

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2610
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 노식래 의원 대표 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 공공재건축사업의 임대주택 건립비율 등 시·도조례로 위임된 사항을 정비하고자 함

3. 주요내용

- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6 제2항에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는 비율은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상임. 다만, 사업성 저하로 사업추진이 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화 가능함 (안 제30조제4항 신설)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 2021년 4월 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 상 신설된 ‘공공재건축’ 사업의 시행을 위하여, 법령에서 조례로 위임된 사항을 규정하고자 노식래 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.
- ‘공공재건축’ 사업은 지난해 8월 4일, 정부와 서울시가 합동 발표한 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(이하 ‘8·4대책’)의 일환으로, LH·SH공사 등 공공의 참여를 전제로 도시규제를 완화하여 기존 세대수보다 1.6배 이상의 주택을 공급하되, 개발이익은 기부채납으로 환수하는 ‘공공참여형 고밀재건축사업’을 말함¹⁾.
- 개정된 법령에서는 공공재건축사업에 따른 개발이익 환수 비율과, 공공주택 중 분양비율을 시·도 조례로 정하도록 위임하고 있어, 이 개정조례안은 이를 정하려는 사항임.

구분	법 ('21.4.13개정)	시행령 ('21.7.14개정)	조례(안)
개발이익 환수비율	증가 용적률의 40~70% 공공주택 (조례 위임)	-	증가용적률의 50% 공공주택
공공주택 중 분양비율	시행령으로 정함	증가하는 세대수 또는 연면적의 50% ※ 그 이하에서 조례로 따로 정할 수 있음	- (시행령 준용)

- 먼저 ‘개발이익 환수 비율’과 관련하여, 기존 민간에서 시행하던 재건축사업(이하 ‘민간재건축사업’)의 경우 초과용적률의 50%를 환수 비율로 정하고 있는 가운데²⁾, 공공재건축사업의

1) 8·4대책의 세부 내용은 붙임-1 참조.

대책발표 당시 세대수 기준은 기존 세대수의 ‘2배 이상’이었으나, 「도시정비법」 제2조제2호다목 및 같은 법 시행령 제3제1항에는 ‘100분의 160 이상’으로 규정하였음(세부 규정 붙임-2 참조).

2) 「도시정비법」 제54조제4항 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조(소형주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항

경우 「도시정비법」 제101조의6제2항에 따라 완화된 용적률³⁾의 40~70% 내에서 조례로 정하도록 하고 있음⁴⁾.



〈재건축사업의 용적률 체계 개념도(제3종일반주거지역을 사례로)〉

- 개발이익의 환수 비율을 높이면 서울시 차원의 공공임대주택의 공급물량 확보에는 유리한 반면, 재건축사업의 사업성은 낮아져 오히려 공공재건축의 활성화를 저해할 수 있기 때문에, 이를 종합적으로 고려하여 환수 비율을 정할 필요가 있음.
- 재건축이 예상되는 단지를 대상으로 시뮬레이션 해 보면 환수 비율을 10%p 증가시킬 경우 공공주택은 전체 세대수의 2~5%가 증가하는 것으로 나타났음.

제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

- 3) '완화된 용적률'이란 공공재건축 정비구역으로 지정되면 도시정비법 제101조의6제1항, 같은 법 시행령 제80조의3제1항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령」에서 정하는 현행 용도지역에도 불구하고 한 단계 종상향된 것으로 보아 상향된 용도지역의 용적률 내에서 최종적으로 결정되는 용적률을 말함.(세부 규정은 붙임-2 참조)
- 4) 「도시정비법」 제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. (관련 규정 붙임-2 참조)

〈환수비율에 따른 공공주택 공급량 시뮬레이션 예시〉

단지명	●●아파트		단지명	△△아파트		단지명	■▲아파트	
면적	10,262.3㎡(276세대)		면적	25,109.6㎡(269세대)		면적	13,389.1㎡(242세대)	
용도지역	제2종일반 → 제3종		용도지역	제2종(7층) → 제3종		용도지역	제3종 → 준주거	
민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률		민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률		민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률	
249.51% (법정 250%)	299.37% (법정 300%)		178.16% (법정 250%)	270.67% (법정 300%)		299.97% (법정 300%)	405.18% (법정 500%)	
대안검토	기부채납 40%	기부채납 50%	대안검토	기부채납 40%	기부채납 50%	대안검토	기부채납 40%	기부채납 50%
기부채납	38호 (11%)	48호 (14%)	기부채납	52호 (11%)	64호 (13%)	기부채납	85호 (19%)	107호 (24%)
조합/일반분양	312호 (89%)	302호 (86%)	조합/일반분양	429호 (89%)	417호 (87%)	조합/일반분양	361호 (81%)	339호 (76%)
합계	350(100%)	350호(100%)	합계	481호(100%)	481호(100%)	합계	446호(100%)	446호(100%)
기부채납 40%→50% 증가량 10호, 전체 세대수의 3%			기부채납 40%→50% 증가량 12호, 전체 세대수의 2%			기부채납 40%→50% 증가량 22호, 전체 세대수의 5%		

※ 자료출처 - 서울특별시 공동주택지원과

- 사업성 측면에서는 환수비율을 50%로 할 때 대부분의 지역에서 민간재건축으로 시행하는 경우보다 사업성이 유리한 것으로 나타났음. 다만 강북 일부지역에서 사업성 개선 효과가 크지 않아 사업이 일어나지 않을 가능성도 있음.

〈환수비율에 따른 사업성(비례율) 시뮬레이션 예시〉

구분	〈기준〉비례율	환수비율				
		40%	50%	60%	70%	
강남	잠실 △△	102.1%	108.9%	107.4%	105.8%	103.8%
	서초 ◎◎	99.6%	106.4%	104.8%	103.2%	101.4%
	서초 ○○	111.5%	114.1%	112.9%	111.6%	110.4%
		기준비례율 대비 약 +3%p				
강북	노원 ◇◇	95.4%	99.2%	95.6%	92.0%	88.4%
	노원 □□	72.8%	80.7%	73.9%	67.1%	60.4%

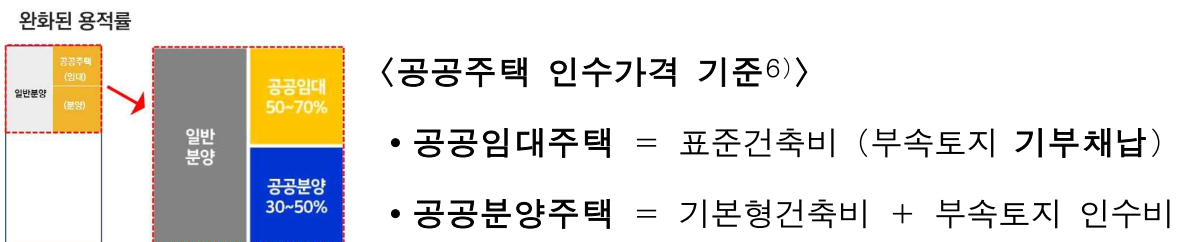
※ 자료출처 - 서울특별시 공동주택지원과

- 따라서 민간재건축과 동일한 수준인 50%로 정하되, 사업 추진이 어려운 경우는 도시계획위원회 심의를 통해 40%까지 완화할 수 있도록 할 필요는 있겠으며, 이는 단순히 사업성만이 아닌 다양한 측면에서 판단되어야 하는 바 일부 자구 수정은 필요해 보임.

개정안	수정안
<p>제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)</p> <p>③ 법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, <u>사업성이 저하되어</u> 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</p>	<p>제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- <u>지역여건 등 고려시</u> ----- ----- -----.</p>

- ‘**공공주택 중 분양비율**’과 관련하여서는 법령에서 50%로 하되, 임대주택 및 분양주택의 수요 등을 고려하여 필요한 경우 조례에서 정하도록 규정하고 있으며⁵⁾, 이 개정조례안에서는 특별히 규정하지 않음에 따라 시행령에서 정한 최고 한도인 50%를 그대로 적용받게 됨.

공공주택 중 분양비율 역시 공공임대주택의 공급량에도 영향을 미치지만, 공공분양분과 공공임대분 간 서울시 인수가격 차이로 조합의 사업성에도 영향을 주기 때문에 궁극적으로 사업 활성화에도 영향을 미치게 됨.



5) 「**도시정비법**」 제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

「**도시정비법 시행령**」 제80조의3(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 공급) ③ 법 제101조의6제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. 다만, 임대주택 및 분양주택의 수요 등을 고려하여 필요한 경우에는 100분의 50 이하에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 그 비율을 달리 정할 수 있다.

- 공공분양주택을 50% 이하로 낮출 경우 공공임대주택 공급은 늘어나지만, 조합에서는 건축비 일부(기본형건축비와 표준건축비의 차이)와 기부채납해야하는 토지가액 부담이 커지게 되는데, 시뮬레이션 결과 50%서 40%로 10%p 낮출 경우 기부채납 토지가액은 약 17~20% 가량이 늘어나게 되어 강북 일부 지역에서는 사업 추진이 어려울 수도 있어7) 시행령 상 상한치인 50%를 준용하는 것이 현실적으로 필요해보임.

〈공공분양비율에 따른 공공주택 공급량 및 사업성영향 시뮬레이션 예시〉

단지명	●●아파트			단지명	△△아파트			단지명	■■아파트		
면적	10,262.3㎡(276세대)			면적	25,109.6㎡(269세대)			면적	13,389.1㎡(242세대)		
용도지역	제2종일반 → 제3종			용도지역	제2종(7층) → 제3종			용도지역	제3종 → 준주거		
민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률			민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률			민간 재건축 용적률	공공 재건축 용적률		
	249.51% (법정 250%)				178.16% (법정 250%)				299.97% (법정 300%)		
	299.37% (법정 300%)				270.67% (법정 300%)				405.18% (법정 500%)		
대안검토	분양 50%	분양 40%	분양 30%	대안검토	분양 50%	분양 40%	분양 30%	대안검토	분양 50%	분양 40%	분양 30%
공공임대	24호	28호	33호	공공임대	35호	42호	49호	공공임대	56호	67호	77호
공공분양	24호	20호	15호	공공분양	29호	23호	17호	공공분양	51호	39호	29호
조합+일반	302호	302호	302호	조합+일반	417호	417호	417호	조합+일반	339호	339호	339호
합계	350호	350호	350호	합계	481호	482호	483호	합계	446호	445호	445호

50%→60%기부채납토지가액증기약4억원(17%)

50%→60%기부채납토지가액증기약7억원(22%)

50%→60%기부채납토지가액증기약35억원(20%)

※ 자료출처 - 서울특별시 공동주택지원과

- 종합하면 이 개정조례안은 주택공급 확대 대책의 일환으로 신규 도입된 ‘공공재건축’의 적기 시행을 위하여 법령에서 위임된 사항을 조례로 정하려는 것으로, 공공주택의 확보, 사업

항목	세부내용
건축비	국토교통부 고시를 근거로 사업장별 최고층수 기준으로 주거전용면적별로 적용 - 표준건축비 (공공임대) : 국토교통부고시 제2016-339호 적용 - 기본형건축비 (공공분양) : 국토교통부고시 제2021-964호 적용 ※ 표준건축비 < 기본형건축비
6) 부속토지 인수비 (공공분양)	사업장 대표지번 개별공시지가 100% 적용 (실제 적용기준: 부속토지 감정평가액의 50% 이상)

- 7) 이는 ‘기부채납 환수비율’ 시뮬레이션을 공공분양:공공임대 간 비율을 50:50으로 전제하여 분석함에 따라, ‘공공분양비율’을 50%보다 낮추게 되면 ‘기부채납 환수비율’ 시뮬레이션 결과보다 사업성이 더 감소하게 되며, 강북 지역 내 비례율 100% 미만인 단지가 다수 발생하는 것으로 확인됨.

참여 활성화 등을 고려할 때 ‘개발이익 환수비율’을 50%로 정하되 이 중 ‘공공분양주택 비율’은 시행령의 규정(50%)으로 준용하려는 것은 현실적 여건을 감안할 때 합리적인 것으로 사료됨.

- 다만, ‘공공분양주택’은 민간 공급가액과 시세 간의 차액이 발생함에 따라 과투자 수요를 유발할 수 있는 만큼 투기를 방지하고 실수요자에게 혜택이 돌아갈 수 있는 방안을 서울시 차원에서 마련할 필요가 있음.
- 끝으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 용도지역에도 불구하고 사업법인 「도시정비법」에서 용도지역 상향을 자동 의제처리토록 하고 있는 부분은 주택시장 불안정이라는 특수한 상황을 감안한 것으로 이해되나, 용도지역 취지와 상관없이 용적률 완화의 수단으로 용도지역을 상향토록 한 법체계는 중장기적으로 서울의 지속가능한 도시관리방안과 함께 개선해 나가야할 부분임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 8·4 대책 중 ‘공공재건축’ 관련 내용 (※ 출처 - 대책 본문 8p)

공공참여형 고밀재건축 도입 : 5년간 5만호+ α

○ 공공 참여 시 도시규제 완화를 통해 주택을 획기적으로 공급하는 ‘공공참여형 고밀재건축’ 도입

- (개념) ①LH·SH 등 공공이 참여(소유자 2/3 동의)하여, ②도시규제 완화를 통해 주택을 기존 세대수 보다 ③2배 이상 공급*하며 개발이익은 ④기부채납으로 환수

* 단지 구조상 2배 이상 공급이 곤란하더라도, 지자체장이 고밀재건축으로 추진 가능

- (공공참여 유형) ①공공이 자금 조달, 설계 등을 지원하는 공공관리 방식, ②조합과 지분을 공유하는 지분참여 방식* 등(조합 등이 선택 가능)

* 지분참여 방식 도입을 위해 도시정비법 개정 검토

< 공공관리자 방식의 고밀재건축 구조 >



- (규제 완화) 용적률 300~500% 수준으로 완화하고, 층수는 최대 50층까지 허용(도시정비법 개정)

- 주거공간을 최대로 확보하기 위해 준주거지역의 주거비율 상한(현행90%)과 공원설치 의무(재건축시 세대당 2m²) 완화*

* 대지(공원) 대신 임대주택으로 기부채납 가능

- (절차 지원) 서울시·자치구·조합 등이 참여하는 「공공참여형 고밀재건축사업 지원 T/F」 운영

* 사업 특성에 따라 수권소위 심의 통한 기간단축도 추진

- (공공성 확보) 증가 용적률의 50~70%를 기부채납으로 환수
 - 서울시가 주택 순증* · 분담금 등 고려하여 세부기준 마련
 - * 주택공급 확대를 위해 주택 순증규모와 기부채납율을 반비례로 적용

< 참고 : 공공참여형 고밀재건축 시 기부채납 >

[기존 재건축]		[공공참여형 고밀재건축]	
용적률 (250→300%)	배분 구조	용적률 (250→500%)	배분 구조
+50%	기부채납 1/2 : 50호(임대)	+250%	기부채납(임대 1/4) : 125호
	일반분양 1/2 : 50호		기부채납(분양 1/4) : 125호
250%	조합원 및 일반 분양 : 500호	250%	일반분양 1/2 : 250호
			조합원 및 일반 분양 : 500호
* 당초 500호 → 기존 재건축 600호 ↳ 조합원+일반분양 550호 기부채납(임대) 50호		* 당초 500호 → 공공참여형 고밀재건축 1,000호 ↳ 조합원 + 일반 분양 750호 기부채납(임대) 125호 기부채납(분양) 125호	

- (공급) 고밀 재건축을 통해 기부채납 받은 주택은 장기공공임대(50%이상) 및 무주택, 신혼부부 · 청년 등을 위한 공공분양(50%이하)으로 활용
 - 공공임대 · 공공분양의 구체적 공급방식은 지역별 수요 · 여건 등에 따라 지자체가 결정할 수 있도록 자율권을 부여
 - * (임대방식 예시) 행복주택, 청년층(3040) 위한 장기임대주택 등
 - * (공공분양 예시 : 지분적립형 분양주택) 초기에는 일정 지분만 매입하고 향후 지분매입규모를 늘려 최종 100% 매입, 나머지는 임대료 지불 (→12pg. 참조)
- (투기방지) 시장 영향을 면밀하게 모니터링하여 시장 과열 발생 시 관계기관 합동 실거래 조사 등을 통해 시장관리
 - * 재건축 단지 과열, 인근 단지에 대한 가격 영향 등이 지속 관찰될 경우에는 토지거래 허가구역 지정도 검토

< 공공참여형 고밀재건축의 기대효과 >

- ① 인허가 절차 지원, 용역업체 및 시공사 선정 지원 등 → 사업 가속화
- ② 투명한 사업관리, 사업자금 지원 → 갈등을 줄이고 투명성 향상
- ③ 민간 브랜드 사용, 특화설계, 시공품질관리 등 → 주민의견 적극 반영

【붙임 2】 관련 규정

○ 도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 4. 13.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율

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. <개정 2021. 4. 13.>

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

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토

의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

[본조신설 2021. 4. 13.]

○ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제1조의3(공공재건축사업의 세대수 기준) ① 법 제2조제2호다목2) 본문에서 “대통령령으로 정하는 세대수”란 공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대를 말한다.

② 법 제2조제2호다목2) 단서에서 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 정비구역지정권자는 각 호의 사유로 제1항에 따른 세대수를 충족할 수 없는지를 판단할 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우
2. 해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우

제80조의3(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 공급) ① 법 제101조의6제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다.

1. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
2. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목(1)의 제1종일반주거지역
3. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
5. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 정비구역지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

③ 법 제101조의6제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. 다만, 임대주택 및 분양주택의 수요 등을 고려하여 필요한 경우에는 100분의 50 이하에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 그 비율을 달리 정할 수 있다.

④ 법 제101조의6제5항에서 “대통령령으로 정하는 가격”이란 부속 토지 감정평가액의 100분의 50을 말한다.

[본조신설 2021. 7. 13.]

【붙임 3】 공공주택 공급가액 관련 규정

○ 공공건설임대주택 표준건축비

[시행 2016. 6. 8.] [국토교통부고시 제2016-339호, 2016. 6. 8., 전부개정]

국토교통부(공공주택총괄과)

1. 공공건설임대주택 표준건축비

구분 (주거전용면적기준)	40㎡이하	40㎡초과~50㎡이하	50㎡초과~60㎡이하	60㎡ 초과	비고
5층이하	1,026.1	1,043.0	1,010.5	1,020.8	
6~10층 이하	1,101.8	1,116.7	1,082.4	1,085.9	
11~20층 이하	1,041.0	1,051.1	1,019.4	1,018.9	
21층 이상	1,058.8	1,069.0	1,037.5	1,036.8	

* 주택공급면적이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 공급면적 중 그 밖의 공용면적을 제외한 면적을 말하며 표준건축비에는 부가가치세가 포함되었음

2. 개정된 표준건축비 적용시점

2016년 6월 8일 이후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분(국가지방자치단체한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고를 말함) 또는 분양전환에 관한 승인을 신청하는 분(공공건설임대주택의 분양전환가격을 산정하는 경우를 말함)부터 적용한다.

3. 재검토기한

국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2016년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

○ 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용

[시행 2021. 7. 19.] [국토교통부고시 제2021-964호, 2021. 7. 19., 일부개정]

국토교통부(주택정책과)

1. 지상층건축비

가. 층수별, 면적별 지상층건축비는 다음과 같음

(단위 : 천원/m²)

	구분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,738
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,797
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,745
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,697
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,741
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,722
6~10층 이하	125㎡ 초과	1,699
	40㎡ 이하	1,860
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,923
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,867
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,816
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,864
11~15층 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,843
	125㎡ 초과	1,818
	40㎡ 이하	1,745
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,804
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,752
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,704
16~25층 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,749
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,729
	125㎡ 초과	1,706
	40㎡ 이하	1,765
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,824
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,772
26~30층 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,723
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,768
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,748
	125㎡ 초과	1,725
	40㎡ 이하	1,793
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,854
31~35층 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,801
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,751
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,797
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,777
	125㎡ 초과	1,753
	40㎡ 이하	1,821
36~40층 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,882
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,828
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,778
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,825
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,804
	125㎡ 초과	1,780
41~45층 이하	40㎡ 이하	1,850
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,912
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,857
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,806
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,853
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,833
46~49층 이하	125㎡ 초과	1,808
	40㎡ 이하	1,874
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,937
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,882
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,830
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,878
46~49층 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,857
	125㎡ 초과	1,832
	40㎡ 이하	1,932
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,998
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,940
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,887
46~49층 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,936
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,915
	125㎡ 초과	1,889

나. 지상층건축비 산정에 있어 "주택공급면적"이란 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 면적 중 주거전용면적과 주거공용면적의 합을 말함

다. 상기 지상층건축비에는 다음의 비용이 포함되었음

- 1) 건축법 시행령 제119조 제1항 제2호 다목 8)에 의하여 건축연면적에 산입되지 아니하는 장애인용 승강기 설치면적의 공사비
- 2) 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제9조의2에 따른 소방시설 내진 설비 공사비
- 3) 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비
- 4) 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준 제8조에 따른 손 끼임 방지장치 설치비

라. 상기 지상층건축비에는 부가가치세가 포함되었음

2. 지하층건축비

가. 면적별 지하층건축비는 다음과 같음

(단위: 천원/㎡)

지하층건축비 (지하층면적기준)
828

※주거전용면적과 무관

나. 지하층건축비 산정에 있어 "지하층면적"이란 세대당 주택공급면적에 산입되지 아니하는 지하층(건축연면적에 산입되지 아니하는 지하주차장 및 지하피트를 포함한다)의 면적을 말함

다. 상기 지하층건축비에는 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 별표5 제5호마목에 따른 무선통신보조설비 설치비가 포함되었음

라. 상기 지하층건축비에는 부가가치세가 포함되었음

3. 공동주택 건설공사비지수는 다음과 같음

공동주택 건설공사비지수 : 1.0493

※ '20.3.1일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정

4. 기본선택품목 및 이를 제외한 기본형건축비

가. 사업주체가 입주자에게 제시하는 기본선택품목은 다음과 같으며, 사업주체는 이를 개별 품목별로 제시하여서는 아니됨

- 1) 문 : 문틀 및 문짝
- 2) 바닥 : 바닥재, 걸레받이 등
- 3) 벽 : 벽지
- 4) 천장 : 천정지, 반자돌림 등
- 5) 욕실 : 위생기구(양변기, 세면기, 욕조, 샤워기 등), 천장, 타일, 욕실인테리어
- 6) 주방 : 주방가구 및 기구(가스쿡탑 포함), 벽타일
- 7) 조명기구 : 부착형 조명등기구(매입등기구 제외)

- 나. 가목에 따른 기본선택품목을 제외하여 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비는 지상층건축비의 85%와 지하층건축비의 100%를 합한 금액으로 함
- 다. 사업주체가 건축공정이 전체공정의 100분의 60을 초과한 이후에 입주자를 모집하는 경우에는 입주자에게 기본선택품목을 제시하지 않을 수 있음.

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

구 분		가 산 비 율 (지상층건축비 기준)
철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
	완전 무량판구조	5%
철근콘크리트 라멘구조		5%
철골철근콘크리트구조		10%
철골구조		16%

2) 지하층의 구조형식

구 분	가 산 비 율 (지하층건축비 기준)
철골철근콘크리트구조	4.8%
철골구조	10.5%

3) 철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조의 경우 세대 내부 비내력벽 비율에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정(세대 내부 비내력벽 비율이 30% 이하인 경우에는 제외)

$$\text{세대 내부 비내력벽 비율}(\%) = \text{세대 내부 비내력벽의 수평 길이} / \text{세대 내부 전체벽의 수평 길이} \times 100$$

4) 지상층 및 지하층건축비 산정시 하나의 층에 2가지 구조(철근콘크리트 무량판구조 중 벽식 혼합 무량판구조는 제외)가 복합적으로 이루어진 경우에는 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용을 인정하여야 하며, 구조형식에 따른 가산비용은 중복 인정할 수 없음

나. 특수형태의 주택에 대하여 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

주거의 다양화를 위해 건축법시행령 별표1제2호가목에 해당하는 아파트 이외의 형태로 건설·공급되는 공동주택(고급연립, 테라스하우스 등)으로서 시장·군수 또는 구청장이 지상층 건축비의 28% 범위 내에서 인정하는 비용

다. 기본형건축비에 가산되는 비용을 인정받을 수 있는 초고층주택은 다음과 같음

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3 제6호의 초고층주택이라 함은 층수가 50층 이상의 건축물을 말함(「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조의 산정 방법에 따름)

부칙 <제2021-964호, 2021. 7. 19.>

제1조(시행일)이 고시는 2021년 7월 19일부터 시행한다.

제2조(적용례)이 고시는 시행일 이후 사업주체가 입주자모집승인을 신청(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.