

(질의회신) 특별관리지역에서의 행위제한은 일반적 계획제한에 해당한다.

[협회 2019. 6. 24. 감정평가실-1125]

질의요지

‘○○○○ 공공주택지구’지정이 해제되면서 함께 풀렸던 개발제한구역을 「공공주택특별법」 제6조의 2, 제6조의3 등에 의한 특별관리지역으로 지정하였는데, 이 규정에 따른 “특별관리지역”을 공법상 제한사항 중 일반적 계획제한으로 봐야하는지, 개별적 계획제한으로 판단해야 하는지 여부

회신내용

「공공주택 특별법」상 특별관리지역은 과거 개발제한구역을 해제하여 지정하였던 공공주택지구를 해제하는 대규모지역에 대하여 공공주택지구 해제에 따른 부작용을 최소화하기 위해 개별적인 인허가를 최소한으로 제한하여 난개발을 방지하면서 체계적인 관리계획을 수립하여 개발을 유도할 정책적 필요에 따라 도입된 제도인 점, 특별관리지역의 지정의 효과로서 행위제한을 규정하고 있으며 신축제한 등으로 지가하락이나 지가상승률의 상대적 감소가 발생한다고 하더라도 이는 특별관리지역 내에 토지소유자가 수인하여야하는 사회적 제약의 범주에 속하는 점(헌법재판소 2017.9.28. 2016헌마18 결정 참고), 특별관리지역으로 지정되었더라도 대통령령으로 정하는 개발사업을 위한 지정 등을 할 수 있도록 하고 있으나 지정 등을 하여 도시·군관리계획을 수립한 경우에는 해당 지역을 특별관리지역에서 해제된 것으로 보도록 규정하고 있어 특별관리지역의 지정으로 구체적 사업이 따른다고 볼 수 없는 점 등을 종합해볼 때, 특별관리지역 지정 자체로 제한의 목적이 달성되는 일반적 계획제한으로 보는 것이 합리적일 것으로 사료됩니다.