

제176회 구의회 제1차 정례회



# 2013년 주요업무 보고



주 택 과

# 보고 순서

I . 일반 현황	•••	1
II . 주요업무 추진실적	•••	5
III . 신규·주요 투자사업 실적	•••	14

# I. 일반 현황

## 1 인 력

구 분	계	일 반 직						기 능 직				
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	10급
정 원	25	1	1	5	8	4	1	-	0	2	3	-
현 원	25	1	1	4	8	2	3	-	1	5	0	-
과부족	0	0	0	△1	0	△2	2	-	1	3	△3	-

## 2 조 직



## 3 주요시설 및 장비

구 분	명 칭	현 황	소 속(비고)
장 비	차 량	포 터 2 (2009년식)	주택정비팀
		포 터 2 (2010년식)	

## 4

## 공동·단독주택 주택수

총 계 (주택수)	공동주택 (동/주택수)				단독주택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기존 무허가
102,261	1,599 /67,304 (65.8%)	672 /58,589 (57.3%)	121 /2,196 (2.1%)	806 /6,519 (6.4%)	34,957 (34.2%)	33,320 (32.6%)	1,637 (1.6%)

## 5

## 주택재개발·도시환경정비사업 추진현황

구 분	계	재개발구역	도시환경정비사업
구 역	11	6	5
면 적	410,225㎡	277,937㎡	132,288㎡
동 / 세대수	72 / 6,050	55 / 4,350	17 / 1,700

## 6

## 주택건설사업(재건축·민영사업 분야) 추진현황

구 분	계	주택재건축	지역조합	민영주택사업
사 업	24	20	3	1
면 적	517,829㎡	495,928.2㎡	13,599.1㎡	8,301.7㎡
동 / 세대수	46 / 3,270	36 / 2,768	6 / 280	4 / 222

## 7

## 각종 위원회 현황

위원회명	위원내역	설치근거	설치년월일	기능
공동주택관리 분쟁조정위원회	부구청장 외 5명	주택법 제52조	2000.12.01	자문
공동주택지원 심사위원회	부구청장 외 10명	주택법 제43조, 영등포구공동주택 지원 조례	2005.04.29	심의
분양가 심사위원회	위원장(민간) 외 9명	주택법 제38조의4	2010.10.11	심의
도시분쟁 조정위원회	부구청장 외 9명	도시및주거환경 정비법 제77조의2	2010.06.10	자문

## 8

## 예산 현황

### □ 사업 별

(단위 : 천원)

단위사업명	예산액	집행액	집행율(%)
계	947,935	258,214	27.2%
고객만족의 주택행정 구현	489,334	194,525	39.7%
친환경공동주택 건설	304,818	5,750	1.8%
기본경비(주택과)	153,783	57,939	37.6%

## 목 차

### 〈주요업무 추진실적〉

1. 공동주택관리 및 커뮤니티활성화 지원 ..... 5
2. 공동주택 안전점검 실시 ..... 6
3. 무허가건축물 단속 및 정비 ..... 7
4. 주택재개발·도시환경정비사업의 적극 추진 .... 8
5. 주택건설사업 추진(재건축·민영사업 분야) ... 11

### 〈신규·주요 투자사업 실적〉

1. 재개발·도시환경정비구역 추진위원회 구성 지원 ... 14
2. 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정 용역 ... 16

## II. 주요업무 추진실적

### 1 공동주택관리 및 커뮤니티활성화 지원

공동주택 단지내 설치된 공공시설물, 편의시설, 복리시설 등 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성과 커뮤니티 활성화를 통해 이웃과 함께하는 열린 공동주택 문화를 조성하기 위함.

#### □ 사업개요

- 근거 : 주택법 및 서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례
- 지원대상 : 20세대 이상의 공동주택(172개단지)
- 지원사업 : 공동체 활성화 분야, 공용시설물 유지보수 분야
- 지원기준 : 관련 조례에 의거 사업별·세대별 차등 지원
- 지원방법 : 단지별 수요를 파악 후 사업의 타당성 등을 조사·심의·지원

#### □ 추진실적

- 공동주택 지원금 지원 심의회 개최
  - 23개단지 23개사업 총 396,933천원 지원 결정
  - 1차 지원(6.7) : 170,648천원(13개 단지 13개 사업)
- 공동주택 커뮤니티 활성화 공모사업 추진
  - 2개단지 선정 : 지정공모(신길삼환), 자유공모(강변래미안)
- 공동주택관리 자문 : 9회(900천원)
- 공동주택관리 질의·응답사례 홈페이지 게시 : 3월

#### □ 향후계획

- 공동주택 지원금 2차 지원 : 7월
- 공동주택 커뮤니티 활성화 공모(2차) : 7월

#### □ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
427,380 (시비 9,350, 구비 418,030)	171,548 (시비 270, 구비 171,278)	40%

## 2 공동주택 안전점검 실시

해빙기, 우기, 동절기 대비 공동주택 및 부대시설(구조물) 등에 안전점검을 실시하여 취약부분 및 위험요인 사전 해소하기 위함.

### □ 점검개요

- 근거 : 재난 및 안전관리기본법 제26조, 주택법 제50조
- 점검대상 : 172개 단지 665개동
  - 15년 경과 : 99개단지(아파트 92, 연립 7)
  - 15년 미만 : 73개단지(아파트 65, 주상복합 8)
- 점검주체
  - 15년 경과 : 관리주체, 외부전문가(건축사) 합동점검
  - 15년 미만 : 관리주체, 입주자대표 합동점검
- 점검방법
  - 정기점검 : 년3회(해빙기, 우기, 동절기)
  - 수시점검 : 사안 발생시

### □ 추진실적

- 해빙기 대비 공동주택 안전점검 실시 : 2.25 ~ 3.26
  - 점검결과 : 18개단지 24건 적출
  - 지적사항 : 벽체·주차장 일부 균열, 콘크리트 박리현상 등
- 우기 대비 공동주택 안전점검 실시 : 5.20 ~ 6.20

### □ 향후계획

- 동절기대비 공동주택 안전점검 실시 : 11월
- 재난위험시설물(D급) : 남서울아파트, 신길연립 월1회 이상 점검

### □ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
18,621(구비)	5,884(구비)	31%



### 3 무허가건축물 단속 및 정비

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

#### □ 사업개요

- 신발생단속 : 상시순찰 및 항측조사 실시로 무허가건축물 사전예방
- 행정제재 : 이행강제금 부과 및 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등

#### □ 추진실적

- 2012년 항공사진 촬영 관독분 현장조사 : 3 ~ 6월
  - 대상 : 4,595건
  - 방법 : 동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사
  - 내용 : 위반건축물 여부, 건축주, 용도, 구조, 면적, 축조년도 등
- 2013년 건축이행강제금 반복부과 전수조사 및 시정명령
  - 조사기간 : 3 ~ 5월
  - 조사방법 : 위반면적, 용도, 구조, 부과대상 등 변동사항 현장 확인
  - 조사결과

(단위:건)

조사 대상	부 과 대 상					부 과 제 외 대 상			
	계	변동없음	구조변경	용도변경	면적변경	계	철거	5회부과대상	기타(건축과추인 등)
1,865	1,814	1,811	1	1	1	51	35	4	12

- 1차 시정명령 : 6. 3 ~ 7. 2 (신길동 215-3 외 1,813건)

#### □ 향후 추진계획

- 2012년도 항측관련 위반건축물 1·2차 시정명령 : 8~9월
- 2012년도 항측관련 위반건축물 의견청문 및 이행강제금부과 : 10~11월
- 2013년 건축이행강제금 반복부과 2차시정 및 의견청문 : 7월
- 2013년 건축이행강제금 반복부과 : 8월

#### □ 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
20,065 (구비)	6,935 (구비)	35%

## 4

# 주택재개발 · 도시환경정비사업의 적극 추진

정비기반시설이 열악하고 노후·불량시설이 밀집한 지역에 대한 주택재개발 및 도시환경개선사업을 유도하여 주거지를 일신하고 주택공급 확대 및 도시기반시설을 확충하고자 함.

### □ 추진방향

- 구민이 직접 참여하는 사람중심 재개발 · 도시환경정비사업 구현
- 친환경 에너지 절약형 주거개념과 새로운 디자인 적용을 통한 도시미관 증진

### □ 추진실적

- 신길 밤동산 : 정비예정구역 실태조사 완료('13. 5. 15)  
정비구역지정관련 구의회 의견청취('13. 6. 4)
- 양평제14구역 : 서울시 도시계획위원회 소위원회 심의('13. 5. 29)

### □ 향후 추진계획

- 당산제4구역 관리처분변경 및 지장물 철거 : '13. 7 ~ 12월
- 신길밤동산 구역지정 및 공공관리용역 선정 : '13. 7 ~ 12월
- 신길동 113-5번지 일대 실태조사 완료 : '13. 7월
- 양평제14구역 구역지정 및 공공관리용역 선정 : '13. 7 ~ 10월

### □ 소요예산

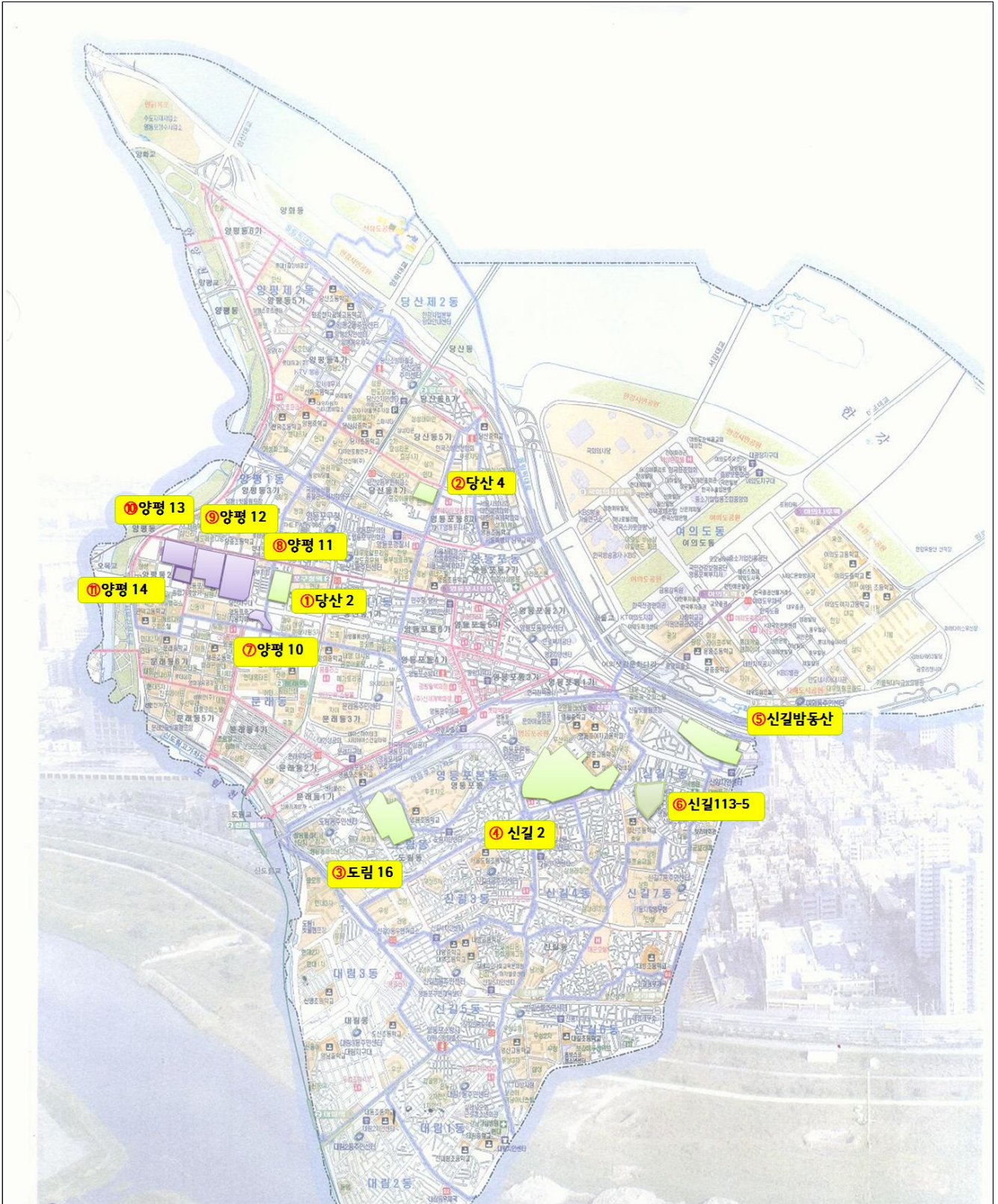
(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
320,000 (시비 160,000, 구비 160,000)	-	-

□ 사업별 추진현황

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후전망
			면적(㎡)	규모(동/세대)		
계	11		410,225	72/6,050		
주택재개발사업 (6)	1	당산제2구역 (당산1동2가 110)	15,764	4/321	- '06.02.21 추진위원회승인 - '08.06.26 정비구역지정	추진위 구성후 추진사항 없음
	2	당산제4구역 (당산2동4가 21)	11,957	2/195	- '08.11.28 사업시행인가 - '11.08.26 조합설립변경 - '13.05.31 이주중	철거 및 착공
	3	도림제16구역 (도림동 162-94)	53,378	8/836	- '09.12.30 관리처분인가 - '11.06.02 착공신고 - '12.12.31 골조공사완료 - '13.05.31 내부·살바공사중	준공인가 ( '14. 4월 예정)
	4	신길제2구역 (신길동 190)	116,896	28/1,772	- '07.08.24 추진위원회승인 - '09.08.20 정비구역지정 - '11.09.08 추진위원회변경	추진위 구성후 추진사항 없음
	5	신길밤동산 (신길동 1-12)	53,532	13/1,226	- '09.09.17 기본계획고시 - '13.05.15 실태조사 완료 - '13.06.04 구의회 의견청취	정비구역 지정 및 공공관리위탁 용역
	6	대신시장 북측 (신길동 113-5)	26,410	-	- '11.10.20 정비예정구역고시 - '13.05.31 실태조사중	실태조사 ( '13. 7월 완료예정)
도시환경정비사업 (5)	7	양평제10구역 (양평동1가 9-6)	9,450	-	- '08.03.20 기본계획고시 - '09.06.05 추진위원회승인	추진위 구성후 추진사항 없음
	8	양평제11구역 (양평동2가 148-8)	46,727	5/610	- '10.05.27 사업시행인가 - '13.05.31 감정평가중	관리처분계획 인가
	9	양평제12구역 (양평동2가 243-1)	37,588	4/504	- '09.12.23 조합설립인가 - '11.01.23 사업시행인가 - '12.09.26 감정평가완료	관리처분계획 인가
	10	양평제13구역 (양평동2가 33-20)	27,441	4/360	- '10.04.12 조합설립인가 - '10.12.02 사업시행인가 - '13.05.31 감정평가중	관리처분계획 인가
	11	양평제14구역 (양평동2가 29-6)	11,082	4/226	- '10.03.18 기본계획고시 - '12.09.26 구역지정신청 - '13.05.29 서울시 소위원회 심의	정비구역 지정 및 공공관리위탁 용역

# 주택재개발·도시환경정비사업 위치도





## 5 주택건설사업 추진(재건축·민영사업 분야)

공동주택건설사업 추진을 적극 지원하여 양질의 주택 공급을 유도하고 사업 추진 시 기반시설을 최대한 확보하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함.

### □ 사업현황

○ 총 24개 구역(517,829㎡)

(단위 : 개소)

사업추진 방향	계	기본계획 실태조사	안전진단	정비계획 수립	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	착공	준공
계	24	2	3	2	7	2	3	4	1
재건축 사업	20	2 (신길61-13, 대림786)	3 (유원제일 차 진주, 삼성)	2 (유원제일 차 남성)	7 (시범,목화,광장, 미성,상아현대 신동아,국화연립)	1 (삼성연립)	2 (원효, 대림)	3 (광성, 대림, 대림2)	
지역 조합	3					1 (당산)		1 (당산2)	1 (양평삼익)
민영 주택	1						1 (문래민영)		

### □ 추진실적

- 상아현대아파트주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정 : '13. 1. 10
- 대림1, 원효연립, 대림3주택재건축 조합변경인가 : '13. 3.5/3.5/4.17
- 대림3주택재건축 정비구역지정변경 및 정비계획변경 : '13. 5. 6
- 당산제2지역주택조합 착공 : '13. 5. 20

### □ 향후 추진계획

- 삼성연립 사업시행인가 : '13. 7월
- 광성연립, 대림2주택 준공인가 : '13. 7월
- 신길61-13번지 일대 실태조사 완료 : '13. 7월
- 원효연립주택 관리처분계획인가 : '13. 7월
- 국화연립주택 조합설립인가 : '13. 7월

### □ 소요예산

(단위:천원)

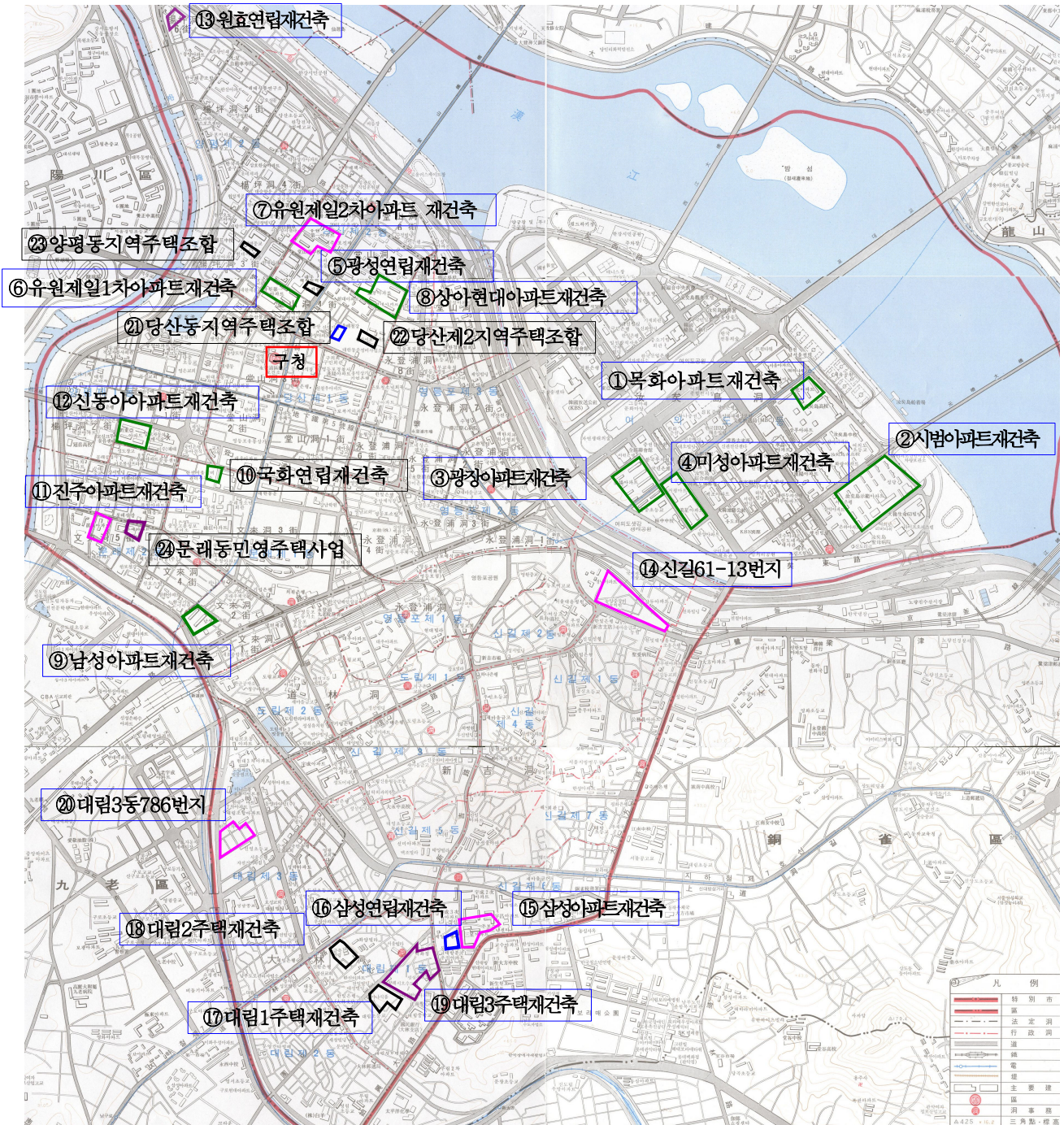
예산액	집행액	집행율(%)
243,715 (시비 120,000, 구비 123,715)	-	-

□ 사업별 추진현황(24개 구역)

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획	
			면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)			
계	24		517,829	46/3,270			
도시 및 주거환경정비법에 의한 사업	주택재건축사업	1	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	추진위승인	조합설립인가
		2	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	-	추진위승인	조합설립인가
		3	광장아파트재건축 (여의도동 28)	53,209.0	-	추진위승인	조합설립인가
		4	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	추진위승인	조합설립인가
		5	광성연립재건축 (당산동4가 74)	2,577.4	1/54	공사중	준공인가(7월)
		6	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	-	정비계획용역중	조합설립인가
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	-	안전진단 통과	정비계획수립
		8	상아·현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	8/785	추진위승인	조합설립인가
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	-	정비계획용역중	조합설립인가
		10	국화연립재건축 (문래동3가 81-1)	1,618.3	-	추진위승인	조합설립인가
		11	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	-	안전진단 통과	정비계획수립
		12	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	추진위승인	조합설립인가
		13	원효연립재건축 (양평동6가 85)	1,314.7	1/36	사업시행인가	관리처분인가
		14	신길1동 61-13재건축	42,090.0	-	실태조사중	실태조사
		15	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	-	안전진단 통과	정비계획수립
		16	삼성연립재건축 (신길6동 4759-6)	1,907.0	1/42	조합설립인가	사업시행인가
		17	대림1 주택재건축 (대림1동 929-56)	12,816.0	4/239	공사중단	공사재개
		18	대림2 주택재건축 (대림1동 886-12)	11,248.0	4/185	공사중	준공인가(7월)
		19	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/813	사업시행인가	실태조사 정비계획용역
		20	대림3동 786재건축	23,884.0	-	기본계획수립	정비계획수립
주택법에 의한 사업	지역조합	21	당산동 지역주택조합 (당산동4가 1-114)	3,881.3	2/80	조합설립인가	사업계획승인
		22	당산2지역주택조합 (당산동4가 1-5)	7,972.1	3/162	착공	사용검사
		23	양평동 삼익지역주택조합 (양평동3가 105)	1,745.7	1/38	사용검사	조합해산
	민영주택	24	문래동민영주택 (문래동5가 13 외 2)	8,301.7	4/222	사업계획승인	착공



# 주택건설사업(재건축·민영사업 분야) 위치도



범례			
●	기본계획 수립	●	사업시행인가
●	추진위원회 승인	●	관리처분인가
●	조합설립인가	●	공사 진행

### Ⅲ. 신규·주요 투자사업 실적

#### 1 재개발·도시환경정비구역 추진위원회 구성 지원

우리구 관내 재개발·도시환경정비구역에 대하여 정비사업 전문관리업체(인력)를 선정·활용하고 선거사무는 선거관리위원회에 위탁하여 효율적이고 투명·공정하게 추진 위원회를 구성하여 주민참여 공공관리제도의 안정적인 정착에 철저를 기하고자 함.

##### 관계법령

- 도시 및 주거환경정비법 제77조의4(정비사업의 공공관리)
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제51조(비용지원 등)

##### 추진방향

- 추진위원회 위원 및 임원 선출을 위한 선거업무 보조
- 추진위원회 운영규정(안) 및 동의서 징구를 위한 업무
- 추진위원회 설립을 위한 승인신청 등

##### 추진실적 : 시기 미도래

##### 향후 추진계획

- 신길밤동산구역
  - '13. 9월 : 공공관리위탁용역 발주 시행
  - '14. 6월 : 공공관리위탁용역 완료
- 양평제14구역
  - '13. 9월 : 공공관리위탁용역 발주 시행
  - '14. 6월 : 공공관리위탁용역 완료

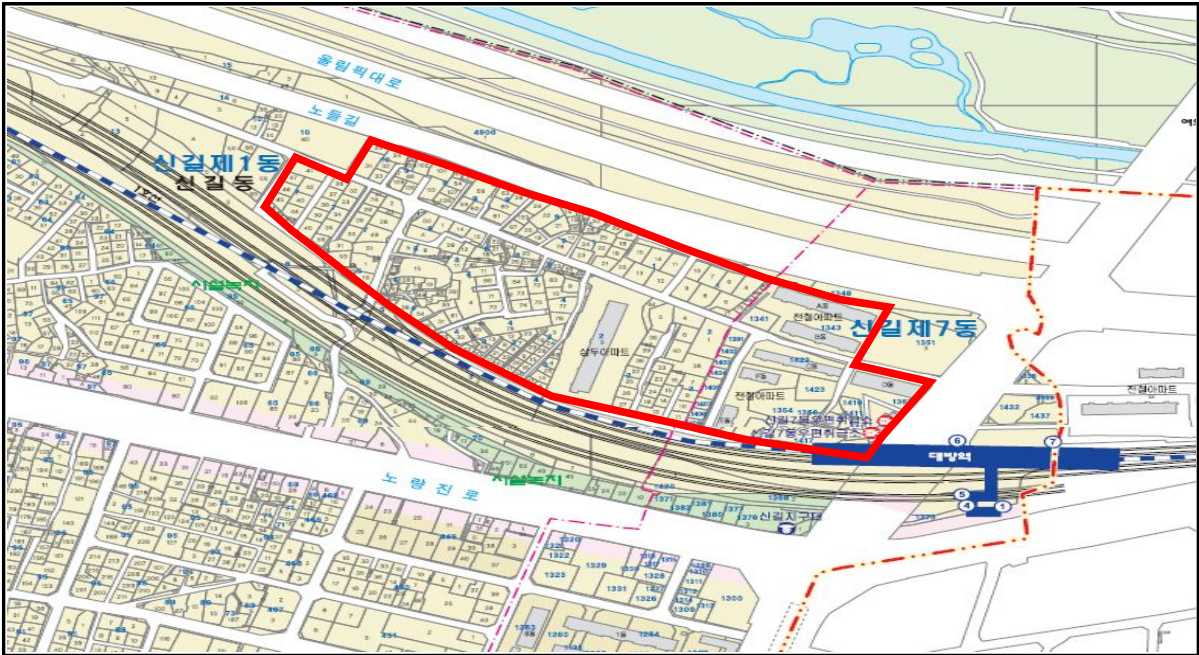
##### 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
320,000 (시 160,000, 구비 160,000)	-	-



# 신길밤동산 구역 위치도



# 양평제14구역 위치도



## 2 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정 용역

우리구 관내 주택재건축 부분의 기본계획이 수립(예정)된 지역에 대하여 공공관리제에 따른 정비계획을 수립하여 주거문화 개선 및 사업의 투명성 제고에 기여하고자 함.

### 추진방향

- 실태조사를 통해 주민의견 청취 후 사업추진 여부에 따라 주택재건축정비계획수립 및 정비구역 지정 용역

### 추진실적 : 시기미도래

### 향후 추진계획

- '13. 9월 : 실태조사(7~9월) 결과에 따른 사업진행 여부 결정
  - ※ 전체 토지등소유자의 30% 이상이 '해제'를 요청한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제4항에 따라 정비(예정)구역의 해제 가능
- '13. 10월 : 정비계획수립 및 정비구역지정 용역 발주

#### ※ 용역개요

- 시 기 : '13. 12월 ~ '14. 11월
- 위 치 : 대림3동 786번지 일대(23,884㎡)
- 사업개요
  - 계획용적률 : 190%
  - 건폐율 : 60%
  - 층수 : 평균층수 10층
  - 기존 건축물 수 : 138동

### 소요예산

(단위:천원)

예산액	집행액	집행율(%)
240,000 (시 120,000, 구 120,000)	-	-

## 대림3동 786번지 일대 위치도

