

## 9. 住宅分野 制度改善 課題 5件 選定

자료제공 : 건설교통부

- 건설교통부에서는 주택시장의 구조를 개선하고 안정적인 주택공급기반을 구축하기 위해 주택시장에 대한 제도개선을 지속적으로 추진해오고 있으며
  - 그 일환으로 이번에 총 5건의 과제를 선정하여 금년 하반기중 관련제도를 개선하기로 하였음.

### 과제선정의 배경

- 이번에 제도개선 과제를 선정함에 있어서는, 주택 관련기관의 광범위한 참여와 의견수렴 과정을 거쳐 과제를 선정하고 개선방안을 마련하는 것이 보다 효과적이라는 판단에 따라
  - 지난 4월 건설교통부와 국토개발연구원, 주택산업연구원, 주택공사, 토지공사, 주택협회, 주택업계, 교수등 12명으로 민관합동 「주택분양 규제개혁 작업반」을 구성하고, 약 2개월간 8차례의 토의과정을 거쳐 과제를 발굴하고 개선방안을 강구하였음.
- 동 작업반에서는 그동안 주택시장의 여건변화에 따라 현실에 맞지 않게 되었거나, 주택사업의 원활한 추진에 애로요인이 되고 있는 각종 규제를 전면 재검토하고
  - 그 중에서 중·장기적으로 추진할 사항을 제외하고 단기적으로 개선이 가능한 5개의 과제를 선정하여 이에 대한 개선방안을 마련하게 된 것임

**주요 제도개선 내용**

**□ 주택건설 「사전결정」제도를 의무적 절차에서 임의적 절차로 변경함**

- 「사전결정」은 주택사업자가 사업계획 승인을 신청하기 전에 주택건설이 가능한지를 미리 알아보는 임의적 제도이나 실제로는 의무적 절차로 운용되어 사업추진의 지연 요인이 되고 있으므로
- 앞으로는 이를 법취지에 맞게 임의적 절차로 변경하여 불필요한 사전결정 및 중복심의 등을 방지함으로써 주택사업이 원활히 추진되도록 함.
- ※ 주택의 건설·공급 및 관리에 관한 규정 개정(97. 7월)

**□ 공공택지개발 지구내에서 25.7평초과 규모 분양주택 용지로 공급받은 택지를 임대주택 용지로 변경 허용**

- 현재는 공공개발택지를 분양주택 용지로 공급받은 경우, 25.7평 이하 규모인 경우에만 임대주택 용지로 변경할 수 있고 25.7평 초과인 경우에는 변경이 제한되어 있으나
- 앞으로는 25.7평초과 규모인 경우에도 분양주택의 용지를 임대주택용지로 변경할 수 있도록 하여 임대주택 공급이 확대될 수 있도록 함.
- ※ 택지개발업무 처리지침 개정(97. 7월)

**□ 간선시설중 도로·상하수도는 거리와 관계없이 사업주체가 설치하도록 함**

- 현재는 주택단지의 건설시설로서의 도로와 상하수도는 주택단지로부터 200미터까지는 사업주체가, 초과부분은 지방자치단체가 설치하도록 하고 있으나 실제로는 지자체가 사업주체로 하여금 이를 모두 설치토록 하는 사례가 많아 사업주체의 부담이 가중되어 왔으므로
- 앞으로는 간선시설은 거리와 관계없이(200미터가 넘는 부분에 대해서도) 사업주체가 설치하도록 하고 설치비용을 분양가에 반영할 수 있도록 하여 주택업체의 과중한 부담을 완화함
- ※ 주택건설촉진법 및 분양가원가연동제시행지침개정(98년)
- 저탄시설, 약국, 의원 등 의료시설 설치기준 폐지

- 유치원은 2천세대이상 건설시 설치토록 하고 그 미만의 경우에는 복합용도 시설로 설치토록 완화
  - 체육시설은 설치규모만 명시하고 시설종류를 다양화 등
- ※주택건설 기준등에 관한 규정 개정('97년 말)

□ 주택건설 감리자 선정시 입찰제를 도입하고 감리비 산정방법을 일원화함

〈감리비 입찰제 도입〉

- 현재는 주택건설시 감리자는 시장·군수가 사전자격심사제(PQ)에 의해 기술능력을 심사한 후 적격자를 지정함에 따라 감리비에 대한 가격경쟁이 없었으나
- 앞으로는 사전자격심사제는 그대로 유지하되, 이를 통과한 업체중 3개의 우수업체를 대상으로 감리비 입찰제를 실시하여 최저감리비 제시자를 감리자로 선정토록 함

〈감리비 산정방법 일원화〉

- 현재는 감리비 산정방법이 「인건비 연동방식」과 「표준건축비 연동방식」으로 이원화되어 있어 감리자와 사업주체간 분쟁의 요인이 되고 있으므로
  - 앞으로는 감리비를 총공사비의 2.5%로 일원화하여 감리비를 둘러싼 분쟁을 방지하고 사업이 원활히 추진되도록 함
- ※주택건설공사 감리비지급기준 개정(97. 7월)

**기대효과**

- 이번에 선정된 과제들은 주로 주택의 건설 및 공급과 관련하여 그동안 제도개선의 필요성이 지속적으로 제기되어 온 것으로서
- 이번 제도개선에 따라 이같은 문제점이 상당히 해소되어 주택사업의 원활한 추진과 안정적인 주택건설·공급에 크게 기여할 것으로 기대됨

**주택회보**