

- 제309회 성북구의회 임시회
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

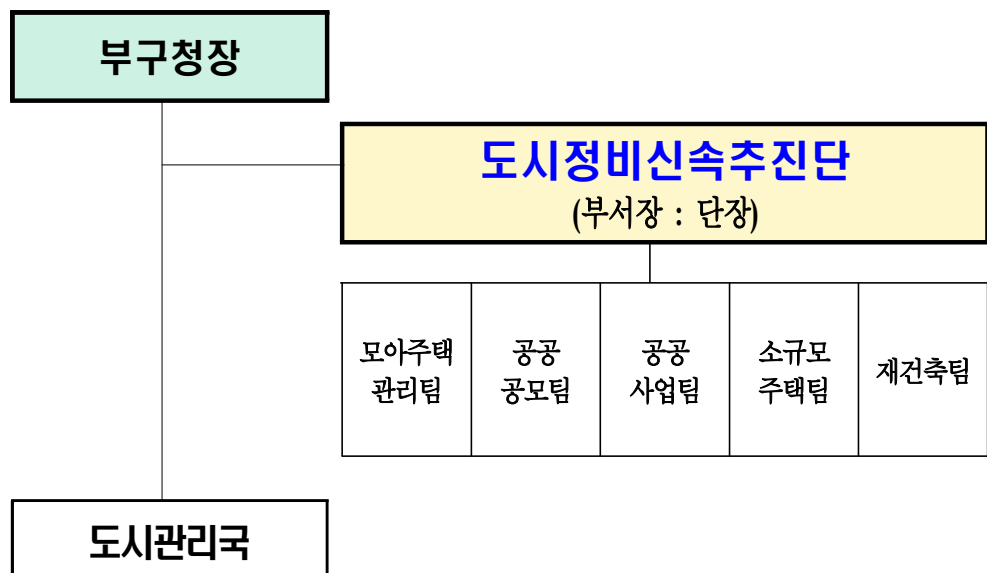
□ 직원연왕

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

□ 조직연왕

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

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 연앙

(25.1.31. 기준)

구분	합계	재개발		재건축		지역 주택 조합	소규모정비사업			민영 주택	모아 타운	역세권 사업
		공공	신통	주택	시장		자율	가로	소규모 재건축			
개소	104	0	6	2	1	3	1	72	7	2	7	3

○ 추진단계 연앙

(25.1.31. 기준)

사업방식		계	공모 신청	용역	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공
합 계		104	4	12	0	1	1	49	30	4	0	3
재개발	공공재개발	0										
	신통기획	6		6								
주택재건축		2					1		1			
지역주택사업		3				1			2			
시장재건축		1										1
소규모 주택	자율주택	1										1
	가로주택	72						46	24	2		
	소규모 재건축	7						3	3	1		
민영 주택	역세권 청년주택	1										1
	공공지원 민감임대	1								1		
모아타운		7	1	6								
역세권 사업		3	3									

※ 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]

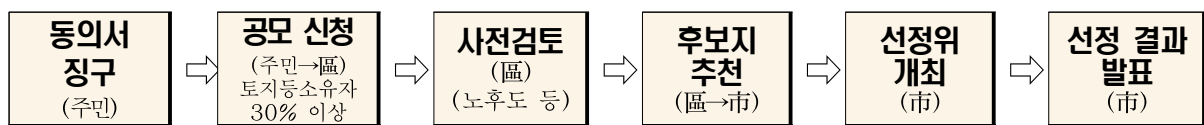
재개발 공모사업과 사전 타당성 조사를 진행하여 신규 구역을 발굴하고, 신속통합기획(민간재개발)을 통해 열악한 주거환경 개선 및 양질의 주택 공급 촉진

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	3	1	-	3
구역	하월곡동 90-206일대 종암동 103-18일대 길음동 1203일대	舊 장위13구역	-	종암동 125-35일대 성북동 3-38일대(성북3) 정릉동 898-16일대(정릉3·8)

- 후보지 선정현황 [총 6개 구역]

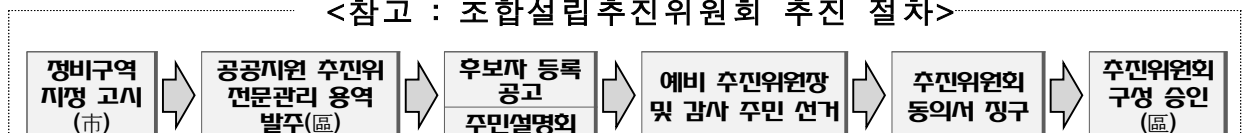
선정 년도	사업 구분	구역명	면적	용도지역	토지등 소유자수	계획 세대수	층수
2021	민간재개발	하월곡동 70-1	80,699㎡	2종7층	624	1,896	35
2022		종암동 3-10	26,712㎡	2종7층	258	694	37
		석관동 62-1	64,876㎡	2종, 2종7층	545	1,530	36
2023		종암동 125-35	31,295㎡	1종,2종7층,3종	394	850	22
		성북3	67,308㎡	1종	642	—	—
2024		정릉동 898-16	53,971㎡	1종	370	—	*

※ 주거정비과로 업무 이관 : 장위8·9구역(‘24.1.), 장위12·13구역(‘24.9.), 성북1구역(‘24.10.)

2025년 세부 추진계획

- 하월곡동 70-1 · 석관동 62-1 · 종암동 3-10 : 정비계획 결정 및 구역 지정(상반기), 조합설립추진위원회 구성(하반기 목표)

<참고 : 조합설립추진위원회 추진 절차>



- 종암동 125-35 : 정비계획 입안 절차(주민공람, 구의회 의견청취 등) 이행
- 성북3 · 정릉동 898-16 : 개략 계획(안) 수립
- 삼선3 · 정릉2 : 주민의견조사 동의서 징구 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 특례법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)
- 소규모주택정비 관리계획 수립 지침[국토부고시 제2022-36(2022.1.24.호)]

☐ 추진현황

- 모아타운 선정 대상지 현황 : 6개소
 - 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㎡	48,144㎡
용도지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거(7층), 역사문화보존지역	제2종일반주거 정비구역(주거환경)
선 정 일	2022.10.27.	2022.10.27.	2023.11.27.
추진단계	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중

- 주민제안 방식(3개소)

구 분	종암동 125-1	정릉동 559-43	정릉동 226-1
면 적	11,755㎡	13,825㎡	27,024㎡
용도지역	제2종 제2종일반주거(7층) 자연경관지구	제2종일반주거(7층), 중점경관관리구역	제2종일반주거(7층)
선 정 일	2023.11.23.	2024.08.01.	2024.10.04.
추진단계	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중	관리계획 수립 중

- 모아타운 공모 신청 대상지 현황 : 1개소

구 분	정릉동 199-1일대
면 적	34,563.76㎡
용도지역	제3종일반주거, 제2종일반주거(7층),
추진단계	전문가 사전자문 (2025.2.)

☐ 2025년 세부 추진계획

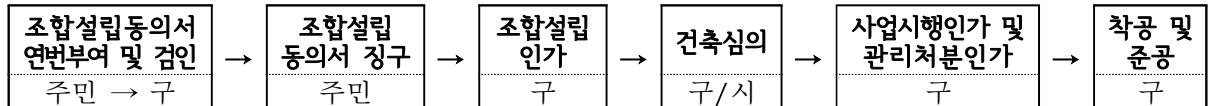
- '25.2. : 석관1,2구역 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- '25.5. : 석관동 124-42일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- '25.6. : 정릉동 559-43일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- '25.8. : 정릉동 226-1일대 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시

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	종암동	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	6	-	-	-	-	2	2	-	2	-
사업시행계획인가	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-

- 조합설립인가 : 총 24건
- 건축(통합)심의 완료 : 총 6건
 - 정릉동218-1일대, 정릉동545-12일대, 종암동 개운산마을, 종암동112일대
 - 장위11-2구역, 장위11-1구역
- 사업시행계획인가: 총 2건(종암동개운산마을/ 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	1	1	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(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	-	-

☐ 2025년 세부 추진계획

사업추진 계획	2025년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
정비구역지정(변경)					-	
조합설립인가(변경)						
사업시행인가	1		1	4	6	1/4분기:월곡동신, 3/4분기:이 화연립, 4/4분기:정릉역,돈암동역 세권, 스카이연립, 안암1
관리처분계획인가					-	
철거 및 착공		1	1		2	2/4분기:공공지원민간임대 3/4분기:정릉7
준공		1			1	2/4분기:새 석 관시장

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

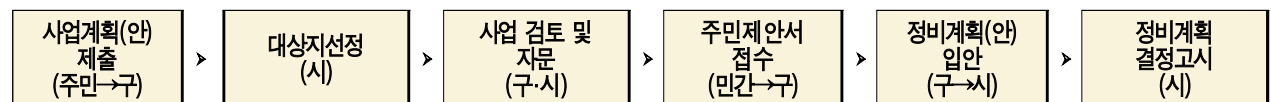
- 서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 (2025.5.20.)
- 서울시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 (2025.1.3.)

○ 추진요건

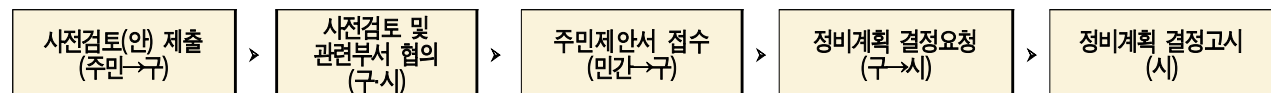
구분	역세권 활성화	역세권 장기전세주택
사업목적	공공임대시설(주택, 상가 등) 및 지역 필요시설 건립	주택공급 및 공공임대주택 건립
역세권기준	지역중심 이상 또는 환승역 : 350m 이내 지구중심 이하 또는 비환승역 : 250m 이내 역세권 외 도로변에 노선상업지역 내	1차 역세권 : 승강장 경계로부터 350m 이내 2차 역세권 : 승강장 경계로부터 350m~500m 이내
면적요건	1,500㎡이상 10,000㎡이하, 가로구역 1/2이상	3,000㎡이상 20,000㎡이하, 계획세대수 100세대 이상
동의율 (정비계획수립형)	토지등소유자의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

○ 추진절차

※역세권활성화사업 추진절차(정비계획형)



※역세권장기전세주택사업 추진절차



추진현황

사업추진 계획	역세권 활성화	역세권 장기전세주택	비고
계	1	2	
사전검토(안)제출	1 (하월곡동 47-38)	2 (하월곡동 64, 정릉동 109-2)	
대상지 선정	-	-	
정비계획(안) 입안	-	-	
정비계획 결정고시	-	-	

2025년 세부 추진계획

- '25. 상반기. : 역세권 장기전세주택사업(하월곡동 64번지) 서울시 사전검토 신청(구→시)
- '25. 상반기. : 역세권 활성화사업(하월곡동 47-39번지) 서울시 사업계획(안) 제출(구→시)

