

2003主要業務報告

2003. 7.



都市管理課

報告順序

I. 一般現況

II. 2003 主要業務實績 및 計劃

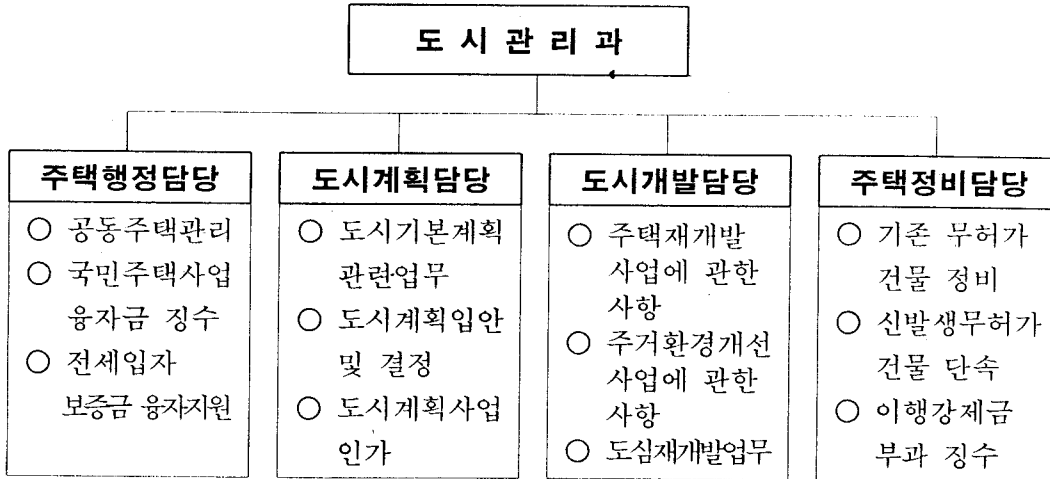
1. 지역균형발전사업 추진
2. 주거지역 세분화 추진
3. 장기 미집행 도시계획시설제정비 추진계획
4. 주택재개발 및 주거환경개선사업 추진
5. 공동주택 안전점검
6. 저소득 전세입자 보증금 융자 지원
7. 무허가 건축물 단속·정비

III. 特殊施策 및 其他事項

1. 영등포구 종합발전계획 수립
2. 주민참여형 주택재개발 공공계획 수립
3. 도시 및 주거환경정비법 시행

1. 일반현황

1. 조직



2. 인력

구 분	계	일 반 직							기능직	고용직
		소계	4 급	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급		
정 원	41	30	1	1	7	8	9	4	11	0
현 원	38	30	1	1	4	9	12	3	3	5
과부족	-3	0	0	0	-3	+1	+3	-1	-8	+5

3. 주택현황 (86,637가구)

2003. 6.20현재

총 계 (가구수)	공동주택 (동/가구수)				단 독 주 택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기 존 무허가
86,637	1,272 /49,978 (57.6%)	515 /44,111 (50.9%)	143 /2,525 (2.9%)	614 3,342 (3.8%)	36,659 (42.4%)	34,505 (40.0%)	2,154 (2.4%)

※ 주택보급율 : 72.1%

4. 도시계획현황

□ 용도지역

(단위 : km²)

계	주 거 지 역	상업지역	준공업지역	녹지지역
24.56	7.76	2.76	5.48	8.56
100%	31.60%	11.24%	22.31%	34.85%

□ 도시계획시설 (21개시설, 497개소)

시설명	개소	면적(m ²)	시설명	개소	시설명	개소
도 로	323	L=194,763m	광 장	13	공공공지	7
공 원	29	614,039	철 도	1	자동차정류장	4
학 교	48	617,187	공 동 구	1	수 도	1
시 장	22	69,435	전기공급설비	8	하 천	1
공용의청사	10	18,425	고속철도	3	방송통신시설	1
녹 지	2	30,550	유 수 지	4	종합의료시설	1
주 차 장	13	78,321	하 수 도	4	유통업무설비	1

5. 주택재개발구역 · 주거환경개선지구 지정현황

구 분	계	재개발구역	주거환경개선지구
지 구	12	3	9
면 적	90,485m ²	31,811m ²	58,674m ²
세 대 수	1,711	619	1,092

II. 2003 주요업무실적 및 계획

1. 지역균형발전 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 주거환경 개선 및 지역생활권 중심 육성을 위하여 뉴타운 개발 사업 및 균형발전촉진지구 지정 계획을 추진코자 함

□ 서울시 지역균형발전사업 지정 계획

구분	뉴타운 개발 사업		균형발전 촉진지구	
대 상	<ul style="list-style-type: none"> - 미개발지를 대상으로 신시가지 조성(신시가지형) - 주거, 상업, 업무 복합개발 대상지(도심형) - 불량주택재개발사업 추진 대상 지역(주거중심형) 		<ul style="list-style-type: none"> - 부도심·지역·지구 중심지 - 주변 지역 발전에 미치는 파급 효과가 큰 지역 - 지역 생활권 중심지로 개발할 필요가 있는 지역 	
선 정 기준	<ul style="list-style-type: none"> - 개발의 시급성 - 자치구 및 주민의 추진 의지 - 개발계획의 적정성 		<ul style="list-style-type: none"> - 지역의 낙후성 및 개발 파급효과 - 자치구 및 주민의 개발 의지 - 개발의 적정성 	
서울시 지원 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 도로 등 기반시설 설치비 지원 - 예산지원규모 미확정 		<ul style="list-style-type: none"> - 도로 등 기반시설 설치비 지원 (250~300억원 / 지구당) 	
2003년 계획	서울시 지정 계획	3~5개소	서울시 지정 계획	3개소
	우리구 신청 계획	2개소	우리구 신청 계획	1개소

□ **우리구 지역균형발전사업 추진 계획**

○ 지역균형발전사업 추진 대상지

구분	뉴타운 개발 사업 지구		균형발전 촉진지구
	도심형	주거중심형	
위치	영등포동2,5,7가일대	신길1,4,6,7동 일대	영등포동, 문래동, 당산동 일대 부도심권역
면적	217,000㎡ (65,600평)	847,170㎡ (254,787평)	1,400,000㎡ (423,000평)
사업 내용	- 도심재개발 사업 - 시범사업 시행 검토 - 도시기반시설 설치및 용도지역 변경 추진	- 주택개량재개발사업 - 도시기반시설 설치	- 도시기반시설 설치 - 용도지역 변경 추진

○ 사업 추진 계획

- 지역균형발전 사업계획 수립 용역 시행
 - 지역균형발전사업 구역 지정을 위한 기초조사 및 사업 계획 수립에 도시계획 및 도시개발사업의 전문적인 조사 및 검토가 수반되므로 전문 용역기관에 용역을 시행하여 추진
 - 사업 및 용역기간이 촉박하여 수의계약을 통한 긴급 용역 발주
 - 용역비 : 3천만원
 - 예 산 : 「영등포종합발전계획 수립 용역비」 우선 전용 계획

○ 추진 실적 및 계획

- 2003. 3.24 : 용역 발주(긴급 수의계약)
- 2003. 3~4 : 지역균형발전사업 대상지 기초조사 및 기본 구상
- 2003. 5.14 : 균형발전촉진지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 7. : 뉴타운 개발사업 세부 개발계획 수립
- 2003. 7. : 뉴타운 개발사업 지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 8~9 : 균형발전촉진지구 세부개발계획 수립(구)

2. 주거지역 세분화 추진

「국토의계획및이용에관한법률시행령(2003. 1. 1시행)」 제30조 및 부칙 제9조에 의거 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003. 6. 30 까지 주거지역의 세분화를 추진

□ 추진방향

- 일반주거지역을 입지적 특성 및 개발상태에 따라 종별로 세분화하여 양호한 도시경관과 자연환경을 보호
- 일정수준 이상의 편리한 주거환경을 확보하고 도시기반시설 용량을 고려한 토지이용의 효율화 증진

□ 사업개요

- 위 치 : 관내 주거지역(사업면적 : 6.87km²)
- 사업기간 : 2001. 9. 14 ~ 2003. 6. 30
- 사업비 : 총 127백만원(시비)

□ 일반주거지역 변경(세분) 결정(안)

구분	면적(m ²)	비율	건축규모		
			건폐율(%)	용적률(%)	주거형태
제1종	448,057	6.5%	60	150	저층주택(4층이하)
제2종(7층)	3,328,298	48.4%	60	200	중층주택(12층이하)
제2종(12층)	1,089,202	15.9%			
제3종	2,003,898	29.2%	50	250	중고층주택

□ 추진실적

- 2001. 9.14 : 용역발주
- 2001.10 ~ 2002. 8 : 기초조사 및 자료구축 등 세분계획(안) 수립
- 2002. 9. ~ 10 : 서울시 1, 2차 실무검토(시정개발연구원, 市 도시계획과)
- 2002.12.17 : 서울시 실무조정협의회 협의
- 2002.12.18~2003. 1 : 실무조정협의결과 반영 및 조정
- 2003. 2.20 : 구의회 의견청취
- 2003. 3.14 : 區 도시계획위원회 자문
- 2003. 3.28 : 도시관리계획 결정요청(구→시)
- 2003. 7. : 도시관리계획 결정(예정)

3. 장기 미집행 도시계획시설 재정비 추진계획

도로, 공원등 도시계획시설중 10년이상 경과된 장기 미집행 도시계획시설에 대한 폐지검토등 재정비를 통하여 시민의 재산권보호에 최선을 다하고자 함

장기 미집행 도시계획시설 총괄

(단위 : 건, 백만원)

구 분	계	도로	공원	녹지	주차장	학교
건 수	59	45	5	2	1	6
소요예산액 (보상비)	203,070	102,679	59,945	18,380	8,609	105,809

※ 서울시 미집행시설 총 2,450건중 약 2.4% 차지

장기미집행 도시계획시설 재정비 개요

○ 현 황

시 설 명	재정비대상	폐지완료	추진중	비 고
계	15	7	8	※ 학교용지는 서울시 소관
도 로	14	7	7	
학 교	1	-	1	

○ 재정비 대상 선정기준

서울시 미집행 도시계획시설 용역 및 우리구 유지관리부서(토목과) 검토 결과 도시계획시설 폐지 대상임

○ 재정비 대상내역

- 신규검토 : 3건 (도시계획시설(도로) 도림동 286-1~187-39호 등)
- 재 검 토 : 4건 (2000. 5 구의회 보류 도시계획시설(도로) 영등포동 22~33호 등)
- 학교 해제대상 : 1건 (도시계획시설(학교) 양평동5가 115번지)

○ 재정비 내용 : 도시계획시설 변경(폐지) 추진

향후 추진계획

- 신규검토된 도로 3건은 도시계획시설 변경(폐지) 절차 이행.
- 구의회 의견청취시 보류된 도로폐지 4건지역은 종합적인 검토를 거쳐 폐지여부 결정.

4. 주택재개발 및 주거환경개선사업 추진

현재 시행중인 주거환경개선법과 주택재개발법이 2003. 7. 1부터 『도시및주거환경정비법』으로 통합 운영(시행)됨에 따라, 이 법을 근거로 하여 주택재개발의 재정비 및 주거환경개선사업의 기본계획을 재수립하여 적극적으로 추진코자 함

□ 추진내용

○ 기본계획 반영

- 1998년 주택재개발기본계획에 재개발 대상범위로 지정된 지역중 현재까지 재개발구역으로 지정되지 않은 지역
- 상기 이외의 지역으로서 주택재개발사업 또는 주거환경개선사업이 필요하다고 판단되는 지역

○ 조사기간 : 2003. 2. 1 ~ 3. 31

○ 대상요건

- 구역내 건물 밀집도(1ha당 건물동수)가 70동/ha이상으로서 다음중 하나에 해당하는 지역
 - 주택접도율(4m이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역내 건축물 총수로 나눈 백분율)이 30%미만인 지역
 - 노후불량주택이 구역내 건축물의 1/2이상으로서 10년이내 노후불량주택의 비율이 2/3이상인 지역
 - 최근5년이내 1/2이상의 주택이 화재·침수등 재해가 발생한 지역
 - 무허가주택이 점유하고 있는 국공유지 면적이 전체 면적의 1/2 이상인 지역
 - 최근 5년이내 1/2이상의 주택이 화재·침수등 재해가 발생한 지역
- 구역당 면적은 10,000㎡이상으로 함

II. 특수시책 및 기타사항

1. 영등포구 종합발전계획 수립

새천년 우리구의 위상과 미래상을 정립하고 급변하는 도시여건에 부합하는 장기적이고 종합적인 도시기본계획을 수립하여 도시계획 및 기타 도시개발사업등의 상위 지침으로 활용하고 종합적이고 체계적인 도시관리 방안을 수립하기 위하여 영등포구 종합발전계획을 수립하고자 함

□ 추진방향

- 각각의 개별 목적으로 수립되고 있는 기존계획간 연계성 강화
- 2021년도 서울시 도시기본계획 및 준공업지역 종합정비계획등 상위 계획에 대한 실현방안 마련
- 우리구의 제반 도시문제의 전반적인 분석 및 대처방안 마련

□ 종합발전계획의 내용

- 우리구의 미래상 및 장기 발전 방향 제시
- 우리구의 제반 도시문제 분석 및 대처 방안 마련
- 수정되는 도시계획 관련 법령의 내용 반영
(국토의계획및이용에관한법률, 도시및주거환경정비법 시행 예정)
- 2020년도 서울시 도시기본계획 수립에 따른 실현 계획
- 도시계획, 도시개발사업 및 기타 도시관리방안의 가이드라인 제시

□ 추진실적 및 계획

- 2002. 12. : 도시기본계획 수립 용역준비 및 예산확보
- 2003. 6. : 용역 발주
- 2004. 12. : 「영등포구종합발전계획」 수립 완료

□ 소요예산 : 500백만원 (구비)

2. 주민참여형 주택재개발 공공계획 추진

재개발구역 지정 추진 초기단계부터 주민·전문가 등이 참여하는 공공 계획 등의 검토과정을 가짐으로서 계획결정 과정에서 발생하는 민·관 갈등을 해소하여 사업추진을 원활하게 하고자 함.

□ 추진방향

- 대학·자치구가 연계하여 주거환경 실태파악등 재개발구역 지정여건 객관적 판단
- 주변지역과 일체적인 정비를 위한 적정 개발규모 돌출로 합리적 토지이용 계획수립 유도
- 2003학년도 교과과정이 편성된 대학원과 재개발 공공계획에 관한 협약 체결

□ 사업개요

- 대상구역 및 연구기관

구역명	위치	면적	연구기관	비고
양평1-1구역(가칭)	양평동2가 31-36호일대	13,515.2m ²	서울시립대 부설 도시과학연구원	
신길제9구역(가칭)	신길6동 3137번지 일대	17,743.0m ²	이화여자대학교 도시계획및설계연구소	

- 검토내용

- 불량주거지에 해당되는지 여부(호수밀도: 80호/ha이상, 불량주택: 2/3이상)
- 진입로, 녹지축 등의 주변현황 연계검토
- 주변지역현황 분석을 통한 층고(건물 최고높이) 계획 검토
- 건폐율, 용적율 및 건립세대 등 개발 규모 검토

□ 추진계획

- 주민, 학계 등의 토론프로세스를 거쳐 합리적 대안 제시 및 최종 검토 보고서 작성 제출
- 보고서는 주택재개발구역 지정 신청시 공공계획 검토서로 서울시에 제출

- 소요예산 : 40,000천원(시비)

3. 도시 및 주거환경정비법 시행(2003. 7. 1)

1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 현행 재개발·재건축 및 주거환경개선사업이 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성있고 체계적인 단일·통합법을 제정

□ 추진경과

- 2001. 4. 30 : 도시및주거환경정비법률제정(안) 의견조회(건교부)
- 2001. 7. 25 : 도시및주거환경정비법(안) 입법예고
- 2002. 11. 8 : 국회의결
- 2002. 12. 30 : 도시및주거환경정비법 공포(2003. 7.1 시행)

□ 주요 내용

- 도시·주거환경정비기본계획 수립(법 제3조)
 - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업의 기본방향, 단계별추진계획, 용적율 등을 포함하여 10년 단위의 도시·주거환경정비기본계획을 수립하고 5년마다 타당성 여부를 검토하여 재정비
- 조합설립추진위원회 승인(법 제13조 내지 제15조)
 - 정비사업 시행시 조합을 설립하여야 하며, 조합설립시 위원장 포함 5인 이상의 조합설립추진위원회를 구성, 구청장이 승인
- 시공사 선정방법등 명시(법 제11조)
 - 선정시기 : 조합이 사업시행인가를 받은후
 - 선정방법 : 조합정관으로 정하는 경쟁입찰 방법
- 시공사의 시공 보증 의무화(법 제51조)
 - 건설교통부령이 정하는 기관의 시공보증서
 - 구청장이 착공신고를 받는 경우에 시공보증서 제출여부 확인
- 정비사업전문관리업자 제도도입 (법 제69조 내지 제74조)
 - 재개발·재건축 등에 대한 자문을 하고자 하는자는 일정한 자본·기술인력 등(시행령으로 규정)을 갖추어 건설교통부장관에 등록
 - 조합설립업무, 사업성 검토, 사업시행인가 등을 대행
 - 임직원은 뇌물수수 등 위법시 공무원으로 의제하여 처벌

- 정비사업전문관리업자는 당해 정비사업에 대하여 철거, 시공, 회계, 감사 등의 업무를 수행할 수 없음.
- 정비사업전문관리업자 등록취소 : 부정한 방법으로 등록한 때 등
- 주민동의율 상향조정(법 제16조, 제 28조)
 - 조합설립인가 동의율 : 토지소유자 및 건축물소유자 각각 4/5이상
 - 사업시행인가 동의율 : 토지면적의2/3이상 토지소유자 및 건축물소유자 각각 4/5이상
- 관리처분계획인가 절차변경 (법 제48조, 제49조)
 - 조합이 수립한 관리처분계획을 공람·공고, 조합원의견 청취 후 구청장에게 인가 신청, 구청장은 인가신청이 있는 후 30일 이내에 인가여부 결정
 - 기존건축물을 철거하기 전에 관리처분계획을 수립하여 구청장의 인가를 받아야 함
- 국·공유지 장기임대 (법제67조)
 - 지방자치단체 또는 주택공사 등이 주거환경개선구역 및 재개발 구역에서 임대주택을 건설하는 경우 국·공유지를 임대

□ 정비사업 절차 개요

재개발	현행		개편
	재건축	주거환경개선	
기본계획			기본계획
↓			↓
구역지정		지구지정	구역지정 (정비계획수립)
↓		↓	↓
추진위원회	추진위원회	개선계획수립	추진위원회
↓	↓(안전진단)	↓	↓(안전진단)
조합설립	조합설립	사업계획승인	조합설립
↓(시공사선정)	↓(시공사선정)	↓	↓
사업시행인가	사업계획승인	사업계획승인	사업시행인가
↓	↓	↓	↓(시공사선정)
관리처분계획		착공 및 분양	관리처분계획
↓	착공 및 분양	↓	↓
착공 및 분양	착공 및 분양	준공	착공 및 분양
↓	↓	↓	↓
준공	준공	준공	준공
↓	↓		↓
청산	조합해산		청산

※ 주거환경개선사업의 경우 조합설립, 관리처분계획 절차가 없음