

건설산업동향

# 2003년 건설법제의 현황과 하반기 전망

두성규

2003. 7. 23

▪ 2003년 건설관련 법제 개관 .....	3
▪ 도시 및 주거환경분야 .....	7
▪ 주택건설분야 .....	12
▪ 건설일반분야 .....	20
▪ 하반기전망과 건설업체의 대응방안 .....	26

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 요 약

## ▶ 2003년 건설관련 법제 개관

- 국토의 지속 가능한 균형개발이라는 큰 밑그림 위에서 건설분야의 건전한 거래질서의 유지 및 주택 건설분야의 법제도와 현실과의 괴리문제 해소 추구
- 2003년을 전후하여 새롭게 만들어지거나 개정된 법령의 특징은 다음과 같음.
  - 첫째, 『선계획 - 후시행』의 원칙 천명과 입법에의 반영
  - 둘째, 법령과 현실과의 괴리로 인한 문제점이나 부작용을 최소화할 수 있도록 입법
  - 셋째, 관련 법령의 통폐합을 통한 종합적·장기적 측면에서의 입법

## ▶ 도시 및 주거환경분야

- 주거환경정비사업·주택재개발사업·주택재건축사업 등 정비사업을 체계화한 『도시및주거환경정비법』 및 동법 시행령 등의 제정과 시행, 도시개발절차의 효율화를 위한 『도시개발법』의 개정, 『도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙』 개정 등

## ▶ 주택건설분야

- 주택건설촉진법의 개정형식으로 이루어진 『주택법』의 제정, 『주택건설촉진법시행규칙』의 개정, 2회 이상 개정되고 있는 『주택공급에관한규칙』, 처음으로 소음규제를 명시한 『주택건설기준등에 관한규정』 개정, 민간부문의 임대건설을 촉진하고자 하는 『임대주택법』 개정, 택지개발이 된 주거지의 생활환경 개선 등을 내용으로 하는 『택지개발촉진법』 시행령 개정 등

## ▶ 건설일반분야

- 무등록업자의 불법시공행위로 인한 피해를 방지하기 위한 『건설산업기본법』 개정, 신기술지정처리기간을 연장한 『건설기술관리법』 시행령개정, 건설공사지원통합정보체계의 이용근거를 정한 『건설기술관리법』 시행규칙 개정, 소방공사 등에 대한 별도의 근거법령 마련을 위한 『소방시설공사법』 제정, 『건축법』 개정, 『건축물의피난방화구조등의기준에관한규칙』 개정, 『건설근로자의고용개선등에관한법률』 개정, 골재채취단지제도의 활성화 등을 위한 『골재채취법』 개정 등

## ▶ 하반기 전망과 건설업체의 대응방안

- 주택건설분야에서의 법제변화가 가장 크게 나타났던 상반기에 이어 하반기도 『주택법』의 시행과 하위 법령의 정비를 위한 개정으로 여전히 법제변화가 클 것으로 보이는 가운데, 『도정법』과 『주택법』으로 인해 주택재건축사업은 이전과 비교하면 각종 요건이 강화되는데 따른 시장의 위축이 나타날 것이나 주택재개발이나 리모델링사업은 상대적으로 주택재건축사업의 위축에 따른 반사적 이익이 있을 것으로 전망됨.
- 건설업체는 단순 시공자로 그리고 사업계획승인 후 경쟁입찰에 의하는 정비사업 제도변화에 따라 도급계약의 조건이 다소 불리해질 수 있고, 투기과열지구의 주택재건축사업에서 부분 후분양제의 실시로 공사대금확보나 사업추진일정의 지연 등 사업성악화가 예상되므로 이에 대한 대비가 필요함.
- 정비사업전문관리업제도의 도입으로 건설업체도 시공자로서 사업에 참여하는 방안 외에 사실상의 CM과 같은 역할을 하게 되는 정비사업전문관리업체로서 주택재건축사업을 비롯하여 정비사업에 참여하는 방안의 사업성을 적극적으로 검토해볼 필요가 있음.

## ■ 2003년 건설관련 법제 개관

### 새로운 틀의 형성 및 관련 법제 파악의 필요성

- 2003년은 2002년에 이어 건설분야의 법령 제·개정과 시행 등으로 인해 상당한 제도변화를 보여주고 있음.
  - 이러한 변화는 건설업 전반에 걸쳐 새로운 질서를 바라는 사회적 요구와 부동산시장의 급격한 변동에 따른 부작용을 개선하고자 하는 정책당국의 적극적 대응조치 등에 기인한 것으로 보임.
  - 모든 제도의 개선을 위한 논의는 법령으로 현재화될 때 비로소 구체적 생명력을 가지게 됨.
  - 이런 측면에서 볼 때 최근의 건설관련 법령에 관한 변화의 흐름은 향후 건설시장의 새로운 틀을 형성하는 과정이라고 할 수 있으며, 건설업체는 법·제도의 변화흐름을 지속적으로 확인하고 숙지하여 시장환경변화에 능동적으로 대처하는 능력의 배양이 필요함.
- 건설관련 법령의 제·개정 변화는 2002년 12월말부터 보다 선명하게 나타나고 있는데, 대략 다음과 같이 분류해볼 수 있음.
  - 『도시및주거환경정비법』(이하 『도정법』)이나 『국토의계획및이용에관한법률』(이하 『국토이용법』)등과 같이 2002년에 제·개정되어 2003년부터 시행되고 있거나 시행을 앞두고 있는 경우
  - 『주택법』등과 같이 2003년 상반기에 제·개정되어 시행에 들어갔거나 하반기 시행을 앞두고 있는 경우
  - 『국가를당사자로하는계약에관한법률』(이하 『국가계약법』)등과 같이 2003년 하반기 개정을 준비하고 있는 경우
  - 『건설기술관리법』시행령 등과 같이 이미 시행되고 있지만 특정조항에 한하여 또는 『소방시설공사업법』등과 같이 제정·공포되었지만 그 시행시기가 2004년으로 늦추어져 있는 경우 등
- 이처럼 그 제정 및 개정시기가 각각인데다 그 시행시기마저 동일 법령 내에서도 또는 법령의 시행시기 자체를 내년으로 유예하는 등 복잡하게 나누어져

있어 정확하게 파악하고 있지 않으면 구체적 사례에서 혼선을 빚을 우려가 높다고 할 수 있음.

- 하위법령(대통령령, 건교부령 등)의 경우 모법인 해당 법률의 시행을 위한 위임사항을 확정짓는 내용으로 구성되기 때문에 대부분 공포(公布)와 동시에 시행되지만, 법률의 경우 국민의 재산권행사나 기본권, 그리고 건설시장에 미칠 충격을 완화시키고 시행에 따른 준비를 할 수 있도록 유예기간을 별도로 두는 경우가 많아지고 있음.
- 급변하는 건설관련 법령 및 제도시행 시기 등에 있어서 혼선을 방지하고 향후 건설시장의 제도변화로 인한 분석을 위하여 2003년을 전후한 법령변화와 주요 내용을 정리하였음.

## 분야별 법제 변화와 문제점

- 도시분야에 있어서는 『주택법』과 함께 가장 큰 변화로 주목받고 있는 『도정법』이 2002년 12월에 제정되어 2003년 7월 1일부터 시행되고 있음.
- 『도정법』시행령과 『도정법』시행규칙은 2003년 6월말에 서야 구체적으로 확정되었으며, 그 외 도시개발사업을 효율적으로 추진하기 위한 도시개발구역의 지정절차 개선 등을 내용으로 하는 『도시개발법』도 개정되어 대부분 2003년 7월부터 시행되고 있음.
- 주택건설분야에서는 2001년부터 추진되어 오던 『주택법』이 2003년 5월 29일에 『주택건설촉진법』(이하 『주촉법』)의 전면 개정형식으로 제정되었으나 2003년 11월 시행을 앞두고 최저 주거기준에 대한 사회적 요구를 반영하여 다시금 6월 30일에 개정되어 시행을 앞두고 있음.
- 하위법령의 제·개정으로는 2003년 6월의 『주촉법』시행령 개정, 이미 올해 3차례나 개정을 거듭한 『주택공급에관한규칙』, 2003년 4월의 『주택건설기준등에관한규정』 개정, 그리고 2003년 6월의 『택지개발촉진법』시행령과 동법 시행규칙의 개정, 작년 12월에 개정되었지만 올해 6월말부터 시행에 들어간 『임대주택법』 등을 들 수 있음.
- 최근 주택건설분야의 법제는 이미 『주촉법』을 대신하여 『주택법』이 제정되어 시행을 앞두고 있음에도 불구하고 부동산시장의 안정을 위한다는

취지로 『주축법』 시행령이나 주택관련 하위법령이 지나칠 정도로 빈번하게 개정이 이루어져 법령의 해석 및 시행에 오히려 혼선이 야기되고 있음.  
 ·최근 변경되고 있는 내용은 『주택법』의 제정시 반영되었어야 했음에도 불구하고 정책당국의 검토가 미진한 결과 신법이 출발하기도 전에 누더기가 될 딱한 처지에 놓여 있음.  
 ·또한 다소 포괄적이고 모호한 모법의 위임조항을 근거로 개정이 이루어지고 있으나 대부분 국민의 재산권행사와 관련이 있다는 점을 고려하면 『주택법』이 아닌 하위법령을 통한 제도변경은 정책당국의 행정편의주의적 사고를 벗어나지 못했다는 비판을 받아 마땅함<sup>1)</sup>.

- 건설분야에서는 『건설산업기본법』(이하 『건산법』)이 작년 12월에 개정되어 올해 3월부터 시행되고 있는 가운데 건설공제조합 운영위원회의 설치근거를 법률에 두기 위한 개정이 6월 30일 국회의결절차를 거쳐 현재 공포를 기다리고 있으며, 『건축법』 시행령도 2003년 2월에 개정되어 시행되고 있음.
- 건설분야와 직·간접적으로 관련성을 갖는 『국토기본법』과 『국토이용법』이 2002년 2월에 제정되었지만 충분한 유예기간을 거쳐 2003년 1월부터 시행되고 있음.  
 ·특히 『국토이용법』은 지구단위계획의 근거법으로서 주택재건축사업 등 주택건설분야와 직접적 관련성을 갖고 있는데, 『도정법』도 제2조, 제3조, 제4조, 제8조, 제43조, 제79조, 부칙 제5조 등에서 상호 효력인정에 대한 구체적인 내용을 명시하고 있음.
- 이처럼 건설시장은 국토의 지속 가능한 균형개발이라는 큰 밑그림 위에서 건설분야의 건전한 거래질서의 유지를 추구하고 주택건설분야의 크고 작은 기존 문제점을 해소하려는 정책적 의지가 반영되는 방향으로 입법이 완료 또는 추진되고 있어 긍정적인 평가를 할 수 있을 것임.  
 ·다만, 입법추진과정에 있어 사회적 공감대를 이루기 위한 법령제정과정의

1) 가장 최근에 개정된 『주택공급에관한규칙』 제7조 ③은 『도정법』에 의한 주택재건축정비사업의 사업주체가 투기과열지구안에서 주택을 건설하는 경우로서 동법의 규정에 의한 조합원 또는 토지등소유자외의 자에게 주택을 공급하는 경우에는 건축공정이 전체공정의 80%에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다고 규정하고 있음. 그러나 후분양제는 사실상 재산권행사의 제약을 초래하는 내용으로 그 동안 많은 논란을 거치면서도 시행여부가 합의에 이르지 못했던 민감한 사항인데 주택재건축사업에 국한하기는 하나 법률의 형식이 아닌 건설교통부령의 형식으로 선분양을 제한하는 것은 행정편의주의적 대증요법이라는 비난을 면하기 어려울 것임.

정보제공이라든가 또는 국회의결 후 공포시까지 법령의 구체적 내용제공이 제대로 되고 있지 않아 대국민 서비스측면의 새로운 인식전환이 요구되고 있음.

## 상반기 법령 제·개정 특징

- 2003년을 전후한 건설관련 제·개정 법령에서는 몇 가지 특징을 살펴볼 수 있는데, 우선 난개발이나 주거환경의 악화 등으로 인한 주거수준의 질적 저하를 방지하고 체계적이고 조화를 이룰 수 있도록 “선계획 - 후시행”의 원칙이 반영되어 장·단기적인 도시발전을 추구하고 있다는 점을 들 수 있음.  
·예를 들면 『도정법』에서의 정비사업의 수행을 위한 전제로 도시·주거환경정비기본계획의 수립과 이 기본계획에 근거한 정비계획의 수립, 『주택법』에서의 주택종합계획(연도별 계획과 10년 단위의 계획)의 수립, 『국토이용법』에서의 도시기본계획과 도시관리계획의 수립 등을 들 수 있음.
- 다음으로 건설이나 주택시장에서 빈번하게 제기되어 온 법령과 현실과의 괴리로 인한 문제점이나 부작용을 최소화할 수 있도록 입법과정에서 반영하고 있다는 점임.  
·주택재건축사업에 있어서 추진위원회의 공식화, 정비사업전문관리업제도의 도입, 도시개발구역을 지정하기 위한 주민 의견수렴절차의 탄력적 운용, 주상복합건축물의 공급방식을 선착순에서 추첨제로 전환 등이 그 예라고 할 수 있음.
- 또 하나의 특징이라고 할 수 있는 것은 유사한 사안들을 각각의 개별법령으로 적용하는데 따른 부조화나 상호 충돌 등의 문제점을 개선하고자 관련 법령을 통폐합하여 종합적이고 장기적 측면에서 입법을 추진한다는 점임.  
·『도시재개발법』과 『주축법』(현재의 『주택법』), 그리고 『도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법』 등을 통폐합하여 『도정법』으로 단일화, 『도시계획법』과 『국토이용관리법』을 통폐합하여 『국토이용법』으로 단일화한데서 그 예를 볼 수 있음.

## ■ 도시 및 주거환경분야

### 개관

- 도시 및 주거환경분야에서는 지역간 발전의 불균형 심화, 난개발로 인한 주거환경의 악화, 주택공급 후 상당 기간 경과에 따른 주택의 노후화 등 많은 문제점이 야기되고 있어 이에 대한 개선의 필요성이 제기되어 왔음.
- 그러나 그 동안 주거환경개선사업은 『도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법』에서, 그리고 재개발사업은 『도시재개발법』, 그리고 재건축사업은 『주축법』과 『집합건물의소유및관리에관한법률』 등에서 각각 개별적으로 규율되어 오다보니 법령간 충돌, 사업간 유사성과 연계성 부재, 사익과 공익과의 부조화, 장·단기 도시발전목표간의 조율 곤란 등 여러 가지 문제점이 제기되어 『도정법』으로 통합하게 된 것임.

- 『도시재개발법』
- 『주택건설촉진법』(주택재건축 부분)
- 『도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법』

⇒ 『도시및주거환경정비법』(02.11.8 국회의결, 02.12.30 공포, 03.7.1 시행)

### 관련 법령의 주요 내용

#### 가. 『도정법』 및 동법 시행령 등

- ‘도시·주거환경정비기본계획’의 수립의무
  - 특별시장·광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립하고 5년마다 그 타당성 여부를 검토하게 하여 ‘선계획-후시행’원칙을 반영하고 있음(제3조).
  - 기본계획은 각종 정비사업의 기본방향, 계획기간, 개략적인 정비구역의 범위 등을 정하게 되며 정비사업의 추진을 위한 가장 기초단계라고 할 수 있음.



·다만, 인구 50만 명 미만으로서 시·도의 조례가 정하지 아니하는 시는 도시·주거환경정비기본계획을 수립하지 않아도 되도록 하여 정비사업이 활발하지 아니한 시의 계획수립부담을 덜어 줌(영 제7조).

#### － 정비구역의 지정

- 시장 등의 신청에 의하여 도시계획절차에 따라 시·도지사가 정비구역을 지정하되(제4조), 지정요건은 노후·불량주택의 수, 인구밀도 등을 고려하여 정함(영 제10조 및 별표 1).
- 정비구역지정 신청시 정비계획도 함께 수립하도록 하며, 정비계획이 수립된 경우 『국토이용법』에 의한 지구단위계획이 수립된 것으로 봄(제4조).
- 정비구역으로 지정된 지역에서는 정비계획의 내용에 위배되는 건축물이나 공작물의 설치를 제한하여 사업시행에 따라 야기될 수도 있는 정비구역내 주민의 불이익 예방(제5조).
- 정비구역이 아닌 구역에서 재건축사업은 아파트 및 연립주택만 가능하고, 단독주택 재건축은 300세대 또는 10,000㎡ 이상의 규모로서 정비구역 지정이 된 곳에서만 가능(영 제6조 및 별표 1 제3호 나목).

#### － 사업주체 및 시공사 선정

- 이전에는 시공사와 조합이 공동주체였으나 조합이 단독으로 사업주체가 되는 것을 원칙으로 하고, 시공사선정의 시기도 사업시행인가 이후로 하여 시공사가 사전에 정비사업에 관여하는 것을 방지코자 하고 있으며, 선정방법도 경쟁입찰로 하도록 명시(제8조·제11조)
- 비공식기구였던 까닭으로 그 역할이나 구성 등을 둘러싼 문제가 적지 않았던 추진위원회를 공식기구로 제도화하고 그 역할을 명확히 규정(제13조 내지 제15조)

#### － 정비사업전문관리업제도 도입

- 과거 부동산건설업체 등이 주택재건축사업에 참여해왔으나 그 전문성이나 재정상태 등에 관한 아무런 기준이 없어 부실 부동산건설업체의 난립과 부작용이 적지 않았던 문제점을 개선하고자 제도화시킨 것임.
- 정비사업전문관리업자의 등록요건을 법인은 5억원, 개인은 10억원의 자본



금과 건축사·도시계획기술사감정평가사 등 요건을 갖춘 기술인력을 5인 이상 갖추도록 함(영 제64조).

·정비사업전문관리업체는 조합의 비전문성을 보완하고 효율적인 사업추진을 도모할 수 있도록 project financing, 행정업무 등 정비사업의 초기단계에서부터 최종단계에 이르기까지 위임계약을 통하여 조합을 지원하게 됨(제69조 내지 제74조).

#### － 주택재건축사업의 대상

·주택재건축사업을 위한 안전진단대상은 붕괴의 우려가 있거나 준공된 후 20년 이상으로서 시·도의 조례가 정하는 기간을 경과한 공동주택 등으로 한정하고 있는데(영 제20조 ①), 서울특별시의 경우 원칙적으로 40년 이상된 건축물을 정비사업의 대상으로 조례추진을 하고 있어 법령시행 전에 사업계획승인을 받지 못한 해당지역의 조합원들과 마찰이 예상되고 있으며, 타 지역에도 영향을 줄 가능성이 높음.

#### － 정비사업에 있어서 주택의 공급

·주택재건축사업에서 부대·복리시설의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급하되, 차액이 최소평형주택의 분양가격에 정관으로 정하는 비율이상일 때에는 1주택을 공급할 수 있도록 함(영 제53조 ② 2.).

·정비사업의 시행으로 건설되는 분양주택 및 임대주택은 각각 당해 정비구역 안의 토지 등 소유자 및 세입자에게 공급하고, 나머지는 일반 공급하되, 공급절차·공급규모 등을 세부적으로 정함(영 제55조, 별표 2.3).

### 나. 『도시개발법』 및 동법시행령

#### － 도시개발구역의 지정

·해당 개발구역의 면적이 일정규모 이상으로서 정부투자기관의 장이 구역지정을 제안하는 경우에는 건교부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있도록 하고(제3조 ③), 시행령이 정하는 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우에는 먼저 구역을 지정한 후 개발계획을 수립할 수 있도록 함(제4조 ①).

·광역도시계획 및 도시계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 자연녹지지역

및 계획관리지역에 한하여 도시기본계획상 도시개발구역을 지정할 수 있도록 함(영 제2조 ②).

·취락지구·개발진흥지구 및 지구단위계획구역으로서 계획적 개발이 필요하다고 인정하는 경우에는 광역도시계획 및 도시계획이 수립되어 있지 아니한 경우에도 도시개발구역을 지정할 수 있도록 함으로써 계획적인 도시개발이 이루어질 수 있도록 함(영 제2조 ③).

#### - 도시개발구역 지정절차의 탄력적 운용

·주민의견을 수렴하기 위한 공청회 또는 공람절차가 오히려 도시개발절차의 효율적 운용을 저해하는 경우가 있기 때문에 도시개발구역 지정시 원칙적으로 공람의 방법에 의하여 주민의 의견을 듣도록 하되 그 면적이 100만㎡ 이상인 경우에만 공청회를 병행하도록 하여 구역면적에 따라 공청회나 공람절차의 실시여부를 탄력적으로 운용할 수 있도록 함(제7조 ①·②, 영 제9조의2 신설 및 제10조).

·도시개발사업에 관한 실시계획이 고시된 때에 도시관리계획상 용도지역 결정을 의제하도록 함(제18조 ②).

·토지수용위원회 재결 후에도 보상금을 수령하지 아니하고 지장물을 이전·제거를 하지 아니할 경우 법원에 변제공탁시킨 후 시행자가 강제로 이전 및 제거할 수 있도록 함(제37조 ④ 및 ⑤ 신설).

·도시개발구역지정과 개발계획수립의 절차를 분리할 수 있는 지역을 자연녹지지역 및 도시지역외의 지역으로 정함(영 제6조 ① 신설).

·수용·사용방식과 환지방식을 혼용하는 경우에는 반드시 사업시행방식의 적용구역별로 사업시행지구를 분할하여 도시개발사업을 시행하도록 하던 것을 앞으로는 분할하지 아니하고도 시행할 수 있도록 함(영 제32조 ②).

#### - 도시개발사업의 시행주체

·시행자가 될 수 있는 자 2 이상이 공동으로 법인을 설립하여 도시개발사업에 참여할 수 있도록 하고, 공공기관의 출자비율 제한을 폐지하며(제11조 ①·④·⑥), 지방자치단체가 사업구역 공공시설정비와 아울러 도시개발을 시행하는 경우 및 토지소유자들이 지방자치단체의 시행을 원하는 때에는 지방자치단체의 참여를 허용함(제11조 ② 신설).

#### 다. 『도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙』

- 『국토의계획및이용에관한법률』 제정에 따라 종전 도시계획구역에 대하여만 적용되었던 도시계획시설기준이 비도시지역에도 적용됨에 따라 그 입지기준 등을 조정하고, 도시계획시설에 체육시설·납골시설 등이 추가됨에 따라 그 결정기준과 구조 및 설치기준을 새로 정함.

주요 관련 법령의 내용 및 시행일

법령명	제개정 현황	공포일	시행일
『도시및주거환경정비법』	제정	02.12.30(법률 제6852호)	03.7.1
『도시및주거환경정비법』 시행령	제정	03.6.30(대통령령 제18044호)	03.7.1
『도시및주거환경정비법』 시행규칙	제정	03.6.30(건교부령 제363호)	03.7.1
『도시개발법』	개정	02.12.30(법률 제6853호)	03.7.1
『도시개발법시행령』	개정	03.6.30(대통령령 제18045호)	03.7.1
도시계획시설의결정·구조및설치 기준에 관한규칙	개정	02.12.30(건교부령 제343호)	03.1.1

#### 향후 개선 과제

##### 가. 정비구역지정을 위한 주민제안제도

- 정비계획의 수립은 시장·군수가 하고 정비구역 지정은 시·도지사가 하도록 되어 있을 뿐 『국토이용법』에서와 같은 ‘주민제안’제도는 도입되어 있지 않음.
- 정비사업의 시행시기나 사업수행을 위한 소요기간에 따른 주민들의 이해관계가 크고 사업성에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 『도정법』상의 주민공람절차 외에 주민제안제도의 도입이 필요할 것으로 보임.

##### 나. 안전절차결과보고서의 허위작성 점검

- 안전진단기관의 결과보고서의 허위작성 여부에 대한 검토를 한국시설안전기술공단에 의뢰할 수 있도록 하여 이중 점검절차를 규정하고 있음.
- 안전진단을 실시할 기관을 지정하는 주체는 시장·군수이며, 또한 허위작성

에 대해서는 별도의 벌칙이 규정되어 있다는 점을 고려하면 준치의 필요성이 없음.

#### 다. 관리처분계획의 수립시기

- 관리처분계획은 철거하기 전에 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 되어 있으나, 이 때에 사업비용과 수입이 확정되지 않은 경우가 많아 계획수립이 사실상 어렵게 될 수 있는 문제점이 있음.
- 관리처분계획은 사업비용과 일반분양으로 인한 수입 등을 충분히 반영하여 수립하는 것이 현실성이 있으므로 철거완료나 일반분양 전까지로 해야 할 것임.

## ■ 주택건설분야

### 개관

- 국내 주택건설시장은 최근 1~2년간에 걸쳐 제도나 가격변화가 가장 극심한 분야중 하나라고 할 수 있음.
- 강남을 중심으로 재건축사업이나 주상복합건물의 분양과열현상과 행정수도 이전에 대한 기대감으로 중부권의 급속한 가격상등현상, 그리고 김포신도시 등에서의 가파른 주택가격상을 초래하여 전체 주택시장의 안정기조를 해치는 부정적 영향을 주기도 함.
- 작년에 『주축법』이 무려 세 차례나 개정되었고, 2003년 상반기에도 관련 법령의 제·개정과 부동산시장의 과열에 따른 투기과열지구의 지정, 일정 기간 분양권 전매제한, 주상복합건축물 분양방식의 전환제도의 도입 등을 위하여 『주축법시행령』이나 『주택공급에관한규칙』 등이 수 차례 개정된 바 있음.
- 이런 가운데 주택건설분야는 1972년에 제정된 『주축법』이 시행되어 오고 있지만, 주택보급률이 극히 열악하던 시절 주택공급의 양적 확대를 통한 국민

주거생활의 안정에 초점을 두었던 당시의 입법배경은 주택보급률 100%를 넘나드는 현재의 국내 상황에서 이미 제도수정이 불가피한 실정임.

·우리의 주택정책도 주거복지·주택관리부분을 보강하고 무주택자·저소득층 등 사회적 약자를 위한 주거복지정책과 주거수준 향상 및 기존주택의 효율적 유지, 적절한 관리 등에 관한 새로운 주택정책의 목표제시가 시급하게 요구되고 있음.

·주택시장의 현실에 맞게 새롭게 등장한 개념이나 제도의 정립과 주택관련 법령의 제정에 따른 유사·중복된 규정의 정리도 필요함.

- 건설교통부는 변화한 주택건설분야의 환경을 감안하여 2001년 7월에 법안을 마련하여 관계부처와 협의에 들어간 바 있으며, 당초 2002년 7월을 시행목표로 삼았지만 여러 가지 국내 정치·경제적 상황의 변화 등으로 인해 2003년 5월 29일에 『주택법』을 제정·공포하게 되었음.

○ (『주택건설촉진법』 - 재건축부분) + 리모델링 + 주거복지 강화  
⇒ 『주택법』 (공포 03.5.29, 법률 제6916호/ 6.30 1차 개정)

## 관련 법령의 주요 내용

### 가. 『주택법』

- 법률 명칭의 변경과 주거복지의 강화
  - 주택건설뿐만 아니라 주거복지·주거환경·주택관리 등이 중요하게 인정되고 있는 사회현실을 고려하여 제명을 『주축법』에서 『주택법』으로 변경함.
  - 국가 등은 변화된 여건에 맞추어 저소득자·무주택자 등 사회적 약자에게 우선적으로 주택공급이 이루어지도록 배려하고, 국민이 사회·경제적 여건 변화에 적합하게 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 노력하도록 국가 및 지방자치단체의 의무를 명시함(제3조).

- 주택정책의 계획적 수립과 시행
  - 건교부장관은 주택건설주거복지주거환경 및 주택관리 등의 내용을 포함한 주택종합계획을 수립시행하도록 함(제7조).
- 간선시설 설치비용 부담의 명확화
  - 주택건설사업과 대지조성사업시의 간선시설 설치비용 부담의무자와 비용상환에 대한 규정을 명확히 함으로써 효율적인 주택건설사업의 추진을 도모함(제23조).
- 리모델링 근거규정의 마련
  - 주택재건축대상의 요건 및 안전진단절차의 강화로 사업 추진이 어려워지면서 대안으로 리모델링에 대한 관심이 높아질 것으로 전망되는데, 이에 대한 명확한 근거규정을 두기 위하여 그 기준 및 절차 등을 규정하고 국민주택의 리모델링에 대해서는 국민주택기금에서 지원할 수 있도록 근거를 마련함(제42조·제63조).
- 공동주택의 관리를 강화하기 위한 법적 근거 강화
  - 공동주택관리규약, 장기수선계획, 안전관리 등에 관한 사항은 『공동주택관리령』에 규정을 두어 왔으나 기존의 주택노후화에 대비하고 효율적 관리를 강화하기 위하여 중요 사항을 법률에서 직접 규정함(제44조제47조제49조제50조).
  - 주택관리사등은 주택관리에 관한 기술, 행정 및 법률문제에 관한 연구와 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 주택관리사협회를 설립할 수 있도록 함(제81조제82조).
- 주택분야의 기본법이라고 할 수 있는 『주택법』의 입법과정에서 ‘최저주거기준’이 예산상의 어려움이 있다는 이유로 누락된 데 따른 사회적 비난 여론이 높고 개정 필요성이 활발하게 제기되어 결국 6월 30일 현재 『주택법』 개정안이 국회를 통과하였음.
  - 최저주거기준은 주거복지의 실질적 추구를 위한 정책추진의 근거가 될 수 있으며, 기준미달가구에 대해서는 개·보수 비용의 지원 등을 위한 근거로

활용할 수 있고, 정비사업구역 지정 또는 공공임대주택 등을 위한 기초 자료 등으로 활용할 수 있다는 점에서 그 필요성이 누차 언급되어 왔음.

·구체적 내용을 보면 건교부장관이 관계행정기관과 협의하고 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 최저주거기준을 설정·공고하도록 하였으며(제5조의2 ①, ②), 국가 또는 지자체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 부여할 수 있게 하였음(제5조의3 ①).

·그 외에 건교부장관 또는 지자체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여 우선적으로 임대주택을 건설하거나 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 함(제5조의3 ④).

·이 법 또는 이 법에 의한 명령 또는 처분에 위반한 경우에는 사업계획의 승인을 취소할 수 있도록 하는 대신 등록사업자의 등록을 말소하거나 영업정지 처분을 할 수 있도록 하여 실효성을 확보함(제13조 ① 7).

#### － 시행에 따른 경과규정

·법률은 03.11.30일부터 시행하되, 제7조(주택종합계획수립), 제17조 ① 5·9.(도시관리계획의 결정 등), 제79조·제80조(대한주택보증주식회사의 임원 및 이사회 등), 부칙 제5조(공사착수에 관한 경과조치)의 개정규정은 03.5.29일부터 시행

### 나. 『주택공급에관한규칙』

#### － 청약저축취급기관의 확대와 분양보증의 공고

·건설교통부령 제353호(03.2.28.공포·시행)에서는 ‘청약저축취급기관을 국민은행에서 건교부장관이 지정하는 금융기관으로 확대(규칙 제5조 ②)하고, 『주축법』 시행령의 개정(02.12.5, 대통령령 제17793호)으로 주상복합건물중 주택에 대한 분양보증제도가 도입됨에 따라 주상복합건물 중 주택에 대한 분양보증 여부를 입주자모집공고 내용에 포함하도록 함(규칙 제8조의2 ③ 9. 신설).



#### － 전매제한제도의 강화

- 투기적 수요에 의한 주택가격의 이상급등을 방지하고 주택시장의 안정을 도모하기 위하여 투기과열지구 안에서 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매 제한을 당해 주택의 소유권이전등기가 완료된 때까지로 제한기간을 강화(규칙 제14조의 2 ①)하는 내용이 건설교통부령 제358호(03.6.7 공포·시행)로 확정되어 시행에 들어감.
- 지속적으로 주택에 대한 투기적 수요를 차단하기 위하여 투기과열지구안에서 지역조합 및 직장조합의 입주자로 선정된 지위에 대한 전매제한기간을 일반분양주택의 경우와 마찬가지로 소유권이전등기를 할 때까지로 설정하고(규칙 제3조 ②), 주택재건축정비사업의 사업주체가 주택을 일반에게 분양하는 경우의 입주자모집시기를 늦추며, 공공택지에 건설되는 민간건설임대주택의 공급방법을 정하는 내용이 건설교통부령 제361호(03.6.27 공포·시행)로 확정되어 시행되고 있음.
- 그 동안 주택시장 과열현상의 주된 발원지의 하나로 지적받던 주택재건축사업의 경우 투기과열지구안에서 주택재건축정비사업의 사업주체가 주택을 일반에게 분양하려면 전체공정의 80%에 달한 후라야 입주자를 모집할 수 있도록 하는 부분 후분양제를 채택함(규칙 제7조 ③ 신설).

#### 다. 『주택건설기준등에관한규정』

#### － 소음기준의 설정을 통하여 공동주택의 주거환경 개선

- 최근 공동주택의 분쟁가운데 가장 큰 비중을 차지하고 있는 부분이 바로 소음에 관한 부분인데 그 동안 이에 대한 명확한 기준이 없이 적절한 규제가 쉽지 않았음.
- 이러한 문제점을 개선하고자 공동주택의 층간 소음규제를 위하여 경량충격음(輕量衝擊音)은 58dB 이하, 중량충격음(重量衝擊音)은 50dB 이하로 정하고, 건교부장관이 그 기준을 충족하는 표준바닥구조를 정하여 고시할 수 있도록 함으로써 공동주택의 주거환경을 개선하고 중소주택건설업자들의 바닥구조 개발부담을 줄이도록 함(규정 제14조 ③·④ 신설, 부칙 제4조).
- 향후 건교부가 세부적 기준을 고시함에 있어서 주거지역과 기타 지역과의 차이를 반영하도록 해야 할 것이며, 동시에 이러한 소음발생의 원인과 건축

비 인상요인이 조화를 이룰 수 있는 합리적 대안마련이 기술적 측면에서 지속적으로 검토되어야 할 것임.

－ 공동주택 건설기준의 강화

- 공동주택에 설치하는 난간의 높이를 110cm 이상에서 120cm 이상으로 변경하고, 난간의 설치위치에 따라 상이하던 난간 간살의 배치간격을 10cm 이하로 통일함으로써 어린이 안전사고에 대비(규정 제18조 ②).
- 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 건설하는 경로당(종전의 노인정)의 최소설치면적을 15㎡에서 20㎡로 상향조정함으로써 『노인복지법』에서 정하는 경로당의 신고기준과 일치(규정 제55조 ①).

－ 시행에 따른 경과규정

- 03.4.22일부터 시행하되, 제14조(충간소음)의 개정내용은 04.4.22일부터 시행

## 라. 『임대주택법』

－ 임대주택조합제도의 도입

- 자금력 있는 사람들이 주택임대사업을 목적으로 하는 조합을 결성하여 임대주택을 건설·임대할 수 있는 제도를 마련하여 민간부문에서의 임대주택 건설을 촉진함(제6조의2 신설).

－ 임대주택에 있어서 법률관계의 명확화

- 임대주택 매매계약서에는 임대주택의 매입자가 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 명시하도록 함(제12조 ②).
- 입주 후 분양전환 시점까지 임대사업자로 하여금 임대보증금에 대한 보증에 가입할 수 있도록 하고, 임대사업자로 하여금 제한물권 설정을 제한함으로써 임대사업자에게 부도가 발생하더라도 임차인의 보증금 피해를 최소화할 수 있도록 함(제12조의2·제12조의3 신설).

## 마. 『택지개발촉진법』 시행령

- 택지개발사업으로 조성되는 주거지 등의 생활환경 개선
  - 단독주택건설용지 및 유치원건축용지에 근린생활시설 및 생활편익시설 등을 설치할 수 있도록 하던 근거를 삭제함으로써 주거지의 상업화 및 소음·주차난과 교육환경 저해 요인 발생을 제도적으로 배제(영 제7조 ④ 1. 2.)
- 택지공급의 탄력적 운용
  - 개발제한구역에 지정된 택지개발예정지구 안에 개발제한구역 지정 이전부터 계속하여 소유하던 토지를 사업시행자에게 협의양도한 자에게는 택지를 우선 공급(영 제13조의2 ⑤ 단서).
  - 개발제한구역 안에서 시행되는 공공사업을 위하여 철거된 주택을 인근 개발제한구역 해제지역에 조성되는 택지개발지구안에 이축 가능하도록 하여 개발제한구역의 추가훼손 방지(영 제13조의2 ⑤ 7. 신설).

### 주요 관련 법령의 내용 및 시행일

법령명	제개정 현황	공포일	시행일
『주택법』(구 『주택건설촉진법』)	제정	03.5.29(법률 제6916호)	03.11.30
『주택법』	개정	03.6.30국회 의결	03.11.30
『주택건설촉진법』 시행령	개정	03.6.30(대통령령 제18046호)	03.7.1
『주택건설촉진법』 시행규칙	개정	03.1.30(건교부령 제349호)	03.2.1
주택공급에관한규칙	개정	03.2.28(건교부령 제353호)	03.2.28
주택공급에관한규칙	개정	03.6.7(건교부령 제358호)	03.6.7
주택공급에관한규칙	개정	03.6.27(건교부령 제361호)	03.6.27
주택건설기준등에관한규정	개정	03.4.22(대통령령 제17972호)	03.4.22
『임대주택법』	개정	02.12.26(법률 제6833호)	03.6.27
『임대주택법』 시행령	개정	03.6.25(대통령령 제18020호)	03.6.27
『임대주택법』 시행규칙	개정	03.6.27(건교부령 제360호)	03.6.27
『택지개발촉진법』 시행령	개정	03.6.13(대통령령 제17999호)	03.6.13
『택지개발촉진법』 시행규칙	개정	03.6.14(건교부령 제359호)	03.6.14

## 향후 개선과제

### 가. 주택공급에 관한 내용의 포괄 위임 개선 필요

- 현재 주택시장을 안정시키기 위한 강력한 조치로서 투기과열지구에서의 전매 제한 강화나 주택재건축사업의 일반분양시기에 대한 후분양제가 법률이 아닌 시행규칙의 형식을 빌어서 결정·시행되고 있음.
- 『주택공급에관한규칙』이 비록 『주택법』 제38조 및 제39조, 제41조 등에 그 근거를 두고 있지만, 동 규정은 ‘입주자모집조건·방법·절차, 입주금납 부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 주택 및 복리시설의 공급 조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 동규칙에 위임한다고 되어 있어 지나치게 포괄적임.
- 투기과열을 방지한다는 정책목표는 적절하나 그 수단 및 방법이 조합원이나 분양권 구입자 등을 비롯한 국민의 재산권행사를 제한하는 강력한 조치가 수반될 수 있음에도 불구하고 하위법령에서 구체적 내용을 정하도록 한 것은 ‘포괄적 위임금지 원칙’에 반할 우려가 높음.
- 따라서 주택재건축에 있어서 일부 후분양제의 도입과 같은 사항은 그 정책적 당위성은 별론으로 하고 향후 상위법에서 명시하는 것이 바람직함.

### 나. 법체계의 통일성 확보 필요

- 현재 주택시장을 안정시키기 위한 강력한 조치로서 투기과열지구에서의 후분양제 일부도입에 관한 부분은 주택공급에 관한 부분이기에는 하나 정비사업의 내용에 포함되는 것으로 보아야 함.
- 따라서 주택재건축사업 등 정비사업에 근거법으로서 종합적 성격의 법령으로 제정된 『도정법』의 실효성과 법적용에 있어서 통일성을 기하기 위해서도 동법에 혹은 적어도 『도정법』 시행령에서 명시하는 것이 바람직함.

## 다. 택지공급의 경쟁입찰제도의 도입

- 개정된 『택지공급촉진법』 시행령에서 당초 예정되었던 국민주택규모를 초과하는 공동주택 건설용지의 경쟁입찰제 도입이 무산되었음.
- 택지공급방식은 장기적으로 볼 때 경쟁입찰에 의한 방식을 원칙으로 하고, 급격한 주택시장의 동요 등이 명백할 경우에만 예외적으로 추첨 등의 현재 공급방식을 적용할 수 있도록 개선해야 할 것임.
- 경쟁입찰에 의한 수익금은 공공적 성격을 갖는 국민주택이나 임대주택을 위한 택지를 더욱 저렴한 비용부담으로 공급할 수 있도록 한다면 주거복지의 향상과 함께 주택시장의 안정에도 도움이 될 것임.

## ■ 건설일반분야

### 개관

- 건설일반분야에서는 신기술지정제도를 개선한 『건설기술관리법』 시행령, 공동도급공사의 부실시공방지를 위한 이의절차 및 벌점제도의 개선내용이 담겨진 『건설기술관리법』 시행규칙, 소방시설공사의 발주자격 등을 새롭게 규정하여 전문성을 확보하려는 취지에서 제정된 『소방법』, 그리고 골재조달의 현실적 애로점을 개선하고자 골재채취허가절차나 골재채취지역의 확대 등을 골자로 한 『골재채취법』 등이 상반기에 주요한 법제변화라고 할 수 있음.
- 하반기에는 무엇보다 현재 논의가 막바지에 이르고 있는 입찰제도의 보완방안으로서 최저가낙찰제도의 확대나 저가심의회 실시 등이 국가계약법령에 어떠한 모습으로 구체화될 것인가 여부에 많은 건설업체의 관심이 모아질 것임.
- 다만 전반적인 경기침체와 함께 건설분야에 있어서도 물량확보의 어려움 등 수주경쟁이 더욱 치열해질 것으로 전망되고 있기 때문에 국가계약법령의 개정과 함께 부실업체의 추방을 통한 건설시장의 건전화 및 책임시공 등에 관한 논의가 한층 가속화될 것임.

## 관련 법령의 주요 내용

### 가. 『건설산업기본법』

- 올해 3월부터 시행에 들어간 개정 『건산법』은 무등록업자의 불법시공행위로 인한 소비자피해가 다발하고 등록업자가 세금납부와 사무실 유지비 등에 대한 부담으로 자진 폐업하는 등의 문제가 발생하고 있어 이를 개선하고자 건설업자의 표시제도를 강화함.
- 세금도 납부하지 아니하고 사무실도 없이 불법적으로 시공하는 무등록업자의 시공행위를 규제하기 위하여 가스시설공사, 철강재설치공사 등의 건설업종의 무등록업자가 사업장, 광고물 등에 건설업자임을 표시하거나 건설업자로 오인될 우려가 있는 표시를 하지 못하도록 함(제11조).
- 6월 30일에는 건설공제조합에 두는 운영위원회의 설치근거를 현재 시행령에서 법률로 승격시킴으로써 조합 설치목적의 공익성과 운영의 공공성확보를 도모하기 위한 개정안이 국회를 통과하여 공포를 기다리고 있음(제55조의2·제55조의3).

### 나. 『건설기술관리법』 시행령

- 신기술 지정의 신중한 검토와 철저한 검증을 위하여 신청에 대한 처리기간을 90일에서 120일로 연장하는 등 현행 제도의 미비점을 개선함.
- 03.3.12일부터 시행하되, 영 제46조의2 ① 1.(안전관리계획의 수립 등)의 개정내용은 03.7.1일부터, 영 제5조 ③(건설기술진흥기본계획의 수립) 및 영 제46조의8 ⑤(건설공사의 환경관리)의 개정내용은 04.1.1일부터 각각 시행

## 다. 『건설기술관리법』 시행규칙

- 건설공사지원통합정보체계의 이용근거 마련
  - 발주청과 발주청이 시행하는 건설공사 등에 참여하는 건설관련업체가 건설공사지원통합정보체계를 이용할 수 있도록 함으로써 건설공사 등의 효율화를 도모함(규칙 제7조 신설).
- 공동도급공사의 부실시공 방지를 위한 제도 강화
  - 공동이행방식으로 공동도급하는 건설공사 등에서 부실이 발생한 경우 공동수급체의 대표에게만 부실벌점을 부과하던 것을 출자비율에 따라 공동수급체의 각 구성원에게 부과되, 책임소재가 명확히 규명된 경우에는 해당 업체에만 부과토록 개선하고, 부실벌점 부과에 대한 이의절차를 사후절차에서 사전절차로 변경함(규칙 제13조의5 ② 및 별표 8).
  - 사전예고 없는 건설공사현장 점검사유에 부실공사에 대한 구체적인 민원이 있는 경우로서 긴급을 요할 때를 추가하여 점검의 실효성 확보(규칙 제13조의7 ① 단서).
  - 시공·용역능력을 평가할 때의 부실벌점의 적용과 관련하여 종전에는 평가주체인 발주청이 부과한 부실벌점을 기준으로 시공·용역평가점수에서 0.5~2점을 감점하던 것을 모든 발주청이 부과한 부실벌점을 기준으로 1~3점을 감점하도록 함으로써 우수건설업자 등을 지정할 때에 부실시공 등을 한 업체에 대한 불이익 강화(규칙 제47조 ① 6).

## 라. 『소방시설공사업법』

- 소방시설공사의 전문성 강화
  - 『소방법』에 규정되어 있는 소방시설업, 소방시설공사, 소방기술자 및 소방기술심의위원회 등 소방시설공사 및 소방기술의 관리에 관한 사항을 분리하여 별도의 법률로 제정함으로써 소방시설의 시공 및 유지·관리의 표준화, 소방기술산업의 건전한 육성과 소방기술능력의 향상 및 소방시설공사 등과 관련된 사람들의 책임감을 제고함.



·시·도지사에게 소방시설설계업·소방시설공사업 및 소방공사감리업의 등록을 한 사람의 경우에만 소방시설의 설계·시공 또는 감리를 할 수 있도록 함(제2조 ① 1. 및 제4조).

·소방시설공사는 반드시 시·도지사에게 등록한 소방시설공사업자에게 도급하도록 함(제21조).

#### - 과징금부과 등 처벌의 탄력적 운용

·소방시설업의 영업정지 처분을 하는 것이 심한 불편을 주거나 그 밖에 공익을 해칠 우려가 있는 때에는 영업정지 처분 대신 3천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함(제10조).

#### - 부실시공 방지제도 강화

·부실공사에 대한 책임 한계를 명확하게 하기 위하여 소방시설공사의 감리자는 소방시설등의 설치계획표의 적법성 검토, 설계도서의 적합성 검토, 시공상세도면의 적합성 검토 등의 업무 수행(제16조 ①).

·동일인이 동일한 특정소방대상물에 대한 시공과 감리 동시수행만을 금지하여 소방시설 설치에 있어서 안전성과 효율성 도모(제24조).

#### - 시행일은 04.5.29일.

### 마. 『건축법』 및 『건축법』 시행령

#### - 건축물등기 절차의 간소화

·현행 『건축법』은 건축물대장의 기재내용에 따라 시장·군수·구청장이 관할등기소에 등기촉탁을 하거나 소유자가 관할등기소에 등기하도록 2분화되어 법무사 이용에 따르는 수수료 부담 및 시간소요로 인한 국민의 불편이 제기되어 건축물의 표시변경과 철거·멸실에 관련된 사항에 대하여도 시장·군수·구청장이 등기를 촉탁할 수 있도록 하고 03.8.27일부터 시행(제29조의2)

- 건축시 구조안전 분야 강화
  - 건축신고를 하여야 하는 대수선(大修繕)에 다세대주택 등의 주요구조부인 경계벽을 수선 또는 변경하는 경우를 포함시켜 임의적인 가구·세대의 증가에 따른 구조안전상의 문제를 점검할 수 있도록 하는 한편, 『주차장법』 등 관련법령 위반행위를 사전에 방지토록 하고(영 제3조의2 8. 신설), 내부 마감재료로 불연재료를 사용하여야 하는 건축물에 찔림방 등 다중이용업의 용도에 쓰이는 건축물을 추가하는 등 화재발생시의 위험감소 도모(영 제61조 2.5.)
- 건축선지정시 주민의견 청취
  - 시장·군수 또는 구청장이 따로 건축선을 지정할 수 있는 대상지역을 미관지구와 지구단위계획구역에서 도시지역 전체로 확대하되, 건축선을 지정할 때에는 주민의견을 듣도록 함(영 제31조 ②·③ 신설).
- 재해관리구역안의 건축기준 변경
  - 『건축법』이 개정(02.8.26, 법률 제6733호)되면서 종전의 ‘재해위험구역’이 ‘재해관리구역’으로 명칭변경되고, 재해관리구역의 지정축진을 위하여 재해관리구역 안에서 건축물을 건축하는 경우 건축조례로 완화하여 적용할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이제한의 범위를 당해 구역에 적용되는 건축기준의 120%에서 140%로 상향조정함(영 제86조의2 ④).

#### 바. 『건축물의피난·방화구조등의기준에관한규칙』

- 최근 건축물에서의 화재발생빈도가 증가하고 화재가 발생하는 경우 인명 및 재산상의 피해가 날로 커져감에 따라 건축물의 지하층에 설치하는 다중이용시설의 직통계단 설치개소를 늘리고, 건축물에 설치하는 방화문은 한국산업규격(KS)이 정하는 시험에 합격한 것만을 사용하도록 하는 등 건축물의 피난·방화기준을 강화하여 건축물에서의 화재위험 감소 도모
- 03.1.6일부터 시행하되, 제26조의 개정내용은 04.1.6일부터 시행

## 사. 『골재채취법』

### － 골재채취허가의 절차 간소화

- 최근 환경규제가 강화되면서 건설공사의 기초재료로 쓰이는 골재의 채취가 어려워짐에 따라 골재의 집중개발을 통한 골재수급의 안정을 도모하기 위하여 골재채취단지 안에서의 골재채취허가절차를 간소화하는 등 골재채취단지 제도의 활성화를 위한 제도적 기반을 마련
- 건교부장관의 허가를 받아 배타적 경제수역에서 골재를 채취할 수 있도록 함(제22조 ①).
- 건교부장관이 골재채취단지를 지정할 때에는 환경부장관과 사전환경성 검토협의를 하도록 하고, 시장·군수 또는 구청장이 골재채취단지 안에서 골재채취를 허가할 때에는 별도의 협의를 생략(제34조 ②)
- 골재채취단지 안에 있는 국유지 관리청 또는 공유지관할 자치단체장이 골재채취 장애가 되는 행위의 사용·수익허가 또는 대부를 하고자 하는 경우에는 건교부장관과 협의하도록 함(제34조 ⑤ 신설).
- 03.7.1일부터 시행

### 주요 관련 법령의 내용 및 시행일

법령명	제·개정 현황	공포일	시행일
『건설산업기본법』	개정	02.12.18(법률 제6802호)	03.3.1
『건설산업기본법』	개정	03.6.30 국회 통과	
『건설기술관리법』 시행령	개정	03.3.12(대통령령 제17941호)	03.3.12
『건설기술관리법』 시행규칙	개정	03.4.18(건교부령 제355호)	03.4.18
『소방시설공사업법』	제정	03.5.29(법률 제6894호)	04.5.29
『건축법』	개정	03.5.27(법률 제6889호)	03.8.27
『건축법』 시행령	개정	03.2.24(대통령령 제17926호)	03.2.24
건축물의피난·방화구조등의 기준에관한규칙	개정	03.1.6(건교부령 제348호)	03.1.6
『건설근로자의 고용개선등에관 한법률』	개정	02.12.30(법률 제6848호)	03.7.1
『골재채취법』	개정	02.12.30(법률 제6851호)	03.7.1
『골재채취법』 시행령	개정	03.6.30(대통령령 제18047호)	03.7.1
『골재채취법』 시행규칙	개정	03.6.30(건교부령 제362호)	03.7.1

## ■ 하반기전망과 건설업체의 대응방안

법제변화의 가장 큰 영향을 받게 될 주택건설시장

- 하반기에는 앞서 언급한 바와 같이 입찰제도의 개선과 관련한 국가계약법령의 개정이 건설업체의 관심을 모으고 있는 가운데 주택시장은 상반기의 『도정법』이 본격적으로 시행되고 『주택법』도 하반기말이면 시행에 들어갈 것이기 때문에 주택시장의 개편현상이 구체화될 것으로 보임.
- 『주택법』의 시행을 위한 『주택법』 시행령, 『주택법』 시행규칙 등의 제정과 기존의 『공동주택관리령』, 『주택공급에관한규칙』 등의 개정이 이루어지게 될 것임.
- 특히, 『주택공급에관한규칙(건교부령 제361호, 03.6.27일부터 시행)』에 담겨져 있는 주택재건축사업에 있어서의 일부 후분양제는 재산권행사를 제한하는 측면이 크기 때문에 상위법령 등에 보다 명확한 근거규정의 마련필요성의 공론화가 제기될 것으로 전망됨.
- 주택재건축시장의 상대적 위축에 따른 리모델링시장도 『주택법』이 시행에 들어가게 되면 리모델링사업을 추진하기 위한 기준이나 절차, 그리고 국민주택기금으로부터의 지원 등에 관한 근거규정 외에 보다 세부적인 내용이 동법 시행령이나 시행규칙에서 담겨지게 될 것이므로 제도로서 제 모습을 갖추게 될 것임.
- 그러나 리모델링시장이 주택재건축시장의 위축에 따른 반사적 이익이라는 효과가 다소간은 있겠지만, 리모델링의 경제성제고와 투자자의 기대를 모두 충족시키기가 단기간에 쉽지는 않을 것이므로 지나친 기대는 바람직하지 않음.

『도정법』 및 『주택법』 시행에 따른 시공사의 법적 검토

- 『도정법』과 『주택법』 등의 시행으로 시공사 즉, 건설업체가 건설시장에서 효과적으로 대응하기 위한 법적 검토사항을 살펴보면 다음과 같음.

- 법적 지위 변경에 따른 시공사의 부담 증가
  - 우선 주택재건축사업의 경우 시공사의 법적 지위가 공동시행자의 위치에서 도급계약상의 수급인에 불과한 단순 시공자로 바뀌고, 시공사 선정방식과 시기도 사업계획승인 후 경쟁입찰에 의하도록 하고 있기 때문에 시공사로 선정되기 위해서는 이전보다 배가된 노력을 기울여야 할 것임.
  - 시공사 선정이 경쟁입찰에 의하게 되고, 그 시기도 사업계획승인 이후라야 하기 때문에 추진위원회 구성단계에서부터 우호적 관계의 유지를 통하여 시공사 선정에 우선권을 확보할 수 있었던 사실상의 관행을 기대하기 어렵게 되었음.
  - 경쟁입찰을 통하여 시공사로 선정되는 한 고비를 넘기더라도 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다는(대의원회의 의결로 대신할 수 없음) 또 다른 고비가 남아있기 때문에 조합원 다수의 지지를 받기 위한 노력과 시간과 비용 부담이 예상외로 클 수 있다는 점을 유념해야 함.
- 해당 조합의 정비사업전문관리업체에 대한 검토 필요
  - 시공사로 선정되었다해도 공동시행자의 법적 지위가 아니고 단순한 시공자로서의 법적 권한과 의무를 가지기 때문에 도급계약상의 한계를 벗어나기 어렵고 사업의 주도적 역할수행이 곤란함.
  - 다만, 시공사선정과 시공상의 업무수행과정상에 새로이 도입된 정비사업전문관리자와 실질적 협상이 중요성을 지니게 되었고, 전문성이 전제로 되고 있기 때문에 시공측면에서 기술적 협의는 이전보다 용이할 것으로 전망됨.
  - 향후에는 조합의 사업수행을 위한 자금조달이나 업무추진에 컨설팅을 의뢰 받은 정비사업전문관리업체의 비중이 상당히 클 것으로 전망되기 때문에 시공사는 해당 조합의 정비사업전문관리업체의 관리능력도 사전 검토가 필요한 부분임.
- 공사대금 지불조건의 악화 가능성 사전 점검
  - 투기과열지구의 경우 주택재건축조합이 일반분양을 하기 위해서는 공정률이 80% 이상이라야 가능한데 그 때까지 조합운영비나 공사비 등 조합의 자금운용은 매우 제한될 수밖에 없고, 이로 인해 공사대금의 지급 등에 관한 시공계약의 내용도 『도정법』 시행전보다 시공사에게 제한적으로 정해 질

가능성이 높음.

- 인기지역이 아닌 경우 주택재건축사업의 수주를 받은 이후에도 일반분양분이 충분히 소화되지 못하면 조합원의 부담증가와 이로 인한 공사대금 지급 조건의 악화로 공사수행에 차질을 빚을 수 있다는 점을 수주시 충분히 감안하여야 할 것임.

#### － 정비사업전문관리업체로서 정비사업에의 참여

- 단순 시공자로서 주택재건축사업에 참여하는 것이 사업타당성측면에서 기대를 할 수 없는 상황이라면 주택재건축사업의 전문성을 보강하기 위하여 『도정법』에 새로이 도입된 정비사업전문관리업체로서 사업에 참여하는 방안도 검토해볼 수 있을 것임.

- 다만, 주의할 점은 i)동일한 정비사업에 대하여 건축물의 철거, 정비사업의 설계, 정비사업의 시공, 정비사업의 회계감사를 병행하여 수행할 수 없도록 금지되고 있으며(『도정법』 제70조), ii)정비사업전문관리업자가 법인인 경우에는 정비사업의 공정한 질서유지를 위하여 계열사관계가 있거나 시공사와 상호간에 자본금을 출자한 관계가 있을 경우에도 마찬가지로 업무의 병행수행이 금지(『도정법』 시행령제66조)된다는 점을 고려하면서 참여방향을 설정해야 함.

#### － 시공자로서의 법적 지위 유지를 위한 경과조치사항

- 기존의 주택재건축사업을 위한 시공사가 이미 선정되어 있는 경우 『도정법』의 시행으로 인한 법적 영향여부는 주택재건축현장에서의 혼란을 방지하기 위하여 일정한 절차적 요건을 갖추어 경우 시공자로서의 법적 지위를 계속 갖는 아래와 같은 내용을 부칙 조항에서 명시하고 있음.
- 시공자로서의 법적 지위를 유지하기 위해서는, i)조합 설립의 인가를 받은 조합으로서 토지 등 소유자 ½ 이상의 동의를 얻어 시공자를 선정하여 이미 시공계약을 체결한 정비사업, ii)2002년 8월 9일 이전에 토지 등 소유자 ½ 이상의 동의를 얻어 선정된 주택재건축사업 가운데 한 가지에 해당되는 경우로서 『도정법』 시행일 이후 2월 이내 즉, 2003년 8월 31일까지 시공계약서 또는 토지등소유자의 동의서 등을 갖추어 시장·군수에게 신고하여야만 함(『도정법』 부칙 제7조 ②).

·이러한 경과규정상의 요건을 갖추어 시공자로서 법적 지위를 계속 유지한다고 해도 공동시행자로서의 지위는 상실하게 되므로 이와 관련한 내용들은 향후 계약의 이행과정에서 분쟁을 야기시킬 수도 있으므로 공동시행자를 전제로 한 기존 계약상의 규정은 단독시행자와 시공자간의 도급계약서의 성격을 분명하게 하는 수정이 필요함.

두성규(부연구위원·skdoo@cerik.re.kr)