

제214회 구의회 제1차 정례회

2019. 6. 12. ~ 6. 25.



# 2019년 주요업무 보고



주 택 과

---

# 보고 순서

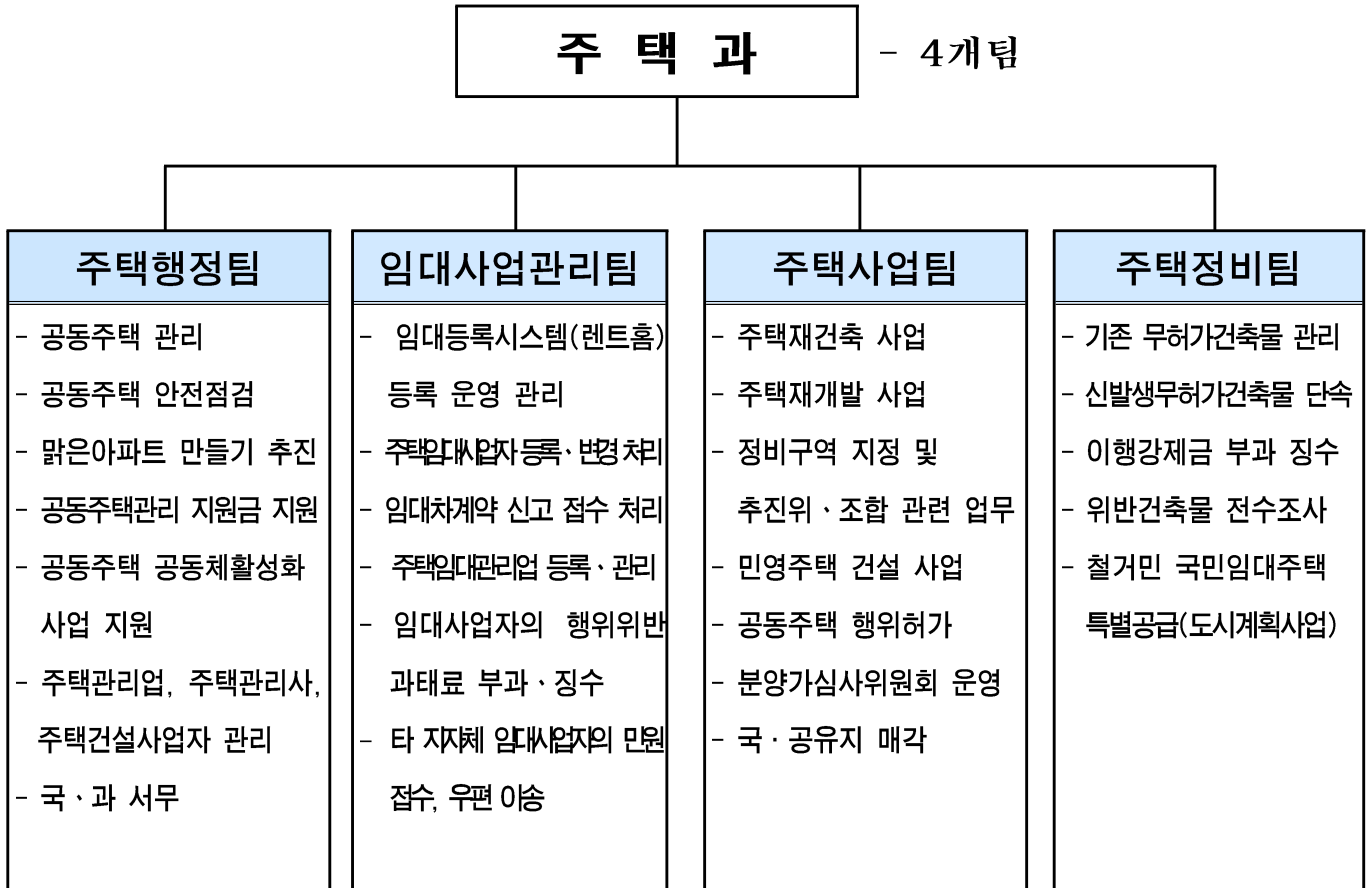
---

I . 일 반 현 황 . . . 1

II . 주요업무 추진실적 . . . 3

# 1. 일반현황

## 1 조 직



## 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	27	-	1	5	12	4	3	-	2	-	-	-	-	-	-
현 원	27	-	1	10	4	6	5	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	0	-	-	5	△8	2	2	-	△1	-	-	-	-	-	-

### 3 주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70보8856	2019	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	집행률
계	726,956	148,676	20.5
고객만족의 주택행정 구현	409,815	46,164	11.3
맑은 아파트 만들기 실현	95,451	12,933	13.5
임대사업관리	5,170	2,420	46.8
친환경 공동주택 건설	13,116	780	5.9
무허가 건축물 발생 예방	36,266	15,454	42.6
기본경비	167,138	70,925	42.4

## II. 주요업무 추진실적

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

공동주택 관리에 대한 반복적인 민원발생 및 입주민 감사요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함.

## □ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 조사대상: 관내 184개단지 중 10개 이내 단지 선정
- 선정기준: 외부 회계감사 결과 한정 의견 단지, 입주민 10분의 3이상의 감사 요청, 민원 과다 발생 단지
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 조사반: 민간전문가 2명(공인회계사, 주택관리사), 공무원 2명

## □ 주요 추진실적

- 조사단지: 2개 단지(보라매경남아너스빌, 여의도 자이)
- 조사범위: 2016년 이후 처리한 공동주택관리업무 전반
- 적출내용: 사업계획 및 예산안 수립 승인지연, 잡수입사용 부적정, 장기수선계획 및 장기수선충당금 집행 미흡 등
- 조치사항: 총 17건(행정지도 6건, 시정명령 11건)
  - ※ 1개 단지(여의도 자이) 실태조사 결과보고 및 조치 진행 중

## □ 향후계획

- 민원 다수 발생 공동주택 실태조사 실시
  - 기간: '19.06.10. ~ 06.14.(5일)
  - 대상: 신길건영아파트(영등포구 도림로 313, 386세대)
  - 조사내용: 공동주택관리업무 전반 및 민원사항
  - 조치계획: 관리주체, 입주자대표회의 등 현장교육 실시

## □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
28,616 (시 7,500, 구비 21,116)	6,250 (시 1,500, 구비 4,750)	21.8

단지 내 공용시설물, 편의시설, 복리시설 등의 유지·관리 사업에 필요한 비용을 지원하여 쾌적한 주거환경과 건강한 공동체 문화를 조성하고자 함.

### □ 추진방향

- 공용시설물의 유지보수 사업
  - 주 도로, 보안등, 경로당, 옥외 하수도 등의 보수
  - 장애인편의시설, 자전거주차시설, 친환경시설 등 설치·개선
- 공동체활성화 프로그램 사업(공동주택 주민제안의 공동체활동 공모 사업)
  - 소통·주민화합, 친환경 실천·체험, 취미·창업 분야 등

### □ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택관리 등에 관한 조례
- 지원사업: 공동체 활성화 및 공용시설물의 유지·관리 사업
- 대상: 20세대 이상 공동주택(184개 단지)
- 지원금: 지원한도 내에서 지원 비율에 따라 교부
  - 지원한도: 區예산액의 10%(세대수에 따라 차등 적용)
  - 지원비율: 사업비의 50% 이내(어린이놀이터 유지보수는 40%)

### □ 주요 추진실적

- 지원신청 접수: '19.02.18. ~ 03.22.
  - 공용시설물의 유지보수 사업: 60개 사업(46개 단지) / 717,011천원
  - 공동체활성화 프로그램 사업: 3개 공모사업(3개 단지) / 10,104천원
- 공동주택지원 심의위원회 심의·의결: '19.04.30.
  - 공용시설물의 유지보수 사업: 30개 사업(26개 단지) / 360,000천원 지원 결정
  - 공동체활성화 프로그램 사업: 3개 공모사업(3개 단지) / 10,104천원 지원 결정

### □ 향후계획

- 지원금 사용 및 정산서 제출(관리주체): '19.06. ~ 11.
- 지원사업 정산 및 결과 보고: '19.12.

### □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
380,000 (시 6,000, 구비 374,000)	0	0

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검 및 수시 관찰을 통해 재해를 사전에 예방하고, 건축물의 안전한 유지관리를 유도하여 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함.

**□ 사업개요**

- 제3종 시설물 지정 실태조사
  - 근 거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제8조(제3종시설물의 지정 등)
  - 기 간: 연 1회
  - 대 상: 60개단지 195개동
  - 점검방법: 건축사협회 추천 받아 점검반 편성(10명내외)
- 소규모 공동주택 안전점검 : 1개소(4층 이하 연면적 660㎡ 초과 연립주택)
- 시설물 안전 및 유지관리 실태점검(대상/주기): 총 184개소, 연 1회 이상

**□ 주요 추진실적**

구 분	기 간	점검결과
제3종시설물 지정 실태조사	3.29. ~ 4. 5.	- 60개단지 195개동 대상 실태조사 - 3종 시설물 지정(예정): 1개소(대림우성2차, C등급) - 상태 양호(B등급 이상): 59개단지 - 담장 균열등 보수·보강 지시
재난위험시설물 안전점검	4. 1. ~ 4. 3.	- 2개단지 14개동: 남서울아파트, 신길연립 - 정기점검 등 관리 및 순찰 실시: 월 2회

**□ 향후계획**

- 소규모 공동주택 안전점검
  - 기 간: '19. 9월중.
  - 대 상: 현대그린빌라(시흥대로175가길 1)
  - 점검방법: 대한주택관리사협회 위탁
- 시설물 안전 및 유지관리 실태점검 실시: '19.07. ~ 12.
  - 점검내용: 안전등급별 정기점검 실시 여부
  - 점검방법: FMS(시설물통합정보관리시스템) 확인 및 현지 실사

**□ 소요예산**

(단위: 천원, %)

예 산 액	집 행 액	집행율
23,814 (시 2,163, 구비 21,651)	11,240 (구비 11,240)	47.2



주택임대사업자 등록을 통한 민간임대주택 공급 촉진 및 확충으로 구민의 주거생활 안정을 도모하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 사업기간: 1호 이상의 임대주택을 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 변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리

□ 주요 추진실적

- 주택임대사업자 관련 연도별 현황

(단위: 건)

구 분	총계	임대사업자등록			계약 신고	비 고 (과태료부과)
		소계	신규	변 경		
총계	21,455	7,000	4,236	2,764	14,455	
2019년	4,338	705	387	318	3,633	8건/ 64,000천원
2018년	11,221	4,146	2,769	1,377	7,075	10건/ 76,000천원
2017년	5,896	2,149	1,080	1,069	3,747	9건/ 80,000천원

※ 우리구 주택임대사업자(등록영업 중인 자) 등록 수: 6,424명 ('19.05.15. 기준)

□ 향후계획

- 민간임대주택사업 홍보 및 안내문 제작·배포
- 임대등록시스템 상 등록정보 정비
  - 시스템 상 부정확한 임대등록정보에 대한 직권정정

□ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
5,170 (구비 5,170)	2,420	46.8

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

## □ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 추진내용: 총 23개 구역(627,428.3㎡)
  - 재개발정비사업: 2개 구역(128,853.0㎡)
  - 재건축정비사업: 15개 구역(442,283.8㎡)
  - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
  - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업진척 방향식	계	정비 구역지정	추진위 승인	조합설립 인가	사업행위 인가	관리처분 계획인가	착공	준공	비고
계	23	-	5	6	1	1	6	1	3
재개발 사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-	-	1 (당산4)	-
재건축 사업	15	-	4 (수정,목화, 미성,신동아)	6 (시범,남성,삼성, 유원제일1차, 유원제일2차, 문래진주)	-	-	2 (상아현대, 대림3)	-	공작, 신길우성2차·우창 (정비계획 수립중) 국화(정비계획 수립 용역 진행중)
민영 주택 사업	4	-	-	-	1 (역세권 청년주택)	-	3 (문래 뉴스테이, 문래동6가, 여의도동 31)	-	-
시장 재건축 사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포 기계상가)	-	-

## □ 주요 추진실적

- '19.01.: 수정아파트 정비구역지정 및 정비계획(안) 요청(구 → 시)
- '19.02.: 대림동 민영주택사업 구 건축위원회재심의
- '19.03.: 유원1차아파트 서울시 건축위원회심의
- '19.03.: 공작아파트 정비구역지정(안) 심의상정중(구 → 시)

- '19.03.: 여의도 MBC부지 지하층 굴토철거심의 완료
- '19.03.: 신길우성2차·우창아파트 정비구역지정(안) 주민공람 실시
- '19.04.: 서울시 정비사업 용자금 지원 신청(삼성, 유원제일2차, 신길2구역)
- '19.04.: 당산 상아·현대아파트 사업시행변경인가 신청(재건축조합 → 구)
- '19.04.: 문래 국화아파트 정비계획용역 중간보고회 개최
- '19.05.: 문래 국화아파트 정비계획용역 시구합동보고회 개최
- '19.05.: 삼성아파트 조합설립변경인가
- '19.05.: 남성아파트 조합설립변경인가
- '19.05.: 광장아파트 28 재건축 사업시행자 지정 신청(한국자산신탁 → 구)
- '19.05.: 여의도 MBC부지 사업계획변경승인 신청  
(주)여의도엠비씨부지복합개발PFV, (주)신영 → 구)

#### □ 향후계획

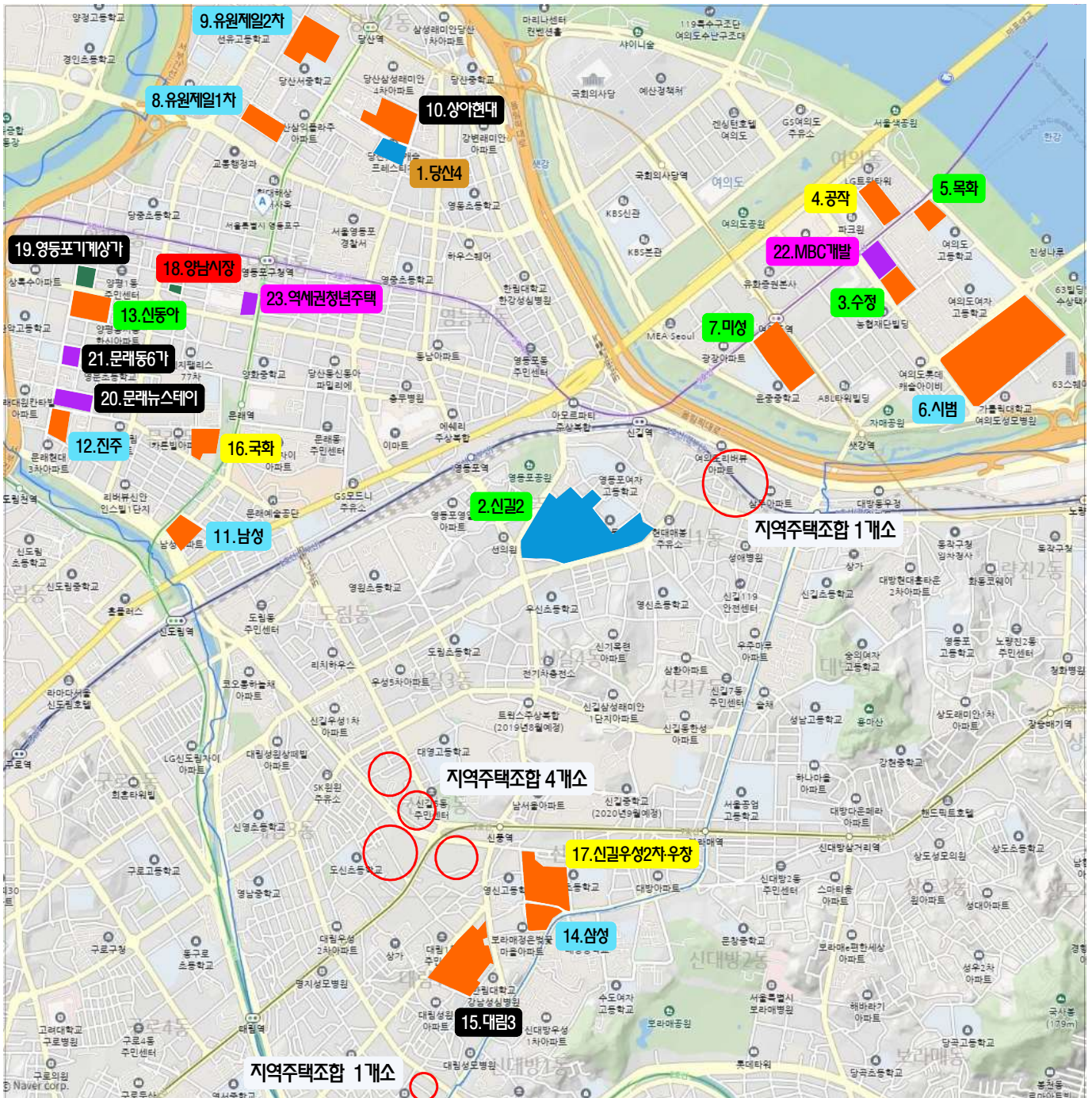
- '19.07.: 신길우성2차·우창아파트 정비구역지정(안) 심의상정 요청
- '19.07.: 문래 국화아파트 정비구역지정(안) 심의상정 요청
- '19.07.: 여의도 MBC부지 복합시설 신축공사 착공
- '19.08.: 여의도 MBC부지 복합시설 신축공사 오피스텔 분양 예정
- '19.12.: 문래 국화아파트 재건축 정비계획 수립 용역 준공

#### □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행율
192,000 (시 96,000 구비 96,000)	96,000 (시비 96,000)	50.0

# 공동주택사업 현황도



범례					
●	재개발	●	정비계획수립	●	사업시행인가
●	재건축	●	안전진단	●	추진위원회 승인
●	민영주택사업	●	조합설립인가	●	착공
●	시장재건축	●		●	준공

## □ 사업별추진계획

구분	연번	대상지	개요		추진경위	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	재개발 사업	1	당산4구역 (영신로 235)	11,957.0	2/198	2018.09.06 이전고시	2019 상반기 조합해산	-
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2019 하반기 조합설립인가	-
	재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2014.02.24 추진위승인	2019 상반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		4	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21 안전진단완료	2019 상반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		5	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	2009.03.16 추진위승인	재건축 판정을 위한 안전진단 실시	진단비용 자체부담
		6	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01 사업시행자지정	2019년 정비계획변경	정비계획 변경중
		7	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위승인	2019 하반기 조합설립인가	안전진단 동의서 징구중
		8	유원제일1차아파트 재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24 조합설립인가	2019 하반기 사업시행인가	-
		9	유원제일2차아파트 재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		10	상아-현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29 착공신고처리	2019년 지상층골조공사	-
		11	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		12	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		13	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위승인	2019 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		15	대림3 재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.01 사업시행변경인가	2019년 지상층골조공사	-
		16	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13 안전진단완료	2019 하반기 정비구역지정	정비계획 수립 용역중
		17	신길우성2차·우창 아파트 재건축 (신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2018.06.29 정비구역지정신청	2019 하반기 정비구역지정	정비계획(안) 협의중
전통 시장 법	시장 재건축 사업	18	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30 관리처분계획인가	2019 상반기 착공신고처리	착공 준비중
		19	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23. 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	굴토공사중
주택 법에 의한 사업	민영 주택	20	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	지상층 골조공사중
		21	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.04.23 착공신고처리	2019 상반기 지하층골조공사	공사중 (굴토공사)
		22	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2018.12.17 사업계획승인	2019 상반기 착공신고처리	기존건축물 철거중
		23	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2018.09.06 사업계획승인	2019. 상반기 굴토·구조심의	-



무허가 건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통해 올바른 건축문화를 정착시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

## □ 사업개요

- 상시 순찰 및 항측조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전예방
- 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

## □ 주요 추진실적

- '18년 항측판독 결과 현지조사
  - 조사기간: '19.04. ~ 07.
  - 조사대상: 4,075건
  - 조사내용: 항공사진 판독결과 적출된 건축물의 관련규정 위반여부 확인
  - 추진실적: 조사진행률 55%
- '19년 건축이행강제금 반복부과 전수조사
  - 조사기간: '19.03. ~ 05.
  - 조사대상: 2,381건
  - 조사내용: 위반면적, 용도, 구조, 부과대상 등 변동사항
  - 조사결과: 1차 시정명령 대상 2,368건
    - 반복부과 제외: 13건(자진철거 12건, 5회부과 완료 1건)
- 영종로 대형유통건물 공개공지 불법건축물 정비: 2개소 8동 자진정비 추진
- 위반건축물 발생 예방을 위한 홍보
  - 신축건물 건축주에게 위법 건축행위 예방 안내문 우편발송: 69건
  - 위반건축물 예방 안내 홍보물 제작 배포: 10,000부

## □ 향후계획

- '19년 건축이행강제금 반복부과 대상 행정처분: '19.05. ~ 08.
- '18년 항측판독 조사결과 위반건축물 행정처분: '19.08. ~ 12.

## □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
36,266 (구비 36,266)	15,454	41.7