

1. 개정이유

최근 급변하는 주택 시장 상황에 맞춰 분양가상한제도의 합리성을 높이고, 주택 품질 향상 및 국민의 다양한 주거 수요를 충족시키기 위해 분양가 산정 기준을 일부 개선하고자 함. 또한, 제도 운영 중 확인된 일부 미비점을 보완하여 제도의 투명성과 효율성을 강화하는 데 목적이 있음.

2. 주요내용

- 가. 입주자모집공고에 제시되는 선택품목에 무장애시설 추가(안 제4조 제1항제5호 신설)
- 나. 후분양 시 선택 품목에 대한 예외 적용(안 제4조제4항 신설)
- 다. 기초·지반 공사비를 건축가산비로 변경(안 제8조제1항제1호, 제8조 제2항, 제8조제3항 제9조의2제2항 삭제 및 별표1의3제14호 신설, 제9조제1항제1호 및 제9조의2제1항제1호, 제14조제5항 및 제6항 신설)
- 라. 바닥충격음저감주택 건축가산비 인정근거 마련(안 별표1의3제3호)
- 마. 후분양에 대한 공사비 기간이자 가산규정 삭제(별표1의3제9호 삭제)
- 바. 제로에너지주택 건축가산비 인정근거 마련(안 별표1의3제9호)
- 사. 설계비 건축가산비 인정 근거 마련(안 별표1의3제12호 신설)
- 아. 감리비 건축가산비 인정 근거 마련(안 별표1의3제13호 신설)
- 차. 안전관리비 건축가산비 인정근거 마련(안 별표1의3제15호 신설)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」 제57조제3항 등

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 일부개정령안

공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

5. 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별

표2 제4호나목에서 정한 편의시설 중 의무시설이 아닌 품목의 설치

④ 사업주체가 건축공정이 100분의 60에 달한 이후 입주자 모집 공고를 하고자 하는 경우 제1항제1호의 발코니 확장을 선택품목에서 제외할 수 있으며, 그 비용을 분양가에 포함하여 공급할 수 있다. 단, 이 경우 그 설치 여부를 사업승인권자에게 승인 받아야 하며, 입주자모집공고문에 확장형으로 공급됨을 명시하여야 한다.

제8조제1항제1호를 삭제하고, 같은 항 제2호부터 제5호까지를 각각 제1호부터 제4호까지로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 삭제한다.

제9조제1항제1호 중 “제8조제1항제1호 및 제2호”를 “제8조제1항제1호”로 한다.

제9조의2제1항제1호 중 “제8조제1항제1호 및 제2호”를 “제8조제1항제1호”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제한다.

제14조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제2항의 기본형건축비에 가산하는 비용은 다음 각 호 중에서 시장·군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장을 말한다)이 선정한 기관이나 업체가 산정한 것을 말한다.

1. 국가
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「엔지니어링산업 진흥법」에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체(해당 사업주체의 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인 업체는 제외한다)
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공공기관

⑥ 분양가심사위원회는 「주택법 시행령」 제63조제3호에 따라 제2항의 기본형건축비에 가산하는 비용의 적정성을 검토하기 위해 필요한 경우 공공택지를 공급한 자에게 지반조사에 관한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 요청을 받은 날부터 5일 이내에 해당 자료를 제출해야 한다.

별표 1의3 제3호를 다음과 같이 한다.

3. 법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우, 국토교통부장관이 정하여 바닥충격음 저감주택으로 인정받은 경우 또는 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용으로서

국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용.

별표 1의3 제9호를 삭제하고, 제10호를 제9호로 하되, 내용은 다음과 같이 한다.

9. 법 제2조제21호 및 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제21조에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용
별표 1의3 제11호~제12호를 제10호~제11호로 하고, 제12호~제15호를 다음과 같이 신설한다.

12. 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제3호, 제4호, 제5호, 제6호에서 정한 산정기준 및 가산비율 등에 따라 추가로 드는 비용

13. 「건설기술진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리를 수행하기 위해 발주한 용역의 계약금액과 법제57조제4항에 따른 기본형건축비 감리비 간 차액

14. 공동주택 건설을 위하여 시공되는 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 시공하

는 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.

15. 「건설기술진흥법」 제63조에 따른 안전관리비용
별표 1의3 제13호를 제16호로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집공고에 제시되는 선택품목에 관한 적용례) 제4조제1항 제5호 및 제4조제4항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는

입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법에 관한 적용례) 별표 1의3의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(입주자모집공고에 제시되는 선택품목) ① 제7조제1항에 따른 분양가격에 포함되지 아니하는 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목(이하 “추가선택품목”이라 한다)은 다음 각 호로 한다.	제4조(입주자모집공고에 제시되는 선택품목) ①----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신설>	5. 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표2 제4호나목에서 정한 편의시설 중 의무시설이 아닌 품목의 설치
5. (생략)	6. (현행 제5호와 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
<신설>	④ 사업주체가 건축공정이 100분의 60에 달한 이후 입주자 모집 공고를 하고자 하는 경우 제1항제1호의 발코니 확장을 선택 품목에서 제외할 수 있으며, 그 비용을 분양가에 포함하여 공급할 수 있다. 단, 이 경우 그 설치

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 특수

공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 가목부터 다목까지의 공사비, 기본형건축비 중 지하층건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없다.

2. ~ 5. (생략)

② 제1항제1호의 공사비는 다음 각 호 중에서 시장·군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당기관의 장을 말한다)이 선정한 기관이나 업체가 산정한 것을 말한다.

1. 국가

2. 한국토지주택공사

3. 지방공사

4. 「엔지니어링산업 진흥법」에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체(해당사업주체의 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인 업체는 제외한다)

1. ~ 4. (현행 제2호부터 제5호까지와 같음)

<삭제>

5. 그 밖에 국토교통부장관이
정하여 고시하는 공공기관

③ 분양가심사위원회는 「주택
법 시행령」 제63조제3호에 따
라 제1항제1호에 따른 공사비의
적정성을 검토하기 위해 필요한
경우 공공택지를 공급한 자에게
지반조사에 관한 자료를 요청할
수 있다. 이 경우 요청을 받은
자는 요청을 받은 날부터 5일
이내에 해당 자료를 제출해야
한다.

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

1. 제8조제1항제1호 및 제2호에
따른 비용
2. ~ 6. (생략)
- ② (생략)

제9조의2(공공택지 외의 택지 매
입가격에 가산하는 비용) ① 법
제57조제3항제2호 각 목 외의

<삭 제>

제9조(공공택지 외의 택지의 감정
평가 가액에 가산하는 비용) ①

-----.

1. 제8조제1항제1호-----

2. ~ 6. (현행과 같음)
- ② (현행과 같음)

제9조의2(공공택지 외의 택지 매
입가격에 가산하는 비용) ① --

부분 단서에 따라 공공택지 외의 택지 매입가격에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.

1. 제8조제1항제1호 및 제2호에 따른 비용

1의2. ~ 7. (생략)

② 제1항제1호에 따른 비용(제8조제1항제1호에 따른 비용만 해당한다)을 산정하는 경우에는 제8조제2항을 준용한다.

제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

-----.

1. 제8조제1항제1호-----

1의2. ~ 7. (현행과 같음)

<삭 제>

제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 제2항의 기본형건축비에 가산하는 비용은 다음 각 호 중에서 시장·군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장을 말한다)이 선정한 기관이나 업체가 산정한 것을 말한다.

1. 국가

2. 한국토지주택공사

3. 지방공사

4. 「엔지니어링산업 진흥법」

<u><신 설></u>	<u>에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체(해당사업주체의 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인 업체는 제외한다)</u> <u>5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공공기관</u> <u>⑥ 분양가심사위원회는 「주택법 시행령」 제63조제3호에 따라 제2항의 기본형건축비에 가산하는 비용의 적정성을 검토하기 위해 필요한 경우 공공택지를 공급한 자에게 지반조사에 관한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 요청을 받은 날부터 5일 이내에 해당 자료를 제출해야 한다.</u>
[별표 1의3] 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법(제14조제2항 관련) 1. ~ 2. (생략) 3. <u>법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우나 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용으로서 국토교통</u>	[별표 1의3] 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법(제14조제2항 관련) 1. ~ 2. (현행과 같음) 3. <u>법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우, 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바닥충격음 저감주택으로 인정받은 경우 또는</u>

부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용.

4. ~ 8. (생략)

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.

10. 법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용

11. ~ 12. (생략)

<신설>

소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용.

4. ~ 8. (현행과 같음)

<삭제>

9. 법 제2조제21호 및 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제21조에 따른 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용

10. ~ 11. (현행 11. ~ 12.와 같음)

12. 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조제4항제3호, 제4호, 제5

<신 설>

<신 설>

호, 제6호에서 정한 산정기준
및 가산비율 등에 따라 추가
로 드는 비용

13. 「건설기술진흥법」 제39조에
따른 건설사업관리를 수행하
기 위해 발주한 용역의 계약
금액과 법제57조제4항에 따른
기본형건축비 감리비 간 차액

14. 공동주택 건설을 위하여 시
공되는 다음 각 목의 공사비
가. 말뚝박기 공사비: 건축물
의 기초공사인 말뚝박기
공사에 드는 비용

나. 암석지반 공사비: 사업지
구 택지에 암석지반이 있
어 기본형건축비에 반영되
어 있는 기초공사비로는
지하터파기가 곤란한 경우
에 암석지반의 굴착을 위
하여 추가로 소요되는 비
용

다. 흙막이 및 차수벽(遮水壁)
공사비: 건축물의 기초공
사로 시공하는 흙막이 공
사비용과 지하수, 하천 등
으로 해당 택지의 토질조

건이 특별하여 흠막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용
라. 지하공사에서 특수공법
사용에 따른 공사비: 지하
층 공사를 지표면으로부터
20미터 이상의 깊이로 시
행하는 경우에 사업지구
택지가 협소하거나 사업지
구가 주변 구조물 등에 매
우 근접하는 등의 사유로
주변 구조물 등의 침하와
변형이 우려되어 특별자치
시장, 특별자치도지사, 시
장, 군수 또는 구청장(구청
장은 자치구의 구청장을
말하며, 이하 “시장·군수
또는 구청장”이라 한다)이
역타공법(逆打工法) 등 특
수한 공법 사용이 필요하
다고 인정하는 경우 특수
공법 사용에 소요되는 비
용. 이 경우 가목부터 다목
까지의 공사비, 기본형건
축비 중 지하층건축비 등

<u><신 설></u> <u>13. (생 략)</u>	<u>다른 공사비에 반영되어</u> <u>있는 비용과 중복하여 산</u> <u>정할 수 없다.</u> <u>15. 「건설기술진흥법」 제63조에</u> <u>따른 안전관리비용</u> <u>16. (현행 제13호와 같음)</u>
---	--