

- 제294회 성북구의회 임시회
도시건설위원회

2023년 주요업무 추진계획



도시정비신속추진단

보 고 순 서

◇	운 영 방 향		1
◇	일 반 현 황		2
◇	2023년 주요업무 추진계획		4

운 영 방 향

기 본 방 향

신속한 도시정비 추진으로 주거환경 및 생활 인프라 개선



중점 추진시책

- 효율적인 빈집관리 및 쾌적한 도시 조성
- 맞춤형 주민 갈등 조정 및 공모사업 지원
- 공공재개발 · 신속통합기획을 통한 신속한 정비사업
- 소규모주택정비사업으로 주거환경 개선
- 신속한 재건축으로 주거 안정 조성

일 반 현 황

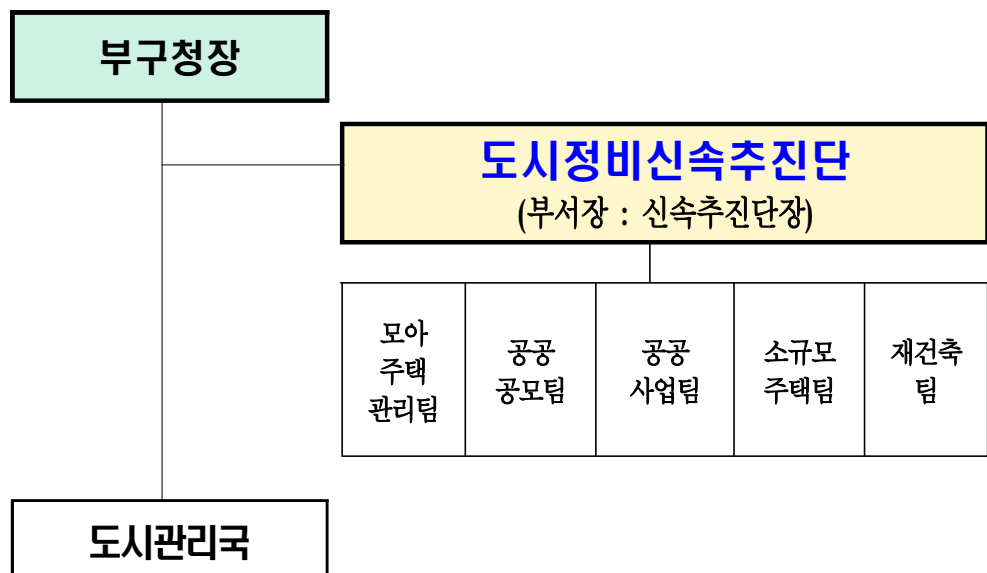
□ 직원연왕

구 분	계	5급	6급	7급	8급	9급	비고
정 원	22	1	8	7	4	2	
현 원	22	1	6	6	4	5	
과부족	-	1	△2	△1	-	3	

□ 조직연왕

부 서 명	담당 팀 명칭				
도시정비신속추진단	모아주택 관리팀	공공 공모팀	공공 사업팀	소규모 주택팀	재건축팀

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 현황

(22.1월 현재)

구분	합계	재개발		재건축		공공주택 복합사업	지역주택 조합	소규모정비사업			민간 임대
		공공	신통	주택	시장			자율	가로	재건축	
개소	108	3	3	2	1	1	3	2	85	7	1

○ 추진단계 현황

(22.1월 현재)

사업방식		계	선정	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공	비고 (미선정)
합 계		108	7		2	1	66	28	2		2	
재개발	공공재개발	3	3									2
	신통기획	3	3									
주택재건축		2				1		1				
공공주택복합사업		1	1									
지역주택사업		3			2			1				
시장재건축		1									1	
소규모 주택	자율주택	2						1	1			
	가로주택	85					62	23				
	소규모 재건축	7					4	2	1			
공공지원 민간임대		1									1	

※ 주택재개발(재정비, 공공재개발, 신통기획, 주택재개발, 주택재건축 포함)

※ 소규모주택정비사업(자율주택, 가로주택, 소규모재건축사업 포함)

업 무 보 고

연 번	사 업 명	쪽 수
1	모아타운(소규모주택정비 관리지역) 관리계획 수립	5
2	성북구 빈집 관리 및 실태조사	7
3	공공재개발 · 신속통합기획 · 도심공공주택복합사업	8
4	가로주택정비사업	9
5	재건축 · 지역주택조합 · 시장정비사업 · 민영주택	10

1. 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 관리계획 수립

노후 저층주거지에 정비기반시설 및 주민공동이용시설 등의 거점시설을 조성함과 동시에 토지의 입체적 활용을 도모하여 모아주택 사업의 계획적 · 효율적 추진을 위함

□ 추진근거

- 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)

□ 추진현황

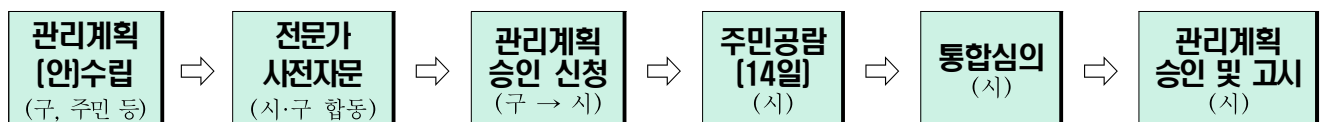
- 2022.07.07. : 모아타운 대상지 추가 공모 공고(서울시/’22.9.5.한)
- 2022.08.30. : 모아타운 공모 신청(구→시, 3개소 신청 : 석관1, 석관2, 장위13)
- 2022.10.21. : 모아타운 대상지 선정 결과 발표(2개소 선정 석관1, 석관2)
- 2023.01.20. : 「석관동 334-69일대 외 1개소 모아타운 관리계획 수립 추진계획」 수립

□ 모아타운 개요

- 저층주거지 내 모아주택 집단 추진지역으로 기존 가로체계 유지 및 지역 내 필요한 정비기반시설과 공동이용시설을 확보하는 지역 (소규모주택정비 관리지역)
- 관리계획 내용 : 토지이용, 거점시설 조성, 용도지역 변경, 건축규모 및 배치 등



- 모아타운 관리계획 수립 대상지 요건 : 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 시행령 제38조의2
 - 대상 지역의 면적 : 10만 m^2 미만
 - 노후·불량 건축물의 수가 해당지역 전체 건축물 수의 1/2이상
- 모아타운 관리계획 승인절차



- 도시계획, 건축, 경관, 교통 등 전문가 자문단의 사전자문을 통해 관리계획의 적정성 확보 및 완성도 제고

□ 대상지 개요

- 대 상 지 : 석관동 334-69일대(석관1), 석관동 261-22일대(석관2)
- 대지현황 : 대지면적 총 122,292 m^2

구 분	석 관 1 (334-69 일대)	석 관 2 (261-22일대)
면 적	74,114 m^2	48,178 m^2
지역/지구	제2종일반주거지역(7층), 역사문화보존지역	
건물노후도	85.94%(385/448)	84.74%(345/412)
가로주택정비사업구역 (조합설립완료)	7개소 (3개소)	5개소 (1개소)
관리계획 수립 대상지 선정 방식	자치구 공모 방식	

- 위치도 및 현황 사진



□ 향후계획

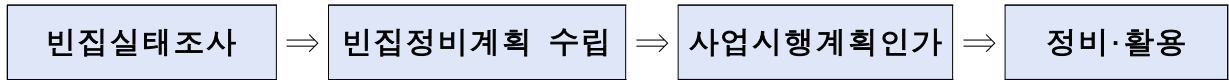
- 모아타운 관리계획 수립 용역 발주
 - 2023.02. : 관리계획 수립을 위한 보조금 신청(구→시), 입찰공고 의뢰
 - 2023.03. : 제안서 평가위원회 구성 및 개최
 - 2023.04. : 용역업체 선정 및 계약, 용역 착수

2. 성북구 빈집 관리 및 실태조사

빈집 증가에 따른 도시미관 저해 및 사전에 범죄를 예방하고자 실태조사를 실시하여 효율적으로 빈집을 관리하고자 함

□ 추진 근거

- 근거법령: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (제정 '17.2.8, 시행 '18.2.9)
- 추진개요: 빈집에 대해 5년마다 실태조사 후 빈집 정비계획 수립 · 관리
 ※ (성북구) 2018년 빈집실태조사 실시, 2020년 빈집정비계획 수립 고시
- 추진절차



※ 빈집 : 거주(사용) 여부를 확인한 날부터 1년 이상 미거주 주택

□ 현 황

소 계	관리 빈집				기 타
	1등급 (양호한 빈집)	2등급 (일반 빈집)	3등급 (불량 빈집)	4등급 (철거대상)	
116호	13호	28호	11호	14호	50호

※ 관리제외 빈집 : 무허가건축물, SH소유 빈집, 정비구역 내 빈집

- 관 리
 - 분기별 소유자에게 안전조치 요청, 빈집 활용 방안 등 안내
 - 해빙기, 우기, 동절기 등 취약시기 점검 실시(수시 순찰)

□ 2023년 세부 추진계획

- 기 간 : 2023.02. ~ 2023. 12. (11개월)
- 예 산 : 3,600만원 (시비:구비=5:5)
- 대 상 : 800호 (1년간 수도 사용량 0톤, 전기 사용량 월 10kw이하)
- 내 용 : 대상 건축물 전수 조사 후 빈집 확인, 등급 산정
- 향후일정 : -'23.03 ~ 12 : 실태조사 용역 업체 선정 및 빈집 조사
 -'24.01 ~ 12 : 빈집 정비계획 수립

3. 공모사업 추진 [공공재개발 · 신속통합기획 · 도심공공주택복합사업]

☐ 사업목표

- 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」(‘20.5.6., 8.4.) 및 「6대 재개발 규제완화 방안」(‘21.5.26.)에 따라 열악한 노후 주거지의 주거환경을 개선하는 한편, 양질의 주택 공급을 촉구하고자 하는 주민들의 사업추진을 적극 지원하고자 함.

☐ 공모사업 추진현황

() : 신청현황

구분	계	공공재개발	민간재개발	도심공공복합사업
계	7	3	3	1
2022	2		2(8) ·종암동 3-10 ·석관동 62-1	
2021	2	0(9)	1(11) ·하월곡동 70-1	1 ·장위12구역 (장위동231-236일대)
2020	3	3(8) ·성북1(성북동 179-68일대) ·장위8(장위동 85일대) ·장위9(장위동 238-83일대)		

☐ 사업추진 현황

구분	계	면적	용도지역	토지등 소유자수	예상세대수	공공 시행자
공공재개발	성북 1	109,336㎡	1종, 2종7층	1,012	2,036	LH
	장위 8	121,634㎡	1종, 2종7층	1,268	2,587	SH
	장위 9	84,580㎡	2종	699	2,500	LH
민간재개발	하월곡동 70-1	80,672㎡	2종7층	616	1899	—
	종암동 3-10	25,351㎡	2종7층	258	—	—
	석관동 62-1	62,086㎡	2종, 2종7층	545	—	—
도심복합 공공사업	장위 12	48,423㎡	1종, 2종, 3종	616	1,188	LH

☐ 2023년 세부 추진계획

- 성북1·장위8·장위9, 하월곡동 70-1: 정비계획수립 및 정비구역 지정 절차 진행
- 종암동 3-10 · 석관동 62-1: 용역 발주 및 착수
- 장위12구역: 개략계획안 작성(LH) 및 사전검토위원회(市) 진행 예정

4. 가로주택정비사업

노후·불량건축물의 밀집 등 요건에 해당하는 구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

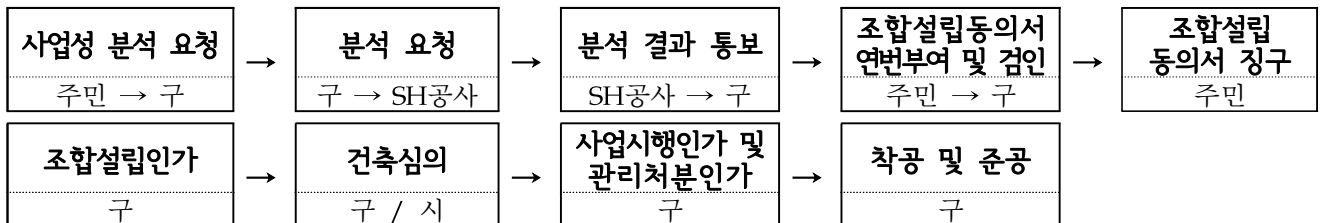
☐ 사업개요

- 사업목표 : 노후 주거지역의 주거환경 개선
- 수혜계층 : 정비사업 추진을 원하는 노후 주거지역 주민
- 사업내용 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선

☐ 사업요건

- 면 적 : 1만㎡ (6m 도로로 둘러싸인 일단의 지역)
- 규 모 : 단독 10호 / 공동주택 20세대 이상 / 단독+공동주택 20채 이상
- 노 후 도 : 노후·불량 건축물 비율 2/3 이상
- 동의요건 : 토지등소유자 80% 이상 및 토지면적 2/3 이상 등

☐ 추진절차



☐ 추진현황

(23.2월 현재)

구 분	계	조합설립 인 가	건축심의	사업시행 인 가	공사중 (철거)	준공	조합설립 인가취소
구역수	23	19	4	-	-	-	-
동 수	58	51	7	-	-	-	-
세대수	3,912	3,344	568	-	-	-	-

☐ 2023년 세부 추진계획

사업추진 계획	2023년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
조합설립인가	1	1			2	
건축(통합)심의		1			1	
사업시행인가			1	1	2	
이주 및 철거				1	1	

5. 주택 재건축사업 등을 통한 도시 주거환경 개선

주택재건축사업 등을 통하여 도시 주거환경을 개선하고 주택공급을 활성화하여 주거 생활의 질적 향상 및 주거 안정을 도모하고자 하는 주민들의 사업추진을 적극 지원

□ 사업개요

- 성북구 내 주거환경 개선을 목적으로 재건축 · 지역주택조합 · 시장정비사업 등을 추진 하여 현재 45개 구역 준공(1만4천여세대 공급) 및 8개 구역이 사업진행 중에 있음

□ 추진현황

구 분		계	준 공	사 업 진 행							
				소 계	공사중	관리처분 계획인가	사업시행 인가	조합설립 인가	추진 위원회	구역 지정	기본 계획
구 역 수	합계	53	45	8	2	-	1	5	-	-	-
	재건축	40	39	1				1 안암1			
	지역조합	3	2	1				1 돈암동역세권			
	시장정비	5	4	1	1 새석관						
	소규모 재건축	4	-	4			1	3			
							정릉7	이화연립 월곡동지 스카이연립			
민영주택	1	-	1	1 역세권 청년주택							
동 수		188	167	21	2	-	1	18	-	-	-
세 대 수		16,358	14,404	1,954	606	-	63	1,643	-	-	-

□ 2023년 세부 추진계획

사업추진 계획	2023년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
정비구역지정(변경)			1		1	안암1
조합설립인가(변경)	1				1	정릉스카이연립
사업시행인가		1		1	2	2/4분기: 동신아파트 4/4분기: 이화연립
관리처분계획인가					-	
철거 및 착공		1			1	정릉7
준공					-	