

제3절 건축행정

1. 위법건축물 단속 및 정비

가. 기본방향

위법 건축물 단속은 발생 예방에 중점을 두고 추진하고 있어, 가설건축물 연장기간 만료에 대한 사전 안내를 통하여 불법건축물 발생 최소화를 위하여 노력하며 또한 지속적인 순찰활동을 통한 위법행위를 예방하고 적발된 무허가 건축물에 대하여는 현지시정 및 계고 후 강제철거 또는 이행강제금 등의 부과 등으로 도시미관 저해를 제거하여 건축분야의 질서 확립 및 쾌적한 도시 환경 조성에 기여하는데 있다.

나. 주요추진실적

1) 위법건축물 단속

(단위 : 건수)

연 도	구 분	총 발 생	철 거	정 비 중	이행강제금부과	기 타
2009		74	44	13	17	

2) 2009년도 이행강제금 과징현황

(단위 : 건수/천원)

구 분	징수결정액	수 납 액	미수납액	비 고
이행강제금	17/192,243	12/27,307	5/164,936	

다. 2010년 주요추진계획

남동구 관내 일반지역에 대한 위법건축물의 현황을 조사하여 발생요인 및 존치사유등 분석된 자료에 의한 체계적인 관리를 도모하고 발생된 위법건축물의 효율적인 정비방안 및 신규발생을 최소화 할 수 있도록 예방대책을 강구, 건축 질서확립에 만전을 기한다는 방침이다.

1) 신 발생 위법건축물 단속 및 정비

가) 관내 순찰 및 단속 강화 : 단속원 3명 단속차량 1대

- 무허가 발생빈발 지역 및 발생 우려 지역 : 매일 집중 순찰
- 위법건축물에 대한 조치 : 시정명령 및 미이행시 고발, 이행강제금 부과
- 불법건축물 감시와 예방활동을 위한 지역주민의 자율참여식 모니터요원제도 운영

나) 2009년도 항측적출 위법 건축물 정비

- 항측 적출 건축물 전수 조사 : 2010. 9월 ~ 2011. 03월
- 시정지시 : 2011. 5월
- 이행강제금 부과 : 2011. 7월

다) 불법건축물 건축물관리대장 전산표기제 시행

- 시행일자 : 2010. 4월 1일부터
- 추진방법 : 불법건축물 적발시 시정명령과 동시에 전산표기

2) 이행강제금 체납액 정리

가) 과년도 체납자에 대한 정기적 독촉장 발부 : 4회(분기별 1회)

나) 고액 체납자에 대하여 전화, 방문 독려

다) 상습체납자 재산조회 : 12회(월 1회)

라) 재산, 자동차 압류 실시 : 4회(분기별 1회)

3) 가설건축물 신고표지판 부착제 시행

가) 사업기간 : 연중

나) 사업내용 : 신규 및 연장 처리된 가설건축물에 대해 현장에서 신고표지판 부착

2. 국제도시에 어울리는 매력적인 도시경관 창출

가. 기본방향

조화와 아름다움이 함께하는 도시경관을 위하여 1구 1특화거리, 고가교 하부공간 경관 조성 등 경관형성사업을 적극적으로 추진하고 있음.

나. 2009 경관형성 주요추진실적

1) 1구 1특화거리 조성사업

가) 사업기간 : 2009. 1월 ~ 2009. 8월

- 나) 사업구간 : 시교육청 옹벽 ~ CGV 사거리 前
 다) 사 업 비 : 1,060,000천원(시비 50% 구비 50%)
 라) 사업내용 : 시 교육청 옹벽 전통담장설치, 가로수 하부식재 및 화단조성 등

조 성 현 황



2) 남동관문교 경관조성사업

- 가) 사업기간 : 2009. 3월 ~ 2009. 8월
 나) 사 업 비 : 6억(구비100%)
 다) 사업규모 : L=118m B=4m
 라) 사업내용 : 관문교 LED 야간경관 시설물 설치 등

조 성 현 황



3) 고가교 하부공간 경관조성사업

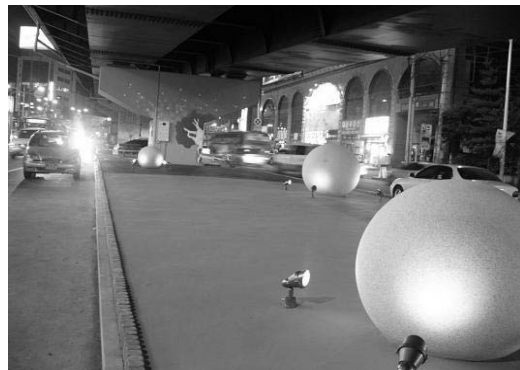
가) 사업기간 : 2009. 1월 ~ 2009. 6월

나) 사업구간 : 남동고가, 간석5고가

다) 사업비 : 334,800천원(시비 100%)

라) 사업내용 : 고가 조형물 설치, 시설물 디자인개선, 야간 조명 등

조성현황



4) 장수천변 교각하부 경관조성사업

가) 사업기간 : 2009. 3월 ~ 2009. 6월

나) 사업구간 : 장수천 교각

다) 사업비 : 250,000천원(시비 100%)

라) 사업내용 : 환경벽화 및 환경조명 설치

조성현황



5) 시청입구삼거리옹벽 벽화조성사업

가) 사업기간 : 2009. 8월 ~ 2010. 1월

나) 사업구간 : 구월동 201번지 일원 시청입구삼거리 옹벽

다) 사업비 : 110,000천원(구비 100%)

라) 사업내용 : 화강석 부착 시설물 디자인 개선 및 은은한 야간경관조명 설치

조성현황



다. 2010 경관형성 추진계획

1) 1구 1특화거리 조성사업

- 가) 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2010. 9월
- 나) 사업구간 : 구월동 1446번지 일원
- 다) 사업비 : 1,200,000천원(시,구비 50%)
- 라) 사업내용 : 보행자 편의 중심의 첨단 특화거리 조성
- 마) 기대효과 : 세계일류 명품도시를 향한 국제도시로서의 이미지 창출과 지역 특성을 살린 명소화



2) 장수고가교 하부경관개선 2단계사업

- 가) 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2010. 6월
- 나) 사업구간 : 장수동 장수고가교
- 다) 사업비 : 500,000천원(시비 50%, 구비 50%)
- 라) 사업내용 : 고가 조형물 설치, 시설물 디자인개선, 야간 조명 등
- 마) 기대효과 : 고품격의 매력적인 도시경관 연출

조성 이미지



3) 만월초·구월초 옹벽 벽화조성사업

가) 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2010. 6월

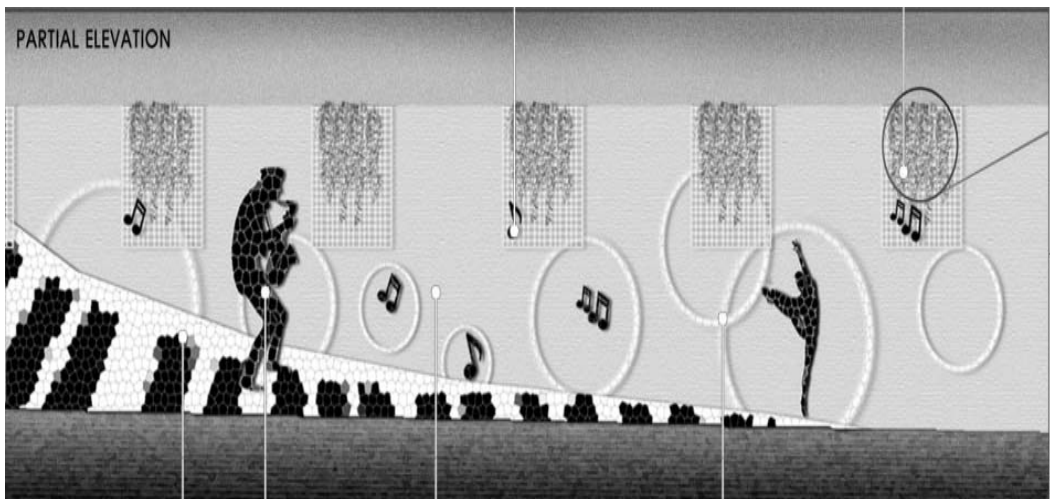
나) 사업구간 : 구월동 1226번지 일원 구월초·만월초등학교 옹벽

다) 사 업 비 : 200,000천원(시비 50%, 구비 50%)

라) 사업내용 : 파타일 벽화조성

마) 기대효과 : 어둡고 칙칙한 분위기의 옹벽에 음악적 이미지의 파타일 벽화를 조성하여 밝고 즐거운 통학로로 변화 도모

조 성 이 미 지



3. 옥외광고물 정비, 개선을 통한 올바른 간판문화 정착

무질서하게 설치된 광고물을 민관이 합동으로 정비하고 아름다운 도시환경과 쾌적한 거리를 만들기 위해 단계적으로 시범거리 조성을 추진, 시민들의 올바른 간판문화 정착에 힘쓰고 있다.

가. 2009 옥외광고물 정비·개선 사업 실적

1) 불법고정광고물 정비 실적

(단위 : 건)

구 분	불법광고물현황	정 비 실 적			실적율 (%)	비고
계	29,880	15,468			51	
요건구비	10,363	3,893			37	
요건불비	19,517	11,575	자진정비	4,091	59	
			이행확약서구정	7,484		

2) 불법유동광고물 정비 실적

(단위 : 건)

총계	현수막	입간판·에어탑	벽보·전단	기타	비 고
43,755,137	283,881	111,302	43,322,587	37,367	과태료부과 146건 고발 15건

3) 남동구 간판이 아름다운 거리 조성 사업

가) 간판이 아름다운 거리 조성 사업(1단계)

- 사업기간 : 2008. 11월 ~ 2009. 3월
- 사업구간 : 중앙공원길(약 1.5km)
- 사업내용 : 거리별 간판 디자인 및 제작 설치(229개 간판 교체)
- 사 업 비 : 11억원

나) 간판이 아름다운 거리 조성 사업(2단계)

- 사업기간 : 2009. 6월 ~ 2009. 9월
- 사업구간 : 시청앞 미관지구, 인주로 양측면(총 5.4km)
- 사업내용 : 거리별 간판 디자인 및 제작 설치(582개 간판 교체)
- 사업비 : 15억원

조성 현황



4) 남동구 좋은 간판 전시회 개최

가) 개최기간 : 2009. 11. 2 ~ 11. 17

나) 개최장소

- 예술회관역, 구월동 로데오광장,
논현역앞

다) 내용 : 좋은 간판 및 나쁜 간판
사진 전시 등

라) 우수간판 선정 및 시상

- “나무” 외 6개 업소 선정 시상



나. 2010 옥외광고물 정비 사업 추진계획

1) 간판시범거리 조성사업

가) 간판이 아름다운 거리 조성사업

- 사업기간 : 2010. 4월 ~ 2010. 9월
- 사업구간 : 남동구 구월동 로테오거리 일대
- 사업예산 : 600,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 사업내용 : 거리별 간판 디자인 및 제작 설치를 위한 보조금 지급
- 기대효과 : 선진 간판문화 모델을 제시함으로써 주민들이 공감할 수 있는 자율적인 간판 개선 분위기 조성

나) 간판이 디자인된 건축물 이미지 개선 사업

- 사업기간 : 2010. 3월 ~ 2010. 8월
- 사업구간 : 남동구 주요 간선도로변 및 상가밀집지역 소재 건물
- 사업예산 : 276,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 사업내용 : 건물별 간판 디자인 및 제작 설치를 위한 보조금 지급
- 기대효과 : 주요 도로변의 간판이 무질서하게 게첩된 건물에 시민 참여를 바탕으로 건축물과 이미지가 조화되는 디자인된 간판을 설치하여 아름다운 도시 경관 형성

2) 불법고정광고물 정비·개선 사업

가) 불법광고물 양성화 기간 운영

- 대 상 : 미신고(허가) 요건구비 불법광고물
- 내 용 : 자진신고를 통한 양성화
- 운영방법 : 안내문 발송 및 업소방문 실시, 신고(허가)서류 간소화

나) 불법광고물 자진정비 추진

- 대 상 : 원천불법광고물
- 내 용 : 자율정비보상금 지급을 통한 자율적인 정비 촉진
- 운영방법 : 도시미관 개선효과가 큰 중점지역 선정, 우선정비

다) 옥외광고물 안내 홈페이지 구축

- 사업기간 : 2010. 4월 ~ 6월
- 내 용 : 복잡한 옥외광고물 설치 규정 안내 및 사전검토 서비스 운영
- 사업예산 : 15,000천원(시비 50%, 구비 50%)

- 기대효과 : 옥외광고물 설치 규정에 대한 구민들의 이해 도움 및 올바른 옥외 광고물 설치 문화 조성

3) 불법유동광고물 정비·개선 사업

가) 불법유동광고물 주말 정비 용역 실시

- 기 간 : 2010년 4월 ~ 12월
- 운영내용 : 주요 간선도로변에 주말을 틈타 설치되는 불법현수막 정비
- 사업예산 : 10,000천원(시비 50%, 구비 50%)

나) 불법유동광고물 자율정비 보상금제 운영

- 기 간 : 연중
- 운영내용 : 도로변 불법현수막을 자율정비한 단체에 자율정비보상금 지급
- 사 업 비 : 100,000천원(시비 50% 구비 50%)

4) 제3회 남동구 좋은 간판 전시회

- 가) 기 간 : 2010년 9월 ~ 10월
- 나) 장 소 : 구월동 예술회관역 등 다중집합장소
- 다) 내 용
 - 좋은 간판 공모 및 사진 전시
 - 우수 간판 선정 및 시상식
- 라) 사 업 비 : 12,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 마) 기대효과
 - 좋은 간판 전시를 통한 주민의 아름다운 간판 달기 참여 유도
 - 우수간판에 대한 시상으로 광고물 문화 개선의식 고취

3. 건축 행정의 건실화

가. 기본방향

건축행정은 구민들의 일상생활은 물론 경제·문화 등의 분야에 긴밀하게 연결되어 있고 직·간접적으로 관계를 맺고 있으므로 자연히 민원의 소지가 많고 또한 건축 관련 법규는 주차장법을 비롯하여 도시계획법, 건설산업기본법, 소방법, 건축사법 등 구민이 알기 어려운 전문분야에 속하므로 국민 편익 도모와 건축 관련법규를 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

1) 건축허가 현황

건축허가 건수는 당시의 경제 동향을 가장 민감하게 나타내는 수치라 할 수 있다. 우리구의 2009년도 건축허가 현황은 다음과 같다.

(단위 : 동수/㎡)

연도\용도별	총 계	주거용	상업용	공업용	문화·사회용	기 타
2009	862/845,912	314/385,863	240/240,923	201/104,831	80/72,811	27/41,484

2) 건축위원회 운영

남동구 건축위원회는 부구청장을 위원장으로 하여 전문위원 14명, 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 5,000㎡ 이상인 건축물의 건축에 관한 사항

라) 16층 이상으로서 300세대미만인 공동주택

마) 미관지구 안의 건축물의 건축에 관한 사항

바) 분양을 목적으로 하는 건축물중 건축조례로 정하는 건축물의 건축에 관한 사항

(단위 : 건)

구 분	총 계	1회	2회	3회	4회	5회	6회	7회	8회
2009년	74	6	7	9	9	8	16	10	9

다. 2010년도 주요추진계획

획일화되고 특색이 없는 건축물로 도시미관이 점차 단일화 되어 남동구의 상징성을 잃어감에 따라 건축위원회를 운영하여 특색있는 건축물을 유도하고 '남동 아름다운 건축물'을 선정하여 남동구의 다양하고 개성있는 도시창조 및 쾌적한 도시공간 조성을 유도하기 위해 지속적인 관심을 가지고 업무처리에 임할 계획이다.

1) 건축심의(허가)시 옥외광고물 연계처리시스템 시행

가) 추진방법

- 건축물과의 조화와 미관 등을 고려, 건축심의(허가)時 사전 옥외광고물 설치계획서 검토
⇒ 『건축물과 옥외광고물 연계시스템』 수립
- 건축설계부터 옥외광고물의 위치, 규격 및 형태 등을 모듈화
⇒ 대시민 의식 개선 및 홍보 강화로 조기 정착 유도
- 건축 심의(허가)時 옥외광고물 설치 허가조건 명시
- 사용승인처리時 『옥외광고물 게시시설』 확인

나) 대 상 : 구 건축위원회 심의대상 건축물 및 건축허가대상 건축물

2) 2010 남동 아름다운 건축물 선정

가) 사업기간 : 2010년 10월 ~ 11월(2개월)

나) 사 업 비 : 4,000천원

- 상장제작(300천원), 상패제작(300천원), 동판제작(300천원)
- 심사부대비: 100천원, 홍보책자(리후렛)제작 : 3,000천원

다) 공모개요

- 대 상 : 2008. 12월~공모일 전일까지 사용승인된 관내 특색있는 건축물
- 신청자격 : 공모대상 건축물의 설계자 또는 건축주
- 선정방법 : 남동구 건축위원회에서 공모작 선정평가

4. 고품격 공동주택 주거단지 조성

가. 기본방향

현대 사회의 발전과 더불어 핵가족화 현상이 뚜렷해짐에 따라 가구수는 급격히 증가하고 있으나, 아직까지 주택건설량은 이에 미치지 못하여 주택이 양적으로 부족한 실정이다. 그러나 향후 5년간 향촌지구 및 도심 내 재개발, 재건축 건설이 활발해짐에 따라 곧 입주 가능성이 높을 것으로 보여 주택 공급부족은 크게 해소될 것으로 보인다. 특히 대단지 주택건설지역인 소래·논현구역내 고품격 주거 인프라 구축을 지향하여 질적으로 우수한 주택건설이 현재 추진 중이며, 서창2택지내 임대주택도 주거환경이 훨씬 나아진 모양으로 공급될 것으로 보여 저소득층의 불만도 해소될 전망이다. 또한, 건설중인 공사현장에 정기적으로 안전검사 및 감리점검을 통해 부실공사나 안전사고를 미연에 방지하고 보다 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 박차를 가하고 있다.

나. 주요 현황 및 실적

1) 2009년도 공동주택(아파트) 관리현황

동 별	총 계	구월동	간석동	만수동	논현동	장수서창동	남촌도림동
단지수 (단지)	173	26	48	62	20	8	9
동수 (동)	1,022	160	188	328	245	58	43
세대수 (세대)	86,000	12,763	15,137	28,097	22,065	4,186	3,752

2) 2009년도 공동주택(아파트) 사업승인 추진 현황

위 치	사업주체	층/동/세대	사업 승인	착공일	준 공 예 정	대지면적 (㎡)	비고
	시공자	연면적(㎡)		분양일			
소래논현지구 5블록한화월드 에코메트로	(주)한화 외2	40/8/1,052	'07.06.05.	'07.06.29.	'10.12	67,099	
	(주)한화건설	185,058.92		'07.07.02.			
소래논현지구 6블록한화월드 에코메트로	(주)한화 외2	37/7/960	'07.06.05.	'07.06.29.	'10.12	55,700	
	(주)한화건설	157,120.255		'07.07.02.			
소래논현지구 7블록한화월드 에코메트로	(주)한화 외2	37/7/848	'07.06.05.	'07.06.29.	'10.12	49,143	
	(주)한화건설	138,323.538		'07.07.02.			
9블록한화월드 에코메트로	(주)한화 외2	50/6/810	'07.06.05.	'07.07.02.	'11.02	76,895	
	(주)한화건설	151,956.967		'07.07.02.			
소래논현지구 10블록한화월드 에코메트로	(주)한화 외2	40/5/556	'07.06.05.	'07.06.29.	'10.12	52,262	
	(주)한화건설	223,313.928		'07.07.02.			
논현 힐스테이트	(주)삼정하우징	32/5/594	'07.08.17.	'07.09.06.	'10.12	40,031	
	현대건설(주)	127,721.8861		'07.09.10.			
유호 N CITY 주상복합	유호건설(주)	39/5/383(270)	'09.12.11	'10.01.09	'13.04	9,658	
	유호건설(주)	94,376.1317		'10.01.19			
소래·논현구역 C10블록 주상복합	(주)한화 외1	51/3/644(282)	'09.12.29		'13.11	18,939	
	(주)한화건설	205,992.951					
에코메트로 A8블록연립형 공동주택	(주)한화 외1	4/14/231	'09.12.30		'11.10	39,428	
	(주)한화건설	51,890.687					

※()은 오피스텔 호실수

3) 2010 인천광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 현황

번호	정비사업 유 형	구 역 명	위 치	면 적	용적률	건폐율	추진 단계	비고
132	주택 재건축	간석 한진아파트구역	간석1동 519-4번지 일원	22,000	230	50	2	학교필요 권역

4) 공동주택 보조금 지원 : 간석동 팬더아파트외 15개소 / 371백만원

다. 2010년도 주요추진계획

소래·논현지구내 고품격 주거단지 건설이 점차 완료됨으로써 주택 수급 문제가 해결 될 것으로 내다보이며 야간경관조명 설치 등을 통한 도시미관 향상 및 주거 환경 개선을 위해 노력함은 물론 도시 및 주거환경 정비기본계획에 따른 재건축사업이 적극 추진 될 수 있도록 지속적인 관심을 가지고 업무처리에 임할 계획이다.

1) 공동주택 보조금 지원사업 확대 추진

가) 지원대상 : 사용검사 후 10년 이상 경과된 공동주택단지(다세대주택 포함)의
공용시설물 ⇒ 단지내 도로, 자전거보관소, 하수도 어린이놀이터,
경로당 등

※ 기존 공동주택단지 야간경관조명 설치비용 지원(일천만원 범위내)예정

나) 지원기준

- 보조금 지원신청 : 공동주택 단지별로 년 1회에 한함
- 보조금 지원 신청액 : 단지별 총사업비의 100분의 50 이내(5천만원이하)
- 보조금을 지원받은 후 10년 이상 경과되지 아니한 공동주택은 지원대상에서 제외 (단, 지원받은 보조금의 합계가 5천만원 미만인 경우에는 예외)

다) 추진일정

- 2010. 4월~5월 : 사업신청 접수, 심의위원회 개최 및 지원대상사업 결정 통지

라) 사 업 비 : 400,000천원

2) 공동주택 야간 경관사업 확대 추진

가) 사업대상 : 사업승인을 득한 신축 및 기존 공동주택

- 신축 : 소래·논현도시개발사업지구내 한화 에코메트로 5, 6, 7, 9, 10블럭 및

고잔 도시개발사업지구내 현대 힐스테이트

○ 기존 : 139개단지

나) 사업내용 : 공동주택의 단지내 조경시설물, 옥탑, 측벽, 담장 등에 야간경관 조명 설치

다) 사업비 : 신축(비예산), 기존(공동주택보조금지원사업비 4억원 범위내)

