

서울특별시 토지거래허가구역 해제 촉구 결의안

(김길영 의원 대표 발의)

의안 번호	1065
----------	------

발 의 년 월 일: 2023년 06월 09일

발 의 자: 김길영, 강석주, 고광민, 곽향기, 구미경, 김경훈, 김규남, 김동욱, 김영철, 김용일, 김용호, 김원중, 김원태, 김재진, 김종길, 김지향, 김춘곤, 김태수, 김형재, 김혜영, 김혜지, 남궁역, 남창진, 문성호, 민병주, 박상혁, 박 석, 박영한, 박춘선, 박환희, 서상열, 송경택, 신복자, 옥재은, 유만희, 유정인, 윤기섭, 윤영희, 윤종복, 이민석, 이병운, 이봉준, 이상욱, 이새날, 이종배, 이종환, 이효원, 임춘대, 장태용, 채수지, 최민규, 최유희, 최진희, 최호정, 허 훈, 홍국표, 황철규
의원(57명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 서울특별시가 지정한 토지거래허가구역(국제교류 복합지구외)에 대해 국토교통부 「토지거래허가구역 지정·해제 가이드라인」의 개정된 내용을 반영하여 재검토 및 해제할 것을 강력히 촉구한다.

2. 제안이유

- 투기성 거래 억제를 위해 시행되어 온 토지거래허가제에 대해 서울 시민의 재산권을 과도하게 침해한다는 논란이 끊이지 않았다.

- 2020년 지정 당시 법정동을 기준으로 토지거래허가구역을 지정하도록 했으나 작년 10월 국토교통부는 토지거래허가구역 지정·해제 가이드라인을 새로 제시했다. '행정동, 법정동 등 행정경계, 개발사업구역 등 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성, 생활권역 등을 고려하여 지정할 수 있으며, 필지별로 고시'하도록 기준이 세분화되었다.
- 서울특별시가 해당 지역 주민들의 재산권을 과도하게 침해하고 있는 토지거래허가구역을 새로운 가이드라인에 따라 재검토 및 해제할 것을 촉구한다.

3. 이송처

- 서울특별시

서울특별시 토지거래허가구역 해제 촉구 결의안

서울시민의 재산권을 과도하게 침해하는 서울특별시 토지거래허가구역 해제를 위한 촉구 결의안을 다음과 같이 한다.

서울특별시 토지거래허가구역 해제 촉구 결의안

투기성 거래 억제를 위해 특정 지역을 거래규제지역으로 지정하는 토지거래허가제에 대해 서울시민의 재산권을 과도하게 침해한다는 논란이 끊이지 않아 왔다.

서울특별시의회는 서울특별시가 지정한 토지거래허가구역(국제교류복합지구외)에 대해 국토교통부 「토지거래허가구역 지정 · 해제 가이드라인」의 개정된 내용을 반영하여 재검토 및 해제를 강력히 촉구한다.

삼성, 청담, 대치, 잠실 등 국제교류복합지구 인근지역의 경우 '국제교류복합지구' 사업에 따라 사업구역 기준 반경 1km에 해당하는 직접영향권에 걸쳐있다는 이유로 2020년 토지거래허가구역으로 지정됐다. 하지만 당시 사업지구 규모에 비해 과도하게 넓은 법정동 단위로 지정되어 사업구역과 관계없는 지역 주민들이 피해를 보고 있다. 그럼에도 불구하고 서울특별시는 삼성동, 청담동, 대치동, 잠실동 4개동을 '부동산 시장 과열을 방지하기 위한 불가피한 조치'라는 이유로 토지거래허가구역으로 재지정한 바 있다.

2020년 지정 당시에는 법정동을 기준으로 토지거래허가구역을 지정하도록 했으나 작년 10월 국토교통부는 토지거래허가구역 지정 · 해제 가이드라인을 새로 제시했다. '행정동, 법정동 등 행정경계, 개발사업구역 등 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성, 생활권역 등을 고려하여 지정할 수 있으며, 필지별로 고시'하도록 기준이 세분화되었다.

이에 서울특별시의회는 다음을 근거로 토지거래허가구역(국제교류복합지구외) 지정에 대해 재검토 및 해제할 것을 촉구 결의한다.

1. 해당 지역 내 주민들은 아파트, 상가 거래 시 2년 이상 실거주를 할 수 있거나 2~4년 이상 영업할 수 있는 매수인을 찾아야 하는 등 부동산 거래 시 제약을 받는 문제가 심각하다.

2. 최근 아파트 거래량이 감소하면서 아파트 매매 가격이 하락세를 지속하고 있어 주택거래 정상화가 이뤄지고 있고, 국토교통부 「토지거래허가구역 지정 · 해제 가이드라인」이 2022년 개정되어 개정된 내용을 반영하여 재검토할 필요성이 제기됐다.

3. 또한 「토지거래허가구역 지정 · 해제 가이드라인」에 따르면 투기우려가 있는 지역만 골라내어 허가구역 경계를 설정하거나, 투기 우려가 없는 지역을 제외하는 방식으로 허가구역 경계 설정이 가능하다. 또한 소유주가 거주할 수 없고 임대하는 시설인 업무·상업 시설은 대상에서 제외될 수 있다.

4. 재검토 시 개발사업에 따른 직접적인 영향권에 걸쳐있는 모든 법정동이 토지거래허가구역으로 지정되어있는 것은 과도한 규제로, 사업구역 기준 반경 1km 내 지역인 직접적인 영향권만을 경계로 허가구역을 필지별로 지정하는 대안을 채택하거나, 현실성 있는 필지별 핀셋 지정 제안으로

정책이 진행되어야 할 것이다.

5. 서울특별시는 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’ 개정으로 허가대상 용도와 지목 등을 특정해 허가구역을 지정할 수 있게 되는 10월 19일 이후 토지거래허가구역에 대해 전반적인 검토를 추진하겠다고 했으나 국토부 가이드라인에 따르면 토지거래허가구역은 경계를 지정한 후 지정 및 제외하는 것은 현재도 가능하다.

6. 지금이라도 서울특별시가 국토교통부의 개정된 가이드라인에 따라 법정동 대신 직접영향권에 걸쳐있는 행정동을 경계로 허가구역을 재검토 및 해제할 것을 강력히 촉구한다.

2022년 06월 08일

서울특별시의회 의원 일동

[붙임 1] 토지거래허가구역 지정 현황

[붙임 2] 토지거래허가제 관련 국토교통부 답변자료

[붙임 1]

토지거래허가구역 지정 현황 : 58.52km²

지정권자	지정구분	지정기간	면적(km ²)
	합계		58.52
서울특별 시장	소계		55.54
	강남·서초 자연녹지지역 (강남구 개포·세곡·수서·울현·자곡·일원·대치동, 서초구 내곡·신원·염곡·원지·우면·방배·서초·양재)	2021. 5. 31. ~ 2024. 5. 30.	27.29
	국제교류복합지구 및 인근지역 (강남구 삼성·청담·대치동, 송파구 잠실동)	2022. 6. 23. ~ 2023. 6. 22.	14.4
	공공재개발 후보지(기존)8곳 (종로, 동대문, 강북, 영등포, 동작, 관악)	2022. 1. 26. ~ 2024. 1. 25.	0.13
	공공재개발 후보지(신규)16곳, 신속통합기획(재개발사업) 선점지 5곳 (노원, 강동, 동작, 성동, 종로, 양천, 서대문, 송파, 동 대문, 중랑, 성북, 영등포)	2021. 4. 4. ~ 2024. 4. 3.	1.39
	주요 재건축단지 등 (양천, 영등포, 성동, 강남)	2023. 4. 27. ~ 2024. 4. 26.	4.57
	신속통합기획 주택재개발 후보지 16곳 (종로, 용산, 성동, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 은평, 마 포, 양천, 강서, 구로, 영등포, 동작, 송파, 강동)	2023. 1. 2. ~ 2024. 1. 1.	0.87
	신속통합기획 주택재개발 재개발 사업예정지 13곳(선 정 7, 미선정 6) (종로, 중구, 동대문, 중랑, 강북, 마포, 양천, 구로, 영 등포, 송파, 강동)	2022. 1. 29. ~ 2024. 1. 28.	0.87
	공공재개발후보지, 신속통합기획(재건축·재개발사업) 예정지 등 47곳	2022. 8. 31. ~ 2023. 8. 30.	2.64
	신속통합기획(재개발) 공모추천지, 신속통합기획(재건 축) 선정지 54곳 (종로, 용산, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도 봉, 은평, 서대문, 마포, 양천, 구로, 금천, 영등포, 동 작, 관악, 송파, 강남)	2023. 1. 4. ~ 2024. 1. 3.	3.38
국토부 장관	소계		2.98
	강서구 (오곡동)	2021. 12. 26. ~ 2023. 12. 25.	0.02
	강서구 (과해, 오곡, 오쇠동)	2023. 5. 13. ~ 2024. 5. 12.	2.19
	용산구 (이촌, 한강로1,2,3가, 용산동3가)	2023. 5. 20. ~ 2024. 5. 19.	0.77

(2023. 3. 23. 현재. 서울부동산정보광장)

[붙임 2] 국토부 답변서

1. (긴급) 토지거래허가제 관련

현행 법령상 토지거래허가구역 지정(신규 지정 또는 기지정구역에 대한 재지정)시 필지별로 지정이 가능한 지 여부

(유경준 위원)

※ 작성자 : 국토교통부 토지정책과 [REDACTED] (☎ 044-201-3402)

위원님께서 요구하신 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙 임 : 요구자료 1부. 끝.

[붙임]

1. 현행 법령상 토지거래허가구역 지정(신규 지정 또는 기지정구역에 대한 재지정)시 필지별로 지정이 가능한 지 여부

□ 현행법상 토지거래허가구역 지정권자는 투기 우려가 있는 지역을 토지거래허가구역(이하 “허가구역”)으로 지정할 수 있으며,

○ 이 경우 해당 허가구역 경계 안의 “모든 토지”는 허가 대상임

□ 허가구역 경계는 「토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인」에 따라 행정경계, 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성 등을 고려하여 설정 가능

○ 이때 개별 필지별로 편입 여부를 판단하여 허가구역 경계를 설정하는 것은 아님

○ 다만, 용산정비창처럼 투기우려가 있는 지역(예: 재개발·재건축지역)만 골라내어 각각 허가구역 경계를 설정*하거나, 투기우려가 없는 지역(예: 국·공유지, 도로·하천 등)을 제외하는 방식으로 허가구역 경계 설정은 가능

* 재건축지역이 투기 우려가 있다고 인정하는 경우에 당해 재건축지역이 하나의 대지로 되어 있다면, 그 대지 경계를 허가구역 경계로 설정 가능