

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2570
------------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 3. 31. 김태수 의원 발의(2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

- 주택재개발사업 사업 시행 시 시장이 인수하는 임대주택의 인수가격은 그 간 표준건축비를 기준으로 하고 있었으나, 최근 「도시 및 주거환경정비 법」 시행령이 개정되며 기본형건축비를 적용하도록 변경되었고, 이때 가 산비는 조례로 별도로 정하도록 하고 있는바, 시행령 개정사항을 조례에 반영하여 재개발임대주택의 인수가격 기준을 조례에 명시하고자 함

3. 주요내용

- 재개발임대주택 인수가격 산정 시 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축 비를 적용함(안 제41조제1항)
- 조례로 별도로 정하도록 한 가산비 항목을 신설함(안 제41조제2항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 ‘령’)이 개정됨에 따라 시장이 “재개발임대주택”(이하 ‘임대주택’)을 인수할 때 지급하는 인수가격의 산정기준을 표준건축비에서 기본형건축비로 변경하고, 가산비 세부항목을 지방자치단체 조례로 위임한 사항을 정하려는 것임.
- 현행 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 ‘법’)제79조제5항에는 재개발사업에서 임대주택을 건설할 경우 시장이 이를 의무적으로 인수하도록 하고 있으며, 이때 인수하는 가격의 산정방식은 영 제68조제2항에서 규정하고 있음.
- 영 제28조제2항에 따르면 임대주택의 인수가격은 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 80퍼센트와 부속토지의 가격을 합산한 금액에, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 (이하 ‘분양가격규칙’)에서 정하는 가산비를 더해야 하는데, 가산비의 구체적인 항목과 비율은 조례로 정할 수 있도록 위임하고 있음.

서울시 재개발임대주택 인수가격	=	기본형건축비 (국토부고시) × 80% (시행령 개정) + 건축비 가산비 (개정조례안)	+	부속토지비 (토지감정가) + 부속토지 가산비 (개정조례안)
------------------------	---	--	---	---

- 이에 따라 이 개정조례안에서는 가산비를 ‘건축비 가산비’와 ‘부속토지 가산비’로 구분하고 각각의 인정항목¹⁾을 세부적으로 명시하고 있음.

① 건축비 관련(표준건축비 ⇒ 기본형건축비의 80%)

- 표준건축비는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정 등에 사용되는 금액으로 국토교통부가 3년마다 고시하고 있는데, 가장 최근에 고시된 것은 2023년 2월 1일(국토교통부고시 제2023-64호)임. 그러나 표준건축비는 3년 단위로 고시되기 때문에 최근 급격한 공사비 및 원자재 가격 상승 등 시장상황의 변화를 즉각적으로 반영하기 어려워 현실적인 인수가격 산정이 필요하다는 지적이 있어 왔음.²⁾
- 이에, 임대주택 매입가격을 현실화하고자, 인수가격 산정기준을 표준건축비에서 기본형건축비의 80%로 변경하는 시행령이 개정되었으며, 이번 개정조례안에서는 이를 반영하려는 것임.
- 기본형건축비는 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정을 위한 기준으로, 국토교통부가 연 2회(매년 3월과 9월) 고시하고 있어 공사비, 원자재 및 노무비 등의 변동을 표준건축비보다 신속하게 반영할 수 있다는 장점이 있음.

현 행	개정조례안
<u>표준건축비*</u> +토지감정가+가산비	<u>기본형건축비**×80%</u> +토지감정가+가산비
* 공공건설임대주택 분양전환가격 산정을 위해 건축비로 3년마다 고시하는 금액(공공주택 특별법 시행령 제54조⑤)	** ‘분양가상한제 적용주택’의 건축비 산정에 기초가 되는 금액으로 국토부에서 매년 3월, 9월 고시(주택법57조④)

- 참고로, 표준건축비와 고시된 가격인 기본형건축비의 80%를 비교한 결과, 표준건축비는 2023년 고시된 가격인 1,143천원/㎡인 반면, 기본형

1) 조례에 명시하는 개별 가산비 인정항목

2) 아시아경제(2025.1.10.), “임대주택 표준건축비, 분양주택 절반 수준.. 현실화해야”

건축비는 2023년부터 지속 상승³⁾하여 현시점에서 기본형건축비의 80%는 표준건축비보다 약 1.5배 높은 수준임.

구 분	표준건축비(A)	기본형건축비 (천원/㎡)		
		기본형건축비 (B)	기본형건축비의 80% (C)	비율 (C/A)
2023년	1,143	1,992	1,594	139%
2024년	1,143	2,089	1,671	146%
2025년	1,143	2,169	1,735	152%

② 건축비가산비(안 제41조제2항제1호 각 목)

○ 건축비 가산비의 경우 분양가격규칙 별표1의3에 규정된 총 13개 항목 가운데 ▲철골구조로 건축함에 따라 추가되는 비용 ▲공동주택 성능등급 또는 소비자만족도 우수업체 선정에 따른 추가 비용 ▲주택 시공·분양 보증수수료 등 3가지 항목만 전액 인정하고, 나머지 10개 항목에 대해서는 이 3가지 항목 합계금액의 1퍼센트 범위 내에서 포괄적으로 인정⁴⁾하도록 하였음.(붙임2 참고)

- 이는 현행 조례에 비해 가산비 인정항목을 보다 명확하게 하고 인정 범위를 세부적으로 제한한 것으로, 기존에 인정해 오던 ▲철골구조 추가 비용, ▲공동주택 성능등급 또는 소비자만족도 우수업체 선정 추가비용, ▲보증수수료 등 3가지 항목은 그대로 인정하되, 그 외에 규칙에서 정하고 있는 지하층면적(표준건축비의 63%), 법령·조례 개정 추가비용, 테라스 확장 비용 등은 개별항목으로 인정하지 않고, 인정항목 합계의 1% 이내에

3) 2023년 1,594천 원/㎡, 2024년 1,671천 원/㎡, 2025년에는 1,735천 원/㎡

4) 개별 가산비 인정항목에는 포함되지 않았으나, 개별 가산비 인정항목 합계의 1% 내에서 인정하는 포괄항목

서 포괄적으로만 인정하도록 변경하였음.

비고	현 행	개 정 안
건축비 가산비	① 철골구조등에 따른 가산비용 ② 보증수수료 ③ 공동주택 성능에 대한 등급 또는 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용 ④ 지하층면적(표준건축비의 63%) ⑤ 법령 및 조례개정에 따른 비용 ⑥ 테라스 새시(표준건축비의 5% 이내) ⑦ 도서지역에 건축하는 경우(표준건축비의 3%) ⑧ 테라스 확장비용	① 철골구조등에 따른 가산비용 ② 보증수수료 ③ 공동주택 성능에 대한 등급 또는 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용 ④ 분양가격규칙 별표1의3 항목중 위 각항목을 제외한 나머지 가산비용(각 항목 합계의 1% 이내) • 테라스 설치비용 • 주택건설사업계획 승인에 따른 추가 비용 및 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설 설치비용 • 홈네트워크 등 인텔리전트 설치비용 • 초고층 설계 및 구조물 안정성 확보 설비 설치비용 • 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수 자재, 설비비 등 • 공사기간 이자 • 에너지절약형 친환경주택의 건설비용 • 65세이상, 장애인 주택건설비용 • 주차장 차로 총고 2.7미터 상향비용 • 기타 법령, 조례 등에 따른 추가비용

○ 이 개정조례안은 가산비의 인정항목을 명확히 구분하고, 인정범위를 보다 제한적으로 설정하고 있다는 점에서 공사비 현실화 요구를 일부 수용하는 동시에 과도한 인수가격 상승에 따른 재정부담 증가를 방지하려는 의도로 사료됨.

- 다만, 기존에 인정되었던 지하층 면적비, 발코니 새시 비용, 확장비용 및 방음시설 설치비 등 일부 항목이 개정조례안에서는 포괄항목으로 전환됨에 따라 향후 실제 임대주택 매입 현장에서 이에 대한 이견이나 갈등이 발생할 가능성이 있으므로, 개정조례안의 실행 이후 인수가격 산정 과정에 대한 지속적인 모니터링과 세부기준 보완이 필요할 것으로 판단됨.

○ 또한, 부속토지 가산비의 경우 분양가격규칙 제9조제1항에 따른 총 12개 항목 중 ▲지반(말뚝박기, 암석지반, 흙막이 및 차수벽) 공사비 ▲도로 및

도시공원 설치비용(국공유지 토지비 제외하고 나머지 비용의 40퍼센트) ▲지장물 철거비용 ▲진입도로 개설로 편입되는 사유지 가액 ▲감정평가수수료 ▲검토수수료 등 7가지 항목만 전액 인정하고, 나머지 5가지 항목에 대해서는 앞서 인정한 항목 합계금액의 1퍼센트 이내에서 포괄적으로 인정하도록 하고 있음.(붙임3 참고)

- 이는 현재 인정하고 있는 14개 항목 가운데 지반공사비, 지장물 철거비용, 진입도로 편입 사유지 가액, 감정평가·검토수수료 등을 인정하였으며, 도로 및 도시공원 설치비용은 국공유지 토지비용을 제외한 공사비의 40%만 인정하는 방식으로 제한하였음.

비고	현행	개정안
토지비 가산비	① 지반(말뚝박기 공사바람석지반 공사비 등)공사비 ② 간선시설 설치비용(도로 및 상하수도, 전기통신시설, 가스, 지역난방시설, 우체국) ③ 도시공원 ④ 지장물 철거비용 ⑤ 진입도로 개설로 편입되는 사유지 가액 ⑥ 감정평가수수료 ⑦ 검토수수료 ⑧ 방음시설설치비 ⑨ 영업손실 보상비용 등 주거이전, 동산운반비용 ⑩ 택지 취득 및 관리와 관련된 명도소송비용 ⑪ 택지조성으로 이주하는자의 이주비용에 대해 발생하는 이자비용 ⑫ 택지 취득 및 관리관련 조합총회 개최비용 ⑬ 제세공과금 ⑭ 그 밖에 택지와 관련한 경비	① 지반(말뚝박기 공사바람석지반 공사비 등)공사비 ② 도로 및 ③ 도시공원의 설치비용(무상양도 국공유지 토지비용 제외, 나머지 비용의 40%) ④ 지장물 철거비용 ⑤ 진입도로 개설로 편입되는 사유지 가액 ⑥ 감정평가수수료 ⑦ 검토수수료 ⑧ 규칙 제9조제1항 중 위 각 항목을 제외한 나머지 가산비용(각 항목 합계의 1% 이내) • 상하수도, 전기통신시설, 가스, 지역난방시설 • 영업손실 보상비용 등 주거이전, 동산운반비용 • 택지 취득 및 관리와 관련된 명도소송비용 • 택지조성으로 이주하는자의 이주비용에 대해 발생하는 이자비용 • 택지 취득 및 관리관련 조합총회 개최비용

- 반면, 기존에 인정되던 간선시설 중 상하수도, 전기통신시설, 가스시설 등과 방음시설 설치비용, 제세공과금 등은 개별 항목에서 제외하고 인정 항목 합계의 1% 내에서 포괄 인정하도록 조정하였음.

③ 조례개정 효과 검토(△△재개발구역 사례)

- 현행 조례와 개정조례안에 따라 임대주택 인수가격을 △△재개발구역을 대상으로 시뮬레이션한 결과, △△재개발구역 내 총 285세대의 임대주택을 인수하는 가격은 현행 표준건축비 기준 약 588억 4천만 원인데 반해 개정조례안의 인수가격은 약 751억 8천만원으로 산출되어 163억원(27.8%) 가량 증가하는 것으로 나타났다.⁵⁾
- 인수가격 상승의 주요 원인은 ① 기본형건축비의 80%가 현행 표준건축비보다 약 1.5배(2025년 기준 152%) 가량 높고, ② 일부 가산비 항목이 새롭게 인정되었기 때문으로 분석됨.
- 건축비(가산비 포함)의 경우 표준건축비 적용 시 약 333억원이었으나 기본형건축비 80% 적용 시 약 495억원으로 약 162억원(48.6%)이, 토지비(가산비 포함)의 경우 255억원에서 257억원으로 1억 4천5백만원(0.6%)이 각각 증가하였음.

<00 재개발구역 인수가격 산출사례>

(단위 : 백만원)

구 분				표준건축비 ㉠	조례개정(안) ㉡	증감액 (㉡-㉠)	증감율
건 축	건 축	지상 건축비		22,998	35,739	12,741	55.4%
		지하 건축비		7,077	9,939	2,862	40.4%
		(소계)		30,075	45,678	15,603	51.9%
	가산비	샷시비용		1,081	-	-1,081	-100.0%
		확장비용		58	66	8	13.8%
		구조	지상	1,150	1,787	637	55.4%
		형식	지하	-	477	477	-
		보증수수료		20	20	-	0.0%

5) 서울시 주택실 내부자료 참고

구 분			표준건축비 ㉠	조례개정(안) ㉡	증감액 (㉡-㉠)	증감율
부속 토지		우수등급	920	1,430	510	55.4%
		기타항목(1%)	-	38	38	-
		(소계)	3,229	3,818	589	18.2%
	건축비 (계)		33,304	49,496	16,192	48.6%
	토지비	토지비	18,834	18,834		0.0%
		(소계)	18,834	18,834		0.0%
	가산비	대지조성비	29	-	-29	-100.0%
		암반공사비	220	220		0.0%
		흙막이벽공사비	3,326	3,326		0.0%
		간선시설(도로) 및 공원 설치비 (40%)	2,570	2,676	106	4.1%
		지장물철거공사비	510	510	-	0.0%
		감정평가수수료	50	50	-	0.0%
		기타항목(1%)	-	68	68	-
		(소계)	6,705	6,850	145	2.2%
토지비 (계)		25,539	25,684	145	0.6%	
총계		58,843	75,180	16,337	27.8%	
(호당매입비) 총 285호		206	264	57	27.8%	

- 가산비의 세부내용을 살펴보면 개정조례안 적용 시 건축비 가산비에서 약 6억원(가산비 소계 현행 32억원 → 개정안 38억원)이, 부속토지 가산비에서 약 1억 5천만원(가산비 소계 현행 67억원 → 개정안 68억5천만원) 증가하는 것으로 검토되는데, 이는 기타항목의 가산비 인정비율을 1%로 적용한 것으로 실제 그 비율을 각각 1%씩 상향할 경우 건축비 가산비는 약 3,800만원, 토지비 가산비는 약 6,800만원씩 올라가게됨.
- 아울러 토지비가산비 중 간선시설(도로·공원 설치비용)의 인정비율을 40% (개정조례안)에서 100%로 조정할 경우 약 40억 원 이상의 추가 상승효과가 발생하는 것으로 나타났다.⁶⁾

구분	건축비가산비 기타비용 인정비율	토지비가산비 기타비용 인정비율	기반시설 도로 및 공원 인정비율	인수가격 총액 (백만원)	
①	0%	1%	40%	75,142	-
②	1%	1%	40%	75,180	(② - ① 비교) ※ 개정조례안 기준 건축비가산비 기타비용 1% 증가시, 3800만원 증가 공사비총액 0.05% 증가
③	1%	0%	40%	75,112	(③ - ② 비교) 토지비가산비 기타비용 1% 증가시, 6800만원 증가 공사비총액 0.09% 증가
④	1%	1%	100%	79,234	(④ - ② 비교) 기반시설 인정비율 100% 적용시, 40억5400만원 증가 공사비총액 5.4% 증가
⑤	1%	100%	40%	81,894	(⑤ - ② 비교) 토지비가산비 기타비용 100% 적용시, 67억 1400만원 증가 공사비총액 8.9% 증가
⑥	100%	1%	40%	78,922	(⑥ - ② 비교) 건축비가산비 기타비용만 100% 적용시, 37억 4200만원 증가 공사비총액 5.0% 증가
⑦	100%	1%	100%	82,976	(⑦ - ② 비교) 건축비가산비 기타비용 및 기반시설 인정비율 100% 적용시, 77억 9600만원 증가, 공사비총액 10.4% 증가
⑧	100%	100%	100%	93,664	(⑧ - ② 비교) 모든비용 100% 적용시, 184억 8400만원 증가, 공사비총액 24.6% 증가

- 서울시는 건축비 및 토지비의 가산비를 인정항목의 1% 이내로만 인정할 계획인 가운데, 이는 현재 인정하고 있는 가산비 항목을 유지하면서 이 조례 개정 이후 추가 항목은 최소한의 비용만 반영하려는 의도로 이해되며, 한편 이미 기본형건축비의 80% 적용으로 인해 임대주택 인수가격이 1.5배 상승함에 따라 시의 재정적 부담도 고려하지 않을 수 없을 것으로 사료됨.
- 따라서, 향후 가산비 인정비율에 대해서는 공사비 현실화를 통한 사업 활성화와 동시에 시의 재정부담을 최소화하고 공익적 목적을 달성할 수 있도록 균형 있는 수준으로 지속적인 조정이 필요할 것으로 판단됨.

6) 국토교통부에서 고시한 기본형건축비는 본래 ‘분양가상한제 적용주택’의 분양가격 산정을 위한 기준이므로, 만약 건축비와 토지비 가산비를 모두 최대치(100%)로 인정하게 될 경우 결과적으로 시가 분양가상한제 주택의 실제 매입가격 수준을 전부 지불하게 되어, 초과 개발이익 환수라는 재개발사업의 공익적 취지를 훼손할 가능성이 있음.

5. 종합의견

- 이 개정조례안은 최근개정된 영에 따라 서울시가 재개발임대주택을 인수할 때 적용하는 인수가격 산정기준을 표준건축비에서 기본형건축비의 80%로 변경하고 가산비 항목을 구체적으로 조례에 규정하려는 것임.
- 특히, 기본형건축비는 기존의 표준건축비와 달리 매년 두 차례 공사비 변동상황을 반영하여 고시되기 때문에, 인수가격이 시장상황을 더욱 현실적으로 반영할 수 있게 되어, 사업시행자와 서울시 간의 가격협상 및 정산 과정에서 불필요한 갈등과 소송⁷⁾이 감소할 것으로 기대됨.
- 또한 재개발사업이 강북지역에 집중되어 있는 점을 고려할 때, 이번 산정기준 변경이 강북권역의 정비사업 촉진 및 임대주택 공급 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 다만, 재건축임대주택 등은 증가하는 용적률의 50%를 여전히 표준건축비⁸⁾를 적용받고 있어 재개발과 재건축 간 임대주택 인수가격의 격차가 확대될 수 있으므로, 서울시는 국토부와의 법령개정 협의를 통해 재건축 임대주택에 대해서도 형평성 문제를 최소화할 필요가 있음.
- 한편, 향후 매입 요청이 들어올 재개발사업 구역이 점차 증가할 것으로 전망되는 바, 이번에 개정된 인수가격 산정방식과 가산비 항목에 대한 지

7) 2016년 6월부터 현재까지 심리중인 소송은 32건, 종결된 소송은 28건, 총 60건임.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

속적인 모니터링과 세부기준 보완을 통해 향후 서울시의 재정 부담 증가에 대비한 합리적이고 균형 있는 대응방안을 마련할 필요가 있음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임] 관계법령(p.12)

〔붙임 1〕 관계법령

「도시 및 주거환경정비법」

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)

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.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) 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.

② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 다음 각 호의 금액 또는 가격을 합한 금액으로 하며, 제2호에 따른 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

1. 「주택법」 제57조제4항 전단에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 이 조에서 “기본형건축비”라 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액. 이 경우 기본형건축비는 제67조에 따른 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 분양 공고일 직전에 고시된 금액으로 한다.

2. 부속토지의 가격

3. 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 인수자가 정하는 금액을 합산한 금액. 이 경우 인수자가 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장인 경우에는 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 시·도조례로 정하는 기준에 따라 정한다.

가. 기본형건축비에 가산되는 금액으로서 국토교통부령으로 정하는 금액

나. 제2호에 따른 부속토지의 가격에 가산되는 금액으로서 국토교통부령으로 정하는 금액

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

이 경우 인수자가 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장인 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따른다.

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제13조의2(재개발임대주택의 인수 가격) ① 영 제68조제2항제3호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 금액”이란 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 각 호에 따른 금액을 말한다.

② 영 제68조제2항제3호나목에서 “국토교통부령으로 정하는 금액”이란 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항 각 호(같은 항 제6호는 제외한다)에 따른 금액을 말한다.

「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」

제8조(공공택지의 택지 공급가격에 가산하는 비용) ①법 제57조제3항제1호에 따라 공공택지의 공급가격에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 하고, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 학교용지부담금은 제외한다.

1. 다음 각 목의 공사비

가. 말뚝박기 공사비: 건축물의 기초공사인 말뚝박기 공사에 드는 비용

나. 암석지반 공사비: 사업지구 택지에 암석지반이 있어 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비로는 지하터파기가 곤란한 경우에 암석지반의 굴착을 위하여 추가로 소요되는 비용

다. 흙막이 및 차수벽(遮水壁) 공사비: 건축물의 기초공사로 시공하는 흙막이 공사비용과 지하수, 하천 등으로 해당 택지의 토질조건이 특별하여 흙막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용

라. 지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비: 지하층 공사를 지표면으로부터 20미터 이상의 깊이로 시행하는 경우에 사업지구 택지가 협소하거나 사업지구가 주변 구조물 등에 매우 근접하는 등의 사유로 주변 구조물 등의 침하와 변형이 우려되어 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수 또는 구청장”이라 한다)이 역타공법(逆打工法) 등 특수한 공법 사용이 필요하다고 인정하는 경우 특수공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 가목부터 다목까지의 공사비, 기본형건축비 중 지하층건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없다.

2. 방음시설 설치비 : 주택의 입지, 주변 환경 등 제반여건을 고려하여 소음도를 저감하기 위하여 소요되는 비용. 다만, 택지조성원가에 포함되어 있지 아니한 경우로 한정한다.
3. 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 납부한 경우에는 그 납부일부터 별표 1의2에 따라 산정한 택지대금에 대한 기간이자. 다만, 택지를 조성한 사업주체가 택지를 자체 공급하는 경우에는 주택건설사업 착공일을 납부일로, 택지공급가격을 택지대금으로 보아 기간이자를 계산하되, 해당 택지의 택지조성원가에 포함되는 자본비용의 산정기간은 택지조성사업의 착수일(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용하는 경우에는 같은 법 제15조에 따른 보상계획 공고일을 말한다)부터 주택건설사업 착공일까지로 한다.
4. 택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 및 택지의 명의변경(검인계약서 등 공공기관이 인정하는 서류를 제출한 경우에 한한다)에 따른 추가비용
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 법 제59조에 따른 분양가심사위원회(이하 “분양가심사위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증명서류에 의하여 확인되는 경비

제9조(공공택지 외의 택지의 감정평가 가액에 가산하는 비용) ① 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에 따라 공공택지 외의 택지를 감정평가한 가액에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.

1. 제8조제1항제1호 및 제2호에 따른 비용
2. 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용
- 2의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의 설치비용

3. 지장물 철거비용 : 택지 안의 구조물 등의 철거·이설이 불가피한 경우에 그 소요되는 비용
4. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액을 말한다)
5. 제13조제1항제1호에 따른 감정평가수수료. 다만, 제12조제2항제2호에 따른 감정평가수수료는 제외한다.

5의2. 제13조제1항제2호에 따른 검토수수료

5의3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등 공동주택을 건설하는 사업의 시행에 드는 비용으로서 다음 각 목에 해당하는 비용. 이 경우 비용의 구체적인 산정기준 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따른 영업손실에 대한 보상비용과 같은 법 제78조제5항에 따른 주거 이전에 필요한 비용 및 동산의 운반에 필요한 비용

나. 택지의 취득 및 관리와 관련된 명도소송비용

다. 택지조성으로 인하여 이주하는 자의 이주비용에 대하여 발생하는 이자비용

라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 조합 등이 정비사업 등의 시행(다른 사업주체와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다) 과정에서 택지의 취득 및 관리와 관련된 의사결정을 하는 조합 총회 등의 개최에 드는 비용

6. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증빙서류에 의하여 확인되는 경비

② 제1항제1호에 따른 비용(제8조제1항제1호의 경우에 한한다)을 산정할 경우에는 제8조제2항을 준용한다.

제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등) ①법 제57조제4항에 따라 건축비를 산정할 때의 기본형건축비는 입주자모집승인 신청일(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고일을 말한다)에 가장 가까운 시점에 고시된 기본형건축비를 말한다.

② 법 제57조제4항 전단에서 “국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액”이란 기본형건축비에 가산하는 비용으로서 별표 1의3에 따른 항목별 내용 및 산정방법에 따라 산정된 금액을 말한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제4항 후단에 따라 해당 지역의 특성을 고려하여 기본형건축비의 100분의 95 이상 100분의 105 이하의 범위에서 기본형건축비를 따로 정하여

고시할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제4항 후단에 따라 기본형 건축비를 따로 정하여 고시하려는 경우에는 분양가심사위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 국토교통부장관이 고시하는 주요 자재별 기준단가와 해당 지역 자재가격과의 차이 등에 관한 객관적인 자료를 제출하여야 한다.

[붙임 2] 건축비 가산비

■ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표 1의3] <개정 2019. 8. 22.>

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, 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제12조에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조제3호가목 및 나목에 따른 스마트도시기반시설로 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 구조

물의 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」 제15조에 따라 사업주체가 의무적으로 건축공정이 전체 공정의 일정 비율(이하 "공정률"이라 한다)에 달한 후 입주자를 모집하여야 하는 주택의 경우로 한정한다.

$$\begin{array}{rcll}
 \text{기간} & = & \text{기본형} & \\
 \text{이자} & & \text{건축비} & \\
 & & \times \text{공정률} & \times \frac{1}{2} \times \text{착공일부터 입주자모} \\
 & & & \text{집공고일(공급하려는 주택에 대한 사용} \\
 & & & \text{검사 후 입주자모} \times \text{「은행법」에 따라 설립된} \\
 & & & \text{집공고를 하는 경} \times \text{금융기관의 1년 만기 정} \\
 & & & \text{우에는 사용검사일)} \times \text{기예금 평균이자율로서} \\
 & & & \text{착공일이 속하는 달의} \\
 & & & \text{금리} \\
 & & & \text{까지의 기간}
 \end{array}$$

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. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2제2호 단서에 따라 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용
13. 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용

〔붙임 3〕 부속토지 가산비

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」

제9조(공공택지 외의 택지의 감정평가 가액에 가산하는 비용) ①법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에 따라 공공택지 외의 택지를 감정평가한 가액에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.

1. 제8조제1항제1호 및 제2호에 따른 비용
2. 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용
- 2의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의 설치비용
3. 지장물 철거비용 : 택지 안의 구조물 등의 철거·이설이 불가피한 경우에 그 소요되는 비용
4. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액을 말한다)
5. 제13조제1항제1호에 따른 감정평가수수료. 다만, 제12조제2항제2호에 따른 감정평가수수료는 제외한다.
- 5의2. 제13조제1항제2호에 따른 검토수수료
- 5의3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등 공동주택을 건설하는 사업의 시행에 드는 비용으로서 다음 각 목에 해당하는 비용. 이 경우 비용의 구체적인 산정기준 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
 - 가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따른 영업손실에 대한 보상비용과 같은 법 제78조제5항에 따른 주거 이전에 필요한 비용 및 동산의 운반에 필요한 비용
 - 나. 택지의 취득 및 관리와 관련된 명도소송비용
 - 다. 택지조성으로 인하여 이주하는 자의 이주비용에 대하여 발생하는 이자비용
 - 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 조합 등이 정비사업 등의 시행(다른 사업주체와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다) 과정에서 택지의 취득 및 관리와 관련된 의사결정을 하는 조합 총회 등의 개최에 드는 비용
6. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증빙서류에 의하여 확인되는 경비