

제256회 구의회 임시회

2024. 10. 25. ~ 11. 4.

희망 행복 미래도시 영등포

2024년 주요업무 보고



건 축 과

보 고 순 서

I . 일 반 현 황 . . . 1

II . 주요업무 추진실적 . . . 3

III . 2025년 주요업무 추진계획 . . . 10

IV . 2025년 신규·중점 추진사업 . . . 24

I . 일반현황

1 조 직



2 인 력

구 분	계	일 반 직						관리운영직				별정직 · 임기제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	30		1	6	12	6	5		0			0			
현 원	32		1	5	10	6	6		1			3			
과부족	2		-	△ 1	△ 2	-	1		1			3			

3 주요시설 및 장비

구 분	명 칭	현 황	비 고
장 비	차량 (2대)	○ 중형승용(쏘울) - 2018년식, 건축현장 점검 등 업무용	
		○ 중형suv(니로) - 2023년식, 지역건축안전센터 안전점검 등 업무용	

4 예 산 현 황

(단위: 천원)

단위사업명		예 산 액	집 행 액	집행률(%) (9.30.기준)
계		2,596,781	702,081	27
일반회계	품격있는 건축물 조성 및 관리	474,039	57,438	13
	기본경비(건축과)	139,860	91,780	66
특별회계	안전사고 사전예방 및 안전한 거주환경 조성	1,632,253	304,336	19
	인력운영비(지역건축안전센터)	307,694	218,099	71
	기본경비(지역건축안전센터)	42,935	30,428	71

Ⅱ . 주요업무 추진실적

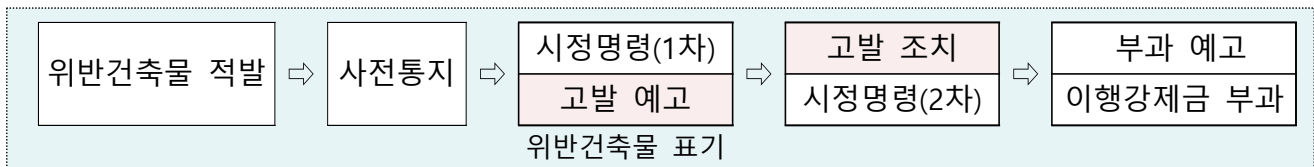
연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 위반건축물 조사 및 정비계획 시행 4
- ② 공공건축물 건립 품질 및 안전관리 강화 5
- ③ 소규모 노후 건축물 담장·옹벽 보수 지원 사업 6
- ④ 노후 민간 건축물 안전관리 7
- ⑤ 민간 건축공사장 안전점검 및 지도 시행 8
- ⑥ 제3종시설물 안전관리 9

올바른 건축문화를 정착 및 민간 건축물의 유지·관리 내실화를 위해 관내 위반건축물의 행정조치를 강화하여 자진 시정 유도 및 위반행위 억제에 만전을 기하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2024년 1월~12월
- 사업대상: 위반건축물 186건(재부과 141건, 신규 45건/24.9.기준)
 - ※ 위반건축물 - 무단용도변경, 무단대수선, 무단증축, 조정훼손 등
- 추진내용
 - 동별 담당이 현장조사 시 면담을 통해 시정 독려 및 이행강제금 부과 안내
 - 위반행위 미시정 시 이행강제금 부과 및 건축행위 일체 제한 등
 - 시정명령(2차) 전 '고발조치' 등 행정조치 강화(위반면적 30㎡ 초과 시 /신규발생건 限)
 - 영리목적 및 상습반복 위반 시 이행강제금 100% 가중부과 추진
- 추진절차



□ 주요 추진실적

- 2024.04. 건축행정 종합관리계획 수립 및 건축지도원 운영, 위촉식
- 2024.06. 건축 이행강제금 상반기 재부과 시행
 - 재부과: 141건, 시정완료: 35건
- 2024.05. ~ 06. 중·대형 건축물 점검
 - 중대형·공개공지 등 신규적발: 34건
- 2024.09. 중·대형 건축물 점검 결과에 따른 사전통지

□ 향후계획

- 2024.11. 건축 이행강제금 재부과 시행(하반기)
- 2024.12. 중·대형 건축물건축 점검 결과 이행강제금 부과

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
86,488 (구비 100%)	86,488 (구비 100%)	100

공공건축 기본설계 단계부터 전문가의 다각적 검토를 통해 하자 발생을 사전 예방하고 우수한 공공건축물을 건립하여 국민의 삶의 질 향상에 기여하고자 함

□ 사업개요

- 대상: 건립 추진 중 또는 완료된 공공건축물 8건
- 내용: 하자 없는 고품질의 공공건축물 건립

□ 공공건축물 건립 추진실적

(’24.09.30. 기준, 단위:백만원)

연번	구분	사 업 명	위 치	규 모	용 도	기간	사업비 (공사비)
1	공사 단계 (4건)	신길문화체육도서관 건립	신길동 4946 (신길3동)	지하2층/지상5층 연면적 7,471.77㎡	도서관, 운동시설 (수영장)	’21.10.~’25.02.	38,755 (32,822)
2		대림3 유수지 종합체육시설 건립	대림동 611 (대림3동)	지상4층 연면적 4,074.46㎡	운동시설 (수영장, 체육관)	’23.05.~’26.01.	29,280 (26,188)
3		대림3동 공공복합청사 건립	대림3동 740-4 (대림3동)	지하1층/지상5층 연면적 2,244.43㎡	동청사	’24.01.~’26.02.	13,898 (11,550)
4		신길12구역 사회복지복합시설 및 유치원 건립	신길동 4966 (신길5동)	지하2층/지상4층 연면적 8,266.12㎡	노유자시설, 유치원	’24.12.~ ’27.08.	38,906 (32,742)
5	설계 단계 (2건)	양평동 공공복합시설 건립	양평동4가 323-1외 1 (양평동)	지하2층/지상3층 연면적 7,066㎡	운동시설 (수영장 등), 주차장	’21.12.~’24.10.	40,004 (33,295)
6		대림2동 공공복합청사 건립	대림동 705 (대림2동)	지하2층/지상5층 연면적 3,309.57㎡	동청사, 어린이집, 지역아동센터	’24.04.~’25.01.	18,432 (15,208)
7	공사 준공 (2건)	대림3동 작은도서관 신축	대림동 691-8 (대림3동)	지하1층/지상4층 연면적 569.14㎡	공공도서관	’22.12.~’24.06.	5,988 (2,634)
8		영등포동 공공복합시설 건립	영등포동2가 466외 1 (영등포동)	지하3층/지상5층 연면적 8,558.8㎡	노유자시설, 동청사,주차장	’21.06~’24.07.	27,042 (22,917)

□ 품질관리 전문자문 추진실적

- 2024년 추진 중(완료)인 8개 사업에 대하여 총 25회 자문 실시

□ 공공건축물 품질 및 안전관리 강화 추진실적

- 신길문화체육도서관, 대림3유수지 종합체육시설, 대림3동 공공복합청사
건립 공사 현장 CCTV 설치 및 운영

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
4,500 (구비 100%)	2,517 (구비 100%)	56

도시 경관을 해치고 보행자의 안전을 위협하는 도로변 위험 담장·옹벽·석축에 대한 보수·보강 비용 보조 및 기술적 지원을 통해 구민의 공공안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

- 사업명: 소규모 노후 건축물 담장·옹벽·석축 보수·보강 지원사업
- 사업내용: 도로변에 접한 소규모 노후 건축물의 위험 담장·옹벽·석축에 대한 보수·보강비용 보조 및 기술적 지원
- 사업기간: 2024. 2. 26.(월) ~ 예산소진까지
- 지원방법: 지원사업 공고 후 건축물 관리주체·소유주가 사업 신청
- 사업대상: 사용승인 이후 30년 이상 지난 건축물의 재난의 위험이 있다고 판단되는 담장·옹벽·석축(사유지 간 담장 제외)

□ 주요 추진실적('24. 9.30. 기준 / 6개소)

사업 건수	사업 추진 현황(총 6개소)			
	서류보완중	심의	착공	사업완료
6	3	0	0	3

□ 향후계획

- 지원신청서, 사업계획서 및 견적서 등 보완 요청 예정
- 제6회 지방보조금관리위원회 심의 안건 상정
- 소유자 및 신청자에게 심의 결과 통보 후 공사착수

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
75,000 (구비 100%)	9,230 (구비 100%)	12

4 노후 민간 건축물 안전관리

건축안전팀

소규모 노후 건축물 등을 안전 점검 관리하여 구민 안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

구분	소규모 노후건축물 사업	
	직권 점검	찾아가는 점검
관련 법령	「건축물관리법」	
사업 대상	준공 후 30년 이상, 연면적 1,000㎡ 이하 조적조 주택	
시행 방법	· 매년 안전취약 정도에 따라 자체 선별 후 안전 점검 시행 (미흡, 불량 등 평가)	· 소유자가 신청하여 안전 점검 시행 (미흡, 불량 등 평가)

□ 주요 추진실적

○ 소규모 노후 건축물 직권 안전점검

- 점검대상: 100개소(상반기 50개소, 하반기 50개소)
- 점검실적: 50개소(상반기 완료)
- 점검방법: 외부전문가(건축구조기술사) 점검 실시
- 점검결과: 양호(1개), 보통(36개), 미흡(10개), 철거(3개)
- 집행예산: 4,335천원

○ 소규모 노후 건축물 찾아가는 안전점검

- 점검대상: 건축물 관리주체가 안전점검을 신청한 건축물(사용승인 후 30년 이상)
- 점검실적: 10개소
- 점검방법: 외부전문가(건축구조기술사) 점검 실시
- 점검결과: 보통(4개), 미흡(6개)
- 집행예산: 1,734천원

□ 향후계획

- 2024.10. ~ 12.: 소규모 노후 건축물 찾아가는 안전점검 실시(수시)
- 2024.11.: 소규모 노후 건축물 하반기 직권 안전점검 완료(50개소)

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
15,768 (시 5,363, 구비 10,405)	6,069 (구비 6,069)	38.49

민간 건축공사장을 안전 점검하여 위험 요소를 사전에 제거하고 안전성을 확보하여 구민이 살기 좋은 편안한 안전 도시를 만들고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2024.1월~12월
- 추진대상: 관내 민간 건축공사장 (건축허가, 재건축, 정비사업 포함)
- 추진내용: 안전 점검 실시 후 미흡 사항 지도 및 시정 지시

□ 주요 추진실적

- 중·대형 공사장 취약시기별 정기 안전점검
 - 점검대상: 중·대형공사장(연면적 2천㎡ 이상) 및 해체공사장
 - 점검실적: 총 140개소(설 40, 해빙기 41, 풍수해 32, 추석 27)
 - 집행예산: 14,279천원
 - 점검방법: 외부전문가 및 건축안전팀 전문인력·담당 공무원 합동점검 실시
 - 점검내용: 안전관리계획 수립 이행 및 현장 안전관리 실태 가시설 적정 시공 및 건설장비 관리실태
- 중·소형 공사장 집중 안전 점검 (수시점검)
 - 점검대상: 중·소형공사장(연면적 1만㎡ 미만) 중 취약공종 및 해체공사장
 - 점검실적: 중·소형 및 해체공사장 48개소
 - 집행예산: 5,549천원(시비 2,659천원, 구비 2,890천원)
 - 점검방법: 외부전문가 및 인허가 담당 합동점검
 - 점검내용: 해체공사장 가시설 설치 및 장비 사용 적정 여부 현장 위해요인, 안전관리 적정 수행여부 등
- 위험 공사장 긴급 안전점검 (특별점검)
 - 점검시기: 재난·중대한 결함 발생 시, 부실 관련 구체적 민원 제기 시 등
 - 점검실적: 79개소
 - 대통령 특별지시사항에 따른 호우 대비 긴급점검('24.7.): 28개소
 - 8월 집중호우 및 태풍 대비 긴급 점검('24.8.): 51개소
 - 집행예산: 6,590천원

□ 향후계획

- 2024.11.: 동절기 대비 정기 안전점검 실시

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
63,890 (시비 6,550, 구비 57,340)	26,418 (시비 2,659, 구비 23,759)	41

제3종시설물 등을 안전 점검 관리하여 구민 안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

구분	제3종시설물 사업	
	실태조사	안전점검 및 계측
관련 법령	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」	
사업 대상	준공 후 15년 이상 11층 이상 또는 연면적 5,000㎡ 이상 업무시설 등	제3종시설물 지정 고시 건축물 (A, B, C, D, E등급)
시행 방법	· 매년 평가 매뉴얼에 따라 안전등급(A,B,C,D,E등급)을 평가하고 D·E급 및 제3종시설물로 지정 검토	· 지정고시 된 제3종시설물 중 매년 선별하여 시기별 안전점검 시행(1년에 C등급 2회, D·E등급 3회 이상)

□ 주요 추진실적

○ 제3종시설물 지정을 위한 실태조사

- 조사대상: 178개소
- 조사결과: 주의관찰(168개소), 지정검토(6개소), 평가제외(철거 3개소, 중복 1개소)
- 집행예산: 54,318천원

○ 제3종시설물 안전점검

- 점검대상: 13개소(C급 10개, D급 2개, E급 1개)
- 점검실적: 6회(설날, 해빙기, 풍수해, 집중호우, 태풍, 추석) 안전점검 시행
- 점검결과: 특이사항 없음
- 집행예산: 7,601천원

○ 안전취약시설물 계측관리

- 계측대상: C등급 1개소(삼호빌라 옹벽)
- 계측현황: 특이사항 없음
- 집행예산: 19,360천원

○ 안전취약시설물 CCTV 설치 및 운영

- 설치대상: 2개소(삼호빌라 옹벽, 대림복합상가)
- 설치현황: 삼호빌라 옹벽(카메라 1대), 대림복합상가(카메라 2대)
- 집행예산: 11,148천원

□ 향후계획

- 2024.11.: 제3종시설물 안전점검(동절기 대비)

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
157,455 (구비 157,455)	92,427 (구비 92,427)	58.7

Ⅲ . 2025년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 빈집·빈건축물 안전관리 11
- ② 소규모 노후 건축물 담장·옹벽 보수 지원사업 13
- ③ 공공건축물 건립 품질 및 안전관리 강화 14
- ④ 민간 건축공사장 안전점검 및 지도 시행 15
- ⑤ 위반건축물 조사 및 정비계획 시행 17
- ⑥ 민간 건축물 안전관리 19
- ⑦ 제3종시설물 안전관리 21

빈집정비계획 수립 및 빈집·빈건축물 취약시기별 안전점검을 실시하여 위험요인을 사전에 발견하고 재난예방 및 시민안전에 만전을 기하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2025. 1월 ~ 12월
- 추진대상: 관내 빈집·빈건축물(일반지역 내 허가건축물)
- 추진내용
 - 빈집·빈건축물 연간 취약시기별 안전점검 실시
 - 위험 빈집·빈건축물 CCTV 관리·운영 실시
 - 빈집정비계획 수립

□ 세부 추진계획

- 빈집·빈건축물 연간 취약시기별 안전점검 실시
 - 점검대상: 관내 일반지역 내 빈집·빈건축물
 - 점검방법: 외부전문가 육안점검
 - 점검시기: 취약시기별(설,해빙기,우기,추석,동절기) 및 긴급안전점검 필요시
 - 소요예산: 43,357천원(346,855원 × 100개소 × 1일/4개소 × 5회)
- 위험 빈집·빈건축물 CCTV 관리·운영 실시
 - 설치대상: 5개소 (관리대상 7개동)
 - 양평동4가 92-3(2개동), 문래동6가 24-3, 당산동1가 100-1, 영등포동6가 81, 양평동3가 77-23, 77-33(2개동)
 - 추진내용
 - 실시간 모니터링 및 위험 빈집·빈건축물에 사람 접근 시 AI를 통한 알림 서비스로 안전관리 강화(30일 주기로 특이사항 여부 확인 후 영상 저장·보관)
 - 소요예산: 20,600천원
 - 빈집·빈건축물 CCTV 대여: 13,200천원(220,000*5개소*12개월)
 - 빈집·빈건축물 CCTV 운영(통신비, 전기료): 5,400천원(90,000*5개소*12개월)
 - 빈집·빈건축물 CCTV 보수: 2,000천원(CCTV 고장 시 보수 비용 발생)

○ 빈집정비계획 수립

- 2023년 빈집실태조사 결과('24.7 준공)에 따른 빈집 정비계획 수립
 - 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제4조
- 수립대상: 142개소(빈집실태조사에 따른 빈집 판정)
- 추진내용: 빈집에 대한 소유자의 관리 책임의식 제고 및 자발적인 빈집정비 유도
 - 1등급(31개소), 2등급(94개소) 빈집 현장 점검 후 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 활용 또는 자발적인 안전조치 유도
 - 3등급(17개소) 빈집 현장 점검 후 철거 및 안전조치 명령, 미이행 시 직권 철거(철거 후 소공원 조성 등) 또는 이행강제금 부과
- 추진일정
 - '25. 3월.~6월.: 소유자 의견 조사 및 계획 수립
 - '25. 7.: 주민공람 및 서울시 협의
 - '25. 8.: 도시계획위원회 심의
 - '25. 9.: 빈집정비계획 고시

□ **소요예산: 총 63,957천원(구비)**

도시 경관을 해치고 보행자의 안전을 위협하는 도로변 위험 담장·옹벽·석축에 대한 보수·보강 비용 보조 및 기술적 지원을 통해 구민의 공공안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

- 사업명: 소규모 노후 건축물 담장·옹벽·석축 보수·보강 지원사업
- 사업내용: 도로변에 접한 소규모 노후 건축물의 위험 담장·옹벽·석축에 대한 보수·보강비용 보조 및 기술적 지원
- 사업기간: 2025. 2. ~ 예산소진 까지
- 지원방법: 지원사업 공고 후 건축물 관리주체·소유주가 사업 신청
- 사업대상: 사용승인 이후 30년 이상 지난 건축물의 재난의 위험이 있다고 판단되는 담장·옹벽·석축(사유지 간 담장, 위법건축물 제외)
- 지원금액: 개소당 최대 10,000천원, 총공사비의 70% 이내
 - 예 산: 10,000천원 × 17개소 = 170,000천원

□ 세부 추진계획

○ 추진단계 및 일정

단계	추진 사항	비고
1단계	지원사업 홍보 및 신청접수 · 구 홈페이지 및 동 주민센터 홍보	동 주민센터 협조
2단계	지원대상 심사 및 선정 · 내부전문건축사 의뢰 및 대상 확인 보조금 교부 심의 상정 · 교부 금액 타당성 검토	
3단계	사업추진 및 보조금 지급 · 신청인 담장·옹벽 보수공사 시행 · 공사 완료 후 지원금 교부	

□ 추진일정

- '25. 2월.~3월. : 지원사업 홍보 및 신청접수 공고
- '25. 3월.~12월. : 지원대상 선정 및 사업추진

□ 소요예산: 총 170,000천원(구비)

3 공공건축물 건립 품질 및 안전관리 강화

공공건축팀

공공건축 기본설계 단계부터 전문가의 다각적 검토를 통해 하자 발생을 사전 예방하고 우수한 공공건축물을 건립하여 국민의 삶의 질 향상에 기여하고자 함

□ 사업개요

- 대상 : 건립 추진 중인 공공건축물 6건
- 내용 : 하자 없는 고품질의 공공건축물 건립

□ 공공건축물 건립 추진 계획

('24.09.30. 기준, 단위: 백만원)

연번	구분	사 업 명	위 치	규 모	용 도	기간	사업비 (공사비)
1	공사 단계 (5건)	신길문화체육도서관 건립	신길동 4946 (신길3동)	지하2층/지상5층 연면적 7,471.77㎡	도서관, 운동시설 (수영장)	'21.10.~'25.02.	38,755 (32,822)
2		대림3 유수지 종합체육시설 건립	대림동 611 (대림3동)	지상4층 연면적 4,074.46㎡	운동시설 (수영장, 체육관)	'23.05.~'26.01.	29,280 (26,188)
3		대림3동 공공복합청사 건립	대림3동 740-4 (대림3동)	지하1층/지상5층 연면적 2,244.43㎡	동청사	'24.01.~'26.02.	13,898 (11,550)
4		신길12구역 사회복지복합시설 및 유치원 건립	신길동 4966 (신길5동)	지하2층/지상4층 연면적 8,266.12㎡	노유자시설, 유치원	'24.12.~ '27.08.	38,906 (33,295)
5		양평동 공공복합시설 건립	양평동4가 323-1외 1 (양평동)	지하2층/지상3층 연면적 7,066㎡	운동시설 (수영장 등), 주차장	'25.02.~'27.12.	40,004 (33,295)
6	설계 단계 (1건)	대림2동 공공복합청사 건립	대림동 705 (대림2동)	지하2층/지상5층 연면적 3,309.57㎡	동청사, 어린이집, 지역아동센터	'24.04.~'25.01.	18,432 (15,208)

□ 품질관리 전문자문 추진 계획

- 추진 중인 공공건축물 전체 사업에 대하여 총 20회 이상 실시
 - 공사단계 : 공사 중 자문 수요 발생 시마다 실시
 - 설계단계 : 기본(중간)설계 및 실시설계 단계에서 실시
- 추진일정
 - 1/4분기 : 공사단계 각 1회 이상 자문 및 대림2동 청사 설계 자문 등
 - 2/4분기~4/4분기 : 공사단계 각 공사 및 용역 등에서 1회 이상 자문

□ 공공건축물 품질 및 안전관리 강화 추진 계획

- 신길12구역 사회복지복합시설 및 유치원 건립, 양평동 공공복합시설 건립 공사
현장 신규 CCTV 설치 및 운영을 통한 공사 현장 품질 및 안전관리 철저

□ 소요예산: 총 4,500천원(구비)

민간 건축공사장을 안전 점검하여 위험 요소를 사전에 제거하고 안전성을 확보하여 구민이 살기 좋은 편안한 안전 도시를 만들고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2025.1월~12월
- 추진대상: 관내 민간 건축공사장 (건축허가, 재건축, 정비사업 포함)
- 추진내용: 민간 건축공사장 안전점검 및 미흡사항 시정 지시

□ 세부 추진계획

○ 중·대형 공사장 안전점검 [정기점검]

- 대 상: 중·대형공사장(연면적 2천 m^2 이상)
 - 대형공사장: 25개소, 중형공사장 25개소
- 방 법: 외부 전문가 및 공정별 건축안전센터 전문인력 합동점검
- 예 산: 43,357천원 (구비100%, 특별회계)
 - 산출근거: (346,855원×25개소×1일/2개소+346,855원×25개소×1일/3개소)×6회
- 시 기: 취약시기별(연 6회)

취약시기	주요 점검 내용
설 (1~2월)	· 안전관리계획, 비상근무자(비상연락망), 공사장 정리정돈
해빙기 (3~4월)	· 지반 및 시설물 균열, 변형 등 파악 후 보수·보강
풍수해 및 폭염 (5~8월) 2회 진행	· 수방대책확인, 흙막이 등 취약부분 및 가시설 보수·보강 · 근로자 쉼터 및 휴식시간 여부 파악, 풍수해 지적사항 이행 확인
추석 (8~9월)	· 안전관리계획, 비상근무자(비상연락망), 공사장 정리정돈
동절기 (11~12월)	· 지반 및 시설물 균열, 변형 등 파악 후 보수·보강

○ 중·소형 공사장 집중 안전점검 [수시점검]

- 대 상: 관계 법령 의거 정기 점검을 실시하지 않는 연면적 1만 m^2 미만 중·소형 민간공사장 중 사고 위험이 높은 공사장(중급 이상) 및 해체공사장
- 시 기: 대상 공사장별 해체, 굴토, 크레인 등 위험공종시기(연중계속 상시점검)

- 방 법: 외부 전문가 및 인허가 담당 합동점검
- 예 산: 6,938천원 (시비:구비=1:1)
 - 산출근거: 346,855원 × 60개소 × 1일/3개소

○ 대형 공사장 집중 안전점검 [수시점검]

- 대 상: 연면적 1만 m^2 이상 대형 민간공사장 중 사고 위험이 높은
공사장(중급 이상) 및 해체공사장
- 시 기: 대상 공사장별 해체, 굴토, 크레인 등 위험공종시기(연중계속 상시점검)
- 방 법: 외부 전문가 및 인허가 담당 합동점검
- 예 산: 6,938천원
 - 산출근거: 346,855원 × 40개소 × 1일/2개소

○ 위험 공사장 긴급 안전점검

- 대 상: 중대사고 발생현장 등 긴급점검 필요 공사장
- 예 산: 10,406천원 (구비100%, 특별회계)
 - 산출근거: 346,855원 × 90개소 × 1일/3개소

□ 소요예산: 총 67,639천원(구비)

공정하고 투명한 건축 행정 구현 및 올바른 건축문화를 정착하고 민간 건축물의 유지·관리 내실화를 위해 위반건축물의 행정조치를 강화하여 자진 시정 유도 및 위반행위 억제에 만전을 기하고자 함.

□ 사업개요

- 추진기간: 2025. 1월~12월
- 조사대상: 규모별 점검대상 건축물 및 공개공지, 존치기간 만료 가설건축물 등
- 주요내용: 주기별 건축물 조사·점검을 통한 위반건축물 사전예방 및 정비

□ 세부 추진계획

- 세부추진 내용
 - 위반건축물 사전예방 및 사후관리를 통해 건축행정 신뢰성 확보
 - 건축허가·사용승인 시 위반행위 사전 안내 및 분양신고 처리 시 분양광고안 검토 철저
 - 존치기간 만료 가설건축물 및 다중이용 건축물 등 유지관리 의무 사전안내
 - 민간 건축 전문인력의 점검을 통해 건축 행정의 신뢰성 향상과 투명성 제고
 - 건축물 점검 관리를 강화하여 불법행위 근절 및 공정한 건축문화 정착
 - 건축물 규모 및 유형별 체계적 점검 및 위반건축물 단계별 행정조치 시행
 - 위반행위의 건축주 등 관계자 고발조치 등 행정조치를 통한 불법행위 근절
- 구체적 실행계획

점검 대상	점검 내용	점검시기
소형 건축물 (연면적 2,000㎡ 이하)	· 근린생활시설의 주택 사용여부 · 단독·다가구·다세대 주택 등의 불법 세대 분리 여부	분기별 점검 (연4회)
중형 건축물 (연면적2,000㎡초과10,000㎡)	· 피난시설(피난계단, 방화구획 등) 적합여부 · 건축물 유지관리(피난통로 물건적치 등) 적정여부	건축지도원 (연1회)
대형 건축물 (연면적10,000㎡ 이상)	· 무단 증축, 무단 용도변경 등 건축법 위반사항 · 건축선 후퇴 및 공공보행통로 등 공적공간 유지관리 적정여부	
공개공지	· 공개공지 이용 활성화를 제한하는 행위	
생활형숙박시설	· 분양신고시, 허위(주택사용 가능) · 과장 광고 여부 확인	지속관리
가설건축물	· 존치기간 만료 가설건축물 허가신고 내용 위반 여부 등 ※ 존치기간 만료 가설건축물 사전안내(만료일 30일전)	분기별

○ 건축지도원 위촉·운영

- 위촉대상: 영등포구 관내 건축사 20명
- 점검내용: 중·대형 건축물, 공개공지 점검 등
- 운영기간: '25. 4월 ~ 10월
- 소요예산: 89,211천원(구비 100%, 특별회계)
 - 산출내역: 446,055원(2024년 엔지니어링 기술사노임단가)x20명x10일

□ 추진일정

- '25. 3. : 2025년 영등포구 위반건축물 조사·정비계획 수립
- '25. 4. : 건축지도원 운영 방침 수립 및 위촉
- '25. 5.~12. : 건축물 규모·유형별 점검 시행

□ 소요예산: 총 89,211천원(구비)

소규모 노후 건축물, 화재 취약시설에 대한 안전관리를 통해 주민 안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2025. 1월 ~ 12월
- 사업내용: 소규모 노후 건축물 직권·찾아가는 안전점검, 화재 취약시설 민간 지원(내화성능 보강 등)

□ 세부 추진계획

[소규모 노후 건축물]

○ 소규모 노후 건축물 직권 안전점검

- 대 상: 사용승인 이후 30년 이상 경과 임의관리대상 중 블록, 벽돌구조 건축물
※ 임의관리대상: 사용승인 후 30년 이상 아파트, 연립을 제외한 연면적 1,000㎡ 이하로 10층 이하 건축물
- 계획물량: 200개동
- 점검방법: 점검 매뉴얼에 의한 외부전문가(특급건설기술인) 육안점검 또는 용역
- 예 산: 구비 8,672천원(시비 8,672천원, 시비:구비=1:1)
· 산출내역: 346,855원(특급기술자) / (1인 × 4개소) × 200개동 × 50%

○ 소규모 노후 건축물 찾아가는 안전점검

- 대 상: 건축물 관리주체가 안전점검을 신청한 건축물(사용승인 후 30년 이상)
- 계획물량: 12개동
- 점검방법: 점검 매뉴얼에 의한 외부전문가(특급건설기술인) 육안점검
- 예 산: 구비 1,041천원(시비 1,041천원, 시비:구비=1:1)
· 산출내역 : 346,855원(특급기술자) / (1인 × 2개소) × 12개동 × 50%

○ 소규모 노후 건축물 화재예방 전기 안전점검

- 대 상: '24년 소규모 노후건축물 점검 결과 미흡·불량 판정된 건축물
- 계획물량: 14개동(42세대)
- 점검내용: 화재예방 전기 안전점검 및 시설개선
- 점검기관: 한국전기안전공사 서울서부지사
- 예 산: 6,300천원(구비100%)
· 산출내역: 150,000원[점검 및 시설 교체비용] × 42세대

○ **노후건축물 긴급 안전점검**

- 대 상: 긴급점검이 필요한 노후건축물
- 시 기: 안전사고 발생 우려 건축물 확인 및 민원 발생 시
- 점검방법: 외부 전문가 및 담당자 합동점검
- 예 산: 2,082천원 (구비100%)
 - 산출내역: 346,855원(특급기술자) / (1인 × 2개소) × 12개동

○ **소규모 노후 건축물 정밀안전점검**

- 대 상: 소규모 노후 건축물 1차점검(육안점검) 결과 2차점검
(정밀안전점검 및 진단) 필요하다는 전문가 의견이 있는 건축물
- 계획물량: 14개동
- 점검방법: 안전진단 전문기관 용역 시행
- 예 산: 구비 29,136천원(시비 29,136천원, 시비:구비=1:1)
 - 산출내역: 346,855원(특급기술자) × 12인 × 14개동 × 50%

[기타 기존 건축물]

○ **기존건축물 화재안전성능보강 지원사업**

- 대 상: 피난약자이용시설 및 일부 다중이용업소 등 화재취약건축물
 - 사업내용: 보강의무대상 건축물의 화재안전 성능보강에 소요되는
공사비용 지원
 - 대상물량: 총 8개동
 - 예 산: 구비 53,360천원 (국비106,664천원, 시비53,304천원)
 - 개소당 지원금액: 국비13,333천원, 시비6,663천원, 구비 6,670천원
 - 매칭비율: 총공사비 4,000만원 이내에서 [국비:지방비(시:구):자부담]=1:1:1]
- ※ 연도별 사업 완료 현황(2025년도 의무 보강 대상 총 8개소 사업 진행 예정)

구 분	2022년	2023년	2024년
소계	9	1	0

□ **추진일정**

- 2025. 3.: 소규모 노후 건축물 직권 안전점검 시행
- 2025. 6.: 소규모 노후 건축물 화재예방 전기 안전점검 시행
- 2025. 1.~12.: 서울시 정밀안전진단 등 지원사업 신청
- 2025. 1.~12.: 화재안전성능보강 지원사업

□ **소요예산: 총 299,408천원(국 106,664, 시 92,153, 구비 100,591)**

준공 이후 일정 기간·규모가 경과된 시설물 점검 및 관리를 통하여 공중의 안전을 확보하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: 2025. 1월 ~ 12월
- 사업내용
 - 2025년 제3종시설물 지정을 위한 실태조사
 - 제3종시설물 안전점검
 - 안전취약시설물 계측 관리 및 CCTV 운영

□ 세부 추진계획

- 제3종시설물 지정을 위한 실태조사
 - 대 상: 준공 후 15년이 경과된 11층이상 또는 연면적 5천 m^2 이상 업무시설 등
 - 조사물량: 27개소
 - 2009년 사용승인 건축물 8, 2023년 실태조사 결과 주의관찰 18, 2019년 실태조사 누락 1
 - 조사방법: 제3종시설물 실태조사 매뉴얼에 따른 외부전문가 용역
 - 실태조사 절차

기본계획 수립	시행계획 수립	실태조사 실시	제3종시설물 지정
추진체계·조사시기, 조사대상 선정	조사 방법 등 세부시행계획 수립	안전상태 평가, (양호, 주의관찰, 지정검토) FMS 결과 등록	전문가 자문 및 소유자 보수 등 의견수렴 결과에 따라 지정·관리
'24. 8월	'24. 10월	'25. 1월~7월	'25. 7월~12월

- 예 산: 9,366천원(구비100%, 특별회계)
 - 산출내역 : 346,855원(특급기술자) × 4인 × (27개동/일일 4개동 조사)

○ 제3종시설물 안전점검

- 대 상: 제3종시설물 및 지정 예정 시설물
- 시 기: 취약시기별(연 5회)

취약시기	주요 점검 내용
설 (1~2월)	- 시설물 부등침하, 기둥·보 등 주요 구조부 균열, 박리, 박락 등 - 위험요인 진행상황 및 보수·보강 등 안전조치 실시 내용(의사) 파악
해빙기 (3~4월)	- 해빙기 대비 균열, 변형, 침하 변형 여부 등 - 위험요인 진행상황 및 보수·보강 등 안전조치 실시 내용(의사) 파악
풍수해 (5~7월)	- 풍수해 대비 배수로 정비 여부, 누수 부위 점검 - 위험요인 진행상황 및 보수·보강 등 안전조치 실시 내용(의사) 파악
추석 (8~9월)	- 시설물 부등침하, 기둥·보 등 주요 구조부 균열, 박리, 박락 등 - 위험요인 진행상황 및 보수·보강 등 안전조치 실시 내용(의사) 파악
동절기 (11~12월)	- 동절기 대비 누수 및 기타 결함 부위 점검 - 위험요인 진행상황 및 보수·보강 등 안전조치 실시 내용(의사) 파악

- 점검물량: 19개소(C등급 10개소, D등급 2개소, E등급 1개소, 지정 예정 6개소)
- 점검방법: 시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검)에 따라 외부전문가 점검

- 예 산: 10,984천원(구비100%, 특별회계)

· 산출내역: 346,855원(특급기술자) / (1인 × 3개소) × 19개소 × 5회(취약시기)

○ 제3종시설물 긴급 안전점검

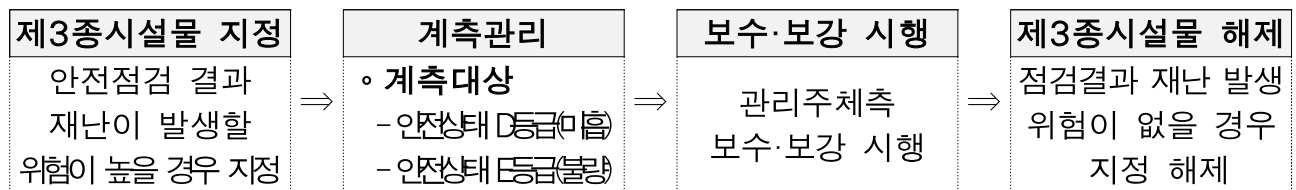
- 대 상: 긴급점검이 필요한 안전취약시설물
- 시 기: 집중호우 및 태풍 등 안전사고 발생 취약시기
- 점검방법: 외부 전문가 및 담당자 합동점검

- 예 산: 4,394천원 (구비100%, 특별회계)

· 산출내역: 346,855원(특급기술자) / (1인 × 3개소) × 19개소 × 2회

○ 안전취약시설물 계측 관리

- 대 상: 총 6개소(삼호빌라 옹벽, 대림복합상가, 예비 물량 4)
- 계측방법: 균열, 경사, 침하 등 자동화 계측
- 계측관리 흐름



- 예 산: 52,320천원 (구비100%, 특별회계)

· 산출내역: 1,090,000원(자동계측 시스템 관리비) × 6개소 × 8개월

○ 안전취약시설물 CCTV 운영

- 대 상: 총 2개소(삼호빌라 옹벽, 대림복합상가)

- 운영내용

- 효율적인 cctv 유지관리를 위하여 렌탈방식 설치(대여업체에서 유지관리)
- 30일 주기로 특이사항 여부 확인 후 영상 저장·보관

- 예 산: 4,480천원 (구비100%, 특별회계)

CCTV 설치 소요경비

- CCTV 렌탈비(기기대여+모니터링 시스템 제공): $55,000\text{원} \times 2\text{개소} \times 12\text{개월} = 1,320,000\text{원}$
- CCTV 운영비(전기·통신요금): 전기($22,900\text{원} \times 2\text{개소} \times 12\text{개월}$) + 통신($67,100\text{원} \times 2\text{개소} \times 12\text{개월}$)
= 2,160,000원
- CCTV 보수비(파손시 보수비용): $1,000,000\text{원} \times 1\text{개소} = 1,000,000\text{원}$

☐ 추진일정

- 2025. 1월.: 제3종시설물 지정을 위한 실태조사 실시
- 2025. 1월.~12월.: 제3종시설물 안전점검 실시
- 2025. 1월.~12월.: 안전취약시설물 계측 및 CCTV 운영

☐ 소요예산: 총 81,544천원(구비)

IV. 2025년 신규·중점 추진사업

1 오피스텔 관리비 투명화 사업 추진

건축지도팀

오피스텔 관리비 횡령 및 배임 등의 사건·사고로부터 입주자 피해를 막기 위해 자금관리시스템을 활용한 오피스텔 관리비 입출금 집행내역을 입주민에게 실시간 공개하여 관리비 사용의 투명성을 확보하고자 함

□ 추진방향

- 공동주택(아파트)의 경우 국토부 공동주택관리시스템(K-apt)를 통해 비교적 관리비에 대한 투명성이 확보되고 있으나 관리인이 선임되어 있지 않은 오피스텔의 경우 건물 관리·운영을 시설물 관리회사에 위임하여 관리비 운영 및 정산 등의 감시가 어려워 관리비 횡령 및 배임 등 입주민 피해가 수시로 발생하고 있음
- 오피스텔 관리비의 각종 사건·사고로부터 예방하고 시설물 유지·관리의 투명한 운영을 위한 ‘영등포구 오피스텔 관리비 실시간 공개 사업’을 시행하고자 함

※ 사례: “관리비를 쌈짓돈처럼” 오피스텔 관리회사 관계자 징역형(‘24.1.26. 연합뉴스)

□ 사업 필요성

- 오피스텔 관리비 투명화를 통한 건전한 건물 관리문화 정착
 - 관리비 자금 집행내역의 실시간 공개로 인한 건물 관리 투명성 제고
 - 오피스텔 관리비 운영 및 지급 등 관리 시스템 이용 편의
- 집합건물 관리업체의 시설물 관리 서비스 향상 제고
 - 관리 업체 간 관리비 내역 비교·분석을 통한 비용 절감 및 서비스 향상 유도

□ 사업개요

- 대 상: 관내 위치한 오피스텔
- 사업기간: 2025년 이후 계속 사업
- 주요내용: ‘자금관리시스템(클린페이 시스템)’을 활용한 오피스텔 관리비 집행내역 실시간 공개 사업

□ 세부 추진계획

- ‘오피스텔 관리비 집행내역 실시간 공개’ 시범사업 시행
 - 시범사업 운영: '24. 10. ~ '25. 4. 예정(약 6개월)
 - 사업대상

연 번	건물명	대지위치	용 도	호 수	비 고
1	양평우림보보카운티 오피스텔	양평동3가 17-1	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	245	
2	메이슨리치 선유 오피스텔	양평동4가 195-1	업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)	70	복합용도
3	엘스페이스 여의도 오피스텔	영등포동1가 94-1	업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)	32	복합용도
4	루나플라체 오피스텔	신길동 69-20	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	110	복합용도

- 업무협약식 및 인증 현판 설치
 - 사업 착수 전 우리 구 및 관리단(소유주 대표 등), 프로그램 개발자(신한은행 등) 4자 간 업무협약 체결
 - ‘관리비 집행내역 실시간 공개’ 오피스텔 인증 현판 설치
 - 제품사양: 5T 아크릴, UV출력 / 크기: 50 x 50cm x 5T
 - 소요예산: 700,000원(1개당 70,000원/10ea)
 - 예산과목: 건축과, 행정운영경비(건축과), 기본경비(건축과), 기본경비, 일반운영비, 사무관리비(201-01)
- 시범사업 결과 모니터링 및 제도개선 건의
 - 시범사업 운영 종료 후 입주민 설문조사 실시·분석하여 그 내용에 따라 국토부에 제도개선(법령 개정) 건의

건축허가 현장 조사 업무의 전문성 강화 및 투명성 향상을 위한 전문가 활용을 추진하고자 함

□ 추진배경

- 허가권자의 건축허가 및 용도변경 현장조사·검사 업무대행 추진
 - 건축허가 및 용도변경 접수 시 허가권자의 현장조사·검사 및 확인 업무를 건축물의 설계자가 수행하게 하여 대상지의 현장조사 및 설계 적합 여부를 파악토록 추진
 - 건축사의 다양한 업무 경험과 전문지식을 바탕으로 허가조사의 전문성 강화 및 투명성 제고
- 영등포구 건축사 협회 업무 수수료 지급 건의('23.09.13. 건축사 간담회)

□ 사업개요

- 사업목적: 건축허가 현장조사 업무의 전문성 강화 및 투명성 확보
- 사업근거: 「건축법」 제27조 및 「서울특별시 건축 조례」 제19조, 제20조
- 사업기간: '25. 1. ~ 12.
- 사업내용: 연면적 2,000㎡ 이하인 건축물의 건축허가 및 용도변경 접수 건축사(설계자)가 허가권자의 현장조사 및 검사·확인 업무 수행
- 산출내역: 223,000원(엔지니어링 노임단가 50%)×45건=10,035천원
 - ※ 「서울특별시 건축 조례」 제20조 의거 건축허가 현장조사·검사 및 확인 업무에 대한 업무대행 수수료의 경우 임금 단가 10분의5 준용

□ 소요예산: 총 10,035천원(구비)