

- 제302회 성북구의회 임시회
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

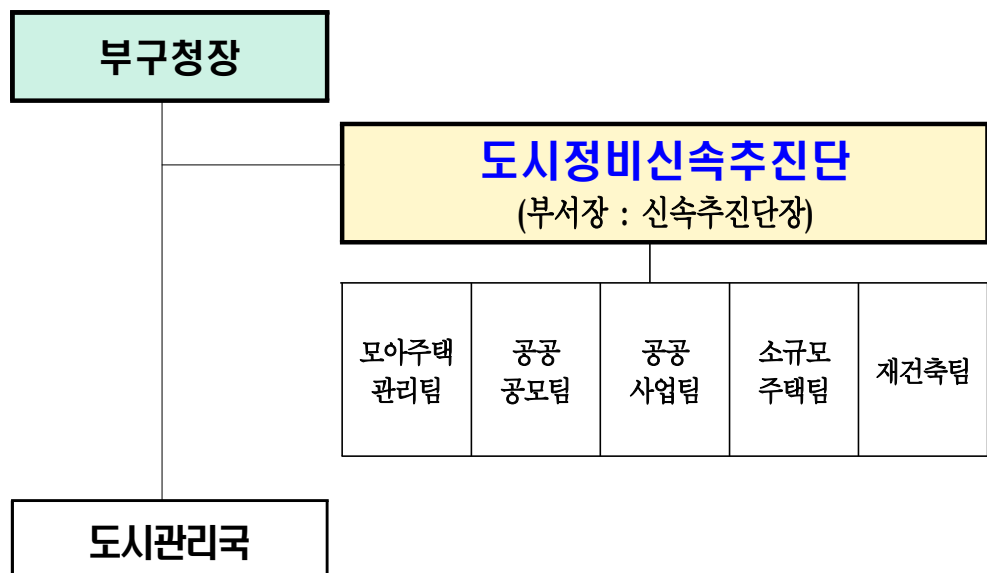
□ 직원연왕

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

□ 조직연왕

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

□ 조직도



□ 정비사업

○ 사업별 연왕

(24.2월 현재)

구분	합계	재개발		재건축		공공주택 복합	지역 주택 조합	소규모정비사업			민영 주택	모아 타운
		공공	신통	주택	시장			자율	가로	소규모 재건축		
개소	103	1	4	2	1	1	3	1	74	7	2	7

○ 추진단계 연왕

(24.2월 현재)

사업방식		계	선정	용역	구역 지정	모집 신고	현지 조사	동의서 연번	조합 설립	사업 시행	관리 처분	착공
합 계		103	10	3	0	1	1	53	29	3	0	3
재개발	공공재개발	1		1								
	신통기획	4	4									
주택재건축		2					1		1			
공공주택복합사업		1	1									
지역주택사업		3				1			2			
시장재건축		1										1
소규모 주택	자율주택	1										1
	가로주택	74						50	23	1		
	소규모 재건축	7						3	3	1		
민영 주택	역세권 청년주택	1										1
	공공지원 민감임대	1								1		
모아타운		7	5	2								

※ 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, 신통통합기획(민간재개발), 도심공공주택복합사업을 통해 열악한 주거환경 개선 및 양질의 주택 공급 촉진

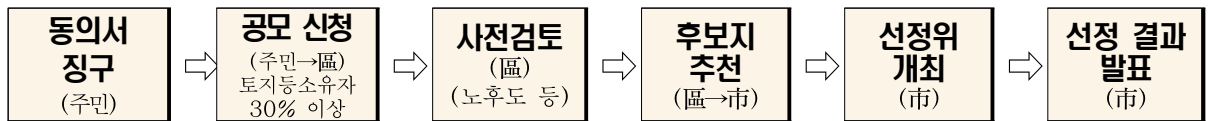
□ 추진근거

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

□ 추진현황

- 수시모집 공모

- 선정절차



- 진행현황(’23. 5. 8.~)

구분	동의서 징구중	공모 신청	서울시 추천	후보지 선정
개소	1	3	—	2
구역	정릉동 16-179일대	舊 장위13구역(2곳) 舊 정릉3·8구역	—	종암동 125-35일대 성북3(성북동 3-38일대)

- 후보지 선정현황 [총 9개 구역(공공 3, 민간 5, 도심공공주택 1)]

선정 년도	사업 구분	구역명	면적	용도지역	토지등 소유자수	예상세대수	공공 시행사
2020	공공재개발	성북 1	109,639㎡	1종, 2종7층	1,360	2,036	LH
		장위 8	121,634㎡	2종	1,277	2,846	SH
		장위 9	84,248㎡	2종	707	2,230	LH
2021	민간재개발	하월곡동 70-1	80,699㎡	2종7층	624	1,899	
2022		종암동 3-10	25,351㎡	2종7층	258	—	
		석관동 62-1	62,086㎡	2종, 2종7층	545	—	
2023		종암동 125-35	31,295㎡	1종,2종7층,3종	394	—	
		성북3	67,308㎡	1종	642	—	
2021	도심공공주택 복합사업	장위 12	49,520㎡	1종,2종7층,3종	619	1,325	LH

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

□ 2024년 세부 추진계획

- 성북1, 하월곡동 70-1, 석관동 62-1 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차 진행
- 종암동 3-10, 종암동 125-35 : 신통통합기획(안) 수립
- 장위12구역 : 공공사업자 사업심의, 주민설명회(LH) 및 복합지구 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 특별법 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.)

☐ 추진현황

- 모아타운 선정 대상지 현황 : 4개소

구 분	석관동 334-69일대 (석관 1)	석관동 261-22일대 (석관 2)	석관동 124-42일대	종암동 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 : 3개소

구 분	보문동6가	월곡역 일대	종암역 일대
면 적	40,573㎡	39,329㎡	46,650㎡
용도지역	제2종일반주거(7층)	제2종일반주거	제2종일반주거(7층), 제3종일반주거
추진단계	공모신청(구→시)	공모신청(구→시)	공모요청서 접수(주민→구)

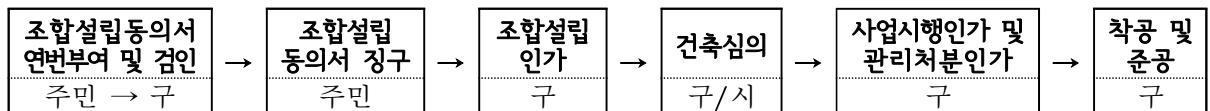
☐ 2024년 세부 추진계획

- 모아타운 선정 대상지 : 4개소
 - 관리계획 수립 및 관리지역 지정 고시
- 모아타운 공모 신청 대상지 : 3개소
 - 서울시와 긴밀한 협의를 통해 모아타운 공모에 선정 될 수 있도록 적극 추진

3. 가로주택정비사업

□ 추진근거

- 근거법령: 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 (제정 ‘17.2.8, 시행 ‘18.2.9)
- 추진개요
 - 사업목표: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선
 - 수혜계층: 정비사업 추진을 원하는 노후 주거지역 주민
- 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 2/3 이상
 - 동 의 율: 토지등소유자 80% 이상 및 토지면적 2/3 이상 등
- 추진절차



□ 추진현황

(24.1월 현재)

구 분	계	조합설립 인 가	건축심의	사업시행 인 가	공사중 (철거)	준공	조합설립 인가취소
구역수	24	20	3	1	-	-	-
동 수	62	55	6	1	-	-	-
세대수	3,957	3,389	438	130	-	-	-

□ 2024년 세부 추진계획

사업추진 계획	2024년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
조합설립인가	1	1			2	
건축(통합)심의	1	1			2	
사업시행인가			1	1	2	
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	관리처분계획인가	사업시행인가	조합설립인가	추진위원회	구역지정	기본계획
구역수	합계	56	45	11	2	-	2	6	1	-
	재건축	40	39	1				1 안암1		
	지역조합	5	2	3				2 돈암동역세권 정릉역	1 정릉3	
	시장정비	5	4	1	1 새석관					
	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

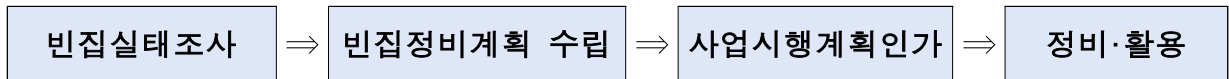
사업추진 계획	2024년도 추진계획					비고
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합계	
정비구역지정(변경)	1				1	안암1
조합설립인가(변경)		1			1	정릉3
사업시행인가	1	2		3	6	1/4분기: 공공지원민간임대 2/4분기: 월곡동신 이화연립 4/4분기: 정릉역 돈암동역 세권 스카이연립
관리처분계획인가					-	
철거 및 착공		1		1	2	2/4분기: 정릉7 4/4분기: 공공지원민간임대
준공					-	

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
- 추진절차



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

□ 추진현황

- 빈집실태조사 용역 시행
 - 기 간 : 2023.08. ~ 2024. 05.
 - 예 산 : 5,900만원 (시비:구비=1:1)
 - 대 상 : 1,180호 (1년간 수도 사용량 0톤, 전기 사용량 월 10kw이하)
 - 내 용 : 대상 건축물 전수 조사 후 빈집 확인, 등급 산정, DB입력
 - 추진현황
 - 2023.08. : 용역 계약 및 착수
 - 2023.11. : 실태조사 물량 재조사 및 확정
 - 2023.12. : 빈집 사전조사 및 빈집소유자 정보조회

□ 2024년 세부 추진계획

- 빈집실태조사 용역 추진
 - 추진현황
 - 2024.01. : 빈집출입통지 및 현장 및 등급산정조사 착수 (1180호 중 약 110호)
 - 향후일정
 - 2024.04. : 현장 및 등급산정조사 완료, 등급산정 및 DB입력
 - 2024.05.~ : 빈집 실태조사 용역 준공 및 빈집 관리계획 수립

