

主 要 業 務 報 告



2004. 9.

建 築 課

報告順序

I .2004年 主要業務推進實績-----2 - 2

II .2004年 主要業務推進計劃----2 - 5

III .特 殊 施 策-----2 -17

I. 2004年 主要業務 推進實績

1. 건축물 허가 및 승인 현황

(2004.8.31현재)

구분	건축허가 (동수)			사용승인 (동수)			비고
	2004	2003	전년대비 (%)	2004	2003	전년대비 (%)	
계	102	239	43	139	302	46	
단독주택	8	-	-	10	2	500	
다가구주택	7	30	23	17	43	40	
다세대주택	10	62	16	26	111	23	
일반건축	71	147	48	81	145	56	
공동주택	6	-	-	5	1	500	

민영주택	-	8/489	-	1/118	46/2,769	4	동수/세대수
------	---	-------	---	-------	----------	---	--------

2. 건축심의 실적

(2004.8.31현재)

구분	신청건수	심의 결과					비고
		원안통과	조건부	재심	반려	기타	
2004	22	7	10	4	1	-	

3. 진정민원 처리 실적

(2004.8.31현재)

합계	구청	시청	인터넷	대비민	기타	비고
229	132	12	82	3	-	

4. 영선사업 추진실적

□ 영등포1동 구립경로당 신축공사 준공

- 위 치 : 영등포1동 620-50호
- 공사규모 : 지상3층, 연면적 292.20㎡
- 공 사 비 : 427백만원
- 공사준공 : 2004. 1.16

□ 구청사 민원봉사과 사무실 인테리어 공사 준공

- 위 치 : 영등포구 당산동3가 385-1호(영등포 구청사 내)
- 공사규모 : 대기실 개보수 (천정 및 바닥텍스, 조명, 창호, 카운터 기둥, 벽면, 필기대, 문서장,에어콘등 인테리어 목공사)
- 공 사 비 : 132,127천원
- 공사준공 : 2004. 2.19

□ 구청사 정밀안전진단 용역 준공

- 위 치 : 영등포구 당산동3가 385-1호(영등포 구청사 내)
- 공사규모 : 지하1층, 지상5층, 연면적 7,818㎡
- 용 역 비 : 42,670천원
- 용역준공 : 2004. 2. 9

□ 해태어린이집 재건축 공사 준공

- 위 치 : 영등포구 대림동 777번지
- 공사규모 : 지하1층, 지상2층, 연면적 1,450.38㎡
- 공 사 비 : 1,534,148
- 공사준공 : 2004. 3. 5

□ 구민체육센터 신축 공사 준공

- 위 치 : 신길5동 426-3외3
- 대지면적 : 5,380 m^2 (1,627평)
- 공사규모 : 지하2층, 지상3층, 연면적 9,131 m^2
- 공 사 비 : 15,888,000천원
- 공사기간 : 2001. 10. 22 ~ 2004. 7. 24
- 공사준공 : 2004. 8. 5

□ 구청사 3층 사무실 재배치 공사 준공

- 위 치 : 당산동3가 385-1 구청사 본관3층
- 공사규모 : 구청장실, 구청장비서실, 직소민원실, 총무과 사무실 경량 칸막이 설치 및 전기, 통신시설 이설등
- 공사면적 : 373 m^2
- 공 사 비 : 100,000천원(건축·설비70,000천원, 전기30,000천원)
- 공사기간 : 2004. 7. 10 ~ 8. 31
- 공사준공 : 2004. 8. 31

II . 2004년 主要業務 推進計劃

基本目標

- 위법건축물의 사전예방으로 재산권 피해 최소화
- 공동주택(민영·재건축)건립 활성화 및 부실공사 예방
- 시설물(공사장 등) 유지 관리 강화로 안전사고 사전예방
- 친절·투명·신속한 건축행정으로 구민에 대한 서비스 제고

1. 위법건축물 정비

1) 건축사조사·검사 및 확인업무의 대행 건축물

□ 정비계획

- 대 상 : 사용승인후 6개월이 경과된 연면적 2,000㎡이하 건축물
- 시 기 : 연 4회(분기별 실시 - 9월, 12월 실시예정)
- 점검반 편성운영
 - 서울시 교차점검 계획에 의거 2~3명 건축직 공무원 해당구 파견
 - ※ 구간 교차 점검으로 인·허가 공무원 부조리 의혹 제거 및 객관성 확보
- 조 치

- 위반사항적출
 - 1차 : 시정지시 및 시정촉구 지시 (1개월간)
 - 2차 : 이행강제금 부과예고 및 건축주고발 및 시정촉구지시, 감리건축사 행정조치 의뢰
 - 3차 : 이행강제금 부과 및 위법건축물 표기

○ 사전 예방 대책

- 건축물 준공 처리시 위법 시공에 대한 불이익 처분 등의 안내문 교부

□ 정비실적

- 점검회수 : 2회(1/4분기, 2/4분기)
- 점검대상 : 210건
 - 2002. 1. 1~2002. 6.30 사용승인된 다가구, 다세대건축물 82건
 - 2003. 4. 1~2003. 9.30 사용승인된 2000㎡ 이하건축물 128건

○ 점검실적 및 조치내용 (적출 25건, 시정완료 23건, 조치중 2건)
(단위:건)

구분 회차	점검 동수	적출 동수	정비현황			조치내용별						비고
			위반 동수	시정	시정 중	건축주 고발	시공사 고발	건축사 처분	단전 단수	이행강제금부과 건수	금액(천원)	
계	210	25	25	23	2	2	-	-	2	2	14,913	
1,2회	210	25	25	23	2	2	-	-	2	2	14,913	

※ 미시정 건축물은 위법건축물 단계별 조치 계획에 의거 조치

2) 장기 미사용 승인 건축물의 정리 추진

□ 정리계획

- 대상 : 1982 ~ 2003.6.30까지 미사용 승인 건축물
- 기간 : 2004. 9. ~ 10.31
- 추진방법
 - 총괄담당, 팀원을 3개조로 구성
 - 현장조사, 조치 방법등에 대하여 별도계획 수립 시행(9월중)
- 조치계획
 - 사용승인가능 건축물:사용승인신청 제출 독려하여 사용승인토록 행정지도
 - 위법건축물 : 위법사항 시정 계도 및 행정조치 병행 실시

□ 정리실적

- 기간 : 2004. 4. 12 ~ 4. 26
- 정리결과 : 73 건 조치 완료

조사내용	조치내용	조치건수	비고
미착공 건축물	착공안내 및 허가취소예고	26건(허가21, 신고5)	
착공기한 미도래	없음	16건(허가15, 신고1)	
추인처리	사용승인 안내	2건(신고 2)	
위법건축물	시정지시	2건(신고2)	
기허가 및 신고취소처분, 착공처리, 사용승인처리, 전산중복등	종결처리	14건(허가10, 신고4)	
착공연기처리	없음	13건(허가12, 신고1)	

3) 중·대형 건축물의 점검

□ 점검계획

- 점검대상 : 중·대형빌딩, 백화점, 호텔, 오피스텔 등 비주거용 건축물
 - 연면적 10,000㎡ 이상의 비주거용 대형건축물 171동
 - 연면적 2,000㎡이상 10,000㎡ 미만의 비주거용 중형건축물 357동
- 점검기간 : 2004. 5 ~ 10월
- 점검내용 : 무단용도 변경, 구조변경 및 주차장 기능 미유지 등
- 세부시행계획
 - 주요단속대상
 - 대형빌딩, 백화점, 호텔, 오피스텔 등 위락·업무시설에 대한 불법구조변경 및 무단용도변경 사항 등
 - 적법한 유지관리를 위한 사전홍보 및 행정지도 강화
 - 반사회보에 점검계획을 게재하여 주민들에게 홍보
 - 점검전 건축주들에게 사전점검 예정을 통보
 - 건축물 사용승인시에 적법하게 유지 관리토록함은 물론 위법 관리에 대한 벌칙규정 등을 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 위법건축물 표기

□ 점검실적

- 점검기간 : 2004. 5. 4 ~ 6. 20
- 점검현황

구 분	점 검 대 상	점 검 결 과	비 고
대 형 건축물	○ 연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물(171동)	○ 위반건수 : 16건 - 주차장 기능 미유지:6건 - 조경훼손:1건 - 용도변경등 기타:9건	0.조치완료 -시정 16건

4) 이행강제금 부과 및 징수

□ 계 획

○ 대 상

- '93~2003년까지 이행강제금 부과후 미시정된 건축물 252동
- 2004년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물 31동

○ 방 법

- 기존 위법 건축물
 - 기부과된 건축물에 대하여는 매년 10월 중 위법사항 시정 지시 및 이행강제금 부과 예고
 - 시정여부 확인 후 위반사항 미시정시 이행강제금 재부과
- 2004년도 이행강제금 부과
 - 1차 : 위법건축물 시정지시 및 이행강제금 부과 예고
 - 2차 : 건축주 고발 및 이행강제금 부과
 - 3차 : 재산압류 등
 - 신발생 위법건축물 : 발생 즉시 행정 절차에 의거 조치

□ 실 적

(단위:천원)

구 분	부과실적		징수실적		체 납		총 체납누계액	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
계	283	761,012	177	319,317	106	381,695	390	1,601,833
2003. 부과 (재부과포함)	252	646,689	151	277,527	101	369,162	385	1,589,300
2004. 부과	31	114,323	26	101,790	5	12,533	5	12,533

2. 공동주택(민영·조합·재건축) 건설사업장 관리계획

□ 목 적

- 공동주택공사장의 부실공사를 사전에 방지하고 양질의 시공품질을 확보토록하여 구민 및 입주예정자들이 만족할 수 있는 공동주택을 공급하여 주민만족의 행정서비스 구현

□ 대 상

- 공동주택(민영·조합·재건축) 건설공사장

□ 추진방향

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

□ 공동주택 건설사업 추진 현황

- 전 제 : 19개소 75동 3,573세대
- 주택건설사업 현황

구분	사업주체	사업위치	시공사,감리자	층수/세대/ 연면적(㎡)	현공정
1	크로바아파트 재건축조합	영등포동 8가 82 외13	(주)대우건설 (주)영화종합기술단	21~25층/538세대 연면적 103,53.18	92.1% 마감공사
2	범우아파트 재건축조합	양평동 3가 38	우림산업개발(주) (주)우진종합건축사	7~18층/170세대 연면적 23,816.253	79% 마감공사
3	우진아파트 재건축조합	신길6동 4779 외 13	경남기업(주) (주)한성종합기술단	20~24층/669세대 연면적 102,438.30	41% 14층 골조공사
4	화양연립 재건축조합	대림1동 888 외 2	감을건설(주) 에이텍건축사	12~14층/157세대 연면적 21,238.89	25% 지하1층,골조공사
5	우진연립 재건축조합	문래동 3가 77-12호	동원메이드(주) (주)미래에이텍	7~13층/54세대 연면적 8,407.69	62.1% 지붕골조
6	신화양연립 재건축조합	대림1동 889-4호	장운종합건설(주) (주)한반도건축감리	1~7층/35세대 연면적 6,144.04	5% 토공사및터파기
7	유성·장수 연립재건축사업	양평동 3가 19,20,21번지	월드건설(주) 휴먼텍코리아	2~15층/117세대 연면적 17,644.18	9% 골조공사
8	(주)솔렉스 플랜닝	문래동 3가 47번지	(주)태영 (주)우진	1~15층/68세대 연면적 11,303.76	25% 1층골조공사
9	신길6동 두산위브	신길6동 4491-4호	두산건설(주) 동일건축	1~15층/164세대 연면적 27,724.41	9% 토공사 및 초공사
10	삼성연립 재건축	양평동 1가 216번지	(주)이너스건설 가야건축	1~13층/51세대 연면적 5,949.71	미착공

○ 주택재건축정비사업 추진 현황(지역조합 포함)

구분	사업주체	사업위치	기존/신축 주택규모			추진 현황								비고		
			동	세대	층	추진 위원회	안전 진단	조합 인가	심의 등	사업 승인	착공	분양	사용 예정			
1	유성연립	문래동 1가 42-1,3호	2	36	3	03. 10.29										
2	일진연립	양평동 1가 267번지	3	36	2	03. 11.03										
3	한성한양 연립	양평동 1가 220번지외1	2	36	3	03. 11.19	03. 10.28	04. 3.22		04. 4.26						
4	신형한독 연립	당산동 3가 396-2외11	11	100	2	03. 11.19	03. 8.26	04. 7.30								
5	평화아파트	당산동 3가 559번지	2	285	12	03. 12.06										
6	진주연립	양평동 3가 36-1	2	51	3	04. 2.12										
7	여의도 수정아파트	여의도동 32번지	3	329	15	04. 2.24										
8	남서울 아파트	신길6동 3111번지 외 16	13	557	5	04. 2.24										
9	금축산호 동신연립	대림1동 846번지 외4	6	86	3	04. 4.7										

□ 추진실적

○ 현장 시공실태 및 감리수행 실태점검

- 점검대상 : 주택건설사업공사장 20개소
- 점검기간 : 2004. 1. 1 ~ 8. 31현재
- 점검회수 : 2회(1/4분기, 2/4분기)
- 지적사항 : 3건(범우아파트재건축사업외 2건)
- 조치결과 : 공사장환경정비 및 안전관리 철저 지시후 시정

3. 시설물의 안전관리 계획

1) 재난관리법에 의한 건축물 안전관리 점검

□ 계 획

- 대 상 : 47개소
 - 시설위험시설물 : 18개소(C급 7개소, D급 7개소, E급 4개소)
 - 대형건축공사장 : 29개소(연면적 10,000㎡이상 건축,주택공사장)
- 안전점검실시 : 동절기,해빙기,명절등 대비 필요시 안전점검 실시
- 점검방법 : 외부전문가와 합동점검(건축, 토질 및 기초기술사등)
- 주요점검내용
 - 공사시공 철저 및 주변민원 예방
 - 공사현장별 책임공무원 지정하여 주기적인 순찰로 부실시공, 민원발생 사전예방
 - 건축주, 사업주체 대표자, 감리자, 현장소장 등 관련자 안전 사고예방, 행정지도
 - 공사현장별 안전대책반 편성운영(현장사무소 확인점검)
 - 비상연락망 정비 : 관련기관 긴급동원 체제 확립(현장→구청)
 - 굴토공사장 안전사고 예방관리
 - 건축관련자(시공자,감리자) 현장상주
 - 현장순찰강화 및 안전관리 점검철저(담당직원 필요시점검 복명)
 - 지하매설물 관리부서(도시가스,전기,전화,지하철 등)와 협조체제 유지
 - 건축물 안전관리를 위한 조치
 - 재난위험시설물 관리주체로 하여금 자진 보수토록 공문발송

□ 실 적

- 안전점검실시
 - 해빙기 안전점검 : 2004. 2. 18 ~ 3. 19.
 - 우기대비 안전점검 : 2004. 4. 15 ~ 5. 7
 - 상반기 안전점검 : 2004. 5. 17 ~ 6. 11
- 지적사항 : 46개 사업장 안전관리 미흡 지적
- 조치사항 : 건축물 관리주체(건축주등)가 안전관리를 강화토록 공문발송하여 시정조치

2) 시설물의 안전관리에 관한 특별법대상 건축물의 안전관리

□ 계 획

- 시특별대상 건축물 관리주체 상·하반기 안전점검 계획
- 대 상 : 총81개소 (근거:시설물의 안전관리에 관한 특별법제6조)
 - 1종건축물 : 24개소(21층 이상 또는 연면적 50,000㎡ 이상 건축물)
 - 2종건축물 : 57개소(16층 이상 또는 연면적 30,000㎡ 이상의 건축물, 연면적 5,000㎡ 이상의 다중이용시설물)
- 점검기간 : 2004. 1 ~ 12
- 방 법 : 관리주체의 책임으로 전문가에 의한 점검,진단의 주기적 실시
 - 안전점검 : 정기점검은 연2회(반기별1회)이상, 정밀점검은 3년마다 1회
 - 정밀안전진단 : 완공 후 10년 경과된 1종건축물로 매5년마다 실시

□ 실 적

○ 점검기간 : 2004. 1. 1 ~ 8. 31현재 (대상/실적)

구분		계	정기점검	정밀점검	정밀안전진단	비 고
상반기	1종	24/24	19/19	5/5	0/0	
	2종	57/57	45/45	12/12	-	

4. 주택·건축행정서비스 제고방안 추진

□ 건축·주택행정안내를 위한 책자발간 배부

○ 주택행정안내 2005

- 발간목적 : 재건축등 주택건설사업 관련 관계 규정 및 절차 등에 대하여 알기 쉽도록 설명한 안내 책자를 발간하여 구민이 이용 할 수 있도록 함
- 발 간 일 : 2004년 11월
- 내 용 : 주택건설사업 관련 인허가 및 지구단위계획 적용 등 안내
- 발간부수 : 500부
- 배부방법 : 동사무소 민원실 및 제3민원실에 비치

○ 건축행정안내 2005

- 발간목적 : 건축허가(신축,증축,대수선,용도변경등) 관련 관계 규정 및 절차 등에 대하여 알기 쉽도록 설명한 안내 책자를 발간하여 구민이 이용할수 있도록 함
- 발 간 일 : 2004년11월
- 내 용 : 건축행정안내
- 발간부수 : 500부
- 배부방법 : 동사무소 민원실 및 제3민원실에 비치

5. 영선사업 추진 계획

□ 당산1동사무소 증축 공사

○ 사업개요

- 위 치 : 당산동 3가 250번지
- 공사규모 : 지상4층 약50 m^2 (15평) 증축
- 사업예산 : 84,010천원
- 설계완료 : 2004. 5. 28
- 공사착공 : 2004. 7. 28

○ 향후 추진계획

- 공사준공 : 2004. 10. 5 예정

□ 신길7동 청사 신축공사 설계용역

○ 사업개요

- 위 치 : 신길7동 897-3
- 공사규모 : 지하1층, 지상4층, 연면적 : 2,264 m^2 (685평)
- 사업예산 : 143,076천원
- 설계완료 : 2004. 9. 18

○ 향후계획

- 공사착공 : 2004. 11월말 예정

□ 대림2동복지관 지하방수 및 개보수 공사

○ 사업개요

- 위 치 : 대림동 705번지
- 공사규모 : 지하1층 방수 및 개보수공사(1층 외부포함)
- 사업예산 : 140,000천원
- 설계완료 : 2004. 6. 3
- 공사착공 : 2004. 8. 23

○ 향후 추진계획

- 공사준공 : 2004. 10. 21 예정

□ 환경미화원 휴게실 신축공사

○ 사업개요

- 위 치 : 대림동 878-9번지(새마을금고 옆)
- 공사규모 : 지상2층, 연면적 146㎡(약44평)
- 사업예산 : 221,000천원
- 설계완료 : 2004. 6. 10
- 공사착공 : 2004. 8. 5

○ 향후 추진계획

- 공사준공 : 2004. 12. 21 예정

□ 영등포1동 어깨동무 어린이집 대수선 및 개보수 공사

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포1동 618-42
- 공사규모 : 지하1층, 지상4층 801.96㎡
- 사업예산 : 150,000천원
- 설계완료 : 2004. 9. 3
- 공사착공 : 2004. 10말 예정

○ 향후 추진계획

- 공사준공 : 2004. 12말 예정

□ 노인전문요양원 증축공사

○ 사업개요

- 위 치 : 문래동3가 76-2
- 공사규모 : 1개층 증축 432.42㎡(기존 2,611.33㎡)
- 사업예산 : 914,000천원
- 구조안전진단준공 : 2004. 8. 9

※ 구조진단결과에 따라 2개층 증축 검토

○ 향후 추진계획

- 건축설계준공 : 2005. 2월 예정

□ 구민회관 옥상 방수공사

○ 사업개요

- 위 치 : 당산동3가 3
- 공사규모 : 옥상벽 및 바닥방수 약 3,883㎡
- 사업예산 : 138,000천원
- 공사착공 : 2004. 9. 8

○ 향후 추진계획

- 공사준공 : 2004. 10. 22예정

Ⅲ. 特 殊 施 策

1. 재건축등 주택건설사업 주민설명회 운영계획

□ 사업개요

○ 사업목적

복잡하고 까다로운 재건축등 주택건설사업 절차등에 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 운영계획을 안내
- 재건축추진위원회 사무실 등 현장에서 설명회 개최
- 주택행정안내 책자 교부
- 되도록 많은 사람들이 참여할 수 있도록 현수막, 반상회보 등으로 홍보

□ 기대효과

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