



# 2016년도 건축행정 종합관리 계획

공정하고 투명한 건축행정의 구현, 올바른 건축문화의 정착 및 민간 건축물의 유지·관리 내실화를 위하여 2016년도 건축행정 종합관리 계획을 수립·시행코자 함.

## 1 목 적

- 공정한 건축 인·허가 업무처리로 건축행정의 신뢰성 확보
- 건축물의 체계적인 관리로 공공성을 회복하고, 건축관계자의 사회적 책임의식 제고로 올바른 건축문화의 정착  
※ 근거: 「건축법」 제78조(감독), 시행규칙 제39조(건축행정의 지도·감독)

## 2 추진방향

- 투명한 건축행정으로 올바른 건축문화 정착 및 행정신뢰성 확보
- 건축사 업무 행정지도 철저
- 위반건축물 예방을 위한 체계적 지도·점검 및 예방활동 강화
  - 건축물 규모·유형별 체계적 점검 및 위반건축물 단계별 행정조치 철저
  - 공개공지 이용 활성화를 위한 단속 강화 및 위법행위 근절
- 법령·조례 개정에 따른 유지관리점검 관리 철저 및 지속 홍보
- 소규모 굴착 건축공사장 안전관리 강화 및 우수기관 평가 추진
- 건축민원 만족도 제고 및 민원감소
  - 직원교육 및 건축행정 우수사례 공유
  - 현장방문 및 민원협의 등을 거쳐 적극적 민원처리로 민원만족도 향상
- 건축부조리 근절 대책 / 건축통계의 작성 및 관리·활용

### 1 투명한 건축행정

- 건축허가, 착공신고, 사용승인 등 공정하고 투명한 업무처리
- 세움터에 의한 민원처리 실적 관리
- 민원 서비스 향상을 위한 주택관리지원센터 설치·운영(건축법 제35조의2)
- 지역별 건축담당 상담창구 운영
- 건축민원 감축을 위한 적극적 민원응대
- 도시 및 주변환경을 위한 건축심의 및 자문 운영

### 2 건축사 업무 행정지도

- 건축허가 신청 시 현장조사 및 도서작성에 대한 지도 강화
- 부실시공 방지 및 공사감리자 의무사항 이행 확인
- 건축공사장 안전·품질·환경관리 이행 여부 강조
  - 공사로 인한 인근 건축물의 균열 피해 등 민원 사전예방을 위한 설계자 조사강화
- 건축물 사용승인을 위한 현장조사·검사업무 감독 철저 (감리자, 업무대행건축사)
  - 「업무대행건축사 업무처리 매뉴얼」 제작·보급으로 투명성 및 공정성 제고

#### 〈참조〉 자주 발생하는 건축사 행정처분 사례

- 일조 적용을 위한 **대지 고저차 허위 조사**
- **단열재 설계 누락**(필로티 주차장 보 등)
- 가구수 증가를 위한 전기·통신·수전설비 등 설치
- **주차장 폭 미달** (외벽 마감재로 인한 폭 미달)
- 허가사항 변경 허가(신고) 없이 사전공사
- **지하굴토 중 인접지반 침하, 인접건물 균열 발생 등 감리소홀**
- 무허가 정화조 사실확인 없이 감리 완료 등

### 3

## 위반건축물 예방 및 공사장 안전관리를 위한 체계적 점검

[ 연간 점검계획 총괄 ]

구 분	점 검 대 상	점검시기	총괄
①소형 건축물	연면적 2,000㎡ 미만(소형)	분기별	이광배
②중·대형 건축물	연면적 2,000㎡~10,000㎡ 미만(중형)	3-4월	정운찬
	연면적 10,000㎡ 이상(대형)		
③열린공간	공개공지 / 건축선 후퇴부분	반기별	윤성은
④장기 미사용승인 건축물	건축허가 후 2년간 사용승인을 받지 않은 건축물	5-7월	정운찬
⑤신고대상건축물	건축신고, 가설건축물신고 등	5-7월	정운찬
⑥기존 위법건축물	기존 관리중인 건축법 위법건축물	5-7월	윤성은
⑦대학가 주변 건축물점검	원룸형태 방쪼개기, 다중생활시설(고시원) 등	3-11월	윤성은
⑧건축물 유지관리	사용승인일 기준으로 10년 경과한 건축물	8월	윤성은
⑨굴착공사장 안전관리	굴착공사장 안전사고 예방 및 대응체계	3-4월	류현석

### ① 소형 건축물 (연면적 2,000㎡ 미만)

● 점검시기 : 2016.03. ~ 2016.07

● 점검방법

- [자치구간 교차점검계획에 따라 건축직 2인 1조로 점검](#)

● 점검대상 및 결과보고

대 상	방 법	결과 보고
사용승인 후 6개월 사용승인 후 2년	서울시 분기별 점검계획에 따라 자치구 간 교차점검	매분기 익월 20일까지

● 점검내용 및 유의사항

- 무단증축, 일조권저축, 조경시설 위반, 무단용도변경, 부설주차장 위반, 기타 유지관리 위반행위 등

- 주거환경을 열악하게 하는 원룸형태의 가구 수 분할

- 비주거용으로 사용승인 받은 후 주택으로 무단 용도변경

※ 주거환경에 영향을 주는 위반행위 중점점검

(세대수 분할 및 비주거 용도를 주거용도로 무단변경)

## ② 중·대형 건축물 (연면적 2,000㎡)

- 점검시기 : 2016.03. ~ 2016.04.
- 점검대상 및 결과보고

건축물 규모		대 상	방 법	결과보고	비 고
중형	2,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만	‘15.12.31 이전 사용승인 건축물	자체점검	‘16.8.31한 점검결과 제출	【붙임1】
대형	10,000㎡ 이상				


- 대형 건축물의 경우 소방서에 통보하여 점검 실시
- 관리부서가 달라 점검대상 파악 철저
  - 점검결과는 건축과에서 수합하여 전체 현황 보고
- 중점 점검내용 및 유의사항
  - 특별피난계단 방화문 미설치 사례 점검
  - 다중이용건축물(판매시설, 관람집회, 병원 등)은 구역별로 구분하여 점검
  - 구조변경, 피난시설 폐쇄 및 훼손 등 건축물 안전과 무단 용도변경(소방시설 미비 등)으로 인해 안전사고가 우려되는 부분은 시정지시와 함께 관련부서(기관)에 통보조치 병행
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(중·대형건축물 총괄담당)
  - 점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시

## ③ 열린 공간 (공개공지, 건축선 후퇴부분)

- 점검시기 : 2016.03. ~ 2016.04(상반기)/2016.09. ~ 2016.10(하반기)
- 점검대상 및 결과보고

시설물	대 상	방 법	결과 보고	비 고
공개공지 및 건축선 후퇴부분	‘15.12.31 이전 사용승인 건축물	상·하반기 각 1회 이상 자체 점검	(상반기) ‘16.06.29.까지  (하반기) ‘16.12.30.까지	세움터 입력 【붙임2】

- 열린 공간 이용 활성화 및 불법행위 근절을 위한 단속 강화
  - 연 2회 이상 (상·하반기 각 1회 이상)으로 점검 강화
  - 상습·반복 위반행위에 대한 단계별 행정조치 강화 기준 적용

- 점검결과는 세움터 “공적공간 관리시스템”에 입력 및 관련자료 업데이트 철저
  - 점검결과 세움터 “공적공간 관리시스템” 입력 철저
  - 공개공지 현황사진, 시설자료 등 업데이트 철저 - 【붙임7】 매뉴얼 참고 
  - 공적공간 관리시스템 시민의견(“공적공간 한마디” 등)은 점검·관리시 활용
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(공개공지 등 총괄담당)
  - 점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시

#### ④ 장기 미사용승인 건축물

- 점검시기 : 2016.05. ~ 2016.07
- 점검대상 및 결과 보고

정 의	대 상	방 법	결과보고	비 고
공사 완료 후 위법 등 사유로 사용승인 받지 못한 건축물	‘13년 이전 허가분 (‘15.12.31기준 2년 전 건축허가분)	자체 점검	‘16.10.28까지 보고서 제출	【붙임3】

- 유의사항
  - 위반 없이 중단된 건축물 등은 대상에서 제외
  - 장기간(3년 이상) 중단되어 방치된 공사장은 환경 정비 및 순찰 강화
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(장기미사용승인 총괄담당)
  - 점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시
- 행정사항 : 점검 후 장기 미사용승인 건축물 관리카드 작성 및 관리 【붙임4】

#### ⑤ 신고대상 건축물

- 점검시기 : 2016.05. ~ 2016.07
- 점검대상
  - 가설건축물 준치기간 이후 무단사용 확인 (준치기간 사전안내 조치)
  - 신고대상(가설건축물, 증축 등) 건축물 신고사항 위반 등
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(가설건축물 및 신고 건축물 총괄담당)
  - 점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시

## ⑥ 기존 위법 건축물

- 점검시기 : 2016.05. ~ 2016.07
- 점검대상
  - 기존 관리중인 위법건축물
- 점검내용
  - 건축허가·신고사항 위반, 면적증가, 사전입주 등
  - 다세대·다가구 주택 무단 세대(가구)수 증가 행위
  - 근린생활시설 등을 다세대 주택 등으로 무단 용도변경 행위 등
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(위법건축물 총괄담당)  
점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시

## ⑦ 대학가 주변 방 쪼개기 및 다중이용시설(고시원) 점검

- 점검시기 : 2016.3. ~ 2016.11.
- 위법건축물 중점관리대상
  - 대학가 주변 방 쪼개기
  - 중점관리대상 다중이용시설(고시원)
  - 도시형생활주택 등 화재취약 건축물
- 점검내용
  - 다세대·다가구 주택 무단 세대(가구)수 증가 행위
  - 근린생활시설(학원, 고시원), 교육연구시설(학원) 등을 주거용(원룸)으로 용도변경 행위
  - 건축법 시행령 제51조(거실채광 등)에 다른 채광·환기시설 설치 위반 등
  - 고시원 용도 도입이후(2009.07.07) 취사시설 설치 등 무단 용도 변경 등
- 점검방법 : 별도 추진계획에 의거 시행(위법건축물 총괄담당)  
점검조사서에 의거 해당동 담당자별 조사 실시

## ⑧ 건축물 유지관리점검 대상 건축물 관리

- 점검시기 : 2016.08 - 연 1회 현황보고(익년 1월말까지) 【붙임5】

### 〈 건축물 유지관리점검 주요내용 〉

- ◇ 근거법령 : 건축법 제35조, 동법 시행령 제23조의2, 건축조례 제23조
- ◇ 건축물 유지관리를 위해 건축주(또는 관리자) 정기·수시점검 및 보고 의무화함
- ◇ 점검대상 건축물 (사용승인일 기준으로 10년 경과한 건축물)
  - 다중이용건축물<sup>1)</sup>
  - 연면적 3,000㎡ 이상인 집합건축물 (주택법에 따른 의무관리대상 제외)
  - 다중이용업 용도 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물(2015.10.8. 조례 개정)
  - 준다중이용건축물 중 특수구조건축물(2015.9.22. 시행령 개정)
- ◇ 점 검 자 : 건축사, 건설기술용역업자, 건축분야 안전진단전문기관
- ◇ 점검내용 : 6개 분야 (대지, 높이및형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지및친환경관리)

- 건축법 시행령 및 건축조례 개정에 따른 추가 점검대상 파악 및 관리 철저
  - 건축조례 개정(2015.10.8.)에 따른 추가 점검대상

#### ◎ 영업장 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상

휴게음식점영업·제과점영업·일반음식점영업, 학원, 목욕장업, 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업·복합유통게임제공업, 노래연습장업, 산후조리업, 권총사격장, 골프연습장업, 안마시술소

#### ◎ 영업장 바닥면적 합계 500㎡ 이상

영화상연관·비디오물감상실업·비디오물소극장업·복합영상물제공업, 고시원업, 불특정다수인 출입하는 영업

※ 정확한 기준은 관련 법령 규정에서 확인

- 건축법 시행령 개정(2015.9.22.)에 따른 추가 점검대상

#### ◎ 준다중이용건축물 중 특수구조건축물

##### - 준다중이용건축물

문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 여객자동차터미널, 종합병원, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 관광숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설, 장례식장 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계 1천제곱미터 이상 건축물

##### - 특수구조건축물

한쪽끝이 고정되고 다른끝은 지지되지 아니한구조로 된 보·차량 등이 외벽중심선으로부터 3미터 이상 돌출, 기둥과 기둥(중심선) 사이 거리가 20미터 이상 등

- 유지관리점검 대상 건축물 정기점검 의무 등 사전안내
  - 사전안내 시기 : 건물별 기준일로부터 2년이 되는 날의 3개월 전까지
- 반상회, 지역신문, 유선방송 등 활용 지속적 제도 홍보 \* 【붙임8】 리플렛 활용
- 유지관리점검 미보고(미이행) 건축주(또는 관리자) 이행 촉구 및 과태료 부과

1) 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 여객자동차터미널, 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상, 16층 이상 건축물



## ⑨ 소규모 굴착공사장 안전관리 시행

### ● 소규모 굴착 건축공사장 안전관리대책 이행

- 주요내용 [인허가 단계별 이행사항]

단 계	이 행 사 항
굴토심의	- 굴토심의 시 “심의조건” 부여 ▶ 지반조사보고서 등록 (→ 서울시 지반정보통합관리시스템) ▶ 사용승인 시, 보완된 “최종 지반조사보고서” 제출 ▶ 주변 시설물 등에 대한 “계측관리 이행” 철저
건축허가	- 건축허가 시 “허가조건” 부여 ▶ 건물철거 시, 인접 석축·건물 등 안전조치 및 위해방지 철저 ▶ 착공신고 시, (굴착 영향범위 내 인접 석축·건물 등이 위치하는 경우) ① 인접 석축·건물 등 영향검토서 및 위해방지대책 제출 ② 흙막이 설계도서 및 약식 지반조사보고서 추가 제출
철거신고	- 철거신고 시 제출서류 확인 철저 [건축법 시행규칙 제24조] - 기존건물 철거 안전성 확인 [필요시 전문가 합동 현장점검]
착공신고	- 허가조건에 따른 제출도서 검토 후 착공신고 수리 ① 인접 석축·건물 등 영향검토서 및 위해방지대책 ② 흙막이 설계도서 및 약식 지반조사보고서 (“약식 지반조사보고서”도 서울시 지반정보통합관리시스템 등록)
굴착공사	- 굴착공사 중 적기 안전점검 실시 · 점검시기 : <b>공사장별 2회 이상</b> (착공신고 후, 흙막이공사 완료 후) · 점검방법 : 전문가집단(안전자문단, 건축지도원 등)과 협업체계 구성 · 추진방법 : 자체 안전점검계획 수립 및 예산 확보
사용승인	- 최종 보완 제출된 지반조사보고서 “서울시 지반정보통합관리시스템” 등록
기 타	- 건축관계자 자체 안전교육 실시 : 연 2회 (자체 교육계획 수립 시행)

● 점검대상 : 석축·옹벽 등이 위치하는 지하2층 미만 굴착공사장·중단된 공사장 등

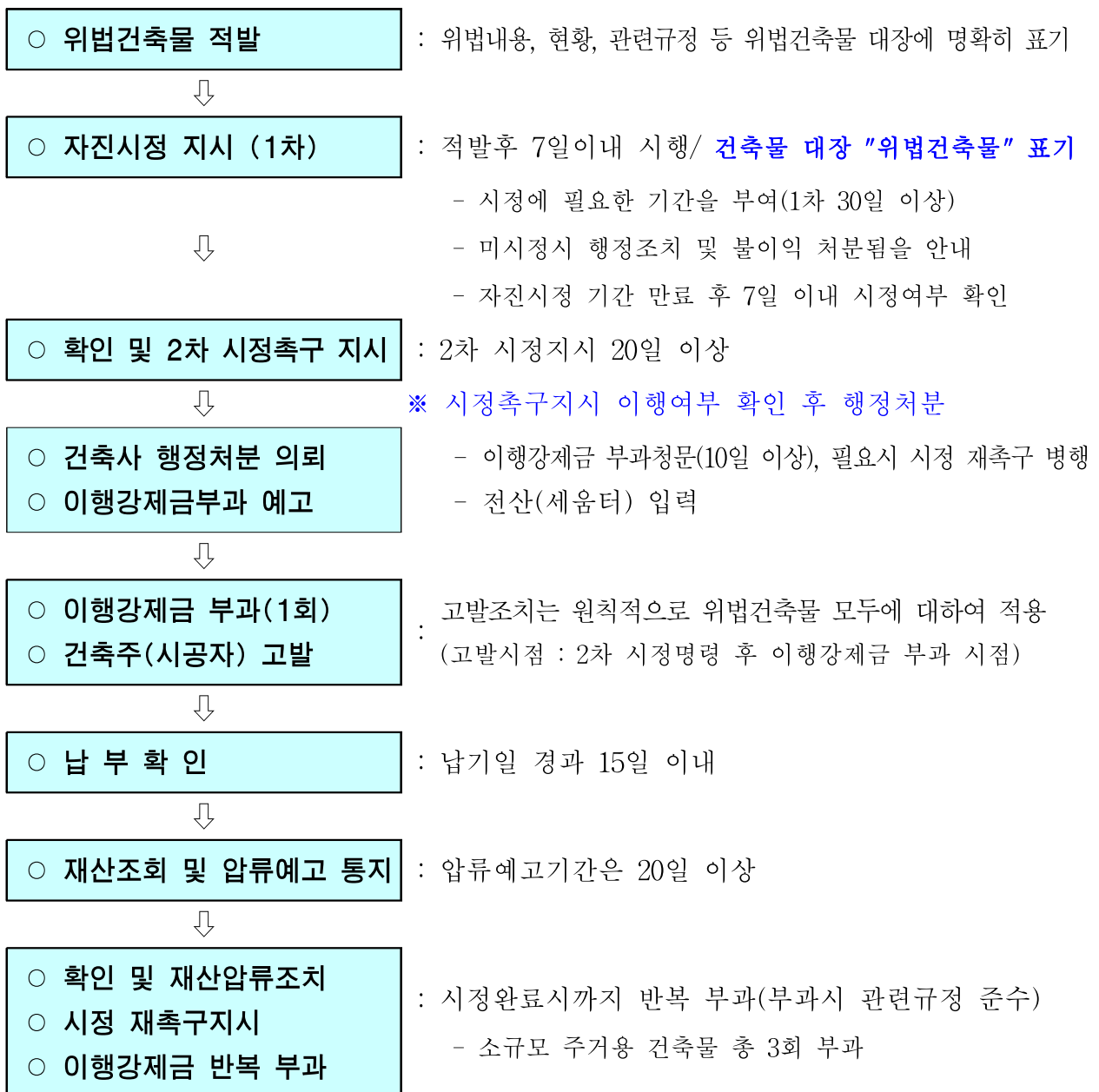
● 점검방법 : 외부전문가(구조·토질분야), 공무원 합동점검

## 4

### 위반건축물 예방 활동 강화

- 건축허가 시 위법행위에 대한 벌칙 등 안내문 홍보
- 사용승인 시 점검 예고 및 자치구 간 교차점검 철저 등
- 위반건축물 예방을 위한 제도 개선 방안 적극 발굴 · 시행
- 불법 건축행위에 대한 강력한 근절 의지 및 처벌규정, 지속적인 단속계획 등을 반상회, 지역신문, 유선방송 등을 통하여 지역주민에게 적극 홍보 등

#### [위법건축물 단계별 행정조치 기준]



## 5 공정하고 명확한 위반건축물 관리

- 건축주·소유자·관리자·점유자
  - 위반사항 시정을 위한 사전안내 철저
  - 미시정시 단계별(이행강제금 부과, 고발) 조치 철저
- 시공자
  - 「건축법」 제106조 내지 제111조 규정에 의거 형사 고발
  - 「건설산업기본법」에 의거 영업정지 등 행정조치 의뢰
- 건축사(설계자, 감리자, 현장조사·검사 및 확인 업무 대행자)
  - 허위도서 작성 및 조사·검사 허위대행 건축사 형사고발
  - 「건축사법」에 의한 행정처분 이행 철저

### 〈위반건축물 관리 유의사항〉

- 위반건축물 관리현황은 매분기 익월 10일까지 작성하여 우리시에 제출 (【붙임6】양식에 의거 분기별 우리시 요청 시 제출)
- 건축행정시스템(세움터)에 반드시 입력하여 체계적인 관리가 될 수 있도록 조치 (각종 통계활용시 사용)
- 다른 법령에 위반한 사항은 해당 부서에서 관리토록 통보

## 4 행정 사항

### ● 추진사항 및 시기

추진사항	추진기한	비고
- 2016년 건축행정 종합관리 계획 제출	-	
- 분기별 위반건축물 관리현황 제출	분기별 익월 10일	
- 소형 건축물 교차점검 계획 수립·시행	분기별	
· 교차점검 결과 제출	분기별 익월 20일	
- 중·대형 건축물 점검결과 제출	'16.08.31.	
- 열린 공간(공개공지, 건축선 후퇴부) 점검결과 제출	'16.06.29. '16.12.30.	
- 장기 미사용승인 건축물 점검결과 제출	'16.10.28.	
- 신고대상건축물 점검결과 제출	'16.07.29.	
- 기존 위법건축물 점검결과 제출	'16.07.29.	
- 건축물 유지관리 점검결과 제출	'17.01.31.	
- 대학가 주변 불법 방초개기 및 다중이용시설 점검결과 제출	'16.11.30.	
- 소규모 굴착공사장 안전관리(착공신고 후, 흙막이 공사 후) 결과 제출	수시	

● **각종 점검계획 수립 시 반영사항**

- 건축물 점검 전 부조리 예방 사전교육 등 실정에 맞게 교육계획 수립·시행
- 유관부서 합동점검 검토 (주차, 정화조, 소방 등 유관부서와 민간인 참여)
- 위법 건축물 관리자료 작성 관리 철저 (행정조치, 고발 및 행정처분, 위반현황 자료)
- 민원감소·위법건축물 감소를 위한 아이디어 발굴

- 붙임 : 1. 2016년 중·대형건축물 점검결과 및 정비현황 【서식 1】
2. 2016년 열린공간(공개공지,건축선후퇴) 현황 및 점검결과 【서식 2】
3. 2016년 장기 미사용승인 건축물 점검결과 및 정비현황 【서식 3】
4. 장기 미사용승인 건축물 관리카드 【서식 4】
5. 2016년 건축물 유지·관리점검 현황 【서식 5】
6. 2016년 분기별 위법건축물 관리현황 【서식 6】
7. 세움터 “모두의공간” 사용자 매뉴얼(별첨 1)
8. 건축물 유지·관리 점검제도 홍보 리플렛(PDF, 건축물 유지·관리 점검제도란?)(별첨 2)

[붙임1] - 서식1

## 2016년도 중·대형 건축물 현황 및 점검결과

○ 기존 건축물 현황

(2015.12.31.기준)

구분	용도별 현황 (동수)															
	계	주상복합	근린생활	업무시설	판매시설	교육연구	문화집회	의료시설	숙박시설	위락시설	노유자시설	공장	종교시설	운동시설	운수시설	기타
합계																
중형																
대형																

○ 점검 및 위반 현황

구분		용도별 현황 (동수)															
		계	주상복합	근린생활	업무시설	판매시설	교육연구	문화집회	의료시설	숙박시설	위락시설	노유자시설	공장	종교시설	운동시설	운수시설	기타
합계	점검																
	위반																
중형	점검																
	위반																
대형	점검																
	위반																

○ 위반 유형 (동별 위법 건수 모두 기재)

구분	점검동수	위반동수	위반 유형 (중복건수)												
			소계	면적증가	용도변경	이격거리	주차장	일조권	방화구획	피난시설	옥탑	조경	기타		
합계															
중형															
대형															

○ 정비현황 (동별 조치내용 모두 기재)

구분	시정내역			조치내용							
	위법동수	시정완료	미시정	건축주 고발	시공사 고발	건축사 처분	이행강제금부과		과태료		
							건수	금액(천원)	건수	금액(천원)	
중형											
대형											

○ 위법 건축물 현황

위치	건축주	건물규모		용도	위법내용	조치내용 (행정처분)	시정여부	비고
		층수	연면적					
						건축주 고발, 이행강제금부과(예고) 시정지시 등	시정완료 시정중 미시정	중·대형 구분

## 2016년 (상·하)반기 열린공간 현황 및 점검결과

○ 점검대상 현황

구 분	용 도 별 현 황 (동수)															
	계	주상 복합	근린 생활	업무 시설	판매 시설	교육 연구	문화 집회	의료 시설	숙박 시설	위락 시설	노유 자 시설	공장	종교 시설	운동 시설	운수 시설	기타
열린공간																
위반현황																

○ 공개공지 현황

위 치 (건물명)	건축주	건물규모		건물용도	열린공간 (공개공지) 면적(m <sup>2</sup> )	시설물	준공년도	비고 (건물규모)
		층 수	연면적					
					1 : 300 2 : 200	1 : 파고라 1 2 : 의자 5		대형
								"
								중형
								"

※ 작성요령 : 중·대형 구분하여 작성

○ 위반 현황

위 치	건축주	건물규모		용 도	위법내용	조치내용 (행정처분)	시정 여부	비고
		층 수	연면적					
					외부출입통제, 시설물(의자 등) 제거·훼손, 주차장 사용, 물건적치 등	건축주고발, 이행강제금부과, 시정지시등 내용 기재		대형









## 2016년 위법 건축물 관리현황 (분기별)

(단위:동)

구 분		당 해 분 기						위반건축물 누 계(C)	비고	
		발생 (A)	시정 (B)	이행강제금(D)		과 태 료(E)				고발 (F)
				건수	금액(천원)	건수	금액(천원)			
총 계	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
위법 시공	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
무단 용도 변경	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
기타	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									

※ 작성요령 : “엑셀”로 작성

- A : 해당분기에 발생한 위반건축물 동수
- B : 해당분기에 시정된 위반건축물 동수
- C : 위반건축물로 적발되어 현재(해당분기)까지 시정되지 아니한 전체 위반건축물 동수
- D,E,F : 해당분기에 부과한 이행강제금, 과태료 및 고발 건수