



## 건의사항

### 용적률 규제 완화

협회는 지난 8월 10일 국토계획법 및 시·군조례로 정해 운영하고 있는 주거지역에 대한 용적률 기준과 관련하여 건설교통부 도시정책과에 건의하였음.

#### ○ 현황

- 국토계획법에서 규정한 용적률 상한기준 이하의 범위안에서 시·군조례로 실제 적용하는 용적률을 달리 정하고 있음(국토의계획및이용에관한법률 제78조)
- 주거지역의 용적률은 국토계획법에서 6개로 세분되나, 서울시의 경우 조례로서 제2종일반주거지역 층수제한을 7층 또는 12층 이하로 구분해 실질적으로 7개로 세분·운영중(서울특별시도시계획조례 제28조)

#### ○ 건의내용

- 국토계획법에서 명시된 용적률 기준을 시·군도시계획조례 위임 규정 삭제 및 일반주거지역에 대한 층수제한 규정 삭제(불가시 최소한 지구단위계획구역안만이라도 삭제)

### 임대주택법령 개정 의견제출

협회는 지난 8월 17일 임대주택법 시행령 및 시행규칙 개정에 대한 의견을 건설교통부 공공주택과에 제출하였음.

#### ○ 건의내용

- 임대조건의 신고(변경)절차 간소화
  - 임대조건신고필증은 임대조건을 최초로 신고하는 경우에 교부
- 특별수선충당금 적립제도 개선
  - 특별수선충당금 적립요율 인하(1.5/10,000 ⇒ 0.5/10,000)

- 특별수선충당금은 임대사업자의 명의로 금융기관에 예치
- 공공건설임대주택의 분양전환가격은 임대주택분쟁조정위원회의 조정대상에서 제외
- 분양전환시 감정평가비용 부담 제도 개선
  - 감정평가비용을 감정평가금액에 포함하거나, 임대인과 임차인이 각각 선정한 감정평가업자의 비용 부담

## 공동주택의 하자담보책임기간 일원화

협회는 지난 8월 19일 최근 대법원이 민법규정을 준용하고 있는 집합건물의소유및관리에관한법률에 근거하여 공동주택의 하자담보책임기간을 공중에 관계없이 10년으로 일괄 적용토록 판결함으로써, 향후 하자보수관련 쟁송·주택공급 급감·분양가 인상 등 주택산업 전반에 심각한 부작용 초래가 우려되고 있어 공동주택의 하자담보책임기간은 주택법에 관련규정을 적용토록 집합건물의소유및관리에관한법률상의 하자담보책임기간을 합리적으로 조정해 줄 것을 법무부와 규제개혁위원회에 건의하였음.

### ○ 현황

- 사업주체의 공동주택 하자담보책임기간에 대하여 소관 부처 및 법률간 각각 달리 정하고 있음.
  - 주택법은 시설공사별로 1년~3년, 내력구조부별로 5년~10년 범위에서 하자를 보수토록 규정(동법 제46조 및 동법시행령 별표6)
  - 집합건물의소유및관리에관한법률은 민법 제671조의 규정을 준용하여 10년간 하자보수책임을 부담하도록 하고 있으며(동법 제9조), 주택관리방법의 기준에 관한 건축법의 특별규정이 동법에 저촉되는 경우 건축법 적용을 배제시킴(동법 부칙 제6조)

### ○ 건의내용

- 공동주택의 하자담보책임기간은 주택법의 관련규정을 적용토록 하고, 집합건물의소유및관리에관한 법률상의 주택관리방법 기준에 관한 건축법(현행 주택법) 적용배제 규정은 삭제



## 주택거래업무처리지침개정안중 개선 의견제출

협회는 지난 8월 16일 주택거래업무처리지침 개정안에 대한 개선 의견을 건설교통부 주택정책과에 제출 하였음.

### ○ 건의내용

- 주택거래신고지역 해제사유 명확화
  - 지정후 3개월 이상 하락, 가격하락을 전국평균 2배 이상, 3개월간 주택가격 3%이상 하락
    - 지정후 2개월 이상 연속 하락한 경우
- 주택거래신고지역 해제 예외사유 신설
  - 택지개발예정지구 지정 등의 개발사업이 예정되어 있는 경우는 제외
  - 최근 3개월간 청약경쟁률이 5대 1 초과시
    - 청약접수결과 각 평형별로 미분양이 발생되지 않고 청약경쟁률이 10대 1을 초과하는 경우로 요건 강화



## 주택법개정안에 대한 의견제출

협회는 지난 8월 25일 주택법개정안에 대한 검토의견을 국회건설교통위원회 조경태 의원(열린우리당)에게 제출하였음.

### ○ 건의내용

- 주택성능 등급 표시제 도입 유보
  - 충분한 연구 검토와 기술 및 자재가 개발된 후 시행하는 것이 바람직함
- 감리대상 확대 현행유지
  - 경미한 공종은 현행과 같이 감리대상에서 제외

정부위탁업무

1. 월별 주택분양계획 · 분양실적

구 분	9월 분양계획	7월 분양실적	
		당 월	누 계(1~7)
2004년	28,716	10,196	98,336
2003년	21,817	14,748	81,146
증 감	6,899 (31.6%)	△4,552 (△30.9%)	17,190 (21.2%)

※ 입주자모집공고(예정)일 기준

2. 주택건설실적확인서 발급

변 경 전	변 경 후	처리일자
계	203	468
신용평가	57	122
입찰참여	79	158
분양보증	45	237
기 타	22	51