

존치부담금 단가산정방식 및 존치부지범위 등의 적용기준(제21조제3항 관련)

1. 용어 정의

- 가. "기존부지"란 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.
- 나. "취득부지"란 주택지구 토지이용계획 차원에서 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다)정리를 한 결과 기존부지 중 공공주택사업자가 취득하여야 할 부분의 토지를 말한다.
- 다. "존치부지"란 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지를 말한다.
- 라. "공급부지"란 획지정리를 한 후 그 존치되는 존치부지 외에 추가로 공급하는 부지로서 기존부지 중 취득부지에 해당하는 면적의 취득공급부지(취득부지가 있는 경우로 한정한다)와 새로이 추가되는 면적의 초과공급부지를 합한 부지를 말한다.
- 마. "존치건축물부지"란 존치부지와 공급부지를 합한 부지를 말한다.

2. 산정 원칙

- 가. 존치부담금의 단가와 공급부지의 단가는 다음 표에 의하여 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 근거하여 국토교통부장관이 매년 고시하는 단위면적(㎡)당 가격을 말한다.

나) "용도가중치"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의3에 따른 건축물별 기반시설유발계수와 건축물 또는 토지용도를 고려하여 산정한 계수로서 용도별로 각각 다음을 적용한다.

－ 주거용도 1.0, 상업·업무용도 2.6, 공업용도 1.9, 그 밖의 용도 2.1

다) "부담률"이란 「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, 공공주택사업자는 주택지구 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 초과 공급부지 면적에 제24조제9항에 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 해당용도에 따른 공급가격 결정방법에 따른다.

3. 존치부담금 부과 대상

- 법 제27조의2에 따라 존치하게 된 시설물의 존치부지(취득부지 및 공급부지는 제외한다)

4. 존치부담금 부과 및 납부 시기

가. 공공주택사업자는 법 제17조에 따른 지구계획에 반영되어 존치대상 건축물을 결정한 때에는 6개월 이내에 소유자에 대하여 납부 기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.

나. 존치부담금을 부과 받은 자가 부과 받은 사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 부과 받은 날부터 60일 이내에 공공주택사업자에게 이의신청사유를 적은 서면 및 증명자료 등을 제출하여 이의를 신청할 수 있다. 이 경우 이의신청을 받은 공공주택사업자는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통보해야 한다.

다. 존치부담금의 납부기한 및 납부방법은 다음에 따른다.

1) 납부기한: 해당 공공주택지구조성사업의 준공일까지

2) 납부방법: 일시납부 또는 분할납부(연도별 납부를 포함한다). 이 경우 분할납부에 대해서는 공공주택사업자가 해당 공공주택지구조성사업의 시행으로 인한 보상금액, 공급부지의 공급금액 및 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, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 공공시설과 이와 유사한 시설을 존치하는 경우

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

다. 존치 건축물이 공동주택으로서 법 제10조에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협의를 어려운 경우