

공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준

제 정	2011.10.10.	서울특별시 도시계획과 제111467호
일부개정	2014.08.25.	서울특별시 시설계획과 제8603호
일부개정	2019.01.16.	서울특별시 행정2부시장 방침 제8호
일부개정	2020.10.11.	서울특별시 도시관리과 제10946호
일부개정	2021.11.25.	서울특별시 도시계획과 제15117호
일부개정	2022.10.24.	서울특별시 행정2부시장 방침 제244호
일부개정	2023.12.21.	서울특별시 행정2부시장 방침 제325호
전부개정	2024.00.00.	서울특별시 행정2부시장 방침 제000호

제1장 총 칙

제1절 목 적

- 1-1-1. 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」, 「도시 및 주거환경 정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 근거하여 공공시설등(토지, 건축물, 현금) 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브 적용기준에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2절 적용 범위

- 1-2-1. 이 기준은 공공시설등 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브를 계획하는 지구 단위계획 및 정비계획 등에 적용한다.
- 1-2-2. 1-2-1. 규정에도 불구하고, 다음 각 목에 해당하는 사업은 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우 그 기준을 따른다.

가. 사전협상형 지구단위계획

- 근거 : 「국토계획법」, 「국토계획법 시행령」, 「서울시 도시계획 조례」
- 도시계획변경 사전협상 운영지침

나. 역세권 활성화사업

- 근거 : 「서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」
- 서울시 역세권 활성화사업 운영기준

다. 역세권 장기전세주택사업

- 근거 : 「서울시 도시계획 조례」
- 역세권 장기전세주택 건립 운영기준

라. 역세권 청년안심주택사업

- 근거 : 「서울시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」
- 서울시 청년안심주택 건립 및 운영기준

마. 역세권 어르신안심주택사업

- 근거 : 「서울시 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례」
- 서울시 어르신안심주택 건립 및 운영기준

바. 역세권 신혼부부안심주택사업

- 근거 : 「서울시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례」
- 서울시 신혼부부안심주택 건립 및 운영기준

사. 1인가구 중심 서울형 공유주택 건립사업

- 근거 : 「서울시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」
- 1인 가구 중심 서울형 공유주택 건립 및 운영기준

제3절 용어의 정의

1-3-1. “공공시설등”은 「국토계획법」 제52조의2 제1항 및 제2항, 「서울시 도시계획 조례」 제20조 및 「도시정비법」 제2조 및 제17조 제4항에 따른 ‘공공시설’, ‘기반시설’, ‘정비기반시설’, ‘현금’을 말하며, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

1-3-2. “공공시설등 부지제공 면적”은 용적률 완화를 적용하는 면적으로 다음 각 목에 따라 산정한다.

가. 공공시설등 부지제공 면적에 대한 「국토계획법 시행령」 제46조에 따른 용적률

완화는 「국토계획법」 제65조 또는 「도시정비법」 제97조에 따른 무상양도 등 국공유지 면적은 제외하고 산정하고, 이를 순부담면적이라고 한다.

나. 정비계획은 순부담면적 산정시 「도시정비법」 제2조에 따른 ‘정비기반시설’과 그 외 ‘공공시설’을 구분하고, 「도시정비법」 제97조에 따른 무상양도 등 국공유지 면적은 정비기반시설에만 적용하여 산정한다.

〈 「도시정비법」 상 정비기반시설 〉

도로·상하수도·구거(도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토계획법」 제2조 제9호에 따른 공동구)·그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 **대통령령으로 정하는 시설**〔녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설〕

1-3-3. “공공시설등 부지 제공 후 대지면적”은 용적률 인센티브를 적용할 사업부지면적에서 사업부지 내 건축물 기부채납 대지지분을 제외한 면적을 말하며, 아래와 같이 산정한다.

공공시설등 부지 제공 후 대지면적
 = 사업부지〔구역면적 - 공공시설등 부지(토지) - 별도 획지(종교, 근생 등)〕
 - 사업부지 내 건축물 기부채납 대지지분

- ※ 공공시설등 부지(토지)는 별도 획지로 계획한 공원, 도로, 공공청사, 문화시설 등
- ※ 별도 획지(종교, 근생 등) 및 사업부지 내 건축물 기부채납 대지지분은 해당 사업에서 계획한 경우 적용

1-3-4. “환산 부지면적”은 용적률을 완화받고자 하는 부지가액에 대한 건축물 설치비용 또는 현금 기부채납 비용을 말한다.

$$\text{환산 부지면적}(m^2) = \frac{\text{건축물 설치비용(원) or 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원}/m^2)}$$

1-3-5. “α값이란 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지로 제공하는 면적의 비율로서 공공시설등 부지제공 후 대지면적 및 기부채납 유형별 α값은 다음 각 목에 따라 산정한다.

$$\alpha = \frac{\text{공공시설등 부지 면적}}{\text{공공시설등 부지제공 후 대지면적}}$$

- 가. “α토지”란 공공시설등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율
- 나. “α건축물”이란 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율
- 다. “α현금”이란 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율

1-3-6. “가중치”는 사업부지 허용(기준)용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용(기준)용적률로서 다음 각 목에 따라 산정한다.

$$\text{가중치} = \frac{\text{공공시설등 제공부지의 허용(기준) 용적률}}{\text{사업부지 허용(기준) 용적률}}$$

- 가. 허용(기준)용적률은 「지구단위계획 수립기준」 및 「2030 도시·주거환경정비기본계획」(이하 정비기본계획이라 함)의 용적률체계 기준 상 해당(현황 유지시 또는 용도지역 변경시)하는 용적률을 적용하며, 세부적인 사항은 3-1-2. 및 3-1-3.을 따른다.
- 나. 허용(기준)용적률 산정시 2개 이상의 용도지역(혼재지)인 경우 면적대비 가중평균하며, 공공시설등 제공부지의 허용(기준)용적률은 공공시설등 전체 면적이 아닌 순부담 면적을 기준으로 산정한다.

1-3-7. “건축물 기부채납”은 다음 각 목으로 구분한다.

- 가. “건축물 시설”은 「건축법」상 건축물에 해당하는 시설
- 나. “입체적 구조물 시설”은 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설(도시계획시설 입체적 결정 등) 또는 지하, 고가, 터널 등 입체적 이거나 특수한 구조로 설치하는 시설

제2장 용적률 인센티브 적용원칙

제1절 기본원칙

2-1-1. 공공시설등 기부채납은 충분한 공공성을 전제로, 토지 및 건축물 기부채납을

우선 검토하고, 현금 기부채납은 해당 위원회에서 지역필요시설 등 필요성이 낮고, 현금 기부채납 필요성을 인정하는 경우 적용한다.

- 2-1-2. 건축물 기부채납 중 '건축물 시설'은 별도 기반시설 부지 내 설치하는 경우 또는 사업부지 내 복합건물로 설치하는 경우 등 설치 유형에 관계없이 동일한 용적률 인센티브 산식을 적용한다.
- 2-1-3. 건축물 기부채납 중 '입체적 구조물 시설'에 대한 인센티브는 설치비용에 대한 환산면적만 적용하며, 현금기부채납과 동일하게 토지 또는 대지지분 기부채납은 적용하지 않는다.
- 2-1-4. 건축물기부채납 시설의 성능 기준은 다음 각 목을 충족하여야 한다.
 - 가. 건축물 시설의 성능은 제공 용도에 적합한 시설 성능을 갖추도록 하되, 필요시 특수설비, 집기 등을 포함하여 즉시 활용이 가능토록 하여야 하며, 계획에서 성능 수준을 구체적으로 명시하는 경우에는 그 성능수준을 충족해야 한다.
 - 나. 건축물 이외의 시설(입체적 구조물 시설 등)의 성능은 총 공사비 산정시의 설계 내역 등 산출 근거에 따른다.
- 2-1-5. 지구단위계획 또는 정비계획 수립 이후 사업시행에 따라 공공시설 등을 필요로 하는 관리청 또는 부서에서 품질점검 및 공사완료시 소유권을 이전한다.
- 2-1-6. 기부채납 공공건축물의 조성 및 운영절차 등 세부적인 사항은 '기부채납 공공건축사업 세부 운영기준'(22.03, 도시공간기획과-2507호), '설계공모 세부 운영절차 및 기준개선'(24.10, 행정2부시장방침 제280호)을 따르고, 현금기부채납 관련 세부적인 사항은 '공공시설등 설치비용 관리운영기준'(22.12, 행정1부시장방침 제307호) 등을 따른다.

제2절 건축물 및 현금 기부채납 용적률 인센티브 적용 원칙

- 2-2-1. 건축물 기부채납 환산 부지면적 산정을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 다음 각 목에 따라 산정하여 적용한다.
 - 가. 「국토계획법 시행령」 제46조, 「서울시 도시계획 조례」 제21조, 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 제4항에 따라 지구단위계획(정비계획) 수립 이후 건축허가(사업시행인가) 시점을 기준으로 다음 절차에 따라 산정한다.

- 계획 수립 시 공공시설 확보 비율, 순부담 기준의 충족 여부는 계획의 입안 단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고, 계획 결정 이후 건축허가(사업시행인가)시 충족 여부를 최종 확인
- 동일 건물 내에 공공시설등을 복합설치 하는 경우 공용면적 및 대지 지분의 경우에도 사안별로 합리적으로 예측하여 입안하고 계획 결정 이후 건축허가(사업시행인가) 시 충족 여부를 최종 확인
- 건축허가(사업시행인가) 변경시 당초 건축허가 받은 규모(기부채납 건축물 총 연면적)를 초과하는 면적은 변경 시점 기준으로 재산정하여 충족 여부를 재확인

2-2-2. 사업부지 내 복합건축물 형태의 건축물 기부채납의 위치 및 설치기준은 다음 각 목의 기준을 따른다.

가. 건축물기부채납 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상1층~지상2층 제공을 원칙으로 하되, 다음 각 호의 경우 해당 위원회에서 인정시 예외 적용 가능하다.

(1) [지하층의 경우] 아래 항목 해당시 예외 가능

- 지하1층은 선큰을 설치하여 접근, 채광, 환기 등에 지장이 없는 경우
- 지형적 특성으로 가로와 접하거나 지하철 출입구와 연결되는 경우
- 기반시설 중 주차장으로서 합리적 건축계획을 위해 불가피한 경우
- 기타 기부채납시설의 사용 목적을 위해 필요한 경우
(시 도시계획 관련 위원회에서 인정한 경우에 한함)

(2) [지상층의 경우] 아래 항목 해당시 예외 가능

- 지상1층·지상2층이 가로활성화 유도가 필요하여 불가피한 경우
- 고층 전망대 등 기부채납하는 용도의 특성상 불가피한 경우

나. 건축물기부채납은 효율성 및 접근성을 향상시킬 수 있는 전용 출입구, 전용 엘리베이터 등 전용코어와 안내표지판 등을 설치하여야 한다. 단, 해당 위원회에서 예외를 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2-2-3. “현금기부채납” 관련 환산 부지면적 산정을 위한 현금납부액 관련 기준 및 납부방법은 등은 다음 각 목에 따른다.

가. [지구단위계획] 「국토계획법」 제52조 및 제52조의2, 「국토계획법 시행령」 제46조의2, 「서울시 도시계획 조례」 제22조 및 ‘공공시설등 설치비용 관리·운영기준’(22.12) 등을 따른다.

나. [정비계획] 현금납부액 산정기준일은 「도시정비법 시행령」 제14조에 따라 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 둘 이상의 감정평가법인등이 해당 기부토지에 대하여 평가한 금액을 산술평균하여 다음 각 호에 따라 산정한다.

- (1) 현금납부는 토지등소유자(조합원) 과반수 동의를 받아야 하며, 현금으로 납부하는 면적은 전체 기부채납 면적의 2분의 1을 넘을 수 없음
- (2) 현금납부액 산정기준일은 「도시정비법」 제50조 제9항에 따른 사업시행계획인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가일) 고시일로 함. 단, 산정기준일부터 3년이 되는 날까지 법 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하지 아니한 경우에는 산정 기준일부터 3년이 되는 날의 다음 날을 기준으로 재산정하여야 함
- (3) 현금기부채납은 최초 정비계획 결정시에는 적용하지 않으며, 변경 결정시에만 적용함. (1개 구역 내 다수의 지구가 있는 도시정비형재개발정비계획은 구역 전체 공공정비계획 이후 지구별 정비계획 최초 수립시 현금기부채납 적용 가능)

제3장 상한용적률 인센티브 산정 기준

제1절 상한용적률 산정식

3-1-1. 상한용적률 산정식은 다음과 같다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \sim 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$$

※ 허용용적률 적용 기준, 가중치, α 값 등 세부적인 사항은 1장 제3절 정의, 3-1-2. 내지 3-1-4. 및 [별표1] 세부 산정방식에 따름

3-1-2. 상한용적률 인센티브 산식에 적용하는 허용용적률은 다음 각 목에 따라 산정한다.

- 가. 허용용적률은 지구단위계획 수립기준 또는 정비기본계획에서 정하는 해당 용도지역(현황 유지시 또는 용도지역 변경시)의 용적률체계를 적용하되, 정비계획은 허용용적률 기준 이하로 도시관리계획 결정하는 경우 아래와 같이 적용한다.

〈적용 예시1〉

① 현황 용도지역 유지시

- 계획 대상지 : 일반상업지역

- 용 적 륜

(기준) **600%**

(허용) **150%p 계획** ⇒ **750%** (정비기본계획[도시정비형] 기준 : 800% 이하)

(상한) **750%** + (**750%**×1.3×가중치×α토지 + **750%**×1.2×α건축물)

※ **750%** = 기준용적률 **600%** + 허용용적률 **150%p**

② 용도지역 변경시

- 계획 대상지 : 준주거 → 일반상업지역 상향

- 용 적 륜

(기준) **400%**

(허용) **240%p 계획** ⇒ **640%** (정비기본계획[도시정비형] 기준 : 660% 이하)

(상한) **640%** + (**640%**×1.3×가중치×α토지 + **640%**×1.0×α건축물·현금)

※ **640%** = 기준용적률 **400%** + 허용용적률 **240%p**

나. 주택정비형재개발 및 재건축 정비계획의 경우 산식상 상한용적률 인센티브를 적용하는 허용용적률은 정비기본계획 기준에 따라 '기준용적률 완화', '현황용적률 인정' 및 '사업성 보정계수' 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용한다.

〈적용 예시2〉

- 계획 대상지 : 제2종 → 제3종 상향

- 용 적 륜

(기준) **190%** + 기준용적률 완화(20%) 적용 ⇒ **210%**

(허용) **20%p 계획** × 사업성 보정계수 1.5 적용 ⇒ **30%** + **210%** = **240%**

(상한) **240%** + (**210%**×1.3×가중치×α토지 + **210%**×0.7×α건축물·현금)

※ **210%** = 기준용적률 **190%** + 허용용적률 **20%p**

※ 토지기부채납의 가중치 적용할 경우 사업부지 허용용적률 : **210% 적용**

※ 건축물기부채납 계수는 공공임대주택 및 전략육성용도 해당시 1.0 [31-4.나.(2)]

3-1-3. 가중치는 1-3-6. 기준을 원칙으로 다음 각 목에 따라 산정한다.

가. 사업부지는 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 지구단위계획 수립기준 또는 정비기본계획에서 정하는 해당 용도지역 변경시의 용적률체계에 따른 허용용적률을 적용한다. 단, 정비기본계획 등 용도지역 하향시 별도 기준이 없는 경우 변경된 용도지역의 허용용적률을 적용한다.

〈적용 예시3 : 주택정비형재개발정비계획〉

- 용도지역 : (현황) 제2종7층 10,000㎡, 노선상업 430㎡ →
(계획) 제3종 10,430㎡

- 용 적 륜

(기준) $\frac{10,000\text{㎡} \times 190\% + 430\text{㎡} \times 210\%}{10,430\text{㎡}} = 190.8245\%$

※ 제2종7층일반주거지역은 종상향시 기준용적률, 노선상업지역은 제3종일반주거지역의 기준용적률 적용

〈참고〉 「2030 정비기본계획」 용적률체계 기준

구분	기준	허용	상한	법적상한
제2종7층 → 제3종	190%	210%	250%	300%
제3종*	210%	230%	250%	300%

용도지역 상향시 관련 기준이 제시되어 있지 않은 경우에는 본 기본계획의 용적률 체계, 지구단위계획 수립기준, 유사사례 등을 참고하여 별도로 정하되, 정비사업을 고려한 지구단위계획이 수립된 경우는 그에 따를 수 있음

(허용) $\frac{10,000\text{㎡} \times 210\% + 430\text{㎡} \times 230\%}{10,430\text{㎡}} = 210.8245\%$

※ 제2종7층일반주거지역은 종상향시 허용용적률, 노선상업지역은 제3종일반주거지역의 허용용적률 적용

※ 산식상 인센티브 적용 허용용적률은 기준용적률 완화(20%), 사업성보정계수 등 제외

나. 공공시설 제공부지 중 '별도 구획되는 토지기부채납 면적'의 허용용적률 등은 다음 각 호에 따라 적용한다.

- (1) 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 전 용도지역의 허용용적률 적용
- (2) 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용
- (3) 공공시설 제공부지 면적 산정시 정비기반시설이 혼재지로서 특정 용도지역에서 '·'값이 있는 경우 각 용도지역별 허용용적률을 적용하여 산정
단, 정비기반시설의 각 용도지역별 순부담면적은 단순 합산할 수 없으며, 토지가치가 큰 용도지역의 순부담 면적이 '·'일 경우 사업부지 허용용적률 기준으로 재산정(토지가치가 동일한 면적으로 보정)하여 최종 결과값이 '·'일 경우 해당 면적은 유상매입 처리. (세부 산정방식은 <적용예시 4> 및 [별표1] 참고)

용도지역별 순부담면적 × 허용용적률 = 재산정 순부담면적 × 사업부지의 허용용적률
 ※ 사업부지 허용용적률은 '기준용적률 완화', '현황 용적률 인정' 및 '사업성 보정계수' 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 용적률 적용

<적용 예시4 : 정비기반시설 순부담면적 재산정>

- 사업부지 허용용적률 203.3%
 - 정비기반시설 순부담 : 제1종 900㎡, 제2종7층 - 800㎡
 - 재산정 순부담면적
 = $\frac{\text{정비기반시설 용도지역별 순부담면적} \times \text{용도지역별 허용용적률}}{\text{사업부지 허용용적률}}$
 = $\frac{900\text{㎡} \times 150\%(\text{제1종}) - 800\text{㎡} \times 210\%(\text{제2종7층})}{203.3\%} = -162.32\text{㎡}$

- 다. 공공시설 제공부지 중 '사업부지 내 건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분'은 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 후 용도지역의 허용용적률을 적용한다.
 라. 사업부지 및 공공시설 제공부지의 허용용적률 관련 지구단위계획 수립기준, 정비기본계획 및 본 운영기준에서 정한 허용용적률이 없는 경우 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조에서 정한 허용용적률 이내로 적용한다.

<적용 예시5-1 : 주택정비형재개발정비계획>

- 구역면적 : 7,523.10㎡, 획지면적 7,112.50㎡, 정비기반시설 410.60㎡
 - 용도지역 : (현황) 제3종 7,282.90㎡, 준주거 240.20㎡ → (계획) 제3종 170.40㎡, 준주거 7,352.70㎡
 - 공공시설 제공부지 순부담 면적

구분		용도지역별 면적		
		제3종	준주거	
정비기반시설	① 토지	도로	-	201.90㎡
		공공공지	170.40㎡	38.30㎡
	② 건축물(환산면적)	-	-	
	③ 국공유지	209.15㎡	53.90㎡	
A 합계(①+②-③)		-38.75㎡	186.30㎡	
기반시설	④ 토지(지분)	사회복지시설	-	254.44㎡
	⑤ 건축물(환산면적)	사회복지시설	-	665.12㎡
	B 합계(④+⑤)	-	919.56㎡	
합계(A+B)		-38.75㎡	1,105.86㎡	

- 공공시설 제공부지 허용용적률 (가중평균)
 = $\frac{-38.75\text{㎡} \times 230\%(\text{①}) + 186.3\text{㎡} \times 320\%(\text{③}) + 254.44\text{㎡} \times 230\%(\text{②})}{-38.75\text{㎡} + 186.3\text{㎡} + 254.44\text{㎡}}$

〈적용 예시5-2 : 주택정비형재개발정비계획〉

$$= \frac{109,224.7\text{m}^2}{401.99\text{m}^2} = 271.71\%$$

〈참고〉 「2030 정비기본계획」 용적률체계 기준

구분	기준	허용	상한	법적상한
제3종 (①)	210%	230%	250%	300%
제3종 → 준주거 (②)	210%	230%	400%	500%
준주거 (③)	300%	320%	400%	500%

- 사업부지 허용용적률 : 230.00%

- 가중치 : $\frac{271.71\%}{230.00\%} = 1.181348$

- α 토지 = $\frac{-38.75\text{m}^2 + 186.3\text{m}^2 + 254.44\text{m}^2}{7,112.5\text{m}^2 - 254.44\text{m}^2} = \frac{401.99\text{m}^2}{6,858.06\text{m}^2}$

- α 건축물 = $\frac{665.12\text{m}^2}{7,112.5\text{m}^2 - 254.44\text{m}^2} = \frac{665.12\text{m}^2}{6,858.06\text{m}^2}$

- 용 적 률

(기준) 210% + 기준용적률 완화(20%) ⇒ 230%

(허용) 20%p 계획 ⇒ 250%

(상한) 250% + 230% × { (1.3 × $\frac{271.71\%}{230.00\%} \times \frac{401.99\text{m}^2}{6,858.06\text{m}^2}$) + (0.7 × $\frac{665.12\text{m}^2}{6,858.06\text{m}^2}$) }

= 286.32%

※ 230% = 기준용적률 210% + 허용용적률 20%p

(산식상 인센티브 적용 허용용적률은 기준용적률 완화(20%), 현황 용적률 인정, 사업성 보정계수 등 추가적인 완화 용적률은 제외)

3-1-4. 사업유형별 건축물 기부채납 계수는 다음 각 목에 따라 차등적용 한다.

가. [지구단위계획] 건축물 기부채납 계수는 1.0 적용을 원칙으로 하고, 완화 (1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 다음 각 호의 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \sim 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$$

(1) 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설

- 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 ‘권역별 생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)

(2) 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정

- 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

나. [정 비 계 획] 사업유형별 다음 각 호를 적용하며, 상한용적률 산정시 세부적인 산정예시 [별표1]을 참고한다.

(1) 도시정비형재개발정비구역

건축물기부채납 계수는 1.2를 적용하고, 현금기부채납 계수는 1.0을 적용한다. 단, 용도지역 변경 등을 수반(예: 일반주거 또는 준주거 → 준주거 또는 일반상업 등)하는 도시정비형재개발정비구역에서 '주거 주용도' 개발시 건축물기부채납 및 현금기부채납 계수는 '주택정비형재개발정비구역' 기준을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금}})$$

(2) 주택정비형재개발 및 재건축 정비구역

건축물기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 하고, 완화(1.0) 적용은 '공공임대주택' 및 아래 표의 '전략육성용도'에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}})$$

〈전략육성용도 : 계수 1.0 적용〉

- ① 시책추진을 위해 필요한 시설
 - [초고령사회 대비] 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사*
 - * 「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택 중 기숙사에 한함
 - [소외계층 대상] 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족지원센터, 가정폭력피해자보호시설
 - [기후변화·재난안전 대응] 저류시설, 119 안전센터
 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설
- ② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설
 - 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도
 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설

다. [재정비촉진계획] 사업유형별 다음 각 호를 적용한다.

- (1) 세운재정비촉진지구 내 도시정비형재개발정비사업의 건축물기부채납 계수는 1.2, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}})$$

- (2) 그 외 촉진지구의 도시정비형재개발정비사업의 건축물기부채납 계수는 아래 기준에 따라 0.7~1.2를 차등 적용하고, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용(기준)} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \sim 1.2 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}})$$

- (0.7) 도시정비형 재개발사업 중 주거비율 완화대상
- (1.0) 도시정비형 재개발사업
- (1.2) 도시정비형 재개발사업 중 시 정책목표 달성을 재정비위원회 심의시 인정받은 경우

제2절 건축물 시설의 공공시설 설치비용 산정

- 3-2-1. 신축 건축물 제공시 건축물 설치비용은 아래 산식을 원칙으로, 시설 용도별로 다음 각 목에 따른 건축비에서 부가가치세를 제외한 단가를 적용한다.

$$\text{신축 건축물 제공시 설치비용} = \text{시설 용도별 설치비용 기준} \times \text{건축 연면적}$$

가. 공공임대주택 : 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비'

- ※ 「도시정비법」 제54조에 따른 공공임대주택은 「도시정비법」 제55조에 따라 국토교통부장관이 고시한 '공공건설임대주택 표준건축비'

나. 별도 공공시설부지가 아닌 사업부지(공동주택단지 등) 내 지하에 '공영주차장' 및 '타 공공시설의 부설주차장·기계실·전기실 등' 등 제공시

: 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 중 지하층 건축비

다. 가.목 및 나.목 이외의 공공시설

: 「수도권정비계획법」 제14조에 따른 '표준건축비'

라. 다.목에도 불구하고, 시에서 직접 설계공모를 시행하는 경우 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'(기술심사담당관)의 공사비 이하 범위에서 설계내역 등 객관적인 산출근거를 바탕으로 설치비용 별도 산정 가능

마. 그밖에 특별한 구조나 성능이 필요하여 시와 협의에 의해 추가되는 비용이 발생하는 경우 설계내역 등 객관적인 산출근거를 바탕으로 설치비용 별도 산정 가능
 <참고> 각 기준별 건축비용 ('24.10월 현재 기준)

구 분	건축비용	근 거
수도권정비계획법 표준건축비	231.9만원/㎡	수도권정비계획법 (국토부 고시)
분양가상한제 기본형건축비	지상 : 217.3만원/㎡ 지하 : 100.9만원/㎡	주택법 (국토부 고시)
공공건설임대주택 표준건축비	지상 : 113.8만원/㎡ 지하 : 지상×0.63	공공주택특별법 (국토부 고시)
공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인	시설 종류별 상이	서울시 방침 (기술심사담당관)

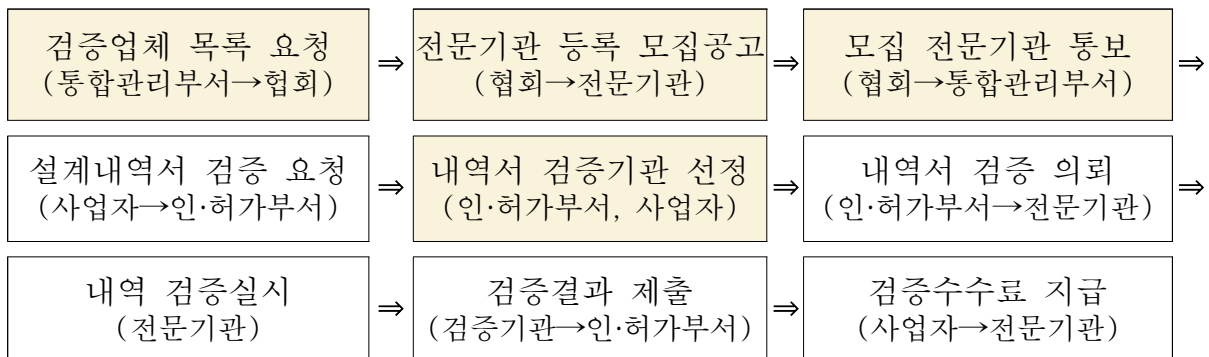
※ 각 기준별 건축비용 변경 시 연동하여 변경

3-2-2. 기존 건축물 제공시 건축물 설치비용은 감정평가 금액으로 하며, 감정평가는 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균 값을 적용한다. (3-4-2. 감정평가 기준 부지가액과 동일한 방식 적용)

기존 건축물 제공시 설치비용 = 감정평가 금액

3-2-3. 공공시설 건축비용 내역서 검증방법은 다음 각 목에 따른다.

- 가. 온전한 성능의 기부채납 시설 확보를 위하여 신축 건축물 제공시 운영(예정) 부서의 요청사항을 반영한 설치비용 검증을 실시한다.
- 나. 설계내역 등 객관적인 산출근거를 제시할 경우는 도시계획위원회 등 심의 시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고, 인·허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 인·허가부서, 운영(예정) 부서의 확인 후 최종 인센티브량을 결정한다.



<추진절차>

다. <검증 기관 선정>

- 통합관리부서가 기획재정부 또는 안전행정부의 설립승인을 받은 공인된 협회(한국원가관리협회, 지방계약원가협회 등)에 원가계산 전문기관¹⁾ 목록을 모집 요청하고, 협회는 검증업체를 모집 공고하여 통합관리부서에 통보한다. (전문기관 리스트는 2년마다 갱신)

라. <내역서 검증 의뢰>

- 운영(예정)부서 협의하여 작성된 최종 설치비 내역서를 민간에서 작성하여 인·허가 부서에 검증 요청하고, 인·허가 부서 및 사업자 입회하에 전문기관 추천 및 의뢰한다.

마. <내역서 검증 실시 및 검증결과서 제출>

- 선정된 전문기관은 내역서 검증실시 후 검증결과를 인·허가 부서에 제출한다.
- 인·허가 부서는 검증결과를 사업자, 통합관리부서, 운영(예정)부서에 통보한다.

바. <검증 수수료 지급>

- 사업자는 전문기관에 수수료 지급한다.

제3절 입체적 구조물 시설의 공공시설 설치비용 산정

3-3-1. 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설 또는 지하, 고가, 터널 등 입체적이거나 특수한 구조로 설치하는 시설의 설치비용은 설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비로 산정한다.

3-3-2. 입체적 구조물 시설 설치시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지 사용료는 설치비용에 포함하여 산정한다.

3-3-3. 건축비용 내역서 검증방법은 3-2-3.을 준용하고, 사안별로 별도의 설치비용 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따른다.

1) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제6조제2항 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」시행규칙 제9조에 따라 기획재정부 또는 행정안전부에서 정한 원가계산 용역기관 요건을 충족하는 기관

제4절 부지가액 산정

3-4-1. 개별 공시지가 기준 부지 가액은 아래 산식 및 다음 각 목에 따라 산정한다.

$$\text{부지 가액} = \text{심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가} \times \text{부지가액 가중치}$$

- 가. 부지가액 가중치 : 인근 유사토지 실거래 사례를 참고하여 산정하는 개별 공시지가에 대한 단위 실거래가 비율
- 나. 인근 유사토지 : 가액산정 대상지의 대지경계로부터 2km 내에서 건축허가 시점으로부터 1년 이내에 거래된 50㎡ 이상의 토지로서, 부지가액 산정 대상지와 용도지역, 지목이 동일하고, 점도조건이 유사한 사례
- 다. 가중치 산정방법 : 최소 3개 이상의 인근 유사토지의 개별 공시지가 실거래가 비율 사례를 면적기준으로 가중 평균하고, 참고가능한 인근 유사토지 조사를 원칙으로 하되, 참고 가능 사례가 없는 경우 부지가액 가중치는 2배로 적용. 단, 별도의 부지가액 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름

〈적용 예시〉

▶ 대상지 : 건축허가 시점 직전 개별 공시지가 3,500,000원/㎡

① 조사 결과 인근 유사토지 적용가능 사례가 있는 경우

구분	거래 면적	실거래가 ÷ 개별공시지가
사례 1	100㎡	1.6
사례 2	1,000㎡	2.1
사례 3	300㎡	1.3
사례 4	60㎡	1.8

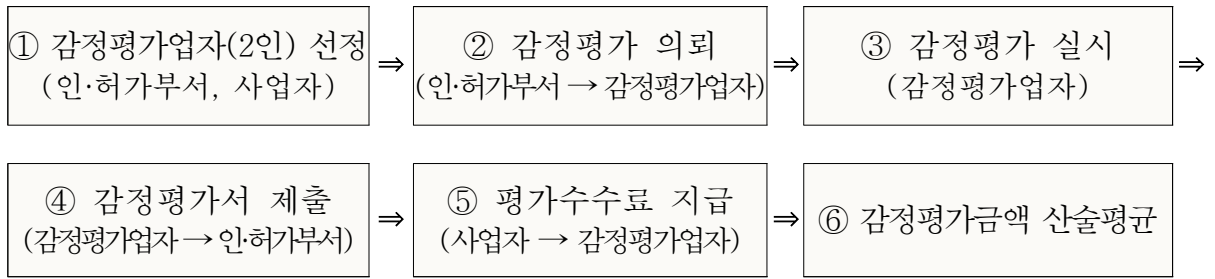
$$\Rightarrow \frac{100 \times 1.6 + 1,000 \times 2.1 + 300 \times 1.3 + 60 \times 1.8}{100 + 1,000 + 300 + 60} \approx 1.9$$

$$\Rightarrow 3,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.9 \quad \therefore \text{부지가액} = 6,650,000\text{원}/\text{㎡}$$

② 조사 결과 인근 유사토지 적용가능 사례가 없는 경우

$$\Rightarrow 3,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 2 \quad \therefore \text{부지가액} = 7,000,000\text{원}/\text{㎡}$$

3-4-2. 감정평가 기준 부지 가액은 심의 시점에는 토지주가 제시한 감정평가금액으로 산출하되, 건축허가 시점에 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 확정하고, 세부절차 및 방법은 다음 각 목에 따른다. 단, 사업특성을 고려하여 별도의 기준을 마련하여 운영 가능하다.



〈감정평가 절차〉

- 가. 감정평가업자 선정 : 국토교통부장관이 선정.공고한 우수감정평가업자 중 공공 및 사업자 입회하에 추첨을 통해 각각 1개 업체 선정
 - 나. 감정평가 의뢰 : 공공은 추첨을 통하여 선정된 감정평가업자(2인)에게 감정평가 의뢰
 - 다. 감정평가 실시 : 감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 당해 평가자가 서명.날인하고, 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회의 감정평가심사위원회 심사 실시
 - 라. 수수료 지급 : 감정평가 수수료는 사업자가 평가를 실시한 감정평가업체에게 지급
- 3-4-3. 도시계획(용도지역, 도시계획시설 등) 변경이 있는 경우의 부지 가액은 3-4-2.를 준용하여 산정한다.

제4장 행정사항

제1절 시행일 및 경과규정

- 4-1-1. 이 기준은 방침 시행일 이후 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회 및 정비사업 통합심의위원회 심의를 거쳐 결정되는 정비계획 및 지구단위계획에 적용하며, 종전 기준은 이 기준으로 대체한다.
- 4-1-2. 이 기준 시행일 이전 지구단위계획 및 정비계획 결정된 구역은 「국토계획법 시행령」 제25조 및 「도시정비법 시행령」 제13조에 따른 ‘지구단위계획 및 정비계획 경미한 변경시’에도 이 기준을 적용할 수 있다.

4-1-3. 이 기준 시행 이전에 공공시설 등 기부채납이 포함되어 지구단위계획 또는 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고 한 경우에는 종전 규정을 적용할 수 있다.

[별표1] 상한용적률 산정 예시

1) 정비구역 현황 및 공공시설계획 사항

〈구역면적〉 10,000㎡

〈획지면적〉

- 획지1(공동주택) : 6,000㎡
- 획지2(종교용지) : 700㎡
- 획지3(근린생활시설용지) : 800㎡

〈공공시설 등 면적〉

- 도로 : 1,200㎡
- 공원 : 1,000㎡
- 주차장 : 50㎡(건축물 환산부지)
※ 공원 하부 중복결정



- 공공청사 : 300㎡(토지), 100㎡(건축물 환산부지)
- 임대주택 : 100㎡(대지지분), 50㎡(건축물 환산부지) ※ 사업부지 내 기부채납

〈용도지역 계획〉

- 현황 : 제1종 2,300㎡, 제2종7층 6,900㎡, 제2종 800㎡ ※ 용도지역 혼재지
- 계획 : (획 지 1) 제1종 1,000㎡, 제2종7층 5,000㎡ → 제3종 6,000㎡
(획 지 2) 제2종7층 700㎡
(획 지 3) 제2종 800㎡
(기반시설) 제1종 1,600㎡, 제2종7층 900㎡
※ 도로 : 제1종 600㎡, 제2종7층 600㎡
공원 : 제1종 700㎡, 제2종7층 300㎡ → 제1종 1,000㎡
공공청사 : 제2종7층 300㎡

〈허용용적률 계획〉 20%p 계획

〈공공기여 계획〉

구분		면적			비고	
		제1종	제2종7층	제3종		
정비기반시설	① 토지	소계	1,300.0㎡	900.0㎡	-	
		도로	600.0㎡	600.0㎡	-	
		공원	700.0㎡	300.0㎡	-	
	② 건축물 (환산부지면적)	주차장	50.0㎡	-	-	
	③ 무상양도 대상 국공유지		450.0㎡	1,700.0㎡	-	
A 합계 (①+②-③)		900.0㎡	-800.0㎡	-	3) 참고	
기반시설	④ 토지 (대지지분 포함)	소계	-	300.0㎡	100.0㎡	-
		임대주택	-	-	100.0㎡	획지 내
		공공청사	-	300.0㎡	-	-
	⑤ 건축물 (환산부지면적)	소계	-	100.0㎡	50.0㎡	-
		임대주택	-	-	50.0㎡	획지 내
공공청사		-	100.0㎡	-	-	
B 합계 (④+⑤)		-	400.0㎡	150.0㎡	-	

2) 사업부지 기준 및 허용용적률 산정

기준용적률은 대상지의 용도지역이 혼재지인 경우 가중평균하여 적용하며, 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 사업유형별로 별도 산정 [3-1-2. 참고]

$$\text{☞ [가중평균 기준용적률]} = \frac{1,000\text{m}^2 \times 150\% + 5,000\text{m}^2 \times 190\%}{1,000\text{m}^2 + 5,000\text{m}^2} = \underline{183.3\%}$$

$$\text{☞ [계획한 허용용적률]} = 203.3\% + 20\%p = \underline{223.3\%}$$

$$\text{☞ [기준용적률 완화 적용]} = 183.3\% + 20\% = \underline{203.3\%}$$

$$\text{☞ [상한용적률 인센티브 적용 허용용적률]} = 183.3\% + 20\%p = \underline{203.3\%}$$

※ 주택정비형재개발 정비계획의 경우 정비기본계획 에 따라 ‘기준용적률 완화’, ‘현황용적률 인정’ 및 ‘사업성 보정계수’ 적용으로 완화된 용적률을 제외한 값으로 산정 ⇒ 203.3%

3) 상한용적률 산정 전 정비기반시설의 전체 순부담 면적에서 ‘-’ 값이 나오거나 토지 가치가 큰 용도지역에서 ‘-’ 값이 나오는 경우 확인 필요 사항

- ‘정비기반시설’ 및 그 외 ‘공공시설’을 구분하고, 무상양도 등 국공유지 면적은 ‘정비기반 시설’에만 적용하여 용도지역별 순부담면적으로 산정 [1-3-2. 및 표 <공공기여 계획> 참고]
 - 정비기반시설의 순부담면적 산정 시 토지 가치가 큰 용도지역의 순부담 면적이 ‘-’ 일 경우 사업부지 허용용적률 기준(획지와 동일 가치로 보정)으로 재산정하여 최종 결과값이 ‘-’ 인 경우 해당 면적은 유상매입 처리하고, 그 외 ‘공공시설’만 상한용적률 산식 적용 [3-1-3. 참고]
- [정비기반시설의 용도지역별 순부담면적 X 허용용적률 = 재산정 순부담면적 X 사업부지의 허용용적률]

☞ [정비기반시설]

$$\text{- 제1종} : 1,300\text{m}^2(\text{도로, 공원}) + 50\text{m}^2(\text{주차장}) - 450\text{m}^2(\text{국공유지}) = \underline{900\text{m}^2}$$

$$\text{- 제2종7층} : 900\text{m}^2(\text{도로, 공원}) - 1,700\text{m}^2(\text{국공유지}) = \underline{-800\text{m}^2}$$

☞ [토지 가치 고려하여 재산정한 순부담면적]

$$= \frac{[900\text{m}^2 \times 150\%(\text{제1종})] + [-800\text{m}^2 \times 210\%(\text{제2종7층})]}{203.3\%(\text{사업부지의 허용용적률})} = \underline{-162.32\text{m}^2}$$

※ 사업부지의 허용용적률은 상한용적률 인센티브 산정에서 적용하는 용적률 적용 ⇒ 203.3%

※ 공공시설 등 부지의 용도지역이 ‘제2종7층’인 경우 ‘제2종’의 허용용적률 적용 ⇒ 210%

※ 재산정한 순부담면적에서 (-)값이 나오므로 유상매입 처리하고, 그 외 공공시설(공공청사, 임대주택)의 면적만 상한용적률 적용

4) 상한용적률 산정

향후 가중치 산정 시 적용하는 용도지역별로 ‘별도 구획’ 및 ‘사업부지 내 건축물 기부채납’을 구분 [3-1-3. 참고]

① 공공시설등 부지제공 면적 (토지 및 대지지분)

☞ [제2종7층] $300m^2$ (공공청사)

[제 2 종] $100m^2$ (공공임대주택 대지지분) ※ 사업부지 내 기부채납

② 환산 부지면적

☞ [제2종7층] $100m^2$ (공공청사)

[제 2 종] $50m^2$ (공공임대주택) ※ 사업부지 내 기부채납

③ 공공시설등 부지제공 후 대지면적

사업부지(구역면적 - 공공시설 부지(토지) - 별도 획지) - 사업부지 내 건축물 기부채납 대지지분

$$\begin{aligned} \text{☞ } & 10,000m^2 - 2,500m^2 (\text{도로, 공원, 공공청사}) - 1,500m^2 (\text{종교, 근생}) - 100m^2 (\text{대지지분}) \\ & = 6,000m^2 (\text{사업부지}) - 100m^2 (\text{공공임대주택 대지지분}) \\ & = \underline{5,900m^2} \end{aligned}$$

④ α 값

‘ α 건축물’은 사업유형별 건축물 세부 시설에 따라 ‘건축물 기부채납 계수’ 완화 적용하는 시설 구분하여 산정 [3-1-4. 참고]

$$\begin{aligned} \text{☞ } [\alpha \text{ 토지}] &= \frac{300m^2 (\text{①공공청사}) + 100m^2 (\text{①임대주택 대지지분})}{5,900m^2 (\text{③공공시설 등 부지제공 후 대지면적})} \\ &= \frac{400m^2}{5,900m^2} = \underline{0.0678} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{☞ } [\alpha \text{ 건축물}] &= \frac{100m^2 (\text{②공공청사})}{5,900m^2 (\text{③공공시설 등 부지제공 후 대지면적})} \\ \text{계수 } 0.7 \text{ 적용} &= \frac{100m^2}{5,900m^2} = \underline{0.0169} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{☞ } [\alpha \text{ 건축물}] &= \frac{50m^2 (\text{②임대주택})}{5,900m^2 (\text{③공공시설 등 부지제공 후 대지면적})} \\ \text{계수 } 1.0 \text{ 적용} &= \frac{50m^2}{5,900m^2} = \underline{0.0085} \end{aligned}$$

⑤ 가중치

- 공공시설 등 부지의 용도지역이 혼재지인 경우 가중평균한 허용용적률 적용 [1-3-6. 및 3-1-2. 참고]
- 용도지역 변경 시 '별도 구획되는 토지 기부채납'의 허용용적률은 변경 전 용도지역의 허용용적률, '사업부지 내 건축물 기부채납 토지지분'의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 산정 [3-1-2. 참고]
- ※ '공공시설 등 부지제공 면적(토지 및 대지지분)'만 산정하며, 건축물 환산부지 면적은 미산정

☞ [공공시설 등 제공 부지의 허용용적률]

$$= \frac{300\text{m}^2(\text{공공청사}) \times 210\%(\text{제2종7층}) + 100\text{m}^2(\text{임대주택}) \times 203.3\%(\text{제3종})}{300\text{m}^2 + 100\text{m}^2}$$

$$= \frac{83,330\text{m}^2\%}{400\text{m}^2} = 208.33\%$$

※ 사업부지 내 건축물 기부채납한 토지지분(공공임대주택)의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 적용 ⇒ 203.3% = 183.3% + 20%p

☞ [가중치] = $\frac{\text{공공시설 등 부지의 허용용적률}}{\text{사업부지의 허용용적률}} = \frac{208.33\%}{203.30\%} = 1.0247$

⑥ 상한용적률

- 상한용적률 = 허용(기준) × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 ~ 1.2 × α건축물 + 0.7 ~ 1.0 × α현금)
- 사업유형별 상한용적률 인센티브 산식에 적용하는 허용용적률, 건축물 및 현금 기부채납 계수 기준에 따라 산정 [3-1-2. ~ 3-1-4. 참고]

☞ $223.3\% + 203.3\% \times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}})$

$$= 223.3\% + 203.3\% \times \left\{ (1.3 \times \frac{208.33\%}{203.30\%} \times \frac{400\text{m}^2}{5,900\text{m}^2}) + (0.7 \times \frac{100\text{m}^2}{5,900\text{m}^2}) + (1.0 \times \frac{50\text{m}^2}{5,900\text{m}^2}) \right\}$$

$$= 245.8\%$$