

제157회 영등포구의회
2010년도 제2차 정례회

『교육 복지 사람중심 새 영등포』 실현을 위한

주요 업무 보고



건축과

보 고 순 서

● 일반 현황	2
● 2010 주요업무 추진실적	4
● 2011 주요업무 보고	8
● 특수사업	14

I. 일 반 현 황

1 인 력

구 분	계	일 반 직						기능직		
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	8급	9급	10급
정 원	27		1	4	10	7	3	1	1	
현 원	25		1	4	10	6	3	1		
과부족	-2		0	0	0	-1	0	0	-1	

2 조 직

건 축 과



3

주요시설 및 장비

□ 건축사사무소 등록 현황

총 등록 현황		2010년 등록 현황			비고
건축사사무소	건축사	신규	폐업	휴업	
75개소 (개인42, 법인33)	84명	1 (법인1)	0	0	

□ 위원회 현황

구분	위원	전문분야							비고
		계획	토목	구조	소방	조경	도시설계	공무원	
건축위원회	14	5	1	2	1	1	2	1	
구분	위원	건축	기계	전기	토목	공무원	비고		
설계자문위원회	8	4	1	1	1	1			
구분	위원	건축	조경	색채	조명	공무원	비고		
건축디자인심의위원회	7	3	1	1	1	1			
구분	위원	변호사		건축	외부전문가		비고		
민원조정협의회	5	1		1	3				

4

예산현황

□ 예산현황

(단위 : 천원)

단위사업명	예산액	집행액	집행율(%)
총계	319,055	219,279	69
품격있는 건축물 조성 및 관리	189,513	117,259	61
행정운영경비	129,542	102,020	78

II. 2010 주요업무 추진실적

1 건축물카드대장 보존문서화 2차 사업

추진실적

- 사업기간 : '10. 3 ~ 10 . 8 (6개월)
- 사업비 : 35,813천원 (국비 53%, 시비 25%, 구비 22%)

구분	인건비	4대 보험료	재료비	비고
금액	29,300천원	2,640천원	3,873천원	- 희망근로인원 : 5명 - 장소 : 본관 지하1층

○ 사업내용

- 2009년에 사업 완료한 건축물카드대장의 원시목록조사서, 넘버링 작업 및 스캔이미지 파일을 전수 대사 후 오류자료 정비

총 사업량	오류건수				
	계	스캔누락	재스캔	번호미부착	기타(입력오류)
1,286권 / 380,669면	15,414	3,444	4,823	435	6,712

2 위원회 운영

추진실적

위원회명	실시횟수	심의결과						비고
		계	원안	조건부	재심의	불허		
건축디자인심의 위원회	7	24	5	16	3	-	- 20m이상의 도로변으로써 연면적 3,000㎡이상	
건축심의 위원회	12	98	29	47	22	-	- 바닥합계 5,000㎡ 이상 - 16층이상 - 미관지구내	
설계자문위원회	1	1	1	-	-	-	- 설계변경 자문 - 여의동 청사	
계	20	123	35	63	25	-		

3

건축물 안전관리

【재난 및 안전관리기본법에 의한 건축물 안전점검】

구 분	점 검 기 간	대 상	점검결과	비 고
설명절 대비	'10.01.26~02. 04	27개소 (중대형17, 위험시설 10)	특이사항 없음	
해빙기 대비	'10.03.02~02.19	31개소 (중대형16, 위험시설10, 절개지 5)	특이사항 없음	
여름철 대비	'10.05.1~05.31	24개소 (중대형19, 위험시설 5)	특이사항 없음	
추석 대비	'10.09.0 6~09.20	24개소 (중대형18, 위험시설 6)	특이사항 없음	
겨울철 대비	'10.11.01~11.20	27개소 (중·대형 21, 위험시설6)	점검 진행중	

【시설물의 안전관리에 관한 특별법 대상건축물의 안전점검】

구 분	기준일	대 상	점검결과		비 고
			완료	미실시	
정기점검	'10.10.31	119개소	110	9	- 1종 : 21층 이상 또는 연면적 50,000㎡ 이상 - 2종 : 16층 이상 또는 연면적 30,000㎡ 이상/연면적 5,000㎡ 이상의 문화, 집회, 판매시설
정밀점검	'10.10.31	40개소	37	3	
정밀안전진단	'10.10.31	1개소	1	0	

【노후조적조 건축물 안전점검】

구 분	대 상	점검결과					비 고
		매우 양호	양호	보통	불량	기타 (철거, 미존재)	
노후조적조건건축물	734개소	39	233	451	4	7	불량 4개소 별도 점검 결과 위험요인 없음

【중·대형 건축물 위법사항 점검】

추진실적

구 분	점검기간	점검결과			비 고
		계	적합	시정	
대형건축물	'10.05.17~07.30	231	228	3	- 2건: 주택과, 위생과이첩 - 1건: 시정완료
중형건축물	'10.07.15~10.25	441	437	4	- 1건: 주차문화과 이첩 - 3건: 시정조치중('10.11.22까지)
소형건축물	'10.04.01~10.31	197	183	14	- 타과 이첩 4건 (주택과2, 주차문화과2) - 시정완료 3건 - 시정중 7건

【장기미사용 승인 건축물 점검】

추진실적

점검기간	점 검 결 과						비 고
	계	완료	착공안내	허취소예고	신효력상실	고용승인	
'10.10.01~10.20	40	10	5	17	6	2	

【존치기간만료 가설건축물 점검】

추진실적

- 기 간 : '10. 8. 9 ~ 8.22
- 대 상 : 96동 ('09.6.1~'10.7.31까지 존치기간 경과 대상)
- 점검결과

총 합 계	철 거	연 장	존 치	비 고
96	81	10	5	- 시정완료 : 1건 - 시정촉구 : 4건

4 이행강제금 및 과태료 부과 현황

구분	부과현황		징수현황		체납현황		압류현황		징수율 (%)
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
이행강제금	27	86,206천원	25	82,387천원	2	3,819천원	26	567,935천원	95.59
과태료	4	456천원	4	456천원	-	-	-	-	
총합계	31	86,662천원	29	82,843천원	2	3,819천원	26	567,935천원	

※ 압류 중 21건은 2009년도 체납 건에 대한 압류임

5 건축시설(영선) 사업 추진(완료 : 6개소)

연번	공사명	소재지	규모	연면적	공사기간	공사비 (백만원)	비고 (부서)
1	양평1동 경로당 개보수공사	양평동1가 205	지하1층/지상3층	302.4㎡	'09.12.21~'10. 2. 3	91	개보수 (가정복지과)
2	보건소 증축공사	당산동 385-1	지상6층	438.49㎡	'09.12.29~'10. 4. 7	422	증축 (행정지원과)
3	재활용센터 현대화 복합건물 신축공사	당산동 3가 408	지하2층/지상5층	2,591.68㎡	'09. 2. 2~'10. 4.28	5,218	신축 (청소과)
4	여의동청사 신축공사	여의도동 53-22	지하2층/지상5층	2,134.97㎡	'09. 2. 2~'10. 4.28	5,091	신축 (주민자치과)
5	신길5동 제1경로당 개보수공사	신길5동 440-45	지하1층/지상1층	100.97㎡	'10. 6.25~'10. 8. 23	134	개보수 (가정복지과)
6	영등포공원관리사무소 개보수공사	영등포동 582-3	지상2층	482.64㎡	'10. 10 ~'10. 12	298	개보수 (공원녹지과)

Ⅲ. 2011 주요업무 보고

1 품격있는 건축물 건립을 위한 위원회 운영

사업성 위주의 건축관행에서 벗어나 주변환경과 도시미관을 고려하고 내사랑 영등포의 특색이 묻어나는 친환경적인 디자인과 기능을 겸비한 품격있는 건축물 건립 유도

□ 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31

□ 추진방향

- 예술성 가미 입면형태 변화추구로 주변과 어울리는 친환경적인 시설, 색채 자문 등 심의위원회 의견, 허가조건 제시 및 디자인 심의 대안 제시
- 건축공사 전반에 대한 전문적인 자문으로 시공·품질 향상 및 행정 투명성 확보

□ 운영근거 : 건축법 제4조 동법시행령 제5조 및 서울시 건축조례 제5조

□ 세부 추진계획

【건축디자인 심의위원회】 : 7명

- 심의대상 : 20m이상의 도로변에 접한 건축물로서, 연면적 3,000㎡이상
- 심의내용 : 경관개선을 위한 친환경 디자인, 색채 등을 가미한 품격 있는 건축물 건립 유도

【건축위원회】 : 14명

- 심의대상 : 다중이용건축물 및 미관지구내 건축행위
- 심의내용 : 건축위원회 심의기준 등 마련·시행
 - 심의개최 시기 지정 : 매월 2회이상 개최(요일, 시간 지정 - 목요일 14:00)
 - 건축관계자의 참관, 심의결과 인터넷 공개 및 이의신청제도 도입

【품질OK 설계자문위원회 운영】 : 8명

- 운영목적 : 공공 건축물에 대한 전문적인 자문으로 시공·품질 향상 및 친환경 공공건축물 건립
- 심의내용
 - 설계 등 용역의 수행 단계 설계, 건설공사의 공법변경 등 중대한 설계 변경의 적정성
 - 공사 하자 발생시 원인규명 및 보완시공 방법 검토와 부실벌점 부과 사항
 - 신기술 및 신공법에 의한 설계, 기타 건축관련 업무 전반사항
- 심의결과 : 자문결과를 설계 및 시공에 반영

기대효과

- 주변 환경에 어울리는 디자인, 색채 조성 등 품격 있는 건축물 건립 유도
- 사업주의 예측가능성 제시, 투명한 건축행정으로 신뢰 향상

2 | 안전한 도시 실현을 위한 시설물 관리 강화

「재난 및 안전관리기본법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의거 현장중심의 시설물 안전점검과 건축물 유지관리 적정여부 점검으로 재난사고 발생을 사전에 예방하고자 함

추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31

관련근거

- 재난 및 안전관리기본법
- 시설물의 안전관리에 관한 특별법

세부추진계획

【특정관리대상시설 안전점검】

구 분	중점관리대상시설	재난위험시설	대형건축공사장	비 고
점검시기	연 2회 (상·하반기)	월 1회	- 동절기, 해빙기, 우기 - 명절, 연휴기간	기타 필요시 특별점검 실시
대상시설	519개소 (A,B,C급)	6개소 (D급 5, E급 1)	10개소 (연면적 10,000 m ² 이상)	
점검방법	○ 동담당 공무원이 현장 점검 ※ 필요시 외부전문가(건축구조기술가) 의뢰		○ 감리자 및 안전관리자 합동점검	

【대형건축물(1·2종시설) 안전관리】

구 분	1종 건축물		2종 건축물		비 고
점검시기	정밀안전진단	1회/4~6년	정밀점검	1회/2~4년	
	정밀점검	1회/2~4년			
	정기점검	1회/6월	정기점검	1회/6월	
대상시설	45개소		74개소		
점검방법	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리주체가 건축물의 안전점검 전문기관에 위탁 실시 후 시설물 정보 관리종합시스템(FMS)에 결과 입력 및 관리 ○ 구(건축과)는 점검·진단 실시사항 확인 점검 				

【노후조적건축물 안전점검】

구 분	노후 조적조 건축물	비 고
점검시기	1회/년	
대상시설	1,070 개소 (1990.01.01~199012.31 사용승인분)	20년경과 조적건축물
점검방법	담당공무원 및 건축사 합동점검	

【굴토공사장 안전점검】

구 분	굴토공사장	비 고
점검시기	분기별 1회(4회/년), 수시	
대상시설	점검시기별 굴토공사중인 건축공사장 (중대형 건축공사장 및 지하3층 이하 굴토공사장)	
점검방법	전문가 2인 및 담당공무원 합동점검 (토질및기초, 건축·토목구조, 시공기술사)	

3 위법 건축물 예방활동

【 소·중·대형 건축물 위법사항 점검 】

- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31
- 추진방향
 - 위법건축물 발생의 사전예방을 위한 건축관계자 행정지도 강화
 - 위법건축물 근절을 위한 지속적인 점검·정비
- 점검방법 : 동담당 및 서울시 교차점검계획에 따라 실시
- 세부추진계획

규 모	점검주기	대 상	점검사항	조치사항
중형건축물	상반기 (연1회)	441	- 면적증가, 일조권저축, 조경위반 - 무단용도변경 및 세대분할 등	- 시정지시 및 시정촉구 - 이행강제금 부과 및 고발 등
대형건축물	하반기 (연1회)	231		
소형건축물 (상설점검, 자차구 교차)	분기별 (연4회)	분기 100%		

【 장기 미사용승인 및 가설 건축물 점검 】

- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31
- 추진방향 : 위법건축물 근절을 위한 지속적인 점검·정비 관리
- 점검방법 : 동담당별 2개조 편성 실시
- 세부추진계획

대 상	주기	건수	점 검 사 항	조치사항
- 장기 미사용승인 건축물 (‘08년 건축허가/신고분) - 장기미착공 건축물 '09.10.1~'10.9.30(1년경과 '08.10.1~'09.9.30(착공연기)	하반기 (연 1회)	137	- 건축 관련규정 위반 시정 여부 - 위반사항 시정 및 원상 복구 명령 이행 여부 등	- 사용승인 신청 유도 - 위반사항 시정 계도 및 행정조치 병행
존치기간만료 가설건축물 (‘09. 6. 1 ~ ‘10. 5. 31 기간중 미연장 신고 가설건축물)	3/4분기 (연 1회)	72	- 존치기간 만료후 무단 사용 여부 - 무단용도변경, 무단증축, 구조변경, 기타 유지관리 등	- 존치기간 연장처리 또는 고발 및 이행강제금 부과 후 추진 - 건축법에 부적합하거나 시정지시 불이행시 위반 건축물 단계별 조치

4 친환경 지하 공공건축물 건립

구민복지 향상을 위해 건립되는 공공건축물에 환경마크 인증 건축자재 사용 등 친환경 성능의 건축물을 건립하여 수요자중심의 공공시설을 건립코자 함

【 당산근린공원 관리사무소 및 화장실 신축 설계용역 】

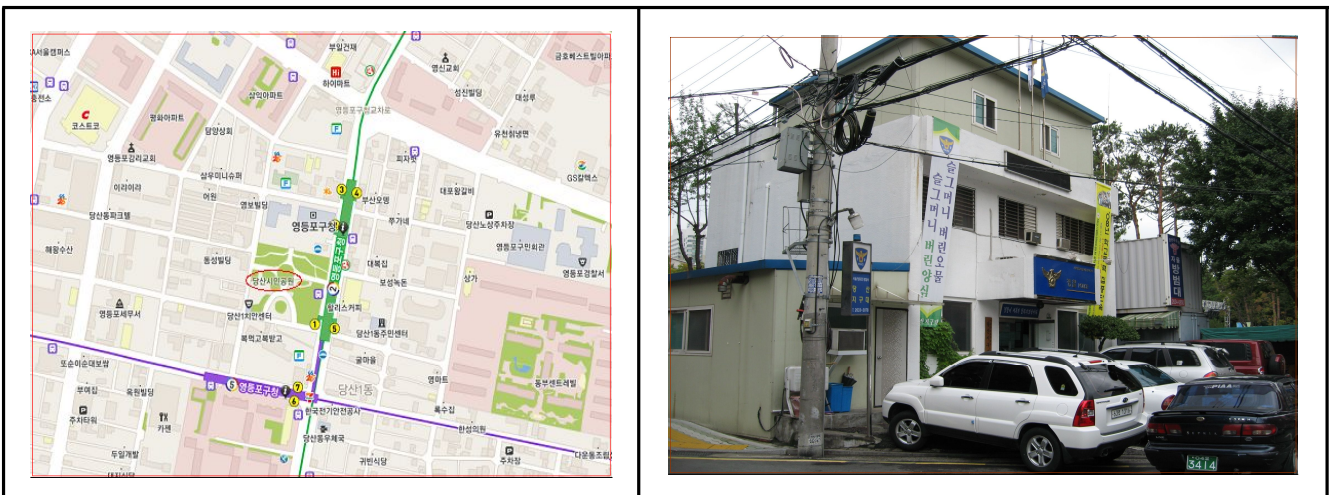
□ 사업개요

- 위 치 : 당산동3가 385번지
- 규 모 : 지하1층/지상1층, 연면적 259.22㎡
- 용역기간 : '10. 4. 1 ~ '10. 10. 20
- 예정공사비 : 771,000천원 (기예산확보 - 465,000천원)
- 주요시설 : 관리사무소, 수유실, 화장실, 인부대기실, 중수처리시설 등

□ 추진현황 및 향후계획

- '10. 4. 1 : 설계용역 착수
- '10. 7.27 : 서울시 도시공원위원회 심의 (재심)
- 층수조정 : 2층 → 1층
- '10. 9. 1 : 서울시 도시공원위원회 심의 (조건부 가결)
- 관리실 및 화장실 출입구 구분, 지붕 및 벽면 녹화 등
- '10.10.20 : 설계용역 준공
- '10.12~'11. 1 : 공사발주 및 시공사 선정
- '11. 1~'11. 5 : 공사착공 및 준공 예정

□ 위치도 및 기존사진



【 제2구민 공공복합체육센터 건립 】

□ 사업개요

- 위 치 : 당산동4가 96-1(반도건설 기부채납 부지)
- 대지면적 : 1,506.9 m^2
- 규 모 : 지하3층/지상5층, 연면적 7,257.61 m^2
- 소요예산 : 22,730백만원(국비 4,398, 시비 4,950, 구비 13,382)
- 사업기간 : 2009. 1 ~ 2014. 4월
- 주요시설 : 체육센터(수영장, 배드민턴장, 헬스장 등), 여성복지회관

□ 추진현황 및 향후계획

- '09. 9.15 : 타당성조사연구용역 완료
- '10. 8.20 : 동 주민센터(어린이집) 건립부지 변경(당산동4가 80번지)
- '10.10~12월 : 변경계획 수립 및 서울시 투융자 재심사(수시)
- '11. 1~'12. 1월 : 설계업체 선정 · 기본 및 실시설계
- '12. 2~'14. 4월 : 시공업체 선정 및 공사착공 · 준공

【 당산2동 공공복합청사 건립 】

□ 사업개요

- 위 치 : 당산동4가 80-2 (레드핀(주) 기부채납 부지)
- 대지면적 : 800 m^2
- 규 모 : 지하 2층/지상 5층, 연면적 2,660 m^2
- 소요예산 : 7,197백만원
- 사업기간 : 2011. 1 ~ 2013.
- 주요시설 : 동청사, 어린이집 등

□ 추진현황 및 향후계획

- '11. 3~7월 : 타당성조사 연구용역
- '11. 8~'12. 5월 : 설계업체 선정 · 기본 및 실시설계
- '12. 6~'13.10월 : 시공업체 선정 및 공사착공 · 준공

IV. 특 수 사 업

1 | 건축허가 사전 알리미 제도 운영

주민기피 및 혐오시설에 대하여 건축허가전 인접주민 등 이해관계인에게 허가신청내역을 공개 의견수렴· 반영하여 주민과 소통하는 건축행정구현으로 집단민원 발생을 최소화하고자 함

- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31
- 운영근거 : 구청장방침(건축과-17783 : '10.09.07)
- 대 상
 - 주민기피 및 혐오시설(공장, 러브호텔, 세차장, 장례시설, 골프장 등)
 - 다중이용시설 건축물 및 주거용 건축물 등 50세대이상 아파트, 오피스텔
- 운영절차
 - 건축허가전에 대한 이해관계인의 의견청취 후 건축주의 의견청취
 - 제시된 대안에 대하여 필요시 민원조정협의회 심의 후 건축허가(총10~20일 소요)
 - * 허가접수 ⇒ 의견청취(7일) ⇒ 의견검토 및 접수(3일) ⇒ 심의회자문(필요시 10일)
 - ⇒ 건축허가(10~20일내)

2 | 저탄소·녹색에너지 공공건축물 건립

전체 에너지 소비의 25%를 차지하고 있는 건물부문 에너지 소비량을 최소화하기 위한 『저탄소·그린에너지 건축물 설계가이드라인』을 공공분야에 적극적으로 반영하여 민간분야의 참여를 유도하고, 저탄소 녹색성장에 기여코자 함

- 추진근거
 - 저탄소·그린에너지 건축물 설계가이드라인 (주택국 건축기획과)
 - 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제12조
- 추진기간 : '11. 1. 1 ~ 12. 31
- 대 상 : 신축 및 리모델링 공공건축물

□ 실천목표

실천항목	실천프로젝트
○ 성능 중심 친환경·에너지설계	- 성능베이스 환경·에너지 건축물 설계추진 - 단열성능 강화
○ 숨어있는 전력손실 찾기	- 고효율 인증변압기 설치 - 서울시 용도별 부하율 적용(고정손실 최소화)
○ 대기전력 제로화	- 대기전력 자동차단 콘센트 80%이상 설치 - 에너지관리공단 인증제품 사용
○ 저탄소 녹색조명 활성화	- LED 조명기기 설치 - 백열등 및 할로겐 등 설치 배제 - 공인기관 인증제품 사용
○ 신·재생에너지 설비 설치	- 용도별 건축면적에 따른 신·재생에너지 설비 설치 적극 추진

□ 기대효과

- 설계단계부터 성능중심 에너지 절약 설계로 「저탄소·저에너지형 건축물」 건설
⇒ 23.5% ~ 33.5% 에너지 절약
- 지속 가능하고 쾌적한 친환경 공간 조성

3 「리모델링」 활성화구역 지정 추진

낙후된 기성시가지를 『리모델링활성화구역』으로 (시범)지정하여 리모델링을 활성화함으로써 도시미관 개선 및 영등포역세권의 침체된 상업 경쟁력을 확보 하고자 함.

□ 사업개요

- 대상위치 : 영등포구 영등포동3가(삼각지) 일대
- 대상면적 : 약93,000 m^2

□ 구역현황

- 입지적 현황(입지특성)
 - 영등포역 인근에 위치하여 유동인구가 많고 상업, 숙박, 위락, 식음 기능이 주를 이루고 있으며, 30년 이상된 노후 건축물이 과반을 차지

- 공간구조(도로현황 및 건물규모)
 - 대상지의 3면이 30m이상 대로변에 위치하고 있고 내부는 4,6,8m의 소도로와 협소한 현황도로가 있으며, 비교적 1~5층 규모의 저층 건축물이 전체의 약90% 분포되어 있음

□ 구역지정 효과

- 구역내 사용승인 후 15년 이상 경과한 건축물을 리모델링하는 경우 건축법적용을 완화 받아 기존 연면적의 합계 30%까지 증축 가능
- 건폐율/용적률, 건축물의 높이제한(도로 및 일조), 대지안의 조정, 공개 공지, 대지안의 공지, 건축선 등 건축법을 일부 완화적용

□ 추진경과

- 서울시에 리모델링활성화 구역지정 신청(2010.10.12)
- 영등포지역 부도삼권 제1종지구단위계획구역 열람공고 완료(2010.8.4~8.18)

□ 세부추진계획

- 12월중 서울시로부터 리모델링활성화 구역지정시 기술용역 수립예정

4 | 민원조정협의회 운영

공개적이고 투명한 건축행정 및 신축으로 인한 인접 주민 등 이해관계인의 의견 수렴 등을 위하여 민원조정협의회 구성하여 건축허가 사전알리미 제도를 보완하고 건축행정의 신뢰도를 높이고 주민화합에 기여하고자 함

□ 추진배경

- 2009.10.07 : 건축허가 사전알리미 계획 수립
- 2010.09.06 : 건축허가 사전알리미 개선계획 수립(민원조정협의회 구성)

□ 대 상

- 주민 기피시설 등에 대한 건축주와 인근주민간의 협의 이루어 지지 않아 민원이 발생하는 현장

□ 민원조정협의회

- 협 의 회 : 위원장 외 8인
- 위 원 : 지역구 기초의원, 관할 동장, 건축사, 고문변호사, 외부 전문가(3인), 안전 해당지역에 가장 근접한 초,중,고등학교의 학부모회장

○ 간 사 : 건축과장

○ 개최시기 : 매월 1회(셋째주 목요일)

※ 매월 협의회 일정은 건수 및 사안에 따라 탄력적으로 변경 가능

□ 운영절차

