

■ 도시개발법 시행규칙 [별표 7] <개정 2021. 10. 12.>

특례 적용기준(제44조 관련)

1. 영 제85조의3에 따른 특례 적용에 대한 구체적인 기준은 다음 각 목의 범위에서 지정권자가 개발계획 수립 또는 변경할 때에 결정한다.

가. 법 제71조의2제1호에 따른 결합개발

- 1) 영 제85조의3제1항제1호에 따른 건폐율: 영 제5조의2제2항 각 호 외의 지역만 다음 계산식에 따라 산출되는 건폐율을 적용하되, 영 제5조의2제2항 각 호 외의 지역의 각 용도지역 별로 산정한다.

영 제5조의2제2항 각 호 외 지역의 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times$ [1 + 결합개발대상 면적 비율]

- 2) 영 제85조의3제1항제2호에 따른 용적률: 영 제5조의2제2항 각 호 외의 지역만 다음 계산식에 따라 산출되는 용적률을 적용하되, 영 제5조의2제2항 각 호 외의 지역의 각 용도지역 별로 산정한다.

영 제5조의2제2항 각 호 외 지역의 해당 용도지역에 적용되는 용적률 $\times$ [0.5 $\times$ (결합개발대상 면적 비율 - 0.3)]

- 3) 영 제85조의3제1항제6호에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보 기준: 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 2에서 정한 기준의 100분의 15 범위에서 완화할 수 있다.

- 4) 영 제85조의3제1항제7호에 따른 부설주차장 설치기준: 「주차장법 시행령」 별표 1에서 정한 설치기준을 100분의 50까지 완화할 수 있다.

- 5) 영 제85조의3제1항제8호에 따른 주택건설기준: 주택과 주택 외의 시설을 복합하여 건축하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조제2항 및 제12조에 따른 복합건축물 적용의 특례를 준용하여 주택건설기준을 완화할 수 있다.

나. 법 제71조의2제1항제3호에 따른 임대주택 초과공급·이주단지 조성

영 제85조의3제1항제6호에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보 기준: 영 제85조의3제1항제6호에 따라 특례로 완화되는 도시공원 또는 녹지의 면적은 「도시

공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 2에서 정한 기준의 100분의 15의 범위에서 완화할 수 있다.

다. 법 제71조의2제1항제6호에 따른 복합개발

영 제85조의3제1항제6호에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보 기준: 영 제85조의3제1항제6호에 따라 특례로 완화되는 도시공원 또는 녹지의 면적은 다음의 요건을 모두 갖춘 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 2에서 정한 기준의 100분의 30의 범위에서 완화할 수 있다. 다만, 완화된 도시공원 또는 녹지의 확보 면적이 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 2에서 정한 기준 중 개발 부지면적을 기준으로 산정한 면적보다 작은 경우에는 개발 부지면적을 기준으로 산정한 면적 이상이어야 한다.

- 1) 도시개발구역이 철도역사에 연접하고 해당 도시개발구역 내 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 상업지역(도시개발사업으로 인하여 상업지역으로 변경되는 경우를 포함한다)의 면적이 전체 구역면적의 100분의 70 이상일 것
- 2) 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 지방도시계획위원회(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 같은 법 제106조에 따른 중앙도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 해당 도시개발구역을 복합적인 토지이용의 증진과 주택공급 확대가 시급히 필요하고, 도시개발구역에서 도보로 접근할 수 있는 위치에 완화된 면적 이상의 도시공원 및 녹지가 설치되어 있어 쾌적한 도시환경을 유지할 수 있다고 인정한 지역일 것
- 3) 도시개발구역 내 임대주택(임대주택을 300세대 이상 공급하는 경우로 한정한다)과 관련하여 다음의 요건을 모두 갖추는 것
 - 가) 임대주택이 전체 공동주택 호수의 100분의 35 이상이거나 임대주택을 공급하기 위한 건설용지가 전체 공동주택용지 면적[「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)을 건축하기 위한 토지의 주거용 용도에 해당하는 면적을 포함한다. 이하 나)에서 같다]의 100분의 35 이상일 것

나) 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제3호까지 및 제3호의2의 공공임대주택이 전체 공동주택 호수의 100분의 25 이상이거나 해당 공공임대주택을 공급하기 위한 공공임대주택 건설용지가 전체 공동주택용지 면적의 100분의 25 이상일 것

2. 하나의 특례 대상에 대하여는 하나의 특례를 적용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 하나의 사업이 다수의 특례 대상인 경우에는 특례 대상별로 특례를 적용할 수 있으나 영 및 이 규칙에서 정하는 특례 범위를 초과할 수 없다.
3. 제1호 및 제2호에서 정한 것 외의 특례 적용 대상 및 특례 적용 기준은 법 제71조의2 및 영 제85조의2부터 제85조의4에 따른다.