

## 건의사항

# 주거환경정비사업의 활성화 방안 건의

지난 4월 6일, 2003년 7월부터 시행된 「도시및주거환경정비법」 시행 후 많은 사업장에서 사업진행이 원활하지 못하여 주거환경정비사업을 통한 신규아파트 공급이 어려워짐에 따라 주거환경정비사업의 활성화 방안을 건교부 주거환경과에 건의하였음.

### 건의내용으로는

- 정비구역의 변경지정 절차와 관련하여 동법 제4조의 시·도지사가 정비구역 변경을 하는 경우 정비계획 면적, 건축계획면적 등 경미한 사항의 변경에 대해서는 종전 법률인 도시재개발법 제4조제3항의 규정과 같이 지방도시계획위원회의 심의를 받지 않도록 하고
- 조합 또는 토지 등 소유자의 시공자 선정과 관련하여 동법 제11조제1항에서 사업시행인가를 받은 후로 명시하고 있으나, 조합 및 정비사업 전문 관리업자의 전문성 및 재정적 능력 등을 고려하지 않고 시공자를 사업시행인가 후에 선정하는 것은 불합리하며, 조합 또는 토지 등 소유자가 사업시행인가 전까지 소요되는 사업경비의 조달에 어려움이 있어 사업추진이 지연되거나 무산될 소지가 있고 시공과 설계는 통일성을 지녀야 함에도 사업계획 인가를 위해 설계가 선행되고 그 후에 시공자를 선정함으로써 시공과 설계의 분리로 인한 문제가 발생할 소지가 있으므로 시공자 선정시기를 조합설립인가 후로 조정토록 건의하였고
- 대의원수와 관련하여 동법 제25조제2항에서 조합원의 1/10이 200인을 넘는 경우에는 200인의 대의원으로 구성토록 되어있으나 재개발·재건축조합의 경우 조합원의 현지 거주율이 40~50%에 불과하고 원활한 회의운영 등 신속한 의사결정을 위하여 조합원의 1/10이 100인을 넘는 경우에는 100인의 대의원으로 하향토록 건의하였음.
- 또한 「도시및주거환경정비법」 시행이전에 시공자로 선정된 시공자의 법적지위 인정과 관련하여 동법 부칙 제7조제2항에서 조합설립 인가를 받고 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자로 선정되어 시공계약을 체결하였거나 주택 재건축사업으로서 2002년 8월 9일 이전에 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자로 선정된 경우에는 시공자의 법적지위를 인정함으로써 조합 총회를 통하여 정당하게 시공자로 선정되었음에도 추가적인 자격요건을 갖추도록 한 것은 불합리하고 시공자와 추진위원회 또는 조합 간 합의사항에 대한 법적소송 또는 집단민원이 제기될 우려가 있으며, 향후 시공자 재선정으로 인한 과당 출혈경쟁으로 주택시장의 왜곡과 이러한 분쟁과 사업지연으로 주택공급 급감으로 주택난이 심화될 우려가 있으므로 도정법 시행이전(2003년 7월 1일)에 시공자로 선정되어 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 얻은 경우에는 법적지위를 인정받을 수 있도록 법령 개정을 건의하였음.

## 표준건축비 현실화 조정 건의

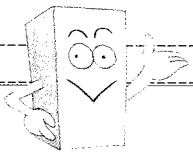
지난 4월 9일, 표준건축비를 조속히 현실화 조정하여 줄 것을 건교부 주택정책과에 건의하였음.

- 2002년 12월 2일 표준건축비 인상·고시 이후 현재까지 자재비·노무비 등의 인상요인이 정례적으로 반영되지 않고 있으며, 법령·조례 등의 개정에 따른 추가 소요비용을 인정받지 못하여 주택업체의 재산성 악화, 규모별 주택수급 불균형 심화 및 다양화·고급화된 수요와 환경변화에 대처하여 주택을 공급하는데 한계가 있음.
- 이에 협회에서는 현행 표준건축비를 최소한 17.1% 이상 인상·조정 및 법령·조례 등 개정에 따른 건축비 추가 소요비용을 반영하여 조기에 시행할 것과 전년도 12월말 기준으로 물가지수 등을 감안, 인상 조정하여 매년 1월 1일부터 표준건축비가 정례적으로 연동되어 적용될 수 있도록 건의하였음.

## 경기도 공동주택 설계기준 개선 건의

지난 3월 17일, 경기도 주택과에 경기도 공동주택 설계기준(안)에 대하여 개선 건의하였음.

- 경기도에서 마련한 공동주택설계기준(안)은 주차장은 장애인 주차장을 제외하고는 전부 지하에 설치하고 주동배치는 ㄱ, ㄷ, ㄴ자형을 지양하도록 하여 시행은 공포일부터 시행하되 사업계획승인신청서가 접수된 경우에는 동 기준을 적용받지 않도록 하고 있으나 협회에서는 주차장 설치는 기준의 60% 이상을 지하에 설치하고 주동배치는 입지여건 등을 고려하여 예외를 인정해 주고 시행은 공포 후 6월이 경과한 후 시행하되 교통영향평가, 지구단위계획, 건축심의, 사업계획승인 등의 신청서가 접수된 경우 동 기준을 적용받지 않도록 건의하였음.



## 민간택지공급 확대방안 건의

협회는 지난 3월 30일(화) 민간 택지공급관련 현황 및 문제점 등을 논의하기 위해 건교부 도시정책과에서 개최한 간담회에 참석하여 민간 택지공급에 따른 애로사항을 건의하였음

- 동회의에서 제2종지구단위계획구역의 지정기준면적 및 용적률 규제 완화, 도시개발법상 민간의 토지수용 요건 완화, 지구단위계획 운용상 규제 완화 등을 건의하였으며, 앞으로 민간의 원활한 토지공급 확대를 위하여 건교부와 지속적으로 협의 추진해 나가기로 하였음.



## 건설경기 활성화방안 대책 건의

소비위축 등으로 내수가 부진한 가운데 건설수주도 2003년 4/4분기 이후 감소세가 지속됨에 따라, 지난 4월 14일(수)에 건설경기 활성화를 위한 대책회의가 건교부 건설경제심의관실에서 있었음.

- 건설경기 부양책의 일환으로 재개발·재건축 활성화를 위한 소형주택의무비율 탄력적 적용, 시공사 선정 관련 법적지위 확대 및 시공사 선정시기개선과 아울러 주택건설용 택지공급 확대와 투기과열지구의 신속적 운용 등을 건의하였음.
- 이날 회의에서 건설 경기 연락처 및 활성화를 위하여 우선적으로 SOC 예산 조기집행 등을 통한 공공투자 확대와 국민임대주택 건설에 기금·재정지원 확대 등 주택투자 확대방안을 강구하기로 하였음.



## 주택세제관련 개선과제 건의

지난 4월 20일 회원사의 의견을 제출받아 분양주택에 대한 취득·등록세제 및 재건축 일반분양분 토지에 대한 취득세 비과세 개선을 내용으로 한 주택세제관련 개선과제를 전국경제인연합회에 제출하였음.

## 건의내용은

## - 취득세·등록세제 개선

- 분양주택에 대하여 주택사업자가 토지 취득 및 건물 준공시 각각 취·등록세를 부담하고 입주자도 이전 등기시 취·등록세를 부담하는 이중 부과로 인해 분양가 상승 및 입주자 부담이 가중되므로
- 신규주택을 분양받아 최초로 소유권을 이전받는 자를 원시 취득자로 간주하여 건물 준공시 부과하는 주택사업자에 대한 취·등록세를 면제하고, 주택사업자가 주택건설용 토지 취득시에도 취·등록세 감면혜택을 부여토록 건의함.

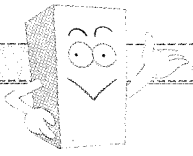
## - 재건축 일반분양분 토지에 대한 취득세 비과세 개선

- 최근 일부 시·군·구청에서 재건축조합의 일반분양분 아파트 및 상가에 대하여 재건축조합이 일반분양분의 대지권에 대한 지분을 일반분양을 목적으로 취득한 것으로 보아 취득세를 부과하고 있는 사례가 있으나
- 이는 부과대상이던 토지지분은 조합원이 보유하고 있었던 것으로 조합이 당해 토지를 별도로 취득한 것이 아니며 또한 주택재건축사업은 열악한 주거환경 개선을 위한 공익사업의 성격과 공공복리 증진의 역할이 큰 점을 감안하여 재건축 일반분양분의 토지에 대하여는 형식적인 소유권 취득으로 보아 취득세 부과대상에서 제외해 줄 것을 건의함.

## ‘공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준 제정(안)’에 대한 의견 제출

지난 3월 22일(월), ‘공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준 제정(안)’에 대한 검토의견을 건교부 주거환경과에 제출하였음.

- 동 제정(안)에는 바닥충격음 차단성 등의 현장확인시 시료 선정방법을 2개 이상의 동인 경우 각 동별 중간 층 측정, 측정위치 4개소 이상, 측면 완충재는 마감모르터가 벽이나 문틀에 직접 닿지 않도록 하여야 한다고 규정되어 있음.
- 이에 2개 이상의 동인 경우 시료의 선정이 동별로 3세대 이상이 되어, 대단지의 경우 측정대상 세대가 증가하여 측정·평가에 있어 상당한 비용과 시간이 소요될 우려가 있으므로 각 평형별 시료를 선정하는 것이 바람직하며, 측정위치는 중앙점을 포함한 4개소 이상이 적정하고, 문틀에 완충재를 부착하는 데는 어려움이 있으므로 측면 완충재는 마감모르터가 벽에서는 직접 닿지 않도록 한다는 내용으로 검토의견을 제출하였음.

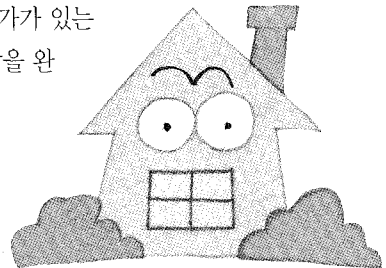


## 주택사업 관련 불합리한 법령 개선 건의

지난 4월 28일, 주택사업관련 불합리한 법령에 대한 개선의건을 법제처에 제출하였음.

### 건의내용으로는

- 도시및주거환경정비법령
  - 정비구역 변경지정시 시·도지사가 경미한 사항의 변경하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 받지 않도록 하고
  - 정비구역 지정제한제도를 도입하여 주민이 일정요건을 갖추어 정비구역 지정을 제안하는 경우 시장·군수가 이의 타당성 여부를 검토하여 입안 추진할 수 있도록 하며
  - 시공자 선정시기를 조합설립인가 후로 조정하고
  - 대의원수가 조합원의 1/10이 100인을 넘는 경우에는 100인의 대의원으로 구성하도록 하향 조정 건의
- 주택건설기준등에관한규정 및 규칙
  - 계단참 설치기준을 2m에서 2.2~2.3m 정도의 여유치를 인정토록 하고
  - 거실 및 침실의 반자높이와 층높이의 기준척도를 10cm에서 5cm로 변경 개선 건의
- 건축법령
  - 오피스텔의 경우 세대가 내화구조로 구분되면 방화구획화되어 세대별로 배연창을 설치하여야 하므로 오피스텔은 배연창 적용기준에서 제외되도록 하고
  - 공동주택 노대의 간이화단 설치규정을 지짐 또는 조레로 명문화하여 인허가시 지자체의 혼선 예방 건의
- 주택법령
  - 리모델링 증축허가시에 1층을 피로티화하여 주민공동시설 또는 주차공간으로 활용하는 경우 감소된 면적은 수직증축을 허용하여 동일면적 확보가 가능하도록 개선 건의
- 문화예술진흥법령
  - 당초의 건축허가 또는 사업계획승인 면적보다 10% 이상 면적증가가 있는 경우에만 미술장식품 제작비용에 반영하여 미술장식품 설치부담을 완화토록 개선 건의



## 연구용역

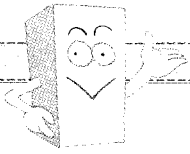
## 공동주택 확장형 발코니의 합리적 개선방안 마련 연구용역 의뢰

지난 4월 16일, 대한주택건설협회와 공동으로 공동주택 확장형 발코니의 합리적 개선방안 마련을 위한 연구용역을 주택산업연구원에 의뢰하였음.

- 금번 연구용역은 정부의 공동주택 시공단계에서의 발코니확장 불허에 따라 사용검사 후 불법확장으로 인한 자원낭비, 경제적 부담 및 입주자 불편 등 사회적 피해를 해소하고 관련 법과 현실과의 괴리를 없애므로써 선의의 범법자가 양산되는 것을 예방하며, 현 법규 하에서의 발코니 불법확장에 따른 건물안전도 훼손 가능성을 제거하기 위한 제도 개선방안을 강구하고 공동주택의 발코니 확장시 면적 산정방법 등 관계 법령의 개정 필요성에 따라 공동주택의 발코니 면적산정 관련 법령·세법제도 조사, 발코니 공간활용실태 조사 및 확장형발코니의 합법적인 설치방안을 모색하는 것을 그 내용으로 하고 있음.
- 동 연구결과는 공동주택 발코니 면적산정방법을 개선하는 자료로 활용하고 발코니 확장허용에 따른 주택법 등 관련법규의 제도개선을 추진하는데 활용함.

## 주택시장 여건변화에 따른 주택건설공사 감리제도 개선 연구용역 의뢰

지난 4월 16일, 대한주택건설협회와 공동으로 주택건설공사 감리자 지정 및 감리업무 수행방법 등 현행 감리제도의 현황과 문제점을 조사·분석하여 합리적인 개선방안을 마련하기 위한 연구용역을 주택산업연구원에 의뢰하였음.



- 금번 연구용역은 주택건설업계의 시공기술 및 품질향상, 소비자의 주택선호도 변화, 건설사업관리 활성화 추진 등으로 새로운 변화가 요구되고 있으나 감리자 지정 및 감리업무수행, 감리대가 산정 등 주택건설공사 감리제도의 문제점을 파악하고 새로운 주택시장 여건변화에 맞는 합리적인 제도 개선방안을 마련하기 위하여 주택법상의 감리제도 현황, 주택건설공사의 특성 및 하자사례 분석, 주택품질 확보를 위한 관련제도, 감리제도 운영실태 분석 등을 통하여 감리제도 개선방안을 제시하는 것을 그 내용으로 하고 있음.
- 동 연구결과는 주택건설공사 감리제도 개선과 완공후 하자발생에 대한 책임분담 개선을 위한 자료로 활용함.

각종회의 개최



1. 2004년도 제2차 이사회

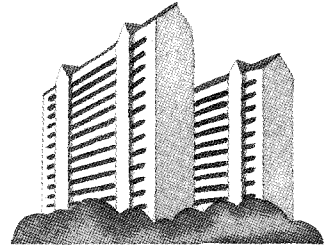
- 일 시 : 2004년 4월 14일(수) 12:00
- 장 소 : 르네상스서울호텔 4층 제이드룸
- 회의결과

○ 의결사항

- 부회장 선출의 건
  - 수석부회장 : 정종득 이사(벽산건설(주) 사장)
  - 부회장 : 이용구 이사(대림산업(주) 사장)
  - 부회장 : 민경조 이사(코오롱건설(주) 사장)
- 특별위로금 지급의 건
  - 전 (주)대우건설 남상국 사장 유가족에게 특별위로금 1,000만원 지급

○ 협의 및 논의사항

- 분양가 자율규제 심의 중단
  - 지난 2003. 10. 9 이사회 의결을 거쳐 2003년 서울시 11차 동시분양분부터 시행한 분양가 자율규제 심의가 공정거래법 위반어부에 대한 유권해석을 의뢰하고 협의한 결과, 공정거래위원회로부터 사업자단체



의 금지행위에 위반되고 회원사는 사전 가격담합행위를 한 것으로 간주될 수 있다는 의견이 있어 이사회의 의결을 거쳐 분양가 자율규제 심의를 중단하기로 하였음.

- 기업애로센터 협회 직원 파견

· 국무조정실에서 규제개혁위원회 내에 기업애로센터를 설치하여 불합리한 기업규제 및 애로사항을 종합적으로 파악, 처리하기 위하여 기업실무진이 참여하는 방안을 추진하고 있는데 이에 협회 직원 1명을 파견하여 적극적으로 대처하기로 하였음.

- 협회내 주택전문위원회 운영

· 협회 내에 주택정책연구를 강화하기 위하여 5월 중 외부주택전문가 10인 내외로 주택전문위원회를 구성하여 주택현안 및 정책사항에 대한 논리개발과 대안을 마련하여 업계의견이 정책에 반영될 수 있도록 하고 향후 20여명으로 확대하여 분야별 위원회를 구성토록 하였음.

- 이사회 정례화

· 이사회를 활성화하여 매월 세번째 화요일에 정례 개최하여 주택업계 현안 논의와 자문위원회와의 의견 교환 등을 하기로 하였음.

- 분양원가 공개 반대

· '주택공급제도검토위원회'에서 분양원가 공개와 공공택지개발이익 환수방안 등에 대한 검토 및 공청회를 거쳐 6월 중 시행방안을 확정할 계획으로 있는데 협회에서는 주택산업연구원의 원가공개관련 연구용역 결과를 조기에 제출받아 검토위원회에 주택업계의 분양원가 공개 반대 의견을 적극 개진하도록 하였음.

**2. 운영홍보위원회**

□ 일 시 : 2004. 4. 13(화), 17:00~18:30

□ 장 소 : 협회 회의실

□ 회의결과

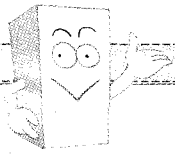
○ 협의 및 논의사항

- 재개발·재건축사업 활성화 방안 개선 추진

· 도정법 시행(2003년 7월 1일) 이전 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자로 선정된 경우에는 법적지위 확보 및 재개발·재건축사업의 시공자 선정시기 조정 및 정비구역 변경지정 절차 간소화 등에 대해 건교부가 도정법 개정안을 마련하여 금년 정기국회에 상정할 때 정부입법안에 반영될 수 있도록 적극 협의하고 시공자의 법적지위 인정문제 등은 의원입법으로 추진될 수 있도록 적극적으로 대처기로 함.

- 주택사업과 관련된 과도한 분양보증 수수료(요율) 등에 대한 회원사 의견을 취합하여 건의하기로 함.





정부업무추진

1. 주택건설사업자 등록사항 변경처리

○ 상호

변경 전	변경 후	처리일자
국제건설(주)	학산건설(주)	4.20

○ 소재지

업체명	변경 전	변경 후	처리일자
(주)한진중공업	서울시 광진구 구의동546-1	부산시 영도구 봉래동5가 29	4.16

○ 대표자

업체명	변경 전	변경 후	처리일자
경남기업(주)	김현중, 김의재	김의재	4.2
삼환기업(주)	최종환, 최용권, 강영규	최종환, 최용권, 강영규, 최현대	4.22
(주)신일건설	홍승극, 이윤, 홍범식	홍승극, 이윤	4.26
학산건설(주)	장창환	김정환	4.20
(주)한진중공업	박재영, 조남호, 김정훈	김정웅, 조남호, 김정훈	4.16

2. 월별 주택분양계획 · 분양실적

단위 : 세대

구분	5월 분양계획	분양실적	
		3월	누계(1~3월)
2004년	34,052	25,213	30,351
2003년	26,475	9,870	21,350
증감	7,577 (28.6%)	15,343 (155.5%)	9,001 (42.2%)

\* 입주자모집공고일 기준

3. 주택건설실적확인서 발급

구분	업체수	부수
계	48개사	125
신용평가	33개사	85
입찰참여	12개사	30
분양보증	2개사	9
기타	1개사	1