

제 15절 건축행정

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

I. 건축 행정

1. 주택 공급

가. 주택 현황

2006년말 현재 우리구의 주택 보급율은 105.6%로써 총 주택수는 70,130호 이고, 이중 공동주택이 72.3%, 단독주택이 27.7%를 차지하고 있다. 또한, 우리 금정구는 부산시에서 쾌적하고 살기좋은 주택지로 손꼽히고 있으며 최근 3년간 주택 보급 현황은 아래와 같다.

<주택 보급률 현황>

구 분	인구 (천명)	가구 (세대)	주 택				주 택 보급률(%)
			계	단 독	아파트	연립주택	
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
2006년	263	93,044	70,130	19,448	35,859	14,823	105.6

나. 주택건설사업 실적

1970~80년대부터 인구증가 및 주거환경 악화 문제를 해소하기 위한 대규모 아파트 건설 사업이 추진되었고, 우리구는 1988년 신설이후 현재까지 주택수요 및 주택 건설실적이 꾸준히 증가하고 있다. 2006년말 현재 주택건설사업 실적은 다음과 같다.

<2006년말 완공사업장 현황>

사 업 장 명	위 치	규 모	세대수	준공일자
롯데캐슬골드(1,2단지)	구서동 1052,1049	11~26층, 54동	3,654	2006. 2. 10
로얄팰리스	청룡동 315	9~10층, 3동	74	2006. 3. 29
장전현대1차아파트	장전동 74-77 일원	15층, 1동	196	2006. 7. 27
대동다:숲아파트	부곡동 788	14~15층, 9동	499	2007. 2. 1
경동아파트	청룡동 380-5	13~15층, 3동	158	2007. 2. 16

<2006년 주택건설사업승인 현황>

사업장명	위치	규모	세대수	현공정
장전동 쌍용예가	장전동 91-2 일원	22층, 6동	452	0%
부곡동 주상복합	부곡동 267-5 일원	43층, 4동	694	미착공
금사동 삼한아파트	금사동 산43-4 일원	15층, 2동	146	미착공
장전동 월드메르디앙	장전동 100-1 일원	25층, 6동	514	미착공
장전동 힐스테이트	장전동 84-9 일원	21층, 5동	301	미착공
구서동 쌍용예가(1단지)	구서동 563-28 일원	21층, 5동	286	미착공
구서동 쌍용예가(2단지)	구서동 412-3 일원	25층, 13동	809	미착공

2. 건축 행정

가. 건축행정 추진

건축행정은 일반시민들의 생활에 직·간접으로 이해관계가 있게 되므로 자연히 민원의 소지가 많고, 또한 건축관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시계획법, 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 미래지향적 건축문화 조성을 목표로 2007년도에도 다음과 같은 주요 시책에 중점을 두고 내실있게 추진할 것이다.

- ① 쾌적한 도시 환경을 위해 불법건축행위를 사전에 예방코자 개발제한구역 순찰, 건축물부설주차장 관리실태 및 사용승인 건축물 상설점검, 푸른부산 가꾸기운동을 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, 주택 재개발사업 추진, 서·금사재정비촉진사업 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·허가 등 민원업무의 적정처리와 전문가의 건축상담실, 건축민원 서비스 개선을 위한 건축행정서비스 현장 적극 실천등 건축행정 쇄신을 위해 많은 노력을 기울여 나갈 것이다.

나. 영선(營繕) 사업

금정구청 개청 이후 구청사 신축공사를 비롯한 동사무소의 신·증축, 개보수 공사 등 질높은 행정서비스 제공과 행정수요 증가에 따른 사무공간 확충을 위한 공사가 시행되었으며, 노인복지시설 및 사회복지시설에 대한 수요 증대와 구민들의 편의 증진 및 여가 선용을 위한 문화·체육시설의 건립사업도 지속적으로 이루어지고 있다.

<주요 건축물 건립 현황>

(2006.12.31 현재)

공 사 명	대지위치	건축 규모	용 도	준공연도
금정구청사 신축	부곡동 78	-2/8층, 연면적 14,464.46㎡	공공업무시설	1991
금정근로청소년회관	부곡동 200-62	-1/3층, 연면적 2,082.2㎡	노유자시설	1992
금정도서관 신축	청룡동 산 30	-1/3층, 연면적 8,466.27㎡	교육연구 및 복지시설	1996
금정문화회관 신축	구서동 481-9	-2/4층, 연면적 8,466.27㎡	문화및집회시설	2000
장애인재활자립장	서동 502-4	-1/5층, 연면적 763.1㎡	교육연구 및 복지시설	2003
남산동사무소 신축	남산동 21-5	0/3층, 연면적 649.56㎡	제1종근린생활시설	2004
구청별관 증축	부곡동 78	-1/3층, 연면적 2,104.17㎡	공공업무시설	2004
금정도서관 증축	청룡동 산30	-1/3층, 증축면적 171.0㎡	교육연구 및 복지시설	2005
금정구민체육관 신축	구서동 산57-12	0/1층, 연면적 1,139.6㎡	체육관	2006

주5일 근무제 본격시행 등 웰빙시대를 맞이하여 구민의 체력증진과 여가활용을 위한 다목적체육관 건립사업에 대하여 동래초등학교 부지를 활용한 지상 1층, 연면적 1,139.36㎡ 규모로 배드민턴, 배구, 농구 등을 즐길 수 있도록 계획

수립 후 2005년 11월 공사에 착공하여 2006년 4월 공사를 준공하여 주민들에게 개방하고 있으며, 부곡동 961번지 일원에 수영장, 헬스장 등의 시설을 갖춘 국민체육센터 건립계획을 수립하여 2005년 8월에 공사 착공하여 2006년 말 현재 마감공사 중에 있으며 2007년도 완공 후 일반주민들이 사용할 수 있도록 준비하고 있다.

2007년에는 선동잔디구장 개장에 앞서 이용객의 편의 및 운영에 필요한 화장실 및 창고시설 건립공사와 금성동 공중화장실 설치공사 등의 공사가 계속될 예정이다.

다. 기반시설부담금 제도 시행

□ 기반시설부담금의 정의 및 도입배경(목적)

- 정 의 : 건축행위자에게 건축행위로 유발되는 기반시설의 설치비용 일부를 부담시키는 원인자 부담금

※ 기반시설이란 ?

7개의 필수시설(도로, 공원, 녹지, 학교, 상수도, 하수도, 폐기물처리시설)

- 관련법령 : 「기반시설부담금에 관한 법률」
- 도입배경(목적)

- ① 난개발 방지, 기반시설 확충 등을 위하여 국토계획법에 기반시설부담구역제를 도입('03년)하였으나 부담구역 설정 및 부담금 산정방식의 기술적 어려움, 형평성 논란 등으로 인하여 실적이 미흡한 실정으로 기반시설 부담의 형평성과 제도의 실효성 확보를 위하여 「기반시설부담금에 관한 법률」 제정
- ② 개발에 따른 기반시설 설치비용을 수익자 및 원인자 부담원칙에 따라 개발행위자에게 일부 부담하도록 함으로써 기반시설의 편익과 설치비용의 공평한 분담체계를 구축
- ③ 징수한 부담금은 기반시설 설치에만 사용토록 하여 난개발 방지, 삶의 질 향상 및 경쟁력 제고의 기반 구축
- ④ 충분한 기반시설을 갖춘 도시용지의 공급을 늘림으로써 토지 및 부동산 시장의 항구적인 안정기반 마련

□ 부과대상 및 산정방법

- 부과대상 : 건축연면적 200㎡를 초과하는 건축물의 건축행위(신축, 증축)
- 부과기준시점 : 건축허가일
- 부과권자 : 시장·군수·구청장 (납부의무자 : 건축주 등)
- 부담금 산정

$$[(\text{기반시설표준시설비용}\textcircled{1} + \text{용지비용}\textcircled{2}) \times \text{부과대상면적}\textcircled{3} \times \text{부담률}\textcircled{4}] - \text{공제액}\textcircled{5}$$

- ① 기반시설표준시설비용: 58,000원/㎡(건설교통부장관이 매년고시, '06년)
- ② 용지비용=지역별용지환산계수×(건축물별기반시설유발계수×시군구개별공시지가평균/㎡)
 - ▷ 지역별 용지환산계수 : 주거지역0.3, 상업지역 0.1, 공업지역0.2, 녹지지역0.4
(단, 주거지역 또는 공업지역에서 근린생활시설 건축행위를 하는 경우는 0.1)
 - ▷ 건축물별 기반시설유발계수
: 단독·공동주택1.0, 제1종근생1.9, 제2종근생2.4, 판매시설2.0 등
 - ▷ 시군구개별공시지가평균: 매년 공시되는 개별지가 및 개별주택가에서 원칙적으로 개발이 제한된 필지(개발제한구역, 도로, 공원등)를 제외하고 별도 산정하여 매년 고시 ⇒ 우리구 개별공시지가 평균 : 713,000원/㎡
- ③ 부과대상면적: 건축허가연면적 - 주차장면적 - 기초공제(200㎡)
- ④ 부담률: 20/100
- ⑤ 공제액
 - ▷ 광역교통시설부담금의 10/100
 - ▷ 수도법 제53조 및 하수도법 제32조 규정에 의한 원인자부담금
 - ▷ 학교용지부담금 등
- 부과제외
 - ① 국가 및 지방자치단체가 건축하는 건축물, 국가등에 기부채납하는 건축물, 중소기업창업 공장, 이주대책에 따라 건축하는 건축물 등
 - ② 50%감면 : 영유아보육시설에 의한 보육시설 등
 - ③ 20년간 부과제외 : 택지개발지구, 도시개발구역, 산업단지, 주거환경개선을 위한 정비지구, 관광지 등 (사업준공일로부터 20년간 미부과)
- 부담금 배분
 - ① 국가에 30/100, 지자체(광역시)에 70/100
 - ② 광역시장은 부담금을 징수한 자치구에 광역시 귀속분의 30/100을 교부
 - ③ 구청장은 교부받은 부담금의 사용·관리를 위하여 특별회계를 설치운영

□ 2006년 우리구 현황

- 부산광역시 금정구 기반시설 특별회계 설치 및 운영 조례 공포(2006.12.29.)
- 우리구 기반시설부담금 특별회계 설치(2007.01.01.)
- 우리구 기반시설부담금 교부금

구 분	부산시 징수액	우리구 교부금
2006년	134,550,710원	40,365,000원

라. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고 정부에서는 기본적인 사항을 「주택법」으로 규정하고 있으며, 동 규정에 의거 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의를 구성, 관리에 관한 주요 사항을 결정 운영토록 하고 있으며, 세부적인 사항은 각 공동주택 관리규약으로 규정하고 있다.

구청에서는 300세대 이상이거나 승강기 또는 중앙집중식 난방이 설치된 150세대 이상 공동 주택 단지에 대하여 연 2회 이상 관리실태를 점검, 지도하고 있으며 16층이상 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	172	481	28,575
일 반 관 리	131	262	7,424
의 무 관 리	41	219	21,151

<1·2종 시설물중 공동주택 현황>

구 분	단 지 수	동수	정기점검현황 (대상동수/실시)
1종 시설물	경보온천외 19개소	109	109/109
2종 시설물	한진빌라외 7개소	15	15/15

3. 위법 건축물 지도·관리

우리구는 서동의 정책이주로 인한 저소득층 밀집지역 및 도심내 주거공간의 협소, 그린벨트 내의 기존 주택 등이 많고 자녀들의 성장, 핵가족화, 도시근로자의 증가로 인한 주택규모의 확장이 필요한 경우를 가지고 있다. 그러나 기존 주택의 대지의 여건으로는 적법한 건축이 어려워 무단으로 증축하는 사례가 빈번하고 또한 무허가 건축시공자의 농간 등으로 인한 위법행위의 단속시 반발이 심하고 그에 따라 철거 및 재건축의 악순환이 거듭되는 등 도시행정의 많은 취약점을 안고 있다.

최근 서·금사 재정비촉진지구 지정을 통해 뉴타운조성사업이 추진될 예정에 있어 건축행위에 대한 허가가 어려워져 주민불편사항과 관련한 무단 신·증축행위가 더욱 만연할 소지를 안고 있다. 하지만 이를 극복하고 범질서 확립 및 공권력 회복, 계층간 불신 해소 및 올바른 주택문화의 정착을 위하여 강력한 의지로 위법행위에 대한 지속적인 단속이 필요할 것으로 예상되며, 2006년 도는 불법행위에 대한 지속적인 계도 활동 및 위법건축물에 부과되는 이행강제금의 인상요인 등으로 무단 신·증축행위가 현저히 줄어드는 경향을 보이고 있으며, 최근 2년간 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		
2005년	613	24	80	393	140	
2006년	730	19	70	457	184	

4. 주거환경개선 업무

가. 주거환경개선사업 추진현황 및 실적

건축법 등 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(2007년 6월 30일까지 한시법)이 제정되어, 우리구 주거환

경 개선사업은 서1지구를 대상으로 사업을 추진하고 있다.

<주거환경 개선사업 지구 현황>

구 분	지구명	해당동	위 치	면적(m ²)	건축물(동)	비 고
지구지정	서1지구	서1,2,4동 부곡4동	서동302 번지일원	247,543.1	3,775	부산시 고시 제66호(91.2.25)

사업추진 지역 중 정책이주지인 서1지구는 '90.8.20자로 지구지정 및 '91.2.25 개선계획이 고시되어 공공기반 시설은 거의 완료되었으며, 주택개량 사업은 '91년부터 본격 착수되었으며 그 추진실적은 다음과 같다.

<주택개량 동수 및 실적>

(2006. 12. 31. 현재)

구 분	대상동수	개량실적	추진율(%)	주택개량 자금지원
계	3,775	1,960	51.92	
주 택 개 량	940	927	98.62	
양 성 화	2,835	1,042	36.75	

II. 주택재개발 사업

1. 주택재개발 · 재건축 사업

가. 재개발의 필요성

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

나 부산시 도시 및 주거환경정비기본계획에 반영된 우리구 재개발·재건축구역 지정 및 예정지 현황

□ 주택재개발 정비구역별 현황 : 11개소

(2006. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
서동-재개발-①	서1동 495번지 서1동사무소 일원	45.9	주거관리 (220)	추진위 승인	
서동-재개발-2	서3동 141번지 일원	190.7	주거정비 (240)	추진위 승인	
부곡-재개발-①	부곡4동 산134번지 동현중학교 남측 일원	45.6	주거관리 (220)	-	
부곡-재개발-2	부곡2동 279번지 현곡초등학교 남측 일원	115.3	주거정비 (240)	-	
부곡-재개발-3	부곡3동 65번지 선경APT 서측일원	15.2	주거정비 (240)	-	
장전-재개발-①-1	장전2동 521번지 일원	83.4	개발유도 (260)	조합설립인가	
장전-재개발-①-2	장전2동 481번지 일원	99.3	개발유도 (260)	조합설립인가	
장전-재개발-3	장전3동 637번지 장전2마을금고 일원	91.1	개발유도 (260)	추진위 승인	
장전-재개발-4	장전1동 264번지 부산대국제회관 동측 일원	17.9	주거정비 (240)	추진위 승인	
장전-재개발-5	장전1동 271번지 현대APT 동측 일원	21.8	주거정비 (240)	추진위 승인	
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)	-	

□ 주택재건축 정비구역별 현황 : 5개소

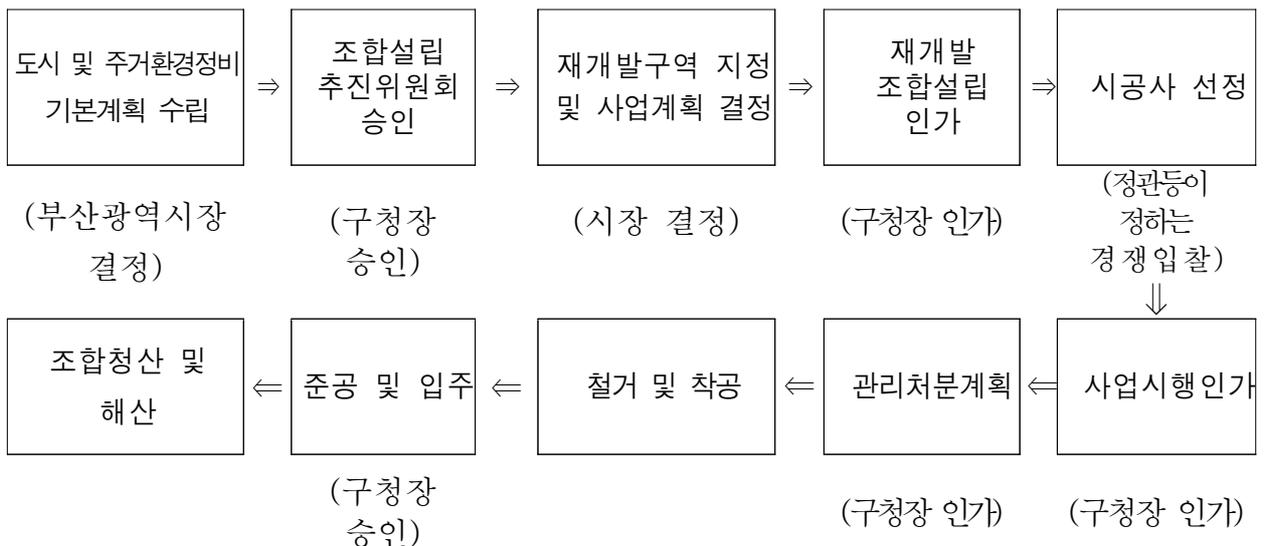
(2006. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
부곡-재건축-1	서1동 495번지 서1동사무소 일원	16.4	주거정비 (240)	관리처분인가	
구서-재건축-1	서3동 141번지 일원	184.7	주거정비 (240)	준공	
구서-재건축-2	부곡4동 산134번지 동현중학교 남측 일원	36.0	주거정비 (240)	안전진단	
구서-재건축-3	구서1동 609번지 구서1동사무소 일원	15.1	주거정비 (240)	-	

□ 우리구 재개발·재건축 추진현황

부산시의 재개발 기본계획에 의하여 금정구의 경우 장전2동이 재개발 우선 사업장으로 선정되어 현재 주택재개발사업(사업시행인가 신청)이 진행중에 있으며, 2005.09.21. 『2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획』이 고시됨에 따라 재개발예정구역이 추가되어 조합설립추진위원회승인 신청 등 사업이 활발히 추진되고 있다.

다. 주택재개발(재건축) 사업 추진절차



라. 주택재개발(재건축) 세부추진 내용

구역명	면적 (천㎡)	추진위 승인	구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
서동-재개발-①	45.9	05.10.21							
서동-재개발-2	190.7	06.06.02							
부곡-재개발-①	45.6	06.02.22							
부곡-재개발-2	115.3	06.01.06							
부곡-재개발-3	15.2								
장전-재개발-①-1	82.0	03.09.30	03.06.19	04.04.28	06.04.14				
장전-재개발-①-2	99.6	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07				
장전-재개발-3	88.6	05.12.08							
장전-재개발-4	17.9	06.08.23							
장전-재개발-5	21.8	06.08.10							
장전-재개발-6	35.1	05.11.17							
부곡-재건축-1	16.4	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30			
청룡-재건축-1	11.8								
구서-재건축-1	184.7	-	-	01.05.02	02.06.21	-	02.12.16	06.02.10	준공
구서-재건축-2	36.0	06.01.27							안전진단
구서-재건축-3	15.1	06.05.16							

마. 앞으로의 추진계획

구역명	면적 (천㎡)	추진위 승인	구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
서동-재개발-①	45.9	05.10.21							
서동-재개발-2	190.7	06.06.02							
부곡-재개발-①	45.6	06.02.22							
부곡-재개발-2	115.3	06.01.06							
부곡-재개발-3	15.2								
장전-재개발-①-1	82.0	03.09.30	03.06.19	04.04.28	06.04.14				
장전-재개발-①-2	99.6	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07				

구역명	면적 (천㎡)	추진위 승인	구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
장전-재개발-3	88.6	05.12.08							
장전-재개발-4	17.9	06.08.23							
장전-재개발-5	21.8	06.08.10							
장전-재개발-6	35.1	05.11.17							
부곡-재건축-1	16.4	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30			
청룡-재건축-1	11.8								
구서-재건축-1	184.7	-	-	01.05.02	02.06.21	-	02.12.16	06.02.10	준공
구서-재건축-2	36.0	06.01.27							안전진단
구서-재건축-3	15.1	06.05.16							

2005년 9월 21일 고시된 『2010 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획』에 따라 우리구 예정구역의 조합설립추진위원회 추진 및 정비구역지정 등 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하며, 장전1구역의 관리처분계획인가와 기존건물 철거 및 착공, 부곡1 주택재건축구역의 기존 건물 철거 및 착공, 장전3, 6구역의 정비계획수립과 구역지정 및 조합설립, 구서2 주택재건축구역 및 부곡2 주택재개발구역의 정비계획수립 및 구역지정 등 절차이행에 차질이 없도록 행정지원에 만전을 기하고자 합니다.

2. 서·금사 재정비촉진(뉴타운)사업 추진

가. 서·금사 재정비촉진사업의 필요성

도시기반시설의 정비 불량 및 노후불량 건축물 밀집과 주거환경개선지구의 열악한 생활여건 등이 금사공단의 쇠락과 맞물려 주민들의 불만 팽배와 더불어 재도약을 희망하고 있음.

서·금사 재정비촉진(뉴타운) 사업을 통해 새로운 주거환경 창조, 도시기반시설 확충 및 도시기능 회복을 통한 지역간 격차해소로 쾌적하고 아름다운 도시 건설

나. 사업 개요

- 사업위치 : 서동 302번지 및 금사동 403번지, 부곡동 329번지 일원
- 사업규모 : 1,508,340m² (46만평)
- 사업기간 : 2006. 11. 29. ~ 2020. 12. 31.
- 총사업비 : 20억(시비) = >> '06년 5억, '07년 15억
- 사업내용
 - ▷ 촉진지구지정 용역 : 2006. 11. 29. ~ 2007. 08. 26.
 - ▷ 촉진계획수립 용역 : 2007. 09. ~ 2008. 12. 31.

다. 추진 실적

- '06.08.16. : 뉴타운조성팀 구성
- '06.09.08. : 재정비촉진 예정지구 범위조정(금사동 주거지역일부 53천평 추가)
- '06.11.17. : 서.금사 도시재정비촉진지구지정 용역계약
- '06.11.29. : 서.금사 도시재정비촉진지구지정 용역착수계획서 제출
- '06.12.14. : 구 행정지원단구성(총 18명 - 구청 12명, 동사무소 6명)
- '06.12.15. : 총괄계획가(MP)선정(경성대학교 이석환 교수)
- '06.12.27. : 부산광역시 도시재정비촉진조례 공포
- '07. 2.12. : 총괄계획팀 구성 6명 (교수 2명 전문가 1명 공무원 3명)
- '07. 4.23. : 주민설명회 개최
- '07. 5월 : 관련부서협의 및 주민공람
- '07. 5.18. : 區의회 의견청취
- '07. 5. 23 : 재정비촉진지구 지정, 고시(2007-196호)

라. 향후 추진계획

- '07. 9월 ~ '08. 12월 : 재정비촉진계획수립(계획결정▶'08.12월 이전)
- '09. 1월 이후 : 사업시행(조합설립인가, 사업자선정, 시공 등)

마. 기대 효과

- 낙후된 기성시가지의 종합적 개발로 열악한 도시구조개선 및 지역 균형발전
- 광역적 도시기반시설 확충에 따라 금사공단과 연계한 일자리 창출
- 양질의 도시환경 조성으로 지역간 격차 해소

Ⅲ. 개발제한구역 설치 및 관리

1. 개발제한구역 지정 목적

도시의 무절제한 인구집중으로 주택난, 식수난, 교통난 등의 발생 뿐만 아니라 이에 따르는 공해 및 자연훼손 등의 문제가 발생, 이에 도시집중의 방지는 물론 무절제한 도시팽창의 방지와 도시주변 농촌 자연환경보전에 대한 필요성을 통감하여 1971년 『도시계획법』을 개정 도시 주변에 개발제한구역을 설치하게 되었다.

2. 개발제한구역 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

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 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행

나. 현황

- 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 수	가구수	인 구
계	18	65.20km ²	15	38.678km ² (59.3%)	23	2,178	1,402	3,896

□ 지역특성

- 구 전체면적의 59.3%가 개발제한구역이며, 상수원보호구역임
- 대부분 화훼, 당근농사 및 음식점으로 생활유지
- 도시농촌 복합지역

다. 개발제한구역 집단취락 우선해제 및 지구단위계획 수립

□ 추진 상황(실적)

- '02. 4월 : 부산시 개발제한구역 정비기본계획 용역
- '02. 9~ 12월 : 대상취락 해제 절차 이행(주민공람, 시의회 의견청취)
- '03. 3월 : 도시계획위원회 심의(부산시)
- '04. 8. 28 : 50호이상 집단취락지역 G.B 해제결정
- '05. 3. 9 : 20호이상 집단취락지역 G.B 해제결정
- '05. 9. 14 : G.B 해제안 및 지구단위계획(안) 구의회 설명회 개최
- '05. 11. 9 : 도시관리계획(G.B 추가해제안, 지구단위계획안) 결정(변경) 신청완료
- '06. 10~11 : 제1종 지구단위계획(안) 주민 공람(1차)

□ 금후 계획

- '07. 5~6 : 제1종 지구단위계획(안) 주민 재공람(2차)
- '07. 6. 15 : 해제면적 5만㎡이상 대상지 교통영향평가 위원회 개최
- '07. 8월 : 금정구 G.B해제지(집단취락지) 지구단위계획 구역지정 및 지구단위계획안 결정(변경) 및 지형도면 고시 예정

라. 개발제한구역의 효율적인 관리

□ 단속 방침

- 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 - 범어사 계곡 및 금정산 일원 잡상인, 음식점 등의 불법행위
- 선거 전후 - 선거시기를 틈타 불법행위를 하려는 주민 의식구조부터 변화
- 불법행위 발생시는 이행강제금 부과 및 고발 등 강력한 행정조치