

도시개발업무지침 일부개정훈령(안)

1. 개정이유 및 주요내용

○ 도시개발법 개정에 따라 존치부담금 제도가 도입되면서, 도시개발법 시행령에서 존치 시설물의 대상과 부담금 산정 방법을 규정하였음.

다만, 시행령에서 규정된 표현(토지이용계획상 받아들일 수 있는 건축물, 건축물의 존치가 공익·경제상 현저히 유익한 건축물 등)에 대해 도시개발업무지침에서 자세하게 규정할 필요가 있기에 지침 개정을 통해 이를 명확화하려는 것임.

또한, 영 제84조의2 제1항제1호 각 목에 따른 해당 건축물의 존치여부를 도시개발사업자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 건축물 존치 심의위원회를 구성하여 건축물의 존치여부를 결정할 수 있도록 개정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 시행령에서 규정된 표현의 구체화. (토지이용계획상 받아들일 수 있는 건축물, 건축물의 존치가 공익·경제상 현저히 유익, 건축물 등이 도시개발사업의 준공 이후까지 장기간 활용된다는 것의 의미를 자세하게 규정)

나. 건축물 존치 심의위원회를 구성할 수 있도록 근거 규정을 마련하여, 도시개발사업 시행자가 영 제84조의2 제1항제1호 각 목에 따

른 해당 건축물의 존치 여부를 판단할 수 있도록 개정.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시개발법」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정예고 전

라. 기 타 : 신·구조문대비표

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>2-8-14-5. 영 제84조의2에서 규정한 <u>존치시설의 요건에 대한 세부사항은 다음과 같다.</u></p> <p>(1) 영 제84조의2제1항제1호나목의 <u>“도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것” 이란 다음의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.</u></p> <p>① 해당 건축물 존치가 토지이용계획에서 수용 가능할 것</p> <p>② 주거용 건축물을 집단적으로 존치하는 경우 토지이용계획에서 단독주택지로 계획 가능할 것</p> <p>③ 해당 건축물이 주변지역 기반시설과 연계가 가능할 것</p> <p>(2) 영 제84조의2제1항제1호다목의 <u>“해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것” 이란 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u></p> <p>① 건축물의 관리 상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과도한 것으로 판단되어 사업비에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우</p> <p>② 공공청사, 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경</p>

변 행	개 정 안
	<p>우를 포함한다)인 경우</p> <p>③ <u>문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물인 경우</u></p> <p>④ <u>다수의 건축물이 집단화된 경우로서 공익상 또는 경제적으로 유익하고 사회적 가치가 있다고 인정하는 경우</u></p> <p>⑤ <u>그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우</u></p> <p>(3) 영 제84조의2제1항제1호라목의 <u>“해당 건축물 등이 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것” 이란 함은 도시개발 구역지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조 제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시 결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.</u></p> <p>(4) 영 제84조의2제1항제1호 각 목의 <u>요건에 따른 해당 건축물의 존치 여부를 시행자가 판단하기 위하여 필요한 경우 별도의 ‘건축물존치 심의위원회’ 를 구성하여 심의를 통해 해당 건축물의 존치 여부를 결정할 수 있으며, 지정권자는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 존치하는 기존 건</u></p>

변 행	개 정 안
	<p>축물 및 공작물 등에 관한 계획을 수립하여야 한다.</p> <p>① 도시개발사업 시행자가 건축물준치 심의위원회를 구성하는 경우, 위원은 해당 도시개발구역 지정권자가 소속되어 있는 기관에 속한 공무원 및 도시개발구역을 관할하는 기초 지방자치단체 소속 공무원을 포함하여 토지이용·도시·환경·건축 등 분야별 전문가로 3인 이상 7인 이하로 구성하되, 위원장은 민간전문가 중에서 호선한다.</p> <p>② 도시개발사업시행자는 건축물 준치에 관한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 하고, 해당 위원이 심의 대상 안건에 이해관계인인 경우 위원으로 위촉할 수 없다.</p>