

■ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표 1의3] <개정 2026. 7. 29.>

건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법(제14조제2항 관련)

1. 철근콘크리트 라멘구조(무량판구조를 포함한다), 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 추가로 드는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 해당하는 아파트 외의 형태로 건설·공급되는 공동주택에 테라스 등을 설치함에 따라 추가로 드는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 금액으로 한정한다.
3. 다음 각 목에 해당하는 경우 추가로 인정되는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용
 - 가. 법 제39조에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받은 경우
 - 나. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바닥충격음 저감주택으로 인정받은 경우
 - 다. 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우
4. 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용(사업계획승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인을 받은 비용으로 한정한다) 및 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설(분양을 목적으로 건설하는 복리시설은 제외한다)의 설치비용
5. 인텔리전트설비(홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비, 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제12조에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 법 제2조제3호가목 및 나목에 따른 스마트도시기반시설로 한정한다)의 설치에 따라 추가로 드는 비용
6. 국토교통부장관이 층수, 높이 등을 고려하여 따로 정하여 고시하는 초고층주택

으로서 시장·군수 또는 구청장이 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 드는 비용

7. 임해(臨海)·매립지 등 입지특성으로 시장·군수 또는 구청장이 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수자재·설비 및 그 설치 등에 소요되는 비용

8. 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료

9. 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비용

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 위한 주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용

가. 65세 이상인 사람

나. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 사람

11. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2제1항제2호 각 목 외의 부분 단서에 따라 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용

12. 다음 각 목의 인증을 받기 위해 설계함에 따라 추가로 드는 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정기준 및 가산비율 등에 따라 산정하는 비용

가. 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 다음의 인증

1) 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축 인증

2) 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증

3) 종전의 「녹색건축물 조성 지원법」(법률 제20337호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제17조에 따른 건축물 에너지효율등급 인증(법률 제11365호 녹색건축물 조성 지원법 부칙 제3조제1항에 따라 건축물 에너지효율등급 인증을 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)

나. 「건축법」 제65조의2에 따른 지능형건축물 인증

13. 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리를 수행하기 위해 발주한 용역의 계약금액과 기본형건축비 중 감리비 사이의 차액

14. 공동주택 건설을 위하여 시공되는 다음 각 목의 공사비

가. 말뚝박기 공사비: 건축물의 기초공사인 말뚝박기 공사에 드는 비용

나. 암석지반 공사비: 사업지구 택지에 암석지반이 있어 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비로는 지하터파기가 곤란한 경우에 암석지반의 굴착을 위하여 추가로 드는 비용

다. 흙막이 및 차수벽(遮水壁) 공사비: 건축물의 기초공사로 시공하는 흙막이 공사비용과 지하수, 하천 등으로 해당 택지의 토질조건이 특별하여 흙막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용

라. 지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비: 지하층 공사를 지표면으로부터 20미터 이상의 깊이로 시행하는 경우에 사업지구 택지가 협소하거나 사업지구가 주변 구조물 등에 매우 근접하는 등의 사유로 주변 구조물 등의 침하와 변형이 우려되어 시장·군수 또는 구청장이 역타공법(逆打工法) 등 특수한 공법 사용이 필요하다고 인정하는 경우 특수공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 가목부터 다목까지의 공사비, 기본형건축비 중 지하층건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없다.

15. 「건설기술 진흥법」 제63조제1항에 따른 안전관리비

16. 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용

비고

제14호에 해당하는 비용은 다음 각 호 중에서 시장·군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장을

말한다)이 선정한 기관이나 업체가 산정한 것을 말한다.

1. 국가
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「엔지니어링산업 진흥법」에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체
(해당 사업주체의 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인
업체는 제외한다)
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공공기관