

# 토지거래허가구역 지정기간 만료에 따른 토지거래 허가구역 전부해제에 관한 건의안

의안 번호	1674
----------	------

제안년월일 : 2008. 4. 25.

제안자 : 신성철의원  
외 20인

## 1. 주 문

- 부동산투기방지를 위해 강화된 양도소득세제로 인하여 부동산 거래가 사실상 침체된 상태임을 고려하지 않은 채 국토해양부는 2001년 11월부터 현재까지 6년 5개월이라는 장기간에 걸쳐 안산시 지역을 토지거래허가구역으로 지정함으로써 지역발전을 크게 저해함은 물론 주민의 사유재산권을 침해하고 있어 안산시 토지거래계약허가구역 전부에 대하여 지정 해제하여 줄 것을 강력히 건의할 것을 제안함.

## 2. 제안이유

- 국토해양부는 부동산투기 행위를 방지한다는 명목하에 안산시 개발제한구역 및 용도미지정지역 등 녹지지역 147.146km<sup>2</sup> 중 2001년 11월에는 개발제한구역에 대하여, 2002년 11월에는 녹지지역에 대하여 토지거래계약허가구역으로 지정한 후 현재까지 무려 6년 5개월간 토지거래를 규제하고 있어 지역발전을 저해하고, 재산권 행사를 침해함에 따라 대부동 지역에 집단민원이 발생하는 등 시민의 불만이 고조되고 있어,
- 제155회 안산시의회 임시회에 「토지거래허가구역 지정기간 만료에 따른 토지거래 허가구역 지정 전부해제에 관한 건의안」을 상정·심의하여 동 건의안을 안산시의회 의견으로 채택하고자 함.

### 3. 토지거래 허가구역 제지정 반대 의견

#### ○ 토지거래허가 구역의 부동산시장 안정화 정책목표 기 달성

- 토지거래허가구역의 지정목적은 토지의 투기적 거래가 성행하거나, 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 적용하여 토지투기를 사전에 방지하기 위한 것으로서 정부에서는 토지거래 계약허가제 외에도 양도소득세 강화 등 토지거래규제 정책을 종합적이고 지속적으로 시행함에 따라 허가구역 지정 이후 안산시 토지거래계약허가건수가 2003년 2,903필지 대비 2004년에는 2,604필지로 10%감소, 2005년에는 1,571필지로 46%감소, 2006년에는 1,126필지로 61%감소, 2007년에는 1,291필지로 56%로 감소하는 등 2005년 이후 안정적인 거래상황을 보이고 있는바 이로부터 가수요(假需要)에 의한 토지거래는 거의 사라져 토지거래허가구역 지정의 목적은 이미 달성되었다고 판단됨.

#### ○ 서민들의 사적 재산권 침해에 따른 불만고조 및 집단민원 발생

- 영세 서민들은 생활에 필요한 목돈마련 방법의 상실과 공시지가 상승에 의한 보유세 증가로 세금납부를 위한 재원 조달조차도 어려워 주민들의 불만여론이 높아진 상태임.
- 특히 오랫동안 개발제한 구역으로 각종 행위제한을 받고 있던 지역의 주민들이 토지거래허가구역 지정을 통하여 사적 재산권을 침해당하고 있다는 불만이 팽배해 있으며, 향후 재 지정 시에는 많은 집단민원이 발생될 것으로 예상됨.

#### ○ 개발제한구역 우선해제지역 형평성 문제점 해소

- 2005년 10월 및 2006년 10월 등 2차에 걸쳐 고시된 0.864km<sup>2</sup> 면적의 개발제한 구역 우선해제지역은 제1종 일반주거지역 및 전용주거지역임에도 토지거래허가구역 지정은 해제되지 않아, 토지거래허가구역이 아닌 기존 시가지의 제1종 일반주거지역 및 전용주거지역과의 형평성에 문제가 있음.

# **토지거래허가구역 지정기간 만료에 따른 토지거래 허가구역 전부해제에 관한 건의안**

**안산시의회 의원일동은,** 안산시의 개발제한구역 및 용도미지정지역 등 녹지지역에 대한 장기간의 토지거래허가구역 지정이 지역경제 침체의 한 원인이 되고 있을 뿐만 아니라 시민의 사유재산권을 침해하고 있다고 판단되어 토지거래허가구역 지정을 전면 해제해 줄 것을 아래와 같이 강력히 건의합니다.

- 1. 귀 부에서는 안산시에 대하여** 2001년 11월부터 현재까지 6년 5개월간 3회 연속 토지거래허가구역으로 지정하였는바, 이와 병행하여 실시하고 있는 양도세 등의 각종 세금 중과 및 금융권 대출규제 등의 효과로 가수요자는 물론 실수요자에 의한 부동산거래도 위축된 상황이며, 이는 토지거래허가건수가 2003년도 2,903필지 대비 2007년도에는 1,291필지로서 56%로 대폭 감소한 사정으로부터도 명백하며, 이로부터 부동산투기 억제는 양도세 부과 강화 및 대출규제 정책만으로도 충분히 그 목적을 달성할 수 있다고 판단되는바 이러한 사정을 감안하여 안산시에 대하여 토지거래허가구역 재지정을 하여서는 아니 될 것이다.
- 2. 특히** 국토해양부에서 발간한 2007년 지가동향에 의한 지가변동률을 살펴보면 전국평균이 0.318%, 경기도평균이 0.353%임에 반하여 우리시는 이보다 현저히 낮은 0.214%로서 지가 지표가 하향 안정세를 유지하고 있어 더 이상 토지거래 규제의 필요성이 없음을 입증하고 있다.

3. 안산시 토지거래허가구역의 대부분을 차지하고 있는 대부분은 토지거래허가구역으로 지정되어 있지 않은 인천시, 용진군 등에 비하여 상대적으로 낙후되고 영세한 농촌지역일 뿐만 아니라 소유재산의 절대적인 부분을 전답, 임야 등 토지가 차지하고 있으며, 따라서 부채상환, 의료비, 자녀학비, 자녀결혼, 주택개보수비 등 생활에 필수적인 긴급자금은 토지를 매도하여 충당할 수밖에 없는 실정임에도 토지거래허가제에 묶여 재산권 행사에 막대한 지장을 받고 있을 뿐만 아니라 날로 증가하는 보유세를 감당하기에도 벅찬 실정이다.
4. 물론 공익적 필요에 의하여 사유재산권을 일부 제한할 수는 있겠지만 안산시 지역은 위에서 살펴본 바와 같이 더 이상 토지거래 허가에 의하여 사유재산권의 행사에 제약을 가해야 할 만큼 토지가격이 상승하거나 부동산투기가 성행하는 지역이 아니며, 다소 그러한 필요가 있다 하더라도 세제나 대출규제로써 충분히 그 목적을 달성할 수 있는 상태이고, 이미 6년여 동안이나 사유재산권 행사에 제약을 가하였음에도 다시 토지거래허가구역으로 재지정한다면 사익의 침해가 너무 커서 공·사익 침해의 비교형량을 그르치는 것이라 하지 않을 수 없다.
5. 또한, 2005년 10월 및 2006년 10월 고시된 개발제한구역 우선해제지역 0.864km<sup>2</sup>은 현재 제1종 일반주거지역 및 전용주거지역임에도 토지거래허가구역에서 해제되지 않아 토지거래허가구역이 아닌 기존 시가지 제1종 일반주거지역 및 전용주거지역과의 사이에 형평성을 해치고 있다는 지적이 있으며, 오랫동안 개발제한구역으로 각종 행위제한을 받고 있던 지역의 주민들이 토지거래허가를 통하여 사적 재산권을 침해당하고 있다는 불만이 팽배해 있으므로 반드시 시정되어야만 할 것이다.

6. 이에 우리 안산시의회 의원일동은 73만 안산시민과 함께 국토해양부에 안산시 토지거래허가구역 재 지정을 반대한다는 뜻을 분명히 전하며, 토지거래허가구역 전체를 해제하여 주시기를 강력히 건의하는 바이다.

2008. 4. 25.

**안산시의회 의원 일동**