



제8장

도시관리

제1절 건축 행정

제2절 도시 관리

제3절 공원·녹지관리

제4절 토지 관리



제1절 건축행정

1. 범시민 공감대 조성을 통한 건축질서 확립

위법 건축물 발생 억제를 위한 예방적 차원의 홍보활동과 개발제한구역 해제 지역 등 위법 건축물 집단지역 및 발생 우려지역에 대한 매일 집중 순찰, 단속을 강화하고, 적발된 위법건축물에 대하여는 즉시 철거 또는 고발 및 이행강제금 부과 등 엄정한 행정조치를 취함은 물론, 해당 건축물관리 대장에 불법건축물 전산표기로 자율정비를 유도하는데 있다.

가. 주요추진실적

1) 위법건축물 단속

(단위 : 건수)

연도 \ 구분	총 발생	철거	정비중	이행강제금 부과	비고
2010	109	64	45	45	

2) 2010년도 이행강제금 과징현황

(단위 : 건수/천원)

구분	징수결정액	수납액	미수납액	비고
이행강제금	198/419,031	109/135,929	89/283,102	

3) 불법건축물 건축물관리대장 전산표기

- 대상 : 미시정 및 신발생 불법 건축물
- 전산표기 실적 : 600건

4) 위법건축물 명예시민 모니터링단 운영

- 모니터요원 위촉 : 36명
- 운영실적 : 70건

나. 2011년 주요추진계획

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
 - 일반지역 : 비규칙적 순찰

나) 2009년도 항공판독결과물 현지조사

○ 대상건수 : 3,469건

○ 항공사진판독관리시스템 입력 : 2011. 7~9월

2) 준치기간 경과 가설건축물 일제점검

○ 대 상 : 510건

○ 점검기간 : 2011. 7~9월

○ 이행강제금 부과 : 2011. 10월중

2. 국제도시에 어울리는 매력적인 도시경관 창출

조화와 아름다움이 함께하는 도시경관을 위하여 구월농산물길 특화거리 조성, 만수북초 옹벽 벽화조성, 논현포대공원 다문화 쉼터 조성, 장수천변 친환경 경관개선 등 경관형성사업을 적극적으로 추진하고 있다.

가. 2010년 경관형성 주요추진실적

1) 1구 1특화거리 조성사업

○ 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2011. 1월

○ 사업구간 : 인하로(구월농산물시장 사거리~교보빌딩앞), 중앙공원 길 일부

○ 사 업 비 : 1,200,000천원(시비 50%, 구비 50%)

○ 사업내용 : 바닥분수 및 화단조성, 승강장, LED 가로등 외



(특화거리)

2) 시청입구삼거리옹벽 벽화조성사업

○ 사업기간 : 2009. 8월 ~ 2010. 1월

○ 사업구간 : 시청입구삼거리 옹벽

○ 사 업 비 : 100,000천원(구비 100%)

○ 사업내용 : 타공화강석 및 은하수를 표현한 경관조명 설치



(시청입구 옹벽)

3) 장수고가하부경관개선 2단계사업

○ 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2010. 8월

○ 사업구간 : 장수고가 하부

○ 사 업 비 : 500,000천원(시비 50%, 구비 50%)

○ 사업내용 : 교각 디자인도색, 경관조명 설치, 시설물 설치 등



(장수고가 하부)



(만월초·구월초 옹벽)

4) 만월초·구월초 옹벽 벽화조성사업

- 사업기간 : 2010. 1월 ~ 2010. 6월
- 사업구간 : 만월초·구월초 옹벽
- 사업비 : 200,000천원(시비 50%, 구비 50%)
- 사업내용 : 파타일 벽화조성 및 화강석 시공

나. 2011년 경관형성 추진계획



(구월농산물길)

1) 구월농산물길 특화거리 조성사업

- 사업기간 : 2011. 1월 ~ 2011. 6월
- 사업구간 : 농산물시장 사거리 ~ 구월농산물시장 정문
- 사업비 : 500,000천원(구비 100%)
- 사업내용 : 친환경 인도조성 및 벽면 경관형성, 야간경관



(만수북초 옹벽)

2) 만수북초 옹벽 경관조성사업

- 사업기간 : 2011. 3월 ~ 2011. 7월
- 사업구간 : 만수북초등학교 옹벽
- 사업비 : 100,000천원(구비 100%)
- 사업내용 : 벽화(별자리) 조성 및 시설물 설치 등

3) 논현포대공원 다문화 쉼터 조성사업

- 사업기간 : 2011. 6월 ~ 2011. 12월
- 사업구간 : 논현포대근린공원 일부구간
- 사업비 : 1,000,000천원(특교세 50%, 구비 50%)
- 사업내용 : 다문화 쉼터(작은도서관, 일드림카페 등), 알뜰장터, 공원조성 등

4) 장수천변 경관조성 1단계사업

- 사업기간 : 2011. 6월 ~ 2011. 12월
- 사업구간 : 장수천변 무네미로 방음벽
- 사업비 : 300,000천원(구비 100%)
- 사업내용 : 방음벽에 조형물 설치 등

3. 옥외광고물 정비·개선을 통한 올바른 간판문화 정착

무질서 하게 설치된 불법 광고물을 민관이 합동으로 정비하고 아름다운 도시환경과 쾌적한 거리를 만들기 위해 단계적으로 시범 거리 조성을 추진, 시민들의 올바른 간판문화 정착을 유도하는데 있다.

가. 2010년 옥외광고물 정비·개선사업 실적

1) 불법고정광고물 정비실적

총 계	가로형간판	세로형간판	돌출간판	지주이용간판
2,165	857	458	785	65

2) 불법유동광고물 정비실적

총 계	현 수 막	입 간 판	에어간판	벽보(전단)
1,020,039	109,500	12,500	254	897,785

3) 행정처분실적

처분내용 \ 구 분		계	고정광고물	유동광고물
과태료 부 과	건 수	126	—	126
	금액(천원)	12,250	—	12,250
고 발		8	—	8
계 고		1,249	125	1,124

4) 간판시범 거리 조성사업

가) 간판이 아름다운 거리 조성사업

- 사업기간 : 2010. 4월 ~ 2010. 9월
- 사업구간 : 남동구 구월동 로데오거리 일대
- 사업예산 : 600,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 사업내용 : 거리별 간판 디자인 및 제작 설치를 위한 보조금 지급
- 사업성과 : 75개 간판교체(로데오 프라자)

나) 간판이 디자인된 건축물 이미지 개선 사업

- 사업기간 : 2010. 3월 ~ 2010. 8월
- 사업구간 : 남동구 주요 간선도로변 및 상가밀집지역 건물



(불법광고물 정비)



(간판시범거리 조성)



(건축물이미지 개선)

- 사업예산 : 276,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 사업내용 : 건물별 간판 디자인 및 제작 설치를 위한 보조금 지급
- 사업성과 : 124개 간판교체(퍼스트하임, 토성프라자, 승창빌딩)

나. 2011년 옥외광고물 정비사업 추진계획

1) 불법광고물 지속적 정비(주말·야간) 실시

- 일 시 : 연 중
- 단속지역 : 주요 간석도로변, 논현택지개발 지구 등 전역
- 단속일시 및 회수
 - 평일(월 ~ 금) : 09:00 ~ 18:00 / 8시간
 - 주말 및 공휴일 : 09:00 ~ 14:00 / 4시간
 - 야간(주1회 이상) : 19:00 ~ 23:00 / 4시간
- 단속인원 및 장비
 - 도시경관팀 직원 5명, 불법유동광고물 정비구역 3명
 - 정비구역차량 1대, 관용차 1대

2) 좋은 간판 전시회 개최

- 기 간 : 2011. 10월
- 장 소 : 2개소(소래포구축제 행사장, 예술회관역)
- 대 상 : 남동구 관내 기 설치된 좋은 간판 40점
- 내 용
 - 좋은 간판 사진 판넬 전시
 - 우수 간판 선정 주민 투표 실시 및 우수간판 선정
- 소요예산 : 8,000천원

4. 건축행정의 건실화

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 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.

가. 주요추진실적

1) 건축허가 현황

건축허가 건수는 당시의 경제 동향을 가장 민감하게 나타내는 수치로 2010년 우리구의 건축허가 현황은 다음과 같다.

○ 건축허가 현황 (단위 : 동수/㎡)

연도\용도별	총 계	주거용	상업용	공업용	문화,사회용	기 타
2010	691 / 625,627	287 / 146,22	175 / 206,752	125 / 133,226	90 / 121,298	8 / 6,681

2) 건축위원회 운영

남동구 건축위원회는 부구청장을 위원장으로 하여 전문위원 18명, 관계 공무원 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 바닥 면적의 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

○ 건축위원회 운영실적 (단위 : 건)

구 분	총계	1회	2회	3회	4회	5회	6회	7회	8회	9회	10회
2010년	111	14	10	11	11	4	12	16	12	8	13

나. 2011년도 주요추진계획

1) 건축심의(허가)시 옥외광고물 연계처리시스템 시행

○ 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

○ 대 상 : 구 건축위원회 심의대상 건축물 및 건축허가대상 건축물

2) 2011 남동 아름다운 건축물 선정

○ 사업기간 : 2011년 10월 ~ 11월(2개월)

○ 공모개요

- 대 상 : 2009. 12월~공모일 전일까지 사용승인된 관내 특색있는 건축물
- 신청자격 : 공모대상 건축물의 설계자 또는 건축주
- 선정방법 : 남동구 건축위원회에서 공모작 선정평가



(아름다운 건축물 선정)

5. 시설물의 효율적, 체계적 안전관리 구축

효율적인 시설물 유지 및 안전관리 체계구축을 위하여 민·관은 물론 유관기관 등의 합동 공조체제 구축으로 체계적인 안전조치를 강화함으로써 안전한 남동을 구현하는데 있다.

가. 주요추진실적

1) 2010년도 건축사 업무대행 건축물 상설점검

- 대 상 : 장수동 391-2번지 외 36개소
- 점검시기 : 반기별 1회
- 점검실적

적 발 건 수	적 발 현 황				비고
	무단증축 등	조경훼손	주 차 장 용도변경	지구단위 위반 등	
37	22	10	7	17	

2) 2010년도 건축공사 감리업무 수행실태 및 안전점검

- 대 상 : 일반건축물 상주감리대상 공사현장
- 점검시기 : 반기별 1회
- 점검실적
 - 점검개소 : 일반건축물 건축공사현장 29개소
 - 낙하위험지역 안전조치 미비 → 안전 덮개 설치

- 25mm철근 구부림 표준시방 미 이행 등 34건 시정명령
- 인근지대 침수 예방 등 수방대책 구두지시 4건

3) 특정관리대상 시설물 정기 점검

- 대 상 : 675개소
- 점검시기 : 반기별 1회
- 점검실적
 - 등급변경 : 2개소(“A” 등급→ “B” 등급)
 - 특정관리대상 등급 신규 지정 : “A”등급(61개소), “B”등급(132개소)

4) 공동주택 공사현장 감리점검 및 시공실태 점검

- 대 상 : 사업승인을 득하여 시공중인 공동주택
- 점검시기 : 연 2회 이상
- 점검실적
 - 대 상 : 유호N-City외 7개소
 - 점검결과
- 22mm철근 절단 → 구조검토의견서 제출 및 원상복구 완료
- 실험실 미 설치 → 실 착공 전까지 실험실 설치 및 결과 제출
- 인근지대 침수 예방 등 수방대책 구두지시 4건

나. 2011년 주요추진계획

1) 2011년도 건축사 업무대행 건축물 상설점검

- 대 상 : 2010. 10. 21.~2011. 11. 31.까지 사용승인 된 건축물
- 점검시기 : 반기별 1회
- 점검내용
 - 건축사 현장조사·검사 및 확인업무 대행 적정 여부
 - 건축법 위반행위(무단용도 변경 및 무단증축 등)
 - 조정훼손 등 건축물 유지관리 실태

2) 2011년도 건축공사 감리업무 수행실태 및 안전점검

- 대 상 : 시공 중인 일반건축물 상주관리대상 공사현장
- 점검시기 : 반기별 1회
- 점검내용
 - 감리원 구성 및 운영

- 기술검토 및 자재 품질관리
- 현장관리 및 기타점검, 시공관리 등

3) 특정관리대상 시설물 정기 점검

○ 대 상

- 준공후 15년이 경과된 아파트 및 연립주택 : 473개소
- 11층이상 ~ 16층미만 또는 연면적 5,000㎡이상~30,000㎡ 미만 건축물 : 149개소
- 대형공사장 및 공사중단된 건축물 : 12개소
- 높이 5m이상, 연장 20m이상되는 옹벽(석축) : 15개소
- 건물옥상에 설치된 높이 4m이상·폭3m이상 대형광고물 : 26개소

○ 점검시기 : 상, 하반기 각 1회

○ 점검내용

- 시설기준 등 관계법규의 위반여부 확인
- 전반적인 외관형태 관찰로 시설물의 기능적 위험요인 점검
- 재난 위험 요인을 설계도면, 외관조사망도 등과 비교 진행상황 파악

4) 공개공지 등 공적공간 확보대상 건축물 점검

○ 대 상 : 연면적 5000㎡이상인 대형건축물 또는 [판매시설(농수산물유통시설 제외), 운수·업무·숙박·문화 및 집회시설·종교시설·위탁시설·운동시설·장례식장] 16층이상인 건축물(공동주택은 제외)

○ 점검시기 : 연중 1회 이상

○ 점검내용

- 울타리 설치 등으로 인한 접근 및 이용가능 여부 점검
- 설치면적 훼손 등 적정관리 여부
- 파고라, 미술장식품, 조명시설 유지관리 여부
- 주차장, 물품적치, 영업장 등 사적공간 이용 여부 등

5) 공동주택 공사현장 감리점검 및 시공실태 점검

○ 대 상 : 공동주택 건축공사 현장

- 소래·논현구역 C10블록 주상복합
- 소래·논현구역 A8블록 연립형 공동주택
- 유호 N-City 주상복합

○ 점검시기 : 분기별 1회

○ 점검내용

- 건축공사 현장에 직접 출입 건축관계자에게 필요한 자료 제출요구 확인
- 건축물, 건축설비, 시험·검사와 안전시설의 설치 적합여부 및 설계도서, 시방서 등에 의한 시공 적정여부 등
- 건축공사 감리수행상태 및 안전점검표에 의한 현장점검

6. 고품격 공동주택 주거단지 조성

현대 사회의 발전과 더불어 핵가족화 현상이 뚜렷해짐에 따라 가구수는 급격히 증가하고 있으나, 아직까지 주택건설량은 이에 미치지 못하여 주택이 양적으로 부족한 실정이다. 그러나 향후 수년간 도심 내 재개발, 재건축 건설이 활발해짐에 따라 곧 입주가 가능할 것으로 보여 주택 공급부족은 크게 해소될 것으로 보인다. 특히 대단지 주택건설지역인 소래·논현구역내 고품격 주거 인프라 구축을 지향하여 현재 질적으로 우수한 주택건설이 완공되었으며, 서창2택지내 임대주택도 주거환경이 훨씬 나아진 모양으로 공급되고 있으며, 구월보금자리 주택도 공급될 것이며 저소득층의 불만도 해소될 전망이다.

가. 주요 현황 및 실적

1) 2010년도 공동주택(아파트) 관리현황

동 별	총 계	구월동	간석동	만수동	논현동	장수서창동	남촌도림동
단지수	182	26	48	62	29	8	9
동 수	1,125	160	188	328	348	58	43
세대수	96,936	12,763	15,137	28,097	33,001	4,186	3,752

2) 2010년도 공동주택(아파트) 사업승인 추진 현황

위 치	사업주체	총/동/세대	사 업 승 인	착공일	준공 예정	대 지 면 적 (㎡)
	시공자	연면적(㎡)		분양일		
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·논현구역C 10블럭주상복합	(주)한화 외1	51/3/644(282)	'09.12.29	'10.03.12	'13.11	18,939
	(주)한화건설	205,992,951		'10.04.07		
에코메트로A8블록 연립형공동주택	(주)한화 외1	4/14/231	'09.12.30	-	'11.10	39,428
	(주)한화건설	51,890,687		-		

3) '2010 인천광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 현황

번호	정비구역 유형	구역명	위 치	면 적	용적률	건폐율	추진 단계	비 고
132	주 택 재건축	간 석 한진아파트 구 역	간석1동 519-4번지	22,000	230	50	2	학교 필요 권역
기정 -15	주 택 재건축	범양아파트 재 건 축	간석동 616-6번지	24,356	250	20	기추진	

4) 공동주택 보조금 지원

- 간석동 금호아파트외 21개소 / 397백만원

나. 2011년도 주요추진계획

1) 공동주택 보조금 지원사업 확대 추진

○ 지원대상 : 사용검사 후 10년 이상 경과된 공동주택단지(다세대주
택 포함)의 공용시설물

⇒ 단지내 도로, 자전거보관소, 하수도 어린이 놀이터, 경로당 등

※ 기존 공동주택단지 야간경관조명 설치비용 지원

(일천만원 범위내)예정

○ 지원기준

- 보조금 지원신청 : 공동주택 단지별로 년 1회에 한함

- 보조금 지원 신청액 : 단지별 총사업비의 100분의 50이내
(5천만원이하)

- 보조금을 지원받은 후 10년 이상 경과되지 아니한 공동주택은
지원대상에서 제외 (단, 지원받은 보조금의 합계가 5천만원 미만
인 경우에는 예외)

○ 사 업 비 : 500,000천원

○ 추진사항

- 사업안내 및 홍보, 사업신청 접수 : 2011. 2. 1~03. 11

- 현장조사 및 타당성 검토 : 2011. 3월

- 공동주택 보조금 지원 단지 심의 : 2011. 04. 15
(총31개단지 선정)

- 사업진행현황 : 2011. 6월 현재

○ 보조금 지급 : 15개 단지 / 총 142,296천원



(공동주택 야간경관)

- 기대효과
 - 열악한 재정의 공동주택에 대한 보조금 지원으로 쾌적한 주거환경 실현
 - 공동주택 단지내 주거환경 개선 및 구민의 복지증진 기여

2) 공동주택 야간 경관사업 확대 추진

- 사업대상 : 사업승인을 득한 신축 및 기존 공동주택
 - 신축 : 유호 N-city 주상복합 외 2개소
 - 기존 : 182개단지
- 사업내용 : 공동주택의 단지내 조경시설물, 옥탑, 측벽, 담장 등에 야간경관 조명 설치
- 사업비 : 신축(비예산), 기존(공동주택 보조금 지원사업비 5억원 범위내)
- 기대효과 : 야간경관 사업을 통한 도시브랜드 가치 상승

3) 입주자대표회의 운영 및 윤리교육

- 교육대상 : 공동주택 입주자대표회의 구성원 공동주택 관리사무 소장 등
- 교육일시 : 2011. 11월경
- 교육내용
 - 공동주택 관리규약 해설 및 운영등
 - 공동주택 관리에 필요한 규정의 내용
 - 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 산정방법
 - 단지내 입주자대표회의의 역할 수행 등
- 기대효과
 - 주택법, 관리규약등의 이해를 통한 입주자 대표회의의 바람직한 역할 기대
 - 투명하고 공정한 아파트 관리와 공동주택 입주민의 권익보호