

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

의 안 번 호	2378
------------	------

2018. 2. 22
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 2. 12. 오승록·김정태 의원 공동 발의 (2018. 2. 19. 회부)

2. 제안이유

- 지형을 무시한 전면 철거형 재개발에 대한 대안으로 지속가능한 구릉지형 저층 주거지 개발의 필요성 대두와
- 원주민 삶과 지역역사가 깃든 지형, 터 골목길 등 보전 가치가 증대되면서,
- 저층주거지를 보전·재생하여 新유형의 임대주택 건립 및 마을공동체를 회복하는 ‘주거지보전사업’을 추진하여 왔으나,
- 그 추진근거 미흡과 현행 규정상 주민부담 발생으로 주거지보전사업 추진 자체가 어려워 재개발 추진에 지장이 초래되고 있는 실정임.
- 이에 재개발사업이 원활히 추진될 수 있도록 동 조례에 주거지보전사업의 용어정의를 신설하고, 그 추진을 위해 필요한 사항을 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 주거지보전사업에 대한 용어 정의를 신설하여 사업의 목적 및 범위를 명확히 함(안 제2조제13호 신설)
- 주거지보전사업으로 인한 주민부담이 발생되지 않도록 임대주택 매입비 및 매입시기를 따로 두어 사업의 원활한 추진을 도모함(안 제23조제3항 신설)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법, 같은 법 시행령
- 나. 예산조치 : 해당 없음
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 주택재개발구역 내 기존 정주지의 특성을 보전하면서 임대주택을 건설하는 사업의 제도적 근거를 마련하고 사업특성을 감안하여 임대주택 매입 사항을 규정하려는 것으로 2018년 2월 12일 오승록·김정태 의원이 공동 발의하여 2월 19일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 임대주택 매입에 관한 현행 제도가 전면재개발의 아파트형 임대주택 매입 유형에 맞추어져 있는 가운데, 백사마을 주택재개발사업에서 일부 지역에 지형 및 정주지 특성을 보전하면서 3층 이하 단독주택 유형¹⁾의 임대주택을 건설코자 하니 공사비 증액에 따른 사업성 문제가

1) 주거시설은 1~2층으로 계획되고, 근린생활시설 일부가 3층으로 계획됨

부상하여,

이 조례 개정을 통해 임대주택 매매금액의 현실화를 도모하고자 한 것으로 파악됨.

- 주요 내용은, 기존 정주지의 특성을 보전하면서 개량·신축하는 새로운 유형의 임대주택 건설사업을 ‘주거지보전사업’으로 정의하고,

주거지보전사업에 한하여, 감정평가액을 넘지 않는 수준에서 필요 항목에서 건축비를 가산할 수 있도록 하고 계약금 지급시기를 앞당겨 금융비용 부담을 저감시키는 등 임대주택 매매가격 및 대금 지급시기 등에서 사업시행자의 부담을 완화해 주는 것임.

〈주거지보전사업 임대주택 사항 비교 (자료: 주거재생과)〉

구 분	주택재개발사업(일반)	주거지보전사업
임대주택 매매가격	임대주택 표준건축비 + 부속토지가격 - 가산항목 : 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따른 항목 중 조합과 인수자가 협의하여 정할 수 있음	임대주택 표준건축비 + 부속토지가격 - 가산항목 : 사업시행자와 협의하여 건축비 가산항목을 따로 정할 수 있음
	관리처분계획인가시 결정 (조례 제23조제1항)	관리처분인가시 결정 단, 사업시행인가시 감정평가 금액을 초과하지 못함
임대주택 계약시점	건축공정 20%	착공신고
임대주택 매매대금 지급시기	계약금 : 계약체결(20%) 중도금 : 4회 분할지급(60%) 잔금 : 준공인가(15%), 이전고시(나머지)	계약금 : 계약체결(20%) 중도금 : 대지조성완료 및 현황측량 실시결과 인계(60%) 잔금 : 준공인가(15%), 이전고시(나머지)

- 주택재개발사업 시, 일반적으로 사업시행자가 일정 비율 임대주택을 건설하고 서울시가 해당 임대주택을 매입하게 되는데, 그 매매가격은 부지는 감정평가액을, 건축물은 표준건축비를 적용하여 비용을 산출하게 되며, 필요시, 관련규정에 따라 비용을 가산할 수 있도록 되어 있음2).
- 그러나, 현행 제도의 건축비 가산항목은 아파트형 임대주택에 맞추어져 있으므로, 이 개정조례안은 주로 단독주택형 임대주택을 건설하게 되는 주거지보전사업의 건축비 가산항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 정할 수 있도록 하여3) 건축비 가산의 유연성을 확보함으로써, 궁극적으로 주거지보전사업의 임대주택 매매가격을 보다 현실화하고자 한 것으로 이해됨.

2) 임대주택 부지 가액의 추산액은 도정법 시행령(대통령령 제28628호) 제68조 및 이 조례 제29조에 따라 2개 이상 산출평균한 감정평가액에 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 가산한 항목(연약 또는 암반지반 및 흙막이 공사비, 방음 및 간선시설 설치비, 지장물 철거비, 감정평가수수료 등)을 협의하여 정한 금액을 합산토록 규정하고 있으며, 임대주택 건축비 또한, 같은 조항에 따라 공공건설임대주택 표준건축비에 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제14조제2항 관련 별표 1의3에서 정한 가산항목(샷시, 발코니 확장비용 등)을 협의하여 정한 금액을 합산토록 규정하고 있음(붙임2).

참고로, 주택재개발사업에서 설치 의무대상인 임대주택은 부지(감정평가액)와 건물(표준건축비)을 모두 매입하는 형태이고, 의무대상 외에 용적률을 완화받아 소형주택을 건설하는 경우는 건물만 표준건축비로 매입하고 부지는 기부채납을 받게 됨.(도축법의 재정비촉진사업(주택재개발)에서도 설치 의무대상인 임대주택은 도정법의 주택재개발사업과 동일하고, 증가되는 용적률의 일정 비율을 임대주택으로 공급하는 경우에는 건물만 표준건축비로 매입하고 부지는 기부채납을 받게 됨)

3) 주거지보전사업에서 새로 협의되는 건축비 가산항목은, 각각 다른 형태 건축물 시공으로 거푸집 등 가시설 및 설비 공사비용 증가(표준화 불가), 고층으로 건립되는 아파트에 비해 벽면적의 합이 월등히 커 단열공사비 등 외벽구성을 위한 전 공종 공사비용 증가, 좁은 골목길 작업차량 진입 불가로 인한 수작업 등으로 전 공정 인건비 증가, 골토량은 적으나 터 레벨, 터 경계 및 골목선 유지 등을 위한 토목공사비 증가 등으로 파악됨.

○ 주택재개발사업은 대부분 전면재개발의 형태로서 기존 정주지를 모두 철거하고 비교적 고밀의 아파트 위주로 건설하여 사업성이 보장되는 편이고, 임대주택도 아파트형으로 건설되어 설계 및 공사 등에 실질적으로 소요되는 건축비와 표준건축비 간의 차이가 비교적 크지 않은 반면,

주거지보전사업은 기존 지형과 정주지 특성을 보전하는 관계로 맞춤형 설계와 공사 등 건축비가 증가할 수 밖에 없고, 저층·저밀의 임대주택 조성으로 사업성이 낮아질 수 밖에 없으므로, 일반적인 주택재개발사업의 임대주택 건설·매입과는 다른 접근이 필요하다고 판단되며,

이러한 관점에서, 이 개정조례안의 건축비 가산의 유연성 확보 및 계약금 지급시기 조정 등은 전면재개발의 아파트형 임대주택 사업과 다른 주거지보전사업의 특성 및 실정을 반영한 사항으로, 그 필요성이 인정된다고 사료됨.

○ 다만, 이 개정조례안의 배경이 된 백사마을 주택재개발사업의 경우, 재개발구역 전체 면적(188,900㎡)의 약 23%(42,773㎡)를 서울시책에 따라 2012년부터 주거지보전사업으로 추진하고 있는데(붙임3),

새로운 유형의 사업인 만큼, 추진 당시부터 사업성 문제와 현행 제도의 개선·보완사항 등을 면밀하게 검토하여 현실적인 대책 수립과 적극적인 입법 노력이 요구되었음에도, 시책을 사유로 우선 사업 결정부터 하고 이후 그 동안 사업 시행의 현실적이고 구체적인 방안 마련은 소홀히 함에는⁴⁾ 따끔한 지적이 필요하다고 사료되며,

4) 주거지보전사업 결정 이후 5년이 지난 최근에는, 현행 제도상 서울시가 직접 임대주택 사업을 시행할 수 없음을 인식하고, 사업시행자로부터 임대주택 매입을 검토하는 과정에서 사업성 문제가 부각되어 이 조례 개정이 추진된 것으로 파악되고,

선결정 후검토 등 세밀하지 못한 사업 추진은 사업 지연을 초래해 지역 주민의 부담과 고통을 심화시킬 수 있으므로, 특히, 새로운 사업을 추진할 때에는 다각적이고 현실적인 사전 검토 등 보다 책임있는 집행 태도가 요구된다 하겠다.

- 또한, 전면재개발 보다는 지역사회의 정주성을 보전코자 하는 방향으로 도시건축 패러다임이 전환되고, 백사마을의 주거지보전사업 외에도 성북2구역과 같이 정비구역 중 일부를 보전하는 형태들이 등장하는 만큼, 시대적으로 새롭게 요구되고 발생하는 정비사업 유형이 제도에 안착될 수 있도록 선제적인 입법 노력도 필요하다고 하겠다.

이 조례가 개정되면, 이를 근거로, 주거지보전사업의 특성을 들어 건축규제를 완화해주는 방향으로 도정법 개정을 건의할 계획임(붙임4)

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 12. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>제23조(임대주택 등의 매입)</p> <p>①·② (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 12. (현행과 같음)</p> <p>13. “주거지보전사업”이란 재개발구역에서 기존 마을의 지형, 터, 골목길 및 생활상 등 해당 주거지의 특성 보전 및 마을 공동체 활성화를 위하여 건축물의 개량 및 건설 등의 사항을 포함하여 임대주택을 건설하는 사업을 말한다.</p> <p>제23조(임대주택 등의 매입)</p> <p>①·② (현행과 같음)</p> <p>③ 제1항에도 불구하고, 제2조제13호에 따라 사업시행자가 주거지보전사업으로 건설하는 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.</p> <p>2. 매매가격은 영 제68조제2항(대통령령 제28628호)에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 2 이상이</p>

평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.

3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 매매계약 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 사업시행자가 임대주택부지의 대지조성을 완료하고, 현황측량 실시 결과를 시장에게 인계한 이후에 총액의 60퍼센트를 지급

다. 잔금은 법 제83조(법률 제14943호)에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조(법률 제14943호)에 따른 이전고시일 이후에 지급

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 임대주택의 매매계약에 관한 제23조제3항의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

<붙임 1> 관련 법규

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

제22조(임대주택의 건설 등) ① 사업시행자는 임대주택을 건설하여 시장에게 처분하거나 서울주택도시공사(이하 "공사"라 한다)를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택 건설계획에 관하여 다음 각 호의 사항을 공사와 협의하여야 한다.

1. 정비구역 안에 건설되는 임대주택 건축계획
2. 임대주택 입주 대상자 명부
3. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서

③ 제1항에 따라 공사가 임대주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장에게 보고하여야 한다.

1. 정비구역 안의 임대주택 건립규모 및 건축계획
2. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서
3. 주변지역의 임대주택 입주 현황

제23조(임대주택 등의 매입) ① 제22조제1항에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택의 매매계약 및 대금의 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 임대주택(대지 및 부대복리시설을 포함한다.이하 같다) 매매계약(이하 "매매계약"이라 한다)은 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.

2. 매매계약은 임대주택의 건축공정이 20퍼센트 이상인 때에 체결한다.이 경우 건축공정은 전체층수의 2분의 1이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때를 20퍼센트로 본다.

3. 매매가격은 해당 정비사업의 법 제48조1항에 따른 관리처분계획인가시 결정된 금액으로 한다.

4. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음 각 목과 같이 지급한다.

가. 계약금은 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 건축공정에 따라 4회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트를 지급

다.잔금은 법 제52조에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제54조에 따른 이전고시일 이후에 지급

5. 제2호에 불구하고 시장은 정비사업 활성화 등 필요시 예산범위 안에서 계약시점을 조정할 수 있다.

② 제22조제1항에 따라 공사를 사업시행자로 지정하여 건설하고자 하는 임대주택부지의 매매계약 및 대금의 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 임대주택부지의 매매계약은 정비구역 안의 대지조성을 완료한 후에 해당 사업시행자와 시장이 체결한다.
2. 매매가격은 제29조제1항에 따른 산정가격으로 한다.
3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.
 - 가. 계약금은 부지의 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급
 - 나. 중도금은 총액의 75퍼센트로 하되, 사업시행자가 임대부지의 현황측량을 하여 인계·인수한 이후에 지급
 - 다.잔금은 법 제54조에 따른 이전고시일 이후에 지급

제29조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정) ① 법 제48조제5항제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 감정평가법에 따른 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 공동주택(대지지분을 포함한다.이하 같다)의 경우에는 다음 기준에 따른다.

1. 재개발임대주택의 인수가격 중 영 제54조의2 제2항에 따른 건축비와 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다. 다만, 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.
2. 제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 제반 비용을 말한다) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 산정한다.이 경우 구청장이 추천한 2인 이상의 감정평가업자의 의견을 참작하여야 한다.

② 제1항제1호 및 제2호에 불구하고 임대주택 부지가격의 추산액은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 정비구역 안의 국·공유지를 점유연고권자에게 우선매각하고 남은 면적으로 확보된 임대주택부지의 대지조성비는 제1항제1호에 따른 택지조성비로 한다.
2. 임대주택 부지면적이 제1호에 따라 확보된 면적으로 부족한 경우 점유연고권자에게 우선매각한 국·공유지 면적은 해당 정비구역안의 국·공유지 매각가격을 산술평균한 단가를 적용하여 산정한 금액에 제1호의 택지조성비를 합산한 금액으로 한다.
3. 임대주택 부지면적이 제1호 및 제2호에 따라 확보된 면적으로 부족한 경우 나머지 면적은 정비구역 안의 사유토지의 종전 토지가격을 산술평균한 단가를 적용하여 산정한 금액에 제1호의 택지조성비를 합산한 금액으로 한다.

③ 법 제48조제5항제1호에 따른 도시환경정비사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.다만, 건축계획에 대하여는 효용지수(분양예정 건축물의 동별 위치·방향·층 및 용도 등에 따라 감정평가시에 고려하는 효용비율로서 이를 지수로 나타낸 것을 말한다)를 병행할 수 있다.

<붙임 2> 임대주택 매입 관련 (자료: 주거재생과)

- 아래 도정법규에 따라 매입비를 사업시행자가 산출하고, 서울시 주택정책과와 협의한 후, 이를 관리처분계획에 반영 인가를 득함으로써 매입금액이 확정됨.

도정법 (법률 제14943호)	시행령 (대통령령 제28628호)	조례
<p>제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등)</p> <p>① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 "재개발임대주택"이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.</p> <p>② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계</p>	<p>제29조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정)</p> <p>① 법 제48조제5항제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 감정평가법에 따른 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 공동주택(대지지분을 포함한다.이하 같다)의 경우에는 다음 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재개발임대주택의 인수가격 중 영 제54조의2 제2항에 따른 건축비와 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다. 다만, 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다. 2. 제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 제반 비용을 말한다) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 산정한다.이 경우 구청장이 추천한 2인 이상의 감정평가업자의 의견을 참작하여야 한다. <p>② 제1항제1호 및 제2호에 불구하고 임대주택 부지가격의 추산액은 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정비구역 안의 국·공유지를 점유연고권자에게 우선매각하고 남은 면적으로 확보

<p>약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.</p>		<p>된 임대주택부지의 대지조성비는 제1항 제1호에 따른 택지조성비로 한다.</p> <p>2. 임대주택 부지면적이 제1호에 따라 확보된 면적으로 부족한 경우 점유연고권자에게 우선 매각한 국·공유지 면적은 해당 정비구역안의 국·공유지 매각가격을 산술 평균한 단가를 적용하여 산정한 금액에 제1호의 택지조성비를 합산한 금액으로 한다.</p> <p>3. 임대주택 부지면적이 제1호 및 제2호에 따라 확보된 면적으로 부족한 경우 나머지 면적은 정비구역 안의 사유토지의 종전 토지가격을 산술평균한 단가를 적용하여 산정한 금액에 제1호의 택지조성비를 합산한 금액으로 한다.</p>
--	--	--

○ 택지비 및 그 가산항목

공공택지(제8조)	공공택지 외의 택지(제9조 및 제9조의2)
택지공급가격 ⁵⁾	감정평가금액
연약지반 공사비	연약지반 공사비
암석지반 공사비	암석지반 공사비
흙막이 및 차수벽 공사비	흙막이 및 차수벽 공사비
지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비	지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비
방음시설 설치비	방음시설 설치비
택지비 기간이자 ⁶⁾	-
택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요경비	-
기타 분양가심사위원회 인정 경비	기타 분양가심사위원회 인정 경비
-	진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액
-	감정평가수수료 ⁷⁾
-	지장물 철거비용
-	주택법 제28조에 따른 간선시설 설치비
-	공원법 제2조에 따른 도시공원의 설치비용

5) 조성자로부터 매입하였다면 매입가액, 자체공급하는 경우는 감정가격을 기준으로 함

6) 『공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙』 별표 1의2에 따른 산식을 적용함

7) 재평가할 경우, 재평가에 따른 수수료는 제외

○ 건축비 및 그 가산항목(공통사항)

구 분		적용 항목
건축비		기본형 건축비 ⁸⁾ (지상 1,563천원/㎡, 지하 845천원/㎡)
가산 비용 (규칙 제14 조제2 항 관련 별표 1의3)	구조형식	지상층
		철근콘크리트라멘구조(무량판 포함) : 5%
		철골철근콘크리트조 : 10%
		철골구조 : 16%
	지하층	철골철근콘크리트조 : 4.8%
		철골구조 : 10.5%
	특수형태의 주택	고급 연립, 테라스하우스 등
	구청장이 지상층 건축비의 28% 범위 내에서 인정하는 비용	
인가 조건 충족을 위해		추가되는 비용. 단, 사업계획에 포함하여 승인을 받은 비용으로 한정
법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설		그 설치비용(분양목적 제외)
인텔리전트설비		설치에 따라 추가로 소요되는 비용
보증수수료		사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 비용
기간이자		공사비에 별표 1의3제9호 산식에 따라 산정한 금액
에너지절약형 친환경주택		건설에 따라 추가로 드는 비용
65세 이상, 장애인을 위한 주택		건설에 따라 추가로 드는 비용
그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용		

○ 건축비 가산항목 관련 규정 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 7)

2-라-1. 건축비 산출방법

가) 건축비는 최초 입주자모집공고 당시의 건축비로 하되, 표준건축비를 상한(上限)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다.

나) 다음의 구조형식에 해당하는 주택에 대해서는 다음의 구분에 따른 금액을 표준건축비에 더할 수 있다.

- (1) 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다)로 건축하는 주택: 표준건축비의 5퍼센트에 상당하는 금액

8) 기본형 건축비 : 국토부장관이 매년 3.1일과 9.15일 기준으로 고시

- (2) 철골철근콘크리트구조로 건축하는 주택: 표준건축비의 10퍼센트에 상당하는 금액
- (3) 철골구조로 건축하는 주택: 표준건축비의 16퍼센트에 상당하는 금액
- 다) 주택사업자가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료는 표준건축비에 더할 수 있다.
- 라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 받은 지하층 면적[지하주차장 면적을 포함하되, 지하피트(방습·방열 및 배관설비 설치 등을 위한 공간을 말한다)는 제외한다]은 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액을 표준건축비에 더할 수 있다.
- 마) 공공주택사업자는 공공임대주택의 건설과 관련된 법령 또는 조례 등의 개정으로 주택건설에 추가되거나 감액되는 비용이 있는 경우에는 그 비용을 표준건축비에 추가하거나 표준건축비에서 감액할 수 있다.
- 바) 그 밖에 표준건축비에 더할 수 있는 항목은 다음과 같다.
 - (1) 공공주택사업자가 발코니 새시를 한꺼번에 시공하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 5 이내에서 드는 비용
 - (2) 「도서개발 촉진법」 제2조에 따른 도서지역에 건축하는 주택인 경우 표준건축비의 100분의 3
 - (3) 「폐기물관리법」 제15조의2에 따른 음식물류 폐기물 공동 처리시설의 설치비
 - (4) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호의 비용
 - (5) 공공주택사업자가 발코니를 확장하는 주택인 경우 발코니 확장비용[(1)에 따른 비용은 제외한다]

○ 건축비 가산항목 관련 규정 (공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제14조제2항 관련 별표 1의3)

건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법 (제14조제2항 관련)

1. 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다), 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 추가로 소요되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 해당하는 아파트 외의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가로 소요되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 금액으로 한정한다.

3. 법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우나 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용.
4. 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용(사업계획승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인을 받은 비용으로 한정한다) 및 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설(분양을 목적으로 건설하는 복리시설을 제외한다)의 설치비용
5. 인텔리전트설비(홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비, 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제12조에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조제3호가목 및 나목에 따른 유비쿼터스도시기반 시설로 한정한다)의 설치에 따라 추가로 소요되는 비용
6. 국토교통부장관이 층수, 높이 등을 고려하여 따로 정하여 고시하는 초고층주택으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용
7. 임해(臨海)·매립지 등 입지특성으로 인하여 시장·군수 또는 구청장이 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용
8. 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료
9. 공사비에 대한 다음 산식에 따라 산정한 기간이자. 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제7조에 따라 사업주체가 의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정 비율(이하 "공정률"이라 한다)에 달한 후 입주자를 모집하여야 하는 주택의 경우로 한정한다.

$$\begin{array}{l}
 \text{기간} \\
 \text{이자}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{기본형} \\
 \text{건축비}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{공정률} \\
 \times \frac{1}{2} \times
 \end{array}
 \begin{array}{l}
 \text{착공일부터 입주자모집} \\
 \text{공고일(공급하려는 주} \\
 \text{택에 대한 사용검사} \\
 \text{후 입주자모집공고를} \\
 \text{하는 경우에는 사용검} \\
 \text{사일)까지의 기간}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{「은행법」에 따라 설립된} \\
 \text{금융기관의 1년 만기 정기} \\
 \text{예금 평균이자율로서 착공} \\
 \text{일이 속하는 달의 금리}
 \end{array}$$

10. 법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용
11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용
 - 가. 65세 이상인 사람
 - 나. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 사람
12. 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용

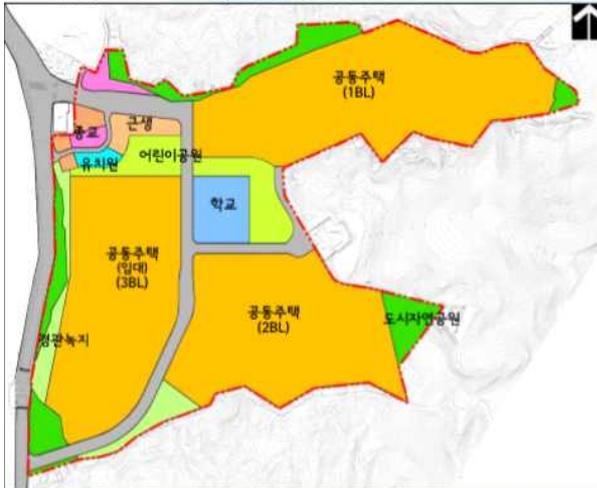
<붙임 3> 백사마을 관련 (자료: 주거재생과)

○ 사업 개요

사업개요	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 사업명 : 백사마을 주택재개발정비사업 ✓ 위치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일대 ✓ 구역면적 : 188,900㎡ ✓ 용도지역 : 제2종 일반주거지역 	<p style="text-align: center;">'12.6.21 구역지정 변경 결정도</p>  <p style="text-align: center;">조감도(기본설계안)</p> 
재개발사업 (분양)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 전체면적 : 146,117㎡(택지 : 96,587㎡) ✓ 건축규모 : 최고 20층(평균16층), 1,720세대 (85㎡ 이하 1,457세대, 85㎡ 초과 263세대) ✓ 건폐율 30%, 용적률 200% 이하 	
주거지보전 사업 (임대)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ '12.06.21 고시내용 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : 42,773㎡ - 기존주택 신축 및 리모델링하여 17% 이상 임대 주택 확보(건설형 임대사업으로 계획) ✓ '14.11.28 기본설계 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 건축규모 : 층수 1~3층, 227동 698세대 - 총사업비 : 2,463억원 	

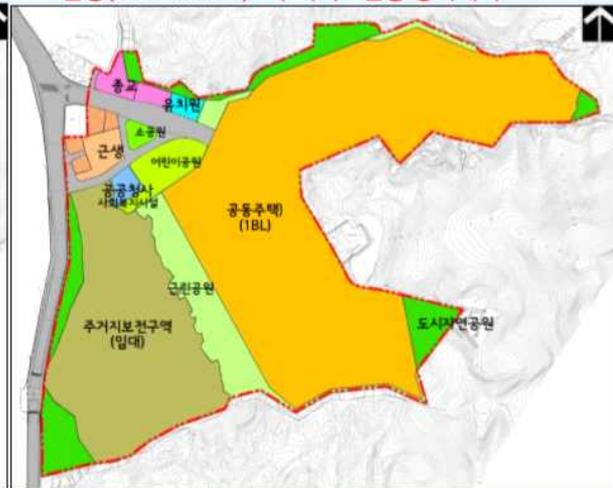
○ 정비계획 변경

❖ 기정(2009.05.28) : 일반형 정비계획



용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
공동주택	30	200	20층(59m)	평균 15층
임대주택	30	200	19층(59m)	평균 15층
근린생활시설	60	200	7층(25m)	-
학교	30	200	5층(20m)	-
유치원	60	200	7층(25m)	-
종교시설	60	200	7층(25m)	-

❖ 변경(2012.06.21) : 주거지보전형 정비계획



용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
공동주택	30	200	20층(60m)	평균 16층
임대주택	-	-	-	주거지보전
근린생활시설	60	200	7층(25m)	-
공공청사	60	180	3층(12m)	-
유치원	60	200	7층(25m)	-
종교시설	60	200	7층(25m)	-

<붙임 4> 도정법 개정 건의안 (자료: 주거재생과)

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생 략) 2. (생 략) 가. 주거환경개선사업 : (생 략) 나. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업 다. 재건축사업 : (생 략) 3. ~ 11. (생 략) 	<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 가. 주거환경개선사업 : (현행과 같음) 나. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업 (시·도조례에서 정한 주거지보전사업을 포함한다.) 다. 재건축사업 : (현행과 같음) 3. ~ 11. (현행과 같음)
<p>제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① ~ ④ (생 략)</p> <p>⑤ ~ ⑦ <신 설></p>	<p>제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ <u>시·도조례에서 정한 주거지보전사업으로 건설되는 임대주택의 건설계획을 수립하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조, 제16조, 제16조의2, 제30조, 제32조, 제32조의 2, 제39조, 제64조 내지 제66조를 배제할 수 있다.</u></p> <p>⑥ <u>제5항에 따른 임대주택의 주차장 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항제1항를 적용하여 산정할 수 있다.</u></p> <p>⑦ <u>제5항 및 제6항에 따른 완화를 받고자 하는 경우에는 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u></p>