

# 주택 · 건설경영정보

## 표준건축비 상향조정, “서민형주택 공급 확대될 듯”

— 청약저축 가입자의 청약기회가 크게 증가할 전망 —

건설교통부 주택정책과, 2004. 9. 20

□ 건설교통부는 공공임대주택의 분양전환가격과 소형 공공분양주택(주택기금지원을 받는 18평 이하 분양주택)의 분양가 산정기준이 되는 표준건축비('02.12 고시)를 그간의 건축비 인상 요인을 반영하여 9.20일 오늘부터 평균 25.3%(평당 229만원 → 288만원) 인상한다고 발표하였다.

\* 표준건축비의 용도 : 공공임대주택은 분양전환시, 공공분양주택(주택기금을 지원하는 18평이하)은 분양시에 분양가 산정근거로 활용

□ 금번 표준건축비 인상은 7.2일 경제장관간담회 시 발표한 『건설경기 연착륙 대책』에서 예고된

것으로서, 건교부는 금번조치로 표준건축비가 대폭 현실화됨으로써 사업성 부족으로 인하여 건설물량이 '99년의 13만 1천호에서 '03년 4만 8천호로 급감해 온 공공임대주택과 소형 공공분양주택(18평 이하)의 공급확대와 품질 향상 및 이를 통한 청약저축가입자의 청약 기회 확대 등 서민 주거복지 향상에 기여하게 될 것으로 전망하였다.

\* 공공주택 건설 실적 (※ 별첨 1 참조)

- 공공임대(국민임대 제외) : '99년 89천호 → '03년 13천호
- 공공분양 : '99년 42천호 → '03년 35천호

청약저축 가입자의 당첨가능율(건설물량/청약저축가입자 수)

구 분	'99년	'00	'01	'02	'03
공공주택공급물량	131천(호)	130	93	73	48
청약저축가입자수	289천(좌)	317	456	789	1,185
당첨가능율	0.45	0.41	0.2	0.1	0.04

· 공공분양중 18평이하(민간건설분) : '99년 20천호 → '03년 4.6천호

- 아울러 최근 급격히 침체되어 가고 있는 주택 건설 경기의 부분적인 회복에도 도움이 될 것으로 기대된다.

□ 건교부는 이번 표준건축비 조정을 위해 대한주택공사를 통해 소형아파트에 대한 공사비 실사를 거쳤으며, 실사결과 현행 표준건축비 시행('02.12)이후 금년 6월까지 건설재료비 부문에서 10.8%, 노무비 및 기타비용 부문에서는 14.5%의 인상요인이 발생(☞ 별첨 2 참조)한 것으로 나타났다고 밝혔다.

\* 건축비 조사 현황

소형주택 건설경험이 많은 주공을 통해 전용 39㎡, 46㎡, 59㎡, 84㎡ 4개 유형의 중소형 아파트 건축비를 실사, 조사대상은 수도권의 공사비 200억원 이상·공사기간 24개월 이상 아파트임

\*\* 기존에는 자재 및 노임단가 상승률(물가지수에 따라 추정)에 의해 일괄조정하였으나 이번에는 건축비를 실시하여 분석된 인상률만큼 조정하는 방식으로 조정방법을 개선

- 이번에 표준건축비 인상요인이 비교적 높게 나타난 이유는 건설분야가 다른 산업분야보다 높은 임금상승률\*을 보였으며, 특히 자재비는 원자재 값 급등으로 '02.12월 대비 품목별로 최고 64.9%(고강도 철근)까지 높게 상승하였기 때문이다.

\* 산업별 임금상승률('03년 기준, 노동부)

· 건설업 11.5%, 제조업 8.7%, 금융·보험·부동산업 8.9%

- 특히 철근은 중국의 건설수요 증가로 인해 고철값이 폭등한 것이 주된 원인으로 분석되며, 골재는 수도권 모래공급의 95%이상을 담당하는 용진군 및 태안군의 바다모래 공급감소로

가격이 급등하였고, 석유화학 제품이 많은 주요 마감자재도 유가급등으로 가격이 높게 상승했기 때문인 것으로 분석되었다.

□ 건설교통부는 이번에 조정된 표준건축비를 관보 고시일인 9월 20일 이후 최초로 입주자모집공고 승인을 신청하는 분부터 적용하기로 하였다.

□ 한편 내년부터 시행될 예정인 분양가상한제(원가연동방식의 분양가 규제)에 대비하여 건설교통부는 현행 표준건축비와는 별도로 건축비 체계를 전면개편하기 위한 연구용역을 추진중에 있다.

- 주요 연구내용은 분양가상한제 시행에 따라 25.7평이하 중소형아파트의 품질저하·부실 시공 및 공급감소 등 부작용이 발생되지 않도록 최근의 민간 건설공사의 추세를 반영하여 신축적 운영방안을 마련하는 것이다.

- 용역수행기관은 건설기술연구원이며, 동 연구원이 한국감정원 등 관련기관의 지원을 받아 내년 2월까지 개편방안을 마련하고, 건축비 산정시 설계·회계전문기관 및 소비자보호원 등 외부기관 참여를 통해 투명성을 제고하는 방안도 검토할 예정이다.

### 공공주택 건설 현황

□ 금년 상반기 주택건설실적은 154천호로 전년도 상반기의 321천호에 비해 △55.2% 감소

○ 외환위기 때인 '98년도(연간건설실적 31만호에 불과)와 비교해도 △7.5%가 감소

□ 공공분양 주택중 기금지원 소형분양주택 건설은 '99년 20천호 → '03년 4.6천호에 불과하고, 공공임대주택도 '99년보다 76천호 감소하

여 서민형 주택공급이 급감

'04년 상반기 주택건설실적

구 분	'04년(1-6월)			'03년(1-6월)		
	전 국	수도권	지 방	전 국	수도권	지 방
전 체	153,664 (△52.2%)	59,687 (△67.2%)	93,977 (△32.6%)	321,471	181,970	139,501
아파트	33,656 (△51.1%)	48,135 (△65.1%)	71,873 (△33.3%)	75,861	137,838	107,772
다가구 및 다세대등	33,656 (△55.6%)	11,552 (△73.8%)	22,104 (△30.3%)	75,861	44,132	31,729

공공임대 및 공공분양 건설실적

구 분	공공임대(국민임대 제외)		공공분양		민간건설 소형공공분양주택중 기금지원분
	계획	실적	계획	실적	
'99	130천호	89천호	100천호	42천호	20천호(47.6%)
'00	140	86	100	44	5.8(13.2%)
'01	115	68	100	25	3.6(14.0%)
'02	97.5	36	50	37	3.2(9.0%)
'03	70	13	50	35	4.6(13.1%)
'04.6	26.5	1.1	25	3.6	1.0(27.8%)

주요 자재비 및 노임 상승률

□ 주요 건설자재 상승률

('02.12월 대비 '04.2/4분기 현재)

품 목	상승률	품 목	상승률
고강도철근	64.9%	오배수용VG2관	2.4%
열연철관	63.9%	PVC이중벽관	6.4%
백강관	25.4%	전선	1.9%
강관(비계용)	8.9%	X-L관	16.7%
스텐레스관	3.9%	룸카펫트	3.0%
테라조타일	10.6%	동판	1.1%
레미콘	6.5%	케이블	15.3%
시멘트	5.9%	경유	18.5%
보도경계석	8.7%	육조수전	10.8%
외부수성페인트	27.0%	감지기	3.4%
내부수성페인트	9.1%		

□ 주요 노임상승률

('03.상반기 ~ '04.상반기)

구 분	상승률
보통인부	16.3%
배관공	13.7%
형틀목공	15.3%
미장공	10.5%
내선전공	17.2%
조적공	15.4%
철근공	11.6%

건축비상한가격 현황

□ 주택분양가원가연동제시행지침

구 분	층 별	건축비 상한가격(단위: 만원/평당, 면적: 전용기준)									
		89.11	90.5	91.4	92.1	93.2	94.6	95.3	96.2	97.3	98.1
18평 이하	15층 이하	98	113	123	131	138	146	153	168	175.5	183
	16층 이상	110	127	138	147	155	164	172	187	195	204
18평 초과 25.7평 이하	15층 이하	98	113	127	135	142	150	158	168	175.5	183
	16층 이상	110	127	143	152	160	169	177	187	195	204
25.7평 초과	15층 이하	101	116	131	139	146	154	162	175	183	191
	16층 이상	113	130	147	157	165	174	183	196	204	214

□ 국민주택기금운용및관리규정

1998.12.31자로 주택분양가원가연동제시행지침이 폐지되면서 국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 60㎡이하 분양주택에 대하여만 국민주택기금운용및관리규정에서 분양가격 산정방식을 정하고 있음.

시 행 일	구 분 (주거전용면적)		건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
'99.1.1	18평 이하	15층 이하	183.0만원/평
		16층 이상	204.0만원/평
'00.8.1	5층 이하	40㎡ 이하	714.6천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	676.3천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	663.5천원/㎡
		60㎡ 초과	638.0천원/㎡
		40㎡ 이하	683.2천원/㎡
	6~10층 이하	40 초과~50㎡ 이하	646.6천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	634.4천원/㎡
		60㎡ 초과	610.0천원/㎡
	11~15층 이하	40㎡ 이하	621.6천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	588.3천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	577.2천원/㎡
		60㎡ 초과	555.0천원/㎡
	16층 이상	40㎡ 이하	691.0천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	654.0천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	641.7천원/㎡
		60㎡ 초과	617.0천원/㎡

시행일	구분 (주거전용면적)		건축비상한가격 (주택공급면적에 적용)
'02. 12. 2	5층 이하	40㎡ 이하	780,3천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	738,5천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	724,5천원/㎡
		60㎡ 초과	696,6천원/㎡
	6~10층 이하	40㎡ 이하	746,0천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	706,0천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	692,7천원/㎡
		60㎡ 초과	666,1천원/㎡
	11~15층 이하	40㎡ 이하	678,7천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	642,4천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	630,3천원/㎡
		60㎡ 초과	606,0천원/㎡
	16층 이상	40㎡ 이하	754,5천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	714,1천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	700,7천원/㎡
		60㎡ 초과	673,7천원/㎡
'04. 9. 20 ※시행일 이후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분부터 적용	5층 이하	40㎡ 이하	856,6천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	870,7천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	843,6천원/㎡
		60㎡ 초과	852,1천원/㎡
	6~10층 이하	40㎡ 이하	919,7천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	932,2천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	903,5천원/㎡
		60㎡ 초과	906,4천원/㎡
	11~15층 이하	40㎡ 이하	850,8천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	860,4천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	837,2천원/㎡
		60㎡ 초과	835,3천원/㎡
	16층 이상	40㎡ 이하	868,9천원/㎡
		40 초과~50㎡ 이하	877,4천원/㎡
		50 초과~60㎡ 이하	851,0천원/㎡
		60㎡ 초과	850,5천원/㎡

## 건설경기 연착륙 방안 추진상황 점검

경제장관간담회 안건(건설교통부 2004. 9. 18)

### 1. 건설경기 동향 및 연착륙 필요성

- ◇ 금년 하반기 이후 건설경기 위축이 본격화될 것으로 예상됨에 따라 경제장관간담회, 당정협의 등을 거쳐 7.2 「건설경기 연착륙 방안」을 마련
  - SOC 투자확대      • 주택건설 지원강화
  - 주택수요 창출지원   • 중장기 추진과제
  
- ◇ 건설부문이 내수회복, 일자리 창출 등 우리경제에서 차지하는 비중을 감안할 때
  - \* 건설투자/GDP 비중(03) : 17.5%, 전체 취업자중 건설업부문(03) : 8.2%
  - 기존의 부동산 가격안정대책을 흔들림 없이 추진하면서
  - 건설경기 연착륙 방안의 성과가 가시화 될 수 있도록 하반기 이후 동 대책의 중간 점검이 필요

□ 지난해 10.29 「주택시장안정 종합대책」이후 부동산 가격은 급등세를 멈추고 하락세로 반전되는 등 점차 안정되는 모습

\* 주택가격상승률(%) : ( '02)16.4-( '03)5.7-( '04.1~8)△0.8, (8)△0.4

○ 반면 건설경기는 작년 하반기를 정점으로 하강국면에 돌입

○ 건설기성과 건설투자는 기존 수주물량으로 증가세를 유지하고 있으나, 선행지표인 건설수주·건축허가 등이 급감

□ '03년 116조원을 기록한 건설투자액은 금년들어 증가율이 전년의 절반 수준(7.6%→3.9%)으로 둔화

○ 공중별로는 토목부문이 하락세에서 증가세로 전환되고 있는 반면, 건축부문의 증가세는 크게 둔화

\* 건설투자의 증가율 둔화로 인해 건설투자의 GDP 성장 기여도도 지난해 1.3%p에서 금년 상반기 0.6%p로 낮아짐(한은)

(실질기준, 전년동기대비, %)

구 분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04		
									1/4	2/4	상반
건설투자	7.5	2.3	△12.4	△3.7	△0.7	6.0	5.3	7.6	4.1	3.8	3.9
• 건축	1.2	△1.1	△17.6	△13.2	1.9	10.6	14.9	14.4	6.9	4.1	5.4
• 토목	18.3	7.3	△5.2	7.5	△3.3	1.2	△5.3	△1.5	△1.8	3.3	1.5
GDP성장률	7.0	4.7	△6.9	9.5	8.5	3.8	7.0	3.1	5.3	5.5	5.4

(전년동기대비, %)

구 분	'03					'04		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	7월
건설기성	20.7	18.4	17.9	18.6	18.8	9.8	10.7	10.6
· 건축	21.2	20.3	20.1	22.6	21.1	16.9	12.7	13.4
· 토목	20.7	14.9	13.7	12.2	15.0	△2.6	6.3	4.8

- 건설기성도 기존 수주물량으로 증가세를 보이고 있으나 금년들어 증가세가 대폭 둔화
    - 공종별로는 건축부분과 토목부분 모두 전년도에 비해 큰 폭으로 감소
  - 건설수주는 7월들어 감소세가 둔화되었지만, 금년 상반기까지 큰 폭으로 감소
  - 건축허가 면적은 지난해 3/4분기 이후 하락세로 반전된 이후 감소폭이 확대
  - '02년도에 최고 실적(66.7만호)을 보였던 주택건설실적(사업승인 기준, 승인→준공까지 2~3년 소요)도 급감 추세
- 선행지표인 건설수주 및 건축허가는 금년들어 급격히 감소하고 있고, 건설업체들의 체감경기도 악화

(전년동기대비, %)

구 분	'03					'04		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	7월
건설수주	3.3	50.5	47.6	2.1	22.5	△14.2	△27.7	△3.3
· 건축	4.7	44.7	49.6	22.3	29.1	△23.0	△23.7	△13.8
· 토목	△2.0	70.8	41.8	△20.9	8.1	15.6	△40.0	36.8
건축허가면적	3.4	21.0	△2.5	△13.6	2.4	△27.7	△34.0	△24.9
주택건설실적	△22.8	24.7	△33.4	△20.7	△12.2	△41.7	△57.6	△22.9

- 건설업 취업자수도 장마철 등 계절적 요인이 있으나 8월중 175.1만명으로 전년동월대비 5만명 감소

\* 건설업취업자수(만명): ('03.7)184.3→('04.7)175.1

- 건설수주 등 선행지표의 감소세로, 내년에는 건설투자 증가율이 마이너스로 전환될 가능성

\* 건설투자 증가율 전망(국토연, %): ('03.)7.6 → ('04.)1.2 → ('05.)△2.9

## II. 과제별 추진현황

### 〈추진현황 점검 개요 및 계획〉

- ◇ 4개분야 세부과제들은 현재 차질없이 추진 중
  - 다만 법령개정, 관계기관 협의 등으로 3/4분기 이후 또는 지속 추진해야 하는 과제가 대부분
- ◇ 하반기 이후 가시적인 성과가 나타나도록 월별로 추진상황을 점검하고, 관계기관에 조속한 추진을 독려

1. SOC 투자 확대

(1) SOC 예산 조기집행

- 8월말 현재 건교부 연간예산액(15조 5,009억원)의 66.7%인 10조 3,460억원 집행
  - \* 3/4분기까지 연간예산액의 78.7%인 12조 1,925억원 집행 전망
- 8월말 현재 건교부 산하공기업 연간예산액(13조 6,290억원)의 79.4%인 10조 8,149억원 집행

(2) 추경편성 등 공공부문 투자재원 추가확충

- 국민임대주택 건설 등에 2,387억원 추경을 편성하는 등 건설부문에 2조원 추가재원 확보 및 예산배정('04.7)
- 4/4분기중 도공·토공의 ABS 발행으로 추가재원 확보 추진
  - \* 도로공사, 10월중 5천억원 발행예정(서해안선 통행료수입 담보)
- 경제자유구역내 SOC 사업에 대한 예비타당성 조사를 9월중 마무리하고 예비비도 10월중 지원토록 추진
  - 제2연육교 건설사업을 내년초 착공토록 하고, 송도국제업무단지조성을 위해 11월중 1단계 공사 착공 예정

(3) 민자유치 활성화

- SOC 사업에 연기금 투입, 민간제안 15개 민간도로사업중 우선 추진사업 선정 추진
  - ☞ 중점 점검과제 및 논의사항에서 보고

(4) 최저가 낙찰제 보완

- 저가 심의기준 강화, 공사이행보증 취급기판 확대 등 최저가 낙찰제 보완을 위한 회계예규 개정완료(8.16)

- 역무보증제도를 금전보증제도로 개선하기 위한 국가계약법 시행령 개정은 연내 추진

(5) 골재의 안정적 공급체계 구축

- 골재공영관리제 도입을 위한 골재채취법 개정안 입법예고(7.23~8.11) 후, 현재 규제 심사중
  - 골재채취단지 및 단지관리자 지정, 골재채취 예정지 지정, 골재수급심의위원회 설치 등
  - \* 태안군이 요구한 국도 32호선 확장사업은 골재수급 안정 등 정책적 타당성을 고려하여 추진 필요(현재 예비타당성 검토중)
- 공유수면 점·사용료 인상(10→30%)을 위한 공유수면관리법 시행규칙 개정완료(9.10)

2. 주택건설 지원강화

(1) 신규택지 공급 확대

- 금년중 택지 1,300만평을 공급하고 1,800만평을 신규지정
  - 8월까지 공공택지 451만평을 공급, 계획(381만평) 대비 118%달성(금년 공급목표 1,300만평의 35%)
  - 신규택지는 8월까지 441만평을 지정하였고 1,413만평은 주민공람공고, 관계부처 협의 등 지구 지정절차 진행중
- 학교 등 기반시설을 갖춘 경우 관리지역내 아파트개발 최소면적기준 예외인정(30만→10만㎡) 추진
  - \* 국토계획법시행령 개정안 입법예고(7.21~8.11) 후, 규제심사중
- 고가보상을 노린 “알박기” 근절을 위한 매도청구권 부여방안은 9월중 주택법 개정안 발의 예정(의원입법)



(2) 표준건축비 현실화

- 건교부와 재경부간에 실무협의중이며, 실무 협의안을 토대로 표준건축비를 인상, 9월말 조정된 표준건축비 고시에정

(3) 강북재개발 사업 조기추진

- 1차 3개지구(은평·길음·왕십리) 조속 추진 (길음'04.3 기 착공)
- 2차 12개 지구(12~15만호) 기본개발계획을 4/4분기중 확정

(4) 공동주택 리모델링 활성화

- 20세대 이하 공동주택 리모델링시 소유자 동의 요건 완화(100→80%) 등을 위한 건축법 개정 추진중
- \* 입법예고 완료, 현재 규제위 심사중

(5) 재건축 아파트내 임대주택 공급 확대

- 재건축 추진에 따른 개발이익을 환수하면서 임대주택 공급 확대를 위해 도시및주거환경 정비법 개정 추진
- \* 입법예고(7.14~8.3)후, 현재 규제위 심사중

(6) 주거환경 개선사업 확대

- 노후·불량 주택을 개량하고 공공시설을 정비하는 주거환경 개선을 위한 추가 사업대상지 259개 지구조사(7.19~21)

3. 주택수요 창출지원

(1) 주택수요자의 주택구매능력 보강

- 모기지론 취급대상 금융기관을 확대(9→21개) 완료(8.6)
- 서민·중산층의 전세·구입자금 등에 대한 보증여력을 확충하기 위해 추경을 통해 주택

신보 1천억원의 추가 출연(7.15)

- 국민주택기금 전세자금 신용대출을 확대시행 중(7.12)
- \* 8.30부터 근로자 서민의 주택구입자금 금리를 인하(6→5.8%)하는 한편 사업비도 증액(1.4조→1.8조)

(2) 다양한 주거수요에 부응하는 임대주택 건설

- 중형 임대주택용지 공급확대를 위한 택지개발업무처리지침 및 주공·토공 용지구정 개정 완료(8.6)
- 세제지원을 위한 양도세 중과(60%)배제, 법인세특별부과세(30%) 면제를 위해 소득세법 시행령 및 법인세법시행령을 금년내 개정
- \* 종토세 분리과세(3/1,000)는 행자부와 협의중
- REITs의 임대주택 건설사업 참여시 투자규모 제한 완화를 위한 부동산투자회사법 개정 추진(8.2 개정안국회제출)

(3) 투기억제제도의 탄력적 운영

중점 점검과제 및 논의사항에서 보고

4. 중장기 추진과제

- 동탄 신도시 시범단지를 착공('04.7)하였고, 시화 북측 복합산업단지(MTV)도 환경영향평가 보안을 조속히 마무리, 금년중 착공 추진
- 기업도시 건설지원을 위해 가칭 "민간투자 활성화"를 위한 복합도시개발특별법" 연내 제정 추진중
- 복합도시 유형에 관광레저단지 개발이 가능하도록 관광레저형을 추가하고, 연내 1~2개 시범사업을 선정하여 '05년 하반기 착수 추진

- 금년 하반기중 공공기관, 지자체 등의 여분을 수렴한 후 '05년부터 혁신도시 조성 준비작업 착수
- 지역특성에 맞는 규제완화를 통해 특화사업을 지원하는 지역특화발전특구제도 도입('04.9. '지역특화발전특구에대한규제특례법' 시행)
  - 지자체 신청을 받아 금년말까지 1차 특구 지정

- 노선 우선순위
- 우선추진 사업은 『수도권 장기 고속도로망계획』수립후 2~3개 선정(내년 초)

- 고속도로 및 임대주택 건설에 연기금 참여를 촉진하기 위한「연기금 투자설명회」를 10월중 개최

## 2. 투기억제제도의 탄력적 운영

### IV. 중점 점검과제 및 논의사항

#### 1. 민자유치 활성화 추진

- SOC 재정사업에 연기금 투입
  - 9월중 민간투자심의위원회를 개최, 대상사업 지정·시설사업기본계획 등 확정
  - 금년말까지 사업계획서를 접수·평가, 내년 상반기중 협상 및 실시협약 체결 추진
- 민자사업 대상을 도로·철도 등 교통시설 위주에서 국민실생활에 밀접한 선진국형 사업으로 다각화
  - 학교시설, 아동보육시설, 노인요양시설, 공공청사 등 사회기반시설 건설에도 민간의 창의와 자본을 적극 활용
    - \* 추가 대상시설별로 적합한 시행모형을 검토, 제도개선방안 마련
    - \* '사회간접자본시설에 대한 민간투자법' 개정안 입법예고(9.15~25)중 (기예처)
- 민간제안 15개 민자도로사업 조속 추진
  - 국민부담 최소화를 위해 민자사업간 경쟁이 이뤄지도록 10월중 제안서 보완·평가 등 추진방안 결정
    - \* 평가요소 : 재정지원, 통행료, 운영수입보장 및

- 투기억제 및 부동산 시장안정 대책으로 부동산 가격은 올들어 소폭 하락하는 등 안정세를 보이고 있으나,
  - 이 과정에서 실수요자의 거래까지 위축시키는 부작용 발생
    - \* 금년 1~7월 아파트 거래량은 전년동기 대비 30% 감소
    - \* 취·등록세가 실거래가로 과세되는 6개 주택거래신고지역(4,26/5,28일 지정)의 5~7월 아파트 거래량은 51.1% 감소
- 투기수요는 억제하되 실수요자들의 부동산 거래 위축 방지를 위해 제도 개선 및 7개 주택투기지역 해제(8.25)
  - \* 포괄적인 해제기준을 구체화하기 위해 규정 및 지침개정
    - 투기지역지정 : 부동산가격안정심의위원회 운영규정(8.20)
    - 주택거래신고지역지정 : 주택거래업무처리지침(8.20)
- 투기지역의 추가해제 및 투기과열지구·주택거래신고지역의 해제여부는 부동산정책회의 등을 통해 신중히 결정
  - \* 향후에도 주택가격 지속상승지역에 대해서는 투

- 기지역 및 주택거래신고지역으로 지정하여 정부의 집값안정 정책의지를 표명
- 투기지역 등의 일괄해제는 정부정책의 기초 변화 (가격안정→경기부양)로 오인하여 투기 수요를 부추길 우려
- 가을 이사철 시장동향 및 주택가격의 추이를 지켜본 후 집값이 안정되고, 가격 반동의 우려가 없는 지방도시를 중심으로 투기억제책의 완화를 검토
  - \* 최근 금리인하(8.12, 콜금리 3.75%→3.5%) 및 풍부한 단기유동성 자금(약 440조원, 한은 추정), 모기지론 도입 등으로 주택 수요여건은 개선

**3. 주택 수요조사 추진계획**

- 통계청 등에서 주기적으로 주거실태 및 수요조사 실시중
  - 통계청은 5년 주기로 주거실태를 조사중 (인구주택센서스)
  - 국민은행은 자체 활용 목적으로 「주택금융 수요실태조사」를 실시중 (2천가구 대상, 매년 12월말 발표)
  - 주택종합계획(03~12) 수립시 주거실태 및 수요조사를 실시('02.8.)하여 향후 10년간의 주택수요(연평균 50만호)만 파악
- 인구·사회 변동요인과 신행정수도 건설, 공공기관 지방이전 등 국토변화 전망을 반영하고 지역·소득계층별, 주택유형별 수요를 체계적으로 조사할 필요
  - 통계적 분석과 병행하여 실제 주거수요패턴을 파악하기 위해 대규모 설문조사(서베이)를 실시
  - 정기적(2~3년 단위)으로 조사하여 주택정책 수립의 기초자료로 활용

- 이를 위해 건교부·재경부, 국토연구원·주택도시연구원·국민은행 등 관계기관 실무회의를 개최(9.8)
  - \* 조사내용, 추진체계, 관계기관 협조사항 등을 논의
- 수요조사 시행에 소요되는 자원 확보에 대해서는 재경부·기획예산처 등 관계기관과 협의 예정
- 건교부 주관으로 주택학회, 국토연, 깎림 등 관계기관 협조하에 금년중 조사완료 목표로 추진

**4. 국민임대주택 건설 지원추진**

- 금년 국민임대주택 건설목표는 10만호(수도권 6.4만호)이나 9.17 현재 주택건설실적은 6,981호(목표의 7%)에 불과
  - 택지지구 개발을 위한 개발계획 및 실시계획 승인 과정에서 각종 영향평가 등 관계부처 및 지자체 협의가 지연
  - 국민임대주택 건설을 위해 개발제한구역 해제 예정지 등에서 택지지구 지정을 추진중이나,
    - 토지가 수용되는 주민들의 반발과 해당 지자체가 반대
      - \* 지자체는 개발제한구역 해제부지에 수익성 있는 시설의 입지만을 선호하고 임대주택 입지는 지역슬럼화 등을 이유로 반대
- 연말까지 '주택건설지원협의회'(국조실 경제조정관 주재)를 매월 개최하여 추진상황을 점검하고, 지자체·환경부·농림부 등 관계기관의 협조와 지원을 당부(1차회의, 8.25)
  - \* 관계기관 협조사항
    - : 행자부(지자체협의 조속추진 독려), 환경부(사전 환경성검토 및 환경영향평가 적극 협조), 농림부

(농지전용심의 등 적극 협조)

- 향후 추진상황을 수시점검(월2회 점검회의 개최)하여 사업시행자인 주공·서울시 등을 독려 - 필요시 관계기관을 방문하는 등 목표달성에 최대한 노력

□ 지자체(광역시/기초)별로 국민임대 건설실적 등

주거복지 지표를 평가('04년말)하여, 지원을 차등화하는 방안 추진('05 하반기)

- 건설교통부는 리모델링 추진에 따른 부실시공을 방지하고 구조안전 검토를 강화하며, 증축의 범위도 제한하는 내용의 주택법 및 동시행령·시행규칙 개정안을 마련하여 9월 24일자로 입법예고하였다고 밝혔다.

### 주택 리모델링 안전기준 대폭 강화된다

- 주택법, 동시행령 및 시행규칙개정안 입법예고 -

건설교통부 주거환경과, 2004. 9. 23

- 건설교통부는 지금의 공동주택 리모델링 제도는 단순한 주택 개·보수의 확대개념에 불과하여
  - 신축과는 달리 약식설계(구조계산서 생략)와 단순감리(설계자에 의한 비상주 감리)가 허용되고, 안전진단의무도 생략되는 한편, 증축 범위도 별도로 제한(일반건축물은 10%로 제한)하지 않고 있으나,
  - 최근 재건축에 대한 규제가 강화되면서 사실상 신축으로 볼 수 있는 공동주택 리모델링이 대거 추진됨에 따라 주택의 안전확보 등을 강화하는 방향으로 제도를 보완하게 된 것이라고 입법예고 배경을 설명하였다.

□ 금번에 건설교통부가 입법예고한 주택법, 동시행령 및 시행규칙 개정안에 따르면

- ① 먼저, 재건축 판정을 받은 공동주택은 리모델링이 금지된다.
  - 안전진단 결과 구조체(골조)의 잔존 수명이 남아있지 아니하여 재건축이 불가피하다고

판정을 받은 공동주택을 리모델링을 하는 경우 붕괴의 위험이 크고 구조체 보강시 보강비용이 과다소요 되는 등의 문제가 있기 때문에 증축을 수반하는 리모델링은 금지된다.

#### ② 리모델링 증축범위도 엄격히 제한된다.

- 기능이 저하된 공동주택의 정상적인 기능을 회복할 수 있도록 증축 범위를 각 세대의 연면적(전용면적)의 10분의 2 이내로 하되, 각 세대별로 25㎡를 초과할 수 없도록 하였다.
  - ※ 현행 건축법상 일반건축물은 10% 이내로 증축범위를 제한
- 아울러 리모델링시 증축이 가능한 범위를 복도 및 발코니를 전용면적화 하는 수준으로 제한하여 터널 형태의 평면구성 및 주차여건 불량 등 주거환경 악화를 최소화하였다.
  - ※ 증축범위에 계단실, 지하주차장 면적 등 공용면적은 제외됨

#### ③ 구조안전검토가 대폭 강화된다.

- 리모델링은 기존 구조체의 구조성능 검토와 보강공법, 신규부분과 기존부분의 접합, 시공 후 접합부 균열발생 방지 등 신축주택에 비해 더욱 신중하고 면밀한 검토가 필요하므로
- 리모델링 허가신청시 구조계획서(구조기술사의 확인을 받은 구조계산서 포함), 시방서, 기존 골조 초치계획서를 제출토록 하여 구조안전에 관한 검토가 충분히 이루어지도록 하였다.
- ※ 리모델링은 주택의 개·보수를 확대하는 개념으로 제도를 도입했기 때문에 신축주택과 달리 배치도·평면도 등의 기본설계서만 제출토록 하고 있어 구조안전의 검토가 부실하여 리모델링 후 안전을 보장할 수 없는 실정이었음

④ 리모델링에 대한 감리의무도 강화된다.

- 현재는 설계자에 의한 비상주 단순감리가 가능하므로 시공 부실이 우려되고 공사중의 안전도 보장되지 않으므로
- 신축주택과 동일한 수준의 감리를 하게 하고 구조기술사의 비상주 감리도 추가하여 부실공사가 방지되도록 하였다.
- ※ 주택건설공사는 모두 상주감리
  - 300세대 이상 : 전기법에 의한 건축감리전문회사, 종합감리전문회사
  - 300세대 미만 : 건축사법에 의한 건축사업무를 신고한 자

⑤ 사업주체의 기간시설의 설치부담 범위를 축소한다

- 신축 공동주택의 사업계획승인시 기간시설의 설치부담 범위가 명확히 규정되어 있지 아니하여 일선 지자체에서는 직접적인 관련이 없는 기간시설까지 설치하도록 강요하여 사업주체의 경제적 부담이 증가하고 분양가 상승요인이 되기 때문에
- 당해 주택건설에 직접적으로 관련이 있는

기간시설에 한하여 사업주체에게 설치할 수 있도록 하여 사업주체의 부담이 완화되도록 하였다.

□ 동 개정안은 내년 상반기에 시행 예정이다.

리모델링주택조합제도 개요

□ 리모델링 대상 공동주택

- 사용검사 후 10년 이상 20년 미만 된 공동주택 : 대수선
- 사용검사 후 20년 이상 경과된 경우 : 증축·개축·대수선
- ※ 개축은 증축부분과 기존건축물과의 접합부분 또는 그 접합부분의 인접부분에 한함(건축법시행령제6조제2항제2호 다목)

□ 조합원의 자격

- 공동주택의 소유자(복리시설도 리모델링하는 경우 복리시설 소유자) 단, 공동주택 또는 복리시설 소유권이 수인 공유인 경우 대표자 1인

□ 리모델링 결의 요건

- 주택단지 전체의 경우 : 4/5 이상 동의(동별 각 2/3 이상 동의)
- 동별 리모델링 경우 : 각 4/5 이상 동의

□ 리모델링 행위허가의 요건

- 별도의 동 증축으로 세대수를 증가하거나, 내력벽을 철거하여 세대통합하는 행위는 금지
- 기본적으로 구조안전에 이상이 없을 것

□ 사용검사

- 행위허가권자가 사용검사(사업주체는 하자보수보증금 제출)

문답자료

<p><b>1. 증축범위를 제한하게 된 배경은 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현행 리모델링은 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 하는 행위로 정의하면서 세대간의 경계벽을 헐 수 없도록 하여 간접적으로 증축의 범위를 제한하고 있으며 이에 따라 설계기준·감리제도 등을 정하고 있으나,</li> <li>○ 최근 주택시장 안정을 위해 재건축규제 조치가 강화되면서 일부 재건축조합 및 시공사에서 재건축의 대응으로 사실상 신축 규모에 해당하는 리모델링을 추진하게 됨에 따라 구조안전기준을 강화하게 된 것이며 일반건축물의 증축가능 규모가 연면적의 10%인 점을 감안하여 20%까지로 제한하게 된 것임.</li> </ul>
<p><b>2. 재건축 판정 주택에 대해 리모델링을 제한하는 이유 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구조체가 불량하여 붕괴 위험이 있다고 판단하여 재건축 판정을 받은 공공주택은 리모델링시 구조체 보강을 하여야 하나, 공중된 시공기준 등이 없어 구조적 안전성·내화성능 등을 보장할 수 없으며 오히려 신축 주택보다도 건축비가 과다 소요되기 때문에 리모델링 취지에 적합하지 않다고 판단하여 제한한 것임.</li> <li>※ 신축비 300만원/평, 리모델링 450만원/평 소요</li> </ul>
<p><b>3. 증축의 범위를 일률적으로 20%로 정한 이유 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 복도식의 공동주택을 계단실형으로 리모델링을 하는 경우 현재의 복도와 발코니를 전용면적화 하는 범위가 20% 수준이기 때문에 주택의 기능향상을 위한 최대한의 범위를 설정한 것이며 대형명형의 경우는 일률적인 비율을 정할 경우 과도할 수 있기 때문에 최대 25㎡ 이하로 증축범위를 정한 것임.</li> <li>○ 또한, 일반건축물의 리모델링 증축 범위가 10%인 점을 감안하여 2배의 규모로 정하고, 조세특례제한법에서도 리모델링하는 경우 증축의 범위가 20%이내까지 부가가치세를 면제하도록 규정하고 있는 점을 참고하였음.</li> </ul>
<p><b>4. 증축범위의 각 세대 연면적 20%이내 범위라는 의미</b></p> <p>- 공용면적과 서비스면적이 제한범위에 포함되는 지 여부 ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 증축 허용범위는 전용면적 부분을 20%이내(최대25㎡)로 증축한다는 의미이며, 계단실·지하주차장 등의 공용부분의 면적은 제한 없이 증축이 가능한 것임.</li> <li>○ 또한, 발코니 등 전용면적에 포함되지 아니하는 서비스면적의 부분도 건축법령 등에서 정한 기준 이내에서 설치하는 것은 제한되지 않으므로 사실상 증축규모를 크게 제한하고 있지는 아니함.</li> </ul>
<p><b>5. 개정 주택법의 시행시기는 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법개정절차에 기간이 소요되고 하위법령도 개정해야 하므로 '05년 3월 이후나 시행이 가능할 것으로 보이나,</li> <li>- 현행 리모델링을 위해서는 건축법령에 의한 건축심의를 거치도록 하고 있으므로 일선 지자체에서는 동 심의시 기준으로 활용할 것이기 때문에 임박예고된 내용은 시행전이라도 대부분 지켜질 것으로 보임.</li> </ul>
<p><b>6. 리모델링 기준 강화는 재건축 대신 리모델링을 활성화한다는 정부정책의 후퇴가 아닌가 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정부는 리모델링이 기존주택의 개·보수를 통해 수명을 연장시키고 건설폐기물을 줄이는 방안으로 각종 세제 지원 및 국민주택기금을 지원하는 등의 활성화 정책을 추진해 왔으나,</li> <li>- 최근 리모델링은 오히려 신축주택보다 건축비용이 더 소요되는 등 지원이 더 많이 소요되기 때문에 당초 정부에서 도입한 제도의 목적에 적합한 방향으로 개선하려는 것으로 정부의 정책이 후퇴되는 것은 아님.</li> <li>○ 앞으로 합리적인 리모델링에 대해서는 계속 정책적인 지원을 할 것임.</li> </ul>
<p><b>7. 금번 리모델링 기준강화 추진 경위는 ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제도개선방안 마련을 위한 관계기관 의견조회('04.6.27)</li> <li>○ 제도개선방안 마련을 위한 전문가 회의(1차)('04.7.16)</li> <li>○ 제도개선방안 마련을 위한 전문가 회의(2차)('04.7.22)</li> <li>○ 주택법령(제도개선방안) 관계부처 의견조회('04.9.9)</li> </ul>