

서리풀 공공주택지구 개발사업에서 송동·식유촌 및 천주교 12지구 성당 제외 요청에 관한 청원 검 토 보 고

청 원 번 호	37
------------	----

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경과

- 청 원 자 : 서울특별시 서초구 중앙로 551 천주교 우면동 성당
백운철(스테파노 신부) 외 9,518명
- 소개의원 : 최호정 의원(서울특별시의회 의장)
- 접수일자 : 2025. 12. 15.
- 회부일자 : 2025. 12. 16.

2. 청원요지

- 국토교통부와 서울시는 2024년 주택공급 활성화 방안의 후속조치로 서초구 우면동, 신원동 일대 2,211,333㎡를 서리풀 공공주택지구로 지정하여 2만 호의 주택공급 계획을 발표, 이 계획에는 송동·식유촌 마을과 천주교 12지구 성당이 포함되어 있으며, 주민과 신자들의 의사는 전혀 반영되지 않은 채 전면 수용 및 철거를 전제로 추진되고 있음.
- 이는 주민의 주거권 및 재산권에 대한 중대한 침해, 절차적 정당성 결여 및 주민 참여 원칙 위배, 공익과 사익의 현저한 불균형, 환경적·역사적

보전가치 훼손의 심각성 등의 우려가 있어,

- 청원지역 주민들은 서리풀 공공주택지구 조성사업에서 서초구 우면동 송동·식유촌 마을과 천주교 12지구 성당을 강제수용 대상에서 제외하고 존치시켜 줄 것을 청원함.

3. 소개의원 청원소개 요지

- 본 건 청원은 ‘서리풀 공공주택지구 조성사업’에서 수백 년 역사의 송동·식유촌 마을과 천주교 제12지구 성당을 사업 대상에서 제외해달라는 것임. 본 청원은 주민의 생존권·재산권을 보호하고, 지역의 역사·환경 가치를 보전하며, 절차적 정당성이 결여된 행정계획의 부당함을 바로잡는 것을 목적으로 함.
- 해당 지역은 최소 500년 이상 대대로 삶의 터전을 일구어 온 곳으로, 주민 및 신자들의 의사는 전혀 반영되지 않은 채 전면 수용 및 철거를 전제로 추진되고 있음. 청원 지역 주민들은 수십 년간 개발제한구역으로 묶여 재산권 행사에 막대한 제약을 감수해왔으며, 이제는 삶의 뿌리마저 송두리째 뽑힐 위기에 처해 있음.
- 청원 지역 주민들은 1972년 개발제한구역 지정 이래 수십 년간 재산권 행사에 막대한 제약을 받는 ‘특별한 희생’을 감수해왔음. 건축물의 44.8%가 40년을 초과할 정도로 주거 환경이 노후되었음에도, 이제 와서 삶의 터전 전체를 강제 수용하는 것은 주민들의 주거 안정성을

근본적으로 훼손하고 수백 년간 형성된 공동체를 파괴하는 행위임. 이는 과거 취락지구 지정 등 주민의 주거권 보호를 위한 정책 기조와도 정면으로 배치되는 모순적인 처사임.

- 정부는 투기 방지를 위한 보안 유지를 이유로 주민과의 사전 협의 없이 일방적으로 사업 계획을 발표하였음. 「공공주택 특별법」 제10조에 따른 주민 의견 청취 절차가 사후적으로 진행되고는 있으나, 이미 결정된 계획에 대한 형식적인 절차에 불과할 가능성이 높음. 행정계획의 입안 및 결정 과정에서 이해관계인의 의견을 실질적으로 반영하지 않는 것은 절차적 민주주의의 근간을 흔드는 행위임. 「행정절차법」은 국민의 권리·의무에 직접 영향을 미치는 행정계획 수립 시 관련된 여러 이익을 정당하게 형량할 의무를 명시하고 있으며, 이익형량을 전혀 행하지 않거나 고려 대상에 포함시켜야 할 사항을 누락한 행정계획은 위법하다고 판시하고 있음.
- 「지방자치법」 제17조 제1항은 주민이 지방자치단체의 정책 결정 및 집행 과정에 참여할 권리를 가진다고 규정함에도 불구하고, 본 사업은 실질적인 참여 기회가 원천적으로 봉쇄되었음. 이는 주민의 권리를 명시한 법률의 취지를 무시하는 처사이며, 행정의 신뢰를 심각하게 훼손하는 행위임.
- 청원 지역은 전체 사업 면적의 일부에 불과하고 지구 외곽에 위치하여, 해당 지역을 제척하더라도 잔여 부지의 계획 조정을 통해 당초 주택 공급 목표를 달성하는 데 중대한 지장이 없음. 반면, 사업 강행 시 주

민들은 수백 년간 이어온 삶의 터전과 공동체를 완전히 상실하게 되어 금전적 보상으로 회복될 수 없는 본질적 권리의 침해를 입게 됨.

- 청원 대상 지역은 개발제한구역 환경평가등급 1~2등급에 해당하는 녹지가 포함되어 있고, 멸종위기 야생생물 II급인 맹꽂이의 서식지가 확인되었음. 송동·식유촌 마을은 최소 500년 이상 지속된 역사적 삶의 터전으로, 오랜 기간 형성된 마을의 유·무형적 자산과 공동체는 보존 가치가 높은 문화유산임. 또한, 매장 문화재가 발견될 가능성이 높아 귀중한 국가 유산의 훼손이라는 돌이킬 수 없는 결과를 초래할 수 있음.
- 「공공주택 특별법」 제27조의2 제1항은 공공주택사업자가 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하고 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우 기존 건축물 등을 철거하지 않고 존치하게 할 수 있다고 규정함. 청원 지역은 합법적으로 형성된 주거지로, 전체 사업지구의 외곽에 위치하고 있으며, 이 지역을 제척하더라도 나머지 부지의 계획을 일부 조정하는 것만으로 사업 목적 달성에 큰 지장이 없음. 또한, 전면 수용에 따르는 막대한 사회적 갈등 비용과 이주·보상 비용을 절감할 수 있어 경제적으로도 현저히 유익함.
- 서리풀 공공주택지구 개발사업은 주민들의 생존권과 재산권을 심각하게 위협하고, 절차적 정당성을 결여하였으며, 공익과 사익 간의 균형을 현저히 잃은 부당한 계획임. 회복 불가능한 공동체의 파괴와 역사·환경적 가치의 훼손이라는 막대한 사익 침해를 야기함에도 불구하고, 이를 정당화할 만큼의 압도적인 공익적 필요성을 입증하지 못하고 있음.

- 이에 청원인들은 서울특별시의회가 주민들의 고통을 외면하지 말고, 서초구 우면동 송동·식유촌 마을 및 천주교 제12지구 성당을 강제수용대 상에서 제외하여 반드시 존치시켜줄 것과, 주거안정과 공동체 보전을 최우선으로 고려하는 대안적 발전방안을 모색하여 줄 것, 국토부로부터 위 사항을 이행하겠다는 약속을 서울시에 전달해줄 것을 청원함.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 청원 경위 및 서리풀 공공주택지구 개요

- 이 청원은 2025년 12월 15일 최호정 의원(서울특별시의회 의장)의 소개로, 서초구 중앙로 551 천주교 우면동 성당 백운철(스테파노 신부) 외 9,518명으로부터 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.
 - 이 중 서리풀 공공주택지구는 서초구 우면동·신원동·염곡동·내곡동·원지동 일대에 위치하고 있으며, 총면적 2,211,333 m^2 (66.8만평)규모에 총 2만 세대(1지구 1만 8천세대, 2지구 2천세대)를 공급하는 것을 목표로 하고 있으며, 현재 대상지는 전체가 개발제한구역으로 지정되어 있음.

<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	국토교통부	
협의기관	환경부	
사업주체	LH공사 : SH공사 (5:5 분담)	
사업기간	2026년(지구지정) ~ 2035년	

나. 청원 대상지 현황 및 청원 취지

- 청원 대상지는 서초구 우면동 내 우면동성당 및 취락지구 2개소 일대로 서리풀 공공주택지구 중 2지구에 포함됨.1)
- 청원지역 일대는 1972년 개발제한구역이 지정되었고, 이후 1978년 경 취락구조개선사업에 따른 기반시설 설치, 2009년 취락지구 지정이 이루어졌음. 송동마을 취락지구는 20,745㎡로 84개필지, 건축물 37개동이며, 식유촌마을은 20,860㎡로 71개필지, 건축물 37개동임.
- 서리풀2지구 면적은 193,259㎡,(약 5만8천평)으로 전체가 도시지역 및 자연녹지지역, 개발제한구역임. 그 외 개발제한사향으로는 보전산지 25%, 비오톱 1등급지 13%를 포함하고 있음2)

1) 서리풀2지구 및 청원대상지 일대 현황 자료는, 국토교통부 “전략환경영향평가서(초안) 요약문’5p에 제시된 ‘계획지구 전경 및 현황사진’에 청원인이 밝힌 우면동성당 및 2개마을의 위치를 표기한 것임.
2) 한국토지주택공사, 서울서리풀1·2 공공주택지구 도시건축통합계획 설계공모지침서 제2권 계획지침 3p.

<서리풀2지구 및 청원대상지 일대 현황>



- 청원인은 송동·식유촌 마을 및 천주교 제12지구 성당을 강제수용대상에서 제외하여 반드시 존치시켜줄 것과, 주거안정과 공동체 보전을 최우선으로 고려하는 대안적 발전방안을 모색하여 줄 것을 청원하였음.

다. 서리풀 공공주택지구 추진 현황

- 서리풀 공공주택지구는 '24년 11월 5일 정부 발표와 동시에 11월 26일까지 공공주택지구 지정을 위한 열람공고를 진행하였고, '26년 상반기에 지구지정 완료, '29년에 첫 분양, '32년 첫 입주를 목표로 추진중임.
- 올해에는 전략환경평가준비서 국토교통부 제출(4월), 전략환경영향평가서 및 기후변화영향평가서 초안 공람(9.2.~10.10.), 서리풀1지구 전략환경평가초안 공청회(11.17.) 등을 진행하였고, 서리풀2지구 전략환경평가초안 공청회(11.24.개최무산, 12.12.개최예정)를 진행 중인 것으로 확인됨.

- 또, 내년 상반기에는 중앙토지수용위원회³⁾의 재결, 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 공공주택지구를 지정할 예정이며, 하반기에는 지구계획 신청을 위한 관계기관 협의를 진행하고, 2027년 상반기에 지구계획 승인을 목표로 추진 중임(붙임3 참고).

라. 기존 청원의 처리 경과

- 지난 2025년 1월 31일 제출된 청원번호 21번 ‘송동·식유촌(우면동) 및 새생이(신원동) 마을의 서리풀 공공주택지구 개발사업 지정철회 요청에 관한 청원’은 제328회 임시회 제5차 본회의(2025.2.25.)에서 채택되었음.
- 이후 집행기관의 처리결과 보고⁴⁾에 따르면, 서울시는 국토부에 청원 채택에 따른 협조를 요청하였고, 국토부는 불가피하게 포함된 취락지구에 대하여 주민 불편을 최소화하고 재산권과 주거권을 최대한 보호 할 수 있도록 사업 진행과정에서 주민 의견을 적극 수렴하여 이주 주택·택지, 대토보상 등 다양한 보상방안과 이주대책을 마련하여 추진할 계획임을 밝혀왔음.

마. 청원의 내용 검토

- 청원의 내용은 크게 ①주거권·재산권의 침해, ②절차적 정당성 결여, ③공익과 사익의 불균형(비례의 원칙 위반), ④환경적·역사적 보전가치 훼손의 심각성, ⑤ 「공공주택 특별법」 (이하 ‘법’) 상 준치 요건 충족 으로 구분되며, 청원번호 21번에 대한 검토보고서의 주요 내용은 다음과 같음.

3) 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)



4) 공공주택과-5614(2025.5.16.), 제328회 임시회 제5차 본회의 채택 청원 처리결과 제출

구분	검토내용
①주거권·재산권의 침해	각종 행위제한으로 재산권에 제한을 받으면서도 40년 이상 마을을 형성하여 거주한 주민들의 주거권 고려가 필요함과, 전면철거방식의 개발로 인한 무허가 정착지 발생과 또다른 개발사업 추진 등 악순환을 지적하고, 주민의 주거권과 거주안정성 확보를 위한 검토가 필요한 시점으로 검토
②절차적 정당성 결여	법 제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책)에 근거한 것으로, 사전에 의견수렴하는 것이 법적·현실적 어려움이 있으나, 지구지정 및 개발계획 시 거주민의 의견이 충분히 반영될 필요가 있어 그에 대한 노력을 촉구
③공익과 사익의 불균형	청원지역을 공공주택지구 내 포함한다 하더라도 기존 취락지구를 최대한 존치하면서 기반시설 정비 등을 통한 주거환경 개선 방안을 검토할 것과, 환경적으로 영향이 없는 일부 지역을 고밀개발하도록 변경한다면 당초 주택공급 목표를 달성할 수 있을것으로 검토 ⁵⁾
④환경적 특성	개발제한구역 환경평가등급을 검토하였고, 3~5등급 수준으로, 지구지정을 위한 법적 타당성은 확보된 것으로 보았음. 다만, 금번 청원대상지인 송동·식유촌과 직접 면한 지역은 상당수가 환경평가 1등급으로, 지역 일대의 환경보전 측면에서는 청원 지역의 존치도 고려해볼 수 있음으로 검토

5) 다만, 청원지역인 3개 마을이 전체 사업지구에서 차지하는 면적 비중이 미미하다는 것은, 당시 청원인이 제출한 청원 원문(청원요지)에 포함된 사항임. 또한 현재 진행중인 전략환경영향평가 및 기후환경영향평가에 따라 지구지정시 지구 전체의 면적은 조정될 수 있음.

※참고. 환경친화적토지이용계획을 위한 계획지구 경계 검토 지구계 대안 (1안으로 선정)
(전략환경영향평가서(초안) 요약문 17p)

〈표 3-5〉 지구계 대안 비교

구분	대안1	대안2
지구경계		
면적	° 193,259㎡	° 176,811㎡

- ⑤준치 요건 충족과 관련해서는, 법 제27조의2, 시행령 제21조 뿐만 아니라 「공공주택지구 업무처리지침」에서 준치대상을 구체적으로 정하고 있음. 지침상에 제시된 준치요건 기준은 기반시설과의 연계, 건축물의 관리상태, 보상액 규모 등이며, 필요한 경우 별도의 건축물준치 심의위원회를 통해 준치여부를 결정할 수 있도록 하고 있음.

< 공공주택특별법 시행령 >

제21조(건축물의 준치 등) ① 법 제27조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우
 - 가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것
 - 나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것
 - 다. 해당 건축물 등을 준치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것
 - 라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것

< 공공주택 업무처리지침 >

제12조의5(건축물의 준치 등) ① 영 제21조제1항제1호나목의 "주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.

1. 해당 건축물의 준치가 토지이용계획에서 수용 가능할 것
 2. 주거용건축물을 집단적으로 준치하는 경우 토지이용계획에서 단독주택지로 계획 가능할 것
 3. 해당 건축물이 주변지역 기반시설과 연계가 가능할 것
- ② 영 제21조제1항제1호다목의 "해당 건축물 등을 준치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과다한 것으로 판단되어 조성원가에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
 2. 공공청사와 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
 3. 문화유산 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
 4. 다수의 건축물이 집단화된 경우로서 공익상 또는 경제적으로 유익하고 사회적 가치가 있다고 인정하는 경우
 5. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 준치가 불가피하다고 인정되는 경우
- ③ 영 제21제1항제1호라목에서 "해당 건축물 등이 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것"이란 함은 공공주택지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.
- ④ 영 제21조제1항제1호 각 목의 요건에 따른 해당 건축물의 준치여부를 공공주택사업자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 ‘건축물준치 심의위원회’를 구성하여 심의를 통해 해당 건축물의 준치여부를 결정할 수 있다

- 현재 청원대상지는 취락구조개선사업을 통해 조성된 취락지구로서, 관련 법령 및 지침에 따른 요건을 충족할 가능성이 높은 것으로 보이므로 해당

지역에 대해서는 요건 충족 여부에 대해 면밀히 검토 후, 기준에 부합할 경우 취락과 성당의 존치를 적극 검토해야 할 것임.

- 한편, 개발제한구역은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 지정되는 지역임. 그러나 서리풀 공공주택지구는 개발제한구역 해제를 통해 주택공급을 확대하고자 하는 사업으로, 본래 제도의 취지와 일정 부분 상충하는 측면이 있음.
- 따라서 개발제한구역 해제를 통한 주택공급은 서울시의 주택 수급 상황을 면밀히 분석한 뒤, 불가피한 범위 내에서 최소화하여 추진할 필요가 있음. 또한 과거 개발제한구역 해제 사례를 보면 주택시장 안정 효과는 제한적이었으며, 오히려 도시 확산과 환경 훼손의 우려가 제기된 바 있음. 이에 따라 서울시와 국토교통부는 서울시 내 실제 주택 부족 여부, 그리고 공공주택지구 사업이 주택시장 안정에 실질적 기여를 할 수 있는지에 대해 충분한 검토를 거칠 필요가 있음.

바. 종합의견

- 이번 청원은 같은 취지의 기존 청원(청원21번)과 달리, 청원의 주체가 지역 내 종교시설(우면산성당)을 포함하고, 청원자의 규모 또한 당초 1,798명에서 9,518명으로 증가하는 등 공공사업의 추진에 있어 거주민의 주거권 및 재산권 보호의 중요성에 대한 지역주민의 공감대가 커진 것을 반영하는 것이라 보여짐.
- 이는 택지개발 및 주택공급에 있어 주민의 거주안정성 확보와 지역유산 및 지형을 활용하는 등 지역별 정체성을 고려한 개발방향으로의 전환이

필요하며, 이를 위해 ‘강제적 토지수용’보다는 ‘주민의견 수용’을 우선하여 거주민의 주거권 및 재산권을 보호하는 개발사업이 추진될 필요를 다시한 번 재확인한 것임.

- 이에 청원지역을 공공주택지구 내 포함한다 하더라도 기존 취락지구를 최대한 존치하면서 기반시설 정비 등을 통한 주거환경 개선 방안을 검토할 필요가 있음.
- 다만, 법상 존치요건이 다소 구체적으로 정해져 있어 현재 청원대상지 내 건축물의 존치가능여부가 서로 상이할 수 있는 점, 존치할 경우 존치부담금을 부담하도록 하고 있는 점 등에 대해 집행부서는 조속히 검토, 안내할 필요가 있음. 또한 서리풀 1지구 내 본 청원대상지와 유사한 취락지구가 존재하므로, 각 지구별 형평성을 고려하여 종합적으로 검토할 필요가 있음.
- 한편, 서울시는 주택시장 안정여부 및 공공주택지구 사업을 통한 주택공급의 필요성을 충분히 검토하여 개발제한구역 해제가 반드시 필요한지에 대해서도 검토할 필요가 있음.
- 서리풀 공공주택지구는 현재 지구지정을 위한 절차를 이행 중인 시점으로 지정권자인 국토교통부는 지구 경계의 변경은 곤란하다는 입장을 유지하고 있는 실정으로 확인됨. 이에 서울시는 향후 공공주택지구 사업 진행과정에서 기존 취락지구를 존치하면서 지구 경계변경 또는 사업을 추진하는 방안 등에 대해 국토교통부와 적극적으로 협의할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	홍 예 지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.15)

[붙임2] 국토교통부 보도자료(2024.11.5.)(p.17)

[붙임3] 서울 서리풀 공공주택지구 개요 및 추진 현황(p.21)

[붙임4] 공공주택지구 지정 절차(p.23)

■ 「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.

제21조(건축물의 존치 등) ① 법 제27조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하

는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우

가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것

나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것

다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것

라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위하여 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 요충지로 개발압력이 높고, 역 접근성과 환승 편의성 개선이 필요해 **복합환승센터** 건립과 주변개발이 시급한 곳이다.

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

○ 대곡역은 복합환승센터 구축으로 **교통 편의성**이 대폭 향상되고, 역세권 중심으로 **자족·업무시설**을 중점 배치하여 상업·문화·생활시설이 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 산업유치에 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 교통여건이 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.

❶ (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.

❷ (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 추진 현황

□ 사업개요

- 위 치 : 서초구 원지동, 신원동, 염곡동, 내곡동, 우면동 일대
- 면 적 : 2,211,333㎡(66.8만평)
 - 서리풀1 2,018,074㎡(61.0만평), 서리풀2 193,259㎡(5.8만평)
- 용도지역 : 자연녹지지역(99.9%), 제1종전용주거지역(0.1%)
 - 개발제한구역(100%)
- 사업주체 : LH-SH(5:5 분담)
- 주택공급 : 20,000호(미리내집 55%, 11,000호)
 - 서리풀1 18,000호, 서리풀2 2,000호
- 사업기간 : 2026년(지구지정)~2035년
 - ('24.)주민공람 ▶ ('26.1.)지구지정 ▶ ('29.)분양 ▶ ('32.)입주 ▶ ('35.)사업준공

□ 주요 추진경위

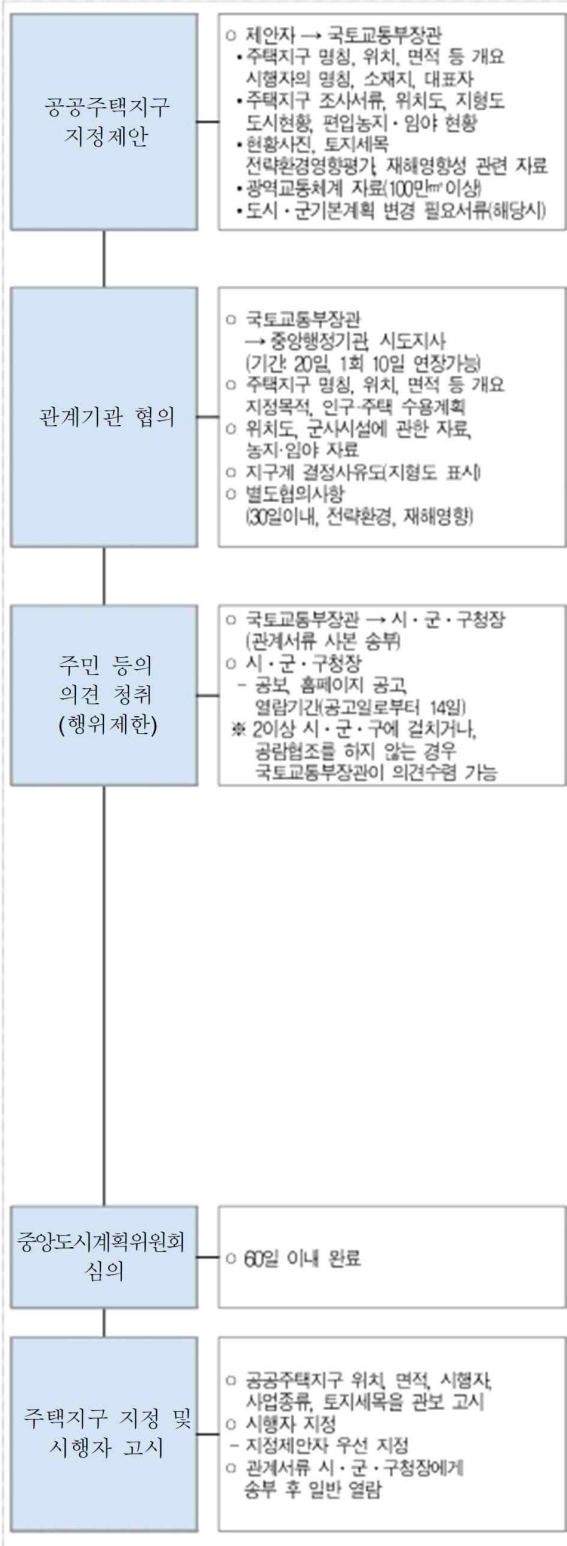
- '24.08.08. : 정부 부동산대책 발표(국토부 · 서울시)
 - 서울과 인근 그린벨트 등을 활용하여 주택공급 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
- '24.10.15. : 공공주택지구 지정 제안(LH→국토부)
- '24.11.05. : 수도권 신규택지 발표(국토부 · 지자체 합동)
 - (서울 2만호) 서초 서리풀 2만호(미리내집 1.1만호)
 - (경기 3만호) 고양 대곡 0.9만호, 의왕 오전왕곡 1.4만호, 의정부 용현 0.7만호
- '24.11.05.~11.26. : 공공주택지구 지정 공람공고(서초구)
 - 서리풀1: 총 272건(찬성 80, 반대 162, 기타 30)
 - 서리풀2: 총 128건(찬성 12, 반대 110, 기타 6)
- '25.02.25. : 집단취락지구 제척새정이, 송동, 식유촌 요청에 대한 청원채택(제328회)
- '25.06.18. : 집단취락지구(샘마을) 포함 요청에 대한 청원채택(제331회)
- '25.09.02.~10.10. : 전략환경영향평가 등 제영향평가 공람공고(서초구)
- '25.11.17. : 서리풀1 전략환경영향평가 공청회
- '25.11.24. : 서리풀2 전략환경영향평가 공청회

□ 향후계획

- 2025.12.12. 서리폴2 전략환경영향평가 공청회(2차)
- 2026. 상반기 중앙토지수용위원회, 중앙도시계획위원회 개최
지구지정('26.1.예정)
- 2026. 하반기 지구계획 신청 및 관계기관 협의
- 2027. 상반기 지구계획 승인
- 2027. ~ 2035. 지구 조성공사 착공 및 공사 진행
- 2029. 주택건설사업계획 승인 및 주택착공
- 2032. 첫 입주(서리폴1지구 1구역)
- 2035. 사업준공

공공주택 지구지정

(국토교통부, 관계기관)



전략환경평가

(환경부)



재해영향성검토

(행정안전부)

