

서울특별시 주택조례 일부개정조례안 심사보고서

의안번호	772
------	-----

2009년 2월 25일
도시관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2009년 2월 3일, 최상범 의원 외 11인
- 나. 회부일자 : 2009년 2월 3일
- 다. 상정일자 : 제213회 임시회 제4차 도시관리위원회(2009.2.20 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(제안설명 : 최상범 의원)

가. 제안이유

- 디자인이 우수한 주택의 보급을 위해 시는 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」을 마련하여 2008년 6월부터 시행되는 건축위원회 심의시 적용하여 왔으나, 분양가 상한제 하에서는 기본형 건축비에 디자인이 우수한 공동주택 건축에 수반되는 추가 비용을 반영할 수 없어 도시 디자인 향상 유도에 장애 요인으로 작용하고 있으므로, 디자인이 우수한 공동주택의 경우 기본형 건축비를 초과하여 소요되는 비용의 일부를 분양가에 반영할 수 있는 근거를 마련함으로써 수준 높은 주거문화 창출과 도시경관 향상에 기여하고자 함.

나. 주요골자

- 우수디자인 공동주택의 정의를 수준높은 주거문화를 창출하고 도시경관 향상을 위하여 건축법 제4조에 의한 서울특별시 건축위원회에서 정한 심의기준을 충족한 공동주택으로 명시함.(안 제2조제7호)
- 시는 주거환경수준 향상 및 디자인이 우수한 주택의 보급을 위해 노력하여야 한다는 시의 책무를 추가함.(안 제3조제2항)
- ‘우수디자인 공동주택’의 경우 시가 정한 추가비용의 산정 기준 및 가산비율에 따라 기본형 건축비를 초과하여 소요되는 비용의 일부를 분양가에 반영할 수 있는 근거 조항을 신설함.(안 제8조의2)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

- 본 조례개정안은 공동주택의 획일화와 단조로움을 탈피하고 디자인이 우수한 공동주택의 확대 보급과 수준 높은 주거문화 창출, 도시경관 개선 등을 위해 우수디자인 공동주택의 건축에 수반되는 추가비용의 일부를 분양가에 반영할 수 있는 근거를 마련함으로써 서울시 주택정책의 실효성을 확보하고자 하는 사항임.
- 주요 내용으로는 ‘우수디자인 공동주택’의 용어를 새롭게 정의하였으며, 디자인이 우수한 주택의 보급을 위한 노력을 시의 책무에 추가하고, ‘우수디자인 공동주택’의 경우 자치구청장이 시가 고시하는 추가비용의 산정 기준 및 가산비율에 따라 산정된 비용의 범위 안에서 추가비용을 분양가격에 반영할 수 있도록 하였음.
- 분양가 상한제 적용주택을 분양하는 가격은 택지비, 건축비로 구성되며, 건축비는 국토해양부 장관이 정하여 고시하는 기본형건축비와 국토해양부령이 정하는 바에 따라 가산한 금액으로 산정됨(주택법 제38조의2). 기본형건축비에 가산하는 비용이란 건축구조의 차이로 추가 소요되는 비용처럼 홈네트워크 등 인텔리전트설비의 설치에 따라 추가로 소요되는 비용과 같이 사업자가 추가로 투자한 비용을 의미하며, 그 외에 주택건설 등과 관련된 조례 등의 제·개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용도 가산비용으로 인정할 수 있도록 규정하고 있음(공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙 제14조제2항 관련 별표1). 이 규정에 따르면 기본형건축비에 가산하는 비

용의 종류에 디자인을 우수하게 하여 건축하는 경우는 명시되어 있지 않으나. 이 조례를 개정안대로 변경할 경우 우수디자인 공동주택의 분양가격에 부분적으로 반영할 수 있는 근거는 마련될 수 있다고 보여짐.

- 공동주택의 공급이 사업수지에 좌우되는 점을 감안할 때 현행 분양가 상한제 하에서는 우수디자인 공동주택의 공급은 기대에 미치지 못할 것으로 예상할 수 있음. 결국 용적률 인센티브까지 부여하며 공동주택의 디자인 수준을 높이려는 서울시 노력에도 불구하고, 기본형건축비에 가산되지 않는 비용인 디자인 부문에 사업자의 투자를 이끌어내기는 어렵다고 판단됨.
- 결과적으로 분양가격의 상승효과로 주택 소비자의 부담을 다소 높일 수 있다는 문제 제기에도 불구하고, 우수 디자인 공동주택의 공급 확대로 주거환경수준의 제고, 도시·건축 경관수준의 향상도 기대할 수 있다는 점에서 조례개정은 긍정적으로 검토할 수 있다고 사료됨.
- 다만, 이미 시가화된 서울시의 경우 많은 주택이 정비사업 조합에 의해 공급되고 있는 점을 감안할 때, 서울특별시 건축위원회의 「공동주택 심의기준」에 의하면, 건축위원회에서 “우수디자인 공동주택”이라고 인정한 건축물의 경우 용적률 인센티브(10%)와 추가비용의 분양가 반영 중 하나를 택일하도록 계획하고 있어, 어느 것을 선택하느냐에 따라 건설시공사와 조합간 이해관계가 상충될 우려가 있을 것으로 판단됨. 즉, 시공사는 추가비용의 분양가 반영으로 비용 보전을 추구하려고 하는 반면, 조합은 분양주택의 추가부담금을 낮출 수 있는 용적률 인센티브를 선호할 것으로 판단되므로 이에 따른 혼란이 없도록 후속 대책을 마련해야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 특이사항 없음
5. 토론요지 : 특이사항 없음
6. 수정안의 요지 : 없음
7. 심사결과 : 원안 가결 (출석위원 전원 찬성)
8. 소수의견의 요지 : 없음

.....