

3. 2002年度 都市管理局 所管 主要業務 報告

일 반 현 황

□ 조직현황 ————— 4개과, 14개 팀, 125명

㉠ 주 택 과 - 4개 업무팀

- 주택행정의 종합 및 민영주택건설에 관한 사항
- 시민아파트 관리, 주거환경개선사업에 관한 사항
- 공동주택관리, 불량·노후 주택개량자금 융자에 관한 사항
- 무허가건물 발생방지 및 철거정리에 관한 사항
- 저소득주민 진·월세 보증금 대출, 임대사업등록에 관한 사항

㉡ 도시계획과 - 3개 업무팀

- 도시계획업무 전반에 관한 사항
- 도시개발, 주택재개발에 관한 사항

㉢ 건 축 과 - 4개 업무팀

- 건축허가 및 사용승인에 관한 사항
- 위법건축물 관리에 관한 사항
- 사실 위험시설물 관리 및 영선업무에 관한 사항

㉣ 공원녹지과 - 3개 업무팀

- 공원 유지관리에 관한 사항
- 국립공원 및 그린벨트 유지관리에 관한 사항 등

□ 직원현황

(2002. 7월 현재)

구 분	계	일 반 직							기능직	
		소계	4급	5급	6급	7급	8급	9급	기능	청경
계	125	88	1	4	16	25	35	7	28	9
주 택 과	39	30	1	1	5	9	13	1	9	
도시계획과	20	19		1	3	5	9	1	1	
건 축 과	22	22		1	4	7	7	3		
공원녹지과	44	17		1	4	4	6	2	18	9

주 태 과

주 요 업 무

□ 주거환경개선사업 추진

도시의 저소득주민이 밀집한 지역에 대해 주민 동의를 거쳐 지구를지정하고,주거환경개선사업을 추진함으로써 주민 복지증진과 쾌적한 주거환경을 개선하고자 함

() 관련법령

- 도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 및 시행령
- 서울특별시주거환경개선사업시행조례

○ 사업시행

- 지정요건 : 불량주택 밀집지역(면적 2,000㎡이상)으로서 토지 및 건축물 소유자 각각 2/3이상 동의
- 시행방법
 - 공공사업 : 도시계획사업시행(도로,주차장,놀이터,경로당,어린이집 등)
 - 주택개량 : 현지개량방식(주민), 전면매수방식(구청장 등 시행자가 매입 후 아파트건립)
- 사업비 조달
 - 공공사업 : 주택사업특별회계(전액 국·시·박)
 - 주택개량 : 건축주 부담(개량자금 융자 - 세대당 2천만원)
- 업무분담
 - 서울시 : 지구지정, 사업비 지원 등 사업총괄
 - 자치구 : 지구지정입안, 개선계획수립, 공공사업시행(보상,공사), 공공시설물 유지관리 등
- 추진절차

지구지정요청(주민 → 구) ⇒ 지정입안 및 공람광고(구) ⇒ 구 도시계획 자문 ⇒ 지정신청(구→시)
⇒ 시 도시계획심의 ⇒ 지구지정고시(시) ⇒ 개선계획안 작성 및 공람광고(구) ⇒ 구 도시계획심의 ⇒ 서울시 보고·수리 ⇒ 개선계획결정 및 고시(구) ⇒ 공공사업시행 및 주택개량

< 지 구 현 황 >

- 17개지구, 총 사업비 71,516백만원 -
- 공공사업 완료지구 : 9개지구(명륜1·2·3,창신2,홍파,신교,가회,연건,동송)
- 공공사업 추진지구 : 8개지구(행촌,창신,송인,누상1,누상·옥인,사직,원서,창신3)

○ 추진실적 : 사업비 60,381백만원(85%)

- 도로개설 : B=27m, L=9,328m(16개지구) ※ 창신3지구 제외
- 마을회관(경로당)신축 : 4개소 508.9㎡(창신, 원서, 연건, 동송)
- 어린이놀이터 설치 : 2개소 976.1㎡(창신, 동송)

- 어린이집 신축 : 1개소 195.8㎡(창신)
- 주차장 설치 : 4개지구 2,148.08㎡, 77면(행촌, 송인, 동송, 누상·옥인)

○ 2002년 추진 : 7,254백만원(10%) (이월 4,593, 신규 2,661)

- 도로개설 : B=2~8m, L=1,859m, 8개지구(송인, 행촌, 창신, 창신2, 원서, 사직, 누상1, 누상·옥인)
- 용역시행 : 2건(창신2 - 환저용역, 창신3 - 개선계획용역)
- 마을회관(경로당)신축 : 3개소 498㎡(송인, 행촌60%, 창신80%)
- 어린이놀이터 설치 : 2개소 572㎡(송인, 행촌40%)

○ 2003년 이후 계획 : 사업비 3,881백만원(5%)

- 도로개설 : B=4~8 m, L=1,854m(창신, 누상·옥인)
- 어린이집 신축 : 1개소 193㎡(창신)

○ 사업효과

- 저소득 주민의 열악한 주거환경개선
- 공공시설 확충으로 생활편익 및 주민복지향상

□ 재건축사업 추진

노후·불량 공동주택(아파트, 연립주택)의 소유자가 재건축조합을 구성하여 기존 공동주택을 철거하고 새로운 공동주택을 건설하여 주택을 공급함으로써 쾌적한 주거 및 도시환경을 개선하고자 함

○ 관련법령 : 주택건설촉진법령

※ 공동주택 건립방식

- 20세대이상 : 사업계획승인(주택건설촉진법 적용)
- 19세대이하 : 건축허가(건축법 적용)

○ 시행방법

- 추진요건 : 노후·불량 공동주택 소유자의 전체 80%(동별 3분의2)이상 동의
- 추진방법 : 재건축조합에서 자율적으로 추진
- 사업비 조달 : 주민 자체조달
- 추진절차

재건축결의 ⇒ 안전진단 신청(주민 → 구) ⇒ 안전진단평가단의 예비평가(시) ⇒ 안전진단 실시(전문기관) ⇒ 진단결과검토 및 재건축 결정(시) ⇒ 재건축조합창립총회(주민) ⇒ 조합설립인가 신청 및 인가 ⇒ 사업계획승인 신청 및 승인 ⇒ 착공 ⇒ 입주자 모집공고 신청 및 승인 ⇒ 사용승인 신청 및 승인 ⇒ 입주 ⇒ 조합해산

○ 추진현황

조 합 명	사업위치	조합원수	건 립 규 모	추 진 사 항
창신·창림아파트 재건축 조합	창신동 23-816외2	40	지하2층, 지상10~19층 1개동 113세대	- 97.9. 2 조합설립인가 - 00.7.13 사업계획승인 - 2003. 1 입주예정
무악 연립 재건축 조합	무악동 49-2일대	472	지하2층, 지상15~17층 16개동 1,054세대	- 98.4.30 조합설립인가 - 99.9. 7 건축계획심의 - 2002.6.29 사업계획승인 신청
그린빌리지 재건축 조합	평창동 45번지	52	지하1층, 지상5층 4개동 80세대	- 98.2.20 조합설립인가
창신아파트 재건축 조합	창신동 23-814 (창신아파트 B,C동)	61		- 89.10.24 조합설립인가

【무악연립 재건축사업】

□ 사업개요

- 위 치 : 무악동 49-2호외 93필지(부지면적 : 46,367㎡)
- 사업주체 : 무악연립재건축조합 조합장 정병환(조합원수: 472명)
- 건립규모 : 지하2층, 지상15~17층 16개동 1,054세대(용적율 279.6%, 연면적 165,005㎡)
- 가존주택 : 72개동 500여 세대
- 추진경위
 - 98. 4. 30 조합설립인가(전명기외 402인)
 - 99. 9. 7 건축계획심의(서울시)
 - 01. 10. 29 조합설립변경인가(조합장 : 전명기 → 정병환)
 - 2002. 6.29 사업계획승인 신청

□ 현안문제

- 사업부지 소유권 확보문제
 - 단독주택은 100%동의, 공동주택 미동의자는 매도청구소 제기 후 사업승인 신청
- 사업부지내 공공시설(동청사, 시설녹지) 처리방안 수립
 - 임시 동청사 및 신축방안 : 구 자치행정과와 협의필요
 - 시설녹지 : 시설계획과(시) 및 도시계획과와 협의필요
- 무악동 71-1번지일대 재건축사업 편입요구
 - 무악연립 72~82동 60세대(쌍방 협의 해결)

□ 향후 처리계획

- 2002.7.29한 소유권확보할 경우 구 도시계획위원회에 상정하여 지구단위계획추진 여부에 따라 사업추진
- ※ 소정기간내에 소유권 미확보시 사업계획승인신청 반려처리 예정

□ 무허가 건축물 단속 및 관리

○ 무허가 건축물 정의

- 건축법 및 기타 실정법령의 규정에 의한 건축허가나 신고 등을 거치지 아니한 건축물
- '81. 12. 31이후 발생한 무허가건축물
(단, 연면적 85㎡이하의 주거용건축물은 1982. 4. 9부터)

○ 발생원인

- 주거지역의 경우 대부분 대지규모가 매우 적고 고도제한 등 건축규제가 심하여 신축이 곤란
⇒ 가옥주 임의로 개·보수시 건물이 노후하여 전면 수리가 불가피함
- 도심지역의 경우 재개발등 도시계획구역으로 지정되었으나 사업
추진 지연으로 건물 대부분이 노후화
⇒ 무허가건축물 축조 후 임대시 상당한 수익 보장

○ 현 황

- 신발생 무허가건축물 현황(2002. 6. 30현재)

(단위 : 건)

구 분	적출	철거	행정조치		추인신고	진행중	비 고
			이행강제금 부과	고발			
순찰	105	18	63	4 (10)	2	18	()내 숫자 는 이중조치

구 분	적출	적법	공공·공익	단속제외	소멸	철거예정	재판독	기타
향측	2,879	1,089	103	742	276	516	50	103

※ 기타는 타구이관 및 중복된 건수임

< 기존 무허가 건축물 >

○ 대 상

- 1981년 12월 31일 현재 무허가건축물대장에 등재된 건물
- 1981년 제2차촬영 항공사진에 수록되어 있는 무허가건축물
- 재산세 납부등으로 공부상 1981년 12월 31일 이전에 존립
하였다는 확증이 있는 무허가건축물

○ 관리기준

- 무허가건축물대장에 등재된 건축물은 소유자 명의변경 등 관리
- 기존 건축면적 범위내에서 재개발 시행까지 조건부로 최소생활에
필요한 개·보수 허용

○ 단속방법

- 무허가건축물 철거(순찰)반 운영 - 1개반 7명
- 신발생 무허가건축물은 강제철거가 원칙이나, 철거관란시 이행강제금 부과. 위법건축물 표기(건축물관리대장), 건축주 고발 및 필요시 단전·단수 조치

○ 건축과태료 및 이행강제금 부과·징수

구 분	건축 과태료	이행강제금
대 상	'92.5.31 이전에 발생한 신발생 무허가 건축물	'92.6.1 이후에 발생한 신발생 무허가 건축물
근거규정	건축법 부칙 제6조	건축법 제83조
산출근거	건물1㎡당시가표준액×조정율 (0.6~0.9)×위반면적(㎡)	건물1㎡당시가표준액×조정율 (50/100)×위반면적(㎡)
부과절차	청문(10~15일) ⇒ 부과통지(15~30일) ⇒ 납부독촉 ⇒ 강제징수 ⇒ 이의신청 처리(비송사건 처리)	

- 최초 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위 안에서 당해 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 부과·징수 ⇒ 현재 년1회 부과

□ 시민아파트 안전관리

건립된 지 30년이 경과한 관내소재 시민아파트를 안전등급이 D급인 재난위험시설물로서 지정관리 및 안전 위해 주요구조 부분에 대하여는 보수·보강하여 안전사고 예방에 만전을 기하고자 함

○ 관계법령 : 재난관리법 제18조(재난의 예방)

○ 안전관리대상 : 시민아파트 22개동(청운10, 삼일12)

- 정비사항 : 안전위해 주요 구조부(난간, 기둥, 보, 골뚝, 외벽체 등) 안전점검 및 보수·보강

○ 안전관리 추진사항

- (1) 계측 및 안전점검 실시 - 안전진단 전문업체, 매월 1회·필요시

※ 특별점검 : 설날·해빙기·우기철·추석절 대비, 주민신고 및 필요시

- (2) 보수·보강공사 시행(시비) - 년 3회(6, 9, 10월), 필요시

- 서울시의 시민아파트 안전진단결과에 의거 보수시행

※ 긴급을 요하는 보수대상 발생 또는 추가 보수·보강이 필요시는 우선 보수조치 후 서울시에 추가 예산배정 요청

○ 추진사항

- 서울시에서 시민아파트 안전점검(계측)결과 시달(5월)

청운시민아파트	- 우기시 토사유출 우려되는 6동 전면 사면보호시설 보수 ※ 도시계획사업(공원조성)으로 이주추진이 진행 중으로 긴급한 상태 이전까지 보수·보강 지양
삼일시민아파트	- 피복 콘크리트 노후 관열된 기둥 등 구조부재 보수

- 서울시 안전진단결과에 의거 보수·보강공사 실시 중(6~8월)

· 대 상 : 청운 6동앞 사면, 삼일1~12동(사업비 6,442천원)

· 정비내용 : 외벽체, 난간, 기둥, 보, 창틀 등 기타 안전위해 부분

○ 시 배정예산 : 40,000천원(집행 6,442천원)

□ 저소득 주민 주거생활 안정·보호

도시 저소득세입자에 대한 전·월세보증금 및 불량주택개량 대출금 용자를 활성화하여 서민 주거 안정과 사회 안정화에 기여

(1) 저소득주민 전·월세 보증금 대출

○ 대출근거 : 국민주택기금운영 및 관리규정(건설교통부)

○ 대출대상자

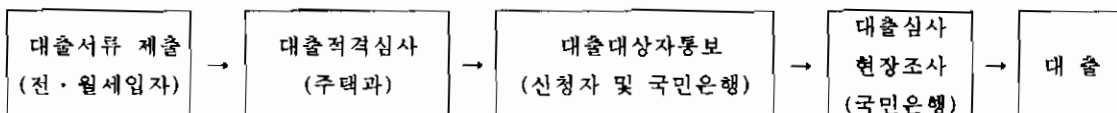
- 신청일 현재 계속해서 1년이상 주민등록이 등록된 무주택세대주

※ 신청일 현재 무주택이고, 세대주 해당(35세이상 단독세대주 포함)

- 전·월세보증금 5,000만원이하 전·월세입자

○ 대출금액 및 조건 : 보증금의 70% 범위내(최고 35,000천원), 연리3%

○ 대출 처리절차(24일 이내 국민은행 추천통보)



※ 대출대상 적격여부 조회 : 부동산소유조회(세무1과, 서울시 지적과), 차적조회(교통행정과)

< 대출 제외자 >

- 주택 등 부동산(점포, 사무실, 토지포함)소유자, 무허가건물 임차자
- 자가용 승용차, 4WD·RV차량 소유자(배기량 1,500cc 이상)
- 금융기관(은행 등)에서 전월세보증금 용자를 받아 현재 상환중인자
- 정부, 지방자치단체에서(도시개발공사등)가 제공하는 임대주택 이주자
- 금융기관에서 신용불량자로 되어있는 자, 공무원·공무원에 준하는 시민

○ 대출홍보 및 안내

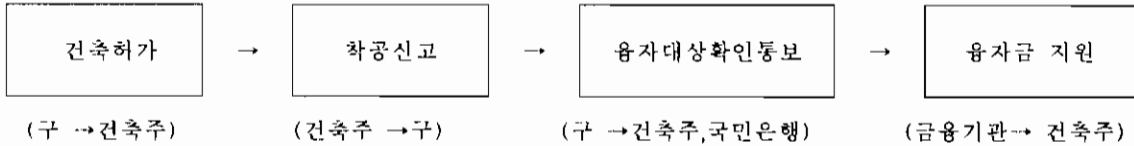
- 구청 홈페이지 게재, 종로사랑지, 지역신문 등에 게재 홍보(12회)

○ 대출 신청분 은행추천 : 138건 260,137만원(2002.7월 현재)

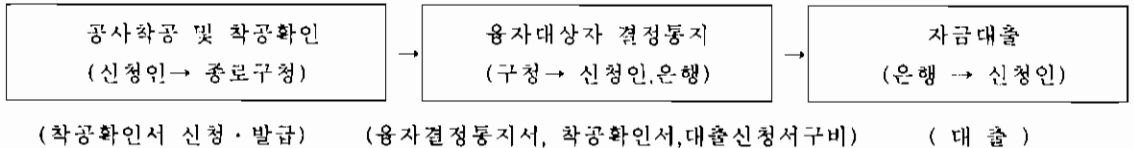
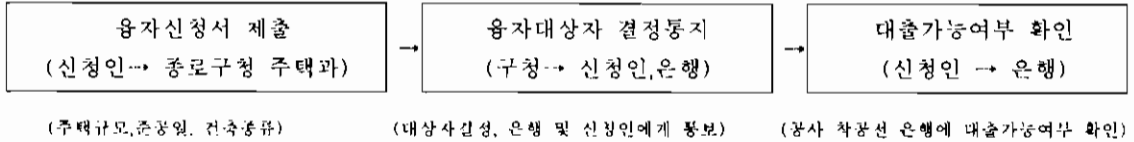
(2) 주택 개량자금 용자

○ 용자지원 : 국민주택기금운용계획서에서 정한 해당 주택자금

- 용자 취급기관 : 국민은행 본·지점
- 용자대상 주택 : 단독, 다세대 주택, 다가구 단독주택
- 대출조건 및 대출금 : 연이율 5.5%
 - △ 주거환경개선지구내 > - 착공시 50%, 준공시 50%대출
 - 다가구 단독 주택 : 1,200만원(가구당 1,500만원)/ 1년이내 상환
 - 단독·다세대 주택 : 4,000만원(다세대 2,000만원)/ 1년거치 19년 분할상환
 - < 지구이외 지역 > - 가구당 2,000만원 / 1년거치 19년 균등분할 상환
- 용자 지원절차
 - < 주거환경개선지구내 >



< 주거환경개선지구 이외 >



※ 도시계획과, 건축과

※ 토지 및 건축당기부등분, 도시계획
확인원, 인감증명서 1통(대출용), 건
축개발내용 서류제출

- 은행대출 추진실적 : 80건 160,200만원(2002. 7월현재)
 - 주거환경개선지구 내 : 76건 152,200만원
 - 주거환경개선지구 이외 : 4건 8,000만원

현 안 업 무

□ 청운지구 시민아파트 정리 추진

서울시 “시민아파트 정리계획” 및 도시계획사업(공원조성)으로 철거정리중인 청운시민아파트의 잔류 주민이 일부지역에 재건축, 리모델링을 주장하며 보상협의를 거부하고있어 이에 대한 검토 및 대책을 강구하여 철거정리에 만전을 기하고자 함

○ 현 황 — '70.4월 준공, 안전등급 D급 노후 시민아파트

위 치	대지면적	건축면적	동수	호수	층고	비고
청운동 산 4-25일대	24,968.4㎡ (경찰청, 재정경제부 등 소유)	18,828㎡ (5,700평)	10개동	544호	5층	

○ 서울시 기본방침

○ 서울시 “시민아파트정리계획”에 의거 정리추진

○ 도시계획사업(공원조성)으로 철거정리

- 청운아파트 정리방침결정(도시계획사업으로 전환) 및 도시계획시설(공원)·용도지역 변경결정 고시

※ 공원조성 사업비 : 14,200만원 배정(시비)

○ 추진경위

- '97.9.9 : 서울시 시민아파트 정리 5개년계획에 의거 '99년도 사업에 반영, 주민자체철거동의 방식으로 정리결정

- 2000.11.7 : 청운시민아파트 정리방침 결정(도시계획사업으로 전환)

- 2001.4.12 : 도시계획시설(공원)·용도지역 변경결정 고시

- 2001. 5.2 : 도시계획시설(공원)·용도지역 변경결정 지적승인고시
(도시계획시설 : 도시자연공원, 용도지역 : 자연녹지지역)

- 2001.7.12 : 도시계획사업(공원조성)실시계획인가 및 고시

- 2001.9.28 : 도시계획사업(공원조성)실시계획변경인가 및 고시

- 2001.12.24 : 청운지구시민아파트 1개동(11동) 철거

○ 보상 및 이주현황(2002.7월 현재)

- 거주현황 : 총 991세대중 거주 618세대, 비거주 373세대

- 보 상 : 총 991세대중 861세대 보상(87%), 미보상 130세대

※ 보상 미협의 가옥주 : 102세대 (거주 60, 비거주 42)

- 이 주 : 총 618세대중 506세대 이주(82%), 미이주 112세대

○ 보상미협의 잔류세대 요구사항

- 요구사항 1 : 1,2,3동 지역에 재건축 허용 및 공원조성 해제

- 요구사항 2 : 1,2,3동을 리모델링하여 계속 거주토록 조치요망

○ 요구사항 검토결과

- 도시계획사업(공원조성)인가·고시로 재건축(요구사항 1)수용 불가

- 재건축 자체부지 미확보 등 요건 불비, 건물안전도 D급, 도시계획사업으로 공원지역 고시·인가, 일부지역 군사시설보호구역에 적축 등
- 1,2,3동에 집단이주, 리모델링(요구사항 2)요구는 공동주택관리령 제6조, 제10조 6항의 리모델링 행위허가 기준에 부적합

○ 향후 대책

- 1단계 : 신규 특별국민주택분양지구 안내 및 보상협의 적극추진
 - 송파구 장지지구, 강서구 발산지구(2002.7.8월중 고시예정)
 - 보상 미협의 가옥주중 비거주 가옥주(42)대상 집중 추진
- 2단계 : 주민요구사항 중 재건축문제는 서울시와 정책협의
- 3단계 : 수용재결 신청 및 철거정리 추진
- ※ 수용재결 신청진 보상협의촉구 적극 안내, 현장방문 독려실시

□ 승인 삼일시민아파트 정리 추진

○ 현 황 — '70.4월 준공, 안전등급 D급 노후 시민아파트

위 치	부지면적	건물동수	호 수	가 구 수				비고
				계	건물주	세입자	무단개발	
승인동 1435원대	4,810㎡	6개동 (7~12동)	404호	617	404	200	13	

※ 상가 및 주거호수 : 1·2층상가 114호, 3~7층 290호

3~7층 주거층 : 가옥주 290(거주72, 비거주218),세입자200,무단개발13

○ 승인제3주택재개발구역 변경지정 및 고시(2002.6.5)

- 시민아파트 부지를 재개발구역에서 해제(건물철거 후 장래에 공공시설(공원 등)계획을 전제로 해제)

○ “주민자체철거정리” 방식 추진(서울시 기본방침)

- 서울시 방침에 의거 가옥주 90%이상 동의시 철거정리
- 주민설명회 개최 : 2001.3.5~3.6, 승인2동사무소 회의실, 497세대 참석
- 주민자체이주동의에 대한 절차 등 설명 안내문발송 : 290세대(3.14)

※ 주민자체 철거동의서 정구 추진결과 대다수 가옥주 동의 반대

○ 주민자체 재건축추진 동향

< 개 요 >

- 조 합 명 : 가칭 승인신축사업 조합(회장 최태선)
- 위치용도 : 일반상업지역, 중심미관지구
- 재건축안 : 지하3층/지상18층/672실(아파트558세대, 상가114세대)
- 용 적 률 : 799.93%

- 자체 재건축에 대한 동의추진 : 총 404세대 중 320세대(80%)
- 재건축추진 주민총회개최 : 2002.6.29, 15:00, 승신초교강당
- 재건축을 위한 국·공유지 매입 추진 중(2002.7월 현재)

○ 정리 방안 비교검토

정리 방안		문 제 점	비고
제1안	재건축 주민요구사항 수용	- 상가(1,2층)점포주와 주거부분 가옥주 일부가 재건축 반대로 가옥주 100% 동의 불투명 - 주거용으로 오피스텔 사용불가(전용면적 중 50%이상이 업무부분) - 용적률 800%이하로 제한 및 건축심의시 축소가능성 내재 - 부지(국·공유지)매입 불확실	
제2안	서울시의 주민자체철거방식으로 보상, 도시개발공사제공 특별국민주택 입주권 부여로 철거정리 (1,2층 상가제외 3~7층주거부분정리)	- 가평가 건물보상금이 적어 전세 이사조차 불가(2,500~2,600만원) - 생계터전에서 타지역으로 이사시 생계상 큰 지장우려 - 철거동의시 세입자의 전세금 지불시 소유건물만 상실	
제3안	도시계획사업(공원조성)으로 변경결정, 정리추진.	- 재건축주장 가옥주 집단반발 예상	

※ 서울시와 우리구의 현재 정리방식은 「제2안」임

○ 향후 대책 : 재건축사업이 불가함을 지속적으로 홍보 및 행정지도

※ 주민자체 철거정리시의 소요예산 : 122억원(시비)

- 건물보상금 87억원, 주거·이사비 15억원, 철거비 20억원

도시계획과

주요 및 현안 업무

□ 도시계획 일반현황

○ 용도지역 현황

용도지역		면적 (km ²)	비율 (%)	비고
계		23.91	100.0	
주거지역	소계	9.006	37.7	
	전용주거	2.151	9.0	
	일반주거	6.759	28.3	
	준주거	0.096	0.4	
상업지역		3.773	15.8	
녹지지역		11.131	46.5	

○ 용도지구 현황

구분		면적 (m ²)	위치
자연경관지구		3,092,576	평창, 구기, 홍지, 부암, 청운, 삼척, 사직, 효자, 신영, 신교, 궁정, 혜화, 행촌, 흥파, 송월, 무악, 팔판, 옥인, 신문로2가동 일대
미관지구 A=1,304,500m ²	중심지 미관지구	393,660	세종로, 새문안길, 광화문R, 우정국로, 삼일로, 돈화문로, 배오개길, 왕산로, 의주로, 청계로, 대학로, 창경궁로, 돈화문로, 을곡로
	역사문화 미관지구	910,840	효자로~삼청동길, 자하문길~세검정길, 사직로, 의주로 (일부), 가회, 삼청동 일대(집단4종)
최고고도지구 A=1,670,090m ²	20m 이하	415,800	청운, 신교, 궁정, 옥인, 통인, 누상, 누하, 체부, 필운동 일대
	15~18m 이하	732,772	적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청운, 중학, 사간, 송현, 안국, 화, 가회, 팔판, 삼청동 일대
	16m 이하	41,228	재동 83일대, 소격동 165 일대
	5층 이하 (18m 이하)	480,290	평창, 구기, 신영, 부암, 홍지동 일대

☐ 도시계획의 정의(도시계획법 제3조)

도시계획이라 함은 도시의 개발, 정비, 관리 및 보전을 위하여 수립하여 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 안전, 문화 등에 관한 계획을 말함

○ 도시계획의 종류

- 도시계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 지역·지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 개발제한구역·시가화조정구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 도시기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 도시개발사업 또는 재개발사업에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

☐ 도시계획 사업의 정의(도시계획법 제3조)

- 도시계획사업이라 함은 도시계획을 시행하기 위한 사업으로서
도시계획시설사업, 도시개발사업 및 재개발사업을 말한다

☐ 건폐율, 용적률의 정의(도시계획법 제54, 55조)

구 분	주 요 내 용	산 출 방 법	비 고
건폐율	· 건축 면적의 대지면적에 대한 백분율을 말함	(건축면적/대지면적) × 100	
용적률	· 건축물 연면적의 대지면적에 대한 백분율을 말함	(건축물 연면적/대지면적) × 100	

□ 도시계획 사업 비교

구 분		도시계획시설	지구단위계획	도심재개발	주택재개발
관련근거		· 도시계획법 제18조 내지 제29조	· 도시계획법 제5절 (42~45조)	· 도시재개발법 · 도시재개발법 시행령 · 서울특별시 도심재개발 사업조례	· 도시재개발법 · 도시재개발법 시행령 · 서울시도시재개발 사업조례
목 적		· 도시기반시설 중 도시계획으로 결정된 시설로 지속적인 유지·관리를 목적으로 함.	· 토지이용의 합리화, 구체화 · 도시의 미관·기능 증진 및 양호한 환경화보	· 도심지 또는 부 도심지와 간선 도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 재개발 사업	· 비효율적인 토지 이용과 도시기능 저해요인을 지닌 대상지를 도시의 건전한 발전과 쾌적한 도시공간 창출
추진절차	구청추진	· 계획안 수립 · 주민의견청취 (구의회의견청취) · 구 도시계획위원회의 심의 · 시장에게 결정신청 · 지형도면승인고시	· 구역지정 및 변경 입안 · 구의회의견청취 · 구 도시계획위원회 자문	· 구역지정 및 변경 입안 · 공람공고 · 구 의회의견 청취 · 구역지정 및 변경 신청(구→서울시) · 조합설립인가 · 사업시행인가 · 관리처분계획인가 · 사업완료 및 준공	· 구역지정 및 변경 입안 · 구 의회의견 청취 · 구 도시계획위원회 자문 · 조합설립인가 · 사업시행인가 · 관리처분계획인가 · 사업완료 및 준공
	시청추진	· 예상집행계획수립 여부 검토 · 도시계획 상임 기획단 차문 · 시의회의견청취 · 시도 도시계획위원회의 심의 결정고시	· 구역지정 및 변경	· 도심재개발 기본 계획 수립 · 도심재개발 구역 지정 · 시도 도시계획위원회의 심의 결정고시	· 주택재개발 기본 계획 수립 · 구역지정 및 변경 · 임대주택건설 (서울시도시개발 공사 위임시행)

☐ 지구단위계획 수립 및 관리계획

종전 도시설계로 수립된 지구단위계획을 현실에 맞게 재정비하여 보다 환경 친화적인 도시환경을 조성하고 지속 가능한 도시개발을 유도하고자 함.

○ 현 황

- 「도시계획법령」 개정 및 「도시계획조례」 제정에 따라 종전 상세계획과 도시설계가 2000. 7. 1 지구단위계획으로 통합 관리

< 구역별 현황 >

연번	구 역	면적(m ²)	결정일	계획 주요내용
계	5개 구역	3,058,750		
1	동대문	270,230	2002. 4. 8	왕산로 남측 불려단위 개발 왕산로 북측 공동건축
2	인사동	122,200	2002. 1.29	한옥지역 및 기 개발지역별 높이 규제 에 따른 차등 건폐율 완화(80%이하) 로 개별건축 적용
3	돈화문로	673,290	1988. 8.26	가로구역별 집단규제 방식을 적용하여 대지구도의 최소·최대한도내에서 공 동·개별건축 및 높이규제
4	대학로	1,018,300	1988. 8.26	
5	종로,세종로	974,730	1983. 8. 2	

○ 문제점 및 조치계획

- 지구단위계획 수립후 5년마다 현실여건을 반영하여 재정비할 하여야하나 그간 재정비 추진 실적이 없음.
- 2002년 하반기에는 종로/세종로 지구단위계획에 대한 재정비 발주.
- 대학로, 돈화문로 구역은 2003년부터 년차적으로 예산 반영하여 재정비 추진

☐ 일반주거지역 세분화

지역의 입지특성과 주택의 유형, 개발밀도를 반영하여 도시의 건전한 발전과 주거환경 확보를 목표로 2003.6.30까지 종전의 일반주거지역을 세분·지정하여야 하며, 미 지정시 2003.7.1부터 제2종 일반주거지역 적용하여 관리하도록 함.

() 세분화 방법(법적근거 : 도시계획법시행령 부칙 제7조)

구 분	지 정 요 건	건폐율	용적률	층 수
제1종일반주거지역	저층 주택중심	60%	150%	4층이하
제2종일반주거지역	중층 주택중심	60%	200%	7층/12층이하
제3종일반주거지역	중,고층 주택중심	50%	250%	-

○ 사업개요

- 대 상 : 종로구 관내 일반주거지역 (면적 6,66km²)
- 기 간 : 2001.11 ~ 2003.6.30
- 사 업 비 : 138백만원(서울시 지원)
- 시 행 자 : (주) 동일기술공사

○ 주요 추진실적

- 2001.11. 1 : 용역착수
- 2002. 1~6 : 기초자료수집 및 입력, 지역·지구차원 분석

○ 문제점 및 대책

- 현실여건과 공부상 자료가 맞지 않은 부분이 있어 서울시와 주민과의 의견수렴을 통하여 세분화를 결정

○ 향후추진계획

- 2002. 7. ~ 9. 30 : 계획안 협의조정(서울시)
- 2002. 10. 1~10. 30 : 주민공람 및 구의회의회견 청취
- 2002. 11.1~11. 30 : 구 도시계획위원회 자문
- 2002. 12.1~12. 30 : 서울시에 결정요청

□ 미집행 도시계획시설 재정비

도시계획시설로 결정된 후 장기간 사업시행되지 않은 시설에 대하여 지속적인 도시계획시설의 정비와 2002. 1. 1부터 시행되는 매수청구제도에 대응하고자 함.

○ 관련 법규

- 도시계획법 제40조, 제41조, 서울시도시계획조례 제14조, 제68조
- 매수청구대상
 - 결정일부터 10년 이내 미시행된 시설부지 중 지목이 났인 토지
 - 청구가 있는 날로부터 2년 이내에 매수여부를 결정하여 2년 이내 매수 (현금지급 원칙)

- 일몰제 시행 : 2000. 7. 1 기준일로부터 도시계획 결정 후 20년 내 사업 시행되지 않을 경우 실효

○ 현 황

- 미집행 시설 총계 : 119건
(도로 89건, 공원 19건, 녹지 7건, 학교 3건, 수도 1건)

・ 재정비 결과 폐지대상인 7건 폐지 완료

○ 매수청구신청 현황

- 3건(도로1, 공원2)

・ 현장조사 및 매수여부 검토 중

○ 추진계획

- 지속적으로 미집행 시설을 재정비하여 장기 미집행으로 사유재산권 침해에 따른 민원을 해소하고
- 매수의무자인 시설의 유지관리부서와 협의하여 매수청구에 따른 연차별 예산확보계획 등을 수립

□ 도심 재개발사업

도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 사가지름 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 재개발 사업임

○ 관련법령

- 도시재개발법, 서울특별시도심재개발사업조례(시행규칙)

○ 구역지정 — 14개 구역 104개 지구

[완료 지 구 : 33개 지구
진 행 지 구 : 13개 지구
미 시행지구 : 58개 지구

구역명	면적(m ²)	추진내역				추진상황
		개	완료	진행	미시행	
계	528,305.2	104	33	13	58	
광화문	9,008	1	1	-	-	
신문로	3,061	1	1	-	-	-
적선	20,768.6	6	6	-	-	
도림	73,603	17	8	3	6	도림15,도림19 골조공사
서린	32,938	12	7	-	5	-
공평	97,498	19	5	1	13	공평12 완료예정
청진	77,831.2	19	2	1	16	청진6 시행인가
신문로2	44,226	8	3	3	2	신문로2-3공사중단,2-8골조공사
내수	35,474.5	4	-	4	-	내수1,2,3,4 골조공사
세종로	15,568	5	-	-	5	-
세운상가	31,437	9	-	-	9	-
세운상가2	38,614	1	-	-	1	-
사직1	40,128	1	-	1	-	시행인가
중학	8,149.9	1	-	-	1	-
익선	31,104					구역지정 추진중

도심 재개발사업 추진절차

서울시 도심재개발 기본계획 수립

- ◆ 5년마다 서울시장의 수립 - 2001년 5월 변경
- ◆ 재개발구역 지정대상이 되는 범위 결정



도심재개발 구역지정 신청

- ◆ 구역의 위치, 면적, 구역명칭, 구역경계 등 결정
- ◆ 주변공공시설과 연계한 도로, 공원, 녹지, 주차장등 공공시설 설치계획 수립
- ◆ 건폐율, 용적율, 층수, 높이, 연면적등 건축계획 수립



공람공고(14일간) - 구의회의견청취 - 구도시계획위원회자문

- ◆ 실무부서 (서울시 재개발과) 사전검토



서울시 도시계획위원회 심의 의결

- ◆ 구역면적, 공공시설, 설치계획, 건폐율, 용적율, 층수, 높이, 연면적 등 건축계획



구역지정 및 사업계획결정고시 - 서울시



조합설립 및 사업시행인가, 관리처분계획인가

- ◆ 주민공람공고 (30일), 토지 및 건물주의 2/3이상 동의확보



공사완료 및 분양처분고시

○ 진행중인 도심 재개발사업 현황 및 계획

연번	구역명	지 구	대지위치	사 업 개 요				시행자	2002년 추진계획
				시행면적 (㎡)	연면적(용도) (㎡)	층수	시행기간		
1	도림 구역	15	내수동 150일대	5,060.4	56,323.98 (업무)	18/8	'96.6.21 ~ '03.6.30	조합:배원회 군인공제회	○지하굴토공사
		19	내수동 22-2일대	3,260.5	27,259.53 (업무)	18/5	'85.10.26 ~ '04.10.25	벽산건설(주) 정 종 득	○지하굴토공사
		21	도림동 32-1일대	2,127.8	9,989.39 (종교)	8/3	'98.10.31 ~	기독교 대한감리회 유지재단	○사업완료
2	신분로 2구역	1	신문로1가 134-2일대	5,429.7	63,152.60 (업무)	24/6	'98.1.30 ~	조합:현종혁	○지하굴토공사
		3	신문로1가1 97일대	5,368.7	49,819.37 (업무)	20/7	'89.6.27 ~	기림종합건 설	○공사중단
		8	신문로2가 106-5일대	7,052.4	58,821.68 (업무,공농주택)	18/7	'93.6.23 ~ '03.12.22	보스코산업 (주)최유용	○골조공사완료 ○내부공사
3	내수 구역	1	내수동 100일대	7,249.5	41,111.02 (업무,공농주택)	16/4	'00.3.9 ~ '04.3.8	대한주택공 사	○골조공사완료
		2	내수동 72일대	6,562.3	47,470.58 (업무,공농주택)	16/5	'00.10.2 ~ '05.4.1	군인공제회 이 청 남	○ 골조공사완료
		3	내수동 60일대	13,485.7	84,502.2 (업무,공농주택)	16/5	'00.10.2 ~ '05.4.1	군인공제회 이 청 남	○골조공사완료
		4	내수동 225일대	8,177	58,785.09 (업무,공농주택)	16/5	'00.10.2 ~ '05.4.1	군인공제회 이 청 남	○골조공사완료
4	청진 구역	6	청진동 166일대	8,655.5	96,635.85 (업무)	20/7	'01.7.2 ~ '05.1.1	김재원, 김수철	○관리처분계획수 립
5	사직 1구역	-	사직동 54일대	40,128	205,000이하 (공농주택)	14/4	'01.10.11 ~ '06.10.10	재개발조합 김 교 찬	○관리처분계획수 립
6	중학 구역	-	중학동 77일대	8,149.9	69,490이하 (업무)	14/6			○실시계획인가
7	익선 구역	-	익선동 165일대	30,121.5	○ 도심재개발구역지정입안(2002년 8~9월경 예정) ○ 공람공고(2002년 10월경 예정) ○ 구의회회의건청취(2002년 11월경 예정) ○ 도심재개발구역지정신청(2002년12월~2003년 상반기)				

☐ 주택 재개발사업

☐ 총 관

계	조합설립	구역지정	구역지정준비중
10	1(승인4구역)	4	5

☐ 주택 재개발 절차

- 관련법령 : 도시재개발법에 근거 시행
- 추진절차

사 업 추 진 단 계

- | | |
|-------------|------------|
| ① 기본계획수립 | ② 주민동의서 청구 |
| ③ 재개발구역지정신청 | ④ 재개발구역지정 |



사 업 시 행 단 계

- | | | |
|--------|------------|----------|
| ① 정관작성 | ② 조합설립인가신청 | ③ 조합설립인가 |
| ④ 창립총회 | ⑤ 사업시행인가신청 | |



관 리 처 분 단 계

- | | | |
|-------------|---------------|----------|
| ① 토지건물감정평가 | ② 분양신청 | ③ 관리처분총회 |
| ④ 공람 및 의견제출 | ⑤ 조합원 동·호수 추첨 | |



사 업 완 료 단 계

- | | |
|-------------|-------------|
| ① 일반분양 및 착공 | ② 사용검사 및 입주 |
|-------------|-------------|

□ 주택 재개발사업 추진현황

○ 총 괄

(2002. 7월 현재)

구분	구역명	위 치	규모,면적	추진현황
조합 설립	1 송 인 제4구역	송인1동 20번지일대	- 지하1~2층 지상11~12 13개동 456세대 - 23,962.65㎡	- 2001. 11.1 : 구역지정 및 사업계획결정 - 2002. 1.28 : 조합설립인가 - 사업시행인가 준비중
구역 지정	1 송 인 제3구역	송인2동 1422번지일대	19,276.7㎡	- 1984.11.17 : 구역지정 - 1997. 7.12 : 시장재개발사업구역결정 - 2002.6.5 : 구역변경지정결정고시 (삼일시민APT해제)
	2 창 신 제6구역	창신1동 400-4번지일대	15,384㎡	- 1984.11.17 : 구역지정 - 2002.4.8 : 구역변경지정 및사업계획(안)입 안 - 2002. 6.5 : 서울시도시계획위원회자문 (구역전체해제권고)
	3 삼 청 제2구역	삼청동 산 2-53번지일대	12,458㎡	- 1986.12.30 : 주택재개발구역지정 - 2000.2.27 : 국공유지임대법 개정법률안 건의(시→건교부)
	4 신 영 제1구역	신영동 158번지일대	- 지하1층 지상4층 연립주택8개동 116세대 - 9,541㎡	- 2000. 6. 1 : 주택재개발구역지정 및 사업계 획(안)결정 (사업성부족으로 조합설립인가 동의율 확보 지연)
구역 자정 준비	1 송 인 제5구역	송인2동 766번지일대	14,542.39㎡	- 2001. 9. 27 : 재개발구역구역지정신청 - 2002.5.11 ~ 5.25 : 주민의견수렴
	2 이 화, 충 신	충신동 1번지일대	38,000㎡	- 2002. 5. 31:주민참여형 주택재개발 공공계획 학술연구용역 준공
	3 홍 파 제1구역	홍파동 5번지일대	3,888.6㎡	- 1998. 3. 24 : 구역지정 요청 - 1998. 7. 7 : 시도시계획위원회 조건부가결(용적률 180%이하, 10층이하)
	4 옥인동 47번지	옥인동 47번지일대	29,337.30㎡	- 2003년도 서울시재개발기본계획 정비시 포함하여 주택재개발추진
	5 명륜동 147	명륜4가 (해화동) 147번지 일대	9,002.5㎡	

□ 이화·충신 제1 주택재개발사업

○ 현 황

- 위 치 : 충신동 1번지일대
- 면 적 : 33,825.42㎡(513필지)
- 지역·지구 : 일반주거지역
- 세 대 수 : 가옥주 369세대, 세입자 105세대

○ 사업계획(안)

- 규 모 : 지하2층, 지상7~12층, 아파트 15개동 634세대
- 건축면적(건폐율) : 5,957.01㎡ (20.22%)
- 연 면 적(용적률) : 54,727.20㎡(185.79%)

○ 추 진 경 위

- 2001.12.5 : 주민참여형 주택재개발공공계획수립을 위한 협약체결
 - 한양대학교 도시대학원
- 2001.12.24 : 용역시행
 - 1,2차 주민설명회 : 2월7일, 3월 20일
- 2002. 5. 31 : 용역준공

○ 문 제 점

- 공공계획수립시 용도지역세분화권 제3종 일반주거지역으로 구분하여 개발규모를 15층 이상으로 계획하였으나 서울성곽 등의 문화재가 인접되어 있는 점을 감안할 때 층고 조정에 어려움 예상

○ 향 후 계 획

- 주민참여형 주택재개발 공공계획수립결과를 기본으로 재개발사업추진

□ 승인 제4 주택재개발사업

○ 현 황

- 위 치 : 종로구 승인1동 20번지 일대
- 지역·지구 : 제2종 일반주거지역
- 면 적 : 23,962.65㎡(177필지)
- 건 물 : 211동(유허가)
- 세 대 수 : 424세대(소유자 206세대, 세입자 218세대)

○ 사 업 계 획

- 규 모 : 지하1~2층 지상11~12층 아파트 13개동 456세대
- 건축면적(건폐율) : 5,237.05㎡ (23.27%)
- 연 면 적(용적률) : 64,425.61㎡ (188.41%)

○ 추 진 경 위

- 2001. 11. 1 : 재개발구역지정 및 사업계획(안) 결정고시(서울시고시 제2001-355)
- 2002. 1. 28 : 조합설립인가 (조합원 : 216명)
- 2002. 3. 9 : 시공자 선정을 위한 조합임시총회

○ 문 제 점

- 시공자 선정방식에 조합측과 반대주민간의 의견이 서로 상이하여 사업시행이 지연되고 있음.

○ 향 후 계 획

- 주민동의율(2/3) 확보하여 사업시행인가 및 관리처분

□ 토지형질변경행위허가 현황

○ 허가 및 공사 현황

동 명	허가현황	미착공	공사중	공사중단	준공준비
계	50	16	4	13	17
평창동	47	14	4	13	16
구기동	2	1	-	-	1
신영동	1	1	-	-	-

○ 평창동 일단의 주택지 현황

구 분	'74년 단지조성 준공시(원형택지)	형질변경허가된 필 지	잔 여 필 지
계	595필지 125,789평 (100.0%)	351필지 73,154평 (58.3%)	244필지 52,441평 (41.7%)
산복도로 상 단	131필지 35,899평	56필지 13,107평	75필지 22,792평
산복도로 하 단	464필지 89,890평	295필지 60,241평	169필지 29,649평

◆ 1974. 1. 12 : 단지조성사업준공

◆ 준공조건 : 원형택지는 건축시에 별도 도시계획법 제46조 행위허가를 득 하여만 건축을 할 수 있다.

○ 허가 일반기준

- 도시계획조례상 경사도 21도미만, 입목본수도 51% 미만
- 주변의 환경, 안전상의 문제
- 장기간 미착공(2년) 되거나 공사중단(1년)시는 취소

○ 공사중인 현장 안전관리대책

- 안전점검 후 토사유출 방지 등 조치
- 우기시 상시 순찰로 적극적 대응

토지형질변경 추진절차

토지형질변경행위허가 신청

- ♣ 신청서
- ♣ 인감, 이해관계인 동의서
- ♣ 설계도서(현황측량도, 공사계획평면도, 공사비 산출내역)



관련부서 협의 및 현장조사

- ♣ 도로, 하수도, 토목구조물 - 토목과
- ♣ 임목본수도, 대체조림비 - 공원녹지과
- ♣ 지적분할, 지목변경 - 지적과
- ♣ 건축계획 - 건축과
- ♣ 경사도 측정 - 도시계획과



구 도시계획위원회 심의

- ♣ 허가 및 조건여부 심의



허가서 작성

- ♣ 허가조건, 면허세 안내 등 작성



토지형질변경행위 허가

- ♣ 납부사항을 완료하면 허가

건 축 과

주 요 업 무

☐ 건축허가·사용승인 처리기준 및 현황

☐ 건축허가 처리 범위(건축법 시행령 제8조 제1항)

- 서울시 허가 대상 : 21층이상 또는 연면적 100,000㎡ 이상 건축물
- 자치구 허가 대상 : 21층미만 또는 연면적 100,000㎡ 미만 건축물

☐ 건축허가 방법(서울특별시 건축조례 제16조 제1항)

- 건축사 현장조사 : 4층 이하로서 연면적 2,000㎡ 이하 건축물
- 공무원 현장조사 : 5층 이상이거나 연면적 2,000㎡ 초과 건축물

☐ 사용승인(준공) 방법(건축법 제18조)

- 연면적 2,000㎡이하 : 당해 건축물의 감리자가 아닌 제3의 건축사가 현장조사 확인(특별검사원)
- 연면적 2,000㎡초과 : 당해 건축물의 감리자가 현장조사
- ※ 사용승인(준공)시 공무원의 현장조사 의무는 없음

☐ 2002년 건축허가·사용승인 등 민원처리 현황

(단위 : 건 / ㎡)

구 분	계	건축허가		사용승인		진정 등 민원처리
		건수	면적(㎡)	건수	면적(㎡)	
2002년 (6.30일 기준)	646	252	270,833	152	87,517	242
2001년 (6.30일 기준)	423	139	125,854	115	45,201	169
증감(%)	152%	증 181%	증 215%	증 132%	증 193%	증 143%
2001년말	843	280	221,954	193	112,472	370

☐ 위법 건축물 단속

☐ 장기 미준공 건물 점검 및 관리

건축허가를 받고 2년이 경과한 장기 미준공 건축물에 대하여 매년 현장점검을 실시하여 준공유도 및 위법 조치함

- 점검대상 : 193동
- 점검시기 : 매년 상·하반기
- 상반기점검결과 : 위법 49동, 공사중 58동, 사용승인 61동, 공사연기 20동, 허가취소 예고 4동,
- 위법조치 : 건축주고발, 건축사행정조치, 매년 이행강제금 부과

※ 이행강제금 부과 실적 : 17건 162,332천원

○ 상설 점검

위법 및 부조리 예방을 위하여 매분기별 사용승인 및 착공된 건축물 전체에 대하여 자치구간 교차하여 점검을 실시함

- 점검대상 : 142동(2002년 2/4분기까지 점검대상)
- 점검시기 : 매분기별
- 점검내용 : 면적증가, 조정제거, 주차장법위반, 불법 세대분할 등
- 점검실적 : 위법 19건
- 위법조치 : 건축주고발, 건축사행정조치, 매년 이행강제금 부과

○ 중·대형 건축물 점검

위법의 사전예방을 위하여 중·대형건축물에 대하여 유지관리 상태를 매년 점검하는 것임

- 점검대상 : 260동(대형 10,000㎡이상 : 60동, 중형 2,000 ~ 1,000㎡미만 : 200동)
- 점검시기 : 매년 1회
- 점검내용 : 무단증축, 무단용도변경 등 건축물 유지관리상태
- 위법조치 : 건축주고발, 매년 이행강제금 부과

□ 사설 위험시설물의 안전관리

재난발생의 사전예방을 위하여 사설 위험시설물, 대형공사장 등에 대하여 정기적으로 안전점검과 정비·보수를 시행하여 국민의 생명과 재산을 보호하고자 함

○ 사설 위험시설물 안전점검

- 점검대상 : D급이상 사설 위험시설물 8개소
 - D급 2개소(구조체 결함으로 보수보강 필요)
 - E급 6개소(구조체 중대한 결함으로 시급한 보강 및 철거)
- 점검시기 : 매월 1회이상 공무원이 점검(해빙기, 우기시에 전문가 합동점검 실시)
- 점검결과 : 재난관리법제23조에 의거 보강지시, 불이행시 고발

○ 대형공사장 안전관리

- 점검대상 : 연면적 10,000㎡이상 또는 지하 10m이상 굴토공사장 8개소
- 점검시기 : 해빙기, 우기 등 필요시(년 5회)
- 점검내용 : 공사장 위해요소 및 비상연락망, 공사장 안전관리상태, 공사장 주변 주민불편사항 등 점검
- 점검방법 : 공무원, 시공자, 감리자 합동으로 점검하되 필요시 전문가 합동점검 실시
- 점검결과 : 시정촉구 및 위법사항 고발조치

□ 주요 영선업무 추진 현황

사 업 명	공사 개요	예정공사비 (천원)	공사기간	공정	주요 추진내용
교남 문화센터 신축 공사	지하3층,지상5층, 2,431㎡	3,783,848	2001.11.23 ~2003.3.22	4%	- 토사 일부 반출 - 가 시설 방음벽 보완중
이화동 청사 신축 공사	지하1층,지상5층 1,613㎡	1,990,693	2001.11.27 ~2002.12.31	26%	- 지하층 콘크리트 타설 완료
종로5,6가동청사 신축 공사	지하1층,지상4층 1,544㎡	2,278,581	2001. 5.28 ~2002.5.27	92%	- 내부 마감공사중 - 2002.7월 완공예정
행촌지구 경로당 신축공사	지상2층,110.02㎡	108,027	2001.12.24 ~2002.6.27	54%	- 구조물 외부 조적공사중
송인지구 경로당 신축공사	지상2층,199㎡	151,201	2001.12.27 ~2002.6.25	0%	- 부지내 건축물의 주민 미퇴거로 미착공
창신지구내 어린이집 신축공사	지상2층,297.90㎡	약300,000	6개월	-	- 발주준비중
황학정 정비공사	지상1층 195㎡	652,238	2001.10 ~2002. 6.30	미착공	- 문화재 심의 재심 - 설계보완중
구립 노인정 보수공사	노인정(7개소)	-	-	-	- 노인정 공사착수

공원녹지과

공원·녹지 일반현황

☐ 공원현황

○ 공 원 : 50개소 9,992,624.7㎡ (3,022,755.3평)

구 분	계		시 설		미 시 설	
	개소	면 적 (㎡)	개소	면 적(㎡)	개소	면 적(㎡)
계	50	9,992,624.7	36	9,950,530.9	14	42,093.8
국 립 공 원	1	3,850,000.0	1	3,850,000.0	-	-
도시자연공원	3	3,708,608.4	3	3,708,608.4	-	-
근 립 공 원	18	2,370,432.9	16	2,365,769.6	2	4,663.3
어린이 공원	28	63,583.4	16	26,152.9	12	37,430.5

☐ 녹지현황○ 임 야 - 9.57km² (행정구역의 40%)

계	국 유 립	공 유 립	사 유 립
9.57km ²	7.91	0.14	1.52
비 율 (%)	82.65	1.47	15.88

○ 개발제한구역 - 8.47km² (행정구역의 35.4%)

【 토 지 】

계	임 야	전	대 지	잡종지	기 타
8.47km ²	7.34	0.58	0.31	0.07	0.17
비 율(%)	86.6	6.8	3.7	0.9	2.0

【 건축물 】

구분	계	주택		종교 시설	학교	영농 시설	공공 시설	기타
		본건물	부속					
계	1,375	657	635	53	18	4	2	6
허가	666	547	75	19	18	2	2	3
무허가	709	110	560	34	-	2	0	3

○ 지정보호수 - 30주

계	수종별						
	느티나무	은행나무	회화나무	소나무	비슬나무	중국갈피나무	향나무
30주	9	7	5	4	3	1	1

□ 조정현황

○ 가로수 현황 - 7,603주

수종 계	은행	버즘	벚	무궁화	느티	소나무	기타
7,603	4,757	1,700	111	90	449	202	294

○ 일반녹지현황 - 59개소 121,508㎡(36,756평)

구분	개소	면적(㎡)	수량(주)		
			계	교목	관목
계	59	121,508.8	299,207	5,274	293,933
도심녹지대	36	105,559	268,053	3,772	264,281
중앙분리대	4	3,462	8,343	612	7,731
기타	19	12,487.8	22,811	890	21,921

○ 시설녹지 현황 - 8개소 32,171㎡(9,731.6평)

계		시설		미시설		건물(동)		
개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	유허가	무허가
8	32,171	2	2,689	6	29,482	28	27	1

※ 국·공유지 21,718㎡ / 사유지10,453㎡

2002년 상반기 주요투자 완료사업

□ 예산 : 12건 1,867백만원

(단위 : 백만원)

연번	사 업 명	사업개요	사업기간	사업비	비고
계	12건			1,867	
1	사직 근린공원 정비공사	· 규모: 378,440㎡ · 내용: 경계석교체, 자연석 쌓기, 공원등 정비 등	2002.1~6	100	공원
2	삼청 근린공원 보수 정비공사	· 규모: 378,440㎡ · 내용: 배수로, 산책로 정비 식재 등	2002.1~6	150	
3	와룡 근린공원 보수 정비공사	· 규모: 207,790㎡ · 내용: 산책로, 펜스정비, 수목보 식 등	2002.1~6	100	
4	인왕산 도시자연공원 정비공사	· 규모: 1,061,239㎡ · 내용: 배수로, 산책로 정비 수목식재 등	2002.1~ 6	80	
5	삼청동길 경관 개선사업	· 규모: 2km · 내용: 펜스철거 2km 주물펜스설치 2km	2002.4~5	750	
6	어린이공원 현대화사업 (무악공원)	· 규모: 1,174.8㎡ · 내용: 놀이·휴게시설 교체	2002.1~ 6	160	
7	주택가 임야 및 도로변 위험수목 제거	· 규모: 위험수목 200주 · 내용: 태풍, 강우시 쓰러질 우려가 있는 아카시아등	2002.3~12	40	녹지
8	도시환경림 조성공사	· 위치: 부암동 354번지 · 규모: 소나무외 1종 117주 식재	2002.3~6	20	
9	소나무림 보존사업	· 위치: 북악산일대 · 규모: 병해충방제 300주	2002.3~12	30	
10	소규모 덩터비조성사업 (사직, 통의, 창성, 명륜3가)	· 위치: 사직동311-72동 4개소 · 규모: 262㎡ · 내용: 정자·의자·수목식재 등	2002.3~6	160	조경
11	효자로 꽃길 조성사업	· 위치: 효자로(경복궁전철역~영 빈관앞 분수대) · 규모: 원추형꽃탑1개소등 6종	2002.3~6	200	
12	제일은행 앞 녹지대정비	· 규모: 사고석박기포장 133㎡, 돌벤치38개, 펜스62경간, 수목식재 등	2002.3~6	77	

주요 업무

□ 2002년 월드컵 대비 추진현황

2002년 월드컵을 맞아하여 역사문화 유적지가 많은 종로의 주요 로노선 및 녹지대에 꽃조형물, 물 잔디 및 가로화분을 설치하여 쾌적하고 아름다운 가로환경을 제공한다.

○ 사업개요

- 경복궁 주변 한지형 물잔디 식재 : 보도녹지 2,300㎡
- 효자로 꽃길조성 사업
 - 꽃벽 2개소, 꽃조형물 1개소, 가각진지 꽃장식 4개소, 가로화분
- 가로등 화분 설치 : 율곡로, 사직로, 동소문로
- 사직공원 담장녹화사업 : 사철나무 등 18종 2,625주 식재
- 중심노선 가로화분 설치사업

○ 추진실적(2002.5. 1 ~ 5. 30)

- 사계절 물잔디 식재 : 경복궁주변 보도녹지 2,300㎡
- 효자로 꽃길조성 사업
 - 꽃 조형물 : 영빈관 분수대 주변
 - 꽃 벽 : 2개소(금융감독원연수원 담장, 202경비대 주차장 담장)
 - 가각진지 꽃장식 : 4개소(효자로, 추사로, 202경비대 입구 등)
 - 가로 화분 : 입체식(효자로 양측 83개 설치)
- 가로등 화분 설치 : 17개(율곡로, 사직로, 동소문로)
- 사직공원 담장녹화사업 : 사철나무, 붉은인동 등 2,725본 식재
- 가로화분 설치 : 200개(사직로, 율곡로, 창경궁로)
- 인사동 문화마당조성 : 『구』 새마을회관부지 1,161.1㎡(351평)

○ 녹지대 복구

- 월드컵 행사후 거리용원으로 훼손된 대하로 및 광화문 주변 녹지대 둥근주목, 회양목 식재하여 복구 완료
- 녹지 보호책틀 설치(예정)하여 녹지대 훼손 최소화

□ 2002년 학교운동장주변 녹화사업

학교 운동장 주변 공지를 공원화하여 학생들의 정서순화에 기여하고 휴일 등 지역 주민들에게 개방함으로써 학교가 지역의 녹지 거점화 할 수 있는 기반을 조성하고자 함

○ 사업개요

- 위 치 : 경신고교, 서울사대부설초등학교, 청운중학교
- 내 용
 - 경신고교 : 파고라 3동의 13공종/ 소나무 등 9종 4,696주
 - 서울사대부설초등학교 : 파고라 1동의 29공종/ 소나무 등 6종 4,445주
 - 청 운 중 : 야외무대의 17공종/눈주목 등 4종

○ 추진현황

- 2002. 1 ~ 3 : 현장조사 및 설계
- 2002. 3 ~ 4 : 서울시 설계심사
- 2002. 7 ~ 8 : 공사발주 및 입찰
- 2002. 9 ~ 12 : 착공 및 완료

○ 소요예산 : 5억원(시비)

○ 향후 추진계획

- 7월초 공사 발주 후 장마가 끝나는 대로 공사 시행

○ 기대효과

- 학습분위기 조성 및 정서 순화 기여
- 휴일 등 지역주민들의 휴식처 제공

□ 청운 시민아파트부지 공원조성

인왕산 도시자연공원으로 편입된 청운아파트 부지를 공원으로 조성하여 주민의 휴식공간 제공 및 도시경관을 개선코자, 공원내 유·무허가 건물을 보상 및 철거하여 쾌적한 공원조성에 만전을 기하고자 함.

○ 사업개요

- 위 치 : 청운동 4-25일대 및 누상동 산1-3
- 면 적 : 25,457.5㎡(7,714평)
- 사업기간 : 2002. 2 ~ 2002. 12
- 사업내용 : 토지보상 1,306㎡, 무허가건물 1동 59㎡ 보상 기반조성, 휴식시설, 체육시설 등

○ 추진현황

- 2001. 10.10 : 도시계획사업(공원조성)실시계획변경인가고시(1차)
- 2002. 2.14 ~ 4. 26 : 지적측량 시행
- 2002. 6. 26 : 도시계획시설(공원조성), 실시계획변경인가고시(2차)
- 2002. 6 ~ 8 : 토지보상/설계용역, 공사시행(12월 예정)

○ 소요예산 : 10억 4천 2백만원(시바)

○ 향후 추진계획

- 건물 철거 후 공원조성 사업 시행
- 누상동 1-3 무허가건물 1동 보상

○ 기대효과

- 주민이 편히 쉴 수 있는 휴식공간 제공 및 도시경관 향상

□ 개발제한구역 유지관리

개발제한구역 제도개선 추진 및 각종 규제 완화 등 여건 변화에 신속적으로 대응하고 개발제한구역 해제 조정시 신속한 관리체계 확립

○ 개발제한구역 현황

- 면 적 : 8.47km²
- 건 축 물 : 1,375동(부속건물 포함)
- 세 대 수 : 794세대(세입자 포함)
- 인 구 : 2,415명

○ 우선 해제 대상지역

- 위 치 : 부암동 306-10 일원(메주 가마골)
- 면 적 : 128,658m²
- 인 구 : 1,682명
- 건 축 물 : 669동(부속건물 포함)

※ 1종 전용주거지역

○ 취락지구 추진 대상

- 평창동 260번지 일원 (면적 50,924m², 주택 86호)
- 구기동 53번지 일원 (면적 5,380m², 주택 10호)
- 부암동 100번지 일원 (면적 19,840m², 주택 20호)
- 홍지동 129번지 일원 (면적 36,068m², 주택 91호)

○ 향후 추진 계획

- 광역도시계획 수립
- 시·도의회 의견 청취
- 지방 도시계획위원회 의견 청취
- 관계부처 협의 및 중앙도시계획위원회 심의

□ 녹지 위험시설 정비사업

우리 구 관내 녹지 위험시설에 대하여 사전에 정비 사업을 실시하여 자연 재해로부터 주민의 생명과 재산을 보호함은 물론 도시경관 향상에 기여코자 함

○ 사업개요

- 위 치 : 창신동 28-813외 5개소
- 내 용
 - 락 볼트 설치 : 350공
 - 슛크리트 타설 : 2,300㎡
 - 펜스 및 낙석방지책 설치 : 203m
 - 절개면 정비

○ 추진현황

- 2002. 4.1 ~ 4.30 : 설계 용역
- 2002. 5 ~ 6 : 설계 심사
- 2002. 7 : 공사 발주
- 2002. 7 ~ 10 : 공사 시행

○ 소요예산 : 5억원(시비)

※ 설계용역비 24,867천원, 공사비 475,133천원

○ 향후 추진계획

- 7월초 공사 발주 후 장마가 끝나는 대로 공사 시행

○ 기대효과

- 주택가와 인접된 입야내 사면붕괴 위험지에 대한 사전 안전대책을 강구하여 주민의 생명과 재산을 보호하고 도시경관 개선 도모

□ 종묘 시민광장 노후시설 정비

'98년도에 조성된 종묘시민광장의 각종시설이 낡고 노후 되어 깨끗하고 쾌적한 광장으로 새롭게 단장함으로써 이용객들의 편의를 제공하고자 함

○ 사업개요

- 위 치 : 종로구 훈정동 2번지 일대
- 내 용
 - 수목식재 : 소나무 등 10종 9,828주(교목 26주, 관목 9,802주)
 - 지 피 류 : 맥문동 등 4종 4,400본
 - 시 설 물 : 녹지보호책 493경간 등 18공종 설치

○ 추진현황

- 2002. 1 ~ 3 : 현장조사 및 설계
- 2002. 3 ~ 4 : 서울시 설계심사
- 2002. 7 ~ 8 : 공사발주 및 입찰
- 2002. 9 ~ 12 : 착공 및 완료

○ 소요예산 : 5억 2천만원(시비)

○ 향후 추진계획

- 7월초 공사 발주 후 장마가 끝나는 대로 공사 시행

○ 기대효과

- 노후 시설물을 정비하여 쾌적한 휴식공간 제공
- 이용객 편의 제공

□ 황학정 주변 정비사업

황학정 주변 정비사업은 서울시 유형문화재 제25호인 황학정 주변을 문화재와 어울리게 정비하여 전통을 계승하고 우리문화의 우수성을 널리 알리는 등 황학정을 관광자원화 하고자 국궁 전수관 건립 및 주변을 정비하는 사업임.

- 1898년 조선 고종때 경희궁 회상전에 건립 - 1922년 현 위치로 이전 -

○ 사업개요

- 위 치 : 사직동 산1-1번지(황학정)
- 면 적 : 16,500㎡ (4,990평)
- 기 간 : 2001. 12. 27 ~ 2002. 10. 26
- 사업내용 : 국궁 전수관건립 : 1동 678㎡(2층), 지하주차장, 옹벽설치, 궁도회관 철거 등

○ 소요예산 : 6억 9천 3백만원 (시비)

○ 추진현황

- 2001. 11. 13 : 설계용역
- 2002. 2. 20 : 문화재 현상변경 심의(1차) - 부결
 - 황학정과 증축건물(사우회관)이 어울리지 않으니 설계 변경 후 재 상정
- 2002. 5. 22 : 문화재 현상변경 재심의(2차) - 조건부 통과
 - 기존 사우회관 철거를 전제로 국궁전수관 건립
 - 국궁 전수관 설계 및 시공은 서울시 문화재위원(김성우 교수) 자문받아 시행

○ 향후 추진계획

- 서울시 문화재 위원의 자문을 받아 설계
- 향후 황학정 주변 종합정비계획안을 서울시에 제출 예정

□ 이화장 주변 녹화사업

서울특별시 지방문화재 제9호인 이화장 주변 사유지를 매수하여 녹화정비함으로써 국내외 관람객에게 보다 나은 역사적인 교육장으로 제공함과 동시에 주변경관을 개선

○ 사업목적

- 이화장 주변 경관개선

○ 사업개요

- 위 치 : 종로구 이화동 1번지 3호 외 3필지

- 면 적 : 326.8㎡(98평)

※ 사유지 291.5㎡, 국유지 35.3㎡, 건물 1동

- 사업기간 : 2002. 1. ~ 12. 31

- 사업내용 : 주변토지 326.8㎡ 매입 및 조경

○ 소요예산 : 8억원 (시비)

- 설계용역비 26,000천원 / 보상비 524,000천원 / 조성비 250,000천원

○ 추진사항 및 일정

- 2002. 1. ~ 2. 28 : 현황측량 실시 및 사업추진계획 방침 결정
- 2002. 3. ~ 3. 30 : 도시계획시설(공공공지)결정 및 지형도면승인
- 2002. 4. ~ 5. 14 : 도시계획시설(공공공지) 실시계획인가 공람공고
- 2002. 6. ~ 6. 12 : 도시계획시설(공공공지) 실시계획인가
- 2002. 7. ~ 8. 30 : 설계용역, 감정평가 및 보상
- 2002. 9. ~ 12. 30 : 공사시행

주요 민원

□ 중앙빌라 절개지사면 정비공사

신영동 산 7번지 일대 위험절개지 및 토사유출 지역에 대한 재해 예방을 위한 정비 사업으로 추진하고 있으나 인근 주민들이 집단민원을 제기하고 있는 사항임.

○ 사업개요

- 위 치 : 신영동 산 7번지 일대
- 면 적 : 1,800㎡ (545평, 길이 120m×폭 15m)
 - 계단식(3단)으로 사면 정비
- 공사기간 : 2001.10.8 ~ 2002.1.4
- 시 행 자 : 토지소유자 김 수
- 관련법규 : 재난관리법 제23조

○ 추진사항

- 2001. 7.27 : 절개지 위험 및 낙석요인 제거공사 승인 신청서 접수(토지 소유자)
- 2001. 9.13 : 위험절개지 재해예방 정비공사 시행명령(종로구)
- 2001.10. 8 : 공사 착공(시공사)
- 2001.10.12 : 공사 이행조건 미 이행에 따른 공사 중단 명령 조치(구)
 - (주민설명회 미실시, 환경관련 신고필증 미제출, 감리자 미선임)
- 2001.10.27 : 민원발생을 사유로 공사시행면적 일부 축소명령(구)

< 행정심판 >

- 2001.12.27 : 행정심판 청구(김수) - 서울시에서 기각

< 행정소송 >

- 2002. 1.11 : 재해예방공사 중단명령 및 시행면적 일부 제외 처분은 행정소송의 판결선고일 까지 그 효력정지 할 것을 청구

※ 2002.3.14. 판결선고일 까지 그 효력 정지로 결정 (우리구 패소)

- 2002. 1. 11 : 위험절개지 재해예방공사 중단명령 등 취소 청구

※ 2002.4.18 - 위험절개지 재해예방공사 중단명령은 부당(우리구 패소)

- 2002. 5. 8 : 공사 재시행 (김 수)
- 2002.5.14~5.30 : 중앙·자하빌라 주민 공사반대 집단시위
- 2002. 5. 22 : 정책회의 개최(정밀안전진단등 본 공사 시행)
- 2002. 6.18 ~ 6.27 : 수방대비 파쇄석 등 반출 및 현장 물품비치

○ 문 제 점

- 주변 중앙·자하빌라 주민들이 공사를 반대하는 집단 민원을 지속적으로 제기
- 우기시 토사유출 등 재해발생 우려

○ 대 책

- 수방대비를 위하여 파쇄석 제거 및 침사지 설치 (시공사)
 - 파쇄석 반출 물량 85대(15톤 덤프트럭)
 - 현장 비상대기 물품 : 콘테이너 1동, 천막지 6개, 부직포 40롤, 삽30개, 곡괭이 5개
- ※ 정밀안전진단 실시 (기 발주)

- 가 간 : 2002. 6. 18 ~ 8. 6
- 용 역 사 : 에스큐엔지니어링(주) 대표 이 래 철
- 내 용 : 안전진단 및 실시 설계

○ 향후 추진계획

- 안전진단 결과에 따라 공사 시행