

2003主要業務報告

2003. 2.



都市管理課

報告順序

I. 2003 主要業務計劃

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

II. 特 殊 施 策

1. 영등포구 종합발전계획 수립
2. 주민참여형 주택재개발 공공계획 수립

1. 2003 주요업무계획

목표 및 추진방향

목 표

미래지향적인 균형있는 도시관리



추진 방향

- 부도심 기능의 활성화로 지역 균형 발전 유도
- 불량주택 정비 및 재개발로 주거환경 개선
- 주민참여 확대로 재개발사업 활성화 유도
- 공동주택 안전관리 및 양질의 행정서비스 제공
- 무허가 건물 발생방지로 쾌적한 도시환경 조성

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(추정)
 - 예 산 : 「영등포종합발전계획 수립 용역비」 우선 전용 계획

○ 추진 일정

- 2003. 2. : 용역 발주(긴급 수의계약)
- 2003. 3~4: 지역균형발전사업 대상지 기초조사 및 기본 구상
- 2003. 5. : 균형발전촉진지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 6. : 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

□ 추진경위

- 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. 1.30 : 공람공고

□ 향후추진계획

- 2003. 2. : 구의회 의견청취 및 區 도시계획위원회 자문
- 2003. 3. : 도시관리계획 결정요청(구→시)
- 2003. 3.~6. : 도시관리계획 결정절차이행(시)

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	8,669	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 (200. 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 지역균형발전사업 검토 대상지이므로 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 ~ 2. 15 (15일)

○ 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

□ 추진일정

- 2002.12.30 : 도시및주거환경정비법 공포
- 2003. 1.28 : 주택재개발재정비 및 주거환경개선기본계획수립
관련 자료제출 요구(시 ⇒ 구)
- 2003. 1.30 : 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 구역(지구)
지정 대상지 파악보고(구 ⇒ 동)
- 2003. 3.15 : 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 구역(지구)
지정 대상지 제출(구 ⇒ 시)
- 2003.7.1이후 주택재개발사업 기본계획 변경 및 주거환경개선사업
기본계획 수립예정(시)

※ 주택재개발 및 주거환경개선사업 추진현황

○ 주택재개발사업

구역수	구역명	위치	면적(m ²)	사업규모	비고
총계	7개구역		182,315	11동 619세대	
시행중	1개구역	영등포제1구역 영등포1동 577일대	13,541	4동 271세대	굴토공사중
구역지정	2개구역	당산제1구역 당산동1가 1일대	6,678	1동 168세대	사업계획결정 완료
		신길제5구역 신길1동 144 일대	11,592	6동 180세대	사업계획결정 완료
구역 미지정	3개구역	산길제6구역(가칭) 산길6동 266번지 일대	45,378	미정	공공계획 완료
		양향제1구역(가칭) 양향동2가 31-36호일대	13,515	미정	공공계획추진중
		산길제9구역(가칭) 산길6동 313번지 일대	17,743	미정	공공계획추진중
기본계획 예정	1개구역	도림제1구역(가칭) 도림동 번지 일대	73,868	미정	-

○ 주거환경개선사업

지구수	지구명	위치	면적(m ²)	사업규모	비고
총계	8개지구		46,241	131동 728세대	
건축 완료	3개지구	대림3-2 지구 대림 603번지 일대	3,615	16동 80세대	청산 및등기축타
		영등포1-1지구 영등포585번지일대	3,618	23동 107세대	환지확정
		신길2-1 지구 신길 179번지 일대	10,976	57동 353세대	청산 및등기축타
건축중	1개지구	신길2-2 지구 신길 186번지 일대	7,324	35동 188세대	2003. 6. 완료 예정
미착공	4개지구	신길2-3 지구 신길2동 190번지 일대	5,269	-	기본계획추진중
		신길6-1 지구 산길6동 3183번지 일대	5,589	-	"
		신길6-2 지구 산길6동 2200번지 일대	5,668	-	"
		신길2-4 지구 산길2동 186번지 일대	4,182	-	지구지정(2003.1.16)

5. 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	D급
중점관리대상 시설 등	준공후 15년이상 경과된 공동주택	총 계: 68개 단지 263개동 18,519세대 ·아 파트: 52개단지 210개동 17,819세대 ·연립 주택: 15개단지 51개동 676세대 ·사립아파트: 1개단지 2개동 24세대	건축사와 합동점검	

○ 안전점검 결과 조치계획

상태등급	조 치 계 획	비 고
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 : 15,207천원 (안전진단 수수료)

□ 향후 추진계획

- 재난위험시설 점검 : 매월 1회 (안전점검의 날 행사 실시)
- 중점관리대상시설 점검
 - 상반기(해빙기) 안전점검 : 2월 ~ 3월
 - 수 시(우 기) 안전점검 : 5월 ~ 7월
 - 하반기(동절기) 안전점검 : 11월 ~12월

6. 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 1년이상 서울시에 주민등록된 무주택 세대주
 - 전·월세보증금 5,000만원이하 전세입자(융자금 포함)
- 융자제외
 - 부동산 소유자, 1,500cc 이상 자가용승용차 소유자
 - 만 35세이상 단독 세대주
 - 금융기관에 신용불량대상자로 되어 있는자
 - 무허가 미등기 건물, 주상복합건물 임차자 등
- 융자조건 및 재원
 - 융자조건
 - 융자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 융자액 : 3,500만원)
 - ※ 2002. 3.11부터 가구당 2,450만원에서 융자금액 상향조정
 - 이 율 : 년리 3%,
 - 상환방법 : 2년내 일시상환 또는 재계약시 2회까지 연장가능
 - 융자재원 : 국민주택기금

7. 무허가 건축물 단속·정비

불법무허가 건축물의 발생을 사전예방하고 단속함으로써, 쾌적하고 살기좋은 도시환경을 조성코자 함

□ 무허가건축물 사전예방 순찰강화

○ 지역 책임제 확행

- 일반직 : 2~5개동 지정 순찰 및 민원업무 등 담당 처리
 - ※ 업무처리동 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행 강제금부과 등 행정업무 전반사항 처리
- 기능직 : 2~5개동 지정 순찰 및 철거업무 수행

○ 순찰방법

- 담당동 차량을 이용한 순찰 및 도보순찰 병행 실시
- 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰 실시로 부조리 사전예방
- 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보

□ 순찰결과 조치 : 업무처리동 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

II. 특수시책

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)
- 2021년도 서울시 도시기본계획 수립에 따른 실현 계획
- 도시계획, 도시개발사업 및 기타 도시관리방안의 가이드라인 제시

□ 추진일정

- 2002. 12 : 도시기본계획 수립 용역준비 및 예산확보
- 2003. 4 : 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	13,515.2㎡	서울시립대 부설 도시과학연구원	
신길제9구역(가칭)	신길6동 3137번지 일대	17,743.0㎡	이화여자대학교 도시계획및살계연구소	

○ 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)