

소형주택 의무비율 시행

건

교부는 지난 10월 9일에 발표한 소형 주택 의무건설 비율에 대해 규제개혁 위원회의 심사(2001. 11. 23)를 거쳐

2001년 12월 1일부터 시행하기로 하고, '주택조합등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한 지침'을 개정하여 시·도에 시달하였다.

이번에 시달한 지침의 주요내용을 살펴 보면 다음과 같다.

수도권정비계획법상 과밀억제권역내에서 30세대 이상의 주택을 건설하는 재건축과 민영주택사업에 대해서는 전체 건설호수의 20% 이상을 전용 18평이하의 주택으로 건설하도록 하되, 재건축 조합원에 대해서는 기존 주택의 규모까지 건설할 수 있도록 하였다.

그리고 의무비율에 대해서는 '시·도지사가 시·군·구별로 5%p 범위안에서 조정할 수 있도록 하여 지역 주택시장 여건 등을 감안하여 탄력적으로 운용할 수 있도록 하고, 미분양이 누적되는 등의 사유가 있는 경우에는 시·도지사가 건교부장관의 승인을 얻어 일정기간 의무비율 적용을 배제할 수 있도록 하였다.

다만, 아파트지구개발기본계획을 변경수립하여 시행중인 잠실 등 5개 저밀도 지구의 재건축사업에 대해서는 이미 동 기본계획에 따라 소형주택 의무건설 비율을 적용하고 있거나 적용될 예정으로 있어 이번 의무건설비율 적용대상에서 제외하였으며, 개정지침 시행일 이전에 이미 사업계획승인을 신청하였거나,

건축심의를 받은 사업의 경우에도 이미 세부 사업계획이 확정된 점을 감안하여 적용대상에서 제외하도록 하였다.

건교부는 이번 소형주택 의무건설비율 도입으로 인해 수도권에서 소형주택이 늘어나 서민층의 주거 불안 해소와 주택시장 안정에 기여할 것으로 기대하고, 인센티브 방안으로 도입하기로 하였던 소형공공분양주택에 대한 국민주택기금 지원 확대방안에 대해서는 국민주택기금운용계획을 조만간 변경하여 시행하기로 하였으며, 표준건축비를 생산자물가에 연동시키는 방안에 대해서는 현행 표준건축비가 시장가격을 얼마나 반영하고 있는지 그 차이를 조사하는데 착수키로 하였다.

문답풀이

■ 이번 소형주택 의무비율 제도는 어느 지역에서 시행되는 주택 건설사업에 적용되는지?

2001년 12월 1일부터 시행되는 소형주택 의무비율 제도는 수도권정비계획법상 과밀억제권역인 수도권 16개 시에서 시행되는 재건축과 민영주택건설사업(공공택지가 아닌 사업자보유택지에서 시행되는 주택건설사업)에 한하여 적용되며, 공공택지에서 시행하는 주택건설사업과 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 지역·직장주택조합에 대해서는 현재 별도의 기준에 따라 소형주택 의무건설비율을 적용받고 있으므로 이번 의무비율과는 관계없이 현행 비율을

적용한다.

※ 수도권 과밀억제권역

서울, 인천(강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위하여 1990. 11. 12 송도앞공유수면매립공사면허를 받은 지역을 말함), 남동유치지역을 제외한다), 의정부, 구리, 남양주(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥(반월특수지역을 제외한다)

※ 여타 주택건설사업의 의무건설비율

구 분	18평 이하	18~25.7평	25.7평 초과
○ 공공택지			
- 수도권·광역시	30%	20%	50%
- 기타지역	20%	30%	50%
○ 직장·지역조합	100%		-
○ 재개발조합(서울시)	40%	40%	20%
○ 주거환경개선사업	90%		10%

▣ 앞으로 소형주택을 얼마나 건설하여야 하는지?

상기사업에 대해서는 앞으로 전용 18평 이하 소형주택을 전체 건설물량의 15~25% 이상 건설하여야 하되, 재건축 조합원에 대해서는 기존 평형까지 건설할 수 있다.

※ 재건축단지 소형주택 의무비율 적용사례(20% 기준)

① 중소형 주택 혼재 단지의 경우

(예 : 300세대 단지, 전용 25.7평 280세대, 전용 15평 20세대)

- 1 : 1 재건축의 경우 ⇒ 20세대 건설

* 60세대(300×20%)를 전용 18평 이하로 건설하여야 하나, 전용 18평 이하 조합원이 20세대이므로 20세대만 건설

- 일반분양분(예 : 50세대)이 있는 경우 ⇒ 70세대(350×20%) 건설

* 조합원 중 기존주택이 소형평형인 20세대는 전용 18평 이하로 건설

② 중대형주택단지의 경우(예 : 전체가 전용 25.7평인 300세대 단지)

- 1 : 1 재건축의 경우 ⇒ 의무비율 적용없음.

* 조합원의 경우 기존평형까지는 건설할 수 있어 적용제외

- 일반분양분(예 : 50세대)이 있는 경우 ⇒ 50세대 건설

* 70세대(350×20%)를 건설하여야 하나, 조합원 모두가 전용 18평을 초과하므로 일반분양분 50세대만 건설

③ 소형주택단지의 경우(예 : 전체가 전용15평인 300세대 단지)

- 1 : 1 재건축의 경우 ⇒ 60세대(300×20%) 건설

- 일반분양분(예 : 50세대)이 있는 경우 ⇒ 70세대(350×20%) 건설

▣ 중대형주택으로 구성된 단지가 일반분양없이 재건축할 경우 평형을 현재보다 넓힐 수 있는지?

전용18평을 초과하는 단지로 구성된 단지가 일반분양없이 재건축할 경우 조합원들은 기존평형까지는 건설할 수 있으므로 의무비율을 적용받지는 않는다. 따라서 건설할 수 있는 평형은 승인받은 사업계획 내용에 따라 결정될 것이다.

▣ 시·도에서 탄력조정할 수 있는 범위는?

의무비율 기준은 20%이나, 시·도에서는 지역 주택시장 여건을 감안하여 시·군·구별로 5%p 범위 내에서 차등 적용할 수 있으므로 시·도의 결정여하에 따라서는 15~25%까지 탄력 적용되며, 탄력 적용하고자 하는 시·도는 시·군·구별 의무비율을 정하여 시행하면 된다. 시·군·구별 의무비율을 차등화하여 적용하지 아니할 경우에는 당연히 기준인 20%가 적용된다.

▣ 의무비율 방안 시행이후 소형미분양주택이 누적될 경우에도 적용되는지?

이번 의무비율 시행이후 시·도에서 미분양주택 누적 등의 사유로 의무비율을 적용하기 어렵다고 판단할 경우에는 합리적인 사유와 기간 등을 정하여 건교부장관의 승인을 받아 의무비율 적용을 한시적으로 배제할 수 있다.

▣ 잠실 등 5개 저밀도단지의 재건축에 대해서도 이번 의무비율이 적용되는지?

5개 저밀도 단지는 아파트지구개발기본계획에 따라 이미 소형주택 의무건설비율을 별도로 운영하고 있어 이번 의무비율을 적용받지 않으며 아파트지구 개발기본계획에 따라 건설하면 된다.

▣ 이미 사업계획 승인을 신청한 단지에 대해서도 이번 의무비율이 적용되는지?

소형주택이 의무비율이 시행되는 2001년 12월 1일 이전에 사업계획 승인을 신청한 단지라면 이번 의무비율 적용대상에서 제외된다.

▣ 2001년 12월 1일 이전에 사업계획 승인을 신청하지는 않았으나, 건축심의를 종료한 단지의 경우에는 어떻게 적용되는지?

건축심의를 받은 경우에는 사실상 사업계획 내용이 확정되므로 의무비율 시행일 이전에 건축심의를 받은 경우에는 의무비율이 적용되지 않는다.

주택조합등에대한주택규모별공급비율에관한 지침 개정지침

주택조합등에대한주택규모별공급비율에관한지침을 다음과 같이 개정한다.

제2조를 다음과 같이 한다.

제2조 (적용범위) 이 지침은 주택건설촉진법 제33

조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설하는 조합주택과 고용자가 건설하는 주택 및 사업주체가 국가, 지방자치단체와 한국토지공사, 대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 도시계획법 및 기타 법률에 의하여 개발·공급하는 택지 이외의 방법으로 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 "사업자 보유택지"라 한다)에 건설하는 주택에 적용한다.

제3조를 제4조로 하고, 제3조, 제5조 및 제6조를 다음과 같이 신설한다.

제3조 (민영주택의 규모별 건설비율) 사업주체가 수도권정비계획법상의 과밀억제권역에서 사업자 보유택지에 건설하는 300세대 이상의 주택에 대해서는 전체 건설호수의 20퍼센트 이상을 전용면적 60제곱미터 이하로 건설하여야 한다.

제5조 (재건축조합의 규모별 건설비율) ① 재건축조합이 수도권정비계획법상의 과밀억제권역에서 건설하는 300세대 이상의 주택에 대해서는 전체 건설호수의 20퍼센트 이상을 전용면적 60제곱미터 이하로 건설하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 재건축 조합원에게 공급되는 주택에 대해서는 기존주택의 규모까지 건설할 수 있다.

제6조 (규모별 건설비율의 조정) ① 서울특별시·광역시·도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 제3조 및 제5조제1항의 규정에 의한 건설비율에 대해 지역별로 5퍼센트포인트 범위안에서 조정할 수 있다.

② 시·도지사는 미분양 누적 등의 사유로 인해 일정기간 동안 건설비율을 적용하지 아니하고자 할 경우에는 건설교통부장관의 승인을 얻어 일정기간 동안 규모별 건설비율을 적용하지 아니할 수 있다.

부 칙

1. 이 지침은 2001년 12월 1일부터 시행한다.
2. 이 지침은 시행일 이후 사업계획승인 신청서가 접수되는 사업분부터 적용한다. 다만, 이 지침 시행 일 이전에 건축법 제4조제1항의 규정에 의하여 건축 위원회의 심의를 받은 사업과 주택건설촉진법 제20조의 규정에 의한 아파트지구에 대해 아파트지구개발기본계획을 수립하거나 변경하여 시행하는 재건축 사업은 제외한다. ㉞

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제1조(목적) 이 지침은 주택건설촉진법 제31조 및 동법시행령 제31조제1항의 규정에 따라 주택조합 등이 건설하는 주택의 규모별 비율을 정하여 규모별로 적정하게 건설·공급하고자 함을 목적으로 한다.	(현행과 같음)
제2조(적용범위) 이 지침은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설하는 주택조합(재건축조합을 제외한다) 및 고용자가 건설하는 주택에 적용한다.	제2조(적용범위) 이 지침은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설하는 조합주택과 고용자가 건설하는 주택 및 사업주체가 국가, 지방자치단체와 한국토지공사, 대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 도시계획법 및 기타 법률에 의하여 개발·공급하는 택지 이외의 방법으로 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 "사업자 보유택지"라 한다)에 건설하는 주택에 적용한다.
제3조(직장조합·지역조합 등의 규모별 건설비율) 주택건설촉진법 제44조제3항의 규정에 의한 직장조합·지역조합 및 고용자가 건설하는 주택중 당해 조합원 및 종업원에게 공급되는 주택에 대하여는 국민주택규모 이하로 건설하여야 한다.	제3조(민영주택의 규모별 건설비율) 사업주체가 수도권정비계획법상의 과밀억제권역에서 사업자 보유택지에 건설하는 300세대 이상의 주택에 대해서는 전체 건설호수의 20퍼센트 이상을 전용면적 60제곱미터 이하로 건설하여야 한다.
<신 설>	제4조(직장조합·지역조합 등의 규모별 건설비율) 주택건설촉진법 제44조제3항의 규정에 의한 직장조합·지역조합 및 고용자가 건설하는 주택중 당해 조합원 및 종업원에게 공급되는 주택에 대하여는 국민주택규모 이하로 건설하여야 한다.
<신 설>	제5조(재건축조합의 규모별 건설비율) ① 재건축조합이 수도권정비계획법상의 과밀억제권역에서 건설하는 300세대 이상의 주택에 대해서는 전체 건설호수의 20퍼센트 이상을 전용면적 60제곱미터 이하로 건설하여야 한다. ② 제1항의 규정에 불구하고 재건축 조합원에게 공급되는 주택에 대해서는 기존주택의 규모까지 건설할 수 있다.
<신 설>	제6조(규모별 건설비율의 조정) ① 서울특별시·광역시 및 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 제3조 및 제5조제1항의 규정에 의한 건설비율에 대해 지역별로 5퍼센트포인트 범위안에서 조정할 수 있다. ② 시·도지사는 미분양 누적 등의 사유로 인해 일정기간 동안 건설비율을 적용하지 아니하고자 할 경우에는 건설교통부장관의 승인을 얻어 일정기간 동안 규모별 건설비율을 적용하지 아니할 수 있다.