



# 제2부 부문별 행정



## 제5편 안전도시국 \_ 제4장 건축과

제1절 / 건축행정

제2절 / 주택재개발·재건축 사업

제3절 / 개발제한구역 관리

# 제1절 건축행정

## 1. 주택 공급

### 가. 주택 현황

새로운 주택보급률 산정방법에 의하면, 2017년 말 현재 우리 구의 주택 보급률은 104.1%로써 총 주택 수는 102,529호로 이 중 공동주택은 약 61%, 단독주택이 약 37%를 차지하고 있다.

우리 구는 부산에서 쾌적하고 살기 좋은 구로 손꼽히며 최근 3년간의 주택 보급 현황은 아래와 같다.

〈 주택보급률 현황 〉

구 분	인구 (천명)	가구 (세대)	주 택					주 택 보급률 (%)
			계	단 독	아파트	연립·다세대 주택	기타	
2017년	244	98,500	102,529	38,427	43,064	19,748	1,290	104.1
2016년	244	102,379	104,692	42,187	42,140	19,045	1,320	102.3
2015년	253	91,454	100,777	38,455	41,718	19,467	1,137	110.2

### 나. 주택건설사업 실적

1970~80년대부터 인구증가 및 주거환경 악화 문제를 해소하기 위해 대규모 아파트 건설 사업이 추진되고 있으며, 1988년 우리 구 신설 이후 현재까지 주택 건설은 꾸준히 진행되고 있다. 특히 최근에는 청약통장 없이 간소하게 아파트 구입이 가능한 점을 이용한 지역주택조합 방식으로 아파트 건설을 추진하려는 움직임이 계속되고 있으나, 토지사용권 및 소유권확보, 사업계획승인 등 사업 과정이 매우 어렵고 각종 분쟁으로 사업기간이 장기화 되거나, 조합이 해산되는 경우가 빈번하니 특별히 유념을 바란다.

〈 2017년 주택건설사업계획승인 현황 〉

(2017.12.31. 현재)

사 업 장 명	위 치	규 모	아파트	오피스텔	공정률
구서동 두산포세이돈 아파트	구서동 86-16번지 일원	지하6층/지상32층, 2동	330	40호	7%
부곡동 삼한골든뷰 아파트	부곡동 267-6번지 일원	지하6층/지상37층, 5동	610	192호	4%

## 2. 건축 행정

### 가. 건축행정 추진

건축행정은 주민 생활에 직·간접적으로 영향을 끼치는 일이며 자연히 민원 발생의 소지가 많다. 또한 건축 관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시계획법, 건설산업 기본법, 소방법, 건축사법, 폐기물관리법 등 일반주민이 알기 어려운 전문분야에 속해 주민편익 도모를 위해 좀 더 쉽게 개선해야 할 필요가 있다. 아울러 앞으로의 건축은 단순 주거의 개념에서 탈피, 장기적 차원의 도시 발전과 쾌적한 환경을 조성하는 방향으로 이루어져야 할 것이다.

특히, 2018년도에도 미래지향적 건축문화 조성을 목표로 다음과 같은 주요 업무에 중점을 두어 추진에 만전을 기할 것이다.

- ① 위법건축행위를 사전에 예방하여 쾌적한 도시환경을 조성하기 위해 적극적인 계도활동 및 단속, 개발제한구역 순찰 강화 등을 지속적으로 실시할 예정이며,
- ② 사용승인 건축물의 상설점검 등 빈틈없는 안전점검의 실시로 재해위험 건축물의 관리강화와
- ③ 주택재개발사업과 서·금사재정비촉진사업의 적극적인 추진, 깨끗하고 친근한 공사장 조성 등을 통해 환경친화적인 도시미관 구축 및 살기 좋은 금정구 건설에 주력하고,
- ④ 건축 인·허가 등 민원업무의 적정처리와 전문가의 건축상담실, 건축 민원 서비스 개선을 위한 건축행정서비스현장 적극실천 등 주민중심의 건축행정 쇄신을 위해 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

### 나. 영선(營繕) 사업

금정구 개청 이후 질 높은 행정서비스 제공과 행정수요 증가에 따른 사무 공간 확충을 위해 구청 등 공공기관의 신·증축, 개·보수 공사 등이 시행되었다. 또한 노인 복지시설 및 사회복지시설에 대한 수요 증대와 구민들의 편익 증진, 여가 활용을 위한 문화·체육시설의 건립사업도 지속적으로 이루어지고 있다.

〈 주요 건축물 현황 〉

(2017.12.31. 현재)

공 사 명	대지위치	건축 규모	용 도	준공연도
금정구청사 신축	부곡동 78번지	-2/8층, 연면적 14,464.46㎡	공공업무시설	1991
금정근로청소년회관	부곡동 200-62번지	-1/3층, 연면적 2,082.2㎡	노유자시설	1992
금정도서관 신축	청룡동 산30번지	-1/3층, 연면적 8,466.27㎡	교육연구및복지시설	1996
금정문화회관 신축	구서동 481-9번지	-2/4층, 연면적 8,466.27㎡	문화및집회시설	2000
장애인재활자립장	서동 502-4번지	-1/5층, 연면적 763.1㎡	교육연구및복지시설	2003
남산동 주민센터 신축	남산동 21-5번지	0/3층, 연면적 649.56㎡	제1종근린생활시설	2004
금정구청 별관 증축	부곡동 78번지	-1/3층, 연면적 2,104.17㎡	공공업무시설	2004
금정도서관 증축	청룡동 산30번지	-1/3층, 증축면적 171.0㎡	교육연구및복지시설	2005
금정국민체육관 신축	구서동 산57-12번지	0/1층, 연면적 1,139.6㎡	체육관	2006
금정국민체육센터 신축	부곡동 961번지	-2/1층, 연면적 4,786.22㎡	운동시설	2007
구청 별관 증축	부곡동 78번지	-1/5층, 연면적 1306㎡	공공업무시설	2009
민방위실전훈련센터	부곡동 78번지	개·보수 및 리모델링	공공업무시설	2011
남산동 머드레 행복센터	남산동 26-12번지	개·보수 및 리모델링	노유자시설	2012
서동시장 고객편의시설	서동 302-18번지	개·보수 및 리모델링	공중화장실	2012
사회적기업 홍보관	부곡동 78번지	개·보수 및 리모델링	공공업무시설	2012
부곡1동주민센터 신축	부곡동 323-1번지	4층, 연면적 979.92㎡	제1종근린생활시설	2013
선두구동 목욕탕 신축	두구동 601-57번지	-1/2층, 연면적 692.8㎡	제1종근린생활시설	2013
서동 스마일 작은도서관 신축	서동 302-1071번지	2층, 연면적 81.79㎡	기설건축물	2013
부곡3동주민센터 회의실 증축	부곡동 59-11번지	-1/2층, 증축면적 34.98㎡	제1종근린생활시설	2013
금시제일상가 천막 설치	금시동 68-14번지	50m 구간 천막 설치	기설건축물	2013
서동시장 천막 설치(1차)	서동 302 일원	196.7m 구간 천막 설치	기설건축물	2013
서동시장 천막 설치(2차)	서동 339-1 일원	380.9m 구간 천막 설치	기설건축물	2013
머드레 장난감 도서관(1차)	남산동 48-22번지	개·보수 및 리모델링	근린생활시설	2013
머드레 장난감 도서관(2차)	남산동 48-22번지	개·보수 및 리모델링	근린생활시설	2013
금정문화회관 귀빈관	구서동 481번지	개·보수 및 리모델링	문화및집회시설	2013
봉황시장 천막 설치	서부곡로 5번길	122.3m 구간 천막 설치	기설건축물	2014
서동향토시장 일원 천막공사	서동 194-19번지 일원	665m 구간 천막 설치	기설건축물	2015
생활안전체험장 흡음공사	중앙대로 1777	강당 내 벽면 전체 흡음판 설치	공공업무시설	2015
원스톱 행복바구니 센터	중앙대로 1777	금정보건소 내 1층 및 3층 일부 내부 인테리어 공사	공공업무시설	2015
금성동 다목적 광장 공중화장실 신축	금성동 893-2 번지 다목적광장 내	1층, 연면적 24.96㎡	제1종근린생활시설 (공중화장실)	2016
금정도서관 노후시설 개보수공사	금정도서관로 33	1층 복리운지 조성, 냉난방설비 교체, 노후시설 보수·보강	도서관	2016
구서오시계시장 천막 교체공사	구서로 12	250m 구간 천막 설치	제1종근린생활시설	2016
건강생활지원센터 리모델링 공사	서동로 175번길 41-5	-1/2층, 연면적 430.8㎡	제1종근린생활시설	2016
만남이광장 휴게소 리모델링공사	중앙대로 1810	1층, 연면적 278.97㎡	제1종근린생활시설	2017
남산동주민센터 민원실 기능보강공사	중앙대로 2097번길 4	1층 민원실, 상담실 등 보수 보강	공공업무시설	2017

구민의 여가 활용과 체력증진을 위하여 부곡동 961번지 일원에 금정국민체육센터가 현재 운영 중이며, 선동 잔디 구장 개장에 따라 이용객의 편의 및 운영에 필요한 화장실 및 창고시설을 2007년 5월에 완공하였고, 2009년 5월에는 부족한 보건소 공간 확보를 위한 별관 2개 층 증축공사가 완료하였으며 2011년에 재난에 대한 이해와 체험을 통한 안전의식 함양의 기회제공을 위하여 민방위 실전훈련센터가 완료되었으며, 2012년에 노후·방치된 건축물을 리모델링하여 남산동 머드레 행복센터 등 주민 편의 공간 확보를 위한 공사 3건을 완료하였다.

아울러, 2013년에 부곡1동 주민센터 및 선두구동목욕탕 등 3건을 신축하였고, 부곡3동 주민센터 회의실을 증축하였으며, 금사제일상가 및 서동전통시장에 천막을 설치하고, 남산동 머드레 장난감 도서관과 금정문화회관 귀빈관을 리모델링 하였고, 2014년에는 봉황시장 천막을 설치하였다. 2015년에는 서동향토시장 일원 천막공사, 생활안전체험장 흡음판 설치, 원스톱 행복바구니 센터 내부 인테리어 공사로 구민에게 쾌적한 환경을 제공하였다. 2016년도에는 금정도서관 노후시설 개보수와 더불어 북 라운지를 조성했으며, 구서오시계시장 천막교체 공사 등을 진행하였다. 2017년도에는 만남의광장 휴게소 리모델링공사, 건강생활지원센터 리모델링 공사, 남산동 주민센터 민원실 기능보강공사로 한층 더 구민의 편의를 보장하였다.

#### 다. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있으며, 그 기본적인 사항은 「공동주택관리법」으로 규정하고 있다. 각 공동주택은 「공동주택관리법」에 의거 동별 대표자를 선출, 입주자 대표회의를 구성하여 공동주택 관리에 관한 주요 사항을 결정, 운영토록 하고 있으며 세부사항은 각 공동주택 관리규약으로 운영하게 되어 있다.

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

#### 〈 공동주택 현황 〉

(2017. 12. 31. 현재)

구 분	단 지 수	동 수	세 대 수
계	412	809	47,224
일 반 관 리	349	476	16,449
의 무 관 리	63	333	30,775

〈 1·2종 시설물 중 공동주택 현황 〉

(2017. 12. 31. 현재)

구 분	단 지 수	동수	정기점검 현황 (대상 동수/실시)
1종 시설물	부곡동 푸르지오 등 9개소	13	13/13
2종 시설물	경남한신아파트 등 54개소	320	320/320

### 3. 위법 건축물 지도·관리

우리 구는 서동의 정책이주로 인한 저소득층 밀집 등으로 주거공간 협소, 핵가족화, 도시근로자의 증가, 개발제한구역 내의 기존 주택 산재 등 주거환경 개선이 필요한 곳이 많다. 그러나 기존 주택 대지의 여건으로는 적법한 건축이 어려워 무단으로 증축하는 사례가 빈번하며 위법건축물의 철거 및 재건립 등의 악순환이 거듭되는 등 도시행정의 많은 취약점을 가지고 있다.

그러나 2014년 부산에서 주민행복지수가 가장 높은 도시로 선정된 우리구의 위상에 걸맞게 향후 도시재생의 다양한 사업추진과 법질서 확립 및 공권력 회복, 계층 간 불신 해소, 올바른 주택문화의 정착을 위하여 위법행위에 대한 지속적인 계도활동과 단속을 하고 있으며, 최근의 단속 실적은 다음과 같다.

〈 위법 건축물 단속 현황 〉

(단위 : 천원)

구 분	계		재부과		신규발생		시정 완료
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
2017년	866	599,987	753	463,842	113	136,145	110

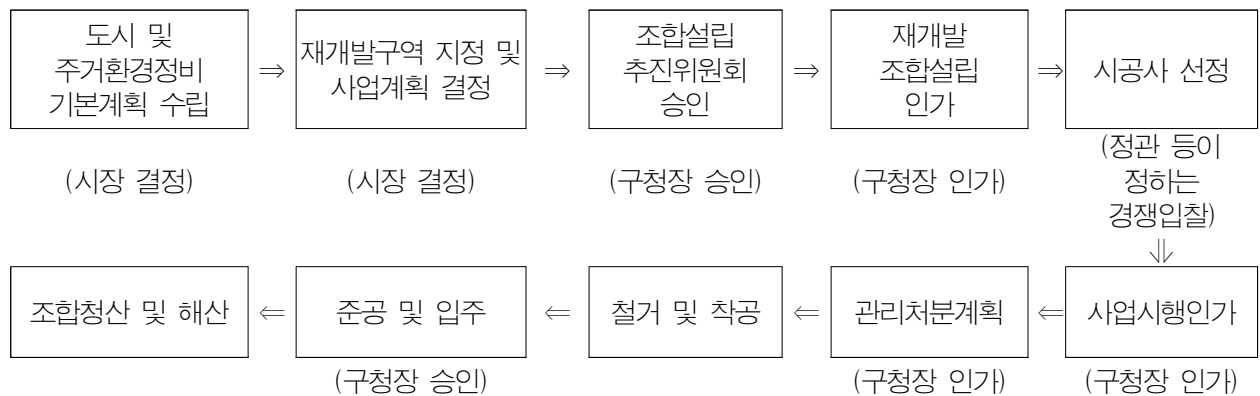
## 제2절 주택재개발 · 재건축 사업

### 1. 주택재개발·재건축 사업

#### 가. 재개발의 필요성

도시가 성장·발전함에 따라 발생하는 도시기반 시설의 양적 부족과 질적 노후화는 도시 미관의 악화 등 여러 가지 문제를 유발시킨다. 이에 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량 건축물을 효율적으로 정비하기 위한 주택재개발·재건축 사업이 필요하다.

#### 나. 주택재개발(재건축) 사업 추진절차



#### 다. 재개발·재건축구역 지정 및 예정지 현황

2017. 8. 30. 『2020 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경』의 고시에 따라 현재 정비구역별로 사업이 추진되고 있다.

##### 1) 주택재개발 정비구역별 현황 : 3개소

(2017. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
부곡-재개발-2	부곡2동 279번지 현곡초등학교 남측 일원	125.8	주거정비 (240)	조합설립 준비중	
장전-재개발-①-1	장전2동 713번지 일원	83.2	개발유도 (260)	준공	
장전-재개발-①-2	장전2동 718번지 일원	98.5	개발유도 (260)	준공	
장전-재개발-3	장전3동 637번지 장전3동새마을금고 일원	91.8	개발유도 (260)	착공	

2) 주택재건축 정비구역별 현황 : 8개소

(2017. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
부곡-재건축-1	부곡동 970번지 롯데캐슬디아망	14.8	주거정비 (240)	준공	
구서-재건축-1	구서2동 1051번지 구서롯데캐슬	167.8	주거정비 (240)	준공	
구서-재건축-2	구서1동 561번지 일원 (예그린, 무지개)	35.9	주거정비 (240)	준공	
구서-재건축-3	구서1동 252번지 일원 (한일, 창신, 고려맨션)	15.1	주거정비 (240)	추진위 승인	
구서-재건축-4	구서1동 167번지 일원	11.2	주거정비 (240)	추진위 승인	
청룡-재건축-1	청룡동 87-2번지 일원(범양맨션)	11.8	주거정비 (240)	추진위 승인	
남산-재건축-1	남산동 3-1번지 일원 (삼창, 청파, 유창아파트)	13.4	주거정비 (240)	추진위 승인	
구서-재건축-5	구서동 185-1번지(선경아파트)	38.6	주거정비 (240)	예정구역	

3) 서·금사재정비촉진지구 구역별 현황 : 4개소

(2017. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
촉진-재개발-A	부곡동, 322-4, 773-1번지 일원	119.9	재정비촉진계획에 의거 시행	추진위 승인	
촉진-재개발-5	서동 557-16번지 일원	194.0	재정비촉진계획에 의거 시행	추진위 승인	
촉진-재개발-6	서동 302-1204번지 일원	137.4	재정비촉진계획에 의거 시행	조합설립 인가	
촉진-도시환경-10	서동 210-5번지 일원	90.7	재정비촉진계획에 의거 시행	추진위 승인	



라. 주택재개발(재건축) 세부추진 내용

구역명	면적 (천㎡)	추진위 승인	구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
부곡-재개발-2	125.8	06.01.06	08.10.15						
장전-재개발-①-1	83.2	03.09.30	03.06.19	04.04.28	06.04.14	07.07.20	07.11.27	10.08.26	준공
장전-재개발-①-2	98.5	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07	07.04.05	08.11.21	12.06.26	준공
장전-재개발-3	91.3	05.12.08	07.05.23	09.05.26	12.08.01	13.08.23	14.10.20	17.09.21.	준공
부곡-재건축1	14.8	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30	07.05.15	10.01.26	준공
청룡-재건축1	11.8	07.09.18							
구서-재건축1	167.8	-	-	01.05.02	02.06.21	-	02.12.16	06.02.10	준공
구서-재건축2	35.9	06.01.27	08.04.09	08.08.25	12.01.13	13.03.05	14.03.24	06.08.18	준공
구서-재건축3	15.1	06.05.16							
구서-재건축4	11.2								
남산-재건축1	13.4	-	16.06.22						
촉진-재개발-A	119.9	09.05.27	09.10.06						
촉진-재개발-5	194.0	09.05.27	11.11.03						
촉진-재개발-6	137.4	09.05.27	10.07.27	14.05.29					
촉진-도시환경-10	90.7	09.05.27	10.12.07						

마. 앞으로의 추진계획

부동산 경기침체 등 사회적 여건변화로 사업추진이 부진한 실정이며 정비사업의 활성화 방안을 강구하여 정비사업장별 문제점을 분석하여 잘되는 곳은 원활한 사업추진을 적극 지원하고, 안되는 곳은 해제 등 출구전략을 마련하여 도시재생으로 전환하고, 아울러 폐·공가 정비사업, 공가리모델링 반값임대사업, 주거환경정비사업 등 서민주거환경정비사업의 적극 추진으로 취약계층의 주거안정을 실현하고 생활환경을 개선토록 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

# 제3절 개발제한구역 관리

## 1. 개발제한구역 지정 목적

무절제한 도시팽창의 방지와 도시 주변 자연환경보전에 대한 필요성으로 1971년 『도시계획법』을 개정, 도시 주변에 개발제한구역을 지정하게 되었다.

## 2. 개발제한구역 지정 기준

- (1) 인구의 집중을 억제할 필요가 있는 대도시(서울, 부산 등)
- (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

## 3. 우리구 개발제한구역 관리

### 가. 연혁

- 1971년 개발제한구역 지정 고시 → 1972년 지적 고시
- 1976년 해운대구 승격 분리 및 북구 금성동 편입으로 개발제한구역 축소(39.24km<sup>2</sup>)
- 1988년 동래구에서 금정구 분구
- 2000년 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행

### 나. 현황

#### 1) 일반현황

구분	행정 구역		개발제한구역 현황					
	동 수	면적	동 수	면적	자연부락수	건물동수	가구수	인구
계	17	65.18km <sup>2</sup>	15	34.43km <sup>2</sup> (52.82%)	8	725	869	2,241

#### 2) 지역특성

- 구 전체면적의 52.82%가 개발제한구역(대부분 상수원보호구역과 중복)

- 대부분 화훼, 농사, 음식점 등으로 생활유지
- 도시농촌 복합지역

#### 다. 개발제한구역 해제관련 추진상황

- 2002. 4. : 부산시 개발제한구역 정비기본계획 용역
- 2002. 9.~12. : 대상취락 해제 절차 이행(주민공람, 시의회 의견 청취)
- 2003. 3. : 부산시 도시계획위원회 심의
- 2004. 8. 28 : 50호 이상 집단취락지역 G.B 해제 결정
- 2005. 3. 9. : 20호 이상 집단취락지역 G.B 해제 결정
- 2007. 7. 18. : G.B 추가해제(조리 등 13개 취락)
- 2007. 8. 15. : 지구단위계획 결정(동대 등 6개 취락)
- 2007. 9. 12. : G.B 추가해제(신천)
- 2007. 10. 3. : 지구단위계획 결정(조리 등 7개 취락)
- 2007. 12. 19. : G.B 추가해제(본동)
- 2008. 2. 13. : 지구단위 결정(본동)
- 2008. 6. 11. : 지구단위 결정(신천)
- 2013. 2. 6. : G.B 추가해제(소규모단절토지 및 경계선 관통대지)

#### 라. 개발제한구역의 효율적인 관리

##### 1) 단속 방침

- 유관기관 및 주민의 공조체제 확립으로 발생 징후부터 관리하는 예방행정
- 자연을 보호하고 위법행위를 엄단하는 책임행정
- 주민의식 개선 및 단속직원의 수준 향상을 위한 개발행정

##### 2) 취약시기별 단속내용

- 동절기 : 무단용도변경(비닐하우스→주거용) 행위
- 하절기 : 하천, 계곡 등의 무단형질변경 및 가설물 설치 행위
- 행락철 : 범어사 계곡 및 금정산 일원 무단용도변경(음식점) 행위
- ※ 분기별 : 위법행위 방지 주민홍보 및 계도 강화

