

# 공공주택지구 기존 건축물 활용 및 존치제도 개선 방안

Policy Recommendations for Adaptive Reuse and  
Retention of Existing Buildings in Public Housing Development Sites

임주호 윤정란

송영일 임수현

정혜숙 김태운





# 공공주택지구 기존 건축물 활용 및 존치제도 개선 방안

Policy Recommendations for Adaptive Reuse and  
Retention of Existing Buildings in Public Housing Development Sites

임주호 윤정란

송영일 임수현

정혜숙 김태윤



연구관리 2025-076

## 공공주택지구 기존 건축물 활용 및 존치제도 개선 방안

지 은 이 임주호, 윤정란, 송영일, 임수현, 정혜숙, 김태운  
발 행 인 정창무  
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원  
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99  
홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로서  
공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.  
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

# 공공주택지구 기존 건축물 활용 및 존치제도 개선 방안

Policy Recommendations for Adaptive Reuse and  
Retention of Existing Buildings in Public Housing Development Sites

임주호·윤정란·송영일·임수현·정혜숙·김태윤

## 참여 연구진

### 연구책임

임주호 LH 토지주택연구원 연구위원

### 연구진

윤정란 LH 토지주택연구원 연구위원

송영일 LH 토지주택연구원 연구위원

임수현 LH 토지주택연구원 연구위원

정혜숙 LH 공공택지사업처 차장

김태윤 LH 공공택지사업처 과장

### 외부연구진

신준섭 법무법인 함백 변호사 (법률검토 외부원고)

공주대학교 산학협력단 (기초자료 조사 용역, 책임: 이경환 교수)

### 연구심의위원회(가나다순)

김동인 LH 공공택지사업처 공공택지사업1팀장

김승중 국토연구원 토지정책연구센터장

이미홍 LH 토지주택연구원 선임연구위원(연구심의위원장)

이수민 나라감정평가법인 감정평가사

조영태 LH 토지주택연구원 연구위원

### 자문위원(가나다순)

가영현 법무법인 민 변호사

김유동 대화감정평가법인 감정평가사

위재송 서경대학교 교수

유광흠 건축공간연구원 선임연구위원

이승용 LH 경기남부지역본부 매입임대사업처 팀장

임현진 LH 보상기획처 차장

조판기 국토연구원 경영부원장

# 공공주택지구 기존 건축물 활용 및 존치제도 개선 방안

임주호 연구위원 (연구책임) | 윤정란 연구위원 | 송영일 연구위원 | 임수현 연구원  
정혜숙 차장 | 김태운 과장

■ 공공주택지구 내 건축물 존치제도 운영 과정에서 나타난 문제점에 대한 개선방안과 함께 제도의 유연성을 높여 양호한 건축물을 철거하지 않고 공공주택사업시행자가 활용할 수 있는 방안 제시

- 공공주택지구 지정시 지구계 내에 불가피하게 포함된 양호한 건축물을 존치하여 사업시행자가 공익사업 목적에 맞도록 활용할 수 있도록 하는 제도 개선 방향과 공공주택 또는 공공시설로의 활용 방안 제안

## ■ 본 연구에서는

- ① 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황과 존치건축물 사례 조사
- ② 기존 건축물 존치제도의 문제점과 개선방안을 도출
- ③ 양호한 건축물을 사업시행자가 활용하기 위한 방안 도출

이를 토대로 공공주택지구 건축물 존치제도와 정책의 유연성을 높이는 방향 제안

## CONTENTS

- ① 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황과 존치건축물 사례 조사
- ② 기존 존치제도의 문제점과 개선방안
- ③ 양호한 건축물의 존치활용 방안

# 공공주택지구 # 건축물 존치제도 # 신청존치 # 존치활용

## 1 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황과 존치건축물 사례 조사

- 공공주택지구조성사업에서 건축물 존치제도의 운영 현황을 살펴보고, 택지개발사업 등 유사 개발사업지구 내에 존치된 시설의 사례들을 통해 제도개선을 위한 시사점 도출

### ■ 공공주택지구 존치제도 운영 현황

- (제도운영 현황) 공공주택지구 건축물 존치제도는 공공주택특별법이 제정되면서 택지개발촉진법의 존치제도 규정을 가져온 것
  - 공공주택지구조성사업 추진에 지장이 없고 일정한 경제성과 공익성 조건을 갖춘 건축물을 예외적으로 존치하기 위한 제도
  - 기존 건축물 소유자의 신청을 전제로 존치계획이 수립되며, 사업시행자가 운영하는 존치심의위원회 심의를 거쳐 존치 여부가 결정됨
- (선행연구 검토) 공공주택지구 건축물 존치제도는 사업추진 과정에서 예외적인 상황에 관한 제도의 세부사항을 마련하기 위한 실무적인 연구들이 있었으며, 본 연구는 사업시행자의 활용을 위한 존치제도 유연화 연구로 차별화됨

### ■ 기존 존치건축물 사례 조사

- (LH 시행 단지조성사업) LH가 주 사업시행자로 참여한 단지조성사업(2013년 이후 추진)을 대상으로 존치시설 사례를 조사하였음
  - 대체로 확정된 존치계획에 따라 유지관리되고 있으며, 준공 후에 추가적인 계획 변경이나 소유권 변경 사례는 의미있게 나타나고 있지 않음
  - 동탄2 신도시와 같이 공장밀집지역이 포함된 대규모 사업지구에서 존치 대상 건축물을 선정하기 위해 법적 기준과 함께 추가적인 기술적 검토 기준이 마련되어 존치심의위원회 등 절차에 활용됨
- (공공주택지구 조성사업) 존치시설 사례 조사 결과, 존치계획 관련 사업지연 문제를 해소하기 위한 제도개선과 건축물의 공적 활용을 위한 사업시행자 역할 강화가 필요함을 시사
  - 대체로 존치계획이 확정된 시기로부터 존치약정 체결 및 이행에 이르기까지 5년~10년 이상이 소요되는 시설들이 상당수 존재함
  - 존치결과와 존치계획 기준의 개선뿐만 아니라 확정된 계획의 실행력을 높이고 전체 사업의 지연 요소가 되지 않도록 사후관리 측면을 강화하는 제도개선 필요

## 2 기존 존치제도의 문제점과 개선방안

- 기존 건축물 소유자의 신청을 전제로 한 존치제도의 운영상 한계와 문제점을 제도, 행정절차, 사후 활용 측면에서 진단하고 이를 개선하기 위한 방안들을 단기, 중·장기로 나누어 제시

### ■ 기존 존치제도의 주요 문제점

- 기존 존치제도(신청존치)의 주요 문제점을 법·제도, 행정절차, 사후 활용 측면에서 조사·분석하였으며 아래의 문제점들이 도출됨
- 법·제도 측면에서는 존치 결정기준과 존치부지 계획기준의 모호성(정성적)과 존치와 철거 여부에 따른 형평성과 존치부담금 부과 적정성 문제가 제기됨
- 행정절차 측면에서는 존치심의절차상 불분명한 규정과 지장물 조사단계의 사전검토 필요성(안전성, 내구성 부족한 시설의 존치신청)이 도출됨
- 사후 활용 측면에서는 존치결정 후 미이행시 사업지연 요소로 작용되는 문제가 나타남

### ■ 제도개선 방안

- (단기 과제) 사업시행자가 운영하는 업무지침을 중심으로 다음의 단기적 제도개선 과제와 대안들을 제시하였음
  - 기존 존치결정 세부기준 중 실효성이 낮은 경제성 평가지표 개선
  - 존치부지의 지구단위계획기준 중 모호한 용적률 건폐율 규정 명확화
  - 존치건축물부지의 실사용면적 확인 규정 명확화
  - 존치신청건축물 소유자가 부담하는 실제 비용을 추정하여 제공
  - 존치계획에 따른 토지이용계획 기준 마련
- (중장기 과제) 중장기 제도개선 과제로 다음을 제시하였음
  - 토지이용계획의 수용성 평가지표 관련 참고자료 제공 및 존치심의위원회에 MP위원 참여
  - 경제성, 공식성 평가지표의 모호성을 보완하는 참고자료 제공
  - 사업지구 특성을 고려한 부담금 부과기준 개선안 마련

### ■ 절차 및 운영개선 방안

- (사전검토) 지장물 조사단계부터 사전검토 및 컨설팅 제공(건축물 소유자 및 지역본부 실무자)
- (심의위) 지방자치단체, MP위원 참여 등 인적구성 다양화
- (사후관리) 계획확정 이후 일정기간 경과시 재검토 및 미이행시 일몰제 도입
- (기타) 존치계획 작성 시점 조정, 의견청취 대상 명확화

### 3 사업시행자의 양호한 건축물 활용 방안

- 공공주택지구 내에 위치한 양호한 건축물을 사업시행자가 존치하여 활용할 수 있도록 하는 법제도 개선 방향과 존치건축물 활용 방안, 기대효과 등을 제시
- 주거용 건축물과 비주거용 건축물의 활용모델 고려

#### ■ 사업시행자의 건축물 활용시 법적 제약과 개선 방향

- (현행 법체계의 경직성) 공공주택특별법과 토지보상법의 규정을 중심으로 법적 제약을 검토함
  - 공공주택특별법의 존치제도는 소유자의 동의를 필수 전제로 하므로, 사업자가 수용 후 활용할 근거가 될 수 없음
  - 토지보상법은 건축물 수용에 대해 '공익사업에 직접 사용할 목적'을 엄격하게 요구하며, 공공주택지구조성사업의 본질(택지조성)과 충돌하므로, 토지보상법의 개정을 통해 재분양이나 임대료 목적으로 하는 활용은 정당성을 인정받기 어려움
- 제도 개선 방향의 선택
  - 토지보상법의 개정은 공용수용 제도의 엄격성을 약화시키고 다른 개발사업에서 수용권 남용의 위험을 초래할 수 있으므로, 공공주택특별법에 특례 규정을 신설하는 것이 가장 합리적인
  - (공공주택특별법 개정안) 존치 요건을 충족함에도 소유자가 존치를 원하지 않는 경우에 한하여 수용을 허용하고, 그 활용을 공공주택이나 공공시설 용도로 한정하는 개정 방향 제안

#### ■ 존치건축물 활용 방향과 모델

- 공공주택특별법의 개정을 통한 사업시행자의 활용 가능성이 열릴 경우를 가정하고 사업시행자가 양호한 건축물을 수용 후 활용하는 방안을 세 가지로 제시
  - 공공주택의 임대주택 활용: 다수의 세대가 구분소유하는 공동주택 특성상 일괄 수용이 바람직하며, 대지는 공공임대주택용지로 계획한 후 이주대책용 임대주택이나 매입임대주택과 같은 방식으로 기존 건축물을 활용하다 추후 건설임대로 재건축하는 방안
  - 단독주택 밀집지역의 블록형 단독주택 계획: 일정 면적과 세대수를 만족하는 신속 단독주택단지 밀집지역에서 대부분의 소유자가 동의할 경우 블록형단독주택으로 계획하는 방안(집단적 존치)
  - 비주거용 건축물의 공공시설 전환: 활용가능한 기존 건축물에 대하여 지자체 등 실수요자의 활용계획을 사전에 조회하고, 공공시설용지로 계획한 후 전환하여 활용하는 방안

#### ■ 건축물 존치활용의 기대효과와 지원방안

- (기대효과) 양호한 건축물의 철거비용, 기존 소유자의 매몰비용과 같은 사회적 비용의 절감, 매입 임대주택과 유사한 공공임대주택의 신속 공급 효과가 기대됨
- (지원방안) 사업시행자의 활용에 따른 존치계획 절차 간소화 등

## 차례

I. 서론: 연구배경과 목적 .....	1
II. 제도 운영 현황과 존치건축물 사례 .....	7
III. 기존 존치제도의 문제점과 개선 방안 .....	21
IV. 사업시행자의 건축물 활용 방안 .....	37
V. 결론: 정책제언과 과제 .....	75

---

## 표차례

---

[표 1-1] 연구의 주요 내용과 목표 .....	5
[표 2-1] 공공주택지구 건축물 존치결정 기준 관련 규정 .....	8
[표 2-2] 존치계획 관련 주요 용어 설명 .....	8
[표 2-3] 존치부담금 및 공급부지 단가 산정 방법 .....	9
[표 2-4] 주요 선행연구 및 관련 문헌과 시사점 .....	11
[표 2-5] 화성동탄2 택지개발지구 존치건축물 총괄표 .....	15
[표 2-6] 동탄2 기업이전대책 수립을 위한 공장 존치 세부기준 .....	16
[표 3-1] 존치제도 운영상 주요 문제점 진단 .....	23
[표 3-2] 지침 「별표2」 존치건축물 획지면적 산정기준 .....	26
[표 3-3] 지침 별지 제4호 서식 '기초자료' 양식 중 8-다. 존치부담금 및 공급부지 추정금액 ...	27
[표 3-4] 존치약정서(지침 별지 제5호 서식) 제2조제4항 표 서식 활용 .....	27
[표 4-1] 단독주택 밀집지역 존치 활용 예시 .....	59
[표 4-2] 활용 가능한 주거용 건축물(주택) 선별 기준 .....	66
[표 4-3] 활용 가능한 비주거용 건축물 선별 기준 .....	67
[표 4-4] 사업시행자의 건축물 활용과 존치업무 절차 .....	73

---

## 그림차례

---

[그림 2-1] 기존 존치건축물 특성 .....	13
[그림 2-2] 화성동탄2 택지개발지구 존치건축물 기존부지 위치도 .....	17
[그림 2-3] 화성동탄2 택지개발지구 존치부지 계획도 .....	18
[그림 3-1] 존치부지인접 유·무상공급 토지면적비율 계산 예시 .....	29
[그림 3-2] 존치부지인접 유·무상공급 토지면적비율 사례 .....	30
[그림 4-1] 양호한 공동주택의 임대주택 활용 개념 .....	47
[그림 4-2] 비주거용 건축물의 공공시설 전환 활용 개념 .....	50
[그림 4-3] 예시 공동주택(연립주택) 건축물 개요 .....	51
[그림 4-4] 예시 공동주택(연립주택) 현황도 .....	52
[그림 4-5] ○○지구 공동주택 활용 예시 .....	53
[그림 4-6] 예시 공동주택(기숙사) 부지 및 건축물 현황 .....	54
[그림 4-7] ◇◇지구 공동주택(기숙사) 활용 예시 .....	55
[그림 4-8] □□지구 단독주택 밀집지역(존치활용 전) .....	57
[그림 4-9] □□지구 단독주택 밀집지역 현황 .....	58
[그림 4-10] □□지구 단독주택 활용 예시(블록형단독주택) .....	60
[그림 4-11] 양주시도시 단독주택 토지이용계획도 .....	61
[그림 4-12] △△지구 근린생활시설 부지 및 건축물 현황 .....	62
[그림 4-13] △△지구 근린생활시설 존치활용 방안 .....	63
[그림 4-14] ☆☆지구 근린생활시설 부지 및 건축물 현황 .....	64
[그림 4-15] ☆☆지구 근린생활시설 존치활용 방안 .....	64
[그림 4-16] 존치업무 절차(존치업무 처리지침) .....	72



## I

## 서론: 연구배경과 목적

Key  
Point

- 기존 공공주택지구 건축물 존치제도의 운영상 문제점 개선 필요
- 사업시행자의 지구 내 건축물 수용 후 활용가능성 검토 필요

## 1 연구배경 및 필요성

## 1) 연구배경

## ■ (제도개선 요구) 공공주택지구 건축물 존치제도 운영상 나타난 문제점 대응 필요

- 택지개발촉진법의 건축물 존치제도를 계승하여 마련된 공공주택지구 건축물 존치제도는 운영과정에서 다양한 문제점들이 나타남
  - 공공주택특별법 및 시행령, 공사 업무지침 등에서 규정된 건축물 존치결정 기준과 계획기준을 실무에 적용하는데 있어 모호한 부분들이 지적됨
  - 존치건축물 소유자 입장에서는 건축물의 존치 관련 행정절차에서 예측하기 어려운 점들이 있음
  - 건축물의 존치가 결정된 후에도 사업시행자와 기존 건축물 소유자 사이에 세부사항에 이견이 발생하여 존치계획을 이행하지 못하는 사례들이 발생
- 건축물의 존치결정 및 계획에 관련된 세부사항, 행정절차, 사후관리 등 여러 측면에서 제도의 보완 필요성이 제기됨
  - 존치결정 및 계획기준의 세부사항들을 마련하고 존치부담금 부과기준을 합리적으로 개선
  - 존치결정과 존치부지 계획에 관련된 사전검토, 심의절차의 표준화 및 투명성, 존치계획의 사후관리 방안 등 검토 필요

■ (양호한 건축물 활용) 공공주택지구 내 양호한 건축물을 사업시행자가 활용할 수 있는 방안 검토 필요

- 기존 존치제도에서 건축물의 존치 결정은 건축물 소유자의 신청과 존치계획에 대한 동의를 전제로 이루어지며, 사업시행자가 토지소유자로부터 매수한 건축물을 철거하지 않고 활용하는 것은 불가
- 제안부서에서는 최근에 지구 지정된 사업대상지 내에 위치한 단독주택 밀집 지역 및 집단화된 공장지역 등에 대해 존치 검토 대상 범위를 확대하는 방안 연구를 제안
  - 최근에 시가지로부터 가까운 지역에서 공공주택지구가 지정되는 과정에서 양호한 건축물이 밀집된 지역이 포함되었으나, 신속한 사업 추진이 요구됨에 따라 제척을 통한 지구계 조정이 어려워짐
  - 사업대상지 내에 있는 양호한 건축물이 수용된 후 철거되면서 건축물에 대한 보상비와 철거비용이 조성원가에 반영되고 건축주가 공사에 투입한 비용은 매몰되는 등 사회적 비용 낭비 요소로 인식
- 사업대상지 내에 위치한 신축건물이나 주택을 철거함으로써 발생하는 사회적 비용과 사업시행자의 투자비용을 고려할 때, 존치를 원하는 소유자뿐만 아니라 공공주택 사업시행자(LH 등)가 건축물의 활용가능성을 판단하여 존치를 결정할 수 있는 제도의 유연성 필요
  - 소유자가 존치를 원하지 않더라도 사업시행자에 수용되는 건축물의 상태가 양호할 경우, 단지조성 및 기반시설 설치계획을 고려하여 사업시행자가 보상 후 존치하여 활용할 수 있는 방안 검토 필요

## 2 연구목적과 범위, 방법

---

### 1) 연구목적

■ (존치제도 개선방안 마련) 사업시행자 관점에서 현행 존치제도 운영상 나타난 규정·절차상의 다양한 문제점들을 진단하고 개선방안 마련

- 기존 공공주택지구 존치제도의 운영과정에서 나타난 다양한 문제점들을 제도적, 절차적, 활용 및 사후관리 측면으로 분류하고 각 유형별 문제들에 대한 개선방향 도출

■ (양호한 건축물 활용 방안) 사업시행자의 기존 건축물 활용가능성에 관계된 법적, 제도적 쟁점사항들을 검토하고, 이에 관련된 현행 존치제도 유연화 방안 제안

- 사업시행자가 사업지구 내 양호한 건축물을 보상(수용)한 후 활용할 수 있는 가능성을 공공주택특별법과 토지보상법 규정을 중심으로 검토하고, 활용 근거를 마련할 수 있는 법제도 개선방향 모색
- 사업지구 내에 위치한 건축물의 철거에 따른 사회적 비용의 낭비적 요인을 줄일 수 있도록, 양호한 건축물을 사업시행자가 활용할 수 있는 방안을 현장의 사례를 중심으로 제시하고, 이에 관련된 존치제도 등의 유연화 방안 제안

### 2) 연구범위와 방법

■ (내용범위) 공공주택지구에서 건축물 존치제도 개선에 관계된 존치건축물 사례, 사업지구 사례의 건축물 현황과 분포, 토지(건축물)보상과 존치에 관계된 법제도 검토를 주된 범위로 설정

- 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황과 관련된 존치시설 사례를 조사하여 제도운영상 문제점을 진단하고 제도 개선의 시사점 도출
  - 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황과 선행 연구 리뷰를 통해 주요 제도개선 필요사항과 연구이슈 도출
  - 기존 택지지구 및 공공주택지구에서의 존치건축물 사례조사를 통해 제도개선 시사점 도출

- 건축물 소유자의 신청과 동의를 전제로 한 기존 건축물 존치제도 운영상의 주요 문제점을 분석하고 그에 대한 개선 방안 제시
  - 기존 존치제도(신청존치)의 주요 문제점을 법·제도, 행정절차, 사후 활용 측면에서 조사·분석
  - 존치결정 기준 및 존치부지 계획기준, 존치업무 절차, 존치심의위 운영 등 제도개선 대안 도출
- 지구 내 양호한 건축물을 사업시행자가 수용 후 활용할 수 있는 방안 모색
  - 사업시행자의 양호한 건축물 활용을 위한 토지보상법과 공공주택특별법 규정의 주요 쟁점과 법령 개선방향 검토
  - 공공주택지구 내 양호한 건축물(주택, 비주택)의 사례별 활용 방향과 계획 모델, 그에 따른 사회적 비용 절감 요소 등 기대효과와 사업시행자 지원 방안 등 제안

■ (연구방법) 건축물 대장 및 토지대장 등 공부자료 조사·분석, 토지보상법, 공공주택특별법 등 법제도와 관련 연구문헌 검토, 공공주택지구 조성사업 및 존치제도 운영 관련 전문가 자문 병행

- (사례조사-GIS분석) 택지개발사업 및 공공주택지구조성사업의 존치시설물 사례, 지구 내 건축물의 유형 및 분포 조사를 위한 건축물대장, 토지대장, 공시지가 자료 등을 수집하고 GIS 분석도구를 이용하여 시각화
  - LH가 시행한 택지개발사업, 공공주택지구조성사업, 도시개발사업 등에서 존치결정된 시설 사례 조사를 위한 공부 및 사업지구 관련 자료 수집, 공간정보 분석도구를 활용한 시각화 과업은 외부 위탁 추진 (국립공주대학교 산학협력단)
  - 공공주택지구 내 존치시설 현황 및 존치심의 관련 LH 현업부서 내부자료 분석
- (문헌조사) 택지개발사업 존치제도 및 공공주택지구 존치업무처리지침 제정 관련 연구 자료, 공공주택특별법 및 토지보상법 관련 법률 연구 자료 등에 대한 문헌조사와 분석
  - 사업시행자의 건축물 수용 후 활용 관련 토지보상법과 공공주택특별법 법률 검토 및 관련 규정 개정 제안을 위하여 외부 법률전문가 활용

- (전문가 자문·워크숍) 존치결정기준 및 계획기준 등 제도적 문제점 진단, 개선대안 마련, 건축물 수용 후 활용방안 등 검토를 위해 법률·감정평가·도시계획 분야 전문가 자문회의를 추진하고 실무부서와 연구원 내부 전문가 워크숍 등 시행

[표 1-1] 연구의 주요 내용과 목표

주요 내용	세부 내용	방법
건축물 존치제도 운영현황과 사례 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황</li> <li>- 선행연구 리뷰 및 연구이슈 도출</li> <li>- 기존 존치건축물 사례조사 및 시사점</li> </ul>	문헌조사 공부조사 GIS 시각화
기존 존치제도의 문제점과 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 건축물 존치제도 주요 문제점 분석 (법·제도, 행정절차, 활용 및 사후관리)</li> <li>- 존치결정 및 계획기준, 절차 및 운영개선 등 제도개선 방안</li> </ul>	사례 분석 현장 조사 연구진 워크숍
양호한 건축물의 수용 후 활용 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자의 양호한 건축물 존치활용의 법적 쟁점과 개선 방향</li> <li>- 건축물 존치활용 방향과 모델</li> <li>- 기대효과와 지원방안</li> </ul>	법률검토(외부전문가) 전문가 자문 사례 분석
기존 공공주택지구 건축물 존치제도 운영상 문제점 개선 방안 마련 양호한 건축물 수용 후 활용 방안 및 법제도 개선 방향 제시		



## II

## 제도 운영 현황과 존치건축물 사례

Key  
Point

- 기존 존치제도 운영 현황과 존치건축물 사례 조사
- 존치결정 및 부지계획 기준, 심의운영 및 절차 등 제도개선 시사점 도출

## 1 공공주택지구 건축물 존치제도 운영 현황

## 1) 공공주택지구 건축물 존치제도 개요

## ■ 건축물 존치제도의 도입 배경

- 택지개발촉진법의 폐지가 논의되면서 공공부문의 택지개발사업이 공공주택특별법에 의한 공공주택지구조성사업으로 추진됨에 따라 2021년 2월 공공주택업무처리지침 개정을 통해 건축물 존치심의위원회 구성 근거가 마련됨
- 이후 2022년 12월 국토교통부-LH간 건축물 존치업무 처리지침 제정 필요성과 방향을 논의, 존치업무의 효율성 등을 감안하여 공공주택지구 건축물 존치업무 처리지침을 새로 제정

## ■ 공공주택지구 존치건축물 및 존치부지 처리지침의 주요 내용



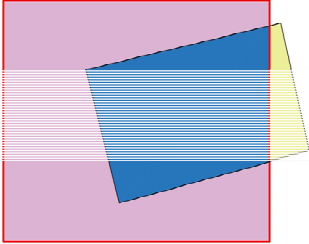




- (결정 시기) 지구 내 건축물의 존치 여부는 최초 지구계획 승인신청 전 존치계획이 수립되어 결정됨
- (존치결정 기준) 건축물의 존치요건은 공공주택특별법 시행령 제21조 제1항과 공공주택 업무처리지침 제12조의5에 규정되어 있으며, ①인허가 적법성, ②토지이용 정합성, ③공익성 또는 경제성, ④장기 활용성 등 4가지 요건 모두 충족시 존치 가능

[표 2-1] 공공주택지구 건축물 존치결정 기준 관련 규정

공공주택특별법 시행령 제21조 제1항	공공주택 업무처리지침 제12조의5
1. 건축물 및 영업장 등이 ①관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것 2. 주택지구의 ②토지이용계획상 받아들일 수 있을 것 3. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 ③공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것 4. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 ④장기간 활용될 것으로 예상될 것	<b>(토지이용계획) ⇒ 모두 충족</b> ① 토지이용계획에서 수용 가능 ② 주거용건축물을 집단 존치 시 단독주택지로 계획 가능 ③ 주변지역 기반시설과 연계 가능 <b>(공익성, 경제성) ⇒ 어느 하나 충족</b> ① 관리상태 양호, 건축물 이전 보상액이 과다하여 조성원가에 영향이 큼 ② 공공청사, 학교, 공공시설 ③ 역사적 보존가치가 있음 ④ 다수의 건축물이 집단화되어 사회적 가치가 있음 ⑤ 특별한 사유로 존치가 불가피하다고 인정

○ (주요 용어) 존치계획에서 사용되는 주요 용어는 아래의 [표 2-2]와 같음

[표 2-2] 존치계획 관련 주요 용어 설명

용어	설명	예시도
기존부지	 +  존치 건축물에 제공되고 있는 토지	
취득부지	 기존부지 중 공사가 취득해야 할 토지	
존치부지	 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지	
공급부지	 존치부지 외에 추가로 공급하는 토지 (취득공급부지+초과공급부지)	
존치건축물 부지	 존치부지와 공급부지를 합한 부지	

○ 존치건축물부지 계획기준

- 존치건축물 부지 획지시 존치건축물의 유지·관리에 필요한 최소한의 면적으로 구획하되 가급적 정형화
- (지구단위계획 수립기준) 존치 당시 건축물 용도 및 밀도로 반영하며, 건폐율(용적률)은 필요부지 면적과 초과공급부지의 면적을 가중 평균하여 산정

○ 존치부담금 및 공급부지 단가의 산정방법

- 존치건축물소유자에 부과하는 존치부담금은 국토교통부가 고시하는 기반시설 표준비용에 용도가중치, 부담률, 지역감면률을 적용하여 단가를 산정함
- 기존부지 면적을 초과하는 초과 공급부지는 공공주택업무처리지침의 해당 용도별 공급가격 산정방법에 따르되, 적용이 불가능한 경우 감정평가 금액으로 공급

[표 2-3] 존치부담금 및 공급부지 단가 산정 방법

구분		산정방법
존치부담금 단가 (원/㎡)		기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율 (○○지구 주유소 사례) 80,000원/㎡(‘24년 기준) × 2.6(상업·업무용도) × 0.2(민간 개발사업자 부담률) × 1(과밀억제권역·성장관리권역 외 지역 50%) = 41,600원/㎡(137,280원/평) ※ 존치부담금 = 단가 × 존치면적(㎡)
공급부지 단가 (원/㎡)	취득 공급부지	기존부지 취득단가 + 존치부담금 단가
	초과 공급부지	공공주택업무처리지침 제21조의 해당용도별 공급가격 산정방법에 따르되, 적용이 불가한 경우 감정평가 금액 단가

○ 한국토지주택공사 건축물존치 존치심의위원회 운영

- 위원 구성: 위원장 1인과 부위원장 1인 포함으로, 14인 이하의 외부위원으로 구성됨. 11개 분야의 공사 외부전문가가 참여(도시계획·건축·교통·환경·재해·경관·토목·감정평가·문화재·법률·기업)
- 임기는 선정일로부터 2년이며, 연임 가능
- 의결 기준: 7인의 필수위원(위원장, 부위원장, 도시계획, 건축, 토목, 감정

평가, 법률 분야 전문가)와 2인 이상의 선택위원 출석 및 출석위원 과반수의 동의로 의결

- 회의개최: 사업지구 관할 지역본부장이 작성한 존치계획 기초자료(소유자 존치신청 포함)를 사업담당부서장이 검토하여 운영부서장에 심의 요청, 국민권익위원회 또는 공동사업시행자가 심의를 요청할 경우에도 개최 가능

## 2) 관련 선행연구 고찰

### ■ 공공주택지구 건축물 존치제도 관련 정책 연구

- 공공주택지구 조성사업과 관련하여 건축물 존치제도를 직접 다룬 연구로는 사업시행자인 LH가 존치제도 운영에 필요한 세부적인 기준들과 업무지침을 마련하기 위하여 시행한 연구용역(석호영 외, 2022), 과거 개발제한구역의 해제와 함께 추진한 보금자리주택지구 조성사업과 관련하여 건축물의 존치와 관련된 제도의 정비방안을 제시한 연구(최수 외, 2012)가 있음
- 한편 공공주택지구 조성사업이 아닌 경기도 뉴타운사업(재정비촉진지구)에 존치부담금을 적용하는 방향을 제시한 연구(장운배 외, 2008)가 있으며, 택지개발사업지구 내에서 존치부지의 공급가격 및 존치부담금에 관한 제도개선을 제안한 국민고충처리위원회의 보고서(2005, 2006)가 있음

### ■ (차별성) 사업시행자의 활용을 고려한 건축물 존치제도 유연화 연구

- 위 연구들은 전면매수(수용) 방식으로 추진되는 공공주택지구(택지개발) 사업에서 건축물 또는 시설물의 존치 결정과 그에 따른 부담금 부과기준 등 제도를 운영하는데 필요한 세부사항을 합리적으로 검토하고 제안하기 위한 연구들로 사업시행자가 부담하는 양호한 건축물의 철거비용 또는 사회적 비용 절감 관점에서 건축물 존치제도를 유연화하기 위한 연구는 없었음
- 특히 존치결정과 부담금 부과기준은 공공주택지구에서 기존 소유자의 건축물 및 시설물 존치 민원에 대응하여 공익성을 고려한 의사결정 기준이나 우발적인 개발이익의 환수를 위한 부담금 부과기준을 상세하게 마련하기 위한 연구들임
- 본 연구는 사업대상지를 전면매수(수용)하고 지장물을 철거하여 택지를 조성하는 기존의 사업방식이 지닌 경직성을 탈피하여 공공주택 사업시행자가 사

업목적에 부합하게 양호한 건축물을 존치·활용할 수 있도록 제도개선을 모색하는 연구로 차별화

[표 2-4] 주요 선행연구 및 관련 문헌과 시사점

저자/기관 (년도)	선행연구 및 문헌 제목	연구내용 및 시사점
석호영 외 한국토지공법학회 (2022, LH)	존치요건 세부기준 수립 등을 위한 연구용역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택지구 내 존치건축물에 대한 세부기준을 마련하고, 존치심의위원회의 운영방안 등을 제안함으로써, “공공주택지구 존치건축물 및 존치부지 업무처리지침” 제정의 토대 제공</li> <li>- 택지개발사업에 적용된 “존치건축물 및 존치부지 처리지침”과 별도로 공공주택지구 조성사업에 적용될 수 있는 세부기준 마련</li> </ul>
최수 외 (2012, 국토연구원)	보금자리지구 존치건축물 관련제도 개선방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보금자리주택지구 내 존치건축물 관련제도를 검토하고, 사업지구 내 존치건축물 실태를 파악</li> <li>- 보금자리지구 지정 전후의 지가차액을 분석하여 시설부담금 산정기준 개선방안 제시</li> <li>- 개발제한구역 해제에 따른 높은 지가상승율을 고려하여 개발이익 환수를 위한 수익자부담금 신설 제안</li> </ul>
장윤배 외 (2008, 경기연구원)	경기도 뉴타운 추진전략: 존치지역에 대한 존치부담금 적용방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기도 뉴타운사업(재정비축진지구) 대상지 내 존치지역에 대한 관련 법령을 분석하고 기존 존치부담금 부과사례를 비교하여 존치부담금의 근거와 기준 제안</li> </ul>
국민고충 처리위원회 (2005)	택지개발 존치건축물 택지공급가격 제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 택지개발사업지구 내 존치건축물 부지의 공급가격 제도개선 방안 제시</li> </ul>
국민고충 처리위원회 (2006)	택지개발사업지구내 시설물 존치 및 존치부담금에 관한 법적 근거 및 기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 택지개발사업지구 내 시설물 존치결정 기준과 존치부담금 산정기준과 법적 근거 마련 제안</li> </ul>

## 2 기존 존치건축물 사례 조사

---

### 1) 택지개발지구 등 단지조성 사업의 존치시설 사례

■ (조사 범위) 2013년 이후 한국토지주택공사가 주 사업시행자로 참여하여 사업이 완료되었거나 진행중인 단지조성 사업의 존치시설

- 택지개발지구, 공공주택지구, 도시개발구역, 산업단지 등 60개 사업지구 내에 위치한 171개 존치시설의 건축물 특성과 소유권 변경 이력 등을 조사함
  - 사업지구 정보는 한국토지주택공사가 발행한 준공사업지구 총람(2026년, 2029년, 2024년 발행)과 국토교통부의 택지정보시스템<sup>1)</sup> 자료를 활용함
  - 존치건축물에 관한 정보는 건축물대장, 등기부 등 전산화된 공부자료 활용

■ (기존 존치시설 현황) 도시 외곽의 녹지지역 또는 관리지역 등에서 건축된 공공시설 및 대형 건축물이 다수

- 존치시설의 용도는 학교가 37개로 가장 많고, 공장, 종교시설, 위험물저장 및 처리시설 순으로 나타남
  - 존치결정되는 건축물은 주로 사업 준공 후에도 활용할 수 있는 공공시설(학교, 공공청사), 철거 후 사업지구 밖으로 이전하기 위해 많은 비용이 소요되는 시설들임(공장, 위험물저장 및 처리시설)
- 존치건축물의 연면적은 10,000㎡ 이상이 24.42%로 나타났으며, 토지면적은 10,000㎡ 이상이 45.61%로 가장 높게 나타남
  - 존치시설 중 많은 비중을 차지하는 학교나 대형 공장의 규모 특성을 반영
- 존치건축물의 건폐율은 10~20%가 21.05%로 나타났으며, 용적률은 60~80%가 17.54%로 나타남
  - 개발사업 대상지가 주로 도시 외곽의 자연녹지지역이나 생산녹지, 관리지역이므로 해당 용도지역 규제에 따른 건축물 특성으로 볼 수 있음

---

1) 국토교통부 택지정보시스템, <https://www.jigu.go.kr/>



■ (사후 변경) 사업 준공 이후 존치건축물의 변화를 조사한 결과 학교나 공공업무시설 위주로 대수선, 증축 사례가 있으며, 소유자가 변경된 사례는 희소함

- 존치시설 171개 중 사업지구 준공 이후 공부상 소유권 변경이 있었던 건축물은 6개이며, 구체적으로는 위험물저장 및 처리시설(주유소) 4개, 종교시설 2개로 조사됨
- 존치시설 171개 중 사업지구 준공 이후 증개축 및 대수선이 이루어진 건축물은 19개로 나타났으며, 학교시설이 13개로 가장 많고, 그 외에도 대부분 공공시설들로 조사됨
- 대체로 존치가 결정되어 존치계획에 따라 건축물이 유지·관리되고 있으며, 추가적인 개발수요 등으로 사후에 계획이 변경된 사례는 없음

■ (동탄2 신도시) 단일 사업지구 중 존치시설이 가장 많은 사례<sup>2)</sup>

- 단일 사업지구 내에 존치시설이 가장 많은(33개) 사례는 동탄2 신도시로 국토교통부의 화성동탄(2) 택지개발사업 「기업종합대책」(2007.11.30)에 따라 기업존치심의위원회에서 존치할 건축물을 심사·선정하고 한국토지주택공사의 “존치 건축물의 처리에 관한 예규”에 따라 처리
  - 존치건축물부지의 규모, 형상 등 세부사항은 존치시설 소유 기업과 개별협의를 거쳐 확정
  - 존치부담금, 존치계획선 등에 대하여 당해 건축물의 소유자와 합의되지 아니한 경우에는 사업지구에서 제척하거나 수용 후 철거·이전
    - ※ 동탄2신도시 사업대상지 내에서 이전하는 공장의 용지수요에 대응하기 위하여 인근 지역에 신규 대체 산업단지로 ‘화성동탄일반산업단지’가 조성됨

---

2) 국토교통부(2010), 화성동탄(2) 택지개발사업 실시계획 승인서

[표 2-5] 화성동탄2 택지개발지구 존치건축물 총괄표

구분	존치 대상 건축물 및 토지 현황					계획 부지 면적(㎡)
	개수	토지		건축물		
		필지수	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	
공장	24	153	372,210	84,810	157,825	289,529
물류	4	19	113,091	33,112	87,921	93,775
연구소	3	5	40,756	7,959	25,208	34,025
기타	2	4	7,065	1,425	1,593	8,502
계	33	181	533,122	127,306	272,547	425,831

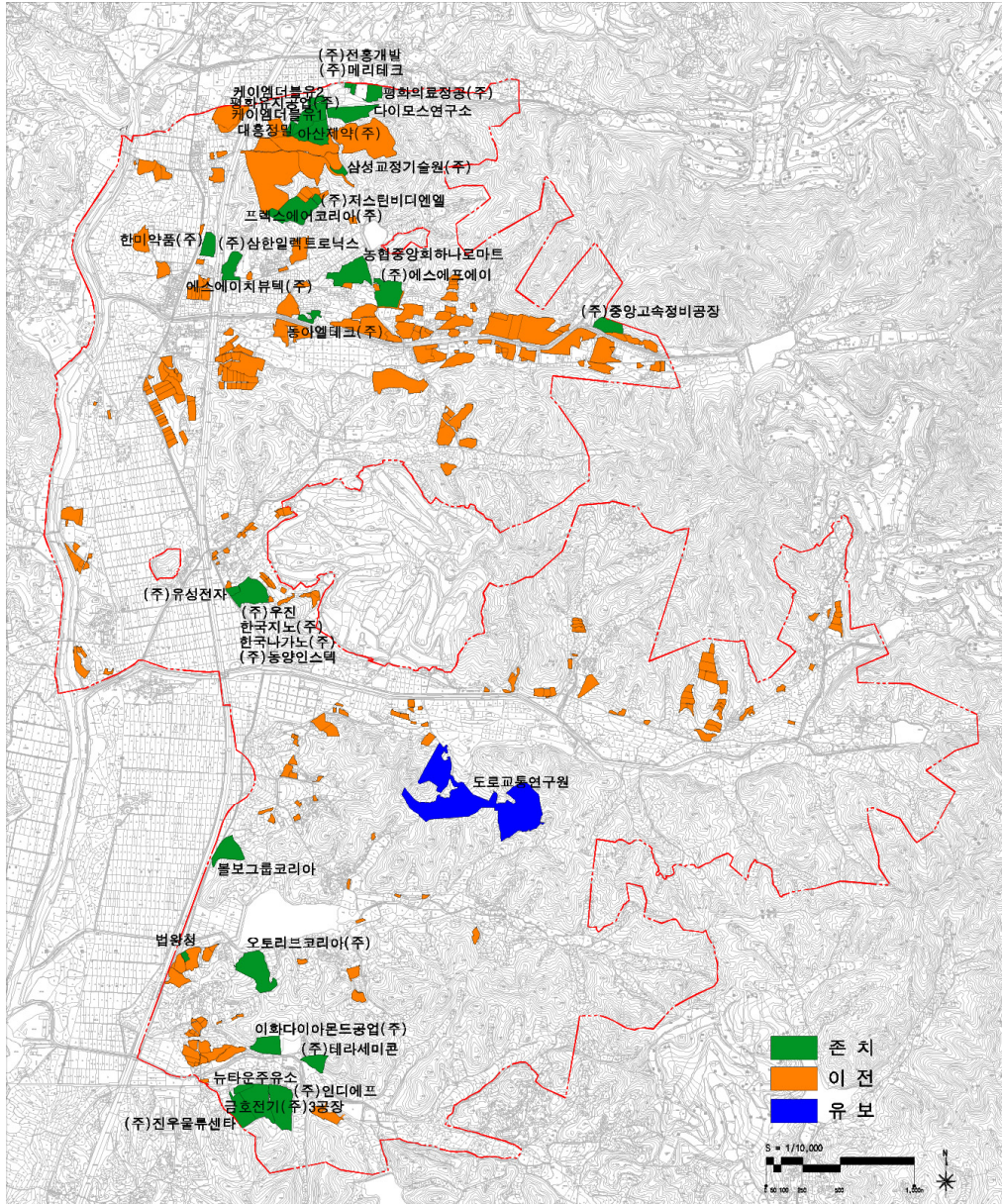
- 화성동탄(2) 택지개발사업 「기업종합대책」에서는 공장 등 존치 검토의 객관성 확보를 위해 세부적인 존치결정 기준을 마련하여 존치대상 건축물을 심의<sup>3)</sup>
- 「택지개발촉진법」에 근거한 존치기준을 우선 설정
  - 주거환경에 미치는 영향을 고려하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 근거한 도시형 공장으로서 그 대상을 제한
  - 법적 존치기준 이외에 홍수위, 계획고, 토지이용계획 저촉 여부 등을 추가적인 기준으로 마련

3) 박수룡, 남진 (2017), 택지개발에 따른 대체 산업단지의 이주 결정요인 분석: 동탄2 신도시 이전기업을 중심으로, 국토계획 제52권 제4호, p65-87.

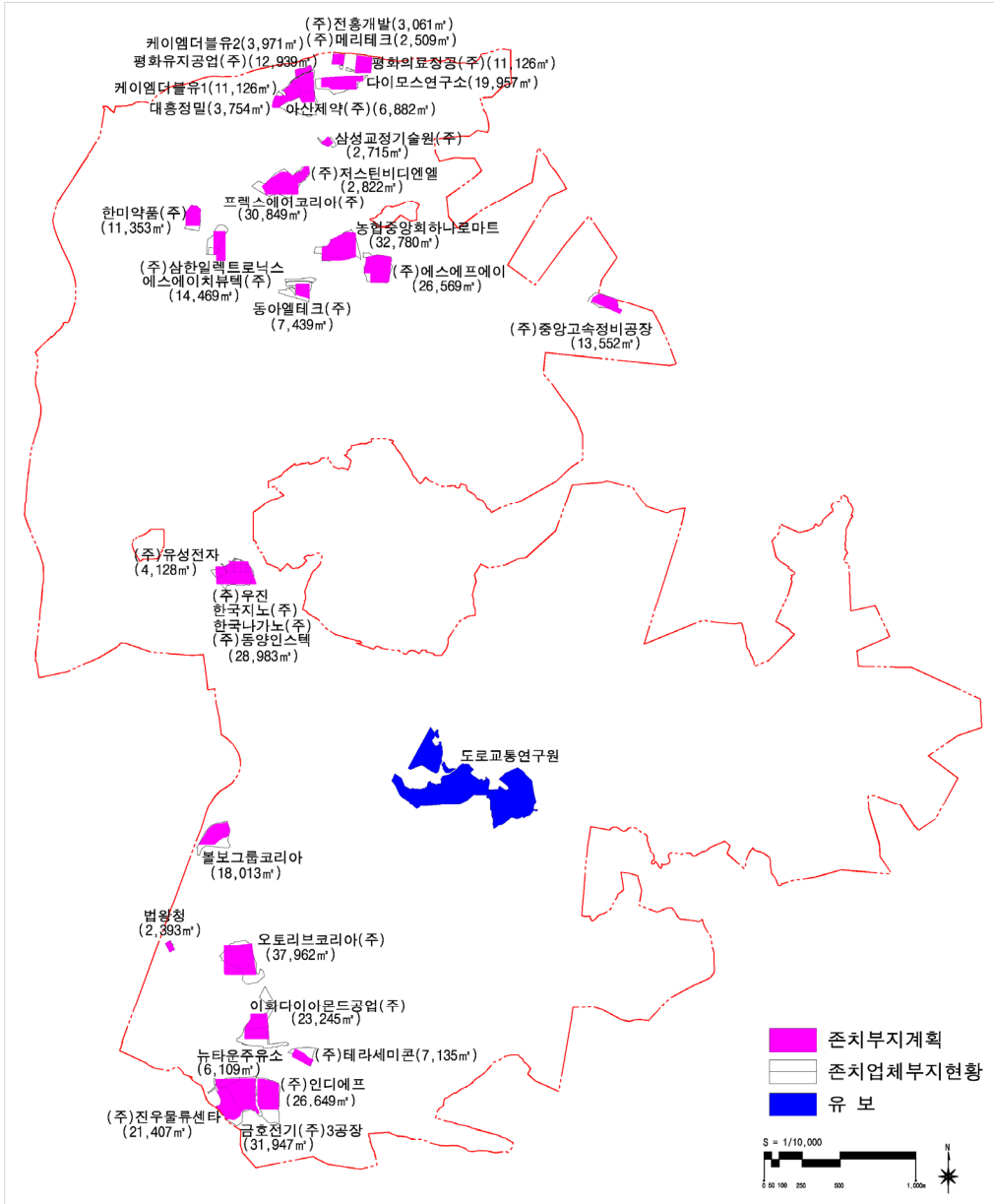
[표 2-6] 동탄2 기업이전대책 수립을 위한 공장 존치 세부기준

구분	검토기준	세부기준
법적 검토기준	인허가 승인 여부	- 공장: 등록여부 - 제조장: 건축허가 여부 - 연구·물류: 건축허가 여부
	공익성, 경제적 유익성	- 규모: 종사자 50인 이상 - 매출: 50억원 이상 - 부지: 10,000㎡ 이상 - 외투기업 감안
	건축물의 장기적 활용가능성	- 건축물이 신축 또는 외관상 양호
	도시형공장 해당 여부	- 폐수배출 공장 현황(수질 5종) 및 대기질 오염물질 배출 현황(대기질 4·5종)
기술적 검토기준	홍수위 검토 (성토부)	- 성토부 부합: ○ - 성토부 불부합 1m 이하: △ - 성토부 불부합 1m 초과: ×
	계획고 검토 (절토부)	- 절토부 부합: ○ - 절토부 불부합 1m 이하: △ - 절토부 불부합 1m 초과: ×
	토지이용계획 정합성 여부	- 토지이용계획상 용도 및 기반시설과의 정합성 여부 검토

\* 자료: 한국토지주택공사(2009), 동탄2 지구내 산업시설 대책 및 첨단산업클러스터 구축방안 연구



[그림 2-2] 화성동탄2 택지개발지구 존치건축물 기준부지 위치도  
 (자료: 국토해양부(2010), 화성동탄(2) 택지개발사업 실시계획 승인서)



[그림 2-3] 화성동탄2 택지개발지구 존치부지 계획도  
(자료: 국토해양부(2010), 화성동탄(2) 택지개발사업 실시계획 승인서)

## 2) 공공주택지구 존치시설 사례

### ■ 공공주택지구 내 존치계획이 확정되었으나, 약정 체결 및 이행이 지연되는 사례들이 발생

- 2025년 9월까지 공공주택지구 내에서 존치계획이 확정된 시설은 55개이며, 그 중 25개는 사업시행자와 건축물소유자 간 존치약정 체결이 지연되고 있거나 미이행되고 있는 상황
  - 건축물소유자가 신청하고 심의하여 결정되는 신청존치 건축물은 18건(종교시설 위험물저장 및 처리시설, 산업시설, 교육연구시설, 복지시설 등)이며, 그 중 4건은 존치약정 체결이 지연되고 있음
  - 사업시행자가 계획적으로 존치하고자 건축물 소유자와 협의하여 결정하는 계획존치 건축물은 37건(종교시설, 교육연구시설, 공공청사, 공급시설 등)이며, 그 중 1건의 존치약정 체결이 장기간 지연중
- 장기간 존치약정 체결이 지연되는 사유는 주로 사업시행자가 존치계획 대안이나 세부사항들에 대하여 시설소유자와 합의에 도달하지 못하기 때문임
  - 존치약정 체결이 지연되는 동안 사업시행자는 사업단계를 구분하여 존치건축물 부지를 제외한 부분을 준공하는 방식으로 대응하나, 최종 단계의 사업을 추진할 때까지 약정을 체결하거나 이행하지 못하고 존치계획을 취소하는 사례도 발생하고 있음
  - 법인이나 단체가 소유한 일부 시설에서는 단체 내부의 의사결정 문제로 장기간 존치약정 체결이 지연되는 사례도 있음

### 3 시사점

---

#### ■ 건축물 존치 검토의 객관성과 합리성을 높이기 위한 검토기준 및 심의자료 작성 세부기준 필요

- 건축물 존치제도는 이전·철거를 원칙으로 하는 단지조성사업(공익사업)의 토지 보상 과정에서 경제성 또는 공익성 기준에 부합하는 일부 시설에 대해 예외적인 존치를 허용하는 제도로 합리적이고 객관적인 의사결정을 지원하기 위해 지속적인 검토기준 보완 필요
- LH가 시행한 택지개발사업지구 등에서 존치 결정된 시설들을 조사한 결과 대체로 확정된 존치계획에 따라 유지·관리되고 있으며, 준공 후에 추가적인 계획 변경이나 소유권이 변경된 사례는 적음
- 동탄2 신도시와 같이 공장밀집지역이 포함된 택지개발사업지구에서 이전·철거 대상과 존치 대상 건축물을 선정하기 위해 법적 기준과 함께 기술적인 기준들이 추가적으로 마련되어 존치검토 기준으로 활용되었으며, 존치심의위원회 등 관련 절차에 활용된 바 있음

#### ■ 존치계획 관련 사업지연 문제를 해소하기 위한 제도 개선과 건축물의 공적 활용을 위한 사업시행자의 역할 검토 필요

- 공공주택지구에서의 존치건축물 관련 사례를 조사한 결과, 대체로 존치계획이 확정된 시기로부터 존치약정 체결 및 이행에 이르기까지 5년~10년 이상이 소요되는 시설들이 상당수 존재함
- 존치결정과 존치계획 기준의 개선뿐만 아니라 확정된 계획의 실행력을 높이고 사업의 전체 일정을 지연시키는 요소가 되지 않도록 사후관리 측면에서 사업시행자의 역할을 강화하는 제도개선 필요

# III

## 기존 존치제도의 문제점과 개선 방안

### Key Point

- 기존 존치제도의 운영상 나타난 문제점을 제도, 절차, 사후관리 측면으로 분류
- 각 유형별 문제점에 대응하는 단기, 중·장기 제도개선 방안 제시

### 1 기존 존치제도의 주요 문제점

#### ■ 존치제도 운영상 문제점 진단

- 연구기간 중 개최된 공공주택지구 건축물 존치심의 사례 관련 내부자료 검토, 존치심의위원회 참여 전문가 인터뷰, 존치업무 관련 공사 내부 직원과의 제도개선 실용화 협의 등을 통해 존치제도 운영상 문제점들을 진단
- 도출된 문제점들은 존치 결정기준이나 존치계획 기준과 관련된 지침과 같은 법·제도, 존치심의 등 행정절차, 존치결정 후 이행 및 사후관리의 세 가지 측면으로 나누어 각각의 개선 방안들을 모색

#### ■ 제도적 문제점과 개선 방향

- 제도적 문제들은 건축물 소유자의 신청을 받아 존치계획을 수립하는 실무담당자와 존치심의위원들을 중심으로 다음과 같은 사항들이 제기됨
  - 존치업무처리지침 등 제도에서 규정된 기준들을 실제 존치신청 건축물의 존치여부를 결정하는 판단기준으로 적용할 때 모호하고 지나치게 정성적이라는 지적이 있음
  - 그 결과로 존치결정 및 철거 여부에 따른 형평성 문제, 존치건축물 소유자의 존치계획 관련 민원과 사업시행자와의 갈등 문제들이 있을 수 있으며, 존치부담금 부과에 대한 이슈도 부차적으로 부각됨
- 이같은 제도적 문제점들을 개선하기 위해 본 연구에서는 다음과 같은 방향으로 접근하여 대안들을 도출
  - 존치결정 및 존치부지 계획기준을 명확하게 규정하고, 추가적으로 사용할

수 있는 정량적 지표나 심의자료 작성기준 대안들을 제공

- 건축물 존치결정의 경제성을 합리적으로 평가할 수 있는 방법을 모색하고, 존치부담금 부과기준도 사업시행자와 존치건축물소유자의 관계, 존치결정 여부에 따른 형평성 등을 고려하여 개선하고자 함
- 건축물 존치계획에 필요한 대체기반시설 소요비용 부과 근거 마련

## ■ 행정절차 및 사후관리 측면의 문제점과 개선 방향

- 절차적 문제들로는 건축물 소유자의 신청을 받아 존치계획을 수립하는 실무 담당자와 존치계획을 이행해야 하는 사업추진 부서 실무자들을 중심으로 다음과 같은 사항들이 제기됨
  - 존치를 신청하는 건축물소유자 입장에서 사업시행자가 주관하는 존치심의 절차가 불분명하고 예측하기 어렵다는 인식이 있음
  - 존치계획 실무자 입장에서 사업일정을 준수하는 업무추진 과정상 안전성 또는 내구성이 부족한 시설들이 무분별하게 신청되거나 부실한 계획이 수립되는 것을 방지하기 위한 대책이 필요함
  - 존치결정 후 존치약정 체결이 장기적으로 지연되거나 신청자가 존치약정을 이행하지 않는 경우 사업지연 요소로 작용됨
- 이같은 제도적 문제점들을 개선하기 위해 본 연구에서는 다음과 같은 방향으로 접근하여 대안들을 모색
  - 존치심의위원회 절차와 인적 구성을 다양한 시설의 존치계획 검토에 대응할 수 있도록 개선
  - 지구계획 승인 등 중요 사업진행 절차와 일정을 고려하여 존치계획 작성 및 수립 시기 조정
  - 존치업무의 특수성을 고려하여 사업시행자와 지방자치단체, 건축물 소유자 등 이해관계자 상호간의 의견교환 및 이해를 위한 사전 컨설팅 등 도입
  - 존치결정된 시설의 사후관리 측면에서 존치계획 이행 모니터링 체계 또는 일몰제 도입

[표 3-1] 존치제도 운영상 주요 문제점 진단

구분	문제점	개선방향
법/제도	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치 결정기준과 존치부지 계획기준이 모호 (정성적)</li> <li>● 존치와 철거 여부에 따른 형평성과 존치부담금 부과 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치결정 및 존치부지 계획기준 명확화 (정량화된 지표 추가 또는 심의자료 제공)</li> <li>● 보상평가체계 합리화, 존치부담금 부과기준 개선</li> <li>● 대체기반시설 필요시 소요비용 부과</li> </ul>
행정절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치심의 절차 불분명</li> <li>● 지장물 조사단계의 사전검토 필요 (안전성, 내구성 부족한 시설의 존치신청)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치심의위 권한 강화 및 구성 다양화</li> <li>● 절차 표준화 및 심의의 투명성 강화</li> <li>● 신청 전 사전컨설팅</li> <li>● 존치업무 내부전문가 자문제도</li> <li>● 주민참여 거버넌스</li> <li>● 사업시행자-지자체 협력 강화</li> </ul>
활용/사후관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치결정 후 미이행시 사업지연 요소로 작용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 존치계획 이행 모니터링 (재검토 및 일몰제)</li> </ul>

\* 자료: 저자 작성

## 2 제도 개선 방안

### 1) 단기 제도개선 과제

#### ■ 기존 존치결정 세부기준 중 경제성 평가지표로 변별력이 낮은 기준 개선

- (현행 기준) 지침 별표1(건축물 존치결정 세부 기준)
  - 지침 제5조제4항제1호에 따른 용지비 단위면적당 단가 대비 이전보상액 단가 비율(2배 이상)
- (문제점 진단) 경제성 평가지표로 용지비 단위면적당 단가의 변별력이 낮음
  - 건축물의 건축이 가능한 토지는 건축이 불가능한 토지에 비해 토지매입비 단가가 월등히 높아, 존치신청한 시설이 있는 토지 대부분은 이전보상액 단가가 사업지구 전체 용지비 단가의 2배 이상에 해당되어 경제성 평가의 변별력이 낮음
  - 용지비 중 토지매입비가 가장 큰 비중을 차지(최근 지구지정된 A지구의 경우 용지비의 약 77%)하며, 농지, 자연림, 도로 등 건축물의 건축이 불가능한 토지매입비를 포함
- (개선방안 검토) 비교기준을 현실성 있게 제한하고 항목을 세분화할 필요가 있음
  - 사업지구 용지비를 '토지비'와 '토지비 외' 항목으로 구분하여 '토지비' 항목의 경우 토지매입비 중 신청시설과 동일한 용도지역 및 용도의 단가를, '토지비 외' 항목의 경우 용지비 중 토지매입비를 제외한 금액을 유상취득 면적으로 나눈 단가를 각각 산정하여 합산한 값을 기준으로 적용 (경영투자심의자료 중 토지매입비 평균단가 활용)
  - 이전보상액 단가 기준을 건축물이 있는 대지의 평균으로 조정할 경우, 경제성 지표 평가를 위한 배율도 현실적으로 조정이 필요함
  - 최근에 공공주택지구로 지정된 ○○지구 사례에서 내구연한 기준을 충족하는 7개 존치검토 시설 중 추정 이전보상비가 용지비 평균단가의 2배를 초과하는 시설은 4개이나, 동일용도 토지비 평균단가와 토지비 외 평균단가를 구분하여 합산한 값을 기준치로 할 경우 2배 이상인 시설은 1개로 감소하는 것으로 나타남

- 경제성 지표 평가항목의 현실성과 변별력을 높이기 위해 기준치(2배)를 유지할 경우 존치검토 대상이 될 수 있는 시설의 범위가 대폭 축소될 수 있으므로, 잠재적으로 존치가 가능한 시설들의 기준치 대비 배율 분포를 고려하여 기준치를 조정하되 기준치는 추가적인 사업지구와 시설사례 조사 및 검토가 필요

## ■ 존치부지의 지구단위계획기준 중 모호한 용적률·건폐율 규정 명확화

- (현행 기준) 제8조(존치건축물 등에 대한 지구단위계획 수립기준)
  - ② 제3조 규정에 따른 존치건축물부지의 건폐율(용적률)은 필요부지와 초과공급부지의 면적과 건폐율(용적률)을 가중 평균하여 산정한다. (이때 초과공급부지의 건폐율(용적률)은 지구 내 동일 용도지역의 기준 건폐율(용적률)을 적용한다.)
- (문제점 진단) 동일 용도지역의 기준을 적용할 경우 사업지구 내 동일한 용도지역 내에서도 다양한 용도(건축물)의 부지가 있고, 지구단위계획에서 정한 건폐율(용적률)도 일정하지 않아, 초과공급부지의 기준 건폐율(용적률)을 정하기 어려움
- (개선방안 검토) 동일 용도지역 및 동일 용도로 용어를 정정
  - 사업지구 내에 동일 용도로 공급되는 용지가 다수 있고 각 부지별 지구단위계획에서 계획된 건폐율(용적률)이 서로 다른 경우, 각 부지의 건폐율(용적률)을 가중 평균하여 적용
  - 사업지구 내에 존치신청 건축물과 동일한 용도로 공급되는 용지가 없을 경우, 계획된 용도지역의 지자체 조례상 건폐율(용적률) 최대치를 적용

## ■ 존치건축물부지의 실사용면적 확인

- (현행 기준) 지침 제7조(존치건축물부지의 획지기준) 및 별표2(존치건축물 획지면적 산정기준)에서 존치건축물부지 획지계획의 면적 기준으로 실사용토지를 정의하고 있으며, 존치획지 면적의 범위를 실사용토지면적의 95%~105% 범위로 제시함

[표 3-2] 지침 「별표2」 존치건축물 획지면적 산정기준

구분	내용
실사용토지 정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실사용토지란 존치 대상 건축물 소유자의 해당 건축물에 제공되는 토지 중 향후 계획용도로 실제 사용하고 있는 부지로서</li> <li>- 해당 건축물을 사용하기 위해 부수적으로 조성된 법면, 옹벽, 경계 등을 포함</li> <li>- 해당용도 외로 사용되고 있거나 나대지 등 타 용도로 개량사용 가능한 토지는 제외</li> </ul>
존치획지 산정산식	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실사용토지만 존치하는 것을 원칙으로 하되 토지이용계획상 도로선형, 필지정형화 등 제약으로 정확한 실사용토지 면적으로 존치하기 곤란할 경우 아래 범위 내에서 산정한다.</li> <li style="padding-left: 20px;"><b>존치획지면적 : 95% ≤ 실사용토지면적 ≤ 105%</b></li> <li>· 단, 해당 건축물을 사용하기 위해 부수적으로 조성된 법면, 옹벽, 경계 등 향후 우리 공사가 토지이용계획에 타 용도로 활용 불가한 토지는 반드시 존치획지로 포함한다.</li> </ul>

- (문제점 진단) 존치획지계획 기초자료상 실사용토지 확인여부에 대한 표시가 없어 존치신청자가 소유하고 있는 인접토지 전체를 존치획지 면적으로 간주하는 경우가 있음
- (획지계획 관련 조항 준수) 존치획지계획 기초자료 작성시 실사용토지 면적 범위를 표기하도록 하고 존치획지 면적은 실사용토지면적보다 큰 범위에서 현장 여건에 따라 유연하게 계획하는 것이 가능하도록 완화
  - 기초자료(5. 존치건축물부지의 획지구모와 그 획지내용)기존부지에서 인접 나대지 등을 제외한 실사용토지 면적으로 존치건축물부지 계획안 제시 (실사용토지면적의 100~110% 범위로 공급부지 최소화 협의)
  - 실사용토지 정의상 해당 건축물에 제공되고 계획용도로 실제 사용하고 있는 부지로서 부수적으로 필요한 법면, 옹벽, 경계 등을 포함하고 있으므로, 현장에서 확인된 실사용토지면적보다 존치획지를 작게 계획하기 어려움

■ **존치신청건축물 소유자가 부담하는 실제 비용을 추정하여 제공**

- (현행 기준) 지침 별지 제4호 서식 ‘기초자료’ 양식에서 ‘8-다. 존치부담금 및 공급부지 추정금액’을 작성

- (문제점 진단) 존치계획 기초 자료상 신청 건축물 소유자의 실질적인 부담액을 파악하기 어려움
  - 공급부지 추정금액이 사업진행 단계에 따라 달라지고, 존치계획을 협의하는 시점과 실제 존치약정 체결(또는 존치부지 공급)하는 시점에 제시한 공급단가가 크게 차이나면 존치신청건축물 소유자의 민원과 존치약정 미이행 요인이 됨(심의위원 의견)
  - 위와 관련하여 존치심의위원회 의사결정 편의를 위해 존치신청건축물 소유자의 실제 비용 부담을 기초자료로 제시 필요
- (개선방안 검토) 존치부담금과 초과공급부지 가격에 대한 신뢰성 제고
  - 존치계획 기초자료 작성 및 소유자 협의과정에서 제시한 초과공급부지 추정단가가 존치약정 체결 및 부지공급 시점의 공급부지 단가와 큰 차이가 발생할 경우 상한 설정(예: 공급승인시 결정된 단가와 존치계획 기초자료 추정한 단가의 1.5배 중 작은 값)
  - 존치건축물 소유자의 비용부담에 관한 이해와 의사결정 편의를 위해 기초자료 중 '존치부담금부과에 관한 사항'에 존치건축물 소유자의 실부담추정 금액 제시

[표 3-3] 지침 별지 제4호 서식 '기초자료' 양식 중 8-다. 존치부담금 및 공급부지 추정금액

연번 (시설명)	존치부담금 (A)	취득 공급부지 금액 (B)	초과 공급부지 금액			합계 (F=A+B+E)
			단가(원/㎡) (C)	면적(㎡) (D)	금액 (E)	
1 (000)						
2 (000)						

[표 3-4] 존치약정서(지침 별지 제5호 서식) 제2조제4항 표 서식 활용

존치부담금(㉠)	공급부지금액(㉡)	취득부지금액(㉢)	"존치건축물소유자" 실제부담추정액 (㉠+㉡-㉢)

## ■ 존치계획에 따른 토지이용계획 검토기준 마련

- (현황) 존치계획으로 인해 당초 토지이용계획상 공원녹지 면적이 감소될 경우, 통상적으로 지구 내에 공원녹지 면적을 추가로 확보하고 있어 토지이용계획의 비효율 발생
- (개선) 존치계획으로 인해 지구 내 토지이용계획이 일부 변경·축소되더라도 관계 법령 및 상위계획에서 정한 확보 기준을 충족하는 경우 대체부지 확보를 의무화하지 않도록 하여 지구계획과의 정합성과 사업 추진의 탄력성 제고

### 제8조의2(존치계획에 따른 토지이용계획의 적용)

- ① 존치부지의 계획으로 인하여 지구 내 토지이용계획상 일부 용도의 면적이 감소하거나 변경되더라도 관계 법령 및 상위계획에서 정한 각 용도별 확보 기준을 충족하는 경우에는 존치부지로 계획된 면적에 상응하는 대체부지를 지구 내에 추가로 확보하지 아니할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 토지이용계획의 적용은 지구의 기능, 정주여건 및 공공성이 현저히 저하되지 않도록 하여야 하며, 필요시 관계부서와의 협의를 거쳐야 한다.

## 2) 중/장기 제도개선 과제

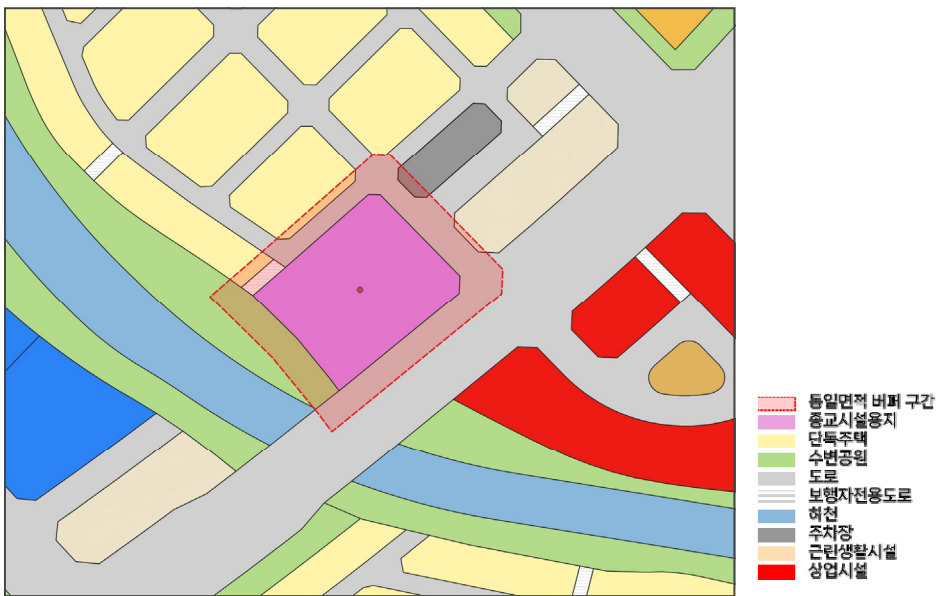
### ■ 토지이용계획의 수용성 평가지표와 관련 참고자료 제공, 존치심의위에 MP위원이 참여하도록 하여 지구 전체 토지이용계획안 수립에 환류

- (현행 기준) 제5조 제1항 제1호 나목, 제3항, 제7항 및 별표 1
- (문제점 진단)
  - 존치로 인한 토지이용계획 수립시 대안들의 비교가 가능한 정량적 지표 개발 필요
- (개선방안 검토) 존치심의위에서 존치획지계획의 토지이용계획 수용성 검토시에 참고할 수 있도록 존치획지 주변의 토지이용계획 특성을 정량화
  - 불필요한 도로, 녹지, 공원 등 기반시설 면적의 증가 또는 주택용지 계획 제약 등 토지이용의 비효율 발생가능성 판단

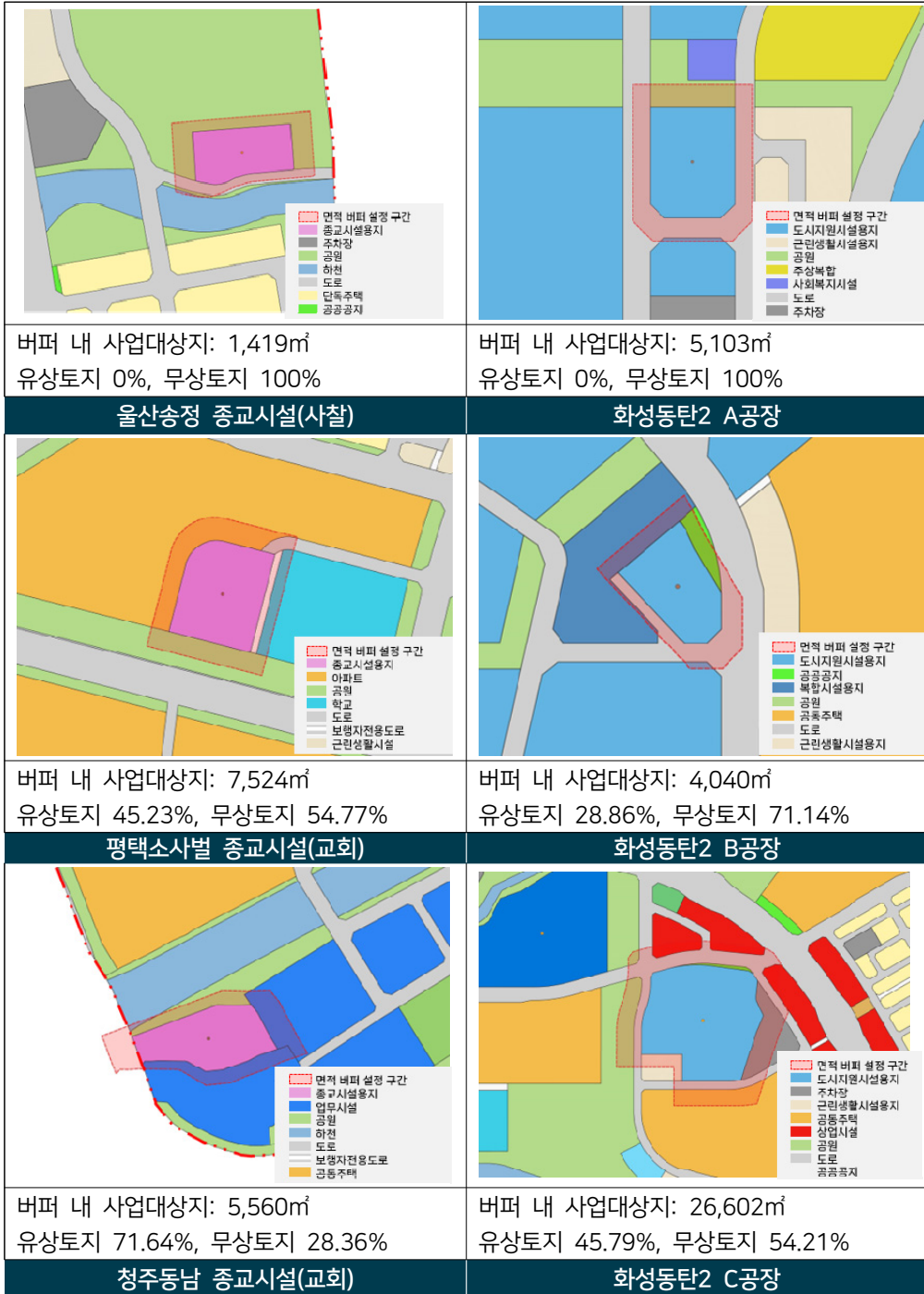
- 존치부지 주변 도로, 녹지, 공원 등 기반시설 면적의 정량적 비율 만으로 는 존치부지 계획에 필요한 기반시설인지 주택지구의 토지이용계획상 필요한 기반시설인지를 판단하기 어려우나, 심의 과정에서 토공설계상의 지반 고 조정 가능성이나 기반시설 연결 필요성에 관련된 자료와 함께 토지이용 비효율을 검토하도록 함
- 건축물 존치계획과 지구계획의 토지이용계획안 작성과정간 상호 환류를 위해 존치심의위에 해당 지구 총괄계획가(MP위원)이 참여 바람직

○ 존치부지 인접 유·무상공급 토지면적비율 계산 예시

- 1단계: 존치계획 부지 주변에 존치계획 부지와 동일한 면적을 갖는 버퍼 (buffer)를 설정
- 2단계: 버퍼 공간 내에 유상공급 토지와 무상공급 토지를 구분하여 비율 계산
  - 유상공급: 아파트, 단독주택, 주차장, 상업시설 등
  - 무상공급: 도로, 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 학교 등



[그림 3-1] 존치부지인접 유·무상공급 토지면적비율 계산 예시



[그림 3-2] 존치부지인접 유·무상공급 토지면적비율 사례



[그림 3-2] 존치부지인접 유·무상공급 토지면적비율 사례 (계속)

■ **공익성, 경제성 등 평가지표의 모호성을 보완하기 위하여 시설 이전시 발생하는 경제적 손실 등을 참고자료로 활용 필요**

- (현행 기준) 제5조(건축물 존치결정기준) 제1항 제1호 라목및 제4항 제1호, 제5항
- (문제점 진단) 건축물의 존치결정을 위한 경제성 검토를 위해 이전보상비 단가, 법인세법에 따른 물리적 내용연수 외의 지표 검토 필요
- (개선방안 검토) 정부의 산업정책 등 예외적인 경우에 한하여 이전으로 인한 신청자의 경제적 손실을 세부적으로 검토할 필요가 있는 경우 심의위원회에 참고자료로 제공 필요
  - 설비의 리모델링 등에 따른 경제적 내용연수
  - 공장, 제조, 물류, 연구시설 소유기업이 신청하는 경우, 매출액, 고용자 수, 부지면적 규모 등에 따라 차등화 (동탄2 신도시 기업이전대책에서는 종사자 50인 이상, 매출액 50억 이상, 면적 10,000㎡ 이상, 외투기업 여부를 추가적인 검토기준으로 활용)
  - 이전보상비 중 토지비 및 지장물보상비를 제외한 기타 비용의 산정근거
  - 참고자료는 정부, 지방자치단체, 공공기관이 발표하거나 이들 기관을 통해 확인가능한 정책문서, 통계자료, 증빙자료 등으로 제한하여 심의위원회 운영과정에서 검증이 가능하도록 할 필요가 있음

■ 과도한 존치신청 예방, 일률적 부과기준, 기반시설 비용 과소부담 문제를 고려, 사업지구 특성을 고려한 부담금 부과기준 개선안 마련

- (현행 기준) 공공주택특별법 시행령 제21조 제3항, 별표4, 공공주택지구 존치업무처리지침 제16조(존치부담금의 산정 및 부과) 제2항, 별표4
- (문제점 진단) 현행 부담금 부과기준(기반시설 표준시설비용)이 일률적이고 사업 후 지가상승 등 토지소유자 우발이익에 비해 낮음
  - 존치계획상 하수도, 접근도로 등 기반시설 유지를 위해 조성구간 내에 일부 대체시설이 필요한 경우에 대해 존치시설 소유자 부담규정 모호
- (개선방안 검토) 사업지구 여건을 반영한 존치부담금 부과기준 마련
  - 존치부담금은 사업지구 내 기반시설 증가에 대한 존치건축물 소유자의 비용부담 개념으로, 실제 사업대상지 내 기반시설 설치에 투입된 비용(조성비 일부 항목)을 유상면적비율로 나눈 단가의 일정 비율을 부과하는 방안을 생각해볼 수 있음
  - 이 방식의 경우 사업지구 규모나 입지 여건에 따라서 사업시행자가 투입하는 조성비 단가의 편차가 커서 존치건축물 소유자의 수용성이 낮고 오히려 산정근거 공개 요구 등 민원을 유발할 가능성이 크므로, 부담금 부과기준에 반영할 기반시설 설치 비용 항목과 적정 부담률 설정을 위한 추가적인 분석이 필요함
  - 대안적으로 개발이익환수법에 의한 개발부담금과 같이 개발 전·후의 지가상승에 대한 일정 비율을 부과하는 방식도 생각해볼 수 있으나, 개발사업과는 달리 건축물의 존치는 소유권에 변동이 없고 건축물 소유자가 개발사업의 시행주체가 아닌 점, 공공주택사업시행자에 개발부담금이 부과되지 않는 점을 고려할 때 적용이 어려움

### 3 절차 및 운영 개선 방안

#### ■ (존치심의위) 지구계획 수립, 사후 관리와 연계를 위한 인적 구성 다양화

- 신속한 주택공급을 위해 지구지정, 지구계획 승인, 토지조성 및 공급 등 공공주택지구 조성사업의 일정관리가 중요해지고 있는 가운데 지구계획에 포함되는 건축물 존치계획 업무가 초기 토지이용계획(지구단위계획) 수립과 병행하여 진행됨
- 따라서 건축물 존치계획에 관련된 의사결정에 해당 사업지구의 지구계획 수립에 참여하는 도시계획, 건축, 토목 등 전문가가 참여함으로써 주택지구 전체 토지이용계획과 단지설계와 건축물 존치계획간 상호 피드백이 이루어질 수 있도록 하는 것이 바람직함
- 또한 존치결정 기준에 인허가 적법성, 장기활용성이 포함되어 있고 존치계획 확정 이후의 이행 및 사후관리 측면에서 존치심의위원회에 해당 지자체의 도시계획 또는 건축물 인허가 업무 담당 공무원을 참여하도록 하는 것도 생각해 볼 수 있음

#### ■ (존치계획 사전컨설팅) 존치업무의 특수성을 고려한 업무지원 체계 마련

- 존치업무는 예외적인 상황을 처리하는 업무이므로 존치를 신청하는 건축물 소유자 입장에서 예측가능성이 낮고, 존치업무를 담당하는 실무자 입장에서도 업무경험 축적이 어려운 측면이 있음
- 존치업무 경험이 있는 내부자문단 등을 구성하여 지장물 조사 단계에 존치업무 담당자나 존치를 신청하고자 하는 건축물 소유자에 존치업무 절차나 결정기준에 대한 사전 컨설팅을 제공

#### ■ (존치계획 실행력 강화) 존치약정 미이행 모니터링 및 일몰제 검토

- 존치계획의 이행이 완료되는 시점은 사업준공까지로 규정되어 있으나 일부 존치약정 지연 또는 미이행으로 사업준공이 지연되는 사례가 있음
- 존치계획의 미이행으로 인한 사업일정의 장기적인 지연을 예방하기 위해 존치약정이 해제되거나 존치계획이 취소되는 기한을 강제로 설정(일몰)하는 방안을 생각해볼 수 있음

- (예) 존치결정기준 중 장기활용성 기준을 고려하여 건축물 내구연한의 1/2 도래 시점 이후

#### ■ 존치계획 작성 시점 조정

- (현황) 존치계획 수립시점은 최초 지구계획 승인신청 예정 6개월 전까지 작성하여야 하나, 지구지정 이후 MP구성, 토지이용계획 수립시기 등을 고려시 대부분의 사업지구가 존치계획 수립시점 준수는 어려운 상황
- (개선) 사업지연 방지 등을 위하여 사업 초기 단계에서부터 존치결정은 유지 하되, 수립시점을 3개월 전까지로 조정하여 실효성 확보

#### ■ 의견청취 대상 명확화

- (현황) 안건심의상 관계 전문기관 등의 의견청취 가능하나, 대상범위 불명확
- (개선) 지침 제9조제5항에 명시된 외부 전문기관에 용역 및 자문시행이 가능 함에 따라 의견청취 대상을 명확히 하여 오해소지 방지



# IV 사업시행자의 건축물 활용 방안

## Key Point

- 사업시행자가 건축물 수용 후 활용하기 위해서는 공공주택특별법 개정 필요
- 공익사업의 범위로 포섭될 수 있는 활용 모델 제시

## 1 법적 제약과 개선 방향

### 1) 관련 법률 개요

#### ■ 공공주택특별법의 제정 및 주요 규정

##### ○ 법률의 목적과 규정의 도입

- 공공주택특별법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 통해 서민의 주거 안정 및 주거수준 향상을 도모함을 목적으로 함
- 2015년 개정시 구 임대주택법의 공공주택 정의를 일원화하고, 택지개발촉진법에서 규정하던 '건축물의 존치' 등 필요한 규정들을 직접 규정

##### ○ 토지 수용 및 존치 제도

- (토지 등의 수용) 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위하여 필요한 경우 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있음(제27조 제1항)
- (토지보상법의 적용) 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 공공주택 특별법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법')을 적용함(제27조 제6항)
- (건축물 존치제도(제27조의2)) 공공주택사업자는 주택지구 내 기존 건축물이나 시설을 이전하거나 철거하지 않아도 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우, 이를 존치하게 할 수 있음
- 공공주택특별법의 존치제도는 토지보상법에는 존재하지 않는 내용으로, 토지보상법에 우선하여 적용되는 특별 규정임

## ■ 토지보상법의 법적 지위와 건축물 보상 원칙

### ○ 수용 및 보상의 일반법

- 토지보상법은 헌법 제23조 제3항이 정한 공용수용 및 손실보상의 요건(공공필요, 법률 근거, 정당한 보상)을 가장 잘 정리하여 규율하고 있는 실정법으로, 이는 수용 및 보상의 실질적인 일반법으로 인식됨
- 따라서 공공주택특별법을 포함, 개발사업법에서 정하지 않은 수용 및 보상 관련 상세 내용은 토지보상법의 내용을 살펴 허용 여부를 검토해야 함

### ○ 지장물(건축물 등) 처리의 원칙

- 토지보상법은 원칙적으로 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(지장물)에 대하여 이전에 필요한 비용(이전비)으로 보상하여야 한다고 규정하여 이전주의를 채택하고 있음(제75조 제1항 본문)
- 일반적으로 공익사업은 토지를 수용하여 지장물을 철거하거나 이전하는 것을 내용으로 하므로, 사업시행자가 건축물을 수용하여 활용하는 경우는 매우 드뭄

### ○ 예외적인 건축물 수용(가격 보상)

- 예외적으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 함(제75조 제1항 단서)
- (폐기형 지장물) 이전이 어렵거나 종래 목적대로 사용할 수 없게 된 경우(제1호). 이전비가 물건 가격을 넘는 경우(제2호)
- (사용형 지장물) 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우(제3호). 이는 이전주의 원칙에 대한 예외임
- 건축물 등의 소유권을 취득하기 위해서는 단순히 가격 보상을 지급하는 것만으로는 부족하며, 별도의 수용재결 절차를 거쳐야 함

## 2) 토지보상법에 따른 공공주택사업자의 건축물 등 수용가능 여부

### ■ 공공주택특별법상 건축물 존치제도의 한계

#### ○ 존치제도의 요건

- 공공주택 특별법 제27조의2는 양호한 건축물을 이전하거나 철거하지 않고 존치하게 할 수 있는 제도를 두고 있음
- 존치 요건에는 관계 법령에 따른 인·허가 적법성, 토지이용계획상 수용 가능성, 공익상 또는 경제적으로 현저히 유의할 것, 장기간 활용 예상 등이 있음
- 존치 결정 과정에서는 건축물 등의 소유자와의 협의 및 존치약정의 체결이 필수적이며, 존치 약정이 체결되지 않은 경우 존치계획은 변경 또는 취소됨
- 따라서 공공주택 특별법 제27조의2에 따른 존치제도에서 기존 건축물 등 소유자의 신청 및 동의를 전제하고 있으며, 공공주택사업자가 건축물 소유자의 의사에 반하여 해당 건축물을 수용하여 활용할 근거는 될 수 없음

### ■ 토지보상법에 따른 예외적 수용 검토

#### ○ 수용의 조건

- 공공주택사업자가 건축물 등을 수용하여 소유권을 취득하고 활용하려면, 토지보상법 제75조 제1항 제3호에 따라 해당 건축물을 공익사업에 직접 사용할 목적이어야 함
- 공공주택 특별법에 따른 공익사업은 공공주택지구조성사업, 공공주택건설사업, 도심 공공주택 복합사업에 한정되며, 매입임대사업이나 관리사업은 공익사업에 해당하지 않음

#### ○ '직접 사용할 목적'의 엄격한 해석

- '직접 사용할 목적'은 수용 자체가 공익사업의 목적에 완전히 부합하거나, 수용된 건축물 등이 공익사업의 진행에 도구적으로 활용되는 정도에 한정되어야 함
- 이는 수용이 타인의 소유권을 완전히 박탈하는 행위이므로 엄격하게 해석되어야 함

- 예컨대, 문화유산법에 따라 문화유산의 보존 및 관리를 위해 건축물을 수용하는 경우와 같이, 공익사업의 목적이 건축물에 내재하는 고유한 가치를 활용하여 달성되어야 이 요건이 충족되는 것으로 볼 수 있음

○ 주택지구 조성 목적과의 충돌

- 주택지구의 조성은 일반적으로 지구 내 건축물 등을 이전하거나 철거하여 택지를 조성하는 것을 의미하므로, 건축물 등이 잔존하는 것은 공공주택지구조성사업의 목적과는 거리가 있음
- 건축물을 수용하여 현장 사무실이나 자재 창고 등과 같이 도구적으로 활용하는 것은 가능할 수 있으나, 이 경우에도 결국 조성공사가 완료되면 철거될 가능성이 높음

■ 존치제도와와의 충돌 및 위법성 위험

○ 존치를 희망하는 건축물의 수용 문제

- 건축물 소유자가 공공주택 특별법 제27조의2에서 정한 존치 요건을 모두 충족하고 존치를 희망하는 경우, 공공주택사업자가 건축물을 활용할 목적으로 수용을 강행하는 것은 존치제도의 취지에 완전히 배치됨
- 공용수용은 국민의 재산권을 강제적으로 박탈하는 행위이므로 공익성이 필수적으로 요구되는데, 위와 같은 수용은 기존 소유자의 소유권만을 강제 이전시키는 효과만을 낳아 공익성이 인정되기 어려움
- 이는 위헌적이고 위법한 수용이 될 가능성이 매우 크다고 볼 수 있음

3) 토지보상법에 의한 공공주택사업자의 건축물 등 활용가능성

■ 공익사업에 직접 사용할 목적에 따른 활용

○ 활용의 제한

- 공공주택사업자가 토지보상법에 규정된 ‘공익사업에 직접 사용할 목적’으로 건축물 등을 수용하는 경우라 하더라도, 해당 건축물은 공공주택지구조성사업과 관련하여 도구적·보조적인 용도로 활용되는 데 그쳐야 함
- 예를 들어, 자재 적치 창고, 현장 사무실, 숙소 등으로 활용하는 것임

○ 공익사업 개념의 확장 해석 불가

- 토지보상법은 공익사업의 정의와 범위를 열거주의 형태로 엄격하게 규정하고 있으며(제4조), 이는 2015년 개정을 통해 공익사업의 범위를 엄격히 하려는 반성적 고려가 반영된 것임
- 공공주택사업자가 공공주택 특별법이나 토지보상법의 개정 없이 자의적으로 공익사업의 범위를 확장 해석하여 건축물의 활용 범위를 넓히는 것은 허용되기 어려움

■ 임대주택 등 공익 기여 목적의 활용 가능성 검토

○ 매입임대주택 등으로의 활용 어려움

- 공공주택특별법상 공공매입임대주택 제도는 공공주택사업자가 기존 주택을 매매 등으로 취득하여 공급하는 것을 전제로 함
- 따라서 수용(강제적 취득)을 통해 소유권을 취득한 건축물을 매입임대주택으로 활용하는 것은 제도의 본래 취지와 양립하기 어려움
- 또한 매입임대주택사업은 토지보상법 제4조에서 정하는 공익사업에 포함되어 있지도 않음

○ 재분양 또는 상업적 활용 불가

- 공공주택사업자가 수용한 건축물을 재분양하거나 상업적 목적으로 활용하는 행위는 헌법 및 토지보상법이 규정하는 공용수용 제도의 취지에 정면으로 반하는 것임
- 이러한 방식의 활용은 공익성이 인정되기 어려운 목적으로 국민의 재산권을 박탈하는 것이며, 현행 법체계에서는 거의 상정하기 불가능함

■ 환매권 발생 문제

○ 건축물 등에 대한 환매권 불인정

- 환매권은 공익사업의 폐지, 변경 등으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우에 원소유자가 토지 소유권을 회복할 수 있도록 인정하는 제도임(토지보상법 제91조 제1항)

- 토지보상법 제91조 제1항은 환매권의 대상을 '토지등'이 아니라 명시적으로 '토지'로 한정하고 있음
- 헌법재판소는 건축물은 토지와 달리 존속가치를 보장해야 할 필요성이 적고, 이미 정당한 보상이 이루어졌다면 중요한 사익이 있다고 보기 어려우므로, 건축물에 대한 환매권을 인정하지 않은 입법이 헌법에 위반되지 않는다고 판시한 바 있음<sup>4)</sup>
- 따라서 공공주택사업자가 수용한 건축물 등을 공익사업에 사용하지 않게 되더라도, 기존 건축물 소유자에게 토지보상법에 따른 환매권은 인정되지 않음

#### 4) 공공주택사업자의 건축물 등 활용을 위한 제도개선 방향

##### ■ 현행 법률 체계의 한계

###### ○ 공공주택특별법상 규정의 부재

- 공공주택 특별법은 공공주택사업자가 지구 내 건축물을 수용하여 활용하는 것과 관련하여 별도의 규정을 두고 있지 않음
- 현행 존치제도와 매입임대주택 제도 모두 기존 건축물 소유자의 동의나 매매를 전제로 하므로, 공공주택지구조성사업에 따른 강제 수용의 경우에는 활용할 여지가 없음

###### ○ 토지보상법 적용의 제약

- 토지보상법에 따라 건축물 등을 수용할 수는 있으나, 해당 건축물은 공익사업에 직접 사용되어야 한다는 제약이 가해짐
- 따라서 공공주택사업자가 의도한 목적(예: 임대주택 공급, 재분양)대로 건축물을 활용하는 것은 현재 법체계와 규정에 따를 경우 불가능하거나 큰 제약을 받음

---

4) 헌법재판소 2005. 5. 26. 자 2004헌가10 전원합의체 결정

## ■ 토지보상법 개정의 어려움

### ○ 일반법 개정의 문제점

- 토지보상법은 수많은 개발사업법에서 준용되거나 따르는 수용 및 보상 제도의 일반법으로 작동하고 있음
- 토지보상법을 개정하여 '공익사업에 직접 사용할 목적'이라는 요건을 완화할 경우, 다른 공익사업의 진행에 있어 예기치 않은 문제를 불러일으킬 가능성이 매우 높음

### ○ 재산권 침해 위험성

- 예를 들어, 이 요건을 '공익사업의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우' 등으로 개정하게 되면, 엄격하게 인정되어야 할 국민의 재산권 박탈을 가져오는 수용제도가 범람하게 될 위험이 있음
- 특히 건축물은 환매권이 인정되지 않기 때문에, 수용한 목적 외로 활용되지 않더라도 기존 소유권자가 소유권을 되찾아올 수 없는 문제가 있음
- 따라서 공공주택사업자의 건축물 활용을 위한 법적 근거를 마련하기 위해 토지보상법을 개정하는 것은 무리가 있을 것으로 판단됨

## ■ 공공주택 특별법 개정을 통한 특례 규정 신설 제안

### ○ 특별 규정 도입의 필요성

- 공공주택특별법에는 이미 토지보상법에 우선하여 적용되는 절차적 특별 규정(사업인정 의제, 재결 신청 기간 특례 등) 및 내용적 특별 규정(존치제도, 지원대책, 현물보상 특례 등)을 두고 있음
- 따라서 공공주택사업자가 지구 내 건축물을 수용하여 활용하고자 하는 문제를 해결하기 위해서는 공공주택특별법에 독자적인 특례 규정을 신설하는 것이 타당함

### ○ 공공주택 특별법 제27조의5 (가안)

- 특례 규정은 존치제도의 입법 취지를 훼손하지 않으면서 공익성을 확보할 수 있는 방향으로 신설되어야 함
- (수용 대상의 한정) 공공주택 특별법 제27조의2 제1항의 존치 요건을 충족하는 건축물 등의 소유자가 존치를 원하지 않는 경우에 한하여 토지보상

법 제 75조 제1항에 규정된 이전보상 원칙에도 불구하고 건축물 등의 소유권을 수용하여 취득할 수 있도록 규정함(가안 제1항)

- (활용 용도의 한정) 수용된 건축물 등은 공공주택 또는 공공시설의 용도에 한하여 활용할 수 있도록 제한하며, 이는 공공주택사업자의 수용이 공익성을 인정받기 위한 필수 요건임(가안 제2항)
- 사업시행자가 기존 건축물을 활용할 수 있는 범위를 한정하는 것은 시행령과 같은 하위 규정에 위임하여 나열하는 방식도 가능함

#### 제27조의5(공공주택지구조성사업에서 건축물 등 수용 등에 대한 특례)

- ① 공공주택사업자는 제27조의2 제1항의 요건을 충족하는 건축물 등의 소유자가 제27조의2 제1항에 따른 존치를 원하지 않는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조 제1항 규정에도 불구하고 건축물 등을 수용하여 건축물 등의 소유권을 취득할 수 있다.
- ② 공공주택사업자가 제1항에 따라 소유권을 취득한 건축물 등은 공공주택 또는 공공시설의 용도에 한하여 활용할 수 있다.

## 5) 결론 및 시사점

### ■ 구조적 한계점 요약

#### ○ 현행 법체계의 경직성

- 공공주택특별법의 존치제도는 건축물 소유자의 동의를 필수 전제로 하므로, 공공주택사업자가 수용 후 활용할 근거가 될 수 없음
- 토지보상법은 건축물 수용에 대해 '공익사업에 직접 사용할 목적'을 엄격하게 요구하며, 공공주택지구조성사업의 본질적 목적(택지 조성)에서 벗어나 있으므로, 토지보상법의 개정을 통해 재분양이나 임대를 목적으로 하는 활용을 법제화하는 것은 정당성을 인정받기 어려움

#### ○ 제도 개선 방향의 선택

- 토지보상법의 개정은 공용수용 제도의 본질적 엄격성을 약화시키고 다른 개발사업에서 수용권 남용의 위험을 초래할 수 있어 바람직하지 않음
- 따라서 공공주택사업자가 직면할 법적 문제를 해결하기 위해서는 토지보상법이 아닌 공공주택특별법의 틀 내에서 특례 규정을 신설하는 것이 가장 합리적인

## ■ 정책 제언 및 기대 효과

### ○ 공공주택 특별법 개정의 핵심 방향

- 존치 요건을 충족함에도 소유자가 존치를 원하지 않는 경우에 한하여 수용을 허용하고, 그 활용을 공공주택이나 공공주택사업자가 공급해야 할 공공시설 용도로 한정하는 방안이 타당함
- 이러한 입법적 보완은 소유자의 의사를 존중하면서도 공익사업 추진의 효율성을 도모할 수 있는 절충적 모델임

### ○ 기대 효과

- (사업 효율성 제고 및 비용 절감) 양호한 건축물을 합리적으로 활용함으로써 보상비와 철거비용 등의 사회적 비용 낭비를 줄이고 사업의 효율성을 높일 수 있음
- (재산권 보장의 균형 유지) 수용제도의 남용을 방지하고 공익성과 정당성을 담보하여 헌법이 요구하는 재산권 보장의 원칙을 유지함
- (정책 실효성 강화) 일반법인 토지보상법의 안정성을 해치지 않으면서 공공주택특별법의 특수성을 반영하여 정책의 실효성을 강화할 수 있음

## 2 건축물 활용 방향

---

### 1) 주거용 건축물(공동주택)의 활용 방향

■ 지구 내 양호한 공동주택은 수용 후 임대주택으로 활용하고, 장기적으로 공공임대주택 건설이 가능한 용지로 계획

#### ○ 임대주택 활용 문제

- 공동주택(집합건축물)의 소유권은 구분소유권으로 토지는 건축물(주택) 소유자가 대지지분으로 분할하여 소유하게 됨
- 따라서 공공주택사업자가 매입임대주택으로 활용시 대지 내에 있는 공동주택 전체를 보상 후 임대주택으로 활용할 것인지, 기존 주택소유자의 희망 여부에 따라 존치주택과 임대주택이 혼합된 단지로 존치할 것인지 검토가 필요함
- 공공주택자가 공동주택을 존치한 뒤 기존 소유자(거주자)와 공공주택사업자가 분할 소유하는 사회통합형 공공주택단지로 존치계획할 경우 존치를 희망하는 기존 소유자가 이를 수인해야 함
- 수립된 지구계획의 토지이용계획에서 획지 정형화를 위해 초과공급부지가 발생할 경우, 존치희망세대(기존 소유자)도 대지지분에 따라 그 비용을 분담해야 함
- 지구조성공사 기간 중에는 기존에 이용할 수 있던 주변 편의시설들이 철거되어 거주환경이 악화되는 점도 고려하여야 함

#### ○ 전체 보상 후 임대주택 활용 검토

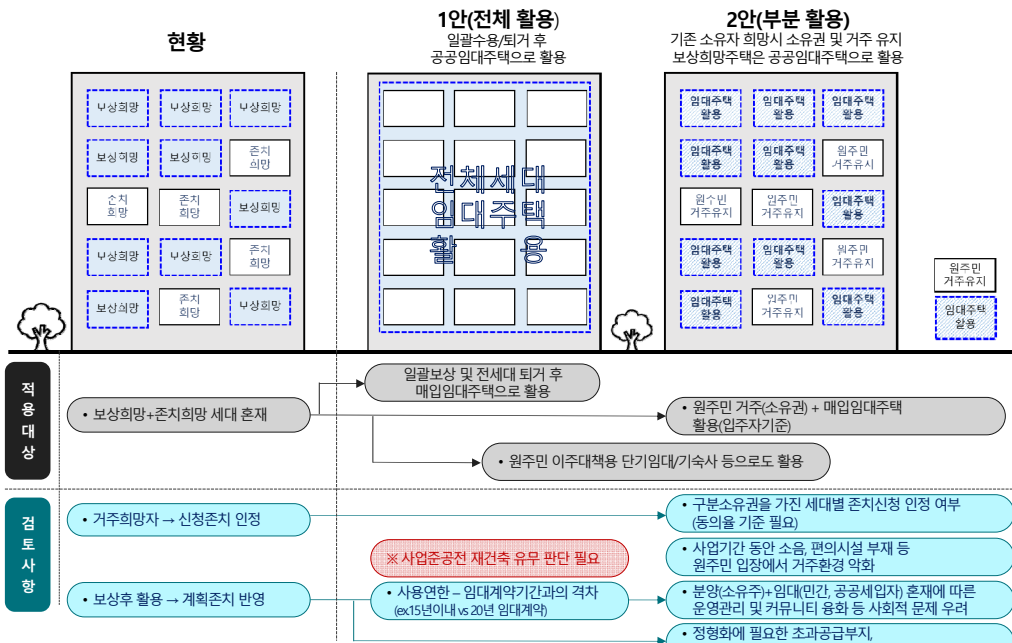
- 공공주택사업자가 단지 전체를 보상(건축물 수용)한 후 존치하여 공공임대주택으로 활용(매입임대주택 운영관리 기준을 준용할 수 있음)<sup>5)</sup>
- 존치결정기준은 신청존치에 준하되 임대주택으로 활용가능한 기간을 고려하여 장기활용성은 엄격하게 적용하는 것이 바람직함(예: 사용승인 후 공람

---

5) 현재 한국토지주택공사의 기존주택 매입임대사업 매입 업무처리지침(제5조)상 공공주택특별법에 의한 공공주택지구(후보지 포함) 내 건축물은 매입제외 대상이므로 해당 규정 개정이 필요함

공고일까지 10년 이내)

- 공공주택사업자의 장기적인 활용가능성을 고려하여 존치희지 계획에서 정형화의 자유도 부여 필요
- 공공주택사업자의 직접 사용을 전제로 할 때 토지이용계획 수용성 관련 지침(제5조제3항제2호)을 적용하지 않는 것이 바람직함
- 존치건축물부지를 공공주택사업에 사용하는 토지로 간주하고, 존치건축물부지의 용도지역도 변경할 수 있도록 함(향후 정비사업을 고려한 유보지 개념)
- 존치건축물부지는 공공임대주택용지 가격기준으로 공급(조성원가 이하)
- 임대주택으로 전환시 종전 소유자 또는 거주자, 협의양도인 등 이주대책 대상자에 단기임대로 공급하는 방안도 검토



[그림 4-1] 양호한 공동주택의 임대주택 활용 개념

## 2) 주거용 건축물(단독주택 밀집지역)의 활용 방향

### ■ 단독주택 밀집지역은 블록형 단독주택으로 존치 계획하되 미동의 건축물에 한해 사업시행자가 보상 후 일반분양

#### ○ 단독주택 필지 반영 문제

- 일반적인 택지지구에 계획되는 개별 단독필지에 비하여 정형화되지 않았더라도 인허가 적법성과 장기활용성을 만족하는 건축물이 밀집된 경우
- 내부도로가 현황도로 또는 사도인 경우가 많아 내부도로 각 구간을 도시계획도로로 정비하면서 개별 필지 소유자들과 존치계획 협의하기 어려움
- 집단화된 구역 내 건축물 소유자 전체가 아닌 일부만 존치 희망시 존치부지와 철거부지가 혼재하여 단지계획에도 혼란이 있을 수 있으며, 존치방식이나 계획안 결정을 위한 동의율 기준이 필요할 수 있음

#### ○ 블록형단독으로 반영시 검토사항

- 일정 기준 집단화되어 단지가 가능할 경우 검토 기준을 마련하고 이를 충족할 때 블록형 단독주택으로 존치
- 계획가능한 단지의 규모 기준 필요: 일정 수(예: 블록형 단독 사업승인 규모 50호) 이상의 양호한 주택이 집단화되어 블록형 단독주택지 계획 가능(전체면적호수\*660m<sup>2</sup> 이내)
- 구역 내 일부 건축물을 철거 후에 개별 단독택지로 재조성하는 것도 불필요한 낭비적 요소가 되므로 개별 건축물 전체가 인허가 적법성과 장기활용성을 만족해야 함(일부 건축물 철거 후 재조성 불가)
- 집단존치 방식의 실행력을 가질 수 있도록 존치신청자의 비율에 대한 기준이 필요함(예: 가로주택정비사업 및 소규모재개발 조합설립 동의율 75%)
- 조성공사 중 계속 사용가능한 기반시설이 있거나 임시 접근도로 또는 상하수관로설치가 가능한 경우여야 함(토지이용계획 수용성 검토)
- 집단적 존치계획에서 존치구역 내에 건축가능한 부지 외의 내부도로(사도)나 공동시설 부지는 초과공급부지로 계획
- 분담금은 초과공급부지 공급가격과 기반시설 유지에 소요되는 비용을 구역 내 개별 필지면적의 지분에 따라 나누어 부과하는 방식

- 존치 미동의 건축물부지, 나대지 상태의 필지는 공공주택사업자가 보상 후 일반에 분양(토지공급가격+건물감정가격, 추첨)
- 기반시설 유지 분담금과 별도로 존치부담금을 산정하여 부과

### 3) 비주거용 건축물(근린생활시설 등)의 활용 방향

#### ■ 공익성을 고려하여 양호한 건축물에 대해 공공시설로 활용가능성을 검토하여 존치 후 실수요자(지방자치단체, 공공기관 등)에 공급

##### ○ 근린생활시설 등 활용 문제

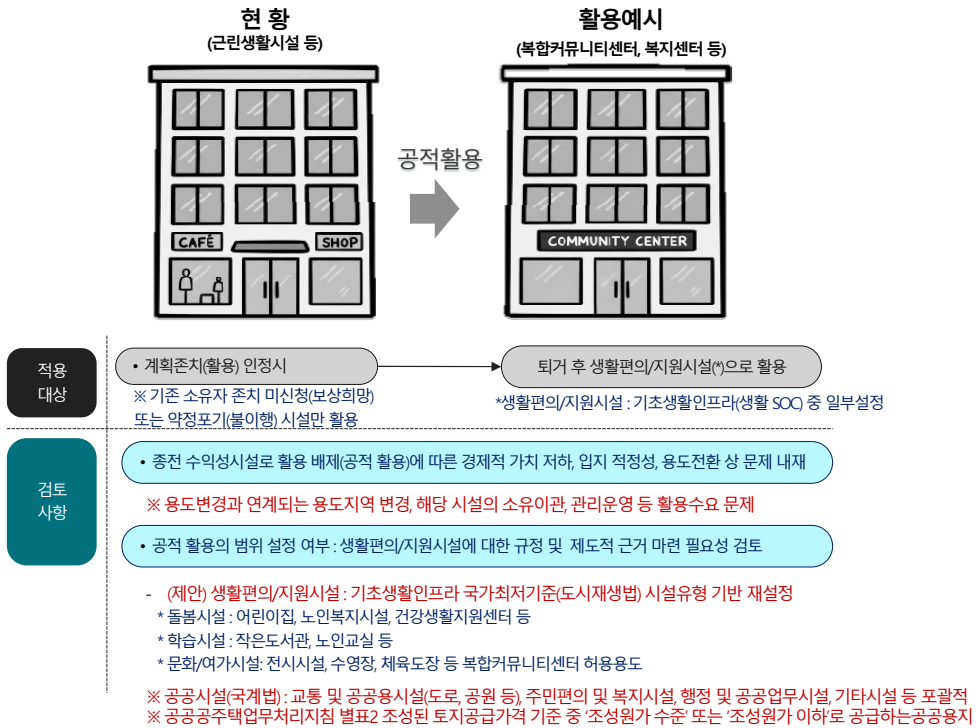
- 민간의 수익성 시설을 공공주택 사업시행자가 수용한 후 종전과 유사한 수익성 시설로 활용할 경우 공익사업 목적의 부합성 측면에서 문제가 됨
- 따라서 존치결정의 경제성과 공익성을 고려하여 활용가능한 양호한 건축물을 선별하여 사업시행자가 공공주택지구 내에 공급해야 할 공공시설로 변경하여 활용하는 방향으로 검토해야 함
- 매입임대주택 활용과 유사하게 기존의 소유자와 토지의 용도를 유지하는 신청존치 개념과 달리 건축물을 존치하면서 소유권자와 토지 및 시설의 용도를 바꾸어 공급하는 개념으로 접근

##### ○ 근린생활시설 및 기타시설 활용 방안

- 공공주택사업자가 양호한 건축물을 철거하지 않고 공공주택지구 내에 공급해야 하는 공공시설(생활 SOC등)로 변경하여 실수요자(지자체 등)에 공급
- 존치결정기준은 신청존치에 준하되 활용가능한 기간을 고려하여 장기활용성을 엄격하게 적용할 필요가 있음(예: 사용승인 후 공람공고일까지 10년 이내)
- 토지이용계획 수용성은 활용하고자 하는 시설의 규모와 실수요자의 매수의사, 기반시설 연계 용이성을 중심으로 검토하는 것이 바람직함
- 존치건축물의 용도변경과 소유권의 변경이 수반되므로 획지계획의 기준도 완화하여 용도지역의 변경도 유연하게 허용하고, 공급용도에 맞는 지구단위계획 기준을 적용
- 획지계획은 계획된 존치건축물부지 용도지역의 건폐율과 용적률을 적용한 필요면적으로 계획하도록 유도하되, 종전 건축물의 주차부족 문제 등이 예

상되므로 부설주차장 규제는 완화하여 적용하고 주차장용지를 인접배치하는 등 효율적인 토지이용계획이 가능하도록 검토가 필요함

- 존치건축물부지는 실수요자 공급가격(조성원가)과 건축물 감정가격을 합산한 금액으로 공급
- 존치결정 후 실수요자 여건을 이유로 장기간 미매각되는 경우에 대비하여 용도변경 및 매각절차도 필요



[그림 4-2] 비주거용 건축물의 공공시설 전환 활용 개념

### 3 건축물 활용 모델

#### 1) 공동주택

##### ■ 공동주택 활용 예시(1) - 연립주택

- 예시된 공동주택A, 공동주택B는 ○○공동주택지구 내에 위치하고 준공 후 경과기간이 10년 미만인 연립주택으로 토지면적은 각각 3,474㎡, 5,912㎡이며 세대수는 각각 32세대, 48세대임
- 단지는 건축물 4개동, 6개동으로 구성되어 있고 자연녹지지역, 성장관리계획 구역에 속함

○○지구 공동주택A 건축물 현황		○○지구 공동주택B 건축물 현황	
			
준공연도	2018년	준공연도	2023년
건축면적	692.80㎡	건축면적	1,181.52㎡
전체 연면적	3,223.24㎡	전체 연면적	3,949.92㎡
건폐율	19.94%	건폐율	19.99%
용적율	73.07%	용적율	66.81%
세대수	32 세대	세대수	48 세대
층수	4층	층수	4층
동수	4개	동수	6개

[그림 4-3] 예시 공동주택(연립주택) 건축물 개요

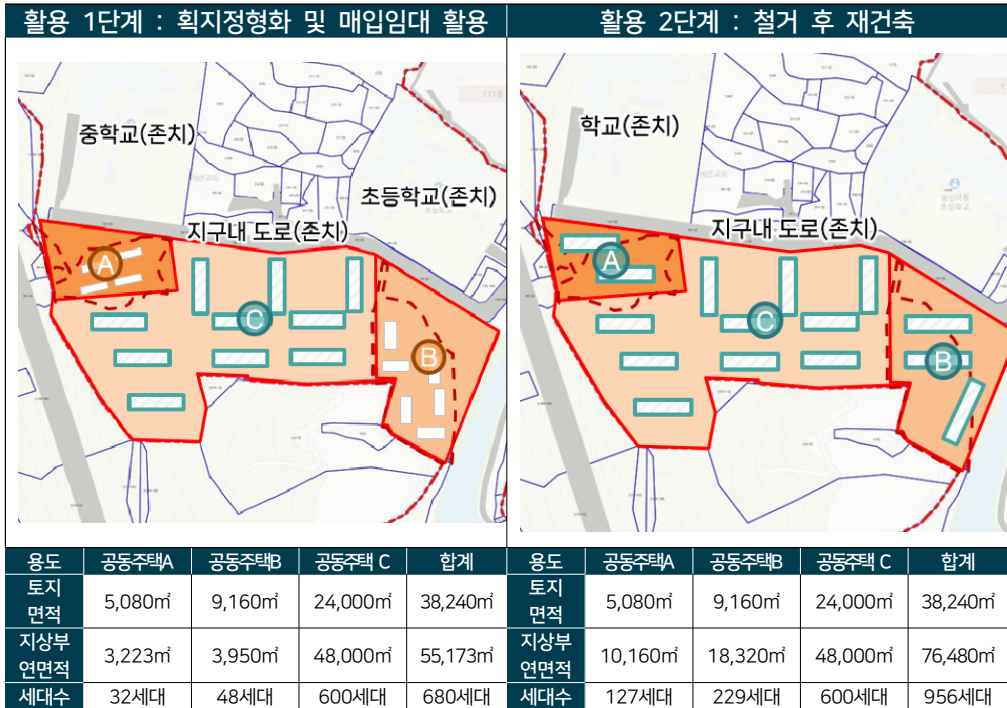


[그림 4-4] 예시 공동주택(연립주택) 현황도

#### ■ 공동주택(연립주택) 활용 계획 예시

- 기존 공동주택 A, B의 부지를 정형화하여 도로에 접하도록 계획하고 공동주택 A를 5,080㎡, 공동주택 B를 9,160㎡으로 변경
- 인접한지역 24,000㎡는 공동주택(공공임대) 건설용지로 계획, 용도지역은 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역(용적률 200%)으로 변경
- 공동주택 A, B는 건축물 내구연한 도래시까지 매입임대주택으로 활용하고, 이후에는 재건축하여 공공임대주택 단지로 조성

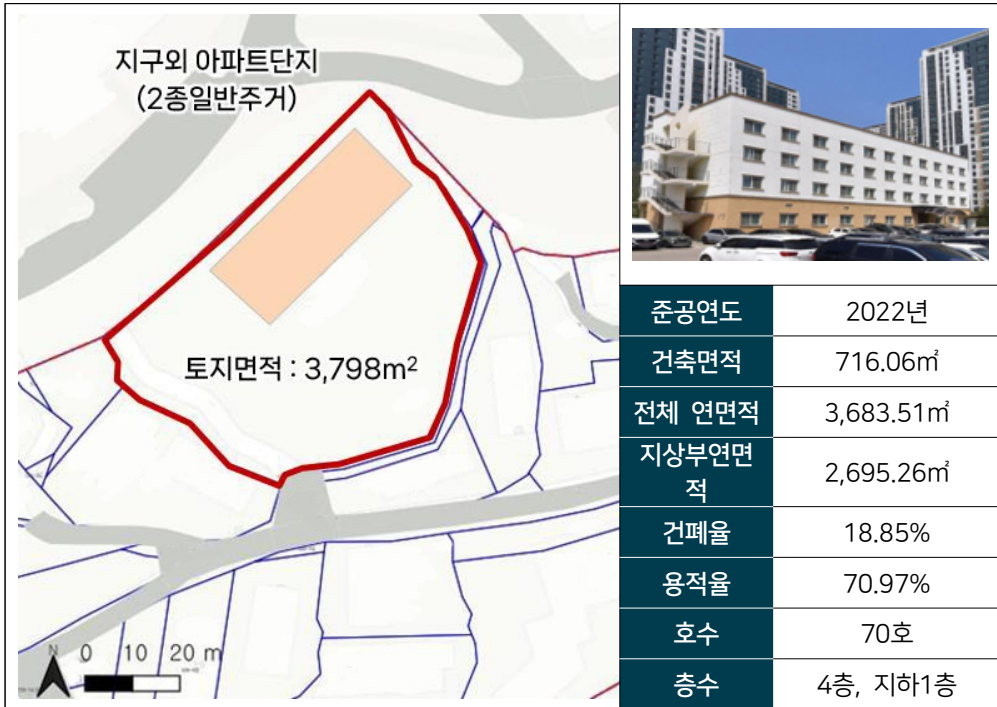
- 사업초기에는 공동주택 A, B의 획지를 정형화하여 매입임대주택으로 활용하고, 공동주택 C필지에 600세대를 건설하여 공급  
(용적률 200%, 호당 연면적 80㎡ 가정)
- 기존 공동주택 A, B의 내구연한이 도래한 이후에는 공동주택 A, B를 각각 127세대, 229세대 규모의 공동주택(공공임대주택) 단지로 재건축  
(용적률 200%, 호당 연면적 80㎡ 가정)



[그림 4-5] ○○지구 공동주택 활용 예시

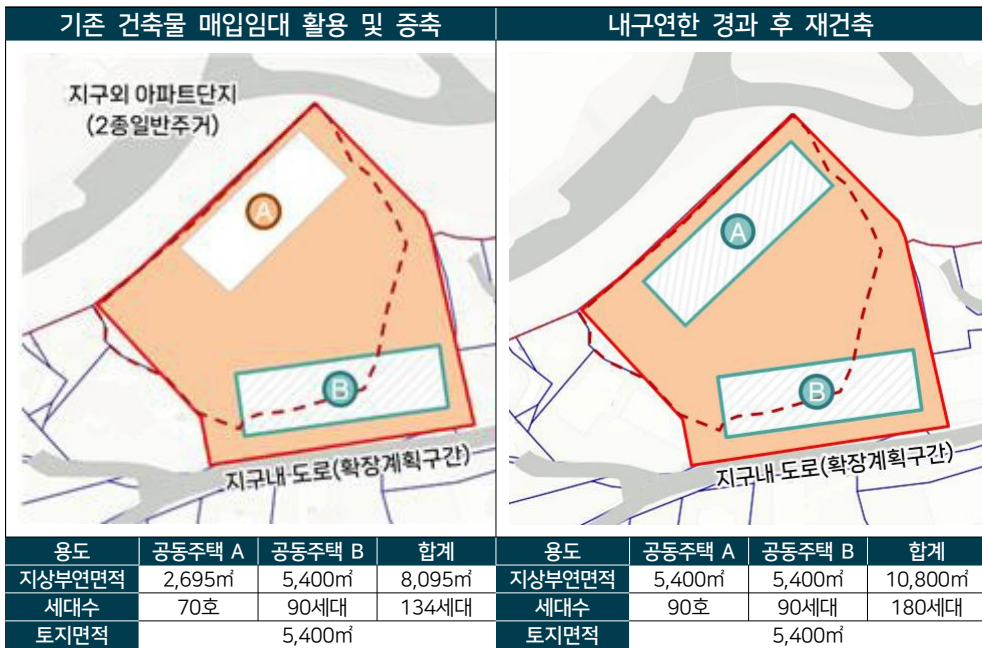
## ■ 공동주택 활용 예시(2) - 기숙사

- 예시된 공동주택은 ◇◇공공주택지구 내에 위치하고 있으며, 2022년에 준공된 기업체 소유의 기숙사로 토지면적 3,798㎡에 연면적 3,683㎡(70호) 규모



[그림 4-6] 예시 공동주택(기숙사) 부지 및 건축물 현황

- 공동주택을 임대주택으로 활용하기 위해 획지정형화 및 용도지역 변경 (자연녹지지역 → 제2종 일반주거지역)
  - 기존 공동주택(근로자 기숙사)부지를 정형화하여 도로에 접하도록 계획하고 획지면적을 5,421㎡으로 변경함
- 기존 공동주택(주거동)은 건축물 내구연한 도래시까지 매입임대주택으로 활용하고 이후에는 재건축하여 공공임대주택 단지로 조성
  - 기존 건축물 활용 단계: 부지는 임대주택건설용지로 계획하고 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 변경, 정형화를 위해 확장된 비건폐 부분에 90세대 공동주택 1개동 증축(용적률 200%, 호당 연면적 60㎡가정)
  - 기존 건축물 재건축 단계: 기존 기숙사의 내구연한 도래 이후 90세대 공동주택으로 재건축



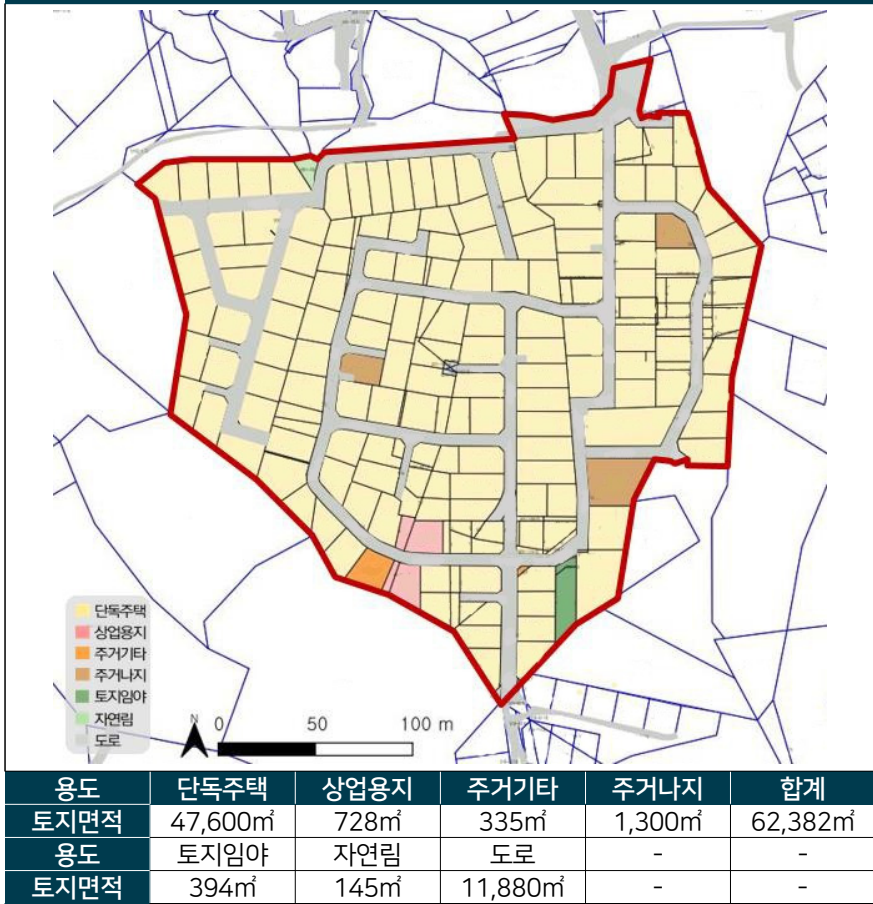
[그림 4-7] ◇◇지구 공동주택(기숙사) 활용 예시

## 2) 단독주택 활용 예시

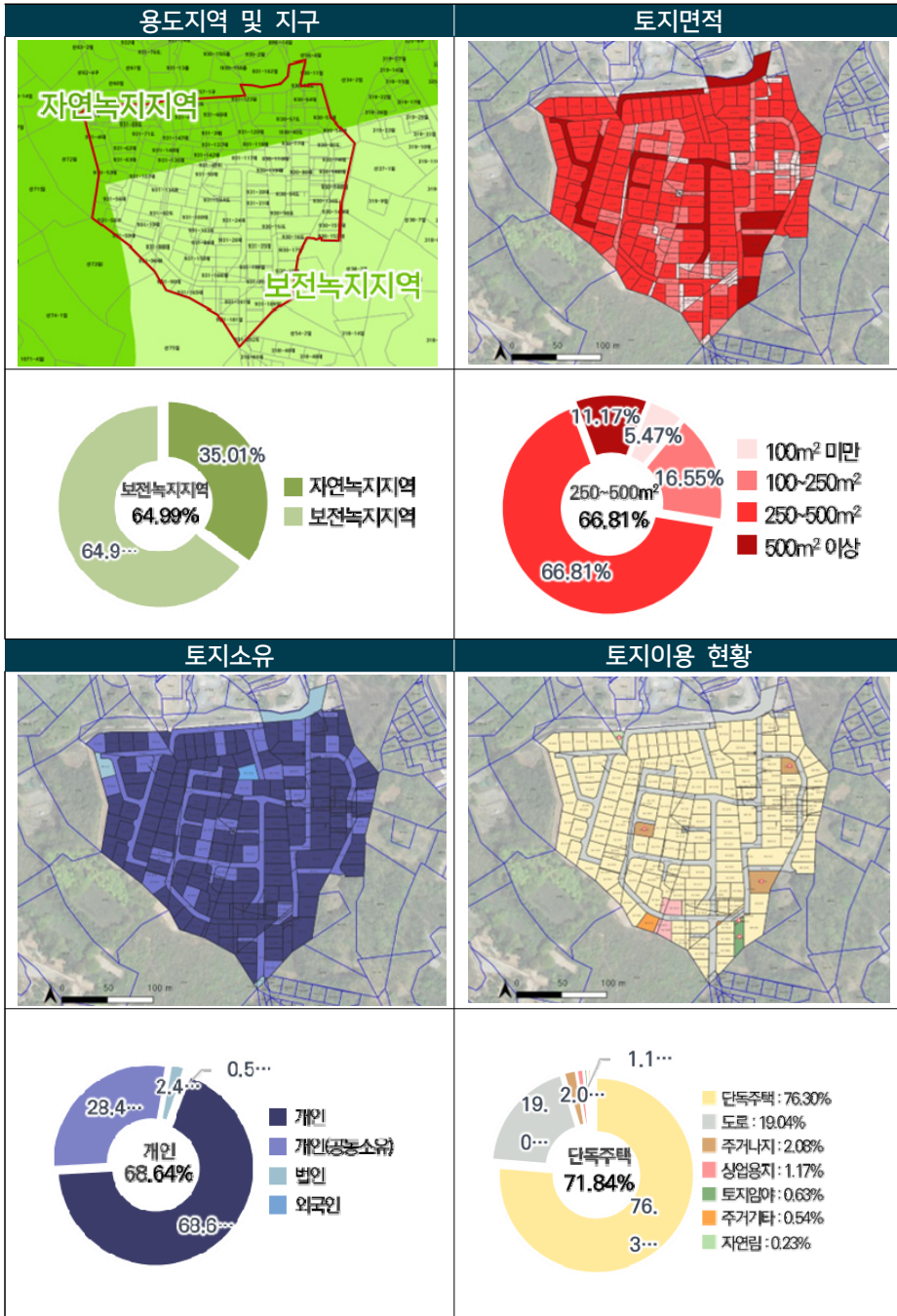
### ■ 단독주택 밀집지역 현황

- 공공주택지구로 지정된 시점으로부터 가까운 과거에 개발행위허가를 받아 대지를 조성하고 토지를 분할하여 단독주택을 건축한 전원주택 단지가 사업대상지 내에 포함된 사례가 있음
- 예시된 단독주택 밀집지역의 용도지역은 보전녹지지역과 자연녹지지역, 필지는 대부분 지목이 대이며, 토지이용상황은 단독주택이 71.84%로 가장 많음
  - 용도지역은 주로 보전녹지지역으로 나타나며, 고도지구, 지구단위계획구역에 속해 있음
  - 토지면적은 주로 250~500㎡규모의 필지가 전체 필지의 66.81%를 차지함
  - 토지 소유는 개인소유가 전체 필지의 68.64%를 차지
  - 대상지 내 단독주택 149개, 근생시설 2개, 나대지 6개이며 나대지는 주거나지, 토지임야, 자연림 등임

단독주택 밀집지역 경계 설정



[그림 4-8] □□지구 단독주택 밀집지역(존치활용 전)



[그림 4-9] □□지구 단독주택 밀집지역 현황

## ■ 블록형단독주택 계획 예시

- 양호한 단독주택 밀집지역을 집단적으로 존치하면서 블록형 단독주택으로 계획하고자 할 경우, 소유자가 존치에 동의한 건축물 부지와 존치에 동의하지 않은 건축물 부지(나대지), 기타 단지내도로나 녹지와 같은 공동이용시설로 구분하여 처리해야 함
  - 단독주택 소유자가 존치를 원할 경우 사업시행자는 기존 단독주택부지를 대상으로 존치계획을 협의하고 약정을 체결함. 이 때 개별 부지면적의 변동이 없으므로 건축물소유자는 공동이용시설에 해당하는 초과공급부지(지분)을 감정가로 공급받고 존치부담금을 납부해야 함
  - 단독주택 소유자가 존치를 원하지 않거나 나대지일 경우 사업시행자는 기존 건축물이나 나대지의 소유권을 취득하여 수요자에 단독주택(공공주택) 또는 단독주택용지로 다시 공급해야 함. 이 때 수요자는 존치건축물(공공분양주택으로서 단독주택)이 있는 부지와 함께 초과공급부지(공동이용시설 지분) 비용을 부담하게 됨
  - 블록형 단독주택의 개별 건축물부지 외의 공동이용시설 부분은 각 개별필지에 덧붙여 초과공급부지(지분)으로 공급됨

[표 4-1] 단독주택 밀집지역 존치 활용 예시

구분	처리 방안	공급가격(부담금)
존치 동의 단독주택 부지	존치계획 협의 및 약정	초과공급부지(감정)+부담금
존치 미동의 단독주택 부지, 나대지	보상 후 존치활용 (공공분양주택 일반공급)	토지+건물+초과공급부지 (감정)
공동이용시설 (기존+필요부분)	초과공급부지로 계획	블록에 속한 각 필지별 지분으로 덧붙여 공급

- 단독주택 밀집지역을 하나의 블록형 단독주택용지로 조성하는 과정에서 법면 처리, 완충공간 확보, 접근로 확장 등 전체 부지를 정형화하는데 필요한 공용시설을 추가로 계획할 수 있으며, 이같은 공용시설 면적은 각 필지별 지분으로 나누어 공급되어야 함



[그림 4-10] □□지구 단독주택 활용 예시(블록형단독주택)

○ 유사한 규모(면적)의 토지를 단독주택 단지로 조성한 사례(그림 4-11)와 비교하면 블록형단독주택으로 계획하는 것에 비해 단독주택용지의 면적이나 필지 수는 감소함. 다만 그림과 같이 전면 철거 후 도시계획도로와 주차장, 공원, 녹지 등 기반시설을 갖춘 단독주택용지로 계획할 경우, 해당 단독주택용지의 용도지역을 일반주거지역으로 변경함으로써 건폐율과 용적률을 높이고 근린 생활시설이 복합된 주택(점포주택) 건축이 가능함

- 블록형 단독주택으로 집단촌치할 경우 용도지역(자연녹지, 생산녹지)도 유지되고 주거전용으로 활용되므로 공급가격(감정가)을 고려하면 사업시행자의 재무적 관점에서 불리할 방식이 될 것으로 예상

양주신도시 단독주택(점포주택 건축 가능)



<현재 토지이용>

용도	단독주택	녹지	광장	보행자 전용도로	도로	주차장	합계
면적 (필지 수)	32,333㎡ (110개)	16,374㎡	450㎡	5,400㎡	17,594㎡	2,375㎡	74,525㎡

<동일면적으로 환산시>

용도	단독주택	녹지	광장	보행자 전용도로	도로	주차장	합계
면적 (필지 수)	29,088㎡ (99개)	14,730㎡	405㎡	4,858㎡	15,828㎡	2,136㎡	67,045㎡

[그림 4-11] 양주신도시 단독주택 토지이용계획도

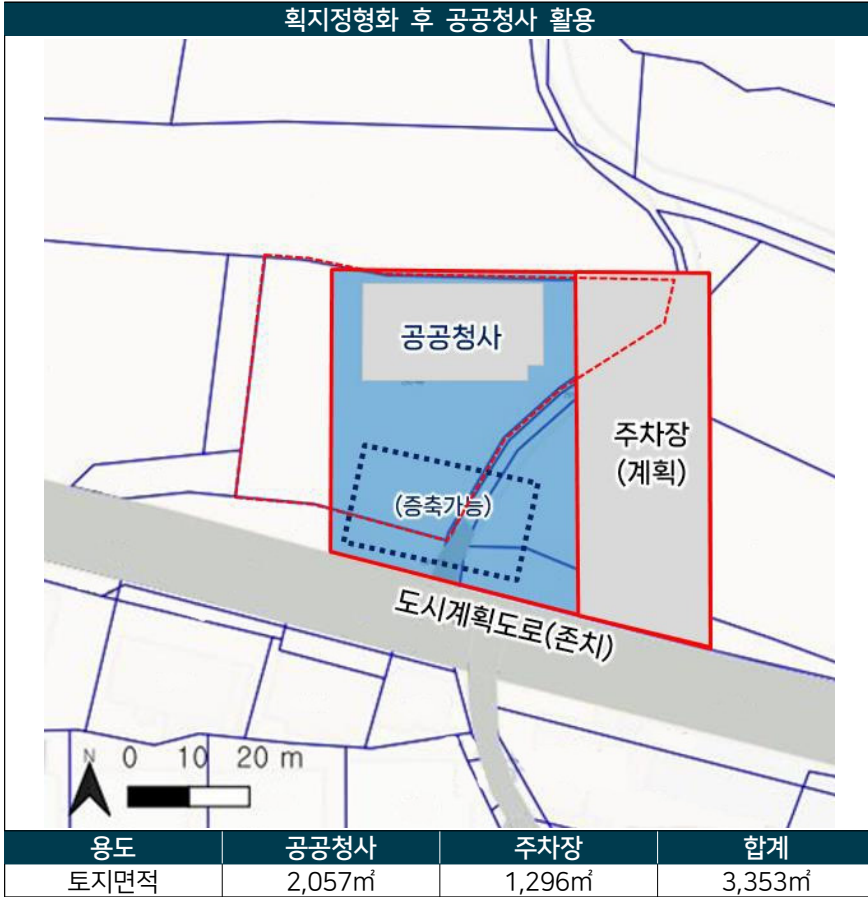
### 3) 근린생활시설 및 기타시설 활용 예시

#### ■ 근린생활시설 활용 예시(1) - 근린생활시설을 공공시설로 변경

- 기존 근린생활시설 필지를 정형화하여 도로에 접하도록 계획하고 2,057㎡ 공공청사용지로 변경, 주차장 1,296㎡ 인접배치
- 용도지역을 준주거지역으로 변경, 증축 및 부설주차장 확보가능성 고려하여 공영주차장용지 인접 계획
  - 같은 규모의 업무시설(공공청사)의 추정 신축비용 8,463백만원
    - \*공사비 : <단가> 4.161 백만원/㎡(2024년 서울 공공건축물 건립 책정 가이드라인, 업무시설(공공업무사무소), 1500㎡~5000㎡)/<가산> 제로에너지 5.2% 가산
    - \*설계비: 5.15% (기재부 2026년 예산 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침 p.306)
    - \*감리비: 11.58%(기재부 2026년 예산 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침 p.308, 책임감리 적용)



[그림 4-12] △△지구 근린생활시설 부지 및 건축물 현황



[그림 4-13] △△지구 근린생활시설 존치활용 방안

**■ 근린생활시설 활용 예시(2) - 근린생활시설을 문화시설로 변경**

- 토지이용계획상 근린공원 내 위치한 기존 근린생활시설 부지를 정형화하고 공원시설(문화시설) 및 주차장 6,437㎡로 변경 활용
- 동일 규모의 문화 및 집회시설(전시·박물관)신축비용 9,665백만원으로 추정
  - \*공사비 : <단가> 4,880 백만원/㎡(2024년 서울 공공건축물 건립 책정 가이드라인, 문화 및 집회시설(전시·박물관), 3,000㎡미만) / <가산> 제로에너지 5.2% 가산
  - \*설계비: 5.10% (기재부 2026년 예산 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침 p.306)
  - \*감리비: 11.17%(기재부 2026년 예산 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침 p.308, 책임감리 적용)



[그림 4-14] ☆☆지구 근린생활시설 부지 및 건축물 현황



[그림 4-15] ☆☆지구 근린생활시설 존치활용 방안

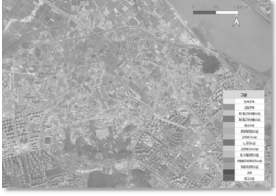
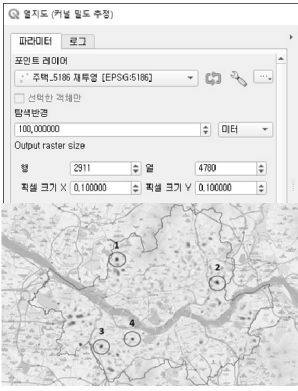
#### 4) 활용 가능 건축물 사례의 선정

- 본 연구의 건축물 활용 방안 예시를 위해 최근에 지구지정된 공공주택지구 3개소를 대상으로 건축물 현황과 분포를 조사하고 다음과 같은 기준을 통해 사례 건축물을 선정하였음
  - 건축물 현황을 조사한 대상지의 지구조성사업의 진행상황이 최초 지구계획 수립 전 단계이므로 개별 건축물의 위치나 규모와 같은 세부적인 정보는 보고서에 기재하지 않음
- 3개의 사업지구에 대하여 건축물주용도, 건축물구조, 건축물노후도, 간선도로 인접 건축물 등에 대한 분석을 통해 사업지구 내 건축물 현황 파악
  - 각 사업지구 내 건축물 대장 표제부 자료를 참고하여 건축물 주용도, 건축물구조, 건축물 노후도, 간선도로 인접 건축물 등 분석
  - 건축물 대장에 포함된 위치 데이터를 기반으로 건축물 현황을 시각적으로 표현하고 GIS 분석도구를 활용하여 주변 시설 및 건축물 밀집도를 분석

#### ■ 활용가능한 주거시설 선별

- 주거시설은 건축물 대장의 주용도 상 주거용도 건축물을 선별하고, 구조에 따른 내용연수를 기준으로 장기활용성 충족 여부, 활용가능 건축물의 밀집도 분석을 통해 선정

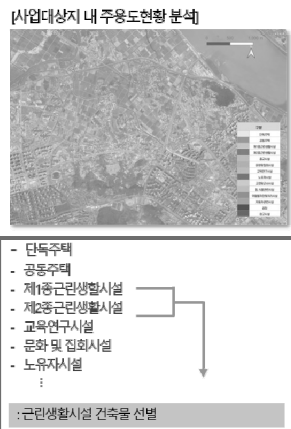
[표 4-2] 활용 가능한 주거용 건축물(주택) 선별 기준

1단계	2단계	3단계										
<p>주용도 현황분석 결과를 토대로 주거용도 건축물 선별</p>	<p>구조에 따른 내용연수를 기준으로 활용 가능 건축물 선별</p>	<p>활용 가능 건축물의 밀집도 분석</p>										
<p>- 사업대상지 내 주용도 현황분석 결과를 바탕으로 단독주택, 공동주택 등 주거용도 건축물 선별</p>	<p>- 법인세법 시행규칙 건축물 등의 기준내용연수를 참고하여, 활용 가능 건축물 선별 - 법인세법 시행규칙 제15조제3항 별표5를 준용하여, 건축물 연령 + 사업기간(5년) ≤ 건축물 구조에 따른 내용 연수의 1/2 → 활용 가능 건축물</p>	<p>- 용이한 존치계획 수립을 위해 커널밀도분석을 진행하여 주택밀집지역의 공간적 분포 및 밀집 특성 분석 - 커널밀도분석 과정에서 반경은 100m로 설정</p>										
<p>사업대상지 내 주용도 현황 분석</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 공동주택</li> <li>- 근린생활시설</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 문화 및 집회시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>⋮</li> </ul> <p>단독주택, 공동주택 건축물 선별</p>	<p>건축물 등의 기준내용연수 (법인세법 시행규칙 제15조제3항)</p> <table border="1" data-bbox="526 683 828 993"> <thead> <tr> <th>내용 연수</th> <th>구조 또는 자산명</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5년</td> <td>차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품</td> </tr> <tr> <td>12년</td> <td>선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)</td> </tr> <tr> <td>20년</td> <td>연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물</td> </tr> <tr> <td>40년</td> <td>철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물</td> </tr> </tbody> </table>	내용 연수	구조 또는 자산명	5년	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품	12년	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)	20년	연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물	40년	철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물	<p>▶ 커널밀도분석 과정</p> 
내용 연수	구조 또는 자산명											
5년	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품											
12년	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)											
20년	연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물											
40년	철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물											

## ■ 활용가능한 비주거시설 선별

- 근린생활시설과 같은 비주거시설은 건축물 대장의 주용도 상 주거용도가 아닌 건축물을 선별하고, 구조에 따른 내용연수 기준 장기활용성 충족 여부, 공공시설로 활용이 가능한 건축물의 규모(지상부 연면적 1,000㎡ 이상) 분석을 통해 선정

[표 4-3] 활용 가능한 비주거용 건축물 선별 기준

1단계	2단계	3단계																																					
주용도 현황분석 결과를 토대로 근린생활시설 건축물 선별	구조에 따른 내용연수를 기준으로 활용 가능 건축물 선별	사용 목적에 따른 연면적 기준 검토																																					
- 사업대상지 내 주용도 현황분석 결과를 바탕으로 근린생활시설에 해당하는 건축물 선별	- 법인세법 시행규칙 건축물 등의 기준내용연수를 참고하여, 활용 가능 건축물 선별 - 법인세법 시행규칙 제15조제3항 별표5를 준용하여, 건축물 연령 + 사업기간(5년) ≤ 건축물 구조에 따른 내용 연수의 1/2 → 활용 가능 건축물	- 소규모 공공청사, 소규모 문화시설, 사회복지시설의 공급기준 및 사례 검토를 통해 연면적 기준 도출																																					
<p>사업대상지 내 주용도현황 분석</p> 	<p>건축물 등의 기준내용연수 (법인세법 시행규칙 제15조제3항)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>내용 연수</th> <th>구조 또는 자산명</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5년</td> <td>차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품</td> </tr> <tr> <td>12년</td> <td>선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)</td> </tr> <tr> <td>20년</td> <td>연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물</td> </tr> <tr> <td>40년</td> <td>철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물</td> </tr> </tbody> </table>	내용 연수	구조 또는 자산명	5년	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품	12년	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)	20년	연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물	40년	철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물	<p>소규모 공공 청사 평균 연면적 및 사례</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>시설 종류</th> <th>평균 연면적</th> <th>사례</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주민센터</td> <td>800 ~2,000㎡</td> <td>일산2동 주민센터 연면적 : 1,149㎡</td> </tr> <tr> <td>복합커뮤 니터센터</td> <td>1,500 ~3,000㎡</td> <td>세종시 전통면 복합커뮤니티센터 연면적 : 3,417㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>소규모 문화시설 평균 연면적 및 사례</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>시설 종류</th> <th>평균 연면적</th> <th>사례</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주민문화 센터</td> <td>500 ~2,000㎡</td> <td>진주시 주민문화센터 연면적 : 1,859㎡</td> </tr> <tr> <td>복합문화 센터</td> <td>3,000 ~7,000㎡</td> <td>서울숲 복합문화체육센터 연면적 : 5,589㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>사회복지시설 평균 연면적 및 사례</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>시설 종류</th> <th>평균 연면적</th> <th>사례</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>종합사회 복지관</td> <td>1,000㎡이상</td> <td>대전 용문 종합사회복지관 연면적 : 2,148㎡</td> </tr> <tr> <td>노인 복지관</td> <td>2,000 ~5,000㎡</td> <td>서울 관악 노인종합복지관 연면적 : 3,153㎡</td> </tr> </tbody> </table>	시설 종류	평균 연면적	사례	주민센터	800 ~2,000㎡	일산2동 주민센터 연면적 : 1,149㎡	복합커뮤 니터센터	1,500 ~3,000㎡	세종시 전통면 복합커뮤니티센터 연면적 : 3,417㎡	시설 종류	평균 연면적	사례	주민문화 센터	500 ~2,000㎡	진주시 주민문화센터 연면적 : 1,859㎡	복합문화 센터	3,000 ~7,000㎡	서울숲 복합문화체육센터 연면적 : 5,589㎡	시설 종류	평균 연면적	사례	종합사회 복지관	1,000㎡이상	대전 용문 종합사회복지관 연면적 : 2,148㎡	노인 복지관	2,000 ~5,000㎡	서울 관악 노인종합복지관 연면적 : 3,153㎡
내용 연수	구조 또는 자산명																																						
5년	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품																																						
12년	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)																																						
20년	연와조, 블럭조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물																																						
40년	철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물																																						
시설 종류	평균 연면적	사례																																					
주민센터	800 ~2,000㎡	일산2동 주민센터 연면적 : 1,149㎡																																					
복합커뮤 니터센터	1,500 ~3,000㎡	세종시 전통면 복합커뮤니티센터 연면적 : 3,417㎡																																					
시설 종류	평균 연면적	사례																																					
주민문화 센터	500 ~2,000㎡	진주시 주민문화센터 연면적 : 1,859㎡																																					
복합문화 센터	3,000 ~7,000㎡	서울숲 복합문화체육센터 연면적 : 5,589㎡																																					
시설 종류	평균 연면적	사례																																					
종합사회 복지관	1,000㎡이상	대전 용문 종합사회복지관 연면적 : 2,148㎡																																					
노인 복지관	2,000 ~5,000㎡	서울 관악 노인종합복지관 연면적 : 3,153㎡																																					

## ■ 사업대상지 내 선별된 활용 가능 건축물의 수

- 건축물 현황을 조사한 3개 사업지구는 면적이 약 2백만㎡에서 8백만㎡ 사이의 범위에 있으며, 지구계 내에 위치한 건축물은 약 400개부터 3,000개 정도인데, 위에 제시된 방식으로 선별된 활용가능 건축물의 수는 대략 10여 개부터 수백개 범위에 있음
  - 사업지구계 내에 건물연령이 낮은 단독주택 밀집지역(전원주택 단지)이 포함된 지구에서 활용가능한 건축물 수가 많은 것으로 나타남(100개 이상)
  - 공동주택, 공공시설로 활용 가능한 비주거용 건축물의 경우 모든 사업지구에서 10개소 미만으로 나타남

## 4 건축물 활용의 기대효과와 지원 방안

### 1) 건축물 활용의 기대효과

#### ■ 사업시행자의 비용절감 효과

- 기존 건축물을 철거하지 않고 재활용하는 방안이 사업시행자에게 미치는 비용절감 효과를 직접적인 비용절감과 간접적인 재무적 이익의 측면으로 구분하여 제시 가능
- 사업시행자가 직접적으로 투입하는 비용의 절감 요소는 크게 건축물 철거 및 폐기물 처리비용, 공공임대주택 건설공사비, 기반시설 설치비용으로 나눌 수 있음
  - 건축물 해체에 필요한 인력, 장비 비용과 여기서 발생하는 대량의 폐콘크리트, 페아스콘, 폐목재 등의 처리 비용이 절감되며, 폐기물 처리 비용은 환경규제 강화로 비용이 증가하는 추세이므로, 절감효과가 지속적으로 높아질 수 있음
  - 한국토지주택공사 내부 기준(2024)에서는 지장물 철거 및 폐기물 처리비용으로 건축물 1동당 약 1,200만원의 비용이 소요되는 것으로 추정하고 있음. 활용 가능한 건축물이 지구 내 건축물 중에서도 4층 이상으로 대규모에 속하고 철근콘크리트구조 등 내구성이 있는 구조물일 가능성이 높아, 철거시 별도의 장비 투입 등이 필요할 수 있으므로 실제 절감할 수 있는 비용은 더 클 것으로 기대
  - 동일하거나 유사한 규모, 기능의 건축물을 새로 짓는데 소요되는 건설공사비 절감이 기대되며, 존치건축물을 매입임대주택에 준하는 공공주택으로 활용시 공공주택지구 조성사업에 투입되는 용지비(건축물보상비)를 통해 기존주택 매입임대사업비를 절감할 수 있는 것으로 볼 수 있음
  - 공공시설로 활용시 토지와 건축물을 공급받는 지자체나 공공기관(수요자) 입장에서 시설을 신축하는데 투입하는 건축공사비 절감을 기대할 수 있음 (건축물 활용 예시 참조)
  - 기반시설 설치비용은 기존 건축물에 연결된 상하수도, 전기, 가스, 통신 등

기존 인프라를 일정 부분 그대로 활용할 수 있거나 최소한의 보강만으로 사용할 수 있을 때에만 신규 설치비용 절약을 기대할 수 있으며, 조성중 임시시설 설치 필요시에는 비용증가 가능성도 있음

- 간접적으로 발생하는 비용 절감 요소로 건축물의 활용에 따른 사업기간 단축과 분양 및 임대수익의 조기 실현이 기대됨
  - 건축물 철거와 신축에 소요되는 기간을 줄여 전체 사업기간을 단축시키고, 사업기간 단축에 따른 금융비용 절감으로 사업시행자의 재무 부담을 완화하는 효과를 기대할 수 있음
  - 기존 건축물을 재활용시, 분양 또는 임대수익이 발생(회수)하는 시점을 앞당기는 효과도 기대할 수 있으나, 일부 임대주택 건설 물량을 장래 시점으로 이연시키는 효과도 있음(초과공급부지의 조성원가가 기존 건축물의 재건축 시점까지 매몰됨)
- 양호한 건축물을 재활용하더라도 사업시행자 또는 수요자 입장에서 안전진단 비용이나 리모델링 비용이 추가적으로 발생할 수 있으며, 신축건축물 대비 수요자의 낮은 선호도로 미분양되거나 공실이 발생하여 수익이 감소할 가능성도 고려할 필요가 있음

## ■ 기타 사회경제적 효과

- 철거를 전제로 한 택지조성사업에서 일부 양호한 건축물의 재활용을 통해 다양한 사회경제적 편익과 비용이 발생할 것으로 예상됨
  - 건설폐기물 저감, 자재사용 및 자원 절약, 온실가스 배출저감 등 환경적 편익이 기대되며, 건축물 재활용 및 리모델링에 따른 관련 산업 육성 효과가 있을 수 있음
  - 한편 기존 건축물을 활용하는 기간 동안에는 계획적 개발에 의한 신축에 비하여 낮은 효율로 토지를 이용하는 것으로 교통·동선, 주차장 등 간접적인 기회비용이 발생할 수 있는 점도 고려해야 함

## 2) 존치업무 절차와 건축물 활용

- 사업시행자가 기존 건축물을 활용하고자 할 때 단독주택 밀집지역은 기존 소유자에게는 신청존치절차를 적용하고, 최종적으로 소유자가 미동의하였으나 사업시행자가 수용하는 일부 부지와 주택, 그리고 나대지는 사업시행자가 매수한 후 다시 일반에 공급하는 절차를 상정할 수 있음
- 공동주택 및 근생시설 등은 장래 수요자와 사전에 활용계획을 협의하고 지구계획에 반영한 후 용지공급하는 절차로 진행되어야 함
  - 사업시행자가 수용하여 활용하는 건축물의 경우 지구조성사업에 필요한 시설로 간주될 수 있으므로, 존치결정 기준은 장기활용성 등 정량적인 지표 등으로 기초자료 작성 내용을 최소화하고 존치심의위 보고 형태로 처리하는 절차 간소화가 필요함

## 존치업무 절차

공공주택지구 조성사업	존치업무 절차	세부 업무내용(담당부서)
지구지정		
지구계획 수립	존치검토 및 존치계획 수립	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">[계획존치]</p> <p>(공공시설 등 공사의 필요에 의해 존치를 검토하는 경우) (계획부서 주관(보상부서 협조))</p> <p>1) 존치 검토 대상 건축물 조서 작성(지역본부 계획부서)</p> <p>2) 존치계획 기초자료 작성<sup>주1)</sup> 및 소유자 협의<sup>주2)</sup>(지역본부 계획부서(보상부서 협조))</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">[신청존치]</p> <p>(소유자 존치신청에 의해 존치를 검토하는 경우) (보상부서 주관(계획부서 협조))</p> <p>1) 존치 검토 대상 건축물 조서 작성 및 존치 신청서·각서 접수(지역본부 보상부서)</p> <p>2) 존치계획 기초자료 작성<sup>주1)</sup> 및 소유자 협의<sup>주2)</sup>(지역본부 보상부(계획부서 협조))</p> </div> </div> <p>※ 1)~2)에서 계획존치와 신청존치가 동일한 건축물인 경우 지역본부 계획부서에서 주관(보상부서 협조)</p> <p>3) 존치계획 의견 조회<sup>주3)</sup>(지역본부 계획부서(보상부서 협조)→본사 사업담당부서)</p> <p>4) 존치계획 검토의견 회신<sup>주4)</sup>(본사 사업담당부서→지역본부 계획부서)</p> <p>5) 존치계획 결정·수립<sup>주5)</sup>(지역본부 계획부서(보상부서 협조))</p> <p>6) 존치계획 알림<sup>주6)</sup>(지역본부 계획부서→소유자)</p> <p>※ 존치대상건축물 및 토지 감정평가 시행(지역본부 보상부서(필요시))</p> <p>※ 건축물 존치심의위원회 심의(존치계획 결정·수립 전 &amp; 심의요건 충족시)</p>
지구계획 승인신청 (공사→국토부)	존치계획 반영	7) 지구계획 승인 신청서에 존치계획 반영(본사 사업담당부서) * 존치 건축물, 부지면적, 형상, 지구단위계획 등
통합심의위원회 심의	존치계획 심의	8) 존치계획 심의(공공주택 통합심의위원회)
지구계획 승인 (국토부 장관)	존치계획 확정	9) 존치계획 확정 * 존치 건축물, 부지면적, 형상, 지구단위계획 등
조성공사 시행	존치약정 등	<p>10) 존치약정 체결(지역본부 보상부서↔소유자) * 지구계획 승인 고시일로부터 6개월 이내 체결</p> <p>11) 존치부담금 부과(지역본부 보상부서→소유자) * 지구계획 승인 고시일로부터 6개월 이내 부과, 준공전 완납</p> <p>12) 존치부지 취득(지역본부 보상부서↔소유자) * 지적분할 및 공부정리</p> <p>13) 공급부지의 공급(지역본부 보상부서↔소유자) * 지구계획 승인일로부터 6개월 이내 매매계약 체결</p>
사업준공	확정측량 및 소유권이전	<p>14) 확정측량(지역본부 계획부서)</p> <p>15) 면적정산 및 소유권 이전(지역본부 공급부서)</p>

- 주1) 존치기준 충족여부에 관한 사항은 별표5의2에 따름  
 주2) 존치부지 면적, 형상 등 소유자 협의(필요시)  
 주3) 지구계획 승인 신청 예정일로부터 6개월 전까지 의견조회  
 주4) 의견조회 요청일로부터 1개월 이내 의견회신  
 주5) 의견 회신일로부터 2개월 이내 존치계획 결정·수립하여 사업담당부서장에게 송부  
 주6) 존치계획 수립일로부터 7일 이내 존치계획 알림

[그림 4-16] 존치업무 절차(존치업무 처리지침)

[표 4-4] 사업시행자의 건축물 활용과 존치업무 절차

존치업무 절차	단독주택 밀집지역 (신청존치)	공동주택 임대주택 활용	근생시설 등 공공시설 활용
존치검토 및 존치계획 수립	1)존치검토대상 건축물 조서 작성 2)존치계획 기초자료 작성 및 소유자 협의 <b>(존치부지 면적, 형상, 분담금 등 소유자 협의)</b>	1)존치검토대상 건축물 조서 작성 2)존치계획 기초자료 작성 및 매입임대 담당부서 협의 <b>(존치부지 면적, 형상 등 수요자 협의)</b>	1)존치검토대상 건축물 조서 작성 <b>(수요자 활용의사 조회)</b> 2)존치계획 기초자료 작성 및 담당부서 협의 <b>(존치부지면적, 형상 등 수요자 협의)</b>
	3) 존치계획 의견 조회 4) 존치계획 검토의견 회신 (존치심의위 심의) 5) 존치계획 결정/수립 6) 존치계획 알림		
존치계획 반영	7) 지구계획 승인 신청서에 존치계획 반영		
존치계획 심의 (통합심의위)	8) 존치계획 심의		
존치계획 확정 (국토부 장관)	9) 존치계획 확정 (존치건축물, 부지면적, 형상, 지구단위계획 등)		
존치약정 등	10) 존치약정 체결 11) 존치부담금 부과 12) 존치부지 취득 13) 공급부지의 공급 <b>(미동의 일반분양분 공급)</b>	<b>(자체사용 및 매입임대주택 업무절차 진행)</b>	<b>(용지공급 절차로 진행)</b>
확정측량 및 소유권 이전	14) 확정측량 15) 면적정산 및 소유권 이전		



## V

## 결론: 정책제언과 과제

Key  
Point

- 기존 존치제도의 원활한 운영을 위한 지침개정 등 개선방안 종합
- 사업시행자의 건축물 활용을 위해서는 법개정 추진 등 장기적 접근 필요

## 1 정책제언 종합

- 본 연구는 공공주택지구 건축물 존치제도의 개선방안을 마련하기 위한 연구로 크게 두 가지 목적으로 수행함
  - 첫 번째는 건축물 존치제도의 운영과정에서 나타난 다양한 문제점들을 제도적, 절차적, 활용 및 사후관리 측면으로 분류하고 각 유형별 문제들에 대한 개선방향 도출하는 것
  - 두 번째 목적은 사업지구 내에 위치한 건축물의 철거에 따른 사회적 비용을 줄일 수 있는 방안의 하나로, 사업시행자가 양호한 건축물을 활용하는 것에 관계된 법적, 제도적 쟁점사항들을 검토하고, 이에 관련된 현행 존치제도 유연화 방안들을 제안하는 것
- 이를 위해 공공주택지구를 포함한 단지조성사업에서의 존치건축물 사례, 공공주택사업지구 사례의 건축물 현황과 분포들을 조사하고, 토지(건축물)보상과 존치에 관계된 법제도 검토를 통해 다음과 같은 결과들을 도출하였음

## ■ 기존 존치제도의 주요 문제점과 개선 방안

- 기존 건축물 존치제도의 주요 문제점을 진단하고 개선 방안을 도출하기 위해 LH가 시행한 단지조성사업에서 존치된 시설과 공공주택지구에서 존치계획이 확정된 시설 사례, 존치계획 기초자료 등 공사 내부의 자료들을 조사하였으며 그 결과로 다음과 같은 시사점을 도출함
  - 준공완료된 사업에서의 존치시설은 대체로 확정된 존치계획에 따라 유지관

리되고 있으며, 준공 후에 추가적인 계획 변경이나 소유권 변경 사례는 유 의미하게 나타나고 있지 않음

- 한편 동탄2 신도시와 같이 공장밀집지역이 포함된 사업지구에서 존치 대상 건축물을 선정하기 위해 법적 기준과 함께 추가적인 기술적 존치검토 기준이 마련되어 심의위원회 등 절차에 활용된 사업들이 있었음
- 공공주택지구에서의 존치시설 사례 조사 결과, 존치계획의 이행에 관련된 사업지연 문제들과 관련 지침들의 모호성이 주된 문제들로 나타났으며, 이를 해소하기 위한 제도개선과 사업시행자의 역할 강화 필요성이 확인됨

○ 기존 건축물 소유자의 신청을 전제로 한 존치제도 운영상 한계와 문제점을 제도, 행정절차, 사후활용 측면에서 진단하였음

- 법·제도 측면에서는 존치 결정기준과 존치부지 계획기준에서 모호하고 정성적인 규정들의 문제, 존치와 철거 여부에 따른 형평성과 존치부담금 부과와 적정성 문제가 제기됨
- 행정절차 측면에서는 존치심의 절차의 투명성과 예측가능성이 부족하여 안전성이나 내구성이 부족한 시설들의 소유자가 존치를 신청하는 등의 문제가 확인됨
- 사후 활용 측면에서는 사례조사 결과와 같이 존치계획이 결정된 후 존치약정 체결이나 이행이 장기간 이루어지지 않고 사업을 지연시키는 요소로 작용하는 문제들이 있었음

○ 본 연구에서는 이같은 문제점들에 대하여 사업시행자가 운용하는 업무지침을 중심으로 다음의 단기적 제도개선이 가능한 과제와 대안들을 제시하였음

- 기존 존치결정 세부기준 중 실효성이 낮은 경제성 평가지표의 개선
- 존치부지의 지구단위계획기준 중 모호한 용적률·건폐율 규정 명확화
- 존치부지 계획 수립시 존치건축물부지의 실사용면적 확인 규정 명확화
- 존치계획 결정을 위한 기초자료 작성시 신청건축물 소유자가 부담하는 실제 비용을 추정하여 제공

○ 업무지침의 범위를 넘거나, 제도운영에 적용할 수 있는 개선 대안으로 구체화하기 위해 추가적인 검토가 필요한 중장기 과제들로 다음을 제안함

- 토지이용계획의 수용성 평가지표, 경제성·공익성 지표들의 정성적 특성과 모호성을 고려하여 심의 등 의사결정에 참고할 수 있는 추가 자료 제공

- 건축물 존치계획이 초기 지구계획의 토지이용계획(안) 수립과 병행하여 이루어지는 점을 고려, 상호 환류를 위하여 존치심의위에 총괄계획가(MP위원) 참여
- 존치결정 여부에 따른 기존 건축물(토지) 소유자들의 혜택 및 형평성 문제, 사업지구 특성을 고려한 부담금 부과기준의 개선 방향

○ 존치업무 절차 측면에서는 다음의 과제들을 제안함

- 건축물 존치결정의 예측가능성을 높이고 존치계획 기초자료가 일관성 있게 작성될 수 있도록 지장물 조사단계의 사전검토 및 컨설팅 제공(건축물 소유자 및 지역본부 실무자)
- 존치계획의 현장여건 고려, 사후관리 연계를 위하여 지방자치단체 관계자의 존치심의위원회 참여 등 인적구성 다양화
- 존치약정의 체결 지연이나 미이행으로 인한 사업지연 장기화를 막기 위해 존치계획 확정 이후 일정기간 경과시 재검토 및 일몰제 도입 등

## ■ 사업시행자의 양호한 건축물 활용 방안

- 공공주택지구 내에 위치한 양호한 건축물을 사업시행자가 존치하여 활용할 수 있도록 하는 법제도 개선 방향과 주거용 건축물과 비주거용 건축물의 활용 방안, 기대효과 등을 제시하였음
- (법률 검토) 공공주택지구조성사업을 시행하는 사업시행자가 지구 내 건축물을 활용하고자 할 때 문제가 되는 법적 제약사항을 공공주택특별법과 토지보상법의 규정을 중심으로 검토함
  - 현행 공공주택특별법의 존치제도는 소유자의 동의를 필수 전제로 하므로, 사업자가 수용 후 활용할 근거가 될 수 없음
  - 토지보상법의 규정은 건축물 수용에 대해 '공익사업에 직접 사용할 목적'을 엄격하게 요구하며, 토지보상법에 공익사업으로 규정된 공공주택지구조성사업의 본질(택지조성)과 충돌하므로, 토지보상법의 개정을 통해 재분양이나 임대료 목적으로 하는 사업시행자의 건축물 활용은 정당성을 인정받기 어려움
  - 일반법 성격을 지닌 토지보상법의 개정은 공용수용 제도의 엄격성을 약화시키고 다른 개발사업에서 수용권 남용의 위험을 초래할 수 있기 때문에, 공공주택특별법에 특례 규정을 신설하는 것이 가장 합리적인

- 따라서 본 연구에서는 존치 요건을 충족함에도 기존 소유자가 존치를 원하지 않는 경우에 한하여 사업시행자가 건축물을 수용하는 것을 허용하고, 그 활용을 공공주택 또는 공공시설 용도로 한정하는 공공주택특별법 개정안을 제안함
- (활용 방안) 공공주택특별법의 개정을 통한 사업시행자의 활용 근거가 마련된다는 가정 하에서, 사업시행자가 지구 내 양호한 건축물을 수용한 후 공익사업의 목적에 부합하게 활용할 수 있는 방안을 세 가지로 제시
  - 공동주택의 임대주택 활용: 다수의 세대가 건물을 구분소유하는 공동주택 특성상 전체 세대를 일괄 수용하는 것이 바람직하며, 해당 토지를 공공임대주택건설용지로 계획하고, 건축물의 내구연한까지 이주대책용 임대주택이나 매입임대주택과 유사한 방식으로 활용하다 계획된 건설임대로 재건축하는 방안을 제안
  - 단독주택 밀집지역을 집단적으로 존치하고 블록형단독주택 계획: 일정 면적과 세대수를 만족하는 신축 단독주택단지 밀집지역에서 대다수의 소유자가 동의할 경우 블록형 단독주택으로 계획하는 방안
  - 비주거용 건축물의 공공시설 전환: 지자체 등 실수요자의 활용계획을 사전에 조회하고 공공시설용지로 계획한 후 수요자가 요청한 공공시설로 용도를 변경하여 활용하는 방안
- (기대효과와 지원방안) 건축물 철거비용이나 기존 소유자의 매몰비용과 같은 사회적 비용의 절감, 공공임대주택(매입임대)의 신속한 공급, 원활한 이주대책 지원 등의 효과를 기대할 수 있으며, 사업시행자의 건축물 활용에 따른 존치 계획 절차 간소화 등 지원방안을 제안

## 2 한계점 및 향후 과제

---

- 본 연구에서는 공공주택지구 내 존치제도를 운영하는 과정에서 나타난 다양한 문제점들을 진단하고 그에 대한 제도개선 방안을 제안하였으며, 이같은 제도개선 제안들은 공공주택사업시행자가 건축물 존치제도를 운영하고 업무를 수행하는 과정에서 나타난 문제들에 대응한 과제들임
- 건축물 존치제도는 지장물의 철거를 전제로 이루어지는 일반적인 토지보상절차에서 사업시행자의 필요에 따라 예외적으로 존치할 수 있도록 한 규정으로, 주된 연구대상이 개별 건축물이나 필지 단위에서 이루어지는 특수한 의사결정과정의 문제들이기 때문에 일반화된 정책 연구로 접근하는데 한계
- 제도개선 방안들은 사업시행자인 LH의 존치업무 담당 실무부서 또는 관리자, 존치심의위원 등 내부 의사결정체계 참여자의 제한된 경험과 의견에 의존하여 도출된 대안들로, 향후 관련 데이터를 축적하고 분석하여 객관적인 근거들을 보충할 필요가 있음
- 사업시행자의 건축물 활용 방안은 정책적으로 추진되는 공공주택지구조성사업의 토지보상 체계에서 예외적인 상황을 규정한 건축물 존치제도의 적용 대상을 사업시행자로 확대하는 방법을 제안한 아이디어로, 공공주택특별법에 특례규정을 신설하는 입법이 필요한 사안으로 검토됨. 실제 사업지구에서 제안된 방식을 실행하기 위해서는 관련 법령들의 세부 규정, 사업시행자 관점의 비용-편익, 정책수요자나 이해관계자의 수용성 등 추가적인 연구가 필요함



## ■ ■ 참고문헌

- 강신은(2023), 「토지보상법의 체계와 법적 개선방안」, 『건설법연구』 제9호, 건설법연구회.
- 강신은·최종권(2015), 「지장물에 대한 보상과 철거의 법적 쟁점」, 『중앙법학』 제17집 제3호, 중앙법학회.
- 건설교통부 토지국 토지관리과(2003), 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령 주요내용 해설」, 건설교통부 토지국 토지관리과.
- 국민고충처리위원회(2005), 택지개발 존치건축물 택지공급가격 제도 개선.
- 국민고충처리위원회(2006), 택지개발사업지구내 시설물 존치 및 존치부담금에 관한 법적 기준 마련.
- 국토교통부 중앙토지수용위원회(2023), 『2024 토지수용 업무편람』, 국토교통부 중앙토지수용위원회.
- 국토교통부(2008), 기업종합대책수립 매뉴얼.
- 국토교통부(2010), 화성동탄2 택지개발사업 실시계획승인서
- 김동희(2021), 『행정법Ⅱ』, 박영사
- 김동희·최계영(2023), 『행정법Ⅰ』, 박영사
- 김은유·임승택·김태원(2019), 『실무 토지수용보상』, 파워에셋.
- 김종보(2003), 「특수한 형태의 수용과 보상 -도시계획법·도시재개발법을 중심으로-」, 『토지보상법연구』 제3집, 한국토지보상법연구회.
- 김종보(2007), 「택지개발사업과 환매권의 헌법문제」, 『행정법연구』 제17호, 행정법이론실무학회.
- 김종보(2023), 『건설법의 이해』, 북포레.
- 김철용(2023), 『행정법』, 고시계사.
- 박건우(2021), 「공용수용절차에서 지장물인 건축물의 보상과 소유권 취득」, 『행정법연구』 제65호, 행정법이론실무학회.
- 박건우(2022), 「건축물의 수용과 보상에 관한 공법적 연구」, 서울대학교 대학원 법학박사 학위논문.



# 부록



# 1 존치건축물 사례

## 1) 기존 사업 완료 지구 내 존치건축물 현황

### ■ 존치건축물 현황

- 2013년부터 2028년까지 한국토지주택공사가 주 사업시행자로 참여하여 사업 완료되었거나 완료 예정인 60개 지구(단지조성사업)를 대상으로 존치건축물 현황 조사 진행
- (표 2)의 존치건축물 현황에서 아직 사업이 준공되지 않은 지구 내 시설들은 목록에 포함하였으나 용도 외 세부 정보는 표기하지 않음

[표 1] 사업지구 목록

사업 완료 지구	준공연도	사업 완료 지구	준공연도	사업 예정 지구	준공연도
대전노은3지구	2013	남양뉴타운지구	2018	아산탕정지구	2025
안산신길지구	2013	성남여수지구	2018	양주신도시(옥정)	2025
청주올량지구	2013	남양주별내지구	2018	시흥은계지구	2025
의정부민락2지구	2014	광명역세권지구	2018	의왕고천지구	2025
원주휴업지구	2014	전주효천지구	2019	화성동탄2	2026예정
고양일산2지구	2014	구리갈매지구	2019	부천괴안지구	2026예정
동탄일반산업단지	2014	고양삼송지구	2019	수원당수지구	2026예정
경남진주혁신지구	2015	창원가포지구	2020	대구연경지구	2026예정
대구신서혁신지구	2015	인천가정지구	2020	경산대입지구	2026예정
제주서귀포혁신지구	2015	울산송정지구	2020	성남신촌지구	2026예정
대덕연구개발특구	2015	김포마송지구	2020	성남고등지구	2027예정
수원호매실지구	2016	이천마장지구	2020	부천옥길지구	2027예정
대구옥포지구	2016	군산신역세권지구	2021	의정부우정지구	2027예정
평택소사별지구	2016	하남미사지구	2021	안양매곡지구	2027예정
화성향남2지구	2016	성남복정1지구	2021	고양창릉지구	2028예정
울산우정혁신지구	2016	청주동남지구	2022	부천역곡지구	2028예정
충북진천음성혁신지구	2016	울산다운2지구	2023	부천원종지구	2028예정
시흥목감지구	2017	서울양원지구	2023	하남교산지구	2028예정
국가식품클러스터지구	2017	인천가정2지구	2024	대구연호지구	2029예정
강원원주혁신지구	2017	창원명곡지구	2024		
		시흥장현지구	2024		

[표 2] 존치건축물 현황

사업지구 (준공/예정)	명칭	준공일	용도	전체 면적 (㎡)	지상부 면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	존치건축물 인접 무상공급 토지비율 (%)	20m이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	4면 방형 및 내추신	증축 및 내추신	공시지가(원/㎡)	
																	준공 시점	현재
대전노은3지구 (2013)	군수사랑부	-	교정 및 군사시설	-	-	24,528	-	-	-	19	0	-	대전 유성구 지족동 523	공공주택	-	-	150,000	231,200
	정소년 수관원	2005. 03.15	교육연구 및 복지시설	1,902.30	1,902.30	2,836	19.8	45.78	-	0	0	3	대전 유성구 지족동 593	공공주택	-	-	-	1,502,000
의정부민락2지구 (2014)	정호재	2001. 10.25	사당	314.88	209.92	436	55.18	104.96	-	30	0	2	경기 의정부시 낙안동 698	공공주택	-	-	-	1,308,000
	모신재	-	사당	-	-	550	-	-	-	117	0	-	경기 의정부시 낙안동 734	공공주택	-	-	-	1,194,000
안산신길지구 (2013)	SK주유소	1996. 04.23	위험물저장 및 처리시설	255.93	255.93	124.25	32.31	32.31	-	-	-	1	경기 시흥시 죽율동 8-1	공공주택	0	-	1,000,000	1,568,000
원주흥업지구 (2014)	기독교한국 침례회	2004. 02.24	문화 및 집회시설	1,585.62	1,096.22	1,558	35.78	98.84	50.4	62	0	4	강원특별자치도 원주시 흥업면 흥업리 119-5	공공주택	-	-	301,400	542,500
청주왕림2지구 (2013)	주중교회	2016. 03.15	종교시설	1,680.46	1,460.53	3,722	45.84	137.74	44.3	135	67	3	충북 청주시 청원구 주충동 1036	택지개발	-	-	-	881,600
고양일산2지구 (2014)	복음병원	-	의료시설	20,942.43	20,942.48	4,122.10	61.31	283.29	29.79	7	0	10	경기 고양시 일산동구 중산동 186-2		-	-	2,600,000	2,744,000
	중산주유소	2008. 04.15	위험물저장 및 처리시설	573.07	573.07	1,017	35	47.87	100	8	0	2	경기 고양시 일산동구 중산동 1710		0	-	1,837,000	2,243,000
행토문화재	행토문화재	-	문화재	-	-	8,069	-	-	-	75	0	-	경기 고양시 일산동구 중산동 1713	택지개발	-	-	273,900	352,400
	국립수산물 검사원	1997. 11.17	업무시설	2,541.40	697.57	4,556	17.53	43.5	-	0	58	4	경기 고양시 일산동구 중산동 1701		-	증축, 대수선	180,000	1,379,000
동탄일반산영단지 (2014)	현대모비스	2001. 11.21	창고시설	14,736.24	13,222.78	31,273	48.41	45.86	87.82	129	0	3	경기 화성시 방교동 805-2		-	-	-	1,027,000
	은계동상당	2014. 10.31	종교시설	2,342.44	1,842.88	3,300	32.59	115.71	67.46	229	0	5	경기 화성시 방교동 807-2	신입단지	-	-	-	1,029,000

[표 2] 존치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	잔재 안면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	잔치건축물 인접 무장용구 토지비율 (%)	20m 이상 도로 까지 거리 (m)	사업지 구 경계까 지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	소유권 변경 및 대수선	공시지가(원/㎡)	
																준공 시점	현재
남양뉴타운지구 (2018)	남양읍사무소	2024. 08.08	업무시설	25,090.65	6,203.68	9,772.60	57.95	199.83	-	-	-	5	경기 화성시 남양읍 신남리 1576	-	-	-	1,397,000
	기업은행	2002. 12.12	제1종근린 생활시설	1,389.63	1,389.63	1,494.90	19.59	58.78	100	0	21	3	경기 화성시 남양읍 남양리 1192	-	-	1,820,000	2,785,000
	연세외국어고등학교	2005. 12.08	문화 및 집회시설	820.02	801.96	1,910	21.29	41.99	100	532	0	2	경기 화성시 남양읍 남양리 1813-21	0	-	425,000	616,500
	남양고등학교	-	학교	10,341.85	8,079.57	30,167.20	14.25	31.73	-	142	142	4	경기 화성시 남양읍 남양리 1633-1	-	증축	-	1,392,000
	남양중학교	-	학교	9,367.51	6,934.49	12,115.30	21.78	74.83	-	306	306	5	경기 화성시 남양읍 남양리 1665-2	-	-	-	-
수원호매실지구 (2016)	동양초등학교	2005. 03.14	학교	10,829.33	9,819.61	13,648.80	19.35	77.82	-	179	179	5	경기 화성시 남양읍 남양리 1651	-	증축	-	1,419,000
	무학사	1989. 12.18	대웅전	0	113.59	1,973	0	0	100	50	0	1	경기 수원시 권선구 금곡동 112-2	-	-	948,200	1,253,000
	상촌중학교	-	학교	10,746.52	10,746.52	11,659	19.42	68.22	-	274	0	5	경기 수원시 권선구 금곡동 497-1	-	-	1,296,000	-
	칠보중학교	2004. 04.08	학교	10,082.14	5,920.09	11,935	17.23	76.96	-	0	387	5	경기 수원시 권선구 금곡동 1093	-	증축	1,281,000	1,480,000
	어진시범림	-	시범림	-	-	91,314	-	-	-	0	0	-	경기 수원시 권선구 호매실동 1353	-	-	459,000	117,000
대구옥포지구 (2016)	농암기술센터	-	창고시설	-	-	15,056	-	-	-	0	17	-	대구 달성군 옥포읍 교항리 2521-7	-	-	595,300	842,700
	경서중학교	2019. 02.01	학교	10,774.87	8,351.30	12,508.30	29.12	83.6	-	0	17	4	대구 달성군 옥포읍 교항리 2946	-	-	578,200	827,000
	배수지	2015. 05.01	제1종근린 생활시설	132.1	40.96	464.16	1.15	1.15	-	0	0	1	대구 달성군 옥포읍 교항리 2986	-	-	89,100	166,200
	고속도로 (서울양파사해안)	-	도로	-	-	30,869	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	가스공급부지	-	위험물저장 및 처리시설	838.26	840.48	12,709	6.93	6.63	-	0	0	1	경기도 시흥시 목감동 216-11	-	대수선	182,000	225,600
장남여수지구 (2018)	주유소	-	위험물저장 및 처리시설	908.28	908.28	751.2	53.6	60.88	100	0	0	1	경기 성남시 중원구 여수동 136-1	-	-	-	4,834,000

[표 2] 존치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	존치건축물 면적 이상급 도로까지 거리 (%)	20m이 상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	소유권 변경	증개축 및 대수선	공시지가(원/m)																			
																	중공 시원	현재																		
평택사시별지구 (2016)	대한성결교회	2012.07.11	종교시설	8,726.25	8,540.98	7,299	29.91	78.82	54.77	32	32	4	경기 평택시 비진동 301-23				763,600	1,074,000																		
																			대광교회	2002.07.18	종교시설	4,210.47	723.534	3,998	19.99	86.11	89.82	0	460	5	경기 평택시 비진동 택지개발 115-7			1,217,000	2,060,000	
																																				비전중학교
화성행림2지구 (2016)	성심전교수녀원	1999.06.25	문화 및 집회시설	996.12	375.84	3,803	9.56	18.85	89.95	41	91	3	경기 화성시 향남읍 하갈리 1376-1	택지개발			565,500	1,057,000																		
																			상신교회	2019.12.03	종교시설	3,055.37	2,060.84	3,296	42.74	142.18	77.48	23	23	4	경기 화성시 향남읍 상신리 1302			-	1,054,000	
																																				별내119
남양주별내지구 (2018)	모문사	-	종교시설	372.02	372.02	1,788	16.12	20.81	79.48	0	0	2	경기 남양주시 별내동 866	택지개발			1,593,000	1,834,000																		
																			광명KTX역사	-	운수시설 (철도)	181,332.62	61,581.35	239,749	39.92	39.51	-	0	0	2	경기 광명시 일직동 276-1			-	3,437,000	
																																				충현고등학교
광명역세권지구 (2018)	군부대	2023.12.08	교정 및 군사시설	499.43	499.43	2,923	5.45	6.7	-	27	0	2	경기 광명시 소하동 1123			-	1,795,000	2,703,000																		
																			왕궁수영관	2007.08.31	종교시설	637.78	834.9	999	39.92	63.84	51.49	356	98	2	전북특별자치도 익산시 왕궁면 홍암리 77-24	산업단지			47,300	-
경남진주혁신지구 (2015)	숙진초등학교	-	학교	13,857.70	13,887.70	16,323	32.22	81.84	-	171	0	3	대구 동구 속천동 390	혁신도시			507,500	1,135,000																		
																			치안센터	1992.04.07	근린공공시설	109.93	109.93	3,117.94	89.46	73.29	-	-	-	2	경남 진주시 상평동 혁신도시 502			-	-	
																																				대구신씨혁신지구
제주특별자치도 서귀포시 서호동 혁신도시 (2015)	한빛	1999.01.16	교육연구 및 복지시설	820.58	820.58	1,355	19.87	61.47	-	217	0	4	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1512	혁신도시			281,100	615,500																		
																			국립제주박물관	2007.08.31	종교시설	637.78	834.9	999	39.92	63.84	51.49	356	98	2	전북특별자치도 익산시 왕궁면 홍암리 77-24	산업단지			47,300	-

[표 2] 잔치건축물 현황(계속)

사건지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 용적률 (%) (%)	잔치건축물 인접 무상공급 토지비율 (%)	20m이 상 도로까지 거리 (m)	사건지구 경계까지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	증개축 및 대수선	공시지가(원/㎡)		
															준공 시점	현재	
울산우정혁신지구 (2016)	교육청	-	교육연구 및 복지시설	-	-	29,006	-	-	0	0	-	울산 중구 유곡동 250	-	-	698,400	1,272,000	
	해인학교	-	학교	15,520.90	73.56	21,624	22.07	60.95	0	0	4	울산 중구 약사동 527	혁신도시	증축	933,100	1,369,000	
	유곡중학교	2003.02.19	학교	11,638.07	4,062.48	17,630	18.65	58.54	91	0	5	울산 중구 태화동 196	-	증축	878,600	1,271,000	
	합월고등학교	-	학교	10,424.87	10,424.87	13,507	0	0	77	142	5	울산 중구 유곡동 203-6	-	-	39,600	119,800	
충북진음성 혁신지구 (2016)	진천(송씨)대중회	1993.05.15	주택	101.52	101.52	5,650	28.76	28.76	85	0	1	충청북도 진천군 덕산읍 두촌리 391	혁신도시	-	-	-	46,400
	영서방송	2003.07.18	방송국	3,023.54	3,023.54	7,471	17.04	44.89	0	171	3	강원특별자치도 원주시 반곡동 1348	혁신도시	-	-	-	1,039,000
대전연구개발특구 (2015)	주유소	2017.01.17	위험물저장 및 처리시설	365.37	365.37	1,000.10	28.11	36.53	0	0	2	대전 유성구 신성동 479 연구특구	-	대수선	-	912,100	
	골프연습장	2007.01.24	운동시설	2,304.51	2,232.09	9,785	8.32	22.81	116	0	3	전북특별자치도 전주시 완산구 효자동2가 1370	-	-	-	566,600	
전주효천지구 (2019)	가스충전소	-	위험물저장 및 처리시설	-	-	7,311.72	-	-	0	0	-	전북특별자치도 전주시 완산구 효자동2가 339-1 도시개발	-	-	-	-	
	우림교회	2002.08.06	종교시설	787.83	787.83	1,653	18.99	23.4	0	0	2	전북특별자치도 전주시 완산구 효자동2가 341-10	-	-	-	-	
창원김포지구 (2020)	가포초등학교	-	학교	857.39	857.39	12,847.70	6.84	6.68	0	0	1	경남 창원시 마산합포구 가포동 418	공공주택	증축	497,600	-	
	갈매초등학교	2018.01.30	학교	13,562.29	3,260.33	11,500	30.88	100.38	0	0	5	경기 구리시 갈매동 336	-	증축	-	2,115,000	
구리갈매지구 (2019)	주유소	2017.02.07	위험물저장 및 처리시설	857.94	857.94	957	19.99	25.69	0	0	1	경기 구리시 갈매동 505 공공주택	-	-	2,385,000	-	
	도당궁 전수관 및 당집	-	종교시설	-	-	27,028	-	-	0	0	-	경기 구리시 갈매동 660	-	-	1,062,000	-	

[표 2] 존치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	존치건축물 인접 무상공급 토지비율 (%)	20m 이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	승수	지번	사업 유형	소유권 변경	증개축 및 대수선	공시지가(원/㎡)	
																	준공 시점	현재
고양시 고양상수지구 (2019)	고양시 농업기술센터	-	업무시설	-	-	23,820	-	-	-	121	0	-	경기 고양시 덕양구 원흥동 471-10	공공주택	-	-	1,616,000	2,138,000
	철도	-	운수시설 (철도)	-	-	21,295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
인천광역시 인천가평지구 (2020)	서부중앙교회	2019. 08.12	종교시설	878.88	878.88	542	57.52	94.85	100	0	0	3	인천 서구 가평동 159	-	-	-	1,226,000	1,658,000
	가현초등학교	-	학교	14,103.26	14,103.26	13,499	24.89	103.07	-	0	0	5	인천 서구 신현동 305-4	공공주택	증축	-	1,332,000	1,695,000
	가현중학교	2007. 08.16	학교	10,313.35	2,381.53	11,806.90	26.19	80.92	-	0	0	4	인천 서구 신현동 305-1	-	증축	-	1,332,000	1,695,000
	신현고등학교	2007. 10.31	학교	13,583.11	11,377.33	12,426.70	25.55	109.31	-	0	0	5	인천 서구 신현동 107-42	-	증축	-	-	-
울산광역시 울산상정지구 (2020)	박상진의사 병가	2020. 01.22	교육장	547.87	371.71	26,861.60	1.65	1.65	-	0	30	1	울산 북구 송정동 355	-	-	-	-	71,500
	괴전정	2003. 07.30	제2종근린 생활시설	147.54	161.4	2,988.10	6.37	4.94	100	44	44	1	울산 북구 화봉동 43	택지개발	-	-	-	392,400
	동화정사	-	종교시설	0	219.26	1,154.22	0	0	100	20	20	1	울산 북구 화봉동 72	-	-	0	-	392,400
	통진중학교등 학교	-	학교	18,345.87	18,191.93	42,003	16.76	43.68	-	0	180	5	경기 김포시 통진읍 마송리 14-15, 통진읍 마송리 25-5-6	택지개발	증축	-	917,900	-
김포광역시 김포마송지구 (2020)	마송초등학교	-	학교	6,779.07	6,758.37	12,377	22.27	55.36	-	0	0	3	경기 김포시 통진읍 마송리 1-2	택지개발	증축	-	996,800	114,000
	복지회관	-	복지회관	1,836.36	1,836.36	5,929	26.73	41.09	-	223	85	3	경기 이천시 마장면 오천리 55-30	-	증축	-	-	1,097,000
이천시 이천마정지구 (2020)	보건소	2020. 12.15	공공청사	635.442	635.442	42,003	15.84	31.57	-	253	134	2	경기 이천시 마장면 오천리 59-19	택지개발	-	-	-	1,119,000
	마정면사무소	2023. 02.24	공공청사	97.5	97.5	12,377	2.66	2.66	-	287	41	1	경기 이천시 마장면 오천리 62-4	-	-	-	-	1,107,000
군산시 군산신역세권 지구 (2021)	군산내홍 초등학교	-	학교	1,341.24	1,341.24	10,864	12.56	12.34	-	76	0	1	전북특별자치도 군산시 내홍동 310	택지개발	-	-	-	-

[표 2] 잔치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	잔치건축물 인접 무상공급 토지비율 (%)	20m이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	소유권 변경 및 대수선	공시지가(원/㎡)		
																준공 시점	현재	
청주동남지구 (2022)	우진교통	-	업무시설	1,295.58	1,295.58	5,567.40	15.36	27.71	100	140	133	2	충북 청주시 상당구 용암동 175	-	-	937,400	889,600	
	운동교회	2006.06.29	종교시설	1,377.04	1,377.04	1,992.50	19.95	68.99	78.55	100	90	4	충북 청주시 상당구 용암동 2945	-	-	357,100	351,300	
	운동초등학교	2007.01.22	학교	11,345.21	11,051.76	30,582	20.52	76.93	-	100	0	5	충북 청주시 상당구 용암동 2948	-	-	752,100	699,800	
		2007.01.22		11,595.85	11,051.93		19.62	67.18					충북 청주시 상당구 용암동 2946					
	충북학사정주관	-	공동주택	5,562.67	5,562.67	7,705.80	19.95	87.6	-	17	17	5	충북 청주시 상당구 방서동 650	-	-	938,800	868,300	
	여성발전센터	-	교육연구시설	5,675.87	5,675.87	11,552.80	26.5	46.87	-	27	27	4	충북 청주시 상당구 방서동 649-1	-	-	938,800	868,300	
	신흥교회	1995.10.30	종교시설	2,352.68	965.08	6,838.50	19.79	34.25	28.36	0	0	2	충북 청주시 상당구 방서동 647	-	-	576,700	484,600	
	청주시문화회관	1992.07.04	업무시설	5,070.65	1,977.75	8,667.60	19.99	55.55	-	0	0	4	충북 청주시 상당구 방서동 648	-	-	696,100	790,700	
	아산동명지구 (2025)	신리아파트	-	공동주택	71,943.99	68,943.99	27,599.00	100.27	259.13	98.68	0	47	15	충남 아산시 배방읍 세교리 424-9	-	-	1,462,000	1,462,000
		신한아파트	-	공동주택	11,493.82	11,493.82	7,358	31.9	186.78	99.04	0	180	6	충남 아산시 배방읍 세교리 432	도시개발	-	-	1,589,000
양주신도시 (옥정) (2025)	교회 (독바위교회)	2005.02.03	문화 및 집회시설	1,174.60	1,259.80	6,767	9.9	17.82	100	60	450	4	경기 양주시 옥정동 771-3	-	-	849,600	849,600	
	사찰(인국사)	-	납골시설	-	-	2,359	-	-	100	16	16	-	경기 양주시 옥정동 864-103	택지개발	-	-	342,400	342,400
사찰(세광사)	-	사찰	447.43	134.04	8,692	9	9	70.93	10	487	1	경기 양주시 옥정동 154-22	-	-	951,400	951,400		

[표 2] 존치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	토지면적/건폐율 (%)	용적률 (%)	존치건축물 인접 무상공로 토지비율 (%)	20m 이상 도로까지 거리 (m)	사면각/경사지 거리 (m)	지번	사업 유형	사면 각도 변경 횟수	중복 면적	현재 공사지가 (원/㎡)
화성동티2 (2026예정)	(주)진흥개발	-	공장	-	-	3,054	-	-	61.76	69	0	-	경기 화성시 영전동 60	-	-	1,534,000
	(주)메리테크	2018.07.05	공장	10,050.54	6,007.61	3,200	32.81	117.78	100	0	500	5	경기 화성시 영전동 830-1	-	-	1,706,000
	평화의로장공(주)	1985.02.25	공장	438.47	438.47	11,204	4.61	4.61	91.43	92	0	1	경기 화성시 영전동 52	-	-	1,550,000
	(주)케이엠더블유.2	2000.11.24	공장	31,480.67	25,511.33	12,138	49.7	116.02	100	95	122	7	경기 화성시 영전동 115	-	-	1,487,000
	아산제약(주)	-	공장	2,570.19	2,505.03	25,799	0	0	97.26	0	91	-	경기 화성시 영전동 73	-	-	1,764,000
	프랙스애코리아(주)	-	공장	-	-	35,885	-	-	-	-	-	-	경기 용인시 기흥구 농서동 103-2	-	-	883,700
	(주)저스틴버디엔엘	-	공장	3,614.44	3,614.44	2,823	39.69	76.7	71.14	0	841	2	경기 화성시 영전동 511-56	-	-	1,812,000
	(주)성원팩트루닉스	-	공장	9,625.75	9,625.75	12,730	29.59	66.26	93.58	31	1030	4	경기 화성시 영전동 399	-	-	1,501,000
	에스에이비투텍(주)	-	공장	9,625.75	9,625.75	2,653	29.59	66.26	93.58	31	1030	4	경기 화성시 영전동 399	-	-	1,501,000
	(주)에스에이비투텍(주)	-	공장	20,279.86	20,279.86	28,218	40.72	73.54	54.21	45	469	4	경기 화성시 영전동 651-1440	-	-	1,550,000
	동아엘테크	2004.06.29	공장	4,630.72	6,021.10	20,512	20.74	75.1	76.74	0	1440	4	경기 화성시 영전동 565-1	-	-	1,723,000
	대흥정밀	2007.08.16	공장	2,833.74	2,833.74	3,967	39.27	76.32	97.26	208	91	2	경기 화성시 영전동 114	-	-	1,534,000
	(주)유성전자	2003.11.10	공장	4,163.06	4,163.06	4,209	43.02	98.16	99.01	46	471	3	경기 화성시 오산동 244-1	-	-	1,684,000
	(주)우진	-	공장	15,168.65	15,168.65	22,169	21.29	58.96	99.01	37	471	5	경기 화성시 오산동 241	-	-	1,955,000
	한국지노(주)	1998.11.06	공장	1,484.40	1,484.40	3,306	25.74	54.48	99.01	64	471	2	경기 화성시 오산동 296-1	-	-	1,751,000
	한국나카노(주)	1998.11.06	공장	1,107.60	1,107.60	2,480	22.74	45.49	99.01	28	471	2	경기 화성시 오산동 296-2	-	-	1,751,000
	(주)동양인스텍	-	공장	-	-	1,587	-	-	99.01	0	471	-	경기 화성시 오산동 297-1	-	-	1,975,000
	블로그글로벌(주)	2007.04.12	공장	7,431.47	7,431.47	27,305	22.29	31.6	100	0	0	3	경기 화성시 송동 681-384	-	-	1,284,000
	오토리브코리아(주)	2002.08.28	공장	25,512.91	24,795.37	41,230	49.99	67.4	89.4	0	423	4	경기 화성시 송동 436-1	-	-	1,636,000
	이화다이아몬드공업(주)	-	공장	21,921.74	21,921.74	41,784	44.7	96.23	-	-	-	4	경기 오산시 원동 520-2	-	-	948,600
(주)테라세미온	2007.07.24	공장	3,794.02	3,794.02	11,902	33.04	52.97	87.99	48	589	4	경기 화성시 장지동 164-5	-	-	1,453,000	
금호전기(주)3공장	-	공장	108,451.80	106,791.42	35,026	36.06	117.01	-	-	-	3	경기 시흥시 정왕동 1367-1	-	-	1,046,000	
(주)충안고성정비공장	2004.01.26	공장	5,158.16	5,148.25	14,444	32.78	38.8	100	53	0	3	경기 화성시 영전동 651-866	-	-	1,472,000	
다이코스(주)연구소	-	연구소	27,141.27	27,141.27	24,916	20.7	48.23	81.21	0	137	5	경기 화성시 영전동 79-17	-	-	1,782,000	
삼성교정기술원(주)	2005.08.31	연구소	4,700.85	4,700.85	3,263	45.29	137.48	77.52	132	668	4	경기 화성시 영전동 83-2	-	-	1,550,000	
한미약품(주)	-	연구소	-	-	12,577	-	-	100	0	870	-	경기 화성시 영전동 377-1	-	-	-	
평화유지공업(주)	2007.08.28	물류	3,485.97	3,485.97	13,907	26.13	25.18	97.26	0	91	1	경기 화성시 영전동 71	-	-	1,548,000	
농림축산식품부(주)	2021.08.06	물류	29,908.71	29,908.71	34,183	45.79	93.41	73.62	56	122	5	경기 화성시 영전동 603-1	-	-	3,199,000	
(주)진우물류센터	2015.03.19	물류	19,023.13	19,035.87	26,251	41.52	87	81.82	48	0	6	경기 화성시 장지동 213-7	-	-	1,393,000	
(주)인디에프	-	물류	45,180.59	45,180.59	38,750	49.02	169.78	89.98	0	187	6	경기 화성시 장지동 212-1	-	-	1,671,000	
뉴타운주유소	2006.09.20	위험물저장 및 처리시설	364.88	364.88	4,672	17.9	22.96	81.32	0	177	2	경기 화성시 장지동 194-5	-	-	2,434,000	
법원청	2003.07.23	문화 및 집회시설	1,310.58	1,310.58	2,393	30.89	55.72	100	18	0	3	경기 화성시 송동 448	-	-	-	

[표 2] 잔치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	건축면적 (%)	20m 이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	지번	사업 유형	소유권 변경 및 대수선	공시지가(원/㎡)		
														준공 시점	현재	
부천과민지구 (2026예정)			중교시설										-			
			중교시설									공공주택	-			
			학교										-			
			중교시설									공공주택	-			
	구산성지	2001. 10.25		중교시설	297.66	297.66	330	55.1	90.2	71.9	7	461	2	-	3,257,000	4,260,000
	백제주유소	2017. 08.28		위험물 저장 및 처리시설	317.17	317.17	837	26.92	37.89	100	247	0	1	0	4,359,000	4,626,000
	황산주유소	2008. 07.24		위험물 저장 및 처리시설	297.82	-	1,148	20.51	25.94	77.77	12	270		-	4,720,000	5,487,000
	동운주유소	2016. 11.11		위험물 저장 및 처리시설	352.32	352.32	958	38.12	36.78	52.28	0	140	2	-	5,019,000	5,900,000
홍산주유소	2019. 01.24		위험물 저장 및 처리시설	701.36	701.36	1,558	39.55	45.01	49.47	0	0	2	0	5,132,000	6,253,000	
하남미사지구 (2021)	광동LPG	2017. 10.26		위험물 저장 및 처리시설	722.14	722.14	2,700.80	19.97	26.74	100	0	2	2	-	5,985,000	7,519,000
	산업은행 연수원	2004. 06.22		교육연구시설	8,174.03	8,174.03	28,941.80	11.67	0	-	0	4	-	-	3,990,000	4,816,000
	하남고	2004. 07.28		학교	12,997.08	12,997.08	203,518.80	21.41	59.28	-	17	245	5	-	4,020,000	4,603,000
	한강유역환경청	2017. 02.27		공공청사	468.74	450.56	2,364	9.89	18.3	-	64	2	2	-	4,717,000	6,194,000
	황산피출소	-		공공청사	-	-	-	-	-	0	620	-	-	-	3,712,000	4,285,000
	가스공사 가스관리소	1995. 08.21		공급시설	1,282.81	1,236.06	913	41.08	140.5	-	-	4	-	-	3,976,000	4,506,000
	하남시 종합운동장	2007. 08.24		운동시설	16,822.75	19,490.61	136,049.90	6.91	11.22	-	0	0	3	-	1,689,000	1,664,000

[표 2] 존치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	잔존 건물 인접 무상공금 토지비율 (%)	20m 이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 경계까지 거리 (m)	층수	지번	사업 유형	소원 변경 및 대수선	공시지가(원/㎡)		
																준공 시점	현재	
성남교동지구 (2027예정)			위험물 저장 및 처리시설 학교											공공주택	-	-		
	95칼텍스	2007. 06. 11	위험물 저장 및 처리시설	1,028.03	1,028.03	2,472	40.35	38.07	-	-	-	2	경기 시흥시 신진동 83-65		-	-	3,030,000	3,030,000
	롯데골초	2005. 08. 30	학교	10,182.94	10,182.94	11,082	29.68	91.89	-	70	0	5	경기 시흥시 은행동 94-11		-	-	-	-
시흥은계지구 (2025)	검바위초	2003. 07. 31	학교	10,999.18	10,992.18	18,553	15.76	59.29	-	0	165	5	경기 시흥시 은행동 258-1	공공주택	-	-	-	-
	은계중	2008. 03. 05	학교	9,837	9,837	12,552	20.64	78.37	-	0	43	4	경기 시흥시 대야동 642-244		-	-	2,274,000	2,274,000
	은행동 주민센터	-	공공청사	-	-	-	-	-	-	213	0	-	경기 시흥시 은행동 113-9		-	-	-	-
인천가평2지구 (2024)	sk창라에너지	2015. 07. 23	위험물 저장 및 처리시설	575.52	493.02	3,535	12.95	16.2	56.94	0	0	2	인천 서구 연희동 621-16	공공주택	-	-	-	-
부천동결구 (2027예정)			산업시설											공공주택	-	-		
	울산대문2지구 (2023)		교육연구시설	1,550.95	1,550.95	13,392	6.08	11.58	-	106	126	2	울산 울주군 범서읍 서서리 270	공공주택	-	-	485,600	-
	창원명곡구 (2024)	2004. 05. 11	학교	11,027.11	10,854.42	12,802	23.72	84.79	-	0	0	5	경남 창원시 의창구 명곡동 24-5	공공주택	-	-	936,300	944,900
성남북정지구 (2021)	자광원	-	복지시설	-	-	-	-	-	100	13	0	-	경기 성남시 수정구 복정동 116-3		-	-	2,809,000	3,475,000
	복정고	2010. 02. 25	학교	8,880.58	8,765.38	13,581	22.52	64.78	-	0	20	4	경기 성남시 수정구 복정동 144-1	택지개발	-	-	3,335,000	3,945,000
	남위례역	2021. 12. 16	운수시설 (철도)	4,229.37	4,177.54	12,454	18.37	33.54	-	0	0	3	경기 성남시 수정구 공원로 601		-	-	-	-
의정부우정지구 (2027예정)		복지시설 공급시설												공공주택	-	-		
대구영광지구 (2026예정)		종교시설												공공주택	-	-		
대구연호지구 (2026예정)		종교시설 종교시설												공공주택	-	-		

[표 2] 잔치건축물 현황(계속)

사업지구	명칭	준공일	용도	전체 연면적 (㎡)	지상부 연면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	토지면적/개발용적률 (%)	잔치건축물 인접 무상공급 토지비율 (%)	20m이상 도로까지 거리 (m)	사업지구 상하수 계개 지 거리 (m)	지번	사업 유형	수요권 변경	증개축 및 대수선	공시지가(원/㎡)	
															준공 시점	현재
고양행릉지구 (2029예정)	-	-	학교									공공주택	-	-	-	-
	-	-	학교									공공주택	-	-	-	-
	-	-	기타										-	-	-	-
부천역곡지구 (2028예정)			학교									공공주택	-	-	-	-
			학교									공공주택	-	-	-	-
부천왕중지구 (2028예정)			학교									공공주택	-	-	-	-
			학교									공공주택	-	-	-	-
인양매곡지구 (2027예정)	-	-	교육연구 시설									공공주택	-	-	-	-
	-	-	학교									공공주택	-	-	-	-
경산대인지구 (2026예정)	-	-	주차장									공공주택	-	-	-	-
	장현초	-	학교	8,516.24	8,516.24	14268	21.73	59.69	0	0	5	경기 시흥시 장현동 169-6	-	-	1,620,000	1,683,000
시흥강현지구 (2024)	응곡중	2008.02.28	학교	7,934.30	7,934.30	11841	21.33	67.01	68	0	4	경기 시흥시 장곡동 386-7	-	-	1,533,000	1,594,000
	시흥시청	-	공공청사	23,138.01	-	24056.5	26.33	77.41	0	0	-	경기 시흥시 강현동 300	-	-	-	-
	시흥경찰서	2000.02.28	공공청사	11,305.05	2,977.83	22356	18.01	42.8	0	0	3	경기 시흥시 장곡동 340	-	-	1,844,000	1,912,000
의왕고원지구 (2025)	의왕경찰서	2017.05.29	공공청사	9,346.84	9,410.02	11155	20.53	72.47	0	24	7	경기 의왕시 고원동 231-1	-	-	-	-
	의왕소방서	-	공공청사	-	-	-	-	-	0	63	-	경기 의왕시 고원동 78-3	-	-	-	-
성남신촌지구 (2026예정)			공급시설									공공주택				
하남교산지구 (2028예정)			문화재									공공주택				
서울양원지구 (2023)	경춘선	2013.12.10 (철도)	운수시설	1,810	1,810	3693	35.79	49.01	0	0	2	서울특별시 중랑구 신내역로 20	공공주택	-	-	-



**LHRI-P**

Land  
Housing  
Research  
Institute  
Practical

The logo consists of the letters 'LHRI-P' in a bold, sans-serif font. Each letter is associated with a specific icon: 'L' has a hatched square below it; 'H' has a house icon above it; 'R' has a magnifying glass with a house icon inside it, positioned below the letter; 'I' has a building icon above it; and 'P' has no icon. The words 'Land', 'Housing', 'Research', 'Institute', and 'Practical' are placed below their respective letters. The word 'Research' is oriented vertically below the 'R'.