

문서번호	건축과-17939
결재일자	2016.6.3.
공개여부	부분공개

주무관	건축1팀장	건축과장	도시관리국장
김민식	김태수	代조덕래	06/03 이기배
협 조	건축관리팀장 조덕래 건축2팀장 조동한		

**「2016년도」
미관지구 건축선 후퇴부분 점검계획**



도 시 관 리 국
(건축 과)

「2016년도」

열린공간(미관지구 건축선 후퇴부분) 점검계획

「2016년도 건축행정 종합관리계획」에 따라 관내 열린공간의 유지관리 실태 및 현황 점검을 실시하여 쾌적한 도시환경과 공적공간의 공공성을 확보하고자 함.

I. 추진근거

- 서울시 건축기획과-3443(2016.02.18)호(2016년도 건축행정 종합관리 계획)
- 부구청장방침 제113(2016.04.04)호(2016년도 건축행정 종합관리 계획)
- 건축법 제79조 및 동법 시행령 제115조(위반건축물에 대한 조사 및 정비)

II. 현황 및 문제점

■ 건축선 후퇴부분 관리실태

		
<p>건축선후퇴부분 콘크리트 파손 현황</p>	<p>건축선후퇴부분 주차장으로 보행불편</p>	<p>건축선후퇴부분과 보도 포장 재질 상이</p>
		
<p>건축선후퇴부분 담장 설치</p>	<p>건축선후퇴부분 물건적치 현황</p>	<p>건축선후퇴부분 점포 사용</p>

■ 문제점

- 건축선 후퇴부분은 사유지로 공적공간 제공에 대한 인식 부족
 - ▶ 구조물(계단, 화단, 담장, 울타리, 목재데크 등) 무단축조
 - ▶ 영업점 상품진열
 - ▶ 음식점(커피숍), 소매점 등 영업장으로 확장사용
 - ▶ 주차장으로 사용
- 미관도로변과 건축물(1층) 간의 단차에 따른 출입불편
 - ▶ 기존건축물 중 보도와 1층에 단차가 있어 계단 등 철거 시 출입 곤란
- 업종변경 등으로 인한 위반사항 신규 발생
- 보도부분과 건축선 후퇴부분의 포장재 등 미관저해
 - ▶ 보도부분과 건축선 후퇴부분의 포장재질이 상이하여 미관저해
 - ▶ 건축선 후퇴부분 포장재나 노후 블럭의 파손 또는 침하부분 방치

III. 추진 계획

■ 관련근거 : 서울시 도시계획조례 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리)

※ 건축선 후퇴부분 등의 관리

- ▶ 건축법 제46조 제2항 등에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물, 담장, 영업과 관련된 시설물 등을 설치해서는 안됨.
- ▶ 미관지구 안에서의 건축물 전면부에는 도시미관을 저해하는 차면시설, 철조망 등을 설치해서는 안됨.

■ 점검개요

- 점검기간 : 2016.06.07~2016.06.27(20일간)

- 점검대상

- ▶ 관내 천호대로 등 9개 미관도로변(붙임 노선도 참조)
- ▶ 능동로 주변(군자역~능동소방파출소)은 점검 유보

⇒ 사유: 도시디자인과에서 능동로 디자인서울거리 건축선 후퇴부분 활용방안 추진

⇒ 추진절차 : 현재 실태조사 진행 중



⇒ 향후계획 : 도시디자인과 추진결과에 따라 점검여부 결정

■ 주요 점검사항

- 건축선 후퇴부분 노후화(파손·요철) 상태 확인
- 구조물(계단, 화단, 담장, 울타리, 목재 데크 등) 무단축조 여부
- 영업점 상품진열 여부
- 음식점(커피숍 등), 소매점 등 영업장 확장사용 여부
- 주차장 사용여부 등

■ 점검방법

- 2016년도 건축행정 종합관리계획에 따라 연2회(상·하반기) 점검 실시
 - ▶ 중복점검 등 방지를 위해 미관도로별로 구분하여 상·하반기 점검 실시
 - ▶ 상대적으로 보도폭이 좁고 정비가 시급한 도로변 우선 실시
- 상반기 점검대상 : 동일로, 긴고랑로, 자양로, 구의강변로, 구천면로
- 하반기 점검대상 : 천호대로, 능동로, 광나루로, 아차산로

■ 점검반 편성

구분	점검노선(해당동)	점검반		비고
		반장	반원	
건축관리팀	동일로(중곡 1,3동) 능동로(중곡 1,2,3동) 천호대로(중곡1,2,4동)	건축관리 팀장	강성구 김지현 김성희 김은송	
건축1팀	동일로(군자동) 능동로(능동, 군자동) 천호대로(능동, 군자동, 구의2동, 광장동) 자양로(구의1,2,3동) 광나루로(구의1,2,3, 능동, 군자동, 광장동) 아차산로(구의1,3동, 광장동) 구천면로(광장동) 구의강변로(구의3동)	건축1 팀장	우영한 진정화 김민식	
건축2팀	동일로(화양동, 자양4동) 능동로(화양동, 자양3,4동) 자양로(자양1,2동) 광나루로(화양동, 군자동) 아차산로(화양동, 자양1,3,4동)	건축2 팀장	김병수 박지영 이호경	

IV. 향후 계획

■ 정비(개선)방안

- 포장재 파손 및 침하 부분 등에 대해서는 소유자에게 정비하도록 독려
- 신축건축물은 사용승인 시 건축선 후퇴부분 유지관리 안내
- 건축선 후퇴부분은 보행 등에 필요한 공적공간임을 지속적으로 홍보

■ 행정사항

- 주차, 보행지장물 설치 등 법령 위반사항에 대해서는 단계별 행정조치 이행
- 2016.06.30한 서울시 건축기획과 점검결과 제출

붙임 : 1. 점검노선도 1부.

2. 점검결과 작성 양식 1부.