

제3절 건축행정

1. 주택행정

가. 주택현황

2010년 12월 31일 현재 우리구 주택보급률은 101.4%로서 총 주택수는 49,216호이고, 이 중 공동주택은 61.38%, 단독주택 37.03%, 기타 1.59%를 보유하고 있으며 주택현황은 다음과 같다.

[2010.12.31 현재]

| 추가구수 (일반가구수) | 총 계 | 단 독 주 택 | 공 동 주 택 | | | | 기 타 | 주 택 보급률 | 비 고 |
|--------------------|--------|------------|---------|-------|-------|--------|-------|------------|------|
| | | | 소 계 | 다세대 | 연 립 | 아파트 | | | |
| 66,311 (49,216) | 64,815 | 24,003 | 39,789 | 8,692 | 3,221 | 27,876 | 1,023 | 101.4% | 멸실97 |

나. 건축허가 현황

건축허가 신청은 아파트 건설의 소폭 증가, 다세대 주택 건설의 대폭 증가에 의하여 전체적으로 전년에 비해 증가 추세를 보이고 있으며, 건축허가 현황은 다음과 같다.

[2010.12.31 현재]

| 구 분 | 계 | 단독주택 | 공 동 주 택 (호 수) | | | | 기 타 |
|--------|-------|------|---------------|-------|------|-------|-----|
| | | | 소 계 | 아 파 트 | 연립주택 | 다 세 대 | |
| 2007년도 | 2,627 | 11 | 2,616 | 2,604 | 0 | 12 | - |
| 2008년도 | 2,060 | 21 | 2,039 | 2,002 | 0 | 37 | - |
| 2009년도 | 502 | 71 | 431 | 0 | 0 | 431 | - |
| 2010년도 | 948 | 60 | 888 | 114 | 0 | 774 | - |

다. 주택건설 실적(사용검사)

지역경제의 동향을 대변할 수 있는 대표적인 것으로 주택건설을 들 수 있다. 건설경기가 침체중인 가운데 공동주택의 건설은 전년에 비해 건수가 대폭 증가한 상태로써

실적은 다음과 같다.

[단위 : 호]

| 구분 연도별 | 유 형 별 | | | | |
|-----------|-------|------|------|-------|-------|
| | 계 | 단독주택 | 연립주택 | 다 세 대 | 기 타 |
| 2007년도 | 967 | 7 | - | 16 | 944 |
| 2008년도 | 1,326 | 8 | - | 25 | 1,293 |
| 2009년도 | 45 | 20 | - | 25 | - |
| 2010년도 | 255 | 34 | 11 | 210 | - |

2. 건축물 관리

주민생활과 밀접한 건축분야는 건축법을 비롯하여 국토계획법, 건설업법, 주택법, 소방법, 주차장법 등 일반주민들에게는 어려운 전문분야에 속하므로 주민편의에 서서 건축관계 법규를 좀 더 쉽게 개선해야 하고, 앞으로의 건축은 단순한 주거의 개념에서 탈피하여 품격있는 도시경관과 주거문화를 정착하고, 교통·공해·문화 등의 제반 인간생활의 요소들과 연계 발전되어야 할 과제를 안고 있다.

특히, 우리 구는 배산임해의 지역적 특성으로 21C의 미래지향적 건축문화를 창조하기 위하여 다음 시책에 중점을 두고 내실 있게 추진하고 있다.

가. 도시 및 주거환경정비사업 추진

주거환경이 불량한 지역의 계획적 정비, 노후·불량건축물의 효율적 개량을 통해 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이고자 도시 및 주거환경정비사업을 추진하고 있으며, 부산광역시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 우리구의 해당지역은 다음의 표와 같다.

수영구 도시 및 주거환경정비 기본계획 정비대상 구역

[2010. 12. 31. 현재]

| 연번 | 구역명 | 위치 | 면적 (천㎡) | 용적률 (토지이용계획) | 주요 추진사항 |
|----|----------------|-----------------------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| 계 | 총 17개 구역 | 재개발-7, 재건축-5, 주거환경-4, 도시환경-1 | 924.4 | - | - |
| 1 | 남천-재개발-① | 남천1동 229번지 뉴비치타운 일원 | 49.2 | 260% (개발유도) | 정비구역지정 |
| 2 | 남천-재개발-2 | 남천1동501번지 옥산주유소 일원 | 42.3 | 260% (개발유도) | 정비구역지정 |
| 3 | 남천-재건축-1 | 남천1동 3-5번지 일원 (협진태양) | 6.5 | 240% (주거정비) | 미추진 |
| 4 | 남천-재건축-2 | 남천2동 148번지 일원 (삼익비치,삼익타워,삼익빌라) | 328.8 | 240% (주거정비) | 조합설립인가 추진중 |
| 5 | 남천-도시환경-1 | 남천1동 77번지 진우그린맨션 일원 | 15.1 | 700% (중생활중심) | 남천-재개발-2에 편입하여 추진중 |
| 6 | 망미-주거환경-① | 망미1동 774번지 부일맨션 남측 일원 | 14.9 | 240% (주거정비) | 현지개량 추진중 |
| 7 | 망미-주거환경-② | 망미1동 976-1번지 현대아파트 북측 일원 | 8.1 | 240% (주거정비) | 현지개량 추진중 |
| 8 | 망미-재개발-1 | 망미1동 906번지 배산초교 남측 일원 | 68.4 | 220% (주거관리) | 조합설립인가 |
| 9 | 망미-재개발-2 | 망미1동 800번지 | 135 | 240% 주거정비 | 사업시행인가 |
| 10 | 광안-재개발-1 | 광안4동 565번지 광안공설시장 일원 | 29.1 | 260% (개발유도) | 추진위원회 승인 |
| 11 | 광안-재개발-2 | 광안4동 1240-38번지 수영중교 남측 일원 | 55.2 | 240% (주거정비) | 정비구역지정 추진중 |
| 12 | 광안-재건축-1 | 광안동 1254-5번지 일원 | 44 | 240% (주거정비) | 정비구역지정 추진중 |
| 13 | 광안-재건축-2 | 광안4동 1222-9번지 일원 | 13.2 | 220% (주거관리) | 조합설립인가 추진중 |
| 14 | 민락-주거환경-① | 민락동 229번지 미진빌라 서측 일원 | 33.9 | 240% (주거정비) | 현지개량 추진중 |
| 15 | 민락-주거환경-② | 민락동 715번지 화신맨션 남동측 일원 | 20 | 240% (주거정비) | 현지개량 추진중 |
| 16 | 민락-재개발-① | 민락동 405번지 현대아파트 남측 일원 | 52.3 | 240% (주거정비) | 관리처분인가 |
| 17 | 광안맨션 소규모재건축 | 광안2동 187번지 광안맨션 | 6.4 | - | 조합설립인가 |

나. 무허가 건축물 단속

건축허가 또는 신고를 받지 아니하고 무단으로 신축·증축·개축·용도변경·구조변경 등을 하게 되면 강제철거, 고발, 이행강제금 부과 등의 행정처분을 받게 된다.

우리 구에서는 무허가 건축행위를 함으로서 건축주에게 미치는 재산상 피해를 방지하기 위해 사전 단속에 주안점을 두고 있으나, 정부의 규제완화 시책과 위반건축물 규제법령 등의 잇따른 개정으로 양성화 기대심리가 팽배해지면서 불법건축 행위의 발생 우려가 있으므로 이에 대한 확고한 단속의지로 범질서를 확립하고 있다.

따라서, 무허가 건축물 발생을 최대한 억제하기 위하여 무허가 건축물 단속계획을 수립, 매일 1회 이상 순찰 등 위반건축물 발생을 사전에 방지하는 등 쾌적하고 질서 있는 건축문화 조성에 노력하고 있다.

| 연 도 \ 구 분 | 발 생 | 철 거 | 고발 및 행정조치 |
|-----------|-----|-----|-----------|
| 2009년도 | 102 | 36 | 66 |
| 2010년도 | 118 | 45 | 73 |

다. 공동주택 관리

산업발전은 인구의 도시집중, 핵가족화로 협소한 국토조건하에서 필연적으로 주거환경을 변화시켜 도시지역에 공동주택을 건설하게 되었고, 다양한 개성을 가진 주민이 집단적으로 거주함으로써 발생하는 문제점을 해소하고 쾌적한 생활을 영위하기 위하여 관계법령에 의한 제도적 장치를 마련하게 된다.

공동주택 관리의 원천적인 책임은 입주자에게 있고, 정부에서는 기본적인 사항만을 관리령으로 규정하고 있어 동 규정에 의한 동별 대표자를 선출하여 입주자대표회의를 구성, 관리에 관한 주요사항을 결정·운영토록 하고 있으며, 세부적인 사항은 관리 규약으로 규정하고 있고, 구청에서는 300세대 이상이거나 승강기 또는 중앙집중식 난방이 설치된 공동주택 단지 중 150세대이상 의무적 관리대상에 대하여 연 2회 이상 관리실태를 지도 점검하고 있으며, 우리구의 공동주택 현황은 다음과 같다.

[2010.12.31 현재]

| 구 분 | 단 지 수 | 등 수 |
|----------|-------|-----|
| 계 | 85 | 315 |
| 의무적 관리대상 | 34 | 215 |
| 임의적 관리대상 | 51 | 100 |

라. 건축물 상설점검

건축사에 의한 조사대행 건축물과 일반건축물의 허가 및 사용승인에 따른 점검 강화로 위법건축물의 사전예방과 건축분야의 부조리 방지 및 건축행정 질서를 확립하기 위해 건축물 상설점검을 실시하고 있으며, 2010년도에는 23개소를 대상으로 점검활동을 전개하였다.

| 점검대상 | 적 법 | 위 법 | |
|------|-----|-----------------------------|-----|
| | | 행정조치(건축주, 건축사행정조치, 이행강제금부과) | 시 정 |
| 23 | 23 | - | - |