

제199회 구의회 임시회

2017. 2. 24. ~ 3. 6.

청림 명동포구

# 2017년 주요업무 보고



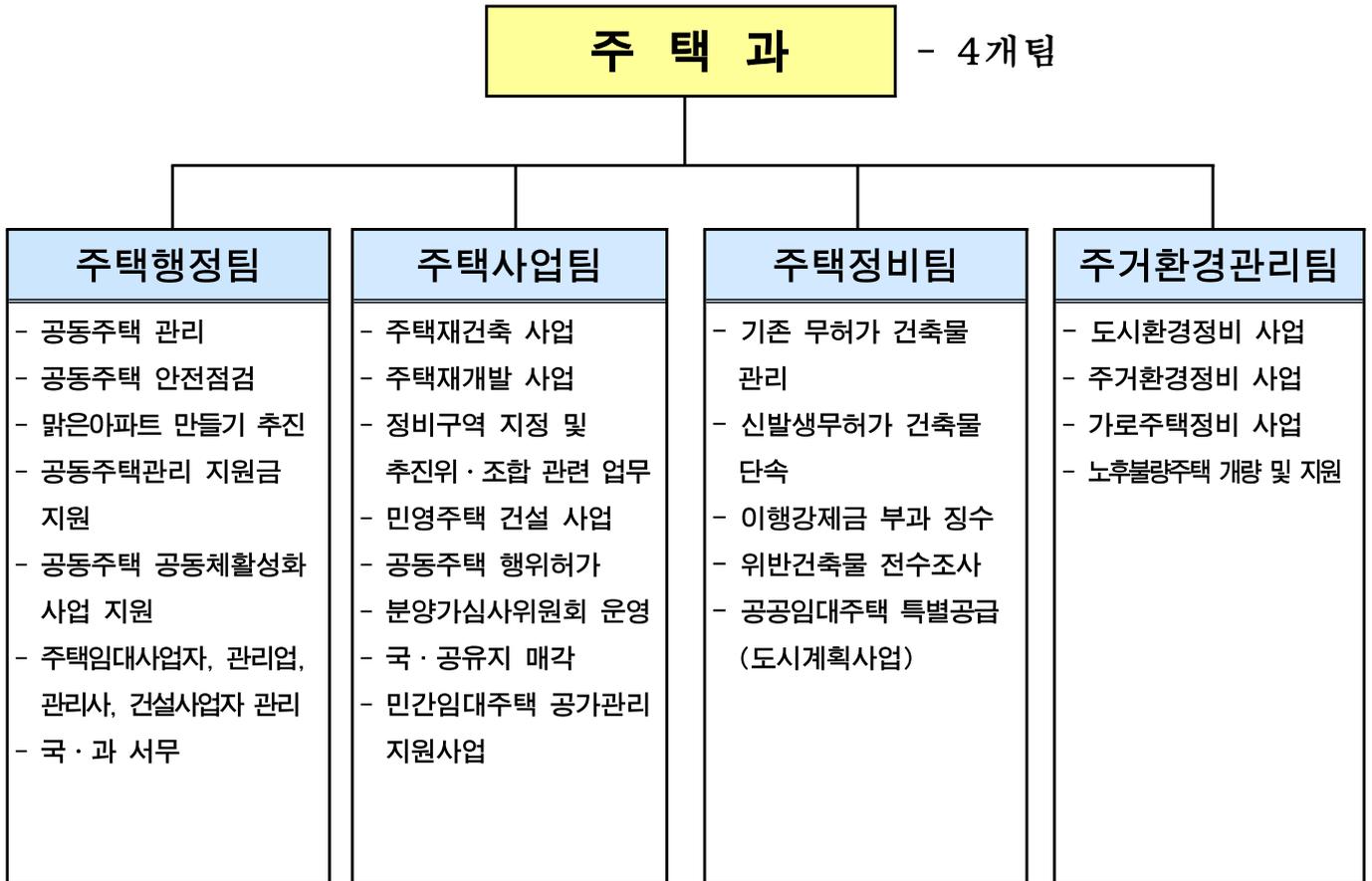
## 주 택 과

# 보고 순서

I . 일 반 현 황	· · · 1
II . 2017년 주요업무 추진계획	· · · 3
III . 신규(주요) 투자 사업	· · · 15

# 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	27	0	1	6	14	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현원	27	0	1	7	9	6	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0
과부족	0	0	0	1	△5	1	2	0	1	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

## 예산현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	911,741	649,471	262,270
고객만족의 주택행정 구현	266,589	263,961	2,628
맑은 아파트 만들기 실현	83,555	76,011	7,544
무허가 건축물 발생 예방	27,564	23,524	4,040
도시 및 주거환경정비	7,280	11,500	△ 4,220
친환경 공동주택 건설	367,007	107,784	259,223
기본경비(주택과)	159,746	166,691	△ 6,945

## Ⅱ . 2017년 주요업무 계획

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택 관리 실태조사 .....	4
②	공동주택 관리 지원금 지원 .....	5
③	공동주택 안전점검 .....	6
④	무허가 건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 .....	7
⑤	주택재개발·주택재건축 및 민영주택건설사업 .....	8
⑥	도시환경정비사업 .....	11
⑦	주거환경관리사업 .....	13

민원이 다수 발생하는 공동주택 등에 대하여 실태조사를 실시, 공동주택 관리의 실효성을 높이고, 각종 민원을 사전에 방지하여 「영등포의 맑은 아파트 만들기」 실현에 만전을 기하고자 함.

## □ 추진방향

- 민원사항에 따른 중점 조사 방향을 설정하여 효율적인 조사 실시
- 입주민 등에게 적극 홍보하여 아파트 관리에 대한 관심을 높이고 참여를 유도
- 후속조치를 철저히 실시하여 지적사항이 시정되도록 조치

## □ 사업개요

- 사업기간 : 2017. 1 ~ 12월
- 대 상 : 관내 125개 단지 중 8개 단지 선정 조사

구 분	계	아 파 트	주상복합	연립주택
의무관리대상 (150세대 이상)	125	117	8	-

- 조사내용
  - 회계·공사·용역분야 및 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반에 걸친 감사 실시
- 근 거 : 공동주택관리법 제93조 및 같은 법 시행령 제96조(공동주택관리에 관한 감독)
  - ※ 2016 추진실적: 125개 단지중 10개단지 101건 적발(행정지도 62, 시장명령 38, 과태료 1)
  - ※ 2015 추진실적: 125개 단지중 10개단지 105건 적발(행정지도 57, 시장명령 43, 과태료 2, 기타 3)

## □ 세부 추진계획

- 조사기간 : 1개 단지 약 4주 소요
- 조사범위 : 최근 5년간 처리한 공동주택관리 업무전반 실태조사
- 조사인원 : 총 6명 (공무원 3, 전문가 3 - 공인회계사, 주택관리사, 기술사)
- 단지선정 : 실태조사 감사요청 단지 및 민원 과다 발생 단지 우선 조사
- 행정사항
  - 입주자대표회의 구성원 운영·윤리 교육 시 실태조사 주요지적 사례 교육

□ 소요예산: 총 28,116천원(시비 7,500, 구비 20,616)

공동주택 단지 내 설치된 공용시설물, 편익시설, 복리시설 등의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성과 커뮤니티 활성화를 통해 주민 화합을 도모 하고자 함.

### □ 추진방향

- 재정이 열악한 소규모 단지 및 전년도 미 지원 공동주택 우선 지원
- 안전위해시설물 등 시급을 요하는 공용시설물 유지·보수사업 우선

### □ 사업개요

- 사업기간 : 2017. 1 ~ 12월
- 대 상 : 180개 단지(20세대 이상 공동주택)
- 지원사업 : 공동체 활성화 및 공용시설물 유지관리 분야 사업
- 지원비율 : 구 분담률(50%), 공동주택 분담률(50%)
- 지원기준 : 입주세대별 차등지원

세 대 수	150세대 이하	300세대 이하	500세대 이하	500세대 초과
지원금액	1,000만원 이하	1,500만원 이하	2,000만원 이하	2,450만원 이하

- 근 거 : 공동주택관리법 제85조 제1항 및 영등포구 공동주택 지원 조례
- ※ 2016년 지원실적 : 28개 단지 29개 사업 243,069천원

### □ 세부 추진계획

- 2017. 2월 : 지원계획 통보
- 2017. 2월 14(화) : 지원사업 설명회 개최
- 2017. 2월 ~ 3월 : 지원사업 접수
- 2017. 3월 ~ 4월 : 사업 타당성 조사 및 심의위원회 심의·의결
- 2017. 5월 ~ 11월 : 지원금 교부 및 사업별 일정에 따라 현장점검 시행

### □ 소요예산: 245,000천원(구비)

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검 및 수시 관찰을 통하여 재해를 사전에 예방하고, 건축물의 안전한 유지·관리로 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함.

### □ 추진방향

- 공동주택의 안전점검을 통해 취약부분 및 위험요인 사전 해소
- 건축물의 안전한 유지관리로 쾌적한 주거환경 조성

### □ 사업개요

- 사업기간 : 2017. 1 ~ 12월
- 점검대상 : 180개 단지(20세대 이상 공동주택)
  - 15년 미만 : 56개 단지(아파트 48, 주상복합 8)
  - 15년 이상~30년 미만 : 78개 단지(아파트 77, 연립주택 1)
  - 30년 이상 : 46개 단지(아파트 41, 연립주택 5)
- 점검방법
  - 15년 미만 : 관리주체 자체점검
  - 15년 경과 : 관리주체 및 외부전문가(건축사) 합동점검
  - 30년 경과 : 관리주체 및 외부전문가(건축사) 특별점검
  - 재난위험시설물 : 월1회 담당 공무원 현장방문 점검
- 점검사항
  - 건물 주요구조부 안전여부
  - 외벽·담장·옹벽 균열상태, 지반침하 등
- 근거 : 재난 및 안전관리기본법 제27조, 공동주택관리법 제33조
  - ※ 2016년 추진실적 : 178개 단지 안전점검 연3회 실시

### □ 세부 추진계획

- 2017. 2 ~ 3월 : 해빙기 대비 안전점검
- 2017. 5 ~ 6월 : 우기 대비 안전점검
- 2017.10 ~ 11월 : 동절기 대비 안전점검

### □ 소요예산: 31,719천원(구비)

무허가 건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통하여 올바른 건축문화를 정착시키고 쾌적한 도시 환경을 조성하고자함.

#### □ 추진방향

- 위반건축물 사전예방을 위한 홍보(안내문제작 배부, 구 홈페이지 등)
- 위반건축물 단속 및 관리: 담당구역별 책임제 운영(2개반 6명)
- 미시정시 이행강제금 부과 및 반복부과(연1회)안내

#### □ 사업개요

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

#### □ 세부 추진계획

- 위반건축물 단속 및 이행강제금 부과
  - 기 간: 2017년 1월 ~ 12월
  - 대 상: 2,400여건(약 1,960백만원)
    - 반복부과: 약 2,000건 1,600백만원
    - 민원적발: 약 200건 180백만원
    - 항측적발: 약 200건 180백만원
  - 내 용: 위반건축물 이행강제금 반복부과(연1회), 신발생 무허가 부과 등
    - 2017년 2월: 체납여부 확인 → 재산조회 → 납부 독촉 및 압류 예고 통보
    - 2017년 3월: 재산압류조치
- 2016년 위반건축물 단속 및 이행강제금 부과 · 징수 현황
  - 이행강제금 부과: 2,230건, 금액 1,858백만원
  - 이행강제금 징수: 1,804건, 금액 1,362백만원
  - 징 수 율: 73%
- 2016년 항측관독 조사 및 행정조치
  - 2017년 3월 : 항공사진 관독자료 공부확인
  - 2017년 3월 ~ 8월: 항공사진 관독자료 현장조사
  - 2017년 8월 ~ 9월: 현장조사 결과 위법건축물 행정조치
  - 2017년 10월 ~ 11월: 미시정시 위법건축물 이행강제금 부과

#### □ 소요예산: 총 27,564천원(구비)

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

## □ 사업개요

- 총 18개 구역(558,399.3 $m^2$ ) 7,056세대
  - 주택재개발사업 : 2개 구역(128,853 $m^2$ )
  - 재건축정비사업 : 13개 구역(414,009.8 $m^2$ )
  - 지역조합사업 : 1개소(3,881.3 $m^2$ )
  - 민영주택사업 : 2개소(11,655.2 $m^2$ )

사업추진 방식	계	정비구역 지정	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공
계	18	3	9	1	1	1	3
재개발 사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-	1 (당산4)
재건축 사업	13	3 (진주, 삼성 유원제일2차)	8 (시범, 목화, 광장, 미성, 수정, 신동아, 남성, 유원제일1차)	-	1 (상아현대)	1 (대림3)	-
지역 조합	1	-	-	1 (당산)	-	-	-
민영 주택	2	-	-	-	-	-	2 (문래민영 양평입대)

## □ 세부 추진계획 및 일정

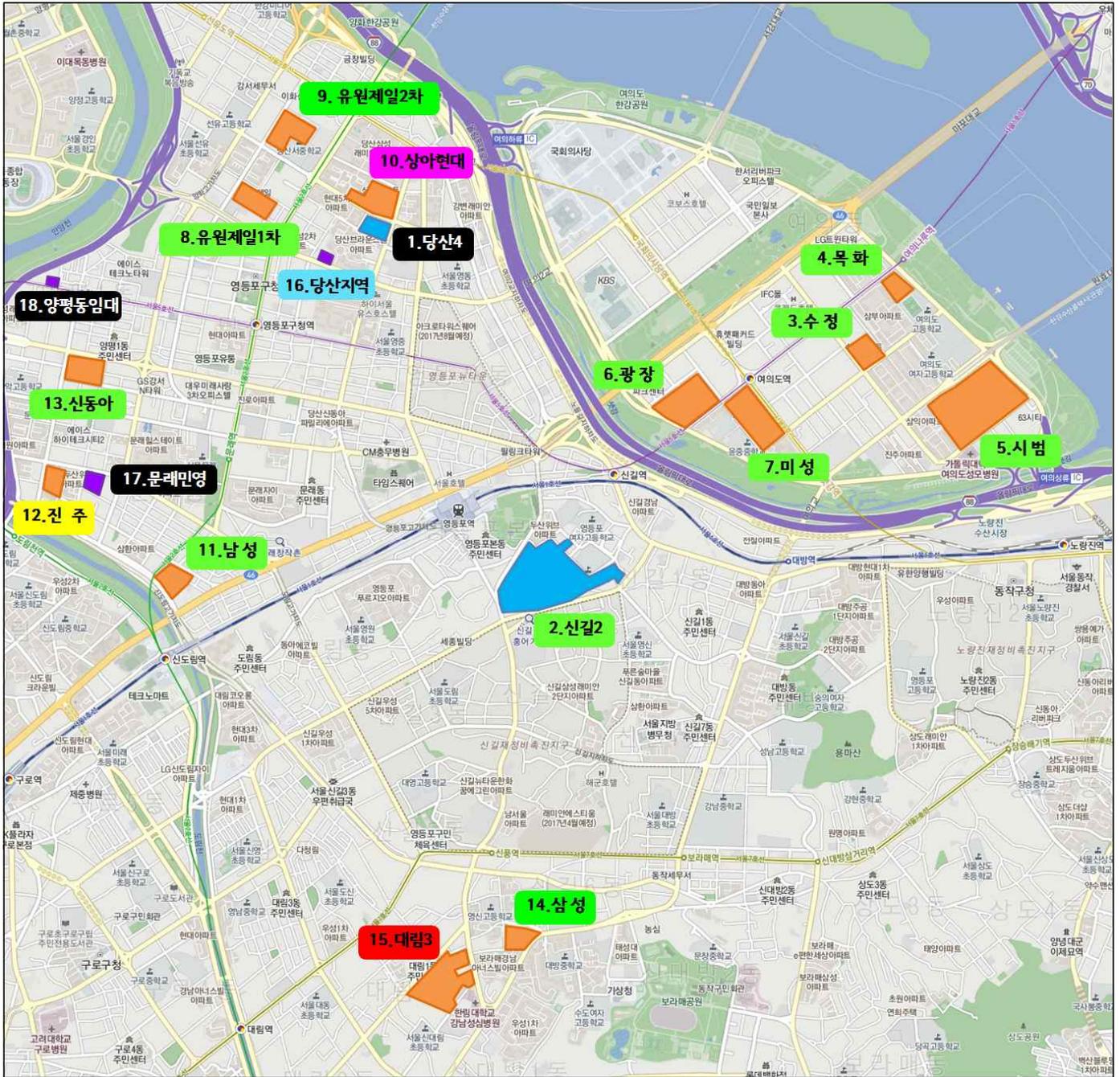
- 대림3주택재건축사업 착공 : 2017. 6월
- 상아현대 주택재건축사업 착공 : 2017. 6월
- 당산4주택재개발사업 준공 : 2017. 7월
- 문래진주아파트 조합설립 정비사업전문관리용역 준공 : 2017. 10월
- 공동주택 재건축을 위한 안전진단 용역 : 2017. 1~6월
- 여의도 수정아파트 주민제안 정비계획수립 및 정비구역지정 : 2017. 6월

## □ 소요예산: 총 367,007천원( 구비 )

□ 사업별추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진경위	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
계			558,399.3	91/7,056				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발 사업	1	당산4구역 (영신로 235)	11,957.0	2/198	2014.11.20 착공	2017 하반기 준공인가	공사 중
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2017 하반기 조합설립인가	-
	주택 재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	15,537.0	-	2014.02.24 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		4	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	2009.03.16 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		5	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	-	2008.05.14 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		6	광장아파트재건축 (여의도동 28)	53,209.0	-	2009.07.27 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		7	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		8	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	7/434	2009.09.03 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	정비계획변경 준비중
		9	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2016.06.10 추진위 승인	2017. 하반기 조합설립인가	
		10	상아·현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/785	2015.02.03 사업시행인가	2016 하반기 관리처분인가	
		11	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2009.08.26 추진위 승인	2017 상반기 조합설립인가	조합설립 동의서 징구
		12	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2015.11.19 정비구역지정	2017 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		13	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위 승인	2017 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2016.06.10 추진위 승인	2017. 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		15	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/852	2016.03.24 관리처분계획인가	2016 하반기 이주	
주택 법에 의한 사업	지역 조합	16	당산동 지역주택조합 (당산동4가1-114)	3,881.3	2/80	2008.12.01 조합설립인가	2017 하반기 사업계획승인	-
	민영 주택	17	문래동민영주택 (문래동5가13외2)	8,301.7	4/222	2015.09.15 착공	2018 상반기 준공	공사 중
		18	양평동3가임대아파트 (양평동3가 29-1)	3,353.5	1/128	2016.01.22 착공	2017 상반기 준공	공사 중

# 공 동 주 택 사 업 현 황 도



범 례					
<span style="color: blue;">●</span>	주택재개발	<span style="color: yellow;">●</span>	정비계획수립	<span style="color: magenta;">●</span>	사업시행인가
<span style="color: orange;">●</span>	주택재건축	<span style="color: green;">●</span>	추진위원회 승인	<span style="color: red;">●</span>	관리처분인가
<span style="color: purple;">●</span>	민영주택사업	<span style="color: lightblue;">●</span>	조합설립인가	<span style="color: black;">●</span>	착 공

상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시 기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

### □ 추진방향

- 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진
- 도시환경의 개선을 통하여 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 창출

### □ 사업개요 : 총 5개 구역(132,263.2㎡) 1,325세대

연번	구역명	주소	개요		진행상황
			면적(㎡)	규모(동/세대)	
	계		132,263.2	10/1,325	
1	양평제10구역	선유로22길 7일대	9,450.0	-	추진위승인
2	양평제11구역	영등포로13길 14일대	46,727.6	-	구역해제 요청중
3	양평제12구역	영등포로11길 13일대	37,561.8	4/707	정비계획변경
4	양평제13구역	선유서로25길 6-5일대	27,441.7	4/360	사업시행인가
5	양평제14구역	선유서로 89일대	11,082.1	2/258	추진위승인

### ○ 위치도



□ 세부 추진계획

연번	구역명	추진현황	향후계획	현안사항
1	양평제10구역 (선유로22길 7)	- '08.03.20 기본계획고시 - '09.06.05 추진위원회변경	정비구역지정	-
2	양평제11구역 (영등포로13길 14)	- '09.05.14 정비구역지정 - '09.09.18 조합설립인가 - '15.12.10 조합인가 취소 - '16.10.31 정비구역해제 신청	2017 상반기 정비구역해제	서울시 도시계획위원회 심의 예정
3	양평제12구역 (영등포로11길 13)	- '09.09.24 정비구역지정 - '09.12.23 조합설립인가 - '11.01.27 사업시행인가 - '17.01.05 정비계획변경	2017 상반기 건축심의	
4	양평제13구역 (선유서로25길 6-5)	- '09.09.24 정비구역지정 - '10.04.12 조합설립인가 - '10.12.02 사업시행인가 - '15.11.27 사업시행(변경)인가	2017 하반기 정비계획변경	사업성 검토중
5	양평제14구역 (선유서로 89)	- '13.11.07 정비구역지정 - '14.08.21 추진위원회승인	2017 상반기 사업시행방식 결정	주민총회 준비중

□ 소요예산 : 비예산

단독 및 다세대주택 밀집지역에 대한 정비기반 시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하고자 함.

### □ 추진방향

- 양호한 단독 및 다세대주택 등이 밀집한 저층 주거지 보호
- 안전하고 편리한 마을조성으로 서민 주거생활 안전 도모 및 마을공동체 활성화

### □ 사업개요 : 총 2개 구역(120,855㎡)

구역명	대림1동(조롱박마을)	도림동(장미마을)
위 치	디지털로64길 6일대	도림로108나길 1-1일대
면 적	50,336㎡	70,519㎡
진행상황	정비구역 지정	정비구역 지정
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동체 활성화 및 주민공동이용시설 조성</li> <li>· 정비기반시설 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이면도로 포장개선(3,590㎡)</li> <li>- CCTV 신규 및 교체(6개소)</li> <li>- 보안등 신규 및 교체(21개소)</li> <li>- 신대림초교 벽체조경(105㎡)</li> <li>- 기타 정비기반시설 개선</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동체 활성화 및 주민공동이용시설 조성</li> <li>· 정비기반시설 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이면도로 포장개선(435㎡)</li> <li>- CCTV 신규설치 및 교체(13개소)</li> <li>- 보안등 신규설치 및 교체(24개소)</li> <li>- 보행환경 중심도로 개선(L=395m)</li> <li>- 국공유지 환경개선(4개소, 285㎡)</li> <li>- 기타 정비기반시설 개선</li> </ul> </li> </ul>

### ○ 위치도



□ 세부 추진계획

연번	구역명	추진현황	향후계획	현안사항
1	대림1동 (조롱박마을) (디지털로64길 6)	- '16.03.30 주민공동이용시설 매입 - '16.08.11 정비구역지정고시 - '16.09.21 설계용역 착수 (준공기한 '17.02.28) - '16.09.22 주민공동체운영회 승인	2017.2월 정비기반시설 설계완료  2017.4~11월 정비기반시설공사 시행	-
2	도림동 (장미마을) (도림로108나길 1-1)	- '16.08.11 정비구역지정고시 - '16.09.21 설계용역 착수 (준공기한 '17.02.28)	2017.2월 정비기반시설 설계완료  2017.4~11월 정비기반시설공사 시행	-

□ 기대효과

- 양호한 저층주거지 보호 및 안전하고 편리한 마을조성으로 서민주거생활 안전 도모 및 마을공동체 활성화

□ 소요예산 : 1,096,481천원(시비)

### Ⅲ . 신규(주요) 투자사업

#### 1 노후 공동주택 재건축 안전진단 용역

주택사업팀

노후 공동주택에 대한 안전진단을 실시하여 재건축 시행여부를 결정하여 주민의 재산권을 보호하고 주거수준의 향상에 기여하고자 함.

#### □ 추진방향

- 노후 공동주택에 대한 안전진단을 실시하여 재건축 시행여부 결정
- 노후 공동주택의 상태 및 안전성 평가로 재해 및 재난발생 예방

#### □ 사업개요

- 사업근거 : 도시 및 주거환경정비법 제12조
- 사업기간 : 2017.01. ~ 06.
- 사업내용
  - 사업명 : 공동주택 재건축 안전진단 실시 용역
  - 내 용 : 노후 공동주택에 대한 재건축 안전진단 실시
- 사업대상(4개 단지)
  - 여의도 한양아파트 9개동 588세대(1975년 준공)
  - 여의도 공작아파트 4개동 373세대(1976년 준공)
  - 여의도 삼익아파트 4개동 360세대(1974년 준공)
  - 여의도 대교아파트 4개동 576세대(1975년 준공)

#### □ 세부 추진계획

- 현지조사 결과에 따라 정밀안전진단 용역 발주 ( 경쟁입찰 )

#### □ 추진일정

- 2017.01 ~ 02월 : 사업대상 아파트 단지 현지 조사
- 2017.03 ~ 06월 : 사업대상 아파트 단지에 대한 재건축 안전진단 용역 시행

#### □ 소요예산: 총360,000천원(구비)