오산시 지구단위계획수립지침

제정 2014년 3월 17일 예규 제57호
일부개정 2019년 11월 11일 예규 제78호

제1장 총칙

1. 지침의 의의

이 지침의 의의는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 국토교통부「지구단위계획수립지침」의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획 제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

2. 법적근거

이 지침의 제정은 법 제49조제2항의 규정에 따라 제정된 국토교통부「지구단위계획수립지침」1-1-2 규정과 「오산시 도시계획조례」 제16조에 근거한다.〈개정 2019. 11. 11〉

3. 적용범위

가. 이 지침은 다음 각 호의 주택건설을 위한 도시지역내 지구단위계획에 적용한다.〈개정 2019. 11. 11〉

1) 법 제49조에 따른 지구단위계획

2)「도시개발법」제17조에 의한 도시개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획(준공후 5년이 경과된 지구에 한한다)

3)「택지개발촉진법」제9조제2항의 규정에 따른 택지개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획(준공 후 5년이 경과된 지구에 한한다.)

4)「주택법」 제19조제1항제5호 규정에 따라 사업계획 승인시 의제되는 지구단위계획

5)「도시 및 주거환경정비법」제4조의 규정에 따른 정비계획수립시 지구단위계획

(추 2)

으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획수립

다만, 도시 및 주거환경정비기본계획에서 따로 정한 사항은 예외로 할 수 있다.

나. 이 지침의 내용이 법령(지침 포함. 이하 같음) 제·개정으로 서로 다르거나, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 상위 법령 및 국토교통부「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다.

다. 용어의 정의

1) 기준용적률

지구단위계획 수립에 있어 도로, 경관, 기반시설용량 등 입지적 여건을 고려하여 법정용적률 범위 내에서 가구 및 획지별로 정한 용적률

2) 상한용적률

기준용적률을 토대로 완화(기부채납/인센티브) 또는 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률

3) 적용용적률

제3장 2. 다항의 기준에 따라 산출되는 용적률

4) 추가용적률

건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 상한용적률 규정에도 불구하고 추가로 부여하는 용적률

5) 기반시설

법 시행령 제2조에 규정된 기반시설

6) 공공시설등

법 제2조제13호 및 시행령 제4조 규정에 따른 공공시설 또는 같은법 시행령제45조제3항 규정에 따른 기반시설 중 학교(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」제4조제3항제1호 각 목의 개발사업시행자 외의 개발사업시행자가 무상공급하는 학교에 한한다)

7) 시가화지역 내 나대지

주거·상업·공업지역에서 대상지 중 건축물이 없는 토지가 구역면적의 1/2 이상인 토지

제2장 구역경계 및 용도지역

1. 기본방향

가. 용도지역의 변경은 종 세분을 포함하여 원칙적으로 2단계 이상의 상향조정을 불허한다. 다만 주변여건을 고려하여 도시계획위원회에서 인정하는 경우에는 제외한다.

나. 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획수립은 원칙적으로 불허한다. 다만, 기업의 본사 및 지사, 연구소를 유치할 경우 유치하는 해당 종업원수 이내 및 당해 구역면적 20%미만의 범위 내에서 종업원을 위한 주택을 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 제1종일반주거지역에서 아파트 건립을 목적으로 하는 지구단위계획은 불허한다.

라. 제2종 및 제3종일반주거지역에서 아파트 건립을 목적으로 준주거지역으로 종 세분(상향)하는 지구단위계획은 불허한다.

2. 구역의 경계 설정 기준

가. 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지 전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획한다.

나. 계획구역의 경계는 사업대상 토지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상되는 일단의 토지 및 기반시설부지를 포함하여 계획한다.

다. 기개발지에서 구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모하도록 한다.

라. 지구단위계획이 미수립된 지구단위계획구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

3. 용도지역 계획

가. 용도지역 계획에 관한 일반적인 사항은 국토교통부 「도시·군관리계획수립지침」

3-1-2-2 내지 3-1-2-3의 규정에서 제시된 기준을 따른다.

나. 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 용도지역 변경에 대한 타당성과 변경사유, 주변여건 등을 구체적으로 분석 제시토록 하고, 그 타당성이 인정되는 경우에는 용도지역 변경이 가능하도록 한다.

다. 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 저층·저밀도로 개발되도록 하고 중·고밀도 개발이 불가피할 경우에는 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여한다. 다만, 30만 제곱미터 이상의 주택단지 건설시 「도시개발법」에 따른 용지배분기준을 적용하고 주변여건을 고려하여 계획을 수립할 경우에는 제1·2종전용주거, 제1·2·3종일반주거, 준주거지역의 용도지역을 부여할 수 있다.

제3장 개발밀도

1. 기본방향

가. 개발밀도는 도시기본계획상 당해 생활권별 목표연도 인구수용계획을 초과하여 수립할 수 없다.

나. 용도지역을 변경(상향)하는 경우에는 변경 후의 용도지역을 기준으로 기준용적률을 적용하며, 기반시설확보비율이 일정한 기준을 초과하는 부분에 대하여 상한용적률 범위 내에서 용적률을 완화 적용한다.

다. 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 결정기관에 속한 도시계획(공동)위원회에서 인정하는 경우에는 상한용적률을 초과하여 별도의 추가용적률을 가산할 수 있다.

2. 용적률 적용기준

가. 지구단위계획구역 주거지역 내에서의 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같다.

구 분	기준용적률	상한용적률
제1종전용주거지역	85%이하	100%이하
제2종전용주거지역	135%이하	150%이하
제1종일반주거지역	180%이하	200%이하
제2종일반주거지역	200%이하	230%이하
제3종일반주거지역	220%이하	250%이하

나. 준주거지역, 상업지역, 녹지지역, 공업지역에서 지구단위계획을 수립하는 지역의 기준·상한용적률은 당해 지구단위계획으로 결정한다.

다. 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향)시의 용적률은 다음기준을 적용한다.

<table>
<tr><td>기반시설
확보비율
(도시계획시설)</td><td colspan="2">적용 용적률</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>구역면적
20%이하</td><td colspan="2">기준용적률 - 2.75 × (20% -기반시설확보비율)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">구역면적
20%초과</td><td>공공시설등 제외 기반시설면적이 구역면적의 20%초과할 경우</td><td>기준용적률×[1+1.5×(공공시설등 면적)/(구역면적-공공시설면적)]</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설등 제외 기반시설면적이 구역면적의 20%이하일 경우</td><td>기준용적률×[1+1.5×(기반시설면적-구역면적의 20%)/(구역면적-공공시설등 면적)]</td></tr>
<tr><td colspan="4">※ 세부산정방법 및 사례는 별지참조</td></tr>
</table>

라. 다항의 기반시설확보 비율의 산정 및 제공하는 공공시설의 면적은 다음의 기준을 적용한다.

1) 기반시설확보기준 산정시 지구단위계획구역 내에 존치하는 기개설 기반시설 등의 면적은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 공공시설등 제공면적에서 모두 제외하고, 대체하는 기개설 기반시설 등의 면적은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 공공시설등 제공면적에 모두 산입한다.

2) 적용용적률 산정시 기개설 도시계획시설을 존치 또는 대체하는 공공시설등은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 기반시설확보비율, 공공시설등 제공면적에서

(추 2)

모두 제외한다.

3) 지구단위계획구역에 인접하여 제공(기부채납하거나 무상귀속되는 경우에 한한다)하는 공공시설등의 면적은 도시계획(공동)위원회에서 인정하는 경우에 구역면적과 기반시설면적에 모두 포함한다.

4) 구역면적의 20%를 초과하는 기반시설을 확보한 경우에 제공하는 공공시설등 부지의 용적률이 주택건설을 하고자 하는 부지의 용적률과 다른 경우에는 제공하는 공공시설등 면적 산정시에 용적률 차이만큼 가중치를 적용한다.

5) 구역 내에 서로 다른 세분된 용도지역이 혼재하는 경우에는 구역면적에서 용도지역 변경(상향)이 없는 건축대지면적을 제외하여 기반시설확보기준을 산정한다.

마. 제3장 1. 다항에 따른 추가용적률 가산은 다음 기준을 적용한다. 이때 녹색건축물은「녹색건축물 조성 지원법」제16조에 따른 인증등급을 받은 경우, 에너지 효율등급은「녹색건축물 조성 지원법」제17조에 따른 건축물 에너지효율인증등급을 받은 경우에 한한다.〈개정 2019. 11. 11〉

건축물 에너지효율 인증등급	녹색건축 인증등급	완화비율
1+	최우수	9%
1+	우수	6%
1	최우수	6%
1	우수	3%

완화기준의 적용방법은 (지구단위계획으로 정한 계획 용적률)(1+완화비율)

바. 마항의 추가용적률 부여방법은 결정기관에 속한 도시계획(공동)위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인한다.

사. 용도지역 변경(기존의 용도지역이 용적률이 높은 용도지역으로 변경되는 경우에 한함) 없이 수립되는 지구단위계획의 용적률 완화는「법 시행령」제46조 규정을 적용하되 기준 및 상한용적률은 제3장 2. 가항의 기준을 적용한다.

아. 녹지지역에서의 용도지역 변경은 제2장의 3. 규정을 준용하되 전용주거지역이나 제1종일반주거지역으로 계획하여 저밀도의 쾌적한 주거환경을 조성하도록 하여야

하며, 도시기본계획 등 상위계획에 부합되는 공동주택건설의 경우에는 기준용적률 180%이하로 하여 다항의 산식을 적용하되 상한용적률은 200%를 초과할 수 없다.

자. 다항의 규정에 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 지구단위계획은 다음 기준을 적용한다.

1) 용도지역별 상한용적률은 가항의 기준을 적용한다.

2) 기존용적률이 가항의 용도지역별 상한용적률을 초과하는 경우에는 그 용적률을 상한용적률로 적용한다.

3) 계획세대수가 기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 경우에는 다항의 용적률 적용기준을 준용한다. 이 경우 다항의 표에서 기반시설확보 기준의 구간은 “구역면적 10%이하, 구역면적 10%초과”로 하며, 적용용적률 산정은 “20%”를 “10%”로 하여 적용한다.

4) 기존세대수의 10%미만의 증가는 다항의 기반시설확보비율에 따른 용적률 규정을 적용하지 아니한다. 이 경우 임대주택 의무건설 호수를 포함하지 아니한다.

차. 법 제66조에 따른 개발밀도 관리구역에서 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용기준을 적용하지 아니한다.

카.「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역에서의 밀도계획은 당해 기본계획을 따른다.

타.「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 도시재정비촉진지구 내에서는 재정비촉진계획에 따른다.

파. 용도지역변경(상향)이 수반되는 경우로서 전면개발방식이 아닌 현지여건을 반영하기 위한 경우(공동주택 건축을 위한 경우 제외)에는 사항에도 불구하고 사항을 적용할 수 있다.

제4장 기반시설

1. 기본방향

가. 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.

나. 기반시설은 원칙적으로 당해 구역 내에 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원·학교에 대하여는 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 당해 오산시 도시계획(공동)위원회가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 지구단위계획 수립시 기정의 도시계획시설의 폐지는 원칙적으로 불허한다. 다만, 폐지가 불가피한 경우에는 폐지되는 면적의 100%(미 조성시설은 80%)를 지역여건에 적정한 기반시설로 조성하여야 하며, 이 경우 개설된 공공시설을 대체하는 시설은 공공시설등 제공면적에 산입하지 아니한다.

라. 이 지침에서 정하지 않은 기타 기반시설, 환경, 경관, 건축물의 높이, 환경관리 및 자연친화적 건축계획 등은「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙」, 국토교통부「도시·군관리계획수립지침」및 「지구단위계획수립지침」「주택건설기준 등에 관한 규정」등에서 정하는 바에 따른다.

2. 도로

가. 도로계획기준은 국토교통부 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「도시관리계획수립지침」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「도로설계기준」,「자전거 이용시설 구조·시설 기준에 관한 규칙」과 「교통약자의 이동편의 증진법령·규칙」을 적용한다.

3. 공원·녹지

가. 공원·녹지의 확보는 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화지역 내 나대지에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 구역면적의 5% 이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터이상 중 큰 면적을 확보하여야 한다.

나. 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변 개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 가항 규정에 불구하고 기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3제곱미터 이상의 공원 또는 녹지(도시계획시설)를 확보하여야 한다

라. 가항 및 다항규정에도 불구하고 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 및 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

마. 공원·녹지의 확보가 가항에 해당하지 않는 지역이나 소규모 개발에 따라 구역내 확보가 어려울 경우에는 도시계획(공동)위원회의 인정을 통해 동일 생활권내 구역외 공원시설로 대체 확보 할 수 있다.

4. 기타시설

가. 인구수용계획에 따른 학교시설은 관할교육청과 협의하여 반영하고 그 입지는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른다.

나. 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

다. 기존 공공시설(공원, 녹지 등)폐지 또는 축소 시 최소한 폐지면적 만큼 대체 공공시설 확보 및 설치할 것.

제5장 환경 · 경관

1. 기본방향

가. 지구단위계획구역 내에서는 당해 시·군의 도시계획조례에서 정하는 개발행위허가기준 중 경사도를 적용하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다. 다만 기정의 주거, 상업,공업지역에서는 그러하지 아니하다

나. 주민제안(개별 사업계획 신청 포함)시 토지이용계획평면도에 건축물의 배치·형태·색채·층수 등이 표기되어 있는 지구단위 계획종합도와 사업대상지 주변과

연계하여 미관·경관·스카이라인 등을 고려한 경관시뮬레이션을 함께 제출하여야 한다.

2. 건축물의 높이

건축물의 높이는 용적률의 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변환경 등에 따라 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

가. 공원, 학교, 단독주택지 인접지역 등 주변경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중·저층으로 계획하되 현지여건을 감안하여 도시계획(공동)위원회 심의결과에 따른다.

나. 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층아파트 계획을 지양한다.

다. 건축물 높이의 최고, 최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 당해 지구에서 정하는 기준에 따른다.

3. 건축물의 배치

건축물의 배치, 조망, 통경, 공동주택의 주차장계획 등에 대하여는 오산시주택조례 기준을 따른다.

4. 환경관리계획

환경관리계획은「도시관리계획수립지침」에 따른 환경성검토 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전하기 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

가. 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리하여야 한다.

나. 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은 이를 보존하여 시·군 내 오픈스페이스체계에 연결시킨다.

다. 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

5. 자연친화적 건축

가. 자연지형 보존을 위하여 옹벽의 평균 높이는 3m이하(기존 주거·상업지역은 5m 이하)로 하고 옹벽간의 수평거리는 10m이상(기존 주거·상업지역은 6m이상) 이격하며 경사도는 30%미만으로 한다.

나. 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 수목식재를 의무화하고 그 폭은 옹벽 평균높이 이상으로 한다.

다. 녹지자연도 7등급이상 지역은 원형 보존하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 녹지자연도 7등급 지역에 한하여 오산시 도시계획(공동)위원회에서 개발과 보전의 조화가 필요하다고 심의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6장 일반사항

가. 이 지침의 규정에 불구하고 입안권자가 지역여건 등 특히 필요하다고 인정하거나 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 결정기관에 속한 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 그 심의 결과에 따라 결정할 수 있다.

나. 주민제안 시 도시관리계획의 입안 및 결정에 소요되는 비용(협의 및 심의자료 작성, 신문공고료 등)은 제안자가 부담한다.

부칙

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부칙 〈2019. 11. 11 예규 제78호〉

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(추가용적률 가산에 관한 적용례) 제3장제2호마목의 개정규정은 이 지침 시행 이후 결정·고시되는 지구단위 계획부터 적용한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 지침 시행 전에 종전의 규정에 따른 처분·절차 그 밖의 행위는 이 지침에 따라 행하여진 것으로 본다.

【별지】

용도지역 변경(종상향)에 따른 적용용적률 산정방법 및 사례

구 분	전체 구역면적	총 기반시설 면적	총 공공시설등 면적	적 용 용적률
내 용	A	B	C	D

【적용용적률 산출식】

1 D = 기준용적률 - 2.75×(20%-B/A)

2 D = 기준용적률 × [1+1.5×C/(A-C)]

3 D = 기준용적률 × [1+1.5×(B-A× 20%)/(A-C)]

【적용용적률 산출식 적용 판단】

[1] 기반시설확보기준 판단

① B/A ≤ 20% 일 경우 1식 적용

② B/A > 20% 일 경우 판단기준[2] 적용

[2] 총 기반시설 20% 초과 총 공공시설등 판단

① (B-C)/A > 20%) 일 경우 2식 적용

② (B-C)/A ≤ 20%) 일 경우 3식 적용

【적용용적률 산출식 적용판단에 따른 유형】

구 분	판단 [1]		판단 [2]		비고
	조건	적용	조건	적용	
유형 1	B/A ≤ 20%	1식	-	-	2,3식에 따른 적용용적률이 상한용적률을 초과할 경우는 상한용적률 적용
유형 2	B/A > 20%	판단[2]	(B-C)/A > 20%	2식	
유형 3	B/A > 20%	판단[2]	(B-C)/A ≤ 20%	3식	

제2종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

[1] 기반시설확보기준이 20% 미만이 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,000㎡

⇨ A=10,000, B=1,000, 대지면적(A-B)=9,000

➠ B/A = 10% < 20% => [1]식 적용

➠ D = 200% - 2.75 × (20% - 10%) = 172.5%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 15,525㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,500㎡

⇨ A=10,000, B=1,500, 대지면적(A-B)=8,500

➠ B/A = 15% < 20% => [1]식 적용

➠ D = 200% - 2.75 × (20% - 15%) = 186.25%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 15,831㎡

[2] 기반시설확보기준이 25%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 200㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=200, 대지면적(A-B)=7,500

➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 23% > 20% => [2]식 적용

➠ D = 200% × [1 + 1.5×200/(10,000-200)] = 206.12%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 15,459㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=500, 대지면적(A-B)=7,500

➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 20% = 20% => [3]식 적용

➠ D = 200% × [1 + 1.5×(2,500-10,000*20%)/(10,000-500)] = 215.79%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 16,184㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 2,500㎡ 포함)
⇨ A=10,000, B=2,500, C=2,500, 대지면적(A-B)=7,500
➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용
➠ (B-C)/A = 0% < 20% => 3식 적용
➠ D = 200% × [1 + 1.5×(2,500-10,000*20%)/(10,000-2,500)] = 220.00%
➠ 연면적 = D×(A-B) = 16,500㎡

3 기반시설확보기준이 30%인 경우
① 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 3,000㎡(공공시설등이 없을 경우)
⇨ A=10,000, B=3,000, C=0, 대지면적(A-B)=7,000
➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
➠ (B-C)/A = 30% > 20% => 2식 적용
➠ D = 200% × [1 + 1.5×0/(10,000-0)] = 200.00%
➠ 연면적 = D×(A-B) = 14,000㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 1,000㎡ 포함)
⇨ A=10,000, B=3,000, C=1,000, 대지면적(A-B)=7,000
➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
➠ (B-C)/A = 20% = 20% => 3식 적용
➠ D = 200% × [1 + 1.5×(3,000-10,000*20%)/(10,000-1,000)]
= 233.33% > 230% **(상한용적률 230% 적용)**
➠ 연면적 = D×(A-B) = 16,100㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 3,000㎡ 포함)
⇨ A=10,000, B=3,000, C=3,000, 대지면적(A-B)=7,000
➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
➠ (B-C)/A = 0% < 20% => 3식 적용
➠ D = 200% × [1 + 1.5×(3,000-10,000*20%)/(10,000-3,000)]

= 242.86% > 230% **(상한용적률 230% 적용)**

➠ 연면적 = D×(A-B) = 16,100㎡

[실제사례 1] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 105,928㎡,

총 기반시설 면적 : 26,025㎡(총 공공시설등 26,025㎡ 포함)

⇨ A=105,928, B=26,025, C=26,025, 대지면적(A-B)=79,903

➠ B/A = 24.57% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 0% < 20% => 3식 적용

➠ D = 200% × [1 + 1.5× (26,025-105,928*20%)/(105,928-26,025)]

= 218.17%

[실제사례 2] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 242,358㎡,

총 기반시설 면적 : 62,751㎡(총 공공시설등 59,744㎡ 포함)

⇨ A=242,358, B=62,751, C=59,744, 대지면적(A-B)=179,607

➠ B/A = 25.89% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 1.24% < 20% => 3식 적용

➠ D = 200% × [1 + 1.5× (62,751-242,358*20%)/(242,358-59,744)]

= 223.46%

[실제사례 3] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 112,710㎡,

총 기반시설 면적 : 40,266㎡(총 공공시설등 38,144㎡ 포함)

⇨ A=112,710, B=40,266, C=38,144, 대지면적(A-B)=72,444

➠ B/A = 35.73% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 1.88% < 20% => 3식 적용

➠ D = 200% × [1 + 1.5× (40,266-112,710*20%)/(112,710-38,144)]

= 271.31% > 230% **(상한용적률 230% 적용)**

☞ 입안용적률 : 200%, 심의결과 : 200%

제3종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

[1] 기반시설확보기준이 20% 미만이 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,000㎡

⇨ A=10,000, B=1,000, 대지면적(A-B)=9,000

➠ B/A = 10% < 20% => [1]식 적용

➠ D = 220% - 2.75 × (20% - 10%) = 192.5%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,325㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,500㎡

⇨ A=10,000, B=1,500, 대지면적(A-B)=8,500

➠ B/A = 15% < 20% => [1]식 적용

➠ D = 220% - 2.75 × (20% - 15%) = 206.25%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,531㎡

[2] 기반시설확보기준이 25%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 200㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=200, 대지면적(A-B)=7,500

➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 23% > 20% => [2]식 적용

➠ D = 220% × [1 + 1.5×200/(10,000-200)] = 226.73%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,005㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡,
총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=500, 대지면적(A-B)=7,500

➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 20% = 20% => [3]식 적용

➠ D = 220 × [1 + 1.5×(2,500-10,000*20%)/(10,000-500)] = 237.37%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,803㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡,

총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 2,500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=2,500, 대지면적(A-B)=7,500

➠ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용

➠ D = 220 × [1 + 1.5×(2,500-10,000*20%)/(10,000-2,500)] = 242.00%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 18,150㎡

[3] 기반시설확보기준이 30%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡,

총 기반시설 면적 : 3,000㎡(공공시설등이 없을 경우)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=0, 대지면적(A-B)=7,000

➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 30% > 20% => [2]식 적용

➠ D = 220 × [1 + 1.5×0/(10,000-0)] = 220.00%

➠ 연면적 = D×(A-B) = 15,400㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡,

총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 1,000㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=1,000, 대지면적(A-B)=7,000

➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 20% = 20% => [3]식 적용

➠ D = 220% × [1 + 1.5×(3,000-10,000*20%)/(10,000-1,000)]

= 256.67% > 250% **(상한용적률 250% 적용)**

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,500㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡,

총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 3,000㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=3,000, 대지면적(A-B)=7,000

➠ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

➠ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용

➠ D = 220% × [1 + 1.5×(3,000-10,000*20%)/(10,000-3,000)]

= 267.14% > 250% **(상한용적률 250% 적용)**

➠ 연면적 = D×(A-B) = 17,500㎡