

하남교산 공공주택지구 대토보상계획 공고

국토교통부 고시 제2019-558호(2019.10.15)로 지구 지정 고시된 「하남교산 공공주택지구」 사업과 관련하여 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 토지보상법)” 제63조 제1항 단서 규정에 의하여 토지 소유자가 원하는 경우 토지보상금 대신 조성되는 토지로 보상(이하 대토보상)하는 계획을 아래와 같이 공고합니다.

1. 신청자격 : “건축법” 제57조 제1항 및 “하남시 건축조례” 제30조에 따른 대지의 분할제한 면적(주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡) 이상의 토지를 양도한 분

※ 신청 제한사항

- 토지보상금 중 소유자에게 현금으로 지급되는 금액 한도 내에서 신청 가능
(부채부동산 소유자는 양도소득세액 제외한 현금보상액(1억원 한도)에서 신청 가능)
- 대토보상은 1인 1필지만 신청(신청 시에는 용도만 지정)
- 법인은 단독주택용지, 종중은 공동주택용지·주상복합용지에 대하여 신청 불가

2. 신청기간 : 2021.03.02(화)~03.31(수) [평일 10시~17시, 점심시간(12시~13시) 제외]

○ 신청미달 사유로 추가 접수 시행할 경우에는 신청기간 별도 안내

3. 신청방법

- 본인이 신분증 지참하여 보상구역별 담당 사업시행자 방문 및 신청서 작성

* 한국토지주택공사 : 교산동, 상사창동, 하사창동, 향동 일원

(경기 하남시 조정대로 72 LH 하남사업본부 보상부)

경기주택도시공사 : 덕풍동, 신장동, 창우동, 천현동 일원

(경기 하남시 미사대로 550 현대지식산업센터 한강미사 2층 C-13호 교산과천보상단)

하남도시공사 : 춘궁동 일원

(경기 하남시 미사대로 550 현대지식산업센터 한강미사 2층 C-21호 신도시사업단)

4. 대토보상 대상자 선정 순위

- (1순위) 현지인 중 다음의 하나에 해당하는 자

① 공람공고일('18.12.19) 1년 이전부터 사업지구내 거주자

② 공람공고일('18.12.19) 1년 이전부터 사업지구내 영업을 입증한 자

③ 공람공고일('18.12.19) 1년 이전부터 사업지구내 소재 입증 법인·단체

- (2순위) 현지인 중 1순위가 아닌 자

○ (3순위) 부재부동산 소유자

- * 현지인 요건 : 사업인정고시일('19.10.15) 1년 전부터 하남시 및 연접 시·구·읍·면 또는 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30킬로미터 이내의 지역에 계속하여 주민등록을 하고 거주한 자

○ (순위내 경쟁시) 토지보상금 총액 중 보상채권 및 대토보상으로 보상받는 금액(이하 '보상채권 등의 금액비율')의 비율이 높은 자를 우선 선정하되, 보상채권 등의 금액이 30억원 이상인 경우에는 보상채권 등의 금액비율을 100%로 간주

☞ 보상채권 등의 금액비율이 동일한 경우에는 추첨으로 결정

○ 사업인정고시일 이후 소유권 변동이 있을 경우 종전소유자와 변경된 소유자의 순위 중 후순위자의 순위로 결정(단, 기준일 이후의 상속은 종전 소유자 기준)

5. 대토보상 공급대상토지 및 공급기준 등(추정)

용 도	대토보상 공급대상 토지(추정)					공급 예정시기
	위치	필지 수	대토보상 규모(m²)	용도별 단가	1인당 신청가능 면적(m²)	
공동주택용지	B4	1	42,576	6,850천원/m²	990m² 이하	2025년 이후에 공급 예정 (조성공사 일정 , 일반매각 일정 등에 따라 유동적)
	B5	1	18,038			
	B7	1	32,194			
	B10	1	49,991			
	A3	1	34,731			
	C1	1	46,513			
	C2	1	38,566			
주상복합용지	M1	1	12,737	8,260천원/m²		
	M4	1	11,557			
	M5	1	7,879			
	M8	1	18,334			
	M13	1	8,886			
블록형 단독주택용지	RB4	1	8,505	4,200천원/m²		
	RB5	1	12,093			
상업시설용지 (특별계획구역 제외)	-	-	7,000	8,968천원/m²	33m² ~ 1,100m²	* 낙찰률 적용 대토공급토지는 일반실수요자 공급 이후에 공급 가능
근린생활시설용지	1-⑥-1,2	2	2,512	6,390천원/m²		
	5-②-1,2	2	1,876			
	6-②-4,5	2	2,857			
	7-①-3	1	1,083			
	8-②-1,2	2	2,314			
	8-③-2,3	2	2,540			
자족시설용지	첨단,제조 (1~3, 6~8)	67	455,312	4,800천원/m²	제한없음	
교육시설용지	-	1	2,400	3,480천원/m²		

※ 당해 사업지구는 지구계획 승인 전으로 사업추진 과정에서 사업계획 및 토지이용 계획 등이 변경될 수 있으며, 최종 대토보상 공급대상 토지의 위치·규모(면적)·가격·지구단위계획 및 공급시기 등은 추후 대상토지 공급시점에 확정 예정 (상업시설용지는 근생6-1 등 일원 계획 검토)

6. 대토보상 계약면적

- 1인당 신청가능 면적 범위 내에서 대토보상 신청 금액을 대토보상 신청한 용도별 대토예정단가로 나눈 면적(소수점 이하 버림)으로 대토보상계약 체결

7. 기업이전대책용지 관련 신청시 유의사항

- 하남교산지구 본단지 바깥에 ‘별도로 조성예정인 기업이전대책용지’(이하 “별도 예정 기업이전대책용지”)는 지구지정 예정으로 대토의 위치 등이 확정되지 않음(대상 필지는 공급 시점에 확정 예정)
- 별도예정 기업이전대책용지로 대토를 신청하는 경우에는 하남교산지구 본단지 자족시설용지로 신청(신청서 작성시 명시 필요)
 - ☞ 기업이전대책용지 우선공급 또는 대토공급 시점에 기업이전대책용지 세부 용도로 전환 신청 가능(기업이전대책 적격 대상자에 한함)
 - ☞ 용도 전환시 전환 신청한 용지의 확정된 공급단가를 적용하여 대토보상 계약면적을 변경하고 차액정산 처리 예정
- 별도예정 기업이전대책용지는 기업이전대책대상자에게 우선 공급하며, 대토신청한 자가 기업이전대책대상자로 선정될 시에는 기업이전대책용지 우선공급 또는 대토공급 중 선택하여 1회만 공급 신청 가능
 - ☞ 대토신청한 기업이전대책대상자가 별도예정 기업이전대책용지 우선공급 신청시에 대토보상 계약면적이 개인별 기업이전대책 공급가능면적 상한을 초과할 경우 공급가능면적 상한까지만 용지를 공급받을 수 있음

8. 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

9. 보상금 처리방법 : 지급유예한 대토보상금액은 대토의 공급계약 체결 시 대토의 매매대금으로 상계처리 하고, 종전 토지의 소유권이전등기 접수일(수용재결의 경우 수용개시일, 이하 ‘이자기산일’이라 함)부터 대토공급계약 체결일(또는 현금보상전환일) 전일까지 이자기산일 당시 3년만기 국고채 금리와 3년만기 정기예금 금리 중 높은 금리를 적용한 이자 지급

10. 공급가격

구 분	공급가격
공동주택용지, 주상복합용지(주거부분), 블록형단독주택용지, 자족시설용지, 교육시설용지	감정평가액
주상복합용지(비주거부분), 상업시설용지, 근린생활시설용지	감정평가액×평균낙찰률(%)*

- ※ 용도별 추정단가는 대토보상 계약면적 확정을 위한 추정가격으로
공급시점에 결정된 토지가격과 차이가 있는 경우에는 그 차액을 정산함
- ※ 평균낙찰률은 지구 내 동일 용도 토지의 일반 실수요자 공급 후 산정하되
120% 초과 시 120% 적용

11. 기타사항

- (현금전환) 토지소유자들의 조합구성 실패, 당해 사업계획의 변경 및 사업 여건 등의 사유로 대토보상이 불가하거나 채납처분, 해외이주, 채무변제, 질병치료, 계약 체결 1년 경과 등의 사유로 토지소유자가 신청하는 경우에는 현금보상으로 전환
※ 부동산투자회사법에 따른 개발전문 부동산 투자회사에 대토보상을 받기로 결정된 권리를 현물출자한 경우 현금보상 전환 불가
- (전매제한) 대토로 보상받기로 한 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리 포함)는 대토보상계약 체결일부터 대토에 대한 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매할 수 없으며(상속 및 부동산투자회사에 현물출자는 제외), 이를 위반할 경우 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함
- (공급방법) 대토보상 계약자가 대토보상권을 「부동산투자회사법」 제26조의 3에 따라 현물출자한 경우 해당 개발전문 부동산회사(대토개발리츠)와 공급 계약을 체결하며, 필지별 계약 대상자가 다수인 경우 1필지가 1인당 대토보상 면적을 초과할 경우 계약대상자가 원하는 바에 따라 대상자별 지분을 공급하는 방식 또는 대상자가 결성한 조합과 공급계약 체결
- (추가신청) 대토보상 신청 및 계약 결과가 공고한 대토의 규모에 미달하는 경우 추가신청을 접수할 예정이며, 추가접수에 관한 사항은 별도 안내 예정

이 공고에 언급되지 않은 사항은 관련 법령 및 사업시행자 지침 등에 따르며, 기타 자세한 사항은 손실보상협의 요청 보상안내문을 참조 또는 사업시행자(LH ☎ 031-790-7877~7879/ 경기주택도시공사 ☎ 070-4445-2503~2507/ 하남도시공사 ☎ 031-790-9589, 9535)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

2021년 2월 5일

한국토지주택공사 하남사업본부장, 경기주택도시공사 사장, 하남도시공사 사장