

25. 새해부터 달라지는 내용

資料提供：建設部

〈주택국〉

'93년 까지	'94년 부터
<p>1. 주택건설촉진법</p> <p>○ 〈신규제도 도입〉</p>	<p>1. 주택건설촉진법('94.3.1부터 시행)</p> <p>○ 사업계획승인신청전 사전결정제도 도입</p> <p>－ 주택건설사업의 사업계획승인을 받기전에 당해계획의 시행이 법령에 적합한지 여부에 대하여 알아볼 수 있는 사전결정제도 도입</p> <p>－ 사전결정을 받으면 토지형질변경허가, 산림훼손허가 또는 농지전용허가 등</p> <p>관련법령에 의한 허가 등도 받은 것으로 의제토록 함</p> <p>－ 건설부장관은 사전결정의 내용과 다르게 사업승인을 할 수 있도록 하므로써 주택건설사업시행자의 편의를 도모하고 민원을 해소하도록 함</p>

'93년 까지	'94년 부터
<p>○ 공동주택의 부실시공 방지대책 미흡</p> <p>○ 공동주택의 개축·훼손 등 허가</p> <p>— 공동주택과 부대시설 및 복리시설에 대하여 개축·훼손 또는 용도변경코자 하는 경우 건설부장관의 허가를 받음</p> <p>○ 공동주택관리책임자인 주택관리사자격</p> <p>— 주택관리사보 시험 및 주택관리사 시험에 합격한 자</p>	<p>○ 공동주택의 표준설계도서 작성, 시공 및 감리제도 도입 및 내력구조부의 하자보수책임기간 연장</p> <p>— 공동주택은 표준설계도서에 따라 설계 및 시공토록하고, 사업계획승인시 감리자를 지정하여 공사를 감리토록 함</p> <p>— 공동주택의 내력구조부에 대한 하자보수책임기간을 3년에서 10년까지로 연장하고, 부실시공으로 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 부실시공등을 한 설계자, 시공자, 감리자 및 사업주체를 처벌할 수 있도록 하므로써 부실시공을 방지할 수 있도록 함</p> <p>○ 공동주택의 개축·훼손 등 허가</p> <p>— 공동주택과 부대시설 및 복리시설에 대하여 개축·훼손 또는 용도변경코자 하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건설부장관의 허가→도지사의 허가 또는 신고 • 단지안의 주차장 확장 등 주민편익을 위한 경미한 사항의 용도변경 등은 신고만으로 할 수 있도록 완화함 <p>— 주택관리업을 면허제에서 등록제로 완화</p> <p>○ 공동주택관리책임자인 주택관리사 자격</p> <p>— 주택관리사보 시험에 합격한 후 일정기간이상의 실무경력 등의 자격을 갖추면 주택관리사가 되도록 하고</p> <p>— 주택관리사 시험제도는 폐지</p>

'93년 까지	'94년 부터
<p>2. 임대주택건설촉진법</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 법의 명칭 — 임대주택건설촉진법 ○ 임대주택과 임대사업자의 개념불분명 ○ 임대사업자의 임차인의 권리·의무사항 불분명 	<p>2. 임대주택법('94. 4. 1부터 시행)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 법의 명칭 변경 — 임대주택건설촉진법→임대주택법으로 변경 ○ 임대주택을 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분하고, 임대사업자는 일정호수이상의 임대주택을 임대하는자로서 건설부장관에게 등록한 자료 함 ○ 표준임대차계약서 작성 제도 도입 — 임대사업자와 임차인은 표준임대차계약서에 의하여 계약체결 — 표준임대차계약서에는 임대보증금·임대료·임대차기간 및 임대주택의 수선·보수등에 관한 사항을 구체적으로 명시하도록 하므로써 임대사업자와 임차인의 권리·의무사항을 명확히 함 — 표준임대차계약서 미사용시 500만원이하의 과태료 처분
<p>3. 아파트 분양보증제도</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축공사 기준공정(10~20%)후 입주자를 모집하는 경우 — 보증없이도 입주자모집 가능 ○ 건축공사 착공후 입주자를 모집하는 경우 — 주택사업공제조합의 주택분양보증을 받거나 착공보증과 1인이상의 주택사업자 보증 	<p>3. 아파트 분양보증제도</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건축공사 기준공정(10~20%)후 입주자를 모집하는 경우 — 2인이상의 주택사업자의 연대보증을 받거나 주택사업공제조합의 주택분양보증을 받도록 함 ○ 건축공사 착공후 입주자를 모집하는 경우 — 주택사업공제조합의 주택분양보증을 받거나 착공보증과 1인이상의 주택사업자 보증을 받도록 분양제도 강화

'93년 까지	'94년 부터
<p>- 2인이상의 주택사업자 연대보증</p> <p>4. 공동주택관리제도</p> <p>○ 공동주택의 동별대표자 자격범위</p> <p>- 주택소유자</p> <p>○ 공동주택의 입주자 공유시설 신·증축 가능범위</p> <p>- 체육시설·노인복지시설·관리용시설에 한정</p> <p>○ 공동주택의 자치관리</p> <p>- 공동주택의 자치관리에서 위탁관리 전환시 자치관리폐지 신고</p> <p>5. 국민주택기금 운용</p> <p>6. 주택건설기준등에 관한규정</p> <p>○ 주택단지시설 기준</p> <p>- 500세대이상 단지에 유치원 의무적 설치</p>	<p>4. 공동주택관리제도</p> <p>○ 공동주택의 동별대표자 자격범위</p> <p>- 주택소유자 또는 그 배우자나 직계존속으로 확대</p> <p>○ 공동주택의 입주자 공유시설 신·증축 가능범위</p> <p>- 체육시설·노인복지시설·관리용시설은 물론 주차시설·냉난방시설·복지시설 등 모든 입주자 공유시설로 확대</p> <p>○ 공동주택의 자치관리</p> <p>- 공동주택의 자치관리에서 위탁관리로 전환시 자치관리폐지를 신고토록 하던 체도를 폐지함</p> <p>5. 국민주택기금 운용</p> <p>○ 근로자에 대한 주택구입·전세자금 융자제도 신설(총 1,000억원)</p> <p>- 근로자 주택구입자금</p> <ul style="list-style-type: none"> • 호당 1,400만원 • 연리 7.5~8.5%, 5년거치 10년상환 <p>- 근로자 주택전세자금</p> <ul style="list-style-type: none"> • 호당 1,000만원 • 연리 6%, 2년이내 정기상환 <p>6. 주택건설기준등에 관한규정</p> <p>○ 주택단지시설 기준 완화</p> <p>- 유치원의 의무적 설치기준을 1,000세대 이상의 단지로 함</p>

'93년 까지	'94년 부터
<p>- 일정규모의 구매시설 설치 의무화</p> <p>7. 도시재개발업무</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대한주택공사, 한국토지개발공사 등의 재개발사업 참여는 토지 등 소유자의 사업추진이 안될때만 참여가능 ○ 공동주택건설시 전체건설호수의 60% 이상을 국민주택규모로 건설 	<p>- 구매시설 설치 의무규정을 삭제하여 자율적으로 적정규모를 설치토록 함</p> <p>- 주택단지 입구에 사업주체, 시공회사, 감리자 등의 이름을 기록한 머릿돌 또는 기록탑을 설치토록하여 부실공사 방지와 내집같이 짓도록하는 효과기대</p> <p>7. 도시재개발업무</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대한주택공사, 한국토지개발공사 등이 재개발사업의 필요성을 건의할 때에도 재개발사업구역지정 입안이 가능하도록 하여 공공기관의 참여가 가능토록 함 ○ 공동주택건설시 임대주택건설분을 제외한 전체건설호수의 60%이상을 국민주택규모로 건설 ○ 공공기관의 사업시행시 주민대표기구를 두어 주민의 의사를 지속적으로 수렴하여 재개발사업에 반영토록 함

〈국토계획국 토지이용계획과〉

'93년 까지	'94년부터
<p>1. 국토이용관리제도</p> <p>가. 용도지역제</p> <ul style="list-style-type: none"> • 용도지역(10개) : 경지 · 산림보전 · 자연환경보전 · 수산자원보전 · 수산자원보전 · 도시 · 취락 · 개발촉진 · 공업 · 관광휴양 · 유보지역 • 용도지구(7개) <div style="margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 취락지역 <ul style="list-style-type: none"> — 주거지구 — 생산시설지구 — 녹지지구 - 개발촉진지역 <ul style="list-style-type: none"> — 개간촉진지구 — 택지개발지구 — 집단묘지지구 — 시설용지지구 </div> <p>나. 행위제한</p> <p>국토의 대부분을 차지하고 있는 경지지역과 산림보전지역에 대하여 농어가주택 · 종교시설 · 시멘트블록공장등 30여종의 행위만 허용</p>	<p>1. 국토이용관리제도의 개선</p> <p>가. 용도지역제의 개편</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10개 용도지역 7개 용도지구를 5개 용도지역 5개 용도지구로 축소 · 단순화 • 도시지역 • 준도시지역 <ul style="list-style-type: none"> — 취락지구 — 운동 · 휴양지구 — 집단묘지지구 — 시설용지지구 • 농림지역 • 준농림지역 • 자연환경보전지역 <ul style="list-style-type: none"> — 수산자원보전지구 <p>나. 행위제한</p> <p>종전의 경지지역 및 산림보전지역중</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농림지역으로 편입된 지역 : 농어촌 발전특별조치법, 산림법에 일임 - 준농림지역으로 편입된 지역 : 연간고체환산연료사용량 1,000톤이상인 대기오염물질 배출시설, 1일 폐수배출량 50톤이상인 폐수배출시설, 3만m³이상의 대규모 시설등 환경오염도가 큰 시설을 제외한 모든시설 허용

'93년 까지	'94년부터
	<p>다. 국토이용계획 변경절차 간소화</p> <p>택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구, 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 국가공업단지 및 지방공업단지, 전원개발에관한 특별법에 의한 전원개발 사업구역등으로 지정시에는 도시지역으로, 준농림지역에서 농어촌발전특별조치법에 의한 농업진흥지역으로 지정된 경우에는 농림지역으로 각각 결정된 것으로 간주토록 하여 용도지역 변경을 생략함으로써 절차를 대폭간소화</p>

〈수도권계획과〉

○ 수도권정비시책 개선

'93까지	'94년부터
<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권권역구분 - 5개 권역 : 이전촉진, 제한정비, 개발유도, 개발유보, 자연보전 권역 ○ 규제방식 - 업무·판매용건물에 대한 물리적 규제 • 건축허가 금지, 예외적으로 수도권정비위원회 심의후 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권권역구분 - 3개 권역 : 과밀억제, 성장관리, 자연보전 권역 ○ 규제방식 - 업무·판매용건물에 대한 경제적 규제 (과밀부담금) • 과밀억제권역내 일정지역에 일정규모이상 신·증축·용도변경시 건축비의 10%를 과밀부담금으로 부과

'93까지	'94년부터
<ul style="list-style-type: none"> - 공장에 대한 개별적 규제 <ul style="list-style-type: none"> • 개별공장의 업종, 규모를 기준으로 규제 - 대학 신·증설규제 <ul style="list-style-type: none"> • 신설금지 • 증설은 수도권정비위원회 심의후 허용 - 공공청사 입지규제 <ul style="list-style-type: none"> • 신·증설 규제 • 예외적으로 위원회 심의후 허용 - 택지·관광지 규제 <ul style="list-style-type: none"> • 대규모사업은 위원회 심의후 허용 • 개발유보권역, 자연보전권역은 소규모사업만 심의후 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 징수금의 50%는 중앙정부재원으로 하여 공장등의 지방이전 지원금으로 활용, 50%는 건물소재지역 지자체에 귀속하여 도시기반시설 확충에 사용 - 공장에 대한 총량규제 <ul style="list-style-type: none"> • 수도권내 총허용량을 정하고 이범위내서의 중소규모 신·증설을 허용 - 대학 신·증설규제 <ul style="list-style-type: none"> • 신설금지(성장관리권역으로의 이전은 허용) • 증설은 총허용량 범위내 허용 - 공공청사 입지규제 <ul style="list-style-type: none"> • 신·증설외에 임대도 규제 • 수도권정비위원회 심의로 허용할 경우에도 과밀억제권역에는 과밀부담금 부과 - 택지·관광지 규제 <ul style="list-style-type: none"> • 대규모사업은 위원회 심의후 허용 • 성장관리권역으로 조정되는 지역에는 중소규모사업을 심의없이 허용

※ 시책개선의 세부내용은 '94. 3까지 수도권정비계획법 시행령을 개정하여 확정할 예정이며, '94. 4부터 변경된 제도를 시행할 계획임.

깨끗한 산, 깨끗한 물, 깨끗한 마음