

# 건설교통부장관 초청 주택업계 간담회

2004년 3월 18일 건설회관 3층 소회의실에서 건설교통부장관 초청  
주택업계 간담회시 주택업계가 정책건의한 자료와 건교부가 발표한 주택정책방향 자료임.

## 주택업계 당면현안 건의

### 1. 건설원자재의 원활한 공급 지원

#### □ 현황

- 철근·모래 등 건설원자재의 수급불안정과 이로 인한 가격 폭등 등으로 주택건설사업의 지연 및 중단될 위기에 직면해 있음
  - 건설현장의 건설원자재 비축물량이 바닥날 위기에 처해 있는데다 품귀현상이 지속되고 있어 웃돈

을 주교도 구입하기 어려운 실정임

#### □ 문제점

- 모래·철근 등 건설원자재의 수급불안정과 폭등 등 건설원자재난은
  - 아파트공사 지연 및 중단사태와 이로인한 입주민과의 입주지연문제 등의 심각한 문제 발생 우려
  - 주택공급물량의 감소로 주택가격의 상승을 가져와 주거안정을 저해하게 됨

※ 철근가격의 폭등, 모래파동 등으로 5% 정도의 분양가격 상승요인 발생

#### □ 개선건의

- 철근·모래 등 건설원자재의 수급불안정과 이로 인한 가격상승이 장기간 계속될 것으로 예상되므로, 이에 대한 근본대책 마련 필요

〈 철강재 가격동향 〉

구분		2003. 12	2004. 1	2004. 2	2004. 3
철강재	철근(10mm)	392,000	441,000	484,000	524,000
	H 형강	455,000	495,000	535,000	605,000

※ 2004. 3월 현재 철근가격은 2003. 12월보다 33.7% 상승

## 2. 재건축사업 공급규제 완화

### □ 규제현황

○ 재건축사업의 소형주택의무비율 적용(수도권 과밀억제권역안)

- 300세대 이상 : 60㎡ 이하 20% 이상, 60~85㎡ 이하 40% 이상

- 20~300세대 : 85㎡ 이하 60% 이상

○ 재건축사업의 후분양제 시행(투기과열지구 안)

- 건축공정이 전체공정의 80%에 달한 후 입주자 모집 가능

#### 〈서울시 주택현황〉

- 2003년말 현재 주택보급률은 86.3%에 불과

- 최근 강남지역의 아파트 공급중 재건축아파트 비중은 평균 88%로 매우 높음

### □ 문제점

○ 소형주택의무비율 적용

- 조합원수와 동일하게 건축하는 1:1 재건축사업에 까지 적용하여 과도한 사유재산권 침해

- 조합원의 손실분을 일반분양분에 전가함으로써 분양가 상승 요인

※ 소형의무비율(60%) 적용에 따른 사업성 저하로 시공자로 참여하는 민간주택업체의 주택공급 감소 초래

○ 후분양제 시행

- 조합원 부담 증가에 따른 일반분양분의 공급가격 상승 우려

- 조합의 초기 자금마련 부담에 따른 사업 위축으로 공급물량 감소

### □ 개선건의

○ 1:1 재건축사업의 경우에는 소형의무비율 적용대상에서 제외

○ 기타 재건축사업의 경우 소형의무비율 적용(60%) 완화

○ 후분양제도의 시행시기 조정

## 3. 재개발·재건축 시공자 인정범위 확대

### □ 현황

○ 도시및주거환경정비법 시행(2003. 7. 1)이전에 시공자로 선정되었으나 신고요건을 충족하지 못하여 시공자의 법적지위를 확보하지 못함

※ 신고요건 :

· 조합설립의 인가를 받은 조합으로서 토지등소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자를 선정하여 이미 시공계약을 체결한 정비사업

· 2002. 8. 9 이전에 토지등소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 시공자를 선정한 주택재건축사업

### □ 문제점

○ 조합에 자금지원 중단 등 합의사항 불이행에 따른 집단민원 발생 및 법적 분쟁 예상

○ 향후 시공자 재선정에 따른 과당 경쟁으로 재건축시장 혼란 초래

○ 재개발·재건축사업을 둘러싼 분쟁과 사업 지연으로 주택공급 감소 및 주택가격 상승

### □ 개선건의

○ 법 시행일 이전에 주민총회의 의결 및 토지등소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 선정한 시공자는 신법에 의하여 선정된 시공자로 보도록 법 부칙 경과 조치 보완

## 4. 「주택법」상 주택건설사업자의 토지 수용권 부여

### □ 현황

○ 「택지개발촉진법」·「도시개발법」·「임대주택법」의 규정상에는 주택사업자가 일정요건 구비시 토지수용권을 부여하고 있으나,

※ 토지수용 요건

· 택지개발사업 시행을 위한 토지매수 협의 불가시 일괄 수용

(택지개발촉진법 제12조)

- 토지면적의 2/3 이상 매입 및 토지소유자 총수의 2/3 이상 동의 (도시개발법 제21조)
- 전용 85㎡ 이하 임대주택건설용 토지면적의 9/10 이상 매입(임대주택법 제10조의2)

○ 「주택법」상에는 주택건설사업자의 토지수용권이 없음

**□ 문제점**

○ 주택건설사업자가 사업부지의 대부분을 확보 하더라도 일부 투기세력이나 악덕지주들의 알박기·등으로 사업시기 지연 및 원가상승 등의 요인 발생

○ 지구단위계획의 시행으로 주택사업부지의 규모가 확대되고, 용역보고서 작성 및 의제처리 협의에 장기간 소요되어 인·허가 시기가 지연됨

**□ 개선건의**

○ 지구단위계획 등 개발계획이 수립된 지역에서 주택건설용토지 매입시 당해 토지면적의 90% 이상을 확보한 경우에는 적법한 절차를 거쳐서 토지를 수용할 수 있는 권한 부여

**5. 대한주택보증(주) 보증료 산정방법 개선**

**□ 현황**

○ 대한주택보증(주)에서 분양보증시 잔금을 포함한 입주금 전액에 대해 보증료 산정

- 보증료 요율 : 신용등급별 연 0.34%(A)~0.44%(B)까지 차등적용

- 보증기간 : 입주자모집승인일부터 사용검사일 까지

※ 종전에는 잔금을 제외한 계약금 및 중도금만을 대상으로 보증료 산정

○ 주택건설용 토지에 대해서 까지도 보증대상에

포함하여 보증료 산정

**□ 문제점**

○ 보증료 산정기준 부당 및 보증범위와 상치

- 분양보증의 범위가 사용검사의 이행 또는 납부한 입주금의 환급을 책임지는 것임을 감안할 때, 사용검사후에 받는 잔금까지도 보증금액에 포함하여 보증료를 산정함은 부당하며 보증범위와도 상치

○ 보증사고 발생시 보증회사의 손실발생에 비해 과도한 보증료 징수

- 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설사업의 경우 당해 주택 및 대지에 대하여 저당권 설정제한 및 부기등기 등의 안전장치가 마련되어 있어 보증사고 발생시에도 보증회사의 손실발생은 거의 없음에도 불구하고, 주택사업자에게 적정이상의 과도한 보증료를 강제징수함으로써 경제적 부담 가중 및 분양가 상승 초래

※ 대한주택보증(주)의 당기순이익

· 2002년 : 3,698억원, · 2003년 : 3,574억원

**□ 개선건의**

○ 보증대상에서 잔금을 제외한 입주금에 대해 보증료 산정

○ 보증대상에서 주택건설용 토지를 제외하고 보증료 산정

**6. 국토계획법상 토지이용 규제 완화**

**□ 현황**

○ 국토계획법상 계획관리지역안에서의 주택건설은 제2종지구단위계획구역을 지정·시행하되, 부지면적은 30만㎡ 이상, 용적률은 150% 이하로 규제

○ 제2종지구단위계획구역 등 기반시설부담구역으로 지정된 경우 사업시행자에게 당해지역 및 인근 지역까지 도로·상하수도·공원·학교 등 기반시설

의 설치를 의무화

#### □ 문제점

○ 낮은 개발용적률로 인한 토지 효율성 저해  
- 30만㎡의 주택단지계획시 도로, 공원, 공공용지 등을 제외한 주거용지는 통상 계획면적의 40%에 불과하며, 여기에 용적률 150%의 낮은 기준을 적용할 경우 토지이용의 효율성이 저해되고 개발비용의 과다로 사실상 개발 불가

- 반면, 택지 원단위는 증가하여 주택가격의 상승요인이 되고, 주택구입자의 경제적 부담이 가중되는 악순환 불가피

- 더구나, 제2종지구단위계획구역에서는 개발사업자가 기반시설 설치비용을 전액 부담토록 되어 있어 개발비가 더욱 증가함.

○ 지정기준에 적합한 부지확보 곤란 및 채산성 악화로 사업불가

- 기존 준농림지역은 대부분 농지 및 산지로서 30만㎡ 이상의 일단의 대규모 부지확보는 현실적으로 불가능

- 구역지정 기준면적을 10만㎡ 이상으로 축소하더라도 용적률 조정이 이루어지지 않을 경우 채산성 악화로 사실상 주택사업 불가

○ 효율적 국토이용을 제도적으로 원천 봉쇄

- 개발용도로 지정되는 계획관리지역은 적정하게 개발되도록 하여야 함에도, 과도한 기준을 설정함으로써 도시의 급속한 확산(sprawl)과 이에 따른 사회적 손실 증가 등의 부작용 야기

○ 분양가 급등요인으로 작용

- 도로·상하수도 등은 사회기반시설로서 지자체 등 공공기관이 설치하는 것이 타당함에도, 이를 주택사업자에게 일방적으로 부담시킴으로써 분양가격의 급상승을 유발하고, 이는 결국 입주자의 부담으로 귀착되며, 무주택 서민의 내집마련을 더욱 어렵게 함

※ 재개발사업, 택지개발사업, 도시개발사업과의 형평성 위배

○ 기반시설의 적기 미확보로 인한 입주지연 등 입주자 피해 야기

- 도로 등 기반시설을 토지수용권이 없는 민간사업자에게 설치케 할 경우 적기에 부지확보 및 시설설치가 사실상 불가능하여 입주지연에 따른 주거 불편 및 재산권 행사 저해 등 많은 부작용 초래

○ 관련 유사사업간 형평성 문제

- 주택법 및 도시개발법에서는 도로 및 상하수도의 경우 당해 지자체가 설치토록 되어 있으나, 국토계획법에서는 사업시행자에게 설치의무를 부여함으로써 관련 유사사업간 형평성 문제 야기

#### □ 개선건의

○ 제2종지구단위계획구역의 지정기준 면적을 현실에 부합될 수 있고, 실제 부지확보 가능한 수준으로 하향조정(30만㎡ 이상 → 10만㎡ 이상)

○ 용적률은 개발사업자의 최소 채산성 확보를 위한 수준으로 상향조정(150% 이하 → 250% 이하)

○ 공동주택 건설시 기반시설부담 의무제 폐지

## 7. 공공택지 공급시 선수협약제도 개선

#### □ 현황

○ 선수협약시 인근지역 아파트 분양가격을 참고하여 토지가격을 역산한 잠정가격으로 공급

- 공공택지 분양가격은 한국토지공사 등 사업시행자에 의해 정해지며 선수협약에 의하여 계약금·중도금 등 분양금액의 상당부분을 징수하고, 장기간(통상 1~2년)이 경과한 후 본계약의 명분으로 기체결한 선수협약금액을 무시하고 인근지역의 지가상승분, 아파트가격 상승분 등을 감안하여 분양금액을 대폭 상향 조정하여 계약 체결을 요구

#### □ 문제점

○ 최근 선수협약시 잠정가격과 본계약시 공급가격이 70~80%이상 차이(상승)가 나는 경우가 발생

하고 있으며, 이 경우 주택분양가 상승의 요인으로 작용할 뿐 아니라, 이로 인하여 인근지역 기존주택의 가격상승을 초래하여 무주택서민들의 내집마련 기회를 박탈함은 물론 정부의 저렴한 주택공급정책에도 정면으로 위배됨.

○ 택지개발의 목적인 국민의 안정적인 주거생활 확립을 위해서는 부동산 거래차익의 발생 등 택지개발의 외부적 요인과 관계없이 저렴하게 택지가 공급되어 주택가격의 상승을 억제하는 역할을 공기업이 수행하여야 함에도 불구하고 오히려 주택가격 불안을 심화시키는 요인으로 작용되고 있음.

**□ 개선건의**

- 제1안 : 택지 선분양제도 폐지
- 제2안 : 선수협약시기를 조정하여 가격변동요인을 최소화하는 등 택지 선분양제도를 개선하여 주택사업의 예측가능성 확보 및 안정적 주택공급 도모

**8. 표준건축비 조기인상 시행**

**□ 현황**

○ 표준건축비는 임금, 자재 등 요소비용 인상요인을 감안하여 매년 부정기적으로 결정·고시하였으나 2002.12.2(표준건축비 9.2% 인상) 이후 표준건축비 인상 조정안 미고시됨.

- 국민주택기금지원을 받는 전용 60㎡이하 공공분양주택 및 공공임대주택에 대하여 표준건축비를 적용하여 주택분양가 및 임대보증금·임대료 산정

**□ 문제점**

○ 계속된 정부의 고강도 주택규제로 주택시장이 급속히 침체되어 우리경제 전반에 걸쳐 심각한 악영향을 끼치고 있고, 특히 신규분양시장이 급격히 냉각되어 미분양이 속출하는 등 주택사업여건 악화

○ 표준건축비는 인건비·자재비 등의 상승요인을 반영하여 매년 정기적으로 인상 고시되어야 주택업체가 안정적인 사업계획을 추진할 수 있음에도 2002.12.2이후 아직까지 인상조치가 이루어지지 않아 사업성 악화로 국민주택건설 기피 등의 부작용 초래

※ 최근 철근·모래 등 건설거조 자재난으로 인한 가격폭등으로 최소한 10%이상의 건설원가 상승요인 발생

○ 국민주택의 건설·공급이 축소될 경우 청약저축에 가입한 무주택서민의 내집마련 기회를 박탈하게 되고, 소형주택의 수급 불균형으로 인한 주택가격의 상승요인으로 작용하여 서민들의 내집 마련을 더욱 어렵게 함.

**□ 개선건의**

○ 2004년 표준건축비를 2002년 대비 최소 16.98%이상 인상하여 조기에 고시·시행될 수 있도록 조치 요망

○ 향후 소형주택 건설촉진을 통한 저소득층의 주거생활안정을 위해 표준건축비에 원가를 제대로 반영 매년 정례적으로 인상 조정 요망

**2004년 주택정책 방향**

**1. 지난해 주택시장 점검**

**□ 가격추이**

○ 저금리하에서 시중 부동산금이 주택시장에 유입되면서 가격이 상승하였으나, 10.29대책 이후에는 안정세를 회복

- 서울 강남 재건축과 신행정수도 예정지 아파트를 중심으로 상승세를 보여 전국 5.7% 및 서울 6.9% 상승

**□ 주택건설**

○ 작년에는 2002년 이후 지속된 주택경기 활력세로 계획 50만호를 17.1% 초과 달성하여 585천호를 건설

- 수요자의 선호도가 높은 아파트 건설이 468천호

○ 주택공급이 지속 증가함에 따라 주택보급률도 2002년 100.6%에서 101.2%로 제고됨 (수도권 91.6 → 92.8)

**□ 공공택지 공급**

○ 작년에 주택건설이 가능한 공공택지를 총 737만평을 공급 (수도권 358만평, 지방 379만평)

○ 또한 작년중 전국 15개 지구 463만평을 택지개발예정지구로 지정 (수도권 7개 지구 303만평, 지방 8개 지구 160만평)

**2. 2004년도 주택정책 방향**

**(1) 최근 시장동향 및 전망**

□ 주택시장은 「10.29 종합대책」이후 안정기조를 유지

○ 매매가격은 11월 이후 3개월 연속 하락하였으

나 이사철 수요로 인해 2월 들어 상승세로 전환

○ 전세가격도 2월부터는 소폭 상승세로 반전

□ 금년에도 공급물량이 늘어나고 10.29 대책의 후속조치가 가시화 되면서 주택시장 안정세가 지속될 전망

※ 금년 가격전망 : 매매가 3%, 전세가 포함세 유지(국토연구원)

○ 2월 매매가격 반등은 계절적 이사수요 증가와 주택거래신고제 시행을 앞둔 일시적인 현상

○ 전세가 반등도 개학을 앞둔 이사수요 증가에 따른 일시상승으로 안정세를 회복하고 있음

**(2) 주택건설**

□ 주택경기가 활황세를 보인 작년과 달리 금년에는 안정기조가 유지될 것으로 전망되어 금년중에 총 52만호를 건설

○ 공공임대주택으로 국민임대주택 10만호 등 총 15만호를 건설하고 분양주택으로 총 37만호를 건설

□ 지역별로는 주택수요가 많은 수도권에 30만호, 수도권외 광역시에 11만호, 기타 지역에 11만호를 건설

**(3) 택지공급**

□ 주택 52만호 건설을 위한 소요택지 1,650만평 중 공공부문에서 1,300만평을 공급하고, 나머지 350만평

〈주택가격 동향〉

		2003	2003.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2004.1	2004.2
매매	전국	5.7	-0.1	0.5	0.7	0.9	1.6	0.7	0.2	0.3	0.8	0.8	-0.4	-0.8	-0.4	0.2
	서울	6.9	-0.7	0.4	0.7	1.3	1.6	0.6	0.5	0.7	1.5	1.5	-0.6	-0.7	-0.2	0.5
	강남	10.5	-1.1	0.7	0.7	1.8	2.3	0.9	0.9	1.3	2.3	2.2	-1.0	-0.9	-0.4	0.7
전세	전국	-1.4	-0.1	0.8	0.7	0.1	-0.2	-0.6	-0.5	-0.1	0.3	0.1	-0.7	-1.2	-0.5	0.2
	서울	-3.9	-0.6	0.7	0.7	-0.1	-0.3	-0.7	-0.8	-0.4	0.4	-0.3	-1.0	-1.5	-0.6	0.2
	강남	-3.0	-0.6	0.7	0.8	-0.1	-0.1	-0.6	-0.8	-0.5	0.9	-0.2	-0.9	-1.5	-0.6	0.3

은 민간택지를 활용하여 조달

□ 향후 2~3년간의 택지수요를 감안, 금년중 1천만평의 택지지구를 지정하되 수도권에 600만평을 지정

□ 수도권 5개 신도시(판교, 화성, 김포, 파주, 수원) 건설

○ 금년 5월중으로 화성·동탄 신도시 시범단지의 주택 분양이 실시될 예정이며, 판교신도시는 금년 10월까지 토지수용을 완료하여 택지를 선수분양할 계획

○ 김포신도시는 4월에 택지개발예정지구를 지정할 계획이며, 파주신도시는 하반기에 1단계지역(90만평)을 주택업계에 선수분양하는 방안을 검토중임

**(4) 주택자금 지원**

□ 국민주택기금은 서민주택 건설확대 및 저소득층 주택구입 확대 등을 위해 총 20조 1,358억원을 조성

○ 이중 8조 2,492억원을 임대 및 분양주택건설, 서민층 주택구입 및 전세자금 등으로 지원하고, 11조 8,866억원은 기금 부채상환 등에 사용

□ 분양주택 건설자금으로 7,637억원의 기금을 지원하여 32천호의 분양주택을 건설하되, 건설추이를 보아 5만호까지 지원 확대

**(5) 자재수급**

□ 환경규제 강화와 국제 원자재가격 상승 등으로

유형별 주택건설계획

(단위: 천호)

구분	2003 실적	2004 계획
전체	585	520
공공임대주택	86	153
· 국민임대	73	100
· 10년임대	-	30
· 5년임대 등	13	23
분양주택	499	367

지역별 주택건설계획

(단위: 천호)

구분	2003 실적	2004 계획
전국	585	520
수도권	297	300
· 서울	116	91
· 인천	29	46
· 경기	152	163
광역시(인천제외)	140	110
수도권·광역시 제외	148	110

**골재·철근 등 건설자재 수급에 애로 발생**

- 도서 인근지역 골재 채취시 환경영향평가 적용으로 수도권 소요량의 47%를 담당하는 용진군의 골재채취가 중단되고 가격도 43% 급등 (2004.2)
- 용진군 골재채취 허가를 조속 추진하고, 충남 태안군 골재의 수도권 조기공급을 추진
- 아울러 골재수급 안정방안도 강구하여
  - 배타적 경제수역에서의 골재채취 확대·환경영향평가 대상조정 및 기간단축 등 제도개선을 추진
  - 현재 성토 및 매립용으로만 사용되는 재생골재를 레미콘용으로도 사용할 수 있도록 기술개발을 추진
- 철근도 원자재인 고철 수급차질과 매점매석 등으로 가격이 폭등하고 품귀현상도 발생
  - 따라서 제강업체의 철근생산을 확대하고 수출은 억제하며, 부족분에 대해서는 건설업체의 공동수입 추진
  - 철근에 대한 매점매석 단속을 강화하고 중소기업

체의 부담완화를 위해 철근 공동구매 추진

**(6) 분양가 공개**

- 건설업체의 과도한 분양가 산정이 주택가격 급등의 주된 원인으로 인식되면서 2003년 하반기 들어 시민단체를 중심으로 한 분양원가 공개 요구가 전개
  - 2004.2.4일 서울시의 상암지구 분양원가 공개 결과, 분양차익이 40% 수준인 것으로 나타남에 따라 시민단체를 중심으로 한 원가공개 논의가 본격 전개
    - 2004.2.12일 대전시도 도개공의 분양원가를 공개하였으며, 2004.2.21일 부산시는 신규분양시 원가공개 추진 발표
  - 우리부는 2004.2월 대통령 연두 업무보고시 공공택지의 평당 공급가격을 공개하기로 결정하였으며,
    - 주택의 분양원가 공개에 관한 다양한 의견을 수렴하기 위해 2004.2월 주택공급제도 검토위원회를 구성하여 현재까지 3차에 걸친 회의를 개최
    - 채권경쟁입찰제 등을 통하여 공공택지에서 발

국민주택기금 지원계획 개요

지 원 항 목	금 액
합 계	8조 2,492억원
- 임대주택건설	4조 3,788억원
- 분양주택건설	7,637억원
- 저소득층 주택구입 및 전세자금 등	2조 9,287억원
- 주택개량 사업	1,680억원
- 부도사업장 정상화	100억원

분기별 택지공급계획, 괄호는 수도권

구 분	계(만평)	1/4	2/4	3/4	4/4
계(만평)	1,300	(700)	197	(33)	224
	(112)	373	(230)	506	(325)



분양주택 건설자금 지원계획 (32천호)

구 분	물 량	지 원	지원조건
합계	32천호	7,637억원	
- 공공분양	30천호	5,457억원	호당 최고 6,000만원, 연 5~6%
- 다세대·다가구	2천호	180억원	호당 최고 1,500만원, 연 5.0%
- 후분양자금	(2천호)	2,000억원	호당 최고 8,000만원, 연 4.5~5.5%

생하는 건설업체의 초과이익을 환수하는 방안과 공공 건축비 공개의 필요성 등을 검토

- 공청회를 거쳐 6월말까지 추진방안을 마련

(7) 후분양제 도입

□ 주택공급 질서를 수요자 중심으로 확립하고 분양권 전매를 통한 주택투기를 차단하기 위하여 2004.2월 주택 후분양 활성화 방안 확정·발표

○ 금년에는 우선 주공과 서울시에서 후분양 시범 사업을 시행하되, 공공부문은 2007년부터 단계별로 분양 공정률을 높여나가 2011년에는 전체 사업장에서 후분양

○ 민간부문은 후분양시 국민주택기금을 우대 지원하고, 공공택지를 우선 공급하는 등 인센티브를 제공하여 자율적인 후분양 전환을 유도

□ 국민주택기금 우대지원 내용

○ 2004년부터 60~85㎡ 중형분양은 우대지원 대상 공정률을 단계별로 높이고, 2006년부터 선분양은 지원중단

- 선분양 지원 호당 6천만원·6%, 우대지원 호당 8천만원·5.5%
- 기금 우대지원 공정률 : 40%(2004년) ⇒ 60%(2005년) ⇒ 80%(2006년)
- 60㎡ 이하 소형분양(분양가규제 대상)은 건설업체 자율적으로 후분양을 선택하되 지원조건 우대
  - 선분양 호당 4,500만원·5%, 우대지원 호당 5천만원·4.5%

- 기금 우대지원 공정률 : 40%(2004) ⇒ 60%(2005) ⇒ 80%(2006)

3. 10년 장기 주택종합계획(2003~2012)

□ 종래 주택건설촉진법을 국민의 주거안정 및 주거수준의 질적 향상을 도모하기 위하여 주택법으로 전면 개정

○ 동법에서 10년 단위 주택종합계획을 수립할 근거를 신설하고 최저주거기준을 제도화 함

- 단기적인 경기상황에 따라 주택건설 및 공급이 좌우되지 않고 안정적이고 지속적으로 추진될 수 있도록 10년 장기 주택종합계획을 수립

□ 주요내용

○ 2003년부터 2012년까지 총 500만호의 주택을 건설하여 주택보급율을 선진국 수준인 116.7%까지 제고

- 500만호 건설을 위한 택지의 50%인 1억3천만평은 공공부문에서 충당하고, 나머지는 나대지·재건축등을 활용

○ 동 계획이 실현되는 2012년에는

- 인구 1천명당 주택수가 238.2 ⇒ 320으로 증가
- 최저주거기준 미달가구수 334만가구 ⇒ 103만가구
- 가구당 전용면적은 24.1㎡ ⇒ 27.1㎡로 증가하고, 소득대비 임차료(PIR)는 20.7 ⇒ 17.5%로 개선