인천광역시공고-2021-2378

2021. 6. 7. 인천광역시 시장 방침 제5331호

제정 2021. 9. 8. 인천광역시 균형발전정무부시장 방침 제8721호

인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준

인천광역시

http://www.incheon.go.kr

(도시계획과)

< 목 차 >

1. 총칙 1
제1절 목적 1
제2절 법적근거 1
제3절 기본원칙 1
제4절 운영방향 2
2. 협상조직 2
제1절 협상단 2
제2절 협상조정협의회 3
제3절 협상정책회의 4
제4절 전문가 자문 4
3. 협상대상지 선정 4
제1절 대상지 선정기준 4
제2절 개발계획(안) 검토신청서 제출 5
제3절 협상대상지 선정을 위한 평가 5
제4절 협상대상지 평가결과 6
제5절 협상대상지 선정 7
제6절 협상범위 및 대안작성 7
제7절 협상제안서 제출 7
4. 협상 진행 8
제1절 협상조정협의회 구성 8
제2절 협상의제 선정 9
제3절 개발계획(안) 협상 9
제4절 협상기간 10
제5절 감정평가 시행 10
제6절 협상결과의 확정 10
제7절 주민제안서(도시관리계획) 제출 11

5. 협상결과 이행 12
제1절 도시관리계획 결정(변경)과 추가협상 12
제2절 기본구상안 공모 13
제3절 공공기여이행 14
6. 공공기여시설의 종류 및 계획기준 15
제1절 목적 15
제2절 기본원칙 15
제3절 공공기여시설의 종류 15
제4절 공공기여방식의 종류 16
제5절 공공기여시설의 계획기준 16
제6절 공공기여시설의 설치기준 17
제7절 공공시설등의 설치비용 제공기준 19
제8절 공공기여의 비율 19
제9절 공공기여량 산정기준 21
제10절 공공기여 환산기준 22
제11절 용적률 적용체계 24
7. 감정평가 28
제1절 감정평가 기준시점 28
제2절 감정평가 실시 및 방법 29
8. 기타 30
별표 및 별지 서식 31
[별표 1] 협상절차도 31
[별표 2] 협상대상지 선정을 위한 개발계획(안) 평가기준 32
[별표 3] 개발계획(안) 검토신청서 작성안내 33
[별표 4] 개발계획(안) 협상제안서 작성안내 34
[별표 5] 공공기여시설의 성능기준 및 품질관리 39
[별지 제1호서식] 개발계획(안) 검토신청서 41
[별지 제2호서식] 개발계획(안) 협상제안서 42
[별지 제3호서식] 개발계획(안) 요약서 43
[별지 제4호서식] 공공기여시설 총괄표 44
[별지 제5호서식] 공공기여 시설별 명세표 45
[별지 제6호서식] 협약서 46
[별지 제7호서식] 이행각서 47

인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준

제1장 총 칙

제1절 목적

1-1-1 본 기준은 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 사전협상제도를 운영하면서 협상당사자인 인천광역시(이하 "공공"이라 한다)와 사업제안자(이하 "민간"이라 한다)간 협상운영 기준과 방법 등에 관한 세부사항을 규정함으로써 협상의 실효성을 높이는 것을 목적으로 한다.

제2절 법적근거

1-2-1 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조, 제52조의2, 같은 법 시행령 제43조, 제46조의2, 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에서 정하거나 위임한 바에 따라, 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획의 수립 및 공공시설등의 부지제공·설치제공·설치비용의 납부 등에 관한 세부적인 사항에 대하여 본 기준을 적용한다.

제3절 기본원칙

1-3-1 공공과 민간은 상호의 권익을 존중하고, 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하여야 한다.

1-3-2 사업(개발)계획에 관한 협상은 관련 법률 및 계획에 적합하고, 토지 이용을 합리화하며, 그 기능을 증진하고 지역발전을 촉진하기 위한 합리적인 개발계획의 도출을 목적으로 한다.

1-3-3 도시관리계획 결정(변경)은 공공에서 개발계획 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우 도시기본계획 등 관련 계획의 범위 내에서 인천광역시 도시·건축공동위원회 또는 도시계획위원회(이하 "위원회"라 한다) 심의 등 도시관리계획 절차를 거쳐서 결정한다.

1-3-4 공공기여계획에 관한 협상은 도시관리계획 변경 및 개발실현으로 인한 밀도 증가, 개발범위 확대로 지역에서 부족하거나, 보완이 필요한 공공시설등을 제공함으로써 도시균형발전을 도모하고, 체계적·계획적 개발을 유도할 수 있는 효과적인 방안의 도출을 목적으로 한다.

제4절 운영방향

1-4-1 협상과정은 상호 공개적이고 투명하게 진행하는 것을 원칙으로 하며, 특별히 필요한 경우에는 상호 협의하여 공개범위를 설정할 수 있다.

1-4-2 협상과정에서 제시되는 각종 보고 및 검토자료 등은 출처와 근거를 명확히 제시하여 상호 공유함을 원칙으로 한다.

1-4-3 공공과 민간은 원활하고 효율적인 협상진행을 위하여 협상당사자와 외부전문가 등으로 구성된 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.

1-4-4 협상과정에서 발생하는 주요한 쟁점사안에 대해서는 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 거쳐 조정한다.

1-4-5 민간은 협상과정 중 토지소유권을 양도하는 등 사업제안자의 지위가 변동되는 경우 지체 없이 공공에 서면 통보하여야 하며, 공공은 민간의 지위 변동 등으로 향후 원만한 협상진행에 지장이 있다고 판단되는 경우 협상을 중단할 수 있고, 이 경우 당해 대상지는 사전 협상에서 제외된다.

제2장 협상조직

제1절 협상단

2-1-1 “민간측 협상단”은 사전협상을 진행하는 민간측 당사자로서 협상 대표자는 토지소유자로 하고, 토지소유자와 사업자가 상이한 경우에는 관리권을 위임받은 사업자 등을 포함하여 3인 내외로 구성한다.

2-1-2 “공공측 협상단”은 민간측 협상단과 함께 개발계획 등을 협의·검토하기 위하여 인천광역시 도시계획국장을 협상대표자로 하여 인천

광역시 사전협상 부서장 및 해당 자치구의 도시계획 관련 부서의 국장을 포함한 3인 내외로 구성하며, 필요하면 관계기관·부서장 등을 포함할 수 있다.

2-1-3 민간은 사업계획 및 공공기여계획 등을 포함한 개발계획(안) 협상 제안서(이하 "제안서"라 한다) 제출시 협상대표자 1인을 포함한 공공과 대등한 비율 이내의 민간측 협상단 명단을 제출하여야 하며, 협상 과정 중 변경될 경우에는 지체 없이 서면 통지하여야 한다.

2-1-4 협상단은 제안서를 중심으로 개발계획 방향, 공공기여방안 등에 관한 사항에 대하여 실무적인 검토 및 협의를 추진하며, 협상과정에서 발생하는 주요한 쟁점 및 이견사항에 대해서는 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통하여 조정한다.

제2절 협상조정협의회

2-2-1 “협상조정협의회”는 민간측 협상단과 공공측 협상단, 외부 전문가로 구성된 협의체로서 개발계획과 공공기여에 대한 양측의 이해를 교환 및 중재하고, 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행한다.

2-2-2 협상조정협의회는 위원장을 포함하여 10명 내외 위원으로 구성되며, 구성원은 다음과 같다.

(1) 민간측 협상단, 공공측 협상단, 외부전문가 등

(2) 외부전문가는 인천광역시에 설치·운영 중인 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자

2-2-3 협상조정협의회 운영

(1) 공공은 개발계획 등에 대한 민간측 협상단과 공공측 협상단간 이해를 교환 및 중재하고, 합의 가능한 대안을 도출하기 위하여 협상대상지 별로 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.

(2) 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정한다.

(3) 협상조정협의회 위원장은 공공이 지정하는 것을 원칙으로 한다.

제3절 협상정책회의

2-3-1 공공은 균형발전정무부시장 및 관련 실·국장 등이 참여하는 협상정책회의를 구성할 수 있으며, 협상정책회의는 관련 부서간 의견을 통합적으로 조율하고, 협상대상지에 대한 개발방향 등을 신속하게 결정한다.

제4절 전문가 자문

2-4-1 공공은 제안서에 대한 전문적 검토를 위하여 도시계획·교통·환경·경제·부동산개발·법률분야 등 전문가 등의 자문을 받을 수 있다.

2-4-2 제안서를 검토한 자문위원은 원활한 협상을 지원하기 위하여 필요할 경우 해당 협상조정협의회에 참여하여 검토의견을 개진할 수 있다.

제3장 협상대상지 선정

제1절 대상지 선정기준

3-1-1 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및「인천광역시 도시계획 조례」제15조제2항에 해당하는 5천㎡ 이상의 부지(이하 “유휴부지”라 한다)를 대상으로 하고, 사전협상 대상지 선정기준은 다음과 같다.(다만, 도시계획조례 개정 등으로 면적을 달리 정하는 경우에는 이에 따른다)

(1) 용도지역 간 변경(주거→준주거 이상*, 공업→주거 등 포함)

* 주거지역 안에서 세분・변경(전용주거↔일반주거)은 제외

(2) 도시계획시설 변경(폐지, 복합화)

(3) 건축제한 등 완화(허용용도*, 건축물 높이)

* 기존 용도에 용도를 추가하거나, 변경함으로써 토지가격이 상승하는 경우

제2절 개발계획(안) 검토신청서 제출

3-2-1 민간은 사전협상을 통해 유휴부지 등을 개발하고자 할 경우에는 유휴부지의 개발계획(안) 및 공공기여방안 등을 포함한 [별지 제1호 서식]의 「개발계획(안) 검토신청서」와 신청서에 명시된 구비서류를 첨부하여 공공에 제출하여야 한다.

3-2-2 공공은「개발계획(안) 검토신청서」가 제출될 경우, 관련 기관(부서) 및 자치구(군)에 검토의견 제출을 요청할 수 있으며, 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단될 경우 민간에 보완을 요구할 수 있다.

제3절 협상대상지 선정을 위한 평가

3-3-1 공공은「개발계획(안) 검토신청서」에 대한 관계부서 협의 등 실무 검토한 결과, 도시계획적 정합성 및 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단되는 경우 민간에 부적정함을 통보하고, 개발계획(안) 검토를 종료할 수 있다.

3-3-2 공공은 실무T/F를 구성하여 도시관리계획 변경의 필요성 및 개발방향, 기반시설의 적정성 등에 대한 실무적인 검토의견을 협상대상지 선정 평가시 제출할 수 있다.

3-3-3 공공은 민간이 제출한「개발계획(안) 검토신청서」에 대하여 [별표2]의 개발계획(안) 평가기준에 따라 검토 및 평가한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때는 위원회 자문을 거쳐야 한다.

3-3-4 3-3-3에도 불구하고, 공공은 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 위원회 자문을 거치지 아니하고, 협상대상지를 선정할 수 있다.

(1) 대상지의 공공기여량을 50% 이상 제안하는 경우

(2) 공공기여등 보다 낙후된 도심기능 회복과 도시균형 발전을 위하여 도시기능 재배치, 해당지역 경제·사회적 육성, 생활환경 개선 등으로 장기 민원해소가 절실히 필요한 지역 등을 포함하여 제안하는 경우

(3) 「도시개발법」에 따라 도시개발사업으로 제안하는 경우

※ 사전협상 관련 절차는『인천광역시 도시개발사업 공공기여시설 설치 및 운영기준』〔붙임1〕공공기여시설 사전협상 협의절차를 따르고, 그 외 공공기여율 산정방법 등 사항은 본 기준에 따른다.

(4) 기타 시장이 필요하다고 인정하는 지역 등이 포함된 경우

3-3-5 지구단위계획구역내 특별계획지침에서 사전협상제도를 적용하는 것으로 위원회에서 심의된 경우에는 사전협상 대상지로 선정된 것으로 본다.

3-3-6 공공은 개발계획(안)에 대한 협상대상지 선정 결과는 접수일로부터 60일 이내에 완료하여 그 결과를 민간에 통보하여야 한다. 다만, 개발계획(안)에 대한 민간의 보완서류 작성기간과 자문절차 진행기간은 검토기간에 산입하지 않으며, 개발계획(안)의 상세검토 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일 이내 범위에서 연장할 수 있다.

제4절 협상대상지 평가결과

3-4-1 공공은「개발계획안 검토신청서」에 대해 조건부 협상 또는 협상불가로 결정하여 민간에 통보하여야 하며, 조건부 협상은 민간이 전제조건을 충족시킬 경우 협상할 수 있다.

3-4-2 평가결과 조건부 협상에 부여하는 협상조건의 종류는 다음과 같다.

(1) (전제조건) 협상이 진행될 경우 반드시 만족해야 하는 전제가 되는 조건

(2) (권고사항) 제안내용과 대상 부지에 대한 검토 및 평가결과를 권고하는 사항

3-4-3 공공은 제안된 개발계획(안)이 다음과 같을 경우 협상불가를 통보할 수 있다.

(1) 우리 시 정책 또는 추진 중인 사업과 상충하거나 제안내용이 타당하지 않은 경우

(2) 별도의 규정이나 지침 등에 의해 처리하는 것이 바람직할 경우

(3) 현재 시점에서 협상시행이 부적합할 경우

(4) 제안내용이 도시관리계획적 정합성 등에 부적합할 경우

(5) 협상 추진이 불가하다고 시장이 판단하는 기타 사유가 있을 경우

제5절 협상대상지 선정

3-5-1 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정시에는 개발계획의 적정성, 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 전제조건을 부여할 수 있으며, 이 경우 민간은 개발계획 수정(안)을 제출하면서 전제조건을 충족시켜야 한다.

3-5-2 협상대상지로 선정된 이후라도 본 기준에 따른 사전협상 외 사업방식(타 법률에 의한 사업 등)으로 추진 시에는 협상의사가 없는 것으로 간주하여 협상을 종결할 수 있다.

제6절 협상범위 및 대안작성

3-6-1 공공은 협상대상지로 선정된 부지의 개발계획(안)이 본 기준 등 관련 규정에 부합하는지 여부를 검토하여야 하며, 필요한 경우 부영향 최소화를 위해 주요 쟁점사항에 대해 전문 검토 등을 통한 대안을 작성하여 협상범위, 원칙, 기준을 민간에 제시할 수 있다.

3-6-2 공공은 협상대상지로 선정된 부지의 공공성 향상 등을 위하여 개발방향, 건축구상 및 공공시설등 설치계획 등의 검토내용을 포함한 개발계획의 가이드라인을 수립하여 민간에 제시할 수 있다.

제7절 협상제안서 제출

3-7-1 민간은 공공이 통보한 평가결과, 전제조건(이행여부 포함) 및 대안에 대하여 협상대상지 선정 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 수용여부를 공공에 서면으로 통보하여야 하며, 이를 수용하는 경우 다음의 사항을 포함하는 협상제안서[별지 제2호서식]를 작성하여 공공에 제출하여야 한다.

(1) 개발계획안 협상제안서 및 요약서

(2) 사업계획서

(3) 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함)

(4) 건축계획서

(5) 각종 영향성 검토서

(6) 그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

3-7-2 민간이 작성·제출하는 협상제안서의 내용은 상위계획 및 관련계획, 가이드라인, 협상대상지 선정 평가결과 및 전제조건 등에 부합하지 않거나 도시관리계획 상 부적합하다고 판단한 경우에는 「협상제안서」의 내용에 대한 수정 및 보완을 요구하거나 반려할 수 있다.

3-7-3 공공은 협상대상지 선정 평가 통보일로부터 특별한 사유 없이 1년 이내에 협상이 착수(공공의 협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

제4장 협상 진행

제1절 협상조정협의회 구성

4-1-1 공공은 민간이 제출한 협상제안서에 대한 협상진행을 위해 민간측 협상단과 공공측 협상단, 외부전문가가 참여하는「협상조정협의회」를 구성한다.

4-1-2 공공은 제출된 협상제안서의 전문적인 검토를 위하여 필요한 경우 관련분야 전문가에게 자문을 의뢰할 수 있다.

4-1-3 공공은 내부 검토와 자문위원의 검토 결과를 바탕으로 제안된 사업을 통하여 달성하고자 하는 도시관리의 목표와 정책 방향을 민간에 제시할 수 있다.

제2절 협상의제 선정

4-2-1 협상의제는 협상대상지 선정 평가 시 전제조건으로 제시한 도시관리계획 결정(변경) 범위 내에서 공공이 제시한 도시관리의 목표와 정책 방향에 부합하도록 정한다.

4-2-2 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각호의 범위 내에서 협상의제를 사전에 정할 수 있다.

(1) 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등)

(2) 개발계획의 적정성 : 개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등

(3) 공공기여의 적정성 : 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설 등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 다음의 사항

① 공공기여 총량 확정

② 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법

③ 공공기여의 제공시기와 제공방법, 인정범위 등

(4) 기타 사전협상 진행을 위해 공공이 필요하다고 인정한 사항(관련 위원회 검토사항 사전확인조치 등)

4-2-3 공공은 민간에서 협상제안서가 제출되면 필요에 따라 시민토론회를 개최할 수 있으며, 이에 드는 모든 경비는 민간이 부담한다.

제3절 개발계획(안) 협상

4-3-1 협상은 협상의제에 따라 진행함을 원칙으로 하되, 협상의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.

4-3-2 협상의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 필요한 경우 시 협상정책회의, 위원회 자문 또는 보고를 거칠 수 있다.

4-3-3 민간이 제시한 공공기여계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적 수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정하게 된다.

4-3-4 공공시설등 설치는 후속적인 유지관리를 수반하게 되므로 공공기여시설 등의 운영방향 및 계획·설치기준 등에 관하여 각 공공기여시설의 관리·운영 주관부서와 협의를 거쳐야 한다.

4-3-5 공공기여계획의 운영방향 및 공공기여의 계획기준 등에 관한 사항은 「공공기여시설의 종류 및 계획기준」에 따른다.

4-3-6 공공은 민간의 제안서가 제출되면 「인천광역시 도시계획변경 사전 협상 운영에 관한 조례」 제11조 및 제13조 내용이 포함된 협상계획에 대하여 협상의 시작 및 완료한 때에 인천광역시의회의 의견을 청취할 수 있다.

제4절 협상기간

4-4-1 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료 시기는 공공의 서면 통보를 기준으로 한다.

4-4-2 협상기간은 협상 개시 후 3개월 이내로 하며, 협상기간 내에 협상을 완료할 수 없다고 판단하는 경우에는 합의에 따라 3개월 이내 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

4-4-3 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우, 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 모든 보상 및 배상을 요구할 수 없다. 민간의 사정으로 협상이 중단되어 1년 이내에 협상이 재개되지 않을 때에는 협상을 종결할 수 있다.

4-4-4 자문위원의 제안서 검토, 감정평가, 인천광역시 및 자치구, 이외 기관과의 각종 협의 기간은 협상기간에 산입하지 아니한다.

제5절 감정평가 시행

4-5-1 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행하며, 감정평가 기준시점, 실시 및 방법은 제7장.감정평가에 따른다.

4-5-2 그 밖에 감정평가 절차와 방법은 「감정평가 기준 및 감정평가사에 관한 법률」및 관련 규정에 따른다.

제6절 협상결과의 확정

4-6-1 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 협상

정책회의와 필요하면 전문가 자문, 위원회 자문, 시의회 의견청취 등을 거쳐 개발계획 및 공공기여계획에 관한 협상결과를 확정하고, 공공은 확정된 협상결과를 민간에게 서면으로 통보하여야 한다.

4-6-2 협상결과 제안내용에 대한 전제조건 및 권고사항이 있으면, 민간은 지구단위계획 시행지침 등을 통해 해결(적용) 방안을 제시하여야 한다.

4-6-3 협상결과를 통보받은 민간은 통보일로부터 30일 이내에 수용여부를 서면으로 공공에 제출하여야 하며, 민간이 수용여부 제출시 사전협상은 종료된 것으로 본다.

(1) 협상결과를 수용하는 경우 [별지 제6호서식]의 협약서와 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 [별지 제7호서식]의 이행각서(인감증명서 또는 전자본인서명확인서 첨부)를 첨부하여 제출한다.

(2) 기한 내 의사표시가 없으면 협상결과를 수용하지 않는 것으로 간주한다.

4-6-4 협약을 한 날로부터 30일 이내에 협약서 및 이행각서의 법률관계 존재를 공적으로 증명하기 위하여 공증하며, 비용은 민간이 부담한다.

제7절 주민제안서(도시관리계획) 제출

4-7-1 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민제안서〔도시관리계획 결정(변경) 입안서〕를 제출할 수 있다.

4-7-2 민간은 협상결과를 반영한 다음 각호의 서류를 첨부하여 지구단위계획 도서를 제출하여야 한다.

(1) 도시관리계획(지구단위계획 수립 및 변경 등) 결정(변경)에 관한 사항

(2) 사전협상에 따른 공공기여계획 도서(공공기여 이행 및 담보방안 포함)

(3) 그 밖에 시장이 정하는 사항(사전협상 결과 이행을 위한 필요도서 등)

4-7-3 협상결과 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(특별계획구역) 결정이 필요한 경우에는 협상결과를 포함한 개발지침과 이를 반영한 세부개발계획을 수립하여 지구단위계획 결정 도서를 제출하여야 한다.

4-7-4 공공은 민간이 협상완료 통보 후 1년 이내에 협상결과가 반영된 도시

관리계획 입안 주민제안서를 제출하지 않을 때에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 무효로 하는 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면 통지하여야 한다.

제5장 협상결과 이행

제1절 도시관리계획 결정(변경)과 추가협상

5-1-1 공공은 협상결과 통보에 따른 주민제안서〔도시관리계획 결정(변경) 입안서〕가 제출되는 경우 도시관리계획 결정(변경) 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력하여야 한다.

5-1-2 공공은 민간이 사업계획승인 신청서류를 제출한 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청을 한때를 말한다) 도시관리계획 결정(변경) 고시를 할 수 있다.

5-1-3 협상종결 후 사업계획의 변경 또는 타 법령에 따른 절차이행 과정에서 협상결과의 변경상황이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가협상을 할 수 있다. 다만, 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 관계 법령에 따른 경미한 사항의 변경이 협상결과의 중요한 변경을 수반하지 않는 경우에는 추가협상을 하지 아니할 수 있다.

5-1-4 지구단위계획 결정(변경)에 대한 도시·건축공동위원회의 심의를 완료한 날로부터 2년 이내에 민간에서 건축허가(사업계획 승인)를 신청하지 않는 경우, 당해 지구단위계획에 대하여 재검토 등의 조치를 할 수 있다.

5-1-5 민간에서 지구단위계획의 결정을 위한 도시·건축공동위원회의 심의일로부터 5년 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 이루어지지 않거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우, 시장은 당해 지구단위계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 절차를 이행할 수 있다.

5-1-6 민간에서 해당 사업을 시행하지 않고 매각하려는 경우 반드시 공공과 협의하여야 하며, 공공과 협의없이 매각할 경우 공공은 당해 지구단위계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 절차를 이행할 수 있다.

제2절 기본구상안 공모

5-2-1 창의적인 개발계획 수립 등을 위해 협상대상지 선정 후 건축계획 등을 포함한 기본구상안 공모를 할 수 있으며, 이 경우 공모지침 등 구체적인 사항은 공공과 민간이 상호 협의하여 결정한다.

5-2-2 민간은 협상대상지의 건축물 설계 시 적극적인 공공성 확보 및 우수한 건축계획 마련 등을 위해 현상설계 등을 진행할 수 있다.

5-2-3 민간은 협상대상지에 대한 현상설계 등을 진행하고자 할 경우에는 공공이 제시한 가이드라인 또는 협상을 통해 결정된 건축계획(높이, 배치, 규모 등) 등이 충분히 반영될 수 있도록 공모범위 등에 대하여 공공과 사전에 협의하여야 한다.

제3절 공공기여이행

5-3-1 민간은 주민제안서(도시관리계획)에 개발계획 수립에 따라 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 한다.

5-3-2 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 한다.

(1) 공공기여 요약, 제공방법 및 범위

(2) 공공기여 내용 및 시설별 명세

(3) 공공기여 시설별 성능요구 수준(필요하면)

5-3-3 공공기여계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여 시설의 인수부서 확인 시 보완요청 의견이 있으면 이를 반영하여 작성하여야 한다.

5-3-4 공공시설등의 설치비용은(현금 납부기준) 감정평가법인 등이 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각

감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 해당 지구단위계획구역 안에 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

5-3-5 공공기여 이행담보는 사전협상 결과, 공공기여(기반시설 부지, 기반시설 설치, 기반시설 설치비용 등)의 종류, 위치, 규모 및 설치시기 등에 대해 지구단위계획에 반영하여 결정고시 하는 것을 원칙으로 하되, 특별한 사유로 인한 이행담보방안에 대하여는 공공과 민간이 협의하여 따로 정할 수 있다.

5-3-6 공공기여시설이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며, 사업완료(준공검사) 전 또는 준공과 동시에 소유권을 관리청(기관)에 이전한다. 소유권 이전과 관련한 제반 비용은 민간이 부담하며, 하자담보책임은 「건설산업기본법」에서 정한 사항을 준수한다.

5-3-7 공공시설등의 설치비용으로 공공기여 하는 경우 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하여야 한다. 다만, 착공일까지 공공기여 이행이 불가능하다고 판단되어 공공이 인정한 경우 이행을 담보하기 위한 이행보증보험증권 제출을 통해 이행의 시기를 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 조정할 수 있으며, 이행보증보험증권 제출과 관련된 제반 비용은 민간이 부담한다.

5-3-8 민간은 사업의 준공(또는 획지별 사업의 준공 중 빠른 시기를 말함) 전까지 공공기여 제공을 완료하여야 하며, 협상결과 사업의 준공 전후 특정시점에 공공기여를 제공하기로 정한 경우에는 해당 시점에 공공기여 제공을 완료하여야 한다.

5-3-9 공공기여시설을 설치하여 제공하는 경우에는 공사기간 중 시설물 관리청의 감독을 받아야 한다.

5-3-10 공공기여 제공을 완료하기로 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 도시관리계획 결정을 취소하거나, 「건축법」제11조제7항제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

5-3-11 도시관리계획 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다.

제6장 공공기여시설의 종류 및 계획기준

제1절 목적

6-1-1 사전협상 과정에서 논의하게 될 공공기여시설의 범위와 비율을 정하고, 유형별 계획 및 설치기준 등을 제시함으로써 실효성 있는 공공기여와 지역균형발전 전략의 실현을 도모한다.

제2절 기본원칙

6-2-1 공공기여시설은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득의 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 계획하여야 한다.

6-2-2 지역균형발전 및 개발사업의 실현이 가능하도록 합리적인 기준과 대안을 제시하도록 한다.

6-2-3 협상조정협의회는 사업계획 및 공공기여계획이 본 기준에 적합하도록 유도하되, 개발계획에 따른 공공기여의 방향 등을 논의하여 별도 제안할 수 있다.

6-2-4 본 기준에 규정되지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」 등 관련 법규의 기본원칙과 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

제3절 공공기여시설의 종류

6-3-1 공공기여시설의 종류는 다음과 같다.

(1) 공공시설(소유 : 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 시설을 말한다.

(2) 기반시설(소유 : 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 시설을 말한다.

(3) 공공 필요성이 인정되어 「인천광역시 도시계획 조례」로 정하는 시설(소유 : 공공)
① 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택

제4절 공공기여방식의 종류

6-4-1 공공기여방식의 종류는 다음과 같다.

(1) 토지(부지) 제공

(2) 공공시설등 설치 제공

(3) 건축물 제공

(4) 공공시설등의 설치비용 납부(공공시설등 설치비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2제2항제1호 내지 제3호에 따른 공공시설등의 설치를 목적으로 하는 비용을 말한다)

제5절 공공기여시설의 계획기준

6-5-1 다음에 해당하는 지구단위계획구역 내 공공시설등은 공공기여에서 제외한다.

(1) 교통영향평가에서 결정된 공공시설등

(2) 개발 관련 법령에 따라 민간이 의무 설치하는 공공시설등

(3) 사업부지 진출·입 도로

(4) 기타 도시·건축공동위원회 등에서 결정한 사항

6-5-2 지구단위계획구역 내 공공기여시설 계획의 우선순위는 다음 사항 등을 고려하여 결정한다.

(1) 상위계획 등에 의해 지구단위계획구역 내·외에 설치되어야 하는 시설

(2) 지구단위계획구역과 연계되는 공공·기반시설(사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 배제)

(3) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설

(4) 광역적인 공공성 확보를 위한 시설

(5) 생활권역 내 소규모 공공기여시설

6-5-3 협상대상지 내 설치가 필요한 공공기여시설은 민간과 협의하여 정하며, 협상대상지 밖 공공기여의 종류, 위치, 규모 등의 공공기여계획은 공공이 정한다.

6-5-4 민간은 공공이 해당 지구단위계획구역 안에 필수시설이 충분히 공급되어 있는지 여부를 판단할 수 있도록 직접 증명(증빙자료 제출)하여야 한다.

6-5-5 공공기여시설의 설치계획은 공공이 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정협의회에서 협의하여 조정할 수 있다.

6-5-6 공공기여시설에 대한 이견 발생시 관련기관(부서) 및 자치구의 의견 수렴 등을 거쳐 공공이 결정하는 것을 원칙으로 한다.

6-5-7 공공기여시설은 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지를 고려하여 계획한다.

6-5-8 고용안정 및 주거복지 등 관련 시책과 연계 추진이 가능한지 여부를 판단하여 계획한다.

6-5-9 주민을 위한 교육, 문화, 복지시설로 효용성이 있는지를 종합적으로 검토하여 계획한다.

제6절 공공기여시설의 설치기준

6-6-1 상위계획의 실행 등을 위한 공공기여시설을 우선하여 설치한다.

6-6-2 공공은 시설의 설치목적, 계획이득의 사회기여 및 편익제공의 향상성 등을 종합적으로 고려하여 공익성을 기준으로 수용여부를 결정한다.

6-6-3 공공기여시설은 접근성(대중교통체계 연계가 용이하고, 시민 이용이 편리한 위치에 입지) 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다.

6-6-4 공공기여시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모(정형화)로 계획하고, 효용성이 낮은 자투리형 토지의 공공기여는 지양한다.

6-6-5 사업부지내 입지한 공공기여시설은 민간이 설치(토지·시설)하여 제공한다.

6-6-6 공공기여시설(지구단위계획구역 내·외)의 효율적 설치를 위해 설계·시공 등 제반 업무를 공공에게 위탁(대행) 할 수 있다.

6-6-7 사업부지 내·외에 설치하는 공공기여시설은 관리청의 의견을 들어 당해 지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치여부 및 규모 등을 판단한다.

6-6-8 공공기여시설의 성능기준 및 품질관리는 [별표 5]에 따른다.

6-6-9 사업부지내 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설등의 위치 기준은 아래와 같다.

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

[지하층의 경우]

① 지하1층은 선큰을 설치하여 접근, 채광, 환기 등에 지장이 없는 경우
② 지형적 특성으로 가로와 접하거나 지하철 출입구와 연결되는 경우
③ 기반시설 중 주차장으로서 합리적 건축계획을 위해 불가피한 경우
④ 기타 기부채납시설의 사용목적을 위해 필요한 경우(위원회에서 인정한 경우에 한한다.)

[지상층의 경우]

① 지상1층·지상2층이 가로 활성 유도가 필요하여 불가피한 경우
② 고층 전망대 등 기부채납하는 용도의 특성상 불가피한 경우

(2) 공공시설등은 효율성 및 접근성을 향상할 수 있는 전용출입구, 전용엘리베이터 등 전용코어와 안내표지판 등을 설치하여야 한다. (다만, 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.)

제7절 공공시설등의 설치비용 제공기준

6-7-1 공공시설등의 설치비용은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2 제2항 및 같은 법 시행령 제46조의2제1항에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 인천광역시 내에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.

(1) 도시・군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시・군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시・군계획시설의 설치

(2)「인천광역시 도시계획 조례」로 정하는 시설(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택)의 설치

(3) 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

6-7-2 민간이 공공시설등의 설치비용을 납부하고자 하는 경우 다음 사항을 작성・제출하여 공공과 협의하여야 한다.

(1) 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황 및 충족여부

(2) 개발사업에 따른 인구・교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화

(3) 설치하고자 하는 공공시설등의 종류·위치·규모 및 설치시기 등 공공시설등 조성에 관한 사항

(4) 공공시설등 설치비용의 납부시기 및 방법 등 공공시설등 제공에 관한 사항

(5) 기타 도시계획조례 등 관련 규정에 따라 필요한 사항

제8절 공공기여의 비율

6-8-1 용도지역 변경 및 도시계획시설 폐지(복합화) 등에 따른 공공기여 비율 협상기준은 다음과 같다.

(1) 용도지역 변경

- 공공기여 비율은 해당 토지면적의 증가되는 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치

$$공공기여율(\%) = \frac{용적율\ 증가분(상한\ 용적률\ -\ \mathbf{기준용적률})}{상한\ 용적률} \times 0.6$$

□ 산정방법

① 증가용적률=변경(일반상업지역 1000%) - 당초(준주거지역 500%) = 500%

② 증가용적률의 6/10 = 500% × 6/10 = 300%

③ 공공기여율 = 300% ÷ 1000% = 30%(토지면적의 30%)

□ 산정예시

구분	변경 내용			공공기여율
용도지역 변경	자연녹지지역(80%)	⇒	제1종일반주거지역(200%)	36% 내
			제2종일반주거지역(250%)	41% 내
			제3종일반주거지역(300%)	44% 내
	제1종일반주거지역(200%)	⇒	일반상업지역(1000%)	48% 내
	제2종일반주거지역(250%)	⇒	일반상업지역(1000%)	45% 내
	제3종일반주거지역(300%)	⇒	일반상업지역(1000%)	42% 내
	준주거지역(500%)	⇒	일반상업지역(1000%)	30% 내

※ 공공기여율 산정시 법적 최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율을 산정한다.
(민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용한다.)

※ 공공기여율은 소수점 첫째자리에서 절상한다.

※ 공공기여를 통한 용적률 적용은 본 기준 [용적률 적용체계]에 따른다.

(2) 건축물 높이제한 완화

- 지구단위계획의 건축물 높이제한 완화로 인해 증가되는 환산 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치

$$공공기여율(\%) = \frac{용적율\ 증가분(변경용적률\ -\ \mathbf{기준용적률})}{변경용적률} \times 0.6$$

※ (기준용적률) 기존 지구단위계획 건축물 높이 기준으로 환산한 용적률

※ (변경용적률) 완화된 건축물 높이 기준으로 환산한 용적률

(3) 도시계획시설 폐지(복합화)

구 분	변경내용	공공기여율
도시계획시설 폐지(복합화)	용도지역 변경 없음	20% 내외

※ 단, 도시계획시설 결정 당시 용도지역의 변경이 있었던 경우는 폐지(복합화) 시 용도지역의 변경이 있는 것으로 간주하여 공공기여율을 산정한다.

(4) 허용용도 범위 확대(완화)

구 분	공공기여율
허용용도 범위 확대(완화)	12.5% 내외

6-8-2 용도지역 변경과 도시계획시설 폐지·복합화 또는 허용용도 범위 확대 등이 중첩되는 경우에는 공공기여비율총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다.

제9절 공공기여량 산정기준

6-9-1 공공기여량은 공공기여 비율에 따라 제공되는 시설규모 및 설치비용의 합산으로 한다.

6-9-2 공공기여 기준 대지면적은 도시관리계획 결정(변경)에 대한 공공기여율 산정의 기준이 되는 면적으로서,

도시계획시설 복합화의 경우 총 공공기여량 산정시 개발후 건축물 내 도시계획시설 부속토지는 기준 대지면적에서 제외한다.

다만, 공공기여 비율 산정시 법적 최대용적률이 아닌 계획용적률이 적용된 경우에는 다음 기준 대지면적 산정시 계획용적률은 중복으로 적용하지 아니한다.(기준 대지면적 산출식의 계획용적률 대신 법적 최대용적률을 적용함.)

・공공기여 기준 대지면적 = [{1-(도시계획시설용도 건축연면적/건축총연면적)} × (계획용적률/당해 용도지역 (법정)최대용적률)]×부지면적

※(계획용적률) 인천광역시 도시계획 정책상 제한하거나 지구단위계획으로 제한하는 용적률
※(법적 최대용적률) 조례 제65조에서 정한 각 용도지역 안에서의 용적률

6-9-3 총 공공기여량은 다음의 두 값 중 큰 값을 적용한다. 다만, 협상대상지의 여건 및 환경 등을 고려하여 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통해 조정할 수 있다.

① 공공기여 토지면적* × 대상토지의 ㎡당 종후 감정평가액

* 공공기여 토지면적 = 공공기여 기준 대지면적 × 공공기여율

② [종후 감정평가 토지가치 - 종전 감정평가 토지가치] × 60%*

* 적용 비율은 협상대상지의 공익적 기여 등에 따라 협상조정협의회 및 위원회 자문 등을 통해 조정할 수 있다.

※ 변경되는 용도지역이 2개 이상인 경우 용도지역별로 각각 비교 적용 후 합산한다.

제10절 공공기여 환산기준

6-10-1 공공기여 시설의 토지 환산기준

(1) 시설물과 공공시설등의 설치비용으로 공공기여를 이행하는 경우에는 부지면적으로 환산하여 공공기여 총량을 인정한다.

$$\text{환산 부지면적}(㎡) = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{도시관리계획 결정(변경) 대상 부지가액(원/㎡)}}$$

※ 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공시설등의 설치비용은 건축허가 시점을 기준으로 산정한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우(변경하는 경우도 포함한다)에는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다.

※ 부지가액은 감정평가 금액을 기준으로 산정한다.

※ 공공시설등 설치비용은 시설설치에 드는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정한다.

6-10-2 건축물/시설 설치비용 산정기준

(1) 건축물을 설치하여 제공하는 경우

설치비용 = 표준건축비 × 건축연면적

- 표준건축비 : 국토부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비
- 건축연면적 : 건축물의 「건축법」상 연면적으로 민간 건축물에 복합 설치하는 경우는 공용면적까지 포함한 면적

※ 다만, 체육시설·문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 따로 산정할 수 있다.

(2) 입체적 구조물 시설

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

- 입체적 구조물 시설 설치 시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지사용료는 설치비용에 포함하여 산정(내역서 검증방법을 준용하고, 사안별로 별도의 설치비용 산정기준(지침)을 정하는 경우에는 그에 따름)

※ 입체적 구조물은 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설 또는 입체적(지하, 고가, 터널 등)이거나 특수한 구조로 설치하는 시설을 말한다.

(3) 기존 건축물의 전부 또는 일부를 제공하는 경우

서로 다른 2개 감정평가기관이 평가한 단위 면적당 감정평가액을 산술평균한 값

6-10-3 공공기여시설의 가격산정과 관련하여 사안별로 별도의 가치산정 기준이 필요한 경우에는 공공과 민간이 협의하여 정하고, 지구단위계획에 결정근거 및 구체적 성능 수준을 포함하여야 한다.

<내역서 검증 방법>

□ 검증방법

○ 설계내역 등 객관적인 산출근거를 제시할 경우 도시계획위원회 등 심의 시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고,

○ 인허가 시 구체적인 내역서를 작성하여 공인된 협회를 통해 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량 결정

□ 추진절차

① 설계내역서 제출 (사업자 → 시 또는 구)	⇒	② 내역서 검증 의뢰 (시 또는 구 → 협회)	⇒	③ 내역서 검증기관 선정 (협회 → 전문기관)	⇒
④ 내역검증실시 (전문기관)	⇒	⑤ 검증결과서 제출 (전문기관 → 시 또는 구)	⇒	⑥ 검증수수료 지급 (사업자 → 전문기관)	

○ 내역서 검증 의뢰

- 사용부서와 협의하여 작성된 설치비 내역서에 대한 적정성과 공신력을 갖추기 위해 기획재정부 또는 행정안전부의 설립승인을 받은 협회에 내역서 검증 의뢰

※ (협회 예시) 사)한국원가관리협회, 사)한국원가공학회, 사)지방계약원가협회 등

○ 검증 기관 선정

- 협회에서는 등록된 원가계산 전문기관 중에서 적정한 기관을 선정

○ 내역서 검증 실시 및 검증결과서 제출

- 선정된 전문기관은 내역서 검증실시 후 검증 결과를 의뢰자에게 제출

○ 검증 수수료 지급

- 사업자는 전문기관에 수수료 지급

제11절 용적률 적용체계

6-11-1 기본 원칙

(1) 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용되는 용적률 체계에도 불구하고, 본 기준을 적용하는 사업 대상지에 대한 용적률 적용체계는 다음과 같이 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 운용한다.

① 기준용적률

- 민간이 제안하는 개발계획의 기준이 되는 용적률을 의미하며, 용도지역 변경전 용적률 및 민간과 공공의 협상결과에 의한 공공기여비율, 계획용적률 등을 고려하여 6-11-2-(1) 용적률 적용기준의 범위 안에서 정한다.

② 허용용적률

- 기준용적률에 계획유도 인센티브 등에 따라 제공하는 용적률을 더하여 구성되고, 6-11-2-(1) 용적률 적용기준의 범위 안에서 정한다.

③ 상한용적률

- 개발계획 수립에 따라 대상지내에서 개발 가능한 최대 용적률이며, 허용용적률에 공공기여 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 구성되고, 6-11-2-(1) 용적률 적용기준의 범위 안에서 정한다.

④ 계획유도 인센티브

- 공공기여 제공계획을 전제로 해당 지구단위계획에서 계획 유도 항목으로 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률 인센티브를 말한다.

⑤ 공공기여 인센티브

- 민간과 공공간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄적으로 주어지는 인센티브를 말한다.

⑥ 계획용적률

- 대상지의 입지적 여건, 도시계획과의 정합성, 주변지역과의 조화 등을 종합적으로 고려하여 대상지의 적정 밀도관리를 위해 민간과 공공의 협상에서 별도로 정한 용적률을 말하며, 공공기여비율 설정의 기준이 된다.

6-11-2 용적률 적용기준

(1) 용도지역 변경이 있는 경우

【 용적률 적용 예시 】

용도지역 변경		용 적 률			비고
종전	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
자연녹지지역	제1종일반주거지역	80% 이하	128% 이하	200% 이하	
	제2종일반주거지역	80% 이하	148% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	80% 이하	168% 이하	300% 이하	
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	240% 이하	300% 이하	
	준주거지역	200% 이하	320% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	200% 이하	520% 이하	1,000% 이하	
제2종일반주거지역	준주거지역	250% 이하	350% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	250% 이하	550% 이하	1,000% 이하	
제3종일반주거지역	준주거지역	300% 이하	380% 이하	500% 이하	
	일반상업지역	300% 이하	580% 이하	1,000% 이하	
준주거지역	일반상업지역	500% 이하	700% 이하	1,000% 이하	

※ 용적률 적용 예시가 없는 경우 공공기여율을 고려하여 기준을 정한다.

※ 협상과정에서 별도의 계획용적률을 정하는 경우에는 계획용적률을 상한용적률로 반영한다.

※ 변경후 용도지역의 기준용적률은 다음과 같이 정하되, 해당 지역의 여건 및 환경 등을 고려하여 달리 정할 수 있다.

종전 용도지역의 용적률 체계	변경후 용도지역의 적용 기준용적률	비고
단일 용적률 적용지역	종전 용도지역의 단일용적률	
기준·허용·상한용적률 적용지역	종전 용도지역의 기준용적률*	

* 종전 용도지역에서 공공기여 인센티브를 통해 상한용적률이 적용된 경우, 종전 기준용적률에 공공기여 인센티브를 합한 용적률(계획유도 인센티브는 제외)을 변경후 용도지역의 기준용적률로 적용한다.

□ (예시) 용도지역 변경 (제2종일반주거지역→준주거지역)

○ 변경 후 용도지역의 용적률 500%, 공공기여율 30%

- 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 250%
- 계획유도 인센티브 : 100%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-250)% × 0.4 = 100%
- 허용용적률 : 350%
  ☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 250% + 100%
- 공공기여 인센티브 : 150%
  ☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-250)% × 0.6 = 150%
- 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 500%
  ☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 350% + 150% = 500%

(2) 도시계획시설 변경이 있는 경우

시설결정 당시 용도지역 변경이 있거나 계획상 밀도 변화가 있는 경우 기준용적률은 변경 전 용도지역 용적률 또는 6-11-2-(1)의 기준용적률 이하의 범위에서 정한다.

【 용적률 적용 예시 】

용도지역	용 적 률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종일반주거지역	130% 이하	160% 이하	200% 이하	
제2종일반주거지역	160% 이하	200% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	200% 이하	240% 이하	300% 이하	
준주거지역	330% 이하	400% 이하	500% 이하	
일반상업지역	660% 이하	800% 이하	1,000% 이하	

※ 용적률 적용 예시가 없는 경우 상한용적률 및 공공기여율을 감안하여 기준을 정한다.

□ (예시) 도시계획시설 변경(용도지역 변경이 없는 경우)

○ 용도지역 변경없음(준주거지역), 공공기여율 20%

· 기준용적률 : 330%이하

· 계획유도 인센티브 : 70%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-330)% × 0.4 ≒ 70%

· 허용용적률 : 400%
☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 330% + 70%

· 공공기여 인센티브 : 100%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-330)% × 0.6 ≒ 100%

· 상한용적률 : 500%
☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 400% + 100% = 500%

□ (예시) 도시계획시설 변경(시설결정당시 용도지역이 변경된 경우)

○ 시설결정당시 일반주거지역 ⇒ 일반상업지역으로 변경

【공공기여율 41%(용도지역 변경 공공기여율/2+도시계획시설 폐지 공공기여율(20%) -5%】

· 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 300%이하

· 계획유도 인센티브 : 280%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (1000-300)% × 0.4 = 280%

· 허용용적률 : 580%
☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 300% + 280%

· 공공기여 인센티브 : 420%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (1000-300)% × 0.6 = 420%

· 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 1000%
☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 580% + 420% = 1000%

(3) 용도지역 변경과 도시계획시설 변경이 중첩되는 경우

6-11-2-(1)와 6-11-2-(2)의 기준을 병합하여 검토하고, 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률을 정한다.

□ (예시) 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역)과 도시계획시설 변경 중복

○ 변경 후 용도지역의 용적률 500%, 공공기여율 45%
(공공기여율 45% = 용도지역 변경 30% + 도시계획시설 변경 20% - 5%)

· 기준용적률(변경 전 용도지역 용적률) : 250%이하

· 계획유도 인센티브 : 100%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 4/10 = (500-250)% × 0.4 = 100%

· 허용용적률 : 350%
☞ 기준용적률 + 계획유도인센티브 = 250% + 100%

· 공공기여 인센티브 : 150%
☞ (상한용적률-기준용적률) × 6/10 = (500-250)% × 0.6 = 150%

· 상한용적률(변경 후 용도지역 용적률) : 500%
☞ 허용용적률 + 공공기여 인센티브 = 350% + 150% = 500%

6-11-3 계획유도 및 친환경 인센티브 기준

(1) 계획유도항목 등 계획기준은『인천광역시 지구단위계획 수립기준』 3 부문별 계획기준(12.인센티브계획)의 허용용적률 인센티브에 따라 정하되, 기존 지구단위계획구역 내 별도의 지침이 있는 경우에는 당해 지침을 따른다.

(2) 관련 법률 및 기준상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용하지 아니한다.

(3) 지역여건 및 사업 특성을 고려하여 특별히 필요한 경우 위원회 자문 등을 통해 별도의 인센티브 계획을 수립할 수 있다.

제7장 감정평가

제1절 감정평가 기준시점

7-1-1 토지가치상승분 산정을 위한 감정평가시, 도시계획변경(용도지역의 변경, 도시계획시설폐지(복합화) 등) 이전 토지가치의 감정평가(이하

"종전 감정평가"라 한다) 기준시점은 협상대상지 선정 평가 신청 이전 시점 또는 공공의 협상대상지 선정 이전 시점 기준으로 하여 평가한다.

7-1-2 도시계획변경 이후 토지가치의 감정평가(이하 "종후 감정평가"라 한다) 기준시점은 도시관리계획 결정(변경) 고시일을 기준으로 평가한다.

제2절 감정평가 실시 및 방법

7-2-1 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행한다.

7-2-2 서로 다른 2개 감정평가기관을 통해 부지가액을 산정한다.

· 서로 다른 2개 감정평가기관이 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 해당 사업구역 또는 사업부지 전체를 평가하여 단위면적당 감정평가액을 산술평균한 값

7-2-3 감정평가기관 선정은 공공과 민간이 각각 1개 기관을 선정하며, 감정평가의 공공성과 신뢰성 제고를 위하여 국토교통부 장관이 선정·공고한 감정평가업자 중에서 선정한다.

7-2-4 종전 감정평가는 현황평가를 원칙으로 하며, 종후 감정평가는 전체 대상지를 대상으로 협상을 통하여 결정된 사업계획(개발규모, 용도 등)을 고려하여 실질 토지가치 상승분으로 평가한다.

7-2-5 감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 해당 평가자가 서명·날인하고, 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가사협회의 감정평가심사위원회의 심사를 한 후 공공에 제출하여야 한다.

7-2-6 감정평가업자간의 가격차이가 10%를 초과할 경우에는 감정평가서를 채택하지 아니하고, 재평가 또는 다른 평가업자를 새로이 선정하여 감정평가를 한다.

7-2-7 감정평가 비용(수수료)은 민간이 부담(지급)한다.

7-2-8 그밖에 감정평가에 대한 기준은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 관련 규정에 따른다.

<감정평가 절차>

① 감정평가업자(2인) 선정 (공공, 민간)	⇒	② 감정평가 의뢰 (공공 → 감정평가업자)	⇒	③ 감정평가 실시 (감정평가업자) ⇒
④ 감정평가서 제출 (감정평가업자 → 공공	⇒	⑤ 평가수수료 지급 (민간 → 감정평가업자)	⇒	⑥ 감정평가금액 산술평균

제8장 기타

8-1-1 본 기준의 해석은 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

8-1-2 도시계획변경 사전협상 운영기준 적용시 본 기준에서 제시된 기준의 변경 등이 필요하다고 판단한 경우 조정, 변경할 수 있으며, 공공기여량 등 주요사항이 변경될 경우 위원회 자문을 거쳐 조정, 변경할 수 있다.

8-1-3 본 기준 시행 이후 본 기준과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 기준과 부합되지 않을 경우, 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

부 칙

(시행일) 이 기준은 2021년 09월 13일 부터 시행한다.

[별표 1]

협 상 절 차 도

<1단계> 협상 대상지 선정	**개발계획(안) 검토신청서 제출** (민간 → 공공)	ㅇ도시계획변경, 공공기여방안, 개발계획(안) 포함 ㅇ개발계획(안) 내용 미비 판단시 보완 요구
	↓	
	관련부서 협의/실무검토 (공공)	ㅇTF팀 구성(필요시) ㅇ도시계획적 정합성, 타당성 부족시 부적정 통보/종결
	↓	
	협상대상지 선정 평가 (도시·건축공동위원회 자문 등)	ㅇ개발계획(안) 평가기준에 따라 협상 진행여부 결정 -개발계획 타당성, 공공기여계획 적합성 등
	↓	
	협상대상지 선정 및 조건 통보 (공공 → 민간)	ㅇ전제조건, 권고사항, 쟁점사항 등 제시 ㅇ접수일로부터 60일 이내, 1회 30일 연장 가능
	↓	
	수용여부 결정 (민간 → 공공)	ㅇ선정 통보일부터 30일 이내 수용여부 서면 제출 (미수용시 협상 결렬)
	↓	
	협상제안서 제출/협상개시 통보 (민간 → 공공 → 민간)	ㅇ특별사유 없이 1년 이내 제안서 미제출시 협상 종결
	↓	
<2단계> 협상	**협상조정협의회 구성** (공공)	ㅇ10명 내외 위원 구성(민간, 인천시, 외부전문가)
	↓	
	협상시행 (협상조정협의회)	ㅇ협상의제 선정, 의제별 협상, 개발계획(안) 조정 ㅇ협상정책회의, 도시·건축공동위원회 자문 등(필요시) ㅇ시의회 의견청취(협상 시작 및 완료시) ㅇ협상기간 3개월 이내(합의시 3개월 이내 연장 가능) ㅇ민간사정으로 협상중단후 1년 이내 미재개시 종결
	↓	
	감정평가 시행 (민간, 공공)	ㅇ협상이 완료되는 시점에 시행(민간 비용 부담) ㅇ공공기여 총량 결정
	↓	
	협상 결과 확정 및 협상 완료 통보 (공공 → 민간)	ㅇ도시·건축공동위원회 자문 등 거쳐 협상결과 확정 ㅇ협약서 작성/제출 및 공증(30일 이내)
	↓	
<3단계> 협상 이행	**주민제안서(도시관리계획) 제출** (민간 → 시 또는 구)	ㅇ세부개발계획 및 협상결과 반영 ㅇ공공기여계획서 제출(해당 시설 인수부서 확인) ㅇ1년 이내 주민제안서 미제출시 협상결과 무효
	↓	
	도시관리계획 입안 (시 또는 구)	ㅇ신속하고 원활한 절차 이행 노력 ㅇ수정사항 발생시 추가 협상
	↓	
	주민의견 청취(공람·공고) **시의회 의견청취**(필요시)	
	↓	
	도시관리계획 결정고시 (도시·건축공동위원회 심의 등)	ㅇ관련 영향평가 및 관계기관 협의 ㅇ자치구에 건축허가(사업계획승인) 제출시까지 유보 가능
	건축행위 (건축인허가/착공/준공)	ㅇ공공기여 이행 관리/확인

※ 도시관리계획 입안·결정절차는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관련 법규 및 규정에 따른다.

※「도시개발법」에 따른 도시개발사업은 구역 지정 제안(민간→구) 전에「인천광역시 도시개발사업 공공기여시설 설치 및 운영기준」붙임1에 따라 사전협상(사전협상팀)을 완료하고, 도시개발구역 지정 제안 등 관련 절차를 이행(도시개발과)하여야 한다.

[별표 2]

협상대상지 선정을 위한 개발계획(안) 평가기준

구 분		종 류	비 고
G1	정책부합 및 지역발전 기여여부 검토	① 도시관리정책, 상위계획 및 규정에 부합여부	
		② 도시발전 전략상 균형발전에 부합여부	
		③ 기존시설 폐지(변경)의 타당성 및 필요성	
G2	개발계획안에 대한 기대 편익 측면의 검토	① 기능을 상실한 도시계획시설 폐지(변경)에 따른 토지이용 합리화	
		② 고용증진, 산업육성, 경제성장 기여	
		③ 균형발전 및 중심지 육성에 기여	
G3	개발계획안의 적정성 검토	① 용도지역·지구 결정(변경)의 적정성	
		② 기반(공공)시설 설치계획의 적정성	
		③ 건축물 용도(또는 부지이용 계획)의 적정성	
		④ 주변과의 조화여부 및 환경친화적 계획요소 반영여부	
		⑤ 개발계획에 공공성(공익성)기능 시설의 부합여부	
		⑥ 기타 도시관리계획 정합성에 부합 여부	
	개발계획안 수용시 부작용에 대한 검토	① 대규모 개발에 따른 집단민원 발생 가능성	
		② 개발사업이 지역에 미치는 긍정적·부정적 효과	
	공공기여에 대한 사항	① 공공기여 시설 등의 종류, 규모 및 설치시기, 위치의 적정성	
		② 공공기여 시설의 설치 재원조달에 대한 합리성	
	공공기여 시설의 관리적 측면에서 적정성 등		

G1 → **G2** → **G3** → **협상대상지 선정**

(모두 만족) ↓ **불가**

(최소 1개 항목 만족) ↓ **불가**

전제조건 및 권고사항 등으로 수용 가능여부 No ↓ **결렬**

[별표 3]

개발계획(안) 검토신청서 작성안내

□ 작성 안내

○ 개발계획(안) 검토신청서 최초 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.

○ 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능

○ 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

○「도시개발법」에 따른 도시개발사업은「도시개발법 시행규칙」별지 제3호 서식의 『도시개발구역 지정 요청서』작성

□ 제출 내역

○ 개발계획(안) 검토신청서 [별지 제1호서식]

○ 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]

○ 개발계획(안) ※ 개발계획(안) 협상제안서 작성안내 참고하여 작성

1) 사업계획서 : 부지현황(소유권 관련자료 포함), 개발방향, 사업 타당성 분석, 추진일정, 사업파급효과 등

2) 공공기여계획서 : 공공기여 개요(총량 및 산출내역, 유형별 집계 등), 공공기여시설 총괄표, 종합도 및 소유권 증빙자료, 공공기여시설 세부내역, 명세표, 재원조달계획서 등

3) 건축계획서 : 건축계획 구상 및 계획방향, 규모 및 용도계획, 배치계획 및 관련 도면 등

4) 기타 도시관리계획 결정(변경)과 관련한 개략도서 등

[별표 4]

개발계획(안) 협상제안서 작성안내

□ 작성 안내

○ 협상을 위한 제안서 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.

○ 본 기준에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능

○ 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

□ 세부 작성방법

1. 개발계획(안) 협상제안서 [별지 제2호서식]

○ 부지 현황

○ 협상대상지 선정 평가 결과

○ 사업계획 내용

○ 공공기여 방안

2. 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]

3. 사업계획서

○ 부지현황

- 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
- 토지이용현황(사용용도 등)
- 사업부지내 토지소유현황

· 사업부지내 지번별 토지소유현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시

예) 토지소유현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				확보/미확보		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

※ 지번별 등기부등본 첨부
※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서를 첨부 (인감증명서 첨부)
※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류 첨부

- 건축물현황(용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)
- 상위 및 관련계획 현황

○ 개발방향 : 입지분석, SWOT분석, 개발개념, 개발전략 등 기술

○ 사업계획 : 토지이용계획, 기반시설 설치계획, 가구 및 획지계획, 교통처리계획, 환경관리계획, 경관계획, 대지내 공지계획 등

○ 사업 타당성 분석

- 주요 도입용도별 타당성 분석
  · 각 도입용도별 필요성, 시장환경, 경쟁력, 도입 타당성 등 분석
- 사업수지 분석
  · 도입시설별 시장환경, 사업여건, 수요예측 등을 근거로 하여 시설면적, 처분방법, 가격산정 근거 등을 제시(분양 또는 임대가격은 부동산 시세 등을 감안하여 적정하게 산정)

※ 전제 및 가정과 근거를 제시할 것
※ 모두 분양한다는 가정 하에 분양수익을 현가화하여 사업수지를 분석

- 현금흐름 분석 : 사업수지 분석과 별도로 실제 임대·분양사업 조건을 반영하여 작성

○ 투자 및 자금조달계획

- 총투자비 내역, 항목별 투자비 내역 및 재원확보방안
- 총투자비는 토지비, 직접공사비, 간접공사비, 부대비, 공공기여비용 등으로 구분하여 제시

- 자금조달계획은 총괄표와 연차별 조달계획으로 제시
- 시설별 공급(분양, 임대, 자체운영 등)방법에 관한 내용을 기재

예) 자금조달계획 총괄표

구 분		유형		금액(억원)	비율(%)
투자비	타인 자본	소 계			
		금융기관차입			
		채권			
		기타			
	자기 자본	소 계			
		건설사			
		운영사			
		재무적 투자자	은행.보험사		
			연기금		
			펀드 등		
		기 타			
전 체					100%

○ 사업추진일정

- 협상, 도시관리계획(변경)결정, PF, 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 분양·임대, 준공 등 협상단계에서 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 구체적인 사업추진 일정 기술
- 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안 이행 시기가 명시되어야 함.

○ 사업파급효과

- 지역경제파급효과 및 고용창출효과 분석
  - ·지역경제파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등을 건설공사 시행시와 사업완료 후 운영적 측면에서의 효과 분석
  - ·고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리 제공 및 상근·상주인구의 증대효과, 건설공사 시행 시 일자리 창출효과와 사업 완료 후 운영적 측면에서의 고용기반확대방안 마련을 통한 일자리 창출효과 분석

※ 공사 중 건설노동인력 고용으로 인한 지역경제파급 및 고용창출 효과는 별도로 분리 작성
※ 지역경제파급 및 고용창출 효과는 구체적인 산출근거 및 관련자료 첨부

4. 공공기여 계획서

○ 공공기여 개요

- 공공기여의 총량 및 산출근거

○ 공공기여시설 내역(시설별로 작성)

- 유형구분(공공시설, 기반시설, 공공시설등 설치비용 등)
- 시설의 필요성(설치목적, 용도와 도입사유 등)
- 위치(부지내/외), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 설치비용 등), 설치주체, 귀속주체(시/구/기타 관리청 등으로 구분), 기대효과(지역경제 파급효과, 고용창출 효과 등)

> ※ 특정할 수 없는 부지외 설치의 경우 총량(추정가액)으로 제시
> ※ 기반시설을 건축물의 일부로 제공하는 경우, 건축물 내 위치, 용도, 입지 타당성 등을 제시

- 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여시설별 명세표 작성 [별지4, 별지5]

5. 건축계획서 ※ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

○ 건축계획

- 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획(개략적 배치 및 건축한계선), 대지내 공지계획(공개공지, 공공보행통로, 지하광장 등), 교통처리계획(주차출입구를 포함한 차량진출입 계획, 보행 및 차량동선 계획, 도로 조성 등)

○ 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획

- 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 실사용대지로 구분
- 건축물의 규모는 건축면적, 연면적(지상,지하), 건폐율, 용적률, 층수/높이, 세대수(공동주택의 경우)등으로 구분
- 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고, 각 용도별 비율을 명시하고, 용도구성계획(단면) 작성

※ 도시계획시설 복합화 등에 따른 용적률 산출 내역 제시
※ 복합화 사업의 경우 도시계획시설과 비도시계획시설의 비율 표기
※ 분양 · 임대시설(공동주택, 오피스, 상가 등)과 자체운영시설로 구분 제시

- 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성

○ 제출도면

- 토지이용계획, 배치도, 입면도·평면도, 종 · 횡단면도, 대지내 공지·녹지 계획도, 교통처리계획도, 기타 필요도서

6. 각종 영향성 검토서

○ 대상지 입지여건에 따라 도시관리계획 결정(변경)시 작성해야 하는 경관계획, 사전환경성검토, 사전재해영향성검토, 교통성검토 등 영향성 검토자료를 사전에 작성, 첨부하여 사업계획이 주변지역 및 기존기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

7. 그 밖의 협상내용에 따라 필요한 도서

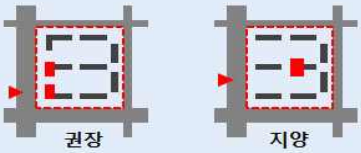
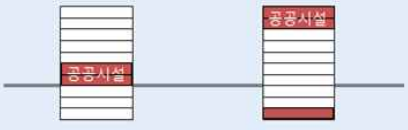
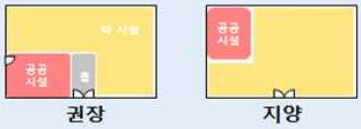
[별표 5]

공공기여시설의 성능기준 및 품질관리

□ 공공기여 가이드라인

○ 공공기여시설은 다음의 가이드라인을 준용한다.

○ 민간은 공공기여시설의 공공기여 체크리스트를 작성하여 공공에게 제출하고, 공공은 이를 검토하고 위원회 자문 등을 진행한다.

공공기여 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	
시설 입지	[사업부지 내부 제공]  • 가로변 주출입구, 생활가로 경계부 등 보행량이 많은 곳에 인접하여 설치 권장 * 12m이상 도로 인접 권장 [사업부지 외부 제공] • 사업부지와 유사여건(보행 및 차량접근성, 부지가액)을 갖춘 대상지 제공 권장 • 사업부지가 위치한 자치구 범위로 한정
시설 위치 (건축물內)	[건축물내 적정 위치]  • 보행접근이 용이한 층 제공 : 지상1~지상2 * 지상1~지상2층 제공이 어려운 경우, 접근성 향상을 위한 계획적 방안 제시(전용코어 등) [건축물내 적정 위치] [진출입 편리]  • 주출입구에 인접하여 설치 권장 • 주출입구 인접하여 설치가 어려울 경우 공공시설 전용 진출입구 설치 권장
그 외	[건축물 사용 안전성 확보] • 보행로, 화장실 등 주요공간은 무장애 공간으로 조성 * 화재, 범죄 등 재난에 안전한 공간 [시설인식 및 안내 제고] [시설물 안내 및 운영, 개방시간 표시]

공공기여 체크리스트			
검토항목		검토사항	반영여부
[접근성]	위치	• 가로변 주출입구 및 보행량이 많은 경계부에 인접해 있는가? • 시설이 개방되어 있어 주변 주민 및 보행자가 접근하기 용이한가?	
	접도	• 12m이상 도로에 접하여 보행 및 차량의 접근이 용이한가?	
	층수	• 보행접근이 용이한 층(지상1~지상2)에 위치하는가?	
[편리성]	진출입	• 건축물 주출입구에 인접하게 위치하여 진출입이 용이한가? • 해당 시설의 전용출입구 및 코어가 설치되어 진출입이 용이한가? (지하 진출입구의 경우 지하철 연결고려 등)	
[안전성]	안전성	• 노약자, 장애우 등의 사용에 무리가 없도록 조성된 공간인가? • 화재 등 발생시 대피가 원활하게 계획된 공간인가? • 지하에 위치한 경우 일조채광에 무리가 없는가?	
[지속성]	안내	• 시설물을 알리는 간판 등이 조성되어 사용자가 쉽게 파악할 수 있는가?	

□ 공공기여시설의 성능 기준

○ 건축물 시설 성능 기준

- 제공용도에 적합한 시설성능을 갖추도록 하되, 필요시 특수설비, 집기 등을 포함하여 즉시 활용이 가능토록 하여야 하며, 계획에서 성능수준을 구체적으로 명시하는 경우에는 그 성능수준을 충족해야 함.

○ 건축물 이외의 시설 성능기준

- 총 공사비 산정시의 설계내역 등 산출 근거에 따름.

□ 공사 중 품질관리 및 소유권 이전

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

[별지 제1호서식]

(앞면)

개발계획(안) 검토 신청서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	주 소	인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	㎡		
	용도지역	지역		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
도시관리계획 변경 검토사항				
개발계획내용	(※ 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)			
공공기여방안	(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			
위와 같이 사전협상 제안 검토를 신청합니다. 년 월 일 신청인 (인) 인천광역시장 귀하				

(뒷면)

사업부지 조서				
성 명	주 소	소유 부지	기명날인	비고
홍길동	인천광역시 00구 00동 00번지	인천광역시 00구 00동 00번지	(인)	

※ 첨부 자료 : ①요약서, ②사업계획서, ③공공기여계획서, ④건축계획서, ⑤그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

※ 주의 사항

1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다.
2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.
3) 신청서 접수는 인천광역시 도시계획과에 신청합니다.
4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.

[별지 제2호서식]

(앞면)

개발계획(안) 협상제안서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	위 치	인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	㎡		
	용도지역	지역		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
협상대상지 선정 평가 결과	협상대상지 선 정 일			
	협상조건 등	(※ 평가시 제시된 협상조건(전제조건, 권고사항, 협상쟁점) 및 공공에서 제시한 의견(가이드라인, 대안 등)이 있는 경우 기재 바랍니다.		
	협상조건 등 이 행 방 안	(※ 평가시 제시된 전제조건에 대한 조치내용을 기재 바랍니다.)		
개발계획내용	(※ 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)			
공공기여방안	(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			

위와 같이 협상대상지 개발계획(안) 협상제안서를 제출합니다.

년 월 일 신청인 (인)

인천광역시장 귀하

※ 첨부 자료 : ①요약서, ②사업계획서, ③공공기여계획서, ④건축계획서, ⑤각종영향성 검토서
⑥그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

※ 주의 사항
1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다.
2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.
3) 신청서 접수는 인천광역시 도시계획과에 신청합니다.
4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.

[별지 제3호서식]

개발계획(안) 요약서

제안자	성 명			주민(법인) 등록번호	
	주 소			전화번호	
사업부지 현 황	주 소	인천광역시 00구 00동 00번지 외 0필지 (총 0필지)			
	총 면 적(㎡)				
	지역·지구·구역				
	도시계획시설				
	기 타				
	토지 소유현황	구 분	사유지	국유지	계
		필지수			
		면 적	㎡(%)	㎡(%)	㎡(100%)
도시관리계획 변경 검토사항					
총 공공기여량	계	계	공공시설	기반시설	공공시설등 설치비용
		면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	가액 : 백만원
	지구단위계획구역 내	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	가액 : 백만원
	지구단위계획구역 밖	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	가액 : 백만원
개발계획내용	구 분	사업계획 내용			비고
	사업부지면적(㎡)				
	실사용대지면적(㎡)				건축법상 대지면적
	건축물 용도				
	총연면적(㎡)				
	지상층연면적(㎡)				
	건축면적(㎡)				
	건폐율(%)				
	용적률(%)				
	높이(층수)	m (지하 층/지상 층)			
	공동주택 세대수	규 모	합계	분양주택	공공임대주택
			세대	세대	세대
		㎡	세대	세대	세대
		㎡	세대	세대	세대
					주거용도 도입인 경우
사업타당성 분석 결과					
투자및자금 조달계획					
사업추진일정					

[별지 제4호서식]

공공기여시설 총괄표

구분		총계		토지			건축물 (별도획지, 공유지분, 지분없음)				비고 (지구단위계획구역 내/외)
		가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(㎡) 연면적	면적(㎡) 부속토지	가액 (백만원)	구성비 (%)	
계						100				100	
공공시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
기반시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
공공시설등 설치비용	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										

※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “공유지분”, “지분없음”으로 구분하여 작성할 것

※ 가 액 : 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함.

※ 구성비 : 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

[별지 제5호서식]

공공기여 시설별 명세표

구 분		위치		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비	제공방법 (현물/현금)	제공 시점	설치주체 (귀속주체)
		지구단위 계획구역 내/외	주소	토지면적	연면적					
총계						(공공기여 총량)	100%	-	-	-
공공 시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
기반 시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	미정									
	⋮									
공공 시설 등 설치 비용	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									

※ 위　　치 : 주소뿐만 아니라 ‘지구단위계획구역 내/외’도 표기

[별지 제6호서식]

협 약 서 (예시)

인천광역시와 △△△(이하 '사업제안자')는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 ○년 ○월 ○일부터 ○년 ○월 ○일까지 실시한 □□사업에 대한 협상의 결과로 다음과 같이 협약한다.

1. (목적) 이 협약서는「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 □□사업을 추진함에 있어 인천광역시와 사업제안자의 협력적 노력 의사를 밝히고, 협상의 합의사항을 적시함을 목적으로 한다.
2. (용어의 정의) 본 협약서에서 사용하는 용어는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에서 정한 정의에 따른다.
3. (협약의 내용) 도시관리계획 변경에 관한 공간적, 내용적 범위를 작성한다.
4. (사업제안자의 의무)
   4.1 사업제안자는 제반 법령을 준수하고, 협상결과에 따라 공공기여 의무를 성실히 이행한다.
   4.2 사업제안자는 이 협약서에서 정한 권리나 의무를 인천광역시의 서면동의 없이 양도할 수 없다.
   4.3 사업제안자는 설계공모나 설계용역 도급 시 인천광역시와의 협상결과로 합의한 설계지침을 따른다.
   4.4 인천광역시장 또는 인천광역시장이 위임 또는 위탁한 자가 공공기여 이행을 감독하기 위해 당해 현장을 출입할 수 있고, 사업제안자에게 제반 정보 및 자료를 요구할 수 있다.
   4.5 사업제안자는 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 이행보증보험 등의 담보방안을 마련하고, 이행담보 증빙서류를 첨부한 이행각서를 도시관리계획 결정(변경) 고시 전 인천광역시에 제출한다.
   4.6 협상완료 통보 후 주민제안서(지구단위계획)를 1년 이내에 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 한다.
5. (협약의 실효) 관련위원회의 심의 부결된 경우, 정한 기간 내 공공기여를 이행하지 못하는 경우, 협약 체결일로부터 1년 이내에 도시관리계획변경 제안을 하지 않는 경우 협약은 무효로 한다.
6. (인천광역시 의무) 인천광역시는 협상의 결과로 작성된 도시관리계획 결정(변경)(안)의 심의 및 결정 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력한다.
7. (협약서의 변경) 도시관리계획 결정(변경)(안) 심의에 따라 인천광역시와 사업제안자가 상호 협의하여 추가협상이 완료된 경우, 추가협상의 합의결과는 이 협약서의 변경으로 본다.
8. (분쟁의 해결) 본 협약에 따른 분쟁발생시 인천지역을 소재지로 하는 법원에 제소할 수 있다.

첨부 : 협상결과 1부.

년 월 일

인천광역시장 : □ □ □ (인)

사업제안자 : 상 호 : ○ ○ ○
주 소 :
대표자 : □ □ □ (인)

[별지 제7호서식]

이 행 각 서 (예시)

○○○(이하 '서약인')는 □□사업의 공공성을 깊이 인식하여, 사업추진과 더불어 최선을 다해 공공기여를 이행할 것을 다짐하면서 다음과 같이 서약한다.

1. (목적) 이 각서는「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따라 □□사업을 추진함에 있어 공공기여에 관한 약정인의 자발적 기부의사를 규정함을 목적으로 한다.
2. (효력) 이 각서는 인천광역시에 접수됨과 동시에 효력을 발생한다.
3. (이행) 서약인은 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고, 도시계획변경 사전협상 결과에 따른 공공기여 서약을 성실하게 이행한다.
   3.1 서약인이 제공해야 할 공공기여의 종류와 총량은 첨부의 공공기여 명세와 같다.
   3.2 서약인이 제공해야 할 공공기여의 성능수준은 첨부한 공공기여 시설별 성능수준 또는 설계도서로 정한다.
   3.3 협상으로 정한 제공시점까지 약정한 기부를 이행하지 못할 경우, 해당 기부금품의 가액에 연 xx%의 가산률을 적용하여 공공이 부과하는 가산금을 납부한다.
   3.4 공공기여 이행이 완료되면, 서약인은 이행완료를 서면으로 통지한다.
   3.5 서약인의 귀책사유로 공공기여 이행이 불가능하다고 판단될 경우 인천광역시의 도시관리계획 결정(변경) 취소, 건축허가 등 사업 인·허가의 취소 처분 등에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.
4. (평가) 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 인천광역시가 평가한다.
   4.1 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 협상으로 정한 성능수준에 미달할 경우 인천광역시는 시정조치를 요구할 수 있으며, 서약인은 시정조치 요구를 통지받은 날로부터 0일 이내에 개선계획서를 작성하여 제출하고, 시정조치 하여야 한다.
5. (변경) 이 각서는 특별하고 정당한 사유가 있을 때 인천광역시의 서면동의에 의해 변경할 수 있다.
6. (종료) 이 각서는 공공기여 이행을 완료하고, 이를 인천광역시가 인정하는 경우 효력이 종료된다.

서약인은 위의 사항을 이행할 것을 서약한다.

년 월 일

상 호 : ○ ○ ○
주 소 :
대표자 : □ □ □ (인)

인천광역시장 귀하