

# 21. '96 住宅建設綜合計劃

資料提供：建設交通部

## I. 주택현황 및 정책방향

### 1. 주택현황

- '90년 이후 매년 60만호내외의 주택을 건설·공급하여 주택부족 문제가 크게 완화되고 있으나
  - 아직도 가구수에 비해 180만호의 주택이 부족

구 분	1980	'90	'92	'94	'95
주택보급율	71.2%	72.4	75.0	81.7	84.2
• 주택수	5,319천호	7,357	8,810	9,346	9,902
• 가구수	7,470천가구	10,168	10,993	11,436	11,758
• 부족량	1,218천호	2,811	2,623	2,090	1,858

- 주택가격은 '91.5월 이후 하향안정세가 지속되고 있으나 소득수준에 비해 주택가격은 여전히 높은 수준
  - 주택가격 안정에 따른 임차수요 증가로 전세가격이 강세를 보임
- 주택수급의 불균형으로 미분양주택이 계속 증가하여 주택업체가 심각한 자금난에 직면

구 분	'90	'91	'92	'93	'94	'95
• 주택가격상승율	21.0%	-0.5%	-5.0%	-2.9%	-0.1%	-0.2%
• 전세가격상승율 (주택가격/연소득)	16.7 9.0배	2.0 8.2	7.5 7.5	2.4 6.9	4.5 6.4	3.7 5.5
• 미분양주택	6,221호	11,021	36,926	77,488	105,586	152,313

## 2. 주택정책의 기본방향

- 주택의 안정적 공급으로 절대량 부족문제를 해결
  - 매년 50~60만호의 주택을 안정적으로 건설·공급
  - 이에 소요되는 택지 및 주택자금을 원활히 확보·지원
- 무주택서민과 근로자계층의 주거복지 향상
  - 저소득 임차가구의 주거안정을 위해 공공임대주택 건설 확대
  - 공공주택자금의 지원수준과 조건을 점진적으로 개선
- 민간의 자율성을 제고하여 수요에 맞는 다양한 주택공급 도모
  - 주택사업과 관련한 각종 규제를 지속적으로 완화
  - 민간의 임대주택사업을 건전하게 육성
- 주택의 질적수준 향상
  - 노후·불량주택의 재개발·재건축 활성화
  - 부실공사 방지 및 관리강화를 통한 재고주택의 질적수준 향상
- 지속적인 투기억제를 통한 주택가격의 안정
  - 부동산실명제, 주택전산망등 투기억제장치를 내실있게 운영

## Ⅱ. '95 주요 추진 실적

### 1. 주택건설

○ '95년중 총 619천호의 주택을 건설·공급하여 목표 55만호 대비 13% 초과달성

구 분	'94 실적	'95 계획	'95 실적	대 비
계	622천호	550천호	619천호	113%
• 공공부문	258	200	228	114%
공공주택	220	150	197	131%
근로자주택	38	50	31	62%
• 민간부문	364	350	391	112%

○ 원활한 주택건설을 지원하기 위해 95년중 총 1,050만평의 공공택지를 개발·공급(계획 대비 101%)

구 분	'94 실적	'95 계획	'95 실적	대 비
공공택지 계	1,045만평	1,040만평	1,050만평	101%
• 토 공	380	500	520	101%
• 주 공	124	110	110	100%
• 지자체	359	430	360	84%
• 수 공	182	—	60	—

○ 정부재정, 국민주택기금등 공공주택자금과 주택은행등의 민영주택 자금으로 총 9조 4,801억원의 주택자금을 조성·지원

## 2. 주요 제도개선

### 〈분양가제도 개선〉

- 부분적 분양가자율화 실시
  - 강원, 충북, 전북, 제주지역의 전용 25.7평 초과주택과 공공택지 및 자금지원 없이 80% 공정후 분양하는 주택을 자율화(수도권 제외)
- 안정적인 주택공급기반 구축을 위해 원가연동제 개선
  - 지하주차장 설치비 현실화(건축비의 70% 수준→80%)
  - 사양선택제를 전용 18평이하 주택에도 허용, 추가비용을 건축비의 9%에서 15%로 상향조정, 마이너스 옵션제 도입
  - 건축비가 가산되는 철골조아파트 범위확대(20층이상→전체)
- 5년 공공임대주택의 임대보증금 및 임대료 산정방식 개선
  - 급지별 정액방식→급지별 건설원가연동방식

### 〈주택건설관련 규제완화〉

- 중소형 주택건설의무비율 완화
  - 25.7평이하 건설비율은 (75%) 지자체장이 65%까지 자율조정허용
  - 18평이하 건설의무비율(종전 40%)은 지역별 주택보급율을 감안하여 업체자율 또는 20~30%로 하향 조정
  - ※조합주택과 사원주택의 18평이하 건설비율도 동일 기준으로 조정
- 주상복합건물의 활성화를 위하여 사업승인 제외대상 확대
  - 주택면적이 50%미만(200호미만)→70%미만(호수제한 폐지)
- 오피스텔의 건축기준완화
  - 난방, 욕실, 싱크대, 가스배관 설치허용
- 근로자주택 활성화를 위해 제도개선 및 금융지원 확대
  - 입주대상을 전업종으로 확대(수도권 제외)하고 일반주택과 혼합건설

- 시·도별 물량할당제를 폐지하고 일반분양으로의 전환절차 간소화
- 사원임대주택에 대한 기금지원액 인상(호당 1,700만원→1,800만원)

### 〈주택공급제도 개선〉

- 입주민 보호를 위해 분양보증제도 개선
  - 착공보증제도를 폐지하여 분양보증제도로 일원화하고 계열사의 연대보증을 금지
- 과도한 규제적 지침을 폐지하고 시장·군수에게 자율성 부여
  - 영구임대주택 입주자선정, 견본주택의 설치 및 관리지침 폐지
- 안정적 수요확보를 위해 분양주택의 임대제한 완화
  - 임대제한기간(국민주택은 입주후 6개월, 수도권은 2년, 민영주택은 60일)을 완화하여 사업주체등의 동의를 받아 즉시 임대가능토록 개선
- 조합주택의 분양방법 개선
  - 종전에는 잔여물량은 준공후 분양할 수 있었으나, 사업승인을 받은 후 분양할 수 있도록 개선

### 〈주택금융 및 세제개선〉

- 「주택할부금융제도」('96시행)를 도입하여 주택금융을 대폭 확대
- 미분양주택에 대한 자금지원 확대로 분양촉진 유도
  - 18평이하 구입자에 대해 국민주택기금에서 1조원('95년 4천억원)의 자금을 조성·지원(호당 용자한도 1,600~2,500만원, 연리 7.5~9.5%)
  - 18~25.7평이하 구입자에 대해 주택은행이 2천억원의 민영주택자금을 조성·지원(호당 용자한도 3,000만원, 연리 13.5%, 5년 상환)
- 준공후 미분양주택에 대한 기금상환기한 연장(준공시→분양시)
- 미분양주택 구입자에 대한 세제지원('96년말까지 한시적용)
  - 미분양주택 구입을 위한 대출금 상환이자의 30%를 세액공제
  - 미분양주택을 5년임대후 양도시 양도세 특례세율(20%) 또는 종합소득세 과세세율

(10~40%) 적용

- 무리한 착공방지를 위해 주택업체의 토지보유관련 규제완화
  - 택지초과소유부담금 부과유예기간 연장(취득후 3년 이내 준공시→5년)
  - 법인세법상의 업무용 인정기한 연장(취득후 3년 이내 착공시→5년)

### 〈택지개발제도개선〉

- 택지개발 관련지침을 간소화하고 각종 규제를 완화
  - 택지개발계획승인권한을 시·도에 대폭위임(60만→330만m<sup>2</sup>)
  - 공동·단독택지의 배분비율을 시·도지사가 20%범위내에 조정허용
  - 60m<sup>2</sup>이하 주택용지비율(중전 50%)을 30~50% 범위내에서 신축운용

## Ⅲ. '96 주택건설계획

### 1. 주택건설계획

- '96년중 50~60만호의 주택을 건설하여 주택보급률을 제고
  - 공공부문에서 20만호, 민간부문에서 30~40만호 건설

※신경제계획('93~'97)상 '96목표는 60만호이나 '95년말까지 당측목표를 287천호 초과달성하였고, 미분양주택이 152천호에 이르는 점을 감안하여 공급목표를 50~60만호로 탄력적으로 운용

#### 〈신경제기간중 주택건설계획('93~'97)〉

구 분	'93~'97	'93	'94	'95	'96	'97
계 획	2,850천호	550	550	550	600	600
실 적	-	695	623	619	-	-
대 비	-	+145	+73	+69	-	-

## 〈공공부문〉

- 공공부문 20만호는 저소득 무주택서민과 근로자를 위하여 전용 18평 이하의 소형주택으로 건설
- 저소득 영세세입자의 주거안정을 위하여 공공임대주택 공급확대
  - 20만호중 8만호를 임대주택으로 건설(공공임대 65천, 사원임대 15천호)
  - ※'95년에는 임대주택 7만호건설(공공임대 55천, 사원임대 15천호)
- 대도시지역내 공공임대주택의 공급확대를 위하여 재개발구역내 임대주택에 대한 국민주택기금 지원 확대(호당 1,000만원→1,500만원)

## 〈민간부문〉

- 「주택시장 안정대책」('95. 11. 8 시행)을 차질없이 추진하여 주택업계의 자금난 완화와 주택공급의 원활화 도모
  - 미분양주택 구입자에 대하여 '96년말까지 국민주택기금등 지원
  - 주택업체 보유토지를 '96.3까지 주택공사와 토지공사에서 매입추진
  - ※주택시장의 추이를 보아가면서 업계의 경영난을 완화하기 위한 보완대책 강구
- 주택보급률과 소득수준 향상에 따른 수요변화에 대처하여 질 좋고 다양한 주택을 개발·공급
  - 민간업체로 하여금 마이너스 옵션제, 사양선택제, 가변형벽체 등 관련제도를 적극 활용토록 유도
  - 재택근무 확산·노령가구 증가등 수요패턴의 변화에 부응하여 3대동거주택·원룸주택·주상복합·실버주택 등을 활성화
  - 민간이 시도하기 어려운 미래형 주택에 대해서는 대한주택공사에서 주도적으로 연구·개발하여 민간부문에 그 성과를 전파
  - ※'96부터 주택공사에서 미래형주택의 개발계획 수립·추진

## 2. 택지의 안정적 공급

○ 신경제5개년계획 기간중 소요택지의 확보 마무리

- 신경제계획기간중 공공택지 공급계획 5,400만평 중 '95년까지 5,311만평(98%)을 확보하였고, 나머지 89만평은 금년 상반기중 확보

- 수도권에서의 공공택지소요 2,400만평중 2,128만평은 기확보(89%), 미확보된 272만평은 금년 상반기중 확보

\* 현재 36개지구 1,011만평을 지구지정 추진중에 있으며, 주택정책심의위원회심의를 거쳐 상반기중 지정(수도권 412만평, 기타 599만평)

○ 수도권의 중장기 택지확보대책 강구

- 수도권내의 개발가능지가 점차 고갈되어 소규모화, 외곽화되고 있어 '98년이후 택지 확보에 어려움 예상

\* '98~2002년중 수도권의 주택건설에 소요되는 택지는 4,200만평으로 추산(이중 공공 부문에서 2,500만평 공급)

- 이에 대처하기 위해 '96부터 지역별 택지소요, 개발가능지 등을 사전 조사하여 체계적인 중장기 수급대책 강구

• '96상반기중 개발가능지에 대한 현황조사 및 개발여건등을 분석

• '96하반기에 생활권역별로 중장기 택지수급계획 수립

### 3. 주택자금의 안정적 확보 및 운용

○ '96년중 총 8조원의 주택자금을 조성하여 무주택서민을 위한 주택건설과 구입자금으로 지원

- 공공임대주택의 계속공사와 주거환경개선사업 지원을 위해 정부재정에서 1,280억원 지원

- 국민주택채권, 재정차입금 등으로 국민주택기금 4조 2천억원을 조성하여 공공주택 건설과 전세자금 등으로 지원

- 민영주택자금 약 4조원을 조성, 민영주택의 건설 및 구입지원



- 지방도시의 주택건설을 지원하기 위해 국민주택기금의 호당 지원액을 지역별로 차등화  
(단위 : 만원)

주택유형	현행	조정안			
		수도권	광역시	기타지역	
공공분양	50~60m <sup>2</sup>	1,200	1,100	1,200	1,300
	40~50m <sup>2</sup>	1,400	1,300	1,400	1,500
	40m <sup>2</sup> 이하	1,400	1,300	1,400	1,500
공공임대 (5년임대)	50~60m <sup>2</sup>	1,500	1,400	1,500	1,600
	40~50m <sup>2</sup>	1,600	1,500	1,600	1,700
	40m <sup>2</sup> 이하	1,700	1,600	1,700	1,800

- 금융시장의 여건변화에 대처하여 민영주택자금 확충방안강구
  - 주택할부금융제도('96시행) 정착을 통해 주택구입자 금융확대
  - 일부 시중은행에서 취급중인 장기 주택저축상품을 확산시키는 방안 강구
  - 주택저당대출채권 유동화등 장기 주택금융 확대방안을 지속검토

#### IV. 주택관련제도 발전

##### 1. 저소득층의 주거환경 개선

- 건설임대주택 공급확대
  - 5년임대후 분양토록 되어 있는 임대주택도 임대인·임차인간 합의시에는 5년 이내라도 분양전환 가능토록 허용
  - 완공된 미분양주택을 건설임대주택으로 전환할 수 있도록 허용
  - ※ 임대주택법령 개정('96년중)
- 매입임대주택 활성화

- 임대사업자 등록요건 완화로 취득세, 등록세 감면혜택을 부여하여 민간임대사업 참여 확대
- ※현재 5호이상 확보한 경우만 등록가능하나 일정기간 이내 5호이상 확보하여 임대사업을 영위하고자 하는 경우도 등록 허용
- 소규모 자본의 임대주택사업 참여 확대방안 강구

## 2. 민간의 자율성 제고

- 분양가자율화 대상의 점진적 확대
  - 강원등 4개도 지역의 25.7평이하 주택에 대한 자율화 추진
  - 규제의 실효성이 없는 단독·연립 및 철골아파트 가격 자율화
  - ※원가연동제 시행지침 개정('96년중)
- 과도한 주택건설 관련규제의 완화
  - 공동주택 이격거리 제한, 마감자재 기준등 주택건설과 관련한 각종 규제를 완화하여 업체의 부담을 줄이고 주택공급을 활성화
  - ※주택건설기준등에 관한 규정 개정('96. 상반기)
- 주택규모에 대한 소비자의 선호변화에 부응하여 공공개발택지 지구내의 규모별 용지배분 비율 완화
  - 전용 25.7평이하 주택건설용지 공급비율은 현행대로 유지(70%이상)
  - 전용 18평이하 용지비율(30~50%)는 지역에 따라 차등 적용
  - ※택지개발업무 처리지침 개정('96. 1/4분기)

## 3. 주택의 질적수준 향상

- 주택이 갖추어야 할 복지적 기준으로서 「최저기준」과 「최적기준」을 설정하여 주택정책의 지표로 활용하는 방안강구
- ※'96년중 국토개발연구원에서 주거기준 설정을 위한 연구를 수행

- 체계적인 재건축을 유도하기 위해 재건축 판정기준을 명확화
  - 재건축 안전진단기관의 등록제 실시
  - 안전진단의 객관성 확보위해 안전진단 기준신설
  - 안전진단기관간의 수수료격차 해소를 위한 수수료기준 개선
- ※주택건설촉진법시행규칙 개정('96. 2)
- 계획적인 도시재개발을 유도하기 위한 관련규정 정비
  - 재개발 기본계획수립 대상지역 및 기준 설정
  - 재개발 조합운영의 투명성을 확보하기 위하여 사업시행인가 등 각 단계별로 시장·군수가 지정하는 공인회계사의 회계감사 의무화
- ※도시재개발법 시행령 개정('96 상반기)

#### **4. 공동주택의 안전관리 강화**

- 노후·불량주택에 대한 안전관리 강화
  - 공동주택 안전점검시(연 2회) 관내 건축사 등을 참여켜 하는 등 내실있는 점검유도
- 공동주택의 내부구조 변경에 대한 조치방안 강구
  - 내력벽 훼손에 대해서는 지속적으로 원상복구 조치
  - 비내력벽에 대해서는 구조안전에 관한 관련연구기관의 연구결과를 토대로 '96상반기 중 조치방안 마련
- ※국토개발연구원 및 건설기술연구원에서 연구수행중
- 주택품질확보를 위해 주택건설에 입주민참여 활성화
  - 중간검사 및 사용검사시 입주예정자가 참여토록 하고, 입주전 자기 아파트 품질을 직접 확인하는 제도를 적극 활용토록 유도

#### **5. 주택가격의 지속적 안정**

- 주택가격 동향을 정기·수시 파악하여 시장동향을 상시 점검

- 매주 : 주택은행(15개 선도지역)      • 격주 : 한국감정원(수도권 7개 도시)
  - 매월 : 주택은행(전국 39개 도시)      • 수시 : 관계기관 합동(가격불안지역)
- 주택가격 상승이 우려되거나 투기조짐 발견시 즉각적인 단속 실시
- 기 편성된 투기단속반을 활용하여 단속을 실시하고 필요시 내무부, 국세청 등과 합동 단속
- 주택관련정보를 지속적으로 홍보하여 주택가격 안정심리 정착
- 주택가격동향, 주택건설실적, 미분양주택 현황, 분양계획 등

**당신의 집이라면 부실공사 하겠습니까?**