

- 제312회 성북구의회 정례회
도시건설위원회

2025년 주요업무 추진계획



도시정비신속추진단

보 고 순 서

◇ 운영 방향		1
◇ 일반 현황		2
◇ 2025년 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
- 재건축 및 소규모주택정비사업으로 주거환경 개선
- 역세권 사업을 통한 지역 활성화 추진

일 반 현 황

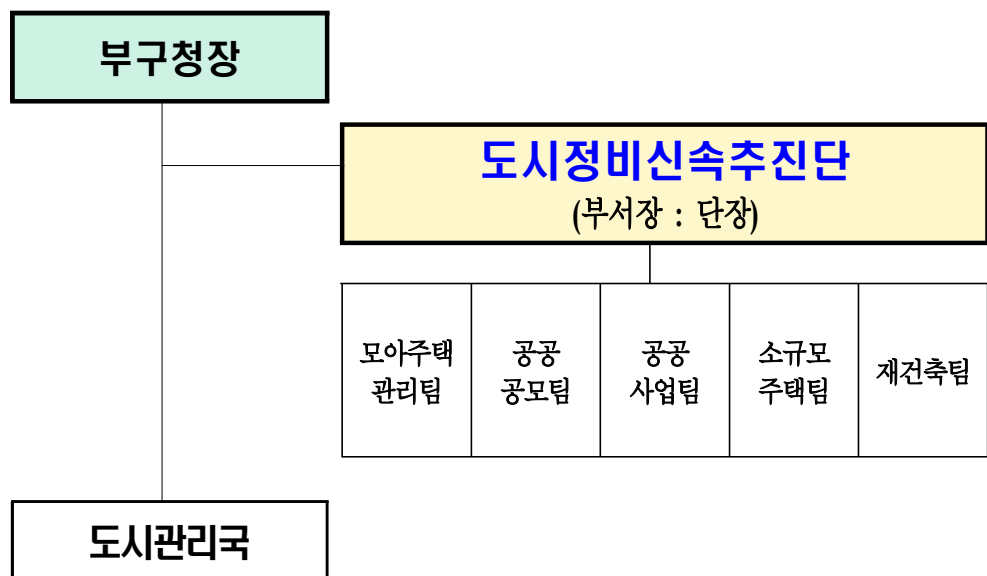
□ 직원연왕

구 분	계	5급	6급	7급	8급	9급	비고
정 원	20	1	7	7	3	2	
현 원	19	1	5	6	3	4	
과부족	△1		△2	△1	-	2	

□ 조직연왕

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

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 연왕

(25.5월 현재)

구분	합계	재개발		재건축		지역 주택 조합	소규모정비사업			민영 주택	모아 타운	역세권 사업
		공공	신통	주택	시장		자율	가로	소규모 재건축			
개소	107	0	8	2	0	3	0	72	7	2	7	6

○ 추진단계 연왕

(25.5월. 현재)

사업방식		계	공모 신청	용역	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공
합 계		107	7	10	4	1	1	49	29	4	0	2
재개발	공공재개발	0										
	신통기획	8	1	5	2							
주택재건축		2					1		1			
지역주택사업		3				1			2			
시장재건축		0										
소규모 주택	자율주택	0										
	가로주택	72						46	24	2		
	소규모 재건축	7						3	2	2		
민영 주택	역세권 청년주택	1										1
	공공지원 민간임대	1										1
모아타운		7	1	4	2							
역세권 사업		6	5	1								

※ 소규모주택정비사업(자율주택, 가로주택, 소규모재건축사업 포함)

업 무 보 고

연 번	사 업 명	쪽 수
1	공공재개발 · 민간재개발(신통기획) · 사전 타당성 조사 ---	5
2	모아타운(소규모주택정비 관리지역) 사업 추진 ---	6
3	가로주택정비사업 ---	7
4	재건축 · 지역주택조합 · 시장정비사업 · 민영주택 ---	8
5	역세권(알성화 · 장기전세주택) 사업 추진 ---	9

1. 공모사업 추진 [공공재개발·민간재개발(신통기획)·사전 타당성 조사]

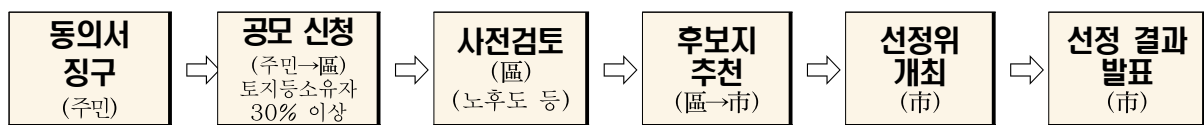
재개발 공모사업과 사전 타당성 조사를 진행하여 신규 구역을 발굴하고, 신속통합기획(민간재개발)을 통해 열악한 주거환경 개선 및 양질의 주택 공급 촉진

□ 추진근거

- 「6대 재개발 규제완화 방안」(‘21.5.26.) ← 신통기획 도입 및 공모를 통한 신규지역 발굴
- 「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 수시모집」(‘23.5.8.)

□ 추진현황

- 선정절차(수시모집 공모)



- 진행현황(’23. 5. 8.~)

구분	동의서 징구중	공모 신청	서울시 추천	후보지 선정
개소	5	-	1	5
구역	하월곡동 90-206일대 종암동 103-18일대 길음동 1203일대 장위동 68-346일대 정릉동 16-179일대	-	삼선동1가 277일대(삼선3)	종암동 3-10일대 종암동 125-35일대 성북동 3-38일대(성북3) 정릉동 898-16일대(정릉3·8) 정릉동 710-81일대(정릉2)

- 후보지 선정현황 [총 5개 구역]

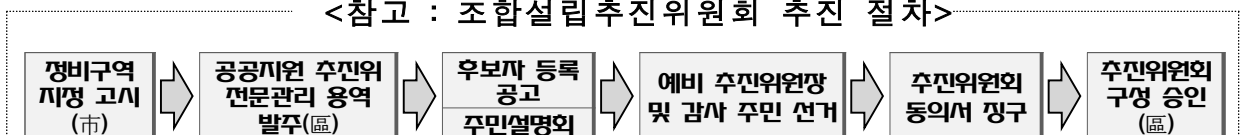
선정 년도	사업 구분	구역명	면적	용도지역	토지등 소유자수	계획 세대수	층수
2022	민간재개발	종암동 3-10	26,712㎡	2종7층	258	694	37
2023		종암동 125-35	31,295㎡	1종,2종7층,3종	394	850	22
		성북3	67,308㎡	1종	642	-	-
2024		정릉동 898-16	53,971㎡	1종	370	-	-
2025		정릉동 710-81	24,137㎡	1종	202	-	-

※ 구역지정 : 석관4구역(석관동 62-1)(‘25.4.10.), 하월곡1구역(하월곡동 70-1)(‘25.5.1.)

□ 2025년 세부 추진계획

- 하월곡동 70-1·석관동 62-1 : 조합설립추진위원회 구성

<참고 : 조합설립추진위원회 추진 절차>



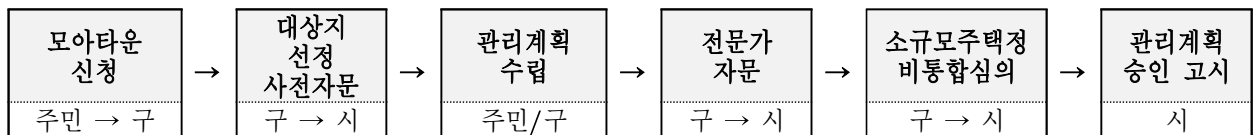
- 종암동 3-10·종암동 125-35 : 정비계획 결정 및 구역 지정
- 성북3·정릉동 898-16·정릉2 : 개략 계획(안) 수립
- 삼선3·성북4 : 사전타당성 조사 용역 시행 후, 후보지 선정위원회(市) 상정

2. 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 사업 추진

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

☐ 추진근거

- 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)
- 소규모주택정비 관리계획 수립 지침[국토부고시 제2022-36(2022.1.24.호)]
- 추진요건
 - 대 상: 10만㎡미만, 노후도 50%이상인 지역
 - ※(사업시행예정지 1개) : 1만㎡이상 2만㎡미만 / (사업시행예정지 2개이상) : 2만㎡이상 10만㎡미만
 - 동 의 율: 토지등소유자 60% 이상 및 토지면적 1/2 이상
- 추진절차



☐ 추진현황

- 모아타운 대상지 현황 : 7개소
 - 자치구 공모(3개소)

구 분	석관동 334-69일대(석관 1)	석관동 261-22일대(석관 2)	석관동 124-42일대
면 적	76,336.3㎡	52,019.3㎡	51,818.7㎡
용도지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거 정비구역(주거환경)
선 정 일	2022.10.27.	2022.10.27.	2023.11.27.
추진단계	관리계획 고시('25.3.20.)	관리계획 고시('25.3.20.)	관리계획 수립 중

- 주민제안 방식(4개소)

구 분	종암동 125-1	정릉동 559-43	정릉동 226-1	정릉동 199-1일대
면 적	11,755㎡	13,825㎡	27,024㎡	34,563.76㎡
용도지역	제1종, 제2종일반주거(7층) 자연경관지구	제2종일반주거(7층), 중점경관관리구역	제2종일반주거(7층)	제3종일반주거, 제2종일반주거(7층),
선 정 일	2023.11.23.	2024.08.01.	2024.10.04.	-
추진단계	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	대상지 선정 자문 준비 중

☐ 2025년 세부 추진계획

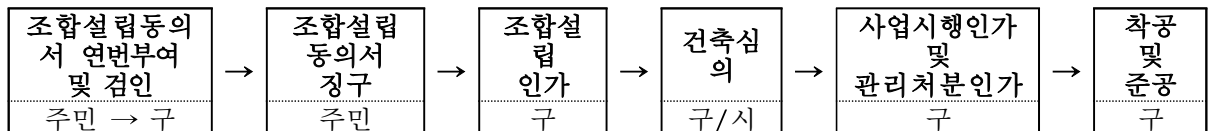
- `25. 하반기. : 석관동 124-42일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- `25. 하반기. : 종암동 125-1일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- `25. 하반기. : 정릉동 559-43일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- `25. 하반기. : 정릉동 226-1일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시

3. 가로주택정비사업

노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 노후주택을 소규모로 정비하여 열악한 주거환경 개선 추진

□ 추진근거

- 근거법령: 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 (제정 '17.2.8, 시행 '18.2.9)
- 추진요건
 - 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 60% 이상
 - 동 의 율: 토지등소유자 80% 이상 및 토지면적 2/3 이상 등
- 추진절차



□ 추진현황

구 분	계	동 별 현 황								
		성북동	동선동	안암동	보문동	정릉동	중암동	월곡동	장위동	석관동
계	72									
동의서 연번부여 및 검인	46	-	1	-	3	7	7	12	9	7
조합설립인가	24	1	-	1	-	4	3	1	8	6
↳ 건축(통합)심의	8	-	-	-	-	3	3	-	2	-
사업시행계획인가	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-

- 조합설립인가 : 총 24건
- 건축(통합)심의 완료 : 총 8건
 - 정릉동218-1일대, 정릉동545-12일대, 정릉동 385-1일대, 중암동 개운산마을
 - 장위11-2구역, 장위11-1구역, 중암동112일대, 중암동 3-745일대
- 사업시행계획인가: 총 2건(중암동개운산마을/ 장위11-2구역)

□ 2025년 세부 추진계획

사업추진 계획	2025년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
조합설립인가	1		1	1	3	
건축(통합)심의	2		1	1	4	
사업시행인가	1		1	2	4	
이주 및 철거		1			1	

4. 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

☐ 추진근거

- 도시 및 주거환경정비법 제23조(정비사업의 시행방법, 재건축)
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제16조(소규모주택정비사업의시행방법 소규모재건축)
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제33조(시장정비사업추진계획의 수립 시장재건축)
- 주택법 제11조(주택조합의 설립 등, 지역주택조합)
- 주택법 제15조(사업계획의 승인, 민영주택 건설사업)

☐ 추진현황

구 분		계	사 업 진 행							
			공사중	관리처분 계획인가	사업시행 인가	조합설립 인가	추진 위원회	구역 지정	현지 조사	동의서 연번
구 역 수	합계	14	2	-	2	5	1	-	1	3
	재건축	2				1 안암1			1 신안	
	지역조합	3				2 돈암동역세권, 정릉역	1 정릉3			
	시장정비	-								
	소규모 재건축	7			2 정릉7 월곡동신	2 이화연립 스카이연립				3 동부,대일, 북악연립
	민영주택	2	2 역세권 청년주택, 공공지원대 민가임대							

☐ 2025년 세부 추진계획

사업추진 계획	2025년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
정비구역지정(변경)					-	
조합설립인가(변경)						
사업시행인가			1	4	5	3/4분기:이화연립, 4/4분기:정릉역,돈암동역 세권, 스카이연립, 안암1
관리처분계획인가					-	
철거 및 착공			1	1	2	3/4분기:정릉7 4/4분기:월곡동신
준공					-	

5. 역세권(활성화, 장기전세주택)사업 추진

역세권 내에 주택, 공공임대시설(주택, 상가 등) 및 생활서비스시설 등 지역 필요 시설을 건립하여 도시를 활성화하고자 하는 주민들의 사업추진을 적극 지원

□ 추진근거

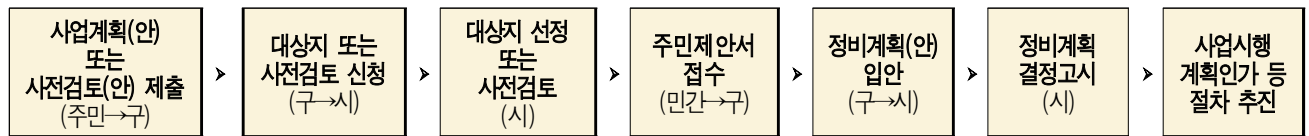
○ 근거법령

- 서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 (2024.5.20.)
- 서울시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 (2025.1.3.)

○ 추진요건

구분	역세권 활성화	역세권 장기전세주택
사업목적	공공임대시설(주택, 상가 등) 및 지역필요시설 건립	주택공급 및 공공임대주택 건립
역세권기준	지역중심 이상 또는 환승역 : 350m 이내 지구중심 이하 또는 비환승역 : 250m이내 역세권 외 도로변에 노선상업지역 내	1차 역세권 : 승강장 경계로부터 350m 이내 2차 역세권 : 승강장 경계로부터 350m~500m 이내
면적요건	1,500㎡이상 10,000㎡이하, 가로구역 1/2이상	3,000㎡이상 20,000㎡이하, 계획세대수 100세대 이상
동의율 (정비계획수립형)	토지등소유자의 50% 이상	토지등소유자의 40% 이상, 토지면적의 40% 이상, 20m이상 도로변에 접하는 대지의 토지등소유자의 2/3이상

○ 추진절차(정비계획형)



□ 추진현황

구분	역세권 활성화(2)		역세권 장기전세주택(4)			
위치	하월곡동 47-38 일원	정릉동 150-20 일원	하월곡동 64 일원	정릉동 109-2 일원	정릉동 16-7 일원	길음동 1089 일원
면적	10,405.6㎡	2,904.2㎡	11,589.4㎡	4,184㎡	19,506.4㎡	7,701.9㎡
추진 현황	'24.01.15. 사업계획(안) 접수 '25.04.07. 대상지 선정	'25.02.17. 사업계획(안) 접수 '25.03.06. 관련부서 협의	'24.09.23. 사전검토 접수 '25.03.06. 서류보완 요청	'24.01.19. 사전검토 접수 '25.상반기 대상지 신청 예정	'25.02.05. 사전검토 접수 '25.03.06. 관련부서 협의	'25.03.17. 사전검토 접수 '25.04.17. 관련부서 협의

□ 2025년 세부 추진계획

- `25. 상반기. : 역세권 장기전세주택(정릉동 109-2) 사전검토 신청(구→시)
- `25. 하반기. : 역세권 장기전세주택(하월곡동 64 · 정릉동 16-7 · 길음동 1089) 사전검토 신청 및 역세권 활성화사업(정릉동 150-20) 대상지 선정 신청(구→시)

