

제197회 구의회 임시회

2016. 10. 19. ~ 10. 26.

청림 명동포구

2016년 주요업무 보고



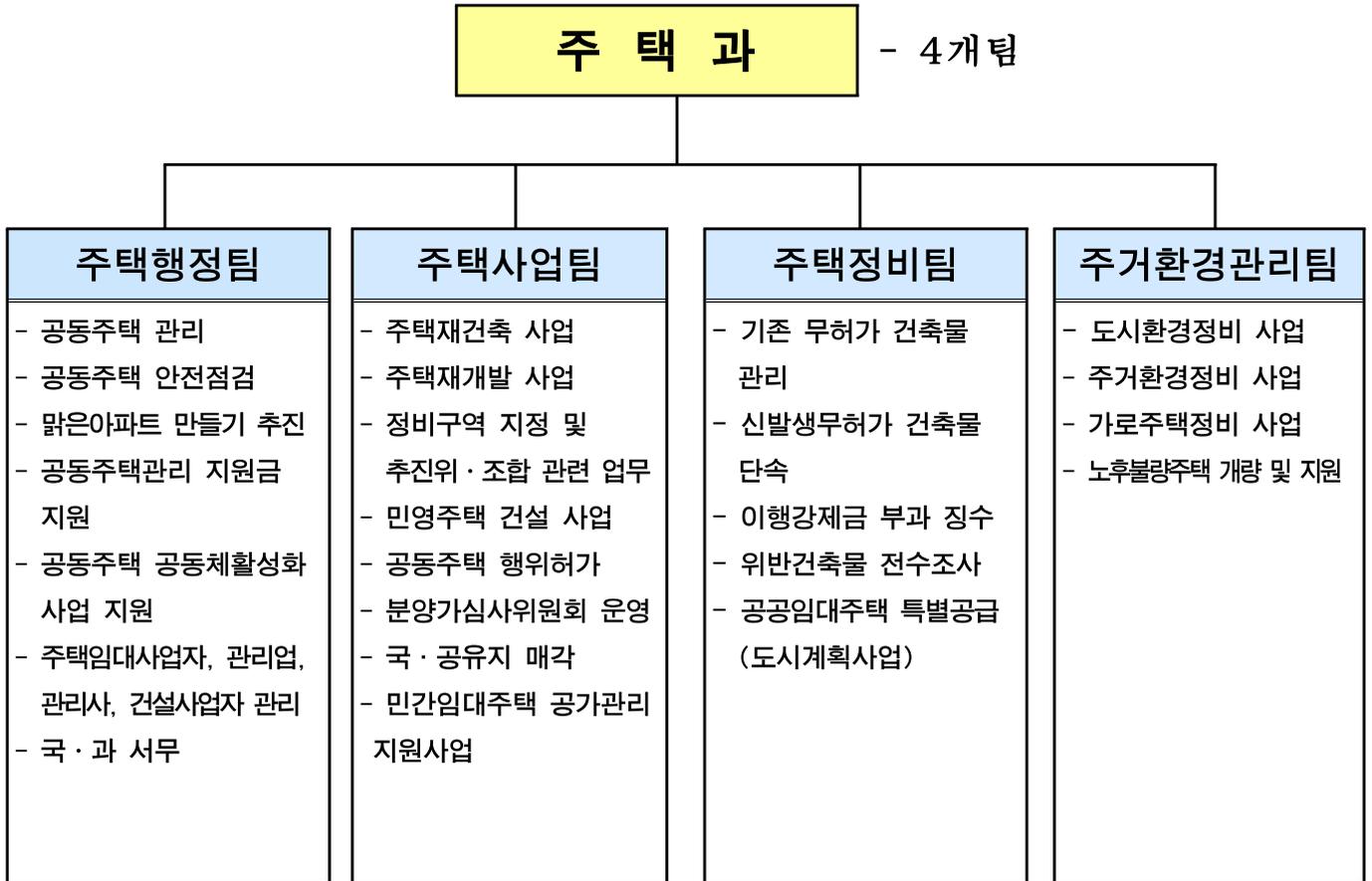
주 택 과

보고 순서

I . 일반 현황	••••	1
II . 주요업무 추진 실적	••••	3
III . 중점사업 실적	••••	14

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	27	0	1	6	14	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
현 원	27	0	1	8	6	6	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0
과부족	0	0	0	2	△8	1	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0

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	집행액	집행율(%)
계	976,677 (이월103,576)	536,150 (이월99,231)	54.89
고객만족의 주택행정 구현	263,961	218,849	82.90
맑은 아파트 만들기 실현	119,641	77,319	64.62
무허가 건축물 발생 예방	23,524	14,409	61.25
도시 및 주거환경정비	3,430	2,526	73.64
친환경 공동주택 건설	391,360 (103,576)	100,702 (99,231)	25.73
살기 좋은 마을조성	8,070	800	9.91
기본경비(주택과)	166,691	121,545	72.91

Ⅱ . 주요업무 추진 실적

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 실태조사	4
②	공동주택 관리 지원금 지원	5
③	공동주택 안전점검	6
④	무허가건축물 발생 예방	7
⑤	주택재개발·주택재건축 및 민영주택건설사업	8
⑥	도시환경정비사업	11
⑦	주거환경관리사업	13

「영등포의 맑은 아파트 만들기」를 실현하기 위하여 민원이 다수 발생하는 아파트 등에 대하여 실태조사를 실시하여 아파트 관리의 투명성을 제고하고, 민원을 사전 예방하여 살기 좋은 주거환경 조성 및 주민화합을 적극 유도하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간 : 2016. 1 ~ 12월
- 관리대상

구 분	계	아 파 트	주상복합	연립주택
계	178	164	8	6
의무관리대상	125	117	8	-
임의관리대상	53	47	-	6

- 조사계획 : 10개 단지
- 조사분야 : 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반에 걸친 조사 실시
- 조사반 운영 : 5명(공무원, 공인회계사, 주택관리사 등)
- 근 거 : 공동주택관리법 제93조 및 동법 시행령 제96조 (공동주택관리에 관한 감독)

□ 주요 추진실적

- 조사단지 : 7개 단지(9월말 현재)
- 조사범위 : 2011년 이후 처리한 관리업무 전반
- 적출내용 : 사업계획 및 예산안 편성 미비, 공사 및 용역 사업자 선정 지침 위반, 아파트 관리정보 미공개, 관리규약 개정 절차 위반 등
- 조치사항 : 65건 (행정지도 35건, 시정명령 29건, 과태료 1건)

□ 향후계획

- 외부회계감사 한정 의견 3개 단지 조사
- 공동주택 우수관리단지 선정 및 시상

□ 소요예산

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
27,316 (시 7,500, 구비 19,816)	17,040 (시 4,650, 구비 12,390)	62.38

공동주택 단지 내 설치된 공용시설물, 편익시설, 복리시설 등의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성 및 커뮤니티 활성화를 통해 주민 화합을 도모하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간 : 2016. 1 ~ 12월
- 대 상 : 178개 단지(20세대 이상 공동주택)
- 지원사업 : 공동체 활성화 및 공용시설물 유지관리 분야 사업
- 근 거 : 공동주택관리법 제85조제1항 및 영등포구 공동주택 지원 조례

□ 주요 추진실적

- 사업 설명회 개최 : '16. 2.12.(금)
 - 대상 : 500명(공동주택 입주자대표회장, 감사, 관리사무소장)
- 공동주택 지원신청서 접수 : 49개 단지 59개 사업(620,809천원)
- 타당성 조사 : '16. 4.15. ~ 4.29.
- 공동주택지원 심의위원회 개최 : '16. 5.10.(화)
 - 심의결과 : 30개 단지 31개 사업 선정(245,000천원)
- 지원현황 : 26개 단지 27개 사업(204,026천원)

지 원 대 상		지 원 사 업						비 고
단 지 수	지원금액 (천원)	계	LED 교체	하수도 보수	보안등 보수 교체	CCTV 교체	기 타	
26개 단지 (27개 사업)	204,026	27	12	3	3	2	7	

※ 기타 : 도로 보수 2개, 어린이놀이기구 보수 2개, 운동시설 설치 2개, 주차장 보수 1개

□ 향후계획

- 지원금 교부 및 사업 시행(관리주체) : 10월 ~ 11월
- 지원금 정산 및 현장점검 : 12월까지 완료

□ 소요예산

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
245,000 (구비)	204,026	83.28

공동주택 및 부대시설에 대한 안전점검과 수시 관찰을 실시하여 재해를 사전에 예방하고, 점검을 바탕으로 건축물의 안전한 유지관리를 유도하여 주민의 생명과 재산을 보호하고자 함

□ 사업개요

- 사업기간 : 2016. 1 ~ 12월
- 대 상 : 178개 단지(20세대 이상 공동주택)

구 분	해 당 단 지	점 검 방 법
15년 미경과	59개단지 (아파트51,주상복합8)	관리주체, 입주자대표 자체점검
15년 이 상	80개단지 (아파트77, 연립3)	건축사, 관리주체, 입주자대표 합동점검
30년 이 상	39개단지 (아파트36, 연립3)	건축사, 관리주체, 입주자대표 특별점검

- 점검시기
 - 해빙기(2~3월), 우기(5~6월), 동절기(10~11월)
 - 재난위험시설물(D급) : 월1회(남서울아파트, 신길연립)
- 점검내용 : 건물 주요구조부, 외벽·담장·옹벽 균열상태, 지반침하 등
- 근 거 : 재난 및 안전관리기본법 제27조, 공동주택관리법 제33조

□ 주요 추진실적

- 해빙기 대비 안전점검 : 13개 단지 23건 (적출 및 시정조치)
- 우 기 대비 안전점검 : 13개 단지 22건 (적출 및 시정조치)
- 재난위험시설물(D급) 점검 : 9회 실시 (2개 단지)

□ 향후계획

- 동절기 대비 공동주택 안전점검 : 2016. 10 ~ 11월중
- 재난위험시설물(D급) : 남서울아파트, 신길연립 월1회 이상 점검

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
27,540 (구비)	18,501 (구비)	67

□ 사업개요

- 신발생 단속: 상시순찰 및 항측조사 실시로 무허가건물 사전 예방
- 행정조치: 이행강제금 부과 및 위반건축물 표기, 각종 인허가 제한 등

□ 주요 추진실적

- 2015년 항공사진 촬영 판독분 현장조사
 - 조사기간: 4.1. ~ 8.31.
 - 방 법: 동 담당별 각종 관련서류 확인 및 현장조사
 - 결 과

(단위:건)

조사대상	조 사 결 과					
	적 법 (허가 등)	행정처분 진행	공공·공익	단속제외 (비건물 등)	소멸	위반건물 (철거대상)
3,141	1,023	65	12	1,650	340	51

- 2016년 건축이행강제금 반복부과
 - 부과일: 10. 24. (월)
 - 대 상: 미시정 위반건축물 2,000여건 1,600백만원

□ 향후계획

- 2015년도 항측관련 위반건축물 이행강제금 부과: 11월말
- 2016년도 건축이행강제금 반복부과 납부 독촉: 12월
- 2016년도 건축이행강제금 체납자 재산 압류: 2017년 3월

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
23,524 (구비)	14,408 (구비)	61

도시·주거환경정비기본계획에 반영된 정비사업 예정구역 내에서 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주택의 노후화와 토지 이용의 극대화로 주거환경을 개선하여 양질의 공동주택을 공급하고자 함

□ 사업개요

- 총 19개 구역(571,226.3㎡) 7,303세대
 - 주택재개발사업 : 2개 구역(128,853㎡)
 - 재건축정비사업 : 14개 구역(426,836.8㎡)
 - 지역조합사업 : 1개소(3,881.3㎡)
 - 민영주택사업 : 2개소(11,655.2㎡)

사업추진 방향	추진 계	정비구역 지정	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공
계	19	3	9	1	1	1	3	1
재개발 사업	2	-	1 (신길2)	-	-	-	1 (당산4)	
재건축 사업	14	3 (진주, 삼성 유원제일2차)	8 (시범, 목화, 광장, 미성, 수정, 신동아, 남성, 유원제일1차)	-	1 (상아현대)	1 (대림3)	-	1 (대림1)
지역 조합	1	-	-	1 (당산)	-	-	-	
민영 주택	2	-	-	-	-	-	2 (문래민영 양평입대)	

□ 주요 추진실적

- 대림3주택 관리처분계획인가 : 2016. 3월
- 당산2주택재개발 구역 해제 : 2016. 9월
- 유원제일2차·삼성아파트 추진위원회 승인 : 2016. 6월
- 대림1주택재건축 준공인가 : 2016. 7월

□ 향후계획

- 상아현대 관리처분계획인가 : 2016. 11월
- 문래진주아파트 조합설립 공공지원 용역 발주 : 2016. 10 ~ 12월
- 여의도 진주, 서울아파트 안전진단 용역 발주 : 2016. 10 ~ 12월

□ 소요예산

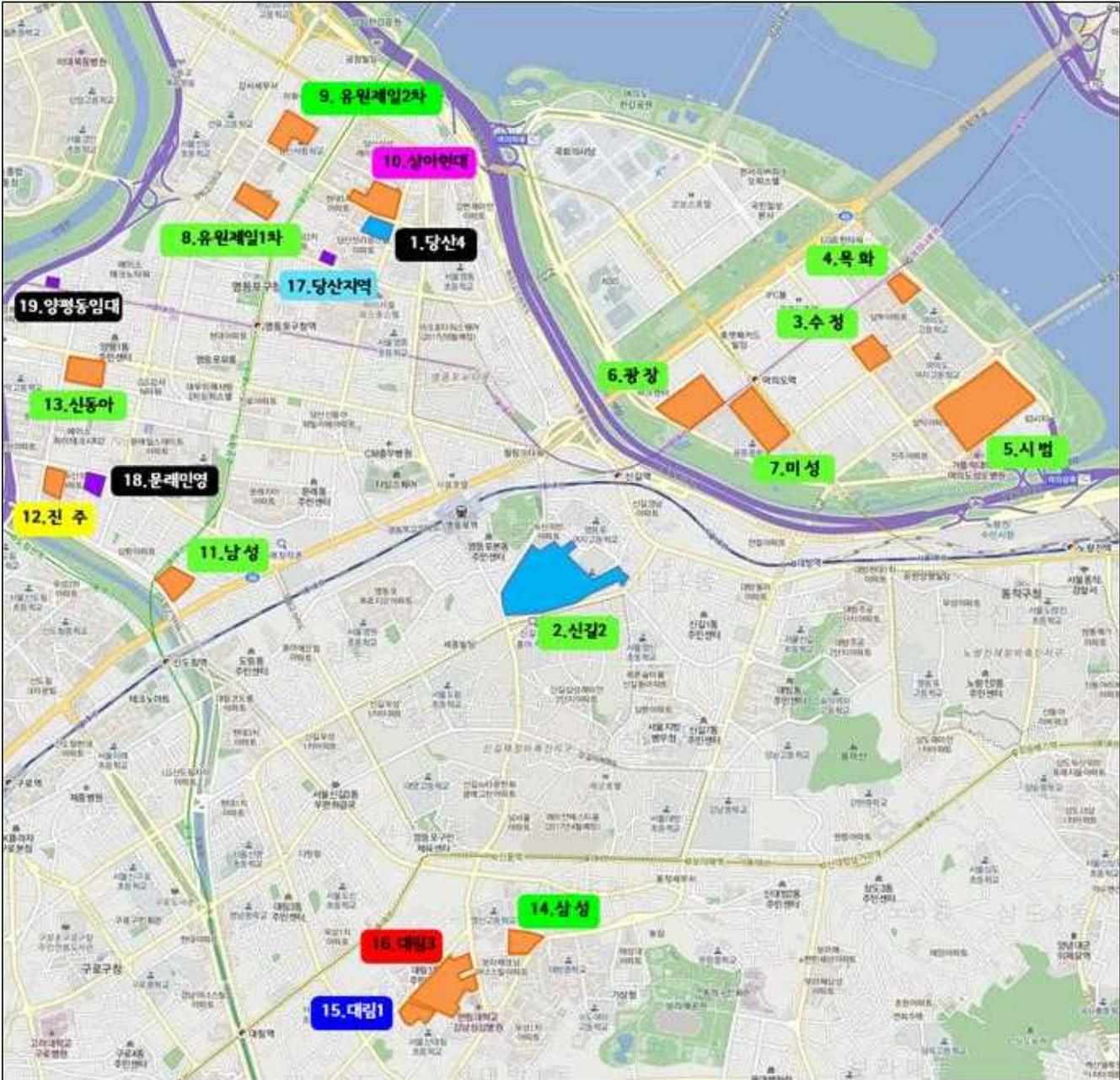
(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
371,368 (시 49,616, 구비 321,752)	100,702	27

□ 사업별추진계획

구분	연번	대 상 지	개 요		추진경위	향후단계	현안사항	
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)				
계			571,226.3	95/7,303				
도시 및 주거 환경 정비 법에 의한 사업	주택 재개발 사업	1	당산4구역 (영신로 235)	11,957.0	2/198	2014.11.20 착공	2017 하반기 준공인가	공사 중
		2	신길2구역 (신길로58길 1-3)	116,896.0	28/1,772	2009.09.08 추진위변경승인	2017 하반기 조합설립인가	-
	주택 재건축 사업	3	수정아파트재건축 (여의도동 32)	15,537.0	-	2014.02.24 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		4	목화아파트재건축 (여의도동 30)	11,570.0	-	2009.03.16 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		5	시범아파트재건축 (여의도동 50)	98,843.0	-	2008.05.14 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		6	광장아파트재건축 (여의도동 28)	53,209.0	-	2009.07.27 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		7	미성아파트재건축 (여의도동 37)	40,882.0	-	2009.09.16 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		8	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	7/434	2009.09.03 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	정비계획변경 준비중
		9	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	10/708	2016.06.10 추진위 승인	2017. 하반기 조합설립인가	
		10	상아·현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	7/785	2015.02.03 사업시행인가	2016 하반기 관리처분인가	
		11	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	2009.08.26 추진위승인	2017 상반기 조합설립인가	조합설립 동의서 징구
		12	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	4/259	2015.11.19 정비구역지정	2017 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		13	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	2009.04.24 추진위승인	2017 하반기 조합설립인가	-
		14	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	5/499	2016.06.10 추진위 승인	2017. 하반기 조합설립인가	조합설립 준비중
		15	대림1 주택재건축 (대림1동929-56)	12,827.0	4/247	2016.07.29 준공인가	2016. 10. 이전고시	이전고시 준비중
		16	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/852	2016.03.24 관리처분계획인가	2016 하반기 이주	
주택 법에 의한 사업	지역 조합	17	당산동 지역주택조합 (당산동4가1-114)	3,881.3	2/80	2008.12.01 조합설립인가	2017 하반기 사업계획승인	-
	민영 주택	18	문래동민영주택 (문래동5가13외2)	8,301.7	4/222	2015.09.15 착공	2018 상반기 준공	공사 중
		19	양평동3가임대아파트 (양평동3가 29-1)	3,353.5	1/128	2016.01.22 착공	2017 상반기 준공	공사 중

공 동 주 택 사 업 현 황 도



범 례					
● (blue)	주택재개발	● (yellow)	정비계획수립	● (pink)	사업시행인가
● (orange)	주택재건축	● (green)	추진위원회 승인	● (red)	관리처분인가
● (purple)	민영주택사업	● (light blue)	조합설립인가	● (black)	착 공
		● (dark blue)		● (blue)	준 공

상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

□ 사업개요 : 총 5개 구역(132,288㎡) 1,732세대

연번	구역명	주소	개요		진행상황	비고
			면적(㎡)	규모(동/세대)		
	계		132,261	17/1,732		
1	양평제10구역	선유로22길 7일대	9,450	-	추진위승인	
2	양평제11구역	영등포로13길 14일대	46,727	5/610	조합설립인가 취소	
3	양평제12구역	영등포로11길 13일대	37,561	4/504	사업시행인가	
4	양평제13구역	선유서로25길 6-5일대	27,441	4/360	사업시행인가	
5	양평제14구역	선유서로 89일대	11,082	4/258	추진위승인	

○ 위치도



□ 주요 추진실적 및 향후계획

연번	구역명	추진현황	향후계획	현안사항
1	양평제10구역 (선유로22길 7)	- '06.08.18. 추진위원회승인 - '08.03.20. 기본계획고시 - '09.06.05. 추진위원회변경	정비구역지정	주민 대다수 사업 반대로 사업추진 불투명
2	양평제11구역 (영등포로13길 14)	- '10.05.24. 사업시행인가 - '13.01.17. 감정평가완료 - '15.12.10. 조합인가 취소고시 - '15.12.24. ~ '16.01.25. 정비구역해제를 위한 주민공람 - '16.04.29. 구의회 의견청취 - '16.08.25. 시공사 채권포기	정비구역 해제신청 (구→시)	조합인가 취소에 대한 행정소송 진행 중
3	양평제12구역 (영등포로11길 13)	- '09.12.23. 조합설립인가 - '11.01.20. 사업시행인가 - '12.09.27. 감정평가완료 - '16.06.16. 조합설립변경인가 - '16.08.18. 정비계획변경(안) 주민설명회 - '16.09.02. ~ '16.10.04 정비계획변경을 위한 주민공람	정비계획변경 신청 (구→시)	정비계획 변경수립 중
4	양평제13구역 (선유서로25길 6-5)	- '10.04.12. 조합설립인가 - '10.11.30. 사업시행인가 - '14.04.03. 감정평가완료 - '15.11.27. 사업시행(변경)인가	관리처분 계획인가	사업지연에 따른 서울시 코디네이터 자문 중
5	양평제14구역 (선유서로 89)	- '10.03.18. 기본계획고시 - '13.11.07. 정비구역지정 - '14.08.21. 추진위원회승인	조합설립 인가	SH공사와 사업시행방식 협의 중

□ 소요예산 : 비예산

단독 및 다세대주택 밀집지역에 대한 정비기반 시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하여 주민공동체를 회복하고자 함.

□ 사업개요 : 총 2개 구역(120,855㎡)

연번	구역명	주소	면적(㎡)	진행상황	비고
	계		120,855		
1	대림1동(조롱박마을)	디지털로64길 6일대	50,336	정비구역지정 정비기반시설 설계용역	
2	도림동(장미마을)	도림로108나길 1-1일대	70,519	정비구역지정 정비기반시설 설계용역	

○ 위치도



□ 주요 추진실적 및 향후계획

연번	구역명	추진현황	향후계획	현안사항
1	대림1동(조롱박마을) (디지털로64길 6일대)	<ul style="list-style-type: none"> - '14.07.30 대상지 선정 - '14.11~15.11 계획수립용역수행 - '15.12.24 정비구역지정 신청 - '16.03.30 주민공동이용시설 매입 - '16.08.11 정비구역지정 고시 - '16.09.21 정비기반시설 설계용역 착수 - '16.09.22 주민공동체운영회 승인 	정비기반시설 설계 및 공사	정비기반시설 설계 용역 중
2	도림동(장미마을) (도림로108나길 1-1일대)	<ul style="list-style-type: none"> - '14.09.01 대상지 선정 - '14.11~15.11 계획수립용역수행 - '15.12.24 정비구역지정 신청 - '16.08.11 정비구역지정 고시 - '16.09.21 정비기반시설 설계용역 착수 	정비기반시설 설계 및 공사	정비기반시설 설계 용역 중

□ 소요예산 : 433,707천원(시비)

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
433,707 (시비)	375,371	86.5

Ⅲ . 중점사업 실적

1 재건축정비사업 추진을 위한 전문관리용역 시행 주택사업팀

재건축정비사업이 투명하고 공정하게 시행되도록 조합설립추진위원회 구성을 위한 공공관리지원 정비사업전문관리용역을 추진

□ 근거

- 도시 및 주거환경정비법 제77조의4(정비사업의 공공관리)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제45조(공공관리 적용범위 및 비용부담 등)

□ 주요 추진실적

위 치	구역명	대지면적(m ²)	건축계획	비 고
신길동 4759	삼성아파트	15,945.0	아파트5개동 지상22층 499세대	추진위원회 승인 (2016.06.10)
당산동5가 7-2	유원제일 2차 아파트	28,654.1	아파트10개동 지상22층 708세대	추진위원회 승인 (2016.06.10)

□ 향후계획

- 2017. 하반기 : 조합설립

□ 소요예산

(단위: 천원)

예 산 액	집 행 액	집행율(%)
103,576 (시 51,788, 구비 51,788)	99,232 (시 49,616, 구비 49,616)	95.80

외국인 범죄율이 급증하는 지역에 여성안심 귀갓길 조성 및 범죄예방 환경 디자인 사업으로 안전한 마을을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 사업위치 : 영등포구 대림로 29라길 일대
- 사업기간 : 2016. 2 ~ 8월
- 사업내용
 - 사각지대 방지용 반사경 및 미러시트, 보안등 LED교체, CCTV 교체
 - 위급 상황 시 골목길의 위치를 알릴 수 있는 LED번호와 비상벨 설치

□ 주요 추진실적

- 2016. 2 ~ 3월 : 유관기관(영등포경찰서) 협의진행
- 2016. 3 ~ 4월 : 사업 현황 및 기초자료 조사
- 2016.05.09. ~ 05.20. : 유관부서 소관사항 협의
- 2016.06.01 : 사업설명회 개최
- 2016.06.09 : 기본계획 수립
- 2016.08.03 : 일반공사 완료(반사경 8개소, 미러시트 14개소 설치)
- 2016.08.07 : CCTV성능개선공사 완료
(CCTV교체 3개소, LED번호판 설치 6개소, 비상벨설치 2개소)
- 2016.08.31 : LED보안등 설치공사 완료(LED 보안등교체 27등)

□ 향후계획

- 사업완료

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
50,000 (구비)	48,550	97.1

3 화재취약지역 그림문자로 소방도로 확보(주민참여예산) 주거환경관리팀

화재발생시 협소한 도로의 불법 주정차로 인해 지하식 소화전 사용 및 소방차 진입이 곤란한 지역에 픽토그램(그림문자)을 표기하여 불법주정차를 하지 않도록 유도함으로써 화재시 위험 확산 예방

□ 사업개요

- 사업위치 : 대림동(영등포소방서와 세부내용 협의)
- 사업기간 : 2016. 2 ~ 11월
- 사업내용 : 픽토그램(그림문자) 표기 및 안내판 설치

□ 주요 추진실적

- 2016. 2 ~ 5월 : 유관기관(영등포소방서) 협의진행
- 2016. 05.10. : 선행사례지 현지답사(용산구 해방촌)
- 2016. 5 ~ 6월 : 영등포소방서 소방차진입 곤란지역 현장조사
- 2016. 7월 : 영등포소방서·주택과 합동 현장점검 및 사업위치 선정
- 2016.08.30 : 그림문자 현장 시범도안
- 2016.09.29 : 동주민센터 의견조회

□ 향후계획

- 2016. 10월 : 기본계획수립
- 2016. 10 ~ 11월 : 공사발주 및 시행

□ 소요예산

(단위: 천원)

예산액	집행액	집행율(%)
35,000 (구비)	0	0