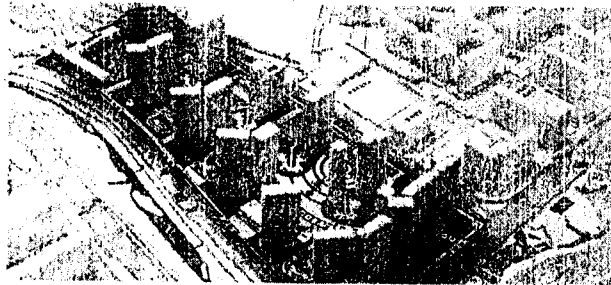


2002 主要業務報告

2002. 9.



都市管理課

報 告 順 序



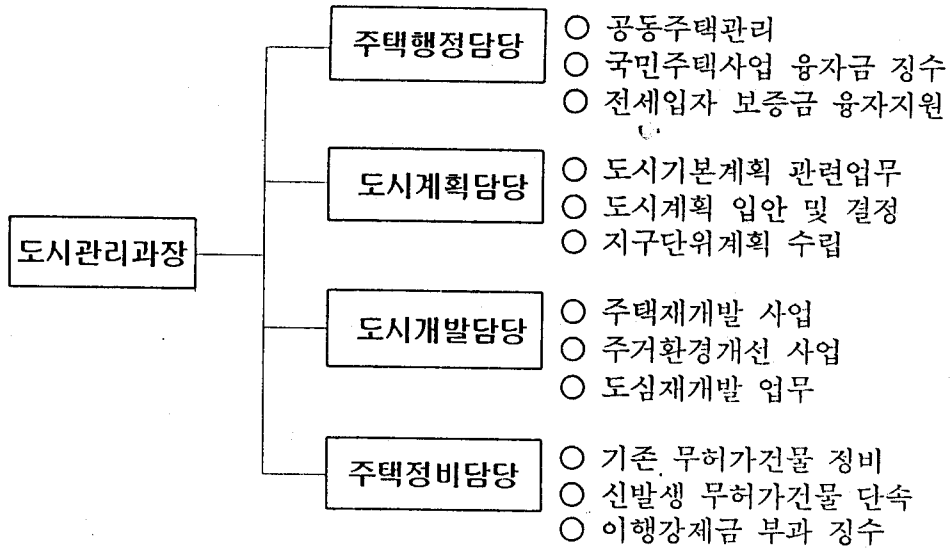
I. 一 般 現 況

II. 2002 主要業務 推進計劃 及 實績

III. 特 殊 施 策

1. 일반현황

1. 도시관리과 직제



2. 직원현황

구 분	계	4 급	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급	기능직	고용직
정 원	41	1	1	7	8	9	4	11	0
현 원	39	1	1	5	12	9	3	7	1
과부족	-2			-2	+4	0	-1	-4	+1

3. 주택현황 (90,123가구)

2002.7.31현재

총 계 (가구수)	공동주택 (동/가구수)				단 독 주 택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기 존 무허가
90,123	1,698 /52,688 (58.5%)	521 /47,463 (52.7%)	144 /3,279 (3.6%)	1033/ 1,946 (2.2%)	37,435 (41.5%)	35,032 (38.9%)	2,403 (2.7%)

※ 주택보급율 : 73.3%(서울시 전체 72.9% 2001.12.31 현재)

4. 도시계획현황

□ 용도지역

(단위 : km²)

계	주 거 지 역	상업지역	준공업지역	녹지지역
24.56	7.76	2.76	5.48	8.56
100%	31.60%	11.24%	22.31%	34.85%

□ 도시계획시설 (21개시설, 497개소)

시설명	개소	면적(m ²)	시설명	개소	시설명	개소
도 로	323	L=194,763m	광 장	13	공공공지	7
공 원	29	614,039	철 도	1	자동차정류장	4
학 교	48	617,187	공 동 구	1	수 도	1
시 장	22	69,435	전기공급설비	8	하 천	1
공용의청사	10	18,425	고속철도	3	방송통신시설	1
녹 지	2	30,550	유 수 지	4	종합의료시설	1
주 차 장	13	78,321	하 수 도	4	유통업무설비	1

5. 주택재개발·주거환경개선지구 지정현황

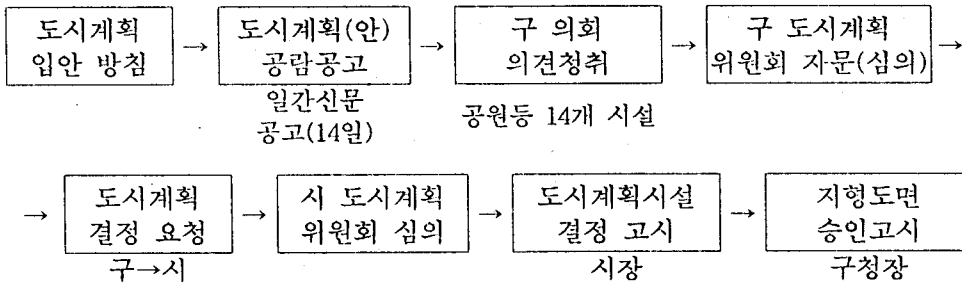
구 분	계	재개발구역	주거환경개선지구
지 구	13	4	9
면 적	148,979m ²	93,539m ²	55,440m ²
세 대 수	3,034	1,832	1,202

II . 2002 주요업무계획 및 추진실적

1. 도시계획시설 결정(변경)

도로, 공원, 주차장, 학교등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 도시기반시설을 도시계획으로 결정, 주민이용에 편의 제공

□ 도시계획시설 결정 절차



□ 도시계획시설 결정(변경) 추진 실적 : 5건 완료

○ 시장 1건, 공공공지 2건, 도시철도 1건, 주차장 1건

□ 도시계획시설 결정(변경) 진행중 : 7건

○ 도로, 공원, 주차장, 공공청사, 청소년수련시설, 전기공급설비, 폐기물처리시설

※ 영등포구 도시계획위원회 운영

○ 구 성 : 총 23인

- 위원장 : 구청장

- 부위원장 : 부구청장

- 구의원 및 도시계획관련 분야에 관한 학식과 경험이 있는 자로 구성

- 임 기 : 2년 (2001. 2 구성)

○ 기 능

- 구청장이 결정하는 도시계획의 심의

- 구청장이 입안하는 도시계획의 자문

- 기타 도시계획과 관련한 사항에 관한 심의 및 자문

2. 도시재정비계획 추진

영등포 부도심권 정비계획

⇒ 서울시도시기본계획에 의거 서울 서남권의 중심부인 영등포지역을 부도심권으로 개발

○ 부도심 지구단위계획 : 문래동, 당산동, 영등포동 일대(1,060,455㎡)

- 2002. 6. 22 도시계획(지구단위계획) 결정 완료

○ 영등포1지구단위계획 : 당산동, 영등포동 일대 (370,000㎡)

- 2002. 6. 24 도시계획(지구단위계획) 결정 완료

지구중심 및 생활권중심 지구단위계획

⇒ 역세권등의 지구중심 및 생활권중심을 대상으로 계획적인 개발유도

○ 지구 중심 (3개 구역) : 188,850㎡ (57,227평)

지구명	대림지구	신길지구	신풍지구
위 치	구로공단역일대	사려가시장일대	신풍역일대
면 적	45,000㎡	74,500㎡	69,350㎡

○ 생활권 중심 (4개 구역) : 322,800㎡ (97,818평)

지구명	당산생활권	대림2생활권	신길1생활권	신길6생활권
위 치	당산역 일대	대림역 일대	대신시장일대	보라매역일대
면적	116,600㎡	80,000㎡	54,600㎡	71,600㎡

지구단위계획 주요 내용

- 용도지역계획등 토지이용계획
- 도로, 공원, 주차장등 도시계획시설 결정
- 건축물의 밀도, 용도, 배치 등

3. 주거지역 세분화 추진

2000. 7. 1 도시계획법 개정시행에 따라 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003. 6. 30까지 주거지역의 세분화를 추진

주거지역 세분화 규정

구 분	건폐율(%)		용적율(%)		주거형태	비고
	종전	현행	종전	현행		
전용 주거지역	50	제1종 50	100	제1종 100	단독주택 중심	종전은 1·2층 구분이 없음
		제2종 40		제2종 120	공동주택 중심	
일반 주거지역	60	제1종 60	200	제1종 150	저층주택(4층이하)	
		제2종	300	제2종 200	중층주택(12층이하)	
		제3종 50	400	제3종 250	중고층주택	
준주거지역	60	60	600	400	세분화 대상 제외	

※ 도시계획법령의 개정

- 2000. 1월부터 일반주거지역 중세분화 지정전까지는 건폐율 60%, 용적율 300% 이하로 적용
- 2003. 6.30 까지 세분화가 안 될 경우 2종 일반주거지역 적용

사업기간 : 2001. 9. 14 ~ 2003. 6. 30

사업비 : 총 127백만원

면적 : 6.62km²

< 추진실적 및 향후계획 >

- 2000. 1. ~ 7. : 도시계획법·시행령개정, 도시계획조례 제정(서울시)
 - 주거지역 세분지정 의무화
- 2000. ~ 2001.6. : 세분화 매뉴얼 작성 및 자치구 통보(서울시)
- 2001. 9. 14. : 용역발주
- 2001.10. ~ 2002.2. : 기초조사 및 자료구축
- 2002. 3. ~ 6. : 분석단위(BLOCK) 설정 및 분석단위별 자료분석
- 2002.11. : 종별 세분계획 확정 및 세분계획안 수립
- 2002.12. : 입안 및 주민, 구의회 의견청취, 구도시계획위원회 자문
- 2003. 1. : 도시계획 변경결정 요청(구→시)

4. 주택재개발 및 주거환경개선사업

도시저소득층 주민 밀집지역에 대한 주거환경을 개선하며, 도시의
진전한 발전과 공공복리에 기여

□ 주택재개발사업

○ 총 계 : 4개구역 93,539㎡ (24개동 1,832세대)

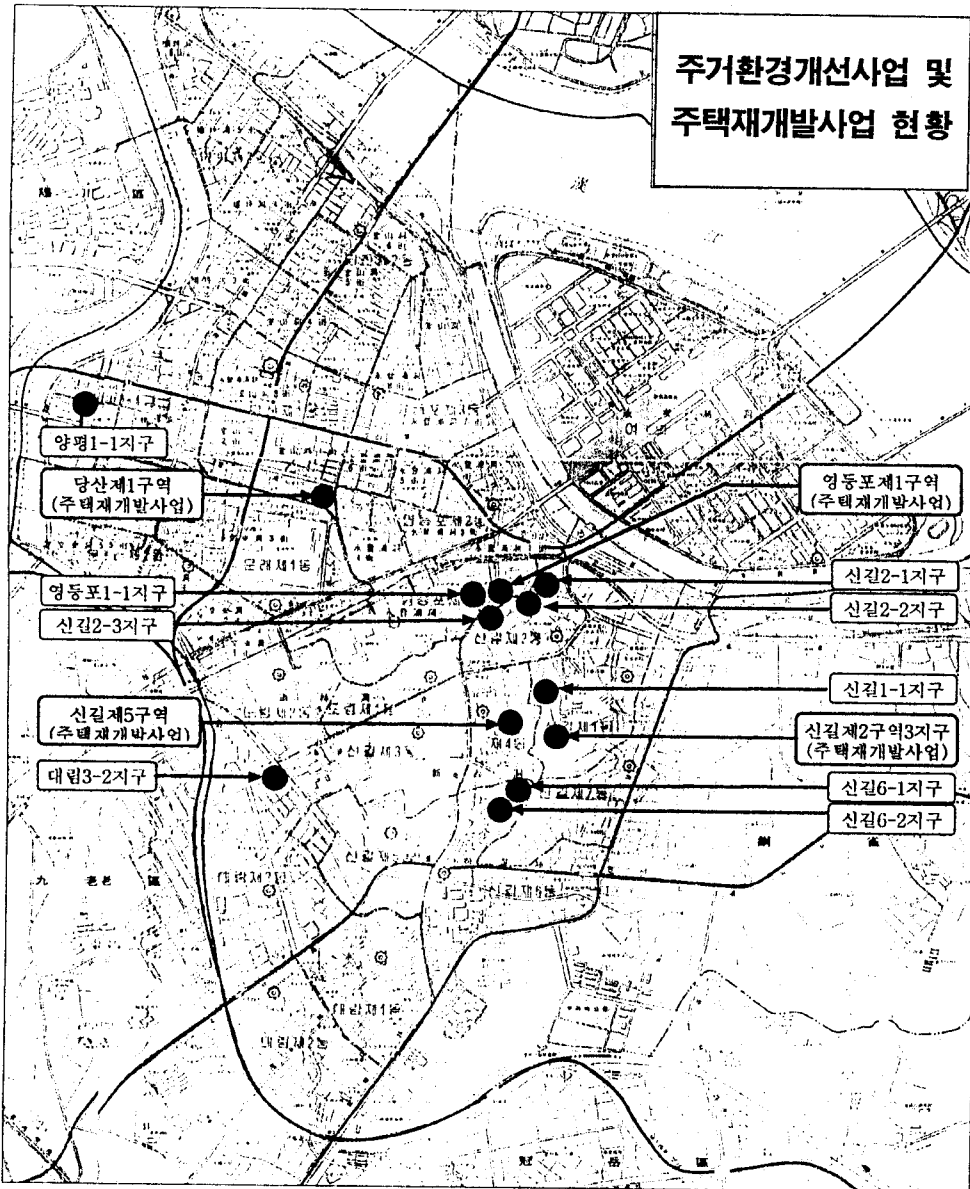
	구역명	위 치	면적 (㎡)	구역지정	사업규모 (동/세대)	추진사항
완 료	신길제2구역 3 지구	신길4동 244 일대	61,728	'73.12.1	13/1,213	2001.12.12 사용승인
진행중	영등포제1구역	영등포1동 577일대	13,541	'99. 9. 4	4/271	2002. 6.27 착공
미착공	당산제1구역	당산동1가 1일대	6,678	2000.3.20	1/168	재개발조합 설립 추진중
	신길제5구역	신길1동 144 일대	11,592	2001.4.24	6/180	사업시행인가 추진중

□ 주거환경개선사업

○ 총계 : 9개지구 55,440㎡

	지구명	위 치	지구지정	면적(㎡)	사업규모 (세대)	비 고
건 축 완 료 (4개지구)	양평 1-1 지구	양평2가 37번지5호	'89.12.30	3,063	176	등기축타중
	신길 1-1 지구	신길 202번지 일대	'93. 1.11	10,318	343	"
	대림 3-2 지구	대림 603번지 일대	'96. 3.29	3,615	80	"
	영등포 1-1 지구	영등포585번지일대	'98. 7. 8	3,618	107	"
건축중 (2개지구)	신길 2-1 지구	신길 179번지 일대	'94. 1.11	10,976	353	318세대 완료
	신길 2-2 지구	신길 186번지 일대	'99. 2.24	7,324	188	178세대 완료
미착공 (3개지구)	신길 2-3 지구	신길 190번지 일대	2002.4.1	5,269	.	기본계획수립중
	신길 6-1 지구	신길3183번지 일대	2002.5.10	5,589	.	"
	신길 6-2 지구	신길2200번지 일대	2002.5.10	5,668	.	"

□ 위 치 도



5. 공동주택 안전 점검

- 대 상 : 73개 단지 292개동 19,921세대(15년 경과한 공동주택)
 - 아 파 트 : 56개단지 240개동 19,191세대
 - 연립 주택 : 16개단지 50개동 706세대
 - 시민아파트 : 1개단지 2개동 24세대
- 점검기간
 - 상반기(해빙기) : 2002. 2월 ~ 6월중
 - 하반기(우 기) : 2002. 7월 ~ 11월중
- 소요예산 : 12,670천원 (안전진단 수수료)

< 추진실적 >

□ 점검개요

	상반기(해빙기)	하반기(우 기)
점검기간	2.28~ 3.20(21일간)	6.29~ 7. 6(8일간)
점검반	관내 건축사 9명, 공무원 9명 합동점검	
점검사항	<ul style="list-style-type: none"> - 해빙기 안전 관련된 상·하수도 등 설비시설 - 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태등 	<ul style="list-style-type: none"> - 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수 시설 상태 등
주요 지적사항	<ul style="list-style-type: none"> - 외벽 일부 미세균열 및 담장 붕괴 위험 - 도시가스관 및 수도관등 설비 시설의 노후 - 지하주차장 누수 및 균열 - 어린이 놀이터 보수요 - 구조보강 및 안전진단 필요 - 재건축 추진 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 외벽 일부 미세균열 - 옥상방수 미흡 시설의 노후 - 지하주차장 누수 및 균열 - 어린이 놀이터 보수요 - 옹벽의 크랙 등

□ 지적사항 조치결과

	지적사항	조치결과		비고
		완료	진행중	
해빙기	42건	35건	7건	
우 기	29건	2건	27건	

6. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

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

□ 융자신청 접수 : 년중 계속

□ 융자대상

○ 신청일 현재 계속 1년 이상 서울시에 주민등록이 등록된 무주택 세대주

○ 전·월세보증금 5,000만원이하 세입자 (융자금 포함)

- 월세 10만원은 전세보증금 1,000만원으로 환산

※ 부동산 소유자, 1,500cc 자가용승용차 소유자, 신용불량자 등 추천 제외

□ 융자조건 및 제원

○ 융자조건

- 융자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 융자액 : 3,500만원)

※ 2002. 3.11부터 가구당 2,450만원에서 융자금액 상향조정

- 이 율 : 년리 3%,

- 상환 방법 : 2년이내 일시상환 또는 재계약시 2회까지 연장가능

○ 융자제원 : 국민주택기금

□ 융자지원실적

(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		
2002. 1. 1 ~ 7.31	619	9,012,200	-	-	38	565,000	581	8,447,200

※ 연장추천 : 79건 690,000천원

7. 무허가 건축물 단속·정비

- 무허가건축물 사전예방 순찰강화
 - 지역 책임제 확행
 - 일반직 : 순찰 및 업무처리 2~5개동 지정
 - ※ 업무처리동 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행 강제금부과 등 행정업무 전반사항 처리
 - 기능직 : 순찰 2~5개동 지정
 - 순찰방법
 - 담당동 차량이용순찰 및 도보순찰
 - 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰
- 순찰결과 조치 : 업무처리동 담당자 책임하에 행정조치
 - 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보
 - 적출된 무허가건축물은 허가(신고)절차를 필한후 건축토록 행정지도
 - 치유가 불가능한 건축물은 자진철거 지시
 - 자진철거 미이행 건축물에 대한 위법건축물표지부착, 건축주고발, 행정대집행, 강제철거, 이행강제금 부과등 조치

< 추진실적 >

- 신발생 무허가 건물 (2002. 7. 31현재)
 - 정비대상 : 2,228건 (2001년도 이전 2,144건, 2002년도 84건)
 - 정비실적 : 793건 (2001년도 이전 760건, 2002년도 33건)
 - 잔여동수 : 1,435건 (2001년도 이전 1,384건, 2002년도 51건)
 - ※ 2000년도 향측판독 : 1,416건

8. 무허가건물 이행강제금 부과 및 징수

□ 이행강제금 부과 및 징수현황 (단위 : 천원)

구분	목표액(A)	부과금액(B)		징수액(C)		불납결손(D)		체납잔액(D=B-C)		비고(B:C)
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
과년도	92,000	381	754,200	107	231,869	-	-	274	522,331	30.7%
현년도	163,020	730	668,954	417	385,450	-	-	313	283,504	57.6%

(2002. 7.31현재)

- ※ 재산 압류 : 187건 474,845 천원
- 토지·건물 : 135건 384,510 천원
- 자동차 : 52건 90,335 천원

이행강제금 산출기준

- 종합과세표준액 × 위반면적 × 적용요율
- ※ 종합과세표준액 = 개발공시지가와 건축물의 용도·구조에 의거 부동산과세시가 표준액표에서 산출)

□ 문제점

- 체납자 대부분 소규모주택을 소유한 저소득층으로 위반건축물이 경제성이 없는 창고 등으로 사용하고 있어 납부의식 결여
- 이행강제금(건축과태료)체납시 연체료 규정이 없어 납부 불성실

□ 향후대책

- 위반사항이 시정될 때까지 매년 반복부과하여 위반 건축주에 경제적인 불이익을 주어 자진정비 유도
- 분기별 체납정리 독촉 및 체납고지서 발송하고 장기체납자중 고액 체납자는 직접 방문하여 시정 독려 및 체납이행강제금 납부 유도
- 체납자에 대하여 부동산 압류등 채권확보로 적극적인 징수

Ⅲ. 특수시책

1. 지구단위계획 재정비

2000.7.1 이전 종전 상세계획 및 도시설계에 의하여 결정된 지구단위 계획이 도시계획법 개정으로 인하여 용적율 계획, 인센티브계획 및 시행 지침등의 재조정이 불가피해짐에 따라 현행법에 적합하도록 재정비

□ 사업 대상

구역명	위 치	면적(m ²)	결정일자	비 고 (종 전)
당산생활권	당산동 16-7 일대(당산역 주변)	116,600	2000.3.30	상세계획
신길지구	신길동 254-7 일대(사려가 시장 주변)	74,500	1999.5.31	도시설계
신길1생활권	신길동 115-1 일대(대신시장 주변)	54,600	1999.5.31	도시설계

□ 재정비 기준

- 용적율 : 도시계획법령 개정에 따른 하향조정
 - 근린상업지역 : 800% → 600% (신길지구)
 - 준주거지역 : 600% → 400% (당산, 신길1생활권)
- 인센티브
 - 공개공지, 케노피 등에 대한 중복 인센티브 부여 제외
 - 최고높이 준수에 따른 인센티브 부여 제외
 - 동일소유자 공동건축에 따른 인센티브 부여 제외

□ 사업비 : 70,000천원

〈 추진실적 및 향후계획 〉

- 2002. 1 : 용역설계
- 2002. 2 : 용역발주
- 2002. 10 : 주민의견 청취(지구단위계획안 공람공고)
- 2002. 11 : 구 도시계획위원회 자문 및 결정요청(구→시)
- 2002. 12 : 지구단위계획 결정 및 지형도면 승인 고시

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.

□ 기본방향

- 대학·자치구가 연계하여 주거환경 실태파악등 재개발구역 지정여건 객관적 판단
- 주변지역과 일체적인 정비를 위한 적정 개발규모 돌출로 합리적 토지이용 계획수립 유도
- 2002학년도 교과과정이 편성된 대학원과 재개발 공공계획에 관한 협약 체결
 - 연구기간 : 2개학기 교과과정에 반영하여 학점 부여

□ 대상구역 및 연구기관

- 대상구역 : 신길6동 2661-7번지 일대 (면적 : 45,378㎡)
- 연구기관 : 이화여자대학교 과학기술 대학원 (도시계획연구실)

□ 검토내용

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

□ 추진계획

- 주민, 학계 등의 토론회를 거쳐 합리적 대안 제시 및 최종 검토 보고서 작성 제출
- 보고서는 주택재개발구역 지정 신청시 공공계획 검토서로 서울시에 제출
 - ※ 미제출시 서울시 도시계획위원회 상정 불가함.

□ 소요예산 : 20,000천원(시비)