

제180회 구의회 임시회

2014. 2. 5 ~ 2. 12

교육·복지·사람 중심



2014년 주요업무 보고



주 택 과

보고 순서

I . 일 반 현 황	••• 1
II . 2014 주요업무 계획	••• 3
III . 신규·주요 투자사업	••• 15

I. 일반 현황

1

조직

주택과

- (5)개팀



2

인력

구분	계	일반직(임기제 포함)						대체인력
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	
정원	28	1	1	6	12	6	2	-
현원	30	1	1	7	13	3	4	1
과부족	2	-	-	1	1	△3	2	1

3

주요시설 및 장비

공용차량

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

4

주택 현황

총 계 (주택수)	공동주택(동/주택수)				단 독 주 택(주택수)		
	소 계	아파트	연립주택	다세대	소 계	유허가	기존무허가
101,956	1,654 / 68,676 (67.4%)	693 / 59,506 (58.4%)	119 / 2,224 (2.2%)	842 / 6,946 (6.8%)	33,280 (32.6%)	31,653 (31.0%)	1,627 (1.6%)

5

주택재개발 및 도시환경정비사업 추진현황

구 분	계	주택재개발	도시환경정비사업
구 역	10	5	5
면 적	383,815 m^2	251,527 m^2	132,288 m^2
동/세대수	72 / 6,066	55 / 4,334	17 / 1,732

6

주택재건축 및 민영주택건설사업 추진현황

구 분	계	주택재건축	지역조합	민영주택사업
사 업	20	17	2	1
면 적	460,167.9 m^2	440,012.8 m^2	11,853.4 m^2	8,301.7 m^2
동/세대수	45 / 3,588	36 / 3,124	5 / 242	4 / 222

7

예산 현황

(단위 : 천원)

단위사업명	예 산 액	전년도 예산액	증(△)감
계	947,457	660,351	287,106
고객만족의 주택행정 구현	386,271	486,793	△100,522
친환경 공동주택 건설	406,425	19,775	386,650
기본경비(주택과)	154,761	153,783	978

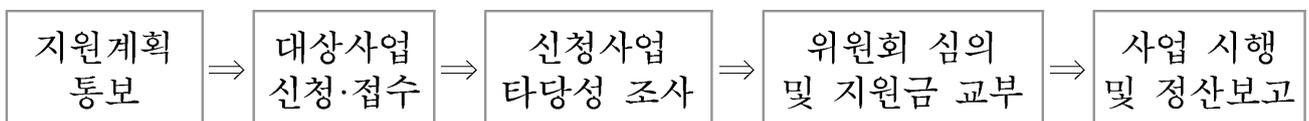
Ⅱ . 2014 주요업무 계획

연 번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 지원금 운용	4
②	공동주택 공동체 활성화 공모사업 추진	5
③	공동주택 안전점검 실시	6
④	「맑은 아파트 만들기」 추진	7
⑤	무허가건축물 단속 및 정비	8
⑥	주택재개발 및 도시환경정비사업 추진	9
⑦	주택재건축 및 민영주택건설사업 추진	12

공동주택 단지 내 설치된 공용시설물, 편익시설, 복리시설 등의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성과 커뮤니티 활성화를 통해 함께하는 열린 공동주택을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 지원근거 : 주택법 및 서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례
- 지원대상 : 174개단지(20세대 이상 공동주택)
- 사업기간 : 2014. 1. ~ 12.
- 지원사업 : 공용시설물 유지관리사업 및 공동체 활성화 기반 조성사업
- 지원절차 및 방법



□ 추진방향

- 사업의 적정성 및 우선순위 등 고려하여 심의위원회에서 지원금 결정
- 효율적 예산집행을 위하여 심의위원회에서 예비사업 선정
- 지원금 집행기준 미준수의 경우 전액 환수 등 제재 조치

□ 추진계획

- 2014. 1. : 지원계획 통보
- 2014. 2. : 지원사업 설명회
- 2014. 2. ~ 3. : 지원금 신청서 접수
- 2014. 3. ~ 4. : 지원사업 타당성 등 조사
- 2014. 4. : 공동주택지원심의위원회 심의·의결
- 2014. 5. ~ 9. : 지원금 교부 및 사업 시행
- 2014. 10. : 사업 정산 및 현장점검

□ 소요예산 : 280,000천원 - 구비 100%

주민주도의 공동주택 공동체 활성화 공모사업을 통해 공동체 의식 함양 및 이웃과 더불어 사는 공동체를 만들고자 함

□ 사업개요

- 지원근거 : 주택법 및 서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례
- 지원대상 : 174개단지(20세대 이상 공동주택)
- 공모사업
 - 아파트 협동조합 활성화 기반조성 사업
 - 공동육아, 공동빨래방, 공유도서관, 밥상공동체 사업 등
 - 독거노인 돌봄사업, 친환경사업, 자원봉사 사업 등
 - 주민화합행사 등 단지 내 커뮤니티 활성화를 위한 모든 사업
- 사업비 지원
 - 상한액 : 1건당 5,000천원 이내(초과분 자부담)
 - 재 원 : 시비 30%, 구비 70%
- 지원금 결정 : 사업의 타당성 등에 대한 심의를 통해 지원금 지급

□ 추진방향

- 사업의 적정성 및 우선순위 등 고려하여 심의위원회에서 지원금 결정
- 효율적 예산집행을 위하여 심의위원회에서 예비사업 선정
- 지원금 집행기준 미준수의 경우 전액 환수 등 제재 조치

□ 추진계획

- 2014. 2. : 공모계획 통보
- 2014. 2. ~ 3. : 공모사업 신청서 접수
- 2014. 4. : 공동주택지원심의위원회 심의·선정
- 2014. 5. ~ 12. : 지원금 교부, 사업 시행, 사업비 정산

□ 소요예산 : 17,500천원 - 시비 30%, 구비 70%

해빙기, 우기, 동절기 대비 공동주택 및 부대시설(구조물) 등에 대한 안전점검을 실시하여 취약부분 및 위험요인을 사전 해소하기 위함

□ 사업개요

- 근거 : 「재난 및 안전관리기본법」 제26조 및 「주택법」 제50조
- 점검대상 : 174개단지(670개동)
 - 15년 경과 : 99개단지(아파트 92, 연립 7)
 - 15년 미만 : 75개단지(아파트 67, 주상복합 8)
- 점검주체
 - 15년 경과 : 외부전문가(건축사), 관리주체, 입주자대표 등 합동점검
 - 15년 미만 : 관리주체, 입주자대표 등 자체점검
- 점검방법
 - 정기점검 : 3회(해빙기, 우기, 동절기)
 - 수시점검 : 사안 발생 시
- 점검결과 조치
 - 재난발생 위험이 높아 안전조치가 긴요한 경우 즉시 시정조치
 - 보수·보강이 장기간 소요될 경우 위험정보 파급 및 사용금지·제한

□ 점검내용

- 소방 분야(전기, 가스, 재난관리 분야 등)
- 주요 구조부 안전 여부(기초, 기둥, 보, 계단 등)
- 축대, 옹벽, 절개지 침하 및 균열 발생 여부
- 옥상 물건적치 등 과하중 상태
- 담장 등 부대시설의 안전성 여부
- 어린이놀이시설 파손 및 부식 상태 등

□ 추진계획

- 2014. 2. ~ 3. : 해빙기 대비 안전점검
- 2014. 5. ~ 6. : 우기 대비 안전점검
- 2014. 10. ~ 11. : 동절기 대비 안전점검

□ 소요예산 : 18,621천원 - 구비 100%

공동주택의 근원적 문제해결을 위해 부조리·갈등, 구조차단 등 제도개선의 일환으로 예산회계 분야, 공사 분야 등 부정비리의 전 과정을 조사하여 위법 사항, 횡령, 유용을 확인하여 맑은 아파트를 만들기 위함

□ 관련근거

- 「맑은 아파트 만들기」 추진계획(시장방침 제143호 : '13.5.30)
- 공동주택 지원센터 구성(시장방침 제221호 : '13.8.6)
- 공동주택관리팀 설치·운영계획(주택과-27812호 : '13.9.27)

□ 추진방향

- 비리 없고 투명한 맑은 아파트를 만들기 위한 아파트 관리 혁신
- 실태조사결과 나타난 부조리에 대한 후속 조치 이행
- 실태조사를 통해 나타난 제반 문제점에 대한 제도개선 추진
- 주민의 관심과 참여 확대 방안 등을 통한 아파트 공동체 문화 조성
- 외부전문가 활용(변호사, 회계사, 기술사, 퇴직공무원 등)

□ 추진계획

- 2014. 2. ~ 3. : 2014년 공동주택실태조사 계획수립 및 기초자료 조사
- 입주자대표회의, 관리사무소 등 교육실시 및 정보제공
- 2014. 3. ~ 12. : 월 1회, 1개 단지 이상 실태조사 실시
- 조사대상 : 의무관리대상 공동주택 중 부조리신고 및 민원발생 단지
- 연 중 : 서울시 공동주택통합정보마당 정보공개 운영 현황 지도·감독,
공동주택 단지 내 소통게시판 활성화 유도

□ 소요예산 : 22,000천원 - 구비 100%

신발생 무허가건축물 발생을 사전 예방하며, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통하여 올바른 건축문화를 정착시키고 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 위반건축물의 체계적인 관리와 지도를 통한 법질서 확립
- 예방행정 강화를 통한 위반건축물 발생 사전 차단

□ 추진방향

- 신발생 억제를 위한 홍보 및 단속 강화
- 위반건축물 이행강제금 부과에 따른 경제적 불이익으로 자진시정 유도

□ 추진계획

- 신발생 억제
 - 단속강화 : 담당별 책임구역 지정 및 일상 순찰
 - 홍보강화 : 위반건축물에 대한 경제적 불이익 등 행정조치 내용
- 위반건축물 전수조사 실시
 - 대 상 : 2013년 항공사진 판독결과 적발된 위반건축물 등
 - 조사방법 : 항공사진판독 및 정리지침에 의거 현지조사 및 관련공부 확인
 - 행정조치 : 시정명령 및 이행강제금 부과 등
- 위반건축물 관리 : 자진시정 유도 및 이행강제금 부과
 - 부과대상 : '82. 4. 8 이후 신발생 위반건축물
 - 부과절차 : 시정지시(1·2차) → 의견제출 및 청문 → 부과(연1회)
 - 징수방법 : 납부독촉 및 재산압류

□ 소요예산 : 15,283천원 - 구비 100%

정비기반시설이 열악하고 노후·불량시설이 밀집한 지역에 대한 주택재개발 및 도시환경정비사업을 유도하여 주거환경 개선 및 도시 기반시설을 정비하고자 함

□ 사업목표

- 주거환경개선 및 도시기반시설 정비

□ 추진현황

- 총 10개 구역(383,815 m^2) 6,066세대 건립
 - 주택재개발사업 : 5개 구역(251,527 m^2) 4,334세대
 - 도시환경정비사업 : 5개 구역(132,288 m^2) 1,732세대

(단위 : 구역)

구분	계	계획수립 (구역지정)	추진위 승인	사업시행 인가	관리처분 인가	착공
계	10	2	3	3	1	1
주택 재개발	5	1 (신길밤동산)	2 (당산2,신길2)		1 (당산4)	1 (도림16)
도시환경 정비	5	1 (양평14)	1 (양평10)	3 (양평11,12,13)		

□ 추진계획

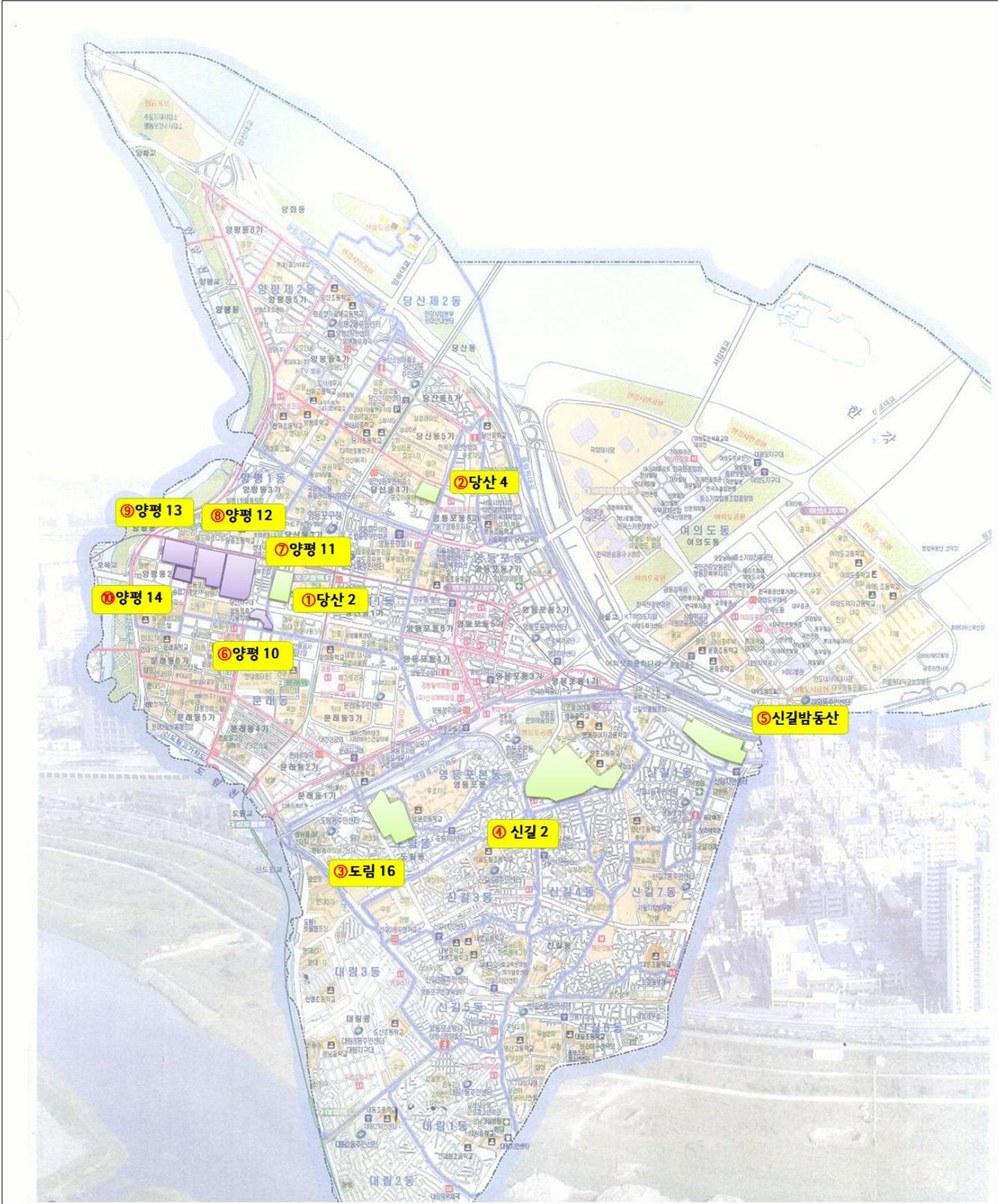
- 당산제4구역 관리처분변경 및 착공 : 2014. 1. ~ 12.
- 도림제16구역 준공인가 : 2014. 1. ~ 3.
- 신길밤동산 정비구역지정·추진위원회구성(승인) : 2014. 1. ~ 12.
- 양평제14구역 추진위원회구성(승인) : 2014. 1. ~ 10.

□ 소요예산 : 148,000천원 - 시비 50%, 구비 50%

□ 사업별 추진현황(10개 구역)

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획
			면적(m ²)	규모(동/세대)		
		계	383,815	72/6,066		
주택재개발사업(5)	1	당산제2구역 (선유동1로 14)	15,764	4/321	'06.02.21 추진위원회승인 '08.06.26 정비구역지정	추진위 구성후 추진사항 없음
	2	당산제4구역 (영신로 235)	11,957	2/195	'07.09.14 조합설립인가 '08.11.28 사업시행인가 '11.08.26 조합설립변경 '13.12월 이주중	철거 및 착공
	3	도림제16구역 (도림동 162-94)	53,378	8/836	'09.12.30 관리처분인가 '11.06.02 : 착공신고 '12.12.31 : 골조공사완료 '13.12월 : 내부및설비공사중	준공인가
	4	신길제2구역 (신길로58길 1-3)	116,896	28/1,772	'07.08.24 추진위원회승인 '09.08.20 정비구역지정 '11.09.08 추진위원회변경	추진위 구성후 추진사항 없음
	5	신길밤동산 (여의대방로61길 20)	53,532	13/1,210	'13.05.15 실태조사완료 '13.06.04 구의회의견청취 '13.09.13 주민의견조사완료 '13.11.06 도시계획심의	추진위원회 구성
도시환경정비사업(5)	6	양평제10구역 (선유서로22길 7)	9,450	-	'08.03.20 기본계획고시 '09.06.05 추진위원회승인	추진위 구성후 추진사항 없음
	7	양평제11구역 (영등포로13길 14)	46,727	5/610	'10.05.27 사업시행인가 '12.12.31 종전영업권 감정평가완료	관리처분계획 인가
	8	양평제12구역 (영등포로11길 13)	37,588	4/504	'09.12.23 조합설립인가 '11.01.23 사업시행인가 '12.09.26 감정평가완료	관리처분계획 인가
	9	양평제13구역 (선유서로25길 6-5)	27,441	4/360	'10.04.12 조합설립인가 '10.12.02 사업시행인가 '13.12월 감정평가중	관리처분계획 인가
	10	양평제14구역 (선유서로 89)	11,082	4/258	'10.03.18 기본계획고시 '12.09.26 구역지정신청 '13.11.07 정비구역지정 고시	추진위원회 구성

주택재개발 · 도시환경정비사업 위치도



공동주택건설사업 추진을 적극 지원하여 양질의 주택 공급을 유도하고 사업 추진 시 기반시설을 정비하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

□ 사업목표

- 사람이 중심되는 쾌적한 주거환경 조성
- 공동주택 건설을 통한 고품격 도시기반 조성

□ 추진현황

- 총 20개 구역(460,167.9 m^2) 3,588세대
 - 주택재건축사업 : 17개 구역(440,012.8 m^2) 3,124세대
 - 지역조합사업 : 2개 구역(11,853.4 m^2) 242세대
 - 민영주택사업 : 1개 구역(8,301.7 m^2) 222세대

(단위 : 구역)

사업추진 방식	계	기본계획 수립	안전 진단	정비계획 수립	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공
계	20	1	2	2	6	2	2	2	3
재건축 사업	17	1 (대림786)	2 (진주 삼성)	2 (유원제일1차 유원제일2차)	6 (사범,목화, 광장,마성,남성 산동아)	1 (상아현대)	1 (국회연립 대림3)	2 (삼성연립)	2 (원효연립 대림1)
지역 조합	2					1 (당산)			1 (당산2)
민영 주택	1						1 (문래민영)		

□ 추진계획

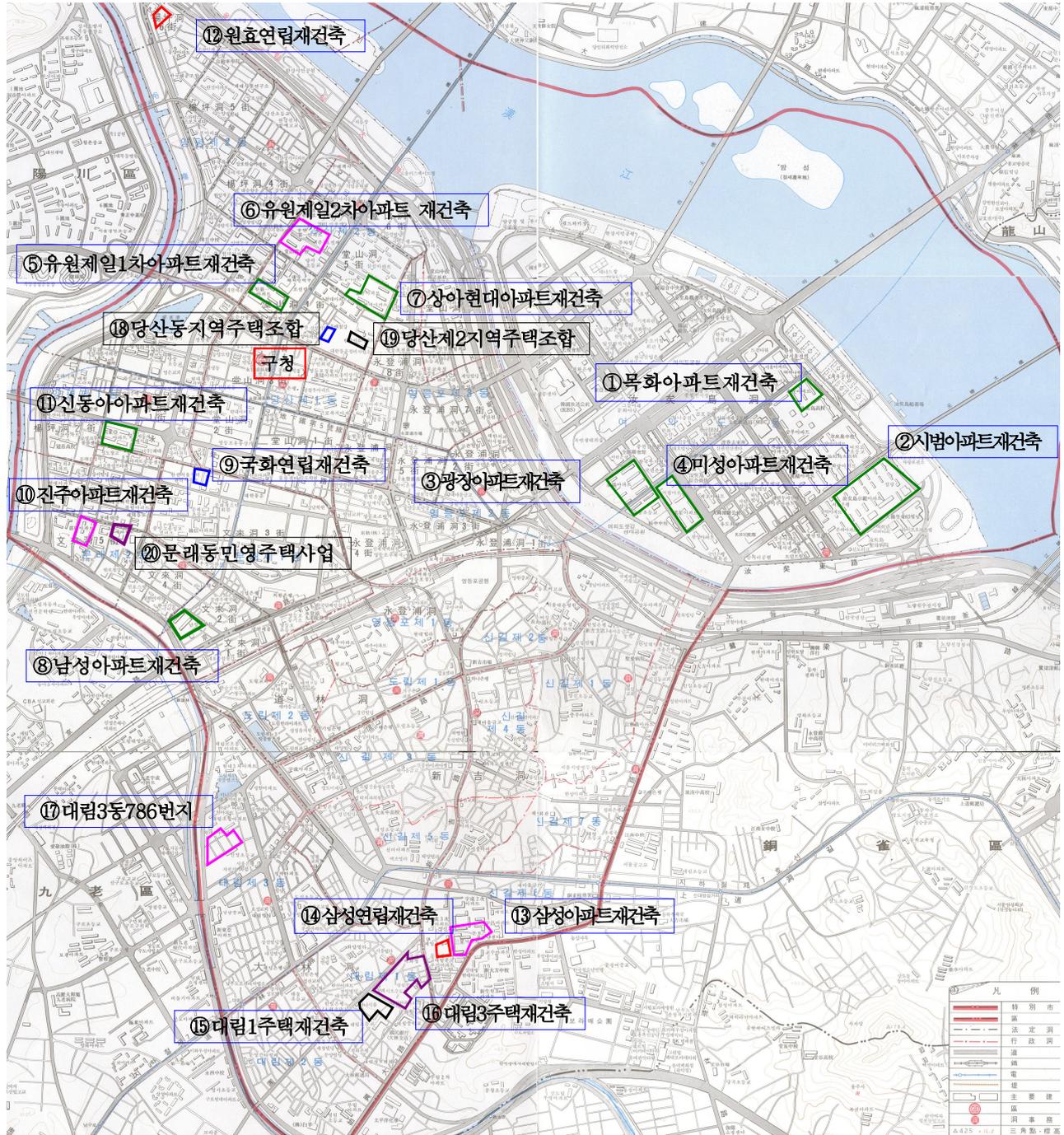
- 국화,원효,삼성연립주택 착공 : 2014. 1. ~ 5.
- 진주,삼성,대림동 786번지 일대 정비계획수립 용역 : 2014. 2. ~ 2015. 4.
- 대림3주택 관리처분계획인가 : 2014. 2. ~ 6.
- 유원제일1차,남성아파트 조합설립인가 : 2014. 6. ~ 12.

□ 소요예산 : 617,000천원 - 시비 50%, 구비 50%

□ 사업별 추진현황(20개 구역)

구분	연번	구역명	개요		추진현황	향후계획	
			면적(m ²)	규모(동/세대)			
계			460,167.9	45/3,588			
도시 및 주거환경정비법에 의한 사업	주택 재건축 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	유원제일1차아파트재건축 (당산동4가 91)	17,693.6	-	정비계획용역중	조합설립인가
		6	유원제일2차아파트재건축 (당산동5가 7-2)	28,654.1	-	정비계획용역중	추진위원회승인
		7	상아·현대아파트재건축 (당산동5가 4-13)	29,428.9	8/785	조합설립인가	사업시행인가
		8	남성아파트재건축 (문래동2가 35)	17,147.1	4/505	추진위승인	조합설립인가
		9	국화연립재건축 (문래동3가 81-1)	1,618.3	1/49	사업시행인가	관리처분인가
		10	진주아파트재건축 (문래동5가 22)	11,188.1	-	안전진단	정비계획수립
		11	신동아아파트재건축 (양평동1가 20)	20,619.0	4/614	추진위승인	조합설립인가
		12	원호연립재건축 (양평동6가 85)	1,314.7	1/36	착공	준공인가
		13	삼성아파트재건축 (신길6동 4759)	15,945.0	-	안전진단	정비계획수립
		14	삼성연립재건축 (신길6동 4759-6)	1,907.0	1/42	관리처분인가	착공
		15	대림1 주택재건축 (대림1동 929-56)	12,816.0	4/239	공사중단	공사진행
		16	대림3 주택재건축 (대림1동 917-49)	53,293.0	13/854	사업시행인가	관리처분인가
		17	대림3동 786재건축	23,884.0	-	실태조사중	정비계획수립
주택법에 의한 사업	지역 조합	18	당산동 지역주택조합 (당산동4가 1-114)	3,881.3	2/80	조합설립인가	사업계획승인
		19	당산동 제2지역주택조합 (당산동4가 1-5)	7,972.1	3/162	착공	사용검사
	민영 주택	20	문래동민영주택 (문래동5가 13 외2)	8,301.7	4/222	사업계획승인	착공

공동주택사업 위치도



범례			
●	기본계획 수립	●	사업시행인가
●	추진위원회 승인	●	관리처분인가
●	조합설립인가	●	공사 진행

Ⅲ . 신규·주요 투자사업

1 주택재개발 정비사업구역 추진위원회 구성 지원 재개발팀

주택재개발 정비사업구역에 대하여 정비사업 전문관리업체(인력)를 선정·활용하고 선거사무는 선거관리위원회에 위탁하여 효율적이고 투명·공정하게 추진위원회를 구성하고자 함

□ 사업현황

- 사업기간 : 2014. 4. ~ 12.
- 사업지역 : 신길밤동산 구역
- 위 치 : 신길1동 여의대방로61길 20 일대 (53,532 m^2)
- 토지등소유자 : 681명
- 정비계획 결정내용
 - 규 모 : 용적률 249.47% (일반주거지역)
 - 세대수 : 1,210세대(임대 242세대 포함)

□ 추진방향

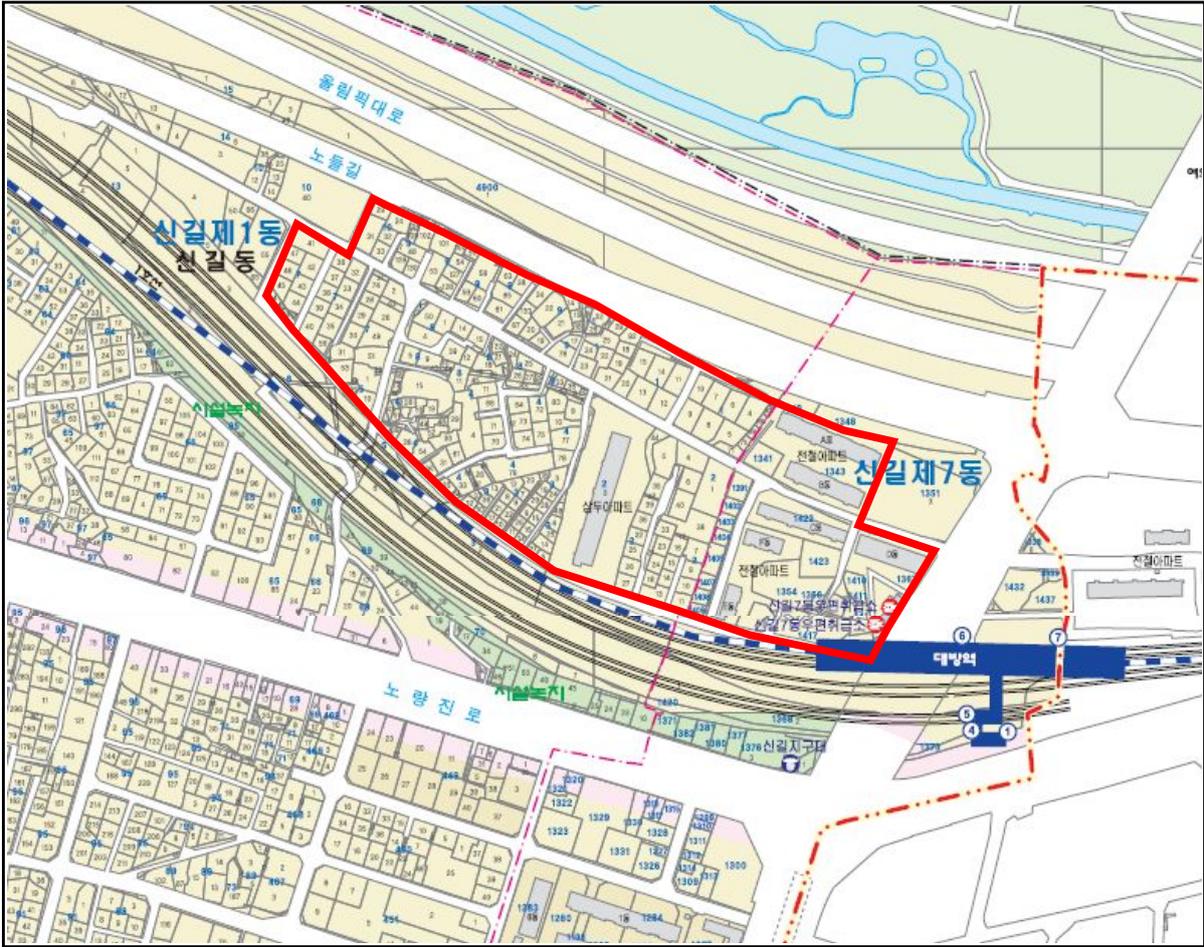
- 추진위원회 구성 업무를 지원할 정비업체 선정
- 추진위원회 위원 및 임원 선출을 위한 선거업무 지원
- 추진위원회 설립을 위한 동의서 징구 및 승인신청 업무 지원

□ 추진계획

- 신길밤동산 구역 공공관리위탁용역
 - 2014. 3. : 용역 발주 시행
 - 2014. 12. : 완료

□ 소요예산 : 148,000천원 - 시비 50%, 구비 50%

신길밤동산 구역 위치도



주택재건축 부분의 기본계획이 수립(예정)된 지역에 대하여 정비계획을 수립, 주거문화 개선 및 사업의 투명성 제고에 기여하고자 함

□ 큰 거

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례시행규칙 제29조(구창장에 대한 정비계획수립 비용 보조)

□ 추진대상

- 진주아파트 주택재건축정비사업
- 삼성아파트 주택재건축정비사업
- 대림3동 786번지 일대 주택재건축정비사업

□ 용역개요

- 추진기간

추진대상	추진기간
진주, 삼성아파트	2014. 2. ~ 2015. 1.
대림3동 786번지 일대	2014. 5. ~ 2015. 4.

- 방 법 : 공개경쟁입찰
- 추진절차
 - 용역발주 및 계약 ⇒ 기초조사 ⇒ 정비계획안 작성 ⇒ 관계부서 협의 및 주민설명회(주민공람) ⇒ 구의회 의견청취 ⇒ 시 도시계획위원회 심의 ⇒ 구역지정고시 및 용역완료

□ 소요예산 : 617,000천원 - 시비 50%, 구비 50%