

	보 도 자 료		
	배포일시	2021. 9. 15(수) 총 14매(본문 6, 붙임 8)	
담당부서	주택정책과	담당자	·과장 장우철, 사무관 이중곤 ☎ (044) 201-3325
	주택기금과	담당자	·과장 배성호, 사무관 윤희근 ☎ (044) 201-3339
	주택건설공급과	담당자	·과장 김경현, 사무관 육인수 ☎ (044) 201-3369
	주거복지지원과	담당자	·과장 정수호, 사무관 김부병 ☎ (044) 201-4533
	건축정책과	담당자	·과장 김성호, 사무관 조관우 ☎ (044) 201-3758
보 도 일 시		2021년 9월 15일(수) 11:00 이후 보도 가능	

< 제19차 위클리 주택공급 브리핑 >

도시형생활주택·오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다... 도심 주거수요 등을 반영한 제도 개선 착수

- HUG 고분양가 관리제도, 분상제 심사 매뉴얼 개선 등 민간업계 공급 애로 사항도 적극 해결 -

◆ 주택 공급기관 간담회(9.9일 장관주재)에서 제기된 민간업계 건의사항을 검토하여 도심 주택공급 확대 및 아파트 공급속도 제고방안 마련

① 도심 주택공급 확대 관련

- 1) **(도생주) 면적 확대(50→60㎡), 공간구성 완화(방2→4개)** (주택법 시행령 개정, ~'21.12)
 - 2) **(주거용 오피스텔) 전용 120㎡까지 바닥난방 허용**(오피스텔 건축기준 개정, ~'21.11)
 - 3) **(기금·세제지원) 도생주 등 건설자금 기금지원한도 상향 및 금리인하* + 과밀억제권역 매입약정 오피스텔 취득세 중과 배제**(지방세법 시행령 개정, ~'21.12)
- * (한도) 3.5천~5천만원 → 5천~7천만원 (금리) 年 3.3~ 4.5% → 年 2.3~ 3.5%
- 4) **(공유형 주거서비스) 공유형 주거서비스 공급가능토록 제도 신설**
(건축법·민특법 시행령 개정, ~'22.3)

② 아파트 공급속도 제고 관련

- 1) **(주택건설사업계획 통합심의) 사업주체가 통합 심의를 신청할 경우 원칙적으로 통합심의 의무화**(주택법 개정안 발의, ~'21.10)
- * 주택건설사업 인허가 기간 단축(9개월 → 2개월)을 통한 신속한 주택공급 가능
- 2) **(HUG 고분양가 관리제도 개선) 인근 시세 산정기준, 비교사업장 산정기준 합리성 강화, 세부심사기준 공개**(HUG 분양가심사 매뉴얼 개정, ~'21.9)
 - 3) **(분상제 심의기준 구체화) 지자체 분양가 심사 예측 가능성 제고 등을 위한 심의 기준 구체화**(분양가 심사 업무 매뉴얼 개정, ~'21.10)

- 국토교통부(장관 노형욱)는 지난 9월 9일 주택 관련 협회, 회원사와 함께 제2차 공급기관 간담회를 개최하고, 주택공급 관련 현장의 애로사항 해소 및 공급속도 제고 방안 등을 논의한 바 있습니다.
- 간담회 당시 업계는 도심 내 선호 주거형태인 오피스텔, 도시형 생활주택 공급 활성화를 위해 바닥 난방제한, 공간구성 등 건축 규제 완화와 함께 세제·기금용자 등 지원 강화를 건의하였고,
 - 아파트 공급과 관련해서는 시세 산정기준 등 HUG 고분양가 심사 기준의 합리성 보완, 지자체별 분양가 상한제 심사 운영기준 등이 상이한 점 등의 개선을 요청하였습니다.
- 정부는 간담회 이후 업계 건의사항 등에 대한 전문가 의견 수렴, 관계기관 협의 등을 진행하였고, 주택시장 안정 및 쾌적한 주거 환경 관리라는 원칙 하에 공급 속도를 제고하고 민간 사업 여건을 개선하기 위한 후속 조치계획을 신속히 마련하였습니다.

1. 도심 주택공급 확대 관련

- 도시형 생활주택, 오피스텔 등은 4차 산업혁명, 언택트 시대가 도래하면서 주거와 업무 공간이 융합되는 등의 생활패턴 변화로 다변화된 주거 수요를 충족시키면서, 상대적으로 젊은 층, 2~3인 가구 등이 선호하는 주거 유형입니다.
- 더욱이, 도시형 생활주택 등은 도심 내 자투리 땅을 활용하여 단기간 내 공급이 가능하므로, 주택 수급상황 개선 및 전세시장 안정에도 기여 가능할 것으로 기대됩니다.
- 정부는 업계 건의사항을 바탕으로 도심 주택공급 활성화를 위해 도시형 생활주택, 오피스텔 등 건축 규제 완화와 세제 및 자금 지원 확대 등을 다음과 같이 추진하겠습니다.

① (도시형 생활주택) 도시형생활주택*은 부지확보가 어려운 도심에도 공급이 가능토록 건축 규제 등이 완화되어 있으나, 좁은 면적** 등으로 선호도가 감소하는 추세입니다.

* 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모의 주택(원룸형, 단지형 다세대·연립)

** 원룸형은 좁은면적(50㎡이하) 및 공간구성 제약(침실1 + 거실1)으로 2~3인 가구 등 도심 중소형 주택 수요에 효과적으로 대응하기에 한계

- 향후 도심 내 우수 입지에 2~3인 가구도 쾌적하게 거주 가능한 중소형 평형 주거공간 공급이 확대 될 수 있도록,
- '원룸형' 도시형 생활주택을 '소형'으로 개편하여 허용면적을 가족형 평형인 전용 60㎡까지 확대하고, 공간구성도 당초 2개에서 최대 4개(침실3 + 거실1 등)까지 완화하겠습니다.(주택법 시행령 개정, ~'21.12)

※ 다만, 공간구성 완화세대는 전체세대의 1/3 이하로 제한하여 부대시설 과부하 방지

② (주거용 오피스텔) 오피스텔은 건축법 상 업무시설로 분류되나, 주거기능을 일부 인정하여 전용 85㎡ 이하인 경우만 바닥난방 설치를 허용하고 있습니다.

- 다만, 오피스텔은 발코니 설치 및 확장이 불가하여 동일 전용면적 아파트에 비해 실사용 면적이 작아, 3~4인 가구가 거주하기에는 한계가 있었습니다.
- 이에, 오피스텔 내 바닥난방 설치가 허용되는 면적 기준을 기존 전용 85㎡에서 3~4인 가구가 선호하는 아파트 전용면적 85㎡과 유사한 실사용 면적인 전용 120㎡까지 확대하여, 도심 내 중대형 오피스텔 공급을 촉진할 계획입니다.(오피스텔 건축기준 개정, ~'21.11)

③ (기금·세제 지원) 아울러, 도시형 생활주택, 오피스텔 등이 '21~'22년 간 집중 공급되도록 민간 건설사 등에 대한 주택도시 기금 건설자금 융자 한도를 현행 대비 약 40% 상향하고, 대출 금리도 현행 대비 1%p 인하하겠습니다.(기금운용계획 변경, ~'21.10)

< 주택도시기금 용자조건 개선(안) >

유형	대출한도(현행→개선)	대출금리(현행→개선)
다세대 주택	3.5천만원 → <u>5천만원</u>	3.3% → <u>2.3%</u>
다가구 주택	3.5천만원 → <u>5천만원</u>	3.3% → <u>2.3%</u>
도시형생활주택	5천만원 → <u>7천만원</u>	3.3~3.5% → <u>2.3%~2.5%</u>
준주택(오피스텔 등)	4천만원 → <u>6천만원</u>	4.5% → <u>3.5%</u>

- 또한, 현재는 민간 사업자(법인)가 과밀억제권역 내에서 오피스텔을 신축하는 경우 취득세가 **중과***되고 있으나, LH 등과 매입약정('21~'22년 약정분 한정)을 통해 공공임대로 공급하기로 한 경우는 취득세 중과를 배제할 계획입니다.(지방세법 시행령 개정, ~'21.12)

* (취득세율) 토지분 : 4%(기본) + 4%(중과) = 8% / 건축분 : 2.8%(기본) + 1.6%(중과) = 4.4%

④ (공유형 주거서비스) 아울러, 민간사업자가 일반 국민들을 대상으로 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 제도도 신설하겠습니다.

- 민간 사업자가 일반인 대상으로 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 규제철폐, 전문가 의견수렴 등을 통해 용도를 신설하고 건축기준을 마련하는 등 제도적 기반을 마련 하겠습니다.

(건축법·민특법 시행령 개정, ~'22.3)

※ 다만, 질서 있는 제도운영을 위해 민간임대 등록사업자에 한해 적용

2. 아파트 공급속도 제고 관련

- 3기 신도시 및 도심 공급대책(5.6·8.4, 3080*) 등으로 향후 10년간 획기적 물량의 주택 공급이 예상되며, 정부는 주택 건설에 소요되는 절대 기간을 감안하여 사전청약 확대 등 공급 조기화를 위해 역량을 집중하고 있습니다.
- 이러한 노력과 함께, HUG 고분양가 심사, 분양가 상한제, 통합심의 등과 관련한 건의 사항을 토대로 사업시행자의 예측 가능성을 제고하고 공급 속도도 높이는 방향으로 제도를 정비하겠습니다.

① (통합심의) 현재 지자체가 주택건설 사업과 관련 있는 건축, 경관, 교통 등 각종 인·허가 사항을 한 번에 심의할 수 있는 통합심의 제도가 존재하나, 임의규정으로 적극적인 활용에 한계가 있었습니다.

* 지난 5년 간 통합심의 제도를 활용한 지자체는 전체의 16% 수준에 불과(37/228)

- 앞으로는 사업주체가 통합심의를 신청하는 경우, 해당 지자체는 특별한 사유가 없는 한 원칙적으로 통합심의를 의무 시행하도록 하여 인·허가 소요기간을 획기적으로 단축(예: 9개월→2개월)하겠습니다.
(주택법 개정안 발의, ~'21.10)

② (HUG 고분양가 관리제도) 심사기준 전면 개편('21.2) 이후에도 업계 등에서 분양가 산정 기준 등에 대한 합리성 보완* 등 개선 요구가 지속된 바 있습니다.

* 예시: 수도권·광역시 등에서 최근 분양·준공된 사업장이 없는 경우 비교사업장이 부족하여 고분양가 심사 가격이 감소하는 경향

- 이에, 단지규모 및 브랜드 등이 유사한 인근 사업장 시세 반영, 세부 심사기준 공개 등 제도 운영과정의 합리성과 투명성을 강화하는 개선방안을 마련하겠습니다.(HUG 분양가심사 매뉴얼 개정 ~'21.9)

< 고분양가 관리제도 개선방향 >

구분	현행	개 선
인 근 시 세 산정 기준	• 인근지역 모든 사업장 평균 시세 반영	• 단지규모, 브랜드 등 감안 유사 사업장 선별적 적용
비교사업장 선정 기준	• 평가점수(300점 만점) ±30점 범위 내 유사단지만 반영 <small>기준 충족단지 없을 경우 미반영</small>	• 기준 충족 단지가 없을 경우 점수범위(±30점) 완화하여 선정
지 역 평균분양가	• 심사결과가 현저히 낮은 경우 지역분양가 수준을 고려하여 조정	• 지역분양가 수준을 합리적으로 결정 <small>(시군구 또는 시도 평균 분양가 고려)</small>
기준 공개	• 심사 가이드라인만 공개	• 심사 세부기준 공개

* 세부내용은 HUG에서 별도 발표(9월중)

③ (분양가 상한제) 분양가상한제 지역의 분양가는 해당 시·군·구
분양가 심사위원회에서 심사 중이나, 지자체 마다 분양가 인정
항목, 심사 방식 등이 각기 달라 예측 가능성이 떨어진다는 지적이
있었습니다.

- 이에, 분양가에 대한 예측 가능성을 높일 수 있도록 분양가 심의
기준을 구체화하는 심사 기준을 마련하겠습니다.

(분양가 심사 업무 매뉴얼 개정, ~'21.10)

3. 향후 계획

□ 정부는 앞으로도 주택시장 안정을 위해서는 다양한 주택수요에
대응할 수 있는 충분한 공급이 뒷받침 되어야 한다는 원칙하에,
3기 신도시, 3080+ 대책 등 205만호 공급계획을 차질 없이 추진
하는데 모든 역량을 집중하겠습니다.

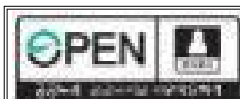
○ 특히, 지난 7월 공공분양 6.2만호 사전청약 착수에 이어 11월부터
민간분양 등 10.1만호 추가 사전청약 공급이 신속하게 시행될 경우,
공급 효과 조기화 및 공급신뢰 강화로 시장 안정에 크게 기여할
것으로 기대합니다.

□ 아울러, 중장기 검토가 필요한 업계건의 사항은 금일 발표 후에도
관계기관과 추가 협의 등을 지속 추진할 예정으로,

○ 앞으로도 민간 건설업계와 부단히 소통하며 현장의 애로사항을
경청하고, 신속한 주택공급에 걸림돌이 되는 부분은 합리적으로
개선해 나가겠습니다.

※ 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

<붙임> 공급확대를 위한 현장애로 개선방안



보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과
이중곤 사무관(☎ 044-201-3325)에게 연락주시기 바랍니다.

공급확대를 위한 현장애로 개선방안

2021. 9.

국 토 교 통 부

I. 공급확대를 위한 현장애로 개선방안

1 도심 주택공급 확대

(1) 도시형 생활주택 공급 활성화

□ (건의사항) 대안주거 활성화를 위한 '도시형 생활주택' 건축규제 개선

* 도시형 생활주택 주거전용 면적기준 및 공간구성 제한 완화 등

□ 도시형 생활주택*은 부지확보가 어려운 도시에 원활한 주택 공급이 가능하도록 인동 간격 등 건축규제 완화 중

* 도시지역에 건설하는 30세대 미만의 국민주택 규모의 주택(원룸형, 단지형 다세대·연립)

○ 다만, 좁은 면적 등으로 선호도가 낮아 공급 감소 추세*

* 인허가 현황(전국, 호) : ('16) 77,968 → ('17) 68,123 → ('18) 47,288 → ('19) 41,161 → ('20) 35,437

- 특히, 원룸형은 평형 50㎡이하 및 공간구성 제약(침실1+거실1)으로 2~3인 가구 등 도심 중소형 주택 수요에 효과적 대응 한계

□ (개선) 원룸형 도시형 생활주택 → 소형 도시형 생활주택으로 개편

① “원룸형 유형”을 “소형”으로 개편하고 전용 면적 등 확대

- (현행) 원룸형 도시형 생활주택은 전용 50㎡이하로만 공급 가능

- (개선) 원룸형 → 소형 도시형 생활주택으로 개편하면서 허용면적 상한기준을 전용 50㎡이하 → 전용 60㎡(가족형 평형) 이하로 확대

② 공간구성 제한 완화

- (현행) 원룸형 도시형 생활주택은 전용 30㎡ 이상인 경우에 한하여 침실1 + 거실1 등 2개의 공간만 구획 가능

- (개선) 중소형 주택 수요에 대응하기 위해 전용 30㎡ 이상 세대의 공간구성 제한을 2개 → 4개로 완화(침실1+거실1 → 침실3+거실1)

* 단, 부대·기반시설 과부하 방지를 위해 공간구성 완화 세대는 전체 세대수의 1/3 이하로 제한

□ (조치 계획) 「주택법」 시행령 개정(~'21.12)

(2) 주거용 오피스텔 공급 활성화

- (건의사항) 준주택으로서 도심 공급에 핵심 역할을 담당하는 주거용 오피스텔 공급 활성화방안(바닥난방 설치기준 완화 등) 마련 요청

- 오피스텔의 주거기능을 일부 인정하여 1~2인 가구가 이용 가능한 수준인 전용 85㎡ 이하에 바닥난방을 허용

* 바닥난방: ('04) 설치 금지 → ('06) 전용 50㎡이하 가능 → ('09) 전용 85㎡ 이하 가능

- 오피스텔은 발코니 설치 및 확장 불허 등으로 동일 전용면적 아파트* 대비 실사용 면적이 작아 3인 이상 중소형 수요 대응 곤란

* 전용 85㎡ 아파트의 평균 발코니 면적은 약 30㎡

- (개선) 오피스텔의 주거기능 강화를 위해 3~4인 가구가 선호하는 국민주택 규모*도 공급되도록 전용 120㎡까지 바닥난방 허용

* 전용 85㎡ 아파트와 유사한 실사용면적 확보를 위해 120㎡까지 바닥난방 제한 완화

- (조치 계획) '오피스텔 건축기준'(고시) 개정(~'21.11)

(3) 공유형 주거서비스 제도적기반 마련

- (건의사항) 일반 국민들을 대상으로 다양한 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 제도기반 마련

- 기숙사* 등 독립된 주거형태를 갖추지 못한 주택은 민간사업자가 일반국민에게 공유형 주거서비스 제공을 위한 기준 부재

* 건축법상 기숙사 용도는 학교, 공장 등의 학생, 종업원 등을 위해 쓰는 것으로서 공동취사시설 이용 세대수가 전체 50% 이상인 것으로 규정

- (개선) 민간사업자가 일반인 대상 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 공유형 주거시설 도입방안 마련(용도신설, 건축기준 마련 등)

- 다만, 질서 있는 운영을 위해 등록임대 사업자에 한해 적용

- (조치계획) 규제 챌린지(국조실), 전문가 의견수렴 등 통해 추진방안 마련(~'21.12), 법령개정(건축법·민특법 시행령) 등 제도개선 추진(~'22.3)

(4) 도시형생활주택 등 건설·개량 자금지원 강화

- (건의사항) 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔 등 비아파트 공급 활성화를 위해 기금지원 대출한도 확대 및 금리 대폭 인하

- 다세대·다가구, 도생주, 준주택(오피스텔 등)은 중소규모 업체가 주로 건설하나, 시중은행에서 높은 금리로 자금조달 중

* 한편 주택도시기금 건설자금 지원은 '12년 이후 한도, 금리 등이 미변경되어 현실화 필요

- (개선) 건설단가 상승('12~'21년간 40%) 및 공급 촉진 필요성 등을 감안하여 용자 한도를 상향하고 금리 인하('22년까지 한시 시행)

< 주택도시기금 용자조건 개선(안) >

유형	대출한도(현행→개선)	대출금리(현행→개선)
다세대 주택	3.5천만원 → <u>5천만원</u>	3.3% → <u>2.3%</u>
다가구 주택	3.5천만원 → <u>5천만원</u>	3.3% → <u>2.3%</u>
도시형생활주택	5천만원 → <u>7천만원</u>	3.3~3.5% → <u>2.3%~2.5%</u>
준주택(오피스텔 등)	4천만원 → <u>6천만원</u>	4.5% → <u>3.5%</u>

* 실제 다가구·다세대 건축비용(60㎡: 9.6천만원 수준), 시중PF금리('21.7월 2.3%) 수준 감안

- (조치 계획) 기금운용계획 변경(~'21.10)

(5) 과밀억제권역 준주택 취득세 중과배제

- (건의사항) 전세대책 참여확대를 위한 세제혜택 등 인센티브 지원

- (현황 및 문제점) 과밀억제권역 내 법인이 준주택을 건설·원시 취득 시 균형발전 저해 등을 이유로 취득세 중과 중(주택건설사업은 중과배제)

- LH와 공공임대 매입약정을 맺은 민간 사업자가 과밀억제권역 내 “준주택” 건설시, 기존 취득세에 더해 최대 2배의 취득세 부담

* 토지 : 4%(기본) + 4%(중과) = 8%, 건축 : 2.8%(기본)+1.6%(중과) = 4.4%

* '20년 신축매입약정 물량 3.3천호 가운데 오피스텔은 1.2천호로 30% 이상 차지

- (개선) 주택 건설사업과 마찬가지로 공공임대로 공급하기로 약정한 “오피스텔”은 취득세 중과세율 배제('21~'22년 매입약정분 한정)

- (조치계획) 「지방세법」 시행령 개정(~'21.12)

2 아파트 공급속도 제고

(1) 주택건설사업계획 통합심의 활성화

□ (건의사항) 지자체 통합심의 활성화를 통한 인허가 기간단축 요청

※ 최근 5년간 주택법에 따른 통합심의를 시행한 지자체는 16% 수준(전체 228개 중 37개)

□ 현행법상 사업계획 승인권자는 주택건설사업관련 각종 심의*를 통합하여 심의할 수 있도록 규정하고 있으나,

* 건축심의(건축법), 도시·군관리계획 및 개발행위(국토계획법), 광역교통 개선 대책(광역교통법), 교통영향평가(도시교통정비법), 경관심의(경관법)

○ 임의규정으로 지자체의 적극적인 통합심의 제도 활용에는 한계

□ (개선) 사업주체가 통합심의를 신청하는 경우 특별한 사유* 등을 제외하고 원칙적으로 사업계획 승인권자의 통합심의 의무화

* 예) 사업계획의 특성상 심도있는 검토를 위해 개별 심의가 필요한 경우, 지구단위 계획이 수립되어 있어 통합심의를 불필요한 경우 등

** 주택건설사업 인허가 기간 단축(9개월 → 2개월)을 통한 신속한 주택공급 가능

○ 통합심의 대상 중 광역 또는 기초 지자체로 심의주체가 상이한 경우 광역지자체*가 통합심의를 실시할 수 있는 근거 규정도 마련

* 기초지자체가 사업계획승인권자이나 통합심의 대상에 광역지자체가 심의주체인 심의가 포함돼있는 경우 기초지자체가 광역지자체에 통합심의 실시를 요청 가능

< 주택건설사업계획 통합심의 운영 예시(00광역시사례) >

심의 주체	(현행) 개별심의				(개선) 통합심의			
	경관	건축	교통	개발행위	경관	건축	교통	개발행위
구 (군)	대지면적 3만이상 5만미만	16층이상 20층이하	연면적 5만이상 (16층이상 20층이하)	형질변경 면적 1만이상	區 통합심의를 원칙이나, 市 심의대상이 있을 시 市 통합심의 실시 (區 → 市 요청)			
시	대지면적 5만이상	대지면적 5만이상 또는 21층이상	연면적 5만이상 (21층이상)	-				

□ (조치계획) 「주택법」 개정안 발의(~'21.10)

(2) HUG 고분양가 관리제도 개선

□ (건의사항) 합리적 분양가 책정을 위해 HUG 고분양가 제도 개선요청

□ HUG는 고분양가 관리지역 내 분양보증 심사 시 비교사업장 분양가와 인근 시세 등 고려하여 분양가 적정성 심사*

* (심사방식) 1단계: 비교사업장 or 인근시세 중 낮은 가격 → 2단계: 지역평균 분양가와 비교하여 현저히 낮을 경우 지역 분양가 수준을 고려 일부 조정

○ 심사기준 전면 개편('21.2) 이후에도 업계 등에서 분양가 산정 기준 등에 대한 합리성 보완* 등 개선요구 지속

* (주요 사례) 수도권, 광역시 등에서, 최근 분양·준공된 사업장이 없는 경우 비교사업장이 부족하여 고분양가 심사가격이 과도하게 감소되는 경향

□ (개선) 단지 규모 및 브랜드 등이 유사한 인근 사업장 시세 반영, 세부 심사기준 공개 등 제도 운영과정에서 합리성과 투명성 강화

< 고분양가 관리제도 개선방향 > * 세부내용 HUG 별도 발표(9월)

구분	현행	개선
인근시세 산정기준	• 인근지역 모든 사업장 평균 시세 반영	• 단지규모, 브랜드 등 감안 유사 사업장 선별적 적용
비교사업장 선정기준	• 평가점수(300점 만점) ±30점 범위 내 유사단지만 반영(기준 충족단지 없을 경우 미반영)	• 기준 충족 단지가 없을 경우 점수범위(±30점) 완화하여 선정
지역 평균분양가	• 심사결과가 현저히 낮은 경우 지역분양가 수준을 고려하여 조정	• 지역분양가 수준을 합리적으로 결정(시군구 또는 시도 평균 분양가 고려)
기준 공개	• 심사 가이드라인만 공개	• 심사 세부기준 공개

□ (조치계획) HUG 분양가심사 매뉴얼 개정(~'21.9)

[3] 분양가 상한제 심의기준 구체화

- (건의사항) 분양가 상한제 심사 시 지자체의 과도한 재량권 남용을 방지하기 위한 합리적인 심사기준 마련 건의

- 분양가상한제 적용 주택의 분양가*는 시·군·구 분양가심사 위원회에서 관련 법령 및 매뉴얼 등을 참고하여 심사

* 분양가 상한금액 = 택지비 + 건축비(기본형건축비) + 택지 가산비 + 건축 가산비

- 다만, 지자체 마다 분양가 인정 항목* 및 심사 방식**이 상이하여, 지자체 - 사업주체 간 분양가 논쟁으로 분양이 지연되는 문제 제기

* 예) 일부 지자체는 법정 초과 복리시설 설치비용을 불인정

** 예) 사업주체가 산출·제시한 가산 공사비 인정 비율이 상이 (지자체에 따라 50~87%를 인정)

- (개선) 분양가 심사 과정에서 지자체의 과도한 재량 축소 및 예측 가능성 제고를 위해 분양가 심의 기준을 구체화

- 시·군·구 분양가심사위원회에서 분양가 심사 시 참고할 수 있도록 세부 분양가 항목 별 인정 여부 등을 명확화

- (조치계획) 분양가 심사 업무 매뉴얼 개정(~'21.10)

※ 금번 미포함 건의사항은 관계부처 협의 등을 지속 추진하는 한편, 민간업계와 긴밀히 소통하여 주택공급 활성화 추가과제도 지속 발굴

II. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 도심 주택공급 확대			
(1) 도시형 생활주택 공급활성화	주택법 시행령 개정	'21.12월	주택건설 공급과
(2) 주거용 오피스텔 공급 활성화	오피스텔 건축기준 개정	'21.11월	건축정책과
(3) 공유형 주거시설 도입기반 마련	건축법 시행령, 민특법 시행령 개정	'22. 3월	건축정책과, 민간임대 정책과
(4) 도시형생활주택 등 건설개량 자금지원 강화	기금운용계획 변경	'21.10월	주택기금과
(5) 준주택 매입약정 취득세 종과배제	지방세법 시행령 개정	'21.12월	행안부
2. 아파트 공급속도 제고			
(1) 주택건설사업계획 통합심의 활성화	주택법 개정안 발의	'21.10월	주택건설 공급과
(2) HUG 고분양가 심사기준 개선	HUG 고분양가 심사 매뉴얼 개정	'21. 9월	HUG
(3) 분양가상한제 심의기준 구체화	분양가 심사 업무 매뉴얼 개정	'21.10월	주택정책과