

# 전주시 지구단위계획수립지침

(제정) 2023.12.20. 예규 제29호

## 제1장 총 칙

### 제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 공동주택(주거복합건축물 포함) 건설사업 시행을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 「국토교통부 지구단위계획수립지침」(이하 “국토부지침”이라 한다) 및 「전주시 도시계획 조례」(이하 “조례”라 한다) 제14조에 따라 전주시 지구단위계획 수립의 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

### 제2절 용어의 정의

1-2-1. 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- (1) “기준용적률”이란 조례 제47조에 따라 용도지역별로 배분한 기본이 되는 용적률로 5-1-1 및 5-1-2에서 정한 용적률을 말한다.
- (2) “허용용적률”이란 도로, 공원, 완충녹지, 주차장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관 등을 기부채납하여 완화할 수 있는 용적률로 5-1-1 및 5-1-2에서 정한 용적률을 말한다. 다만, 주차장, 완충녹지를 제외한 시설을 기부채납하여 완화받을 수 있는 용적률은 허용용적률 이하로 한다.
- (3) “상한용적률”이란 주차장, 완충녹지를 기부채납하여 완화할 수 있는 최고 한도의 용적률로 5-1-1 및 5-1-2에서 정한 용적률을 말한다.
- (4) “기반시설등”이란 법 제2조제6호의 기반시설 및 법 제2조제13호의 공공시설을 말한다.

- (5) “기부채납”이란 기반시설등을 설치하여 토지와 함께 무상으로 그 시설을 관리할 관리청에 소유권을 이전하는 것을 말한다.
- (6) “대체시설”이란 공동주택 건설사업을 위하여 기반시설등을 폐지하는 경우 그에 상응하는 시설을 설치하여 기부채납하는 것을 말한다.
- (7) “종상향”이란 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로, 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 각각 변경하는 것을 말한다.
- (8) “공공기여”란 일반주거지역에서 제3장에 따라 기반시설등을 설치하여 기부채납하는 것을 말한다.
- (9) “공동주택”이란 「건축법 시행령」 별표1의 제2호에 따른 공동주택을 말한다.
- (10) “소규모 공동주택”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업에 해당하거나 사업부지 면적이 1만㎡ 이하인 공동주택을 말한다.
- (11) “주거복합건축물”이란 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)을 말한다.
- (12) “노후·불량건축물 밀집지역”이란 「전주시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2항에 따른 노후·불량건축물의 수가 해당 지구단위계획구역으로 편입하고자 하는 지역 안에 있는 건축물 총수의 60% 이상인 지역을 말한다.
- (13) “공공기관등”이란 국가·지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사를 말한다.
- (14) “관련위원회”란 전주시 도시계획위원회, 전주시 도시건축공동위원회, 전주시 주택건설 통합심의 공동위원회 등을 말한다.
- (15) “사업대상지”란 해당 지구단위계획구역 안에서 기반시설등이 설치되는 면적을 제외한 부지를 말한다.

### 제3절 적용범위

1-3-1. 이 지침은 공동주택(주거복합건축물 포함) 건설사업 시행을 위하여 조례 제12조제2항 및 제3항에 해당하는 지역에 지구단위계획 수립을 위하여 법 제26조에 따라 주민이 제안하거나 다른 법률에 따라 의제되는 경우에 적용한다.

1-3-2. 다음 어느 하나에 해당하는 사항은 지침 적용을 제외한다.

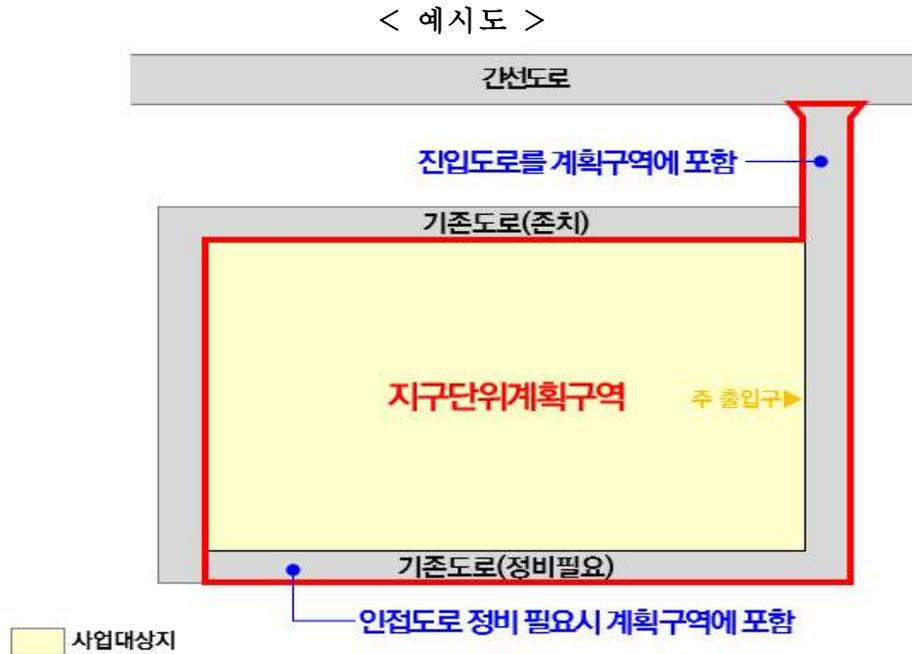
- (1) 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 도시 및 주거환경정비기본계획에서 따로 정한 사항
- (2) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- (3) 「전주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 시행하는 사업
- (4) 공공기관등에서 시행하는 사업

1-3-3. 이 지침에서 정하지 않은 사항은 법, 시행령, 국토부지침 등 관련 규정에 따른다.

## 제2장 지구단위계획구역

### 제1절 지구단위계획구역 경계 설정 원칙

2-1-1. 사업대상지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미치는 기반시설등의 부지는 지구단위계획구역에 포함하여야 한다.



2-1-2. 지구단위계획구역은 도로, 하천 등을 기준으로 가급적 정형화를 도모하여야 한다.

### 제2절 지구단위계획구역 안에서 종상향

2-2-1. 지구단위계획구역의 정형화를 위하여 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 종상향할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립이 다른 법률에 따라 의제 되는 경우에는 사전에 전주시 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 인정된 경우에 한한다.

- (1) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역에 둘러싸인 제1종일반주거지역
- (2) 제3종일반주거지역에 둘러싸인 제2종일반주거지역
- (3) 사업대상지와 인접한 노후·불량건축물 밀집지역

< 종상향 대상지 개념도 >

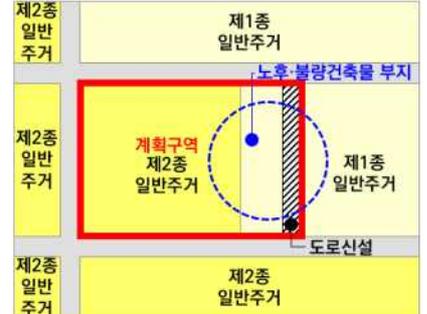
(1) 제2종 및 제3종일반주거지역에 둘러싸인 제1종일반주거지역



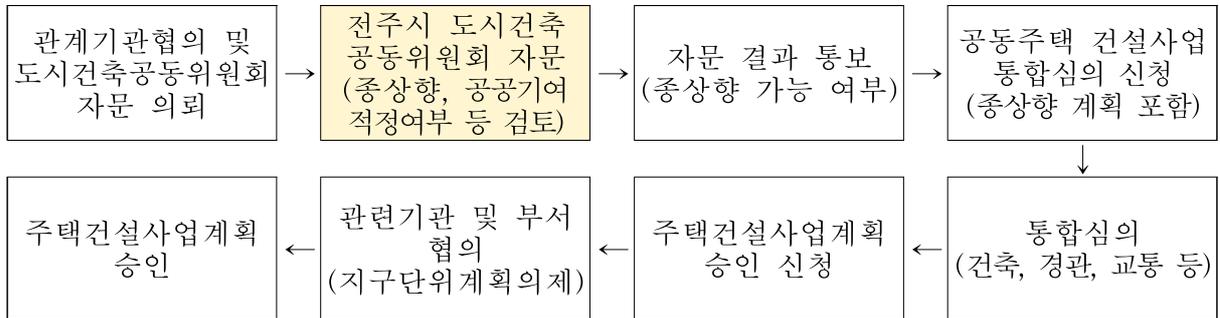
(2) 제3종일반주거지역에 둘러싸인 제2종일반주거지역



(3) 인접한 노후·불량건축물 밀집지역



< 종상향을 포함하는 지구단위계획 의제시 예시도 >



2-2-2. 종상향은 1단계 상향을 원칙으로 한다. 다만, 2-2-1(1)에서 제3종일반주거지역에 둘러싸인 제1종일반주거지역에 한하여 2단계 상향을 할 수 있다.

2-2-3. 종상향 면적은 지구단위계획구역 면적의 20% 이하로 하여야 한다. 다만, 2-2-1 (1)과 (2)에 해당하는 경우에는 도시건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐 시장이 인정하는 하는 경우에 한하여 지구단위계획구역 면적의 20% 이상으로 종상향 할 수 있다.

2-2-4. 공동주택 건설사업이 취소되는 경우 종상향한 지역은 변경전 용도지역으로 환원하는 것을 원칙으로 한다.

제3절 종상향 지역에서의 건폐율 및 용적률 적용

2-3-1. 2-2-1에 따라 종상향한 지역의 건폐율 및 기준용적률은 종상향 변경전 용도지역에 해당하는 건폐율 및 기준용적률을 적용한다.

2-3-2. 전체 사업대상지의 건폐율 및 기준용적률은 아래와 같이 가중평균한 값을 적용한다.

### <중상향시 기준용적률(건폐율) 산정식>

사업대상지의 기준용적률 =  $[(A \times a) + (B \times b)] \div (a + b)$

- A : 중상향 부지의 중상향전 용적률(건폐율)
- a : 중상향 부지의 면적
- B : 중상향되지 않은 부지의 용적률(건폐율)
- b : 중상향되지 않은 부지의 면적

### <중상향시 기준용적률 산정예시>

지구단위계획구역면적 = 10,000m<sup>2</sup>(제1종 2,000m<sup>2</sup>, 제2종 8,000m<sup>2</sup>)

기준용적률 =  $[(A \times a) + (B \times b)] \div (a + b)$

=  $[(180\% \times 2,000\text{m}^2) + (230\% \times 8,000\text{m}^2)] \div (2,000\text{m}^2 + 8,000\text{m}^2)$

= (3,600 + 18,400) ÷ 10,000

= 220%



## 제3장 종상향에 따른 공공기여

### 제1절 공공기여의 종류

3-1-1. 공공기여 대상시설은 다음의 시설에 한한다. 다만, 주차장 및 공원의 경우 4-5-3과 4-6-3에 따른 최소 확보 면적을 완화하여 적용할 수 있다.

- (1) 주차장
- (2) 공원, 완충녹지
- (3) 공공청사

### 제2절 공공기여 계획기준

3-2-1. 공공기여 시설의 종류, 필요성, 입지 타당성, 위치 및 규모 등은 관련부서와 사전 협의하여 제안하여야 한다.

3-2-2. 공공기여 시설은 법 제26조에 따라 주민이 입안 제안하거나 다른 법률에 따라 의제하는 경우에는 공공기여량, 산정비용, 집행계획, 기부채납 이행시기, 재원조달 계획을 포함한 서류를 제출하여야 한다.

3-2-3. 지구단위계획구역 내 국·공유지 중 사업시행자가 무상으로 양여 받은 면적은 공공기여량 산정에서 제외하여야 한다.

### 제3절 공공기여량의 산정

3-3-1. 2-2-1에 따라 종상향 하는 경우 다음에 해당하는 공공기여를 하여야 한다.

- (1) 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역으로 종상향하는 경우 종상향된 사업대상지 면적의 15% 이상
- (2) 제1종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 종상향하는 경우 종상향된 사업대상지 면적의 20% 이상
- (3) 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 종상향하는 경우 종상

향된 사업대상지 면적의 10% 이상

3-3-2. 공공기여 시설을 설치하는 데 소요된 비용은 그에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 본다.

3-3-3. 공공기여 시설의 설치비용 산정은 조례 제12조의2제1항제1호를 준용한다.

#### 제4절 공공기여의 이행시기 및 이행방식

3-4-1. 공공기여의 이행시기는 공동주택건설사업 사용승인 전까지 기부채납 이행 절차를 완료하여야 한다.

3-4-2. 공공기여의 이행방식은 아래와 같다.

(1) 공공기여는 시설(또는 건축물)을 설치하여 부지와 함께 제공하여야 한다.

(2) 건축물의 일부를 공공기여 하기로 사전에 합의한 경우에 한하여 대지사용권 및 건축물 일부를 공공기여 할 수 있다.

## 제4장 기반시설등의 계획

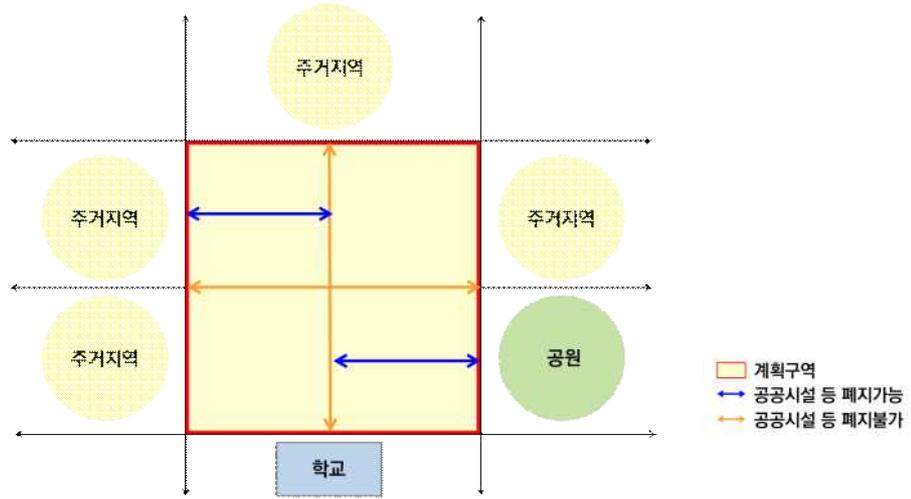
### 제1절 기본원칙

- 4-1-1. 기반시설등의 배치는 지구단위계획구역 및 주변지역 주민들의 접근성 및 이용의 편리성을 고려하여야 한다.
- 4-1-2. 기반시설등의 규모는 해당 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있도록 적정 규모로 계획하여야 한다.
- 4-1-3. 기반시설등의 배치 및 규모 등에 대하여 해당시설을 관리하는 관리청과 사전에 협의하여 계획하여야 한다.
- 4-1-4. 국토부지침 1-3-4 및 2-3-8에 따라 기반시설 부담 및 설치계획을 연계하여 계획하고 기반시설등 용지의 소유권확보 시기 및 세부조성 계획 등의 내용이 반영된 시행계획을 포함하여야 한다.
- 4-1-5. 지구단위계획구역 밖에 기반시설등을 설치하는 경우 공동주택 사업계획 승인 전(또는 동시)에 도시계획시설 결정(또는 변경) 및 실시계획인가를 이행하여야 하며, 공동주택 사용승인 전까지 기부채납 절차 이행을 완료하여야 한다.

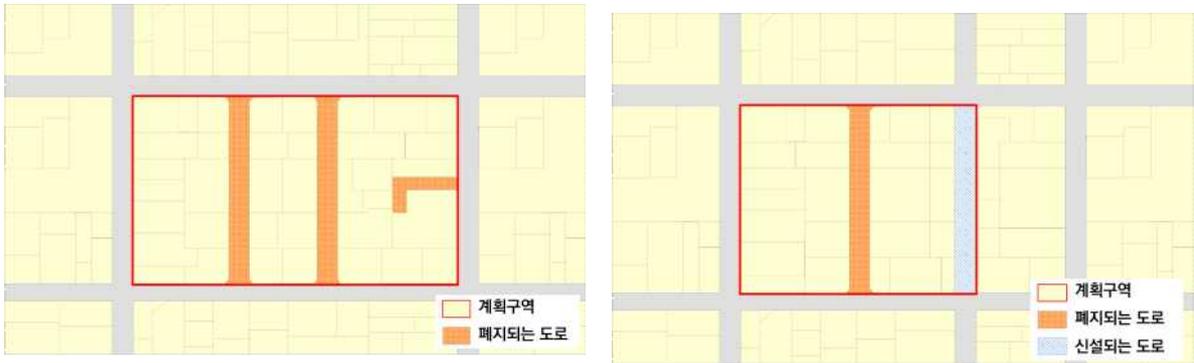
### 제2절 기반시설등 폐지 및 대체시설 설치

- 4-2-1. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 기반시설등을 폐지할 수 없다.
  - (1) 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」 등 개별 법령 기준에 부합하지 않는 경우
  - (2) 지구단위계획구역 주변의 주거밀집 지역을 주요 상업시설, 학교 등과 연결하는 도로 또는 주변지역을 연속적으로 연결하는 도로로서 폐지시 주변 교통여건이 악화되는 경우(다만, 대체시설 또는 다른 도로에 의하여 통과교통 이용에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제외한다)

< 기반시설등의 폐지 가능 및 불가 개념도 >



통과교통 이용 지장이 없는 경우 (폐지 가능)



4-2-2. 다음 어느 하나의 기반시설등을 폐지할 경우에는 반드시 대체시설을 설치하고 공동주택 사용승인 전까지 무상으로 귀속하여야 한다.

- (1) 공공기관등이 관리·운영하는 도시계획시설
- (2) 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로
- (3) 택지개발사업, 토지구획정리사업 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로
- (4) 그 밖에 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 공공이 이용하고 있는 시설
- (5) 「주차장법」에 따른 노외주차장

4-2-3. 4-2-2에 따른 대체시설은 다음 비율 이상으로 설치하여야 한다.

- (1) 4-2-2(1)부터 (4)까지 기반시설등은 폐지 면적의 100%(다만, 미집행된

도시계획시설은 제외한다.)

(2) 4-2-2(5)의 주차장은 폐지되는 주차면수의 100%

4-2-4. 대체시설은 다음 사항의 기준에 적합하여야 한다.

- (1) 대체시설은 공공시설 등의 효율적 이용과 주변지역 주거환경 개선을 고려하여 지구단위계획구역의 밖에 설치할 수 있다.
- (2) 사업대상지 진·출입을 위한 가감속차로 등 입주민만을 위한 시설은 대체시설로 인정하지 아니한다.
- (3) 지구단위계획구역 안의 해당 기반시설등이 충분한 것으로 인정되는 경우 전주시장과 협의하여 다른 시설로 대체할 수 있다. 다만, 주차장은 제외한다.

### 제3절 도로의 계획

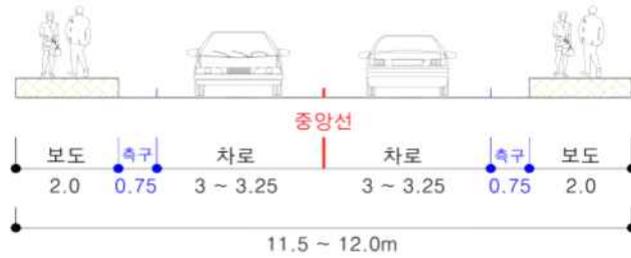
4-3-1. 도로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 및 「도시·군관리 계획수립지침」 등의 규정을 적용한다.

4-3-2. 도로의 평면선형은 차량이 원활하게 통행할 수 있도록 곡선부를 최소화하여야 한다.

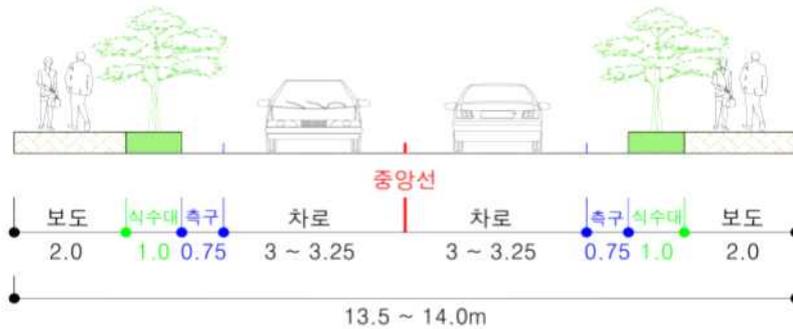
4-3-3. 도로는 왕복 2차로 이상, 차로 양측에 유효폭 2.0m 이상의 보도를 설치하여야 한다. 다만, 관련위원회의 자문 또는 심의 등을 거쳐 도로의 설치 기준을 완화할 수 있다.

### < 도로 계획 단면 개념도 >

폭 11.5 ~ 12m 예시 (식수대 미포함)



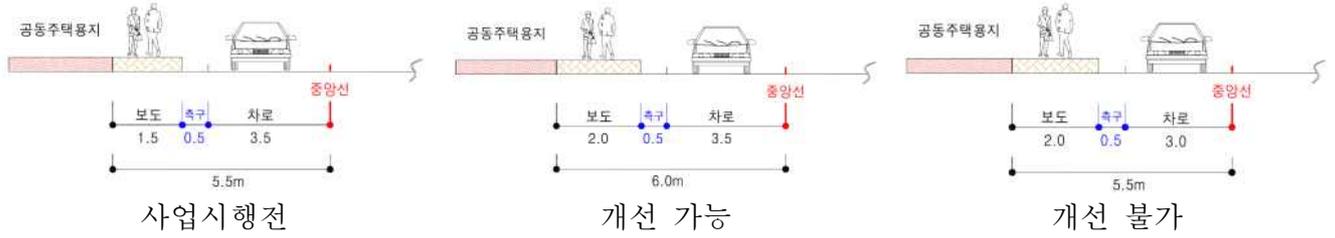
폭 13.5 ~ 14m 예시 (식수대 포함)



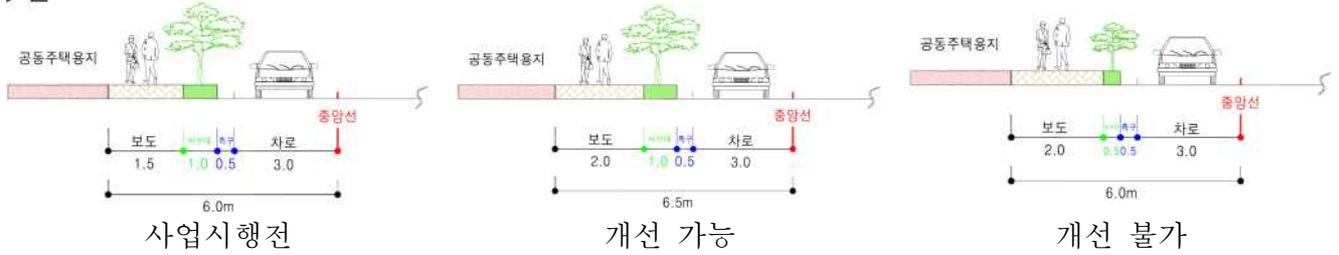
- 4-3-4. 도로와 사업대상지의 경계에 설치하는 보도는 반드시 도시계획시설(도로)로 결정하여야 한다.
- 4-3-5. 사업대상지 진·출입을 위한 주 도로를 확장하는 경우 병목현상을 방지할 수 있도록 사업대상지 밖의 연결도로까지 확장을 검토하여야 한다. 다만, 도로 설치 기준의 완화가 필요한 경우 관련위원회의 자문 또는 심의 등을 거쳐 완화할 수 있다.
- 4-3-6. 교차로를 신설 또는 변경하는 경우에는 교통 전문기관 및 관할 경찰서와 사전에 협의하여 교통 불편이 최소화되도록 계획하여야 한다.
- 4-3-7. 기존 도로를 확장·정비·셋백(set back)할 경우에는 차도 및 보도폭 등 도로의 횡단구조는 도로의 연계성을 고려하여 현재보다 개선될 수 있도록 계획하여야 한다.

### < 도로의 횡단구조 단면 개념도 >

차도 및 보도폭을 조정하여 개선하는 경우



식수대 및 보도폭을 조정하여 개선하는 경우



### 제4절 보행 계획

4-4-1. 보행동선계획은 국토부지침 3-6-10에 의한다.

4-4-2. 보행 동선은 대중교통이용시설·공원·학교·상업시설 등 주요시설과 단절되지 않도록 계획하여야 한다.

4-4-3. 공공보행통로의 폭은 4m 이상이어야 하고, 사업대상지와 도로의 경계에는 설치할 수 없다.

### < 공공보행통로 연결 개념도 >



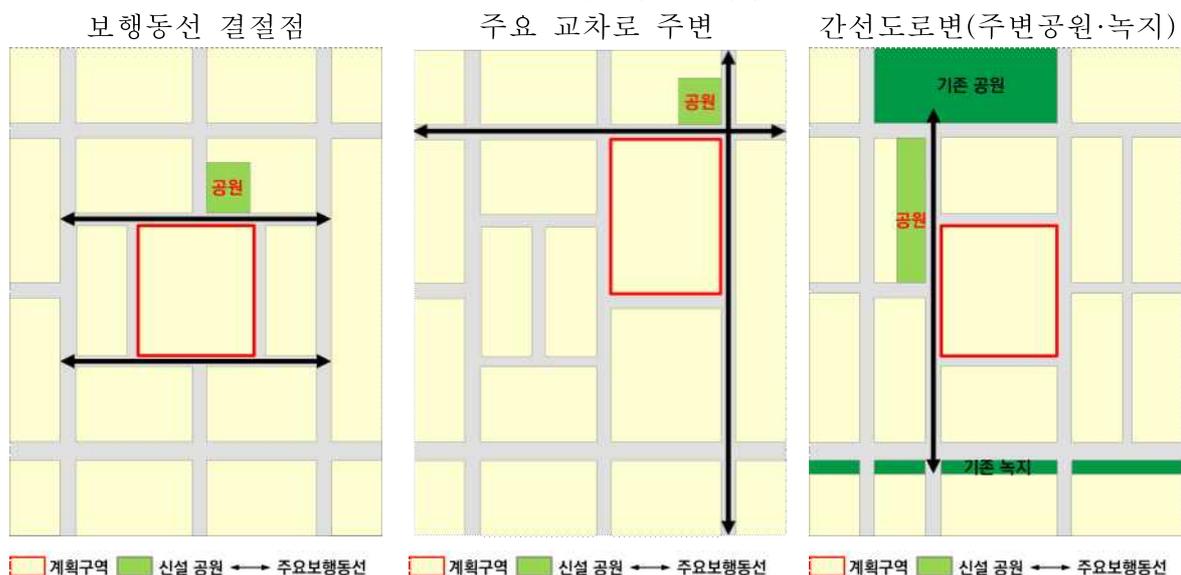
## 제5절 주차장의 계획

- 4-5-1. 주차장의 계획은 「주차장법」 및 「전주시 주차장 조례」에 적합하여야 한다.
- 4-5-2. 주차장은 주변지역에 거주하는 주민들의 이용에 편리하도록 공원·광장·대로변 및 상가 접근성을 고려하여 배치하여야 한다.
- 4-5-3. 주차장은 정형화된 부지에 주차면수 최소 30면 이상으로 계획하여야 한다.

## 제6절 공원 및 녹지의 계획

- 4-6-1. 공원 및 녹지의 계획은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」에 적합하여야 한다.
- 4-6-2. 공원 및 녹지는 지구단위계획구역 및 주변지역의 주요 보행통로 및 녹지축 주변에 배치하여 공공이용 효율성을 높이도록 계획하여야 한다.

### < 공원 및 녹지 계획 개념도 >



4-6-3. 공원의 최소 면적은 1,000m<sup>2</sup> 이상으로 하고, 지구단위계획수립 시 사전에 공원업무 담당 부서와 협의하여 공원조성계획을 수립하여야 한다.

4-6-4. 완충녹지를 설치하고자 할 경우에는 4차로 이상 도로에 접한 면에 폭 10m 이상으로 계획하여야 한다.

## 제5장 용적률 완화

### 제1절 용적률 적용

5-1-1. 주거지역의 용적률은 다음과 같다.

(1) 주거지역의 용적률 적용 체계

< 주거지역의 용적률 적용 체계 >

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제1종일반주거지역	180%	200%	230%	
제2종일반주거지역	230%	250%	280%	
제3종일반주거지역	280%	300%	330%	
준주거지역	350%	400%	500%	

(2) 제2종 및 제3종일반주거지역에서 소규모 공동주택의 용적률 적용 체계

< 소규모 공동주택 용적률 적용 체계 >

구분	기준용적률	허용·상한용적률	비 고
제2종일반주거지역	250%	280%	
제3종일반주거지역	300%	330%	

5-1-2. 상업지역에서 주거복합건축물의 용적률은 다음과 같다.

< 상업지역의 용적률 적용 체계 >

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
중심상업지역	700%	720%	750%	
일반상업지역	600%	620%	650%	
근린상업지역	500%	520%	550%	
유통상업지역	400%	420%	450%	

5-1-3. 제5장에서 정하는 용적률 및 용적률 완화 기준에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 사항은 관련 법령에 따라 별도로 정한 용적률 및 용적률 완화 기준을 적용할 수 있다. 다만, 완화할 수 있는 범위는 상한용적률 이내로 하여야 한다.

- (1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「전주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에서 따로 정한 사항

5-1-4. 법 제78조제7항에 따라 법 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화를 중첩 적용하여 지구단위계획을 수립할 경우에는 허용용적률 범위 이내로 하여야 한다. 다만, 허용용적률을 초과하는 경우는 전주시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 기반시설등의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한하여 상한용적률 범위 이내로 완화할 수 있다.

### 제2절 기반시설등 기부채납에 따른 용적률 완화

5-2-1. 기반시설등 기부채납에 따른 완화용적률은 다음과 같이 적용한다.

- (1) 완화용적률은 다음과 같이 산정하고, 허용용적률까지 완화하여 적용할 수 있다.

#### <용적률 완화 산정식>

- 완화용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × 가중치 × α) 이내
  - 가중치 : 기반시설등 제공부지 평균용적률 / 사업부지 용적률
  - α : 기반시설등 부지 제공 면적 / 기반시설등 부지 제공 후 대지면적

- (2) (1)에도 불구하고 주차장, 완충녹지를 기부채납하는 경우에는 상한용적률까지 완화하여 적용할 수 있다.

5-2-2. 용적률 완화 계산방식에 대하여는 별지 1에 따른다.

### 제3절 기반시설등 부지 제공면적 인정 범위

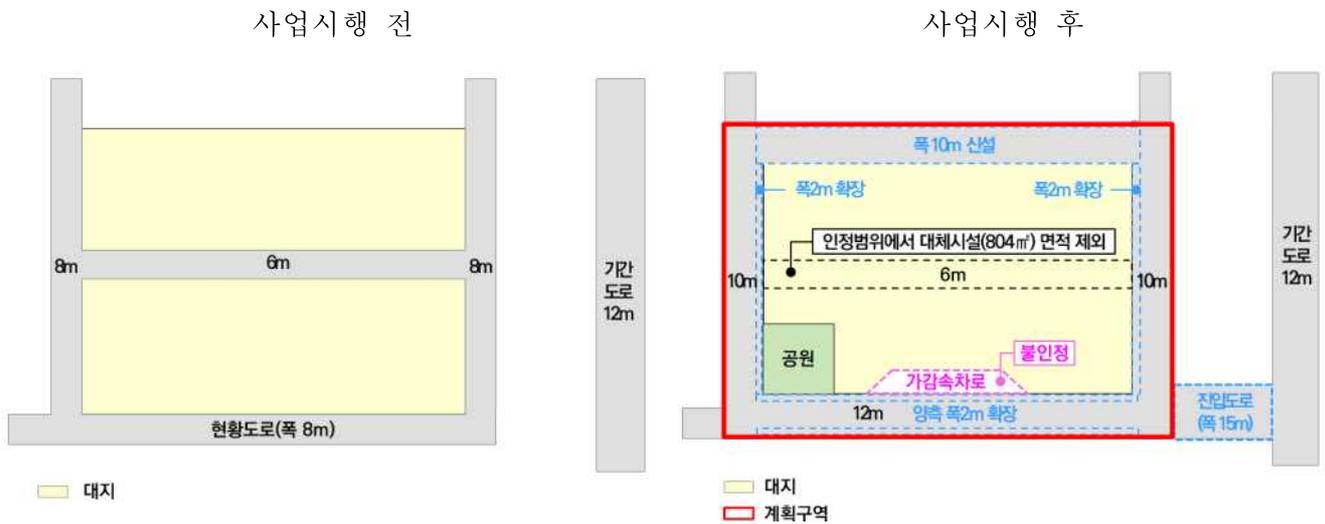
5-3-1. 다음 어느 하나에 해당하는 면적은 용적률 완화를 위한 기반시설등 부지 제공면적으로 인정하지 아니한다.

- (1) 해당 지구단위계획구역 내 국·공유지 중 사업시행자가 무상으로 양여받은 면적
- (2) 종상향에 따른 공공기여
- (3) 사업대상지 진·출입을 위한 가감속차로 면적

5-3-2. 기반시설등을 설치하는 데에 드는 비용은 그에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 볼 수 있다. 다만, 5-3-1(3)에 해당하는 시설을 설치하는 데에 드는 비용은 제외한다.

5-3-3. 기반시설등 설치비용의 산정은 조례 제12조의2제1항제1호에 따른다.

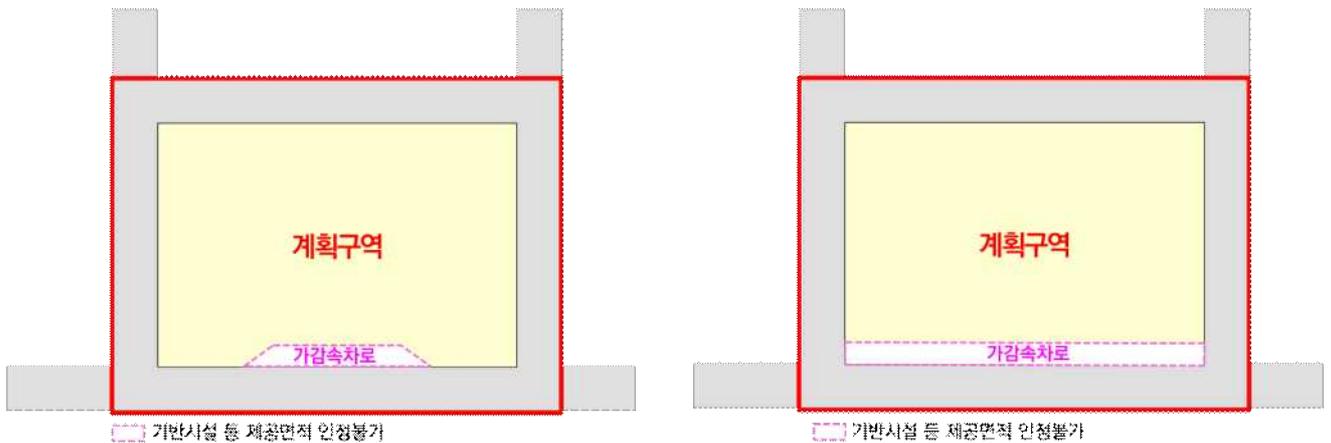
### < 기반시설등 제공면적 인정 범위 >



### < 기반시설등 제공면적 인정불가 개념도 >

인정불가 사례 1

인정불가 사례 2



## 부 칙 <2023.12.20>

제1조(시행일) 이 지침은 2023. 12. 20.부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 지침 시행일 이후 지구단위계획 입안의 제안(정비계획의 입안 제안, 전주시 주택건설 통합심의 공동위원회 심의 및 건축위원회 심의, 다른 법령에 따른 지구단위계획 의제 협의를 포함한다. 이하 같다)을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(인허가 등에 따른 경과조치) 이 지침 시행 전에 지구단위계획을 수립했거나 입안의 제안을 신청한 경우라도 지구단위계획의 내용을 이 지침에 맞도록 변경하는 경우에는 이 지침에 따라 지구단위계획을 수립할 수 있다.

## [별지1] 용적률 완화 예시

### ■ 예시1 : 도로 제공, 가감속차로 및 무상양여 제외

#### 1. 사업부지 조건

- 사업부지 면적 : 12,000㎡
- 용도지역 현황 : 제2종일반주거지역 (기준용적률 : 230%)
- 사업개요
  - 대지 면적 : 10,700㎡
  - 기반시설 면적 : 도로 1,300㎡(기존도로 확폭 1,200㎡, 가감속차로 100㎡)
  - 무상양여 받은 면적 : 100㎡

#### 2. 기반시설등 부지 제공

- 실제 기반시설등 부지 제공 면적 중 인정 면적 : 1,100㎡ (①)
  - 기존도로 확폭 면적 : 1,200㎡ ⇒ 인정
  - 가감속차로 면적 : 100㎡ ⇒ 미인정
  - 무상양여 받은 면적 : 100㎡ ⇒ 감 100㎡

- 공사비에 상응하는 가액의 부지 면적 : 110㎡ (②)

$$= (\text{기존도로 확폭 } 1,100\text{㎡} \times 10\text{만원/㎡}) \div 100\text{만원/㎡} = 110\text{㎡}$$

\* 본 예시 이해를 위하여 공사비 단가는 도로·주차장 10만원/㎡, 공원·녹지 20만원/㎡, 토지가액은 100만원/㎡으로 가정한 사항으로 실제 대상지 여건에 따라 적용

- 기반시설등 부지 제공 인정 면적 : 1,210㎡ (③=①+②)

= 실제 기반시설등 제공 면적 중 인정 면적 + 공사비에 상응하는 가액의 기반시설등 제공 면적

#### 3. 완화용적률 산정

- 완화용적률 산식 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × 가중치 × α) 이내
  - 기준용적률 = 230%
  - 가중치 = 기반시설등 제공부지 평균용적률 / 사업부지 용적률 = 1
  - α = 기반시설등 부지 제공 면적 / 기반시설등 부지 제공 후 대지 면적  
= 1,210㎡ / 10,700㎡ = 0.1131
  - 완화용적률 = 230 × (1 + 1.5 × 1 × 0.1131) = 269.02%

#### 4. 완화용적률 적용

- 완화용적률 269.02% ⇒ 250% 적용 (도로를 기부채납하여 완화할 수 있는 허용용적률 범위 적용)

## ■ 예시2 : 도로 및 주차장 제공

### 1. 사업부지 조건

- 사업부지 면적 : 12,000㎡
- 용도지역 현황 : 제2종일반주거지역 (기준용적률 : 230%)
- 사업개요
  - 대지 면적 : 10,000㎡
  - 기반시설 면적 : 도로 1,200㎡(가감속차로 없음), 주차장 800㎡
  - 무상양여 받은 면적 : 없음

### 2. 기반시설등 부지 제공

- 실제 기반시설등 부지 제공 면적 중 인정 면적 : 2,000㎡ (①)
  - 도로 면적 : 1,200㎡ ⇒ 인정
  - 주차장 면적 : 800㎡(약 30면 규모) ⇒ 인정

- 공사비에 상응하는 가액의 부지 면적 : 200㎡ (②)

- 도로 : (도로 1,200㎡ × 10만원/㎡) ÷ 100만원/㎡ = 120㎡
- 주차장 : (주차장 800㎡ × 10만원/㎡) ÷ 100만원/㎡ = 80㎡

\* 본 예시 이해를 위하여 공사비 단가는 도로·주차장 10만원/㎡, 공원·녹지 20만원/㎡, 토지가액은 100만원/㎡으로 가정한 사항으로 실제 대상지 여건에 따라 적용

- 기반시설등 부지 제공 인정 면적 : 2,200㎡ (③=①+②)

### 3. 완화용적률 산정

- 완화용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × 가중치 × α) 이내
  - 기준용적률 = 230%
  - 가중치 = 기반시설등 제공부지 평균용적률 / 사업부지 용적률 = 1
  - α = 기반시설등 부지 제공 면적 / 기반시설등 부지 제공 후 대지 면적
    - α(허용) = (1200㎡ + 120㎡) / 10,000㎡ = 0.132
    - α(상한) = (800㎡ + 80㎡) / 10,000㎡ = 0.088
  - 완화용적률
    - 허용용적률 = 230 × (1 + 1.5 × 1 × 0.132) = 275.54%
    - 상한용적률(완화분) = 230 × (1.5 × 1 × 0.088) = 30.36%

### 4. 완화용적률 적용

- 허용용적률 275.54% ⇒ 250.00% 적용 (도로를 기부채납하여 완화할 수 있는 허용용적률 범위 적용)
- 상한용적률 250.00% + 30.36% = 280.36% ⇒ 280.00% 적용 (주차장을 기부채납하여 완화할 수 있는 상한용적률 범위 적용)

## ■ 예시3 : 도로 제공, 종상향

### 1. 사업부지 조건

- 사업부지 면적 : 12,000㎡
- 용도지역 현황 : 제1종일반주거지역 2,000㎡ (기준용적률 : 180%)  
제2종일반주거지역 10,000㎡ (기준용적률 : 230%)
- 용도지역 계획 : 제1종일반주거지역 2,000㎡ → 제2종일반주거지역으로 종상향
- 사업개요
  - 대지 면적 : 10,500㎡(제1종일반주거지역 1,700㎡, 제2종일반주거지역 8,800㎡)
  - 기반시설 면적 : 도로 1,200㎡(제2종일반주거지역), 가감속차로 없음,  
공원 300㎡(제1종일반주거지역)
  - 무상양여 받은 면적 : 100㎡

### 2. 기반시설등 부지 제공

- 실제 기반시설등 부지 제공 면적 중 인정 면적 : 1,100㎡ (①)
  - 도로 설치 면적 : 1,200㎡ ⇒ 인정
  - 공원 설치 면적 : 300㎡ ⇒ 인정
  - 종상향 공공기여 의무 면적 : (2,000㎡ × 15%) = 300㎡ ⇒ 감 300㎡
  - 무상양여 받은 면적 : 100㎡ ⇒ 감 100㎡
- 공사비에 상응하는 가액의 부지 면적 : 180㎡ (②)
  - = [(도로 1,200㎡ × 10만원/㎡) + (공원 300㎡ × 20만원/㎡)] ÷ 100만원/㎡
  - \* 본 예시 이해를 위하여 공사비 단가는 도로 주차장 10만원/㎡, 공원·녹지 20만원/㎡, 토지가액은 100만원/㎡으로 가정한 사항으로 실제 대상지 여건에 따라 적용
- 기반시설등 부지 제공 인정 면적 : 1,280㎡ (③=①+②)
  - = 실제 기반시설등 제공 면적 중 인정 면적 + 공사비에 상응하는 가액의 기반시설등 제공 면적

### 3. 완화용적률 산정

- 완화용적률 산식 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × 가중치 × α) 이내
- 기준용적률 = [(180% × 1,700) + (230% × 8,800㎡)] / 10,500㎡ = 221.9%
- 가중치 = 기반시설등 제공부지 평균용적률 / 사업부지 용적률  
= [(230% × 1,200㎡) + (180% × 300㎡) / 1,500㎡] / 221.9% = 0.9914
- α = 기반시설등 부지 제공 면적 / 기반시설등 부지 제공 후 대지 면적  
= 1,280㎡ / 10,500㎡ = 0.1219
- 완화용적률 = 221.9% × (1 + 1.5 × 0.9914 × 0.1219) = 262.12%

### 4. 완화용적률 적용

- 완화용적률 262.12% ⇒ 250% 적용 (도로, 공원을 기부채납하여 완화할 수 있는 허용용적률 범위 적용)

## ■ 예시4 : 소규모 공동주택, 도로 제공

### 1. 사업부지 조건

- 사업부지 면적 : 9,000㎡
- 용도지역 현황 : 제2종일반주거지역 (기준용적률 : 250%)

### 2. 기반시설등 부지 제공

- 실제 기반시설등 부지 제공 면적 : 900㎡
  - 무상양여 제외한 도로 면적 : 900㎡ ⇒ 인정
  - 무상양여 도로 면적 : 없음
  - 가감속차로 면적 : 없음
  - 기반시설등 제공 후 대지 면적 : 8,100㎡

- 실제 기반시설등 부지 제공 면적 중 인정 면적 : 900㎡ (①)

- 공사비에 상응하는 가액의 부지 면적 : 90㎡ (②)

$$= \text{도로 } 900\text{㎡} \times 10\text{만원/㎡} / 100\text{만원}$$

\* 본 예시 이해를 위하여 공사비 단가(도로, 주차장)는 ㎡당 10만원, 공사비(공원, 녹지)는 ㎡당 20만원, 토지가액은 ㎡당 100만원으로 가정한 사항으로 실제 대상지 여건에 따라 적용

- 기반시설등 제공 인정 면적 : 990㎡ (③=①+②)

= 실제 기반시설등 제공 면적 중 인정 면적 + 공사비에 상응하는 가액의 기반시설등 제공 면적

### 3. 완화용적률 산정

- 완화용적률 산식 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × 가중치 × α) 이내
  - 기준용적률 = 250%
  - 가중치 = 기반시설등 제공부지 평균용적률 / 사업부지 용적률 = 1
  - α = 기반시설등 부지 제공 면적 / 기반시설등 부지 제공 후 대지 면적  
= 990㎡ / 8,100㎡ = 0.1222
  - 완화용적률 = 230% × (1 + 1.5 × 1 × 0.1222) = 295.83%

### 4. 완화용적률 적용

- 완화용적률 295.83 = 280% 적용 ⇒ 도로를 기부채납하여 완화할 수 있는 허용·상한용적률 적용

