

- 제297회 성북구의회 정례회
[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

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

일 반 현 황

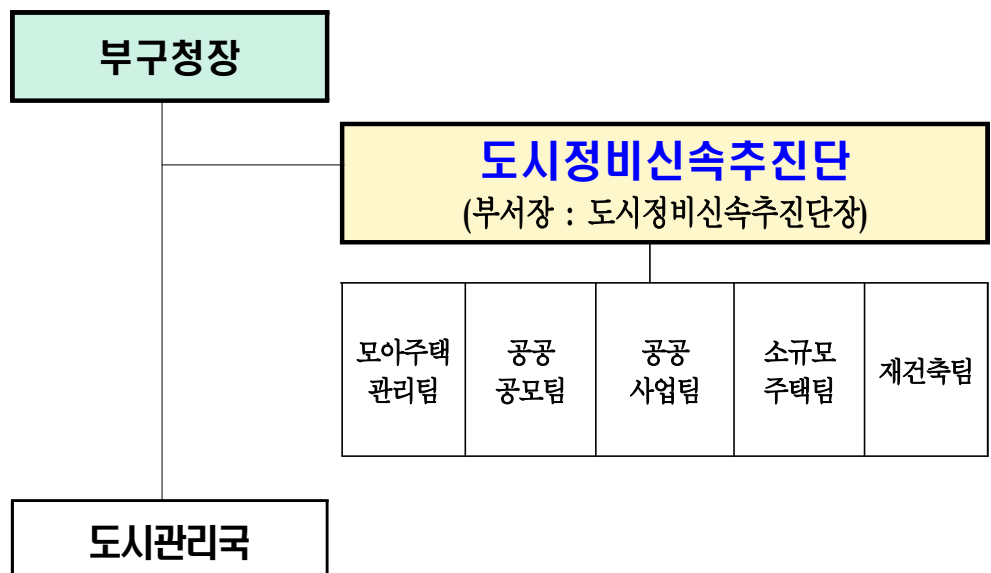
□ 직원연왕

구 분	계	5급	6급	7급	8급	9급	비고
정 원	22	1	8	7	4	2	
현 원	23	1	6	6	4	6(1)	(): 도로과 지원근무
과부족	-	1	△2	△1	-	4	

□ 조직연왕

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

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 현황

(22.5월 현재)

구분	합계	재개발		재건축		공공주택 복합사업	지역주택 조합	소규모정비사업			민간 임대
		공공	신통	주택	시장			자율	가로	재건축	
개소	95	3	3	2	1	1	3	2	72	7	1

○ 추진단계 현황

(22.5월 현재)

사업방식		계	선정	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공	비고
합 계		95	7		1	1	51	31	1		3	
재개발	공공재개발	3	3									
	신통기획	3	3									
주택재건축		2				1		1				
공공주택복합사업		1	1									
지역주택사업		3			1			2				
시장재건축		1									1	
소규모 주택	자율주택	2									2	
	가로주택	72					48	24				
	소규모 재건축	7					3	3	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)
- 2023.01.29. : 「석관동 334-69일대 외 1개소 모아타운 관리계획 수립 추진계획」 수립
- 2023.04.06. ~ 04.26. : 관리계획 수립 용역 입찰 공고
- 2023.05.16. : 관리계획 수립 용역 제안서 평가위원회 개최

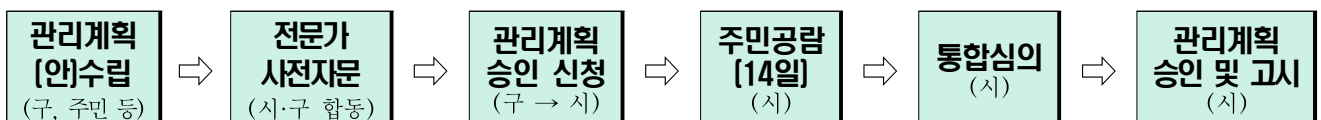
□ 모아타운 개요

- 저층주거지 내 모아주택 집단 추진지역으로 기존 가로체계 유지 및 지역 내 필요한 정비 기반시설과 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

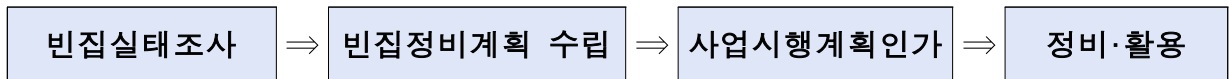
- 모아타운 관리계획 수립 용역 발주
 - 2023.06. : 용역업체 협상 및 계약, 용역 착수

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 : 2023.06. ~ 2023. 12. (7개월)
- 예 산 : 59,000천원 (시비:구비=5:5)
- 대 상 : 약1,180호 (1년간 수도 사용량 0톤, 전기 사용량 월 10kw이하)
- 내 용 : 대상 건축물 전수 조사 후 빈집 확인, 등급 산정
- 향후일정 : -'23.06 ~ 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	109,639㎡	1종, 2종7층	1,450	2,047	LH
	장위 8	121,634㎡	1종, 2종	1,200	2,852	SH
	장위 9	84,248㎡	2종, 2종7층	707	2,318	LH
민간재개발	하월곡동 70-1	80,699㎡	2종, 2종7층, 3종	624	1,899	—
	종암동 3-10	25,351㎡	2종7층	258	—	—
	석관동 62-1	62,086㎡	2종, 2종7층	545	—	—
도심복합 공공사업	장위 12	49,520㎡	1종, 2종7층, 3종	619	1,325	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: 공공사업자(LH) 사업심의 및 주민설명회 예정

4. 가로주택정비사업

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

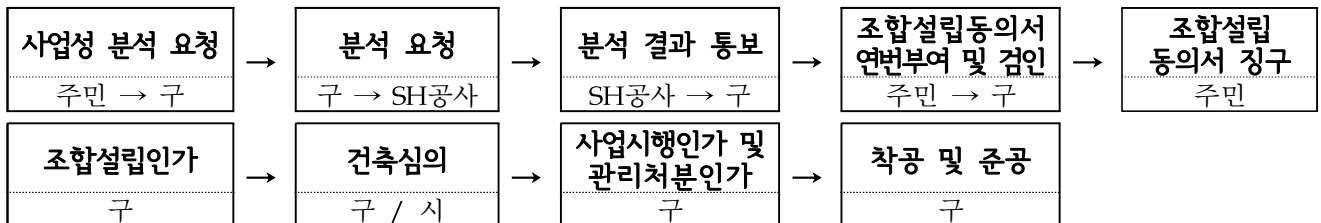
☐ 사업개요

- 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

(23.5월 현재)

구 분	계	조합설립 인 가	건축심의	사업시행 인 가	공사중 (철거)	준공	조합설립 인가취소
구역수	24	20	4	-	-	-	-
동 수	64	57	7	-	-	-	-
세대수	3,895	3,297	598	-	-	-	-

☐ 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 9개 구역이 사업진행 중에 있음

□ 추진현황

(23.5월 현재)

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	54	45	9	2	-	1	6	-	-	-
	재건축	40	39	1				1 안암1			
	지역조합	4	2	2				2 돈암동역세권정릉역			
	시장정비	5	4	1	1 새석관						
	소규모 재건축	4	-	4			1 정릉7	3 이화연립 월곡동신 스카이연립			
	민영주택	1	-	1	1 역세권 청년주택						
동 수		190	167	23	2	-	1	20		-	-
세 대 수		16,450	14,404	2,046	606	-	63	1,735		-	-

□ 2023년 세부 추진계획

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