

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport 마이홈 사이트 www.myhome.go.kr 콜센터 1600-1004 마이홈 자문위원회 전국 36개소	보 도 자 료		 3년의 혁신, 30년의 성장
담당 부서 토지정책과	배포일시	2015. 12. 11.(금) 총 7매(본문 3, 붙임 4)	담당 자 • 과장 어명소, 서기관 최신행, 주무관 박지은 • ☎ (044)201-3407
보 도 일 시	2015년 12월 14일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 14(월) 09:00 이후 보도 가능		

토지거래허가구역 38.9km² 해제

- 분당 신도시 면적(19.6km²)의 2배 규모인 토지거래허가구역이 12.14(월)부터 해제된다.
 - 국토교통부(장관 강호인)는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐, 토지거래허가구역 38.948km²를 해제한다고 밝혔다.
- 이번에 해제되는 지역은 국토부가 지정한 토지거래허가구역(149.455km²)의 26.1%에 해당되며,
 - * 해제 후 토지거래 허가구역 면적 : 국토부 지정 110km², 지자체 지정 362km²
 - 지역별로는 국토부가 지정한 허가구역 중 경기도 광주시, 성남시, 과천시의 허가구역이 모두 해제되며, 대전시 유성구 일부, 부산시 강서구 일부, 하남시 일부 지역이 해제된다
 - 반면, 중앙행정기관 이전 및 지가상승 등으로 투기 우려가 높은 세종시와 수서 역세권 등 개발수요가 많은 서울시 강남구와 서초구 등 기존 허가구역지정을 존치하였다.

< 시도별 해제·재지정 면적(km²) >

구분	기존	해제	해제율(%)	재지정
계	149.455	38.948	26.1	110.507
수도권	51.86	14.947	28.8	36.913
서울특별시	27.29	0	0	27.29
경기도	24.57	14.947	60.8	9.623
지방	97.595	24.001	24.6	73.594
부산광역시	31.058	5.431	17.5	25.627
대전광역시	26.387	18.57	70.4	7.817
세종특별자치시	40.15	0	0	40.15

※ 여타 12개 시도는 기존 국토부 지정 허가구역 없음

- 이번 조치는 '08년 이후 계속되고 있는 지가 안정세와 허가구역 장기 지정으로 인한 주민 불편을 감안한 것으로,
 - 당해 개발사업이 완료되거나 취소된 지역, 지가 안정으로 지정 사유가 소멸된 지역을 중심으로 해제하였고,
 - 개발사업 예정 등의 사유로 지자체에서 재지정을 요청한 지역 중 필요성이 인정되는 지역 등은 허가구역으로 재지정하였다.
- 이번 허가구역 해제는 공고(12.14(월) 09시) 즉시 발효되며, 해제된 지역에서는 앞으로 시·군·구청장의 허가없이 토지거래가 가능하고, 기존에 허가받은 토지의 이용 의무도 소멸된다.
 - * 공고문은 국토교통부 홈페이지에서 확인 가능하며, 이번에 해제되지 않은 지역은 '17.5.30일까지 허가구역으로 재지정(전번 공고 종료일로부터 1년간)
- 이번 허가구역 조정의 전반적인 내용은 공고문을 통해 확인할 수 있으며, 지역별 세부적인 해제 및 재지정 내용은 해당 시·군·구(지적과, 민원실 등 : 붙임1)를 통해 안내받을 수 있다.
- 국토교통부 관계자는 최근 안정적인 토지시장 동향을 감안할 때, 이번 조치에 따른 지가 불안 가능성은 낮으나,

- 앞으로 해제지역에 대한 모니터링을 강화하고, 이상 징후 발생 시 투기 단속, 허가구역 재지정 등을 통해 지가 불안 요인을 사전에 차단하겠다고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 토지정책과 최신행 서기관(☎ 044-201-3407)에게 연락주시기 바랍니다.

붙임 1

토지거래허가구역 해제지역 상세 현황

☐ 경기도

* 경기도청 권민영 031-8008-2351

지 역		면적 (km²)	비고 (담당자 및 연락처)
성남시	수정구 북정동 일원	1.71	성남시 임연실 031-729-3353
광주시	삼동, 중대동, 역동, 장지동, 쌍동리, 곤지암리, 신대리 일원	7.6	광주시 안지현 031-760-2812
과천시	중앙동, 문원동, 갈현동 일원	1.16	과천시 이미춘 02-3677-2155
하남시	신장동, 덕풍동, 감일동, 감이동, 학암동, 춘궁동, 감북동 일원	4.47	하남시 이장원 031-790-5190

☐ 대전광역시

* 대전시청 정윤택 042-270-6475

지 역		면적 (km²)	비고 (담당자 및 연락처)
유성구	구룡동, 금탄동, 둔곡동, 신동, 금고동, 대동 일원	18.57	유성구 조서연 042-611-2117

☐ 부산광역시

* 부산시청 김항곤 051-888-2852

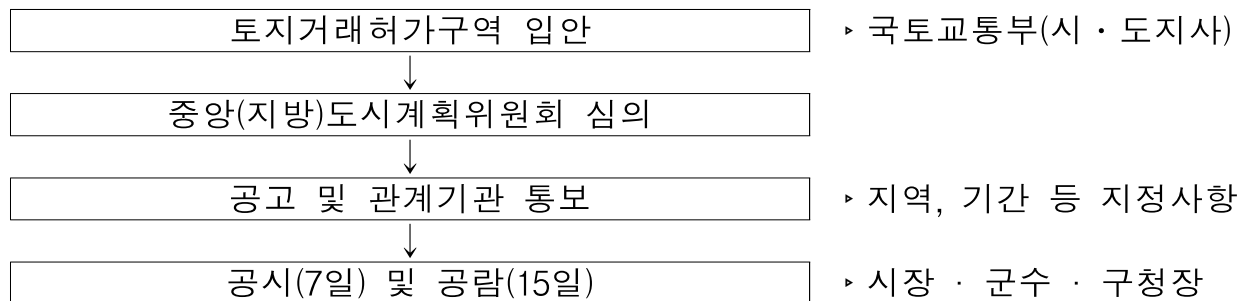
지 역		면적 (km²)	비고 (담당자 및 연락처)
강서구	송정동, 구랑동, 녹산동, 미음동, 범방동, 생곡동 일원	5.43	경자구역청 이재만 051-979-5151

1 허가구역의 지정 및 해제

- (목적) 국토의 합리적 이용을 촉진하고, 토지의 투기적 거래를 억제하여 건전한 부동산 경제질서 확립('78.12월 도입, 국토계획법에 근거)
- (지정 대상) 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서,
 - 토지이용계획이 새로이 수립·변경되는 지역, 토지이용 행위제한이 완화·해제되는 지역, 개발사업 진행·예정 지역, 기타 투기 우려 지역 지정 가능

- (지정 기간) 5년 이내(재지정 가능)

- (지정권자·절차) 국토교통부 장관, 시·도지사(동일 시군구 內)



* 해제권자 및 절차도 지정시와 같음

- (지정효과) 용도별로 일정면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

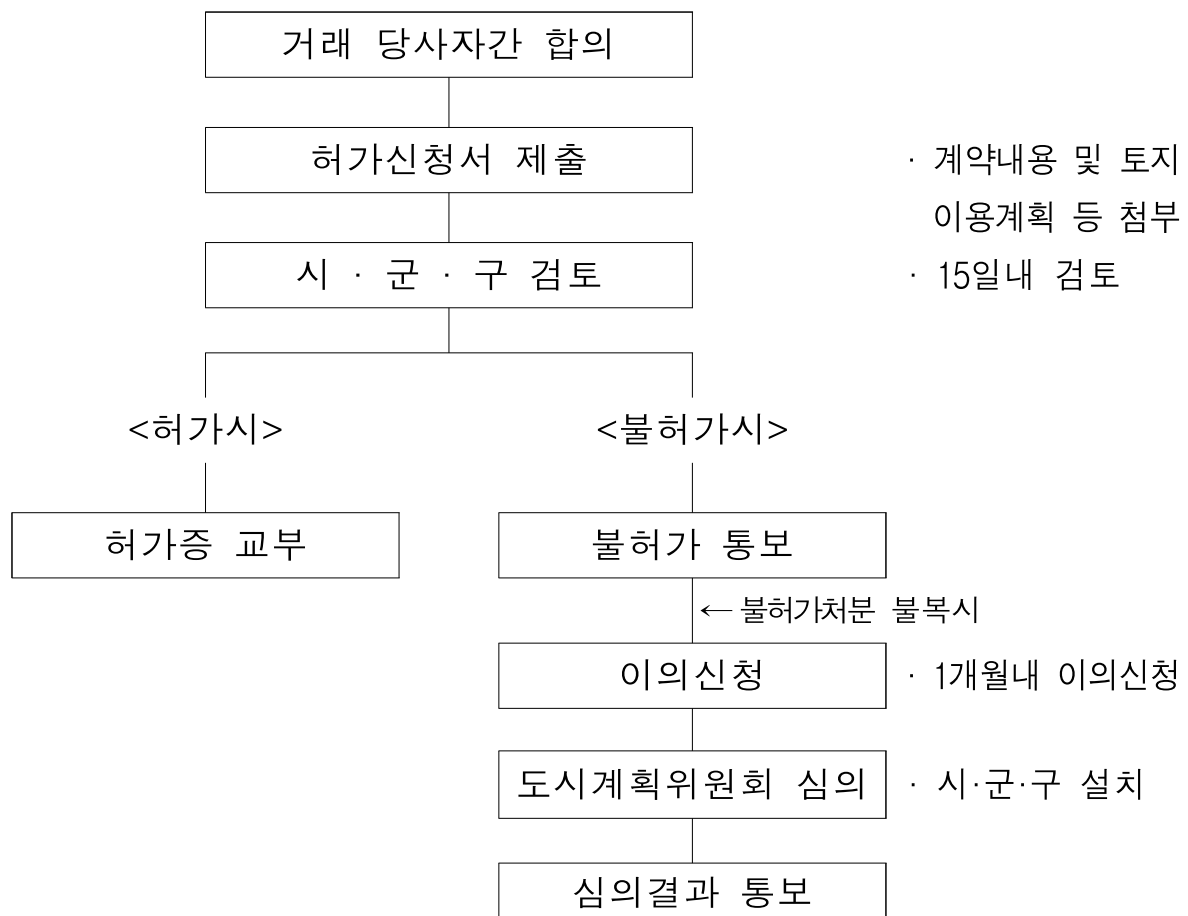
지 역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	180㎡ 초과시
	상업지역	200㎡ 초과시
	공업지역	660㎡ 초과시
	녹지지역	100㎡ 초과시
	용도 미지정 지역	90㎡ 초과시
도시지역 외	농지	500㎡ 초과시
	임야	1,000㎡ 초과시
	농지 및 임야 외의 토지	250㎡ 초과시

- 허가를 받은 자는 일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생

용도	지정 前	지정 後(이용의무기간)	비고
주거용지	제한없음	자기거주용(2년)	가족공용
상업용지	제한없음	자기경영용(2,4년)	건축후 분양가능
공업용지	공장설립전 매도제한	자기경영용(2,4년)	설립후 분양가능
농 지	농지취득제한	주민등록 현재거주(2년)	취득자격증명 필요
임 야	제한없음	주민등록 현재거주(2년)	자영요건 심사
현상보존용	제한없음	개발불가 토지(5년)	도로, 하천 등

② 토지거래허가 절차

- (허가권자) 관할 시·군·구청장
- (허가대상) 토지의 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우



※ 토지거래허가 후 당사자간 거래계약을 체결하여야 하며, 등기 신청시 허가증을 첨부하여야 함

□ 1970년대 후반 경제성장 및 외화유입 등에 따른 지가 급등에 대응하기 위하여 舊 「국토이용관리법」에 토지거래허가제 도입('78.12)

* (전국 지변율, %) 26.99('75) → 26.60('76) → 33.55('77) → 48.98('78) → 16.63('79)

** 現 허가제도의 근거 규정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조~제126조

□ 대덕연구단지 일원 27.8km²를 허가구역으로 최초 지정('85.7)하였으며,

○ 금융실명제 실시에 따라 국토의 93.8%를 허가구역으로 지정('93.8)

□ IMF 외환위기에 따른 지가 급락('98년 전국 평균 지변율 -13.60%) 및 경기 침체를 감안하여 허가구역을 전면 해제('98.4)

□ 이후, 전국 개발제한구역 5,397km²를 허가구역으로 지정('98.11)하였으며,

○ 신도시, 행정중심복합도시, 혁신도시 등 대규모 개발사업 추진으로 국토부 지정 허가구역이 계속 확대('07.9월 20,061km²)

□ '08년 이후 지가 안정세가 계속되면서 허가구역을 지속 해제

< '08년 이후 주요 해제조치 내역 >

일자	주요 해제지역 및 사유	면적(km ²)
'08.5.31	수도권 · 광역권 GB, 수도권 녹지 · 비도시지역 중 일부 (투기우려 등 지정 필요성 해소)	1,428
'09.1.30	행복도시, 김포 · 파주신도시, 부산 · 진해 경제자유구역, 무안 기업도시, 아산신도시고속철, 혁신도시건설, 경북도청 예정지 등 (금융위기 이후 규제완화 일환)	10,224
'09.5.31	수도권 · 광역권 GB, 수도권 녹지 · 비도시지역 중 일부 (금융위기 이후 규제완화 일환)	163
'10.12.15	수도권 · 광역권 GB, 수도권 녹지 · 비도시지역 중 일부 (토지시장 안정기조, 과도지정 구역조정, 장기지정에 따른 주민불편 해소)	2,408
'11.5.31	수도권 · 광역권 GB, 수도권 녹지 · 비도시지역 중 일부 (토지시장 안정기조, 과도지정 구역조정, 장기지정에 따른 주민불편 해소)	2,154
'12.1.31	수도권 · 광역권 GB, 수도권 녹지 · 비도시지역 중 일부 (토지시장 안정기조, 과도지정 구역조정, 장기지정에 따른 주민불편 해소)	1,244
'13.5.24	지가 안정 지역, 보상 완료 개발사업지 등 (토지시장 안정기조, 장기지정에 따른 주민불편 해소)	616
'14.2.6	지가 안정 지역, 장기 지연 개발사업지 등 (토지시장 안정기조, 개발사업 지연에 따른 주민불편 해소)	287
'14.11.10	지가 안정 지역, 개발사업완료 지역 등 (토지시장 안정기조, 장기지정에 따른 주민불편 해소)	46