

(질의회신) 재개발사업에서 제척된 토지의 용도지역은 환원되지 않는다.

[협회 2016. 8. 29. 감정평가기준팀-2562]

질의요지

- 1991.03.20: 도시계획시설(도로:대로3-10호선)로 결정 · 고시(건교부고시 제137호)
- 2008.01.21: ○○구 ○○동 · ○○동 일원의 용도지역변경결정(자연녹지지역→2종일반주거지역) 및 지구단위계획구역 결정(○○시고시 제2008-4호) (용도지역 변경결정사유) 주택재개발사업 예정구역 및 시가화 예정용지에 대한 개발이 예상됨으로 인해 계획적 개발을 유도하고 주변지역과의 연계, 중밀도위주의 주거용도 개발을 위한 변경임
- 2009.10.26: ○○구역 주택재개발정비구역지정 고시(○○시고시 제2009-89호)(본건 도시계획시설도 정비기반시설에 포함 고시)
- 2014.03.03: 도시계획시설(도로:대로3-10호선) 제척 (○○시고시 제2014-49)
- 2014.06.20: 편입토지분할
- 2014.12.01.: 본건 도시계획시설사업 실시계획인가고시(○○시고시 제2014-235)
상기 편입토지(자연녹지지역→2종일반주거지역)의 적용 용도지역 질의

회신내용

도시정비법 제4조의3(현행 제20조 및 제21조) 제1항 및 제4항에서는 정비구역등을 해제하여야 하는 요건을 규정하고 있고, 같은 조 제5항(현행 제22조)에서는 “제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다. 다만, 제4항제4호의 경우 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 정비기반시설의 설치 등 해당 정비사업의 추진상황에 따라 환원되는 범위를 제한할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

본건 질의의 대상토지는 주택재개발사업의 정비구역에 포함되었다가 제척된 후 도시계획시설사업에 편입된 경우로서 대상토지가 정비구역에서 제외되었다고 하여 해당 정비구역 전체가 해제된 것은 아니므로 도시정비법 제4조의3 제5항 적용은 어려울 것으로 보이며, 본 질의의 내용에서는 정비구역에서 제외된 후 대상토지의 용도지역이 변경고시된 것을 확인할 수 없는바, 변경된 용도지역(2종일반주거지역)을 기준으로 하여야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 도시계획시설사업에 편입된 토지가 주택재개발사업 정비구역 지정 당시부터 도시계획시설사업에 편입될 것을 감안하여 용도지역을 변경하였다면 도시계획시설사업의 일련의 절차로서 변경된 것으로 볼 수도 있습니다.

그러나 두 사업의 연관성에 대한 판단은 감정평가업자가 할 수 없는 내용으로 주택재개발정비구역 지정 고시 당시의 도시계획시설사업 감안 여부, 두 사업의 동일성 여부 및 도시정비법 제4조의3 제5항에 따른 용도지역 환원 여부 등 사실관계를 사업시행자로부터 확인 후 적용할 용도지역을 제시받아 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.