

제 15 장 건 축 행 정

제1절.. 건축행정

제2절.. 주택재개발 사업

제3절.. 개발제한 구역 관리

제1절 건축 행정

1. 주택 공급

가. 주택 현황

2007년말 현재 우리구의 주택 보급율은 106.6%로써 총 주택수는 71,266호이고, 이중 공동주택이 71.5%, 단독주택이 28.5%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	
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
2007년	259	92,494	71,266	20,308	36,733	14,225	106.6

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. 2007년말 현재 주택건설사업 실적은 다음과 같다.

<2007년말 완공사업장 현황>

사 업 장 명	위 치	규 모	세대수	준공일자
대동다:숲아파트	부곡동 788	14~15층, 9동	499	2007. 2. 1
경동아파트	청룡동 380-5	13~15층, 3동	158	2007. 2. 16

<2007년 주택건설사업승인 현황>

사업장명	위치	규모	세대수	현공정
청룡동 공동주택	청룡동 산28-1 일원	4층, 1동	72	미착공
부곡동 공동주택	부곡동 799-3 일원	15층, 1동	155	미착공
장전동 쌍용예가	장전동 91-2 일원	22층, 6동	452	미착공
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	15%
장전동 옥토씨앤디	장전동 128-4 일원	33층, 10동	730	미착공
구서동 쌍용예가(1단지)	구서동 563-28 일원	21층, 5동	286	1%
구서동 쌍용예가(2단지)	구서동 412-3 일원	25층, 13동	809	1%

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 2008년도에도 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

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>

(2007.12.31 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
금정국민체육센터 신축	부곡동 961	-2/1층, 연면적 4,786.22㎡	운동시설	2007

주5일 근무제 본격시행 등 웰빙시대를 맞이하여 국민의 체력증진과 여가활용을 위하여 부곡동 961번지 일원에 수영장, 헬스장 등의 시설을 갖춘 금정국민체육센터 건립계획을 수립하여 2005년 8월에 공사 착공하여 2007년 8월에 공사를 완료하여 시설운영 중에 있으며, 선동잔디구장 개장에 따라 이용객의 편의 및 운영에 필요한 화장실 및 창고시설을 2007년 5월에 완공하였고 금성동에 금정산을 찾는 사람들의 편의를 위하여 공중화장실 설치공사를 완료하였다

2008년에도 금정산 등산객을 위한 공중화장실을 설치할 계획이 있으며 보건기능의 강화에 따른 기존 보건소 공간의 협소로 별관을 2개층 증축하여 활용하기 위한 별관 증축공사가 계속될 예정이다.

다. 기반시설부담금 제도 시행

건축물을 신축하거나 증축할 경우 도로, 상·하수도 등 기반시설의 수요가 늘어나게 되나 대규모 택지개발사업 등을 제외하고는 대부분 기반시설을 설치하지 않고 기본 기반시설을 그대로 이용하기 때문에 전반적으로 기반시설이 부족한 실정이다.

이렇게 부족한 기반시설을 국가 및 지자체의 재정만으로 모두 설치하기가 어려워 「기반시설부담금에 관한 법률」 시행으로 2006년 7월 도입한 것이 기반시설부담금 제도인데 이는 기반시설 설치수요를 초래하는 건축행위에 대하여 기반시설비용 일부를 부담하게 하여 기반시설을 적기에 공급함으로써 도시의 기능을 회복하고 국민의 삶의 질을 향상시키고자 한 것이며 2007년말 현재 기반시설부담금 부과현황은 다음과 같다.

<기반시설부담금 부과현황>

(단위 : 천원)

구 분	2006년	2007년
부과 금액	178,616	1,263,232

라. 공동주택 안전 관리

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고 정부에서는 기본적인 사항만을 「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	479	28,608
일 반 관 리	129	259	7,304
의 무 관 리	43	220	21,304

<1·2종 시설물중 공동주택 현황>

구 분	단 지 수	동수	정기점검현황 (대상동수/실시)
1종 시설물	경보온천외 19개소	87	87/87
2종 시설물	한진빌라외 7개소	40	40/40

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 주택 대지의 여건으로는 적법한 건축이 어려워 무단으로 증축하는 사례가 빈번하고 또한 무허가 건축시공자의 불법건축물 시공 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 법질서 확립 및 공권력 회복, 계층간 불신 해소 및 올바른 주택문화의 정착을 위하여 강력

한 의지로 위법행위에 대한 지속적인 단속이 필요할 것으로 예상되며, 2007년 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		
2006년	730	19	70	457	184	
2007년	584	17	110	621	177	

4. 주거환경개선 업무

건축법 등 각종 법규에 건축행위를 하지 못하는 달동네 등의 불량주택과 소규모 택지의 건축규제를 완화하여 주택 건립 및 공공 시설 등을 정비하여 주민의 복리 증진과 도시환경 개선에 기여하는 사업으로 동사업을 위한 도시저소득주민의주거 환경을위한 임시조치법(2007년 6월 30일까지 한시법)이 제정되어, 우리구 주거환경 개선사업은 서1지구를 대상으로 사업을 추진하고 있었으나, 2007.7.1일 이후 주거환경을 위한 임시조치법은 폐지되고 2007.5.23일자로 서·금사재정비촉진지구(뉴타운사업)로 지정되어 추진되고 있음

<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)

그간 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>

(2007. 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	

제2절 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. 재개발·재건축구역 지정 및 예정지 현황

(부산시 도시 및 주거환경정비기본계획에 반영)

1) 주택재개발 정비구역별 현황 : 11개소

(2007. 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)	-	

2) 주택재건축 정비구역별 현황 : 5개소

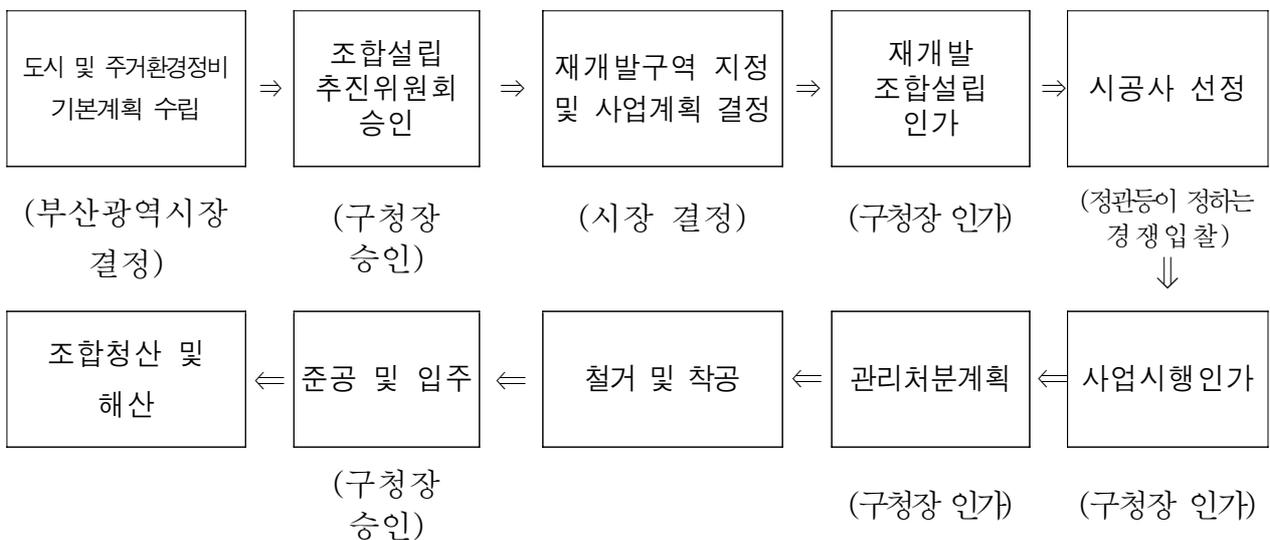
(2007. 12. 31. 현재)

구역명	위치	면적 (천㎡)	토지이용계획 (용적률 %)	진행사항	비고
부곡-재건축-1	부곡동 364번지 (부곡금강아파트)	16.4	주거정비 (240)	착공	
구서-재건축-1	서3동 141번지 일원	184.7	주거정비 (240)	준공	
구서-재건축-2	부곡4동 산134번지 동현중학교 남측 일원	36.0	주거정비 (240)	추진위 승인	
구서-재건축-3	구서1동 609번지 구서1동사무소 일원	15.1	주거정비 (240)	추진위 승인	
청룡-재건축-1	청룡동 87-2번지 (범양맨션)	11.8	주거정비 (240)	추진위 승인	

3) 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	07.07.20	07.11.27		
장전-재개발-①-2	99.6	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07	07.04.05			
장전-재개발-3	88.6	05.12.08	07.05.23						
장전-재개발-4	17.9	06.08.23							
장전-재개발-5	21.8	06.08.10							
장전-재개발-6	35.1	05.11.17	07.02.28	07.07.05					
부곡-재건축-1	16.4	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30	07.05.15		
청룡-재건축-1	11.8	07.09.18							
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	07.7.20	07.11.27		
장전-재개발-①-2	99.6	03.10.07	03.06.19	04.05.10	06.03.07	07.04.05			
장전-재개발-3	88.6	05.12.08	07.05.23						

장전-재개발-4	17.9	06.08.23							
장전-재개발-5	21.8	06.08.10							
장전-재개발-6	35.1	05.11.17	07.02.28	07.07.05					
부곡-재건축-1	16.4	-	05.11.09	03.05.27	05.12.27	06.10.30	07.05.15		
청룡-재건축-1	11.8	07.09.18							
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							
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 준공, 장전3구역 조합설립인가, 장전6구역의 사업시행인가, 구서2 주택재건축 조합설립인가 등등 절차이행에 차질이 없도록 행정지원에 만전을 기하고자 합니다.

2. 서·금사 재정비촉진(뉴타운)사업 현황

《 지구 현황 》	
◇ 위치	: 서동 302, 금사동 402, 부곡동 325번지 일원
◇ 규모	: 1,508,340㎡
◇ 지구유형	: 주거지형
◇ 사업기간	: 2005년(기준년도) ~ 2020년(목표년도)

가. 지구현황

○ 인구

구분	인구(명)	인구밀도 (인/ha)	세대수		
			계	소유자	세입자
합계	48,678	322.02	18,846 (100%)	4,357 (23.1%)	14,489 (76.9%)

* 전체 세대(18,846)중 세입자가 14,489세대(76.9%)로 세입자 대책 필요

○ 정비사업 현황

구역명	위치	규모	위원장	참고사항
서 ① 재개발	서1동 495번지 동사무소 일원	42,740m ² 537세대	정종태	-추진위원회 승인 (2005.10.21) -정비업체:두성개발 -설계업체:일산 -도시계획업체:정인
서 ② 재개발	서3동 141번지 금사초등학교 일원	194,101m ² 2,415세대	오인준	-추진위원회 승인 (2006.6.2) -정비업체:고려개발 -설계업체:한미녹원 -도시계획업체:거원
부곡 ① 재개발	부곡4동산136 번지 동현중학교 일원	45,600m ² 794세대	이주식	-추진위원회 승인 (2006.2.22) -정비업체:그린도시 -설계업체:신동아 -도시계획업체: 도시미래
서동 주거환경 지구	서동302번지 일원 (서1,2,4,부곡4동)	247,530m ² 주택 3,775호 인구 20,480명	-	-조성 1968년~1971년

○ 건축물

구분	합계	단독 주택	공동 주택	근린 생활	교육 문화	업무판매 숙박	기타
동수	8,566	6,865	498	957	54	65	127
비율	100%	80.1%	5.8%	11.2%	0.6%	0.8%	1.5%

* 주거용 건축물이 7,363동으로 85.9%를 차지함

○ 학교

구분	초등학교	중학교	고등학교
계	6개교 (서동,서곡,금사, 동상,명서,서명)	3개교 (금사,윤산,동현)	4개교 (금정여고,전자공고, 경호고,예원정보)
13개교			

나. 그간 추진사항

- '06.08.16. : 뉴타운조성추진팀 구성
- '06.09.08. : 재정비촉진예정지구 범위조정 건의
(금사동 주거지역일부 170,000㎡ 추가편입)
- '06.11.17. : 서.금사 도시재정비촉진 지구지정 용역계약
 - ▷ 용역기간 - '06. 11月 ~ '07. 8月
 - ▷ 용역금액 - 395백만원(시비)
 - ▷ 용역업체 - (주)한국종합기술, (주)거성ENG, (주)세일기술
- '06.12.14. : 구 행정지원단구성 (총 18명 - 구청 12명, 동 6명)
- '06.12.15. : 총괄계획가 선정(경성대학교 이석환 교수)
- '07. 4. 20. : 홍보용 리후렛 제작배포 20,000부(주민설명회시)
- 주민설명회 개최 — '07. 4~5월 (2회▶초청[1회], 洞방문[1회])
- 주민공람, 區의회 의견청취 — '07. 5월
- 재정비 촉진지구 지정, 고시 — '07.5.23(부고2007-196호)
- 재정비지구지정 홍보용 전단 제작배포 — '07. 7월 (10,000부)

다. 재정비 촉진계획수립

- 재정비촉진(뉴타운)계획수립 추진(용역기간▶'07.11 ~ '08.11)
 - ▷ 용역금액 - 1,181백만원(시비)
 - ▷ 용역업체 - (주)한국종합기술, (주)거성ENG, (주)세일기술
 - ▷ 총괄계획가 - 이석환 경성대교수 / 총괄계획팀(6명▶교통,건축 등)
- 재정비촉진 시범지구지정 — '08.2.1(건설교통부 주거환경팀-229)
 - ▷ 뉴타운사업 국가시범지구 지정 홍보
 - 현수막 15개소 게첨, 유선 자막방송, 홈페이지 게재
- 총괄사업관리자지정 — '08.2.11. (대한주택공사)
- 촉진계획수립관련 안내 홍보물 제작 배부
 - ▷ 제작부수 : 21,000매(A3용지 양면)
- 주민 설문조사('08.3.10~3.21) — 10,000세대 4,359세대 참여(43.6%)
 - ▷ 사업 찬성 70%, 재거주 희망 65.7%, 기반시설 설치 42.9%

라. 향후 추진계획

① 계획(안) 마련	'08.6월초 기본구상(안)
↓	
② 주민설명회	'08.6월~9월(3회)▷區대강당,洞회의실 등 재정비촉진계획(안)설명 및 의견수렴
부서별 협의	'08.8월 / 교통,공원 등 해당분야별 각부서
주민공람	'08.8월~9월(14일이상) / 재정비촉진계획(안)
↓	
③ 공청회	'08.9월 / 區대강당
↓	
④ 區의회 의견청취	'08.10월 / 재정비촉진계획(안)
↓	
⑤ 市도시재정비위원회	'08.10월
↓	
⑥ 계획결정,고시	'08.11월

※ 사업시행('09.1월~) : 시범구역선정 우선시행 개발거점 확보

제3절 개발제한구역 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 지정하게 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(39.24km)
- 1988 동래구에서 분구로 금정구 개설
- 2000 개발제한구역의 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	자 연 부락수	건 동 물 수	가 구 수	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
- '07. 7. 18 : GB 추가해제(조리 등 13개 취락)
- '07. 8. 15 : 지구단위계획 결정(동대 등 6개 취락)
- '07. 9. 12 : GB 추가해제(신천)
- '07. 10. 3 : 지구단위계획 결정(조리 등 7개 취락)
- '07. 12월 : GB 추가해제 및 지구단위결정(본동)

□ 금후 계획

- '08. 5월 : 금정구 GB 해제지(집단취락지-신천지구) 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