

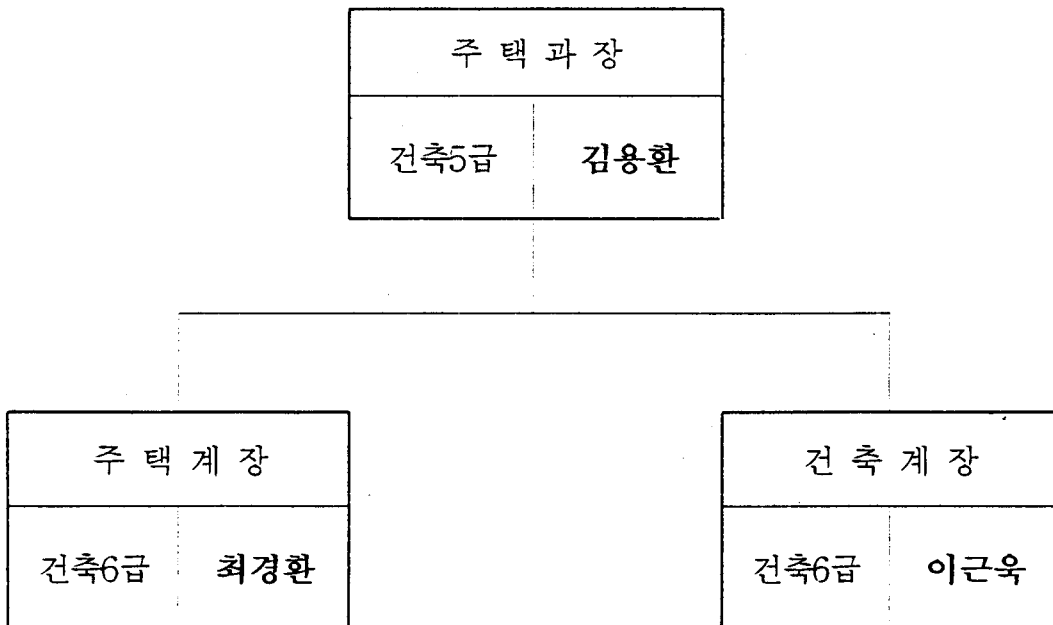
주 택 과

주택과 기본현황

□ 정원현황

직급별	계	4급	5급	6급	7급	8급	9급	기능직
정 원	9	-	1	2	4	1	-	1
현 원	9	-	1	2	2	1	2	1

□ 기 구



□ 지방건축위원회 및 분쟁조정위원회 현황

구 분	소 속	직 위	성 명	전 공	비고
계			15명		
위원장	양 주 군	부 군 수	김 진 홍	-	
부위원장	“	주택과장	김 용 환	건축	
위 원	양 주 군 의 회	군의회 의원	이 홍 규	-	
“	“	“	유 재 원	-	
“	“	“	김 광 배	-	
“	민 간 인	-	이 상 원	-	
“	“	-	우 충 국	-	
“	경 민 전 문 대	교 원	김 종 국	건축	
“	박문우 법률사무소	변 호 사	박 문 우	법률	
“	하나·대양종합건축사사무소	건 축 사	김 정 대	건축	
“	(주)선경종합건축사사무소	“	김 영 규	“	
“	“	“	홍 장 표	“	
“	양 주 군	지역경제과장	이 봉 준	-	
“	“	건설과장	김 성 철	토목	
“	“	도시과장	신 대 영	“	

농촌마을(패키지마을)정비사업

☐ 사업개요

- 위 치 : 양주군 백석면 가업리 197-8번지의외 31필지 상가업마을
- 부지면적 : 11,753 m'(3,555평)
- 사업규모
 - 주택개량 : 20동
 - 기반시설 : 1식(오수처리시설, 도로개설, 상·하수도시설, 놀이터)
- 총사업비 : 2,135백만원
 - 융자금 : 520백만원(농협융자 320, 도·군비융자 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)

☐ 그간의 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)
- '98. 3월 : 오수처리시설 및 기반시설공사 재개
- '98. 6월 : 오수처리시설 공사중지

☐ 향후 추진계획

- '98.7월 : 기반시설 준공
- '98.7월 : 주택개량사업 착공
- '98.8월 : 오수처리시설 준공
- '98.9월 : 주택개량사업 준공

☐ 문제점

- 기반시설 공사자의 배서어음 부도로 공사 준공 예정일('98.6.29)내 공사 완료 지연 예상

농촌 주택개량 사업

☐ 사업개요

- 사업규모 : 53동(중앙지원 : 44동, 군비지원 : 9동)
- 총사업비 : 3,180백만원
 - 융자금 : 848백만원
 - 중앙지원 융자금 : 704백만원
 - 군비지원 융자금 : 144백만원
 - 자부담 : 2,332백만원
- ※ 동당 30평, 평당 건축비 2,000천원 기준
- 융자금액 : 동당 16백만원(5년거치 15년분할상환 · 년리 5.5%)

☐ 그간의 추진실적

- '98.2월 : 농촌주거환경개선사업 읍,면 대상 시책설명회 개최
- '98.3월 : 농촌불량주택개량 대상자 선정(읍·면)
- '98.3월 : 농촌불량주택개량 대상자 확정
- '98.4월 : 주택개량 사업착수
- '98.6월 : 상반기 추진실태 점검

☐ 향후 추진계획

- '98. 9월 : 하반기 추진실태 점검
- '98.10월 : 주택개량사업 완료

☐ 문 제 점

- 최근 IMF 영향에 따른 자금경색으로 주택개량사업 기피

☐ 대 책

- 지원 융자금에 대하여 실제 소요되는 건축공사비의 50% 범위안에서 지원 될 수 있도록 상부기관 건의 및 이장회의, 반상회등 홍보매체를 활용하여 대상자 확정후 사업추진

☐ 기대효과

- 농촌마을의 주거환경 개선
- 현대식 농촌주택 신축으로 생활환경 개선

기존 공동주택 사후 관리

☐ 사업개요

☐ 공동주택 사후관리대상

- 단지수 : 34개단지(아파트 단지 : 19개단지, 연립주택 단지 : 15개단지)
- 세대수 : 4,412세대(아파트 : 3,579세대, 연립주택 : 833세대)
- ※ 1998.5.30 현재 우리군 총주택수 대비 약 19%임

☐ 추진실적

☐ 공동주택 안전관리 진단대상

- 고압가스 · 중앙집중식 난방 · 승강기 등 설비시설
- 석축 · 옹벽 · 정화조 · 어린이놀이터 등 부대 복리시설

☐ 공동주택 안전점검

- '98.3월 : 해빙기 대비 정기 안전점검 실시
- '98.6월 : 우기 대비 정기 안전점검 실시
- ※ 안전점검 : 시장 · 군수

☐ 공동주택 시설물 안전관리 진단 실시

- 해빙기 및 우기 진단 : 각 1회
- 공동주택 설비시설물 안전진단 : 2회

☐ 향후 추진계획

☐ 공동주택 안전점검

- 특별점검 : 수시(태풍 등 재해의 우려가 있는 경우 점검)

☐ 공동주택 시설물 안전관리 진단

- 정기진단
 - 월동기 안전진단 : 1회
 - 공동주택 설비시설물 안전진단 : 2회(분기별 1회)
 - 위생진단 및 청소 : 1회이상
- 수시진단 실시 : 노후시설 · 위해발생 우려가 있을 경우 실시

☐ 기대효과

- ☐ 공동주택단지내 위험요소 사전 제거로 안전사고 예방

건설중인 공동주택 관리

□ 사업개요

('98.6.30현재)

구 분	계		민간 건설 부분		주택공사 건설 부분	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	25	14,498	20	7,771	5	6,709
건설중인 공동주택	17	7,729	16	5,997	1	1,732
미착공 공동주택	8	6,769	4	1,792	4	4,977

□ 추진실적

- 건설중인 공동주택 감리 수행실태 점검
 - 점검기간 : 2회 정기점검 실시(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
- 건설공사의 품질관리·안전관리 실태점검
 - 점검기간 : 2회 점검(해빙기·우기대비 점검)
 - 주요점검 내용
 - 안전관리계획에 의한 안전관리 적정성
 - 품질보증계획에 의한 품질관리 적정성
 - 건설공사의 부실 방지를 위한 현장점검

□ 향후 추진계획

- 건설중인 공동주택 감리자 수행실태 점검 : 2회이상(매분기별 1회이상)
- 건설공사의 품질관리 실태 점검 : 수시점검
(월동기 등 부실방지를 위한 현장점검)

□ 기대효과

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

불법 건축물 단속

□ 추진개요

- IMF등 국가경제위기로 사회분위기가 혼란스러운 틈을 이용한 불법·무질서를 방지하고, 건축분야에 상존하고 있는 불법건축행위를 지속적으로 예방·단속

□ 추진실적

- 추진내용
 - '98.3월~4월 : 불법건축물 실태조사 계획 수립 및 점검실태 조사
 - '98.5월 : 전국동시지방선거대비 집단무허가·기도원 등 일제조사
- 추진실적
 - 각 읍·면 자체 불법건축물 점검계획 수립, 시행
 - 무허가건축물 40건 적발, 계고·고발등 시정조치

□ 향후 추진계획

- 위반건축물 정비 및 단속
 - 정비 및 단속 대상
 - 상반기 실태조사를 통해 적발된 불법건축물 집중정비
 - 모든 건축물에 대해 무허가·무단용도변경·위법시공등의 불법행위 집중단속
- 추진일정('98.6월~9월) : 위반건축물 정비계획수립 및 정비
- 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
- 불법 건축물 관리체계
 - 적발 책임 : 읍·면장
 - 시정·고발·철거 및 사후관리 : 시장·군수
 - 확인·감독 책임 : 시·도지사

□ 기대효과

- 법질서 확립 및 주민들의 자율적 준법정신 함양

국민주택 융자금 관리

☐ 추진개요

○ 융자금 징수결정 미 회수액

(단위:천원)

구 분	징 수 결 정		회 수 액		미 회 수 액	
	원 금	이 자	원 금	이 자	원 금	이 자
계	72,658	89,788	54,837	69,233	17,821	20,555
국민주택기금 (군비포함)	62,752	80,746	53,252	66,407	9,500	14,339
과년도 (군비포함)	9,906	9,042	1,585	2,826	8,321	6,216

☐ 추진실적

- 경매완료 : 3건
 - 봉암국민주택 B동 106호 오영욱외 2건
 - 배당금액 : 20,220천원
- 경매진행중 : 6건
 - 봉암국민주택 B동 305호 성양기외 5건

☐ 향후 추진계획

- 고액 체납자 관리
 - 분기별 현장방문 또는 전화로 납입독려 및 독촉장 발부
 - 납입독려반 편성운영 : 주택단지별 · 세대별 납입독려 담당제 운영
 - 6개월 이상 체납된 주택에 대하여는 경매처분

☐ 기대효과

- 융자금 운영의 활성화로 주민편익 증진 및 농촌주거환경 개선

건축행정 건실화 대책 추진

□ 추진개요

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

□ 추진실적

- 건축사의 검사·조사대행 건축물 일제점검 : 1회 실시
- 장기 미사용승인 건축물 일제점검 : 1회 실시
- 건축업무 담당공무원 직무교육 : 주 1회 실시
- 민원서류의 신속·공정한 처리를 위한 정신교육 실시
- 무료건축설계실 운영 : 6건 작성
- 규제완화 대주민 홍보

□ 향후추진계획

- 건축질서 확립
 - 지상 5층이상 건축물 건설현장 재해대비 일제점검 : 년 1회
 - 위법 건축행위에 대한 일제조사 실시 : 년 1회
 - 건축사의 검사·조사대행 건축물 일제점검 : 년 1회
 - 장기 미사용승인 건축물 일제점검 : 년 1회
- 전문성 확보 및 책임행정 구현
 - 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
 - 우리군 자체 표준설계도 제작 활용
- 규제완화 대주민 홍보활동 강화

□ 기대효과

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

건축사 조사·검사대행 건축물 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

□ 추진실적

- 점검실시
 - 대상 건축물 : 건축법 제8조에 의하여 건축허가를 득하고 '97.7.1~'97.12.31 사이에 착공 및 건축물 사용승인을 받은 건축사 조사·검사 대행건축물(137건)
 - 점검기간 : '98.3.23~6.15
 - 점검내용
 - 건축법등 관련법규에 의한 적법시공 여부
 - 사용승인된 건축물의 유지관리 실태
- 위반사항 조치(16건)
 - 위법시공 건축물 : 시정통보후 철거 또는 사후허가, 이행강제금 부과
 - 위법행위자 : 건축법령에 의거 고발
 - 위반건축사 : 건축사법 제28조에 의하여 업무정지명령등 행정처분

□ 향후 추진계획

- 점검계획
 - 대상 건축물 : 건축법 제8조에 의하여 건축허가를 득하고 '98.1.1~'98.6.30 사이에 착공 및 건축물 사용승인을 받은 건축사 조사·검사 대행 건축물
 - 점검기간 : 하반기 실시

□ 기대효과

- 건축사의 건축분야 준법질서 확립 및 건축행정 투명성 확보

장기 미사용 승인 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

□ 추진실적

○ 점검실시

- 대상 건축물 : 건축허가를 받은 후 1년이상 미착공 건축물 및 '97.12.31이전 허가를 받은 후 착공신고는 되었으나 공사가 중단된 건축물과 사실상 완공되어 미사용승인 상태로 사용중인 건축물(162동)

- 정비대상 건축물 일제조사 : '98.1.21~4.30

○ 정비대상 건축물 조치결과

- 건축허가를 받은 후 1년이상 미착공 건축물 : 허가취소(21동)
- 착공후 공사중단된 건축물 : 공사추진 행정지도(23동)
- 공사가 완료된 건축물 : 사용승인을 득할 수 있도록 행정지도(118동)

□ 향후추진계획

○ 정비계획

- 정비대상건축물

- 건축허가를 받은 후 1년이상 미착공 건축물
- '97.12.31.이전 허가를 받은 후 착공신고는 되었으나 공사가 중단된 건축물과 사실상 완공되어 미사용승인 상태로 사용중인 건축물
- 정비대상 건축물 하반기 일제조사 : '98.7.20~8.20

□ 기대효과

- 건축분야 준법질서 확립 및 주민들의 재산권 행사

농업용 건축물 표준설계도 제작

☐ 추진개요

- 건교부·농림부에서 제작, 활용중인 농촌주택 및 축사용 건축물의 표준설계도가 주민 정서에 맞지않아 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

☐ 추진실적

- 자체 표준설계도 제작
 - 농촌주택 : 2개평형 10종
 - 동물관련 시설 : 60평형 9종

☐ 향후 추진계획

- 표준설계도 읍·면 배부
- 무료 건축설계실 확대운영
 - 군비 주택개량 건축물에 대해 건축주의 신청을 받아 무료설계 대행

☐ 기대효과

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