

제2절 건축과

1. 건축관리

가. 기본방향

위법 건축물 단속은 발생 예방에 중점을 두고 추진하고 있으며, 지속적인 순찰활동으로 위법 건축행위를 사전에 예방하고 적발된 무허가 건축물에 대하여는 현지시정 및 계고 후 강제철거 또는 이행강제금 등의 부과 등으로 도시미관의 저해를 제거하여 건축분야의 질서 확립 및 쾌적한 도시 환경 조성에 기여하고 있다.

나. 주요추진실적(2005년)

1) 위법건축물 단속

(단위 : 건수)

연도 \ 구분	총 발생	철 거	정비 중	이행강제금 부 과	기 타 (신고및방치)
2005	65	31		34	

2) 2005년도 이행강제금 과징현황

(단위 : 건수/천원)

제 목	징수결정액(A)	수 납 액(B)	미수납액(A-B=C)	비 고
이행강제금	495/227,51	266/77,091	229/150,427	

다. 주요 추진계획(2006년)

남동구 관내 일반지역에 대한 위법건축물의 현황을 조사하여 발생요인 및 존치사유 등 분석된 자료에 의한 체계적인 관리(전산화)를 도모하고, 발생된 위법건축물의 효율적인 정비방안 및 신

규발생을 최소화 할 수 있는 예방대책을 강구하여 건축 질서 확립에 만전을 기하고자 하고 있다.

1) 과년도 위법건축물에 대한 전수조사 및 정비

- 가) 조사기간 : 2006. 2월 ~ 8월
- 나) 시정지시 : 2006. 9월 ~ 10월
- 다) 이행강제금 부과 : 2006. 11월 ~ 12월

2) 전산화 추진계획

- 가) 건축행정정보시스템 입력자료 대상 확인 : 2006. 5월까지
- 나) 향측판독 처리조서 입력 : 2006. 10월까지
- 다) 향측적출 위반건축물 입력 : 2006. 12월까지

3) 이행 강제금 체납액 정리

- 가) 과년도 체납액에 대한 정기적 독촉장 발부 : 4회(분기별 1회)
- 나) 고액 체납자에 대하여 방문 독려
- 다) 상습체납자 재산조회 : 4회(분기별 1회)
- 라) 재산, 자동차 압류 실시 : 2회(상·하반기)

2. 건축행정

가. 기본방향

건축행정은 일반 시민들의 생활에 직·간접적으로 이해관계가 있게 되므로, 자연히 민원의 소지가 많고 또한 건축 관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시계획법, 건설산업기본법, 소방법, 건축사법, 폐기물관리법 등 일반 시민이 알기 어려운 전문분야에 속하므로 국민 편익 도모와 건축 관련 법규를 좀 더 쉽게 개선해야 할 과제를 안고 있다. 앞으로의 건축은 단순한 주거의 개념에서 탈피하여 장기적인 차원에서 도시 발전과 쾌적한 환경을 조성하는 방향으로 이루어져야 할 것이다.

나. 주요추진 실적(2005년)

1) 건축허가 현황

건축허가 건수는 당시의 경제 동향을 가장 민감하게 나타내는 수치라 할 수 있다. 우리구의 2005년도 건축허가 현황은 다음과 같다.

(단위 : 동수/m²)

연도 \ 용도별	총 계	주거용	상업용	공업용	문화,사회용	기 타
2005	600/781,24	79/220,831	165/147,214	280/330,480	43/33,904	33/48,816

2) 건축위원회 운영

남동구 건축위원회는 부구청장을 위원장으로 하여 전문위원 16명, 관계공무원 3명 등으로 구성되어 있으며, 건축 관계공무원과 건축, 도시계획 및 이에 관련되는 분야에 관한 학식과 전문 경험이 풍부한 자 중에서 구청장이 위촉하여 운영하고 있다. 본 위원회는 다음과 같은 사항을 심의한다.

- 가) 적용의 완화에 관한 사항
- 나) 건축선의 지정에 관한 사항
- 다) 문화 및 집회시설, 판매영업시설, 종합병원, 관광숙박시설 중 바닥면적의 합계가 5,000m² 이상인 건축물의 건축에 관한 사항
- 라) 16층 이상으로서 300세대미만인 공동주택
- 마) 분양을 목적으로 하는 건축물중 건축조례로 정하는 건축물의 건축에 관한 사항

다. 2006년 주요 추진계획

1) 『건축공사 관리자 실명제』 운영

- 가) 추진목적 : 부실방지, 공사관리자의 책임의식 고취, 쾌적한 도시미관·교통·환경의 효율적인 개선효과 및 공개행정으로 시민과 공사 관계자간 상호 신뢰 구축 적용의 완화에 관한 사항
- 나) 추진방법 : 건축공사 착수부터 공사 완료시 까지 현장의 분야별 책임자 실명제 도입 및 공사안내판 설치 개시

2) 『아름다운 건축물 선정』 계획

가) 추진목적 : 아름다운 도시경관 창출과 도시미관의 증진

나) 추진계획

- (1) 건축위원회 정비 및 심의기준 마련 : 2006. 4월
- (2) 시범지역(마을) 대상 조사 및 선정 : 2006. 6월
- (3) 아름다운 건축물 선정 세부추진계획 수립 : 8월
- (4) 아름다운 건축물 선정 건축위원회 심의 및 선정 : 2006. 9월
- (5) 아름다운 건축물 관계자 표창 : 2006. 10월

3. 주택행정

인간생활에 있어서 주택문제는 의식생활과 함께 가장 기본적인 요건의 하나로서 곧 생존의 문제라고도 할 수 있다. 인구의 자연 증가와 핵가족화 현상으로 가구수는 급격히 증가하고 있으나, 주택건설량은 이에 미치지 못하여 주택이 양적으로 부족한 실정이다. 지속적인 경제 성장 과정에서 나타난 계층간의 소득격차와 불균형이 주택문제에도 그대로 나타나 중산층 이상의 주거환경은 호전되었으나 저소득층의 주택문제는 오히려 악화되었다. 이 같은 주택난 해소를 위한 정부의 200만호 주택건설계획에 따라 우리 구에서도 주택건설의 확대를 위해 대단위 택지개발(논현2택지), 구획정리지구(장수, 서창, 도림지구), 도시환경개선 사업지구(향촌지구), 임대주택건설, 다세대 주택건설지원 등 저소득층용 주택 건설에 박차를 가하고 있다. 또한 부실공사 및 안전사고를 미연에 방지하기 위한 정기점검과 공동주택과 관련된 다수인 관련 민원의 발생 예방에 중점을 두고 있다.

가. 2005년도 주택 보급률 현황

연 도 \ 구 분	인구수	가구수	주택수	주택보급률	비 고
200	379,310명	135,174	98,164	72.6%	

나. 2005년도 공동주택(아파트) 관리현황

동 별	총 계	구월동	간석동	만수동	논현동	장 수 서창동	남촌 도림동
단지수 (단지)	143	21	44	61	6	4	7
동수 (동)	650	55	153	32	59	25	32
세대수 (세대)	54,177	3,699	11,841	27,81	5,326	2,43	3,061

다. 2005년도 공동주택 사업승인 현황

위 치	사업주체	층/동/세대	사업 승인	착공일	준 공 예 정	대지면적 (㎡)	비고
	시공사	연면적(㎡)		분양일			
서창구획정리 15블럭	임광지역주택 조합외2	10/18/666	'05.01.21	'05. 6.15	'07. 2	57,454.6	
	임광토건(주)	105,426.84		'05. 6.15			
간석동 616-6	범양아파트 재건축조합외1	22/9/624	'05.02.05		'07.12	24,356.2	재건축
	현대산업개발	75,923.60					
도림구획정리 32블럭	대한토지신탁(주)	19/6/342	'05.10.19	'05.11.21	'08. 4	16,211.4	
	벽산건설(주)	51,299.73		'05.12.02			

라. 주요추진계획(2006년도)

서창 및 도림 구획정리 지구에 공동주택을 건설함으로 인하여 주택 수급 문제를 해결하고 도시 미관 향상 및 주거환경 개선을 위해 노력할 것이며 도시 및 주거환경 정비기본계획에 따른 재건축·재개발이 적극 추진될 수 있도록 지속적인 관심을 가지고 업무처리에 임할 계획이다.

1) 2006년도 공동주택 사업승인 예정

위 치	사업주체	층/동/세대	사업 승인	착공일	준 공 예 정	대지면적 (㎡)	비고
	시공사	연면적(㎡)		분양일			
서창구획정리 2블럭	(주)서해종합건설	15/5/523	'06.02.07	'06.02.23	'08.06	25,822.9	
	(주)서해종합건설	74,042.8		'06.02.24			
도림구획정리 36,37블럭	한국공간개발(주)	19/5/349	'06.03.30		'08.06	18,915.6	
	현대산업개발(주)	59,860.8					
장수동 774	한별종합건설(주)	5/3/60				25,822.9	
	한별종합건설(주)	17,127.6					
서창구획정리 24블럭	세계건설(주) 외1	7/23/500				32,781.1	
	GS건설	100,056.					

2) 택지개발사업지구 현황

사업명 (위치)	면적(㎡)	지구 지정	사 업 승 인	실시계획 승인	준공예정	사 업 시행자	세대수	인구수	비 고
서창	50,494	95.8.29	97.5.19	97.10.9	2005.1	인천광역시	583	1,807	
장수	42,583	95.8.29	97.5.29	97.9.19	2005.1	인천광역시	803	2,329	
도림	131,703	95.8.29	97.6.30	97.12.11	2003.1	주택공사	1,390	3,892	
논현2 지구	2,545,174	97.2.27 99.7.27	00.3.31	02.1.25 06.0	2008.1	"	15,40	44,67	

4. 공공시설물 건립사업

가. 기본방침

남동구민을 위한 공공시설물의 체계적인 관리 및 노후 된 공공시설물의 신축, 증축, 개·보수를 하는데 있어 설계, 감리, 감독업무를 철저히 함으로써 보다 나은 행정서비스 여건 구축 및 구민 편의시설 확충에 그 목적이 있다.

나. 2005년도 공공시설물 건립 현황

사업명	기 간	위 치	규 모	연면적	비 고
만수3동 청사 신축공사	2004. 08. 05 ~ 2005. 05. 30	만수3동 847-1	지하1층 지상3층	2,332.38㎡ (705.5평)	
장수서창동 청사 신축공사	2004. 12. 23 ~ 2005. 11. 08	서창동 35	지하1층 지상3층	1,586.75㎡ (480평)	
구월1동 청사 증축공사	2004. 11. 18 ~ 2005. 12. 16	구월동 1214-5	지하1층 지상3층	985.11㎡ (298평)	2층 40.5㎡ 증축
간석1동 경로당 보수공사	2005. 11. 21 ~ 2005. 12. 05	간석동 456-8	지상2층	152. ㎡ (46.1평)	
간석2동 경로당 보수공사	2005. 11. 30 ~ 2005. 12. 19	간석동 135-3	지상2층	99.4㎡ (3 평)	
간석4동 경로당 보수공사	2005. 12. 01 ~ 2005. 12. 21	간석동 574-1	지상2층	124.65㎡ (37.7평)	
남동공단근린공원 야외무대 설치공사	2004. 12. 06 ~ 2005. 03. 30	논현동 44	지상1층	230. ㎡ (69.8평)	
열린쉼터 원상 복구공사	2004. 12. 07 ~ 2005. 07. 04	구월동 1140-6	지상3층	234.76㎡ (7 평)	
만월종합사회복지관 증·개축 공사	2004. 12. 13 ~ 2005. 06. 18	만수동 844-15	지하1층 지상4층	1,594.77㎡ (482.4평)	지1, 1, 2, 3, 4층 280.67㎡ 증축

다. 2006년도 공공시설물 건립 계획

노후된 공공청사의 신축 및 증축을 통하여 다양하고 체계적인 주민자치센터 운영을 통해 주민들의 인식 전환 및 주민들과 가까이에 있는 친근한 관공서가 될 수 있고, 공중화장실을 신축함으로써 재래시장의 활성화에 기여하여 지역 발전에 기여함은 물론 경로당 신축으로 인하여 노인들의 여가 개선 등 다양한 노인복지 정책을 위하여 공공시설 건립에 최선을 다하여 구민 만족도를 높이는 최선의 노력을 할 것이다.

1) 2006년도 공공시설물 건립 계획

사업명	기 간	위 치	규 모	연면적	비 고
남동국민 체육센터 신축공사	2004. 02. 19 ~ 2006. 03. 31	만수동 15	지하1층 지상3층	4,712.91㎡ (1,425.6평)	
만수시장 공중화장실 신축공사	2006. 01. 05 ~ 2006. 06. 26	만수동 868-26	지상2층	155.29㎡ (47평)	
간석자유시장 공중화장실 설치공사	2005. 11. 29 ~ 2006. 01. 24	간석동 41-46	지상2층	92.56㎡ (28평)	

사업명	기 간	위 치	규 모	연면적	비 고
구월2동 청사 신축공사	2005. 06. 03 ~ 2006. 4. 20	구월동 23	지하1층 지상4층	1,738.96㎡ (526평)	
간석4동 청사 증축공사	2005. 10. 21 ~ 2006. 03. 06	간석동 575-17	지하1층 지상3층	999.94㎡ (302. 평)	2, 3층 179.4 m² 증축
연락경로당 신축공사	2005. 10. 21 ~ 2006. 03. 10	운연동 7-1	지상1층	100.03㎡ (30.3평)	
서창동 경로당 신축공사	2005. 12. 06 ~ 2006. 04. 23	서창동 48B 5L	지상1층	98.6㎡ (29.8평)	
논현고잔동 청사 신축공사	2005. 07. 12 ~	논현동 349-11	지하1층 지상3층	1,545. m² (467. 평)	
만수1동 청사 신축공사	2005. 7. 11 ~	만수동 983-5	지하1층 지상3층	1,984.39㎡ (600. 평)	