

11. '98 주택건설종합계획

자료제공 : 건설교통부

I. 주택현황

1. 양적현황

90년이후 매년 60만 호 내외의 주택을 지속적으로 건설·공급함에 따라 주택의 양적 부족은 상당부분 해소

- 그러나 서울 등 수도권지역은 아직도 주택보급률이 80% 수준에 불과하며
- 앞으로도 국민의 주거 안정을 위하여 연간 50만 호 이상의 주택을 계속 건설·공급하여야 함

구 분	'80	'85	'90	'95	'97
가구수(천가구)	7,470	8,750	10,167	11,133	11,544
주택수(천호)	5,319	6,105	7,357	9,570	10,627
주택보급률(%)	71.2	69.8	72.4	86.0	92.0

2. 질적현황

불량주택 재개발·재건축 및 주거환경개선사업을 지속적으로 추진한 결과 주거수준이 향상되고 부대시설도 개선

- 그러나, 1인당 주거면적은 선진국에 비해 크게 협소하고, 주거환경이나 주택설비 등도 뒤떨어짐

구 분	'80	'85	'90	'95
1인당 주거면적(평)	3.3	3.6	4.3	5.2
수세식 화장실 (%)	18.4	33.6	51.3	75.0
입 식 부 역 (%)	18.2	35.1	52.4	84.5

※ 1인당 주거면적 국제비교 : 미국 16.9평, 일본 9.3평, 영국 12.2평, 프랑스 12평, 독일 14.4평

3. 주택가격 동향

- 주택가격은 '80년대 후반 급등했으나, '88년 이후 주택건설 확대로 '91.5월부터 안정세를 유지

	89	90	91	92	93	94	95	96	97
매매	14.6%	21.0	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	1.7
전세	17.5%	16.8	1.9	7.5	2.4	4.6	3.7	6.5	0.8
주택 건설	462 천호	750	613	575	695	623	619	592	596

- 최근 IMF 자금지원에 따른 금융경색으로 구매력이 감소하여 주택가격이 하락세를 보이고 있으며, 특히 서울 강남 및 분당·일산 등 주요지역의 하락폭이 크게 나타남.

4. 주택업계 현황

- '95년 이후 건설경기 침체로 주택업계의 자금난이 심화되고
 - 특히, '97년말 이후 IMF체제하의 구조조정 과정에서 금융기관의 대출금 회수와 신규 대출 중단으로 부도가 급증
 - ※ '97. 12월 및 '98. 1월중 각각 54개 부도업체가 발생('97. 11월까지의 월평균 15개)
- '97년중 주택건설은 전국적으로는 예년 수준을 유지하였으나 수도권은 '96년에 비하여 15.8% 감소하였으며
 - 미분양주택도 89천호(수도권 12천호)가 적체

※ '97 주택건설실적 : 전 국 596천호('96 : 592천호),
 수도권 229천호('96 : 272)천호

※ 미분양주택 : 105천호('94) → 152('95) → 110('96) → 89('97)

Ⅱ. '97년 추진실적

1. 주택건설실적

□ '93~'97 5년간 주택건설 목표는 285만 호였으나 312만 호를 건설(109%)

- 부문별로는 공공부문 116만 호, 민간부문 196만 호 건설
- 지역별로는 수도권이 137만 호(44%), 기타 지역에서 175만 호(56%)를 건설

구 분	계 획 (93~97)	실적			대비
		'93~'96	'97	계	
계	2,850천호	2,529	596	3,125	109
공공부문	1,350	945	219	1,164	86
민간부문	1,500	1,584	377	1,961	131

□ '97년에는 총 596천 호를 건설하여 계획대로 추진

- 부문별로는 공공부문 219천 호, 민간부문 377천 호 건설
- 지역별로는 수도권 229천호, 기타 지역 367천호 건설

구분	'96실적	'97계획(A)	'97실적(B)	대비(B/A)
계	592천호	550	596	108%
공공부문	232	200	219	109%
분양	121	110	110	100%
임대	111	90	109	122%
민간부문	360	350	377	108%

2. 택지공급실적

- '93~'97년 동안 285만호 건설에 소요되는 택지 9,000만평 가운데 공공부문에서 5,400만평(60%)을 확보키로 하였으며 '97년까지 7,707만평을 확보하여 목표를 초과달성

〈 '93~ '97 택지확보 현황 〉

구 분	전 국	수 도 권	지방도시
총 소 요 택 지	9,000만평	3,900만평	5,100만평
공 공 부 분			
계 획 (A)	5,400	2,400	3,000
실 적 (B)	7,707	3,291	4,416
B / A (%)	143	137	147
초 과	2,307	891	1,416

- '97년중 전국적으로 아파트 건설이 가능한 공공택지 850만평을 개발·공급하고 이중 수도권에는 367만평을 공급

구 분	'97 계획	'97 실적	대비	비고
공공택지	1,140만평	850만평	75%	
• 토 공	459	345	75	주택경기 침체로 4/4분기중 택지공급이 감소한데 기인
• 주 공	108	112	104	
• 지자체	556	376	68	
• 수 공	17	17	100	

- 향후 택지확보를 위해 전국 27개 지구, 835만평을 택지지구로 지정(수도권 13개 지구, 555만평)
- 향후 5년간('98~2002) 택지수급계획 수립
 - 톤 265만호 주택건설에 소요되는 택지 9,500만평중 공공부문에서 50%인 4,750만평 공급 (수도권 2,130만평)

3. 주택자금 지원실적

- 정부재정, 국민주택기금 등 공공주택자금과 주택은행 등의 민영주택 자금으로 13조 6,959억원의 주택자금 조성·지원
 - 도시영세민 주거환경개선사업을 위해 재정에서 600억원 지원
 - 공공분양, 공공임대등 국민주택 건설과 영세민 전세자금지원 등을 위해 국민 주택기금에서 4조6,271억원 지원
 - 민영주택 건설 및 구입 등에 주택은행 등의 민영주택 자금으로 9조 88억원 지원

구분	'96 실적	'97 계획	'97 실적	대비 (%)
계	106,839	119,200	136,959	114.9
-정부재정	600	600	600	100.0
· 임대주택건설	680	-	-	-
· 주거환경개선	600	600	600	100.0
-국민주택기금	46,283	46,000	46,271	100.1
-민영주택자금	59,276	72,600	90,088	124.1

- 근로자 주거 안정지원을 위해 근로자주택 구입·전세자금 대출금리를 인하('97.11)하고 지원금액도 확대('97.6.3)
 - 대출금리 : 구입자금 8.5% → 8.0%, 전세자금 7.0% → 6.5%
 - 지원총액 : 1,000억원 → 1,500억원 (구입 800, 전세700)
 - 호당지원액(구입자금) : 1,400만원 → 1,600만원
- 주택건설자금 선급금 지급비율을 인상(40% → 50%)하여 주택건설업체의 자금난 완화 ('97. 12. 12)

4. 주요제도 개선사항

가. 주택가격 안정대책의 추진

- 투기우려지역 확대지정 ('97. 1. 29 국세청 시행)

- 서울 강남, 신도시 등 전국 139개 읍·면·동을 투기 우려지역으로 추가 지정하여 특별 관리
- 투기단속반 편성·운영 ('97. 2. 1~ 4. 30)
 - 건교부 및 지자체에 상시 투기 단속반을 편성·가동
- 아파트 기준시가 조정 ('97. 5. 1 국세청 시행)
 - 양도소득세 부과 등의 기준이 되는 아파트 기준시가를 현시세를 반영하여 대폭 조정 (전기대비 평균 10.4% 인상)
- 채권입찰제 확대 실시 ('97. 7. 18 주택공급규칙 개정)
 - 건설교통부장관도 필요시 투기과열지구를 지정하여 채권입찰제를 실시할 수 있도록 함 (종전에는 시장·군수만 지정)
 - ⇒ 「용인수지2지구」를 투기 우려 지역으로 지정
- 지역주민에 대한 우선공급제도 개선 ('97. 7. 18 주택공급규칙 개정)
 - 수도권지역의 20만평 이상 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택은 지역 우선 공급물량을 30%로 제한

나. 민간의 자율성 제고

- 소형주택 의무비율 완화
 - 서울과 경기도 과밀억제권역 이외지역은 규제폐지 ('97. 4. 26 주택규모별 공급비율지침 개정)
 - 수도권도 민간택지에서 건설하는 주택은 규모를 자율화 ('98. 1. 1부터 시행)
- 아파트 분양가 규제완화 확대
 - 수도권외 지역에 대해서는 분양가 규제를 전면 폐지 ('97. 6. 1 원가연동제 지침개정)
 - 수도권 지역도 「민간택지에서 건설하는 민영주택」은 자율화 ('98. 2. 1부터 시행)
- 민간 임대주택에 대한 규제완화 ('97. 4. 1 임대주택법시행령 개정)
 - 국민주택기금을 지원받지 않고 건설된 임대주택에 대해서는 입주자 선정, 분양전환시 자격 등에 관한 규제를 폐지하여 자율성 제고

공공택지 명의를변경 허용

- 기업의 자금난을 완화하기 위하여 택지 지구내에서 공급된 토지는 '98. 6. 30까지 명의변경이 가능토록 허용('97. 12. 16 지시)

민·관합동개발의 활성화

- 민간기업의 합동개발사업 참여범위를 종전 부지조성에서 실시설계 및 기반 시설공사까지 확대 ('97. 10. 13 지침 개정)

다. 임대주택 지원 확대

임대주택에 대한 국민주택기금 지원 확대 ('97. 1. 1 기금운용계획 변경)

- 50년임대 : 호당 2,100만원 → 2,300만원
- 5년임대 : 호당 1,500~ 1,700만원 → 1,800~ 2,000만원
- 사원임대 : 호당 1,800만원 → 2,000만원

임대주택에 대한 공공택지 공급확대('97. 2. 1 택지개발 업무지침 개정)

- 공공택지의 20%이상을 임대주택 용지로 우선 공급하고 공급가격도 인하 (조성원가의 80~90% → 70~80%)

라. 영세민과 근로자에 대한 자금지원 확대

영세민 전세자금 지원 확대 ('97. 1. 18 국민주택기금 운용계획 변경)

- 용자금액 인상 : 세대당 500만원 → 750만원
- 용자대상자 확대
 - 서울 : 전세금 2,500만원이하 ('96과 동일)
 - 광역시 : 2,000만원 이하 → 2,500만원 이하
 - 지방 : 1,500만원 이하 → 2,000만원 이하

근로자 주택자금 지원 확대 ('97. 6. 3 국민주택기금 운용계획 변경)

- 총 지원규모 확대 : 1,000억원 → 1,500억원
- 주택구입자금 세대당 지원액 인상 : 1,400만원 → 1,600만원

마. 주거환경 개선사업 활성화

(’97. 10. 30 도시저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법 시행령 개정)

지구내 공동주택 건설 확대

- 지구내 토지·건물 소유자 및 세입자수 만큼 공동주택을 건설토록 제한하던 것을, 건축법령에서 정하는 용적률의 범위내에서 건설할 수 있도록 완화

지구지정 대상면적의 확대

- 600평 이상인 경우에만 지정하던 것을 그 이하 규모라도 지자체가 필요하다고 인정하는 경우 지정 가능토록 함

공동주택 상한 규모를 상향 조정

- 분양주택 : 18평 이하 → 25.7평 이하까지 허용
- 임대주택 : 12평 이하 → 18평 이하까지 허용

공공시설의 정비계획에 공용주차장 설치근거를 명기하여 주차장 설치 확대

개발제한구역내에서 주거환경개선사업으로 철거되는 지구내 세입자에게는 임대주택을 특별공급(’97. 7. 18 주택공급규칙 개정)

Ⅲ. ’98년 주택건설계획

〈 정책 방향 〉

- ▷ 국민의 주거수요 변화에 부응하여 주택의 양적 공급 확대와 질적 수준 향상을 병행 추진
- ▷ 공공부문에서는 저소득층 주거안정에 주력하고, 중산층 이상의 주택문제는 시장기능에 따라 민간부문에서 해결
- ▷ 주택가격 안정기조를 유지하면서 주택산업 구조조정 지원

1. '98 주택건설계획

계 획 총 괄

'98~ 2002기간중 매년 50~ 55만호의 주택을 건설하여 2002년까지 주택보급률을 100%로 제고한다는 목표하에

- '98년에는 IMF 자금지원에 따른 금융경색과 주택업계의 자금난을 감안, 공공부문은 예년수준인 20만호를 유지하되 민간부문은 30만호로 축소조정하여 총 50만호를 건설

구분	'97 계획	'97 실적	'98 계획	'97계획대비
계	550천호	596	500	91%
공공부문	200	219	200	100
분양	110	110	100	91
임대	90	109	100	111
민간부문	350	377	300	86

공공부문

저소득 임차가구의 주거안정을 위해 영구임대주택 2만호를 포함하여 공공임대주택을 10만호 건설하되

- 이중 5천호는 중형임대주택을 건설하여 주거비를 안정시키고 주택에 대한 관념을 「소유」에서 「거주」로 전환 유도

사업주체별로는 주택공사 5만호, 지자체 1만호, 주택업체 14만호 등 20만호를 건설

국민주택기금 융자체계 단순화 및 지원 확대

- 분양주택 : 호당 1,200~1,400만원 → 1,500만원

- 임대주택 : 호당 1,800~2,000만원 → 2,00만원

-임대중도금 : 호당 400만원 → 600만원

민간 부문

- 주택가격 안정, 주택수요의 다양화 등 여건변화에 부응하여 품질이 우수한 주택이 공급되도록 각종 규제를 완화
 - 직장조합, 재개발조합 등 조합주택에 대한 소형주택비율 완화
 - 수도권지역 재당첨 금지기간 단축 또는 폐지
 - ※ 현행 재당첨금지기간 : 국민주택 10년, 민영주택 5년
- 공공택지 공급가격체계개편 검토
 - 공공택지공급가격을 합리적으로 개편하고, 택지개발시 발생하는 재원을 효율적으로 활용하는 방안 등을 강구
 - ※ 현재 18평 이하 용지는 조성원가의 70~90%, 18~25.7평은 조성원가의 70~100%, 25.7평 초과용지는 감정가격으로 공급중

지역별 건설계획

- 수도권 주택난 완화를 위하여 전체 건설호수의 50%인 25만호를 수도권 지역에서 건설

구 분	계	공공부문	민간부문
합 계	500천호	200천호	300천호
수 도 권	250	80	170
서 울	72	15	57
인 천	29	4	25
경 기	149	61	88

구 분	계	공공부문	민간부문
수 도 권 외	250	120	130
부 산	31	11	20
대 구	26	11	15
광 주	15	10	5
대 전	12	5	7
울 산	13	6	7
강 원	11	8	3
충 북	17	14	3
충 남	21	17	4
전 북	20	10	10
전 남	15	8	7
경 북	34	10	24
경 남	30	7	23
체 주	5	3	2

2. '98 택지공급계획

- 향후 5년간 265만호 건설에 9,500만평 택지 소요
 - 이 중 4,750만평(50%)은 공공부문이 개발·공급

〈 '98~2002 택지수급계획 〉

(단위 : 만평)

구 분	계	공공부문	민간부문
계 (년간)	9,500(1,900)	4,750(950)	4,750(950)
수도권(년간)	4,250(850)	2,130(430)	2,120(420)
지방(년간)	5,250(1,050)	2,620(520)	2,630(530)

- '98년중에는 1,900만평의 택지를 공급

- 이 중 공공부문에서 930만평을 공급하되 450만평은 수도권에서 공급

〈 공공택지 분기별 공급계획 〉

구분	총계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전국(만평)	930	224	256	210	240
수도권	450	123	105	101	121
지방	480	480	152	109	119

- 2~3년후 택지수요를 감안하여 '98년중 830만평의 택지개발 예정지구를 지정하고, 이 중 수도권에 430만평을 지정

〈 분기별 택지개발 예정지구 지정계획 〉

구분	총계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전국(만평)	830	170	230	230	200
수도권	430	30	130	130	140
지방	400	140	100	100	60

3. '98 주택자금 지원계획

- 98년중 총 13조 266억원의 주택자금을 조성하여 주택건설 및 구입자금 등으로 지원
 - 정부재정에서는 주거환경 개선사업에 600억원 지원
 - 국민주택기금에서 4조 4,666억원을 조성하여 공공주택 건설 및 영세민 전세자금 등으로 지원
 - 주택은행 등에서 민영주택 자금 8조 5,000억원을 조성하여 민영주택 건설과 구입자금으로 지원
 - IMF 체제에 따른 금융시장 여건 변화에 대응하여 국민주택 기금 관리체계를 개편하고, 민간주택금융 확충을 위해 주택저당채권 유동화 방안도입 등을 강구

〈 98 주택자금 지원계획 〉

구 분	'97 실적	'98 계획
계	136,959억원	130,266억원
정 부 재 정	600	600
국민주택기금	46,271	44,666
민영주택자금	90,088	85,000
주 택 은 행	40,257	40,000
시 중 은 행	17,606	17,000
보 험 회 사	6,087	6,000
할 부 금 용	23,801	20,000
기 타	2,337	2,000

※ '98 국민주택기금 조성 및 운용계획(안)

- 조성계획

(단위 : 억원)

구 분	증가(조성)	감소(상환)	당년순조성
합 계	82,711	38,045	44,666
제 1 종 채 권	27,621	14,244	13,377
제 2 종 채 권	500	-	500
기 금 채 권	-	1,500	-1,500
청 약 저 축	4,300	8,900	-4,600
재 특 용 자	4,640	500	4,140
농 특 용 자	680	-	680
국 채 관 리 기 금	10,000	-	10,000
용 자 금 회 수	9,988	-	9,988
주 택 복 권	580	-	580
기 타 예 탁 금	100	150	-50
차 관 자 금	-	244	-244
총 당 금 등	-	-3,627	3,627
당 기 순 이 익	23,410	16,134	7,276
전 기 이 월 금	892	-	892

- 운용계획

(단위 : 억원)

구 분	건설호수	호당지원액	사업비
합 계	200,000		44,666
<당년사업>			18,785
- 주택건설	200,000	1,500만원	15,415
· 재개발임대	10,000	2,000만원	450
· 공공임대	90,000	1,500만원	6,400
· 공공분양	100,000	(근로복지 1,600)	4,605
		1,600만원	2,040
· 농촌주택	(12,750)	600만원	1,920
· 임대중도금	(40,000)		
- 기타사업			3,370
· 주거환경개선	(5,000)	1,200~1,400만원	520
· 주택전세	(10,000)	750만원	750
· 대지조성	-	-	200
· 근로자구입	(5,000)	1,600만원	800
· 근로자전세	(10,000)	1,000만원	1,000
· 표준화자재	-	-	100
<계속사업>			25,881
- 주택건설			25,528
- 기타사업			353

IV. 제도개선 추진계획

1. 주택시장안정 및 업계 구조조정 지원

□ 주택시장 안정 및 규제완화

- 미분양주택에 대한 한시적인 양도소득세 경감(조감법 개정)
 - 국민주택규모 이하 미분양주택(서울소재 제외)을 금년말까지 취득, 5년 이상 보유 후 양도시 양도세 특례세율 20% 적용
- 1세대 1주택의 대체취득기간 연장(소득세법 시행령 개정)
 - 새로운 주택취득으로 일시 2주택이 된 경우 비과세하는 종전 주택의 양도기간을 연장(1년이내→1년6월이내)
- 외국법인에 대한 부동산 임대업·분양공급업의 전면 개방
(외국인 투자비율 50%이하 → 전면개방)
 - * 외국인투자에 관한 규정 개정('98 1/4분기)
- 택지개발 사업에 민간기업과 지방공사의 참여를 허용하여 민간과 공공간의 경쟁체제를 구축
 - * 택지개발촉진법 개정('98. 6)
- 약국, 의원 등 공동주택 단지내 부대·복리시설 설치기준 완화
 - 시장 여건변화로 불필요하게 된 시설기준을 폐지하고 과도한 기준은 완화하는 등 설치기준을 합리적으로 개선
 - * 주택건설기준등에 관한 규정 개정('98. 3)
- 상업지역내 주상복합건물 일조권 등 건축기준 완화검토
 - * 건축법 시행령 개정('98. 6)

□ 주택금융 확대 및 기금관리체계 개편

- 공공분양주택과 임대주택에 대한 국민주택기금 지원 확대
 - 분 양 주 택 : 호당 1,200~1,400만원 → 1,500만원
 - 임 대 주 택 : 호당 1,800~2,000만원 → 2,000만원

- 임대중도금 : 호당 400만원 → 600만원
- * '98 국민주택기금 계획 변경('98. 3)
- 주택은행 민영화에 따라 국민주택기금 운용 및 관리방법 등 공공 주택금융 관리체계를 개편
 - 추가적인 비용이 발생하지 않는 범위내에서 기금관리 전담기구를 설립하거나 주공 등 주택관련기관에서 기금 관리업무를 수행토록 하는 방안 등을 다각적으로 검토
- 금융시장 여건 변화에 대응하여 주택저당채권 유동화 등 장기 주택금융 방식의 도입을 본격 추진
 - 금년중 유동화관련 법령을 제정하고 '99년부터 도입
- 택지공급 및 주택공급제도 개편
 - 수도권내 대규모 택지를 공급하여 주택건설 위축을 방지
 - 금년중 수도권에서 주택건설이 가능한 택지 450만평을 공급하고 430만평의 택지개발예정지구를 신규 추진
 - 주택공급제도 개편 검토
 - 분양가 자율화에 따라 재당첨 제한, 청약예금 우선순위 제도 등을 개선하는 방안을 검토

2. 저소득층의 주거안정 도모

- 임대주택공급의 확대
 - 집값 안정과 경기침체로 임대주택의 수요는 증가하는 반면, 민간의 주택건설이 위축될 것이므로, 임대주택 건설을 확대
 - '98년중 10만 호의 임대주택을 건설하는 등 2002년까지 50만호의 임대주택을 건설하여 임대주택재고비율을 5%에서 10%로 제고
 - 민간임대주택사업을 활성화하기 위하여 임대사업자에 대한 세제·금융지원을 강화
- 전세자금 지원확대
 - '98년에는 경기 침체로 주택구매력이 위축되고 전세수요가 증가할 것으로 예상되므로

전세자금 지원을 대폭 확대

- 영세민 전세자금의 용자 요건 및 절차를 간소화하고, 근로자 전세자금 지원을 확대 ('97. 700억원 → '98. 1,000억원)

□ 달동네 지역의 주거환경 개선

- 도시 영세민이 살고 있는 노후·불량주택지를 개량하여 저소득층의 주거안정 및 복지향상을 도모
 - '98년중 재정용자금 600억원, 국민주택기금 832억원을 지원하여 20개지구 2만호의 주거환경개선사업을 추진

3. 주거수준의 질적 향상

□ 「최저주거기준」 설정 및 미달가구 해소방안 강구

- 최저주거기준을 설정하여 주택의 건설이나 개량시 국민주택기금 지원기준을 활용하고, 동 기준에 미달하는 가구에 대해서는 임대주택이나 영세민 전세자금 등을 우선 지원

□ 주택의 질 향상을 위한 대책 추진

- 주거단지설계에 있어 환경과의 친화성 및 쾌적성을 고려하여 환경 친화적 단지를 개발
 - 옥외공간 및 녹지비율 등 새로운 지표기준을 도입
 - 전원주택이나 단독주택용 소규모 공공택지를 개발하여 준농림 지역의 난개발 방지
- 독신자 및 노령인구 증가와 생활패턴 변화에 부응하여 도심내 원룸아파트, 전원주택, 교외주거단지 등 새로운 주택유형을 개발
- 주거지 일변도의 개발을 지양하여 컴퓨터, 정보통신 등 첨단산업용지를 조성할 수 있도록 하여 자족기능을 보완

□ 노후·불량주택 밀집지역의 재개발·재건축

- 도심내 노후·불량 주택지역을 대상으로 재개발, 재건축방식에 의한 도로, 상하수도 등 기반시설을 정비하여 쾌적한 주거환경을 도모

· '98년중 20여 개지구 4만여 세대의 재개발·재건축을 추진

4. 공동주택 관리강화

□ 공동주택의 체계적 관리를 위한 법령정비

- 공동주택이 전체 주택의 절반을 차지('95 센서스결과 47%) 하고 있고, 연간 건설되는 주택의 80% 이상이 공동주택인 점을 감안,
- 공동주택의 안전하고 효율적인 관리와 수명유지 등 종합적인 관리체계 구축을 위한 별도 법령(가칭 「공동주택관리법」)의 제정을 추진

<법안의 주요내용>

- 공동주택의 증·개축 등 행위허가기준 및 안전관리
- 사업주체의 하자보수 및 하자보수보증금 예치의무
- 하자판정지침, 하자판정기관의 지정 등 하자처리절차
- 특별수선충당금 적립 등 유지보수비용 조달 등

⇒ '98년중 「공동주택관리법」 제정 추진

- 사용가능한 공동주택의 무분별한 재건축을 방지하기 위하여 안전진단요건 강화 등 제도 개선방안을 마련·시행

□ 기존주택의 유지·보수 투자 증가에 대비, 필요자금을 국민주택기금 등에서 지원하는 방안을 강구하고

- 공동주택 유지보수의 전문성을 제고하기 위하여 유지보수 전문업체를 육성