

주 택 과

- 공동주택팀
- 공공관리팀
- 주택정비팀

일 반 현 황

□ 조 직 : 3팀

팀 명	주 요 업 무
공동주택팀	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 관리 및 민원처리, 공동주택 실태조사 및 갈등 조정 공동주택 공동체 활성화, 공동주택관리 사업비 지원 및 자치역량 강화지원 주택임대사업자(임대주택) · 주택관리업 및 주택관리사(보) 민원처리
공공관리팀	<ul style="list-style-type: none"> 재건축정비사업, 소규모주택정비사업, 빈집정비사업, 민영주택건설사업 재건축 안전진단, 공사장 안전점검 및 감리자 지도점검, 주택건설사업 조합 공동주택 행위허가, 공동주택 위험시설물 안전점검관리
주택정비팀	<ul style="list-style-type: none"> 위반건축물 단속 및 정비, 현장순찰, 위반건축물 행정처분 이행강제금 부과 · 징수 및 체납관리, 국민주택특별공급 건축물대장 위법표기 및 해제, 기존무허가관리

□ 인 력 : 정원 17명(현원 19명)

(기준일 : '21. 9월말)

합 계	3급	4급	5급	6급	7급	8급	9급
17(19)	-	1(1)	1(1)	4(5)	7(4)	3(8)	1(0)

주요사업 목록

연번	주요사업	구분	쪽
1	상생하는 공동주택 우수관리단지 선정	신규	6
2	정비사업 컨설팅을 통한 적극적 주민 지원	신규	8
3	빈집정비계획 수립을 통한 빈집의 효율적 정비 및 활용	신규	10
4	재개발 정비사업 구역지정 및 정비계획 수립	신규	12
5	민간임대주택 사업자 등록 및 관리	계속	14
6	공동주택 유지관리 사업비 지원	계속	16
7	주택 및 정비사업의 투명하고 안정적 추진	계속	18
8	안전한 금전을 위한 공동주택 관리	계속	22
9	위반건축물 발생 사전예방 및 사후관리 철저	계속	24

사업 필요성

- 공동주택 운영·관리 문제 지속적 증가
 - 공동주택 우수관리 사례 공유 및 활성화로 자율적 관리기능 강화 절실
- 입주민의 공동체 의식 제고 필요
 - 입주민 간 소통의 부재에 따른 갈등 다수 존재 및 자체해결 능력 부족

 사업개요

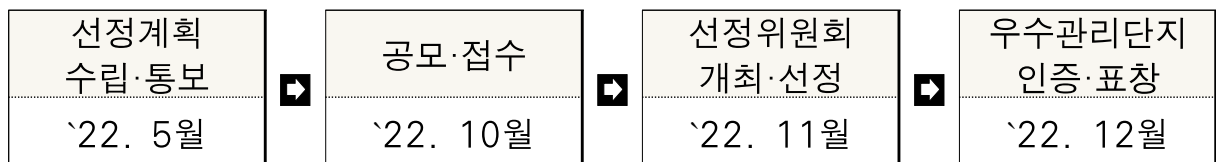
- 사업기간 : 2022. 1. 1. ~ 12. 31.
- 사업대상 : 110개 단지(의무관리대상 34, 임의관리대상 76)
- 평가분야 : 공동주택 4개 관리분야 평가
 - 일반관리, 공동체 활성화, 시설유지관리, 재활용 및 에너지 절약
- 선정방법 : 선정심사위원회를 구성하여 선정(동판 및 유공자 표창 수여)
- 선 정 : 우수관리단지 3개소 선정 ※ 2022년 시범실시 후 확대

 추진계획

- 평가대상 기간 : 과년도 1년간 평가분야
- 평가분야 및 세부 평가항목

평가분야	평가항목
일반관리	관리내역 공개, 공사·용역 투명성, 입주자대표회의 운영, 관리주체 운영, 기타 우수사례
공동체 활성화	공동체 구성 및 활동, 주민자율활동 운영, 주민화합 행사, 공동생활 질서 준수, 층간소음관리 등
시설유지관리	재난·안전관리, 장기수선계획 수립 등, 보험가입, 시설물 보수·보강 이력, 주요 시설물 점검 매뉴얼 등
재활용 및 에너지 절약	재활용품 분리수거 및 활용, 음식물 쓰레기 관리, 수돗물 절약 실적, 에너지 절약 등

- **평가주체 : 선정심사위원회 구성(5인 이내)**
 - 위원장 및 위원은 공동주택관리 전문가 및 내부공무원으로 구성
 - 외부전문가(주택관리사, 기술사, 회계사 등) 2~3인 위촉
- **평가기준 : 국토교통부 평가기준표를 활용하여 별도 수립**
 - 평가분야 및 세부 평가항목(안)에 따른 배점표 평가
 - 일반관리(25점), 공동체 활성화(30점), 시설유지관리(25점), 재활용 및 에너지 절약 부문(20점)
- **인증·표창 : 3개 우수관리단지 선정·표창**
 - 우수관리단지 동관 및 유공자 표창 수여
 - 선정된 단지는 공동주택 지원사업 신청 시 가점 부여 등 혜택 제공
- **세부 추진일정**



□ 기대효과

- **투명하고 효율적인 공동주택 관리기반 조성**
 - 공동주택 관리 모범사례를 발굴 및 시상하여 전파함으로써 공동주택 관리 신뢰도 향상 및 투명한 아파트 관리문화 조성

○ 입주민의 공동체 의식 향상

- 소통과 공감의 장을 마련하여 입주민 간 화합 도모 및 공동체 의식 함양
- 입주민의 자율적·적극적 참여 유도로 단지 내 문제 자체 해결능력 제고

□ 2022년 소요예산 : 1,940천원

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원		
		2022년	2023년	2024년
계	5,820	1,940	1,940	1,940
구비	5,820	1,940	1,940	1,940

□ 사업 필요성

- 가로주택정비사업 등 민간 소규모 주택정비사업의 급증
 - 지가 상승으로 인한 사업성 개선 및 아파트 거주 선호 추세
 - 일반적인 재건축 외 저층 노후 주거지역의 신속한 정비가 가능한 가로주택 정비사업 등 소규모 주택정비사업 급증
(주택 및 정비사업 '20년 초 12개소 → 현재 47개소)
- 절차적·행정적 어려움으로 인한 정비사업 전문가 지원 요구 증대
 - 일반 주민들은 사업 절차 등에 대한 이해 부족으로 사업 착수 및 진행 어려움
 - 개별 사업지마다 소유권·대지의 형태가 상이하고 해당 대지 특성 등 구체적인 검토가 필요한 바 이에 따른 전문적인 검토 및 분석 필요

□ 사업개요

- 자문대상 : 정비사업 추진 중인 지역 내 토지 등 소유자
- 사업내용 : 사업 추진에 어려움이 있거나 주민 희망이 있는 경우,
정비사업 전문가를 통한 컨설팅
 - 건축, 도시계획, 정비사업 등 여러 분야의 전문가 위촉
 - 사업 추진 지역에 전문가 배치를 통한 자문 및 실무 지원
 - 필요 시 전문가 지원을 통하여 찾아가는 주민설명회 개최

□ 추진계획

- 정비사업 분야별 전문가 위촉
 - 위 촉 : '21년 말까지
 - 인원·분야 : 20명 내외(건축사, 도시계획, 주거정비 등 전문가 인력풀 구성)
 - 위촉기간 : 2년

○ 개별 정비사업 추진 지역 전문가 배정 및 자문

- 자문대상 : 정비사업 추진 중인 지역 내 토지 등 소유자
- 사업방법
 - 추진에 어려움을 겪는 사업 지역 또는 정비사업 추진 희망 지역 등에 전문가 배정, 사업 추진에 필요한 자문
 - 사업지 주민 대표 면담, 간담회 및 주민설명회 시 적극 지원
- 자문 및 지원내용
 - 재건축, 재개발, 가로주택정비사업 등 사업 종류에 따른 기준 및 법령 검토
 - 준비위원회, 조합 설립, 시공사 선정 등 사업 추진 절차
 - 토지 등 소유자 명부 및 정관, 개략적인 사업시행계획서 작성
 - 조합 운영, 분양신청, 용자, 이주 등 사업 추진 방법

○ 전문가 제도 시행에 따른 주민 홍보 및 관리

- 통·반장 등 주민협의체, 직능단체, 사업 추진 주민 대상 설명회 및 간담회
- 소식지, SNS 홍보 및 전문가 관리대장 작성 등 체계적 관리

□ 기대효과

- 사전적 사업 분석을 통한 불확실성 해소로 주민 사업 참여 적극 유도
- 정비사업 시 발생하는 업체와 주민, 주민들 간 갈등 요소 사전 예방
- 사업 불확실성 해소 및 주민의 사업 이해도 증가로 사업의 원활한 추진

□ 2022년 소요예산 : 22,320천원

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원		
		2022년	2023년	2024년
계	66,960	22,320	22,320	22,320
구비	66,960	22,320	22,320	22,320

□ 사업 필요성

- 빈집 관리를 위한 정비계획 수립 의무화에 따른 법정계획
 - ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조 개정('22.1.1. 시행)
- 장기간 방치된 빈집으로 인한 안전사고 및 범죄 발생 최소화

<금천구 빈집 개요> ※ '19 서울시 빈집실태조사 결과

- 대 상: 총 3개소
 - ※ 1등급(양호) 1개소 / 2등급(일반) 1개소 / 4등급(철거대상) 1개소
- 현 황
 - ('20.11월) 조치가 시급한 4등급 빈집 소유자 면담 및 자진철거 요청
 - ('21. 7월) 안전펜스 설치 등 자진정비 재요청
 - (현재) 미조치에 따른 안전우려 민원 지속 발생('21.7월 동장회의 등)

□ 사업개요

- 사업기간 : 2022. 2. ~ 10.
- 사업방법 : 빈집정비계획 정비지원기구(한국부동산원) 용역 계약(서울시)
- 사업내용 : 실태조사 시행 및 철거·활용 등 빈집정비계획 수립
- 향후계획 : 빈집정비계획에 따른 활용방안 모색 및 정비사업 추진

□ 추진계획

- 빈집 실태조사 및 정비계획 수립('22. 2. ~ 10.)
 - 빈집정비계획 내용
 - 추진계획(철거/ 안전조치 및 관리계획) 및 시행방법 등
 - 재원조달계획, 매입 및 활용에 관한 사항 등

- 빈집정비계획 수립 절차

'22. 2월~6월	빈집 실태조사 분석 및 기초현황 조사
	↓
'22. 7월	빈집정비계획(안) 작성
	↓
'22. 8월	계획(안) 서울시 협의
	↓
'22. 8월	주민공람 (14일 이상)
	↓
'22. 9월	區 도시계획위원회 심의
	↓
'22. 10월	빈집정비계획 결정 및 고시

○ 지역 활성화를 위한 빈집 활용 및 정비사업 추진('23. ~)

- 활용예시

- 우리 구에서 매입 및 철거 후 생활SOC 설치(공원, 주차장 등)
- LH/SH에서 매입 및 철거 후 임대주택, 창업공간 등 조성

□ 기대효과

- 법적근거 및 종합계획 마련을 통한 체계적 빈집 정비사업 추진
- 정비계획에 따른 빈집 활용으로 주거환경 개선 및 지역 활성화

□ 2022년 소요예산 : 50,000천원

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원		
		2022년	2023년	2024년
계	50,000	50,000	-	-
시비	25,000	25,000	-	-
구비	25,000	25,000	-	-

□ 사업 필요성

○ 사업근거

- 재개발 규제 완화 6대 정책 발표 (‘21.5.26. 市 주거정비과)
- 주택재개발사업 추진 관련 협조 요청 (‘21.9.8. 市 주거재생과)
- (민간) 재개발 사업 후보지 공모 (‘21.9.23. 市 주거재생과)

○ 사업배경

- 서울시의 주거정비지수제 폐지 등 ‘6대 재개발 규제 완화’ 정책 및 후보지 공모에 따라 우리 구 재개발 추진 가능 지역 1개소 신청 예정
- 선정 즉시 용역 시행하여 정비구역으로 지정될 수 있도록 하고자 함

<금천구 재개발 추진 현황>

- (해제) 시흥5동, 시흥1·2동 재정비촉진구역 해제(‘16.12.8.) 후 재개발 추진 無
 - (재개발 가능지) 7개소 有 ※ 해제 지역 위주로 검토
 - (주민동향)
 - 재개발 추진 문의·민원 등은 거의 없는 상태로 관심도가 높지 않은 편
 - 단, 1개소 주민들의 적극적 움직임 有
 - ※ 시흥4동 810번지 일대, 주민 40% 이상 동의득함

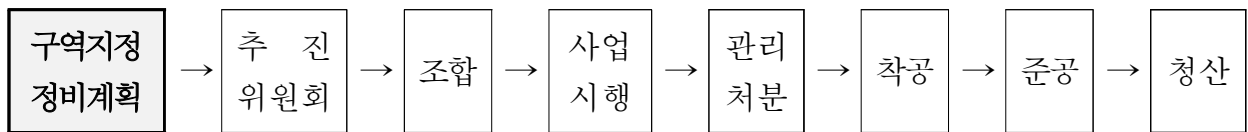
□ 사업개요

- 용역기간 : ‘22. 2. ~ 11. (10개월) ※ 변경가능
- 용역방법 : 경쟁입찰 (협상에 의한 계약)
 - 계약이행의 전문성·기술성·창의성이 요구되는 바, 용역수행에 적합한 우수업체 선정을 위해 「지방계약법 시행령」 제43조에 따라 협상에 의한 계약으로 낙찰자 선정
- 용역범위 : 시흥4동 810번지 일대 / 대지면적 39,477㎡
- 용역내용 : 대상지역 현황 조사 · 정비계획 수립 및 기타 행정 절차 이행

□ **추진계획**

- `21. 10월 : 공모 신청서 접수 / 시 제출 (주민→區→市) ※ 10.29. 기한
- `21. 11월 : 공모 신청 우리 구 검토 보고서 작성 제출 (區→市)
- `21. 12월 : 후보지 선정 (市)
- `22. 2월 : 정비예정구역 지정 용역 시행 (區)

※ 재개발 정비사업 절차



□ **기대효과**

- 신규 주택 공급을 통한 주택 부족 문제 개선
- 노후 지역의 대규모 정비사업을 통한 주거여건 개선
- 노후 건축물·협소도로·주차·공원 등 낙후된 기반시설 정비 여건 마련

□ **2022년 소요예산 : 333,400천원**

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원		
		2022년	2023년	2024년
계	333,400	333,400	-	-
시비	166,700	166,700	-	-
구비	166,700	166,700	-	-

□ 사업개요

- 사업기간 : 2022. 1. 1. ~ 12. 31.
- 사업대상 : 1호 이상의 주택으로 임대사업을 하려는 개인 및 법인
- 사업내용
 - 주택임대사업자 등록과 관련 민원 및 임대차계약 신고 처리
 - 임대사업자 공적의무 위반(임대의무기간 미준수, 임대료 증액제한 위반, 임대차계약 미신고) 합동점검 추진

□ 추진실적

- 임대사업자 민원처리 현황

민원종류	합 계	연차별 민원건수			
		2018	2019	2020	2021.9.
계	37,066	5,319	10,920	16,347	6,120
임대사업자 등록 및 등록사항 변경신고	2,981	1,168	817	806	304
임대사업자 말소·양도	805	148	133	352	234
임대차계약(변경) 신고	33,280	4,003	9,970	15,189	5,582

※ 임대차계약 자진신고('20.3.~6. 운영) 처리건수 : 10,887건

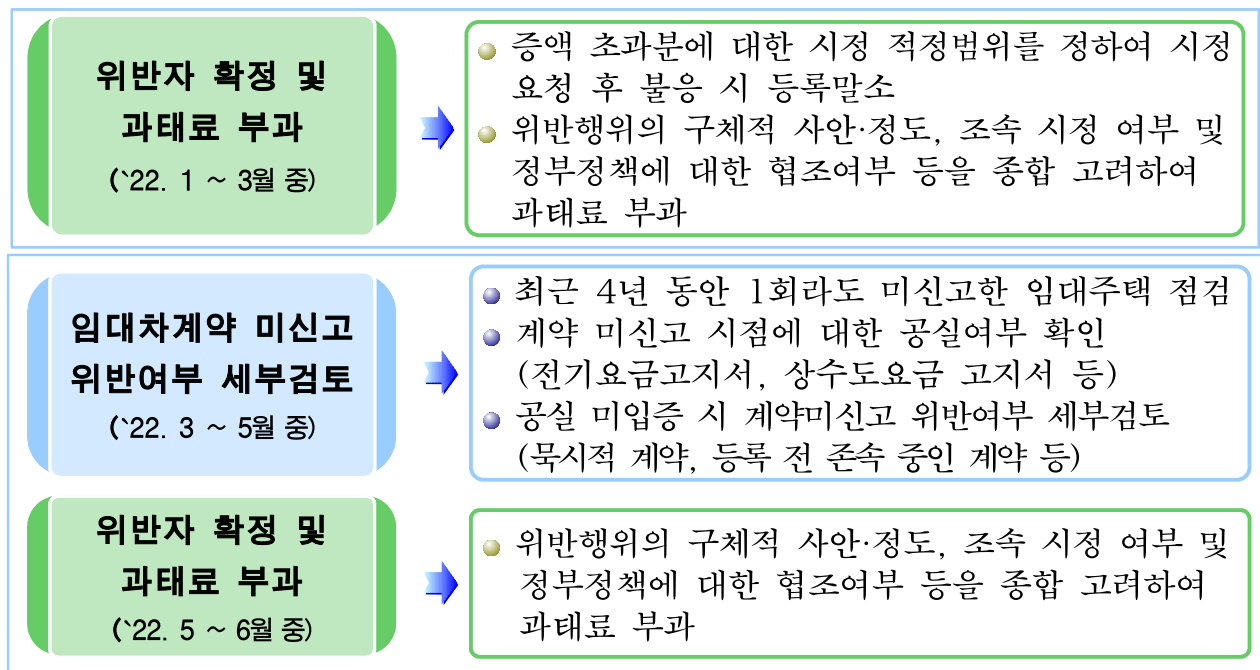
- 임대사업 홍보 : 안내문 발송(9,313건) 및 문자메시지(3,200명)
- 임대의무기간 미준수자 합동점검

추진내용	추진기간
① 위반의심자 자체 분석(587호 / 272명)	2020.11. ~ 2021.3.
② 소명자료 검토 후 위반자 확정 : 55호 / 22명	2021.3.
③ 과태료 감경안 확정 : 민특법 감경 50% + 자진납부 20%	2021.7.
④ 행정조치 : 과태료 부과 및 세제당국에 위반사항 통보	2021.10. 이후

□ 추진계획

○ 임대사업자 의무위반 합동점검

- 대상 : 임대사업자 공적의무 위반자
- 점검항목 : 임대료 증액제한 위반 및 임대차계약 미신고
- 점검계획



○ 임대사업 민원처리

- 임대사업자 등록 및 등록사항 변경신고 : 접수일로부터 5일 이내 처리
- 임대사업자 말소신고 : 접수일로부터 5일 이내 처리
- 임대차계약(변경)신고 : 접수일로부터 10일 이내 처리
- 민간임대주택 양도신고 및 양도허가 : 접수일로부터 10일 이내 처리

○ 임대사업 홍보

- 임대사업자 의무사항 안내문 발송
- 부동산 중개업소 홍보 안내문 발송
- **민간임대주택 분쟁조정위원회 및 등록임대 불법행위 신고센터 운영 안내**
 - 주택 임대차 계약관계에서 발생하는 각종 분쟁 중재
 - 임차인 또는 제3자가 등록임대사업자의 불법행위를 직접 신고할 수 있는 창구 운영

2022년 소요예산 : 비예산

□ 사업개요

- 사업기간 : 2022. 1. 1. ~ 12. 31.
- 사업대상 : 110개 단지(의무관리대상 34, 임의관리대상 76)
- 사업내용 : 공동주택의 공용시설물 유지·관리비용 일부를 지원함으로써 안전하고 쾌적한 주거환경 조성으로 주민만족도 향상
- 지원비율 : 당해 사업비의 50~70% 지원(예산액 기준 최대 10%)
 - ※ 공익과 구정방향에 부합하는 사업을 집중 발굴하여 지원사업 확대 추진 (재난대비사업, 범죄예방 및 에너지 절감사업 등)
- 지원방법 : 심의위원회의 심의·의결 후 사업비 지원

□ 추진실적

- 공동주택관리 지원사업 지원 현황

추진 년도	단지 수	사업 수	총사업비(천원)			비 고
			계	자부담	지원금	
계	41	42	617,419	464,714	150,684	
2018	9	10	89,652	60,800	28,852	
2019	12	12	151,664	118,512	33,152	
2020	12	12	206,280	155,468	50,812	
2021	8	8	169,823	129,934	37,868	2021. 9. 현재 실적

□ 추진계획

- 2022년 공동주택관리 지원사업 추진계획 수립 : '22. 2월
 - 공익과 구정방향에 부합하는 사업을 집중 발굴하여 지원 확대 추진
 1. 재난대비 사업 : 도로·하수시설 등 주민 안전시설물 보수·보강 사업
 2. 범죄예방 사업 : 개방형 어린이놀이터 보수 및 CCTV 설치·교체 등
 3. 에너지 절감 사업 발굴 등

- 입주자대표회의 및 관리주체 대상 사업 홍보
- 공동주택 지원사업 신청 접수(상반기 1회, 하반기 1회)
- 사업비 집행, 사업추진 모니터링, 정산보고 등 사후관리 처리

□ 2022년 소요예산 : 120,000천원

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원			
		2021년	2022년	2023년	2024년
계	420,000	60,000	120,000	120,000	120,000
구비	420,000	60,000	120,000	120,000	120,000

□ 현 황

구 분		개소	관 련 법 령	비 고
① 민영주택사업		2	주 택 법	지역주택조합 1개소
② 정비사업	재 개 발	1	도시 및 주거환경정비법	시 공모 참여 예정
	재 건 축	4		
③ 소 규모 주택정비	소 규모 재 건 축	3	빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법	
	가로주택정비사업	33		
	자율주택정비사업	4		
	소 계	40		
계		47		

※ 행복주택 / 청년주택 3개소는 LH 주관 사업으로 미포함

※ 가산동 가산디지털역 인근 도심공공주택 사업은 도시계획과 업무로 미포함

□ 주요사업현황

① 민영주택사업

○ 시흥동 부영 아파트 (시흥1동)

- 위 치 : 시흥동 113-121번지 일원 (대지면적 36,608㎡)
- 규 모 : 7개동(지하3/지상35), 166,881㎡, 아파트 990세대, 근생 등
- 현 황 : 환경영향평가 진행 중
- 계 획 : '21년 10월 건축심의위원회 예정

② 도시 및 주거환경정비사업

○ (가칭) 시흥4동 810번지 일대 재개발정비사업 (시흥4동)

- 위 치 : 시흥동 810번지 일대 (예정구역면적 31,818㎡)
- 지역·지구 : 1종/2종(7층) 혼재, 소규모 주택정비 관리지역 內
- 노후도 : 91.2% (135동 노후 / 전체 148동)

- 계 획 : '21.9월 市 (민간)재건축 공모사업 신청
- 무지개 아파트 재건축정비사업 (시흥1동)
 - 위 치 : 시흥동 109-1번지 일대 (구역면적 28,336 m^2)
 - 규 모 : 10개동(지하4/지상35), 138,961 m^2 , 아파트 993세대(임대 128)
 - 현 황 : '21.6.30. 사업시행계획인가완료 후 시공사 선정 중
 - 계 획 : '22년 관리처분계획 인가, '23년 초 착공
- 시흥동 현대아파트 재건축정비사업 (시흥5동)
 - 위 치 : 시흥동 220-2번지 일대 (구역면적 10,558 m^2)
 - 규 모 : 5개동(지하3/지상12), 32,182 m^2 , 아파트 219세대
 - 현 황 : 사업시행계획 인가 진행 중('21.6월~)
 - 계 획 : '22년 관리처분계획인가, '23년 초 착공
- 남서울 럭키아파트 (시흥1동)
 - 위 치 : 시흥동 1002-1번지 일대 (대지면적 51,940.5 m^2)
 - 기존건축물 : 14개동(아파트(986세대), 상가동 등), 지하1/지상12층
 - 현 황 : 정밀안전진단 완료('21.7.) ※ 결과: 조건부 재건축(D등급)
 - 계 획 : 적정성 검토 의뢰 및 결과에 따라 정비계획 입안여부 결정
 ※ 안전진단 기준 개정 건의('21.4월 / 시→국토교통부) 동향 파악 후 적정성 검토 의뢰 예정

③ 소규모 주택정비사업

- 동진빌라 가로주택정비사업 (독산3동)
 - 위 치 : 독산동 234-72번지 외 1필지 (대지면적 2,679 m^2)
 - 규 모 : 2개동(지하2/지상7), 7,317.21 m^2 , 아파트 63세대
 - 현황·계획 : '20년 11월 착공 / '22년 2월 준공
- 중앙빌라 가로주택정비사업 (시흥3동)
 - 위 치 : 시흥동 973-6번지 (대지면적 1,249.4 m^2)
 - 규 모 : 1개동(지하1/지상7), 2,612.87 m^2 , 아파트 35세대
 - 현황·계획 : '21년 1월 착공 / '22년 2월 준공
- 유림빌라 가로주택정비사업 (시흥3동)
 - 위 치 : 시흥동 973-4번지 (대지면적 1,572.1 m^2)
 - 규 모 : 1개동(지하1/지상7), 3,312.48 m^2 , 아파트 36세대

- 현황·계획 : '21년 11월 건축위원회 심의 완료 / '21년 9월 사업시행인가
- **대흥·형제빌라 가로주택정비사업 (시흥3동)**
 - 위 치 : 시흥동 1003번지 일대 (대지면적 8,068㎡)
 - 기존건축물 : 대흥빌라(6동), 형제빌라(1동), 단독주택 5호
 - 현황·계획 : '20년 하반기 LH 공공참여 정비사업으로 선정 / 기획 설계 진행 (LH)
- **중앙하이츠빌라 가로주택정비사업 (시흥3동)**
 - 위 치 : 시흥동 973-4번지 (대지면적 1,572.1㎡)
 - 규 모 : 13개동(공동주택 12동, 상가 1동), 지하1/지상3층
 - 현황·계획 : '21년 8월 LH 공공참여 정비사업으로 선정
- **저층주거지 가로주택정비사업 시범 실시 (4개소)**
 - 위 치 : 독산2동 1035번지 일대, 독산3동 979번지 일대,
시흥2동 230번지(한미빌라) 일대, 시흥3동 946번지 일대
 - 현황·계획 : '21년 8월 분담금 산정 등 용역 발주 / '21년 10월 사업설명회 예정

2022년 소요예산 : 비예산

□ 조감도



시흥동 부영아파트



무지개 아파트 재건축



시흥동 현대아파트 재건축



동진빌라 가로주택정비사업



중앙빌라 가로주택정비사업

□ 사업개요

- 사업기간 : 2022. 1. 1. ~ 12. 31.
- 사업대상 : 노후 공동주택, 옹벽, 경사지 등 안전취약 시설물 133개소
- 사업내용
 - 안전점검 : 정기 및 수시점검(연 6회), 제3종 시설물 실태조사 등(연 3회), 소규모 공동주택 안전점검(연 1회) 등 점검실시
 - 설계도서 작성 : 제3종 시설물 안전관리를 위한 설계도서 작성

□ 추진실적

- 점검대상 시설물 개소 당 평균 2회 이상 점검 실시
 - ※ 2021년 총 125개 시설물 총 260회 점검 실시
- 취약시설 보수·보강사업 실시로 시설물 안전성 확보
 - ※ 대흥빌라(시흥동 1003) 옹벽 보수·보강 사업 실시 : 시비 19,000천원
- 관리주체 부재 등의 이유로 점검이 어려운 시설물을 주기적으로 점검하여 안전사고 예방

□ 추진계획

- 공동주택 안전점검
 - 관련근거 : 시설물 안전법, 공동주택관리법 등
 - 추진대상 : 소규모 공동주택 및 단지 내 안전취약 시설물

계	공동주택	축대·옹벽·석축	급경사지	공사장
133	52	24	54	3

- 추진계획

- 정기점검 : 연 3회 이상 (해빙기, 우기, 동절기 등)
- 수시점검 : 연 3회 이상 (풍수해, 설·추석 대비 등)
- 제3종 시설물 점검 : 연 3회 이상 (상·하반기 정기점검, 실태조사 등)
- 소규모 공동주택 안전점검 : 연 1회 (대한주택관리사협회 의뢰)

※ 대상 : 준공 15년 경과, 85㎡ 이하가 50% 이상, 안전등급 C등급인 공동주택

○ 제3종시설물 안전관리를 위한 설계도서 작성

- 관련근거 : 시설물의 안전법 제9조 제2항

제3종시설물의 관리주체는 제8조제1항에 따라 제3종시설물로 지정·고시된 경우에는 제1항에 따른 서류를 1개월 이내에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다

※ 제3종 시설물 : 재난 발생 위험이 높거나 재난을 예방하기 위해 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 시설물

- 추진대상 : 설계도서 미제출 55개소 중 11개소 (계속사업추진)
- 추진계획 : 연차별 설계도서 작성계획 수립

2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
11개소	11개소	11개소	11개소	11개소

※ 설계도서 작성 비용 : 개소 당 1,000천원

- 노후 소규모 공동주택의 특성상 관리주체 및 관리사무소 부재로 대부분의 단지가 설계도서 미보관(분실)으로 주민들이 별도 비용으로 설계도서를 작성해야 하는 현실적 어려움 존재
- 시설물 붕괴 등의 사고 예방을 위하여 구에서 대상 시설물 설계도서 작성 의뢰

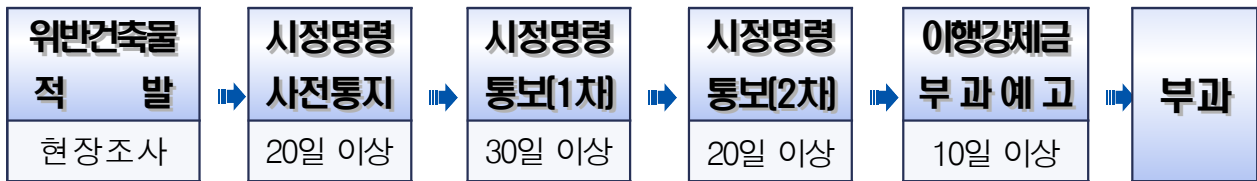
□ 2022년 소요예산 : 64,570천원

(단위 : 천원)

재 원 별	합 계	연차별 소요자원			
		2021년	2022년	2023년	2024년
계	202,954	53,627	64,570	16,085	68,672
시 비	63,340	15,085	15,085	16,085	17,085
구 비	190,241	38,542	49,485	50,627	51,587

□ 사업개요

- 사업기간 : 2022. 1. 1. ~ 12. 31.
- 사업대상 : 허가나 신고 없이 무단으로 축조한 위반건축물
- 처리절차



※ 행정처분 소요기간 : 80일 이상

□ 추진실적

- 위반건축물 관리현황

(단위 : 건)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021.9월
소 계 (차년도이월)	1,565	1,815	1,968	1,988
전년도이월	1,418	1,565	1,815	1,968
신 발 생	310	513	267	143
자 진 정 비	163	263	114	123

※ 소계(차년도 이월) = 전년도 이월 + 신발생 - 자진정비

※ 위반건축물 발생이 해마다 감소하는 원인

- 2019. 4월 건축법 개정으로 이행강제금 부과횟수 제한이 없어짐에 따라 무단증축 행위가 줄어들
- 건축과에서 사용승인 된 신축건물 통보 시 신속하게 무단증축 여부를 조사하여 위반건축물을 행정조치함에 따라 위반건축물 발생을 감소 및 자진정비율 증가

□ **추진계획**

사전예방	<ul style="list-style-type: none"> • 위반건축물 사전예방 홍보활동 강화(소식지, 알림문자, 홈페이지 등) <ul style="list-style-type: none"> - 요식업자, 부동산중개업자 직무교육 시 위반건축물 축조행위에 대한 전반적인 사항에 대해 안내문 배포 • 사용승인 대상 건축주에게 사용승인 후 신축건물 무단증축 여부를 수시 점검 안내하여 무단증축 경각심 고취 <ul style="list-style-type: none"> - 건축과에서 신축건물 통보 시 일주일 내 현장 방문하여 무단증축 여부 확인(다가구, 다세대 주택 중점 순찰)
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> • 위반건축물에 대하여 추인 등 합법화 유도 안내 • 서울시 항공사진 판독 현장실사 조사와 병행하여 순찰활동 강화

□ **2022년 소요예산 : 5,390천원**

(단위 : 천원)

재원별	합계	연차별 소요재원			
		2021년	2022년	2023년	2024년
계	21,760	5,590	5,390	5,390	5,390
구비	21,760	5,590	5,390	5,390	5,390

