

자료제공 : 2025. 2. 12.(수)

이 보도자료는 2025년 2월 12일 오후 15:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 토지관리과

토지관리과장

이계문

02-2133-4660

토지정책팀장

지미종

02-2133-4662

주택실 공동주택과

공동주택과장

이정식

02-2133-7130

재건축정책팀장

장지광

02-2133-7136

주택실 주거정비과

주거정비과장

김유식

02-2133-7190

사진 없음 사진 있음 쪽수: 7쪽

주거정비지원팀장

정경승

02-2133-7198

서울시, '토지거래허가구역' 해제 추진... 과감한 규제완화로 시민재산권 보호

- 국제교류복합지구(잠실·삼성·대치·청담동) 재건축 추진 아파트 14곳은 유지, 나머지는 해제
- 신속통합기획 6곳도 '즉시' 해제... '27년까지 59곳 순차 해제
- 광범위→핀셋 지정, 조합설립인가 완료 시 해제 등 시점 구체화... 시민의견 최대한 반영
- 연구용역결과 지정 초기에는 효과가 있으나 시간이 흐르며 효과 감소
- 市, “부동산시장 안정 여부 지속 모니터링, 투기수요 발생 시 즉시 재지정 추진”

- 지난달 14일 오세훈 시장이 직접 기획한 ‘규제풀어 민생살리기 대토론회’에서 “재산권 행사를 침해하는 토지거래허가구역 지정 규제를 철폐해 달라”는 시민 의견에 서울시가 신속한 검토 후 원하는 답변을 내놨다.
- 서울시는 투기우려가 적은 지역을 대상으로 ‘토지거래허가구역’ 해제를 본격 추진한다고 12일(수) 밝혔다.

□ ‘토지거래허가제’는 개발(예정)지 및 투기가 우려되는 지역에 투기적 거래를 막기 위한 것으로 일정 규모 이상 주택·상가·토지 등 거래시 관할 구청장으로부터 사전허가를 받아야 한다. 주택은 2년간 실거주 목적인 매매만 허용하며 임대나 전세를 끼고 집을 매수하는 이른바 ‘갭투자’는 힘들다.

□ 현재 서울 시내 토지거래허가구역으로 지정된 곳은 ▲대치동·삼성동·청담동(강남구)과 잠실동(송파구) 등 국제교류복합지구 일대(14.4km²) ▲압구정동(강남구)·여의도동(영등포구)·목동(양천구)·성수동(성동구) 등 주요 재건축·재개발 단지(4.58km²) ▲신속통합기획 및 공공재개발 후보지(7.75km²) 등 총 65.25km² 규모다.

○ 전체 65.25km²에는 ▲모아타운(도로) 11.11km² ▲강남·서초 자연녹지지역 26.69km² ▲용산정비창(국토교통부 지정) 0.72km² 등이 포함된다.

<국제교류복합지구 내 재건축 아파트 14곳을 제외한 모든 아파트, 신속통합기획 6곳 ‘즉시’ 해제>

□ 먼저 ‘국제교류복합지구’ 인근 4개동(송파구 잠실동, 강남구 삼성·대치·청담동)에 위치한 아파트 305곳 중 291곳에 대한 토지거래허가구역 지정을 ‘즉시’ 해제한다.

○ 다만 안전진단이 통과된 재건축 아파트 14곳(1.36km²)은 재건축 추진 기도에 따른 매수 대기 유입 등 투기 과열 가능성이 있어 지정을 현행과 같이 유지하기로 했다.

□ 신속통합기획 재건축·재개발 사업지 123곳 중 정비구역 지정 후 조합 설립 인가까지 끝낸 6곳에 대해서도 ‘즉시’ 지정을 해제한다. 이번 해제를 시작으로 조합설립 인가 여부에 따라 2027년까지 총 59곳에 지정된 토지거래허가구역을 순차적으로 해제한다는 방침이다.

- 올해 말 4곳, '26년 39곳, '27년 10곳의 사업자가 조합설립 인가를 받을 것으로 예상했다.
 - 조합설립인가 이후에는 사업시행자(조합)가 설립됨에 따라 사업 시행을 위한 법적 근거가 마련되어 재건축·재개발 사업이 안정적 단계에 접어들었다고 볼 수 있는 시기이다.
- 다만, 사업이 구체화 된 ▲국제교류복합지구 인근지역 재건축 아파트 14곳 ▲압구정·여의도·목동·성수동 등 주요 재건축·재개발구역 ▲공공재개발 34곳 및 투기과열지구(강남 3구, 용산구) 내 신속통합기획(재건축, 재개발) 14곳 등은 '토지거래허가구역' 지정을 현행과 같이 유지하되 관리처분계획 인가 이후 등 투기 가능성이 낮다고 판단되면 해제를 추진한다는 계획이다.
- 관리처분 인가 이후에는 조합원 분양신청이 종료되어 권리관계가 최종 확정되는 시기로, 투기 가능성이 높지 않다고 볼 수 있다.
- 이와 같은 내용을 바탕으로 서울시는 12일(수) 제2차 도시계획위원회를 열고 토지거래허가구역 조정(안)을 승인했다고 밝혔다. 조정안은 13일(목) 공고 후 즉시 효력을 발휘한다.
- 시는 그동안 토지거래허가구역이 광범위하게 지정되거나 이미 개발이 완료된 아파트에 대해서도 매년 재지정을 거듭하다 보니 거주이전 자유나 재산권을 침해한다는 민원이 많았으며 규제완화 이유를 설명했다.
- 아울러 시가 작년 8월부터 토지거래허가구역 지정 제도의 효과 검증을 위해 실시한 연구 용역 결과 또한 단기적으로는 부동산 거래량이 줄고 가격이 안정화하는 효과가 있으나 시간이 흐르면서 효과가 감소한 것으로 나타났다.

- 시는 이러한 사회적 요구와 연구 결과 등을 반영해 본격적인 관리방안 마련에 착수, 허가구역 해제 대상, 범위, 시기 등에 대한 면밀한 검토를 펼친 후 12일 발표하기에 이르렀다고 밝혔다.

<광범위→핀셋 지정, 조합설립인가 완료시 해제 등 시점 구체화… 시민의견 최대한 반영>

- 서울시는 금번 토지거래허가구역 해제를 통해 지역단위로 ‘광범위’하게 지정했던 허가구역을 ‘핀셋(선별)’ 지정으로 전환해 시민들의 재산권을 보호하고, 부동산시장에 활력을 가지고 올 것으로 기대한다고 강조했다. 아울러 해제 기준과 시기 또한 조합원 권리관계가 확정되거나 조합이 구성돼 안정적인 정비사업에 진입한 ‘조합설립인가’로 확립한 것도 큰 의미가 있다고 덧붙였다.

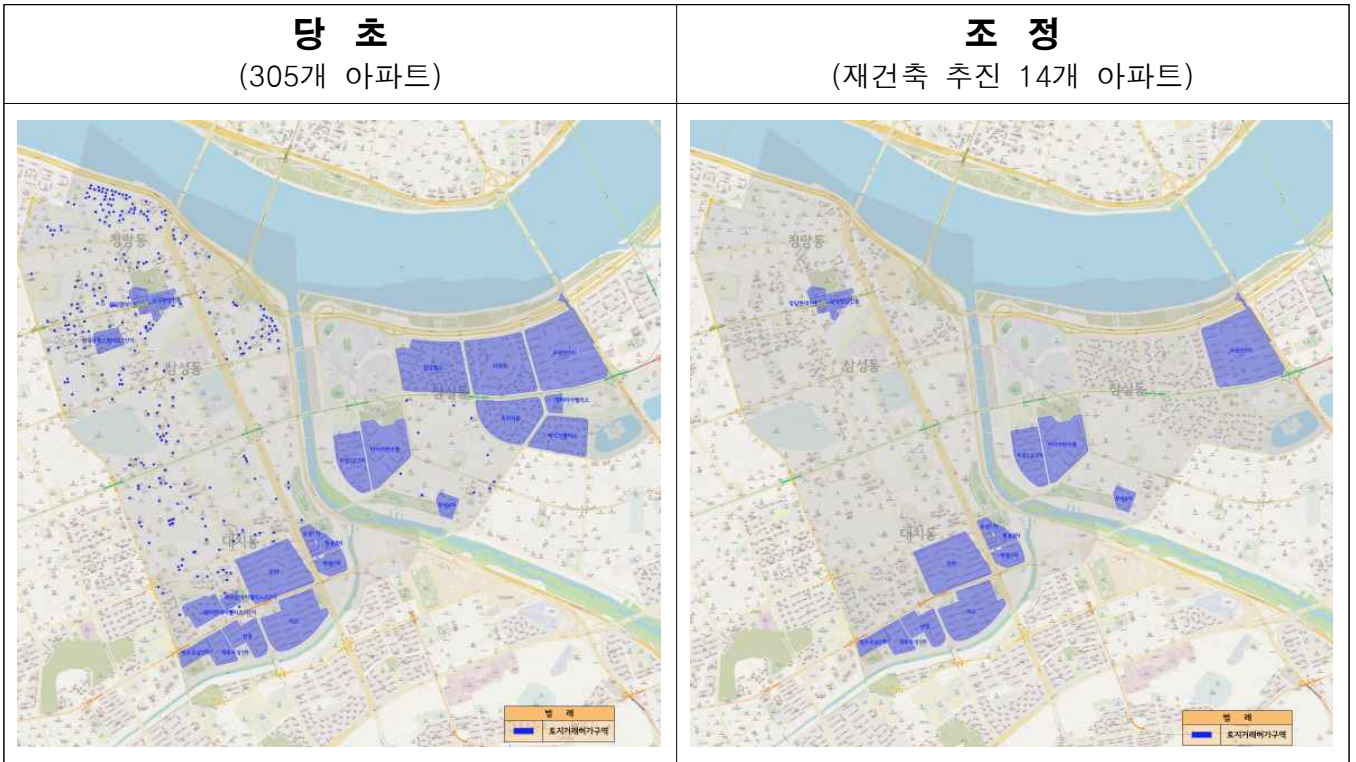
- 다만, ▲국제교류복합지구 인근지역 재건축 아파트 14곳 ▲압구정·여의도·목동·성수동 등 주요 재건축·재개발구역 ▲투기과열지구 내 신속통합기획 14곳 및 공공재개발 34곳 등은 관리처분계획인가 이후 등 투기 가능성이 낮다고 판단되면 해제를 추진한다.

- 앞으로 정비구역이 지정되고 조합설립 인가까지 마치면 토지거래허가구역 해제가 가능해져, 그동안 미진했던 많은 재건축, 재개발사업이 탄력을 받을 것으로 전망되고 향후 부동산시장에도 긍정적 영향을 줄 것으로 기대한다고 하고 있다.

- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “과거 부동산시장 안정화와 투기수요 차단을 위해 운영해 온 토지거래허가제도를 부동산 가격 하향 안정화,

거래량 감소 등 경제 상황을 고려해 재건축 이슈가 없는 일부지역에 대해서는 해제하고, 신속통합기획 대상지 중 사업추진 상황에 따라 해제시기를 규정하여 예측 가능성을 제고하는 내용의 규제완화를 단행하게 됐다”며 “앞으로 부동산시장 안정 여부를 지속적으로 모니터링하고 투기 등 부동산시장 투기행위 발생 시엔 재지정을 즉시 추진하는 등 엄정하게 대응해 나가겠다”고 말했다.

[붙임 1] 국제교류복합지구 허가구역 조정 현황



[붙임 2] 안전진단 통과한 재건축 14개 아파트 1.36km²

연번	자치구	동명	아파트명	위치	구역면적(m ²)	세대수
합 계					1.36km²	18,913
1, 2	강남구	대치동	개포우성1차	대치동 503	88,760.6	1,140
			개포우성2차	대치동 500		
3			선경	대치동 506	78,636.2	1,034
4			미도	대치동 511	195,080.4	2,436
5			쌍용1차	대치동 66	47,659	630
6			쌍용2차	대치동 65	24,484.4	364
7			우성1차	대치동 63	29,874	476
8			은마	대치동 316	243,552.6	4,424
9		삼성동	진흥	삼성동 53-2, 55 (청담동 65, 73)	18,916.1	630
10		청담동	현대1차	청담동 75-1	7,004.1	96
소 계					733,967.4	11,230
11	송파구	잠실동	주공5단지	잠실동 27	353,987	3,930
12			우성1,2,3차	잠실동 101-1	120,354	1,842
13			우성4차	잠실동 320	31,631	555
14			아시아선수촌	잠실동 86	118,649.5	1,356
소 계					624,622.0	7,683

[붙임 3] 신속통합기획(재건축,재개발) 즉시 해제 사업지 목록

○ 즉시 : 6곳 0.28km²

연번	구분	자치구	위치	면적(km ²)	사업진행단계
1	재개발	중 구	신당동 236-100 일대	0.064	조합설립인가 완료
2	재개발	중랑구	면목동 69-14 일대	0.060	조합설립인가 완료
3	재개발	양천구	신정동 1152 일대	0.044	조합설립인가 완료
4	재개발	강서구	방화동 589-13 일대	0.035	사업시행자 지정 완료(신탁방식)
5	재개발	강동구	천호동 167-67 일대	0.025	조합설립인가 완료
6	재건축	강북구	미아동 8-373 일대(미아4-1)	0.051	조합설립인가 완료