전체 면적의 59.3%가 개발제한 구역이며, 상수원보호 구역임
- 대부분 화훼, 당근 농사 및 음식점으로 생활 유지
- 도시 농촌 복합 지역

다. 개발제한 구역 집단 취락 우선 해제 및 지구단위 계획 수립

□ 추진 상황(실적)

- '02. 4월 : 부산시 개발제한 구역 정비기본 계획 용역
- '02. 4 ~ 8월 : 대상취락 기초 조사 및 현장 심사
- '02. 9월 : 대상취락 해제 경계선 설정
- '02. 9~ 12월 : 대상취락 해제 절차 이행(주민공람, 시의회 의견청취)
- '03. 2월 : 이의신청에 대한 재공람·공고
- '03. 3월 : 도시계획 위원회 심의(부산시)
- '04. 8. 28 : 50호이상 집단취락 지역 G.B 해제 결정
- '05. 3. 9 : 20호이상 집단취락 지역 G.B 해제 결정
- '05. 9. 14 : G.B 해제안 및 지구단위 계획(안) 구의회 설명회 개최
- '05. 11. 9 : 도시관리계획(G.B 추가해제안, 지구단위계획안) 결정(변경) 신청완료

□ 금후계획

- '06. 11월 : 금정구 G.B 해제지(집단취락지) 지구단위 계획 구역지정 및 지구단위계획안 결정(변경) 및 지형도면 고시 예정

【제2부 부문별 행정】

라. 개발제한 구역의 효율적인 관리

□ 단속방침

- 유관기관 및 주민의 공조 체제 확립으로 발생 징후부터 예방 행정
- 자연을 보호하고 불법 행위를 엄단하는 책임 행정
- 주민의식 구조 개선 및 단속 직원의 수준 향상을 위한 개발 행정

□ 취약 시기별 단속내용

- 동절기 - 무단용도 변경(비닐하우스→주거용) 행위
- 하절기 - 하천, 계곡 등의 형질 변경, 가설물 설치 행위
- 행락철 - 범어사 계곡 및 금정산 일원 잡상인, 음식점 등의 불법 행위
- 선거 전후 - 선거 시기를 틈타 불법 행위를 하려는 주민 의식 구조부터 변화
- 불법 행위 발생시는 강제 철거 및 고발 등 강력한 행정 조치