

7. '97 住宅建設綜合計劃

建設交通部 住政 58500-427 1997. 3. 6

I. 주택현황

1. 양적현황

- 90년 이후 매년 60만호 수준의 주택을 지속적으로 건설·공급함에 따라 만성적 주택부족이 상당히 해소됨
- 그러나 서울·부산·대구 등 대도시에서는 주택보급률이 70% 수준에 머물러 주택이 여전히 부족한 실정

구 분	'80	'90	'94	'95	'96
가구수(천가구)	7,470	10,168	10,939	11,131	11,335
주택수(천호)	5,319	7,357	9,133	9,579	10,113
주택보급률(%)	71.2	72.4	83.5	86.1	89.2

2. 질적수준

- 현대적 시설을 갖춘 신규주택 공급을 확대하고 노후·불량주택의 재개발·재건축 및 주거환경개선사업을 지속 추진함에 따라 주거수준이 크게 향상되고 부대시설도 개선됨
- 그러나 선진국에 비해서는 여전히 미흡한 수준

구 분	'80	'85	'90	'95
1인당주거면적(평)	3.1	3.6	4.3	5.2
평균주택규모(평)	20.6	21.9	24.6	25.1
수세식화장실(%)	18.4	33.6	51.3	75.0
입식부엌(%)	18.2	35.1	52.4	84.5

3. 시장동향

〈주택가격〉

- 매매가격은 91. 5월 이후 5년 이상 지속되어 오던 안정세가 완만한 상승세로 반전
 - 서울 및 수도권 일부지역의 아파트값이 상승하였으나 여타지역에서는 안정세 유지
- 전세가격은 가을이사철에 서울·신도시 등 일부지역에서 다소 큰 폭으로 오르면서 예년보다 높게 상승
 - 90년 이후 2년의 계약주기가 도래하여 전세수요가 늘었고 신도시는 95년 입주완료이후 생활여건이 개선된데 기인

〈미분양 주택〉

- 93년 이후 급증하던 미분양주택은 95. 11 「주택시장 안정대책」 추진으로 감소세로 돌아서, 96년 중에도 감소세 지속
 - 미분양주택 구입에 대한 금융·세제 지원과 임대주택 사업활성화에 따른 구매수요 증가 등에 기인

	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96
• 매매(%)	21.0	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5
• 전세(%)	16.7	2.0	7.5	2.4	4.5	3.6	6.5
• 미분양(호)	6,221	11,021	36,926	77,488	105,586	152,313	109,637

II. '96년 추진실적

1. 주택건설실적

- 93년부터 시작한 신경제 5개년계획(93~97)상 주택건설 목표 285만호중 96년말까지 253만호를 건설하여 89% 달성

- 공공부문에서 96년말까지 95만호를 건설
- 민간부문에서는 158만호를 건설하여 목표를 초과달성

구 분	계 획 (93~97)	실 적			대비(<%)
		'93~'95	'96	계	
계	2,850천호	1,937	592	2,529	88.7
공공부문	1,350	713	232	945	70.0
민간부문	1,500	1,224	360	1,584	105.6

- 96년에는 총 592천호를 건설하여 계획대로 추진
 - 공공부문은 공공임대주택 건설증가에 힘입어 232천호 건설
 - 민간부문은 계획물량인 360천호를 건설

구 분	'95 실적	'96 계획	'96 실적	대 비
계	619천호	500~600	592	107.7%
공공부문	228	200	232	116.1
공공분양	120	85	102	120.2
공공임대	78	65	105	161.1
근로복지	26	35	19	54.3
사원임대	4	15	6	42.8
민간부문	390	300~400	360	102.8

※ 대비는 55만호(민간 35만호) 기준임

2. 택지공급실적

- 신경제계획기간('93~'97) 중 285만호 건설에 소요되는 택지 9,000만평 가운데 공공부
문에서 5,400만평(60%)을 확보키로 하였는바, '96년말까지 6,047만평을 확보하여 목표
를 달성

〈신경제계획기간중 택지확보 현황〉

구 분	전 국	수 도 권	지 방 도 시
• 총택지소요	9,000만평	3,900	5,100
• 공공부문			
계획(A)	5,400	2,400	3,000
실적(B)	6,047	2,446	3,601
B/A(%)	112	102	117

◦ 96년중 사용택지로 총 1,200만평의 공공택지를 개발·공급

구 분	'95 실적	'96 계획	'96 실적	대 비
공 공 택 지	1,050만평	1,140만평	1,200만평	105%
• 토 공	500	500	500	
• 주 공	110	140	140	
• 지 자 체	360	500	500	
• 수 공	60	—	60	

◦ 수도권 중장기 택지확보대책 강구

— 98~2002년중 수도권의 135만호 주택건설 소요택지 4,250만평을 차질없이 확보하기 위해, 택지개발가능지에 대한 전면조사를 통해 「수도권 중장기 택지수급계획」 수립

3. 주택자금 지원실적

◦ 정부재정, 국민주택기금 등 공공주택자금과 주택은행등의 민영주택 자금으로 10조 6,839억원의 주택자금 조성·지원

— 저소득 영세민을 위한 공공임대주택의 계속사업과 주거환경 개선사업을 위해 재정에서 1,280억원 지원

— 공공분양, 공공임대등 국민주택 건설과 영세민전세자금지원 등을 위해 국민주택기금에서 4조6,283억 지원

-민영주택 건설 및 구입 등에 주택은행 등의 민영주택 자금으로 5조9,276억원 지원

(단위 : 억원)

구 분	'95 실적	'96 계획	'96 실적	대 비
계	96,033	103,480	106,839	103.2
-정부재정	3,466	1,280	1,280	100.0
· 임대주택건설	2,866	680	680	100.0
· 주거환경개선	600	600	600	100.0
-국민주택기금	43,535	44,000	46,283	105.2
-민영주택자금	49,032	58,200	59,276	101.8

- 재개발지역내 세입자용 공공임대주택 건설을 촉진하기 위해 국민주택기금의 호당용자액 인상(1,000만원→1500만원)
 - 주택구입자금 용자기회를 확대하기 위해 장기주택금융의 한 형태인 「주택할부금융제도 도입 (96. 1)
 - 용자대상 : 전용 135㎡이하 주택을 구입하는 무주택 또는 1가구 1주택 소유자
 - 용자조건 : 연리 13~15%, 3~30년 분할 상환
- ※ 주택할부금융 전문회사에서 '96년말까지 총 7,009억원 대출

4. 주요 제도개선 사항

〈주택건설·공급제도 개선〉

- 분양가 규제완화 범위확대
 - 단독·연립주택과 25.7평 초과 철골조아파트 규제폐지(7. 1)
 - 대전·충남·전남·경북·경남의 25.7평 초과 아파트 및 강원·충북·전북·제주의 25.7평 이하 규제폐지(97. 1. 1)
- (국민주택기금을 지원받는 주택은 제외)
- ※ 『주택분양가원가연동제시행지침』 개정

○ 소형주택건설 의무비율 완화

- 단독·연립주택에 대한 의무비율 폐지(7. 1)

- 주택보급률에 따라 아파트에 대한 의무비율을 대폭 완화(10. 7)

• 90% 이상(인천 등 10개 시도) : 폐지

• 80~90%(광주·경기) : 25.7평 75→60%, (18평 20% 유지)

• 80% 이하(서울·부산·대구) : 현행유지(25.7평 75%, 18평 30%)

※ 「주택의 규모별 공급비율에 관한 지침」 개정

- 공영개발택지의 18평 이하 용지 배분비율 완화

• 전체용지중 30~50% → 수도권·부산권 30%, 기타지역 20%

※ 「택지개발업무 처리지침」 개정 (2. 8)

○ 주택건설기준에 관한 규제완화

- 공동주택 한동의 길이제한(120m), 및 마감자재기준을 폐지하고 위험물로부터 이격거리 제한 완화

※ 『주택건설기준 등에 관한 규정』 개정 (6. 8)

○ 주택공급제도 개선

- 재개발 세입자에 대한 임대주택 공급 및 영주귀국 동포에 대한 주택 특별공급 근거 마련

※ 『주택공급에 관한 규칙』 개정 (6. 29)

〈임대주택 건설의 활성화〉

○ 임대주택 사업에 대한 규제완화

- 임대주택에 대한 수형주택 의무비율 폐지 (7. 29)

- 완공된 미분양주택의 임대주택 전환 허용

- 임대주택 건설용 토지취득시 토지수용권 부여

- 분양전환시 무주택 입주자에 대한 우선분양 의무 폐지

※ 「임대주택법」 개정(96. 12)

〈재개발·재건축제도 개선〉

- 체계적인 재개발을 유도하기 위해 재개발제도 개선
 - 재개발 기본계획수립 대상지역을 확대
 - 투기방지를 위해 과소토지 소유자 등은 공동주택 분양대상에서 제외할 수 있도록 분양기준 보완
 - 재개발조합등 민간사업시행자에 대한 회계감사를 의무화하여 사업추진의 투명성 제고
- ※ 『도시재개발법 시행령』 개정 (6. 30)

- 재건축제도 개선
 - 재건축 판정기준을 명확히 하여 체계적인 재건축 유도
 - 안전진단기관을 시설물안전관리법에 의한 기관으로 일원화
 - 안전진단기준을 시설물안전관리에 관한 법률에 따르도록 명확화
- ※ 『주택건설촉진법시행규칙』 개정(2. 13)

〈주택설계표준화 추진〉

- 주택의 설계도서 작성기준 개정
 - 「철근콘크리트 벽식 공동주택」에 대한 표준화 설계기준 마련(96. 9)

III. '97년 주택건설계획

〈시장 전망〉

- 주택경기는 전반적인 건설경기 위축과 일반경제 불황으로 침체국면이 계속될 전망이다
이나, 하반기부터는 다소 회복예상
- 주택가격은 공급물량이 충분하여 전반적으로는 안정세가 지속될 것으로 전망됨
 - 일부지역에서는 국지적인 수급불균형과 부동산경기 10년 주기설, 대선 등 심리적 요인으로 가격불안 요인 상존

1. 주택정책의 기본방향

- 안정적인 주택공급으로 주택부족 문제를 조기 해소하고 주택가격 안정기반 확립
 - 택지 및 주택자금을 원활히 확보·지원
 - 부동산 투기를 억제하고 실수요자 위주로 공급
- 무주택서민의 주거안정시책 강화
 - 공공임대주택 건설확대로 영세 임차가구 주거안정 도모
 - 공공주택자금의 지원수준과 조건을 점진적으로 개선
- 주택시장 기능을 강화하여 수요에 맞는 양질의 주택공급 도모
 - 주택사업과 관련한 각종 규제를 지속적으로 완화
 - 민간임대주택 산업을 건전하게 육성
 - 주거환경의 질적개선을 위한 방안을 강구

2. '97 주택건설계획

계 획 총 괄

- '97년에는 50~60만호를 건설하여 주택부족으로 해소하고 집값안정기반 확립
 - 공공부문에서 공공주택 15만호, 근로자주택 5만호등 20만호
 - 민간부문에서 시장여건에 따라 30~40만호 건설

구 분	'96 계획	'96 실적	'97 계획	'96 계획대비
계	500~600천호	592	500~600	-
공공부문	200	232	200	-
공공분양	85	102	75	-10
공공임대	65	105	75	+10
근로복지	35	19	35	-
사원임대	15	6	15	-
민간부문	350	360	300~400	-

※ 신경제계획상 '97년 계획은 60만호이나 그동안 주택건설이 호조를 보여 연말까지 계획초과가 예상되므로 민간부문의 탄력적인 주택건설을 위해 50~60만호로 조정

공공부문

- 전량을 전용 60㎡ 이하의 소형주택으로 건설
- 저소득 임차가구의 주거안정을 위해 공공임대주택 건설 확대
 - 건설물량 확대 : '96년 8만호 → '97년 9만호
 - 50년 임대 5천, 5년 임대 60천, 재개발임대 10천, 사원임대 15천호
 - 국민주택기금의 호당 지원규모 확대(97. 1)
 - 50년 임대 : 호당 2,100만원 → 2,300만원
 - 5년 임대 : 호당 1,500~1,700만원 → 1,800~2,000만원
 - 사원임대 : 호당 1,800만원 → 2,000만원
 - 공공택지 공급지원 확대(97. 2)
 - 공공택지의 20% 이상을 임대주택 용지로 우선 공급
 - 임대주택 용지의 공급가격을 10%p 인하
(조성원가의 80~90% → 70~80%)
 - 임대주택사업을 활성화하기 위한 규제완화
 - 임차인 선정, 분양전환시 자격제한 등 공급방법 규제완화
 - 주택을 취득하기 이전이라도 매입계약서만으로 등록허용
- 영세민에 대한 전세자금 지원 확대
 - 국민주택기금의 영세민 전세자금 지원규모 확대
 - 융자금액 인상 : 세대당 500만원 → 750만원
 - 융자대상자 확대
 - 서 울 : 전세금 2,500만원 이하('96과 동일)
 - 광역시 : 2,000만원 이하 → 2,500만원 이하
 - 지방 : 1,500만원 이하 → 2,000만원 이하
 - 지원시기를 3~5월에서 1월로 앞당겨 조기지원

민간부문

- 소득증가, 주택수요의 다변화 추세에 부응하여 다양한 주택이 공급되도록 각종 규제를 지속완화
 - 분양가 규제완화 확대
 - 수도권과 대도시 이외 지방의 중·대형 아파트 분양가 규제를 폐지한데 이어, 소형 아파트에 대해서도 규제 완화
 - 주택규모에 대한 선호변화에 대응하여 소형주택의 무비율 완화
 - 수도권을 제외한 지역에 대해서는 재당첨제한 단축
 - 국민주택 : 10년 → 5년, 민영주택 : 5년 → 3년
 - 주택건설을 추진중인 주택건설사업자에 대한 등록말소 유예
 - 공공택지 매입, 사전결정 신청 등 주택건설을 추진중인 경우에는 '97년 행정처분시 등록말소등 처분유예
- 독신가구·노인가구 증가 및 쾌적한 주택수요 증가에 대응하여 원룸주택, 노인주택, 전원주택 등의 활성화 방안 강구
- OECD가입 등에 따른 주택시장 개방 가속화에 대응하여 주택산업 경쟁력 강화를 위한 방안 강구
 - 주택업체의 자구노력을 촉진하는 한편, 미분양주택 해소와 경영난 완화를 위한 지원 시책을 지속적으로 강구
 - 주택설계표준화를 지속 추진하여 원가절감 및 자재산업발전
 - '97. 6월부터 「철근 콘크리트 벽식구조」 표준화설계 적용의무화
 - '97년에 「라멘조」에 대한 표준화설계를 위한 연구용역 실시

지역별 건설계획

- 수도권에는 주택난 완화를 위해 27만호 건설

○ 수도권외 지역은 지역실정에 따라 23~33만호(평균 28만호) 건설

구 분	계	공 공 부 문	민 간 부 문
합 계	500~600천호	200천호	300~400천호
수 도 권	270	70	200
서 울	101	15	86
인 천	29	15	14
경 기	140	40	100
수 도 권 외	230~330	130	100~200
부 산	40	10	30
대 구	30	13	17
광 주	20	13	7
대 전	15	9	11
강 원	15	9	6
충 북	18	10	8
충 남	21	16	5
전 북	21	14	12
전 남	20	6	14
경 북	33	15	23
경 남	42	13	34
제 주	5	2	3

□ 지역별, 부문별, 사업주체별 세부계획

구분	계	6대도시	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
총계	550,000	235,000	270,000	101,000	40,000	30,000	29,000	20,000	15,000	140,000	15,000	18,000	21,000	21,000	20,000	33,000	42,000	5,000
[공공부문]	200,000	75,000	70,000	15,000	10,000	13,000	15,000	13,000	9,000	40,000	9,000	10,000	16,000	14,000	6,000	15,000	13,000	2,000
공공주택소계	150,000	54,050	51,245	13,000	6,800	8,850	9,700	8,400	7,300	28,545	7,000	7,400	14,000	11,200	3,000	11,635	11,170	2,000
공공임대	75,000	24,528	23,376	8,181	560	2,749	5,055	4,783	3,200	10,140	3,580	3,400	10,800	6,670	1,700	7,562	6,020	600
공공분양	75,000	29,522	27,869	4,819	6,240	6,101	4,645	3,617	4,100	18,405	3,420	4,000	3,200	4,530	1,300	4,073	5,150	1,400
근로자주택소계	50,000	20,950	18,755	2,000	3,200	4,150	5,300	4,600	1,700	11,455	2,000	2,600	2,000	2,800	3,000	3,365	1,830	0
사원임대	15,000	5,500	4,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	500	2,800	1,000	1,000	500	1,000	2,000	1,000	200	0
근로복지	35,000	15,450	13,955	1,000	2,200	3,150	4,300	3,600	1,200	8,655	1,000	1,600	1,500	1,800	1,000	2,365	1,630	0
지자체	13,273	8,568	6,522	4,316	3,046	486	0	420	300	2,206	30	0	0	0	0	399	2,070	0
공공주택소계	13,208	8,568	6,522	4,316	3,046	486	0	420	300	2,207	30	0	0	0	0	334	2,070	0
공공임대	3,047	2,006	1,788	1,497	360	149	0	0	0	291	30	0	0	0	0	0	720	0
공공분양	10,161	6,562	4,734	2,819	2,686	337	0	420	300	1,915	0	0	0	0	0	334	1,350	0
근로자주택소계	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	0	0
사원임대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
근로복지	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	0	0

구분	계	6대도시	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
주택공사	60,000	19,550	26,450	2,000	3,000	3,450	3,800	3,400	3,900	20,650	3,000	3,500	1,100	3,400	800	2,200	5,100	700
공공주택소계	45,000	14,200	18,600	2,000	1,900	2,300	2,500	2,300	3,200	14,100	3,000	2,900	1,100	2,600	800	1,900	3,700	700
공공임대	15,000	3,800	4,050	1,000	100	600	500	700	900	2,550	1,750	1,400	1,100	1,300	300	1,400	1,100	300
공공분양	30,000	10,400	14,550	1,000	1,800	1,700	2,000	1,600	2,300	11,550	1,250	1,500	0	1,300	500	500	2,600	400
근로자주택소계	15,000	5,350	7,850	0	1,100	1,150	1,300	1,100	700	6,550	0	600	0	800	0	300	1,400	0
사원이매	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
근로복지	15,000	5,350	7,850	0	1,100	1,150	1,300	1,100	700	6,550	0	600	0	800	0	300	1,400	0
주택업체	126,727	46,882	37,028	8,684	3,954	9,064	11,200	9,180	4,800	17,144	5,970	6,500	14,900	10,600	5,200	12,401	5,830	1,300
공공주택소계	91,792	31,282	26,123	6,684	1,854	6,064	7,200	5,680	3,800	12,239	3,970	4,500	12,900	8,600	2,200	9,401	5,400	1,300
공공임대	56,953	18,722	17,538	5,684	100	2,000	4,555	4,083	2,300	7,299	1,800	2,000	9,700	5,370	1,400	6,162	4,200	300
공공분양	34,839	12,560	8,585	1,000	1,754	4,064	2,645	1,597	1,500	4,940	2,170	2,500	3,200	3,230	800	3,239	1,200	1,000
근로자주택소계	34,935	15,600	10,905	2,000	2,100	3,000	4,000	3,500	1,000	4,905	2,000	2,000	2,000	2,000	3,000	3,000	430	0
사원임대	15,000	5,500	4,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	500	2,800	1,000	1,000	500	1,000	2,000	1,000	200	0
근로복지	19,985	10,100	6,105	1,000	1,100	2,000	3,000	2,500	500	2,105	1,000	1,000	1,500	1,000	1,000	2,000	230	0
[민간부문]	350,000	160,000	200,000	86,000	30,000	17,000	14,000	7,000	6,000	100,000	6,000	8,000	5,000	7,000	14,000	18,000	29,000	3,000

2. 택지공급계획

○ '97년중 전국적으로 1,890만평의 택지를 공급

— 공공부문에서 1,140만평, 민간부문에서 750만평 공급

구 분	계	공 공 부 문	민 간 부 문
전 국	1,890만평	1,140	750
수 도 권	780	480	300
수 도 권 외	1,110	660	450

○ '96년 수립한 『수도권 중장기 택지수급계획』에 따라 '98년 이후 수도권의 소요택지 확보를 위한 택지개발예정지구 지정추진

— '98~2002년 중 총택지소요는 4,250만평이며 이중 2,130만평을 공공에서 개발·공급

— 금년중 430만평에 대해 택지개발예정지구 지정을 추진

분 기 별	계	1/4	2/4	3/4	4/4
수 도 권	430만평	100	110	100	120

○ 택지개발 및 공급을 차질없이 추진하기 위해 관계기관으로 구성된 『수도권 택지수급회의』를 매분기별로 개최

3. 주택자금 지원계획

○ '97년 중 총 11조 8천억원의 주택자금을 조성하여 주택건설 및 구입자금으로 지원

— 정부재정에서는 주거환경개선사업에 600억원 지원

— 국민주택기금에서 4조5,175억원을 조성하여 공공주택 건설 및 영세민 전세자금 등으로 지원

— 주택은행 등에서 민영주택자금 7조2,600억원을 조성하여 민영주택 건설과 구입자금으로 지원

○ 주택은행 민영화 등 금융시장 여건 변화에 대응하여 국민주택기금 운용체계 개편, 주택저당채권 유통화 방안도입등 주택금융 발전방안 강구

〈'97 주택자금 지원계획〉

(단위 : 억원)

구 분	'96 실적	'97 계획
계	106,839	118,375
정 부 재 정	1,280	600
국 민 주 택 기 금	46,283	45,175
민 영 주 택 자 금	59,276	72,600
주 택 은 행	27,150	34,000
시 중 은 행	15,494	17,000
(국 민 은 행)	(5,132)	(6,000)
보 험 회 사	6,211	5,000
할 부 금 용	9,009	15,000
기 타	1,412	1,600

※ '97 국민주택기금 조성 및 운용계획

- 조성계획

(단위 : 억원)

구 분	증 가	감 소	당년순조성
계	75,109	29,934	45,175
제1종 국민주택채권	24,646	11,684	12,962
제2종 국민주택채권	614	0	614
국민주택기금채권	0	1,200	-1,200
청약저축	4,300	6,700	-2,400
재특용자	5,900	0	5,900
농특용자	800	0	800
국채관리기금예수금	9,500	0	9,500
용자금회수	9,749	0	9,749
복권자금	450	0	450
기타예수금	150	420	-270
차관자금	0	268	-268
채권이자충당금등	0	-3,154	3,154
당기순이익	17,500	12,816	4,684
전기이월금	1,500	0	1,500

구 분	지 원 호 수	사 업 비
합 계		45,175
(주택건설)	200,000	41,884
재개발임대	10,000	985
공공임대1(50년 임대)	5,000	962
공공임대2(5년 임대)	60,000	10,416
공공분양	75,000	18,145
근로자주택건설	50,000	7,005
· 사원임대	15,000	2,180
· 근로복지	35,000	4,825
다세대	(3,000)	216
다가구	(9,000)	630
농촌주택	(25,000)	2,400
임대주택중도금	(45,000)	1,125
(기타사업)		3,291
주거환경개선	(8,000)	1,040
영세민전세		750
대지조성		300
근로자구입·전세		1,000
표준화자재		200
조립식		1

IV. 제도개선 추진계획

1. 주택가격 안정을 위한 투기방지활동 강화

- 주택시장 동향을 철저히 감시하여 투기조짐을 사전파악

- 주택은행을 통해 주단위·월단위로 주택가격 동향조사
 - 매주 서울·신도시 등 15개 선도지역의 230개 아파트값 조사
 - 매월 전국 41개 도시의 4,310개 주택가격 조사
- 가격상승이 우려되는 서울 및 수도권에 대해서는 건교부·지자체 합동으로 수시 조사 실시
- 투기방지 및 단속활동 강화
 - 건교부와 지자체에 상시 단속반을 편성하여 투기조짐이 있는 지역에 대해서는 즉각적인 단속 실시
 - 건교부 : 7개반(서울 4, 신도시 3) 24명
 - 지자체 : 48개반(서울 25, 인천 8, 경기 15) 153명
 - 수도권지역 등 투기예상지역에 대해서는 위장 전입자를 철저히 조사하고, 주택공급시 거주제한 기간을 1년 이상으로 하는 등 관련제도를 신중적으로 운영
 - 단기매매자 등 투기혐의자에 대해서는 주택전산망을 활용하여 주택소유 및 거래현황을 파악하여 투기여부를 철저히 조사

2. 재개발 및 주거환경개선사업 개선

- 재개발사업 시행시 지자체의 공공시설 설치비의 부담범위를 구체적으로 규정하여 사업 시행자의 부담 완화
 - ※ '97. 3 도시재개발법 시행령 개정
- 주거환경개선사업 활성화를 위해 관련 규제를 완화하고 자금지원 확대
 - 지구지정시 면적(2천㎡ 이상)·주택규모(18평 이하) 등 제한완화
 - 지구내 주차난 완화를 위해 공용주차장 설치 확대
 - 주택개량시 재특 용자금 규모(호당 300만원)를 상향조정
 - ※ '97. 6 저소득주민의 주거환경법 시행령 개정

3. 주택의 질적수준 개선노력을 지속 추진

- 「주거기준」 도입방안 강구

-주택의 복지적 기준으로서 『최저 및 적정주거기준』을 설정하고 이를 정책에 활용하는 방안 강구

※ '96. 12부터 국토개발연구원에서 연구용역을 실시중

○주택설계 표준화의 조기 정착유도

-공동주택 건설시 「표준화 설계기준」을 적용토록 의무화('97. 6)

-주택의 치수 및 기준 척도를 표준화 설계기준과 부합하도록 주택건설기준 정비

4. 공동주택의 유지관리 강화

○공동주택 관리체계를 정비

-공동주택의 구조변경에 대한 기준을 법령에 반영하여 명확화

-관리주체와 입주자대표회의의 역할을 구체화

※ '97. 6 공동주택관리령 개정

○영구임대주택 관리·운영의 효율성 제고방안 검토

○공동주택의 유지·보수 기능강화를 위한 방안 강구

-공동주택의 유지·보수 수요증가에 대응하여 대한주택공사 산하에 유지보수 전문회사 설립 검토

○노후·불량주택에 대한 관리강화

-노후·불량 공동주택을 특별관리 대상으로 지정하여 조기 재건축 및 보수·보강을 추진

※ 관리대상 : 총 458동 18,419세대

(철거대상 21동 531세대, 보수·보강대상 437동 17,888세대)

-시장·군수로 하여금 매월 1회 이상 안전점검을 실시하고 안전사고 우려시 재난관리법에 의한 퇴거등 강력조치

임대주택법령 해설 및 임대주택산업 활성화 방안

박민우 사무관(건설교통부 주택정책과)

1. 임대주택법령 개정 배경

- '80년대말까지 악화되어오던 주택부족문제는 200만호 및 신경계계획으로 매년 60만호 내외의 주택을 건설하여 상당 부문 해소되었으나
 - 아직도 180만호의 주택이 부족한 실정이고, 1인당 주거면적이 선진국의 1/3~1/4 수준에 불과하여 지속적인 공급확대 및 질개선이 필요
- 그러나 '91년 이후 주택가격이 장기간 하향안정세를 유지함에 따라 분양가와 시세의 차익이 줄어들어 미분양이 급증하여 주택건설업체의 자금사정이 악화되고 부도가 늘어나 주택공급기반 위축이 우려되는 상황임
- 반면에 주택에 대한 인식이 재산증식수단에서 거주공간으로 전환되고 있어 임차수요가 지속적으로 늘어나 전세값이 꾸준히 상승하고 있음
- 따라서 전세값을 안정시켜 무주택서민의 주거안정을 도모하고 주택수요의 변화에 부응하면서 지속적인 주택공급기반을 확충하기 위해서는 임대주택의 공급확대가 필요
 - 이를 위해 임대사업에 대한 각종 규제를 완화하고 제한적인 토지수용권 부여 등을 주요내용으로 한 임대주택법 개정을 추진하고자 하는 것임

2. 임대주택법 개정내용

- 완공 미분양주택을 건설임대주택으로 전환허용
 - 현재는 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택만을 건설임대주택으로 규정하고 있다.

-앞으로는 분양목적으로 건설하였으나 사용검사일까지 분양되지 않은 주택에 대해서도 건설교통부령이 정하는 절차에 따라 임대하는 경우 건설임대주택에 포함함

* 건설임대주택에 대해서는 국민주택기금 지원 및 양도소득세 등의 조세감면 혜택 부여

○ 임대사업자에게 제한적인 토지수용권 부여

-주택공사·지방자치단체등 공공기관은 주택건설에 필요한 토지 등을 수용할 수 있으나, 재원의 한계로 임대주택의 공급 확대가 어려운 실정을 감안하여,

-임대사업자에게 국민주택규모 이하의 임대주택을 건설하는 경우에는 제한적인 토지수용권을 부여함으로써 임대주택건설용지의 원활한 확보를 도모

* 토지수용 요건

- 임대주택 건설용지의 90% 이상을 매입하여
- 토지수용법 제3조 제5호 규정에 의한 건설교통부장관의 지정을 받고
- 주택건설촉진법 제33조 규정에 의한 사업계획승인을 얻은 경우

* 산업단지, 유통단지, 개축지구의 경우 민간에게도 수용권을 부여

○ 임차인에 대한 우선매각의무 폐지

-현재는 건설임대주택을 임대의무기간(5년) 종료후 매각할 때에는 무주택임차인에게 우선매각토록 되어 있으나,

-앞으로는 국민주택기금을 지원 받지 않고 자기자금으로 건설한 민간건설임대주택에 대해서는 임대사업자가 자율적으로 매각대상자를 선정할 수 있도록 함으로써 민간의 임대주택사업 참여를 활성화

○ 특별수선충당금 적립

-현재는 임대사업자에게 일정규모 이상의 임대주택에 한해 관리의무만 부과하고 있어 임대주택 관리가 부실한 실정이나

-앞으로는 임대사업자에게 임대료의 일정비율을 특별수선충당금으로 적립토록 하여 임대주택의 주요시설의 교체 및 보수 등에 사용하도록 함으로써 임대주택의 관리를 효율화함

가. 완공된 미분양주택을 건설임대주택에 포함(안 제2조 제2호)

〈현 행〉

- 현재는 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택만을 건설임대주택으로 규정

〈개 정 안〉

- 분양목적으로 건설하였으나 사용검사시까지 분양되지 않은 주택으로써 건설교통부령이 정하는 절차에 따라 임대하는 주택도 건설임대주택에 포함
- *'96. 9말 현재 미분양주택 116천호 중 완공 미분양은 13,583호

〈개정사유〉

- 완공 미분양주택도 건설임대주택으로 전환할 수 있도록 하여 각종 세제·기금지원 혜택을 부여함으로써 미분양주택의 임대주택으로의 전환을 촉진
- *완공 미분양 주택을 임대하는 경우 매입임대주택에 해당하여 양도세 감면혜택이 적고 국민주택기금지원 혜택 불가
 - 건설임대주택은 5년 임대시 양도세 100% 면제, 매입임대주택은 5년 임대시 50% 감면
 - 건설임대주택에 대해서는 국민주택기금을 장기저리로 용자(호당 15~17백만원을 연리 3%로 10년 거치후 20년 상환)

나. 임대사업자에게 제한적 토지수용권 부여(안 제10조의 2)

〈현 행〉

- 주택건설사업자는 토지수용 불가
- *주택건설촉진법 제34조
 - ① 국가·지자체·주택공사 등 공공사업주체는 토지수용 가능
 - ② 토지수용법 준용
 - ③ 사업계획승인을 사업인정으로 간주하고, 재결신청은 주택건설 사업기간내에 할 수

있도록 규정

〈개정안(신설)〉

- 일정한 요건을 갖춘 경우 임대사업자에게 제한적 수용권 부여
 - 85제곱미터 이하의 임대주택을 대통령령이 정하는 호수이상 건설할 목적으로
 - 사업대상토지의 90% 이상을 매입하고, 건설교통부장관으로부터 토지수용법 제3조 제5호에 의한 지정을 받은 후.
 - * 토지수용법 제3조 제5호에서는 국가나 지자체가 지정한 자가 시행하는 주택건설사업을 공익사업으로 규정
 - 주택건설촉진법 제33조의 사업계획승인을 얻은 경우 수용권 부여

〈개정사유〉

- 임대사업자가 임대주택 용지를 원활히 확보할 수 있도록 지원하여 임대주택 공급 활성화 도모

다. 임차인에 대한 우선매각의무 폐지(안 제15조)

〈현 행〉

- 건설임대주택을 임대기간(5년) 종료후 매각할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 무주택세대주에게 우선매각토록 의무화
 - 시행령에서 공공건설임대주택은 입주시부터 매각시까지, 민간 건설임대주택은 매각시 무주택 임차인에게 우선매각토록 규정
 - * 건설임대주택의 종류(시행령 제2조)
 - 공공건설임대 : 국민주택기금을 지원받아 건설된 임대주택
 - 민간건설임대 : 국민주택기금을 지원받지 않고 건설된 임대주택

〈개 정 안〉

- 임대기간 종료후 무주택세대주에게 우선매각하여야 하는 건설임대주택의 범위를 대통령령으로 정하도록 함
 - 시행령에서 무주택세대주에게 우선매각해야 하는 건설임대주택의 범위를 공공건설임

대주택으로 한정

〈개정사유〉

- 기금지원을 받지 않고 건설한 임대주택에 대해서는 임대사업자가 매각대상자를 자율적으로 선정할 수 있도록 함으로써 민간의 임대주택사업 참여를 활성화

라. 임대사업자의 특별수선충당금 적립(안 제17조의 2)

〈현 행〉

- 임대사업자에게 일정규모 이상의 임대주택에 대해서는 주택관리업자에게 그 관리를 위탁하거나 일정한 인력과 시설을 갖추어 자치관리하도록 관리의무 부과(법 제17조)
- * 임대주택에 대해서는 공동주택관리령이 적용되지 않음

〈개정안(신설)〉

- 임대사업자는 일정규모이상에 해당하는 임대주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금으로 임대료의 일정비율을 적립하도록 함

〈개정사유〉

- 임대주택의 내구연한을 연장하고 입주민의 편의를 도모하는 한편, 분양전환시 하자보수 범위 등에 대한 분쟁발생을 사전에 방지하기 위함

3. 임대주택법 시행령 개정내용

가. 매입임대사업의 경우 주택의 소유권취득전에 매입계약을 체결하면 임대사업자로 등록할 수 있도록 요건을 완화함(안 제6조)

나. 임대주택건설용지의 90% 이상 소유권을 확보한 임대사업자가 공익사업자 지정을 받은 경우 잔여토지를 수용할 수 있도록 함에 따라, 그 지정기준과 절차를 정함(안 제8조의 2)

다. 민간건설임대주택의 경우 종전에는 무주택세대주에게 공급하고 임대의무기간 종료후

매각시에도 무주택 임차인에게 우선매각토록 하였으나, 앞으로는 임대사업자가 자율적으로 임차인과 매각대상자를 선정할 수 있도록 함(안 제11조 및 제13조)

라. 특별수선충당금 적립제도가 도입됨에 따라, 특별수선충당금의 요율 및 관리방법 등을 정함(안 제15조의 2)

가. 매입임대사업의 등록요건 완화(안 제6조 제2항)

□ 현 행

- 임대주택사업을 건설임대사업과 매입임대사업으로 구분
 - 건설임대사업은 5호 이상의 주택을 건설하여 임대하는 사업
 - 매입임대사업은 5호 이상의 기존 주택을 매입하여 임대하는 사업
- 매입임대사업의 경우 5호 이상의 주택의 소유권등기를 완료하여야 등록이 가능함

□ 개 정 안

- 매입임대사업의 경우 5호 이상 주택의 소유권확보전이라도 매입에 관한 계약을 체결하면 임대사업자로 등록을 허용

□ 개정사유

- 소유권등기 이전에 등록을 허용하여 임대목적으로 취득한 주택에 대해 취득세·등록세 감면을 받을 수 있도록 함

나. 공익사업자 지정 및 특례 신설(안 제8조의 2 및 제8조의 3)

□ 신설 근거 : 개정 임대주택법 제10조의 2

임대사업자가 사업대상토지의 90% 이상 소유권을 확보하고 대통령령으로 정하는 호수 이상의 임대주택을 건설하고자 하는 경우, 공익사업자 지정을 받아 잔여토지 수용가능

□ 개 정 안

—공익사업자 지정기준·절차 신설(안 제8조의 2)

- 지정기준 : 100호 이상의 임대주택을 건설
- 지정절차 : 건교부장관이 관할토지수용위원회의 의견을 들은 후 지정
- * 시행령(안) 제16조에서 시·도지사에게 권한 위임

—공익사업자의 사업계획승인 신청시 특례 신설(안 제8조의 3)

- 공익사업자 지정을 받은 임대사업자가 사업계획승인을 신청하는 경우 당해 임대사업자를 공공사업주체(국가·지자체·주공)로 봄

□ 개정사유

—공익사업자 지정기준·절차를 엄격히 정함으로써 토지수용권의 남발을 방지하고 사유재산권 침해를 최소화하기 위함

—공익사업자 지정을 받은 임대사업자는 국가·지자체와 같이 사업대상토지 전체에 대한 소유권을 확보하지 않은 경우에도 사업계획승인신청을 할 수 있도록 하기 위함

- * 현행법령상 민간사업자는 사업대상토지 전체에 대한 소유권을 확보한 경우에만 사업계획승인신청 가능(주택건설촉진법 제32조 제2항)

다. 민간건설임대주택에 대한 규제완화(안 제11조 및 제13조)

□ 현 행

—모든 건설임대주택은 무주택세대주에게 공급하고, 임대의무기간 종료후 매각시에도 무주택임차인에게 우선 매각

- * 건설임대주택은 국민주택기금을 지원받아 건설되는 공공건설임대주택과, 임대사업자의 순수 자체자금으로 건설되는 민간건설임대주택으로 구분됨

□ 개 정 안

—민간건설임대주택의 경우 임차인 자격·선정방법과 임대의무기간 종료후 임대주택의 매각방법을 임대사업자가 자율적으로 정할 수 있도록 함

- ※ 공공건설임대주택의 경우, 현행대로 존치

□ 개정사유

- 지금까지 건설실적이 거의 전무한 민간건설임대주택에 대해 각종 규제를 완화하여 시장기능에 따라 민간건설임대주택의 공급이 활성화되도록 하기 위함

라. 특별수선충당금 적립요율·사용절차 신설(안 제15조의 2)

□ 신설 근거 : 개정 임대주택법 제17조의 2

특별수선충당금 적립제도를 신설하고, 특별수선충당금의 요율·적립방법 및 사용절차 등을 대통령령에 위임

□ 개 정 안

- 요 율

- 영구임대 목적으로 건설한 주택 : 매월 건축비의 0.04%
- 그외 건설임대주택 : 매월 건축비의 0.03%

※ 임법예고시 5년 임대주택의 적립요율을 1,000분의 0.5로 하였으나, 주택사업자협회에서 인하를 요구함에 따라, 임대사업자에게 추가부담이 발생하지 않도록 1000분의 0.3으로 인하하였음

* 현재 5년 임대주택의 임대료에는 건축비의 0.03~0.4%에 해당하는 금액(전용 15평의 경우 월 11천원~13천원)이 수선유지비로 포함되어 있고, 영구적인 임대주택은 우리부 지침에 의해 0.04%를 적립하고 있음

- 적립방법 : 사용검사 1년 경과후 매월 적립

- 사용절차 : 임대사업자는 건교부장관이 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하고, 동계획에 따라 사용

□ 개정사유

- 임대주택의 적절한 관리를 통해 내구연한을 연장하고 임차인의 편의를 도모

마. 기타

□ 임대기간중 임대주택 매각시 권리·의무의 승계

- 임대사업자로부터 임대주택을 매입한 임대사업자는 종전의 임대사업자의 권리·의무를 포괄적으로 승계하도록 하여,
- 임차인이 임대사업자 변경에 따른 불이익을 받지 않도록 함
 - * 공공건설임대주택을 매입한 임대사업자는 종전대로 표준임대료 규제를 받고 임대 의무기간 종료후 매각시 임차인에게 우선매각토록 함

□ 청약저축에 대한 특례 신설

- 임차인이 임대사업자에게 임대주택을 명도한 후 종전의 청약저축을 다시 입금하는 경우 종전 청약저축불입기간을 소급인정하여,
- 임차인이 다른 행정구역으로 이전하거나 임대주택을 분양받지 않을 경우에는 즉시 다른 주택을 청약할 수 있도록 함

□ 권한 위임(안 제16조)

- 임대사업자에 대한 공익사업자 지정권한을 시·도지사에게 위임함

임대사업자의 토지수용 기준·절차

- 임대사업자가 임대주택용 토지를 수용하기 위해서는
 - 전용면적 85제곱미터 이하 임대주택을 일정 호수 이상 건설하는데 필요한 사업대상 토지의 90% 이상을 매입한 후(임대주택법 제10조의 2 제1항)
 - 시행령(안) 제8조의 2에서 일정호수를 100호로 규정
 - 건교부장관으로부터 토지수용법 제3조 제5호의 규정에 의한 공익사업자 지정을 받고, (임대주택법 제10조의 2 제1항)
 - 시행령(안) 제8조의 3에서 지정시 관할토지수용위원회의 의견을 들어 지정하고, 이를 고시(시·도지사에게 권한 위임)

-주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 주택건설 사업계획승인을 얻어야 함(임대주택법 제10조의 2 제2항)

· 시행령(안) 제8조의 3에서 공익사업자 지정을 받은 임대사업자는 사업대상토지 전체를 확보하지 않더라도 사업계획승인을 신청할 수 있도록 특례를 규정

*주축법 시행령 제32조에 의하면 민간사업자는 사업계획승인신청시 사업대상토지 전체에 대한 소유권 확보서류를 제출하여야 하나, 국가·지자체·주공 등 공공사업 주체는 소유권확보 없이 사업계획승인신청가능

임대사업자에 대한 공익사업자 지정 관련 규정

□ 개정 임대주택법 제10조의 2(토지수용법에 관한 특례)

①임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택을 대통령령이 정하는 호수 이상 건설하기 위하여 사업대상 토지면적의 10분의 9 이상을 매입한 경우(토지소유자의 동의를 얻은 경우를 포함한다)에는 건설교통부장관에게 토지수용법 제3조 제5호의 규정에 의한 지정을 요청할 수 있다.

* 토지수용법 제3조(공익사업) 제5호

· 국가 또는 지자체 기타 국가 또는 지자체가 지정한 자가 임대나 양도목적으로 시설하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업

②제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 임대사업자가 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 때에는 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정을 받은 것으로 본다. 다만, 재결신청은 토지수용법 제17조 및 동법 제25조 제2항의 규정에 불구하고 사업계획승인을 얻은 주택건설사업기간내에 할 수 있다.

□ 토지수용법 시행령 제1조(공익사업자 지정의 고시)

국가 또는 지방공공단체가 토지수용법 제3조 제5호의 규정에 의하여 주택의 건설이나 택지의 조성에 관한 사업을 시행할 자를 지정하였을 때에는 이를 고시하여야 한다.

□ 주택건설촉진법 제33조(사업계획의 승인)

②대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 건설하거나 대통령령으로 정하는 면적이상의 대지를 조성하고자 하는 자는 사업계획을 작성하여 건교부장관의 승인을 얻어야 한다.

□ 주택건설촉진법 시행령 제32조(사업계획의 승인대상 등)

①법 제33조 제1항의 규정에 의하여 주택건설 사업계획의 승인을 얻고자 하는 자는 다음 각호의 서류를 건교부장관에게 제출하여야 한다.

1. 주택건설사업계획서
2. 기타 건설교통부령이 정하는 서류

4. 임대주택법 시행규칙 개정내용

- 가. 사용검사 완료이후 미분양주택을 건설임대주택으로 전환하는 경우 국민주택기금을 지원받은 20호 이상의 주택은 주택공급에 관한 규칙에 따라 입주자를 선정하도록 함(안 제1조의 2)
- 나. 공공건설임대주택의 경우 임대차계약을 갱신하거나 임대주택을 임차인에게 우선매각하고자 할 때에는 임대사업자가 주택전산망을 통해 임차인의 자격을 확인하도록 함(안 제2조의 3)
- 다. 특별수선충당금으로 교체·보수할 주요시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법 등은 장기수선계획으로 정함(안 제7조의 2)

5. 임대사업 활성화 시책

- 임대주택용지 우선공급 및 가격인하
 - 공공개발택지 공급시 공동주택용지의 20% 이상을 임대주택용지(25.7평 이하)로 우선 공급하고
 - 임대주택용지 가격을 분양주택용지 가격보다 10%p 인하

구 분	수도권·부산권		광역시		기타지역	
	분양	임대	분양	임대	분양	임대
18평 이하	90%	80%	90%	80%	80%	70%
18~25.7평	100%	90%	90%	80%	80%	70%

- 수도권 지역에서 양질의 택지공급 확대

- '98~2002년 기간중 수도권에서 2,130만평의 공공택지 공급

- 공공임대에 대한 국민주택기금 지원확대(97. 1부터 시행중)

- 지원호수 확대 : 8만호('96) → 9만호('97)
- 호당 지원금액 인상 : 15~17백만원('96) → 18~20백만원('97)

- 소형주택건설의무비율을 폐지(96. 7부터 시행중)

- 임대보증금 및 임대료 고시 조정

- 현행 5개 급지를 2개 급지로 단순화하고, 임대료 산정방식을 일부 조정

주택회보