

교육·복지·사람 중심



제173회 구의회 임시회

2013. 2.22 ~ 3. 5



# 2013년 주요업무 보고



## 주 택 과

# 보고 순서

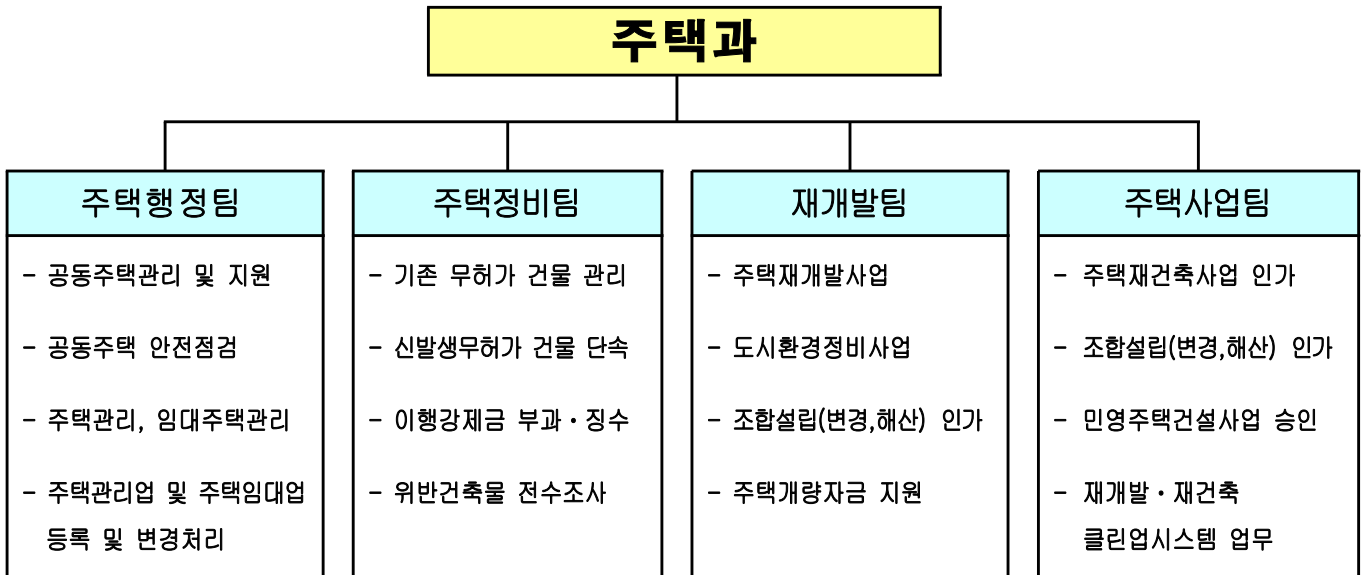
I . 일 반 현 황	••••	1
II . 2013 주요업무 계획	••••	5
III . 신규·주요투자사업	••••	14

# 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
101,908	1,584 /66,801 (65.6%)	669 /58,332 (57.2%)	121 /2,196 (2.2%)	794 /6,273 (6.2%)	35,107 (34.4%)	33,346 (32.7%)	1,761 (1.7%)

## 5

## 주택재개발 및 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

## 주택재건축 및 민영사업 추진현황

구 분	계	주택재건축	지역조합	민영주택사업
사 업	23	19	3	1
면 적	516,210.7㎡	494,309.9㎡	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	전년도 예산액	증(△)감
계	660,351	1,359,124	△698,773
고객만족의 주택행정 구현	486,793	643,362	△156,569
친환경공동주택 건설	19,775	565,788	△546,013
기본경비(주택과)	153,783	149,974	3,809

## 목 차

### 〈2013년도 주요업무계획〉

1. 공동주택관리 및 커뮤니티 활성화 지원 ..... 5
2. 공동주택 안전점검 ..... 6
3. 무허가건축물 단속 및 정비 ..... 7
4. 주택재개발 및 도시환경정비사업 추진 ..... 8
5. 주택건설사업 추진(재건축·민영사업 분야) ··· 11

### 〈신규·주요투자사업〉

1. 재개발·도시환경정비구역 추진위원회 구성 ..... 14
2. 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 용역 ··· 16

## II. 주요 업무추진 계획

### 1 공동주택관리 및 커뮤니티 활성화 지원

공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성  
과 따뜻하고 정이 넘치는 사람중심의 열린 아파트 문화를 조성하고자 함.

#### □ 추진근거

- 주택법 제43조제8항
- 서울특별시 영등포구 공동주택 지원조례

#### □ 추진계획

- 공동주택 관리 지원
  - 지원대상 : 20세대 이상 공동주택(총172개 단지)
  - 지원사업 : 공동체 활성화 및 공용시설물의 유지관리를 위한 사업
  - 지원결정 : 단지별 수요 파악 후 사업타당성 조사·심의 결정
  - 소요예산 : 400,000천원
- 공동주택 전문가 자문단 운영
  - 구성분야 : 공사, 용역, 공동체 활성화 등
  - 구성인원 : 30명 내외(비상설 기구로 전문가 POOL 구성)
  - 자문사항 : 공사·용역의 필요성, 적합성 및 비용 적정산출 여부 등
  - 소요예산 : 4,500천원
- 살기 좋은 아파트 만들기 사업
  - 공모사업 : 총 4개 사업(커뮤니티사업 2, 문화프로그램 2)
  - 지원내용 : 공동육아방, 북카페, 다목적실 보수, 자원봉사 캠프 운영  
공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 등
  - 소요예산 : 22,880천원

□ **소요예산** : 427,380천원(시비 9,350 구비 418,030)

## 2 공동주택 안전점검

공동주택의 안전점검을 통해 재해를 예방하고 건축물의 효용성을 증진하여 주민의 생명 및 신체의 안전을 도모하고 재산을 보호하고자 함.

### □ 사업개요

- 근거 : 재난 및 안전관리기본법 제26조, 주택법 제50조
- 점검대상 : 172개 단지 665개 동
  - 15년 경과 : 99개 단지(아파트 92, 연립 7)
  - 15년 미만 : 73개 단지(아파트 65, 주상복합 8)
- 점검자
  - 15년 경과 : 외부전문가(건축사), 관리주체, 입주자대표 등 합동점검
  - 15년 미만 : 관리주체, 입주자대표 등 자체점검

### □ 추진계획

- 공동주택 안전점검 실시
  - 정기점검 : 해빙기 대비(2월), 우기 대비(6월), 동절기 대비(11월)
  - 수시점검 : 사안발생 시
- 주요 점검내용
  - 소방분야(전기, 가스, 재난관리 등)
  - 주요 구조부 안전여부(기초, 기둥, 보, 계단 등)
  - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열발생 여부
  - 어린이놀이터 시설물 파손 또는 부식상태 등
- 점검결과 조치
  - 재난발생 위험이 높아 안전조치가 필요한 경우 즉시 시정조치
  - 보수·보강이 장시간 소요될 경우 위험 정보과급 및 사용금지·제한

### □ 기대효과

- 안전점검을 통한 재해예방 및 주민의 생명·재산 보호

### □ 소요예산 : 18,621천원(구비)



### 3 무허가건축물 단속 및 정비

무허가 건축물 발생을 사전 예방하고 위반건축물에 대하여 체계적으로 관리함으로써 올바른 건축문화를 정착시키고 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

#### □ 사업목표

- 예방행정 강화를 통한 위반건축물 발생 사전 차단
- 위반건축물의 체계적인 관리와 지도를 통한 건축법 질서 확립

#### □ 추진방향

- 건축물의 무단 증·개축으로 인한 각종 사고로부터 국민의 안전 및 재산보호
- 건축법 질서확립 및 위반건축물 발생 예방
- 도시미관과 주거환경 저해요인 제거
- 적극적인 자진시정 유도도 이행강제금 등으로 인한 불편 축소

#### □ 무허가 건물 현황

(2012.12.31현재, 단위 : 건)

계	기존무허가건물 (82.4.8이전발생)	신발생 무허가 건물				
		소계	항측	주민신고	순찰	반복부과
3,599	1,734	1,865	161	153	48	1,503

#### □ 세부 추진계획

- 신발생 억제
  - 단속 강화 : 담당별 책임구역 지정 및 일상 순찰
  - 전수조사 실시 : 연1회 항공사진 판독에 따른 위법건축물 전수 조사
  - 홍보강화 : 위법건축물에 대한 행정조치 및 신고에 대한 홍보 강화
- 무허가건축물 행정 제재
  - 제재수단 : 이행강제금 부과, 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등
  - 이행강제금 부과·징수
    - 부과대상 : '92. 6. 1 이후 신발생 무허가 건물
    - 부과절차 : 시정지시(1,2차) ⇒ 청문 ⇒ 부과(년 1회)
    - 징수방법 : 체납자에 납부 독촉 및 재산압류 등

#### □ 소요예산 : 20,065천원(구비)

## 4 주택재개발 및 도시환경정비사업 추진

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

### □ 사업목표

- 주택공급 확대 및 도시기반시설 확충
- 노후·불량지역 재개발 및 도시환경개선사업 유도

### □ 추진현황

- 총 11개 구역(410,225㎡), 약 6,050여 세대 건립

구분	계 (구역)	정비예정구역 실태조사	계획수립 (구역지정)	추진위 승인	사업시행 인가	관리처분 인가	착공
계	11	1	2	3	3	1	1
주택 재개발	6	1 (신길 113-5)	1 (신길밤동산)	2 (당산2,신길2)		1 (당산4)	1 (도림16)
도시환경 정비	5		1 (양평14)	1 (양평10)	3 (양평11,12,13)		

### □ 추진실적(2012년)

- 신길밤동산 구역지정 관련 주민설명회 및 주민공람 : 2012.10.10
- 양평제14구역 서울시 도시계획위원회 심의 요청 : 2012.12.05

### □ 세부추진계획

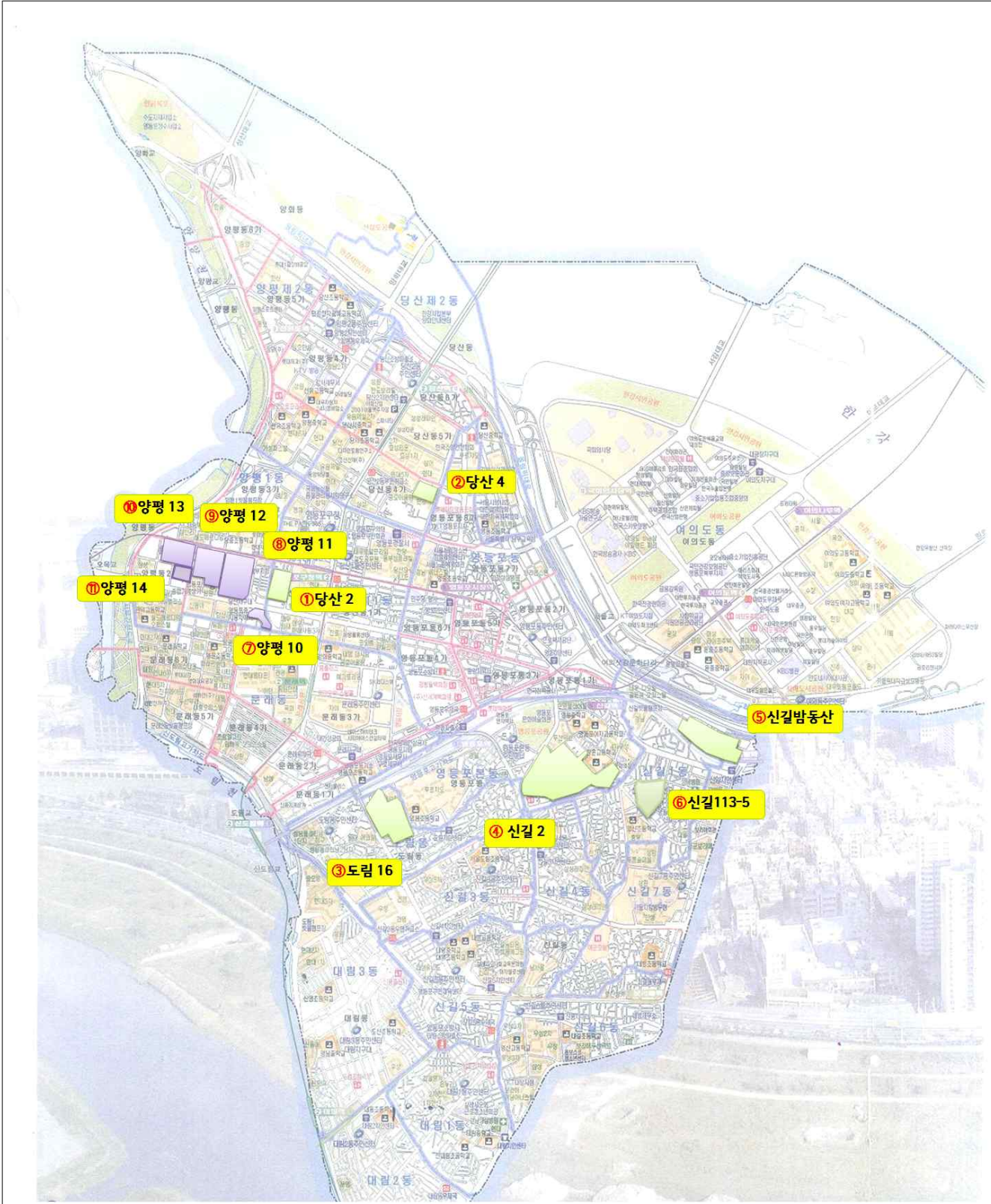
- 당산제4구역 관리처분변경 및 지장물 철거 : 5월 ~ 12월
- 도림제16구역 내부시설 및 설비공사 완료(90%) : 1월 ~ 12월
- 양평제14구역 구역지정 및 추진위구성 공공관리용역 선정 : 1월 ~ 12월
- 신길밤동산 구역지정 및 추진위구성 공공관리용역 선정 : 1월 ~ 12월
- 신길동 113-5번지 일대 정비예정구역 실태조사 : 1월 ~ 6월

□ 소요예산 : 320,000천원(시비 160,000 구비 160,000)

□ 사업별 추진현황(11개 구역)

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획
			면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)		
		계	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	-’07.09.14 조합설립인가 -’08.11.28 사업시행인가 -’11.08.26 조합설립변경 -’12.12.31 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 -’13.1월 : 내부및설비공사중	준공인가
	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 -’10.08.19 주민설명회 -’12.12.31 정비계획수립 및 실태조사중	실태조사 결과에 따라 정비계획 수립 및 구역 지정
	6	대신시장 북측 (신길동 113-5)	26,410	-	-’11.10.20 정비예정구역고시 -’12.07.06 실태조사중	실태조사 (주민의견 수립)
도시환경정비사업 (5)	7	양평제10구역 (양평동1가 9-6)	9,450	-	-’08.03.20 기본계획고시 -’09.06.05 추진위원회승인	추진위 구성후 추진사항 없음
	8	양평제11구역 (양평동1가 148-8)	46,727	5/610	-’10.05.27 사업시행인가 -’12.12.31 종전영업권 감정평가완료	관리처분계획 인가
	9	양평제12구역 (양평동1가 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 -’12.12.31 감정평가중	관리처분계획 인가
	11	양평제14구역 (양평동2가 29-6)	11,082	4/226	-’10.03.18 기본계획고시 -’12.09.26 구역지정신청 -’12.12.05 서울시 심의	정비구역지정 추진위원회 구성

# 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.

### □ 사업목표

- 사람이 중심되는 쾌적한 주거환경 조성
- 공동주택 건설을 통한 고품격 도시기반 조성

### □ 사업현황(총괄)

- 총 23개 구역(516,210.7㎡) (단위 : 개소)

사업추진 방향	계	기본계획 실태조사	안전진단	정비계획 수립	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	착공	준공
계	23	2	3	2	6	2	4	3	1
재건축 사업	19	2 (신길61-13, 대림786)	3 (유원제일2차, 진주, 삼성)	2 (유원제일1차, 남성)	6 (시범,목화,광장, 미성,신동아, 상아·현대)	1 (삼성연립)	2 (원효,대림3)	3 (광성,대림1, 대림2)	
지역 조합	3					1 (당산)	1 (당산2)		1 (양평삼익)
민 영 택	1						1 (문래민영)		

### □ 추진실적(2012년)

- 대림3 주택재건축 사업시행인가 : 2012.02.27
- 당산동제2지역주택조합 사업계획승인 : 2012.11.15
- 서울시 도시계획위원회 심의상정(상아·현대아파트) : 2012.06.22
- 서울시 도시계획위원회 심의상정(유원제일1차, 남성) : 2012.10.08

### □ 2013년 주요추진계획

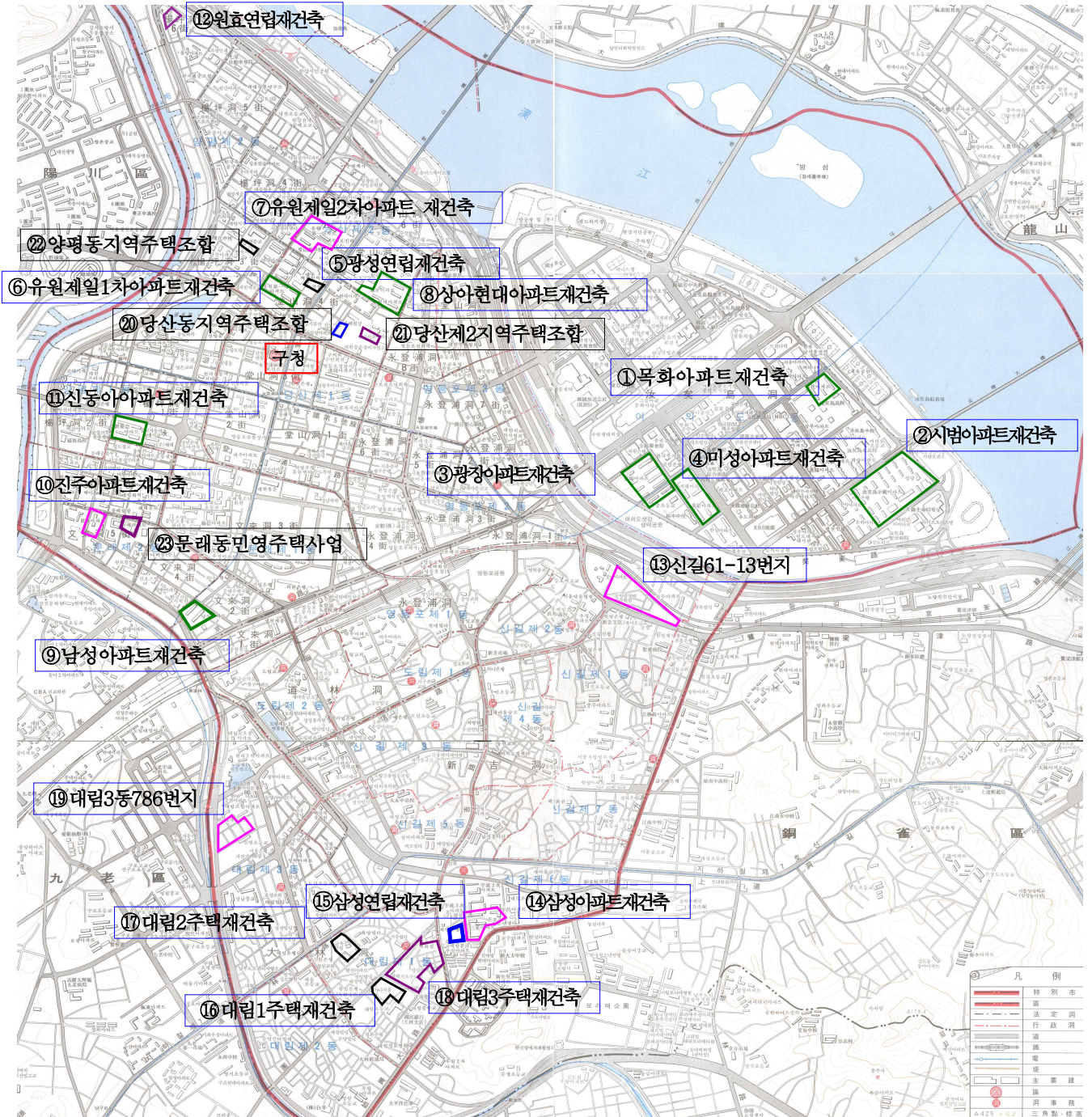
- 광성연립, 대림2주택 준공인가 : 3월 ~ 6월
- 신길1동 61-13번지 일대 실태조사 : 1월 ~ 6월
- 삼성연립 사업시행인가 : 4월 ~ 6월
- 대림동 786번지 일대 실태조사·정비계획수립용역 : 3월 ~ 12월

□ 소요예산 : 316,830천원(시비 158,415 구비 158,415)

□ 사업별 추진현황(23개 구역)

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획	
			면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)			
계			516,210.7	46/3,270			
도시 및 주거환경 정비법에 의한 사업	주택 재건축 사업	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
		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	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	-	안전진단 통과	정비계획수립
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	추진위승인	조합설립인가
		12	원효연립재건축 (양평동6가 85)	1,314.7	1/36	사업시행인가	관리처분인가
		13	신길1동 61-13 재건축	42,090.0	-	실태조사중	실태조사
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	-	안전진단 통과	정비계획수립
		15	삼성연립재건축 (신길6동 4759-6)	1,907.0	1/42	조합설립인가	사업시행인가
		16	대림1 주택재건축 (대림1동 929-56)	12,816.0	4/239	공사중단	공사진행
		17	대림2 주택재건축 (대림1동 886-12)	11,248.0	4/185	공사중	준공인가
		18	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/813	사업시행인가	관리처분인가
		19	대림3동 786재건축	23,884.0	-	기본계획수립	정비계획수립
주택법에 의한 사업	지역 조합	20	당산동 지역주택조합 (당산동4가 1-114)	3,881.3	2/80	조합설립인가	사업계획승인
		21	당산2지역주택조합 (당산동4가 1-5)	7,972.1	3/162	사업계획승인	착공
		22	양평동 삼익지역주택조합 (양평동3가 105)	1,745.7	1/38	사용검사	조합해산
	민영 주택	23	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·주요투자사업

#### 1 재개발·도시환경정비구역 추진위원회 구성

우리구 관내 재개발·도시환경정비구역에 대하여 정비사업 전문 관리 업체 (인력)를 선정·활용하고 선거사무는 선거관리위원회에 위탁하여 효율적이고 투명·공정하게 추진위원회를 구성하고자 함.

##### □ 근거

- 도시 및 주거환경정비법 제77조의4
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제51조

##### □ 추진방향

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

##### □ 사업현황

- 신길밤동산 구역
  - 위치 : 신길1동 1-12번지, 신길7동 1343번지 일대
  - 토지등소유자 : 700인
  - 소요예산 : 210,000천원(시비 50% 구비 50%)
- 양평제14구역
  - 위치 : 양평동2가 29-6번지 일대
  - 토지등소유자 : 100인
  - 소요예산 : 110,000천원(시비 50% 구비 50%)

##### □ 추진계획

- 신길밤동산 구역 공공관리위탁용역
  - '13. 9월 : 용역 발주 시행
  - '14. 12월 : 완료
- 양평제14구역 공공관리위탁용역
  - '13. 9월 : 용역 발주 시행
  - '14. 12월 : 완료





## 2 주택재건축 정비계획수립 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.

### □ 근 거

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제38조(정비기본시설 설치비용의 지원 등)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례시행규칙 제29조(구축장에 대한 정비계획 수립 비용 보조)

### □ 추진대상

- 기본계획(정비예정구역)수립지역 : 대림3동 786번지 일대(23,884㎡)  
※ 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시(제2010-421호, 2010.11.25)

### □ 정비계획수립

- 시 기 : '13. 10월 ~ '14. 9월
- 방 법 : 일반입찰
- 추진절차 :  
용역발주 및 계약 ⇒ 기초조사 ⇒ 정비계획안 작성 ⇒ 관계부서 협의 및 주민설명회(주민공람) ⇒ 구의회의견청취 ⇒ 도시계획위원회 심의 ⇒ 구역지정고시 및 용역완료

### □ 실태조사 : 사업추진 찬·반 실태조사 용역 발주(3월)

### □ 소요예산 : 240,000천원(시비 120,000 구비 120,000)

대림3동 786번지 일대 위치도

