

10. '95住宅建設綜合計劃(案)

資料提供：建設交通部

I. 주택현황 및 정책방향

1. 주택현황

- 도시화와 가구증가등으로 급증하는 주택수요를 대처하기 위하여 신경제5개년계획기간 중 매년 60만호 내외의 주택을 건설
 - 그러나 아직도 가구수에 비해 200만호 이상의 주택이 부족

구 분	1980	'90	'91	'92	'93	'94
주택보급율	71.2%	72.4	74.5	76.0	79.1	81.7
주택수	5,319 천호	7,357	7,807	8,310	8,798	9,346
가구수	7,470 천가구	10,168	10,483	10,933	11,122	11,436
부족량	1,218 천호	2,811	2,676	2,623	2,324	2,090

- 주택가격은 '91.5월 이후 하향안정세를 유지하고 있으나 하락율이 점차 둔화되는 추세
 - 최근 2~3년간 주택가격이 안정되고 미분양주택이 증가하고 있으나 소득수준과 비교할 때 주택가격은 여전히 높은 수준

	'90	'91	'92	'93	'94
• 주택가격상승율	21.0%	-0.5%	-5.0%	-2.9%	-0.1%
• 미분양증가추이	6,221호	11,021	36,926	77,488	105,586
• 주택가격/년소득	9.0배	8.2	7.5	6.9	6.4

※ 주택가격의 안정으로 임차수요가 증가하여 전세가격은 강세를 지속

전세가격상승율 : 16.7%('90) → 2.0('91) → 7.6('92) → 2.4('93) → 4.5('94)

2. 주택정책의 기본방향

- 주택의 안정적 공급으로 절대량 부족문제를 해결
 - 매년 50~60만호의 주택을 안정적으로 건설·공급하고
 - 이에 소요되는 택지 및 주택금융을 원활히 지원
- 저소득층의 주거문제 우선해결 및 민간의 자율성 제고
 - 소형주택 및 공공 임대주택건설 확대
 - 각종 규제를 완화하고 민간 임대주택사업을 건전하게 육성
- 관리강화를 통한 재고주택의 질적 수준 향상
 - 부실공사 방지 및 하자보수 강화
 - 노후불량주택의 재개발·재건축 활성화
- 지속적인 투기억제를 통한 주택가격의 안정
 - 주택전산망등 투기억제장치의 내실있는 운영

II. '94 주요 추진실적

1. 주택건설

- '94년중 총 62만호의 주택을 건설, 목표 55만호대비 13% 초과달성
 - 공공부문에서는 목표 20만호를 29% 초과한 26만호 건설

구 분	'93 실적	'94 계획	'94 실적	대 비
계	695천호	550천호	622천호	113%
공공부문	227천호	200	258	129%
공공주택	189	150	220	147%
근로자주택	38	50	38	76%
민간부문	468	350	364	104%

- 민간부문에서는 목표 35만호 대비 36만호 건설(104%)
- 도시임차가구의 주거안정을 위하여 공공임대주택건설을 활성화
 - 공공임대주택의 재정지원분을 기금지원으로 전환
(재정 50%, 기금 20% → 기금 70%)
 - 공공임대주택 건설촉진을 위하여 중도금상당액을 기금으로 지원
- 주택문제 해결을 통한 노사안정을 위하여 근로자주택지원 확대
 - 주택전세자금과 구입자금지원제도를 신설
 - 구입자금 : 호당 1,400만원, 년리 8.5%, 5년거치 10년상환
 - 전세자금 : 호당 1,000만원, 년리 6%, 2년후 일시상환
 - 임주대상을 확대하고 근로자주택을 일반주택과 혼합건설·공급
- 불량주택의 개량을 위한 주택개량재개발 및 주거환경개선사업 추진
 - 주택개량재개발 구역지정 : 11개지구
 - 주거환경개선사업 시행 : 17천호

2. 택지개발 및 주택금융지원

- '94년중 1,045만평의 공공택지를 개발, 공급(계획대비 101%)

구분	'93 실적	'94 계획	'94 실적	대비
공공택지계	862만평	1,040	1,045	101%
토개공	409	450	380	84%
주공	118	120	124	103%
지자체	355	470	359	76%
수공	-	-	182	-

- 정부재정, 국민주택기금등 공공주택자금과 주택은행등의 민영주택자금으로 7조 6,164억 원의 주택자금을 조성, 지원

구 분	'93 실적	'94계획	'94 실적	대 비
계	74,863억원	84,647	76,164	90%
정부재정	5,706	5,047	5,047	100%
국민주택기금	29,901	39,000	36,919	95%
민영주택자금	39,256	40,600	34,198	84%

- 서민의 내집마련을 보다 쉽게 하기 위하여 국민주택기금의 호당용자액을 인상
 - 공공임대 : 1,500만원 → 1,600만원(중도금지원추가)
 - 사원임대 : 1,600만원 → 1,700만원
 - 근로복지 : 1,400만원 → 1,600만원
- 주택건설자금 중도금 지급회수 제한(4회)규정을 삭제하여 주택건설업자의 자금난 완화

3. 주요 제도개선

- 소형주택 의무건설비율 개선
 - 18평 이하 소형주택의무건설비율을 지자체의 장이 10% 범위내에서 신축적용 허용 (40% → 30~50%)
 - 재건축의 경우 기존 국민주택규모 초과주택이 의무비율을 초과하는 경우등에 예외인정
- 선택사양제도의 개선으로 입주자의 편의도모
 - 선택품목군을 다양화하고 모델하우스 설치시에는 1개평형 이상을 기본형으로 설치
 - 분양계약서에 선택품목의 규격, 재료, 마감처리등의 첨부 의무화
- 재건축 활성화를 위한 제도 개선
 - 재건축 사업승인시 대지소유권자 동의비율 완화(100% → 80%)
 - 노후·불량주택의 소유자는 사업계획 승인이후 추가가입을 허용
 - 사업계획승인을 받아 건설한 기존 20세대 미만 연립주택도 재건축허용
- 품질보증서 발급확대로 부실시공 방지 및 입주자 보호

-아파트의 하자에 대하여는 하자보수기간내에서 책임지고 수리할 것을 약속하는 품질 보증서를 모든 업체가 발급토록 업계에 요청

*업계에서도 모든 업체가 발급할 것을 결의

○ 주택건설촉진을 위한 사업승인 절차간소화

-사업계획에 대한 사전심의절차를 사전결정으로 일원화

-주택건설관련 구비서류 간소화

· 사전심의시 : 52종 → 14종 · 사업계획승인시 : 16종 → 13종

○ 주택시장의 개방에 대비하여 공동주택의 질적 수준향상 도모

-감리자의 권한과 책임 강화, 제3자에 의한 감리자지정 등 제도개선

-하자보수책임 강화(최장 3년 → 10년)

○ 주택공급제도의 개선으로 실수요자 편의도모

-청약저축자의 청약예금 전환시 저축 납입총액 범위내에서 희망하는 청약예금으로 전환허용

-청약예금 가입후 5년 경과자는 1회에 한해 예치금액 변경허용

○ 임차가구의 주거안정을 위한 주택임대사업자제도 도입

-임대사업자 등록제도 도입(5호이상 주택임대시)

-표준임대차계약서 사용의무화

-해의이주등 불가피한 경우 임대주택의 임차권 양도 및 전대허용

○ 근로자용 주택의 건설을 촉진하기 위한 관련제도 개선

-임주대상업종의 확대 및 소득수준등 입주자격 완화

-일반분양주택과 혼합건설·공급

Ⅲ. 95'주택건설계획

1. 주택시장 전망과 주요추진과제

〈'95 주택시장 전망〉

- '95년 주택가격은 지속적인 주택건설로 입주물량이 충분하고 부동산실명제의 발표로 안정세를 유지할 것으로 전망

입주물량	'91	'92	'93	'94	'95
· 전 국	564천호	619	575	624	645
· 수 도 권	279천호	306	271	310	306

- 그러나 주택건설 위축 또는 주택가격 상승요인 잠재
 - 미분양주택의 적체('94년말 10만 5천호)와 수도권 택지확보의 어려움등으로 주택건설 위축우려
 - 지자체 선거 및 임차수요 증가로 주택가격이 불안정해질 가능성

〈주요추진과제〉

- 주택건설·공급의 확대로 주택보급율을 지속적으로 제고
 - 택지와 자금을 원활히 확보하고 주택관련 각종 규제를 완화
- 지속적인 투기억제시책의 추진으로 주택가격의 안정세 유지
 - 주택가격 및 거래동향을 수시파악하고 투기단속체계를 강화
- 임대주택제도의 조기정착으로 임차가구 보호 및 전세값 안정도모
 - 임대사업자제도를 활성화하고 미분양아파트를 임대용으로 전환

2. '95 주택건설 계획

- 주택보급을 향상을 위해 '95년중 55만호(수도권 25만호) 건설계획

-이중 공공부문에서 20만호, 민간부문에서 35만호를 건설

〈신경제계획기간중 주택건설계획〉

구 분	'93~'97	'93	'94	'95	'96	'97
총 계	2,850	550	550	550	600	600
공 공	1,350	250	250	250	300	300
민 간	1,500	300	300	300	300	300

〈공공부문〉

○ 공공부문 20만호는 저소득 무주택서민과 근로자를 위하여 전용 18평이하의 소형주택으로 건설

- 이중 분양주택을 13만호, 임대주택을 7만호(공공임대 22천호, 사원임대 15천호) 건설
- 근로자의 주거안정을 위하여 주택 10만호 이상을 공급
- 년간목표 달성을 위해 지자체와 주택공사등 사업주체별로 적극적인 사업추진 독려

○ 저소득 임차가구의 주거안정을 위하여 공공임대주택 건설촉진

- 주택개량 재개발사업지구 내에서 시·도가 건설하는 세입자용 임대주택에 국민주택 기금 지원
- 공공임대주택 호당 용자한도의 규모별 차등지원방안 강구

〈민간부문〉

○ 주택건설 관련제도의 합리적 운용으로 주택건설 촉진

- 주택건설에 실제 투입되는 공사비를 분양가에 반영하는 등 원가연동제를 개선
- 간선시설 기부채납 요구등 과도한 사업승인 조건을 억제
- 소형주택 건설을 촉진하기 위하여 소형주택의 품질향상방안 강구

○ 임대주택제도의 조기정착으로 임대주택공급 확대

- 표준임대보증금과 임대료 산정체계를개선(5개급지별 정액제 → 원가연동방식)
- 미분양 아파트를 임대주택으로 전환하도록 유도
- 등록한 임대사업자를 전산입력관리하여 주택투기 방지

○ 기존 시가지내 주거환경개선 및 재개발 촉진

-도시저소득층 주거향상을 위한 주거환경개선사업 지속추진

- 현지개발시 건폐율·용적율등을 완화하고, 세대당 300만원의 주택개량자금 지원(세대당 총 지원금 1,500~1,700만원)

-불량주택 재개발사업의 촉진을 위한 절차간소화 추진

- 주택개량재개발 구역지정의 권한위임등

3. 택지의 안정적 공급

○ 신경제5개년계획 기간중 소요택지의 차질없는 확보

-신경제계획기간중 285만호 건설에 소요되는 택지 9,000만평중 60%수준인 5,400만평을 공공부문에서 개발·공급

- '94년까지 5,009만평(93%)을 확보하였고 나머지 약 400만평도 금년 상반기중 확보계획

-수도권에서의 공공택지 소요는 2,400만평이며 이중 2,076만평은 기확보, 나머지 324만평은 금년 상반기중 확보계획

※ 현재 지구지정 추진중에 있는 14개 지구 170만평은 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 2월하순경 지정예정

○ '95년중 공공부문 공급택지의 적기공급

-금년 55만호 건설에 소요되는 택지 1,740만평중 공공부문에서 개발·공급할 1,040만평의 택지를 적기에 개발·공급

-수도권 25만호 주택건설에 필요한 택지중 공공부문 480만평을 적기에 공급하기 위하여 수도권택지공급대책반 편성·운영

- *'94년 공급택지중 약 200만평이 미사용으로 추가활용 가능

4. 주택건설자금의 안정적 확보 및 운용

○ '95년중 총 8조1,839억원의 주택자금을 조성하여 무주택서민을 위한 주택건설과 구입자금으로 지원

- 영구임대 및 공공임대주택의 계속공사와 주거환경 개선을 위하여 정부재정에서 3,499 억원 지원
- 국민주택채권, 재정차입금 등으로 국민주택기금 3조9천억원을 조성, 공공주택 20만호 건설 및 대지조성사업등에 지원
- 민영주택기금 3조9,340억원을 조성, 민영주택의 건설·구입 지원

(단위 : 억원)

항 목	'94 계획	'95 계획	증 감
합 계	84,749	81,839	-2,910
정 부 재 정	5,149	3,499	-1,650
국 민 주 택 기 금	39,000	39,000	-
민 영 주 택 자 금	40,600	39,340	-1,260

- 자본자유화등 금융시장 여건변화에 따른 주택금융 확충방안 강구
 - 1·2종채권, 청약저축등에 의한 기금조성의 감소가 예상되므로 재정차입등을 확대 ('94년 8,355억원 → '95년 1조1,200억원)
 - 민영주택 건설자금의 원활한 조달을 위하여 주택사업공제조합의 채권발행방안 검토
 - 주택저당채권 유동화제도도입방안 및 주택은행 민영화 추진에 따른 국민주택기금운 용 합리화방안을 지속적으로 검토

IV. 주택관련제도의 발전

1. 택지개발제도의 개선

- 지방화 추세에 부응하고 택지개발과 관련한 민원을 줄이기 위한 제도개선방안 강구
 - 지역실정에 맞게 개발되도록 각종 승인권한의 지방위임 검토
 - 택지개발사업지구 내에서의 주택건설촉진을 위한 규제완화 검토

2. 공동주택의 합리적 관리

- 공동주택의 질을 높이기 위하여 공동주택 관리제도를 개선
 - 단지의 운영은 입주민의 자율결정에 따라 운영토록 하고 주택관리업자 등록등 집행 업무는 지자체에 이양
 - 시설물의 안전관리기준을 구체적으로 제시
- 지역여건에 맞는 공동주택관리가 이루어질 수 있도록 중앙과 지방간에 적정하게 역할 분담

3. 부실시공의 척결 및 안전관리 강화

- 공동 주택 건설시 법제화된 기준에 따라 설계·시공·감리
 - 감리보고 의무화 및 적정감리비의 지급보장
 - 부실시공업체 또는 감리업체에 대하여는 관계법규에 따라 엄격히 제재
- 신도시등 아파트의 안전점검 추진
 - '91년 자재과동시 건설된 신도시아파트(1,179동)의 안전점검을 실시하고, 점검결과에 따라 보수·보강등 실시('95.6.1부터)
 - 나머지 아파트에 대하여도 지자체별로 자체점검 실시

4. 주택산업의 육성 및 품질개선

- 입주민들의 요구에 부응하기 위하여 주택업체 관련제도 개선
 - 건설기술 향상을 유도하기 위하여 건설실적 산정기준을 개선
- 철저한 하자보수 이행을위해 주택업체가 하자보수를 약속하는 품질보증제도 확대시행