

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

가. 의안번호 : 제1884호

나. 제안자 : 박상혁 의원 외 26명

다. 제안일 : 2024년 5월 27일

라. 회부일 : 2024년 5월 30일

2. 제안이유

- 지구단위계획구역을 녹지생태도시, 디자인 혁신, 스마트 도시 등 서울시 도시정책을 실현·육성하는 혁신공간으로 재편해야 함
- 이에 용적률 체계 통합 및 단순화를 통해 도시변화에 대응·지원하는 유연한 지구단위계획 용적률 체계를 마련함

3. 주요내용

- 용도지역안에서의 용적률 규정 신설 (안 제55조제7항제1호, 제2호)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 지구단위계획구역 내 용도지역에서 용적률을 정하는 경우 「건축법」 등 다른 법령에 따른 용적률 완화 규정을 중첩 적용할 수 있는 근거를 명시하고, 용도지역 변경이 없는 지역에도 조례에서 정하는 용도지역별 용적률의 110% 이하까지 완화할 수 있도록 함으로써 지구단위계획이 실효성 있는 도시관리계획으로 기능할 수 있도록 하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑥ (생략)	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 법 제51조·영 제43조 및 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역안에서의 용적률은 이 조의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위 안에서 규칙으로 정한다.	⑦ ----- ----- ----- ----- -----.
<신설>	1. 법 제52조 및 제78조제7항과 영 제46조 규정
<신설>	2. 제55조제1항에 따른 용도지역별 용적률의 110퍼센트 이하 (제55조제1항제2호부터 제10호까지의 지역에 한한다.)
⑧ ~ ⑫ (생략)	⑧ ~ ⑫ (현행과 같음)

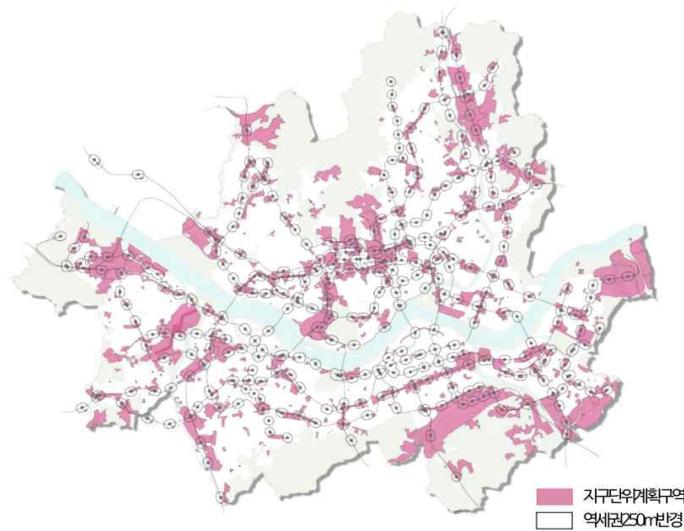
나. 검토 내용

“개정 배경”

1) 지구단위계획의 실효성 제고의 필요성

- 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, ‘국토계획법’)」에 법적 근거를 두는 도시관리계획의 한 유형¹⁾으로 서울도시기본계획의 핵심이슈별 전략, 기초생활권 관리방향 등 상위계획의 구체화를 통한 정책목표 실현 수단의 역할을 하고 있음
- 현재 서울시에는 총 787개소, 129.8km² 면적에 달하는 지구단위계획 구역이 지정·관리되고 있으며, 이는 녹지를 제외한 서울시 시가화면적²⁾의 35%(서울시면적의 21%)에 해당되는 면적임

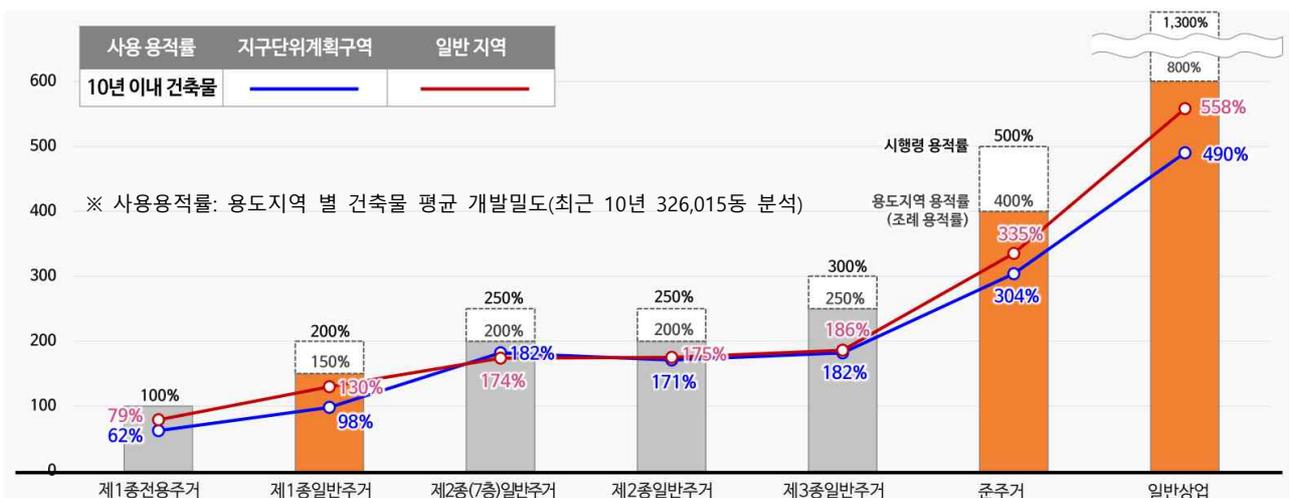
〈 서울시 지구단위계획구역 지정현황 〉



- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.
- 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - 라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
 - 마. **지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획**
 - 바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획
- 2) 서울시 전체면적 : 605.2km², 시가화면적(녹지제외) 371.5km²

- 지구단위계획 제도가 도입된 지 24년이 지나면서 지구단위계획은 도시 공간의 관리수단으로서 그 역할을 해왔다는 평가와 동시에 지구단위계획구역에 적용된 경직적이고 규제·관리 위주의 복잡한 용적률 체계가 오히려 지구단위계획구역 내 개발을 저해한다는 비판이 제기되어 왔음
- 그동안 서울시의 지구단위계획구역은 3단계 용적률 체계(기준/허용(계획 유도)/상한(공공시설 등 제공))로 운영되어왔으며, 지난 10년 간의 서울시 사용 용적률 현황을 살펴보면 지구단위계획구역 외의 지역에 비해 지구단위계획구역의 개발이 오히려 저조한 것으로 나타남에 따라 현행 지구단위계획구역 안에서의 용적률 제도의 실효성을 제고하기 위한 제도 개선이 필요한 상황임

< 서울시 용도지역별 사용용적률 현황 >



(자료제공 : 도시공간본부 도시관리과)

- '24.4월 서울시는 지구단위계획구역을 녹지생태도심, 디자인혁신, 스마트 도시 등 서울시 도시정책을 실현·육성하는 혁신공간으로 재편하기 위해 과감한 인센티브 제공 및 불필요한 규제 해소 등을 골자로 하는 지구단위계획 용적률 체계 개편(안)³⁾을 발표하였음

3) 지구단위계획 용적률 체계 개편(안)(행정2부시장 방침 제90호,2024.4.18.)

2) 지구단위계획 용적률 체계의 한계

- 현행 조례 제19조제1항4) 및 제55조제7항5)에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 현행 조례 시행규칙 제7조 각 호에서 정하는 바에 따르며, 이 때 적용되는 ‘기준용적률’은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 조례용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 적용하도록 하고 있음
- 이에 따라 서울시는 「지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에서 ‘지구단위 용적률 계획기준’을 별도로 정하고 용도지역의 변경이 없는 경우 ▲일반주거지역에서는 기준용적률과 허용용적률을 동일하게 계획하고, ▲준주거·상업지역에서는 기준용적률을 허용용적률보다 하향하여 제시한 범위 내에서 계획하며 허용용적률은 법적용적률⁶⁾로 계획하는 것을 원칙으로 한 용적률 체계를 적용해 왔음
- 즉, 그간 서울시 지구단위계획구역에서는 준주거·상업지역의 기준용적률을 법적용적률보다 100~300% 낮게 설정하고 공개공지, 건축한계선, 공동개발 등 인센티브 항목 이행 여부에 따라 허용용적률 인센티브를 제공하는 구조로 운영해왔음
- 지구단위계획구역의 기준용적률을 법적용적률 보다 낮게 설정하는 것은 용도지역 상향을 고려한 계획적 개발을 위한 전략적 선택일 수 있으나, 용도지역 변경이 없는 지역에서는 민간개발사업자나 토지 소유자들의 참여를 유도할 수 있는 요인이 없어 오히려 지구단위계획구역의 도시개발이 지연되거나 계획이 실현되지 않는 결과를 초래하였음

4) 「서울특별시 도시계획 조례」제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① 법 제51조 및 영 제43조 또는 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획 수립 및 운용 등에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

5) 「서울특별시 도시계획 조례」제55조(용도지역안에서의 용적률) ⑦ 법 제51조·영 제43조 및 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역안에서의 용적률은 이 조의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위안에서 규칙으로 정한다

6) 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말함

“개정안 검토”

1) 용도지역별 용적률 완화 및 중첩 적용(안 제55조제7항1호)

- 이번 일부개정조례안 제55조제7항제1호는 현행 조례 제55조제7항 후단의 지구단위계획구역안에서의 용적률 완화 근거 법령(「국토계획법」 제52조 및 같은 법 시행령 제46조, 붙임1 참조)과 함께 지구단위계획구역 내 용도지역에서 용적률을 정할 때 「건축법」 등 다른 법령에 따른 용적률 완화 규정을 중첩 적용할 수 있는 근거(「국토계획법」 제78조제7항)를 조례에 명시하려는 것임
- 「국토계획법」 제78조제7항7)은 같은 법 및 다른 법령에 따른 용적률의 완화에 관한 규정의 중첩 적용이 가능하다는 것을 명시하면서, 지구단위계획구역은 지구단위계획으로 정하는 범위에서, 지구단위계획구역 외의 지역은 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이하에서 중첩 적용이 가능하도록 하였음
- 지구단위계획구역의 경우 「국토계획법」 제78조제1항 및 현행 조례 제55조제1항(붙임2 참조)에서 규정한 용도지역별 용적률에도 불구하고 용적률 계획을 별도로 정하고 있음을 감안할 때, 이번 일부개정조례안 제55조제7항제1호는 「국토계획법」 및 다른 법령에 따른 용적률 완화 조건을 충족하더라도 지구단위계획에 반영하여 결정한 후에 적용이 가능하다는 점을 명확하게 하여 조례 시행의 혼란이 없도록 하고자 한다

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조(용도지역에서의 용적률) ⑦ 이 법 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화에 관한 규정은 이 법 및 다른 법률에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 중첩하여 적용할 수 있다. 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우에는 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제30조제3항 단서 또는 같은 조 제7항에 따른 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다.

1. 지구단위계획구역: 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위
2. 지구단위계획구역 외의 지역: 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하

는 측면에서 타당하다고 생각함

현 행	개 정 안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑥ (생 략) ⑦ 법 제51조·영 제43조 및 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역안에서의 용적률은 이 조의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위 안에서 규칙으로 정한다. <신 설>	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- ----- 1. 법 제52조 및 제78조제7항과 영 제46조 규정

2) 용도지역안에서의 허용용적을 완화(안 제55조제7항제2호)

- 이번 일부개정조례안 제55조제7항제2호는 그동안 서울시가 규제를 통한 도시관리 측면에서 의도적으로 낮게 관리해 온 지구단위계획구역 용도지역안에서의 용적률을 용도지역 상향 없이도 현행 조례 제55조제1항(붙임2 참조)에서 정한 용적률의 110% 이내에서 완화 가능하도록 법적 근거를 마련함으로써 현재의 불합리한 지구단위계획 용적률 체계를 개선하고자 하는 것임
- 그간 지구단위계획구역 안에서는 법적으로 허용된 용적률을 충분히 활용하지 못하여 도시 내 토지의 효율적인 이용이 이뤄지지 못하였고, 준주거·상업지역은 기준용적률이 법적용적률보다 100~300% 낮게 설정됨에 따라 용도지역 상향이 없이는 개발계획 수립이 어려웠으며, 지구단위계획 구역 외 지역에서의 정비사업 등과 비교하여 불리한 용적률 체계로 인해 지구단위계획구역 내 개발이 활발하게 이뤄지지 못하였음

- 이번 일부개정조례안은 그동안 억눌러왔던 지구단위계획구역의 기준용적률을 법적용적률로 상향 조정하고 서울의 도시정책 실현과 직접적인 관련이 있는 허용용적률 인센티브 항목을 도입하여, 지구단위계획 본래의 목적(토지의 합리적인 이용과 기능 증진, 미관 개선 및 체계적·계획적 지역 관리) 달성과 중요한 도시관리 수단으로써의 역할을 다할 수 있는 계기가 마련되었다고 할 수 있음

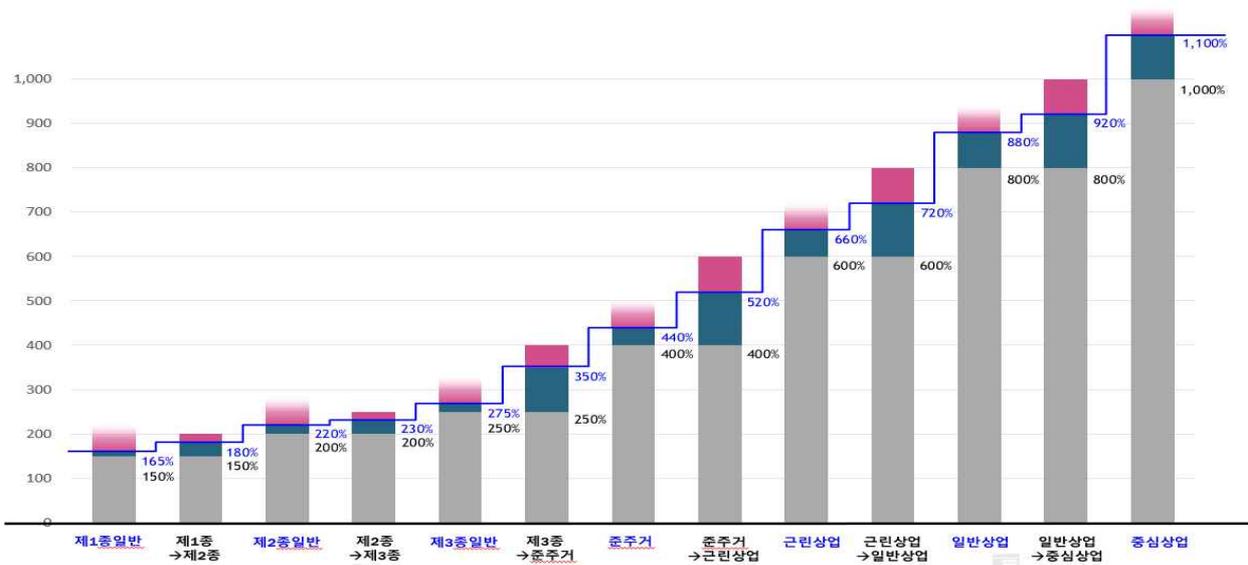
< 지구단위계획구역 용도지역별 용적률 계획 기준 개정(안) >

구 분	현 행 (기준 / 허용 / 상향)	개정 후 (기준 / 허용 / 상향)	비 고
제1종일반	150% / 150% / 300%	150% / 165% / 300%	
제2종일반	200% / 200% / 400%	200% / 220% / 400%	
제3종일반	250% / 250% / 500%	250% / 275% / 500%	
준주거	300% / 400% / 800%	400% / 440% / 800%	
일반상업	500~600% / 800% / 1,600% (450% / 600% / 1,200%)	800% / 880% / 1,600% (600% / 660% / 1,200%)	() 도심지역
중심상업	600~700% / 1,000% / 2,000% (600% / 800% / 1,600%)	1,000% / 1,100% / 2,000% (800% / 880% / 1,600%)	() 도심지역
근린상업	400~500% / 600% / 1,200% (350% / 500% / 1,000%)	600% / 660% / 1,200% (500% / 550% / 1,000%)	() 도심지역

- 이번 일부개정조례안 제55조제7항제2호의 용적률 완화는 제2종전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역 및 상업지역에만 적용하도록 하고자 하는 것으로, 제1종전용주거지역은 대상지가 매우 한정적이고, 공업지역 및 녹지지역은 용적률을 완화할 경우 고밀개발에 따른 부작용이 발생할 우려가 있어 밀도제한을 현행대로 유지하려는 것으로 이해할 수 있음

- 이번 일부개정조례안에서 용도지역 변경이 없는 지역에서의 용적률 완화 범위를 110% 이내로 정하고자 하는 것은 ‘지구단위계획구역 용도지역별 허용용적률 인센티브 상향 예측 시뮬레이션’ 결과를 바탕으로 공공기여 등을 통해 용도지역 상향이 있는 지역과의 형평성을 고려한 것으로 파악됨에 따라 그 완화 수준 또한 적절하다 하겠음
- 다만, 현행 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목(붙임4 참조)은 기존 용적률 체계에서 이행이 쉬운 항목 위주로 취사 선택이 가능하여 이번 일부개정조례안의 개정 취지에는 부합하지 않는 것으로 보이므로, ‘2040 서울도시기본계획’ 등 변화된 서울시 도시정책과의 연계 가능성 및 공공성 강화 등을 고려한 허용용적률 인센티브 항목을 도입하고 구체적인 적용 기준을 수립하는 것이 무엇보다도 중요하다고 생각함

< 지구단위계획구역 용도지역별 허용용적률 인센티브 상향 예측 시뮬레이션 >



(자료제공 : 도시공간본부 도시관리과)

다. 종합 의견

- 이번 일부개정조례안은 서울시의 시가화면적의 1/3 이상을 차지하고 있는 지구단위계획구역 안에서 운영되고 있는 용적률 체계를 개선하고, 지구단위계획이 도시정책 목표 실현 및 도시관리 수단으로써 작동할 수 있는 법적 기반을 마련하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안 제55조제7항제1호는 「국토계획법」 및 「건축법」 등 관련 법령에서 지구단위계획구역안에서의 용적률 완화 및 용적률 완화 중첩 규정을 마련하고 있음을 감안할 때, 이를 지구단위계획에 반영하여 결정한 후에 적용이 가능하다는 점을 명확하게 하여 조례 시행의 혼란이 없도록 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 특히, 이번 일부개정조례안 제55조제2호는 그간 도시관리 측면에서 법 적용적률 보다 낮게 설정되어 관리되어왔던 지구단위계획구역의 불합리한 용적률 체계를 보다 현실적이고 합리적으로 개선할 수 있을 것으로 판단되고, 지구단위계획 용적률 체계 변화에 따르는 파급효과 등을 면밀하게 검토하여 도시관리 수단으로써 실효성 있게 운영될 수 있도록 관련 규칙을 개정할 필요성 있음

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
 - 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 6. 환경관리계획 또는 경관계획
 7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

붙임2 용도지역에서의 용적률 관련 법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최
대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각
호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특
별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

「서울특별시 도시계획 조례」

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항
에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트

2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트

3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트

4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트

5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트
6. 준주거지역 : 400퍼센트
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 서울도심 : 800퍼센트)
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 서울도심 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 서울도심 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 서울도심 : 500퍼센트)
11. 전용공업지역 : 200퍼센트
12. 일반공업지역 : 200퍼센트
13. 준공업지역 : 400퍼센트
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트

붙임3 **현행 지구단위계획 용도지역별 용적률 계획기준**

□ 아래의 범위 내에서 용적률을 계획하되, 기준이 없는 경우 도시계획조례 제55조 및 조례 시행규칙 제7조의 범위 내에서 기준 / 허용 / 상한용적률의 목적을 고려하여 별도로 계획함

종 전	변 경	기준용적률	허용용적률	상한용적률
자연녹지	제1종일반	50%이하	110%이하	150%이하
	제2종일반	50%이하	150%이하	200%이하
제1종일반	제1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하
	제2종일반	150%이하	180%이하	200%이하
	제3종일반	150%이하	210%이하	250%이하
	준주거	150%이하	310%이하	400%이하
	일반상업	150%이하	580%이하	800%이하
제2종일반	제1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하
	제2종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배 이하
	제3종일반	200%이하	230%이하	250%이하
	준주거	200%이하	330%이하	400%이하
	일반상업	200%이하	600%이하	800%이하
제3종일반	제1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하
	제2종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배 이하
	제3종일반	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배 이하
	준주거	250%이하	350%이하	400%이하
	일반상업	250%이하	610%이하	800%이하
일반주거	준주거	300%이하	360%이하	400%이하
	일반상업	300%이하	630%이하	800%이하
준주거	제2종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배 이하
	제3종일반	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배 이하
	준주거	300%이하	400%이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업	400%이하	660%이하	800%이하
일반상업	준주거	400%이하	400%이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업	500~600% (450%이하)	800%이하 (600%이하)	법적용적률의 2배 이하
중심상업	중심상업	600~700% (600%이하)	1,000%이하 (800%이하)	법적용적률의 2배 이하
근린상업	근린상업	400~500% (350%이하)	600%이하 (500%이하)	법적용적률의 2배 이하
준공업	준주거	250%이하	400%이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업	400%이하	660%이하	800%이하

※ () 안은 역사도심의 경우 적용

※ 법적용적률이란 도시계획조례 제55조제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말함

※ 준공업지역, 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 기준을 따름

붙임4 현행 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목(9분야 38개 항목)

인센티브 항목별 산정기준 예시

- 일률적인 계획 수립을 방지하기 위해 본 기준에서는 인센티브 항목별 계수를 제시하지 않으며, 구역별, 여건별로 차별화하여 계수를 산정한다.
- 아래의 항목은 최소한의 계획적 일관성을 위한 예시이다. <2022.11.18. 개정>

항 목	세 분	산정식	비 고
획지 계획	획지단위개발	기준용적률 X α	• 공동개발 되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
	공동개발(지정권장) 맞벽건축, 필지교환	기준용적률 X α	• 공동개발 되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
	자율적 공동개발	기준용적률 X α	• 적정대지구모가 결정된 경우로서, 적정대지구모 범위 이내에 해당하고 공공적 기여가 있는 경우에 한함
대지내 공지	공개공지등	기준용적률 X {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} X α	• 조성 형태(개방형, 필로티, 침상형 구조 등)에 따라 계수 조정 가능 (예 : 개방형 대비 필로티, 침상형 구조는 1/2)
	쌈지형공지, 침상형 공지	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} X α	
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률 X {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} X α	
	공공보행통로 (보차혼용 통로)	기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α	
건축물 용도	지정·권장용도	기준용적률 X (지정·권장용도면적/연면적) X α	• 20% 이상 설치 시(주차장 제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 X (설치면적/연면적) X α	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 X α	• 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
건축물 형태 및 색채	건축물 형태	기준용적률 X α	• 지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채 사용 시
	건축물 재료 및 색채	기준용적률 X α	
보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 X α	• 건물내부 또는 대지 내 설치 시
	지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률 X α	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시

항목	세분	산정식	비고											
물환경	빗물이용 시설	기준용적률 X α	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치											
	중수도	기준용적률 X α	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시											
	자연지반	기준용적률 X (보존면적/대지면적) X α	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시											
	옥상녹화	기준용적률 X (녹화면적/대지면적) X α	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용											
	녹색주차장	기준용적률 X (설치면적/대지면적) X α	• 기준용적률×0.05 이내											
대기환경	환경친화적 자동차	기준용적률 X α	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외											
	미세먼지 저감장치 <신설>	기준용적률 × α	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등											
에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물 제로에너지 건축물	<삭제>	<삭제>											
친환경	재활용 보관시설 <신설>	기준용적률 × α	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)											
	녹색건축자재 <신설>	기준용적률 × α	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재단, 환경부에서 인증하는 제품의 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가											
열환경	생태면적률 <신설>	기준용적률 × (생태면적률 인정면적 / 대지면적) × α	• 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가											
	냉방부하 저감 <신설>	기준 용적률 × α	• 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>태양열취득량</th> <th>기준치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14W/㎡미만</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>14~19W/㎡미만</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>19~24W/㎡미만</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>24~29W/㎡미만</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>29~34W/㎡미만</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table>	태양열취득량	기준치	14W/㎡미만	1.0	14~19W/㎡미만	0.9	19~24W/㎡미만	0.8	24~29W/㎡미만	0.7	29~34W/㎡미만
태양열취득량	기준치													
14W/㎡미만	1.0													
14~19W/㎡미만	0.9													
19~24W/㎡미만	0.8													
24~29W/㎡미만	0.7													
29~34W/㎡미만	0.6													
생활환경	유니버설 디자인(BF인증) <신설>	기준 용적률 × α	• 의무대상 : 일반등급 초과시 • 비의무대상 : 일반등급 취득시											

항목	세분	산정식	비고
주차계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 X α	• 계획수립 시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 X (제공면적/연면적) X α	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
지역 (역사)자 산 보전	역사적 도시조직 (옛 길, 옛 물길 등) 복원 및 재현	원형보전 : 기준용적률 X α	• 시 도시건축공동위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우
	역사적·문화적 가치가 있는 건축물 (시설물 등 포함)	형태보전 : 기준용적률 X α	
	흔적 남기기	기준용적률 X α	• 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지 내 전시공간 유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우