

課 築 建

목 차

1. 특색있는 대형건축물 색채 조성	269
2. 공동주택 입주예정자 명예감독관제	270
3. 건축사 대형건축물 점검	271
4. 건축물 부설주차장 관리 철저	272
5. 위법건축물 지도 단속 강화	273
6. 이행강제금 부과로 세외수입 증대	274
7. 건축물 재난관리 및 안전 점검	275
8. 공사장 현장 관리 대책	276

1. 특색있는 대형건축물 색채 조성

- 공동주택 및 대형건축물의 색채심의 강화로 품위있고 조화로운 주택 문화 조성
- 대형건축물에 대한 미술 장식품 설치로 예술 공간 확보
- 대형건축물 및 옥외간판에 법정동(소재지)표시로 주민편의 제공

□ 세부추진계획

- 대형건축물(5층이상 5,000㎡이상)에 대한 그래픽시설 처리
- 대형건축물의 미술장식품 설치 강화
 - 공사도금액 1/100에 상당액 작품
- 대형건축물 및 옥외간판에 법정동(소재지)표시 기준안 마련 시행
 - ° 법정동(소재지)표시 기준안 마련 : '97년 상반기중
 - ° 대상건축물 및 옥외광고물 조사 : '97년 7월중
 - ° 대상건축주 및 옥외광고주에 표시협조 공문발송 : '97년 8월중
 - ° 신축건축물 및 옥외광고물에 대한 건축위원회 심의시 조건부처리

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - ° 사업주체별 고유 모델이 있어 사업자 수용 난색 표명 우려
- 대 책
 - ° 적극적인 행정지도로 심의후 도색 처리

2. 공동주택 입주예정자 명예감독관제

- 입주예정자중 전문 지식을 갖춘자를 명예감독관으로 선정
- 중간·사용검사시 동행검사 실시로 부실 시공 의혹 불식
- 공동주택 하자보수 민원 사전 예방으로 쾌적한 주거문화 조성
- 관과 사업주체가 주택건설사업 주도한다는 인식 불식

□ 세부추진계획

- 입주예정자 명예감독관 1명이상 선정(전문지식 갖춘자 우선)
- 계약 내용 및 공사 개요등 설명회 개최
- 공사시공 사항 설명회 개최
- 현장 민원상담실 설치 운영
 - ° 설계도서 비치 수시 열람 가능 및 수시 상담 실시
- 공종별 상주하자보수반 운영 —— 사용검사후 6개월간
- 민원 발생시 관계공무원 현지출장 공개민원회의개최 적극 해결 노력

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - ° 명예감독관 선정자의 일상적 사유로 동행검사 기피 우려
- 대 책
 - ° 사전 의견 조율을 통하여 적극 참여 유도로 기대 효과 극대화

3. 건축사 대행건축물 점검

- 건축행정건실화 대책 일환으로 사용검사를 득한 건축물중 건축사 대행 건축물에 대한 일제 점검을 실시하여 불법건축물의 사전예방
- 건축사의 준법정신을 고취시켜 건축질서 문란 행위에 강력 대처하므
로서 건축 행정에 대한 신뢰성 제고

□ 세부추진계획

- 상설점검반 편성 운영 : 년 3회
 - ° 정기점검 [시점검 : 년 2회(상·하반기)
 - 구점검 : 년 1회
 - ° 점검대상 : 건축사 대행 사용검사 건축물중 무작위 선정(20 % 범위)
- 중점점검사항
 - ° 사용검사후 무단증축 및 불법용도 변경 사용 여부
 - ° 조경 및 부설주차장 관리 실태
 - ° 건축허가 및 사용검사 적정 여부
- 위반자에 대한 행정조치 이행
 - ° 건 축 주 : 1차 시정명령후 불이행시 행정조치
 - ° 위반건축사 : 관계기관 적발 보고 조치

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - ° 사용검사직후 주거 공간 확충을 위하여 무단증축 사례 다발
- 대 책
 - ° 정기점검 강화로 준법정신 고취와 위법건축물에 대한 담당자 지정으로 사후 관리 철저

4. 건축물 부설주차장 관리 철저

- 정기점검을 통하여 확보된 주차 공간의 활용 극대화
- 주차장의 불법용도변경, 폐쇄등 위반행위근절로 법정주차장의 기능회복
- 시민 준법정신 사상 고취로 법질서 확립

□ 세부추진계획

- 점검주기 ——— 년 2회(상·하반기)
- 점검반 편성 운영 ——— 4개반 8명
- 점검대상 ——— 5대이상 주차장, 기계식주차장 전수 조사
- 중점점검사항
 - ° 무단용도변경 행위 및 물건 적치 행위
 - ° 기계식 주차장의 정상 가동 여부
 - ° 주차장의 유지관리 실태
- 위반조치계획
 - ° 시정명령후 불이행자 이행강제금 부과로 자진 원상복구 유도
 - ° 상습·고질 위반자 관계기관 고발 및 행정조치 병행

□ 문제점 및 대책

- 문제점
 - ° 부설주차장이 불필요한 공간이라는 건축주의 인식 팽배
- 대책
 - ° 대주민 홍보 강화로 필요한 공간 확보토록 노력

5. 위법건축물 지도 단속 강화

- 위법건축물의 지도 단속 강화로 건축행정 질서 확립
- 사전 예방 위주 행정으로 주민의 경제적·정신적 손실 최소화
- 위법건축행위에 대한 엄정한 법집행으로 준법정신 함양

□ 세부추진계획

- 위법건축물 순찰 활동 강화로 위법행위 사전 적발 조치
 - ° 취약지 순찰 활동 강화

[	구 : 차량 1일 1회 관내 순찰
]	동 : 건축담당공무원 매일 순찰
 - ° 위법건축물 합동점검(구, 동) : 분기 1회
- 전화·방문 민원 처리 대장 비치 활용
- 위반자에 대한 행정조치 철저 이행
 - ° 위법건축물의 원상복구등 행정조치
 - ° 위법시공자·감리자등은 적발 즉시 관계기관 보고 조치
 - ° 시정명령 불이행시 이행강제금 부과
- 주민 사전 홍보 실시 : 서구 소식지·홍보게재(상반기 3월중 게재 예정)

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - ° 조립식등 건축기술 발달로 단시간내 시공하여 사전 예방에 어려움
- 대 책
 - ° 순찰강화 및 적법한 이행절차를 홍보하고 주민신고망 최대 활용

6. 이행강제금 부과로 세외수입 증대

- 위법건축물에 대한 행정대집행(강제철거)을 지양하고 건축주가 자진 시정토록 유도하고 불이행자에 이행강제금 부과로 세외수입증대 도모
- 지방자치단체 재정 확충도모와 위법건축물 일소로 건축행정 질서정착

□ 세부추진계획

- 부과대상 : 무허가(불법)건축물, 위법부설주차장, 불법내력벽 철거행위, 무단용도변경등
- 정확한 부과 및 고지서 송달로 납기내 징수율 제고
- 이행강제금 체납액 정리로 지방자치단체 재정 확충
- 체납액에 대한 방치 풍조 일소로 납부 의식 고취
- 체납자에 대한 독촉장 발부(월1회)후 부동산 압류 처분
- 고액체납자 명단 별도관리 및 담당자 지정 관리

□ 문제점 및 대책

- 문 제 점
 - ° 이행강제금의 고액납부자 납기내 일시납부 지난
 - ° 부동산 압류 물건의 재산권 불행사시 징수 불가
- 대 책
 - ° 분할 납부등의 방법으로 조기 납부 유도
 - ° 압류 물건에 대한 지방세법 징수규정에 의거 재산 차압 단행
 - 경매의뢰 : 성업공사 광주지사

7. 건축물 재난관리 및 안전점검

- 시설물의 안전점검과 적절한 유지 관리를 통하여 재해를 예방하고
- 시설물의 효용을 증진시킴으로서 공중의 안전을 확보하고 주민복리기여

□ 세부추진계획

- 재난관리대상 건축물 현황 : 88개소
 - 공동주택 : 30개소(1종 : 1, 2종 : 14, 기타 : 15)
 - 공동주택공사장 : 13개소(기타 : 13)
 - 대형 건축물 : 12개소(기타 : 12)
 - 다중이용시설물 : 27개소(1종 : 1, 2종 : 4, 기타 : 22)
 - 대형건축공사장 : 6개소(기타 : 6)
- 주기별 안전점검 실시 : 일상점검(분기별 1회)
- 특별 안전점검 실시 : 월동기, 해빙기, 우수기등
- 취약지별 유관기관 합동점검 체계구축
 - 소방서, 전기안전공사, 도시가스, 건축사
- 사고 발생시 분야별 임무지정으로 긴급조치 체계 확립
- 시공중인 건축현장은 담당공무원 수시 지도 점검 실시

□ 문제점 및 대책

- 문제점
 - 건축물 구조안전진단을 위한 장비 미확보에 따른 육안검사로 인한 안전진단 결과 신빙성 결여
- 대책
 - 건축물 진단결과에 만족할 수 있는 충분한 장비보강과 불안전시설에 대해 정밀안전진단기관에서 검증받을 수 있도록 강력한 행정조치

8. 건축공사장 현장 관리

- 건축공사현장의 무질서한 자재 적치에 따른 주민 통행 불편 해소
- 건축현장 주변정리로 원활한 교통장애 요인 해소
- 도시미관 저해요인 사전제거로 쾌적하고 살기좋은 가로변 조성

□ 세부추진계획

- 공사현장에 가설울타리 설치 및 차폐시설 완비
- 도로과다점.사용 현장적발시 현장지도 및 관련부서 통보로 사용료부과
- 위해방지시설 미흡 및 공해 발생요인 현장은 시정지시후 불이행시 관계자(건축주,시공사,감리자)를 관계법에 의거 고발 조치
- 공사현장 담당자지정 카드화 관리 —— 10층이상 및 연면적5,000m²이상

□ 문제점 및 대책

○ 문제점

- ° 건축장소 협소를 이유로 도로변 건축잔재물 방치
- ° 2층이하 소규모 건축현장은 가설울타리등 설치않고 공사 진행
- ° 무계획적으로 현장에 자재반입 방치와 차폐시설 미비로 도시미관 저해

○ 대책

- ° 노선별,건물별 순찰조 편성 도로 무단점.사용사항 지도단속
- ° 건축허가시 동사무소에 도로 점용부분 배치도 송부
- ° 직원 견문보고제 및 주민전화 신고시 현장 출장하여 신속히 조치
- ° 민원예상 착안사항 이행여부 확인 및 점검