

# 2002 主要業務報告

2002. 1.

都市管理課

# 報告順序

I. 一般現況

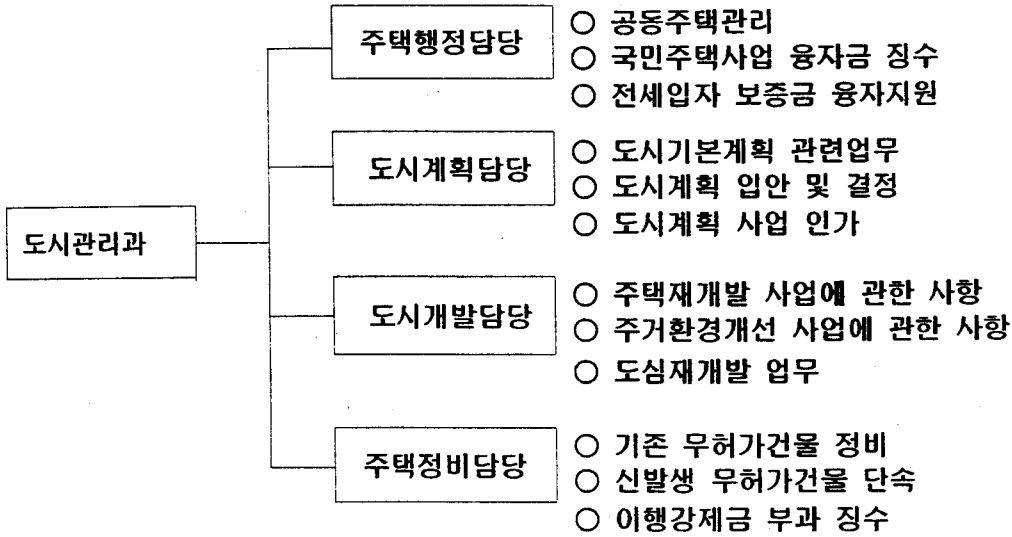
II. 2001 主要推進實績  
(2001. 1. 1 ~ 2001.12.31)

III. 2002 主要業務計劃

IV. 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	43	1	1	5	12	9	3	11	1
과부족	+2			-2	+4	0	-1	0	+1

## 3. 주택현황 (87,210가구)

총 계 (가구수)	공동주택 (동/가구수)				단 독 주 택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기 존 무허가
87,210	1,590/ 49,805 (57.1%)	490/ 45,001 (51.6%)	144/ 3,279 (3.8%)	956/ 1,525 (1.7%)	37,405 (42.9%)	35,002 (40.1%)	2,403 (2.8%)

\* 주택보급율 : 71.8%

#### 4. 도시계획현황

□ 용도지역

(단위 : km<sup>2</sup>)

계	주 거 지 역	상업지역	준공업지역	녹지지역
24.56	7.64	2.72	5.64	8.56
100%	31.11%	11.07%	22.96%	34.86%

□ 도시계획시설 (20개시설, 496개소)

시 설 명	개소	면적(m <sup>2</sup> )	시 설 명	개소	시 설 명	개소
도 로	323	L=194,763m	광 장	13	공공공지	5
공 원	28	596,851	지 하 도	5	자동차정류장	4
학 교	48	617,187	공 동 구	1	수 도	1
시 장	21	96,774	전 기공급설비	8	하 천	2
공용의청사	10	18,425	고속철도	3	방송통신시설	1
녹 지	2	30,550	유 수 지	4	종합의료시설	1
주 차 장	12	76,354	하 수 도	4		

#### 5. 주택재개발·주거환경개선지구 지정현황

구 분	계	재개발구역	주거환경개선지구
지 구	12	4	8
면 적	148,218m <sup>2</sup>	93,539m <sup>2</sup>	54,679m <sup>2</sup>
세 대 수	3,507	1,832	1,675

## II. 2001 주요 추진 실적

### 1. 도시계획사업 추진실적

□ 총 괄 : 48건

○ 완료 : 20건

도 로	공공공지	학교	방송통신 시설	공공청사	주차장	공원	수 도	전기공급설비
6	4	1	1	1	4	1	1	1

\* 공공공지 및 주차장 신설 위치도 : 별첨도면 참조

○ 추진중 : 28건

용도지역 (주거지역세분)	미관 지구	지구단위 계획	지구단위 계획구역	폐기물 처리시설	종합의료 시설	학교	도로	시장	주차장	공공 청사	청소년 수련시설
1	8	5	2	1	1	2	1	2	3	1	1

### 2. 지구단위계획 추진실적

명 칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 변경	비 고
영 등 포 부 도 심	문 래 동 영등포동	3.1km <sup>2</sup> (94만평)	-	'98. 12. 용역시행 2001. 12. 도시계획입안
영등포1	당 산 1동 영등포3동	370,000	-	2000. 8.24 용역시행 2002. 6.30 결정예정
대 립 지 구 (구로공단역)	대 립 동 994-2 일대	45,000	일반주거 → 준주거(20,800) 일반상업(19,280)	2000.10.30 계획결정
신 풍 지 구 (신 풍 역)	신길동 3610 일대	69,350	-	2001. 6.13 결정요청 2002. 2. 결정예정
신길6생활권 (보라매역)	신길동 506 일대	71,600	일반주거 → 준주거(23,000)	2001. 6.13 결정요청 2002. 2. 결정예정
대림2생활권 (대 립 역)	대림동 706 일대	80,000	일반주거 → 준주거(80,000)	2001. 6.13 결정요청 2002. 2. 결정예정
당산생활권 (당 산 역)	당산동 16-7 일대	116,600	준공업:75,030-5250 일반주거:11,360-0 준주거:0-81,140	2000.3.30 계획결정
신 길 지 구 (사러가시장)	신길동 254-7 일대	74,500	일반주거 → 근린상업(48,550)	'99.5.31 계획결정
신길1생활권 (대신시장)	신길동 115-1 일대	54,600	일반주거 → 준주거(34,700)	'99.9.17 계획결정

### 3. 주택재개발사업 추진

□ 총 계 : 4개구역 93,539㎡ (24개동 1,832세대)

○ 사업 시행중 : 4개구역 93,539㎡ (24개동 1,832세대)

[구역별 추진현황]

구역명	위 치	면적(㎡)	건립세대	구역지정	추진사항
신길 제 2구역3지구	신길4동 244 일대	61,728	13개동 1,213세대	'73.12.1	· 아파트13개동 1,213세대 준공 및 임시 사용승인 (’01.12.12)
영등포 제1구역	영등포1동 577 일대	13,541	4개동 271세대	'99. 9. 4	관리처분 계획수립
당 산 제1구역	당산동 1가 1 일대	6,678	1개동 168세대	2000. 3.20	재개발조합 설립 추진 중
신 길 제5구역	신길1동 144 일대	11,592	6개동 180세대	2001.4.27	재개발조합 설립 추진 중

#### 4. 주거환경개선사업 추진

- 총 계 : 8개지구 54,679㎡ 1,675세대
- 사업 완료 : 4개지구 29,147㎡ 947세대
- 환지(관리처분)완료 : 2개지구 14,591㎡ 433세대
- 건축 완료 : 2개지구 10,941㎡ 295세대
- \* 공공시설 설치 : 완료

(지구별 추진현황)

구분	지구명	위치	면적(㎡)	건립세대	지구지정	추진사항
사업 완료	대림2-1 지구	대림1064 번지 일대	12,951	333	89.12.30	사업완료
	대림2-2 지구	대림 1067 번지 일대	2,815	95	'99. 2.24	사업완료
	양평1-1 지구	양평2가 37번지5호	3,063	176 (아파트1동)	89.12.30	토지등기촉탁완료
	신길1-1 지구	신길 202 번지 일대	10,318	343	93. 1.11	토지등기촉탁완료
환 지 완 료	대림3-2 지구	대림 603 번지 일대	3,615	80	96. 3.29	환지(관리처분) 확정
	신길2-1 지구	신길 179 번지 일대	10,976	353	94. 1.11	환지(관리처분) 확정
건 축 완 료	영등포1-1 지구	영등포585 번지 일대	3,617	107	'98. 7. 8	건축공사완료
	신길2-2 지구	신길 186 번지 일대	7,324	188	'99. 2.24	건축공사완료

### 5. 공동주택 안전 점검

□ 점검대상 - 15년경과 공동주택

- 해빙기 : 74개단지    300동    19,664세대
- 우 기 : 73개단지    298동    19,422세대
- 동절기 : 70개단지    290동    19,125세대

□ 정 검 반 : 관내 건축사 14명, 공무원 3개조 9명

□ 점검사항

- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부
- 해빙기(우기)안전 관련된 상·하수도 등 설비시설
- 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태등

□ 점검결과

	점검기간	지적사항	조치결과		비고
			완료	진행중	
계		101	35	66	
해빙기	2001. 2.26~ 3.14 (14일간)	33	22	11	· 재건축 추진 · 하자보수업체와 보수협의중
우 기	2001. 5.28~ 6.13 (14일간)	17	13	4	
동절기	2001.11.26~12. 1 (6일간)	51	0	51	2002. 1. 2 보수·보강조치통보

○ 주요지적사항

- 외벽 일부 미세균열 및 담장 붕괴 위험
- 도시가스 등 설비시설의 노후
- 방수용페인트 보수등

□ 예산집행 : 16,652천원



## 6. 저소득 전세입자 보증금 용자지원

### □ 용자대상

- 신청일 현재 계속해서 1년이상 서울시에 주민등록이 등록된 무주택 세대주
- 전·월세보증금 3,500만원이하 전세입자(용자금 포함)
- 부동산 소유자, 1,500cc 자가용승용차 소유자, 신용불량자 등 추천 제외

### □ 용자조건 및 재원

- 용자조건
  - 용자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 용자액-2,450만원)
  - ※ 2001.8.27부터 가구당 1,500만원에서 용자금액 상향조정
  - 이 율 : 년리 3%,
  - 상환 방법 : 2년 이내 일시상환 또는 재계약시 2회까지 연장가능
- 용자재원 : 국민주택기금

## 7. 무허가 건물 정비

### □ 신발생 무허가 건물

- 정비대상 : 2,144동 (2000년도 이전 1,863동, 2001년도 281동)
- 정비실적 : 432동 (2000년도 이전 289동, 2001년도 143동)
- 잔여동수 : 1,712동 (2000년도 이전 1,574동, 2001년도 138동)
- ※ 2000년도 향측판독 : 1,416건

## 8. 무허가건물 이행강제금 부과 및 징수

### □ 이행강제금 부과 및 징수

(단위 : 천원)

구분	목표액 (A)	부과금액(B)		징수액(C)		불납결손(D)		체납액(D)		비고 (B:C)
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
과년도	70,000	325	603,603	75	105,750	7	10,910	243	486,943	17.5%
현년도	103,680	351	536,151	171	174,821	-	-	180	361,330	32.6%

※ 현년도 부과액중 41,985천원은 비송사건으로 이첩

※ 재산 압류 : 169건 391,534 천원

- 토 지 : 94건 222,442 천원

- 건 물 : 22건 69,978 천원

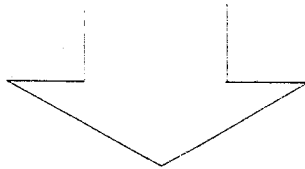
- 자 동 차 : 53건 99,113 천원

### Ⅲ. 2002 주요 업무 계획

#### 목표 및 추진방향

##### 목 표

- 쾌적하고 안전한 도시기반 구축
- 조화롭고 아름다운 환경도시 조성



##### 추진 방향

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

## 1. 영등포 부도심 지역 정비계획수립 추진

영등포 부도심권 정비 기본계획의 구체적인 실천계획 수립을 통해 다양한 도시 기능이 조화를 이루는 활기찬 자족도시로 개발하여 서울의 부도심 및 서남권의 광역중심지로 육성하고자 함.

### □ 부도심 현황

- 위 치 : 영등포동, 당산동, 도림동, 문래동 일대
- 면 적 : 3.1km<sup>2</sup> (약 94만평)
- 토지이용계획 : 상업, 유통, 첨단산업, 도심형 주거기능의 복합 도시

### □ 정비 방향

- 지구단위계획 : 영등포동, 당산동, 도림동, 문래동일대 2.4km<sup>2</sup>
- 도심재개발 : 영등포동 5,7가 일대 0.2km<sup>2</sup>
- 주택재개발 : 도림동 일대 0.5km<sup>2</sup>

### □ 지구단위계획 수립 현황

- 영등포지역 부도심 지구단위계획수립 용역
  - 사업기간 : '98.12.4 ~ 2001.12
  - 추진계획 : 2001. 12월말까지 계획(안) 수립 완료
- 영등포1지구단위계획수립 용역
  - 사업기간 : 2000.8.24 ~ 2002. 6.30
  - 추진계획 : 2001. 1. 공람공고 및 의회의견 청취  
2002. 2. 구도시계획위원회 자문  
2002. 2. 결정요청
- 사 업 비 : 37백만원(영등포1지구 용역비)

### □ 도심, 주택 재개발

- 토지 소유자들의 개발에 대한 의견 합의를 구역지정 추진

## 2. 주거지역 세분화 추진

2000.7.1 도시계획법 개정에 따라 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003.6.30까지 주거지역의 세분화를 추진하고자 함.

### □ 주거지역 현황

- 위치 : 신길동, 대림동, 도림동, 영등포동, 당산동 등
- 면적 : 6.62<sup>km<sup>2</sup></sup>

### □ 관계규정

구분	주거 형태	건폐율(%)	용적율(%)	비고
전용주거지역	제1종 단독주택중심	50	100	
	제2종 공동주택중심	40	120	
일반주거지역	제1종 저층주택	60	150	4층이하
	제2종 중층주택	60	200	12층이하
	제3종 중고층주택	50	250	

### □ 향후 추진 계획

- 2001. 9 : 용역 발주
- 2002. 4 : 도시계획(안) 주민의견청취
- 2002. 6 : 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문
- 2002. 12 : 도시계획 변경결정 요청 (구 → 시)

### □ 사업비

(단위 : 천원)

용역명	연도별예산			계약금액	비고
	총사업비	2001예산	2002예산		
일반주거지역 세분추진용역	148,000	74,000	74,000	126,000	시비

### 3. 주거환경개선사업 추진

영세서민들의 기초적인 생활환경을 보장하고, 지역경기 부양을 위해 도시 저소득층 주민 밀집지역에 대한 주거환경개선 사업을 적극 활성화하여 도시 환경개선에 이바지

#### □ 추진경위

- 2000. 12. 26 : 도시저소득주민 주거환경개선사업계획 수립지침 통보
- 2001. 1. 5 : 불량주택 정비사업 추진계획에 따른 홍보(구의원, 구홈페이지, 보도자료)
- 2001. 1. 10 : 주거환경개선사업 대상지구 조사 보고
- 2001. 4. 25 : 주거환경개선사업(신규) 실태조사
- 2001. 5. 16 : 건설교통부·서울시 재개발과 현장 합동 조사
- 2001. 10. : 주거환경개선지구 지정입안 공람공고
  - 신길6-1, 신길6-2, 신길2-3
- 2001. 12. 6 : 주거환경개선지구 지구지정 요청
  - 신길6-1, 신길6-2, 신길2-3
- 2001. 12.20 : 서울시도시계획위원회 심의

#### □ 현 황

- 신길6-1 주거환경개선사업 지구
  - 위 치 : 신길6동 3183번지 일대
  - 면 적 : 5,589㎡
- 신길6-2 주거환경개선사업 지구
  - 위 치 : 신길6동 2200번지 일대
  - 면 적 : 5,668㎡
- 신길3-1 주거환경개선사업 지구
  - 위 치 : 신길3동 327번지 일대
  - 면 적 : 3,758㎡
- 신길2-3 주거환경개선사업 지구
  - 위 치 : 신길2동 190번지 일대
  - 면 적 : 5,269㎡

#### □ 향후계획

- 2002. 2 : 주거환경개선지구 지구지정 예정

#### 4. 공동주택 안전점검

- 대상 : 71개 단지 289개동 19,418세대(15년 경과한 공동주택)
  - 아파트 : 54개단지 237개동 18,687세대
  - 연립 주택 : 16개단지 50개동 707세대
  - 시민아파트 : 1개단지 2개동 24세대
  - ※ 총 142개 단지 518개동 43,150세대
- 점검반 : 관내건축사 14명, 공무원3개조 9명
- 점검기간
  - 상반기 : 2002. 2월 ~ 3월중
  - ※ 우 기 : 2002. 5월 ~ 6월중
  - 하반기 : 2002. 7월 ~ 11월중
- 소요예산 : 17,756천원 (안전진단 수수료)

#### 5. 저소득 전세임자 보증금 융자지원

저소득 전세임자에게 저리의 전세보증금을 융자지원 함으로서 저소득 주민에 대한 생활 안정을 도모코자 함

- 융자신청 접수 : 년중 계속
- 융자대상
  - 신청일 현재 계속 1년 이상 서울시에 주민등록이 등록된 무주택 세대주
  - 전·월세보증금 3,500만원이하 세입자 (융자금 포함)
  - ※ 배기량 1500cc이상 차량 및 부동산 소유자는 융자대상 제외

## 6. 무허가 건축물 단속·정비

### □ 무허가건축물 사전예방 순찰강화

#### ○ 지역 책임제 확행

- 일반직 : 순찰 및 업무처리 2~5개동 지정
  - ※ 업무처리동 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행강제금부과등 행정업무 전반사항 처리
- 기능직 : 순찰 2~5개동 지정

#### ○ 순찰방법

- 담당동 차량이용순찰 및 도보순찰
- 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰

### □ 무허가건축물 단속 관련 부조리 발생 예방

- 담당구역순찰을 2인1조(일반직, 기능직)로 운영하여 부조리 요인 사전 제거
  - 단속반원이 구 전지역에 대한 단속업무 수행능력 배양
  - 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보

### □ 순찰결과 조치 : 업무처리동 담당자 책임하에 행정조치

- 적출된 무허가건축물은 허가(신고)절차를 필한후 건축도록 행정지도
- 치유가 불가능한 건축물은 자진철거 지시
- 자진철거 미이행 건축물에 대한 위법건축물표지부착, 건축주고발, 행정대집행, 강제철거, 이행강제금 부과등 조치



## IV. 특수시책

### 1. 지구단위계획 재정비

2000. 7. 1 이전에 결정된 지구단위계획이 도시계획법 개정으로 인하여 용적율 계획, 인센티브계획 및 시행지침등의 재 조정이 불가피해짐에 따라 현행 법에 적합하도록 재정비코자 함

#### □ 사업 대상

구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	결정일자	비 고 (종 전)
당산생활권	당산동 16-7호 일대 (당산역 주변)	116,660	2000.3	상세계획
신길지구	신길동 254-7호 일대 (사려가 시장 주변)	74,500	'99.4	도시설계
신길1생활권	신길동 115-1호 일대 (대신시장 주변)	54,600	'99.4	도시설계

#### □ 사업 추진 사유

도시계획법령 개정(2000.7.1) 전에 지구단위계획(종전 상세계획 및 도시설계) 결정된 구역의 계획 내용과 변경된 도시계획법령에서 정한 용적율 계획, 인센티브 계획 및 시행지침 등이 상이하여 건축 허가시 혼선을 초래할 우려가 있으므로 현행 법령에 적합하도록 지구단위계획 변경

#### □ 사업 규모

- 면 적 : 245,760m<sup>2</sup>
- 사업비 : 70,000천원

#### □ 추진 계획

- 2002. 1 : 용역설계
- 2002. 2 : 용역발주
- 2002. 8 : 결정요청(구→시)
- 2002. 12 : 결정고시 및 지형도면 승인

## 2. 주민참여형 주택재개발 공공계획 추진

재개발구역 지정 초기부터 대학(원)교와 연계하여 주민·전문가 등이 참여하는 공공계획등의 검토과정을 가점으로 재개발사업 추진과정에서 발생하는 민·관 갈등을 해소하여 재개발사업을 원활하게 추진코자 함.

### □ 기본방향

- 대학·자치구가 연계하여 주거환경 실태 파악등 재개발구역 지정여건 객관적 판단
- 주변지역과 일체적인 정비를 위한 적정 개발규모 들출로 합리적 토지이용 계획수립 유도
- 2002학년도 교과 과정이 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)

### □ 연구내용

- 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

- 학기 당 2회정도 구청·주민의 참여하에 대학원 주관으로 진행과정 발표
- 학교는 토론과정을 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)

### 3. 이행강제금 체납 징수계획

위반건축물의 시정지시 불이행에 따른 행정조치로 이행강제금(건축과대료)을 부과하고 있으나, 납부실적이 부진하여 체납규모가 점차 누증되고 있는바, 지속적으로 체납고지서발송, 압류재산공매, 행정대집행등 단계별 강력한 업무추진으로 체납분 징수율을 제고하고 불법건물 정리에 만전을 기하고자 함.

□ 2001년 체납징수현황(2001.1.1 ~ 12.31현재)

(단위 : 천원)

구 분	총 부 과 액		징 수 액		체 납 잔 액		정리율 (%)
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
과년도	325	603,603	75	105,750	243	486,943	17.5
현년도	351	536,151	171	174,821	180	361,330	32.6

□ 추진방향

- 이행강제금 물건별 체납징수계획을 수립 추진
- 이행강제금 반복 부과자중 상습체납자, 고액체납자 선정 집중 독려
- 상습체납자에 대한 행정대집행등으로 체납징수금 납부 유도
  - 소규모 위반건축물 행정대집행 계고후 직접 강제 철거
  - 대규모 위반건축물은 전문회사에 철거 용역 의뢰
- ※ 행정대집행시 철거 우선 순위
  - 이행강제금 체납 및 압류불가자 (압류물건 없을시)
  - 창고, 작업장, 점포, 주거용순으로 철거 집행

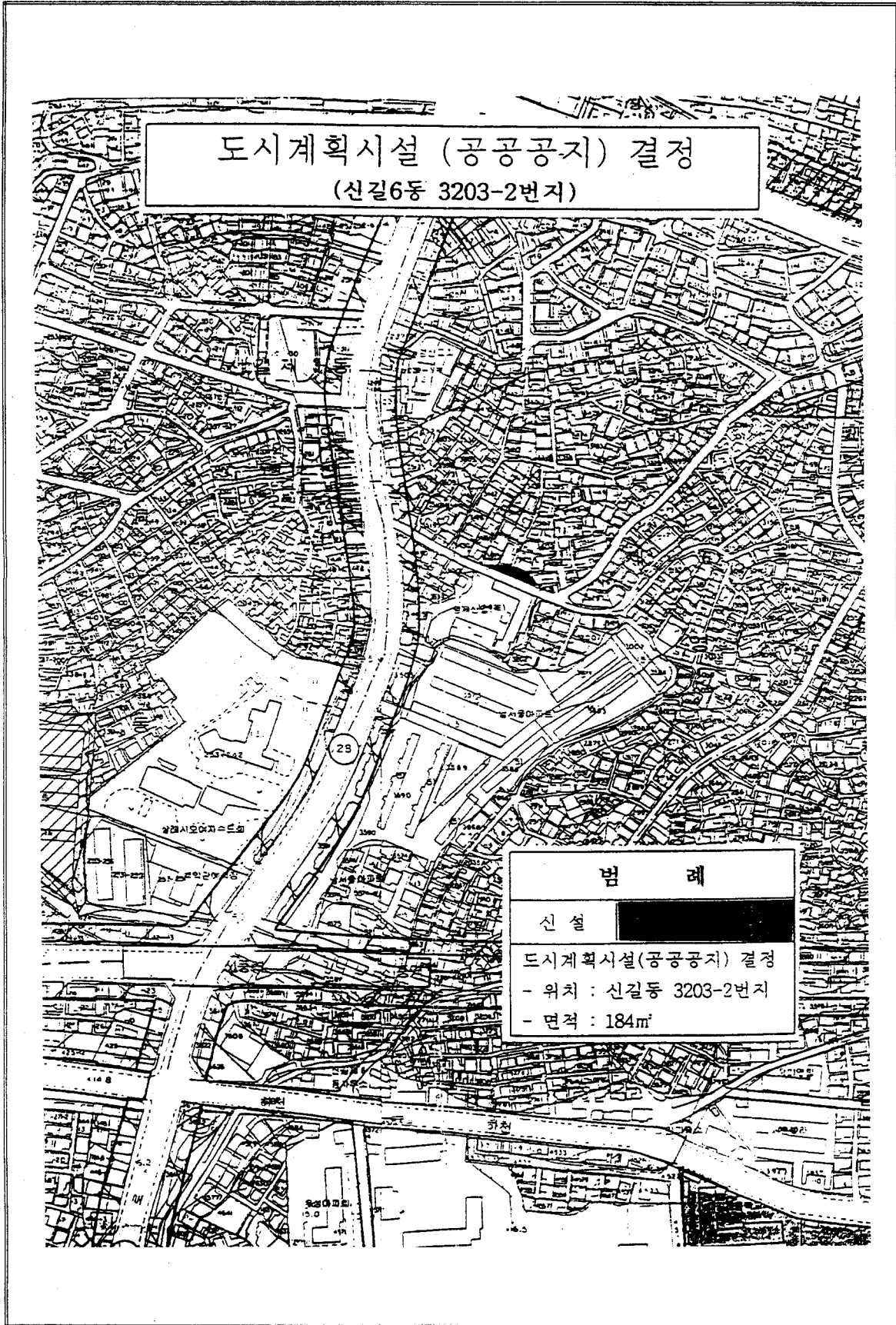
□ 추진계획

- 추진기간 : 2002. 3 ~ 12월까지 (동절기 강제 철거 지양)

# 도시계획 시설 위치도

2002. 1.

도시관리과



도시계획시설 (주차장) 결정  
(당산동3가 370-4호)

