

- 제306회 성북구의회 정례회
도시건설위원회

2024년 주요업무 추진계획



도시정비신속추진단

보 고 순 서

◇	운 영 방 향		1
◇	일 반 현 황		2
◇	2024년 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
- 효율적인 빈집관리 및 쾌적한 도시 조성

일 반 현 황

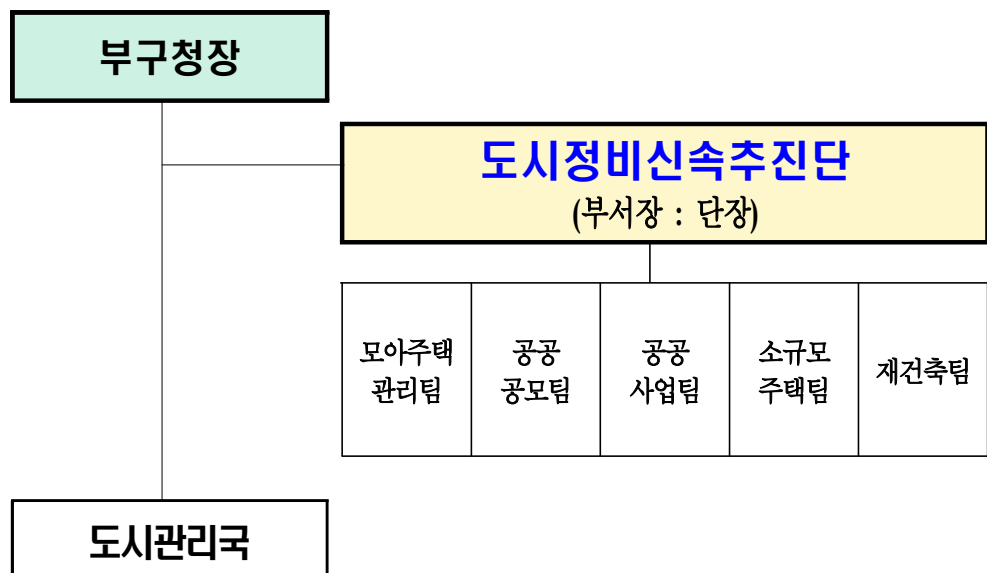
□ 직원연왕

구 분	계	5급	6급	7급	8급	9급	비고
정 원	22	1	8	7	4	2	
현 원	20	1	6	4	5	4	
과부족	△2		△2	△3	1	2	

□ 조직연왕

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

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 연왕

(24.8.16. 기준)

구분	합계	재개발		재건축		공공주택 복합	지역 주택 조합	소규모정비사업			민영 주택	모아 타운
		공공	신통	주택	시장			자율	가로	소규모 재건축		
개소	106	1	5	2	1	1	3	1	76	7	2	7

○ 추진단계 연왕

(24.8.16. 기준)

사업방식		계	선정	용역	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공
합 계		106	3	11	0	1	1	54	30	3	0	3
재개발	공공재개발	1		1								
	신통기획	5		5								
주택재건축		2					1		1			
공공주택복합사업		1		1								
지역주택사업		3				1			2			
시장재건축		1										1
소규모 주택	자율주택	1										1
	가로주택	76						51	24	1		
	소규모 재건축	7						3	3	1		
민영 주택	역세권 청년주택	1										1
	공공지원 민감임대	1								1		
모아타운		7	3	4								

※ 소규모주택정비사업(자율주택, 가로주택, 소규모재건축사업 포함)

업 무 보 고

연 번	사 업 명	쪽 수
1	공공재개발 · 신속통합기획 · 도심공공주택복합사업	5
2	모아타운(소규모주택정비 관리지역) 사업 추진	6
3	가로주택정비사업	7
4	재건축 · 지역주택조합 · 시장정비사업 · 민영주택	8
5	성북구 빈집 관리 및 실태조사	9

1. 공모사업 추진 [공공재개발·민간재개발(신통기획)·도심공공주택복합사업]

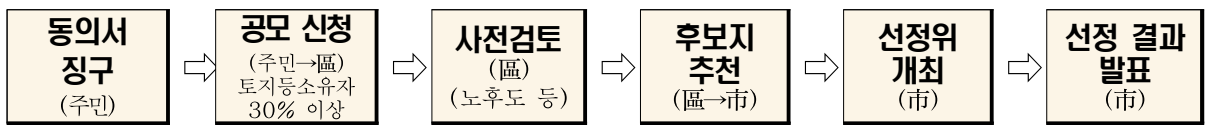
공모사업을 진행하여 신규 구역을 발굴하고, 공공재개발, 신속통합기획(민간재개발), 도심공공주택복합사업을 통해 열악한 주거환경 개선 및 양질의 주택 공급 촉진

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	2	3	-	3
구역	하월곡동 90-206일대 종암동 103-18일대	舊 장위13구역(2곳) 정릉동 16-179일대	-	종암동 125-35일대 성북동 3-38일대(성북3) 정릉동 898-16일대(정릉3·8)

- 후보지 선정현황 [총 10개 구역(공공 3, 민간 6, 도심공공주택 1)]

선정 년도	사업 구분	구역명	면적	용도지역	토지등 소유자수	예상세대 수	공공 시행자
2020	공공재개발	성북 1	109,639㎡	1종, 2종7층	1,360	2,086	LH
		장위 8	121,634㎡	2종	1,277	2,846	SH
		장위 9	84,248㎡	2종	707	2,230	LH
2021	도심공공주택 복합사업	장위 12	49,520㎡	1종,2종7층,3종	619	1,325	LH
2021	민간재개발	하월곡동 70-1	80,699㎡	2종7층	624	1,899	
2022		종암동 3-10	26,712㎡	2종7층	258	690	
		석관동 62-1	64,876㎡	2종, 2종7층	545	1,500	
2023		종암동 125-35	31,295㎡	1종,2종7층,3종	394	-	
		성북3	67,308㎡	1종	642	-	
2024		정릉동 898-16	53,971㎡	1종	370	-	

※ 장위8·9구역(구역지정 ’23.12.28.) 및 성북3구역(조건부 선정[재개발사업에 대한 주민의견수렴 선행 필요])은 주거정비과로 업무이관(’24.1.12. 시행)

2024년 세부 추진계획

- 성북1·하월곡동 70-1·석관동 62-1·종암동 3-10 : 정비계획 입안 및 구역 지정 절차 진행
- 종암동 125-35·정릉동 898-16 : 신속통합기획(안) 수립
- 장위12구역 : 복합지구 지정 제안 및 예정지구 지정 절차 진행

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 특례법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)
- '22년 모아타운 대상지 추가 공모 공고(시 공고 제2022-1998호_2022. 7. 7.)
- '23년 모아타운 대상지 선정 수시 공모 공고(시 공고 제2023-517호_2023. 2.28.)
- 모아타운 대상지 선정 자치구 공모 변경 공고(시 공고 제2024-951호_2024. 3.22.)

☐ 추진현황

- 모아타운 선정 대상지 현황 : 4개소

구 분	석관동 334-69일대 (석관 1)	석관동 261-22일대 (석관 2)	석관동 124-42일대	중암동 125-1
면 적	74,114㎡	48,178㎡	48,144㎡	11,755㎡
용도지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거 정비구역(주거환경)	제1종 제2종일반주거(7층) 자연경관지구
선 정 일	2022.10.27.	2022.10.27.	2023.11.27.	2023.11.23.
추진단계	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중
선정방식	자치구 공모			주민제안

- 모아타운 공모 신청 대상지 현황 : 4개소

구 분	보문동6가	하월곡동 40-107일대	정릉동 559-43일대	정릉동 226-1일대
면 적	40,573㎡	39,329㎡	13,825㎡	27,024㎡
용도지역	제2종일반주거(7층)	제2종일반주거	제2종일반주거(7층), 중점경관관리구역(주요산)	제2종일반주거(7층)
추진단계	시 선정위원회 <u>미선정</u> (2024.2.16.)	시 선정위원회 <u>보류</u> (2024.2.16.)	전문가 사전자문 (2024.7.23.)	주민제안 전문가 사전자문 요청

☐ 2024년 세부 추진계획

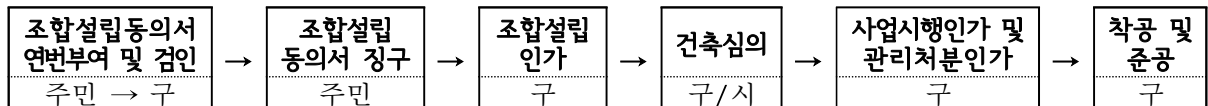
- '24.9. : 정릉동 226-1일대 주민제안 전문가 사전자문 상정
- '24.12. : 석관1, 2구역 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- '24.12. : 석관동 124-42일대 관리지역 선(先) 지정고시

3. 가로주택정비사업

노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선

□ 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

구분		계	동별 현황								
			성북동	동선동	안암동	보문동	정릉동	종암동	월곡동	장위동	석관동
계		76									
동의서 연번부여 및 검인		51	-	1	-	3	6	6	12	9	14
조합설립인가		25	1	-	1	-	4	4	1	9	5
↳	건축(통합)심의	6	-	-	-	-	2	2	-	2	-
↳	사업시행계획인가	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-

- 조합설립인가 : 총 25건
- 건축(통합)심의 완료 : 총 6건
 - 정릉동218-1일대, 정릉동545-12일대, 종암동 개운산마을, 종암동112일대
 - 장위11-2구역, 장위11-1구역
- 사업시행계획인가: 총 1건(종암동개운산마을)

□ 2024년 세부 추진계획

사업추진 계획	2024년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
조합설립인가		1	1		2	
건축(통합)심의		2	1		3	
사업시행인가				1	1	
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(소규모주택정비사업의 시행방법, 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	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	56	45	11	2	-	2	6	1	-
	재 건축	40	39	1				1 안암1		
	지역조합	5	2	3				2 돈암동역세권 정릉역	1 정릉3	
	시장정비	5	4	1	1 새 석 관					
	소규모 재건축	4	-	4		1 정릉7	3 이화연립 월곡동신 스카이연립			
	민영주택	2	-	2	1 역세권 청년주택	1 공공지원 민간임대				
동 수		198	167	31	2	-	3	20	6	-
세 대 수		18,295	14,404	3,891	606	-	573	1,735	977	-

□ 2024년 세부 추진계획

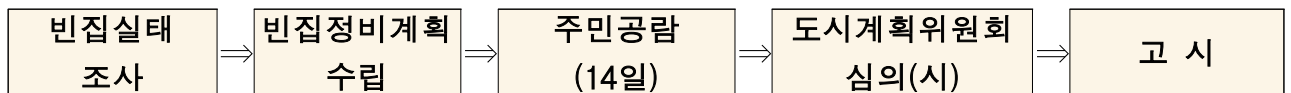
사업추진 계획	2024년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
정비구역지정(변경)					-	
조합설립인가(변경)			1		1	정릉3
사업시행인가			2	4	6	3/4분기:월곡동신,이화연립 4/4분기:정릉역,돈암동역 세권, 스카이연립, 안암1
관리처분계획인가					-	
철거 및 착공			1	1	2	3/4분기:정릉7 4/4분기:공공지원민간임대
준공					-	

5. 성북구 빈집 관리 및 실태조사

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

☐ 추진근거

- 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
- 빈집정비계획 수립 절차



☐ 추진현황

- 조사기간 : '23.8 ~ '24.7. (조사기관 : 한국부동산원)
- 빈집 현황 : 총 789호
- 등급별 현황

등 급	계	1등급(양호)	2등급(보수)	3등급(철거)
호수	789	204	325	260

※ 1등급(즉시 활용가능), 2등급(보수 후 활용), 3등급(철거 등 정비)

- 동별 현황

동 별	소 계	1 등 급	2 등 급	3 등 급	동 별	소 계	1 등 급	2 등 급	3 등 급
정릉동	226	29	83	114	석관동	22	6	16	-
성북동	149	7	43	99	종암동	22	7	15	-
장위동	122	81	39	2	동소문동	22	8	12	2
돈암동	63	9	50	4	길음동	15	4	9	2
하월곡동	49	13	33	3	안암동	14	7	4	3
삼선동	39	19	10	10	보문동	10	4	3	3
동선동	28	7	5	16	상월곡동	8	3	3	2

☐ 2024년 세부 추진계획

- '24.08. : 태풍 및 추석 대비 빈집 안전관리 요청 안내(빈집 소유자), 빈집 관리계획 수립
- '24.09. : 추석 대비 성북·종암 경찰서 합동점검 실시
- '25.01.~ : 빈집 정비계획 수립 용역

