



## 한국주택협회 주최 「건설교통부장관 초청 주택업계 간담회」

한국주택협회는 추병직 건설교통부 장관과 이방주 한국주택협회 회장을 비롯한 주택업계 대표와 건설교통부 관계자들이 참석한 가운데 간담회를 열었다. 이번 간담회는 주택시장이 침체일로를 달리고 있는 가운데 주택업계의 고충을 건설교통부 정책 담당자들에게 알리고 주택시장과 업계의 주요 현안을 논의하는 자리였다. 이날 주택업체 대표와 건교부 관계자들이 나눴던 주택업계의 주요 논의사항을 살펴본다. 에디터 김소진 사진 고하진



### 간담회 참석자

#### 건설교통부

추병직 건설교통부 장관  
 권도업 정책홍보관리실장  
 강팔문 주거복지본부장  
 이재홍 도시환경기획관  
 박상우 토지기획관  
 임의택 공공주택팀장  
 서명교 주거환경팀장

#### 한국주택협회

이방주 회장(현대산업개발 부회장)  
 이용구 수석부회장(대림산업 부회장)  
 신훈 부회장(금호산업 부회장)  
 윤오수 상근부회장(한국주택협회)  
 곽정환 이사(대동주택 회장)  
 전영우 이사(대원 사장)  
 이상대 이사(삼성물산 사장)  
 윤문기 이사(신성건설 사장)  
 이필승 이사(풍림산업 사장)  
 이종수 이사(현대건설 사장)  
 김현중 감사(한화건설 사장)

지난 7월 13일 르네상스서울 호텔 4층 토파즈룸에서 한국주택협회 주최로 건설교통부 장관 초청 주택업계 간담회가 열렸다. 이날 간담회는 지방의 주택 및 분양 시장이 침체일로를 겪고 있는 가운데 주택경기 연착륙을 위해 건설업계의 승용을 띄워주고 불필요한 조치들은 시정해줄 것을 건설교통부에 건의하는 자리였다.

이날 건설교통부에서는 추병직 건설교통부 장관과 권도업 정책홍보관리실장, 강팔문 주거복지본부장, 이재홍 도시환경기획관, 박상우 토지기획관, 임의택 공공주택팀장, 서명교 주거환경팀장 등 7명이 참석했고, 협회에서는 이방주 협회 회장과 이용구 대림산업 부회장, 신훈 금호산업 부회장, 윤오수 협회 상근부회장, 곽정환 대동주택 회장, 전영우 대원 사장, 이상대 삼성물산 사장, 윤문기 신성건설 사장, 이필승 풍

림산업 사장, 김현중 한화건설 사장, 이종수 현대건설 사장 등 11명이 참석했다.

이날 추병직 장관은 인사말을 통해 "주택시장의 근본적인 안정을 위해서는 주택공급 확대와 특정 지역으로 집중되는 주택 수요를 효과적으로 분산시키는 것이 중요하다"며 "국민 주거수준의 향상과 양질의 주택공급을 위해 업계의 협조를 당부한다"고 말했다. 또한 "현 주택시장이 투기 수요에서 실수요자 중심으로 변화하고 있는 가운데 강북뉴타운과 신도시 개발을 확대해 주택시장의 안정화가 가시화될 것이라 생각된다"며 "양적인 성장보다 내실을 갖춰 질 높은 주거 시설을 공급해 주택시장을 한 단계 업그레이드해야 한다"고 말했다.

이어 한국주택협회 이방주 회장은 "요즘 건설업계와 주택시장이 상



이방주 한국주택협회 회장

당히 어려움을 겪고 있다"며 "지방은 미분양과 미입주로 주택건설업계는 난관에 처해 있으며 주식, 채권, 부동산 등 자산시장은 변곡점에 다다랐다"고 지적했다. 또한 이 회장은 "그동안 투기 억제 위한 정책에만 치우쳤다면 이제는 시장 상황이 바뀔 만큼 유연한 정책을 쓰는 것이 바람직한 것으로 보인다"고 말했다.

### 아파트 층수 제한 완화와 모델하우스 건축기준의 법제화 막아야

이방주 회장은 건교부 발표에 따르면 외국은 인구 1000명당 주택 수가 420~440가구지만 우리나라는 280가구에 불과하다며, 앞으로 주택 공급을 원활히 하는 정책을 펼쳐달라고 요청했다. 그리고 건설업계도 투기세력이 주택시장을 왜곡시키는 것을 원치 않으며 주택시장을 수요와 공급 측면에서 바라봤으면 한다고 덧붙였다.

신혼 금호산업 부회장은 준공 후 미분양 물량이 최고 5년 중 최고치를 기록하고 있다며, 현 주택 정책은 실수요자와 저소득층의 자금 부담을 가중시키며, 이러한 정책은 일시적인 가격 안정 효과는 있을지 모르겠지만 장기적으로 연착륙하기는 힘들 것이라고 우려를 표했다.

대림산업 이용구 부회장은 주택시장의 내실을 강화해 양질의 주택을 공급하고 저소득층과 서민들을 위한 주택 공급 확대가 필요하다고 말했다. 전국적으로 주택 거래가 되지 않아 하반기에는 중소 건설업체들 가운데 상당히 어려움을 겪는 곳도 나올 것이라면서 주택업계가 건의한 사안에 대해 규제를 풀어줄 것을 촉구했다. 이 부회장은 마치 건설사들이 투기를 조장하는 것처럼 언론에 보도되고 있는데 사실 건설사들은 원가를 줄이기 위해 상당히 많은 노력을 하고 있다고 전했다.

이상대 삼성물산 건설부문 사장은 주택시장이 안정되기 위해서는 주택공급이 지속적으로 이뤄져야 하나 이를 저해하는 요소가 많아 공급에 어려움이 있다며 주택공급을 촉진하려면 이들 저해하는 요소에 대한 계거가 필요하고 또한 거래 활성화를 위한 대책이 필요하다고 말했다.

이방주 회장은 용적률 인상과 함께 층수 제한을 하는 것은 이중 규제에 해당된다고 아파트 층수 제한은 과도한 정책이 아니냐고 질문을 던지자, 건교부 장관은 현행 평균 16층까지 지을 수 있도록 조례안을 마련해왔기 때문에 20층보다 더 높게 지을 수 있다고 답변했다.

윤오수 주택협회 상근부회장은 모델하우스 건축 기준을 법제화하는 것은 주택건설 사업자를 범법자로 만드는 것이라면서 행정지도 정도로 완화해줄 것을 요청했다. 또한 이러한 법안 내용이 지나치면 주택시장 안정이라는 본질적인 문제를 해결할 수 없다고 윤 부회장은 덧붙였다.

이방주 회장도 모델하우스를 법제화한다는 발상은 주택업계에 대한 부정적인 인식에서 나온 것 같으면서 요즘 새로 지은 아파트가 모델하우스와 다를 경우 형사고발을 당하는 건수가 많은데, 이러한 법안이 법제화된다면 건설업체들은 사업에 전념할 수 없을 것이라고 토로했다.

간담회를 마치며 추병직 장관은 "정부는 매년 택지개발을 통한 주택공급 정책을 실시할 계획으로 앞으로 대규모 신도시 개발이 실시되겠지만 민간업체가 택지 개발에 참여하기는 힘들 것 같다"며 "강남 재건축보다는 동작, 관악, 구로, 영등포 등을 포함한 강북 뉴타운과 신도시, 행정도시 등 정부의 대규모 국책사업에 건설업체들이 적극적으로 참여해주시기 바란다"고 요청했다. 또한 "정부에서도 건설산업이 위축되지 않도록 노력하겠다"며 "주택업계에서 건의한 내용은 구체적으로 검토해서 알려주겠다"고 말했다.

### 한국주택협회 등 5가지 사안 건의

한국주택협회가 건설교통부에 건의한 내용은 '주택경기 연착륙을 위한 대책 마련' 과 '재건축

사업 공급규제 완화 '분양가상한제 적용 택지의 금융 비용 보전' '택지개발 예정지구 지정 제도 개선' '건본주택 건축기준 법제화 지양' 등 5가지다.

이외에도 주택협회는 국회에 계류 중인 법률안을 조속히 추진할 것을 촉구했다. 그 내용은 '주택건설 부지에 대한 매도 청구제 개선' '공동주택의 명칭 변경 금지' '토지수용 요건 완화 등을 포함한 도시개발법 개정 법률안' 등이다.

### 주택경기 연착륙을 위한 대책 마련

한국주택협회는 '주택경기 연착륙을 위한 대책 마련'에 대해 지방의 주택경기 연착륙을 위한 주택 수요 촉진 방안을 조속히 마련해 투기과열지구 및 주택 투기지역의 해제 요건 충족 시 즉시 해제해줄 것을 요청했다. 또한 투기지역 내 주택담보대출 비율을 40~60%로 완화하고 소유권보전등기가 완료된 미분양 주택을 구입하는 경우는 규제 대상에서 제외시킬 것을 건의했다. 주택 거래 및 주거 이동 원활화를 위한 주택 세제 개선을 위해 1가구 1주택자는 고가주택 소유자 또는 비과세 요건 미충족자뿐만 아니라 다주택자들도 양도세를 한시적으로 경감해주고, 신규 분양주택도 개인간 주택 거래의 경감 비율(취득세 25%, 등록세 50%)과 동일하게 세율을 인하해달라고 요구했다.

### 재건축 사업 공급 규제 완화

'재건축 사업 공급 규제 완화'에 대한 건의사항은 재건축 규제로 공급부족과 비용부담 증가, 주거환경 저해 등의 문제가 발생하고 있다며 소형주택 의무비율을 종전 적용기준(300세대 이상 60㎡ 이하 20%)으로 환원하고 제2종 일반 주거지역의 용적률 및 층고 제한 완화 등을 검토해달라고 요청했다.

### 분양가 상한제 적용 택지의 금융비용 보전

'분양가 상한제 적용 택지의 금융비용 보전'에 대해서는 현행 택지를 공급받기 위해 선수금, 중도금 등을 선납한 경우 선납일 이후 입주자 모집 공고일로부터 6개월까지 택지 대금에 대한 기간이자를 택지비에 가산하고 있다면서 공공택지 대금 선납 시 기간이자 가산 기간을 '선납일 이후 입주자 모집 공고일로부터 1년 6개월'까지로 인정해줄 것을 건의했다.

### 택지개발 예정지구 지정 제도 개선

'택지개발 예정지구 지정 제도 개선'에 대해서는 주택건설 업체에서 사업을 추진하고 있는 지역은 택지개발 예정지구 지정 구역에 포함되지 않도록 개선하고 택지개발 사업의 농지전용 협의의 제 시기를 실시계획 승인 시에서 택지개발 예정지구 지정 시로 조정할 필요가 있다고 건의했다. 현행 주택건설 사업자가 택지개발 예정지구 지정을 위한 열람공고일 현재 예정지구 내에 소유하는 토지의 전부를 협의에 의해 시행자에게 양도했을 때는 택지를 수의계약으로 공급하고 있다.

### 건본주택 건축 기준 법제화

현재 건교부 고시로 운영하고 있는 '건본주택 건축 기준'의 내용을 주택법에 규정하고자 법률 개정을 추진 중인 '건본주택 건축 기준 법제화' 추진을 철회하고 현행대로 유지할 것을 권유했다. 승인권자가 입주자 모집공고 승인 또는 사용검사 시 확인 및 지도 감독을 철저히 거치도록 행정 지도를 하는 것이 바람직하다고 건의했다. ☺



추병직 건설교통부 장관