

'98 주요업무보고서

1998. 2.

주 택 과

I. 일반 현황

□ 직원현황

구 분	계	4 급	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급	기능직	비 고
정 원	30	1	1	3	5	5	4	11	
현 원	32	1	1	3	11	5	1	10	행정12 기술10 기능10

□ 주택현황 - 76,435동

공동주택(동/세대)			단 독 주 택 (호)		
소 계	아 파 트	연 립 주 택	소 계	유 허 가	기 존 무 허 가
562/37,750 (49.4)	414/34,525 (45.2)	148/3,225 (4.2)	38,685 (50.6)	35,927 (47.0)	2,758 (3.6)

※ 구 총 가구수 : 139,566가구 (단독 22,824가구)

주택보급율 : 65.5%

□ 불량주택 재개발 및 민영주택건설현황 (39개사업장 12,328세대)

구 분	소 계	재개발 구 역	주거환경 개선지구	민 영 주 택 건 설 사 업			
				소 계	재 건 축	조합아파트	민영아파트
지구(사업)수	6	1	5	33	17	3	13
세 대 수	2,485	1,181	1,304	9,843	5,263	475	4,105

□ 주택조합 인기현황

계	직장주택조합	지역주택조합	재 건 축
64	10	26	28

II. '98 주요업무보고

1. 공동주택 안전점검

근거 : 공동주택관리령 제4조의3 (년 2회이상 안전점검 → 해빙기, 우기)

점검대상 : 사업계획승인을 득한 공동주택

- 118개단지 464개동 35,232세대(15년경과 공동주택 포함)

- 15년경과 공동주택 67개단지 306동 17,641세대

점검사항

○ 주요구조체 안전여부 (기초, 기둥, 보, 슬라브 등)

○ 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열 상태

○ 전기, 가스시설상태등 안전관리 사항

점검기간

○ 해빙기 : '98. 2. 23 ~ 3. 10

○ 우 기 : '98. 6. ~ 7월중

안전대책 추진사항

○ 공동주택관리소장 및 입주자 대표 간담회 개최 - 년2회(우기, 해빙기)

○ 관리책임자 지정 - 단지별 담당공무원 1명 지정

○ 안전관리 비상연락망 확립 - 관리사무소, 통·반장

○ 노후공동주택 재건축 추진 권장및 지도(20년이상 노후공동주택)

지적사항 조치 : 보수·보강지시

2. 불량주택 재개발사업 추진

지구명	위치	면적(㎡)	건립세대	지구지정	추진사항
계	3개구역	79,851.83	18개동 1,675세대		
신길제2-3지구	신길동 244번지 일대	60,179	12개동 1,181세대	'73.12.1	철거중 (95%)
당산제1구역	당산동 1가 1번지 일대	4,989.99	1개동 137세대	미지정	시도시계획위부결재추진
영등포제1구역	영등포동 577번지 일대	14,682.84	5개동 357세대	미지정	시도시계획위상정여정

【 신길 2-3지구 재개발사업 】

□ 현황

- 위치 : 신길4동 244번지 일대
- 구역면적 : 60,179㎡
- 지역지구 : 일반주거지역, 주차장정비지구
- 지구지정일 : 1973. 12. 1
- 아파트 건립계획 : 총 1,181세대
 - 조합원 아파트
 - 43 평형 : 230 세대
 - 33 평형 : 350 세대
 - 24 평형 : 214 세대
 - 임대 아파트 : 18~20층 1동 13평형 387 세대
 - 부대복리시설 : 상가, 노인정, 보육시설, 유치원

□ 사업시행방식 : 합동재개발

□ 향후 추진계획

- '98. 3. 관리처분 계획에 따른 총회 개최
- '98. 4. 국·공유지 매각
- '98. 5. 관리처분계획인가
- '98. 6. 공사착공

【 당산동 제1구역 재개발사업 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 당산동 1가 1번지 일대
- 지역지구 : 준공업지역, 주차장정비지구
- 구역면적 : 158필지 (4,989.99㎡)
 - ┌ 국·공유지 1필지 : 79.33㎡
 - └ 사유지 157필지 : 4,910.69㎡

○ 동의현황

구 분	계	동 의 자	미동의자	동 의 율	비 고
토지 소유자	164	122	42	74.85%	
토지면적(㎡)	4,989.99	3,640.63	1,349.36	74.14%	
건 물 동 수	129	101	28	78.91%	

□ 건립가구수 : 1개동 137세대

- ┌ 24평형 - 98 세대
- └ 36평형 - 39 세대

□ 추진사항

- '97. 5. 12 주택재개발구역지정 신청서 반려
 - 사유 : 도로변상가 지역포함 제출
- '97.9.1 ~ '97.9.30 재개발 미동의 지역에 대한 안내문 배부 및 이해설득(결과 : 대상 13세대중 1세대 동의)
- '97. 10. 31 당산제1재개발구역 지정 보완 제출 (구 → 시 주택재개발과)
- '97. 12. 3 건축(경관) 자문회의 심의
- '97. 12. 22 시 도시계획위원회 심의
 - 심의결과 : 부결(재개발 미동의 지역 포함 시행)

□ 향후 추진계획

- 재개발구역지정 부결에 따른 재개발추진위원회 대책 협의 결과 의거 향후 계획 추진

【 영등포제1구역 재개발사업 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 영등포동 577번지 일대
- 지역지구 : 일반주거지역, 4종미관지구, 주차장정비지구
- 구역면적 : 235필지 (14,682.84㎡)
 - 사유지 : 123필지 - 9,892.51㎡
 - 국유지 : 96필지 - 4,458.33㎡
 - 시유지 : 5필지 - 74.00㎡
 - 구유지 : 11필지 - 258.00㎡

○ 동의현황(사유지)

구 분	계	동 의 자	미동의자	동 의 율	비 고
토지 소유자	99	79	20	79.79%	
건축물소유자	126	105	21	83.33%	

- 건립가구수 : 5개동 357가구 24~43평

□ 추진사항

- '97. 5. 12 주택재개발구역지정 신청서 반려
 - 사유 : 도로를 경계로 사업부지에 미포함된 부지 포함 재검토
- '97. 9. 30 ~ 10. 13 구역지정 입안 공람공고
- '97. 12. 24 영등포구의회 의견청취
- '97. 12. 30 구도시계획위원회 심의
- '98. 1.17 ~ 1.30 구역지정 및 사업계획결정 공람공고

□ 향후 추진계획

- '98. 3 구역지정 및 사업계획 결정요청 (구→시)
- '98. 4 시 도시계획위원회 상정
- '98. 5 구역지정고시
- '98. 5월이후 사업시행인가 준비

3. 주거환경개선사업 추진

지 구 명	위 치	면 적(㎡)	건립세대	지구지정	추진사항
계	5개 지구	40,405	1,304		
양평1동 1지구	37번지 5호	3,063	176	89.12.30	기초공사중(공정25%)
신길1동 1지구	202번지 일대	10,318	343	93. 1.11	건축중(45%)
신길2동 1지구	179번지 일대	10,976	330	94. 1.11	건축중(70%)
대림2동 1지구	1064번지일대	12,433	365	89.12.30	건축중(80%)
대림3동 2지구	603번지 일대	3,615	90	96. 3.29	미 착 공

【 양평1-1 주거환경개선지구 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 양평동2가 37번지 5호
- 면 적 : 3,063㎡
- 기 존 건 물 : 105동 169가구
- 사업시행방식 : 공동주택 (도시개발공사시행)

□ 사업개요

- 사업기간 : '90. 1. ~ '98. 12.
- 아파트 1개동 21층 176세대
 - 분양(전용:18) : 106세대
 - 임대(전용: 8) : 70세대

□ 추진사항

- '89. 12. 30 지구지정고시(건설부고시 제808호)
- '93. 12. 26 아파트 사업승인
- '96. 1. ~ 6 지장가목철거 (105동)
- '96. 7. ~12 굴토공사
- '97. 1 ~ 12 흙막이공사 및 아파트 기초공사(25% 진척)

□ 향후 추진계획

- '98. 1 ~ '98. 12 아파트 건립완료예정
- '99. 10 준공예정

【 신길1-1 주거환경개선지구 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 신길1동 202번지 일대
- 면 적 : 10,318㎡ (현지개량 3,323㎡, 공동주택 6,995㎡)
- 건물,세대수 : 113동 303세대
- 사업시행방식 : 공동주택 + 현지개량

□ 사업개요

- 사업기간 : '93. 1. ~ '99. 6.
- 현지개량
 - 주택 개량 : 26동 - 130세대
 - 도로개설(완료) : B = 4M, L = 86M
 - 예산(시비) : 275백만원 (보상비 : 226백만원, 공사비 49백만원)
- 공동주택(도시개발공사 시행)
 - 공동주택건립 : 2개동 213세대
 - ┌ 분 양(18평 전용) - 108세대
 - └ 임 대(9평 전용) - 105세대

□ 추진사항

- '93. 1. 11 지구지정고시(건설교통부 고시 제946호)
- '94. 4. 6 개선계획고시(서울시 고시 제105호)
- '95. 9. 20 아파트 사업승인
- '96. 1 ~ 6 도로개설구간 토지, 건물 재결 및 공탁(현지개량)
- '96. 1 ~ 9 사업지구내 보상 및 철거완료(공동주택)
- '96.10 ~12 잔재처리 및 도로공사시행
- '97. 2. 아파트 건립공사시행 (도시개발공사)
- '97. 3. 1 ~ 12. 31 현재 아파트 2개동 공사시행중 (37%)
현지 개량대상 26동중 허가 11동(7개 준공 - 잔여동
기존 주택 15동으로 신축 않함)

□ 향후 추진계획

- 아파트공사 및 준공

【 신길2-1 주거환경개선지구 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 신길2동 179번지 일대
- 면 적 : 10,976㎡ (172필지)
- 기 존 건 물 : 97동 221세대
- 사업시행방식 : 현지개발

□ 사업개요

- 사업기간 : '94. 1. ~ '98. 6.
- 주택건립 : 57동 330호(다세대주택)
- 도로개설 : B=4~6M, L=582M
- 상수도개설 : D=100M/M ~ 150M/M, L=769M
- 하수도개설 : D=450M/M ~ 1,000M/M, L=550M
- 사업비(시비) : 1,228백만원(보상비 : 933백만원, 공사비 : 295백만원)

□ 추진사항

- '94. 1. 11 지구지정고시(건설교통부 고시 제942호)
- '94. 4 ~ '95. 12 설계용역 및 토지감정평가
- '96. 1 ~ 3 관리처분계획인가, 국·공유지 양여 절차 추진
- '96. 4 ~ 12 국·공유지 매각, 환지측량 및 건축
- '97. 1 ~ 12. 31 공공시설공사 정비및 다세대 주택건립
 - ┌ 건축공사 : 총 57동중 49동 허가(18동 준공 - 85% 진척)
 - └ 공공시설 : 상 수 도 (80~200m/m) L=769m중 670m 부설완료
하 수 도 (D=450~600m/m) L=559m중 470m 부설완료
포장공사 17.92a중 13a 완료

□ 향후 추진계획

- '98. 1 ~ '98. 6 공공시설 공사 및 다세대주택 건립
- '98. 7 ~ '98. 9 환지확정측량 및 용역발주
- '98. 10 ~ '98.12 환지확정

【 대림2-1 주거환경개선지구 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 대림2동 1064번지 일대
- 면 적 : 12,433㎡ (128필지)
- 기 존 건 물 : 112동 327세대
- 사업시행방식 : 현지개발

□ 사업개요

- 사업기간 : '90. 1 ~ '98. 12.
- 주택건립 : 43동 365호(다세대주택)
- 도로개설 : B=4~8M, L=802M
- 하수도 정비 : D=250~1,000M/M, L=944M
- 상수도 정비 : D=80~200M/M, L=762M
- 사업비(시비) : 1,622백만원 (보상비 : 9백만원, 공사비 : 1,613백만원)

□ 추진사항

- '89. 12. 30 지구지정고시(건설교통부 고시 제808호)
- '91. 1. 3 주거환경개선계획고시(서울시 고시 제435호)
- '95. 4.~12 설계용역 및 토지감정평가
- '96. 1. ~ 3 관리처분계획인가, 국·공유지 양여 절차 추진
- '96. 4. ~11 국·공유지 매각, 환지측량
- '96. 12. 공공시설 도로개설공사 발주 및 다세대 주택건립 착공
- '97. 1 ~12 공공시설공사 정비 및 다세대주택 건립
(총 43동중 42동 허가(준공 20동 - 90% 진척))

□ 향후 추진계획

- '98. 1 ~ '98. 8 공공시설 공사정비 및 다세대주택 건립
- '98. 8 ~ '98.10 환지확정측량 및 용역발주
- '98.10 ~ '98.12 환지확정

【 대림3-2 주거환경개선지구 】

□ 현 황

- 위 치 : 영등포구 대림3동 603번지 일대
- 면 적 : 3,615㎡ (77개필지)
- 기 존 건 물 : 37동 73세대
- 사업시행방식 : 현지개량

□ 사업개요

- 사업추진기간 : '96. 4. ~ '98. 12.
- 주 택 건 립 : 17동 90세대(다세대주택)
- 도 로 개 설 : B=4~6M, L=207M
- 하수도 정비 : D=600M/M, L=347.5M
- 상수도 정비 : D=100M/M ~ 200M/M, L=314M
- 사업비(시비) : 429백만원(설계비:90백만원, 보상비:50백만원, 시설비:289백만원)

□ 추진사항

- '96. 3. 29 지구지정고시
- '96. 8.~12 설계용역 발주 및 시행
- '97. 3. 24 기본계획수립고시
- '97. 4. 30 실시설계 및 환지설계 준공
- '97. 6. 12 관리처분계획 공람공고 및 실시설계 공사시행
- '97. 7. 시유지 매각 필지 감정평가의뢰
- '97. 9. 4 관리처분계획인가 고시 및 환지예정지 지정공고
- '97. 12. 시유지 매각

□ 향후계획

- '98. 1 ~ '98. 3 무상양여요청 및 시유지 매각
- '98. 3 ~ '98. 12 공공시설공사 및 건축공사 시행 및 준공

4. 「위법건축물표시」 부착 및 「위법건축물통지서」 발부제도 시행

신발생무허가건축물 사전예방 단속방법이 구두시정지시로 단속행정의 신뢰성, 투명성, 공정성등이 결여되고 책임소지가 불명확하여 "위법건축물표시" 스티커 부착 및 "위법건축물통지서"를 교부함으로써 단속행정의 효율성을 제고하고 적기 정비의 실현으로 신발생무허가건물 단속에 만전을 기하고자 함.

대 상 : 신축중인 신발생 무허가건물

시 행 일 : '98. 3.10일 이후 적발된 신발생 무허가건축물

주요내용

○ 구, 동직원 순찰시 적발된 신발생무허가건축물에 「위법건축물표시」 스티커 부착 현장을 사진촬영 보존후 「위법건축물정비통지서」 교부

○ 예방단속 (지붕 완공되기 이전 단속)

- 적발한 다음날부터 2일간 정비시한을 두어 자진철거 권유후 미이행시 철거

○ 사실상 완공된 건물

- 시정명령, 대집행계고, 대집행영장 통지등 행정절차 이행후 철거