

준공업지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준

제 1 장 총 칙

제 1 절 목 적

- 1-1-1. 준공업지역 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준(이하 “이 기준”이라 한다)은 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 “조례”라 한다)에서 위임하는 사항과 준공업지역 안에서 공동주택 등의 건축을 포함한 계획의 수립·운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 절 적용범위 및 원칙

- 1-2-1. 조례 제50조제2호 및 [별표 12]와 [별표 17]에 따라 준공업지역에서 공동주택 등 건립 계획을 포함하는 지구단위계획(의제사항 및 정비계획과 도시개발계획을 포함한다. 이와 같다) 수립(변경을 포함한다) 시 이를 적용한다.
- 1-2-2. 준공업지역에서 공동주택 등 건립 계획을 포함한 도시관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호라목과 마목에 한정한다) 수립 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 및 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 의한다.

제 3 절 용어의 정의

이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1-3-1. “공동주택 등”이란 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 공동주택, 제11호나목 노인복지시설 중 노인복지주택, 제14호나목2)의 오피스텔을 말한다.
- 1-3-2. “산업복합형”이란 산업이 집적되어 있거나, 주거산업혼재지역에서 공동주택을 포함하는 사업계획 수립 시 조례 [별표 12] 제1호다목에 따라 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하거나 산업복합건물을 건축하여 산업복합공간을 조성하는 정비유형을 말한다.

- 1-3-3. “주거복합형”이란 주거기능이 우세한 지역 또는 산업기능이 상실된 지역을 대상으로 주거환경을 개선을 위하여 공동주택 등을 포함하는 사업계획 수립 시 적용하는 정비유형을 말한다.
- 1-3-4. “산업부지”란 1-3-2.에 따른 산업복합형 적용 시 조례 [별표 17] 제3호에 따라 산업시설을 설치하는 부지를 말한다.
- 1-3-5. “복합개발부지”란 1-3-2.에 따른 산업복합형 적용 시 조례 [별표 17] 제2호에 따라 확보하는 산업부지 외 공동주택 등을 건축할 수 있는 부지를 말한다.
- 1-3-6. “산업복합건물”이란 조례 [별표 12] 제1호다목 및 [별표 17] 제4호에 따라 산업 시설과 공동주택 및 기타 비산업시설의 용도가 복합된 건축물을 말한다.
- 1-3-7. “공장”이란 조례 [별표 17] 제1호에 따른 공장의 범위에 해당하는 경우로서, 공장이적지(2008. 1. 31. 당시 공장부지로 현재 공장의 이전 또는 용도변경된 부지)를 포함한다.

[공장의 범위 (조례 별표 17 제1호)]

- 가. 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령상의 공장
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 참고시설 및 제20호 자동차 관련 시설 중 바목 정비공장
- 다. 현재 공장 기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

- 1-3-8. “공장비율”이란 해당 사업구역 내 국·공유지를 제외하고 산정한 부지면적에 대한 공장 면적의 비율을 말하며, 공장비율의 산정방식은 아래와 같다.

[공장비율 산정방식]

- 가. 순수 공장면적(A) = 도시계획 조례 별표 17 제1호의 공장 부지의 합
- 나. 현재 시 공장면적(B) = (공장 바닥면적 합계 ÷ 전체 건축물 바닥면적 합계) × 1필지 면적
※ 지하 주차장 면적 제외
- 다. 구역 내 공장면적 = $\Sigma A + \Sigma B$
- 라. 공장비율(%)

$$\text{공장비율}(\%) = \frac{(\Sigma A + \Sigma B)}{\text{구역면적} - \text{국공유지면적}} \times 100$$

- 1-3-9. “순부담율”이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공기여로 설치·제공하는 것을 말한다.

- 1-3-10. “공공시설등”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “법”이라 한다)」 제52조의2제1항 각 호의 시설을 말한다.
- 1-3-11. “공공임대주택”이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목 및 같은 법 시행령 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택을 말한다.

제 4 절 사업대상지

- 1-4-1. 합리적인 계획 수립과 소규모 개발에 따른 돌출형 난개발을 방지하기 위하여 준공업지역 내 공동주택이 포함된 건축 시 지구단위계획 수립 대상은 다음과 같다.
 - (1) 사업구역 면적이 3천㎡ 이상인 경우
 - (2) 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대이상)을 건축하는 경우
- 1-4-2. “산업복합형”은 사업구역 내 공장비율(이적지를 포함한다. 이하 같다)이 10% 이상인 부지를 대상으로 한다.
- 1-4-3. “주거복합형”은 사업구역 내 공장비율이 10% 미만인 부지를 대상으로 한다.
- 1-4-4. 지구단위계획 수립 대상이 아닌 오피스텔, 노인복지주택, 기숙사 및 임대주택의 경우 용적률 완화 적용 등을 위하여 지구단위계획 수립 시에는 “주거복합형” 또는 산업복합건물을 건축하는 경우 “산업복합형”의 용적률을 적용할 수 있다. 이 경우 사업구역 면적은 3천㎡ 이상이어야 한다.
- 1-4-5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 경우 용적률 완화 적용 등을 위하여 지구단위계획 수립 시에는 사업구역 면적이 3천㎡ 이상이어야 하며, 공장비율 10% 이상인 부지는 “산업복합형”을 공장비율 10% 미만인 부지는 “주거복합형”을 적용한다.

제 2 장 산업복합형

제 1 절 개발방식

- 2-1-1. “산업복합형”을 적용하는 사업대상지는 조례 [별표 12] 제1호다목 및 [별표 17]에 따라 산업부지를 복합개발부지와 분리하여 확보하고 산업시설을 설치하는 분할개발방식과 토지의 효율적 활용 및 창의적 개발계획 수립 등을 위하여 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 복합개발방식을 통해 산업시설을 확보하여야 한다.
- 2-1-2. 분할개발방식과 복합개발방식의 적용 여부는 사업자가 선택한다.

제 2 절 분할개발방식

- 2-2-1. 산업부지는 조례 [별표 17] 제2호가목에 따라 사업구역 내 공장비율에 따라 아래 표의 산업부지 확보비율 이상 확보하여야 한다. 이 경우 산업부지 확보 비율은 기반시설(도로, 공원 등) 부지를 제외한 대지를 기준으로 산정한다.

〈산업부지 확보비율〉

사업구역 내 공장비율 (2008. 1. 31. 기준)	산업부지 확보비율	비고
10~20% 미만	10% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 한다.
20~30% 미만	20% 이상	
30~40% 미만	30% 이상	
40~50% 미만	40% 이상	
50% 이상	50% 이상	

- 2-2-2. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위는 조례 [별표 17] 제3호에 따르며, 아래와 같다.
- (1) 「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제10호의 산업시설
- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목(제조업소, 수리점 등)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호라목(전시장)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호마목(연구소)
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목(일반업무시설, 단 오피스텔은 제외한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표1 제17호(공장)

- (2) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30 이하로 한정한다) 단, 기숙사 및 오피스텔((4)의 경우에 한정한다)은 산업지원 시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용한다.
- (3) 지구단위계획, 정비사업, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우
- (4) 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 (2)에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.
- (5) (3)에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3의 종합병원 또는 「초·중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 2-2-1.의 산업부지 확보 비율을 1단계(10%p) 하향하여 조정할 수 있다.

2-2-3. 1-3-4. 및 1-3-5.에 따라 계획한 산업부지와 복합개발부지의 용적률은 다음과 같이 각각 적용한다.

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
산업부지	400% 이하	400% 이하	허용용적률의 2배 이하
복합개발부지 (공동주택 등)	230% 이하	250% 이하	400% 이하

- 2-2-4. 공장비율에 의해 확보된 ‘산업부지’의 용적률은 ‘복합개발부지’의 주거시설 용적률 이상으로 산업시설을 설치하여야 하며, ‘산업부지’를 ‘복합개발부지’보다 늦게 정비(착공 및 준공)할 수 없다.
- 2-2-5. 복합개발부지의 허용용적률 인센티브(20%p)는 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 메뉴얼」의 공동주택 건립형 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목을 적용한다. 해당 지역 여건에 따라 필요 시 다른 인센티브 항목을 추가 적용할 수 있다.

<공동주택 건립형 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목>

구 분	인 센 티 브 량	
공공보행통로 (보차혼용통로)	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α ※ α=1 0/이하 *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) 	10%p 이내
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지) 	5%p 이내
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/대지면적)× α ※ α=1 0/이하 *「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/실내형 공개공지 포함 	5%p 이내
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동테키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 	5%p 이내
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 	5%p 이내
기반시설 등 정비	<ul style="list-style-type: none"> 사업구역 주변 환경 정비(도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)× α ※ α=1 0/이하 *정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용) 	5%p 이내
지역특화 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 감성디자인 등 정책사업, 지역맞춤형 항목 신설 가능 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정하는 경우) 	10%p이내 (합산)
합계	최대 20%p 이내	

제 3 절 복합개발방식

2-3-1. 산업복합건물에 설치할 수 있는 산업시설의 범위는 조례 [별표 17] 제4호다목에 따르며 다음과 같다.

(1) 산업시설은 2-2-2.에 따른 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 중 다음 각 호와 같다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 중 연구소

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)

(2) 지구단위계획, 정비사업, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우

(3) 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 산업시설 바닥면적의 10%까지 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호라목에 따른 기숙사 또는 같은 법 시행령 [별표 1] 제14호나목2)에 따른 오피스텔 설치를 허용할 수 있다.

(4) 산업시설 외의 시설은 [별표 12]에 따라서 공동주택 등 준공업지역 내 허용되는 시설로 한다.

2-3-2. 산업복합건물을 적용하는 경우 조례 [별표 17] 제4호나목에 따라 지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율에 따라 용적률을 차등하여 적용하며, 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 2-2-1.에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.

<산업복합건물의 용적률 적용>

사업구역 내 공장비율 (2008.1.31. 기준)	지상층 연면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율	기준용적률	허용용적률	상한용적률
10~20% 미만	10% 이상	245% 이하	265% 이하	530% 이하
20~30% 미만	20% 이상	260% 이하	280% 이하	560% 이하
30~40% 미만	30% 이상	275% 이하	295% 이하	590% 이하
40~50% 미만	40% 이상	290% 이하	310% 이하	620% 이하
50% 이상	50% 이상	305% 이하	325% 이하	650% 이하

2-3-3. 산업시설 바닥면적의 합계는 조례 [별표 17] 제2호가목에 따른 해당 부지의 공장비율에 따라 확보가 필요한 산업부지를 산업시설 바닥면적으로 환산한 비율에 해당하는 구간의 용적률을 적용함을 원칙으로 하고, 산업시설 비율이 높은 구간의 적용도 가능하다.

[용적률 적용(예) : 대상지 내 공장 비율이 25%인 경우]

- 산업시설 바닥면적 합계 비율은 20% 이상 확보하여야 하며, 용적률은 20% 이상 구간에 해당하는 기준 260%, 허용 280%, 상한 560% 이하를 적용함
- 만약, 산업시설 바닥면적 합계 비율을 30% 이상 확보하게 될 경우 용적률은 30% 이상 구간에 해당하는 기준 275%, 허용 295%, 상한 590% 이하를 적용함

2-3-4. 산업시설은 지상층으로 확보하여야 하며, 산업시설이 원활한 기능을 수행할 수 있도록 저층부 입지를 권장한다.

2-3-5. 산업복합건물의 허용용적률 인센티브(20%p)는 2-2-5.를 적용한다.

제 3 장 주거복합형

제 1 절 지구단위계획 수립 및 산업시설의 확보여부

- 3-1-1. 공장비율이 10% 미만인 부지에서 사업구역 면적이 3천㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 공동주택(도시형 생활주택의 경우 150세대 이상을 말한다)을 건립할 경우 본 기준에 따라 지구단위계획을 수립하여야 한다. 사업구역 면적이 3천㎡ 미만일 경우 공동주택 건립 시 지구단위계획 수립 없이 사업 추진이 가능하며, 이 경우 용적률은 조례 용적률(250%) 이하로 한다.
- 3-1-2. “주거복합형” 으로 공동주택 등을 포함하는 개발사업 추진 시 산업부지 또는 산업시설을 확보하지 아니하고 개발사업을 추진할 수 있다.

제 2 절 용적률 체계 및 건축물의 용도

- 3-2-1. “주거복합형” 의 용적률 체계는 다음과 같다.

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
공동주택 등 부지	230%	250%	400%

- 3-2-2. 공동주택 등 부지의 허용용적률 인센티브(20%p)는 2-2-5.를 적용한다.
- 3-2-3. 가로활성화를 도모하기 위하여 지상 1층은 비주거 시설(가로에서 직접 출입이 가능한 경우에는 지하 1층 설치 허용) 설치를 권장하며, 지역 특성을 고려하여 지구단위계획 수립 시 결정한다.

제 4 장 상한용적률의 적용

제 1 절 완화항목

- 4-1-1. 상한용적률 인센티브는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 의 “3-8-3. 상한용적률 인센티브” 기준에 따르며, 인센티브 항목은 다음과 같다.
- (1) ‘공공시설등’ 제공 시
 - (2) 지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치 시
 - (3) 공공임대주택 공급 시

(4) 다른 법률에 따른 항목

가. 「건축법」에 따른 공개공지등 설치

나. 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시

다. 「주택법」에 따른 장수명주택 인증시

라. 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

4-1-2. 4-1-1.에서 제시된 항목 이외에도 다른 법률에 따라 용적률 완화가 가능한 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 상한용적률로 적용할 수 있다. 다만, 건축법 제69조에 따른 특별건축구역은 완화항목에서 제외한다.

4-1-3. 상한용적률 항목별 계획기준은 다음과 같다.

(1) ‘공공시설등’ 제공 시 인센티브

가. ‘공공시설등’을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

$$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0
 - * 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

[권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설]

- 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 ‘권역별생활서비스시설’ 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에만 한다(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다)

[정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 시설]

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

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분’ 포함
- α 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- α 현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

- 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

- 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 현금 제공은 도시정비형 재개발사업에 한하여 적용 가능

(2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

가. 조례 제51조제2항제1호라목에 따라 지하철출입구·환기구·배전함 (지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하 “시행령”이라 한다)」

제85조제1항제13호 용적률의 범위 내에서 완화 가능

- 대지에 설치할 경우: 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우: 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내
- 연결통로 공사비: 공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

(3) 공공임대주택 공급 시

가. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 건축하는 경우 시행령 용적률의 범위 내에서 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 완화되는 용적률의 50%에 해당하는 면적을 공공임대주택을 건설하여 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)에게 공급하여야 한다.

나. 가에 따라 사업시행자가 공공임대주택 공급 시 그 부속토지는 기부채납하되, 건축물은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 시장이 매입한다.

다. 공공임대주택의 공급유형, 규모, 비율, 위치 등은 관련 위원회의 심의(또는 자문) 및 사업계획승인(사업시행인가) 전에 서울시 주관부서(공공주택과)와 협의하여야 한다.

(4) 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시

- 가. 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말한다.
- 나. 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 한다.

• 적용산식 : 허용용적률 × {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적}

(5) 친환경 항목 적용 시

- 가. 적용대상 : 「서울시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물

• 적용산식 : 허용용적률 × Δ친환경 건축물 인증 완화비율(B)

- 나. 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가

※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0% 적용
4등급 완화비율 12% 적용

- 다. 친환경 건축물의 적용은 사업계획승인 또는 건축허가 시 계획내용을 제출·확인하고 착공 전까지 예비인증을 받아야 하며, 사용승인 신청시 인증서를 제출하여야 한다.
- 라. 「서울시 녹색건축물 설계기준」 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한 용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

(6) 기타 다른 법률에 따른 상한용적률

- 가. 건축물의 노후화 억제, 기능향상 등을 통해 건축물의 내구연한을 증대시켜 자원의 절약 및 건설폐기물 최소화 등 친환경성을 지속적으로 유지하기 위하여 「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조”인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택”의 적합 여부는 「서울특별시 건축물 심의기준」 등을 참조하여 건축위원회에서 결정한다.
 - 리모델링 용이한 공동주택 기준(국토교통부고시 제2018-774호, '18.12.07)
 - 장수명 주택 건설·인증기준(국토교통부고시 제2018-521호, '18.08.28.)
- 나. 「건축법」 제65조의2에 의한 “지능형건축물 인증”은 「지능형건축물

인증기준(국토교통부고시 제2020-1028호, 2020.12.10.)」에 따라 건축허가 또는 사업계획 승인 신청 시 예비인증서 등을 제출하여야 하며, 사업승인 신청 전에 본인증을 취득하여 사업승인 신청시 본인증서를 제출하여야 한다.

다. 상한용적률은 허용용적률에 용적률 완화량을 더하여 산정하되, 별도의 기준이 있는 경우 또는 지역 또는 사업 특성을 고려하여 지구단위계획에서 별도로 정하는 경우 해당 기준을 따른다.

- 적용산식 : 허용용적률 × 용적률 완화 비율
- ※ 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

라. 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 허용용적률과 상한용적률을 중첩하여 적용할 수 없다.

마. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없다.

바. 관련 기준 및 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따른다.

<다른 법률에 따른 용적률 인센티브 항목기준>

구 분	완 화 비 율							비 고	
공개공지 확보 (의무면적 초과 시)	· 허용용적률 × {(공개공지등 면적 - 의무면적)/대지면적}							공동주택 부분은 제외	
지능형건축물 인증	지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급			
	완화비율	15%	12%	9%	6%	0%			
친 환 경 건 축 물	① 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물인증	구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+
		완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%
	② 녹색건축인증	외화조건			최대완화비율				의무등급은 인센티브 제공 불가
		녹색건축 최우수 등급			6%				
		녹색건축 우수 등급			3%				
③ 재활용 건축자재사용	재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상				
	완화비율		5%	10%	15%				
①~③ 합산 최대 15%까지 적용									
④ 장수명주택 인증	장수명주택인증등급		최우수		우수				1천세대 이상 공동주택만 대상 (관련 조례 개정 필요)
	완화비율		15%		10%				
리모델링이 쉬운 구조의 공동주택	· 20%							공동주택만 대상	

제 2 절 적용 일반원칙

- 4-2-1. 부지면적을 기준으로 순부담 15% 이상의 ‘공공시설등’을 설치하여야 한다. 다만, 5천㎡ 이하의 부지에서는 여건 등을 감안하여 관련 위원회의 심의를 거쳐 일부 완화가 가능하다.
- 4-2-2. 상한용적률은 적정 기반시설이 공급될 수 있도록 ‘공공시설등’ 제공에 따른 상한용적률을 우선하여 적용하며, ‘공공시설등’의 설치가 충분하다고 인정되는 경우에 한하여 다른 법률 및 공공임대주택 공급에 대한 용적률 인센티브를 적용한다.
 - 가. 다른 법률에 의한 인센티브 항목은 해당 지구단위계획에서 상한용적률 항목으로 결정된 경우에만 인센티브 적용이 가능하다.
 - 나. 다른 법률에 의한 용적률 인센티브는 ‘산업복합형’의 분할개발방식 중 ‘산업부지’와 ‘산업복합건물’의 경우 시행령 제85조제1항제13호 용적률 최대한도의 1.4배 이내에서 적용하며, 산업복합형의 분할개발방식 중 ‘복합개발부지’와 ‘주거복합형’의 경우 최대 50%p이내에서 적용한다.
- 4-2-3. ‘산업복합형’의 ‘복합개발부지’와 ‘주거복합형’의 경우 ‘공공시설등’으로 공공임대주택을 설치·제공할 수 있으며, 이 경우 공공임대주택의 부속 토지와 건축물 모두 기부채납하여야 한다.
- 4-2-4. ‘공공시설등’으로 공공임대주택 설치·제공이 아닌 ‘공공임대주택 공급’으로 용적률을 완화받는 경우에는 순부담율에 포함되지 않는다.
- 4-2-5. ‘공공시설등’ 제공 시에는 서울시 공공시설 통합관리부서(도시계획과)와 관련 위원회의 심의 전에 사전협의를 이행하여야 한다.
- 4-2-6. 관련 위원회 심의 시 ‘서울특별시 공공시설등 설치비용 관리·운영기준’에 따른 기반시설 충분여부 검토 결과와 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 결과를 제시하여야 한다.
- 4-2-7. ‘산업복합형’의 ‘분할개발방식’ 중 ‘산업부지’에서는 조례 제50조제2호나목에 따른 공공임대주택 공급 및 조례 제51조제2항제1호라목에 의한 지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치에 따른 용적률 완화를 적용할 수 없다.

제 3 절 산업복합건물의 적용원칙

4-3-1. ‘공공시설등’ 제공에 따른 용적률 완화는 산업 대 주거 용적률을 배분하여 적용한다.

〈산업시설 대 주거시설 용적률 배분〉

산업시설 건립	주거 건립(산업시설외)
기부채납으로 증가되는 용적률 x 산업비율/100	기부채납으로 증가되는 용적률 x (100-산업비율)/100

4-3-2. 조례 제50조제2호나목에 의한 공공임대주택 공급 및 조례 제51조제2항제1호 라목에 의한 지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치에 따른 용적률 완화는 시행령 용적률의 범위 내에서만 적용할 수 있다.

4-3-3. 다른 법률 등에 따른 용적률 완화는 완화를 적용받은 용도에 각각 적용한다. 산업용도로 완화를 받은 경우에는 산업용도 용적률에 추가 적용(주거 용도에 적용 불가)하며, 산업용도와 주거용도에 공통으로 완화를 받은 경우 산업 대 주거 용적률을 배분하여 적용한다.

[산업복합건물 상한용적률 적용(예) : 대상지 내 공장비율 25%, 공공기여 15%]

- 공장비율 25%이므로 산업시설 바닥면적 합계 비율은 20% 이상 적용
- 기준/허용/상한용적률 = 260%/280%/560%, 산업:주거=20:80

완화량	산업시설(20%)	주거(80%)
① 기부채납 = 64%	= 64%×0.2 = 12.8%	= 64%×0.8 = 51.2%
② 공개공지 = 56% (허용용적률의 1.2배 이내 가정)	= 56%	×
③ 지능형건축물 인증(1등급) = 42% (280%×0.15 = 42%)	= 42%×0.2 = 8.4%	= 42%×0.8 = 33.6%
④ 친환경건축물(최대 15%) = 42% (280%×0.15 = 42%)	= 42%×0.2 = 8.4%	= 42%×0.8 = 33.6%
(②+③+④)=140%<160%(시행령 용적률의 1.4배 이내) ⇒ 140%	72.8%	67.2%
⑤ 공공임대주택 공급 = 50%	×	= 50%
①+②+③+④+⑤=254%	85.6%	168.4%
280%(허용) + 254% = 534%	= 56%(허용) + 85.6% = 141.6%	= 224%(허용) + 168.4% = 392.4%

제 5 장 행정사항

- 5-1-1. 본 기준 외 사항은 관련 법령 등에서 정하는 바에 따르며, 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정되는 경우, 변경된 법령 및 지침을 따른다.
- 5-1-2. 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 ‘4-1-3. 준공업지재생형’은 본 기준으로 변경하고 「2030 준공업지역 종합발전계획」은 폐지한다. 관련 계획상 「2030 준공업지역 종합발전계획」의 ‘주거재생형’은 ‘주거복합형’으로 ‘전략재생형’과 ‘산업재생형’은 ‘산업복합형’으로 본다.
- 5-1-3. 종전의 규정에 따라 기 결정되었거나 주민 열람 중인 지구단위계획 또는 정비계획 등은 종전의 규정을 적용할 수 있으며, 본 기준에 따라 지구단위계획 및 정비계획 등 변경이 가능하다. 이 경우 ‘15. 7. 30. 이전 종전 규정에 따라 산업부지 확보비율이 포함되어 정비계획 또는 지구단위계획이 결정된 경우의 산업부지 확보비율은 종전 규정을 적용한다.
- 5-1-4. 공동주택 건립을 위한 지구단위계획을 수립하는 경우에는 조례 시행규칙 별표 1에 따라 건축물 노후도 기준을 충족해야 한다. 다만, 개별 법령에 별도 노후도 기준이 있는 경우 그에 따른다.
- 5-1-5. 준공업지역 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택정비형 재개발사업과 주택재건축사업은 공장비율 10% 미만인 지역에 한하여 시행하며, 용적률은 「도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」에서 정하고 있는 용적률 기준을 따른다.
- 5-1-6. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」에 따라 추진하는 공업지역정비구역(산업혁신구역, 산업정비구역)에 대하여는 공업지역기본계획에서 정하는 바에 따르며, 본 기준을 적용하지 않는다.

<붙임 1> 지구단위계획 수립기준 적용대상(파란색 표시)

정비유형	사 업 방 식	수립기준 적용 여부
주거복합형 (공장비율 10%미만)	건축허가, 주택건설사업	지구단위계획 수립(의제 포함) 시 적용
	주택정비형 재개발사업, 재건축사업	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]에 따른 용적률 체계 적용 ('24.9.26 고시)
	공동주택 리모델링사업	공동주택 리모델링 용적률 기본계획에 따른 용적률 체계 등을 적용
	소규모 주택정비사업 (소규모재개발재건축사업, 가로주택정비사업)	지구단위계획 수립(의제 포함) 시 적용
	역세권 장기전세주택	개별 사업에 따른 건립 및 운영기준 상 용적률 체계 등을 적용
	청년안심주택, 어르신안심주택	
산업복합형 (공장비율 10%이상)	건축허가, 주택건설사업	지구단위계획 수립(의제 포함) 시 적용
	도시정비형 재개발사업	정비계획(지구단위계획 간주) 수립 시 적용
	소규모주택정비사업 (소규모재개발사업, 가로주택정비사업)	지구단위계획 수립(의제 포함) 시 적용
	도시개발사업	개발계획 및 실시계획(지구단위계획 간주) 수립 시 적용
	청년안심주택, 어르신안심주택	개별 사업에 따른 건립 및 운영기준 상 용적률 체계 등을 적용

<붙임 2> 상한용적률 인센티브 항목

상한용적률 인센티브 = ㉠ 공공시설등 제공 + ㉡ 공공임대주택 공급
+ ㉢ 타 법령 등 용적률 완화

○ 산업복합형(분할개발방식)

산업부지(공동주택 불허)	복합개발부지(공동주택 등)
㉠ 공공시설등 제공 = 허용용적률 $\times(1+1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 $+1.0 \times \alpha$ 현금·건축물)	㉠ 공공시설등 제공 = 허용용적률 $\times(1+1.3$ \times 가중치 $\times \alpha$ 토지 $+1.0 \times \alpha$ 현금·건축물)
㉡ 다른 법령 등 용적률 완화(시행령 용적률의 1.4배 이하) = 허용용적률(400%) \times 완화비율	㉡ 공공임대주택 제공시 완화 = 상한용적률 - 허용용적률 이내 ㉢ 다른 법령 등 용적률 완화(50%p 이하) = 허용용적률(250%) \times 완화비율

※ 현금제공의 경우 도시정비형 재개발사업에 한함

※ 공공임대주택 : ㉠토지·주택 기부채납 ㉡토지지분 기부채납, 주택 매입

○ 산업복합형(복합개발방식)

- ▶ ㉠ 공공시설등 제공 = 허용용적률 $\times(1+1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 $+1.0 \times \alpha$ 현금·건축물)
- ▶ ㉡ 공공임대주택 공급 완화 : 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급(ex. 용적률 50% 완화 시 25% 분양, 25% 임대), 조례용적률(400%) $-$ 허용용적률 이내
- ▶ ㉢ 다른 법령 등 완화(시행령 용적률의 1.4배 이하) : 허용용적률 \times 완화비율

※ 현금제공의 경우 도시정비형 재개발사업에 한함

※ 공공임대주택 : ㉠토지·주택 기부채납 ㉡토지지분 기부채납, 주택 매입

○ 주거복합형

- ▶ ㉠ 공공시설등 제공 = 허용용적률 $\times(1+1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 $+1.0 \times \alpha$ 건축물)
- ▶ ㉡ 공공임대주택 공급 완화 : 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급(ex. 용적률 50% 완화 시 25% 분양, 25% 임대), 상한용적률 - 허용용적률 이내
- ▶ ㉢ 다른 법령 등 완화(최대 50%p 이하) : 허용용적률(250%) \times 완화비율

※ 공공임대주택 : ㉠토지·주택 기부채납 ㉡토지지분 기부채납, 주택 매입