

1. 개정이유

분양가상한제를 최근 여건 변화에 맞게 합리적으로 조정하기 위해 정비사업 등을 추진하는 과정에서 발생하는 필수비용을 분양가에 적정 반영하고, 기본형건축비를 시장상황에 맞게 탄력적으로 조정할 수 있도록 조정요건을 추가하고자 함

2. 주요내용

- 가. 공공택지 외의 택지의 택지 가산비에 정비사업 등 필수비용 반영
(안 제9조제1항제6호 및 제9조의2제1항제7호)
- 나. 비정기고시 조정항목 현실화 및 조정요건 추가(안 제7조제5항 및 별표1)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「주택법」 제57조제3항
- 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.

제7조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 국토교통부장관은 제3항 및 제4항에도 불구하고 제3항에 따라 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 고시한 후 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 경우, 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정하여 고시할 수 있다.

1. 별표 1의 주택건설에 투입되는 주요 건설자재 중 상위 2개 자재(레미콘, 고강도 철근)의 변동률의 합이 15퍼센트 이상 변동
2. 별표 1의 주택건설에 투입되는 주요 건설자재 중 하위 3개 자재(창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집)의 변동률의 합이 30퍼센트 이상 변동

제9조제1항제6호를 제7호로 하고, 같은 항에 제6호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

6. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 등에서 발생하는 비용 중 다음 각 목에 해당하는 필수 발생 비용

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조 제1항에 따른 영업 손실보상비

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제5항에 따른 이사비

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제6항에 따른 주거이전비

라. 명도소송비

마. 이주비 금융비

바. 총회 등 필수 소요경비

③ 제1항제6호에 따른 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제9조의2제1항제7호를 제8호로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

7. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 등에서 발생하는 비용 중 다음 각 목에 해당하는 필수 발생 비용

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따른 영업 손실보상비

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제5항에 따른 이사비

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제6항에 따른 주거이전비

라. 명도소송비

마. 이주비 금융비

바. 총회 등 필수 소요경비

③ 제1항제7호에 따른 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

별표 1의 표를 다음과 같이 한다.

연번	건설자재	단위
1	레미콘	m³
2	고강도 철근	ton
3	창호 유리	m²
4	강화합판 마루	m²
5	알루미늄 거푸집	m²

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공택지 외의 택지의 감정평가 가액에 가산하는 비용에 관한 적용례) 제9조제1항제6호 및 제3항의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 사업계획승인을 받고 입주자모집공고를 하기 전에 있는 사업장에 대하여도 적용한다.

제3조(공공택지 외의 택지 매입가격에 가산하는 비용에 관한 적용례) 제

9조의2제1항제7호 및 제3항의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 사업계획승인을 받고 입주자모집공고를 하기 전에 있는 사업장에 대하여도 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 국토교통부장관은 제3항 및 제4항에도 불구하고 제3항에 따 라 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 고 시한 후 다음 각 호 어느 하나 에 해당하는 경우, 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정하여 고시 할 수 있다.</u> <u>1. 별표 1의 주택건설에 투입되 는 주요 건설자재 중 상위 2개 자재(레미콘, 고강도 철근)의 변동률의 합이 15퍼센트 이상 변동</u> <u>2. 별표 1의 주택건설에 투입되 는 주요 건설자재 중 하위 3개 자재(창호유리, 강화합판 마 루, 알루미늄 거푸집)의 변동 률의 합이 30퍼센트 이상 변 동</u>

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. ~ 5의2. (생략)

<신설>

제9조(공공택지 외의 택지의 감정
평가 가액에 가산하는 비용) ①

-----.

1. ~ 5의2. (현행과 같음)

6. 「도시 및 주거환경정비법」

제2조제2호에 따른 정비사업
등에서 발생하는 비용 중 다
음 각 목에 해당하는 필수 발
생 비용

가. 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제77조제1항에 따른
영업 손실보상비

나. 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제78조제5항에 따른
이사비

다. 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제78조제6항에 따른
주거이전비

라. 명도소송비

6. (생략)

② (생략)

<신설>

제9조의2(공공택지 외의 택지 매입가격에 가산하는 비용) ① 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 단서에 따라 공공택지 외의 택지 매입가격에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

마. 이주비 금융비

바. 총회 등 필수 소요경비

7. (현행 제6호와 같음)

② (현행과 같음)

③ 제1항제6호에 따른 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제9조의2(공공택지 외의 택지 매입가격에 가산하는 비용) ① --

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 「도시 및 주거환경정비법」

제2조제2호에 따른 정비사업 등에서 발생하는 비용 중 다음 각 목에 해당하는 필수 발생 비용

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따른 영업 손실보상비

나. 「공익사업을 위한 토지

7. (생략) ② (생략) <u><신설></u>	<u>등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제5항에 따른 이사비</u> <u>다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제6항에 따른 주거이전비</u> <u>라. 명도소송비</u> <u>마. 이주비 금융비</u> <u>바. 총회 등 필수 소요경비</u> 8. (현행 제7호와 같음) ② (현행과 같음) ③ <u>제1항제7호에 따른 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u>
---	--