

존치부담금 단가 산정방식 및 존치부지 범위 등 적용기준

택지개발촉진법 제12조의2(건축물의 존치 등)와 같은 법 시행령 제9조의3(건축물의 존치 등)에 따른 존치부담금 단가 산정방식 및 존치부지 범위 등 적용기준을 다음과 같이 고시합니다.

2007년 9월 28일

건설교통부장관

1. 용어 정의

- 가. “예정지구”라 함은 「택지개발촉진법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호에 따른 택지개발예정지구를 말한다.
- 나. “기존부지”라 함은 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.
- 다. “취득부지”라 함은 예정지구 토지이용계획 차원에서 획지정리를 한 결과 기존부지중 사업시행자가 취득하여야 할 부분의 토지를 말한다.
- 라. “존치부지”라 함은 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지를 말한다.
- 마. “공급부지”라 함은 획지정리를 한 후 그 존치되는 존치부지 외에 추가로 공급하는 부지로서 기존부지 중 취득부지에 해당하는 면적의 “취득공급부지”(취득부지가 있는 경우에 한함)와 새로이 추가되는 면적의 “초과공급부지”를 합한 부지를 말한다.
- 바. “존치건축물부지”라 함은 존치부지와 공급부지를 합한 부지를 말한다.

2. 산정 원칙

- 가. 존치부담금의 단가와 공급부지의 단가는 「별표」 「존치부담금·공급부지 단가 산정기준」에 의하여 산출한다.
- 나. 존치부담금은 존치부담금 단가에 존치부지 면적을 곱하여 산출한다.
- 다. 공급부지의 면적이 취득부지의 면적을 초과하여 공급하는 경우 초과 공급부지 면적에 해당용도에 따른 공급부지단가를 적용하여 공급가격을 산출한다.
- 라. 존치건축물이 그 부지 대부분을 나지상태로 사용하는 주차장시설 등인 경우에는 당해 건축물의 면적에 해당 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 제12조의2 관련규정에 따라 존치 하게 된 시설물의 존치부지(취득부지 및 공급부지는 제외)

4. 존치부담금 부과 및 납부 시기

- 가. 사업시행자는 법 제9조에 따른 택지개발사업실시계획에 반영되어 존치 대상 건축물을 결정한 때에는 6개월 이내에 소유자에 대하여 납부기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.
- 나. 존치부담금의 납부 기한은 해당 택지개발사업의 사업준공일까지로 하며, 납부방법은 일시수납 또는 분할수납(연도별 수납 포함)의 방법 등에 의하되 분할수납은 사업시행자가 해당 택지개발사업 시행으로 인한 보상금액, 공급부지의 공급금액, 존치시설물 소유자의 재무상태 등을 고려하여 개별적으로 정할 수 있다.

5. 존치부담금의 감면

가. 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 존치부담금의 납부를 면제할 수 있다.

- 1) 공공청사, 학교, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정하는 공공시설과 이와 유사한 시설을 존치하는 경우
- 2) 공원, 녹지 등 자자체등에 무상으로 귀속되는 지역으로서 현황이 보전되는 지역 내의 건축물을 존치하는 경우
- 3) 존치 건축물이 공동주택으로서 법 제3조의3에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협의를 어려운 경우

나. 존치 건축물의 용도, 규모 등에 비추어 존치부담금의 전액 부과가 부적절하거나 특별한 사유가 있는 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 비율에 따라 존치부담금을 감면할 수 있다.

- 1) 사찰, 교회, 성당, 재실 등 종교시설, 유치원 및 사회복지시설 등의 경우 100분의 75
- 2) 주거시설 및 산업시설의 경우 100분의 50
- 3) 근린생활시설 등 영리를 목적으로 한 건축물의 경우 100분의 25

다. 기타, 존치부담금의 감면은 해당 건축물의 공공성과 상기 존치부담금의 감면기준을 고려하여 사업시행자가 별도로 정하여 존치부담금을 감면할 수 있다.

부 칙

①(시행일) 이 고시는 2007. 9. 28일부터 시행한다.

②(적용례) 이 고시는 시행일 이후 승인된 택지개발사업실시계획에 따라 결정된 존치 대상건축물의 존치부담금 단가 산정 분부터 적용한다.

[별표]

존치부담금 · 공급부지 단가 산정기준

구 분	산 정 방 법	
	존치부담금 단가 (원/㎡)	공급부지 단가 (원/㎡)
1. 일반건축물 (산업시설포함)	$\frac{\text{공공시설용지비}}{(\text{유상공급대상면적} + \text{존치부지면적})} \times (\text{공공시설면적} - \text{기존공공시설면적}) / \text{공공시설면적}$	$\text{기존부지 취득단가} + \text{일반건축물 존치부담금 단가}$
2. 영리 목적 건축물 (주거겸용영리 건축물 포함)	$\frac{(\text{공공시설용지비} + \text{공공시설공사비})}{(\text{유상공급대상면적} + \text{존치부지면적})} \times (\text{공공시설면적} - \text{기존공공시설면적}) / \text{공공시설면적}$	$\text{기존부지 취득단가} + \text{영리목적 건축물 존치부담금 단가}$

- 주) 1. “공공시설용지비”란 “총용지비×공공시설면적/(총사업면적-존치부지면적)”을 말하고,
“공공시설공사비”란 “총공사비×공공시설면적/(총사업면적-존치부지면적)”을 말한다.
가. “공공시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조의 규정에 따라 무상
귀속되는 공공시설을 말한다.
나. “공공시설면적”이란 해당 예정지구의 기존공공시설면적에 대체되는 면적을 포함
하여 택지개발사업의 시행으로 새로이 설치되는 공공시설의 면적을 말하고, “기존
공공시설면적”란 종래 공공시설의 면적을 말한다.
다. “총사업비” 및 “총사업면적”란 해당 예정지구의 택지개발사업실시계획상 총사업비
및 총사업면적을 말하고, 택지개발사업실시계획이 변경된 경우에는 변경된 총사
업비 및 총사업면적을 말한다.
라. “총용지비”란 택지개발촉진법시행규칙 별표의 조성원가항목 중 용지비 및 용지부
담금을 말하고, “총공사비”란 총사업비 중 총용지비를 차감한 금액을 말한다.
2. “유상공급대상면적”이란 총사업면적 중 공공시설면적 및 존치부지면적을 차감한 면적을
말한다.
3. “기존부지 취득단가”란 기존부지 중 취득부지에 대한 용지매입비 평균단가를 말한다.
다만, 취득부지의 전부 또는 일부가 도로, 공원 기타 그 이용도가 현저히 낮은 토지인
경우에는 해당 예정지구의 용지매입비 평균단가를 말한다.
4. “영리목적”여부는 조성공사 완료 후의 위치에 따라 결정한다.