

녹번넷 주간소식

제 5 호 · 2026. 7. 14. ~ 8. 25. · nokbeon.net

이번 호 한눈에

- 2-2 불광역세권, 8월 19일 서울시 도계위 정비계획·구역지정(안) '수정가결' (구역지정 2027년 초 전망).
- 추진위 동의율 59.63%(6/25) → 약 69%(8월)로 상승, 은평구청은 구보에 추진위 승인 공고 게재.
- 2-3 역촌역세권, 8월 6일 주민설명회 완료 - 추정 조합원분양가·비례율 공개(홈페이지 반영).
- 정부 8·13 대책 - 조합설립 동의율 75%→70% 완화 등 재개발 호재.

1. 2-2 불광역세권, 8/19 서울시 도계위 '수정가결' 통과

2026년 8월 19일 열린 제13차 서울특별시 도시계획위원회에서 '불광역세권 (녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)'(녹번동 125-1번지 일원, 129,600.8㎡)이 '수정가결'됐습니다(서울시 8월 20일 보도자료 확인).



▲ 삼성물산 래미안이 내건 '정비구역 지정 수정가결 통과' 축하 현수막(통일로63길)

수정가결은 지적사항만 반영하면 대개 별도 재심의 없이 구역지정 절차로 넘어가는 단계로, **구역지정 고시는 2027년 초쯤으로** 전망됩니다(예상치이며 확정 일정은 아닙니다). 이 소식에 **삼성물산 래미안** 등 시공사도 관심을 보이며 축하 현수막을 내걸었습니다.

제13차 도시계획위원회 상정안건

【 2026.08.19 (수) 14:00, [본청 지하2층] 태평홀 】

■ 총 3건 (재상정 : 1건, 신규 : 2건)

연번	안건명	개 요	심의결과	비고
1	<공동주택과> 삼익그린2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 암사명일아파트지구 지구단위계획 결정(변경), 경관심의	○ 위 치 : 명일동 15 일대(148,985㎡) ○ 내 용 : 삼익그린2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경), 암사명일아파트지구 지구단위계획 결정(변경), 경관심의(안)	수정가결	<재상정> 재건축지원팀 팀장: 김 훈 담당: 양성인 (02-2133-7299)
2	<공공주택과> 불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	○ 위 치 : 녹번동 125-1번지 일원(129,600.8㎡) ○ 내 용 : 불광역세권(녹번동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	수정가결	<신규상정> 역세권주택팀 팀장: 이현철 담당: 김고은 (02-2133-7071)
3	<공공주택과> 새철2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	○ 위 치 : 신사동 340-1(22,247.6㎡) ○ 내 용 : 새철2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	수정가결	<신규상정> 역세권주택팀 팀장: 이현철 담당: 김고은 (02-2133-7071)

▲ 서울시 제13차 도시계획위원회 상정안건 - 불광역세권(2-2)이 '수정가결'로 처리됨

2. 추진위 동의율 약 69%로 상승 · 구보에 승인 공고

(가칭)불광역세권 추진위(김용진님)가 7월 7일 은평구청에 추진위원회 구성 승인 신청서를 접수한 이후, 동의율은 **6월 25일 59.63% → 7월 말 65.2% → 8월 약 69%**까지 올라왔습니다. 은평구청은 **구보(구 공보)에 추진위원회 승인 공고를 게재**해 승인 절차를 밟고 있습니다. 추진위는 승인 후 정비업체·설계업체 선정을 거쳐 **2026년 11월경 조합원 총회에서 참여업체 선정을 의결**할 것으로 전망하고 있습니다.

3. 2-3 역촌역세권 - 8/6 주민설명회 완료 · 추정 분양가 공개

2-3 역촌역세권은 7월 16일 주민공람에 이어 **8월 6일 성암교회에서 주민설명회를 열었습니다**. 공람·설명회에서 추정 조합원분양가와 비례율이 공개됐고, 홈페이지 '재개발 예상 숫자들'에도 반영했습니다.

구분	예상 분양가(59형)	예상 분양가(84형)	추정 비례율
2-2 불광역세권	8억 9,655만원	11억 6,540만원	117.01%
2-3 역촌역세권	9억 3,170만원	11억 9,800만원	106.81%

※ 2-3은 2-2보다 조합원분양가가 평형당 약 3,000만원 높고 비례율은 낮은 편. 모두 초기 추정치라 감정평가·사업 진행에 따라 변동될 수 있습니다.

4. 정부 8·13 대책 - 재개발 7대 호재

- **조합설립 동의율 완화 (75%→70%)** - 2-2 동의율 69%면 목표 문턱
- **전문가 조합장(전문조합관리인) 제도 활성화** · 이주비 대출 지원 강화
- **시공사 선정 절차 간소화(통보기한 60→30일)** · 공사비 검증 강화(국토부 중재기구 신설)
- **PF 대출보증 한도 확대(사업비 60%)** · 신속 착공 조합 취득세 감면

5. 조합장 선거 구도 - 다자 경쟁

2-2 조합장 자리를 두고 **다자 구도**가 형성됐습니다. **홍지기(김갑열)**가 6월 출마를 선언했고, **이민우**(과거 녹번1-3구역 북한산푸르지오 조합장, '도시정비자')도 7월 말 카페 공지로 출마 준비를 알렸습니다. **(가칭)불광역세권 추진위 김용진 위원장** 측도 추진위 승인·동의서 징구를 주도 중입니다. 홍지기측은 독점 구도가 아닌 다자 경쟁이 더 투명하고 건강한 조합 설립으로 이어진다는 입장이며, **향후 다른 후보와 연대할 계획**도 내비쳤습니다. 다만 연대 상대가 이민우·김용진·제3자 중 누가 될지는 아직 미정입니다.

6. 최근 빌라 실거래 (녹번동, 2026.7~8)

구역	단지(지번)	전용	거래가	거래일
2-2 불광역세권	어울림빌3차C동(132-25)	45.2㎡	5억 6,500만	2026.8.12
2-3 역촌역세권	동우리체(159-21)	69.6㎡	3억 4,700만	2026.8.3
2-3 역촌역세권	서경하우스(150-1)	28.6㎡	3억 3,000만	2026.7.29
2-3 역촌역세권	김스하임(142-49)	19.0㎡	2억 9,400만	2026.8.18

※ 국토부 실거래가 기준. 구역·단지별 최신 시세는 nokbeon.net/7 또는 녹봇 "요즘 빌라 시세 어때?"로 실시간 조회됩니다.

7. 홈페이지 업데이트

- '재개발 예상 숫자들' - 2-3 분양가·비례율 반영 (재개발 정보 메뉴)
- 녹봇 최신화 - 도계위 수정가결·2-3 설명회·동의율·8·13대책 반영. "지금 2-2 어디까지 진행됐어?" 물어보세요: nokbeon.net/1000



휴대폰으로 녹번넷 바로가기

QR을 찍으면 녹번넷(nokbeon.net)으로 바로 접속됩니다.
구역 지도 · AI 녹봇 · 빌라/아파트 시세조회를 확인하세요.

본 주간소식은 단톡방 대화 · 공개자료(서울시 보도자료·추진위 공지·카페 글) · 국토부 실거래가를 종합해 정리한 것입니다. · nokbeon.net

녹번넷 편집