

# 건축공사 공증에 따른 진정민원의 유형과 처리에 관한 연구 - 광주 지역을 중심으로 -

송 혁 · 고성석<sup>\*·\*</sup> · 박현구

전남대학교 바이오하우징사업단 · \*전남대학교 건축학부  
(2005. 9. 26. 접수 / 2005. 12. 12. 채택)

## A Study on the Types and Solves Plan of Popular Complaint by Construction Work Types - Focus on the Gwang-Ju City -

Hyuk Song · Seong-Seok Go<sup>\*·\*</sup> · Hyeon-Ku Park

Bio-Housing Research Institute, Chonnam National University

\*School of Architecture, Chonnam National University

(Received September 26, 2005 / Accepted December 12, 2005)

**Abstract** : As construction project is becoming larger, construction progress and works are more various and complex according to recent Korean construction tendency. The growth of construction induces much pollution on the progress of construction and the problems due to the construction pollution are raised into social problem strongly, because it is increasing the need on the quality of life and the desire of clean environment. This study aimed to seek for the effective solving plan of the construction popular complaints by surveying the real condition of construction popular complaints and analyzing the cause and transaction period of popular complaints. For this study, the laws related and popular complaints were analysed focusing on the documents in four district offices of Gwangju from 2000 to 2004. As a result, the types of construction popular complaints were divided into 17 and the causes were as follows in order: crack and subsidence of ground (14.90%), infringement of private life(11.55%), noise (10.80%), infringement of a right to sunshine(10.07%) and breakdown(6.7%). Consequently, it is considered that these complaints are occurred by physical and environmental causes.

**Key Words** : construction work type, popular complaint, quality of life, lawsuit

### 1. 서 론

생활의 질이 높아지고, 생활이 안정됨에 따라 외부로부터 오는 반응은 물리적인 측면 보다는 환경적·심리적 요인에 더 민감한 반응을 한다. 이러한 현상은 주변에 새로운 시설물이 증축·신축되어지는 경우에 진정민원으로 발전한다. 최근 들어 적법하게 건축허가를 받고 신축하는 건축물이라 할지라도 인근주민들과의 의견다툼이 없이 공사가 진행되는 경우가 거의 없을 정도로 많은 건축 진정민원이 발생하고 있다. 특히 이러한 건축 진정민원은 공

사기간의 연장 및 공사비증가 등 공사를 진행하는데 막대한 영향을 초래하고 있다. 또한 삶의 질이 향상되고 쾌적한 환경 욕구가 증대됨에 따라 환경에 대한 보상심리도 크게 변화되어 피해가 있어도 보상을 요구하지 않던 종전의 소극적 자세에서 적극적으로 권리를 행사하는 추세로 전환되고 있어<sup>1)</sup>, 물적 재산피해에 대한 사항만을 보상받으려던 것이 스트레스 등의 정신적 피해와 소음·진동, 공기질, 일조권 및 조망권 등의 환경권에도 민원제기 추세가 높아지고 있어 건축 공사시 많은 주의가 필요하게 되었다<sup>2,3)</sup>.

진정민원의 처리 방법은 민원 형식에 따라 법적 처리 내용이 다양하여, 관련 공무원이나 전문가를

<sup>\*</sup> To whom correspondence should be addressed.  
ssgo@chonnam.ac.kr

제외하고는 이해하기가 어렵다. 그러나, 기존의 문헌이나 자료집에서는 민원처리를 각 기관마다 일정한 체계 없이 저장·수록하고 있기 때문에 민원의 분석이나 해결을 위한 효과적인 정보로써 활용되지 못하는 실정이다.

민원에 대한 자료 및 처리 과정에 대한 체계적인 분석은 추후 발생가능한 민원을 억제할 수 있으며, 민원을 보다 효과적으로 처리할 수 있기 때문에 시간, 노력 등을 절약하여 건설산업의 발전과 더불어 민원인들에게 효과적인 설명이 가능하리라 사료된다. 이를 위하여 본 연구에서는 2000년에서 2004년까지의 광주지역을 중심으로 4개 구청에 접수된 민원 사례를 연구 대상으로 선정 하였다. 또한, 민원에 대한 관련 법규를 조사·분석 하여, 이를 바탕으로 민원 원인에 따른 형태별 구분 실시하였다. 공사가 진행됨에 따라 민원의 종류가 다양하므로, 건설 공종별 원인을 분석 하였다. 또한, 진정민원 처리 형태를 처리기간 및 처리형식으로 구분하였고, 위와 같이 분석된 결과를 바탕으로 건축물 신축 및 증축 시 진정민원의 효과적인 처리 방안을 위한 자료로 제안하고자 한다.

## 2. 건축 진정민원에 대한 법규적 제도

### 2.1 건축 진정민원

진정이란 “개인이나 주민 또는 단체가 구두 또는 서면에 의하여 공식·비공식으로 어떤 유리한 조치를 취해줄 것을 희망하는 의사표시”를 널리 진정이라 한다.<sup>4)</sup>로 되어 있다.

민원이란 민원인이 행정기관에 인·허가, 면허 승인, 등록, 증명·확인 등의 신청, 이의신청, 진정, 건의, 질의 등을 포함하는 특정행위를 요구하는 의사표시로서 국민이 정부기관에 요구하는 행정수요의 직접적인 형태의 하나이다<sup>5)</sup>. 또한 민원은 주민들의 일상생활 속에서 발생하는 문제의 해결을 위해서 주로 기초지방자치단체에 제기된다. 민원은 고충민원 법률상 고충민원(민원사무 처리에 관한 법률 제2조 3항)<sup>6)</sup>은 다음과 같이 네 가지로 나누어 볼 수 있다.

1) 행정기관의 위법·부당한 처분이나 부작위 등으로 인한 권리·이익의 침해 또는 불편·부담에 대한 시정 요구

2) 민원사무의 처리 기준 및 절차가 불투명하거나 담당 공무원의 처리 지연 등 행정기관의 소극적 행정위나 부작위로 인한 불편 또는 부담의 시정 요구

3) 불합리한 행정제도·법령·시책 등으로 인한 권리·이익의 침해 또는 불편·부담의 시정요구

4) 기타 행정과 관련한 권리·이익의 침해나 부당한 대우에 관한 시정 요구에 대응한 행정서비스 등이다.

### 2.2. 건축 진정민원에 대한 기존 연구 및 법적 기준

일반적으로 사용되고 있는 건축민원은 건축행정의 불공정성, 해결자로서의 행정능력의 기대심리 등에 기인한 행동주체와 객체와의 갈등, 행정객체간의 이해관계, 사유권 침해 등의 해결을 요구하는 것이다. 기존 건축민원에 대한 연구는 이병규(1989), 김영하(1992), 김선채(1993), 박철규(1996), 백덕기(1997), 신재욱(2001), 권정희(2001), 남종찬(2002) 등이 기반 침하 및 균열, 소음, 파손, 사생활침해, 일조권침해, 인접대지 경계침범, 위법건축물 시정요구, 특정시설물 반대, 통과교통방해, 분진, 조망권침해, 도로점용, 신축공사 피해예상, 안전조치요구, 건축물오염, 주차난, 기타 등으로 17개 항목으로 구분 하였고, 법적 규제 기준에 대한 분석은 Table 1과 같다<sup>7,8)</sup>.

### 2.3. 건축 진정민원에 처리 형식

민원의 처리형태는 유사한 민원이라도 이것을 담당하는 공무원의 성향이나 진정인, 건축주의 성향에 따라 달라지는 것으로 나타났다. 또한 건물용도, 건축시기 등에 따라 달라질 뿐만 아니라 사회적 여건이나 물리적 환경에 의해 처리형태가 차이를 보이기도 한다.

#### 1) 위반사항 시정

민원인이 민원을 제출하게 되면 건축직 공무원, 감리자 등 민원처리 실무자가 현장을 조사하게 되며, 이때 적출된 위반사항을 조사한 후 공문으로 시공자에게 시정할 것을 일정한 기간을 두고 지시한다. 이렇게 건축현장의 위반사항을 시정시켜 민원을 해결하고 있는 것을 의미한다.

#### 2) 보상 및 보수

위반사항 시정지시를 받았을 때 시정과정에서 민원인에게 금전적으로 보상을 해주거나, 시설물설치 등의 보수를 해주는 경우를 의미한다.

#### 3) 쌍방간 합의

건축 진정민원 처리 형태 중 비교적 많이 볼 수

Table 1. The related law clauses with cause of popular complaints

관련법규 민원의원인	건축법			광주광역시 건축조례	민법	주택건설 기준에 관한규정	소음, 진동규제법		대기환경 보건법			도로법	주차장법	
	건축법	시행령	시행규칙				규제법	시행규칙	보건법	시행령	시행규칙		주차장법	시행령
균열	제31조 제26조	제23조	제26조											
누수	제26조	제23조												
대지경계 및 도로침범	제37조 제51조	제81조 제82조	제36조	제23조										
분진									제28조	제38조	제61조 제62조			
사생활 침해		제55조 (‘99년 삭제)			제243조	제10조								
소음		제23조				제9조	제23조, 제25조, 제26조, 제26조의2							
신축공사 피해예상	제54조													
안전조치요구	제38조													
위법건축물 시정요구	제69조	제115조	제19조	제48조										
일조권 침해	제53조	제86조	제36조	제44조										
자체적치												제40조 제47조		
지중노출, 지반침하	제30조, 제31조													
진동		제23조 제26조				제25조	제25조	제33조						
파손 및 붕괴	제30조, 제31조		제26조											
주차장위반에 관한 시정요구													제12조의2 제19조	제6조
특정용도건축반대				제47조										제7조

있는 경우인데 민원인의 요구를 들어 준다든지 설득, 이해시켜 해결하는 방법으로 주로 제출된 민원서류를 취하하는 형태이다. 그러나 제출된 민원서류는 현장 조사 확인 후 위반사항에 대하여는 합의와 관계없이 조치하도록 되어있다. 그리고 공사과정에서 발생하는 민원의 해결방안으로 가장 많은 부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

**4) 부당민원**

민원해당건축물이 민원내용에 대하여 허가사항이나 관계법규에 위반됨이 없다고 판단될 때 부당민원이라고 한다. 이는 관련 법규에 대해 알지 못하고 기득권 주장, 사소한 불편 등을 주장하는 억지 민원이 주종을 이루며 개인주의가 심화되어 가는 현대사회의 병폐로서 증가하고 있는 실정이다. 그리고 실질적으로 제기 된 민원 중 부당민원의 비율이 가장 높으나 주변 주민과의 화합차원에서 건축주

가 보상을 해주거나 민원인의 의견을 건축에 반영하는 경우가 상당 수 있는 것으로 파악되었다.

**5) 실측 후(전문기관 의뢰 후) 당사자간 합의 및 민사적 해결**

민원의 요지가 육안으로 판단하기가 어렵고 건축법으로 해결할 수 없는 경우로서, 건축공사로 인한 재해에 대한 보상문제로 많이 나타나고 있으며, 현황측량이나 구조안전진단 등 실측 후 공사로 인한 피해정도가 삼하든지 보상요구가 지나칠 경우에는 민사적으로 해결해야할 사안에 관한 경우이다.

**6) 공사중지지시 및 고발조치**

민원요지에 대해 현장조사 과정에서 위반사안에 대해서 시급히 조치가 필요한 경우 공사중지를 지시하여 민원을 해결하게 하며, 이행되지 않는 경우는 고발조치 된 경우이다.

**Table 2.** The summary of construction popular complaints

구분	내용	비고
조사기간	2005. 8. 10 ~ 2005. 8. 31	
조사방법	· 광주광역시 4개 구청 방문 · 담당자(건축민원)와의 인터뷰 · 각 구청별 건축민원 진정서 처리대장 조사	5개 구청중 열람가능한 4개 구청을 조사
조사범위	2000년도~2004년도까지의 한정조사	
조사대상	A구청(북구청)	건축 진정민원 196건
	B구청(서구청)	건축 진정민원 150건
	C구청(동구청)	건축 진정민원 131건
	D구청(남구청)	건축 진정민원 60건
		2000~2004년까지의 합계 건수

**7) 당사자간 합의유도**

법규의 적용이 애매하거나 위반사안이 경미하고 빠른 시점이 가능한 경우나 민원인과 건축주가 서로의 의견만을 내세워 중재가 힘든 경우 민원인과 건축주간의 합의를 유도하여 민원을 해결하는 경우이다.

**8) 기타**

미처리된 경우와 그 외의 처리형태가 1)~7)사이에 포함되지 않는 경우이다<sup>9)</sup>.

**3. 건축 진정민원 발생 원인 및 형태**

**3.1. 건축 진정민원 조사개요**

건축민원에 대한 발생현황 및 발생요인을 분석하기 위하여 아래와 같이 자료의 조사 및 수집대상을 선정하였다. 자료수집을 위하여 광주광역시 관내에 위치하고 있는 5개 구청을 방문하여, 자료수집이 가능한 북구청, 남구청, 서구청, 동구청을 대상으로 하여 방문, 조사를 실시하였다. 건축민원 담당자들과는 인터뷰를 통하여 자료 수집을 병행 하였다. 조사 기간은 20여일을 소요되었으며, 총 537건에 대한 조사를 실시하고 분석 하였다. Table 2는 조사 대상 및 조사내용이다.

**3.2. 구청별 건축허가 및 민원 진정건수**

Table 3은 2000년 1월부터 2004년 12월까지 5년간 각 구청에 우편, 인터넷, 방문접수 된 건축 진정민원 건수별 신축허가건수 비율을 나타낸 것으로서, 해마다 증·감 추세를 나타내나 전체적으로 살펴보면 증가추세를 나타내고 있다. 그 중 가장 낮은 민원진정 건수를 나타낸 곳은 2000년 남구청으로 허가 건수에 대한 민원건수가 1.31%로 나타났고, 가

**Table 3.** Popular complaints classified by four district offices

년도	구분	북구청	서구청	동구청	남구청
2000년	1.민원건수	32	11	25	2
	2.신축허가건수	664	371	148	153
	(1/2)*100	4.82%	2.96%	16.89%	1.31%
2001년	1.민원건수	24	34	30	23
	2.신축허가건수	855	561	303	249
	(1/2)*100	2.80%	6.06%	9.9%	9.24%
2002년	1.민원건수	82	47	50	18
	2.신축허가건수	980	1082	412	538
	(1/2)*100	8.37%	4.34%	12.14%	3.35%
2003년	1.민원건수	33	35	22	6
	2.신축허가건수	805	496	327	420
	(1/2)*100	4.1%	7.06%	6.73%	1.43%
2004년	1.민원건수	25	23	4	11
	2.신축허가건수	291	315	124	139
	(1/2)*100	8.59%	7.30%	3.23%	7.91%

장 높은 진정민원 건수는 2000년 동구청에서 신축 건축허가 건수 148건에 대하여 25건으로 16.89%를 나타내고 있다(Table 3).

**3.3. 건축 진정민원 발생원인 유형별 분석**

건축 진정민원 발생유형을 17개 항목으로 나누어 구분하였으며, 건축 진정민원 원인 중 지반침하 및 균열(14.90%), 소음(10.80%), 파손(6.7%), 사생활 침해(11.55%), 일조권침해(10.07%)로 상위 다섯 개의 항목이 전체 항목의 54.01%를 차지하는 것으로 나타났다. 이는 직접 및 환경적인 요인에 의해 피해의 사항으로 사료된다(Table 4).

**3.4. 건축 진정민원 접수 처리기간별 분석**

민원사무처리에 관한 법률시행령 제 21조(고충 민원의처리) 1항에 따르면, ‘행정기관의 장은 고충 민원을 접수한 때에는 특별한 사유가 없는 한 7일 이내에 그 처리결과를 민원인에게 회신하여야 한다<sup>10)</sup>’라고 되어있으면 민원사무처리에 관한 법률시행령 제 18조(처리기간의 연장 등) 1항에 따르면, ‘행정기관의 장은 부득이한 사유로 처리기간 내에 민원사무를 처리하기 곤란하다고 인정되는 경우에는 당해 민원사무의 처리기간의 범위 내에서 1회에 한하여 그 처리기간을 연장할 수 있다<sup>11)</sup>’라고 되어 있다. 위 표의 민원처리기간을 보면 2주 이내에 처리된 민원이 97.58%로서 거의 모든 민원이 2주 이내에 종결되는 것으로 파악되었다(Table 5).

건축공사 공중에 따른 진정민원의 유형과 처리에 관한 연구

Table 4. The number of causes of occurred of popular complaints with causes

원인 \ 장소	북구청	서구청	동구청	남구청	합계
지반침하 및 균열	22(11.22)	32(21.33)	17(12.98)	9(15.00)	80(14.90)
소음	26(13.27)	13(8.67)	12(9.16)	7(11.67)	58(10.80)
파손	6(3.06)	13(8.67)	15(11.45)	2(3.33)	36(6.70)
사생활침해	32(16.33)	6(4)	16(12.21)	8(13.33)	62(11.55)
일조권침해	26(13.27)	6(4)	14(10.69)	8(13.33)	54(10.06)
인접경계침범	3(1.53)	11(7.33)	7(5.34)	1(1.67)	22(4.10)
위법건축물 시정요구	11(5.61)	7(4.67)	7(5.34)	3(5.00)	28(5.21)
특정시설물 반대	8(4.08)	12(8)	2(1.53)	-	22(4.10)
통과교통방해	3(1.53)	6(4)	6(4.58)	5(8.33)	20(3.72)
분진	6(3.06)	7(4.67)	3(2.29)	3(5.00)	19(3.54)
조망권침해	5(2.55)	4(2.67)	3(2.29)	2(3.33)	14(2.61)
도로점용	4(2.04)	6(4)	3(2.29)	2(3.33)	15(2.79)
신축공사 피해예상	3(1.53)	2(1.33)	2(1.53)	-	7(1.30)
안전조치요구	3(1.53)	2(1.33)	-	-	5(0.93)
건축물오염	2(1.02)	6(4)	3(2.29)	-	11(2.05)
주차난	10(5.1)	-	4(3.05)	3(5.00)	17(3.16)
기타	26(13.27)	17(11.33)	17(12.98)	7(11.67)	67(12.48)
합계	196(100)	150(100)	131(100)	60(100)	537(100)

Table 5. The transaction period of popular complaints

기간 \ 년도	2000	2001	2002	2003	2004	총계
1주일이내	55 (78.57)	64 (57.66)	162 (82.23)	85 (88.54)	55 (87.30)	421 (78.40)
2주 이내	8 (11.43)	46 (41.44)	34 (17.26)	7 (7.29)	8 (12.70)	103 (19.18)
2주~2달	3 (4.29)	1 (0.9)	1 (0.51)	-	-	5 (0.93)
2달 초과	4 (5.71)	-	-	4 (4.17)	-	8 (1.49)
총계	70 (100)	111 (100)	197 (100)	96 (100)	63 (100)	537 (100)

3.5. 건축 진정의 처리 실태 분석

건축 진정민원의 유형별 처리실태를 나타낸 것으로서 민원발생시 합의가 30.3%로 가장 많았으며, 부당민원이 22.35%, 보수 및 보상 15.64%, 당사자 간합의유도 14.34%, 실측 후 상호협의 및 민사적 해결 6.89%, 위반사항 5.4%, 기타 24.1%, 공사중지 및 고발조치가 0.93%로 분석됐다. 또한, 부당민원이 22.35%를 차지하고 있는데, 이 중 42.6%가 일조권침해로 인한 부당민원이었다. 일조권침해의 처리실태

중 부당민원인경우에도 주변 주민과의 화합차원에서 민원인의 의견을 수렴하여 준 경우가 있는 것으로 나타났다(Table 6).

3.6. 건축 공중에 따른 진정민원 분석

건축공사 공중은 건축공사 표준시방서에 의거하면 22개 공중으로 구분되어 지고 있다. 그러나 진정민원 내용을 분석하면, 부지정지공사, 굴토작업, 기초공사, 골조공사, 마감공사, 준공 후, 기타 등으로 크게 7개 공중으로 구분하였다(Fig. 1).

Table 6. Transaction of popular complaints

처리형태	공사중지 및 고발조치	당사자간 합의유도	보수 및 보상	부당 민원	합의	위반사항 조정	실측후 상호협의 및 민사적 해결	기타	합계
지반침하 및 균열	1 (1.25)	11 (13.75)	39 (48.75)	1 (1.25)	15 (18.75)	1 (1.25)	12 (15)	-	80 (100%)
소음	1 (1.72)	6 (10.34)	5 (8.62)	5 (8.62)	29 (50)	2 (3.45)	3 (5.18)	7 (12.07)	58 (100%)
파손	-	6 (16.67)	20 (55.55)	1 (2.78)	8 (22.22)	-	1 (2.78)	-	36 (100%)
사생활 침해	-	10 (16.13)	1 (1.61)	8 (12.9)	40 (64.52)	1 (1.61)	-	2 (3.23)	62 (100%)
일조권 침해	-	12 (22.22)	-	23 (42.6)	16 (29.63)	1 (1.85)	-	2 (3.7)	54 (100%)
인접경계 침범	-	4 (18.18)	-	2 (9.09)	5 (22.73)	2 (9.09)	9 (40.91)	-	22 (100%)
위법 건축물 시정요구	1 (3.57)	1 (3.57)	-	21 (75)	-	3 (10.72)	1 (3.57)	1 (3.57)	28 (100%)
특정시설물 반대	-	2 (9.09)	-	16 (72.73)	3 (13.64)	-	1 (4.54)	-	22 (100%)
통과교통 방해	-	4 (20)	-	6 (30)	5 (25)	4 (20)	1 (5)	-	20 (100%)
분진	-	2 (10.53)	1 (5.26)	2 (10.53)	7 (36.84)	2 (10.53)	1 (5.26)	4 (21.05)	19 (100%)
조망권 침해	-	8 (57.14)	-	6 (42.86)	-	-	-	-	14 (100%)
도로점용	-	-	-	3 (20)	1 (6.67)	8 (53.33)	-	3 (20.00)	15 (100%)
신축공사 피해예상	-	2 (28.57)	-	3 (42.86)	1 (14.29)	-	1 (14.29)	-	7 (100%)
안전조치 요구	-	-	-	-	3 (60)	2 (40)	-	-	5 (100%)
건축물 오염	-	3 (27.28)	4 (36.36)	-	4 (36.36)	-	-	-	11 (100%)
주차난	-	3 (17.64)	-	7 (41.18)	7 (41.18)	-	-	-	17 (100%)
기타	2 (2.98)	3 (4.48)	14 (20.89)	16 (23.88)	19 (28.36)	3 (4.48)	7 (10.45)	3 (4.48)	67 (100%)
합계	5 (0.93)	77 (14.34)	84 (15.64)	120 (22.35)	163 (30.35)	29 (5.4)	37 (6.89)	22 (4.1)	537 (100%)

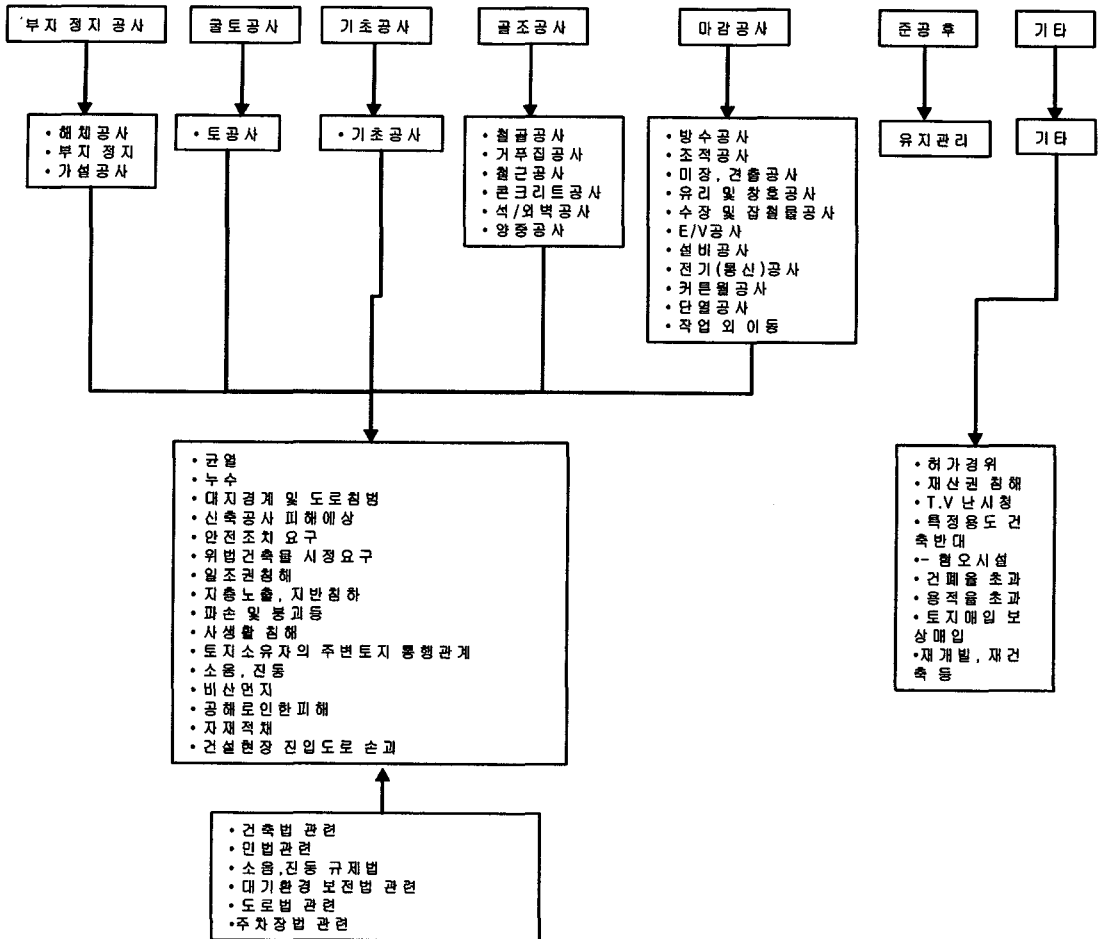


Fig. 1. The types of construction work and popular complaints.

민원의 발생공정을 보면 골조공사 중 전체 민원의 45.27%를 나타내고 있어 골조공사 중에 민원발생률이 가장 높은 것으로 나타났다. 민원 유형별 발생공정을 민원발생건수가 높은 상위 다섯 개의 항목을 살펴보면 Table 7과 같다.

건축공사 특성상 지반침하 및 균열은 공사초기인 굴토공사 및 기초공사에서 진정민원 중에 75% 발생하는 것으로 나타나, 굴토공사 및 기초공사시 균열에 대한 각별한 주의가 필요한 것으로 나타났다. 이는 주변 건물에 안전사고 위험이 높은 등급으로<sup>12)</sup> 저진동 공법에 의한 건축공사 공법이 되어야 할 것이다(Fig. 2).

특히, 소음 진정민원은 정신적인 피해를 호소할 뿐만 아니라, 비산지를 동행하는 민원으로 신중하여야 한다. 골조공사까지 84.48%를 나타내고 있으며,

이중 골조공사에서 51.72%를 보이고 있어 골조공사시 주의가 필요한 것으로 나타났다. 또한, 부지 정지 작업에서부터 민원이 야기 되고 있는 것에 주안점을 두, 공사 전에 주변 민원인들에게 많은 이해와 공사개요에 대한 설명을 충분히 해야 할 것이다. 또한 공사관리자는 소음진정민원의 피해를 줄이기 위해서는 자체적으로 소음을 정기적으로 측정하여, 소음에 대한 진정 민원에 대비해야 할 것이다(Fig. 3).

파손민원의 경우 물리적인 힘에 의해 발생하는 민원으로 진동에 의해 약해진 구조물의 파손, 공사차량에 의한 파손, 공사의 편리를 도모하기 위한 인위적인 파손 등으로 구분되어지며, 이러한 파손은 민원은 골조공사에서 61.11%, 굴토공사에서 22.22%를 보이고 있어, 두 공정에서 주위가 필요한 것으로 나타났다(Fig. 4).

Table 7. Popular complaints classified by construction works

공종 원인	착공전 및 부지정 지공사	굴토 공사	기초 공사	폴조 공사	마감 공사	준공 후	기타	합계
지반침하 및 균열	-	43 (41.75)	17 (33.34)	12 (4.96)	3 (4.17)	2 (11.77)	3 (17.65)	80 (14.90)
소음	2 (5.71)	9 (8.74)	8 (15.69)	30 (12.4)	4 (5.55)	1 (5.88)	4 (23.53)	58 (10.8)
피손	1 (2.86)	8 (7.77)	2 (3.92)	22 (9.09)	3 (4.17)	-	-	36 (6.7)
사생활 침해	4 (11.43)	3 (2.91)	4 (7.84)	30 (12.4)	18 (25)	3 (17.65)	-	62 (11.55)
일조권 침해	3 (8.57)	2 (1.94)	4 (7.84)	37 (15.29)	7 (9.72)	1 (5.88)	-	54 (10.06)
인접대지 경계침범	-	6 (5.82)	1 (1.96)	8 (3.31)	7 (9.72)	-	-	22 (4.1)
위법건축 물시정요 구	-	1 (0.97)	2 (3.92)	15 (6.2)	3 (4.17)	4 (23.53)	3 (17.65)	28 (5.21)
특정시설 물반대	14 (40)	5 (4.85)	-	3 (1.24)	-	-	-	22 (4.1)
통과교통 방해	-	4 (3.89)	1 (1.96)	11 (4.54)	3 (4.17)	1 (5.88)	-	20 (3.72)
분진	1 (2.86)	4 (3.89)	4 (7.84)	9 (3.72)	1 (1.39)	-	-	19 (3.54)
조망권 침해	1 (2.86)	3 (2.91)	-	7 (2.89)	3 (4.17)	-	-	14 (2.61)
도로점용	2 (5.71)	2 (1.94)	1 (1.96)	8 (3.31)	2 (2.78)	-	-	15 (2.79)
신축공사 피해예상	1 (2.86)	1 (0.97)	-	4 (1.65)	1 (1.39)	-	-	7 (1.3)
안전조치 요구	-	1 (0.97)	-	3 (1.24)	1 (1.39)	-	-	5 (0.93)
건축물 오염	-	-	-	10 (4.13)	1 (1.39)	-	-	11 (2.04)
주차난	1 (2.86)	1 (0.97)	1 (1.96)	9 (3.72)	2 (2.78)	1 (5.88)	2 (11.76)	17 (3.17)
기타	5 (14.28)	10 (9.71)	6 (11.77)	24 (9.91)	13 (18.05)	4 (23.53)	5 (29.41)	67 (12.48)
합계	35 (100)	103 (100)	51 (100)	242 (100)	72 (100)	17 (100)	17 (100)	537 (100)

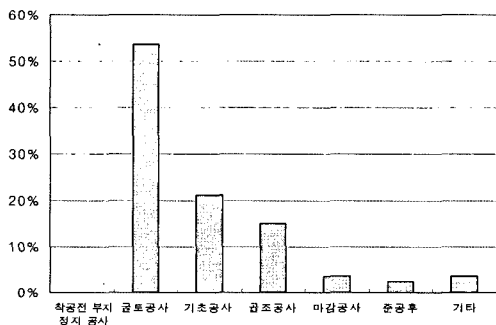


Fig. 2. Popular complaints classified by crack and subsidence of ground.

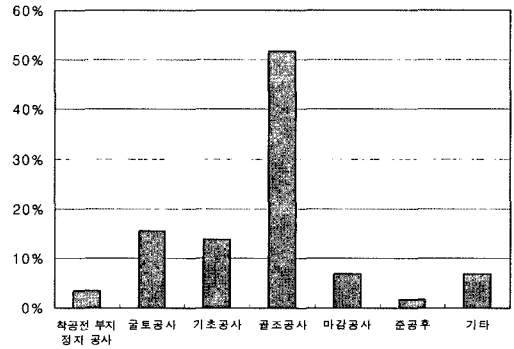


Fig. 3. Popular complaints classified by noise.

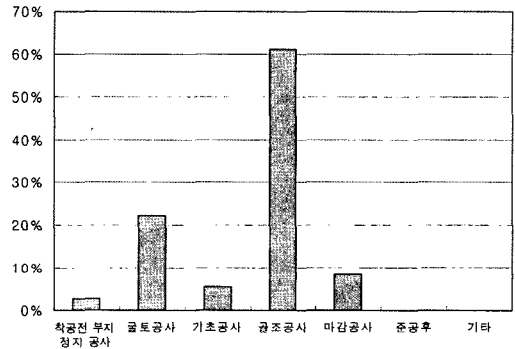


Fig. 4. Popular complaints classified by breakdown.

사생활침해는 민법에 관련사항으로 건축공사가 진행됨에 따라 인지나 인식에 의해 피해를 받는 다는 심리적인 요인에 의하여 건물의 형상이 완성됨에 따라 나타나는 유형으로, 폴조공사에서 48.39%, 마감공사에서 29.03%를 나타내고 있고, 준공 후에도 이러한 피해를 호소하는 경우도 있다. 사생활침해에 대한 보호조치를 위하여 충분한 인동간격과 시선 차양시설을 해야 할 것으로 판단된다(Fig. 5).

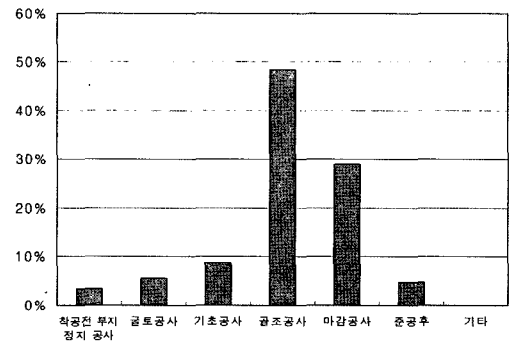


Fig. 5. Popular complaints classified by infringement of private life.

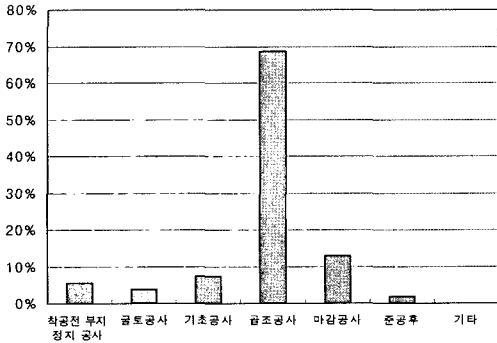


Fig. 6. Popular complaints classified by infringement of a right to enjoy sunshine.

일조권침해 및 조망권에 대한 침해는 골조공사에서 68.52%, 마감공사에서 12.96%를 나타내고 있어 골조공사와 마감공사에서 민원이 제기되어 공사에 지장을 주는 것으로 파악되었다. 이를 방지하기 위해서는 일조권의 확보를 위하여, 법적인 기준뿐만이 아닌, 컴퓨터 시뮬레이션은 일반적으로 동지날 4시간의 일조시간을 확보해야 한다는 법적인 사실을 인지시킨 후, 분 단위 또는 초 단위 시뮬레이션을 통해 사전에 주변 민원인들과의 사전협의가 충분히 이루어져야 할 것으로 사료된다(Fig. 6).

#### 4. 결론

본 연구는 건축 진정민원의 발생 현황조사 및 발생 원인분석 등을 통하여 건축 진정민원의 감소와 공사의 효율성을 높이기 위한 목적으로 실시되었다. 이를 위하여 진정민원에 대한 관련법규(건축법, 광주광역시 건축조례, 민법, 주택건설기준에 관한 규정, 소음·진동규제법, 대기환경 보건법, 도로법, 주차장법)를 분석하였으며, 광주광역시의 4개 구청을 중심으로 2000년부터 2004년까지 구청에 접수된 537건의 진정민원을 조사·분석하였다. 본 연구를 통해 도출된 결론을 요약하면 다음과 같다.

1) 건축 진정민원 발생유형을 17개 항목으로 구분한 결과, 지반침하 및 균열이 14.90%로 가장 많은 비율을 차지하였으며, 그 다음으로 소음(10.80%), 파손(6.7%), 사생활침해(11.55%), 일조권침해(10.07%)로 구분되어 상위 다섯 개의 항목이 전체 항목의 54.01%를 차지하였다.

2) 건축 진정민원의 유형별 처리실태를 분석한 결과, 민원발생시 합의, 부당민원, 보수 및 보상, 당

사자간 합의유도, 실측 후 상호협의 및 민사적 해결, 위반사항, 기타, 공사중지 및 고발조치의 순으로 나타났다. 또한, 부당민원이 22.35%를 차지하고 있는데, 이 중 42.6%가 일조권침해에 대한 부당민원이었다. 일조권침해의 처리실태 중 부당민원인 경우에도 주변 주민과의 화합차원에서 민원인의 의견을 수렴하여 준 경우가 있는 것으로 나타났는데, 이는 민원인과 건축 관계자들 간의 이해가 상충 되는 문제이기 때문에 충분한 이해와 합의를 해야 할 것으로 사료된다.

3) 건축 공중에 따른 전체 진정민원의 발생건수를 조사한 결과 골조공사시 전체 민원의 45.27%를 나타내었다.

4) 공중별 민원 발생원인을 살펴본 결과 지반침하 및 균열, 소음, 사생활 침해 및 일조권 침해에 해당하는 민원이 상대적으로 많은 비율을 차지하고 있으며, 특히 지반침하 및 균열은 공사 초기단계인 굴토공사 및 기초공사시 대부분 발생하고 있으며, 소음, 사생활 침해 및 일조권 침해 민원은 골조공사시 가장 많은 비율을 나타내었다.

이상과 같이 건축 진정민원을 분석한 결과, 민원의 원인이 직접적인 물리적 피해뿐만 아니라 광범위한 환경 피해까지 다양하게 나타났다. 따라서 건축 진정민원의 감소 및 해결을 위해 시공자는 공사의 개요, 방법, 시기 등을 주변 거주민과 충분한 협의를 하여 이해시키는 것이 중요할 것으로 사료된다. 또한 시공자가 민원사항들에 대한 철저한 예방대책의 수립과 더불어 준법정신에 의거한 공사수행을 하여야 할 것으로 사료된다.

이러한 진정민원은 관련 법규에 있어 건축법, 광주광역시 건축조례, 민법, 주택건설 기준에 관한 규정, 소음·진동규제법, 대기환경 보건법, 도로법, 주차장법 등으로 복합적인 성격을 가지고 있기 때문에 진정민원에 대한 원인규명 및 처리 등에 있어 관련 법규의 해석에 주의하여야 할 것으로 사료된다.

**감사의 글 :** 이 논문은 2005년도 교육인적자원부 지방연구중심대학 활성화사업의 지원에 의하여 연구되었음.

#### 참고문헌

- 1) 백용진, 건설공사관계 소음·진동 민원의 현실태와 대책, 1998.



건축공사 공중에 따른 진정민원의 유형과 처리에 관한 연구

- 2) 이병규, 박영기, “건축민원처리 실태분석에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, pp. 49~52, 1989.10.
- 3) 正上勝夫, 木村 翔, “遮音性能評價の問題點”, 日本音響學會建築音響研究委會, 平成 2年 7月.
- 4) 네이버 백과사전.
- 5) 총무처, 민원사무처리 편람, pp. 1~2, 1980.
- 6) 민원사무처리에 관한 법률 제2조.
- 7) 박종섭, “건축법규와 민원에 관한 연구”, 단국대학교 교육대학원, 석사학위논문, 1991.
- 8) 김영하, “건축법규와 민원에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 1992.10.
- 9) 남동찬, “건축민원의 발생요인 분석 및 분류체계 제안”, 중앙대학교 석사학위논문, 2002.12.
- 10) 민원사무처리에 관한 법률시행령 제21조(고충민원의처리).
- 11) 민원사무처리에 관한 법률시행령 제18조(처리기간의 연장 등).
- 12) Al-Bahr, J.F and Crandall, K.C, “Systematic Risk Management Approach for Construction”, J of Construction Engineering and management, Vol. 116, No. 3, pp. 533~546. 1990.
- 13) Friedman, Lawrence M. “A History of American Law”, New York : Simon and Schuster, 1985.
- 14) Chaochang Chiu, “A Case-based customer classification approach fo direct Lawsuit”, Expert Systems With Application, 22, pp. 163~168, 2002.