

2003主要業務報告

2003. 7.



建 築 課

보고 순서

I. 一般現況

II. 2003年 主要業務推進實績 및 計劃

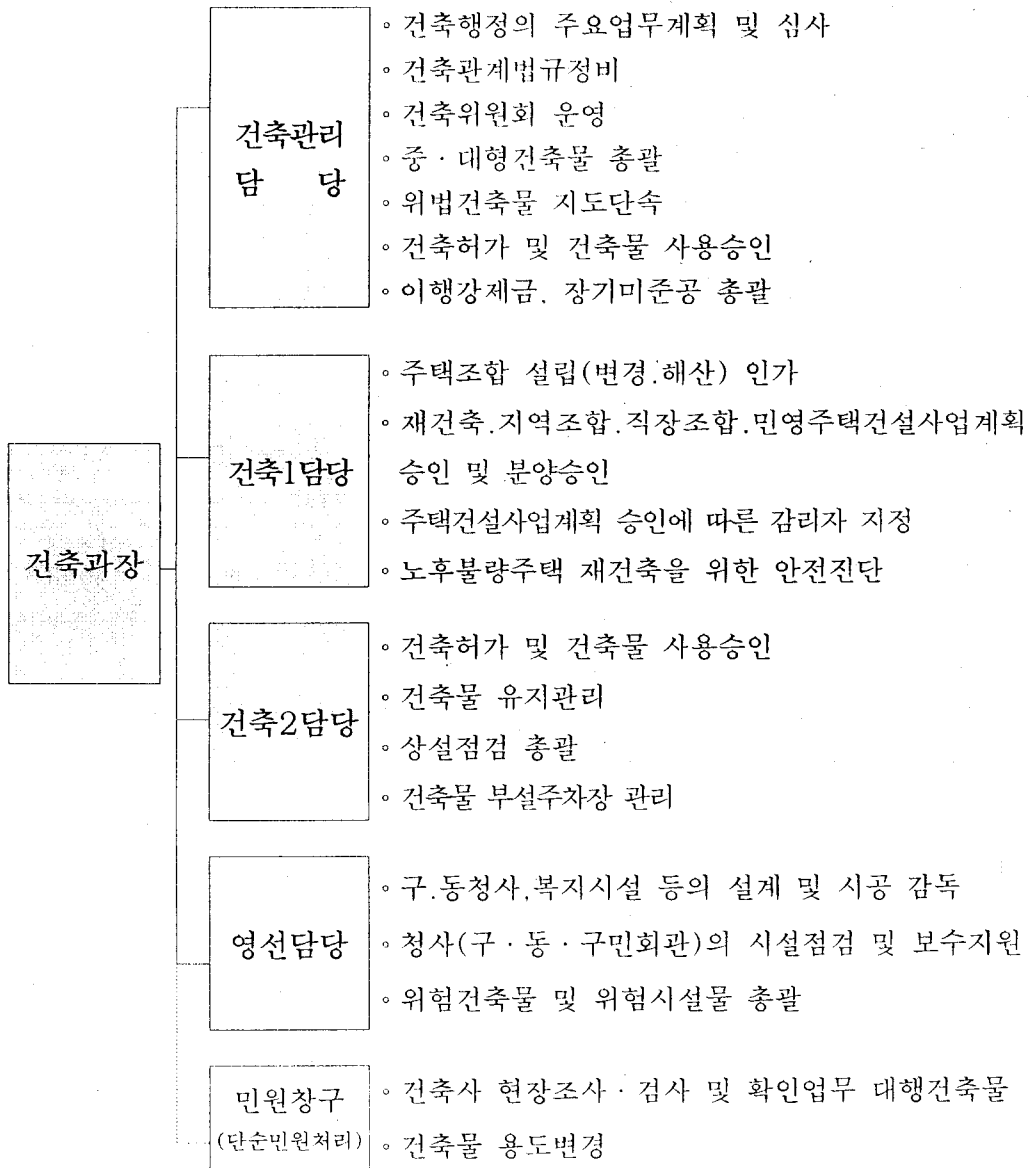
1. 위법건축물 정비
2. 공동주택(민영·조합·재건축)부실공사
방지대책
3. 시설물의 안전관리계획
4. 2003.부설주차장 관리 및 단속 강화
5. 주택·건축행정서비스 제고
6. 영선사업 추진

III. 特殊施策

1. 주택·건축행정처리 업무개선
2. 이동건축민원상담실 운영계획
3. 재건축등 주택건설사업 주민설명회 운영계획

1. 일 반 현 황

1. 건축과 직제



2. 직원현황

(2003.6.30현재)

구분	총계	5급	6급	7급	8급	9급	9등급급 (기능직)
정원	28	1	4	10	8	5	0
현원	27	1	4	9	10	3	0

3. 건축사사무소 등록 현황

건축사사무소 : 88개소

건축사 : 95명

4. 위원회 현황

〈건축위원회〉 - 근거 : 건축법 제4조

(2003.6.30현재)

위원	계획	토목	구조	소방	색채	공무원	비고
15명	8	3	1	1	1	1	

〈건축분쟁조정위원회〉 - 근거 : 건축법 제76조의2

(2003.6.30현재)

위원	법률	학계	건축	공무원	비고
11명	1명	2명	6명	2명	

5. 건축물 허가 및 승인 현황

(2003.6.30현재)

구분	년도별	건축허가 (동수)			사용승인 (동수)			비고
		2003	2002	전년대비(%)	2003	2002	전년대비(%)	
계		130	356	63(▼)	147	183	20(▼)	
단독주택		-	21	- (▼)	1	15	93(▼)	
다가구주택		15	66	77(▼)	21	45	53(▼)	
다세대주택		33	134	75(▼)	61	76	20(▼)	
일반건축		82	133	38(▼)	63	47	34(▲)	
연립주택		-	2	- (▼)	1	-	- (▲)	
민영주택		4/206	-	- (▲)	21/1,378	46/3,399	45(▼)	동수/세대수

II. 2003년 주요업무추진실적 및 계획

1. 위법건축물 정비

건축사 현장조사.검사 및 확인업무의 대행 건축물

- 점검회수 : 2회
- 점검시기 : 2003. 2.10 ~ 2.18(1차), 4.23 ~ 4.30(2차)
- 대 상 :
 - 2001.1.1~ 2001.3.31 사용승인된 다가구, 다세대건축물(1차)
 - 2002.4.1~2002.6.30 사용승인된 2000㎡ 이하건축물(1차)
 - 2001.4.1~2001.6.30 사용승인된 다가구,다세대건축물(2차)
 - 2002.7.1~2002.9.30 사용승인된 2000㎡ 이하건축물(2차)
- 점검실적 및 조치내용
 - 1차 점검

구분 계	점검 건수	적출 건수	위 법 내 용						조 치		비 고
			지층 노출	무단 증평	무단 용도 변경	주차장 위반	발코니 설치	기타	시 정	미시정	
건수	83	16	-	-	2	2	-	12	10	6	

※ 미시정 6건 : 고발 및 이행강제금 부과 등 단계별 조치 완료

- 2차 점검

구분 계	점검 건수	적출 건수	위 법 내 용						조 치		비 고
			지층 노출	무단 증평	무단 용도 변경	주차장 위반	발코니 설치	기타	시 정	미시정	
건수	127	15	-	5	2	-	-	8	-	15	

※ 미시정 15건 : 위법건축물 단계별 조치계획에 의거 조치중

□ 중·대형 건축물의 점검

- 점검대상 : 중·대형빌딩,백화점,호텔,오피스텔 등 비 주거용 건축물
- 점검내용 : 무단용도 변경,구조변경 및 주차장 기능 미유지 등
- 세부추진 사항

점 검 대 상	점검시기	비 고
연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물 (160동)	2003.4.20 ~ 5.20	점검완료
연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (341동)	2003.9월 ~ 10월	

- 적법한 유지관리를 위한 사전홍보 및 행정지도 강화
 - 반사회보에 점검계획을 게재하여 주민들에게 홍보
 - 점검전 건축주들에게 사전점검 예정을 통보
 - 건축물 사용승인시에 향후 유지관리시 적법하게 관리토록함은 물론 위법관리에 대한 벌칙규정등을 사전 안내하여 위반건축물이 최소화 되도록 행정지도
- 위반사항 적출시 조치
 - 1차 : 시정지시 및 시정촉구 지시(약1개월간)
 - 2차 : 이행강제금 부과 예고, 건축주 고발 및 시정촉구 지시
 - 3차 : 이행강제금 부과 및 위법건축물포기,단전,단수,단전화 조치의뢰

< 추진실적 >

구 분	점 검 대 상	점검결과	비 고
대 형 건축물	○ 연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물(160동) - 점검기간:2003.4.20 ~ 5.20	○ 위반건수 : 21건 - 주차장 기능 미유지:13건 - 조정훼손:1건 - 용도변경등 기타:7건	

※ 연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (341동)
- 점검일정 : 2003. 9. 2 ~ 10.31

□ 장기 미사용 승인 건축물의 정리

- 대 상 : 총 472 동
 - 2001.7.1~2002.6.30까지 건축 허가후 미 착공된 건축물 : 79동
 - 2000년도 건축허가 후 착공신고되어 미사용 승인된 건축물 : 32동
 - '82년 이후 장기 미사용 승인 건축물 : 361동
- 기 간 : 2003. 8. 1 ~ 10.31
- 처리방안
 - 총괄담당, 팀원을 3개조로 구성
 - 현장조사, 조치 방법등에 대하여 별도계획 수립 시행 (8월중)
- 처리내용
 - 사용승인가능 건축물 : 사용승인신청 제출 독려하여 사용승인 처리후 건축물대장 등재
 - 위법건축물 : 위법사항 시정 제도 및 행정조치 병행실시

□ 이행강제금 부과 및 징수

- 대 상
 - '93년 ~ 2002년까지 이행강제금 부과 후 미시정된 건축물 : 181동, 2,828백만원
 - 2003년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물
- 방 법
 - 기부과된 이행강제금 체납자에 대한 징수
 - 1차 : 이행강제금 납부 독촉, 위법건축물 시정지시 및 재산 압류예고
 - 2차 : 재산압류 등
 - 2003년도 이행강제금 부과
 - 기부과된 건축물에 대하여는 위반사항 미 시정시 이행강제금 1회 재부과
 - 신발생 이행강제금 부과 대상은 관련규정에 의거 부과예정

< 추진실적 >

(단위:천원)

구 분	부과실적		징수실적		체 납	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
계	1,001	2,970,960	681	1,663,754	320	1,307,206
2002년도 이전 부과 (재부과포함)	987	2,828,952	674	1,541,310	313	1,287,642
2003년도 부과	14	142,008	7	122,444	7	19,564

2. 공동주택(민영·조합·재건축) 부실공사 방지대책

□ 대상 : 공동주택(민영·조합·재건축) 건설공사장

□ 추진방향

- 주택건설촉진법 규정에 따른 현장점검 강화
- 부실공사 근절을 위한 예방, 지도 및 홍보 주력
- 사업주체, 시공자, 공사감리자 교육철저

□ 세부추진계획

- 분기별 현장점검 실시
 - 점검반 편성 및 운영
 - 편성 : 2개조 4명으로 편성
 - 운영 : 건축과장 책임하에 운영
- 주요 점검 사항
 - 공사 감리자 구성 및 운영 사항
 - 시공관리
 - 기술검토 및 자재품질관리
 - 현장관리상태 등 기타

< 추진실적 >

- 현장 시공실태 및 감리수행 실태점검 (2003.1.1 ~ 6.30현재)
 - 점검회수 및 점검건수 : 2회 15개 사업장
 - 지적사항 및 조치결과:공사장 환경정비불량등 4건 지적사항 시정완료
- 우수감리자 표창(2003.6.21)
 - 추진배경 : 우수감리자 표창을 실시하여 책임의식을 갖고 공동주택 품질관리등에 최선을 다하는 분위기 조성
 - 우수감리자 : 당산동철우아파트(〈주〉동아종합건축사사무소 임정수)
문래동 현대홈타운(〈주〉신화엔지니어링 홍병모)
강남맨션재건축아파트(〈주〉영화종합기술단 윤석시)

○ 재건축 등 주택건설사업 주민설명회 실시 : (3회 실시)

회 차	1	2	3	4	5
일 시	3.4	5.1	5.22	7.1	7.22
장 소	양평1동	신길3동	신길5동	양평1동	양평2동

○ 재건축을 위한 안전진단 실적

- 신형·한독연립 안전진단업체 모집 공고 (2003. 5. 1)
- 제왕연립재건축 안전진단업체 모집공고 (2003. 6.20)

3. 시설물의 안전관리 계획

□ 시특법대상 건축물의 안전관리

○ 대 상 : 총 71 개소 (근거:시설물의안전관리에관한특별법 제6조)

- 1종건축물 : 22개소 (21층 이상 또는 연면적 50,000㎡ 이상 건축물)
- 2종건축물 : 49개소 (16층 이상 또는 연면적 30,000㎡ 이상의 건축물, 연면적 5,000㎡ 이상의 다중이용시설물)

○ 방 법 : 관리주체의 책임으로 전문가에 의한 점검, 진단의 주기적 실시

- 안전점검 : 정기점검은 연2회(반기별1회)이상, 정밀점검은 3년마다 1회
- 정밀안전진단:완공 후 10년 경과된 1종 건축물로 매 5년마다 실시

< 추진실적 >

○ 시특법대상 건축물 관리주체 안전점검 실적 (대상/실적)
(2003.1.1~6.30현재)

구분	계	정기점검	정밀점검	정밀안전진단	비 고
1종	22/22	18/18	4/4	0/0	적정관리중
2종	49/49	44/44	5/5	-	
계	71/71	62/62	9/9	0/0	

○ 시특별대상 건축물 안전점검 적정이행 여부 점검

- 기간 : 2003.4.1 ~ 5.26
- 대상 : 71개소 중 연면적 10,000㎡이상 건축물 57개소
(5개소는 건교부 합동점검으로 제외)
※ 9개소는 8~9월 점검 예정
- 점검방법 : 점검반 편성 조사 (3개반)
- 점검결과 : 신길동 성애병원(신관)의 창고 출입 램프 우측 배부름 현상이 발견되어 시정지시

□ 대형건축공사장 안전관리

○ 대 상

- 건축, 주택(아파트) 공사장

○ 안전점검실시

- 우기, 동절기대비 안전점검

○ 점검방법 : 담당직원 및 외부전문가 합동점검

○ 현장 안전관리대책

- 공사시공 철저 및 주변 민원 예방
 - 공사현장별 책임공무원 지정하여 주기적인 순찰로 부실시공, 민원발생 사전예방
 - 건축주, 사업주체 대표자, 감리자, 현장소장 등 관련자 안전 사고예방 행정지도
- 공사현장별 안전대책반 편성운영(현장사무소 확인점검)
 - 수방 및 월동장비 확보
 - 비상연락망 정비 : 관련기관 긴급동원 체제 확립(현장→구청)
- 굴토공사장 안전사고 예방관리
 - 계측기 설치 변위측정
 - 토압 및 지하수의 정밀측정
 - 공사장 주변 지하매설물 사전확인 및 지하매설물 도면작성 비치
- 건축관련자(시공자, 감리자) 현장 상주
 - 현장순찰강화 및 안전관리 점검철저(담당직원 필요시 점검 복명)
 - 지하매설물 관리부서(도시가스, 전기, 전화, 지하철 등)와 협조체제 유지

□ 재난관리법에 의한 건축물안전관리 점검

- 대 상 : 46 개소
 - ※ 사설위험시설물 : 18개소, 건축공사장 : 28개소
- 안전점검실시
 - 해빙기 안전점검 : 2003. 2. 18 ~ 3. 19.
 - 우기대비 안전점검 : 2003. 4. 15 ~ 5. 7
 - 점검방법 : 외부전문가와 합동 점검(건축, 토질 및 기초기술사)
- 건축물 안전관리를 위한 조치
 - 재난위험시설물 관리주체로 하여금 자진 보수토록 공문발송
 - 대형공사장 지적사항 1건 조치 완료

4. 2003.부설주차장 관리 및 단속강화

□ 점검대상

- 건축물 부설주차장 862개소
 - 중대형건축물(연면적 2,000㎡): 515개소(대형:160,중형355)
(중·대형건축물 점검 계획에 의거 시행)
 - 2,000㎡ 미만(2002년 사용승인분) : 347개소

□ 추진계획

- 조사기간 : 2003. 6. 1 ~ 7. 15 (점검중)
- 시정명령 : 2003. 7. 20 ~ 8.20 (현장여건을 감안하여 30일 이내 시정촉구)
- 고발조치 및 위반건축물 표기의뢰 : 2003. 8월중

< 추진실적 >

- 대형건축물 부설주차장 160개소 점검 완료
- 점검결과 (단위:건)

점검대상	적출건수	점 검 결 과		비 고
		불법용도변경	기능미유지	
160	13	10	3	

5. 주택·건축행정서비스 제고

전화리콜제 실시

○ 실시기간 : 년중

○ 실적 : 270건 (단위:건)

월	2003년					
	1월	2월	3월	4월	5월	6월
계	24	21	40	52	68	65
270						

○ 운영효과 : 부재중인 담당자와 반드시 통화됨으로 민원신뢰 및 업무효율 증대

민원상담실 운영

○ 실시기간 : 년중

○ 운영효과 : 우리구 건축과를 찾아오는 구민에게 안락한 공간을 제공하여 성실한 상담이 될 수 있도록 민원 만족 유도

○ 실적 : 28건

(2003.1.1 ~ 6.30현재)

구분	계	건축신고	용도변경	주차장	기타
상담 및 처리	28건	3건	2건	2건	21건

건축행정 홈페이지 운영

○ 운영방법 : 區 홈페이지에 건축행정 홈페이지 개설, 운영

○ 운영내용

- 건축·주택·안전관리 행정안내
- 건축 민원 상담 등

○ 민원상담 실적 : 98건

건축·주택행정 안내를 위한 책자발간 배부

○ 건축·주택행정안내 2003

- 발간일 : 2003년 9월
- 내용 : 사업승인 및 지구단위계획

○ 건축관련 안내책자 발간

- 발간일 : 2003년 10월
- 내용 : 건축행정안내

6. 영선사업 추진

□ 영등포구민 체육센터 신축공사(계속사업)

- 위 치 : 신길5동 426-3외 3필지(신길근린공원내)
- 대지면적 : 5,380㎡(1,630평)
- 공사규모 : 지하2층, 지상3층, 연면적 9,228㎡
- 총사업비 : 12,082백만원
- 공사기간 : 2001. 10. 22 ~ 2004. 5
- 현 공 정 : 지하층 오픈부분 거푸집 공사 준비 및 지하2층 설비공사 중

□ 신길종합사회복지관 신축공사(계속사업)

- 위 치 : 신길1동 465-1,2(동청사 및 신일어린이집)
- 대지면적 : 1,956㎡(593평)
- 공사규모 : 지하2층, 지상4층, 연면적 6,287㎡
- 총사업비 : 9,071백만원
- 공사기간 : 2001. 12. 17 ~ 2003. 8.(20개월)
- 현 공 정 : 내부마감공사 진행중 (천정 및 바닥타일 공사)

□ 문화예술회관 개보수 공사

- 위 치 : 영등포동 582-3호
- 대지면적 : 64,496㎡(19,509평)
- 공사규모 : 지하1층, 지상3층, 연면적 3,356㎡
- 총사업비 : 151백만원
- 공사기간 : 2003. 4. 7 ~ 2003. 7. 25
- 현 공 정 : 옥상방수, 옥상난간 설치, 옥외계단 재설치 중

□ 신길5동 어린이집 증축 및 보수공사

- 위 치 : 신길5동 440-53호
- 공사규모 : 기존 1~2층 보수(495㎡), 3층 증축(203㎡)
- 공 사 비 : 294백만원
- 공사기간 : 2003. 2. 26 ~ 2003. 7.
- 현 공 정 : 외부 및 마감공사 중

□ 문래2동 구립경로당 신축공사

- 위 치 : 문래동4가 35-7호
- 공사규모 : 지상3층, 연면적 196㎡
- 공 사 비 : 264백만원
- 공사기간 : 2003. 3. 10 ~ 2003. 8. 6
- 현 공 정 : 조적공사 중

영등포1동 구립경로당 신축공사

- 위 치 : 영등포1동 620-50호
- 공사규모 : 지상3층, 연면적 360 m^2
- 공 사 비 : 546백만원
- 공사기간 : 2003. 7. ~ 2003. 11.
- 현 공 정 : 공사 발주 중

영등포3동 구립경로당 신축공사

- 위 치 : 영등포동7가 147-12,13호
- 공사규모 : 지상3층, 연면적 530 m^2
- 공 사 비 : 934백만원
- 공사기간 : 2003. 6. ~ 2003. 12.
- 현 공 정 : 재개발 예정구역 저축으로 도시계획사업 결정시까지 발주 보류 중

해태어린이집 재건축공사

- 위 치 : 대림동 777번지
- 공사규모 : 지하1층, 지상2층, 연면적 1,472 m^2
- 공 사 비 : 2,100백만원
- 공사기간 : 2003. 6. 14 ~ 2004. 3.
- 현 공 정 : 착공 준비 중

구청사 화장실, 구내식당 주방 현대화 및 발전기, 저수조 교체공사

- 위 치 : 당산동 3가 385~1호(영등포구청 사내)
- 공사규모 : 화장실, 구내식당 주방 현대화, 발전기, 저수조 교체공사
- 공 사 비 : 777백만원
- 공사기간 : 2003. 6. ~ 2003. 12.
- 현 공 정 : 낙찰업체 적격 심사 중

신길6동 꿈나무어린이집 외 4개소 개보수공사

- 위 치 : 꿈나무, 대림2동, 도림1동, 신망, 양평3가
- 공사규모 : 꿈나무어린이집 외 4개소 개보수공사
- 공 사 비 : 328백만원
- 공사기간 : 2003. 7. ~ 2003. 8.
- 현 공 정 : 공사 발주 중

Ⅲ. 특수시책

1. 주택·건축행정 처리 업무개선

민원예약제 실시

- 민원인의 기다림에 따른 불편사항을 해소
- 민원예약접수대장을 만들어 민원인이 상담을 요청하면 즉시 상담
- 리콜제 방식을 도입하여 전화상담

건축행정 전산화사업 추진

- 주택·건축행정업무를 종합정보화하여 우리 국민들에게 신속하고 명쾌한 주택·건축행정서비스 제공
- 건축행정 전산화를 위한 직원 개인 컴퓨터 전산운영 환경 구축
- 허가, 신고, 사업승인등의 업무수행을 위한 기초자료 입력
- 2000. 9.14 건축행정전산화 시스템 본격 가동으로 건축(주택)인·허가 서류를 전자매체(CD, 디스켓)로 병행 접수받아 건축행정 정보화 기반 마련
- 프로그램 변경시 직원 수시 교육

특별검사원에 의한 건축물의 사용검사 시행

- 건축주·건축사·시공자간 위법목인으로 인한 부조리 연결고리를 차단하여 건축부조리를 척결
 - ※ 모범·우수건축사를 순환지정 (약 300명 지정 시행중)

2. 이동 건축민원 상담실 운영계획

동기능전환으로 동사무소에서 처리하던 건축사의 설계를 요하지 않는 건축신고 등 건축민원에 대하여 민원인을 찾아가서 현장에서 즉석처리 및 상담

□ 운영계획

- 이동 건축민원상담팀 구성
 - 구 성 : 담당주사(1명), 직원(1명), 건축사(1명)으로 3개팀 운영
 - ※ 관내건축사 6명(순번제로 참여)
- 이동건축민원 상담실 운영 계획
 - 이동건축민원상담실 개설장소 확정시행
 - 민원 사전예약제 실시
 - 상담 시간은 예약된 민원 위주로 처리하되 당일 방문민원을 감안하여 오후 4시까지 시행
 - 이동건축민원 상담실 개최 홍보 강화
 - 각 동사무소 직능단체 및 자생단체를 통한 홍보강화
 - 홍보 안내지 작성 배포, 반상회보 게재
 - 구청홈페이지에 안내사항 및 일정게재

□ 기대효과

- 구청 이미지 향상
- 국민의 행정서비스 체감도 증대
- 대주민 서비스에 대한 의식변화 기대
- 국민에 대한 실질적인 행정서비스 효과기대
- 상담직원의 교육효과는 물론 전문성 향상

□ 실적

(2003.2.13.~6.30현재)

구 분	계	건축신고	용도변경	주차장	기타
상담 및 처리	37	8	7	2	20

3. 재건축등 주택건설사업 주민설명회 운영계획

복잡하고 까다로운 재건축등 주택건설사업절차 등에 대하여 실무자나 주민들이 정확한 사전지식 습득으로 보다 신속하고, 효율적인 사업추진이 이루어질 수 있도록 하기 위함

운영계획

- 주민설명회팀 구성
 - 구성 : 담당주사(1명), 직원(2명)
- 운영시기
 - 재건축을 위한 안전진단 신청시
 - 조합설립인가 신청시
 - 기타 주민들의 요구가 있는 경우
- 운영방법
 - 안전진단이나 조합설립인가 신청시 민원인에게 주민설명회 운영 계획을 안내
 - 재건축추진위원회 사무실 등 현장에서 설명회 개최
 - 주택행정안내 2003 책자 교부
 - 되도록 많은 사람들이 참여할 수 있도록 현수막, 반상회보등으로 홍보

기대효과

- 현장에서 직접 설명회를 개최하여 현실감 있는 의견수렴
- 능동적인 행정서비스 제공으로 주민들의 구청 이미지 향상
- 상담 직원의 교육효과는 물론 전문성 향상

실 적

- 개최회수 : 3회
- 개최장소 : 양평1동 외 2개 동사무소