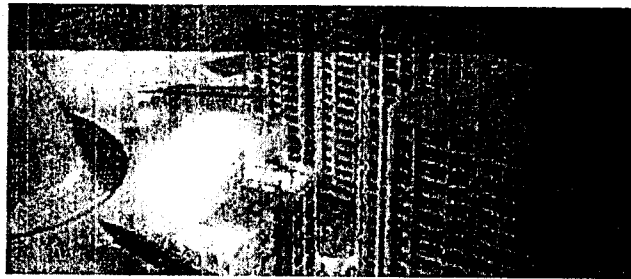


# 2002 主要業務報告

2002. 9.



## 建 築 課

# 보 고 순 서

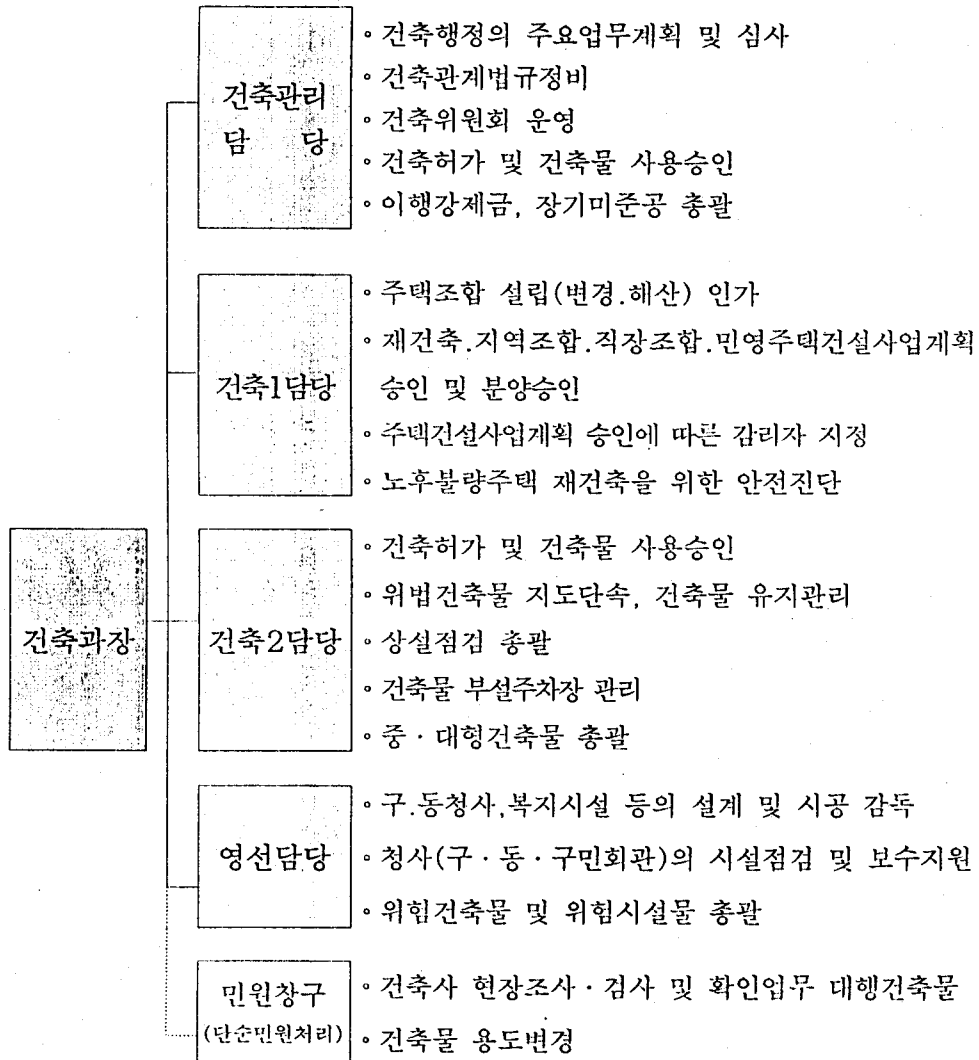
I . 일 반 현 황

II . 2002년 주요업무계획 및 추진실적

III . 특 수 시 책

# 1. 一般現況

## 1. 건축과 직제



**2. 직원현황**

(2002.7.31)

구분	총계	5급	6급	7급	8급	9급	9등급 (기동직)
정원	28	1	4	10	8	5	0
현원	29	1	4	8	12	4	0

**3. 건축사사무소 등록현황**

- 건축사사무소 : 87개소
- 건축사 : 95명

**4. 위원회 현황**

〈건축위원회〉 - 근거 : 건축법 제4조

(2002.7.31)

계	건축위원회	건축소위원 (굴토계획심의)	비고
16명	13명	3명	

〈건축분쟁조정위원회〉 - 근거 : 건축법 제76조의2

위원	법률	학계	건축	공무원	비고
11명	1명	2명	6명	2명	

**5. 건축물 허가 및 승인 현황**

(2002.7.31)

구분	건축허가		사용승인		비고
	동수	전년대비(%)	동수	전년대비(%)	
계	356	227	183	247	
단독주택	21	350	15	214	
다가구주택	66	213	45	281	
다세대주택	134	312	76	238	
일반건축	133	172	47	247	
연립주택	2	200	0	0	
민영주택	0/0	0	46/3,399	0	동수/세대수

## II. 2002년 주요업무계획 및 추진실적

### 1. 위법건축물 정비

#### □ 건축사 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 건축물

○ 대 상 : 2002. 1. 1 ~ 2002. 3.31일까지 착공 신고된 건축물 및 2001.10. 1 ~ 2001.12.31일까지 사용승인된 2000㎡ 이하 건축물

○ 점검반 평성운영

- 서울시 교차점검 계획에 의거 2~3명 건축직 공무원 해당구 파견

※ 구간 교체점검으로 인·허가 공무원 부조리의혹제거 및 객관성 확보

○ 점검일자(착공분 : 2002. 5. 2 ~ 5. 3.)

(사용승인분 : 2002. 7.12 ~ 7.19)

○ 점검실적 및 조치내역  
- 착 공 분

구분 계	점검 건수	적출 건수	위 법 내 용						조치		비 고
			지층 노출	무단 증평	무단 도경 변경	주차장 위반	발코니 설치	기타	시 정	미 시 정	
건수	37	3	-	-	-	-	-	3	3	-	-

- 사용승인분

구분 계	점검 건수	적출 건수	위 법 내 용						조치		비 고
			지층 노출	무단 증평	무단 도경 변경	주차장 위반	발코니 설치	기타	시 정	미 시 정	
건수	71	14	-	-	2	3	-	9	-	9	2002. 8.29일 시정지시

□ 장기 미사용 승인 건축물의 정리

- 대 상
  - 2000.7.1~2001.6.30 일까지 건축 허가후 미 착공된 건축물
  - '99년도 건축허가후 착공신고되어 미사용승인된 건축물(미준공)
  - '82년이후 장기 미사용승인 건축물
- 기 간 : 2002. 9. 1 ~ 10.31
- 처리방안
  - 총괄담당, 팀원을 3개조로 구성
  - 현장조사, 조치 방법등에 대하여 별도계획 수립 시행
- 처리내용
  - 사용승인가능 건축물 : 사용승인신청 제출 독려하여 사용승인  
처리후 건축물대장 등재
  - 위법건축물 : 위법사항 시정 계도 및 행정조치 병행실시

< 추진실적 >

구분	대 상		실 적		비 고
	대상건축물	건수	조치내용	건수	
1	'82~'98 장기미사용승인	371	사용승인	2	
			허가취소	0	

□ 장기 미사용 승인 건축물의 정리

○ 대 상

- 2000.7.1~2001.6.30 일까지 건축 허가후 미 착공된 건축물
- '99년도 건축허가후 착공신고되어 미사용승인된 건축물(미준공)
- '82년이후 장기 미사용승인 건축물

○ 기 간 : 2002. 9. 1 ~ 10.31

○ 처리방안

- 총괄담당, 팀원을 3개조로 구성
- 현장조사, 조치 방법등에 대하여 별도계획 수립 시행

○ 처리내용

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

< 추진실적 >

구분	대 상		실 적		비 고
	대상건축물	건수	조치내용	건수	
1	'82~'98 장기미사용승인	371	사용승인	2	
			허가취소	0	

□ 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

점검대상	점검시기	비고
연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물 (157동)	2002.4.20~5.20	점검완료
연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (341동)	2002.9.2~10.31	

- 적법한 유지관리를 위한 사전홍보 및 행정지도 강화
  - 반상회보에 점검계획을 게재하여 주민들에게 홍보
  - 점검전 건축주들에게 사전점검 예정을 통보
  - 건축물 사용승인시에 향후 유지관리시 적법하게 관리토록함은 물론 위법관리에 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 위법건축물포기, 단전, 단수, 단전화 조치의뢰

〈 추진실적 〉

구분	점검대상	점검결과	비고
대형 건축물	○연면적 10,000㎡이상의 비주거용 대형건축물(157동) -점검기간 : 2002.4.20~5.20	○위반건수 : 16건 - 주차장 기능 미유지 : 7건 - 조경훼손 : 3건 - 가설건축물축조 등 기타 : 6건	

※ 연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만의 비주거용 중형건축물 (341동)  
- 점검일정 : 2002.9.2 ~ 10.31



□ 이행강제금 부과 및 징수

○ 대상

- '93 ~ 2001년까지 이행강제금 부과후 체납된 건축물
- 2002년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물

○ 방법

- 기부과된 이행강제금 체납자에 대한 징수
  - 1차 : 이행강제금 납부 독촉, 위법건축물 시정지시 및 재산 압류예고
  - 2차 : 재산압류 등
- 2002 년도 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		이의신청		체 납	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
계	963	3,634,143	554	1,288,535	159	1,216,423	250	1,129,185
2001년도 이전부과	945	3,599,356	545	1,276,251	155	1,199,639	245	1,123,466
2002년도 부과	18	34,787	9	12,284	4	16,784	5	5,719

□ 이행강제금 부과 및 징수

○ 대상

- '93 ~ 2001년까지 이행강제금 부과후 체납된 건축물
- 2002년도 신발생 이행강제금 부과대상 건축물

○ 방법

- 기부과된 이행강제금 체납자에 대한 징수
  - 1차 : 이행강제금 납부 독촉, 위법건축물 시정지시 및 재산 압류예고
  - 2차 : 재산압류 등
- 2002 년도 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		이의신청		체 납	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
계	963	3,634,143	554	1,288,535	159	1,216,423	250	1,129,185
2001년도 이전부과	945	3,599,356	545	1,276,251	155	1,199,639	245	1,123,466
2002년도 부과	18	34,787	9	12,284	4	16,784	5	5,719

## 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 점검사항
    - 공사 감리자 구성 및 운영 사항
    - 시공관리
    - 기술검토 및 자재품질관리
    - 현장관리상태 등 기타

### 〈 추진실적 〉

- 현장 시공실태 및 감리수행 실태점검(2002.1.1~2002.7.31)
  - 점검회수 및 점검건수 : 2회 20개 사업장
  - 지적사항 및 조치결과 : 공사장환경정비불량 등 8건 지적사항 시정완료
- 우수감리자 및 시공자 표창(2002.2.25)
  - 추진배경
    - 우수감리자 및 현장시공자 표창을 실시하여 책임의식을 갖고 공동주택 품질관리등에 최선을 다하는 분위기 조성
  - 우수감리자 : 문래엘지빌리지(우림엔지니어링건축사사무소 김성훈)
  - 우수시공자 : 삼성물산(주) 당산 시범·외기노조 재건축현장

## ○ 재건축 등 주택건설사업 주민설명회 실시 (6회실시)

회차	1	2	3	4	5	6
일시	3.12	3.15	3.30	5.30	6.11	7.16
장소	양평1동	문래1동	양평1동	대림2동	양평1동	대림2동

## ○ 재건축을 위한 안전진단 추진현황 및 실적

- 수정아파트재건축 안전진단실시 (2002. 3.20)
- 우진연립재건축 안전진단실시 (2002. 5.16)
- 삼성연립재건축 안전진단업체모집공고 (2002. 5.17)
- 동지연립재건축 안전진단실시 (2002. 5.27)
- 유성·장수연립재건축 안전진단실시(2002. 5.28)

## 3. 공동주택건설에 따른 지구단위계획수립 홍보

## □ 공동주택 지구단위계획 관련 안내책자 발간 및 홍보

## 홍보시기

- 재 건축 : 재건축을 위한 안전진단 신청시
- 조합아파트 : 조합설립인가 신청시
- 민영아파트 : 건축위원회 심의 또는 사업계획승인 신청시
- 관련자료신청 등 상담시(수시)

## □ 복잡하고 까다로운 지구단위계획 등 주택건설사업 추진절차를 직접 주민들에게 찾아가서 알기 쉽게 설명하는 「주택건설사업 주민설명회」 를 매월 1회 이상 실시

## □ 정확하고 신속한 민원처리

- 관련부서 협의시 협의기간이 단축되도록 수시 확인
- 민원서류 접수시 신속히 검토후 미비사항 등 안내

#### 4 . 시설물의 안전관리 계획

□ 시특별대상 건축물의 안전관리

- 대 상 : 총70개소 (근거:시설물의안전관리에관한특별법 제6조)
  - 1종건축물 : 21개소(21층이상 또는 연면적 50,000㎡이상 건축물)
  - 2종건축물 : 49개소(16층이상 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 : 완공후 10년 경과된 1종건축물로 매5년마다 실시

□ 시특별대상 건축물안전관리를 위한 행정지도 및 교육

- 건축물 안전점검실시 사전안내(연2회)
- 안전관리계획 이행여부 점검 : 4월~10월
- 건축물 안전관리 책자발간(약600부-소요예산1,800천원) : 9월
- 안전관리 교육실시 : 9월
  - 대상 : 시설물의안전관리에관한특별법1·2종 건축물 관리자

□ 대형건축공사장 안전관리

- 대 상
  - 건축, 주택공사장
- 안전점검실시
  - 우기, 동절기대비 안전점검
- 점검방법 : 담당직원 및 외부전문가 합동점검
- 현장 안전관리대책
  - 공사시공 철저 및 주변민원 예방.
  - 공사현장별 책임공무원 지정하여 주기적인 순찰로 부실시공, 민원발생 사전예방

- 건축주, 사업주체 대표자, 감리자, 현장소장 등 관련자 안전사고 예방 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) 현장상주
  - 현장순찰강화 및 안전관리 점검철저(담당직원 필요시점검 복명)
  - 지하매설물 관리부서(도시가스, 전기, 전화, 지하철 등)와 협조체제 유지

〈 추진실적 〉

- 시특별대상 건축물 안전점검 결과제출 실적(대상/실적)

(2002.1.1~7.31)

구분	계	정기점검	정밀점검	정밀안전진단	비고
1종	21/21	17/17	3/3	1/1	적정관리중
2종	49/49	43/43	6/6	-	
계	70/70	60/60	9/9	1/1	

- 시특별대상 건축물 안전점검 적정이행여부 점검

- 기간 : 2002.4.20 ~ 5.20
- 대상 : 70개소중 연면적 10,000㎡이상 건축물 61개소
  - \* 9개소는 9월 점검예정
- 방법 : 점검반 편성 조사(3개반 5개조)
- 결과 : 건축물 안전점검 및 유지관리를 적정 이행

□ 재난관리법에 의한 건축물안전관리 점검

○ 대 상 : 34개소

※ 사설위험시설물 : 18개소, 건축공사장 : 16개소

○ 안전점검실시

- 해빙기 안전점검 : 2002. 2. 8 ~ 2. 25.

- 우기대비 안전점검 : 2002. 5. 15 ~ 5. 31

- 점검방법 : 외부전문가와 합동

(연세대학교 및 기술사)

○ 건축물 안전관리를 위한 조치

- 재난위험시설물 관리주체로 하여금 자진 보수토록 공문발송

- 대형공사장 지적사항 5건조치 완료

5. 2002.부설주차장 관리 및 단속강화

□ 점검대상

○ 건축물부설주차장 6,309개소

- 중대형 건축물(연면적 2,000㎡) : 553개소 (중·대형건축물 점검 계획에 의거 시행)

- 주택부설주차장 : 268개소

※2000년 ~ 2001년 (2개년간) ---계 821건

□ 추진계획

○ 부설주차장 불법용도변경 등 원상회복 안내 및 홍보 : 2002.1월 ~ 2월중

○ 조사기간 : 2002. 6월말 ~ 8.31 점검예정

○ 시정명령 : 2002.9.9 ~ 11.8(현장여건을 감안하여 30일내 시정촉구)

○ 고발조치 및 위반건축물 표기의뢰 : 2002.12월중

○ 일상(자체)점검 : 2002.4월 ~ 12월까지 년중 실시

-중·대형건축물 점검 포함

### 6. 주택·건축행정서비스 제고

□ 전화리콜제 실시

- 실시기간 : 년중
- 실적 : 2,003건

월	2002년											
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
계	120	163	154	382	399	395	390					

- 운영효과 : 부재중인 담당자와 반드시 통화됨으로 민원신뢰 및 업무효율 증대

□ 민원상담실 운영

- 실시 : 년중
- 운영효과 : 우리구 건축과를 찾아오는 구민에게 안락한 공간을 제공하여 성실한 상담이 될 수 있도록 민원 만족유도
- 실적 : 28건

(2002.2.21 ~2002.7.31)

구분	계	건축신고	용도변경	주차장	기타
상담 및 처리	28건	5건	5건	2건	16건

□ 건축행정 홈페이지 운영

- 운영방법 : 區 홈페이지에 건축행정 홈페이지 개설, 운영
- 운영내용
  - 건축·주택·안전관리 행정안내,
  - 건축민원 상담 등
- 민원상담 실적 : 47건

□ 불편·부조리 엽서 시행

- 실시 : 년중
- 운영효과 : 건축 인·허가후 불편, 부조리 신고를 받으므로 민원 서비스 향상과 구조적 부조리 개연성 배제
- 불편 부조리엽서발송실적:356건
- 불편부조리 접수건수 : 없음



- 건축 주택행정안내를 위한 책자발간 배부
  - 건축물안전관리 책자 발간
    - 발간일 : 2002년7~8월
    - 내 용 : 안전관리법령, 건축물유지관리일반 및 안전점검
  - 건축주택행정안내 2002
    - 발간일 : 2002년8월
    - 내 용 : 사업승인 및 지구단위계획
  - 건축관련안내책자 발간
    - 발간일 : 2002년10월
    - 내 용 : 건축행정안내

## 7. 영신사업 추진

- 영등포구민체육센터 신축공사(계속사업)
  - 위 치 : 신길5동 426-3외 3필지(신길근린공원내)
  - 대지면적 : 5,196㎡(1,571.78평)
  - 공사규모 : 지하2층,지상3층,연면적 8,323㎡
  - 총사업비 : 22,539백만원 (총공사비 : 10,452백만원)
  - 공사기간 : 2001. 10.22 ~ 2003. 9. 12 (23개월)
  - 현 공 정 : 지하층 골조공사 진행중 (공정율 : 38%)

□ 신길종합사회복지관 신축공사(계속사업)

- 위 치 : 신길1동 465-1,2(동청사 및 신일어린이집)
- 대지면적 : 1,956㎡(593평)
- 공사규모 : 지하2층, 지상3층, 연면적 5,643㎡
- 총사업비 : 9,050백만원(총공사비 : 6,356백만원)
- 공사기간 : 2001. 12. 17 ~ 2003. 6. 9(18개월)
- 현 공 정 : 지하층 골조공사 진행중 (공정율 : 35%)

□ 청소년문화의집(유스프라자)개보수공사

- 위 치 : 신길2동 107-2
- 대지면적 : 1,597㎡(484평)
- 공사규모 : 지하1층, 지상3층, 연면적 1,498㎡
- 총사업비 : 1,106백만원(총공사비 : 1,020백만원)
- 공사기간 : 2002. 1. 10 ~ 2002. 10. 30
- 현 공 정 : 내부 조적공사 진행중

□ 당산1동 구립경로당 신축공사

- 위 치 : 당산1동 150-1
- 대지면적 : 339㎡
- 공사규모 : 지상4층, 연면적 738㎡
- 공 사 비 : 765백만원
- 공사기간 : 2001. 12.28 ~ 2002. 8. 31

□ 도림2동 구립경로당 신축공사

- 위 치 : 도림2동 205-23
- 공사규모 : 지상4층,연면적 623㎡
- 공 사 비 : 772백만원
- 공사기간 : 2002.5.10 ~ 2002. 12. 4

□ 영등포 장애인 복지센터 건립

- 위 치 : 신길5동 440-57
- 공사규모 : 지하1층,지상4층,연면적 713㎡
- 공 사 비 : 1,156백만원
- 공사기간 : 2001. 12. 28 ~ 2002. 11. 23

□ 신길6동 청소년독서실 현대화공사

- 공사위치 : 신길6동 주민복지센터
- 공사규모 : 지상2,3층, 공사면적 189㎡
- 공 사 비 : 31백만원
- 공사기간 : 2002. 7. 1 ~ 2002. 9. 3

### 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
  - 주전산기, 개인용 컴퓨터, 기타 주변기기 확보 등 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
  
- 특별검사원에 의한 건축물의 사용검사 시행
  - 건축주·건축사·시공자간 위법목인으로 인한 부조리 연결고리를 차단하여 건축부조리를 척결
  - ※ 모범·우수건축사를 순환지정 (117명 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 변경 운영 계획

- 이동건축민원상담실 개설장소 확정시행
- 민원 사전예약제 실시
- 상담 시간은 예약된 민원 위주로 처리하되 당일 방문민원을 감안하여 오후 4시 까지 시행
- 이동건축민원 상담실 개최 홍보 강화
  - 각 동사무소 직능단체 및 자생단체를 통한 홍보강화
  - 홍보 안내지 작성 배포
  - 구청홈페이지에 안내사항 및 일정게재

### □ 기대효과

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

### □ 실적

(2002. 2.31. ~ 7.31)

구분	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 2002 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
- 실적
  - 개최회수 : 6회
  - 개최장소 : 양평1동의 3개 동사무소