

課 築 建

보 고 순 서

1. 공동주택 입주예정자 명예감독관 시행
2. 다수민원 해소 처리 대책
3. 건축물 부설주차장 관리
4. 건축물 외부 벽체 도색 확대 실시
5. 건축사 대행건축물 점검
6. 이행강제금 부과·징수의 내실화
7. 건축물 대장 현황 도면 작성
8. 공동주택 관리 표준규약(안) 작성
9. 재난 위험건축물 관리

1. 공동주택 입주예정자 명예감독관제 시행

입주후 잦은 하자보수 요구등 입주자의 부실 시공에 대한 의혹을 시공 단계에서 부터 불식시키고 주택건설 민원을 사전예방하여 건전한 주택 문화조성에 기여

□ 추진개요

- 신축하는 모든 공동주택 대상 시행
- 분양직후 시공사항 설명회 개최시 입주예정자중 1인이상 명예감독관 선정
- 중간검사, 사용승인시 입회 동행 검사 실시 참여

□ 지금까지 추진사항

- 시공중인 공동주택 사업장 : 12개소
- 입주예정자 명예감독관지정 : 12개소
- 민원상담실 설치 운영 : 12개소

□ 문제점 및 대책

- 명예 감독관 선정자의 일상적인 사유로 동행 검사 기피 현상 우려
⇒ 사전 의견 조율을 통하여 적극 참여 유도로 기대효과 극대화

□ 금후계획

- 부실 시공의 의혹을 불식시킬 수 있는 좋은 기회로 인식되어 차후로 사업 시행되는 모든 공동주택에 지속 실시

2. 다수민원 해소 처리 대책

건축 민원 사항의 사전 파악과 신속한 대처로 지역 안정을 도모하고 구민
화합 분위기 조성 및 지역 주민 민원 피해 최소화 노력

□ 추진개요

- 건축 다수 민원에 능동적 대처
- 민원에 대한 주민 피해 최소화 노력
- 적극적인 중재 역할로 민원 해결 시한 단축

□ 지금까지 추진사항

- '96. 다수민원 ——— 9건
- 완 결 ——— 7건
- 추 진 중 ——— 2건
 - 금호라인아파트 하자 보수 : 금호 라인 101-101 김 상숙외 40인
 - 금호명지아파트 하자 보수 : 명지아파트입주자 대표회장외 159인

□ 문제점 및 대책

- 지역 주민의 이기주의적 사고로 기피 건축물(교회, 목욕탕등) 신축시
무조건적 반대 진정
⇒ 주민과 사업주체와의 적극 중재로 원만한 해결노력(공개민원회의개최)

□ 금후계획

- 건축허가 및 사용승인시 주변 현황 철저 파악하여 민원발생 소지 사전제거
- 주민 기피 건축물 건축허가전 필요시 주민설명회 개최
- 민원 발생시 적극적 중재로 원만한 해결 노력
- 법을 무시한 집단이기주의적 민원에 대하여는 정당하게 대처

3. 건축물 부설주차장 관리

건축물 부설주차장의 철저한 관리로 주차 공간의 최대 활용과 뒷골목의 원활한 교통소통을 위한 정기 점검 강화

□ 추진개요

- 부설주차장 개소수 : 1,134개소 10,614대(옥내:188개소, 옥외:946개소)
- 점검주기 : 상·하반기 ○ 점검책임 : 건축과장(건축지도계장)

□ 지금까지 추진사항

- 점검횟수 : 1차,2차에 걸쳐 12일간(2월,3월중)
- 점검대상 : 321개소(주차대수 3대이상)
- 점검결과 : 적법 273개소, 위법 47개소
- 조치결과 : 시정완료 27개소, 이행강제금부과 4개소, 조치중 16개소
(기간연장)

□ 문제점 및 대책

- 부설주차장의 급속한 증가 (월 30여개소)로 인한 업무가 과중하여 주차장에 대한 성실한 관리가 적기에 이루어지지 못하고 있음.
⇒ 부설주차장 관리에 대한 주민 홍보 철저와 정기 점검의 철저한 시행으로 무단 용도변경등의 불법 행위 근절

□ 금후계획

- 하반기 정기 점검 실시 : '96. 10월 첫째주
- 주민 홍보 대책 : 서구 소식을 통한 주민 사전홍보 실시로 불법행위 근절

4. 건축물 외부벽체 도색 확대 실시

획일화되고 무질서한 도심의 건축물에 외부 벽체 도색 기준(안)을 마련
주위와 조화를 이루어 쾌적하고 산뜻한 도시 공간으로 조성

□ 추진개요

- 광주광역시 서구 공동주택 외부 벽체 도색 기준안 마련
- 광주광역시 서구 건축위원회 예술인 2명 위촉
- 상무신도심내 공동주택 시행
- 대형건축물 건축계획심의(그래픽 시설 처리)

□ 지금까지 추진사항

- '96. 2. 7. 관내 신축중인 공동주택 사업주체 및 대형건축물 건축주에게
사전그래픽 설치 심의를 받도록 공문 발송(12건)
- 추진내용

[	완 료 :	1건(양동아파트)
	준 비 중 :	3건(주월 금호, 화정 우미, 쌍촌 명지)

□ 문제점 및 대책

- 사업체별 고유 모델이 있어 사업자 수용 난색 표명 우려
⇒ 적극적인 행정 지도로 심의후 도색 처리
- 일반건축물은 타일 또는 특수재료 사용으로 도색 불가
⇒ 도색 불가 건축물 제외 건축허가시 건축위원회심의를 득하여 도색실시
토록 조건 부여 허가 처리

□ 금후계획

- 신축하는 모든 공동주택 및 대형건축물에 확대 시행
- 회색 콘크리트 문화 탈피를 위하여 지속적 실시

5. 건축사 대행건축물 점검

건축사 대행건축물에 대한 정기 지도 점검으로 위법 건축 행위 근절과 건축질서 문란 행위자에 대한 지도·감독으로 건실한 건축 행정의 정착

□ 추진개요

- 정기 점검 2회 실시 : 시, 자체점검
- 점검범위 : 사용검사된 건축물중 20%범위내에서 무작위 선정
- 점검반 편성 운영 : 시(2개반 7명), 자체(4개반 8명)

□ 지금까지 추진사항

- 점검대상 : 155건중 31건 적출
- 점검기간 : '96. 7. 8. ~ 7. 13(6일간)
- 점검결과 : 위법 3건, 적법 28건
- 조치내용 : 시정완료 1건, 부과문 실시 2건('96. 9. 10. 건축과)

□ 문제점 및 대책

- 건축주들의 주거 공간으로 활용하기 위한 무단증축과 무단용도변경 사례 발생
⇒ 매년 정기점검, 수시점검을 강화하고 위법건축물에 대한 담당자 지정 사후관리

□ 금후계획

- '96 하반기 정기 점검 계획 추진
 - 점검기간 : '96. 10월 마지막주
- 상설점검반의 일일 순찰 확행으로 위법건축물 발생 원천 차단

6. 이행강제금 부과 · 징수의 내실화

- 위법건축물 발생 적발시 행정대집행(강제철거)을 지양하고 자진시정토록 유도하여 불이행자 이행강제금 부과 조치로 구정 신뢰도 제고
- 위법행위로 얻는 경제적 이익을 사회에 환원 조치함으로써 건전한 건축행정풍토 조성

□ 추진개요

- 이행강제금부과대상 : 무허가(불법)건축물, 위법부설주차장, 불법 내력벽 철거행위등
- 강제 철거 위주 행정 지양하고 자진 시정 지시후 불이행자 이행강제금부과

□ 지금까지 추진사항

- '96 부과액 : 51건 176,990천원
- '96 징수액 : 15건 31,066천원
- 미 납 액 : 36건 145,398천원
 - 납기미도래 : 15건 51,066천원(고액자 1건 : 36,437천원)
 - 체 납 액 : 21건 94,332천원(고액자 3건 : 66,223천원)

□ 문제점 및 대책

- 부과 이행강제금 고액으로 납부 지연 ⇒ 분할납부등의 방법으로 징수 독려
- 부동산 압류를 단행하여도 재산권 불행사시 징수 어려움
 - ⇒ 고질체납자 지방세법 징수 규정에 의거 재산 차압 단행

□ 금후계획

- 체납자에 대한 독촉장 발부 : 월1회
- 체납자에 대한 채권 확보 선행 및 징수 독려반 편성 운영
- 고액 납부자 명단 별도 관리 징수 독려

7. 건축물 대장 현황 도면 작성

임의 서식으로 운영·관리되던 건축물대장을 법정 서식 및 현황 도면으로
이기 관리하여 체계적이고 일원화된 건축민원행정을 추진하고 기존 건축물
공부를 2002.5.31까지 지정된 서식으로 이기 완료

□ 추진개요

- 이기대상 : 총 33,779건(일반건축물 : 17,190건, 공동주택 : 16,589건)
- 건축물 현황 작성자의 자격 : 건축사 또는 이에 준하는 공신력 및 능력이
있다고 시장이 인정하는 자

□ 지금까지 추진사항

- 건축물대장 작성 이기 요원 활용 건축물대장 표제부(현황도면제외)이기
- 작성실적 : 16,774건 완료
- 현황도면 작성 소요예산 : 506,685천원
- '96. 제1회추경예산시 15,000천원 확보

□ 문제점 및 대책

- 건축물대장 작성에 따른 예산 확보 어려움 : 교부금없이 구세로 사업추진
※ '96. 소요예산 49,200천원, '96. 확보예산 15,000천원 : 확보비율 30%
⇒ '97. 정기 예산 편성시 건축물대장 현황도면 작성에 따른 소요예산
확보 최선

□ 금후계획

- 현재 현황도면 작성 용역 의뢰된 3개구청(동구, 남구, 북구) 추진 내용
확인 참고
- 각 동(洞)단위 순서별로 건축물대장 현황도면 작성
- 회계과와 협조하여 설계사무소를 개설 운영하는 건축사에게 용역 의뢰

8. 공동주택 관리 표준규약(안)작성

- 도시인구의 팽창과 핵가족화로 주거생활변화와 새로운 아파트 문화형성
- 입주자 권리의무 및 관리주체의 책임등 실효성 확보
- 표준규약 보급으로 자치관리의 효율적 운영과 입주자보호 및 주거생활 질서유지

□ 추진개요

- 공동주택 관리 표준규약 마련으로 통일성있는 자치관리의 효율화
- 아파트 관리대상 : 87개단지
 - └ 의무관리 54 (자치관리 51, 위탁관리 3)
 - └ 의무관리제외 33

□ 지금까지 추진사항

- 규약 형식 및 조문 검토
 - 규약형식 : 제9장 제49조(규약 표준안)
 - 조문검토 : 입주자의 권리의무, 입주자대표회의 구성, 관리주체의 책임등
- 공동주택관리 표준규약(안) 작성 : '96. 8. 31.
 - 관련자료 협조의회(공문발송) : '96. 8. 16. 4개 자치구
 - 편집 및 발간 의회 : '96. 9. 5.

□ 문제점 및 대책

- 입주자의 사용자에 대한 권리의무 인정 범위 불분명
- 동별대표자 및 입주자대표회의 임원의 구성·운영 부적정
- 관리주체의 회계관계직원의 책임 및 의무 상이

⇒ 공동주택 관리 표준규약 제정으로 규약의 통일성과 능률성 기여

□ 금후계획

- 표준규약(안) 배포 및 부적합사항 개선 권유 : '96. 9. 20까지
- 자치관리기구 인가(관리규약)변경신청 접수 처리 : '96. 9. 30까지
- 사용검사후 사업주체 의무관리 기간이 종료된 공동주택 : 표준 규약 송부

9. 재난 위험건축물 관리

재난 위험 건축물에 대한 지속적인 안전점검 실시등 관리 강화로 위험요인을 사전 해소하는데 주력하고 중점관리대상으로 지정된 시설물의 사업관리 주체의 정기 자체 점검 사항 확인을 강화하여 재난 예방에 총력 경주

□ 추진개요

- 중점관리대상시설물 : 80개소
 - 공동주택 : 26개소
 - 대형건축물 : 10개소
 - 대형 건축공사장 : 18개소
 - 다중이용시설 : 26개소
- 점검주기 : 긴급, 일상, 정기(1,2종 건축물)점검

□ 지금까지 추진사항

- 중점관리대상시설물 지정 : 80개소('96. 7월중)
- 긴급점검실시 : '96. 7. 9 ~ 7. 11(3일간)
- 점검결과 : 안전 77개소, 불안전 3개소(광천 시민, 쌍촌 주공, 한일극장)
- 점검방법 및 조치사항 : 육안점검, 사업주체에 안전관리조치 강구 지시

□ 문제점 및 대책

- 구조안전진단을 위한 인력 및 장비 부족등으로 정밀진단 곤란
 - ⇒ 건축물 진단결과에 만족할 수 있는 충분한 장비 보강과 전문인력 확보

□ 금후계획

- 불안전시설물 3개소 : 월1회이상 점검
- 긴급점검 : 행정기관 및 관리주체 필요시 점검
- 일상점검 : 분기1회(1,2종 건축물) 점검
- 정기점검 : 건축물 매3년마다 1회이상 점검

구청질문·답변사항 추진실적

□ 질문개요

○ 일 시 : 1995. 12. 1. (제49회 임시회)

○ 질문의원 : 이 춘 문 의원

○ 질문요지

성인학원에 대해 부과한 건축물과태료 '95년도분이 납기가 지났는데
구체적인 징수 계획

□ 답변내용

'95. 11. 30까지 납부토록 촉구하였으나, 계속 체납시는 지방세법과 국세
징수 관련법에 의거 '96년도 납기까지 징수 예정

□ 추진사항

○ '88.6수 부과분 : 1건, 162,381,000원

○ 납 부 액 : 1건, 162,381,000원

○ 완 납 일 시 : '96. 1. 9. 완납