■ 도시개발법 시행령 [별표 2] <신설 2023. 10. 18.>

존치부담금 단가산정원칙 및 존치부지범위 등의 적용기준(제84조의2 관련)

1. 용어 정의

가. “기존부지”란 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.

나. “취득부지”란 도시개발구역 토지이용계획에 따라 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다)정리를 한 결과 기존부지 중 시행자가 취득해야 하는 토지를 말한다.

다. “존치부지”란 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지를 말한다.

라. “공급부지”란 획지정리를 한 후 존치부지 외에 추가로 공급하는 부지로서 기존부지 중 취득부지에 해당하는 면적의 취득공급부지(취득부지가 있는 경우로 한정한다)와 새로 추가되는 면적의 초과공급부지를 합한 부지를 말한다.

마. “존치건축물부지”란 존치부지와 공급부지를 합한 부지를 말한다.

2. 산정 원칙

가. 존치부담금의 단가와 공급부지의 단가는 다음 표에 따라 산출한다.

구 분	산 정 방 법
1) 존치부담금 단가(원/㎡)	기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율
2) 공급부지 단가(원/㎡)	기존부지 취득단가 + 존치부담금 단가
주: 가) “기반시설 표준시설비용”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제68조에 따라 국토교통부장관이 매년 고시하는 단위면적(㎡)당 가격을 말한다. 나) “용도가중치”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의3에 따른 건축물별 기반시설유발계수와 건축물 또는 토지의 용도를 고려하여 산정한 계수로서 용도별로 각각 다음을 적용한다. - 주거용도 1.0, 상업·업무용도 2.6, 공업용도 1.9, 그 밖의 용도 2.1 다) “부담률”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제68조제5항에 따른 민간 개발사업자의 부담률을 적용한다. 라) “지역감면율”이란 「수도권정비계획법」상 과밀억제권역 및 성장관리권역을 제외한 지역에만 적용하는 것으로서 50%로 한다. 다만, 시행자는 사업지구 여건 등을 고려하여 상·하 10% 포인트 범위에서 탄력적으로 적용할 수 있다.	

나. 존치부담금은 존치부담금 단가에 존치부지 면적을 곱하여 산출한다.

다. 공급부지의 면적이 취득부지의 면적을 초과하여 공급하는 경우 초과공급부지 면적에 법 제26조 및 제27조에 따른 해당 용도 토지의 공급가격을 적용하여 공급가격을 산출한다.

라. 존치건축물이 그 부지 대부분을 나지(裸地)상태로 사용하는 주차장시설 등인 경우에는 해당 건축물의 면적에 건폐율 및 용적률을 적용하여 역산한 면적만을 그 존치건축물에 대한 기존부지로 본다.

마. 존치건축물과 존치건축물부지의 소유권이 다른 경우 그 존치건축물부지 전부를 공급부지로 보며, 그 공급단가는 해당 용도에 따른 공급가격 결정방법에 따른다.

3. 존치부담금 부과 대상

법 제65조의2에 따라 존치하게 된 시설물의 존치부지(취득부지 및 공급부지는 제외한다)

4. 존치부담금 부과 및 납부 시기

가. 시행자는 법 제18조에 따라 실시계획이 고시된 날부터 6개월 이내에 존치건축물의 소유자에게 납부 기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.

나. 존치부담금의 납부 기한은 해당 도시개발사업의 준공일까지로 하고, 납부방법은 일시납부 또는 분할납부(연도별 납부를 포함한다)로 하되, 분할납부의 방법은 시행자가 해당 도시개발사업의 시행으로 인한 보상금액, 공급부지의 공급금액, 존치시설물 소유자의 재무상태 등을 고려하여 개별적으로 정할 수 있다.

5. 존치부담금의 면제

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 존치부담금의 납부를 면제할 수 있다.

가. 공공청사, 학교 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 공공시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설물을 존치하는 경우

나. 공원, 녹지 등 지방자치단체 등에 무상으로 귀속되는 지역으로서 현황이 보전되는 지역 내의 건축물을 존치하는 경우

다. 존치 건축물이 공동주택으로서 법 제7조에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협의가 어려운 경우