

건축행정

제 12 절

I. 건축행정

II. 주택제개발사업

III. 개발제한구역 지정 및 관리

I 建築行政

I. 建築行政

가. 주택공급

(1) 주택현황

2003년말 현재 우리구의 주택 보급율은 83%로써 총 주택수는 60,987호이고 이중 공동주택이 64.5%, 단독주택이 35.5%를 차지하고 있으며, 우리 금정구는 부산시에서 가장 쾌적하고 살기좋은 신혼 주택지로 손꼽히며 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	
2001년	285	91,308	63,824	25,183	27,132	11,509	76.8
2002년	278	90,692	59,782	21,760	24,477	13,545	80.0
2003년	275	73,170	60,987	21,635	25,696	13,656	83.3

(2) 주택 건설 실적

1987년 하반기부터 주택 경기가 활성화되기 시작하였고 1988년 금정구가 개청되면서 주택 수요가 상당히 증가되었으며 2003년 현재 주택건설사업 추진 실적은 다음과 같다.

<2003년 완공사업장 현황>

사 업 장 명	위 치	규 모	세대수	준공일자
서동 삼한 APT	서동 304-151	15층, 3동	241	2003. 4. 2
구서 쌍용스윗닷홈 APT	구서2동 1006-1	18층, 1동	89	2003. 6. 24
부곡 영풍마드레빌 APT	부곡2동 232-5	15~20층, 4동	153	2003. 11. 11
수민 APT	남산동 262-4	10~11층, 1동	62	2003. 6. 12

<2003년 현재 진행중인 사업장 현황>

사업장명	위치	규모	세대수	현공정
구서,삼성연립재건축APT	구서동 415-3 일원	25층, 1동	181	30%
롯데캐슬골드 APT (구서주공재건축아파트)	구서동 236-1 일원	10~26층, 54동	3,654	15%
롯데인벤스 APT	청룡동 128 일원	14층, 1동	84	40%
성지리벨루스 APT	서2동 산31-2 일원	20층, 1동	212	70%
협성부원 APT	구서동 178-8 일원	9층, 1동	30	50%
동원로얄듀크 APT	부곡동 224-5 일원	11층, 2동	114	5%

나. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고 정부에서는 기본적인 사항을 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 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	34	138	14,658

<1·2종 시설물중 공동주택 현황>

구 분	단 지 수	동수	정기점검현황 (대상동수/실시)
1종시설물	경보온천외 13개소	47	47/47
2종시설물	한진빌라외 9개소	22	22/22

다. 건축행정

건축행정은 일반시민들의 생활에 직·간접으로 이해 관계가 있게 되므로 자연히 민원의 소지가 많고 또한 건축관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시계획법, 건설산업기본법, 소방법, 건축사법, 폐기물관리법 등 일반시민이 알기 어려운 전문분야에 속하므로 주민편익 도모와 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 우리구는 신흥 주택지로서 21세기 미래 지향적 건축문화 조성을 목표로 2004년도에도 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 개최 등 주민과 함께 하는 건축행정을 구현코자 하며,
- ④ 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. 違法 建築物 指導·管理

우리구의 경우 서동의 정책이주지등 영세민 밀집지역과 Green-Belt내의 기존 고가가 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 범질서 확립 및 공권력을 회복하고 계층간 불신을 해소하고 주택 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			비 고
		고 발	이행감제금부과	계	현년도	과년도	
2002년	428	96	428	260	136	124	
2003년	730	104	427	457	303	154	

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 임시조치법(2004년까지 한시법)이 제정되었다. 우리구 주거환경 개선사업은 서1지구를 대상으로 사업 추진하고 있다.

<주거환경 개선사업 지구 현황>

구 분	지구명	해당동	위 치	면적(㎡)	건축물(동)	비 고
지구지정	서1지구	서1,2,4동 부곡4동	서동302 번지일원	246,960	3,775	부산시고시제66호(91.2.25)

사업추진 지역중 정책 이주지인 서1지구는 '90. 8.20자로 지구지정 및 '91. 2.25 개선 계획이 고시되어 공공기반 시설은 거의 완료되었으며 주택개량 사업은 '91년부터 본격 착수되었으며 그 추진실적은 다음과 같다.

<주택개량 동수 및 실적>

구 분	대상동수	개량실적	추진율(%)	주택개량 자금지원
계	3,775	3,400	90.0	
주택개량	940	968	102.9	
양성화	2,835	2,432	85.7	

나. 영선사업

우리구는 1988. 1. 1 신설되면서 부산대학 및 장전동 전철역에서 임시 업무를 보다가 부곡동 78번지 일대에 가청사를 건립, 1988. 3월에 개청되었으며 1988년말부터 최신시설을 갖춘 현대식 구청사가 1991. 8.26일 준공됨으로써 장래 행정 수요 증가에 대비한 쾌적한 사무공간 확보와 대민봉사 및 행정의 편의를 도모할 수 있게 되었으며, 2004. 3.22 구청사 별관이 준공됨으로써 한차원 더 높은 행정서비스 제공은 물론 구민이 감동하는 자치행정을 실현하는 계기가 되었다.

또한 금사동에 사회편익 시설확충 및 구민의 사회참여 기회를 부여하고 지역 발전을 도모할 수 있는 금정복지 회관이 1990.12.10 개관되었고, 근로청소년들의 정서 함양을 위한 금정근로청소년 회관이 '92. 3월에 개관되었다.

구민의 독서문화 증진을 위한 금정도서관이 '96.12월에 개관되었으며, 노인복지를 위한 오륜·서2·서3·부곡3·부곡4·구서1·금사동 금천경로당, 회동동 회동경로당 등 노인복지시설을 확충하였다.

21세기 늘어나는 행정수요에 대비하고 2000년부터 시작된 동사무소의 주민자치센터의 전환과 관련 관내 16개 전 동사무소의 시설 개·보수공사를 완료하였고 30만 구민의 숙원사업인 금정문화회관의 완공으로 복지금정 건설에 일로하였다.

또한 남산동민의 오랜 숙원사업인 남산동사가 2004. 1.10 신축(준공)됨으로써 한차원 더 높은 행정서비스를 제공할 수 있게 되었다.

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 재개발구역예정지 현황

위 치	면 적(㎡)	시행방식	건 폐 율	용 적 율	비 고
장전2동 521번지 일원	357,000	철거/수복	60%이하	280%이하	주택재개발
부곡4동 산134번지 일원	47,000	철거	60%이하	220%이하	”
서1동 495번지 일원	24,000	철거	60%이하	220%이하	”

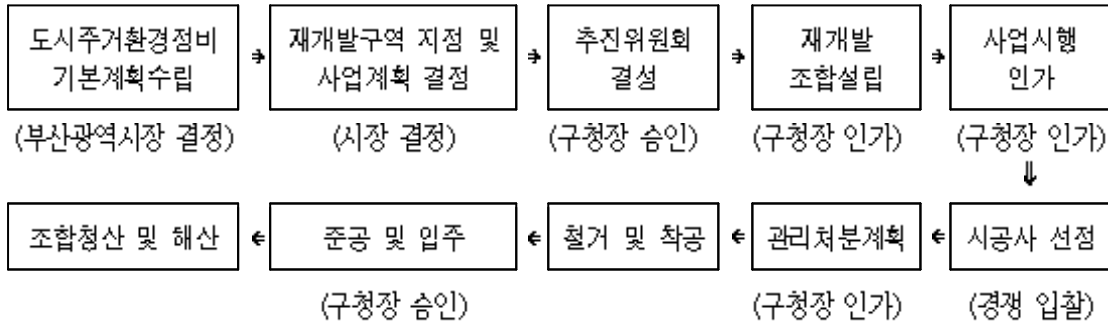
○ 우리구 시범 사업장 : 장전1구역

- 부산시의 재개발기본계획에 의하여 금정구의 경우 장전2동이 재개발 우선 사업장으로 선정되어 주택재개발 조합설립을 앞두고 있다.

○ 장전1구역 주택지개발 추진 내용

2001년 6월 4일 장전 재개발 구역지정 결정을 위하여 용역 계약을 체결하여 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 승인되어 현재 재개발조합설립을 위한 준비에 박차를 가하고 있다.

다. 주택재개발사업 추진절차



라. 앞으로 추진계획

2003년 7월 1일 시행된 도시 및 주거환경정비법체제에 따라 새로이 고시될 부산광역시 도시주거환경정비기본계획에 우리구의 도시주거환경개선이 필요한 지역이 포함될 수 있도록 부산광역시와 유기적인 협조를 하고, 추진중인 장전1주택재개발 구역에 대해서는 조속한 조합설립인가를 통하여 원활한 재개발사업추진에 행정력을 집중하고자 합니다.

Ⅲ 開發制限區域 設置 및 管理

가. 개발제한구역 지정 목적

도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 1971년 도시계획법을 개정하여 개발제한구역을 설치하였다.

나. 지정 기준

- (1) 당장 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

다. 개발제한구역 관리

(1) 연혁

- 1942 부산부 편입
- 1957 동래구로 발족
- 1971 개발제한구역 지정 고시 → 1972년 지적 고시
- 1976 해운대구 승격 분리 및 북구 금성동 편입으로 개발제한구역 축소(39,241km²)
- 1988 동래구에서 분구로 금정구 개설
- 2000 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행

(2) 현황

□ 일반현황

구분	행정구역		개발제한구역현황					
	동수	면적	동수	면적	자연부락수	건물동수	가구수	인구
계	18	65,15km ²	15	36,102km ² (55,41%)	38	3,165	2,259	6,709

□ 지역특성

- 구 전체면적의 55.41%가 개발제한구역이며, 상수원보호구역임
- 대부분 화훼, 당근, 채소등 밭농사 및 음식점 등으로 생활유지
- 도시농촌 복합지역

(3) 개발제한구역 집단취락 우선해제

□ 추진상황(실적)

- '02. 4월 : 부산시 개발제한구역 정비기본계획 용역
- '02. 11. 14 ~ 11. 28 : 100호이상 취락지 공람공고 실시
 - 선두구동(조리, 중리, 수내, 임석)
- '03. 12. 29 ~ '04. 1. 14 : 50호이상 취락지 공람공고 실시
 - 청룡노포동(노포, 대룡, 작장), 선두구동(신천부락)

□ 금후계획

- '04. 5월 : 지구단위계획 수립용역 착수
- '04. 6월 : 주택 50호이상 취락지 해제결정 및 지형도면 고시
- '04. 7월 : 주택 50호미만 취락지 공람공고 실시
- '04. 11월 : 주택 50호미만 취락지 해제결정 및 지형도면 고시

(4) 개발제한구역의 효율적인 관리

□ 단속방식

- 유관기관 및 지속적인 순찰로서 위반행위 사전 예방
- 불법행위에 대한 행위자 엄중조치 및 담당자를 벌하는 책임행정 구현
- 주민의식구조 개선 및 단속직원의 수준 향상을 위한 지속적인 행정지도 및 교육실시

□ 취약시기별 단속내용

- 동절기 - 무단용도변경(비닐하우스 → 주거용)행위
- 하절기 - 하천, 계곡 등의 형질변경, 가설물 설치 행위

- 형락철 - 범어사계곡 및 금정산 일원 잡상인, 음식점 등의 불법행위
- 선거 전후 - 선거시기를 틈타 불법행위를 하려는 주민 의식구조 변화를 위한 행정제도
- 불법행위 발생시는 강제철거 및 고발 등 강력한 행정조치

□ **특별단속계획**

- 특별단속반 운영 - 분기1회, 취약지 야간 및 주말 순찰실시
- 명예감시원 활용 - 자생단체, 통·반장 등을 통한 신고체제 확립으로 초기 단계에서 불법행위 근절
- 유관부서 협조 - 상수도본부, 환경, 하천, 산림공익요원 활용