

# 도시개발법 시행령

## <목 차>

1. 건축물의 존치 요건
2. 존치부담금 산정방식 및 존치하는 부지 범위

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	국토교통부	작 성 자	이름	신재영
	담당부서 (과)	도시활력지원과		직급	시설사무관
	국장	이상주		연락처	044-201-3732
	과장	김기훈		이메일	create@molit.go.kr

2023. 8. 29. 작성

정책책임자 직위 성명 (서명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	건축물의 존치 요건			
	2.규제조문	도시개발법 시행령 제84조의2제1항			
	3.위임법령	도시개발법 65조의2제1항			
	4.유형	신설	5.입법예고	2023.9.14 ~ 2023.9.25.	
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (추진배경) 기존 도시개발법은 수용방식 도시개발사업에서 구역 내 기존 건축물의 존치를 계획(실시계획에 명세서 포함하여 인가)할 수 있도록 하고 있음. 그러나 타 법령(택지개발촉진법 및 공공주택특별법 등)과 달리 도시개발법은 존치부담금에 대해 법적 근거가 없어 부담금 산정 방식 및 존치 요건 등이 미비하였음. 이에 따라 도시개발법 개정('23.07.18 공포)으로 존치부담금 제도가 도입되었고, 공포일로부터 3개월 뒤('23.10.19)에 시행예정임.</li> <li>- (정부개입 필요성) 따라서 존치부담금 제도에 대하여 도시개발법 하위법령 마련을 통해 존치부담금 제도를 구체화할 필요가 있고, 이에 따라 하위법령(시행령)에서 도시개발구역 내 시설물 존치에 관한 요건과 구체적인 부담금 산정방식을 규정하였음.</li> </ul>			
	7.규제내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시개발사업 구역 내 시설물을 존치할 경우에 존치요건과 존치부담금 산정 방식을 규정하여 존치 요건에 부합한 시설물에 대해서만 시설물을 존치할 수 있도록 하며, 존치하는 경우 부담금 산정 방식을 규정하여 도시개발사업 시행자가, 기존의 토지소유주(시설물 존치에 따른 해당 토지)에게 부과하여야할 부담금을 구체적으로 알 수 있도록 하였음</li> </ul>			
	8.피규제집단 및 이해관계자	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 피규제집단 : 시설물 존치 대상 토지의 기존 소유주</li> <li>○ 이해관계자 : 도시개발사업 시행자</li> </ul>			
	9.도입목표 및 기대효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 존치요건을 규정하여, 해당 시설물의 존치 여부를 판단할 수 있음 따라서 존치요건에 부합한 시설물에 대해서만 존치를 할 수 있고, 그외의 시설물은 기존의 도시개발사업 절차에 따라 수용되어 토지를 조성할 사항임.</li> <li>○ 존치부담금 산정방식을 규정하여, 시설물을 존치할 경우 도시개발사업시행자가 원래의 토지 소유주에게 부과할 존치부담금을 정확하게 산정할 수 있음.</li> </ul>			
규제의 적정성	10.비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용
		피규제자	-	-	-

		피규제자 이외	-	-	-
		정성분석	-	-	-
		주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존에 시설물 존치를 위해서는 토지 수용·재공급 방식으로, 도시개발사업 전의 감정평가 가격과 사업 준공시 감정평가 가격간의 차이를 부담금으로 부과하였음, 도시개발법 개정으로 공공성, 문화적 가치 등이 높은 시설물의 경우 시설물 존치시 '존치부담금'을 부과하도록 하여, 시설물 존치에 있어서 부담을 줄이려고 하는 것임</li> <li>○ 존치부담금 산정 방식은 시행령 별표3에 자세하게 규정되어있고, 이에 따라 시설물의 존치부담금을 산정하여 시행자가, 원래의 토지소유주에게 부과할 사항임. 다만, 도시개발사업 구역마다 지역적·사업적 여건 차이가 있기에 피규제자의 비용·편익에 대한 분석 값이 상이하며, 획지를 정리하는 과정에서 기존 토지소유주의 토지의 면적이 변동될 수 있어 이에따른 부담금 산정도 개별 존치시설물마다 차이가 있을것으로 보임</li> <li>○ 따라서 피규제자의 비용·편익 및 피규제자 이외 비용·편익이 발생할 수 있으나, 그 규모를 사전에 추정하기 어려움</li> </ul>		
	11.영향평가 여부		기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음	
기타	12.일몰설정 여부	미설정			
	13.우선허용·사후규제 적용여부	해당없음			
	14.비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용
		미적용		0	

<조문 대비표>

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제84조의2(건축물의 존치 등) ① 법 제65조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우</p> <p>가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것</p> <p>나. 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것</p> <p>다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것</p> <p>라. 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것</p> <p>2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우</p> <p>② 법 제65조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 법 제66조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을</p>

현 행	개 정 안
	<p>말한다.</p> <p>③ 도시개발사업의 시행자가 법 제65조의2 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 같은 조 제2항에 따라 부담하게 할 수 있는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용(이하 “존치부담금”이라 한다)의 구체적인 산정방식 및 존치하는 부지의 범위 등은 별표 3에 따른다.</p>

■ 도시개발법 시행령 [별표 3] <개정 0000. 00. 00.>

존치부담금 단가산정방식 및 존치부지범위 등의 적용기준(제84조의2 관련)

1. 용어 정의

- 가. "기존부지"란 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.
- 나. "취득부지"란 도시개발구역 토지이용계획 차원에서 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다)정리를 한 결과 기존부지 중 시행자가 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/m <sup>2</sup> )	기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율
2) 공급부지 단가(원/m <sup>2</sup> )	기존부지 취득단가 + 존치부담금 단가

주: 가) "기반시설 표준시설비용"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제68조에 근거하여 국토교통부장관이 매년 고시하는 단위면적(m<sup>2</sup>)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, 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 초과 공급부지 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 해당용도에 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 따른 실시계획에 반영되어 존치대상 건축물이 결정되고, 실시계획이 인가되어 고시된 때부터 6개월 이내에 소유자에 대하여 납부 기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.

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

다. 존치부담금의 납부 기한은 해당 도시개발사업의 준공일까지로 하며, 납부방법은 일시수납 또는 분할수납(연도별 수납을 포함한다)의 방법 등에 의하되, 분할수납은 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, 「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 제7조에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협약이 어려운 경우

# I. 규제의 필요성 및 대안선택

## 1. 추진배경 및 정부개입 필요성

### 가. 추진배경

- 기존 도시개발법은 수용방식 도시개발사업에서 구역 내 기존 건축물의 존치를 계획(실시계획에 명세서 포함하여 인가)할 수 있도록 하고 있음
  - 그런데, 타 법령\*과 달리 도시개발법은 존치부담금에 대해 법적 근거가 없어 부담금 산정 방식 및 존치 요건 등이 미비하였음
- \* 택지개발촉진법 및 공공주택특별법의 경우 존치부담금 제도가 도입되어 시행중
- 이에 따라 도시개발법 개정('23.07.18 공포)으로 존치부담금 제도가 도입되었고, 하위입법 마련을 통해 존치부담금 제도 구체화할 필요

### 나. 정부개입 필요성

- 도시개발법 개정에 따라 존치부담금 제도에 대하여 도시개발법 하위 법령 마련을 통해 존치부담금 제도를 구체화할 필요가 있고,
- 하위법령(시행령)에서 도시개발구역 내 시설물 존치에 관한 요건과 구체적인 부담금 산정방식을 규정하였음.

## 2. 규제 대안 검토 및 선택

### ① 대안의 비교

#### ○ 규제대안의 내용

현행유지안	대안명	현행유지안기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치
	내용	감정평가 가격에 의해 토지를 수용하고, 도시개발사업 후 상승된 지가가 반영된 감정가격으로 원래의 토지소유주에게 재공급(판매)



		(도시개발사업에 따른 토지 수용 후에, 도시개발 사업을 수행하여 토지를 조성, 도시개발사업 공사완료(준공)한 뒤에 원래의 토지 소유주에게 감정가격으로 재판매하여 시설물을 존치하는 방법)
규제대안1	대안명	존치부담금 부과 방식의 시설물 존치
	내용	존치 요건 및 부담금 산정방식 등을 규정하여 존치부담금 부과 (해당 하위법령 개정을 통한 존치 요건 및 존치부담금 산정 방식에 따른 존치부담금을 부과)

○ 규제대안의 비교

구분	장점	단점
현행유지안	기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치의 경우, 존치부담금제도 등이 도입되기 이전에 시설물 존치요건 등이 미비  따라서 기존의 도시개발사업에서는 시설물 존치의 사례가 거의 없음	지가상승이 반영된 감정평가 가격으로 재공급(기존 토지소유자의 존치시설물 토지 구매)하기에 기존 토지소유자는 큰 비용을 부담하며 시설물을 존치해야함  도시개발사업 구역마다 토지의 재공급 비용은 상이하나, 지가상승이 반영된 감정평가가격으로 원래의 토지소유주에게 재공급(판매)하기에 많은 비용을 부담하여야 함.
규제대안1	적은 존치부담금으로 시설물을 존치할 수 있음	존치요건에 부합하여야 시설물을 존치할 수 있음

② 이해관계자 의견수렴

- 입법예고 예정으로('23.8.31~'23.9.11) 도시개발사업 시행자 및 기존토지소유주 등 별다른 의견이 없을것으로 예상

③ 대안의 선택 및 근거

- (현행유지안) 존치하려는 기존의 토지를 도시개발사업 시행자가 수

용한 뒤에 이를 원래의 토지소유주에게 재공급(판매)하는 방식은, 도시개발사업으로 상승된 지가가 그대로 반영되어 기존의 토지 소유주에게 큰 부담을 부여,

기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치의 경우 존치부담금 제도 등이 도입되기 이전이기에 시설물 존치요건이 미비하여, 어떠한 시설물을 존치할 수 있는지 알기 어려웠음.

- (규제대안1) 존치부담금 제도를 통해 존치요건에 부합하는 경우 (기존의 방식보다) 적은 존치부담금으로 시설물을 존치할 수 있을 것으로 기대,

구체적인 존치요건을 설정하여, 도시개발사업 시행자 및 기존의 토지 소유주에게 존치시설물에 대한 기준을 구체적으로 마련하여 원활한 시설물 존치가 가능함.

### 3. 규제목표

- 존치부담금 제도를 도입하여 시설물 존치요건을 구체화하고 시설물을 존치할 경우 구체적인 부담금 산정방식을 마련하여 (기존의 토지 수용 후 재공급 방식에 비해) 적은 부담금을 부과하여 시설물을 존치할 수 있도록 근거규정 마련

## II. 규제의 적정성

### 1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 기존의 토지 수용·재공급 방식의 경우 도시개발사업으로 상승된 지가가 반영된 가격으로 기존의 토지소유주에게 재공급하였지만, 존치부담금제도 도입으로 도시개발법 시행령 별표3에 따른 구체적인 산정방식을 통해 구체적인 존치부담금의 부과 금액이 산정됨.

### 2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

## ○ 영향평가

### - 기술규제영향평가

해당없음

### - 경쟁영향평가

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 사업자의 수 또는 범위 제한, 경쟁능력 제한, 경쟁유인 감소, 소비자의 선택권 제한 등 경쟁제한 효과는 없을 것으로 판단됨

### - 중기영향평가

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 중소기업의 경영 및 기업활동 제한 효과는 없을 것으로 판단됨

### - 규제 차등화 예비분석 결과표

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 중소기업 등과 관계가 없는 사항으로 규제 차등화 예비분석 결과표 작성 비대상

① 규제 영역	존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 해당되는 규제영역 없음
② 규제 방식	해당 없음
③ 예비분석모델	해당 없음
	판단 근거
④ 대상 업종	해당 없음

⑤ 예비분석내용	해당 없음 (존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 중소기업의 경영 및 기업활동과 연관이 없을 것으로 판단됨)
⑥ 차등화적용 여부	해당 없음

- 시장유인적 규제설계

존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 시장유인적 규제설계로 대체할 수 있는 사항이 아니므로 해당없음

- 일몰설정 여부

해당없음

- 우선허용·사후규제 적용여부

해당없음

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		법률에서 위임한 존치부담금 제도를 구체적으로 정하는 것으로 포괄적 개념으로 규정할 사항이 아님
유연한 분류 체계		존치부담금 제도를 도입하기 위하여 법률에서 위임한 존치요건 및 존치부담금 산정방식을 구체적으로 정하는 것으로 유연하게 분류 불가능
네거티브 리스트		존치부담금 제도를 도입하기 위하여 법률에서 위임한 존치요건 및 존치부담금 산정방식을 구체적으로 정하는 것으로 해당 사항 없음
사후 평가관리		신기술, 신산업에 대한 내용 아님
규제 샌드박스		규제샌드박스 적용대상 아님

### 3. 해외 및 유사입법사례

#### ○ 해외사례

해당없음

#### ○ 타법사례

- (공공주택 특별법) 공공주택특별법의 존치부담금 제도를 도시개발법 체계에 맞추어 들여온 것임 (법 제27조의2, 영 제21조)

공공주택 특별법
제27조의2(건축물의 존치 등)  ① 공공주택사업자는 주택지구에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다. ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다. ③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
공공주택 특별법 시행령
제21조(건축물의 존치 등)  ① 법 제27조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.  1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것 나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것 다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것 라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것  2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 통합심의위원회나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우

- ② 법 제27조의2 제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다.
- ③ 공공주택사업자가 법 제27조의2 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 같은 조 제2항에 따라 부담하게 할 수 있는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용(이하 “존치부담금”이라 한다)의 구체적인 산정방식 및 존치하는 부지의 범위 등은 별표 4에 따른다.
- ④ 공공주택사업자는 법 제32조의2에 따라 조성된 토지의 조성원가를 공시할 때 해당 사업지구의 존치부담금 내역도 공개할 수 있다.

### 공공주택 업무처리지침

#### 제12조의5(건축물의 존치 등)

- ① 영 제21조제1항제1호나목의 “주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.
  1. 해당 건축물의 존치가 토지이용계획에서 수용 가능할 것
  2. 주거용건축물을 집단적으로 존치하는 경우 토지이용계획에서 단독주택지로 계획 가능할 것
  3. 해당 건축물이 주변지역 기반시설과 연계가 가능할 것
- ② 영 제21조제1항제1호다목의 “해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과도한 것으로 판단되어 조성원가에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
  2. 공공청사와 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계 법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
  3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
  4. 다수의 건축물이 집단화된 경우로서 공익상 또는 경제적으로 유익하고 사회적 가치가 있다고 인정하는 경우
  5. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우
- ③ 영 제21제1항제1호라목에서 “해당 건축물 등이 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것”이란 함은 공공주택지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.
- ④ 영 제21조제1항제1호 각 목의 요건에 따른 해당 건축물의 존치여부를 공공주택사업자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 ‘건축물존치 심의위원회’를 구성하여 심의를 통해 해당 건축물의 존치여부를 결정할 수 있다.

#### 4. 비용편익 분석

##### ① 비용분석

- (사업비용) 시설물 존치에 관하여 기존의 토지소유주에게 부담금을 부과하는 것으로, 도시개발사업의 추가적인 사업비용이 발생하는 것은 아님
- 기존에 해당 토지를 수용한 뒤에 해당 토지를 감정평가가격에 의해 재공급하였으나, 존치부담금 제도를 도입하여 소유권의 이동 없이 기존 토지소유주에 부담금을 부과하여 해당 시설물을 존치할 수 있도록 하는 것

##### ② 편익분석

- (피규제자) 기존의 토지소유주에게 존치부담금을 부과하여, 시설물 존치를 가능하도록 규정하는 것으로 존치요건을 만족한 시설물에 대해 존치부담금을 납부할 경우 시설물 존치가 가능함. 다만, 비용 분석에서와 같은 사유로 그 규모는 일률적으로 추정하기 어려운 측면

### Ⅲ. 규제 의 실효성

#### 1. 규제의 순응도

##### ○ 피규제자 준수 가능성

- 도시개발사업에 따라, 시설물을 존치하려는 기존의 토지소유주는 존치요건을 만족하는 시설물에 대하여 존치부담금을 납부하는 방법을 통해 시설물을 존치시킬 수 있음

기존의 도시개발사업 시행자에 의한 토지 수용·재공급 방식의 경우 상승된 지가 가격으로 기존의 토지소유주에게 재공급(판매)되기

에, 일률적으로 규정된 존치부담금액의 경우 그 금액이 기존방식보다 낮을 것으로 예상

따라서 존치부담금을 납부하면 해당 시설물을 존치할 수 있기에 피규제자 준수 가능성은 높을 것으로 기대

## 2. 규제 집행가능성

### ○ 행정적 집행가능성

- 기존의 토지소유주에게 존치부담금을 부과하여, 시설물 존치를 가능하도록 규정하는 것으로, 도시개발사업 시행자가 존치시설물의 해당 토지소유주에게 존치부담금을 부과하면 되기에, 관련 규제 집행이 가능할 것으로 판단됨

### ○ 재정적 집행가능성

별도의 재정소요가 발생하지 않을 것으로 판단됨

## IV. 추진계획 및 종합결론

### 1. 추진 경과

- 도시개발법 개정안 발의 ('22.8.26, 최인호 의원 대표발의)
- 도시개발법 개정 ('23.7.18 공포 '23.10.19 시행)
- 도시개발법 시행령 개정안 마련 ('23.10)

### 2. 향후 평가계획

- 입법예고 및 관계기관 의견조회를 통한 의견수렴 및 검토

### 3. 종합결론

- 존치부담금 제도는 존치요건에 부합하는 시설물에 대해 존치부담금을 납부할 경우 시설물을 존치할 수 있도록 한 제도로 도시개발사업



에 존치부담금 제도를 원활하게 도입하기 위한 규정

- 시설물 존치여부를 판단하기 위한 존치요건과 존치부담금의 구체적인 산정방식을 정하기 위한 규정

## < 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	존치부담금 산정방식 및 존치부지 범위			
	2.규제조문	도시개발법 시행령 제84조의2제3항, 별표3			
	3.위임법령	도시개발법 65조의2제3항			
	4.유형	신설	5.입법예고	2023.9.14 ~ 2023.9.25.	
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (추진배경) 기존 도시개발법은 수용방식 도시개발사업에서 구역 내 기존 건축물의 존치를 계획(실시계획에 명세서 포함하여 인가)할 수 있도록 하고 있음. 그러나 타 법령(택지개발촉진법 및 공공주택특별법 등)과 달리 도시개발법은 존치부담금에 대해 법적 근거가 없어 부담금 산정 방식 및 존치 요건 등이 미비하였음. 이에 따라 도시개발법 개정('23.07.18 공포)으로 존치부담금 제도가 도입되었고, 공포일로부터 3개월 뒤('23.10.19)에 시행예정임.</li> <li>- (정부개입 필요성) 따라서 존치부담금 제도에 대하여 도시개발법 하위법령 마련을 통해 존치부담금 제도를 구체화할 필요가 있고, 이에 따라 하위법령(시행령)에서 도시개발구역 내 시설물 존치에 관한 요건과 구체적인 부담금 산정방식을 규정하였음.</li> </ul>			
	7.규제내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시개발사업 구역 내 시설물을 존치할 경우에 존치요건과 존치부담금 산정 방식을 규정하여 존치 요건에 부합한 시설물에 대해서만 시설물을 존치할 수 있도록 하며, 존치하는 경우 부담금 산정 방식을 규정하여 도시개발사업 시행자가, 기존의 토지소유주(시설물 존치에 따른 해당 토지)에게 부과하여야할 부담금을 구체적으로 알 수 있도록 하였음</li> </ul>			
	8.피규제집단 및 이해관계자	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 피규제집단 : 시설물 존치 대상 토지의 기존 소유주</li> <li>○ 이해관계자 : 도시개발사업 시행자</li> </ul>			
	9.도입목표 및 기대효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 존치요건을 규정하여, 해당 시설물의 존치 여부를 판단할 수 있음 따라서 존치요건에 부합한 시설물에 대해서만 존치를 할 수 있고, 그외의 시설물은 기존의 도시개발사업 절차에 따라 수용되어 토지를 조성할 사항임.</li> <li>○ 존치부담금 산정방식을 규정하여, 시설물을 존치할 경우 도시개발사업시행자가 원래의 토지 소유주에게 부과할 존치부담금을 정확하게 산정할 수 있음.</li> </ul>			
규제의 적정성	10.비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용
		피규제자	-	-	-

		피규제자 이외	-	-	-
		정성분석	-	-	-
		주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존에 시설물 존치를 위해서는 토지 수용·재공급 방식으로, 도시개발사업 전의 감정평가 가격과 사업 준공시 감정평가 가격간의 차이를 부담금으로 부과하였음, 도시개발법 개정으로 공공성, 문화적 가치 등이 높은 시설물의 경우 시설물 존치시 '존치부담금'을 부과하도록 하여, 시설물 존치에 있어서 부담을 줄이려고 하는 것임</li> <li>○ 존치부담금 산정 방식은 시행령 별표3에 자세하게 규정되어있고, 이에 따라 시설물의 존치부담금을 산정하여 시행자가, 원래의 토지소유주에게 부과할 사항임. 다만, 도시개발사업 구역마다 지역적·사업적 여건 차이가 있기에 피규제자의 비용·편익에 대한 분석 값이 상이하며, 획지를 정리하는 과정에서 기존 토지소유주의 토지의 면적이 변동될 수 있어 이에따른 부담금 산정도 개별 존치시설물마다 차이가 있을것으로 보임</li> <li>○ 따라서 피규제자의 비용·편익 및 피규제자 이외 비용·편익이 발생할 수 있으나, 그 규모를 사전에 추정하기 어려움</li> </ul>		
11.영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가		
	해당없음	해당없음	해당없음		
기타	12.일몰설정 여부	미설정			
	13.우선허용·사후규제 적용여부	해당없음			
	14.비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용
	미적용		0		

**<조문 대비표>**

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제84조의2(건축물의 존치 등) ① 법 제65조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우</p> <p>가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것</p> <p>나. 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것</p> <p>다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것</p> <p>라. 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것</p> <p>2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우</p> <p>② 법 제65조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 법 제66조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을</p>

현 행	개 정 안
	<p>말한다.</p> <p>③ 도시개발사업의 시행자가 법 제65조의2 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 같은 조 제2항에 따라 부담하게 할 수 있는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용(이하 “존치부담금”이라 한다)의 구체적인 산정방식 및 존치하는 부지의 범위 등은 별표 3에 따른다.</p>

■ 도시개발법 시행령 [별표 3] <개정 0000. 00. 00.>

존치부담금 단가산정방식 및 존치부지범위 등의 적용기준(제84조의2 관련)

1. 용어 정의

- 가. "기존부지"란 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.
- 나. "취득부지"란 도시개발구역 토지이용계획 차원에서 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다)정리를 한 결과 기존부지 중 시행자가 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/m <sup>2</sup> )	기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율
2) 공급부지 단가(원/m <sup>2</sup> )	기존부지 취득단가 + 존치부담금 단가

주: 가) "기반시설 표준시설비용"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제68조에 근거하여 국토교통부장관이 매년 고시하는 단위면적(m<sup>2</sup>)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, 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 초과 공급부지 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 해당용도에 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 따른 실시계획에 반영되어 존치대상 건축물이 결정되고, 실시계획이 인가되어 고시된 때부터 6개월 이내에 소유자에 대하여 납부 기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.

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

다. 존치부담금의 납부 기한은 해당 도시개발사업의 준공일까지로 하며, 납부방법은 일시수납 또는 분할수납(연도별 수납을 포함한다)의 방법 등에 의하되, 분할수납은 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, 「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 제7조에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협약이 어려운 경우

# I. 규제의 필요성 및 대안선택

## 1. 추진배경 및 정부개입 필요성

### 가. 추진배경

- 기존 도시개발법은 수용방식 도시개발사업에서 구역 내 기존 건축물의 존치를 계획(실시계획에 명세서 포함하여 인가)할 수 있도록 하고 있음
  - 그런데, 타 법령\*과 달리 도시개발법은 존치부담금에 대해 법적 근거가 없어 부담금 산정 방식 및 존치 요건 등이 미비하였음
- \* 택지개발촉진법 및 공공주택특별법의 경우 존치부담금 제도가 도입되어 시행중
- 이에 따라 도시개발법 개정(23.07.18 공포)으로 존치부담금 제도가 도입되었고, 하위입법 마련을 통해 존치부담금 제도 구체화할 필요

### 나. 정부개입 필요성

- 도시개발법 개정에 따라 존치부담금 제도에 대하여 도시개발법 하위 법령 마련을 통해 존치부담금 제도를 구체화할 필요가 있고,
- 하위법령(시행령)에서 도시개발구역 내 시설물 존치에 관한 요건과 구체적인 부담금 산정방식을 규정하였음.

## 2. 규제 대안 검토 및 선택

### ① 대안의 비교

#### ○ 규제대안의 내용

현행유지안	대안명	현행유지안기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치
	내용	감정평가 가격에 의해 토지를 수용하고, 도시개발사업 후 상승된 지가가 반영된 감정가격으로 원래의 토지소



		유주에게 재공급(판매) (도시개발사업에 따른 토지 수용 후에, 도시개발 사업을 수행하여 토지를 조성, 도시개발사업 공사완료(준공)한 뒤에 원래의 토지 소유주에게 감정가격으로 재판매하여 시설물을 존치하는 방법)
규제대안1	대안명	존치부담금 부과 방식의 시설물 존치
	내용	존치 요건 및 부담금 산정방식 등을 규정하여 존치부담금 부과 (해당 하위법령 개정을 통한 존치 요건 및 존치부담금 산정 방식에 따른 존치부담금을 부과)

○ 규제대안의 비교

구분	장점	단점
현행유지안	기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치의 경우, 존치부담금제도 등이 도입되기 이전에 시설물 존치요건 등이 미비  따라서 기존의 도시개발사업에서는 시설물 존치의 사례가 거의 없음	지가상승이 반영된 감정평가 가격으로 재공급(기존 토지소유자의 존치시설물 토지 구매)하기에 기존 토지소유자는 큰 비용을 부담하며 시설물을 존치해야함  도시개발사업 구역마다 토지의 재공급 비용은 상이하나, 지가상승이 반영된 감정평가가격으로 원래의 토지소유주에게 재공급(판매)하기에 많은 비용을 부담하여야 함.
규제대안1	적은 존치부담금으로 시설물을 존치할 수 있음	존치요건에 부합하여야 시설물을 존치할 수 있음

② 이해관계자 의견수렴

- 입법예고 예정으로(23.9.14~23.9.25) 도시개발사업 시행자 및 기존토지소유주 등 별다른 의견이 없을것으로 예상

③ 대안의 선택 및 근거

- (현행유지안) 존치하려는 기존의 토지를 도시개발사업 시행자가 수용한 뒤에 이를 원래의 토지소유주에게 재공급(판매)하는 방식은, 도시개발사업으로 상승된 지가가 그대로 반영되어 기존의 토지 소유주에게 큰 부담을 부여,

기존의 토지 수용·재공급 방식의 시설물 존치의 경우 존치부담금 제도 등이 도입되기 이전이기에 시설물 존치요건이 미비하여, 어떠한 시설물을 존치할 수 있는지 알기 어려웠음.

- (규제대안1) 존치부담금 제도를 통해 존치요건에 부합하는 경우 (기존의 방식보다) 적은 존치부담금으로 시설물을 존치할 수 있을 것으로 기대,

구체적인 존치요건을 설정하여, 도시개발사업 시행자 및 기존의 토지 소유주에게 존치시설물에 대한 기준을 구체적으로 마련하여 원활한 시설물 존치가 가능함.

### 3. 규제목표

- 존치부담금 제도를 도입하여 시설물 존치요건을 구체화하고 시설물을 존치할 경우 구체적인 부담금 산정방식을 마련하여 (기존의 토지 수용 후 재공급 방식에 비해) 적은 부담금을 부과하여 시설물을 존치할 수 있도록 근거규정 마련

## II. 규제의 적정성

### 1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 기존의 토지 수용·재공급 방식의 경우 도시개발사업으로 상승된 지가가 반영된 가격으로 기존의 토지소유주에게 재공급하였지만, 존치부담금제도 도입으로 도시개발법 시행령 별표3에 따른 구체적인 산정방식을 통해 구체적인 존치부담금의 부과 금액이 산정됨.

- 존치요건을 구체적으로 설정하여야, 도시개발구역 내에 어떠한 시설물이 존치가능한지 파악할 수 있기에 존치요건을 규정하는 것은 필요함

## 2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

### ○ 영향평가

#### - 기술규제영향평가

해당없음

#### - 경쟁영향평가

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 사업자의 수 또는 범위 제한, 경쟁능력 제한, 경쟁유인 감소, 소비자의 선택권 제한 등 경쟁제한 효과는 없을 것으로 판단됨

#### - 중기영향평가

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 중소기업의 경영 및 기업활동 제한 효과는 없을 것으로 판단됨

#### - 규제 차등화 예비분석 결과표

해당 규제는 도시개발사업 시행자 및 시설물 존치에 관한 기존 토지소유주 간의 존치부담금 제도에 관한 내용이기 때문에 중소기업 등과 관계가 없는 사항으로 규제 차등화 예비분석 결과표 작성 비대상

① 규제 영역	존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 해당되는 규제영역 없음
---------	--

②	규제 방식	해당 없음
③	예비분석모델	해당 없음
	판단 근거	해당 없음
④	대상 업종	해당 없음
⑤	예비분석내용	해당 없음 (존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 중소기업의 경영 및 기업활동과 연관이 없을 것으로 판단됨)
⑥	차등화적용 여부	해당 없음

### - 시장유인적 규제설계

존치부담금 제도는 도시개발사업 시행자와 존치시설물의 기존 소유주 사이의 존치부담금 제도에 관한 것이기에 시장유인적 규제설계로 대체할 수 있는 사항이 아니므로 해당없음

### - 일몰설정 여부

해당없음

### - 우선허용·사후규제 적용여부

해당없음

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		법률에서 위임한 존치부담금 제도를 구체적으로 정하는 것으로 포괄적 개념으로 규정할 사항이 아님
유연한 분류 체계		존치부담금 제도를 도입하기 위하여 법률에서 위임한 존치요건 및 존치부담금 산정방식을 구체적으로 정하는 것으로 유연하게 분류 불가능
네거티브 리스트		존치부담금 제도를 도입하기 위하여 법률에서 위임한 존치요건 및 존치부담금 산정방식을 구체적으로 정하는 것으로 해당 사항 없음
사후 평가관리		신기술, 신산업에 대한 내용 아님

규제 샌드박스	규제샌드박스 적용대상 아님
------------	----------------

### 3. 해외 및 유사입법사례

#### ○ 해외사례

해당없음

#### ○ 타법사례

- (공공주택 특별법) 공공주택특별법의 존치부담금 제도를 도시개발법 체계에 맞추어 들여온 것임 (법 제27조의2, 영 제21조, 업무처리지침 제12조의5)

<b>공공주택 특별법</b>
제27조의2(건축물의 존치 등)
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공주택사업자는 주택지구에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.</li> <li>② 공공주택사업자는 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다.</li> <li>③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</li> </ul>
<b>공공주택 특별법 시행령</b>
제21조(건축물의 존치 등)
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 법 제27조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것  
 다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것  
 라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것

2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 통합심의위원회나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우

- ② 법 제27조의2 제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다.
- ③ 공공주택사업자가 법 제27조의2 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 같은 조 제2항에 따라 부담하게 할 수 있는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용(이하 “존치부담금”이라 한다)의 구체적인 산정방식 및 존치하는 부지의 범위 등은 별표 4에 따른다.
- ④ 공공주택사업자는 법 제32조의2에 따라 조성된 토지의 조성원가를 공시할 때 해당 사업지구의 존치부담금 내역도 공개할 수 있다.

### 공공주택 업무처리지침

제12조의5(건축물의 존치 등)

- ① 영 제21조제1항제1호나목의 “주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.
  - 1. 해당 건축물의 존치가 토지이용계획에서 수용 가능할 것
  - 2. 주거용건축물을 집단적으로 존치하는 경우 토지이용계획에서 단독주택지로 계획 가능할 것
  - 3. 해당 건축물이 주변지역 기반시설과 연계가 가능할 것
- ② 영 제21조제1항제1호다목의 “해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  - 1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과도한 것으로 판단되어 조성원가에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
  - 2. 공공청사와 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계 법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
  - 3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
  - 4. 다수의 건축물이 집단화된 경우로서 공익상 또는 경제적으로 유익하고 사회적 가치가 있다고 인정하는 경우

5. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우

- ③ 영 제21제1항제1호라목에서 "해당 건축물 등이 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것"이란 함은 공공주택지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.
- ④ 영 제21조제1항제1호 각 목의 요건에 따른 해당 건축물의 존치여부를 공공주택사업자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 '건축물존치 심의위원회'를 구성하여 심의를 통해 해당 건축물의 존치여부를 결정할 수 있다.

#### 4. 비용편익 분석

##### ① 비용분석

- (사업비용) 시설물 존치에 관하여 기존의 토지소유주에게 부담금을 부과하는 것으로, 도시개발사업의 추가적인 사업비용이 발생하는 것은 아님
- 기존에 해당 토지를 수용한 뒤에 해당 토지를 감정평가가격에 의해 재공급하였으나, 존치부담금 제도를 도입하여 소유권의 이동 없이 기존 토지소유주에 부담금을 부과하여 해당 시설물을 존치할 수 있도록 하는 것

##### ② 편익분석

- (피규제자) 기존의 토지소유주에게 존치부담금을 부과하여, 시설물 존치를 가능하도록 규정하는 것으로 존치요건을 만족한 시설물에 대해 존치부담금을 납부할 경우 시설물 존치가 가능함. 다만, 비용분석에서와 같은 사유로 그 규모는 일률적으로 추정하기 어려운 측면

### Ⅲ. 규제 의 실효성

#### 1. 규제 의 순응도

##### ○ 피규제자 준수 가능성

- 도시개발사업에 따라, 시설물을 존치하려는 기존의 토지소유주는 존치요건을 만족하는 시설물에 대하여 존치부담금을 납부하는 방법을 통해 시설물을 존치시킬 수 있음

기존의 도시개발사업 시행자에 의한 토지 수용·재공급 방식의 경우 상승된 지가 가격으로 기존의 토지소유주에게 재공급(판매)되기에, 일률적으로 규정된 존치부담금액의 경우 그 금액이 기존방식보다 낮을 것으로 예상

따라서 존치부담금을 납부하면 해당 시설물을 존치할 수 있기에 피규제자 준수 가능성은 높을 것으로 기대

#### 2. 규제 의 집행가능성

##### ○ 행정적 집행가능성

- 기존의 토지소유주에게 존치부담금을 부과하여, 시설물 존치를 가능하도록 규정하는 것으로, 도시개발사업 시행자가 존치시설물의 해당 토지소유주에게 존치부담금을 부과하면 되기에, 관련 규제 집행이 가능할 것으로 판단됨

##### ○ 재정적 집행가능성

별도의 재정소요가 발생하지 않을 것으로 판단됨

### Ⅳ. 추진계획 및 종합결론

#### 1. 추진 경과

- 도시개발법 개정안 발의 (‘22.8.26, 최인호 의원 대표발의)



- 도시개발법 개정 ('23.7.18 공포 '23.10.19 시행)
- 도시개발법 시행령 개정안 마련 ('23.10)

## 2. 향후 평가계획

- 입법예고 및 관계기관 의견조회를 통한 의견수렴 및 검토

## 3. 종합결론

- 존치부담금 제도는 존치요건에 부합하는 시설물에 대해 존치부담금을 납부할 경우 시설물을 존치할 수 있도록 한 제도로 도시개발사업에 존치부담금 제도를 원활하게 도입하기 위한 규정
- 시설물 존치여부를 판단하기 위한 존치요건과 존치부담금의 구체적인 산정방식을 정하기 위한 규정

