

송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동) 마을의 서리풀 공공주택지구 개발사업 지정철회 요청에 관한 청원 검 토 보 고

청 원 번 호	21
------------	----

2025. 02. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 경과

- 청 원 자 : 서울특별시 서초구 식유촌길 80 최홍규 외 1,798명
- 소개의원 : 최호정 의원(서울시의회 의장)
- 접수일자 : 2025. 01. 31
- 회부일자 : 2025. 02. 03.

2. 청원요지

- 청원지역은 과거 개발제한구역 지정 및 취락구조개선사업에 따른 현대화·집단화되는 과정에서 막대한 재산권 침해를 감수해왔는데, 정부와 서울시가 사업지구 내 공공사업을 추진하는 과정에서 주민의 의견 반영 없이 일방적으로 발표한 것은 주민의 주거권을 박탈하는 것임.
- 청원인들이 거주하는 3개 마을은 서리풀 공공주택지구 내에서 차지하는 비율이 미미하고, 그 위치 또한 예정지구의 외곽에 위치하여 제외하더라도 택지지구 지정을 통해 주택공급을 확대하려는 공익 달성에 지장이 없는 반면, 청원인들은 누대에 걸쳐 살아온 소중한 보금자리를 영원히 잃는 피해를 입게 됨.

- 서리풀 공공주택지구는 그린벨트 환경평가등급 1~2등급지역으로 발표되고, 멸종위기 야생동물 2등급으로 지정된 맹꽁이가 서식하는 등 보전 가치가 매우 높은 곳이며, 역사자료에 의하면 이 지역은 최소 500년 이상 마을을 형성해 살아온 곳으로 사업추진에 따른 문화재 매장 지표 조사 등을 장기간에 걸쳐 진행하여야 하는바, 오랜 기간 공사중단이 야기될 것이며 개발 시 소중한 문화재가 파괴되는 국가적 손실이 예상된다.
- 이에 송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동) 마을의 주민들은 서리풀 공공주택지구 개발계획에서 제외해 줄 것을 청원함.

3. 소개의원 청원소개 요지

- 본 청원은 서울시 서초구 송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동)마을을 서리풀 공공주택지구 개발계획에서 제외해 줄 것을 요청하는 내용임.
- 국토교통부와 서울특별시는 지난 2024년 11월 5일 ‘서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호’ 발표에 따라, 서초에 서리풀지구(2만호)를 선정하면서, 개발지구 내 기존 취락지구 주민의 의사를 100% 존중할 의무와 책임이 있음에도 발표 전까지 해당지역 주민들과의 소통 및 의견수렴은 전혀 없었음.
- 국토부와 서울시는 발표된 지역들이 이미 훼손되어 환경적 보전가치가 낮은 개발제한구역으로 계획적·체계적 개발이 필요한 곳이라고 말하고 있지만, 오히려 정부기관이 그린벨트 환경평가등급 1~2등급지로 평가한 곳임.
- 이미 반세기 동안 개발이 제한되어 고통 받아온 주민들에게 사전 의견수

럼절차도 없이 대대로 살아온 생존의 터전에서 쫓아내는 것은 헌법에서 보장하는 행복추구권과 자유와 권리를 우선하는 비례의 원칙을 위배하는 것이며, 다음 세대를 위해 지켜야 할 자연환경과 보호해야 할 지역유산이 행정청에 의해 파괴될 우려 앞에 놓이게 된 것임.

- 송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동) 마을은 ▲ 마을주민 대부분이 지정철회를 요구하고 있고, ▲ 지구 예정지의 외곽에 입지하여 사업목적 달성에 장애를 초래하지 않으며, ▲ 취락지구 면적이 전체 예정 면적에서 차지하는 비중이 낮아 주택공급 확대에 미치는 영향이 경미함을 고려할 필요가 있음.
- 이에 송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동) 마을을 서리풀 공공주택지구에서 지정을 철회하고, 수도권 신규 공공주택 사업에서 제외하여 개발계획을 세워줄 것을 당부함.

4. 검토의견(수석전문위원 윤은정)

가. 청원 경위 및 주요내용

- 본 청원은 2025년 1월 31일 최호정 의원(서울시의회 의장)의 소개로 서울특별시 서초구 식유촌길 80 최홍규 외 1,798명으로부터 청원번호 제21호로 제출되어 2025년 2월 3일 우리위원회에 회부되었음.
- 국토교통부와 서울시는 지난 2024년 11월 「주택공급 활성화 방안(8.8)」의 후속조치로 ‘서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호’(서초 서리풀지구, 고양 대곡지구, 의왕 오전왕곡지구, 의정부 용현지구) 계획을 발표하였는데, 서리풀지구 내 집단취락지구인 송동·식유촌(우면동) 및 새쟁이(신원동) 마

을(이하, '청원지역')에 거주하는 주민들이 재산권 및 주거권 침해를 사유로 서리풀 공공주택지구에서 청원지역을 제외해줄 것을 요청하고 있음.

- 서초구 우면동·신원동·염곡동·내곡동·원지동 일대에 지정 예정인 서리풀 공공주택지구는 총면적 2,211,333㎡이며, 현황은 아래와 같음.

<서리풀 공공주택지구 개요>

구 분	서리풀 공공주택지구	위치도	
면적	2,211,333㎡(66.8만평)		
도시계획 현황	자연녹지(99.9%), 제1종전용주거지역(0.1%), 개발제한구역(100%)		
주택공급 목표	20,000세대 (서리풀 1지구 18,000세대, 서리풀 2지구 2,000세대)		
승인기관	국도교통부		
협약기관	환경부		
사업주체	LH공사 : SH공사 (5:5 분담)		
사업기간	2026년(지구지정) ~ 2035년		
사용현황	취락지구 *3개소 및 자연녹지 *새정마을, 송동마을, 식유촌마을		
지구구분	서리풀 1지구 (2,018,074㎡)		서리풀 2지구 (193,259㎡)
지목별 현황			
토지소유자 현황			

나. 청원의 취지에 대한 검토

○ 청원지역은 1972년 개발제한구역, 2009년 취락지구로 지정되어 주택이나 근린생활시설 등 건축 시 각종 행위제한¹⁾을 적용 받고 있음.

- 예) 건폐율 20%, 용적률 100%, 높이 3층으로 제한

○ 또한, 청원지역 내 건축물현황을 살펴보면, 사용승인 후 40년 이상 경과된 건축물이 44.8%를 차지하고 있으며, 서리풀2지구 내 토지·건축물 소유자 중 가장 오래 전 취득한 시점은 1977년 12월로 확인됨('24.11.기준, 서울시 자료).

< 청원지역 내 건축물 현황 ('25.2.20. 기준) >

구분	합계	20년 이내	20년~30년	30년~40년	40년 이상	정보미상
건축물 수	134	38	27	7	60	2
비율	100.0%	28.4%	20.1%	5.2%	44.8%	1.5%

○ 따라서, 각종 행위제한으로 재산권에 제한을 받으면서도 40년 이상 마을을 형성하여 거주한 주민들의 주거권을 고려할 때, 청원의 취지는 정당한 측면이 있다고 판단됨.

- 또한, 서울시는 과거 전면철거방식의 도심개발로 철거민 집단이주에 따라 개발제한구역과 그 인근에 무허가 정착지를 발생시키고, 수십년 후 해당 지역의 낙후된 주거환경을 개선하기 위해 불가피한 개발사업을 추진하는 등 악순환을 경험한 바, 청원지역 주민의 주거권과 거주안정성 확보를 위한 검토가 필요한 시점으로 판단됨.

1) 개발제한구역 취락지구 내 주택 또는 근린생활시설 (「개발제한구역법 시행령」 제26조)

가. 건폐율 100분의 60 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로서 기존 면적을 포함하여 연면적 300제곱미터 이하

나. 건폐율 100분의 40 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 100퍼센트 이하

다. 청원의 내용 검토

1) 주민의견 청취 누락 관련

- 공공주택지구 지정 절차는 「공공주택특별법」에 따라 ‘지구지정 제안 - 관계기관 협의 - 주민의견 청취’ 등으로 진행됨.²⁾ 서리풀 공공주택지구의 경우 지난 11월 ‘수도권 신규택지’ 발표 이후 법령에 따라 주민의견 청취 절차가 진행되고 있는 상황임.



- ▶ '24. 11. 05. : 수도권 신규택지 발표(국토부 · 지자체 합동)
 - (서울 2만호) 서초 서리풀 2만호(미리내집 1.1만호)
 - (경기 3만호) 고양 대곡 0.9만호, 의왕 오전왕곡 1.4만호, 의정부 용현 0.7만호
- ▶ '24. 11. 05.~11. 26. : 공공주택지구 지정 공람공고(서초구)

- 그간 정부는 주택·부동산대책 차원에서 수 차례 신규택지 개발계획을 발표해왔는데, 투기예방 및 원주민 재산권 보호를 위해 발표 전까지 보안을 유지하고 있어³⁾ 청원인들이 주장하는 사전 주민의견 수렴을 법적·현실적 어려움이 있음.
 - 다만, 정부와 서울시는 법적 절차에 따른 주민의견 청취 시 주거권 보호를 위해 거주민의 의견이 지구지정 및 개발계획에 충분히 반영되도록 노력해야 할 것임.

2) 제6조(공공주택지구의 지정 등), 제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의), 제10조(주민 등의 의견청취)

3) 「공공주택특별법」 제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ① 국토교통부장관, 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정을 제안하거나 제안하려는 공공주택사업자, 관계기관 협의 대상이 되는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사는 제10조에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고 전까지는 주택지구의 지정을 위한 조사, 관계 서류 작성, 사전협의, 관계기관 협의, 국무회의 심의 등의 과정에서 관련 정보가 누설되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 제40조의2제1항에 따른 공공주택사업을 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관련 정보를 미리 공개할 수 있다.

2) 재산권 침해 관련

- 청원지역 일대는 1972년 개발제한구역의 지정으로 거주민들의 재산권은 일부 제한된 측면이 있으나, 1978~1979년 취락구조개선사업에 따른 기반시설 설치, 2009년 취락지구 지정으로 일반주거지역 수준의 건축행위가 가능해진 점으로 미루어 정부와 서울수도 거주민에 대한 주거권 및 재산권을 보전하려는 노력이 있었던 사항도 확인됨.

< 취락지구 지정 현황 >

지구명	취락지구	위 치	면적(㎡)	호수 / 밀도	지구 지정일
서리풀1	1)새쟁이마을	신원동 14 일원	28,419	56 / 19.7	'09. 8.20.
서리풀2	2)송동마을	우면동 500-4 일원	20,745	37 / 17.8	'09. 8.20.
	3)식유촌마을	우면동 603-42 일원	20,860	37 / 17.7	'09. 9.10.

1.새쟁이마을	①위치: 서초구 신원동 14일원
② 면적 취락(지구)	28,419 ㎡
③ 토지 및 건축물	92필지 / 56동
④ 주요 내용 요약	
○ 주요 계획 - 지구단위계획 등 미수립	
○ 기반시설 - '78년 취락구조개선사업 시행으로 기반시설(도로) 설치	



2.송동마을	①위치: 서초구 우면동 500-4일원
② 면적 취락(지구)	20,745 ㎡
③ 토지 및 건축물	84필지 / 37동
④ 주요 내용 요약	
○ 주요 계획 - 지구단위계획 등 미수립 - 주변 GB 국책사업시행(서초보금자리지구, 우면2지구)	
○ 기반시설 - 주차장 부족 및 송동길 도로포장 개선 필요 - 어린이 공원, 경로당 등 노유자시설 입지	



3.식유촌마을	①위치: 서초구 우면동 603-42일원
② 면적 취락(지구)	20,860㎡
③ 토지 및 건축물	71필지 / 37동
④ 주요 내용 요약	
○ 주요 계획 - 지구단위계획 등 미수립 - 주변 GB 국책사업시행(서초보금자리지구)	
○ 기반시설 - '79년 취락구조개선사업 시행으로 기반시설(도로, 어린이공원) 설치	



- 따라서, 토지 및 주택 등을 강제수용하기 위해 서리풀 공공주택지구 내 청원지역을 포함하는 것은, 과거 취락구조개선사업, 집단취락지구 지정 등 주거환경개선을 통한 거주민의 주거권 보호하려 해왔던 내용과는 배치되는 사항이라고 판단됨.

3) 지역적·환경적 특성

- 서리풀 공공주택지구는 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」 4)에 따른 ‘개발제한구역 환경평가등급’ 상 개발가능한 3~5등급 지역이 80% 이상임. (*1~2등급지는 원칙적 보전)

< 지구별 개발제한구역 환경평가등급 분포 >

구분	합계	1등급	2등급	3~5등급	비고
서리풀 1	100.0%	2.1%	9.3%	88.6%	
서리풀 2	100.0%	14.9%	4.1%	81.0%	

- 이 중 청원지역(취락지구 등)과 주변지역은 환경평가 3~5등급 수준인 것으로 나타나 지구지정을 위한 법적 타당성은 확보된 것으로 보임.

- 따라서, 청원지역은 사실상 제도적 측면에서 환경보전을 위한 개발불가능지로 판단하기는 어려우나, 청원지역(송동·식유촌)과 직접 면한 지역은 상당수가 환경평가 1등급으로, 지역 일대의 환경보전 측면에서는 청원 지역의 존치도 고려해 볼 수 있음.

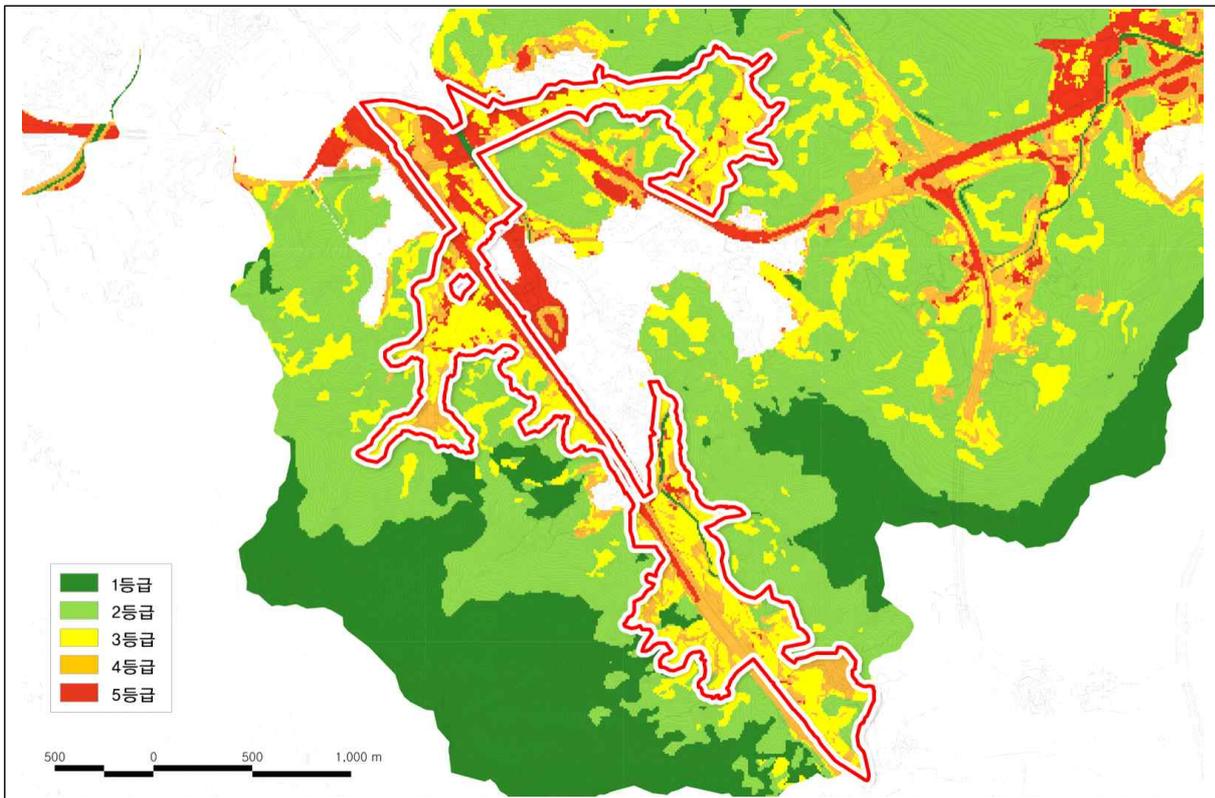
4) 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정」

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

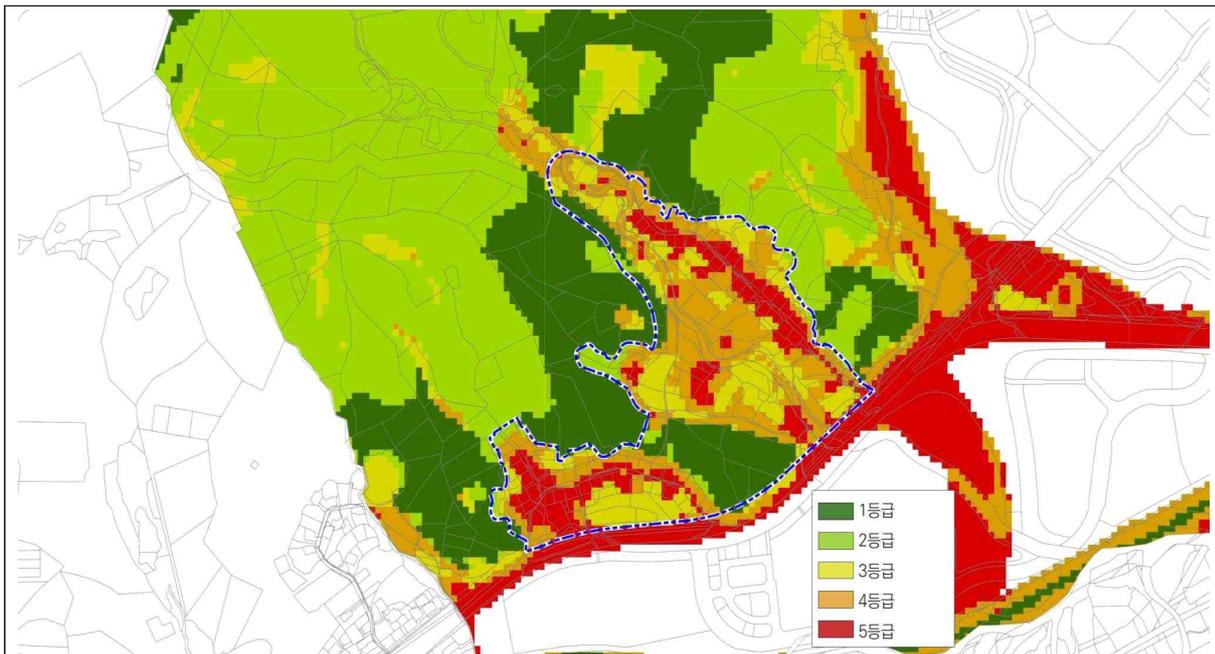
10. "환경평가등급"이란 전문연구기관이 개발제한구역내 토지의 환경적 가치를 평가하기 위하여 평가 항목을 선정하고, 그 항목에 대하여 조사·분석한 결과를 토대로 일단의 토지를 평가항목별로 1등급에서 5등급으로 분류한 등급체계를 말한다. 다만, 환경평가등급이 1등급 또는 2등급에서 3등급부터 5등급까지로 하락한 지역에서 법 제30조2에 따른 이행강제금이 부과된 경우에는 부과시점부터 10년간 환경평가등급을 1등급 또는 2등급으로 유지한다.

제34조(훼손 저감대책의 강구) ① 개발제한구역 내 시설물 입지는 환경평가 결과 3등급지부터 5등급지까지를 우선적으로 활용하는 것을 원칙으로 하되, 다음 각 호에 따라 입지여건상 불가피하다고 인정되는 경우에는 환경평가 결과 1등급지 또는 2등급지를 활용할 수 있다.

<서리풀1지구 개발제한구역 환경평가 종합등급도>



<서리풀2지구 개발제한구역 환경평가 종합등급도>



라. 종합의견

- 1989년~1996년까지 서울 개발제한구역 외곽에 총 29만여 호의 주택을 공급(총 116만여 명 수용)했던 제1기 신도시 사업은 ‘주택의 절대적 부족문제’라는 공익적 지상과제를 해소하기 위해 최단기간 개발을 목적으로 대규모 토지를 강제수용하여 추진된 바 있음.

< 연도별 주택보급률 추이 (통계청) >

구분	1995	2000	2010	2020	2023
주택보급률	68.0%	77.4%	94.4%	94.9%	93.6%

※ (1995~2000) 종전 주택보급률, (2010 이후) 新주택보급률

- 그러나 인구증가율 저조, 주택보급률 증가, 시민의식 향상 등 시대적 변화를 고려하면 택지개발 및 주택공급에 있어서도 주민의 거주안정성 확보와 지역유산 및 지형을 활용하는 등 지역별 정체성을 고려한 개발 방향으로 전환이 필요하며, 이를 위해 ‘강제적 토지수용’보다는 ‘주민의 전 수용’을 우선하여 거주민의 주거권 및 재산권을 보호하는 개발사업이 추진될 필요가 있을 것임.
- 따라서 집행기관은 청원지역 내 거주민 보호를 위해 정부와 지속적으로 협의할 필요가 있으며, 청원지역을 공공주택지구 내 포함한다 하더라도 기존 취락지구를 최대한 존치하면서 기반시설 정비 등을 통한 주거환경 개선 방안을 검토함이 바람직함.
- 다만, 청원지역이 지구에서 제외될 경우 공공주택지구 면적감소와 구역형상 변경 등으로 당초 발표한 주택공급(2만호)의 차질이 우려될 수 있으나, 토지이용계획 수립 시 환경적으로 영향이 없는 일부지역을 고밀 개발하도록 변경한다면 당초 주택공급 목표를 달성할 수 있을 것으로 판단됨.5)

5) 예) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」: 주거중심형 도심복합개발혁신지구 지정을 통해, 「국토계획법 시행령」 상 용적률 상한까지 완화 가능

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.12)

[붙임2] 서울 서리풀 공공주택지구 지정 추진경위(p.20)

[붙임3] 서울 서리풀1 공공주택지구 위치도(p.21)

[붙임4] 서울 서리풀2 공공주택지구 위치도(p.22)

[붙임5] 서울시 내 택지개발지구 현황(p.23)

[붙임6] 공공주택지구 지정 절차(p.24)

■ 공동주택 특별법

제22조(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 적용 특례) ① 국토교통부장관은 주택수급 등 지역여건을 고려하여 불가피한 경우 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역을 주택지구로 지정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택지구를 지정하는 경우 개발제한구역으로서 보전 가치가 낮은 지역 중 대통령령으로 정하는 지역을 지정하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택지구를 지정하는 경우 환경부장관과 협의하여 용적률 및 건축물의 높이 등 세부적인 기준을 별도로 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>
- ④ 국토교통부장관이 제1항에 따른 주택지구에 대하여 지구계획을 승인 또는 변경승인하여 고시한 때에는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조부터 제8조까지의 규정에 따른 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. <개정 2015. 8. 28., 2020. 12. 22.>

- ② 주택지구를 지정하거나 제35조제1항에 따라 주택건설사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. <개정 2020. 12. 22.>
- ③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 지구계획 또는 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다. <개정 2020. 12. 22.>
- ④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다.
- ⑤ 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.
- ⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

■ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다. <개정 2014. 3. 18., 2015. 12. 29.>

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)·저수지·옹수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다. <개정 2022. 2. 3.>

1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 토지의 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자로서 「건축법」 제57조제1항에 따른 대지의 분할 제한 면적 이상의 토지를 사업시행자에게 양도한 자(공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날 당시 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에 종사하는 자 및 종사하였던 날부터 10년이 경과하지 아니한 자는 제외한다)가 된다. 이 경우 대상자가 경합(競合)할 때에는 제7항제2호에 따른 부재부동산(不在不動産) 소유자가 아닌 자 중 해당 공익사업지구 내 거주하는 자로서 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 사업시행자가 정하여 공고한다.

가. 국토교통부

나. 사업시행자

다. 제21조제2항에 따라 협의하거나 의견을 들어야 하는 공익사업의 허가·인가·승인 등을 하는 기관

라. 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있기 전에 관계 법령에 따라 실시한 협의, 의견청취 등의 대상인 중앙행정기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

2. 보상하는 토지가격의 산정 기준금액: 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반 분양가격으로 한다.

3. 보상기준 등의 공고: 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때에 토지로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

② 제1항 단서에 따라 토지소유자에게 토지로 보상하는 면적은 사업시행자가 그 공익사업의 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 정한다. 이 경우 그 보상면적은 주택용지는 990제곱미터, 상업용지는 1천100제곱미터를 초과할 수 없다.

③ 제1항 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리(제4항에 따라 현금으로 보상받을 권리를 포함한다)는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자를 하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 토지로 보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다. <개정 2020. 4. 7., 2022. 2. 3.>

1. 제93조, 제96조 및 제97조제2호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우

2. 「농지법」 제57조부터 제61조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우

3. 「산지관리법」 제53조, 제54조제1호·제2호·제3호의2·제4호부터 제8호까지 및 제55조제1호·제2호·제4호부터 제10호까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우

4. 「공공주택 특별법」 제57조제1항 및 제58조제1항제1호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우

5. 「한국토지주택공사법」 제28조의 위반행위를 한 경우

④ 제1항 단서에 따라 토지소유자가 토지로 보상받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑤ 사업시행자는 해당 사업계획의 변경 등 국토교통부령으로 정하는 사유로 보상하기로 한 토지의 전부 또는 일부를 토지로 보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑥ 사업시행자는 토지소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 토지로 보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우
 2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
 3. 그 밖에 제1호·제2호와 유사한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- ⑦ 사업시행자가 국가, 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체인 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 제1항 본문에도 불구하고 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급할 수 있다.
1. 토지소유자나 관계인이 원하는 경우
 2. 사업인정을 받은 사업의 경우에는 대통령령으로 정하는 부채부동산 소유자의 토지에 대한 보상금이 대통령령으로 정하는 일정 금액을 초과하는 경우로서 그 초과하는 금액에 대하여 보상하는 경우
- ⑧ 토지투기가 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업을 시행하는 자 중 대통령령으로 정하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지정·고시된 공공기관 및 공공단체는 제7항에도 불구하고 제7항제2호에 따른 부채부동산 소유자의 토지에 대한 보상금 중 대통령령으로 정하는 1억원 이상의 일정 금액을 초과하는 부분에 대하여는 해당 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급하여야 한다.
1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
 2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
 3. 그 밖에 대규모 개발사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
- ⑨ 제7항 및 제8항에 따라 채권으로 지급하는 경우 채권의 상환 기한은 5년을 넘지 아니하는 범위에서 정하여야 하며, 그 이자율은 다음 각 호와 같다.
1. 제7항제2호 및 제8항에 따라 부채부동산 소유자에게 채권으로 지급하는 경우
 - 가. 상환기한이 3년 이하인 채권: 3년 만기 정기예금 이자율(채권발행일 전달의 이자율로서, 「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 이자율을 평균한 이자율로 한다)
 - 나. 상환기한이 3년 초과 5년 이하인 채권: 5년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)
 2. 부채부동산 소유자가 아닌 자가 원하여 채권으로 지급하는 경우
 - 가. 상환기한이 3년 이하인 채권: 3년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)로 하되, 제1호가목에 따른 3년 만기 정기예금 이자율이 3년 만기 국고채 금리보다 높은 경우에는 3년 만기 정기예금 이자율을 적용한다.
 - 나. 상환기한이 3년 초과 5년 이하인 채권: 5년 만기 국고채 금리(채권발행일 전달의 국고채 평균 유통금리로 한다)

[전문개정 2011. 8. 4.]

■ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 [별표]〈개정 2024.9.20.〉

그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업(제4 조제8호 관련)

1. 법 제20조에 따라 사업인정을 받아야 하는 공익사업

- (1) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 기본측량의 실시
- (2) 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따라 한국토지주택공사가 공공개발용토지의 비축사업계획을 승인받은 공공개발용 토지의 취득
- (3) 「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인서울대학교의 학교용지 확보
- (4) 「국립대학법인 인천대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인인천대학교의 학교용지 확보
- (5) 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에 따른 특화사업(6) 「농어업재해대책법」에 따른 응급조치
- (7) 「대기환경보전법」 제4조에 따라 고시된 측정망설치계획에 따른 환경부장관또는 시·도지사의 측정망 설치
- (8) 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「자연유산의 보존 및 활용에관한 법률」에 따른 문화유산과 자연유산의 보존·관리
- (9) 「석면안전관리법」 제7조에 따른 실태조사, 제8조제2항에 따른 조사, 제13조에 따른 자연발생석면영향조사, 제25조에 따른 슬레이트 시설물 등에 대한석면조사(환경부장관, 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 실시하는 경우에 한정한다)
- (10) 「석탄산업법」 제23조제1항에 따른 연료단지 조성(특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사가 실시하는 경우에 한정한다)
- (11) 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 국가 또는 지방자치단체의 수목원 및 정원의 조성
- (12) 「자동차관리법」에 따른 자동차서비스복합단지 개발사업
- (13) 「전기사업법」에 따른 전기사업용전기설비의 설치나 이를 위한 실지조사·측량 및 시공 또는 전기사업용전기설비의 유지·보수
- (14) 「전기통신사업법」에 따른 전기통신업무에 제공되는 선로등의 설치
- (15) 「지능형 로봇 개발 및 보급 촉진법」 제34조에 따른 공익시설의 조성사업(16) 「지하수법」 제17조 및 제18조에 따른 지하수관측시설 및 수질측정망(국토교통부장관, 환경부장관 또는 시장·군수·구청장이 설치하는 경우에 한정한다) 설치
- (17) 「집단에너지사업법」에 따른 공급시설의 설치나 이를 위한 실지조사·측량및 시공 또는 공급시설의 유지·보수
- (18) 「청소년활동 진흥법」 제11조제1항에 따른 수련시설의 설치
- (19) 「한국석유공사법」에 따라 한국석유공사가 시행하는 석유의 탐사·개발·비축 및 수송사업

2. 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업

- (1) 「2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법」에따른 특구 개발사업

- (2) 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」에 따른 체계건설사업(3) 「간척지의 농어업적 이용 및 관리에 관한 법률」에 따른 간척지활용사업
- (4) 「건설기계관리법」에 따른 공영주기장의 설치
- (5) 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역에서 실시되는 개발사업
- (6) 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따른 고도보존육성사업 및 주민지원사업
- (7) 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업(8) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 정비사업(9) 「공항시설법」에 따른 공항개발사업
- (10) 「관광진흥법」 제55조에 따른 조성계획을 시행하기 위한 사업
- (11) 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」에 따른 광해방지사업
- (12) 「광업법」 제70조 각 호와 제71조 각 호의 목적을 위하여 광업권자나 조광권자가 산업통상자원부장관의 인정을 받은 행위
- (13) 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
- (14) 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설
- (15) 「국제경기대회 지원법」에 따른 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 사업(16) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
- (17) 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」에 따른 이전주변지역 지원사업
- (18) 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변생태벨트 조성사업 또는 제24조에 따른 수질개선사업
- (19) 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따른 붕괴위험지역의 정비사업
- (20) 「기업도시개발 특별법」에 따른 기업도시개발사업
- (21) 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변생태벨트 조성사업 또는 제26조에 따른 수질개선사업
- (22) 「농어촌도로 정비법」에 따른 농어촌도로 정비공사
- (23) 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법」에 따른 정비사업
- (24) 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업
- (25) 「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」에 따른 농업생산기반시설등활용사업
- (26) 「댐건설·관리 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 따른 댐건설사업
- (27) 「도로법」에 따른 도로공사
- (28) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- (29) 「도시교통정비 촉진법」에 따른 중기계획의 단계적 시행에 필요한 연차별 시행계획
- (30) 「도시 및 주거환경정비법」 제63조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할수있는 사업
- (31) 「도시철도법」에 따른 도시철도건설사업
- (32) 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시 개발사업
- (33) 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」에 따른 해안권 또는 내륙권 개발사업
- (34) 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 마리나항만의 개발사업
- (35) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업 및 물류단지개발사업

- (36) 「물환경보전법」에 따른 공공폐수처리시설 설치
- (37) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할수 있는 사업
- (38) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 같은법 제35조의 2에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업
- (39) 「사방사업법」에 따른 사방사업
- (40) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업
- (41) 「산림복지 진흥에 관한 법률」에 따른 산림복지단지의 조성
- (42) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 제39조에따른 특수지역개발사업
- (43) 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」에 따른 새만금사업
- (44) 「소규모 공공시설 안전관리 등에 관한 법률」에 따른 소규모 위험시설 정비사업
- (45) 「소하천정비법」에 따른 소하천의 정비
- (46) 「수도법」에 따른 수도사업
- (47) 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」에 따른 수문조사시설 설치사업
- (48) 「신항만건설 촉진법」에 따른 신항만건설사업
- (49) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- (50) 「어촌·어항법」에 따른 어항의 육역에 관한 개발사업
- (51) 「어촌특화발전 지원 특별법」에 따른 어촌특화사업
- (52) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- (53) 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 특구개발사업
- (54) 「연안관리법」에 따른 연안정비사업
- (55) 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에따른 수변생태 벨트 조성사업 또는 제24조에 따른 수질개선사업
- (56) 「온천법」에 따라 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 시장·군수가시행하는 개발 계획에 따른 사업
- (57) 「용산공원 조성 특별법」에 따른 공원조성사업
- (58) 「자연공원법」에 따른 공원사업
- (59) 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 정비사업
- (60) 「자연환경보전법」 제38조에 따른 자연환경보전·이용시설(국가 또는 지방자치단체가 설치하는 경우에 한정한다)
- (61) 「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」에 따른 재해위험 개선사업
- (62) 「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」에 따른 저수지·댐의안전점검, 정밀안전진단, 정비계획의 수립, 정비사업
- (63) 「전원개발촉진법」에 따른 전원개발사업
- (64) 「접경지역 지원 특별법」 제13조제6항 및 제9항에 따라 고시된 사업시행계획에 포함 되어 있는 사업
- (65) 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 개발사업
- (66) 「주택법」에 따른 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인사업주체가

국민주택을 건설하거나 국민주택을 건설하기 위한 대지 조성

- (67) 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제9조에 따른 사업계획에따른 사업
- (68) 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른평택시개발 사업과 국제화계획지구 개발사업
- (69) 「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조에 따라 중소벤처기업진흥공단이 시행하는 단지 조성사업
- (70) 「지방소도읍 육성 지원법」 제4조에 따라 수립하는 종합육성계획에 따른사업
- (71) 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업
- (72) 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업(73) 「친수구역 활용에 관한 특별법」에 따른 친수구역조성사업
- (74) 「태권도 진흥 및 태권도공원 조성 등에 관한 법률」에 따른 공원조성사업(75) 「택지 개발촉진법」에 따른 택지개발사업
- (76) 「토양환경보전법」 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 측정, 조사, 설치 및 토 양정화(환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 실시하는 경우에 한정한다)
- (77) 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 따른 폐기물처리시설 의 설치 및 이주대책의 시행
- (78) 「하수도법」에 따른 공공하수도 설치
- (79) 「하천법」에 따른 하천공사
- (80) 「학교시설사업 촉진법」에 따른 학교시설사업
- (81) 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른수변생태벨트 조성사업 또는 제13조에 따른 수질개선사업
- (82) 「한국가스공사법」 제11조에 따른 사업 중 한국가스공사가 천연가스의 인수·저장· 생산·공급 설비 및 그 부대시설을 설치하는 공사
- (83) 「한국수자원공사법」 제9조제1항제1호·제2호·제5호·제5호의2·제7호부터제11호까 지의 사업
- (84) 「한국환경공단법」 제17조제1항제1호부터 제19호까지 및 제22호의 사업
- (85) 「항만공사법」 제8조제1항제1호, 제2호, 제2호의2, 제2호의3, 제3호부터 제8호까지에 따른 사업
- (86) 「항만법」에 따른 항만개발사업 또는 항만배후단지개발사업
- (87) 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재개발사업
- (88) 「해수욕장의 이용 및 관리에 관한 법률」에 따른 해수욕장시설사업
- (89) 「해양산업클러스터의 지정 및 육성 등에 관한 특별법」에 따른 해양산업클러스터 개발사업
- (90) 「해저광물자원 개발법」에 따라 해저조광권자가 실시하는 해저광물 탐사또는 채취
- (91) 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- (92) 「화물자동차 운수사업법」에 따른 공영차고지의 설치 및 화물자동차 휴게소의 건설
- (93) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의2에 따라 주거재생혁신지구(같은 조를 준용하는 국가시범지구를 포함한다)에서 시행하는 혁신지구재생사업
- (94) 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」에 따른 도심융합특구개발사업(95) 「가 덕도신공항 건설을 위한 특별법」에 따른 신공항건설사업

□ 주요 추진경위

- '24.08.08. : 정부 부동산대책 발표(국토부·서울시)
 - 서울과 인근 그린벨트 등을 활용하여 주택공급 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
- '24.10.15. : 공공주택지구 지정 제안(LH→국토부)
- '24.11.05. : 수도권 신규택지 발표(국토부·지자체 합동)
 - (서울 2만호) 서초 서리풀 2만호(미리내집 1.1만호)
 - (경기 3만호) 고양 대곡 0.9만호, 의왕 오전왕곡 1.4만호, 의정부 용현 0.7만호
- '24.11.05.~26. : 공공주택지구 지정 공람공고(서초구)





붙임5

서울시 내 택지개발사업지구 현황

□ 택지개발사업지구 : 총 70개 지구 / 47,047천㎡ / 411,868호

○ 사업준공지구: 50개 지구 / 36,518천㎡ / 345,038호

○ 진행사업지구: 20개 지구 / 10,529천㎡ / 66,830호

연번	지구명	면적(천㎡)	건설호수	추진현황	시행자
계		10,529	66,830		
소 계 (택촉법)		4,261	19,617		
1	상암	1,690	5,594	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	서울시(대행 SH)
2	위례신도시 (서울지역)	2,571	14,023	· 단지조성 95% / 주택건설 85%	SH+LH
소 계 (국민임대법)		1,019	7,875		
3	세곡	264	2,281	· 단지조성 100% / 주택건설 90%	SH공사
4	천왕2	279	1,909	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"
5	신내3	476	3,685	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"
소 계 (공공주택법)		5,249	39,338		
6	세곡2	771	4,331	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	SH공사
7	내곡	812	4,630	· 단지조성 95% / 주택건설 100%	"
8	항동	663	5,132	· 단지조성 95% / 주택건설 100%	"
9	오금	128	1,613	· 단지조성 95% / 주택건설 100%	"
10	정릉	6	166	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"
11	고덕강일	1,659	11,872	· 단지조성 90% / 주택건설 78%	"
12	성뒤마을	133	1,600	· 단지조성 0%(보상 중) · 주택건설 0%(기본설계 중)	"
13	양원	345	3,215	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	LH공사(준공)
14	오류	84	890	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"(준공)
15	가좌	26	362	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"(준공)
16	공릉	17	100	· 단지조성 100% / 주택건설 100%	"(준공)
17	수서역세권	386	2,531	· 단지조성 90% / 주택건설 100%	LH+SH+철도공단
18	신내4	75	788	· '26. 착공예정	SH공사
19	서울영등포	10	782	· '25. 착공예정	LH+SH+영등포
20	서울대방	134	1,326	· '23.12월 지구계획 승인	LH공사

