

제218회 구의회 제2차 정례회

2019. 11. 20. ~ 12. 23.



2019년 주요업무 보고



주 택 과

보고 순서

I . 일반 현황	· · · 1
II . 주요업무 추진실적	· · · 3
III . 2020년 주요업무 추진계획	· · · 13
IV . 신규·중점 추진사업	· · · 23

I . 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	29	-	1	5	12	4	6	-	1	-	-	-	-	-	-
현 원	27	-	1	9	5	5	6	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	△2	-	-	4	△7	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(%) (10.31.기준)
		10.31.기준	12.31.까지	
계	871,708	737,821	846,151	84.6
고객만족의 주택행정 구현	484,031	464,918	484,000	96.1
맑은 아파트 만들기 실현	106,078	59,729	84,998	56.3
임대사업관리	5,170	4,840	5,170	93.6
친환경 공동주택 건설	13,116	2,780	9,780	21.2
무허가 건축물 발생 예방	64,965	63,282	64,000	97.4
기본경비	167,138	140,181	167,000	83.9
보전지출	31,210	2,091	31,203	6.7

Ⅱ. 주요업무 추진실적

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 공동주택관리 실태조사 4
- ② 공동주택 공용시설물 유지·관리 지원 5
- ③ 공동주택 안전점검 6
- ④ 주택임대사업자 등록 및 관리 7
- ⑤ 주택재개발·재건축 및 민영주택건설 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 184개 단지 중 10개 이내 단지 선정
- 선정기준: 외부 회계감사 결과 한정 의견 단지, 입주민 10분의 3이상의 감사 요청, 관리비 공개기한 미준수 단지 등
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 조사반: 민간전문가 2명(공인회계사, 주택관리사), 공무원 2명

□ 주요 추진실적

- 조사단지: 보라매경남아너스빌 외 7개 단지
- 조사범위: '16년 이후 처리한 공동주택관리업무 전반
- 적출내용: 사업계획 및 예산안 수립 승인지연, 잠수입사용 부적정, 장기수선계획 및 장기수선충당금 집행 미흡 등
- 조치사항: 총 62건(행정지도 16건, 시정명령 38건, 과태료 8건)
※ 3개 단지(광장, 문래현대1차, 삼천리) 실태조사 결과보고 및 조치 진행

□ 향후계획

- 국토부 비리신고센터 비리신고 접수 공동주택 실태조사 실시
 - 기간: '19.12.18. ~ 12.23.(4일)
 - 대상: 여의도한양아파트(588세대)
 - 조사내용: 비리신고 접수내용 일체(장기수선충당금 집행 등)

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
28,616 (시 7,500, 구비 21,116)	18,750 (시 4,725, 구비 14,025)	65.5

공동주택 단지 내 노후된 공용·복리 시설물 등의 유지·보수 사업을 지원하여 쾌적한 주거환경과 건전한 공동체 문화를 조성하고자 함.

□ 사업개요

- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 사업대상: 관내 20세대 이상 공동주택(184개 단지)
- 근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례
- 지원사업: 단지 내 경로당 등 공용시설물 유지보수 및 공동체 활성화 사업

□ 주요 추진실적

- 공동주택지원심의 위원회 개최: '19.04.30.
 - 공동주택관리 지원 결정: 30개 사업(26개 단지) / 360,000천원
 - 예비사업 및 금액 결정: 4개 사업(4개 단지) / 23,625천원
 - 공동체활성화 공모사업 지원 결정: 7개 사업(3개 단지) / 10,104천원
- 지원금 교부 (단위: 천원)

사업명	사업선정		교부실적		비고
	사업수	금액	사업수	금액	
계	41개	370,104	39개	352,050	
공동주택 지원	34개	360,000	32개	341,946	
공동체 활성화	7개	10,104	7개	10,104	

□ 향후계획

- 미교부 단지 지원금 교부: 2개 사업(2개 단지) / 18,054천원
- 지원금 정산 및 완료사업 현장 점검: 12월 중 완료

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
377,031 (시 3,031, 구비 374,000)	352,050 (시 3,031, 구비 349,019)	93.4

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: '19.10.14. ~ 10.31.
 - 대 상: 60개단지 194개동
 - 점검방법: 건축사협회 추천받아 점검반 편성(10명 내외)
- 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
국가안전대진단 관련 안전점검	03.29. ~ 04.05.	- 60개단지 194개동 대상 실태조사 - 상태 양호(B등급 이상): 59개단지 - 담장 균열등 보수·보강 지시
재난위험시설물 안전점검	04.01. ~ 04.03.	- 2개단지 14개동: 남서울아파트, 신길연립 - 정기점검 등 관리 및 현장 확인 실시: 월 2회
제3종시설물 지정 실태조사 및 안전점검	10.14. ~ 10.31.	- 실태조사대상: 60개단지 194개동 - 3종시설물 안전점검: 17개단지 56개동 (재난위험시설물 안전점검: 2개단지 14개동) - 급경사지 안전점검: 5개소 - 제3종시설물 지정 검토 및 보수·보강 지시

□ 향후계획

- 소규모 공동주택 안전점검
 - 기 간: '19. 11월중
 - 대 상: 현대그린빌라(시흥대로175가길 1)
 - 점검방법: 대한주택관리사협회 위탁

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
23,697 (시 2,046, 구비 21,651)	11,540 (구비 11,540)	48.7

민간임대주택의 공급 촉진 및 임대사업자 의무사항 이행 유도를 통해 국민의 주거생활 안정을 도모하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간: 4년(단기민간임대주택), 8년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택 임대차계약 및 변경(임대기간, 임대료, 보증금 등) 신고 처리
 - 임대사업자 의무사항 이행 유도 및 의무 위반에 대한 과태료 부과

□ 주요 추진실적

- 주택임대사업자 관련 연도별 민원처리 현황

(단위: 건)

구 분	총계 (가+나)	임대사업자등록			계약신고 (나)	비 고 (과태료부과)
		소계(가)	신규	변 경		
총계	25,957	7,788	4,717	3,071	18,169	
2019	8,840	1,493	868	625	7,347	19건/ 144,000천원
2018	11,221	4,146	2,769	1,377	7,075	10건/ 76,000천원
2017	5,896	2,149	1,080	1,069	3,747	9건/ 80,000천원

※ 우리 구 등록임대사업자: 6,733명('19.10.31. 기준)

- 등록임대사업자 대상 주요 의무사항에 대한 안내문 발송: '19.10.

□ 향후계획

- 임대사업자의 의무사항 및 임대등록시스템 사용 홍보: 구 홈페이지, 소식지
- 임대주택 임차인 대상 임대차 권리에 대한 안내문 발송

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
5,170 (구비)	4,840	93.6

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」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 추진내용: 총 21개 구역(606,061.3㎡)
 - 재개발정비사업: 1개 구역(116,896.0㎡)
 - 재건축정비사업: 14개 구역(432,873.8㎡)
 - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
 - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업추진방식	계	정비구역지정	추진위원	조합설립가인	사업시행가	관리처분가	착공	준공	비고
계	21	-	2	7	1	1	6	-	4
재개발사업	1	-	1 (신길2)	-	-	-	-	-	-
재건축사업	14	-	1 (신동아)	7 (시범,남성,삼성,유원제일1차,유원제일2차,문래진주,광장)	-	-	2 (상아현대,대림3)	-	공작, 수정, 산길우성2차·우창(정비계획 수립중) 국화(정비계획 수립 용역 진행중)
민영주택사업	4	-	-	-	1 (역세권청년주택)	-	3 (문래 뉴스테이, 문래동6가, 여의도동 31)	-	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포기계상가)	-	-

□ 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) 심의 상정중(구→시)
여의도 MBC부지 지하층 골도철거심의 완료
신길우성2차·우창아파트 정비구역지정(안) 주민공람 실시
- '19.04.: 서울시 정비사업 융자금 지원 신청(삼성, 유원제일2차, 신길2구역)
당산 상아·현대아파트 사업시행변경인가 신청(재건축조합→구)
- '19.05.: 삼성아파트 및 남성아파트 조합설립변경인가
광장아파트 28 재건축 사업시행자 지정 신청(한국자산신탁→구)
- '19.07.: 신길우성2차·우창아파트 정비구역지정(안) 심의상정
여의도 MBC부지 복합시설 신축공사 착공 및 오피스텔 분양
- '19.11.: 문래 국화아파트 정비구역지정(안) 결정 요청(구→시)

향후계획

- '19.12.: 문래 국화아파트 재건축 정비계획 수립 용역 준공

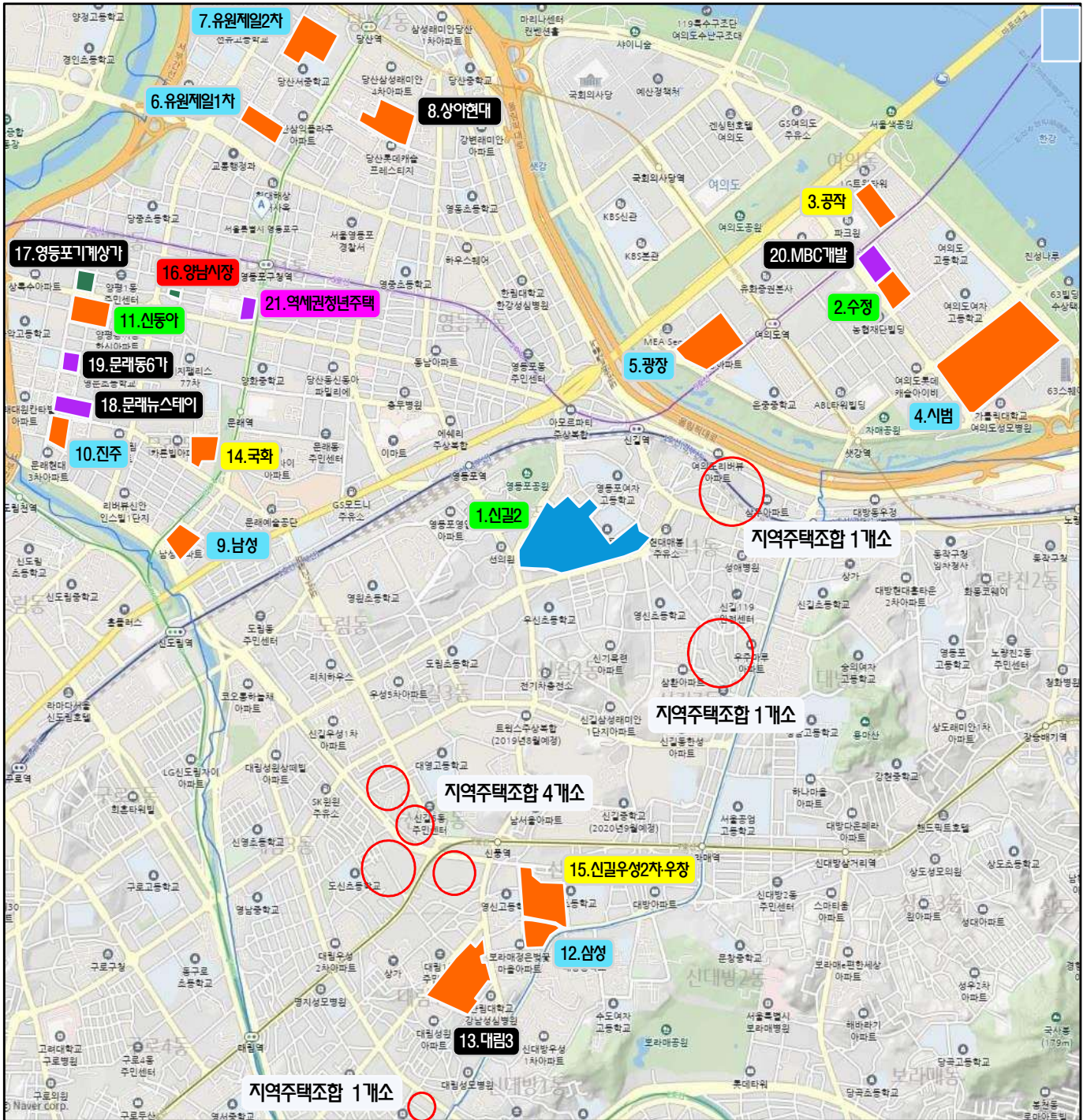
예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
13,116 (구비)	2,780	21.2

붙임: 공동주택사업 현황도 및 사업별 추진계획

공동주택사업 현황도



범례					
● (Blue)	재개발	● (Dark Blue)	정비계획수립	● (Pink)	사업시행인가
● (Orange)	재건축	● (Yellow)	안전진단	● (Green)	추진위원회 승인
● (Purple)	민영주택사업	● (Light Blue)	조합설립인가	● (Red)	관리처분인가
● (Dark Green)	시장재건축			● (Black)	착공
				● (Brown)	준공

□ 사업별 추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진현황	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발	1	신길2구역 (신길동 190일대)	116,896.0	28/1,772	2018.05.02. 추진위변경승인	2019 하반기 조합설립인가	-
	주택 재건축 사업	2	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2018.10.15. 추진위승인취소	2020 상반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		3	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21. 안전진단완료	2020 상반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		4	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01. 사업시행자지정	2020 정비계획변경	정비계획 변경중
		5	광장아파트재건축 (여의도동 28)	43,042.0		2019.06.05. 사업시행자지정	2020 상반기 정비계획변경	-
		6	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24. 조합설립인가	2019 하반기 사업시행인가	사업시행 인가
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20. 조합설립인가	2019 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		8	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29. 착공신고처리	2020.4. 준공예정	-
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28. 조합설립인가	2020 상반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		10	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21. 조합설립인가	2020 상반기 정비계획변경	건축심의 준비중
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.23. 추진위승인	2020 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		12	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26. 조합설립인가	2019 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		13	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.02. 착공신고처리	2020.7 준공예정	-
		14	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13 안전진단완료	2019 하반기 서울시도시계획 상정예정	정비계획 수립 용역중
		15	신길우성2차 우창아파트재 축(신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2018.06.29 정비구역지정신청	2019 하반기 정비구역지정	정비계획(안) 결정고시
전통 시장 법	시장 재건축 사업	16	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30 관리처분계획인가	2020 착공예정	
		17	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23. 착공신고처리	2021.4. 준공예정	1층 골조 작업중
주택 법에 의한 사업	민영 주택	18	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	내부마감 공사중
		19	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.04.23 착공신고처리	2020 하반기 준공예정	내부마감 공사중
		20	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2019.07.23. 착공신고처리	2019 하반기 지하층 철거	철거및굴토 공사
		21	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2018.09.06 사업계획승인	2019 하반기 굴토·구조심의	기존건물 철거예정

6 무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 주택정비팀

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 및 행정조치

- 조사기간: '19.04. ~ 07. (단위: 건)

조사대상	조 사 결 과				
	적법	공공·공익	단속제외	소멸	철거대상
4,075	1,052	107	2,260	386	270

- 추진사항: 위반건축물에 대해 행정처분 진행('19.08.~)

○ '19년 건축이행강제금 반복부과

- 조사기간: '19.03. ~ 08.
- 건축이행강제금 부과: '19.09. (단위: 건/천원)

조사대상 ('19년 이행강제금 부과)	부과대상		부과제외		
	미시정	부과금액	계	철거	기타
2,382	2,322	1,781,678	60	48	12

○ 신발생무허가(위반)건축물 정비

- 영중로 대형유통건물 공개공지 불법건축물 정비: 2개소 8동 정비
- 도림동 무허가건축물 행정대집행: '19.07.
- 도신로 대형마트 정비: 2개소 자진정비 및 행정대집행

□ 향후계획

- '18년 항측판독 위반건축물 이행강제금 부과: '19.12.
- '19년 건축이행강제금 반복부과 체납자 재산 압류: '19.12.
- '18년 항측판독 위반건축물 이행강제금 체납자 재산 압류: '20.03.
- 무허가건축물 정비 추진 및 사후 순찰 관리

□ 예산현황

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행률(%)
64,965 (구비)	63,282	97.4

Ⅲ. 2020년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 실태조사	14
②	공동주택 공용시설물 유지·관리 지원	15
③	공동주택 안전점검	16
④	주택임대사업자 등록 및 관리	17
⑤	주택재개발·재건축 및 민영주택건설	18
⑥	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리	22

민원 다수 발생, 입주민 감사 요청 등에 따라 공동주택 관리 운영에 대한 실태조사를 실시하여 각종 민원을 사전에 예방하고 공동주택 관리의 투명성 및 실효성 제고를 통해 탁트인 영등포 만들기를 실현하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 조사대상: 관내 공동주택 186개 단지 중 10개 단지 이내 선정
- 조사내용: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영, 장기수선계획 수립 등 공동주택관리 업무 전반

□ 세부 추진계획

- 실태조사 대상 선정
 - 입주민 등의 10분의 3 이상 감사요청 단지
 - 내부갈등 또는 관리운영 문제 제기 민원 발생 단지
 - 공동주택관리정보시스템(K-apt) 관리비 공개기한 미 준수
 - 외부 회계감사 한정의견 등
- 조사범위: '17년 이후 처리한 공동주택 관리 업무 전반
- 조사진행: 5~6주 소요
 - 예비조사(1주) → 본조사(1주) → 보고서 작성 및 적출사항 통보 등 후속조치(3~4주)
- 조사반: 5명(민간전문가 3명, 공무원 2명)

□ 추진일정

- '20년 공동주택관리 실태조사 계획 수립: '20.01.
- 월별 조사 단지 선정, 실태조사 실시 및 결과보고: 상·하반기 각 4회 이상
- 조사 단지 관리주체 및 입주자대표회의 대상 지적사례 현장교육 실시

□ 소요예산: 총 33,616천원(시 9,000, 구비 24,616)

공동주택 단지 내 설치된 노후 공용시설물 관리 및 공동체활성화 프로그램 사업에 필요한 사업비용의 일부를 지원하여 쾌적한 아파트를 조성하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례
- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 지원대상: 관내 20세대 이상 공동주택(186개 단지)
- 지원내용: 공동주택 공용시설물 유지·보수 및 공동체 활성화 사업
- 지원결정: 사업 타당성 조사 및 공동주택지원 심의위원회 심의·의결

□ 세부 추진계획

○ 공동주택 공용시설물 유지·보수 사업

- 주요내용: 주 도로, 보안등, 경로당, 옥외 하수도 등의 보수
장애인편의시설, 자전거 주차시설, 친환경시설 등 설치·개선
- 지원기준: 지원한도 내에서 지원 비율에 의거 지원(구비)
 - 지원한도: 동일 관리주체에 당해연도 구 예산액의 10% 이내
 - 지원비율: 사업비의 50% 이내(단, 개방 어린이놀이시설은 40% 이내)

○ 공동주택 공동체활성화 사업

- 주요내용: 공동주택 주민제안의 공동체 활동 공모 사업
소통·주민화합 / 친환경 실천·체험 / 취미·창업 분야 등
- 지원기준: 지원한도 내에서 지원 비율에 의거 지원(시·구비)
 - 지원한도: 단지별 최대 8,000천원(4개 단지 기준 평균 5,000천원)
 - 지원비율: 사업비의 60~90%(사업 참여연수에 따른 자부담률 차등 적용)

□ 추진일정

- 지원계획 수립·통보 및 사업설명회 개최: '20.01. ~ 02.
- 신청사업 접수: '20.03.
- 타당성 조사 및 심의위원회 심의·의결: '20.04.
- 지원금 교부, 사업시행 및 현장점검: '20.05. ~ 12.
- 정산 및 결과 보고: '20.12.

□ 소요예산: 총 380,000천원(시 6,000 구비 374,000)

공동주택 안전점검을 통해 주민의 안전에 대한 불안감을 해소하고 재난 및 안전사고로부터 주민의 생명과 재산을 보호하여 안전한 영등포를 구현하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제8조, 「공동주택관리법」 제33조
- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 주요내용
 - 건축물 외벽 등 시설물 제반사항 점검 및 담장
 - 축대 등 부대시설의 안정성 여부 등

□ 세부 추진계획

- 국가안전대진단 안전점검
 - 대 상: 준공 10년이 경과된 15층 이하 아파트(82개단지 255개동)
 - 점검방법: 외부전문가 및 공무원 합동점검
 - 점검주기: 연 1회
- 제3종시설물 지정·관리 실태조사
 - 대 상: 준공 16년차 15층 이하 공동주택 및 제3종시설물(20개단지 62개동)
 - 점검방법: 외부전문가, 공무원, 관리주체 합동점검
 - 조사주기: 연 1회
- 소규모 공동주택 안전점검(정밀점검)
 - 대 상: 15년 경과된 소규모 공동주택 중 안전등급 C등급 이하(1개단지)
 - 점검방법: 주택관리사단체 또는 한국시설안전공단에 위탁
 - 점검주기: 연 1회
- 재난위험시설물 안전점검
 - 대 상: 안전상태 D등급 이하 공동주택(2개단지 14개동)
 - 점검방법 및 주기: 전문가 합동점검(연 2회) 및 정기점검(월 2회)

□ 추진일정

- 국가안전대진단 안전점검: '20.03. ~ 04.
- 소규모 공동주택 안전점검(정밀점검): '20.05 ~ 06.
- 제3종시설물 지정·관리 실태조사: '20.08 ~ 09.

□ 소요예산: 총 24,839천원 (시 2,163, 구비 22,676)

등록임대주택에 대한 임대료 증액, 양도 제한 등의 임대사업자 의무사항 준수 유도를 통해 국민의 주거 여건 안정을 도모하고, 등록시스템(렌트홈)을 통하여 등록임대주택을 체계적으로 관리하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간: 4년(단기민간임대주택), 8년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택의 임대차계약 및 변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리
 - 임대사업자의 의무사항 이행 유도 및 의무 위반 사항에 대한 과태료 부과

□ 세부 추진계획

- 임대사업자의 민원편의 제공 및 만족도 향상을 위한 처리기간 단축
 - 신규·변경사항 등록 및 말소신고 처리: 5일 → 4일
 - 임대차계약 신고·양도신고 처리: 10일 → 9일
 - 민원 신청에 대한 처리 결과 실시간 SMS 통보
- 등록임대주택 관리 강화를 위한 의무사항 및 임대등록시스템 사용 홍보
 - 등록임대주택 임차인 대상 임대차 권리에 대한 안내문 발송
 - 임대사업자 등록 처리절차·의무사항에 대한 안내문 및 리플릿 제작
- '19년 등록임대주택 일제정비에 따른 의무위반자 과태료 일괄부과

□ 추진일정

- 안내문 및 리플릿 제작: '20.02.
- 직권정정에 따른 의무위반자에 대한 과태료 부과: '20.01.~03.
- 등록임대주택 임차인 대상 안내문 발송: 월 1회

□ 소요예산: 총 19,606천원 (구비)

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」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 추진내용: 총 21개 구역(606,061.3㎡)
 - 재개발정비사업: 1개 구역(116,896.0㎡)
 - 재건축정비사업: 14개 구역(432,873.8㎡)
 - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
 - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업추진방식	계	정비구역지정	추진위인	조합설립가인	사업행인가	관리처분계획인가	착공	준공	비고
계	21	-	2	7	1	1	6	-	4
재개발사업	1	-	1 (신길2)	-	-	-	-	-	-
재건축사업	14	-	1 (신동아)	7 (시범,남성,삼성, 유원제일1차, 유원제일2차, 문래진주,광장)	-	-	2 (상아현대, 대림3)	-	공작, 수정, 산길우성차·우창 (정비계획 수립중) 국화(정비계획 수립 용역 진행중)
민영주택사업	4	-	-	-	1 (역세권 청년주택)	-	3 (문래 뉴스테이, 문래동6가, 여의도동 31)	-	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포 기계상가)	-	-

□ 세부 추진계획

- 합리적인 규제 완화 유도로 재건축 사업성 확보 지원
 - 용적률 상향을 위한 기부채납 및 소형 주택건설 도입 적극 권장
- 인허가 행정절차 간소화로 사업기간 적극 단축
 - 주요 인허가 민원사무 법정 처리기간 1/2 단축 적극 추진
 - 추진위 구성을 생략한 조합 설립 지원으로 사업기간 대폭 단축
- 다양한 재건축 공공지원제도를 활용한 재건축 지원 활성화
 - 재건축 정비사업 주민 역량제고를 위한 정비사업 아카데미 수강 홍보
 - 정비사업 전문가(공공변호사 및 코디네이터) 파견 지원 활성화

□ 추진일정

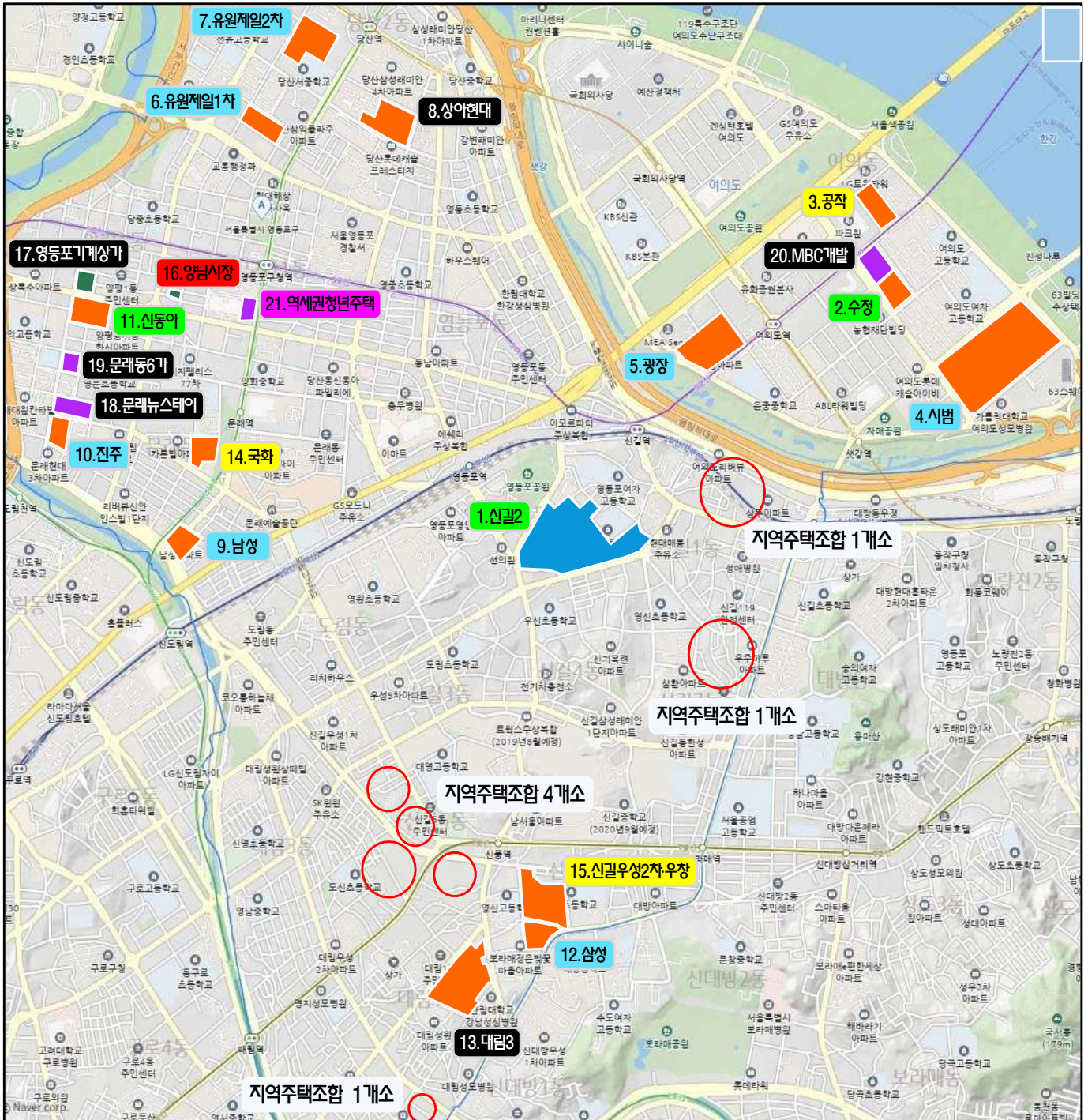
- 정비구역지정(수정, 공작아파트 재건축): '20. 상반기
- 정비계획변경(시범, 광장, 남성, 진주아파트 재건축): '20. 상반기
- 조합설립인가(신동아아파트 재건축): '20. 상반기
- 착공(양남시장 정비사업): '20. 하반기
- '20년 준공일정

사업명(위치)	연면적(m ²)	규모(동/세대)	착 공 일	준공시기
상아·현대아파트 주택재건축 (당산동5가 4-13)	123,481.7	7/802	'17.12.	'20.04.
문래동 기업형 임대주택뉴스테이 (문래동6가 21)	84,312.1	6/737 (공동주택499, 오피스텔238)	'17.10.	'20.04.
대림3단독주택재건축 (대림동 917-49)	137,427.8	13/859	'18.02.	'20.07.
문래동6가민영주택사업 (문래동6가 36)	33,726.0	4/263	'18.04.	'20.09.

□ 소요예산: 총 13,886천원 (구비)

붙임: 공동주택사업 현황도 및 사업별 추진계획

공동주택사업 현황도



범례					
● (Blue)	재개발	● (Blue)	정비계획수립	● (Pink)	사업시행인가
● (Orange)	재건축	● (Yellow)	안전진단	● (Light Green)	추진위원회 승인
● (Purple)	민영주택사업	● (Light Blue)	조합설립인가	● (Black)	착공
● (Green)	시장재건축			● (Black)	준공

□ 사업별 추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진현황	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발	1	신길2구역 (신길동 190일대)	116,896.0	28/1,772	2018.05.02. 추진위변경승인	2019 하반기 조합설립인가	-
	주택 재건축 사업	2	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2018.10.15. 추진위승인취소	2020 상반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		3	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21. 안전진단완료	2020 상반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		4	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01. 사업시행자지정	2020 정비계획변경	정비계획 변경중
		5	광장아파트재건축 (여의도동 28)	43,042.0		2019.06.05. 사업시행자지정	2020 상반기 정비계획변경	-
		6	유원제일2차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24. 조합설립인가	2019 하반기 사업시행인가	사업시행 인가
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20. 조합설립인가	2019 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		8	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29. 착공신고처리	2020.4. 준공예정	-
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28. 조합설립인가	2020 상반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		10	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21. 조합설립인가	2020 상반기 정비계획변경	건축심의 준비중
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.23. 추진위승인	2020 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		12	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26. 조합설립인가	2019 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		13	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.02. 착공신고처리	2020.7 준공예정	-
		14	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13 안전진단완료	2019 하반기 서울시도시계획 상정예정	정비계획 수립 용역중
		15	신길우성2차 우창아파트재 축(신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2018.06.29 정비구역지정신청	2019 하반기 정비구역지정	정비계획(안) 결정고시
전통 시장 법	시장 재건축 사업	16	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30 관리처분계획인가	2020 착공예정	
		17	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23. 착공신고처리	2021.4. 준공예정	1층 골조 작업중
주택 법에 의한 사업	민영 주택	18	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	내부마감 공사중
		19	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.04.23 착공신고처리	2020 하반기 준공예정	내부마감 공사중
		20	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2019.07.23. 착공신고처리	2019 하반기 지하층 철거	철거및굴토 공사
		21	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2018.09.06 사업계획승인	2019 하반기 굴토·구조심의	기존건물 철거예정

6 무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 주택정비팀

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

□ 사업개요

- 추진근거: 「건축법」, 「행정대집행법」 등
- 사업기간: '20.01. ~ 12.
- 주요내용
 - 상시 순찰 및 항측조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전 예방
 - 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

□ 세부 추진계획

- 신발생 무허가건축물 발생 억제(사전예방)
 - 단속(담당구역별 조사책임제 운영 및 순찰 강화) 및 홍보(안내문, 보도자료 등) 강화
- '19년 항측판독에 따른 위반건축물 정밀조사 및 행정조치
 - 약 4,000건('19년 항측판독으로 적발된 위반건축물)
- 위반건축물 이행강제금 반복부과, 신발생 무허가건물 부과 등
 - 약 2,570건/2,150백만원(반복부과, 민원적발, 항측적발 등)
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행
 - 보행불편, 도시미관 저해 및 주민 안전 위협 위반건축물 행정대집행 확행

□ 추진일정

- 위반건축물 예방안내문 제작 및 배포: '20.01. ~ 03.
- 항측판독 위반건축물 조사 및 행정조치: '20.03. ~ 11.
- 신축건축물에 대한 수시 우편 발송 및 이행강제금 단계별 부과 업무 추진: 연중
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행: 연중
- 건축이행강제금 반복부과 조사 및 행정조치: '20.03. ~ 12.

□ 소요예산: 총 64,472천원 (구비)

IV. 신규·중점 추진사업

1 공동주택 경비실·휴게공간 에어컨 설치 지원 주택행정팀

공동주택 내 경비실·휴게공간에 에어컨 설치 비용을 지원하여 경비원, 청소용역원 등 상대적으로 소외된 근로계층의 열악한 근무환경을 개선하고 배려·상생의 문화를 조성하고자 함.

□ 추진방향

- 인권존중 등 상생·배려의 공동체문화 확산 및 노동환경 개선
- 공동주택 비용부담 완화 및 지원사업 구분으로 사업 참여도 제고

□ 사업개요

- 사업기간: '20.01. ~ 07.
- 지원대상: 관내 의무관리 대상 공동주택(124개 단지)
- 지원기준: 에어컨 설치비용의 50% 이내
- 근 거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례

□ 세부 추진계획

- 경비실·휴게실 및 에어컨 설치사업 홍보 및 참여 안내
 - 사업참여 수요조사 시('19.08.) 신청 단지: 22개 단지
 - 수요조사 미 참여(신청) 단지 등
- 설치 사업 홍보를 위한 사업 설명회 개최
 - 개최시기: '20. 2월중
 - 대 상: 입주자대표회의 및 관리주체 등
 - 주요내용
 - 노동환경 개선 공감대 확산을 위한 홍보물 배포
 - 태양광 미니발전소 무상 설치 지원사업 등 경비실 관리비 절감사업 안내 등

□ 추진일정

- 지원계획 통보 및 사업설명회 개최: '20.02.
- 사업신청 홍보 및 접수: '20.02. ~ 03.
- 타당성 조사 및 심의위원회 심의·의결: '20.04.
- 지원금 교부, 사업시행 및 현장점검: '20.05. ~ 12.
- 정산 및 결과 보고: '20.07.

□ 소요예산: 총 28,600천원 (구비)

위반건축물의 계속적 발생·유지됨에 대해 필요시 행정대집행을 적극 활용하여 위반건축물 발생을 근절시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

□ 추진방향

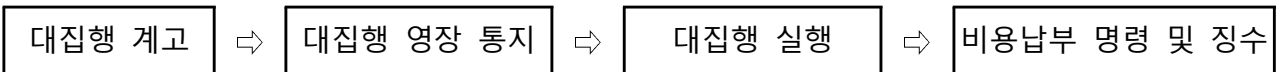
- 행정지도 및 계도를 통한 위반건축물 자율 정비 유도
- 보행불편, 도시미관 저해 및 주민 안전과 직결되는 위반건축물에 대하여 중점관리대상으로 지정, 행정대집행 우선 추진

□ 사업개요

- 사업근거: 「건축법」 제79조 및 「행정대집행법」 제2조 ~ 제6조
- 대 상: 보행불편, 도시미관 저해 및 주민 안전 위협 위반건축물
- 사업기간: 연중 지속 추진
 - 중점관리대상 위반건축물 우선 정비 시범가로 선정, 상반기 중 정비 추진
 - 도림동 200-16 무허가건축물 행정대집행: '20.01. ~ 03.

□ 세부 추진계획

○ 중점관리대상 위반건축물 행정대집행



※ 행정대집행 이후 지속적인 순찰을 통해 재발생 억제 및 사후 관리 철저

○ 도림동 무허가건축물 행정대집행 일정

세 부 내 용		세 부 일 정				근 거
		1~2월	3월	3월	4월 ~	
행정대집행	대 집 행 계 고	←→				행정대집행법 제3조
	대 집 행 영 장 통 지		←→			
	대 집 행 실 행			↔		행정대집행법 제4조
	비 용 납 부 명 령 및 징 수				↔	행정대집행법 제5조 및 제6조

□ 소요예산: 총 26,200천원 (구비)