

제222회 구의회 제1차 정례회

사 회 건 설 위 원 회



# 2020년 주요업무 보고



주 택 과

---

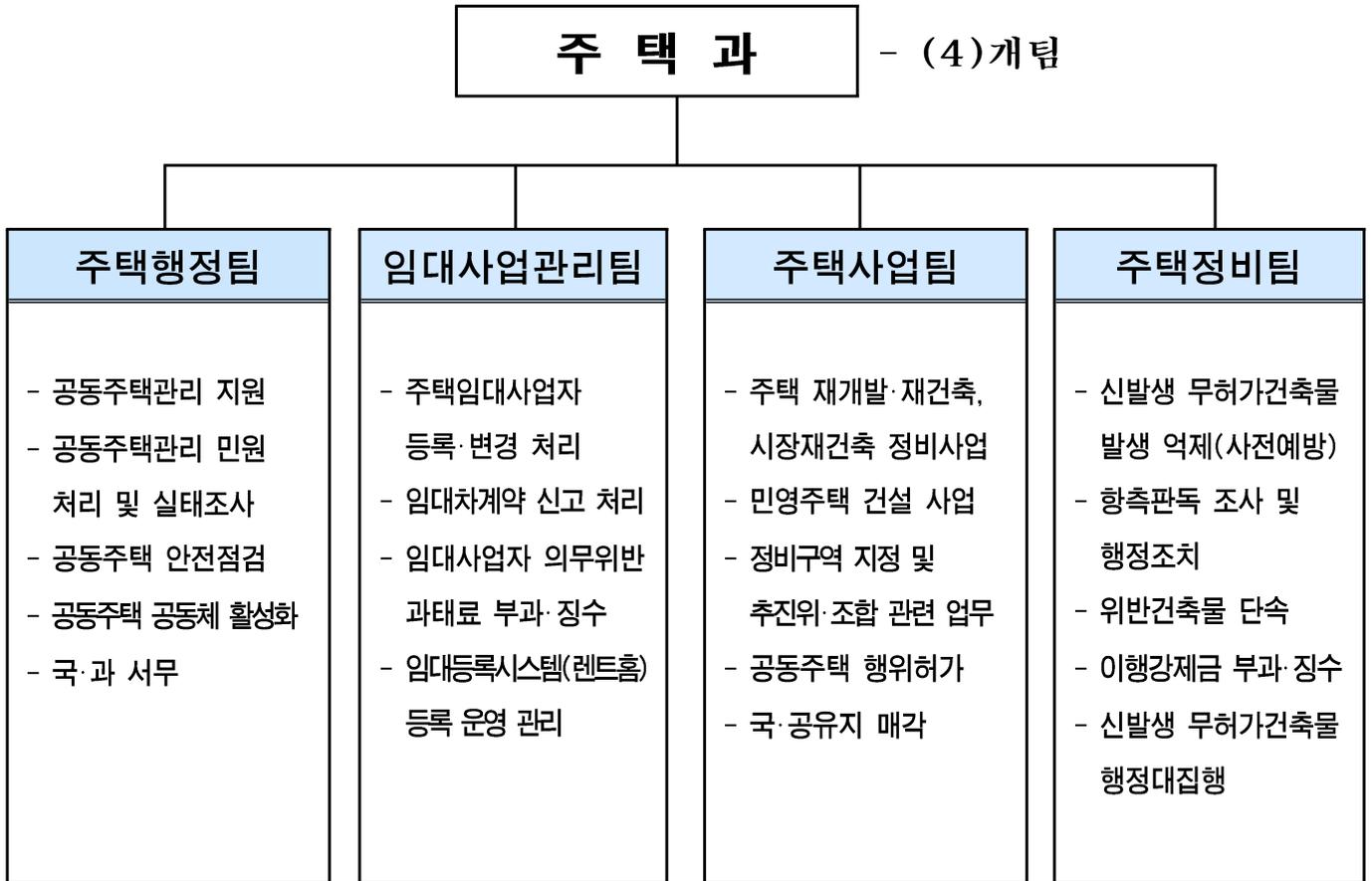
# 보고 순서

---

I . 일반 현황	· · · 1
II . 주요업무 추진실적	· · · 3
III . 중점사업 추진실적	· · · 8

# 1. 일반현황

## 1 조 직



## 2 인 력

구 분	계	일 반 직						관리운영직				별정직·임기제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	29	-	1	5	12	4	6	-	1	-	-	-	-	-	-
현 원	28	-	1	7	8	3	8	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	△ 1	-	-	2	△ 4	△ 1	2	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3 주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70보8856	2019	주택행정지원 등 업무용
	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

### 4 예 산 현 황

(단위: 천원, %)

단위사업명	예 산 액	집 행 액	집 행 률
계	807,047	379,504	47.02
고객만족의 주택행정 구현	390,304	230,003	58.93
맑은 아파트 만들기 실현	138,264	49,837	36.04
임대사업관리	19,606	9,554	48.73
친환경 공동주택 건설	13,886	9,175	66.07
무허가 건축물 발생 예방	64,472	4,919	7.63
기본경비	180,515	76,016	42.11

## II. 주요업무 추진실적

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

공동주택 관리에 대한 반복적인 민원발생 및 입주민 감사요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함

## □ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '20.04. ~ 12.
- 조사대상: 관내 186개단지 중 10개 이내 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반
- 조사자: 전담 조사반 편성운영(5명)
  - 공무원: 2명(주택행정팀장, 직원 1명)
  - 외부전문가: 3명(공인회계사, 주택관리사, 기술사)

## □ 주요 추진실적

- 2020년 실태조사 실시(3개단지)
  - 당산대우 아파트(4월): 6월 결과보고 예정
  - 당산2차 효성타운 아파트(5월): 6월 결과보고 예정
  - 대림코오롱 아파트: 6월 초 실시

## □ 향후계획

- 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 한정의견 단지, 관리비 공개 미흡 단지 등
- 조사범위: '17.01.01. 이후 처리한 공동주택관리 업무 전반
- 조사반: 민·관 합동조사반(공인회계사, 주택관리사, 기술사, 공무원)
- 행정사항
  - 지적사항에 대한 행정처분(행정지도, 시정명령, 과태료 등) 및 해당 관리주체 등에 동일 건 재발생 시 행정처분 강화 예정 알림
  - 입주자대표회의 및 관리주체 요청 시, 현장 컨설팅 실시

## □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
24,616(구비)	4,000(구비)	16

※ 코로나19로 추진일정 연기, 향후계획에 맞춰 집행예정

공동주택 단지 내 노후된 공용·복리 시설물 등의 유지·보수 사업을 지원하여 쾌적한 주거환경과 건전한 공동체 문화를 조성하고자 함

### □ 사업개요

- 사업기간: '20.02. ~ 12.
- 지원대상: 20세대 이상 공동주택, 186개 단지
- 지원사업: 공용시설물의 유지관리 및 공동체 활성화 사업

### □ 주요 추진실적

- 지원사업 공고 및 접수: 2.12.(수) ~ 3.06.(금)
  - 신청현황: 45개 단지, 62개 사업(474,844천원)
    - 공용시설물: 39개 단지, 19개 사업(430,520천원)
    - 경비실 에어컨: 11개 단지(5,203천원)
    - 옥상출입문 자동개폐장치: 12개 단지(39,121천원)
- 현장방문 및 타당성 조사: 3.23.(월) ~ 4.03.(금)
- 공동주택지원 심의위원회 의결(서면): 4. 28.(화)
  - 심의결과: 42개 단지, 55개 사업(368,263천원)
    - 공용시설물: 32개 단지, 17개 사업(323,939천원)
    - 경비실 에어컨: 11개 단지(5,203천원)
    - 옥상출입문 자동개폐장치: 12개 단지(39,121천원)
    - 예비사업: 2개 단지, 2개 사업(36,000천원)

### □ 향후계획

- 지원사업 집행 및 정산서 제출: '20.05. ~ 11.
  - 코로나19로 위축된 지역경제 활성화를 위하여 조기발주 협조 요청
- 지원금 정산 및 결과 보고: '20.12.

### □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
370,000(구비)	220,000(구비)	59

공동주택 안전점검을 통해 주민의 안전에 대한 불안감을 해소하고 재난 및 안전사고로부터 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함

### □ 사업개요

- 국가안전대진단 안전점검
  - 대 상: 10년이 경과된 15층 이하 공동주택, 재난위험시설물, 급경사지 등
  - 점검내용: 건축, 전기, 가스, 소방, 승강기 등 안전실태 전반
  - 점 검 반: 전문가 점검반 편성(10명 내외)
- 소규모 공동주택 안전점검
  - 대 상: 준공 15년 경과된 소규모 공동주택 중 안전상태 C등급 이하
  - 점검주기: 3년 단위, 1회 점검 원칙
  - 점검대상: 세원빌라(대방천로 205)
  - 점검방법: 한국시설안전공단 또는 대한주택관리사협회에 위탁
- 재난위험시설물 안전점검
  - 대 상: 안전상태 D등급 이하 공동주택(2개단지 14개동)
  - 점검방법 및 주기: 전문가 합동점검(연 2회) 및 정기점검(월 2회)

### □ 주요 추진실적

- 재난위험시설물 안전점검
  - 설명절 대비 안전점검 실시(1월): 전문가 합동점검(2개단지 14개동)
  - 해빙기 대비 안전점검 실시(2월): 전문가 합동점검(2개단지 14개동)

### □ 향후계획

- 국가안전대진단 안전점검: '20.하반기(세부일정은 행정안전부에서 결정)
  - ※ 코로나19 영향으로 당초 추진일정('20.02.17.~04.17.) 잠정 연기
- 소규모 공동주택 안전점검(정밀점검): '20.09.
- 재난위험시설물 안전점검: 전문가 합동점검 확대(1회 → 2회), 정기점검(월 2회)
  - 풍수해 대비 안전점검 실시: '20.06~10.(월1회)
- 안전점검에 따른 재난위험시설물 보수·보강 공사 실시(필요시)

### □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예 산 액	집 행 액	집행률
25,840	500	1
(시비 3,164 , 구비 21,676)	(시비 0 , 구비 500)	

※ 코로나19로 추진일정 연기, '20년 하반기 집행예정

민간임대주택의 공급 촉진 및 임대사업자 의무사항 이행 유도를 통해 국민의 주거생활 안정을 도모하고자 함.

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
- 임대의무기간: 4년(단기민간임대주택), 8년(장기일반·공공지원 민간임대주택)
- 사업내용
  - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
  - 임대주택 임대차계약 및 변경(임대기간, 임대료, 보증금 등) 신고 처리
  - 임대사업자 의무사항 이행 유도 및 의무 위반에 대한 과태료 부과

□ 주요 추진실적

- 주택임대사업자 관련 연도별 민원처리 현황

(단위: 건)

구 분	총계 (가+나)	임대사업자등록			계약신고 (나)	비 고 (과태료부과)
		소계(가)	신규	변 경		
총계	19,463	2,813	1,592	1,221	16,650	
2020	8,487	998	514	484	7,489	17건/299,400천원
2019	10,976	1,815	1,078	737	9,161	58건/ 297,600천원

- 등록임대사업자 대상 임대차계약 자진신고 추진(전국 지자체 동시 추진)
  - 기 간: '20.03.02.~06.30. (3~4월: 코로나19 확산방지 위해 온라인만 접수)
  - 대 상: 7,157명
  - 접수현황: 2,132건 (온라인 접수: 869건 / 방문접수: 1,263건)
  - 홍보실적: SMS 발송(3월), 안내문 우편 발송(4월)

□ 향후계획

- 법인 임대사업자의 등록임대정보 오류사항 직권정정: 하반기

□ 예산현황

(단위: 천원, %)

예 산 액	집 행 액	집행률
19,606(구비)	9,554(구비)	48.7

### Ⅲ. 중점사업 추진실적

#### 1 주택재개발·재건축 및 민영주택 건설

주택사업팀

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함.

#### □ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」, 「전통시장법」 및 「주택법」
- 추진내용: 총 21개 구역(606,061.3㎡)
  - 재개발정비사업: 1개 구역(116,896.0㎡)
  - 재건축정비사업: 14개 구역(432,873.8㎡)
  - 민영주택사업: 4개소(46,821.1㎡)
  - 시장재건축정비사업: 2개소(9,470.4㎡)

(단위: 개소)

사업추진방식	계	정비구역지정	추진위인	조합설립가인	사업행인가	관리처분가계획인가	착공	준공	비고
계	21	-	1	7	1	1	5	2	4
재개발사업	1	-	-	1 (신길2)	-	-	-	-	-
재건축사업	14	-	1 (신동아)	6 (시범,남성,삼성,유원제일2차,문래진주,광장)	1 (유원제일1차)	-	1 (대림3)	1 (상아·현대)	공작, 수정, 산일우상2차·우창(정비계획 수립중) 국화(정비계획 수립)
민영주택사업	4	-	-	-	-	-	3 (문래동6가,여의도동 31,역세권청년주택)	1 (문래뉴스테이)	-
시장재건축사업	2	-	-	-	-	1 (양남시장)	1 (영등포기계상가)	-	-

□ **주요 추진실적**

- '20. 상반기
  - 조합설립인가
    - '20.03.04.: 신길제2구역 재개발
    - '20.04.22.: 신길주택(소규모 재건축)
  - 건축심의위원회 상정
    - '20.04.11.: 진주아파트 재건축
  - 착공
    - '20.04.24.: 당산동역세권청년주택
  - 준공
    - '20.03.24.: 문래 뉴스테이
    - '20.04.28.: 상아·현대아파트 재건축

□ **향후계획**

- '20. 상반기
  - 정비구역지정(신길우성2차·우창아파트 재건축)
  - 착공(양남시장 정비사업)
- '20. 하반기
  - 정비계획변경(시범, 광장, 국화아파트 재건축)
  - 조합설립인가(신동아아파트 재건축)
  - 사업시행인가(남성, 진주아파트 재건축)
- '20년 하반기 준공일정

사업명(위치)	연면적(m <sup>2</sup> )	규모(동/세대)	착공일	준공시기
대림3단독주택재건축 (대림동 917-49)	137,427.8	13/859	'18.02.	'20.07.
문래동6가민영주택사업 (문래동6가 36)	33,726.0	4/263	'18.04.	'20.09.

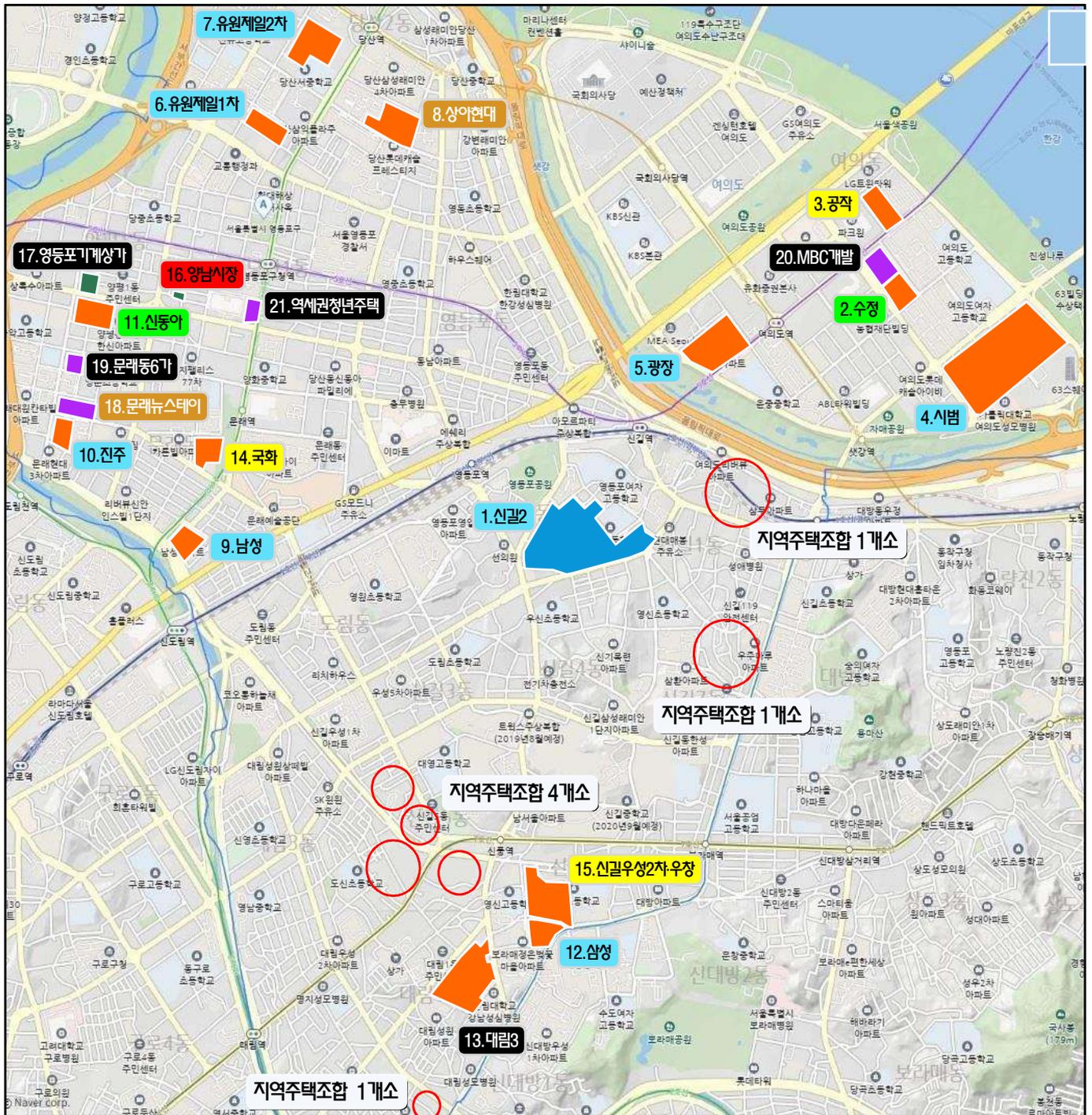
□ **소요예산**

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
13,886(구비)	9,175 (구비)	66

붙임: 공동주택사업 현황도 및 사업별 추진계획

# 공동주택사업 현황도



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

## □ 사업별 추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진현황	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발	1	신길2구역 (신길동 190일대)	116,896.0	28/1,772	'20.03.04. 조합설립인가	2020. 하반기 건축심의	건축심의
	주택 재건축 사업	2	수정아파트재건축 (여의도동 32)	16,529.0	4/657	'18.10.15. 추진위승인취소	2020. 하반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		3	공작아파트재건축 (여의도동 21-2)	16,929.0	4/634	'17.06.21. 안전진단완료	2020. 하반기 정비구역지정 (사업시행자지정)	정비계획 수립중
		4	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	16/2,409	'17.06.01. 사업시행자지정	2020. 정비계획변경	정비계획 변경중
		5	광장아파트재건축 (여의도동 28)	43,042.0		'19.06.05. 사업시행자지정	2020. 하반기 정비계획변경	정비계획 변경
		6	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	8/583	'19.12.30. 사업시행인가	2020. 하반기 시공사 선정	시공사선정 추진중
		7	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	'18.08.20. 조합설립인가	2020. 하반기 정비계획변경	정비계획 변경중
		8	상아현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/802	'17.12.29. 착공신고처리	2020.04. 준공	준공입주
		9	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	15,669.1	4/488	'17.08.28. 조합설립인가	2020. 하반기 건축심의	건축심의 준비중
		10	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	'17.12.21. 조합설립인가	2020. 하반기 사업시행인가	건축심의 상정
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	'09.04.23. 추진위승인	2020. 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		12	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	'18.01.26. 조합설립인가	2020. 하반기 건축심의	건축심의 준비중
		13	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,294.0	13/859	'18.02.02. 착공신고처리	2020.07. 준공예정	내·외부 마감공사중
		14	국화아파트재건축 (문래동3가 76-1)	17,794.0	2/270	'17.11.13. 안전진단완료	2020. 하반기 정비계획 변경	정비구역 지정 요청
		15	신길우성2차 우창아파트 재건축(신길동 4501)	45,767.0	10/1,319	'18.06.29. 정비구역지정신청	2020. 상반기 정비구역지정	정비계획(안) 결정고시
전통 시장 법	시장 재건축 사업	16	양남시장재건축 (양평동1가 30)	1,956.7	1/90	'16.11.30. 관리처분계획인가	2020. 상반기 착공예정	착공
		17	영등포기계상가 (양평동 247)	7,513.7	1/308	'18.04.23. 착공신고처리	2021.04. 준공예정	골조 작업중
주택 법에 의한 사업	민영 주택	18	문래 뉴스테이 (문래동6가 21)	15,385.4	6/737	'17.10.19. 착공신고처리	2020.03. 준공	준공
		19	문래동6가 민영주택 (문래동6가 36번지)	7,324.3	4/263	'18.04.23. 착공신고처리	2020.09. 준공예정	내부마감 공사중
		20	MBC부지개발사업 (여의도동 31번지)	17,795.0	5/454	'19.07.23. 착공신고처리	2020. 하반기 지하굴토공사	지하굴토 공사중
		21	역세권 청년주택 (당산동2가 45-5)	6,316.4	2/496	'18.09.06. 사업시행인가	2020.04. 착공	지하굴토 공사중

## 2 무허가 건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리 주택정비팀

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

- 2019년 항측판독 결과 현지조사
  - 조사기간: '20.03. ~ 07. 【조사진행률 85%】
  - 조사내용: 항공사진 판독결과 적출된 건축물(총 5,217건)의 관련 규정 위반여부 확인
- 2020년 건축이행강제금 반복부과 전수조사
  - 조사기간: '20.03. ~ 05.
  - 조사내용: 위반면적, 용도, 구조, 부과대상 등 총 2,542건의 변동사항 확인
  - 조사결과: 1차 시정명령 대상 총 2,446건
    - 반복부과 제외: 96건 【자진철거 31건/ 5회부과 완료 58건/ 추인 등 7건】
- 도림동 무허가 건축물(공가) 정비: 건축주 자진정비('20.03.24.)
- 보행환경 저해 불법 건축물 정비: 문래동 홈플러스 불법 점유물 등 5개소

### □ 향후계획

- 2019년 항측판독 조사결과 위반건축물 행정처분: '20.08. ~ 12.
- 2020년 건축이행강제금 반복부과 대상 행정처분: '20.06. ~ 09.
- 영등포 청과시장 위반건축물 행정대집행
  - '20.06.24.~ 06.28.(5일간) 영신로41길 2번지 일대 5개소 행정대집행 예정
- 안전우려 빈집(무허가건축물) 행정대집행
  - 대 상: 신길동 232-7, 신길동 147-65, 도림동 202-17
  - 「건축물 관리법」 제42조(빈 건축물 정비)에 의거 해당 건축물 소유자에게 철거 명령
  - 미 이행 시 「행정대집행법」에 의한 철거
- 보행환경 저해 불법 건축물 정비
  - 주민 안전 위협, 공익 저해 등 불법 건축물 행정대집행 적극 추진

### □ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
64,472(구비 64,472)	4,919(구비 4,919)	7.6

※ 향후계획(행정대집행 등)에 따라 사용예정

코로나19 집단 감염이 우려되는 공동주택을 대상으로 전문업체 방역 및 공공일자리 사업을 활용한 정기적인 소독작업 실시를 통해 감염병의 확산을 예방하고 주민들의 불안감을 해소하고자 함.

**□ 사업개요**

- 공동주택 관리현황: 총 186개 단지
- 주요 추진내용
  - 확진자 발생 단지 및 주변 단지 공용부분 전문 방역
  - 주민공동이용시설 방역지침 준수여부 실태점검
  - 예방물품 지원 및 홍보 활동
  - 공동주택 코로나19 예방 및 방역 일자리 사업 추진

**□ 주요 추진실적**

- 공동주택 방역
  - 확진자 발생에 따른 전문방역: 42개 단지/163개동
  - 공동주택 자체방역: 186개단지, 3회/년
- 주민공동이용시설 운영실태 점검 및 행정지도
  - 대 상: 65개 주민공동이용시설(헬스장, 프로그램실 등)
  - 내 용
    - 휴관권고: 01.31.(금) ~ 코로나19 ‘심각’단계 해제시까지
    - 실태점검: 사회적 거리두기 완화에 따라 개장한 시설(17개소) 대상 방역지침 준수여부 점검
  - 조치결과: 행정지도 총 13건(미이행 단지)
- 코로나19 예방물품 지원 및 홍보
  - 예방물품지원(승강기 대수 기준)

구분	손소독제	항균필름
배부수량	4,200개	230개(개당10M)
대상단지	186개 단지	

- 예방홍보활동
  - 코로나19 예방포스터(1,000부), 예방수칙 현수막(35개), 공적마스크 구매안내 포스터 제작(2,000부) 및 각 단지 배포
  - 감염증 예방을 위해 승강기 내·외부, 손잡이, 계단 난간 등 수시 소독 실시 요청(수시)
  - 코로나19 예방수칙 방송문안 배포 및 주민홍보 요청(수시)
- 코로나19 비상대응반 구성·운영
  - 구성인원: 도시국 내 총 2개팀(23명)
    - 대응반장: 주택과장
    - 팀별 팀장 1명, 2개조 10명으로 구성
  - 운영내용
    - 확진자 발생지역 공동주택 전문방역 실시
    - 현장관리 및 통제, 물품공급 등 지원
- 공동주택 코로나19 예방 및 방역 일자리 사업 추진
  - 사업기간: '20.04.27. ~ 06.26.
  - 근무인원: 총16명
  - 사업내용: 공동주택 공용시설(승강기, 계단, 출입구 등) 방역·소독(주 1회)
  - 추진실적: 138개 단지/690회



공동주택 전문방역



주민공동시설 현장점검



공동주택 일자리사업

□ 향후계획

- 확진자 발생 공동주택 전문방역 실시
- 주민공동이용시설 운영 및 방역지침 이행실태 점검
- 공동주택 코로나19 예방 및 방역 일자리 사업 확대 추진

□ 소요예산

(단위: 천원, %)

예산액	집행액	집행률
69,891(구비)	42,936(구비)	61