

1. '94 住宅建設綜合計劃

資料提供：建設部

I. 주택현황과 정책방향

1. 주택현황

- '70~'80년대에 급격한 도시화와 가구분화 등으로 주택수급상황이 악화되었으나 '80년 대말부터 공급확대에 힘입어 주택보급을 개선
 - 그러나 아직도 가구수에 비하여 232만호의 주택이 부족

구 분	1970	'80	'90	'91	'92	'93
주택보급율	78.2%	71.2	72.4	74.5	76.0	79.1%
- 주택수	4,360천호	5,319	7,357	7,807	8,310	8,798
- 가구수	5,576천가구	7,470	10,168	10,483	10,933	11,122
- 부족량	1,216천호	2,151	2,811	2,676	2,623	2,324

- 최근 3년간 주택가격이 하락하여 서민의 내집마련 기회가 보다 늘어나고 있음.
 - 그러나 소득수준과 비교할 때 주택가격은 여전히 높은 편

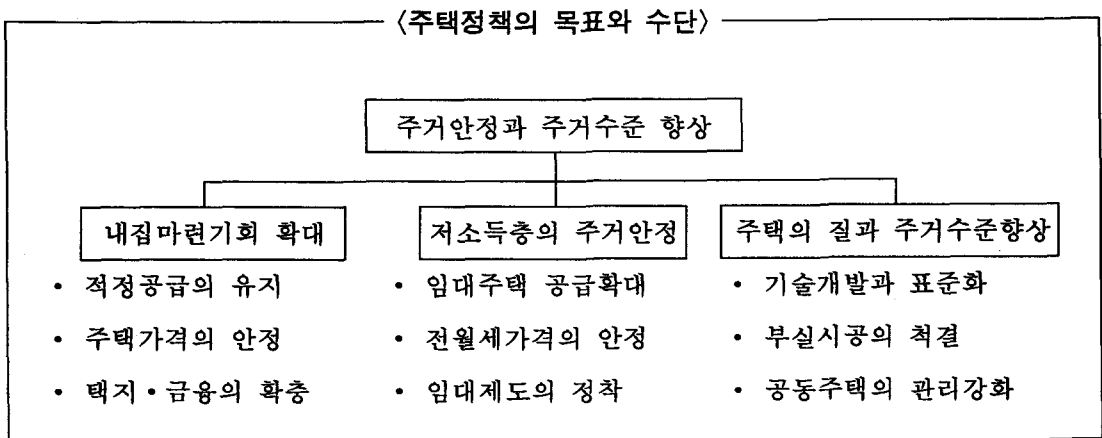
	'90	'91	'92	'93
• 주택가격상승율	21.0%	-0.5%	-5.0%	-2.9%
• 미분양증가추이	6,211호	11,021	36,926	77,488
• 주택가격/년소득	9.0배	8.2	7.5	6.9

- 주택의 평균면적이 넓어지고 시설도 현대화되는 등 주거여건이 개선되고 있으나 노후 불량주택이 점차 증가

구 분	'75	'80	'85	'90
주택 평균면적	17.6%	20.7	22.9	25.5
단칸방 거주가구	가구		32.6%	20.1
20년 이상 주택	천호	1,229		2,327

2. 장기정책방향

- 앞으로 매년 55~60만호 수준의 주택을 지속적으로 건설하여
 - 양적 부족문제를 해결하고 주택가격의 안정기조를 유지
 - 무주택서민과 저소득층의 주거문제를 우선적으로 해결하기 위하여 소형주택과 임대주택의 건설을 확대
- 주택건설의 관건인 택지와 자금을 원활히 지원하기 위하여
 - 대도시권역은 광역적으로 택지를 개발, 공급하면서 재개발·재건축·주상복합건물 등 기존도시의 토지활용도를 제고
 - 금융여건변화에 대응하여 주택금융의 확대와 다변화 추진
- 주택산업의 경쟁력을 제고하고 주택의 질과 주거수준을 향상
 - 각종 규제를 완화하고 기업의 기술개발과 원가절감을 유도
 - 부실시공을 철저히 방지하고 공동주택의 시설관리를 강화하여 주택의 품질향상과 주거환경을 개선



Ⅱ. '93 주요 추진실적

1. 주택건설

- '93년중 총69만호의 주택을 건설, 목표 55만호대비 26% 초과달성
 - 공공부문에서는 목표 25만호대비 23만호를 건설(91%)
 - 민간부문에서는 할당제폐지와 공영개발택지의 사용시기 도래등으로 당초목표 30만호를 크게 상회하는 46만호 건설

구 분	'92실적	'93계획	'93실적	대비
계	575천호	550	695천호	126%
• 공공부문	195천호	250	227천호	91%
공공주택	148천호	150	189천호	126%
근로자주택	47천호	100	38천호	38%
• 민간부문	380천호	300	468천호	156%

- 도시내 불량주택밀집지역을 집단으로 개량하기 위하여 주택개량재개발구역을 추가로 지정하고 주거환경개선사업도 계획대로 추진
 - 주택개량재개발 구역지정 : 10개지구
 - 주거환경개선사업 시행 : 12천호
- 공공부문을 활성화 하기 위하여 주택유형과 규모 및 입주대상을 조정하고 공공임대주택의 임대료산정체계를 개선
 - 유형조정
 - ┌ 공공분양+소형분양→공공분양
 - └ 공공임대+장기임대→공공임대
 - 규모조정
 - ┌ 공공주택 : 전용12평이하→15~18평이하
 - └ 근로자주택 : 전용15평이하→18평이하
 - 근로자주택 대상확대
 - ┌ 제조업체→제조업 지원업종
 - └ 10인이상 업체→5인이상 업체
 - 공공임대 임대료 : 급지별 정액고시→건설원가 연동방식

2. 택지개발 및 주택금융지원

- '93년중 882만평의 공공택지를 개발, 공급하고(계획대비 85%) 택지개발 예정지구 630만평을 추가로 지정
 - 미분양증가와 부동산경기침체→용지매각 부진→토개공과 지자체 자금난→택지공급 부진의 원인으로 작용

구 분	'92실적	'93계획	'93실적	대비
공공택지계	1,052만평	1,040	882	85%
• 토개공	444	450	409	91%
• 주공	121	120	118	98%
• 지자체	487	470	355	76%

- 택지개발 활성화를 위한 제도개선을 착실히 추진
 - 토지이용관련 법령의 개정을 통하여 개발가능토지를 확대
 - 대도시지역에서 민간의 토지구획정리사업에 대한 규제를 완화
- '93년중 정부재정, 국민주택기금등 공공주택자금과 주택은행등의 민영주택자금으로 총 7조 6,126억원의 주택자금을 조성, 지원

구 분	'93계획	'93조성	'93지원	대비
계	74,306억원	76,126	73,707	102%
• 정부재정	5,706억원	5,706	5,706	100%
• 국민주택기금	34,000억원	35,820	29,901	105%
• 민영주택기금	34,600억원	34,600	38,100	110%

※ 주택은행 민영주택자금 : 2조 7,049억원

- 서민의 내집마련을 보다 쉽게 하기 위하여 국민주택기금의 호당용자액을 인상하고 대출금리를 인하
 - 호당용자액 인상
 - 사원임대 : 1,500만원→1,600만원
 - 영세민 전세 : 300만원→500만원
 - 주거환경개선 : 900만원→1,200~1,400만원

- 대출금리 인하 : 주택유형별로 0.5%p~2.5%p인하

3. 주요 제도개선 등

○ 사업계획 승인절차 및 주택건설기준 등 주택건설과 관련된 각종 제도를 개선하고 규제를 완화

- 주택건설 승인
 - 입지, 건축심의등 : 사전심의→사전결정제도로 일원화
 - 분양가 원가연동제 개선 : 택지평가시점 조정등
- 주택건설 절차
 - 단지내상가는 별도의 시장개설허가를 면제
 - 공해공장으로 부터 이격거리제한 완화(50m→30m)
 - 유치원설치기준과 유치원용지의 토지이용규제 완화
- 주택산업 육성
 - 주택사업등록 : 정기등록→수시등록
 - 주택 관리업 : 면허제→등록제
 - 주택사업공제조합 설립 : 보증 및 융자

○ 주택공급제도상의 불합리한 점을 개선하고 투기대책을 강화

- 무자격당첨자에 대한 형사고발은 원칙적으로 배제
- 일정요건을 갖춘 농가주택소유자는 무주택자로 인정
- 주택청약시 무주택입증서류를 생략→서약서로 갈음
- 주택전산망 검색대상 확대 : 당첨자, 배우자→전 세대원

○ 공동주택 관리제도를 개선하고 노후불량주택을 특별관리

- 공동주택의 증개축등 행위허가권을 시도지사에게 위양
- 공동주택단지내 부대복리시설의 신증축 가능범위를 확대
- 노후불량주택의 구조안전점검을 시행하고 위험주택은 특별관리
 - 공동주택현황 : 51,095개동, 2,570천세대('93. 12)
 - 특별관리대상 : 1,003개동, 34천세대

○ 부실시공방지와 임대전문업 육성을 위하여 관련법령을 개정

- 주축법을 개정하여 감리제도개선등 부실방지제도를 보완
- 임축법을 임대주택법으로 개정하여 주택임대사업자제도를 도입

Ⅲ. '94주택건설계획

1. '94 전망과 중점추진과제

〈'94 주택시장 전망〉

- 금년에도 주택공급 및 입주물량이 충분하고 금융실명제, 부동산 전산망 등 투기억제 장치로 주택시장은 전반적으로 안정될 전망

		'91	'92	'93	'94
· 입주물량	전 국	564천호	619	575	624
	수도권	279천호	306	271	310

- 그러나 주택건설 위축과 주택가격 상승요인등 불안요인도 잠재
 - 부동산경기 침체에 따른 분양저조와 주택업체의 자금난 및 수도권 택지부족 등으로 주택건설이 위축될 가능성
 - 신도시분양 마무리, 경기회복, 시중 부동산가 증가 등 주택가격 불안요인도 잠재

〈중점추진과제〉

- 대도시지역의 택지부족을 근본적으로 해결하기 위한 대책 강구
 - 권역별 택지수급계획 수립과 체계적인 택지개발
 - 재개발, 재건축 및 주상복합건물 관련제도 개선
- 주택건설관련 규제를 대폭 완화하고 공동주택의 관리를 강화
 - 규제는 지역별로 차등화하는 방안 강구
 - 노후불량주택의 안전관리를 강화하고 부실시공을 방지
- 임대주택의 공급확대를 위하여 주택임대사업제도를 정착
 - 임대사업자 등록을 실시하고 세제지원사항을 관련세법에 반영

2. '94 주택건설 계획

〈계획총괄〉

- '94년중 총55만호수준의 주택을 건설하여 실수요자위주로 공급
 - 공공부문에서 20만호, 민간부문에서 35만호를 건설하되 공공은 민간의 건설추이를 보아가며 탄력적으로 운용

구 분	'93계획	'93실적	'94계획
계	550천호	695	550천호
• 공 공 부 분	250천호	227	200천호
• 민 간 부 분	300천호	468	350천호

〈공공부문〉

- 공공부문 20만호는 도시영세민과 각종 근로자를 위하여 전량을 전용 18평이하의 소형주택으로 건설
 - 임대주택 7만호, 분양주택 13만호를 건설
 - 근로자의 주거안정을 위하여 주택10만호이상을 공급
- 도시입차가구의 주거안정을 위하여 공공임대주택건설을 활성화
 - 공공임대주택의 재정지원분은 기금지원으로 전환
 - 주공·지자체의 공공임대 [재정 : 50%] → 기금 70%
[기금 : 20%]
 - 공공임대주택의 건설을 촉진하기 위하여 중도금상당액을 국민주택기금으로 지원하는 방안 검토
- 주택문제 해결을 통한 노사안정을 도모하기 위하여 근로자에 대한 주택지원 확대
 - 근로자주택은 일반주택과 같은 동·단지에 혼합건설을 유도하고 대상직종확대 및 입주자격완화 추진
 - 대상직종 확대 : 제조업체등→서비스업 등을 제외한 전직종
 - 입주자격 완화 : 소득제한 탄력적으로 운용, 독신근로자도 입주허용
 - 근로자에 대한 주택전세자금과 구입자금지원제도를 신설
 - 구입자금 : 호당 1,400만원, 년리8%, 5년거치 10년상환

- 전세자금 : 호당 1,000만원, 년리6%, 2년후 일시상환
- 주택공사가 개발한 택지에 중형규모의 주택건설을 허용
 - 공기업기능조정에 따라 주공의 택지개발은 자체소요택지에 한정
 - 주택단지의 조화를 도모하기 위해 주택공사 전체 건설물량의 10%범위내에서 전용 25.7평까지 건설

<민간부문>

- 민간의 주택건설을 활성화 하기 위하여 각종 규제를 완화하고 주택사업의 사업성을 제고
 - 사업계획승인 관련 각종 사전심의회는 1개월이내로 단축하고 승인신청시 제출하여야 하는 서류를 대폭 간소화
 - 소형주택건설 의무비율은 분양경쟁율과 미분양 현황 등 주택수급상황을 고려하여 지역별로 차등화하는 방안 추진
- 민간에 의한 임대주택의 건설과 공급을 확대하기 위하여 이미 제도화된 주택임대사업자 제도를 정착
 - 임대업등록을 실시하고 세제지원사항을 관련세법에 반영

3. 소요택지의 원활한 공급

- '94년중 주택 55만호건설에 필요한 택지 1,700만평중 60%수준인 1,040만평은 공공에서 개발하고 나머지는 민간개발로 충당

구 분	'93계획	'93실적	'94계획
공 공 택 지 계	1,040만평	882	1,040
• 토 개 공	450	409	450
• 주 공	120	118	120
• 지 자 체	470	355	470

- 특히 택지문제가 심각한 대도시지역의 택지확보대책을 강구
 - 수도권과 부산권등 대도시권의 장기택지수급계획을 수립하고 동일 생활권별로 택지를 개발

- 기존시가지내의 토지활용도를 높이기 위하여 재개발·재건축과 주상복합건물의 건축을 활성화하기 위한 방안 검토

○ 민간의 택지개발 활성화를 위한 제도개선도 지속적으로 추진

- 도시계획구역상 주거지역을 계속 확대하고 준 농림지역에서 주택건설을 위한 농지 전용 허용범위도 확대
(농가주택, 근로자주택→일반주택 전체)
- 대도시 인근의 구릉지 등에 민간에 의한 중소규모 단지의 전원주택건설을 활성화

4. 주택금융의 확충

○ '94년중 총8조 4,647억원의 주택자금을 조성, 서민주택의 건설과 구입자금으로 지원

- 영세민을 위한 임대주택의 건설과 주택개량 등을 지원하기 위하여 정부재정 8,149억원을 지원(3천억원은 기금에 용자)
- 저소득층과 무주택서민을 위한 소형주택의 건설에 국민주택기금 3조 9천억원을 지원(재정용자금 3천억원 포함)
- 민영주택자금 4조 600억원을 조성하여 중산층의 주택구입과 전세자금으로 용자

구분	'93조성실적	'94계획	대비
계	76,126억원	84,647	111%
• 정부재정	5,706억원	5,149	89%
• 국민주택기금	35,820억원	39,000	109%
• 민영주택자금	34,600억원	40,600	107%

○ 서민용 주택건설에 대한 국민주택기금 용자한도를 인상

- 공공임대 : 호당 1,500만원→1,600만원(중도금지원 추가)
- 사원임대 : 호당 1,600만원→1,700만원
- 근로복지 : 호당 1,400만원→1,600만원

○ 금융시장 여건변화에 부응하여 주택금융의 확대와 다변화를 도모

- 시중은행과 제2금융권의 주택자금 취급을 확대하고 주택금융상품의 다양화를 유도
- 민간의 여유자금을 흡수하기 위하여 계약저축제도의 다양화와 주택저당채권 유동화 방안 등을 검토

IV. 주요 추진시책

1. 수도권 택지확보대책 강구

- 수도권에서 125만호 건설을 위한 소요택지는 총3,900만평으로
 - 공공부문에서 2,400만평(60%)
 - 민간부문에서 1,500만평(40%)을 충당
- 공공부문 2,400만평은 기지정 미사용택지 1,300만평을 우선 공급하고, 부족분 1,100만평은 조속히 예정지구지정 추진
 - 기 조사된 개발가능지는 최단시일내에 지구지정 추진
 - 관계부처협의중인 지구 조속지정(12개지구 270만평)
 - 지구지정을 검토중인 지구 조속지정(300~400만평)
 - 택지개발가능지를 물색하여 개발추진
- 민간부문에서 매년 300만평을 충당하기 위하여 민간개발을 활성화
 - 서울시내의 도심재개발 및 재건축 활성화
 - 강북지역의 노후단독주택 재개발 유도
 - 도심 상업지역에 주상복합건물의 건축을 촉진
 - 안산(220만평), 미금(170만평)등 도시계획구역내에서 주거지역으로 확대지정된 지역의 개발을 유도
 - 수도권 준농림지역에 중소규모의 민간택지개발을 활성화하기 위하여 농지이용규제 등 완화추진

2. 공동주택의 관리강화

- 공동주택의 수명을 연장하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 시설관리분야의 제도를 보완
 - 사업주체가 장기수선계획을 수립하도록 의무화
 - 현재 사업계획승인 단위로 관리하는 것을 앞으로는 적정관리 규모로 구분 또는 통

합관리 허용

- 용역관리가 가능한 부분은 기술인력 상시배치의무를 면제
- 구조안전상 문제가 있는 노후불량주택을 집중적으로 조사, 관리하고 사고예방대책을 강구
 - 시장·군수에게 공동주택의 정기적인 안전점검 등을 의무화
 - 위험도가 심한 것으로 판명된 공동주택을 조속히 철거하고 재건축하도록 유도('94.2 현재 77개동 2,654세대)
 - 위험주택에 대한 사용중지 및 철거명령제도의 도입을 검토

※ '93년말 현재 공동주택 현황

계	20년이상	10년~20년	10년미만
51,095동	914	16,786	33,395
2,570천세대	41	586	1,943

- 공동주택 관리업무의 전문성을 높이기 위하여 주택관리업의 전문화와 대형화를 유도
 - 관리전문인으로서 주택관리사제도의 조기정착 추진
 - 주택관리업의 전문화와 대형화를 유도하기 위하여 등록기준을 현실화하고 영업지역 제한을 폐지

3. 투기억제와 공급질서 확립

- 투기성자금에 의한 주택가격상승을 방지하기 위하여 주택가격 동향조사를 주기적으로 실시하고 상시 투기단속체계를 구축
 - 주택가격 동향조사 실시

조 사 주 기	대 상 지 역	조 사 주 체
월 간 동 향 조 사	전 국	주택은행, 한국감정원
주 간 동 향 조 사	수 도 권	주택은행
수 시 조 사	문 제 지 역	주택은행, 주택공사

- 상설투기단속반 구성, 운용
 - 중앙대책반 : 건설부, 주택은행, 주택공사 합동으로 구성

- 특별단속반 : 시도 및 시군구 공무원으로 구성
- 투기발생시 관계부처 합동으로 단속실시(국세청, 내무부, 건설부 등)

- 투기에고지표 설정 및 활용

단 계 별	투기에고지표	단속활동내용
• 투기 우려 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 청약경쟁을 5:1이상 • 주택가격 월1%이상 상승 • 거래량 월 5%이상 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개업동향감시 • 거래자명단파악 • 가격동향 수시점검
• 투기 발생 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 주택가격 월2%이상 상승 • 거래량 월10%이상 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개업소 단속 • 거래자 전산검색 • 국세청 합동조사

- 실수요자위주의 주택공급질서를 확립하되 주택공급과 관련된 과도한 규제를 완화하기 위하여 공급제도 개선을 검토

4. 주택산업의 육성과 기술개발

- 앞으로 주택시장의 개방에 대응하여 주택산업의 경쟁력을 강화하고 공동주택의 질적 수준향상을 도모
 - 주택사업 진출입관련 각종규제는 외국과 비슷한 수준으로 조정
 - 경쟁력강화 차원에서 주택사업자 제도도 일반등록업자와 우수시공업자로 차등화 하는 방안 검토
 - 감리자의 권한과 책임 강화, 제3자에 의한 감리자지정 등 공동주택의 부실방지를 위한 제도개선사항을 철저히 시행
- 주택건설기술의 고도화와 부자재의 품질수준 향상을 유도
 - 주택의 건설기준을 보다 명확히 제시하되 선택폭을 확대하여 자율적인 품질향상을 도모
 - 주택건설기술의 개발을 유도하고 주택설계 및 부자재의 표준화를 촉진
- UR협상 타결에 따라 이농인구의 주거안정과 정착농의 주거수준향상을 위한 대책을 적극 강구
 - 농촌주택개량이나 정주권개발에 의한 주택건설시 국민주택기금의 지원을 확대하는 방안 추진