

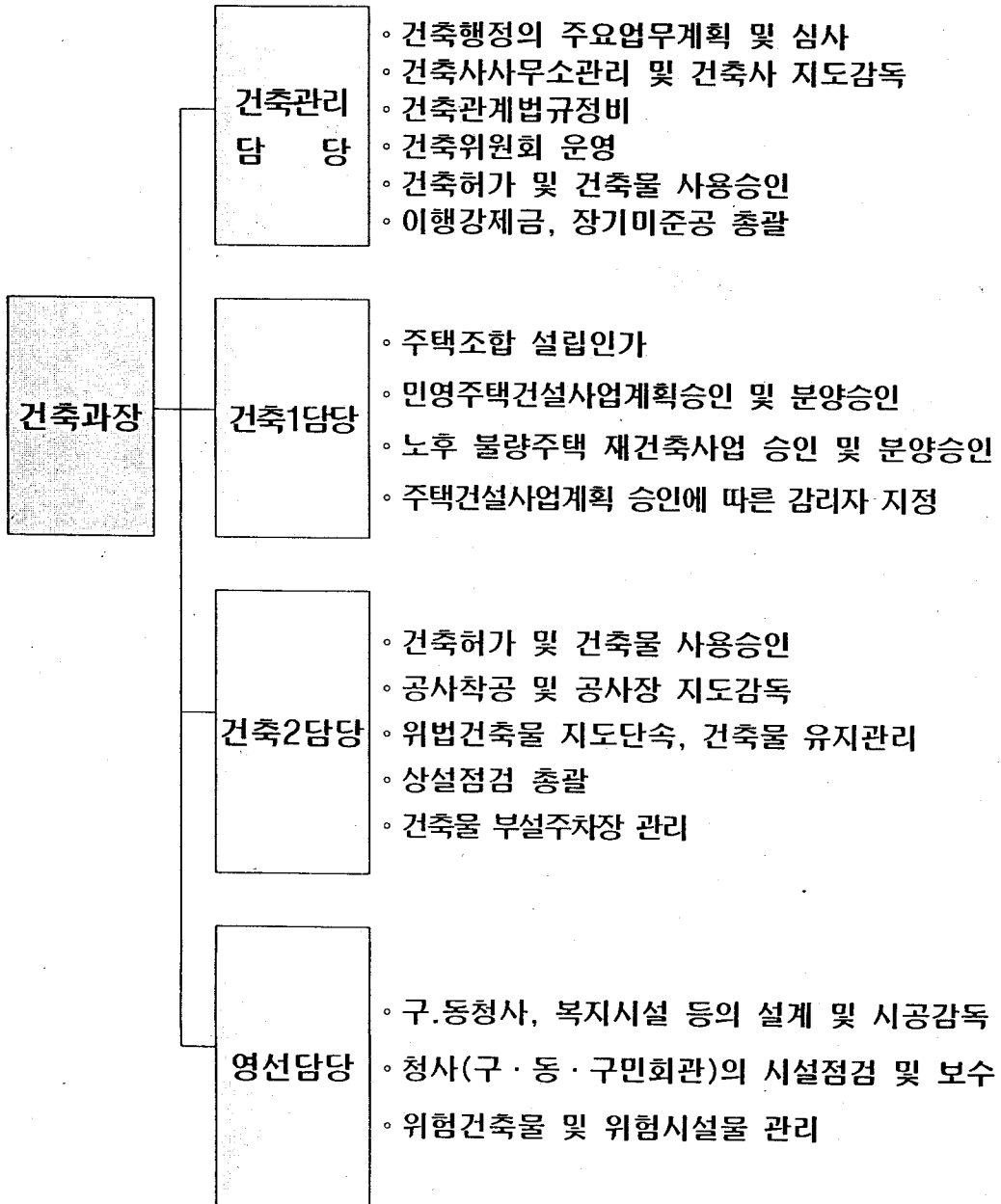
2000年度主要業務計劃報告

2000. 3.

建 築 課

1. 일 반 현 황

1. 건축과 직제



2. 직원현황

구분	총계	5급	6급	7급	8급	9급	9등급 (기능직)
정원	25	1	4	9	7	3	1
현원	28	1	4	10	6	6	1

3. 건축사사무소 등록현황

- 건축사사무소 : 61개소
- 건축사 : 71명

4. 위원회 현황

〈건축위원회〉 - 근거 : 건축법 제4조

계	건축심의위원회	건축소위원회(굴토계획심의)	비고
15명	11명	4명	

〈건축분쟁조정위원회〉 - 근거 : 건축법 제76조의2

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

II . 2000년도 주요업무계획

기본목표

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

1. 위법건축물 정비계획

□ 건축사조사대행 건축물 점검

- 대 상 : 건축사조사대행건축물(4층이하로서 연면적 2,000㎡이하인 건축물)
- 점검반 편성운영
 - 반 장 : 건축2담당주사
 - 반 원 : 2개반 9명 (건축직)
- ※ 구간 교체점검으로 인·허가 공무원 부조리의혹 제거 및 객관성 확보
- 점검시기 : 매분기 착공계 접수 및 사용승인된 건축물에 대하여 다음분기 초에 100% 점검
- 조 치
 - 위반사항적출
 - 1차 : 시정지시 및 시정촉구 지시
 - 2차 : 시정촉구 지시 및 감리건축사 행정조치 의뢰
 - 3차 : 이행강제금 부과 및 위법건축물 표시의뢰
고발.단전.단수.단전화 의뢰

□ 장기미준공 건축물의 정리추진

- 대 상 : 306건 ('82~'95년기간중 건축허가되어 현재까지 사용승인 미필분과 '97년 건축허가 되어 미사용승인 건축물)

○ 기 간 : 2000. 1. 1 ~ 12.31

○ 방 법 : 건축법 개정내용 홍보 및 치유가능 건축물에 대해 사용승인 등 정리 유도

※ 특정건축물정리에 관한 특별조치법시행령이 제정되면 병행해서 홍보하는방안검토

○ 처리내용

- 사용승인가능 건축물 : 사용승인신청 제출 독려하여 사용승인 처리후 건축물대장 등재
- 위법건축물 : 위법사항 시정 계도 및 행정조치 병행실시

□ 중대형 건축물의 점검

○ 점검시기 및 정비대상

구 분	점 검 대 상	점검시기	점검방법
기존건축물 일제점검	연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물 (123동)	2000년 4월~ 5월	전수조사
	연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (321동)	2000년 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 불법 구조변경 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

□ 이행강제금 부과 및 징수

○ 대 상

- '93 ~ '99년까지 이행강제금 부과후 체납된 건축물 129동
- 2000년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물

○ 방 법

· 기부과된 이행강제금 체납자에 대한 징수

- 1차 : 이행강제금 납부 독촉 및 재산압류 예고
- 2차 : 재산압류

· 2000년도 이행강제금 부과

- 기부과된 건축물에 대하여는 위반사항 미시정시 이행강제금 1회 부과
- 신발생 이행강제금 부과 대상은 관련규정에 의거 조치

2. 공동주택(민영·조합·재건축) 부실공사 방지대책

□. 공동주택(민영·조합·재건축) 건설현황

구 분	공동주택 건설현황				비 고
	계	재건축아파트	조합아파트	민영아파트	
사업현장	17	8	2	7	
세 대 수	9,454	3,490	3,232	2,732	

□ 추진방향

- 주택건설촉진법 규정에 따른 현장점검 강화
- 부실공사 근절을 위한 예방, 지도 및 홍보 주력
- 사업주체, 시공사, 공사감리자 교육 철저

□ 세부추진계획

- 분기별 현장점검 실시
 - 점검반 편성 및 운영
 - 편성 : 2개조 4명으로 편성
 - 운영 : 건축과장 책임하에 운영
 - 주요 점검사항
 - 공사 감리자 구성 및 운영 사항
 - 시공관리
 - 기술검토 및 자재품질관리
 - 현장관리상태 등 기타
- ※ 우수 시공사, 감리자 표창 수여 (년 1회)

3. 공동주택 건립(민영·재건축) 활성화

□ 공동주택 건설사업 추진현황

구 분	추진중인 사업 현황				비 고
	계	재건축아파트	조합아파트	민영아파트	
사업현장	14	11	2	1	
세 대 수	5,111	4,462	462	187	

□ 추진방향

- 공동주택 건립에 따른 구민 홍보강화
- 재건축 주민설명회 실시
- 정확한 행정처리 및 신속한 민원대처

□ 세부추진계획

- 공동주택 건립에 따른 안내책자 추가 발간 배부 (상반기)
- 추진중인 재건축조합에 조합, 건축설계자, 시공자로 하여금 수시로 주민설명회를 개최토록 하고, 공개적인 조합운영하게 행정 유도하여 불신해소
- 투명성 있고 신속정확한 행정처리
 - 건축물 안전진단업체 선정, 조합설립인가, 건축공사감리자 지정시 주택조합 참여
 - 과도한 조건부여 지양
 - 해당부서 협의기간 단축
 - 민원발생 예상시 현장출장하여 관계자와 연계하여 해결
 - 조합, 감리자, 시공자 비상연락망 체계 확립
 - 공무원은 건축1담당주사의 직원3명이 현지 방문하여 해결

4. 시설물의 안전관리 계획

□ 기존건축물의 안전관리

○ 대 상 (근거:시설물의안전관리에관한특별법 제6조)

- 1종건축물 (19개동)

- 공동주택외의 건축물로서 21층이상 또는 연면적 5만 m^2 이상 건축물

- 2종건축물 (44개동)

- 공동주택외의 건축물로서 16층이상 또는 연면적 3만 m^2 이상 건축물
- 연면적 5천 m^2 이상의 다중이용시설물

○ 방 법

- 규정 : 대상시설물(1·2종)의 건축주는 매반기 정기점검과 매3년마다 정밀점검(10년이상된 1종 건축물은 매5년마다 정밀안전진단 실시) 결과서를 제출토록 함.

※ 긴급점검은 관리주체가 필요시 또는 관계 행정기관의 요청시 실시

- 점검방법의 안내 : 대상 시설물의 건축주에게 정기점검·정밀점검·정밀안전진단·긴급점검 실시내용 및 방법을 사전에 안내하여 시설물 유지관리에 만전을 기하도록 행정지도
(2000년도 점검방법안내 - 2000.2월시행)

□ 대형건축공사장 안전관리

〈 민영주택 건설사업장 〉

○ 현 황

구 분	민 영 주 택 건 설 사 업				비 고
	계	재 건축	조합아파트	민영아파트	
사업현장	14	6	2	6	
세 대 수	8,487	2,633	3,232	2,622	

○ 현장 안전관리대책

- 공사시공 철저 및 주변민원 예방
 - 공사현장별 책임공무원 지정하여 주기적인 순찰로 부실시공, 민원발생 사전예방
 - 사업주체 대표자, 감리자, 현장소장 분기별 교육실시
- 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 수시실시

〈 일반건축물 공사장 〉

- 대 상 : 관내 대형 굴토건축공사장(현재 6개소)
- 정비 및 안전관리사항
 - 공사장 주변 가설울타리 및 가림막 설치
 - 지하굴토시 안전시설 및 계측기 설치 후 기록관리
 - 분진방지시설 (세륜시설)
 - 도로무단점용 방지(자재, 토사)
- 점검 및 정비
 - 정기점검 : 월 1회
 - 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

□ 사설위험시설물 안전관리

- 대 상 : 사설축대, 옹벽, 담장, 건물등(10개소)
- 물량조사
 - 사전홍보(팜플렛제작 배포 및 반회보 게재)
 - 소유자 또는 지역주민, 통·반장 신고
 - 동장 및 통담당공무원 지역순찰 적출
- 계절별 안전점검계획
 - 해빙기점검 : 2월중, 우기대비 : 5월중, 동절기대비 : 11월중
 - 특별점검 : 태풍·연휴등
- ※ 정기점검 : 재난위험시설 지역과 중점관리대상지역은 매월 1회이상
수시점검 : 위험정도에 따라 필요하다고 판단된 때

□ 조 치

- 위험도 진단시 현장에서 소유자 자가진단 정비하도록 행정지도
- 사설위험시설물 관리카드 작성 : 안전점검결과 기록관리
- 매건별 관리책임자 지정 보수독려(A·B급:동장, C급이상:구청)
- C급이상 위험시설물은 외부 전문가의 현장점검을 통한관리
 - ※ 외부전문가 점검 2000. 2. 25 ~ 2. 27 실시

5. 건축물 부설주차장 일제정비

□ 부설주차장 현황

- 개 소 : 6,166개소('99년 12월 현재 추정)
- 구 획 수 : 64,849구획

□ 부설주차장 일제조사

- 조사기간 : 2000. 4. 20 ~ 5. 20 (1개월간)
- 조사대상 : 주차장법 제19조에 의거 설치된 관내 부설주차장
- 조사방법 : 관할 동에서 조사

□ 점 검 내 용

- 시설물별 부설주차장 현황 및 위치변경, 용도, 제기능유지 등
- 주차장내 구조물 설치, 물건적치 및 진·출입로 폐쇄 등

□ 점검결과 조치

- 주차장법 제19조의4 및 제29조에 의거 시정지시 및 행정조치
- 주차장 관리카드 정리

6. 영선사업 추진

〈 현재 진행중인 사업 〉

□ 영등포노인종합복지관 신축공사

- 공사개요 : 지상3층, 지하1층 연면적 2,575㎡ 신축
- 시 공 자 : 대용종합건설(주) 대표 유편하 (건축공사업면허 소지업체)
- 감 리 자 : 영화종합기술단건축사사무소 대표 김주열
- 사 업 비 : 3,057백만원(건축·전기)
- 공사기간 : '98.12.30 ~ 2000. 7. 2.
- 현 공 정 : 지하1층, 지상3층, 골조공사완료 및 내부공사중

□ 신길5동 제2 경로당 신축공사

- 공사개요 : 지하1층, 지상3층, 연면적 532㎡
- 시 공 자 : (주)태혁건설 (대표:하승완)
- 공 사 비 : 509백만원(건축·전기)
- 공사기간 : '99.10 ~ 2000. 5.
- 현 공 정 : 지상1층 골조공사중(동절기 공사중단 '99.12~2000.2월)

□ 신길1동 율산 경로당 신축공사

- 공사개요 : 지상3층, 연면적 198㎡
- 시 공 자 : (주)한울종합건설
- 공 사 비 : 171백만원(건축·전기)
- 공사기간 : '99. 12. ~ '2000. 6.
- 현 공 정 : 공사준비중(동절기 공사중단 '99.12~2000. 2월)

〈 2000년도 추진할 사업계획 〉

□ 동복지센터개설(19동) 시설공사

- 위 치 : 영등포1동청사와 18개동청사
- 공사개요 : 동기능 전환에 따라 동청사를 재배치하여 문화·복지시설 등 주민복지센터로의 기능을 위한 열린공간 제공
- 예산규모 : 541,996천원
- 추진계획
 - 2000. 4 ~ 6. 내부 시설공사 시행
 - 2000. 7 주민복지센터 개소

□ 도림2동청사 신축 설계용역

- 위 치 : 도림2동 222-7
- 시설개요 : 지하1층, 지상3층, 연면적 1,322 m^2
 - 지하1층 : 중대본부, 식당, 서고, 창고
 - 지상1층 : 민원실 및 사무실, 전산실
 - 지상2층 : 회의실, 동장실, 휴게실
 - 지상3층 : 수익사업
- 예산규모 : 162,637천원
- 추진계획
 - 2000. 6 ~ 2000. 12 : 설계용역시행

□ 신길종합사회복지관 건립 실시설계용역

- 위 치 : 신길동 465-1
- 시설개요 : 지하1층, 지상4층, 연면적 3,376 m^2
 - 지하1층 : 주차장, 식당, 기계, 전기실
 - 지상1층 : 어린이실, 관리실, 숙직실
 - 지상2층 : 사무, 의무, 교사, 관장실, 어린이시설
 - 지상3층 : 도서실, 기능교실, 상담실
 - 지상4층 : 주부교실, 기능교실, 강당, 직업훈련실
- 예산규모 : 114,000천원
- 추진계획 : 2000. 2 ~ 2000. 8 : 설계용역시행

III. 특 수 사 업

1. 도시설계 추진

□ 추진근거

- 건축법 제60조의2(도시설계구역의 지정) 및 영등포부도심권 정비 기본계획('98. 3.25)에 의거 당산동, 영등포동2·3·6가 일대는 기존시가지로서 도시설계로 추진토록 계획

□ 대상지역

- 기존시가지로서 영등포부도심권 개발계획에서 도시설계로 추진토록한 지역

대 상 지 역	면 적(㎡)	도시설계구역 명칭	지 역 여 건
당산동1가 및 영등포동6가 일대	301,000	영등포1도시설계구역	계획적인 토지이용의 유도가 필요한 지역
영등포동2가 일대	216,600	영등포2도시설계구역	
영등포동3가	93,200	영등포3도시설계구역	

- 제1단계 사업은 상가지역중 당산동을 중심으로 도시설계구역 지정 등을 검토 추진코자 함.

※ 당초 토지구획정리사업시행 완료후 10년이 지난 영등포, 반대, 시흥, 구로 지구는 서울시의 2000년 도시설계운영계획에 의거 제외되어 변경하게 된 것임.

□ 세부추진일정

< 그간의 추진경위 >

- 1999. 9 : 도시설계를 위한 예산편성 방침 결정
- 1999. 12 : 도시설계 예산편성 확정(영등포1도시설계구역)
※ 536백만원(도시설계 440백만원, 교통영향평가 96백만원)

< 향후 추진계획 >

- 2000. 3 : 도시설계구역 지정
- 2000. 6 : 도시설계·교통영향평가 용역발주
- 2000. 12 : 도시설계(안) 작성
- 2001. 1 : 도시설계(안) 주민공람
- 2001. 4 : 서울시도시설계위원회심의 및 승인
- 2001. 5 : 도시설계확정공고

2. 주택·건축행정 처리업무개선

□ 사업목표

- 친절봉사실천운동을 생활화하고 주민들에게 따뜻함과 믿음을 주는 공직자세를 확립함으로써 권위주의 행정에서 탈피하여 신속한 행정서비스를 제공하고자 함.
- 맑은 사회건설을 위해 건축주, 건축사, 시공자간 위법목인으로 인한 건축부조리 연결고리를 차단하고자 함.

□ 사업대상

- 민원예약제 실시
- 건축행정전산화 사업추진
- 특별검사원에 의한 건축물의 사용검사시행

□ 세부사업추진계획

- 민원예약제 실시
 - 민원인의 내방에 즉시 대응하여 기다림에 따른 불편사항을 없애기 위해 민원상담 예약시간을 미리 정한 후 만나서 대화를 함으로서 불필요한 민원인들의 시간낭비를 줄임.
 - 민원예약접수대장을 만들어 민원인이 전화 또는 FAX로 민원상담을 요청하면 즉시 상담일시 및 상담자를 정하여 민원상담 또는 리콜제 방식을 도입하여 전화상담.
- 건축행정 전산화사업 추진
 - 주택·건축행정업무를 종합정보화하여 처리함으로써 업무의 능률을 높이고, 우리 국민들에게 신속하고 명쾌한 주택·건축행정서비스 제공
 - 주전산기, 개인용 컴퓨터, 기타 주변기기 확보 등 전산운영 환경 구축
 - 허가, 신고, 사업승인등의 업무수행을 위한 기초자료 입력

○ 특별검사원에 의한 건축물의 사용검사 시행

- 건축물의 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무를 당해 건축물의 설계자 및 공사 감리자가 아닌 특별검사원을 지정하여 대행토록 함으로서 건축주·건축사·시공자간 위법목인으로 인한 부조리 연결고리를 차단하여 건축부조리를 척결
- 특별검사원은 최근 2년간 행정처분을 받은적이 없거나 건축상 수상 경력이 있는 모범·우수건축사를 순환지정(서울시에서 117명을 지정 시행중).

○ 건축공사현장 단속·점검실명제 실시

- 건축공사현장을 방문·조사함에 있어서 방문목적과 현황을 실명화하여 공사현장 방문의 투명성을 높임으로써 불필요한 현장방문 억제 및 부조리 소지를 없애고 건축현장의 생산성을 증대
- 건축허가처리시 현장을 방문하는자의 방문일시, 방문근거 및 목적, 방문자의 인적사항, 점검할 사항을 기록하도록 건축주에게 안내

□ 기대효과

- 주택·건축민원업무에 대하여 적극적이고 능동적으로 대처하여 우리구민들에게 신뢰감을 높이고 건축행정 전산화사업을 통해 신속한 행정서비스 제공
- 건축부조리 연결고리를 차단하여 맑은사회 건설

3. 영선업무 개선

□ 목 표

- 구민의 편익증진 및 사회·문화복지 향상을 위하여 신·증축 및 개·보수 공사업무 증가가 예상되어 향후 업무의 효율성을 높이고자.

□ 현 황

- 소규모 공사의 대부분을 건축과 자체설계로 시행하므로 업무의 비효율성 증대
 - 소규모 공사인 경우 주관과에서 규모에 관계없이(설계비등의 예산확보 없이) 무조건 건축과로 설계 의뢰하고 있는바, 현재의 한정된 영선팀 인력만으로 공사감독업무와 병행하여 업무를 자체설계 처리하기에는 장비 및 기술력부족 (특히 전기·기계), 업무의 과대로 인하여 사실상 불가하여 업무의 비효율성이 증대됨.

□ 대 책

- 설계방안의 수립
 - 수의계약 시행공사인 경우
 - 3개업체이상 견적의 설계서 갈음(주관과시행)
 - 수의계약 대상업체로 하여금 설계서 작성 제출토록하여 검토 후 처리(건축과)
 - 수의계약 시행이 아닌 보수공사로서 건축사 설계용역 미대상 : 건축과 자체설계(이 경우 전기·기계 설비는 자체설계 불가)
 - 신·증축인 경우 그 면적이 100㎡이상인 경우 : 용역설계 의뢰 (건축법 제9조1항 시행령제18조)

○ 설계의 계약방법 수립

- 설계비 3천만원 이하 : 건축사(과제별전문설계업체)에 수의계약
- 설계비 3천만원이상 : 일반경쟁 입찰
(국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률제26조제1항제5호)

○ 공사의 계약방법 수립

- 공사비 1억원(전문공사 7천만원) 미만 : 수의계약(주관과에서 선정)
- 공사비 1억(전문공사 7천만원) 이상 : 일반경쟁입찰
(국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률제26조제1항제5호)

○ 설계·감리·공사비의 예산편성 기준 수립

- 최근3년이내 건축공사(설계·감리) 표본조사가격 참조하여 산정후 운용

○ 영선업무 전산화 수립

- 영선설계에 필요한 전산프로그램 및 경비예산 확보
- 필요시 설계서 전산화작업에 필요한 기능인력 확보(수시고용)
- 직원 전문교육실시(CAD, 엑셀등의 교육실시)
- 전기·설비는 최소한의 설계용역비 확보하여 전문가의 현장 점검후 설계(보수공사등의 경우 필수)

□ 기대효과

- 건축과 자체설계의 분량조절로 업무효율성 증대
- 설계에 따른 장비확충 및 인원보강으로 건축계획의 수준제고와 양질의 시공관리 및 감독기대