



공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정

2021. 11.

서울특별시
(도시계획국)

■ ■ ■ 목 차 ■ ■ ■

I	개 요	1
	1. 공공시설 등 기부채납	1
	2. 운영기준 수립 배경	1
II	기본 원칙	2
	1. 적용대상	2
	2. 용적률 인센티브 산정 원칙	2
III	상한용적률 산정 기준	4
	1. 상한용적률 산정식	4
	2. 공공시설 등 설치비용 산정	5
	3. 부지의 가액 산정	8
	4. 구체적 개발안을 전제로 지구단위계획에서 설치비용 및 부지가액을 결정하는 경우	10
VI	기부채납 시설의 성능기준 및 품질관리	11
	1. 공공시설물 기부채납 가이드라인	11
	2. 기부채납 시설의 성능 기준	12
	3. 공사 중 품질관리 및 소유권 이전	12

별 첨

2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인

공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준

정비구역(지구단위계획구역)에서 현금 기부채납이 가능하도록 개정된 법령내용을 바탕으로 용적률 인센티브의 적용대상, 산정원칙, 산정식 등 세부 운영기준을 수립하여 합리적으로 제도를 운영하고자 함

- ☞ **공공시설 등** : 공공시설(도로, 공원 등), 기반시설, 공공필요성이 인정되는 경우로서 도시계획조례로 정하는 시설 (공공청사, 문화시설, 체육시설 등) 및 ‘도시 및 주거환경정비법’제17조 제4항에 따라 용적률 완화를 위해 납부하는 현금

I 개 요

1. 공공시설 등 기부채납

- 개념 : 토지주가 사업 토지가 포함된 지구단위계획구역(정비구역) 내에서 공공시설 등을 공공에 설치·제공하고 용적률을 완화 받는 것
- 효용 및 필요성 : 건축물 및 현금 등 다양한 방식의 합리적인 공공기여를 실현하면서 민간개발을 활성화하여 도시발전 촉진

2. 운영기준 수립 배경

- 공공시설 등 부지 외에 시설을 설치하여 제공하는 경우에도 용적률 인센티브를 제공할 수 있도록 법령규정 (국토계획법 시행령 제46조 제1항, 도시계획조례 제19조의2 및 시행규칙 제7조 제4항)
- 정비구역 내 대지 가액 일부를 현금으로 납부하는 경우, 공공시설 부지 등을 제공한 것으로 법령규정 (도정법 제17조 제4항, 도정조례 제12조 제4~6항)
- 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있도록 규정

II 기본 원칙

1. 적용 대상

- 공공이 필요하다고 인정하는 경우
 - 공공시설 등 설치하는 후속적인 유지관리를 수반하게 되므로 공공의 필요에 의해 설치하고 관리주체가 명확해야 함
- 설치주체와 방법이 명확한 경우
 - 용적률 완화를 받은 사업의 완료(준공) 시점에 기부채납 대상 공공 시설 등이 설치·제공될 수 있어야 함
- 공공이 온전하게 사용 가능한 경우
 - 기부채납 대상 공공시설 등과 그 부속토지 또는 대지지분이 동시에 제공되거나, 도로 등 입체결정시 구분지상권이 함께 제공되어 공공이 온전하게 사용 가능한 경우

2. 용적률 인센티브 산정 원칙

- 현금 및 공공시설 설치비용을 부지면적으로 환산하여 상한 용적률 인센티브 적용

$$\text{환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

- 다만 사전협상형 지구단위계획의 경우에는 협상결과를 포괄하는 별도의 용적률 인센티브 적용 (도시계획조례 시행규칙 제7조 제3항 근거)

○ 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정

- ▶ 계획수립 시 공공시설 확보비율, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안 단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고 계획결정 이후 건축허가 시 충족여부를 최종 확인
- ▶ 동일 건물 내에 공공시설등을 복합설치 하는 경우 공용면적 및 대지 지분의 경우에도 사안별로 합리적으로 예측하여 입안하고 계획결정 이후 건축허가 시 충족여부를 최종 확인
- ▶ 건축허가 변경이 있는 경우 당초 건축허가 받은 규모(기부채납 건축물 총 연면적)를 초과하는 부분에 대해서는 변경시점 기준으로 재산정하여 충족여부를 재확인

- 다만, 사전협상과 같이 구체적 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시건축공동위 심의를 통해 가액을 미리 결정하여 계획을 수립할 수 있음 (도시계획조례 시행규칙 제7조 제4항 제1호)

○ 사업부지 내·외 설치, 복합건물로 통합 설치 등 설치위치나 형태에 관계없이 동일한 용적률 인센티브 산식 적용

○ 사업부지내 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설등의 위치 기준

- 1) 공공시설등의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상1층·지상2층 (부설주차장 및 기계·전기실 등 공용부분은 제외) 제공을 원칙으로 함. 다만, 아래의 경우로서 해당 도시계획 관련위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.

[지하층의 경우]

- 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 사용목적에 위해 필요한 경우(시 도시계획 관련위원회에서 인정한 경우에 한함)

[지상층의 경우]

- 지상1층·지상2층이 가로활성 유도가 필요하여 불가피한 경우
 - 고층전망대 등 기부채납하는 용도의 특성상 불가피한 경우
- 2) 공공시설등은 효율성 및 접근성을 향상시킬 수 있는 전용출입구, 전용엘리베이터 등 전용코어와 안내표지판 등을 설치하여야 함.
(다만 해당 도시계획 관련 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.)

III 상한용적률 산정 기준

1. 상한용적률 산정식

$$= \text{허용or기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금·건축물}})$$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함
- $\alpha_{\text{현금·건축물}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

· 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)

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

$$\cdot \text{환산부지 면적}(m^2) = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원}/m^2)}$$

<적용 예시>

▶ 대상지

- 제3종일반주거지역 (기부채납 10%)
- 허용용적률 : 230%, 대지면적 : 50,000m²

▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)

- 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 3,000m²
- 현금 및 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 2,000m²

$$\Rightarrow 230\% \times \left(1 + 1.3 \times 1.0 \times \frac{3,000}{50,000 - 3,000} + 0.7 \times \frac{2,000}{50,000 - 3,000} \right)$$

∴ 상한용적률 = 256%

2. 공공시설 설치비용 산정

2-1. 건축물 시설

1) 건축물 시설 : 「건축법」 상 건축물에 해당하는 시설

2) 설치비용 산정식

○ 신축건축물 제공시

$$= \text{설치비용 기준} \times \text{건축연면적}$$

- 설치비용 기준

- 공공임대주택은 국토교통부 장관이 고시한 ‘공공건설임대주택 표준 건축비’를 준용. 다만, 성능 개선 등을 위하여 별도의 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름
- 기숙사, 오피스텔¹⁾은 공공임대주택 설치비용 기준 준용
- 공공임대상가, 공공임대산업시설은 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비 준용
- 그 외 공공시설등은 서울시 기준²⁾에서 제시하는 시설 종류별 건축비 준용

※ 설치비용은 부가가치세 면세된 단가 적용

- 건축연면적 : 건축물의 「건축법」 상 연면적으로 민간 건축물에 복합 설치하는 경우는 공용면적까지 포함한 면적

1) 공공주택 특별법 제2조의2, 공공주택 특별법 시행령 제4조제2호의 오피스텔

2) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울특별시 기술심사담당관). 단, 가이드라인이 개정되는 경우 그에 따른다.

○ 기존건축물 제공시

= 감정평가 금액

- 감정평가 기준 : 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위 면적당 감정평가액의 산술평균 값 적용 (3-2 감정평가 기준 적용)

3) 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하거나, 협의에 의해 추가되는 인테리어(집기 등 포함) 비용 등 설치비용 기준 적용이 적절하지 않은 경우

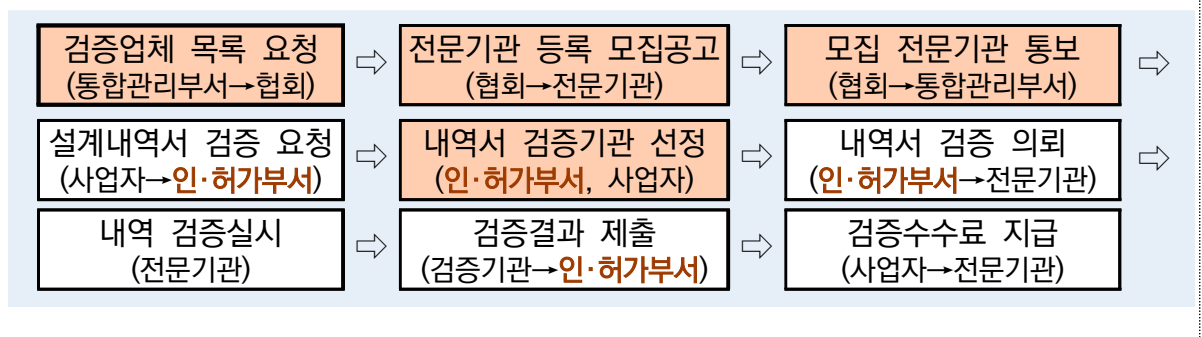
설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정 할 수 있음

- 설치비용을 따로 결정하여 적용하는 경우에는 지구단위계획에 결정근거 및 구체적 성능수준을 포함하여야 함

4) 내역서 검증방법

- 온전한 성능의 기부채납 시설 확보를 위하여 신축 건축물 제공시 운영(예정)부서의 요청사항을 반영한 설치비용 검증 실시
- 설계내역 등 객관적인 산출근거를 제시할 경우는 도시계획위원회 등 심의 시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고
 - 인·허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰 하여 검증을 받고, 인·허가부서, 운영(예정)부서의 확인 후 최종 인센티브량 결정

▶ 추진절차



○ 검증 기관 선정

- 통합관리부서는 기획재정부 또는 안전행정부의 설립승인을 받은 공인된 협회(한국원가관리협회, 지방계약원가협회 등)에 원가계산 전문기관³⁾ 목록을 모집 요청하고, 협회는 검증업체를 모집 공고 하여 통합관리부서에 통보(전문기관 리스트는 2년 마다 갱신)

○ 내역서 검증 의뢰

- 운영(예정)부서 협의하여 작성된 최종 설치비 내역서를 민간에서 작성하여 인·허가부서에 검증 요청
- 인·허가부서 및 사업자 입회하에 전문기관 추천 및 의뢰

○ 내역서 검증 실시 및 검증결과서 제출

- 선정된 전문기관은 내역서 검증실시 후 검증결과를 인·허가부서에 제출
- 인·허가부서는 검증결과를 사업자·통합관리부서·운영(예정)부서에 통보

○ 검증 수수료 지급

- 사업자는 전문기관에 수수료 지급

2-2. 입체적 구조물 시설

- 1) 입체적 구조물 시설 : 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설 또는 지하, 고가, 터널 등 입체적 이거나 특수한 구조로 설치하는 시설

2) 설치비용 산정방법

설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비

- 입체적 구조물 시설 설치시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지 사용료는 설치비용에 포함하여 산정

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

※ ‘내역서 검증 방법(p6)’을 준용하고, 사안별로 별도의 설치비용 산정 기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름

3. 부지의 가액 산정

3-1. 개별공시지가 기준 부지 가액

= 심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가 × 부지가액 가중치

- 부지가액 가중치 : 인근 유사토지 실거래 사례를 참고하여 산정하는 개별 공시지가에 대한 단위 실거래가의 비율
- 인근 유사토지 : 가액산정 대상지의 대지경계로부터 2km 내에서 건축허가 시점으로부터 1년 이내에 거래된 50㎡ 이상의 토지로서, 부지가액 산정 대상지와 용도지역, 지목이 동일하고 접도조건이 유사한 사례
- 가중치 산정방법 : 최소 3개 이상의 인근 유사토지의 개별 공시지가 실거래가 비율 사례를 면적기준으로 가중 평균

참고 가능한 인근 유사토지 조사를 원칙으로 하되, 참고 가능 사례가 없는 경우에는 부지가액 가중치는 2배로 적용

※ 사안별로 별도의 부지가액 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름

<적용 예시>

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

① 조사결과 인근 유사토지 적용가능 사례가 있는 경우

	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 조사결과 인근 유사토지 적용가능 사례가 없는 경우

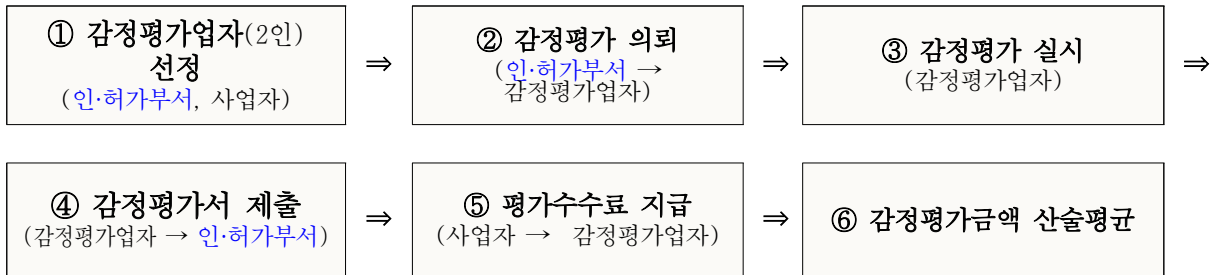
$$\Rightarrow 3,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 2 \quad \therefore \text{부지가액} = 7,000,000\text{원}/\text{㎡}$$

3-2. 감정평가 기준 부지 가액

심의 시점에는 토지주가 제시한 감정평가금액으로 산출하되 건축 허가 시점에 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 확정 하고, 세부절차 및 방법은 아래와 같이 실시

※ 단, 사업특성을 고려하여 별도의 기준을 마련하여 운영 가능

○ 감정평가 절차



○ 감정평가업자 선정

국토교통부장관이 선정. 공고한 우수감정평가업자 중 공공 및 사업자입회하에 추첨을 통해 각각 1개 업체 선정

○ 감정평가 의뢰

공공은 추첨을 통하여 선정된 감정평가업자(2인)에게 감정평가 의뢰

○ 감정평가 실시

감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 당해 평가자가 서명·날인 하고 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회의 감정평가심사위원회 심사 실시

○ 수수료 지급

감정평가 수수료는 사업자가 평가를 실시한 감정평가업체에게 지급

3-3. 도시계획 (용도지역, 도시계획시설) 변경이 있는 경우 부지 가액

- '3-2의 감정평가 기준으로 산정

4. 구체적 개발안을 전제로 지구단위계획에서 설치비용 및 부지 가액을 결정하는 경우

4-1. 공공시설등 설치비용 산정

- '2-1, 2-2의 산정 기준'을 준용하되 총 공사비는 도시계획 또는 도시건축공동위 심의 시점을 기준으로 산정

4-2. 부지의 가액 산정

- 도시계획 (용도지역, 도시계획시설) 변경이 없는 경우 :
 - '3-1, 3-2 부지가액 산정 기준'을 준용하되 개별공시지가 및 인근 유사토지 기준은 도시계획 또는 도시건축공동위 심의 시점을 기준으로 산정
- 도시계획 (용도지역, 도시계획시설) 변경이 있는 경우 :
 - 서로 다른 2개 감정평가기관이 도시계획변경 내용 및 개발 용도를 고려하여 도시계획 또는 도시건축공동위 심의 (추정) 시점을 기준으로 평가한 단위면적당 감정평가액을 산술 평균한 값

<적용 예시>

▶ 대상지

- 도시계획변경 : 3종일반주거지역 → 준주거지역
- 개별공시지가 : 3,000,000원/m² (계획수립당시, 3종일반 기준)
 - ⇒ 도시계획 변경내용 및 심의 시점을 고려 감정평가 시행
 - ⇒ 감평가 1) 5,800,000원/m², 2) 6,200,000원/m²
 - ⇒ $\frac{5,800,000 + 6,200,000}{2}$ ∴ 부지가액 = 6,000,000원/m²

IV 기부채납 시설의 성능 기준 및 품질관리

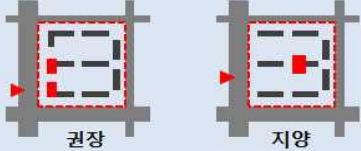

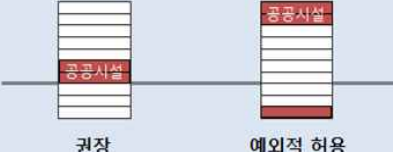
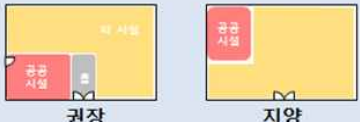


1. 공공시설물 기부채납 가이드라인

- 공공시설물 기부채납 시 다음의 가이드라인을 준용
- 입안권자는 첨부된 공공시설물 기부채납 체크리스트를 작성하여 결정권자에게 제출하고, 결정권자는 이를 검토하고 위원회 심의 진행

공공시설물 기부채납 가이드라인

[가이드라인의 원칙]

- ① 시설 사용자의 접근성 향상과 안전성·편리성 확보를 통한 공공성 증진
- ② 지역여건, 시설특성 등을 고려하여 “사업부지내 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설등의 위치기준”에 따라 위원회가 인정하는 지하층 및 지상층인 경우 예외가능

<p>시설 입지</p>	<p>[사업부지 내부 제공]</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 가로변 주출입구, 생활가로 경계부 등 보행량이 많은 곳에 인접하여 설치 권장 * 12m이상 도로 인접 권장 	<p>[사업부지 외부 제공]</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 사업부지와 유사여건(보행 및 차량접근성, 부지가액)을 갖춘 대상지 제공 권장 • 사업부지가 위치한 자치구 범위로 한정
<p>시설 위치 (건축물內)</p>	<p>[건축물내 적정 위치]</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 보행접근이 용이한 층 제공 : 지상1~지상2 * 지상1~지상2층 제공이 어려운 경우, 접근성 향상을 위한 계획적 방안 제시(전용코어 등) 	<p>[건축물내 적정 위치]</p> <p>[진출입 편리]</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 주출입구에 인접하여 설치 권장 • 주출입구 인접하여 설치가 어려울 경우 공공시설 전용 진출입구 설치 권장
<p>그 외</p>	<p>[건축물 사용 안전성 확보]</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 보행로, 화장실 등 주요공간은 무장애 공간으로 조성 * 화재, 범죄 등 재난에 안전한 공간 	<p>[시설인식 및 안내 제고]</p>  <p>[시설물 안내 및 운영, 개방시간 표시]</p>

공공시설물 기부채납 체크리스트

검토항목		검토사항	반영여부
[접근성]	위치	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 주출입구 및 보행량이 많은 경계부에 인접해 있는가? • 시설이 개방되어 있어 주변 주민 및 보행자가 접근하기 용이한가? 	
	접도	<ul style="list-style-type: none"> • 12m이상 도로에 접하여 보행 및 차량의 접근이 용이한가? 	
	층수	<ul style="list-style-type: none"> • 보행접근이 용이한 층(지상1~지상2)에 위치하는가? 	
[편리성]	진출입	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 주출입구에 인접하게 위치하여 진출입이 용이한가? • 해당 시설의 전용출입구 및 코어가 설치되어 진출입이 용이한가? (지하 진출입구의 경우 지하철 연결고려 등) 	
[안전성]	안전성	<ul style="list-style-type: none"> • 노약자, 장애우 등의 사용에 무리가 없도록 조성된 공간인가? • 화재 등 발생시 대피가 원활하게 계획된 공간인가? • 지하에 위치한 경우 일조채광에 무리가 없는가? 	
[지속성]	안내	<ul style="list-style-type: none"> • 시설물을 알리는 간판 등이 조성되어 사용자가 쉽게 파악할 수 있는가? 	

2. 기부채납 시설의 성능 기준

○ 건축물 시설 성능 기준

- 제공용도에 적합한 시설성능을 갖추도록 하되 필요시 특수설비, 집기 등을 포함하여 즉시활용이 가능토록 하여야 하며, 계획에서 성능 수준을 구체적으로 명시하는 경우에는 그 성능수준을 충족해야 함

○ 건축물 이외의 시설 성능기준

- 총 공사비 산정시의 설계내역 등 산출 근거에 따름

3. 공사 중 품질관리 및 소유권 이전

- 지구단위계획 수립 이후 사업시행에 따라 공공시설등을 필요로 하는 관리청 또는 부서에서 품질점검 및 공사완료시 소유권 이전