

이 자료는 2월 7일 주시경 이후부터
입지관리과
주최가 변경한
담당 전병선

신 행정수도 후속대책위원회 건설교통부	보도자료 2005년 3월 22일(화) 조간부터	대 책 위 원 회	02)3703-3574,93
		건 설 교 통 부	신 행정수도후속대책 실무지원과
	총 8 매		과 장 김재정
			사무관 황윤언 02)2110-8433,4

행정중심복합도시 예정지역, 개발행위 금지

- 예정지역 공청회 공고일 현재 1년 이상 거주자에 대해서만
이주택지 공급 -

- ☐ 행정중심복합도시특별법이 3월 18일 공포됨에 따라 행정중심복합도시 예정지인 「연기·공주지역」에서 개발행위와 건축허가가 제한되고, 1년 이상 거주자에 대해서만 이주택지를 제공한다.
- ☐ 정부는 3월 22일 10:30 정부대전청사에서 이춘희 신행정수도후속대책기획단 부단장 주재로 건설교통부, 지방검찰청, 지방경찰청, 지방국세청, 지자체 등이 참석한 「부동산투기대책회의」를 개최하여 이 같은 내용을 골자로 하는 연기·공주지역에 대한 투기관련 대책을 마련할 계획이다.
- ☐ 이번 대책회의는 행정중심복합도시 예정지역 대상지에 이주택지나 아파트입주권을 노린 위장전입, 형질변경을 통한 건물신축 등 소규모 건축행위에 대한 대책을 강도 높게 추진하기 위하여 개최하는 것이며,

<주요내용은>

- ① 3월 23일 이후부터 행정중심복합도시 대상지역에서 토지 형질변경, 토석채취 등의 개발행위와, 그동안 허용되어 왔던 읍·면지역에서의 연면적 100㎡(단독주택은 330㎡)이하 소규모의 신고대상 건축물을 포함한 건축허가를 제한하고
- ② 예정지역 공청회 공고일(3.24예정) 현재 1년 이상 거주자에 대해서만 이주택지를 제공하고
- ③ 관계기관으로 『부동산투기대책본부』를 구성하여 위장전입, 불법전매행위, 세금탈루자 등에 대하여 조사하여 불법사항이 발생될 시는 엄중 조치하고 무허가건축행위에 대해서는 강력 단속할 계획이다.

* 『부동산투기대책본부』는 이춘희 신행정수도후속대책기획단 부단장을 본부장으로 하고, 건설교통부, 대전지방검찰청, 청주지방검찰청, 충남지방경찰청, 충북지방경찰청, 대전지방국세청 등 13개 유관기관이 참여

※ 회의결과는 회의종료 직후 별도로 제공할 예정

- ※ 불임 : 1. 부동산투기 및 난개발 방지대책 회의자료 요약
2. 개발행위 및 건축허가 제한내용
3. 토지거래 허가구역 등 지정현황
4. 문답자료
5. 개발행위 및 건축허가 제한지역 위치도

<붙임1>

부동산투기 및 난개발 방지대책 회의자료 요약

I. 부동산투기 방지대책 그 동안 추진현황

① 부동산 시장 동향조사('04.2~)

- 관계기관 합동으로 현지 특별조사(4회) 및 한국토지공사·한국감정원 주관으로 매주 정기조사(54회) 실시

② 토지·주택 거래 제한

- 연기·공주지역을 토지거래허가구역('03.2), 투기지역(주택 '03.10, 토지 '04.2), 투기과열지구('04.7)로 지정 중

③ 충남·북도 건축허가 제한

- 난개발 및 부동산투기 방지를 위해 충청도에서 건축허가를 제한중(2.25)이며, 충북도에서도 건축허가 제한 시행(3.16)

※ 제한대상 : 도시지역 및 제2종지구단위계획구역의 모든 건축물, 기타 지역의 연면적 200㎡ 이상 또는 3층 이상의 건축물의 건축행위 (건축법 제8조)

④ 충청권 「부동산투기대책본부」 구성·운영('03.10~)

- 부동산중개업소 지도 단속으로 656건 적발
- 부동산투기사범을 354명 인지하여 30명 구속
- 토지거래자료 분석후 세무조사(조사인원 706명)하여 적출 소득 2,303억원, 세액 708억원 추정

II. 향후 추진계획

① 개발행위 및 건축허가 제한조치(건교부)

- 행정도시특별법 제8조에 의해 개발행위허가 및 건축허가 (건축신고 포함)를 대상지역 고시일(3.23)부터 제한

※ 위반시 3년이하의 징역 또는 3천만원 이하 벌금(특별법 제70조)

- 예정지역 지정 공청회 공고일 이전 1년 이내 거주자에 대해서는 보상대책 수립시 이주대책용 택지공급 대상에 제외

※ 수도권외의 경우도 예정지역 지정 공람공고일 이전 1년 이내 거주자는 이주 대책용 택지공급 대상에 제외

② 건축관련 심사 강화(지자체)

- 토지형질변경을 수반한 비허가 대상 건축행위의 경우 개발 행위허가 규정을 엄격히 적용하여 건축 제한

- 위반 건축물의 건축물대장 등재시

- 무허가 건축물은 건축물대장에 등재하는 대신 위반건축물 관리대장 작성하고, 이미 작성되어 있는 건축물대장의 내용 변경도 불허(「건축물대장정리및정비요령」-건교부 훈령)
- 신규 건축물 등재 요청시 건축물과 대지의 합치 여부, 건축 법령에서 정한 건축기준 적합 여부 등 심사 강화

※ 신고대상 : 연면적 100㎡(단독주택은 330㎡) 이하인 건축물

※ 건축물대장 등재대상 : 비도시지역으로서 연면적 200㎡ (60평) 미만 이고 2층 이하인 건물

③ 부동산투기대책본부 운영 강화

○ 대책본부를 보강 재구성(1실, 4개반, 17명)하고 부동산 투기 및 난개발 단속요령 시달

- ※ - 본부장 : 추진단 부단장 - 부분부장 : 추진단 대전사무소장
- 대책반 : 투기단속반 등 4개반, 대전지방국세청 등 13개 유관기관의 담당관 15명으로 구성
- 상황실(2명) : 대전사무소 5급 외 1명

○ 대책반별 조치할 사항

대책반	관련기관	조치할 사항
투기단속반	대전지방검찰청, 청주지방검찰청, 충남지방검찰청, 충북지방검찰청	- 부동산투기 행위 특별단속 실시 - 불법행위에 대한 첩보수집 및 형사활동 강화 - 유관기관과 긴밀한 협조체제 유지
투기조사반	대전지방국세청	- 외지인의 투기혐의 예찰활동 강화 - 부동산중개업소 관리 강화 - 투기혐의자에 대한 세무조사 강화 - 기획부동산업체 중점 관리 - 예정지역 등 인근 아파트 분양 중점관리
동향조사반	토지공사 대전· 충남·충북지사	- 매주 충청권 부동산시장 동향조사 - 예정지역 부동산시장 합동 점검 - 토지거래내역 자료 적시 제공 - 이주자택지 지급기준 조기 결정 - 예정지역 및 주변지역 경비용역 실시
지도단속반	건설교통부, 대전광역시, 충청남·북도, 공주시, 연기군	- 불법중개 행위 고발센타운영 활성화 - 토지거래계약허가기준 심사요건 강화 - 허가 토지에 대한 사후관리 강화 - 토지투기예고지표 분석주기 단축 - 투기혐의자 수시 파악 관계기관에 통보

④ 지역주민 홍보 강화 및 협조 요청(지자체, 사업시행자)

○ 현지 주민설명회 등을 개최하여 외부의 투기적 건축행위 등 성행시 보상비가 증가하고

- 합리적인 주민대책 시행이 곤란하여 주민손실을 초래함을 주지시켜 자발적 신고 및 예방 유도

※ 4월중 예정지역 등 지정·고시 공청회 및 보상관련 주민설명회 개최

<붙임2>

개발행위 및 건축허가 제한내용

[1] 제한 대상지역

- 예정지역(연기군 남면·금남면·동면, 공주시 장기면) 대상지는 모든 용도지역을 제한하고,
- 주변지역(연기군 서면, 공주시 의당·반포면, 청원군 부용·강내면) 대상지는 녹지지역 및 관리·농림·자연환경 보호지역만 제한

[2] 제한기간

- 고시일 ~ 예정지역·주변지역의 지정고시일까지

[3] 제한사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 의한 개발행위허가

※ 국토계획법 제56조 규정에 의한 개발행위허가를 요하는 행위

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)
3. 토석의 채취
4. 도시지역에서의 토지분할(건축물이 있는 대지는 제외)
5. 녹지지역·관리지역·자연환경보전지역안에 물건적치

- 「건축법」 제8조의 규정에 의한 건축허가(제9조에 의한 건축 신고도 포함)

※ 건축법 제8조에 의한 건축허가를 요하는 행위

1. 도시지역, 제2종지구단위계획구역내 건축물의 건축 또는 대수선

2. 대통령령이 정하는 구역(고속국도·철도·일반국도 인근, 지역균형 발전 등을 위해 허가권자가 지정한 지역, 기반시설부담구역)안에서 건축물의 건축 또는 대수선
3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역 외에서 연면적 200㎡이상이거나 3층 이상인 건축물의 건축 또는 대수선

※ 건축법 제9조에 의해 건축신고를 요하는 행위

1. 바닥면적의 합계가 85㎡이내의 증축, 개축 또는 재축
2. 농·어업을 영위하기 위하여 필요한 소규모 주택·축사 또는 창고로서 대통령령이 정하는 지역
3. 대수선
4. 국토계획법에 의한 제2종 지구단위계획구역 안에 건축하는 건축물로서 연면적 100㎡이하인 것
5. 기타 소규모 건축물로서 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

4] 제한대상에서 제외되는 사항

- 농림·수산물의 생산시설의 설치를 위한 개발행위허가 및 건축허가(비닐하우스·양잠장·고추건조장 등)
- 재해복구 및 재난수습을 위한 응급조치를 위한 건축허가
- 허가제한 고시일전부터 적법하게 사업이 추진 중인 지역·지구 또는 구역 내에서의 개발행위허가 및 건축허가
- 허가제한 고시일 이전에 국토계획법·건축법 등 관계 법률에 의하여 이미 허가·승인 등을 받은 공사 또는 사업
- 국토계획법·건축법 등 관계 법률에 의하여 허가·승인 등을 받지 않아도 되는 공사 또는 사업
- 허가권자가 건교부장관과 사전협의한 사항
 - 연기군 남면·금남면·동면, 공주시 장기면 외의 지역으로서 중심점 반경 10km밖의 지역에서 행정중심복합도시 건설에 지장이 없고 본래의 행위제한 목적을 훼손하지 않는다고 판단되는 사항

<붙임3>

토지거래허가구역 등 지정현황('05.3.16 현재)

□ 토지·주택의 거래 제한 현황

구 분	지 역	근거법	행위제한
토지거래 허가구역	대전, 청주, 청원, 천안, 공주, 아산, 논산, 계룡, 연기('03.2)	특별법 제9조, 국 토 의 계 획 및 이용에관한법률 제117조	일정규모 초과 토지거래 는 허가 · 주거180, 상업200, 공업660, 녹지100, 미지정90㎡초과 · 비도시 : 농지500, 임야1천, 기타250㎡ 초과
투기지역	토지투기지역 천안('03.5), 대전서·유성('03.8), 공주, 아산, 계룡, 청원, 연기 (‘04.2), 서산, 논산, 당진, 청양, 예산, 홍성, 태안('04.8) 주택투기지역 천안('03.2), 아산('03.8), 공주('03.10), 청원('04.2)	특별법 제9조, 소득세법 제96조	주택·토지 등 양도시 양도소득세를 실거래가 액으로 과세
투기과열 지구	대전 전지역, 청주, 청원, 천안, 아산('03.6), 공주, 연기, 계룡 (‘04.7)	특별법 제9조,, 주택법 제41조	분양권 전매제한, 청약 1순위 제한

□ 개발행위 및 건축허가 제한 현황

구 분	지 역	근거법	행위제한
개발행위 및 건축 허가 제한	공주시 반포·의당·장기면, 연기군 조치원·금남·남·동·서면 (충남도 '05.2.25) 청원군 부용·강내면 (충북도 '05.3.16)	특별법 제8조 국 토 의 계 획 및 이용에관한법률 제56조, 건축법 제8조	개발행위 및 건축허가 제한

문답자료

제한대상지역이 향후 예정지역 및 주변지역으로 지정될
지역과 동일한가?

- ☐ 금번 제한대상지역이 향후 예정지역 및 주변지역으로 지정될
지역과 동일한 것은 아님
- 예정지역 및 주변지역 경계는 아직 확정되지 않은 상황이며,
향후 공청회(4.8) 및 관계기관 협의 등을 거쳐 5월말에
확정될 예정임

신행정수도 관련 제한과 차이점은?

- ☐ 정부는 신행정수도 건설과 관련하여 '04.6.17.부터 개발행위
허가와 건축허가를 제한한 바 있으며, 동 제한은 현재의
위헌결정('04.10.21)으로 실효되었음
- ☐ 신행정수도 관련 제한과의 차이점
- **제한내용** : 신행정수도 관련 제한은 개발행위허가와 건축
허가만 제한하였으나, 금번 제한은 신고대상인 건축행위까지
제한되어 제한내용이 확대

※ 건축신고가 필요한 건축행위

- 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축, 개축 또는 재축
- 농·어업을 영위하기 위해 필요한 소규모 주택·축사·창고 등

- 읍·면지역에서 연면적의 합계가 100㎡(단독주택은 330㎡)이하의 주택, 연면적 200㎡ 이하의 창고, 연면적 등
- 대수선 등

- **제한지역** : 신행정수도 관련 제한지역(연기-공주지역)에서 연기군 조치원읍, 청원군 강외면, 대전시 6개동을 제외함

현재에도 연기·공주·청원 등에 건축허가 등이 제한되고 있는 것으로 알고 있는데?

- ☐ 2.25.부터 충청도지사가 연기·공주 지역의 건축허가를 제한하고 있으며, 3.16.부터 충북도지사가 청원 지역의 건축허가를 제한하고 있음
- ☐ 금번 행위제한은 이미 시행되고 있는 건축허가제한 뿐 아니라 개발행위허가 및 건축신고 대상인 건축행위까지 제한대상이 확대됨

제한기간은 언제까지인가?

- ☐ 제한은 고시일인 3.23.부터 예정지역 및 주변지역이 지정·고시되는 날까지임
- 예정지역 및 주변지역은 5월중 지정될 예정이므로 금번 행위제한은 5월 중에 해제될 것임

제한하는 개발행위 및 건축행위의 구체적인 내용

- ☐ 국토계획법 제56조의 개발행위허가를 얻어야 하는 토지
형질변경, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토석의 채취,
도시지역에서의 토지분할, 물건의 적치 등이 제한되고,
- ☐ 건축법 제8조의 건축허가 또는 제9조의 건축신고를 요하는
건축행위도 제한되어
 - 비도시지역에서의 연면적 200㎡ 미만이며, 2층 이하인 건축
등만 허용

제한으로 인해 지역주민등의 불편이 예상되는데 대책은?

- ☐ 지역주민 등의 불편을 최소화하기 위해 경작 등의 생업
유지 목적의 토지이용과 고시일 이전에 이미 허가받은
행위 등은 제한에서 제외함
- ☐ 제한기간이 약 2개월에 불과하여 심각한 주민 불편을 초
래하지는 않을 것으로 예상되며,
 - 주변지역으로 지정될 가능성이 낮은 지역은 시장·군수가
건교부장관과 협의하여 행위허가를 할 수 있도록 규정하여
주민불편을 최소화함

예정지역과 주변지역으로 지정되면 어떻게 되나?

- 예정지역으로 지정되면 행정중심복합도시 특별법 제14조에 의해 토지형질변경, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 흙·자갈·바위 등의 채취 또는 굴착, 죽목의 벌채 또는 식재 등이 제한되며,
- 주변지역으로 지정되면 국토계획법 제81조 규정에 의한 **시가화 조정구역** 수준의 행위제한을 받게 되어
 - 농어업용 건축물, 농로·새마을회관 등 마을공동시설, 공동 도서관·보건소 등 공익시설의 건축 등의 행위만 시장·군수의 허가를 받아 할 수 있음

이주대책용 이주자택지 공급자란?

- 토지보상법은 공익사업의 시행으로 인해 주택을 제공함에 따라 생활근거를 상실하게 되는 자를 위해 사업시행자가 이주대책을 수립하거나 이주정착금을 지급토록 규정
 - 일반적으로 이주대책으로 이주자택지를 공급하거나 아파트 입주권을 부여하며,
 - 행정중심복합도시 건설사업과 같이 부동산투기 등의 우려가 있는 사업의 경우 이주자택지는 공람·공고일, 공청회 공고일 등으로부터 1년 이전 거주자에게만 공급

이주대책대상자 선정 기준을 공청회 공고일로 하는 이유

- 예정지역 및 주변지역의 경계가 알려지게 되면 이주택지나 아파트입주권 등을 노린 위장전입, 형질변경을 통한 건물의 신축 등 행위가 급증할 우려
- 가능한 한 이주대책 대상자 선정 기준일을 앞당겨 보상을 노린 행위 등을 사전에 예방할 필요가 있음

개발행위 및 건축허가 제한지역

