

‘99. 主要業務計劃報告

1999. 2.

建 築 課

보고 순서

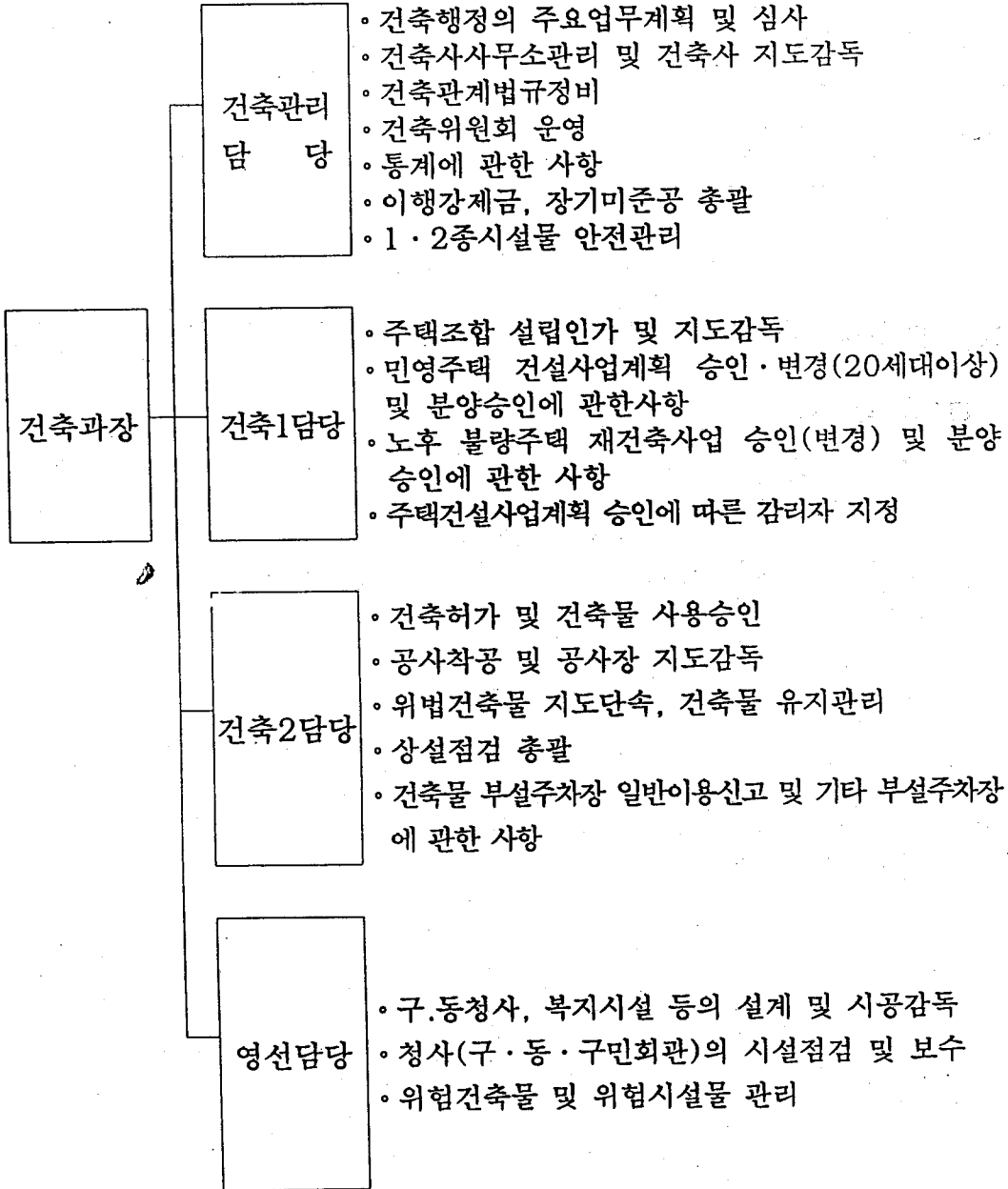
I. 일 반 현 황

II. '99. 주요업무계획보고

1. 위법건축물 정비계획
2. 시설물 안전관리계획
3. 건축행정서비스 개선
4. 기타 사업추진

I. 일 반 현 황

1. 건축과 직제



2. 직원현황

구분	총계	5급	6급	7급	8급	9급	9등급
정원	26	1	4	7	9	4	1
현원	27	1	4	10	8	3	1

3. 건축사사무소 등록현황

□ 건축사사무소 : 60개소

□ 건축사 : 82명

4. 위원회 현황

<건축위원회> - 근거 : 건축법 제4조

계	건축위원회	건축소위원회			비고
		에너지절약심의	굴도계획심의	기준미달	
21명	10명	3명	4명	(4명)	

※ ()는 중복된 인원임.

<건축분쟁조정위원회> - 근거 : 건축법 제76조의2

위원	법률분야	건축계획분야	건축시공분야	공무원	비고
10명	2명	3명	3명	2명	

II. '99 주요업무계획보고

기본목표

- 위법건축물의 사전예방으로 재산권 피해 최소화
- 시설물(공사장 등) 유지관리강화로 안전사고 사전예방
- 친절하고 신속한 건축행정으로 구민에 대한 서비스 제고

1. 위법건축물 정비계획

가. 건축사조사대행 건축물 점검

- 대 상 : 건축사 조사대행 건축물
(단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 근린생활시설로 4층이하 2,000㎡미만)
- 점검반 편성운영
 - ┌ 반 장 : 건축2담당주사
 - └ 반 원 : 2개반 9명 (건축직)

※ 서울시의 점검계획에 따라 구간 교차점검시는 동계획에 의거 시행
- 점검시기 : 매분기 착공계 접수 및 사용승인된 건수의 100%를 다음분기초 점검
- 조 치
 - 위반사항적출
 - ┌ 1차 : 시정지시 및 시정촉구 지시
 - ├ 2차 : 건축주 고발·단전·단수·단전화 조치의뢰
 - └ 3차 : 건축주 이행강제금 부과 및 건축사 행정조치(감리자)

나. 장기미준공 건축물의 정리추진

- 대 상 : 378건 ('82~'95년기간중 건축허가되어 현재까지 사용승인 미필분)

- 기 간 : 1999. 1. 1 ~ 12.31
- 방 법 : 99년도 건축법 개정내용 홍보후 가능건축물에 대해
담당 동별 조사복명에 의거 정리
- 처리내용
 - 사용승인가능 건축물 : 사용승인신청 제출 득려 및 사용승인 처리하여 건축물대장에 등재등 소유권 확보 조치
 - 위법건축물 : 위법사항 시정후 사용승인 득하도록 계속하여 독려하되 관련규정에 의한 조치도 병행

다. 중대형 건축물의 점검

□ 점검시기 및 정비대상

구 분	점 검 대 상	점검시기	점검방법
기존건축물 일제점검	연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물 (142동)	99년 4월~ 5월	전수조사
	연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (321동)	99년 7월~ 8월	전수조사

□ 세부시행계획

- 점검반 편성·운영
 - 편 성 : 2개조 6명으로 편성
 - 운 영 : 도시관리국장 책임하에 운영

○ 주요단속대상

- 대형빌딩, 백화점, 호텔, 오피스텔등 위락·업무시설에 대한 불법구조변경 및 무단용도변경 사항등

○ 적법한 유지관리를 위한 홍보 및 행정지도 강화

- 건축물 사용승인시에 향후 유지관리시 적법하게 관리토록함은 물론 위법관리에 대한 벌칙규정 등을 사전 안내하여 위반건축물이 최소화되도록 행정지도

○ 조 치

- 위반사항적출
 - 1차 : 시정지시 및 시정촉구 지시
 - 2차 : 건축주 고발, 단전, 단수, 단전화 조치의뢰
 - 3차 : 건축주 이행강제금 부과 및 건축사 행정조치(감리자)

라. 이행강제금 부과 및 징수

○ 대 상

- '93 ~ '98년까지 이행강제금 부과후 체납된 건축물 166동
- '99년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물.

○ 방 법

- 기부과된 이행강제금 체납자에 대한 징수
 - 1차 : 이행강제금 납부 독촉 및 재산압류 예고
 - 2차 : 재산압류조치
- '99년도 이행강제금 부과
 - 기부과된 건축물에 대하여는 위반사항 미시정시 이행강제금 1회 부과
 - 신발생 이행강제금 대상은 관련규정에 의거 부과조치

2. 시설물의 안전관리 계획

가. 기존건축물의 안전관리

○ 대상 (근거:시설물의안전관리에관한특별법 제6조)

- 1종건축물 (18개동)

- 공동주택외의 건축물로서 21층이상 또는 연면적 5만㎡이상 건축물

- 2종건축물 (44개동)

- 공동주택외의 건축물로서 16층이상 또는 연면적 3만㎡이상 건축물
- 연면적 5천㎡이상의 다중이용시설물

○ 방법

- 규정 : 대상시설물(1·2종)의 건축주는 매분기 일상점검과 매3년마다 실시하는 정기점검(10년이상된 1종 건축물은 매5년마다 정밀안전진단 실시) 결과서를 제출토록 함
- 점검방법의 안내 : 대상 시설물의 건축주에게 일상점검·정기점검·정밀안전진단 실시내용 및 방법을 사전에 안내하여 시설물 유지관리에 만전을 기하도록 행정지도

나. 대형건축공사장 안전관리

〈 민영주택 건설사업장 〉

○ 현 황

구 분	민영주택건설사업				비 고
	계	재 건축	조합아파트	민영아파트	
사업현장	17	10	1	6	
세 대 수	6,250	3,274	770	2,206	

□ 현장 안전관리대책

○ 공사시공 철저 및 주변민원 예방

- 공사현장별 책임공무원 지정하여 주기적인 순찰로 부실시공, 민원발생 사전예방
- 사업주체 대표자, 감리자, 현장소장 분기별 교육 실시

○ 공사현장별 안전대책반 편성운영(현장사무소 확인점검)

- 수방 및 월동장비 확보
- 비상연락망 정비 : 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) 현장상주

- 현장순찰강화 및 안전관리 점검철저(담당직원 수시점검 복명)
- 지하매설물 관리부서(도시가스,전기,전화,지하철 등)와 협조체제 유지

○ 집단민원 방지대책 : 현장소장 교육 수시 실시

〈 일반건축물 공사장 〉

- 대 상 : 관내 대형 건축공사장(현재 23개소)
- 정비 및 안전관리사항
 - 공사장 주변 가설울타리 및 가림막 설치
 - 철재파이프 비계사용 의무화
 - 지하굴토시 안전시설 설치
 - 분진방지시설 (세륜시설)
 - 도로무단점용 방지(자재, 토사)
- 점검 및 정비
 - 정기점검 : 분기별 지역담당이 전수 점검
 - 수시점검 : 필요시
- 조치사항
 - 1 차 : 경미한 사항은 현장에서 시정조치
 - 2 차 : 시정촉구 지시 및 도로 과다점용에 대한 부당이득금 징수의뢰 (건설관리과)
 - 3 차 : 공사중지 명령 및 고발

다. 사설위험시설물 안전관리

- 대 상 : 사설축대, 옹벽, 담장, 건물등(15개소)
- 일제조사
 - 정 기 : 년 2회 (해빙기, 우기)
 - 수 시 : 동사무소 순찰 적발시 보고에 따라 안전점검 실시
- 조 치
 - 위험시설물 관리카드 작성 : 기록보존
 - 매건별 관리책임자 지정 보수 독려
 - 불이행시 : 고발 및 단전·단수 조치등 사용제한

3. 건축행정서비스 개선

가. 건축인·허가 담당구역제 폐지

- 근거 : 건축인·허가운영방안 마련시달 (시장방침 1222호, '98.10.13) (민원인과 유착관계근절을 통한 부조리 근절일환)
- 시행 방법
 - 인허가 민원은 접수 순서로 담당주사가 담당자를 순환지정하여 처리
 - 진정서, 위법건축물 관리, 공사장 관리, 사용승인 업무는 업무연속성 등을 감안 구역담당자 지정하여 처리

나. 건축행정 전산화 추진

- 근거 : 건설교통부 건축/주택 행정정보화 사업 (건교부 건축 58550-449 '99.2.3)
- 시행 내용
 - < 1단계 : '99년 >
 - 각종 건축허가 및 사용검사대장 전산화('90~'98년)
 - 건축물 부설주차장 대장전산화 (5,000건)
 - 이행강제금 부과 및 징수대장 전산화
 - 도로대장, 위법건축물대장 전산화
 - < 2단계 : 2000~2001년 >
 - 건축행정 전산시스템기기 도입 및 운영
 - 주전산기 및 운영을 위한 응용소프트웨어 도입
 - 네트워크 구축
 - 소요예산
 - 120,000천원 (s/w 구입비 35,000천원, 주변기기 43,000천원, 자료입력비 40,000천원)

4. 기타사업 추진

가. 영선사업 추진

【 영등포노인종합복지관 신축공사 】

- 공사개요 : 지상3층, 지하1층 연면적 2,581㎡ 신축
- 시 공 자 : 대음종합건설(주) 대표 성동하 (건축공사업면허 소지업체)
- 감 리 자 : 영화종합기술단건축사사무소 대표 김주열
- 도 급 액 : 2,638백만원
- 공사기간 : '98. 12.30 ~ 2000. 4 (1차공사 : '99. 9. 15)
- 현 공 정 : 기존 건물(근로자회관) 철거완료 (공정 3%)

【 구청사승강기 설치공사 】

- 공사개요 : 장애인용승강기 13인승 1대 설치
- 시 공 자 : (주)금강주택 대표 김충재 (건축공사업면허 소지업체)
- 감 리 자 : 구자체 감리
- 도 급 액 : 124백만원
- 공사기간 : '98. 12. 30 ~ '99. 3. 29.
- 현 공 정 : 각층 슬라브철거 완료 (공정 45%)

【 문화예술회관 개·보수공사 】

- 공사개요 : 지상2층, 지하1층 연면적 1,386㎡ 개보수신축
- 시 공 자 : 경원건영(주) 대표 강석형 (건축공사업면허 소지업체)
- 감 리 자 : 구자체 감리
- 도 급 액 : 845백만원
- 공사기간 : '98. 12. 17 ~ '99. 5. 15.
- 현 공 정 : 각층 내부칸막이 및 배관철거 완료 (공정 23%)

(시비 826백만원 추가배정에 따른 설계변경 진행중)

나. 도시설계 추진

□ 사업개요

구분	신길1생활권 중심	신길지구 중심	교통영향평가
위치 면적	· 위치-대신시장주변 (신길동 115-1호 일대) · 면적-54,600㎡	· 위치-사려가시장주변 (신길동 254-7호 일대) · 면적-74,500㎡	· 대상-신길1생활권 및 신길지구 · 면적-129,100㎡
계약금액	108,166,591원	143,469,400원	129,010,748원
계약자	(주)삼안건설기술공사	(주)제일엔지니어링	(주)선진엔지니어링

□ 그간 추진내용

- '97. 4. 30 (신길1생활권), '97. 6. 10 (신길지구) : 도시설계지구 지정
- '97. 11. 28 : 도시설계용역
- '98. 12. 22 : 교통영향평가 심의 통과
- '98. 12. 31 : 도시설계(안) 공람공고
(기간 : '99. 1. 1. ~ '99. 1. 30)
- '99. 1. 19 ~ 1. 20 : 주민설명회 개최
(신길1동, 신길3동사무소)

□ 향후 추진계획

- 서울시에 도시설계승인 요청
 - ※ 용역내용은 용역회사에서 별도자료 보고