

녹번넷 주간소식

제 1 호 · 2026년 4월 ~ 6월 종합 · 2026. 6. 10. · nokbeon.net

이번 호 한눈에

- (가칭)불광역세권 추진위(김용진님)는 동의율이 **50%에 임박했다**며 조만간 추진위원회 설립 신청을 한다고 **주장**합니다(그간 일정 안내가 사실과 달랐던 만큼 팩트 체크가 필요합니다).
- 그러나 함께 알린 **"7~8월 구역지정"은 사실과 다릅니다**. 도계위에 상정조차 되지 않아, 실제로는 빨라야 2027년 하반기입니다.
- 김용진님측의 비방성 공지(자리 뺏기 식 비아냥·'비대위' 프레임 씌우기)와 독단 운영에 맞서, **흠지기(김갑열)가 별도 추진위를 출범**해 추진위원 72명을 모았습니다.

1. 추진 구도와 김용진님측 동향

현재 녹번 2-2구역에는 세 주체가 있습니다.

김용진님 - (가칭)불광역세권 추진위

추진위원회 구성 동의서(연번 동의서)를 OS요원을 통해 징구 중이며, **동의율이 50%에 임박하여 조만간 추진위원회 설립 신청을 한다고 주장**합니다. 다만 그간 구역지정 일정 등을 사실과 다르게 안내해 온 사례가 많아, 이 주장도 팩트 체크가 필요합니다.

이민우님 - 조합장 출마 선언

전 북한산푸르지오(1-3구역) 조합장으로, 두 추진위 어디에도 속하지 않은 별개의 조합장 출마 희망자입니다.

흠지기(김갑열) - 별도 추진위

김용진님측의 비방성 공지·독단 운영에 맞서, 견제와 건강한 경쟁을 위해 별도 추진위를 출범해 추진위원을 모집하고 있습니다.

2. 흠지기(김갑열) 추진위는 왜 출범했나

이민우님이 조합장 출마 의중을 밝히자, 김용진님측은 그를 겨냥한 공지를 단톡방에 올렸습니다. 직접 '비대위'라고 찍어 말하지는 않았으나, 민주적 절차에 따른 조합장 출마를 '자리(밥그릇) 뺏기'로 비아냥하며 '비대위' 프레임을 씌우려는 듯한 내용이었습니다.

[일부 발췌] 김용진님측 공지 (2026. 5. 21.)

"...'사촌이 땅을 사면 배가 아프다'는 속담이 있듯이, 갑자기 나타나 '조합장 자리는 내꺼다'라고 하면서 사무실을 차리고 우편물을 보내 주민들을 혼란케 하고 있습니다. ... 호시탐탐 김용진 위원장님의 자리만을 뺏으려 하고 있습니다. ... 그래서 (가) 추진위원회는 조합장하겠다는 사람에게 부동산 소유현황을 밝히라고 통지문을 보냈습니다."

이런 일은 처음이 아닙니다. 김용진님측은 그동안에도 녹번넷과 단톡방을 '비대위' 또는 '불순한 무리'로 지칭해 왔으며, 이번 이민우님 건 역시 **그 행태에서 전혀 바뀐 것이 없다는** 평가입니다.

이처럼 다른 의견을 가진 사람에게 '자리 뺏기' 비아냥과 '비대위' 프레임을 씌우려 하고 독단적으로 사업을 끌고 가는 운영에 맞서, **홈지기(김갑열)가 "견제 없는 독주는 막아야 한다"며 별도 추진위를 출범**했습니다. 재개발을 늦추려는 것이 아니라, 주민과 조합원의 견제를 받으며 사업을 투명하게 추진하도록 만들기 위함입니다.

72명

현재 추진위원(누적)

100명

연번 신청 요건

110명

모집 목표

6월 4일 홈지기측은 녹번넷(nokbeon.net)을 전면 개편해 **3D 재개발 시뮬레이션**과 **AI 챗봇 '녹봇'**을 도입하고, 같은 날 출사표(nokbeon.net/751)를 공지하며 추진위원 모집을 시작했습니다. 어제(6월 9일) 신청 폼 배포 당일 33명을 포함해 현재 **오프라인 30명 + 온라인 42명 = 72명**이며, 추진위원 신청은 nokbeon.net/10 에서 받고 있습니다. 100명을 채운 뒤 위원 개별 서류를 모으고, 이후 구청 연번 신청 절차를 진행합니다(바로 신청하는 것은 아닙니다).

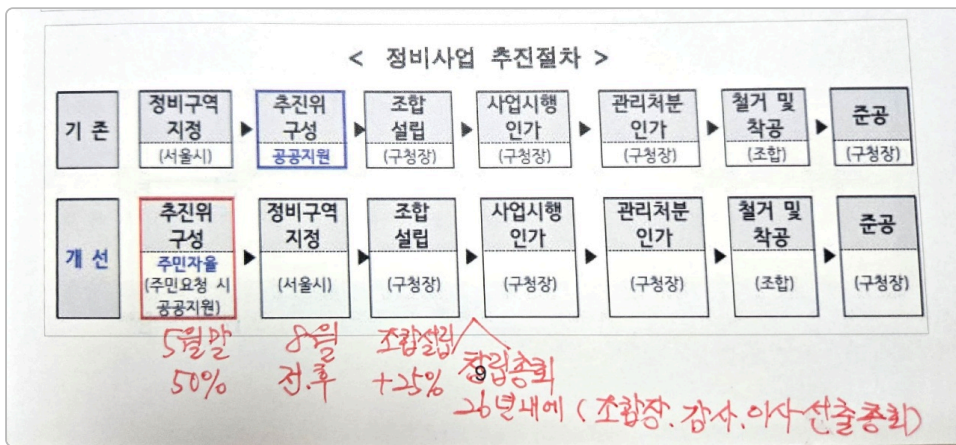
홈지기측의 약속 - 조건 충족 시 자진철수

① 김용진님측이 동의율 50%를 확보해 정식 추진위로 승인되거나 ② "2026년 8월 구역지정·연내 조합설립"이 실제로 이행되면, 홈지기측은 별도 추진위를 자진 철수하겠다고 밝혔습니다(조합장 선거에는 출마).

3. "7~8월 구역지정" 주장은 사실인가

김용진님측은 동의서를 받으며 "7~8월 구역지정, 연내 조합설립"을 안내해 왔습니다. 그러나 확인 결과 **사실과 다릅니다.**

구역지정은 서울시 도시계획위(도계위) 심의를 거쳐야 하는데, 6월 초 구청 확인 결과 **아직 도계위에 상정조차 되지 않은 상태**였습니다. 정비구역 지정까지 통상 2~3년 (서울시 정보몽땅 기준), 신속통합기획으로 단축돼도 약 2~2년 반이 걸려, 현실적으로는 **빨라야 2027년 하반기**입니다. "7~8월(2026년) 구역지정"은 물리적으로 불가능합니다. (6월 9일 한 단독방 참여 조합원의 구청 면담에서는 "막바지 단계로 곧 도계위에 넘긴다"는 답변이 있었습니다.)



한 주민이 김용진님측 안내를 듣고 찍어온 자료. 손글씨로 '정비구역지정 8월 전후, 26년 내 조합설립'이 적혀 있으나, 위와 같이 일정상 불가능합니다.

논평

조합설립은 **정비구역 지정이 끝나야만** 신청할 수 있습니다. 구역지정조차 빨라야 2027년 하반기인데 "연내(2026년) 조합설립"을 하겠다는 것은 앞뒤가 맞지 않습니다. 김용진님측이 이런 기본 절차를 모를 리 없는 만큼, "7~8월 구역지정·연내 조합설립" 안내는 동의서를 받기 위한 **사실상의 거짓 안내**로 볼 수밖에 없습니다.

4. 지금 어느 단계인가 (재개발 절차)

녹번 2-2구역은 **정비구역 지정도, 추진위원회 정식 구성도 아직 이루어지지 않은** 초기 단계입니다. 즉 아래 1·2단계에 아직 도달하지 못한 그 **이전 단계**입니다.

- 1 정비구역 지정 (도계위 심의 → 고시) ◀ 아직 이전 단계
- 2 추진위원회 구성·승인 (소유자 과반) ◀ 아직 이전 단계
- 3 조합 설립 인가 (소유자 75% 동의)

4 사업시행계획 인가

5 관리처분계획 인가

6 이주·철거 → 착공·준공

추진위 구성은 정비구역 지정 전에도 가능하며, 현재 김용진님측과 흠지기측이 각각 동의서 징구·위원 모집을 진행하는 중입니다. 누가 먼저 정식 추진위를 구성하느냐가 관건입니다.

5. 불광역세권(2-2구역) 빌라 시세 (국토부 실거래)

기간	거래 건수	평균가	전용 평당	대지지분 평당
최근 6개월	14건	약 4.1억	약 3,260만	약 5,280만
최근 1년	51건	약 4.2억	약 3,280만	약 5,350만

재개발 가치의 핵심인 **대지지분 평당이 약 5,300만원** 선을 유지하고 있습니다.

6. 역촌역세권(2-3구역) 소식

본 소식지는 불광역세권(2-2)을 중심으로 하지만, 함께 묶인 역촌역세권(2-3) 동향도 전합니다. (단독방 정보 기준이라 단편적입니다.)

- **주민설명회** : 7월~8월 초 예정으로 전해집니다.
- **동의서** : (가칭)추진위가 받은 **입안제안 동의서(구역지정 입안용)**는 이미 **80%**가 거둬진 상태입니다. 다만 **추진위 구성 동의서**는 주민설명회도 하지 않아 아직 **걸지 않고** 있습니다.
- **진행 속도** : "추진위원장이 천천히 진행해 진도가 가장 느리다"는 주민 의견이 있습니다.
- **학교부지** : 중학교 부지 문제가 2-1·2-2·2-3 **공통 현안**입니다. 구역지정 시 조건부(부지 매입금 예치)로 처리될 전망입니다.

기간	거래 건수	평균가	전용 평당	대지지분 평당
최근 6개월	10건	약 3.9억	약 3,140만	약 4,470만
최근 1년	36건	약 3.1억	약 3,220만	약 4,510만

2-3 빌라 대지지분 평당은 약 4,500만원 선으로 2-2보다 다소 낮습니다.

7. 동의서 바로 알기

- **추진위 구성 동의서(연번 동의서)** : 추진위 승인용(소유자 과반). 법 개정으로 이 동의가 조합설립 동의로도 의제되어 동의서를 한 번만 받습니다.
- **조합 설립** : 위 동의서로 진행하되, 조합설립 인가는 소유자 75% 동의에 도달해야 가능합니다. 또한 조합설립은 **정비구역 지정 이후에만** 가능하므로, 구역지정 전인 현 단계에서는 '연내(2026년) 조합설립'은 성립하기 어렵습니다.
- **"구역지정 동의서"** : 그런 동의서는 없습니다. 구역지정은 동의서가 아니라 도계위 심의로 결정됩니다.

동의서는 두 추진위에 모두 제출하셔도 되며, 먼저 정식 추진위를 구성해 승인받는 쪽이 조합설립을 진행하게 됩니다.



휴대폰으로 녹번넷 바로가기

QR을 찍으면 녹번넷(nokbeon.net)으로 바로 접속됩니다.
추진위원 신청 · AI 녹봇 · 빌라 시세조회를 확인하세요.

본 주간소식은 단톡방 대화 · 공개자료 · 국토부 실거래가를 종합해 정리한 것입니다. ·

nokbeon.net

녹번넷
편집