

제261회 구의회 제1차 정례회

2025. 6. 12. ~ 6. 27.

희망 행복 미래도시 영등포

2025년 주요업무 보고



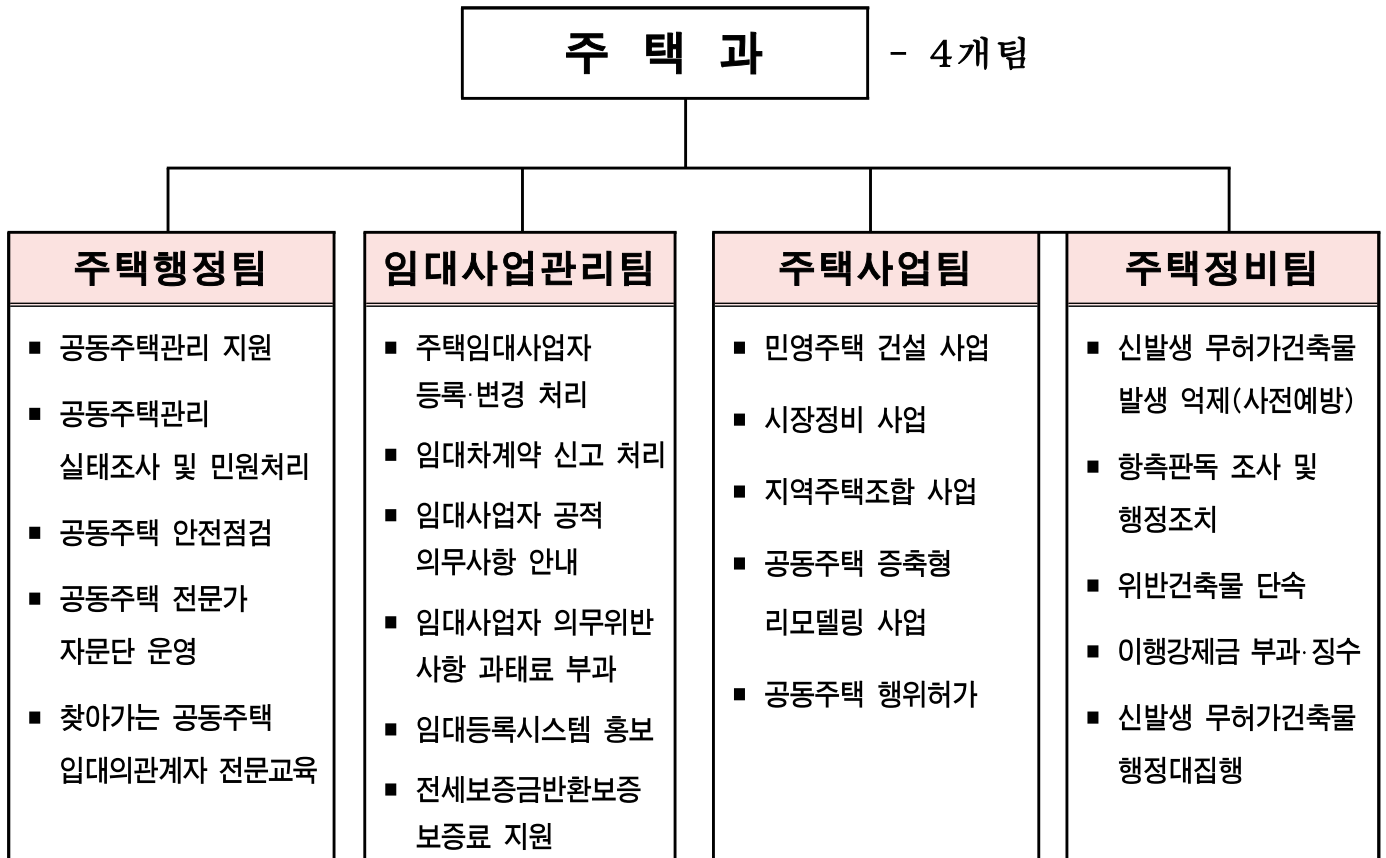
주 택 과

보 고 순 서

I . 일 반 현 황	· · · 1
II . 주요업무 추진실적	· · · 3
III . 신규·중점사업 추진실적	· · · 12

I . 일반현황

1 조 직



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	27	-	1	5	12	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-
현 원	27	-	1	7	13	2	4	-	-	-	-	-	-	-	-
과부족	-	-	-	2	1	△ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 주요시설 및 장비

구 분	차 종	차 명	차량등록번호	연 식	용 도	비 고
장비	중형승합차	스타렉스	70보8856	2019	주택행정지원 등 업무용	
	소형화물차	포터2	820오6643	2025	주택정비 등 업무용	
	소형화물차	포터2	820오6644	2025	주택정비 등 업무용	

4 예 산 현 황

(단위: 천원)

단위사업명	예 산 액	집 행 액	집행률(%) (5.31.기준)
계	1,204,503	300,790	25.0
고객만족의 주택행정 구현	895,677	144,928	16.2
임대사업관리	49,752	20,807	41.8
고품질 공동주택 건설사업	9,356	7,478	79.9
무허가 건축물 발생 예방	54,248	11,145	20.5
기본경비	195,470	116,432	59.6

Ⅱ . 주요업무 추진실적

연번	사 업 명	쪽
----	-------	---

- ① 안전 중심의 공동주택관리 지원 4
- ② 공동주택관리 실태조사 5
- ③ 주택임대사업자 등록·위반관리 6
- ④ 전세보증금반환보증 보증료 지원 7
- ⑤ 주택건설사업 및 시장정비사업 관리 8
- ⑥ 무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 10

공동주택 단지 내에 설치된 공용·복리 시설물 등의 유지관리 사업비용을 지원하여 쾌적하고 안전한 주거환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간: '25. 2. ~ 12.
- 사업대상: 관내 20세대 이상 공동주택(200개 단지)
- 근거: 「공동주택관리법」 제85조 및 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례
- 지원분야: 단지 내 공용·복리시설물 유지관리(침수피해 등 안전사고 예방, 경로당 개보수, 근로자 근무환경 개선 등)

□ 주요 추진실적

- 공동주택지원 공고 및 접수: '25. 2. 3. ~ 2. 28.
 - 신청현황: 95개 사업(74개 단지) / 1,081,578천원
- 공동주택지원 심의위원회 개최(서면): '25. 4. 17.
 - 지원 결정: 85개 사업(67개 단지) / 799,102천원
- 선정사업 세부 내역

(단위: 천원)

구 분	경로당 및 노인편의 관련 시설 개보수	근로자 근무환경 개선	전기차화재 예방 및 소방시설 보수	어린이 놀이터 개보수	기타 공용시설물 유지관리 (CCTV 교체, 단지 내 수목전지, 노후 변전설비 교체, 단지 내 도로·보도 보수 등)
사 업 수	12	20	9	6	32
지원금액	116,236	34,760	82,312	114,648	451,146

□ 향후계획

- 지원금 교부 및 사업 시행: '24. 5. ~ 11.
- 지원금 정산 및 결과보고: '24. 12.

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
800,000 (구비 800,000)	119,404 (구비 119,404)	14.9

반복적인 민원 발생 및 입주민 감사 요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함

□ 사업개요

- 근 거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '25. 3. ~ 12.
- 조사대상: 관내 200개 단지 중 38개 이내 단지 선정
- 조사분야: 입주자대표회의 및 관리주체, 장기수선계획 수립 및 운영, 관리비, 공사·용역계약 등 공동주택관리 업무 전반
- 조 사 자: 전담 조사반 7명 편성 운영(민간전문가 2명, 공무원 5명)

□ 주요 추진실적

- 조사기간: '25. 3. 1. ~ 5. 31.
- 조사대상: 23개 단지
- 조사결과: 장기수선계획 운영 실태조사·자문 23건

□ 향후계획

- 6~12월 중 실태조사 실시
 - 조사일정: 월별 실태조사 대상 선정 및 실시
 - 공동주택 실태조사 요청 단지 및 지속적인 민원 발생 단지 우선 선정
 - 공동주택 외부 회계감사 결과 지적사항 도출 단지
- 공동주택관리법령 위반 단지에 대한 상시 모니터링 및 행정조치

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
33,000 (시 5,000, 구비 28,000)	9,200 (시 1,840, 구비 7,360)	27.9

임대사업자의 공적의무 강화에 따라 등록임대주택에 대한 체계적 관리를 통해 거주 임차인의 주거 안정을 도모하고자 함

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간
 - 10년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
 - 6년(단기 민간임대주택, 2025. 6. 4. 시행)
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주택 추가, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택 임대차계약 및 변경(임대기간, 임대료, 보증금 등) 신고 처리
 - 임대의무기간 경과된 폐지유형 등록임대주택 자동말소 처리
 - 임대사업자 의무사항 이행 유도 및 의무위반에 대한 과태료 부과

□ 주요 추진실적

- 연도별 민원처리 현황

(2025. 5. 31. 기준, 단위: 건)

구 분	총계 (가+나)	임대사업자등록			계약신고 등 (나)	비 고
		소계(가)	신규	변경		
2025	10,775	205	87	118	10,570	우리 구 등록임대사업자: 4,111명

□ 향후계획

- 공적 의무사항 및 법령 개정사항 안내문 발송: 상·하반기 각 1회
- 주택임대사업자 등록(변경) 시 의무사항 안내 및 민원 처리결과 실시간 문자 알림
- 공적 의무사항 준수 여부 점검 및 위반사항 과태료 부과

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
49,752 (구비 49,752)	20,807 (구비 20,807)	41.8

전세금 미반환으로 인한 저소득층의 전세 사기 피해 방지를 위하여 전세보증금 반환보증 가입을 유도하여 전세사기 피해를 예방하고 안정된 주거환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 신청기간: 2025. 1. ~ 예산 소진 시
- 지원대상: 영등포구 거주 저소득층 무주택 임차인(전 연령)
- 지원내용: 기납부한 보증료의 전부 또는 일부 지원 ※ 40만원 한도(확대 지원)
- 신청자격

소득기준	(청년) 연소득 5천만원 이하 (청년 외) 연소득 6천만원 이하 (신혼부부) 합산 연소득 7천5백만원 이하
주택기준	임차보증금 3억원 이하 주거용 주택
보증기준	신청일 기준 유효한 반환보증 가입자 *보증기관: 주택도시보증공사(HUG), SGI서울보증, 한국주택금융공사(HF)

- 신청방법: 온라인(정부24 또는 HUG 안심전세포털) 및 방문 접수(주택과)

□ 주요 추진실적

- 처리현황

(2025. 5. 31. 기준, 단위: 건)

구 분	신청인원			처리현황				비 고
	계	온라인	방문	적합	부적합	보완보정	취소	
인 원	529	525	4	248	200	28	53	

□ 향후계획

- 전세보증금반환보증 보증료 지원금 지급: '25. 6. ~ 12.
- 구 홈페이지, 영등포소식지 홍보: '25. 6. ~ 9.
- 하반기 예산 잔액 집행을 위한 직능단체 대상 홍보: '25. 10. ~ 12.

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
244,182 (국 122,091, 시 122,091)	58,822 (국 29,411, 시 29,411)	24.1

살기 좋은 주거환경 조성을 위한 청년 주택건설과 노후 시장 정비사업을 추진하고, 지역주택조합 주체에 대한 체계적인 관리·감독을 통해 조합원 및 주민피해를 예방하고자 함

□ 사업개요

- 추진근거: 「주택법」 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
- 대 상: 14개소 [주택건설사업(1개소), 시장정비사업(2개소), 지역주택조합(11개소)]
- 사업현황

- 주택건설사업

(‘25. 5월 기준)

연번	사 업 명	규 모	진행사항
1	대림동 청년주택 (대림동 986-4 일대)	· 지하4/지상25층, 1개동 아파트 597세대 연면적 44,852.3㎡	’25. 5월 공사 중 CIP공사 공정률 7%

- 시장정비사업

(‘25. 5월 기준)

연번	사 업 명	규 모	진행사항
1	양남시장 정비사업 (양평동1가 30번지)	· 지하4/지상12층, 1개동 아파트 79세대 및 판매시설, 연면적 13,603.80㎡	준공인가(‘25.4.23.)
2	대신시장 정비사업 (신길동 116-15 외 2)	· 지하5/지상24층, 2개동 아파트 87세대 및 오피스텔 143호 등, 연면적 38,618.40㎡	관리처분계획 인가 준비 중

- 지역주택조합

연번	조 합 명	행정동	위 치	사업규모	진행사항
1	(가칭)병무청역	신길1동	신길동 457-3 일대	아파트 483세대	지구단위계획 수립 중(‘23.12.)
2	(가칭)도림사거리역	신길3동	신길동 325-57 일대	아파트 707세대	조합원 모집 신고(‘20.7.13.)
3	(가칭)신길	신길5동	신길동 442-2 일대	아파트 1,091세대	조합원 모집 광고(‘17.6.2.)
4	(가칭)신길5동	신길5동	신길동 355-105 일대	아파트 771세대	지구단위계획 수립 중(‘22.5.24.)
5	(가칭)뉴신길	신길5동	신길동 420-92 일대	아파트 900세대	조합원 모집 광고(‘17.4.19.)
6	신길5동	신길5동	신길동 413-8 일대	아파트 2,030세대	사업계획승인(‘23.10.16.)
7	(가칭)여의샛강	신길7동	신길동 1367-1일대	아파트 2,619세대	조합원 모집 광고(‘17.6.2.)
8	(가칭)대림1동	대림1동	대림동 893-47일대	아파트 518세대	조합원 모집 신고(‘22.12.27.)
9	(가칭)영등포대림	대림1동	대림동 700-1일대	아파트 479세대	지구단위계획 사전검토(‘24.4.)
10	(가칭)대림동	대림2동	대림동 990-7 일대	아파트 348세대	조합원 모집 신고(‘18.8.14.)
11	(가칭)대림3	대림3동	대림동 801-5 일대	아파트 461세대	조합원 모집 변경신고(‘22.12.6.)

□ 주요 추진실적

○ 주택건설사업

- 대림동 청년주택
 - '22. 12월 대림동 청년주택사업 착공
 - '23. 9월 지하층 철거 공사 완료
 - '25. 3월 시공사 변경(신태양건설→진흥기업) 후 '25. 5월 공사재개

○ 시장정비사업

- 양남시장 정비사업: '25. 4월 준공인가
- 대신시장 정비사업: '25. 1월 관리처분계획 인가 신청 접수

○ 지역주택사업

- '24. 9월: 지역주택조합 실태조사
- '24. 12월: 실태조사에 따른 행정조치(11개소, 26건 행정지도, 12건 시정명령 등)

사 업 명	추진 실적	비 고
신길5동 지역주택조합	- 사업계획(변경)승인 처리('25.5월)	
(가칭)병무청역 지역주택조합	- 지구단위계획 결정 고시('25.5월)	
(가칭)영등포대림 지역주택조합	- 지구단위계획 사전검토('24.4월)	

○ 증축형 리모델링사업

- 문래대원, 현대2차아파트 1차 안전진단 용역 실시(조합에서 비용부담)
- 용역 계약('25.4.23.) 및 착수('25.4.30.)

□ 향후계획

○ 주택건설사업

- 대림동 청년주택사업: 사용검사 '28. 4월

○ 시장정비사업

- 대신시장 정비사업: 관리처분계획 인가 '25. 하반기
- 양남시장 정비사업: 관리처분계획(변경) 인가 및 이전고시 '25. 6월

○ 지역주택사업

- 신길5동 지역주택조합: 착공 '25. 하반기
- (가칭)병무청역 지역주택조합: 조합원 모집(변경) 신고 '25. 6월
- 지역주택사업 실태조사: 실태조사 실시에 따른 후속조치

□ 예산현황: 비예산

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

□ 사업개요

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

□ 주요 추진실적

- '25년 항측판독 결과 현지조사 및 행정조치
 - 조사기간: '25. 3월 ~ 6월
 - 조사대상: 총 5,348건(2024년 항공사진 판독결과 적출된 건축물)
 - 추진사항: 위반건축물 현장 실태조사 추진 중
 - 향후일정: 위반사항 미시정 시 단계별 행정조치 후 이행강제금 부과 처분
- '25년 건축이행강제금 반복부과

(단위: 건)

조사대상 (건축이행강제금 부과)	부과대상 (미시정)	부과금액	부과제외
			철거 등
2,537	2,502	10월 부과 예정으로 추후 산정	35

- 건축법 위반행위자에 대한 행정처분 강화
 - 상습 위반 등에 대한 위반건축물 이행강제금 가중 부과 이행 철저
 - 다중밀집지역(영등포역 일대 외 3개소): 이행강제금 13건 12백만원
- 무허가건물(공가) 안전관리 및 점검
 - 점검기간: 계절별 · 시기별 안전점검 및 안전조치
 - 점검대상: 총 61개소(5. 31. 기준)
 - 점검방법: 공무원 육안점검 및 외부전문가(건축구조기술사) 안전점검
 - 점검내용: 노후 건물의 지붕 · 벽체 · 담장 등 붕괴 위험요인
 - 추진실적
 - 위험시설물 안내판 부착 및 공가관리카드 현행화(61개소)
 - 주택정비팀 점검반을 편성하여 지속적인 안전 순찰 시행(우기 · 해빙기 등)
 - 소유자(토지) 및 거주자 파악하여 안전조치 공문시행 및 문자 발송

☐ **향후계획**

- 상시 순찰에 따른 위반건축물 이행강제금 부과 업무 추진: 연중
- '25년 항측판독에 따른 위반건축물 시정조치 등 행정처분: 7월~12월
- '25년 건축이행강제금 반복부과 및 체납처분: 10월~11월
- 무허가 빈집 계절별·시기별 안전점검 및 조치

☐ **예산현황**

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
54,248 (구비 54,248)	11,145 (구비 11,145)	20.5

Ⅲ. 신규·중점사업 추진실적

1 구민과 소통하는 주택행정 구현

주택행정팀

공동주택 입주민의 생활불편사항과 건의사항을 직접 듣고 해결방안을 모색하는 적극적 소통으로 주거환경을 개선하고, 입주자대표회의 운영·윤리교육 실시 및 공동주택 전문가 자문단 운영을 통해 입주민의 합리적인 의사결정에 기여하고자 함

□ 사업개요

- 참여와 공감의 소통행정 실현
- 효율적이고 체계적인 공동주택관리 도모

□ 주요 추진실적

- 공동주택 입주민과의 열린간담회 개최
 - 아파트 3개소 방문 및 입주민 78명 참석
 - 입주민 건의사항 검토 및 회신: 25건
- 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 실시
 - 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 사전 수요조사: 250명
 - 교육홍보, 추가 수요조사 및 교육 개최 준비
- 공동주택 전문가 자문단 운영
 - 계약, 건축, 공사, 전기, 고질·반복민원, 승강기, 경비 등 자문 수행
 - 전문가 자문 실적: 21건

□ 향후계획

- 공동주택 입주민과의 열린간담회 지속 추진
- 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 실시: '25. 6. 11.(수)
- 전문가 자문단 지속 운영

□ 예산현황

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행률(%)
28,960 (시 3,300, 구비 25,660)	8,000 (구비 8,000)	27.6