

2022. 12. 2.(금) 석간용

이 보도자료는 2022년 12월 2일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
주거정비정책팀장	이정식	2133-7205
담 당 자	유태윤	2133-7204
	안현득	2133-7236

사진없음 사진있음 쪽수 : 5쪽

신속통합 재개발 후보지 자치구 추천 52개소, 투기방지 본격 가동

- 2차 신통기획 재개발 공모한 75곳 중 자치구 추천 52곳 접수, 12월 말 선정위
- 투기세력 차단 3대 투기방지대책... 지분 쪼개기 막기위해 '권리산정기준일 고시'
- '토지거래허가구역 지정'해 투기 수요 차단, 후보지 결정 즉시 '건축허가 제한'도
- 시 "투기 세력으로부터 원주민 보호, 선의 피해자 막기 위해 강력한 대책 추진"

- 지난 8월부터 시작한 신속통합기획 주택재개발사업 2차 후보지 자치구 추천 결과가 나왔다. 시는 지금부터 이들 후보지에 대한 강력한 투기방지대책을 가동하여 투기 세력 유입을 막는다는 방침이다.
- 서울시는 11.30(수) 마감한 신속통합기획 주택재개발사업(2차) 후보지 자치구 추천 결과, 서울 시내 19개 자치구에서 총 52개 구역이 신청됐다고 밝혔다. 이들 구역은 지난 8월 공모에 제출한 75곳 중 구역현황과 정비 시급성을 고려하여 구청장이 최종 추천한 구역으로, 오는 12월 말 선정위원회를 통해 최종 후보지가 결정된다.
- 작년 공모했던 신속통합기획 주택재개발사업 1차 후보지는 공모 때는 102곳이 참여했으며 자치구가 추천한 59곳을 대상으로 선정위원회를 개최, 최종 21곳이 후보지로 선정됐다.

- 시는 2020년 9월 공공재개발사업 후보지 공모와 2021년 9월 신속통합기획 주택재개발사업 1차 후보지 공모를 시작으로, 매년 공개모집을 통해 재개발사업 후보지를 선정하고 있다. 현재까지 서울 시내 총 53개 구역이 후보지로 선정됐다.
 - 후보지로 선정된 구역은 신속통합기획(민간재개발)과 사전기획(공공재개발)을 통해 정비계획을 수립하게 되며, 입안절차를 거쳐 최종 정비구역으로 지정된다.

- 서울시는 신속통합기획을 적용한 공공·민간재개발 추진이 활발해지면서 분양권을 늘리기 위한 지분 쪼개기나 신축빌라 난립으로 인한 분양사기 문제 등이 대두되고 있는 만큼 후보지 또는 후보지에서 탈락한 지역에 투기세력이 유입되는 것을 막고, 분양사기 등 피해자가 발생하지 않도록 '3대 투기방지대책'을 시행 중이다.

- 재개발 후보지 '3대 투기방지대책'은 ①권리산정기준일 고시 ②토지거래허가구역 지정 ③건축허가 제한이다.

- 첫째, 시는 분양권을 늘리기 위한 '지분 쪼개기 방지'를 위해 권리산정기준일을 고시하고, 권리산정기준일 다음날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 권리산정기준일 다음날까지 소유권 확보가 되지 않은 주택은 입주권이 없으며 현금청산 대상이 된다.
 - 권리산정기준일은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 재개발 등 정비사업에서 분양받을 권리, 즉 '입주권'을 받을 수 있는 기준이 된다.

- 권리산정기준일은 2021년 이전 공모 공고로 선정된 구역은 '공모공고일', 2022년 이후 공모 공고로 선정되는 구역은 지난해 밝힌 대로 일률적으로 2022.1.28.로 지정한다.
- 시는 지난해 12.28. 신속통합기획이 적용되는 민간재개발 후보지를 발표하면서 향후 추진될 공공·민간재개발 공모에서는 공모 시기와 관계없이 모두 '22.1.28.을 권리산정기준일로 지정·고시한다고 밝힌 바 있다.(미선정 구역도 향후 공모로 선정될 시 '22.1.28.로 지정)
- ▲필지 분할(분양대상 기준이 되는 90㎡ 이상의 토지를 여러 개 만들기 위해 필지를 분할하는 행위) ▲단독주택 또는 다가구 주택을 다세대 주택으로 전환 ▲토지와 건축물 분리 취득 ▲다세대·공동주택으로 신축하는 행위는 권리산정기준일 다음날까지 완료되어야 분양권을 받을 권리가 생긴다.
- 둘째, 갭투자(시세 차익 투자) 등 투기 목적 거래를 방지하기 위해 후보지뿐 아니라 공모에서 선정되지 않은 구역도 '토지거래허가구역'으로 지정해 투기세력 유입을 차단하고 있다.
- '토지거래허가구역'으로 지정되면 일정 규모 이상의 주택, 상가, 토지 등을 거래할 때는 해당 구청장의 허가를 받아야 한다. 실거주 목적 외 거래는 제한되며 허가받은 자는 일정 기간 허가받은 목적으로만 이용해야 한다.
- 또한 토지거래허가구역 내에 있는 토지를 허가 없이, 또는 부정한 방법으로 계약 허가 받은 경우에는 부동산거래신고법 제26조에 따라 2년 이하의 징역 또는 개별공시지가에 의한 당해 토지의 30%에 상당하는 금액 이하의 벌금을 부과 받을 수 있으니 유의해야 한다.

- 셋째, 분양사기 피해를 예방하고 원활한 정비사업을 추진하기 위해 후보지로 결정되는 즉시 「건축법」에 따른 건축행위가 제한된다.
 - 특히 서울시는 권리산정기준일 이후 지어지는 신축 주택은 분양권이 주어지지 않음에도 신축한 주택을 매수하면 마치 분양권이 주어지는 것처럼 홍보해 분양 피해가 발생하고 있다며 각별한 유의를 요구했다. 이러한 신축 주택은 후보지 내 노후도 요건에 악영향을 미쳐 정비사업의 걸림돌이 될 뿐 아니라 분양권이 없는 토지 등 소유자의 재개발 반대로 사업 추진을 어렵게 하는 요인으로 작용하기도 한다.
 - 건축행위 제한이 이뤄지면 2년간(제한공고일 기준) 구역 내에서 신축 등 불필요한 건축행위가 제한된다. 건축허가·신고는 물론, 이미 건축허가를 받은 경우라도 공사가 이뤄지지 않도록 착공신고도 제한된다. 다만, 후보지 미선정 구역은 지분이 늘어나는 행위에 대해서만 제한된다.

〈서울시 재개발 후보지 투기방지대책 적용 예시〉

구 분		권리산정기준일	토지거래허가구역 지정	건축허가 제한
'20 .9. 21. 공공재개발 공모	선정구역	'20. 9. 21.	1차(기준) : '21. 1. 21. 2차(신규) : '21. 3. 30.	2차(신규) : '21. 6.17.
	미선정구역	'22. 1. 28.	'22. 1. 24.	'22. 1. 26.
'21 .9. 23. 민간재개발 공모	선정구역	'21. 9. 23.	'21. 12. 28.	'22. 1. 14.
	미선정구역	'22. 1. 28.	'22. 1. 24.	'22. 1. 26.
'21. 12. 30. 공공재개발 공모	선정구역	'21. 12. 30.	'22. 8. 26.	'22. 9.15.
	미선정구역	'22. 1. 28.		
향후 공모 (민간/공공재개발)	선정구역	'22. 1. 28.	선정일 기준	선정일 기준
	미선정구역			

※ 권리산정기준일은 별도로 고시된 구역도 있으니 자세한 사항은 자치구별 재개발 부서 확인 필요

- 서울시는 이러한 강력한 투기방지대책에도 불구하고 분양사기 피해 등이 발생할 우려가 있는 만큼 신축빌라(다세대 주택) 매입을 고려하고 있는 수요자들의 각별한 주의를 당부했다. 해당 구역이 재개발 사업을 추진 중이라면 권리산정기준일 전 세대별 소유권이 확보되어 있는지를 반드시 확인해야 한다.
- 시 관계자는 “정비구역으로 지정되지 않은 곳에서 다세대 주택을 신축해 세대 수를 늘린 후 ‘재개발이 추진 중이니 매입하면 분양권이 나온다’는 식으로 매수를 유도하는 홍보를 특히 주의해야 한다”고 강조했다.
- 유창수 서울시 주택정책실장은 “지난해에도 100곳이 넘는 지역이 공모에 참여했던 신속통합기획 주택재개발사업이 올해도 역시나 많은 관심 속에 공모를 마감했다”며 “이번 추천된 구역을 대상으로 투기 세력으로부터 원주민을 보호하고 선의의 피해자 발생을 막기 위해 강력하고 다각적인 대책을 추진하겠다”고 말했다.