



건의사항

건축관계법령 개정안에 대한 검토의견

협회는 지난 6월 15일(화) 건설교통부공고 제2004-145호('04.5.28)로 입법예고된 건축관계법령 개정안에 대한 우리협회의 검토의견을 건교부 건축과에 건의(6.15)하였음.

○ 건의내용은

- 환경개선예치금 제도 삭제
 - 건축허가 후 장기간 공사현장 방치를 전제로 환경개선예치금을 예치하는 경우 건축주에게 부담이 과다해지고, 일부 소수의 장기간 방치되는 건축물에 대한 해결책으로 모든 건축물의 건축허가시 환경개선예치금을 예치하도록 하는 것은 불합리하므로 동규정 삭제 요망
- 인접 대지경계선까지의 수평거리의 4배 이하에서 2배 이하로 강화된 건축물의 높이 제한 현행 유지
 - 대부분 각 지자체 조례로 건축물의 높이를 2배 이하로 제한하고 있으므로 현행과 같이 각 지자체의 특성에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 하고, 근린상업지역 및 준주거지역에 주거복합건축물을 건축하는 경우에 대하여는 완화 적용 필요함.
- 건축물의 높이의 1.0배 이상 띄워 건축하도록 한 건축물의 인동거리 제한 현행(0.8배 이상) 유지
 - 동간 거리를 강화할 경우 효율적인 동간 배치 저해 및 사업규모 축소 등으로 현행과 같이 각 지자체의 특성에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 하는 것이 바람직함.

재건축사업의 시공자 선정시기 개선

협회는 지난 6월 29일(화) 도시및주거환경정비법 시행 등 재건축사업 시행방식의 변화로 재건축사업 추진에 많은 어려움이 있어 시공자 선정 시기 조정 등을 내용으로 건교부 주거환경과에 건의(6.29)하였음.

○ 건의내용은

- 재건축사업의 시공자 선정시기를 조합설립인가 후로 앞당기고
- 도정법 시행이전('03. 7.1) 조합원 총회 등을 거쳐 시공자로 선정된 경우 별칙규정을 적용하는 것은 불합리하므로
 - 시공자의 법적지위를 인정하거나, 별칙규정 적용에서 제외



공동주택설계기준에 대한 개선

협회는 지난 6월 29일(화) 경기도 공동주택 설계기준 중 지하주차장 의무설치기준 강화와 관련하여 지하주차장 의무설치비율 개선 등을 내용으로 경기도 주택과에 건의(6.29)하였음.

○ 건의내용은

- 공동주택단지에 설치하는 주차장의 지하설치기준은 당해 주택단지의 특성, 주변여건, 입주민들의 사용실태 등을 고려 계획되도록 최저기준을 정하는 것이 바람직하며
- 중소형주택 및 임대주택에 적용되는 85㎡ 이하의 경우 기준을 하향조정(60%) 필요



「주택분양원가 공개 및 재건축사업 규제 강화에 따른 대응」 연구용역 결과(요약)

지난 2월 우리협회가 주택분양원가 공개 및 재건축사업 규제 강화에 따른 대응논리를 개발하기 위하여 주택산업연구원에 용역의뢰한 연구용역 결과 보고서가 제출(6.8)되어 요약 내용을 게재함.

제부 주택분양원가 공개 논의에 대한 연구

□ 서론

분양가격을 시장가격 이하로 규제했던 분양가 규제가 철폐된 1999년 이후 신규 분양주택 가격의 상승현상이 진행되었다. 2002년 ‘소비자문제를 연구하는 시민의 모임(이하 소시모)’이 서울에서 분양된 아파트의 분양가격을 분석한 후 주택건설업체가 폭리를 취했다고 문제를 제기하며 분양가격 공개를 요구하였다.

하지만 분양가격 공개를 반대하는 쪽에서는 무리하게 원가를 공개하게 하면 최초 분양자가 부담하는 가격은 낮아질 것으로 예상되나 기업활동의 위축으로 공급이 줄어 장기적으로는 주택가격이 상승한다는 논리를 전개하고 있다.



물이 두드러졌던 강남지역 분양가는 평당 1천만원을 상회하여 2천만원대에 육박하고 있으나 기타 지역의 분양가는 1천만원 이하 수준을 유지하고 있어, 지역별 편차가 크다.

결국 강남 일부지역에서의 높은 분양가가 전체 분양가가 지나치게 상승했다는 착시현상을 초래한 것으로 보인다.

□ 주택분양원가 공개요구의 논거와 반대논거

○ 분양원가 공개의 논거

국회의원입법 사유와 시민단체 및 소비자단체가 분양원가 공개 주장을 전개하면서 제시한 원가공개의 당위성과 근거는 다음과 같은 네가지로 요약할 수 있다.

첫째, 주택은 공공재이다.

둘째, 주택건설업체가 폭리를 취한다.

셋째, 신규 분양주택가격의 상승으로 재고 주택의 가격을 상승시킨다.

넷째, 주택은 고가의 상품이므로 소비자의 알 권리를 보장해야 한다는 것이다. 이러한 주장은 몇 가지 점에서 쉽게 받아들이기 어려운 점들이 있다. 그것은 주택이라는 재화의 성격에 대한 인식이 기존 우리나라의 주택생산체제와 맞지 않는다는 점, 그리고 주택건설업체가 폭리를 취하고 있다는 주장의 근거로 제시한 자료의 대표성 및 신뢰성이 낮다는 점을 지적하지 않을 수 없다.

또한 소비자의 알권리를 존중하여야 하겠지만 기업이 지닌 경영상의 비밀이나 축적된 경험지식 역시 존중되어 마땅하다는 점이다.

○ 분양원가 공개반대 논거

분양원가공개를 반대하는 논거와 견해는 주택건설업체는 분양가격의 인위적 상승을 통해 폭리를 취하지 않았으며, 재고주택가격은 주택시장 상황에 따라 상승한 것이지 분양주택의 가격이 상승한 결과는 아니라는 것이다. 또한 분양원가 공개는 공개의 대상과 공개된 원가에 대한 검증이 곤란하여 실질적인 효과가 무엇인지 명확하지 않고 불필요하게 기업의 경영정보를 외부에 공개함에 따른 경영의 위축, 브랜드 가치에 대한 평가 곤란 등을 반대논거로 제시하고 있다.

첫째, 주택분양가격의 상승은 택지 및 건축비 상승에서 비롯된 것이다.

주택건설업체측의 주장에 따르면 분양가격의 자율화와 IMF 이후 택지가격이 상승, 택지 관련 규제 강화로 개발 용적률이 낮아져 그만큼 분양가격을 상승시킬 수밖에 없었다는 것이다. 그리고 마감재의 수준이 높아진 것도 주택가격 상승의 원인이라는 것이다.

둘째, 재고주택가격의 상승은 부동산시장의 다른 요인 때문이다

주택분양가격은 분양 시점에서 인근의 유사한 아파트단지의 거래가격을 고려하되, 분양성을 감안하여 다소 낮게 책정되므로 분양가격의 상승이 재고주택의 가격 상승을 초래한 것은 아니라는 논리이다.

셋째, 원가공개시 검증이 곤란하다.

이 주장은 주로 정책 당국에서 전개하고 있는 것으로 공개된 원가에 대한 검증이 곤란하다는 것이다. 주택건설 현장의 경우 사업장마다 개별 특성을 가지고 있어, 공개한 원가내역의 적정여부를 검증하기가 어려워 실효성이 의문시되고 자칫 잘못된 원가를 법적으로 인정하는 결과를 초래하게 된다는 주장이다.

넷째, 기업 경영을 저해 한다.

기업에게 영업상 중요 비밀인 건설원가 공개를 강제하고 가격결정 권리를 지나치게 침해한다는 점에서 헌법에서 보장하는 기업 영업활동의 본질적인 권리를 침해한다는 것이다.

다섯째, 분양가 규제는 오히려 투기를 부채질한다.

초과 수요가 있는 상황에서 분양가를 규제할 경우 최초로 당첨 받는 사람에게는 막대한 시세차익(프리미엄)이 발생한다. 사람들은 기회가 되면 이러한 시세차익을 바라보고 아파트 청약시장에 뛰어들게 마련이고 사회 전체에는 복권당첨 같은 투기 분위기가 조성되어 악영향을 끼치게 된다.

여섯째, 분양가 자율화로 아파트 분양가가 상승되어 무주택자의 주택구입 기회는 축소되지 않았다.

강남의 아파트를 제외한 강북이나 다른 유형의 주택, 즉 빌라와 단독주택은 가격지수는 큰 상승폭을 보이지 않고 있으며, 전세가격의 경우 2003년에는 오히려 하락하는 등 임대시장은 전반적으로 매우 안정되어 있는 상황이다.

일곱째, 분양가 규제는 국민의 다양한 주택수요를 충족시킬 수 없다.

분양가 공개는 자칫 분양가규제로 이어질 수 있으며, 이미 폐기한 분양가규제를 다시 도입한다면 소득수준 향상에 따라 다양하게 변화하는 주택수요를 충족시킬 수 있는 주택은 건설될 수는 없을 것이고, 장기적으로 주택건설의 기술수준이 저하되고 주택의 품질도 낮아지는 한편 브랜드 개발, 원가 절감 노력 등을 저해하여 전체적인 주택산업 발전에 악영향을 끼치게 된다.

○ 정부와 언론의 논거

최근 정부는 주택사업의 투명화를 위해 공공부문 주택의 원가공개가 필요할지도 모르나 그 효과가 불투명하기 때문에 좀 더 심도 있는 논의가 필요하며, 민간부문의 원가공개는 시장경제원리에 위배될 수 있는 사항임을 고려하여 공개에 부정적인 논지를 보이고 있다.

이에 대해 언론은 높은 아파트가격 상승률의 억제를 위해서 공공부문 주택의 원가공개는 필요하다고 보고 있으며, 다만, 민간의 분양원가 공개는 시장경제원리를 해칠 수 있는 소지가 있으므로 신중론은 기할 것을 주장하고 있다. 추가적으로, 정부가 정책추진에 있어서 일관성을 보여줄 것을 요구하고 있다.

□ 주택분양원가 공개 찬반주장 분석

○ 주택 재화의 속성 검토

기본적으로 주택은 사용재(私用材)이다. 기본적으로 시장체제에 의하여 공급되고 수요될 수 있는 재화이다.



단 시장소외계층의 사회복지적 측면에서 공공이 저소득층의 주거안정을 지원하는 가치재(價値材)적 성격을 갖고 있다. 저소득층의 주거안정이라는 측면에서는 정부의 역할이 필요하다.

○ 주택개발 사업자의 분양가격 결정에 관한 이론적 검토

토지의 위치적 이점에 의한 초과이윤은 모두 지대로 전환되기 때문에 주택건설업자는 폭리를 얻는 것이 아니라 정상이윤만을 얻고 있는 것이다. 물론 주택사업자가 생산자이자 지주로 동일인이라면 주택사업자가 폭리를 얻을 수도 있다.

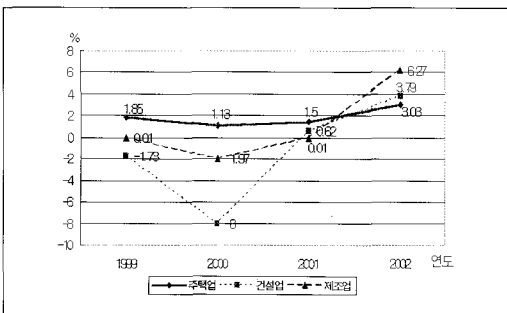
그러나 이는 어디까지나 지주이기 때문에 얻는 것인지 생산자로서 초과이윤을 얻는 것은 아니다. 결국, 지대론의 관점에서 살펴보았을 때 '재고주택의 임대료(주택가격)가 비싸기 때문에 지대(토지가격)가 비싼 것이며, 신규주택의 임대료(분양가)도 비싼 것이다.'

○ 주택건설업체의 폭리 여부 - 주택건설업체의 재무분석

분양가격의 과도한 인상을 통한 주택건설업체의 폭리 획득여부를 분석하기 위해 매출액순이익율을 중점적으로 분석해 보면 아래의 그림과 같이 주택건설업체의 수익률은 타산업에 비해 크게 높지 않다.

이것은 대형업체가 안정적 수익구조를 보이는데 반해 중소기업체는 높은 수익을 달성한 기업과 손실이 큰 기업이 공존하는 고위험 고수익(high risk high return) 영업구조를 보여 수익이 큰 업체와 작은 업체가 희석되었기 때문이다.

또 다른 이유로는 종래의 단일한 기업이었던 사업 주체가 시행사, 시공사, 분양대행사 등 시장 참여 주체가 늘어남에 따라 신규주택가격의 상승폭이 높아졌지만 이것이 개별기업의 수익과 직결되지는 않았기 때문이다. 따라서 주택산업의 특성상 일부업체의 특정지역에서의 높은 수익률만을 가지고 전체 주택산업이 폭리를 취하고 있다는 주장은 설득력이 희박하다.



〈그림〉 매출이익률 추이

○ 신규주택과 재고주택간의 가격 인과관계 분석

분양가격의 상승이 재고주택의 가격 상승을 초래하는지를 살펴보기 위해 '그랜저 인과관계 분석 (Granger Causality Test)' 을 실시하였다. 자료는 2000년 1월부터 2004년 2월까지의 서울지역의 월별 매매가격 및 동시분양가격을 분석하였으며, 월별 매매가격은 부동산뱅크에서 자료를 사용하였다.

분석결과 두 변수(재건축 아파트 가격 및 주택가격) 사이의 인과관계는 서로 영향을 미치지 않는다는 결과가 나왔다.

따라서 분양가 상승이 기존 주택가격의 상승을 부추긴다는 주장은 사실과 부합하지 않으며, 주택가격의 안정을 위하여 분양원가 공개 및 규제를 요구하는 것은 논리적이지 못한 것으로 판단된다.

○ 기업경영 자유 침해

분양가의 원가 내역공개는 위헌의 소지가 있다. 이러한 배경에 따라 건설업회계준칙에서는 회계 감사시 공사 원가 명세서 첨부를 의무화하고 있으나, 2004년 1월부터 Global Standard에 맞추어 첨부 의무를 폐지하였다.

이러한 배경을 고려할 때 주택분양원가를 공개한다는 것은 기업의 자율성을 보장하고 신장한다는 정책기조에 어긋나는 것이라 아니할 수 없다. 금융감독원은 2004년 4월 26일 상장 또는 등록 기업의 제조원가나 제품의 판매 경로 등 기밀 사항에 대해 2005년부터는 공개하지 않아도 된다고 발표하였다.

금융감독원이 제시한 기업의 기밀 사항은 제조원가 명세서, 주요 원재료 현황과 가격변동 추이, 제품의 판매 경로와 판매 방법, 생산과 설비 등에 관한 사항 등으로 되어 있다.

전세계적으로 주택의 제조원가를 공개하는 국가는 없다. 이러한 점을 고려할 때 분양원가 공개는 현실성이 없는 주장이다.

□ 결론 및 정책 제언

주택의 분양원가를 공개하여야 한다는 주장은 재고 주택시장의 가격 상승을 억제하고, 무주택자의 내집 마련을 할 수 있도록 구매력에 합당한 저렴한 주택을 공급해야 해주어야 한다는 것으로 요약된다. 그러나 저소득층의 구매력에 적합한 주택 공급이라는 목표를 달성하기 위해 분양원가를 공개하라는 주장은 논리적이지 못하다. 저소득층의 낮은 구매력에 합당한 주거의 공급은 공공부문에서 담당해야 할 부분이다.

이러한 상황에도 불구하고 민간 건설업체가 분양하는 주택의 원가공개를 강제할 경우 건축비와 택지비를 제외한 기타비용(브랜드 가치, 기술투자비용, 기업의 노하우 원가절감 노력 등)요소가 무시되어 주택기술 개발 및 주택품질의 전반적인 저하로 주택산업의 발전이 저해될 것이 우려된다.

이는 1998년 이전 분양가 규제 하의 주택 품질 저하문제 및 입주 후 주민들이 주택내부를 개조하는 등의 자원 낭비 재현이 우려된다. 주택건설업체가 지닌 브랜드 가치 등 기타 비용은 속성상 계량화가 곤란하다. 따라서 이를 원가 산정에서 누락시 기업의 주택품질 향상 노력과 원가 절감 노력은 어떤 방법으로 유지시킬 것인가에 대한 대안이 존재하지 않는다.

이와 함께 원가공개를 법제화할 경우 주택가격 결정에 정부 개입은 불가피할 것이며, 각종 행정 지도가 불가피하게 수반될 것인 바 이는 과거의 주택분양가격규제와 동일한 문제점을 발생시켜 주택시장의 구조를 크게 왜곡시킬 것으로 예측된다.

서울 수도권의 경우 신규 분양아파트 가격은 주변아파트 가격을 반영하여 가격이 결정되고 있다. 따라서 재고 아파트 시세 상승이 분양가격에 영향을 주어 분양가격은 상승하는 것이며 재고 아파트 시세는 GDP 성장, 소비자 물가 상승, 도시근로자 가구 소득의 증가, 시중의 과잉 유동성 그리고 강남권을 중심으로 한 아파트 수급 불균형이라는 다양한 경제 요인에 의해 상승하고 있다.

신규 주택분양원가 공개를 요구하는 시민 단체의 요구와 이에 대한 찬반논쟁은 저소득층이 부담할 수 있는 주택의 공급을 늘이고 주택시장에서 고급화되고 있는 주택수요를 충족시킬 수 있는 공급체계를 동시에 작동시



킬 수 있을 때 합일점을 찾을 수 있다. 원가 공개를 통해 주택건설업체를 새로운 규제로 속박하기보다는 저소득층의 주택수요와 부담능력에 적합한 공공분양 주택과 공공 및 국민임대주택의 확대공급이 필요하다.

이러한 정책을 효과적으로 추진하기 위해서는 주택건설에 필수적인 택지공급의 확대와 함께 저소득층의 부담능력을 제고시킬 수 있는 방안이 동시에 마련되어야 한다. 공공의 택지 공급 확대와 함께 신규 택지가 사실상 고갈된 서울의 경우 신규 아파트를 공급하기 위해서는 용적률 제고 등을 통해 공급 증대효과를 통한 가격 안정화를 검토해야 할 것이다.

이와 함께 저소득층의 낮은 주택구매력을 보완하기 위해서는 현재 이루어지고 있는 장기 주택자금대출의 혜택이 저소득층에도 주어질 수 있는 제도적 보완이 마련되어야 할 것이다.

또한 공공 및 국민임대주택 공급 확대와 임대주택공급 계획을 조기에 실현하는 것이 필요하다. 이와 동시에 주택건설업체의 특성에 적합한 기업 회계기준을 작성, 운영함으로써 조세제도를 정비하여 기업의 이윤을 적절히 환수할 수 있는 체제가 정비되어야 일반인이 지닌 기업에 대한 정서를 바로 잡을 수 있을 것이다. 이러한 체제가 정비될 때 주택시장은 원활히 작동하는 한편 분양원가공개를 둘러싼 논쟁은 진정될 것이다.

제2부 재건축사업 활성화 방안

정부는 재건축 아파트의 급격한 가격 상승을 방지하기 위해서 재건축사업에 대해 소형주택건설의무비율을 확대하여 적용하고, 일반 분양분에 대해서는 일정한 공정률이 경과한 후 분양하는 후분양제를 실시하고 있다. 2003년 강남 재건축시장을 중심으로 주택가격이 지속적으로 상승세를 보이는 등 시장불안요인이 확대되고 있었고, 이를 미연에 방지하기 위한 일환으로, 수도권권역제한구역안의 재건축 사업 단지에 대한 소형주택건설의무비율을 확대 적용하였다.

선분양제도도 그동안 소비자의 주택선택권을 제한하고 분양권 전매를 통한 투기를 야기시켜 부작용이 발생된다고 판단하여, 그 큰 축의 하나인 재건축 아파트에 대한 가격 안정화를 위해 후분양제도로 전환하는 것을 검토하게 되었다.

그러나 건설자금에 대한 금융지원 기반이 아직은 취약하고, 대규모 주택공급이 여전히 필요한 상황이므로, 후분양제도 전환을 점진적으로 시행하는 것으로 방향을 설정하였다. 이와 동시에 초기 선도단계로 투기과열지구내 재건축사업은 80% 공정률 이후 분양하도록 「도시및주거환경정비법」을 개정하여 적용하였다.

각 규제 내용을 살펴보면 우선 소형주택건설의무비율의 경우 기존 소형주택건설의무비율 적용대상은 300세대 이상 단지에 한해서 전용 60㎡ 이하를 20% 이상 건설하여야 하였으며, 1:1 재건축의 경우는 예외단지로 인정하고 있다. 그러나 보다 강력한 규제를 위해 수도권 과밀억제권역안에서 재건축사업은 소형주택건설의무비율 적용대상을 300세대 이상에서 20세대 이상으로 강화하였으며, 국민주택규모(전용 85㎡)이하 건설 비율이 60% 이상이어야 하도록 확대 적용하는 것을 골자로 하고 있다. 후분양제도의 경우 투기과열지구내 재건축사업은 80% 공정률 이후부터 입주자 모집이 가능하도록 하였다.

소형주택건설의무비율을 통한 소형주택 공급은 재건축사업의 사업성을 악화시킬 가능성이 크다. 만약 사업성 악화에 따라, 수도권지역에서 중요한 신규주택 공급원인 재건축사업이 위축될 경우, 주택공급을 감소시켜 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 소지가 크기 때문이다. 소형주택건설의무비율에 따른 분양매출 감소는 이익 감소만큼 분양가격 상승으로 전가될 가능성이 있으며, 이로 인해 분양가격은 상승할 수밖에 없을 것이다. 한편 사업계획승인을 취득한 단지과 그렇지 못한 단지간의 형평성을 저해하는 문제점도 가지고 있다.

후분양제도로의 전환도 문제점을 가지고 있다. 우선 재건축 사업 시행자인 조합의 자금 부담이 심화될 수밖에 없을 것이다. 통상적으로 재건축사업은 약 5년 이상의 사업기간이 소요된다.

그러나 후분양으로 전환될 경우 추가 자금조달이 필요하여 부담으로 작용하게 될 것이며, 이에 따라 금융비용 증가로 인한 상환 부담이 발생할 것이다. 이러한 비용 상승은 수익 감소로 이어지고 다시 분양가격 상승으로 전가되는 등 주택가격을 상승시키는 위험이 발생하게 될 것이다. 더욱이 후분양이 재건축이 필요한 단지가 사업성에 따라 재건축을 포기하거나 지연할 경우, 주거안전성에 대한 위험이 발생할 소지가 커지는 등의 문제점을 낳을 것이다. 또한 재건축사업 추진 지연 및 포기로 인한 주택공급 감소 및 주택산업 위축이라는 다른 부작용이 발생할 것으로 예상된다.

본 연구에서는 두가지 분석을 통해 각 규제의 영향력 분석하였다. 우선 소형주택건설의무비율에 따른 영향을 분석하기 위해 현재 재건축을 추진 중에 있는 강남 23개 단지, 강북 6개 대상으로 기존 계획과 소형주택건설의무비율 적용에 따른 변경 계획을 비교 분석하였다. 각 단지의 주택규모별 분포 변동은 총분양수입의 변화로 이어지게 되며, 결국 수익 변화로 나타나게 된다.

이러한 변화는 분양가격을 상승시키는 요인으로 작용하게 된다. 사례분석에 따르면 강남의 경우 공급 세대수는 3만호에서 3만5천호로 증가하나 총분양수입은 약 7,100억원 정도 감소하며, 강북은 4,220호에서 4,387호로 공급세대수는 증가하나 총분양수입은 54억원 감소하는 것으로 분석되었다. 따라서 수익 감소분이 분양가격으로 전가된다면, 분양가격은 강남의 경우 세대당 약 2천만원 정도 상승 압박을 받으며 강북의 경우 120만원 정도 상승시키는 압박요인으로 작용하게 될 것이다.

한편 후분양제도 전환의 경우 현금흐름 분석이 가능한 9개 단지(강남 5개 단지, 강북 4개 단지)를 추출하여 후분양 전환에 따른 자금조달로 인해 발생하는 금융비용 증가를 분석하였다. 금융비용 증가율은 강남이 19배, 강북이 14배로 분석되었으며, 이로 인한 수익률 감소는 강남이 1.7% 포인트, 강북이 3.0% 포인트로 분석되었다.

전체적으로 사례분석은 후분양 전환으로 금융비용은 16배 상승하면서 수익률은 2.4% 포인트 하락하고, 이 부분이 전가된다면 세대당 추가 분양가 상승은 강남이 6,500만원, 강북이 5,400만원으로 나타났다.

이상의 분석을 통해서 본다면, 소형주택건설의무비율 적용 및 후분양제도 전환은 분양가격을 상승시키면서, 동시에 사업 추진을 어렵게 하여 주택공급을 감소시켜 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 소지가 큰 것으로 나타났다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서 소형주택건설의무비율 적용에 따른 수익 감소가 분양가로 전가되지 않도록 용적률을 상향 조정하는 등 각종 인센티브를 제공하면서, 동시에 1:1 재건축사업의 경우 소형주택건설의무비율 적용에서 제외시키는 것도 고려해야 할 것이다. 혹은 소형주택건설의무비율을 완화하여 적용하는 것도



재건축 사업 진행을 진작시키는 방법이 될 것이다.

한편 프로젝트금융방식을 활성화시킬 수 있는 지원책을 모색하여야 할 것이다. 보증상품 개발을 통한 사업 위험 분산 및 회피 가능성을 확대하여 금융기관 등의 참여를 유도해야 한다. 주택건설 사업에 대한 자금대출 혹은 투자시 세제 감면 등 혜택도 부여하여야 보다 원활한 자금조달을 가능하게 하여, 금융비용 부담 등을 완 화시켜 분양가격 상승으로의 전가 가능성을 방지할 수 있을 것이다.

김승열의



표준건축비 관련 대책회의

- 일시 : 2004년 6월 7일(월) 14:30
- 장소 : 협회 회의실
- 참석자 : 업계(5개사) 담당자 및 김의열 팀장(협회)
- 회의내용 : 표준건축비 현실화 방안
 - 적용기준 확대 : 주택공급면적 ⇒ 계약면적
 - 법규강화에 따른 건축비 추가소요비용 인정 : 화재방지를 위한 스프링쿨러 설치비용 등
 - 중소기업과 대형업체와의 차별화(브랜드 가치) 방안 강구
 - R&D 투자비용 반영 : 주택건설실적 등 고려 가중치 적용
 - 업체 이미지 관리를 위해 투입된 광고비 기준 산정
 - 매출액 기준으로 차등화하는 방안 등
 - 층수 세분화 조정: 25층 이상 초고층의 경우 가산 적용
 - 표준건축비 전면 현실화, 재조정 방안
 - 선조정 후시행(시행시기 '05년 이후로 조정)
 - 선시행 후조정(건교부 입장과 동일)



표준건축비의 산정체계 개편 및 현실화 등에 대한 워크숍

- 일시 : 2004년 6월 10일(목) 14:00
- 장소 : 대한주택공사 종합상황실(본관 3층)

- 참석자 : 업계 4개사 담당자(7명), 김의열 팀장(협회)
- 회의내용 : 표준건축비의 산정체계 개편 및 현실화 방안

〈건교부 입장〉

- 원가연동제 도입시 적정수준의 품질 유지, 집행 가능성 및 가격인하 필요성을 감안하여 표준건축비를 결정할 방침임
- 표준건축비 인상 고시를 위한 품질기준 설정 필요
- 표준건축비 현실화를 위한 업계의 지속적인 협조 당부



민원 · 제도개선협의회 제1차 회의

- 일시 : 2004년 6월 23일(수) 10:00
- 장소 : 건교부 대회의실
- 참석자 : 협의회 위원(협회 김의열 제도1팀장 참석)
- 회의결과 : 개선 건의안 대로 의결
 - 생산농지지역 내 액화가스충전소에 기계식 세차설비 설치허용
 - 공익사업시행구역 내 잔여지의 매수청구 고지제도 도입
 - 국·공유지에 대한 포괄승계인의 개간비 보상제도 개선
 - 관광휴양형 지구단위계획구역 면적(1km²) 폐지



정부위탁업무

1. 주택사업자 등록사항 변경처리

○ 소재지

변경 전	변경 후	처리일자	처리일자
(주)세원건설	충북 청주시 흥덕구 봉명2동 1825	충북 청주시 흥덕구 봉명동 189-2	6.14

○ 대표자

업체명	변경 전	변경 후	처리일자
울트라건설(주)	강석환	허영기	6.1
이수건설(주)	박창호	윤신박	6.21
(주)신일건설	홍승극, 이윤	홍승극	6.14

2. 월별 주택분양계획 · 분양실적

구 분	7월 분양계획	5월 분양실적	
		당 월	누 계(1~5)
2004년	23,058	13,416	54,399
2003년	24,591	15,756	50,671
증 감	△1,533 (△6.2%)	△2,340 (△14.9%)	3,728 (7.4%)

3. 주택건설실적확인서 발급

2004. 6. 30 누계

구 분	건 수	부 수
계	174	419
신용평가	55	115
입찰참여	59	127
기 타	17	44