

# 2026 소식지



# 홍은동 410-4 일대 재개발 분담금 예시

\* 전제하는 숫자는 개발구역내 평균치에 해당하는 용도, 면적, 가격의 추정치입니다. 참고하여 판단하시기 바랍니다. \*

## 1. 빌라 / 분양 (전용 면적 27m<sup>2</sup>기준)

- 시가: 1억 8천 7백만 ~ 2억 원
- 공시가격: 1억 2천만 원
- 보상가격: 1.억 6천만 ~ 1.억 9천만 원
- 아파트 분양가: 6억 6천만 원
- 분양면적: 51 m<sup>2</sup>
- 추가 분담금(손해금액 추정): 4억 ~ 5억 원

## 2. 빌라 / 미분양 (건축 면적 631 m<sup>2</sup> 기준)

- 시가: 32 억 ~ 35 억 원
- 공시가격: 16 억 원
- 보상가격: 20 억 ~ 24 억 원
- 아파트 분양가 : 17억 7천만 원
- 분양 면적: 84m<sup>2</sup> + 59m<sup>2</sup>
- 추가 분담금 (손해금액 추정): 12억 ~ 15억 원

## 3. 아파트 (전용 면적 84m<sup>2</sup> 기준)

- 시가: 4억 ~ 5억 원
- 공시가격: 2억 6천만 원
- 보상가격: 3억 5천만 ~ 4억 2천만 원
- 아파트 분양가: 10억 2천만 원
- 분양 면적: 84 m<sup>2</sup>
- 추가 분담금 (손해금액 추정): 6억 ~ 7억 원

## 4. 단독주택 (건축 면적 162m<sup>2</sup>기준)

- 시가: 18억 ~ 20억 원
- 공시가격: 7억 6천만 원
- 보상가격: 10억~ 12억 원
- 아파트 분양가: 16억 8천만 원
- 분양 면적: 84m<sup>2</sup> + 51m<sup>2</sup>
- 추가 분담금 (손해금액 추정): 8억 ~ 10억 원

QnA

**\* 홍은동 410-4번지 일대 재개발 반대 QnA \***

---

안녕하세요, 홍은동 재개발 반대 주민모임입니다. 최근 진행 중인 재개발 관련 현안에 대해 궁금해하시는 분들이 많아, 주민분들께 사실과 경과, 그리고 재개발을 반대하는 이유를 꼼꼼히 전달드리고자 재개발 반대 소식지 **QnA**를 적습니다.

**1. 현재 상황은 어떻게 됩니까?**

1) 현재 서울시에서 기획한 ‘신속통합기획 재개발사업’에 우리 지역(홍은동 410-4번지 일대)이 후보지로 선정되었습니다. 이에 따라 서대문구청은 2025년 4월 11일부로 후보지 선정에 대한 찬반 동의서 작성 안내문을 주민들에게 발송하여 찬/반 동의서를 받고 있습니다.

**2. ‘신속통합기획 재개발’ 사업이란 무엇입니까?**

1) 서울시가 정비계획을 수립할 때 공공성과 사업성을 균형 있게 고려한 가이드라인을 제시하고, 신속하게 주민들이 주관하여 사업을 추진하도록 지원하는 공공지원방의 재개발로 안내되어 있습니다.

2) 이 사업은 토지소유자 **30%**의 찬성으로 후보지로 지정될 수 있으며, 토지 소유자 **25%**의 반대가 접수되면 후보지에서 제외됩니다.

**3. 정부에서 만든 사업인데, 안전한 것 아닙니까?**

1) 이 사업은 정부에서 기획하였지만, 실질적인 진행은 주민들이 진행합니다. ‘주민 주관’이라는 말이 겉으로는 민주적으로 보이지만, 이 명목하에, 소수의 주민들의 의견을 중심으로 사업이 추진되고 있는 상황입니다.

2) 사업 추진의 안정성이나 실현 가능성에 대한 객관적 검증이 진행되지 않은 상황에서도, 재개발추진을 원하는 **30%** 주민의 동의서 만으로도 사업이 빠르게 진행될수 있는 점에 우려가 있습니다.

3) 또한 각 지역 상황에 맞는 사업 설명을 서울시와 구청은 직접적으로 하지 않고 있어, 현재 주민들이 우리 지역에 진행되는 일을 여전히 모르시는 분이 많습니다.

4) 또한 조합이 설립된 이후부터는 재개발 추진의 비용은 추후 조합원이 된 주민들에게 돌아갈 수 있다는 점에도 우려가 있습니다.

→ 현재 다른 재개발 지역에서도 공사비 인상 등으로 조합원들이 예상치 못한 추가 부담을 겪고 있는 사례들을 기사에서 보실 수 있습니다.

※광명시의 사례를 읽을 수 있는 링크를 공유합니다.

[클릭, 광명시 공사비 40% 인상](#)



### 3. 우리 지역이 후보지 선정이 되면 어떤 일이 발생합니까?

1) 만약 우리 구역 토지주의 25%의 반대가 모이지 않고, 30%가 찬성하면 우리 구역은 후보지로 지정됩니다. 이는 찬성 동의서가 제출된 후부터 서대문구청에서 4~6개월의 검토 시간 후 진행될 것을 예상합니다.

2) 구청과 서울시의 검토가 완료가 되어 우리지역이 후보지 결정이 된다면, 그때부터 우리 구역은 '[토지거래허가구역](#)'으로 지정이 됩니다.

4) 토지거래허가구역으로 지정되면, 2년 이상 실거주자, 무주택자의 매수인과 거래가 허용되는 등 매매에 제약이 생깁니다. 즉, 재개발 전후의 집값 변동에 따라 팔고 나가려는 주민들이 있어도 매수인을 찾는 어려움을 겪게 되는 것입니다.

->계약의 조건은 여러 가지가 있어, 상황마다 문의가 필요합니다. 허가해제는 관리처분 인가가 떨어지기 전이나 직후라고 합니다.

5) 구역이 후보지가 되면, 서울시에서 약 1년-1년반의 정비계획안을 만드는 과정을 갖습니다. 최종적으로 우리 구역의 **75%** 주민이 조합을 꾸리는 것을 찬성해야 최종재개발이 지역으로 확정됩니다.

#### 4. 동네에 새로 지어진 건물들도 있는데 철거가 되나요?

1) 네. 재개발 확정이 되면 새로 지은 건물도 철거 됩니다.

얼마 전 지어진 새 건물까지 부셔야 하는 재개발은 매우 비효율적이고 폭력적인 방식입니다. 노후된 건물들을 위한 개별적인 지원과 방법을 찾는 것이 건강하고 더 발전적입니다.

#### 5. 찬성 추진위에 따르면, 주민들의 손해없이 진행되는 재개발이라고 하는데 왜 반대하나요?

##### 1) 막대한 분담금 예상

→분담금은 각 집의 조건마다 직접 계산을 해봐야 알 수 있습니다. 전반적으로 새 아파트에 입주하려면 약 3억~6억 원의 추가 비용이 필요할 것이라고 예측합니다. 상황에 따라 더 큰 비용이 들수도 있다는 해석도 있습니다. 이 모든 것은 확률과 가능성의 문제라 조심스러운 부분은 있지만, 분명한 것은 많은 주민들이 감당하기 어려운 비용이 될 수 있다는 점입니다.

→최근 건축비 상승으로 당초 예상보다 더 많은 분담금을 요구받는 사례가 많이 있어 기사로도 쉽게 찾아보실 수 있습니다.

[링크 클릭 대조 1구역 분담금폭탄](#)

## '제 2의 둔촌주공' 현실로...대조1구역 분담금 폭탄 맞나

김해성 기자 입력 2024.01.02 16:42 | 댓글 0

현대건설 2일 공사 중단...“공사비 1800억원 미납”  
 조합 내용에 분담일정 안갯속...조합장 공식 장기화  
 “둔촌주공 사태보다 심각...임지성·사업성 모두 떨어져”

크기  
 본문크기

북마크

공유하기

프린트



‘강북 재개발 최대어’로 꼽히는 대조1구역에서 공사가 중단된 가운데 조합원들 사이에선 분담금 폭탄을 맞는 게 아니냐는 우려의 목소리가 커지고 있다. / 그래픽=시사저널e DB

### 2) 수익성이 낮은 조건의 사업 기획

→ 재개발 과정에서 지출이 되는 금액과 실이익의 관계를 잘 따져봐야 합니다. 분담금, 이주비, 임시 거주비, 대출, 이자, 각종 세금, 조합비, 관리비 등을 모두 고려하면 실제 순이익은 크게 줄어듭니다. 특히 재개발 기간동안 발생하는 기회비용과 인플레이션을 감안하면, 재개발 추진위에서 말하는 이익은 단순한 한편의 정보만을 제공하는 한계가 있습니다.

→ 우리지역 사업을 조심스레 추측하자면, 최소 1조 2천억 원 규모입니다. 하지만 이 정도 규모의 사업에서 대형 시공사의 참여는 수익성 문제로 현실성이 낮아 보입니다. 중견 시공사가 참여하게 된다면 조합원에 대한 높은 채무승계 책임을 조건으로 요구할 가능성이 높습니다. 사업이 예상처럼 진행되지 않을 경우, 조합원 모두가 거액의 채무를 떠안게 될 수도 있습니다.

### 3) 보상금/이사비용 손해가 없다고 하는데요?

→ 보상금은 유형에 따라 차이가 있습니다. 기존 팜플릿에서는 보상금이 “시세의 60~70% 수준”이라고 간략히 안내드렸습니다. 이는 단독주택에 해당되는 경우가 많고, 빌라 등 공동주택은 감정평가 방식이 달라 시세에 더 근접한 보상금이 산정될 수도 있습니다.

하지만 실제 이주·재정착 비용을 감안할 때 실거주자 입장에서 손해가 되는 구조는 여전히 유효할 것이라고 예상합니다.

→ 또한 재개발 기대감으로 이미 오른 현재 시세는 보상에 반영되지 않습니다. 사업이 장기화될 경우, 기준일 이후의 상승은 보상금에 충분히 반영되지 않아 주민들이 체감하는 손해는 더 크게 체감될 수 있을지도 모른다는 점을 인식해야 합니다.

→ 아파트 건설기간동안 이사비용 지원은 조합원의 대출로 총당하는 것입니다. 대출은 곧 조합원들이 갚아야 할 빚으로 포함되는 것인데 어떻게 아무 부담이 없는 진행일까요?

#### 4) 분담금 부담되면, 팔고 나가면 이익이라고 하는데요?

토지거래제한구역 선정시 재산권과 거래에 제약이 발생합니다.

→ 우리동네가 후보지가 되면, 앞서 말했듯 토지거래제한구역 지정이 됩니다. 이 경우 매매 또는 증여시 제약이 생깁니다. 특히 매수자가 무주택자이고 실거주자의 조건을 만족해야 매매가 가능합니다. 이로 인해 집값 상승 여부도 불투명하고, 상승되더라도 매매가 쉽지 않을 수 있습니다.

집값은 같이 오릅니다. 수도권내에서 우리 동네같은 곳으로 이사갈 수 있을까요?

→ 재개발 지역 내 집값이 오르면 인근 지역 부동산도 함께 오르는 것이 일반적입니다. 서울 안에서 우리 동네와 같이 안전하고, 경치 좋고 주변 시설 접근성 좋은 동네도 많지 않습니다. 비슷한 조건의 동네로 이사하는 데에도 이주비나 추가 비용을 고려하면, 과연 실질적인 이익이 남을까요?

전형적인 투기 논리입니다.

→ "재개발구역으로 선정되면 집값이 몇 배 오른다"는 주장은 전형적인 투기 논리입니다. 재개발 지정 초기에 일시적으로 집값이 오를 수는 있지만, 실제로는 사업이 길어지면서 건물에 대한 투자 중단, 임대 수익 감소, 주거 환경 악화등으로 오히려 실질적 자산 가치가 하락하는 경우가 많습니다.

#### 5) 흥은동. 아이 어른, 청년 살기 좋은 동네입니다.

→ 역세권은 아니지만, 교통이 편리하고 큰 도로와 작은 골목들이 살아있어 사람들 간의 안전한 마음으로 살 수 있는 따뜻함이 묻어있습니다.

→인근에 흥제천과 안산, 백련산, 궁동산, 작은 카페와 병원, 시장, 사람 살기 좋은 조건들이 참 많이 있는 동네입니다. 시대가 변화하고 오래된 건물이나 마을의 가치를 알아보는 시기가 오고있습니다.

## 6. 우리 동네 어떻게 지킬 수 있나요?

### 1) 서대문구청에 반드시 반대동의서 제출을 해야합니다

→서대문구청에 반드시 우리동네 주민들의 반대동의서 작성과 제출이 필요합니다. 토지주의 **25%**가 모여야 사업을 막을 수 있습니다. 마음 속으로 반대라고 생각해도, 반대 동의서를 제출하지 않으면 지금은 아무 의미가 없습니다. 내 의견을 제출하는 하나의 행동으로 마을을 지킬 수 있습니다.

### 2) 반대 동의서 제출 방법

→직접 방문

서대문구청 흥제지구활성화추진단 신속통합 1팀 (02-3140-8098)

→재개발 반대 주민모임 취합 제출

흥은동 재개발 반대위 (010-6714-7779) 에 연락

\*모든 동의서 제출에는 신원확인을 위해 신분증 사본 제출이 있습니다.\*\* 참고해주세요.

### 3) 흥은동 재개발 반대위 활동에 함께 해주세요.

→ 주민 모임 안내: 매주 월요일 저녁 7시 30분

열린교회 2층 ((서대문구 가좌로 101)

자유롭게 오셔서 질문, 의견, 소식을 나누실 수 있어요.

우리 동네 마을길을 걷다보면, 담장 밖으로 뻗어 나온 빨갛고 노란 장미, 건물의 화단마다 심어놓은 아기자기한 이름 모를 꽃들 가을이면 집집마다 감나무에 감이 주렁주렁 열리는 모습을 볼 수 있습니다. 엄마손을 꼭 잡은 아이가 아장아장 걷는 모습에 옆집 할머니, 할아버지께서 “예쁘다” 해주시는 동네입니다. 주말이면 흥제천에서 하이킹과 라이딩 우리동네 흥은동, 참 살기 좋지 않습니까? 우리 동네 함께 지켜주세요.

**P.S** 재개발의 이익과 불이익에 관한 수치들은 예측의 영역입니다. 상황에 따라 오차가 생길 수 있는 점을 참고 부탁드립니다. 넓은 시야로 저희의 이야기를 들어주시길 부탁드립니다.

홍은동 재개발 반대위 드림

010-6714-7779