

# 主要業務報告



2003.11.

都市管理課

## 報告順序

I. 一 般 現 況

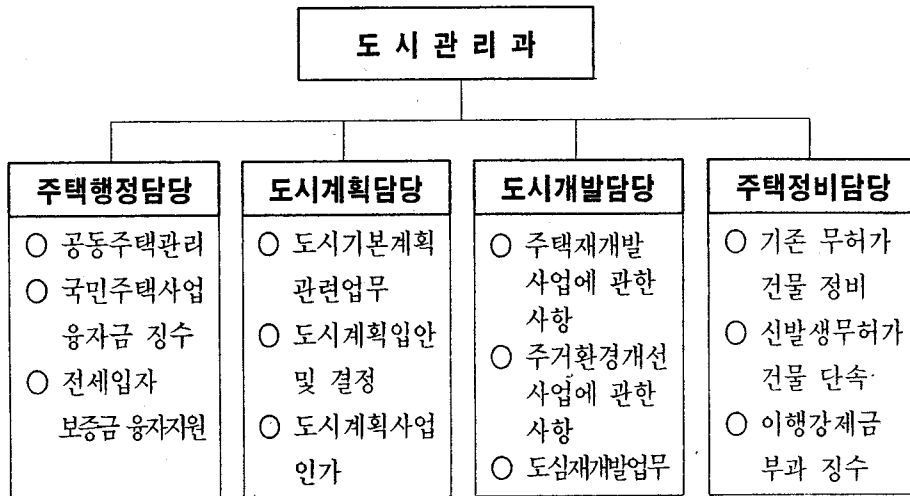
II. 2003 主要業務實績  
(2003. 10. 31기준)

III. 2004 主要業務計劃

IV. 特 殊 施 策

# I. 一般現況

## 1. 조직



## 2. 인력

구 분	계	일 반 직							기능직	고용직
		소계	4 급	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급		
정 원	37	30	1	1	7	8	9	4	7	0
현 원	39	31	1	1	4	10	12	3	3	5
과부족	2	1	0	0	-3	+2	+3	-1	-4	+5

## 3. 주택현황 (86,619가구)

2003.10.31현재

총 계 (가구수)	공동주택 (동/가구수)				단 독 주 택		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기 존 무허가
86,619	1,279 /50,025 (57.7%)	518 /44,175 (51.0%)	110 /2,261 (2.6%)	651 /3,589 (4.1%)	36,594 (42.3%)	34,477 (39.8%)	2,117 (2.5%)

※ 주택보급율 : 70.2%

#### 4. 도시계획현황

□ 용도지역

(단위 : km<sup>2</sup>)

계	주거지역	상업지역	준공업지역	녹지지역
24.56	7.76	2.76	5.48	8.56
100%	31.60%	11.24%	22.31%	34.85%

□ 도시계획시설 (22개시설, 506개소)

시설명	개소	면적(m <sup>2</sup> )	시설명	개소	시설명	개소
도로	323	L=194,763m	광장	13	공공공지	10
공원	29	614,039	철도	1	자동차정류장	4
학교	48	617,187	공동구	1	수도	1
시장	22	69,435	전기공급설비	8	하천	1
공용의청사	10	18,425	고속철도	3	방송통신시설	1
녹지	2	30,550	유수지	4	종합의료시설	1
주차장	18	99,273	하수도	4	유통업무설비	1
			사회복지시설	1		

#### 5. 주택재개발구역 · 주거환경개선지구 지정현황

구분	계	재개발구역	주거환경개선지구
지구	12	3	9
면적	90,485m <sup>2</sup>	31,811m <sup>2</sup>	58,674m <sup>2</sup>
세대수	2,326	619	1,707

## II. 2003 主要業務 推進實積

### 1. 지역균형발전 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 주거환경 개선 및 지역생활권 중심육성을 위하여 뉴타운 개발 사업 및 균형발전촉진지구 지정 계획 추진

#### □ 서울시 지역균형발전사업 지정

구분	뉴타운 개발 사업		균형발전 촉진지구	
대 상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미개발지를 대상으로 신시가지 조성(신시가지형)</li> <li>- 주거, 상업, 업무 복합개발 대상지(도심형)</li> <li>- 불량주택재개발사업 추진 대상 지역(주거중심형)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부도심·지역·지구 중심지</li> <li>- 주변 지역 발전에 미치는 파급 효과가 큰 지역</li> <li>- 지역 생활권 중심지로 개발할 필요가 있는 지역</li> </ul>	
선 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발의 시급성</li> <li>- 자치구 및 주민의 추진 의지</li> <li>- 개발계획의 적정성</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역의 낙후성 및 개발 파급효과</li> <li>- 자치구 및 주민의 개발 의지</li> <li>- 개발의 적정성</li> </ul>	
서울시 지원 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원</li> <li>- 예산지원규모 미확정</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 등 기반시설 설치비 지원 (250~300억원 / 지구당)</li> </ul>	
2003년 추진 실적	서울시 지정	12개소	서울시 지정	5개소
	우리구 지정	1개소 (영등포동 일대)	우리구 지정	미지정 (2004년 재추진)

□ 우리구 지역균형발전사업 추진 실적

○ 지역균형발전사업 지정 신청

구분	뉴타운 개발 사업 지구		균형발전 촉진지구
	도심형	주거중심형	
위치	영등포동2,5,7가일대	신길1,4,6,7동 일대	영등포동, 문래동, 당산동 일대 부도심권역
면적	217,000㎡(65,600평)	847,170㎡(254,787평)	1,400,000㎡(423,000평)
사업 내용	- 도심재개발 사업 - 시범사업 시행 검토 - 도시기반시설 설치및 용도지역 변경 추진	- 주택개량재개발사업 - 도시기반시설 설치	- 도시기반시설 설치 - 용도지역 변경 추진

○ 사업 추진내용

- 지역균형발전 사업계획 수립 용역 시행
  - 지역균형발전사업 구역 지정을 위한 기초조사 및 사업 계획 수립에 도시계획 및 도시개발사업의 전문적인 조사 및 검토가 수반되므로 전문 용역기관에 용역을 시행하여 추진
  - 사업 및 용역기간이 촉박하여 수의계약을 통한 긴급 용역 발주
  - 용역비 : 30,000천원
  - 예 산 : 「영등포종합발전계획 수립 용역비」 전용

○ 추진 실적

- 2003. 3.24 ; 용역 발주(긴급 수의계약)
- 2003. 3~4 : 지역균형발전사업 대상지 기초조사 및 기본 구상
- 2003. 5.14 : 균형발전촉진지구 지정 신청(구→시)
- 2003. 5~6 : 뉴타운 개발사업 세부 개발계획 수립
- 2003. 7.11 : 뉴타운 개발사업 지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11.18 : 영등포동 일대 뉴타운 대상지 선정

## 2. 주거지역 세분화 추진

「국토의계획및이용에관한법률시행령(2003. 1. 1시행)」 제30조 및 부칙 제9조에 의거 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 2003. 9. 30 까지 주거지역의 세분화를 추진

### □ 추진방향

- 일반주거지역을 입지적 특성 및 개발상태에 따라 종별로 세분화하여 양호한 도시경관과 자연환경을 보호
- 일정수준 이상의 편리한 주거환경을 확보하고 도시기반시설 용량을 고려한 토지이용의 효율화 증진

### □ 사업개요

- 위 치 : 관내 주거지역(사업면적 : 6.87km<sup>2</sup>)
- 사업기간 : 2001. 9. 14 ~ 2003. 9. 30
- 사업비 : 총 127백만원(시비)

### □ 일반주거지역 변경(세분) 결정

구분	면적(㎡)	비 율			건축 규모		
		결정요청	결 정	증 감	건폐율	용적률	주거형태
제1종	448,057	6.5%	6.3%	감0.2%	60%	150%	저층주택(4층이하)
제2종(7층)	3,328,298	48.4%	50.1%	증1.7%	60%	200%	중층주택(12층이하)
제2종(12층)	1,089,202	15.9%	19.9%	증4.0%	50%	250%	중고층주택

### □ 추진실적

- 2001. 9.14 : 용역발주
- 2001.10 ~ 2002. 8 : 기초조사 및 자료구축 등 세분계획(안) 수립
- 2002. 9. ~ 10 : 서울시 1, 2차 실무검토(시정개발연구원, 市 도시계획과)
- 2002.12.17 : 서울시 실무조정협의회 협의
- 2002.12.18~2003. 1 : 실무조정협의결과 반영 및 조정
- 2003. 2.20 : 구의회 의견청취
- 2003. 3.14 : 區 도시계획위원회 자문
- 2003. 3.28 : 도시관리계획 결정요청(구→시)
- 2003. 8.22 : 서울시도시계획위원회 의결(수정가결)
- 2003. 9. 8 : 일부 구간 결정 보류 요청(구→시)
- 2003. 9.20 : 도시관리계획 결정고시(시)

### 3. 주택재개발사업 추진

- 총 계 : 3개구역 31,811㎡ (11개동 619세대)
- 진행 중 : 1개구역 13,541㎡ (4개동 271세대)
- 미 착 공 : 2개구역 18,270㎡ (7개동 348세대)

	구역명	위 치	면적 (㎡)	구역지정	사업규모 (동/세대)	추진사항
	계		31,811		11/619	
진행중	영등포제1구역	영등포1동 577알대	13,541	'99. 9. 4	4/271	2002.6.27 착공 (현공정 43%)
미착공	당산제1구역	당산동1가 1알대	6,678	2000.3.20	1/168	사업시행인가 추진중
	신길제5구역	신길1동 144 알대	11,592	2001.4.24	6/180	사업시행인가 추진중

### 4. 주거환경개선사업

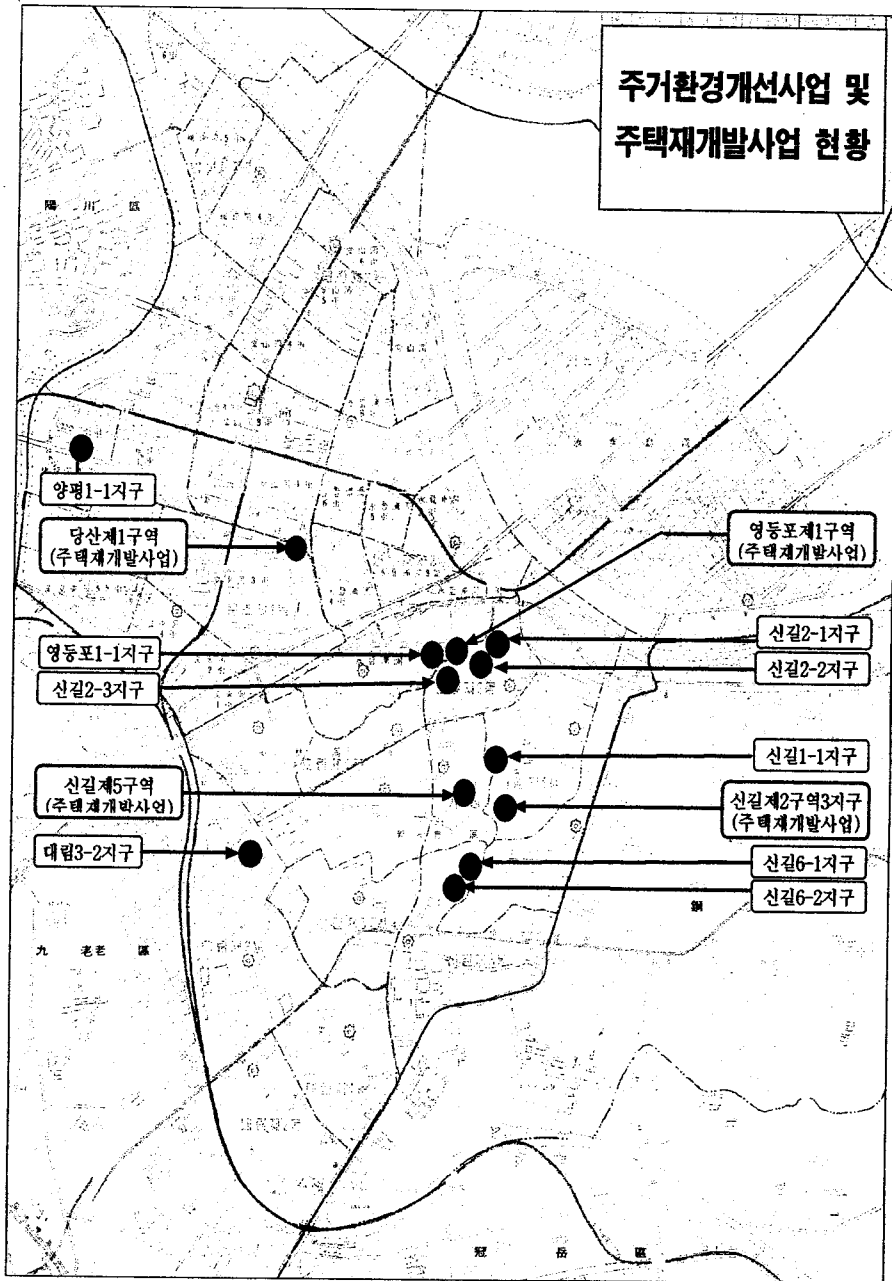
- 총 계 : 9개지구 58,674㎡ 1,093세대
- 건축완료 : 5개구역 37,966㎡ 1,093세대
- 미 착 공 : 4개구역 20,708㎡

[ 지구별 추진현황 ]

	지 구 명	위 치	면적(㎡)	지구자정일	사업규모 (동/세대)	비 고
총계	9개지구		58,674		166/1,092	
건축 완료 (5)	대림3-2 지구	대림 603번지 알대	3,615	'96. 3.29	16 / 80	청산 및 등기촉탁
	대림2-1 지구	대림2동 1064번지 알대	12,433	'89.12.30	43 / 365	관리처분계획에 따른 청산중
	영등포1-1지구	영등포585번지알대	3,618	'98. 7. 8	18 / 107	환지확정중
	산길2-1 지구	신길 179번지 알대	10,976	'94. 1.11	57 / 353	환지확정중
	산길2-2 지구	신길 186번지 알대	7,324	'99. 2.24	32 / 187	환지확정중
미착공 (4)	산길2-3 지구	산길2동 190번지 알대	5,269	2002.4.1	-	개선계획용역추진중 (02.12.30~03.11.24)
	산길6-1 지구	산길6동 3183번지 알대	5,589	2002.5.10	-	"
	산길6-2 지구	산길6동 2200번지 알대	5,668	2002.5.10	-	"
	산길2-4 지구	산길2동 186번지 알대	4,182	2003.1.16	-	지구 지정



□ 위치도



### 5. 공동주택 안전 점검 실시

□ 점검실적

- 재난위험시설 점검 실시 : 10회 (매월 안전점검의 날 행사 실시)
- 상반기 및 수시 안전점검 실시 : 2회
  - 공무원, 건축사 합동안전점검 실시

	상반기(해빙기)	수시(우 기)
점검기간	2.21~ 3.7(15일간)	6.2~ 6. 8(7일간)
점검대상	- 공동주택 68단지 (준공후 15년경과)	-공동주택 44단지 (임의관리대상)
점검사항	- 해빙기 안전 관련된 상·하수도 등 설비시설 - 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열상태등	- 주요 구조부(기초, 기둥, 보 등) 안전여부 - 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열 상태등 - 건물주변, 옥상 등의 배수 시설 상태 등

□ 지적사항 조치결과

	지적사항	조치결과(2003.10.31현재)		비고
		완료	진행중	
해빙기	8건	8건		
우 기	5건	3건	2건	

□ 주요지적내용

- 조적별 균열현상, 기초일부침하 가로균열, 담장등 구조물부식 등

### 6. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

□ 융자지원 실적

(단위 : 천원)

구 분	대출신청(A)		대출제외(B)				은행추천(A-B)	
	건수	금 액	대출심사중		대출제외		건수	금 액
			건수	금 액	건수	금 액		
2003. 1. 1 ~10. 31	804	14,630,300	-	-	55	1,069,400	749	13,560,900

※ 연장추천 : 314건 2,933,636천원

### 7. 무허가건물 이행강제금 부과 및 징수

이행강제금 부과 및 징수현황

(단위 : 천원)

구분	목표액 (A)	부과금액(B)		징수액(C)		불납결손(D)		체납잔액 (D=B - C)		비고 (B:C)
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
과년도	313,398	533	765,292	155	232,730	9	12,177	369	520,385	30.4%
현년도	483,600	1,176	1,076,941	733	535,302	-	-	443	541,639	49.7%

(2003. 10. 31현재)

※ 재산 압류 : 209건 395,776 천원

- 토지·건물 : 204건 373,268 천원

- 자동차 : 5건 22,508 천원

※ 압류 예고(체납고지증) : 316건 344,391 천원

### 8. 2002년 제1차 항공사진 판독내용 조사결과

총 판독대상건수 : 4,075건

○ 적 법 : 1,379건

○ 행정조치 : 11건

○ 공공·공약 : 160건

○ 단속제외(기존 및 부수시설 등) : 1,501건

○ 소 멸 : 536건

○ 무허가 건물 (철거 및 철거예정) : 436건

○ 미결 (재판독) : 52건

조사결과

○ 무허가 건물 436건 중 시정지시 후 미시정된 275건 청문실시

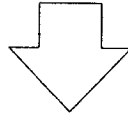
○ 미결 52건에 대해 재판독 의뢰

### Ⅲ. 2004 主要業務 推進計劃

#### 목표 및 추진방향

##### 목 표

쾌적한 주거환경 개선



##### 추진방향

- 부도심 기능의 활성화로 지역 균형 발전
- 불량주택 정비 및 재개발로 주거환경 개선
- 공동주택 안전관리 및 양질의 행정서비스 제공
- 무허가 건물 발생방지로 쾌적한 주거환경 조성

### 1. 영등포구 종합발전계획수립 용역

영등포구의 미래상을 정립하고 상위 도시계획의 구체적인 실현계획 수립과 영등포구의 제반 도시문제를 분석하고 그 대처 방안을 마련하기 위한 영등포구 종합발전계획을 수립하고자 함.

#### □ 추진개요

- 대상구역 : 영등포구 전역(24.56km<sup>2</sup>)
- 기준년도 : 2003년
- 목표연도 : 2020년
- 과업기간 : 용역착수일로부터 14개월(2003. 10 ~ 2004. 12)
- 용역금액 : 550,000천원(2003년 예산 : 270,000천원, 2004년 예산 : 280,000천원)

#### □ 추진방향

- 각각의 개별 목적으로 수립된 기존 계획에 대한 상호 연계성 강화
- 2020년도 서울시 도시기본계획 및 준공업지역 종합정비계획 등 상위 계획에 대한 실현방안 마련
- 우리구의 제반 도시문제 분석 및 대처방안 마련

#### □ 종합발전계획 내용

- 우리구의 미래상 및 장기 발전방향 제시
- 우리구의 제반 도시문제 분석 및 대처 방안 마련
- 2020년도 서울시 도시기본계획 수립에 따른 실현계획 수립
- 도시계획, 도시개발사업 및 기타 도시관리방안의 가이드라인 제시
- 개정된 도시계획 관련 법령의 내용 반영  
(국토의계획및이용에관한법률, 도시및주거환경정비법 시행 예정)

#### □ 추진일정

- 2002. 12. : 영등포구 종합발전계획수립 용역준비 및 예산확보
- 2003. 8. 26 : 영등포구 종합발전계획수립 용역 발주 계획 수립 및 용역발주
- 2003. 11. 30 : 업체선정 및 용역 착수
- 2004. 12. 31 : 영등포구 종합발전계획 수립 완료

## 2. 영등포 부도심권내 철도 남측지역 지구단위계획 수립

도시기반시설(도로, 공원, 녹지 등)이 부족하고 필지의 형태가 부정형으로 형성되어 도시기능저하 및 주거환경이 불량하여 계획적인 개발이 필요한 영등포1동 영등포동역사 남측지역을 영등포지역 부도심권 정비기본계획에서 제안된 지구단위계획구역 지정을 추진하여 도로계획을 포함한 계획적인 지역개발계획을 수립하고자 함.

### □ 추진개요

- 위 치 : 영등포동 618번지 일대
- 면 적 : 90,000㎡(27,200평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역, 지구단위계획구역 입안

### □ 추진방향

- 도시기반시설을 확충하여 도시기능을 활성화하고, 열악한 도시미관을 개선하기 위한 토지이용계획 수립
- 경인로 우회도로에 대한 타당성 조사, 여의도 연결방안 검토

### □ 추진사항

- 1999. 07. 23 : 부도심권 지구단위계획 결정 입안
- 1999. 09. 29 : 지구단위계획 결정 요청(구 → 시)
- 2002. 06. 22 : 부도심권 지구단위계획 결정 완료
- 2003. 03. 07 : 도림동 지역 지구단위계획구역 입안 해제

### □ 향후 추진계획

- 2003. 12. : 2020년도 서울시 도시기본계획 확정
- 2004. 01. : 지구단위계획구역 결정 입안에 따른 서울시 사전 협의
- 2004. 02. ~ 04. : 지구단위계획구역 결정입안 및 결정요청(구 → 시)
- 2004. 07. : 지구단위계획 결정
- 2004. 08. : 지구단위계획수립 용역 착수 (지구단위계획 결정에 따른 예비비 및 추경반영 예정)
- 2005. 12. : 지구단위계획 수립 완료

### 3. 주거환경개선사업 추진

영세서민들의 기초적인 생활환경을 보장하고, 지역경기 부양을 위해 도시저소득층 주민 밀집지역에 대한 주거환경개선 사업을 적극 활성화 하여 도시환경개선에 이바지하고자 함

사업개요

- 대 상 : 주거환경개선 9개지구
  - 건축완료 지구(5) : 대림3-2지구, 대림2-1지구, 영등포1-1지구, 신길2-1지구, 신길2-2지구
  - 미 착 공 지구 (4) : 신길2-3지구, 신길6-1지구, 신길6-2지구, 신길2-4지구
- 규 모 : 총 9개지구 58,674㎡ 1,093세대
  - 건축완료 : 5개지구 37,966㎡ 1,093세대
  - 미 착 공 : 4개지구 20,708㎡
- 사업기간 : 2002. ~ 2006.
- 총사업비 : 7,520백만원(국비 178백만원, 시비 7,342백만원)

지구별 추진현황

(단위 : 백만원)

	지 구 명	위 치	면적(㎡)	사업기간	2003년도 예산	비고
건축 완료	대림3-2 지구	대림 603번지 일대	3,615	'96. 3~'03. 12	시비186	토지등기축적중
	대림2-1 지구	대림 1064번지 일대	12,433	'89. 12~'03. 12	시비 42	관리처분계획에 따른 청산중
	영등포1-1지구	영등포585번지일대	3,618	'98. 7. ~'03. 12	국비101	환지 확정중
	신길2-1 지구	신길 179번지 일대	10,976	'94. 1~'03. 12	시비405	환지 확정중
	신길2-2 지구	신길 186번지 일대	7,324	'99. 2~'03. 12	국비220	환지 확정중
미착 공	신길2-3 지구	신길2동 190번지 일대	5,269	'02. 4. ~'04. 4.	시비192	개선계획용역 추진중
	신길6-1 지구	신길6동 3183번지 일대	5,589	'02. 5. ~'04. 5.	시비348	개선계획용역 추진중
	신길6-2 지구	신길6동 2200번지 일대	5,668	'02. 5. ~'04. 5.	시비475	개선계획용역 추진중
	신길2-4 지구	신길2동 186-171번지 일대	4,182	'03. 1.~'06. 1.	미정	개선계획추진 예정

□ 세부추진계획

- 2002.~2003. : 미착공 지구 지구지정 및 기본계획 수립
- 2003. : 착공지구 환지확정치분 및 등기축탁, 미착공 지구  
관리처분 인가
- 2004. : 미착공 지구 공공시설(도로) 공사 및 건물신축  
(보상비)
- 2005.~ : 미착공 지구 환지확정치분 및 등기축탁



#### 4. 주택재개발사업 추진

노후·불량한 주택이 밀집되어 있거나 공공시설의 정비가 불량한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업을 시행코자 함

□ 사업개요

- 총 계 : 7개구역 150,266.78㎡ (11개동 619세대)
- 착 공 : 1개구역 13,541.0㎡ ( 4개동 271세대)
- 구 역 지 정 : 2개구역 18,270.0㎡ ( 7개동 348세대)
- 구역 미지정 : 4개구역 118,455.78㎡ (미정)

지구별 추진현황

(단위 : 백만원)

구분	지 구 명 치	면적(㎡)	사업비	주요사업내용	비 고
착공	영등포제1구역 (영등포1동 577일대)	13,541.0	-	·아파트 : 271세대(4동)	건축중 (공정율 43%)
구역지정	당산제1구역 (당산동1가 1일대)	6,678.0	-	·주상복합 : 168세대(1동)	사업시행 인가준비중
	신길제5구역 (신길1동 144 일대)	11,592.0	-	·아파트 : 180세대(6동)	사업시행 인가준비중
구역미지정	신길제6구역(가칭) (신길6동 2661번지 일대)	45,378.0	20(2002년)	미 정	구역지정 준 비
	양평제1-1구역(가칭) (양평동2가 31-36호일대)	13,515.2	20(2003년)	미 정	
	신길제9구역(가칭) (신길6동 3137번지 일대)	17,743.0	20(2003년)	미 정	
	신길제3-5구역(가칭) (신길동326 번지 일대)	41,819.58	20(2003년)	미 정	

□ 세부추진계획

○ 사업별 계획

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
추 진 내 용	영등포 제1구역	·관리처분 인가 ·착공	·공사	·준공	·청산 및 조합 해산 (사업완료)	
	당 산 제1구역		·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공	·준공	·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제5구역		·사업시행 인가	·관리처분 인 가 ·착공	·준공	·청산 및 조합 해산(사업완료)
	신 길 제6구역(가칭)	·공공계획 수립	·재개발기본 계획 및 단계 조정 ·구역지정준비	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공
	양 평 제1-1구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 완료 예정)
	신 길 제9구역(가칭)		·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행 인가	·관리처분 인가 ·착공 (2008년 완료 예정)
	신길 제3-5구역(가칭)		·공공계획 수립	·공공계획 수립	·구역지정 및 사업계획 결정	·조합설립 및 사업시행인가

### 5. 공동주택 안전점검

공동주택의 안전점검과 적절한 유지관리를 함으로써 재해예방과 건축물의 효용성 증진을 통한 공중의 안전확보와 주민의 복리증진 도모

□ 사업개요

○ 안전점검 대상

안전점검 대상	대상기준	안전점검 대상 현황	점검자	비고
재난위험시설 등	안전등급이 'D·E급'인 건축물	2개단지 3개동 103세대 (영흥, 대신아파트)	공무원 및 건축사와 합동점검	D급
중점관리대상 시설 등	준공후 15년이상 경과된 공동주택	총 계: 69개 단지 254개동 19,638세대 ·아파트: 56개단지 221개동 19,119세대 ·연립 주택: 12개단지 31개동 495세대 ·샤넬아파트: 1개단지 2개동 24세대		

○ 안전점검 결과 조치계획

상태등급	조치 계획	비고
C급	· 조속히 보수·보강토록 조치	
D급	· 긴급한 보수·보강 또는 일부시설의 사용제한 조치 · 재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 · 필요한 경우 정밀안전진단을 실시토록 조치	
E급	· 재난위험시설로 지정 후 매월 1회이상 점검 · 위급한 경우 사용금지 또는 대피명령(강제대피) 조치	

○ 소요예산 : 20,358천원 (안전진단 수수료)

□ 세부추진계획

(단위 : 천원)

구분		계	1/4	2/4	3/4	4/4
추진내용	○안전점검의 날 행사	비예산				
	○상반기(해빙기) 안전점검	6,786	6,786			
	○수시(우기) 안전점검	6,786		6,786		
	○하반기(동절기) 안전점검	6,786				6,786
총 사업비		20,358	6,786	6,786		6,786

## 6. 저소득 전세입자 보증금 융자지원

저소득 전세입자에게 저리의 전세보증금을 융자지원 함으로서 저소득 주민에 대한 주거생활 안정을 도모코자 함

### □ 사업개요

- 융자신청 접수 : 년중 계속
- 융자대상
  - 신청일 현재 계속해서 1년이상 서울시에 주민등록된 무주택 세대주
  - 전세보증금 5,000만원이하 전세입자(융자금 포함)
    - ※ 부동산 소유자, 1,500cc이상 자가용승용차 소유자, 신용불량자 등은 추천 제외
- 융자규정 강화 (2003. 10. 13.부터)
  - 보증기준 강화
    - 신용등급이 7~10등급은 융자불가 (종전 9~10등급)
  - 연대보증인 자격기준 강화
    - 순수 재산세 5만원 이상자 (종전 금액 불문)
  - 전세융자금 : 임대인 계좌에 직접 입금 (종전 임차인에게 입금)
- 융자조건 및 재원
  - 융자금액 : 보증금의 70% 범위내 (가구당 최고 융자액 3,500만원)
  - 이 율 : 연리 3%
  - 상환방법 : 2년이내 일시상환 또는 재 계약시 2회까지 연장가능
- 융자재원 : 국민주택기금

## 7. 무허가 건축물 단속·정비

불법무허가 건축물의 발생을 사전예방하고 단속함으로써, 쾌적하고 살기좋은 도시환경을 조성코자 함

### □ 무허가건축물 사전예방 순찰강화

#### ○ 지역 책임제 확행

- 일반직 : 2~5개동 지정 순찰 및 민원업무 등 담당 처리

※ 업무처리동 담당자가 진정민원처리, 무허가건물 철거, 이행 강제금부과 등 행정업무 전반사항 처리

- 기능직 : 2~5개동 지정 순찰

#### ○ 순찰방법

- 담당동 차량이용순찰 및 도보순찰

- 일반직 및 기능직 2인1조 합동 순찰

### □ 무허가건축물 단속 관련 부조리 발생 예방

○ 담당구역순찰을 2인1조(일반직, 기능직)로 운영하여 부조리 요인 사전 제거

- 단속반원이 구 전지역에 대한 단속업무 수행능력 배양

- 위법 건축물의 적출 및 행정조치 사항을 복수복명으로 공정성 확보

### □ 순찰결과 조치 : 업무처리동 담당자 책임하에 행정조치

○ 적출된 무허가건축물은 허가(신고)절차를 필한후 건축토록 행정지도

○ 치유가 불가능한 건축물은 자진철거 지시

○ 자진철거 미이행 건축물에 대한 위법건축물표지부착, 건축주고발, 행정대집행, 강제철거, 이행강제금 부과 등 조치

## IV. 特殊施策

### 1. 영등포동 도심형 뉴타운 사업 추진

서울시 주요 시책사업으로 추진하고 있는 지역균형 발전사업의 일환으로 우리구의 도심형 복합기능 개발과 도시미관 향상을 위하여 영등포동 2가, 5가, 7가 일대에 대한 도심형 뉴타운 개발 사업을 추진

#### □ 현 황

- 위 차 : 영등포동 2가, 5가, 7가 일대
- 면 적 : 약 217,000㎡ (65,600평)

#### □ 사업개요

- 사업내용 : 도시환경정비사업(도심재개발, 시장재개발), 도시계획시설사업, 도지역변경(준주거지역 → 일반상업지역)
- 단계별 사업 시행 추진

구 분		전 체	1 단 계	2 단 계
면 적	㎡	260,162	74,000	186,162
	평	78,700	22,400	56,300

- 1단계 : 영등포동 7가 일대(도시환경정비사업)
- 2단계 : 영등포동 2·5가 일대(도시환경정비사업)
- 1단계 사업 개요
  - 사업내용 : 도시환경정비사업(도심재개발), 도시계획시설 사업
  - 사업기간 : 2003. 11. ~ 2006. 11.
  - 수용인구 및 주택계획
    - 수용인구 : 7,000 명 (현재 5,465명)
    - 주택건설 : 2,500세대 (현재 2,374세대)

- 추정 사업비 : 74,038 백만원
- 용 지 비 : 43,585백만원
- 개발비 및 간선시설지원비 : 30,453백만원
- ※ 공시기준지가(㎡당) : 최저 1,110천원, 최고 5,000천원

○ 2단계 사업 개요

- 사업 대상지 : 영등포동 2가, 5가 일대(기존 재래시장 지역)
- 면 적 : 186,162㎡ (56,300평)
- 사업 내용 : 도시환경정비사업(도심재개발 및 시장재개발),  
도시계획시설 사업
- 사업 방안과 사업계획은 영등포동 도심형 뉴타운 사업계획 수립시 주민의견  
청취등 토지주 및 세입자와의 협의하여 결정

□ 도시형 뉴타운 사업 내용

- 도심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 도시환경정비사업(도심재개발 및 시장재개발) 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최등 주민 참여형 사업계획 수립
- 용도지역 변경결정(준주거지역 → 일반상업지역) 추진
  - 영등포동 2가, 5가 일대(186,162㎡) 시장재개발 사업 대상지를  
일반상업지역으로 용도지역 변경 추진
- 도시계획시설 사업 시행
  - 도심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 공공이 설치 부담할 도시기반  
시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)

□ 서울시 지원 내용

- 사업계획수립 용역비 : 700백만원(시비 350백만원, 구비350백만원)
  - 도심형 뉴타운 사업계획수립 용역 시행 : 2003. 11. ~ 2004. 10.
- 도시기반시설 사업비 지원 : 300 ~ 500억원

□ 시행 방식

- 시행방식 : 도심재개발, 시장재개발, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 주택공사 등 공기업 참여 적극 유도  
도시기반시설 설치는 시와 자치구에서 부담

□ 도심형 뉴타운 사업 추진 경위 및 향후 추진 계획

- 2003. 1. 17 : 도심형 뉴타운 사업 대상지 선정(구)
- 2003. 3. 24 : 지역균형발전사업 기본계획 수립 용역
- 2003. 7. 11 : 도심형 뉴타운 사업지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11. 18 : 도심형 뉴타운사업 대상지 지정(서울시)
- 2003. 12. : 도심형 뉴타운 사업계획 수립 용역 발주(시비지원)
- 2004. 8. : 사업계획(안) 수립
- 2004. 9. : 우선사업시행 지구지정 신청(구→시)
- 2004. 12. : 우선사업시행 지구지정(서울시)
- 2005. : 도심재개발사업 및 시장재개발사업 추진



## 2. 신길동 주거중심형 뉴타운 사업 추진

서울시 지역균형발전사업의 일환으로 우리구 부도심권의 배후 주거 지역으로서 공공시설을 설치하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대에 대한 주거중심형 뉴타운 개발 사업을 추진

### □ 현 황

- 위 치 : 신길동 1,3,4,5,6,7동 일대
- 면 적 : 1,453,000㎡(430,000평)

### □ 용역 사업비 : 985백만원

### □ 사업지구 지정 필요성

- 부도심의 계획적인 배후주거지 육성
  - 영등포역을 중심으로한 부도심의 쾌적한 배후주거지 조성
  - 서울시 지역균형발전을 도모한 미래형 주거단지 조성
- 소규모 주택재개발·재건축에 다른 난개발 방지
  - 밀집된 재개발·재건축구역의 개별적 난개발에 대한 방지
  - 민간부문의 부담을 최소화하여 투자의욕 고취
- 도시기반시설 확충문제에 대한 해소방안
  - 신길동 일대의 부족한 도시기반시설(도로, 학교, 공원 등) 확충
  - 주거환경의 질적저하 및 경관훼손 문제 해소
  - 주거지내 공원녹지시설 확충 등으로 쾌적하고 안전한 생활권 조성

### □ 주거중심형 뉴타운 사업 내용

- 주거중심형 뉴타운 사업 계획 수립 용역 실시
  - 주택재개발사업, 재건축사업, 도시계획시설사업 기본계획 수립
  - 토지이용계획 및 도시기반시설 설치계획 수립
  - 주민설명회 개최등 주민 참여형 사업계획 수립

- 도시계획시설 사업 시행
  - 주거중심형 뉴타운 사업계획 수립에 따른 도시기반시설에 대하여 도시계획시설 사업 시행(시비 지원)

**□ 시행 방식**

- 시행방식 : 주택재개발, 재건축, 도시계획시설사업
- 시행자 : 민간(조합) + 대한주택공사 등 공기업 참여 유도  
도시기반시설 설치는 시와 자치구에서 부담

**□ 주거중심형 뉴타운 사업 추진 경위 및 향후 추진 계획**

- 2003. 2. 17 : 지역균형발전사업계획 수립
- 2003. 3. 24 : 지역균형발전사업계획 수립 용역 계약
- 2003. 6. 11 : 뉴타운 개발사업 주민 설문 조사 실시
- 2003. 7. 11 : 영등포 뉴타운 사업지구 신청(구→시)
- 2004. 1. : 신길동 주거 중심형 뉴타운사업 세부시행계획 수립  
용역 발주
- 2004. 8. : 사업계획(안) 수립
- 2004. 9. : 주거중심형 뉴타운 사업지구 신청(구→시)
- 2004. 10. : 서울시 뉴타운사업 지구결정(서울시)
- 2005. : 주택재개발사업, 재건축사업 추진

### 3. 영등포시장로타리 일대 지하공간개발

기존 영등포역앞 과 영등포시장앞 지하도를 연결하는 지하공간개발로 인근 재래시장(영등포 중앙시장)의 활성화와 개발분위기를 조성하고, 지역소득 증대 및 주민편익 증진을 도모하여 도심공간을 효율적으로 이용하고자 함.

#### □ 사업개요

- 위 치 : 영등포시장로타리 일대
- 규 모 : 폭 18.3~58.3m(광장포함), 연장 211.75m, 면적 7,782㎡
- 시설내용 : 지하보도 및 상가, 광장등 주민휴식공간

#### □ 사업시행 방법

- 도로법에 의한 도로점용허가로 지하공간 개발
- 사업비는 지방재정법에 의한 민간자본 유치
- 기본설계 및 타당성 조사를 포함한 사업계획을 민간이 제안하도록 기본계획 공고("사회간접자본시설에대한민간투자법" 준용)
  - 제안자의 사업계획을 평가하여 우선협상대상자 지정후 기술심의 및 교통 협의를 거쳐 사업시행자 지정(우선 협상대상자의 하자발생시 차순위 협상 대상자와 재협상)
- '97년에 시행한 "영등포시장로타리 지하공간개발 기본조사"용역을 근거로 하여 사업추진

#### □ 향후추진계획

- 2003. 11 : 기본계획 수립
- 2003. 12 : 사업시행자 모집공고
- 2004. 1 : 사업계획 접수
- 2004. 2 : 사업계획 평가 및 우선 협상대상자 지정
- 2004. 5 : 사업시행을 위한 기술심의 및 교통처리계획을 위한 관련기관 협의(우선협상대상자)
- 2004. 7 : 사업시행자 지정 및 공사착수

□ 사업흐름도

1. 사업시행 내부방침	도시관리과
2. 사업기본계획수립	도시관리과
3. 시행자모집공고 및 설명회개최	도시관리과
4. 사업계획제출	민간
5. 사업계획검토 및 평가	사업계획평가단(전문가로 구성)
6. 우선협상대상자 지정	도시관리과 (2순위 이상 협상대상자 지정)
7. 재정계획위원회 심의	기획예산과 (단기 : 서울특별시영등포구재정운영조례 제8조; 기타 재정운용 또는 민간투자사업과 관련하여 규정상이 부의하는 사항)
8. 실시설계 및 교통 처리계획 수립	우선협상대상자
9. 시기술자문위원회 심의 및 교통관련협의	우선협상대상자 (기술심사담당관, 도로계획과, 도로관리과, 경찰청등 관련기관 협의)
10. 사업시행자지정 → 실시협약체결	도시관리과, 우선협상대상자
11. 도로점용 (일시, 굴착)허가	건설관리과, 토목과
12. 공사시행 → 감독 → 준공확인	토목과
13. 점용(영구)허가 및 시장개설허가	건설관리과, 지역경제과
14. 기부채납후 무상사용	무상사용기간 완료후 관리이관

#### 4. 주민참여형 주택재개발 공공계획 추진

재개발구역 지정 추진 초기단계부터 주민·전문가 등이 참여하는 공공 계획 등의 검토과정을 가짐으로서 계획결정 과정에서 발생하는 민·관 갈등을 해소하여 사업추진을 원활하게 하고자 함.

□ 추진방향

- 대학·자치구가 연계하여 주거환경 실태파악등 재개발구역 지정여건 객관적 판단
- 주변지역과 일체적인 정비를 위한 적정 개발규모 돌출로 합리적 토지이용 계획수립 유도
- 2004학년도 교과과정이 편성된 대학원과 재개발 공공계획에 관한 협약 체결

□ 사업개요

- 대상구역 및 연구기관

구역명	위 치	면 적	연구기관	비고
양평1-1구역 (가칭)	양평동2가 31-36호일대	13,515.2㎡	서울시립대학교 도시과학연구원	
신길9구역 (가칭)	신길6동 3137번지 일대	17,743.0㎡	이화여자대학교 도시계획및설계연구실	
신길3-5구역 (가칭)	신길동 326번지 일대	41,819.58㎡	연세대학교 도시·교통과학연구소	

○ 검토내용

- 불량주거지에 해당되는지 여부(호수밀도: 80호/ha이상, 불량주택: 2/3이상)
- 진입로, 녹지축 등의 주변현황 연계검토
- 주변지역현황 분석을 통한 층고(건물 최고높이) 계획 검토
- 건폐율, 용적을 및 건립세대 등 개발 규모 검토

□ 추진계획

- 주민, 학계 등의 토론프로세스를 거쳐 합리적 대안 제시 및 최종 검토 보고서 작성 제출
- 보고서는 주택재개발구역 지정 신청시 공공계획 검토서로 서울시에 제출

□ 소요예산 : 40백만원(시비)