

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	2570
----------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 31. 김태수 의원 발의
- 회부일자: 2025. 4. 2.
- 상정 및 의결일자
 - 제330회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 4. 21. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

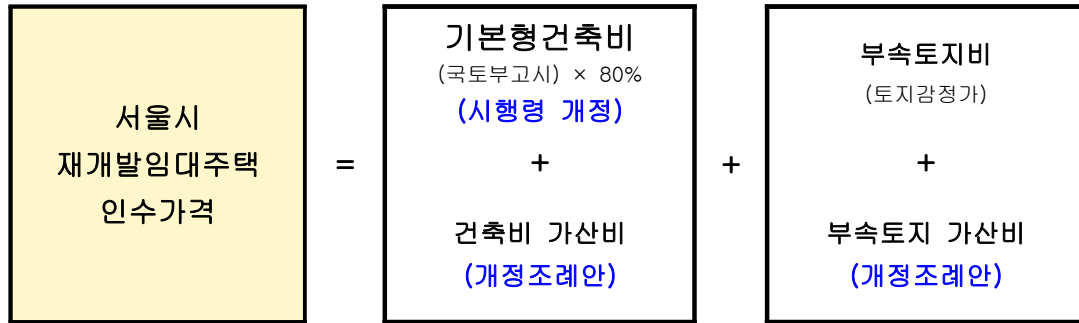
- 주택재개발사업 사업 시행 시 시장이 인수하는 임대주택의 인수가격은 그간 표준건축비를 기준으로 하고 있었으나, 최근 「도시 및 주거환경정비법」 시행령이 개정되며 기본형건축비를 적용하도록 변경되었고, 이때 가산비는 조례로 별도로 정하도록 하고 있는바, 시행령 개정사항을 조례에 반영하여 재개발임대주택의 인수가격 기준을 조례에 명시하고자 함.

2. 주요내용

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

Ⅲ. 검토보고 요지 (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 세부 항목을 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.



- 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 있었음.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

1) 조례에 명시하는 개별 가산비 인정항목

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

신속하게 반영할 수 있다는 장점이 있음.

현 행	개정조례안
<u>표준건축비</u> *+토지감정가+가산비	<u>기본형건축비</u> **×80% +토지감정가+가산비
* 공공건설임대주택 분양가격 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, 기본형건축비는 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.(검토보고서 붙임2 참고)

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

- 이는 현행 조례에 비해 가산비 인정항목을 보다 명확하게 하고 인정 범위를 세부적으로 제한한 것으로, 기존에 인정해 오던 ▲철골구조 추가비용, ▲공동주택 성능등급 또는 소비자만족도 우수업체 선정 추가비용, ▲보증수수료 등 3가지 항목은 그대로 인정하되, 그 외에 규칙에서 정하고 있는⁵⁾ 법령·조례 개정 추가비용, 테라스 확장 비용 등은 개별 항목으로 인정하지 않고, 인정항목 합계의 1% 이내에서 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 발코니 새시(표준건축비의 5% 이내) ⑦ 도서지역에 건축하는 경우(표준건축비의 3%) ⑧ 발코니 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.

5) 지하층면적(표준건축비의 63%)은 기본형건축비에 포함되어 있음.

- 다만, 기존에 인정되었던 지하층 면적비 가산비는 기본형건축비에 포함되므로 이 개정조례안에서는 별도로 명시하지 않았으며, 발코니 채시비용 및 확장비용 등도 개정조례안에서는 제외⁶⁾됨에 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.(검토보고서 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.

6) 발코니 채시비용 및 확장비용은 현행 조례 제41조제2항 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표7에 의해 가산비로 인정하고 있었으나, 이 개정조례안에서는 분양가격규칙 제14조제2항 및 별표 1의3에 따른 가산비만 인정하게 됨에 따라 가산비 항목에서 제외됨.

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

- 반면, 간선시설 비용 중 상하수도, 전기통신시설, 가스시설 등과 제세공과금 등은 개별 항목에서 제외하고 인정항목 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.⁷⁾
- 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.

7) 서울시 주택실 내부자료 참고

- 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.

<△△ 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%	
	가 산 비	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%
		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%	
부 속 토 지	토 지 비	토지비	18,834	18,834		0.0%	
		(소계)	18,834	18,834		0.0%	
	가 산 비	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.⁸⁾

구분	건축비가산비 기타비용 인정비율	토지비가산비 기타비용 인정비율	기반시설 도로 및 공원 인정비율	인수가격 총액 (백만원)	비 고
①	0%	1%	40%	75,142	-
②	1%	1%	40%	75,180	(② - ① 비교) ※ 개정조례안 기준 건축비가산비 기타비용 1% 증가시, 3,800만원 증가 매입비총액 0.05% 증가
③	1%	0%	40%	75,112	(③ - ② 비교) 토지비가산비 기타비용 0% 적용시, 6,800만원 감소 매입비총액 0.09% 감소
④	1%	1%	100%	79,234	(④ - ② 비교) 기반시설 인정비율 100% 적용시, 40억5,400만원 증가 매입비총액 5.4% 증가
⑤	1%	100%	40%	81,894	(⑤ - ② 비교) 토지비가산비 기타비용 100% 적용시, 67억 1,400만원 증가 매입비총액 8.9% 증가
⑥	100%	1%	40%	78,922	(⑥ - ② 비교) 건축비가산비 기타비용만 100% 적용시, 37억 4,200만원 증가 매입비총액 5.0% 증가
⑦	100%	1%	100%	82,976	(⑦ - ② 비교) 건축비가산비 기타비용 및 기반시설 인정비율 100% 적용시, 77억 9,600만원 증가, 매입비총액 10.4% 증가
⑧	100%	100%	100%	93,664	(⑧ - ② 비교) 모든비용 100% 적용시, 184억 8400만원 증가, 매입비총액 24.6% 증가

8) 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.

- 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.

〈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 소송⁹⁾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.

9) 2016년 6월부터 현재까지 심리중인 소송은 32건, 종결된 소송은 28건, 총 60건임.

- 다만, 재건축임대주택 등은 증가하는 용적률의 50%를 여전히 표준건축비¹⁰⁾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 지속적인 모니터링과 세부기준 보완을 통해 향후 서울시의 재정 부담 증가에 대비한 합리적이고 균형 있는 대응방안을 마련할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

10) 「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.

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

현 행	개 정 안
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 또는 철골구조의 구조형식의
가산비용

나. 주택시공 및 분양 보증수
수료

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

나. 간선시설(도로) 및 도시공
원의 설치비용. 단, 무상양
도 국공유지 토지비용은
제외하여 산정하고, 그 나

③ · ④ (생략)	<u>머지 비용에 대한 인정범</u> <u>위는 40퍼센트 이상의 수</u> <u>준으로 시장이 정할 수 있</u> <u>다.</u> <u>다. 지장물 철거비용</u> <u>라. 진입도로의 개설로 편입</u> <u>되는 사유지의 가액</u> <u>마. 감정평가수수료, 검토수</u> <u>료</u> <u>바. 「공동주택 분양가격의 산</u> <u>정 등에 관한 규칙」 제9조</u> <u>제1항의 항목 중 위 각 목</u> <u>을 제외한 나머지 가산하</u> <u>는 비용. 단, 위 각 목의 합</u> <u>계 비용의 1퍼센트 이내로</u> <u>인정한다.</u> ③ · ④ (현행과 같음)
-------------------	---