

1. 住宅建設促進法 施行令中 改正令

大統領令 第14,349號 1994. 7. 30

주택건설촉진법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항의 규정에 의한 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준등을 고려하여 필요한 경우에는 건설부령으로 그 종류를 세분할 수 있다.

제4조의2본문중 “제2조제1호 및 제2호의”를 “제2조제1항제1호 및 제2호의”로 하고, 동조제4호를 삭제하며, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제2조제1항제1호 및 제2호의 주택외의 주택으로서 시장 등이 재해방지를 위하여 재건축이 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 이를 노후·불량한 주택으로 본다.

제6조제8항제2호중 “임원중에서”를 “임원 또는 직원중에서”로 한다.

제9조제2항제2호중 “2인이상”을 각각 “1인이상”으로 한다.

제10조를 삭제한다.

제11조제3항을 다음과 같이 한다.

③건설부장관은 지정업자를 지정하고자 할 때에는 미리 지정신청에 관한 공고를 하여야 한다.

제11조의2제1항중 “100호 또는 100세대에”를 “300호 또는 300세대에”로 한다.

제11조의4를 다음과 같이 신설한다.

제11조의4(영업실적등의 제출) ①등록업자 및 지정업자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 매년 영업실적(개인인 사업자가 당해 사업에 1년이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 법인을 설립한 경우에는 그 개인인 사업자의 영업실적을 포함한 실적을 말하며, 등록말소 또는 지정취소후 다시 등록 또는 지정한 경우에는 다시 등록 또는 지정한 이후의 실적을 말한다)과 영업계획 및 기술인력 보유현황을 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②등록업자 및 지정업자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 월별 주택분양계획

및 분양실적을 건설부장관에게 제출하여야 한다.

제15조의2제1항을 다음과 같이 한다.

①국민주택채권은 법 제16조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 자가 매입하는 제1종국민주택채권과 동항제3호에 해당하는 자가 매입하는 제2종국민주택채권으로 구분하여 무기명증권으로 발행한다.

제17조의 제목중 “제1종국민주택채권”을 “국민주택채권”으로 하고, 동조제1항중 “국민주택채권중”을 삭제하며, 동조제2항단서를 삭제하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④법 제16조제1항제3호의 규정에 의하여 제2종국민주택채권을 매입하여야 하는 자는 국민주택이 아닌 주택을 공급받는 자중 투기우려등을 감안하여 건설부령이 정하는 자로 한다.

제20조의2·제21조 및 제22조를 각각 삭제한다.

제31조제1항중 “(법 제44조제3항의 규정에 의한 주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100퍼센트)”를 “[법 제44조제3항의 규정에 의한 주택조합(재건축조합을 제외한다)이나 고용자가 건설하는 주택은 100퍼센트]”로 한다.

제31조의3 내지 제31조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제31조의3(사전결정의 규모등) 법 제32조

의4제1항의 규정에서 “대통령령이 정하는 지역 및 규모”라 함은 다음 각호의 1에 해당하지 아니하는 지역에서 100세대이상이거나 10층이상인 주택을 건설하고자 하는 경우를 말한다.

1. 법 제33조의 규정에 의하여 조성된 대지조성사업지역
2. 택지개발촉진법에 의하여 개발된 택지개발지역
3. 도시계획법에 의하여 아파트지구로 지정되어 아파트지구개발기본계획이 수립된 지역
4. 도시계획법 제2조제1항제1호다목에 의한 도시계획사업이 결정된 지역
5. 도시계획법에 의한 상세계획구역 및 도시설계지구로 지정되어 상세계획 및 도시설계가 수립된 지역
6. 산업입지및개발에관한법률등 다른 법률의 규정에 의하여 주택을 건설하기 위하여 개발된 지역

제31조의4(사전결정의 절차등) ①법 제32조의4제1항의 규정에 의하여 사전결정신청을 하고자 하는 자는 사전결정신청서에 다음 각호의 서류와 도서를 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

1. 위치도 및 현황도(지적 및 지형을 표시하여야 한다)
2. 주택·부대시설 및 복리시설의 배치

도

- 3. 도로·상하수도의 설치계획도
- 4. 편입토지의 등기부등본 또는 사용동의서
- 5. 기타 건설부령이 정하는 서류

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 신청된 주택건설사업의 허용여부를 결정하여 신청일부터 30일이내에 신청인에게 그 결과를 통지하여야 한다.

③건설부장관은 법 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획승인을 함에 있어 사전결정의 다른 심의등의 규제를 하여서는 아니된다.

④법 제32조의4제4항단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 건축물의 층수가 변경되거나 주택건설사업용 부지의 확장 또는 축소로 인하여 대지면적·세대수 또는 건축연면적 등이 10퍼센트이상 변경되는 경우
- 2. 건설부령이 정하는 기간내에 사업계획의 승인을 신청하지 아니한 경우
- 3. 도시계획의 변경등으로 당해 사업계획의 변경이 필요하게 된 경우

제31조의5(사전결정의 내용) 사전결정에 포함되어야 할 내용은 다음 각호와 같다.

- 1. 주택의 배치 및 층의 수

- 2. 주택의 규모 및 건설호수

- 3. 건폐율 및 용적율

- 4. 진입도로등 간선시설의 위치와 규모

- 5. 기타 건설부령이 정하는 사항

제32조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항제6호의3중 “제34조의2”를 “제34조의4”로 하며, 동항제8호중 “철거계획서”를 “철거계획서 및 건설된 주택의 처분계획서(당해 주택을 건설하는 대지의 환지처분계획을 포함하여야 한다)”로 한다.

①법 제33조제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수이상의 주택”이라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대이상의 주택을 말하며, “대통령령으로 정하는 면적이상의 대지”라 함은 1만제곱미터이상의 일단의 대지를 말한다. 다만, 도시계획구역중 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다.

- 1. 주택의 규모가 건설부령이 정하는 기준이하인 경우
- 2. 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 합계의 비율이 50퍼센트미만인 경우
- 3. 주택이 200세대미만인 경우

제34조제1항중 “건축법에 관한”을 삭제한다.

제34조의4를 제34조의11로 하고, 제34조의3 본문에 단서를 다음과 같이 신설하여 이를 제34조의4로 한다.

다만, 재건축조합이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규정에 의하여 재건축에 참가하지 아니하는 구분소유권자의 소유권등을 매도청구한 경우에는 제2호의 규정에 불구하고 사업계획승인을 신청할 수 있다.

제34조의3 및 제34조의5 내지 제34조의10을 각각 다음과 같이 신설한다.

제34조의3(임시사용 승인등) ①법 제33조의2제5항단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 건축물의 동별로 공사가 완료된 때를 말한다.

②임시사용승인을 얻고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 따라 건설부장관에게 임시사용승인을 신청하여야 한다.

③건설부장관은 제2항의 규정에 의한 신청서를 접수한 때에는 완성된 건축물이 사업계획승인내용에 적합한 경우에만 한하여 임시사용을 승인할 수 있다. 이 경우 임시사용의 승인대상이 공동주택인 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 세대별로 임시사용을 승인할 수 있다.

제34조의5(주택의 설계 및 시공) ①법 제33조의5의 규정에 의한 설계도서작성

기준은 다음 각호와 같다.

1. 설계도서는 설계도·시방서·구조계산서·수량산출서·품질관리계획서등으로 구분하여 작성할 것

2. 설계도 및 시방서에는 건축물의 규모와 설비·재료·공사 방법등을 기재할 것

3. 설계도·시방서·구조계산서는 상호보완관계를 유지할 수 있도록 작성할 것

4. 품질관리계획서는 설계도 및 시방서에 의한 품질확보를 위하여 필요한 사항을 정할 것

②건설부장관은 제1항의 기준에 의한 세부시행기준을 정하여 고시하여야 한다.

제34조의6(감리자의 자격등) ①법 제33조의6제1항의 규정에 의하여 건설부장관은 다음 각호의 1에 적합한 자를 감리자로 지정하여야 한다.

1. 300세대미만의 주택건설공사 : 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자

2. 300세대이상의 주택건설공사 : 건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사

②제1항의 규정에 의하여 감리자를 지정하는 경우 인접한 지역에 2이상의 주택건설단지가 있는 경우에는 공동으로 감리하도록 지정할 수 있다.

③제1항의 규정에 의한 감리자는 건설 부령이 정하는 감리자격이 있는 자(이하 “감리원”이라 한다)를 공사현장에 상주시켜 감리하되, 법 또는 이 영에서 정하는 사항외에는 건축사법 또는 건설 기술관리법에서 정하는 바에 따라 감리를 하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 감리자는 착공 신고, 감리업무의 범위에 속하는 각종 시험 및 자재확인등을 한 경우에 서명 또는 날인을 하여야 한다.

제34조의7(감리자의 업무) 법 제33조의6 제2항제4호의 규정에 의한 시공감리에 관한 감리자의 업무는 다음 각호와 같다.

1. 설계도서가 당해 지형등에 적합한지의 확인
2. 설계변경에 관한 적정성의 확인
3. 시공계획·예정공정표 및 시공도면등의 검토·확인

제34조의8(이의신청의 처리등) ①시공자 및 사업주체는 법 제33조의6제4항의 규정에 의한 감리자의 시정통지가 위법·부당하다고 인정되는 때에는 그 사유서를 첨부하여 건설부장관에게 이의신청서를 제출할 수 있다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의한 이의신청서를 접수한 때에는 10일 이내에 시공자·사업주체 및 감리자에게 그

결과를 회신하여야 한다. 이 경우 관계 전문가의 의견등을 참고할 수 있다.

제34조의9(감리자의 교체등) ①건설부장관은 법 제33조의6제8항의 규정에 의하여 감리자가 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 당해 감리자를 교체할 수 있다.

1. 감리업무 수행중 발견한 위반사항을 2회이상 목인한 경우
2. 시정통지한 위반사항이 제34조의8의 규정에 의하여 3회이상 이유없다고 판정된 경우
3. 공사기간중 공사현장에 1월이상 감리원을 상주시키지 아니한 경우

②건설부장관이 제1항의 규정에 의하여 감리자를 교체하고자 하는 경우에는 시공자·사업주체 및 당해 감리자의 의견을 들어야 한다.

③건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 감리자를 교체한 경우에는 즉시 다른 감리자를 지정하여야 한다.

④감리자의 교체에 따른 감리비의 정산은 건축공정에 따른 비율에 의한다.

제34조의10(부실감리자등에 대한 조치)

건설부장관은 제34조의6의 규정에 의한 감리자 또는 감리원이 그 업무를 수행함에 있어서 고의 또는 중대한 과실로 감리를 부실하게 하거나 관계 법령에 위반하여 감리를 함으로써 당해 사업주체 또는 입주자등에게 피해를 입히는등

주택건설공사가 부실하게 된 경우에는 당해 감리자의 등록 또는 감리원의 면허 기타 자격인정등을 한 행정기관의 장에게 등록말소·영업정지·면허취소·자격정지 기타 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.

제37조제2항제4호중 “제1호 내지 제3호에”를 “제1호 내지 제4호에”로 하여 이를 제5호로 하고, 동항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 주택임대사업자가 미분양된 주택을 공급받아 당해 주택을 임대 목적으로 사용하고자 하는 경우

제42조제2항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조제3항제1호라목중 “동일한”을 “동일 또는 인접한”으로 한다.

다만, 법 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획승인을 얻어 건설한 주택으로서 20세미만의 노후·불량주택을 재건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제42조제4항 각호외의 부분 단서를 다음과 같이 하고, 동항 제4호중 “제1호 내지 제3호에”를 “제1호 내지 제4호에”로 하여 이를 제5호로 하며, 동항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다음 각호의 1에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위안에서 총원하는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 조합원이 전산조회등으로 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

제42조제5항단서중 “해당하는 경우에는 그러하지 아니하다”를 “해당하는 경우와 당해 지역 노후·불량주택의 소유자가 추가가입하는 경우에는 그러하지 아니하다”로 하며, 동조제8항을 삭제한다.

제43조의2제3항제2호, 동조 제4항제1호·제2호 및 동조제5항중 “제1항”을 각각 “제2항”으로 한다.

제43조의5제1항제1호본문중 “주택의 사용검사가 완료된 후에 발생하는 주택하자의”를 “주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사가 완료된 후에 발생하는 하자의”로 하고, 동항제3호본문중 “리스지급보증으로 구분한다”를 “리스지급보증 및 기타지급보증으로 구분한다”로 하며, 동호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 기타지급보증 : 조합원이 주택건설사업과 관련하여 주택건설자재를 구입하거나 주택건설사업용 부지를 매입하는 경우와 주택건설사업용 부지의 매입신청 또는 경쟁입찰에 참여하는 경우에 당해 계약에 의한 채권자에게 제출하는 채무보증으로서 공제조합은 당해 채무에 대한 현금지급의 책임을 진다.

제43조의5제1항제5호중 “채무에 대한 보

증으로서 공제조합의 정관이 정하는 시공보증등을 말한다”를 “채무에 대한 보증과, 조합원이 제34조의4의 규정에 의한 공동사업주체로서 토지소유자·주택조합 또는 고용자에게 시공이행을 담보하기 위하여 제출하는 보증으로서 공제조합의 정관이 정하는 보증을 말한다”로 한다.

제43조의16제2항본문중 “11인”을 “17인”으로 하고, 동항 제1호중 “6인”을 “12인”으로 하며, 동조제4항중 “부위원장 1인”을 “부위원장 2인”으로 한다.

제43조의21에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④공제조합은 제1항의 규정에 의한 시공상황조사등을 위하여 당해 공사의 감리자로부터 시공방법·공정 및 사용자재등에 대한 감리의견을 요청할 수 있다.

제45조제2호를 삭제하고, 동조에 제4호의 3을 다음과 같이 신설하며, 동조제5호 단서중 “국가·대한주택공사 또는 한국토지개발공사가 작성하는 사업계획과”를 삭제하고, 동조제6호를 다음과 같이 하며, 동조에 제6호의2 및 제10호를 각각 다음과 같이 신설한다.

4의3. 법 제32조의4의 규정에 의한 사전결정에 관한 권한. 다만, 수도권지역 또는 직할시 지역의 주택난해소를

위하여 건설부장관이 지정하는 지역안에서의 사업계획에 대하여는 그러하지 아니하다.

- 6. 법 제33조의2의 규정에 의한 사용검사 및 임시사용승인에 관한 권한
- 6의2. 법 제33조의6의 규정에 의한 감리자의 지정·보고, 감리자교체, 감리업무지정제한등에 관한 권한
- 10. 법 제49조의 규정에 의한 보고·검사에 관한 권한(등록·승인등의 권한이 도지사에게 위임된 경우에 한한다)

제46조제4호를 다음과 같이 한다.

- 4. 제11조의4의 규정에 의한 영업실적 및 월별 분양계획 등의 접수

[별표 1] 제2호의 자목 내지 하목을 각각 카목 내지 너목으로 하고, 동호에 자목 및 차목을 각각 다음과 같이 신설한다.

<p>자. 법 제33조의5의 규정에 위반하여 하자가 발생한 때</p>		
<p>(1) 내력구조부가 붕괴되거나 안전진단 결과 붕괴우려가 있을 때</p>		<p>등록 말소</p>
<p>(2) 기초 및 주요구조부에 중대한 하자가 발생한 때</p>		<p>영업정지6월</p>

(3) 기타 구조부에 중대한 하자가 발생한 때	영업정지3월
차. 법 제33조의6의 규정에 의한 감리자의 시정통지에 따르지 아니하고 당해공사를 계속한 때	영업정지3월

[별표 1] 제5호가목의 행정처분기준란중 “영업정지 1년”을 “등록말소”로 한다.

[별표 2]를 별지와 같이 한다.

[별표 3] 제1호다목중 “정부투자기관관리기본법 또는 정부투자기관예산회계법의”를 “정부투자기관관리기본법의”로 하고, 동표 제3호가목중 “산림조합법에”를 “임업협동조합법에”로, “산림조합중앙회와”를 “임업협동조합중앙회와”로 하며, 동호 나목(1)중 “불교재산관리법의 규정에 의하여 등록된 불교단체, 민법 제32조의 규정에 의하여 허가를 받은 종교단체”를 “민법 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체”로 하고, 동호다목(3)중 “의료보험법 제7조”를 “의료보호법 제10조”로 하며, 동표 제3호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 법 제47조의6의 규정에 의하여 설립된 주택사업공제조합이 법 제47조의7의 규정에 의한 사업을 수행하는 경우로서 건축허가를 받거나 부동산 등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

[별표 3] 제4호중 “5천원”을 각각 “1만원”으로 하고, “2천5백원”을 각각 “5천원”으로 한다.

[부표] 제8호 본문중 “85제곱미터(주거전용면적을 말하되, 공동주택의 경우에는 세대당 주거전용면적을 말한다)를 초과하는 때와 주거전용 이외의 건축물은”을 “85제곱미터[주거전용면적을 말하되, 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함한다)의 경우에는 세대당 주거전용면적을 말한다]를 초과하는 때와 주거전용외의 건축물(공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설을 제외한다)은”으로 한다.

[부표] 제8호나목 본문중 “공업단지 및 공업배치법상”을 “공업단지와 공업배치 및 고장설립에 관한 법률에 의한”으로 하고, 동목(1)중 “유흥음식점”을 “유흥주점 및 단란주점”으로, “사처성욕장용”을 “특수목욕장용”으로 한다.

[부표] 제10호중 “면허”를 “등록”으로

하고, 동표 제13호중 “증기”를 “건설기계”로 하며, 동표 제14호를 삭제한다.

[부표] 제18호다목중 “일반음식점 영업”을 “일반음식점 영업(연면적 33제곱미터 이상에 한한다)”로 하고, 동호라목중 “휴게음식점 영업”을 “휴게음식점 영업(연면적 33제곱미터 이상에 한한다)”로 한다.

[부표] 제21호중 “목욕탕업”을 “목욕장업”으로 하고, 동호가목중 “독탕(터키탕 및 증기탕을 포함한다)”을 “특수목욕장업”으로 하며, 동호나목중 “공중탕(사우나 포함분에 한한다)”을 “일반목욕장업(가족탕업 및 한증막업에 한한다)”로 한다.

[부표] 제23호가목본문중 “분할등기 하는 경우와 동일소유자 명의로 분필 또는 합필의 등기를 하는 경우는”을 “분할하여 이전등기를 하는 경우와 신탁종료에 따라 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우를”로 한다.

[부표] 제27호를 삭제하고, 동표 제31호중 “주택관리업면허”를 “주택관리업등록”으로 하며, 동표 제32호중 “5억원이상인 경우에 한한다”를 “5억원이상인 경우에 한하며, 설계변경등으로 증액된 경우를 포함한다”로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제11조의2제1항의 개정규정은 1997년 1월 1일부터, 제32조제1항의 개정규정은 1994년 8월 1일부터 시행한다.

②(지정기준적용에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 지정된 지정업자는 1994년 12월 31일까지 별표 2의 기준에 의한 자본금 및 기술능력을 갖추어야 한다.

③(감리자지정에 관한 적용례) 제34조의 6의 개정규정은 이 영 시행일 이후 사업계획승인 신청분부터 적용한다.

④(사업계획승인에 관한 적용례) 제45조제5호의 개정규정은 이 영 시행일 이후 사업계획승인 신청분부터 적용한다.

[별표 2]

지정업자의 지정기준(제11조제2항관련)

1. 지정기준

구 분	지 정 기 준
자 본 금	50억원 이상
기술능력	1. 건축분야기술자 : 4인이상. 다만, 기사 1급이상의 기술자가 1인이상이어야 한다. 2. 토목분야기술자 : 2인이상.

구 분	지 정 기 준
	<p>다만, 기사 1급이상의 기술자가 1인이상이어야 한다.</p> <p>3. 전기분야기술자 : 1인이상</p> <p>4. 기계분야기술자 : 1인이상</p> <p>5. 안전관리분야기술자 : 1인이상</p> <p>6. 건축사 또는 건축분야기술사 : 1인이상</p>
주택건설 실 적	<p>최근 3년간 주택건설실적이 연평균 300호 또는 300세대 이상</p>

비 고

가. 법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 후 3년이 경과된 경우로서 건설업법상 토목건축공사업면허 또는 건축공사업면허를 가진 자에 한한다.

나. 자본금은 지정신청의 접수마감일 현재의 납입자본금을 말한다.

다. 주택건설실적은 지정신청의 접수마감일 현재의 실적으로서 사업계획승인(건축허가를 포함한다)을 얻었거나 건설공사의 도급계약을 체결한 경우

에 한한다(다만, 하도급에 의한 공사실적을 제외한다).

라. 기술능력은 지정신청을 한 날 현재 보유하고 있는 기술자로서 건축분야 및 토목분야기술자는 건설업법의 규정에 의한 건설업자면허대장에 등재된 기술자를, 전기분야·기계분야 및 안전관리분야기술자는 국가기술자격법에 의한 기술자격취득자중 건설기술관리법시행령 제4조의 규정에 의한 건설기술자(전기분야기술자격취득자는 전기기사 또는 전기공사기사 2급 이상에 한한다)를, 건축사는 건축사법에 의한 건축사면허를 받은 자를 말한다. 다만, 건설업면허기준에 의하여 기술자를 보유한 경우에는 해당 보유 부분에 한하여 이를 따로 보유함을 요하지 아니한다.

2. 건설부장관은 제1호의 지정기준에 적합한 신청자중에서 당해 신청자의 경영상태·신용도·기술개발·품질관리 및 기타 필요한 사항을 건설부장관이 정하는 방법에 의하여 종합평가하여 그중 우수한 자를 지정업자로 지정한다.

□ 개정이유 □

주택건설촉진법이 개정(1994. 1. 7. 법률 제4723호)됨에 따라 동법에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고, 기타 현행 규정의 운영상 나타난 미비점을 보완하여 주택건설사업을 원활하게 추진하려는 것임.

□ 주요골자 □

- 가. 주택건설사업의 사업계획승인전에 사전결정을 신청할 수 있도록 한 바, 사전결정을 신청할 수 있는 대상범위를 100세대이상 또는 10층이상의 주택을 건설하는 경우로 하고, 사전결정신청을 받은 경우에는 30일이내에 처리하도록 하여 사업시행절차를 간소화 함(영 제31조의3 및 제31조의4).
- 나. 종전에는 주상복합건물로서 사업계획의 승인을 받지 아니하고 건축할 수 있는 경우를 상업지역에서 건축할 수 있는 경우를 상업지역에서 상업용면적이 50퍼센트 이상이고 주택이 100세대미만인 경우로 하였으나, 앞으로는 상업지역외에 준주거지역에서도 주상복합건물을 건축할 수 있도록 하고 주택의 세대수도 200세대미만으로 확대함(영 제32조제1항).
- 다. 종전에는 재건축조합의 경우 소유자 전원의 동의를 얻어야 사업계획승인신청이 가능하였으나 앞으로는 집합건물의 소유및관리에 관한 법률에 의하여 부동산의 소유권등의 매도청구를 한 경우에는 사업계획승인신청을 할 수 있도록 함(영 제34조의4).
- 라. 종전에는 공동주택의 감리는 모두 건축사가 행하였으나, 앞으로는 건설되는 주택이 300세대미만인 경우에는 건축사법에 의한 건축사가 감리하고, 300세대이상인 경우에는 건설기술관리법에 의한 감리전문사회가 감리하도록 하여 부실공사를 예방할 수 있도록 함(영 제34조의6 내지 제34조의9).
- 마. 종전에는 지역 및 직장주택조합이 설립인가를 받은 후에는 조합원의 사망 또는 해외이주등으로 조합원의 수가 20인에 미달하게 된 경우에 한하여 조합원을 충원할 수 있었으나, 앞으로는 전산확인결과 무자격자로 판명된 경우를 포함하여 결원이 발생한 범위안에서는 이를 충원할 수 있도록 완화함(영 제42조제4항).
- 바. 건설부장관의 권한 중 사전결정권·사용검사권 및 임시사용승인권·감리자의 지정에 관한 권한등을 도지사에게 위임함(영 제45조). 〈법제처 제공〉