

4. '91年中 住宅建設投資 適正管理對策

자료제공 : 건설부 1991. 9. 28

I. 최근 주택시장 동향

- '88년 이후 추진해온 200만호 건설계획으로 주택공급이 크게 확대
 - '91.8월말 현재 202만호 건설로 목표 달성
 - 이는 택지의 원활한 공급, 자금지원 확대, 건축허가 절차의 간소화 등 정부의 지원과 '88년 이후 지속되고 있는 내수경기의 과열에 따라 민간주택건설이 호조를 유지하였기 때문임.

구 분	계 획 ('88~'92)	실 적			대 비
		'88~'90	'91. 8	계	
계	2,000천호	1,529	488	2,017	100.9%
• 공공부문	900	546	125	671	74.5
• 민간부문	1,100	983	363	1,346	122.3

※ '92년도 주택보급률은 '92년말에 당초계획 77.7%를 상회하는 78.6%로 추정됨

- 그동안 주택공급 부족과 투기적 수요로 지속적으로 상승하던 주택가격도 지난 5월을 기점으로 하락세 유지

구 분	90.12	91.2	91.4	91.5	91.6	91.8	91.4~8하락
매 매	100.0	101.7	105.7	105.6	105.1	104.3	△1.4
전 세	100.0	101.6	106.8	106.0	104.3	102.9	△3.9

- 특히 금년에 공사가 완공되어 입주허가한 물량이 63만호에 이르고, 신도시의 입주가 9월부터 시작되어 주택가격의 안정이 가시화될 전망이다

구 분	'88	'89	'90	'91	'92
입주가능물량(천호)	262	313	446	627	633
(5개신도시)				5	44

- 그러나 '87년 이후 3저현상으로 인한 국제수지흑자의 관리미흡으로 인한 부동산가격의 폭등과 토지공개념관련법의 실시 등으로 일어난 건축붐으로 건설부문에 인력, 자재, 자금이 편중되어 민간건설경기의 과열현상이 초래되었다는 여론이 비등
- 또한 시멘트 및 골재 등 주요건설자재의 부족현상이 나타나고 특히 지난 6월에는 불량 레미콘사건으로 5개 신도시아파트에 대한 품질관리문제가 발생하는 등 사회적으로 물의가 야기됨
- 이에 대처하여 정부에서는
 - 5·3건설경기진정대책 및 7·9건설투자적정화대책과 9·4조치 등 3차에 걸쳐 건축규제조치를 취한 바 있음
 - 신도시 분양연기 등 주택건설물량 축소
 - 상업용건물에 대한 허가제한 강화
 - 공공투자축소 등

II. '91주택건설 전망

- 금년도 주택건설은 주요선행지표로 볼 때 지속적인 확대 추세를 나타내었으나 8월을 고비로 점차 진정세를 보이고 있음
- 주거용 건축허가면적은 7월중 전년동월대비 43.9% 증가(9,144천m²)하였으나 8월에 들어서는 38% 감소(4,592천m²)로 반전
- 주택건설실적도 7월중에는 전년동월대비 33.6% 증가(89천호)하였으나 8월에 들어서는 53.9% 감소(38천호)하였음.

	(전년동기대비, %)		
	'91. 상반기	'91. 7	'91. 8
주거용건물의 건축허가면적	△0.1	43.9	△37.9
주택건설실적	6.2	33.6	△53.9

- 이에 따라 '91년도 주택건설물량은 전년에 비하여 15% 정도 감소할 것으로 추정됨
- 최근의 국내경제여건을 감안할 때 금년도 주택건설은 60만호 수준에서 유지, 관리되어야 할 것으로 판단되며, 이를 초과하는 경우 현재 정부가 추진하고 있는 국제수지 개선, 제조업에 대한 경쟁력 강화 등 경제운용의 정상화에 상당한 애로요인으로 작용할 것이 우려됨
- 또한 7, 8월의 건축동향만으로는 방심할 수 없는 측면이 있으므로 60만호 수준의 주택건설을 유지하기 위하여는 각 시도의 적극적인 행정지도와 주택경기진정대책의 능동적인 추진이 필요함

Ⅲ. 주택건설투자의 적정 관리

가. 5·3, 7·9, 9·4 건설경기진정대책의 이행 철저

○ 상업용 건축물의 건축제한

〈수도권 및 30만 이상의 도시〉

대 상	제한 기간
• 상점, 약국, 목욕탕 등 200평 이상의 근린생활 시설	'92. 3. 31
• 백화점, 쇼핑센터 등 도소매진흥법상 대규모 소매점(판매시설)	'92. 6. 30
• 모든 업무시설(공공업무시설은 제외)	'92. 3. 31
• 호텔, 여관, 콘도 등 모든 숙박시설	'92. 6. 30
• 사우나, 안마시술소, 유기장 등 위락시설	'92. 6. 30
• 관람집회시설	'92. 6. 30
• 모든 관광시설	'92. 6. 30
• 모든 전시시설	'92. 6. 30

〈기타지역〉

대 상	제한 기간
• 상점, 약국, 목욕탕 등 200평 이상의 근린생활 시설	'91. 9. 30
• 백화점, 쇼핑센터 등 도소매진흥법상 대규모소매점(판매시설)	'92. 6. 30
• 6층 이상 또는 5,000m ² 이상인 업무시설	'91. 9. 30
• 호텔, 여관, 콘도 등 모든 숙박시설	'92. 6. 30
• 사우나, 안마시술소, 유기장 등 위락시설	'92. 6. 30

○ 주택건설의 조정

<건축허가 제한대상>

대 상	제한 기간
• 나대지에 신축하는 전용면적 40평 이상의 대형 호화빌라 및 연립주택	'92.6.30
• 기존주택을 철거하여 재건축하는 경우 세대당 전용면적 40평 이상의 다세대·다가구	'92.6.30
• 나대지에 세대당 전용면적 40평 이상으로 건설하는 다세대·다가구	'92.6.30

<착공 제한>

대 상	제한 기간
• 민영주택 100세대 이상 미분양이 발생하는 지방도시(임대주택 포함)	'91.12.31

※ '91.8월말 현재 착공 연기 지방도시(100세대 이상 미분양 발생) : 14개 도시

강 원 도 : 속초시, 동해시

충청북도 : 청주시

전라남도 : 여수시, 목포시, 여천시, 동광양시, 순천시

경상북도 : 상주시, 경산시, 경주시, 영주시

경상남도 : 충무시

제 주 도 : 제주시

<분양 연기>

'91년도 신도시 분양물량 3만호를 '92년 이후로 분양 연기

○ 9.4 건축허가 제한조치

- 기존건축물의 철거를 수반하는 주택건설에 대한 건축허가 및 사업승인을 '92. 6. 30까지 제한

- 도시재개발법에 의한 주택개량재개발사업
- 주택건설촉진법 제3조 제9호에 의하여 결성된 재건축조합이 시행하는 주택건설사업
- 기존건축물을 철거하고 재건축하는 다세대·다가구주택

※ 경과조치

- '91. 9. 7 현재 인·허가신청중인 사업으로서 '91. 9. 30까지 승인 또는 인가가 가능한 사업신청에 대하여는 '92. 6. 30 이후 착공연기조건부로 사업승인 또는 건축허가
- '91. 9. 30까지 착공연기된 2층 이상 미착공 대형건축물에 대하여는 '91. 12. 31까지 착공연기토록 유관기관에 협조요청

나. 민간주택건설에 대한 자율적 행정지도 강화

- '91. 8월말 현재 주택건설실적 488천호중 83%에 해당하는 412천호가 민간건설업체에 의하여 건설되는 등 민간건설경기가 아직도 과열추세를 나타내고 있음
- 따라서 민간부문의 주택건설이 진정되지 아니할 경우에는 60만호 수준으로 주택건설을 억제하는 것이 어려우므로 각 시·도에서는 자체적으로 민간건설활동진정대책을 수립하여 적극적으로 행정지도를 실시

	계	8월말실적
계	636천호	488
지 자 체	65	6
주 공	83	70
민 간	488	412

다. 택지개발계획의 효율적 수립 및 추진

- 신규로 택지개발예정지구 신청시 토개공, 주공, 지자체 등 각 사업시행자는 해당 시·군의 택지수급계획을 분석하여 부족한 지역을 중심으로 지구지정을 신청
- 기지정된 택지개발예정지구에 대하여는 당해지역의 주택건설계획 및 택지수급계획을 면밀히 검토하여 택지가 과다하게 개발 또는 공급되지 않도록 유도

V. 기타 조치사항

항 목	추진 계획	관련부서
1. 영구임대주택의 입주자관리 철저	<ul style="list-style-type: none"> - 미계약시를 대비하여 50%에 해당하는 대기자 명부 작성 - 기본주거기간 경과후 생보자요건 충족시 2년 단위로 계약갱신 - 특별수선충당금 적립 의무화 - 생업용이 아닌 자동차 보유자는 계약갱신 불가 	시·도 주택과
2. 주택사전분양 등 불법행위 방지	<ul style="list-style-type: none"> - 사업주체에 대한 고발 및 영업정지 등 제재조치 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 사업승인 또는 입주자모집 승인시 사전분양 등 불법행위가 발견될 경우에는 승인 불허 - 사전입주자는 해약 및 고발조치후 강제 퇴거 - 협회 등을 통하여 사업주체의 불법행위 방지 계도 - 시도별로 자체점검계획을 수립하여 단속 	시·도 주택과

항 목	추진 계획	관련부서
<p>3. 주택전산자료의 보완 및 부정 당첨자 검색 철저</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트분양 공고시 1세대 2주택 및 일정규모 초과주택의 적용범위가 전국이라는 사실을 명시 - 사업주체가 직접 입주자를 모집시에도 시·도지사 책임하에 당첨자에 대하여 1세대 2주택 및 대형주택소유여부 등을 전산조회하여 부정당첨자 조치 - 주택전산자료의 지속적인 수정·보완 추진 	<p>시·도 주택과 세정과</p>
<p>4. 재당첨제한대상 지역에서의 당첨자명단 통보 철저</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 재당첨제한대상지역에서 사업주체가 직접 입주자를 모집할 경우에도 추첨장소에 주택은행 직원 및 경찰관이 입회토록 하고 추첨장소에서 당첨자 명단을 주택은행 직원에게 인계토록 조치 	
<p>5. 택지개발계획의 효율적 관리</p> <p>○ 택지개발예정 지구관리 철저</p> <p>○ 도시기본계획의 준수</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 지정추진중인 택지개발예정지구에 건축허가 신청시에는 지구지정시의 불이익을 내세워 신청서를 자진 철회토록 행정지도 강화 - 도시계획확인원에 택지개발지구임을 명시하고 용도를 표기하여 관리 - 도시기본계획에 맞추어 택지개발지구 신청 <ul style="list-style-type: none"> • 원칙적으로 도시기본계획상 주거지역에 한하여 지구지정 신청 • 불가피할 경우에는 도시기본계획을 변경한 후 지구지정을 신청 <p>※ 기신청된 지역을 '91년말까지 도시기본계획의 변경이 선행되지 아니하면 반려 조치</p>	<p>시·도 건축과 도시과, 주택과</p> <p>시·도 도시과 도시개발과</p>

항 목	추 진 계 획	관련부서
<p>6. 안전 및 부실시공 방지</p> <p>○ 품질관리 순회 점검반 운영</p> <p>○ 공동주택에 대한 품질관리 철저</p> <p>○ 5,000m² 이상의 아파트 시공업체의 시험실, 장비, 인력 확보 의무화</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 점검반 구성 : 당해지방자치단체 공무원 - 점검사항 : 각 현장을 대상으로 <ul style="list-style-type: none"> • 업체의 자체품질시험 이행실태 • 별도감리단의 감리업무 이행상태 등 점검 - 관할시·군 등 지방자치단체에서 중간검사, 준공검사 철저 실시 및 감리자에 대한 감독을 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 현행 2회 실시하는 중간검사를 주요 공정별로 2~3회 추가실시 • 중간검사시 시·군 공무원의 시험기관, 감리자 합동검사 실시확대 • 감리자에 대한 실태조사 강화(연 4회 이상) 및 불성실감리자 행정조치 • 내장재 사용에 대한 감독을 철저히 하여 민원야기 방지 - 착공신고시 시험실, 장비, 인력배치, 보고(건설기술관리법시행령 개정) - 허가권자의 현장확인(행정지도) - 감리자업무에 대하여 품질시험 지도감독업무 부여(건축사법시행령 개정) - 시공업체에 품질관리 의무규정 및 벌칙강화(건설기술관리법, 건설업법 개정) 	<p>시·도 주택과, 건축과, 기술심사담당관, 공영개발사업소</p> <p>시·도 주택과, 건축과</p> <p>시·도 주택과, 건축과 (기술심사담당관)</p> <p>(건축행정과)</p> <p>(건설산업과, 기술진흥담당관)</p>

항 목	추진 계획	관련부서
○ 건설자재, 인력 절감을 위한 조립식 주택공법 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금에서 공장설립자금 지원 : 매년 1, 500억원씩 3년간 - 주공 등 공공주택 건설에 조립식 공법 사용확대 : '91년중 14천호 	시·도 주택과
7. 주거환경 개선 사업의 적극적인 추진	<ul style="list-style-type: none"> - 기확보된 주택개량자금(재특 700억원, 국민주택기금 600억원)이 연도말에 불용처리되지 아니하도록 조치 강구 	
8. 공동주택의 공동저수조 위생관리 철저	<ul style="list-style-type: none"> - 신설되는 공동주택의 저수조에 대한 준공검사 철저 - 기존 저수조에 수질검사를 월 1회 이상 실시하고 조치결과를 보고 - 기존 저수조에 대한 위생진단 및 청소를 실시하지 않은 주택관리업자에 대한 처벌 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 면허취소, 영업정지 또는 500만원 이하의 과징금 	