

7. 住宅建設促進法施行規則 改正案 立法豫告

資料提供：建設交通部 住宅都市局

■ 건설교통부는 지난 10월 4일 주택건설촉진법시행령이 개정됨에 따라 후속조치로서 동 시행규칙을 마련 관계부처와 협의를 거친후 주요개정 내용에 대하여 11월 25일 입법예고를 하였음.

개정안의 주요내용은 현재 주축법과 시설물안전관리에 관한 특별법에 각각 규정되어 2원화 되어 있는 안전진단기관·인정기준 등에 관한 사항을 특별법 관련조항을 준용하도록 일원화하고 농어촌주택에 대한 국민주택규모의 상향조정, 무주택세대주의 인정범위를 구체화하는 것 등이다.

■ 재건축 안전진단에 관한 사항

○ 재건축 안전진단기관 등록제 실시

- 지금까지는 주축법시행규칙에서 종합감리전문회사, 대학교의 부설연구기관 등으로 포괄적으로 안전진단 기관을 규정하고 있기 때문에 진단기관의 전문성과 기술수준 차이로 인해 재건축 판정율의 차이가 많았음.

※ 건설기술연구원과 대한건축사협회에서 '87~'94년간 재건축 부적격 판정을 받은 88건중 26건이 타진단기관을 통해 적격판정을 받았음.

- 앞으로는 시설물안전관리에 관한 특별법에서 정한 일정한 기술인력과 장비를 갖추고 동법에 의해 등록을 받은 기관에 대해서만 안전진단 자격을 인정하여 진단기관의 전문화를 유도

※ 안전진단전문기관 등록요건

· 기술인력 : 토목, 건축, 안전기술사등 8인 이상

- 장비 : 반발경도측정기, 콘코르트피복 측정장치 등
- 자본금 : 1억원 이상

◦ 재건축 안전진단에 관한 기준 산정

- 지금까지는 안전진단에 대한 일정한 기준이 없어 진단기관이 자의적으로 평가기준을 정하여 재건축을 판정하였으므로 진단기관간 재건축 판정비율의 격차가 심하고 재건축적격 판정율이 높은 기관에 진단의뢰가 집중되는 경향이 있었음.

※'94년도 재건축 판정율이 낮은 건설기술연구원은 진단의뢰 건수가 37% 감소하였으나 판정율이 높은 건설안전기술원은 21.8%가 증가

- 앞으로는 시설물안전관리에 관한 특별법에 의한 안전점검 및 정밀안전진단지침을 준용하도록 하여 진단결과에 대한 전문성 및 객관성 확보

◦ 안전진단 수수료기준 개선

- 현행 주축법시행규칙상의 안전진단 수수료는 엔지니어링기술진흥법에 의해 진단기관의 투입비용기준에 따라 산정토록 하였으므로 진단기관에 따라 1.5~2배의 수수료 격차가 발생하고 있고 적격판정비율이 높은 기관일수록 수수료를 높게 받는 경향까지 발생

- 앞으로는 시설물안전관리에 관한 특별법상의 대가규정을 준용하여 진단대상시설의 규모에 따라 산정하도록 하여 진단기관간 상이한 수수료 격차를 최소화하도록 조치

■ 기타 주요개정사항

◦ 농어촌주택 국민주택규모 상향조정

- 수도권을 제외한 읍·면지역 농어촌주택의 규모를 현행 85제곱미터 이하에서 100제곱미터 이하로 확대하여

- 도시주택을 기준으로 정해진 국민주택 규모를 농어촌현실에 맞게 확대함으로써 농어촌주택 건설·개량시 세제·금융상의 지원근거를 마련코자 함

※현행 도세감면조례에서 취득세 및 등록세가 감면되는 국민주택 규모를 85제곱미터로 한정하고 있기 때문에 직접적인 세제감면 효과는 없으나, 차후 관련규정의 개정

을 통해 감면할 근거 마련

○ 무주택세대수 인정기준 구체화

- 주택조합원의 무주택세대주 인정범위에 「주택공급에 관한 규칙」에서 무주택세대주로 인정하고 있는 20제곱미터 이하의 주택소유 또는 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하는 경우 등을 준용하여 이를 구체화 함.

■ 동개정안은 입법예고 기간동안 각계의 의견수렴후 법제처 심사를 거쳐 확정시행할 예정이며, 개정안이 시행될 경우 재건축안전진단의 객관성이 제고됨으로서 무분별한 재건축 추진을 간접적으로 억제하는 효과를 거둘수 있어 지나친 자원낭비를 방지할 수 있을 것으로 기대됨.

※첨부 : 주축법시행규칙개정 입법예고안 1부

건설교통부 공고 제1995호

주택건설촉진법시행규칙을 개정함에 있어 국민에게 미리 알려 의견을 듣고자 그 취지와 주요 내용을 법령안입법예고의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

1995년 11월 일

주택건설촉진법시행규칙개정(안) 입법예고

◇개정이유◇

동시행령개정('95. 10)에 따른 위임사항 및 그 동안 시행규칙 운영과정에서 나타난 미비점을 보완하기 위해서 개정하고자 함.

◇주요골자◇

- 가. 농어촌주택에 대해 별도의 규정없이 일률적으로 국민주택규모를 85제곱미터 이하로 하던 것을 농어촌주택의 건설 및 개량사업활성화를 위해 수도권지역과 도시계획구역을 제외한 읍·면지역의 주택에 대해서는 국민주택규모를 100제곱미터로 확대함
- 나. 현재 국민주택건설사업의 경우 국민주택자금의 증감에 상관없이 변경되는 때에는 모두 사업계획 변경승인을 받도록 하던 것을 앞으로는 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 사업주체로서 국민주택자금의 증가를 요하지 않은 때에는 경미한 사항의 변경으로 보아 사업계획 변경승인없이 변경이 가능하도록 함.
- 다. 현재 지침이나 지시등으로 운영된 조합주택의 조합원 적격여부에 대한 전산검색 시기를 앞으로는 조합설립인가시, 사업계획승인시 그리고 사용검사서 등 3회에 걸쳐 실시하도록 법령화 함.
- 라. 주택조합원의 무주택세대주 인정기준을 구체화하기 위해 주택공급에 관한 규칙에서 무주택세대주로 인정하고 있는 20제곱미터 이하의 주택소유, 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하는 경우 등을 준용하도록 함.
- 마. 현재 일정한 기준없이 6개 기관으로 특정되어 운영되고 있는 재건축 안전진단기관을 앞으로는 안전진단기관의 적격성 확보를 위해 일정한 장비, 기술인력을 갖춘 시설물안전관리특별법상의 안전진단전문기관 및 시설안전기술공단이 진단하도록 변경함.
- 바. 재건축 안전진단의 객관성을 확보하기 위해 안전진단의 구체적인 기준 및 절차, 안전진단 수수료에 관한 사항을 시설물안전관리특별법상의 안전점검 및 정밀안전지침과 수수료규정을 준용하도록 함.

신·구조문대비표

현 행 규 정	개 정 안	개 정 사 유
<p>제8조(주택건설사업자등록신청)</p> <p>①(생략)</p> <p style="text-align: center;"><신설></p> <p>③~⑤(생략)</p> <p>⑥영 제9조의 2 제2항의 규정에 의하여 주택건설사업자 또는 대지조성사업자로 등록한 자(이하 "등록업자"라 한다)는 등록사항이 변경이 있을 때에는 별지 제9호 서식에 의한 등록사항변경 신고서를 도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 등록업자가 개인인 때에는 상속의 경우에 한하여 등록한 사업자명의로의 변경을 신고할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;"><신설></p> <p>⑦~⑨(생략)</p>	<p>제8조(주택건설사업자등록신청)</p> <p>①(제1항과 동일)</p> <p>②제1항에 의하여 사업자등록을 신청하는 자가 영 제9조 제2항 제2호 후단의 건설기술관리법시행령 별표1에 의한 기술자를 고용한 경우에는 건설기술관리법 제6조 2 제2항의 경력수첩사본을 제출하여야 한다.</p> <p>③~⑤(제3항 내지 제5항과 동일)</p> <p>⑥영 제9조의 2 제4항의 규정에 의하여 "건설교통부령이 정하는 바에 따른 신고"라 함은 별지 제9호 서식에 의한 등록사항변경 신고를 등록주택사업자협회에게 제출하여야 한다. 다만,</p> <p>⑦제6항 규정에 따라 등록변경 신고서를 받은 등록주택사업자협회는 변경내용을 도지사에게 제출하여야 한다.</p> <p>⑧~⑩(제7호 내지 제9호와 동일)</p>	<p>○ 개정 시행령에서 외국인 기술자에 대하여 학·경력인정 기술자를 인정함에 따라 학·경력증빙자료 제출</p> <p>○ 등록신청과 같이 등록사항의 변경의 경우에도 등록 주택사업자협회에 경위하여 도지사에게 신청하도록 함.</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p>제15조의 2(주택상환사채모집 공고) ①(생략)</p> <p>②사채의 신청자격 및 순위에 관하여는 <u>주택공급에 관한 규칙 제13조 제2항의 의한 민영주택의 입주자격 및 순위를 준용한다.</u></p> <p>③(생략)</p> <p>제17조(주택의 단위규모, 산정방법등)</p> <p>①~②(생략)</p> <p style="text-align: center;"><u>〈신설〉</u></p> <p>제21조(경미한 사항의 변경) ① 법 제33조 제1항 후단의 규정에서 “건설교통부장관이 정하는 경미한 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.</p> <p>다만 제1호·제3호·제6호 및 제7호의 규정은 사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에 한하여 적용한다.</p>	<p>제15조의 2(주택상환사채모집 공고) ①현행과 동일</p> <p>②..... <u>주택공급에 관한 규칙 제12조 및 제13조에 의한</u></p> <p>③현행과 동일</p> <p>제17조(주택의 단위규모, 산정방법등)</p> <p>①~②(현행과 같음)</p> <p>③영 제30조 제2항의 규정에 따라 <u>수도권정비법 제4조의 규정에 의한 수도권을 제외한 읍 또는 면(도시계획구역을 제외한다) 지역에 있어서는 국민주택규모를 1호 또는 1세대당 100제곱미터 이하로 한다.</u></p> <p>제21조(경미한 사항의 변경) ①</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>○ 주택공급에 관한 규칙 개정('95. 2. 11)에 따른 조문 정리</p> <p>○ 농어촌주택의 건설 및 개량사업 활성화 도모</p> <p>- 농어촌주택의 경우 국민주택규모를 확대해 줌으로써 세제 및 금융지원의 근거 마련</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p>1. 총공사비의 100분의 20의 범위 안에서의 사업비의 증감. 다만, 국민주택건설사업인 경우에는 <u>국민주택자금의 변경을 요하지 아니하는 경우</u>에 한한다.</p> <p>2. ~7. (생략)</p> <p>②(생략)</p> <p>제24조의 2(주택전매신청등)</p> <p>①~③(생략)</p> <p>④영 제37조 제2항 제4호에서 “건설교통부령으로 정하는 경우”라 함은 세대원의 질병치료·취학 또는 결혼으로 인하여 세대원전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우를 말한다.</p> <p>⑤(생략)</p> <p>제32조(주택조합의 설립인가 신청 등)</p> <p>①~⑥(생략)</p> <p>⑦영 제42조 제3항 제1호 나목의 규정에 의하여 단독세대주인 자가 주택조합구성원이 될 수 있는 경우는 주택조합의 설립인가 후 다음 각호1의 사유가 발행하여 부양가족이 없</p>	<p>1.</p> <p>.....</p> <p>..... <u>국민주택자금의 증가를 요하지 아니하는 경우</u>.....</p> <p>2. ~7. (현행과 같음)</p> <p>②(현행과 같음)</p> <p>제24조 2(주택전매신청 등)</p> <p>①~③(현행과 같음)</p> <p>④영 제37조 제2항 제6호에서 “건설교통부령으로 정하는 경우”라 함은</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>⑤(현행과 같음)</p> <p>제32조(주택조합의 설립인가 신청 등)</p> <p>①~⑥(현행과 같음)</p> <p> <삭제></p>	<p>○ 주택 유형전환으로(사원임대 → 근로복지 → 일반분양) 국민주택자금은 감소되고 사업시행자의 자체 자금이 증가되는 경우는 경미한 사항의 변경에 포함시켜 장기 미분양 해소 촉진 및 자금회수지원 방지</p> <p>○ 동시행령 개정에 따라 근거 규정 변경</p> <p>○ 개정시행령에서 단독세대주인가 조합원이 될 수 있는 경우를 시장등이 정하도록 함에 따라 삭제</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p>계 된 경우로 한다.</p> <p><u>1. 부양가족의 사망·혼인 또는 이혼</u></p> <p><u>2. 부양가족의 2년 이상의 해외체류</u></p> <p>〈신설〉</p> <p>⑧~⑨(생략)</p> <p>〈신설〉</p> <p>〈신설〉</p>	<p>⑧영 제42조 제3항 제1호 가목에서 <u>건설교통부령이 정하는 주택조합원의 무주택세대주 인정기준은 주택공급에 관한 규칙 제6조 제3항의 무주택세대주 해당 기준을 말한다.</u></p> <p>⑨~⑩(현행 제8항 내지 제9항과 동일)</p> <p>⑪시장등은 지역 또는 직장주택조합의 설립인가를 하고자 하는 경우와 당해 주택조합에 대한 사업계획을 승인하거나 사용검사(임시사용승인을 포함한다)를 하고자 할 때에는 각각 건설교통부장관에게 주택전산망에 의한 전산검색을 의뢰하여 주택조합원의 자격에 대한 적격여부를 확인하여야 한다.</p> <p>⑫주택조합의 설립·변경 및 해산인가절차에 관하여 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은 시장등이 따로 정하여 운영할 수 있다.</p>	<p>○ 시행령에서 위임한 주택조합원의 무주택세대주 인정기준으로 주택공급에 관한 규칙의 인정기준을 준용하여 무주택여부를 명확히 함.</p> <p>○ 지침으로 운영되던 조합원의 무주택여부 전산검색을 시행규칙에 명문화 함.</p> <p>○ 주택건설촉진법령에서 규정하기 곤란한 절차규정이거나 지역별로 달리 규정해야 할 사항</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p>제32조의 2(노후·불량주택의 진단기관 등) ①법 제44조 제9항의 규정에 의한 안전진단의 실시기관은 다음 각호의 1에 해당하는 기관으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>건설기술관리법 제7조의 규정에 의한 한국건설기술연구원</u> 2. <u>건축사법 제31조의 규정에 의한 대한건축사협회</u> 3. <u>건설기술관리법에 의한 종합감리전문회사</u> 4. <u>재단법인 한국건설안전기술원</u> 5. <u>교육법에 의한 대학교의 부설연구기관(연구기관이 상설되어 있는 경우에 한한다)</u> 6. <u>사단법인 한국건설안전기술협회</u> 	<p>제32조의 2(노후·불량주택의 진단기관 등) ① …………… …………… <u>시설물의 안전관리에 관한 특별법(이하 “특별법”이라 한다) 제8조 내지 제9조의 규정에 의한 안전진단전문기관 및 시설안전기술공단을 말한다.</u></p> <p>②법 제44조 제9항의 규정에 의한 안전진단을 의뢰하고자 하는 자는 다음 각호의 서류를 첨부하여 제1항의 규정에 의한 안전진단기관에 의뢰하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물관리대장 사본 2. 결함부위에 대한 현황사진 	<p>은 각 지방자치단체에서 자율적으로 정하여 운영토록 함.</p> <p>○ 안전진단기관등에 대하여는 시설물 안전관리에 관한 특별법에서 운용하고 있으므로 이를 준용.</p> <p>○ 조문정리(현행 제32조의 3 제1항)</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p style="text-align: center;"><u>〈신설〉</u></p> <p>②법 제44조 제9항의 규정에 의한 진단에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 진단대상 주택이 영 제4조의 2 제1항 제1호에 해당하는 주택인 경우에는 제2호 내지 제5호의 사항은 이를 생략할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건물의 구조안전 및 설비에 관한사항 2. 건물의 가격, 수선·유지비 및 관리비용에 관한 사항 3. 재건축에 따른 토지이용도 및 경제성 판단에 관한 사항 4. 재해의 위험여부에 관한 사항 (영 제4조의 2 제2항의 규정에 해당하는 주택의 경우에 한한다) 	<p>③제2항의 규정에 의하여 안전진단을 의뢰받은 기관은 의뢰서를 접수한 날부터 90일 이내에 안전진단을 실시하여 그 결과를 의뢰인에게 통보하여야 한다.</p> <p>제32조 3(안전진단의 대상) ① <u>법 제44조 제9항의 규정에 의한 안전진단대상은 영 제4조의 2에 해당하는 사항으로 시장등이 필요하다고 인정하는 것을 말한다.</u></p> <p>②(현행 제32조의 2 제2항과 동일)</p>	<p>○ 조문정리(현행 제 32조의 3 제2항)</p> <p>○ 안전진단 대상을 명확히 함.</p> <p>○ 조문정리(현행 제 32조의 2 제2항)</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p>5. 도시미관·토지이용도·난방방식·구조적 결함 또는 부설시공 등의 재건축이 불가피한 사유 (영 제4조의 2 제1항 제5호에 해당하는 주택의 경우에 한한다)</p>		
<p>6. 재건축에 관한 종합의견 ③제2항의 규정에 의한 안전진단의 구체적인 기준 및 절차등은 건설교통부장관이 정하는 바에 따른다.</p>	<p>③..... <u>시설물안전관리특별법의 제13조의 규정에 의한 안전점검 및 정밀안전진단지침을 준용한다.</u></p>	
<p>제32조의 3(안전진단의 의뢰 등) ①법 제44조 제9항의 규정에 의한 안전진단을 의뢰하고자 하는 자는 다음 각호의 서류를 첨부하여 제32조의 2 제1항의 규정에 의한 안전진단기관에 의뢰하여야 한다.</p>	<p>〈삭제〉</p>	<p>○ 조문정리</p>
<p>1. 건축물관리대장 사본 2. 결함부위에 대한 현황사진 ②제1항의 규정에 의하여 안전진단을 의뢰받은 기관은 의뢰서를 접수한 날부터 90일 이내에 안전진단을 실시하여 그 결과를 의뢰인에게 통보하여야 한다.</p>	<p>〈삭제〉</p>	
<p>제32조의 4(안전진단 수수료) 법 제44조 제9항의 규정에 의한 안전진단수수료는 엔지니어</p>	<p>제32조의 4(안전진단 수수료) 시설물안전</p>	<p>○ 시설물안전관리에 관한 특별법 기준을 준용함에 따라</p>

현행 규정	개정안	개정사유
<p><u>링기술진흥법 제10조의 규정</u> 에 의한 엔지니어링사업 대가 기준에 따라 산정한다.</p> <p>제33조(건축공정) 영 제43조의 5 제1항 제4호 다목에서 “건 설교통부령이 정하는 건축공 정”이라 함은 주택공급에 관한 규칙 <u>별표1</u>의 규정에 의한 건 축공정을 말한다.</p>	<p><u>관리특별법시행령 제8조의 규</u> <u>정에 의한</u></p> <p>.....</p> <p>제33조(건축공정)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>..... <u>별표</u></p> <p>.....</p>	<p>수수료도 동법에 서 정한 대가기준 을 적용</p> <p>○ 조문정리</p>

잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함