

課 築 建

목 차

1. 외부벽체 도색 및 녹지공간 조성
2. 공동주택 입주예정자 명예감독관제 실시
3. 건축물 현황도면 작성
4. 건축민원 전산화시스템 구축 운영
5. 재해위험 안전사고 예방
6. 건축공사 현장관리
7. 위법건축물 지도단속
8. 건축사 대행건축물 관리
9. 건축물 부설주차장 관리
10. 이행강제금 부과·징수의 내실화

1. 외부벽체 도색 및 녹지공간 조성

□ 추진 배경

- 구민들이 마음의 문을 열고 서로의 얼굴을 마주댈수 있는 휴식공간마련으로
- 삭막해져 가는 도심을 아름답고 쾌적하며 품위있는 도시공간으로 조성
- 획일화·무질서한 도시색채 도색기준(안) 설정으로 주변도심과 조화도모

□ 세부 추진계획

- 광주광역시 서구 공동주택 외부벽체 도색기준안 마련 시행
- 건축허가시 담장설치 제한이 가능한 건축물에 조건부여
- 건축위원회 건축계획심의시 조정대상 건축물 권장
- 담장 개방공간에 조경, 녹지대, 주민쉼터 조성토록 권장
- 건축법 제67조 규정에 의한 공개공지 확보시 일부법령 완화 적용
- 건축사 협회 협조공문 발송

※ 건축법시행령 개정(95. 12. 30)으로 제27조제3항(미술장식품 설치에 관한 규정)의 규정삭제로 미술장식품 설치에대한 행정강제가 불가하나 건축주 자율 시설토록 지속권장코자함.

□ 문제점 및 대책

- 사유재산으로 재산권행사를 위하여 건축주 불이행시 제재곤란
- 주택건설 사업자별 고유의 모델(도안)이 있어 추진상 어려움 예상
⇒ 꾸준한 인내와 납득할 수 있는 설명으로 자발적인 참여유도
부득히 담장설치시 그 높이는 1m이하이거나 투시형 담장으로 설치

□ 기대 효과

- 개인주의, 집단이기주의를 타파하고 더불어 사는 사회구현
- 건축물로 인한 삭막한 도심을 소공원화로 부족한 녹지공간 확보
- 밝은거리, 쾌적한 주거환경 조성 및 도시미관 증진에 기여

2. 공동주택 입주예정자 명예감독관제 실시

□ 목 적

주택건설 사업승인시 계약내용 및 공사개요 설명회를 실시하고 입주예정자중에서 명예감독관을 선정하여 중간. 사용검사시 동행검사실시로 부실시공 의혹을 불식시키고 주택건설에 따른 민원을 사전예방하여 건전하고 쾌적한 주택문화에 기여코자함

□ 세부 추진계획

- 시민 명예감독관 설정 - 1명 이상
- 계약내용 및 공사개요등 설명회 개최
 - ° 견본주택에서 입주예정자에게 사업규모, 입주예정일, 기타 공지사항등 설명회개최
 - ° 설명회시 입주예정자중에서 참석자의 동의를 구하여 시민명예감독관 선임
- 공사 시공사항 설명회 개최
 - ° 공사현장 또는 현장사무실에서 공사 진척사항, 추진계획, 주요사용자재내용등 설명
- 민원상담실 설치운영
 - ° 설계도서 비치 수시 열람가능토록하고 의문사항 수시 상담실시
- 사용검사이후 6개월간 공종별 상주 하자보수반 운영
- 건축공사현장에 담당 감독공무원의 설명표기로 부실공사 방지
- 민원발생시 관계공무원 한시출장 공개민원회의 개최등 적극대처로 불신해소

□ 기대 효과

관과 사업주체에서 주도하는 식의 주택건설사업 인식을 불식시키고 입주예정자가 직접 동참함으로써 날로 증가하는 부실시공에 대한 의혹을 시공단계에서부터 차단 집단민원을 사전예방하여 신뢰할 수 있는 건축행정구현이 예상됨

3. 건축물 현황도면 작성

□ 목적 및 추진배경

- 자치단체마다 임의서식으로 운영되던 건축물 관련공부를 건축물 대장의 기재 및 관리에 관한 규칙에 의한 통합서식에 이기하여 건축물 등록공부를 일원화, 체계화
- 건축물 대장의 기재 및 관리등에 관한 규칙 ('92.6.1 건설부령 제507호) 부칙 제3조 (작성시한 : 2002년 5월 31일)

□ 세부 추진계획

- 총 44,432건중 33,717건 (11,106건 작성완료)
- 당해 건축물의 배치도, 각층 평면도, 부설주차장의 도면을 모두 작성
- 부설주차장의 도면은 배치도 또는 각층 평면도에 포함하여 작성
- 건축전문가(건축사 협회)에게 용역의뢰하여 현장조사후 도면작성
- 도면작성 소요금액 : 505,755천원
 - 일반건축물 : 16,670건, 250,050천원
 - 공동주택 : 17,047건, 255,705천원
- ※ 산출기초 : 건(동,세대)별 15천원

○ 연차별 도면작성 계획

(단위:건, 천원)

구분	계	96 년	97 년	98 년	99 년	2000 년
건수	33,717	3,280	6,403	6,987	8,500	8,547
금액	505,755	49,200	96,045	104,805	127,500	128,305

※ '96 추경에 예산반영하여 사업추진코자 함

□ 문제점 및 대책

- 현황도면 작성은 전문 건축사에게 작성토록 규정되어 있어 용역의뢰코자 함
- 노후 일반건축물은 관리중인 도면이 없어 건축사 현지 확인하여 도면작성

□ 기대효과

- 건축물 등록 공부 일원화·체계화 기여

4. 건축민원 전산시스템 구축운영

□ 목 적

복합민원업무인 건축인.허가 처리 및 관련정보 관리 전산화로 민원1회방문 서비스의 제도적 기술적 뒷받침과 건축행정의 과학화. 선진화를 촉진코자함

□ 세부 추진계획

○ 전산화 운영 프로그램 개발 ('95 년)

- ° 건축물대장관리(건축물 대장조서, 건축물 도면, 무허가건축물, 건축통계관리)
- ° 건축 인.허가 처리(건축허가, 증. 개축신고, 용도. 명의변경, 준공검사 내역, 가사용 승인관리)
- ° 관련업체 관리(건설업체, 자재 생산업체, 건축사)

○ 관련정보 종합DB구축 ('96 년)

- ° 건축물 대장정보, 건축인.허가 정보, 건축사 및 건설업체 정보

○ 민원1회 방문 서비스 체제구축

- ° On-Line 통신망을 통한 관련정보 유통활용체제구축

○ 추진방법

- ° 초고속 공공 응용서비스 개발자금(국비)에 의한 용역개발 - (주)한진지리정보
- ° 시차원의 합동추진반 구성운영으로 '95말까지 관련자료 정비, '96년 입력완료
- ° '96상반기 시범운영후 하반기 관련부서(민원실, 건축과) 확대적용운영

※ 사업비 : 32,000천원(시비 50%, 구비 50%) - DB구축용역비(20,000천원)
전산장비 임차료(6,000천원), LAN구축 시설비(6,000천원)

※ '96 구청 필요사업비 16,000천원 추경에 예산반영하여 추진코자함.

□ 기대 효과

- 건축인.허가 절차상의 문제점 보완(절차상의 중복성, 부서간 협조체제, 관련법규 및 지식, 허가처리 기준, 과도한 업무등)
- 건축허가 처리기일 단축 - 평균 약46% 단축기대

5. 재해위험 안전사고 예방

□ 현 황

○ 관리중인 재해위험 시설물 : 18개소

□ 노 후 아 파 트	: 2개소	(광천 시민, 쌍촌 주공Apt)
□ 노 후 주 택	: 3개소	(쌍촌 임경초 소유건물등)
□ 다 중 이 용 시 설	: 1개소	(양동 한일극장)
□ 불법 비닐보온덮개	: 12개소	(광천동 최정식 임대등)

○ 시공중인 대형건축물 : 25개소

□ 일반 건축물	: 9개소
□ 공 동 주 택	: 16개소

□ 세부 추진계획

- 주기별 안전점검 실시 : 월 1회
- 월동기, 해빙기, 우수기 대비 추진계획수립 특별 안전점검 실시
- 구조적 안전여부 점검등 공인기관에 안전진단 의뢰토록 촉구
- 노후 건축물 재건축토록 유도
- 비닐보온덮개등은 자진철거후 가설건축물 허가후 사용토록 행정지도
- 시설별 담당자 지정 및 카드관리로 체계적 관리
- 취약지별 유관기관 합동점검 체계구축 (소방서, 서부서, 도시가스, 건축사등)
- 사고발생시 분야별 임무지정으로 긴급조치체계확립
- 시공중인 건축현장은 담당직원 수시 지도점검 실시

□ 문제점 및 대책

- 위험 시설물에 대하여 구비지원 공인기관 안전진단 실시. 노후시설 보수조치 및 불법 비닐보온덮개 사용자에게 생보자 책정, 취업알선등의 조치를 취하였으나, 관에 대한 기대심리가 작용하여 스스로 자립의지가 미약함
- ⇒ 돌발사태를 제외한 행정지원을 지양하고 건축주 및 사용자가 자진조치토록 행정지도 위주로 추진코자 함

6. 건축공사 현장관리

□ 목 적

- 건축공사현장의 무질서한 자재 적치에 따른 주민통행 불편해소
- 건축현장 주변정리로 원활한 교통상애요인 해소
- 도시미관 저해요인 사전제거로 쾌적하고 살기좋은 시가지 조성

□ 세부 추진계획

- 공사현장에 가설울타리 설치 및 차폐시설 완비
- 도로과다점. 사용현장 적발시 현장지도 및 관련부서통보로 도로점. 사용료부과조치
- 위해방지시설 미흡 및 공해발생요인 현장은 시정지시후 불이행시 관계자(건축주, 시공자, 감리자)를 관계법에 의거 고발등 조치
- 공사현장 담당자 지정 카드화 관리 - 10층이상 및 연면적 5,000㎡이상 건축물

□ 문제점 및 대책

- 건축장소 협소를 이유로 도로변 건축잔재물 방치
- 2층이하 소규모 건축현장은 가설울타리등 설치않고 공사진행
- 무계획적으로 현장에 자재 반입 방치
- 차폐시설 미비로 도시미관 저해
 - ⇒ * 노선별, 건물별 순찰조 편성 도로 무단점. 사용사항 지도단속
 - * 건축허가시 동사무소에 도로 점용부분 배치도 송부
 - * 직원 건문보고제 및 주민전화 신고시 현장출장하여 신속히 조치
 - * 민원예상 착안사항 이행여부 확인 및 점검

7. 위법건축물 지도단속

□ 목 적

- 위법건축물의 집중단속으로 건실한 건축행정 질서확립
- 사전예방위주의 지도단속으로 경제적, 정신적 피해 최소화
- 엄정한 법집행으로 시민의 준법정신 함양 및 건축행정 건실화

□ 세부 추진계획

- 위법건축물에 대한 순찰활동으로 위법행위 사전예방
 - ° 취약지 순찰활동강화 : 구 건축과 5명, 동 건축담당 14명 매일순회 확행
 - ° 구, 동 직원 합동 순회점검 (분기 1회)
- 전화, 방문 민원처리 대장 비치활용
- 위반자에 대한 행정조치 이행
 - ° 위법건축물은 원상복구등 행정명령
 - ° 위법 시공, 감리자등은 적발 즉시 관계기관 적발보고
 - ° 시정명령 불이행시 이행강제금 부과조치

□ 문제점 및 대책

- 조립식등 건축기술발달로 사전예방에 어려움이 있음
 - ⇒ 순회순찰 강화 및 순찰시 적법한 이행절차 홍보하고 동사무소 주민신고망을 최대한 활용하여 조치

□ 기대효과

- 사전지도단속강화로 경제적, 정신적 피해 최소화
- 구민의 준법정신 함양 및 법질서 확립에 기여

8. 건축사 대행건축물 관리

□ 목 적

- 건축사 대행 건축물에 대한 정기지도점검으로 위법건축행위 근절
- 건축질서 문란 행위자에 대한 지도·감독으로 건실한 건축행정 정착

□ 세부 추진계획

- 상설 점검반 편성운영
 - ° 정기점검 [시점검 : 상.하반기 각 1회] 년 4회 점검
 - 구점검 : 상.하반기 각 1회
 - ° 점검대상 : 건축사대행 사용검사 건축물중 무작위 선정 (20%)
- 중점점검사항
 - ° 무허가 건축물 축조 및 불법용도변경 행위
 - ° 시공·감리의 적정 및 설계도서에 의한 시공여부
- 위반자에 대한 행정조치 이행
 - ° 위법건축물은 원상복구등 행정명령
 - ° 위법 시공·감리자등은 적발 즉시 관계기관 적발 보고

□ 문제점 및 대책

- 사용검사 직후 부속시설 중축등 위반행위 근절을 위한 대주민 홍보
- 주거공간 확충을 위한 불법 행위자 및 건축주는 자진 시정지시후 불이행시 행정 조치 및 관계기관 고발등 병행

□ 기대 효과

- 건축주와 시공·감리자등과의 단합행위등으로 위법축조 사례 해소

9. 건축물 부설주차장 관리

□ 목 적

- 차량증가로 인한 주차공간을 최대한 활용
- 뒷골목등 원활한 교통소통을 위한 정기점검 강화
- 불법 용도변경등 위반행위 근절로 법정 부설주차장 활용의 극대화

□ 세부 추진계획

- 정기점검 - 년 2회 (상. 하반기)
- 점검반 편성 - 4개반 12명
- 중점 점검사항
 - ° 무단 용도변경행위 및 물건 적치행위
 - ° 기계식 주차장 정상 가동 여부
 - ° 주차장내 무허가 건축물 축조행위
- 위반행위자 엄정한 법집행
 - ° 위반자 이행강제금 부과로 자진 원상복구 유도
 - ° 상습, 고질위반자 관계기관 고발 및 행정조치 병행
 - ° 사용검사시 건축주에게 위반규정 주지

□ 문제점 및 대책

- 주거공간 확보를 위한 타용도 불법전용을 예방하기 위한 상시 감독체계 유지
- 건축물 부설주차장의 불필요한 공간인식에 따른 대주민 홍보활동 강화

□ 기대 효과

- 적법하고 원활한 건축물 부설주차장 기능 확보
- 주차공간을 최대한 활용함으로써 심각한 주차난 해소에 기여

10. 이행강제금 부과. 징수의 내실화

□ 목 적

- 위법건축물 발생. 적발시 행정대집행(강제철거) 등을 지양하고 자진시정토록 유도하여 불이행자 이행강제금 부과로 구정신뢰도 제고
- 위법행위로 얻은 경제적 이익을 사회에 환원조치함으로서 건전한 건축행정 풍토 조성
- 지방화 시대에 부응하는 세외수입 확충도모

□ 세부 추진계획

- 대상 : 무허가(불법) 건축물, 위법부설주차장, 불법내력벽 철거행위등
- 강제철거위주 행정을 지양하고 자진시정지시후 불이행자 이행강제금 부과
- 체납자에 대한 독촉장 발부 - 월 1회
- 3명 1개조 징수반 편성 강력 징수 독려
- 고액체납자 명단 별도관리 및 담당자 지정 관리
- 고질체납자 부동산 압류 단행
- 징수 불가능분 엄정히 분석하여 결손처분

□ 문제점 및 대책

- 부과 이행강제금이 고액으로 납부 지연
⇒ 분할 납부등의 방법으로 지속 징수 독려
- 부동산 압류를 단행하여도 재산권 불행사시 징수에 어려움이 있음
⇒ 고질체납자 지방세법 징수규정에 의거 재산차압 단행