

샘마을의 서리풀 공공주택지구 포함을 요청하는 주민 청원

검 토 보 고

청 원 번 호	27
------------	----

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경과

- 청 원 자 : 서울특별시 서초구 내곡동 오동일 외 199명
- 소개의원 : 최호정 의원(서울시의회 의장)
- 접수일자 : 2025. 5. 20.
- 회부일자 : 2025. 5. 21.

2. 청원요지

- 국토교통부와 서울시는 2024년 ‘수도권 신규택지 5만호 공급계획’을 발표, 이 중 서울지역 2만호의 주택공급지를 서초구 서리풀지구로 선정하였음
- 그러나 같은 생활권이 내곡동 샘마을은 해당 지구 지정에서 제외되었으며, 행정적으로 ‘샘1’, ‘샘2’로 나뉘어져 있고 서울시의 ‘100가구 이상’이라는 획일적 기준에 의해 그린벨트 해제 대상에서 배제되어, 주민들의 재산권 침해와 지역발전을 가로막고 있음
- 이에, 내곡동 샘마을은 주요 간선도로에 접하고 있고 수도권 주요 지역과의 교통 접근성이 뛰어나며, 3만평가량의 가용부지, 주민 수용성 등 공공

주택개발에 필요한 조건을 고루 갖춘 지역으로, 정책 형평성과 실효성 측면에서 서리풀 공공주택지구(공공주택지구)에 포함될 수 있도록 간절히 청원함

2. 소개의원 청원소개 요지

- 국토교통부와 서울특별시는 2024년 11월 5일 ‘서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표’에 따라, 서초구에 서리풀지구(공공주택지구)를 선정함.
- 그러나, 같은 생활권에 속한 서초구 내곡동 샘마을은 지역 일대에서 유력한 그린벨트 해제 후보지로 꾸준히 언급되어 왔음에도 불구하고, 실질적인 지정 검토가 이루어지지 않았을 뿐 아니라, 서리풀지구 지정에서도 배제되어 행정 형평성의 문제가 제기되고 있음.
- 샘마을은 하나의 공동체임에도 ‘샘1’, ‘샘2’로 인위적으로 구분·관리됨에 따라 ‘100가구 이상’이라는 획일적 기준으로 그간 제기했던 개발제한구역 해제 요청이 기각되었음.
- 샘마을은 헌릉로, 구룡터널 등 간선도로에 접하고 있어 강남, 판교 등 주요 지역과의 접근성이 용이하여 공공주택 개발의 필요성이 높고, 주민들의 개발 희망이 큰 지역임.
- 샘마을 지역 대부분이 환경등급 3~5등급지로 보존가치가 낮고, 3만 평 가량의 유휴부지가 존재함. 또한, 마을 내 빈집과 노후주택이 방치되고, 환경파괴와 불법시설이 증가하는 등 등 지역 공동화가 진행되고 있음.
- 따라서, 정책 형평성과 실효성을 확보하는 측면에서 정부의 수도권 주택 공급 확대 및 강남권 아파트 가격 안정이라는 국가정책 목표 달성을 위해 내곡동 샘마을이 ‘서리풀 공공주택지구’에 반드시 포함될 수 있도록 요청

함.

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 청원 경위 및 서리풀 공공주택지구 개요

- 이 청원은 2025년 5월 20일 최호정 의원(서울특별시의회 의장)의 소개로, 서초구 내곡동 샘마을 2길 42 오동일 외 199명으로부터 제출되어 우리 위원회에 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 발표하였음.
- 서초구 우면동·신원동·염곡동·내곡동·원지동 일대에 지정될 예정인 서리풀 공공주택지구는 2개 지구로 구분되어 있으며, 총면적 2,211,333 m^2 (66.8만평)규모에 총 2만 세대(1지구 1만 8천세대, 2지구 2천세대)를 공급하는 것을 목표로 하고 있음.

<서리풀 공공주택지구 개요>

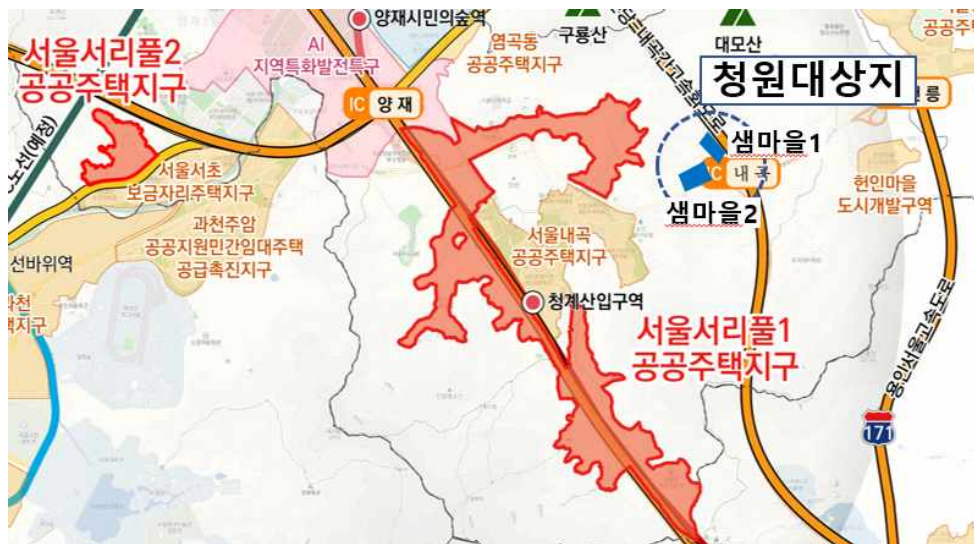
구 분	서리풀 공공주택지구	위치도
면적	2,211,333 m^2 (66.8만평)	
도시계획 현황	자연녹지(99.9%), 제1종전용주거지역(0.1%), 개발제한구역(100%)	
주택공급 목표	20,000세대 (서리풀 1지구 18,000세대, 서리풀 2지구 2,000세대)	
승인기관	국토교통부	
협의기관	환경부	
사업주체	LH공사 : SH공사 (5:5 분담)	
사업기간	2026년(지구지정) ~ 2035년	

사용현황	취락지구 *3개소 및 자연녹지 *새쟁이마을, 송동마을, 식유촌마을	
------	---	--

나. 청원의 배경 및 취지

- 청원 대상지는 서초구 내곡동 1-2046번지 일원의 ‘샘마을1’(19,858㎡)과 우면동 500-4번지 일원의 ‘샘마을2’(20,745㎡)로, 두 지역은 개발제한구역내에 입지하며(1972년 지정), 2009년에 취락지구¹⁾로 지정되었음.

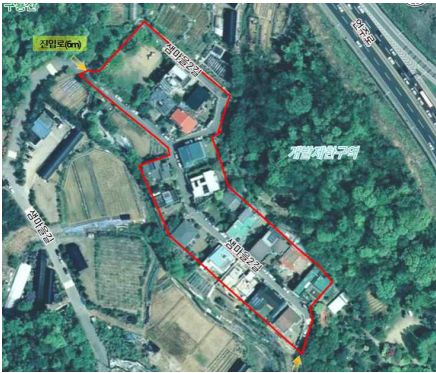
<서리풀 공공주택지구 및 청원대상지 위치도>



1) 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 용도지구(「국토계획법」 제37조제1항제6호)로, 개발제한구역 내 일반지역에 비해 건축제한 완화(건폐율 및 허용용도)등 특례가 적용됨(「개발제한구역법 시행령」 제26조)

<청원 대상지(취락지구) 개요>

취락지구명	위 치	면적(㎡)	주택호수	지구 지정일
샘마을1	서초구 내곡동 1-2046 일원	19,858	18	'09. 8.20.
샘마을2	서초구 우면동 500-4 일원	20,745	34	'09. 9.10.



<샘마을1>



<샘마을2>

- 청원인은 대상지 내 건축물이 노후되고 있고, 공가가 증가하는 등 주거환경이 악화되고 있지만, 개발제한구역으로 인한 건축제한과 임대사업 규제2)로 인해 재산권이 과도하게 제약되고 있으므로, 개발제한구역이 해제된 타 지역3)과의 형평성 확보 측면에서 샘마을 일대의 개발제한구역을 해제하거나, 개발계획을 수립해 줄 것을 수차례 서울시에 요청한 것으로 파악됨.

2) 개발제한구역 내에서는 단독주택만 건축 가능함에 따라 주택임대사업 불가

3) 개발제한구역제도 헌법불합치 결정(1998.12.24. 89헌마214, 90헌바16, 97헌바78(병합))에 따라 정부는 개발제한구역 우선해제, 조정가능지역 및 취락지구 지정 등을 추진('99.7. 제도개선방향 정부 발표)하였으며, 우선해제지역에 해당하지 않는 일정규모 이상의 취락은 '취락지구'로 지정하여 행위제한을 일부 완화하고, 기반시설정비 및 주민편익시설 설치 등의 시행근거가 마련되었음('00. 개발제한구역법령 제정, 도시계획법령 개정). 이에 따라, 서울시는 '02년부터 '12년까지 개발제한구역 내 100호 이상의 중·대규모 집단취락 28개소에 대해 개발제한구역을 해제했으며, '09년부터 '17년까지는 잔여 집단취락 중 '집단취락지구 지정요건(주택호수 10호 이상, 호수밀도 10호/ha 이상)'에 해당되는 지역 24개소를 집단취락지구로 지정하였음(도시공간본부 도시계획과 내부자료).

※ 개발제한구역 및 취락지구 규제사항(개발제한구역법 시행령 제26조 등)

▶ 취락지구는 단독주택/근린생활시설 행위제한 일부 완화

- 건폐율 60% 최대연면적 제한 ⇒ 원주민: 300㎡ / 지정이후 거주민 232㎡ ⇒ 300㎡
- 건폐율 20% ⇒ 40%(용적률 100%, 3층이하, 최대연면적 제한없음)
- 허용용도: 6종 추가(노래연습장, 액화가스판매소, 세차장, 병원, 치과병원, 한방병원)

구 분	GB내 일반지역		GB내 취락지구		GB해제(1종전용)
	건폐율60%	건폐율20%	건폐율60%	건폐율40%	건폐율50%
용적률(%)	300	100	300	100	100
층수	3층	3층	3층	3층	2층 8m
최대연면적 (㎡)	원주민	거주민	300	제한없음	제한없음
	300	232			

- ▶ 취락지구의 경우 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위한 취락지구정비사업 시행가능
- 도로, 주차장, 어린이놀이터 등 주민지원사업비의 70% 범위 내 국고지원 가능

○ 그러나 집행기관(도시공간본부)은, 개발제한구역의 해제는 관련 규정에 부합하거나, 국책사업이 추진되는 경우 등에 한하여 제한적으로 검토가 가능하다고 회신⁴⁾함에 따라, 청원인은 개발제한구역 해제 및 주거환경 개선을 위하여 서리풀 공공주택지구로의 편입⁵⁾을 요청하는 것으로 이해됨.

다. 서리풀 공공주택지구 추진 현황

○ 정부 발표에 따라 '26년 상반기에 지구지정을 완료하고, '29년에 첫 분

- 4) 「2040서울도시기본계획」에서는 개발제한구역은 보존과 복구를 원칙으로 관리하며, 공익적 목적에 부합하는 경우에 한하여 제한적으로 해제하고 훼손을 최소화한다고 제시하고 있으며, 집단취락으로서 주거환경 개선과 취락정비가 필요한 지역에 대해 개발제한구역의 훼손을 최소화하고, 도시환경의 보존·관리를 위하여 주택호수 100호 이상, 호수밀도 20호/ha 이상인 경우 해제 검토가 가능하다고 규정하고 있음.
- 5) 「공공주택 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.
 - ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택지구를 지정하는 경우 개발제한구역으로서 보전가치가 낮은 지역 중 대통령령으로 정하는 지역을 지정하여야 한다.
 - ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택지구를 지정하는 경우 환경부장관과 협의하여 용적률 및 건축물의 높이 등 세부적인 기준을 별도로 정할 수 있다.
 - 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.

양, '31년 첫 임주를 목표로 시작된 서리풀 공공주택지구는, 발표일인 '24년 11월 5일부터 11월 26일까지 공공주택지구 지정을 위한 열람공고를 진행하였음.

- 현재는 전략환경평가준비서를 국토교통부에 제출('25.4.)하였고, 농지·산지 관련 서울시 관계부서 협의와 함께 재해영향성검토 보고서 작성 및 광역교통개선대책⁶⁾을 마련 중에 있는 것으로 확인됨.
- 또, '26년 상반기에는 중앙토지수용위원회⁷⁾의 재결, 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 공공주택지구 지정을 할 예정이며, 하반기에는 지구계획 신청을 위한 관계기관 협의를 진행하고, 2027년 상반기에 지구계획 승인을 목표로 추진 중임(붙임3. 참고).

라. 청원 내용 검토

〈샘마을 환경등급 관련〉

- 청원인은 샘마을 일대 대부분의 토지가 환경등급 3~5등급로 보존가치가 낮으므로 공공주택지구의 편입을 통한 환경개선이 필요하다고 주장함.

6) 「공공주택 특별법 시행령」 제7조(주택지구의 지정 등) ① 공공주택사업자는 법 제6조제2항에 따라 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)의 지정을 제안하려면 다음 각 호의 사항을 적은 제안서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1.~2. (생략)

② 제1항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 제7호의 서류는 주택지구를 지정하기 전까지 제출할 수 있다.

8. 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가 및 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 관련 자료(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에서 10만제곱미터 이하의 규모로 주택지구를 지정하는 경우는 제외한다)

9. 주택지구 주변의 광역교통체계 관련 자료(주택지구의 면적이 100만제곱미터 이상인 경우만 해당한다).

7) 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택 건설을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있으며, 이에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회임.(「공공주택 특별법」 제27조제1항, 제4항)

- 실제로 샘마을1·2 일대는 환경등급 3~5등급인 것으로 확인되나, 구역 편입 과정에서 인접한 지역 중 보존가치가 높은 1~2등급지의 포함⁸⁾여부가 검토될 수 있으며, 샘마을 일대를 포함한 공공주택지구 지정안에 대해 「공공주택 특별법」 제8조제4항⁹⁾에 따라 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의를 이행해야 할 것으로 사료됨.
- 다만, 현재 서리풀 공공주택지구 지정을 위해 전략환경평가준비서가 이미 국토부에 제출('25.4.)되고, 협의회 구성이 완료('25.5.) 되었다는 점을 고려할 때, 추가 편입에 따른 행정절차 재이행이 필요할 수 있을 것이며, 그 경우 사업지연으로 목표시점 달성이 어려울 수 있음.

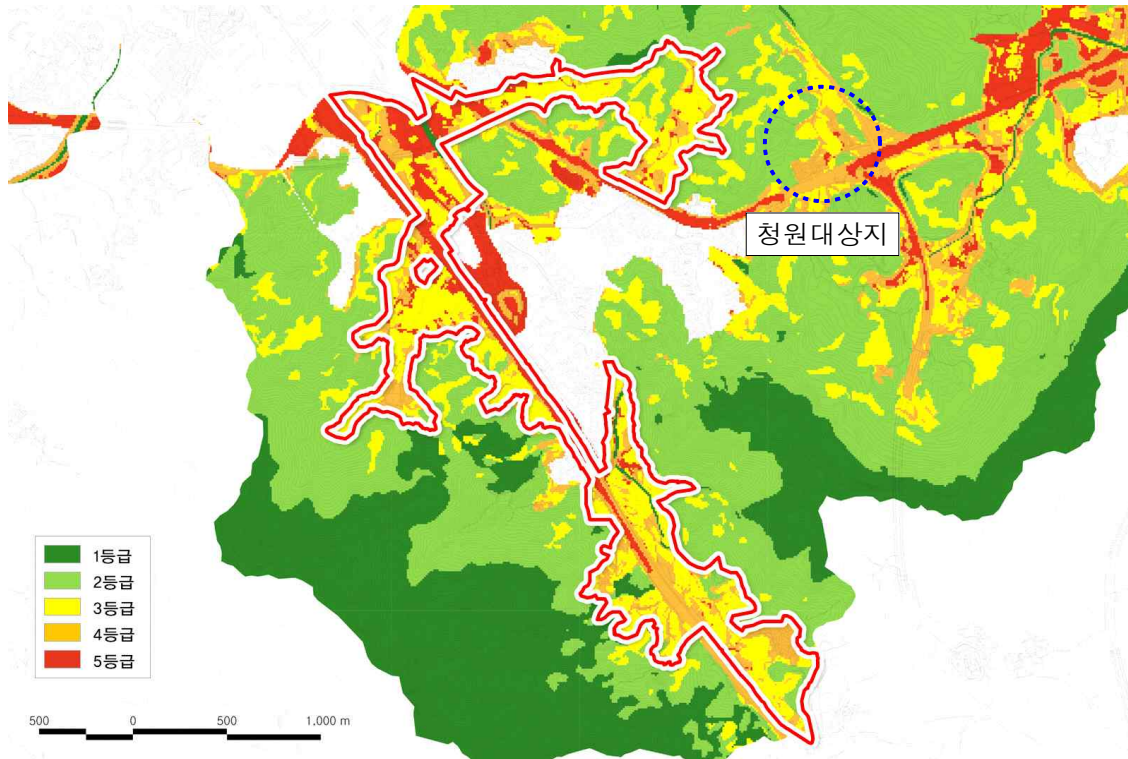
8) 국토교통부장관은 공공주택지구 지정시 개발제한구역으로서 보존가치가 낮은 지역으로서 일정 요건을 충족하는 곳(예, 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳 등)을 지정하여야 함(「공공주택특별법」 제22조제2항)

9) 「공공주택 특별법」 제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ① 국토교통부장관은 주택지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 주택지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농림축산식품부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의 (「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의를 포함하며, 제9조에 따른 보안관리 등을 위하여 「환경영향평가법」 제13조에 따른 주민 등의 의견 수렴을 생략할 수 있다)
2. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의

<서리풀1지구 일대 환경평가 종합등급도>



<자연재해 위험 관련>

- 청원인은 샘마을 일대가 침수, 정전, 폭설 등으로 인한 자연재해 위험이 크기 때문에, 이로 인한 생명과 재산 보호를 위하여 주택지구로의 편입을 요청하고 있으나, 서울시 및 자치구 확인 결과, 샘마을 일대 공식적인 자연재해 피해현황은 확인되지 않았음.
- 또한, 서리풀 공공주택지구 재해영향성 검토 절차도 이미 진행 중¹⁰⁾인 상황임¹¹⁾.

<교통접근성 관련>

10) 재해영향성검토 보고서 작성 중('25.6. 제출 예정)이며, 금년 내 재해영향평가 사전검토 및 위원회 심의를 완료할 예정임.

11) 이에 관하여 물순환안전국 치수안전과는 “청원서 의견에 따라 샘마을 집단취락지구 1,2가 향후 서리풀 공공주택지구로 편입될 경우 자연재해대책법 시행령 제6조의2(재해영향평가등의 재협의 대상 등)에 따라 재협의 대상인지 검토가 필요”하다는 의견을 회신하였음.

- 청원인은 샘마을 일대가 간선도로인 헌릉로 및 분당·내곡간고속화도로와 접하여 개발여건이 양호하므로 공공주택지구 편입을 요청하고 있음.
- 서리풀 공공주택지구에 대한 광역교통개선대책은 금년 하반기에 검토를 시작하여 '27년 상반기에 완료될 예정이며, 대상지가 간선도로변에 접하고 있으므로 개발여건이 양호하다는 청원인의 주장에 공감하더라도, 공공주택지구 편입시 공공주택사업이 주변에 미치는 교통영향에 대해서는 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈관계기관 의견〉

- 이 청원에 대하여 서울시 주관부서(주택실 공공주택과)는 “서리풀 공공주택지구 범위 확대에 대한 사항은 주민의사, 국토부 입장 등에 대한 종합적인 고려가 필요한 사안으로 지속적으로 국토부와 협의·검토 진행이 필요”하다는 의견을 회신함.
- 또한, 개발제한구역의 지정 및 해제를 소관하는 부서(도시공간본부 도시계획과)는 “청원이 채택될 경우 서울서리풀 공공주택지구의 지정권자인 국토교통부에 의견을 전달하여 기존 서리풀지구와의 연계성, 지정범위 등을 면밀히 검토토록 협의”하되, “개발제한구역 훼손을 최소화할 수 있도록 범위 설정이 이루어져야”한다는 의견을 제출하였음.
- 그러나, 이 청원에 대하여 지구 지정권자인 국토교통부는 “공공주택지구의 입지 및 경계는 해당지역의 주택수요, 가구여건, 도시개발방향 등 지역여건을 종합적으로 검토하고, 각종 공법상 제한사항을 고려하여 도로, 하천 등 객관적으로 명확하게 구분할 수 있도록 경계를 설정하여, 관계

중앙행정기관과 해당 지자체와 협의하여 선정·결정”하고 있으며,

- “이러한 절차를 거쳐 ‘24년 11월 발표한 서리풀 공공주택지구는 현재 지구지정을 위한 전략영향평가 등 제 영향평가절차 이행 중으로 공공주택지구 경계 변경 등은 곤란”하다는 의견을 회신¹²⁾하였음.

마. 종합의견

- 청원 대상지인 샘마을 일대를 인근지역에서 추진 중인 서리풀 공공주택지구 편입시키는 것은 대상지의 주거환경을 개선하고 주택공급 확대에 기여할 수 있다는 점에서 청원의 취지에 공감함.
- 다만, 국가와 지방자치단체장은 개발제한구역의 지정목적이 달성되도록 성실히 관리하여야 하고, 개발제한구역이 훼손되지 않도록 노력해야 하므로¹³⁾, 개발제한구역의 해제기준은 엄격하게 운영될 필요가 있다는 점도 감안할 필요가 있겠음.
- 또한, 서리풀 공공주택지구의 지정권자가 국토교통부장관이므로, 대상지 편입을 위한 공공주택지구 경계의 변경을 위해서는 집행기관과 정부와의 지속적인 협의가 필요할 것으로 보임.
- 그러나, 지구 지정권자인 국토교통부가 지구지정을 위한 절차를 이행 중인 시점에서 추가 편입에 따른 지구 경계의 변경은 곤란하다는 답변을 회신한 만큼, 집행기관은 정부와 지속 협의하되, 샘마을 일대가 공공주택지구에 편입되지 않는 경우를 대비하여 해당 지역의 주거환경 개선을 위

12) 2025.5.29. 국토교통부 공공택지기획과-1354

13) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제2조(국가 등의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 개발제한구역을 지정하는 목적이 달성되도록 성실히 관리하여야 한다.

② 국민은 국가와 지방자치단체가 개발제한구역을 관리하기 위하여 수행하는 업무에 협력하여야 하며, 개발제한구역이 훼손되지 아니하도록 노력하여야 한다.

한 실태조사 및 정비방안 마련 등을 검토할 필요가 있을 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.11)

[붙임2] 국토교통부 보도자료(2024.11.5.)(p.13)

[붙임3] 서울 서리풀 공공주택지구 추진 현황(p.17)

[붙임4] 공공주택지구 지정 절차(p.19)

■ 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “공공주택지구”란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.

제6조(공공주택지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 공공주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

- ② 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 주택지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

1. 주택지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우
2. 주택지구의 지정으로 주택지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우

3. 주택지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우

- 3의2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

4. 그 밖에 토지 이용의 합리화를 위하여 필요한 경우

- ③ 국토교통부장관은 주택지구를 지정하거나 지정된 주택지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.

- ⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 주택지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 주택지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우, 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 주택지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계기관과 사전 협의할 수 있다.

- ⑥ 제2항에 따른 지정·변경 또는 해제의 제안에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위

하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

- 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.
- 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.
- 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.

서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표

- 「주택공급 방안(8.8)」 후속조치, 미래세대를 위한 안정적 주택공급 기반 확보
- 양질의 주거와 일자리 제공이 가능한 서울과 주변 10km 내 4곳 5만호 공급

- 국토교통부(장관 박상우)는 11월 5일(화) 「주택공급 활성화 방안(8.8)」의 후속조치로 양질의 주거와 일자리 제공이 가능한 서울과 서울경계로부터 약 10km 이내 지역 4곳에 5만호 규모의 신규택지 후보지를 발표하였다.
 - 서울은 선호도가 높은 강남 생활권인 서초에 서리풀지구(2만호)를 선정하였고,
 - 경기도는 개발압력이 높고 난개발 우려가 있어 체계적 개발이 필요한 고양대곡 역세권(0.9만호)과 의왕 오전왕곡(1.4만호), 군부대가 입지하여 오랫동안 개발되지 못한 의정부 용현(0.7만호) 등 3개 지구 3만호를 선정하였다.
- 이번 발표 지구들은 이미 훼손되어 환경적 보전가치가 낮은 개발제한구역과 공장·창고 등이 난립하여 난개발이 발생 중이거나 우려되는 지역으로 계획적·체계적 개발이 필요한 곳이다.
 - 또한, 수도권 집중을 최소화하는 범위 내에서 기존 도심과 연계하여 자족 기능을 갖춘 통합생활권을 조성하여 수도권내 분산 다각화에 기여할 수 있는 성장거점으로 조성할 계획이다.
- (서울 서리풀) 지구 인근에 신분당선(청계산입구역), GTX-C(양재역) 등 철도 접근성이 뛰어나고, 경부고속도로·강남순환도시고속도로·분당내곡도시고속도로 등 지역간 이동이 편리한 곳으로 우수한 자연경관, 인접한 첨단산업과 연계하여 첨단산업·주거 복합공간으로 발전 가능성이 높다.
 - 이 지역은 이미 훼손되어 개발제한구역으로 보존할 가치가 상대적으로 낮은 지역으로 토지이용 효율성을 높여서 해제면적을 최소화하였고, 공공성이 훼손되지 않도록 공공주택 중심으로 개발할 계획이다.
 - 이 지구에 공급되는 2만 세대 중 주택의 55%(1.1만호)는 신혼부부용 장기전세주택Ⅱ

* (미리 내 집)을 공급, 젊은층·신혼부부 등 미래세대를 위한 주택공급 기반을 마련하고, **육아친화적인 주거단지**로 조성할 계획이다.

* 10년 거주 후 출생아 수에 따라 거주기간 연장(+10년) 및 20년 후 시세보다 저렴하게 분양 전환(2자녀 출산시 90%, 3자녀 출산시 80%)

□ (고양대곡 역세권) 5개 노선*이 만나는 **철도교통 요충지**로 개발압력이 높고, 역 접근성과 환승 편의성 개선이 필요해 **복합환승센터** 건립과 **주변개발**이 시급한 곳이다.

* GTX-A('24년말 개통예정), 3호선, 경의중앙선, 서해선, 교외선('24년말 개통예정)

○ 대곡역은 복합환승센터 구축으로 **교통 편의성**이 **대폭 향상**되고, 역세권 중심으로 **자족·업무시설**을 중점 배치하여 **상업·문화·생활시설**이 연계된 **지식융합단지**로 조성함으로써 **수도권 서북부 지역의 중심으로** **탈바꿈**이 기대된다.

□ (의왕 오전왕곡) 경수대로·과천봉담간 도시고속화도로에 연결한 부지에 산업기능 유치 잠재력이 높은 곳으로, **난개발**이 우려되어 **계획적 개발**이 요구되는 곳이다.

○ 지구내 친수공간이 풍부하여 정주환경이 우수하고, 인접한 과천지식정보타운 등과 연계한 **의료·바이오 산업**유치에 유리하여 **자족기능 확보**를 통한 **수도권 남부의 새로운 직주근접 생활공간** 조성이 전망된다.

□ (의정부 용현) 군부대로 인해 양호한 입지여건에도 불구하고 주변 도심과 단절되어 오랫동안 개발이 되지 못한 곳으로, 주변에 개발 중인 **법조타운**과 **기존도심** 등을 연계하여 **통합생활권** 조성이 필요한 지역이다.

○ 지구내 기존도심에 부족한 **문화·체육·자족시설** 등 보완을 통해 주변 도심과의 **연결**이 강화되어 **도시에 활력**을 불어넣을 것으로 기대된다.

□ 이에 더해, 이번 사업을 통해 **광역교통 확충** 여건이 향상되어 지역의 **교통여건**이 개선될 것으로 전망된다.

○ (서울 서리풀) 철도(신분당선, 3·4호선, GTX-C)와 연결되는 **대중 교통망**을 구축하고, 신분당선 **추가역 신설 검토** 등 환승체계 및 도로망 연계를 추진한다.

○ (고양대곡 역세권) **펜타역세권**의 이점을 적극 활용할 수 있도록 **복합환승센터**를

구축하고, 주변지역 도로 혼잡 해소방안을 마련하여 자유로·외곽 순환도로·서울문산고속도로 등과 연계를 추진한다.

- (의왕 오전왕곡) 철도(GTX-C, 동탄~인덕원선)와 연계를 강화하여 추가역 신설 등 철도 이용 접근성을 제고하고, 분리된 사업지구간 연결체계 구축할 예정이다.
- (의정부 용현) 철도역(GTX-C, 7호선 연장선)으로의 접근성 개선을 도모하고, 주변 간선도로 및 교차로 교통체계 개선으로 교통량을 분산한다.

□ 구체적인 지구별 개발방향은 입지 특성, 지자체별 특화계획, 주변 지역과 연계개발 효과 등을 고려하여 지자체·전문가 등과 충분한 논의를 거쳐 지구지정과 지구계획 수립할 때까지 마련할 계획이다.

- 이번 발표한 신규택지는 지구지정 전(前) 보상조사 착수, 지구계획 수립 조기화 등 행정절차를 단축하고, 필요시 일부 원형지 공급도 추진하여 '26년 상반기 지구지정, '29년 첫 분양, '31년 첫 입주를 목표로 주택공급기간을 최대한 단축할 계획이다.
- 국토부는 올해 5만호에 이어 '25년 상반기에 국민들이 선호하는 입지에 3만호를 추가 발표할 예정이다.

□ 한편, 국토부는 발표지구의 투기 근절을 위해 「예방·적발·처벌·환수」라는 4대 영역의 투기방지 대책을 철저하게 시행할 방침이다.

① (공직자) 미공개 개발정보를 이용한 투기 여부 등을 확인하기 위해 국토부(6,374명)·사업제안자(8,901명) 전 직원 및 업무관련자의 직계존비속을 대상으로 발표지구 내 토지 소유현황을 전수조사한 결과, LH 직원 1명이 후보지 내 토지를 소유하고 있는 것으로 확인되었다.

- LH직원은 '10.2월 증여로 취득(매수인 '03년 취득)한 점을 고려하였을 때, 택지 발굴과정에서 미공개 개발정보를 활용한 투기 개연성은 낮으나, 발표 이후 외부인이 참여하는 위원회를 통해 객관성 확보 및 추가 검증할 예정이다.

② (실거래조사) 지구와 인근 지역 내 최근 5년간('19.10~'24.10) 거래 5,335건을 대상으로 이상거래* 1,752건을 선별하였다.

* 미성년·외지인·법인 매수, 잦은 손바뀜, 기획부동산 의심 등

- 선별된 이상거래에 대해 소명자료 징구 등을 통해 자금조달 내역 등을 **정밀분석**하여 거래가격 거짓신고·편법 증여·편법 대출·명의신탁 등 **불법 의심거래**를 적발하고, 국세청·금융위·관할 지자체 등 **관계기관에 통보** 및 **경찰청에 수사 의뢰**할 예정이다 ('25년 3월 완료예정).

③ (토지거래 허가구역) 지구 및 주변지역은 토지거래 허가구역*으로 즉시 지정하여 투기성 토지거래 등을 사전에 차단한다.

* 일정 면적 초과 토지 취득 시 이용 목적을 명시, 관할 시·군·구청장의 사전허가 필요

④ (개발행위 제한) 지구 내 토지는 주민 등의 의견청취 공고 즉시 개발행위 제한이 시행되어, 건축물의 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석 채취, 토지의 분할·합병, 식재 등의 행위가 제한된다.

□ 국토교통부 박상우 장관은 “선제적으로 미래세대를 위한 안정적 주택 공급 기반을 마련하기 위해 불가피하게 개발제한구역을 해제하는 만큼 서울, 경기도 등 지자체와 함께 **젊은 세대에게 합리적 가격으로 우선 공급**을 추진하고, 앞으로도 수요가 있는 곳에 **양질의 주택**이 충분히 공급되도록 노력하겠다”라고 밝혔다.

□ 서울특별시 오세훈 시장은 “이번 개발제한구역 일부 해제를 통해 서울의 높은 주거비로 **자녀계획을 망설이는 신혼부부들에게 아이 낳을 ‘결심’과 ‘확신’**을 심어줄 것”이라고 말했다.

□ 경기도 김동연 지사는 “역세권에 주거와 첨단산업 복합개발을 통해 첨단 산업을 키우고, 개발제한구역보다 더 **친환경적으로 조성**하여 청년들에게 더 나은 삶의 기회를 제공하는 ‘경기 기회타운’ 방식으로 개발할 것”을 요청했다.

붙임3 서울 서리풀 공공주택지구 개요 및 주요 추진 현황

□ 공공주택지구 개요

- 위 치: 서초구 원지동, 신원동, 염곡동, 내곡동, 우면동 일대
- 면 적: 2,211,333㎡(67만평)
- 서리풀1 2,018,074㎡, 서리풀2 193,259㎡
- 도지역: 자연녹지지역(99.9%), 제1종전용주거지역(0.1%)
- 사업주체: LH-SH(5:5 분담)
- 주택공급: 20,000호(미리내집 55%, 11,000호)
 - 서리풀1: 18,000호, 서리풀2: 2,000호
- 사업기간: 2026년(지구지정) ~ 2035년

□ 주요 추진경위

- 2024.08.08. 정부 부동산대책 발표(국토부·서울시)
 - 서울과 인근 그린벨트 등을 활용 주택공급 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
- 2024.10.15. 공공주택지구 지정 제안(LH→국토부)
- 2024.11.05. 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
- 2024.11.05. 공공주택지구 지정 공람공고(서초구, 11.26.까지)

□ 향후계획

- 2026. 상반기 중앙토지수용위원회, 중앙도시계획위원회 개최 및 공공주택지구 지정
- 2026. 하반기 지구계획 신청 및 관계기관 협의
- 2027. 상반기 지구계획 승인
- 2027.~2028. 지구 조성공사 착공 및 공사 진행
- 2029. 주택건설사업계획 승인 및 주택 착공
- 2031. 첫 입주(서리풀1지구 1구역)
- 2035. 사업준공

【서리풀지구 위치도 및 구역 현황】

