

## 제 1 5 장 건축행정

---

제 1 절 건축행정

제 2 절 주택재개발·재건축 사업

제 3 절 개발제한구역 관리

# 제1절 건축행정

## 1. 주택 공급

### 가. 주택 현황

2011년말 현재 우리구의 주택 보급률은 108.8%로써 총 주택수는 72,885호로 이중 공동주택은 74.3%, 단독주택이 25.7%를 차지하고 있다.

우리구는 부산에서 쾌적하고 살기좋은 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	연립주 택	기타	
2011년	255	98,005	72,885	18,743	37,950	14,801	1,391	108.8
2010년	255	96,789	72,129	18,641	37,950	14,147	1,391	112.3
2009년	250	91,701	70,656	18,799	36,369	14,094	1,394	107.1

### 나. 주택건설사업 실적

1970~80년대부터 인구증가 및 주거환경 악화 문제를 해소하기 위해 대규모 아파트 건설 사업이 추진되고 있으며, 1988년 우리구 신설 이후 현재까지 주택건설은 꾸준히 진행되고 있다.

<2011년 주택건설사업계획승인 현황>

사업장명	위 치	규 모	세대수	현공정
장전동 쌍용1차	장전동 91-2번지 일원	22층, 6동	514	85%
장전동 쌍용2차	장전동 100-1번지 일원	25층, 6동	565	25%
부곡동 주상복합	부곡동 267-5번지 일원	43층, 4동	694	미 착공
금사동 삼한아파트	금사동 산43-4번지 일원	15층, 2동	168	미 착공
청룡동 도시형생활주택	청룡동 7-12번지	4층, 3동	76	3%
남산동 도시형생활주택	남산동 988-9번지	9층, 1동	77	15%
부곡동 도시형생활주택	부곡동 895-17번지 일원	15층, 1동	98	30%
구서동 OO아파트	구서동 695-3번지 일원	12층, 1동	44	10%

## 2. 건축 행정

### 가. 건축행정 추진

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

특히, 2011년도에도 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, 건축민원 서비스 개선을 위한 건축행정서비스현장 적극실천 등 주민중심의 건축행정 쇄신을 위해 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

### 나. 영선(營繕) 사업

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

<주요 건축물 현황>

(2011. 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㎡	교육연구 및 복지시설	1996
금정문화회관 신축	구서동 481-9번지	-2/4층, 연면적 8,466.27㎡	문화및집회시설	2000
장애인재활자립장	서동 502-4번지	-1/5층, 연면적 763.1㎡	교육연구 및 복지시설	2003
남산동 주민센터 신축	남산동 21-5번지	0/3층, 연면적 649.56㎡	제1종 근린생활시설	2004
금정구청 별관 증축	부곡동 78번지	-1/3층, 연면적 2,104.17㎡	공공업무시설	2004
금정도서관 증축	청룡동 산30번지	-1/3층, 증축면적 171.0㎡	교육연구 및 복지시설	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

구민의 여가활용과 체력증진을 위하여 부곡동 961번지 일원에 금정국민체육센터가 현재 운영 중에 있으며, 선동 잔디구장 개장에 따라 이용객의 편의 및 운영에 필요한 화장실 및 창고시설을 2007년 5월에 완공하였고, 2009년 5월에는 부족한 보건소 공간 확보를 위한 별관 2개층 증축공사가 완료하였으며 2011년에 재난에 대한 이해와 체험을 통한 안전의식 함양의 기회제공을 위하여 민방위 실전훈련센터가 완료되었다.

다. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있으며, 그 기본적인 사항은 「주택법」으로 규정하고 있다. 각 공동주택은 「주택법」에 의거 동별 대표자를 선출, 입주자 대표회의를 구성하여 공동주택 관리에 관한 주요 사항을 결정,

운영토록 하고 있으며 세부사항은 각 공동주택 관리규약으로 운영하게 되어 있다.

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>

(2011. 12. 31. 현재)

구 분	단 지 수	동 수	세 대 수
계	167	499	32,084
일 반 관 리	117	231	6,931
의 무 관 리	50	268	25,153

<1·2종 시설물 중 공동주택 현황>

(2011. 12. 31. 현재)

구 분	단 지 수	동 수	정기점검 현황 (대상 동수/실시)
1종 시설물	부곡동 푸르지오 1개소	4	4 / 4
2종 시설물	롯데캐슬골드 등 41개소	174	174 / 174

### 3. 위법 건축물 지도·관리

우리구는 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 재건설 등의 악순환이 거듭되는 등 도시행정의 많은 취약점을 가지고 있다.

2007년 서·금사 재정비촉진지구 지정을 통해 뉴타운조성사업이 추진됨에 따라 건축행위 허가가 어려워져 무단 신·증축이 더욱 만연할 소지를 안고 있다. 하지만 이를 극복하고 법질서 확립 및 공권력 회복, 계층간 불신 해소, 올바른 주택문화의 정착을 위하여 위법행위에 대한 지속적인 계도활동과 단속을 하고 있으며, 최근 2년간의 단속 실적은 다음과 같다.

<위법 건축물 단속 현황>

(단위 : 천원)

구 분	계		재부과		신규발생				
	건수	금액	건수	금액	소계	시정 완료	이행강제금		처리중
							건수	금액	
2011년	850	922,378	615	786,633	235	110	125	135,745	
2010년	681	888,308	565	677,718	246	130	116	210,590	-



장전-재개발-①-2	장전2동 481번지 일원	99.3	개발유도 (260)	공사중	
장전-재개발-2	장전1동 187번지 일원	19.6	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-3	장전3동 637번지 장전3동새마을금고 일원	91.1	개발유도 (260)	조합설립인가	
장전-재개발-4	장전1동 264번지 부산대국제회관 동측 일원	17.9	주거정비 (240)	추진위 승인	
장전-재개발-6	장전3동 619번지 금정초등학교 남측 일원	34.8	주거정비 (240)	사업시행인가	

2) 주택재건축 정비구역별 현황 : 7개소

(2011. 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)	36.0	주거정비 (240)	조합설립인가	
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)	-	
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)	-	

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	83.4	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	99.3	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07	07.04.05	08.11.21		
장전-재개발-2	19.6								
장전-재개발-3	91.1	05.12.08	07.05.23	09.05.26					
장전-재개발-4	17.9	06.08.23							
장전-재개발-6	34.8	05.11.17	07.02.28	07.07.05	09.03.20				

부곡-재건축-1	14.8	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30	07.05.15	10.01.26	준공
청룡-재건축-1	11.8	07.09.18							
구서-재건축-1	167.8	-	-	01.05.02	02.06.21	-	02.12.16	06.02.10	준공
구서-재건축-2	36	06.01.27	08.04.09	08.08.25					
구서-재건축-3	15.1	06.05.16							
구서-재건축-4	11.2								
남산-재건축-1	13.4								

마. 앞으로의 추진계획

정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 행정지원에 최선을 다하고 있으며, 장기 미추진 정비(예정)구역은 주민들의 의견을 수렴하여 해제 등을 검토할 예정이며, 앞으로의 사업도 원활히 진행되도록 업무추진에 만전을 기할 것이다.

## 2. 서·금사 재정비촉진(뉴타운)사업 현황

### 《 지구 현황 》

- ◇ 위치 : 서동 302, 금사동 402, 부곡동 325번지 일원
- ◇ 규모 : 1,524,456㎡
- ◇ 지구유형 : 주거지형 ▷ 일반주거, 준주거, 일반상업지역
- ◇ 사업기간 : 2007년(기준년도) ~ 2020년(목표년도)

《서·금사 재정비촉진지구 조감도》



가. 지구현황

1) 인구

구분	인구(명)	인구밀도(인구/ha)	세대수		
			계	소유자	세입자
합계	54,380	357	20,704(100%)	5,337(25.8%)	15,367(74.2%)

\* 전체 세대(20,704)중 세입자가 15,367세대(74.2%)로 세입자 대책 필요

2) 건축물

구분	합계	단독주택	공동주택	근린생활	교육문화	판매, 숙박	기타
동수	8,651	6,929	503	969	55	68	127
비율	100%	80.1%	5.8%	11.2%	0.6%	0.8%	1.5%

3) 학교

계	구분	초등학교	중학교	고등학교
13개교		6개교 (서동, 서곡, 금사, 동상, 명서, 서명)	3개교 (금사, 운산, 동현)	4개교 (금정여고, 금정전자공고, 부산경호고, 예원정보여고)

4) 정비사업 현황

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	촉진사업의 종류	비고
합 계			1,524,456		
소 계			1,524,456		
재정비 촉진구역	촉진A (1,3구역)	금정구 부곡동 332-4번지, 773-1번지 일원	138,277	주택재개발사업	결합 개발
	촉진2	금정구 부곡동 783번지 일원	93,019	주택재개발사업	
	촉진B (4,9구역)	금정구 부곡동 737-317번지, 서동213-6번지 일원	134,063	주택재개발사업	결합 개발
	촉진5	금정구 서동 557-16번지 일원	194,097	주택재개발사업	
	촉진6	금정구 서동 302-1204번지 일원	137,429	주택재개발사업	
	촉진7	금정구 서동 164-1번지 일원	114,012	주택재개발사업	

촉진8	금정구 서동 177-2번지 일원	61,335	주택재개발사업	
촉진10	금정구 서동 210-5번지 일원	91,141	도시환경정비사업	
촉진11	금정구 서동 197-22번지 일원	43,396	도시환경정비사업	
촉진12	금정구 서동 119-1번지 일원	58,412	도시환경정비사업	
촉진13	금정구 서동 113-3번지 일원	182,005	주택재개발사업	
촉진14	금정구 금사동 366번지 일원	149,956	주택재개발사업	
촉진15	금정구 회동동 200-12번지 일원	125,881	주택재개발사업	
촉진가	금정구 부곡동 896-3번지 일원	1,433	도시계획시설사업	

나. 그간 추진사항

- 2006. 8.16. : 뉴타운조성추진팀 구성
- 2006. 9. 8. : 재정비촉진예정지구 범위조정 건의  
(금사동 주거지역 일부 170,000㎡ 추가 편입)
- 2006. 11.17. : 서·금사 도시재정비촉진 지구지정 용역 계약
  - ▷ 용역기간 및 금액 : 2006. 11.~2007. 8., 395백만원(시비)
  - ▷ 용역업체 : (주)한국종합기술, (주)거성ENG, (주)세일기술
- 2006. 12. 14. : 구 행정지원단구성 (총 18명 : 구청 12명, 동 6명)
- 2006. 12. 15. : 총괄계획가 선정(경성대학교 이석환 교수)
- 2007. 4. 20. : 홍보용 리플릿 20,000 제작, 주민설명회시 배포
- 2007. 4.~5. : 주민설명회 개최(초청 1회, 洞 방문 1회)
- 2007. 5. : 주민공람, 區의회 의견 청취
- 2007. 5. 23. : 재정비촉진지구 지정, 고시(부고2007-196호)
- 2007. 7. : 재정비지구지정 홍보용 전단 10,000부 제작, 배포
- 2008. 2. 1 : 재정비촉진 국가시범지구지정(건설교통부 주거환경팀-229)
- 총괄사업관리자지정 : 2008. 2.11(주택공사)
- 2008. 3. 10 ~ 3.28 : 주민설문 조사 시행
  - ▷ 예비조사 : 2008. 2.12. ~ 2.14.(3일간)

- ▷ 10,000부 배부 4,359부 회수(회수율 43.6%) 찬성 70.0% 반대 9.9%
- 2008. 3월~6월 : 촉진계획 안 마련
- 2008. 8월~9월 : 주민설명회 개최(통합설명회 및 동별 순회설명회 실시)
- 2009. 1.14~1.30 : 주민공람
- 2009. 2.26. : 區의회 의견청취
- 2009. 4. 8. : 주민 공청회 개최(구청 대강당 또는 문화회관대강당)
- 2009. 5.11. : 시 재정비위원회 심의
- 2009. 5.27. : 재정비촉진계획수립결정고시(부산광역시 고시 제2009-227호)
  - ▷ 15개 구역(1, 3구역, 4, 9구역 결합개발)
- 2009. 7.13.~7.30. : 재정비촉진계획수립결정 구역별 주민설명회개최
- 2009. 10. 6. : 촉진A구역 재개발사업조합설립 추진위원회 승인
- 2010. 2. 5. : 뉴타운교 설치공사 실시설계 완료
- 2010. 3.16. : 서동간선로 기본 및 실시설계용역 착수
- 2010. 6. 1. : 뉴타운교 설치공사 착공
- 2010. 7.27. : 촉진 6구역 추진위원회 승인
- 2010. 12. 7. : 촉진 10구역 추진위원회 승인
- 2011. 11. 3. : 촉진 5구역 추진위원회 승인
- 2011. 11.10. : 뉴타운교 설치공사 준공
- 2011. 12.22. : 서동간선로 기본 및 실시설계용역 준공
- 2011. 12.30. : 서동 정책이주지역 서민생활환경개선사업 준공

#### 다. 재정비촉진계획 수립

- 재정비촉진(뉴타운)계획 수립 추진
  - ▷ 용역기간 및 금액 : 2007. 11.~2008. 11. 1. (181백만원,시비)
  - ▷ 용역업체 : (주)한국종합기술, (주)거성ENG, (주)세일기술
  - ▷ 총괄계획가 : 이석환 경성대학교수 / 총괄계획팀(6명: 교통, 건축 등)
- 재정비촉진 시범지구 지정 : 2008. 2. 1.(건설교통부 주거환경팀-229)
  - ▷ 뉴타운사업 국가시범지구 지정 홍보
    - 현수막 15개소 게시, 유선 자막방송, 홈페이지 게재
- 총괄사업관리자 지정 : 2008. 2. 11.(대한주택공사)
- 촉진계획수립 관련 안내 홍보물 21,000매 제작, 배부

- 주민설문조사(2008. 3. 10.~3. 21.) ▷ 10,000세대중 4,359세대 참여(43.6%)  
▷ 사업 찬성 70%, 재거주 희망 65.7%, 기반시설 설치 42.9%
- 주민설명회 개최 : 총 13회, 2,180명  
▷ 통합설명회 1회 850명, 구역별 순회설명회 12회 1,330명
- 재정비 촉진계획(안) 주민공람 실시 : 2009. 1. 14.~1. 30.
- 구 의회 의견 청취 : 2009. 2. 26.
- 재정비촉진계획(안) 주민공청회 : 2009. 4. 8.
- 시 도시재정비위원회 심의 : 2009. 5. 11.
- 재정비촉진계획수립 : 2009. 5. 27.(부산시 고시 2009-227호)
- 재정비촉진계획(변경)수립 : 2011. 5. 25.(부산시 고시 2011-191호)

라. 구역별 추진사항

- 2009.10. 6. : 촉진A구역 추진위원회 승인
- 2010.07.27. : 촉진6구역 추진위원회 변경승인
- 2010.12. 7. : 촉진10구역 추진위원회 승인
- 2011.11. 3. : 촉진5구역 추진위원회 승인

마. 향후 추진계획

- 서동로 확장 및 개설(뉴타운교 접속부 정비) 공사완료 및 뉴타운교  
일부개통 : 2012. 6월
- 서동로 확장 및 개설(서동시장 인근 도로확장) 공사완료 : 2012.12월
- 서·금사 재정비촉진(뉴타운)사업 홍보관 지속운영  
▷ 2009. 6월 ~ 계속  
▷ 이용인원 : 1일 20여명 방문, 년 방문인원(4,000여명 정도)

## 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. 연 혁

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

#### 나. 현 황

##### 1) 일반현황

구 분	행정 구역		개발제한구역 현황						
	동 수	면 적	동 수	면 적	자 부 락 수	연 동 수	물 수	가 구 수	인 구
계	17	65.18km <sup>2</sup>	15	35.46km <sup>2</sup> (54.4%)	8		626	524	1,414

##### 2) 지역특성

- 구 전체면적의 54.4%가 개발제한구역이자 상수원보호구역
- 대부분 화훼, 당근 농사, 음식점으로 생활유지
- 도시농촌 복합지역

다. 개발제한구역 집단취락 우선해제 및 지구단위계획 수립

1) 추진 상황

- 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)

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 형질변경, 가설물 설치 행위
- 행락철 : 범어사 계곡 및 금정산 일원 잡상인, 음식점 등의 불법행위
- 선거 전후 : 위법행위 방지 주민홍보 및 계도 강화

