

제3절 건축행정

1. 주택행정

가. 주택현황

2011년 12월 31일 현재 우리구 주택보급률은 93.6%로서 총 주택수는 70,314호이고, 이 중 공동주택은 62.3%, 단독주택 36.0%, 기타 1.7%를 보유하고 있으며 주택현황은 다음과 같다.

[2011.12.31 현재]

총가구수 (일반가구수)	총 계	단 독 주 택	공 동 주 택				기 타	주 택 보급률	비 고
			소 계	다세대	연 립	아파트			
70,314	65,830	23,728	41,031	9,867	3,168	27,996	1,071	93.6%	멸실858

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.

구 분	계	단독주택	공 동 주 택 (호 수)				기 타
			소 계	아 파 트	연립주택	다 세 대	
2008년도	2,060	21	2,039	2,002	0	37	-
2009년도	502	71	431	0	0	431	-
2010년도	948	60	888	114	0	774	-
2011년도	2,707	314	2,393	869	14	2,176	

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
2008년도	1,326	8	-	25	1,293
2009년도	45	20	-	25	-
2010년도	255	34	11	210	-
2011년도	1,873	324	0	1,429	120

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 높이하고자 도시 및 주거환경정비사업을 추진하고 있으며, 부산광역시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 우리구의 해당지역은 다음의 표와 같다.

수영구 도시 및 주거환경정비 기본계획 정비대상 구역

[2011.12.31 현재]

연번	구 역 명	위 치	면적 (천㎡)	용 적 륜 (토지이용계획)	주 요 추진사항
계	총 18개 구역	재개발-9, 재건축-4(소규모1), 주거환경-4	1067.9	-	-
1	남천-재개발-①	남천1동 229번지 뉴비치타운 일원	49.3	260% (개발유도)	정비구역지정
2	남천-재개발-②	남천1동501번지 옥산주유소 일원	42.4	260% (개발유도)	정비구역지정
3	남천-재건축-①	남천1동 3-5번지 일원 (협진태양)	6.5	240% (주거정비)	미 추 진
4	남천-재건축-②	남천2동 148번지 일원 (삼익비치,삼익타워,삼익빌라)	395.7	240% (주거정비)	삼익타워 : 정비구역지정 삼익비치,정비계획수립중 삼익빌라 : 조합설립
5	망미-주거환경-①	망미1동 774번지 부일맨션 남측 일원	14.9	240% (주거정비)	현지개량 추진중
6	망미-주거환경-②	망미1동 976-1번지 현대아파트 북측 일원	8.1	240% (주거정비)	현지개량 추진중
7	망미-재개발-①	망미1동 906번지 배산초교 남측 일원	68.4	220% (주거관리)	사업시행인가
8	망미-재개발-②	망미1동 800번지 일원	135.1	240% (주거정비)	사업시행인가
9	광안-재개발-①	광안4동 565번지 광안공설시장 일원	29.1	260% (개발유도)	추진위원회 승인
10	광안-재개발-②	광안4동 1240-38번지 수영중교 남측 일원	66	240% (주거정비)	정비구역지정
11	광안-재개발-③	광안3동 1037-1 수영아파트 일원	36.1	260% (개발유도)	정비예정구역고시 (11.01.19)
12	광안-재건축-①	광안동 1254-5번지 일원	44.1	240% (주거정비)	정비구역지정 추진중
13	광안-재건축-②	광안4동 1222-9번지 일원	13.3	220% (주거관리)	조합설립인가
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	52.2	240% (주거정비)	착공
17	민락-재개발-②	민락동 142-1 민락아파트 일원	52.8	240% (주거정비)	정비예정구역고시 (11.01.19)
18	광 안 맨 셴 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 함으로써 건축주에게 미치는 재산상 피해를 방지하기 위해 사전 단속에 주안점을 두고 있으나, 정부의 규제완화 시책과 위반건축물 규제 법령 등의 잇따른 개정으로 양성화 기대심리가 팽배해지면서 불법건축 행위의 발생 우려가 있으므로 이에 대한 확고한 단속의지로 법질서를 확립하고 있다.

또한, 무허가 건축물 발생을 최대한 억제하기 위하여 무허가 건축물 단속계획을 수립, 매주 2회 이상 순찰 등 위반건축물 발생을 사전에 방지하는 등 쾌적하고 질서 있는 건축문화 조성에 노력하고 있다.

특히 2011년 7~8월 두 달 동안 2010년부터 2011년 상반기까지 사용승인이 난 다세대·다가구·도시형생활주택 총 103개소에 대한 불법개조 등 위반행위 발생여부를 일제 조사하여 위반사항이 있는 58개소를 적발, 행정조치하였다.

연 도 \ 구 분	발 생	철 거	고발 및 행정조치
2010년도	118	45	73
2011년도	180	55	125

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.

공동주택의 관리는 입주자로 하여금 편리한 주거생활을 영위하게 하고, 나아가 입주자의 재산을 적극적으로 보전·유지하며, 각종 안전사고를 사전에 예방함으로써 주민생활의 질적 향상을 도모하는데 목적이 있으며, 공동주택 관리의 원칙적인 책임은 관리주체 및 소유자인 입주자에게 있다.

공동주택관리의 법령인 주택법에서는 기본적인 사항만을 제시하고 있고, 우리시에서는 개별 공동주택 관리규약에 준거가 되는 사항인 공동주택관리규약 준칙을 제정하여 운영되고 있다.

공동주택 입주자는 주택법 및 관리규약 등 관련규정에서 정한 사항에 적합하게 동별 대표자를 선출하여 입주자대표회의를 구성, 관리에 관한 주요사항을 결정·운영토록 하고 있으며, 세부적인 사항은 공동주택 자체적으로 관리 규약으로 규정하고 있고, 우리구에서는 의무적 관리대상인 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기 또는 중앙집중식 난방이 설치된 공동주택 단지에 대하여 연 2회 이상 관리실태를 지도 점검하고 있으며, 우리구의 공동주택 현황은 다음과 같다.

[2011. 12. 31 현재]

구 분	단 지 수	동 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, 2011년도에는 48개소를 대상으로 점검활동을 전개하였다.

[2011. 12. 31 현재]

점검대상	적 법	위 법	
		행정조치(건축주, 건축사행정조치, 이행강제금부과)	시 정
48	42	6개소(이행강제금 부과)	0

3. 2012년 건축행정 추진계획

2012년 건축행정의 추진방향은 재개발·재건축 사업 활성화로 도시환경 개선, 범질서 확립 및 건축물 안전관리 철저, 주거환경 개선사업의 원활한 추진, 구민만족을 위한 건축행정 구현에 주안점을 둘 계획이다.

역점시책으로는 위반건축물에 대한 상시 감시체계 구축, 광안리 해수욕장 지구단위계획 변경, 주거환경정비사업 추진, 수영구 도시디자인 기본계획 수립에 철저를 기하여 거주 만족도 1위에 어울리는 살기 좋고 아름다운 수영 건설에 건축행정의 총력을 기울일 것이며, 기대효과는 다음과 같다.

연번	역 점 시 책	효 과	문 의
1	· 위반건축물에 대한 상시 감시체계 구축	· 쾌적하고 아름다운 도시환경 조성 · 불법건축물에 대한 체계적인 단속과 엄정한 법집행에 대한 인식 제고	610-4582
2	· 광안리 해수욕장 지구단위계획 변경	· 광안리 해수욕장 주변 건축물의 환경·경관 및 미관의 계획적 관리를 통한 區위상 제고 · 토지이용의 합리화 및 효율성 증대	610-4592
3	· 건축민원 저감을 위한 건축공개행정 실시	· 區 홈페이지 및 현장 건축개요 게시 후 14일간 의견수렴 후 행정처분 · 건축허가에 대한 공개행정으로 민원 감축 및 행정의 신뢰 제고	610-4591
4	· 주거환경정비사업 추진	· 주거환경개선과 방치건축물 정비로 쾌적한 주거환경 조성 · 공가리모델링 전월세 반값 임대를 통하여 저소득층 및 지방대학생 주거지원 · 주거환경이 열악한 주거환경개선사업구역내 옥상물탱크의 디자인 차폐시설을 설치하여 도심경관 재정비	610-4661
5	· 수영구 도시디자인 기본계획 수립	· 區 여건에 맞는 디자인 기본계획 및 가이드 라인 제시로 주변과 어울리는 건축물 및 공공시설 설치 유도	610-4602