



## 대정부 건의

# 국무총리 주재 주택정책 간담회 건의자료

지난 12월 6일(월) 이해찬 국무총리 주재 주택정책간담회에 협회장이 참석하여 건의한 내용임.

### 1. 주택수요촉진

- 수도권을 제외한 지방의 투기과열지구는 전면 해제
  - 05. 7월부터 중개업자의 실거래가 거래계약서 통지가 의무화되므로, 주택거래신고제 전면 폐지
- 급격한 세 부담 완화
  - 거래세(등록세)세율 인하폭 확대, 신규주택에 대한 주택사업자의 취·등록세 면제
  - 종합부동산세 도입시기 조정
- 주택담보인정비율 상향조정 : 현행 40%→ 60%로 환원

### 2. 주택건설용 택지공급 확대

- 민간건설업자도 단독으로 택지개발사업 시행 허용
  - 민간의 우수한 자본과 창의력 적극 활용 가능
- 도시개발구역 지정제한자의 경우 농지소유에 관한 특례허용(농지법 개정)
  - ※ 정부의 주택건설 목표 및 택지공급 계획
    - '03~'12년까지 10년간 총 500만호(연평균 50만호)의 주택 공급
    - 이에 필요한 택지량(2억6천만평)은 공공과 민간이1/2씩 조달 계획
  - \* 민간부문을 나대지·재개발·재건축 등을 통해 공급할 계획임

### 3. 재건축사업 활성화

- 재건축아파트 가격이 하향 안정세를 유지하고 있으므로, 주거환경개선 및 도심지 주택공급을 위하여 규제 완화 필요
- 소형주택의무비율은 종전 적용기준(30세대이상 60㎡이하 20%)으로 환원
- 개발이익환수제(임대주택 의무 공급)도입 유보

### 4. 시장원리에 기초한 예측 가능한 주택정책 지원

- 주택가격 안정을 위하여 지속적인 주택공급 확대시책 추진

- 주택공급을 억제하는 반시장적 규제(분양가 규제·공개 등)의 부작용 최소화 필요
- 정부와 민간의 역할분담 명확화
- 정부는 임대주택 확충을 통해 저소득층 주거문제 해결 도모
- 중산화가능층 및 중산층 이상을 대상으로 하는 주택시장은 민간부문의 시장 자율에 일임



## 대도시권광역교통관리에관한특별법시행령 개정안에 대한 의견제출

협회는 지난 11월 2일(화)에 대도시권광역교통관리에관한특별법시행령 개정안에 대한 의견을 건설교통부 광역교통정책과에 제출하였음.

- 건의내용
  - 광역교통개선대책에 의해 설치되는 도로도 광역도로에 포함
  - 관계법령에 의해 설치되는 모든 도로(공동주택단지에 설치하는 진입도로 포함)는 부담금 산정시 공제 대상 도로의 범위에 포함.



## 대한주택보증업무 및 보증제도 관련 개선건의

협회는 지난 11월 11일(목) 대한주택보증업무 및 보증제도 관련 개선을 위해 건설교통부 주거복지과 및 대한주택보증(주) 기획실에 건의하였음.

- 건의내용
  - 분양보증료 산정체계 개선
  - 대표자의 개인연대입보 면제기준 완화
  - 토지소유권 확보 전제를 위한 사전 예치금제 폐지
  - 조합주택사공보증료 산정방식 개선



## 주택공급에관한규칙 개정안에 대한 의견제출

협회는 지난 11월 19일(금) 주택공급에관한규칙 개정안에 대한 의견을 건설교통부 주택정책과에 제출하였음.

### ○ 건의내용

- 분양권 전매절차 개선
  - 최종 전매계약서 사본 제출 의무자 변경 건의 : 사업주체 → 매도자



## 융자금채무 상환부담 완화 건의

협회는 지난 11월 25일(목) 융자금채무 상환완화 완화에 대하여 대한주택보증(주) 기획실에 건의하였음.

### ○ 건의내용

- 금년에 융자금채무를 상환하지 않은 경우 → 지연배상금 등 제재없이 내년에 도래하는 상환기일까지 상환기간 연장
- 금년에 융자금 채무를 상환한 경우 → 이미 납부한 분할상환금을 내년에 납부할 상환금으로 대체



## 주택업계 당면현안 건의

협회는 지난 11월 26일(금) 주택업계의 당면현안에 대하여 재경부 정책조정총괄과에 건의하였음.

### ○ 건의내용

#### 1. 아파트 분양원가 공개 추진 중단

- 시장경제원리에 반하며 사회적 갈등을 야기하는 분양가 공개 반대
  - 원가공개 범위(주요항목 공개)에 관계없이 원가공개에 따른 부작용은 동일하므로, 원가공개 추진 중단 바람직

- 국내부동산 및 주택시장의 문제해결 방법도 글로벌 스탠다드와 경제원칙하에서 찾아야 할 것임
- 주택시장 안정을 위해 주택공급 확충을 위한 정책지원 필요

## 2. 민간택지개발 활성화 대책 건의

### (1) 민간주택건설사업자에게 공공택지 사업시행자 자격 부여

- 주택법 제9조의 규정에 의한 주택건설사업자로서 건설산업기본법 제9조의 규정에 의한 일반건설업 면허를 소지한 자중 재무상태 및 건설실적 등이 일정기준 이상인 주택건설사업자도 단독으로 택지개발사업 시행 허용

### (2) 민간도시개발사업 활성화를 위한 규제 완화

#### ① 도시개발구역내 농지취득 규제 완화

##### <제1안>: 농지법 개정

- 농지 소유에 관한 특례 허용 확대
  - 신탁법에 의한 신탁 및 도시개발법에 의한 도시개발구역 지정제안자의 경우는 농지 소유에 관한 특례를 허용하고(제6조제2항제10호 및 제11호 신설)
  - 일정기간내 당해 목적사업에 이용하지 않을 경우는 처분명령제 도입(제10조제1항제3호 개정)
- 농지의 전용허가?협의 대상지역 확대
  - 개발가능한 비도시지역도 포함(제36조제2항제1호 개정)

##### <제2안>: 등기선례 변경

- 민간건설업자의 원활한 농지취득을 위하여 농지에 대하여 점유·경작은 위탁자가 하되 신탁회사가 농지의 처분만을 목적으로 수탁받은 경우에는 종전과 같이 신탁등기 허용

#### ② 도시개발사업의 토지수용 요건 완화

- 토지수용요건의 완화
  - 토지면적 3분의 2이상 매입 및 토지소유자 3분의 2이상의 동의 → 토지면적 3분의 2이상 매입

#### ③ 환지방식 시행시 사업시행절차 간소화

- 토지소유자도 법률상 제시된 요건(도시개발구역안의 국·공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2이상 소유만 갖추면 조합과 평등하게 사업시행자로 지정

- 향후 사업여건 등의 변화에 따라 일정한 절차만 거치면 사업자 변경을 할 수 있도록 법률의 명확화

#### ④ 도시개발구역내 임대주택용지 공급비율 규제 완화

- 공공시행자는 임대주택 의무 공급비율을 적용하되, 민간시행자는 국민주택규모 공급비율만 적용토록 개선

#### (3) 지구단위계획 제안시 토지소유자 동의율 완화

- 주민의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 제안을 위한 해당 토지소유자 동의율 완화
  - 토지소유자 80% 이상 → 2/3 이상



(4) 용적률 상향 조정

- 국토계획법에 명시된 용적률 기준의 시·군 도시계획조례 위임규정을 삭제하여, 국토계획법상 상한 용적률 적용
- 일반주거지역에 대한 층수제한 규정 삭제
  - 불가시 최소한 지구단위계획구역안만이라도 삭제
- 제2종지구단위계획구역의 용적률 상향조정 : 150%이하→250%이하

(5) 제2종지구단위계획구역내 기반시설 부담 완화

- 제2종지구단위계획구역내 공동주택 건설시 기반시설부담의무를 폐지하여 도로·상하수도 등 기반시설은 당해 지자체가 건설토록 개선
  - 폐지 불가시 당해 지역을 제외한 인근지역의 기반시설 부담의무 폐지

3. 재건축사업 활성화 방안 건의

(1) 재건축 개발이익 환수제도 도입 유보

- 개발이익환수제 도입 유보
  - 재건축사업에 의한 일부지역의 부동산 과열상태는 일시적인 현상으로 현재 하향 안정세를 지속하고 있고
  - 재건축사업에 대한 각종 규제로 사업추진이 매우 어려운 실정에 있으며, 재건축사업이 주거환경을 개선하는 긍정적인 측면 고려 필요

(2) 재건축사업의 후분양제 도입시기 개선

- 재건축사업의 후분양제 시행도 정부의「아파트 후분양 활성화 방안」(‘04.2.3)의 시기에 맞추어 시행

(3) 재건축아파트 주택규모별 공급비율 적용기준 개선

- 재건축사업의 경우에는 주택규모별 공급비율 적용기준을 종전 적용기준(300세대 이상 60㎡이하 20%)으로 환원

4. 주택수요 촉진 방안

(1) 투기억제제도 탄력적 운영

- 수도권을 제외한 지방의 투기과열지구는 전면 해제 필요
  - 해제 불가시 지정단위구역 축소 : 시·군·구→동 또는 아파트 단지
- ‘05. 7월부터 중개업자의 실거래가 거래계약서 통지가 의무화되므로, 주택거래신고제 전면 폐지 필요

(2) 급격한 조세 부담 완화

- 거래시 부담완화 : 세율 인하폭 확대, 신규주택 분양자를 원시취득자로 간주
- 종합부동산세 개선 : 도입시기 조정, 주택건설용토지는 취득시부터 과세 대상에서 제외

(3) 주택담보인정비율 규제 완화

- 40% → 60% 상향 조정

5. 소규모 개발사업에 대한 학교용지 확보부담 완화

- 소규모 개발사업(300세대 ~ 2,000세대)의 경우 개발사업자가 학교용지 확보 또는 학교시설분담금 중 선택적으로 부담토록 개선

6. 임대주택건설사업자의 회계제도 개선

- 대한건설협회의 재무관리상태 진단요령(1994년도)에서 건설업체 부채비율 산정시 임대보증금과 국민주택기금을 제외하여 산정한 예를 준용하여 재무제표 작성시 임대주택건설과 관련한 임대보증금과 국민주택기금을 차감 표시하거나, 재무제표 주석사항에 임대보증금 및 국민주택기금은 그 경제적 실질이 임대주택건설 사업자의 차입금(부채)이 아님을 표시할 수 있는 근거 마련을 건의함
  - 주석으로 「임대주택 공급회사의 대차대조표 상의 고정부채 중 국민주택기금은 국가의 주택정책상 건설임대주택 기구당 일정액의 국민주택기금을 지원한 합계금의 표시일 뿐이며, 회사의 일반 운영자금 부채와는 구별되고, 임대보증금은 장래에 분양전환시 분양대금의 일부이다」라고 표시토록 하여 대외 신용평가 또는 금융거래 등에서 국가의 정책사업인 임대주택건설로 인한 국민주택기금과 임대보증금으로 불이익이 발생되지 않도록 조치
- 현재의 회계처리제도 하에서는 다른 부채가 전혀 없더라도 임대주택사업을 영위하는 회사의 재무제표상 국민주택기금과 임대보증금이 누적되어 표시됨으로써, 그 경제적 실질과 다르게 과도한 부채규모와 기업 외형에 비해 부진한 영업상황으로 인식되고 있는 국민주택기금 및 임대보증금이 부채로 계상 또는 표시되지 않도록 하거나 부채로 계상되더라도 이로 인한 불이익이 발생되지 않도록 제도 개선
  - 서민을 위한 임대주택건설을 촉진하기 위하여 기존의 리스회계 처리를 준용하는 「해석 56-90」의 방법이 아닌 별도의 임대주택 회계기준서의 제정이 필요함.

각종회의

## 주택건설공사 감리제도 개선관련 회의 참석

- 일시 : '04.11.5(금), 10:00
- 장소 : 건설교통부 소회의실(424호)
- 참석자



- 건교부 주거환경과장, 담당사무관
- 서울시·경기도 감리업무 담당사무관, 한국건설기술연구원 감리용역 관련 참여연구원
- 우리협회(제도2팀장), 회원사(대림산업 최정호 부장, 현대산업개발 유순용팀장), 대한주택건설협회, 한국건설감리협회 대한건축사협회 감리관련 실무책임자

○ 회의내용

- 감리대상 범위 확대건(13개공종)
- 감리대상 범위 확대에 따른 사업주체의 역할과 감리자 지정 및 업무기준 정비



## 주택법 개정안 관련 관계차관회의 참석

- 일시 : '04. 11. 11(목)
- 장소 : 정부중앙청사 10층 1018호(국무조정실 대회의실)
- 참석자 : 국무조정실장(회의주재) 및 건교부 차관 등 12명  
\*우리협회 서병두 전무 참석
- 회의안건 : 공동주택의 하자담보책임기간 일원화 관련 주택법 개정
- 회의결과
  - 건교부 : 우선 주택법을 집합건물법에 우선하여 적용토록 개정하고, 추후 집합건물법을 개정 추진
  - 법무부 : 주택법에 하자보수책임기간에 대해 집합건물법 적용을 배제하는 합리적인 특별규정을 둔다면 반대할 의사가 없음
  - 국무조정실 검토의견
    - 주택법 제46조 및 부칙 개정
    - 주택법시행령 제59조 및 제62조 개정



### 11월 주택건설사업자 등록사항 변경처리 실적

○ 소재지

업체명	변경 전	변경 후	처리일자
흥화공업(주)	서울시 중구 총무로 1가 24-31	서울시 성동구 금호동 4가97-1	11.03

○ 대표자

업체명	변경전	변경후	처리일자
남광토건(주)	이희현	이희현, 이동철	11.18

12월 주택분양계획 및 10월 분양실적

단위:세대

구분	12월 분양계획	10월 분양실적	
		당월	누계(1~10)
2004년	5,597	21,314	139,700
2003년	23,268	20,328	119,621
증감	△17,671(75.9%)	986(4.9%)	20,079(16.8%)

※ 입주자모집공고(예정)일 기준

11월 주택건설실적확인서 발급 실적

용도	계	분양보증	신용평가	입찰참여	기타
건수	38	7	2	27	2