

# 주      택      과

# 농촌마을(패키지마을)정비사업

## □ 사업개요

- 위 치 : 양주군 백석면 가업리 산71외 4필지 상가업마을
- 부지면적 : 11,753 m<sup>2</sup> ( 3,555 평 )
- 사업규모
  - 주택개량 : 20동
  - 기반시설 1식 (오수처리시설, 도로개설, 상·하수도시설, 놀이터)
- 총사업비 : 2,135백만원
  - 융자금 : 520백만원 (농협융자 320, 도·군비용자 200)
  - 보조금 : 619백만원 (양여금 148, 도비 241, 군비 230)
  - 자부담 : 996백만원
- 주택개량융자 : 동당 16백만원 (5년거치 15년분할상환·년리 5.5%)
- 택지매입융자 : 동당 10백만원 (3년거치 5년분할상환·무이자)

## □ 전년도 추진실적

- '97. 4월 농촌주거환경개선사업지구 지정
- '97. 8월 사업부지 산림형질변경허가
- '97. 10월 진입도로부지 농지전용허가
- '97. 12월 주택개량 대상자 변경 확정 ( 20명 )
- '97. 12월 오수처리시설 및 기반시설 사업착수(동절기 공사중지)

## □ 세부 추진계획

- '98. 3월 오수처리시설 및 기반시설공사 재개
- '98. 3월 주택개량사업 착수
- '98. 5월 오수처리시설 및 기반시설공사 준공
- '98. 6월 주택개량사업 준공

## □ 기대효과

- 전원 농촌마을 조성으로 농촌주거환경 및 생활환경 개선
- 오수처리시설의 설치로 수질오염 예방 및 쾌적한 주거환경 조성

# 농촌 주택개량 사업

## ☐ 사업개요

- 사업규모 : 59동 ( 중앙지원 : 50동, 군비지원 : 9동 )
- 총사업비 : 2,655백만원
  - 융자금 : 944백만원
    - 중앙지원 융자금 : 800백만원
    - 군비지원 융자금 : 144백만원
  - 자부담 : 1,711백만원
    - ※ 동당 25평, 평당 건축비 1,800천원 기준
- 융자금액 : 동당 16백만원 (5년거치 15년분할상환 · 년리 5.5%)

## ☐ 세부추진계획

- '98. 2월 농촌주거환경개선사업 읍,면 대상 시책설명회 개최
- '98. 3월 농촌불량주택개량 대상자 선정(읍,면)
- '98. 3월 농촌불량주택개량 대상자 확정
- '98. 4월 주택개량 사업착수
- '98. 10월 주택개량 사업완료

## ☐ 문 제 점

- 지원 융자금이 건축공사비 대비 약 1/3규모로 자부담이 과다하게 소요되어 주택개량 사업기피

## ☐ 대 책

- 지원 융자금에 대하여 실제 소요되는 건축공사비의 50% 범위안에서 지원될 수 있도록 상부기관 건의

## ☐ 기대효과

- 농촌마을의 주거환경 개선
- 현대식 농촌주택 신축으로 생활환경 개선

# 기존 공동주택 사후 관리

## □ 사업개요(현황)

### ○ 공동주택 사후관리대상

- 단지수 : 34 개단지
  - 아 파 트 단지 : 19 개단지
  - 연립주택 단지 : 15 개단지
- 세대수 : 4,412 세대
  - 아 파 트 : 3,579 세대
  - 연립주택 : 833 세대

※ 1997. 12. 31. 현재 우리군 총주택수 대비 약 19%임.

## □ 세부추진계획

### ○ 공동주택 안전관리 진단대상

- 고압가스·중앙집중식 난방·승강기등 설비시설
- 석축·옹벽·정화조·어린이놀이터등 부대 복리시설

### ○ 공동주택 안전점검

- 98. 3월 해빙기 대비 정기 안전점검
- 98. 6월 우기 대비 정기 안전점검
- 특별점검 : 수시 (태풍등 재해의 우려가 있는 경우 점검)
  - ※ 안전점검 : 시장·군수

### ○ 공동주택 시설물 안전관리 진단

- 정기진단
  - 해빙기 및 우기·월동기 진단 : 년 3회
  - 공동주택 설비시설물 안전진단 : 매분기 1회이상
  - 위생진단 및 청소 : 년 2회이상
- 수시진단 : 매분기 1회이상(노후시설·위해발생 우려시설물)
  - ※ 안전관리진단 : 관리주체

## □ 기대효과

- 공동주택단지내 위험요소 사전 제거로 안전사고 예방

# 건설중인 공동주택 관리

## □ 사업개요(현황)

('98. 1. 31현재)

구 분	계		민간건설부분		주택공사건설부분	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	25	14,480	20	7,771	5	6,709
건설중인 공동주택	16	7,455	15	5,723	1	1,732
미착공 공동주택	9	7,025	5	2,048	4	4,977

## □ 세부추진계획

### ○ 건설중인 공동주택 감리 수행실태 점검

- 점검기간 : 년 4회이상 정기점검 (분기별 1회이상 점검·평가)
- 주요점검 내용
  - 감리원의 자격 적정성 및 상주감리 이행실태
  - 품질관리 시험실시 및 시공상태
  - 자재품질 시험 및 개선사항 지도실적
  - 재해예방 및 안전·공정등 현장관리

※ 근거법령 : 주택의건설 공급 및 관리에 관한 규정 제24조

### ○ 건설공사의 품질관리실태 점검

- 점검기간 : 수시점검
- 주요점검 내용
  - 품질보증계획에 의한 품질관리 적정성
  - 건설공사의 부실 방지를 위한 현장점검

※ 근거법령 : 건설기술관리법 제21조의5 및 같은법 제24조

## □ 기대효과

- 건설중인 공동주택 시공상태·품질관리·안전관리·현장관리 실태 점검으로 부실공사 사전예방

# 불법 건축물 단속

## □ 추진개요

- 정부의 행정규제 완화시책과 '98년 전국동시 지방선거 분위기에 편승한 불법·무질서, 양성화 기대 심리확산을 방지하고, 법질서 확립 및 주민들의 자율적 준법정신을 함양하기 위하여 건축분야에 상존하고 있는 불법 건축행위를 지속적으로 예방·단속

## □ 세부추진계획

### ○ 위반건축물 실태조사

#### · 조사대상

- 모든 건축물을 대상으로 하며, 특히 무허가 건물·무단 용도변경 및 위법시공 건물등을 중점으로 집중단속
- 음성나환자촌, 별장, 기도원, 비인가 자선 보호시설 등 취약 시설물 특별단속

#### · 추진일정

- '98. 2. ~ 5.월 실태조사계획 수립 및 실태조사
- '98. 6. ~ 7.월 위반건축물 정비계획수립 및 정비  
※ 건축법 제69조 및 같은법시행령 제115조 제1항

### ○ 불법건축물 특별단속

- 단속기간 : 수시실시
- 단속방법 : 군·읍·면 상설단속반 편성 및 순찰점검
  - 집단무허가지역등 취약지역 : 주 2~3회이상
  - 기타지역 : 주 1회이상
  - 군 지도점검(점검기관 : 도) : 반기 1~2회상

### ○ 불법건축물 관리체계

- 적발책임 : 읍·면장
- 시정·고발·철거 및 사후관리 : 시장·군수
- 확인·감독책임 : 시·도지사

## □ 기대효과

- 법질서 확립 및 주민들의 자율적 준법정신 함양

# 국민주택융자금 관리

## □ 추진개요

### ○ 융자금 회수 및 상환계획

(단위 : 천원)

구 분	융 자 현 황			'98 회수계획		'98 상환계획	
	단지수	세대수	융자금	원 금	이 자	원 금	이 자
계	8	345	2,468,000	98,436	178,636	96,299	136,284
국민주택기금	8	296	1,801,680	96,299	136,284	96,299	136,284
군 비 융 자	-	49	666,320	2,137	42,352	-	-

### ○ 융자조건

- 국민주택기금 세대당 5,500천원~7,500천원 융자  
(1년거치 19년체증식 분할상환 년리 9.5%)
- 군비융자 세대당 7,040천원~16,000천원 융자  
(5년거치 15년 체증식 분할상환 년리 6.5%(96년도 이후 융자분 5.5%))

## □ 세부추진계획

- 국민주택기금 융자금은 매월 1회 융자금 납입고지서 발부후 회수된 융자금을 통한 상환
- 군비 융자금은 분기 1회 융자금 납입고지서 발부후 회수된 융자금으로 '98 군비 불량주택개량사업에 재투자
- 융자금 채납자 관리
  - 월 1회이상 현지방문을 통한 납입독려 및 독촉장 발부
  - 고질적인 장기 채납자에 대하여 납입독려반 편성 운영
    - 주택단지별 · 세대별 납입독려 담당제 운영
  - 6개월이상 채납 주택에 대하여는 경매처분

## □ 기대효과

- 융자금 운영의 활성화로 주민편익 증진 및 농촌주거환경 개선

# 건축행정 건실화대책 추진

## □ 추진개요

- 건실시공 풍토조성등 건축 질서를 확립하고 건축인들의 전문성 제고와 책임행정 구현
- 주민편익 제고를 위한 건축행정 서비스 제공 및 규제완화 대주민 홍보 활동 강화

## □ 세부추진계획

- 건축질서 확립
  - 지상 5층이상 건축물 건설현장 재해대비 일제점검 : 년 1회
  - 위법 건축행위에 대한 일제조사 실시 : 년 1회
  - 건축사의 검사·조사대행 건축물 일제점검 : 년 2회
  - 장기 미사용승인 건축물 일제점검 : 년 2회
- 전문성 확보 및 책임행정 구현
  - 건축업무 담당공무원 직무교육 : 주 1회 이상
  - 건축사·건축사보 직무교육 및 간담회 : 년 1회
  - 읍·면 건축업무담당공무원 직무교육 : 년 2회이상
- 주민편익 제고를 위한 건축행정 서비스 제공
  - 민원서류의 신속·공정한 처리를 위한 정신교육 : 수시
  - 건축행정 편람 작성·배포 : 년 300부
  - 무료건축설계실 운영의 내실화 : 년중 운영
  - 우리군 자체 표준설계도 제작 활용
    - '98년도 우리군 특수시책 사업으로 선정 추진계획
    - 대상 : 30평이하 농촌주택 및 60평이하 축사용건축물
- 규제완화 대주민 홍보활동 강화

## □ 기대효과

- 건축분야의 준법질서 확립
- 건축행정 서비스 제공 및 규제완화를 통한 주민들의 편익 제고



# 건축사 조사·검사대행건축물 점검

## □ 추진개요

- 건축법 제23조 및 같은법시행령 제20조 제2항과 양주군건축조례 제10조 규정에 의한 건축사의 현장조사·검사 및 확인업무 대행건축물에 대하여 건축법등 관계법령 위반여부를 확인, 위법시공 건축물에 대한 강력한 행정조치로 법질서 확립
- 위법시공 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무 대행자에 대한 행정처분 등으로 건축행정 건실화 추진 강화

## □ 세부추진계획

- 점검계획
  - 대상 건축물 : 건축법 제8조에 의하여 건축허가를 득하고 '97.7.1.~'98.6.30. 사이에 착공 및 건축물 사용승인을 받은 건축사 조사·검사 대행건축물
  - 점검기간 : 년 2회(상·하반기 실시)
  - 점검내용
    - 건축법등 관련법규에 의한 적법시공 여부
    - 사용승인된 건축물의 유지관리 실태
- 위반사항 조치계획
  - 위법시공 건축물
    - 건축법등 관계법령의 위반여부 확인후 위법행위는 건축법 제69조에 의하여 시정통보후 철거 또는 사후허가
    - 시정시까지 건축법 제83조에 의한 이행강제금 부과
  - 위법행위자 - 시정기간내 시정되지 아니한 건축물의 행위자는 건축법 제78조 내지 제80조 규정에 의하여 고발
  - 위반건축사 - 건축사법 제28조에 의하여 업무정지명령등 행정처분

## □ 기대효과

- 건축사의 건축분야 준법질서 확립 및 건축행정 투명성 확보

# 장기 미사용승인 건축물 정비

## □ 추진개요

- 장기간 사용승인을 득하지 않고 있는 건축물에 대한 체계적인 정비계획 추진으로 위법 건축행위를 근절하고 건축질서를 확립하여 건축물의 안전·기능 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진을 도모

## □ 세부추진계획

- 정비계획
  - 정비대상건축물
    - 건축허가를 받은 후 1년이상 미착공 건축물
    - '96.12.31.이전 허가를 받은 후 착공신고는 되었으나 공사가 중단된 건축물과 사실상 완공되어 미사용승인 상태로 사용중인 건축물
  - 세부추진일정
    - 정비대상 건축물 일제조사 : '98. 1. 20. ~ 2. 20.
    - 정비대상 건축물 정비추진 : '98. 3월부터 지속 실시
- 정비대상 건축물 조치계획
  - 건축허가후 1년이상 미착공된 건축물
    - 건축법 제8조 제8항 규정에 의하여 건축허가 취소
  - 착공후 공사중단된 건축물
    - 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 건축물은 건축주·감리건축사의 의견을 들어 건축허가 취소
    - 건축주 개인사정으로 공사가 지연·방치된 건축물은 건축법 제24조 및 제31조 등에 의한 공사현장의 위해방지 조치 및 공사추진 행정지도
  - 공사가 완료된 건축물
    - 사용승인을 받지 아니하고 사용중인 건축물 시정명령후 고발 및 이행 강제금 부과
    - 건축주 개인사정으로 사용승인을 받지 아니한 건축물은 조기 사용승인을 득할 수 있도록 행정지도

## □ 기대효과

- 건축분야 준법질서 확립 및 주민들의 재산권 행사

# 농업용 건축물 표준설계도 제작

## □ 추진개요

- 건교부·농림부에서 제작, 활용중인 농촌주택 및 축사용 건축물의 표준설계도가 주민 정서에 맞지 않아 실효성이 없으며
- 주민들이 설계도를 직접 임의로 작성, 구조 및 설비기준에 부적합한 건축물을 건축하여 부실시공이 우려되므로
- 건축물의 구조·설비기준에 부합되며, 주민정서에 맞는 유형의 표준설계도를 우리군 자체적으로 개발, 주민들에게 보급

## □ 세부추진계획

- 자체 표준설계도 활용대상 건축물
  - 건축법 제8조에 의한 건축허가 대상이 아닌 건축물중
    - 연면적 100㎡ 미만인 농촌주택
    - 연면적 200㎡ 미만인 동물관련시설(축사에 한함)
- 자체 표준설계도 유형
  - 농촌주택 : 2개 평형 10종 (25평형 : 5종, 30평형 : 5종)
  - 동물관련시설 : 60평형 9종 (우사·돈사·계사 각 2종, 유형별 축분장 각 1종)
- 자체 표준설계도 제작계획
  - 대한건축사협회 의정부건축사회에 유형별 표준설계도 제작(안) 작성협의
  - 유형별 기본설계도 및 구조·설비도 제작
  - 제작기간 : '98. 2. . ~ '98. 3. .
  - 제작부수 : 10부 (읍·면별 1부 비치)

## □ 기대효과

- 소규모 건축물에 대한 주민 부담 설계비 절약
- 소규모 건축물의 구조·설비 안전성 확보로 부실시공 예방