

# 主 要 業 務 報 告



2004. 2.

## 都 市 管 理 課

## 報告順序

I . 2003 主要業務實績  
(2003. 12. 31기준)

II . 2004 主要業務計劃

III . 特 殊 施 策

## II . 2003 主要業務 推進實績

### 1. 지역균형발전 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 주거환경 개선 및 지역생활권 중심육성을 위하여 뉴타운 개발 사업 및 균형발전촉진지구 지정 계획 추진

#### □ 서울시 지역균형발전사업 지정

구분	뉴타운 개발 사업		균형발전 촉진지구	
대 상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미개발지를 대상으로 신시가지 조성(신시가지형)</li> <li>- 주거, 상업, 업무 복합개발 대상지(도심형)</li> <li>- 불량주택재개발사업 추진 대상 지역(주거중심형)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부도심·지역·지구 중심지</li> <li>- 주변 지역 발전에 미치는 파급 효과가 큰 지역</li> <li>- 지역 생활권 중심지로 개발할 필요가 있는 지역</li> </ul>	
선 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발의 시급성</li> <li>- 자치구 및 주민의 추진 의지</li> <li>- 개발계획의 적정성</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역의 낙후성 및 개발 파급효과</li> <li>- 자치구 및 주민의 개발 의지</li> <li>- 개발의 적정성</li> </ul>	
서울시 지원 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원</li> <li>- 예산지원규모 미확정</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원 (250~300억원 / 지구당)</li> </ul>	
2003년 추진 실적	서울시 지정	12개소	서울시 지정	5개소
	우리구 지정	1개소 (영등포동 일대)	우리구 지정	미지정 (2004년 재추진)

□ **우리구 지역균형발전사업 추진 실적**

○ 지역균형발전사업 지정 신청

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 추진내용

- 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 : 30,000천원
  - 예 산 : 「영등포종합발전계획 수립 용역비」 전용

○ 추진 실적

- 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. 5~6 : 뉴타운 개발사업 세부 개발계획 수립
- 2003. 7.11 : 뉴타운 개발사업 지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11.18 : 영등포동 일대 뉴타운 대상지 선정

## 2. 주거지역 세분화 추진

「국토의계획및이용에관한법률시행령(2003. 1. 1시행)」 제30조 및 부칙 제9조에 의거 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003. 9. 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 : 6.87km<sup>2</sup>)
- 사업기간 : 2001. 9. 14 ~ 2003. 9. 30
- 사업비 : 총 127백만원(시비)

### □ 일반주거지역 변경(세분) 결정

구분	면적(m <sup>2</sup> )	비 율			건축규모		
		결정요청	결 정	증 감	건폐율	용적률	주거형태
제1종	448,057	6.5%	6.3%	감0.2%	60%	150%	저층주택(4층이하)
제2종(7층)	3,328,298	48.4%	50.1%	증1.7%	60%	200%	중층주택(12층이하)
제2종(12층)	1,089,202	15.9%	19.9%	증4.0%			
제3종	2,003,898	29.2%	23.7%	감5.5%	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. 8.22 : 서울시도시계획위원회 의결(수정가결)
- 2003. 9. 8 : 일부 구간 결정 보류 요청(구→시)
- 2003. 9. 20 : 도시관리계획 결정고시(시)

### 3. 주택재개발사업 추진

- 총 계 : 3개구역 31,811㎡ (11개동 619세대)
- 진행중 : 1개구역 13,541㎡ (4개동 271세대)
- 미착공 : 2개구역 18,270㎡ (7개동 348세대)

	구역명	위치	면적(㎡)	구역지정	사업규모(동/세대)	추진사항
	계		31,811		11/619	
진행중	영등포제1구역	영등포1동 577일대	13,541	'99. 9. 4	4/271	2002.6.27 착공(공정 59%)
미착공	당산제1구역	당산동1가 1일대	6,678	2000.3.20	1/168	사업시행인가 추진중
	신길제5구역	신길1동 144 일대	11,592	2001.4.24	6/180	사업시행인가 추진중

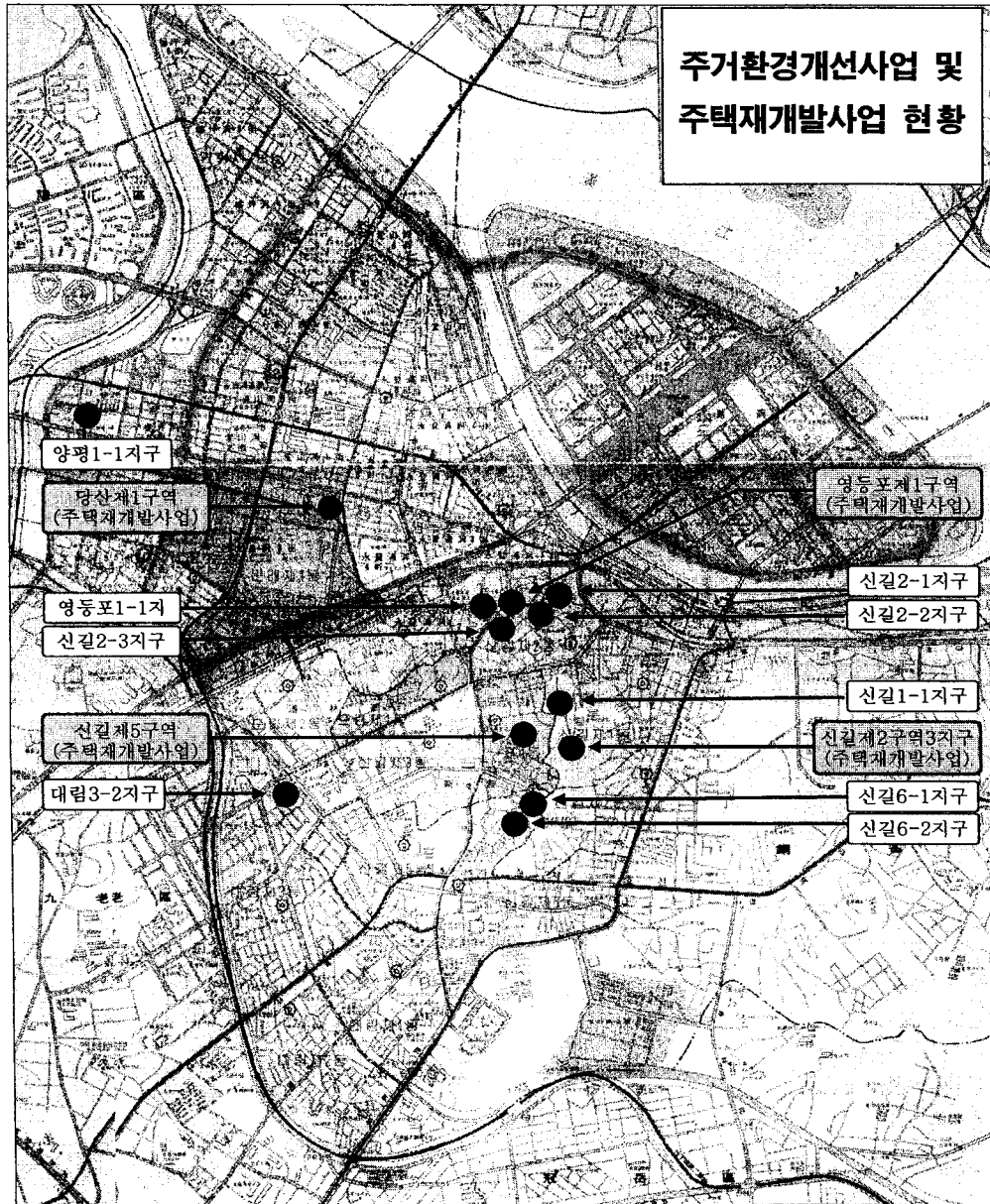
### 4. 주거환경개선사업

- 총 계 : 9개지구 58,604㎡ 1,093세대
- 건축완료 : 5개구역 37,966㎡ 1,093세대
- 미착공 : 4개구역 20,638㎡

[ 지구별 추진현황 ]

	지구명	위치	면적(㎡)	지구지정일	사업규모(동/세대)	비고
총계	9개지구		58,604		166/1,092	
건축완료(5)	대림3-2 지구	대림 603번지 일대	3,615	'96. 3.29	16 / 80	청산 및 등기축탁
	대림2-1 지구	대림2동 106번지 일대	2,433	'89.12.30	43 / 365	관리분계화에 따른 청산중
	영등포1-1지구	영등포585번지일대	3,618	'98. 7. 8	18 / 107	환지확정중
	신길2-1 지구	신길 179번지 일대	10,976	'94. 1.11	57 / 353	환지확정중
	신길2-2 지구	신길 186번지 일대	7,324	'99. 2.24	32 / 187	환지확정중
미착공(4)	신길2-3 지구	신길2동 190번지 일대	5,358	2002.4.1	-	개선계획수립(2003.12.29)
	신길6-1 지구	신길6동 3183번지 일대	5,621	2002.5.10	-	"(2003.11.25)
	신길6-2 지구	신길6동 2200번지 일대	5,477	2002.5.10	-	"(2003.12.29)
	신길2-4 지구	신길2동 186번지 일대	4,182	2003.1.16	-	개선계획용역(2003.12.30)

□ 위 치 도



### 5. 공동주택 안전 점검 실시

□ 점검실적

- 재난위험시설 점검 실시 : 12회 (매월 안전점검의 날 행사 실시)
- 상반기 및 수시 안전점검 실시 : 3회
  - 공무원, 건축사 합동안전점검 실시

	상반기(해빙기)	수시(우 기)	하반기(동절기)
점검기간	2.21~ 3.7(15일간)	6.2~ 6. 8(7일간)	11.10~ 11.13(4일간)
점검대상	- 공동주택 68단지 (준공후 15년경과)	- 공동주택 44단지 (입의관리대상)	- 공동주택 67단지 (준공후 15년경과)
점검사항	- 해빙기 안전 관련된 상·하수도 등 설비시설 - 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 참하 및 균열상태 등	- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 참하 및 균열 상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수시설 상태 등	- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 참하 및 균열 상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수시설 상태 등

□ 지적사항 조치결과

	지적사항	조치결과(2003.12.31현재)		비고
		완료	진행중	
해빙기	8건	8건		
우 기	5건	3건	2건	
동절기	9건	5건	4건	

□ 주요지적내용

- 조적별 균열현상, 기초일부참하 가로균열, 담장등 구조물부식 등

### 6. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

□ 융자지원 실적

(단위 : 천원)

구 분	대출신청(A)		대출제외(B)				은행추천(A-B)	
	건수	금 액	대출심사중		대출제외		건수	금 액
			건수	금 액	건수	금 액		
2003. 1. 1 ~12. 31	841	15,289,200	-	-	57	1,099,400	784	14,189,800

※ 연장추천 : 382건 3,707,006천원



## 7. 무허가건물 이행강제금 부과 및 징수

### 이행강제금 부과 및 징수현황

(단위 : 천원, 2003. 12. 31현재)

구 분	목표액 (A)	부과금액(B)		징 수 액(C)		불납결손(D)		체 납 잔 액 (D=B - C)		비 고 (B:C)
		건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	
합 계	796,998	2,052	2,060,866	1,173	1,005,617	9	12,177	870	1,043,070	48.7%
과년도	313,398	532	765,136	172	262,970	9	12,177	351	489,987	34.3%
현년도	483,600	1,520	1,295,730	1,001	742,647	-	-	519	553,083	57.3%

## 8. 2002년 제1차 항공사진 판독내용 조사결과

### 총 판독대상건수 : 4,075건

- 적 법 : 1,379건
- 행정 조치 : 11건
- 공공·공익 : 160건
- 단속제외(기존 및 부수시설 등) : 1,501건
- 소 별 : 536건
- 무허가 건물 (철거 및 철거예정) : 436건
- 재판독 : 52건

### 조사결과

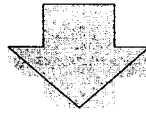
- 무허가 건물 436건 중 55건 철거, 381건 이행강제금 부과
- 미결 52건에 대한 재판독 결과 허가 19건, 기존 및 부수시설 30건, 기초치(중복) 3건, 비건물 1건

### Ⅲ. 2004 主要業務 推進計劃

#### 목표 및 추진방향

##### 목 표

쾌적한 주거환경 개선



##### 추진방향

- 부도심 기능의 활성화로 지역 균형 발전
- 불량주택 정비 및 재개발로 주거환경 개선
- 공동주택 안전관리 및 양질의 행정서비스 제공
- 무허가 건물 발생방지로 쾌적한 주거환경 조성

### 1. 영등포 부도심권내 철도 남측지역 지구단위계획 수립

도시기반시설(도로, 공원, 녹지 등)이 부족하고 필지의 형태가 부정형으로 형성되어 도시기능저하 및 주거환경이 불량하여 계획적인 개발이 필요한 영등포1동 영등포동역사 남측지역을 영등포지역 부도심권 정비기본계획에서 제안된 지구단위계획구역 지정을 추진하여 도로계획을 포함한 계획적인 지역개발계획을 수립하고자 함.

□ 추진개요

- 위 치 : 영등포동 618번지 일대
- 면 적 : 90,000㎡(27,200평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역, 지구단위계획구역 입안

□ 추진방향

- 도시기반시설을 확충하여 도시기능을 활성화하고, 열악한 도시미관을 개선하기 위한 토지이용계획 수립
- 경인로 우회도로에 대한 타당성 조사, 여의도 연결방안 검토

□ 추진사항

- 1999. 07. 23 : 부도심권 지구단위계획 결정 입안
- 1999. 09. 29 : 지구단위계획 결정 요청(구 → 시)
- 2002. 06. 22 : 부도심권 지구단위계획 결정 완료
- 2003. 03. 07 : 도림동 지역 지구단위계획구역 입안 해제

□ 향후 추진계획

- 2004. 3. : 2020년도 서울시 도시기본계획 확정
- 2004. 4. : 지구단위계획구역 결정 입안에 따른 서울시 사전 협의
- 2004. 5. ~ 7. : 지구단위계획구역 결정입안 및 결정요청(구 → 시)
- 2004. 8. ~11. : 지구단위계획 결정
- 2004. 12. : 지구단위계획수립 용역 착수 (지구단위계획 결정에 따른 예비비 및 추경반영 예정)
- 2005. 12. : 지구단위계획 수립 완료

## 2. 주거환경개선사업 추진

영세서민들의 기초적인 생활환경을 보장하고, 지역경기 부양을 위해 도시저소득층 주민 밀집지역에 대한 주거환경개선 사업을 적극 활성화 하여 도시환경개선에 이바지하고자 함

### □ 사업개요

- 대 상 : 주거환경개선 9개지구
  - 건축완료 지구(5) : 대림3-2지구, 대림2-1지구, 영등포1-1지구, 신길2-1지구, 신길2-2지구
  - 미 착 공 지구(4) : 신길2-3지구, 신길6-1지구, 신길6-2지구, 신길2-4지구
- 규 모 : 총 9개지구 58,604㎡ 1,093세대
  - 건축완료 : 5개지구 37,966㎡ 1,093세대
  - 미 착 공 : 4개지구 20,638㎡
- 사업기간 : 2002. ~ 2007.
- 총사업비 : 7,520백만원(국비 178백만원, 시비 7,342백만원)

### □ 지구별 추진현황

(단위 : 백만원)

	지 구 명	위 치	면적(㎡)	사업기간	2004년도 예산	비고
건축 완료	대림3-2 지구	대림 603번지 일대	3,615	'96. 3~'04. 6	시비186	토지등기축타중
	대림2-1 지구	대림 1064번지 일대	12,433	'89.12~'04. 6	미정	관리처분계획에 따른 청산중
	영등포1-1지구	영등포585번지일대	3,618	'98. 7.~'04. 6	국비101	환지 확정중
	신길2-1 지구	신길 179번지 일대	10,976	'94. 1~'04.12	미정	환지 확정중
	신길2-2 지구	신길 186번지 일대	7,324	'99. 2~'04. 6	국비220	환지 확정중
미착 공	신길2-3 지구	산길2동 190번지 일대	5,358	'03. 12. ~'06. 12.	시비338	실시설계 및 환지계획 수립
	신길6-1 지구	산길6동 3183번지 일대	5,621	'03. 11. ~'06. 5.	시비238	실시설계 및 환지계획 수립
	신길6-2 지구	산길6동 2200번지 일대	5,477	'03. 12. ~'06. 12.	시비329	실시설계 및 환지계획 수립
	신길2-4 지구	산길2동 186-171번지 일대	4,182	'03. 1.~'07. 12.	시비110	개선계획수립 용역

□ 세부추진계획

- 건축완료지역 환지 확정 추진계획
  - 2004. 2. ~ 2004. 6. : 영등포 1-1 환지확정
  - 2004. 2. ~ 2004. 9. : 신길 2-1, 신길 2-2 환지확정
  - 2004. 7. ~ 2004. 9. : 영등포 1-1 환지확정처분 및 등기축타
  - 2004. 10. ~ 2004. 12. : 신길 2-1, 신길 2-2 환지확정처분 및 등기축타
- 미착공지역 추진계획
  - 2004. 1. ~ 2004. 10. : 신길2-4지구 개선계획 수립 및 실시·환지설계 수립
  - 2004. 5. ~ 2004. 7. : 신길2-3, 6-1, 6-2 공공시설공사 발주
  - 2005.~ : 신길2-4 지구 공공시설(도로) 공사 및 건물신축(보상비)
  - 2006.~ : 신길2-4 지구 환지확정처분 및 등기축타

### 3. 주택재개발사업 추진

노후불량한 주택이 밀집되어 있거나 공공시설의 정비가 불량한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업을 시행코자 함

□ 사업개요

- 총 계 : 9개구역 226,343.27㎡ (11개동 619세대)
- 착 공 : 1개구역 13,541.0㎡ ( 4개동 271세대)
- 구 역 지 정 : 2개구역 18,270.0㎡ ( 7개동 348세대)
- 구역 미지정 : 6개구역 194,532.27㎡ (미정)

지구별 추진현황
(단위 : 백만원)

	지 구 명 치	면적(㎡)	주요사업내용	비 고
착공	영등포제1구역 (영등포1동 577일대)	13,541.0	·아파트: 271세대(4동)	건축중 (공정을 56%)
구역 지정	당산제1구역 (당산동1가 1일대)	6,678.0	·아파트: 168세대(1동)	사업시행 인가준비중
	신길제5구역 (신길1동 144 일대)	11,592.0	·아파트: 180세대(6동)	사업시행 인가준비중
구역 미지정	신길제6구역(가칭) (신길6동 2661번지 일대)	45,378.0	미 정	구역지정 준 비
	양평제1-1구역(가칭) (양평동2가 31-36호일대)	13,515.2	미 정	-
	신길제9구역(가칭) (신길6동 3137번지 일대)	17,743.0	미 정	-
	신길제3-5구역(가칭) (신길3동 326번지 일대)	41,819.58	미 정	-
	신길제3-3구역(가칭) (신길4동 209-93호 일대)	18,796.79	미 정	-
	신길제5-2구역(가칭) (신길5동 336 번지 일대)	57,279.70	미 정	-

□ 세부추진계획

구 분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	
추진내용	영등포 제1구역	·관리처분 인가 ·착공	·공사	·준공	·청산 및 조합 해산 (사업완료)	
	당 산 제1구역			·사업시행 인가 ·관리처분 인가 ·착공	·공사	·준공 ·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제5구역		·사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공	·준공	·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제6구역(가칭)	·공공계획 수립	·재개발기본 계획 및 단계 조정 ·구역지정준비	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공
	양 평 제1-1구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 완료 예정)
	신 길 제9구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 완료 예정)
	신 길 제3-5구역(가칭)		·공공계획 수립	·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행인가
	신 길 제3-3구역(가칭)			·추진위원회 승인 및 공 공계획 수립	·공공계획수 립 및 구역 지정 입안	·구역지정 및 사업계획 결정
	신 길 제5-2구역(가칭)			·추진위원회 승인 및 공 공계획 수립	·공공계획수 립 및 구역 지정 입안	·구역지정 및 사업계획 결정

#### 4. 공동주택 안전점검

공동주택의 안전점검과 적절한 유지관리를 함으로써 재해예방과 건축물의 효용성 증진을 통한 공중의 안전확보와 주민의 복리증진 도모

사업개요

○ 안전점검 대상

안전점검 대상	대상기준	안전점검 대상 현황	점검자	비고
재난위험시설 등	안전등급이 "D·E급"인 건축물	2개단지 3개동 103세대 (영흥, 대신아파트)	공무원 및 건축사와 합동점검	D급
중점관리대상 시설 등	준공후 15년이상 경과된 공동주택	총 계: 69개 단지 254개동 19,638세대 ·아파트: 56개단지 221개동 19,119세대 ·연립주택: 12개단지 31개동 495세대 ·사립아파트: 1개단지 2개동 24세대		

○ 안전점검 결과 조치계획

상태등급	조치계획	비고
C급	·조속히 보수·보강토록 조치	
D급	·긴급한 보수·보강 또는 일부시설의 사용제한 조치 ·재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 ·필요한 경우 정밀안전진단을 실시토록 조치	
E급	·재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 ·위급한 경우 사용금지 또는 대피명령(강제대피) 조치	

○ 소요예산 : 20,358천원 (안전진단 수수료)

세부추진계획

- 안전점검의 날 행사 : 매월실시
- 상반기(해빙기) 안전점검 : 2004. 2.26 ~ 3.15
- 수시(우기) 안전점검 : 2004. 6. 2 ~ 6. 8
- 하반기(동절기) 안전점검 : 2004. 11. 10 ~ 11. 13



## 5. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

저소득 전세입자에게 저리의 전세보증금을 융자지원 함으로서 저소득 주민에 대한 주거생활 안정을 도모코자 함

### □ 사업개요

- 융자신청 접수 : 년중 계속
- 융자대상
  - 신청일 현재 계속해서 6월(2004. 1.2부터 시행)이상 서울시에 주민등록된 무주택 세대주
  - 전세보증금 5,000만원이하 전세입자(융자금 포함)
    - ※ 부동산 소유자, 1,500cc이상 자가용승용차 소유자, 신용불량자 등은 추천 제외
- 융자규정 강화 (2003. 10. 13.부터)
  - 보증기준 강화
    - 신용등급이 7~10등급은 융자불가 (종전 9~10등급)
  - 연대보증인 자격기준 강화
    - 순수 재산세 5만원 이상자 (종전 금액 불문)
  - 전세융자금 : 임대인 계좌에 직접 입금 (종전 임차인에게 입금)
- 융자조건 및 자원
  - 융자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 융자액 3,500만원)
  - 이 율 : 연리 3%
  - 상환방법 : 2년이내 일시상환 또는 재 계약시 2회까지 연장가능
- 융자재원 : 국민주택기금

## 6. 무허가 건축물 단속·정비

불법무허가 건축물의 발생을 사전예방하고 단속함으로써, 쾌적하고 살기좋은 도시환경을 조성코자 함

### □ 무허가 건축물 현황

- 기존 무허가 건물 : 2,150건
- 신발생 무허가 건물 : 990건(2003년 발생분)

### □ 무허가 건축물 관리

- 기존 무허가 건축물에 대해 소유권 변동, 지번변경 등 대장관리
- 신발생 무허가 건물에 대해 업무처리등 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행 강제금부과 등 행정업무 전반사항 관리

### □ 무허가 건축물 사전예방 순찰강화

- 지역 책임제 확행
  - 일반직 : 2~3개동 지정 순찰 및 민원업무 등 담당 처리
  - 기능직 : 2~3개동 지정 순찰
- 순찰방법
  - 담당동 차량이용순찰 및 도보순찰
  - 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰

### □ 순찰결과 조치 : 업무처리등 담당자 책임하에 행정조치

- 적출된 무허가건축물은 허가(신고)절차를 필한후 건축토록 행정지도
- 치유가 불가능한 건축물은 자진철거 지시
- 자진철거 미이행 건축물에 대한 위법건축물표지부착, 건축주고발, 행정대집행, 강제철거, 이행강제금 부과등 조치

### □ 무허가건축물 단속 관련 부조리 발생 예방

- 담당구역순찰을 2인1조(일반직, 기능직)로 운영하여 부조리 요인 사전 제거
  - 단속반원이 구 전지역에 대한 단속업무 수행능력 배양
  - 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보

## IV. 特殊施策

### 1. 영등포구 종합발전계획수립 용역

- 2020년 서울시 도시기본계획을 반영하여 영등포구의 위상과 목표를 조정·보완
- 영등포구의 미래상과 정책기본방향을 재설정하고, 실현가능한 발전전략 마련
- 영등포구의 제반 도시문제 및 당면과제에 대한 계획적 대응방안 마련과 지역 특성에 맞는 시가지정비의 구체적 시행 방안 제시

#### □ 추진개요

- 계획범위 : 영등포구 행정포구 전역(24.56km<sup>2</sup>)
- 목표연도
  - 기준년도 : 2003년
  - 목표연도 : 2020년
- 과업기간 : 2003. 11. 28 ~ 2005. 1. 27(14개월)
- 용역금액 : 550,000천원(계약금액 : 483,300천원)  
(2003년 예산 : 270,000천원, 2004년 예산 : 280,000천원)

#### □ 중점추진내용

- 영등포구의 미래상 및 장기 발전방향 제시
- 2020년도 서울시 도시기본계획에 대한 실현계획 수립
- 영등포구의 준공업지역, 시장(영일시장, 조광시장 등), 유곽지역, 여의도, 상업 및 주거지역 등에 대한 도시문제를 분석하고 대처방안 마련
- 도시계획, 도시개발사업 및 기타 도시관리방안의 가이드라인 제시
- 국토의계획및이용에관한법률, 도시및주거환경정비법 등 개정된 도시 계획 관련 법령의 내용반영

#### □ 지역별 정비방향

- 가. 부도심지역 - 도심활성화와 새로운 도심지역으로 부흥
- 도시거점의 활성화
    - 도심형 뉴타운개발(영등포동7가 도심재개발)
    - 대규모 공장이적지의 중심기능 육성(여의도 ↔ 영등포 ↔ 목동축 연계)
  - 영등포역 일대 지하공간 개발
    - 기존 지하상가와 지하철역 및 재개발사업과 연계한 지하도시개발

- 교통체계정비 : 통과교통의 분산
  - 영등포역 후면도로 개설(구로 ↔ 영등포 ↔ 여의도 연결로, 교통분산)
  - 부도심내 순환도로 체계 구축(영등포 ↔ 여의도 연결)
- 영일·조광시장의 이전 및 향후 개발방향 제시
  - 서남권 농수산물 도매시장으로 기존시장을 이전하고 부도심 기능에 부합하는 상업, 업무기능 유도
- 경인로변 유곽밀집지역 정비방안 제시
  - 재개발을 통해 유틀업소의 업종전환을 도모하고 부도심의 중심기능 수행
- 나. 여의도 지역 - 금융·관광기능이 특화된 국제도시로 육성
  - 국회의사당 이전에 따른 활용방안 제시
    - 국제적기능 수용, 기업이미지홍보용 Company Image Park조성 등
  - 미개발 중소기업전시장 부지를 활용한 특급호텔 및 컨벤션 기능의 중점개발
  - 지하공간의 활용
    - 여의도 국제화를 위한 전시장 확보 및 상업시설 유치
  - 현 토지이용상황을 고려한 불합리한 용도지역의 조정
- 다. 준공업지역 - 도시형 산업의 발전과 부흥
  - 지역현황 및 용도별 특성가능성을 고려한 지구 구분 및 정비계획 수립

공업특화지구	문래동2가	- 공장의 타용도개발 억제 - 특별 용도지구 도입 검토
주·공·상 혼재지구	문래, 양평지역	- 비도시형 공장이전과 도시형공장 유치 - 재개발을 통한 주·공·상 복합용도개발
산업특화지구	문래지역	- 생산활동과 소비활동의 조화 - BIC(산업지원센터) 지원
주거특화지구	도림천변, 양평, 당산일대	- 점진적인 주거지역화 - 공공시설 정비

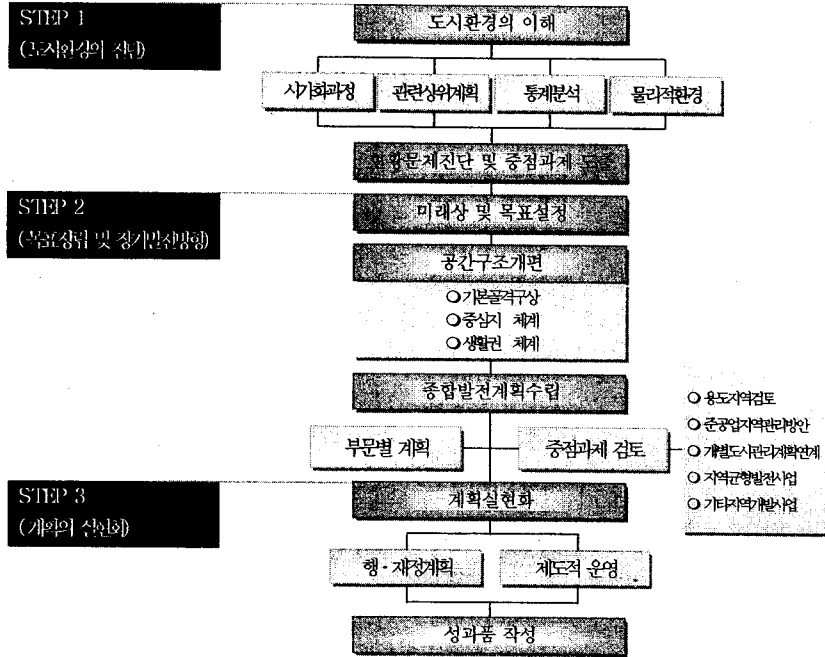
- 현 토지이용상황을 고려한 불합리한 용도지역의 조정
- 다. 주거지역 - 어메니티(Amenity)가 충만한 살고싶은 주거지 형성
  - 주거지 특성을 반영한 정비유형 제시

기반시설 정비	- 불량주택재개발/재건축(노후주거 개선) - 역세권 개발(생활중심지 정비)
연도 환경 정비	- 도시간선도로변(상업, 업무기능 정비) - 지구내 간선변(근린생활중심기능 정비)
산업특화지구	- 시설정비 - 보행로 정비

- 신길뉴타운 사업 추진 : 부도심의 쾌적하고 편리한 계획적 배후주거지 육성

# 과업수행계획 및 추진일정계획

## 1. 과업수행계획



## 2. 과업추진 일정계획

구분	추진일정													
	2003	2004											2005	
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
과업추진일정	현황조사 및 자료구축													
	지역별 현황 및 실태분석													
	현황진단 및 과제도출													
	영동포구 미래상 및 목표설정													
	도시기능 설정 및 공간구조 골격구상													
	영동포구 주요과제의 대차방안 구상													
	지역별 및 부문별 정비계획구상													
	영동포구 주요과제 대차방안의 운영 및 관리지침 수립													
	지역별 및 부문별 정비계획의 운영 및 관리지침 수립													
	집행계획 수립													
영동포구 중립발전계획수립														
성과품 작성														
기타	자문회 개최			○		○		○		○		○		
	주민설명회 개최				○		○		○		○			

※ 보고회개최: 주요안전별로 수시 보고

## 2. 영등포동 도심형 뉴타운 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 도시미관 향상을 위하여 영등포동 2가, 5가, 7가 일대에 대한 도심형 뉴타운 개발 사업을 추진

### □ 현 황 및 개 요

- 위 치 : 영등포동 2가, 5가, 7가 일대
- 면 적 : 260,162㎡ (78,700평)
- 용도지역 : 준주거지역
- 용역비 : 619,630천원
- 용역기간 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 용역업체 : (주) 선진엔지니어링

### □ 도심형 뉴타운 사업 내용

- 1○ 도심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 도시환경정비사업(도심재개발 및 시장재개발) 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최 등 주민 참여형 사업계획 수립
- 용도지역 변경결정(준주거지역 → 일반상업지역) 추진
  - 영등포동 2가, 5가 일대(186,162㎡) 시장재개발 사업 대상지를 일반상업지역으로 용도지역 변경 추진
- 도시계획시설 사업 시행
  - 도심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 공공이 설치 부담할 도시기반 시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)
- 도시계획시설 사업시행 방법
  - 사업방안과 사업계획은 영등포동 도심형 뉴타운 사업계획 수립시 주민의견 청취 등 토지주 및 세입자와의 협의하여 결정

□ **서울시 지원 내용**

- 사업계획수립 용역비 : 619,630백만원(시비 50% 지원)
  - 도심형 뉴타운 사업계획수립 용역 시행 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 도시기반시설 사업비 지원 : 300 ~ 500억원

□ **시행 방식**

- 시행방식 : 도심재개발, 시장재개발, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 주택공사 등 공기업 참여 적극 유도  
도시기반시설 설치는 시와 자치구에서 부담

□ **추진사항**

- 2003. 7. 11 : 도심형 뉴타운 사업지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 11. 18 : 도심형 뉴타운 사업지구 결정(서울시)
- 2004. 1. 28 : 도심형 뉴타운 사업계획 용역발주(시비지원)
- 2003. 2. 20 : 도심형 뉴타운 사업계획 용역계약 및 착수
- 2003. 2. 24 : 자문 MA 위촉식 및 착수보고회 개최

□ **향후 추진 계획**

- 2004. 3. : 도심형 뉴타운 사업계획 기본구상안 수립
- 2004. 4. : 주민설명회 개최
- 2004. 6. : 도심형 뉴타운 사업 세부시행계획 수립
- 2004. 8. : 도심형 뉴타운 사업계획 수립 완료
- 2004. 9. : 우선사업시행 지구지정 신청(구→시) 및 선정
- 2005. 3. : 도시환경정비 사업구역 결정 및 사업시행

### 3. 신길동 주거중심형 뉴타운 사업 추진

서울시 지역균형발전사업의 일환으로 우리구 부도심권의 배후 주거 지역으로서 공공시설을 설치하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대에 대한 주거중심형 뉴타운 개발 사업을 추진

#### □ 현 황 및 개 요

- 위 치 : 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대
- 면 적 : 2,221,000㎡(670,000평)  
( 기존 1,453,000㎡, 추가 771,000㎡ )
- 용도지역 : 일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역
- 용 역 비 : 690,630천원
- 용역기간 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 용역업체 : (주) 제일엔지니어링

#### □ 사업지구 지정 필요성

- 부도심의 계획적인 배후주거지 육성
  - 영등포역을 중심으로한 부도심의 쾌적한 배후주거지 조성
  - 서울시 지역균형발전을 도모한 미래형 주거단지 조성
- 소규모 주택재개발·재건축에 따른 난개발 방지
  - 밀집된 재개발·재건축구역의 개별적 난개발에 대한 방지
  - 민간부문의 부담을 최소화하여 투자의욕 고취
- 도시기반시설 확충문제에 대한 해소방안
  - 신길동 일대의 부족한 도시기반시설(도로, 학교, 공원 등) 확충
  - 주거환경의 질적저하 및 경관훼손 문제 해소
  - 주거지내 공원녹지시설 확충 등으로 쾌적하고 안전한 생활권 조성

#### □ 주거중심형 뉴타운 사업 내용

- 주거중심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 주택재개발사업, 재건축사업, 도시계획시설사업 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최등 주민 참여형 사업계획 수립



- 도시계획시설 사업 시행
  - 주거중심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 도시기반시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)

□ **시행 방식**

- 시행방식 : 주택재개발, 재건축, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 대한주택공사 등 공기업 참여 유도  
도시기반시설 설치의 시와 자치구에서 부담

□ **추진사항**

- 2003. 7. 11 : 영등포 뉴타운 사업지구 신청(구→시)
- 2003.11.18 : 신길동 뉴타운지구 2004.우선사업지구 대상 검토
  - 뉴타운 선정기준 적합여부에 대한 개발계획을 세워 신청하면 서울시에서 2004년도 우선사업 시행지구 심사시 검토
- 2004. 1. 27 : 신길동 주거중심형 뉴타운개발 기본계획 수립 용역 발주
- 2004. 2. : 신길동 주거중심형 뉴타운개발 기본계획 수립 용역 계약 및 착수

□ **향후 추진 계획**

- 2004. 3. : 자문 MA 위촉식 및 착수보고회 개최
- 2004. 3. : 뉴타운 기본계획 구상안 수립
- 2004. 4. : 주민설명회 개최
- 2004. 8. : 주거중심형 뉴타운 개발 기본계획안 확정
- 2004. 9. : 주거중심형 뉴타운 사업지구 신청(구→시) 및 선정
- 2005. 3. : 주택재개발사업, 재건축사업 추진

#### 4. 영등포시장로타리 일대 지하공간개발

기존 영등포역앞 과 영등포시장앞 지하도를 연결하는 지하공간개발로 인근 재래시장(영등포 중앙시장)의 활성화와 개발분위기를 조성하고, 지역소득 증대 및 주민편익 증진을 도모하여 도심공간을 효율적으로 이용하고자 지방재정부담을 완화하고, 민간의 창의적인 경영기법을 접목시킬 수 있는 민자사업으로 추진 하고자 함.

##### □ 사업개요

- 위 치 : 영등포시장로타리 일대
- 규 모 : 폭 18.3 ~ 58.3m(광장포함), 연장 211.75m, 면적 7,782㎡
- 시설내용 : 지하공공보도, 지하도 상가, 광장등 주민휴식공간

##### □ 사업시행 방법

- 도로법에 의한 도로점용허가로 지하공간 개발
- 사업비는 지방재정법에 의한 민간자본 유치
- 기본설계 및 타당성 조사를 포함한 사업계획을 민간이 제안하도록 사업시행자 모집 공고(“사회간접자본시설에대한민간투자법” 준용)
  - '97년에 시행한 “영등포시장로타리 지하공간개발 기본조사”용역을 근거로 하여 사업추진하되 주민 여론조사를 실시하여 사업추진의 객관성 확보
- 사업계획서의 평가, 협상 및 협약체결은 전문기관에 위탁하여 사업의 공정성 확보

##### □ 추진사항

- 자문위원회 개최
  - 일시 : 2003. 12. 19
  - 주요자문내용 : 법률, 회계, 금융분야 및 민간투자유치와 관련된 사항
  - 자문결과반영 : 기본계획 및 사업계획평가기준을 자문결과대로 수정, 보완
- 주요현안사전검토회의 개최
  - 일시 : 2004. 1. 16
  - 회의결과 : 사업시행전 서울시 의견조회 및 경찰청협의, 주민여론조사 실시, 민간추진위원회 구성, 구의회 사전 자문을 거칠 것

○ 서울시 및 유관기관 협의

- 일시 : 2004. 1. 30

- 주요 협의 내용

·민자유치의 경제성, 공사중 교통불편, 신안산선 노선변동가능성등을 종합적으로 고려할 때 민간자본유치는 재검토함이 바람직함(시 도로계획과)

·지하공간개발은 원상회복이 어려우므로 종합적인 계획수립이 필요하며, 공공성을 우선 배려하고, 지하매설물에 대해서는 공동구 설치방안을 검토하고, 보행자 중심의 계획검토(Moving Walk설치등)(시 도시계획과)

·사업구간은 2005년 노후배급수관 정비계획구간으로 사업시행전 사전 협의요망(수도사업소)

·공사시행전 사전협의 요망(KT, 도시가스)

□ 여론조사 실시계획

○ 여론조사 방법

- 실시방법 : 전문기관에 의뢰 - 대상인원 : 600명

- 소요기간 : 약 3주 - 예산확보 : 1,300만원(예비비사용)

- 여론조사 내용 : 지하공간 개발 찬, 반여부 및 개발방향등

○ 추진경위 및 향후 계획

- 2004. 2. 2 : 여론조사 실시계획 수립(내부방침)

- 2004. 2. 13 : 예비비 배정

- 2004. 2. 23 ~ 28 : 업체선정(전자공개수의계약)

- 2004. 3 : 여론조사실시 및 보고서 작성

□ 검토의견

○ 서울시 지하상가 관리부서인 건설행정과등 4개부서 및 유관기관 7개기관이 미회신되어 협의가 완료되는데로 협의결과에 따라 사업추진

- 신안산선은 건설교통부 협의결과(2003.12.9) 계획노선은 영등포역과 나란하게 병행함

- 지하공간개발의 공공성 확보 및 지하공동구설치, 보행자중심의 계획 등은 사업시행자와 충분한 검토후 협약시 반영

- 지하매설물과 관련한 유관기관은 공사시행전 재협의

○ 주민여론조사실시 결과 및 구의회 사전보고를 거쳐 사업추진하고자 함

□ 추진계획

- 2004. 2 : 관련기관 협의
- 2004. 3 : 주민 여론조사 실시
- 2004. 4 : 사업시행자 모집공고
- 2004. 8 : 사업계획 접수
- 2004. 9 : 사업계획 평가 및 우선 협상대상자 지정
- 2004. 11 : 협상 및 협약체결(사업시행자 지정)
- 2004. 12 ~ 2005. 6 : 실시설계

□ 사업흐름도

1. 사업시행 내부방침	도시관리과
2. 사업기본계획수립	도시관리과
3. 시행자모집공고 및 설명회개최	도시관리과
4. 사업계획서 제출	민간
5. 사업계획검토 및 평가	사업계획평가단(전문가로 구성)
6. 우선협상대상자 지정	도시관리과 (2순위 이상 협상대상자 지정)
7. 재정계획위원회 심의	기획예산과 [근거 : 서울특별시영등포구계정운영조례 제8조: 기타 계정운용 또는 민간투자사업과 관련하여 구청장이 부의하는 사항]
8. 사업시행자지정 → 실시협약체결	도시관리과자
9. 실시설계	사업시행자
10. 시기술자문위원회 심의 및 교통관련협의	사업시행자 (기술심사담당관, 도로계획과, 도로관리과, 경찰청등 관련기관 협의)
11. 도로점용허가	토목과
12. 공사시행 → 감독 → 준공확인	토목과
13. 점용(영구)허가 및 시장개설허가	건설관리과, 지역경제과
14. 기부채납후 무상사용	무상사용기간 완료후 관리이관

### 5. 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
- 2004학년도 교과과정이 편성된 대학원과 재개발 공공계획에 관한 협약 체결

사업개요

- 대상구역 및 연구기관

구역명	위 치	면 적	연구기관	비고
신길3-5구역 (가칭)	신길동 326번지 일대	41,819.58㎡	연세대학교 도시·교통과학연구소	

○ 검토내용

- 불량주거지에 해당되는지 여부(호수밀도: 80호/ha이상, 불량주택: 2/3이상)
- 진입로, 녹지축 등의 주변현황 연계검토
- 주변지역현황 분석을 통한 층고(건물 최고높이) 계획 검토
- 건폐율, 용적을 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 : 10백만원(시비)

# 主 要 業 務 報 告



2004. 2.

## 都 市 管 理 課

## 報告順序

I. 2003 主要業務實績  
(2003. 12. 31기준)

II. 2004 主要業務計劃

III. 特 殊 施 策

## II. 2003 主要業務 推進實績

### 1. 지역균형발전 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 주거환경 개선 및 지역생활권 중심육성을 위하여 뉴타운 개발 사업 및 균형발전촉진지구 지정 계획 추진

#### □ 서울시 지역균형발전사업 지정

구분	뉴타운 개발 사업	균형발전 촉진지구		
대 상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미개발지를 대상으로 신시가지 조성(신시가지형)</li> <li>- 주거, 상업, 업무 복합개발 대상지(도심형)</li> <li>- 불량주택재개발사업 추진 대상 지역(주거중심형)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부도심·지역·지구 중심지</li> <li>- 주변 지역 발전에 미치는 파급 효과가 큰 지역</li> <li>- 지역 생활권 중심지로 개발할 필요가 있는 지역</li> </ul>		
선 정 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발의 시급성</li> <li>- 자치구 및 주민의 추진 의지</li> <li>- 개발계획의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역의 낙후성 및 개발 파급효과</li> <li>- 자치구 및 주민의 개발 의지</li> <li>- 개발의 적정성</li> </ul>		
서울시 지원 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원</li> <li>- 예산지원규모 미확정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원 (250~300억원 / 지구당)</li> </ul>		
2003년 추진 실적	서울시 지정	12개소	서울시 지정	5개소
	우리구 지정	1개소 (영등포동 일대)	우리구 지정	미지정 (2004년 재추진)



## □ 우리구 지역균형발전사업 추진 실적

### ○ 지역균형발전사업 지정 신청

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 추진내용

- 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 : 30,000천원
  - 예 산 : 「영등포종합발전계획 수립 용역비」 전용

### ○ 추진 실적

- 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. 5~6 : 뉴타운 개발사업 세부 개발계획 수립
- 2003. 7.11 : 뉴타운 개발사업 지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11.18 : 영등포동 일대 뉴타운 대상지 선정

## 2. 주거지역 세분화 추진

「국토의계획및이용에관한법률시행령(2003. 1. 1시행)」 제30조 및 부칙 제9조에 의거 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003. 9. 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 : 6.87km<sup>2</sup>)
- 사업기간 : 2001. 9. 14 ~ 2003. 9. 30
- 사 업 비 : 총 127백만원(시비)

### □ 일반주거지역 변경(세분) 결정

구분	면적(m <sup>2</sup> )	비 율			건 축 규 모		
		결정요청	결 정	증 감	전폐율	용적률	주거형태
제1종	448,057	6.5%	6.3%	감0.2%	60%	150%	저층주택(4층이하)
제2종(7층)	3,328,298	48.4%	50.1%	증1.7%	60%	200%	중층주택(12층이하)
제2종(12층)	1,089,202	15.9%	19.9%	증4.0%	50%	250%	중고층주택
제3종	2,003,898	29.2%	23.7%	감5.5%			

### □ 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. 8.22 : 서울시도시계획위원회 의결(수정가결)
- 2003. 9. 8 : 일부 구간 결정 보류 요청(구→시)
- 2003. 9. 20 : 도시관리계획 결정고시(시)

### 3. 주택재개발사업 추진

- 총 계 : 3개구역 31,811㎡ (11개동 619세대)
- 진행중 : 1개구역 13,541㎡ (4개동 271세대)
- 미착공 : 2개구역 18,270㎡ (7개동 348세대)

	구역명	위치	면적(㎡)	구역지정	사업규모(동/세대)	추진사항
	계		31,811		11/619	
진행중	영등포제1구역	영등포1동 577일대	13,541	'99. 9. 4	4/271	2002.6.27 착공 (공정 59%)
미착공	당산제1구역	당산동1가 1일대	6,678	2000.3.20	1/168	사업시행인가 추진중
	신길제5구역	신길1동 144 일대	11,592	2001.4.24	6/180	사업시행인가 추진중

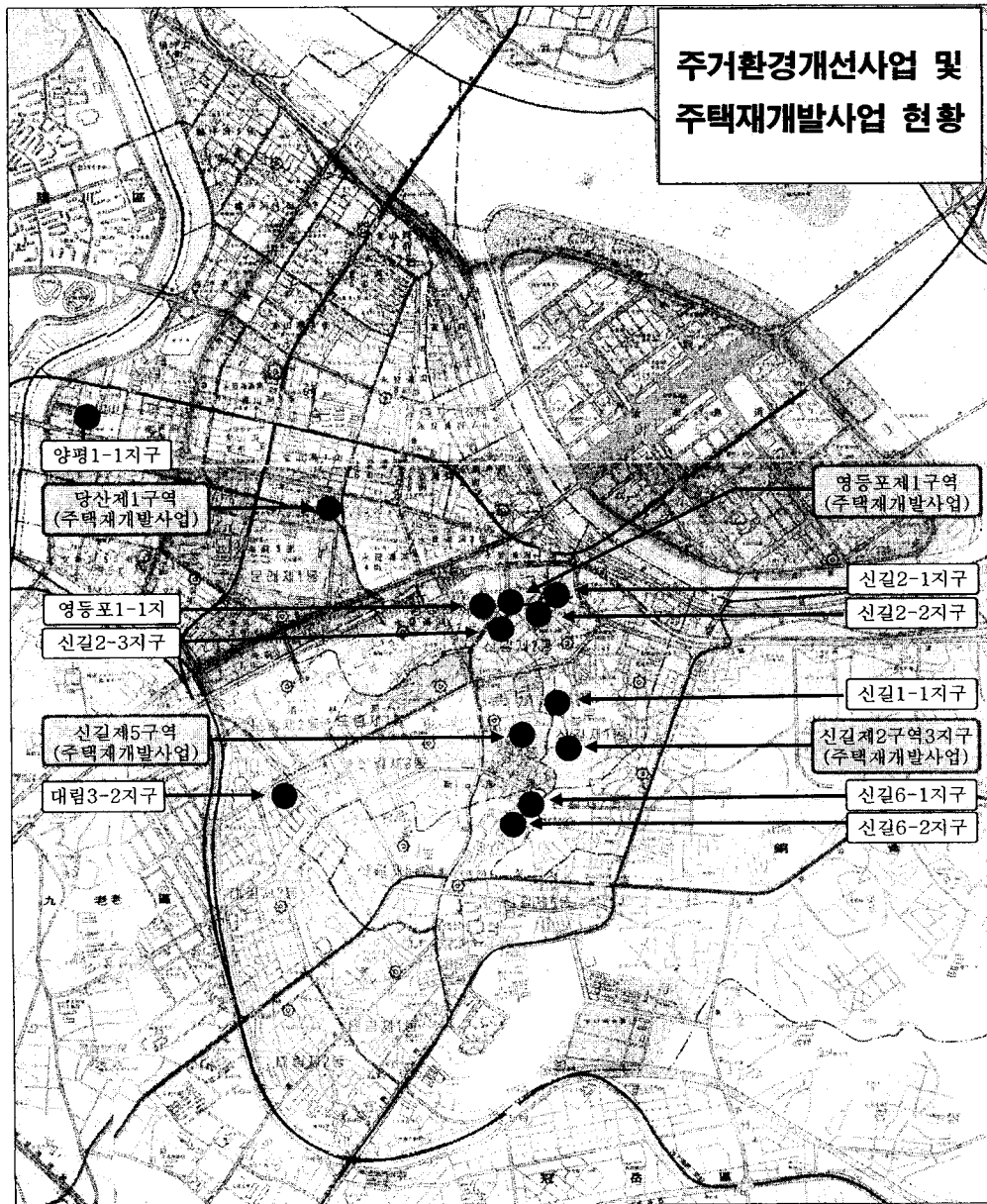
### 4. 주거환경개선사업

- 총 계 : 9개지구 58,604㎡ 1,093세대
- 건축완료 : 5개구역 37,966㎡ 1,093세대
- 미착공 : 4개구역 20,638㎡

[ 지구별 추진현황 ]

	지구명	위치	면적(㎡)	지구지정일	사업규모(동/세대)	비고
총계	9개지구		58,604		166/1,092	
건축완료 (5)	대림3-2 지구	대림 603번지 일대	3,615	'96. 3.29	16 / 80	청산 및 등기축탁
	대림2-1 지구	대림2동 1064번지 일대	2,433	'89.12.30	43 / 365	관리지역계획에 따른 청산중
	영등포-1지구	영등포585번지일대	3,618	'98. 7. 8	18 / 107	환지확정중
	신길2-1 지구	신길 179번지 일대	10,976	'94. 1.11	57 / 353	환지확정중
	신길2-2 지구	신길 186번지 일대	7,324	'99. 2.24	32 / 187	환지확정중
미착공 (4)	신길2-3 지구	신길2동 190번지 일대	5,358	2002.4.1	-	개선계획수립 (2003.12.29)
	신길6-1 지구	신길6동 3183번지 일대	5,621	2002.5.10	-	(2003.11.25)
	신길6-2 지구	신길6동 2200번지 일대	5,477	2002.5.10	-	(2003.12.29)
	신길2-4 지구	신길2동 186번지 일대	4,182	2003.1.16	-	개선계획용역 (2003.12.30)

□ 위 치 도



### 5. 공동주택 안전 점검 실시

점검실적

- 재난위험시설 점검 실시 : 12회 (매월 안전점검의 날 행사 실시)
- 상반기 및 수시 안전점검 실시 : 3회
  - 공무원, 건축사 합동안전점검 실시

	상반기(해빙기)	수시(우 기)	하반기(동절기)
점검기간	2.21~ 3.7(15일간)	6.2~ 6. 8(7일간)	11.10~ 11.13(4일간)
점검대상	- 공동주택 68단지 (준공후 15년경과)	- 공동주택 44단지 (임의관리대상)	- 공동주택 67단지 (준공후 15년경과)
점검사항	- 해빙기 안전 관련된 상·하수도 등 설비시설 - 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태 등	- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열 상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수시설 상태 등	- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열 상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수시설 상태 등

지적사항 조치결과

	지적사항	조치결과(2003.12.31현재)		비고
		완료	진행중	
해빙기	8건	8건		
우 기	5건	3건	2건	
동절기	9건	5건	4건	

주요지적내용

- 조적별 균열현상, 기초일부침하 가로균열, 담장등 구조물부식 등

### 6. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

융자지원 실적

(단위 : 천원)

구 분	대출신청(A)		대출제외(B)				은행추천(A-B)	
	건수	금 액	대출심사중		대출제외		건수	금 액
			건수	금 액	건수	금 액		
2003. 1. 1 ~ 12. 31	841	15,289,200	-	-	57	1,099,400	784	14,189,800

※ 연장추천 : 382건 3,707,006천원

### 7. 무허가건물 이행강제금 부과 및 징수

이행강제금 부과 및 징수현황

(단위 : 천원, 2003. 12. 31현재)

구분	목표액 (A)	부과금액(B)		징수액(C)		불납결손(D)		체납잔액 (D=B - C)		비고 (B:C)
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
합계	796,998	2,052	2,060,866	1,173	1,005,617	9	12,177	870	1,043,070	48.7%
과년도	313,398	532	765,136	172	262,970	9	12,177	351	489,987	34.3%
현년도	483,600	1,520	1,295,730	1,001	742,647	-	-	519	553,083	57.3%

### 8. 2002년 제1차 항공사진 판독내용 조사결과

총 판독대상건수 : 4,075건

- 적법 : 1,379건
- 행정조치 : 11건
- 공공공익 : 160건
- 단속제외(기존 및 부수시설 등) : 1,501건
- 소멸 : 536건
- 무허가 건물 (철거 및 철거예정) : 436건
- 재판독 : 52건

조사결과

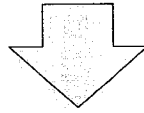
- 무허가 건물 436건 중 55건 철거, 381건 이행강제금 부과
- 미결 52건에 대한 재판독 결과 허가 19건, 기존 및 부수시설 30건, 기초치(중복) 3건, 비건물 1건

### Ⅲ. 2004 主要業務 推進計劃

#### 목표 및 추진방향

##### 목 표

쾌적한 주거환경 개선



##### 추진방향

- 부도심 기능의 활성화로 지역 균형 발전
- 불량주택 정비 및 재개발로 주거환경 개선
- 공동주택 안전관리 및 양질의 행정서비스 제공
- 무허가 건물 발생방지로 쾌적한 주거환경 조성

### 1. 영등포 부도심권내 철도 남측지역 지구단위계획 수립

도시기반시설(도로, 공원, 녹지 등)이 부족하고 필지의 형태가 부정형으로 형성되어 도시기능저하 및 주거환경이 불량하여 계획적인 개발이 필요한 영등포1동 영등포동역사 남측지역을 영등포지역 부도심권 정비기본계획에서 제안된 지구단위계획구역 지정을 추진하여 도로계획을 포함한 계획적인 지역개발계획을 수립하고자 함.

□ 추진개요

- 위 치 : 영등포동 618번지 일대
- 면 적 : 90,000㎡(27,200평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역, 지구단위계획구역 입안

□ 추진방향

- 도시기반시설을 확충하여 도시기능을 활성화하고, 열악한 도시미관을 개선하기 위한 토지이용계획 수립
- 경인로 우회도로에 대한 타당성 조사, 여의도 연결방안 검토

□ 추진사항

- 1999. 07. 23 : 부도심권 지구단위계획 결정 입안
- 1999. 09. 29 : 지구단위계획 결정 요청(구 → 시)
- 2002. 06. 22 : 부도심권 지구단위계획 결정 완료
- 2003. 03. 07 : 도림동 지역 지구단위계획구역 입안 해제

□ 향후 추진계획

- 2004. 3. : 2020년도 서울시 도시기본계획 확정
- 2004. 4. : 지구단위계획구역 결정 입안에 따른 서울시 사전 협의
- 2004. 5. ~ 7. : 지구단위계획구역 결정입안 및 결정요청(구 → 시)
- 2004. 8. ~11. : 지구단위계획 결정
- 2004. 12. : 지구단위계획수립 용역 착수 (지구단위계획 결정에 따른 예비비 및 추정반영 예정)
- 2005. 12. : 지구단위계획 수립 완료



## 2. 주거환경개선사업 추진

영세서민들의 기초적인 생활환경을 보장하고, 지역경기 부양을 위해 도시저소득층 주민 밀집지역에 대한 주거환경개선 사업을 적극 활성화 하여 도시환경개선에 이바지하고자 함

### □ 사업개요

- 대 상 : 주거환경개선 9개지구
  - 건축완료 지구(5) : 대림3-2지구, 대림2-1지구, 영등포1-1지구, 신길2-1지구, 신길2-2지구
  - 미 착 공 지구(4) : 신길2-3지구, 신길6-1지구, 신길6-2지구, 신길2-4지구
- 규 모 : 총 9개지구 58,604㎡ 1,093세대
  - 건축완료 : 5개지구 37,966㎡ 1,093세대
  - 미 착 공 : 4개지구 20,638㎡
- 사업기간 : 2002. ~ 2007.
- 총사업비 : 7,520백만원(국비 178백만원, 시비 7,342백만원)

### □ 지구별 추진현황

(단위 : 백만원)

	지 구 명	위 치	면적(㎡)	사업기간	2004년도 예산	비고
건축 완료	대림3-2 지구	대림 603번지 일대	3,615	'96. 3~'04. 6	시비186	토지등기축타중
	대림2-1 지구	대림 1064번지 일대	12,433	'89.12~'04. 6	미정	관리처분계획에 따른 청산중
	영등포1-1지구	영등포585번지일대	3,618	'98. 7.~'04. 6	국비101	환지 확정중
	신길2-1 지구	신길 179번지 일대	10,976	'94. 1~'04.12	미정	환지 확정중
	신길2-2 지구	신길 186번지 일대	7,324	'99. 2~'04. 6	국비220	환지 확정중
미착 공	신길2-3 지구	신길2동 190번지 일대	5,358	'03. 12. ~'06. 12.	시비338	실시설계 및 환지계획 수립
	신길6-1 지구	신길6동 3183번지 일대	5,621	'03. 11. ~'06. 5.	시비238	실시설계 및 환지계획 수립
	신길6-2 지구	신길6동 2200번지 일대	5,477	'03. 12 ~'06. 12	시비329	실시설계 및 환지계획 수립
	신길2-4 지구	신길2동 186-171번지 일대	4,182	'03. 1.~'07. 12.	시비110	개선계획수립 용역

□ 세부추진계획

- 건축완료지역 환지 확정 추진계획
  - 2004. 2. ~ 2004. 6. : 영등포 1-1 환지확정
  - 2004. 2. ~ 2004. 9. : 신길 2-1, 신길 2-2 환지확정
  - 2004. 7. ~ 2004. 9. : 영등포 1-1 환지확정처분 및 등기축탁
  - 2004. 10. ~ 2004. 12. : 신길 2-1, 신길 2-2 환지확정처분 및 등기축탁
- 미착공지역 추진계획
  - 2004. 1. ~ 2004. 10. : 신길2-4지구 개선계획 수립 및 실시·환지설계 수립
  - 2004. 5. ~ 2004. 7. : 신길2-3, 6-1, 6-2 공공시설공사 발주
  - 2005.~ : 신길2-4 지구 공공시설(도로) 공사 및 건물신축(보상비)
  - 2006.~ : 신길2-4 지구 환지확정처분 및 등기축탁

### 3. 주택재개발사업 추진

노후·불량한 주택이 밀집되어 있거나 공공시설의 정비가 불량한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업을 시행코자 함

□ 사업개요

- 총 계 : 9개구역 226,343.27㎡ (11개동 619세대)
- 착 공 : 1개구역 13,541.0㎡ ( 4개동 271세대)
- 구 역 지 정 : 2개구역 18,270.0㎡ ( 7개동 348세대)
- 구역 미지정 : 6개구역 194,532.27㎡ (미정)

지구별 추진현황

(단위 : 백만원)

구분	지 구 명 칭 (위 치)	면적(㎡)	주요사업내용	비 고
착 공	영등포제1구역 (영등포1동 577일대)	13,541.0	·아파트: 271세대(4동)	건축중 (공정율 56%)
구 역 지 정	당산제1구역 (당산동1가 1일대)	6,678.0	·아파트: 168세대(1동)	사업시행 인가준비중
	신길제5구역 (신길1동 144 일대)	11,592.0	·아파트: 180세대(6동)	사업시행 인가준비중
구 역 미 지 정	신길 제6구역(가칭) (신길6동 2661번지 일대)	45,378.0	미 정	구역지정 준 비
	양평 제1-1구역(가칭) (양평동2가 31-36호일대)	13,515.2	미 정	-
	신길 제9구역(가칭) (신길6동 3137번지 일대)	17,743.0	미 정	-
	신길 제3-5구역(가칭) (신길3동 326번지 일대)	41,819.58	미 정	-
	신길 제3-3구역(가칭) (신길4동 209-93호 일대)	18,796.79	미 정	-
	신길 제5-2구역(가칭) (신길5동 336 번지 일대)	57,279.70	미 정	-

□ 세부추진계획

구 분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	
추진내용	영등포 제1구역	·관리처분 인가 ·착공	·공사	·준공	·청산 및 조합 해산 (사업완료)	
	당 산 제1구역			·사업시행 인가 ·관리처분 인가 ·착공	·공사	·준공 ·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제5구역		·사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공	·준공	·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제6구역(가칭)	·공공계획 수립	·재개발기본 계획 및 단계 조정 ·구역지정준비	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공
	양 평 제1-1구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 원료 예정)
	신 길 제9구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 원료 예정)
	신 길 제3-5구역(가칭)		·공공계획 수립	·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행인가
	신 길 제3-3구역(가칭)			·추진위원회 승인 및 공 공계획 수립	·공공계획수 립 및 구역 지정 입안	·구역지정 및 사업계획 결정
	신 길 제5-2구역(가칭)			·추진위원회 승인 및 공 공계획 수립	·공공계획수 립 및 구역 지정 입안	·구역지정 및 사업계획 결정

#### 4. 공동주택 안전점검

공동주택의 안전점검과 적절한 유지관리를 함으로써 재해예방과 건축물의 효용성 증진을 통한 공중의 안전확보와 주민의 복리증진 도모

**□ 사업개요**

○ 안전점검 대상

안전점검대상	대상기준	안전점검 대상 현황	점검자	비고
재난위험시설 등	안전등급이 "D·E급"인 건축물	2개단지 3개동 103세대 (영흥, 대신아파트)	공무원 및 건축사와 합동점검	D급
중점관리대상 시설 등	준공후 15년이상 경과된 공동주택	총 계: 69개 단지 254개동 19,638세대 ·아파트: 56개단지 221개동 19,119세대 ·연립 주택: 12개단지 31개동 495세대 ·샤넬아파트: 1개단지 2개동 24세대		

○ 안전점검 결과 조치계획

상태등급	조치계획	비고
C급	· 조속히 보수·보강토록 조치	
D급	· 긴급한 보수·보강 또는 일부시설의 사용제한 조치 · 재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 · 필요한 경우 정밀안전진단을 실시토록 조치	
E급	· 재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 · 위급한 경우 사용금지 또는 대피명령(강제대피) 조치	

○ 소요예산 : 20,358천원 (안전진단 수수료)

**□ 세부추진계획**

- 안전점검의 날 행사 : 매월실시
- 상반기(해빙기) 안전점검 : 2004. 2.26 ~ 3.15
- 수시(우기) 안전점검 : 2004. 6. 2 ~ 6. 8
- 하반기(동절기) 안전점검 : 2004. 11. 10 ~ 11. 13

## 5. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

저소득 전세입자에게 저리의 전세보증금을 융자지원 함으로서 저소득 주민에 대한 주거생활 안정을 도모코자 함

### □ 사업개요

- 융자신청 접수 : 년중 계속
- 융자대상
  - 신청일 현재 계속해서 6월(2004. 1.2부터 시행)이상 서울시에 주민등록된 무주택 세대주
  - 전세보증금 5,000만원이하 전세입자(융자금 포함)
    - ※ 부동산 소유자, 1,500cc이상 자가용승용차 소유자, 신용불량자 등은 추천 제외
- 융자규정 강화 (2003. 10. 13.부터)
  - 보증기준 강화
    - 신용등급이 7~10등급은 융자불가 (종전 9~10등급)
  - 연대보증인 자격기준 강화
    - 순수 재산세 5만원 이상자 (종전 금액 불문)
  - 전세융자금 : 임대인 계좌에 직접 입금 (종전 임차인에게 입금)
- 융자조건 및 재원
  - 융자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 융자액 3,500만원)
  - 이 율 : 연리 3%
  - 상환방법 : 2년이내 일시상환 또는 재 계약시 2회까지 연장가능
- 융자재원 : 국민주택기금

## 6. 무허가 건축물 단속·정비

불법무허가 건축물의 발생을 사전예방하고 단속함으로써, 쾌적하고 살기좋은 도시환경을 조성코자 함

### □ 무허가 건축물 현황

- 기존 무허가 건물 : 2,150건
- 신발생 무허가 건물 : 990건(2003년 발생분)

### □ 무허가 건축물 관리

- 기존 무허가 건축물에 대해 소유권 변동, 지번변경 등 대장관리
- 신발생 무허가 건물에 대해 업무처리동 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행 강제금부과 등 행정업무 전반사항 관리

### □ 무허가 건축물 사전예방 순찰강화

- 지역 책임제 확행
  - 일반직 : 2~3개동 지정 순찰 및 민원업무 등 담당 처리
  - 기능직 : 2~3개동 지정 순찰
- 순찰방법
  - 담당동 차량이용순찰 및 도보순찰
  - 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰

### □ 순찰결과 조치 : 업무처리동 담당자 책임하에 행정조치

- 적출된 무허가건축물은 허가(신고)절차를 필한후 건축토록 행정지도
- 치유가 불가능한 건축물은 자진철거 지시
- 자진철거 미이행 건축물에 대한 위법건축물포지부착, 건축주고발, 행정대집행, 강제철거, 이행강제금 부과등 조치

### □ 무허가건축물 단속 관련 부조리 발생 예방

- 담당구역순찰을 2인1조(일반직, 기능직)로 운영하여 부조리 요인 사전 제거
  - 단속반원이 구 전지역에 대한 단속업무 수행능력 배양
  - 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보

## IV. 特殊施策

### 1. 영등포구 종합발전계획수립 용역

- 2020년 서울시 도시기본계획을 반영하여 영등포구의 위상과 목표를 조정·보완
- 영등포구의 미래상과 정책기본방향을 재설정하고, 실현가능한 발전전략 마련
- 영등포구의 제반 도시문제 및 당면과제에 대한 계획적 대응방안 마련과 지역 특성에 맞는 시가지정비의 구체적 시행 방안 제시

#### □ 추진개요

- 계획범위 : 영등포구 행정포구 전역(24.56km<sup>2</sup>)
- 목표연도
  - 기준년도 : 2003년
  - 목표연도 : 2020년
- 과업기간 : 2003. 11. 28 ~ 2005. 1. 27(14개월)
- 용역금액 : 550,000천원(계약금액 : 483,300천원)  
(2003년 예산 : 270,000천원, 2004년 예산 : 280,000천원)

#### □ 중점추진내용

- 영등포구의 미래상 및 장기 발전방향 제시
- 2020년도 서울시 도시기본계획에 대한 실현계획 수립
- 영등포구의 준공업지역, 시장(영일시장, 조광시장 등), 유타지역, 여의도, 상업 및 주거지역 등에 대한 도시문제를 분석하고 대처방안 마련
- 도시계획, 도시개발사업 및 기타 도시관리방안의 가이드라인 제시
- 국토의계획및이용에관한법률, 도시및주거환경정비법 등 개정된 도시 계획 관련 법령의 내용반영

#### □ 지역별 정비방향

- 가. 부도심지역 - 도심활성화와 새로운 도심지역으로 부흥
  - 도시거점의 활성화
    - 도심형 뉴타운개발(영등포동7가 도심재개발)
    - 대규모 공장이적지의 중심기능 육성(여의도 ↔ 영등포 ↔ 목동축 연계)
  - 영등포역 일대 지하공간 개발
    - 기존 지하상가와 지하철역 및 재개발사업과 연계한 지하도시개발



- 교통체계정비 : 통과교통의 분산
  - 영등포역 후면도로 개설(구로 ↔ 영등포 ↔ 여의도 연결로, 교통분산)
  - 부도심내 순환도로 체계 구축(영등포 ↔ 여의도 연결)
- 영일·조광시장의 이전 및 향후 개발방향 제시
  - 서남권 농수산물 도매시장으로 기존시장을 이전하고 부도심 기능에 부합하는 상업, 업무기능 유도
- 경인로변 유곽밀집지역 정비방안 제시
  - 재개발을 통해 유틀업소의 업종전환을 도모하고 부도심의 중심기능 수행
- 나. 여의도 지역 - 금융·관광기능이 특화된 국제도시로 육성
  - 국회의사당 이전에 따른 활용방안 제시
    - 국제적기능 수용, 기업이미지홍보용 Company Image Park조성 등
  - 미개발 중소기업전시장 부지를 활용한 특급호텔 및 컨벤션 기능의 중점개발
  - 지하공간의 활용
    - 여의도 국제화를 위한 전시장 확보 및 상업시설 유치
  - 현 토지이용상황을 고려한 불합리한 용도지역의 조정
- 다. 준공업지역 - 도시형 산업의 발전과 부흥
  - 지역현황 및 용도별 특성가능성을 고려한 지구 구분 및 정비계획 수립

공업특화지구	문래동2가	- 공장의 타용도개발 억제 - 특별 용도지구 도입 검토
주·공·상 혼재지구	문래, 양평지역	- 비도시형 공장이전과 도시형공장 유치 - 재개발을 통한 주·공·상 복합용도개발
산업특화지구	문래지역	- 생산활동과 소비활동의 조화 - BIC(산업지원센터) 지원
주거특화지구	도림천변, 양평, 당산일대	- 점진적인 주거지역화 - 공공시설 정비

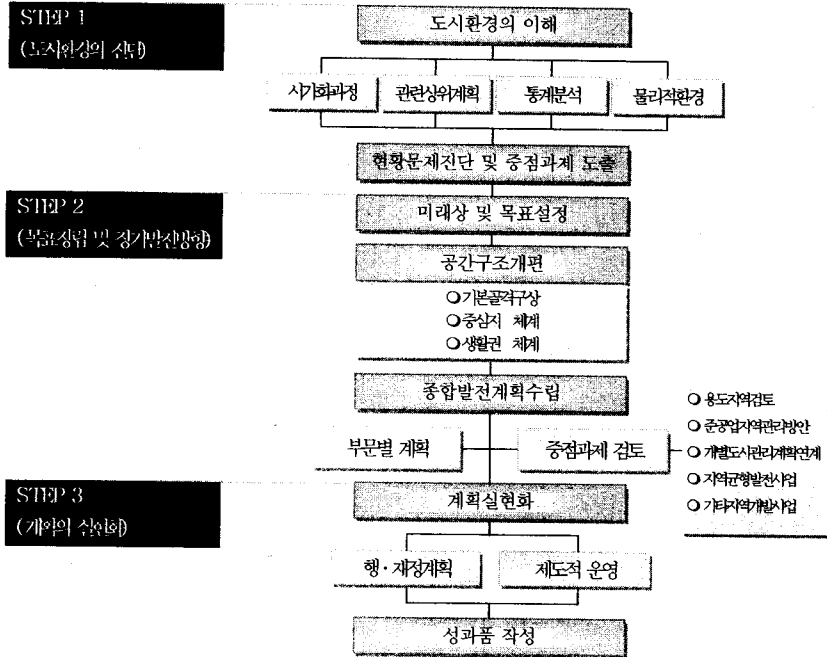
- 현 토지이용상황을 고려한 불합리한 용도지역의 조정
- 다. 주거지역 - 어메니티(Amenity)가 충만한 살고싶은 주거지 형성
  - 주거지 특성을 반영한 정비유형 제시

기반시설 정비	- 불량주택재개발/재건축(노후주거 개선) - 역세권 개발(생활중심지 정비)
연도 환경 정비	- 도시간선도로변(상업, 업무기능 정비) - 지구내 간선변(근린생활중심기능 정비)
산업특화지구	- 시설정비 - 보행로 정비

- 신길뉴타운 사업 추진 : 부도심의 쾌적하고 편리한 계획적 배후주거지 육성

# 과업수행계획 및 추진일정계획

## 1. 과업수행계획



## 2. 과업추진 일정계획

구 분	추진일정													
	2003	2004												2005
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월
과 업 추 진 일 정	현황조사 및 자료구축													
	지역별 현황 및 실태분석													
	현황진단 및 과제도출													
	영동모구 미래상 및 목표설정													
	도시기능 설정 및 공간구조 골격구상													
	영동모구 주요과제의 대차방안 구상													
	지역별 및 부문별 정비계획구상													
	영동모구 주요과제 대차방안의 운영 및 관리자침 수립													
	지역별 및 부문별 정비계획의 운영 및 관리자침 수립													
	집행계획 수립													
영동모구 중합발전계획수립														
성과품 작성														
기 타	자문회 개최			○		○		○		○		○		
	주관설명회 개최				○		○		○		○		○	

※ 보고회개최 : 주요안건별로 수시 보고

## 2. 영등포동 도심형 뉴타운 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 도시미관 향상을 위하여 영등포동 2가, 5가, 7가 일대에 대한 도심형 뉴타운 개발 사업을 추진

### □ 현 황 및 개 요

- 위 치 : 영등포동 2가, 5가, 7가 일대
- 면 적 : 260,162㎡ (78,700평)
- 용도지역 : 준주거지역
- 용역비 : 619,630천원
- 용역기간 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 용역업체 : (주) 선진엔지니어링

### □ 도심형 뉴타운 사업 내용

- 도심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 도시환경정비사업(도심재개발 및 시장재개발) 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최 등 주민 참여형 사업계획 수립
- 용도지역 변경결정(준주거지역 → 일반상업지역) 추진
  - 영등포동 2가, 5가 일대(186,162㎡) 시장재개발 사업 대상지를 일반상업지역으로 용도지역 변경 추진
- 도시계획시설 사업 시행
  - 도심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 공공이 설치 부담할 도시기반 시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)
- 도시계획시설 사업시행 방법
  - 사업방안과 사업계획은 영등포동 도심형 뉴타운 사업계획 수립시 주민의견 청취 등 토지주 및 세입자와의 협의하여 결정

□ **서울시 지원 내용**

- 사업계획수립 용역비 : 619,630천원(시비 350,000천원 지원)  
- 도심형 뉴타운 사업계획수립 용역 시행 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 도시기반시설 사업비 지원 : 300 ~ 500억원

□ **시행 방식**

- 시행방식 : 도심재개발, 시장재개발, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 주택공사 등 공기업 참여 적극 유도  
도시기반시설 설치는 시와 자치구에서 부담

□ **추진사항**

- 2003. 7. 11 : 도심형 뉴타운 사업지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 11. 18 : 도심형 뉴타운 사업지구 결정(서울시)
- 2004. 1. 28 : 도심형 뉴타운 사업계획 용역발주(시비지원)
- 2004. 2. 20 : 도심형 뉴타운 사업계획 용역계약 및 착수
- 2004. 2. 24 : 자문 MA 위촉식 및 착수보고회 개최

□ **향후 추진 계획**

- 2004. 3. : 도심형 뉴타운 사업계획 기본구상안 수립
- 2004. 4. : 주민설명회 개최
- 2004. 6. : 도심형 뉴타운 사업 세부시행계획 수립
- 2004. 8. : 도심형 뉴타운 사업계획 수립 완료
- 2004. 9. : 우선사업시행 지구지정 신청(구→시) 및 선정
- 2005. 3. : 도시환경정비 사업구역 결정 및 사업시행

### 3. 신길동 주거중심형 뉴타운 사업 추진

서울시 지역균형발전사업의 일환으로 우리구 부도심권의 배후 주거 지역으로서 공공시설을 설치하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대에 대한 주거중심형 뉴타운 개발 사업을 추진

#### □ 현 황 및 개 요

- 위 치 : 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대
- 면 적 : 2,221,000㎡(670,000평)  
( 기존 1,453,000㎡, 추가 771,000㎡ )
- 용도지역 : 일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역
- 용 역 비 : 690,630천원
- 용역기간 : 2004. 2. ~ 2004. 10.
- 용역업체 : (주) 제일엔지니어링

#### □ 사업지구 지정 필요성

- 부도심의 계획적인 배후주거지 육성
  - 영등포역을 중심으로한 부도심의 쾌적한 배후주거지 조성
  - 서울시 지역균형발전을 도모한 미래형 주거단지 조성
- 소규모 주택재개발·재건축에 따른 난개발 방지
  - 밀집된 재개발·재건축구역의 개별적 난개발에 대한 방지
  - 민간부문의 부담을 최소화하여 투자의욕 고취
- 도시기반시설 확충문제에 대한 해소방안
  - 신길동 일대의 부족한 도시기반시설(도로, 학교, 공원 등) 확충
  - 주거환경의 질적저하 및 경관훼손 문제 해소
  - 주거지내 공원녹지시설 확충 등으로 쾌적하고 안전한 생활권 조성

#### □ 주거중심형 뉴타운 사업 내용

- 주거중심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 주택재개발사업, 재건축사업, 도시계획시설사업 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최등 주민 참여형 사업계획 수립

- 도시계획시설 사업 시행
  - 주거중심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 도시기반시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)

□ **시행 방식**

- 시행방식 : 주택재개발, 재건축, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 대한주택공사 등 공기업 참여 유도  
도시기반시설 설치는 시와 자치구에서 부담

□ **추진사항**

- 2003. 7. 11 : 영등포 뉴타운 사업지구 신청(구→시)
- 2003.11.18 : 신길동 뉴타운지구 2004.우선사업지구 대상 검토  
- 뉴타운 선정기준 적합여부에 대한 개발계획을 세워 신청하면 서울시  
에서 2004년도 우선사업 시행지구 심사시 검토
- 2004. 1. 27 : 신길동 주거중심형 뉴타운개발 기본계획 수립 용역  
발주
- 2004. 2. : 신길동 주거중심형 뉴타운개발 기본계획 수립 용역  
계약 및 착수

□ **향후 추진 계획**

- 2004. 3. : 자문 MA 위촉식 및 착수보고회 개최
- 2004. 3. : 뉴타운 기본계획 구상안 수립
- 2004. 4. : 주민설명회 개최
- 2004. 8. : 주거중심형 뉴타운 개발 기본계획안 확정
- 2004. 9. : 주거중심형 뉴타운 사업지구 신청(구→시) 및 선정
- 2005. 3. : 주택재개발사업, 재건축사업 추진

#### 4. 영등포시장로타리 일대 지하공간개발

기존 영등포역앞 과 영등포시장앞 지하도를 연결하는 지하공간개발로 인근 재래시장(영등포 중앙시장)의 활성화와 개발분위기를 조성하고, 지역소득 증대 및 주민편익 증진을 도모하여 도심공간을 효율적으로 이용하고자 지방재정부담을 완화하고, 민간의 창의적인 경영기법을 접목시킬 수 있는 민자사업으로 추진 하고자 함.

##### □ 사업개요

- 위 치 : 영등포시장로타리 일대
- 규 모 : 폭 18.3~58.3m(광장포함), 연장 211.75m, 면적 7,782㎡
- 시설내용 : 지하공공보도, 지하도 상가, 광장등 주민휴식공간

##### □ 사업시행 방법

- 도로법에 의한 도로점용허가로 지하공간 개발
- 사업비는 지방재정법에 의한 민간자본 유치
- 기본설계 및 타당성 조사를 포함한 사업계획을 민간이 제안하도록 사업시행자 모집 공고(“사회간접자본시설에대한민간투자법” 준용)
  - '97년에 시행한 “영등포시장로타리 지하공간개발 기본조사”용역을 근거로 하여 사업추진하되 주민 여론조사를 실시하여 사업추진의 객관성 확보
- 사업계획서의 평가, 협상 및 협약체결은 전문기관에 위탁하여 사업의 공정성 확보

##### □ 추진사항

- 자문위원회 개최
  - 일시 : 2003. 12. 19
  - 주요자문내용 : 법률, 회계, 금융분야 및 민간투자유치와 관련된 사항
  - 자문결과반영 : 기본계획 및 사업계획평가기준을 자문결과대로 수정, 보완
- 주요현안사전검토회의 개최
  - 일시 : 2004. 1. 16
  - 회의결과 : 사업시행전 서울시 의견조회 및 경찰청협의, 주민여론조사 실시, 민간추진위원회 구성, 구의회 사전 자문을 거칠 것

○ 서울시 및 유관기관 협의

- 일시 : 2004. 1. 30
- 주요 협의 내용
  - 민자유치의 경제성, 공사중 교통불편, 신안산선 노선변동가능성등을 종합적으로 고려할 때 민간자본유치는 재검토함이 바람직함(시 도로계획과)
  - 지하공간개발은 원상회복이 어려우므로 종합적인 계획수립이 필요하며, 공공성을 우선 배려하고, 지하매설물에 대해서는 공동구 설치방안을 검토하고, 보행자 중심의 계획검토(Moving Walk설치등)(시 도시계획과)
  - 사업구간은 2005년 노후배급수관 정비계획구간으로 사업시행전 사전 협의요망(수도사업소)
  - 공사시행전 사전협의 요망(KT, 도시가스)

□ 여론조사 실시계획

○ 여론조사 방법

- 실시방법 : 전문기관에 의뢰      - 대상인원 : 600명
- 소요기간 : 약 3주                      - 예산확보 : 1,300만원(예비비사용)
- 여론조사 내용 : 지하공간 개발 찬, 반여부 및 개발방향등

○ 추진경위 및 향후 계획

- 2004. 2. 2 : 여론조사 실시계획 수립(내부방침)
- 2004. 2. 13 : 예비비 배정
- 2004. 2. 23 ~ 28 : 업체선정(전자공개수의계약)
- 2004. 3 : 여론조사실시 및 보고서 작성

□ 검토의견

- 서울시 지하상가 관리부서인 건설행정과등 4개부서 및 유관기관 7개기관이 미회신되어 협의가 완료되는대로 협의결과에 따라 사업추진
  - 신안산선은 건설교통부 협의결과(2003.12.9) 계획노선은 영등포역과 나란하게 병행함
  - 지하공간개발의 공공성 확보 및 지하공동구설치, 보행자중심의 계획 등은 사업시행자와 충분한 검토후 협약시 반영
  - 지하매설물과 관련한 유관기관은 공사시행전 재협의
- 주민여론조사실시 결과 및 구의회 사전보고를 거쳐 사업추진하고자 함



□ 추진계획

- 2004. 2 : 관련기관 협의
- 2004. 3 : 주민 여론조사 실시
- 2004. 4 : 사업시행자 모집공고
- 2004. 8 : 사업계획 접수
- 2004. 9 : 사업계획 평가 및 우선 협상대상자 지정
- 2004. 11 : 협상 및 협약체결(사업시행자 지정)
- 2004. 12 ~ 2005. 6 : 실시설계

□ 사업흐름도

1. 사업시행 내부방침	도시관리과
2. 사업기본계획수립	도시관리과
3. 시행자모집공고 및 설명회개최	도시관리과
4. 사업계획서 제출	민간
5. 사업계획검토 및 평가	사업계획평가단(전문가로 구성)
6. 우선협상대상자 지정	도시관리과 (2순위 이상 협상대상자 지정)
7. 재정계획위원회 심의	기획예산과 [근거 : 서울특별시영등포구재정운영조례 제8조: 기타 재정운용 또는 민간투자사업과 관련하여 구청장이 부의하는 사항]
8. 사업시행자지정 →실시협약체결	도시관리과
9. 실시설계	사업시행자
10. 시기술자문위원회 심의 및 교통관련협의	사업시행자 (기술심사담당관, 도로계획과, 도로관리과, 경찰청등 관련기관 협의)
11. 도로점용허가	토목과
12. 공사시행 →감독→준공확인	토목과
13. 점용(영구)허가 및 시장개설허가	건설관리과, 지역경제과
14. 기부채납후 무상사용	무상사용기간 완료후 관리이관

### 5. 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
- 2004학년도 교과과정이 편성된 대학원과 재개발 공공계획에 관한 협약 체결

사업개요

- 대상구역 및 연구기관

구역명	위 치	면 적	연구기관	비고
신길3-5구역 (가칭)	신길동 326번지 일대	41,819.58㎡	연세대학교 도시·교통과학연구소	

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

추진계획

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

소요예산 : 10백만원(시비)