

제212회 구의회 임시회

2019. 2. 22. ~ 3. 5.

청림 영등포

2019년 주요업무 보고



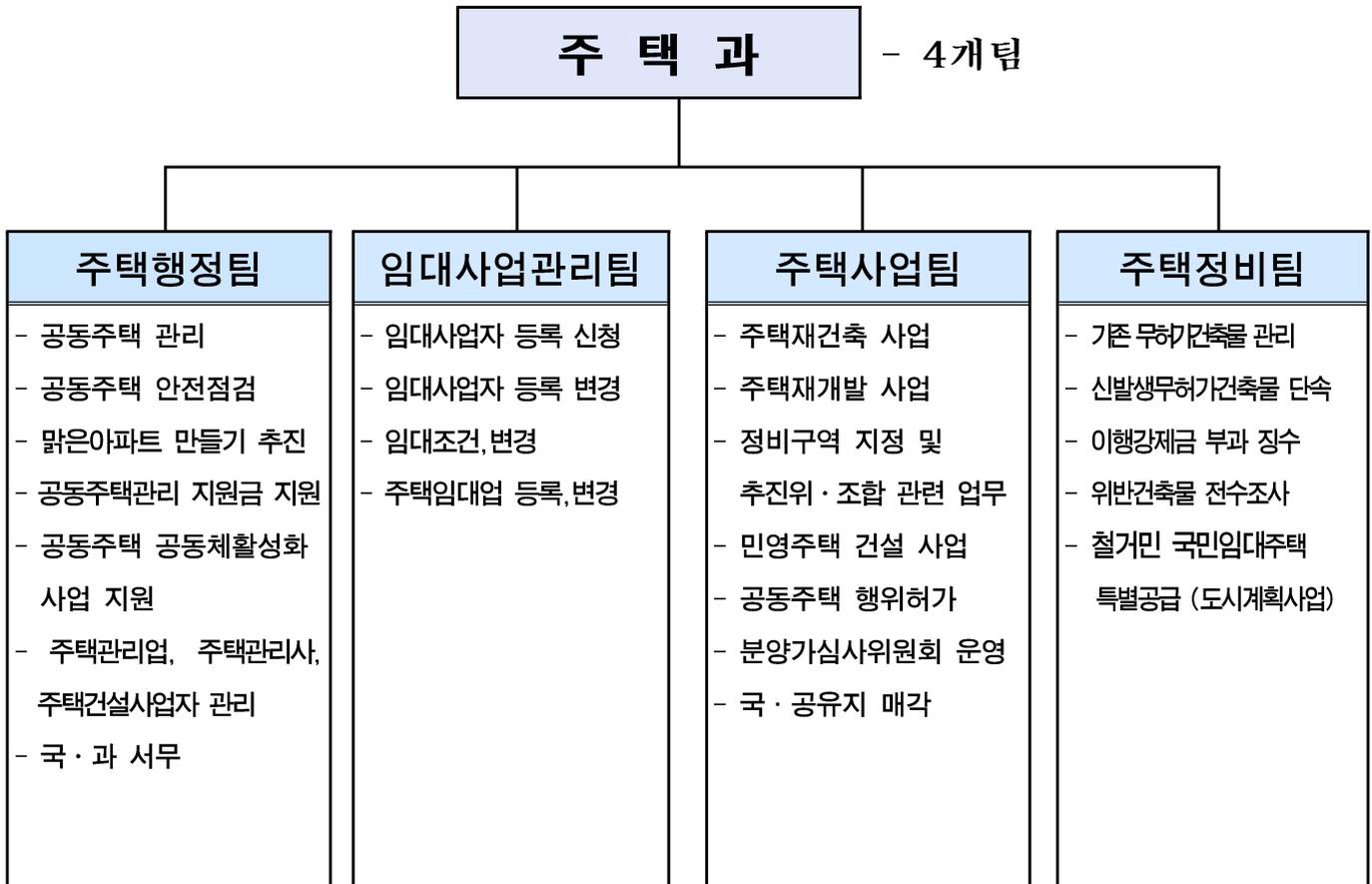
주 택 과

보고 순서

I . 일 반 현 황	· · · 1
II . 2019년 주요업무 추진계획	· · · 3

I. 일반 현황

1 조직



2 인 력

구 분	계	일 반 직						관 리 운 영 직				별 정 직 · 임 기 제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	26	1	1	5	12	4	1	-	2	-	-	-	-	-	-
현 원	27	1	1	10	5	6	3	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	1	-	-	5	△7	2	2	-	△1	-	-	-	-	-	-

3

주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70모4307	2007	주택행정지원 등 업무용
	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

4

예산현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	713,006	790,019	△77,013
고객만족의 주택행정 구현	409,815	363,815	46,000
맑은 아파트 만들기 실현	81,501	94,495	△12,994
임대사업관리	5,170	4,170	1,000
친환경 공동주택 건설	13,116	132,052	△118,936
무허가 건축물 발생 예방	36,266	30,104	6,162
기본경비	167,138	165,383	1,755

Ⅱ . 2019년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 실태조사	4
②	공동주택 공용시설물 유지관리 지원	5
③	공동주택 안전점검	6
④	주택임대사업자 등록 및 관리	7
⑤	주택재개발·주택재건축 및 민영주택 건설	8
⑥	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리	11

입주민들의 감사요청과 잦은 민원이 발생하는 공동주택에 대해 실태조사를 실시하여 공동주택 관리 투명성 제고 및 안정된 주거문화를 조성하고자 함.

□ 추진방향

- 입주민 감사요청, 반복적 민원제기, 유형별 취약분야 집중 점검
- 실태조사 사례분석을 통한 근본적인 갈등구조 개선 해결방안 모색
- 실태조사를 통한 안정적 공동주택 유지관리를 위한 지도·감독 강화

□ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 조사대상: 관내 184개단지 중 10개 이내 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반

□ 세부추진계획

- 조사일정: 월별 실태조사 대상 선정 및 실시
 - 1개 단지 약 4주 소요: 예비조사(1주), 본조사(1주), 결과보고 및 조치(2~3주)
- 선정기준
 - 입주민 3/10 동의에 따른 감사 요청 단지 및 민원 다수 발생 단지
 - 외부 회계감사 한정 의견 단지, 관리비 공개 미흡 단지 등
- 조사범위: '16.01.01. 이후 처리한 공동주택관리 업무 전반
- 조사반: 민·관 합동조사반(공인회계사, 주택관리사, 공무원)
- 행정사항
 - 지적사항에 대한 행정처분(행정지도, 시정명령, 과태료)
 - 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 시 주요 지적사례 및 개선사항 전파
 - 입주자대표회의 및 관리주체 요청 시, 현장 컨설팅 실시

□ 소요예산: 28,616천원(시 7,500, 구비 21,116)

단지 내 공용시설물, 편의시설, 복리시설 등의 유지·관리 사업에 필요한 비용을 지원하여 쾌적한 주거환경과 건강한 공동체 문화를 조성하고자 함.

□ 추진방향

- 공용시설물의 유지보수 사업
 - 주 도로, 보안등, 경로당, 옥외 하수도 등의 보수
 - 장애인편의시설, 자전거주차시설, 친환경시설 등 설치·개선
- 공동체활성화 프로그램 사업: 공동주택 주민제안의 공동체활동 공모 사업
 - 소동·주민화합, 친환경 실천·체험, 취미·창업 분야 등

□ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택관리 등에 관한 조례
- 기간: '19.01. ~ 12.
- 지원사업: 공동체 활성화 및 공용시설물의 유지·관리 사업
- 대상: 20세대 이상 공동주택(184개 단지)
- 지원금 교부: 지원한도 내에서 지원 비율에 따라 교부
 - 지원한도: 區예산액의 10%(세대수에 따라 차등 적용)

세대수	150세대 이하	300세대 이하	500세대 이하	500세대 초과
지원금액	1,500만원	2,000만원	2,750만원	3,150만원

- 지원비율: 사업비의 50% 이내(어린이놀이터 유지보수는 40%)

□ 세부추진계획

- 공동주택관리 지원사업 설명회 개최: 02.15.
- 지원신청 접수: 02.18. ~ 03.22.
- 타당성 조사: 03.25. ~ 04.19.
 - 현장 방문을 통하여 지원사업의 목적적합성·필요성, 사업비의 적정성 등 확인
- 공동주택지원 심의위원회 심의·의결: 04.26.
- 지원금 사용 및 정산서 제출(관리주체): 5월 ~ 11월
- 지원사업 정산 및 결과 보고: 12월

□ 소요예산: 380,000천원(시 6,000 구비 374,000)

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검 및 수시 관찰을 통해 재해를 사전에 예방하고, 건축물의 안전한 유지관리를 유도하여 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함.

□ 추진방향

- 공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검을 통해 위험발생요인 사전 제거
- 공동주택의 안전성 확보로 입주자 등을 재해·재난으로부터 보호

□ 사업개요

- 제3종 시설물 지정 실태조사
 - 근 거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제8조(제3종시설물의 지정 등)」
「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한지침(국토부고시제2018-45호)」
 - 기 간: 연 1회
 - 대 상: 준공15년 경과 5층 이상 15층 이하 아파트 또는 4층 이하 연면적 660㎡ 초과 연립주택(60개단지 195개동)
 - 점 검 반: 건축사협회 추천 점검반 편성(10명 내외)
- 소규모 공동주택 안전점검
 - 대 상: 준공 15년 경과된 소규모 공동주택으로써 국민주택규모 이하 세대가 50% 이상인 공동주택 중 안전등급 C등급 이하 공동주택
 - 선정방법: 구에서 추천 시에서 결정(예산의 30% 지원)
 - 점 검: 한국시설안전공단에 위탁

□ 세부추진계획

- 제3종 시설물 지정 실태조사: '19.05.
- 소규모 공동주택 안전점검: '19.09.

□ 소요예산: 23,814천원(시 2,163, 구비 21,651)

민간 주택임대사업자를 등록 및 관리함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 임대주택 확충을 통하여 국민의 주거생활안정을 도모하고자 함.

□ 추진방향

- 주택임대사업 민원에 대한 신속·정확한 처리로 민원 만족도 제고
- 민간임대주택 공급 촉진 및 확충을 통한 국민 주거생활 안정 도모

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 사업대상: 1호 이상의 주택으로 임대사업을 하려는 자
 - 공공지원민간임대주택(8년): 임대사업자가 8년을 임대할 목적으로 취득 (주택도시기금 출자지원, 용적률 완화, 공공택지 공급, 공공지원 등)
 - 민간임대주택: 장기(8년) / 단기(4년)
 - ┌ 민간건설임대주택: 임대사업자가 임대할 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - └ 민간매입임대주택: 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규 등록 및 변경관리(물건추가, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택의 임대차계약 및 조건변경(임대료, 보증금, 임대기간 등) 신고 처리

□ 세부추진계획

- 연도별 주택임대사업 현황 (단위: 건)

구 분	계	임대사업자			비 고 (증가율)
		신규등록	변 경	조건신고	
2018	10,972	2,686	1,340	6,946	86%
2017	5,896	1,080	1,069	3,747	107%
2016	2,851	492	335	2,024	55%

※ 우리 구 주택임대사업자(등록영업 중인 자) 수: 6,221명(2018.12.31. 기준)

- 임대사업자 등록 신청 시 의무사항 및 세무 연계 안내 제공
- 임대주택 물건 추가 및 조건 변경 시 기재사항 확인 철저
- 민간임대주택 안내물 제작 및 배포로 민원 홍보 철저

□ 소요예산: 5,170천원(구비)

5 주택재개발·주택재건축 및 민영주택 건설

주택사업팀

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진, 주거환경 개선 및 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

□ 추진방향

- 사람이 중심 되는 쾌적한 주거환경 조성
- 공동주택 건설을 통한 고품격 도시기반 조성

□ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 사업기간: '19.01. ~ 12.
- 추진내용: 총 23개 구역(627,428.3㎡)
 - 재개발정비사업: 2개 구역(128,853.0㎡)
 - 재건축정비사업: 15개 구역(442,283.8㎡)
 - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
 - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

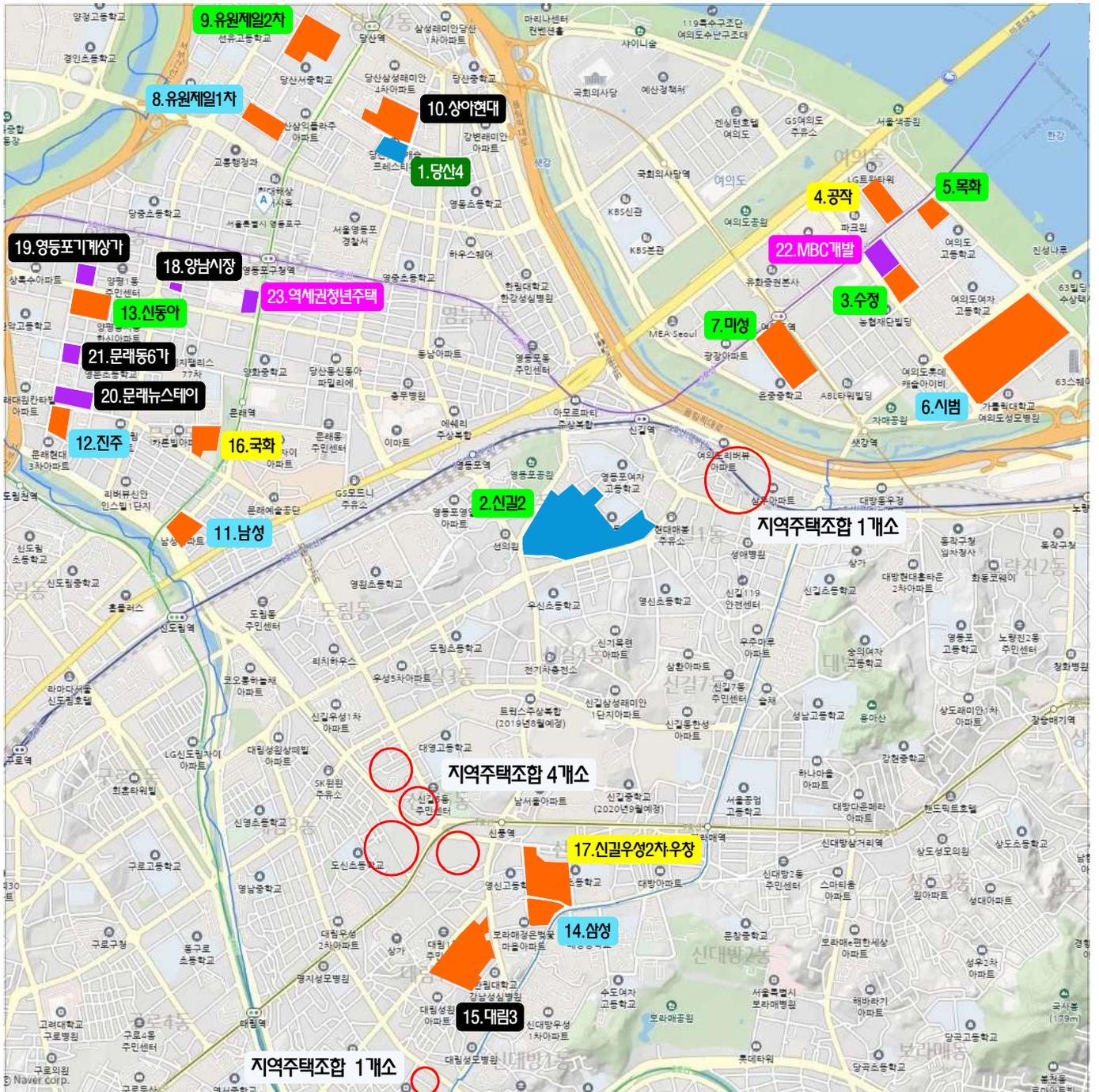
사업추진방식	계	정비구역지정	추진위승인	조합설립인가	사업행인가	관리처분계획인가	착공	준공	비고
계	23	-	5	6	1	1	6	1	3
재개발사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-	-	1 (당산4)	-
재건축사업	15	-	4 (수정, 목화, 미성, 신동아)	6 (시범, 남성, 삼성, 유원제일1차, 유원제일2차, 문래진주)	-	-	2 (상아현대, 대림3)	-	공작, 신길우성2차·우창(정비계획 수립중) 국화(정비계획 수립용역 진행중)
민영주택사업	4	-	-	-	1 (역세권 청년주택)	-	3 (문래 뉴스테이, 문래동6가, 여의도동 31)	-	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포 기계상가)	-	-

□ 세부추진계획

- 남성아파트 주택재건축정비계획변경 : 3월 중
- 삼성아파트 주택재건축정비계획변경 : 3월 중
- 국화아파트 중간보고회(2차) 개최 : 3월 중
- 신길우성2차·우창아파트재건축 정비계획(안) 주민공람 예정 : 3월 중

□ 소요예산: 192,000천원(시 96,000 구비 96,000)

공동주택사업 현황도



범례					
●	재개발	●	정비계획수립	●	사업시행인가
●	재건축	●	안전진단	●	추진위원회 승인
●	민영주택사업	●	조합설립인가	●	관리처분인가
●	시장재건축	●		●	착공
				●	준공

□ 사업별추진계획

구분	연번	대상지	개요		추진경위	향후단계	현안사항	
			면적(㎡)	규모(동/세대)				
도시 및 주거환경정비법에 의한 사업	재개발 사업	1	당산4구역 (영신로 235)	11,957.0	2/198	2018.09.06 이전고시	2019 상반기 조합해산	-
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2019 하반기 조합설립인가	-
	재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	2014.02.24 추진위승인	2019 상반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		4	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	2017.06.21 안전진단완료	2019 상반기 정비구역지정	정비계획 수립중
		5	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	2009.03.16 추진위승인	재건축 판정을 위한 안전진단 실시	진단비용 자체부담
		6	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	2017.06.01 사업시행자지정	2019년 정비계획변경	정비계획 변경중
		7	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위승인	2019 하반기 조합설립인가	안전진단 동의서 징구중
		8	유원제일1차아파트 재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	2017.11.24 조합설립인가	2019 하반기 사업시행인가	건축심의
		9	유원제일2차아파트 재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2018.08.20 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		10	상아-현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	2017.12.29 착공신고처리	2019년 지상층골조공사	-
		11	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2017.08.28 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		12	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2017.12.21 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		13	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위승인	2019 상반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2018.01.26 조합설립인가	2019 상반기 정비계획변경	-
		15	대림3 재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	2018.02.01 사업시행변경인가	2019년 지상층골조공사	-
		16	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	2017.11.13 안전진단완료	2019 하반기 정비구역지정	정비계획 수립 용역중
		17	신길우성2차·우창아파트 재건축 (신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	2018.06.29 정비구역지정신청	2019 하반기 정비구역지정	정비계획(안) 협의중
전통시장법	시장 재건축 사업	18	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	2016.11.30 관리처분계획인가	2019 상반기 착공신고처리	착공 준비중
		19	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	2018.04.23 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	굴토공사중
주택법에 의한 사업	민영 주택	20	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	2017.10.19 착공신고처리	2020 상반기 준공예정	지상층 골조공사중
		21	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	2018.04.23 착공신고처리	2019 상반기 지하층골조공사	공사중 (굴토공사)
		22	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	2018.12.17 사업계획승인	2019 상반기 착공신고처리	기존건축물 철거중
		23	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	2018.09.06 사업계획승인	2019. 상반기 굴토·구조심의	-

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

□ 추진방향

- 건축법 질서 확립을 위한 무허가 건축물 사전예방 및 사후 관리
- 위반건축물 자진정비 유도를 통한 안전하고 쾌적한 도시환경 조성

□ 사업개요

- 순찰 및 항공조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전예방
- 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

□ 세부추진계획

- 담당 구역별 순찰 및 조사 책임제 운영: 2개조 5명
- '18년 항공사진 판독 현장조사 및 행정조치
 - 기 간: '19.04. ~ 11.
 - 대 상: 약 4,000건
- 건축이행강제금 반복 부과
 - 기 간: '19.03. ~ 09.
 - 대 상: 약 2,400건

※ '18년 이행강제금 부과·징수 실적

(단위: 백만원)

부과건수	부과액	징수액	징수율(%)	비고
2,473	1,957	1,722	88.0	

- 위반건축물 발생 사전예방을 위한 다각적 홍보
 - 신축건물 건축주에게 위법 건축행위 예방 안내문 발송: 매일
 - 소식지, 홈페이지, SNS, IPTV, 전광판, 보도자료 배포 등을 통한 홍보
 - 불법건축물 예방 안내 홍보물 제작 배포 등

□ 소요예산: 36,266천원(구비)