

월간 건설경기 동향



2008 5

- ☑ 2008년 3월 국내 건설수주는 민간부문이 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어간 반면, 공공부문이 토목수주의 정상화와 주거용 건축수주의 호조로 전년 동월비 39.2% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월대비 4.0% 증가한 9조 9,213억원을 기록함.
- ☑ 2008년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 지난 2월 감소(전년 동월비 -1.0%)했던 공공부문이 전년 동월비 5.5% 증가하여 다시 증가세로 돌아선 반면, 민간부문이 전년 동월비 0.2% 증가하는데 그쳐, 전체적으로 지난 2월과 마찬가지로 전년 동월비 3.3% 증가하는데 그침.
- ☑ 2008년 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 6.8p 하락한 51.4를 기록해 2006년 9월(50.9) 이후 1년 7개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.
- ☑ 2008년 4월 현재 2007년 연간 상승 수준 도달
 - 서울 강북 소형 아파트 중심으로 상승세
- ☑ '개발이익환수에 관한 법률 시행령' 개정안 등 많은 제도 개선
 - 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 개정안 : 중소기업이 물류단지, 물류터미널, 창고시설용지 등을 조성시 개발부담금 50% 감면
 - 주택법 시행령 개정안 : 지방 공공택지 전매제한 기간 1년으로 단축

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 2008년 3월 국내 건설수주는 민간부문이 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어간 반면, 공공부문이 토목수주의 정상화와 주거용 건축수주의 호조로 전년 동월비 39.2% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월대비 4.0% 증가한 9조 9,213억원을 기록함.

2008년 3월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목		민간	토목		토목	건축	주택	비주택
			토목	건축		토목	건축				
2008년 3월	9,921.3	4,008.0	2,164.9	1,843.2	5,913.3	945.1	4,968.2	3,110.0	6,811.3	4,736.9	2,074.4
증감률	4.0	39.2	-0.1	159.4	-11.2	-37.2	-3.6	-15.3	16.1	79.5	-35.7
2008 1월~3월	23,554.5	8,185.2	4,177.6	4,007.6	15,369.3	1,710.3	13,659.0	5,887.9	17,666.6	11,741.0	5,925.6
증감률	-3.4	18.2	-18.8	125.0	-12.0	-24.8	-10.1	-20.6	4.1	21.3	-18.8

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 지난 1, 2월 부진했던 토목수주가 정상화되고, 주거용 건축수주가 호조세를 이어감에 따라 전년 동월대비 39.2% 증가한 4조80억원을 기록함.
 - 지난 1, 2월 정부교체에 따른 공공부문의 발주지연으로 부진(전년동기비 32.4% 감소)했던 공공 토목수주가 3월 들어서는 정상화되어 전년 동월비 0.1% 감소하는데 그침.
 - 공공 건축수주는 주거용 건축수주의 호조에 힘입어 전년 동월비 159.4% 급증함. 공공부문의 주거용 건축수주는 작년부터 주택공급에서 공공부문의 역할이 강조됨에 따라 계속 호조세를 보여 왔는데, 금년 3월에도 전년 동

월비 281.2% 증가함으로써 호조세를 이어감.

- 한편, 공공부문 비주거용 건축수주도 전년 동월비 27.4% 증가하여 양호한 모습을 보임.

- 민간부문은 토목수주가 작년 기저효과로 감소하고, 국내 경기 둔화에 따라 비주거용 건축수주도 감소함으로써 전년 동월비 11.2% 감소한 5조 9,133억 원을 기록함. 이로써 민간 수주는 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어감.

- 민간 토목수주는 9,451억원을 기록하여 평년 수준을 유지했으나, 작년 3월 수주액이 매우 높았던 기저효과 영향으로 전년 동월대비 37.2% 감소함.

- 민간 건축수주는 주거용 수주가 작년 기저효과 영향으로 전년 동월대비 46.7% 증가한 반면, 비주거용 건축수주가 국내 경기둔화의 영향으로 지난 달(-29.8%)에 이어 전년 동월비 43.2% 감소함으로써 전체적으로 전년 동월비 3.6% 감소한 4조 9,682억원을 기록함.

- 지난 1월과 2월에 감소세가 지속되어 전년 동기비 8.2% 감소했던 국내 건설수주는 3월 들어서 전년 동월비 4.0% 증가함으로써 1~3월까지 전년 동기비 3.4% 감소한 23조 5,545억원을 기록함.

- 공공부문은 주거용 건축수주의 호조세로 전년 동기비 18.2% 증가했는데, 주거용 건축수주가 전년 동기비 250.8%나 증가하여 2007년(전년대비 47.8% 증가)에 이어 계속해 호조세를 이어간 반면, 토목수주는 새정부 출범에 따른 공공부문 발주지연으로 전년 동기비 18.8% 감소함.

- 반면, 민간부문은 토목, 건축수주가 모두 부진한 모습을 보이며, 3개월 연속 감소세를 이어간 1~3월 동안 전년 동기비 12.0% 감소함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 3월 건설경기 동행지표인 건설기성은 지난 2월과 마찬가지로 전년 동월비 3.3% 증가하는데 그침.

- 발주자별로 살펴보면 지난 2월에 전년 동월비 1.0% 감소하여 2007년 10월 이후 처음으로 감소하였던 공공부문 기성실적 증가율은 전년 동월비 5.5% 증가하여 다시 증가세로 돌아섬.

- 민간부문은 전년 동월비 0.2% 증가하는데 그쳐 올해 들어 계속해 증가세가 둔화됨(1월 5.7% → 2월 2.5% → 3월 0.2%).

- 공중별로는 건축부문과 토목부문(플랜트포함)이 각각 전년 동월대비 4.0%, 2.0% 증가함.

건설경기 동행지표 추이

구 분	(단위 : 전년동기비 증감률)																	
	2004	2005	2006	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.01	08.02	08.03
건설기성 (경상금액 기준)	11.1	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.3
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	1.1	-0.2	-0.1	3.7 (1/4분기)			1.6 (2/4분기)			-0.1 (3/4분기)			0.4 (4/4분기)			-0.7 (1/4분기)		

자료: 통계청(2007. 11, 12 건설기성은 잠정치), 한국은행(2007년 이전 건설투자는 잠정치, 2008년은 속보치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 국민계정 속보치에 의하면 1/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)는 전년 동기비 0.7% 감소하여 2007년 하반기 이후 계속해 부진한 모습을 이어감.

- 2007년 국민계정 잠정치에 의하면 2007년 건설투자는 3/4분기에 전년 동기 대비 0.1% 감소하였고, 4/4분기에도 0.4% 상승에 그쳐 2006년 4/4 분기 이후 지속되던 건설투자 증가세가 2007년 하반기 들어 크게 위축되었음.

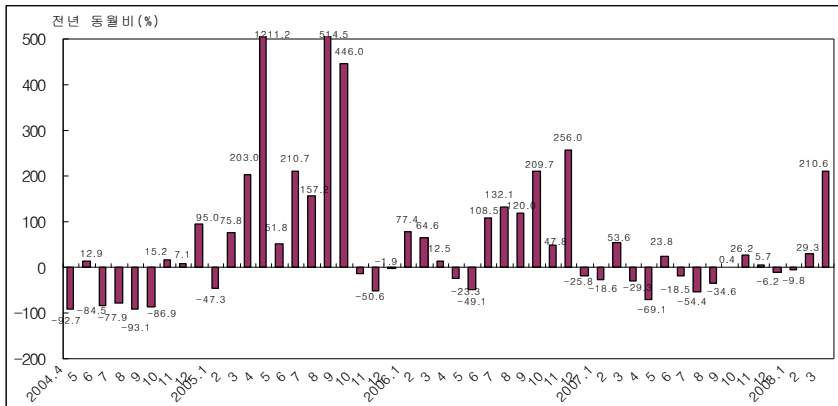
- 2007년 1/4분기에 공공부문의 예산 조기집행에 따라 토목투자가 증가함으로써 양호한 모습(전년 동기비 3.7% 증가)을 보였던 건설투자는 하반기 들어 토목투자의 감소와 주택투자의 감소세 지속으로 다시 둔화되었음.

- 올 해 상반기까지 건설투자는 부진한 모습을 이어가다가, 하반기 이후 회복세를 보일 것으로 전망됨.

■ 재건축·재개발 수주 동향

- 2008년 3월 재건축·재개발 수주는 규제 완화에 대한 기대감으로 오랫동안 침체가 지속된 재건축 수주가 전년 동월비 152.7% 증가하고, 재개발 수주도 분양가 상한제 적용 회피를 위한 수주 증가세가 지속되어 전년 동월비 210.6% 증가한 2조 9,064억원을 기록함.
 - 그동안 침체가 지속된 재건축 수주는 새정부의 재건축 규제 완화에 대한 기대감 등이 반영되어 전년 동월비 152.7% 증가한 4,912억원을 기록함.
 - 한편, 재개발 수주는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진 영향으로 전년 동월비 225.8% 급증한 2조 4,151억원을 기록하여 작년 말 이후 호조세를 이어감.
 - 재개발 수주는 분양가 상한제 회피를 위한 조기 사업추진 물량이 반영되어 지난 2007년 11월 이후 호조세를 지속하고 있음.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

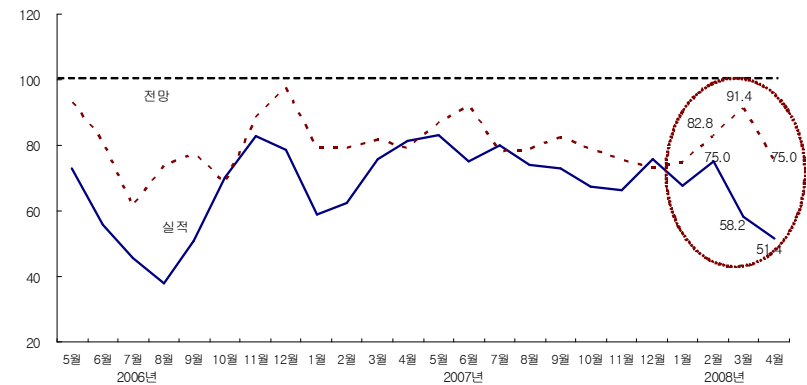


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 6.8p 하락한 51.4를 기록해 2006년 9월(50.9) 이후 1년 7개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 지난 3월 건설 자재비 급등 및 수급 불안의 영향으로 지수가 전월대비 16.8p 급락한 58.2를 기록했는데, 4월에도 전월대비 6.8p 하락하여 2개월 연속 지수가 하락함.
 - 이로써 체감경기 지수는 51.4를 기록하여 2006년 9월에 50.9를 기록한 이후 1년 7개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 또한 통상 봄철에는 체감경기 지수가 상승함에도 불구하고 2개월 연속 지수가 하락함으로써 전반적으로 건설업체의 체감경기 침체 수준이 매우 심각한 상황임을 나타냄.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형 업체의 지수가 상대적으로 다소 양호한 가운데, 중견, 중소 업체의 지수는 50선에도 미치지 못하여 체감경기 침체수준이 심각함.
 - 대형 업체 지수는 63.6을 기록하여 전월(55.6)에 비해 소폭(8.1p) 상승했지

만, 여전히 70선을 넘지 못했는데, 70선을 밑도는 것은 2006년 9월(60.0) 이후 처음임.

- 중견 업체와 중소기업의 지수는 각각 46.2, 43.1을 기록해 50선에 미치지 못함으로써 현재 체감경기 침체수준이 매우 심각한 것으로 나타남.
- 대형, 중소기업의 체감경기 지수가 소폭(8.1p, 0.9p) 상승한 가운데, 중견 업체의 지수가 큰 폭(-28.8p)으로 하락해 체감경기지수 하락을 주도함.

■ 아파트 가격 변동(4월)과 거래 동향(3월)

▶ 2008년 4월 현재 전국 아파트가격 변동률 2007년 연간 상승 수준 도달

- 아파트 매매시장이 2008년들어 지속적으로 상승세를 보이며, 상승폭이 확대
 - 4월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.97%, 0.57% 상승
 - 서울 강북 소형 아파트를 중심으로 증가세를 보임.
 - 지난달 4월 16일 주택거래신고지역으로 지정된 서울 북부(강북, 노원, 도봉, 중랑, 동대문, 성북, 금천) 및 경기 북부(의정부, 양주, 동두천, 광명), 인천(동, 남, 남동, 부평, 계양) 지역의 4월 평균 상승률은 3.3%를 보임.
 - 주택거래신고지역의 최근 상승세는 개발호재(재개발, 법조타운, 경전철 등)로 인한 수요 급증에 따른 것으로 판단됨.
 - 기타지역은 인천(2.20%), 군산(3.76%) 경제자유구역 등에서 여전히 높은 상승률을 보인 반면, 대구의 아파트 매매가격 하락세는 지속

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

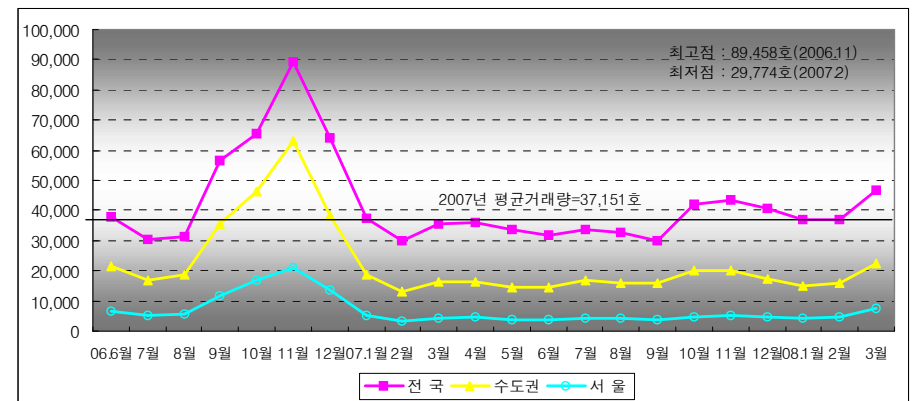
(단위: %, 전월대비)

지역	2007년 9월	10월	11월	12월	2007년 (누계)	2008년 1월	2월	3월	4월	1~4월 (누계)
전국	0.15	0.16	0.15	0.04	2.14	0.17	0.23	0.61	0.97	2.00
서울	0.22	0.26	0.32	0.14	3.57	0.48	0.54	1.38	1.98	4.44
경기도	0.24	0.17	0.11	-0.05	2.96	0.17	0.21	0.72	1.05	2.16
부산	0.12	0.12	0.06	0.11	0.68	0.18	0.15	0.49	0.52	1.35
대구	-0.22	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07	-0.23	-0.19	-0.11	-0.18	-0.71
인천	0.57	0.89	0.91	0.44	9.94	0.52	0.65	1.16	2.20	4.59
광주	0.02	0.11	-0.04	-0.01	-0.07	-0.04	0.09	0.14	0.47	0.66
대전	-0.11	-0.04	0.06	0.04	-2.07	-0.02	-0.01	0.13	0.20	0.30
울산	-0.10	-0.10	-0.08	-0.18	2.38	-0.08	0.00	-0.02	-0.03	-0.13

자료 : 국민은행

- 2008년 3월 전국 아파트 거래량은 4만 6,629호로 전월 3만 6,833호 보다는 약 1만호 가량 증가, 전년 동기간 거래량인 3만 5,310호보다 32.1% 증가
- ※ 2007년 3월에는 신고기준이 30일 이내로 공표된 자료는 2, 3월분이며, 2008년 3월 신고기준은 60일 이내로 1, 2, 3월에 계약된 자료로서 직접비교는 어려움.

월별 지역별 아파트 거래량



자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(4월) 및 계획(5월)

- 전국 공동주택 4월 분양실적은 2만 2,855호로 전월 2만 8,104호에 비해 23.0%가 감소하였으며, 전년동월(2007. 4 : 1만 5,902호)에 비해서는 43.7% 증가
- 지역별로는 전년동월대비 수도권 106.0%, 지방 8.7%가 증가하였으나, 지난달에 조사한 분양계획 물량 3만 3,385호에 비해서는 1만호 이상 줄어든 물량으로 분양계획대비 68.5% 수준임.
- 분양실적의 지역별 비중을 보면 수도권에서 분양물량의 51.6%, 지방은 48.4%를 차지.
- 최근의 미분양 증가로 인하여 지방의 분양물량 비중은 감소한 반면 수도권 분양물량 비중은 증가.

공동주택 분양실적

구 분		4월		4월까지 누계	
		'08년	'07년	'08년	'07년
합 계		22,855	15,902	94,819	49,267
수도권	소계	11,787	5,723	47,307	22,196
	서울	1,988	713	5,541	5,377
	인천	320	-	2,167	1,725
	경기	9,479	5,010	39,599	15,094
비수도권		11,068	10,179	47,512	27,071

자료 : 국토해양부

- 5월 전국 분양계획은 3만 423호로 4월 실적에 비해서는 8천호 가량이 증가 될 것으로 조사됨.
- 수도권은 4,680호, 지방은 2,888호가 4월 실적에 비해서 증가된 물량이 분양 계획에 있음.

공동주택 분양계획

구 분		4월 실적	5월	분양		
				분양	임대	조합
합 계		22,855	30,423	19,008	6,047	5,368
수도권	소 계	11,787	16,467	11,466	3,562	1,439
	서울	1,988	3,232	1,197	952	1,083
	인천	320	1,013	657	-	356
	경기	9,479	12,222	9,612	2,610	-
비수도권		11,068	13,956	7,542	2,485	3,929

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음.

자료 : 국토해양부

■ 정책동향

▶ 경제자유구역, 주택과 호텔 복합건축 허용

- 지난 4월 11일 경제자유구역·재정비축진지구·행정중심복합도시 및 특별건축구역에 지어지는 초고층 건축물*에 대하여 주택과 호텔 등 복합용도의 건축을 허용하는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안을 마련하여 입법예고 (4.11 ~ 30, 20일간)

* 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 건축물로서 300세대 이상인 주택과 주택외의 복합용도로 지어지는 동일(同一)건축물

- 앞으로 경제자유구역 등에서 건설하는 초고층 건축물의 경우 주택과 숙박시설·위락시설·공연장의 복합건축이 허용됨.

※ 시설별 세부용도(건축법시행령 별표 1)

- 숙박시설 : 호텔·여관 및 여인숙가족호텔·휴양콘도 등
- 위락시설 : 단란주점·유흥주점·투전기업소 및 카지노무도장 등
- 공연장 : 극장·영화관·음악당·비디오물 감상실 등

- 대상 건축물은 주택과 주택외의 시설을 복합건축하는 경우 300세대 이상(주

상복합 사업승인대상)의 주택으로서 층수 50층 또는 높이 150미터 이상의 초고층건축물임.

- 허용지역은 주변지역을 포함한 광역적인 계획관리가 가능한 지역으로 제한
 - 행정중심복합도시안의 사업구역(행정중심복합도시 건설특별법)
 - 경제자유구역(경제자유구역 지정 및 운영에 관한 법률)
 - 재정비촉진지구(도시재정비 촉진을 위한 특별법)
 - 특별건축구역(건축법)
- ※ 도시환경정비사업(도시 및 주거환경정비법)은 이미 허용
- 또한, 현재 주택과 주택외의 시설을 동일건축물에 복합건설하는 경우에는 출입구·계단·승강기를 별도로 분리토록 하고 있으나,
 - 초고층건축물에 숙박시설·공연장을 복합하여 건설하는 경우에는 창의적이고 합리적인 계획과 설계를 위하여 구조분리 규정의 예외를 인정할 수 있도록 함.
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안에 대하여 4월 11일부터 4월 30일까지 입법예고를 통해 각계 의견을 수렴하고(개정안 전문은 국토해양부 홈페이지(<http://www.mltm.go.kr>) “입법예고란”에서 확인), 6월까지 개정을 마칠 계획
- ▶ 수도권 주택거래신고지역 추가지정
- 최근 서울 강북지역 등 일부지역의 집값상승과 관련, 수도권 일대 16개 시·구 119개 읍·면·동을 주택거래신고지역으로 추가 지정

주택거래신고지역 추가지정 대상

구 분	추가지정	비고
시·구 전체	서울(강북,노원,도봉,중랑,동대문,성북,금천구) 인천(동구,남구,남동)	10개 시·구 90개동
읍면동	인천12(부평구6 : 부개,부평,산곡,삼산,일신,청천동) (계양구6 : 계산,방축,병방,임학,작전,효성동) 경기17(의정부시7 : 금오,녹양,민락,신곡,용현,의정부,장암) (양주시8 : 고읍,광사,덕계,덕정,백석,산북,삼송,장흥) (광명시1 : 하안동) (동두천시1 : 지행동)	6개시·구 29개 읍면동

- 신고 의무자는 주택거래신고지역 안에서 전용면적 60㎡초과 아파트의 거래 계약을 체결하는 매도자와 매수자로서, 계약체결일 익일부터 15일 이내에 거래계약일, 거래가액, 거래당사자 등을 관할 시장·군수·구청장에 신고해야 하며, 거래가액이 6억 초과인 경우 자금조달계획 및 입주계획서도 제출하여야 함.

'08.4.18(관보고시일) 이후 최초로 소유권 이전 계약 체결분부터 적용되며, 4.18 이전에 거래계약을 체결하였으나, 현재 검인을 받지 않은 경우에는 지정일 익일부터 15일 이내에 신고해야 함

- 주택거래신고지역내 재건축·재개발 정비구역의 경우에는 모든 규모의 아파트에 적용됨.
- 거래가액과 관계없이 신고지역으로 지정되면 관할 시장 등은 신고필증 교부 15일 이내에 관할 세무관서장에게 모든 신고내역을 통보하고, 세무관서장은 이를 과세자료로 활용
 - 신고를 하지 않거나 지연하는 경우, 허위신고하는 경우에는 매도·매수자 모두에게 취득세액의 최대 5배에 해당하는 과태료가 부과

▶ ‘개발이익환수에 관한 법률 시행령’ 개정안 18일 입법예고

- 중소기업이 물류단지, 물류터미널, 창고시설용지 등을 조성할 경우 개발부담금을 50% 감면하도록 하는 ‘개발이익 환수에 관한 법률 시행령’ 개정안을 18일 입법예고
- 지방자치단체로 귀속되는 개발부담금을 지역균형발전사업 및 토지 관리를 위해 사용토록 하여 개발부담금 부과처지에 부합되도록 제도를 개선함.
- 국토해양부는 ‘개발이익환수에 관한 법률 시행령·시행규칙’ 개정안에 대하여 4월 18일부터 5월 8일까지 입법예고를 통해 각계 의견을 수렴(개정안 전문은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr) “입법예고란”에서 확인)한 뒤, 6월중에 개정작업을 완료할 계획

◆ 개발부담금이란?

- 토지개발 등 각종 개발사업으로 인해 개발사업자 및 토지소유자에게 귀속되는 **정상지가 상승분을 초과하는 개발이익의 25%를 국가가 징수부과하는 개발이익 환수제도**
 * 개발이익 = 종로시점 지가 - 개시시점 지가 - 정상지가 상승분 - 개발비용
- 토지로 인한 불로소득의 일부를 국가가 환수하여 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하려는 목적에서 1989년 도입됨

▶ 아파트 소비자만족도 평가, 조기 시행을 위한 기준개정

- 국토해양부는 5월부터 아파트에 대한 소비자 만족도 평가 신청이 가능하도록 「주택품질에 향상에 따른 가산비용 기준」을 개정하여 시행한다고 밝힘.
 - 당초 9월부터 가능했던 것이 4개월 앞당겨진 것임.
 - 이는 분양가 상한제 시행에 따른 공동주택의 품질저하를 예방하면서도 장기적으로는 품질중심의 아파트 보급 문화가 정착되도록 하기 위함.
- 소비자만족도 조사결과 우수업체로 선정되는 경우 올해 9월 1일부터 내년 8월31일까지의 기간동안 입주자모집 승인신청 아파트에 기본형건축비(지상층

건축비)의 1%를 가산하여 분양할 수 있게 됨.

- 6월부터 입주자 설문조사에 착수하여 8월말에 60점 이상 상위 10% 해당업체를 우수업체로 선정할 예정
- 평가의 주요 내용은 종합품질, 전용(세대) 및 공용부분(건물 내·외부), 안전 및 사회적 약자 고려, 하자처리 그리고 기타 서비스 부문임.
- 5월 16일부터 5월 31일(토요일 및 공휴일 제외)까지 300세대 이상 주택건설 실적을 가진 업체의 신청을 받으며, 평가대상 주택은 2005년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지 사용검사를 받은 주택임.
- 주택을 건설한 사업주체나 시공자 모두 소비자만족도 조사 신청이 가능하며, 다수의 사업주체 또는 다수의 시공자가 건설한 주택단지에 대해서는 다음에 해당하는 자가 신청할 수 있음.
 - ① 하나의 사업주체가 다수의 시공자와 건설한 경우에는 사업주체가 신청할 수 있고, ② 다수의 사업주체와 하나의 시공자가 건설한 경우에는 시공자가 신청할 수 있다.
- 소비자 만족도 조사 희망 업체는 인터넷 홈페이지(<http://www.karsi.or.kr>)에 온라인으로 신청 후 대한주택공사, 대한주택보증, 한국감정원, 한국건설기술연구원, 한국시설안전공단 중 1개 기관에 서류로 접수하면 됨.
- 우수업체 선정과 관련하여 신청자와 소비자가 담합하여 평가를 방해하는 등의 부정행위는 「주택품질향상에 따른 가산비용기준」 제20조제2항의 규정에 따라 엄중히 처리 할 방침

▶ 교통영향평가 개선, 개정 지침 5월 1일 시행(대규모 개발건축사업 적용)

- 교통영향평가의 재심 범위를 대폭축소하고 재심의 방법도 개선하기 위하여 「교통영향평가 지침」을 일부 개정·고시(국토해양부고시 제2008-65호, '08.4.21)하고 '08. 5. 1부터 시행.
 * 교통영향평가제도 : 각종 개발사업이나 대규모 건축시 그로 인한 교통수요, 교

통호름, 안전, 주차문제 등을 개선하는 제도

- * 평가대상 : 택지개발 등 11개 사업, 아파트 등 23개 시설
- * 대상면적 : 택지개발 10만㎡ 이상, 아파트 6만㎡ 이상 등

- (재심의 범위 대폭축소) 교통영향평가 심의 후 사업계획 변경으로 당초 심의 때 받은 교통개선대책이 달라지는 경우 개발사업과 시설의 구분 없이 통상 5%까지 이행허용오차를 인정하여 재심의를 받지 않았으나,
 - 앞으로는 사업특성을 감안하여 개발사업과 시설사업으로 구분하고 교통개선대책 항목에 따라 이행허용 오차범위를 5%에서 10~15% 이내로 완화.
- (재심의절차 간소화) 당초 본 심의와 재심의를 구분하지 않고 동일하게 위원회에 상정하여 심의를 받도록 하였으나,
 - 앞으로는 재심의 대상에 대해서는 서면심의로 대체하거나 소위원회에서도 심의가 가능하도록 절차를 간소화
- 또한 국토해양부는 2009.1.1부터 교통영향평가대상 지역의 축소, 심의기관 변경, 심의절차 간소화(8단계→4단계)등을 통해 현재 250일 소요되는 교통영향평가기간을 120일로 축소하기로 함.
 - * 대상지역 : 전국 → 도시교통정비지역 또는 교통권역
 - * 심의기관 : 중앙 및 지방교통영향심의위원회→(개발사업)승인관청 소속 교통영향분석·개선대책심의위원회, (시설사업)승인관청 소속 건축위원회(건축심의와 통합)
 - * 심의절차 : 8단계 → 4단계

현행(8 단계 : 250일 소요)	개선(4 단계 : 120일 소요)
①평가서 초안작성→②주민의견수렴→③평가서 제작성→④평가서제출→⑤평가서협의(심의)요청→⑥평가서협의(심의)→⑦협의내용통보→⑧사업승인	①교통영향분석·개선대책 수립→②교통개선대책 제출→③교통개선대책심의→④사업승인

▶ 토지이용규제기본법령 개정안 입법예고

- 지역·지구 등을 신설하지 않고 행위규제를 강화하는 경우에도 토지이용규제심의위원회의 심의를 받도록 하고,

- 이미 지정되어 있는 지역·지구 등의 지정 및 운영실태 평가주기를 5년에서 2년으로 단축하고, 국무회의에 보고하도록 하는 등 토지이용규제기본법 개정안을 입법예고
- 주요시설에 대한 인·허가 절차를 조화할 수 있는 규제안내서 작성대상을 현행 6개에서 120개로 확대하는 등 토지이용규제기본법 시행규칙 개정안도 입법예고
 - 추가된 규제안내서는 시행규칙 개정후 6월중 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)으로 서비스될 계획
- * 법령개정안은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr/법령·자료/법령자료/입법예고)를 참고

▶ 지방 공공택지 전매제한기간 단축

- 지방 공공택지의 분양가상한제 적용주택의 전매제한기간을 현행 3~5년에서 1년으로 단축하는 주택법시행령 개정안을 마련, 4.25일 입법예고
 - 지방 민간택지(비투기과열지구)내 분양가상한제 적용주택의 전매제한은 이미 폐지된 바 있다.(’08.3.28, 주택법 개정)
- 이번 개정안은 우선 수도권외 지방 공공택지내 주택에 대한 전매제한기간(현재 85㎡ 이하의 경우 5년, 85㎡ 초과 3년)을 주택면적 구분없이 1년으로 단축하되, 투기과열지구로 지정되는 지역에 대해서는 3년을 적용하기로 함.

유형	지방 공공택지		지방 민간택지
	85㎡이하	85㎡초과	전평형 (85㎡이하+85㎡초과)
현행	전지역 5년	전지역 3년	(투기과열지구) 총청권 3년, 기타 1년
개정안	1년 (투기과열지구 3년)		현행과 같음

- 금년부터 후분양제 시행에 따라 입주 후 실질적인 전매제한기간이 늘어나게 되어 선분양주택에 비해 불리하게 되는 점을 감안하여

- * 공공택지내 공공주택 후분양 의무화 : '08년 40%→'10년 60%→'12년 80%
- ** 후분양('08년 건축 공정률 40%) 경우, 1년정도 전매제한기간 연장 효과
- 수도권외 지방에서 後분양되는 주택의 경우 공공택지 및 민간택지 구분없이 소유권 이전등기가 전매 제한기간(1년 또는 3년)보다 먼저 완료되는 경우에는 전매 제한기간을 소유권이전등기시까지로 완화함.
- 주택법시행령 개정안은 심의를 거쳐 6월중 시행될 예정이며, 시행일 이전에 이미 분양계약을 체결한 주택의 경우도 완화된 규정을 적용받게 됨.

▶ 국토계획법'개정안 입법예고(도시계획 권한 지자체 이양)

◦ 개정안의 주요내용

기업하기 좋은 환경 조성 지원

① 지구단위계획 수립기준 완화

- 현재 지구단위계획은 일괄적으로 법에서 정해진 4가지 필수사항(기반시설의 배치 및 규모, 건축물의 용도·용적률·건폐율 및 높이, 가구 및 획지계획, 교통처리계획)을 반드시 포함하도록 규정하고 있으나, 지구단위계획의 유형에 따라 지구단위계획에 반드시 포함해야하는 항목을 탄력적으로 적용할 수 있도록 법적근거를 마련

※ 대통령령에서 정하는 유형에 대해서는(예: 계획관리지역·개발진흥지구에서 공장·물류유통시설 건설을 위한 제2종 지구단위계획)

- 1) 기반시설의 배치 및 규모
- 2) 건축물의 용도·용적률·건폐율 및 높이의 두 항목만을 계획해도 가능하도록 개정

② 공업지역 내의 준산업단지 건폐율 상향조정

- 산업입지 및 개발에 관한 법률에 새로 도입('07.10)된 준산업단지 제도의 활성화를 위하여, 공업지역인 준산업단지내 공장의 건폐율을 여타 산업단지 수준인 80% 이하로 완화함(현재 70%)

※ 산업법상 국가산단, 일반산단, 도시첨단산단은 건폐율 80%이하 적용

③ 개발사업 구역 지정시 절차간소화

- 면적 1㎢ 이상의 산업단지·택지예정지구 등 다른 법률에 의한 구역 지정시에는 반드시 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토해양부장관의 협의 또는 승인을 받도록 하고 있음
- 개정안은, 구역 등의 지정과 관련된 내용이
 - 1) 도시기본계획에 이미 반영된 경우
 - 2) 국토해양부장관이 인가·승인·지정·결정하는 구역등인 경우
 - 3) 국토해양부장관이 위원으로 참여하는 위원회의 심의를 거치는 경우 등은 구역 등 지정시 중앙도시계획위원회의 심의 및 국토해양부장관의 협의·승인을 생략하도록 함

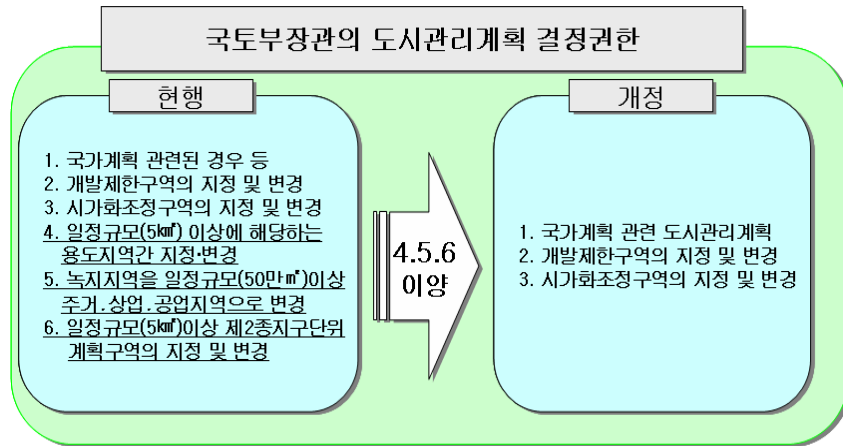
지자체의 자율적인 도시계획 수립체계 구축

① 국토부장관의 특별시·광역시 도시기본계획 승인권 폐지

- 국토해양부장관이 가지고 있는 특별시·광역시의 도시기본계획 승인권을 폐지하여, 지자체의 권한과 책임 하에 도시의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하고 실천할 수 있도록 함

② 국토해양부장관의 도시관리계획 결정권한 이양

- 개발제한구역 등 예외사항을 제외하고, 일반적인 도시관리계획 결정권은 이미 시·도지사(인구 50만 이상 시는 해당 시장)에게 이양되어 있으나,
- 그동안 예외적으로 국토해양부장관이 결정하던 사항* 중에서 앞으로는 국가계획과 관련된 경우, 개발제한구역 또는 시가지조정구역의 지정 및 변경과 관련하여서만 국토해양부장관이 권한을 가지게 되고,
- 나머지는 모두 지자체에 이양하게 됨



③ 광역시설의 원활한 설치등을 위한 광역도시계획의 활성화

- 광역도시계획은 2곳 이상의 시·군의 행정구역을 대상으로 공간구조를 상호연계하고 광역시설을 체계적으로 정비하기 위한 계획이나,
- 광역계획권 지정과 광역도시계획 승인권을 모두 국토해양부장관이 가지고 있는 것을, 같은 도(道)내 관할구역인 시·군에 걸치는 광역계획권 지정 및 광역도시계획 승인권은 도지사로 이양함.

(국토부장관은 시·도에 걸치는 경우만 승인)

이 개정안은 4월 28일부터 5월 18일까지 입법예고기간 동안 국민들의 의견을 수렴하고, 6월 중 국무회의를 거쳐 국회에 제출 예정

건설경기동향 및 전망 TFT

- 이홍일 연구위원, 박철한 연구원
- 김현아 연구위원, 엄근용 연구원