

제239회 구의회 제1차 정례회

2022. 9. 23. ~ 10. 7.

희망·행복·미래도시 영등포

2022년 주요업무 보고



도시재생과

보고 순서

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

I . 일반현황

1 조 직

도시재생과 - (5)개팀

전략정비팀	재건축사업팀	민간재정비팀	공공재정비팀	소규모정비팀
<ul style="list-style-type: none"> - 모아타운 공모 - 정비사업 공모 - 신속통합기획 추진 - 사전기획 추진 - 공공디자인 진흥위원회 운영 	<ul style="list-style-type: none"> - 여의도 노후 아파트 재건축 (16개 단지)추진 - 공사장 안전점검 - 노후 아파트 재건축 효율적 추진 	<ul style="list-style-type: none"> - 문래동 1~4가, 대선제분 재개발 - 영등포 도심역세권 재개발 - 신길재정비촉진 사업 추진 - 영등포재정비촉진 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> - 영진시장 정비 - 도심공공주택복합 사업(3080+) - 공공재건축 사업 - 공공재개발 사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 역세권 장기전세주택 건립사업 - 모아주택 추진 (가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축사업) - 국공유지매각, 토지매매계약

2 인 력

구 분	계	일 반 직						관 리 운 영 직				별 정 직 · 임 기 제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	25	-	1	4	8	8	3	-	-	-	-	-	1	-	-
현 원	24	-	1	5	11	3	3	-	-	-	-	-	1	-	-
과부족	△ 1	-	-	1	3	△ 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승용	쏘울EV (전기차)	55가0681	2016	도시재개발 구역 현장점검 등

4 예산 현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	집행액	집행률(%) (8.31.기준)
계	2,461,319	1,111,613	45.2
도시기능 회복 및 활성화	507,448	96,348	19.0
공정하고 투명한 정비사업 추진	1,849,100	962,795	52.1
기본경비	104,771	52,470	50.1

Ⅱ . 주요업무 추진실적

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 노후 아파트 재건축 추진 4
- ② 노후 시가지 민간주도 정비사업 추진 7
- ③ 노후 시가지 공공주도 정비사업 추진 10

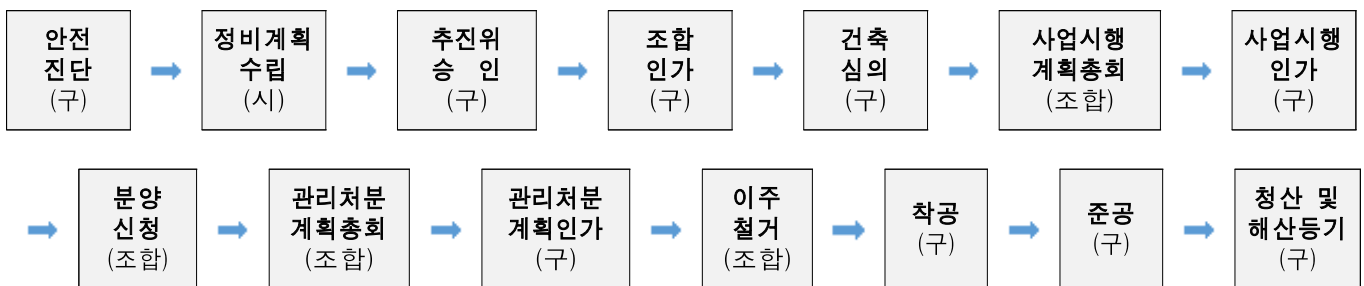
1 노후 아파트 재건축 추진

재건축사업팀

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 노후아파트 재건축 정비 사업을 적극 추진하고 보류된 여의도 재건축사업의 조속한 정상화 촉구로 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함

□ 사업개요

○ 추진절차도



○ 관내 재건축 단지(29개 단지)

연번	구역명	추진단계	단지별 주요 현안 및 추진 실적	비고
1	목화	안전진단 통과	○ 안전진단('21.2. E등급), 조합 준비중	아파트 지구
2	삼부	추진위 승인	○ 추진위 승인('20.8.), 신통 선정→도시계획업체 선정중	"
3	한양	사업시행자지정	○ 신탁업자('22.8. KB부동산신탁), 신통가이드라인 마련중	"
4	대교	안전진단 통과	○ 안전진단('17.11. D등급)	"
5	장미	안전진단 통과	○ 안전진단('17.11. D등급)	"
6	화랑	안전진단 통과	○ 안전진단('17.11. D등급)	"
7	시범	사업시행자지정	○ 신탁업자('17.6. 한자신), 신통가이드라인 마련중	"
8	삼익	안전진단 통과	○ 안전진단('17.6. D등급)	"
9	은하	안전진단 통과	○ 안전진단('21.7. D등급)→적정성검토중	"
10	미성	안전진단 통과	○ 안전진단('21.7. D등급)→적정성검토중	"
11	광장	사업시행자지정	○ 28번지 신탁업자 지정('19.6. 한자신) ○ 38-1번지 별도 추진중(28번지와 소송)	"

연번	구역명	추진단계	단지별 주요 현안 및 추진 실적	비고
12	서울	안전진단 통과	○ 안전진단('17.3. D등급)	지구 외
13	공작	안전진단 통과	○ 서울시도시계획위원회 심의 수정가결('22.08.17.)	"
14	수정	안전진단 통과	○ 정비계획(안) 신청협의 진행중	"
15	진주	안전진단 통과	○ 정비계획(안) 입안 검토 중	"
16	초원	안전진단 통과	○ 안전진단('17.11. D등급)	"
17	유원제일1차	이주	○ 관리처분계획인가('22.04.13.) ○ 조합설립/관리처분계획인가 행정소송 진행중(1심)	일반지역
18	유원제일2차	조합설립	○ 서울시건축위원회심의('22.7.26.) → 보류	"
19	남성	사업시행인가	○ 사업시행인가('21.07.23)	"
20	문래진주	사업시행인가	○ 사업시행인가('21.05.20)	"
21	신동아	조합설립	○ 조합설립인가('20.12.08)	"
22	삼성	조합설립	○ 서울시건축위원회 심의 조건부의결('20.09.15)	"
23	국화	추진위 승인	○ 추진위 승인('22.01.19)	"
24	신길우성 2차·우창	사업시행자지정	○ 정비구역결정('20.07.02) ○ 신탁업자 지정 고시('20.09.24)	"
25	신길우성1차	1차안전진단완료	○ 안전진단(D등급) 용역 준공('22.04.18)	"
26	신길건영	1차안전진단완료	○ 안전진단(D등급) 용역 준공('22.04.18)	"
27	당산한양	현지조사완료	○ 현지조사 완료('21.09.27)	"
28	신길우성3차	현지조사완료	○ 현지조사 완료('22.03.17)	"
29	당산현대3차	현지조사완료	○ 현지조사 완료('22.08.09)	"

□ 주요 추진실적

- '22.01.: 추진위원회 승인(문래동 국화아파트 재건축)
- '22.01.: 조합설립변경인가(삼성아파트 재건축)
- '22.02.: 조합설립변경인가(유원제일2차아파트 재건축)
- '22.04.: 안전진단 용역준공(신길우성1차아파트, 신길건영아파트 재건축)
- '22.04.: 추진위원회 변경승인(여의도 목화아파트 재건축)
- '22.04.: 관리처분계획인가(유원제일1차아파트 재건축)
- '22.08.: 사업시행자 지정(여의도 한양아파트 재건축)

□ **향후계획**

- 재개발·재건축 신속추진반 운영
 - 급변하는 부동산시장과 정책대응으로 주민들의 알권리 충족
 - 적극적인 정비사업 지원으로 재개발·재건축사업 적극 추진
- 여의도 재건축의 조속한 정상화 재개를 위한 노력 경주
 - 정비계획(안) 심의 보류 조치로 중단된 여의도 일대 재건축 심의 재개 촉구
 - 주민공람 시 주민협의체 운영을 통한 우리구 주민의견 반영 적극 노력
- 여의도 일대 지구단위계획 확정시 재건축 행정절차 적극 지원
 - 조합설립 등 초기단계 공공지원 재건축 업무 적극 지원
 - 공공지원 인력풀 활용한 사업구상 컨설팅 등 공공전문가 자문 적극 지원
- 인허가 행정절차 간소화 및 공공지원제도 활용한 재건축 지원 활성화
 - 추진위 구성을 생략한 조합 설립 지원으로 사업기간 대폭 단축
 - 정비사업 전문가(공공변호사 및 코디네이터) 파견 지원 활성화
- '23. 상반기
 - 지구단위계획 결정 및 고시(여의도 아파트지구 11개 단지, 사업지역 5개 단지)
 - 조합설립인가(여의도 삼부아파트 재건축)
 - 건축심의(신길우성2차·우창아파트 재건축)
 - 사업시행인가(삼성, 유원제일2차아파트 재건축)
 - 관리처분인가(문래진주, 남성아파트 재건축)
 - 철거 및 착공(유원제일1차아파트 재건축)

□ **예산현황**

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
46,225 (구비 46,225)	7,241 (구비 7,241)	15

노후 건축물 밀집 및 열악한 기반시설 등 낙후된 지역에 대해 주거환경개선 및 기반시설 확충 등 지속적인 정비사업으로 쾌적한 도시 조성

□ 사업개요

- 대 상: 27개 구역(신길 9, 영등포 7, 양평 1, 문래동 5, 대선제분 2, 당산동 1, 영등포 도심 역세권, 신길제2구역)
- 위 치: 신길1·3·4·5·6·7동, 영등포4·5·7가, 양평동1가 일대, 문래동 1~4가, 당산동6가, 영등포본동 일대 등
- 사업기간: '04년 ~ '28년(중·장기사업)

□ 주요 추진실적

- 신길재정비촉진지구: 9개 구역(재개발 8, 재건축 1)

구 분	추진실적	추진계획
3구역	- '19.09.: 착공 - '22.07.: 준공인가 전 사용허가	- '22.09월: 준공
10구역	- '21.06.: 사업시행인가 - '22.07.: 관리처분계획인가 신청	- '22.下.: 관리처분계획인가
5,7,8,9,11,12,14구역	준공완료	-

※ 신길13구역: 공공재건축

- 신길제2구역: 1개 구역(재개발)

구 분	추진실적	추진계획
신길제2구역	- '20.03.: 조합설립인가 - '22.05.: 정비계획 변경(안) 도시계획위원회 심의 - '22.09.: 정비계획 (변경)결정	- '22.下.: 건축계획 심의

○ 영등포재정비촉진지구: 7개 구역(재개발)

구 분	추진실적	추진계획
1-2구역	- '21.04.: 건축위원회 심의	- '23.上.: 사업시행계획인가
1-11구역	- '22.08.: 추진계획 변경(안) 공람공고	- '23.上.: 정비계획 변경 고시
1-12구역	- '19.11.: 조합설립인가 - '22.05.: 조합설립(변경)인가	- '23.下.: 사업시행계획인가
1-13구역	- '21.07.: 관리처분계획인가 - '22.09.: 이주 중(이주율 85%)	- '23.上.: 철거 및 착공
1-14구역	- '05.12.: 구역지정	- '23.下.: 추진위원회 구성
1-3, 1-4구역	준공완료	-

※ 영등포 1-12, 14, 18구역 통합을 위한 정비계획 변경 요구

○ 양평동일대 도시정비형 재개발구역: 1개 구역(재개발)

구 분	추진실적	추진계획
12구역	- '22.01.: 건축물 해체	- '22.下.: 착공

※ 13구역, 14구역: 공공재개발

○ 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역(성매매집결지): 1개 구역(재개발)

구 분	추진실적	추진계획
영등포 도심 역세권	- '22.08.: 추진위원회 승인	- '23.上.: 조합설립인가

○ 대선제분일대 도시정비형 재개발구역: 2개 구역(재개발)

구 분	추진실적	추진계획
1구역	- '20.12.: 구역지정 - '22.03.: 사업시행계획 인가	- '23.上.: 관리처분계획 인가 (1구역 1지구)
2구역	(1구역 1지구)	-

- **문래동1~4가 도시정비형 재개발구역: 3개 구역(재개발), 2개 구역(소단위 관리형)**
 : 공약사업(문래동 노후 준공업지역 지식산업 메카로 조성) 추진 구역
 ※ 소단위관리형은 건축허가를 통해 소규모 필지 개발

구 분	추진실적	추진계획
문래동1~3가	[문래동1가~3가 정비구역] - '21.07.: 정비계획 재정비 완료 [문래동1가A구역 5지구] - '22.08.18.: 정비계획 (변경)결정 - '22.09.15.: 區 건축위원회 심의	[문래동1가A구역 5지구] - '23.上.: 사업시행계획 인가
문래동4가	- '19.05.: 추진위원회 구성 - '22.09.: 조합설립인가 신청	- '22.下.: 조합설립인가

- **당산동6가 104번지일대 주택정비형 재개발구역**
 : 공약사업(모아타운 개발로 노후 저층 주거지역 적극 정비) 추진 구역
 공공주도(자치구)로 신속통합기획을 통한 정비계획 수립

구 분	추진실적	추진계획
당산동6가 104번지	- '22.01.: 주택재개발 후보지 선정 - '22.05.: 정비계획 수립 용역	- '23.上: 정비계획 수립 및 구역 지정

향후계획

- 구역별 추진위원회, 조합설립, 사업시행, 관리처분계획, 착공 및 준공인가 등 신청 시 적극적 행정지원
- 구역별 애로사항 등에 대해 구, 조합(추진위), 시공사 등 관계자와 소통회의를 통하여 대안 모색 및 해결방안 공유

예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
17,810 (구비 17,810)	15,024 (구비 15,024)	84.4

정부의 수도권 주택공급 기반 강화방안으로 재개발사업에 공공이 참여하여 신속한 사업추진이 가능하도록 공공지원 및 도시환경개선 도모

□ 사업개요

○ 공공재개발사업

- LH, SH 등에서 정비사업에 참여하는 사업으로 임대주택 공공기여 시 규제완화 등 공적 지원하여 신속히 주택 공급 확대
- 대 상 지: (1차선정) 양평13구역, 양평14구역, 신길1구역, (2차선정) 도림동26-21일대
- 사업방식: 공공 단독시행 또는 공동사업(조합+공기업)
- ※ 공공재건축사업 1개소(신길13구역) 추진

○ 영진시장 도시재생 인정사업

- 위험 건축물로 안전이 우려되나 자력 개발이 힘든 영진시장(아파트)에 대해 공공이 주도, 도시재생 인정사업과 연계하여 재개발 사업 추진
- 건축규모: 지하4층/지상25층, 용적률 499.85%, 공동주택 104호, 업무시설(오피스텔)46호, 상가 60실, 생활SOC 800 m^2
- 사업방식: LH 단독시행
- ※ 도시재생 뉴딜자금: 총125억원 [국비 50억(40%) + 지방비 75억(60%, 시(9):구(1))]

주요내용	소 계	국 비	지방비
	125억	50억	75억
① 임시이주상가 확보	40억	15억	25억
② 공공임대상가 확보	38억	15억	23억
③ 생활SOC계획	44억	20억	24억
④ 주민협의체 활동지원	3억	-	3억

○ 도심공공주택복합사업(3080+)

- 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하여 공공 주도로 주택공급 확대
- 대 상 지: 신길2·4·15구역, 영등포역 역세권
- 사업방식: LH 단독시행

□ 주요 추진실적

사업명	사업위치	추진실적	추진계획
1차 공공재개발사업	양평13구역	- '21.01.: 공공재개발 후보지 선정 - '21.12.: 주민설명회(SH) - '22.06.: 공동시행자 협약(SH)	- '23.上: 정비계획(변경) 수립
	양평14구역	- '21.01.: 공공재개발 후보지 선정 - '21.05.: 주민설명회(SH) - '21.12.: 주민총회(SH 단독시행 결정) - '22.01.: 사업시행자 지정 동의서 장구	- '23.上: 주민대표회의 승인 및 공공시행자 지정(SH)
	신길1구역	- '21.03.: 공공재개발 후보지 선정 - '21.06.: 주민설명회(LH) - '21.08.: 사업시행 약정체결 - '21.10.: 정비계획수립 용역 착수(LH) - '22.04.: 주민참여단 설명회(LH) - '22.06.: 1차 자문회의	- '22.下: 사전기획 수립 및 정비 계획입안(LH, 구→시)
2차 공공재개발사업	도림동 26-21 일대	- '21.01.: 공공재개발 보류 결정 - '22.03.: 재심의 상정(구→시) - '22.08: 후보지 선정(시)	- '23.上: 사전기획 수립
영진시장 도시재생 인정사업	신길6동 2365 외 2필지	- '20.07.: 정비구역 지정고시 - '20.10.: 주민대표회의 승인 - '20.12.: 임시이주상가 확보 - '21.06.: 이주·영업손실보상 협의 시행 - '22.04.: 임시이주상가 추가확보	- '23.下.: 사업시행계획인가
3080 도심공공주택 복합사업	신길2해제구역	- '21.03.: 후보지 선정(국토부) - '21.12.: 지구 지정 - '22.03.: 측량을 위한 사업구역 출입공고 - '22.06.: 주민대표회의 구성	- '23.下: 복합사업계획승인
	신길4해제구역	- '21.03.: 후보지 선정(국토부)	
	신길15해제구역	- '21.03.: 후보지 선정(국토부)	- '22.下: 사전검토위원회 - '23.上: 지구 지정
	영등포역 역세권	- '21.03.: 후보지 선정(국토부)	
공공재건축사업	신길13구역	- '21.04.: 공공재건축 후보지 선정 - '21.09.: 사업시행 약정체결 - '22.06.: 1차 자문회의 - '22.08.: 2차 자문회의 - '22.08.: 주민설명회	- '22.下: 정비계획 변경 - '23.上: 사업시행계획인가

□ **향후계획**

- 기 선정구역에 대하여 시·기관(LH·SH)과의 긴밀한 협의를 통한 적극적 공공지원으로 신속한 정비사업 추진
- 지속적 공모사업을 통해 신규 후보지 발굴하여 공공주도로 노후 주거 환경 개선 및 주택공급 활성화
- 도심복합사업 후보지 지정 이후 주민 갈등 및 동의율 저조 등으로 사업 추진이 어려운 구역에 대하여 후보지 철회 등 합리적인 협의를 통하여 정상화 방안 마련

□ **예산현황**

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
5,559,779 (국 1,090,000, 시 3,330,179, 구 1,139,600)	1,583,059 (시 830,179, 구 752,880)	28.5

※ 영진시장 도시재생 인정사업 뉴딜 예산

Ⅲ. 신규·중점사업 추진실적

1 신규 정비사업 신속통합기획 및 사전기획 지원 전략정비팀

정비계획 수립 초기 단계에 절차 간소화 등 맞춤형 공공의 행정지원으로 정비계획 수립 기간을 단축하여 정비사업을 활성화 하고자함

□ 사업개요

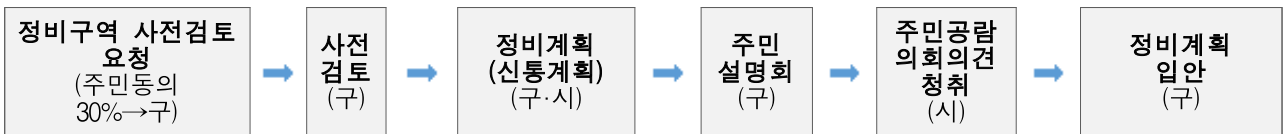
○ 민간 및 공공 정비사업별 차별화된 행정지원으로 신속한 사업 추진

- 신속통합기획 추진: 민간재개발·재건축 지원제도

· 대상: 주택재개발 후보지 선정구역

· 내용: 민간정비사업에 공공의 계획적 가이드라인 제시로 시행착오를 최소화 및 절차 간소화 등 합리적인 정비계획 수립 지원

· 절차

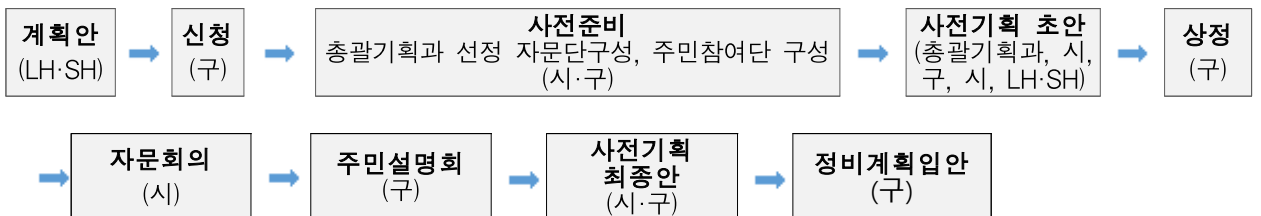


- 사전기획 추진: 공공재개발·재건축 지원제도

· 대상: 주택정비형 공공재개발(재정비촉진지구 포함)

· 내용: 정비계획입안 전 사전기획자문단 및 워킹그룹 구성·운영
사전기획(안)을 만들어 계획방향을 제시

· 절차



□ **주요 추진실적**

○ **신속통합기획**

- 당산동6가 104번지 일대 주택재개발사업
 - '21.12.28.: 주택재개발 후보지 선정
 - '22.05. ~ : 정비계획수립 용역('23.05. 준공)

○ **사전기획**

- '22.08.26.: 도림동 26-21일대 공공재개발사업 후보지 선정(사업시행자: LH)

□ **향후계획**

○ **신속통합기획 추진**

- 당산동6가 104번지 일대 주택재개발사업
 - '23년 하반기 정비구역 지정 및 정비계획수립
- 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모 신청
 - 공모기간: '22.08.29. ~ 10.27. (주민→구)
 - ※ 구 검토 후 후보지 추천('22.11. 예정 / 구→시)
 - 공모대상: 토지등소유자 30% 이상 동의 및 주택정비형 재개발 정비구역 지정요건 준수

○ **사전기획 추진**

- 도림동 26-21 공공재개발사업
 - '23. 상반기: 총괄기획과 선정 및 자문단 구성(시), 주민참여단 구성(구)
 - '23. 하반기: 사전기획안 작성(시·구, LH), 주민설명회(구)

□ **예산현황**

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
380,820 (시 190,410, 구비 190,410)	190,410 (시 95,205, 구비 95,205)	50

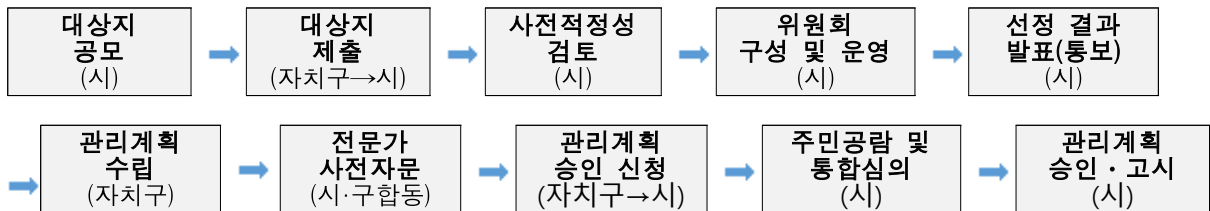
2 모아타운 개발로 노후 저층 주거지역 적극 정비 전략정비팀

대규모 개발이 어려운 노후 저층주거지에 모아타운사업을 통해 체계적·종합적 관리계획을 수립하여 부족한 정비기반 시설을 확충하고 노후 주거환경을 개선하고자 함

□ 사업개요

○ 모아타운 공모 선정 및 관리계획 수립 지원

- 모아타운 후보지 공모 선정을 통해 노후 저층주거지역의 원활한 사업 추진 지원
- 공 모 명: 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 공모
- 공모대상: 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층 주거지, 면적 10만 m^2 미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 지역
- 지원내용: 소규모 개별 사업지를 묶어 체계적 관리 계획 수립하여 양질의 주택공급 및 부족한 기반시설(주차장, 도로 등) 확충
- 방식 및 절차: 자치구 공모(연1회), 주민제안(수시)



※ 주민제안: 공모절차 생략

□ 주요 추진실적

○ 모아타운 공모사업 추진 중

- '22.07.26.: 모아타운 공모 대상지 추진계획 수립
- '22.08.12.: 주민설명회
- '22.08.08.~08.30.: 주민의견 수렴
- '22.09.05.: 모아타운 대상지 추가 공모 신청
- 신청대상지: 도림동 247-48번지 일대, 대림동 786번지 일대

□ 향후계획

- '23년 상반기: '22년 공모선정지역 관리계획 수립 및 신규 공모 신청

□ 예산현황: 비예산