

제189회 구의회 제1차 정례회

2015. 7. 1. ~ 7. 14.

청림 영등포

부서별

2015년 주요업무 보고



도 시 국

순서

- I. 주택과
- II. 도시계획과
- III. 건축과
- IV. 푸른도시과
- V. 부동산정보과

제189회 구의회 제1차 정례회

2015. 7. 1. ~ 7. 14.

청림 명동포구

2015년 주요업무 보고



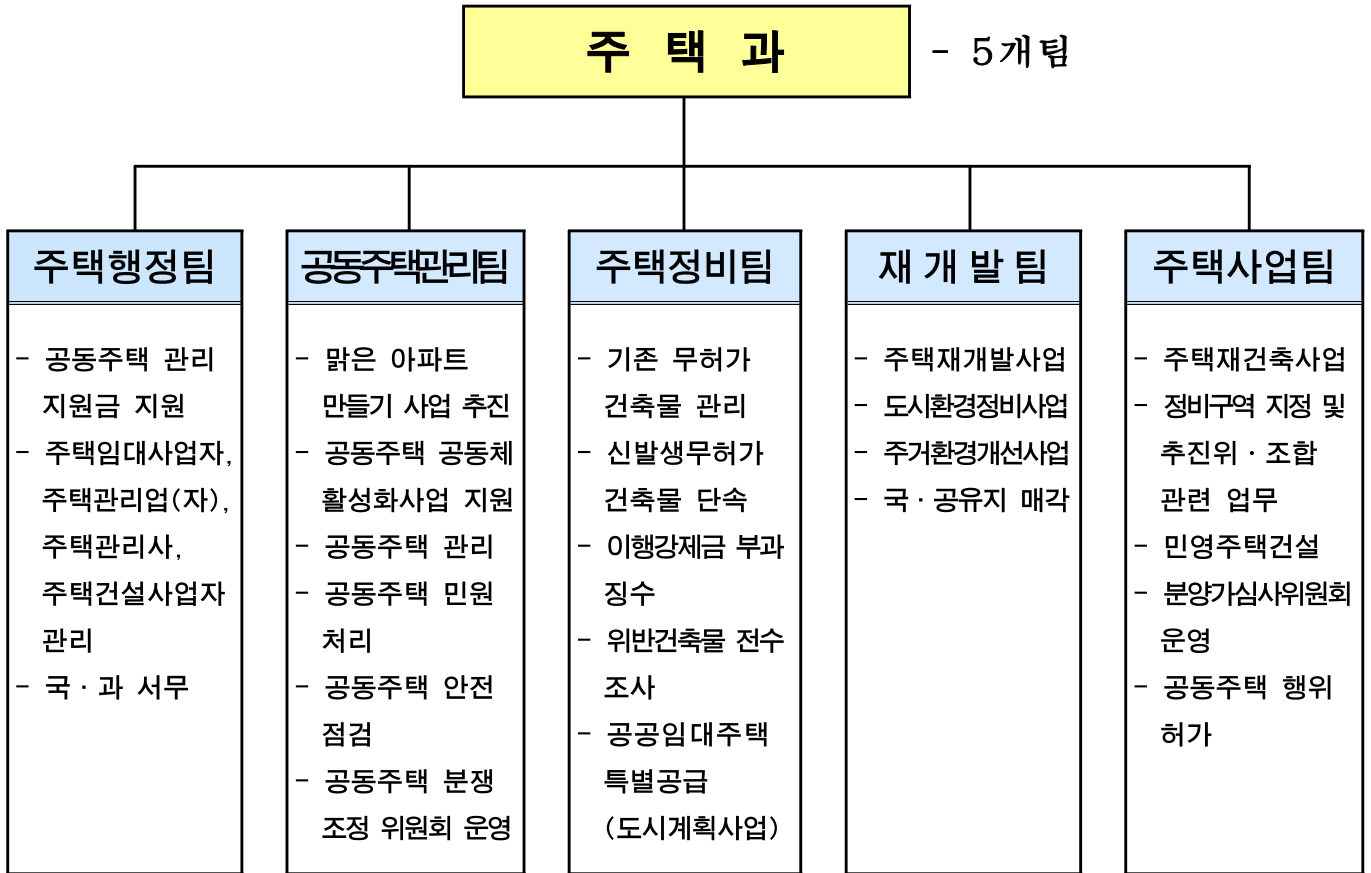
주 택 과

보고 순서

I . 일반 현황	•••	1
II . 주요업무 추진 실적	•••	3
III . 중점사업 추진 실적	•••	16

I. 일반 현황

1 조직



2 인력

구분	계	일반직						관리운영직				별정직·임기제				
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	
정원	26	0	1	7	11	4	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0
현원	26	0	1	6	9	3	4	0	2	0	0	0	0	0	0	1
과부족	0	0	0	△1	△2	△1	3	0	2	△2	0	0	0	0	0	1

3

주요시설 및 장비

□ 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

4

예산 현황

(단위 : 천원)

단위사업명	예산액	집행액	집행율(%)
계	546,900	109,530	20.0
고객만족의 주택행정 구현	217,404	7,700	3.5
맑은 아파트 만들기 실현	66,773	27,816	41.7
무허가 건축물 발생 예방	21,393	2,390	11.2
도시 및 주거환경정비	4,220	929	22.0
친환경 공동주택 건설	68,137	500	0.7
기본경비(주택과)	162,642	65,924	40.5
보전지출	6,331	4,271	67.5

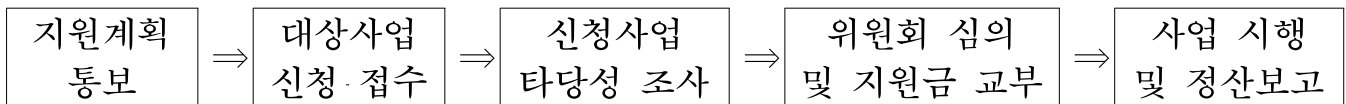
Ⅱ . 주요업무 추진 실적

연 번	사 업 명	쪽
①	공동주택 관리 지원금 지원	4
②	공동주택 공동체활성화 사업	5
③	공동주택 실태조사	6
④	공동주택 안전점검	8
⑤	무허가건축물 발생 예방	9
⑥	주택재개발 및 도시환경정비사업 추진	10
⑦	주택재건축 및 민영주택건설사업 추진	13

공동주택 단지 내 공용시설물, 편익시설, 복리시설 등의 유지관리를 위한 사업비를 지원하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 지원대상 : 175개 단지(20세대 이상 공동주택)
- 사업기간 : 2015. 1. ~ 12.
- 지원사업 : 공용시설물 유지관리 및 공동체 활성화 기반 조성사업
- 지원절차 및 방법



□ 추진실적

- 공동주택 지원사업 설명회 개최(2.27)
- 공동주택 지원신청서 접수(3.2 ~ 3.31)
 - 접수결과 : 58개단지 66개사업 754,645천원
- 공동주택지원 심의위원회 개최(4.29)
 - 심의결과 : 21개단지 21개사업 199,000천원
- 지원금 교부신청서 접수(5.11 ~ 6.10)
 - 접수현황 : 12개단지 12개사업 117,164천원
- 지원금 교부(6월) : 9개단지 9개사업 86,924천원

□ 향후계획

- '15. 7~8월 : 교부신청 연기단지 지원금 교부
- '15. 7~11월 : 사업시행 및 집행사항 현장점검
- '15. 12월말 : 사업 정산

□ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
200,000 (구비)	86,924 (구비)	43.4

공동주택 공동체 활성화 자유공모사업을 통해 주민이 함께 참여하고 이웃 간 소통·화합하는 살기 좋은 공동체 문화를 정착시키고자 함

□ 사업개요

- 근거 : 서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례
- 지원대상 : 단지에서 자체적으로 추진하고자 하는 공동체 활성화 사업
- 공모신청자격 : 공동체 활성화 단체, 관리주체, 입주자대표회의
- 지원금 결정 : 단지별 수요 파악 후 사업의 타당성 등을 조사·심의
- 시·구비 매칭 지원금 교부(시비 30%, 구비 70%)
- 사업기간 : 2015. 2~12월

□ 선정결과

(단위 : 천원)

아파트명	사업명	지원액		
		계	시비	구비
계		15,000	4,500	10,500
당산 동부센트레빌	삼대가 함께하는 공유서가	3,950	1,185	2,765
문래 신안인스빌	더불어 함께하는 활기찬 우리마을 만들기	4,550	1,365	3,185
문래 두산위브	더불어 사는 두산위브 2015	2,800	840	1,960
양평6차현대	텃밭가꾸기 및 요가교실	3,700	1,110	2,590

□ 향후계획

- '15. 5~11월 : 사업진행
- '15. 12월 : 결과보고 및 정산서 제출
- ※ 2016년도 사업은 다양한 아이디어 발굴 필요

□ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
15,000 (시비 4,500, 구비 10,500)	15,000 (시비 4,500, 구비 10,500)	100.0

아파트 관리 비리를 근절하여 「영등포의 맑은 아파트 만들기」를 실현하고
입주민이 신뢰할 수 있는 아파트 관리 기반을 조성하기 위해 민원이 많은
아파트부터 순차적으로 실태조사를 실시함

□ 사업개요

- 근거 : 주택법 제59조 및 동법시행령 제82조(공동주택관리에 관한 감독)
- 대상 : 20세대 이상 공동주택(175개 단지)
- 사업기간 : 2015. 1~12월(1개 단지 약 1~2주 소요)
- 사업내용 : 관리비, 공사·용역 계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택
관리 전반에 걸친 실태조사 실시('11년 이후 집행한 업무 전반)
- 조사인원 : 민간전문가 2~3명 및 공무원 전담반 구성

□ 추진실적

- '15.1.29 ~ 2.4 : 문영칸타빌레(도림천로391, 대림동)
- '15.3.5 ~ 3.11 : 당산푸르지오(영중로154, 당산동)
- '15. 4월 : '14년 서울시 주관 실태조사 결과통보 및 행정처분
- '15.5.27 ~ 5.29 : 약산상가아파트(선유로269, 양평동)
- '15.6.1 ~ 6.5 : 거성파스텔(선유로43가길24, 양평동)
- '15.6.11 ~ 6.17 : 신기목련(신길로42가길 34, 신길동)
- ※ 외부회계감사 의무화[주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사)]
 - 300세대 이상 공동주택은 매년 외부회계감사를 의무적으로 받아야 함
('15.6.9. 공문 시행)

□ 조사결과 및 조치사항('15.5.31 현재)

단지명	계	행정지도	시정명령	과태료
계	39	21	17	1
문영칸타빌레	15	7	8	-
당산푸르지오	17	7	9	1
약산상가아파트	7	7	-	-

□ 향후계획

- 월 1~2회 민원 발생 단지 위주 실태조사 실시

공동주택의 주택법 주요 위반사례

○ **주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반**

주택관리 위탁업체, 경비·청소·소독·승강기 유지보수 용역업체, 보수공사업체 등 각종 업체 선정 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2014-393호, '14.6.30)」을 따르지 않고 임의로 입찰공고 및 수의계약하는 사례

○ **부녀회에서 잡수입을 직접 관리**

2010년 주택법 개정으로 공동주택의 관리비 등의 모든 수입과 지출은 관리주체의 업무이나 아직까지 재활용, 광고 등의 수입을 아파트 부녀회에서 직접 계약·지출 및 회계처리하여 적절한 결산 및 감사보고가 이루어지지 않는 사례

○ **형식적인 사업계획 및 예산편성 운영**

주택법에서는 사업계획 및 예산안을 편성하도록 하여 예산제로 운영하여야 하나 예산안을 형식적으로 편성하고, 기존의 정산제로 운영함으로써 관리비 등이 효율적으로 집행되고 있지 않는 사례

○ **잡수입 사용 부적절**

단지별 매년 수천만원의 잡수입이 발생하고 있으나, 이를 효율적으로 관리비를 절감하는 용도로 사용하지 못하고 명절선물비, 회식비, 경조사비 등으로 부적절하게 사용하는 사례

○ **장기수선계획 및 장기수선충당금 운영 부적절**

입주자대표회의와 관리주체는 주택법에 따라 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함에도 이러한 절차 없이 무계획적으로 공사를 추진하는 경우가 다수 발생하고 있으며, 장기수선충당금 적립도 부족한 사례

□ **소요예산**

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
26,700 (시비 7,500, 구비 19,200)	5,110 (시비 1,425, 구비 3,685)	19.1

쾌적한 주거환경을 위한 공동주택의 안전점검과 유지관리를 통해 재해를 사전에 예방하고 건축물의 효용성을 증진시킴으로써 주민의 생명 및 재산을 보호하기 위함

□ 사업개요

- 근거 : 재난 및 안전관리기본법 제27조, 주택법 제50조
- 점검대상 : 175개 단지
 - 15년 경과 : 110개 단지(아파트 104, 연립 6)
 - 15년 미만 : 65개 단지(아파트 57, 주상복합 8)
- 점검자
 - 15년 경과 : 관리주체 및 외부전문가(건축사) 합동점검
 - 15년 미만 : 관리주체 자체점검
- 점검시기
 - 정기점검 : 3회 (해빙기, 우기, 동절기)
 - 수시점검 : 사안 발생 시
- 점검내용 : 주요 구조부 안전 여부, 소방·전기·가스·재난관리 분야 등

□ 추진실적

- 해빙기 대비 안전점검('15.2.25 ~ 3.26)
 - 16개단지 29건 적출 및 시정조치
- 우기 대비 안전점검('15. 5.20 ~ 6.18)
 - 14개단지 22건 적출 및 시정조치

□ 향후계획

- '15. 10~11월 : 동절기 대비 안전점검 실시
- 안전점검 지적사항 통보 및 보수·보강 실시 확인
 - 보수·보강 회피 단지에 대한 지원사업 대상 제외 등 불이익으로 이행 유도
 - 구조적 결함으로 단기 보수가 어렵거나 경미한 사항에 대한 지속적 관찰 요청

□ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
20,655 (구비)	13,494 (구비)	65.3

무허가건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통하여 건전한 주거문화를 정착시키고자 함

□ 사업개요

- 신발생 단속 : 상시순찰 및 항측조사 실시로 무허가건축물 발생 사전 예방
- 행정제재 : 이행강제금 부과 및 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등

□ 추진실적

구 분	2015년 건축이행강제금 반복부과 전수조사	2014년 항공사진 촬영 판독분 현장조사
조사기간	3 ~ 5월	3 ~ 7월
조사대상	1,978건	4,259건
조사방법	동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사	동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사
조사내용	위반면적, 용도, 구조, 부과대상 등 변동사항	위반건축물 여부 건축주 용도, 구조 면적 축조년도 등
추진실적	1차 시정명령 : 6.1 ~ 6.30 (1,915건)	조사 진행율 : 60%

□ 향후계획

- '15. 9~10월 : 2014년 항측관련 위반건축물 1·2차 시정명령
- '15. 11~12월 : 2014년 항측관련 위반건축물 의견청문 및 이행강제금 부과
- '15. 7월 : 2015년 건축이행강제금 반복부과 2차 시정명령 및 의견청문
- '15. 9월 : 2015년 건축이행강제금 반복부과

□ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
21,393 (구비)	3,390 (구비)	15.8

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에 대해 재개발 사업 추진을 지원하여 주거환경을 개선하고 주택공급 확대 및 정비기반 시설을 확충하고자 함

□ 사업현황

- 총 8개 구역(276,905㎡) 4,023세대 건립
 - 주택재개발사업 : 3개 구역(144,617㎡) 2,291세대
 - 도시환경정비사업 : 5개 구역(132,288㎡) 1,732세대

(단위: 구역)

구 분	계	정비계획수립	추진위 승인	사업시행인가	착공
계	8	-	4	3	1
주 택 재개발	3	-	2 (당산2, 신길2)		1 (당산4)
도시환경 정비	5	-	2 (양평10, 14)	3 (양평11, 12, 13)	

□ 향후계획

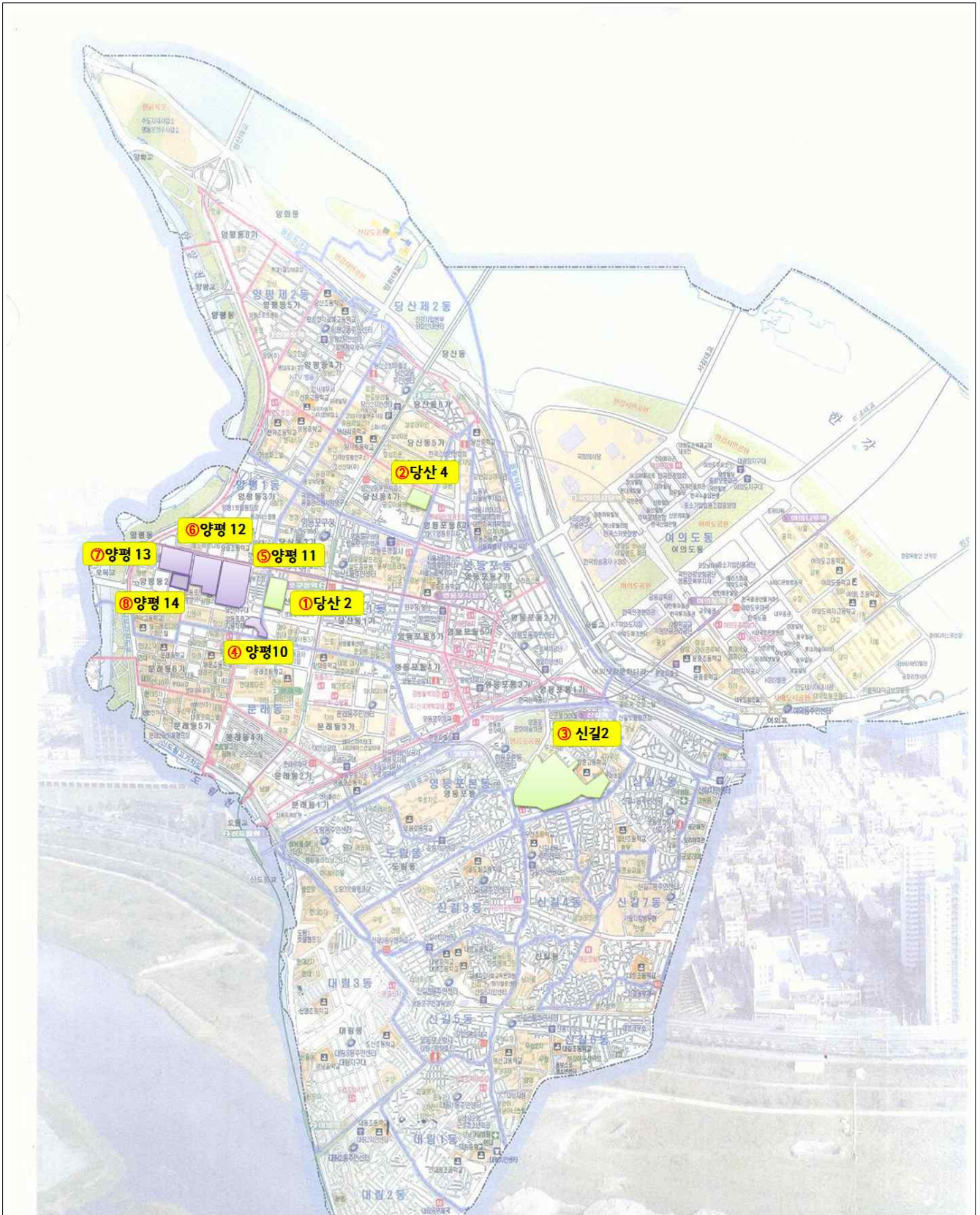
- 당산4구역 주택재개발 아파트 건설공사 : 2015. 6월 ~ 2017. 7월
- 양평12, 13구역 사업계획 변경 : 2015. 6~12월
- 양평14구역 조합설립인가 : 2015. 6월 ~ 2016. 8월

□ 소요예산 : 비예산

□ 사업별 추진계획

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획
			면적(m ²)	규모(동/세대)		
		계	276,905	51/4,023		
주택 재개발 사업 (3)	1	당산2구역 (선유동1로 14)	15,764	4/321	- '06.02.21 추진위원회승인 - '08.06.26 정비구역지정	조합설립인가
	2	당산4구역 (영신로 235)	11,957	2/198	- '07.09.14 조합설립인가 - '08.11.28 사업시행인가 - '12.01.19 관리처분인가 - '14.11.20 착공 - '17.07. 준공<예정>	준공인가
	3	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896	28/1,772	- '07.08.24 추진위원회승인 - '09.08.20 정비구역지정 - '11.09.08 추진위원회변경	조합설립인가
도시 환경 정비 사업 (5)	4	양평10구역 (선유로22길 7)	9,450	-	- '06.08.18 추진위원회승인 - '08.03.20 기본계획고시 - '09.06.05 추진위원회변경	정비구역지정
	5	양평11구역 (영등포로13길 14)	46,727	5/610	- '10.05.24 사업시행인가 - '13.01.17 감정평가완료	관리처분인가
	6	양평12구역 (영등포로11길 13)	37,588	4/504	- '09.12.23 조합설립인가 - '11.01.20 사업시행인가 - '12.09.27 감정평가완료	관리처분인가
	7	양평13구역 (선유서로25길 6-5)	27,441	4/360	- '10.04.12 조합설립인가 - '10.11.30 사업시행인가 - '14.04.03 감정평가완료	관리처분인가
	8	양평14구역 (선유서로 89)	11,082	4/258	- '10.03.18 기본계획고시 - '13.11.07 정비구역지정 - '14.08.21 추진위원회승인	조합설립인가

주택재개발 · 도시환경정비사업 위치도



공동주택건설사업 추진을 적극 지원하여 양질의 주택 공급을 유도하고 사업추진 시 기반시설을 최대한 확보하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

□ 사업현황

- 총 18개소(448,610.2 m^2) 3,950세대
 - 주택재건축사업 : 15개소(428,455.1 m^2) 3,486세대
 - 지역조합사업 : 2개소(11,853.4 m^2) 242세대
 - 민영주택사업 : 1개소(8,301.7 m^2) 222세대

(단위 : 개소)

사업추진 방 식	계	정비계획 수립	추진위 승인	조합설립 인 가	사업시행 인가	착공
계	18	3	8	1	3	3
주 택 재건축	15	3 (유원제일2차, 진주, 삼성)	8 (시범, 목화, 광장, 미성, 수정, 신동아, 남성, 유원제일1차)		2 (상아현대, 대림3)	2 (대림1, 국화)
지 역 조 합	2			1 (당산)		1 (당산2)
민 영 주 택	1				1 (문래민영)	

□ 향후계획

- 유원제일2차, 삼성아파트 정비구역 지정 : 2015. 7월
- 당산동제2지역주택조합 사용검사 : 2015. 8월

□ 소요예산

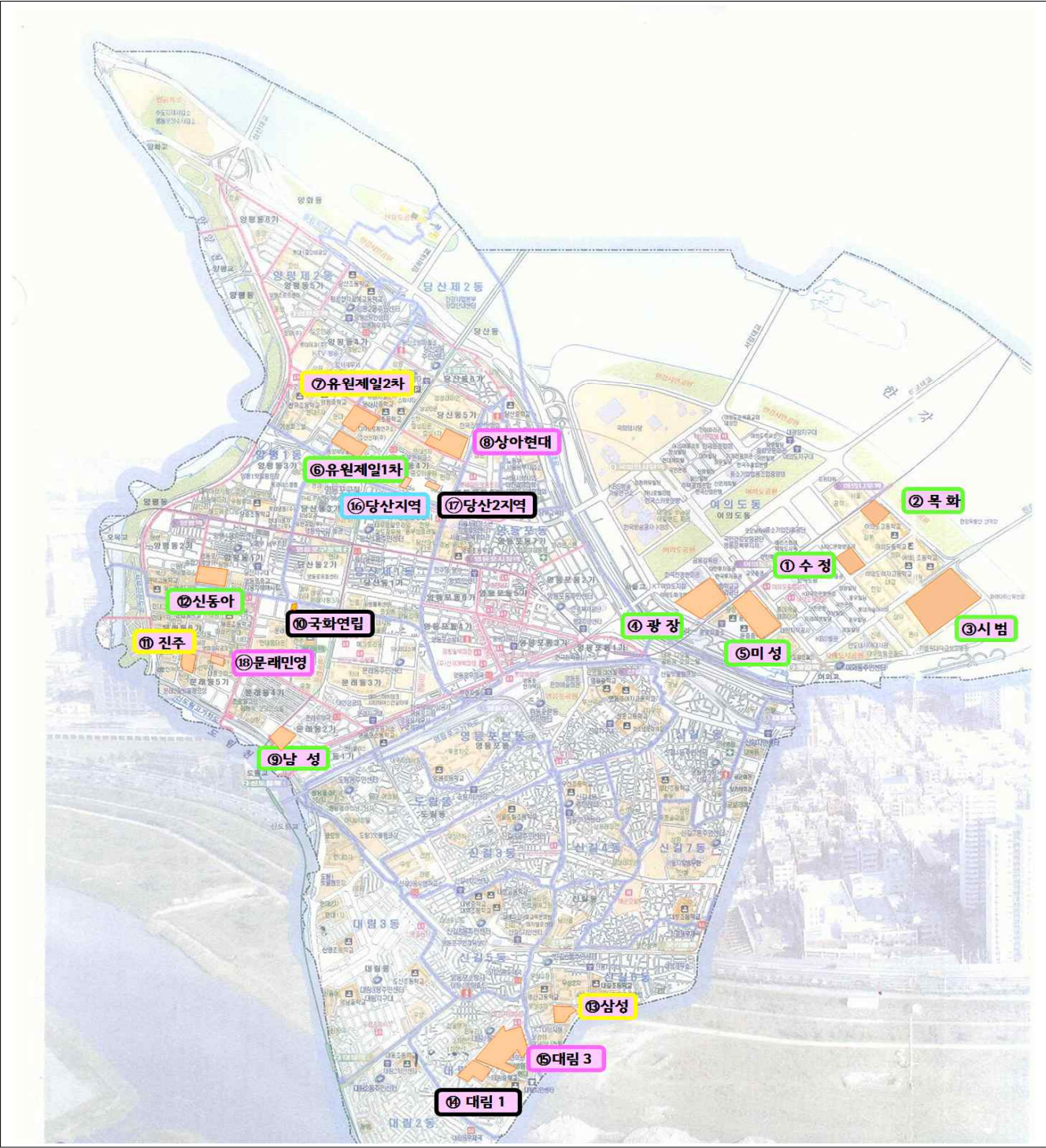
(단위:천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
326,300 (시비 173,800, 구비 152,500)	195,266 (시비 97,633, 구비 97,633)	59.8

□ 사업별 추진계획

구 분	연번	대 상	개 요		추진현황	향후계획	
			면적(m ²)	규모 (동/세대)			
계			448,610.2	49/3,950			
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재건축	1	수정아파트재건축 (여의도동 32)	15,537.0	-	추진위승인	조합설립인가
		2	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	추진위승인	조합설립인가
		3	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	-	추진위승인	조합설립인가
		4	광장아파트재건축 (여의도동 28)	53,209.0	-	추진위승인	조합설립인가
		5	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	추진위승인	조합설립인가
		6	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	7/434	추진위승인	조합설립인가
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	-	정비계획용역중	정비구역지정
		8	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/785	사업시행인가	관리처분인가
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	추진위승인	조합설립인가
		10	국화연립재건축 (문래동3가 81-1)	1,618.3	1/49	착공	준공인가
		11	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	-	정비계획용역중	정비구역지정
		12	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	추진위승인	조합설립인가
		13	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	-	정비계획용역중	정비구역지정
		14	대림1 주택재건축 (대림1동929-56)	12,827.0	4/247	착공	공사 진행
		15	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/852	사업시행인가	관리처분인가
주택 법에 의한 사업	지역 조합	16	당산동 지역주택조합 (당산동4가1-114)	3,881.3	2/80	조합설립인가	사업계획승인
		17	당산2지역주택조합 (당산동4가 1-5)	7,972.1	3/162	착공	사용검사
	민영 주택	18	문래동 민영주택 (문래동5가13외2)	8,301.7	4/222	사업계획승인	착공

공동주택사업 현황도



범례			
●	정비계획 용역중	●	사업시행인가
●	추진위원회 승인	●	착공
●	조합설립인가		

Ⅲ . 중점사업 추진 실적

1 주택재건축정비사업 정비계획수립용역

주택사업팀

주택재건축 부분의 기본계획이 수립(예정)된 지역에 대하여 정비계획을 수립하여 주거문화 개선 및 사업의 투명성 제고에 기여하고자 함

□ 사업개요

구 분	삼성아파트	진주아파트
위치(면적)	신길6동 4759(15,945㎡)	문래동5가 22(11,188㎡)
기존규모	아파트 2동 384세대	아파트 3개동 160세대
용역업체	다음이엔씨(주)	(주)하우드엔지니어링종합건축사사무소
계약금액	150,634천원	106,800천원

※ 용역기간 : 2014.6.2 ~ 2015.9.1 (15개월)

□ 추진실적

- 2014.06.02 : 정비계획수립 용역 착수
- 2014.11.20/21 : 삼성/진주아파트 주민설명회
- 2014.12.11 : 구의회 의견청취
- 2014.11.27 ~ 12.29 : 주민공람
- 2015.01.29 : 서울시 정비구역지정 신청
- 2015.06.03 : 서울시 도시계획위원회 심의

※ 심의결과

- 삼성아파트 : 조건부 가결(동측 도로변에서 경관 및 통경축 개선, 대상지 남측 도로 차도폭원 조정(3m→4m))
- 진주아파트 : 보류(주변 경관 고려한 높이계획 및 건축 배치계획의 재조정)

□ 향후계획

- 2015. 7월 : 정비구역지정 고시

□ 소요예산

(단위:천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
326,300 (시비 173,800, 구비 152,500)	195,266 (시비 97,633, 구비 97,633)	59.8

□ 위치도

삼성아파트



진주아파트

