

# 「 노원 재건축 · 재개발 신속추진 포럼 」

서울시 정비사업 현황 분석(공사비 등) 및  
노원구 사업성 확보 방안

노원구청 재건축사업과

노원구

## 서울시 정비사업 현황(공사비 등) 및 노원구 사업성 제고방안

- 공사비 등 관련 사업성 저하 및 분쟁 문제
- 노후계획도시특별법 및 국토부, 서울시  
규제 완화와 지원정책
- 노원구 정비사업추진 및 사업성 제고방안

- 김학주(한국부동산원 실장)

**I. 정비사업 현황 문제(공사비 갈등, 사업성 저하 등)**

- 사업성의 오해 / - 공사비와 분담금 / - 시공자 갈등 예방 방안

**II. 노후계획도시특별법 및 국토부,서울시 규제완화정책**

- 노후계획도시특별법 / - 국토부,서울시 규제완화 및 지원정책

**III. 노원구 정비사업추진 및 사업성 확보방안**

- 노원구 정비사업추진 방향 / - 정비사업의 분쟁예방 및 사업성 제고방안

## I. 정비사업 현황 문제(공사비 갈등, 사업성 저하 등)

### 1 재건축,재개발 사업성의 오해

**사례** 24.3월, 정비사업비 및 추정분담금 검증위원회 회의(○○구 ○○구역 재개발)

	조합설립시 ('18)	사업시행인가 신청 ('24)	증감
종전자산	1,000억	2,300억	+1,300억
종후자산	2,800억	7,400억	+4,600억
정비사업비	1,750억	4,800억	+3,050억
비례율	103%	106%	+3%

설계 변경 추정

- 분양대상조합원 500명, 종후자산중 조합원분양금의 비율 70% 일반분양금의 비율 30%
- 조합원분양가는 조합설립시 일반분양가의 85%, 사업시행인가시 70%

※ 실제 대상 구역 현황을 토대로 한 사례이나, 이해를 돕기 위해 규모 및 일부 내용 재편집

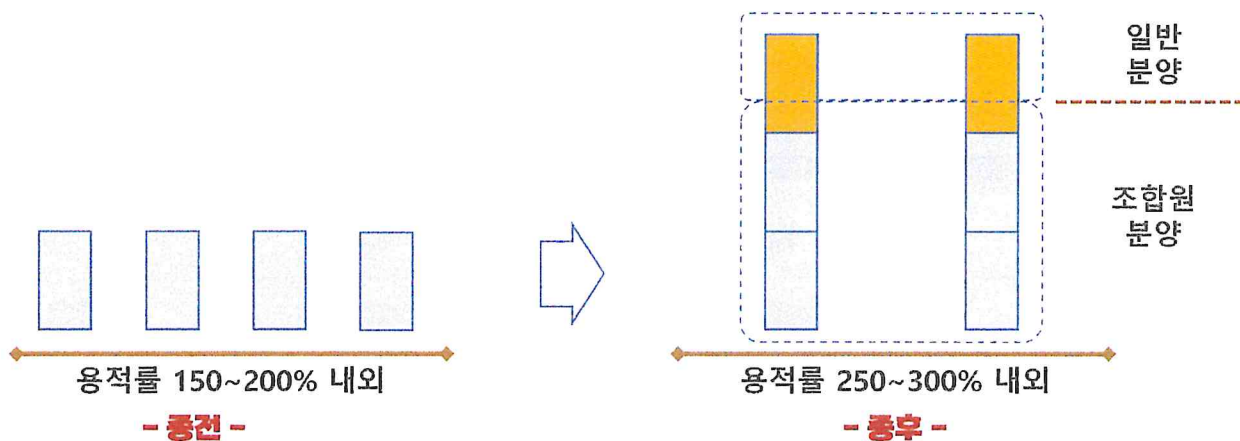


비례율은 증가했으며, 조합원분양가도 일반분양가의 70%로 낮아졌다고 하지만,

- 1) **실제는 약 1500억~1700억원 수준의 조합원 부담 증가 (조합원당 약 3~3.4억 분담금 증가)**
- 2) **조합원별 분담금 균형도 깨짐**

사업성원리\_1

재건축,재개발사업의 원리(사업성 기준)



[조합원] 종후에 해당하는 아파트를 짓는 사업비 전체를 나눠서 부담하되, 일반분양분이 있는 경우 해당 금액을 차감하여 부담 (조합원 부담금 = 총사업비 - 일반분양수입)

: 사업비가 절감될수록, 일반분양수입(단가)이 클수록, 용적률이 높을수록 사업성 향상

- ※ 정비사업은 기존 밀도의 증가, 세대수 증가를 가져옴에 따라, 주변에 부담을 주는 사업
  - 주변 도로, 공원 등 기반시설과 일조 등 주변환경에 부담을 주게 됨에 따라 용적률 제한, 기반시설 기부채납 등의 규제가 수반됨

참고

일반분양이 있다면, 34평형 분양 분담금은 얼마나(원가기준)?

<p>약 50여개 경비사업비 항목</p>	<p><b>도급공사비</b> → 3.3㎡당 700만원 가정</p>
	설계비
	감리비
	정비사업전문관리비
	도시계획용역비
	영향평가등 용역비
	국공유지매입비
	현금청산 등 청산금
	보존등기비 등
	범죄예방 등 이주관리비
	광역교통시설 등 부담금
	재건축부담금
	사업 금융비용
	조합운영비 등 일반관리비
	소송비 등
재산세, 법인세 등 제세금	
기타 ...	

공사비의  
약 20% 가정  
(사업지 여건에 따라  
15~30% 전후)

합계 : 3.3㎡당 약 850만원 전후

✓ 34평형 연면적 = 지하주차장 포함 약 51평 전후

\* 주차대수를 높이는 경우는 연면적 증가

✓ 연면적(51평) × 사업비단가(850만원) =  
**4.3억원**

참고

만약, 10%가 일반분양이 있다면.. (옹적률)

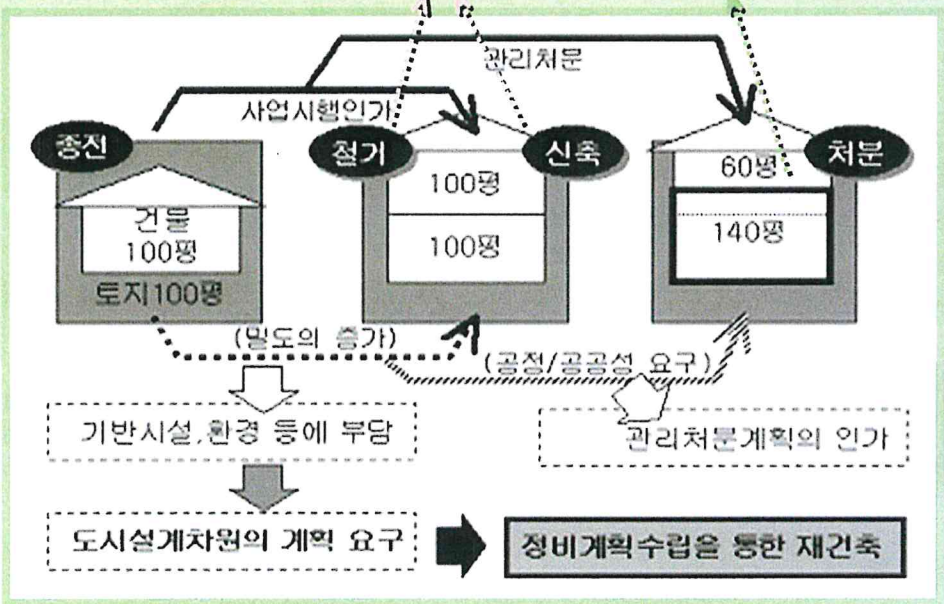
- 일반분양 3.4평 추가 가정
- 분양가는 3.3㎡ 3천만원 가정

☞ (34평+3.4평 총사업비) 4.8억 - (일반수입) 1억  
= 3.8억 부담(분담금)

1. 정비사업의 현황 문제(공사비 감소, 사업성 저하 등)

사업성원리\_2 조합원분담금 ≒ 정비사업비 ≒ 공사비

· 조합원분담금 = 정비사업비(공사비 등) - 일반분양수입



- \* 정비사업비(공사비)가 증가하면 "분담금 증가"
- \* 일반분양가격이 상승하면 "분담금 감소"
- \* 용적률상승 → 일반분양 증가 "분담금 감소"

**조합원분양가 하락?**  
"분담금 변화 없음"

※ 조합원분양가는 왜 필요?  
: 둘 이상이 같이 사업할 때, 비용배분을 위하여 필요 (사업 성과물을 얼마나 가져 갔는지를 알기 위하여..)

사업비 증감의 원인

- ①사업비(공사비), ②일반분양가, ③용적률(일반분양 비율)

cf. 조합원분담금, 종전자분담금

**참고** 사업성 검토 축소 모형

1. 종전자산평가액과 건축계획

○ 조합원

- 조합원수 3인이며 모두 분양신청

구분	종전자산	신청평형
조합원A	150	20평
조합원B	170	24평
조합원C	200	26평
계	520	

○ 건축계획 (5세대 건립)

- 조합원 3세대
- 일반 2세대

공급면적	주차장등	세대수
20평	9평	2세대
24평	10평	2세대
26평	11평	1세대
연면적	163평	5세대

2. 종전자산평가액과 건축계획

○ 정비사업비

978	6 백만원/평
-----	---------

3. 일반분양 및 조합원분양가(Case1~3) 계획 단위 : 백만원

○ 분양가계획 및 분양수입

공급면적	일반분양			조합원분양						
	세대수	평당가	분양가	세대수	Case1		Case2 (10%_Down)		Case2 (10%_Up)	
20평	1세대	14.0	280	1세대	13.5	270	12.3	245	15	297
24평	1세대	13.5	324	1세대	13.0	312	11.8	284	14	343
26평	0세대	13.0	0	1세대	12.5	325	11.4	295	14	358
계	2세대		604	3세대	13.0	907	11.8	825	14	998

신축건축물 총가액(일반+조합원)

Case1	1,511	Case2	1,429	Case3	1,602
-------	-------	-------	-------	-------	-------

조합원분양가를 10% 높이거나 낮추면...

4. 비례율, 조합원별 분담금, 총분담금

구분	Case1	Case2 (10%_Down)	Case2 (10%_Up)
신축건축물총가액	1,511	1,429	1,602
총사업비	978	978	978
종전자산평가총액	520	520	520
<b>비례율</b>	<b>103%</b>	<b>87%</b>	<b>120%</b>
권리가액			
조합원A	153.8	130.0	179.9
조합원B	174.3	147.3	203.9
조합원C	205.0	173.3	239.9
권리가합계	533.0	450.5	623.7
분담금			
조합원A → 20평	분담금 116.3	분담금 115.5	분담금 117.1
조합원B → 24평	분담금 137.8	분담금 136.3	분담금 139.3
조합원C → 26평	분담금 120.0	분담금 122.2	분담금 117.6
분담금총액	<b>374.0</b>	<b>374.0</b>	<b>374.0</b>

분담금 총액은 그대로, 조합원별 부담액은 변경



## 2 공사비와 분담금

**사례** 23.6월경, 시공자의 공사비 증액 요구에 시공사 계약해지후, 새로운 시공사 선정 곤란

	당초	증액 요구	신규입찰
총공사비	299억	381억	408억
(3.3㎡ 당)	550만	700만원	750만원
1조합원당	약 3억	약 3.8억	약 4.1억

\* 분양대상조합원 100명, 연면적 약 18,000㎡(지상 약 13,500㎡)

※ 실제 대상 구역 현황을 토대로 한 사례이나, 이해를 돕기 위해 규모 및 일부 내용 재편집



시공자와의 분쟁 발생 → 조합과 조합원 갈등 → 조합-시공사간 조정, 현상 실패

<주요 원인>

- ① 시공자의 무리한 공사비 증액요구(사업포기 의도 의심\_기존 계약 ESC 기준으로 손실발생)
- ② 사업시행자의 판단 오류
- ③ 조합-조합원간의 소통부족

최근 공사비 현황

서울, 수도권 정비사업 공사비 증가로 인한 문제 현황

✓ **입찰참여 시공자 부족으로 유찰** → 예가 인상후 재입찰 사례 증가 (2024.3월)

- 서초 반포지역 소규모단지 3.3㎡당 908만원 → (유찰) → 959만원으로 인상
- 잠실지역 재건축 단지 3.3㎡당 760만원 → (2회 유찰) → 810만원으로 인상

22.9월~23.7월까지  
중대형규모 정비사업  
시공자 선정 계약 수준  
3.3㎡ 당 640~770만원

✓ **가로주택정비사업 등 소규모정비에서는 시공자 참여부족으로 유찰 및 사업 난항**

- 중랑구 면목동, 경기도 안양시, 인천 동구, 경기도 부천시 등 소재  
가로주택정비사업을 시공자 불참으로 유찰

✓ **시공자와의 공사비 인상문제로 인한 분쟁 사례 증가**

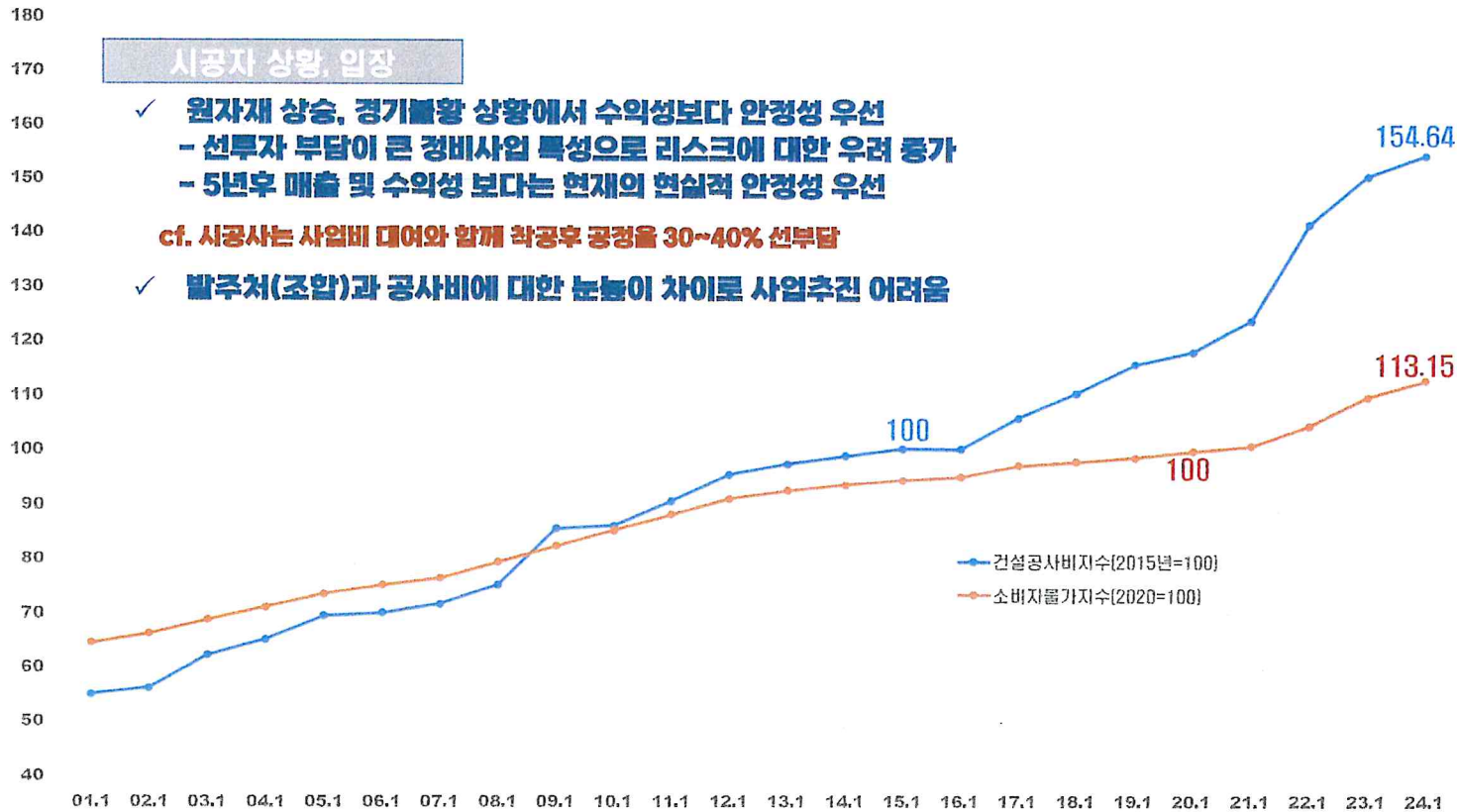
- 부천시 OO가로주택정비 3.3㎡당 499만원에서 708만원으로 인상 요구로 분쟁
- 몇몇 가로주택정비 시공자와의 공사비 인상 분쟁 결과로 계약해지,  
그러나 새로운 시공자 유찰(공사비는 추가 상승)

## 참고 1 최근 공사비 계약 현황

사업명		사업규모					평당 공사비(만원)	
		동수	층	연면적(m <sup>2</sup> )	세대수	용적률	당초	변경
강남권	서초 신동아	7동	35층	19만	1,356	299%	474	780
	신반포 18차	6동	33층	2만7천	202	300%	660	958
노원구	상계 2구역	22동	25층	33만	2,200	242%	427	595
	상계 6구역	10동	29층	16만	1,163	305%	420	480
	월계 동신	14동	25층	17만	1,070	249%	540	657
	상계 주공5	5동	35층	9만4천	996	299%	650	

구역명	사업규모	공사비단가 (만원/3.3m <sup>2</sup> 당)	계약월	진행단계
방배신동아아파트 재건축	B3~35F, 약 843세대	732	2023.01월	23.10월 관리처분
응봉1구역단독주택재건축	B5~15F, 약 515세대	755	2023.12월	23.04월 사업시행인가
북아현2구역재정비촉진	B5~29F, 약 2320세대	748	2023.09월	23.01월 관리처분인가신청
청량리8구역재개발	B3~24F, 약 610세대	640	2023.05월	23.11월 사업시행인가신청
신당8구역재개발	B4~28F, 약 1213세대	655	2023.02월	23.10월 관리처분인가신청
한남2구역재정비촉진	B5~14F, 약 1537세대	770	2022.11월	24.03월 분양신청

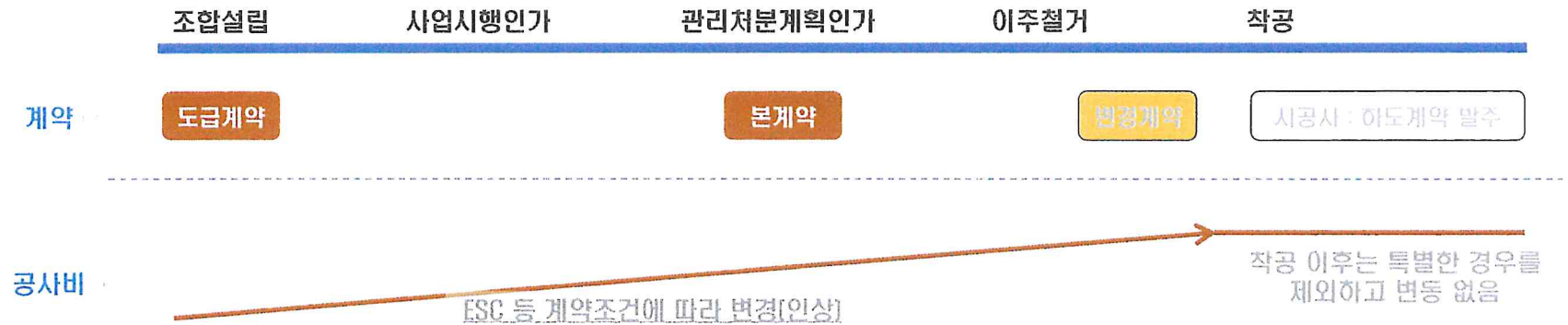
**참고\_2** 건설공사비지수와 시공사 업계 상황



신규 수주를 축소하는 경향은 2011~2014년 시기와 유사한 상황으로 보여짐

[※ 2012~2014년 : 금융위기 상황으로 PF 중단, 수주중단, 사업비 대여 중단, 구역해제 등의 상황 발생]

참고\_3 공사원가 상승기에서 시공자들의 선택



<시공자 입장에서의 문제와 분쟁> : 계약된 ESC 조건보다 원가가 더 크게 상승하는 경우  
 (ex, 소비자물가지수 변동률로 ESC 계약을 했는데, 실제 공사원가는 더 크게 상승하는 경우)

- 기 계약된 사업장 : 시황변경 특약 등을 반영한 변경계약 요구 or 계약해지 유도
- 신규사업장 : ESC 조건을 소비자물가지수나 생산자물가지수가 아닌 건설공사비지수로 계약, 또한 착공이후에도   % 이상 변동되는 경우 공사비 변동 가능 조건 반영 계약

※ 골조 및 습식공정에 있어서는 착공단계에서 대부분 하도계약을 마치므로 착공 이후 특별한 사정이 없는 한 ESC 인정 어려움. 또한, 골조완료후 발주되는 건식 공정중 마감관련 품목에 대하여 별도로 계약에 반영한 경우가 아니라면 ESC반영 곤란  
 (But, 마감 품목중 일부는 설계변경을 원인으로 한 제품 스펙 변경으로 공사비 인상 요구)

1. 정비사의 현황 문제(공사비 갈등, 사업성 저하 등)

## 공사비 증액과 분담금

## 공사비 증액이 분담금에 미치는 영향

## ■ Sample\_1 (재건축)

[종전] 대지 50,000㎡, 조합원 1,000세대  
 [건축] 용적률 300%, 분양면적 150,000㎡, 연면적 230,000㎡  
 [공사비] 3.3㎡당 7백만원 ※ 총공사비 4,870억 ※ 세대당 4.87억

**공사비 3.3㎡ 10만원** ⇨ **약 70억** ⇨ **조합원당 700만원**

## ■ Sample\_2 (재개발)

[종전] 대지 50,000㎡, 조합원 600세대  
 [건축] 용적률 250%, 분양면적 125,000㎡, 연면적 195,000㎡  
 [공사비] 3.3㎡당 7백만원 ※ 총공사비 4,129억 ※ 세대당 6.9억

**공사비 3.3㎡ 10만원** ⇨ **약 59억** ⇨ **조합원당 약 1,000만원**

※ 개략 사업계획은 일반적인 사례를 적용하였으며, 개별 사업마다 계획은 다를 수 있음.

### 3 공사비 급등기에서의 사업시행자(조합)의 대응(시공사 갈등 예방 방안)

#### ① 비례율, 조합원분양가 등 허수에 의한 장밋빛 청사진 금지

- 대부분 분담금 급등 사업지의 공통 문제

: 공사비 증가만의 원인이 아닌 목표지향적 계획 수립이 문제

ex. 공사비 3.3㎡ 50만원 증가시 분담금은 통상 4000~5000만원 내외,  
그러나 분담금 증가액은 1억에서 수억원 이상

#### ② 시공자와의 합리적 협상전략 (필요시 협회 등을 통한 사례 검토 또는 전문가 활용)

- 시공사 및 공사계약 등에 대한 지식·정보가 부재한 상황에서의 협상과 분쟁 : 조합 손실 초래

#### ③ 코디네이터 등 서울시 지원은 가급적 분쟁발생 전에..

- 분쟁 발생후는 조정 불가능 상태가 대부분

#### ④ 공사비 검증제도의 적극 활용 (필요시 사전 협의 가능)

cf. 공사비 검증 신청 조합 중 일부는 검증 신청 부정적 (기간지체 등 시공사측 요구와 일치)

- 그러나, 실제 검증기간은 조합측 연장요청을 제외하고 60~75일 초과사례 거의 없음

## II. 노후계획도시특별법 및 규제완화, 지원정책

### 1 노후계획도시특별법





## 주요 규제완화

구분	현행		개선
<b>용적률 제한</b>	국토계획법·조례로 상한 규정		<b>국토계획법 상한의 150%</b>
건축물 높이 제한	대지경계선	건축법상 0.5H	<b>0.25H로 완화</b>
	인동간격	조례상 0.8H	건축법상 0.5H
공원·녹지 확보기준	재건축시 세대당 2㎡ 녹지 추가		적용 배제

## 주요 지원 및 특례

구분	내용
보조용자	· 기본계획수립비용, 기반시설설치, 이주단지조성비용등
통합심의	· 건축·도시계획·교육환경보호위 등 통합심의
안전진단 완화	· 완화 (공공성 확보시 면제)

## 공공기여

(총전 용적률 → 기준 용적률) 증가용적률의 10~40% 범위에서 조례로 정하는 비율  
 (기준 → 초과용적률) 초과용적률의 40~70% 범위 조례로 정한 비율

노후계획도시특별법의 시사점 (토지통소유자 입장)

노후계획도시특별법에 의한 정비사업은 단순 분담금 차원의 사업성 개선이 아닌, **“미래 가치의 개선”**

- 현재 -

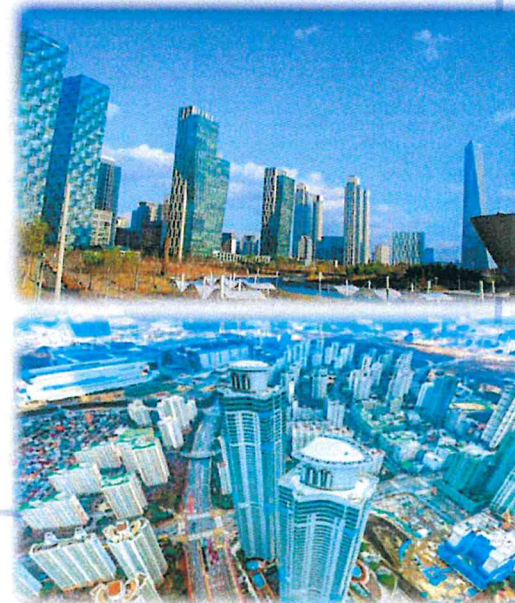
중저층 노후단지 밀집

- 도로, 공원 기반시설 부족
- 주차공간 협소
- 커뮤니티 공간 협소
- 교육환경 쇠퇴
- 에너지효율 저하
- 단열, 소음, 배관누수...
- 재산적 가치 상대적 하락



- 기대 -

만약, 송도 또는 동탄신도시가 서울 강북권에 위치한다면 그 가치는 얼마나 될까?



참고

재건축사업을 하는 이유?

= 건축비 내고 새 집 마련 + 미래 (재산)가치 = 사업성

분담금

구분	비율	비율	비율
조달 사업비	100%	100%	100%
공사비	100%	100%	100%
일반분양가	100%	100%	100%

미래가치

입주후 시세

품질차별성



- 최근 아파트 상품 경쟁력
  - 커뮤니티 시설특화(입주자 전용 시설)
    - : 사우나, 수영장, 클럽하우스, 북카페, 클럽하우스, 독서실, 도서관, 강의실, 조식서비스, 동호회실, 게스트하우스, 악기연주실, 골프연습장 등 기타 체육시설
  - 국공립어린이집, 경로당 특화
  - 내,외부 마감특화(ELV, 외장재, 새시, 주방가구..)
  - 조경특화...

2 정비사업 규제완화 및 지원정책(국토부 및 서울시)

국토부

주택공급 확대 및 주택경기 보완방안(24.1.10)

재건축 파스트트랙

- [안전진단] 사업인가 전까지 통과
- [추진위] 준공후 30년 지나면 구성가능
- [조합신청] 구역지정 전에도 신청가능
- [조합설립] 정비구역 지정과 병행 가능

재개발 요건 완화

- [노후도] 67% → 60%로 완화
- [구역지정 요건] 입안요건 미부합 지역도 20%까지 포함(종전 10%)
- [공유자 동의요건] 전원동의 → 3.4동의로 토지동소유자 동의 인정

소규모정비 및 도심복합

- 인접도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 완화(67% → 60%)
- 조합설립 동의를 완화(80% → 75%)

서울시

재건축·재개발 2대 사업지원(24.3.26~27)

역세권 준주거 상향 및 용적률 1.2배 완화

(24.3.151조례 개정)  
\* 적용여부 : 도계위 심의

법 제66조에 따라 심의 통해 1.2배 용적률 완화 or 용도지역 변경 가능 지역(역세권 등)\_정비구역중 50%이상 역세권이나 대중교통 용이한 지역

- [역세권] 250m(심의 통해 350m) 이내
- [대중교통 용이한 지역] 20m 이상 간선도로에서 50m 이내

사업성 보정계수로 허용용적률 범위 확대

(20 → 40%)

예시	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
현행	210%	230%	250%	300% (25% 임대주택건립)
개정(안)	210%	250%	270%	300% (15% 임대주택건립)

현황용적률 제도 신설 (기부채납비율 축소)

예시	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
현행	210%	230%	250%	300% (25% 임대주택건립)
개정(안)	265%	265%	265%	300% (18% 임대주택건립)

종 상향시 기부채납 축소 및 기부채납 계수 상향

- 1종→2종 및 3종→준주거 종상향시 15%→10%로 기부채납량 축소
- 건축물 기부채납 계수율 0.7 →1.0으로 상향 ⇒ 기부채납량 축소

안전진단 없이 재건축 착수 및 정비계획입안, 신통기획 병행 (24.2.18 법 개정 발의, 신통기획 병행은 시행중)

## III. 노원구 정비사업추진 및 사업성 확보방안

### 1 노원구 정비사업 추진 방향

#### 노원구 추진사항

##### 기 추진 사항

- ✓ [노후계획도시특별법 관련]
  - 국토부 협의 : 노후주택단지 포함, 법시행전 경과규정 마련
  - 서울시 협의 : 노후계획도시정비기본계획수립 시 노원구 포함 적극검토, 기부채납 비율 협의  
: 상계/중계 지구단위계획 재정비에 특별법 내용 연계될 수 있도록 서울시와 협의 추진

##### 향후 방안

**특별법 심제 적용 소요기간(약 2~3년) 고려, 특별법 적용방안과 현행 재건축 투트랙 추진**

- ✓ [노후계획도시특별법 관련]
  - 상계/중계 지구단위계획 재정비 기본 구상안에 특별법 완화내용 반영되도록 지속 협의 추진 (건축규제 완화, 비용보조 및 용자지원, 복합용도지역 등)
- ✓ [사업성 확보방안 관련]
  - 노후계획도시 정비 공공기여 비율 : 현장 여건에 맞는 합리적 완화 방안 지속 검토 협의
  - 서울시 허용용적률 범위 확대 등 지원방안 연계한 합리적 공공기여 방안 협의

## 제안

- ✓ **행정 및 지원 조직 강화 방안**
  - 노후계획도시정비 및 정비사업 지원 조례 또는 지침 마련 (ex, 강북구 정비사업 지원 조례)
  - 행정조직 연계된 민간 전문가 풀(서울시 코디네이터 등) 활용 정비사업 지원 강화
  - 서울시-노원구-SH-전문가 조직 연계 노후계획도시 정비 방안 협조체계 추진
- ✓ **현장 여건에 따른 합리적 공공기여 방안 추진** (ex, 목동과 다른 노원)  
(노후계획도시 마스터플랜 및 서울시 기본방침, 규제완화방안 등 연계)
- ✓ **아카데미(주민학교 등) 활용 정비사업 분쟁예방 및 사업성 제고방안 지속 추진**
  - 분쟁 발생후 조정(실효성 미미) 보다 예방을 통한 분쟁방지 방향에 초점
- ✓ **추정분담금 및 정비사업비 검토위원회 기능 강화**
  - 사업 과정 분담금 폭탄 예방을 위한 사업초기 추정분담금 및 정비사업비 가이드 지원  
(사업비 세부 항목별 세부 가이드 및 시뮬레이션 사례집 마련)

## 2 정비사업 시행자(조합)의 분쟁예방과 사업성 제고 방안

### 분쟁예방

#### ① 비례율, 조합원분양가 등 허수에 의한 장밋빛 청사진 금지

- 대부분 분담금 급등 사업지의 공통 문제 - 최근 분담금 증가에 따른 민원 증가 추세
- : 사업초기 사업성(추정분담금) 검토는 목표개념이 아닌 현실적, 보수적 기준으로 작성 요망

#### ② 조합-조합원간의 소통 확대 (조합에 원하는 것은 합리적·효율적 판단과 리딩)

- 분담금 통 분쟁 유형을 불문하고 분쟁사업장의 분쟁 원인 대부분은 소통 부족
- (cf. 대부분 조합사례 : 서로 다른 눈높이에서 배신하는 조합장, 배신하는 조합원들)

#### ③ 코디네이터 등 서울시 지원은 가급적 분쟁발생 전에..

- 분쟁 발생후는 조정 불가능 상태가 대부분



사업성 제고

① 정비사업비 수시 관리체계 운영

- 사업비 항목별 **완성예측 증감 관리**

(계약 항목별 현재 계약금액 중심이 아닌 사업계획 변경에 따른 예측비용 관리)

\* [참고] 정보공방의 사업비 기준은 각 사업비 항목별 통계에 의한 금액수준(다만, 보전통기비, 부가세 등 일부 비용 항목은 추가 검토 요망)

② 원가절감 뿐만이 아닌 준공후 가치 상승 방안 투트랙 추진

- 고비용 외국 자재 사용이 아닌 단지 계획(커뮤니티 등)에서의 가치상승 방안 필요

: 불필요한 외부마감재 등의 복화보다 효율적 단지계획 필요

(또한, 해당 단지만의 계획이 아닌 주변 재건축 통과와 계획 연계성. Ex. 고덕지구)

③ 준공후 탄소저감을 녹색건축, 에너지절감 등 적극적 반영(단지가치 및 용적률완화 연계)

- 녹색건축, 에너지효율 위한 원가증가 → 용적률인센티브 + 단지가치 증대 효과

[사업계획표]		○○구역 재개발 F/S		<수지검표>	
* 분양수입, 사업비 내역***** 단위 : 백만원					
구분	금액	비고			
조합매출	일반분양아파트	87,845.5	3.3㎡당 14,453 천원		
	공공 중급아파트	7,339.9	3.3㎡당 7,147 천원		
	조합원 분양	274,940.3	3.3㎡당 13,803 천원		
	근린생활시설(일반)	1,661.4	3.3㎡당 21,124 천원		
	근린생활시설(조합원)	2,492.1	3.3㎡당 21,124 천원		
a. 합계		374,279.0			
사업비용	1 측량비	190.1	현황, 경계, 획정 측량비		
	2 지질조사비	41.8	계획면적 X 0.0011백만원/㎡		
	3 문화재조사비	11.8	매장문화재 조사용역비		
	4 설계비	3,366.8	면적 X 0.025백만원/㎡		
	5 감리비	4,309.5	소방, 전기, 통신포함		
	6 건축공사비(도급)	187,397.4	당당 4,600 천원		
	7 도급공사비VAT	90.4	조합원분양입세액+일반분양매출세액+일반분양에입세액		
	8 대지조성비	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	9 미술장식등공사비	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	10 추가공사비	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	11 근 50㎡이하 일반지	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	12 지장물이설비	1,064.6	기존 상하수도 관로, 통신 지장물, 전선주 등 이설 비용		
	13 인입공사비	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	14 장비기반시설공사비	815.3	도로, 공간, 녹지 등 조성		
	15 국공유지매입비	0.0	합정평가 추정액 적용		
	16	0.0	현금청산지가 확보 및 기 평가한 경우에만 직접 열거		
	17 영업손실보상	1,150.0	장비사업으로 인한 구역내 상기업업에 대한 손실보상		
	18 추가이전비	3,574.3	대상세입자 세대수 X 14,893백만원		
	19 기타이주축전비용	0.0	용역비에 포함시켜 계상		
	20 조합(주거임대)운영비	1,920.0	운영 개월수 X 구역면적당 운영비		
	21 신원등기비	0.0	재건축사업장에만 적용		
	22 법무용역	874.5	각종 소송비용		
	23 회계용역	209.1	계획면적 X 0.006백만원/㎡		
	24 기타관리비	608.3	계획면적 X 0.0160백만원/㎡		
	25 김장평가	569.0	중산, 중후지산, 장비기반시설, 그외 추정평가액		
	26 정비사업전문관리비	1,481.4	행정용역 대행비, 관리처분계획확인 등 용역 포함		
	27 교통영향평가	72.2	교통영향분석 및 개선대책 수립대행비용		
	28 환경영향평가	0.0	평가 대상이 아니므로 제외		
	29 안전진단	0.0	안전점검 및 정밀안전진단대기		
	30 임대주택관련용역	41.9	세대수별 차등적용		
	31 기타용역비	3,591.5	신축면적 X 0.0200백만원/㎡		
	32 광역교통수요를 유발시키는 사업에 대한 부담금	268.5	광역교통수요를 유발시키는 사업에 대한 부담금		
	33 학교용지부담금	716.1	공동주택 일반분양가격 X 1천분의 8		
	34 상하수도 공사비	1,042.3	인입공사비 (분담금포함)		
	35 하수도시설관련차부담금	573.9	신축세대수 X 0.527백만원		
	36 도시개발사업부담금	100.9	개발 또는 지역난방에 따른 부담금		
	37 개발부담금	0.0	(개발이익-개발비용) X 부담율		
	38 재건축초과이익분담금	0.0	주택재건축사업에서 발생하는 초과이익환수금액		
	39 보존등기비	530.5	일반분양에 대한 보존등기비(취득세)		
	40 재산세	0.0	구공유지에 대한 부과재산세		
	41 채권매입비	0.5	국민주택채권 면허세 등		
	42 법인세	0.7	(종국금 - 총손금) X 법인세율		
	43 광고선전비	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	44 분양보증수수료	375.9	일반분양수입 X 0.7%		
	45 민원처리비	1,122.8	총분양수입 X 0.3%		
	46 B/C관련비용	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	47 분양대행수수료	0.0	건축공사비에 포함시켜 계상		
	48 대여금금용비용	4,530.1	(사업비외-공사비) * 4% * 공가 * 80%		
	49 이주비용등비용	6,766.3	이주세대에 지급하는 대여비에 따른 이주비용		
	50 예비비	4,546.4	총소요비용의 2% 기정		
b. 합계		231,865.8	5,692 백만원/당		
비례율	개발수입	142,413.7	조합매출-공사입비	매지영양	14.5백만원
	중전자산평가총액	140,964.0	확정면적 상당	12,601천원	기정
	계속비리액	101,038			

Sample

**참고 1 사업초기 정비사업비 계획**

→ : 약 50여개 사업비 항목들에 대하여 준공시에 예측되는 예상금액

- ※ [참고] 주로 누락되거나 추가되는 비용 항목들
- 현금청산에 부수되는 취득등록세, 감정평가수수료, 소송비 등
- 일반분양분 토지취득세
- 설계변경 고려시의 설계비, 도시계획용역비 등
- 측량, 교통성검토 등 용역비 추가분
- 사업기간 지체시 이주비 및 사업비 금융비용 추가분
- 일조권, TV난시청 등 민원 비용
- 부가가치세 오류
- 땅속 오염토사, 폐기물 등의 처리...

2. 분쟁예방과 사업성 제고방안

**참고 2** 서울시 녹색건축물 설계기준 주요 내용

- ✓ 적용대상 : 사업계획승인 대상 공동주택 등
- ✓ 주요인센티브 (총합 최대 15%까지 가능)

용적률 완화	녹색건축 인증	3% ~ 6%
	ZEB 인증	11%(5등급)~15%(1등급)
	재활용 자재사용	5% ~ 15%
세제감면	취득세 최대 20% 감면	

- ✓ 신재생에너지 의무설치 비율

연도	'24	'25	'26	'27
1,000세대 이상	10.5%	11%	11.5%	12%
300 ~ 1,000세대	10%	10.5%	11%	11.5%
30 ~ 300세대미만	9.5%	10%	10.5%	11%

※ 국토부 2050 탄소중립 녹색건축 로드맵(연면적 기준)

연도	'20	'23	'25	'30
공공	1천m <sup>2</sup> 이상 ZEB5	5백m <sup>2</sup> 이상 ZEB5	5백m <sup>2</sup> 이상 ZEB4	5백m <sup>2</sup> 이상 ZEB3
민간	-	-	1천m <sup>2</sup> 이상 ZEB5	5백m <sup>2</sup> 이상 ZEB5

**참고 3** 친환경 재건축 주요 방안

- |          |  |
|----------|--|
| 교통 분야    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 대중교통 접근성</li> <li>· 자전거 주차장 및 도로</li> </ul>                                 |
| 에너지 분야   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제로에너지 건축물</li> <li>· 신재생에너지 이용 (신재생에너지 설비 등)</li> <li>· 조명에너지 절감</li> </ul> |
| 생태환경 분야  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 생태면적을 확대</li> </ul>   |
| 건설,시공 분야 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구온난화 저감(에어컨 냉매, 단열재 등)</li> <li>· 저탄소자재 사용</li> </ul>                      |
| 물사용 분야   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 빗물 및 지하수 사용</li> <li>· 절수 기기 사용</li> </ul>                                  |
| 폐기물 분야   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 재활용자원 시설</li> </ul>   |

단점 및 문제점	장점 및 대책
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사비 상승(약 4~8%)</li> <li>· 친환경설비의 낮은 효율성, 높은 가격</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단지가치 상승 (대부분 단지 적용)</li> <li>· 녹색건축물 관련 제도개선을 통한 인센티브 확대 추진</li> </ul>

노원구

## 서울시 정비사업 현황(공사비 등) 및 노원구 사업성 확보방안

- 공사비 등 관련 사업성 저하 및 분쟁 문제
- 노후계획도시특별법 및 국토부, 서울시 규제 완화와 지원정책
- 노원구 정비사업추진 및 사업성 확보방안

끝  
감사합니다.