

제206회 구의회 임시회

2018. 2. 23. ~ 3. 6.

청림 영등포

2018년 주요업무 보고



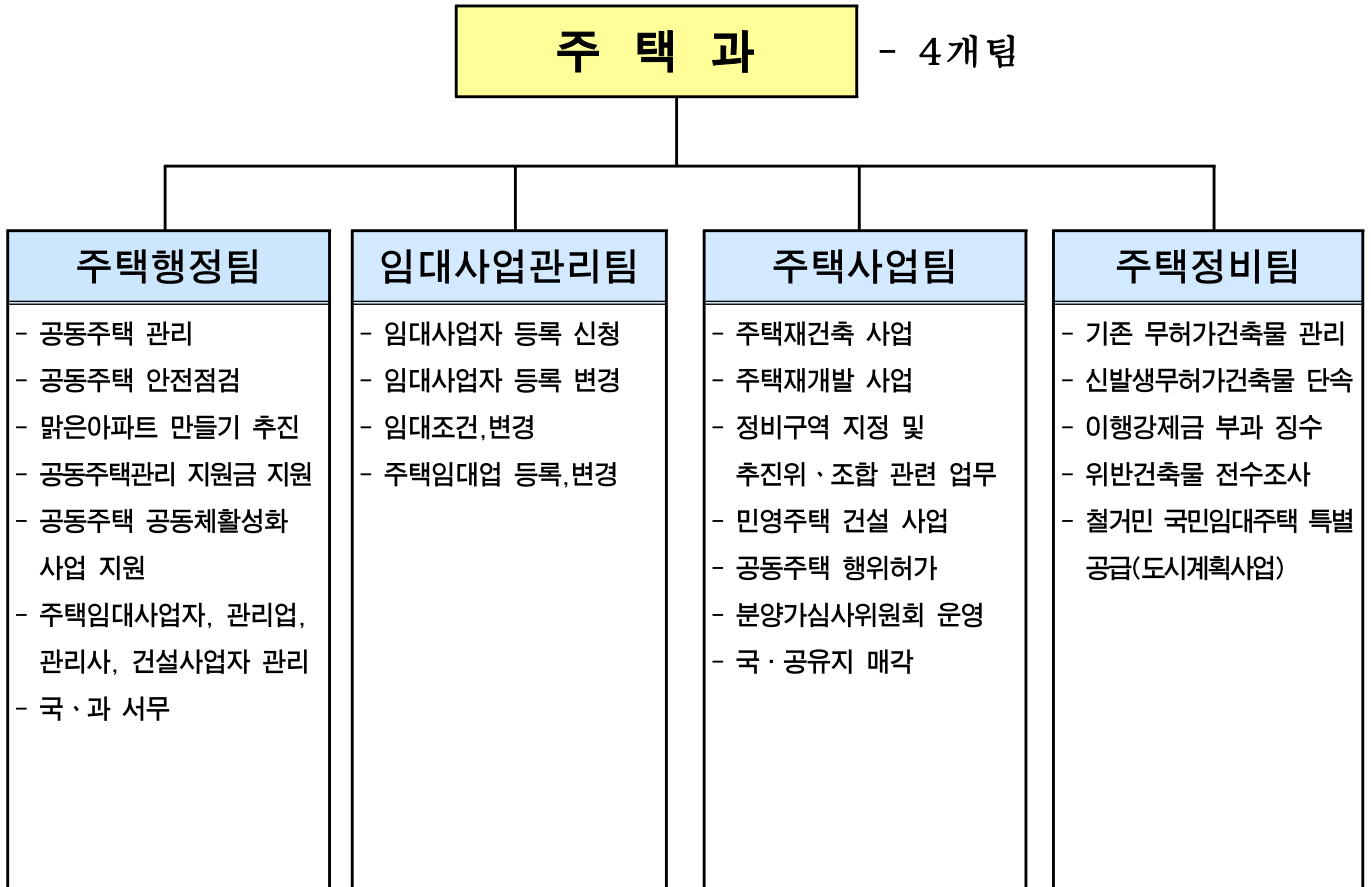
주 택 과

보고 순서

I . 일반 현황	...	1
II . 2018년 주요업무 계획	...	3
III . 신규(주요) 투자사업	...	13

I. 일반 현황

1 조직



2 인 력

구 분	계	일 반 직						관 리 운 영 직				별 정 직 · 임 기 제				
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	
정 원	25	0	1	5	14	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현 원	24	0	1	7	8	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
과부족	△ 1	0	0	2	△ 6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3

주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70모4307	2007	주택행정지원 등 업무용
	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

4

예산 현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	624,636	744,715	△120,079
고객만족의 주택행정 구현	363,815	266,589	97,226
맑은 아파트 만들기 실현	94,495	83,555	10,940
임대사업관리	4,170	-	4,170
친환경 공동주택 건설	132,052	367,007	△234,955
무허가 건축물 발생 예방	30,104	27,564	2,540

Ⅱ . 2018년 주요업무 계획

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 실태조사	4
②	공동주택 관리 지원금 지원	5
③	공동주택 공동체 활성화 사업	6
④	공동주택 안전점검	7
⑤	주택임대사업자 등록 및 관리	8
⑥	주택재개발·주택재건축 및 민영주택건설사업	9
⑦	무허가건축물 발생 예방	12

민원 다수 발생, 입주민 감사 요청 등에 따라 공동주택관리 실태조사를 실시함으로써 민원사항 해소 및 공동주택 관리의 실효성을 높이고, 아파트 관리의 투명성을 제고하여 살기 좋은 주거환경 조성 및 주민화합을 적극 유도하고자 함.

□ 추진방향

- 예비조사를 통하여 중점 조사방향 설정 및 효율적인 조사 실시
- 지적사항에 대한 행정처분 철저히 지적사항 재발방지

□ 사업개요

- 사업기간: 2018.1월~12월
- 조사대상: 관내 공동주택 182개 단지 중 10개 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 근거: 「공동주택관리법」 제93조 및 동법 시행령 제96조(공동주택관리에 관한 감독)

□ 세부 추진계획

- 조사일정: 연중 월별 실태조사 대상 선정 및 조사 추진
 - 1개 단지 약 4주 소요: 예비조사(1주), 본조사(1주), 결과보고서 작성(2~3주)
- 단지선정
 - 입주민 3/10 동의에 따른 감사 요청 단지 및 민원 다수 발생 단지
 - 외부 회계감사 지적사항 도출 단지, 관리비 공개 미흡 단지 등
- 조사범위: 2014.1.1. 이후 처리한 공동주택관리 업무 전반
- 조사반: 민·관 합동조사반(공인회계사, 주택관리사, 공무원 등)
- 행정사항
 - 지적사항에 대한 행정처분(행정지도, 시정명령, 과태료)
 - 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 시 실태조사 결과 주요 지적사례 교육

□ 소요예산: 28,616천원(시 7,500, 구비 21,116)

공동주택 단지 내 설치된 공용시설물, 편의시설, 복리시설 등의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성 및 커뮤니티 활성화를 통해 주민화합을 도모하고자 함.

□ 추진방향

- 재정이 열악한 소규모단지 및 전년도 미 지원 공동주택 우선지원
- 단지 내 장애인 편의시설 우선 지원
- 안전위해시설물 등 시급을 요하는 공용시설물 유지·보수사업 및 자동심장충격기(AED) 신청 공동주택 우선 고려

□ 사업개요

- 사업기간: 2018.1월~12월
- 대 상: 182개 단지(20세대 이상 공동주택)
- 지원사업: 공동체 활성화 및 공용시설물 유지관리, 자동심장충격기(AED)설치사업
- 근 거
 - 「공동주택관리법」 제85조제1항
 - 「서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례」
 - 「서울특별시 영등포구 응급의료 지원에 관한 조례」 제3조

□ 세부추진계획

- 공동주택 지원사업 설명회: 2.28.(수), 영등포아트홀 2층 전시실
 - 참석대상: 350여명(입주자대표회의의 구성원, 관리사무소장)
- 사업신청서 접수: 3.7.(수)~3.30.(금)
- 지원사업 타당성 조사: 4.2.(월)~4.20.(금)
- 공동주택 심의위원회 심의 및 의결: 4.30.(월)

□ 소요예산: 345,000천원(구비)

공동주택 관리 전반에 대한 실태조사와 공동체 활성화 사업에 대한 지원을 통해 투명하고 맑은 아파트관리 및 아파트 공동체 만들기 문화를 실현하고자 함.

□ 추진방향

- 동행과 상생을 위한 입주민 간 네트워크 활성화의 장 마련
- 아파트 주민 주도의 소통과 나눔 교류로 더불어 사는 공동체 인식 확산
- 이웃과 소통하는 아파트 공동체 활성화 사업 우수사례 공유

□ 사업개요

- 근 거: 「서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례」 제5조
- 기 간: 2018.1월~12월
- 대 상: 의무관리단지 공동주택 129개 단지 중 공모사업 신청 단지
- 신청자격: 입주자·임차인 대표회의, 공동체 활성화 단체, 관리주체
- 내 용: 아파트 단지 주민이 제안한 공동체 활성화 사업

□ 세부추진계획

- 공동주택 공동체 활성화 공모사업 추진계획 수립: 2월 중
- 지원 계획 통보 및 신청사업 접수: 2~3월
- 신청사업 현지 여건, 사업타당성 및 우선순위 등 조사: 3~4월
- 공동체 활성화 사업선정 심사위원회 심의(사업선정 및 지원금액 결정): 4월 중
- 협약 체결 및 지원금 교부, 사업 시행: 5~11월
- 지원금 정산 및 예산 집행 적정성 여부 점검: 12월 중

□ 소요예산: 15,000천원(시 4,500천원, 구비 10,500천원)

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

□ 추진방향

- 공동주택 및 부대시설에 안전점검을 실시하여 위험발생요인 사전 제거
- 공동주택의 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해·재난으로부터 보호

□ 사업개요

- 공동주택 안전점검
 - 근 거: 「재난 및 안전관리기본법」 제27조 및 동법 시행령 제32조
「공동주택관리법」 제33조 및 동법 시행령 제34조
 - 기 간: 연 3회(해빙기, 우기, 동절기)
 - 대 상: 관내 공동주택 182개 단지
 - 점검주체: 관리주체, 입주자대표회의 자체점검(15년 미만 단지)
건축사, 관리주체, 입주자대표 합동점검(15년 이상 단지)
건축사, 관리주체, 입주자대표 특별점검(30년 이상 단지)
- 소규모 공동주택 안전점검
 - 대 상: 15년 경과된 소규모 공동주택으로서 국민주택규모 이하 세대가
50% 이상인 공동주택 중 안전등급 C등급
 - 방 법: 주택관리사단체 또는 한국시설안전공단에 위탁

□ 세부추진계획

- 해빙기 대비 안전점검: 2~3월
- 우기 대비 안전점검: 5~6월
- 동절기 대비 안전점검: 10~11월

□ 소요예산: 39,372천원(구비)

민간 주택임대사업자를 등록 및 관리함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 임대주택 확충을 통하여 국민의 주거생활안정을 도모하고자 함.

□ 추진방향

- 다양한 주택임대사업(임대사업자 등록/변경 및 임대주택의 임대차계약 신고/변경) 업무에 대한 안내와 신속한 처리로 민원 만족도 제고

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 사업기간: 2018.1월~12월
- 사업대상: 1호 이상의 주택으로 주택임대사업을 하려는 자
 - 일반형 임대사업자: 1호 이상의 민간 임대주택을 취득 또는 취득하려는 자
 - 기업형 임대사업자: 8년 이상 임대를 목적으로 100호 이상의 민간임대주택을 취득 또는 취득하려는 자
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규 등록 및 변경관리(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택의 임대차계약 및 조건변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리

□ 세부추진계획

- 주택임대사업 관련 현황

구 분	계	임대사업자			비 고 (증가율)
		신규등록	변 경	조건신고	
2015	1,845	495	180	1,170	-
2016	2,851	492	335	2,024	55%
2017	5,896	1,080	1,069	3,747	107%

※ 우리 구 주택임대사업자(등록영업 중인 자) 등록 수: 3,640명(2017.12.31. 기준)

- 임대사업자 등록 신청 시 의무사항 및 세무 연계 안내 제공
- 임대주택 물건 추가 및 조건 변경 시 기재사항 확인 철저
- 민간주택 임대사업 홍보 및 안내물 제작·배포

□ 소요예산: 4,170천원(구비)

도시·주거환경정비기본계획에 반영된 정비사업 예정구역 내에서 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주택의 노후화와 토지 이용의 극대화로 주거환경을 개선하고 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

□ 사업개요

- 총 22개 구역(615,834 m^2) 9,353세대
 - 주택재개발사업: 2개 구역(128,853.0 m^2)
 - 재건축정비사업: 14개 구역(430,939.8 m^2)
 - 지역조합사업 : 1개소(3,881.3 m^2)
 - 민영주택사업 : 5개소(52,159.9 m^2)

사업추진 방향	추진 계	정비구역 지정	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	비고
계	22	-	8	5	1	-	3	5
재개발 사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-	-	1 당산4→준공
재건축 사업	14	-	7 (시범, 목화, 광장, 미성, 수정, 동아, 유원2차)	4 (남성, 유원제일 1차, 삼성, 문래 진주)	-	-	2 (상아현대, 대림3)	1 공작→정비계획 수립중
지역 조합	1	-	-	1 (당산)	-	-	-	-
민영 주택	5	-	-	-	1 (문래동6가)	-	1 (문래 뉴스테이)	3 (문래민영, 양평입대)→준공 mbc→건축심의

□ 세부 추진계획 및 일정

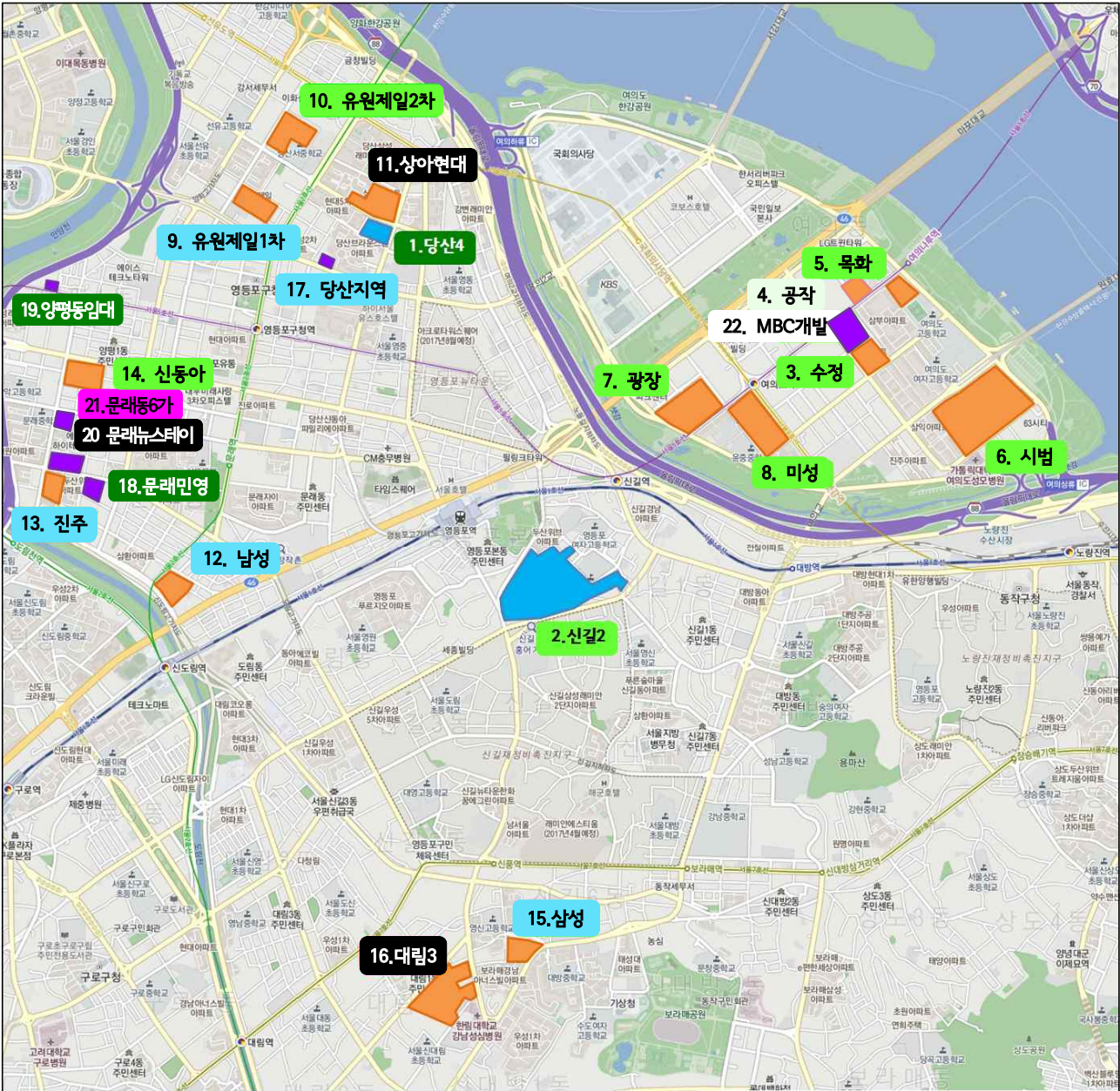
- 남성아파트 건축계획심의 : 2월 중
- 대림3구역 2월 착공 및 입주자모집공고 예정 : 2월 중
- 당산 상아·현대아파트 입주자 모집공고 예정 : 2월 중
- 문래 국화아파트 정비계획수립 용역 발주 : 3월 중
- 여의도 수정아파트 사업시행자(신탁사) 지정 : 3월 중
- 여의도 공작아파트 구의회 의견청취 및 정비구역지정 요청 : 3월 중
- 대교아파트 정비계획변경(안) 주민공람 예정 : 3월 중
- 시범아파트 정비계획변경(안) 주민공람 예정 : 3월 중
- 유원제일2차아파트 조합설립인가 : 4월 중

□ 소요예산: 132,052천원(구비)

□ 사업별추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진경위	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
계			615,834.0	110/9,353				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발 사업	1	당산4구역 (영신로 235)	11,957.0	2/198	2017.07.28 준공	2018 상반기 이전고시	-
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2018 상반기 추진위 재정비	주민간 갈등으로 지연예상
	주택 재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	15,537.0	-	2014.02.24 추진위승인	2018 하반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		4	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929	4/634	2017.06.21 안전진단완료	2018 하반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		5	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	2009.03.16 추진위승인	2018 하반기 조합설립인가	-
		6	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	-	2017.06.01 사업시행자지정	2018 상반기 정비구역변경	-
		7	광장아파트재건축 (여의도동 28)	53,209.0	-	2009.07.27 추진위승인	2018 상반기 안전진단	주민간 갈등으로 지연예상
		8	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위승인	2018 하반기 조합설립인가	-
		9	유원제일차이파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24 조합설립인가	2018 하반기 사업시행인가	조합인가 신청
		10	유원제일차이파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2016.06.10 추진위 승인	2018 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		11	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29 착공신고처리	2018 상반기 굴토 공사	-
		12	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28 조합설립인가	2018 하반기 사업계획승인	건축심의 준비중
		13	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21 조합설립인가	2018 하반기 정비계획변경	정비계획변경 중비중
		14	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위승인	2018. 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		15	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26 조합설립인가	2018 상반기 정비계획변경	-
		16	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.01 사업시행변경인가	2018 상반기 굴토 공사	착공예정
주택 법에 의한 사업	지역 조합	17	당산동 지역주택조합 (당산동4가1-114)	3,881.3	2/80	2008.12.01 조합설립인가	2018 하반기 사업계획승인	청산 및 해산준비중
	민영 주택	18	문래동민영주택 (문래동5가13외2)	8,301.7	4/222	2017.11.22 사용검사처리	-	-
		19	양평동3가임대아파트 (양평동3가 29-1)	3,353.5	1/128	2018.01.24 사용검사처리	-	-
		20	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	공사중
		21	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.01.18 사업계획승인	2018.02. 철거심의	-
		22	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795	4/490	건축심의	-	-

공동주택사업 현황도



범 례					
●	주택재개발	●	정비계획수립	●	사업시행인가
●	주택재건축	●	안전진단	●	추진위원회 승인
●	민영주택사업	●	조합설립인가	●	관리처분인가
				●	착공
				●	준공

무허가 건축물 발생을 사전에 예방하고, 위반건축물을 체계적으로 관리하여 올바른 건축문화를 정착시키고 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

□ 추진방향

- 건축법 질서 확립을 위한 위반건축물 사전예방 및 사후관리
- 무단 증·개축으로 인한 안전사고 예방 및 쾌적한 도시환경 조성

□ 사업개요

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

□ 세부추진계획

- 위반건축물 발생 예방을 위한 홍보
 - IPTV 및 구 홈페이지, 소식지 등 홍보
 - 동 주민센터 직능단체 회의 시 적극 홍보
- 구역별 순찰 및 조사 책임제 운영(2개조 4명)
- 2017년 항공사진 판독 현장조사
 - 기 간: 2018.3월~9월
 - 대 상: 약 4,000여건
- 건축이행강제금 반복부과
 - 기 간: 2018.4월~10월
 - 대 상: 약 2,300여건
- 2017년 이행강제금 부과·징수 실적

(단위: 백만원)

부과건수	부과금액	징수금액	징수율
2,314	1,892	1,567	83%

※ 2017년 건축이행강제금 부과 징수율 순위: 25개 자치구 중 3위

□ 소요예산: 30,104천원(구비)

Ⅲ . 신규(주요) 투자사업

1 문래 국화아파트 공공지원 정비계획수립 용역 주택사업팀

안전진단이 완료된 국화아파트의 재건축정비사업 추진을 위하여 행정적·재정적 지원으로 공공지원제도를 통해 투명하고 공정한 정비계획을 수립하고자 함.

□ 추진배경

- 노후화된 공동주택 재건축에 대한 주민 관심 증가
- 투명하고 공정한 정비사업 추진을 위한 공공지원제도 시행
- 주민들에게 행정적·재정적 지원을 통한 원활한 정비사업 추진 유도

□ 사업개요

- 사업근거: 도시 및 주거환경정비법 제4조
- 대 상: 문래 국화아파트(1983년 준공)
- 위 치: 문래동3가 76-1(17,794.6㎡)
- 기존 건축물 현황: 아파트 2개동 270세대, 상가 1개동 41호
- 사업기간: 2018.3월~2019.6월
- 사업내용
 - 사업명: 공동주택 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 용역
 - 내 용: 안전진단 실시한 공동주택에 대한 재건축 정비계획 수립

□ 세부 추진계획

- 서울시 예산 및 구비로 정비계획수립 용역 발주 검토
- 주민을 위한 쾌적한 주거 문화 조성 될 수 있도록 정비계획수립 검토
- 정비계획수립 시 우리 구에 실질적인 도움이 될 수 있는 공공기여(기부채납) 검토

□ 추진일정

- 공공지원 정비계획수립 용역 발주: 2018.3월
- 공공지원 정비계획수립 용역 시행: 2018.3월~2019.6월

□ 소요예산: 245,000천원(시 122,500(이월액), 구비 122,500)

□ 위치도

