

1. 分讓價原價連動制 施行指針 改正

建設交通部 住政 58500-2082. 95. 8. 28

1. 신구조문대비표

현	행	개	정	안
제3조(건축비상한가격) ① (생략)		제3조(건축비상한가격) ① (현행과 같음)		
②...다만, <u>연립주택과 도시계획구역 중 상업지역안에서 주택이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계의 비율이 60퍼센트 미만인 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 20퍼센트를, 철골조로 건축된 20층 이상의 아파트인 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다.</u>		②...다만, <u>연립주택인 경우에는 별표에서 정한 상한가격의 20퍼센트를, 철골조로 건축하는 아파트인 경우에는 16퍼센트를 가산한 가격을 건축비 상한가격으로 한다.</u>		
③, ④ (생략)		③, ④ (현행과 같음)		
제10조(사양선택제도) ① <u>주택사업자는 전용면적 60m²(18평)를 초과하는 주택에 한하여 기본사양품목에 대체할 수 있는 사양선택품목을 제시하여 입주자가 일부 또는 전부를 선택하게 할 수 있다.</u>		제10조(사양선택제도) ① <u>주택사업자는 기본사양품목에</u>		

현행	개정안
<p>②입주자가 부담하는 사양선택에 대한 추가비용은 건축비의 <u>9% 이내로 한다.</u></p>	<p>②..... <u>15퍼센트 이내로</u></p>
<p>③, ④ (생략)</p>	<p>③, ④ (현행과 같음)</p>
<p><u>〈신설〉</u></p>	<p><u>⑤주택사업자는 벽지, 싱크대, 신발장 등 내장재의 전부 또는 일부에 대하여 입주자로 하여금 직접 시공하게 할 수 있다. 이 경우 건축비에서 차감하는 내장재의 가격은 주택사업자와 입주자간의 계약에 의한다.</u></p>
<p><u>〈신설〉</u></p>	<p><u>⑥제3조 제2항의 규정에 의한 연립주택과 철골조 아파트에 대하여 사양선택제를 적용하는 경우에 그 추가비용은 별표상의 건축비 상한가격을 기준으로 산정한다.</u></p>
<p><u>〈신설〉</u></p>	<p><u>제10조의 2(알미늄 창문의 설치) ①주택사업자는 공동주택의 노대(발코니)에 알미늄 창문의 설치여부를 제시하여 입주자가 선택하게 할 수 있다.</u></p> <p><u>②제1항에 의한 알미늄 창문의 설치비용은 주택사업자와 입주자간의 계약에 의하여 입주자가 부담한다.</u></p>

현행	개정안
	<p>③주택사업자는 알미늄 창문의 규격, 재료, 품질, 가격 등 구체적 사항을 분양계약서에 첨부하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이 지침은 1995년 9월 1일부터 시행한다. 2. 이 지침은 시행일 이후 입주자모집공고 승인신청서가 접수되는 사업부터 적용한다.

2. 지침개정 내용

1) 주택의 질적수준 제고를 위한 사양선택제 적용범위 확대

-사양선택제는 입주자들의 기호에 맞는 주택공급을 위하여 주택사업가가 기본사양에 대체할 수 있는 내장마감재 품목을 제시하고, 입주자로 하여금 선택할 수 있도록 하는 제도임.

*내장마감재 품목 : 건축(문짝, 도배지, 천정몰딩 등), 가구(거실장, 신발장 등), 설비(변기, 욕조 등), 전기(거실등, 스위치 등)

-현재 주택내장 마감재에 대한 사양선택제는 전용 60m²(18평)를 초과하는 주택에 한하여 표준건축비의 9% 이내에서 제한적으로 운용하도록 하고 있으나

-앞으로는 사양선택의 추가비용을 표준건축비의 15% 이내로 상향조정하고, 전용 18평 이하의 주택도 사양선택제의 적용대상에 포함하게 됨

-이는 다양하고 질높은 주택이 공급되도록 함으로써 소비자의 선택범위를 넓히고 입주후 재시공함에 따른 자원의 낭비와 불법 구조변경 사례 등을 줄이는 동시에 18평 이하 소형주택도 고품질의 상품이 공급될 수 있도록 사양선택제를 확대 적용코자 하는 것임.

2) 마이너스 옵션제의 도입

-현행 「원가연동제 시행지침」에서는 벽지·싱크대·신발장 등 내장재를 주택업자가 시공하지 않고 입주자가 직접 시공하는 마이너스옵션제에 대한 명시적인 규정이 없어 사업계획 승인권자(하남시) 또는 주택사업자(주택공사)가 자체적으로 적용하고 있음.

-이번에 지침에 마이너스옵션제에 대한 명시적인 근거규정을 마련하여

- 소비자들이 입주후 내장재를 재시공함에 따른 자원낭비를 줄이고
- 우리나라 자재산업을 육성하기 위한 기반을 마련하고자 함.

-그리고 마이너스 옵션제에 의하여 입주자가 직접 시공하는 내장공사가 늦어져 전체 아파트의 사용시기가 늦어지는 문제가 발생할 가능성이 있으므로 입주자가 시공하는 내장공사 부분은 제외하고 준공검사가 가능하도록 할 계획임. 이를 위하여

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 개정이 필요없는 부분(욕조, 싱크대, 장식장 등)은 우선적으로 시행하도록 하고
- 금년 10월 중 규정을 개정하여 모든 내장재(타일, 반자 등 포함)에 마이너스 옵션제에 의하여 준공검사가 가능하도록 할 계획임.

3) 주택의 안전도 제고를 위한 철골조아파트 건설촉진

-현재는 건축비 가산이 전체 건축의 2~3%에 불과한 20층 이상으로 제한되어 있어 철골조로 시공하는 사례가 거의 없었으며, 이에따라 제도도입의 실효성을 확보할 수 없었음.

-따라서 철골조아파트의 건설이 활성화 되도록 하기 위하여 앞으로는 층수 제한없이 모든 철골조아파트는 16% 가산할 수 있도록 함.

- 철골조 아파트가 활성화되면, 부실시공의 방지가 용이하여 구조안전을 확보할 수 있고, 내부구조 변경이 용이하며, 향후 재건축시 폐자재로 인한 쓰레기 공해방지와 자원재활용이 가능해 질 것임.

4) 발코니 알미늄샷시의 설치

- 그동안 발코니의 알미늄샷시는 입주민이 입주후 개별적으로 업자를 선정하여 설치 해오고 있었으나
- 앞으로는 주택사업자가 알미늄샷시 설치에 대한 견적을 제시하고, 입주자가 원하는 경우 주택사업자가 설치하도록 함으로써
- 영세업자들이 설치하는 경우보다 안전하고 저가에 대량설치가 가능하도록 할 계획 임.

■ 기대효과

◦ 이와같은 원가연동제의 보완으로

- 다양한 유형과 품질의 주택이 공급됨은 물론 주택의 안전성이 높아짐으로써 아파트에 대한 입주민들의 만족도가 크게 높아질 수 있을 것으로 보며
- 장기적으로 주택수요를 안정적으로 확보할 수 있어 주택산업안정에 많은 기여를 할 수 있을 것으로 기대됨.

장인혼을 현장에 한국혼을 세계에