

# 8. 大邱市 隣近郡地域 投機抑制 對策

建設部 住宅局 1991. 5.

## 1. 대상지역

- 택지개발사업지구로서 수도권 전지역, 직할시 접경군지역
- 기타 도지사가 지정하는 지역

## 2. 적용범위

주택건설촉진법 제33조의 규정에 의거 사업계획 승인을 득하여 건설하는 주택에 적용

## 3. 택지개발현황(6대도시 인접군지역)

가. 공영개발

(단위: 천㎡, (호))

구 분	지 정		준 공		시 행 중		미 착 공	
	지구	면 적	지구	면 적	지구	면 적	지구	면 적
계	27	12,462 (123,182)	2	358 (1,819)	15	7,152 (73,987)	10	4,952 (47,375)
수 도 권	14	8,431 (92,523)			8	5,244 (55,098)	6	3,187 (37,425)
부 산 권	6	2,459 (18,486)			3	1,021 (10,936)	3	1,438 ( 7,550)
대 구 권	3	685 ( 4,219)	2	358 ( 1,819)			1	327 ( 2,400)
광 주 권	2	230 ( 2,638)			2	230 ( 2,638)		
대 전 권	2	657 ( 5,315)			2	657 ( 5,315)		

나. 수도권 주요지역 민간개발(상세현황은 조사중)

#### 4. 현행 제도

구 분	국 민 주 택	민 영 주 택		
		시 급	신 도 시	군 지 역
공급대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주자모집 공고일 현재 당해 주택건설지역 거주자</li> <li>• 1년간 무주택자</li> <li>• 동일 순위내에서 는 지역주민 우선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 좌 동</li> <li>• 유주택자도 가능. - 단, 85㎡ 이 하는 건설량 50% 무주택 자에게 공급</li> <li>• 좌 동</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권 거주자</li> <li>• 좌 동</li> <li>• 지역주민에게 20% 범위내 우선 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주자 모집공고일 현재 당해 주택건설지역 거주자</li> <li>• 유주택자도 가능</li> <li>• 동일 순위내 지역주민 우선 공급 해당없음.</li> <li>• 추첨시 지역주민에게 70% 이상 우선공급</li> </ul>
청약예금 제도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실지역임. 단, 시장이 판단하여 실시유보 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적용지역임. 단, 일산의 지역주민 우선공급분은 제외</li> </ul>	
공급방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청약저축 가입자 대상</li> <li>1순위: 24회 이상 납입</li> <li>2순위: 12회 이상 납입</li> <li>3순위: 1, 2순위 이외의 자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청약예금 가입자 대상</li> <li>1순위: 2년 이상 예치</li> <li>2순위: 1년 이상 예치</li> <li>3순위: 1, 2순위 이외의 자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 좌 동</li> <li>단, 일산지역 주민 우선공급분은 제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추첨</li> </ul>

구 분	국 민 주 택	민 영 주 택		
		시 급	신 도 시	군 지 역
투기과열 지구지정	• 해당 없음	• 시장이 지정  • 채권입찰제 실시  • 20배수 청약 제한	• 건설부장관이 지정  • 좌 동  • 좌 동 단 일산지역 우선공급분은 제외	• 군수가 지정  • 좌 동  • 해당 없음.
재 당 첩 제한	• 청약예금제도 실시지역 또는 건설부장관이 '91. 10. 6 이후 따로 지정하는 구역  • 제한기간: 10년	• 좌 동    • 제한기간: 5년	• 전지역    • 좌 동	• 건설부장관이 '91. 10. 6 이후 따로 지정하는 구역   • 좌 동

## 5. 문 제 점

- 현행 제도에서 청약예금제도는 시급 이하 행정구역에서는 일률적으로 적용하도록 되어 있으나 대도시근접 동일생활권에 해당하는 군지역에 대하여는 적용이 배제되고 있음.
- 국민주택과 시급 이상 지역에 공급되는 민영주택에 대하여는 제도상 구체적인 공급제한규정에 있으나 기타지역은 세부적인 제도운영을 지자체장에게 일임하고 있음.
- 해당지역 주민의 개념을 입주자 모집공고일 현재로 한정함은 주택을 공급받기 위한 위장전입을 초래하여 실제 거주지역 주민에게 우선공급하는 취지에 반하여 투기과열 유발요인으로 작용되고 있음.
- 18평 이하의 민영주택은 무주택자에게 공급되는 국민주택과 동일한 규모임에도 불구하고 50%는 유주택자에게도 공급되는 모순이 있음.

## 6. 대 책

### △ 기 공급분(고양군 성사지구 1,464호)

- 주민등록 정밀조사-위장전입자 색출
  - 당첨자, 계약자, 최초입주자의 동일인 여부 철저조사
  - 투기혐의 조사(당첨자 명단 국세청 통보)
- 계약취소 및 고발

### △ 향후 대책

#### (1) 공급제도 개선방안 검토(주택공급규칙 개정)

대도시 인접 군지역에서 민영주택의 과열방지를 위하여는 다음과 같은 제도상의 보완이 필요함.

- 청약예금제도 실시지역 확대  
시급도시 → 수도권 및 대도시인근 군지역까지 확대  
- 20배수 청약제한  
- 1가구 2주택 이상 소유자, 대형주택 소유자 1순위 제한
- 무주택자 우선공급  
- 일정규모(60㎡) 이하의 주택은 민영주택도 무주택자에 한하여 공급
- 당해지역거주자 요건강화  
- 입주자 모집 공고일 현재 거주자 → 1년 이상 거주자

#### (2) 단기 대책

##### △ 주택공급규칙 개정시까지의 현행제도 운영을 강화

- 투기과열지구지정 → 채권입찰제 실시(제13조2의 제3항)
- 주택분양에 필요한 세부사항 보완
  - 지역주민 우선공급(70% 이상)
    - 장기거주자 우선순위 부여(제13조의 제5항)
      - 1순위: 당해지역 3년 이상 거주
      - 2순위: 당해지역 1년 이상 거주

3순위: 1, 2순위 이외의 자

- 타지역주민공급(잔여분)
  - 청약예금에 가입한 수도권거주자로서 주택공급에 관한 규칙 제13조제2항의 공급방법준용 및 제13조의2 제4항의 20배수 청약제한 등
    - 자금조달계획서 제출 의무화 및 자금출처 조사(국세청 협조)(제19조 제6항)
    - 해당첨제한대상지역 지정확대('91. 10. 6부터 실시)
    - 위장전입자 사전단속 강화
- △ 수도권 군지역중 투기과열 예상지역에 대하여는
- 기본양 승인되었으나 공고되지 않은 것은 승인취소
  - 분양승인신청중인 것은 승인보유

## 7. 추진계획

△ 대책방안 확정 : '91. 5.

△ 도·군관계관회의: '91. 5.

〈회의사항〉

- (1) 기공급분 사후대책 및 위장전입자 조사지침 시달
- (2) 현행제도 운영강화를 위한 시행요령 시달
  - 투기과열지구 지정절차
  - 지역우선공급에 따른 거주기간별 순위분류 방법
  - 당해지역의 공영개발 현황과 잠재적 투기요인 조사요령

△ 공급제도개선 방안검토일정

- 개정안 작성: '91. 5. 25
- 입법예고 : '91. 6. 20
- 법제처 심의: '91. 6. 25
- 확정·공포 : '91. 6. 30