

課 築 建

# 목 차

- 무허가 건축물 단속 추진 계획
- 주거 환경 개선 사업
- 양동 발산 지구 공동주택 건립
- 화정 2동 주동 부락 주거 환경 개선 사업
- 건축 허가 현황
- 건축물 부설 주차장 관리
- 옥외 광고물 정비 및 지도 단속 강화

## 무허가건축물 단속추진계획

□ 무허가건축물 발생현황

계	' 9 2 .	' 9 1 .	' 9 0 .
226 건	65	74	87

□ 단속 법적근거

- 건축법 제69조 같은법시행령 제114조 제115조
- 광주직할시 서구 무허가건축물 단속지침

□ 단속반원 및 장비현황

단속반	장 비				
	함 마	브 레 카	그 라인더	빠 루	로 프
명	개	개	개	개	㎡
4	2	1	1	3	50

□ 단 속 지 침

- 시공중인 건축물 계고 절차없이 현장 철거
  - 공정 30%이하 동장 책임하에 철거
  - 공정 30%이상
    - ┌ 구청에 보고
    - └ 구. 동 합동철거
- 완공된 건축물 계고절차 후 철거

92. 무허가건축물 단속실적

발생건수	조치	추진중	고발	이행강제금분	비고
65	35	33	3	18건 38,635천원	

□ 취약지역 순찰강화

구청 단속반 1개조 4명  
상설점검반 3개조 15명 } 편성운영

동 지역담당제 순찰반 편성운영

○ 순찰요령

구단속반 매일 오전, 오후 2회 취약지역 순찰

동순찰반 매일 오전, 오후 2회 담당지역 순찰

□ 문제점

- 건축자재 및 기술발달로 무허가 건축물의 대형화, 고층화, 전문화 추세에 있음.
- 현 단속반의 인력과 장비로는 조기발견 신속조치에 어려움이 있음.
- 건축주의 심한 반발과 장비 대여 행정기관인 도로관리사업소 측의 본업무 수행으로 행정대집행에 차질이 있음.

□ 향후대책

- 철거기술 인부임 및 장비임차료 예산계상요구
- 인력과 장비의 보강으로 순찰활동을 강화하여 조기발견 신속조치
- 동사무소에 순찰활동을 강화하고 통합공과금요원, 통장, 새마을지도자, 부녀 지도자를 감시원으로 위촉 조기발견 신속조치에 주력

## 주 거 환 경 개 선 사 업

□ 지구현황

지 구 명	지구면적 (㎡)	건 물 수		인구수	개선 방안	비 고
		총동수	불량주택			
계	157,160	879	747	7,345		
양동 발산	62,577	263	232	2,156	현지 공동	건설부고시 제787호 (90.11.17)
월산2동 감나무골	42,171	227	204	2,462	현지 개량	건설부고시 제175호 (91. 4. 9)
월산3동3통	52,412	389	326	2,727		지구지정서류 작성중

\* 법적 근거 : 도시저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법 제3조

□ 지구별 추진 현황

○ 양동 발산지구

· 사업현황

(단위 : 백만원)

총 사업량		'91 이전시행		91 년 도		92 년 도		비 고
사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	
계	5,718 (6,138)		2,463		3,202		53	
도로개설 외 4종 L=1,377㎡ B=6-8㎡	759	도로개설 외 4종 L=800㎡ B=6-8㎡	346	도로개설 외 4종 L=437㎡ B=6㎡	360	하수도및 도로 L=140㎡	53	
토지 : 184 지장물 : 122 이사비 : 211	4,959	토지 : 105 지장물 : 70 이사비 : 108	2,117	토지 : 79 지장물 : 52 이사비 : 103	2,842			
주택개량 188 동	420			주택개량 12 동		주택개량 23 동		용자 '99까지

□ 추진사항

'91이전 사업시행 : '89. 6 '91. 12. 31.

'91 사업시행

- '91. 12. 28 '92. 11. 21까지 추진
- '91. 11. 손실보상 협의
- '91. 12. 23 공사착공
- '93. 1. 13 준공예정일
- '91년도 사업 현공정 87%

'92 사업시행

- '92. 9. 28 '93. 1. 13까지 추진
- '92. 9. 28 사업시행
- '92. 10 착공예정일
- '93. 1. 13 준공예정일

○ 월산2동 감나무골  
사업현황

(단위: 백만원)

총 사업량		'91 시행		'92. 년 도		'93. 년 도		비 고
사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	
계	7,425		818		3,543		3,064	
도로개설 외 4종 L=866m B=6-8m	402	도로개설 외 4종 L=156m B=6-8m	86	도로개설 외 4종 L=378m B=6-8m	162	도로개설 외 4종 L=332m B=6-12m	154	
토지: 112 지장물: 160 이사비: 182	7,023	토지: 19 지장물: 12 이사비: 26	732	토지: 57 지장물: 96 이사비: 84	3,381	토지: 36 지장물: 52 이사비: 62	2,910	
주택개량	250동			14동		236동		용자 '99까지

□ 추진사항

- '91 사업시행

'91. 12. 23	'92. 7. 13까지 추진
'91. 11.	손실보상 협의
'91. 11.	착공
'92. 7. 13	준공

- '92 사업시행

'92. 3	도로개설 지적측량 의뢰
'92. 8	손실보상계획 공고
'92. 9	손실보상협의 의뢰중
'92. 10	손실보상협의 이후 공사 발주시행

'03 사업시행

'03. 1	도로개설 지적측량 의뢰
'03. 2	도로개설에 따른 실시설계 의뢰
'03. 4	손실보상 협의
'03. 5	도로개설공사 발주

○ 월산3동 3통

· 일반현황

위치 : 월산3동 347번지선

면적 : 52,412㎡

개선방향 : 현재개량

노후물량주택 : 84%

사업기간 : '02 ~ '05

사업규모 : 지구계 일부 변경등으로 미확정

· 추진사항

- '92. 7. 16      입안계획 수립
- '92. 8. 11      현황조사및 주민홍보
- '92. 9. 15      주민동의서 징구
- '92. 9. 30      사전공람 공고 완료
- '92. 10         지구지정 신청예정 ( 구 → 시 )

□ 문제점

- 토지협의 매수불응으로 공사기간내 준공난
- '93 국비지원 중단으로 사업비 확보난
  - \* '92예산편성 (국비 12% 시비15% 구비73%)
  - '93예산편성 (재특40% 지방비60%)

□ 대책

- 협의매수 설득후 계속 불응시 토지수용 처리
- 국비지원 중단으로 구비확보가 어려워 시비확대 지원요청  
( 지방비60%중 시비30% 구비30% )
  - \* 현인력 (토목:3명)으로 사업추진 애로

## 양 동 발 산 지 구 공 동 주 택 건 립

### 현 황

- 위 치 : 서구 양3동 385-3번지선
- 지구면적 : 6,378㎡ ( 1,929평 )
- 사업계획
  - 건립동수 - 273세대 ( 24평형 )
  - ( 철거민입주 69, 일반분양 204세대 )
  - 공사투입비 - 13,784백만원
- 공사기간 : '92. '94. 까지

### 추진 사항

- '92. 3. 16 공동주택건립계획안 시장님 결심
- '92. 3. 22 공동주택건립에 따른 사업비 지원요청
- '92. 4. 6 공동주택건립 추진계획안 제출
- '92. 4. 10 공동주택건립지구내 시교육위원회부지 무상사용 협의 (753명)
- '92. 5. 11 시교육위원회 편입부지 보상요구
- '92. 5. 26 공동주택부지 보상액 평가의회
- '92. 6. 15 공동주택 특별회계조례 제정
- '92. 8. 28 공동주택부지 보상평가 의뢰에 대한 회신
- '92. 9. 현재 시교육위원회와 부지 매수 협의 추진중

문 제 점

- 공동주택 건립에 따른 선투자비 예산 미확보
- 사업비 부족액 : 1,297백만원

향후 대책

- 공동주택 건립에 따른 선투자비는 일반회계에서 차입
- 아파트건립에 따른 수지분석 결과 부족액 시비보조 ( 1,297백만원 )
- 아파트 미분양시 이자발생액은 일반회계에서 충당

## 화정 2동 주동부락 주거환경개선사업

### □ 현 황

- 위 치 : 광주직할시 서구 주월동 860번지선
- 면 적 : 17,053㎡ ( 5,158평 )
- 건물동수 : 35동 ( 세대수 68세대 )
- 인 구 : 248명
- 아파트건립세대수 : 2동 625세대 ( 25평이하 )

### □ 추진사항

- '91. 2. 12 사업설명회 개최 ( 일반택지개발 희망 및 현싯가 이상요구 )
- '91. 2. 19 설문조사
- '91. 11. 14 2차공청회 개최  
( 평당 200 - 250만원 보상과 30평이상 분양 희망 )
- '92. 6. 25 3차공청회 개최  
( 구청에서 제시한 평당 100만원이하에는 공동주택건립 반대)

### □ 주민희망

- 현지개량보다는 공동주택 선호
- 인근주변아파트 시공회사와 연계하여 추진토록 관청에서 주선요망
- 본 지역을 상업지역으로 용도변경요망

### □ 문 제 점

- 현 토지소유자들은 고가에 토지를 매각하고 타지역 이주
- 국민주택 규모이상 건립 희망

### □ 구청의견

- 토지보상 고가요구로 공동주택 건립불가
- 현지 여건상 단독개량 불가

# 건 축 허 가 현 황

□ '91년 '92년 대비 ( 8월말 기준 )

( 단위: ㎡ )

용 도 별		91 년	92 년	대 비 ( % )
계	동수	858	616	감 28
	면적	476,897	176,281	감 63
주 거 용	동수	411	353	감 28
	호수	1,703	678	감 60
	면적	197,289	75,815	감 61
농 수 산 업	동수	1		감 100
	면적	98		감 100
광 공 업 용	동수	20	9	감 55
	면적	14,279	2,712	감 81
상 업 용	동수	394	289	감 26
	면적	244,244	83,669	감 65
공 공 용	동수		1	증 100
	면적		65	
문 교 용	동수	3	5	증 66
	면적	2,729	7,951	증 191
사 회 용	동수	24	7	감 70
	면적	17,665	3,554	감 79
기 타	동수	5	12	증 140
	면적	593	2,515	증 324

□ '92년 감소원인

- 건설부장관으로부터 건축허가제한 조치 → '92. 12. 31. 까지
- 건설업 경기침체

□ 4층 이상의 건축물 현황

- 기 간 : '92. 1. 1 ~ '92. 9. 20

□ 층별현황

구분	계	4층	5층	6층	9층	18층
동수	56	39	14	1	1	1

□ 면적별 현황

구분	계	200㎡ 이상	500㎡ 이상	1000㎡ 이상	1500㎡ 이상
동수	56	38	7	7	4

□ 준공현황

- 시 공 종 : 25건
- 준 공 : 8건
- 미 착 공 : 23건

## 건축물 부설주차장 관리

□ 법적근거 - 주차장법 제19조 및 같은법시행령 제6조

□ 허가기준

- 숙박시설
  - 호 텔 40㎡당 1대
  - 여 관 등 150㎡당 1대
- 의료시설
  - 종합병원 3병상당 1대
  - 일반병원 150㎡당 1대
- 운동시설
  - 골 프 장 1홀당 10대
  - 골프연습장 1타석당 1대
  - 기 타 200㎡ 1대
- 관람집회
  - 운동경기관람장 150인당 1대
  - 시 설
    - 예 식 장 60㎡당 1대
    - 기 타 100㎡당 1대
- 운수시설
  - 터 미 널 150㎡당 1대
  - 기 타 200㎡당 1대
- 판매시설
  - 백 화 점 80㎡당 1대
  - 기 타 100㎡당 1대
- 위락시설
  - 유 흥음식점 80㎡당 1대
  - 기 타 100㎡당 1대
- 업무시설 100㎡당 1대
- 종교, 전시, 창고시설 - 150㎡당 1대
- 근린생활시설 200㎡당 1대
- 단독주택 300㎡이하는 1대, 200㎡초과마다 1대추가
- 공동주택 150㎡당 1대
- 기타건축물 - 300㎡당 1대

□ 추진사항

- 단속기간 : 매분기마다 정기점검
- 대 상 : 건축 인·허가시 확보된 부설주차장 281개소 7,962대
- 단 속 반 : 2개반 12명
- 단속실적
  - 적 법 - 271개소 7,671대
  - 위 법 10개소 21대
- 위법주차장 유형별 분류
  - 불법용도변경사용 7개소
  - 물건적치(폐쇄) 3개소

□ 문제점

- 건축주의 필요에 따라 타용도로 임의변경 사용
- 건축물에 출입하는 주차통로를 폐쇄 또는 물건적치
- 주차장 관리인이 없으므로 관리상태 불량

□ 향후대책

- 주차난 해소를 위한 시민자율참여에 따른 서한문 발송
- 법질서 확립 차원에서 근절시까지 역점 사업추진
- 시정물음 건축주에 대한 강력한 행정조치

— 영업허가 취소 및 단전, 단수 등  
행정대집행

- 재발가능성이 큰 고질 건축물은 특별관리

— 형사처벌 요구

# 옥외광고물 정비 및 지도 단속 강화

## □ 목 적

- "새질서 새생활 실천" 차원의 불법광고물 근절
- 옥외광고물을 지속적으로 정비하여 밝고 깨끗한 시가지 조성

## □ 추진방침

- 불법 고정광고물 및 유동광고물 집중정비
- 불법광고가 근절될 때까지 행정지도와 단속 병행
- 옥외광고물에 대한 홍보활동 강화

## □ 옥외광고물 현황 (고정광고물)

( 단위 : 건 )

계	가로형 간판	세로형 간판	돌출 간판	옥상 간판	지주이 용간판	창문이용 광고물	기타	비고
23,423	8,123	340	6415	70	254	6,972	1,249	

## □ 불법광고물 정비대상

( 단위 : 건 )

계	유 동 광 고 물					고 정 광 고 물					비고	
	소계	벽 보	현수 플카	막 래드 간판	기 타	소계	가로 형	돌 출	옥 상	지주 이용		기 타
36,171	27,751		6,001		3,340	42			25		2,810	
		16,400		2,010		8,420		5,433		110		

□ 추진개요

- 유동광고물 : 발견 즉시 현장철거
- 고정광고물 : 시정명령, 계고후 행정대집행
- 구청 및 동의 불법광고 기동처리반 (31개반 302명) 매일 2회이상 순찰활동

□ 불법광고물 정비실적 및 행정조치내역

○ 정비실적

( 단위 : 건 )

계	유동광고물	고정광고물	비 고
35,552	27,751	4,801	

○ 행정조치

( 단위 : 건 )

계	시정명령	계 고	행정대집행	
816	426	383	7	

□ 옥외광고물 허가, 신고처리 현황

( 단위 : 건 )

계	허가	신 고			비고
		소 계	구 청	동	
841	505	336	26	310	

□ 특수시책사업

○ 시범가로정비 - 타지역 파급효과 거양

시범가로명	연장(km)	정비대상	정비실적	비고
계	3.3	89	107	
상무로(공단입구~젯등육교)	1.1	34	42	
경열로(양류교~서부서)	1.2	20	26	
중앙로(중앙대교~대성국교)	1.0	35	39	

○ 광고대 확충설치 - 불법광고 남설방지

광고대종류	합계	'91. 기설치	'92. 설치			비고
			소계	상반기	하반기	
계	23	5	18	9	9	
시민게시판	16	5	11	7	4	
플래카드걸이대	7	-	7	2	5	

□ 문제점

- 새로운 옥외광고물등관리법령에 대한 주민의 이해부족
- 허가 및 신고후 광고물제작 게시하여야 하나 불법광고 남설

□ 대책

- 옥외광고물등관리법령의 홍보강화로 광고물에 대한 인식 전환
- 불법광고 제작 및 게첨행위에 대해 범집행의지 강력 실천으로 불법광고 일소