발 간 등 록 번 호
54-6280000-000562-01

2021년 인천시
건축행정건실화 우수사례

인천광역시
Incheon Metropolitan City

발 간 사

인천 10개 군·구에서 건축 행정의 충실한 이행과 서비스 개선을 위해 힘썼습니다.
건축허가의 적법한 운영은 물론이며, 시민들에게 편리한 행정을 제공하기 위해 다방면으로 노력하였습니다.

우수사례집은 군·구의 100여개의 사례를 선별하여 특색 있는 51개의 사례를 수록하였습니다.

위반건축물 피해를 예방을 위해 서구와 미추홀구에서는 위반건축물 예방사례집을 발간하였고, 안전 확보를 하기 위해 부평구에서는 건축공사 현장 안전 가이드라인을 제작하여 배부하였습니다.

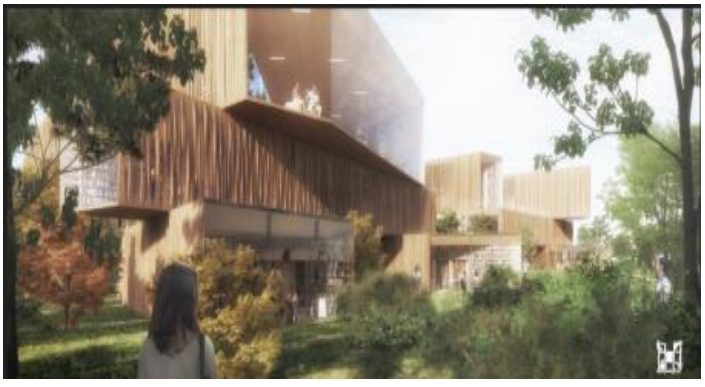
또한 창의적이고 효율적인 건축 환경 조성을 위해 연수구에서는 송도국제도시도서관 국제설계공모를 실시하였습니다.

남동구에서는 저소득 신혼부부를 위해 전월세자금 대출이자 지원 사업을 실시하고, 계양구에서는 원스톱 민원처리를 하는 등 시민들이 체감할 수 있는 행정을 하였습니다.

우수사례집에는 건축행정 건실화를 위한 주무관들의 노력이 담겼습니다. 이 사례집을 통해 각 군·구에서 정보를 공유하고 더욱 탄탄하게 건축 행정 건실화에 꽃 피워, 시민들이 편리해지는 인천시가 되기를 바랍니다.

EASY DESIGN, EASY PRINT

인천광역시장



연수국제도시도서관 국제설계공모 당선작

목 차

중 구 청

- 인천 건축물그림 그리기 대회 | 9

동 구 청

- 근현대 건축기초자산 기록화 사업 | 13
- 비주택 거주자를 위한 찾아가는 주거상담실 운영 | 15

미 추 홀 구 청

- 미추홀구 주거복지센터 설치 및 운영 | 19
- 단독주택 등 노후 건축물 안전점검 | 21
- 위반건축물 예방사례집 제작 · 배부 | 22
- 해체공사장 안전관리를 위한 해체공사 실명제 운영 | 27
- 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작 · 배포 | 29
- 건축물대장 현황도와 실제 거주현황 불일치 해소 | 34

연 수 구 청

- 민원 만족도 제고를 위한 건축허가처리 만족도 조사 실시 | 38
- 창의적이고 효율적인 건축 환경 조성을 위한 국제설계공모 시행 | 41
- 건축물 부설주차장 인식개선을 위한 실명제 운영 | 46
- 효율적인 공동주택 관리를 위한 플랫폼 관리 및 운영 | 48
- 원활한 공동주택관리를 위한 전문가 자문단 운영 | 49

EASY DESIGN, EASY PRINT

남 동 구

- 불법건축물 관련 민원 감축을 위한 홍보 활동 | 52
- 무허가건축물 행정대집행 실시를 통한 공익 실현 | 53
- 샌드위치패널 건축물 화재사고 예방을 위한 자체점검 실시 | 55
- 「건축물관리법」에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 실시 | 56
- 공동주택 하자보증보험증권 인터넷 홈페이지 공개서비스 | 57
- 소규모 공동주택 시니어 안전점검 모니터링단 운영 | 58
- 민간임대사업자 정보 알림서비스 | 60
- 저소득 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 사업 | 61
- 2021년 공동주택 찾아가는 작은 음악회 개최 | 63

부 평 구

- 탄소중립 도시로서의 기반 마련을 위한 건축행정 노력 | 66
- 부평구 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작 배포 | 67
- 민원 편의 제공을 위한 건축민원 사랑방 운영 | 76
- 공동주택관리 · 운영의 스마트(앱) 방식 구축 | 77
- 건축민원 ONE STOP 서비스 제공 | 78
- 지역주택조합 조합원 피해 예방을 위한 적극 행정 | 79

계 양 구

- 건축물 사용승인 원스톱(one-stop) 민원처리 | 83
- 건축공사현장관리 책임실명제 운영 | 85
- 소규모 건축물 외부마감재 준불연재 반영 | 88
- 소규모 공동주택 관리 안내서 배부 | 90
- 공동주택 이행(하자)보증보험증권 명의변경 안내 | 91
- 2021 건축허가체크리스트 발간 · 활용 | 92
- 건축전문가'만남의 날'운영 | 93

목 차

서 구

- 건축인·허가 비대면 민원 알림 서비스 추진 | 96
- 「위반건축물 예방사례집」 발간 및 배포 | 97
- 업무안내서(업무편람) 작성 | 102
- 제2회 스마트에코시티 온택트 컨퍼런스 개최 | 108
- 인천 서구 총괄·공공건축가 운영 | 109
- 인천 서구 첫 기록 총괄건축가 아카이브 발간 | 111
- 공동주택 찾아가는 민원상담실 운영 | 112
- 공동주택 찾아가는 맞춤형 교실 운영 | 113
- 공동주택 기술자문단 운영 | 114
- 공동주택 정보공유시스템 구축·운영 | 115
- 지역주택조합 등 주민들을 위한 안내문 홈페이지 게재 | 116
- 주택공급 확대를 위한 사업(3080+, 누구나 집) 적극 추진 | 117
- 주택과 업무 홍보물 제작 및 배포 | 119

강 화 군

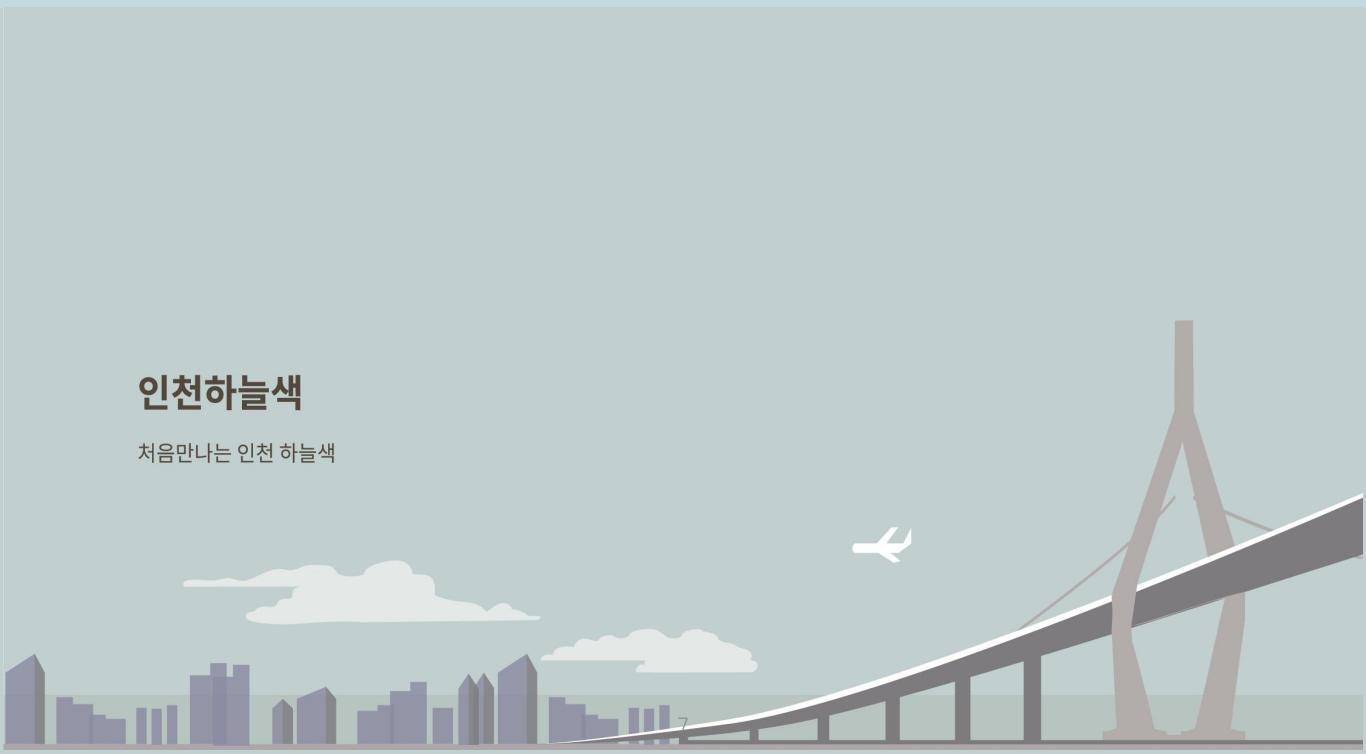
- 인·허가 관계자 소통 간담회 추진 | 122

옹 진 군

- 찾아가는 건축민원실 운영 | 125

중구청

- 인천 건축물그림 그리기 대회 | 9



건축행정 건실화 우수사례

중 구 청

인천하늘색

처음만나는 인천 하늘색

1. 인천 건축물 그림 그리기 대회

❖ 인천의 대표 건축문화행사인 2021 인천건축문화제의 일환

❖ 「제8회 인천 건축물 그리기 대회」를 개최하여 중구의 다양한 건축자산과 역사문화를 널리 알리고 중구 활성화에 이바지하고자 함

대회 개요

- 대 회 명: 제8회 인천 건축물 그리기 대회
- 주　　관: 인천광역시 중구, 2021 인천건축문화제 조직위원회
- 개최방법: 코로나19로 인하여 온라인 및 우편접수를 통한 비대면 개최
- 작품접수: 2021. 8. 24.~2021. 9. 30. 도착분(348점 접수)
- 참여대상: 전국 유치원생 및 초등학생
- 소요예산: 128백만원(시비 64, 건축사협회 64)
- 대회주제: 중구 관내 건축물 그리기(근대건축물, 차이나타운 등)
- 수 상 자: 대상(3명), 최우수상(6명), 우수상(9명), 입선(22명)

추진 상황

- 2021. 9월: 제8회 인천건축물 그리기 대회 개최
- 2021. 10월: 작품심사 및 선정 작품 발표
- 2021. 11월: 우수작품 시청 중앙홀 전시
- 2021. 12월: 우수작품 중구 2022년 홍보용 달력 제작

인천 중구,'제8회 인천건축물 그리기 대회' 시상식 개최

2021 인천건축문화제 개막식과 함께 진행...13일까지 인천시청 본관에 수상작 전시

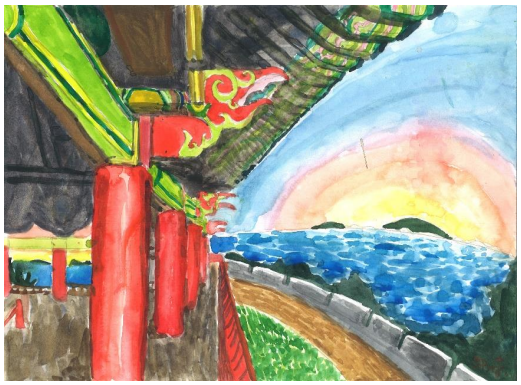
▲용인성 구청장이 지난 8일 2021년 9월 시행한 제8회 인천건축물 그리기 대회 시상식에서 축사를 하고 있다.(사진=인천중구청)

인천 중구(구청장 홍인성)는 2021년 9월 시행한 제8회 인천건축물 그리기 대회 시상식을 지난 8일 인천시청 본관 1층 중앙홀에서 개최했다.

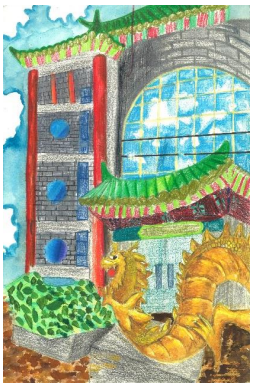
중구는 인천의 대표 건축문화 행사인 '제23회 2021 인천건축문화제' 개막식과 함께 이번 대회의 시상식을 진행했다.

수상작

• 대상



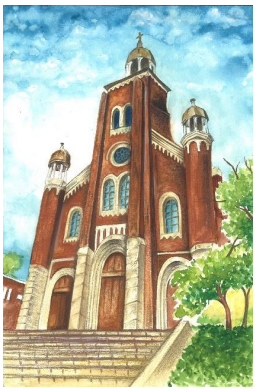
| 영종진공원
운남초등학교 6학년
김 봄 학생



| 용과 함께 떠나볼까요
동춘초등학교 3학년
김은서 학생

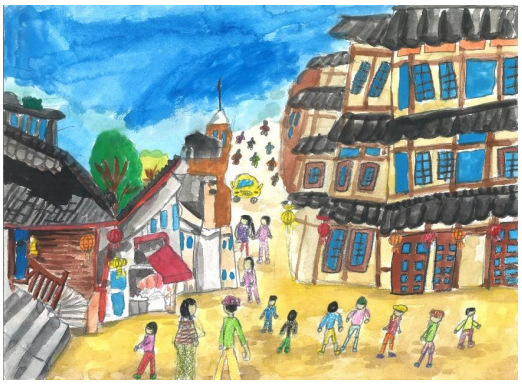
| 밤하늘 예쁜성당
자유유치원 7세
손지우

• 최우수상



| 인천 답동성당
동춘초등학교 6학년
김지연 학생

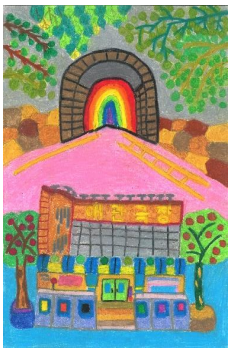
| 차이나타운에 가서
동춘초등학교 6학년
최지연 학생



| 차이나타운
동춘초등학교 3학년
유태준 학생

| 월미산에 가면
용학초등학교 1학년
유 빈 학생

| 꿈 속 답동성당에서
신선초 병설유치원 7세
이가온



| 홍예문과 애관극장
청인학교 유치원 7세
김광현

동 구 청

- 근현대 건축기초자산 기록화 사업 | 13
- 비주택 거주자를 위한 찾아가는 주거상담실 운영 | 15

개항장벽돌색

인천 개항장에 스민 적벽돌색

건축행정 건실화 우수사례

동 구 청

개항장벽돌색

인천 개항장에 스민 적벽돌색

2. 근현대 건축기초자산 기록화 사업

❖ 역사적으로 가치가 있는 우리 구 근현대사 건축물이 각종 개발 등으로 인해 단절 우려에 있어, 건축자산에 대한 가치를 규명하고 이해 소통을 위한 기록화 사업을 추진함

추진 개요

- 용 역 명: 근현대사 건축기초자산 기록화 용역(총57개소)
- 과업기간: 2021. 4월 ~ 12월(7개월)
- 소요예산: 44,000천원
- 주요내용
  - 기록용 사진촬영(주변 전경, 건축물 입면, 주요 부재 촬영)
  - 건축자산 거주자 및 주민, 근현대 건축 전문가 인터뷰

추진 상황

- 2021. 3. 25.: 근현대 건축기초자산 기록화 용역 추진계획
- 2021. 3. 29.: 일상감사 및 계약심사
- 2021. 4. 20.: 용역 시행
- 2021. 12. 17.: 용역 준공

향후 계획

- 기초자산 기록물 전시 및 보관(수도국산달동네 박물관)
- 기초자산 철거 자재 재활용 수집 운영(마을주택관리소)

주요 성과

- 건축기초자산에 대한 가치 규명 및 추가 발굴(5개소)

관련 자료

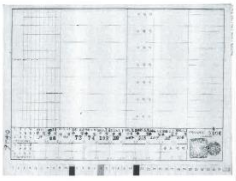
건축자산(건축물) 기초조사 1

기본정보					
정리번호	인천광역시-동구-81-198		건축물대장 고유번호	2814010600-1-00110005	
주소	인천광역시 동구 송림로 8-1(금곡동 11-5)				
명칭	요일가게		자료출처	세움터, 구도지대장, 국도지리정보원, 인천지도포털, 블루맵 등	
용도	주용도(건축물대장)	[ ]단독주택 [ ]공동주택 [ ]제1종 근린생활시설 [ ]제2종 근린생활시설 [ ]문화 및 집회시설			
		[ ]종교시설 [ ]판매시설 [ ]운수시설 [ ]의료시설 [ ]교육연구시설 [ ]노유자 시설 [ ]수련시설			
		[ ]운동시설 [ ]업무시설 [ ]숙박시설 [ ]위락시설 [ ]공장 [✓]창고시설 [ ]위험물 저장 및 처리시설			
		[ ]자동차 관련시설 [ ]동물 및 식물 관련 시설 [ ]자원순환 관련시설 [ ]교정 및 군사시설			
		[ ]방송통신시설 [ ]발전시설 [ ]묘지 관련 시설 [ ]관광 휴게시설 [ ]기타( )			

소유자 및 사용자 관련

- 문화상점 동성한의원을 운영하는 청산별곡님이 임대하여 사용하고 있으며 요일마다 가게주인이 바뀌는 요일가게나 다양한 문화행사의 공간으로 활용하고 있음.

테이블조사(관련문헌, 참고자료, 폐쇄대장)



토지정보

지목	대지
이용상황	주상기타
용도지역	일반상업
면적	82.6 ㎡
도로	광대한면
형상	부정형
지세	평지
공시지가(㎡)	1,622,000원

토지이용계획

방화지구(포함), 과밀억제권역(포함), 일반상업지역(포함), 가축사육제한구역(포함), 지구단위계획구역(포함), 상대보호구역(포함), 상대보호구역(포함), 시가지경관지구(포함), 대로1류(폭 35M~40M)(접함)

건축물 정보

연면적	49.587㎡
건축면적	49.59㎡
용적률 산정용 연면적	49.59㎡
1층 연와조 창고 49.587㎡	

변경사항

1956.11.01. : 1956.10.25. 신축

2011.10.04. : 건축물대장 기초자료 정비에 의거(표제부(건축면적:0→49.59, 용적률 산정용 연면적: 0→49.59))직권변경

이미지정보

1. 지도
2. 항공사진(2020)
3. 전면
4. 업구

건축자산(건축물) 기초조사 2

기본현황						
조사자	오석근, 이의중	조사기관	북송아로	조사일	2021년 5월 20일	
현재용도	창고	주요시설	요일가게	건축연도 (사용승인일)	1956년 10월 25일	
소유자	[redacted]	층수	지상 1층			
설계·시공	설계자( )	설계업체명( )	시공자( )	시공업체명( )		
구조	[✓]조적조	[ ]콘크리트조	[ ]철골조	[ ]철골철근콘크리트조		
	[ ]판석목조	[ ]비판석목조	[ ]기타( )			
재료 주	[ ]목재 [ ]초	[ ]석재	[✓]벽돌	[ ]타일	[ ]회벽	[ ]유리 [ ]금속재
재료 마감재	[ ]콘크리트	[ ]시멘트 몰탈	[ ]기타( )			
재료 지붕	[ ](철근)콘크리트	[ ]기와	[✓]슬레이트	[ ]기타( )		
재료 한	[ ]진흥기와	[ ]판석 시멘트기와	[ ]일식 시멘트 기와	[ ]금속기와		
재료 목	[ ]조립식 패널	[ ]슬레이트	[ ]초가	[ ]기타( )		

건축자산 부재현황

1. 구조부
- 벽체의 조적조와 지붕의 목조트러스로 구성된 구조이며 출입구의 상인방과 처마, 기초에서 콘크리트의 구조를 사용하고 있음.
- 전체적으로 부재의 보전상태는 양호하나 노후로 인해 창틀 주변으로 장마기간 약간의 누수가 있다고 함.
2. 마감재
- 구조자체가 마감재의 역할을 하고 있으며 상태는 대체로 양호하나 일부의 조적조에서 줄눈의 탈락과 창호주변 모르타르의 탈락이 있어 보수가 필요함.

현장조사 내용

상이한 점	특이한 점	보완할 점
내외부 건축연도 리모델링이 이루어지지 않고 보수 수선한 흔적만 존재	부속건물로 1956년에 신축한 조적조, 목조 트러스의 창고건물 존재 (현재 요일가게로 사용) 자투리땅 모양으로 5각형으로 건축, 2층 구조, 환기구 위치	시대별 비교자료 분석 총 3개동의 건물이라 각각의 실 내조사 필요

관련자료

[조적벽체의 코너]

이미지정보

5. 내부공간
6. 내부공간
7. 현장 목조 트러스
8. 목조트러스

3. 비주택 거주자를 위한 찾아가는 주거상담실 운영

❖ 여인숙 등 비주택 거주자들의 공공임대주택 이주 도모를 위한 「찾아가는 주거상담실」 운영으로 주거취약계층에게 1대1 맞춤형 주거복지 정보를 제공함으로써 주거취약계층의 복지체감도 향상에 기여

추진 개요

- 기간: 2021. 6. 3.(목) ~ 6. 4.(금)
- 장소: 2개동 행정복지센터 내 회의실(화수1·화평동,송현1·2동)
  ※ 여인숙 집중지역으로 지정
- 지원대상
  - 여인숙등 비주택에 3개월 이상 거주하고 소득·재산 기준에 충족한 무주택 세대주
- 지원방법: 방문대상자에게 1대1 개별상담 진행
- 주요내용: 공공임대주택 이주 상담, 임시거처 운영 안내 등

추진실적

회차	참석희망자 (A+D)	이동상담 참석자			이동상담 불참자 (D)	비고
		총합 (A=B+C)	입주신청 (B)	미 신청자 (C)		
계	25	22	9	11	3	
1회차	14	12	6	6	2	기 신청자(2)
2회차	11	8	3	5	1	

주요성과

- 전문 상담직원의 진행으로 주거복지 행사의 실효성과 상담자의 만족도를 높임

I 관련 사진

송현 1,2동

송현 1,2동

화수, 화평동

화수, 화평동

미추홀구청

- 미추홀구 주거복지센터 설치 및 운영 | 19
- 단독주택 등 노후 건축물 안전점검 | 21
- 위반건축물 예방사례집 제작 · 배부 | 22
- 해체공사장 안전관리를 위한 해체공사 실명제 운영 | 27
- 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작 · 배포 | 29
- 건축물대장 현황도와 실제 거주현황 불일치 해소 | 34

팔미도등대색

우리나라 최초의 근대식 등대 백색

팔미도등대색

우리나라 최초의 근대식 등대 백색

4. 미추홀구 주거복지센터 운영

❖ 주거안정이 필요한 주거취약계층 지속적 발굴
❖ 주거복지전달 체계 구축을 위해 전문기구를 운영 하여 구민이 체감할 수 있는 맞춤형 주거복지 구현

추진 개요

- 사업목적: 공공·민간자원 연계 강화로 사각지대 없는 주거복지 실현
- 운영방식: 민간위탁 운영
- 위탁기간: 2년 11개월 (2021. 8. 1. ~ 2024. 6. 30.)
- 수탁기관: 생생지락미추(매소홀로 446)
- 직원현황: 3명(센터장 1명, 상담사 2명)

추진 상황

- 2020. 11.: 미추홀구 주거복지기본조례 제정으로 운영 근거 마련
- 2021. 5.: 미추홀구 주거복지센터 운영 수탁기관 공고
- 2021. 6.: 주거복지 심의위원회 개최 및 위탁자 선정
- 2021. 7.: 위수탁 계약 체결(2021. 8. 1. ~ 2024. 6. 30.)
- 2021. 8.: 미추홀구 주거복지센터 개소)

향후 계획

- 주거 및 사회복지 발굴·상담 및 서비스 제공
- 민·관 네트워크 구축으로 통합사례관리
- 주거환경 실태조사, 주거복지센터 홍보
- 국토교통부 공모사업 신청: 주거취약계층 주거상향 지원 사업

주요 성과

(2021. 12. 10. 기준)

세 부 사 업 명	추 진 사 항	비 고
주거취약계층 주거상향지원사업	신청건수: 총 130건 (매입임대:28건 / 전세임대 102건) - 입주완료: 11건 - 계약확정: 14건 - 주택물색: 17건 (이사비 지원: 10건 / 생필품 지원: 16건)	
주거위기가구 합동 사례회의	총 2회 실시 (11. 15. / 11. 18.)	
퇴거위기가구 긴급임대료, 긴급연료비, 집수리 자재비 지원사업	의뢰건수: 긴급연료비 1건 / 집수리자재비 15건 추진건수: 집수리자재비 5건	
주거위기가구 긴급이사비 지원사업	의뢰 및 집행건수: 1건	
지역주거복지 네트워크 구축	학산나눔재단 등 총 15개소와의 네트워크 구축	
실무자 교육	총 3차 교육 실시 (8. 13. / 11. 5. / 11. 26.)	
유관기관 주거복지 담당자 워크숍	총 1회 워크숍 실시 (12. 7.)	
홍보활동	미추홀구 21개동 현수막 설치 등	
아동취약계층 실태조사	1차, 2차 조사 완료 및 360가구 통계분석 진행	

5. 단독주택 등 노후 건축물 안전점검

❖ 「건축물관리법」에 따른 단독주택 및 노후 건축물에 대한 안전점검을 실시하고 건축물 소유자에게 점검결과와 건물관리 개선방향을 제시하여, 구민의 안전에 대한 불안감 해소 및 안전한 건축물 유지·관리에 기여

점검 대상 (총 40개동)

- 사용승인 후 30년 이상 경과된 연면적 200㎡ 이하 단독주택(27개동)
- 건축법 상 노유자시설(11개동)
- 헬프미 안전점검(인천광역시 실시) 등 점검결과 상세 점검이 필요하다고 통보된 건축물(2개동)

점검 사항

- 구조·화재·에너지성능 분야별 점검, 등급 평가, 유지·관리 개선방향 검토

추진 상황

- 안전점검 대상 선정 및 점검업체 용역계약(건축물 안전점검기관)
- 안전점검 이행: 9월 ~ 11월
- 건축물 소유자에게 점검결과 및 개선방향 안내: 12월
- 안전점검 비용 1,860만 원 지출(총 예산: 2천만 원)

점검 사진

구조 안전

화재 안전

에너지성능

6. 위반건축물 사례집 제작·배포

❖ 위반건축물 예방사례집 배포를 통해 건축행정에 대한 주민이해도와 안전의식을 높여 불법건축물 발생 억제

❖ 사후 행정처분 위주의 업무형태에서 벗어나 선도적인 예방활동을 통한 적극행정 추진

추진 개요

- 위반건축물 예방사례집 및 안내문 제작
  - 사례집: 소책자 홍보물(A5, 15페이지 내외 / 500부)
- 민원인이 쉽게 열람할 수 있도록 민원실이 마련된 부서, 동 행정복지센터 등에 배부하여 예방활동

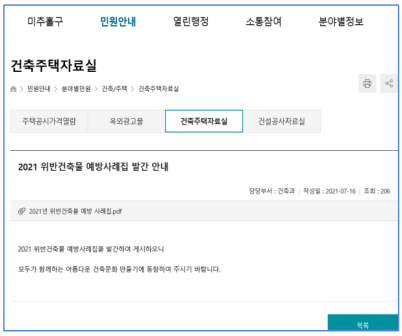
추진 현황

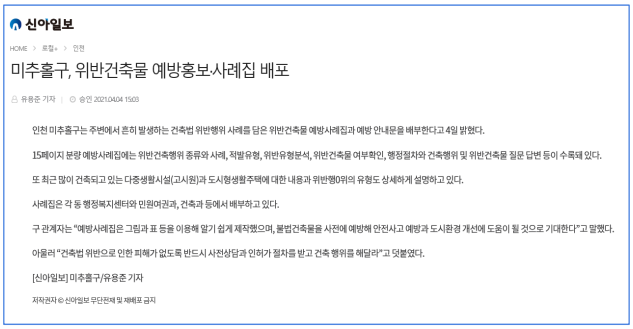
- 예방사례집 등 제작 및 배부 완료 (2021.04.07)
  - 내용: 위반건축물의 정의, 주요 위반 종류와 사례, 위반유형 분석, 자주하는 질문, 행정조치 절차 등
  - 특징: 주민들이 쉽고 빠르게 이해하도록 삽화, 표, 그래프 등을 활용하여 제작
- 보도자료 배포 (신문보도 등을 통해 홍보, 2021.04.05)

향후 계획

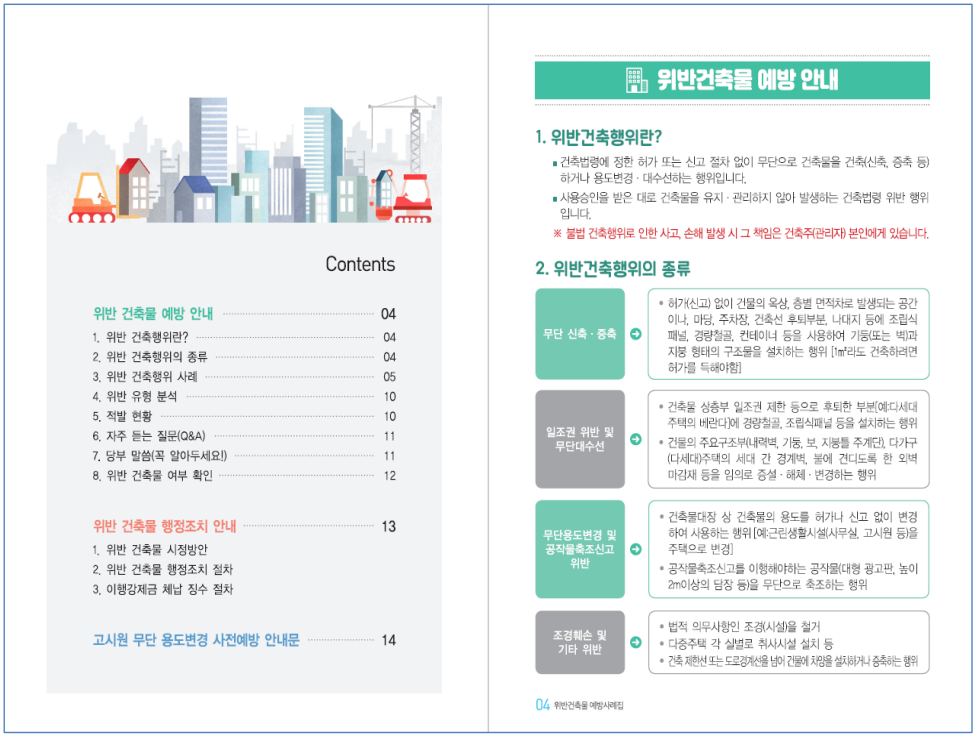
- 사례집 자료(배부 후 잔여분)는 위반건축물 예방 교육활동 및 행정조치에 활용
- 2022년 작성·배부를 위해 통계자료 및 사례수집 관리

홍보 및 언론보도





6. 위반건축물 사례집 제작·배포



Contents

위반 건축물 예방 안내 ····· 04
1. 위반 건축행위란? ····· 04
2. 위반 건축행위의 종류 ····· 04
3. 위반 건축행위 사례 ····· 05
4. 위반 유형 분석 ····· 10
5. 적발 현황 ····· 10
6. 자주 듣는 질문(Q&A) ····· 11
7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!) ····· 11
8. 위반 건축물 여부 확인 ····· 12

위반 건축물 행정조치 안내 ····· 13
1. 위반 건축물 시정방안
2. 위반 건축물 행정조치 절차
3. 이행강제금 체납 징수 절차

고시원 무단 용도변경 사전예방 안내문 ····· 14

위반건축물 예방 안내

1. 위반건축행위란?

- 건축법령에 정한 허가 또는 신고 절차 없이 무단으로 건축물을 건축(신축, 증축 등)하거나 용도변경 · 대수선하는 행위입니다.
- 사용승인을 받은 대로 건축물을 유지 · 관리하지 않아 발생하는 건축법령 위반 행위입니다.

※ 불법 건축행위로 인한 사고, 손해 발생 시 그 책임은 건축주(관리자) 본인에게 있습니다.

2. 위반건축행위의 종류

무단 신축 · 증축	• 허가(신고) 없이 건물의 옥상, 층별 면적차로 발생되는 공간이나, 마당, 주차장, 건축선 후퇴부분, 나대지 등에 조립식 패널, 경량철골, 컨테이너 등을 사용하여 기둥(또는 벽)과 지붕 형태의 구조물을 설치하는 행위 [1㎡리도 건축하려면 허가를 득해야함]
일조권 위반 및 무단대수선	• 건축물 상층부 일조권 제한 등으로 후퇴한 부분(예:다세대 주택의 베란다)에 경량철골, 조립식패널 등을 설치하는 행위 • 건물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀 주계단), 다가구(다세대)주택의 세대 간 경계벽, 불에 견디도록 한 외벽 마감재 등을 임의로 증설 · 해체 · 변경하는 행위
무단용도변경 및 공작물축조신고 위반	• 건축물대장 상 건축물의 용도를 허가나 신고 없이 변경하여 사용하는 행위 [예:근린생활시설(사무실, 고시원 등)을 주택으로 변경] • 공작물축조신고를 이행해야하는 공작물(대형 광고판, 높이 2m이상의 담장 등)을 무단으로 축조하는 행위
조경훼손 및 기타 위반	• 법적 의무사항인 조경(시설)을 철거 • 다중주택 각 실별로 취사시설 설치 등 • 건축 제한선 또는 도로경계선을 넘어 건물에 지장을 설치하거나 증축하는 행위

6. 위반건축물 사례집 제작·배포

3. 위반건축행위 사례

사례 1-1 무단증축

불법건축물의 약 90%를 차지하는 유형으로 '이정도쯤이야.. 남들 다하는데.. 공사업자가 괜찮다는데..' 하는 생각으로 **무단 축조하는 경우 행정조치를 받게됨**
※구조유형: 콘크리트, 철골, 조적, 조립식패널, 경량철골(역산 등), 샌드위치판넬, 컨테이너 등

OO동 A씨 허가(신고)없이 경량철골 구조로 **무단 증축**한 사실이 적발되어 이행강제금 부과

OO동 C씨 허가(신고)없이 컨테이너를 **무단으로 설치(무단증축)**한 사실이 적발되어 시정명령

사례 1-2 무단증축

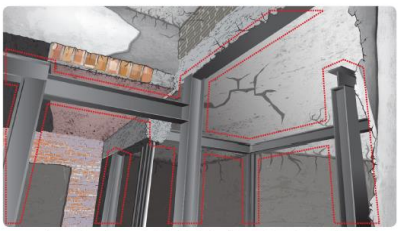
무단증축은 구조나 화재 안전을 고려하지 않아 사고나 재해 발생 시 본인뿐만 아니라 타인에게 큰 피해를 줄 수 있는 행위임

OO동 단독주택은 평지붕 상단에 허가나 신고 없이 지붕 축조하여 그 하부를 창고로 사용하여 시정명령

OO동 근린생활시설(카페)는 무단으로 내부를 2개층(복층)으로 개조하여 시정명령

사례 2 무단대수선

허가나 신고 없이 하는 대수선공사는 법령 위반일 뿐만 아니라 건축물의 안전을 크게 저해하는 행위임

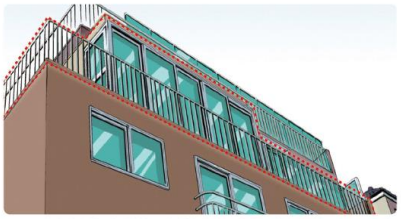


OO동 단독주택은 무단으로 내력벽을 철거하고 철골기둥을 증설하여 경찰서 고발

OO동 다가구주택에서 무단으로 가구간 경계벽을 설치하여 가구수를 늘려 경찰서 고발 및 이행강제금 부과

사례 3 일조제한 등의 위반

일조권, (구)도로사선 규정에 따라 건축물 후퇴한 부분(주로 상층부)에 허가나 신고 없이 무단 증축하여 위반 적발



OO동 다세대주택은 베란다(**일조권 제한**에 따른 후퇴부분)에 경량철골구조로 무단 증축하여 경찰서 고발 및 이행강제금 부과

사례 4 무단 용도변경 및 공작물축조신고 위반

건축물대장상 용도를 허가(신고)없이 다른 용도로 사용하거나, 일정한 규모의 공작물을 신고 없이 무단 축조 시 행정조치를 받음

OO동 P씨 근린생활시설을 주택으로 **무단 용도변경**한 사실이 적발되어 시정명령

OO동 K씨 공작물 신고 없이 담장을 **무단으로 축조**한 사실이 적발되어 관할경찰서 고발조치

6. 위반건축물 사례집 제작·배포

사례 5 기타 위반

건축물 소유자는 사용승인 받은 대로 유지관리 하여야 하나 이를 어길 시 건축법 제35조(건축물의 유지관리)를 적용하여 행정조치 받게 됨.

OO동 다중주택에 각 실별로 취사시설을 설치한 것이 적발되어 시정명령

OO동 ㅇㅇ 조경 면적 일부 훼손이 적발되어 **조경 훼손**으로 관할경찰서 고발 및 이행강제금 부과

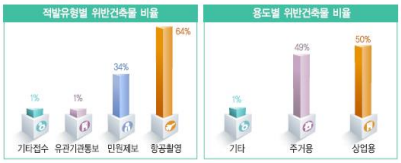
OO동 근린생활시설은 건축선 후퇴공간에 천막구조물을 축조하여 건축선 기준 위반과 무단증축으로 시정명령을 받음

4. 위반 유형 분석(2020년 기준)

구분	위반종류	위반유형	증축위치	비율
주택	증축	일조 및 기타 제한으로 증축불가부분	옥상위	78%
			테라스	
			베란다	
			발코니	
			기타	
		기타증축	대지내 공간	14%
			옥상 위	
			노출된 계단실 상부	
			도로 후퇴 부분	
			주차장 위	
			기타	
	용도변경	주택 ⇒ 근생		1%
	대수선	가구수 증가		7%
		지붕틀 해체 · 수선		
주택 외 시설	증축	대지 내 자투리 공간		82%
		도로 후퇴 부분		
		대지 내 여유 공간		
		노출된 계단실 상부		
		주차장		
		옥상		
		노대		
		기타		
	용도변경	근생 ⇒ 주택		16%
		근생 ⇒ 위락시설		
		기타		
	대수선	방화구획 해체		2%
		주계단 철거, 기둥 제거		

- 주택, 주택 외 시설 위반 유형에서 무단 증축이 과반수 이상을 차지하며 해마다 그 적발건수가 늘어가는 추세입니다.
- 규모가 크지 않고 "이정도 쯤이야.." 라는 생각에 무단 증축이 위반행위라는 사실을 인지하지 못하는 경우가 많기 때문에 반드시 공사전 구청 건축과에 문의하시기 바랍니다.
- 아무리 작은 건축행위라도 **행정절차를 이행**하여야 합니다. 일부 건축업자 등 남의 말에 현혹되지 마시고, 구청 건축과에 문의하여 **행정절차를 따라야만 피해를 예방**할 수 있습니다.

5. 적발현황



6. 자주 듣는 질문(Q&A)

- **내가 지은게 아니다?**
  前 소유자가 위반부분을 지었다고 하더라도, **現 소유자**에게 승계되므로 반드시 위반부분이 있는지 확인 후 건물을 매입하시어 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.
- **왜 지어졌을 때 바로 단속을 못했나?**
  적발은 진정민원, 항측, 타부서 통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며, 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~3년 전 것도 적출되고 있으므로 **위반은 반드시 적발된다**는 인식을 가져야 합니다.
- **공사업자가 괜찮다고 했다?**
  사전에 반드시 건축과에 **위반인지 여부**를 확인해 피해를 예방해 주십시오.
- **재개발/재건축 개발(예정)지역이다?**
  개발(예정)지역에서도 **위반건축물은 예외 없이** 건축물대장상에 위반건축물로 표기되고 있으며, 다만 **사업시행인가**가 된 지역은 행정조치를 유예하고 있습니다.

7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!)

- **공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.**
  근래 공무원을 사칭하며 **"위반건축물을 양성화 해주겠다"**고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며, 이러한 경우 반드시 구청 건축과나 경찰서에 신고해 줄 것을 당부 드립니다. 재차 말씀 드리지만, 공무원은 **어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대로 없습니다.**
- **허가나 신고없이 건축하면 불이익을 받습니다.**
  – 시정 완료 될 때까지 1년에 2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
  – 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5천만원 이하 벌금이 부과됩니다.
  – 강제 철거될 수 있으며 비용은 건축주가 부담합니다.
  – 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인·허가 (다른 법령에 따른 영업)신청시 제한을 받습니다.
- **건전한 건축행위를 위해 실천합시다.**
  – 건축과에 건축허가 또는 신고 대상인지 확인 후 건축하시기 바랍니다.
  – 건축허가 및 신고된 설계도서와 동일하게 시공되는지 확인하시기 바랍니다.

구청에 위반사항 유무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심 성의껏 답변 드리겠습니다

위반사항 : 건축행정담당 [☎ 032) 880–4442~4445]
인허가 관련사항 : 건축허가담당 [☎ 032) 880–4454~4458]

8. 위반건축물 여부 확인

A 건축물대장
- 건축물의 층별용도 및 주요구조
- 건축물 대지면적, 연면적 및 건폐율, 용적률
- 건축물의 층수, 높이
- 건축물대장 위반표기 유무 확인

토지/건물 등기부등본 B
- 표제부-부동산의 주소, 면적, 용도, 구조
- 갑구-건축물의 소유권에 관한 내용 기재 가등기, 예고등기, 압류, 경매 등
- 을구-저당권, 지역권, 전세권, 지상권 등

- 용도지역 / 지구 / 구역 확인
- 각종 공법상 규제사항 확인

D 토지이용계획 확인원

- 토지대장, 지적도, 임야대장, 임야도 등
- 토지면적, 지목, 대지경계 등 확인

기타공부 C

공부와 현황과의 일치 여부 확인이 중요합니다

6. 위반건축물 사례집 제작·배포

위반건축물 행정조치 안내

1. 위반건축물 시정방안

자진정비

- 위반건축물은 자진정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다. 이행강제금 부과 이전 자진정비 시 이행강제금등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 자진정비하는 것이 최선의 방법입니다.
- 이행강제금은 벌금이므로 부과된 후 에는 자진정비가 되어도 부과된 금액은 납부 해야합니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

추인절차 이행

- '추인' 이란 건축법 및 관련법규 등 불법구조물이 현행법에 적합할 때에 한하여 행정조치(고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등(건축주, 토지소유자 등)

2. 위반건축물 행정조치 절차

사전통지 ⇨ 시정명령 ⇨ 시정촉구 ⇨ 이행강제금 부과예고 ⇨ 이행강제금 부과 및 고발

※ 이행강제금은 시정 될 때까지 매년 2회 이내 부과 · 징수
※ 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 제약 및 각종 인 · 허가, 영업허가 등에 제한이 됨.

3. 이행강제금 체납 징수 절차

이행강제금 부 과 ⇨ 독촉고지서와 압류예고문 ⇨ 부동산, 차량등 압류 ⇨ 압류통지서 통보

체납시

※ 건축허가 또는 신고를 하지 않고 위반건축물을 축조할 경우 정기단속 및 항공촬영 등을 통해 모두 적발되고 있으며, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다. 무엇보다도 중요한 것은 '단 1㎡라도' 건축 행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.

고시원 무단용도변경 사전예방 안내문

1. 위반건축물

다중생활시설 (고시원)이란?	▪ 다중생활시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류) [별표1]과 국토교통부 고시에 의하여 각 실별 개별 취사시설과 욕조 설치가 불가하며 세탁실 휴게실, 취사시설 등은 공용으로 설치해야하는 시설로 규정되어 있음
'고시원' 불법용도변경 이란?	▪ 개별 취사시설(가스렌지, 전기쿡탑, 싱크대, 렌지후드 등)을 설치하는 등 **원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용** ▪ 방화벽 또는 방화구획을 위반 바닥 또는 벽을 **무단 증설하여 허가받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선** 후 주거용 등으로 사용 ▪ 지하층, 공용시설을 다중생활시설로 개조하여 사용 · 임대
시정대상자	▪ 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

2. 위반건축물에 대한 행정조치 및 절차

- 법적근거 : 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 같은 법 제80조 (이행강제금)
- 행정절차

사전통지 ⇨ 시정명령 ⇨ 시정촉구 ⇨ 이행강제금 부과예고 ⇨ 이행강제금 부과 및 고발

「위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.」

www.michu.incheon.kr

3. 적발 시 행정처분 내용

- 관할 경찰서 고발 : 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 5천만원 이하 벌금 또는 3년 이하 징역
- 高價의 이행강제금을 시정 될 때까지 매년 2회 이내 반복적으로 부과
- 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 각종 영업 허가 등 행정사항 제한

4. 적발 시 행정처분 내용

위반사항 적발사례	처분사례
용현동 00-00번지 인하대 후문 'ㅁㅁ고시원'은 취사시설을 설치하여 원룸으로 불법용도변경 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨	적발 후 경찰서에 고발되었음에도 위반을 시정하지 않아 이행강제금 2,800만원을 부과받은 후 취사시설 철거 등 자진 시정하였음 (공사비와 및 임대계약 해지 등으로 수천만원의 금전적 손해 발생)
주안역 인근 'ㅅㅅ고시텔'은 고시원과 단독주택으로 사용승인 받은 후 단독주택 부분에 칸막이를 설치하고 호수를 증가시켜 무단 대수선 및 숙박시설로 용도변경하여 영업하였으나 인근 영업장의 신고로 적발되어 시정조치	원상복구를 위해 칸막이 철거 및 단독주택으로 복구 공사 후 시정완료됨 (공사비와 영업피해 등 약 2천만원의 금전적 손해 발생)

불법행위 신고 및 문의처 : 미추홀구청 건축과 ☎880-4440~5

인천광역시 미추홀구

위반건축물 예방 사례집

인천광역시 미추홀구

인천광역시 미추홀구 독정이로 95 Tel. 032-887-1011
www.michu.incheon.kr

7. 해체공사장 안전관리를 위한 해체공사 실명제 운영

❖ 건축물 해체공사 중 붕괴 등 안전사고가 빈번하게 발생함에 따라 해체공사장의 안전관리 강화를 위해 해체공사 실명제 운영

추진 개요

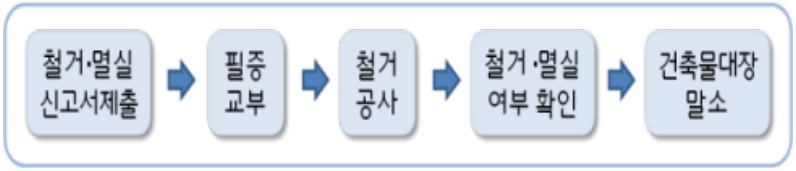
- 현행 해체공사 관련 제도 안전사각지대(현장에 공사관계자 등 상주 부재)
- 해체계획서는 공사방법, 해체순서 및 안전조치 계획 등을 포함 작성
  - 해체계획 적정 여부 확인 불가
- 해체공사 신고는 공사감리 대상에 포함되지 않아 관리·감독 기능 부재

광주 동구 해체공사장 붕괴현장
('20. 6. 9.)

서울 서초구 해체공사장 붕괴 현장
('19. 7. 4.)

현행 제도

- 해체공사 허가,신고 절차



문제점

- 현행 해체공사 제도, 안전 확보방안 전무 (현장에 공사관계자 등 상주 부재)
- 해체계획서는 공사방법, 해체순서 및 안전조치 계획 등 포함 작성
  ※ 철거계획의 적정성 여부 확인 방법 부재
- 해체공사 신고는 공사감리 대상에 포함되지 않아 관리·감독 기능 부재
- 해체과정 각종 안전사고로 인적. 물적 피해 및 區 이미지 훼손

추진 상황

- 해체공사 실명제 운영
  - 대지 위치, 해체 규모, 해체 기간, 건축주, 해체 주요 장비 및 신호수 인원수
    공사관계자(업체명, 대표자, 현장책임자, 연락처)기재
- 시행일: 방침이후 즉시 시행
- 건축물 해체공사 허가·신고 접수 시, 철거공사 안내표지판 설치 사진제출

안내표지판 설치 사진
(도화동 359-24번지)

안내표지판 설치 사진
(용현동 604-79번지)

안내표지판 시안

주요 성과

- 해체공사장 안전사고 사전 예방에 기여
- 해체공사 관계자 등 안전의식 제고 및 책임성 강화
- 해체 업체의 민원사항 즉각 해결

8. 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작·배포

❖ 공공건축 공사의 기본적인 사항을 제시하고 사업부서 관계자의 전문성을 향상시키고 공공시설물의 건실화에 기여하고자 함

추진 개요

- 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작(15부) : 소책자 홍보물
- 공직자 내부망(온나라 – 업무매뉴얼)에 화일 게재

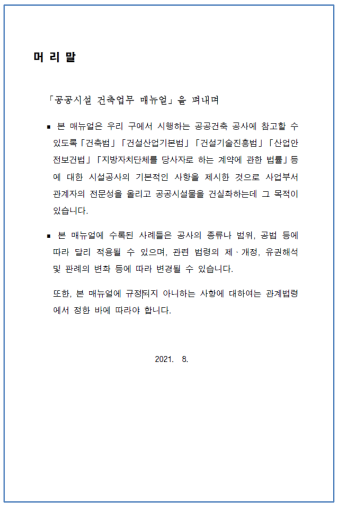
추진 상황

- 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작 및 배부 완료 : 2021. 9월
- 매뉴얼 내용
  - 건축법, 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 산업안전보건법, 지자체 계약법 등에 대한 시설공사의 기본사항 제시
  - 예산편성에서부터 기획·설계·공사·유지관리 단계까지 업무처리과정 설명

향후 계획

- 공공시설 건축업무 매뉴얼 활용하여 사업부서 관계자 교육

건실화를 위한
공공시설 건축업무 매뉴얼
2021
인천광역시 미추홀구


머 리 말

「공공시설 건축업무 매뉴얼」을 펴내며

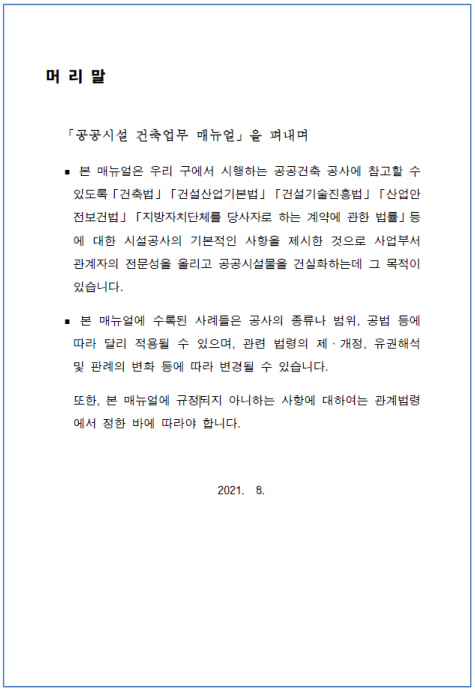
▪ 본 매뉴얼은 우리 구에서 시행하는 공공건축 공사에 참고할 수 있도록「건축법」「건설산업기본법」「건설기술진흥법」「산업안전보건법」「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」등에 대한 시설공사의 기본적인 사항을 제시한 것으로 사업부서 관계자의 전문성을 올리고 공공시설물을 건실화하는데 그 목적이 있습니다.

▪ 본 매뉴얼에 수록된 사례들은 공사의 종류나 범위, 공법 등에 따라 달리 적용될 수 있으며, 관련 법령의 제·개정, 유권해석 및 판례의 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다.

또한, 본 매뉴얼에 규정되지 아니하는 사항에 대하여는 관계법령에서 정한 바에 따라야 합니다.

2021. 8.

8. 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작·배포



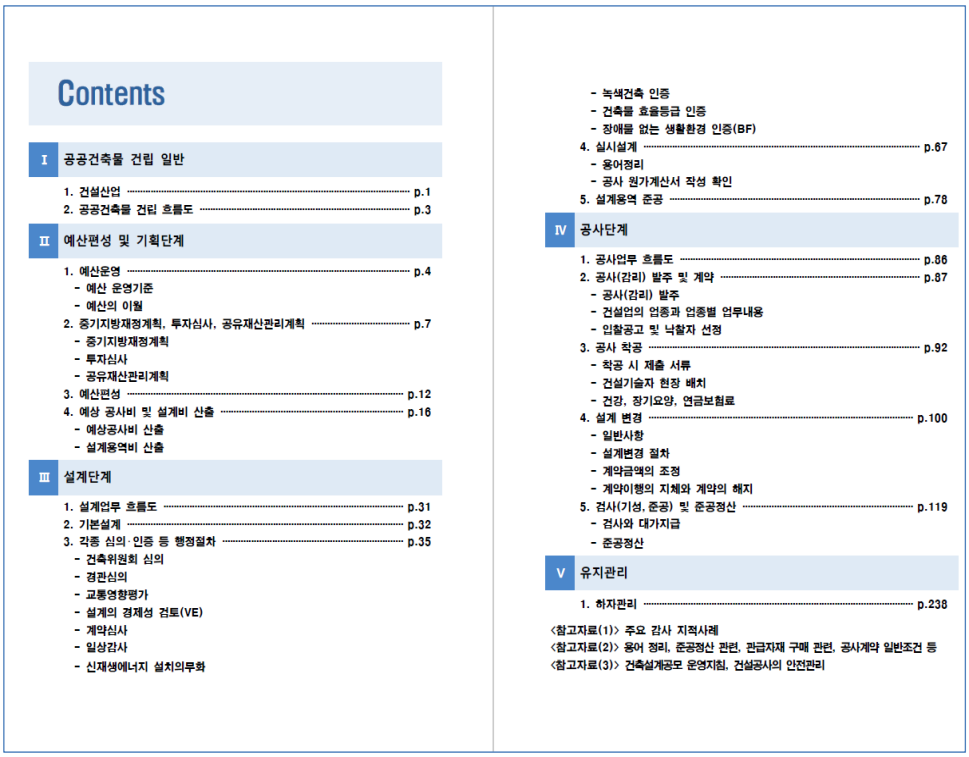
머 리 말

「공공시설 건축업무 매뉴얼」을 펴내며

- 본 매뉴얼은 우리 구에서 시행하는 공공건축 공사에 참고할 수 있도록 「건축법」 「건설산업기본법」 「건설기술진흥법」 「산업안전보건법」 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등에 대한 시설공사의 기본적인 사항을 제시한 것으로 사업부서 관계자의 전문성을 올리고 공공시설물을 건실화하는데 그 목적이 있습니다.
- 본 매뉴얼에 수록된 사례들은 공사의 종류나 범위, 공법 등에 따라 달리 적용될 수 있으며, 관련 법령의 제·개정, 유권해석 및 판례의 변화 등에 따라 변경될 수 있습니다.

또한, 본 매뉴얼에 규정되지 아니하는 사항에 대하여는 관계법령에서 정한 바에 따라야 합니다.

2021. 8.



Contents

Ⅰ 공공건축물 건립 일반

1. 건설산업 ····· p.1
2. 공공건축물 건립 흐름도 ····· p.3

Ⅱ 예산편성 및 기획단계

1. 예산운영 ····· p.4
   - 예산 운영기준
   - 예산의 이월
2. 중기지방재정계획, 투자심사, 공유재산관리계획 ····· p.7
   - 중기지방재정계획
   - 투자심사
   - 공유재산관리계획
3. 예산편성 ····· p.12
4. 예상 공사비 및 설계비 산출 ····· p.16
   - 예상공사비 산출
   - 설계용역비 산출

Ⅲ 설계단계

1. 설계업무 흐름도 ····· p.31
2. 기본설계 ····· p.32
3. 각종 심의·인증 등 행정절차 ····· p.35
   - 건축위원회 심의
   - 경관심의
   - 교통영향평가
   - 설계의 경제성 검토(VE)
   - 계약심사
   - 일상감사
   - 신재생에너지 설치의무화
   - 녹색건축 인증
   - 건축물 효율등급 인증
   - 장애물 없는 생활환경 인증(BF)
4. 실시설계 ····· p.67
   - 용어정리
   - 공사 원가계산서 작성 확인
5. 설계용역 준공 ····· p.78

Ⅳ 공사단계

1. 공사업무 흐름도 ····· p.86
2. 공사(감리) 발주 및 계약 ····· p.87
   - 공사(감리) 발주
   - 건설업의 업종과 업종별 업무내용
   - 입찰공고 및 낙찰자 선정
3. 공사 착공 ····· p.92
   - 착공 시 제출 서류
   - 건설기술자 현장 배치
   - 건강, 장기요양, 연금보험료
4. 설계 변경 ····· p.100
   - 일반사항
   - 설계변경 절차
   - 계약금액의 조정
   - 계약이행의 지체와 계약의 해지
5. 검사(기성, 준공) 및 준공정산 ····· p.119
   - 검사와 대가지급
   - 준공정산

Ⅴ 유지관리

1. 하자관리 ····· p.238

<참고자료(1)> 주요 감사 지적사례
<참고자료(2)> 용어 정리, 준공정산 관련, 관급자재 구매 관련, 공사계약 일반조건 등
<참고자료(3)> 건축설계공모 운영지침, 건설공사의 안전관리

8. 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작·배포

1 공공건축물 건립 일반

1. 건설산업

○ 건설산업의 범위

범위	건설업		건설용역업	
	업종	관련법	업종	관련법
구분	종합건설업 전문건설업	건설산업기본법	엔지니어링사업자	엔지니어링산업진흥법
	해외건설업 주택건설업 환경오염방지시설업	특별법 (개별법)	건축설계 건설기술용역업	건축사법 건설기술진흥법

○ 건설업

범위	건설업	
	종합건설업 (5종)	전문건설업 (29종)
구분	토목공사업 건축공사업 토목건축공사업 산업환경설비공사업 조경공사업	실내건축공사업, 토공사업, 습식·방수공사업, 석공사업, 도장공사업, 비계·구조물해체공사업, 금속구조물·창호·온실공사업, 지붕판금·건축물조립공사업, 철근콘크리트공사업, 기계설비공사업, 상·하수도설비공사업, 보링·그라우팅공사업, 철도궤도공사업, 포장공사업, 수중공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업, 강구조물공사업, 철강재설치공사업, 삭도설치공사업, 준설공사업, 승강기설치공사업, 가스시설공사업(제1,2,3종), 난방시공업(제1,2,3종), 시설물유지관리업

※ 제외공사

① 전기공사업법에 의한 전기공사 ② 정보통신공사업법에 의한 정보통신공사
③ 소방시설공사업법에 따른 소방시설공사 ④ 문화재보호법에 의한 문화재수리공사

○ 건설기술용역업

다른 사람의 위탁을 받아 아래의 건설기술에 관한 업무를 수행하는 것
가. 건설공사에 관한 계획·조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다)·설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다)·시공·감리·시험·평가·측량(수로조사를 포함한다. 이하 같다)·자문·지도·품질관리·안전점검 및 안전성 검토

나. 시설물의 운영·검사·안전점검·정밀안전진단·유지·관리·보수·보강 및 철거
다. 건설공사에 필요한 물자의 구매와 조달
라. 건설장비의 시운전(試運轉)
마. 건설사업관리
바. 그 밖에 건설공사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

○ '건축사'업

다른 사람의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 건축물의 설계와 공사감리(工事監理)에 관한 업무를 업으로 하는 것

○ 건설공사

토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭과 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사는 포함하지 아니한다.
가. 「전기공사업법」에 따른 전기공사
나. 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사
다. 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설공사
라. 「문화재 수리 등에 관한 법률」에 따른 문화재 수리공사

○ 도급

원도급, 하도급, 위탁 등 명칭에 관계없이 건설공사를 완성할 것을 약정하고, 상대방이 그 공사의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.

○ 하도급

도급받은 건설공사의 전부 또는 일부를 다시 도급하기 위하여 수급인이 제3자와 체결하는 계약을 말한다.

관련 규정 및 참고자료

- 건설산업기본법 제2조
- 건설기술진흥법
- 건축사법

2 예산편성 및 기획 단계

1. 예산 운영

□ 예산 운영기준

○ 용어의 정리

- 예산편성: 다음 회계연도에 자치단체가 하고자 하는 시책이나 사업계획을 재정적인 용어와 금액으로 표시하여 세입·세출 예산안을 작성
- 예산배정: 일정기간(월별, 분기별)에 걸쳐 지출원인행위를 할 수 있는 세출 예산의 한도액을 통지하는 행위로서 최종예산 집행권자의 지출 원인행위를 허용하기 위한 통제수단
- 예산재배정: 각 과에 배정된 예산범위 내에서 시·도의회사무처, 시·군·자치구, 제1관서의 경리관 및 지출원(분임지출원 포함)으로 하여금 집행을 위임하는 것(지방재정법시행령 제85조·제86조, 지방자치단체재무회계준칙 제19조·제48조)

용어정리 자금배정과 자금재배정

일부 자치단체에서 세출예산재배정에 따른 지출시 자금재배정이란 용어를 사용하고 있으나, 이는 법령에서 나타나지 않는 잘못된 용어 사용이며, 자금배정이 올바른 용어임

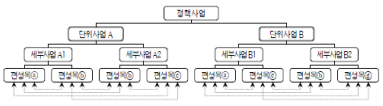
※ 예산배정계획에 의해 예산재배정전 예산부서에서 시업부서에 예산배정이 이루어야함

- 예산의 전용: 예산집행에 있어서 전용이란 정책사업 내 단위사업 간 예산을 변경하여 사용하는 것

- 예산의 변경: 동일 단위사업 내 세부사업 간 또는 동일 세부사업 내 편성목 (통계목) 간 예산을 실·국장 책임 하에 상호 융통하여 사용

※ 동일 세부사업 내 편성목의 변경이 목그룹을 달리 할 경우는 전용에 해당됨
※ 사업담당자는 변경내역서를 작성, 실·국장이 결정하여 변경사용 할 수 있으며,

변경내역을 예산부서 및 회계부서에 반드시 통보



- 예산의 이체: 예산의 이체는 회계연도 중에서 예산편성 시 고려하지 못한 지방자치단체의 기구·직제 또는 정원에 관한 법령이나 조례의 제정 또는 개폐로 인하여 관계기관 사이에 직무권한 기타의 변동이 있을 때에, 그 예산을 이체하여 사용할 수 있는 경우를 말함

※ 세입예산은 장·관·항·목별로 지방의회 의결을 받은 사항으로, 이체개념이 아니라 조직정보를 변경하는 처원임

- 이체는 사업의 목적·내용이 변경되는 사항이 아니고 직무권한의 변동이 있는 사항으로 의회심의 대상이 아님
- 사업단위 이체를 원칙으로 하며, 이체시 사업이 2개 이상으로 분할되거나 2개 이상의 사업이 1개로 합병되는 것은 불가하며, 「예산액」으로 관리

※ 다만, 행정운영경비는 조직개편에 따른 인원 편성에 따라 배분하여 통계목 단위 금액이체 가능

- 인력운영비와 기본경비는 인원비례로 편성되었기 때문에 조직개편에 따른 인원 편성에 따라 배분하여 이체하고, 재무활동의 경우는 해당 사업이 소속한 부서로 이체

□ 예산의 이월

○ 의 의

- 회계연도 독립의 원칙에 대한 예외로서 당해연도에 사용하지 않은 세출예산을 다음연도에 넘겨서 사용할 수 있도록 한 제도

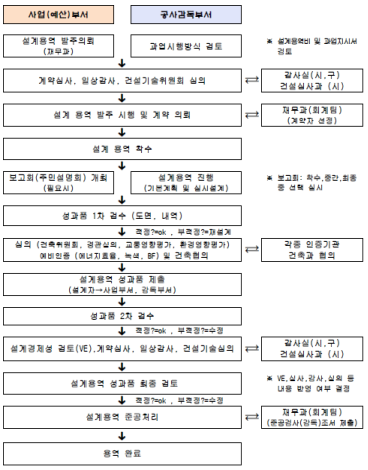
○ 이월의 종류

- 명시이월
  - 세출예산 중 경비의 성질상 당해연도 내에 그 지출을 끝내지 못할 것이 예측될 때에 그 취지를 세입·세출예산에 명시하고, 사전에 의회의 승인을 얻어 다음연도에 이월하여 사용하는 것

8. 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작·배포

3 설계 단계

1. 설계업무 흐름도



□ 용어 정리

○ 기본설계(Preliminary Design)

예비타당성조사, 타당성조사 및 기본계획을 감안하여 시설물의 규모, 배치, 형태, 개략공사 방법 및 기간, 개략 공사비 등에 관한 조사, 분석, 비교·검토를 거쳐 최적안을 선정하고 이를 설계도서로 표현하여 제시하는 설계업무로서 각종사업의 인·허가를 위한 설계를 포함하며, 설계기준 및 조건 등 실시설계용역에 필요한 기술자료를 작성

○ 실시설계(Detailed Design)

기본설계의 결과를 토대로 시설물의 규모, 배치, 형태, 공사방법과 기간, 공사비, 유지관리 등에 관하여 세부조사 및 분석, 비교·검토를 통하여 최적안을 선정하여 시공 및 유지관리에 필요한 설계도서, 도면, 시방서, 내역서, 구조 및 수리계산서 등을 작성

2. 기본 설계

□ 기본설계 개요

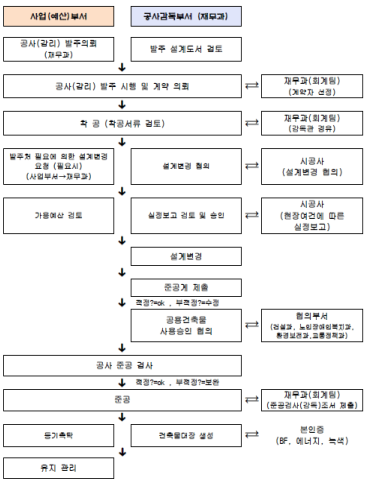
○ 기본계획을 반영하여 해당 건설공사에서의 주요 구조물의 형식, 지반 및 토질, 개략적인 공사비, 실시설계의 방침 등이 포함

□ 기본설계 내용

○ 설계개요 및 범령 등 제기준의 검토
○ 예비타당성조사, 타당성조사 및 기본계획 결과의 검토
○ 공사지역의 문화재 등에 대한 문화재 지표조사 및 설계반영 필요성 검토
○ 기본적인 구조물형식의 비교·검토
○ 구조물 형식별 적용 공법의 비교·검토
○ 기술적 대안 비교·검토
○ 대안별 시설물의 규모의 검토
○ 대안별 시설물의 경제성 및 현장 적용 타당성 검토
○ 시설물의 기능별 배치 검토
○ 개략공사비 및 공기 산정
○ 측량, 지반, 지장물, 수리, 수문, 지질, 기상, 기후, 용지조사

4 공사 단계

1. 공사업무 흐름도



2. 공사(감리) 발주 및 계약

□ 공사 및 감리 발주

○ 전결 규정

- 인천광역시 미추홀구 회계관리 규칙 (제5조 제1항 관련)

(예산집행 품의)

[별표 5] <개정 2021.6.14.>

구 분	부구청장	국 장	실·단·과장(부서장)
공사, 토지의 매입	추정금액 5억원 이하	추정금액 3억원 이하	추정금액 1건당 5천만원 이하, 별정경비 (물급, 수당 등)
용역 또는 물품제조·구매	추정금액 3억원 이하	추정금액 1억원 이하	
기 타	추정금액 2억원 이하	추정금액 1억원 이하	

※ 추정금액 기준 (추정금액: 부가가치세와 관급자재비를 합한 금액)

관련 규정 및 참고자료

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률
- 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준
- 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준
- 건설기술용역업자 사업수행능력 세부평가기준
- 인천광역시 건설사업관리용역업자 사업수행능력 세부평가 표준기준

□ 건설업의 업종과 업종별 업무내용

○ 건설산업기본법 시행령 제7조 및 [별표1]

관련 규정 및 참고자료

- 건설산업기본법 시행령 제7조

8. 공공시설 건축업무 매뉴얼 제작·배포

5 유지 관리

1. 하자 관리

1. 하자보수

가. 계약상대자는 전체목적물을 인수한 날과 시행령 제64조 제1항에 따른 검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 시행령 제69조에 따라 계약서에 정한 기간(이하 "하자담보책임기간"이라 한다)동안 공사목적물의 하자(계약상대자의 시공 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함)에 대한 보수책임이 있다.

나. 하자담보책임기간은 시행규칙 제68조 관련 별표 1에 정한 바에 따라 공종을 구분(하자책임을 구분할 수 없는 복합공사의 경우에는 주된 공종)하여 설정해야 한다.

다. "나"에 불구하고 하자담보책임기간을 공종 구분 없이 일률적으로 정했거나 시행규칙 제68조 관련 별표 1에 정한 기간과 다르게 정하여 계약이행 중인 경우에는 그 시행규칙에서 정한 대로 계약서의 하자담보책임기간을 조정해야 한다.

라. 계약상대자는 하자보수통지를 받은 때에는 즉시 보수작업을 해야 하며 해당 하자의 발생원인과 그 밖의 조치사항을 명시하여 발주기관에 제출해야 한다.

2. 하자보수보증금

가. 계약상대자는 공사의 하자보수를 보증하기 위하여 계약서에서 정한 하자보수보증금률을 계약금액(당초 계약금액이 조정된 경우에는 조정된 계약금액을 말한다)에 곱하여 산출한 금액(이하 "하자보수보증금"이라 한다)을 시행령 제71조와 시행규칙 제70조에 정한 바에 따라 납부해야 한다.

나. 계약상대자가 "1-가"에 따른 하자담보책임기간 중 계약담당자로부터 하자보수요구를 받고 이행하지 아니하거나 이행할 수 없는 경우에는 하자보수보증금 중 시행령 제71조의3에 따라 설계서·규격서·과업이행요청서 등에 따라 산정한 하자보수에 필요한 금액을 즉시 해당 지방자치단체에 귀속시켜야 한다. 다만, 하자보수보증금을 보증서로 보관하는 경우에는 하자보수의무를 보증한 기관에 보증한도액 범위에서 하자보수를 이행하도록 요구할 수 있다.

다. 계약담당자는 "3-나"에 따른 하자보수완료확인서의 발급일까지 하자보수보증금을 계약상대자에게 반환해야 한다. 다만, 하자담보책임기간이 서로 다른 공종이 복합된 건설공사에 있어서는 시행규칙 제68조에 따른 공종별 하자담보책임기간이 만료되어 보증목적이 달성된 공종의 하자보수보증금은 계약상대자의 요청이 있을 경우 즉시 반환해야 한다.

3. 하자검사

가. 계약담당자는 "1-가"의 하자담보책임기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자를 검사해야 한다.

나. 계약담당자는 하자담보책임기간이 만료되기 14일 전부터 만료일까지의 기간 중에 따로 최종검사를 해야 하며, 최종검사를 완료한 때에는 즉시 하자보수완료확인서를 계약상대자에게 발급해야 한다. 이 경우 최종검사에서 발견되는 하자사항은 이 확인서가 발급되기 전까지 계약상대자가 자신의 부담으로 보수해야 한다.

다. 계약상대자는 "가"와 "나"의 검사에 입회해야 한다. 다만, 계약상대자가 입회를 거부하는 경우에는 계약담당자는 일방적으로 검사를 할 수 있으며 검사결과에 대하여 계약상대자가 동의한 것으로 본다.

라. 계약상대자의 책임과 의무는 "나"에 따른 하자보수완료확인서의 발급일로부터 소멸한다.

❑ 감사 주요 지적사항

1) 산업안전보건관리비 정산 부적정(건축분야)

「산업안전보건관리비 계상 및 사용기준 제8조(고용노동부 고시)」에 의거 산업안전보건관리비를 다른 목적으로 사용하거나 사용하지 않은 금액에 대해서는 계약금액에서 감액 조정하거나 반환을 요구할 수 있음에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇㅇ어린이집 리모델링공사」등 4건을 시행하면서 기성청구시 직접노무비로 기 지급된 대상자를 신호수 인건비로 중복 산입하여 정산하는 등 산업안전보건관리비를 부적정하게 정산하여 준공함으로써 공사비 총액 3,440,000원을 과다 지급하였음.

2) 환경관리비 정산 부적정

「건설기술 진흥법 제66조 제3항」에 의거 환경관리비는 환경훼손 및 오염방지 등 건설공사의 환경관리에 필요한 비용으로 비용의 세부 산출기준은 건설기술 진흥법 시행규칙 제61조 제3항 별표8에 제시되어 있고, 같은법 시행규칙 제61조 제2항에 따라 건설업자는 환경보전비의 사용계획을 발주자에게 제출하고, 발주자 또는 건설사업관리용역업자가 확인한 비용의 사용실적에 따라 정산하여야 함에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇㅇ복지관」 리모델링 공사를 시행하면서 환경관리비로 과다 지급하여 부적정하게 정산함으로써 공사비 총액 1,216,000원을 환수조치하였음.

3) 공사원가 부적정 계상 및 과다 지급

지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준〔행정자치부 예규 제27호 (2015.10.1)〕에 의거 "검사에 있어서 계약상대자의 계약이행 내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 해야 한다."라고 규정되어 있음에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇㅇㅇ 신축공사」등 2건을 시행하면서 설계서에 계상된 방진망 등이 당초 물량보다 적게 시공되었음에도 감액 등 설계변경 조치없이 준공 처리하여 공사비 총액 2,917,000원을 과다 지급하였음.

4) 건설공사 현장 가설사무실 미설치 및 과다 지급

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법 시행령 제64조 및 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준〔행정자치부 예규 제27호 (2015.10.1)〕에 의거 "검사에 있어서 계약상대자의 계약이행 내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 해야 한다."라고 규정되어 있음에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇ복지관 외 1개소 노후시설 개보수공사」를 시행하면서 설계서에 경비항목으로 계상된 가설사무실을 실제 설치하지 않았음에도 설계변경 등 조치없이 준공 처리하여 공사비 총액 824,000원을 과다 지급하였음.

5) 건설공사 품질시험 미실시 및 과다 지급

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법 시행령 제64조 및 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준〔행정자치부 예규 제27호 (2015.10.1)〕에 의거 "검사에 있어서 계약상대자의 계약이행 내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 해야 한다."라고 규정되어 있음에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇㅇㅇ 증축공사」등 2건을 시행하면서 설계서에 경비항목으로 계상된 품질시험비 중 "타일(흡수율)"외 4개 항목에 대하여 품질시험을 실시하지 않았음에도 설계변경 등 감액 조치없이 준공 처리하여 공사비 총액 1,150,000원을 과다 지급하였음.

6) 설계변경으로 인한 계약금액 조정 부적정

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법 시행령 제64조, 제74조(설계변경으로 인한 계약금액 조정) 및 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준〔행정자치부 예규 제27호 (2015.10.1)〕에 의거 "검사에 있어서 계약상대자의 계약이행 내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 해야 한다."라고 규정되어 있음에도,

☞ 000에서는 「ㅇㅇㅇㅇ 주민공동이용시설 신축공사」를 시행하면서 설계변경

9. 건축물대장 현황도와 실제 거주현황 불일치 해소

❖ 건설사 실수 및 분양시 부주의 등으로 건축물 준공시 관청에 제출된 현황도와 실제 부착된 동 · 호수가 달라 이에 따른 주민의 재산권 피해방지를 위해 뒤바뀐 동 · 호수를 바로 잡음

추진 개요

- 건설사 실수 및 분양시 부주의 등, 동·호수(문패)가 바뀐 사례 전국적 확산
  - 대다수 서민들의 선의의 피해를 방지하기 위한 제도적 방안 마련 시급

문제점

- 서민들의 주거 안정 및 기본적 재산권 등에 대한 상당한 위협
- 근저당, 채권 등 복잡한 권리관계로 인한 해결책 마련 어려움
  - 관련 법적 근거 미비에 따른 행정적 해결 방안 부재

추진 방식

- 전세대 일괄신청 경우 (동. 호수 유지, 현황도만 변경)
  - 전입신고, 우편물 주소 변경 등 후속 조치 불필요에 따른 사회적 비용 절감 효과
- 부분세대 신청 경우 (실 거주현황에 맞게 건축물대장 일치[전유부 및 현황도 변경])
  - 건축물대장 변경에 따른 등기부등본, 전입신고 및 기타 주소 변경 등 후속 조치 필요

구분	오류 내용	건축물대장	실제 거주	해결 방식
1개동 경우	호 오류	계단 1 2	계단 2 1	전세대(또는 부분세대) 신청 처리 동. 호수 변경 없음 건축물대장 현황도 변경 건축물대장 전유부 유지 ※전유공유면적상이시 전유부면적변경병행
2개동 이상 경우	호 오류	A동 계단 1 2	A동 계단 2 1	
		B동 계단 1 2	B동 계단 2 1	
	동 오류	A동 계단 1 2	B동 계단 1 2	전세대 일괄 신청 처리 동. 호수 변경 없음 건축물대장 현황도 변경 건축물대장 전유부 유지
		B동 계단 1 2	A동 계단 1 2	
	동+호 오류	A동 계단 1 2	B동 계단 2 1	부분세대 신청 처리 동. 호수 변경 건축물대장 현황도 변경 건축물대장 전유부 변경 ※전유공유면적상이시 전유부면적변경병행
		B동 계단 1 2	A동 계단 2 1	

추진 성과

추진 실적

구분	합계	부분세대신청처리 [전유(공유)면적변경병행]	전세대일괄신청처리 [전유(공유)면적변경병행]	비고
동/건수	0 / 32	0 / 32	0 / 32	

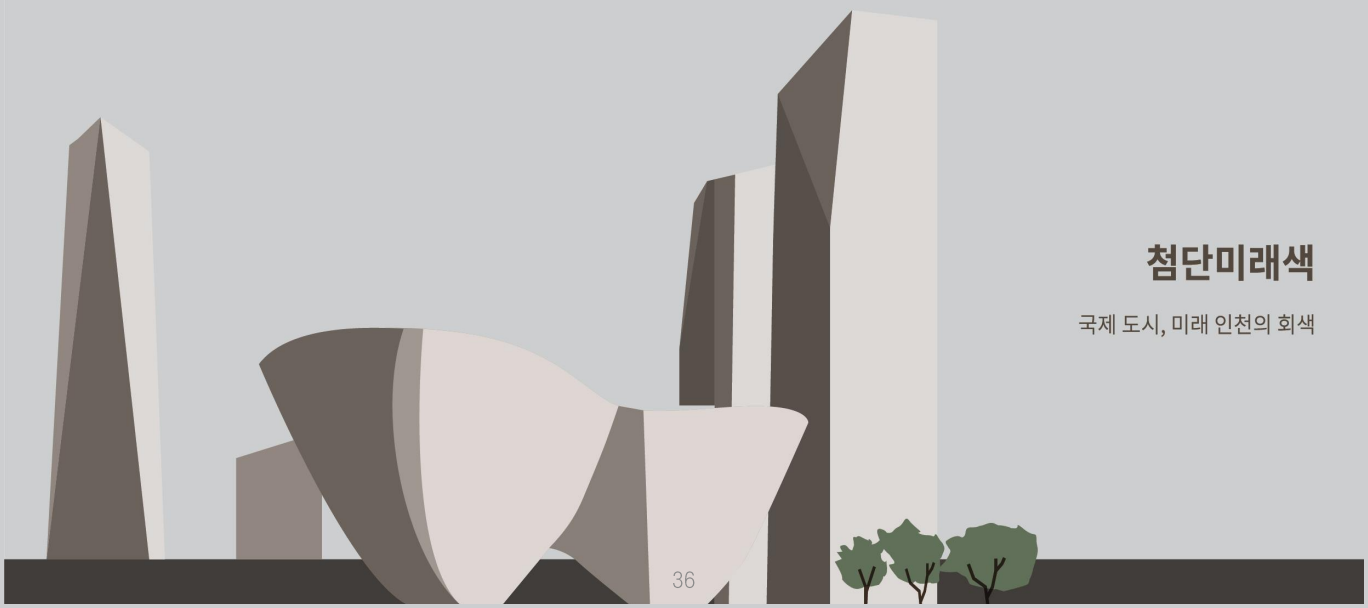
- 민원 해소를 위한 지자체 해결 근거 마련
  - 당사자간 해결[민사적(소극)] ⇒ 민원해소 방안마련[행정적(적극)]

- 주민의 재산권 보호 및 피해 최소화를 위해 적극행정 실시
  - 건물 명도 및 부당이득금 반환 등 민사소송을 통한 해결방식에서 탈피
    ※ 근저당 및 담보 등 설정 세대의 경우 금융기관에 협조 안내문 발송

- 사회적 비용 절감 (호 오류 경우 및 전세대 일괄신청의 경우)
  - 이주에 따른 이사비용, 매매에 따른 취. 등록세 등 불필요
    ※ 시간적, 경제적 비용 절감 : 전입신고 및 우편물 주소지 변경 등 불필요

연수구청

- 민원 만족도 제고를 위한 건축허가처리 만족도 조사 실시 | 38
- 창의적이고 효율적인 건축 환경 조성을 위한 국제설계공모 시행 | 41
- 건축물 부설주차장 인식개선을 위한 실명제 운영 | 46
- 효율적인 공동주택 관리를 위한 플랫폼 관리 및 운영 | 48
- 원활한 공동주택관리를 위한 전문가 자문단 운영 | 49



첨단미래색

국제 도시, 미래 인천의 회색

연 수 구 청

첨단미래색

국제 도시, 미래 인천의 회색

10. 건축허가처리 만족도 조사 실시

❖ 우리 구 건축허가 등 민원 처리에 있어 직원들 민원 응대 및 처리에 대한 민원인들 대상의 행정서비스 만족도 수준을 평가하고, 문제점 등을 개선 보완하여 우리 구 건축행정 건실화에 이바지 함

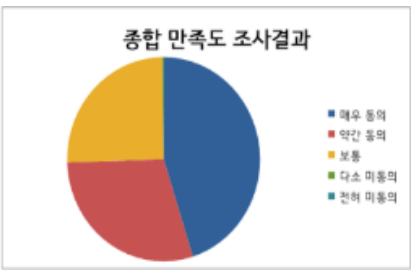
조사 개요

- 조사대상: 2021년 1월 ~ 11월 우리 구 건축허가 등 민원서류 신청인
- 조사방법: 구조화된 설문지를 이용한 전화 및 방문자 조사 병행
- 조사내용
  (전반적 만족도) 건축허가 처리 과정 만족 여부
  (서비스 품질) 처리 절차 안내 여부 및 민원처리 친절, 공정, 신속 여부
  (서비스 환경) 담당자 민원처리에 관한 법률 및 전문성 만족도
  (서비스 가치) 민원처리 결과에 대한 만족도
  (개선 의견) 기타 개선사항에 대한 서술
- 결과분석: 평가내용에 따른 항목별 점수 분석
- 표 본 수: 총 102명 (우리 구 건축허가처리 관련 민원서류 신청인)

조사 결과

- 2021년 건축허가 처리 등 민원신청 처리에 대한 만족도 조사 결과 종합 만족도 점수는 83.87점으로 우리 구 건축행정 전반에 대하여 민원인들은 긍정적 평가하고 있음
- 평균 만족도 점수는 [전반적 만족도]는 83.14점, [서비스 품질]는 84.71점, [서비스 환경]은 85.10점, [서비스 가치] 82.55점인 것으로 조사됨.
- (점수 산출방법) 각 평가영역별 평가인원 대비 지표별 점수[동의하지않음(20점), 다소 동의하지 않음(40점), 보통(60점), 약간 동의함(80점), 매우 동의함(100점)] 평균으로 산출

각 평가영역별 누적 평가인원(명)				
긍정 영역		보통	부정영역	
매우 동의	약간 동의	보통	다소 미동의	전혀 미동의
184	120	103	1	0



- 총 20건의 개선의견이 제시되었으며 '전화연결이 어렵다'가 7건으로 가장 많으며, '어려운 용어를 쉽게 풀어서 설명해주면 좋을 것 같다'1건, '조금 천천히 말씀해주면 좋을 것 같다'1건, '빠른 처리가 필요하다'1건, 기타 10건 등으로 의견이 제출됨.

구분	내용	사례수
합계		20
개선 의견	전화연결이 어렵다	7
	어려운 용어를 쉽게 풀어서 설명해주면 더 좋을 것 같다	1
	전화받을 때 말씀 조금만 천천히 해주세요	1
	빠른 처리가 필요하다	1
기 타	무조건 설계사무실 가서 상담 받아보라고 합니다	1
	일반적인 문의에도 불구 담당자 없다고 다음에 전화하라고 합니다.	1
	전반적으로 만족합니다	7
	자세한 설명 감사합니다	1

조사 결과

- 2021년 건축허가 처리 등 민원신청 처리에 대한 만족도 조사 결과 종합 만족도 점수는 83.87점으로 우리 구 건축행정 전반에 대하여 민원인들은 긍정적 평가하고 있음
- 평균 만족도 점수는 [전반적 만족도]는 83.14점, [서비스 품질]는 84.71점, [서비스 환경]은 85.10점, [서비스 가치] 82.55점인 것으로 조사됨.
- (점수 산출방법) 각 평가영역별 평가인원 대비 지표별 점수[동의하지않음(20점), 다소 동의하지 않음(40점), 보통(60점), 약간 동의함(80점), 매우 동의함(100점)] 평균으로 산출

향후 추진계획

- 만족도 조사시 제출된 의견 등을 검토하여 건축행정 개선 노력 추진
  - 민원인 응대 등으로 전화통화가 어려울시 반드시 양해를 구하고 민원 종료 후 신속한 통화 실시
  - 어려운 건축법 용어 등에 대하여 민원인 눈높이에서 쉽게 풀어서 설명 실시
  - 담당자가 없어도 설명가능한 부분에 대하여 민원인 입장을 고려하여 설명 실시
  - 보완사항이 없는 민원사항에 대하여 신속한 건축허가 처리 노력 실시
- 개선 필요의견에 대한 부서내 직원 전파 등 건축행정 만족도 개선 추진

설문지 양식

ID [ ][ ][ ][ ]

[건축과] 건축허가 처리 만족도 조사 실시

Yeonsu

안녕하십니까?
본 조사는 인천 연수구청에서 건축민원(인·허가 등) 처리함에 있어 직원들의 대응 등 민원응대 및 처리과정에 대한 만족도를 실시함으로서 향후 민원처리 과정에서 민원인들의 불편함을 최소화 하고자 성실하고 정확한 답변 부탁드립니다.
감사합니다.

조사주관기관	연수구청 건축과	조사수행기관	

일반정보	1. 귀하의 **성별**은 어떻게 되십니까? ① 남성 ② 여성 2. 귀하의 **연령**은 어떻게 되십니까? ( )

평가 영역	평가내용	점수				
		전혀 동의하지 않음	다소 동의하지 않음	보통	약간 동의함	매우 동의함
전반적 만족도	1. 건축허가 처리 과정에 전반적으로 만족한다	①	②	③	④	⑤
서비스 품질	2-1. 처리 절차를 담당자에게 안내를 받았다	①	②	③	④	⑤
	2-2. 민원처리는 친절, 공정, 신속하게 이루어졌다					
서비스 환경	3. 담당자의 민원처리에 필요한 법률, 전문성에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
서비스 가치	4. 민원처리 결과에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
개선 의견	※ 기타 담당 공무원들에게 부당한 요구를 받았거나, 담당자의 태도에 개선할 사항이 있다면 무기명인바, 기탄없이 적어주시기 바랍니다					

언론 보도

인천일보 2021년 12월 23일 목요일 012면 메트로

연수구 건축 행정 서비스에 민원인 '엄지척'

올1~11월 종합만족도 '83.87점'
전화연결 문제, 개선점 지적 최다

인천 연수구에서 제공하는 건축 행정 서비스가 민원인들로부터 긍정적 평가를 받은 것으로 나타났다.

22일 구에 따르면 올 1월부터 11월까지 건축 허가 등을 신청한 민원인 102명을 대상으로 만족도 조사를 실시한 결과, 종합 만족도 점수 83.87점을 기록했다. 구체적으로는 전반적 만족도 83.14점, 서비스 품질 84.71점, 서비스 환경 85.10점, 서비스 가치 82.55점으로 집계됐다.

'건축 허가 처리 과정에 전반적으로 만족한다'는 평가 항목에서는 102명 중 43명이 '매우 동의', 32명이 '약간 동의'라고 답변했다. 나머지 27명은 '보통'이란 답변을 내놨고 '동의하지 않는다'는 답변은 없었다.

'민원 처리 절차를 안내 받았으며 처리는 친절·공정·신속하게 이뤄졌다'는 항목에서는 '매우 동의(49명)', '약간 동의(28명)', '보통(25명)' 순으로 답변이 나왔다.

'담당자의 민원 처리에 필요한 전문성과 법률 설명에 만족한다'는 항목에서는 '매우 동의(51명)', '약간 동의(26명)', '보통(25명)' 순으로 평가가 나왔다.

'민원 처리 결과에 만족한다'는 항목에선 41명이 '매우 동의', 34명이 '약간 동의', 26명이 '보통'이란 답변을 내놨다. 나머지 1명은 '다소 동의하지 않는다'고 답했다.

이번 만족도 조사에선 총 10건의 개선 의견도 제시됐다.

'전화 연결이 어렵다'는 의견이 7건으로 가장 많았으며, '어려운 용어를 쉽게 풀어서 설명해주면 좋을 것 같다', '천천히 설명해 달라', '빠른 처리가 필요하다'는 의견도 1건씩 나왔다.

건축 허가 처리 만족도 조사는 민원인과 소통을 확대하고 개선 사항을 반영해 수요자 중심의 행정 서비스를 제공하기 위해 마련됐다.

구 관계자는 "민원인 응대 등 이유로 전화 통화가 어려우면 반드시 양해를 구하고 이후 신속한 통화를 진행하겠다"며 "이번에 파악된 문제점을 개선해 건축 행정 서비스 수준을 높이겠다"고 말했다.

박희은 기자 parkbj2@incheonilbo.com

11. 국제 설계공모 시행

❖ 건축서비스산업 진흥법에 따른 설계 공모의 활성화를 위한 설계공모를 국내에 한정하지 않고 해외 건축가의 참여를 유도함으로써 우리 구의 창의적이고 효율적인 건축환경 조성에 기여하고자 함.

추진 목적

- 특색 있고 수준 높은 국제적 디자인 감각의 건축물 설계 추진
- 국제설계공모를 실시하여 해외 우수 건축가의 실질적 참여 유도
- 국내외 지명도 높은 심사위원을 구성하여 객관적이고 공정한 심사 추진

추진 개요

- 공모명칭: 송도국제도시 도서관 건립 국제설계공모

▪ **송도국제도시도서관 건립사업**

위　　치: 송도동 12번지

면　　적: 대지면적 9,427.4㎡ / 연면적 8,000㎡

사업기간: 2019. 11. ~ 2024. 4.

사 업 비: 30,578백만원

-설계비 1,540/공사비 24,973/감리비 1,564/시설부대비 57/기타 2,000

- 공모방법: 일반설계공모(국제입찰)
- 응모자격: ① 건축사사무소를 개설한 건축사 면허 소지자
  ② 해당 국가의 법률에 따라 건축사 자격 소지자
- 심사위원 구성

구 분	총인원	해외 심사위원	국내 심사위원	예비 심사위원	비고
심사위원	6	3	2	1	

추진 경과

- 2020. 08.: 국제설계공모 관리용역 시행
- 2020. 09.: 심사위원 구성

	성 명		국 가	소 속	대 표 작
1		Robert Greenwood	노르웨이	Snohetta 파트너	○ 청주시 청사 ○ 부산 오페라하우스 ○ 알렉산드리아 도서관
2		Louis Becker	덴마크	Henning Larsen 파트너	○ 지멘스글로벌 본사 ○ 하르파 콘서트홀 ○ 에토비코크 호텔
3		John Enright	미국	Griffin Enright Architects 파트너	○ 멀홀란드 주택 ○ 토마스 학교 ○ 어반-챈 파머마켓 앤 아트리움
4		임재용	대한민국	OCA 건축사사무소 대표	○ 카페 오라 ○ 클리오 사옥 ○ 서울석유주식회사
5		이은석	대한민국	경희대학교 교수	○ 부천글로벌 비젼센터 ○ 손양원 기념관 ○ 범어교회

※ 해외 건축가 참여를 유도하고 공정한 심사 진행하고자 해외심사위원(3)과 국내심사위원(2) 구성

- 2020. 11.: 국제설계공모 시행
- 2021. 02.: 공모 접수 (242개 작품)
- 2021. 02.: 설계공모 심사위원회 개최
  - 일시/장소 : 2021.02.26.(금) 07:00 ~ 15:00 / 우리 구 3층 대회의실
  - 심사위원: 6명
  - 평가대상: 242개 작품 (국내 60 / 해외 182)
- 2021. 03.: 당선작 발표
- 2021. 05.: 설계착수
- 2021. 06.: 국제설계공모 작품집 발간

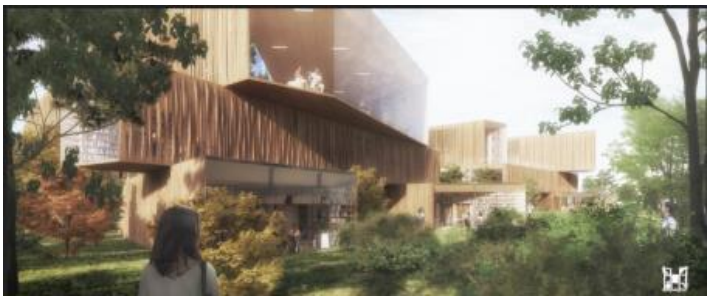
향후 추진계획

- 국제설계공모 당선작에 대한 구민의 만족도 및 건축 품격 제고 입증
  ⇒ 연수구 청소년수련관 건립사업 설계용역도 국제설계공모 추진
  (2022.3월 당선작 결정 예정)

당선작

구 분	번호 / 업체명	국 가	보 상
1위	Pentatonic LLC ㈜선건축사사무소	미 국 한 국	실시설계 우선협상권
2위	Atelier Lab.C. of Chingqing University	중 국	50백만원
3위	SMAR	스페인	30백만원
4위	㈜사파리건축사사무소	한 국	10백만원
	STL Architects,Inc BAUM Architects, Inc.	미 국 한 국	10백만원
가작	Matheus Nianna Macedo Borges	브라질	상장수여
	Paritzki & Liani Architects	이스라엘	
	Atelier ALL	중국	
	(주)혜원까치종합건축사사무소	한국	
	Daniel Valle Architects	한국	
	(주)희림종합건축사사무소	한국	
	건축사사무소 하우재	한국	
	Salon	터키	
	Guangzou Jiansu Architectural Design Co.ltd	중국	
	Kiana Jalali	이탈리아	
	AMD	러시아	

1위 [Pantatonic LLC]



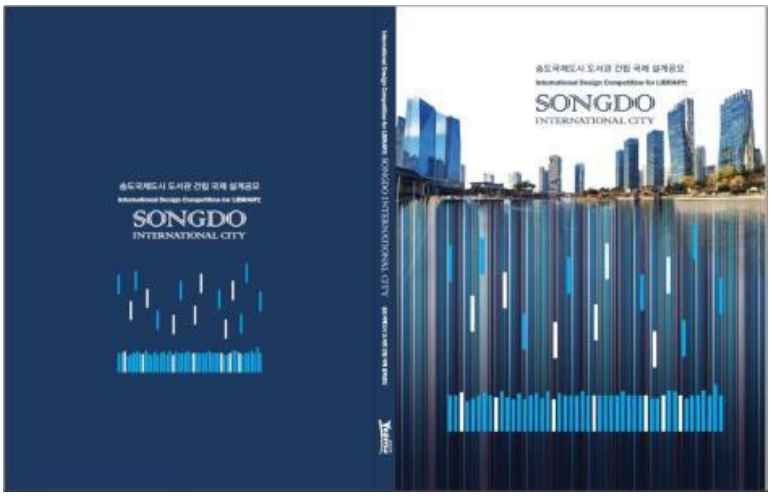
2위 [Atelier Lab.C. of Chingqing University]

3위
[SMAR]

4위
[㈜사파리건축사사무소]

[STL Architects,Inc]

작품집 발간


SONGDO
INTERNATIONAL CITY
SONGDO
INTERNATIONAL CITY

보도자료

YTN
LIVE
분야별뉴스
와플뉴스
YTN star
다시보기
제보
실시간 주요뉴스
코로나 19 국내 발생현황
확진 625,967명
사망 5,455명
예방 접종현황
전국
[인천] 연수구, 송도국제도시도서관 설계 공모 당선작 발표
2021년 03월 02일 17시 16분
댓글
연수구, 송도국제도시도서관 설계 공모 당선작 발표

서울매일
송도국제도서관, 국제설계공모 당선작 확정

12. 건축물 부설주차장 인식 개선을 위한 실명제 운영

❖ 우리 구 건축물 부설주차장에 대한 사용자의 인식을 개선하여 지속적인 관리가 될 수 있도록 하고 관리자에 대한 실명제를 통해 주차장에 대한 불법행위를 사전에 방지 및 예방하고자 함

추진 개요

- 사업기간 : 연중
- 대　상 : 신축건축물, 민원인 설치 희망 건축물 등
- 추진방법

  - 건축허가 및 신고 시 건축주에게 사업 취지 설명 및 이해 설득

  ⇒'건축물 부설주차장 실명제 표지판'건축물 사용승인 시 설치
- 부설주차장 실명제 표지판 부착위치

  - 해당 건물의 주된 출입구의 벽면 또는 기둥에 설치(시인성 고려)
  - 출입구가 진입도로에서 멀리 떨어져 있는 경우 진입도로 입구 또는 주차장 부근 설치

부설주차장 실명제 표지판 시안 및 규격

부설주차장 안내시안	세부규격(기본안)
	- 외곽크기 : 520mm× 600mm × 3.0t (도로명 표지판 크기 : 260mm × 200mm) - 제품사양 · 인쇄방식 : 솔벤트출력코팅 · 재 질 : 포멕스 ※ 제품사양(색상포함) 및 크기는 현장 여건에 맞게 조정하여 설치가능

추진 실적

- 부설주차장 실명제 표지판 설치(2021년): 총 41건

주요 성과

- 부설주차장 운영 현황(주차면수, 관리자)을 게시하게 하여 건축주의해당 주차장 지속적 관리 유도
- 부설주차장에 대한 무단용도 변경 등 불법행위 사전방지, 준법의식 향상 및 주차장 이용자들의 인식개선

13. 공동주택 관리 플랫폼 도입 및 운영

❖ 공동주택 관리기능 지원을 위해 공동주택관리 플랫폼(전자화된 문서 수·발신 시스템) 도입 및 운영
❖ 우리 구 ↔ 각 공동주택 상호 간 신속한 의사 전달 및 각종 정보 공유

사업 개요

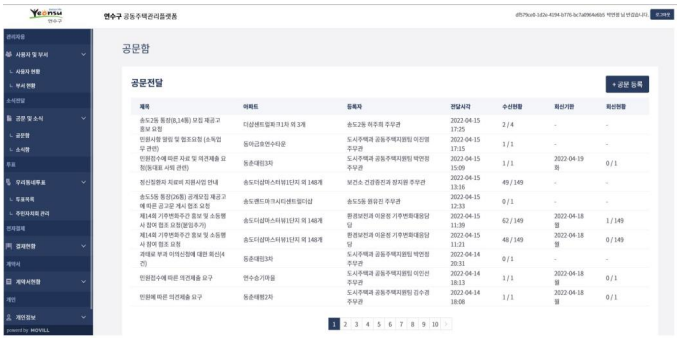
- 대 상: 공동주택 관리주체 및 입주자대표회의
- 내 용: 공동주택관리플랫폼(전자화된 문서 수·발신 시스템) 운영
  - 구 ↔ 각 공동주택 간 전자화된 문서 수·발신 시스템을 활용하여 상호간 신속한 의사 전달 및 구정 홍보 등 활용
- 사 업 비: 5,700천원 (구비)
  - 유지관리 및 서버 운영비 475천원/월 × 12개월

주요 성과 및 기대효과

- 공동주택 150개 단지 가입(의무 147개, 비의무 3개)
- 불필요한 종이문서, 우편물 등의 생략을 통해 부대비용 절감
- 신속한 정보공유 및 공동주택 관리업무 기능 강화 및 효율성 제고

향후 계획

- 2022. 01.: 시스템 관리운영 계약 [(주)직방]
- 2022. 01. ~ 12.: 시스템 운영(문제점 도출 및 피드백을 통한 시스템개선)



플랫폼 관리

14. 공동주택관리 전문가 자문단 운영

❖ 전문지식이 부족한 입주민에게 전문가로부터 사전에 사업비(공사·용역)에 대한 적정성 검토 서비스를 제공하여 입주자대표회의의 의사결정 지원 및 공동체 커뮤니티 활성화에 기여하고자 함

사업 개요

- 대　상: 관내 의무관리 대상 공동주택
- 내　용: 공동주택 단지 내 공사·용역에 대한 자문 신청 시 사업비적정성등의 자문 서비스 제공

  ※ 자문위원이 현장 방문하여 1:1 맞춤형 컨설팅 제공
- 자문분야: 공사 및 용역 2개 부문 (13개 분야)

자문 분야	공사	용역
	급배수, 전기, 가스, 승강기, 통신, 도장, 위생, 방수, 조경, 기타 10개 분야	청소, 경비, 기타(회계, 주택관리등) 3개 분야

- 자문위원: 관련분야 기술사 25인
- 사 업 비: 7,280천원 (구비)

주요 성과

- 추진경과: 연수주공2차아파트 등 28개 단지 자문신청에 따른 각 분야별 전문가 현장방문 및 자문결과 통보
- 자문분야

합계	방수	벽체보수 및 도장	승강기 교체	급수펌프교체	기타
28	8	4	4	2	10

※ 기타 : 변전기교체 , CCTV교체, 어린이놀이터바닥공사 등

향후 계획

- 2022. 01. ~ 12.: 공동주택관리 전문가 자문단 운영 홍보 및 운영

※ 자문단 홍보: 개별 단지 안내문 발송, 홈페이지 게시 등)

남동구청

- 불법건축물 관련 민원 감축을 위한 홍보 활동 | 52
- 무허가건축물 행정대집행 실시를 통한 공익 실현 | 53
- 샌드위치패널 건축물 화재사고 예방을 위한 자체점검 실시 | 55
- 「건축물관리법」에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 실시 | 56
- 공동주택 하자보증보험증권 인터넷 홈페이지 공개서비스 | 57
- 소규모 공동주택 시니어 안전점검 모니터링단 운영 | 58
- 민간임대사업자 정보 알림서비스 | 60
- 저소득 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 사업 | 61
- 2021년 공동주택 찾아가는 작은 음악회 개최 | 63

문학산색

미추홀의 이야기가 있는 문학산 녹색

문학산색

미추홀의 이야기가 있는 문학산 녹색

15. 불법건축물 관련 민원 감축을 위한 홍보 활동

❖ 허가권자의 허가 없이 또는 신고하지 않고 건축물을 짓거나 허가 내용과 다르게 건축물을 사용하는 불법건축 행위가 지속적으로 발생하고 있어,불법건축 행위 근절 홍보를 통해 건전한 건축법 질서를 확립하고자 함

추진 개요

- 홍보기간: 연중 수시 및 월별 실시
- 홍보내용
  - 주요 건축법 위반 행위의 유형 및 행정조치 안내
  - 불법건축 행위 근절 안내
- 홍보방법: 각종 홍보물(물티슈, 배너, 안내문 등)을 새마을금고 및 주민센터 등과 협력하여 다양하고 지속적으로 홍보 실시

추진 실적

- 2021. 1. ~ 12.: 새마을금고 LED전광판 내 불법건축행위 사전예방 홍보
- 2021. 2. ~ 12.: 남동사람들 내 불법건축 행위 사전예방 홍보
  (4, 5월 제외)
- 2021. 3. 12.: 위법건축물 발생예방 홍보물품(물티슈) 제작 및 배부

주요 성과

- 전년 대비 민원률 감축(고충 · 진정 민원 기준)
  - 2020년 민원 건수(89건) / 2021년 민원 건수(85건)
  ⇒ 감축률(85/89=0.95)

향후 계획

- 2022. 1. ~ 12.: 기존 불법건축물 사전예방 홍보 활동 지속 실시
- 추가 홍보활동 발굴 및 홍보를 통한 불법건축물 사전예방

16. 무허가건축물 행정대집행 실시를 통한 공익 실현

❖ 관내 무허가 건축물에 대한 행정대집행을 실시하여 남동구의 쾌적하고 안전한 도시환경을 조성하고, 주민공동 편의시설 확충을 위한 기반을 마련하여주민들을 위한 공익을 실현하고자 함

추진 배경

- 장기간 방치된 무허가건축물 행정대집행을 통한 주민숙원 해소
- 행정대집행을 통한 공영주차장 조성으로 원도심 주차난 해소

추진 개요

- 관계법령
  - 건축법 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)
  - 행정대집행법 제2조(대집행과 그 비용징수), 제3조(대집행의 절차)
- 대지현황
  - 위 치: 인천광역시 남동구 벽돌말로 19(국유지)
  - 소유자: 기획재정부(한국자산관리공사 관리 · 처분사무 위탁)
  - 점유자: 인천간석교회(대표자: 박성현 목사)
- 행정대집행 대상
  - 건축물: 종교집회장 및 창고 약 326㎡
  - 기 타: 십자가철탑, 팬스, 수목 등

주요 성과

- 2021. 10. 21.: 무허가건축물 행정대집행 계고(1차)
- 2021. 11. 05.: 무허가건축물 행정대집행 계고(2차)
- 2021. 11. 22.: 무허가건축물 행정대집행 영장 발부
- 2021. 12. 07.: 무허가건축물 행정대집행 실시 및 철거 완료

관련 사진

<table>
<tr><td colspan="2"> </td><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>1</td><td>행정대집행 개시 통보</td><td>2</td><td>무허가건축물 철거</td></tr>
<tr><td colspan="2"> </td><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>3</td><td>물품 행정대집행</td><td>4</td><td>행정대집행 및 철거공사 완료</td></tr>
</table>

보도 자료

수도권일보

2021-12-13 14:13

남동구, 무허가 건물·주차난 등 주민 숙원 한 번에 해결

[인천/윤명록 기자]

[인천/윤명록 기자] 인천 남동구는 국유지 내 장기간 방치돼 온 무허가 건물을 정비해 주민들의 편의시설로 재조성한다고 13일 밝혔다.

구에 따르면 내년 5월까지 간석4동 행정복지센터 신축 예정지 앞(간석동 577-2번지)에 주차구획 최대 20면 규모의 주차장을 조성할 계획이다.

사업 예정지 일대는 저층 주거지가 밀집한 곳으로, 심각한 주차난에 따른 주민 민원이 지속돼 왔다.

특히 국유지 내 무허가건축물이 장기간 방치돼 있어 우범 장소로 주민 안전에 위험이 된다는 지적이 제기됐다.

이에 구는 최근 무허가건축물을 무단 점유에 따른 행정대집행으로 철거를 완료했으며, 향후 본격적인 주차장 조성 공사에 들어갈 예정이다.

이번 조치에 따라 원도심 주차난과 안전사고 문제를 동시에 해결해 주민들이 보다 쾌적하고 안전한 주거환경을 누릴 수 있을 것으로 기대된다.

이강호 남동구청장은 "도심 내 장기간 방치된 무허가건축물은 공공의 안전과 직결되는 대상인 동시에 주민들의 주거환경을 크게 저해하는 요인"이라며 "앞으로도 적극적인 정비 활동을 통해 주민 공공 편의시설을 조성, 주민들에게 되돌려 드릴 수 있도록 하겠다."고 말했다.

경인방송

2021-12-13 12:37

남동구, 무허가 건물 정비 공영주차장 조성

[김혜경]

주차장 조성 예정지. <사진=남동구청>

[경인방송 = 김혜경 기자]

남동구는 국유지 내 장기간 방치됐던 무허가 건물을 정비해 주민 편의시설로 재조성한다고 오늘(13일) 밝혔습니다.

구는 내년 5월까지 간석4동 행정복지센터 신축 예정지 앞 20면 규모의 주차장을 조성할 계획입니다.

사업 예정지 일대는 저층 주거지가 밀집한 곳으로, 심각한 주차난에 따른 주민 민원이 지속됐습니다. 또 무허가 건물이 장기간 방치돼 있어 우범 장소로 주민 안전에 위험이 된다는 지적입니다.

구는 최근 무허가 건축물을 무단 점유에 따른 행정대집행으로 철거를 완료했습니다. 이번 조치로 원도심 주차난과 안전사고 문제를 동시에 해결해 안전한 주거환경 조성이 가능할 것으로 구는 기대하고 있습니다.

이강호 남동구청장은 "장기간 방치된 무허가 건축물은 주민의 주거환경을 크게 저해하는 요인"이라며 "앞으로도 적극적인 정비 활동을 통해 주민 편의시설을 조성하겠다"고 말했습니다. 저작권자 © 경인방송 정말뉴스 무단전재 및 재배포 금지

17. 샌드위치패널 건축물 화재사고 예방 자체점검 실시

❖ 지난 샌드위치패널 자재의 이천 물류창고 화재사고로 인해 다수의 인명피해가 발생하여 기존의 샌드위치패널로 시공된 건축물에 대한 관리 필요성 및 대책요구

점검 개요

- 점검기간: 2021. 1 ~ 9월
- 점검대상: 샌드위치패널 시공 건축물 712개소(연면적 1,000 ~ 2,000㎡)
- 점검사항: 화재안전 취약요인 집중점검 및 건축법 위반사항 점검 등
- 점검방법: 건축물 관리자(소유자)가 자체점검 후 점검표 작성

주요 성과

- 총 712개소 중 638개소 자체점검 완료(점검률 90%)

기대 효과

- 자체점검을 통해 화재사고 예방 인식 및 중요성 제고

자제점검표

붙임 2 샌드위치패널 건축물 자체점검표

□ 건축물 현황

건축주		연락처	
대지위치	인천광역시 남동구 동 - 번지		
건축구조		건축용도	
건축규모	연면적 ㎡, 지하 층 / 지상 층		

□ 점검사항

구분	점검항목	점검결과	비고
소방	소방안전관리자 선임 및 배치 여부?		
	적정 소화기구 및 설비 비치 여부?		
	발화성 인화물질 관리는 적정한가?		
	가연성 자재의 사용 및 관리는 적정한가?		
	샌드위치패널 외부로 노출된 단열재는 없는가?		
	용접, 용단 등 고온 공정시 적정 환기시설 설치 및 관리 여부?		
	샌드위치패널 근처에 저장된 가연성 포장재, 폐기물, 쓰레기 또는 인화성 물질이 적재되어 있지는 않는가?		
	샌드위치패널에 인접하거나 샌드위치패널을 관통하는 장재적 점화원 유무와 적정 관리여부?		
건축	방화문은 폐쇄없이 상시 닫힘상태를 유지하고 있는가?		
	방화문 도어클로저는 적정하게 설치되어있는가?		
	피난동선(계단, 복도)은 무단적치물 없이 정상 기능을 유지하고 있는가?		
	샌드위치패널에 무particle이 침약 등의 가설건축물이 설치되어 있는가?		

2020. . .

점검자 성명 : (인)

자체점검 예시

소화기 비치 여부

피난계단 내 물건적치 여부

18. 소규모 노후 건축물 점검 실시

❖ 다중이 이용하는 건축물(노유자시설)에 대해 점검을 실시하여 재난을 사전에 대비하고 관리자(소유자)에게 보수·보강 등 유지관리 의무를 부여

관련 법령

- 「건축물관리법」제12조(건축물의 유지·관리)
- 「건축물관리법」제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)

점검 개요

- 점검기간 : 2021. 4 ~ 7월
- 점검대상 : 58개소(건축법 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설)
  ※ 노유자시설 중 사용승인일부터 30년 이상 경과한 건축물
- 점검사항
  - 담장 및 주요부재의 균열 여부
  - 건축물 주변의 지반 침하 또는 이로 인한 기울어짐 여부
  - 복도, 계단, 출입구 등의 피난 성능 유지관리 적정 여부
  - 피난통로, 방화문, 방화셔터 적정 여부 등
- 점검방법 : 점검표에 따른 현장 육안점검

점검 결과

점검대상	적 정	위 반	주의관찰*	해체 및 말소**	비 고
58	45	4	6	3	행정조치 완료

* 외벽 마감재 일부 파손, 콘크리트 바닥 균열 등 일반적 보수필요 대상

** 해체 신고 득한 후 건축물 해체 및 말소

19. 공동주택 하자보증보험증권 홈페이지 공개서비스

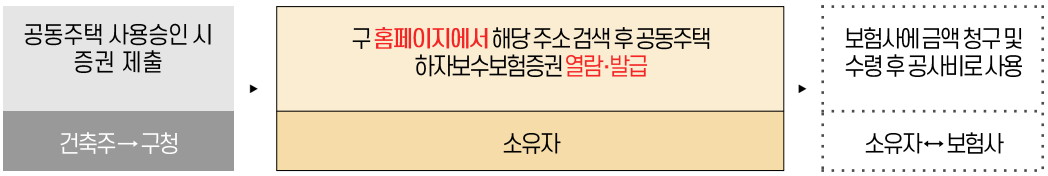
❖ 다중이 이용하는 건축물(노유자시설)에 대해 점검을 실시하여 재난을 사전에 대비하고 관리자(소유자)에게 보수·보강 등 유지관리 의무를 부여

추진 개요

- 대　　상: 최근 10년간 사용승인 된 공동주택 하자보증보험증권
- 내　　용: 연차별(2, 3, 5, 10년) 보증증권 홈페이지에 제공
- 이용방법: 구 홈페이지(자료실)에 주소 검색 후 증권 열람·발급
- 개선사항

  - 기존 처리절차

  - 변경 처리절차



추진 실적

- 2020. 11. 추진계획 수립 및 홈페이지 공개탭 생성
- 2020. 12. 보도자료 및 남동구 블로그 등 홍보점검사항
- 2021. 12. 홈페이지 내 305건의 공동주택 하자보증보험증권 업로드 및 7,659건 열람·발급

향후 계획

- 매월 사용승인 된 공동주택 하자보증보험증권 지속 업로드하여 민원인에 신속한 서비스 제공 예정

20. 소규모 공동주택 시니어 안전점검 모니터링단 운영

❖ 안전관리 사각지대에 놓인 비의무 관리대상 소규모 공동주택의 안전관리 필요
❖ 전문성(자격증) 있는 시니어 인력을 구성하여 시설물 점검

추진 개요

- 기　간: 2021. 2. ~ 12.
- 대　상: 관내 비의무관리대상 소규모 공동주택 111개단지
- 내　용
  - 소규모 공동주택 공용부분(구조·소방·전기·가스 등)
    노후 불량 안전취약부 현장점검 및 컨설팅

추진 실적

- 2021. 상반기: 해빙기, 장마대비 시설 중점점검[토목(옹벽, 담장), 구조분야]
  - 주요성과: 2021. 8월말 기준 111개 단지 2회 점검 완료
- 2021년 하반기: 태풍, 동절기 대비 시설 중점 점검 [전기, 가스, 보일러분야]
  - 주요성과: 2021. 12월말 기준 111개 단지 2회 점검 완료

향후 계획

- 2022. 1.: 시니어 안전점검 모니터링단 점검 확대 계획수립
  - 소규모 공동주택 시설물 안전점검 모니터링(기존)
  - 의무관리대상 공동주택 관리실태 점검 확대(신규)
- 2022. 2.: 소규모 공동주택 안전점검 모니터링 결과 긴급 보수보강이 필요한 사안에 대하여 재정 지원이 필요한 경우 2022년 공동주택 보조금 지원사업 연계 시행

20. 소규모 공동주택 시니어 안전점검 모니터링단 운영

점검 사진

점검전 회의

옥상방수 및 기와점검

지하실 점검

가스설비 점검

외벽균열 점검

콘크리트 박락,철근노출

보도 자료

경기일보 2021년 3월 4일 목요일 012면 인천

인천 남동구 소규모 공동주택 시니어 안전모니터링단이 최근 지역 내 공동주택 옥상에서 안전점검을 하고 있다. 남동구 제공

소규모 공동주택 안전 관리·어르신 일자리 창출

남동구, 두 마리 토끼 잡는다

60대 이상 안전모니터링단 본격화

인천 남동구가 안전관리 사각지대에 놓인 소규모 공동주택의 안전 관리와 어르신들의 일자리 창출이라는 2마리 토끼를 잡았다.

구는 지난해 시범운영한 '60대 이상 어르신 소규모 공동주택 안전모니터링단'을 이달부터 확대·구성했다고 3일 밝혔다.

전국 최초로 구가 선보인 안전모니터링단은 외부관리 대상이 아닌 소규모 공동주택의 위험 요소를 찾아내 쾌적한 주거환경을 조성하는 것이 목표다.

전국에서 처음으로 지난해 9월 구 공동주택과와 노인인력개발센터, 한국노인인력개발원 경인지역본부가 힘을 합쳐 발족한 모니터링단에는 소방과 가스, 전기 등 안전 분야 전문 자격증을 지닌 60대 이상 어르신들이 구성원이다.

지난해 시범 운영 기간에는 103개 단지를 점검해 전기 누전 여부와 소방시설 작동 유무, 건축 구조별 위험성, 아파트 분쟁 민원 등을 살펴보고 현장에서 다양한 해결책을 찾아냈다.

구는 올해 안전모니터링단을 종전보다 배로 늘린 4개반(1개반 5명) 20명으로 확대 편성하고, 모두 121개 단지를 점검할 계획이다.

상반기에는 해빙기, 장마 대비 시설 점검에 초점을 맞추고, 하반기에는 태풍과 동절기 대비 시설 피해를 방지할 방침이다.

이와 함께 노인인력개발센터를 통해 구조 분야 전문가도 추가로 모집할 예정이다.

이강호 구청장은 "이번 사업은 소규모 공동주택의 위험을 사전에 차단하는 동시에 전문 지식을 가진 어르신들의 일자리를 창출하는 2가지 효과를 얻을 수 있을 것"이라고 말했다.

김경희기자

서울매일 2021년 3월 4일 목요일 008면 인천

안전관리 사각지대 '꼼꼼히'

남동구, 소규모 공동주택 안전모니터링단 운영

윤길상 기자 / 안전관리 사각지대에 놓인 소규모 공동주택을 위해 베테랑 시니어들이 나선다.

인천시 남동구는 그동안 시범 운영해 온 소규모 공동주택 안전모니터링단을 확대·구성해 이달부터 본격 운영한다고 3일 밝혔다.

안전모니터링단은 외부관리 대상이 아닌 소규모 공동주택의 위험 요소를 찾아내 쾌적한 주거환경을 조성하는 것이 목표로, 지난해 9월 남동구 공동주택과와 노인인력개발센터, 한국노인인력개발원 경인지역본부가 힘을 합쳐 발족했다.

전국 최초의 사례로, 소방과 가스, 전기 등 안전 분야 전문 자격증을 지닌 60대 이상 어르신들로 구성된 것이 특징이다. 지난해 시범 운영 기간 중에는 103개 단지를 점검해 전기 누전 여부와 소방시설 작동 유무, 건축 구조별 위험성, 아파트 분쟁 민원 등을 수행했다.

구는 올해 안전모니터링단을 기존보다 두 배 늘린 4개반(1개반 5명 구성) 20명으로 확대 편성하고, 모두 121개 단지를 점검할 계획이다.

상반기에는 해빙기, 장마 대비 시설 점검에 초점을 맞추고, 하반기에는 태풍과 동절기 대비 시설 피해를 방지할 방침이다.

이강호 남동구청장은 "이번 사업은 소규모 공동주택의 위험을 사전에 차단하는 동시에 전문 지식을 가진 어르신들의 일자리를 창출하는 두 가지 효과를 얻을 수 있을 것"이라고 말했다.

21. 민간임대사업자 정보 알림서비스

❖ 임대사업자에게 민간임대사업자 제도 안내를 통한 이해 향상 도모
❖ 의무사항 미준수에 따른 과태료 처분 미연 방지

추진 개요

- 임대보증금 보증가입, 부기등기 등 의무사항과 안내사항을 우편과 문자로 홍보
- 민간임대사업자 제도 이해 향상 도모와 이를 통한 임차인 권익 보호

사업 개요

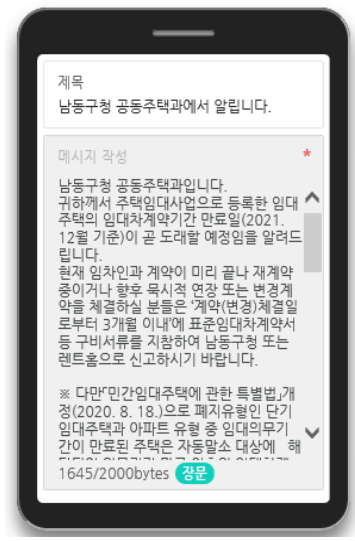
- 사업대상: 관내 민간임대주택사업자 및 민간임대주택
- 사업내용: '민간임대사업자의 의무사항' 우편 홍보 및 임대차 계약 신고 도래 문자 발송

사업 필요성

- 민간임대등록사업자의 체계적 관리 및 임차인 권리 보호로 주민의 주거생활 안정에 기여
- 급변하는 제도 개선으로 민간임대사업자가 의무사항을 이해하기 어려움
- 의무사항 미준수 유형에 따라 과태료가 최대 3,000만원이 부과되는 등 처분이 매우 큼에 따라 주민들의 불이익이 발생하지 않도록 하고자 함

추진 실적

- 민간임대사업자 의무사항 우편 5,223건 발송
- 임대차계약 신고 도래 알림 문자 1,365건 발송



문자 예시

제목 : 남동구청 공동주택과에서 알립니다.

남동구청 공동주택과입니다.
귀하께서 주택임대사업으로 등록한 임대주택의 임대차계약기간 만료일(2021. 12월 기준)이 곧 도래할 예정임을 알려드립니다.
현재 임차인과 계약이 미리 끝나 재계약중이거나 향후 묵시적 연장 또는 변경계약을 체결하실 분들은 '계약(변경)체결일로부터 3개월 이내'에 표준임대차계약서 등 구비서류를 지참하여 남동구청 또는 렌트홈으로 신고하시기 바랍니다.

※ 다만 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(2020. 8. 18.)으로 폐지유형인 단기 임대주택과 아파트 유형 중 임대의무기간이 만료된 주택은 자동말소 대상에 해당되어 의무기간 만료 이후의 임대차계약변경 사항은 구청에 신고하지 않으셔도 됩니다.

22. 저소득 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 사업

❖ 경제적으로 취약한 신혼부부에게 전월세자금 대출이자을 지원함으로써 안정된 주거환경을 조성하고 저소득 신혼부부의 자립 기반을 구축

사업 개요

- 지원대상: 신청일 기준 남동구에 주민등록을 두고 6개월 이상 계속 거주하는 무주택 신혼부부로 다음 각 호의 조건을 모두 충족하는 자
  - 혼인 신고일 기준 7년 이내로서 신혼부부 합산 소득이 기준중위소득 180% 이하
  - 남동구 소재 주거용 주택(전용면적85㎡ 이하)에 신청인(또는 배우자)이 임차 계약을 체결한 가구
  - 대출금의 한도는 1억5천만 원 이내
- 지원내용: 가구당 전월세자금(보증금) 대출 잔액의 1%(최대 100만원 지원)
- 지원기간: 3년(최대)

사업 필요성

- 신혼부부 주거문제는 결혼-출산-육아시기를 결정하는 주요요인으로 주거마련에 대한 비용부담으로 결혼 및 출산에 대한 기피현상이 발생
- 주거 취약계층인 저소득 신혼부부에 대한 전월세자금 대출이자 지원으로 안정된 주거환경 도모가 필요함

추진 상황

- 2021. 1. 11. : 보건복지부 사전협의 완료(보건복지부 ⇒ 남동구)
- 2021. 3. 12. : 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 조례 공포
- 2021. 6. 22. : 사업 공고
- 2021. 7월 ~ 12월 : 사업 홍보(홈페이지, 전광판, 자생단체회의 등)
  - 홍보실적(홈페이지 게시 1건, 블로그 게시 2건, 언론보도 13건)

22. 저소득 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 사업

관련 공고문

남동구 공고 제2021 - 1317호

2021년 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원계획 공고

남동구 거주 신혼부부의 안정된 주거 환경 조성을 위한 「2021년 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원계획」을 아래와 같이 공고합니다.

2021. 06. 22.

남 동 구 청 장

1. 지원대상 : '공고일 기준' 다음 조건을 모두 충족

구 분	기 준	비 고
대상자격	- 혼인신고일로부터 7년 이내 (2014. 07. 01. ~ 공고일 현재까지) - 공고일 이전까지 혼인신고를 마친 자	- 세대구성원 모두 전국 기준 무주택자 - 2021년, 전국기준
대상주택	- 단독, 다가구, 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 오피스텔 (※ 전용면적 85㎡ 이하에 한함)	- 남동구 소재
주소기준	- 신청일 기준 부부 모두 남동구에 6개월 이상 계속 거주 (부부 모두 주민등록상 주소와 임대차계약서 주소가 동일한 경우에 한함) - 신청일 이전까지 전입신고 마친 자	
계약기준	- 임대차계약서는 주택소유자(부부의 직계존비속 제외)와 신청인(또는 배우자) 계약으로 한정	
대출기준	- 금융권에서 신혼부부 명의 주택 전월세자금 대출을 받은 자 - 대출금 1억 5천만 원 이하	- 신용 및 일반대출의 경우, 전월세자금 용도로 사용하더라도 지원 불가
소득기준	- 2021년 기준 중위소득 120퍼센트 이하(부부합산	- (참고)2021년 건강보험료 산정기준표 - 장기요양보험 제외, 건강보험 상피부양자는 고려치 않음

관련 조례

남동구 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 조례

[시행 2021. 7. 1.] [조례 제1775호, 2021. 3. 12., 제정]
인천광역시 남동구(공동주택과), 032-453-8510

제1조(목적) 이 조례는 주거지원 필요계층인 신혼부부의 주거비 부담 완화로 안정된 주거 환경을 조성하여 결혼과 출산을 장려하고자 남동구에 정착하는 무주택 신혼부부의 전월세자금 대출이자 지원에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 「건축법 시행령」별표 1 제1호 단독주택(단독주택, 다가구주택에 한정한다) 및 제2호 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택에 한정한다)으로 남동구에 소재하는 주택을 말한다.
2. "주거용 오피스텔"이란 「건축법 시행령」별표 1 제14호나목2)에 따라 남동구에 소재하는 오피스텔을 말한다.
3. "신혼부부"란 혼인신고일 기준 7년 이내의 부부를 말한다.
4. "전월세자금 대출이자"란 금융기관으로부터 전월세 임차주택의 보증금 마련(용도)을 위한 대출을 받고 납부해야 하는 이자를 말한다.
5. "기준 중위소득"이란 보건복지부장관이 급여의 기준 등에 활용하기 위하여 「국민기초생활 보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 고시하는 국민 가구소득의 중위값을 말한다.

제3조(전월세자금 대출이자 지원) 남동구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 제4조의 무주택 신혼부부에게 전월세자금 대출이자를 지원할 수 있다.

제4조(지원대상의 범위) 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 대상자는 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다.

1. 신청일 현재 부부 모두 남동구 동일주소에 등재가 되어 6개월 이상 계속 거주하는 무주택 신혼부부
2. 신혼부부 합산소득이 기준 중위소득 180퍼센트 이하인 무주택 가구
3. 남동구 소재 전용면적 85제곱미터 이하의 주택(주거용 오피스텔 포함) 임차계약을 체결한 가구
4. 전월세자금 대출 금액이 1억5천만원 이하인 가구

제5조(지원 제외 대상) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자를 지원하지 않는다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제7조에 따른 급여를 받는 수급자
2. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공임대 거주자
3. 「주택도시기금법」에 따라 주택도시기금에서 운용하는 전세자금 대출을 받은 경우
4. 직계혈족 또는 그 배우자와 임대차계약을 체결한 경우
5. 그 밖에 구청장이 정하는 기준에 해당되지 않는 경우

제6조(지원내용 및 지원기준) 지원내용은 다음 각 호와 같다.

홍보(남동구청 블로그)

주거비용 경감과 안정된 주거 환경 조성

무주택 신혼부부 전월세 자금 대출이자 지원

언론보도

시민일보

HOME > 지역소식 > 경인권

인천시 남동구, 7월부터 인천 최초 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원

문찬식 기자 / 기사작성 : 2021-06-25 14:25:20

[인천=문찬식 기자] 인천 남동구가 오는 7월1일부터 인천 최초로 무주택 신혼부부 전월세자금 대출이자 지원 사업을 시행한다.

지원대상은 혼인신고 후 7년 이내로 남동구 거주 6개월 이상인 무주택 신혼부부이다.

대출 금액이 1억5000만원 이하 및 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 임대차 계약을 체결한 신혼부부는 대출 잔액의 1%의 이자를 연간 최대 100만원, 3년간 최대 300만원까지 지원받을 수 있다.

지원 방식은 1년에 반기별로 한 번씩 신청을 받아 후불 지원한다.

이강호 구청장은 "이번 사업을 시작으로 신혼부부를 비롯한 청장년층이 결혼해서 살고 싶은 남동구가 되도록 힘쓰겠다"고 밝혔다.

자세한 지원 내용과 자격요건은 남동구 홈페이지 고시공고란을 통해 확인할 수 있다.

[저작권자 © 시민일보. 무단 전재-재배포 금지 - http://www.siminilbo.co.kr]

23. 공동주택 찾아가는 작은 음악회

❖ 커뮤니티 활성화 및 주민 소통의 기회를 제공
❖ 코로나19 장기화로 경제적 어려움을 겪고 있는 문화 및 예술계를 장려, 지원

추진 개요

- 공연일시: 2021. 11. 20.(토) 13:10~15:30
- 용역금액: 금18,300,000원 범위내
- 공연장소: 물바람 수변공원(서창센트럴푸르지오-e편한세상아파트)
- 공연내용

시간	구분	내용
13:10~13:30	식전공연	할말밴드 공연
13:30~13:40	개회식	내빈 소개 및 인사 말씀
13:40~14:00	공연	성악 공연(민요한)
14:00~14:35	공연	마술 공연(한기용)
14:35~14:55	공연	국악 공연(양은별)
14:55~15:25	공연	연예인 공연(김은영)
15:25~15:30	마무리	행사 마무리

관련 사진

보도 자료

부평구청

- 탄소중립 도시로서의 기반 마련을 위한 건축행정 노력 I 66
- 부평구 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작 배포 I 67
- 민원 편의 제공을 위한 건축민원 사랑방 운영 I 76
- 공동주택관리 · 운영의 스마트(앱) 방식 구축 I 77
- 건축민원 ONE STOP 서비스 제공 I 78
- 지역주택조합 조합원 피해 예방을 위한 적극 행정 I 79

인천바다색

새로운 시대를 준비하는 인천 새벽바다색

인천바다색

새로운 시대를 준비하는 인천 새벽바다색

24. 탄소중립도시 기반 마련을 위한 건축행정 노력

❖ 정부의 2050 탄소중립 추진전략에 따른 탄소중립 인프라 강화를 위하여 적극적으로 녹색건축물 조성을 추진함으로써 선도적 지자체로서의 역할을 수행하고 탄소중립도시로서의 기반을 마련

추진 개요

- 적용대상: 관내 연면적 1천㎡이상 공공건축물
- 운영방식: 건축 심의 및 인·허가 시 녹색건축 및 제로에너지건축 추진

  * 녹색건축물: 에너지이용 효율 및 신·재생에너지의 사용비율이 높고 온실가스 배출을 최소화하는 건축물
  * 제로에너지건축: 단열·기밀성능 강화를 통해 건축물 에너지 사용량을 저감하고, 태양광 등 신재생에너지설비로 에너지 생산을 통해 에너지소비를 최소화하는 건축물

- 사업내용:
  - 1천㎡이상 공공건축물
    · 에너지효율등급, 제로에너지 인증 동시 추진
  - 3천㎡이상 공공건축물
    · 에너지효율등급, 제로에너지, 녹색건축물 인증 동시 추진
  - 제로에너지 건축물 및 BEMS 보급 확대

추진 내용

- 공공건축물 건축 심의 및 인·허가 시 인증 추진
- 제로에너지 건축물 및 BEMS 보급 확대
- 산곡3동 행정복지센터 건립
  - 에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증 예정
- 삼산1동 행정복지센터 건립
  - 에너지효율등급, 제로에너지건축물, 녹색건축 인증 예정

주요 성과

- 정부의 탄소중립 추진전략에 따라 공공건축물 분야에서 녹색건축을 적극 추진함으로써 탄소중립도시 기반 마련을 위한 건축행정을 민간건축물 분야로 확대하기 위한 환경 조성에 기여
- 탄소중립도시 기반 마련을 위한 부평구 건축행정 로드맵의 기초를 제시

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

❖ 안전사고 사례 및 대책, 민원 관련 부서의 민원사례 및 안내사항을 관내 건축공사현장에 제작 배포함으로써 건축공사 안전사고 예방 및 주민 불편 민원의 신속한 해결 등 부평구 건축공사장 관리 문화 정착에 기여

추진 개요

- 사업기간: 매년(2021년 초판 발행)
- 배포대상: 관내 연면적 500㎡이상인 건축공사현장
  ※ 설계사무실을 통한 우편 발송
- 주요내용
  - 공사장 소음·먼지 관리
  - 건축 관련 도로점용
  - 재해사례 및 예방대책
  - 기타 (코로나19관련 준수사항 안내 등)

추진 상황

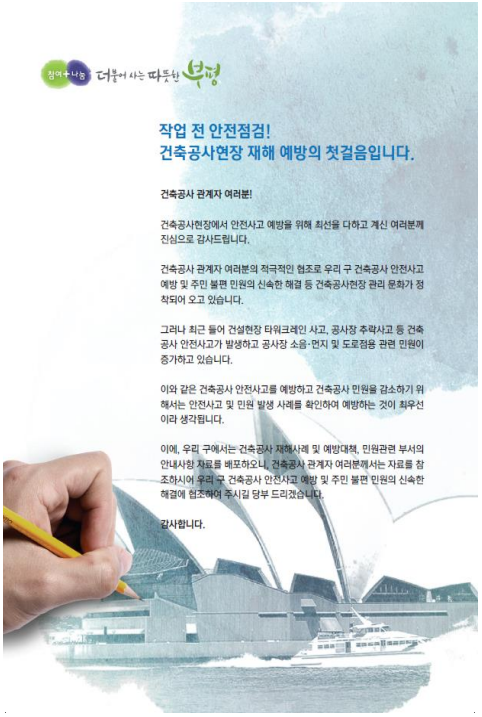
- 제작부수: 총 300부
- 배포현장: 십정동 235번지 신축공사현장 외 59개소
  (건축주, 설계자, 시공자, 감리자에 240부 배포)
  ※ 부평구 재무과, 체육진흥과, 보육지원과, 노인장애인과, 도시재생과, 공원녹지과 60부 배포

주요 성과

- 부평구 건축공사현장 안전 가이드라인을 제작 사업을 시행하여 관내 건축공사장 관리 문화 조성에 기여
- 건축공사 관련 민원부서(환경보전과, 도로과)의 행정처분 사례 및 안내사항을 건축공사관계자에게 전달하여 신속한 민원 해결 분위기 조성
- 코로나19 확산 방지를 위한 사업자 준수사항 및 안전사고 관련 기관 연락처 등 건축공사현장에서 필요한 정보 제공

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인



25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인

더불어 사는 따뜻한 부평

01 공사장 소음 · 먼지관리 현황

공사장 소음·먼지 사전신고

- **관련법**
  - 소음·진동관리법 제22조, 동법 시행규칙 제21조[특정공사 사전신고]
  - 대기환경보전법 제43조, 동법 시행규칙 제58조[비산먼지 발생사업신고]
- **신고대상**
  - 특정공사 [별도첨부]
    - ·특정기계·장비를 5일 이상 사용하는 공사로서
      - ①일정규모 이상의 건설업
      - ②「소음·진동관리법」 시행령 제2조제2항에 따른 지역에서 시행되는 공사
  - 비산먼지 [별도첨부]
    - ·일정규모 이상의 건설업

비산먼지 발생사업 및 특정공사 신고현황

[2021. 1. 기준]

비산먼지	특정공사
91개소	105개소

공사장 소음·먼지 등 민원접수 현황 (2020년도 기준)

- 소음 84.6% (2,512건)
- 먼지 11.5% (341건)
- 기타(지동 등) 3.9% (116건)

전체 접수민원(3,272건) 중
공사장 관련 민원(2,969건) 90.7%

민원접수 및 조치내역

년도	민원접수 및 처리 건수	위반공사장 조치내역							고발	과태료 (건수)
		계	개선명령	경고	방음시설 보강등 명령	사용 중지 명령	조치 이행 명령	과태료 (순수)		
2021 (9월 기준)	2,606	122	21	6	22	20	22	31	13	296백만원 (85)
2020	3,272	182	23	10	65	25	13	46	16	467백만원 (142)
2019	2,768	183	20	10	67	44	4	38	5	190백만원 (154)

02 주요 위반 · 지적 사례

비산먼지 발생사업장

- **야적[방진덮개 미설치]**
  - 야적물질 1일 이상 보관 시, 방진덮개로 덮어야 함

위반사례	비산먼지 발생 억제 시설 및 조치 기준

※ 바람으로 인한 야적물의 비산먼지 발생우려로 방진덮개 설치할 것.

- **송[측면살수·세륜 미실시]**

위반사례	비산먼지 발생 억제 시설 및 조치 기준

※ 공사 차량 바퀴 및 적재함에 묻은 흙 등을 살수 시설 이용하여 제거할 것.

- **그 밖의 공정[건물외벽 방진막 미설치]**

위반사례	비산먼지 발생 억제 시설 및 조치 기준

※ 비산먼지가 발생되는 작업(바닥청소, 벽체연마작업, 절단작업 등의 작업을 말한다)을 할 때에는 해당 작업 부위 혹은 해당 층에 대하여 방진막을 설치할 것.

건설현장방음시설

- **건설현장방음시설**

위반사례	비산먼지 발생 억제 시설 및 조치 기준

※ 공사 중 발생하는 소음 저감을 위해 공사장 부지경계선에 방음시설 설치

더불어 사는 따뜻한 부평

변경신고 미이행

- **비산먼지 발생사업 변경신고대상**
  - 사업장의 명칭 또는 대표자를 변경하는 경우
  - 비산먼지 배출공정을 변경하는 경우
  - 다음에 해당하는 사업 또는 공사의 규모를 늘리거나 그 종류를 추가하는 경우
    - ▶시멘트제조업(석회석의 채광·채취 공정이 포함되는 경우만 해당)
    - ▶비산먼지발생사업 신고 대상사업(건설업)에 해당하는 공사로서 사업의 규모가 신고대상사업 최소 규모의 10배 이상인 공사
  - 사업의 규모를 10퍼센트 이상 늘리거나 그 종류를 추가하는 경우
  - 비산먼지 발생억제시설 또는 조치사항을 변경하는 경우
  - 공사기간을 연장하는 경우
- **특정공사 변경신고대상**
  - 특정공사 사전신고 대상 기계·장비의 30퍼센트 이상의 증가
  - 특정공사 기간의 연장
  - 방음·방진시설의 설치명세 변경
  - 소음·진동 저감대책의 변경
  - 공사 규모의 10퍼센트 이상 확대

03 협조요청사항

건설현장 인근 민원저감 협조 요청

- **공사현장 소음민원 저감**
  - 야간 및 이른 아침 소음 발생 작업 자제
  - 일요일 및 공휴일 특정장비 사용 중지 등 소음 발생 작업 자제
  - 특정장비 분산 투입
  - 건축물 해체 등 장소가 협소하여 고정식 방음시설 설치 곤란한 경우, 이동식 방음시설 설치 또는 특정장비 사용시간 단축 등 소음저감대책 마련 후 공사진행
- **공사내용 인근주민 설명**
  - 착공 전 인근주민에게 공사내용 등에 대하여 설명하여 협력을 구하도록 노력
  - 공사 중 피해민원인 항의 방문 시 주민과의 다툼을 줄이도록 노력

고농도 미세먼지 비상저감조치 시행 관련 협조 요청

- **비상저감조치 시 비산먼지 저감 조치**
  - 2019. 2. 15.부터 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」 시행
  - 고농도 미세먼지 비상저감조치 시, 비산먼지 저감 조치
    - ·억제조치 강화
    - ·운영 시간 조정·단축·실내작업, 비산먼지 발생 다량 공정 자제
    - ·최신 건설기계·저공해 조치된 건설기계 사용, 노후 건설기계 운영 자제
    - ·공사 중지
    - ·기타 비산먼지 저감 조치
  - 비산먼지 발생사업 신고대상(규모 미만도 시행 가능) 공사장에서는 비산먼지발생사업 신고 시 관리카드 제출 및 현장 비치

1사1도로 클린제 참여 협조 요청

- **비산먼지발생사업장 인근 도로 청소**
  - 건설공사장 인근 도로 살수차 운행으로 현장 주변 비산먼지 저감 및 도로 청결상태 유지
    - ·살수차 운행 어려울 경우 이동식 살수시설 등 이용하여 청소
  - 「1사1도로클린제」 참여계획서 및 분기별 실적 제출

2

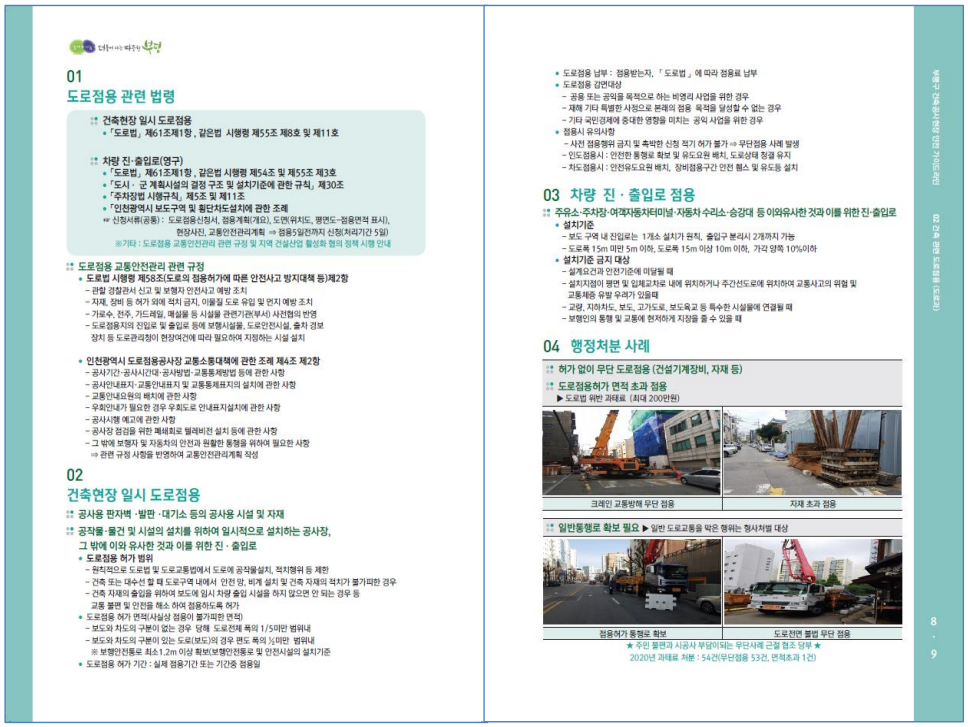
건축 관련 도로점용

(도로과)

01 도로점용 관련 법령
02 건축현장 일시 도로점용
03 차량 진·출입로 점용
04 행정처분 사례
05 유의사항 및 기타

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인



01
도로점용 관련 법령

건축현장 일시 도로점용
- 「도로법」 제61조제1항, 같은법 시행령 제55조 제8호 및 제11호

차량 진·출입로(영구)
- 「도로법」 제61조제1항, 같은법 시행령 제54조 및 제55조 제3호
- 「도시·군 계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제30조
- 「주차장법 시행규칙」 제5조 및 제11조
- 「인천광역시 보도구역 및 횡단차도설치에 관한 조례
  ※ 신청서류(공통) : 도로점용신청서, 점용계획(개요), 도면(위치도, 평면도-점용면적 표시), 현장사진, 교통안전관리계획 ⇒ 점용5일전까지 신청(처리기간 5일)
  ※기타 : 도로점용 교통안전관리 관련 규정 및 지역 건설산업 활성화 협의 정책 시행 안내

도로점용 교통안전관리 관련 규정
- 도로법 시행령 제58조(도로의 점용허가에 따른 안전사고 방지대책 등)제2항
  - 관할 경찰관서 신고 및 보행자 안전사고 예방 조치
  - 자재, 장비 등 허가 외에 적치 금지, 이물질 도로 유입 및 먼지 예방 조치
  - 가로수, 전주, 가드레일, 맨홀뚜 등 시설물 관련기관(부서) 사전협의 반영
  - 도로점용지의 진입로 및 출입로 등에 보행시설물, 도로안전시설, 출차 경보장치 등 도로관리청이 현장여건에 따라 필요하여 지정하는 시설 설치
- 인천광역시 도로점용공사장 교통소통대책에 관한 조례 제4조 제2항
  - 공사기간·공사시간대·공사방법·교통통제방법 등에 관한 사항
  - 공사안내판지·교통안내표지 및 교통통제표지의 설치에 관한 사항
  - 교통안내요원의 배치에 관한 사항
  - 우회안내가 필요한 경우 우회도로 안내표지설치에 관한 사항
  - 공사시행 예고에 관한 사항
  - 공사장 점검을 위한 폐쇄회로 텔레비전 설치 등에 관한 사항
  - 그 밖에 보행자 및 자동차의 안전과 원활한 통행을 위하여 필요한 사항
  ⇒ 관련 규정 사항을 반영하여 교통안전관리계획 작성

02
건축현장 일시 도로점용

공사용 판자벽 ·발판 ·대기소 등의 공사용 시설 및 자재

공작물·물건 및 시설의 설치를 위하여 일시적으로 설치하는 공사장, 그 밖에 이와 유사한 것과 이를 위한 진 · 출입로
- 도로점용 허가 범위
  - 원칙적으로 도로법 및 도로교통법에서 도로에 공작물설치, 적치행위 등 제한
  - 건축 또는 대수선 할 때 도로구역 내에서 안전 망, 비계 설치 및 건축 자재의 적치가 불가피한 경우
  - 건축 자재의 출입을 위하여 보도에 임시 차량 출입 시설을 하지 않으면 안 되는 경우 등
  - 교통 불편 및 안전을 해소 하여 점용하도록 허가
- 도로점용 허가 면적(사설상 점용이 불가피한 면적)
  - 보도와 차도의 구분이 없는 경우 당해 도로전체 폭의 1/5미만 범위내
  - 보도와 차도의 구분이 있는 도로(보도)의 경우 편도 폭의 ½미만 범위내
  - ※ 보행안전통로 최소1.2m 이상 확보(보행안전통로 및 안전시설의 설치기준
- 도로점용 허가 기간 : 실제 점용기간 또는 기간중 점용일
- 도로점용 납부 : 점용받는자, 「도로법」 에 따라 점용료 납부
- 도로점용 감면대상
  - 공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리 사업을 위한 경우
  - 재해 기타 특별한 사정으로 본래의 점용 목적을 달성할 수 없는 경우
  - 기타 국민경제에 중대한 영향을 미치는 공익 사업을 위한 경우
- 점용시 유의사항
  - 사전 점용영위 금지 및 특별한 신청 적기 허가 불가 ⇒ 무단점용 사례 발생
  - 인도점용시 : 안전한 통행로 확보 및 유도요원 배치, 도로상태 정결 유지
  - 차도점용시 : 안전유도요원 배치, 장비점용구간 안전 휀스 및 유도등 설치

03 차량 진 · 출입로 점용

주유소·주차장·여객자동차터미널·자동차 수리소·승강대 등 이와유사한 것과 이를 위한 진·출입로
- 설치기준
  - 보도 구역 내 진입로는 1개소 설치가 원칙, 출입구 분리시 2개까지 가능
  - 도로폭 15m 미만 5m 이하, 도로폭 15m 이상 10m 이하, 가각 양쪽 10%이하
- 설치기준 금지 대상
  - 설계요건과 안전기준에 미달될 때
  - 설치지점이 횡변 및 입체교차로 내에 위치하거나 주간선도로에 위치하여 교통사고의 위험 및 교통체증 유발 우려가 있을때
  - 교량, 지하차도, 보도, 고가도로, 보도육교 등 특수한 시설물에 연결될 때
  - 보행인의 통행 및 교통에 현저하게 지장을 줄 수 있을 때

04 행정처분 사례

허가 없이 무단 도로점용 (건설기계장비, 자재 등)

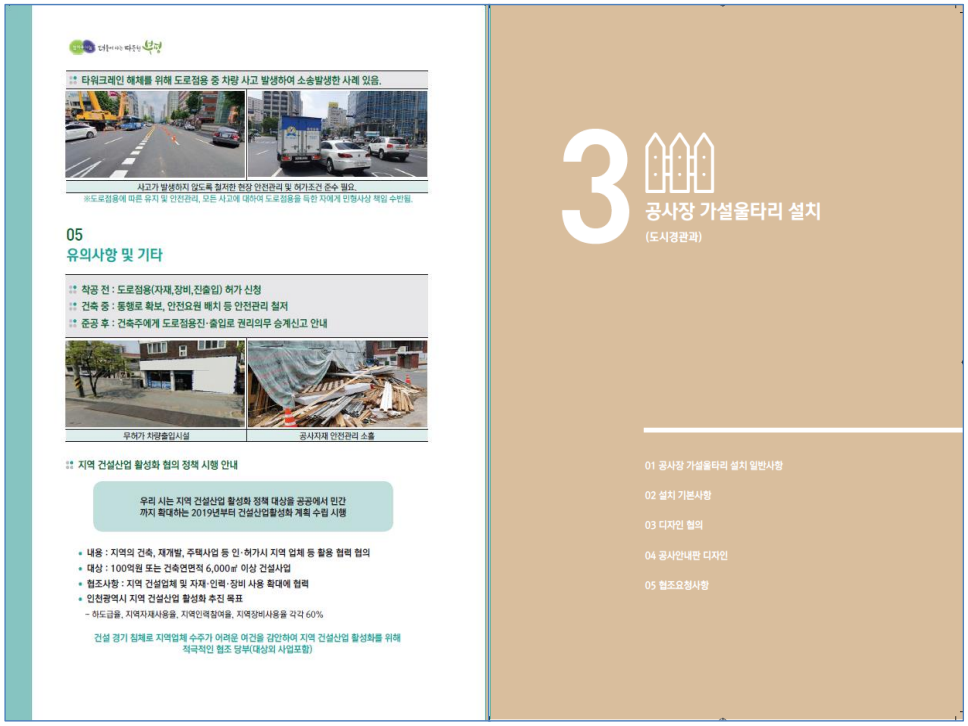
도로점용허가 면적 초과 점용
▶ 도로법 위반 과태료 (최대 200만원)

크레인 교통방해 무단 점용 | 자재 초과 점용

일반통행로 확보 필요 ▶ 일반 도로교통을 막은 행위는 형사처벌 대상

점용허가 통행로 확보 | 도로전면 불법 무단 점용

★ 주민 불편과 시공사 부담이되는 무단사례 근절 당부 ★
2020년 과태료 처분 : 54건(무단점용 53건, 면적초과 1건)



타워크레인 해체를 위해 도로점용 중 차량 사고 발생하여 소송발생한 사례 있음.

사고가 발생하지 않도록 철저한 현장 안전관리 및 허가조건 준수 필요.
※도로점용에 따른 유지 및 안전관리, 모든 사고에 대하여 도로점용을 득한 자에게 민형사상 책임 수반됨.

05
유의사항 및 기타

착공 전 : 도로점용(자재,장비,진출입) 허가 신청
건축 중 : 통행로 확보, 안전요원 배치 등 안전관리 철저
준공 후 : 건축주에게 도로점용진·출입로 권리의무 승계신고 안내

무허가 차량출입시설 | 공사자재 안전관리 소홀

지역 건설산업 활성화 협의 정책 시행 안내

우리 시는 지역 건설산업 활성화 정책 대상을 공공에서 민간까지 확대하는 2019년부터 건설산업활성화 계획 수립 시행

- 내용 : 지역의 건축, 재개발, 주택사업 등 인·허가시 지역 업체 등 활용 협력 협의
- 대상 : 100억원 또는 건축연면적 6,000㎡ 이상 건설사업
- 협조사항 : 지역 건설업체 및 자재·인력·장비 사용 확대에 협력
- 인천광역시 지역 건설산업 활성화 추진 목표
  - 하도급율, 지역자재사용율, 지역인력참여율, 지역장비사용율 각각 60%

건설 경기 침체로 지역업체 수주가 어려운 여건을 감안하여 지역 건설산업 활성화를 위해 적극적인 협조 당부(대상외 사업포함)

3
공사장 가설울타리 설치
(도시경관과)

01 공사장 가설울타리 설치 일반사항
02 설치 기본사항
03 디자인 협의
04 공사안내판 디자인
05 협조요청사항

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인

더불어 사는 따뜻한 부평

01
공사장 가설울타리 설치 일반사항

개요

- **공사장 가설울타리 정의**
  - 공사현장을 시각적으로 차폐하고 현장에서 발생하는 소음과 분진의 확산을 최소화할 뿐만 아니라 보행자의 안전한 보행을 위해 설치하는 시설물을 말함
- **관련법규**
  - 공공디자인 진흥에 관한 법률
  - 인천광역시 공공디자인 조례
  - 인천광역시부평구 공공디자인 진흥 조례
  - 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령 제16조 4항, 제24조2항

기본방향

- **장소성-장소적 특성을 반영한 디자인**
  - 장소적 특성을 반영한 디자인 적용
  - 설치장소의 보행자 눈높이, 차량의 이동방향 등을 고려하여 적용
- **안전성-기능에 충실한 디자인**
  - 보행자의 통행에 방해가 되거나 위협을 가하지 않도록 설치
  - 인체에 무해한 재료 사용
- **조화성-주변과 조화로운 디자인**
  - 쾌적성, 친환경성 등 주변환경과의 조화를 고려
- **심미성-도시경관을 고려한 디자인**
  - 가설게시트, 가설울타리, 문주 등 시각적, 공간적 연계성을 고려하여 디자인

관련 가이드라인: 인천광역시 공공디자인 가이드라인

※인천 도시경관 아카이브에서 다운로드(https://imap.incheon.go.kr/archive/main.do)

02
설치 기본사항

공사기간에 따른 재료계획 : 중규모 기준 권장

구분	장기간/대규모(290일 이상)	기준/중규모(230일 ±60일)	단기간/소규모(170일 이하)
재질	RPP 적용	RPP권장, Steel 사용 가능	RPP권장, Steel, EGI 사용 가능

높이계획 [공사현장 건축물 높이 기준]

구분 \ 건축물높이	단독주택(6m)	빌라(12m)	저층아파트(18m)	고층아파트(24m)
울타리높이	2.5m	3m	4m	6m

야간조명계획

울타리높이 \ 구분	조명높이	조명간격
2.5m	지상으로부터 2.5m	10m
3m	지상으로부터 2.5m	10m
4m	지상으로부터 2.5m	10m
6m	지상으로부터 4.5m	15m

※ 주거지 인근 공사 현장에 설치된 가설울타리의 조명으로 인해 과도한 빛이 주거지 내부로 침입하지 않도록 빛 방사 허용기준 제시 ["인공조명에 의한 빛공해 방지법"에 근거함]

불법부착물 방지계획

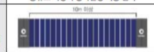
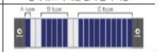
- 가설울타리의 표면을 접착물이 부착되지 않는 부착방지용 도료 또는 시트 마감 권장

출입경관 계획

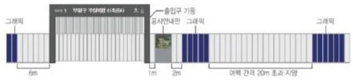
- **서체**
  - 고딕계열인 윤고딕 340과 윤고딕 330적용, 세로 장평은 110% 설정
- **색채**
  - 바탕은 저채도 무채색 계열 권장, 서체와 CI 색채는 흰색 권장
  - 공사장 출입문 색채는 인천환경색을 사용하며, 인천바다색 또는 강화갯벌색 권장

그래픽기준 디자인 적용 계획

- 적용방식

구분	전면디자인	부분디자인
적용	중규모 이상의 공사현장 적용 원칙	공사 규모의 제한 없이 설치 가능
타입 및 규격		
	-	A type(기본형): 가림벽을 구성하는 모듈 하나를 원칙 B type(정사각형): 높이와 길이가 같은 정비례 C type(직사각형): 길이가 높이의 2배인 비례로 설정

- **구성방식**
  - 출입문 기둥을 기준으로 측면 1m 이내에 공사안내판 설치
  - 공사안내판을 기준으로 측면 2m 이내에 첫 그래픽 배치
  - 공사안내판이 없을 경우, 출입문 기둥을 기준으로 측면 6m 이내에 첫 그래픽 배치
  - 그래픽과 그래픽 간 여백 간격은 20m를 초과하지 않도록 권장



더불어 사는 따뜻한 부평

03
디자인 협의

개요

- 가설울타리 디자인은 담당부서(구청 도시경관과) 협의 후 가설울타리에 적용하여야 한다.
- 가설울타리 디자인은 우리구 슬로건, 마크 등을 활용하고 인천 10색으로 구성하며, 건물명, 건설사 브랜드 등의 포함은 별도 협의하여야 한다.

디자인 사전협의 절차

1. 시안 파일 및 디자인시뮬레이션 참고자료 제공 — 도시경관과→건축관계자
2. 가설울타리 디자인 시안 등 제출 협의 — 건축관계자→도시경관과
3. 가설울타리 디자인 확정 — 도시경관과→건축관계자
4. 가설울타리 제작·설치 및 설치사진 제출 — 건축관계자→도시경관과

그래픽 시안

- (권장) 우리구 슬로건, 마크 등

구정슬로건(메인)	마크	구정슬로건
문화도시 부평 BI	여성친화도시	캐릭터

- (권장) 인천10색

▲ 예시

- 구정비전이 반영된 홍보문안(담당부서 협의 후 결정)

> "더불어 사는 따뜻한 부평" "구민중심의 행정도시"
> "건강한 녹색도시" "품격 있는 교육문화도시"
> "따뜻한 복지도시" "활기찬 경제도시"
> "희망찬 미래도시"

- 우리구 이미지와 어울리는 홍보 문양(벽화, 투시도 무관)

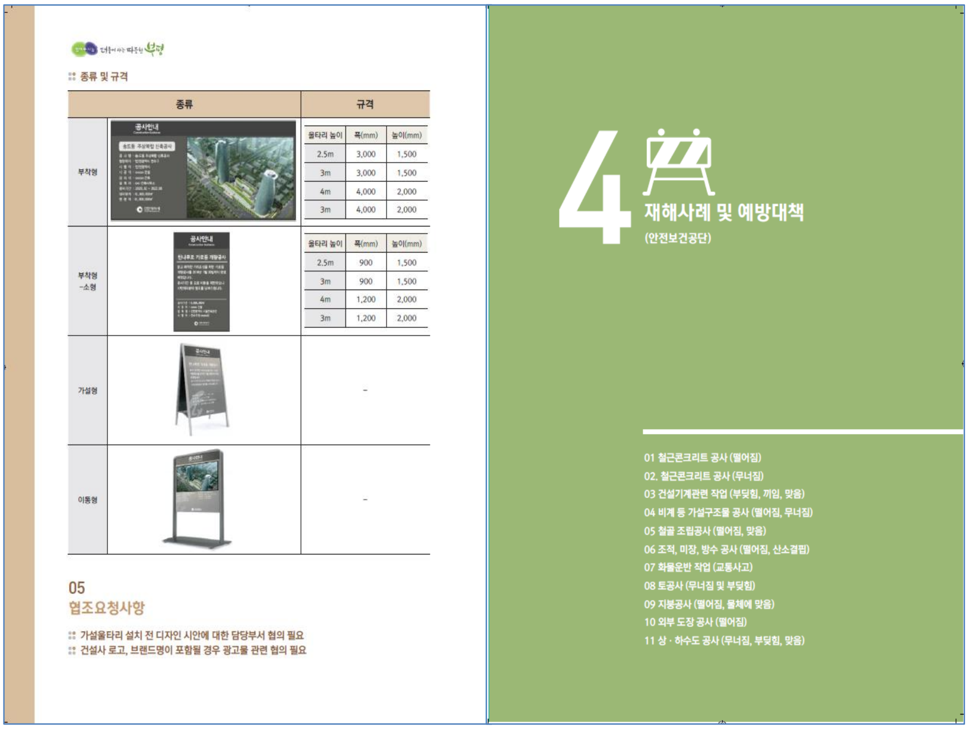
04
공사안내판 디자인

디자인 원칙

- 공사안내판은 부착형을 기본 안내판으로 설치. 단, 공사 현장이 2m이상의 유효보도폭과 접할 경우, 가설형 또는 이동형의 혼합 설치 가능
- 공사안내판 색채는 인천환경색을 사용하며, 강화갯벌색을 권장
- 공사안내판은 출입문 측면에 1개 설치 원칙. 단, 출입구가 위치하지 않은 면 중앙에 공사안내판 1개씩 배치 권장
- 가설형과 이동형 공사안내판 설치 시 보행 동선과 중첩 금지(유휴공간 설치 권장)

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인



:: 종류 및 규격

종류		규격
부착형		울타리 높이 / 폭(mm) / 높이(mm): 2.5m / 3,000 / 1,500; 3m / 3,000 / 1,500; 4m / 4,000 / 2,000; 3m / 4,000 / 2,000
부착형-소형		울타리 높이 / 폭(mm) / 높이(mm): 2.5m / 900 / 1,500; 3m / 900 / 1,500; 4m / 1,200 / 2,000; 3m / 1,200 / 2,000
가설형		-
이동형		-

05

협조요청사항

:: 가설울타리 설치 전 디자인 시안에 대한 담당부서 협의 필요

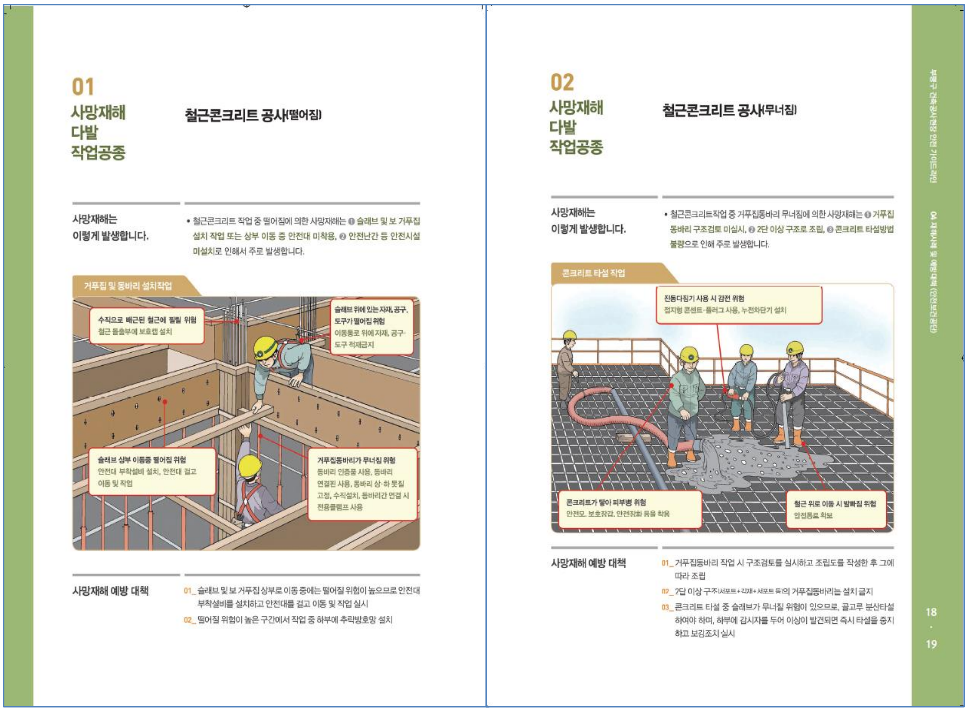
:: 건설사 로고, 브랜드명이 포함될 경우 광고물 관련 협의 필요

4

재해사례 및 예방대책

(안전보건공단)

01 철근콘크리트 공사 (떨어짐)
02. 철근콘크리트 공사 (무너짐)
03 건설기계관련 작업 (부딪힘, 끼임, 맞음)
04 비계 등 가설구조물 공사 (떨어짐, 무너짐)
05 철골 조립공사 (떨어짐, 맞음)
06 조적, 미장, 방수 공사 (떨어짐, 산소결핍)
07 화물운반 작업 (교통사고)
08 토공사 (무너짐 및 부딪힘)
09 지붕공사 (떨어짐, 물체에 맞음)
10 외부 도장 공사 (떨어짐)
11 상 · 하수도 공사 (무너짐, 부딪힘, 맞음)



01

사망재해 다발 작업공종

철근콘크리트 공사(떨어짐)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 철근콘크리트 작업 중 떨어짐에 의한 사망재해는 ❶ 슬래브 및 보 거푸집 설치 작업 또는 상부 이동 중 안전대 미착용, ❷ 안전난간 등 안전시설 미설치로 인해서 주로 발생합니다.

거푸집 및 동바리 설치작업

사망재해 예방 대책

01_ 슬래브 및 보 거푸집 상부로 이동 중에는 떨어질 위험이 높으므로 안전대 부착설비를 설치하고 안전대를 걸고 이동 및 작업 실시

02_ 떨어질 위험이 높은 구간에서 작업 중 하부에 추락방호망 설치

02

사망재해 다발 작업공종

철근콘크리트 공사(무너짐)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 철근콘크리트작업 중 거푸집동바리 무너짐에 의한 사망재해는 ❶ 거푸집 동바리 구조검토 미실시, ❷ 2단 이상 구조로 조립, ❸ 콘크리트 타설방법 불량으로 인해 주로 발생합니다.

콘크리트 타설 작업

사망재해 예방 대책

01_ 거푸집동바리 작업 시 구조검토를 실시하고 조립도를 작성한 후 그에 따라 조립

02_ 2단 이상 구조(서포트+각재+서포트 등)의 거푸집동바리는 설치 금지

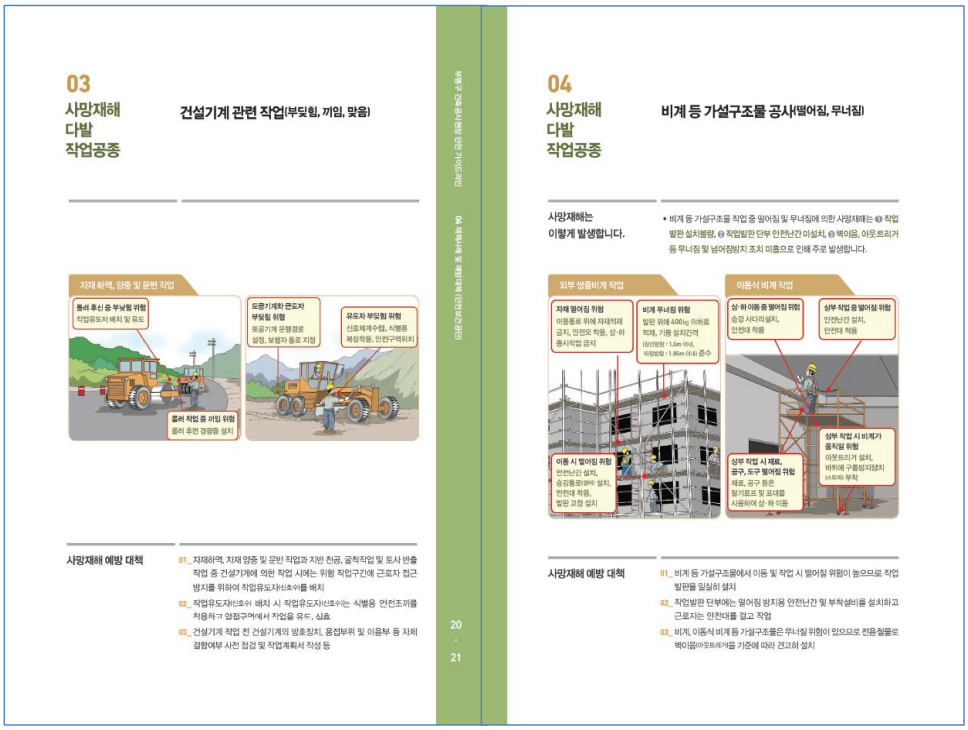
03_ 콘크리트 타설 중 슬래브가 무너질 위험이 있으므로, 골고루 분산타설 하여야 하며, 하부에 감시자를 두어 이상이 발견되면 즉시 타설을 중지하고 보강조치 실시

부평구 건축공사현장 안전 가이드라인 04 재해사례 및 예방대책 (안전보건공단)

18 · 19

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인



03
사망재해 다발 작업공종

건설기계 관련 작업(부딪힘, 끼임, 맞음)

자재 하역, 양중 및 운반 작업

사망재해 예방 대책

01_ 자재하역, 자재 양중 및 운반 작업과 지반 천공, 굴착작업 및 토사 반출 작업 중 건설기계에 의한 작업 시에는 위험 작업구간에 근로자 접근 방지를 위하여 작업유도자(신호수)를 배치

02_ 작업유도자(신호수) 배치 시 작업유도자(신호수)는 식별용 안전조끼를 착용하고 안정구역에서 작업을 유도, 신호

03_ 건설기계 작업 전 건설기계의 방호장치, 용접부위 및 이음부 등 자체 결함여부 사전 점검 및 작업계획서 작성 등

20 · 21

04
사망재해 다발 작업공종

비계 등 가설구조물 공사(떨어짐, 무너짐)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 비계 등 가설구조물 작업 중 떨어짐 및 무너짐에 의한 사망재해는 ❶ 작업발판 설치불량, ❷ 작업발판 단부 안전난간 미설치, ❸ 벽이음, 아웃트리거 등 무너짐 및 넘어짐방지 조치 미흡으로 인해 주로 발생합니다.

외부 쌍줄비계 작업

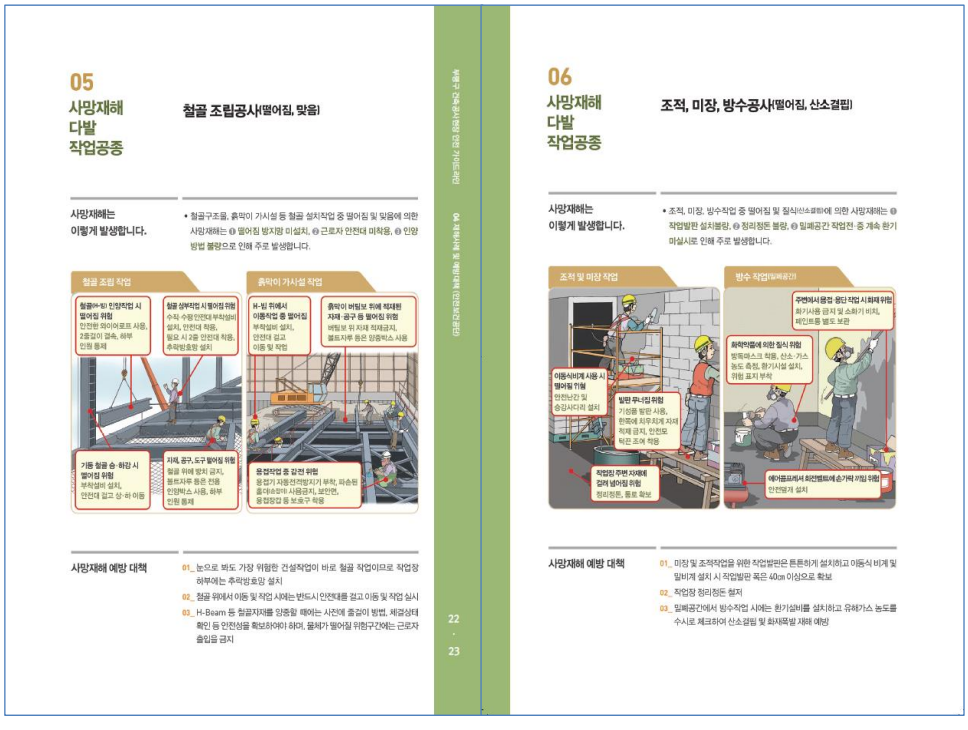
이동식 비계 작업

사망재해 예방 대책

01_ 비계 등 가설구조물에서 이동 및 작업 시 떨어질 위험이 높으므로 작업발판을 밀실히 설치

02_ 작업발판 단부에는 떨어짐 방지용 안전난간 및 부착설비를 설치하고 근로자는 안전대를 걸고 작업

03_ 비계, 이동식 비계 등 가설구조물은 무너질 위험이 있으므로 전용철물로 벽이음(아웃트리거)을 기준에 따라 견고히 설치



05
사망재해 다발 작업공종

철골 조립공사(떨어짐, 맞음)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 철골구조물, 흙막이 가시설 등 철골 설치작업 중 떨어짐 및 맞음에 의한 사망재해는 ❶ 떨어짐 방지망 미설치, ❷ 근로자 안전대 미착용, ❸ 인양방법 불량으로 인해 주로 발생합니다.

철골 조립 작업

흙막이 가시설 작업

사망재해 예방 대책

01_ 높으로 봐도 가장 위험한 건설작업이 바로 철골 작업이므로 작업장 하부에는 추락방호망 설치

02_ 철골 위에서 이동 및 작업 시에는 반드시 안전대를 걸고 이동 및 작업 실시

03_ H-Beam 등 철골자재를 양중할 때에는 사전에 줄걸이 방법, 체결상태 확인 등 안전성을 확보하여야 하며, 물체가 떨어질 위험구간에는 근로자 출입을 금지

22 · 23

06
사망재해 다발 작업공종

조적, 미장, 방수공사(떨어짐, 산소결핍)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 조적, 미장, 방수작업 중 떨어짐 및 질식(산소결핍)에 의한 사망재해는 ❶ 작업발판 설치불량, ❷ 정리정돈 불량, ❸ 밀폐공간 작업전·중 계속 환기 미실시로 인해 주로 발생합니다.

조적 및 미장 작업

방수 작업(밀폐공간)

사망재해 예방 대책

01_ 미장 및 조적작업을 위한 작업발판은 튼튼하게 설치하고 이동식 비계 및 말비계 설치 시 작업발판 폭은 40cm 이상으로 확보

02_ 작업장 정리정돈 철저

03_ 밀폐공간에서 방수작업 시에는 환기설비를 설치하고 유해가스 농도를 수시로 체크하여 산소결핍 및 화재폭발 재해 예방

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인

07
사망재해 다발 작업공종

화물운반 작업(교통사고)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 건설현장의 화물운반작업 중 도로 교통사고에 의한 사망재해는 ❶ 안전운전 의무위반(과속, 신호 미준수 등), ❷ 작업장 전방 안전표지판 설치 불량, ❸ 신호작업 불량으로 인해 주로 발생합니다.

사망재해 예방 대책

01_ 화물운반작업을 위한 도로 주행 시 규정속도 준수, 안전띠 착용 및 교통신호 준수
02_ 차량이 통행하는 도로공사 시 전방에 공사확인 안전표지판 설치 및 차량 유도물 설치
03_ 화물운반작업, 도로교통 신호 시 신호수는 신호봉, 식별용 조끼 착용하고 안전 구역에 위치

부평구 건축공사현장 안전 가이드라인
04 재해사례 및 예방대책 (안전보건공단)
24 · 25

08
사망재해 다발 작업공종

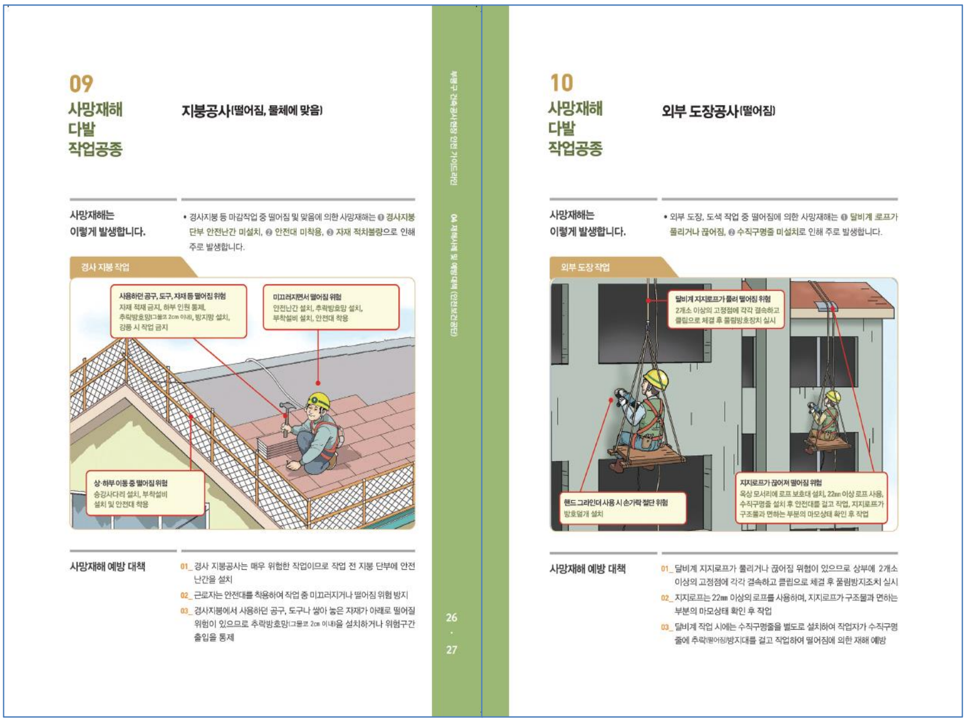
토공사(무너짐 및 부딪힘)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 토공사 작업 중 무너짐 및 부딪힘에 의한 사망재해는 ❶ 건설장비에 부딪힘, ❷ 굴착작업 시 기울기 미준수에 의해 주로 발생합니다.

사망재해 예방 대책

01_ 건설기계장비의 부딪힘 재해를 예방하기 위해 장비 유도자를 배치하고 운전원 및 근로자는 유도자의 신호를 준수
02_ 지반 굴착작업 시 굴착경사가 급해 무너질 위험이 있으므로 굴착면 기울기를 준수하여야 하며 필요시 흙막이가시설 설치



09
사망재해 다발 작업공종

지붕공사(떨어짐, 물체에 맞음)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

• 경사지붕 등 마감작업 중 떨어짐 및 맞음에 의한 사망재해는 ❶ 경사지붕 단부 안전난간 미설치, ❷ 안전대 미착용, ❸ 자재 적치불량으로 인해 주로 발생합니다.

사망재해 예방 대책

01_ 경사 지붕공사는 매우 위험한 작업이므로 작업 전 지붕 단부에 안전난간을 설치
02_ 근로자는 안전대를 착용하여 작업 중 미끄러지거나 떨어짐 위험 방지
03_ 경사지붕에서 사용하던 공구, 도구나 쌓아 놓은 자재가 아래로 떨어질 위험이 있으므로 추락방호망(그물코 2㎝ 이내)을 설치하거나 위험구간 출입을 통제

부평구 건축공사현장 안전 가이드라인
04 재해사례 및 예방대책 (안전보건공단)
26 · 27

10
사망재해 다발 작업공종

외부 도장공사(떨어짐)

사망재해는 이렇게 발생합니다.

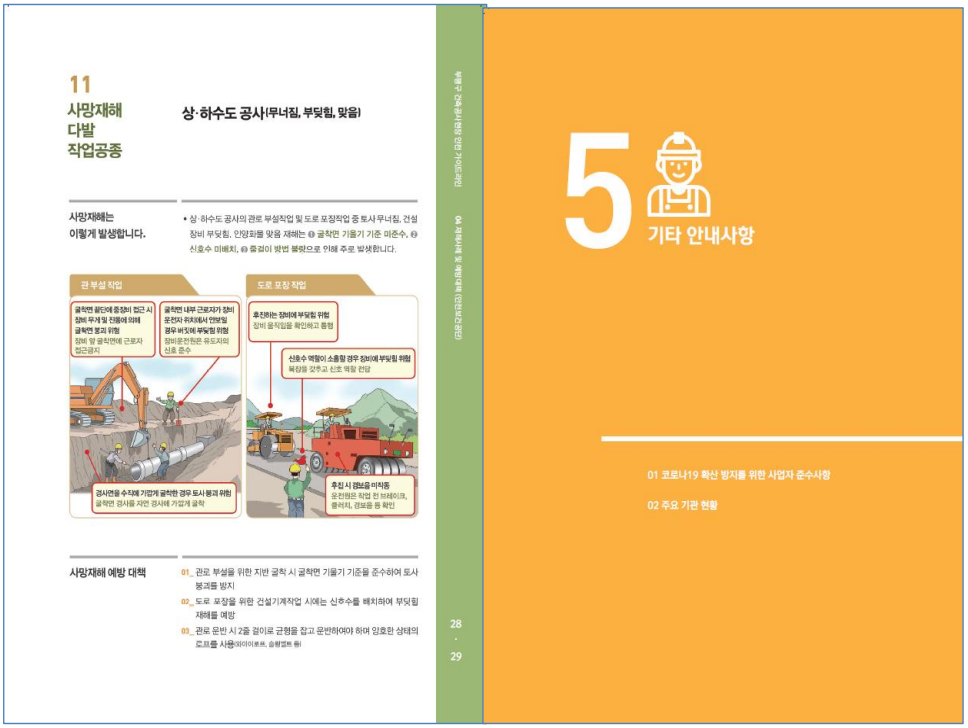
• 외부 도장, 도색 작업 중 떨어짐에 의한 사망재해는 ❶ 달비계 로프가 풀리거나 끊어짐, ❷ 수직구명줄 미설치로 인해 주로 발생합니다.

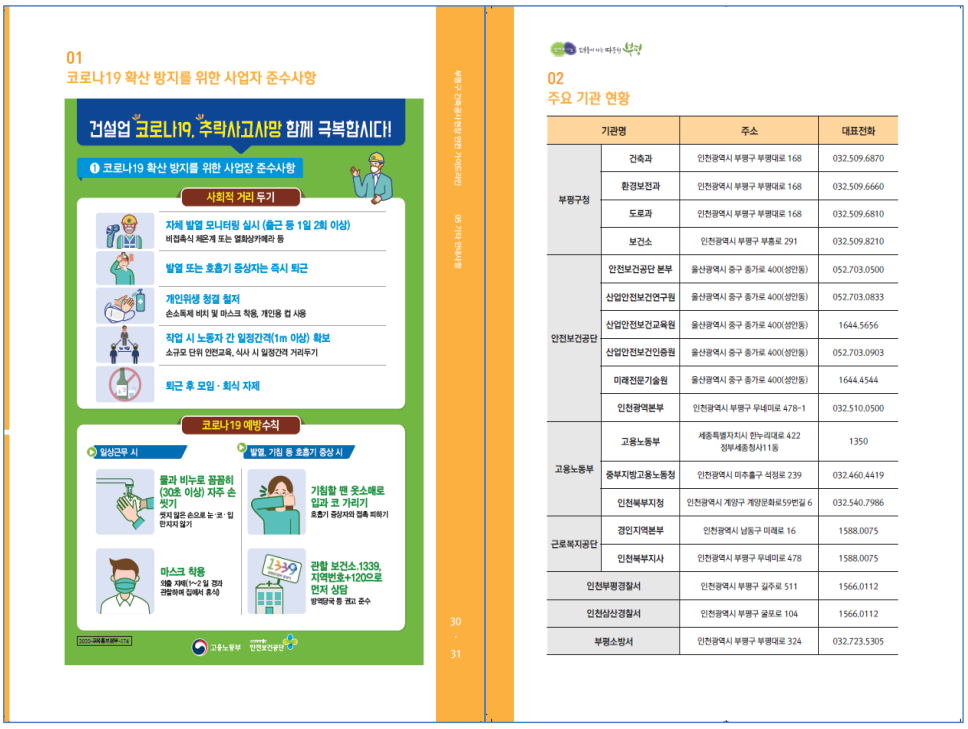
사망재해 예방 대책

01_ 달비계 지지로프가 풀리거나 끊어짐 위험이 있으므로 상부에 2개소 이상의 고정점에 각각 결속하고 클립으로 체결 후 풀림방지조치 실시
02_ 지지로프는 22㎜ 이상의 로프를 사용하며, 지지로프가 구조물과 면하는 부분의 마모상태 확인 후 작업
03_ 달비계 작업 시에는 수직구명줄을 별도로 설치하여 작업자가 수직구명줄에 추락(떨어짐)방지대를 걸고 작업하여 떨어짐에 의한 재해 예방

25. 건축공사현장 안전 가이드라인 책자 제작·배포

건축공사현장 안전 가이드라인





기관명		주소	대표전화
부평구청	건축과	인천광역시 부평구 부평대로 168	032.509.6870
	환경보전과	인천광역시 부평구 부평대로 168	032.509.6660
	도로과	인천광역시 부평구 부평대로 168	032.509.6810
	보건소	인천광역시 부평구 부흥로 291	032.509.8210
안전보건공단	안전보건공단 본부	울산광역시 중구 종가로 400(성안동)	052.703.0500
	산업안전보건연구원	울산광역시 중구 종가로 400(성안동)	052.703.0833
	산업안전보건교육원	울산광역시 중구 종가로 400(성안동)	1644.5656
	산업안전보건인증원	울산광역시 중구 종가로 400(성안동)	052.703.0903
	미래전문기술원	울산광역시 중구 종가로 400(성안동)	1644.4544
	인천광역본부	인천광역시 부평구 무네미로 478-1	032.510.0500
고용노동부	고용노동부	세종특별자치시 한누리대로 422 정부세종청사11동	1350
	중부지방고용노동청	인천광역시 미추홀구 석정로 239	032.460.4419
	인천북부지청	인천광역시 계양구 계양문화로59번길 6	032.540.7986
근로복지공단	경인지역본부	인천광역시 남동구 미래로 16	1588.0075
	인천북부지사	인천광역시 부평구 무네미로 478	1588.0075
인천부평경찰서		인천광역시 부평구 길주로 511	1566.0112
인천삼산경찰서		인천광역시 부평구 굴포로 104	1566.0112
부평소방서		인천광역시 부평구 부평대로 324	032.723.5305

26. 민원 편의 제공을 위한 건축민원 사랑방 운영

❖ 관계법령의 잦은 제·개정 및 복잡한 절차 등으로 어려움을 느끼는 건축민원에 대하여 실무경험이 풍부한 건축사가 상담을 함으로써 시간·경제적 절약 등으로 최상의 민원 편의를 제공함

추진 개요

- 일　시: 매주 수요일(14:00~ 16:00)
- 장　소: 건축과 사무실(5층) 내 건축민원사랑방
- 구　성: 상담건축사 8명)

구 분	1	2	3	4	5	6	7	8
사무소명	백경건축	이안건축	창진건축	미래환경	토원건축	한영	다움건축	반석건축
건축사명	최복규	김장문	함진원	이맹기	이광열	황선영	오진석	윤재주

주요 업무

- 건축 관계법령 및 건축기준, 제도, 건축 행정절차 등 상담
- 건축허가(신고)시 각종 부담금 및 납부해야 할 공과금 안내
- 건축계획, 시공, 감리 등 건축 관련 문의사항 안내
- 건축물 유지관리 및 위반건축물 해소방안 등 상담

주요 성과

- 건축 관련 실무 경험이 풍부한 건축사의 서비스로 구민에게 시간, 경제적 이익 및 신뢰성을 제공하여 주민의 만족도 향상
- ❍ 건축 관련 각종 비용 조언으로 건축주의 건축계획 수립이 용이

27. 공동주택관리 · 운영의 스마트(앱) 방식 구축

❖ 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 앱을 지원하여 스마트하고 비대면 방식의 관리 · 운영 서비스를 제공하고자 함(전염병 예방 효과 포함)

관련 근거

- 「공동주택관리법」제85조(관리비용의 지원)제1항
- 「인천광역시부평구 공동주택관리 지원조례」제4조

추진 개요

- 예　　산: 비예산
- 추진방법: 아파트 관리앱 기업과 MOU를 통하여 단지에 전파
- 적용대상: 의무관리대상 130개 단지
- 추진절차: MOU체결-단지홍보-앱을 통한 스마트 관리 실시
- 협약기간: 2021. 1. 1.~2023. 12. 31.(이후 무료 시스템 운영)

주요서비스

- 공통: 공문서 수발신, 구정홍보, 관리 및 안내문 실시간 알림, 전자투표, 관리비조회, 하자접수, 입주민게시판, 공동체 커뮤니티
- 특화: 주차예약, 주차관리, 방문차량관리, 공동시설(놀이터 등) CCTV 스마트뷰, 주민공동시설 예약 등(CCTV 및 전자시스템 설치된 단지에 한함)

추진 상황

- 2020. 12. 28.: ㈜아파트너(대표 유광연)와 협약식 ('21년은 시범운영기간으로 사용료 무상)
- 2021. 12. 29.: 변경약정 체결('23년까지 사용료 무상)

향후 계획

- ~'23년: 단지별 가입신청 접수안내 및 홈페이지 구축(아파트너)
  - 가입률, 만족도 등을 재검토하여 협약유지 여부 재검토

28. 건축민원 ONE STOP 서비스 제공

❖ 건축물대장 생성(신·증축 등) 및 말소 등 건축민원 ONE STOP 서비스를 제공하여 건축주의 시간적·경제적 부담 경감 및 삶의 질 향상 기여와 건축행정 신뢰 제고

❖ 주택임대사업자 등록·변경 등 10종의 건축민원을 건축부서가 아닌 1층 민원실에서 건축담당자가 함께 제공하여 민원인들이 편의 향상

추진 개요

- 건축민원 무방문 서비스: 전화 또는 인터넷 등을 통해 신속·정확한 건축민원 처리
- 건축물 등기촉탁 서비스: 건축물대장 변경과 동시에 건물등기촉탁 처리
- 주택임대사업자 등록·변경 등 10종: 1층 민원실에서 건축담당자가 접수·처리

추진 실적

계	건축민원 무방문 서비스(건)	건축물 등기촉탁 서비스(건)	주택임대사업자 등록·변경(건)
27,460	1,167	95	26,198

주요 성과

- 건축물대장 소유자 정리, 지번변경 등 건축민원을 전화 또는 인터넷 등을 통한 무방문 서비스를 제공함으로써 주민의 시간적·경제적 부담과 불편을 해소하여 편안하고 신속한 고객만족으로 열린 행정 구현
- 건축물 등기촉탁 대행으로 주민들의 등기소 방문 등 시간적 부담과 법무사 대행 수수료 등의 경제적 부담을 경감시켜 주민 감동 건축행정 서비스 실현
- 주택임대사업자 등록·변경 등 10종의 건축민원을 1층 민원실에서 제공하여 민원인의 편의 도모

향후 계획

- 건축민원 무방문 서비스 및 건축물 등기촉탁 서비스 지속 추진
- 주민들이 등기촉탁 서비스를 이용할 수 있도록 홍보 실시
- 건축물대장 기재변경, 말소 처리 후 등기촉탁 실시

29. 지역주택조합 조합원 피해 예방을 위한 적극 행정

❖ 최근 주택가격 상승에 편승한 지역주택조합 사업이 무분별하게 추진되면서 조합원 피해 발생이 우려되고 있어 정보공개 및 주민 상담 등 지역주택조합 관리 행정을 적극적으로 추진하여 조합원 피해예방에 기여

추진 개요

- 대　상: 관내 추진 증인 지역주택조합 사업
- 추진내용:
  - 관내 지역주택조합 추진현황 구 홈페이지 매월 공개
  - 조합원 자격 제체검수 철저
    (조합설립인가, 사업계획승인, 사용검사 시)
    ※ 관련규정: 「주택법 시행규칙」제8조(조합원의 자격확인 등)
  - 지역주택조합 사업 관련 개요, 절차도, 유의사항 등 안내문을 구 홈페이지 게시

지역주택조합 문제점

- 계약 당시 업무대행사 측의 설명과 달리 토지매입률이 더디거나 조합원 모집이 원활하게 되지 않는 등 사업이 지연되거나 무산
- 조합 설립인가 전 로얄층 배정을 위해 동·호수를 확정한 채 계약을 체결하거나, 대형 건설사와 시공 가계약을 본계약인 것 마냥 허위로 광고
- 해당 지역에 6개월 이상 거주하고 있는 무주택 또는 소형주택(85㎡이하)1채만 소유한 세대의 세대주가 아닌 자에게 가입계약을 종용
- 계약 초기 제시한 납입금액 외적으로 추가분담금은 없다고 설명했으나 토지 매입 또는 공사비 증액으로 추가분담금을 부과

추진 상황

- 2021. 3. 18.: 지역주택조합 사업 추진에 따른 조합원 피해 예방 대책 수립
- 2021.03.18.: 지역주택조합 관련 유의사항 등 안내문 구 홈페이지 게시
  ※ 부평구 지역주택조합 추진현황 매월 구 홈페이지 공개

29. 지역주택조합 조합원 피해 예방을 위한 적극 행정

기대 효과

- 투명한 지역주택조합 운영
- 지역주택조합 조합원 피해 최소

관련 자료

- 지역주택조합 관련 유의사항 등 안내문 홈페이지 게시
  (부평구청 홈페이지→행정정보 공개→사전정보공개게시판→지역주택조합 검색)

지역주택조합 관련
유의사항 등 안내문 게시

지역주택조합 추진현황 게시

계양구청

- 건축물 사용승인 원스톱(one-stop) 민원처리 I 83
- 건축공사현장관리 책임실명제 운영 I 85
- 소규모 건축물 외부마감재 준불연재 반영 I 88
- 소규모 공동주택 관리 안내서 배부 I 90
- 공동주택 이행(하자)보증보험증권 명의변경 안내 I 91
- 2021 건축허가체크리스트 발간 · 활용 I 92
- 건축전문가'만남의 날'운영 I 93

소래습지안개색

여름 안개에 덮힌 소래습지 연분홍색

소래습지안개색

여름 안개에 덮힌 소래습지 연분홍색

30. 사용승인 원스톱(one-stop) 민원처리

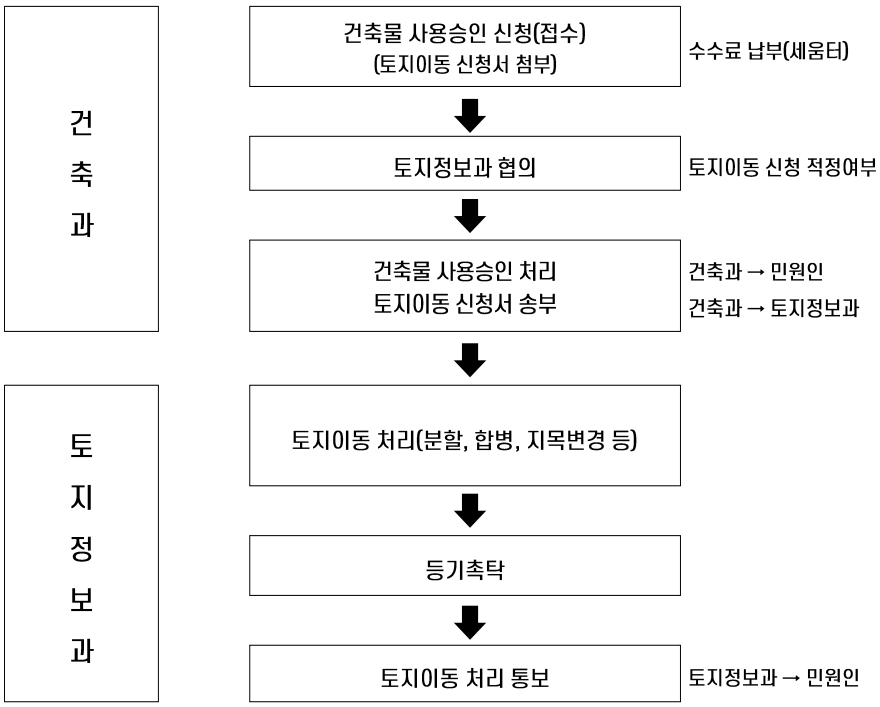
❖ 건축물 사용승인에 따른 원스톱(one-stop) 민원처리로 토지이동(분할, 합병, 지목변경)신청 누락 방지

❖ 반복적이고 중복되는 민원에 대한 처리기간 단축을 통해 주민불편 해소 및 구민 만족도 제고

추진 개요

- 시행기간: 2021. 1월 ~ 12월
- 관련근거
  - 「건축법」제22조제4항(건축물 사용승인 의제)
  - 「공간정보의 구축 및 관리에 관한 법률」제64조(토지의 조사·등록 등)
- 대　상: 토지이동(분할·합병·지목변경 등)신청

처리 절차(흐름도)



30. 사용승인 원스톱(one-stop) 민원처리

추진 상황

- 건축허가 및 토지이동 처리현황

구 분	건축허가	토지이동현황			비 고
		분 할	합 병	지목변경	
2021년	118건	0건	3건	32건	2021년

※ 토지이동 중 합병, 지목변경은 대부분 건축허가에 따른 변경사항임.

주요 성과

- 토지이동 신청 누락을 방지하고 반복적이고 중복되는 민원에 대한 원스톱(one-stop) 처리로 주민불편 해소 및 구민 만족도 제고

홍보 기사

수도권일보

계양구, '건축물 사용승인 원스톱 서비스' 호응

産經日報

계양구 '건축물 사용승인 원스톱 서비스' 큰 호응 받아

전국매일

2020년 10월 07일 (수)

계양구 '건축물 사용승인 원스톱 서비스' 호응

지난해 3월부터 55건 처리

중앙신문

2020년 10월 07일 (수)

'건축물 사용승인 원스톱 서비스'로 주민들 큰 호응

31. 건축공사현장관리 책임실명제 운영

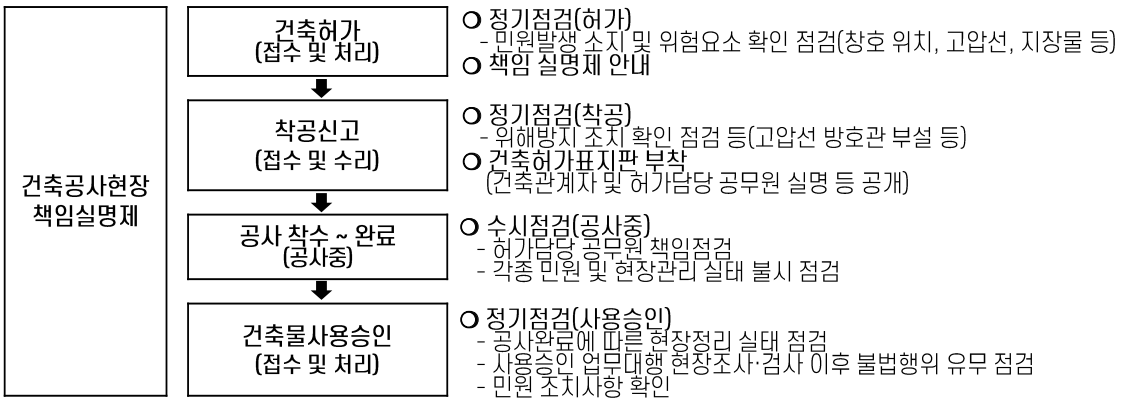
❖ 건축공사현장관리 책임 실명제 운영에 따른 담당 공무원 및 건축관계자의 공사현장 관리에 대한 책임의식 고취
❖ 공사현장에 대한 실명공개 점검 등을 통해 구민의 안전 확보 등 책임행정 구현

추진 배경

- 계양구는 대부분 개발이 완료된 구도심지로 건축공사의 경우 대부분 기존 건축물을 철거하고 건축하는 형태로 이로 인한 인근 주민들로부터 안전사고 우려와 주민불편 사항에 대한 민원이 다수 발생

운영 개요

- 운영시기: 2021.1. ~ 2021.12.
- 대　상:「건축법」제11조에 따른 허가대상 건축물
- 건축공사 현장관리 책임 실명제 운영절차(흐름도)



기대 효과

- 허가담당 공무원의 실명공개로 해당 공사현장에 대한 무한책임 의식 고취
- 주민의 즉각적인 제보로 안전사고 예방과 주민불편사항 해소)

31. 건축공사현장관리 책임실명제 운영

세부 운영 내용

- 책임실명제

(공개시기 및 방법)

- 공사착수 시 건축허가표지판에 건축관계자(건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자)와 건축허가 담당자 실명 및 연락처 표기

(건축허가표지판 양식 확정·공개)[붙임 1]

- 구 홈페이지 분야별정보(주택·건축)에 건축허가표지판 양식 공개

- 책임 점검

(점검종류)

- 정기점검: 건축허가, 착공신고, 사용승인 접수 시
- 수시점검: 공사착수 이후 불시점검

구 분		주 요 점 검 사 항	비 고
정기점검	건축허가	❍ 민원발생 소지 및 위험요소 확인 창호(차면시설), 고압선, 지장물 등	
	착공신고	❍ 위해방지 조치 고압선 방호관 부설 ❍ 건축허가표지판 설치 건축관계자 및 허가담당 공무원 공개	
	사용승인	❍ 공사완료에 따른 현장정리 실태 ❍ 사용승인 업무대행 조사·검사 이후 불법 행위 ❍ 민원사항 이행 여부	
수시점검		❍ 현장관리 실태 ❍ 각종 민원 및 조치사항	“불시점검”

(점검방법)

- 실명점검: 건축허가 표지판에 허가담당 공무원 실명공개

(공사현장관리카드 기록·관리)

- 건축허가 건별로 작성 / 주요점검 및 지적(지시)사항 상세히 기록
- 공사현장관리카드 내부결재(전자결재-메모보고) 관리

31. 건축공사현장관리 책임실명제 운영

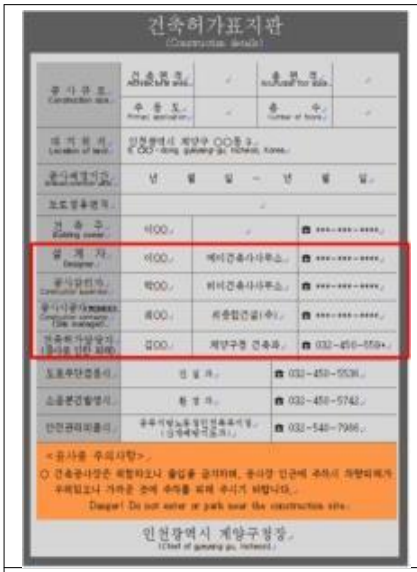
관리카드 작성

메모보고를 통한 관리카드 관리

기대 효과

- 허가담당 공무원의 실명공개로 해당 공사현장에 대한 무한책임 의식 고취
- 주민의 즉각적인 제보로 안전사고 예방과 주민불편사항 해소

건축허가 표지판 및 언론보도 자료



건축허가 표지판

수도일보

계양구, 상반기 적극행정 우수공무원 선정

근무성적 평점 가산점 등 인사상 인센티브 부상

도민일보

계양구, '건축공사 책임 실명제' 시행

관계자 책임의식 고취및 안전 확보

2020.10.29 계양구 "건축공사 책임 실명제 시행"

32. 소규모 건축물 외부마감재 준불연재 반영

❖ 「건축법 시행령」 제61조에 따라 2층 이하 건축물은 가연성 샌드위치패널 및 드라이비트 등 화재에 취약한 마감재료의 사용이 가능 함에 따라 화재의 확산을 방지하고 드라이비트 등 설치에 대한 문제점을 보완

※ 2020. 4월 이천 물류창고 신축공사 현장 화재(샌드위치패널)

※ 2020.10월 울산 주상복합아파트 대형 화재(드라이비트 공법)

추진 개요

- 시행기간: 2021.01~ 2021.12 (연중 지속시행)
- 반영대상: 건축허가(신축) 대상 중 2층 이하 소규모 건축물
- 관련법령

법 령	구 분	내 용	비 고
「건축법 시행령」 제61조제2항 (건축물의 마감재료)	대규모건축물 (3층 이상)	3층이상 건축물 외벽은 불연재료 또는 준불연재료를 마감재료로 사용해야 한다	
	소규모건축물 (2층 이하)	**의무 규정없음**	

추진 상황

- 연도별 소규모 건축물(2층 이하) 외부마감재 준불연재 이상 반영 현황

(단위: 건수)

구 분	허가 건수	대규모 건축물 (3층 이상)	소규모건축물(2층 이하)			반영률 (%)
			소계	준불연재 이상 반영	준불연재 이상 미반영	
2017년	102	73	29	10	19	34.00%
2018년	125	90	35	30	5	88.57%
2019년	101	73	28	21	7	75.00%
2020년	70	46	24	24	0	100.00%
합계	398	282	116	85	31	73.00%

준불연재 이상: 준불연재료(난연2급) 및 불연재료(난연1급)

32. 소규모 건축물 외부마감재 준불연재 반영

향후 계획

- 소규모건축물 외부마감재 준불연재 이상 사용 권장 안내 및 홍보
  - 계양구청 게시판, 건축허가 안내문 및 건축관계자 방문시 지속 홍보

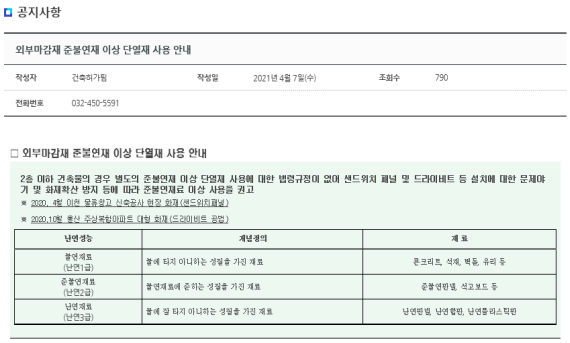
주요 성과

- 2021년 소규모 건축물(2층 이하) 외부마감재 준불연재 이상 반영 현황

구 분	허가 (신축) 건수	대규모 건축물 (3층 이상)	소규모건축물(2층 이하)			반영률 (%)
			소계	준불연재 이상 반영	준불연재 이상 미반영	
2021년	86	39	47	47	0	100.00%

홍보 사항

- 계양구청 홈페이지 공지사항(https://www.gyeyang.go.kr)



□ 공지사항

외부마감재 준불연재 이상 단열재 사용 안내

작성자	건축허가팀	작성일	2021년 4월 7일(수)	조회수	790
전화번호	032-450-5591				

□ 외부마감재 준불연재 이상 단열재 사용 안내

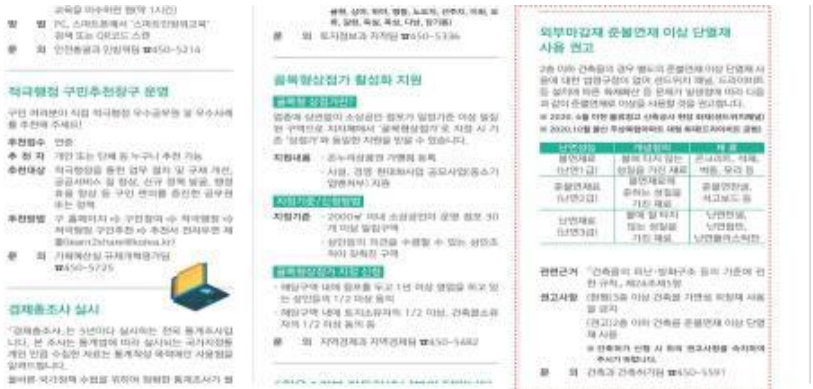
2층 이하 건축물의 경우 별도의 준불연재 이상 단열재 사용에 대한 법령규정이 없어 샌드위치 패널 및 드라이비트 등 설치에 대한 문제야기 및 화재확산 방지 등에 따라 준불연재료 이상 사용을 권고

※ 2020. 4월 이전 모듈창고 신축공사 현장 화재(샌드위치패널)

※ 2020.10월 울산 주상복합아파트 대형 화재(드라이비트 공법)

난연성능	재년생의	재 료
불연재료 (난연1급)	불에 타지 아니하는 성질을 가진 재료	콘크리트, 석재, 벽돌, 유리 등
준불연재료 (난연2급)	불연재료에 준하는 성질을 가진 재료	준불연판넬, 석고보드 등
난연재료 (난연3급)	불에 잘 타지 아니하는 성질을 가진 재료	난연판넬, 난연합판, 난연플라스틱판

- 계양산 메아리 홍보



33. 소규모 공동주택 관리 안내서 배부

❖ 비의무 관리대상 아파트에 공동주택관리법에 적용되는 법령 안내하고, 우리 구에서 실시하는 각종 사업 및 서비스의 정보를 제공하여 보다 투명하고 효율적인 아파트 운영에 기여하고자 함

추진 개요

- 공동주택관리법 적용 조항 안내
  - 공동주택관리법 제5조(공동주택의 관리방법), 제11조(관리의 이관), 제29조(장기수선계획), 제33조(안전점검) 등
- 중앙공동주택관리지원센터 사업 안내
  - 기술자문 무료서비스 신청, 민원상담, 장기수선계획 수립 지원 등
- 관내 서비스 사업 안내문 제공
  - 소규모 공동주택 안전점검 시행
  - 무료 법률서비스
  - 저녹스보일러 보조금 지원사업 등

추진 상황

- 2021.02.04.: 2021년도 상반기 소규모 공동주택 안내문 배포
- 2021.08.19.: 2021년도 하반기 소규모 공동주택 안내문 배포

기대 효과

- 공동주택 입주민간 분쟁 시 법률적 도움으로 복지 증진 기여
- 소규모 공동주택 관리에 내실을 기하고, 나아가 살기 좋은 공동주택 단지 실현

34. 공동주택 이행(하자)보증보험증권 명의변경 안내

❖ 비의무 관리대상 아파트에 공동주택관리법에 적용되는 법령 안내하고, 우리 구에서 실시하는 각종 사업 및 서비스의 정보를 제공하여 보다 투명하고 효율적인 아파트 운영에 기여하고자 함

추진 개요

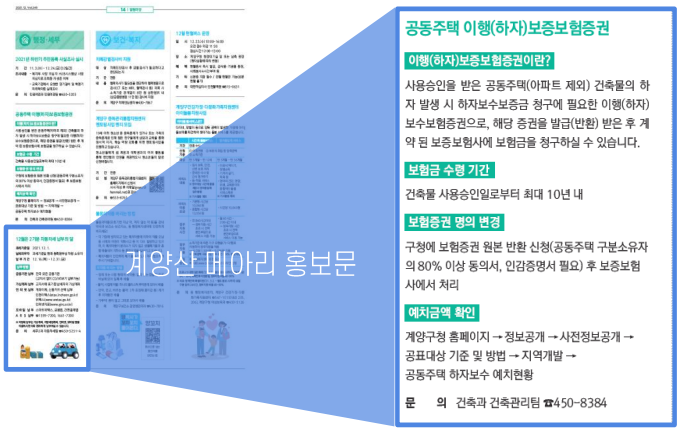
- 보험증권 미 수령 단지 소유자에게 안내
  - 공동주택관리법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)
  - 공동주택관리법 시행령 제41조(하자보수보증금의 예치 및 보관)

추진 상황

- 2021. 3. 29.: 공동주택 이행(하자)보증보험증권 명의변경 안내 계획
- 2021. 5. 23.: 상반기 이행하자보증보험증권 명의변경 안내문 배포
- 2021. 10. 29.: 하반기 이행하자보증보험증권 명의변경 안내문 배포
  - 입주자대표 선정 및 명의변경 신청서 양식 제공 등
- 2021. 9. 1.: 계양산 메아리 홍보(10월호)
- 2021. 10. 29.: 계양산 메아리 홍보(12월호)

주요 성과

- 보험기간이 만료되기 전에 보험금을 수령하여 건물 보수비 마련.
- 건물 하자를 보수하여 건축물 유지관리 및 주거 수준 향상



35. 2021 건축허가 체크리스트 발간 · 활용

❖ 「건축법」은 타 법률과 달리 의제·협의 등 검토하여야 할 법률이 많고 법률개정 또한 연 2~3회 이루어지고 있는 실정으로 이를 정확히 적용하지 못할 경우 구민의 재산권에 직접적인 영향을 미치는 바, 건축법 개정사항 등에 대해 체크리스트를 만들어 실무에 적용

추진 개요

- 「건축법」개정사항 등에 대한 2021년 건축법 체크리스트 발간
- 직무능력 향상 및 건축업무 관련 토론

추진 상황

- 2011. 6. 15.: 건축법 체크리스트 편저
- 2021. 2. 26.: 건축법 체크리스트 개정(13차)

주요 성과

- 법령 개정사항을 체크리스트에 반영하여 업무연찬을 실시하고, 담당공무원의 업무역량 제고
- 건축법 체크리스트를 건축 인·허가 시 활용하여 신속·명확하게 민원처리를 하여 구민으로부터 신뢰받는 건축행정 구현

I 건축허가 체크리스트

I 목차

- 개요
- 총칙
- 건축물의 건축
- 건축물의 대지 및 도로
- 건축물의 구조 및 재료
- 지역 및 지구의 건축물
- 건축물의 설비
- 건축관련 조례 및 행정규칙

36. 건축전문가와 "만남의 날" 운영

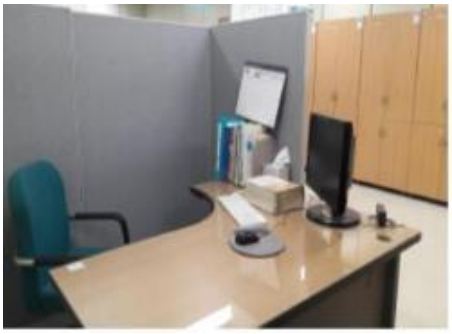
❖ 『건축전문가와 만남의 날』을 운영함으로써 건축분야 전문가에게 지역주민과 소통하고 봉사할 수 있는 사회참여 기회를 마련하고 건축분야 전문가 단체의 간접적인 행정참여로 양질의 건축행정 서비스 구축

운영 개요

- 운영기간: 2021 ~ 연중
- 일　　시: 매주1회(목요일) 14:00~17:00(3시간)
- 장　　소: 구청 4층 건축과(건축무료상담실)
- 상 담 자: 건축사(인천광역시 계양구 건축사 모임회)
- 상담내용: 각종 건축 관련 민원상담(건축허가, 신고, 불법건축물, 추인 등)

추진 상황

- 매주 목요일 건축무료상담 운영(연 50회 운영)



주요 성과

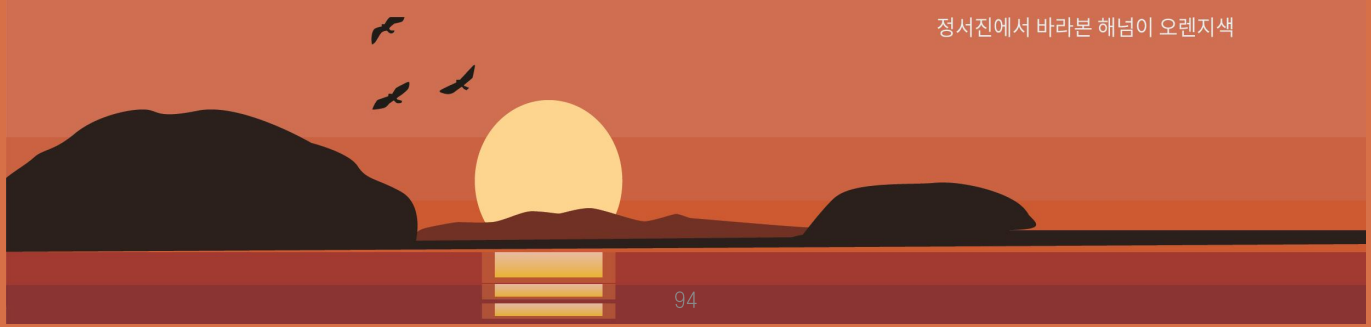
- 구민을 위한 양질의 건축행정 서비스 및 품격 있는 건축문화 창출
- 지역주민과 소통하고 봉사할 수 있는 사회참여 기회 부여

서구청

- 건축인·허가 비대면 민원 알림 서비스 추진 | 96
- 「위반건축물 예방사례집」 발간 및 배포 | 97
- 업무안내서(업무편람) 작성 | 102
- 제2회 스마트에코시티 온택트 컨퍼런스 개최 | 108
- 인천 서구 총괄·공공건축가 운영 | 109
- 인천 서구 첫 기록 총괄건축가 아카이브 발간 | 111
- 공동주택 찾아가는 민원상담실 운영 | 112
- 공동주택 찾아가는 맞춤형 교실 운영 | 113
- 공동주택 기술자문단 운영 | 114
- 공동주택 정보공유시스템 구축·운영 | 115
- 지역주택조합 등 주민들을 위한 안내문 홈페이지 게재 | 116
- 주택공급 확대를 위한 사업(3080+, 누구나 집) 적극 추진 | 117
- 주택과 업무 홍보물 제작 및 배포 | 119

정서진석양색

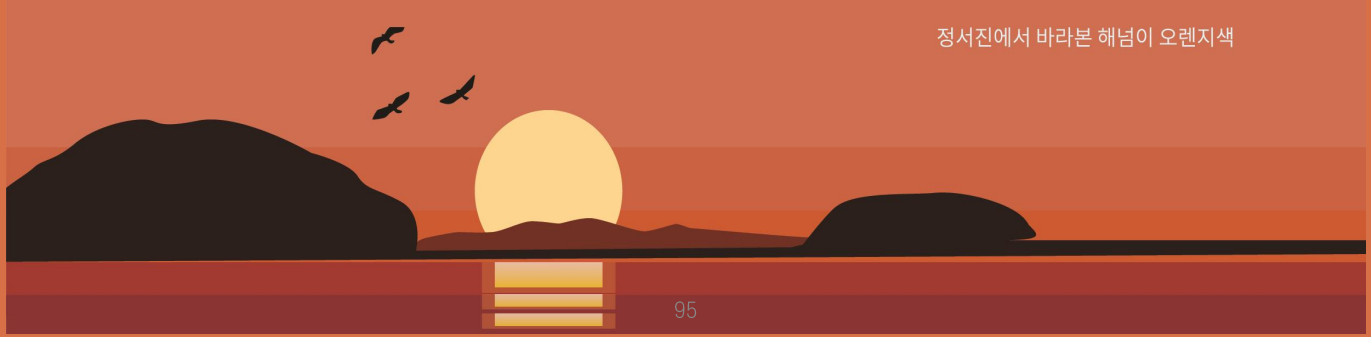
정서진에서 바라본 해넘이 오렌지색



서 구 청

정서진석양색

정서진에서 바라본 해넘이 오렌지색



37. 건축 인·허가 비대면 민원 알림 서비스 추진

❖ 건축행정시스템(세움터)의 기능 활용을 통해 민원인 방문 없이도 행정처리 진행상황과 궁금증을 해소하고 민원 편의 행정과 효율성을 모색

추진 목적

- 신속하고 투명한 행정서비스를 제공하여 건축행정의 투명성 향상
- 건축행정시스템(세움터)을 활용하여 온라인으로 편리하고 효율적으로 민원처리 과정의 정보를 제공
- 코로나-19 위기경보 지속에 따라 비대면 업무처리를 통한 지역사회 전파방지 및 피해 최소화

운용 계획

- 건축 인·허가 처리 업무의 개선 및 공유
  - 민원처리 전 과정의 진행사항 열람 및 협의결과 즉시 확인 가능
- 건축주(민원인) 연락처 필수 입력 실시
  - 연락처 미입력에 따른 인허가 신청의 진행 상황 알림 누락과 대리인의 귀책 사유(미접수, 지연접수 등)로 발생하는 행정처리 불신 등의 오인 발생을 예방

주요 성과

- 민원처리 담당자 지정 및 진행과정 자동 문자통보 기능을 사용하여 민원처리 과정을 민원인에게 알리지 않는 “깜깜이 진행”을 예방
- 민원처리 진행사항을 민원인에게 직접 알려 투명하고 신뢰도 높은 행정서비스 제공

38. 위반건축물 예방사례집 발간 및 배포

❖ 스마트에코시티 구현과 건축 행정에 대한 구민 이해도를 높여 위반건축물 발생을 예방하기 위해 건축법 위반사례를 담은 '위반건축물 예방사례집' 제작 및 배부

추진 개요

- 그림과 표 등을 이용해 알기 쉽게 제작하여 건축법 위반사례에 대한 정확한 안내 및 홍보로 위반 건축행위 예방을 통한 건전한 건축문화 조성

추진 상황

- 2021. 5. 17.: 물품계약 의뢰
- 2021. 5. 24.: 물품계약 체결
- 2021. 5. 31.: 납품완료
- 2021. 6. 1.: 『위반건축물 예방사례집』배부 (총 5,300부)

  * 본청(민원실, 건축과 등) 및 검단출장소, 동 행정복지센터

주요 성과

- 구민들의 위반 건축행위에 대한 경각심 유발 및 준법 의식 강화
- 주변 미관 개선 효과로 인한 쾌적한 도시환경 조성 기여

언론보도

인천서구, '위반건축물 예방 사례집'제작배포,2021년 전국 기초단체장 공약 이행 및 정보공개 평가' 종합평가에서 최우수등급(SA)

전국뉴스 | 2021. 6. 1. 18:03 | Posted by SNS Journalist

3건축법 위반행위 친절하게 알려드려요_ 위반건축물 피해방지 사례집 발간

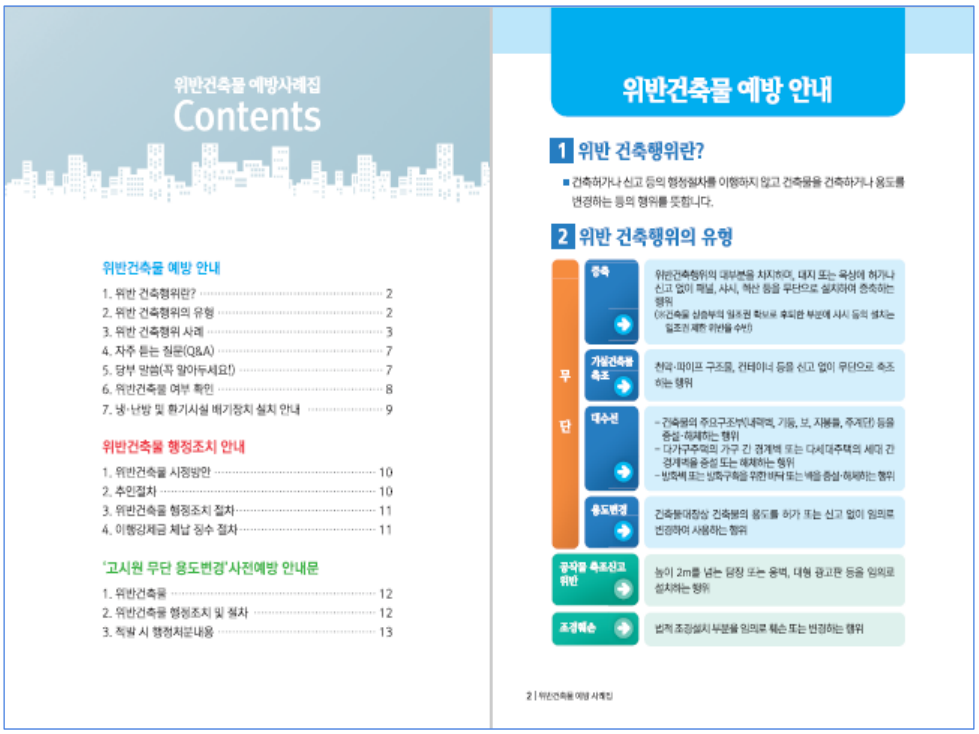
인천서구, 위반건축물 피해방지 사례집 발간

파이낸셜뉴스 입력 :2021.06.01 11:33 수정 : 2021.06.01 11:33

인천 서구가 발행한 위반 건축물 예방 사례집.

【파이낸셜뉴스 인천=한갑수 기자】 인천 서구는 스마트에코시티 구현과 건축 행정에 대한 이해도를 높여 위반건축물 발생을 예방하고자 건축법 위반 사례를 담은 '위반건축물 예방 사례집'을 제작해 5300부 배포한다고 1일 밝혔다.

38. 위반건축물 예방사례집 발간 및 배포



38. 위반건축물 예방사례집 발간 및 배포

3 위반 건축행위 사례

사례1 무단증축

위반건축물의 대부분을 차지하며, 기존 건축물이 있는 대지에서 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 허가(신고) 없이 무단으로 늘리는 행위

▲ 베란다(서시, 한실)를 무단으로 증축 ▲ 기존 건축물 옆에 무단으로 증축

사례2 무단가설건축물 축조

천막·마이프 구조물, 컨테이너 등을 신고 없이 무단으로 축조하는 행위

▲ 컨테이너를 무단으로 축조 ▲ 천막 구조물(파이프)을 무단으로 축조

인천광역시 서구 | 3

사례3 일조권 제한 등의 위반

주로 건축물 상층부 후퇴한 베란다에 허가(신고) 없이 무단 증축하여 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반하는 행위

▲ 후퇴된 부분에 무단 증축하여 일조권 제한

① 베란다·발코니·테라스 차이 꼭 알아둡시다!

베란다: 확장불법

발코니:

테라스:

4 | 위반건축물 예방 사례집

사례4 무단 대수선

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 구조나 외부 형태를 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위

▲ 주택(벽돌구조)의 주계단 및 내력벽 철거

다가구(다세대) 주택의 가구(세대) 간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위

▲ 다가구주택에서 가구 간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경(가구수 증설)

인천광역시 서구 | 5

사례5 무단용도변경

허가(신고) 없이 건축물대장에 기재된 건축물의 용도를 무단으로 변경하는 행위

▲ 근린생활시설(일반음식점, 소매점, 의원 등)을 주택으로 무단 용도변경하여 사용

사례6 조경훼손

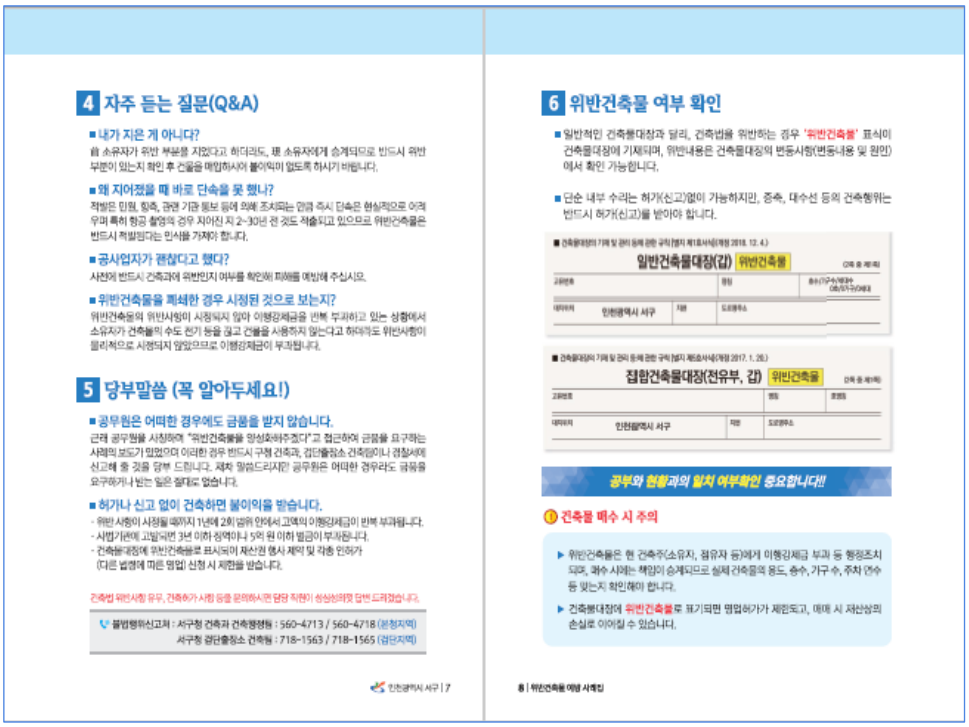
대지에 확보된 의무 조경(사설)면적을 훼손 또는 변경하는 행위

조경훼손 부분

▲ 조경 면적 일부 훼손

6 | 위반건축물 예방 사례집

38. 위반건축물 예방사례집 발간 및 배포



4 자주 듣는 질문(Q&A)

■ **내가 지은 게 아니다?**
前 소유자가 위반 부분을 지었다고 하더라도, 現 소유자에게 승계되므로 반드시 위반 부분이 있는지 확인 후 건물을 매입하시어 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.

■ **왜 지어졌을 때 바로 단속을 못 했나?**
적발은 민원, 항측, 관련 기관 통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~3년 전 것도 적출되고 있으므로 위반건축물은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

■ **공사업자가 괜찮다고 했다?**
사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

■ **위반건축물을 폐쇄한 경우 시정된 것으로 보는지?**
위반건축물의 위반사항이 시정되지 않아 이행강제금을 반복 부과하고 있는 상황에서 소유자가 건축물의 수도 전기 등을 끊고 건물을 사용하지 않는다고 하더라도 위반사항이 물리적으로 시정되지 않았으므로 이행강제금이 부과됩니다.

5 당부말씀 (꼭 알아두세요!)

■ **공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.**
근래 공무원을 사칭하여 "위반건축물을 양성화해주겠다"고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며 이러한 경우 반드시 구청 건축과, 검단출장소 건축팀이나 경찰서에 신고해 줄 것을 당부 드립니다. 재차 말씀드리지만 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대로 없습니다.

■ **허가나 신고 없이 건축하면 불이익을 받습니다.**
- 위반 사항이 시정될 때까지 1년에 2회 넘어 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5억 원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인허가 (다른 법령에 따른 영업) 신청 시 제한을 받습니다.

건축법 위반사항 문무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심성의껏 답변 드리겠습니다.

불법행위신고처 : 서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718 (본청지역)
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565 (검단지역)

인천광역시 서구 | 7

6 위반건축물 여부 확인

■ 일반적인 건축물대장과 달리, 건축법을 위반하는 경우 '위반건축물' 표식이 건축물대장에 기재되며, 위반내용은 건축물대장의 변동사항(변동내용 및 원인)에서 확인 가능합니다.

■ 단순 내부 수리는 허가(신고)없이 가능하지만, 증축, 대수선 등의 건축행위는 반드시 허가(신고)를 받아야 합니다.

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제16호서식)(개정 2018. 12. 4.)

일반건축물대장(갑) 위반건축물

고유번호		명칭	호수/가구수/세대수 (지상/지하/옥내)
대지위치	인천광역시 서구	지번	도로명주소

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제16호서식)(개정 2017. 1. 26.)

집합건축물대장(전유부, 갑) 위반건축물

고유번호		명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 서구	지번	도로명주소

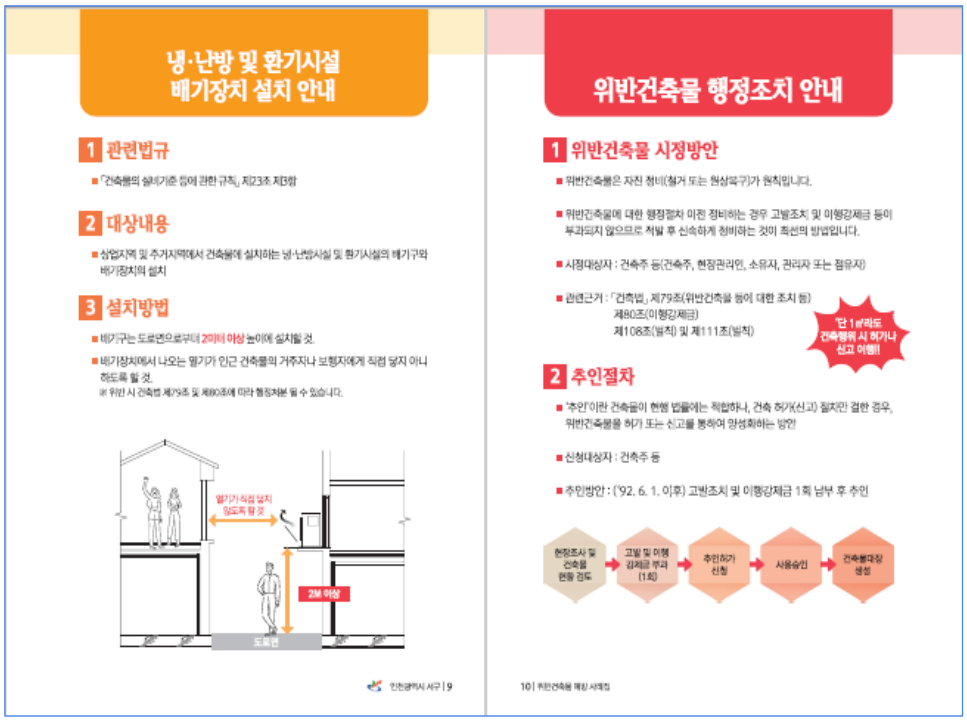
공부와 현황과의 일치 여부확인 중요합니다!!

건축물 매수 시 주의

▶ 위반건축물은 현 건축주(소유자, 점유자 등)에게 이행강제금 부과 등 행정조치되며, 매수 시에는 책임이 승계되므로 실제 건축물의 용도, 층수, 가구 수, 주차 면수 등 맞는지 확인해야 합니다.

▶ 건축물대장에 위반건축물로 표기되면 명업허가가 제한되고, 매매 시 재산상의 손실로 이어질 수 있습니다.

8 | 위반건축물 예방 사례집



냉·난방 및 환기시설 배기장치 설치 안내

1 관련법규

■ 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제23조 제3항

2 대상내용

■ 상업지역 및 주거지역에서 건축물에 설치하는 냉·난방시설 및 환기시설의 배기구와 배기장치의 설치

3 설치방법

■ 배기구는 도로면으로부터 **2미터 이상** 높이에 설치할 것.

■ 배기장치에서 나오는 열기가 인근 건축물의 거주자나 보행자에게 직접 닿지 아니하도록 할 것.
※ 위반 시 건축법 제79조 및 제80조에 따라 행정처분 될 수 있습니다.

인천광역시 서구 | 9

위반건축물 행정조치 안내

1 위반건축물 시정방안

■ 위반건축물은 자진 정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다.

■ 위반건축물에 대한 행정절차 이전 정비하는 경우 고발조치 및 이행강제금 등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 정비하는 것이 최선의 방법입니다.

■ 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

■ 관련근거 : 「건축법」 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등)
제80조(이행강제금)
제108조(벌칙) 및 제111조(벌칙)

단 1㎡라도 건축행위 시 허가나 신고 이행!

2 추인절차

■ '추인'이란 건축물이 현행 법률에는 적합하나, 건축 허가(신고) 절차만 결한 경우, 위반건축물을 허가 또는 신고를 통하여 양성화하는 방안

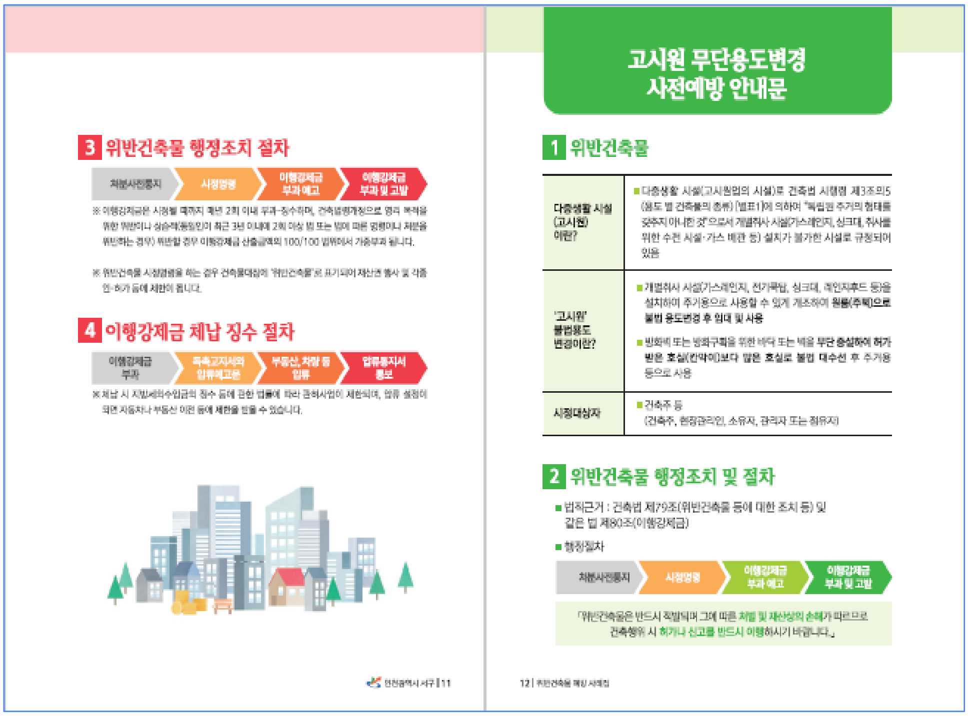
■ 신청대상자 : 건축주 등

■ 추인방안 : ('92. 6. 1. 이후) 고발조치 및 이행강제금 1회 납부 후 추인

현장조사 및 건축물 현황 검토 → 고발 및 이행강제금 부과 (1회) → 추인허가 신청 → 사용승인 → 건축물대장 생성

10 | 위반건축물 예방 사례집

38. 위반건축물 예방사례집 발간 및 배포



3 위반건축물 행정조치 절차

처분사전통지 → 시정명령 → 이행강제금 부과예고 → 이행강제금 부과 및 고발

※ 이행강제금은 시정될 때까지 매년 2회 이내 부과·징수하며, [illegible] 100/100 범위에서 가중부과 됩니다.

※ 위반건축물 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 및 각종 인·허가 등에 제한이 됩니다.

4 이행강제금 체납 징수 절차

이행강제금 부과 → 독촉고지서와 압류예고문 → 부동산, 차량 등 압류 → 압류통지서 통보

※ 체납 시 지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률에 따라 관허사업이 제한되며, 압류 설정이 되면 자동차나 부동산 이전 등에 제한을 받을 수 있습니다.

인천광역시 서구 11

고시원 무단용도변경 사전예방 안내문

1 위반건축물

다중생활 시설(고시원) 이란?	■ 다중생활 시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5(용도 별 건축물의 종류) [별표1]에 의하여 "독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것"으로서 개별취사 시설(가스레인지, 싱크대, 취사를 위한 수전 시설·가스 배관 등) 설치가 불가한 시설로 규정되어 있음
'고시원' 불법용도 변경이란?	■ 개별취사 시설(가스레인지, 전기쿡탑, 싱크대, 레인지후드 등)을 설치하여 주거용으로 사용할 수 있게 개조하여 원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용 ■ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선 후 주거용 등으로 사용
시정대상자	■ 건축주 등 (건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

2 위반건축물 행정조치 및 절차

- 법적근거 : 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 같은 법 제80조(이행강제금)
- 행정절차

처분사전통지 → 시정명령 → 이행강제금 부과 예고 → 이행강제금 부과 및 고발

「위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.」

12 | 위반건축물 예방 사례집

3 적발 시 행정처분내용

- 관할 경찰서 고발
  - 건축법 제108조의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금
  - 건축법 제111조의 규정에 따라 5천만원 이하 벌금
- 高價의 이행강제금을 시정 될 때까지 매년2회 이내 반복적으로 부과
- 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 각종 영업 허가 등 행정사항 제한

위반사항 적발사례	처분사례
00동 00-00번지 00대학은 '□□고시원'은 2012년 취사시설을 설치한 후 원룸으로 불법용도 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨.	적발 후 경찰서에 고발조치하였으며 미시정으로 2013년 이행강제금 2,800만원을 부과예고 하였으며 자진정비 후 시정완료 함.
00동 000-0번지 00역인근 '△△고시원'은 고시원으로 허가 후 칸막이 증설을 통해 불법으로 숙박시설로 대수선 및 용도변경하여 월세로 계약하였으나 세입자의 적법 여부 확인신고로 적발되어 시정조치.	세입자 퇴거 및 원상복구를 위한 칸막이 해체공사, 취사시설 철거 공사를 보름에 걸쳐 공사 후(건축주 추정 공사비 약 1,000만원 소요)시정 완료 함.

불법행위신고처 : 서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718 (본청지역)
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565 (검단지역)

인천광역시 서구 13

위반건축물
예방사례집

인천광역시 서구
인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동, 서구청)
서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565

39. 업무안내서(업무편람) 제작

❖ 신규 공무원 대상으로 건축 민원(위반건축물) 처리에 필요한 기본지식을 함양하고 업무이해도를 높여 업무능력 향상에 기여하고자 함

추진 개요

- 건축민원(건축물 관리, 위반건축물)에 대한 이해를 높이고 업무수행에 필요한 기본지식의 교육을 통해 단시간 내에 전문성을 고양할 수 있는 바탕 마련

추진 상황

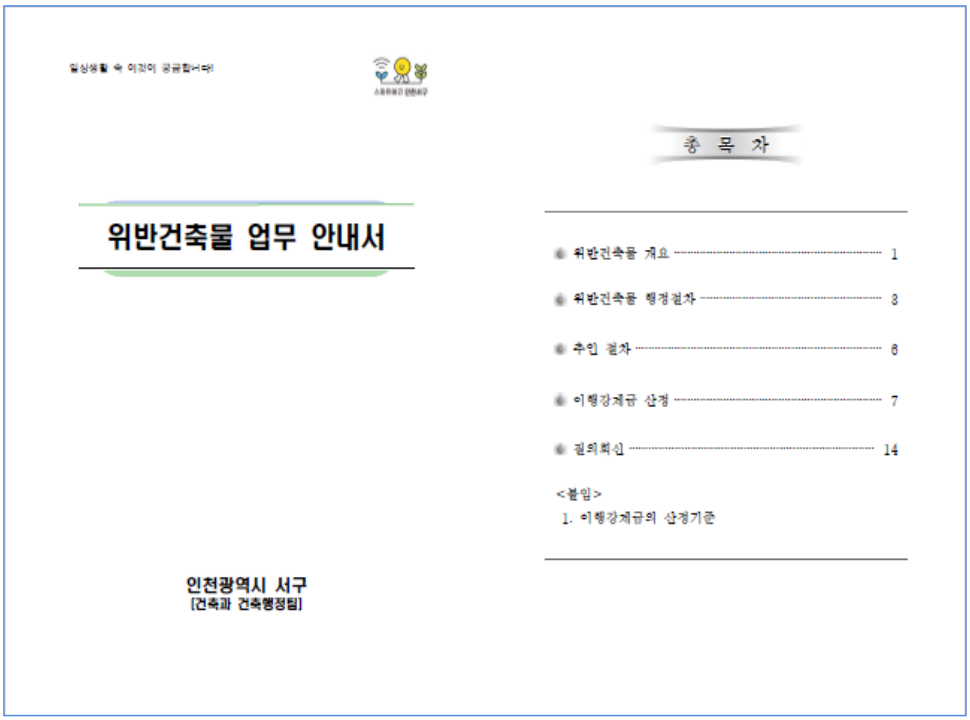
- 2021. 2. 3.:『건축물 관리(가설건축물 등) 업무편람』 작성
- 2021. 10. 14.:『위반건축물 업무안내서』 작성

업무 편람

추진 상황

- 건축법령의 이해도 향상 및 위반건축물에 대한 업무역량 제고
- 신규 공무원의 민원 업무처리 부담. 두려움 등 해소 기여

39. 업무안내서(업무편람) 제작



일상생활 속 이정이 공급합니다!

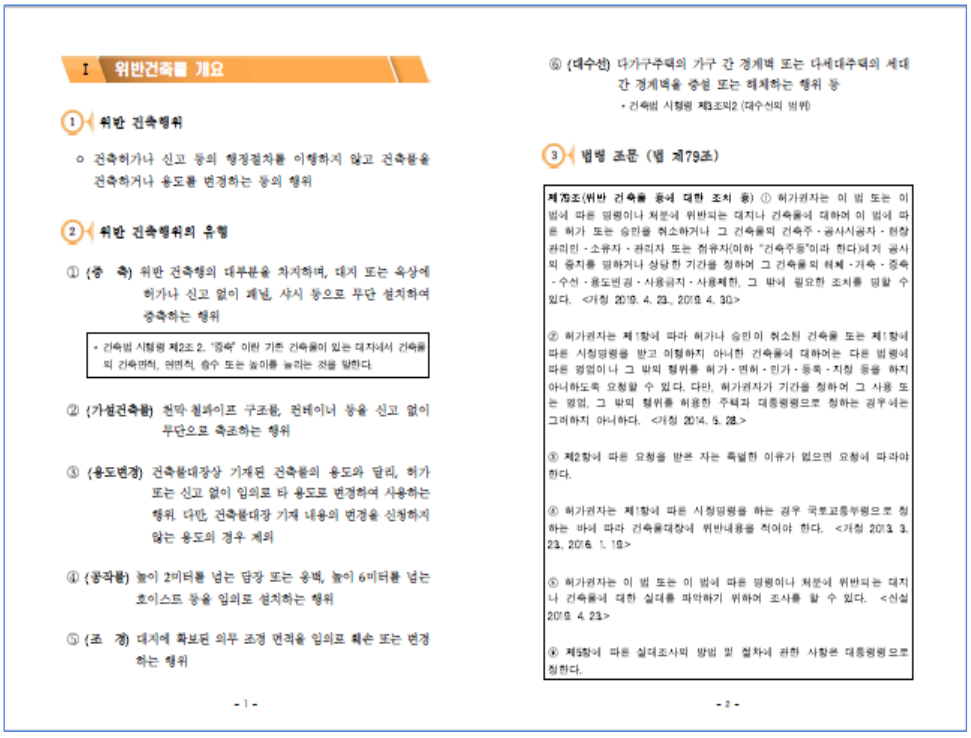
위반건축물 업무 안내서

인천광역시 서구
[건축과 건축행정팀]

총 목 차

위반건축물 개요 ····· 1
위반건축물 행정절차 ····· 3
추인 절차 ····· 6
이행강제금 산정 ····· 7
질의회신 ····· 14

<붙임>
1. 이행강제금의 산정기준



Ⅰ 위반건축물 개요

① 위반 건축행위

○ 건축허가나 신고 등의 행정절차를 이행하지 않고 건축물을 건축하거나 용도를 변경하는 등의 행위

② 위반 건축행위의 유형

① (증 축) 위반 건축행의 대부분을 차지하며, 대지 또는 옥상에 허가나 신고 없이 폐넬, 샤시 등으로 무단 설치하여 증축하는 행위

* 건축법 시행령 제2조 2. "증축" 이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

② (가설건축물) 천막 철파이프 구조물, 컨테이너 등을 신고 없이 무단으로 축조하는 행위

③ (용도변경) 건축물대장상 기재된 건축물의 용도와 달리, 허가 또는 신고 없이 임의로 타 용도로 변경하여 사용하는 행위. 다만, 건축물대장 기재 내용의 변경을 신청하지 않는 용도의 경우 제외

④ (공작물) 높이 2미터를 넘는 담장 또는 옹벽, 높이 6미터를 넘는 호이스트 등을 임의로 설치하는 행위

⑤ (조 경) 대지에 확보된 의무 조경 면적을 임의로 훼손 또는 변경하는 행위

- 1 -

⑥ (대수선) 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하는 행위 등

* 건축법 시행령 제3조의2 (대수선의 범위)

③ 법령 조문 (법 제79조)

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 허체·기속·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. <개정 2019. 4. 23., 2019. 4. 30.>

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 명법이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 명법, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 5. 28.>

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

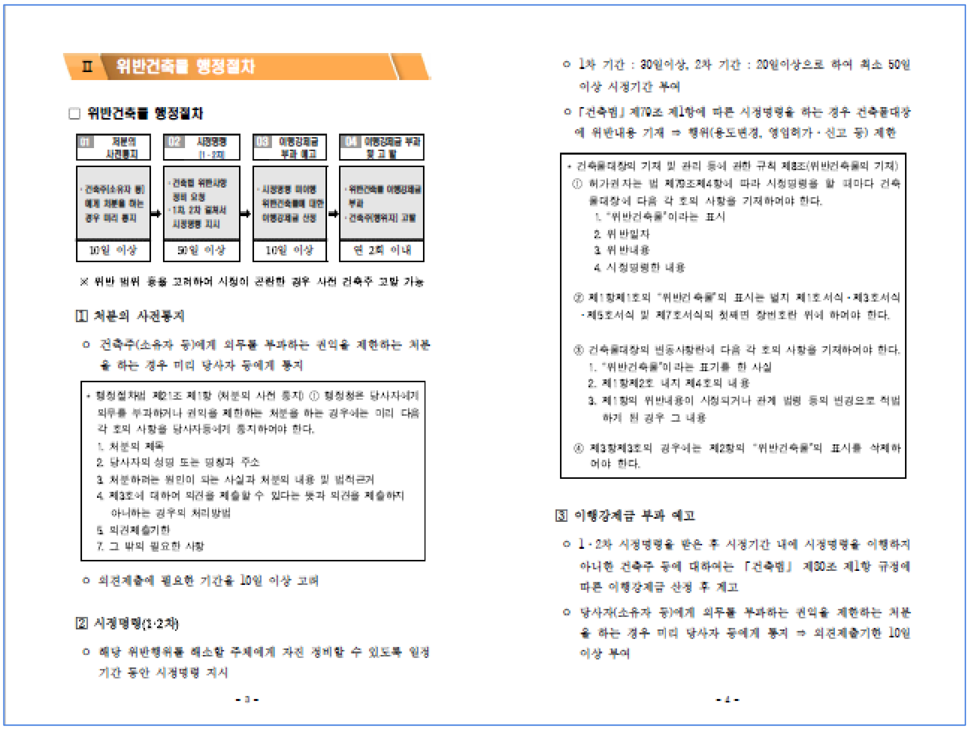
④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 1. 19.>

⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다. <신설 2019. 4. 23.>

⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 2 -

39. 업무안내서(업무편람) 제작



Ⅱ 위반건축물 행정절차

□ 위반건축물 행정절차

01 처분의 사전통지	02 시정명령 (1·2차)	03 이행강제금 부과 예고	04 이행강제금 부과 및 고발
· 건축주(소유자 등)에게 처분을 하는 경우 미리 통지	· 건축법 위반사항 정비 요청 · 1차, 2차 걸쳐서 시정명령 지시	· 시정명령 미이행 위반건축물에 대한 이행강제금 산정	· 위반건축물 이행강제금 부과 · 건축주(행위자) 고발
10일 이상	50일 이상	10일 이상	연 2회 이내

※ 위반 범위 등을 고려하여 시청이 곤란한 경우 사전 건축주 고발 가능

1 처분의 사전통지

ㅇ 건축주(소유자 등)에게 의무를 부과하는 권익을 제한하는 처분을 하는 경우 미리 당사자 등에게 통지

· 행정절차법 제21조 제1항 (처분의 사전 통지) ① 행정청은 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항을 당사자등에게 통지하여야 한다.
1. 처분의 제목
2. 당사자의 성명 또는 명칭과 주소
3. 처분하려는 원인이 되는 사실과 처분의 내용 및 법적근거
4. 제3호에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법
5. 의견제출기한
7. 그 밖의 필요한 사항

ㅇ 의견제출에 필요한 기간을 10일 이상 고려

2 시정명령(1·2차)

ㅇ 해당 위반행위를 해소할 주체에게 자진 정비할 수 있도록 일정 기간 동안 시정명령 지시

- 3 -

ㅇ 1차 기간 : 30일이상, 2차 기간 : 20일이상으로 하여 최소 50일 이상 시정기간 부여

ㅇ 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 위반내용 기재 ⇒ 행위(용도변경, 영업허가·신고 등) 제한

· 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제8조(위반건축물의 기재)
① 허가권자는 법 제79조제4항에 따라 시정명령을 할 때마다 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.
1. "위반건축물"이라는 표시
2. 위반일자
3. 위반내용
4. 시정명령한 내용

② 제1항제1호의 "위반건축물"의 표시는 별지 제1호서식·제3호서식·제5호서식 및 제7호서식의 첫페면 장번호란 위에 하여야 한다.

③ 건축물대장의 변동사항란에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.
1. "위반건축물"이라는 표기를 한 사실
2. 제1항제2호 내지 제4호의 내용
3. 제1항의 위반내용이 시정되거나 관계 법령 등의 변경으로 적법하게 된 경우 그 내용

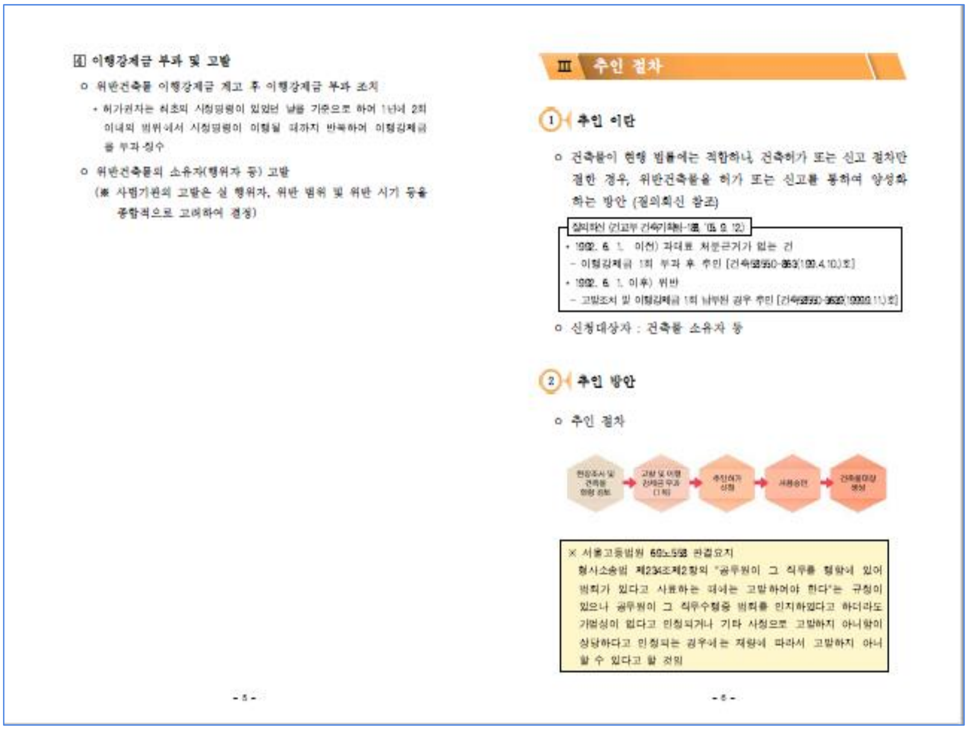
④ 제3항제3호의 경우에는 제2항의 "위반건축물"의 표시를 삭제하여야 한다.

3 이행강제금 부과 예고

ㅇ 1·2차 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 「건축법」 제80조 제1항 규정에 따른 이행강제금 산정 후 계고

ㅇ 당사자(소유자 등)에게 의무를 부과하는 권익을 제한하는 처분을 하는 경우 미리 당사자 등에게 통지 ⇒ 의견제출기한 10일 이상 부여

- 4 -



4 이행강제금 부과 및 고발

ㅇ 위반건축물 이행강제금 계고 후 이행강제금 부과 조치

· 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수

ㅇ 위반건축물의 소유자(행위자 등) 고발

(※ 사법기관의 고발은 실 행위자, 위반 범위 및 위반 시기 등을 종합적으로 고려하여 결정)

- 5 -

Ⅲ 추인 절차

① 추인 이란

ㅇ 건축물이 현행 법률에는 적합하나, 건축허가 또는 신고 절차만 결한 경우, 위반건축물을 허가 또는 신고를 통하여 양성화하는 방안 (질의회신 참조)

질의회신 (건교부 건축기획팀-188, '05. 9. 12)
· 1992. 6. 1. 이전) 과대료 처분근거가 없는 건
– 이행강제금 1회 부과 후 추인 [건축58550-863('99.4.10.)호]
· 1992. 6. 1. 이후) 위반
– 고발조치 및 이행강제금 1회 납부된 경우 추인 [건축58550-3620(1999.11.)호]

ㅇ 신청대상자 : 건축물 소유자 등

② 추인 방안

ㅇ 추인 절차

※ 서울고등법원 69노558 판결요지
형사소송법 제234조제2항의 "공무원이 그 직무를 행함에 있어 범죄가 있다고 사료하는 때에는 고발하여야 한다"는 규정이 있으나 공무원이 그 직무수행중 범죄를 인지하였다고 하더라도 가벌성이 없다고 인정되거나 기타 사정으로 고발하지 아니함이 상당하다고 인정되는 경우에는 재량에 따라서 고발하지 아니할 수 있다고 할 것임

- 6 -

39. 업무안내서(업무편람) 제작

Ⅳ 이행강제금 산정

① 이행강제금 정의

o 위반행위가 시정될 때까지 계속적으로 경제적인 불이익을 받도록 함으로서 이행을 강제하는 소위 집행벌 제도

o 집행벌의 목적이 의무이행자가 자신에 의하지 않으면 이행될 수 없으므로 의무자에게 심리적으로 압박하여 자발적으로 이행하게 하는 것이 목적

② 법령 조문 (법 제80조, 법 제80조의2, 영 115조의3)

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다. <개정 2011. 5. 30., 2015. 8. 11., 2019. 4. 23.>

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액

2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

- 7 -

② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. <신설 2015. 8. 11., 2019. 4. 23., 2020. 12. 8.>

③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다. <개정 2015. 8. 11.>

④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다. <개정 2015. 8. 11.>

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. <개정 2014. 5. 28., 2015. 8. 11., 2019. 4. 23.>

⑥ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. <개정 2015. 8. 11.>

⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경

- 8 -

2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

영 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① 법 제80조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90
3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100
4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

② 법 제80조제2항에서 "영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)

2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)

3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)

4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

- 9 -

③ 건축물 시가표준액 산정

□ **건축물 시가표준액 산정방법**

건축물 시가표준액	=	건물신축 가격기준액 (A)	×	각종 지수: 구조(B), 용도(C), 위치(D)	×	경과연수별 잔가율 (E)	×	면적(㎡)	×	가감산 특례

o 건축물의 시가표준액은 국세청장이 행정안전부장관과 협의하여 매년 결정·고시하는 건물신축가격기준액에 각종 지수와 경과연수별 잔가율을 적용하여 ㎡당 금액을 산정한 후 건축물의 면적(㎡)을 곱하여 산정하되, 건축물이 가감산 특례 대상인 경우에는 해당 가감산율을 적용하여 산정한다.

지방세법 시행령 제4조제1항

1. 건축물: 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.
가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수
나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

※ 2021년 적용 건물신축가격기준액 : 740,000원/㎡(2020년 대비 1만원 인상)

o 개별 건축물에 대한 시가표준액은 이 책에서 정하고 있는 시가표준액 조정기준에 따라 건축물 소재지 시·군·구에서 결정·고시한 시가표준액을 기준으로 산정된다.

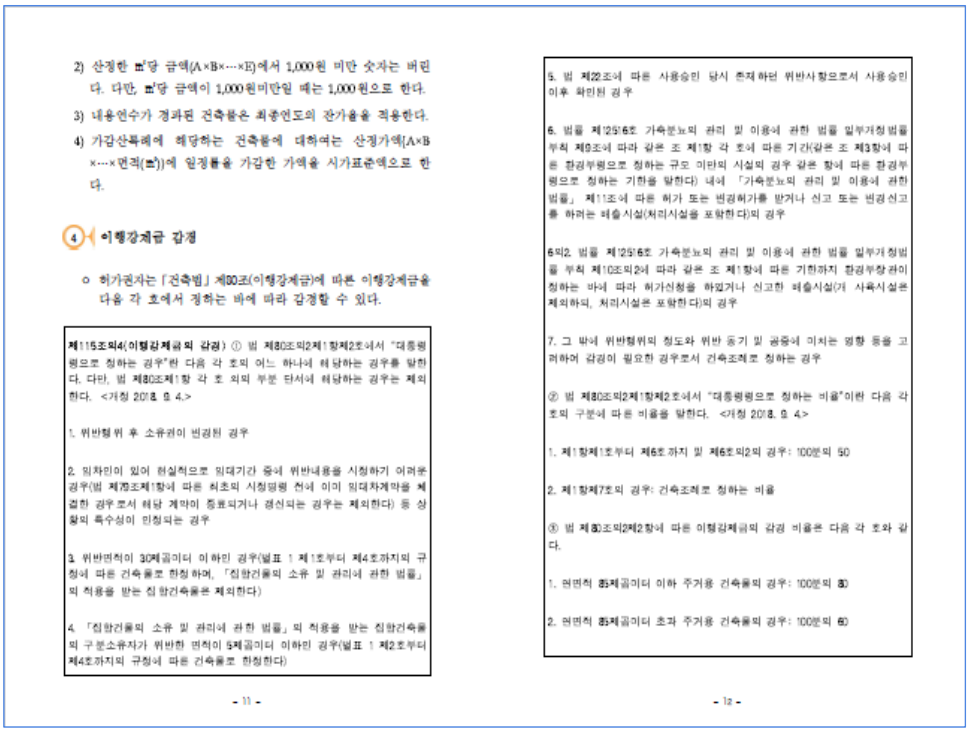
□ **산정요령**

1) 건축물에 대한 시가표준액은 「소득세법」 제99조제1항제1호 나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액[1]에 구조별, 용도별, 위치별 지수와 경과연수별 잔가율을 곱하여 ㎡당 금액을 산정한다.

1) 2021년 건물신축가격기준액 : 740,000원/㎡

- 10 -

39. 업무안내서(업무편람) 제작



2) 산정한 ㎡당 금액(A×B×…×E)에서 1,000원 미만 숫자는 버린다. 다만, ㎡당 금액이 1,000원미만일 때는 1,000원으로 한다.

3) 내용연수가 경과된 건축물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.

4) 가감산특례에 해당하는 건축물에 대하여는 산정가액[A×B×…×면적(㎡)]에 일정률을 가감한 가액을 시가표준액으로 한다.

④ 이행강제금 감경

○ 허가권자는 「건축법」 제80조(이행강제금)에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다.

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다. <개정 2018. 9. 4.>

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우

2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 허가의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우

3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)

4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)

- 11 -

5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우

6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제8조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 이하의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우

6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(가축사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우

7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

② 법 제80조의2제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2018. 9. 4.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 50

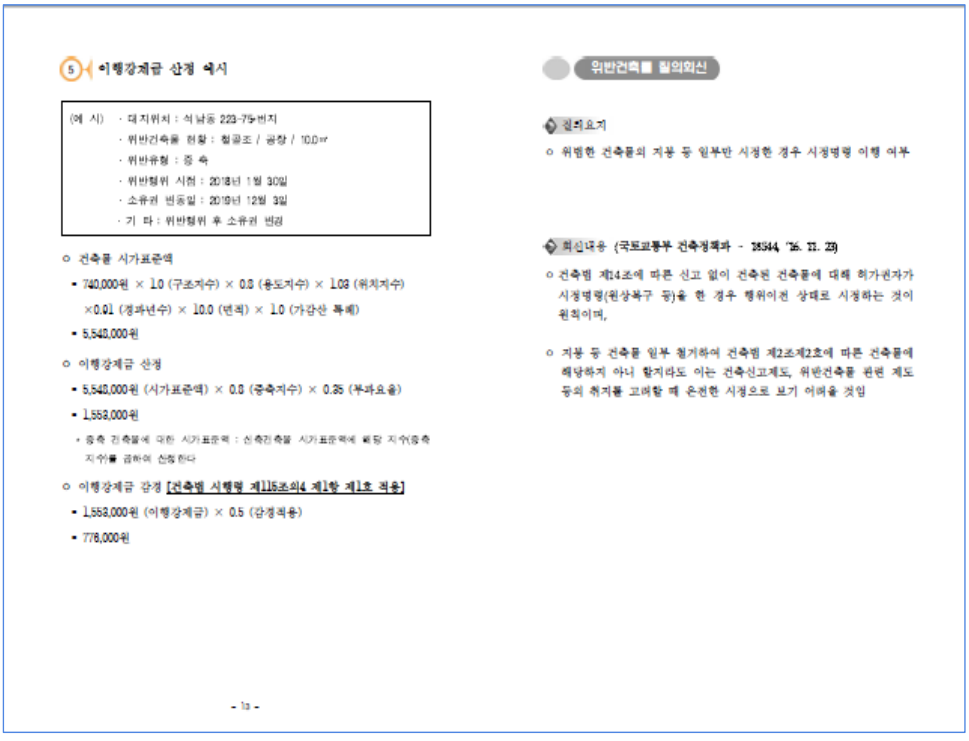
2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80

2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60

- 12 -



⑤ 이행강제금 산정 예시

(예 시) · 대지위치 : 석남동 223-75번지
· 위반건축물 현황 : 철골조 / 공장 / 100㎡
· 위반유형 : 증 축
· 위반행위 시점 : 2018년 1월 30일
· 소유권 변동일 : 2019년 12월 3일
· 기 타 : 위반행위 후 소유권 변경

○ 건축물 시가표준액

- 740,000원 × 1.0 (구조지수) × 0.8 (용도지수) × 1.03 (위치지수) ×0.91 (경과년수) × 10.0 (면적) × 1.0 (가감산 특례)
- 5,548,000원

○ 이행강제금 산정

- 5,548,000원 (시가표준액) × 0.8 (증축지수) × 0.35 (부과요율)
- 1,558,000원

* 증축 건축물에 대한 시가표준액 : 신축건축물 시가표준액에 해당 지수(증축지수)를 곱하여 산정한다

○ 이행강제금 감경 **[건축법 시행령 제115조의4 제1항 제1호 적용]**

- 1,558,000원 (이행강제금) × 0.5 (감경적용)
- 778,000원

- 13 -

위반건축물 질의회신

◈ 질의요지

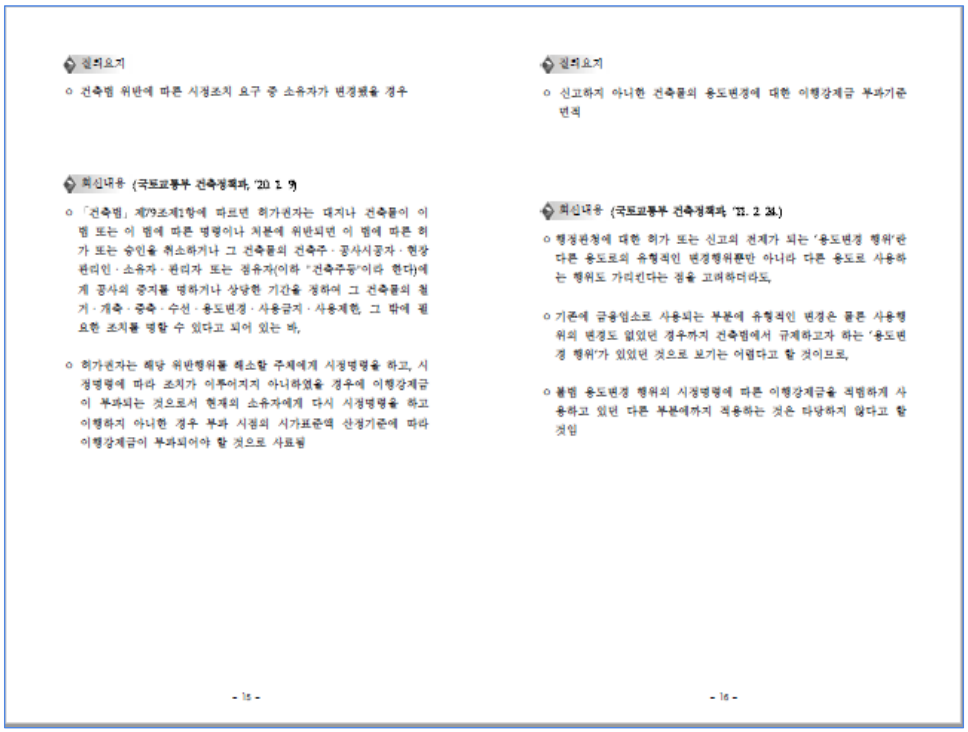
○ 위법한 건축물의 지붕 등 일부만 시정한 경우 시정명령 이행 여부

◈ 회신내용 (국토교통부 건축정책과 - 38544, '16. 11. 23)

○ 건축법 제14조에 따른 신고 없이 건축된 건축물에 대해 허가권자가 시정명령(원상복구 등)을 한 경우 행위이전 상태로 시정하는 것이 원칙이며,

○ 지붕 등 건축물 일부 철거하여 건축법 제2조제2호에 따른 건축물에 해당하지 아니 할지라도 이는 건축신고제도, 위반건축물 완화 제도 등의 취지를 고려할 때 온전한 시정으로 보기 어려울 것임

39. 업무안내서(업무편람) 제작



질의요지

○ 건축법 위반에 따른 시정조치 요구 중 소유자가 변경됐을 경우

회신내용 (국토교통부 건축정책과, '20. 1. 9)

○ 「건축법」 제79조제1항에 따르면 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다고 되어 있는 바,

○ 허가권자는 해당 위반행위를 해소할 주체에게 시정명령을 하고, 시정명령에 따라 조치가 이루어지지 아니하였을 경우에 이행강제금이 부과되는 것으로서 현재의 소유자에게 다시 시정명령을 하고 이행하지 아니한 경우 부과 시점의 시가표준액 산정기준에 따라 이행강제금이 부과되어야 할 것으로 사료됨

- 15 -

질의요지

○ 신고하지 아니한 건축물의 용도변경에 대한 이행강제금 부과기준 변적

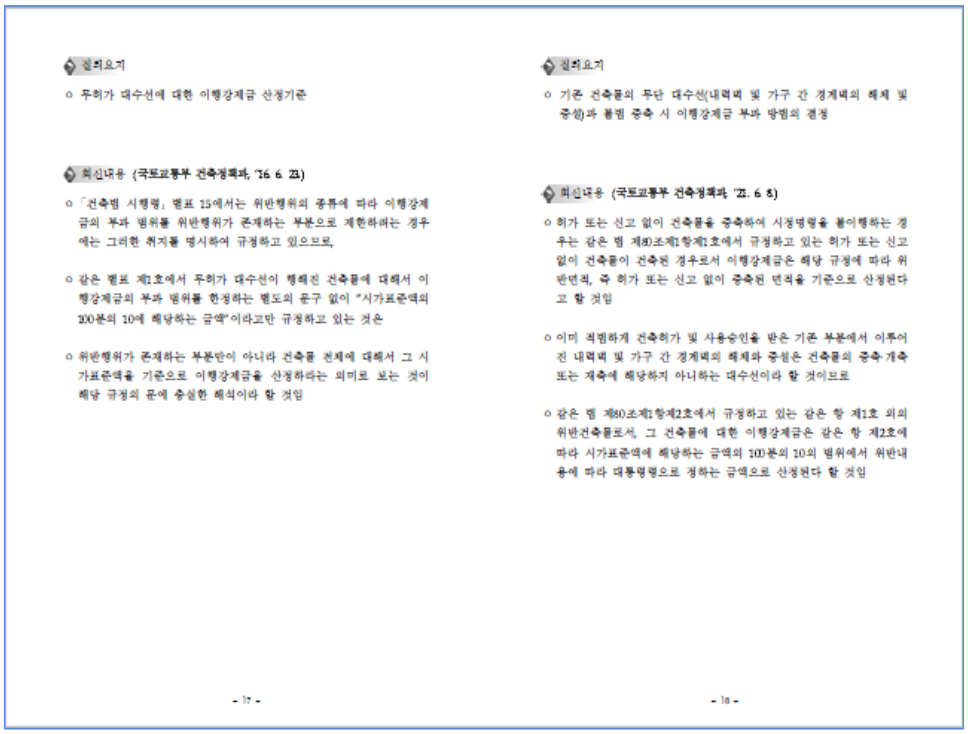
회신내용 (국토교통부 건축정책과, '22. 2. 24.)

○ 행정관청에 대한 허가 또는 신고의 전제가 되는 '용도변경 행위'란 다른 용도로의 유형적인 변경행위뿐만 아니라 다른 용도로 사용하는 행위도 가리킨다는 점을 고려하더라도,

○ 기존에 금융업소로 사용되는 부분에 유형적인 변경은 없는 사용행위의 변경도 없었던 경우까지 건축법에서 규제하고자 하는 '용도변경 행위'가 있었던 것으로 보기는 어렵다고 할 것이므로,

○ 불법 용도변경 행위의 시정명령에 따른 이행강제금을 적법하게 사용하고 있던 다른 부분에까지 적용하는 것은 타당하지 않다고 할 것임

- 16 -



질의요지

○ 무허가 대수선에 대한 이행강제금 산정기준

회신내용 (국토교통부 건축정책과, '16. 6. 23.)

○ 「건축법 시행령」 별표 15에서는 위반행위의 종류에 따라 이행강제금의 부과 범위를 위반행위가 존재하는 부분으로 제한하려는 경우에는 그러한 취지를 명시하여 규정하고 있으므로,

○ 같은 별표 제1호에서 무허가 대수선이 행해진 건축물에 대해서 이행강제금의 부과 범위를 한정하는 별도의 문구 없이 "시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액"이라고만 규정하고 있는 것은

○ 위반행위가 존재하는 부분만이 아니라 건축물 전체에 대해서 그 시가표준액을 기준으로 이행강제금을 산정하라는 의미로 보는 것이 해당 규정의 문에 충실한 해석이라 할 것임

- 17 -

질의요지

○ 기존 건축물의 무단 대수선(내력벽 및 가구 간 경계벽의 해체 및 증설)과 불법 증축 시 이행강제금 부과 방법의 결정

회신내용 (국토교통부 건축정책과, '22. 6. 8.)

○ 허가 또는 신고 없이 건축물을 증축하여 시정명령을 불이행하는 경우는 같은 법 제80조제1항제1호에서 규정하고 있는 허가 또는 신고 없이 건축물이 건축된 경우로서 이행강제금은 해당 규정에 따라 위반면적, 즉 허가 또는 신고 없이 증축된 면적을 기준으로 산정된다고 할 것임

○ 이미 적법하게 건축허가 및 사용승인을 받은 기존 부분에서 이루어진 내력벽 및 가구 간 경계벽의 해체와 증설은 건축물의 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 대수선이라 할 것이므로

○ 같은 법 제80조제1항제2호에서 규정하고 있는 같은 항 제1호 외의 위반건축물로서, 그 건축물에 대한 이행강제금은 같은 항 제2호에 따라 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액으로 산정된다 할 것임

- 18 -

40. 제2회 스마트에코시티 컨퍼런스 개최

❖ 2021 인천건축문화제 기획전으로 제2회 스마트에코시티 컨퍼런스를 개최하여 서구의 미래도시 정책 모델로 '스마트에코시티'가 성장할 수 있는 기반 마련

행사 개요

- 일　　시: 2021. 11. 9. (화) 16:00 ~
- 장　　소: 청라복합문화센터블루노바홀(서구 청라대로 26)
- 주　　관: 인천광역시 서구청, 2021 인천건축문화제 조직위원회
- 주　　최: 인천광역시, 대한건축사협회 인천광역시건축사회
- 주　　제: 「뉴노멀, 도시가 나아갈 길 "스마트에코"」
- 행사내용: 서구 TV(유튜브)를 통한 비대면 컨퍼런스(생중계)

행사 효과

- 총괄건축가 등 공공건축가 및 관련 전문가의 발제 및 토론을 통해 우리 시대의 새로운 기준으로서의 인천 서구 스마트에코시티에 대한 정보 제공
- 주민들이 쉽게 이해하고 참여할 수 있는 기회 마련 및 스마트 에코시티 홍보

행사 사진

41. 인천 서구 총괄·공공건축가 운영

❖ 건축, 도시, 공간환경 분야에 민간전문가(총괄건축가, 공공건축가 등)제도를 도입하여 디자인 수준 제고와 체계적인 관리 강화로 공공건축의 품질과 수준을 향상시키고자 함

총괄·공공건축가 현황

- 총괄건축가 현황
  - 총괄건축가 : 하태석
  - 위촉기간 : 2019. 1. ~ 2023. 1.(1회 연임)
  - 활동사항 : 주 2회 근무 (화, 목)

- 공공건축가 현황
  - 위촉기간: 2020. 11. 17. ~ 2022. 11. 16.(2년)
  - 현　황: 24명(전국 17명, 인천7명)
  - 역　할: 공공건축물의 기획·설계 업무에 대한 조정 및 자문

추진 상황

- 2021. 3.: 총괄건축가 아카이브 제작
- 2021. 4.: 제5회 공공건축가 추천위원회 개최
- 2021. 6.: 제6회 공공건축가 추천위원회 개최
- 2021. 7.: 제7회 공공건축가 추천위원회 개최

41. 인천 서구 총괄·공공건축가 운영

활동 사항

- 2021년도 총괄건축가 활동사항

(단위 : 건)

구분		계	자문	회의,토론, 보고회	회의 면담, 의견제시	현장확인	현황파악, 의견청취	기타활동
합계	계	195	22	75	86	2	8	2
	건축,도시, 경관분야	195	22	75	86	2	8	2
	기타분야	-	-	-	-	-	-	-

- 2021년도 공공건축가 활동사항

연번	활동날짜	활동사업명	활동구분	담당부서
1	2021.1.~2.	검암경서동 행정복지센터 리모델링	건축기본구상	검암경서동
2	2021.2.~4.	상생마을 마을공방2호 신축공사 설계용역	직접설계	도시재생과
3	2021.2.~	경서3구역 스마트에코상업도시 경관개선사업	MP	도시기획 담당관
4	2021.3.~10.	서구문화회관 리모델링 공사	자문	문화관광 체육과
5	2021.4.~	스마트 그린도시 공모사업	기획용역	자원순환과
6	2021.4.~	서구시설관리공단 사무실 리모델링	직접설계	기획예산 담당관
7	2021.4.~	청라소각장 이전에 따른 기본구상	건축기본구상	스마트에코 시티추진단
8	2021.5.~	공립 치매전담형 종합요양시설 건립	기획용역	치매돌봄과
9	2021.7.~11.	스마트버스정류장 디자인 설계	직접설계	도시기획 담당관
10	2021.7.~	석남1동 행정복지센터 신축	기획용역	총무과
11	2021.7.~	마전동 행정복지센터 신축	기획용역	총무과
12	2021.9.~10.	어르신 보행자 장수의자 설치 시범사업	자문	교통정책과
13	2021.10.	탄소중립 지원센터 건립사업	자문	기후에너지 정책과

42. 총괄건축가 아카이브 발간

❖ 인천 서구의 스마트에코시티 구현을 위한 노력과정들을 담은 총괄건축가 아카이브를 발간을 바탕으로 지역 주민들에게 인천 서구만의 스마트에코시티에 대한 이해도를 높이고 삶의 질을 향상시키고자 함

추진 개요

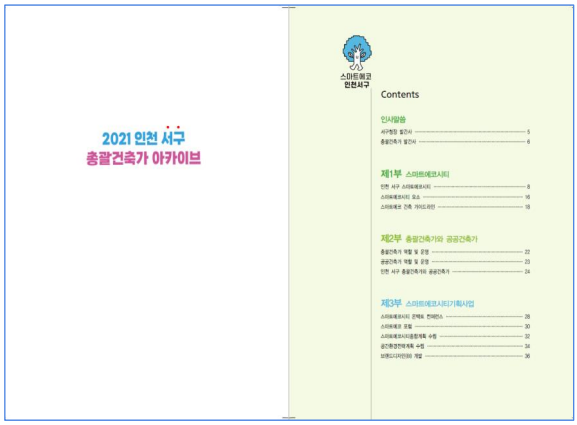
- 용 역 명: 총괄건축가 아카이브 발간 용역
- 계약금액: 금10,000천원(전액국비)
- 용역기간: 2021. 3. 31. ~ 2021. 4. 29.
- 주요내용
  - 민간전문가 제도, 스마트에코시티 기획사업, 스마트에코시티의 사업구조 및 관련사업, 에코 건축 활성화, 포켓정원 및 파빌리온 조성 확대, 콘텐츠 구축, 커넥터 조성확대, 리빙랩시티 건설, 플랫폼 구현 등 6가지의 추진전략

추진 상황

- 2021. 3.: 용역계약 및 착수
- 2021. 4.: 총괄건축가 아카이브 발행
- 2021. 5.: 총괄건축가 아카이브 배포

향후 계획

- 2022. ~ : 2021년도 성과를 추가하여 발간물 제작 및 배포



43. 찾아가는 공동주택 민원상담실 운영

❖ 공동주택 단지 내 입주자 간의 갈등을 해소하고 분쟁을 중재함
❖ 올바른 공동체문화 조성, 입주민의 화합 및 소통으로 주거만족도 향상

추진 개요

- 대　상: 관내 공동주택 거주자 및 관리주체
- 장　소: 공동주택 단지 내 관리사무소, 회의실 등
- 상 담 사: 변호사, 주택관리사, 생활소음관리협회 등 관계전문가
- 상담내용: 공동주택 입주자간, 입주자와 관리주체간 갈등 해소
  층간소음, 누수 등 세대 간의 분쟁에 대한 중재 등

추진 상황

연번	단지명	상담일	상담내용	참석인원
1	가정동 진흥아파트	21.01.28.	외벽 누수	4명
2	가좌동 진주5단지아파트	21.03.17.	다용도실 누수	5명
3	가좌동 동남아파트	21.06.15.	위층세대 공사로 인한 누수	3명
4	심곡동 에스원홈타운	21.07.19.	하수도관 공사비 분담	12명
5	가정동 한국빌라	21.10.19.	공용배관 공사비 분담	유선상담
6	원당동 금호어울림센트럴	21.10.28.	위층세대 층간소음	5명
7	불로동 온노리캐슬	21.11.17.	미입주세대 공용관리비 부과	8명

향후 계획

- 2021. 1월: 홍보 리플렛 제작 및 배포
- 2021. 1월 ~ 12월: 상시 운영(신청서 접수 및 상담)

운영 결과 및 분석

- 조사 결과 신청인의 만족도가 높은 편(50점 만점 중 45.5점)임
- 공동주택 증가 및 관리 현실을 고려할 때 반드시 필요한 정책이고,
  향후 더 확대되어야 한다는 것이 신청인의 일치된 의견임

44. 찾아가는 공동주택 맞춤형 교실 운영

❖ 공동주택 관리 분야에 대한 단지별 찾아가는 맞춤형 방문교육 실시
❖ 입주자대표회의 구성원 등의 자치역량 강화 및 효율적인 운영 기여

추진 개요

- 대　　상: 관내 의무관리대상 공동주택 단지의 입주자대표회의 구성원, 선거관리위원, 입주자 및 사용자, 관리주체
- 교육강사: 대한주택관리사협회 인천시회 소속 전문강사
- 교육내용: 입주자대표회의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
  공동주택관리법령, 관리규약 및 제규정에 관한 사항
  기타 단지별 관리 취약 분야 및 요청 사항 등

추진 상황

연번	단지명	운영일	주요 질문내용	참석인원
1	청라더샵레이크파크	21.10.19.	입주자대표회의 의결 등	7명
2	엘지원당자이아파트	21.10.22.	감사 선출방법 등	15명
3	당하KCC스위첸아파트	21.10.26.	동별대표자 선출 및 해임절차 등	12명
4	검단e-편한세상아파트	21.12.02.	장기수선충담금 관련 절차 등	13명
5	마전대원레스피아2차	21.12.07.	주차비의 관리비 차감절차 등	6명
6	청라29블럭 호반베르디움	21.12.13.	입주자대표회의 운영비 사용 등	15명

운영 결과 및 분석

- 인천시 자치구 중 최초로 우리 구에서 금년부터 추진하는 사업임
- 만족도 조사결과 신청인의 만족도가 매우 높아(50점 만점 중 46점) 향후 교육 대상 단지의 확대가 필요하다가 판단됨

45. 공동주택 기술자문단 운영

❖ 공동주택 내 공사 시행에 대한 공동주택관리 기술자문을 실시하여 공동주택 운영주체의 기술 분야 취약점 보완 및 관련 민원 발생 예방

추진 개요

- 공동주택 내 각종 공사・용역에 대한 기술 분야 취약점을 보완하기 위하여 관련 전문가와 함께 현장 방문 및 기술자문 실시
- 자문내용
  - 공동주택 내 각종 공사・용역에 대한 내역 적정성 검토
  - 공사시기 및 공법 등 자문, 공사 관련 질의응답 등
  ＊신청 분야별 전문가를 자문위원으로 위촉하여 현장 방문 병행

추진 상황

- 2019년 운영실적: 8회 개최(50명 참가)
  - 대상단지 및 세대수: 8개 단지, 8,943세대
- 2020년 운영실적: 20회 개최(125명 참가)
  - 대상단지 및 세대수: 19개 단지, 16,564세대
- 2021년 운영실적: 16회 개최(85명 참가)
  - 대상단지 및 세대수: 12개 단지, 10,273세대

향후 계획

- 2022년 지속적으로 실시
  - 기술자문위원 참석수당 예산 3,420천원 확보(완료)
  - 2022년 상반기 홍보 리플렛 제작 배포

주요 성과

- 관내 공동주택 단지에서 발주 예정인 공사・용역을 무료 기술지원하여 입주자대표회의의 의사결정 지원

46. 공동주택 정보공유시스템 구축·운영

❖ 구청과 관내 공동주택의 신속한 의사소통 및 각종 행정서비스를 전달하여 업무 효율성 증대

추진 개요

- 관내 183개 의무관리 대상 공동주택 및 비의무단지 40여개 공동주택과 각종 정보 공유를 위한 시스템 운영
- 신속한 의사소통 및 업무 효율성 증대

추진 상황

연도별	현재 활용단지	발송건수	페이지뷰	방문자수	만족도
2018	216개/309개	31,843	175,543	22,542	80점 (응답률 22%)
2019		57,507	565,964	350,752	80점 (응답률 18%)
2020		83,168	866,107	385,621	81.8점 (응답률 24.8%)
2021		94,330	659,875	303,264	12월 설문 예정

향후 계획

- 2022. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.: 유지보수 계약
- 2022. 1.: 시스템 활용 성과 및 사업 홍보 실시
- 연중 상시: 각 부서 홍보 사항 및 행정 사항 의사소통
- 2022. 12.: 이용자 만족도 조사를 통한 기능개선 검토

주요 성과

- 관내 공동주택과 신속한 의사소통으로 업무 효율성 증대

47. 지역주택조합 등 안내문 홈페이지 게재

❖ 주택법」제11조(주택조합의 설립 등) 지역주택조합과 관련 전국적으로 피해사례가 속출하고 있어, 주민들의 피해를 예방하고자 지역주택조합 안내문을 홈페이지에 게시하여 피해 예방 하고자 함

추진 개요

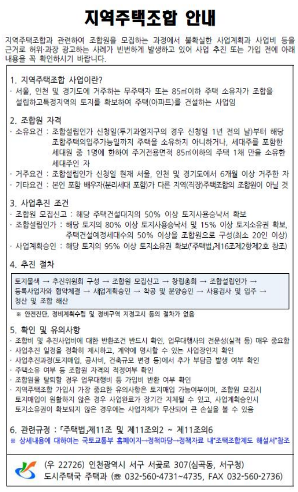
- 「주택법」제11조(주택조합의 설립 등) 지역주택조합과 관련 피해 사례 속출
  - 지역주택조합의 조건과 절차, 관계법령 및 유의사항을 모르고 가입하여 전국적으로 피해가 속출함
- 지역주택조합 안내문을 홈페이지에 게시하여 피해사례를 예방
  - 지역주택조합사업을 추진하거나 조합원으로 가입하고자 하는 주민들에게 사업추진 조건과 절차, 관련법령, 유의사항을 안내하여 피해사례를 예방하고자 함

추진 상황

- 2020. 12. 29.: 지역주택조합 및 재건축정비사업 안내문 작성
- 2021. 03. 16.: 지역주택조합 및 재건축정비사업 안내문 홈페이지 게시

향후 계획

- 지역주택조합 안내문을 통해 정확하고 신속한 민원응대 예정
  - 방문, 유선 등 수많은 민원에 대하여 안내문을 바탕으로 정확한 민원응대 및 안내



지역주택조합 안내

지역주택조합과 관련하여 조합원을 모집하는 과정에서 불확실한 사업계획과 사업비 등을 근거로 허위·과장 광고하는 사례가 빈번하게 발생하고 있어 사업 추진 또는 가입 전에 아래 내용을 꼭 확인하시기 바랍니다.

1. 지역주택조합 사업이란?
· 서울, 인천 및 경기도에 거주하는 무주택자 또는 85㎡이하 주택 소유자가 조합을 설립하고특정지역의 토지를 확보하여 주택(아파트)를 건설하는 사업임

2. 조합원 자격
· 소유요건 : 조합설립인가 신청일(투기과열지구의 경우 신청일 1년 전의 날)부터 해당 조합주택의입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한하여 주거전용면적 85㎡이하의 주택 1채 만을 소유한 세대주인 자
· 거주요건 : 조합설립인가 신청일 현재 서울, 인천 및 경기도에서 6개월 이상 거주한 자
· 기타요건 : 본인 포함 배우자(분리세대 포함)가 다른 지역(직장)주택조합의 조합원이 아닐 것

3. 사업추진 조건
· 조합원 모집신고 : 해당 주택건설대지의 50% 이상 토지사용승낙서 확보
· 조합설립인가 : 해당 토지의 80% 이상 토지사용승낙서 및 15% 이상 토지소유권 확보, 주택건설예정세대수의 50% 이상을 조합원으로 구성(최소 20인 이상)
· 사업계획승인 : 해당 토지의 95% 이상 토지소유권 확보(「주택법」제16조제2항제2호 참조)

4. 추진 절차

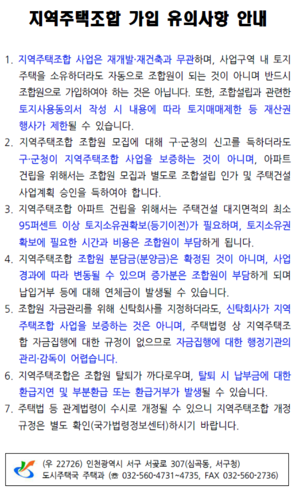
토지물색 → 추진위원회 구성 → 조합원 모집신고 → 창립총회 → 조합설립인가 → 등록사업자와 협약체결 → 사업계획승인 → 착공 및 분양승인 → 사용검사 및 입주 → 청산 및 조합 해산

※ 안전진단, 정비계획수립 및 정비구역 지정고시 등의 절차가 없음

5. 확인 및 유의사항
· 조합비 및 추진사업비에 대한 반환조건 반드시 확인, 업무대행사의 전문성(실적 등) 매우 중요함
· 사업추진 일정을 정확히 제시하고, 계약에 명시할 수 있는 사업장인지 확인
· 사업추진과정(토지매입, 공사비, 건축규모 변경 등)에서 추가 부담금 발생 여부 확인
· 주택소유 여부 등 조합원 자격의 적정여부 확인
· 조합원을 탈퇴할 경우 업무대행비 등 가입비 반환 여부 확인
· 지역주택조합 가입시 가장 중요한 유의사항은 토지매입 가능여부이며, 조합원 모집시 토지매입이 원활하지 않은 경우 사업완료가 장기간 지체될 수 있고, 사업계획승인시 토지소유권이 확보되지 않은 경우에는 사업자체가 무산되어 큰 손실을 볼 수 있음

6. 관련규정 : 「주택법」제11조 및 제11조의2 ~ 제11조의6
※ 상세내용에 대하여는 국토교통부 홈페이지→정책마당→정책자료 내"조택조합제도 해설서"참조

(우 22726) 인천광역시 서구 서곶로 307(심곡동, 서구청)
도시주택국 주택과 (☎ 032-560-4731~4735, FAX 032-560-2736)



지역주택조합 가입 유의사항 안내

1. 지역주택조합 사업은 재개발·재건축과 무관하며, 사업구역 내 토지 주택을 소유하더라도 자동으로 조합원이 되는 것이 아니며 반드시 조합원으로 가입하여야 하는 것은 아닙니다. 또한, 조합설립과 관련한 토지사용동의서 작성 시 내용에 따라 토지매매제한 등 재산권 행사가 제한될 수 있습니다.
2. 지역주택조합 조합원 모집에 대해 구·군청의 신고를 득하더라도 구·군청이 지역주택조합 사업을 보증하는 것이 아니며, 아파트 건립을 위해서는 조합원 모집과 별도로 조합설립 인가 및 주택건설 사업계획 승인을 득하여야 합니다.
3. 지역주택조합 아파트 건립을 위해서는 주택건설 대지면적의 최소 95퍼센트 이상 토지소유권확보(등기이전)가 필요하며, 토지소유권 확보에 필요한 시간과 비용은 조합원이 부담하게 됩니다.
4. 지역주택조합 조합원 분담금(분양금)은 확정된 것이 아니며, 사업 경과에 따라 변동될 수 있으며 증가분은 조합원이 부담하게 되며 납입거부 등에 대해 연체금이 발생될 수 있습니다.
5. 조합원 자금관리를 위해 신탁회사를 지정하더라도, 신탁회사가 지역주택조합 사업을 보증하는 것은 아니며, 주택법령 상 지역주택조합 자금집행에 대한 규정이 없으므로 자금집행에 대한 행정기관의 관리·감독이 어렵습니다.
6. 지역주택조합은 조합원 탈퇴가 까다로우며, 탈퇴 시 납부금에 대한 환급지연 및 부분환급 또는 환급거부가 발생될 수 있습니다.
7. 주택법 등 관계법령이 수시로 개정될 수 있으니 지역주택조합 개정 규정은 별도 확인(국가법령정보센터)하시기 바랍니다.

(우 22726) 인천광역시 서구 서곶로 307(심곡동, 서구청)
도시주택국 주택과 (☎ 032-560-4731~4735, FAX 032-560-2736)

48. 3080+, 누구나집 적극 추진

❖ 「3080+ 주택공급 확대방안」 및 「누구나집 시범사업」을 통해 대도시권 주택공급을 확대하고, 주거취약계층의 주거안정을 위하여 주택공급 정책 적극 동참 및 사업 추진

추진 개요

- 「3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안(2.4대책)」에 따라 도심 공공주택 복합사업 등에 대한 후보지 발굴 및 사업설명 등 적극 추진
- 주거취약계층이 주거안정과 내집 마련의 꿈을 실현할 수 있는 혁신적인 주거 개념의 「누구나집 시범사업」 추진을 위해 후보지 발굴 및 관계기관 협의 등 적극 추진

추진 상황

- 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안(2.4대책) 관련
  - 2021.08.31.: 도심 공공주택 복합사업 공모 제안서 제출
  - 2021.10.12.: 소규모 주택정비 활성화 사업 공모 제안서 제출
  - 2021.10.13.: 사업 선정 관련 LH(경남 진주) 방문 협의
  - 2021.10.19.: 도심 공공주택 복합사업 후보지 선정 평가위원회 참석
  - 2021.10.28.: 도심 공공주택 복합사업 공모 미선정
  - 2021.11.10.: 소규모 주택정비 활성화 사업 설명회 개최
  - 2021.11.17.: 소규모 주택정비 활성화 사업 공모 선정

- 누구나집 시범사업 관련
  - 2021.06.03.: 누구나집 시범사업 실무협의
  - 2021.06.10.: 누구나집 시범사업 부지 선정 발표
  - 2021.11.: 누구나집 시범사업 우선협상 대상자 선정
  - 2021.12.22.: 누구나집 시범사업 추진 지차체 현황 회의

48. 3080+, 누구나집 적극 추진

향후 계획

- 3080+ 소규모 주택정비 활성화 사업 관리계획 수립
  - 관리계획 수립을 위한 기본조사 및 용역 발주
  - 소규모 주택정비 관리지역 지정 제안(구 → 시)
    * 관리계획 수립 예산(3억원) 확보 완료

- 누구나집 시범사업 추진 행정 지원
  - 2022.03. ~ 06. 주택건설사업 교평, 경관심의, 건축심의 이행
  - 2022.10. ~ 11. 주택건설사업계획승인
  - 2023. 상반기 착공예정(2026. 상반기 준공 목표)

주요 성과

- 노후 저층주거지의 계획적 정비사업 추진으로 1,110세대 확보
  - 노후 저층주거지에 대해 공공과 민간의 소규모 정비사업을 계획적으로 추진
  - 재개발·재건축 사업과 같은 광역 개발이 어려운 지역을 관리지역으로 지정하여 구역별 소규모정비사업을 계획적으로 추진
- 검단신도시 내 주거취약계층을 위한 민간임대주택 4,123세대 확보
  - 기존 공공지원 민간임대주택과 달리 사업초기 확정된 분양전환가격으로 임대 종료 후, 무주택 임차인에게 우선 분양, 개발이익 사업자와 임차인 공유,
  - 공유경제에 기반한 주거서비스를 통해 주택을 단순한 주거공간이 아닌 공유 플랫폼으로 조성

누구나집 시범사업 대상지 개요

사업지	대지면적	전용면적	세대수	우선협상 대상자	비고
검단AA26	63,511㎡	60㎡이하	1,310	우미건설 컨소시엄	LH
검단AA31	34,482㎡	60㎡이하, 60~85㎡	766	극동건설 컨소시엄	
검단AA27	100,657㎡	60~85㎡	1,629	금성백조주택	iH
검단AA30	20,876㎡	60㎡이하, 60~85㎡	418	제일건설 컨소시엄	
계			4,123		

49. 주택과 업무 홍보물 제작 및 배포

❖ 우리 구 주택과 업무 전반에 대한 홍보를 위하여 리플렛 제작 및 배포
❖ 관내 공동주택 입주자의 공동체 활성화 증진과 소통기회 제공

추진 상황

- 2021. 1월 : 홍보 리플렛 제작(700매)
- 2021. 9월 : 민원봉사과, 동 행정복지센터 등에 홍보 및 배포

향후 계획

- 2022년 1월 : 2022년도 홍보 리플렛 제작 및 배포

주요 성과

- 주택과 업무 전반을 입주민들에게 널리 알려 관심과 참여도 증대
- 공동주택 관리실태 점검 등의 주택관련 행정실적 증가

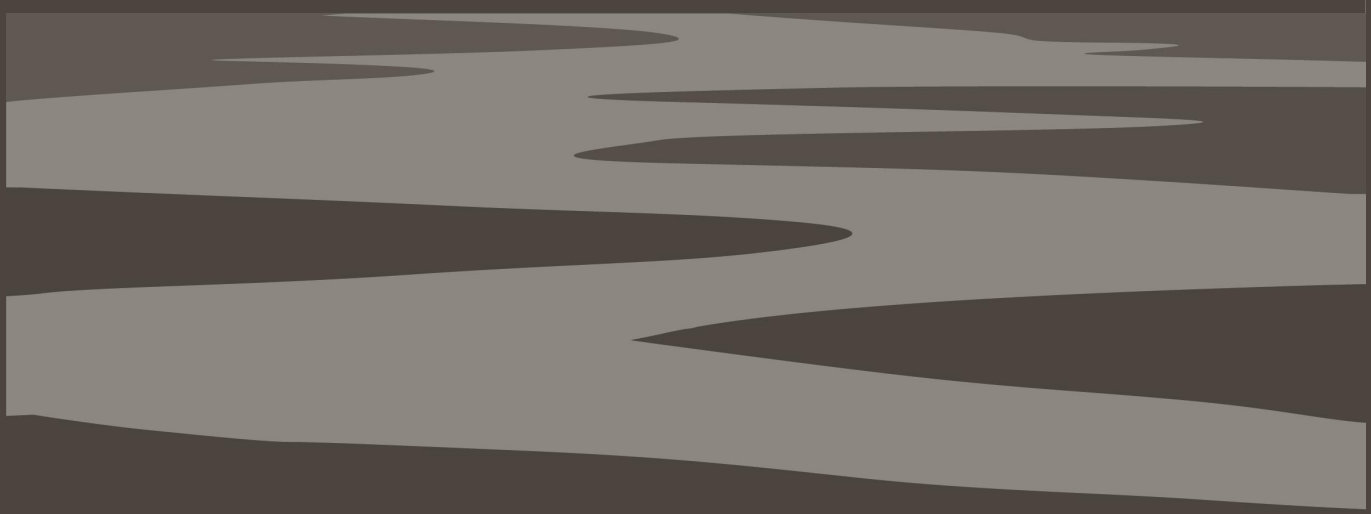
홍보물 자료

강화군청

• 인·허가 관계자 소통 간담회 추진 I 122

강화갯벌색

생명의 신비를 간직한 강화갯벌 진흙색



강화갯벌색

생명의 신비를 간직한 강화갯벌 진흙색

50. 인·허가 관계자 소통 간담회 추진

❖ 신속하고 공정한 인·허가 민원처리를 위한 관계자 간의 간담회 개최

추진 개요

- 제1차 간담회
  - 일 시: 2021. 4. 8.(목)
  - 참석인원: 20명(공인중개사 10명, 설계사무소 10명)
- 제2차 간담회
  - 일 시: 2021. 8. 13.(금)
  - 참석인원: 27명(공인중개사 15명, 설계사무소 12명)
- 제3차 간담회
  - 일 시: 2021. 12. 2.(목)
  - 참석인원: 25명(설계사무소 25명)

주요 성과

- 군의 정책 방향에 대한 정확한 정보를 전달하여 보다 신속하고 효율적인 인·허가 민원처리
- 인·허가 담당자 및 관계부서(도로 관련, 문화재 관련 등) 등이 참석하여 반복적인 민원사항에 대한 협의 및 해결방안 모색

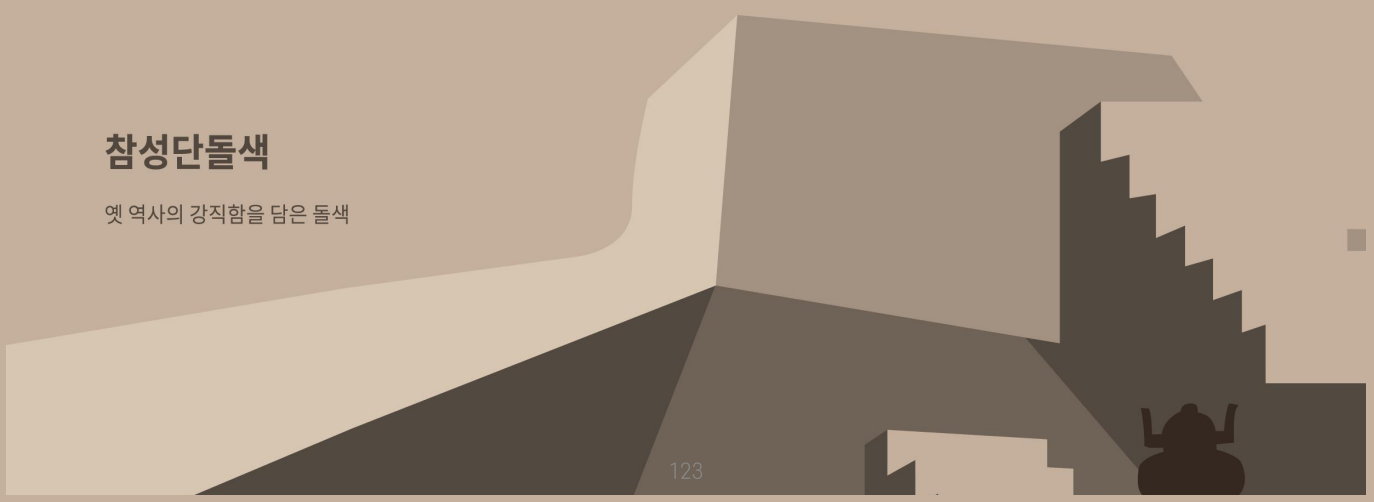
향후 계획

- 건의사항에 대하여 관련부서(팀)와 협의 후 개선될 수 있도록 노력하고 지속적인 간담회를 실시하여 민원처리 고충 해소

간담회 사진

옹진군청

• 찾아가는 건축민원실 운영 I 125

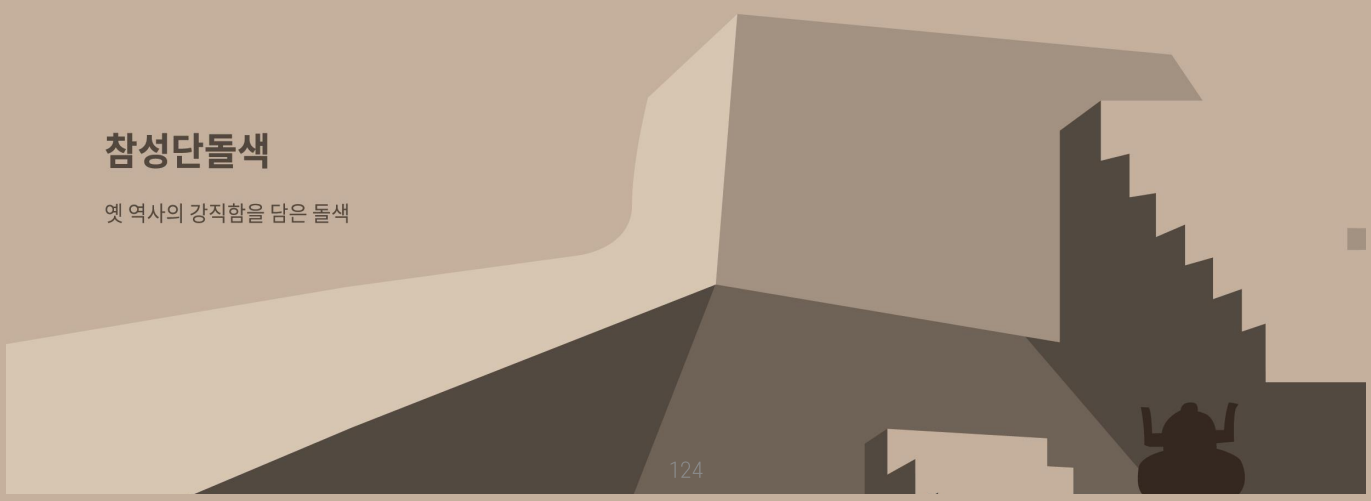


참성단돌색

옛 역사의 강직함을 담은 돌색

참성단돌색

옛 역사의 강직함을 담은 돌색



51. 찾아가는 건축민원실 운영

❖ 인터넷 건축행정시스템(세움터)으로 건축 민원 신청이 어려운 도서지역 주민들을 대상으로 건축담당 공무원이 직접 찾아가 민원신청 접수 및 상담을 하는 적극적 · 능동적 행정서비스의 운영

추진 개요

- 추진기간: 2010년 ~ 현재
- 추진배경: 도서지역 주민들의 건축 민원 상담 불편해소 대책필요
- 운영방법
  - 건축 민원 수시 접수하여 인·허가 담당자의 현장방문 시 상담 실시
  - 현장설명 미흡 시 군청 복귀 후 유선상담 등 후속조치
- 주요 민원상담·처리내용 - 건축 인·허가 관련 상담 및 신청방법 안내
  - 건축관계자·주민 등 건축 민원 분쟁 발생 현장 확인 및 해결
  - 기타 건축 관련 각종 문의 사항 안내

추진 상황

- 2010. 1. 22.: 찾아가는 건축민원실 운영계획 수립 시행(최초)
- 2014. 6. 25.: 확대 운영계획 수립 시행(건축,개발,산지,농지)

연도별 추진 실적

(2021. 12. 31.기준)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
운영(건)	154	145	235	126	112	88	103	90	99	51

향후 계획

- 찾아가는 건축민원실 운영 지속 및 개선

2021년 인천시 건축행정건실화 우수사례

발 행 일	2022년 6월
발 행 처	인천광역시

제 작 부 서	도시경관건축과
도시경관건축과장	손병득
건 축 계 획 팀 장	이양호
주 무 관	최예은