

제170회 구의회 임시회

2012.09.07 ~ 09.17



---

# 2012년 주요업무 보고

---



주 택 과

# I. 일반 현황

1

## 인 력

단위 : 명

구 분	계	일 반 직						기능직		
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	7급	8급	9급
정 원	26	1	1	5	7	5	1	1	1	4
현 원	25	1	1	5	7	2	3	1	3	2
과부족	-1					-3	2	0	2	-2

2

## 조 직

### 주 택 과

주택행정팀	주택정비팀	재개발팀	주택사업팀
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택관리</li> <li>○ 임대사업자 관리</li> <li>○ 주택관리사업</li> <li>○ 예산편성</li> <li>○ 업무보고 및 계획수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 무허가 건물 정비</li> <li>○ 신발생무허가 건물 단속</li> <li>○ 이행강제금 부과징수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 재개발 사업</li> <li>○ 도시환경정비사업</li> <li>○ 주거환경개선사업</li> <li>○ 국공유지 매도관련업무</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 재건축사업인가</li> <li>○ 조합설립(변경,해산) 인가</li> <li>○ 민영주택건설사업승인</li> <li>○ 분양기심사위원회 운영</li> </ul>

3

## 주요시설 및 장비

총 계 (주택수)	공동주택 (동/주택수)				단 독 주 택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기 존 무허가
99,028	1,549 /63,941 (64.5%)	650 /55,770 (56.3%)	121 /2,196 (2.2%)	778 /5,975 (6.0%)	35,087 (35.5%)	33,328 (33.7%)	1,759 (1.8%)

#### 4 주택재개발 및 도시환경정비사업 추진현황

구 분	계	재개발구역	도시환경정비사업
구 역	10	5	5
면 적	383,893 $m^2$	251,605 $m^2$	132,288 $m^2$
세 대 수	4,824	3,124	1,700

#### 5 공동주택건설사업 추진현황

구 분	계	재건축사업	지역조합사업	민영주택사업
사 업	23	19	3	1
면 적	508,048.7 $m^2$	486,147.9 $m^2$	13,599.1 $m^2$	8,301.7 $m^2$

#### 6 각종 위원회 현황

위원회명	위원내역	설치근거	설치년월일	기능
공동주택관리 분쟁조정위원회	부구청장 외 5명	주택법 제52조	2000.12.01	자문
공동주택지원 심사위원회	부구청장 외 11명	주택법 제43조 영등포구 공동주택 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

## 4

## 예 산 현 황

## □ 사 업 별

(단위 : 천원)

단위사업명	예 산 액	집 행 액	집행율(%)
계	1,489,163	819,294	55.01%
고객만족의 주택행정 구현	643,362	303,144	47%
친환경 공동주택 건설	565,788	297,530	52%
재무활동 (보전지출)	130,039	130,039	100% (9월 반납)
기본경비 (주택과)	149,974	88,581	59%

## Ⅱ. 주요업무 추진실적 및 계획

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 공동주택관리 및 커뮤니티 활성화 지원 .....5
- ② 공동주택 안전점검실시 .....6
- ③ 무허가 건축물 단속 및 정비 .....7
- ④ 주택재개발 및 도시환경정비사업 추진 .....8
- ⑤ 주택건설사업 추진(재건축, 민영화분야) .....11

# 1 공동주택관리 및 커뮤니티활성화 지원

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

## □ 사업개요

- 근거 : 주택법 및 서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례
- 지원대상 : 하자보수기간이 경과한 20세대 이상의 공동주택
- 지원사업
  - 공동체 활성화 : 어린이놀이터 보수, CCTV 설치, 화장실 보수, 보육육아시설, 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 등
  - 공용시설물 유지보수 : 도로 및 보안등 보수, 자전거 보관대 설치·개선, 장애인 편의 및 에너지 저감시설 등 공용시설물 유지·보수 사업 등
- 지원기준 : 관련 조례에 의거 사업별·세대별 차등 지원
- 지원방법 : 단지별 수요를 파악 후 사업의 타당성 등을 조사·심의·지원

## □ 추진실적

- 공동주택 지원 심의위원회 개최(5.11)
  - 31개단지, 40개사업 총 491,227천원 지원금 결정
- 공동주택 관리 전문가 자문단 구성 및 운영
  - 위촉일 : 4. 3(임기2년)
  - 인원 : 29명(공사, 용역, 공동체 활성화 분야 전문가 POOL 구성)
- 공동주택 커뮤니티 활성화 공모사업비 지원
  - 3개단지, 4개사업 13,136천원

## □ 향후계획

- 단지별 사업시행 및 정산----- 8 ~ 11월

## □ 예산액

- 591,940천원(구 580,222. 시 11,718천원)

## 2 공동주택 안전점검 실시

해빙기, 우기, 동절기 대비 공동주택 및 부대시설(구조물) 등에 안전점검을 실시 취약부분 및 위험요인 사전 파악 해소코자 함.

### □ 점검개요

- 근거 : 재난 및 안전관리기본법 제26조, 주택법 제50조
- 점검대상 : 173개 단지 673동 58,227세대
  - 15년 경과 : 89개단지(아파트 82, 연립7)
  - 15년 미만 : 84개단지(아파트 76, 주상복합 8)
- 점검주체
  - 15년 경과 : 관리주체, 외부전문가(건축사) 합동점검
  - 15년 미만 : 관리주체 자체점검 실시
- 점검방법
  - 정기점검 : 년3회(해빙기, 우기, 동절기)
  - 수시점검 : 사안 발생시

### □ 추진실적

- 해빙기 대비 공동주택 안전점검 실시 : 2.20 ~ 3. 5
  - 점검결과 : 15개단지 27건 적출
  - 지적사항 : 벽체·주차장 일부 균열, 콘크리트 박리현상 등
- 우기 대비 공동주택 안전점검 실시 : 6. 7 ~ 7. 6
  - 점검결과 : 12개단지 17건 적출
  - 지적사항 : 외벽 및 천정 일부 균열, 인접지 담장 및 환기구 균열 등

### □ 향후계획

- 동절기대비 공동주택 안전점검 실시 : 10월~11월
- 재난위험시설물(D급) : 남서울아파트, 신길연립 월1회 이상 점검

### □ 예산액 : 24,840천원(구비)

### 3 무허가 건축물 단속 및 정비

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

#### □ 사업개요

- 신발생 단속 : 상시순찰 및 항측조사 실시로 무허가건물 사전예방
- 행정제재 : 이행강제금 부과 및 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등

#### □ 추진실적

- 2011년 항측조사 실시 : 2012. 2~7월
  - 대 상 : 2011년 항공사진 촬영 판독 결과 지적된 위법건축물
  - 방 법 : 현장방문 및 관련서류 조사
  - 내 용 : 위법 여부, 건축주, 용도, 구조, 축조년도 등
  - 조사결과 현황 (단위 : 건)

조사대상	적법	공공	단속제외 (부수·비건물 등)	소멸	행정조치	위법적출
5,779	1,074	160	3,709	513	75	248

- 2012년도 이행강제금 반복부과대상 조사 및 시정통보
  - 전수조사 : 2012.4.13 ~ 5.31
  - 1차 시정 : 2012.5. 3 ~ 6. 5
  - 2차 시정 및 의견 청문 : 2012.6.25 ~ 7.25
  - 대 상 : 1,583건(미시정 위반 건축물)
  - 안내홍보 : 반복부과대상자 우편발송, 주민센터 등 안내문 비치

#### □ 향후계획

- 2011년 항측조사 결과 위반건축물 행정조치 실시
  - 1·2차 시정명령(9~10월) ⇒ 의견청문 및 이행강제금 부과(11월)
- 2012년 이행강제금 반복부과 : 2012.8.31
  - 이행강제금 부과 건수 및 금액 : 1,490건 1,465백만원
  - 당산4구역(재개발)의 공가 확인을 철저히 하여 부당부과 사전예방

#### □ 예 산 액 : 17,105천원(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 도시기반시설을 확충
- 노후·불량지역 재개발 및 도시환경개선사업 유도

### □ 추진현황

- 총 10개 구역(383,893 $m^2$ ), 약 4,800여 세대 건립

구분	계 (구역)	추진위 승인	계획수립 (구역지정)	조합설립 인가준비	관리처분 인가준비	이주철거 중	착공
계	10	1	2	2	3	1	1
주택재개발	5		1 (밤동산)	2 (당산2,신길2)		1 (당산4)	1 (도림16)
도시환경정비	5	1 (양평10)	1 (양평14)		3 (양평11,12,13)		

### □ 추진실적

- 당산 제4구역 : 관리처분계획 인가(1.19)
- 양평 제13구역 : 도시환경정비사업 사업시행인가 일부취소 사건(3심승소)
- 도림제16구역 : 착공, 공사진행중(공정률30%)
- 신길 밤동산 : 실태조사 용역 착수(7. 25)
- 양평 제14구역 : 정비계획수립중 주민설명회(7.24) 및 주민공람(7.26~8.27)

### □ 향후계획

- 당산제4구역 지장물 철거 ----- 10월
- 양평 제14구역 정비계획수립 및 구역지정고시----- 10월
- 신길 밤동산 구역지정 찬반 실태조사완료 ----- 12월
- 양평 제12구역 사업시행변경인가 및 관리처분 인가 -----12월
- 양평 제11구역,양평 제13구역 정비계획변경 -----12월

□ 예산액 : 417,895천원(시 230,993. 구 186,902)

□ 사업별 추진현황

구분	연번	구역명	개요		추진현황	2012계획 (향후전망)
			면적(㎡)	규모 (동/세대)		
계	10		383,893	59/4,824		
주택재개발사업 (5)	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 '12.01.19 관리처분인가	철거 및 착공 (2012.12월)
	3	도림제16구역 (도림동162-94)	53,378	8/836	'09.12.30 관리처분인가 '11.06.02 : 착공신고 '11.08.29 : 착공(종교)	골조공사완료 준공예정 (2014.3월)
	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	(가칭) 신길밤동산 (신길동1-12번지 외)	53,610	-	'09.09.17 기본계획고시 '10.08.19 주민설명회 '11.09 정비계획수립중	실태조사 결과에 따라 정비계획 수립 및 구역 지정
도시환경정비사업 (5)	6	양평제10구역 (양평동1가 9-6)	9,450	-	'08.03.20 기본계획고시 '09.06.05 추진위원회승인	추진위 구성후 추진사항 없음
	7	양평제11구역 (양평동2가 148-8)	46,727	5/610	'10.05.27 사업시행인가 '11.08.23 종전자산평가	관리처분계획 인가
	8	양평제12구역 (양평동2가 243-1)	37,588	4/504	'09.12.23 조합설립인가 '11.01.23 사업시행인가 '11.06.03 감정평가선정	관리처분계획 인가
	9	양평제13구역 (양평동2가 33-20)	27,441	4/360	'10.04.12 조합설립인가 '10.12.02 사업시행인가 '11.01.10 감정평가선정	관리처분계획 인가
	10	(가칭)양평제 14구역 (양평동2가 29-6)	11,082	2/226	'10.03.18 기본계획고시 '11.08.10 용역 발주 '11.12. 정비계획수립중	구의회 의견청취(9월) 구역지정신청(9월)

# 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.

### □ 사업개요

- 재건축정비사업 : 19개 구역 486,147.9㎡
- 지역 조합 사업 : 3개 구역 13,599.1㎡
- 민영 주택 사업 : 1개 구역 8,301.7㎡

### □ 추진현황

(단위 : 개소)

사업추진 방향	계	안전진단	정비계획 수립	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공 (공사중)	해산
계	23	3	5	6	2	2	4	1
재건축 사업	19	3 (유원제일 차 진주, 삼성)	5 (유원제일 차, 상아현대, 남성, 신길61-13일대 대림786일대)	6 (시범, 목화) (광장, 미성 신동아, 삼성연립)		2 (원효연립, 대림3구역)	3 (광성연립, 대림1구역, 2구역)	
지역조합	3				2 (당산, 당산2)			1 (양평삼익)
민영주택	1						1 (문래동민영)	

### □ 추진실적

- 원효연립주택재건축정비사업 건축계획심의, 사업시행인가 : 1.2 / 6.27
- 양평동 삼익지역주택조합 사용검사 : 1.9
- 대림3주택재건축정비사업시행인가 : 2.27
- 삼성연립주택 안전진단 결과 및 재건축사업 시행, 추진위승인 : 5.22 / 6.29
- 문래동 진주A·신길동 삼성A, 유원제일2차A 안전진단 용역 발주 : 6.7 / 6.26
- 당산2지역주택조합 건축계획심의 : 6.19

### □ 향후계획

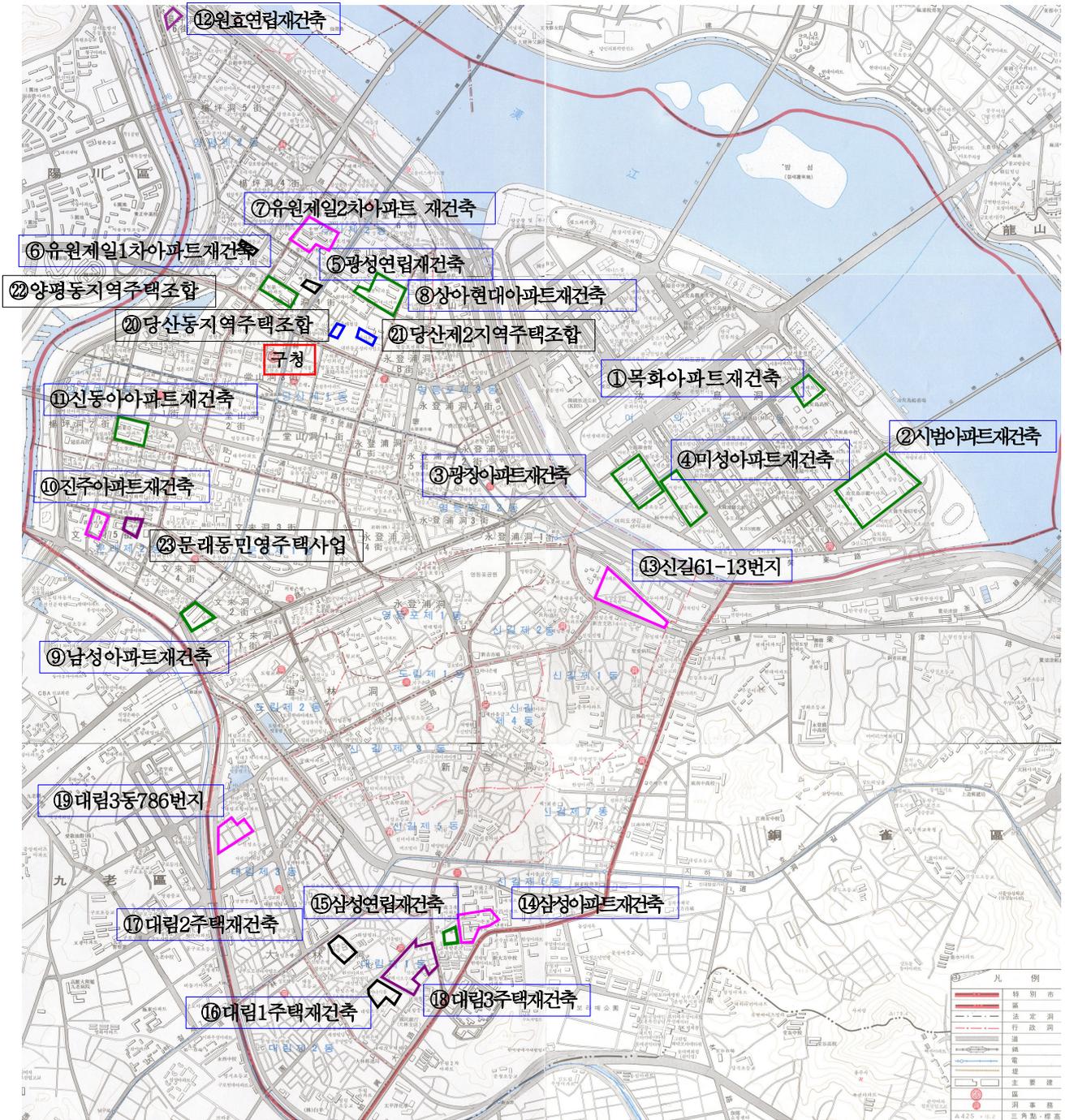
- 상아, 유원제일1차, 남성아파트 재건축정비구역지정----- 9~11월
- 대림3주택재건축사업 관리처분계획인가-----10월
- 대림786번지일대 정비계획수립용역 발주 -----11월

□ 예산액 : 120,000천원(시 60,000. 구 60,000)

○ 사업별 추진계획(전망)

구분	연번	구역명	개요		추진 현황	향후계획 (전망)	
			면적(m <sup>2</sup> )	규모 (동/세대)			
계			508,048.7	37/2,443			
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재건 촉 진 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	착공	공사진행
		6	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	-	추진위승인	정비계획수립
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	-	기본계획수립	안전진단
		8	상아·현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	-	추진위승인	정비계획수립
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	-	추진위승인	정비계획수립
		10	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	-	기본계획수립	안전진단
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	추진위승인	조합설립인가
		12	원호연립재건축 (양평동6가 85)	1,314.7	1/36	사업시행인가	관리처분인가
		13	신길1동 61-13재건축	33,928.0	-	기본계획수립	-
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	-	기본계획수립	안전진단
		15	삼성연립재건축 (신길6동 4756-6)	1,907.0	-	추진위승인	조합설립인가
		16	대림1 주택재건축 (대림1동 929-56)	12,816.0	4/239	착공	공사진행
		17	대림2 주택재건축 (대림1동 886-12)	11,248.0	4/185	착공	공사진행
		18	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/813	사업시행인가	관리처분인가
		19	대림3동 786재건축	23,884.0	-	기본계획수립	정비계획수립
주택 법에 의한 사업	지역 조합	20	당산동 지역주택조합 (당산동4가 1-114)	3,881.3	2/80	조합설립인가	사업시행인가
		21	당산2지역주택조합 (당산동4가 1-5)	7,972.1	3/162	조합설립인가	사업시행인가
		22	양평동 삼익지역주택조합 (양평동3가 105)	1,745.7	1/38	사용검사	조합해산
	민영 주택	23	문래동민영주택 (문래동5가 13 외)	8,301.7	4/222	사업계획승인	착공

# 공동주택사업 추진 현황도



범례			
● (Pink)	기본계획 수립	● (Purple)	사업시행인가
● (Green)	추진위원회 승인	● (Red)	관리처분인가
● (Blue)	조합설립인가	● (Black)	공사 진행(완료)