광명시흥 공공주택지구 대토보상계획 공고

국토교통부 고시 제2022-673호(2022. 11. 29.)로 지구 지정되고, 국토교통부 고시 제2024-875호(2024. 12. 30.)로 지구계획 승인된 「광명시흥 공공주택지구」조성사업과 관련하여 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』 제63조제1항 단서 규정 등에 의하여 토지소유자가 원하는 경우 토지보상금 대신 동 사업지구 내 조성되는 토지로 보상(이하 대토보상)하는 계획을 아래와 같이 공고합니다.

1. 신청기간 및 장소 : 2026.10.30.(금) ~ 2026.11.18.(수)
평일 10:00 ~ 17:00 (점심시간 12:00 ~ 13:00, 토·일요일, 공휴일 제외)
- 경기도 광명시 신기로 20, U 플래닛 타워 4층 LH·GH 광명시흥보상사업소

2. 대토보상 대상자 : 주민공람공고일('21.02.24.)의 1년 전부터 계약체결일(또는 수용재결의 경우 수용재결일)까지 계속하여 소유한 토지를 「건축법」제57조 제1항 및 「광명시 건축조례」 제33조 및 「시흥시 건축조례」 제28조에 따른 대지의 분할제한 면적 이상 공사에 양도하고 대토보상을 신청한 자
(주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡)
* (지분면적이 분할제한 면적에 미달하는 경우) 단일 필지의 공유지분 합계면적이 대지 분할제한면적 이상인 경우에 한하여 지분소유자 공동으로 신청 가능

3. 선정기준 :
▸ **순위별 기준**
- (1순위) 사업인정고시일(2022.11.29.) 1년 전부터 계속하여 해당 사업지구 내 거주하는 자
- (2순위) 부재부동산 소유자가 아닌 자 중 1순위가 아닌 자
(법인·단체 및 거주요건을 갖추지 않은 영업자 포함)
- (3순위) 부재부동산 소유자
  * 대토보상신청 접수결과 대상 용지별로 경쟁이 있는 경우 위와 같이 대상자 선정순위에 따라 대상자를 선정

▸ **순위 내 경쟁자 처리**
- 동일 순위 내에서 경합하는 경우에는 사업시행자에게 양도한 필지별 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 우선선정하고 토지 보유기간이 동일할 경우 추첨으로 대상자 선정
- 대지분할 제한면적 미만인 토지 공유자가 지분 공동으로 신청하는 경우 공동신청자 중 후순위자의 순위를 따르고, 토지의 보유기간은 토지 공유자의 대상 필지 중에서 가장 짧은 기간으로 함
- 대지분할 제한면적 미만의 토지를 합산하여 신청하는 경우의 토지 보유기간은 합산하는 필지의 토지 보유기간 중 가장 짧은 기간으로 함
- 주민공람공고일('21.02.24.)의 1년 전인 '20.02.24.보다 늦게 대상 토지의 소유권을 취득한 경우에는 원칙적으로 대토보상 신청 불가
* 다만, 대토보상 자격요건을 갖춘 토지소유자로부터 상속으로 취득한 경우에는 피상속인의 토지 보유기간을 합산하여 판단

4. 대토보상 계약 : 보상 계약체결 시 보상금 중 대토보상 금액만큼 보상금 지급을 유예하고, 현금 대신 토지로 보상(공급)한다는 조건으로 대상자의 소유 토지(보상대상 토지)를 사업시행자 명의로 소유권 이전

5. 대토보상 계약면적 : 1인당 신청가능 면적 범위 내에서 대토보상금액을 대토보상 신청한 용도별 대토 예정단가로 나눈 면적(소수점 이하 버림)으로 대토보상계약 시점에 결정

6. 보상금 처리방법 : 대토보상금액은 대토의 공급계약 체결 시 대토의 매매대금으로 상계 처리하고, 종전 토지의 소유권이전등기 접수일(수용재결의 경우 수용개시일, 이하 '이자기산일'이라 함)부터 대토 공급계약 체결일(또는 현금보상전환일) 전일까지 이자기산일 당시 3년 만기 국고채 금리와 3년 만기 정기예금 금리 중 높은 금리를 적용한 이자(이하 '대토보상 이자'라 함) 지급하며, **이자기산일 당시 고정금리로 정해지며 금리변동 없음**

7. 대토보상 계약, 공급 계약 절차

대토보상공고	▶	대토보상계약	▶	대토공급계약	▶	토지사용 가능시기	▶	소유권 이전등기일
대토보상 세부계획 안내		공급토지 추정감정가로 대토보상 계약면적 확정		감정평가 거쳐 공급가격 확정		잔금납부와동시에 토지사용 가능		사업준공 이후

*** 대토보상계약일부터 대토공급계약일, 토지사용 가능시기, 소유권이전등기일까지 사업지구 여건 등에 따라 각 단계별로 수년 이상 소요되며 변동 가능**

8. 대토보상 대상토지 및 공급기준(추정)

대토보상 공급토지(추정)	추정 필지수	추정면적(㎡)	1인당 대토보상 면적(㎡)	대토예정단가 (원/㎡)	공급 예정시기	비고
공동주택용지	20	968,029㎡	990㎡ 이하	8,430,000	* 2029년 하반기 이후 순차적 공급예정 * 낙찰률 적용 대토공급토지[근린생활, 근린상업, 주차장, 주상복합(비주거)]는 일반 실수요자 공급 이후에 공급 가능 * 조성공사 일정 등 사업여건에 따라 변경될 수 있음	용도로 신청 후 대토공급 전 필지지정
주상복합용지	4	121,471㎡	990㎡ 이하	8,980,000		
근린생활시설용지	17	23,895㎡	33㎡~1,100㎡	8,570,000		
근린상업시설용지	9	10,854㎡	33㎡~1,100㎡	9,180,000		
자족시설용지	170	947,327㎡	제한없음	7,030,000		
주차장용지	11	22,602㎡	제한없음	4,670,000		

※ **금회 대토보상은 용도별로 신청받으며, 공고된 필지 수와 면적은 현재 공급 가능할 것으로 추정되는 토지의 합계입니다.**

※ 근린생활시설용지 및 근린상업시설용지의 추정필지수·추정면적은 생활대책용 등 특별공급계획을 고려하여 일부만 대토보상용으로 공급할 예정이며, 실제 공급필지와 규모는 대토공급 시점에 확정됩니다.

※ 향후 사업계획 및 토지이용계획 변경 등에 따라 공급대상 토지의 위치·규모 등이 변경될 수 있으며, **세부 공급필지·공급가격·공급시기 등은 대토공급 시점에 확정함. 이후 개인별 필지 및 공급대상자를 결정**하며, **경쟁이 발생하는 경우 본 공고문의 대상자 선정기준을 적용함.**

※ 토지공급 계약시기는 원활한 사업 추진을 가정하여 산정된 것으로 이주 및 지장물 이전 지연, 문화재 발굴, 법정 보호종 발견, 오염토 및 매립폐기물 처리 등 공사 지연 사유 발생 시 예상 토지공급 계약시기보다 지연될 수 있음. 토지공급 계약시 실제 토지사용가능시기를 확정하며, 토지공급 계약 후 수 년 이상 소요됨.

※ 상기 대토예정단가는 대토보상 계약면적(대토보상금액 ÷ 용도별 대토예정단가) 확정을 위한 **추정가격일 뿐**이며, 향후 대토 공급계약 시점의 부동산시장 여건 변화 등에 따라 **실제 공급가격은 크게 달라질 수 있음.** 이때, 대토예정금액과 실제 공급가격이 차이나는 경우 **그 차액을 공급계약 시점에 정산**(필지별 대토예정금액은 필지지정 시 확인 가능)

※ 대토보상 계약면적이 대토예정면적에 미달하는 경우 다수인이 하나의 필지를 공급받기로 대토보상 계약을 체결하며, 대토공급 전 계약자 중 일부가 현금 전환하여 계약자 전체의 대토보상 계약면적이 대토예정 면적에 미달하는 경우 대토공급 계약이 불가할 수 있음.

9. 공급가격

구 분	공급가격
공동주택용지, 주상복합용지(주거부분), 자족시설용지	감정평가액
주상복합용지(비주거부분), 근린생활시설용지, 근린상업시설용지, 주차장용지	감정평가액×**평균낙찰률(%)***

※ 용지별 예정단가는 대토보상 계약면적 확정을 위한 추정가격으로 공급시점에 결정된 토지가격과 차이가 있는 경우에는 그 차액을 정산함

※ 평균낙찰률이란 사업지구 내 동일한 용도의 토지를 일반경쟁입찰로 공급한 결과를 기준으로 산정한 낙찰가격의 비율(낙찰가격÷예정가격×100)을 말하며, 적용 상한은 120%임.

10. 기타사항

① 신청 제한사항
- 토지보상금 중 소유자에게 현금으로 지급되는 금액 한도 내에서 신청 가능
  <부재부동산 소유자는 양도소득세액 제외한 현금보상액(1억원 한도) 내에서 신청 가능>
- 대토보상은 1인 1필지만 신청 가능
- 종중은 공동주택용지, 주상복합용지에 대하여 대토보상 신청 불가

② 전매제한
- 대토로 보상받기로 결정된 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리도 포함)는 그 대토보상계약의 체결일로부터 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료할 때까지 전매할 수 없으며(상속 및 부동산투자회사에 현물출자는 제외), 이를 위반한 경우는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함
- 전매금지 규정을 위반한 경우, 토지보상법 제63조제9항제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1(이하 '대토보상 이자율'이라 함)을 적용하여 현금보상 전환

③ 현금보상 전환
- 대토보상 계약 이후 토지소유자들의 단체구성 실패, 사업계획의 변경 및 사업여건 등에 따라 신청한 토지로 대토보상이 불가한 경우 또는 계약체결 1년 경과 및 대토보상 계약자가 세금 체납처분, 해외 이주 등의 부득이한 사유로 신청하는 경우에는 대토보상 이자를 가산하여 현금보상 전환
- 토지보상법 제63조제3항에 따라 농지법, 산지관리법, 공공주택특별법 등 토지관련법 위반 시 토지보상법 제63조 제9항제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1(이하 '대토보상 이자율'이라 함)을 적용하여 현금보상 전환

④ 대토의 이자지급
- 대토의 이자는 이자기산일부터 토지공급계약일의 전일 또는 현금보상액 지급일의 전일까지의 이자를 매년 단리로 받거나, 대토보상계약자가 원하는 경우 토지공급계약 시 또는 현금보상액 지급 시(현금보상 전환의 경우) 복리로 일시에 받을 수 있음

* 이자 지급방식에 따라 이자소득세 신고·납부금액이 다를 수 있으며, 과세관청 또는 세무사를 통하여 사전 확인 필요

⑤ 추가접수
- 대토보상 신청 접수 결과 대토예정면적에 미달하는 필지의 경우 추가 접수할 예정(별도 안내)

⑥ (대토공급 관련 유의사항)
- 대토보상계약 체결 후, 대토공급 전 필지 지정 시 우선순위에 따라 대상자가 선정됨
  대토공급 신청 접수 결과 경쟁이 있는 경우에는 추첨으로 공급대상자를 선정함

⑦ 이 공고에 언급되지 않은 사항은 관련법령 및 공사 지침 등의 기준에 따름

기타 자세한 사항은 한국토지주택공사 [보상총괄 02-6278-6488 / 광명·옥길동 02-6278-6491 / 노온사동(북) 02-6278-6497 / 노온사동(남) 02-6278-6466 / 과림동(북) 010-5408-2026 / 과림동(남) 02-6278-6461], 경기주택도시공사(광명시 가학동, 시흥시 무지내동·금이동) 02-897-0224로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 10월 28일

경기도지사, 한국토지주택공사사장, 경기주택도시공사사장