광명하안2 공공주택지구 대토보상계획 추가(3차) 공고

국토교통부고시 제2022-312('22.06.17.)호로 지구 지정 및 제2024-600('24.12.12.)호로 지정 변경(1차) 및 지구계획 승인된 「광명하안2 공공주택지구」 조성사업과 관련하여 기 시행한 대토보상계획 공고(1차:'25.11.27., 2차:'26.08.27.) 토지 중 대토 공급 규모에 미달된 토지에 대하여 아래와 같이 대토보상 계획을 추가 공고합니다.

1. 신청기간 및 장소

o 신청기간 : 2026.11.06.(금) ~ 2026.11.23.(월) 10:00~17:00
(12:00~13:00 점심시간, 토요일, 일요일, 공휴일 제외)

o 신청장소 : 안양시 일직로94번길 3, 신화타워 3층 LH 광명시흥사업본부 보상1팀

2. 대토보상 대상자

o 주민공람공고일의 1년 전부터 계약체결일(또는 수용재결의 경우 수용재결일)까지 계속하여 소유한 토지를 「건축법」 제57조 제1항 및 「광명시 건축조례」 제33조에 따른 대지의 분할제한 면적(주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡) 이상의 토지를 공사에 양도하고 대토보상을 신청한 자

* (지분 면적이 분할 제한 면적에 미달하는 경우) 단일 필지의 공유지분 합계 면적이 대지 분할 제한 면적 이상인 경우에 한하여 지분소유자 공동으로 신청 가능

3. 선정 기준

o 대토보상신청 접수 결과 대상 용지별로 경쟁이 있는 경우 다음과 같은 대상자 선정 순위에 따라 대상자를 선정

- (1순위) 사업인정고시일 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

o 순위 내 경쟁자 처리

- 동일 순위 내에서 경합하는 경우에는 사업시행자에게 양도한 필지별 토지 보유기간이 오래된 자 순으로 우선 선정하고 토지 보유기간이 동일할 경우 추첨으로 대상자 선정
- 대지 분할 제한 면적 미만인 토지 공유자가 지분 공동으로 신청하는 경우 공동신청자 중 후순위자의 순위를 따르고, 토지의 보유기간은 토지 공유자의 대상 필지 중에서 가장 짧은 기간으로 함
- 대지 분할 제한 면적 미만의 토지를 합산하여 신청하는 경우의 토지 보유기간은 합산하는 필지의 토지 보유 기간 중 가장 짧은 기간으로 함

o 특별 우선순위

- 2순위 자 중 특별한 사유가 있는 토지 소유자에게 2순위 내 우선순위 부여
  (경쟁 시 보유 기간 오래된 순으로 선정, 동일할 경우 추첨)
  * 「건축법 시행령」 별표1 근린생활시설의 토지 및 건축물 소유자가 전부 협의에 응하고 근린생활시설 용지를 신청하는 경우
- 생활대책 대상자 중 특별 우선순위로 선정되어 근린생활시설 용지를 대토로 보상받는 경우 생활대책 대상자에서 제외됨

4. 대토보상 약정

o 수용재결진행자 : 대토보상 대상자로 선정·통지될 경우 공탁 전까지(약정체결기한 별도 안내) 대토보상약정(수용재결자용 보상금을 조성될 토지로 지급 및 수령하겠다는 약정)을 체결하여야 하며, 대토보상 약정을 체결하지 않는 경우 대토보상 대상자로 선정된 지위는 취소됨

o 대토보상 약정체결 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

o 1인당 신청가능 면적 범위 내에서 대토보상금액을 대토보상 신청한 필지별 대토 예정 단가로 나눈 면적(소수점 이하 버림)으로 대토보상계약 시점에 결정

6. 보상금 처리방법

o 대토보상 금액은 대토의 공급계약 체결 시 대토의 매매대금으로 상계처리 하고, 종전 토지의 소유권이전등기 접수일(수용재결의 경우 수용개시일, 이하 '이자기산일'이라 함)부터 대토공급 계약체결일(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. 대토공급 가격

o 근린생활시설용지, 주차장용지 : 감정평가액 × 평균낙찰률(%)

* 용지별 예정단가는 대토보상 계약면적 확정을 위한 추정가격으로 공급시점에 결정된 토지가격과 차이가 있는 경우에는 그 차액을 정산함
* 평균 낙찰률은 사업지구 내 유사 용도의 토지를 일반공급 후 산정한 평균낙찰률(상한 120%)을 곱한 금액으로 공급

8. 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		사업준공이후

* 대토보상계약일 부터 대토공급 계약일, 토지사용 가능 시기, 소유권이전등기일까지 사업지구 여건 등에 따라 각 단계별로 수 년 이상 소요되며 변동 가능

9. 대토보상 대상 토지 및 공급 기준 (추정)

용 도	대토보상 대상 토지(예정)							토지공급 계약시점 (예상)	비 고
	위치	필지수		대토예정 면적(㎡)	대토예정 단가(원/㎡)	1인당 대토보상 가능면적(㎡)	추가 공고 예정 금액 (억원)		
근린생활 시설용지	근생1-1	9	1	1,969	8,184,000 (평균단가)	33㎡~ 1,100㎡	954 (평균단가로 산정)	2029년 이후 (필지별 상이)	용도로 신청 후 대토공급 전 필지 지정
	근생2-1		1	1,506					
	근생2-2		1	1,472					
	근생3-1		1	1,060					
	근생4-1		1	1,103					
	근생4-2		1	1,114					
	근생4-3		1	970					
	근생4-4		1	851					
	근생5-1		1	2,231					
주차장 용지	주차장2	2	1	2,459	5,830,000	제한없음	285	2029년 이후 (필지별 상이)	필지 지정 신청
	주차장3		1	2,436	5,830,000				

※ **<u>근린생활시설용지의 경우 금번에는 용도로 신청하고, 지구계획(변경) 승인 이후 필지를 결정하며, 이후 개인별 필지 지정 및 대상자 선정 예정임</u>**(경쟁 발생 시 본 공고문 선정 기준에 따라 대상자 선정), 근린생활시설용지의 대토예정단가는 평균단가로, 향후 필지지정 시 필지별 예정단가 확인 가능

※ 사업계획, 토지이용계획, 지구단위계획, 영향평가 변경 등으로 대토보상 공급예정 토지의 위치, 규모(면적), 가격, 토지공급 계약시기 등은 변경될 수 있으며, 공급 시점에 확정

※ 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 대토 예정 단가는 대토보상 계약면적(대토보상금액 ÷ 필지별 대토예정단가) 확정을 위한 추정가격일 뿐이며, 향후 대토 공급계약 시의 부동산 시장여건 변화 등에 따라 실제 공급가격은 크게 달라질 수 있음. 이때, 대토예정금액과 실제 공급가격이 차이 나는 경우 그 차액을 공급 계약 시점에 정산(필지별 대토예정금액은 필지지정 시 확인 가능)

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

10. 기타 사항

o 신청 제한사항
- 토지보상금 중 소유자에게 현금으로 지급되는 금액 한도 내에서 신청 가능
  <부재부동산 소유자는 양도소득세액 제외한 현금보상액(1억원 한도) 내에서 신청 가능>
- 대토보상은 1인 2필지 이상 신청 가능
- 법인은 단독주택용지, 종중은 공동주택용지에 대하여 대토보상 신청 불가

o 전매제한
- 대토로 보상받기로 결정된 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리도 포함)는 그 대토보상 계약의 체결일로부터 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료할 때까지 전매할 수 없으며(상속 및 부동산투자회사에 현물투자는 제외), 이를 위반한 경우는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함
- 전매금지 규정을 위반한 경우, 토지보상법 제63조 제9항 제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의1(이하 '대토보상 이자율'이라 함)을 적용하여 현금보상 전환

o 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 제63조 제3항에 따라 농지법, 산지관리법, 공공주택특별법 등 토지 관련법 위반 시 현금 보상 전환

o 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, 과세 관청 또는 세무사를 통하여 사전 확인 필요

o 대토보상 신청 접수 결과 대토예정면적에 미달하는 필지의 경우 추가 접수 예정 (별도 안내)

o 대토보상계약 체결 후, 대토공급 전 필지 지정 시 우선순위에 따라 대상자가 선정되나 대토공급 신청 접수 결과 경쟁이 있는 경우에는 추첨으로 공급대상자를 선정함

o 이 공고에 언급되지 않은 사항은 관련 법령 및 공사 지침 등의 기준에 따름

기타 자세한 사항은 한국토지주택공사 광명시흥사업본부 보상1팀(☎02-2026-9482)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026. 11. 05.

한국토지주택공사 광명시흥사업본부장