서면질문 답변서

질문의원(위원회)	이민석의원 (행정건설위원회)
질 문 요 지	염리동 81번지 일대 개발행위제한구역내에 위치한 염리동 85-1, 85-2번지(토지소유자 : 주식회사 케이티에스테이이트)의 개발행위제한구역 해제 여부 및 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 추진에 대한 마포구 입장

【 세부질문 내용 】

○ 염리동 85-1, 85-2번지의 개발행위허가제한 구역 지정의 절차상 문제 여부

○ 향후 상기 지번의 개발행위허가제한 구역 해제 가능 여부 및 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 추진에 대한 마포구 입장

▣ 질문에 대한 답변

1) 염리동 81번지 일대의 개발행위허가제한 열람공고〔서울특별시 마포구공고 제2020-1256호(2020.10.20.)〕 및 주민의견 청취시 염리동 85-1, 85-2번지의 토지소유자(주식회사 케이티에스테이트)가 제출한 의견서에 따르면 대상 토지를 재개발 정비구역 관련 사업에 편입시키는 것과 개발행위 제한지역으로 지정하는 것이 법리적으로 부당하다고 주장하는 바, 공고 이후 개발행위허가제한 고시함에 있어 절차상 행정적, 법리적 문제가 있는지 여부

- 염리동 81번지 일대는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 토지등소유자의 재개발정비구역 지정을 위한 사전검토 요청이 있었고, 이에 대한 사전 검토 및 서울시 의견협의를 완료하여 재개발 사전타당성 조사가 필요한 지역입니다.

- 동 지역은 재개발 기대심리로 인한 대상 지역 내 지분 쪼개기(다세대 신축 등) 행위가 급격히 증가하여 난개발이 우려되고, 정비계획 수립 등 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역 등의 변경과 그에 따른 개발행위 기준이 크게 달라질 것으로 예상되므로,

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조(개발행위허가의 제한), 같은 법 시행령 제60조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조에 근거하여 열람공고(14일 이상) 및 마포구도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위허가제한을 결정 고시한 건으로, 이는 관련 법령에 따라 적법하게 절차를 이행한 사항임을 말씀드립니다.

※ 추진경과
❍ 2019. 12. 30. : 주택재개발정비구역지정 사전검토 요청 접수
❍ 2020. 3. 9. : 사전검토 완료
❍ 2020. 4. 3. : 서울시 협의회신(종합적 검토 후 재개발사업 추진여부 결정)
❍ 2020. 10. 20. ~ 11. 3. : 개발행위허가제한 열람 공고
❍ 2020. 12. 2. : 재개발 사전타당성조사 및 도시관리계획 용역 착수
❍ 2020. 12. 17. : 마포구도시계획위원회 심의(원안가결)
❍ 2020. 12. 24. : 개발행위허가 제한 고시

2) 염리동 81번지 일대의 개발행위허가 제한 고시와 관련하여 염리동 85-1, 85-2번지에 대한 개발행위 허가 제한 해제 안건이 마포구도시계획위원회에 상정될 계획이 있는지, 이와 관련해 해당 토지소유자와 협의가 있었는지, 앞으로 해제와 관하여 토지소유자와의 협의가 진행된다면 마포구청의 입장과 대상 토지에 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 건립 추진에 대한 마포구의 입장은?

- 현재 염리동 81-1, 85-2번지에 대한 개발행위허가 제한 해제 안건이 마포구 도시계획위원회에 상정될 계획은 없습니다.

- 이미 개발행위허가제한 열람공고 시, 토지소유자(주식회사 케이티에스테이트)로부터 개발행위허가 제한 구역의 제척을 바라는 공람의견이 접수되어 마포구 도시계획위원회 심의 시 열람공고에 따른 주민의견으로 상정하였으나 위원회 심의 결과 개발행위허가제한은 원안가결되었습니다.

- 이에 따라 우리 구는 토지 소유자에게 상기 지번을 포함한 염리동 81번지 일대는 재개발 사전타당성 조사 및 도시관리계획 수립 중에 있어 향후 정비계획 등 도시관리계획이 결정될 시 용도지역 등의 변경이 예상되고 그에 따른 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상됨으로 일정기간 건축행위 등의 개발행위허가의 제한이 필요한 지역임을 회신한 바 있습니다.

- 현재 '염리동 81번지 일대 사전타당성조사 및 도시관리계획 수립 용역'에서 현장여건에 따른 개략적인 정비계획(안)을 작성하고 그에 따른 사업성 분석 등을 진행 중에 있으며, 향후 용역 결과에 따라 해당 토지의 개발행위허가 제한 구역 해제 여부 및 공공지원 민간임대주택(역세권 청년주택) 건립 추진 등에 대하여 재논의가 필요한 사항입니다.

3) 사전타당성조사 및 도시관리계획수립 용역이 완료되면 염리동 85-1, 85-2번지의 개발행위허가제한이 해제될 가능성이 있는지

- 현재 진행중인 '염리동 81번지 일대 사전타당성조사 및 도시관리계획수립 용역' 결과에 따라 만약 상기 지번이 존치 지역으로 검토된다면 개발행위 제한구역에서 제외 가능할 것이며, 이 경우 토지 소유자가 동 지역에서 추진하고자 하는 사업은 관련 법령에 따라 검토되어야 할 것입니다.