

이투데이

투미부동산컨설팅

김제경 박사 특강

지방선거 이후

정비사업 방향성



부동산주치의 김제경 박사

· 도시정비사업 전문가
건국대학교 일반대학원 도시 및 지역계획학 박사
KB금융지주 경영연구소 부동산 현장자문단
대한도시정비포럼 전문위원
투미부동산컨설팅 소장

저서

시장을 이기는 부동산 투자 원칙

자격

도시계획기사 / 정비사업전문관리사 / 자산관리사(은행PF) / 투자자산운용사 / 자산운용전문인력
/ 공인중개사 / ADsP(데이터분석 준전문가)

방송 및 언론 활동

KBS, SBS, MBC, YTN, JTBC, TV조선, 채널A, 이데일리TV, 서울경제TV, 매일경제TV 등 부동산 전문 채널 출연
조선일보, 중앙일보, 동아일보, 한국일보, 연합뉴스, 한국경제, 매일경제, 서울경제, 아주경제, 머니투데이, 이데일리신문 등

건설사 협업

GS, 삼성, 대림, 현대, 현대산업개발, 포스코 등 부동산 전문가 패널 출연

유튜브 활동

직방TV(44만) '재개발의 산' 코너 고정 패널
한경 집코노미(56만), 조선일보 평집고(43만) 매경 매부리TV(24만), 싸송의 세상답사기(22만), 부워남(150만), 신사임당(220만),
김작가(250만) 등 유명 부동산 유튜브 및 전문가와 협동 방송

투미TV 유튜브 채널 운영 (구독자 17만명)

대외활동

조선일보 주최 2020~2026 부동산트렌드쇼 강연
한국경제 주최 2021~2025 집코노미 콘서트 강연
한경닷컴 주최 2021 한경재테크쇼 강연
경향신문 주최 2021 경향부동산페어 강연
이데일리 주최 2021 부동산재테크포럼 강연
한국경제TV 주최 2021 글로벌 파이낸셜 엑스포
이데일리, LH 주최 2021 도심복합사업 포럼
서울경제 주최 2022~2025 머니트렌드 강연
동아일보 주최 2022~2025 동아재테크쇼 강연
서울보증 주최 2022 SGI 미라클모닝 강연
대한경제 주최 2022, 2025 대한민국 랜드페어 강연
대한경제 주최 2022, 2025 도시와공간포럼 강연
이투데이 주최 2022 대한민국 금융대전 강연

이데일리 주최 2022 돈이 보이는 창 콘서트 강연
대한경제 주최 2022 건축자재페어 강연
한국경제 주최 2023 한경머니로드쇼 강연
이데일리 주최 2023, 2026 이데일리부동산포럼 강연
조선일보 주최 2023 조선일보 부동산 슈퍼콘서트 강연
조선일보 주최 2023~2024 조선일보 재테크박람회
한국경제TV 주최 2024~2025 부동산시장 대전망
헤럴드경제 주최 2024~2025 헤럴드머니페스타
매일경제 주최 2025 매부리TV쇼
매일경제 주최 2025 서울머니쇼+
시사저널e 주최 2025~2026 부동산투자세미나
이투데이 주최 2026 와이즈포럼
뉴스시 주최 2026 건설부동산포럼



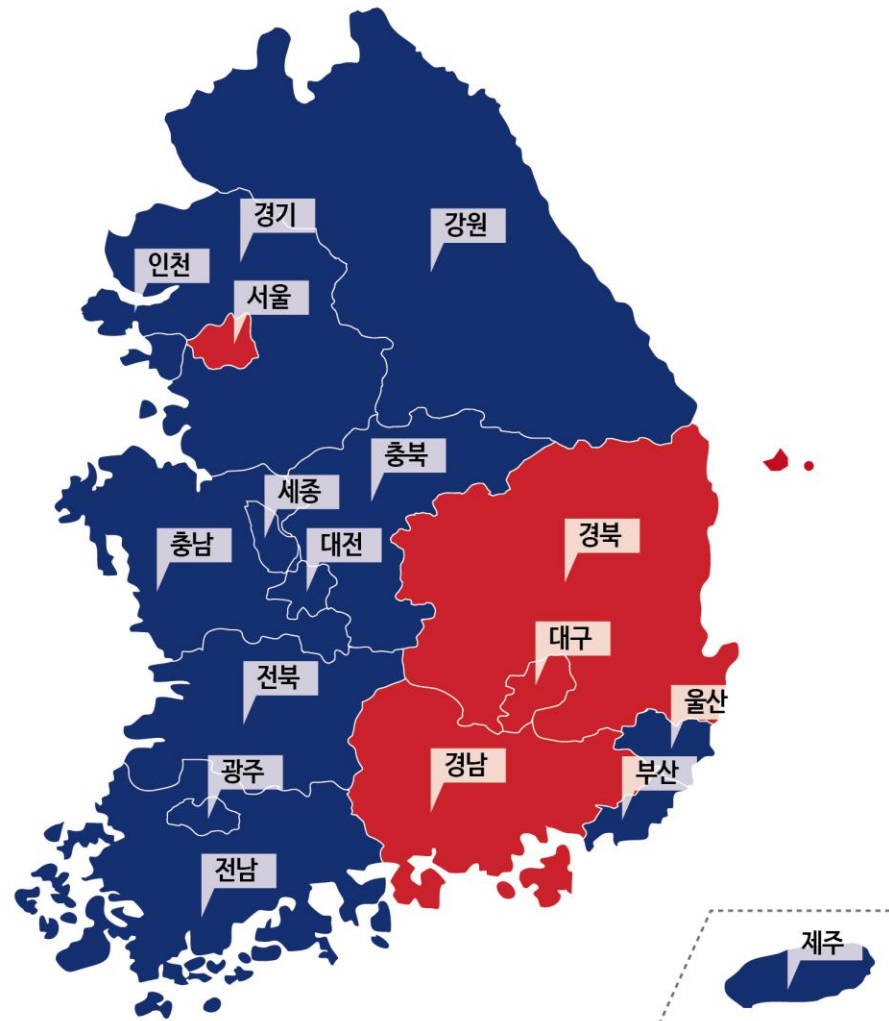
2026년 제9회 지방선거 결과

지방선거일 : 2026년 6월 3일

전국 시·도지사 16석

● 더불어민주당 **12석**

● 국민의힘 **4석**



2026-06-04

[6·3 지선] 오세훈, 출구조사 뒤집고 당선...사상 첫 5선 서울시장

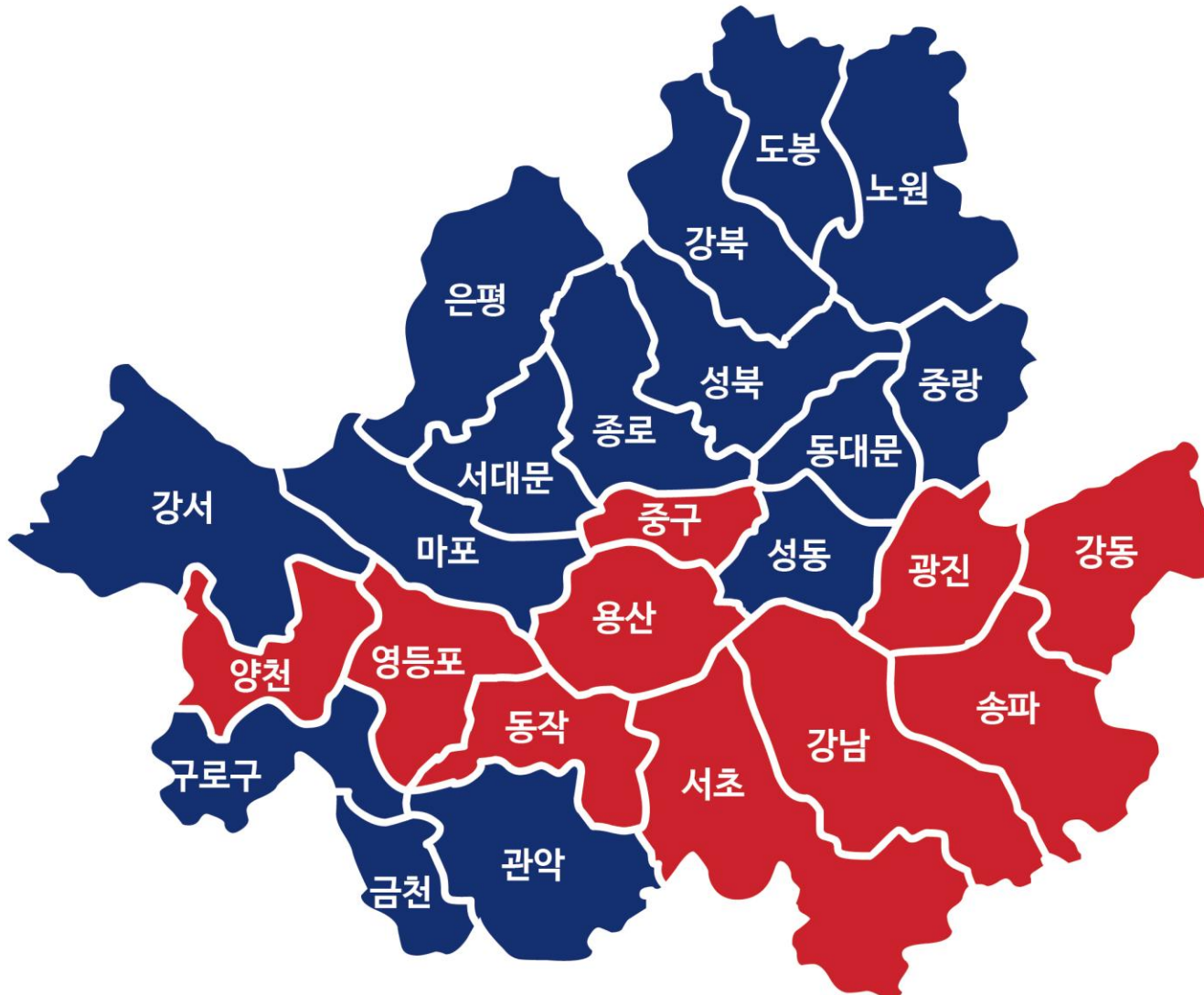


2026년 제9회 지방선거 결과

지방선거일 : 2026년 6월 3일

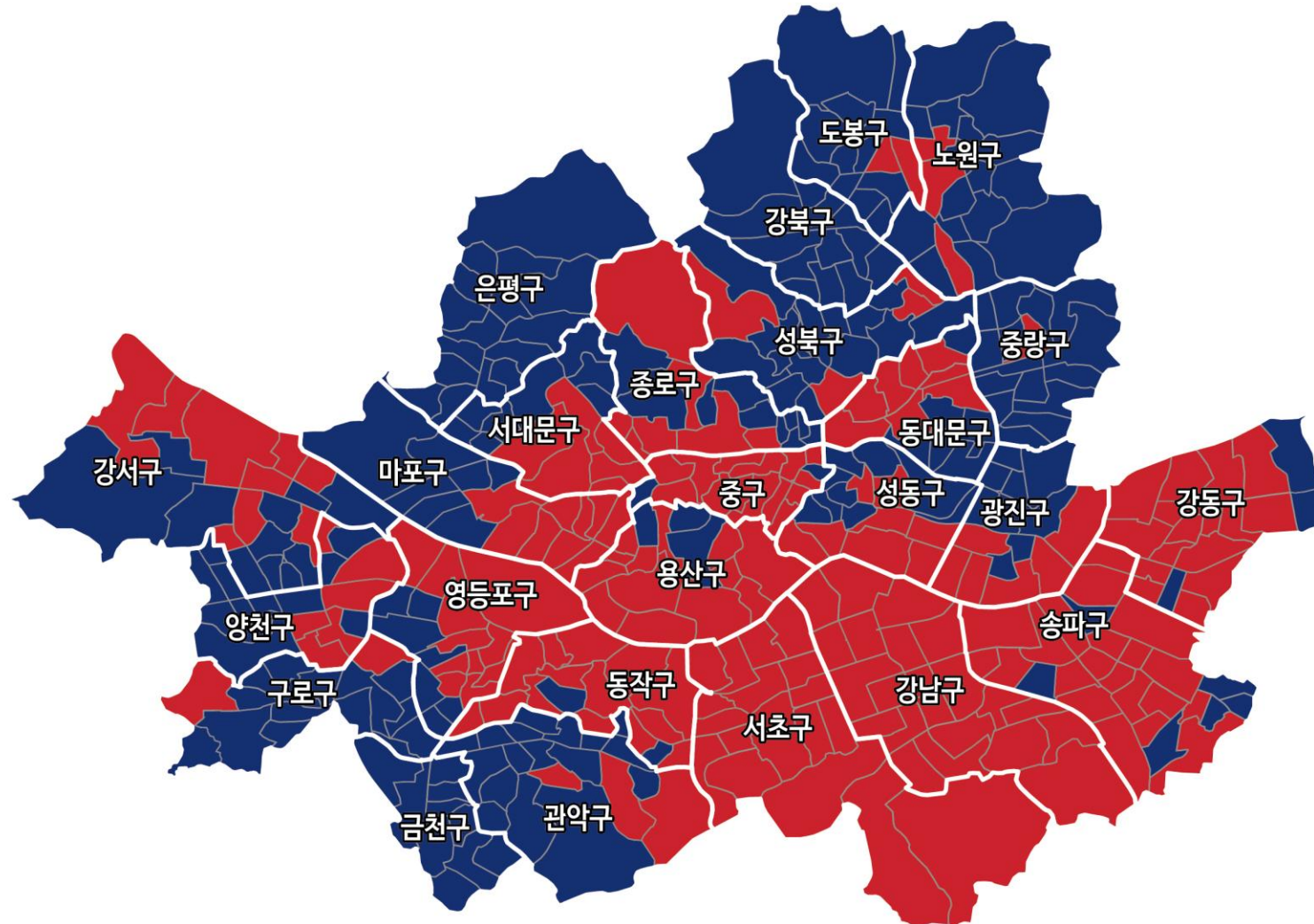
자치구별 우세 후보 득표율(%)

- 더불어민주당 정원오 **48.2%**
- 국민의힘 오세훈 **49.1%**



2026년 제9회 지방선거 결과

지방선거일 : 2026년 6월 3일



자치구별 우세 후보 득표율(%)

- 더불어민주당 정원오 **48.2%**
- 국민의힘 오세훈 **49.1%**

2026.06.05

오세훈 손 들어준 서울...부동산 민심 영향 컸나

오세훈, 강남권·한강벨트서 표차 벌려
 '전셋값 상승' 외곽 지역도 40%대 선전
 부동산 세제 민감...청년 임대차 불안도

[서울=뉴시스]정진형 기자 = 6·3 제9회 전국동시지방선거 핵심 승부처인 서울에서 국민의힘 소속 오세훈 서울시장 후보가 이겼다. 특히 강남3구와 한강벨트 등 부동산 정책에 민감한 핵심 지역 뿐 아니라 여권 강세 지역인 외곽지역에서도 오 후보가 선전하는 등 심상치 않은 부동산 민심이 표출되면서 하반기 세제 개편 등 부동산 정책 기조에 변화가 있을지 주목된다.

5일 중앙선거관리위원회에 따르면, 전날(4일) 오후 5시 개표율 99.54% 기준 오세훈 후보는 49.15%(256만590표) 득표로 48.13%(250만7130표)를 얻은 정원오 더불어민주당 후보를 1.02%포인트(5만3460표) 차로 누르고 당선을 확정지었다.

자치구별로 보면, 오 후보는 ▲강남구(65.98%) ▲서초구(64.68%)와 개표가 완료되지 않은 ▲송파구(54.77%) 등 강남3구를 비롯해 ▲용산구(57.09%) ▲강동구(50.65%) ▲영등포구(50.50%) ▲중구(49.60%) ▲동작구(49.56%) ▲양천구(49.22%) ▲광진구(48.68%) 등 10개구에서 정 후보를 앞섰다. 구청장 역시 강남3구와 중구, 용산구, 광진구, 양천구, 강동구 등 8개구에서 국민의힘 후보가 승리했다.

지난해 21대 대통령선거와 비교해보면 보수 야당 강세 지역인 강남3구와 용산구를 제외하더라도 지난 대선과 비교해 강동구, 영등포구, 중구, 동작구, 양천구, 광진구에서 김문수 당시 국민의힘 대선후보보다 오 후보가 높은 득표율을 보였다.

강남3구와 한강벨트 등 고가 아파트가 많고 재건축·재개발 추진이 활발한 지역이 오 후보에게 더 많은 지지를 보인 것은 이들 지역이 부동산 규제에 더 민감하기 때문으로 풀이된다.



보도시점

2025.6.27.(금) 11:30

배포

2025.6.27.(금) 09:30

「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하여
수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」 발표

- ▲ **가계대출 총량관리목표를 축소하고, 6.28일부터 현행 은행 자율관리 조치사항을 全 금융권으로 확대 시행**
- ▲ **주담대 한도 제한(6억원), 주택구입시 전입의무 부과, 생애 최초 주택구입 목적 주담대 규제 강화 등 추가 조치도 병행**

I. 회의 개요

금융위원회는 권대영 사무처장 주재로 '25.6.27일(금) 관계기관 합동 「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하였다. 이날 회의에는 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 한국은행, 금융감독원 등 관계기관과 은행연합회, 제2금융권 협회, 5대 시증은행, 주택금융공사(HF)·주택도시보증공사(HUG)·서울보증보험(SGI) 등이 참석하였다.

참석자들은 최근 수도권 지역 부동산 시장 상황 등과 맞물려 주담대를 중심으로 한 가계대출 증가규모가 확대되고 있는 점에 크게 우려를 표하며, 다음과 같이 수도권 중심의 강화된 가계부채 관리방안을 논의·확정하였다.

- (일시/장소) '25.6.27.(금) 08:00, 정부서울청사
- (참석) **금융위 사무처장**(주재), 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 금융감독원, 한국은행, 은행연합회, 생·손보험회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고중앙회, 5대 시중은행(KB국민, 하나, 신한, 우리, 농협), 주택금융공사, 주택도시보증공사, SGI 서울보증
- (논의) ❶ **최근 가계대출 동향**, ❷ **가계부채 관리 강화 방안**

(2) 은행권 자율관리조치를 쏠 금융권으로 확대 시행

현재 은행별 자율적으로 시행하고 있는 다양한 가계대출 관리조치들을
쏙 금융권이 공통으로 확대 시행하기로 하였다.

우선, 수도권·규제지역^내에서 2주택 이상 보유자가 추가 주택을 구입하거나, 1주택자가 기존 주택을 처분하지 않고 추가 주택을 구입하는 경우에는 추가 주택구입 목적 부담금을 금지(LTV=0%)하여 실거주 목적 등이 아닌 추가 주택구입 수요를 차단한다. 1주택자가 기존 주택을 6개월 이내에 처분할 경우(처분 조건부 1주택자)에는 무주택자와 동일하게 비규제지역 LTV 70%, 규제지역 LTV 50%를 적용한다.

* 투기·투기과열지역, 조정대상지역 : 현재 강남구, 서초구, 송파구, 용산구가 지정

		현행		개선 방안	시행 시기
		규제	자율관리 (은행별 상이)		
2주택자 이상 / 1주택자	비규제지역	LTV 60%	수도권 0%	수도권 <u>LTV 0%</u>	'25.6.28일
	규제지역	LTV 30%	규제지역 0%	규제지역 <u>LTV 0%</u>	
처분 조건부 1주택자 (무주택자 포함)	비규제지역	LTV 70% ¹⁾	-	LTV 70% ²⁾	
	규제지역	LTV 50% ¹⁾	-	LTV 50% ²⁾	

1) 처분조건부 1주택자의 경우 2년 이내 기존주택 처분 약정 등 필요

2) 처분조건부 1주택자의 경우 6개월 이내 기존주택 처분 약정 필요

둘째, 수도권·규제지역 내 보유주택을 담보로 하여 생활비 등 조달목적
으로 대출받는 생활안정자금 목적 주담대 한도를 최대 1억원으로 제한한다.
수도권·규제지역 내 주택을 2채 이상 보유한 차주에 대해서는 해당
주택들을 담보로 한 생활안정자금 목적 주담대 취급을 금지한다. 다만, 지방
소재 주택을 담보로 하는 생활안정자금 목적 주담대 한도는 현행과 동일
하게 금융회사가 자율적으로 설정할 수 있다.

			현행		개선 방안	시행 시기
			규제	자율관리(은행별 상이)		
최대 대출 한도	수도권· 규제지역 소재 주택	1주택자 ¹⁾	-	1~2억원 제한	최대 1억원	'25.6.28일
		다주택자 ¹⁾	-	금지	금지	
	지방(규제지역 외) 소재 주택		-	-	-	

1) 수도권·규제지역내 주택 보유수 기준(지방 소재 주택 보유수와 무관)

주택시장 안정화 대책

2025. 10. 15.



Ⅲ. 세부 추진과제

1 주택수요 관리 강화

① 조정대상지역 · 투기과열지구 추가 지정

- ☐ **(추진내용)** 최근 주택가격 급등세를 보이거나 급등 우려가 나타나는 지역에 대해 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정
 - 최근 주택가격 상승률, 거래량 등 주요 주택시장 지표상 과열이나 과열우려가 나타나고 있는 지역에 대해 지정
 - 다만, 민간택지 분양가상한제 지역이나 투기지역은 현행 유지 (現 강남구, 서초구, 송파구, 용산구)
- ☐ **(대상지역)** 서울시 전 지역 및 경기도 12개 지역
 - **(서울)** 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개구는 現 지정상태를 유지하고, 나머지 21개구를 신규 지정
 - **(경기)** 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 총 12개 지역 추가 지정
- ☐ **(적용시기)** 10.16(목) 일자로 지정 및 효력 발생

조정대상지역 및 투기과열지구 지정

	조정대상지역	투기과열지구
현행	✓ (서울) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구(4개 자치구)	
개선	✓ (서울) 전 지역(25개 자치구)	
	✓ (경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시(12개 지역)	

재건축 초과이익환수제



재건축 단지에 부과될 부담금 시뮬레이션 결과



재건축부담금계산식 [종료 시점 주택가액 - (개시 시점 주택가액 + 정상 주택가격 상승분 총액 + 개발비용)] x 부과율

- 정상 주택가격 상승분 : 개시 시점 주택가액에 정기에금 이자율 또는 평균 주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액
- 부과율 : 조합원 평균 이익에 따라 0~50%까지 누진 적용(조합원 1인당 300만원까지 면제)
- 개시시점 - 조합설립추진위원회 설립 승인일
- 종료시점 - 재건축 준공인가일

자료 : 2018년 국토교통부 / 단위 : 원

2026.05.31

오세훈 "당선 되면 국무회의 참석해 재건축·재개발 정상화 등 관철할 것"

[서울=뉴스시스] 김지훈 조기용 기자 = 6·3 서울시장 선거 오세훈 국민의힘 후보는 31일 "한 번 더 시장직을 허락해 준다면 임기 시작 직후 열리는 국무회의에 참석해 '서울시민 5대 명령'을 대통령 앞에 설명하고 반드시 관철하겠다"고 했다.

오 후보는 이날 오전 서울 종로구 선거캠프에서 기자간담회를 열어 "서울시민 5대 명령은 3대 부동산 정책 개선안과 2대 민생 경제 민주주의 회복 제언을 담았다"며 이같이 말했다.

오 후보는 "첫째는 재개발·재개발 정비사업 정상화"라며 "정비사업 이주비 대출규제, 지위양도제한을 풀고 공공정비사업에 적용되는 용적률을 완화하는 방안을 제안하겠다"고 했다.

또 "전·월세난 해결을 위해 민간임대주택 공급을 활성화해야 한다"라며 "기업형 민간임대사업 규제 완화를 제안하겠다. 도심 내 소형·중형 임대주택 공급자 세금 부담 완화 등도 적극 제안하겠다"고 했다.

그는 "부동산 세금폭탄 예방장치를 마련해야 한다"라며 "1주택자 장기보유특별공제는 물가상승률 이하로 제한하고, 재산세는 현재 주택가격 수준을 반영해 조정해야 한다"고 했다.

2대 민생·경제·민주주의 회복 제언 중 하나로는 "수도권 규제 완화"를 언급했다. 오 후보는 "정부를 설득해 굴뚝산업 시대에 머물러 있는 수도권 규제를 AI, 바이오, K-콘텐츠 산업시대에 걸맞게 대수술하겠다"고 했다.



2026.04.24

오세훈 "정원오, '박원순 시즌2' 될 것"



오 시장은 24일 TV조선 유튜브 '류병수의 강편치' 인터뷰에서 "장특공이 사라지면 수 억원의 세금 부담이 발생하는 중차대한 사안"이라며 "이 정도면 '이건 잘못된 정책이다'라고 말할 수 있어야 하는데 그런 목소리를 못 낸다"고 말했다. 이어 "정원오 후보는 '명픽 후보'라는 평가에서 자유롭지 못하다"며 "이재명 대통령의 입장에 질질 끌려갈 가능성이 매우 높은 후보다"고 주장했다.

정 후보에 대한 공세도 이어갔다. 오 시장은 "정원오 후보가 당선되면 '박원순 시즌2'가 재현될 가능성이 높다"며 "과거 서울시에서 시민단체등을 통해 예산이 새어나갔던 구조가 반복될 수 있다"고 주장했다. 이어 "새로운 시도를 굉장히 꺼리는 리더십으로는 과거로 회귀할 가능성이 높다"며 "민원에 반응하는 수준의 '민원형 리더십'에 머물 가능성이 크다"고 평가했다.

정 후보의 '착착개발' 공약에 대해 "내용이 없는 신통기획 따라하기에 불과하다"며 "민주당은 과거 재개발·재건축을 막아 공급 부족을 초래해 놓고 지금 와서 공급을 말하는 건 적반하장"이라고 비판했다. 용산 국제업무지구 주택 공급 확대 구상에는 "실무를 모르는 발상"이라며 "사업이 2~3년 늦어지고 녹지가 크게 줄어드는 부작용이 있다"고 했다.

서울시 뉴타운 28곳 직권해제...유형별 맞춤지원

2015-04-22

뉴타운·재개발 관리 방안

유형	특성	맞춤형 지원
A (151개)	정상 추진	융자지원금 한도 상향, 임대주택 매입비용 현실화 등 지원 강화
B (132개)	사업 정체	정체요인 해소 위한 코디네이터 파견
C (44개)	진행 곤란	1단계 28곳 직접 해제 추진 2단계 대안사업 전환 유도

※ A~C유형 구역 수는 추진 상황에 따라
바뀔 수 있음. 직권해제 추진구역=수유1-
1, 수유4-1, 수유4-2, 미아16, 봉천6-1,
봉천9-1, 독산4·5, 가산1, 쌍문1(구12),
쌍문11, 장안3, 장안4, 남가좌12, 북가좌
3, 북가좌4, 홍은동 411-3, 동선3, 삼선3,
신월2, 불광동 445-10, 신사3, 필운1, 체
부1, 누하1, 면목172-1, 묵3, 중화1, 공덕
18. 자료=서울시

뉴타운·재개발 출구전략은 박원순 서울시장의 2011년 10월 보궐선거로 당선된 직후부터 추진해 온 역점사업 중 하나로 꼽힌다. 그동안 발표한 굵직굵직한 대책만 해도 수차례다. 박 시장이 지난해 재선에 성공하면서 대규모 철거와 이주를 전제로 하는 뉴타운·재개발 정책은 소규모·공동체 중심의 재생정책으로 빠르게 옮겨가는 모습이다. 이날 서울시가 지방자치단체 최초로 추진주체는 있지만 5년 이상 방치된 서울시내 뉴타운·재개발구역 28곳을 직접 해제하기로 한 것도 박 시장의 이 같은 도시재생 철학을 반영하고 있다. 정비(예정)구역으로 묶어 신축·증축·개축 등 재산권 행사를 막을 게 아니라 주민들 스스로 마을 공동체를 복원하도록 시가 돕겠다는 뜻이다.

박 시장은 "일반주거지로 전환되면 주택 개·보수와 신·증축이 가능해 중소건설업체 활성화와 일자리 창출, 지역상가 매출 증가 등으로 골목상권 활성화에 도움이 될 것"이라고 말했다.

이날 서울시가 직권해제 대상으로 밝힌 28곳은 모두 강북 지역에 분포한다. 대부분 저층 노후화된 주거지로 정비구역에서 해제되면 박 시장이 꿈꾸는 모습으로 바뀔 가능성도 없지 않다.

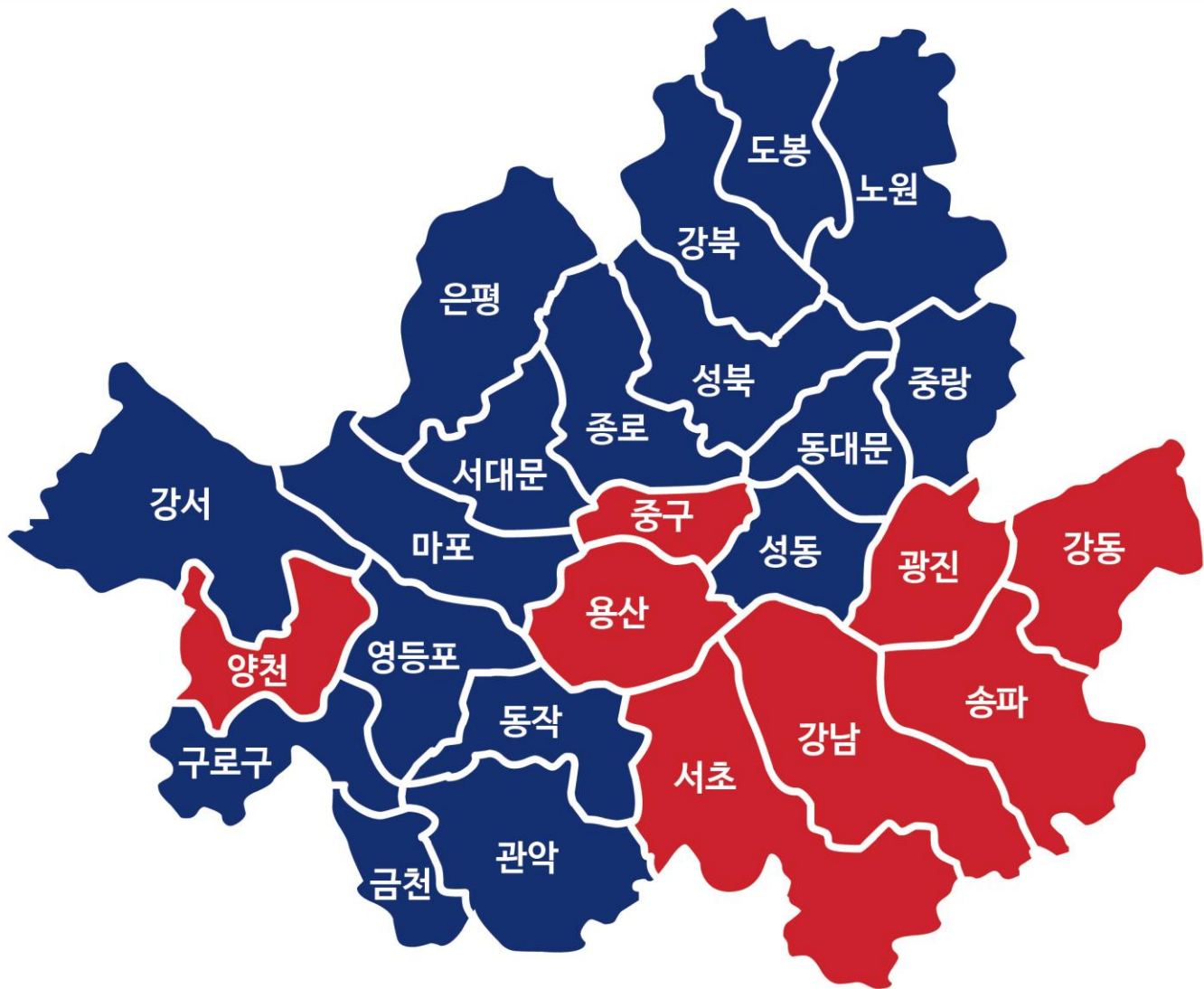
하지만 이 경우 무분별한 개발로 오히려 도시경관 전체를 해칠 수 있다는 우려도 만만치 않다. 철거 후 아파트 단지가 들어설 곳에 다세대·다가구·연립 주택촌이 대안으로 형성되면서 오히려 슬럼화를 가속화할 것이라는 지적이다.

2026년 제9회 지방선거 결과(구청장)

지방선거일 : 2026년 6월 3일

서울특별시 25개구 구청장

- 더불어민주당 17개구
- 국민의힘 8개구



사업진행단계

시·도지사 뜻대로
노후도
접도율
호수밀도
...



① 정비구역지정



찬성표
좀 주세요



② 추진위원회



가즈아~!

75% 동의 **조합장**



③ 조합설립



이렇게~저렇게~



도면, 배치도...

④ 건축심의



정비사업
8부 능선

관리처분계획인가 고시
○○시장

비례율/분담금 확정



⑧ 관리처분인가



평형은 선택!
동호수는 추천!

RR 비나이다~



⑦ 조합원분양



내 땅은 얼마?

조합원
재산



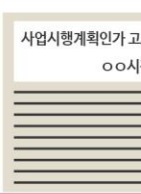
⑥ 종전자산평가



건축인허가의
마지막 절차

사업시행계획인가 고시
○○시장

⑤-1
시공사선정



⑤-2 사업시행인가



나가주세요



⑨ 이주



깨끗하게 부숩!



⑩ 철거



어서와~
로또 분양은
처음이지?



⑪ 일반분양



마무리!



⑫ 준공

2024.10.30

북아현2구역, 관리처분 의결... 비레율 약 105%

서울 서대문구 북아현2재정비촉진구역(이하 북아현2구역)이 관리처분계획을 의결하는 등 막바지 재개발을 향해 속도를 내고 있다. 최고 29층 높이의 아파트 2,300여 세대를 짓는데, 비레율은 100% 이상으로 추산됐다.

북아현2구역 재개발조합(조합장 정정숙)은 지난 26일 북아현성결교회 본당에서 관리처분계획총회를 열었다.

먼저 관리처분계획안 승인의 건에 따르면 추정 비레율은 약 105%로 산정됐다. 조합이 추산한 분양 총수입은 약 1조9,959억7,843만원으로, 추정 사업비는 약 1조4,681억6,018만원이다. 또 분양대상자별 종전자산평가 총액은 약 5,026억6,542만원으로 평가됐다.

아울러 조합원 분양가격은 3.3㎡당 약 2,079만원에서 약 2,533만원을, 일반분양가격으로는 3.3㎡당 약 4,800만원을 책정했다.

건축계획안에 따르면 북아현2구역은 서대문구 북아현동 520번지 일대로 구역면적이 12만2,776.1㎡에 달한다. 용적률 260.2%를 적용한 재개발을 통해 지하5~지상29층 높이의 아파트 2,320세대와 부대복리시설 등을 짓는다.

이 가운데 1,227세대가 조합원분양분, 673세대는 일반분양분이다. 나머지 420세대 중 401세대는 임대주택, 19세대의 경우 보류지로 분류됐다.

2026.04.24

18년 기다림 끝에...북아현2구역 관리처분인가



북아현2재정비촉진구역이 관리처분계획 인가를 받으며 사업의 9부 능선을 넘었다.

24일 정비업계에 따르면, 서대문구는 전날 북아현2재정비촉진구역에 대한 관리처분인가 결정을 내렸다.

북아현2구역이 2008년 재정비촉진지구로 지정된 지 18년 만으로, 최고 29층, 28동 2320세대로 탈바꿈할 예정이다. 시공은 삼성물산과 DL이앤씨 컨소시엄이 맡는다.

북아현2구역은 지하철 2·5호선 충정로역과 2호선 아현역이 인접한 역세권 입지로, 북아현 뉴타운 내에서도 사업성이 높은 핵심 구역으로 꼽힌다.

구는 관리처분계획 인가를 조합에 통보하면서 착공 전까지 2주택을 포함한 분양신청을 접수하고 관리처분변경계획을 수립해 변경인가를 신청하도록 했다. 앞서 북아현2구역은 최초 분양신청 접수(2주택 공급 포함) 이후에 총회 의결을 통해 2주택 분양 공급을 취소하고 관리처분계획을 수립하면서 조합원 갈등이 발생했었다.

“18년 기다렸는데 또” 재개발 조합 풍비박산...북아현3구역 표류

2026.02.26

전문관리인 도입 두고 조합 내 갈등
조합 임원 16명 중 14명이 사퇴해
강북 최대 재개발, 또 사업지연 위기

강북 지역 최대 재개발로 꼽히는 북아현 3구역이 조합 내 갈등으로 또다시 사업 진행에 차질을 빚게 됐다.

26일 서대문구청과 정비업계 등에 따르면 북아현 3구역의 비상대책위원회 격인 공정감시위원회(이하 위원회)는 북아현 3구역 조합장 직무대행 해임을 위한 임시총회 공고를 냈다.

북아현 3구역 집행부는 지난달 조합장과 임원을 포함해 16명 중 14명이 사퇴했다. 부조합장과 조합장 직무대행 등 2명이 남아 있는데, 위원회는 이 중 직무대행을 해임하기 위한 임시총회 개최 공고를 낸 것이다. 예정된 총회 날짜는 다음달 21일이다.

북아현 3구역은 2008년 9월 조합설립인가를 받고 2011년 사업시행인가를 획득했다. 전임 시장 당시 재개발이 지연되다가 2023년 12월 사업시행계획 변경 인가를 신청했지만 서대문구청으로부터 인가를 받지 못해 조합 내부에서 책임을 두고 갈등이 커지고 있었다. 지난해 5월 구청은 변경인가를 반려하는 결정을 내렸다.

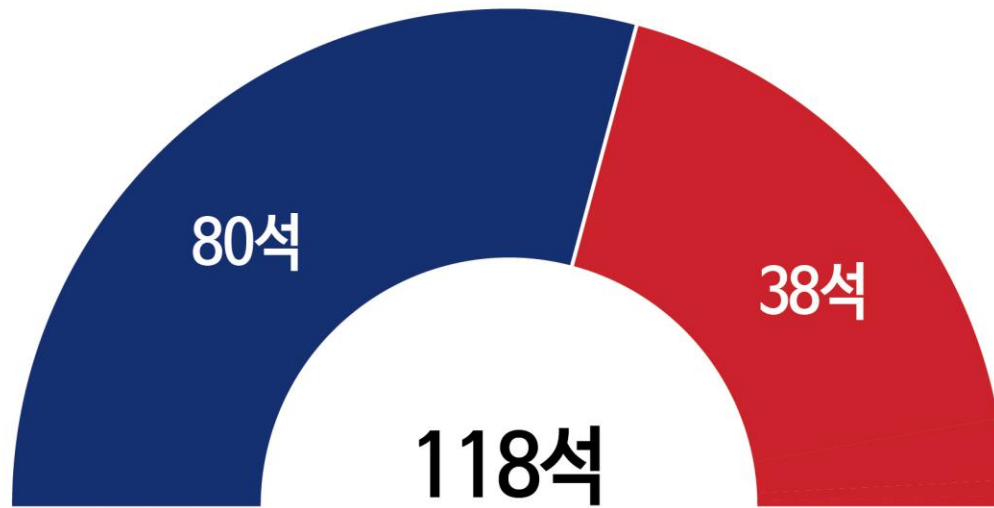
서대문구청은 사업을 정상화하기 위해 북아현 3구역 조합에 전문관리인을 도입하는 것을 추천하는 취지로 의견을 전달했다. 위원회 측은 이에 찬성하며 조합장 직무대행에게 전문관리인 도입을 요구하고 있다. 위원회 측 관계자는 “오랜 기간 갈등 속에서 여러 문제를 겪은 북아현 3구역을 정상화하는 방법은 중립적인 전문관리인을 도입하는 것밖에 없다”고 말했다.



매일경제신문

2026년 제9회 지방선거 결과(서울시 의회)

제9회 지방선거일 : 2026년 6월 3일



정당	합계	의석수비율
● 민주당	80석	67.8%
● 국민의힘	38석	32.2%

2026.06.05

오세훈 '신통기획·모아타운' 힘 받는다

서울시 주택 공급 정책 기조 유지...정비사업 기간 '단축'
2031년까지 31만 가구 공급...집값 안정, 전·월세난 과제
정비사업 속도 조절·공공임대 공급 확대 등 보완책 필요



[서울=뉴스] 박성환 기자 = 오세훈 국민의힘 서울시장 후보가 5선 고지에 오르면서 '오세훈표' 정비사업이 다시 속도를 낼 전망이다. 신통통합기획(신통기획)과 모아타운 등 서울형 재개발·재건축 정책이 동력을 확보하며 사업 추진에 힘이 실릴 것으로 보인다. 다만 정비사업 추진 과정에서 들쭉이는 집값 안정과 전·월세난 해소라는 과제를 동시에 풀어야 하는 부담도 안게 됐다.

부동산 시장에서는 오 시장이 사상 첫 5선 연임에 성공하면서 신통기획과 모아주택·모아타운 등 서울시 주택 공급 정책 기조가 이어질 것이란 관측이 나온다.

신통기획은 민간 주도의 재건축·재개발 사업에 공공이 정비계획 수립 초기 단계부터 참여해 각종 계획과 절차를 지원하는 방식이다. 통상 5년 이상 걸리는 구역 지정 기간을 2년 안팎으로 줄일 수 있다.

오 시장은 지난해 발표한 '신통통합기획 2.0(신통기획 2.0)'을 통해 오는 2031년까지 주택 31만 가구를 착공하겠다고 밝힌 바 있다. 이 중 공공주택 물량은 13만 가구다. 신통기획 2.0은 지난 2021년 9월 오 시장이 추진한 '신통기획'을 강화한 제도다.

특히 사업시행인가와 관리처분계획인가를 병행 처리하는 '초단기 트랙'을 운영해 정비사업 속도를 높일 방침이다. 복잡한 법령 검토와 정비계획 반려 절차를 최소화하기 위해 인공지능(AI) 기반 심사 시스템도 도입한다.

2019.05.12

서울 재개발 추진지역에 '신축 쪼개기' 기승

노후 단독주택 허물고

다세대주택 대거 신축

서울 재개발 추진 지역들이 신축 빌라 때문에 골머리를 앓고 있다. 컨설팅업체들이 앞다퉈 재개발 추진 지역에서 빌라를 지어 팔고 있기 때문이다. 새 아파트 입주권을 받지 못하는 빌라가 많아 매수인이 자칫 큰 재산 손실을 볼 우려가 있다.

12일 동대문구 전농동 일대 중개업소에 따르면 재개발이 다시 궤도에 오르고 있는 전농9구역(전농동 103 일대)에서 신축 쪼개기가 활발하다. 신축 쪼개기란 단독주택을 허물고 다세대주택을 짓는 걸 말한다. 가구 수가 늘어나는 만큼 새 아파트 분양 대상자도 증가하기 때문에 재개발 예정 지역에서 흔하게 볼 수 있다. 전농동 A공인 관계자는 “행위허가제한이 풀린 최근 4~5년 동안 빌라가 270가구가량 늘었다”고 했다.

사업 첫발을 내디딘 곳에서도 신축 빌라가 골머리다. 정비구역으로 지정된 적이 없어 입주권 자격엔 하자가 없더라도 전체 사업성을 떨어뜨리는 게 문제다. 구역지정 용역을 진행 중인 아현동 699 일대(가칭 아현1구역)는 올 1월 행위제한이 걸리기 앞서 1년여 동안 120가구가량의 빌라가 신축된 것으로 알려졌다.

2024-07-01

"땅을 치고 후회할것"...오세훈, 모아타운 투기 세력에 경고장

"번지수 잘못짚어...반드시 손해 본다는 모범사례 만들것"

"모든 제도 악용여지 있지만...좋은 제도 일단 시행해야"



오 시장은 1일 서울시청에서 취임 2주년 기자간담회를 열고 모아타운 투기세력 유입 현상에 대한 입장을 묻는 질문에 “번지수를 잘못 짚었다”며 이같이 밝혔다.

오 시장은 “투기 세력이 매입한 땅은 사업시행구역에서 제외될 것이고 골목길은 현 도로 그대로 남을 것”이라며 “모아타운은 기존의 재개발(시스템)과 다르다”고 덧붙였다.

오 시장은 이어 “모든 제도에는 악용의 여지가 있다, 다만 악용 가능성을 염두에 두고 제도를 만들면 왜곡될 여지가 있다”며 “일단 좋은 제도를 시행하면서 빈틈을 파고들어 악용하려는 자에게 항상 불이익이 가게 제도를 운영해야한다”고 말했다.

그러면서 “법과 제도를 악용해 이기적으로 재산상 이득을 챙기려는 행위에 항상 벌칙이 따르는 사회가 바람직한 사회”라며 “골목길 쪼개기 매입 등을 저지르면 반드시 손해를 본다는 모범사례를 만들 것”이라고 강조했다.



2025.02.26

공사비 상승에... "임대 매입가격 올려달라"

강남 재건축 조합장, 정부에 호소

임대 인수가, 원가의 절반 수준
"재건축 아예 못 하겠다" 하소연
주택공급 걸림돌로도 작용

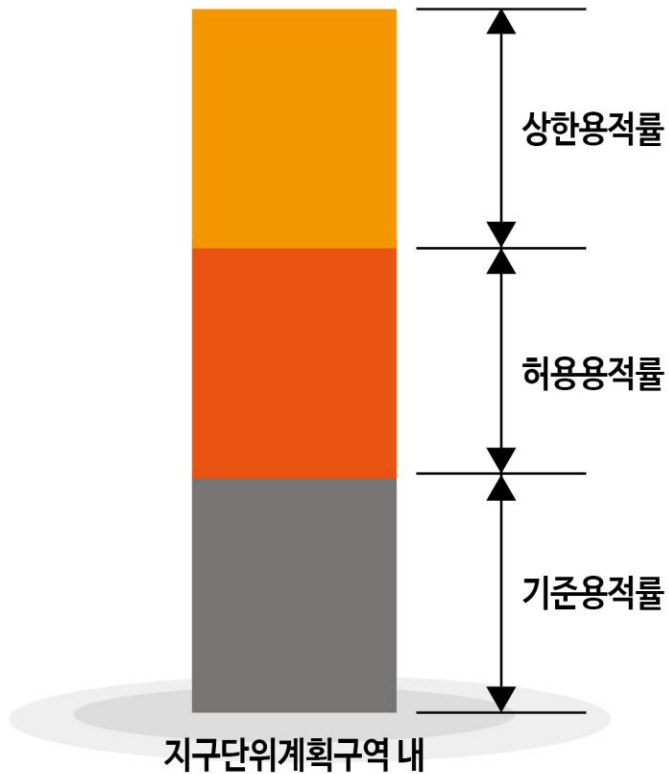
"현실화 개정안 법제화 필요"

서울 강남권 재건축·재개발 조합장들이 최근 정부와의 대화에서 “임대주택 매각 가격을 현실화해달라”고 호소한 것으로 알려졌다. 이들 단지는 공사비 고공행진 속에 분담금을 내고 새 아파트를 짓는다. 그런데 원가의 절반에도 못 미치는 가격에 임대주택으로 매각하다 보니 재건축을 추진할수록 손해를 보고 있다는 게 조합의 주장이다. 아예 정비사업을 포기하겠다는 조합까지 나올 정도다. 업계에서는 도심 내 주택 공급을 늘리기 위해 임대주택 매입가를 현실화할 필요가 있다는 목소리가 커지고 있다.

◇반값 이하에 매각 강요

26일 업계에 따르면 국무총리실 산하 국무조정실 규제혁신추진단은 최근 서울 강남권 재건축 조합장들과 간담회를 열고 정비사업 규제 완화와 관련한 현장 목소리를 들었다. 간담회엔 재건축 조합장 20여 명이 참석했다. 대다수 조합장이 “임대아파트 매각 가격부터 현실화할 필요가 있다”는 입장을 모았다. 인수 가격이 너무 낮아 용적률을 높여 재건축할수록 손해라는 게 조합장의 주장이다. LH와 SH 등이 인수하는 가격이 건설 원가의 40% 수준이기 때문이다. 실제 지상 11~20층 이하 주택의 전용면적 60㎡ 초과 임대주택 인수 가격은 3.3㎡당 369만2000원(㎡당 118만원으로 고정) 수준에서 책정된다. 최근 서울 정비사업지의 공사비가 3.3㎡당 800만원에 달하는 것과 비교하면 절반에 조금 못 미치는 셈이다.

용적률 체계



상한용적률

허용용적률 + 공공시설등 제공시

공공시설등부지 또는 건축물 설치 제공
공동개발 특별지정
지구단위계획결정을 통하여 추가로 부여 시

허용용적률

기본용적률 + 지구단위계획인센티브 이행시

계획유도 (70%이하) : 획지계획, 공동개발, 건축물용도,
대지안의공지, 주차 및 차량동선등
중점 (30%이상) : 계획유도항목 중 중점계획항목
해당 지구단위계획에서 정한 사항 이행시 제공 시

기본용적률

용도지역 용적률 범위 내

전면도로의 폭, 경관, 그밖의 기반시설 등
입지적 여건을 고려하여 용도지역 용적률 범위 이내에서
별도로 정하는 용적률

한국경제

2026.06.05

'오세훈 앞날 어쩌나'...시의회·구청장, 민주당에 다 뺏겼다

서울시 사업동력 약화 우려

그레이트 한강, 세운지구 개발 등 핵심 사업에 시의회 동의 받아야

재건축·재개발도 자치구 협력 필요 4선때보다 추진력 떨어질 수도

오세훈 서울시장이 6·3 지방선거에서 사상 첫 '5선 시장' 자리를 지켜냈지만 앞으로 4년간 시정을 이끄는 것은 순탄치 않을 전망이다. 서울시의회 및 구청장은 물론 서울시와 경계를 맞댄 경기, 인천 등 수도권 단체장까지 모두 더불어민주당이 차지했기 때문이다. 예산안 통과와 각종 조례 제정, 부동산 개발 사업에서 사사건건 마찰을 빚을 것이라는 우려가 나온다.

◇시의회, 거부권 무력화도 가능

5일 중앙선거관리위원회와 서울시의회에 따르면 제12대 서울특별시의원 당선인 현황에 따르면 제12대 서울특별시의원 118석 가운데 민주당이 80석을 차지했다. 국민의힘은 38석에 그쳤다. 국민의힘은 강남, 서초, 송파 등 강남 3구와 용산, 중구에서 자리를 지켰지만 나머지 자치구 상당수에서 시의원 대부분을 내줬다. 4년 전과 비교하면 판도가 통째로 뒤집혔다. 2022년 지방선거에서는 국민의힘이 112석 중 76석을 쓸어 담아 의회를 장악했고, 같은 당이던 오 시장의 사업과 예산을 뒷받침했다.



- 지자체장의 힘은 인허가권
- 사업성 개선은 정부, 시의회
- 근본적인 사업성 체크 必
- 오시장 임기 4년이 승부수



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190 010-6263-2836
주거정비정책팀장	이정식	2133-7205 010-5325-1882
담당자	유태운	2133-7206 010-4466-1596

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 매수 : 12쪽

서울시 신속통합기획 적용 '민간재개발 후보지' 21곳 선정...도시재생지역도 4곳

- 주민접수 102곳 중 자치구 추천 59곳 대상 선정위 개최, 최종 선정 21곳 발표
- 창신·송인 등 도시재생지역도 4곳 첫 포함... 노후화·슬럼화된 주거환경 개선
- 지역균형발전 등 고려해 구별 안배하되, 주민갈등·실행가능성 등 문제 구역 제외
- 신속통합기획 등 6대 재개발 규제완화책 첫 적용... 강력한 투기방지책 동시 가동
- 내년 초 정비계획 수립 착수, '23년부터 정비구역 순차 지정, 2만5천호 주택공급 기대

□ 서울시는 28일 '민간재개발 후보지 공모'를 통해 최종 선정된 후보지 총 21곳을 발표했다. 지난 5월 오세훈 시장이 발표한 신속통합기획 등 '6대 재개발 규제완화책'이 처음으로 적용될 민간재개발 대상지들이다.

○ 금번 후보지 공모 심사는 지난 9월부터 주민들의 큰 호응 속에 공모에 참여한 총 102곳 중 자치구에서 최종 추천된 59곳을 대상으로 하였고, 27일(월) '민간재개발 후보지 선정위원회'를 열고 최종 21곳을 후보지로 선정하였다.

□ 특히, 지난 공공재개발 공모시 제외대상이었던 도시재생지역 4곳도 후보지에 포함됐다. 지난 6월 서울시가 도시재생지역 내에서도 재개발 사업 추진이 가능토록 '도시재생 재구조화' 발표 이후 첫 적용 사례로,

보존 위주였던 서울 도시재생지역의 노후화·슬럼화된 주거환경을 개선하는 첫 단추를 꿰게 됐다.

○ 서울 도시재생은 '도시재생 재구조화 추진계획'('21.6)에 따라 열악한 주거지역 내에 민간재개발사업 등 다양한 사업이 적용될 수 있도록 지원하는 재개발 연계형, 소규모 주택정비형 등의 다양한 방식의 주거지 재생을 추진하고 있다.

〈민간재개발 1차 후보지 선정결과〉

자치구	구역명(가칭)	면적(㎡)	자치구	구역명(가칭)	면적(㎡)
종로구 (재생)	창신동 23 / 송인동 56 일대	84,354	마포구	공덕동 A	82,900
용산구	청파 2구역	83,788	양천구	신월7동 1구역	115,699
성동구	마장동 382 일대	18,749	강서구	방화2구역	41,261
동대문구	청량리동 9 일대	27,981	구로구 (재생)	가리봉2구역	37,672
중랑구	면목동 69-14 일대	58,540	금천구 (해제)	시흥동 810 일대	38,859
성북구	하월곡동 70-1 일대	79,756	영등포구	당산동6가	31,300
강북구	수유동 170 일대	12,124	동작구 (재생)	상도14구역	50,142
도봉구	쌍문동 724 일대	10,619	관악구 (재생)	신림7구역	75,600
노원구	상계5동 일대	192,670	송파구	마천5구역	106,101
은평구 (해제)	불광동 600 일대	13,004	강동구	천호A1-2구역	30,154
서대문구 (해제)	홍은동 8-400 일대	71,860	합 계	21개 구역 (재생4, 해제3 포함)	

□ 서울시는 지난 '15년부터 서울시내 신규 재개발 구역지정이 단 한 건도 없을 정도로 주택공급 기대물량이 억제돼 온 만큼, 이번 공모를 통해 선정된 후보지를 그동안 막혔던 주택공급 문제를 해결해 나갈 마중물로 삼아 중장기적인 주택수급 안정을 도모한다는 계획이다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	이정식	2133-7205
담 당 자	윤지원	2133-7200
	유태운	2133-7204

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 13쪽

서울시 신속통합 재개발 후보지 25곳 선정... 반지하밀집지역 등 포함

- 12.29(목) '22년 선정위원회 결과, 자치구 추천 51곳 대상 최종 25곳 선정
- 내년 신속통합기획·정비계획 수립, '24년 구역지정... 약 3만4천 호 공급 전망
- 침수 위험 있는 반지하주택 밀집지역, 침수취약지역 우선 고려하여 10곳 선정
- 미선정 구역 포함 '투기방지대책' 추진, 권리산정기준일 '22.1.28.로 매매 시 주의
- 시 "작년·올해 선정된 후보지 총 46곳 원활한 사업추진을 위해 다각적 지원"

☐ 지난해 연말 서울시가 신속통합기획 적용 재개발 후보지 21개소를 발표하는데 이어 올해도 2차 공모 후보지 선정결과를 내놓았다.

☐ 서울시는 29일(목) '2022년 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정 위원회'를 열고 최종 선정된 후보지 25곳을 발표했다. 이에 따라 공모로 선정된 신속통합 재개발 후보지는 지난해 선정한 1차 후보지 21곳 포함, 총 46곳이 됐다.

☐ 올해 진행된 공모는 지난해 1차 때보다 신청구역수(1차 102곳→ 2차 75곳)는 다소 줄었지만 자치구로부터 추천된 심사대상 구역수는 1차와 비슷한 수준(1차 59곳, 2차 51곳)이었다.

○ 시는 지역 노후여건, 신청건수 등과 함께 1·2차 공모에 보여준 주민 열의, 빠른 주거환경개선이 필요한 안전취약지역 등을 다각적으로 고려하여 자치구별로 1곳 이상 추가 선정된 곳도 있다고 설명했다.

○ 지역 균형발전 등을 고려해 자치구별로 안배하되 지난 공모 때 선정되지 않은 사유가 해소되지 않았거나 주민 반대 등이 많은 구역은 제외했다. 반면 신청구역이 몰려 있어도 지역특성을 고려해 위원회가 주변 사업구역과 연계된 종합계획이 필요하다고 판단한 구역 등 일부 구역은 조건을 달아 선정했다.

〈신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정결과(25곳)〉

자치구	구역명(위치)	면적(㎡)	자치구	구역명(가칭)	면적(㎡)
종로구	창신9구역 (창신동 23-606 일대)	133,845	은평구	산재마을 (신사동 237 일대)	49,822
	창신10구역 (창신동 629 일대)	81,370		편백마을 (신사동 200 일대)	61,946
용산구	서계동통합구역 (서계동 33 일대)	112,599	서대문구	남가좌2동 337-8 일대	76,569
성동구	사근동 293 일대	28,465	양천구	목2동 232 일대	21,161
광진구	자양4동통합구역 (자양4동 57-90 일대)	139,130	구로구	고척동 253 일대	62,239
동대문구	용두제3구역 (용두동 39-361 일대)	24,957		가리봉중심1구역 (가리봉동 115 일대)	90,875
	간대매공원 (답십리동 471 일대)	102,735	금천구	독산시흥구역 (시흥동 871 일대)	79,341
종랑구	상봉13구역 (망우동 461 일대)	45,598	영등포구	대림1구역 (대림동 855-1 일대)	42,505
성북구	종암동 3-10 일대	25,351	동작구	사당4동 (사당동 288 일대)	26,177
	석관동 62-1 일대	62,086		상도15구역 (상도동 279 일대)	126,218
강북구	번동 441-3 일대	32,877	관악구	신림5구역 (신림동 412 일대)	160,392
	미아동 791-2882 일대	140,696	송파구	마천2구역 (마천동 183 일대)	79,069
도봉구	방학3구역 (방학1동 685 일대)	72,533	-	-	-

※ 구역명 및 면적은 자치구 추천내용을 기준으로 작성된 것으로 향후 정비계획 수립 과정 등에서 변경될 수 있음



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략사업과

전략사업과장	남정현	2133-8226
모아주택팀장	김지호	2133-8234
담 당 자	장도영	2133-8235
	유성완	2133-8236
	권희경	2133-8237

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 매수 : 11매

서울시 '오세훈표 모아타운' 첫 공모 21곳 최종 선정...7월 추가 공모

- 16일 '모아타운 대상지 선정위원회' 열고 자치구 신청 30곳 중 최종 21곳 선정·발표
- 도시재생활성화지역 6곳도 포함...열악한 주거지 실질적 개선 진정한 도시재생 기대
- 하반기 관리계획 수립 착수, 순차적 지정·관리시점기일 6.23. 지정·고시해 투기세력 차단

- ☐ 노후 저층주거지의 새로운 정비방식인 오세훈표 '모아타운' 대상지 선정을 위한 첫 자치구 공모 결과, 21곳이 최종 선정됐다. 도시재생활성화지역 6곳도 포함됐다. 노후화·슬럼화됐지만 신축·구축이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려웠던 노후 저층주거지의 열악한 주거환경이 개선될 것으로 기대된다.
- ☐ 서울시는 「모아타운 대상지 발굴 자치구 공모」 결과를 21일(화) 발표하고, 모아주택 활성화를 본격화한다고 밝혔다.
 - '모아타운'은 신축·구축 건물이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려운 10만㎡ 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 묶어 대단지 아파트처럼 양질의 주택을 공급하고 지하주차장 등 다양한 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이다. 주차난 등 저층주거지의 고질적인 문제를 해소하고, 부분별한 개별사업으로 인한 나홀로 아파트를 방지할 수

있다는 장점이 있다.

- '모아타운'으로 지정되면 지역 내 이웃한 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록 단위(1,500㎡ 이상)로 아파트를 공동 개발하는 '모아주택'(소규모주택정비사업)을 추진할 수 있다.

- ☐ 이번 공모는 한 달 정도(2.10.~3.21.)의 짧은 공모기간에도 불구하고 14개 자치구 30곳이 참여할 정도로 높은 호응 속에 진행됐다. 시는 16일(목) '모아타운 대상지 선정위원회'를 열고 각 대상지별로 노후도 등 사업의 시급성 등을 종합적으로 검토해 최종 21곳을 대상지로 선정했다.

〈모아타운 대상지 선정 결과〉

자치구	대표번지	면적(㎡)	자치구	대표번지	면적(㎡)
종로구	구기동 100-40 일원	64,231	서대문구	천연동 09-16 일원	24,466
성동구	마장동 457 일원	75,302	마포구	성남동 160-4 일원	83,265
성동구	사근동 190-2 일원	66,204	마포구	망원동 456-6 일원	82,442
중랑구	면목3-8동 44-6 일원	76,525	양천구	신월동 173 일원	61,500
중랑구	면목본동 297-20 일원	55,305	양천구	신월동 102-33 일원	75,000
중랑구	중화동 4-30 일원	75,015	강서구	빙화동 592 일원	72,000
중랑구	망우3동 427-5 일원	90,171	구로구	고척동 241 일원	25,000
강북구	반동 454-61 일원	53,351	구로구	구로동 720 일원	64,000
도봉구	쌍문동 524-07 일원	82,630	송파구	송남동 403-10 일원	43,339
도봉구	쌍문동 494-22 일원	31,303	송파구	가여동 555 일원	12,013
노원구	상계2동 177-66 일원	96,000	* 도봉구 창동 501-13 일원은 유보		

- ☐ 특히, 도시재생활성화지역 6곳도 대상지에 포함됐다. 재개발 방식을 추진하려면 도시재생사업 전면 취소가 불가피한 곳들이지만, '모아타운'의 경우 도시재생 활성화계획 변경을 통해 재생사업과 연계 추진이 가능하다. 열악한 주거환경을 실질적으로 개선되어 진정한 의미의 도시재생이 이뤄질 것으로 기대된다.



보도 자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
모아주택기획팀장	김지호	2133-8231
담당자	장도영	2133-8232
	유성완	2133-8235

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 매수 : 13매

서울시, 모아타운 대상지 공모 26곳 선정.. '모아타운 사업 본격화'

- 10.20(목) 신청 접수 39곳 중 26곳 선정, 내년 사업 탄력받아 본격 추진 전망
- 주민 갈등 또는 투기 우려 예상, 시급성 등 고려하여 반포1동, 합정동 등 7개소 미선정
- 신청구역 2만㎡ 미만 4개소는 주민제안 방식으로 신속하게 사업 추진토록 대안 제시
- 강남구 대치마을 2개소 규제완화 시 미치는 영향 등 세부 검토 거쳐 추후 발표 예정
- 주거약자외의 동행을 위해 반지하 주택비율, 상습침수지역 여부 등 최우선 검토
- 선정된 곳뿐 아니라 미선정된 지역도 권리산정기준일 10.27로 지정, 투기 차단
- 시 "모아타운 대상지로 선정된 총 64곳 빠른 사업 추진을 위해 지원 아끼지 않을 것"

☐ 지난 6월, 서울시가 노후 저층주거지의 새로운 정비방식인 모아타운 대상지 21곳을 선정한 데 이어 하반기 2차 선정 결과를 발표했다. 올해 두 차례의 공모를 완료, 내년부터는 모아타운 사업이 탄력을 받아 본격적으로 추진될 전망이다.

☐ 서울시는 10.20(목) '모아타운 대상지 선정위원회'를 열고 2022 하반기 모아타운 대상지 26개소를 선정했다고 밝혔다. 이에 따라 현재까지 서울 시내 모아타운으로 선정된 지역은 총 64개소가 됐다.

○ '모아타운'은 신축과 구축 건물이 혼재되어 있어 대규모 재개발이 어려운 10만㎡ 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 모아 체계적인 주거지 정비를 통해 양질의 주택, 지하 주차장 등 편의시설을 확충하는 지역 단위 정비방식이다. 주차난 등 저층주택 밀집 지역의 고질적 문제를 해소하고, 무분별한 개별사업으로 인한 나홀로 아파트를 막을 수 있어 저층 주거지 주민들로부터 큰 호응을 얻고 있다.

○ 모아타운 대상지로 지정되면 지역 내 이웃한 다가구·다세대 주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아 블록 단위(1,500㎡ 이상)로 아파트를 공동 개발하는 '모아주택(소규모주택정비사업)'을 추진할 수 있다.

☐ 서울시는 20일(목) 열린 '모아타운 대상지 선정위원회'에서 반지하 주택, 침수피해 여부, 대상지별 노후도 등 사업의 시급성을 비롯한 심사요건을 종합적으로 검토하여 신청 접수된 39곳 중 26곳을 최종 대상지를 선정했다.

○ 시는 2022년 상반기 첫 모아타운 자치구 공모(21개소 선정) 이후 주민들의 높은 관심과 추가 공모 요청을 반영하기 위해 두 번째 공모를 진행했으며, 이번에도 19개 자치구가 참여하면서 상반기 포함 서울 시내 25개 모든 자치구에서 모아타운을 추진하고자 하는 의사가 있다는 사실을 확인했다.

〈2022 하반기 모아타운 대상지 선정 결과(26개소)〉

자치구	대표번호	*면적(㎡)	자치구	대표번호	*면적(㎡)
용산구	원호로4가 71 일원	24,962	마포구	합정동 369 일원	90,243
성동구	응봉동 265 일원	37,207	마포구	충동 70 일원	70,515
광진구	자양4동 12-10 일원	75,608	강서구	공향동 55-327 일원	96,903
중랑구	면목동 152-1 일원	88,040	강서구	화곡6동 957 일원	96,165
중랑구	면목동 63-1 일원	76,504	구로구	개봉동 270-38 일원	30,627
성북구	석관동 334-69 일원	74,114	금천구	시흥1동 864 일원	74,447
성북구	석관동 261-22 일원	40,178	금천구	시흥3동 950 일원	58,067
강북구	번동 411 일원	79,218	영등포구	도림동 247-48 일원	92,057

사업진행단계

시·도지사 뜻대로
노후도
접도율
호수밀도
...



① 정비구역지정



찬성표
좀 주세요



② 추진위원회



가즈아~!

75% 동의 **조합장**



③ 조합설립



이렇게~저렇게~



도면, 배치도...

④ 건축심의



정비사업
8부 능선

관리처분계획인가 고시
○○시장

비례율/분담금 확정



⑧ 관리처분인가



평형은 선택!
동호수는 추천!

RR 비나이다~



⑦ 조합원분양



내 땅은 얼마?

조합원
재산



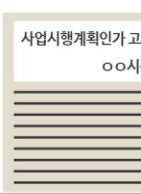
⑥ 종전자산평가



건축인허가의
마지막 절차

사업시행계획인가 고시
○○시장

⑤-1
시공사선정



⑤-2 사업시행인가



나가주세요



⑨ 이주



깨끗하게 부숩!



⑩ 철거



어서와~
로또 분양은
처음이지?



⑪ 일반분양



마무리!



⑫ 준공

2026.06.04

오세훈, 사상 첫 5선 서울시장..."서울 시민과 상식의 승리"

초접전 끝 정원오에 역전승...출구조사 뒤집어

"민주주의 균형 지켜주신 시민 여러분께 감사"

투표용지 부족 사태에 "참정권 침해 유감"

吳, 첫 5선 시장·3연임 성공...즉시 업무 복귀



[서울=뉴스시스]하지현 조기용 기자 = 오세훈 서울시장 당선인은 4일 막판 뒤집기로 민선 최초 '5선 시장' 고지에 오른 뒤 "서울 시민과 상식의 승리"라며 소감을 밝혔다.

2024.09.25 한명현 기자

신·구축 가격차 더 커진다..."분담금이 재건축 변수"

김제경 투미부동산 소장

분담금 '평균 5억원' 시대 올 것
지역 못지않게 사업 단계 따져야

“재건축 투자 때 고려사항으로 지역 못지않게 중요한 게 사업 단계입니다. 재건축 사업성은 앞으로 더 보수적으로 볼 필요가 있습니다.”



김제경 투미부동산 소장(사진)은 25일 “정부가 재건축 사업성을 높이기 위해 여러 규제를 완화하고 있지만 관건은 분담금”이라며 “서울이면 다 좋다는 생각은 경계해야 한다”고 설명했다. 재건축·재개발 전문가인 김 소장은 오는 27일 서울 삼성동 코엑스 D홀에서 열리는 ‘집코노미 박람회 2024’ 부대행사(집코노미 콘서트)에서 ‘실패하지 않는 재건축 옥석 가리는 법’이라는 주제로 강연한다.

서울시 정비사업 정보몽땅에 따르면 진행 중인 재건축 사업(이전고시, 조합청산 단지 제외)은 222건에 달한다. 김 소장은 원자재 가격과 인건비 상승 등의 이유로 공사비가 뛰며 ‘평균 분담금 5억원 시대’가 올 것이라고 내다봤다. 서울 재건축 단지 중 조합원 분담금을 감당할 수 있는 곳이 제한적이라는 얘기다. 그는 “사업성이 좋은 지역 중 목동 정도를 제외하면 대부분 조합 설립까지 이뤄졌다”며 “재개발도 노량진뉴타운, 북아현처럼 조합원 추정 분양가가 10억원에 이르는 곳이 적지 않다”고 말했다. 최근 동작구 노량진6구역에 조합원 지위 양도가 가능한 다세대주택이 약 10억5000만원에 낙찰됐다.

2025.09.19

서울 아파트 공사비 평당 1000만원 시대... "분양가 상승 압력"

"분양가, 오늘이 가장 저렴...공사비·택지비 동반 상승"



서울 아파트 정비사업 공사비가 가파르게 치솟으며 평(3.3㎡)당 1000만원을 넘어서는 사례가 속출하고 있다. 공사비뿐만 아니라 택지비도 오르고 있어 향후 분양가 인상은 불가피하다는 관측이 나온다.

19일 한국건설기술연구원 자료에 따르면 올해 7월 기준 건설공사비지수는 131.03로, 2020년 7월(99.31) 대비 5년 만에 31.72% 상승했다. 이는 2015년 7월부터 2020년 7월까지 상승 폭인 14.31%를 두 배 이상 넘어선 수치다.

서울 정비사업장 평균 공사비도 가파르게 오르고 있다. 주거환경연구원은 지난해 서울 정비사업 평균 공사비가 3.3㎡당 842만7000원인 것으로 집계했다. 전년 대비 12.3%, 2020년 대비 59.4% 상승했다.

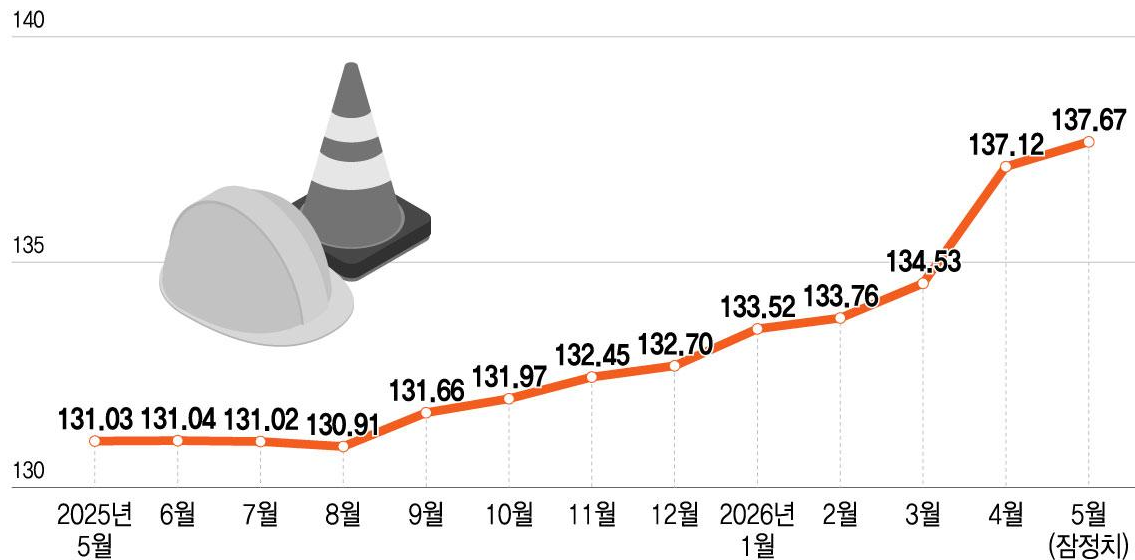
최근에는 3.3㎡당 1000만원을 넘어서는 사례도 속출하고 있다. 서울 강남구 '압구정2구역'은 공사비를 3.3㎡당 1150만원으로 책정했다. 영등포구 여의도 '대교아파트'는 1120만원, 성동구 '성수전략정비구역' 1지구와 2지구도 각각 1132만원, 1160만원으로 책정하며 3.3㎡당 1000만원 시대를 공식화했다.

2026.07.01

고유가 진정에도 공사비 고공행진 계속...전쟁 여파 끝나지 않았다

건설공사비지수가 다시 사상 최고치를 갈아치웠다. 중동전쟁은 마무리 국면에 접어들었지만 고유가 영향은 계속되는 모습이다. 공사비 고공행진과 업황 부진이 계속되며 폐업을 신고한 건설업체의 수도 전년도에 비해 크게 증가했다.

건설공사비지수 추이



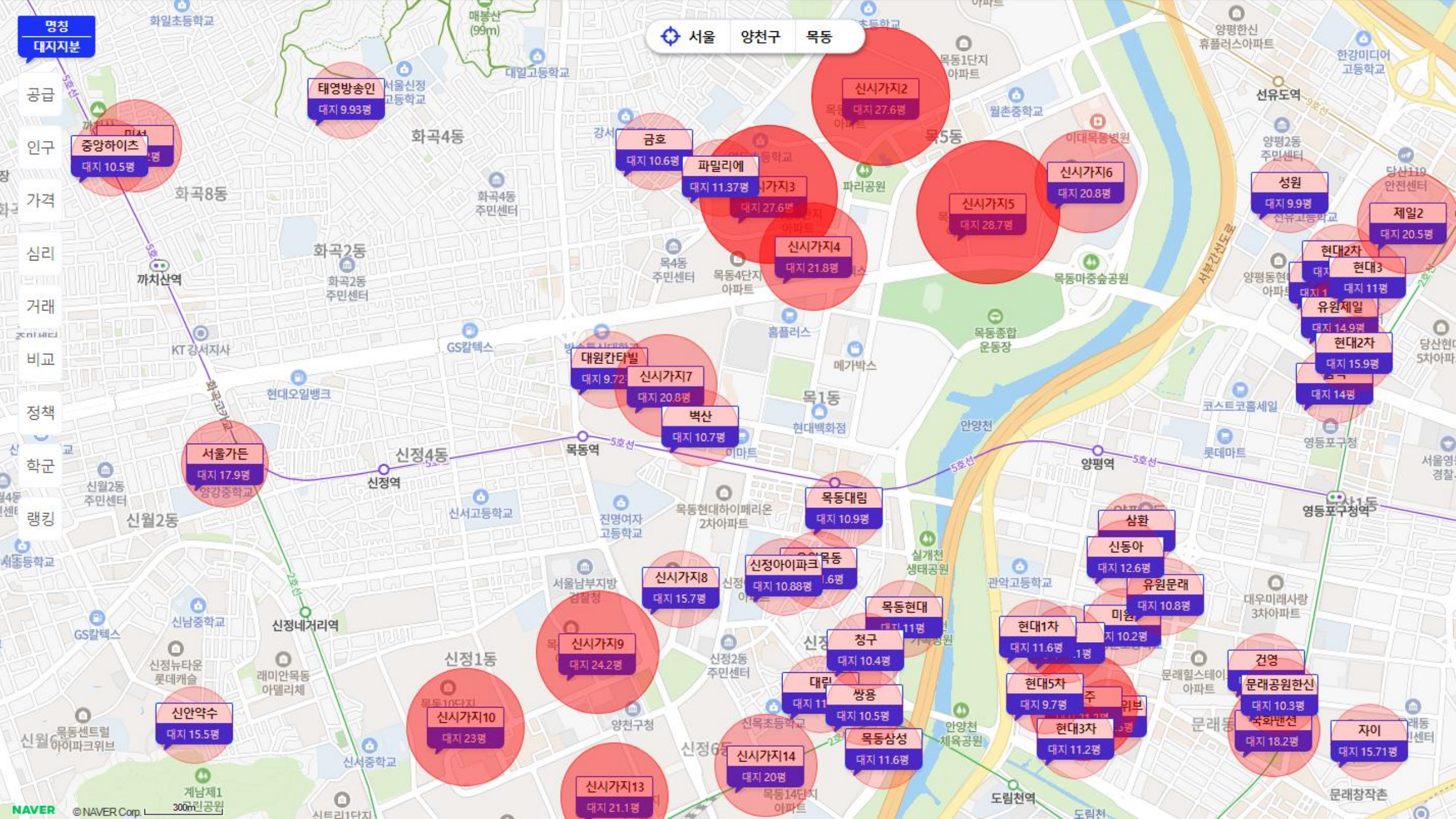
*자료: 한국건설기술연구원 공사비원가관리센터

머니투데이

1일 한국건설기술연구원(건설연) 공사비원가관리센터에 따르면 지난 5월 건설공사비 지수는 전월 대비 0.40% 오른 137.67(잠정치)을 기록해 최고치를 경신했다. 4월의 1.93%보다 상승폭이 줄긴 했지만 전년 동월 대비 5.07% 상승을 기록하는 등 강한 오름세가 계속됐다.

5월 지수 상승에는 건축용 목제품(9.54%), 기타 비금속광물(8.14%), 산업용 가스(4.86%), 전선 및 케이블(3.77%) 등의 품목이 주로 영향을 미쳤다. 중동전쟁 여파가 지속되며 에너지 가격, 원자재 가격, 물류비, 환율 등에 영향을 받는 품목들이 시차를 두고 상승한 것으로 풀이된다.

공사비지수가 최근 급격한 상승세를 보이면서 건설 경기도 더 악화하는 모습이다. 국가데이터처 국가통계포털(KOSIS)에 따르면 올해 4월 건설업 생산(불변)은 전년 동월 대비 5.5% 줄었다. 건설업 생산은 2024년 5월부터 24개월째 전년 대비 감소세에 있다.





지구단위계획(안) | 용도지역계획

용도지역

◆ 특별계획구역

✓ 복합정비구역: 다양한 용도의 복합개발 유도

- 대상: 3단지, 6단지, 7단지, 11단지, 12단지
- 세부개발계획 수립시 용도지역 상향 검토 가능 (제3종 → 준주거)
- 용도지역 상향 시 용적률 체계: 기준(210%) / 허용(230%) / 상한(400%)

✓ 그 외 구역: 단지별 입지특성에 따른 재건축 유도

- 3종일반주거지역 (용도지역 변경없음)
- 용적률 체계: 기준 210% / 허용 230% / 상한 250%

※ 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

◆ 특별계획가능구역

✓ 마들역 일대 기존 준주거지역의 통합개발 유도를 위한 특별계획(가능)구역 지정

✓ 역세권 활성화사업 등 구체적 사업 추진을 통한 용도지역 상향

- 준주거지역 → 근린상업지역

※ 특별계획가능구역 해제 시 자율적 공동개발 지침 적용

[계획(안)]



2023.12.25

서울 재건축 단지 '종상향' 고민...변수는 기부채납

재건축 길잡이

공공재건축 추진 땀
용도지역 1단계 상향
용적률 올라 사업성 ↑

기부채납 늘어날수록
임대주택 증가로 갈등

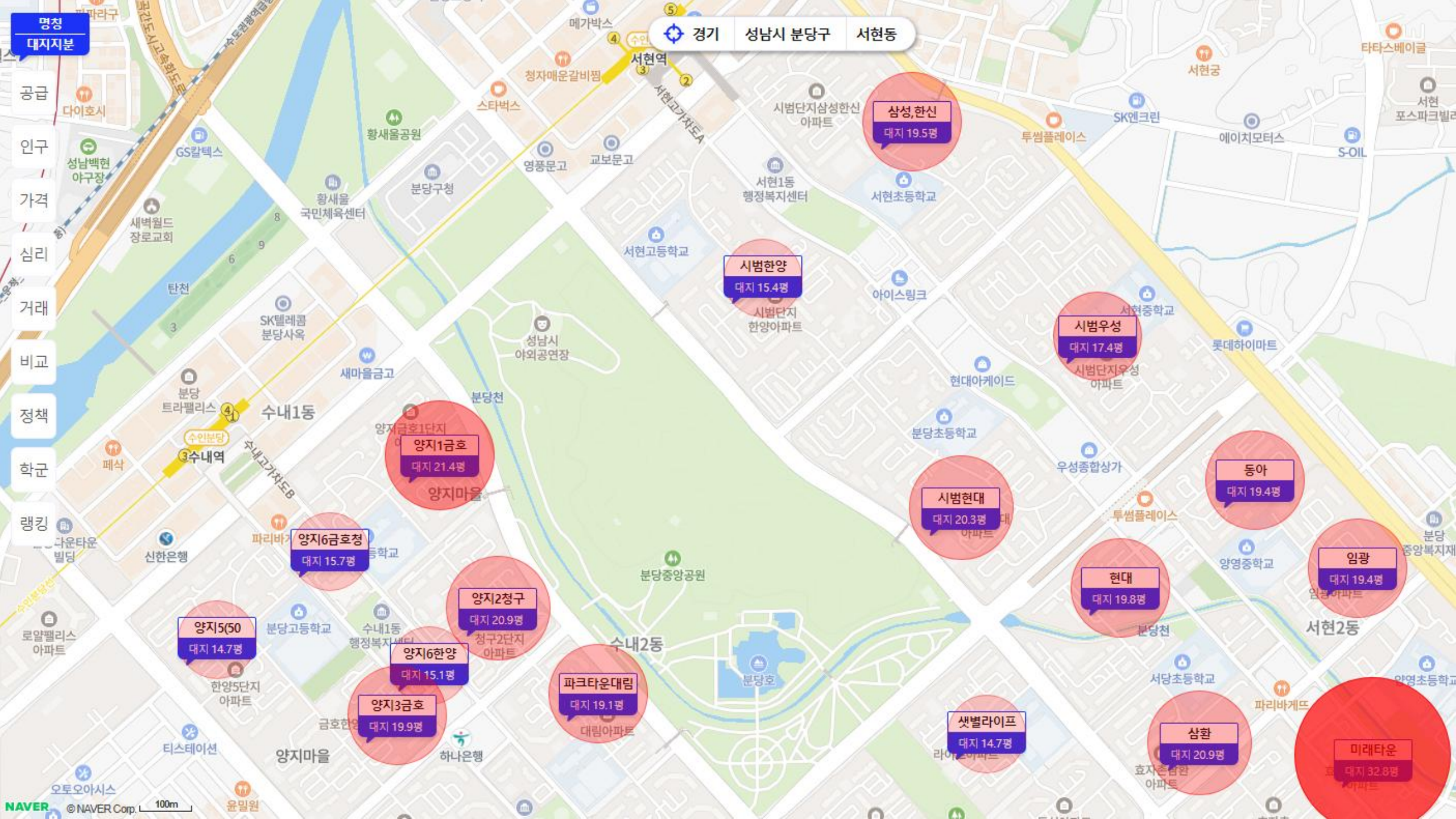
최근 재건축을 추진 중인 서울 노후 단지의 '종상향' 고민이 깊어지고 있다. 용적률을 높여 재건축 사업성을 늘릴 수 있다는 장점에 종 상향을 추진하는 단지가 늘었다. 그러나 그만큼 기부채납 요구가 증가해 일부 단지에선 내부 갈등이 벌어지고 있다. 업계에선 서울 지역 특성상 종 상향이 불가피한 단지가 많다면서도 기부채납이 늘어 오히려 손해를 볼 수도 있다고 조언한다.

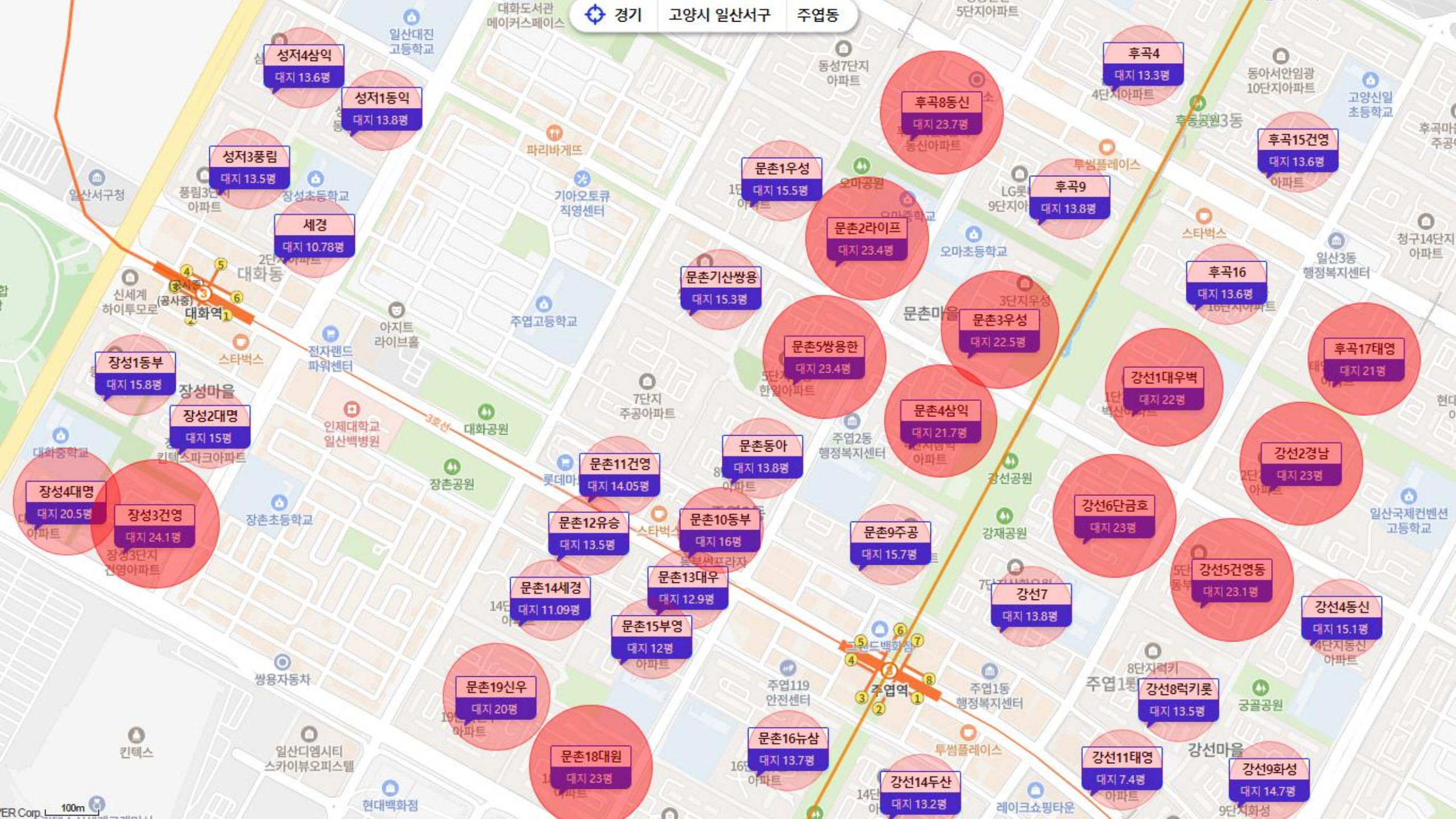
25일 정비업계에 따르면 공공재건축을 추진 중인 서초구 신반포7차는 최근 서울시로부터 일방적으로 예정된 자문회의 상정이 취소됐다는 통보를 받았다. 종 상향에 따른 기부채납 문제가 발목을 잡았다. 이 단지는 현재 '3종 일반주거지역'으로 분류된다. 조합과 LH(한국토지주택공사)는 공공재건축을 통해 '준주거지역'으로 바꾼다는 계획이다.

현행 '도시 및 주거환경정비법 시행령'에 따르면 공공재건축을 추진하는 단지는 용도지역이 1단계 상향된다. 용도지역이 상향되면 용적률 제한이 완화되고, 분양 가구가 늘어나 재건축 사업성이 높아진다. 대신 늘어난 용적률의 최대 70%를 임대주택 등으로 기부채납해야 한다.

기부채납

前	後	
 100평	10% 기부채납	20% 기부채납
	 10% 90평	 20% 80평
$100 \times 200\% = 200\text{평}$	$90 \times 300\% = 270\text{평}$	$80 \times 300\% = 240\text{평}$
	$90 \times 500\% = 450\text{평}$	$80 \times 500\% = 400\text{평}$





일반분양 총수입 = 공사비 총액

일반분양 총수입 + 조합분양 총수입 = 공사비 총액

사업성 확인법

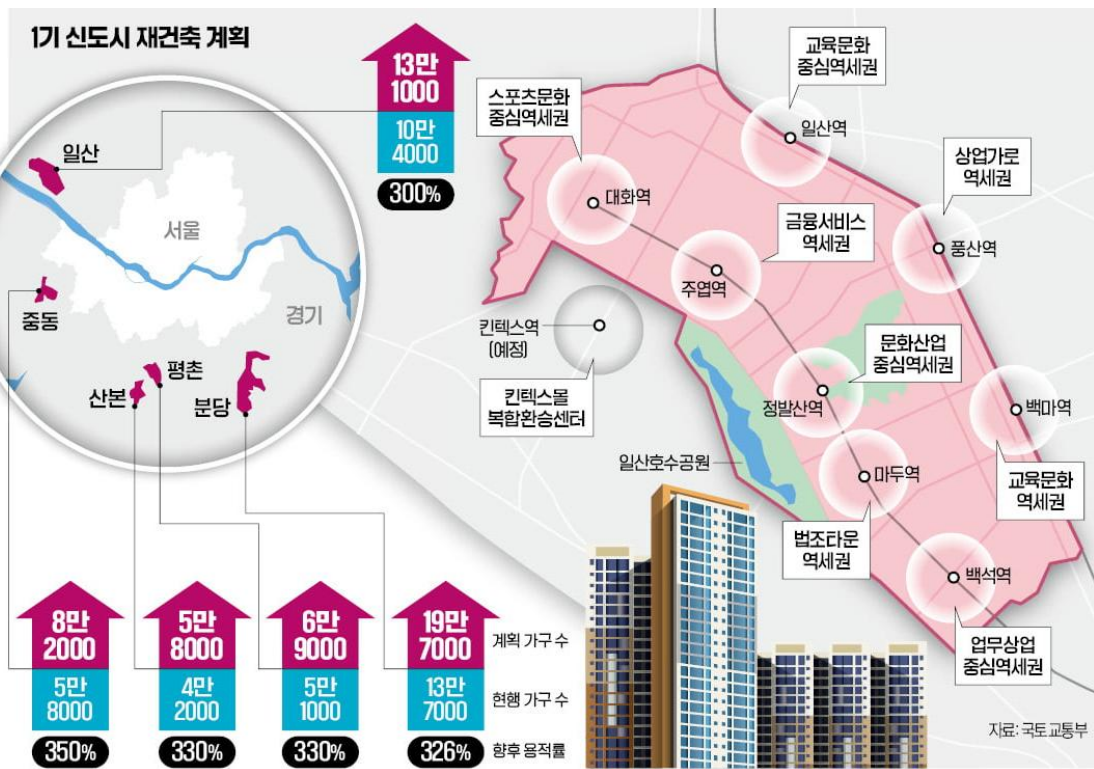
일반분양 총수입 + 조합분양 총수입 = 공사비 총액 + 사업비

일산 용적률 169→300%로...1기 신도시에 14만가구 더 짓는다

2024.09.24 유오상 기자

국토부, 노후계획도시 재정비 밑그림 완성

1기 신도시 재건축 계획



경기 고양 일산신도시 노후 단지에 용적률 300%를 적용해 2만7000가구를 추가로 공급한다. 일산신도시를 마지막으로 수도권 1기 신도시의 개발 청사진인 ‘노후계획도시 기본계획’이 완성됐다. 분당 평촌 중동 산본 등 1기 신도시 5곳은 기본계획에 따라 14만2000가구를 추가해 2035년까지 총 53만7000가구 규모 도시로 재정비한다. 재건축 선도지구 공모도 오는 27일까지 진행한다.

일산 주상복합 용적률은 360% 적용

24일 국토교통부와 업계에 따르면 고양시는 25일부터 ‘일산신도시의 노후계획도시 정비 기본계획안’을 공개하고 주민공람을 시작한다. 기본계획안에 따르면 평균 169%인 용적률이 아파트는 300%, 주상복합은 최대 360%로 높아진다. 오른 용적률을 바탕으로 기존 10만4000가구인 일산은 재정비 후 13만1000가구가 늘어날다.

역세권 관련 주요사업 비교

구 분		서울시 정책사업				중앙정부 주도 사업	
사업유형		역세권 활성화 사업	역세권복합개발 (고밀주거)	역세권 주택 및 공공임대주택(구shift)	역세권 청년 주택	소규모 재개발사업	도심 공공주택 복합사업 (주거상업고밀지구)
변경 후 시행령용적률1.4배 변경 후 시행령용적률 변경 후 조례용적률 조례용적률							
용도지역		제3종일반~중심상업	준주거	제3종~준주거	준주거~일반상업, 준공업	제2종~준주거	준주거~일반·근린상업
용적률 완화 범위		조례용적률	시행령용적률의 1.4배	시행령용적률	조례용적률	시행령용적률의 1.4배	시행령용적률의 1.4배
공공 기여	용적률 대비	증가용적률의 1/2 (공공기여 30% 임대)	증가용적률의 1/2 (공공기여 70% 임대)	증가허용용적률의 1/2 (공공임대)	- (공공기여 50%임대)	증가용적률의 1/2 (공공기여 50%임대)	- (공공기여 대)
	면적 대비	-	-	-	공공기여율 -5%P	-	최대 15%이내

수진1구역 재개발 조합원 분양가 34평이 10억?...주민들 분노



[하우징헤럴드=문상연기자] 경기도 성남 수진1구역 재개발사업이 분양가 문제로 주민들의 불만이 들끓고 있다. 최근 LH가 통보한 조합원 분양가가 과도하게 높게 책정됐다는 이유에서다.

LH에서 통보한 내용에 따르면 수진1구역 재개발사업의 아파트 조합원 분양가격 추산액은 3.3㎡당 약 2,899만원이다. 전용면적별 조합원 분양가는 △39㎡(16평형) 4억515만원 △41㎡(17평형) 4억2,557만원 △51㎡(21평형) 5억9,883만원 △59㎡(25평형) 7억9,896만원 △74㎡(30평형) 9억1,922만원 △84㎡(34평형) 9억8,515만원 △104㎡(42평형) 11억4,371만원 등이다. 또한 통보된 자료에 책정된 일반분양가는 3.3㎡당 3,400만원으로 단가를 일괄 적용해 추정했다.

이에 조합원 분양가가 과도하다는 주민들의 불만이 끊이지 않자 주민대표회의가 주민들의 의견을 수렴, 요구사항을 정리해 LH에 항의 방문을 하게 된 것이다. 주민대표회의는 조합원 분양가를 현재 통보된 내용에서 약 75% 수준으로 조정할 것을 요구했다.

이와 함께 조합원 분양가를 통보받은 주민들은 주민대표회의가 무능해 상식을 초월한 조합원 분양가를 받았으며 불만을 터뜨리고 있다. 이들은 수진1구역은 낙후된 환경으로 인해 원주민들이 추가 분담금을 납부할 여력이 없는데 말도 안 되게 높은 조합원 분양가가 책정됐으며, 이에 따라 종전자산가를 감안하면 약 3~5억원 이상의 예상 추가 분담금으로 고통을 받고 있다고 지적했다.

참고자료 1 현장 기자설명회 개요

□ 기자설명회 개요

- 일 시 : '22. 1. 13.(목) 14:30 ~ 15:10(40')
- 장 소 : 모아주택 시범사업 대상지(반동 가로주택정비 사업구역)
- 기자설명회 장소 : 북부수도사업소 3층 강당(강북구 한천로935)

□ 세부일정

시 간		주 요 내 용
14:30~14:55	25'	○ 기자설명회(북부수도사업소) - 저층주거지 현황 및 문제점 - 모아주택 제도화 및 실행방안, 시범사업 등
14:55~15:10	15'	○ 현장투어 - 반동 내 골목길, 노후건축물, 우이천변 등 시범사업구역 내·외 현황



참고자료 2 개념 설명

구 분	내용	개념도
슈퍼블록	• 개념: 저층주거지 환경개선을 위해 필요한 기반시설과 모아타운 범위 등 정비방향을 설정하는 검토 범위 • 면적: 간선도로로 둘러싸인 15분 이내 도보 이동 가능지역(30만㎡ 내외) • 정비방향 내용 ① 주(主)가로 (차량 양방향 교행 가능 도로) ② 거점시설(지역 내 필요한 기반 및 공동이용시설) ③ 보행가로(거점시설과 연계 조성) ④ 커뮤니티 가로(주민공동이용시설 등 집중 배치) ⑤ 모아타운 범위(모아주택 집단적 추진 지역)	
모아타운	• 개념: 저층주거지 내 모아주택 집단 추진지역으로 기존 가로체계 유지 및 지역 내 필요한 정비기반시설과 공동이용시설을 확보하는 지역 • 면적: 10만㎡ 이내 지역(노후도 50% 이상) • 계획내용: 토지이용, 거점시설 조성, 용도지역 변경, 건축규모 및 배치 등	
모아주택	• 개념: 공동개발을 통해 지하주차장과 녹지 조성이 가능한 중층 아파트 • 면적: 1,500㎡ 이상(지하주차장 건립 규모) • 시설내용: 지하주차장, 지상녹지 주가로변 저층부 커뮤니티 시설	

◆ 서울특별시고시 제2025-737호

**노량진동 221-24번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 동작구 노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 노량진동 221-24번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리지역 요건	노후·불량건축물	비고
기준	동작구 노량진동 221-24번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		34,555.6㎡	전체 : 132동 노후·불량 : 108동(81.8%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정사업 활성화를 위한 정비기반시설 확충과 주거환경 개선을 위한 도시·건축 통합 정비 가이드라인 구상을 통해 지역 내 필요한 생활SOC 확충·재정비 및 노후·저층주거지 삶의 질 향상 실현

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	노량진동 221-24번지 일대 소규모주택정비 관리지역	동작구 노량진동 221-24번지 일대	-	증 34,555.6	34,555.6	-

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획도



2026.06.12

부동산 정책 엇박자 타는 정부·서울시, 왜?

오세훈 서울시장의 5선으로 서울 부동산 정책은 다시 민간 정비사업 중심의 공급 확대에 무게가 실리게 됐다. 반면 이재명정부는 실거주 중심 과세와 공공 주도 공급을 앞세우며 시장 안정 해법을 찾는다. 공급 확대라는 목표는 같지만 방법론은 다르다.

문제는 세금, 대출, 재건축 초과이익환수제, 분양가상한제 등 핵심 변수 상당수가 서울시장 권한 밖에 있다는 점이다. 서울시가 도시 계획상 인허가권을 쥐고 있는 만큼, 정부로서도 주택 공급 사업에 서울시의 협조가 필수적이다. 전문가들은 “공급 확대라는 공동 목표 아래 정부와 서울시가 접점을 찾아야 한다”고 강조한다.

‘민간’ 서울시 vs ‘공공’ 정부

용산·태릉CC부터 충돌 조짐

부동산 정책을 둘러싼 오세훈 서울시장과 이재명 대통령의 생각은 출발점부터 다르다. 오 시장은 서울 주택난의 해법을 민간 재건축·재개발 정상화에서 찾는다. 서울에 새 택지가 거의 없는 만큼 압구정, 여의도, 목동, 성수 등 한강벨트와 강북 노후 주거지를 빠르게 정비해야 실수요자가 원하는 아파트를 공급할 수 있다는 판단이다. 신속통합기획 2.0과 모아타운, 강북권 정비사업 인센티브는 이 같은 구상의 핵심 도구다.

이 대통령의 접근은 다르다. 공공이 직접 사업을 주도하거나 공공성을 강화하는 방식으로 공급을 늘리고, 세제와 금융 규제로 투기 수요를 억제하려 한다. 최근 오 시장이 이 대통령의 전세 시장, 보유세 인식을 공개적으로 비판한 것도 이런 정책 철학 차이를 보여주는 장면이다. 오 시장은 전세가 서민 주거 안정에 이바지해온 제도라고 보지만, 이 대통령은 전세대출과 비거주 보유가 집값을 밀어 올린다고 판단한다.

