

제209회 구의회 제1차 정례회

2018. 9. 7. ~ 9. 20.

청림 영등포

2018년 주요업무 보고



주 택 과

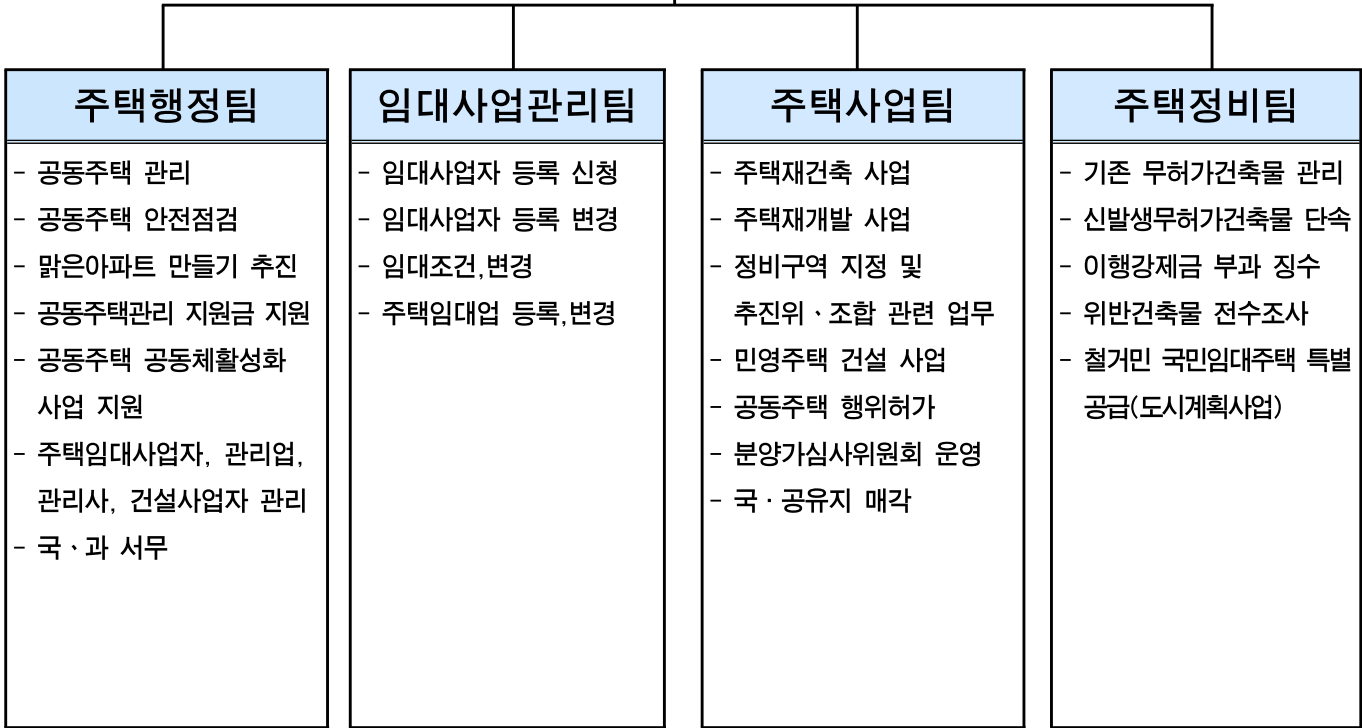
보고 순서

I . 일반 현황	· · · 1
II . 주요업무 추진실적	· · · 3
III . 중점사업 추진실적	· · · 13

I . 일 반 현 황

1 조 직

주 택 과 - (4)개팀



2 인 력

구 분	계	일 반 직						관리운영직				별정직·임기제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	26	1	1	5	12	4	1	-	2	-	-	-	-	-	-
현 원	26	1	1	7	7	7	2	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	-	-	-	2	△5	3	1	-	△1	-	-	-	-	-	-

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	집행액	집행율(%)
계	804,340	566,168	70.4
고객만족의 주택행정 구현	363,815	269,749	74.1
맑은 아파트 만들기 실현	117,996	81,847	69.4
임대사업관리	4,170	3,646	87.4
친환경 공동주택 건설	132,052	97,380	73.7
무허가 건축물 발생 예방	30,104	18,779	62.4
기본경비(주택과)	156,203	94,767	60.7

Ⅱ . 주요업무 추진실적

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 실태조사	4
②	공동주택관리 지원	5
③	공동주택 안전점검	6
④	주택임대사업자 등록 및 관리	7
⑤	주택재개발·주택재건축 및 민영주택건설	8
⑥	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리	12

공동주택을 관리함에 있어 반복 민원발생 및 입주민 감사요구 등이 빈발함에 따라 공동주택관리에 대한 실태조사를 통하여 민원발생의 원인분석과 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함.

□ 사업개요

- 사업기간: 2018. 1월 ~ 12월
- 조사대상: 관내 공동주택 182개 단지 중 10개 단지 이내 선정
- 조사분야: 입주자대표회의 및 관리주체 운영·회계 등 공동주택 제반사항 조사
- 조사반: 4명(주택관리사, 공인회계사 각1명, 공무원2명)

□ 주요 추진실적

- 조사단지: 5개 단지 (2018.8월말 기준)
- 조사범위: 2014년 이후 처리한 공동주택관리업무 전반
- 적출내용: 사업계획 및 예산안 수립 부적정, 공사·용역 사업 미공개, 장기수선계획·안전관리 이행 미흡 등
- 조치사항: 총 65건(행정지도 24건, 시정명령 36건, 과태료 5건)
 - 과태료: 당산신동아파트밀리에 외 2개단지(10,000천원)

□ 향후계획

- 민원다수발생 1개 단지 등 3개 단지 추가 실태조사 실시
- 9월 시·구 합동기획 공동주택관리 실태조사 실시
 - 기간: 2018. 9. 17. ~ 9. 21. (5일간)
 - 대상: 당산동 진로아파트
 - 조사반: 7명(외부전문가 4명, 공무원3명)
 - 조사내용: 공동주택관련 제반사항
 - ※ 예산전액 시 지원
- 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 시 실태조사 결과 주요 지적사례 현장교육

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
29,862 (시 8,746, 구비 21,116)	18,919 (시 8,745, 구비10,174)	63.4

공동주택 단지 내 공용시설물의 유지·보수 및 공동체 활성화 프로그램 사업을 지원하여 쾌적한 주거환경과 건강한 공동체 문화 조성에 기여하고자 함.

□ 사업개요

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 사업내용
 - 공동주택 단지 내 시설물(공용, 편익, 복리) 유지보수 지원
 - 주민이 제안한 공동체 활성화 프로그램 지원

□ 주요 추진실적

(단위: 천원)

사업명	사업선정		교부실적		교부연장		비고
	단 지	금 액	단 지	금 액	단 지	금 액	
계	32개 (47개 사업)	359,900	29개 (44개 사업)	278,662	3개 (3개 사업)	63,400	교부잔액 17,603
공동주택 지원	28개 (34개 사업)	345,000	25개 (31개 사업)	263,997	3개 (3개 사업)	63,400	교부잔액 17,603
공동체 활성화	4개 (13개 사업)	14,900	4개 (13개 사업)	14,665			

※ 공동주택 지원: 34개 사업
 (경로당보수 8, 도로·하수 8, CCTV 설치 5, 자동심장충격기 3, 기타 10)
 공동체활성화 프로그램: 13개 사업(친환경 제품 만들기, 요가강습 등)

□ 향후계획

- 모든 사업이 11월 중 종료 될 수 있도록 적극적인 행정지원
 - 교부잔액은 예비단지에 9월 중 지원(양평동 벽산, 동양, 성원아파트)
- 지원사업에 대한 현장조사 및 정산: 10월 ~12월 중
- 공동주택 프로그램 활성화를 위해 커뮤니티 전문가가 직접 단지를 방문·지도

□ 소요예산

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
359,900 (시 4,400, 구비 355,500)	278,662 (시 4,400, 구비 274,262)	77.4

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검을 통해 재해발생 요인을 사전에 제거하고 단지에 대한 관리 감독을 철저히 하여 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함.

□ 사업개요

○ 공동주택 안전점검

- 기 간: 2018. 1월 ~ 12월
- 점검대상: 182개 단지 726개 동(아파트 168, 주상복합 8, 연립주택 6)
 - 영등포구 건축사협회로부터 건축사 지원을 받아 점검 실시

○ 소규모 공동주택 안전점검

- 기 간: 2018. 6. 15. ~ 7. 30. (45일간)
- 점검대상: 유성빌라(양평로30나길 9)
- 점검결과: 건축물은 대체적으로 양호하나 C동 담장부분의 전도 위험이 상존하고 있음.

□ 주요 추진실적

점검시기		점검기간	점검결과
전반기	해빙기	2. 22 ~ 3. 23.	12개 단지 21건 적출(누수, 미세균열 등)
	우 기	5. 28 ~ 6. 26.	11개 단지 24건 적출(배수시설 불량, 담장균열 등)
하반기		7. 30 ~ 8. 23.	10월 중 결과 도출 예정

※ 5월 초 전액 시비(14,712천원)지원으로 신길연립주택 베란다 등 박리부분 보수·보강 공사 완료

□ 향후계획

- 제3종시설물 지정 관련 실태조사
 - 조사기간: 2018. 7. 30. ~ 8. 23. (25일간)
 - 최종결과: 10월 중 세부내역 공개 및 해당 단지에 등급 결정통보
- 전도 위험이 있는 유성빌라 C동 담장 부분 위험표지판 설치 지원 및 거주민과 협의 보수·보강토록 유도

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
42,327 (시 2,955, 구비 39,372)	31,888 (시 2,925, 구비 28,963)	75.3

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

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 사업기간: 2018. 1월 ~ 12월
- 사업대상: 1호 이상의 주택을 임대사업으로 등록하려는 자로서 임대기간 선택
 - 공공지원민간임대주택(8년), 장기일반민간임대주택(8년), 단기민간임대주택(4년)
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규 등록 및 변경관리(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택의 임대차계약 및 조건변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리

□ 주요 추진실적

- 주택임대사업 관련 연도별 현황 (단위: 건)

구 분	계	임대사업자			비 고 (증가율)
		신규등록	변 경	조건신고	
2015년	1,845	495	180	1,170	-
2016년	2,851	492	335	2,024	55%
2017년	5,896	1,080	1,069	3,747	107%
2018년 (8월말현재)	6,890	1,585	739	4,566	17%

※ 우리구 주택임대사업자(등록영업 중인 자) 등록 수: 5,352명 (2018.08.31. 기준)

□ 향후계획

- 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

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
4,170 (구비 4,170)	3,646 (구비 3,646)	87.4

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」
- 사업기간: 2018. 1월 ~ 12월
- 추진내용: 총 17개 구역(550,036.5㎡)
 - 주택재개발사업: 2개 구역(128,853.0㎡)
 - 재건축정비사업: 13개 구역(398,473.8㎡)
 - 민영주택사업: 2개소(22,709.7㎡)

(단위: 개소)

방식	계	정비구역지정	추진위승인	조합설립인가	사업시행인가	관리처분계획인가	착공	준공	비고
	17	2	5	5	-	-	4	1	
사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-		1 (당산4)	-
재건축사업	13	2 (광장A, 광장B)	4 (시범, 목화, 미성, 신동아)	5 (남성, 삼성 유원제일1차, 유원제일2차, 문래진주)	-	-	2 (상아현대, 대림3)		공작, 수정 (정비계획수립중) 국화 (정비계획 수립 용역 발주)
민영주택	2	-	-	-	-	-	2 (문래 뉴스테이, 문래동6가)		mbc(건축심의)

□ 주요 추진실적

- 2018. 3.: 여의도 공작아파트 정비구역지정 요청
- 2018. 3.: 대림3구역 일반분양 완료, 지하터파기 및 기초공사 중
- 2018. 4.: 당산 상아·현대아파트 일반분양 완료, 지하터파기 및 기초공사 중
- 2018. 4.: 문래동6가 민영주택사업 착공신고처리
- 2018. 5.: MBC사업부지 환경영향평가 초안 공람 및 공청회
- 2018. 5.: 대교·시범·삼성아파트 정비계획변경(안) 서울시 심의상정 요청
- 2018. 5.: 문래동6가 민영주택사업 입주자모집 공고

- 2018. 6.: 문래 국화아파트 정비계획수립 용역계약
- 2018. 7.: 문래 국화아파트 정비계획수립 착수보고
- 2018. 7.: 광장아파트 신탁방식 추진에 따른 사업시행자 지정 신청
- 2018. 8.: 유원제일2차아파트 주택재건축정비사업 조합설립인가

□ 향후계획

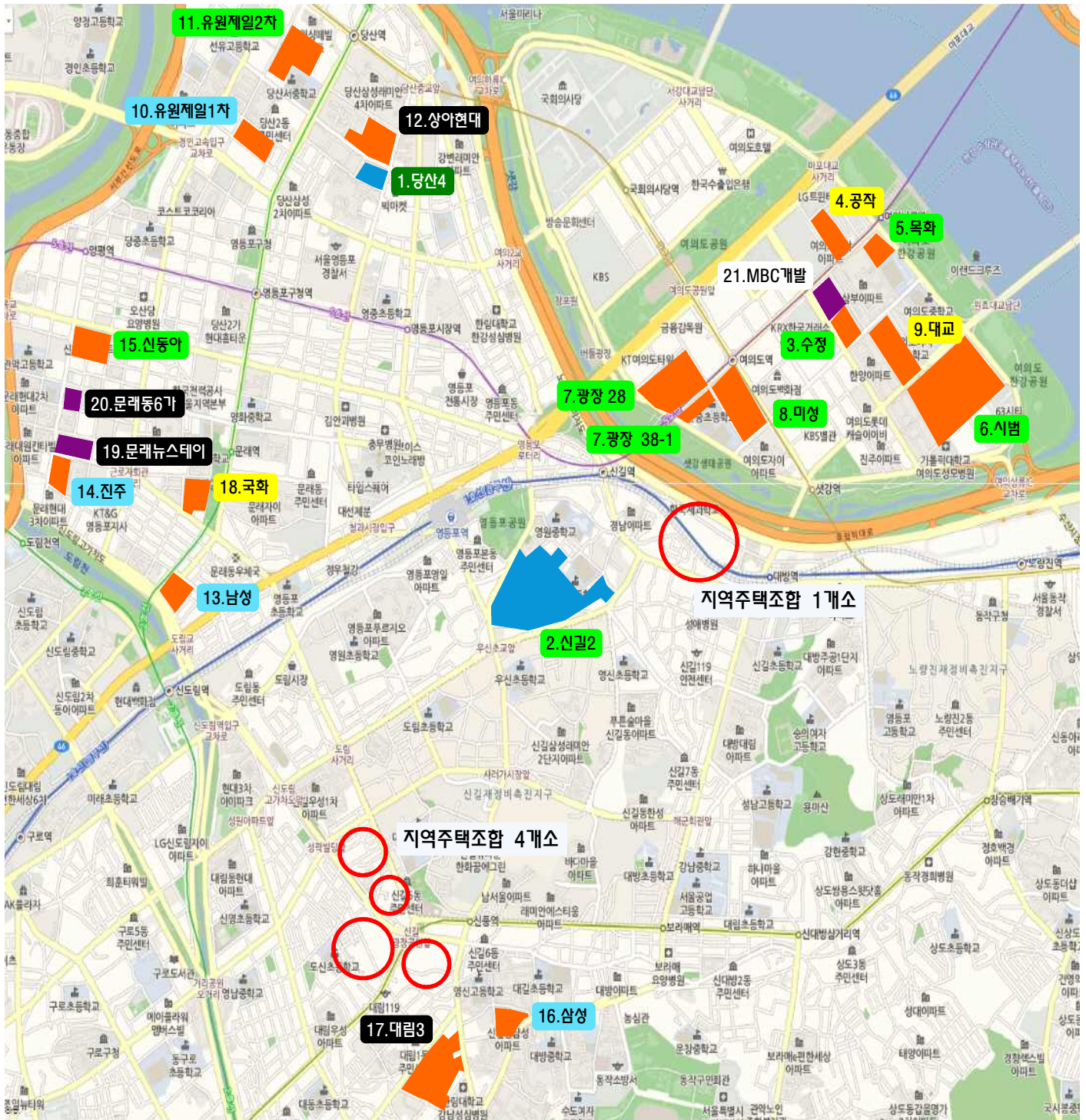
- 2018. 8.: 서울시 정비사업 융자금 지원 신청(삼성, 유원제일1차, 유원제일2차)
- 2018. 9.: 미성아파트 재건축 판정을 위한 정밀안전진단 요청 예정

□ 소요예산

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
132,052 (구비 132,052)	97,380 (구비 97,380)	73.7

공동주택사업 현황도



범례					
● (Blue)	주택재개발	● (Purple)	정비계획수립	● (Pink)	사업시행인가
● (Orange)	주택재건축	● (Yellow)	안전진단	● (Red)	관리처분인가
● (Purple)	민영주택사업	● (Light Blue)	조합설립인가	● (Black)	착공
				● (Green)	준공

□ 사업별추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진경위	향후단계	현안사항		
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)					
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 하반기 이전고시	-	
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2019 하반기 조합설립인가	-	
	주택 재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	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	16/2,409	2017.06.01 사업시행자지정	2018 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중	
		7	광장 아파트 재건축	28번지	43,042	-	2018.06.11 안전진단결과:D급	2018 하반기 사업시행자 지정	추진위 해산완료
				38-1번지	10,167	-	2018.06.18 안전진단결과:C급	-	재건축 장기검토
		8	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위승인	2019 하반기 조합설립인가	안전진단 동의서 징구중	
		9	대교아파트 재건축 (여의도동 41)	31,699	7/906	2017.06.21 안전진단완료	-	정비계획 변경중	
		10	유원제일차이파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24 조합설립인가	2018 하반기 사업시행인가	-	
		11	유원제일차이파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20 조합설립인가	2019 상반기 사업계획승인	-	
		12	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29 착공신고처리	2018 하반기 지하층골조공사	-	
		13	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28 조합설립인가	2019 상반기 사업계획승인	-	
		14	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21 조합설립인가	2018 하반기 정비계획변경	정비계획변경 준비중	
		15	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위승인	2018 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중	
		16	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26 조합설립인가	2018 하반기 정비계획변경	-	
		17	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.01 사업시행변경인가	2018 하반기 지하층골조공사	-	
18	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794	2/270	2017.11.13 안전진단완료	2019 하반기 정비구역지정	정비계획 수립중			
주택 법에 의한 사업	민영 주택	19	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	공사중 (설계변경 준비중)	
		20	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.04.23 착공신고처리	2020.9. 준공예정	공사중 (흙막이 작업중)	
		21	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795	4/490	2018.05.15 건축심의	2018하반기 사업계획승인	환경영향 평가 협의	

무허가건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물을 체계적으로 관리하여 올바른 건축문화를 정착시키고 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 무허가 건축물 단속
 - 상시순찰 및 항측조사 실시로 무허가건축물 사전예방
- 행정제재
 - 건축이행강제금 부과 및 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등

□ 주요 추진실적

구 분	2018년 건축이행강제금 반복부과 전수조사	2017년 항공사진 촬영 관독분 현장조사
조사기간	2018. 4월 ~ 8월	2018. 3월 ~ 9월
조사대상	2,316건	4,201건
조사방법	동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사	동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사
조사내용	위반면적, 용도, 구조, 부과대상 등 변동사항	위반건축물 여부, 건축주, 용도, 구조, 면적, 축조연도 등
추진실적	1·2차 시정명령: 5.30.~ 7.23.	조사 진행률: 80%

□ 향후계획

- 2018년 건축이행강제금 반복부과 의견청문: 8월
- 2018년 건축이행강제금 반복부과: 9월
- 2017년 항측관련 위반건축물 1·2차 시정명령: 10~11월
- 2017년 항측관련 위반건축물 의견청문 및 이행강제금 부과: 11~12월

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
30,104 (구비 30,104)	18,779 (구비 18,779)	62.4

Ⅲ . 중점사업 추진실적

1 문래 국화아파트 공공지원 정비계획수립 용역 주택사업팀

노후된 공동주택 재건축에 대한 주민 관심 증가 등으로 안전진단이 완료된 국화아파트에 대해 행정적·재정적 공공지원제도를 통해 원활한 정비사업 추진을 유도하여 투명하고 공정한 정비계획을 수립하고자 함.

□ 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. 06. ~ 2019. 10.
- 사업내용: 안전진단 실시한 공동주택에 대한 재건축 정비계획 수립

□ 주요 추진실적

- 2018.04.19.: 국화아파트 주택재건축 정비계획수립 용역 발주
- 2018.06.05.: 정비계획수립 용역 제안서 평가위원회 개최
- 2018.06.19.: 정비계획수립 용역 계약
- 2018.07.03.: 정비계획수립 용역 착수보고회 개최

□ 향후계획

- 2018.11.: 정비계획안 작성
- 2018.12.: 주민설명회 및 주민공람
- 2019.01.: 정비구역 지정 신청(구 → 시)

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
245,000 (시 122,500, 구비 122,500)	96,000 (시 48,000, 구비 48,000)	39.2

재건축을 희망하는 노후 공동주택으로부터 신청 받은 안전진단을 실시하여 재건축 시행 여부를 결정함으로써 주민의 주거수준 향상에 기여하고자 함.

□ 추진방향

- 노후 공동주택에 대한 안전진단을 실시하여 재건축 시행여부 결정
- 노후 공동주택의 주거환경 및 안전성 평가로 주거수준의 향상에 기여

□ 사업개요

- 사업근거: 「도시 및 주거환경정비법」 제12조
- 사업기간: 2018. 01. ~ 2018. 06.
- 사업대상(4개소)

단지명	규모	세대수	준공연도	비고
신길 우성2차아파트	7개동 지하1층/지상15층	725	1986년	
신길 우창아파트	2개동 지하1층/지상12층	214	1982년	
여의도 광장아파트(28번지)	8개동 지하1층/지상12층	576	1978년	
여의도 광장아파트(38-1)	2개동 지하1층/지상14층	168	1978년	

- 사업내용: 노후 공동주택에 대한 재건축 안전진단

□ 주요 추진실적

단지명	안전진단 용역			시행여부	비고
	착수	준공	용역결과		
신길 우성2차아파트	'18.03.12	'18.06.01	D등급(조건부 재건축)	시행결정	
신길 우창아파트	'18.03.12	'18.05.18	D등급(조건부 재건축)	시행결정	
여의도 광장아파트(28번지)	'18.03.12	'18.06.12	D등급(조건부 재건축)	시행결정	
여의도 광장아파트(38-1)	'18.03.12	'18.06.18	C등급(유지보수)	시행부결	

□ 향후계획

- 2018.09.: 여의도 미성아파트에 대한 재건축 안전진단 용역 신청 접수

□ 소요예산: 비예산(자부담)