

# 15. 토지거래 허가구역 대폭 축소 조정

자료제공 : 건설교통부

- △ 1998년 1월 30일자로 건설교통부장관이 지정·고시하는 토지 거래 허가구역이 전 국토면적의 31.9%(31,856km<sup>2</sup>)에서 2.5%(2,523km<sup>2</sup>)로 대폭 축소·조정된다.
- △ 이에 따라 전체 토지거래 허가구역은 시·도지사가 지정·관리하고 있는 전 국토 면적의 0.8%(778km<sup>2</sup>)를 합쳐 전 국토 면적의 3.3%(3,301km<sup>2</sup>)가 되며, 이는 종전의 32.7%(32,634km<sup>2</sup>)의 1/10수준으로 크게 줄어들게 된다.

## 〈토지거래 허가구역 조정 내역〉

	종 전	조 정
합 계	32,633.63km <sup>2</sup> (32.7%)	→ 3,301km <sup>2</sup> (3.3%)
건교부장관 지정	31,855.98km <sup>2</sup> (31.9%)	→ 2,523.4km <sup>2</sup> (2.%)
시·도지사 지정	777.65km <sup>2</sup> (0.8%)	→ 777.65km <sup>2</sup> (0.8%)

\*( ) : 전국토 면적 대비

- △ 앞으로 허가구역이 해제되는 지역에서는 토지거래 사전허가가 불필요하므로 매매에 관한 절차가 진행되면 매수자가 곧바로 소유권 등기를 할 수 있어 재산권 행사가 조기에 가능하게 되며,
  - 수도권이나 제주도내의 해제지역에서 농지를 사고자 하는 경우에는 농지법상의 농지취득자격 증명만 받으면 되고
  - 전세대원이 농지가 있는 시·군에 주민등록이 되어 있고 실제로 거주해야 하는 종전

의 허가조건을 충족시킬 필요가 없게 되었으며,

- 임야에 대해서는 취득에 아무런 규제가 없게 되었다(종전 허가구역의 임야는 임야가 있는 시·군 또는 연접 시·군에 6개월 이상 거주해야 취득 가능하였음)

**※참고**

- 농지 : 농지를 살 때에는 농지 소재지 시·구·읍·면장으로부터 농지취득자격증명을 받아야 하며, 농지는 1년에 90일 이상 농경이 가능하여야 취득 가능(농지법 제8조 및 동법시행령제3조)
- 임야 : 별도의 규제 없음

△ 이와 함께 허가구역으로 남게 되는 지역에 대해서는 기업이 대한건설협회, 한국주택협회 등 사업자단체로부터 사업목적용 토지거래임을 확인받는 경우 당해 토지에 대한 토지거래 허가를 간소화하도록 시도에 지침을 내려 보냄으로써 기업의 사업 수행과 구조조정에 원활화를 기할 수 있도록 조치하게 된다.

△ 이번에 토지거래 허가구역으로 남게 되는 지역은 대규모 택지 개발지구, 산업단지, 고속철도 정차역, 인천 국제공항 등 대형 국책사업 주변지역으로서 대상지역을 최소 행정단위인 동 또는 리로 산정하였으며 시·도의 의견을 최대한 반영하였다.

〈허가구역 대상지역〉

- 택지개발 지구 주변 : 1,472.6km<sup>2</sup>
- 고속철도 정차역 주변 : 438.9km<sup>2</sup>,
- 시도지사 건의지역 : 273.7km<sup>2</sup>,
- 산업단지 주변 : 264.2km<sup>2</sup>,
- 인천 국제공항 건설지역 : 74km<sup>2</sup>

△ 이상과 같은 토지거래 규제완화 조치는 토지취득자의 재산권 행사를 조기에 가능하게

함으로써 기업의 자금난 해소와 구조 조정에 도움이 됨은 물론, 개인의 거래에서도 허가제로 인한 부담을 덜어 줄 수 있게 되어 부동산 거래가 활성화 되고 나아가서 부동산 가격의 안정에도 도움이 될 것으로 기대된다.

△ 한편, 금번 규제완화 조치와 관련하여 건설교통부는

- 현재 월별로 받고 있는 시·군·구별 토지거래 및 지가동향을 매주 보고 받아 이를 분석하여 투기조짐 지역을 조기에 파악하고, 「토지거래 전산망」을 통해 투기에 대한 감시를 강화하며
- 투기조짐 지역에 대해서는 투기단속을 수시로 실시하는 한편, 투기가 극히 우려되는 지역이 포착될 경우 즉시 허가구역으로 추가 지정하는 등 투기억제 시책도 병행하게 된다.

- 첨부 : 1. 토지거래 허가구역  
 2. 시·도별 토지거래 허가구역 축소·조정내역

〈첨부 1.〉

토지거래 허가구역

\*아래 지역에서 농업진흥지역은 제외됨

행정구역	허가구역		비고
전국	2,523.4km <sup>2</sup> , 전국토면적의 2.5%		
서울특별시	합계	2개구, 16.15km <sup>2</sup>	택지지구
	마포구	상암·성산·중·망원동	
	은평구	수색·증산·신사동	

부산광역시	합계	1개구, 1개군, 69.79km <sup>2</sup>	
	강서구	천가동	부산신항 및 배후도시 개발사업
	기장군	정관면 용수·매학·모전·방곡·달산·예림·월평·임곡·두명·병산리	택지지구
일광면 이천·동백·청광·화전리		아시아 경기대회 골프경기장	
대구광역시	합계	2개구, 67.2km <sup>2</sup>	
	북구	동변·서변·연경·검단·조야·구암·국우·동천·학정동	택지지구
	달서구	장기동	
인천광역시	합계	4개구, 116.39km <sup>2</sup>	
	중구	영종·용유동	신공항건설 지역
	부평구	삼산·갈산1·갈산2·부개1·부개2·부개3동	택지지구
		계양구	
	남동구	논현·고잔·서창·남촌·도림동	
광주광역시	합계	3개구, 72.75km <sup>2</sup>	
	광산구	산정·하남·흑석·월곡·장수·소촌동	고속철도 정차역 예정지 주변
		신가·신창·수완·선암·서봉·운수·장덕·도천·운남·월계·마륵·비아·쌍암·산월동	택지지구
	북구	대촌·오룡·동림·운암동	첨단과학산업단지
	서구	쌍촌·유촌·광천동	택지지구
		치평·풍암·금호동	택지지구

행정구역		허가구역	비고
대전광역시	합계	5개지구, 102.2km <sup>2</sup>	
	동구	정·삼성·소제·중·신안동	고속철도 정차역 주변
		가오·판암·대성·천·용운·낭월·용전동	택지지구
	중구	옥계·석교동	택지지구
	서구	관저·흑석·가수원·도안동	택지지구
	유성구	원내·대정·노은·지족·구암·갑·반석·하기·죽·장대·신봉·신성·궁동	택지지구
		교촌·대정·용계·학하·계산·봉명·덕명·원신흥·상대·복용동	서남부 생활권 개발사업
		관평·용산·탑립·송강·봉산동	과학산업단지
대덕구	중리·송촌·법·오정·읍내·비래동	택지지구	
울산광역시	합계	2개구, 1개군, 77.1km <sup>2</sup>	
	중구	남외동	용도지역 변경 예정지
	북구	신하·신명·정자·구유·진장·명촌동	해안선 경관 보존 및 건축행위 제한
	울주군	상북면 덕현·궁근정·등역·이천리	용도지역 변경 및 관광개발사업 지구
범서면 구영리		택지지구	
경기도	합계	14개시, 3개군, 797.4km <sup>2</sup>	
	수원시	권선구 오목천·입북·당수·호매실·금곡·교색동 팔달구 신·매탄·영통·망포동 장안구 이목동	택지지구
	부천시	원미구 상·중·춘의·심곡·도당·송내·약대동	택지지구
		소사구 범박·계수동	도시계획법상 주거지역추진 지역
	용인시	수지읍 풍덕천·죽전·동천·상현·신봉·성북리 기흥읍 신갈·구갈·상갈·하갈·영덕·보라리 구성면 동백·중·상하리	택지지구

행정 구역		허가 구역	비 고
경기도	고양시	일산구 일산·탄현·성석·덕이·풍동 덕양구 주교·성사·도내·화전·대장· 행신·화정·행주의·향·덕은·현천동	택지지구
	동두천시	생연·지행·송내·광암·보산·탑동·상패동	택지지구
	파주시	금촌·금능·아동·야동·검산·맥금동 교하면 다울·문발·동패·교하·하지 석·상지석·당하·와동·목동·야당·산 남·서패·신촌·송촌·연다산·오도리	택지지구
	구리시	갈매·사노·교문·수택·인창·아천·토평동	택지지구
	의정부시	신곡·낙양·자일·금오·장암·용현·고 산·민락동	택지지구
	의왕시	내손동	택지지구
	안양시	동안구 관양2·호계3동	택지지구
		만안구 박달2·석수1·석수2동	고속철도 정차역 주변
	평택시	이충·장안동 청북면 옥길·후사·삼계·현곡리 안중면 덕우·용성리	택지지구
	남양주시	호평·평내동 화도읍 창현·묵현·녹촌·차산·월산· 금남·답내·구암·가곡·마석우리	택지지구
	오산시	오산·부산·원·갈곶·고현·청호·수청· 금암·내삼미·세교·외삼미·가장·서량동	택지지구 및 전철역 신설계획 등
	광명시	소하1동·소하2동	고속철도 정차역 예정지역
	화성군	우정면 화산·이화·석천·매향리 장안면 사곡·노진리	아산국가산업 단지
		태안읍 능·반정·송산·황계·반월·기 산·병점·진안리 향남면 행정·방축·동이 등 오·관·화리현·하길·발안·평리 팔탄면 가재리 봉담면 하가동리	택지지구
양주군	회천읍 덕정·고암·옥정·봉양·회암· 회정리 주내면 고읍리	택지지구	
포천군	소흘읍 송우리	택지지구	

행정 구역		허가 구역	비 고
강원도	합계	3개시, 1개군, 32.8km <sup>2</sup>	
	춘천시	퇴계·송암동	택지지구
	원주시	무실·명륜동	택지지구
	동해시	천곡·평릉동	택지지구
		구미·구호·추암동	북평국가산업단지
영월군	영월읍 하송리	택지지구	
충청북도	합계	1개군, 24.49km <sup>2</sup>	
	청원군	강외면 호계·궁평·오송·동평·정중·서평·상정·공북·연제·만수·쌍정·봉산리 옥산면 환희·신촌리	오송보건의료단지
충청남도	합계	4개시, 2개군, 451.7km <sup>2</sup>	
	천안시	대룡·문성·남산·운성1·운성2·성정1·성정2·쌍봉·신룡·청룡·신안·부성·쌍용·불당·백석·신방·성성·업성·차암동 풍세면 목천면 지산리	고속철도 역세권
		봉명·다가·두정동	택지
	아산시	신·남동 탕정면 갈산·매곡·명암·동산·호산리 배방면 갈매·복수·세교·구룡·장재·휴대리 음봉면 덕지·산동리 염치읍	고속철도 역세권
	보령시	궁촌동	택지지구
	공주시	중학·봉황·산성·태봉·옥룡·신궁·금홍동 우성면 목천·신능·귀산리 의당면 수촌·울정·청룡·송정·유계리 장기면 송선·동현·장암·은용·화봉·송운리	고속철도 정치 예지역 주변
	당진군	석문면 삼봉·교로·통정·삼화·장고항리 고대면 성산·장항리	석문 국가산업 단지
		송악면 고대·부곡·한진·원곡리 송산면 동곡리	아산 국가산업 단지

행정 구역		허가 구역	비 고
충청남도	당진군	당진읍 읍내·원당·수청·채운·우두·대덕·시곡리	택지지구
	서천군	장항읍 장암·송림·옥남리 마서면 남전·월포·죽산·송석리	군장국가산업 단지
전라북도	합계	6개시, 207.53km <sup>2</sup>	
	전주시	완산구 평화1·평화2·효자4동 덕진구 덕진·동산·우아2·인후3·호성·송천1·송천2·조촌동	택지지구
	군산시	수송·미장·지곡·소룡·미룡·문화동 옥산면 당북리	택지지구
	익산시	춘포면 쌍정리	온천개발지구
		왕궁면 은수·쌍계리	공단조성
		왕궁면 광암·동촌·도순·용암·등용리	공단조성
		황등면 울촌리 삼기면 간촌·서두·오룡리	시청 신축부지
		영동·어양·신·부송동	택지개발지구 및 고속철도 정차역 예정지역
	김제시	백구면 백구·삼정·유강리 공덕면 동계리	고속철도 역세권
	남원시	도통·동충·향교·월락·고죽동	택지개발지구
	정읍시	산외면 목욕리	온천개발
		연지·농소동	종합터미널 타운 건설
		용산·신정동	내장산 리조트 개발
전라남도	합계	3개시, 3개군, 217.9km <sup>2</sup>	
	목포시	대양·석현동	고속철도 정차역 예정지역 주변
	여천시	웅천동	택지지구
	순천시	연향·풍덕·조례동 해룡면 남가·대안·상삼·신대·선월·호두·월전·성산·신성·용전·복성리	택지지구



행정구역		허가구역	비고
	무안군	삼향면 왕산·유교·매포·용포·임성·남악리	고속철도 정차역 예정지역 주변
	담양군	담양읍 천변·강쟁·백동리	택지지구
	장흥군	유치면 신월·신평·조양·반월·관동·용문·봉덕·대천·운월·덕산리	탐진담 건설
경상북도	합계	2개시, 68.83km <sup>2</sup>	
	경주시	효현·광명동 건천읍 금척·방내·화천·모량·조전리	고속철도 정차 예정지역 주변
	경산시	조영·대동·중방·계양·삼풍·갑제·대평·대정·임당·정평·사·평산·백천·상방·신천·점촌동 압량면 압량·부적·신대·용암·내리	택지지구
경상남도	김해시	장유면 유하·관동·부곡·울하리 주촌면 양동·농소·망덕·내삼리	택지지구
		진영읍 진영·본산·신용리	택지지구
	진주시	평거·판문동	택지지구
	양산시	웅상읍 삼호·범어·중산·가촌리 동면 석산·금산·가산리 하북면 지산·초산·답곡리 원동면 화제리	택지지구

<첨부 2>

시·도별 토지거래 허가구역 축소·조정 내역

(단위 : km<sup>2</sup>)

시 도 별	면 적	현행 허가구역 면적	금번 지정 허가 구역 면적
전국	99,651.65	31,855.98 (31.9%)	2,523.4 (2.5%)
서울	605.78,	335.87 (55.4%)	16.15 (2.7%)
부산	748.92	355.46 (47.5%)	69.79 (9.3%)
대구	885.51	742.0 (83.8%)	67.24 (7.6%)
인천	955.00	809.6 (84.8%)	116.39 (12.2%)
광주	501.28	462.88 (92.3%)	72.75 (14.5%)
대전	539.87	474.26 (87.8%)	102.2 (18.9%)
울산	1,055.30	820.65 (77.8%)	77.1 (0.7%)
경기	10,169.60	8,668.43 (85.2%)	797.4 (7.8%)
강원	16,872.50	2,738.66 (16.2%)	32.87 (0.2%)
충북	7,433.36	1,406.82 (18.9%)	24.49 (0.3%)
충남	8,546.88	2,273.50 (26.6%)	451.74 (5.3%)
전북	8,058.03	1,406.82 (18.9%)	207.53 (2.6%)
전남	11,911.31	993.7 (8.3%)	217.9 (1.8%)
경북	19,021.85	5,979.51 (31.7%)	68.83 (0.4%)
경남	10,501.10	3,328.96 (31.7%)	201 (1.9%)
제주	1,845.36	1,031.22 (55.9%)	0 (0%)

주 1. ( )는 각 시·도 전체 면적에 대한 허가구역 비율임

2. 시·도지사가 지정한 허가구역은 제외