



건의사항

## 주택업계 당면현안

협회는 지난 7월 22일 르네상스서울호텔 4층 토파즈룸에서 강동석 건설교통부장관 초청 주택업계 간담회를 개최하고 주택업계 당면현안을 건의하였음

○ 건의내용은

### 1. 아파트 분양원가 공개 추진 중단

- 시장경제원리에 반하며 사회적 갈등을 야기하는 원가공개 반대  
원가공개 범위(주요항목 공개)에 관계없이 원가공개에 따른 부작용은 동일하므로, 원가공개 추진 중단 바람직
- 국내 부동산 및 주택시장의 문제해결 방법도 글로벌 스탠다드와 시장경제원칙하에서 찾아야 할 것임

### 2. 지구단위계획 제안시 토지소유자 동의를 완화

- 주민의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 제안을 위한 해당토지소유자 동의를 완화(토지소유자 80% 이상→2/3 이상)

### 3. 투기과열지구 해제 등 주택수요 촉진

- 투기억제제도(투기과열지구·투기지역·주택거래신고지역) 탄력적 운영
  - 지정요건 소멸시 지방도시부터 단계적 해제 조치
  - 지정단위구역의 실효성 확보: 시·군·구 단위 → 동 또는 광역아파트단지 단위
- ※ 주택거래 원활화·실수요자 자금부담 완화 및 지방경기 회생을 위해 규제완화 시급

### 4. 계획관리지역 용적률 완화 및 도시기반시설부담제 폐지

- 제2종지구단위계획구역의 용적률은 개발의 실효성 확보를 위한 수준으로 상향조정(150% 이하→250% 이하)
- 공동주택 건설시 기반시설부담 의무제 폐지  
다만, 폐지가 불가할 경우 최소한 아래와 같이 개선
  - 당해지역을 제외한 인근지역의 기반시설 부담 의무 폐지
  - 도로 상하수도 등 기반시설은 당해 지자체가 건설지원토록 개선

### 5. 도시개발사업 시행자 확대 및 토지수용 요건완화

- 건설투자에 의한 건축공사업 등록자 및 주택법에 의한 주택사업자로서 시공능력을 갖춘 자도 도시개발사업 시행자로 인정
- 토지수용요건 완화
  - 토지면적 3분의 2 이상 매입 및 토지소유자 3분의 2이상 동의 → 토지면적 3분의 2 이상 매입

### 6. 공공택지내 민간아파트 원가 주요항목 공개방침 철회

- 공공택지내 25.7평이하 민간아파트의 분양원가 주요항목 공개방침 철회



## 임대주택건설사업자의 회계처리제도 개선

협회는 지난 7월 2일 건설교통부가 발표한 「건설경기 연착륙 방안」에서 임대주택 공급 추진을 위하여 중형 장기임대주택에도 세제 및 금융지원을 확대하는 방안에 대하여 임대주택 공급이 활성화되기 위해서는 임대주택건설사업에 지원되는 국민주택기금 등이 부채로 계상되어 임대주택을 많이 건설할수록 부채비율이 높아지는 어려움 때문에 민간건설업체가 임대주택을 건설·공급하는데 한계가 있으므로 회계처리제도가 개선될 수 있도록 건설교통부 공공주택과에 건의(7.5)하였음.

#### ○ 건의내용

- 임대주택건설사업에 관한 독립된 기업회계기준 또는 해석 신설 및 새로운 기준 또는 개정 해석이 마련되기 까지 임대주택건설사업자의 부채과다 표시로 인한 제반 어려움이 해소될 수 있는 조치가 시급하며,
  - 독립된 기준이 마련되기까지 국민주택기금과 임대보증금은 그 경제적 실질이 임대주택건설사업자의 차입금이 아님을 표시할 수 있는 근거 마련을 위하여 재무제표상 주석으로 표시하여 대외 신용평가 및 금융거래 등에서 불이익이 발생되지 않도록 함.
  - ※ 주석예시 : 「임대주택공급회사의 결산서상의 고정부채 중 국민주택기금은 국가의 주택정책상 건설 임대주택 가구당 일정액의 국민주택기금을 지원한 합계금의 표시일 뿐이며, 회사의 일반운영자금 부채와는 구별되고 임대보증금은 장래에 분양전환시 분양대금의 일부이다」



## 도시및주거환경정비법 개정안에 대한 의견제출

협회는 지난 7월 27일(수) 건설교통부공고 제2004-202호(2004.7.14)로 입법예고된 도시및주거환경정비법개정법률(안)에 대한 우리협회의 검토의견을 건교부 주택국에 건의하였음.

### ○ 건의내용

#### 1. 재건축사업의 시공자 선정시기 조정

- 종전 시공자의 조력화에 추진되어온 재건축사업의 추진체계를 조합 및 정비사업전문관리업자의 전문성 및 재정적 능력 등을 고려함이 없이 시공자를 사업시행인가후에 선정하도록 하는 것은 불합리함.
- 사업시행인가 전까지 소요되는 사업경비(조합운영비, 설계비, 행정용역비 등으로 약 10~20억원 소요)의 조달이 어려워 사업추진이 지연되거나 무산이 예상됨
  - 조합원들로부터 사업경비를 납부받는 것은 현실적으로 어렵고
  - 금융기관으로부터 자금차입 또한 담보를 제공해야함으로 실현가능성이 낮으며
  - 대다수의 정비업체가 자본금 규모가 적어 자금조달이 불가능한 실정임
- 시공과 설계는 통일성있게 결정되어야 하지만 사업시행인가를 위해 설계가 선행되고 시공자는 그 후에 선정되므로 시공과 설계가 분리되는 모순이 있고, 시공자 선정후 설계를 변경하여야 하는 부작용이 초래되므로 재건축사업의 시공자 선정시기를 조합설립인가후로 앞당길 필요가 있음

#### 2. 임대주택 의무건설 대상 완화

- 대상지역 조정
  - 재건축 개발이익은 강남지역 등 일부지역에서만 발생하고 있음에도 수도권정비계획법상 과밀억제권역 전체를 적용지역으로 하는 것은 불합리하므로 적용대상지역을 최소화(대통령령이 정하는 지역)할 필요가 있음
- 적용대상 축소
  - 임대주택 의무건설 재건축대상 단지가 소규모(300 세대이하)이거나 1:1 재건축사업단지, 고도제한 등으로 용적률 인센티브 적용이 어려운 지역 등 증가되는 용적률(50%)이 적은 단지는 적용대상에서 제외되어야 함
  - 적용되는 임대주택 세대수가 적어 유지·관리상 어려움이 많음

#### 3. 임대주택 의무건설 적용제외대상 확대

(제1안) : 사업시행인가를 받은 단지는 제외하는 방안

- 사업시행인가를 받은 단지의 경우 「재건축 개발이익 환수방안」에 의하여 10%를 임대주택으로 지어 공시지가와 표준건축비로 매각할 경우 조합원의 추가 부담이 크고 이의 일부가 일반분양자에게 전가 될 경우 주택가격 안정에 역행하는 결과가 초래되므로 이미 사업시행인가를 받은 단지는 적용대상에서 제외

(제2안) : 관리처분계획의 인가를 받은 단지는 제외하는 방안

- 관리처분계획은 구속적 행정계획으로서, 정비구역내 토지 등 소유자의 권리·의무에 관한 사항을 확정하는 행정처분이므로 관리처분계획의 인가를 받은 경우는 적용대상에서 제외

#### 4. 추가 개정의견

##### 가. 도정법 시행이전 선정된 시공자의 법적지위 인정

- 도정법 시행이전('03.7.1)에 시공자로 선정되었으나 신고요건을 충족하지 못하여 신고하지 못한 재건축 사업장중 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자로 선정된 경우에는 법적 지위를 인정 받을 수 있 도록 부칙 보완 필요



## 주택사업 추진관련 애로사항 제출

협회는 지난 7월 23일(금) 주택사업 추진관련 애로사항을 파악하여 건교부 주거환경과에 제출하였음

### ○ 제출내용

#### 1. 문화재 지표조사의 기간 및 기준 명확화

- 지표조사기관의 객관적 조사기준(기간포함)마련 및 지표조사 보고서 제출·통보기간 명시
- 재건축 사업의 경우 기존의 지표조사 결과를 인용토록 조치

#### 2. 환지방식 시행시 사업시행 절차간소화

##### <시행자 지정 관련>

- 토지소유자도 법률상 제시된 요건(도시개발구역안의 국·공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상 소유)만 갖추면 조합과 평등하게 사업시행자로 지정
- 향후 사업여건 등의 변화에 따라 일정한 절차만 거치면 사업자 변경을 할 수 있도록 법률의 명확화

##### <사업계획승인 의제처리 관련>

- 환지방식의 경우 조합구성원인 토지소유자가 도시개발법제11조제6호에 의한 시행자 요건에 해당하는



자이면 도시개발사업 실시계획인가 때 주택법제16조에 의한 사업계획승인을 의제처리 할 수 있도록 개정 건의

3. 소규모 개발사업에 대한 학교용지 확보부담 완화

- 소규모 개발사업(300세대~2천세대)의 경우 개발사업자가 학교용지 확보 또는 학교시설분담금 중 선택적으로 부담토록 개선
- 학교용지 개발·확보 지연에 따른 공사중지명령제 폐지

4. 임대주택 분양전환시 감정평가비용 부담제도 개선

- 감정평가 비용을 분양전환가격에 별도 가산할 수 있도록 하거나 임차인이 선정한 감정평가업자에 대한 감정평가 비용은 임차인이 부담토록 함
- 분양전환에 대하여 임차인과 임대인이 합의할 경우 감정평가 없이 분양전환 할 수 있도록 함

5. 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 건설임대 주택 가구당 일정액의 국민주택기금을 지원한 합계금의 표시일 뿐이며,
  - 회사의 일반 운영자금 부채와는 구별되고, 임대보증금은 장래에 분양전환시 분양대금의 일부이다」라고 표시토록하여 대외 신용평가 또는 금융거래 등에서 국가의 정책사업인 임대주택건설로 인한 국민주택기금과 임대 보증금으로 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 리스회계처리를 준용하는 「해석 56-90」의 방법이 아닌 별도의 임대주택회계기준서의 제정이 필요함

6. 주택건설 사업 추진 관련 지연사례 개선안

- 주거 및 상가 복합동의 경우 당초대로 주택부분과 상가부분을 하나의 동으로 산정하여 2/3 이상 동의 시 재건축 결의로 간주



## 『다중이용시설등의실내공기질관리법중개정법률안』에 대한 의견제출

협회는 지난 7월 29일(목) 다중이용시설등의실내공기질관리법중개정법률안에 대한 우리협회의 검토 의견을 건교부 주거환경과에 제출하였음

### 〈의원입법안〉

- ◆ 신축되는 공동주택의 시공자는 공동주택 내부의 공기질이 쾌적하게 유지되도록 기준을 맞게 시공
- ◆ 실내공기질 유지기준은 환경부령으로 정함
- ◆ 공동주택을 실내 공기질 기준에 맞게 시공하지 않는 자는 1천만원 이하의 과태료 부과
  - 협회 검토안 : 삭제
  - 사유
    - 친환경건축자재의 개발 부족과 실내공기질에 대한 다각적이고 총체적인 연구가 부족한 시점에서 공동주택의 공기질 기준을 설정하고 이를 위반시 과태료를 부과토록 하는 것은 불합리함
      - 정부에서는 기준을 설정하고 처벌규정을 법제화하기에 앞서 친환경건축자재를 개발·공급하고 이를 지원하는 정책이 우선 되어야 함
    - 친환경 건축자재에 대한 장기간의 연구개발 없이 무리하게 기준을 설정할 경우 분양가에 미치는 부담이 매우 크고, 입주자의 피해보상요구 등 많은 부작용이 발생할 것으로 예상되므로 친환경 자재 개발 및 이를 통한 실내공기질에 대한 실측과 검증이 이루어진 후 시행하는 것이 바람직함
    - 다만, 공기질의 개선을 유도하기 위하여 불가피하게 기준설정이 필요하다면 유지기준이 아닌 권고 기준으로 설정하는 것이 타당함
- ◆ 공동주택에도 오염물질방출 건축자재의 사용을 제한함
  - 협회 검토안 : 삭제
  - 사유
    - 공동주택건설관련 기준 등의 혼재로 기준적용에 혼란을 가져오는 사례가 있으므로 공동주택에 사용하는 자재 등 주택건설과 관련한 기준은 주택건설기준에 명시하여 혼란이 없도록 하는 것이 바람직함



## 소득세법시행령 개정안에 대한 의견제출

협회는 지난 7월 22일(목) 재정경제부공고제2004-83호('04.7.5)로 입법예고된 소득세법시행령 개정안에 대한 우리협회 검토의견을 건설교통부 주거환경과 제출하였음.

### <개정안>

가격상승이 우려되는 신도시, 신행정수도 후보지, 기타 대규모 개발사업지역의 경우 당해 지역의 주택 및 토지의 가격상승률이 전국소비자물가상승률 보다 높은 경우 투기지역으로 지정 가능(동시행령 제162조의3제1항제4호 신설)

### <건의내용>

투기지역 지정요건 완화 조항 신설 삭제



## 각종회의



## 주택정책 · 제도 실무위원회 회의

### <제1차 · 제2차>

- 일 시 : '04. 7. 16(금) 16:00/ '04. 7. 27(화) 16:00
- 장 소 : 협회 회의실(회의주재 김의열 제도1팀장)
- 참석자 : 실무위원 및 견적업무 담당자(13명)
- 안 건
  - 서울시 동시분양제도 개선방안에 대한 업계 대응방안
  - 분양원가 공개 방안에 대한 업계 대응방안
- 회의결과
  - 연구 용역 및 행정 소송제도 추진 등 적극적 대응 검토
  - 원가공개 관련 시민단체의 불합리한 주장에 대해 선별적 대응



## 주택건설기준 개선을 위한 연구 관련 자문회의

- 일 시 : 2004. 7. 23(금) 15:00~17:00
- 장 소 : 대한주택공사 종합상황실(3층)
- 참석자
  - 건 교 부 : 주거환경과장, 담당사무관
  - 자문위원 : 서울시립대 최찬환 교수 등 16인
  - 우리협회 : 이철용 제도2팀장
  - 연 구 진 : 최일홍 주택공사 수석연구원 등 17인
- 회의내용
  - 현행 주택건설기준의 문제점, 법적 위상 및 구성체계 재정립
  - 주택건설기준의 핵심목표, 주요 이슈설정
  - 주요임대주택기준의 방향설정



## 민원 · 제도개선협의회 제2차 회의

- 일 시 : 2004. 7. 27(화) 14:00
- 장 소 : 건교부 대회의실
- 참석자 : 협의회 위원(협회 김의열 제도1팀장 참석)
- 회의결과
  - 무적 이륜차에 대한 법령 개정 제안  
⇒건교부 · 검찰청 등 관계기관 협의 추진(장기과제)
  - 시내버스에 좌석안전벨트 의무화  
⇒민원인 주장대로 모든 자동화에 좌석안전벨트 의무화 추진
  - 조합원 명의변경시 인감도장 · 인감증명서 첨부 의무화  
⇒조합원 명의 변경시 인감도장 날인 및 인감증명서 첨부 하도록 조합규약 개정
  - 풀밴차량 인천공항고속도로 통행료 면제⇒현행유지
  - 은행화물차 외국어 번역기 설치 의무화⇒현행유지





## 노인주택 정책방향설정 회의

- 일 시 : 2004. 7. 28(수) 14:00
- 장 소 : 건설교통부 국제회의실
- 참 석 자 : 주거복지과장외 8명(협회 남희용 정책연구실장 참석)
- 회의내용 : 노인주택 정책방향 등



## 주택자문위원회 운영위원 모임

- 일 시 : 2004. 7. 30(금) 18:30
- 참 석 자 : 이방주 협회장, 김종철 부회장, 남희용 정책연구실장, 김정호 KDI국제정책대학원 교수, 손경환 국토연구원 주택토지실장
- 회의내용 : 제1회 부동산 국제세미나 개최 관련 논의

정부위탁업무

1. 주택건설사업자 등록사항 변경처리

○ 소재지

변경 전	변경 후	처리일자	처리일자
우미건설(주)	전남 담양군 금성면 대성리40-2	전남 장성군 장성읍 영천리944-2	7.30

○ 대표자

업체명	변경 전	변경 후	처리일자
진덕산업(주)	이상권	우오현	7.2
울트라건설(주)	허영기	박경자	7.15

2. 월별 주택분양계획 · 분양실적

구분	8월 분양계획	6월 분양실적	
		당월	누계(1~6)
2004년	34,129	33,741	88,140
2003년	22,251	15,727	66,398
증감	11,878 (53.4%)	18,014 (114.5%)	21,742 (32.7%)

※ 입주자모집공고(예정)일 기준

3. 주택건설실적확인서 발급

2004. 7. 31 누계

구분	건수	부수
계	172	419
신용평가	55	115
입찰참여	59	127
분양보증	44	146
기타	14	31