

운영 · 홍보위원회 회의자료

자료제공 : 한국주택협회

이 자료는 지난 6월 13일 개최한 우리협회 운영 · 홍보위원회 회의시 보고한 내용중
주요내용을 발췌한 것입니다. <편집자 주>

법령 제도등 개정건의 추진사항

가. 주택건설촉진을 위한 정책 종합건의(5.24)

- 건의처 : 건설교통부(주택정책과)
- 건의내용

1) 2002년까지 주택보급률 100% 달성을 위한 정책건의

가) 중산층의 수요확대를 위한 양도소득세 한시적 면제

2002년 주택보급률 100% 달성시까지 고급주택을 제외한 주택을 구입하여 5년 이내 매각시 보유주택수에 관계없이 양도세 면제

나) 주택거래 활성화를 위한 취득세 · 등록세 한시적 감면

전용면적 60~85㎡이하의 주택을 2002년말까지 분양 또는 구입 계약한 경우 취득시기에 관계없이 50% 감면

다) 국민주택건설용지에 대한 양도소득세등의 감면기간 연장

- ▶ '00.5.25일 건교부(주택정책과)에 별도 건의

국민주택건설용지용으로 양도일부터 소급하여

2년이전에 취득한 토지를 2000.12.31 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세 또는 특별부가세의 25% 세액 감면

⇒ 2002년 주택보급률 100% 달성시까지 국민주택건설용으로 양도한 토지에 대한 양도소득세 감면 연장

라) 임대주택 공급확대를 위한 금융 세제 지원

- 국민주택기금 지원 확대

구분	현행	건의
공공임대 (60㎡이하)	-호당 2,500만원 -연리 4.0%	-호당 3,000만원 -연리 3.0%
중형임대 (60-85㎡이하)	-호당 3~5천만원 -연리 5.5%	-호당 4~6천만원 -연리 4.0%
중도금 (60㎡이하)	-호당 600만원 -연리 4.0%	-호당 800만원 -연리 3.0%

- 임대기간에 따른 기금지원 차등화 : 임대기간이 길수록 기금 지원액을 증가시키고 금리의 하향조정을 통하여 임대주택의 재고 축적

○ 국세 및 지방세 감면대상 확대

구분	현행	건의
취득세	- 60㎡이하 : 면제	
등록세	- 60~85㎡이하 : 25%감면	- 60~85㎡이하 : 50%감면

구분	현행	건의
재산세	- 40㎡이하 영구임대 : 면제 - 85㎡이하 : 50% 감면	- 모든 임대주택 : 50%감면
종합 토지세	- 40㎡이하 영구임대 : 면제 - 85㎡이하 : 0.3%분리과세	- 모든 임대주택 : 분리과세
양도 소득세	- 85㎡이하 국민주택 을 5년 이상 임대후 양도하는 경우 : 면제	- 모든 임대주택은 5 년이상 임대후 양도 하는 경우 : 면제

2) 주택재개발사업 활성화를 위한 제도개선 건의

가) 공사비등을 포함한 비용부과 근거마련 및
공사비 분납제 도입

조합원의 공사비 부담시 가청산규정을 준용하
였으나, '95.12.29 법개정으로 가청산규정이 삭
제되어 일부조합원이 공사비 부담에 따른 소송제
기 등 민원 야기

⇒ 경비를 비용으로 용어 정비하여 공사비등을
포함할 수 있는 근거 마련 및 공사비 분납
제를 도입하고 비용부담은 분양받은 건축시
설에 비례한 청산이 아닌 공사비등 사업비
를 감안한 사업수익에 종전토지등의 출자가
액과 분양받은 대지 또는 건축시설의 차액
을 부담한 비용을 정산토록 법제화

나) 사업시행인가 신청시 동의율 상향 조정

토지 및 건축물소유자 3분의 2이상 동의로 사
업시행인가 신청

⇒ 재건축사업과 같이 토지등의 소유자 동의율
을 5분의 4이상 상향조정하여 조합원간 원만한
합의유도로 원활한 사업추진

다) 재개발사업기금 적립 확충 및 조합원에게
용자 지원

재개발구역내 국·공유지 매각대금 각각 30%,
지자체귀속분 개발부담금 50%, 당해연도 도시계
획세 10%를 재개발사업기금으로 적립

⇒ 국유지 매각대금 50%, 공유지 매각대금 및
지자체귀속분 개발부담금 전액, 당해연도
도시계획세 30%이상을 적립하여 공공시설
설치 및 조합원의 분양금 납부를 위한 용자
지원(년리 5%, 20년 분할상환) 등에 활용

3) 임대주택건설 확대를 위한 제도개선 건의

▶ '00.5.16일 건교부(주택정책과)에 별도
건의

가) 민간건설임대주택의 분양전환시 자격요건
완화

민간건설임대주택의 경우 임대의무기간 2분의
1 경과후 매각시 무주택자에게만 분양

⇒ 임차인 자격 제한 폐지

나) 임대의무기간 동안의 특별수선충당금 적립
방법 개선

사용검사후 1년이 경과한 후 임대의무기간이 5
년이하인 임대 주택은 임대의무기간동안 특별수
선충당금을 건축비의 1만분의 3 매월 적립

⇒ 5년이하 민간건설임대주택은 특별수선충당
금 적립제도 폐지

4) 주택건설 공급확대를 위한 도시계획법규 제도 개선 건의

도시계획법시행령 개정 관련 '00.5.4일 건교부
(도시정책과, 주택정책과)에 별도 건의

가) 제2종 일반주거지역내 높이제한 완화

- 12층을 15층으로

나) 일반주거지역내 용적률 상향조정

- 제2종 : 150~250% ⇒ 150~300%
- 제3종 : 200~300% ⇒ 200~350%

다) 집단민원 해소를 위한 경과규정 특례조치

- 일반주거지역의 용적률을 3년간 유예조치
- 조합주택설립인가를 받았거나 주택건설사업 계획승인을 신청한 경우 종전규정 적용

서울특별시 도시계획조례 제정관련
'00.5.22일 서울시(도시계획과)에 별도 건의

가) 제2종 일반주거지역내 용적률 상향조정 및 높이제한 완화

- 200%, 10층 ⇒ 250%, 15층

나) 상업지역내 주상복합건물의 용적률 적용 완화

- 용도용적제 적용 ⇒ 삭제

도시계획시설기준등에관한규칙 개정관련
'00. 5. 18일 건교부(도시정책과)에 별도 건의

가) 공원 등의 설치기준 완화

- 주택개발시 개발사업구역의 10%이상을 공원으로 지정
- ⇒ 삭제

※ 택지개발사업 도시개발사업시에는 15~20% 정도의 공원 및 녹지를 확보하고 있고, 주택

건설사업시에도 30%의 녹지를 확보하고 있음

5) 학교용지확보에관한특례법시행령 개정건의

- ▶ '00.5.15일 규제개혁위원회(행정사회분과위원회)에 별도 건의

가) 부담금 납부기한 완화

- 분양공급계약 체결시까지
- ⇒ 분양공급계약 체결일로부터 60일 이내

나) 부담금 납부확인 및 계약 거부

- 개발사업시행자는 분양공급계약시 부담금 납부 여부 확인 및 미납시 계약 거부 가능
- ⇒ 삭제

6) 택지개발업무처리지침 개정건의

- ▶ '00.5.22일 건교부(주거환경과)에 별도 건의

가) 공동주택용지 공급대상자 자격요건 강화

- 사업시행자가 공동주택용지의 공급기준을 정하여 추천의 방법으로 공급대상자를 결정함
- ⇒ 사업시행자가 공급기준 결정시 "주축법에 의한 주택건설사업자로서 일반건설업면허를 소지한 자중 직접 시공할 능력이 있는 자"에게 우선적으로 공급하도록 근거규정 명시

나) 공동주택용지 공급대상자 선정방법 개선

- 사업시행자가 공동주택지를 선수 공급하는 경우 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회에 추천대상자의 추천을 의뢰하여 선정할 수 있음
- ⇒ 사업시행자가 공동주택지를 공급하는 경우 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회에 공급계약체결 대상자의 추천을 의뢰하여 선정할 수 있도록 조치

7) 대한주택보증(주) 규정등 제도개선 건의

▶ '00.5.19일 건교부(주택관리과), 대한주택보증(주)에 별도 건의

가) 출자주식에 대한 회계처리 개선건의

○ 보증회사 전환이전에 주택공제조합에서 '투자주식의 회계처리'와 관련하여 증권감독원에 질의 회신을 통하여 조합원의 재무구조 악화 방지대책을 마련함에 따라, 감자당한 주택업체들은 '99년도 결산시에 순재산액의 감소를 장부가액에 당기 손실로 반영하지 않았으나,

- '98.12.11 「기업회계기준」 중 관련규정이 개정됨에 따라 이를 근거로 일부 회계법인에서 금년도 결산시에 조합출자금의 순재산액 감소분을 당기손실로 회계처리토록 요구하고 있음

⇒ 보증회사에서 조직 전환시에 이와 관련하여 증권감독원에 질의 회신하였던 바와 같이 질의 회신을 통한 회계처리기준 명확화 조치 요망

나. 도시개발법시행령 제정안에 대한 건의(6.2)

- 건의처 : 건교부(도시관리과)
- 건의내용

1) 도시개발구역지정 지역범위 확대 및 면적규모 축소

- 지역범위 : 자연녹지지역
⇒ 생산녹지지역 및 자연녹지지역
- 면적규모(도시계획구역밖) : 33만㎡이상
⇒ 20만㎡이상

2) 도시개발사업 시행자의 실시계획 인가신청기간 연장

- 구역지정고시일로부터 1년 이내
⇒ 1년 6월이내

3) 도시개발구역 지정제안 및 구역지정 결정에 대한 이의신청제도 도입

○ 도시개발구역 제안자가 구역지정 제안의 처리결과 또는 구역지정 결정에 이의가 있는 때에 도시계획위원회에 심의요청

4) 민간법인 등 시행자의 경우 선수금을 받을 수 있는 조건 완화

- 선수금 : 공사진척율 10%이상
⇒ 공사착공계 제출로 같음
- 보증서등의 종료일 : 준공예정일부터 30일 이상
⇒ 준공예정일 까지

5) 조성토지 등 준공전 사용허가 신청요건 완화
조성토지에 국·공유재산이 포함되어 있는 경우 당해 재산의 소유권을 준공전 사용허가 신청전에 미리 취득하도록 한 단서 조항 <삭제>

6) 도시개발특별회계 융자범위 확대

- 도시기반시설 설치 공사비 : 1/3이하
⇒ 1/2이상
- 행정청이외의 시행자가 설치하는 도시기반 시설에 포함되는 국·공유지 매입비 : 추가

다. 주택금융신용보증기금의 보증여력 확충을 위한 건의(6.5)

- 건의처 : 건설교통부(주택정책과), 신용보증기금

○ 건의내용

- 주택시장의 정상화 및 무주택 서민의 주거안정을 위하여 주택금융신용보증기금에 정부·금융기관 등의 추가 출연금 지원 요청

추진중인 주요업무

가. 국토 난개발 방지 종합대책에 대한 주택업계 건의(6.15)

- 건의처 : 건교부(국토정책과, 주택정책과)
- 건의내용

주택시장 안정을 위한 주택공급 확대방안

- 수도권지역 택지난 해소를 위해 공공개발택지 공급 확대
 - 분양성있는 지역에 택지개발지구 지정 확대
 - 기 지구지정되어 개발중에 있는 택지개발지구의 경우 개발계획승인 토지수용 및 보상, 공급승인 등의 절차를 신속히 추진하여 조속히 공급
- 민간부문 택지개발 및 공급 활성화 지원
 - 민간주택사업자도 단독으로 택지개발사업을 시행할 수 있도록 시행자로 지정(택지개발촉진법 제7조 개정)
 - ▶ 택지개발 활성화를 위해 민간부문의 자본, 다양한 경영·마케팅능력, 기술 등을 활용할 수 있도록 경쟁체제 구축 필요
 - 민관합동법인을 통한 택지개발사업 적극 추진
 - ▶ 공공시행자(국가·지자체·토공·주공)와 민간건설업체의 민관합동법인 설립 지원 → 출자금액의 일부를 국고에서 보조 또는 융자
 - 기존 준농림지역에 '단독' 개발된 지역에 대한 체계적인 연접개발 허용
 - ▶ '단독' 개발된 지역으로부터 일정거리 이내의 지역으로써 기반 시설설치계획이 수립된 지역에 대하여는 대단위규모 개발 허용
- 주택공급 및 난개발문제 해소를 위해 쾌적한

신도시 개발 추진

- 환경시범도시로 개발 가능한 판교·하남 등 조기 개발
- 민간부문의 도시개발사업 적극 참여 지원 (도시개발법시행령 제정시 반영)
 - ▶ 도시계획구역밖의 도시개발구역 지정 면적규모 축소(안 제5조제1항) : 33만㎡ 이상 20만㎡ 이상
 - ▶ 민간법인 등이 시행자인 경우 선수금을 받을 수 있는 조건 완화(안 제50조제1항) : 공사진척률 10% 이상 → 공사착공계 제출로 같음
 - ▶ 조성토지 등 준공전 사용허가 신청요건 완화(안 제67조제1항) : 조성토지 등에 포함된 국 공유재산의 소유권을 준공전 사용허가 신청전에 미리 취득하도록 한 단서조항 → < 삭제 >
- 지자체에서 개발가능 여부를 사전에 판단할 수 있는 '개발지침'을 마련하여, 민간부문의 도시개발사업 참여 원활화 지원
 - ▶ 용도지역 등에 대한 최소한의 개발요건 등 기준 마련
- 도시개발 압력이나 수요가 집중되고 있는 수도권지역 시·군의 도시 기본계획 및 도시계획 초기 수립
- 사전심의기구인 중앙 지방심의기구의 심의절차 간소화 및 중복심의 배제
 - 심의기구 운영방법 : 필요시 수시 개최
 - 절차 간소화 : 사업자의 피해 최소화를 위해 국토 도시계획, 교통환경 등 각 분야의 관련전문가를 심의위원으로 참여시켜 일시에 심의처리
 - 중복심의 배제 : 심의대상사업 기준 결정시 중복적으로 심의되지 않도록 관계부처간 사전 조정

주택업계 경영정상화를 위한 손실 최소화 방안

- 주택업체가 준농림지역내에 기확보한 토지에 대한 경과조치 마련
 - 2000.8월까지 사업승인신청 접수분에 대해서는 국토이용관리법시행령 개정('00.8월) 시 종전규정 적용토록 조치
 - 시·군종합계획 수립시까지 국토이용계획변경 또는 사업계획승인을 신청한 지역은 새 용도지역 등 토지이용계획 수립시 개발 대상지(주거지역)로 구분 조치
- 주택업체 보유토지중 사업추진 곤란 등으로 매각을 희망하는 토지에 대하여 감정가격으로 매입 조치
 - 정부의 토지 비축 확대
- 토지가격 하락에 따른 주택업계 지원방안 강구
 - 매각처분 곤란, 사업추진 애로 등의 사유로 비업무용부동산에 해당되는 토지는 판정유예기간 연장
 - 2000. 8월부터 2003년 상반기(시·군종합계획 수립시)까지 개발부담금 한시적 면제
 - 토지가격 하락에 따른 손실 보상방안 강구
- 건설업체 유동성 확보를 위한 자금지원 방안
 - 신용대출에 기초한 프로젝트파이낸싱, 긴급 운전자금 등 장기저리 지원 확대
 - 특정 Project의 공사이행을 담보로 하고 발주액을 한도로 하여 국채를 발행, 건설업체에 채권을 대여해 주는 자금조달방안 강구
 - ▶ 건설업체는 채권을 할인해서 자금을 조달하고 만기시에 상환

나. 최근 각종규제 강화 조치가 주택공급에 미치는 영향(6.15)

- 건의처 : 건교부(주택정책과)
- 건의내용

1) 난개발 방지대책과 파급영향

- 난개발 방지 종합대책
 - “국토 난개발 방지 종합대책에 대한 주택업계 건의”와 동일
- 건축물의 용적을 및 높이 제한 규제
 - 지속적인 주택의 건설·공급으로 정부가 추진하고 있는 2002년 주택보급율 100% 달성과 서민의 주거안정을 기하기 위하여는
 - 제2종 일반주거지역의 용적을 상향조정(250%)
 - 용적율과 중복으로 규제하고 있는 건물높이 제한 완화(제2종 일반주거지역의 경우 15층)
 - 주상복합건물의 경우 용도용적제 적용 배제
- 준농림지역 국토이용계획변경승인 제한 강화
 - 주택실수요자의 대기수요가 많은 수도권지역 시·군의 도시기본계획·도시계획 조기 확정 및 택지개발 가능지 조기 개발
 - 우선 도시기본계획 및 도시계획 확정전이라도 계획수립방향을 감안하여 선별적으로 주택사업 허용
 - 가용택지 확보 및 주택공급 확대를 위해 개발가능한 판교·하남지역 등 조기 개발
 - 경기도사무위임규칙 개정전에 공동주택을 건설하기 위하여 사업계획승인을 신청한 사업에 대하여는 종전규정을 적용할 수 있도록 조치
- 주택건설사업시 기반시설 부담금 부과
 - 민간주택사업자에게 부과하는 기반시설 부담금 부과 폐지
- 2) 주택건설사업시 10%이상의 공원 설치
 - 주택건설사업시에는 녹지등 조정시설은 주

택건설기준등에 관한 규정에 의하여 설치하도록 하고 있으므로 도시계획시설 기준에서는 관련조항 삭제

- 3) 학교용지확보에 따른 비용부담 및 부담금 징수
 - 사업시행자가 학교용지를 확보하여 시·도에 공급하는 경우 시·도의 부담분을 사업시행자에게 반드시 지급하도록 조치
 - 개발사업이 시행되는 지역에서 징수되는 지방세를 우선적으로 조달토록 의무화
 - 학교용지부담금 폐지
 - 교육세 세율 조정 및 정부재정 지원을 통하여 소요재원 마련
- 4) 국민주택건설용지 양도세등 감면기간 금년말 완료
 - 주택경기의 침체로 주택수요가 감소하고 주택공급이 위축되어 향후 주택가격의 상승 및 주택난이 우려되므로 주택보급률 100% 달성되는 2002.12.31까지 국민주택건설용으로 양도한 토지에 대한 양도세 감면 연장

- 건의처 : 재경부(국유재산과), 건교부(주거환경과)
- 건의내용

- 1) 주택재개발사업구역내 국유재산 매각시 분할납부기간 연장 및 이자율 인하
 - 사업인가당시 점유 사용자로부터 그 권리의무를 승계한 자 (사업인가당시 점유 사용자에게 매각하는 경우와 동일조건 적용)
 - 5년, 연 8퍼센트 ⇒ 15년, 연 5퍼센트
 - ※ 이 영 시행후 최초로 발생하는 분납분부터 적용(부칙 경과조치 마련)
- 2) 주택재개발사업구역내 국유재산 주거용점유자에 대한 대부료 또는 사용요율 인하
 - 재산가액의 1000분의 25 ⇒ 1000분의 15
- 3) 주택재개발사업구역내 국유재산 무단점유자에 대한 변상금연체요율 인하
 - 연 15퍼센트 ⇒ 연 10퍼센트
 - ※ 입법예고기간 : '00.6.1~6.20(협회 개선건의서 마련중) ☎

다. 국유재산법시행령 개정건의 추진

- ◇ **준농림지역** : 농업진흥지역외 지역의 농지 및 준보전임지 등으로 구성돼 농림업의 진흥과 산림보전을 위해 이용하되 개발용도로도 이용할 수 있는 지역.
- ◇ **농림지역** : 농업진흥지역 및 보전 임지 등으로 농림업의 흥과 산림의 보전을 위한 지역.
- ◇ **자연환경보전지역** : 자연경관, 수자원, 해안, 생태계 및 문화재 보전과 수산자원의 보호·육성을 위해 필요한 지역.
- ◇ **도시지역** : 도시계획법상 도시계획에 의해 해당 지역의 개발·정비, 관리·보전 등을 시행했거나 시행할 지역과 택지개발예정지구, 국가산업단지, 지방산업단지, 전원개발사업구역 및 예정구역으로 지정해 개발했거나 개발할 지역.
- ◇ **준도시지역** : 도시계획에 준해 토지의 이용과 개발이 필요한 주민의 집단 생활근거지, 국민여가선용과 관광휴양을 위한 체육 및 관광휴양시설용지, 농공단지, 집단묘지, 기타 각종 시설용지 등으로 이용되고 있거나 이용될 지역.