

제227회 구의회 제2차 정례회

2020. 11. 20. ~ 12. 23.



# 2020년 주요업무 보고



## 주 택 과

---

# 보고 순서

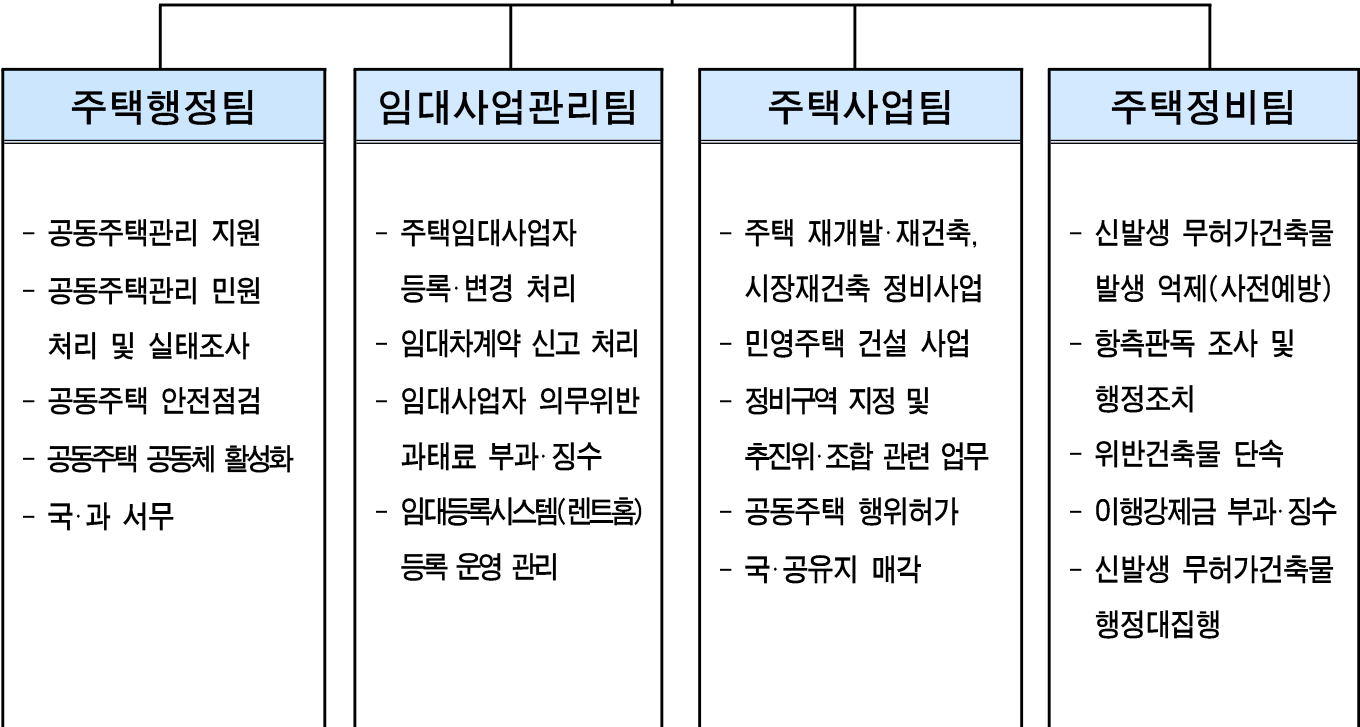
---

I . 일 반 현 황	· · · 1
II . 주요업무 추진실적	· · · 3
III . 2021년 주요업무 추진계획	· · · 13
IV . 신규·중점 추진사업	· · · 22

# I . 일반현황

## 1 조 직

### 주 택 과 - (4)개팀



## 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	29	-	1	5	12	4	6	-	1						
현 원	28	-	1	7	8	3	9	-	-						
과부족	△ 1	-	-	2	△ 4	△ 1	3	-	△ 1						

### 3 주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70보8856	2019	주택행정지원 등 업무용
	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

### 4 예산 현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	집행액		집행률(%) (10.31.기준)
		10.31.기준	12.31.까지	
계	877,006	724,388	777,563	83
고객만족의 주택행정 구현	390,304	369,949	371,348	95
맑은 아파트 만들기 실현	203,989	138,371	167,670	68
임대사업관리	19,606	19,106	19,606	97
친환경 공동주택 건설	13,886	11,903	13,885	86
무허가 건축물 발생 예방	64,472	35,918	51,000	56
기본경비	180,515	149,140	149,820	83
보전지출	4,234	1	4,234	0

## Ⅱ. 주요업무 추진실적

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

①	공동주택관리 실태조사 .....	4
②	공동주택관리 지원 .....	5
③	공동주택 안전점검 .....	6
④	주택임대사업자 등록 및 관리 .....	7
⑤	주택재개발·재건축 및 민영주택 건설 .....	8
⑥	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 .....	12

공동주택 관리에 대한 반복적인 민원발생 및 입주민 감사요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함.

**□ 사업개요**

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '20. 04. ~ 12.
- 조사대상: 관내 186개단지 중 10개 이내 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 조사자: 전담 조사반 편성운영(5명)
  - 공무원: 2명(주택행정팀장, 직원 1명)
  - 외부전문가: 3명(공인회계사, 주택관리사, 기술사)

**□ 주요 추진실적**

- 조사단지: 당산대우아파트 외 4개 단지
- 조사범위: '17년 이후 처리한 공동주택관리업무 전반
- 적출내용: 사업계획 및 예산안 수립 승인지연, 잡수입사용 부적정, 계약서 미공개, 장기수선계획 및 장기수선충당금 집행 미흡 등
- 조치사항: 총 55건(행정지도 20건, 시정명령 33건, 과태료 2건)
  - ※ 1개단지(신대림한솔솔파크) 실태조사 결과보고 및 조치 진행 중

**□ 향후계획**

- 민원다수발생단지 실태조사 예정(3개소)
  - 기간: '20.11월 ~ 12월
  - 대상: 래미안프레미뉴, 문래미원 등
  - 조사내용: 관리주체 및 입주자대표회의 운영 관련, 관리비 징수액 등

**□ 예산현황**

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
29,116	13,616	46
(시 4,500 구비 24,616)	(시1,600 구비 12,016)	

공동주택 단지 내 설치된 노후 공용시설물 관리 및 공동체활성화 프로그램 사업에 필요한 사업비용의 일부를 지원하여 쾌적한 아파트를 조성하고자 함.

**□ 사업개요**

- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 사업대상: 관내 20세대 이상 공동주택(186개 단지)
- 근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례
- 지원사업: 단지 내 공용시설물 유지보수 및 공동체 활성화 사업

**□ 주요 추진실적**

- 공동주택지원 심의위원회 개최(서면): '20.04.28.
  - 공동주택관리 지원 결정: 55개 사업(42개 단지) / 368,263천원
  - 예비사업 및 금액 결정: 2개 사업(2개 단지) / 18,000천원
- 공동주택 활성화사업 심의위원회 개최(서면): '20.08.10.
  - 공동체활성화 공모사업 지원 결정: 11개 사업(4개 단지) / 19,000천원
- 지원금 교부 (단위: 천원)

사업명	사업선정		교부실적		비고
	사업수	금액	사업수	금액	
계	66개	389,000	59개	387,551	
공동주택 지원	55개	370,000	55개	368,551	
공동체 활성화	11개	19,000	4개	19,000	

**□ 향후계획**

- 지원금 정산 및 완료사업 현장 점검: 12월 중 완료

**□ 예산현황**

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
389,700 (시 5,700, 구비 384,000)	387,551 (시 5,700, 구비 381,851)	99

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검 및 수시 관찰을 통해 재해를 사전에 예방하고, 건축물의 안전한 유지관리를 유도하여 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함.

### □ 사업개요

- 추진근거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제8조, 「공동주택관리법」 제33조
- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 주요내용
  - 건축물 외벽 등 시설물 제반사항 점검
  - 담장·축대 등 부대시설의 안정성 여부 점검

### □ 주요 추진실적

- 재난위험시설물 안전점검(2개단지 14개동)
  - 설명절 대비 안전점검 실시(1월): 외부전문가 합동점검
  - 해빙기 대비 안전점검 실시(3월): 외부전문가 합동점검
  - 풍수해 대비 안전점검 실시(6월): 외부전문가 합동점검
  - 추석명절 대비 안전점검 실시(9월): 외부전문가 합동점검

### □ 향후계획

- 제3종 시설물 지정 실태조사
  - '20.11.05. ~ 11.25.(81개단지 280개동)
  - 건축사협회 추천 점검반 편성(10명 내외)
- 소규모 공동주택 안전점검
  - '20.11.16 ~ 12.18.(1개소, 세월빌라)
  - 점검방법: 대한주택관리사협회 위탁

### □ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
25,840 (시 3,164, 구비 22,676)	1,800 (구비 1,800)	7



임대사업자의 공적의무 강화에 따라 등록임대주택에 대한 체계적 관리를 통해 거주 임차인의 주거 안정을 도모하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간: 10년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
- 사업내용
  - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주택 추가, 양도·말소 등) 신고 처리
  - 임대주택 임대차계약 및 변경(임대기간, 임대료, 보증금 등) 신고 처리
  - 임대사업자 의무사항 이행 유도 및 의무 위반에 대한 과태료 부과

□ 주요 추진실적

- 주택임대사업자 관련 연도별 민원처리 현황

(단위: 건)

구 분	총계 (가+나)	임대사업자등록			계약신고 (나)	비 고 (과태료부과)
		소계(가)	신규	변 경		
총계	31,391	3,849	2,048	1,801	27,542	
2020	20,415	2,034	970	1,064	18,381	22건/327,700천원
2019	10,976	1,815	1,078	737	9,161	58건/297,600천원

※ 우리 구 등록임대사업자: 7,385명('20.10.31. 기준)

- 등록임대사업자 대상 임대차계약 자진신고 추진(전국 지자체 동시 추진)
  - 기 간: '20.03.02.~06.30. (3~4월: 코로나19 확산방지 위해 온라인만 접수)
  - 처리현황: 6,327건 (온라인 접수: 2,352건 / 방문접수: 3,975건)
  - 홍보실적: SMS 발송(3월), 안내문 우편 발송(4월)

□ 향후계획

- 폐지유형 등록임대주택 의무기간 경과 시 자동말소 처리 통보: 11월

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
19,606 (구비 19,606)	19,106 (구비 19,106)	97

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 추진내용: 총 22개 구역(668,696.2㎡)
  - 재개발정비사업: 1개 구역(116,896.0㎡)
  - 재건축정비사업: 15개 구역(495,508.7㎡)
  - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
  - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업추진방식	계	정비구역지정	추진위원	조합설립가 인	사업시행가 인	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
계	22	1	2	8	1	1	3	4	2
재개발사업	1	-	-	1 (신길2)	-	-	-	-	-
재건축사업	15	1 (국화)	2 (신동아, 삼부)	7 (시범, 남성, 삼성, 유원제일2차, 문래진주, 광장, 산길우성차·우창)	1 (유원제일1차)	-	-	2 (상아·현대, 대림3)	2 공작, 수정, (정비계획 수립중)
민영주택사업	4	-	-	-	-	-	2 (여의도동 31, 역세권청년주택)	2 (문래뉴스테이, 문래동6가)	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포 기계상가)	-	-

□ 주요 추진실적

- '20. 하반기
  - 추진위원회승인(삼부아파트)
  - 건축심의의결 [남성(조건부), 진주(보완), 삼성(조건부)]
  - 준공(대림3, 문래동6가 민영주택)
  - 사업시행자지정(우성2차·우창아파트 재건축)

□ **향후계획**

○ '20. 하반기

- 조합설립인가(신동아아파트 재건축)
- 이전고시(대림3)

○ '21. 상반기

- 추진위원회구성승인(국화아파트 재건축)
- 건축심의(우성2차·우창아파트 재건축)
- 사업시행인가(진주, 삼성아파트 재건축)
- 이전고시(상아·현대아파트 재건축)

○ '21년 준공일정

사업명(위치)	연면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)	착공일	준공시기
영등포기계상가시장재건축 (양평동1가 247)	48,072.5	2/308	'18.04.	'21.04.

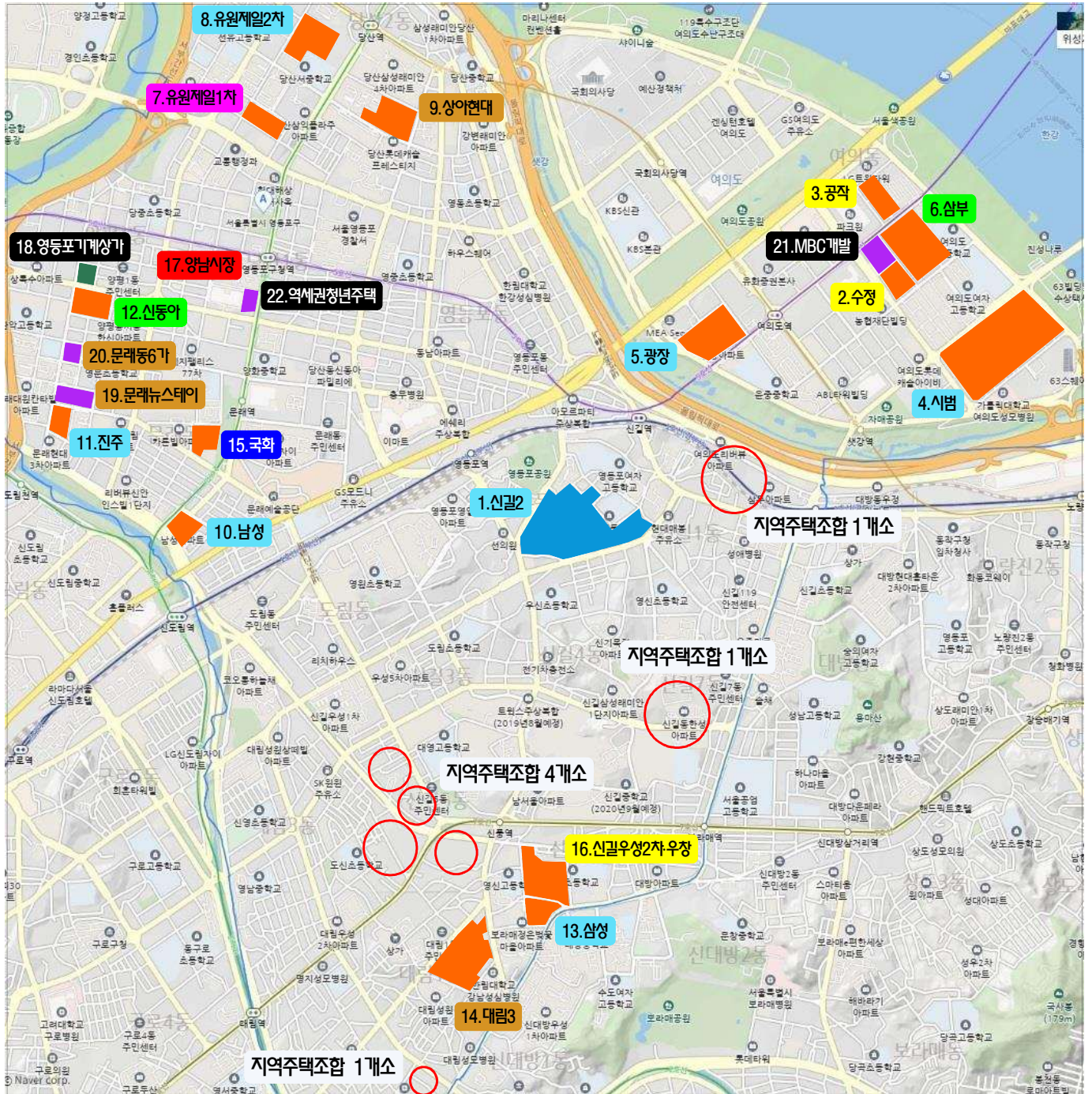
□ **소요예산**

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
13,886 (구비)	11,903 (구비)	86

붙임: 공동주택사업 현황도 및 사업별 추진계획

# 공동주택사업 현황도



범례					
●	재개발	●	정비계획수립	●	사업시행인가
●	재건축	●	안전진단	●	관리처분인가
●	민영주택사업	●	추진위원회 승인	●	착공
●	시장재건축	●	조합설립인가	●	준공

□ 사업별 추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진현황	향후단계	현안사항		
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)					
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발	1	신길2구역 (신길동 190일대)	116,896.0	28/1,772	2020.03.04. 조합설립인가	2021. 상반기 건축심의 준비중	정비계획변경 준비중	
	주택 재건축 사업	2	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2018.10.15. 추진위승인취소	정비구역지정 보완 후 서울시 요청	정비계획 수립중	정비계획 수립중
		3	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21. 안전진단완료	보완사항 반영한 정비계획안 서울시 상정	정비계획 수립중	정비계획 수립중
		4	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01. 사업시행자지정	2021. 상반기 정비계획변경	정비계획 변경중	정비계획 변경중
		5	광장아파트재건축 (여의도동 28)	43,042.0	-	2019.06.05. 사업시행자지정	사업시행인가 신청	분리재건축관 련소송 항소장 제출	분리재건축관 련소송 항소장 제출
		6	삼부아파트재건축 (여의도동 30-2, 30-3)	62,634.9	-	2020.08.04. 추진위승인	2020. 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중	조합설립 준비중
		7	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2019.12.30. 사업시행인가	2021. 상반기 관리처분계획 수립	시공자선정 추진중	시공자선정 추진중
		8	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20. 조합설립인가	사업시행인가 신청	정사업시행 인가 준비중	정사업시행 인가 준비중
		9	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2020.04.28. 준공	2021. 상반기 이전고시	준공입주	준공입주
		10	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/488	2017.08.28. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행인가	서울시 건축심의 재상정	서울시 건축심의 재상정
		11	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행인가	사업시행인가 준비중	사업시행인가 준비중
		12	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.23. 추진위승인	2020. 하반기 조합설립인가	조합설립 신청서 접수	조합설립 신청서 접수
		13	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행계획 인가	사업시행인가 준비	사업시행인가 준비
		14	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2020.07.28. 준공	2021. 상반기 조합해산 및 청산	이전고시 준비중	이전고시 준비중
		15	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13. 안전진단완료	2021. 상반기 추진위원회 설립	정비구역지정 결정	정비구역지정 결정
		16	신길우성2차 우창아파트재건축 (신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2020.09.24. 사업시행자 지정 고시	2021. 상반기 서울시 건축심의 상정 예정	사업시행자 지정 고시	사업시행자 지정 고시
전통 시장 법	시장 재건축 사업	17	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30. 관리처분계획인가	2021. 착공예정	착공 준비중	
		18	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23. 착공신고처리	2021. 03. 준공예정	마감공사중	
주택 법에 의한 사업	민영 주택	19	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2020.03.24. 사용검사	-	-	
		20	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2020.09.24. 사용검사처리	-	-	
		21	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2019.07.23. 착공신고처리	2023.04.. 준공예정	골조공사중	
		22	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2020.04.24. 착공	2022.12. 준공예정	기초파일 공사중	

## 6 무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 주택정비팀

무허가 건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통해 올바른 건축문화를 정착시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

### □ 사업개요

- 상시 순찰 및 항측조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전예방
- 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

### □ 주요 추진실적

#### ○ '19년 항측판독 결과 현지조사 및 행정조치

- 조사기간: '20.03. ~ 07. (단위: 건)

조사대상	조 사 결 과				
	적법	공공·공익	단속제외	소멸	철거대상
5,217	1,755	270	2,548	411	233

- 추진사항: 위반건축물에 대해 행정처분 진행 【이행강제금 사전통지: 총74건】

#### ○ '20년 건축이행강제금 반복부과

- 조사기간: '20.03. ~ 08.
- 건축이행강제금 부과: '20.09. (단위: 건/천원)

조사대상 ( '19년 이행강제금 부과)	부과대상		부 과 제 외		
	미시정	부과금액	계	철거	기타
2,542	2,309	1,826,208	233	74	121

#### ○ 무허가건축물 자진정비 및 행정대집행

- 자진정비 확행 2개소(도림동 200-16, 신길동 147-65)
- 행정대집행 실시 1개소(신길동 184-53)

#### ○ 보행환경 저해 불법 건축물 정비

- 보행공간 내 불법건축물 정비: 대림동 751-33 우리마트/대림동 605-27 현대마트
- 문래동 홈플러스 불법 점유물 정비('20.04.10.)

### □ 향후계획

- '19년 항측판독 위반건축물 이행강제금 부과: '20.11.
- '20년 건축이행강제금 반복부과 체납처분: '20.12.
- 무허가건축물 정비 추진 및 사후 순찰 관리

### □ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
64,472 (구비)	35,918	55.7

### Ⅲ. 2021년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

①	공동주택관리 지원 .....	14
②	공동주택 안전점검 .....	15
③	주택임대사업자 등록 및 관리 .....	16
④	주택재개발·재건축 및 민영주택건설 .....	17
⑤	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 .....	21

공동주택 단지 내 설치된 노후 공용시설물 관리 및 공동체활성화 프로그램 사업에 필요한 사업비용의 일부를 지원하여 쾌적한 아파트를 조성하고자 함.

## □ 사업개요

- 추진근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례
- 사업기간: '21.01. ~ 12.
- 지원대상: 관내 20세대 이상 공동주택(190개 단지)
- 지원내용: 공동주택 공용시설물 유지·보수 및 공동체 활성화 사업
- 지원결정: 사업 타당성 조사 및 공동주택지원 심의위원회 심의·의결

## □ 세부 추진계획

- 공동주택 공용시설물 유지·보수 사업
  - 주요내용: 주 도로, 보안등, 경로당, 옥외 하수도 등의 보수  
장애인편의시설, 자전거 주차시설, 친환경시설 등 설치·개선
  - 지원기준: 사업비의 50% 이내(단, 개방 어린이놀이시설은 40% 이내)
- 공동주택 공동체활성화 사업
  - 주요내용: 공동주택 주민제안의 공동체 활동 공모 사업  
소통·주민화합 / 친환경 실천·체험 / 취미·창업 분야 등
  - 지원기준: 지원한도 내에서 지원 비율에 의거 지원(시·구비)
    - 지원한도: 단지별 최대 8,000천원
    - 지원비율: 사업비의 60~90%(사업 참여년수에 따른 자부담률 차등 적용)

## □ 추진일정

- 지원계획 수립·통보 및 사업설명회 개최: '21.01. ~ 02.
- 신청사업 접수: '21.03.
- 타당성 조사 및 심의위원회 심의·의결: '21.04.
- 지원금 교부, 사업시행 및 현장점검: '21.05. ~ 12.
- 정산 및 결과 보고: '21.12.

□ 소요예산: 총 431,450천원(시 4,150 구비 427,300)



공동주택 안전점검을 통해 주민의 안전에 대한 불안감을 해소하고 재난 및 안전사고로부터 주민의 생명과 재산을 보호하여 안전한 영등포를 구현하고자 함.

## □ 사업개요

- 추진근거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제8조, 「공동주택관리법」 제33조
- 사업기간: '21.01. ~ 12.
- 주요내용
  - 건축물 외벽 등 시설물 제반사항 점검
  - 담장·축대 등 부대시설의 안정성 여부 점검

## □ 세부 추진계획

- 공동주택 안전점검
  - 대 상: 준공 10년이 경과된 15층 이하 아파트
  - 점검방법: 외부전문가 및 공무원 합동점검
  - 점검주기: 연 1회
- 제3종시설물 지정·관리 실태조사
  - 대 상: 준공 16년차 15층 이하 공동주택 및 제3종시설물
  - 점검방법: 외부전문가, 공무원, 관리주체 합동점검
  - 조사주기: 연 1회
- 소규모 공동주택 안전점검(정밀점검)
  - 대 상: 15년 경과된 소규모 공동주택 중 안전등급 C등급 이하(1개단지)
  - 점검방법: 주택관리사단체 또는 한국시설안전공단에 위탁
  - 점검주기: 연 1회
- 재난위험시설물 안전점검
  - 대 상: 안전상태 D등급 이하 공동주택(2개단지 14개동)
  - 점검방법 및 주기: 전문가 합동점검(연 2회) 및 정기점검(월 2회)

## □ 추진일정

- 국가안전대진단 안전점검: '21.02. ~ 03.
- 소규모 공동주택 안전점검(정밀점검): '21.04 ~ 05.
- 제3종시설물 지정·관리 실태조사: '21.08 ~ 09.

□ 소요예산: 총 8,210천원 (시 2,163, 구비 6,047)

임대사업자의 공적의무 강화에 따라 등록임대주택에 대한 체계적 관리를 통해 거주 임차인의 주거 안정을 도모하고자 함.

#### □ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간: 10년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
- 사업내용
  - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
  - 임대주택의 임대차계약 및 변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리
  - 임대사업자의 의무사항 이행 유도 및 의무 위반 사항에 대한 과태료 부과

#### □ 세부 추진계획

- 임대사업자의 민원편의 제공 및 만족도 향상을 위한 처리기간 단축
  - 신규·변경사항 등록 및 말소신고 처리: 5일 → 4일
  - 임대차계약 신고·양도신고 처리: 10일 → 9일
  - 민원 신청에 대한 처리 결과 실시간 SMS 통보
- 주택임대사업 의무위반자에 대한 과태료 부과
  - 임대의무기간·임대료 증액률 미준수, 임대차계약 미신고 등 의무위반 사항
- 폐지유형 등록임대주택 자동말소 처리
  - 폐지되는 유형의 등록임대주택 임대의무기간 경과 시 자동말소 처리
- 임대사업자 공적의무사항 및 제도 개선사항 안내
  - 법령 개정 따른 임대사업자 등록절차·공적의무 강화사항 안내
  - 부동산 대책 등에 따른 제도 변경사항 관련 상시 민원 등 안내

#### □ 추진일정

- 임대사업자 공적의무사항 안내문 발송: 상·하반기
- 폐지유형 등록임대주택 자동말소 처리·통보: 월별
- 주택임대사업 의무위반자 과태료 부과: 분기별

□ 소요예산: 총 45,996천원(구비 45,996)

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

## □ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 추진내용: 총 22개 구역(668,696.2㎡)
  - 재개발정비사업: 1개 구역(116,896.0㎡)
  - 재건축정비사업: 15개 구역(495,508.7㎡)
  - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
  - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업추진방식	계	정비구역지정	추진위인	조합설립인	사업시행인	관리처분계획인	착공	준공	비고
계	22	1	2	8	1	1	3	4	2
재개발사업	1	-	-	1 (신길2)	-	-	-	-	-
재건축사업	15	1 (국화)	2 (신동아, 삼부)	7 (시범,남성,삼성, 유원제일2차, 문래진주,광창, 산간유성2차·유창)	1 (유원제일 1차)	-	-	2 (상아현대, 대림3)	2 공작, 수정 (정비계획 수립중)
민영주택사업	4	-	-	-	-	-	2 (여의도동 31, 역세권청년주택)	2 (문래뉴스테이, 문래동6가)	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포 기계상가)	-	-

## □ 세부 추진계획

- 합리적인 규제 완화 유도로 재건축 사업성 확보 지원
  - 용적률 상향을 위한 기부채납 및 소형 주택건설 도입 적극 권장
- 인허가 행정절차 간소화로 사업기간 적극 단축
  - 주요 인허가 민원사무 법정 처리기간 1/2 단축 적극 추진
  - 추진위 구성을 생략한 조합 설립 지원으로 사업기간 대폭 단축
- 다양한 재건축 공공지원제도를 활용한 재건축 지원 활성화
  - 재건축 정비사업 주민 역량제고를 위한 정비사업 아카데미 수강 홍보
  - 정비사업 전문가(공공변호사 및 코디네이터) 파견 지원 활성화

□ 추진일정

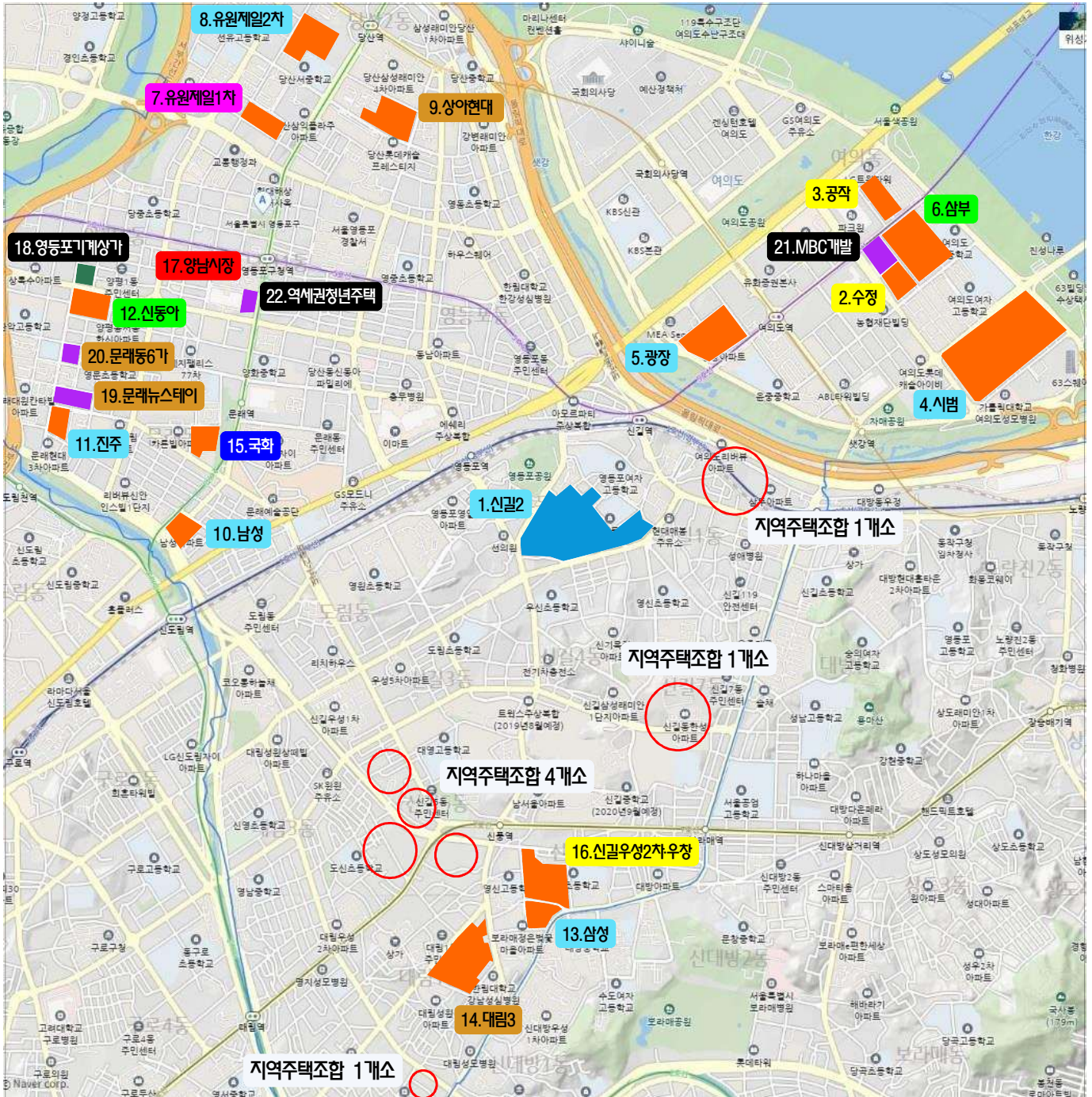
- 정비계획변경(시범아파트 재건축): '21. 상반기
- 추진위원회구성승인(국화아파트 재건축): '21. 상반기
- 조합설립인가(신동아아파트 재건축): '20. 하반기
- 건축심의(우성2차·우창아파트 재건축): '21. 상반기
- 사업시행인가(진주, 삼성아파트 재건축): '20. 하반기
- 이전고시(대림3, 상아·현대아파트 재건축): '20. 하반기~'21.상반기
- 재개발(해제구역) 사전검토 요청에 따른 사전타당성조사: '21년
- '21년 준공일정

사업명(위치)	연면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)	착공일	준공시기
영등포기계상가시장재건축 (양평동1가 247)	48,072.5	2/308	'18.04.	'21.04.

□ 소요예산: 총 706,289천원(구비 706,289)

붙임: 공동주택사업 현황도 및 사업별 추진계획

# 공동주택사업 현황도



범례					
●	재개발	●	정비계획수립	●	사업시행인가
●	재건축	●	안전진단	●	추진위원회 승인
●	민영주택사업	●	조합설립인가	●	착공
●	시장재건축	●	준공	●	준공

## □ 사업별 추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진현황	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발	1	신길2구역 (신길동 190일대)	116,896.0	28/1,772	2020.03.04. 조합설립인가	2021. 상반기 건축심의	정비계획변경 준비중
	주택 재건축 사업	2	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2018.10.15. 추진위승인취소	정비구역지정 보완 후 서울시 요청	정비계획 수립중
		3	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21. 안전진단완료	보완사항 반영한 정비계획안 서울시 상정	정비계획 수립중
		4	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01. 사업시행자지정	2021. 상반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		5	광장아파트재건축 (여의도동 28)	43,042.0	-	2019.06.05. 사업시행자지정	사업시행인가 신청	분리재건축관 련소송 항소장 제출
		6	삼부아파트재건축 (여의도동 30-2, 30-3)	62,634.9	-	2020.08.04. 추진위승인	2020. 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		7	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2019.12.30. 사업시행인가	2021. 상반기 관리처분계획 수립	시공자선정 추진중
		8	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20. 조합설립인가	사업시행인가 신청	정사업시행 인가 준비중
		9	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2020.04.28. 준공	2021. 상반기 이전고시	준공입주
		10	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/488	2017.08.28. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행인가	서울시 건축심의 제상정
		11	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행인가	사업시행인가 준비중
		12	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.23. 추진위승인	2020. 하반기 조합설립인가	조합설립 신청서 접수
		13	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26. 조합설립인가	2021. 상반기 사업시행계획 인가	사업시행인가 준비
		14	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2020.07.28. 준공	2021. 상반기 조합해산 및 청산	이전고시 준비중
		15	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13. 안전진단완료	2021. 상반기 추진위원회 설립	정비구역지정 결정
		16	신길우성2차 우창아파트재건축 (신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2020.09.24. 사업시행자 지정 고시	2021. 상반기 서울시 건축심의 상정 예정	사업시행자 지정 고시
전통 시장 법	시장 재건축 사업	17	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30. 관리처분계획인가	2021. 착공예정	착공 준비중
		18	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23. 착공신고처리	2021. 03. 준공예정	마감공사중
주택 법에 의한 사업	민영 주택	19	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2020.03.24. 사용검사	-	-
		20	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2020.09.24. 사용검사처리	-	-
		21	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2019.07.23. 착공신고처리	2023.04. 준공예정	골조공사중
		22	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2020.04.24. 착공	2022.12. 준공예정	기초파일 공사중

## 5 무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 주택정비팀

무허가 건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통해 올바른 건축문화를 정착시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

### □ 사업개요

- 추진근거: 「건축법」, 「행정대집행법」 등
- 사업기간: '21.01. ~ 12.
- 주요내용
  - 상시 순찰 및 항측조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전 예방
  - 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

### □ 세부 추진계획

- 신발생 무허가건축물 발생 억제(사전예방)
  - 단속(담당구역별 조사책임제 운영 및 순찰 강화) 및 홍보(안내문, 보도자료 등) 강화
- '20년 항측판독에 따른 위반건축물 정밀조사 및 행정조치
  - 약 5,000건('20년 항측판독으로 적발된 위반건축물)
- 위반건축물 이행강제금 반복부과, 신발생 무허가건물 부과 등
  - 약 2,500건/2,000백만원(반복부과, 민원적발, 항측적발 등)
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행
  - 보행불편, 도시미관 저해 및 주민 안전 위협 위반건축물 행정대집행 확행

### □ 추진일정

- 위반건축물 예방안내문 제작 및 배포: '21.01. ~ 03.
- 항측판독 위반건축물 조사 및 행정조치: '21.03. ~ 11.
- 신축건축물에 대한 수시 우편 발송 및 이행강제금 단계별 부과 업무 추진: 연중
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행: 연중
- 건축이행강제금 반복부과 조사 및 행정조치: '21.03. ~ 12.

### □ 소요예산: 총 52,260천원 (구비)

## IV. 신규·중점 추진사업

### 1 공동주택관리 실태조사

주택행정팀

공동주택 관리에 대한 반복적인 민원발생 및 입주민 감사요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함

#### □ 추진방향

- 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 통해 입주자등의 안정된 주거문화 조성

#### □ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '21. 01. ~ 12.
- 조사대상: 관내 190개단지 중 12개 이내 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 조사자: 전담 조사반 편성운영(5명: 민간전문가, 공무원 등)

#### □ 세부 추진계획

- 조사일정: 월별 실태조사 대상 선정 및 실시
  - 1개 단지 약 4주 소요: 예비조사(1주), 본조사(1주), 결과보고 및 조치(2~3주)
- 선정기준
  - 입주민 3/10 동의에 따른 감사 요청 단지 및 민원 다수 발생 단지
  - 외부 회계감사 한정 의견 단지, 관리비 공개 미흡 단지 등
- 조사범위: '18.01.01. 이후 처리한 공동주택관리 업무 전반
- 조사반: 민·관 합동조사반(공인회계사, 주택관리사, 기술사, 공무원)
- 행정사항
  - 지적사항에 대한 행정처분(행정지도, 시정명령, 과태료 등) 및 해당 관리주체 등에 동일 건 재발생 시 행정처분 강화 예정 알림

#### □ 추진일정

- 2021년 1월 실태조사 종합계획 수립
- 2021년 2월~12월 공동주택단지 실태조사 단지 선정 및 조사 실시
  - 관리주체 및 입주자대표회의 대상 지적사례 시정명령
  - 다수 지적사항 파악 후 입주자대표회의 윤리교육 시 반영 예정

□ 소요예산: 총 33,500천원(시 4,800, 구비 28,700)