

'97년도 주요업무보고서

1997. 5.

주 택 과

I. 일 반 현 황

□ 주택과 직원현황, 주택현황, 주택건설사업현황	1
----------------------------	---

II. '97년도 주요업무계획 및 추진실적

□ 공동주택관리	2
□ 재개발 사업추진	4
□ 주거환경개선 사업추진	10
□ 조합주택(직장,지역) 사업추진	14
□ 주택사업지구 지정 및 사업계획 진행사업	19
□ 무허가건물관리	25

III. 특 기 사 항

□ 주택과 업무추진 문제점 및 대책	28
---------------------	----

I. 일반 현황

□ 직원현황

구분	계	4급	5급	6급	7급	8급	9급	기능직	비고
정원	30	1	1	3	5	5	4	11	
현원	32	1	1	3	11	5	1	10	행정12 기술10 기능10

□ 주택현황 - 75,002동(보급율: 58.4%)

※ 가구수: 127,466

공동주택(동/가구수)			단독주택		
소계	아파트	연립주택	소계	유허가	기존무허가
35,840	31,695	4,145	39,162	36,363	2,799

※ '97 주택공급예정(2,373가구) : 진로APT. 460가구, 군인공제삼환APT. 1,174가구, 삼성APT. 392가구, 상부APT. 304가구, 성원APT. 43가구.
(입주완료시 : 77,375가구, 보급율 60.7%)

□ 주택건설사업 현황

1. 사업시행중

구분	총계	재개발	주거 환경개선	민영주택건설		
				재건축	조합	민영
지구수 (사업)	45	3	5	16	3	18
세대수	15,761	1,801	1,174	4,798	475	7,513

2. 지구지정중(계획중)

구분	총계	재개발	주거 환경개선	민영주택건설		
				재건축	조합	민영
지구수 (사업)	23	2	1	5	8	7
세대수	4,661	615	160	1,561	1,030	1,295

II '97년도 주요업무계획 및 추진실적

□ 공동주택관리

1. 구조변경

○ 현 황

- 공동주택현황 : 93개단지 389개동 31,695가구
- 자진신고기간 및 접수 : '96. 11. 1 ~ '96. 12. 31
- 신 고 대 상
 - 주요구조부의 철거, 훼손행위, 기둥, 내력벽, 보, 바닥 등
 - 비내력벽의 신축 및 위치이동
 - 발코니 바닥 높임(돌, 콘크리트등 중량자재)
 - 비내력벽의 철거

○ 추진실적

- 1996. 12. 31일까지 자진신고자

금지대상 : 759건	}	총 1,744건
허용대상 : 985건		
- 자진신고자 후속조치

금지대상	{	1단계 원상복구(내력벽등 주요구조부) - 우리구 해당없음.		
		2단계 원상복구(비내력벽등 신축 이동) - 8 건		
		3단계 원상복구 { <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">중량제, 발코니 바닥높임</td> <td style="padding-left: 5px;">- 739건</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">베란다 이중샷시, 기타</td> <td style="padding-left: 5px;">- 12건</td> </tr> </table>	중량제, 발코니 바닥높임	- 739건
중량제, 발코니 바닥높임	- 739건			
베란다 이중샷시, 기타	- 12건			
허용대상	{	비내력벽 철거 : 711건		
		기타 허용대상 : 274건		

○ 대 책

- 금지대상에 대해서는 원상복구를 지시(2단계:9월말까지, 3단계:12월말까지)
- 허용대상행위는 행위허가 신청서를 접수받아 현장조사후 허가처리

2. 안전점검

○ 현 황

- 공동주택 현황(주택건설촉진법 제33조 1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택)

- 아 파트 : 92 개 단지 - 31,695 세대
 - 연 립 : 15 개 단지 - 706 세대

- 15년 이상 경과 공동주택
 - 아파트 : 40 개 단지 - 14,111 세대
 - 연 립 : 15 개 단지 - 706 세대

○ 계획 및 추진실적

- 정기안전점검 실적

- 해방기 안전점검 : '97년 2 ~ 3월
 - 우 기 안전점검 : '97년 6월경 실시예정

- 특별점검

- 재해 및 태풍의 우려가 있는 경우 실시

- 노후 공동주택 안전점검 (271개동, 14,374 가구)

- 정기안전점검 15년이 경과한 공동주택에 대해서는 건축사와 합동점검

- 점검사항

- 주요구조체 안전여부 (기초, 기둥, 보, 스라브 등)
 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태
 - 전기, 가스시설상태 등 안전관리사항

○ 대 책

- 점검결과 특별한 이상이 발견되거나 재해의 우려가 있는 시설에 대해서는 재난위험시설 (중점점검대상시설)로 지정관리

- 특별관리로 지정된 시설에 대해서는 관리주체로 하여금 보수, 보강지시 및 관리카드 작성, 월1회 이상, 또는 분기 1회 이상 점검실시

□ 재개발사업추진

1. 신길2-2 재개발구역

【재개발 시행구역 및 면적】

- 위 치 : 영등포구 신길4동 233번지 일대
- 면 적 : 50,833㎡
- 건축물 : 207동

【재개발 추진경위】

- '73. 12. 1 재개발구역 결정 (건설부고시 제470호)
- '76. 8. 26 사업계획결정 (건설부고시 제140호)
- '78. 7. 4 사업실시계획인가 (서울시고시 제323호)
- '81. 10. 31 관리처분계획인가 (서울시고시 제393호)
- '82 ~ '86 건축허가 (207동)
- '89. 3. 2 환지확정처분 (서울시고시 제91호)

【미준공 건축물 현황】

- 건축허가 현황 : 건축물 207동
 - ┌ 준 공 건물 : 24동 (11.6%)
 - └ 미준공 건물 : 183동 (88.4%)

【전 망】

- 서울시 각 구마다 자력재개발지역의 위법건축물의 미준공사례가 상당수 있으며,
- 재개발구역내의 위법건축물 구제대책의 일환으로 특별법 제정 등 획기적인 조치가 없는한 현행 법규정으로는 준공(사용검사) 처리가 불가함.
- 정부차원에서 특별법(특정건축물 정리에 관한 특별조치법 등)을 제정하여 일괄적으로 준공(사용승인)처리하여야할 사안임.

【청산금】

- 주택개량 재개발구역내 관리처분계획에 의거 지정받은 환지에 대하여 환지확정면적이 권리면적에 비하여 증감이 있는 경우 그 증감된 면적에 상당하는 금액을 징수하거나 교부

【청산금 부과현황】

- 총 237건 : 3,149,831,300원
 - ┌ 기 청산금납부액 : 1,487,863,310원
 - └ 균등분할납부잔액 : 1,661,967,790원

【재청산계획】

- '96. 4. 19 재청산 민원해결 발표(시장)
- 주개 58531-2255('96.9.25)호와 관련하여 청산금 재감정평가 및 조례개정 지시
- 청산금 재산정에 따른 감정평가 실시의력 - '96.10.1(신길2-2 주택재개발지역 237필지)
- 청산금 관련 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례(안) 입법예고 - '96.10.21~11.5
- 청산금 관련 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례(안) 심의상정 - '96.11.7
- 청산금 관련 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례 개정 공포 - '97. 1. 13.
- 청산금 재산정에 따른 감정 평가 완료 - '97. 1. 3
- 청산금 환불금 예산배정 - '97. 3. 18(926,000,000원)
- 청산금 환불 및 징수(조정) 시행 - '97. 4. 29
 - ┌ 당초 결정액 : 3,149,831,300원('89. 3. 2 기준)
 - ┌ 재산 정 액 : 643,468,050원('81.10.31 기준)
 - ┌ 청산징수금 환불대상 : 217명 (923,516,420원)
 - ┌ 청산징수금 징수대상 : 20명 (97,985,270원)

【향후 추진계획】

- 청산금 환불 : '97. 5. 30까지 환불신청 접수
- 환불 방법 : 청구에 의거 일시불 교부(재무과 통보 은행구좌에 입금조치)
- 청산금 징수 : '97. 5. 20 ~ '97. 6. 20
 - 징수 방법 : 분할 납부 신청서 접수 ('97. 5. 20까지)
 - 분할 납부기준

금 액	200만원 미 만	500만원 미 만	1000만원 미 만	1500만원 미 만	1500만원 이 상	비 고
기 간	일 시 불	3 년이내	5 년이내	7 년이내	10년이내	이자 년 5%

2. 신길 3-1 구역 재개발사업

【 현황 】

- 위 치 : 영등포구 신길동 339번지 일대
- 면 적 : 13,031 ㎡ (3,941.8 평)
- 규 모 : 지상 5층 아파트 4개동 130세대 및 3층 상가 1개동 74개점포

【 추진 경위 】

- '73. 12. 1 : 재개발지구 지정 (건설부고시 제470호)
- '79. 8. 28 : 사업실시계획인가(서울시고시 제380호)
- '80. 2. 15 : 신미아파트 건축공사 착공
- '81. 6. 27 : 신미아파트 건물 준공
- '81. 3.10 ~ '92. 4. 1 : 3회에 걸쳐 관리처분계획 공람공고
- '93. 7. 14 : 관리처분계획인가
- '93. 12. 31 : 관리처분계획인가 변경 공람공고
- '95.12.28 ~ '96. 1.26 : 관리처분계획인가 변경 공람공고
- '96. 4. 6 : 관리처분계획 변경인가
- '96. 5. 21 : 지적확정측량 실시 의뢰
- '96. 12. 20 : 지적확정측량 결과 확정
- '97. 3. 7 : 분양처분고시

【 토지관련 소송 현황 】

- 사건명 : 손해배상 청구 (95가합 25788)
- 원 고 : 조 성 원 , 피 고 : 영등포구청장 (곽창욱 변호사 소송 수행중)
- 청구취지
 - 신길3-1재개발사업 구역내 편입된 신길동 산151-1소재 토지(132.23㎡)소유자
로써 '81.6.27 재개발아파트가 준공되었음에도 시행청인 피고가 16년이상 경과
되어도 재개발아파트 분양처분고시 및 청산 절차를 밟지 않아 실질적인 소유권
행사를 못하게 함으로써 원고의 재산상 손해를 입혔음. (청구금액:137,200천원)

○ 응소사유

- 도시재개발법 제41조 제7항 규정에 의거 '재개발사업 시행인가 고시가 있을 때에는 종전의 토지등의 소유자, 지상권자, 전세권자, 임대권자등은 동법 제48조 제5항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는날까지 종전의 토지등에 대하여는 이를 사용하거나 수익할 수 없다.'라고 되어 있는바 원고의 손해배상 청구는 마땅히 기각 되어야 함.

○ 판결요지 ('97. 2. 21 판결)

- 이사건 토지가 포함된 신길제3구역에 대한 사업 실시계획안이 인가고시되고, 그 관리처분계획이 인가고시되지 않은 상태에서 소외 재개발추진위원회를 통해 재개발공사를 시작함으로써 원고 소유의 이사건 토지를 점유사용 하였으므로 피고가 관리처분계획을 인가고시한 날의 전날인 '93. 7. 13일까지 이사건 토지를 법률상 원인없이 점유 사용함으로써 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 지방재정법 제69조 제2항에는 '금전의 지급을 목적으로 하는 지방자치단체에 대한 권리는 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다'라고 규정되어 있으므로, 청구권중 소제기일('95.12.29)부터 역산 '90. 12.29 이전에 발생한 손해배상 청구부분은 소멸시효 완성되었고, '90.12.30 부터 관리처분계획인가 전일인 '93.7.13까지 기간에 대해서만 이사건 토지를 법률상 원인없이 점유사용하므로 인하여 원고가 입은 손해배상할 의무가 있다 할것이다. (금 15,233,169원을 지급하라)

※ 현재 진행사항 : 서울고등법원에 항소제기(항소일 : '97. 3. 7)

【 문제점 및 대책 】

- 조성원의 손해배상 청구 소송에 대하여는 소송결과에 따라 처리
- 지구외 선입주 후철거 조건으로 입주한 무허가건물주의 무허가건물 43동 잔존
 - 보상등 청산 완료 단계에서 검토
- 재개발 구역내 미건축 잔여지
 - 분양처분고시후 잔여지주에게 토지활용계획 수립등 별도 검토

【 향후 계획 】

- 보상등 청산 실시
- 분양처분 결과에 따라 축락등기 및 사업완료 공고

3. 신길2-3지구 재개발사업

○ 사업개요

- 위 치 : 신길동 144,244번지 일대
- 지구면적 : 58,589㎡ (17,754평) - 공원용지 7,570㎡ (2,294평) 포함
- 지역지구 : 일반주거지역, 주차장정비지구
- 아파트 건립계획 : 총 1,181세대
 . 조합아파트 794세대, 임대아파트 387세대

○ 추진경위

- '73. 12. 1 재개발구역지정
- '76. 9. 4 사업시행인가
- '88. 7. 11 관리처분계획인가 → '93. 11. 9 관리처분계획인가 폐지
- '95. 12. 13 사업계획변경결정고시 (자력개발→합동개발)
- '96.8.24 ~ 9.23 조합설립 및 사업시행인가 공람공고
- '96. 12. 9 조합설립 및 사업시행인가

○ 향후 추진계획

- '97. 5 구역지정변경 및 사업계획변경결정 (추가구역)
- '97. 5 관리처분계획 관련서류 작성
- '97. 5 ~ 6 국,공유지 무상양여 절차 이행
- '97. 8 관리처분계획 인가에 따른 공람공고
- '97. 9 관리처분계획인가
- '97.12 공사착공

□ 주거환경개선사업추진

1. 대림3-2 지구

○ 사업개요

- 위치 : 영등포구 대림3동 603번지 일대
- 면적 : 3,615㎡
- 사업기간 : '97. 6. ~ '98. 12.
- 주택건설 : 다세대주택 17동 90세대 건설 예정
- 공공시설 : 도로개설 B=4~6m, L=207m 상수도개설 D=100~200mm, L=314m
하수도개설 D=600mm, L=347.5mm

○ 추진경위

- '96. 3. 29 지구지정고시
- '96. 8. 3 설계용역 발주
- '97. 3. 24 기본계획수립 고시
- '97. 4. 30 실시설계 및 환지설계 준공

○ 향후 추진계획

- '97. 5 관리처분계획 공람공고 및 실시설계 공사 시행
- '97. 6 관리처분계획인가
- '97. 7 ~ 9 국공유지 무상양여 요청 및 매매계약체결
- '97. 7 ~ '98. 12 공사시행

2. 양평1-1 지구

○ 사업개요

- 위치 : 영등포구 양평동 37번지 5호

- 면 적 : 3,063㎡
- 사업기간 : '93. 12. 31 ~ '98. 12.
- 사업시행자 : 서울특별시 도시개발공사
- 건축개요 : 아파트 1개동 21층 176세대 (분양 106, 임대 70)

○ 추진경위

- '89. 12. 30 지구지정고시 (건설부고시 제808호)
- '93. 8. 17 주거환경개선계획수립고시 (서울시고시 제435호)
- '93. 12. 26 아파트 사업승인
- '95. 8. ~ 96. 5. 사업지구내 토지보상 및 철거
- '96. 6. 공사착공

○ 향후 추진계획

- '97. 1. ~ '98. 12. 아파트 건립공사 및 입주 (도시개발공사)

3. 신길1-1 지구

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 신길1동 202번지 일대
- 면 적 : 11,033㎡
- 사업시행자 { 현지개량 : 영등포구청장
공동주택 : 서울특별시 도시개발공사
- 사업내용 { 현지개량 : 도로개설 B=4m, L=86m
공동주택 : 2동 213세대 (분양 108, 임대 105)

○ 추진경위

- '93. 1. 11 지구지정고시 (건설부고시 제946호)
- '94. 4. 6 주거환경개선계획고시 (서울시고시 제105호)

- '95. 9. 20 아파트 사업승인
- '95. 10. ~ '96. 9. 사업지구내 토지보상 및 철거
- '96. 10. 공사착공 및 현지 개량지구내 지장물 철거
- '96. 12. 9 현지 개량지구내 도로개설공사 준공
- '97. 1 ~ 4 아파트 건립공사 시행 (도시개발공사)

○ 향후 추진계획

- '98. 12. 아파트 건립 준공 예정

4. 신길2-1 지구

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 신길2동 179번지 일대
- 면 적 : 10,976㎡
- 사업기간 : '96. 9. ~ '97. 12.
- 주택건립 : 다세대주택 57동 330세대 건립예정
- 공공시설
- 도로개설 B=2~6m, L=582m
- 상수도개설 D=80~200mm, L=782m
- 하수도개설 D=250~450mm, L=670m
- 어린이놀이방 1개소 (지하1층, 지상3층, 연면적 363㎡)

○ 추진경위

- '94. 1. 11 지구지정고시 (건설부고시 제942호)
- '94.4 ~ '95.12 설계용역시행
- '96. 1 ~ 6 관리처분계획인가
- '96. 7 ~ 12 국·공유지 매매계약, 건축공사 및 공공시설 공사시행

○ 향후 추진계획

- '97. 5 ~ 12 공공시설 공사시행 및 건축공사 시행 완료

5. 대림2-1 지구

○ 사업개요

- 위치 : 영등포구 대림2동 1064번지 일대
- 면적 : 12,433㎡
- 사업기간 : '96. 12. ~ '98. 6.
- 주택건립 : 다세대주택 43동 365세대 건립예정
- 공공시설
 - . 배수공 : 흙관 (D = 250m/m ~ 1000m/m, L = 944m)
 - . 포장공 : B = 4 ~ 8 m, L = 802 m
 - ┌ 차도포장 A = 36.2 a
 - └ 보도포장 A = 6.73 a
 - . 상수도공 : 상수관로 (D = 80m/m ~ 200m/m, L = 762m)
 - . 구조물공 : 역 L형 옹벽 (L = 469m, H = 2.0 ~ 4.0m)

○ 추진경위

- '89. 12. 30 지구지정고시 (건설부고시 제808호)
- '91. 1. 3 주거환경개선계획고시 (서울시고시 제435호)
- '95. 4 ~ 12 관리처분계획 용역및 토지감정평가
- '96. 1 ~ 6 관리처분계획인가 및 환지측량
- '96. 7 ~ 10 국·공유지 매매계약
- '96. 12 공공시설 도로개설공사 발주 및 착공

○ 향후 추진계획

- '97. 5 ~ '98. 6 공공시설 공사 및 건축공사 시행 완료

□ 주택조합(직장, 지역) 사업추진

(3개조합 : 475세대)

연번	사업명	사업위치	시공자	감리자	사업승인 준공예정	건립규모	비고
1	영포주상 복합건물	영등포5가 48	현대산업개 발 636-8058	정원건축 335-1221	92.12.9 (95.4)	1동 18층 115 세대 22,981㎡	임시사용승인 '95.12.28
2	도림한라 아파트	도림동 231-1호 외12필지	한라건설 (주)	유일엔지 니어링	96.2.16 (9.)	1동14-19층 142 세대 17,993.65	
3	대림동연 합주택조 합	대림동 948-26외2 필지	현대건설 (주)	에이지	96.6.5 (98.3)	1동 6-18층 218 세대 26,474.41	

□ 재건축 사업추진

(16개 사업장, 54개동, 4,798세대)

연번	사업명	사업위치	시공자	감리자	사업승인 착공신고 준공예정	건립규모	비고
1	신문래아파트	문래동3가 15	해태건설(주) 677-7521 F) - 2	영종합건축	95. 1. 5 (97. 1)	2동 21층 101 세대 12,626 ㎡	
2	문래아파트	문래동6가 42,42-2	현대건설 672-0724-5 F)	태경마루	95. 1.26 (97. 7)	2동 18층 270 세대 32,457 ㎡	
3	우승연립아파트	문래동 3가 77번지 15	(주)건영 679-0186-7	태경마루	95. 3. 3 (97. 3)	1동 16층 141 세대 19,531 ㎡	
4	성원연립아파트	대림동 936,937	(주)만진 706-2167-9	동양.태아종합건축	95. 4.22 (96. 6)	1동 9층 43 세대 4,573 ㎡	
5	당산성원연립아파트	당산동 5가 33-2,11	성원건설 637-1137 F) - 8	그림환경 518-8818	95. 6.1 (97.12)	2동 20층 205 세대 25,974 ㎡	
6	중앙아파트	양평동 3가 55	경남기업	으뜸건축	95. 6.17 (97. 9)	1동 18층 179 세대 21,486 ㎡	
7	삼성연립재건축	양평동 3가 67번지	(주)삼호 637-2670-1 F) - 2	휴먼아트	95. 8.5	1동 18-20층 213 세대 27,407.20	
8	철우아파트재건축	영등포동 7가 56-1호	경남기업	영화종합건축	95.10.2	8동 18-21층 600 세대 84,196.89㎡	
9	양평삼성아파트	양평동 2가 40번지	삼성건설(주)	창조종합건축	96. 2.16	5동 -22층 388 세대 50,958.98㎡	
10	대림재건축조합	대림동 886-1	(주)한신공영 847-6141-2 F)845 - 6143	에이지	96.6.14 (98.8)	1동 9-18층 143 세대 21,008.16㎡	재건축
11	신길대림연립재건축조합	신길동 59-1번지외 29필지	경남기업(주) 845-4441-2 F)845-4443	(주)그림원	96.7.16 (99.7)	5동 16-24층 368 세대 50,935.20㎡	재건축
12	동아맨션재건축조합	영등포동 8가 74-1	삼환기업(주) 635-8852-3 F)635 - 8854	다보건축	96.7.25 (99.5)	7동 17-23층 520 세대 72,155.467㎡	재건축

연번	사업명	사업위치	시공자	감리자	사업승인 착공신고 준공예정	건립규모	비고
13	서울연립 재건축 조합	대림동 885-5외4	(주)한신공영 F) -	에이지	96.8.21 (98.12)	2동 8-18층 234 세대 33,926.14 ㎡	재건축
14	신우아파 트재건축 조합	당산동 4가 28	(주)현대산업 개발 F) -	한국조형	97.1.30 (99.12)	13동 11-25층 976 세대 141,297.72㎡	재건축
15	신세계연 립재건축 조합	양평동 6가 95-6	(주)한솔건설 F) -	화 인	97.2. 5 (99. 9)	2동12-19층 219 세대 30,819.153㎡	재건축
16	불리아파 트재건축 조합	양평동 4가 51번지	(주)경남기업 F) -	주 문 화	97.2.15 (99.10)	1동 6-19층 198 세대 26,741.92 ㎡	재건축

[소계 : 54개동 4,798세대]

□ 민영주택건설사업추진

(18개 사업장, 7,513세대)

연번	사업명	사업위치	시공자	감리자	사업승인 착공신고 준공예정	건립규모	비고
1	보훈복지 아파트	신길동 산165-1	(주)한성 845-1785-6 F)845 - 1786	주공종합 건축 833-0671	94. 7. 2 (96. 12)	5동 22층 420 세대 58,477 ㎡	민영
2	군인공제 아파트	신길동 909	삼환기업 846-1882-3 F)846 - 1524	희림건축 846-1882	94. 6.28 (96. 12)	11동 25층 1,174 세대 131,665 ㎡	민영
3	상부 아파트	문래6가 38-1	상부건설 635-4338 F)631 - 8651	환경건축 634-4148 418-3623	94. 9.15 97. 5.	2동 20층 304 세대 38,179 ㎡	민영
4	정보 아파트	당산4가 1-1,198	정보건설 671-9739 F)	경일건축 671-5865 532-7921	94. 9.15 (97.3.31)	2동 20층 265 세대 35,040 ㎡	민영
5	현대 아파트	대림동 629-6	현대산업개발 841-9282-4 F)841 - 9285	다보건축 849-0676 F) -7	94.10.12 (98. 10)	7동 30층 1,162 세대 157,855 ㎡	민영
6	진로 아파트	당산1가 15	진로건설 631-7094-5 F)631-7096	명승건축 679-6510 574-2181	94.10.15 (97. 8)	4동 23층 461 세대 69,667 ㎡	민영
7	풍농(주)	당산동4가 33	삼성건설 678-4942-4 F)678-6685	영화건축 784-5592 678-4942	94.12. 6 (97. 12)	4동 23층 392 세대 53,072 ㎡	민영
8	미주실업 (주)	당산동 6가 2 - 3 호	미주실업 678-6390-1 F)678 - 6390	도심환경 671-5599	95. 7.6 (98. 4)	1동 15층 48 세대 11,726 ㎡	민영
9	대림코오 롱아파트	대림동 630-1호 외6	코오롱건설 848-8915-7 F)836 - 1469	삼풍종합 835-3181 F) -2	95.10.7 (99.4)	5동 21-25층 481 세대 64,350.23㎡	민영
10	도림청구 아파트	도림동 222-1	(주)청구주택 835-6617-8 F)841 - 4313	그림환경 836-1435	95.10.16	1동 12-19층 200 세대 23,256.36㎡	민영
11	문래주상 복합건물	문래동5가 1,1-2호	대한중석건설 672-5921 F)632 - 7331	삼전에 컨선탄트	95.10.17 (98.11)	1동 21 층 200 세대 30,539.69㎡	민영
12	문래대원 아파트	문래동 6가 47번지외 3필지	(주)대원 671-3985-6 F)671 - 3987	원 건축사	96. 2. 8 96. 2.15 (98.11)	3동 14-19층 218 세대 29,056.539㎡	민영
13	양평동보 아파트	양평동 5가 9번지외6	동보건설 675-2432 F)635 - 1134	신 종합 건축	96. 3.15 96. 3.15 (98. 6)	2동 19 층 190 세대	민영

연번	사업명	사업위치	시공자	감리자	사업승인 착공신고 준공예정	건립규모	비고
14	당산효성 아파트	당산동 5가 4-1	효성중공업	삼풍종합 건축	96. 3.11 (98.12)	6동 14-24층 480 세대 65,773.84㎡	민영 미착공
15	당산대우 아파트	당산동 2가 15번지	(주)대우 679-7655-6 F)679 - 7657	영화종합 건축 637-4560	96. 5.31 (99. 1)	2동 25층 536 세대 50,378.72㎡	민영
16	문래우정 아파트	문래동 3가 76-10	우정건설(주) F) -		96.7.16 (98.9)	1동 15층 103 세대	민영 미착공
17	양평거성 아파트	양평동 3가 75-1	(주)거성 F)	거화종합 건축	97. 1.22 (99. 5)	7동 16-23층 532 세대 78,670.19㎡	민영
18	동아한신 아파트	도림동 181 -1외12필지	한신공영(주) F) -	우림건축	97.2.11 (99.10)	5동 13-24층 347 세대 49,571.164㎡	민영 미착공

[소계 : 69개동 7,513세대]

□ 주택사업지구 지정 및 사업계획 진행사업

1. 재개발사업(2개지구 : 615세대)

1) 당산동1-1 재개발사업 추진현황

○ 현 황

- 위 치 : 영등포구 당산동 1가 1번지 일대
- 구역면적 : 5,469㎡ (1,658평)
- 지역지구 : 준공업지역, 주차장정비지구
- 등 의 율 : 토지주 - 78.2%, 토지면적 - 67.7%, 건물동수 - 77.3%
- 건립계획 : 1개동 166세대

○ 추진경위

- '95. 2 ~ 5 주택재개발사업 동의서 징수 (추진위)
- '96. 4. 16 도시계획입안 공람공고 (서울시고시 제96-136호)
- '96. 5. 16 도시계획안 주민의견 청취보고
- '96. 7. 1 도시재개발법 개정(법률 제5,116호)으로 우리구로 이관
- '96.12. 11 도시계획안 공람공고 및 구의회 의견청취
- '97. 2. 28 구 도시계획위원회 상정 (조건부 가결)
- '97. 4. 28 재개발구역 지정 신청 (구 → 시)

○ 향후 추진계획

- '97. 6. 시 도시계획위원회 상정
- '97. 7. 구역지정고시 (서울특별시)
- '97. 8. 구역지정결정 및 고시 (구)

2) 영등포동 재개발사업 추진현황

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 영등포동 577번지 일대
- 구역면적 : 224필지 (13,433.11㎡)
 - 사유지 : 122필지 - 8,812.51㎡
 - 국유지 : 89필지 - 4,498.41㎡
 - 사유지 : 7필지 - 80.19㎡
 - 국유지 : 6필지 - 42.00㎡
- 동의현황

구 분	계	동 의	미 동 의	동 의 률	비 고
토지 소유자	100	77	23	77%	
토지면적(㎡)	8,934.7	6,146.06	2,788.64	68.79%	국·공유지 제척
건 물 등 수	136	106	30	77.94%	

※ 건립계획 : 4개동 449세대

○ 추진경위

- '96. 3. 26이전 추진위원회에서 재개발 동의서 징구
- '96. 3. 27 재개발구역지정요청
- '96. 5. 3 토지소유자등 의견청취
- '96.12. 11 도시계획안 공람공고 및 구의회 의견청취
- '97. 2. 28 구 도시계획위원회 상정 (조건부 가결)
- '97. 4. 28 재개발구역 지정 신청 (구 → 시)

○ 향후 추진계획

- '97. 6. 시 도시계획위원회 상정
- '97. 7. 구역지정고시 (서울특별시)
- '97. 8. 구역지정결정 및 고시 (구)

2. 주거환경개선사업 (1개지구 : 160세대)

1) 영등포1-1 주거환경개선사업 추진현황

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포 영등포1동 585번지 일대
- 면 적 : 3,278㎡
- 주택건설 : 다세대주택 16개동 160세대 건설예정

○ 추진경위

- '95. 10 지구지정요청(동→구)
- '96. 12. 지구지정 공람공고(주민의견없음)
- '97. 2. 지구지정요청(구→시)
- '97. 3. 지구지정에 따른 보완조치(시→구)

○ 향후추진계획

- '97. 5. 보완조치 완료후 지구지정요청 예정(구→시)
- '97. 6~7 서울시 관계부서협의 및 도시계획상정예정
- '97. 8. 지구지정예정

3. 재건축사업 (6개소 : 1,698세대)

1) 당산 외기노조, 시범재건축조합(2개조합)

- 위 치 : 당산동 121-95외 24필지
- 사업주체 : 외기노조·시범재건축조합
- 건립예정규모 : 아파트 16 ~ 25층 12개동 1,020세대
- 사전결정일 : '95. 6.21

2) 대림동 무림, 현대 재건축조합 (2개조합)

- 위 치 : 대림동 993-8외 1필지
- 사업주체 : 무림·현대 재건축조합
- 건립예정규모 : 아파트 20층 4개동 325세대
- 사전결정일 : '96. 4. 2

3) 양평진흥연립 재건축조합

- 위 치 : 양평동 4가 93번지
- 사업주체 : 진흥연립 재건축조합
- 사업승인신청일 : '97. 2.26
- 건립예정규모 : 아파트 19층 2개동 216세대
- ※ '97. 5월 중 사업승인처리 예정

4) 화양연립 재건축조합

- 위 치 : 대림2동 888-1번지의외 1필지
- 사업주체 : 화양연립재건축조합
- 건립예정규모 : 아파트 18층 137세대

4. 조합(지역, 직장)주택사업(8개소 : 1,030세대)

○ 사업추진내역

조합명	조합장	조합원수	설립 인가일	사업예정지	사전결정	건립예정
당산동5가제2 지역조합	전종섭	29	'95. 1.18	당산동5가 34번지	'96. 8.13	254
우성신평 지역조합	김종식	29	'95. 2.27	신길동 253-119번지		174
당산동5가제3 지역조합	주한서	44	'95. 8.21	당산동5가 34번지	'96. 8.13	254
대림 지역조합	이동길	51	'96. 2.12	대림동 1064번지		81
양평 지역조합	신동우	20	'96. 5.3	양평동3가 75-1번지		627
양평동현대1 차 지역조합	서창덕	23	'96. 6.17	양평동3가 80-1번지	'96. 11.21	776
LG정보통신 직장조합	임재민	20	'96. 8.23	양평동3가 80-1번지	'96. 11.21	776
양평동현대2 차 지역조합	강형순	217	'97. 5.1	양평동3가 80-1번지	'96. 11.21	776

5. 민영주택사업 (7개소 : 1,295세대)

1) 서우아파트

- 위치 : 대림동 1066-3외 14
- 사업주체 : 서우주택공영(주)
- 건립예정규모 : 아파트 19층 1개동 191세대
- 사전결정일 : '96. 3.20

2) 두산아파트

- 위치 : 당산동 2가 15-1
- 사업주체 : 두산종합식품(주)
- 건립예정규모 : 아파트 24층 1개동 197세대
- 사전결정일 : '95. 10.20

3) 세월아파트(1)

- 위 치 : 양평동 3가 53,54
- 사업주체 : 세월화성(주)
- 건립예정규모 : 아파트 19층 2개동 190세대
- 사전결정일 : '96. 6. 5

4) 세월아파트(2)

- 위 치 : 양평동 3가 15-1
- 사업주체 : 세월화성(주)
- 건립예정규모 : 아파트 19층 2개동 130세대
- 사전결정일 : '96. 6. 5

5) 조흥아파트

- 위 치 : 문래동 4가 40외 4
- 사업주체 : 조흥화학공업(주)
- 건립예정규모 : 아파트 25층 1개동 150세대
- 사전결정일 : '96. 8. 2

6) 대한아파트

- 위 치 : 문래동 4가 44-1외 1
- 사업주체 : 대한인크(주)
- 건립예정규모 : 아파트 25층 5개동 388세대
- 사전결정일 : '96. 7. 26

7) 태풍아파트

- 위 치 : 당산동 2가 1
- 사업주체 : 태풍화학(주)
- 건립예정규모 : 아파트 11층 1개동 49세대
- 사전결정일 : '96. 11. 6

□ 무허가 건축물 관리

1. 항공사진 판독 및 조사

○ 현 황

- 본청 항공사진 촬영에 의해 약식현황도를 근거 판독 및 조사

○ 추진계획 (월별)

- 3월 10일 : '96년 2차 항공사진 수령
- 3월~ 4월 : 해당등으로 조사보고 지시
- 5월말 : 각동 보고자료 수합 및 본청보고

○ 조사요령

- 조사책임 : 각 동장
- 조사방법 : 반드시 현지출장 확인조사(처리조서 및 약식현황도 휴대)
- 조사요령 : 항공사진 판독조사 처리요령에 의거 정확하고 공정하게 민원이 야기되지 않도록 조사처리
- 행정사항 : 항공사진 판독 및 조사시 현지담당 공무원에 대한 사전 교육을 실시

2. 신발생 무허가건물 철거

□ 현 황

- 신발생 무허가 건물 예방단속을 강화하여 주택행정 질서확립

□ '97년 발생 무허가건물 조치현황

발생건수	계	조 치 사 항				잔여동수	비고
		철 거	허 가	고 발	기 타		
87	30	29		1	57		

○ 미철거 무허가 건물 조치 → 57건

- 대집행 계고 : '97. 3. 15

- 이행강제금 부과 및 철거 : '97. 5. 30

□ '97년 이전 무허가건물 조치현황

('82년 ~ 현재)

총발생건수	조치건수	잔여동수	비고
1,582	1,100	482	'97년 과년도 처리→21건

○ 미철거 무허가건물 조치(482건) 내역

- 이행강제금 부과 및 고발 : 482건

□ '97년 이행강제금 부과 및 징수현황

○ 부과건수 및 금액 → 11건 19,806천원

○ 징수건수 및 금액 → 3건 4,705천원

○ 체납건수 금액 → 8건 15,011천원

□ 체납자 조치

○ 압류 : 72건 139,000천원

자동차 38건 61,000천원
부동산 34건 78,000천원

□ 추진계획(월별)

○ 신발생 무허가건물 년중 집중단속

┌ 5월 : 철거계획에 의거 집중철거

└ 10월 : 철거계획에 의거 집중철거

□ 대책

○ 주3회 이상 순찰을 확행하여 신발생 무허가 건물 발생 억제

○ 즉시 철거 불능 신발생 건물에 대하여 고발 및 이행강제금 반복 (년2회)

○ 부과하고 단전, 단수 등 강력한 행정조치

○ 강력한 행정집행으로 신발생 무허가 건축물로 인한 재정적 이익환수

○ 심적 부담을 주어 신발생 무허가 건물 발생 근절

□ 무허가 건축물 철거보상

1. 신길동 영진시장~해군본부간 도로개설공사

○ 현 황

- . 사업인가일 : 1994. 5. 9
- . 개 요 : 폭 15m, 길이 350m
- . 정비대상 무허가 건물 : 9동

가옥주	{	건물보상액 : 80,085,750원 (9가구)
		주 거 비 : 17,601,540원 (5가구)
		영업 보상 : 5,050,000원 (1가구)
		입주 권리 : 8 가구
세입자	{	주거대책비 : 17,011,200원 (4가구) 또는 입주권리
		영업 보상 : 5,050,000원 (1가구)
		총 보상액 : 124,798,490원

○ 추진실적 : 가옥주 및 세입자 대책통보 ('97. 1.23)

가옥주	{	건물보상비 : 29,389,000원 (3가구) 지급
		주거비지급 : 10,688,940원 (3가구)
		입주 신청 : 3 가구 처리

- . 세입자 주거대책비 지급 : 9,099,300원 (2가구)

○ 향후계획 : '97. 7.22한

- . 가옥주 보상비 지급 및 입주 신청처리
 - 건물보상액 : 50,696,750원 (6가구)
 - 주 거 비 : 6,912,600원 (2가구)
 - 입주 권리 : 5 가구

- 세입자 보상비 지급 또는 입주 신청처리
 - 주거대책비 : 7,911,900원 (2가구)
 - 영업 보상 : 5,050,000원 (1가구)
 - 입주 권리 : 2 가구

□ 이행강제금 부과 및 징수

○ 현 황

(단위 : 천원)

구분 년도	조 정(A)		징 수(B)		체 납(C)		징수율 (A:B)	비고
	건 수	금 액	건 수	금 액	건 수	금 액		
계	469	609,100	295	334,369	174	274,731	54.8	
현 년 도	11	19,806	3	4,795	8	15,011	24	
과 년 도	458	589,294	292	329,574	166	259,720	56	

○ 체납 조치사항

- 1) 재산압류 - 동산(자동차) 72건 135,000원
- 2) 무재산조치 - 재산조회후 필요 조치강구
- 3) 철거불이행자 - 년2회 이행강제금 계속 부과 조치

○ 대 책

- 지방자치단체에 적절한 세외수입원 발굴
- 무허가건물 철거 및 민원해소

Ⅲ. 특 기 사 항

〈 주택과 업무 추진 문제점 및 대책 〉

【 문 제 점 】

- 업무량에 비하여 직제 및 정원의 불합리 → 현 1과 3계 30명
- 합리적인 직제 및 정원 총원 → 1과 4계 35명으로 조정 필요

【 대 책 】

- 진행사항
 - 직제 및 정원에 대한 '안' 구청장 방침 수렴중

〈 박춘자 민사소송관련 손해배상금 지급 〉

【 현 황 】

- 사건번호 : 93나 49569호 손해배상(기)
- 사건내용 : 철거민에 대한 국민주택특별공급 신청에 따른 손해배상 청구
- 대 상 자 : 박 춘 자
- 판결일자 : '96. 11. 29
- 판결금액 : 서울고등법원 (대법원 기각)
- 배상총액 : 47,655,502원
 - 판 결 액 : 29,600,000원
 - 이 자 액 : 14,892,142원
 - 소 송 비 용 : 3,163,360원
- 배 상 - 서울시에서 배상금액 100% 지급후
 - 우리구에 구상요청예정(부담율 : 서울시40%, 우리구 60%)