

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(김태수 의원 발의)

의안 번호	2570
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 03월 31일

발 의 자: 김태수 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영철,
김원중, 김재진, 김지향,
김현기, 김형재, 김혜영,
남궁역, 도문열, 민병주,
박 석, 박성연, 서상열,
송경택, 신동원, 신복자,
옥재은, 유만희, 유정인,
윤기섭, 윤종복, 이봉준,
이상옥, 이성배, 이종환,
최민규, 허 훈, 홍국표,
황철규 의원(31명)

1. 제안이유

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

2. 주요내용

- 가. 재개발임대주택 인수가격 산정 시 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비를 적용함(안 제41조제1항)
- 나. 조례로 별도로 정하도록 한 가산비 항목을 신설함(안 제41조제2항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

다. 기타 : 신·구조문 대비표

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제41조제1항 본문의 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(영 제67조에 따른 일반분양 공고일 직전에 고시된 건축비로 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액에 따른다.

제41조제1항 단서를 삭제하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 영 제68조제2항제3호 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항 및 별표 1의3 에 따라 가산되는 항목은 다음 각 호로 하며, 구체적인 가격 산정방식은 시장이 별도로 정할 수 있다.

1. 기본형 건축비에 가산되는 금액은 다음 각 목에 따른다.

가. 철근콘크리트 라멘구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조의 구조형식의 가산비용

나. 주택시공 및 분양 보증수수료

다. 공동주택성능 등급 및 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용

라. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의 3의 항목 중

위 각 목을 제외한 나머지 가산하는 비용. 단 위 각 목의 합계 비용의 1퍼센트 이내로 인정한다.

2. 부속토지에 가산되는 금액은 다음 각 목에 따른다.

가. 말뚝박기 공사비·암석지반 공사비·흙막이 및 차수벽 공사비· 지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비·방음시설 설치비

나. 간선시설(도로) 및 도시공원의 설치비용. 단, 무상양도 국공유지 토지비용은 제외하여 산정하고, 그 나머지 비용에 대한 인정범위는 40퍼센트 이상의 수준으로 시장이 정할 수 있다.

다. 지장물 철거비용

라. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액

마. 감정평가수수료, 검토수수료

바. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항의 항목 중 위 각 목을 제외한 나머지 가산하는 비용. 단 위 각 목의 합계 비용의 1퍼센트 이내로 인정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제41조의 개정 규정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제68조의 시행일(2025.3.18.)부터 최초 일반분양입주자 모집 공고한 정비구역부터 적용받는다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등) ① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다. 단, 「공공건설임대주택 표준건축비」가 개정되는 경우에는 개정고시일 이후의 잔여 건축공정률에 개정된 표준건축비를 적용하여 건축비를 산정할 수 있다.	제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(영 제67조에 따른 일반분양 공고일 직전에 고시된 건축비로 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액에 따른다. <단서 삭제>
② 영 제68조제2항에 따른 임대주택 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조의2 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다.	② 영 제68조제2항제3호 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항 및 별표 1의3 에 따라 가산되는 항목은 다음 각 호로 하며, 구체적인 가격 산정방식은 시장이 별도로 정할 수 있다. 1. 기본형 건축비에 가산되는

금액은 다음 각 목에 따른다.

가. 철근콘크리트 라멘구조,
철골철근콘크리트구조 또
는 철골구조의 구조형식의
가산비용

나. 주택시공 및 분양 보증수
료

다. 공동주택성능 등급 및 소
비자만족도 우수업체로 선
정된 경우 추가로 인정되
는 비용

라. 「공동주택 분양가격의 산
정 등에 관한 규칙」 별표1
의 3의 항목 중 위 각 목을
제외한 나머지 가산하는
비용. 단 위 각 목의 합계
비용의 1퍼센트 이내로 인
정한다.

2. 부속토지에 가산되는 금액은
다음 각 목에 따른다.

가. 말뚝박기 공사비·암석지
반 공사비·흙막이 및 차수
벽 공사비·지하공사에서
특수공법 사용에 따른 공
사비·방음시설 설치비

③ · ④ (생략)	나. <u>간선시설(도로) 및 도시공원의 설치비용. 단, 무상양도 국공유지 토지비용은 제외하여 산정하고, 그 나머지 비용에 대한 인정범위는 40퍼센트 이상의 수준으로 시장이 정할 수 있다.</u> 다. <u>지장물 철거비용</u> 라. <u>진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액</u> 마. <u>감정평가수수료, 검토수수료</u> 바. 「<u>공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙</u>」 제9조 제1항의 항목 중 위 각 목을 제외한 나머지 가산하는 비용. 단 위 각 목의 합계 비용의 1퍼센트 이내로 인정한다. ③ · ④ (현행과 같음)
-------------------	---

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정사항을 조례에 반영하여 재개발임대주택의 인수가격 기준을 조례에 명시하고자 조례 제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등)제1항 및 제 2항의 내용을 수정한 것 등으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 주 병 준

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.