

보도시점 : 2025. 12. 2.(화) 08:00 이후(12.2.(화) 석간) / 배포 : 2025. 12. 1.(월)

<새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치> 서리풀 지구 등 공공택지 보상 빨라진다

- 지구지정 전 보상 기본조사 착수를 위한 「공공주택특별법」 개정안 2일 공포·시행
- 9.7대책^{9.7대책} 보상 조기화 패키지 첫 성과… 서리풀 지구 공포 즉시 기본조사 착수

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 공공주택지구 사업의 보상을 가속화하기 위한 「공공주택 특별법」 개정안이 12월 2일 공포·시행된다고 밝혔다.
- 이번 개정안은 공공주택지구 조성사업 시 지구지정 이전에도 공공주택 사업자가 주민과의 협의 매수, 이를 위한 토지조서·물건조서의 작성 등 사전 절차에 착수할 수 있도록 하는 내용을 담고 있다.
 - 현재 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」은 사업 인정고시 이전에도 사업시행자에게 협의매수를 허용하고 있으나, 공공주택지구 조성 사업은 지구지정 시 사업 인정과 사업시행자 지정이 되어 지구지정 전에는 사업제안자 지위의 한국토지주택공사(이하 LH)가 협의매수에 착수할 수 없는 문제가 있었다.
 - 이번 개정을 통해 지구지정 전에도 협의매수가 가능해져 이론적으로는 후보지 발표 시부터 협의매수를 위한 보상 기본조사에 착수할 수 있게 되며, 조기추진이 필요한 지구는 기본조사 착수 시기를 최대 1년 가량 당길 수 있게 된다*.

* 3기 신도시 기준, 후보지발표~기본조사 착수 평균 약 15.8개월

- 특히, 금번 개정은 9.7대책으로 발표한 보상 조기화 패키지*의 첫 제도 개선 사항이며, 국토부는 조기화 패키지를 통해 전체적인 보상 소요 기간도 최대 1년 이상 단축하겠다는 방침이다.

* 보상 착수 지구지정 후→ 전으로 조기화(25.12 시행), 협조장려금 신설(25.11 발의), 협의양도인 제도에 보상조사·이주협조 조건 부가(시행령 개정중) 등^[참고]

- 아울러, 국토교통부는 내년 1월경 지구지정을 앞두고 있는 서울 서리풀 지구를 시작으로 개정안을 본격 적용해 나갈 예정이며, 서리풀 지구의 보상 조기화를 위해 LH·서울주택도시개발공사(이하 SH) 두 기관 간 협업 시스템을 본격 가동한다고 밝혔다.
- LH와 SH는 지난 11월 21일 공동사업시행 협약을 체결하여 효율적 보상 추진방향 등 구체적인 협력 방안을 논의하였다.
- 두 기관 모두 공포 즉시 기본조사에 착수할 수 있도록 12월 내 보상 현장조사 용역을 발주하고, 서리풀 전담 보상팀을 구성할 계획이다.
- 국토교통부 김배성 공공주택추진단장은 “이번 법 개정은 공공주택지구 사업 과정에서 장기 지연되던 보상 절차에 보다 빠르게 착수하게 되는 기반을 마련하였다는 점에서 큰 의미가 있다”면서,
 - “주민들께서도 보상소요 파악 등 보상 협의 개시시점이 빨라지는 만큼, 보상 협의를 위한 기다림이 크게 줄어들 것으로 기대된다”고 말했다.

담당 부서	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
		담당자	사무관	박소영 (044-201-4947)



◆ 보상 조사, 협의기간 단축 등을 통해 전체 보상기간을 1년 +α 조기화

- ① **(보상 착수시기 조기화)** 공공주택지구 사업 추진 시 보상 기본조사 착수시기를 지구지정 시기와 무관하게 추진 가능
* (추진현황) 「공공주택특별법」 개정안 공포·시행(25.12.02)
- ② **(협조장려금 신설)** 원활한 보상 협의를 위하여 보상 협조자에게 보상금 외에도 추가 가산금을 지급할 수 있는 근거 마련
* (추진현황) 「공공주택특별법」 개정안 발의(25.11.07)
- ③ **(협의양도인 명확화)** 공공택지 내 토지를 협의 양도한 자에게 택지 수익계약 인센티브 제공을 위해 '보상조사 및 이주 협조' 조건 명시
* (추진현황) 「공공주택특별법 시행령」 개정안 입법예고 개시(25.11.26)
- ④ **(중토위 절차 간소화)** 중앙토지수용위원회의 수용재결 전 사전협의 횟수(3회 이상)를 간소화
* (추진현황) 중앙토지수용위원회 「토지수용업무편람」 등 개정(~'25.12)
- ⑤ **(소송지침 마련)** 이주·철거 장기화에 대비하여 필요시 인도소송 절차 등을 밟을 수 있도록 관련 기준 마련
* (추진현황) LH 소송지침 마련(25.10)
- ⑥ **(이행강제금 도입)** 보상 과정에서 조속한 이주·철거가 이루어질 수 있도록 퇴거 불응자 대상의 이행강제금 제도 도입
* (추진현황) 「토지보상법」 개정안 발의(25.10.27)
- ⑦ **(국공유지 무상취득 명확화)** 기관별 무상취득 인정기준이 달라 ^선유상 취득+^후소송 관행이 보편화되어 사업 지연→ 명확화 기반 마련
* (추진현황) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정안 발의(25.10.23)