

분양가상한제 확대시행에 따른 기본형건축비 산정기준 개선방안

2007. 7. 24(화)

주최 :  한국건설기술연구원

후원 :  건 설 교 통 부

다. 공용부분(건축물 내부 및 외부)

구 분	세부 평가 항목
공간계획	건물 디자인(형태, 색채 등)
	동별 세대수, 층수 등 적당한 규모
	향, 동간거리 등 건물배치 상태
	아파트 내부와 단지, 외부와의 이동 편리성
시설 및 환경	아파트 동 출입구
	계단, 복도
	승강기(대수, 크기, 이용 편리성 등)
	기계, 전기, 급수 등 건물설비 설치공간
	건물내 서비스 등 공유공간 (휴식·접대 등 개별 주택 보조기능 공간 등)
단지계획 및 환경	단지의 전체적인 배치 (자연지형 보존, 건물과 녹지공간과 배치상태 등)
	공원, 조경 등 녹지공간의 조성
	주차시설(주차대수 및 방식 등)
	차량통행이 편리하고, 보행자에게 방해되지 않는 단지내 도로
	외출, 산책, 조깅 등을 위한 보행자 전용도로
	어린이 놀이터, 광장 등 휴식공간
공동시설	스포츠·복지(노인정) 시설, 회의실, 관리사무소 등 주민공동 이용시설
	상가 등 생활편의시설
	위생적이고 편리한 쓰레기 처리 공간
	기타 단지내 각종 시설물 (자전거주차장, 배수로, 표지판, 가로등, 옹벽 등)

라. 안전 및 사회적 약자 고려

구 분	세부 평가 항목
안전 및 약자 고려	범죄 등으로부터의 안전 (잠금장치, 비상벨, CCTV 설치, 야간조명 등)
	화재 등 재난에 대한 안전 (세대, 건물내 스프링클러 등 소방·피난 설비 등)
	장애자·고령자·어린이 등을 고려한 안전하고 편리한 설계

마. 하자 처리 및 기타 서비스

구 분	세부 평가 항목
하자처리 및 기타서비스	하자발생 등에 대한 사업자의 대응
	입주 후 단지의 관리, 보수(A/S) 및 점검 등의 서비스
	사업자의 입주자 편의를 위한 서비스

■ 공청회 일정

■ 기본형건축비 산정기준 개선을 위한 공청회

주 최 : 한국건설기술연구원

후 원 : 건설교통부

세 부 일 정

14:00~14:30 등록·접수

14:30~14:50 개 회 사 / 정낙형 (한국건설기술연구원 원장)

축 사 / 서종대 (건설교통부 주거복지본부장)

14:50~15:50 주제발표

■ 기본형건축비 및 가산비용 산정기준 개선방안
(이유섭 한국건설기술연구원 건설코스트연구센터장)

■ 주택성능등급표시제도 운영에 따른 가산비용 적용방안
(김찬호 주택산업연구원 경영연구팀장)

15:50~16:00 Coffee Break

16:00~17:20 종합토론 및 질의응답

사 회 / 조주현 (건국대학교 교수)

토론자 / 권혁진 (건설교통부 분양가제도개선팀장)

문학근 (SK건설 부장)

윤영호 (대한주택공사 주택도시연구원 연구위원)

이윤하 (노들돌건축, 참여연대실행위원)

조영주 (효림회계법인 회계사)

조영호 (월드건설 상무)

현창택 (서울시립대학교 교수)

※ 토론자는 가·나·다順

17:20

폐 회

[별표] 소비자만족도 평가항목

가. 아파트 및 단지 전체에 대한 종합적인 품질 만족도

나. 전용부분(세대)

구 분	세부 평가 항목	
평면계획	방, 거실, 주방 등 전체적인 공간배치	
	생활변화에 따른 내부공간의 통합과 분리 등 변경이 용이한 구조	
	해당 공간별 평가	방(부부, 자녀 침실 등)
		거실
		주방(부엌, 식당)
		욕실
		부속실(다용도실, 세탁실) 및 수납공간
		발코니
		현관
거주환경	소음, 진동 차단	
	일조, 채광, 조명 등 실내의 밝기	
	실내공기의 환기, 통풍	
	방수	
	결로	
	프라이버시 보호	
	시각적 개방감	
마감 및 설비	가구, 벽지, 바닥재, 조명기기 등 내부공간 인테리어	
	인테리어 마감재의 친환경성	
	전기, 배관(난방, 급배수) 등의 적정 시공 상태	
	전화, 인터넷 등 첨단 통신	
	생활편의를 위한 각종 가전설비	

개 회 사

「분양가 상한제 확대시행에 따른 건축비 산정기준 개선에 관한 공청회」에 참석해 주신 건설교통부 서종대 주거복지본부장님을 비롯한 내외 귀빈 여러분, 무더운 날씨에도 불구하고 한국건설기술연구원이 주최하는 오늘의 공청회에 관심을 가지고 참석해 주신 데 대해 진심으로 감사를 드립니다.

좋은 주택을 적절한 가격에 안정적으로 공급하는 것은 국민의 삶의 질을 좌우하는 매우 중요한 과제입니다. 그러나 동시에 주택의 가격에 관한 정책은 다양한 요소가 복합적으로 작용하는 매우 다루기 어려운 문제입니다.

근래 몇 년간 주택 가격이 많이 상승하여 집 없는 서민들의 근심이 깊어지고 있습니다. 지난 1999년 정부가 주택 분양가격을 자율화하면서 외환위기로 위축되었던 주택경기가 활성화되고, 주택의 성능과 주거환경이 질적으로 많이 향상되었습니다. 그러나 다른 한편으로는 분양가 자율화 이후 주택가격의 과도한 상승이 이루어져 국민경제에 큰 부담이 되었습니다.

이에 정부는 이 문제를 심각하게 인식하고 집값을 안정시키기 위해 다양한 노력을 기울여 왔습니다. 특히 2005년에는 1999년 이후 취해왔던 분양가격 자율화 정책 기조를 수정하여 공공택지에 건설되는 국민주택 규모 이하의 주택에 대해서는 분양가 상한제를, 중·대형 주택에 대해서는 채권입찰제를 도입하는 등 주택가격의 안정에 다시 무게 중심을 두기 시작하였습니다. 또한 지난해에는 공공택지에 공급되는 중·대형 주택으로 분양가 상한제 시행범위가 확대되었고, 오는 9월부터는 민간택지에 건설되는 주택들 역시 분양가 상한제의 대상이 될 것입니다.

5. 우수업체 선정 및 가산비용 적용 방법

- 만족도조사 결과가 최소 60점이상이고 당해연도 조사대상 상위 10% 이내인 경우 소비자만족도 우수업체 지정
- 우수업체로 선정된 사업자는 다음연도 사업에 대해 지상충건축비의 1%에 해당하는 가산비용 적용

주택의 성능 및 주거환경의 질적인 개선과 주택가격의 안정은 동시에 달성하기 매우 어려운 서로 상반되는 정책목표입니다. 분양가 상한제 시행을 통해 건축비 수준을 무작정 낮추기만 한다면 이미 높아져 있는 주택품질에 대한 소비자들의 기대수준을 만족시키기 어려워집니다. 주택을 공급하는 주체들이 과도한 이윤을 향유하는 것도 큰 문제가 될 수 있지만, 최소한의 이윤이 보장되지 않는다면 장기적으로 주택공급의 위축을 초래하여 또 다른 집값 불안정 요인이 될 수 있습니다.

이러한 주택 건설 시장의 특수성을 고려할 때 분양가 상한제 확대 시행에 따른 정책적 과제는 주택품질에 대한 법적·제도적 기준을 준수하면서 편리하고 안전한 주거환경과 소비자의 다양한 요구에 부합하는 주택을 건설하는데 소요되는 적정 분양가격을 설정하는 것이라 할 수 있습니다.

이에 우리 연구원에서는 분양가 상한제 확대 시행에 따른 건축비 산정기준 개선 방안에 대하여 각계 전문가 여러분의 고견을 듣는 자리를 마련하였습니다.

여러분의 적극적인 의견개진을 통하여 건축비 산정기준이 적정하게 결정되고, 더 나아가 분양가 상한제가 합리적으로 확대 시행됨으로써 우리나라 집값이 안정될 수 있는 계기가 마련되기를 기대합니다.

공청회 발표와 토론 준비에 시간과 정성을 쏟아주신 전문가 여러분, 오늘 공청회를 후원해 주신 건설교통부, 그리고 이 자리에 참석해 주신 모든 분께 다시 한 번 감사를 드립니다.

감사합니다.

2007년 7월 24일

한국건설기술연구원장

정 낙 형

2) 평가대상 단지가 복수인 경우

- 평가대상 단지가 복수로 2개인 경우는 2개 모두 조사
- 신청대상 단지가 3개 이상인 경우 조사단지수의 선정은 다음과 같이 배분

[표 4-2] 조사 단지수

평가대상 단지수	조사단지수
3~5개	2개
5~10	3개
10개 이상	5개

- 조사단지의 선정은 기본적으로 무작위 샘플방법에 의해 결정하나 평가대상이 수도권권과 비수도권으로 혼재되어 있는 경우는 조사단지가 수도권권과 비수도권이 같은 비율이 되도록 선정

4. 평가방법

1) 소비자만족도 평가항목

- 아파트 및 단지 전체에 대한 종합적인 품질 만족도, 전용부분(세대), 공용부분(건축물 내부 및 외부), 안전 및 사회적 약자 고려, 하자 처리 및 기타 서비스에 대한 세부항목별로 5점척도에 의한 평가 ([별표] 소비자만족도 평가항목 참조)

2) 점수기준

- 5점척도에 의한 조사결과를 점수화하여 평가

[표 4-2] 소비자만족도 5점척도 점수 기준

만족도 5점척도	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우만족
만족도 점수	20	40	60	80	100

축 사

오늘 정낙형 건설기술연구원장님을 비롯한 많은 전문가 분들을 모시고 기본형 건축비 산정기준 개선을 위한 공청회를 개최하게 된 것을 매우 기쁘게 생각합니다.

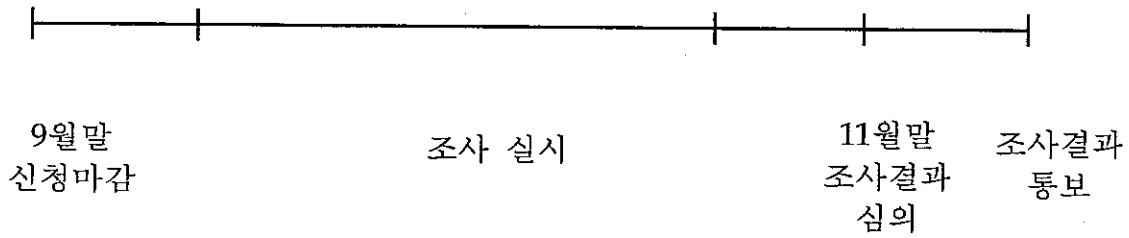
먼저 이번 공청회가 개최되기까지 그 동안 노고를 아끼지 않으신 건설기술연구원 관계자 여러분과 자문위원회 위원님들께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

정부는 실질적인 주택 분양가격 인하를 통해 주택시장의 안정 기조 정착과 무주택 서민의 주거비 부담을 완화하고자 지난 1.11대책을 통해 공공택지내 분양주택에만 적용되던 분양가상한제를 모든 주택에 확대 적용하기로 하고 4월 20일 주택법을 개정·공포한 바 있습니다.

오늘의 토론 주제는 9월 1일부터 확대되는 분양가상한제를 본격적으로 시행하기 위하여 현행 기본형건축비와 가산비를 재검토하고 개선 방안을 마련하는 것입니다.

분양가상한제의 취지는 실수요자가 저렴한 비용으로 내 집을 마련할 수 있도록 고가의 분양가를 합리적인 수준으로 조정하기 위한 것으로서, 분양가 상한을 결정하기 위한 건축비 수준도 이러한 관점에서 적정하게 검토되어야 할 것입니다.

그러나, 다른 한편으로는 지나치게 엄격하게 건축비를 산정할 경우 주택사업자의 부담증가로 인한 주택사업 침체와 이로 인한 주택공급



[그림4-2] 소비자만족도 조사 절차

3. 조사방법

1) 입주자 대상 설문조사

- 만족도평가 신청 주택의 입주자를 대상으로 평형별, 층별, 동별 대표성 확보를 고려한 무작위 샘플에 의한 조사

[표 4-1] 조사 세대수

세대수	조사세대수
500세대 이상~ 700세대 미만	60
700세대 이상~ 1,000세대 미만	80
1,000세대 이상~ 2,000세대 미만	100
2,000세대 이상	150

- 설문내용은 종합적인 품질만족도, 전용부분, 공용부분, 안전 및 사회적 약자 고려, 하자처리 및 기타 서비스 등의 부문에 대한 세부평가항목별로 구분되며, 각 항목의 만족도를 5점 척도(매우불만족, 불만족, 보통, 만족, 매우만족)로 조사

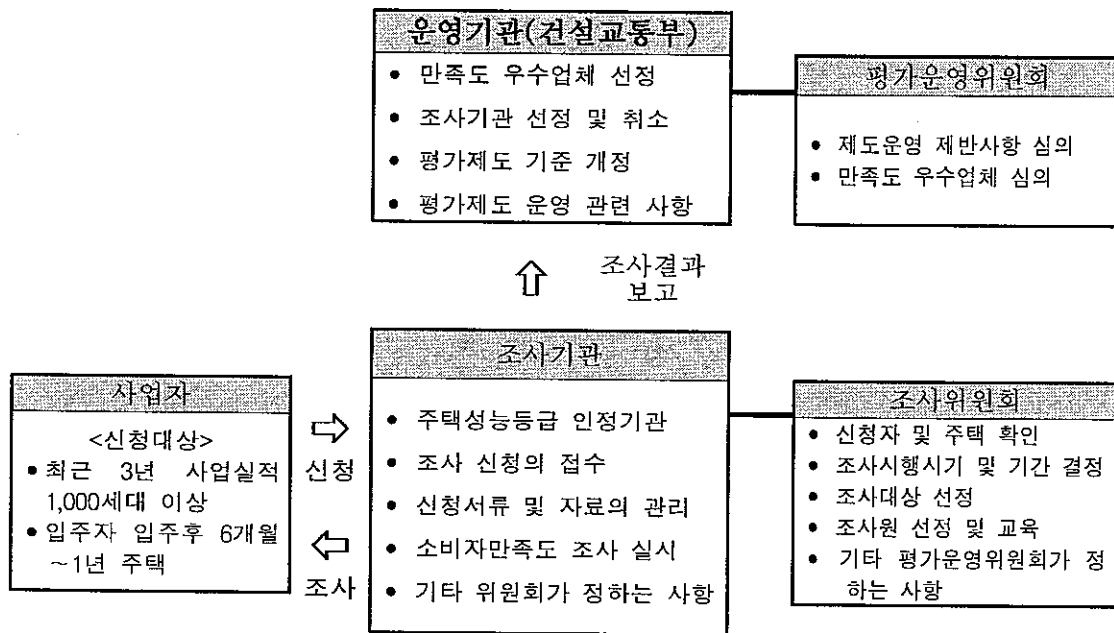
위축 및 주택품질 저하가 우려된다는 점에서 적정 수준의 이윤을 보장하고 주택품질 및 비용절감 노력에 대하여 인센티브를 부여할 필요도 있습니다.

오늘 여러 전문가 여러분들이 참석한 공청회에서는 이 두가지 측면이 모두 고루 논의될 수 있길 바라며 이를 통해 조화롭고 지혜로운 해법이 도출되기를 바라는 바입니다.

마지막으로 오늘 공청회에서 주제발표를 해 주실 이유섭 박사님과 사회를 맡아 주신 조주현 교수님께 감사의 말씀을 드리며, 토론자로 참석하여 주신 여러분께도 깊이 감사드립니다.

감사합니다.

2007년 7월 24일
건설교통부 주거복지본부장
서 종 대



[그림4-1] 소비자만족도 평가 운영체계

4) 조사기관

- 조사기관은 주택성능등급인정기관이 수행
- 조사기관의 주요업무는, 조사 신청의 접수, 신청서류 및 자료의 관리, 소비자만족도 조사 실시, 기타 위원회가 정하는 사항
- 조사기관 간의 연계 또는 협의를 원활하게 하기 위하여 평가운영위원회가 정하는 바에 따라 조사위원회를 구성하여 운영

2. 소비자만족도 조사 절차

- 만족도조사의 신청은 매년 9월말에 마감
- 신청마감 후 조사기관은 조사위원회에서 정하는 조사시기에 조사를 실시하고 그 결과에 대해 11월말 까지 평가운영위원회에 보고
- 운영위원회는 조사기관의 조사결과에 대하여 심의 과정을 거쳐 12월 평가운영위원회가 정하는 시기에 결과 통보

■ 주제발표 I

기본형건축비 및 가산비용 산정기준 개선방안

■ 발표자 : 이 유 섭 센터장

(한국건설기술연구원 건설코스트연구센터)

IV. 소비자만족도 평가에 따른 가산비용 운영 방안

1. 소비자만족도 평가제도 운영체제

1) 목적

- 주택성능 및 품질에 대한 정량적인 부분 이외에 소비자가 정성적으로 느끼는 만족도 평가를 통하여 우수업체에게 가산비용의 인센티브를 제공함으로써 품질 서비스 향상 유도

2) 평가 및 신청대상

- 신청대상은 최근 3개년 주택건설사업 실적이 1,000세대 이상인 사업자로 현재 '입주자의 입주개시 후 6개월이 경과된 주택에 대하여 1년 이내(입주후 18개월 경과)'에 당해 주택에 대해 만족도평가를 신청할 수 있음
- 신청자가 소비자만족도 평가를 신청하는 시점에서 평가대상 조건에 해당하는 주택이 여러 개 있는 경우 그에 대한 자료를 모두 신청서에 기재하여야 평가를 받아야 함

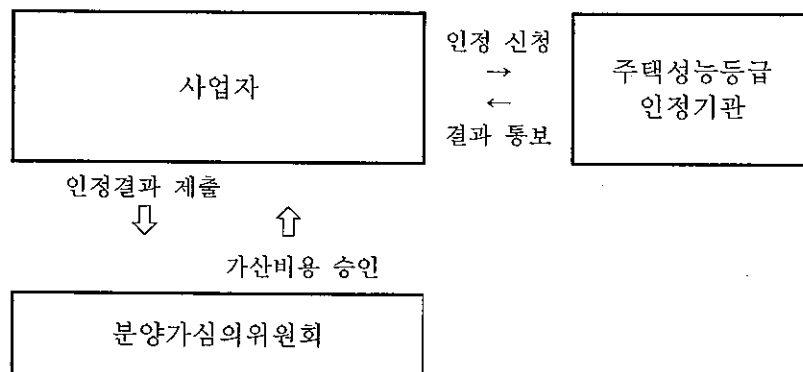
3) 운영기관 및 평가운영위원회

- 운영기관은 소비자만족도 평가제도의 운영을 총괄하고 평가를 공표하는 주체로서 건설교통부가 수행
- 운영기관은 소비자만족도 평가제도와 관련한 주요사항을 심의하고 소비자만족도 조사결과를 평가하는 평가운영위원회를 구성하고 운영

목 차

1. 추진배경	1
2. 분양가상한제도 운영현황	3
3. 기본형건축비 적정성 분석	13
4. 가산항목 및 비용분석	27
5. 마이너스옵션제 검토	33
6. 건축비 비교사례	34

면 분양가심의위원회가 주택성능등급별 점수 산출기준과 가산비용 적용 기준에 따라 가산비용을 승인하여 적용할 수 있음



[그림4-1] 주택성능등급인정 가산비용 적용 절차

1. 추진배경

- '99년 이후 분양가 자율화정책은 주택품질 향상에 기여하였으나, 분양가격이 급등함에 따라 이를 제어하기 위한 조치로 '05.3월 공공택지에서 공급되는 주택을 대상으로 분양가상한제를 시행하고 있음
 - 분양가상한제는 분양가격을 택지비와 건축비를 연동시켜 분양가격을 규제하는 방식으로 '89년부터 '98년까지 시행한 바가 있음
- 현행 분양가상한제는 공공택지에서 공급되는 주택건설의 특성을 감안하여 택지비는 공급가격으로 책정하고 건축비는 소형(85㎡이하)과 중·대형(85㎡초과)으로 구분하여 고시
 - 건축비는 기본형건축비와 가산비용으로 구분하여 기본형건축비는 세대면적, 층수, 구조형식(RC벽식, RC라멘, 철골조)에 따라 차등화
- 그간 공공택지에서 공급되는 주택에 대하여 분양가상한제를 실시하면서 분양가를 안정시키는데 기여하여 왔음
 - 국민일반은 공공택지와 마찬가지로 민간택지에서 공급되는 주택에 대하여도 분양가상한제를 실시하여 실질적인 분양가 인하를 유도하기 기대
- 이에 정부는 07.4월 공공택지뿐만 아니라 민간택지에서 공급되는 주택에도 분양가상한제 적용 및 분양가공시 등을 골자로 하는 주택법 개정
 - 분양가상한제를 민간택지 분양주택에도 전면실시하고, 공공택지뿐만 아니라 수도권 투기과열지구 등 집값상승 우려가 큰 지역내의 민간택지주택도 분양가격 공시
 - 분양가(택지비, 기본형건축비, 가산비)의 구성내역 및 산정 기준을 엄밀히 재정립하고 마이너스옵션제 시행을 통하여 분양가를 인하

에서 최저등급보다 1개등급 상향을 하고 항목의 특성에 따라 약 10개항목에서 2개등급 상향으로 정하고 있는 것이 보통임

- 따라서 평가항목별로 모든 항목에서 1개등급 상향하고 사업조건에 따라 선택적으로 추가적인 등급 상향을 목표로 하는 품질수준이 현실적으로 달성 가능한 품질이라는 점을 고려할 때 실질적인 점수의 만점은 100점 수준임

3. 가산비용 적용방법

1) 가산비용 적용 기준

- 가산비용적용 기준등급에서 모든 항목이 1개등급 상향되었을 때 발생하는 추가비용은 기본형건축비(지상층건축비)의 약 10% 정도인 것으로 추정됨
- 그러나 현재 기본형건축비 산정에서 포함하고 있는 등급수준이 각 항목별로 최저등급 수준보다는 높을 것으로 추정되며 이에 따라 가산비용의 범위는 10%보다 낮은 수준으로 설정하며, 가산비용 적용 점수기준도 이러한 부분을 반영함
- 가산비용의 범위는, 일반적으로 사업장의 조건 및 소비자 선호 등에 따라 사업자는 선택적으로 각 항목별로 등급을 조정하고 있다는 점을 고려하여 최대 지상층건축비의 4% 수준에서 점수에 따라 [표3-5]와 같이 차등적으로 적용

[표3-5] 주택성능등급 점수에 따른 가산비용 적용 기준

점수	가산비용
90점 이상	4%
80점 이상	3%
70점 이상	2%
60점 이상	1%

2) 가산비용 적용 절차

- 주택성능등급 인정에 따른 가산비용의 적용은, 주택성능등급 인정기관으로부터 주택성능등급 인정을 받아 그 결과를 분양가심의위원회에 제출하

□ 분양가상한제가 민간택지 분양주택으로 확대 시행에 따라 현행 기본형 건축비 및 가산비용의 적정성 검토와 개선방안 마련 필요

- 민간택지에서 공급되는 주택품질 및 특성을 고려하여 현행 기본형 건축비 및 가산비용 등의 적정성을 검토하여 현실적이고 합리적인 기본형건축비 및 가산비용의 산정기준 개선방안 마련

[표3-4] 주택 성능등급에 따른 점수화 기준

성능부문 (배점)	성능범주	세부 성능항목	등급상승 비율크기		기준등급 (최저등급)	기준등급 기본배점	1개등급 상승	2개등급 상승	3개등급 상승
소음	경량충격음	-		중량충격 음과 연계	4	2	1	1	1
	중량충격음	-	●		4	2	5	5	5
	화장실 소음	-	○		4	2	3	3	3
	경계소음	-	○		3	2	3	3	-
구조	가변성	-		건축구조 와 연계 (라멘구조, 벽식구조)	4	2	1	1	1
	수리용이성	전용부분	△		4	2	1	1	1
		공용부분	△		4	2	1	1	1
	내구성	-	○		3	2	3	3	-
환경	조경 (외부환경)	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능		건축계획 조건에 따라 상이	4	2	1	1	1
		자연토양 및 자연지반의 보전		건축계획 조건에 따라 상이	4	2	1	1	1
	일조(빛환경)	-		건축계획 조건에 따라 상이	4	2	1	1	1
	실내공기질	실내공기오 염물질 저방출자재 의 적용	○		3	2	3	3	-
		단위세대의 환기성능 확보	●		3	2	5	5	-
	에너지성능 (열환경)	-	●		4	2	5	5	5
	놀이터 등 주민공동시설	-		별도 가산비용	3	2	1	1	-
화재· 소방	화재·소방	화재감지및 경보설비	△		3	2	1	1	-
		배연 및 피난 설비	△		3	2	1	1	-
		내화 성능	△	피복두께 와 연계	3	2	1	1	-
						40	40	40	20

- 현재의 기술수준을 고려하면 절반 정도의 항목에서 1개등급 상승하는 정도가 일반적인 것으로 판단되며, 현재 업계의 성능등급 목표도 모든 항목

2. 분양가 상한제도 운영현황

2.1 최근 주택정책 현황

□ 지난해 가을, 서울·수도권의 신도시를 중심으로 주택가격이 급등하면서 정부는 연속적으로 주택가격 안정 대책을 수립

○ '06.11.15(11.15 대책) 공공택지 고분양가를 방지하기 위하여 공공택지 공급 확대 및 가격 안정을 위한 대책수립

○ '07.1.11(1.11 대책) 민간택지에도 분양가상한제 및 원가공개 등을 골자로 하는 대책을 수립

□ 11.15 대책(2006)의 주요내용

○ 판교 및 은평뉴타운의 중대형 분양주택 고분양가 논란과 함께 서울 및 수도권 지역의 주택 가격 급등하면서 정부는 공공 택지 공급량 확대 및 분양가 인하, 주택 수요관리 강화, 서민 주거 안정 등을 골자로 하는 대책 발표

- 수도권에 대규모 택지를 확보하고, 공공택지 용적률을 상향 조정하고, 주상복합건축의 주거비율도 70%⇒90%로 상향 조정

- 공공 택지비를 용적률 상향 조정과 기간시설의 국가 부담 확대 등을 통하여 25% 정도 인하추진

- 주택 담보 부문은 은행 및 보험 투기지역 주택담보대출(LTV) 예외적용 대상 폐지, 비은행 금융기관 LTV 규제 강화 (60~70%⇒50%), 총부채상환비율(DTI) 규제 수도권 투기과열지구로 확대

- 서민주거 안정을 위해서 주택신용보증기금 임차보증금 한도를 기

- 사업조건 등 건축계획조건에 따라 성능시현의 가능성 및 비용발생 편차가 큰 조정과 일조에 대해서는 낮은 점수
- 놀이터 등 주민공동시설에 대해서는 최소법적 기준 이상일 경우 별도의 가산비용이 적용되기 때문에 기본배점 이외의 가산배점은 낮은 점수 적용

3) 평가항목 배점

- 주택성능등급의 가산비용 적용을 위한 점수화에서는 기준등급인 3·4등급에 대하여 기본배점을 설정하고 각 항목별로 등급상승에 대해 배점 차등화 기준에 따라 가산점수 부여
- 기준등급의 기본배점은 모든 항목이 동일하게 주택의 성능에 중요한 부분이라는 가정 하에 각 항목별로 동일한 배점을 적용하며, 점수는 항목별로 2점을 배점(총 40점)
- 기준등급 이상의 등급에 대해서는 배점 차등화 기준에 따라 1점, 3점, 5점의 3 구분으로 1개등급 상승에 따른 가산배점 적용 ([표 3-4])
- 주택성능등급에 따른 배점은, 기준등급에 대한 기본배점 40점에서 모든 항목이 1개등급 상향 시 40점, 모든 항목이 2개등급 상향 시 추가적으로 40점, (4개등급으로 구분되어 있는 항목의 경우) 3개등급 상향 시 추가적으로 20점의 가산배점이 적용 되어, 모든 항목에서 1등급의 최고등급을 달성하였을 때에는 총점 100점으로 하고 기본배점을 합하면 140점이 됨

기본배점	등급상향시 가산배점				총점
	계	1개등급 상향	2개등급 상향	3개등급 상향	
40점	100점	40점	40점	20	140

- 그러나 주택성능등급제도에서 요구하는 1등급 수준은 기본적으로 10년 정도의 미래에 달성을 목표로 하는 수준으로 현실적으로 모든 등급에서 1등급, 또는 2등급을 달성하기는 불가능함

존 8,000만원에서 1억원으로 확대하고, 주택금융공사 장기 모기지론 금리 0.15% 인하, 전세자금 지원 규모 2.7조원으로 확대

<표 1> 11.15 대책

구 분	주요 내용
공급 확대	- 수도권 1,320만㎡·분당급 신도시 택지 추가 확보 및 택지개발기간 단축
	- 국민임대단지 용적률 150%에서 180%로 상향 조정
	- 주상복합건축물 주택 연면적 비율 70%에서 90%로 상향 조정
분양가 인하	- 택지공급가격 10%내외, 용적률 8%내외 인하 등으로 분양가 25% 인하
수요관리 강화	- 은행 및 보험 투기지역 주택담보대출(LTV) 예외적용대상 폐지 (10년 초과, 6억원 이하는 60% 예외 유지)
	- 비은행 금융기관 LTV 규제 강화 (60~70% -> 50%)
	- 총부채상환비율(DTI) 규제 수도권 투기과열지구로 확대
서민 주거안정	- 주택신용보증기금 임차보증금 한도 8천만 원에서 1억원으로 확대
	- 주택금융공사 장기 모기지론 금리 0.15%포인트 인하
	- 전세자금 지원 규모 2.7조원으로 확대

자료: 건설교통부

□ 1.11 대책(2007)의 주요내용

- '06년 공공택지 분양가 인하대책에도 불구하고, 민간택지의 주택 분양가가 지속적으로 상승하면서 공공택지 분양가 인하 효과가 반감할 수 있다는 지적에 따라 대책마련
- 1.11 대책은 민간택지 분양가 상한제 및 원가공개, 청약 가점제, 주택 담보대출 규제 강화를 골자로 하는 방안 수립
- 주택공급 제도의 개편
 - 공공택지뿐만 아니라 민간택지에서 공급되는 주택에도 분양가상한제를 전면 실시하고 수도권 전역과 지방 투기과열지구의 민간 택지의 주택 분양원가 공개

가발생의 크기 및 기타 특성을 반영하여 차등화된 점수 배정이 합리적임

- 각 항목별 배점은 성능등급 상승에 따른 비용발생 크기, 성능의 연계성, 별도의 가산비용, 기타 조건 등을 반영한 배점 차등화 기준에 따라 차등적으로 적용([표 3-2])

[표 3-2] 배점 차등화 기준

기 준	내 용
성능등급 상승에 따른 비용발생 크기	• 성능등급 향상에 따른 비용 발생이 클수록 높은 배점
평가항목간 성능의 연계성	• 평가항목 간에 성능적인 연계성이 있는 경우 낮은 배점
별도 가산비용 관련	• 성능 향상에 따른 비용에 대해 별도의 가산비용이 적용되고 있는 경우 낮은 배점
기타	• 성능의 시현이 업체의 순수한 품질향상 노력과 무관하게 사업조건에 크게 제약을 받는 경우 낮은 배점 • 성능에 대한 소비자 관심도 및 정책적 중요성 높은 경우 높은 배점

- 배점의 차등화는 성능항목의 비용발생 추정 근거가 개략적인 수준으로 밖에 파악할 수 없기 때문에 비용의 상대적인 크기 및 특성에 따라 기본적으로 3구분에 의해 점수를 부여([표3-3])

[표 3-3] 점수 구분 기준

평가항목 특성	점수 배점	
비용발생의 상대적 크기	● : 높은 비용 구조	높은 점수
	○ : 중간	중간 점수
	△ : 낮은 비용 구조	낮은 점수
성능 연계성	낮은 점수	
별도 가산비용	낮은 점수 (별도의 가산비용 적용되는 성능등급에 대해 낮은 점수)	
사업조건 제약	사업조건의 제약 정도에 따라 낮은 점수 또는 중간점수	
기타	소비자의 관심도 또는 정책적 중요성이 명확한 경우 그 정도에 따라 점수에 반영	

- 성능의 연계성이 있는 경량충격음과 가변성에 대해서는 낮은 점수

- 택지비의 경우에는 원칙적으로 공신력 있는 평가기관이 산정한 감정평가 금액을 적용
- 분양가(택지비, 기본형건축비, 가산비)의 구성내역 및 산정 기준을 엄밀히 재정립하고 분양가 승인의 실효성 제고를 위해 별도의 심의기구를 전국 시·군·구에 의무적으로 설치
- 채권입찰제 상한액 하향조정 및 민간택지내 분양가 상한제 도입에 따른 청약과열 우려를 해소하기 위해 수도권 공공택지내 중대형주택과 민간택지 주택에 대한 전매제한 기간을 확대
 - * 수도권 공공택지 : (85㎡ 이하) 10년, (85㎡ 초과) 7년
 - * 수도권 민간택지 : (85㎡ 이하) 7년, (85㎡ 초과) 5년

<표 2> 1.11대책 주요내용

구분	주요 내용
공급 제도 개편	- 수도권 전역과 지방 투기과열지구의 민간주택 분양원가 공개
	- 분양원가의 땅값과 분양가 상한제의 땅값은 감정평가액을 기준
	- 전매 제한 기간 확대 · 수도권 공공 85㎡ 이하 10년, 85㎡ 초과 7년 · 수도권 민간 85㎡ 이하 7년, 85㎡ 초과 5년
	- 알박기때 대상지 전체를 택지개발예정지구로 지정 - 잔여토지에 토지수용권 실행, 잔여토지 주공이 시행
청약가점제 시행	- '07. 9월부터 공공·민간아파트, 중소·중대형 아파트에 모두 도입
	- 2주택 이상자의 1순위 청약자격 배제를 투기과열지구 이외의 지역으로 확대
주택담보 대출 규제 강화	- 2건 이상의 아파트 담보대출을 받고 있는 경우 1건을 초과하는 대출에 대해서 만기연장 제한
	- 유예기간 내에 대출건수를 1건으로 축소하지 않으면 기한이익 상실로 연체금리 부과

자료: 건설교통부

- 현행 기본형 건축비의 적정성 여부를 재검토하여 조정하고, 정부가 고시하는 기본형건축비를 시·군·구의 특성에 맞게 조정가능

2. 평가항목 점수화

1) 기준등급

- 가산비용은 기본형건축비에 반영되지 못하는 부분에 대하여 주택의 품질 또는 성능 향상에 따른 추가적 비용발생 부분을 분양가격에 인정하고자 하는 것으로 가산비용 적용을 위해서는 현재 기본형건축비에서 반영되고 있는 등급수준의 파악이 필요
- 그러나 기본형건축비 산정기준에서는 주택의 각 부위 및 항목별로 규정하고 있지 않기 때문에 객관적인 자료에 근거하여 명확히 판단하기는 불가능함
- 한편 주택성능등급제도에서는 항목별로 3~4개 등급으로 구분하고 있으며 하위등급인 3~4등급은 법령에서 의무적으로 달성하도록 규정한 수준과 법령에서 의무화된 사항이 아닌 경우에는 일반적으로 건설되고 있는 현재의 수준으로 당초 설계에 있어서 업계의 일반적인 수준을 반영하여 등급을 설정하고 있음
- 따라서 우선 주택성능등급제도의 각 항목별 3·4등급 수준이 업계의 일반적인 수준으로 가정할 수 있으며 성능항목의 3·4등급을 기준등급으로 하여 등급상향에 대한 점수화로 가산비용의 적용 기준점을 설정하는 방법이 합리적임
- 현실적으로 주택성능등급의 일반적인 수준이 기본형건축비와 반드시 동일하다고 보기는 어려우므로 이는 가산비용의 적용범위와 적용 점수의 기준에 의해 조정함

2) 평가항목별 배점기준

- 주택성능등급 수준에 따라 가산비용을 적용하기 위해서는 등급수준에 대한 점수화로 그 기준을 설정하는 방법이 필요하며, 주택성능등급의 20개 평가항목에 대해 가산비용 적용을 위한 배점을 정하기 위해서는 각각 원

* 시군구별로 모래·레미콘 등 자재비, 인건비 등에 차이가 있으므로
정부고시 기본형건축비를 기초로 지역별 특성을 감안하여 조정

- 「마이너스 옵션제」를 도입하여 분양가를 인하하고 소비자의 선택권을 확대하되, 다만, 일괄적 의무시행 보다는 마이너스 옵션에 대한 제도적 근거를 마련하여 사업자·소비자의 선택폭을 확대하는 방향으로 개편

○ 주택청약 제도의 개편

- 분양가 상한제 실시 등으로 주택이 비교적 싸게 공급될 것으로 예상됨에 따라 전용면적 85㎡이하 민영주택(공공택지 포함)은 현행 추첨방식으로 25%만 뽑고 나머지 75%는 가점제로 선정
- 그동안 공공 부문에 적용하기로 했던 청약제도 개편 내용을 '07. 9월부터 공공·민간 아파트, 중소·중대형 아파트에 모두 도입하고, 2주택 이상자의 1순위 청약자격 배제를 투기 과열지구 이외의 지역으로 확대

<표 3> 청약 제도 개편안

구분		공공 택지			민간택지	
		공공 주택	민영주택		민영주택	
85m2이하 주택	저축 종류	청약저축	청약예부금		청약예부금	
	청약 방법	순차제 (현행 유지)	가점제 (5%)	추첨제 (25%)	가점제 (75%)	추첨제 (25%)
85m2초과 주택	저축 종류	청약 예금				
	청약 방법	채권 응찰 금액이 같은 경우(채권입찰제 우선 적용)				
		가점제 (50%)	추첨제 (50%)	가점제 (50%)	추첨제 (50%)	가점제 (50%)

자료: 건설교통부

2) 기타 평가항목의 특성

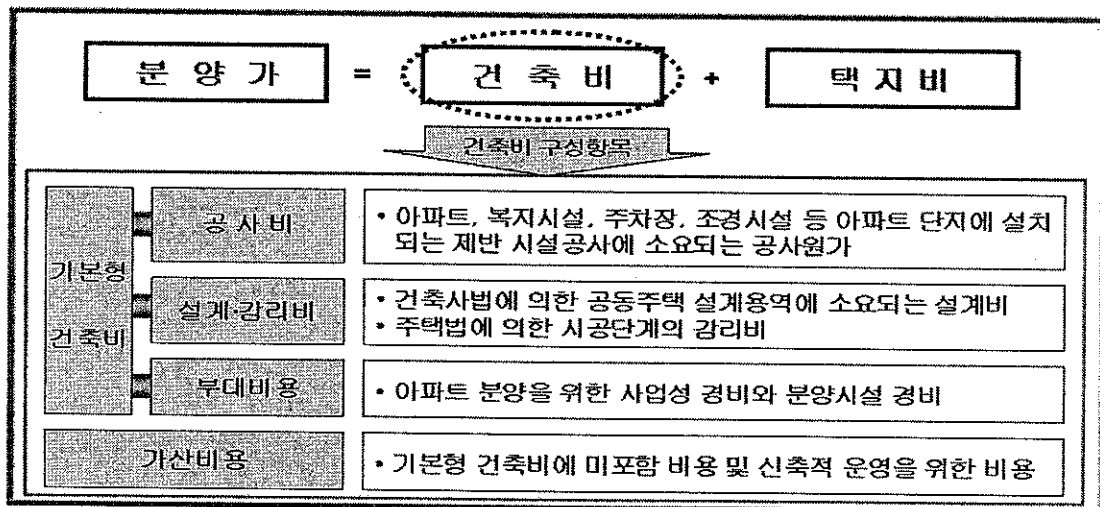
- '조경'과 '일조' 부분은 사업장조건에 따라 건축계획 조건의 제약으로 성능 시험을 위한 비용발생의 편차가 매우 크고, 민간택지의 경우에는 사업성과 관련하여 높은 등급 달성이 현실적으로 불가능한 특성이 있음
- 기타 '경량충격음'은 중량충격음과 연계되어 성능이 시험되는 부분이 크며, '가변성'의 경우는 건축구조가 벽식인지, 라멘조 또는 철골구조인지에 따라 성능이 시험되며, 내화성능의 경우도 피복두께와 연계성이 있음
- 평가항목중 놀이터등 주민공동시설에 대해서는 비용추정이 곤란하나, 법적기준을 초과한 경우는 별도의 가산비용이 인정되고 있음

[표3-1] 평가항목별 비용발생 크기 및 특성

비용발생	항 목
● : 10,000/㎡ 이상	'중량충격음', '단위세대환기성능', '에너지성능'
○ : 10,000/㎡미만 ~1,000/㎡이상	'경계소음', '화장실소음', '내구성', '오염물질저방출자재',
△ : 1,000/㎡미만	'수리용이성', '고령자 등 사회적 약자배려', '배연 및 피난설비', '화재감지 및 경보설비'
추정곤란	- '조경'과 '일조'의 경우는 용적률 등 건축계획조건에 따라 비용발생 편차가 크고, 시험 가능한 등급이 결정되는 제약조건 - '경량충격음'은 중량충격음과 성능연계 - '가변성'은 건축구조(라멘조, 벽식구조)와 성능연계 - '내화성능'은 피복두께와 연계

2.2 현행 분양가(공공택지내) 산정기준

- 현행 공공택지에서 공급되는 공동주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성되어 있음
 - 「택지비」라 함은 공공기관이 법령 등에 의하여 개발, 공급하는 택지의 공급가격과 건설교통부령에서 정하는 가산비용(연약지반 및 암석지반 공사비, 차수벽 설치비용 등)을 합한 금액을 의미함
 - 「건축비」라 함은 공동주택을 구성하는 제반시설물을 설치하기 위하여 소요되는 기본형건축비와 가산비용으로 구성
 - 기본형건축비는 법령 및 공동주택 관련 시설기준 등에 의하여 설치되는 제반시설물 건설에 직접 소요되는 비용으로 공사비, 설계·감리비, 부대비로 구성됨



<그림 1> 현행 분양가격의 구성항목 및 내용

- 현행 기본형건축비는 공급하는 주택의 주거면적을 기준으로 소형주택과 중대형주택으로 구분하여 각각 고시하고 있음¹⁾
 - 소형주택의 기본형건축비는 '04년 당시 최신의 모델사업을 선정하여

1) 분양가상한제는 공공택지에서 분양되는 소형주택(주거전용면적 85㎡이하)은 '05.3.9일, 중대형주택(주거전용면적 85㎡초과)은 '06.3.9부터 시행되었음

Ⅲ. 주택성능등급표시제도 가산비용 적용방안

1. 주택성능등급 평가항목 특성 검토

- 주택성능등급표시제도에서는 주택의 성능에 관하여 5개 부문 20개 세부항목별로 평가가 이루어지며, 각 항목별로 3 또는 4개 등급으로 구분되어 성능의 정도를 표시하고 있음
- 주택성능등급표시제도를 활용한 가산비용 적용에 있어서 먼저 각 평가항목에 대한 특성의 검토가 필요함
- 즉, 평가항목별로 기본형건축비 내에서 확보할 수 있는 성능등급수준, 성능등급을 향상시켰을 때 추가적으로 발생하는 비용의 크기, 기타 각 평가항목의 특성 등에 대한 검토를 통해 각 평가항목의 특성을 고려한 가산비용 적용 기준의 마련이 필요

1) 평가항목의 비용 추정

- 먼저 각 평가항목별 성능에 대한 비용발생 추정에 있어서는 다양한 사업조건 등의 차이에 따라 편차가 크게 발생하고 평가항목의 특성에 따라서는 현실적으로 추정이 불가능한 경우가 있음
- 따라서 평가항목의 비용발생 부분에 대해서는 개략적인 수준으로 추정할 수밖에 없으며, 추정 결과는 각 항목별로 상대적인 비용 발생 크기를 고려하여 가산비용 적용을 위한 점수화에서 가중치로 적용
- 비용발생 추정결과 각 항목별로 '중량충격음', '단위세대환기성능', '에너지성능' 부분의 비용발생 크기는 10,000/㎡ 이상으로 다른 성능항목에 비해 상대적으로 높은 비용 발생
- '경계소음', '화장실소음', '내구성', '오염물질저방출자재', '화재감지 및 경보설비'의 경우는 1,000/㎡~10,000/㎡의 수준에서 비용 발생
- '수리용이성', '사회적 약자배려', '배연 및 피난설비'의 경우는 개략적으로 1,000/㎡미만으로 다른 항목에 비해 비용발생의 크기는 상대적으로 미비

민간주택업체 모의견적, 견적 전문업체 분석 등을 통해 공공기관 예정가격을 현실화하여 확정

- 중대형주택은 소형주택을 기본모델로 하여 비용측면에서 중대형주택의 특성(면적당 골조 및 마감 등 물량, 특정설비 적용여부, 부가세 적용기준 등)을 반영하여 확정
 - 중대형주택에는 소형주택과 달리 홈네트워크, 멀티에어컨냉매배관, 개별집진청소시스템, 초고속통신특등급 등 특정설비를 포함
 - 소형주택의 간접공사비에 반영된 매입부가세(재료비의 10%)는 중대형주택에서는 사업자가 환급을 받게 되므로 매입 및 매출부가세(건축비의 10%)를 포함하지 않음

(단위:천원/㎡, 공급면적기준)

구 분	세부항목	소 형	중대형
직접공사비	공종별 공사비 합계	693	728.6
간접공사비 등	간접공사비, 일반관리비, 이윤	199	162.7
설계감리비	설계비, 감리비	45	40.6
부대비용	전기·가스·수도시설 인입비 등기비용, 취득등록세 등 모델하우스 등 분양시설 경비 광고홍보 판촉비 등	92	82
합 계		1,028 (3,392천원/3.3㎡)	1,013.9 (3,346천원/3.3㎡)

주) 상기 기본형건축비는 11~20층으로 소형은 전용면적 85㎡기준으로 매입부가세를 포함한 금액; 중대형은 전용면적 125㎡ 기준으로 부가세 제외된 금액이며 부가가치세 포함시 1,115천원(3,679천원/3.3㎡); 물가상승분 미반영

□ 가산비는 기본형건축비에 일률적으로 포함하기 어려운 지하층건축비와 주택품질 및 주거환경의 질적 향상을 유도하기 위한 비용을 말함

- 구조형식에 따라 리모델링에 상대적으로 유리한 RC라멘조는 50~56천원/㎡(5%), 철골조는 164~172천원/㎡(16%) 가산
- 지하층건축비는 기본형건축비의 70%에 해당되는 금액에 지하층 바닥면적을 곱하여 산정

3. 품질관련 가산비용 적용 방안

- 분양가상한제 확대시행에 따른 품질관련 가산비용에 있어서는 기존 '주택 공급에관한규칙'에서 정하고 있는 친환경건축물인증 3%, 소비자만족도 지수 2%의 가산비용 적용방법에서 주택성능등급표시제도 및 소비자만족도평가로의 개정이 필요
- 즉 주택의 품질 또는 성능에 대한 확보를 위하여 주택의 각 성능부위별로 그 수준을 정량적으로 판단할 수 있는 주택성능등급표시제도를 활용하고, 정량적으로 판단하기 어려운 다양한 품질수준 및 사후관리 등 품질서비스에 대해서는 소비자만족도평가를 통해 상호 연계하여 높은 품질수준을 확보한 것이 인정되는 경우 가산비용을 적용할 수 있도록 함
- 다만 품질관련 가산비용에 있어서 기존의 제도이용을 목적으로 준비한 사업자의 경우를 고려하여, 친환경건축물인증에 대한 가산비용에 대해서는 일정기간 유예기간을 두고 한시적으로 운영할 필요가 있음
- 그리고, 주택의 품질관련 가산비용의 적용에 있어서는 기존의 기본형건축비 5%(친환경인증 3% + 소비자만족도지수 2%) 수준을 유지하되, 품질을 정량적으로 평가하는 주택성능등급표시제도의 비중을 높여 객관성을 제고할 필요가 있음

[주택 품질관련 가산비용 개정 안]

[기존] 친환경인증 3%, 소비자만족도지수 2% : 기본형건축비 5%



[개정안]

- 주택성능등급표시제도 4%, 소비자만족도평가 1% : 지상층건축비 5%
- ※ 친환경인증제도의 가산비용 적용은 유예기간을 두고 2008년 12월 말까지 한시적으로 운영하며 가산비용은 지상층건축비의 1%(1안) 또는 2%(2안)로 조정

주) 새로운 기본형건축비 산정에서는 이전 가산비용으로 적용되었던 지하주차장이 포함됨으로서 가산비용은 지상층건축비 대비 비율로 표시

○ 주거환경 향상 및 기타 가산비용

- 법정최소면적을 초과하여 설치된 주민편의시설 설치비용
- 친환경 예비인증을 받은 경우 기본형건축비의 3% 가산
- 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료
- 기타 주택건설 관계법령 개정으로 인해 발생하는 비용
- 소비자만족도지수 ('07하반기부터 시행예정)

□ 기본형건축비를 시장상황·물가변동에 따라 탄력적으로 적용하기 위하여 공동주택 건설공사비 지수를 활용

- 공동주택 투입품목 약 1,000여개 중 공사비에서 1/10,000 이상 차지하는 362개(건축비의 98.6%)를 대상으로 물가변동을 분석

$$* \text{분양가} = [(\text{기본형건축비} + \text{지하층건축비}) \times \text{공사비지수}] + \text{지하층건축비 외 가산비용} + \text{택지비}$$

- 공사비지수는 기본형건축비가 처음 고시된 '05.3.9일 = 1을 기준으로 벽식, 라멘, 철골구조로 분류하여 제시

- 소형주택(전용 85㎡이하)의 기본형건축비는 '05.3.9일의 공사비지수(=1)를 기준으로 산정('05.3.9)
- 중대형주택(전용 85㎡초과) 기본형건축비는 '05.9.9일까지의 공사비지수를 반영하여 산정('06.3.9)

<표 3> 공동주택 건설공사비 지수 변동내역

구 분		'05.3.9	'05.9.9	'06.3.9	'06.9.9	'07.3.9
공동주택 공사비 지수	벽식구조	1	1.003	1.005	1.015	1.025
	라멘구조	1	1.003	1.004	1.023	1.033
	철골구조	1	0.998	0.997	1.027	1.038

2. 가산비용을 위한 인증제도 활용 방안

1) 인증제도 간 평가항목의 중복성 문제

- 현재 시행중인 5개 인증제도의 경우, 초고속정보통신건물, 건물에너지효율 등급 인증의 경우는 각 통신과 에너지 부분에 일정부분 특화되어 있으나, 친환경인증, 주택성능등급, 지능형건축물의 경우는 평가항목간에 많은 부분 중복되어 있음
- 이러한 인증제도간의 평가에 대한 중복성은 사회적 비용의 낭비는 물론 소비자에게 정보상의 혼란을 초래할 수 있으며, 따라서 각 인증제도 별로 가산비용 적용에 활용될 경우에는 다양한 문제가 발생하는 결과를 초래
- 따라서 주택의 성능 및 품질과 관련하여 가산비용을 적용하기 위해서는 각 인증제도의 다양한 평가항목을 포함하면서 가산비용 적용 제도의 효율성을 확보할 수 있는 단일화된 인증제도로 활용하는 것이 필요

2) 주택성능등급표시제도의 가산비용 활용

- 주택성능등급표시제도는 아직 제도시행의 초기이지만 현재 2,000세대 이상(2008년부터 1,000세대 이상, 에너지성능등급은 500세대이상)인 경우 의무적으로 인정을 받도록 되어 있고, 주택품질 및 성능에 대한 다양한 항목을 포함하고 있음
- 또한 향후 성능 및 품질과 관련한 다양한 항목의 평가가 추가될 계획이며, 각 성능부위에 대한 등급의 표시로 소비자에게 주택성능에 대한 정보를 항목별로 제공한다는 점에서도 소비자의 주택 선택에 있어서 매우 유용하게 활용됨으로서 제도의 관심도가 매우 높아질 것으로 예상됨
- 따라서 주택의 품질과 관련한 가산비용 적용에 있어서는 여러 인증제도를 포함하는 것보다는 주택성능등급표시제도를 활용하여 단일화하는 것이 효율적이라 판단됨

2.3 현행 건축비 산정기준의 현안과제

① 민간택지에서 공급되는 주택의 비용적 특성을 고려한 기본형건축비 및 가산비용 산정기준 개선

- 민간택지에서 공급되는 주택의 비용구조를 면밀히 검토하여 공공택지 뿐만 아니라 민간택지에서 공급되는 주택에도 적용 가능한 기본형건축비 및 가산비용 제시

② 적정 모델사업의 선정 및 공사비분석을 통한 현행 기본형건축비 적정성 검증

- 현행 기본형건축비는 2004년형 주택모델을 대상으로 산정한 금액이며, 현시점의 주택 평면형태 및 마감품질 수준 등과 비교를 통하여 최신의 주택모델로 전환 필요
- 민간공사의 새로운 추세와 주택관계법령·조례의 개정내용을 반영할 수 있도록 건축비 구성항목을 개선하고 현실화
- 지하주차장의 규모가 증대함에 따라 지하층 설계경향을 엄격히 검토하여 현실적인 지하층 공사비 산정기준의 마련

③ 분양가상한제가 확대 시행되더라도 주택품질의 추세를 반영하면서 분양가격을 안정화시키는 정책적 순기능을 극대화할 수 있는 방안 모색

- 과거 분양가 규제를 통하여 분양가 상승억제, 사치성 주택의 무분별한 건설방지, 주택보급률의 향상에 기여하였으나, 주택의 성능 및 품질 저하 등 부작용에 대한 문제점 노정
- 입주자의 주거환경 및 품질에 대한 기대심리를 감안하여 기본적 품목은 기본형건축비에 반영하되, 여건에 따라 선택적으로 설치되는 품목에 대하여 신축적·탄력적 대응할 수 있도록 비용 산정기반 구축

주택성능인정			지능형건축물인증				
부문	범주	세부 성능항목(등급)	부문	범주	세부 평가항목(배점)		
소음	경량충격음	(4)	건축 및 기계설비		경계바닥의 경량충격음 차단 (5)		
	중량충격음	(4)			경계바닥의 중량충격음 차단 (10)		
	화장실소음	(4)			배기구를 통한 소음제어 (5)		
	경계소음	(3)			배수음 제어 (5)		
					-		
구조	가변성	(4)	건축 및 기계설비		가변형 평면 (15)		
	수리용의성	전용부분 (4)			리모델링 대응계획 (1)		
		공용부분 (4)			단지 공용설비 공간/주동 설비 공간 (필수항목)		
	내구성	-			-	세대부하 (15)	
환경	조경(외부환경)	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능 (4)	건축 및 기계설비		조경시설 (가산항목)		
		자연토양 및 자연지반의 보전 (4)			조경시설 (가산항목)		
	실내공기질	실내공기오염물질 저방출 자재의 사용 (3)	건축 및 기계설비		실내 친환경자재 (10)		
		단위세대의 환기성능 확보(환기설계의 정도) (3)			자연환기(통풍) (5)		
	일조(빛환경)	(4)			실내환기 (15)		
					주방,화장실 환기 (10)		
	에너지성능 (열환경)	(4)	-	-			
	-	-	건축 및 기계설비	에너지절약 설계기준적용 (2)			
	-	-	전기 및 정보통신	에너지관리 기능 (3)			
생활환경	놀이터 등 주민공동시설	(3)	건축 및 기계설비		주민공동시설 (10)		
	고령자 등 사회적 약자의 배려	전용부분 (3)			-		
		공용부분 (3)					
화재· 소방	화재·소방	화재감지·경보설비, 배연·피난시설, 내화성능 (3)		전기 및 정보통신	상황조치 (5)		

④ 소형과 중대형주택의 기본형건축비 통합방법론 검토

- 현재 소형 및 중대형으로 이원화 되어 있는 기본형건축비의 산정구조를 일원화하고, 기본형건축비 구성비목 및 품목의 단일화
 - 현행 중·대형은 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속정보통신특등급 설비가 포함되어 있으나 소형은 제외
- 매출부가가치세 기본형건축비에 포함여부 검토
 - 소형과 중대형 기본형건축비 산정구조의 일관성 확보위해, 현행 중대형에서 별도 산정하고 있는 매출부가세(건축비의 10%)를 기본형 건축비에 포함할 것인지 여부를 비용 산정방법의 합리성을 고려하여 결정

⑤ 주상복합등 초고층주택의 적정 건축비 산정방안 검토

- 현행 기본형건축비는 층수에 따른 건축비 변동요인을 고려하여 4 구간으로 분류
 - 층수에 따라 적용되는 건축기준 등을 고려하여 5층이하, 6~10층, 11~20층, 21층이상으로 구분
- 주상복합아파트 등 도심지에 건설되는 공동주택이 점차 고층화되는 추세
 - 초고층주택의 적정 건축비를 반영하기 위하여 현행 층수에 따른 구간의 적정성 검토와 초고층에 따른 공사비 변동요인을 면밀히 검토하여 초고층 주택에 대응필요

⑥ 마이너스 옵션품목 및 비용구조 검토

- 마이너스 옵션품목은 구조물 성능을 저해하거나 하자책임 논란을 방지할 수 있도록 마감재 중심으로 품목선택

[표 2-4] 주택성능인정과 친환경인증의 평가항목 중복성 검토

주택성능인정			친환경건축물인증		
부문	범주	세부 성능항목(등급)	부문	범주	세부 평가항목(배점)
소음	경량충격음	(4)	실내환경	음환경	층간경계 바닥충격음 차단성능수준 (2)
	중량충격음	(4)		음환경	층간경계 바닥충격음 차단성능수준 (2)
	화장실소음	(4)		-	-
	경계소음	(3)		음환경	세대간 경계벽 차음성능 수준 (3)
구조	가변성	(4)	재료 및 자원	자원 절약	라이프사이클 변화를 고려한 평면개발 (3)
	수리용의성	전용부분 (4)	-	-	-
	수리용의성	공용부분 (4)	교통	교통부하 저감	초고속정보통신설비의 수준 (2)
	내구성	-	-	-	-
환경	조경(외부환경)	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능 (4)	생태환경	대지 내 녹지공간 조성	생태환경을 고려한 인공환경녹화기법 적용여부 (4)
				생물서식공간 조성	수생비오톱 조성 (3)
		자연토양 및 자연지반의 보전 (4)		생물서식공간 조성	육생비오톱 조성 (3)
				대지 내 녹지공간 조성	녹지공간률 (5)
	실내공기질	실내공기오염물질 저방출 자재의 사용 (3)	실내환경	공기환경	각종 유해물질 저함유자재의 사용 (6)
		단위세대의 환기성능 확보(환기설계의 정도) (3)			환기설계의 정도 (3)
	일조(빛환경)	(4)	실내환경	빛환경	세대 내 일조 확보율 (4)
	에너지성능(열환경)	(4)	에너지	에너지소비	에너지 소비량 (12)
생활환경	놀이터 등 주민공동시설	(3)	토지이용	거주환경의 조성	커뮤니티센터 및 시설계획 여부 (3)
	고령자 사회적약자의 배려	전용부분 (3)	실내환경	-	-
		공용부분 (3)		노약자에 대한 배려	노약자, 장애인 배려의 타당성 (2)
화재·소방	화재·소방	화재감지·경보설비, 배연·피난시설, 내화성능 (3)	-	-	-

[표 2-5] 주택성능인정과 지능형건축물인증의 평가항목 중복성 검토

3. 기본형건축비 적정성 분석

3.1 기본형건축비 분석방법론

- 공공 및 민간택지의 분양주택 추세를 감안 적정 모델주택을 선정하여 분양가상한제 확대시행에 따른 합리적인 건축비 산정기준 마련
 - 최근 수도권지역에서 분양하는 주택을 모델로 선정하여 '05년 책정한 기본형건축비와 비교검토
 - 모델주택은 '06년기준 일반분양주택(모델주택 I)과 최근 브랜드화된 주택(모델주택 II) 등 2개 사업을 선정하여 비교
- 모델주택은 민간택지에서 공급되는 아파트에도 공히 적용 가능하도록 비용구조 분석
 - 재개발·재건축아파트의 경우 법적으로 의무화된 후분양주택은 해당 기간 금융비를 가산비용에 반영
 - 주상복합아파트는 구조형식(RC라멘, SRC구조, 철골구조 등) 차이에 따른 비용은 가산비용에 반영하되, 초고층으로 설계에 따른 실비는 가산비로 인정
- 현행 소형 및 중대형으로 이원화 되어 있는 기본형건축비를 동일한 기준으로 통합하기 위하여 구성비목 및 품목을 일원화
 - 중대형 기본형건축비에 포함되어 있는 4가지 설비품목은 주거면적에 관계없이 선택적 설치가 가능하도록 가산비용으로 전환
 - 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속정보통신특등급

- 인정심사는 인정기관 평가원에 의해 인증심사기준에 의하여 자체평가서, 도면 등 관련 자료에 대하여 서류심사를 하고 성능부문별로 등급 작성

□ 평가대상 및 항목

- 평가대상은 '06년부터 2,000세대 이상('08년부터는 1,000세대이상) 공동주택으로서, 의무적으로 적용하여야 하며 입주자모집 공고 시 주택성능등급을 표시하여야 함
- 심사·평가는 사업계획승인 설계도서를 대상으로 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방 등 5개 부문 14개 범주 20개 항목으로 이루어지며, 1등급(최우수)~3·4등급(기본등급)으로 인정

[표 2-3] 주택성능등급 평가항목

성능부문	성능범주	세부 성능항목	성능평가등급			
소음등급	경량충격음		①	②	③	④
	중량충격음		①	②	③	④
	화장실 소음		①	②	③	④
	경계소음		①	②	③	
구조등급	가변성		①	②	③	④
	수리용이성 (리모델링 및 유지관리)	전용부분	①	②	③	④
		공용부분	①	②	③	④
	내구성		①	②	③	
환경등급	조경 (외부환경)	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능	①	②	③	④
		자연토양 및 자연지반의 보전	①	②	③	④
	일조(빛환경)		①	②	③	④
	실내공기질	실내공기오염물질 저방출자재의 적용	①	②	③	
		단위세대의 환기성능 확보	①	②	③	
	에너지성능(열환경)		①	②	③	④
생활환경 등급	놀이터 등 주민공동시설		①	②	③	
	고령자 등 사회적 약자의 배려	전용부분	①	②	③	
		공용부분	①	②	③	
화재·소방 등급	화재·소방	화재감지및 경보설비	①	②	③	
		배연 및 피난 설비	①	②	③	
		내화 성능	①	②	③	

- 중대형 기본형건축비에 포함되어 있지 않은 매출부가가치세²⁾는 소형의 매입부가가치세³⁾와 동일하게 기본형건축비에 포함

□ 기본형건축비는 지상층과 지하층으로 분류

- 최근 친환경주택 조성을 위하여 주차장을 지하에 설치하는 추세이며, 이에 소요비용을 가산비용으로 분류하는 것은 불합리
 - 일부 지역(경기도, 충남 등)은 총 주차대수의 8/10이상을 지하에 설치하도록 지자체 조례 등을 통해 의무화
- 지하주차장을 포함한 지하층은 지상층 건물과 일체화되는 등 기본형 건축비 범위를 명확하게 하기 위해 지상층과 지하층으로 구분제시
 - 현행 지하층 건축비를 가산비용으로 제시함에 따라 기본이 되는 건축비임에 불구하고 추가비용으로 인식하여 분양가 상승요인으로 오해하는 경향 있음
 - 따라서 지하층 건축비는 기본형건축비로 분류하되, 산정기준은 지상층(공급면적기준)과 달리 주택단지별 지하층면적에 차이가 있기 때문에 공급면적이 아닌 지하층면적을 기준으로 건축비 제시

□ 비용산출의 정밀도 향상을 위해 설계도면 및 상세물량에 기초한 견적 방법 채택

- 건축비산정과정의 일관성과 신뢰성 확보를 위하여 모델사업의 설계도면과 품목별 물량을 기초로 공공기관의 설계가와 민간업체의 견적가를 산출하여 비교 분석

2) 주거전용면적 85㎡초과 주택을 구매하는 입주자는 부가가치세법에 의하여 택지비를 제외한 건축비 총액에 10%의 부가가치세(매출부가세)를 부담하게 되며, 다만, 시공자가 주택건설에 필요한 재료를 구입할 때 지급한 매입부가세는 환급이 됨

3) 주거전용면적 85㎡이하 국민주택을 구매하는 경우 부가가치세는 면제하고 있으나, 시공자는 주택건설에 필요한 재료를 구입할 때 각 재료비의 10%에 해당하는 부가세(매입부가세)를 포함한 가격을 지급함

지며 인증점수는 평가항목 100점에 가산항목 36점으로 구성되며, 심사결과 85점 이상은 최우수인증, 65점은 우수인증을 수여함

2) 주택성능등급 표시제도

- 주택성능등급 표시제도는 주택품질에 대한 관심과 소비자 알권리가 높아지면서 아파트 분양 때부터 주택성능을 파악할 수 있게 하여 소비자들의 선택폭을 넓히고, 또한 최근 소음, 새집증후군, 웰빙(well-being) 등에 대한 사회적 관심이 높아지는 추세를 반영하여 공급자의 품질을 향상하고 공급자와 소비자간의 정보의 비대칭성 문제를 해결하고자 함
- 성능등급 표시제도는 아파트의 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 등에 관한 성능등급을 정부가 인정하는 기관으로부터 부여받아 입주자 모집공고안에 성능등급을 표시하게 하여 소비자의 주택에 대한 선택기준을 제공하고자 함
- 주택성능등급 표시제도는 주택의 품질이 향상되고 소비자가 주택성능을 알고 주택을 선택할 수 있는 장점이 있으며, 또한 주택의 각 부분에 대한 성능분류가 이루어지면 공동주택의 질적 수준이 높아질 것으로 기대됨

□ 주택성능등급 평가 체계

- 인정운영기관 : 인정대상 건축물의 확대, 인정심사기준 제·개정, 인정기관 지정·관리 등 인정제도 운영을 총괄하며, 건설교통부(주택건설기획팀)가 담당
- 인정기관 : 주택성능등급 인정 신청서의 접수·등록, 성능등급 검사 및 인정서 발급 등 성능인정을 위한 절차를 이행하고, 인정결과에 대한 관계기관에 자료제출, 실적 및 자료관리, 세부운영지침 작성 등의 업무를 수행
 - 인정기관은 한국건설기술연구원, 대한주택공사, 한국시설안전기술공단, 한국감정원, 대한주택보증(주)
- 제도운영 : 사업계획승인 후에 신청자의 신청에 의해 실시하며, 신청접수 일로부터 20일 이내 처리

3.2 모델사업 개요

1) 모델사업의 특성

○ 기존 모델사업

- 4호 연접의 RC벽식구조이고, 평면형태는 3열배치(3bay)이며, 마감품질은 '04년 당시 민간의 분양주택 수준임
- 당시 주택시설기준에 의거 바닥은 경량충격음 방지시설을 기준으로 하고 있으며, 난방방식은 개별난방으로 설계된 주택임

○ 금번 모델사업

- (모델주택Ⅰ)은 2~4호 연접의 RC벽식구조, 3열배치(3bay)이며, 현행 주택기준을 준수하면서 마감품질은 기존 모델사업과 유사
- (모델주택Ⅱ)는 2~4호 연접의 RC벽식구조, 4열배치(4bay)이며, 현재 브랜드화된 민간분양주택의 고급 품질수준임
- 다만, 현시점의 주택시설기준을 반영하여 바닥은 중량충격음 방지시설을 기준으로 하고, 난방방식은 지역난방으로 설계

<표> 모델주택의 개요

구 분	기 준 모델주택(2004)	금번 모델주택(2006)	
		모델주택Ⅰ	모델주택Ⅱ
용 적 율	147%	188%	170%
평형규모	총 750세대 172(75m²)+578(85m²)	총 367세대 76(75m²)+291(85m²)	총 584세대 174(75m²)+410(85m²)
평면구조	3-Bay	3-Bay	4-Bay
마감수준	'04년형 고급자재	'06년형 고급자재	최신 고급자재
난방방식	개별난방	지역난방	지역난방
동층수	10개동 / 12~15층	6개동 / 12~20층	11개동 / 8~22층
시설기준	경량충격음방지시설	중량충격음방지시설	중량충격음방지시설

1) 친환경 건축물 인증제도

- 친환경건축물인증제도는 건축물의 환경성을 높이기 위한 정책수단의 하나로써 건축물을 대상으로 환경영향을 평가하여 환경성도가 우수한 건축물을 인증하는 제도로써 이를 통하여 건축물로 인한 환경영향을 최소화하고 에너지 등의 자원사용을 효율화하며 쾌적한 주거환경 조성하고자 하고 있음
- 인증제도의 운영기관은 건교부와 환경부로서 친환경건축물인증제도 시행의 기본방향과 체계를 수립·관리하는 역할을 수행하며, 이를 위해 인증운영위원회를 설치하고 운영
- 인증기관은 인증신청 건축물을 평가하여 인증결과를 통보하고 인증등급을 부여하는 업무를 수행하며, 인증건축물의 사후관리와 인증제도 운영에 필요한 자료를 수집·제공 하는 역할도 수행
 - 인증기관 : 대한주택공사 주택도시연구원, 한국에너지기술연구원, (주)한국능률협회인증원 등 3개 기관
 - 인증심사단 : 토지이용 및 교통, 에너지·자원 및 환경부하(관리), 생태 환경, 실내 환경의 해당분야 전문가 각 1인을 포함한 4인 이상으로 구성되며, 서류심사 및 현장실사를 통하여 평가 및 인증등급 판정

[표 2-2] 친환경 건축물 인증심사 기준도

등 급	평가점수	비 고
최우수 친환경 건축물	85점 이상	100점 만점 (가산항목 20점)
우수 친환경 건축물	65점~85점 미만	

- 친환경건축물로 인증을 받기 위하여는 건축주(건물소유자) 또는 건축주의 동의를 받은 시공자가 인증기관에 인증신청을 하여야 하며, 사용승인을 취득한 건축물의 경우(유효기간 5년)는 항상 인증신청이 가능하고 예비인증신청(분양광고 활용, 유효기간 사용승인시까지)은 설계단계에서 해야 함
- 인증심사는 토지이용, 교통, 에너지, 재료 및 자원, 수자원, 환경오염, 유지관리, 생태환경, 실내환경의 9개 부문에 44개 세부항목에 대하여 이루어

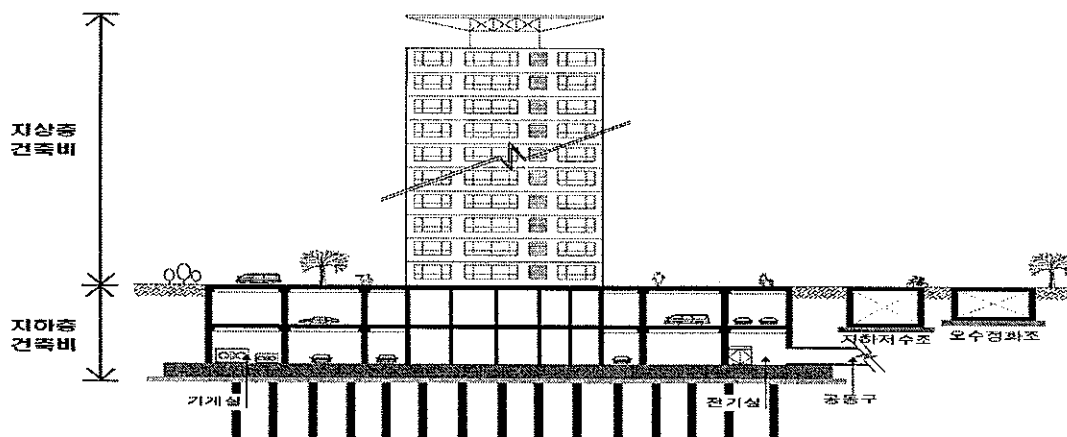
② 기본형건축비 구성비목

- 기본형건축비라 함은 공사비, 설계·감리비, 부대비용의 합계액을 말하며, 시설물의 기능 및 설치위치에 따라 지상층과 지하층으로 구분

$$\text{기본형건축비} = \text{공사비} + \text{설계·감리비} + \text{부대비용}$$

- 지상층 건축비는 지상에 설치되는 제반시설 및 설비의 건축비를 말함
 - 지상에 설치되는 주거시설, 복리시설, 관리사무실 등 제반시설 및 설비의 공사비, 설계·감리비(지상·지하) 및 부대비용을 포함
 - 지하에 설치되는 시설 및 설비중에서 지상층을 지원하는 부분은 지상층 건축비에 포함
- 지하층 건축비는 지하에 설치되는 제반시설 및 설비의 공사비를 말함
 - 지하층 고유기능을 유지하기 위해 지하에 설치된 시설·설비 포함하되, 지반조건에 따라 차이가 있는 흠막이공사는 택지비 가산비용에 포함

- ① 기계실의 (아파트 입주인을 위한) 기계장비 ⇒ 지상 건축비
- ② 공동구를 통과하는 배선 및 배관 ⇒ 지상 건축비
- ③ 지하주차장을 위한 소방설비(스프링클러) ⇒ 지하층 건축비
- ④ 공동구 구조물공사 ⇒ 지하층 건축비
- ⑤ 파일공사 ⇒ 지하층 건축비 ⑥ 흠막이공사 ⇒ 택지비의 가산비용



[표 2-1] 공동주택 관련 현행 인증제도 개요

인증제도	관련부처	평가항목	평가기준	기타
친환경건축물 인증제도 (2002.1.1 시행)	건설교통부 환경부 (2년 교대운영)	9개부문 44세부항목 • 토지이용(8개) • 교통(4개) • 에너지(2개) • 재료 및 자원(8개) • 수자원(4개) • 환경오염(1개) • 유지관리(3개) • 생태환경(6개) • 실내환경(8개)	각 평가항목에 대한 점 수부여후 종합점수 -65점이상 우수등급 -85점이상 최우수등급	임의제도
주택성능등급 표시제도 (2006.1.9 시행)	건설교통부	5개 성능부문 20개 세부항목 • 소음관련 등급 • 구조관련 등급 • 환경관련 등급 • 생활환경 등급 • 화재소방 등급	항목별로 3 또는 4등급 표시	의무제도 2,000세대 이상 의무 (2008년부터 1,000세 대이상, 단 에너지성 능은 500 세대이상)
지능형건축물 인증제도 (업무용 한 2006.7.18 우선시행)	건설교통부	2개분야 총 36개 평가항목 • 건축환경 및 설비분야 • 정보통신분야	각 평가항목의 평균성 적(총점 250점) -90%이상 1등급 -80~90% 2등급 -70~80% 3등급	임의제도
초고속정보통신 건물인증제도 (2007.1.1 시행)	체신청	배선설비, 배관설비, 집중구내통 신설, 구내배선성능, 도면관리, 디지털방송 등 25개항목 - 홈네트워크인증 14개항목	평가기준에 따라 특등 급, 1등급, 2등급, 3등급 구분 - 홈네트워크인증 : AA, A, 준A 등급	임의제도
건물에너지효율 등급인증제도 (2001.11.5 시행)	산업자원부	• 표준공동주택 대비 에너지절 감률 - 환기율, 외피열손실, 태양열취 득 등에 의한 에너지성능 분 석	에너지절감률에 따라 등급부여 -33.5%이상 1등급 -23.5~33.5% 2등급 -13.5~23.5% 3등급	임의제도

3.3 지상층 기본형건축비 분석

① 지상층 기본형건축비의 구성비목

- 공사비는 국가를당사자로하는계약에관한법률⁴⁾ 등에 기초하여 다음과 같이 구분할 수 있음

$$\text{공사비} = \text{직접공사비} + \text{간접공사비} + \text{일반관리비 및 이윤}$$

- 직접공사비는 해당 시설물의 시공에 소요되는 재료비, 직접노무비, 직접공사경비의 합계액을 말함
- 간접공사비(간접노무비, 보험료, 기타경비 등)는 공사의 시공을 위하여 현장관리 등에 소요되는 법정경비 등을 말함
- 일반관리비 및 이윤은 기업의 본사관리비 및 영업이익을 말하며, 각각 6%, 15%를 상한으로 규정하고 있음

② 직접공사비 비교분석

- 모델주택의 설계도면 및 물량을 기초로 다자간 산출한 직접공사비와 현행 기본형건축비의 직접공사비와 비교
 - 설계가는 공공기관의 공사에정가격작성기준에 기초하여 산정한 금액
 - 견적가는 민간 10개 업체가 견적한 평균금액
- 모델주택-I
 - 설계가 및 견적가는 각각 현행 기본형건축비의 직접공사비 대비 7천원/㎡(20천원/3.3㎡, 1%) 및 24천원/㎡(81천원/3.3㎡, 3.4%) 증가⁵⁾

4) 재정경제부, 예정가격작성준칙(회계예규 2200.04-160-2, '06. 7. 13)

5) 3.3㎡로 환산한 금액은 단순 참고자료이며, 소수점 등에 따라 금액산정결과에 차이가 있음

II. 품질관련 인증제도의 가산비용 활용 검토

- 최근 주택의 품질과 관련한 다양한 인증 및 인정제도가 시행되고 있으며 특히 2006년부터 주택성능등급표시제도가 시행되어 주택의 품질 및 성능에 대한 객관적 기준과 평가가 이루어지고 있음
- 따라서 주택의 품질과 관련한 가산비용의 적용을 위해서는 이러한 인증제도의 활용에 대한 검토를 통해 보다 합리적이고 효율적인 제도적 방안을 마련하는 것이 필요함

1. 공동주택 관련 인증제도 검토

- 현재 공동주택과 관련된 인증제도는 친환경건축물인증제도, 건물에너지효율등급인증제도, 지능형건축물인증제도, 초고속정보통신건물인증제도, 주택성능등급표시제도의 5개가 별도로 운영되고 있음([표2-1])
- 대부분의 인증제도는 각 명칭에서 나타나는 바와 같이 주택의 친환경 요소, 에너지효율, IT 성능 등, 최근 소비자의 관심도가 높은 특정 성능을 중심으로 평가가 이루어지고 있음
- 반면 주택성능등급표시제도는 주택의 다양한 성능부위에 대한 평가를 통하여 그 성능의 정도를 표시함으로써 소비자에게 객관적인 정보를 제공하는 기능을 하고 있음
- 그러나 각 인증제도의 평가항목을 보면 환경요소, 건축물의 구조 및 설비의 성능, 정보통신 등의 여러 가지 부분에서 공통적인 성능부위에 대한 평가가 이루어지고 있으며, 평가기준이 다르게 나타나고 있음
- 특히 친환경건축물인증제도와 주택성능등급표시제도의 경우에는 많은 항목이 공통적인 성능부위에 대해 평가를 하고 있음

- 현행대비 모델주택-Ⅰ의 직접공사비 증가는 기존 모델주택 설계이후, 바닥충격음에 대한 주택시설기준 강화가 주요 요인

* 바닥충격음 : '05년 경량충격음(바닥두께 180mm) → '06년 중량충격음(바닥 두께 210mm 또는 바닥두께 180mm+보완재)

- 한편, 설계가와 업체견적 평균금액의 차이는 17천원으로 상세견적의 허용오차범위($\pm 5\%$) 이내로서⁶⁾ 신뢰성이 높음

○ 모델주택-Ⅱ

- 설계가 및 견적가는 각각 현행 기본형건축비내 직접공사비 대비 77천원/㎡(252천원/3.3㎡, 10.8%) 및 101천원/㎡(334천원/3.3㎡, 14.2%) 증가

- 현행대비 모델주택 Ⅱ의 직접공사비 증가는 주택시설기준외에 내외부 마감*(60천원/㎡, 20만원/3.3㎡내외 증가) 및 평면형태**등이 주요요인

* 내부마감: 전실바닥(대리석), 거실벽면(인테리어형아트월), 고급형 가구 및 주방가구 등

** 3→4bay일 경우 공급면적이 동일해도 발코니 면적이 증가(25.93㎡→34.95㎡) 함에 따라 면적당 공사비는 증가

- 한편, 설계가와 업체견적 평균금액의 차이는 24천원/㎡으로 상세견적의 허용오차범위($\pm 5\%$) 이내임

(단위:천 원, 공급면적㎡기준)

구 분	현행	모델주택 Ⅰ		모델주택 Ⅱ	
		설계가	업체견적	설계가	업체견적
직접공사비	711 (2,350)	718 (2,370)	735 (2,431)	788 (2,602)	812 (2,684)
현행 대비	100%	101.0%	103.4%	110.8%	114.2%

* 현행 직접공사비는 물가변동률 2.5%('07.3월 기준)를 반영

** 괄호의 수치는 천원/3.3㎡기준(이하동일)

6) AACE(The American Association of Cost Engineer)에 의하면 상세견적방식의 허용 오차(정확성)는 통상 $\pm 5\%$ 범위 이내라고 보고하고 있음

I. 문제제기

1. 연구 배경

- 2007년 주택법 개정(안)에 따라 분양가상한제가 민간부문까지 확대 적용
- 분양가상한제는 민간의 주택공급을 위축시키고 주택의 성능 및 품질 저하 등에 대한 우려가 예상
- 따라서 향후 분양가상한제 적용주택에 대한 다양한 주택상품 개발 및 소비자의 선호를 반영한 주택품질과 주거환경의 질적 향상을 유도하기 위하여 건축비의 상한가격을 신축적, 탄력적으로 운영하기 위한 보완 방안 마련이 요구됨
- 분양가상한제의 제도 시행과 함께 ‘기본형건축비’ 이외에 품질향상을 위하여 추가적으로 발생한 비용에 대해서는 가산비용을 적용하는 방안 등 민간업체들의 적절한 품질향상 노력을 유도할 필요성이 제기됨

2. 연구 목적

- 본 연구는 분양가상한제 시행에 따른 문제점을 최소화하기 위하여 기본형 건축비에 대하여 주택품질 향상과 관련한 가산비용 적용을 위한 합리적인 기준과 제도적 방안을 모색하고, 이를 시행하기 위한 구체적인 지침을 마련하는 것임
- 기존의 공공택지내 분양가상한제의 경우, 품질관련 가산비용으로 친환경 인증 3%, 소비자만족도지수 2%가 적용⁷⁾될 수 있도록 되어 있으나, 분양가상한제가 민간부문으로 확대 시행되게 됨에 따라 이에 대한 재검토를 통하여 합리적인 가산비용 적용 방안 마련하고자 함

7) ‘주택공급에 관한규칙 제13조의2제2항 별표4의 제5호, 제6호

③ 간접공사비 등 기타 지상층 건축비

○ 간접공사비 등

- 간접공사비 등을 구성하는 "간접공사비, 일반관리비 이윤"은 현행 기본형건축비와 동일하게, 조달청에서 '07년에 고시한 공사원가 제 경비율을 활용하여 소요비용을 추정
- * 조달청 고시비율은 개별법률 및 국가계약법에서 정해진 상한의 범위 내에서 매년 고시 → 대부분의 공공발주 공사에서 조달청 요율 활용
- “이윤”의 경우, 기준요율이 '05년 12%에서 '07년 9%로 인하되었으나, 기준항목중 노무비 등의 증가로 총액기준으로는 '07년이 '05년에 비해 다소 높은 수준으로 나타남
- * 이윤을 기본형 건축비(지상층 및 지하층 합계액) 기준으로 환산할 경우 '05년은 3.8% 수준이었으나, '07년은 4.2%수준
- * 조달청 고시 이윤은 건축비 구성요소중 공사비의 노무비, 경비, 일반관리비 합계액만을 기준으로 작성되고 있음

구 분		산정기준	조달청 적용요율(%)	
			기 준('04)	현행('07)
간 접 공 사 비	간접노무비	[직접노무비] × 요율	12.2	9.23
	산재보험료	[노무비] × 요율	3.3	3.8
	고용보험료	[노무비] × 요율	1.15	1.17
	건강보험료	[직접노무비] × 요율	0.52	1.4
	국민연금보험료	[직접노무비] × 요율	0.99	2.41
	퇴직공제부금비	[직접노무비] × 요율	1.48	2.03
	산업안전보건관리비	[재+직노+관급]×요율	1.88	1.88
	기타경비	[재+노] × 요율	6.6	4.86
	하도급 수수료	[직접공사비]×요율	-	0.023
	공사이행보증수수료	[직접공사비]×요율	-	0.058
	부가가치세	[재료비]×요율	10	10
일반관리비		[재+노+경]×요율	3.5	3.5
이윤		[노+경+일]×요율	12	9

목 차

I. 문제제기	1
1. 연구배경	
2. 연구목적	
II. 품질관련 인증제도의 가산비용 활용 검토	2
1. 공동주택 관련 인증제도 검토	
2. 가산비용을 위한 인증제도 활용방안	
3. 품질관련 가산비용 적용 방안	
III. 주택성능등급표시제도 가산비용 적용방안	11
1. 주택성능등급제도 평가항목 특성 검토	
2. 평가항목별 점수화	
3. 가산비용 적용방법	
IV. 소비자만족도 평가에 따른 가산비용 운영방안	19
1. 소비자만족도 평가제도 운영체계	
2. 조사절차	
3. 조사방법	
4. 평가방법	
5. 우수업체 선정 및 가산비용 적용 방법	

- (설계·감리비) 현행 기본형 건축비와 동일하게 관계법령에 근거하여 산정한 기본형건축비의 설계·감리비를 적용

* 건축사법 제19조의2 및 주택건설공사 감리비 지급기준(건설교통부 지침 2002.1.9)

- (부대비) 현행 기본형건축비와 동일하게 분양경비 및 제인입비용은 실적자료, 건물등기비는 법령에 근거하여 산정

4] 지상층 건축비 분석 결과

기본형건축비=직접공사비+간접공사비 등+설계·감리비+부대비

○ 전제조건

- 모델주택 II의 건축비(현행대비 10~14% 증가)는 브랜드화된 최신 주택품질을 보여주고 있으나, 분양주택의 대표성을 확보곤란
- 따라서, 이번 기본형 건축비는 현행 주택시설기준을 충족하면서 표준적인 분양주택의 품질을 보여주는 모델주택 I을 기준으로 설계

○ 1안 : 모델주택-I의 설계가 기준

- 공공기관에서 활용하는 가격정보를 적용하여 건축비를 산정한 결과로서 현실성은 다소 낮으나, 공신력과 객관성 확보가능
- 현행 기본형건축비보다 2.3%(24천원/㎡, 74천원/3.3㎡) 상승하여 공급면적당 1,078천원/㎡(3,558천원/3.3㎡)수준

○ 2안 : 모델주택-I의 업체견적가 기준

- 분양가상한제가 민간택지로 확대된 점에서, 민간 가격정보를 활용하여 현실성은 다소 높일 수 있으나, 객관성과 공신력은 미흡
- 현행 기본형건축비보다 4.4%(46천원/㎡, 145천원/3.3㎡) 상승하여 공급면적당 1,100천원(3,638천원/3.3㎡)수준

■ 주제발표 II

주택성능등급표시제도 운영에 따른 가산비용 적용방안

2007. 7

(재)주택산업연구원

- 이상과 같이 현시점의 주택시설기준 등을 준수하면서 분양주택의 일반적인 추세를 반영하는 모델주택 I 을 기준으로 기본형건축비 설정
 - 모델주택 I 의 가격에 대한 2가지 대안중 분양가상한제의 제도적 취지와 제도운영에 있어서 객관성과 공신력 확보를 위하여 설계가 기준으로 기본형건축비를 설정하는 것이 바람직

<표 3> 지상층 기본형 건축비 분석 결과

[단위:천원/m²(천원/3.3m²), 공급면적기준]

구 분	현행	모델주택-1		모델주택-2	
		설계가	업체견적	설계가	업체견적
직접공사비	711	718	735	788	812
간접공사비 등	206	223	228	235	242
소 계 ①	917	941	963	1,023	1,054
설계감리비 ②	45	45	45	45	45
부대비용 ③	92	92	92	92	92
기본형건축비 ①+②+③	1,054 (3,484)	1,078 (3,558)	1,100 (3,638)	1,160 (3,831)	1,191 (3,938)
현행 대비	100%	102.3%	104.4%	110.1%	113%

* 현행은 물가변동을 2.5%('07.3월 기준)반영한 금액임

- 모델주택 I 을 기준으로 지상층 기본형건축비가 현행보다 상승하게 되는 주요요인은 다음과 같음
 - '05년 건축비 산정 당시 기준이 마련되지 않았던 중량바닥충격음에 대한 주택시설기준 강화가 새로이 제도화 되어 이를 반영
 - * 강화내용(경량충격음→중량충격음):바닥두께 180mm → 210mm
 - 현행 지하층 건축비로 분류되었던 전기실 등 지하에 위치하고 있으나 지상층의 기능을 공유하는 시설을 지상층 건축비로 조정

6. 건축비 비교사례

□ 기본형건축비 산정

○ 전제조건

- 분양가상한제 도입취지 및 건축비의 객관성 확보 측면에서, 설계가를 적용
- * 공공택지내 소형 아파트('05.3) 및 중대형 아파트('06.3) 모두 설계가를 기준으로 기본형건축비 책정
- 지상층의 경우 분양주택 품질의 대표성을 확보하기 곤란한 모델주택 II는 배제하고, 모델주택 I을 기준으로 채택
- 지하층은 모델주택 I 및 II를 모두 고려

[단위:천원/㎡(천원/3.3㎡), 공급면적기준]

구 분	현행	모델사업 I		모델사업 II	
		설계가	업체견적	설계가	업체견적
지상층 공사비	1,054 (3,484)	1,078 (3,558)	1,100 (3,638)	1,160 (3,831)	1,191 (3,938)
지하층 공사비	260 (860)	242 (803)	253 (837)	229 (760)	252 (835)

* 공급면적당 지하층건축비 = 지하층건축비(흙막이 3만원포함) × 39.5㎡/112㎡

○ 대안 선정

- 대안 1은 현행 기본형건축비 대비 6천원/㎡(19천원/3.3㎡)인 0.46% 상승
- 대안 2는 현행 기본형건축비 대비 △7천원(26천원/3.3㎡)인 0.53% 감소

[단위:천원/㎡(천원/3.3㎡), 공급면적기준]

	지상층	지하층	소계	비고
현 행	1,054 (3,484)	260 (860)	1,314 (4,344)	100.0%
대 안 1	1,078 (3,558)	242 (805)	1,320 (4,363)	100.46%
	(모델주택 I 설계가)	(모델주택 I 설계가)		
대 안 2	1,078 (3,558)	229 (760)	1,307 (4,318)	99.47%
	(모델주택 I 설계가)	(모델주택 II 설계가)		

④ 층수 및 세대면적별 건축비 변동요인 분석

- 민간택지에서 공급되는 주택의 경우 택지의 합목적적 활용을 위하여 고층화되는 추세로 보임에 따라 층수에 따른 건축비 차등화 필요
 - 수도권 및 신도시 주변의 주상복합아파트 등은 30층 이상 고층화되는 추세임
- 층수에 따른 공사비 변동요인 분석
 - 층수변화에 따른 공사비 차이를 명확하게 규명하기는 어려우나 견적사례를 중심으로 분석한 결과 20층 100% ⇒ 30층까지는 105% ⇒ 40층까지는 109% ⇒ 50층까지는 128%로 상승하는 것으로 나타남
 - 층수의 증가에 따른 공사비 상승의 주요요인으로는 골조물량의 증가, ELEV(저속⇒고속), 배관관경 및 재질의 Spec-Up 등인 것으로 분석됨
 - 따라서 층수에 따른 공사비 변동요인을 고려하여 현행 '21층 이상'을 '21층~30층' 및 '31층 이상'으로 세분하고 고층화에 따른 공사비 변동요인 5%를 반영하여 차등화 하도록 함

(단위:천원/m²)

구 분	20층(A)	30층(B)	40층(C)	45층(D)
건축공사비 (골조)	460 100%	487 106%	512 111%	624 136%
		▶지상 및 기초단위골조수량증가	▶지상 및 기초단위골조수량증가	▶지상 및 기초단위골조수량증가
			▶고층 타설장비 추가	▶고층 타설장비 추가
				▶시스템 거푸집 및 고강도 Con'c 사용
전기공사비	79 100%	83 105%	84 107%	86 108%
		▶고층화에 따른 ELEV SPEC UP	▶고층화에 따른 ELEV SPEC UP	▶고층화에 따른 ELEV SPEC UP
			▶고층 할증	▶고층 할증
설비공사비	80 100%	81 102%	82 103%	83 104%
		▶고층에 따른 자재 SPEC UP	▶고층에 따른 자재 SPEC UP	▶고층에 따른 자재 SPEC UP
		▶고층 할증	▶고층 할증	▶고층 할증
합계	619 100%	651 105%	678 109%	793 128%

○ 공정율 60% 초과에서 분양시

- 공정율 60% 초과 80% 이하에서 분양 시 바닥, 천장 등 일부 품목은 마이너스 옵션 품목으로 제시 가능하나, 일부 품목만을 제시하여 분양가 책정 시 분양가의 적정성 여부에 대한 논란 발생 우려
- 공정율 80% 초과에서 분양시에는 마이너스 옵션 전체 품목에 대해 물리적으로 시공이 불가함
- 따라서 사업주체는 공정율 60%초과에서 분양할 경우에 마이너스 옵션을 적용하지 않는 것이 타당함

□ 마이너스옵션 비용분석

○ 상기 마이너스 옵션품목에 대한 공사비 비중을 살펴보면, 기본형 건축비대비(간접공사비 포함) 약 15~17%수준임

- 모델주택 I 의 경우 155천원/㎡(519천원/3.3㎡)으로 지상층 기본형건축비 대비 14.4%임
- 모델주택 II 의 경우 196천원/㎡(647천원/3.3㎡)으로 기본형건축비 대비 16.9%임

(단위:천원/㎡, 공급면적기준)

구 분	모델주택 I	모델주택 II
지상층 건축비①	1,078	1,160
마이너스 옵션비용②	155	196
- 직접공사비	120	151
- 간접공사비 등	35	45
① - ②	923 (85.6%)	964 (83.1%)

○ 세대면적에 따른 공사비 변동요인 분석

- 세대면적에 따라 면적당 건축비에는 차이가 있으나, 다양한 세대면적이 동일한 단지 또는 동으로 구성되어 있어 실제 세대면적별 공사비 차이를 규명하는 것은 한계가 있음
- 그동안 실적자료를 토대로 제시하고 있는 현행 소형 및 중대형의 세대면적에 따른 기본형건축비의 차이를 분석하여 세대면적에 따른 공사비를 차등화 하고자 함

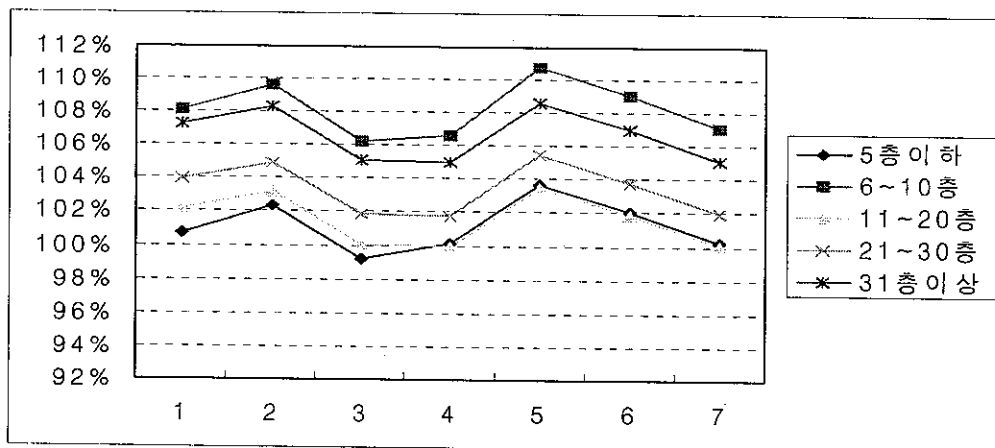
○ 층수 및 세대면적별 공사비 차이분석 결과

- 동일한 품질의 주택을 건설하는 것을 전제로 층수와 세대면적을 조합한 공사비 변동율은 99.17~109.59%로 분포

<표 4> 세대면적·층수에 따른 건축비 변동율(중대형 매출부가가치세 포함)

구 분	소 형				중 대 형*		
	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	85~105㎡	105~125㎡	125㎡초과
5층이하	100.70%	102.36%	99.17%	100.18%	103.66%	102.08%	100.26%
6~10	108.12%	109.59%	106.23%	106.57%	110.73%	109.02%	107.10%
11~20	102.16%	103.15%	100.05%	100.00%	103.46%	101.88%	100.07%
21~30	103.91%	104.91%	101.82%	101.75%	105.42%	103.79%	101.94%
31층이상	107.27%	108.31%	105.05%	105.00%	108.63%	106.97%	105.07%

* 중대형의 경우 소형과 동일하게 홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속정보통신특등급을 제외하고, 부가세(매출)는 포함



<그림 1> 세대면적에 따른 기본형건축비 변동추세

5. 마이너스 옵션제 검토

□ 마이너스 옵션품목

- 마이너스 옵션품목은 구조물 성능을 저해하거나 하자책임 논란을 방지할 수 있도록 마감재 중심으로 품목선택

- 마이너스 옵션의 적용 가능 품목

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

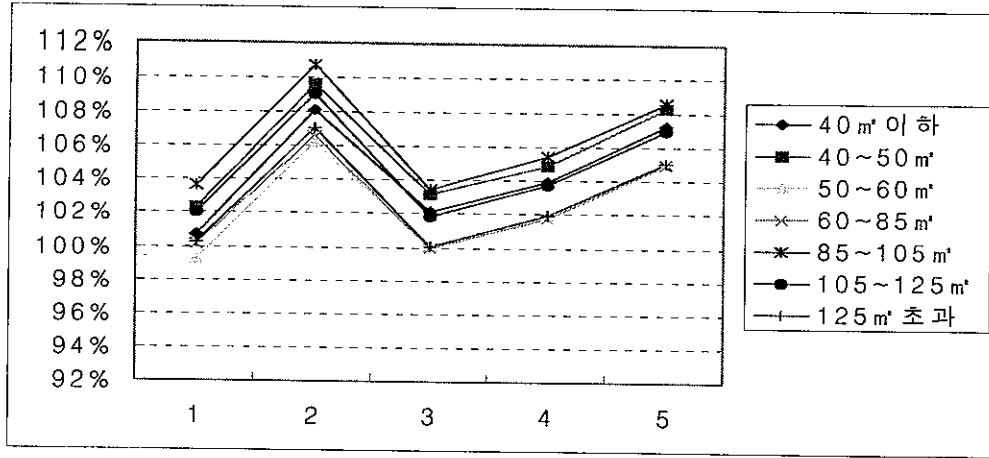
- 다만, 구조물의 손상 및 시공품질의 보증차원에서 다음 항목은 마이너스 옵션품목에서 제외

① 소방관련시설
② 단열, 방수, 미장, 창호공사 등 기초마감과 관련된 품목
③ 전기,설비공사 등에 필요한 전선, 통신선 및 배관
④ 기타 건물의 구조상 영향을 줄 수 있는 품목

□ 분양시점에 따른 마이너스 옵션 가능 품목

- 선분양 및 공정을 60% 이하에서 분양시

- 사업주체는 의무적으로 마이너스옵션 선택여부를 입주자에게 제시하여야 하며, 개별 품목별로는 선택 불가하고 마이너스 옵션 품목 전체를 대상으로 함



<그림 2> 층수에 따른 기본형건축비 변동추세

- 중대형의 경우 소비자가 부담하는 부가가치세(10%)가 포함되어 소정보다 높게 나타나고 있으나, 부가가치세를 제외할 경우 단위면적당 건축비는 소형(60~85m², 11~20층 기준) 대비 90.97~100.66%수준임

<표 5> 세대면적·층수에 따른 건축비 변동율(중대형 매출부가가치세 제외)

구 분	소 형				중 대 형		
	40m²이하	40~50m²	50~60m²	60~85m²	85~105m²	105~125m²	125m²초과
5층이하	100.70%	102.36%	99.17%	100.18%	94.23%	92.80%	91.15%
6-10	108.12%	109.59%	106.23%	106.57%	100.66%	99.11%	97.36%
11-20	102.16%	103.15%	100.05%	100.00%	94.06%	92.62%	90.97%
21-30	103.91%	104.91%	101.82%	101.75%	95.83%	94.36%	92.68%
31층이상	107.27%	108.31%	105.05%	105.00%	98.76%	97.25%	95.52%

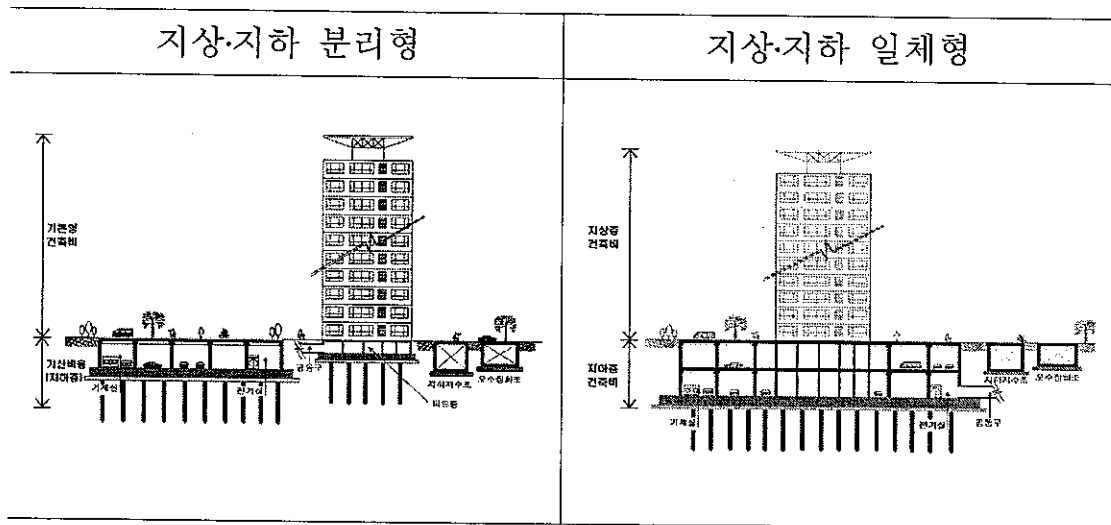
<표> 건축비 가산비 항목 비교

현행	개정안
-법정면적 초과 복리시설 설치비	현행과 동일
-사업승인 부가조건 충족 소요비용	현행과 동일
-시공 및 분양 보증수수료	현행과 동일
-테라스하우스 등(28%, 별도고시)	현행과 동일
-법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인한 추가 소요비용	현행과 동일
-구조 등에 따라 기본형건축비에 추가 • 라멘조 (5%, 별도고시) • 철골조 (16%, 별도고시)	-최근의 건축경향을 반영하여 SRC(철골철근콘크리트)구조를 추가 하되, 구조가산비율은 별도고시
: 친환경 건축물 예비인증 (3% 추가) : 소비자만족도지수 (2% 추가)	통합 -주택성능등급인증으로 통합하되, 비율은 별도고시
: 지하층 건축비(기본형건축비의 70%)	조정 -가산비에서 기본형 건축비로 전환
: 기본형 건축비(중대형)에서 가산비로 전환	조정 -특정설비 설치비용 (홈네트워크, 에어컨 냉매배관, 초고속통신, 집진청소시스템 등 4개)
	신설 -특수자재와 설비에 대하여 가산
	신설 -특수입지특성에 따른 방염 등에 필요한 자재 및 재료에 대하여 가산
	신설 -후분양시 공사비에 대한 기간이자 (착공일부터 의무적 공정률까지)

3.4 지하층 기본형건축비 분석

① 지하층 공사비 분석개요

- 공동주택에 있어 지하공간 활용이 증대되면서 지하층 구성방법도 다양화 되는 추세임
- 기존 지하층공사비는 지상층과 지하주차장이 분리된 모델사업을 대상으로 건축비 추정
- 최근에는 지하주차장 규모가 증대되면서 지상·지하층을 일체화하는 통합형태가 보편적임
- 이에 최근의 지하층 설계추세를 반영하여 지상·지하 일체형을 대상으로 지하공사비 추정



○ 지하층 공사비의 범위

- 지하층에 설치하는 제반시설물(지하주차장, 전기실, 기계실, 오수정화조, 지하저수조, 피트층 등) 건설비용 및 지하층 고유기능을 유지하기 위해 설치되는 설비 설치비용

③ 초고층건물에 대한 가산항목 검토

- 택지의 합목적적 활용과 도시의 랜드마크 형상화 차원에서 초고층 주상복합건축물이 건설되거나 건설을 계획하고 있는 추세임
 - 우리나라의 경우 약 40층 이상 주상복합아파트가 다수 건설되거나 시공중에 있음
- 초고층건물의 경우 풍압에 따른 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 특수자재·설비 등이 활용되고 있으나, 이에 소요되는 비용을 일괄적으로 산출하는 데는 한계가 있음
 - 실적자료를 기초로 초고층으로 인한 공사비를 분석한 결과, 20층 대비 28%(45층기준) 상승하는 것으로 나타남
- 따라서 초고층건물에 소요되는 비용에 대하여는 엄격한 검증을 거쳐 가산비용으로 인정할 수 있도록 법적근거를 마련할 필요가 있음
 - 초고층의 기준은 다양하게 제시되고 있으나, 일반적으로 층수(약 50층이상) 또는 건물높이(약 150m)로 정의 가능
 - * 초고층은 ①세장비(높이와 단변길이의 비)가 5이상, ②약 50층이상(국제고층건물학회, 건축학회포럼), ③횡하중에 저항하기 위해 특별한 구조형식을 도입할 필요가 있는 건물 등으로 정의
 - * 현행 건축법시행령에서는 50층이상 또는 200m이상 건축물(오피스 등)을 중앙건축위원회가 심의할 수 있는 대상으로 정의(지자체 요청시)
 - 초고층주택에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 이의 설치 등에 소요되는 비용에 대하여 가산할 수 있도록 규정

- 지하 주차장은 라멘조가 기본구조라는 점에서 라멘조는 구조가산 배제
- 기존에는 지하층 공사비에 포함되어 있던 흙막이 공사비용은 사업장 공법별 차이가 큰 현실을 감안하여 택지비 가산비로 전환

○ 분석대상

- 지하층은 지하 1층으로 설계된 모델주택 I 과 지하 2층으로 설계된 모델주택 II 를 동시에 분석

2 분석결과

○ 모델주택 I 분석결과 : 기존 지하층공사비 추정모델과 유사

- 설계가 기준 : 현행 지하층공사비(738천원/m², 2,438천원/3.3m²)보다 49천원/m²(158천원/3.3m²)인 6.6% 낮은 수준

* 이는 택지비 가산비로 전환된 흙막이 공사비를 현행 지하층공사비와 비교하기 위하여 상한가격이 아닌 평균개념(30천원/m²)으로 산정한 점, 지상·지하 일체형 설계로 인한 토공작업효율 증대 등을 감안할 경우 적정한 수준

- 업체견적가 기준 : 현행 지하층공사비 보다 20천원/m²(65천원/3.3m²)인 2.7% 낮은 수준이나, 모델주택 I 의 설계가(689천원/m², 2,280천원/3.3m²) 보다 29천원/m²(93천원/3.3m²)인 4.2% 높은 수준

○ 모델주택 II 분석결과 : 현시점의 지하층 설계경향을 반영

- 설계가 기준 : 현행 지하층공사비(738천원/m², 2,438천원/3.3m²) 보다 87천원(285천원/3.3m²)인 11.8% 낮은 수준

* 이는 모델주택 I 과 같은 흙막이 공사비 평균개념 적용외에도, 지하2층 공사로 인한 파일 및 매트기초 공사비의 지하면적당 분담능력 증가 및 기타 토공사 작업효율 등을 감안할 경우 적정한 수준

② 주거편리성 등을 위한 주요설비

① 홈네트워크 등 인텔리전트설비

- 현행 중대형 건축비에 반영되어 있는 4개 설비(홈네트워크시스템, 초고속특등급, 멀티에어컨냉매배관, 중앙집진청소시스템)은 사업장별로 설치여부 및 구성품목이 상이할 수 있으므로 가산항목으로 전환

② 친환경건축물예비인증 및 소비자만족지수

○ 현황

- 사업주체가 사업계획에 대하여 친환경건축물예비인증을 받은 경우는 기본형건축비의 3%에 해당하는 비용가산
- 100호이상 주택건설사업을 시행한 사업주체중 소비자만족도지수 순위가 전체 주택건설업체의 상위 10%이내인 경우에는 기본형건축비의 2%에 해당하는 비용가산('07년 하반기부터 시행예정)

○ 문제점

- 주택성능등급에 따라 가산비용이 규정될 경우 현행 친환경건축물예비인증 가산비용과 중복될 우려 있음

○ 개선방안

- 주택성능등급제도로 통합(주택성능최고등급은 가산비 4%, 소비자만족도는 1%)
- 현행 친환경인증제도는 '08.12월까지만 한시 운영하되 분양승인신청을 하는 사업장에 한정

- 업체견적가 기준 : 현행 지하층공사비 보다 23천원/㎡(71천원/3.3㎡)인 3.1% 낮은 수준이나, 모델주택 II의 설계가(651천원/㎡, 2,153천원/3.3㎡) 보다 64천원/㎡(214천원/3.3㎡)인 9.8% 높은 수준

<표 4> 지하층 공사비 비교

[단위:천원/㎡(천원/3.3㎡),지하층면적기준]

구 분	현행	모델주택-1		모델주택-2	
		설계가	업체견적	설계가	업체견적
직접공사비	572	503	530	478	528
간접공사비 (이윤 등 포함)	166	156	158	143	157
지하층 건축비 (흙막이 제외)	-	659 (2,180)	688 (2,273)	621 (2,053)	685 (2,267)
지하층 건축비 (흙막이 포함)	738 (2,438)	689 (2,280)	718 (2,373)	651 (2,153)	715 (2,367)
현행 지상층 건축비 대비	70%	65%	68%	62%	68%

* 현행 공사비는 물가변동을 2.5%('07.3월) 반영한 금액이며, 흙막이 포함

* 모델사업 I,II는 흙막이 비용을 평균 30천원/㎡(100천원/3.3㎡)으로 산정

○ 지하층건축비는 공신력 확보차원에서 설계가를 기준으로 대안마련

- (1안) 모델주택 I 설계가 기준으로 산정할 경우 지하층 기본형건축비는 소형은 지하층면적기준 660천원/㎡(2,180천원/3.3㎡)이고, 중대형은 690천원/㎡(2,288천원/3.3㎡)
- (2안)은 모델주택II 설계가 기준으로 산정할 경우 지하층 기본형건축비는 소형은 지하층면적기준 620천원/㎡(2,053천원/3.3㎡)이고, 중대형은 650천원/㎡(2,156천원/3.3㎡)

[단위:천원/㎡(천원/3.3㎡), 지하층면적기준]

구 분	소형주택(85㎡ 이하)	중대형주택(85㎡ 초과)
1안	660 (2,180)	690 (2,288)
2안	620 (2,053)	650 (2,156)

* 흙막이공사비는 택지비에 별도가산

** 중대형 주택의 경우 매입 및 매출부가세를 고려한 금액임

- * RC라멘조, SRC, 철골조에 있어 하나의 층에 2가지 구조가 복합적으로 이루어진 경우 당해 층의 총 기둥길이에서 해당 구조의 기둥길이 비율(하나의 구조가 10%미만일 경우는 가산비에서 제외)에 해당하는 바닥면적을 대상으로 가산비용 인정

<표 4> 구조형식에 따른 공사비 비교분석

구 분	RC벽식(A)	SRC라멘조(B)	차인액(B-A)	비고
● 공사개요				
- 공기	27개월	26개월	-1개월	
- 층수	B2~22층	B2~22층		
- 세대수	402세대	402세대		
- 연면적	25,664평	25,664평		
- 아파트면적	18,606평	18,606평		
● 물량비교				
* 골조물량				
- Con'c(M3)	37,026 0.6㎡/APT ㎡	35,915 0.49㎡/APT ㎡	-1,111 -0.11㎡/APT ㎡	97%
- 철근(TON)	2,962 48.15kg/APT ㎡	2,666 39.62kg/APT ㎡	-296 -8.53kg/APT ㎡	90%
- 거푸집(M2)	314,350 5.11㎡/APT ㎡	251,480 1.96㎡/APT ㎡	-62,870 -3.15㎡/APT ㎡	80%
- 철골(TON)		3,256 52.93kg/APT ㎡	3,256 52.93kg/APT ㎡	52.93kg/APT ㎡
* 경량벽체		52,469 0.85㎡/APT ㎡	52,469 0.85㎡/APT ㎡	
● 공사비비교(천원)				
- Con'c(M3)	2,221,556 36천원/APT ㎡	2,154,910 35천원/APT ㎡	-66,647 -1천원/APT ㎡	60,000
- 철근(TON)	1,954,970 32천원/APT ㎡	1,759,473 29천원/APT ㎡	-195,497 -3천원/APT ㎡	660,000
- 거푸집(M2)	3,615,028 59천원/APT ㎡	2,892,022 47천원/APT ㎡	-723,006 -12천원/APT ㎡	11,500
- 철골(TON)		5,535,285 146천원/APT ㎡	5,535,285 146천원/APT ㎡	1,700,000
* 계	7,791,554 127천원/APT ㎡	12,341,689 201천원/APT ㎡	4,550,135 74천원/APT ㎡	
* 경량벽체		2,098,760 34천원/APT ㎡	2,098,760 34천원/APT ㎡	40,000
* 합계		14,440,449 235천원/APT ㎡	6,648,896 108천원/APT ㎡	

4. 가산항목 및 비용분석

① 구조형식 변화에 따른 가산비용

○ 현황

- 리모델링 등에 유리한 라멘구조 또는 철골구조로 건축함으로써 추가되는 비용에 대하여 기본형건축비에 가산

* 라멘조 5%, 철골구조 16%

- 고품격 연립 또는 다세대 주택에 테라스 등을 설치함으로써 주택의 기본형건축비에 추가되는 비용에 대하여 가산(28%)

○ 문제점

- 주상복합아파트의 경우 SRC조, 무량판구조 등 다양한 복합구조 형식이 채택됨에 따라 이에 대한 가산비용 반영필요

- 구조형식이 복합으로 구성될 경우 가산비용 산정기준 모호

* 철골조+라멘구조일 경우 각 가산비용을 동시적용 또는 철골구조의 가산비용만을 적용하는지 모호

○ 개선방안

- RC라멘구조 및 철골구조는 현행과 동일하게 각각 지상층 기본형건축비의 5%, 16%에 해당하는 금액을 가산(중복 인정불가)

- 철골철근콘크리트구조(SRC)를 가산항목으로 신설하여 SRC구조는 RC벽식구조의 골조공사비 대비 160%수준임으로 기본형건축비 대비 10%를 가산