



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여
격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 포상·인론 홍보
매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

회원사 임직원을 대상으로 주택사업계획승인·
건축인허가·주택금융·신사업·하자분쟁 예방 및
대응 관련 무료 실무교육 실시
연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 포상수여
매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2021 06
vol. 11

호국보훈의 달 특집

황기철
국가보훈처장 인터뷰

만나러 갑니다
중흥건설그룹
정창선 회장

생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

입주단지탐방

진해 남문
리젠시빌 란트

모델하우스

대구 만촌역
태왕 디아너스

특별 인터뷰

윤여웅
전북도회 회장



QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다.

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자
협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 오픈하여 운영합니다.

.....

2020년 7월 말 정식 오픈



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 건본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

건본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 건본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

1차 건본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '건본주택 홍보영상 제작신청서'를 제출
(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)

2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만
무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.

권두언

전향적인 주택정책의 대전환이 필요하다



박재훈
대한주택건설협회 회장

얼마 전 문재인 대통령은 취임 4주년 기자회견에서 “죽비를 맞고 정신이 번쩍 들 만큼 심판받았다”며 부동산정책의 실패를 인정한 바 있다. 실제로 현 정부 4년간 집값은 급등했고, 임대차3법에도 전세값 상승세는 지속되고 있다.

그런데도 청와대와 여권에서는 실효성 있는 부동산해법과 비전으로 치열하게 경쟁해야 마땅함에도 부동산정책 실패의 책임공방에만 몰두하는 것으로 비춰져 안타깝다.

4.7 재보궐선거 이후 민주당은 부동산특위를 구성하는 등 기존의 부동산정책을 재검토하겠다고 한다. 대출규제완화, 재산세·종부세·양도세 완화 등이 대표적인 정책들이다. 하지만 청와대의 기존 부동산정책기조와 상충되는 내용이 많아서인지 당청과 여당 내부에서 의견조율에 난항을 겪고 있는 것으로 알려지고 있다.

집값안정을 위해서는 국민 눈높이에 맞는 주택정책이 필요하다. 위에서 언급한 개선이 시급한 부동산정책을 손보기로 했다면 과감하고 신속히 개선하는 게 국민의 고통을 조금이라도 줄이는 길이다.

한가지 다행인 것은 최근 노형욱 후보자가 청문회를 통과하여 신임 국토교통부 장관에 임명된 것이다. 주택정책의 수장자리가 공식인 관계로 2.4주택공급대책의 차질없는 추진에 불안감이 커지는 상황에서 여간 다행스러운 일이 아닐 수 없다.

노형욱장관이 첫 공식일정으로 지난 18일 서울시 등 지자체와 LH, 주택단체 등을 초청해 간담회를 개최한 것도 매우 고무적인 일이다. 이날 화상 간담회에서 우리협회 등은 주택공급 활성화방안 등을 요청했으며 정부는 참석 기관·단체와 유기적으로 협조하며 2.4주택공급대책의 성공적인 추진을 위해 협력하기로 했다.

신임 국토부 장관은 시장의 목소리에 귀 기울여 현 정부가 부동산정책에 유종의 미를 거두기를 간절히 바란다. 이를 위해서는 보유세 부담완화, 대출규제 완화, 민간공급 확대 등 핵심 주택정책들이 전향적으로 시장친화적인 방향으로 대전환되어야 할 필요가 있다.

CONTENTS

2021년 6월호 | vol. 11

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2021년 5월 27일
발행일	2021년 5월 31일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911
디자인·인쇄	(주)이팝 02-514-7567

※ 이 책은 대한주택건설협회 소속 회원사에게 정보제공 목적으로 제작·배포하는 정보간행물입니다. 이 책에 게재된 내용이 대한주택건설협회 의견과 반드시 일치하는 것은 아님을 알려드립니다.



COVER STORY
진해 남문지구
리젠시빌 란트

01	권두언 전향적인 주택정책의 대 전환이 필요하다
----	--



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 진해 남문지구 리젠시빌 란트
10	이달의 모델하우스 대구 만촌역 태왕 디아너스

SPECIAL INTERVIEW

16	특별 인터뷰 윤여웅 대한주택건설협회 전북도회 회장
----	---------------------------------------

ENJOY STUDY

20	신기술 돋보기 건설산업의 디지털 소프트웨어
24	해외주택시장 가이드 '아시아 3위' 주택시장 인도 ② 주택사업절차
30	알쓸용어사전 코로나 관련 신조어 정리

32	주택금융교실 부동산금융의 변천과 최신 트렌드
----	------------------------------------

36	이슈 토크 표준건축비 현실화에 주거정책 해법이 있다
----	---

38	주택사업전략 내 집 마련에 대한 사람들의 생각읽기
----	---------------------------------------

40	주택사업정보 ① 민간공원조성 특례사업
----	--------------------------------

44	주택사업정보 ② 분양가상한제 적용지역 & HUG 고분양가 관리지역 현황
----	--

46	주택사업 Q&A 등록말소된 법인 임원의 신규등록
----	--

MONTHLY INFO

48	인포그래픽 뉴스 보통사람들의 부동산자산 현황과 추세
----	--

50	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
----	--

54	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항
----	---

특집

56	호국보훈의 달 특집 ① 황기철 국가보훈처장을 만나다
----	--

60	호국보훈의 달 특집 ② 국가유공자 주거여건개선사업 미담과 발자취
----	--



FUN LIFE

62	fun한 여행 민족혼 따라가는 호국보훈 여행지
----	-------------------------------------

68	fun한 맛 건강하게 과일 먹는 6가지 방법
----	------------------------------------

OUR STORY

70	만나러 갑니다 중흥건설그룹 정창선 회장
----	---------------------------------

74	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 4월 회원사 분양실적(15,374세대)
----	---

78	협회에서는 지금 ① 박재홍 회장, 신임 국토부장관과 간담회 전국 시도회 활동
----	---

81	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 TOP 13
----	---------------------------------------

84	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
----	---------------------------------------

86	독자후기
----	-------------

학세권과 숲세권 모두 갖춘 8년 민간임대아파트 진해 남문지구 리젠시빌 란트

(주)리젠시빌건설(김재철 대표)이 경남 창원시 진해 남문지구에 선보인 리젠시빌 란트 아파트가 화제다.

리젠시빌 란트는 학세권과 숲세권의 장점을 모두 갖춘 8년 민간임대아파트로,
단지내의 다채로운 시설과 세대내부의 쾌적한 환경으로 입주자들의 호평을 받고 있다.

글 구성영 사진 왕규태

단지 개요

대지위치 경남 창원시 진해구 남문동 1275-2
(진해남문 A5-2블록)

대지면적 2.3만㎡

연 면 적 7만㎡

건축면적 4,553㎡

건 폐 율 19.1%

용 적 율 219.7%

건물규모 지하 1층/지상 16층~25층, 6개동

세 대 수 총 487세대

세대타입 110㎡ 249세대, 98㎡ 238세대

시 행 (주)리젠시빌건설

시 공 (주)리젠시빌주택

동천이 흐르는 남측에서 바라본 리젠시빌 란트 아파트 전경. 배산임수의 입지를 자랑한다.
아파트 뒤편으로 공사중인 리젠시빌 란트 더웰 현장이 보인다.

단지배치도



- 01 리젠시빌주택의 아파트 브랜드 란트(RANTT)
- 02 석가산과 조각상이 어우러진 정원
- 03 높은 캐노피로 웅장하게 조성한 주거동 출입구
- 04 지붕녹화를 한 보육시설과 단지내 산책로 전경
- 05 잔디광장과 어린이놀이터가 어우러진 모습
- 06 리조트 분위기의 쉼터
- 07 주거동 입면의 색채디자인에도 심혈을 기울였다.
- 08 입주민들이 즐겨 찾는 힐링가든



우수한 입지와 단지환경으로 프리미엄 형성

진해 남문지구(남문경제자유구역) A-2블록에 위치한 ‘리젠시빌 란트’는 리젠시빌 주택이 야심차게 공급한 8년 민간임대아파트다. 리젠시빌주택이 란트(RANTT)라는 브랜드로 경남권에 론칭한 첫 아파트로 많은 공을 들였다고 한다.

그 결과 같은 지구에 입주한 일반분양아파트들과 견주어도 손색이 없는 단지시설과 세대평면으로 입주자들의 호평을 받았으며 지난해엔 살기좋은 아파트 선발대회에서 주거복지 최우수상을 수상하기도 했다.

리젠시빌 란트는 지하1층~지상 25층, 6개동 487세대로 거주자들이 선호하는 전용 면적 84㎡, 73㎡ 타입으로 구성됐다. 전세대에 남향위주 배치와 4-Bay 평면을 적용한 점도 돋보인다. 1억원 중반대의 임대보증금을 책정해 입주자들의 부담을 덜었으며 입주자들은 8년 후 분양전환을 통해 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있다.

리젠시빌주택은 리젠시빌 란트의 성공적인 론칭에 힘입어 최근 바로 옆 A-1블록에 리젠시빌 란트 더웰 458세대 분양을 진행 중이다.





09



10



12

- 09 경쾌한 색채와 패턴을 적용한 단지내부
- 10 주거동마다 설치되어 있는 무인택배시스템
- 11 근린공원에서 바라본 리젠티빌 란트 전경
- 12 단지내 어린이집과 텃밭
- 13 엘리베이터를 이용해 주민공동시설을 편리하게 이용할 수 있다.
- 14 선릉을 중심으로 주민공동시설이 모여있다.
- 15 자유롭게 이용할 수 있는 북카페
- 16 어린이도서관
- 17 자율적으로 학습하는 독서실
- 18 피트니스센터. 샤워시설도 갖춰져 있다.
- 19 요가, 스트레칭을 즐길 수 있는 GX룸
- 20 실내골프 연습장



11



13



14



15



16



17

풍부한 조경면적, 교육인프라, 쾌속 교통망 '3박자'

진해 남문지구는 하천, 바다, 산 등 주변 자연환경을 본래 모습대로 보존하는 방식으로 개발되어 쾌적한 주거환경을 자랑한다.

리젠티빌 란트 또한 사람과 자연 그리고 여가생활을 즐길 수 있는 단지설계로 입주민들의 만족도를 높이고 있다. 법정 조경면적인 15%를 훌쩍 넘는 41%를 조경면적으로 활용하여 단지내 힐링 쉼터, 잔디광장, 분수대, 운동시설 등을 조성했다. 피트니스, 북카페, 독서실, 골프연습장 등이 갖춰진 주민공동시설도 자랑거리다.

리젠티빌 란트의 장점으로 풍부한 교육 인프라도 빼놓을 수 없다. 단지내 어린이집을 포함하여 단지 맞은편에 공립 웅천유치원과 웅천초등학교가 있다. 올해는 웅천중학교까지 개교해서 이사 걱정 없는 교육 인프라를 갖추게 되었다.

또한 진해대로와 남해고속도로를 통해 다른 지역으로 편리하게 이동할 수 있는데다, 주변 산업단지와 남해고속도로를 잇는 부산신항 제2배후도로의 개통으로 쾌속 교통망이 구축되면서 단지의 미래가치도 함께 높아지고 있다.



18



19



20

대구 만촌역 태왕 디아너스

초역세권 주상복합 중대형 인테리어 특화평면

(주)태왕이앤씨(회장 노기원)가 대구 수성구 만촌역 출구 바로 앞에 태왕 디아너스 450세대를 건설한다. 대구에서 손꼽히는 주거와 상업의 중심요지에 자리하며 희소성 높은 의료전문시설을 접목한 주상복합단지로 계획되어 높은 청약경쟁률을 기록했다.
글 구선영 사진 왕규태

인테리어 특화 옵션 제공

태왕 디아너스는 인테리어 특화 품목(유상옵션)을 다채롭게 도입해 입주자들의 선택폭을 넓히고 생활의 편리함을 도모하고 있다. 157㎡ 타입에서는 이태리산 강화대리석(기본-국산 강마루)과 고급 PET소재 패널(기본-도배지)을 추가옵션으로 선택할 수 있다. 또 거실의 우물천장과 간접등 시공을 선택하여 개방감을 높일 수 있다.



개방감 넘치는 157㎡ 인테리어 특화평면

전체 450세대 중 53세대에 적용한 전용면적 157㎡타입은 침실4, 욕실2, 드레스룸, 팬트리, 수납창고 등을 갖추고 있다. 현관에서 다용도실을 거쳐 주방으로 곧장 들어갈 수 있도록 계획한 동선이 돋보인다.





대용량 수납 현관

현관에 넉넉한 수납장을 배치했다.
3연동 중문(유상옵션)도 제공한다.
바닥은 유럽산 포세린타일로 마감해
고급스러운 분위기를 연출하고 있다.
현관 천장에 공기청정기도 시공된다.



고급형 공용욕실

샤워부스로 구성된
공용욕실.
고급형 인테리어를 옵션으로
선택하면 벽과 바닥을 유럽산
포셀린 타일로 마감하고
유럽산 강화대리석으로
카운터형 세면대를 완성한다.
아메리칸스탠다드 브랜드의
변기와 세면기, 액세서리,
수전, 비데일체형 변기를
적용하고 있다.



현관과 연결된 다용도실

현관에서 주방으로 이어지는 통로에
세탁실과 다용도실이 늘어서 있다.
애벌빨래가 가능한 싱크수전도 설치된다.
공간마다 환기창이 마련되어 있다.

슬라이딩도어 침실

주방과 복도 사이에 자리한 침실은 안전유리를 적용한 슬라이딩
도어를 선택해서 개방감 있는 공간으로 사용할 수 있다.



고급가구로 완성한 주방

노빌리아라는
수입 주방가구로
중후하게 연출한 주방.
벽 전체가 수납공간과
빌트인 가전기기로 구성된다.
대형냉장고와 김치냉장고,
전기오븐, 와인셀러까지
빌트인 유상옵션을
추가할 수 있다.



주방 팬트리

주방 안쪽에 길고 넓은 팬트리가 마련된다.
시스템 선반장으로 꾸며져 높낮이를 조절해가며
사용할 수 있다. 환기창이 있어 식재료를
보관하기에도 좋다.



자동조절 상부장

손 터치로 간편하게 개폐를 조절하는
상부장이 설치된다. 싱크대 상판으로 프리미엄급
엔지니어드 스톤을 사용하고 이탈리아산 싱크볼을
설치했다. 11.6인치 주방TV를 기본으로 제공하고
식기세척기는 옵션으로 선택할 수 있다.

인테리어 수납장

주방가구 내부에 조명을 설치해 인테리어 효과를 높였다.
아일랜드 식탁에 인덕션을 제공하고
그 위에 하츠사의 레인지후드를 설치했다.





여유로운 안방 침대 2개를 놓고도 넓은 공간이 연출되는 부부침실. 비확장용 발코니가 제공되어 개방감이 좋다.

실용적인 파우더룸

넓게 계획한 파우더룸. 유럽산 강화대리석으로 마감한 상판과 손 터치로 조절하는 자동 조명시스템이 설치된다.



시스템 드레스룸

파우더룸과 연결되는 불박이장 내부에 조명이 적용된다. 드레스룸에는 높이 조절이 가능한 시스템 선반과 수납장이 제공된다.

디자인 특화 부부욕실 욕조와 샤워부스로 구성된 고급형 부부욕실. 고급자재와 위생도기를 사용해 5성급 호텔 못지 않은 분위기를 연출했다. 욕실스피커폰, 조명 매립형 욕실장 등을 기본으로 제공한다.



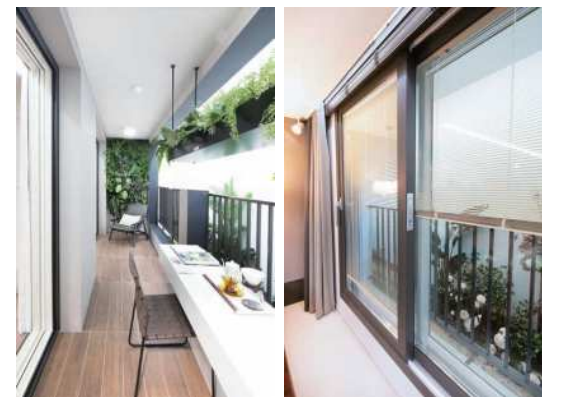
전동블라인드 내장 창호

추가옵션으로 거실 창호에 전동블라인드를 내장할 수 있다. 햇빛과 복사열을 적절히 차단해 실내온도를 쾌적하게 유지할 수 있는 아이템이다.

불박이장 옵션 작은방 2곳에는 침실 불박이장 옵션(유상)을 적용한다. 불박이장의 내구성을 높이기 위해 독일산 정첩을 사용하고 있다.

비확장형 발코니

나란히 배치된 작은방의 발코니를 하나로 연결했다. 넓은 공간에서 다양한 활동이 가능하다. 발코니 바닥을 스페인산 고급타일로 마감했다.



PLUS INFO

대구 만촌역 태왕 디아너스 분양정보

사업개요

위치 대구 수성구 만촌동 1041-1

대지면적 1.1만㎡ 연면적 12만㎡

세대수 총 450세대

세대타입 ▲84㎡ 235세대

▲118㎡ 108세대 ▲152㎡ 54세대 ▲157㎡ 53세대

규모 지하6층/지상28층 7개동

시행 (주)티에스티홀딩스 시공 (주)태왕이앤씨, 대영에코건설(주)



대구 최고 핫플레이스에 등장한 초역세권 중대형아파트

태왕 디아너스는 대구지하철 2호선 만촌역 출구 앞 옛 남부정류장 부지에 건설된다. 대구 최고의 명문학교와 학원이 밀집된 범어동 인접지역으로 약 5,000세대의 새 주거타운이 형성될 전망이다. 특히 태왕 디아너스는 희소가치가 높은 중대형 아파트 450세대를 선보이며 인기를 끌고 있다.



대구 올 최고 청약경쟁률 기록
평균 분양가 2,400만원대

올해 대구 아파트 분양 단 지 가운데 최고 청약경쟁률을 기록했다. 전 타입이 1순위에서 청약 마감됐으며 평균 21.7대 1의 청약경쟁률을 기록했다.

타입	분양가	발코니 확장금액
84A	7.5~8.3억	3,000만원
84B	7.4~8.5억	
84C	7.5~8.6억	
118	10.2~11.6억	4,500만원
152	12.6~14.3억	4,800만원
157	12.8~14.9억	



메디컬타워와 명품스트리트몰 접목
'주상복합 프리미엄' 기대

태왕 디아너스는 450세대 아파트와 2만 5,000㎡에 달하는 상업시설 복합단지로 조성된다. 상업시설인 디아너스 애비뉴는 병원과 의료시설이 집약된 23층 메디컬타워와 140㎡에 이르는 명품스트리트몰이 접목되어 규모나 기대감 면에서 지역 최고 상품이 될 것이라는 전망이 나오고 있다.



대한주택건설협회
전북도회 회장

윤여웅

“
협회의 발전이 곧
주택업체의 발전이라고 여겨,
기쁜 마음으로 혼신의 역할 다하겠다
”

전북도회 회장으로 활동 중인 윤여웅 (주)제일건설 대표이사를 만났다.

윤 회장은 34년간 혼신의 노력을 기울여 제일건설을 전북 대표기업으로 성장시켰으며
협회 회원사의 권익보호를 위한 활동에도 적극적으로 힘써 왔다.

진행 구선영 사진 왕규태

윤여웅 회장은...

- ◆ 1988년 ~ 現 (주)제일건설 대표이사
- ◆ 2001년 ~ 現 대한주택건설협회 전북도회장
- ◆ 2004년 ~ 現 학교법인 훈산학원(전북중, 전북여고, 우석고) 이사장
- ◆ 2016년 ~ 現 학교법인 정훈학원(유성여고) 이사장
- ◆ 2018년 ~ 現 사회복지법인 성재원 이사장
- ◆ 2009년 금탑산업훈장 수상



4월 20일 국가유공자 주거여건개선사업 관련 정부포상 확대를 요청하는 황기철 국가보훈처장과의 면담에 박재홍 중앙회장과 윤여웅 전북도회장이 함께 했다.

Q. 전북도회장으로서 활동 소감은.

지난 34년간 전북지역의 향토기업으로 자리하며 5만호 가량의 주택을 짓는 동안 전북지역 주택업체들의 흥망성쇠를 오롯이 지켜봤다.

특히 IMF 금융위기 이후 많은 주택업체들이 어려움을 이기지 못하고 도산했는데 저 역시 IMF 금융위기와 주택시장이 불안정했던 시기를 두루 거치면서 힘들었던 기억이 있다.

이런 가운데서 살아남은 주택업체들이 지금껏 전북의 주택시장을 지키며 최선을 다하는 모습을 지켜보고 있노라면 전북도회 회장으로서의 역할과 소임을 다해야겠다는 다짐이 더욱 단단해지는 것을 느낀다.

Q. 전북지역 주택시장 분위기는 어떤지.

정부의 주택공급 확대 정책이 대부분 수도권과 광역도시를 중심으로 한 정책이어서 전북지역에 미치는 효과는 미풍에 불과하다. 다만 전주, 익산, 군산 등에서 도심지를 중심으로 주택공급이 이어지고 있는데 이마저도 대형건설사 위주의 공급이다.

최근 전북의 주택시장이 실수요자 중심을 벗어나 투자에 민감하게 작동하는 것 같아서 안타깝다는 생각이 든다. 지방만큼은 실수요자들이 온전하게 내 집을 마련할 수 있고

록 제도적인 뒷받침을 해주어야 한다. 실수요자를 대상으로 장기저금리대출, 1주택 세금완화, 생애최초 특별공급 확대 등 보다 현실적인 정책이 있어야 한다. 그래야 지방의 주택시장도 정상화되고 청년 인력들이 지방에서 안정적으로 생활할 수 있다.

Q. 전북지역 주택업체에 필요한 사업전략은.

오랜기간 주택사업을 하면서 터득한 깨달음은 기업의 외형적인 성장도 중요하지만 그보다 먼저 탄탄한 내실을 갖추고 항상 준비하는 자세로 노력을 기울여야 한다는 점이다. 예나 지금이나 20~30여개의 공사현장을 하루도 빠짐없이 점검하러 나서는 이유다.

주택건설은 한탕주의로는 인정받을 수 없는 종합예술이다. 따라서 지방의 주택업체가 소비자들로부터 선택받기 위해서는 꾸준히 투자해서 완성도를 높여나가는 전략이 필요하다.

내실을 갖추려는 노력과 함께 현실을 직시하고 시장의 흐름과 정부 정책을 면밀하게 살펴 사업계획을 세워야 할 것이다.

현재 중앙정부가 펼치는 부동산정책이 일관성이 없다 보니 사업 시 어려움이 큰 것이 사실이지만 그럼에도 자구노력을 게을리해선 안 된다고 생각한다.

“최근 주택경기가 다소
나아지고 있다고는 하나 주택업계는
여전히 어려움을 겪고 있는 것이 사실이다.
주택관련 금융 및 세제 문제,
주택관련 규제 등이 대표적인 문제다.
협회 중앙회를 통해 이러한 모순된 제도들을
건의해서 회원사들이 사업하는데
도움이 되는 여건을 만들기 위해 노력하겠다.”



01 직접 연탄나눔 봉사활동에 나선 윤 회장
02 윤 회장이 김장봉사활동을 하고 있는 모습



Q. 협회의 발전을 위해 두루 힘쓰고 있는데.

협회의 전체적인 차원에서 필요로 하는 여러 활동에도 흔쾌히 앞장서 왔다. 국가유공자 주거여건개선사업 참여업체에 대한 정부포상 확대 노력이 대표적이다. 박재홍 중앙회장과 함께 황기철 국가보훈처장 면담에 나섰다. 협회 발전이 곧 회원사 발전이라고 생각하기 때문에 기쁜 마음으로 참여했다.

앞으로도 주택정책개발에 도움이 되는 일이거나, 협회의 위상제고와 회원사의 권익보호를 위한 일이라면 최선을 다해 역할을 할 것이다. 저의 쓰임이 필요한 곳에서라면 언제 어디서나 행복하게 일할 자신이 있다.

Q. 사회공헌활동도 솔선수범하고 계시는데.

주택사업을 시작하면서부터 인재육성과 장애인 자립 교육사업을 시작하고 싶었다. 국가 발전의 초석은 인재육성에 있다고 여겨왔고, 불평등한 장애인 교육도 개선해야 한다고 생각해 장애인 완전 자립교육에도 관심을 가져왔다. 현재는 혼산학원(전북중학교, 우석고등학교, 전북여자고등학교), 대전 유성여고, 성재원(대전성세재활학교와 대전시립장애인종합복지관, 성세재활원, 성세재활자립원, 성세시온의 집, 성세체육관, 성세병원, 성세교회)의 이사장으로 활동 중이다.

앞으로 장애인에게 최고의 복지와 교육서비스를 제공할 수 있는 시스템을 만들어 장애인이 소외되지 않는 복지사회를 만드는 데 힘쓰고 싶고 지역의 인재육성에도 최선을 다할 생각이다.

Q. 전북도회 회장으로서 향후 활동계획은.

이미 주택시장은 공급자 중심에서 수요자 중심으로 바뀌고 있으며 정부의 정책도 단순한 물량공급보다는 주거의 질적 향상에 초점을 두고 있다. 이러한 변화에 발맞추어 주택품질의 질적향상이 이루어질 수 있도록 기술개발과 기술전파에 노력을 기울이고 싶다.

한편으로는 제도개선에도 도움이 되고 싶다. 최근 주택경기가 다소 나아지고 있다고는 하나 주택업계는 여전히 어

려움을 겪고 있는 것이 사실이다. 주택관련 금융 및 세제 문제, 주택관련 규제 등도 주택업계를 어렵게 만드는 문제들이다. 협회 중앙회를 통해 이러한 모순된 제도들을 건의해서 회원사들이 사업하는데 도움이 되는 여건을 만들기 위해 노력하겠다.

Q. 2021년 정부 정책에 바라는 바가 있다면.

문재인 정부 들어 25차례의 부동산대책 발표가 있었는데 일반 소비자들이 생각하기에는 다소 복잡하고 이해하기 힘든 부분이 적지 않았다. 앞으로 새로운 정책을 내기보다는 기존 정책 중에서 효과를 낸 부분을 더 검토하여 소비자들이 공감할 수 있는 정책을 시행했으면 하는 바람이 있다. 또한 주택사업자든 주택소비자든 미래를 충분히 예측하고 준비할 수 있도록 주택정책에 있어 일관성을 지켜 주었으면 한다.

Q. 회원들에게 전하고 싶은 말이 있다면.

협회의 기능과 중요성은 아무리 강조해도 부족함이 없다. 회원사가 어려울수록 해야 할 일도 많기 마련이다. 그동안 수많은 건설업체가 도산을 하고 현재 남아 있는 업체들도 나름의 상처를 지니고 있다. 어려운 시기일수록 협회를 중심으로 똘똘 뭉쳐 위기상황을 슬기롭게 극복해야 한다고 생각한다.

또한 회원사들이 대한민국의 주거안정을 책임지는 주택업체라는 역할에 큰 사명감을 갖고 끊임없이 변화하고 성장하는 일에 혼신의 노력을 다해서 모두가 함께 행복한 날이 오길 바란다.

03 제일건설과 전북도회 직원들이 함께 연탄나눔 봉사활동 후 소하기를 지원하는 모습
04 윤 회장은 장애인복지재단 성재원의 이사장으로 재임 중이다.



03



04



평소 사회공헌활동에 모범을 보이고 있는 윤 회장은 전북도회 차원의 기부활동에도 함께하고 있다.



글 손태홍
한국건설산업연구원
연구위원

이번 호에서는 다양한 건설 소프트웨어를 소개하고자 한다.
건설소프트웨어는 기존 건설산업에서 사용되던 종이와 연필을
데이터와 자동화로 바꾸는 역할을 담당하고 있다.

건설산업의 디지털 소프트웨어



소프트웨어가 만들어내는 건설현장의 변화

요즘 건설현장에서는 도면을 펼치고 연필을 귀에 꽂던 모습을 찾아볼 수 없다. 설계도면을 손으로 그리는 일도 사라졌다. 설계도면은 물론 자재수급 상황과 공사비, 공사기간 등에 대한 기록도 모두 디지털로 입력된다. 이렇게 저장된 데이터들은 다양한 형태로 결합해 결과물을 생산한다. 이 모든 과정이 건설 소프트웨어를 통해 이루어진다.

건설 소프트웨어란?

건설 소프트웨어에 대한 정의는 사용자마다 다르다. 필자는 프로젝트 생산과정에 쓰이는 모든 소프트웨어로 정의하고자 한다. 건설사업(기획, 계획, 설계, 입찰, 견적, 시공 등)의 업무 효율화를 위해 만들어진 소프트웨어와 타 분야에서 주로 활용되지만 건설사업에 활용되는 소프트웨어를 포함한다.

건설현장의 한계를 해결한다

건설 소프트웨어를 활용하는 목적은 자동화를 기반으로 생산성과 정확성을 확보하는 데 있다. 인력에 의존하는 업무는 특성상 많은 시간이 소요되고 오류가 발생할 가능성도 크다. 건설 소프트웨어가 바로 이러한 문제를 해결하고 있다.

최근에는 다양한 애플리케이션과 연동해 사용할 수 있는 건설 소프트웨어가 등장했는데, 프로세스별 결과물을 복합적으로 해석할 수 있는 점이 매력이다.

분야별 건설 소프트웨어의 종류와 특성

현재 사용되고 있는 건설 소프트웨어를 분야별로 구분하면 크게 물량산출(Takeoff), 견적(Estimating), 입찰관리(Bid Management), 공정관리(Project Scheduling), 프로젝트 관리(Project Management)로 구분할 수 있다.

<표 1> 분야별 건설 소프트웨어 종류

분야	종류
물량산출 (Takeoff)	On-Screen Takeoff, HeavyBid, Bluebeam Revu, Planswift
견적 (Estimating)	B2W Estimate, Trimble Accubid, ProEst, Sage Estimating, WinEst
입찰관리 (Bid Management)	CMiC, iSqFt, Procore, SmartBidNet, Textura, Viewpoint, eBid Exchange
공정관리 (Project Scheduling)	Primavera, Wrike, Smartsheet, RedTeam, Co-construct, BuildTools
프로젝트관리 (Project Management)	Procore, Autodesk Construction Cloud, BuilderTREND, ConstructionOnline

물량산출 소프트웨어

물량산출(takeoff) 소프트웨어는 도면을 분석해 재료의 수량과 부피를 계산한다. 물량산출 과정은 프로젝트의 비용을 추정하는 견적(estimating)과 함께 프로젝트의 범위를 이해하는 데 효과적이다.

더 나아가 물량산출 과정을 통해 세부작업의 종류를 파악할 수 있다. 현재 소프트웨어의 물량산출 과정은 완전히 디지털화되어 있다. 디지털화된 소프트웨어는 매뉴얼 방식과 비교해 정확도와 속도 측면에서 절대적으로 유리하다. 대표적인 물량산출 소프트웨어는 On-Screen Takeoff, HeavyBid, Bluebeam Revu, Planswift 등이 있다.

견적 소프트웨어

견적(estimating) 소프트웨어는 최신 데이터를 기반으로 프로젝트 수행에 필요한 인력과 재료 비용을 추정하고 결과물을 생산한다. 견적 소프트웨어는 견적의 정확성과 프로젝트의 수익성을 높이기 위해 비용 데이터베이스를 수집하고 활용한다. 또한 실제로 수행된 과거 프로젝트의 데이터를 활용해 유사한 조건을 가진 사업에서 참조할 수 있다. 대표적인 견적 소프트웨어는 B2W Estimate, Trimble Accubid, ProEst, Sage Estimating, WinEst 등이 있다.

On-Screen Takeoff(좌)와 ProEst(우) 이미지



자료: softwareadvice.com

입찰관리 소프트웨어

입찰관리(bidding management)는 프로젝트의 견적 및 일정수립과 밀접한 관련이 있다. 이 때문에 입찰 과정에서 계약자가 하도급업체와 조달업체의 요청 내용을 체계적으로 조정하기 위해서는 효율적인 입찰 관리가 필요하다. 입찰관리 소프트웨어는 사업 관련자 간의 커뮤니케이션 정보교환이 가능하다. 하도급 및 조달업체를 데이터베이스화하여 저장할 수 있고 조달, 구매 및 계약 단계의 업무처리를 지원한다. 대표적인 입찰관리 소프트웨어는 CMiC, iSqFt, Procore, SmartBidNet, Textura, Viewpoint, eBid Exchange, BuilderTREND 등이 있다.

SmartBidNet 이미지



자료: softwareadvice.com

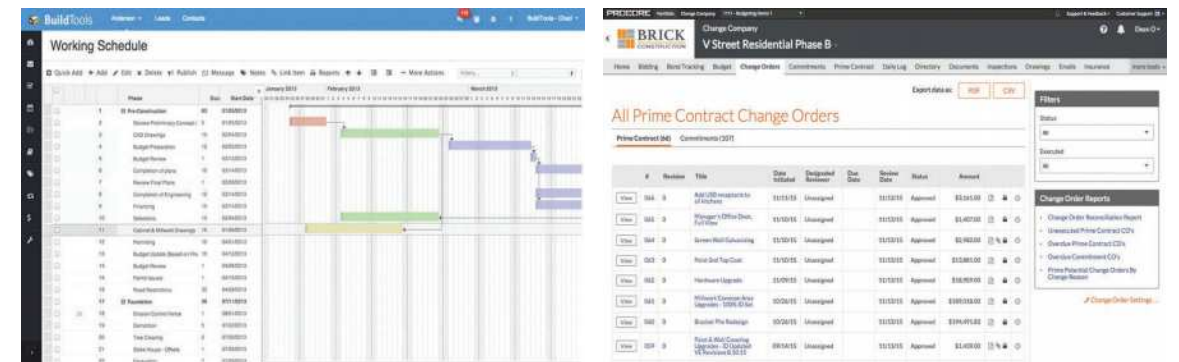
공정관리 소프트웨어

공정관리(scheduling management) 소프트웨어는 누가 어디에서 일하고 있는지, 시작일과 종료일은 언제인지, 프로젝트 자료와 장비는 언제 작업현장에 도착해야 하는지 등을 추적하고 관리한다. 이밖에 CPM(Critical Path Method) 또는 Gantt 차트 기반으로 프로젝트 일정을 시각화하고 작업완료 일정에 영향을 미치는 요인을 찾아낼 수 있다. 공정관리 기능은 대부분 프로젝트 관리(project management) 소프트웨어와 통합된다. 대표적인 공정관리 소프트웨어는 Primavera, Wrike, Smartsheet, RedTeam, Co-construct, BuildTools 등이 있다.

프로젝트 관리 소프트웨어

프로젝트 관리(project management) 소프트웨어는 프로젝트 일정관리, 예산 대비 지출비용 추적, 중요 문서 검토 및 저장 등이 가능하다. 동시에 현장 기술자나 사무실 직원과 협업할 수 있는 기능이 있다. 이외에도 시간추적, 작업관리, 자동경고 등의 기능이 있으며 도면, 사진, 변경 주문과 관련한 계약문서 등을 저장할 수 있다. 일부 소프트웨어는 진행 중인 프로젝트에 대한 심화정보를 제공하는 기능을 포함하고 있다. 대표적인 프로젝트 관리 소프트웨어는 Procore, Autodesk Construction Cloud, BuilderTREND, ConstructionOnline 등이다.

BuildTools(좌)와 Procore(우)의 이미지



자료: softwareadvice.com

디지털화되는 미래 건설산업, 인력과 시스템 갖춰야

건설산업은 많은 양의 데이터가 필요하고 생산과정에서 다양한 형태의 데이터가 생산되는 산업이다. 과거에는 데이터의 생산과 분석이 모두 사람의 손을 거쳐 이루어졌지만 지금은 기계가 역할을 대신하고 있다. 그 기계를 움직이는 핏줄과 근육이 바로 소프트웨어다.

건설 소프트웨어는 컴퓨팅 관련 기술의 발달로 갈수록 복잡하고 다양한 기능을 수행하게 될 것이다. 결국에는 건설기업이 활용할 수 있는 소프트웨어가 넘쳐나게 될 것이며 기업에서는 이를 활용할 수 있는 인력과 시스템을 갖추는 일이 중요해질 것이다.



글 김지은
주택산업연구원 연구위원

시장분석과 리스크 최소화가 성공열쇠 ‘아시아 3위’ 주택시장 인도

2 주택사업절차

주택공급 확대를 꾀하는 인도 부동산시장은 국내 주택 업체에게 기회가 될 것이다. 인도 진출을 위해서는 면밀한 시장분석과 사업파트너의 선택, 사업지 인프라 및 리스크 점검 등이 필요하다.



도시로 몰리는 인구,

도시인구 증가로 주택부족 심각

인도는 최근 도시로의 인구유입이 가속화되면서 주택부족 문제가 심각해지고 있다. 현재 도시지역에서만 1,900만 채의 주택이 부족하며 2022년까지 2,900만 채의 주택 부족이 예상된다. 이로 인해 전체 도시인구 중 슬럼가 거주비율은 17%에 이른다.

주거유형별 도시주택 부족현황

토지보유	노후주택에 사는 가구수	전통가옥에 사는 가구수	혼잡한 집에 사는 가구수	무주택 가구수	전체 도시주택 부족수
소유	139만	77만	918만	32만	1,168만
임차	87만	21만	570만	20만	699만

자료: KPMG(2016)

주택의 비중이 30%를 차지하는 인도건설업 성장률은 2011-2015년 3%에서 2016-2020년 6%로 상승했다. 주택건설 비중 증가 현상은 ‘Housing for All by 2022’에서 비롯됐다. 이는 전 국민의 주거독립화를 목표로 매년 250만채의 주택을 신축하는 계획이다.

인도의 주요 8개 주택시장(뭄바이, 델리, 벵갈루루, 푸네, 첸나이, 하이데라바드, 콜카타, 아마다바드) 중에서 델리와 뭄바이 지역의 주택수요가 가장 높다. 다음으로 푸네, 벵갈루루, 첸나이 지역 순이다.



인도 주택시장 전망

RESIDENTIAL 시장회복의 증거



‘RERA’ 시행으로 단기적 시장위축

장기적 주택시장에는 긍정적 영향

인도는 2017년 화폐개혁과 GST(부가가치세) 통일, 부동산규제 및 개발법(RERA: Real Estate Regulatory Authority)을 시행했다.

RERA는 주택구매자의 이익을 보호하는 법으로 부동산산업의 투명성을 높여 투자확대를 이끌기 위해 만들어졌으며 주택구매자는 물론 건설업자와 중개인에 이르기까지 다양한 이해관계자에게 영향을 주고 있다.

RERA의 주요내용은 ① 부동산에 변경이 있으면 건설업자는 중개업자에게 꼭 알림, ② 부동산 판매를 위해서는 RERA에 등록 의무화, ③ 건설업자와 중개업자는 해당 부동산에 대한 계획, 정부승인, 토지소유권 상태 등의 정보를 구매자에게 통지, ④ 부동산에 문제가 생기면 건설업자가 5년 동안 필수적으로 책임을 진다는 것이다.

도시화로 서민주택 수요 폭발적 증가

소형주택 짓는 민간건설사 급증

인도에서는 급격한 도시화로 인해 서민주택 수요가 폭발

적으로 증가하고 있다. 인도의 대형건설업체는 서민주택 건설이 고급아파트 건설보다 이윤이 낮다는 이유로 외면해왔다. 하지만 최근 서민들을 위한 소형주택이 건설되고 폭발적인 인기를 끌게 되면서 서민주택 건설프로젝트를 다수 진행하고 있다.

인도의 주택건설업체 DBS는 인도 서부 구자라트주 아메다바드와 수라트 지역에 소형아파트 5,000여 가구를 추가로 건설했다. 인도 컨설팅회사 MIM에 의하면 인도 건설업체는 22곳의 도시에서 130곳의 서민주택건설 프로젝트를 진행 중으로, 향후 5년간 7만 가구 이상의 주택공급을 전망하고 있다.

코로나19로 인한 주택시장 침체 속,

개발사업자들 수익성 향상 노력

인도 주요 8개 지역의 주택 판매량은 54% 감소했다. 특히 2020년 상반기 판매량은 전년 대비 5만 가구가 감소했고 신규 착공도 2020년 상반기 대비 6만 가구가 줄어 46% 감소했다.

가격 역시 하락했다. 2020년 9월 인도의 주택가격은

현대산업개발이 참여한 뭄바이 RNA Metropolis



자료 : 연합뉴스(2014, 1, 26), 현대산업개발 인터뷰

-11%를 기록했으며, 이는 2020년 6월 기준 2%와 비교시 큰 폭으로 하락했음을 보여준다.

사정이 이렇다보니, 개발업자는 기존 프로젝트의 판매 및 완료에 집중하여 성공적인 프로젝트 마무리에 공을 들이고 있다. 특히 밀레니얼 세대가 주요 소비계층으로 부상함에 따라 주거공간 변화의 필요성이 제기되고 있다. 주거공간의 재구성, 증가하는 디지털 수요충족, 공간의 확장 등이 이슈다.

인도 건설시장 진출사례,

현대산업개발의 RNA 메트로폴리스

인도에 진출한 현대산업개발은 뭄바이 남쪽 세리에의 부동산개발회사 RNA가 발주한 아파트 신축공사에 참여 중이다. 공사금액만 560억에 달하는 지상 54층, 362가구 규모의 고급아파트다.

현대산업개발은 해외사업 리스크 최소화를 위해 가격변동이 큰 철근 콘크리트와 타워크레인 등의 주요 장비를 발주처로부터 지급받아 주요 골조 및 일부 마감공사를 수행했다. 현대산업개발이 그동안 다수의 초고층 주상복합 건설 실적이 있었기 때문에 수주가 가능했다.

주택사업 절차와 고려할 점 6가지

① 토지제도 및 사업절차

인도 주택시장은 외국인도 토지를 소유할 수 있다. 정부로부터 산업공간내의 토지나 기타 지역의 토지를 매입할 수 있고 개인으로부터 매입도 가능하다. 단 외국인의 토지 취득시 해당 등기소에서 정확한 지적현황과 소유권, 지당상황 파악이 필요하다.

또한 정부수용 대상 여부와 침수가능성, 공업용수 공급 용이성 등에 대해 검토해야 한다. 변호사와 공인회계사를 통한 실무 진행은 필수다. 해외 투자펀드들은 회사 명의로 된 토지를 선호한다. 토지구매 대신 회사 지분을 매입함으로써 인지세(5%)를 절감할 수 있기 때문이다.

현재 인도 주택도시개발부는 IT를 기반으로 한 단일 창구 시스템을 도입해 전국의 부동산사업을 승인하는 방안을 논의 중이다. 시스템 도입시 약 196일이 소요되던 부동산 개발승인이 45~60일로 대폭 단축될 것으로 전망하고 있다.

세계은행 조사에 따르면 인도는 부동산 개발허가취득의 용이성 부문에서 전체 185개국 중 182위를 차지할 정도로 부동산 개발허가 취득이 매우 까다롭다. 현재 인도에서 부동산 사업을 하는 개인이나 대형개발사는 건축을 시작하기 전에 지방자치단체, 환경 및 항공부처 등의 관계기관에서 30여 종류의 인허가를 받아야 한다.

② 단계별 접근

1단계 : 인도 부동산사업은 사업자간의 개인적인 신뢰에서 파트너십이 발생하고 사업이 진행되기 때문에 믿을 수 있는 파트너 선정이 중요하다.

2단계 : 저가매물확보가 중요하다.

3단계 : 부동산 개발에 대한 이해 뿐만 아니라 현지 건설시장에 대한 이해, 직영시스템에 대한 이해가 필수적이다.

③ 판매 및 홍보

주택판매 방식은 선분양 방식이며 모델하우스를 지어 아파트를 분양한다. 마케팅은 일반적으로 한국에서 시행하는 마케팅 방식과 유사하며 분양단계별로 분양가 시세가 결정된다.

초기 미분양시 사업진행과정에 따라 미분양 물량에 대한

할인 프로모션도 시행하며 전광판을 비롯한 다양한 방식으로 광고를 진행한다.

④ 정확한 수요 조사

인구 증가율과 도시인구 증가율을 고려하면 대도시의 주택수요는 매우 크다. 그러나 빈부격차가 심해 정확한 수요 타깃을 정하는 것이 매우 중요하다. 인도 부동산 리서치회사와 수요예측, 분양가 산정 등의 용역 진행이 필수적이다.

⑤ 금융시스템 및 금융조달 구조

선분양을 실시하는 인도는 한국의 분양시스템과 유사하다. 선수금(계약금)이 20%이며 공정률(뭄바이의 경우 3층 완공 기준)에 따라 5%씩 분납하는 구조다. 재원조달은 제도권 내 금융 또는 현지에 있는 국내 금융기관으로부터 신용대출 등을 이용하기도 한다.

⑥ 사업부지 및 행정서비스에 대한 정확한 정보

주마다 언어와 사업여건이 다르기 때문에 사업지마다 충분한 조사가 필요하다. 예를 들어 뭄바이의 경우 자재조달 시 하역노조가 있는데 이들만 해당 작업을 할 수 있다. 아파트 건설시 인프라 건설에 대한 정부지원은 없으며 모든 인프라는 사업자의 몫이다. 정부주도로 개발하는 경우에도 인프라의 준공시기, 준공여부를 확신할 수 없기 때문에 주택사업시 인프라 시설 확인은 무엇보다 중요하다.

주택사업진출시 유의점 5가지

인도 부동산 분야는 유일하게 규제되지 않았던 산업군이다. 현재는 한국의 주택도시보증공사와 같은 정책들이 RERA를 통해 어느 정도 실현되느냐가 관건이다. 또한 블랙머니가 영향력을 행사하고 있어 정책적으로 해결 불가능한 부분이 있다는 점을 알고 있어야 한다.

① 현지 디벨로퍼의 중요성 인식 및 신뢰 형성 중요

인도 부동산에 수십조원을 투자하는 해외자금의 대표격인 Black Stone, GIC들 역시 자금운영의 최고 결정권자(인도인)가 부동산 매수를 직접 하지만, 개발사업만큼은 현지 디벨로퍼에 의존하고 있다. 현지 디벨로퍼와의 연계 및 관계가 매우 중요하다.

② 인도 기업과의 협력 필수

부동산 사업은 합작투자방식이 이상적이고 일반적이다.



단독보다는 합작형태가 여러 면에서 유리하며 사업을 함께 할 수 있는 인도기업과의 연결 포인트 역시 매우 중요하다.

③ 사업 가능한 토지 확보의 문제

사업지역 내 토지를 소유한 디벨로퍼 또는 토지주들을 상대로 사업을 진행해야 한다. 토지주들과 사업을 하지 않고 디벨로퍼와 사업을 진행하는 경우 국내 건설사는 단순 도급(시공) 사업을 해야 한다.

그러나 인도 건설사들의 시공능력도 매우 우수하기 때문에 시공권을 따기도 쉽지 않은 것이 현실이다. 뭄바이의 경우 5대 디벨로퍼가 개발가능한 토지와 토지사용권의 대부분을 보유하고 있기 때문에 디벨로퍼들과 함께 사업을 해야 하는 구조다. 현대산업개발에서 실시한 RNA 메트로 폴리스 사업도 단순 도급으로 참여했다.

대도시 주택지역의 신도시(스마트시티)에서는 사업참여 가능성이 있다. 인도의 디벨로퍼들이 소유하지 않는 지역에서는 사업이 가능하다.

④ 사업지연에 따른 대기로 명시 필요

현대산업개발의 RNA 메트로폴리스 사업의 경우도 사업 지연에 대한 대기를 계약서에 명시했으나 현재 사업중단으로 인한 미수금이 발생한 상태다. 인도는 사업지연 및 중단가능성이 크기 때문에 대기로 명시가 필수다.

⑤ 건설사들에 대한 정부의 장기적인 지원 필요

부동산 개발사업에 단독참여도 가능하지만 현지 사업

리스크(토지확보, 자금조달, 분양)를 감당하기가 매우 어렵다. 인도시장은 인지도와 신뢰를 구축해야 수익을 얻을 수 있는 구조인데 대부분 사업을 단기간에 종료하고 철수해버려 지속적인 수익창출이 어려운 상황이다.

현재 인도에 진출한 국내업체는 시공을 수행하고 개발사업의 이익은 인도 현지기업이 취하고 있다. 장기적인 투자를 통해 인지도를 높이고 실질적인 개발이익까지 수익으로 창출할 수 있도록 정부의 지원이 필요하다.



한눈에 보는 인도 주택시장



구분		내용
주택사업시 고려사항	토지제도 및 사업절차	• 외국인의 토지 소유 가능 • 토지취득시 주의사항 - 지적현황 및 소유권, 저당상황 파악 - 정부수용 대상 여부, 침수가능성, 공업용수 공급 용이성 검토 - 변호사 또는 공인회계사와의 실무진행 - 까다로운 부동산 취득 절차와 인허가 절차 등에 대한 고려
	단계별 접근	• 접근 방법 - 1단계 : 믿을 수 있는 파트너 선정 - 2단계 : 저가 매물확보 중요 - 3단계 : 부동산 개발에 대한 이해 뿐 아니라 현지 건설시장에 대한 이해, 직영시스템에 대한 이해 필수
	수요조사 및 판매	• 정확한 수요층 파악 필수 - 인도 내 리서치회사를 통해 수요예측 및 분양가 산정 필수 - 선분양 방식으로 진행 - 분양단계별 분양가 시세 결정
	금융구조 정확한 정보	• 선수금(계약금) 20%, 공정률에 따라 5% 분납 * 뭄바이는 3층 완공 기준 적용 • 제도권 내 금융기관을 이용하여 자금조달 • 주마다 다른 언어, 다른 사업여건 파악 필수 • 인프라건설에 대한 정부지원 없음 - 인프라시설 없으면 사업수익에 큰 영향
사업진출시 유의사항	디벨로퍼의 중요성	• 개발사업에서 디벨로퍼의 역할 매우 중요 - 현지 토지소유자와의 관계 및 주요 도시내 토지 확보 - 디벨로퍼 없이는 개발사업 자체 불가능
	토지 확보	• 토지소유자 또는 토지를 소유한 디벨로퍼와 사업진행 - 디벨로퍼와 사업진행시 시공권만 획득 • 신도시 사업 참여 가능, 단 인프라 공급 여부 확인
	사업지연 리스크	• 사업지연 중단 및 가능성 확인 및 계약서에 대기로 명시 필수
	정부의 장기적 지원	• 현지 사업리스크를 감당하기 위해 인도 내 기업들과 신뢰 구축 필요 • 장기적인 투자를 통해 신뢰형성 및 개발수익 창출을 위한 정부지원 필요

코로나 19가 우리의 일상을 바꿔놓은지 어느덧 1년이 훌쩍 넘었다. 그로 인해 코로나와 관련된 수많은 신조어들이 탄생했다.

‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전을 통해 코로나 신조어들의 정확한 의미를 알아보자.

글 김우영

코로나 관련 신조어 정리

Q 1. 코로닉(Coronic) / कोरो니얼(Coronnial) / 코비드 38(Covid-38)

코로닉 코로나 19 감염 확진자를 이르는 말

코로니얼 코로나 시기에 태어난 아이

코비드 38 코로나 완치 판정을 받은 후 다시 감염된 사람

Q 2. WFH · WFO / 재택근무 / 어퍼웨어

WFH 'Work From Home'의 약자로 출근하지 않고

재택근무를 뜻하는 단어

WFO 'Work From Office'의 약자로 직장에 출근하여

근무한다는 표현

재택근무 재택근무와 호텔을 합한 신조어. 재택근무 기간을 연장하는 회사가 늘어나면서 재택근무에 지친 직장인들이 업무의 집중도를 높이기 위해 호텔로 출퇴근하여 근무하는 형태를 일컫는 말

어퍼웨어 코로나 19로 인해서 재택근무 중 화상회의를 하는 경우에 상의만 화면에 나오기 때문에 허리 위만 말끔하게 차려입는다는 의미



Q 3. 옴니레이어드 홈 / 홈루덴스 / 인스피리언스족

옴니레이어드 홈 집이 단순히 휴식하고 잠을 자는 역할만 하는 공간이 아니라 '기본 레이어', '응용 레이어', '확장 레이어' 3가지의 역할을 하는 집으로 변화하는 트렌드를 나타내는 용어

옴니레이어드 홈이란?



1. 기본 레이어 집이 수행하는 기본 기능을 심화하는 층
⇒ 인테리어, 홈드레싱, 가전, 가구에 대한 관심사

2. 응용 레이어 전에 없던 활동으로 집이 다기능화되는 층
⇒ 홈트레이닝, 홈카페 등

3. 확장 레이어 집의 기능이 인근 동네로 확장되는 현상
⇒ 편의점택배 이용, 음식 배달문화, 코인 빨래방 등

홈루덴스 재택근무, 온라인 수업 등으로 집안에 머무르는 집콕족(Home)과 놀이하는 인간을 뜻하는 호모루덴스(Homo Ludens)가 합쳐진 용어. 집을 아늑하게 꾸며놓고 집안에서 바깥 부럽지 않은 여가생활을 즐기는데 집중하는 현상을 나타내는 용어

인스피리언스족 밖에서 즐기던 경험을 집안으로 끌어들이는 의미로, 집을 홈바, 홈시어터, 헬스장 등 즐기는 공간으로 꾸며 누군가로부터 방해받지 않고 자신의 삶을 즐기는 소비자를 일컫는 말

부동산금융의 변천과 최신 트렌드

부동산금융은 생물과 같다. 시간과 상황에 따라 계속 변화하고 발전하는 속성을 지녔다.
지금껏 부동산금융시장이 어떻게 변화되어 왔으며 미래의 모습은 어떠할지 알아보자.



글 김형모
(주)여의도김박사연구소 소장 · 유튜브 '여의도 김박사' 크리에이터



부동산금융의 변화와 발전

1970년대

부동산금융의 태동기

1970년대 서울 마포에 아파트가 등장한 이후 시공사 중심으로 자금을 조달해서 아파트를 건축하는 금융기법이 발달하기 시작했다. 당시에는 현대건설 등 시공사 위주의 금융이 주를 이루었는데 큰 시공사가 연대보증을 하면 시공사를 믿고 대출을 실행했다. 이로 인해 분양후 상환받는 시공사 중심의 금융구조가 만들어졌다.

2000년대

관리형 토지신탁(PF) 발전

1990년대 IMF가 발생하면서 금융구조가 변화하기 시작했다. 특히 2000년도 초반에 발생한 굿모닝시티 사건은 '건축물의 분양에 관한 법률'과 신탁회사의 설립을 촉진했다. 이는 관리형 토지신탁에 의한 부동산금융(PF)이 발전하는 계기가 됐다.

이후 상업은행과 1군 시공사 중심으로 이뤄지던 부동산금융이 저축은행 중심으로 변경되기 시작했다. 그러나 2008년 리먼 브라더스 사태 이후 저축은행이 구조조정되면서 부동산금융의 전면에서 사라졌다.

2010년대

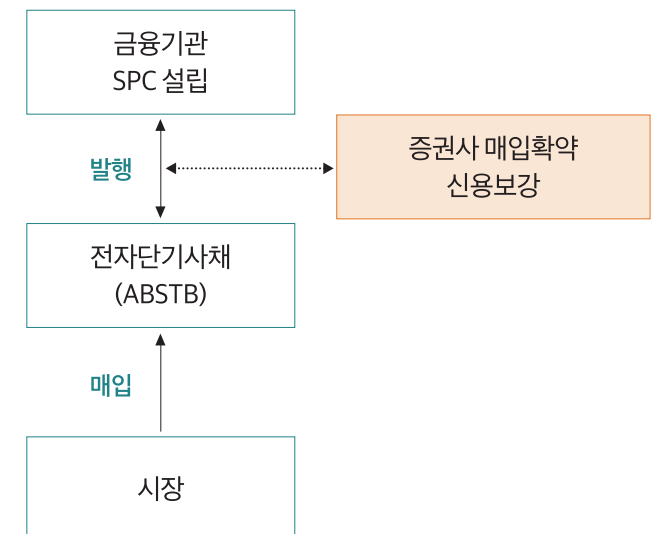
증권사 르네상스 시대 열려

2010년 들어 자본시장통합법이 시행되고 증권사들이 일반 상법회사인 특수목적법인(SPC)을 만들어 자금을 조달하기 시작했다. 2010년 이후 부동산금융의 중심으로 자리 잡은 증권사들이 지금까지 이르고 있다.

특히 메리츠증권이 종금사 라이선스 취득과 동시에 부동산금융 시장을 선도했다. 종금사는 대손충당금 비율이 10분의 1로 일반증권사 보다 공격적인 대출이 가능했고 미분양담보확약 등의 상품으로 막대한 이익을 창출했다. 종금사가 등장하고 부동산금융은 르네상스기를 맞이했다.



SPC(특수목적법인) 대출 흐름도



증권사 르네상스 시대가 도래한 이후에는 모든 시공사, 시행사 직원들이 증권사 투자은행 업계에 진출하기를 원했고 많은 증권사 직원들이 부동산시행업 전문가로 채워졌다. 이로 인한 부작용으로 증권 투자은행 업계에서 직원을 소모품 취급하기 시작했다. 거래가 많은 사람은 고수익을 얻고 거래가 없는 사람은 조기에 퇴출당하는 시장이 형성된 것이다.

2020년대

자산운용사 중심으로 운영

지난 10년간 증권사 중심의 부동산금융이 주를 이루어왔지만 미래에는 자산운용사가 중심이 될 것이다.

리츠와 펀드를 통해 자금을 조달하고 이를 대출, 개발 등에 사용하는 부동산금융이 점차 대세로 자리 잡고 있다. 특히 2020년 2월에 발생한 채권시장의 혼란(원유 파생상품 관련)은 이러한 시대를 빠르게 앞당기고 있다.

금융위원회와 금융감독원이 전자단기사채를 통해 자금을 조달하는 증권사 금융구조가 위험하다는 것을 느끼고 자기자본 비율 강화, LCR(유동성 비율 강화) 등의 규제를 실행하고 있다. 이 같은 규제로 인해 증권업계의 부동산 PF는 규모가 축소되고 좋은 사업장(서울 및 수도권)에만 집중되어 치열한 경쟁과 구조조정이 이루어졌다.



최신 부동산금융 트렌드

증권사, 정부규제에 대응 'PI대출'로 선회

최근 정부규제의 대처방안으로 많은 증권사들이 PI(Principal Investment) 대출(계약금 대출)에 참여하고 있다. 한투증권, 이베스트증권, SK증권, 우리종금 등이 대표적인 곳이다.

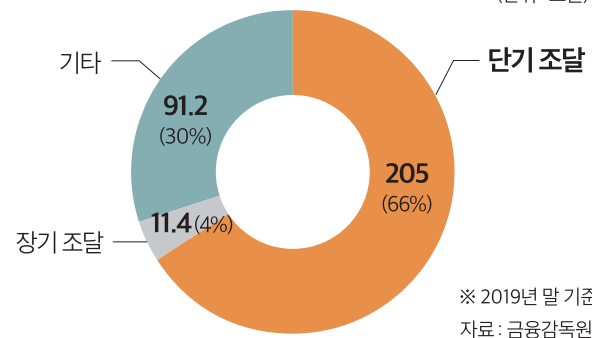
증권사들은 사업초기에 PI 대출을 해주고 주관권을 확보하는 영업전략으로 선회하고 있다. 또 선순위보다 중순위, 후순위 등의 투자를 늘려 수익을 최대한 올리려고 노력한다.

일반적인 시행사들은 PI를 계약금 투자라는 개념으로 이해하고 있지만 사실은 명목 LTV(담보인정비율)가 감정가의 100%를 초과하는 대출을 말한다.

지난해까지 PI대출을 취급하는 금융기관은 1곳에 불과했지만 요즘은 대부분 증권사들이 PI를 진행하고 있다. 좋은 사업장을 찾기 어려워졌고 이로 인해 수익을 발생시키기가 더욱 어려워졌기 때문이다. 따라서 고객에게 새로운 이익을 주고서라도 주관권을 따내려는 경쟁이 치열해졌다.

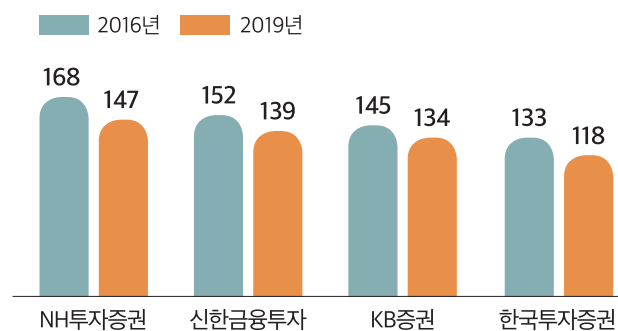
단기자금에 의존하는 증권업계

(단위: 조원)



유동성 비율 악화된 대형 증권사

(단위: %)



※ 유동성 비율 = 잔존 만기 3개월 미만 유동성 자산을 유동성 부채로 나눈 값. 매년 말 기준

자료: 금융감독원

새마을금고 PF의 등장과 선순위 수요 증가

부동산금융시장의 또 다른 변화는 새마을금고의 등장이다. 메리츠증권이 종금 라이선스를 반환한 후에 선순위 시장이 고사 상태가 됐고 이를 대체한 것이 새마을금고 PF다. 새마을금고 PF는 메리츠증권의 부동산 PF 선순위 시장을 빠르게 대체했다. 하지만 부동산 PF 시장에서 선순위에 대한 요구는 계속되고 있다.

선순위의 부재 그리고 신탁사 책준(책임준공확약)시장의 과열이 불러온 현상이 바로 신탁사가 선순위 대주단이 되는 것이다. 신탁사는 선순위 대주단이 됨으로써 책준시장에서 독점적인 역할을 할 수 있다.

부동산금융 변화와 발전 속도에 대응해야

부동산은 수요와 공급, 금리, 규제에 의해서 변화한다. 이제 코로나로 인한 유동성 증가세는 끝나가고 지난 10년

간의 증권사 부동산금융 르네상스 시대도 저물어 가는 듯하다.

부동산은 PF를 통한 건축만 있는 것이 아니다. 자산유동화를 위한 리츠, 복합상가를 위한 PFV, 건물의 리노베이션 등 다양한 금융구조가 존재한다. 신축건물만이 부동산 금융의 모든 것이라고 생각한다면 오산이다.

앞으로 부동산금융이 어떻게 진화하고 발전할지 모르지만 디지털 시대, 스마트시티, 3D프린팅 기술, 모듈러 등의 새로운 건축공법 등이 등장하면서 많은 변화가 있을 것으로 예상된다.

부동산 관계자들은 추세의 변화에 항상 민감해야 한다. 2000년대에는 100년간의 발전을 10년 만에 이루었고, 이제는 지난 10년간의 발전을 1년 만에 따라잡는 초고속 시대에 와 있다. 변화의 속도에 대응해서 변화하는 노력을 하는 자가 살아남는 시대가 될 것이다.



표준건축비가 주거정책 전반에 부작용을 일으키는 요인이 되고 있다.

턱없이 낮은 표준건축비는 민간의 주택공급을 가로막을 뿐 아니라 사업자와 임차인 간 분쟁의 원인으로 작용한다.

글 김형범 정책관리본부 부장

표준건축비 현실화에 주거정책 해법이 있다



**표준건축비 12년간 5% 인상에 그쳐
공공임대주택 원가에도 못 미치는 수준
같은 기간 건설공사비지수는 44% 올라**

공공건설임대주택 표준건축비가 지난 12년 동안 5% 인상에 그쳤다. 같은 기간 소비자물가지수는 21.7%, 건설공사비지수는 44.35% 오른 것에 비하면 턱없이 부족하다. 서민의 주거안정을 위해 짓는 공공임대주택일지라도 원가에 훨씬 못 미치는 가격으로 공급하라는 것은 억지에 가깝다. LH의 실상만으로도 표준건축비가 현실과 동떨어져 있음을 알 수 있다. 정부는 공공건설임대주택 건설시 임대사업비의 30%를 재정출자금으로 지원하고 있는데, 이러한 재정지원에도 불구하고 LH의 임대손실이 매년 1조원 넘게 발생하고 있기 때문이다. LH는 공공택지와 분양주택에서 얻은 수익으로 임대손실을 교차 보전하고 있지만 기획재정부가 발표한 공공기관경영정보공시에 따르면 2020년 LH 부채는 129조에 달한다.

**표준건축비 주거정책 전반에 지대한 영향
재개발조합, 수익성 부족하자 매각 꺼려
공공임대주택 확보 정책에 차질 발생**

턱없이 낮은 표준건축비 문제는 공공건설임대주택에 그치지 않으며 주거정책 전반에 걸쳐 부작용을 일으키고 있다. 공공건설임대주택 표준건축비가 활용되는 정책 분야는 대략만 따져봐도 십여가지가 넘는다. 공공건설임대주택 표준건축비가 민간 주택공급 정책에까지 지대한 영향을 미치며 어떤 경우에는 사업의 성패마저 좌우한다. 표준건축비 현실화에 주거정책 해법이 있다고 해도 과언이 아닌 이유다. 재개발사업, 법정상한 용적률 초과, 공공지원민간임대주택 용적률 완화로 건설되는 임대주택을 공공이 인수할 경우 주택가격 산정을 표준건축비로 하다보니 공공이 아닌 민간에게 매각하는 사례가 증가하며 용적률 완화 등을 통해 공공임대주택을 확보하려는 정책에 차질이 발생하고 있다.

재개발사업은 2.4대책의 공급 목표인 도심 내 주택공급의 주요 수단이라는 점에서도 표준건축비 현실화는 시급하다. 재개발조합이 공공에 임대주택을 매각하면 수익을 내지는 못하더라도 손실은 감내할 수 있을 만큼 최소화 해줘야 한다.

임대주택 특별수선충당금 적립요율과 건축허가 공동주택 하자보수보증금 산정에도 표준건축비가 적용된다. 입주자의 권익보호와 건축물 안전 확보를 위해서는 실제 건설원가에 근접하게 건축비가 산정되어야 충분한 보수비를 적립할 수 있는데 너무 낮은 표준건축비로 특별수선충당금과 하자보수보증금을 산정하다보니 입주 후 건축물 보수와 관리에 항시 민원이 발생하고 있다.

**민간임대분양전환 시 부도 우려 높이고
사업자-임차인 간 분쟁 원인으로 작용해,
분양주택 기본형건축비와 차이 줄여야**

민간건설임대사업자는 표준건축비의 영향을 보다 직접적으로 받고 있다. 정부에서 임대주택 물량과 품질을 확보하기 위해 지속적으로 주택도시기금 호당 한도를 상향하고 있지만 지원금액을 표준건축비의 80~85% 수준인 표준공사비로 산정하다보니 토지 감정가격이 높은 수도권과 일부 지방의 도시지역을 제외하고는 한도 상향의 효과를 보기 어렵다.

무엇보다 5년 임대주택 분양전환 시 원가에도 못 미치는 자금회수로 인해 분양전환이 지연되면서 분쟁이 초래되고 있다. 또한 분양전환시 손실이나 부도 등을 우려한 일부 민간건설임대사업자가 통매각에 나서기도 하는데, 양수받은 임대사업자가 기존 임차인에게 분양을 거부하고 과도하게 퇴거조치를 해 문제를 일으키기도 한다. 표준건축비는 민간건설임대사업자와 임차인 모두에게 피해를 주고 있어 개선이 시급하다.

1989년 원가연동제를 도입할때는 임대주택도 분양주택과 동일한 표준건축비를 적용하여 문제가 되진 않았다. IMF 이후 침체한 주택경기를 부양하기 위해 1999년 1월부터 분양가를 자유화하면서 별도의 공공건설임대주택

표준건축비를 고시하게 되었고, 2003년 분양가상한제가 다시 도입되면서 격차가 벌어지기 시작했다. 분양가상한제 기본형건축비는 매년 3월과 9월에 정기 고시되고 있어서 현재 59.2% 수준에 불과한 표준건축비와의 격차는 점점 더 벌어지게 될 것이다.

표준건축비의 해결방법은 의외로 간단하다. 원가를 인정하면 된다. 표준건축비가 인상되면 공공임대주택 임대료도 올라갈 것이라는 정부의 우려는 기존 임차인에게는 영향이 없다. 신규 임차인의 부담은 정책적 고려에 따라 임대료 산식에 정책계수를 차등 적용하는 방법으로 충분히 완화할 수 있다.

표준건축비는 공공건설임대주택만이 아닌 다방면의 주택정책에 활용되는 도구로, 현실화를 되돌아켜 강조해도 부족함이 없다. 표준건축비 현실화에 주거정책의 해법이 있다고 말하는 이유다.

공공건설임대주택 표준건축비의 활용

- 조합의 재개발임대주택 인수 요청에 따라 공공이 인수할 경우의 주택가격 산정 (도시 및 주거환경정비법 시행령 제68조제2항)
- 법정상한 초과 용적률의 일정부분을 소형주택으로 공급할 경우 공공의 인수가격 산정 (도시 및 주거환경정비법 제55조제2항, 제101조의6제3항)
- 공공지원민간임대주택 용적률 완화로 건설되는 임대주택을 시·도지사에게 공급할 경우의 가격 산정 (민간임대주택에 관한 특별법 제21조의2제1항)
- 임대주택 특별수선충당금 적립 요율 산정 (공공주택특별법 시행령 제57조제4항, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조제3항)
- 건축허가 대상 공동주택 분양시 하자보수보증금 산정 (공동주택관리법 시행령 제42조제1항)
- 개발부담금 산정을 위한 종로시점가액 산정 (개발이익 환수에 관한 법률 시행령 제11조제3항)
- 건축물의 일정비용을 미술작품 설치 또는 문화예술진흥기금 출연 금액 산정 (문화예술진흥법 시행령 제12조제3항)
- 주택도시기금 대출금액 산정시 우리은행의 표준공사비 (표준건축비와 연동)

내 집 마련에 대한 사람들의 생각읽기

주택보유에 대한 사람들의 생각은 어떨까. 주택보유의식에 따라 자가시장과 임차시장에 미치는 영향이 달라질 수 있다.
따라서 주택사업전략을 수립할 때는 사람들의 생각부터 읽어야 한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

우리나라 자가보유율은 61.2%
'집 보유해야 한다'는 84.1%
10가구 중 8가구, 주택보유 원해

국토교통부가 조사한 2019년 주거실태조사를 기준으로 보면, 2019년 일반가구는 총 1,994만 가구(통계청 기준, 총가구 2,089만 가구)다. 이 중에서 84.1%가 집을 보유해야 한다고 생각한다.

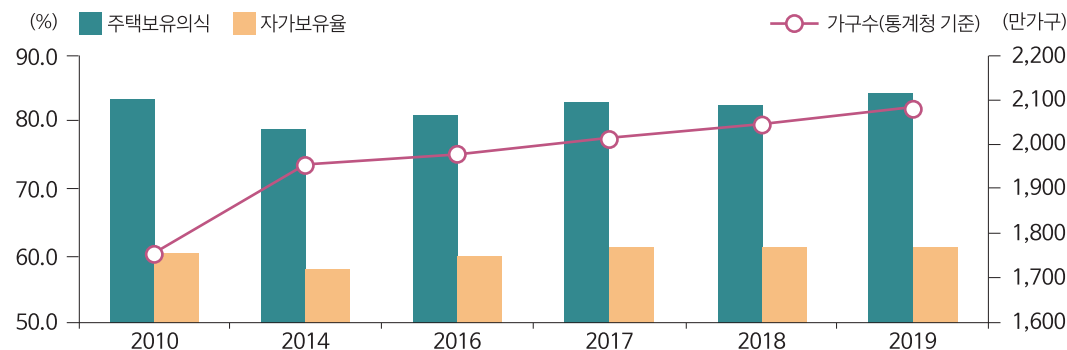
그러나 실제 집을 보유하고 있는 '자가보유율'은 61.2%다. 집이 있어야 한다고 생각하는 가구와 실제 집을 보유하고 있는 가구의 차이가 무려 22.9%다.

이를 가구수로 환산해 보면 약 456만 6,000여 가구에 이른다. 이들은 집을 사고 싶어하는 잠재수요다. 그러다 보니 주택시장은 늘 붐빈다.

주택보급률이 100%를 넘어서면서 사람들의 주택보유의식이 감소하고 있다고 한다. 젊은 세대는 집 대신 차를 선택한다는데 정말 그럴까. 주택보유의식은 2010년 이후 줄곧 80%를 상회한다. 금융위기 여파로 2014년에 주택보유의식과 자가보유율이 소폭 낮아졌지만, 바로 회복하고 그 이후 꾸준히 증가하고 있다.

우리나라에서 10가구 중 8가구는 늘 집을 보유하고 있어야 한다고 생각한다.

주택보유의식과 자가보유율



자료: 통계청, 인구총조사(가구부문) 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

점유형태와 연령 따라 주택보유의식 달라 자가보유율과 주택보유의식 간 격차 발생 30대에서 가장 크게 나타나

주택보유의식은 살고있는 형태에 따라 차이가 난다. 자기 집에서 사는 사람의 주택보유의식이 94.7%로 가장 높다. 전세가구는 75.7%, 월세가구는 60% 정도가 집을 보유해야 한다고 생각한다. 현재 임차가구나 무상가구로 살고 있어도 집은 있어야 한다고 생각하는 가구가 많다.

고령가구일수록 주택보유의식은 높아진다. 30세 미만은 주택보유의식이 65%수준이다. 그러나 30대를 넘어서면 주택보유의식은 80%를 넘어선다.

70세 이상의 고령가구가 되면 90%정도가 집이 있어야 한다고 생각한다. 나이가 들수록 집을 갖고 있어야 한다는 생각이 더 커진다는 것을 알 수 있다.

70세 이상의 고령가구의 자가보유율이 가장 높은 78.8%에 이르는 이유다. 그러나 여전히 보유의식이 자가보유율보다 높기 때문에 고령가구가 여력이 되면 집을 더 구매하려고 할 수도 있다.

게다가 기대수명은 점점 늘어나서 2019년 기대수명이 83.8세다. 지금 주택보유의식이 65.1%에 불과한 30세 미만 세대들도 나이가 들면서 주택보유의식이 높아져 주택을 사려고 할 수도 있다. 30대는 자가보유율이 42.2%지만 주택보유의식은 81%로, 젊은 세대의 주택보유의식이 결코 낮지 않다. 이에 비해 자가보유율은 낮다 보니 최근 젊은 세대의 집사기 열풍은 어쩌면 당연한 현상일 수 있다.

주택점유방식과 세대에 따른 집에 대한 생각은 지역에 따라서도 다르다. 따라서 집에 대한 사람들의 생각을 반영한 주택공급 전략을 마련해야 한다.

점유형태별 주택보유의식

(단위 : 만가구, %)

점유형태	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	기타 (사글세 등)	무상	계
가구수	1157.1	300.9	391.8	52.3	13.8	77.8	1993.8
주택보유의식	94.7	75.7	65.2	59.9	62.7	74.5	84.1

자료: 통계청, 인구총조사(가구부문) 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

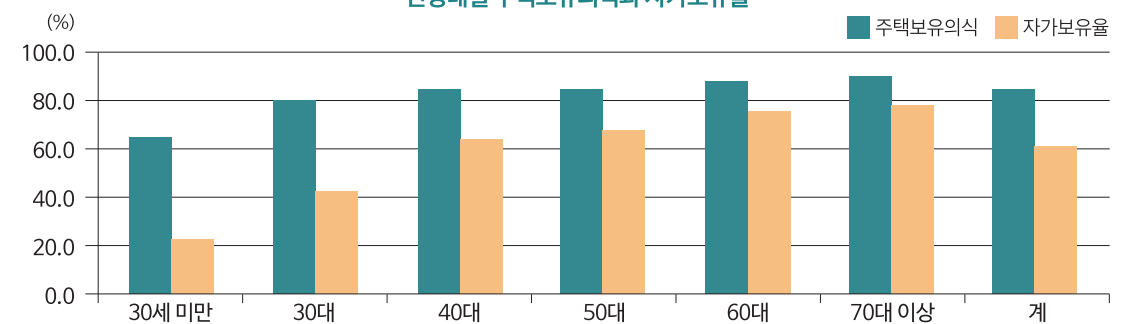
연령대별 주택보유의식

(단위 : 만가구, %)

	30세 미만	30대	40대	50대	60대	70세 이상	계
가구수	148.3	315.3	432.5	475.9	333.7	288.1	1993.8
주택보유의식	65.1	81.0	84.8	84.9	88.5	89.9	84.1
자가점유율	5	39.3	59.7	63.6	72.6	77.2	58
자가보유율	5.9	42.2	64.1	67.8	75.7	78.8	61.2

자료: 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

연령대별 주택보유의식과 자가보유율



자료: 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석

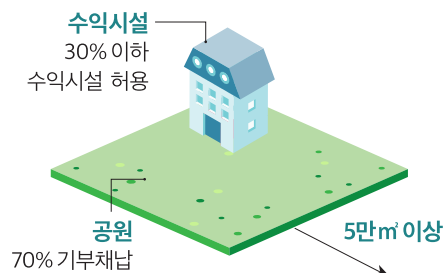
공원 일몰제로 관심 집중 민간공원조성 특례사업

지난해 7월 1일부터 장기미집행 도시계획시설 일몰제가 시행되면서 도시공원으로 지정 후 20년이 지나도록 공원으로 조성하지 않은 곳들이 도시계획시설에서 해제됐다. 지자체는 공원시설로 계속 유지하기 위해 일몰제 부지를 매입하는 등 대책을 강구하고 있으나 모든 일몰제 부지를 확보하기에는 재원이 부족한 실정이다. 민간공원조성 특례사업은 재원이 부족한 지자체를 대신해 민간이 공원을 조성하여 기부채납하는 대가로 일부 용지를 개발할 수 있도록 하는 제도다. 지자체와 민간이 긴밀한 협약을 통해 사업을 진행하는 민간공원조성 특례사업에 대해 알아본다.

글 김종언 정책관리본부 차장

민간공원조성 특례사업이란?

- **민간공원조성 특례사업이란** 5만㎡ 이상의 도시공원 부지를 개발하여 도시공원을 70% 이상 기부채납하고 나머지 30% 내에 아파트 등의 비공원시설을 설치할 수 있는 사업을 말한다. 도시·군관리계획상 도시공원으로 결정되기도 지자체 재원부족 등의 이유로 장기간 집행되지 않고 있는 곳 등을 지자체와 민간 사업자가 협약을 체결하여 개발할 수 있도록 허용한 제도다.



도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(약칭 공원녹지법)

제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례) ① 민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 “비공원시설”이라 한다)을 설치할 수 있다.

1. 도시공원 전체 면적이 5만제곱미터 이상일 것
2. 해당 공원의 본질적 기능과 전체적 경관이 훼손되지 아니할 것
3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것
4. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 적합할 것

○ 적용기준

- 행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 공원녹지법 제2조제3호가목에 따른 도시공원이므로, 도시자연공원구역은 행위특례를 적용할 수 없고, 개발제한구역 내에서 허가를 받아 할 수 있는 행위에 비공원시설의 설치 포함되지 아니함
- 행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 전체 면적이 5만㎡ 이상이고, 도시공원을 5만㎡(국공유지 제외) 이상으로 분할하여 행위특례를 적용하는 경우에도 분할 후 잔여면적이 5만㎡ 이상이어야 함
- 도시공원의 기부채납이란 토지와 공원시설 모두

의 기부채납을 의미

- 비공원시설을 설치하는 경우에도 1천세대 이상 주택건설사업 등에는 기부채납과는 별도의 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 비공원시설 설치계획에 포함하여야 함

- **비공원시설**은 녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물에 한정하며, 국토계획법 시행령 상 용도지역 안에서의 건축제한·건폐율·용적률을 따름

특례사업의 시행절차

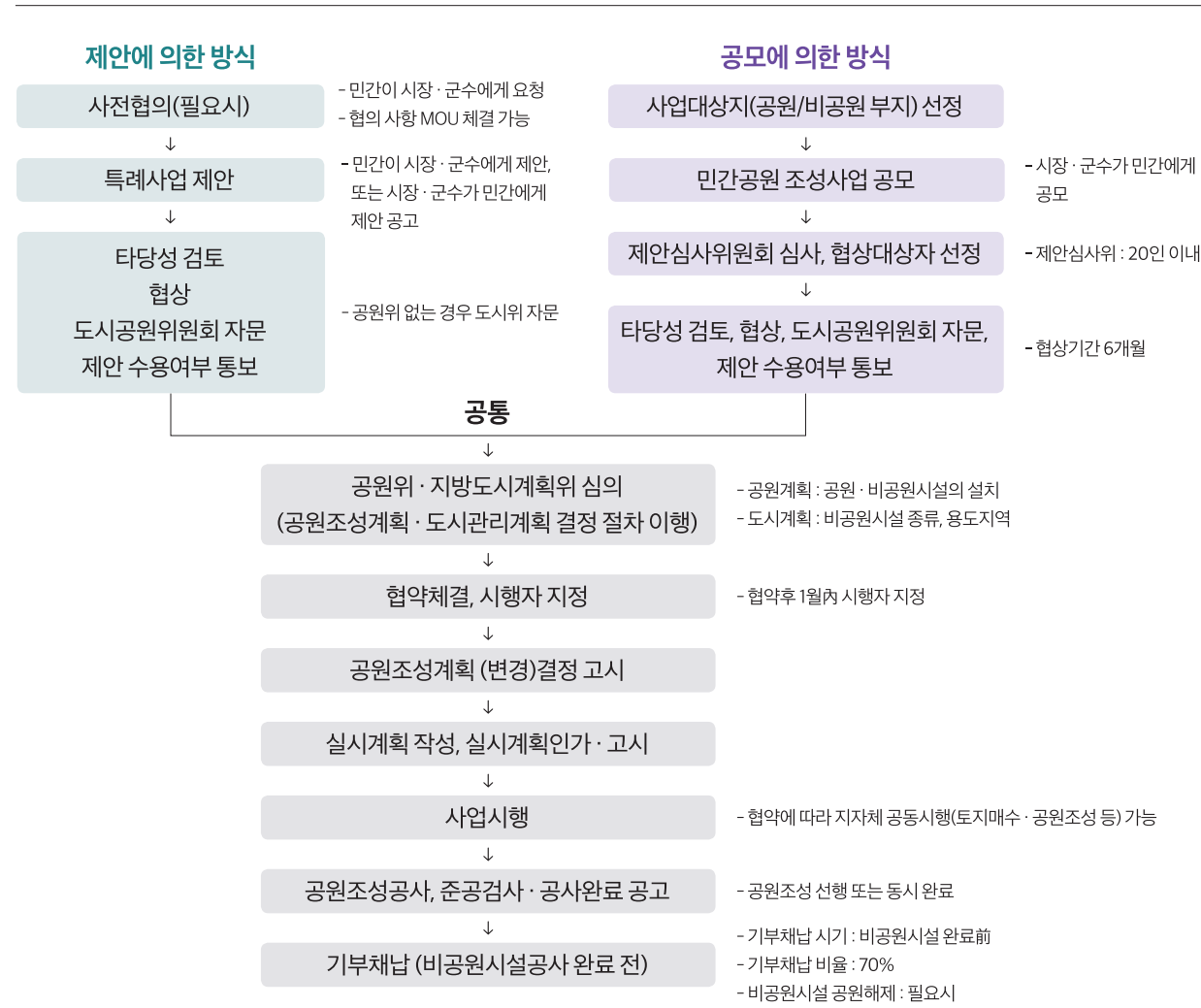
○ 특례사업 방식

- 제안에 의한 방식, 공모에 의한 방식
- 제안 방식인 경우, 민간공원추진예정자는 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등에 대하여 시장·군수에게 사전 협의를 요청할 수 있고, 시장·군수는 민간공원추진예정자와 사전협의한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있음
- 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 6개월간 협상할 수 있음
- 시장·군수는 협상대상자 선정 후 공원조성계획 입안 제안의 수용 여부에 대한 해당 지자체에 설치된 도시공원위원회(도시공원위원회가 설치되지 아니한 경우에는 지방도시계획위원회)의 자문을 실시하여, 협상대상자와 협상 종료 후 지체없이 제안의 수용여부를 민간공원추진예정자에게 통보하여야 함

○ 공원조성계획의 결정

- 시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 함
 - 도시공원위원회 심의 : 공원시설 등 공원조성에 관한 사항
 - 지방도시계획위원회 심의 : 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역 등
- 시장·군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 협약을 체결하고 1개월 이내에 시행자 지정을 하여야 함
- 시장·군수는 민간공원추진자에게 도시공원 조성과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니됨

특례사업 시행절차



- 시장·군수는 민간공원추진자와 협의하여 기부채
납하는 도시공원 부지 면적의 10%에 해당하는 가
액(개별공시지가 산정 가액)의 범위에서 해당 도
시공원 조성사업과 직접적으로 관련되는 진입도
로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치
하게 할 수 있고, 이 경우 그 설치비용에 해당하는
도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부
지 면적에서 조정하여야 하며, 비공원시설 부지 면
적을 확대할 수는 없음

○ **공원조성계획 및 실시계획의 고시**
- 시장·군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완
료한 때에는 도시공원위원회와 지방도시계획위
원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을
지체 없이 고시하여야 함
- 민간공원추진자는 도시·군계획시설사업에 관한
실시계획을 작성하고, 시장·군수는 공고 및 공람
(14일 이상) 등의 절차 완료 후 실시계획을 인가하
여야 함

○ 사업이행의 보증

- 시장·군수는 민간공원추진자가 아닌 제3자에게
연대보증을 하게 하거나 민간공원추진자로부터 일
정액의 계약보증금 납부 또는 공사이행보증서 제
출 등의 방법으로 사업이행보증을 받아야 함
- 수년에 걸쳐 단계별로 구분하여 시행하는 대규모
사업 등의 경우에는 각 단계에 따라 사업이행보증
을 분리하여 받을 수 있음

○ 사업시행자의 지정 취소

- 시행자로 지정 받은 민간공원추진자는 지정받은
날부터 1년 이내에 실시계획의 인가를 신청하여야
하며, 이 기간 내에 실시계획의 인가를 신청하지 아
니한 때에는 지자체장은 시행자 지정을 취소할 수
있도록 하되, 불가피하다고 인정하는 경우 6개월의
범위 안에서 1회에 한하여 그 기간을 연장 가능

○ 사업의 준공

- 민간공원추진자는 도시·군계획시설사업의 공사
를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시
장·군수의 준공검사를 받아야 함

○ 기부채납

- 민간공원추진자는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물
품관리법」 등 관련법규에 따라 특례사업으로 조성
된 공원시설을 시장·군수에 기부채납하며, 비공
원시설의 완료(사용검사, 사용승인 또는 준공) 전
에 기부채납해야 함

○ 도시·군관리계획의 변경

- 시장·군수는 비공원시설의 부지에 대하여 협약
에서 정한 바에 따라 해당 도시공원에서 해제하는
등 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 함

지자체 별도 지침 등 운용

- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 도시공원 부지에서
개발행위 특례에 관한 지침(국토부)에서 정하지 않
은 사항에 대해 지자체 여건에 맞는 별도의 특례사업
추진 지침을 마련, 운용 중이니 확인이 필요

○ 예시 서울시 도시공원 개발행위 특례에 관한 지침

- 서울특별시 도시계획조례 개발행위허가 기준*, 방
재안전성 등 비공원시설 특례사업 적용 대상부지
선정시 고려사항 규정

* **입목축적도** : 서울특별시 1ha당 평균 입목축적의 30%(녹지
지역에서는 20%) 미만
평균경사도 : 18도(녹지지역에서는 12도) 미만
비옴 : 비옴 유형평가 및 개별 비옴평가 1등급지 제외 등

- 사전협의시 사전타당성 검토를 통해 공공의 입장
을 통보
- 제안서 제출전 환경영향평가법에 따른 전략환경
영향평가를 실시하고 그 결과를 제안서와 함께 제
출, 전략환경영향평가지 사업대상 반경 500m 거
주 주민 등이 주민설명회에 참석
- 설계감리, 책임감리 의무화
- 토지의 기부채납 시기는 실시계획 인가 전으로
하며, 공원조성공사 종료 즉시 공원시설 기부채
납 등

분양가상한제 적용지역&
HUG 고분양가
관리지역 현황

민간택지내 주택의 분양가격 통제 수단으로 분양가상한제와 HUG의 고분양가 심사제도가 활용되고 있다.
주택건설업무에 참고할 수 있도록 두 지역의 현황을 정리했다.
글 김종언 정책관리본부 차장

지 정 기 준

민간택지 분양가상한제 적용 지역

- 주택가격상승률이 투기과열지구(물가상승률보다 현저히 높은 지역)로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역) 중 다음의 어느 하나에 해당하는 곳
- 1. 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 곳
- 2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 곳
- 3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳

고분양가 관리지역

- 당해 지역의 분양가 상승이 전체 주택시장에 미치는 영향력이 큰 지역
- 분양가 및 매매가 통계자료, 시장 모니터링 결과, 전체 주택시장에 미치는 영향력 등을 종합적으로 고려하여 선정
- 규제지역(투기과열지구, 조정대상지역)으로 신규 지정되는 지역은 고분양가 관리지역으로 선정

지 정 효 과

○ 분양가상한제 적용지역

- 분양가격 제한, 전매행위 제한 등

○ 고분양가 관리지역

- 분양보증 발급 시 고분양가 심사 적용
※ 분양가상한제 적용 지역은 HUG 고분양가 심사 제외

지 정 현 황

지역	민간택지 분양가상한제 적용 지역	HUG 고분양가 관리지역
서울	13개구 전 지역 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문구 5개구 37개동 강서구(방화·공항·마곡·등촌·화곡동) 노원구(상계·월계·중계·하계동) 동대문구(이문·휘경·제기·용두·청량리·답십리·회기·전농동) 성북구(성북·정릉·장위·돈암·길음·동소문동2가·동소문동3가·보문동1가·안암동3가·동선동4가·삼선동1가·삼선동2가·삼선동3가) 은평구(불광·갈현·수색·신사·증산·대조·역촌동)	전 지역
경기	과천시(별양·부림·원문·주암·중앙동) 하남시(창우·신장·덕풍·풍산동) 광명시(광명·소하·철산·하안동)	전 지역 *제외: 김포(통진읍, 대곶·월곶·하성면) 파주(읍·면 지역), 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면 가재월·사암·미평·좌향·두창·맹리) 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍, 수동면·조안면) 안성(일죽·미양·대덕·양성·고삼·보개·서운·금광·죽산·삼죽면), 양주(백석읍, 남·광적·은현면)
인천	-	전 지역 *제외: 강화·옹진군, 중구 울왕·남북·덕교·무의동
부산	-	전 지역 *제외: 중구·기장군
대구	-	전 지역 *제외: 달성군 가창·구지·하빈면, 논공·옥포·유가·현풍읍
광주	-	전 지역
대전	-	전 지역
울산	-	남구, 중구
세종	-	전 지역
충북	-	청주(동 지역, 오창·오송읍)
충남	-	천안(동 지역), 논산(동 지역), 공주(동 지역)
전북	-	전주
전남	-	여수(동 지역, 소라면), 순천(동 지역, 해룡·서면), 광양(동 지역, 광양읍)
경북	-	포항 남구(동 지역), 경산(동 지역)
경남	-	창원 성산·의창(동 지역, 북면, 동읍)

등록말소된 법인의 임원은 신규등록이 제한되나요?

글 박상건 회원사업실 과장

Q. 주택건설사업자인 법인에서 임원으로 재직하던 중 법인이 등록기준 미달 사유로 등록말소 처분을 받았습니다. 해당 법인에서 퇴직한 후 다른 법인의 등기임원으로 주택건설사업자 신규등록을 하려는데 제한사항이 있나요?

A. 「주택법」 제6조에 따라 등록기준 미달로 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자 또는 임원 중에 제8조에 따라 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자가 있는 법인의 경우 등록사업자의 결격사유에 해당하여 주택건설사업 등의 신규등록이 불가합니다.

따라서, 등록기준 미달로 등록말소 처분을 받은 주택건설사업자인 법인에서 등기임원으로 재직했다면, 등록말소 처분을 받은 해당 법인이 등록 말소된 날로부터 2년간 등기임원(대표자 포함)으로 주택건설사업 등의 등록을 할 수 없습니다.

「주택법」 제6조 등록사업자의 결격사유

제6조(등록사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 할 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

4. 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 제8조에 따라 등록이 말소(제6조제1호 및 제2호에 해당하여 말소된 경우는 제외한다)된 후 2년이 지나지 아니한 자
6. 임원 중에 제1호부터 제5호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

「주택법」 제8조 주택건설사업의 등록말소

제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 제4조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
4. 제6조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제6조 제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
5. 제90조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우

답변 요약 등록기준 미달로 등록말소된 법인의 임원으로 재직했다면, 등록말소 처분을 받은 시점으로부터 2년이 지나지 아니한 경우는 등록사업자의 결격사유에 해당하여 신규등록이 불가합니다.

보통사람들의 부동산자산 현황과 추세는 어떨까?

신한은행에서 전국 만 20~64세 경제활동자 1만명을 대상으로 조사한 '2021 보통사람 금융생활 보고서'를 발표했다.

보고서에서는 보통사람들의 금융생활 패턴과 소득 및 지출행태 등을 다루고 있다.

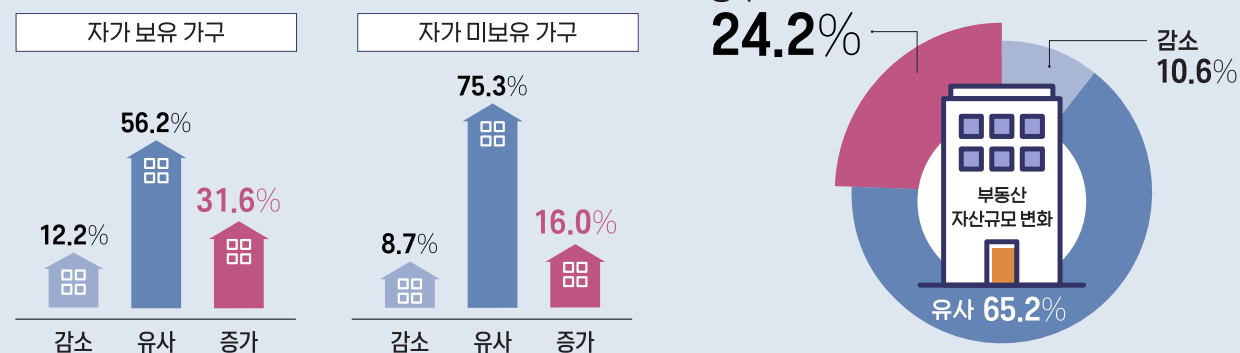
본지에서는 부동산 자산의 현황과 주택구입에 대한 인식을 중심으로 살펴보기로 한다.

정리 김우영 출처 신한은행 '2021 보통사람 금융생활 보고서'

1 2019년 대비 부동산 자산규모가 감소한 경우는 10%에 불과

2020년 한 해 동안 부동산 자산이 감소했다고 응답한 비율은 10%에 그쳤으며, 대부분의 부동산 자산규모는 유지되거나 증가한 것으로 나타났다.

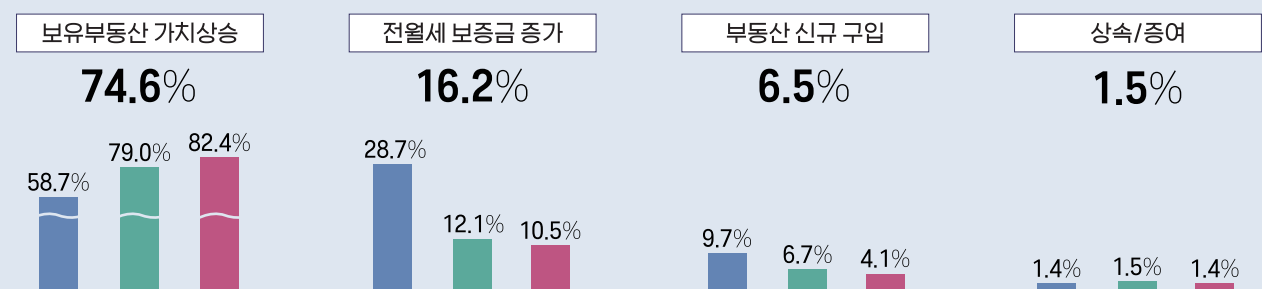
| 부동산 자산규모 변화 | (단위: %)



2 2020년 부동산자산이 증가한 이유 1위는 '보유부동산 가치 상승'

2020년 부동산자산이 증가한 이유로 '보유부동산의 가치가 상승'했다는 응답이 74.6%로 가장 높았고, 특히 고연령대에서 두드러졌다.

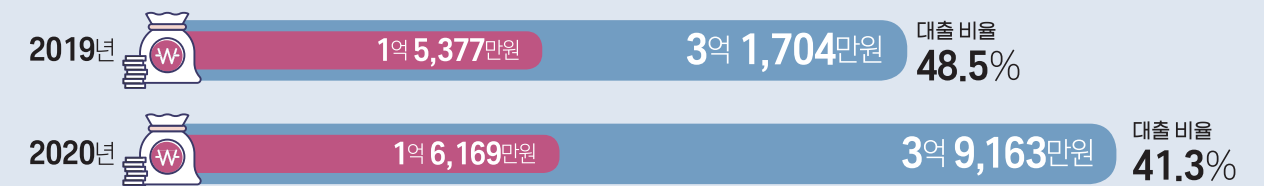
| 2020년 부동산 자산 증가 이유 | (단위: %)



3 최근 1년 내 자가주택 구입비용 24% 증가

2019년 주택구입시 평균 3억 1,704만원의 비용이 들었으나, 2020년 주택구입시에는 평균 3억 9,163만원이 들어 1년 사이 주택 구입비용이 약 7,500만원(약 24% 증가) 정도 증가하였다. 또한 2019년 자가주택 구입자는 집값의 약 절반 정도인 1억 5,377만원을 대출로 충당하였고, 2020년에는 집값의 41.3%인 1억 6,169만원을 대출하여 2019년과 대출금액 차이는 크지 않았다.

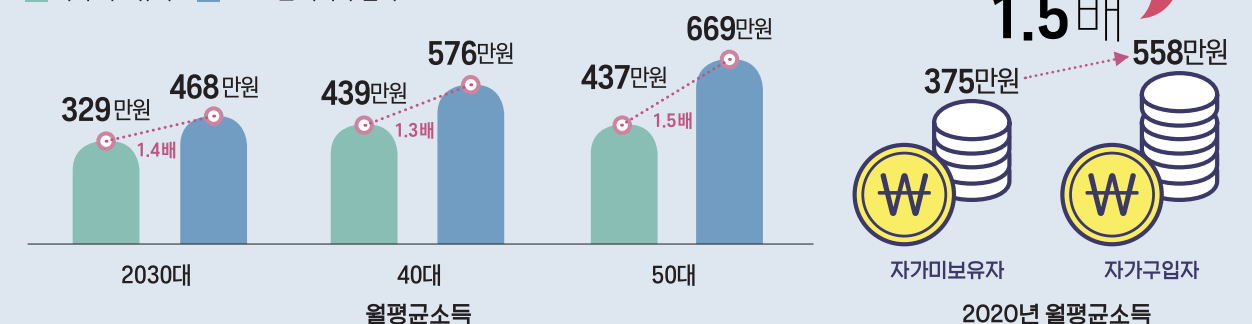
■ 주택 구입 금액 ■ 주택 구입시 대출원금 (단위: %)



4 경제력이 있을수록 내집마련 시도 증가

2020년 자가 구입자와 자가 미보유자의 가구소득을 비교해보면, 2020년 자가 구입자의 월평균 소득은 558만원으로 자가 미보유자의 소득 375만원보다 1.5배 더 많았다.

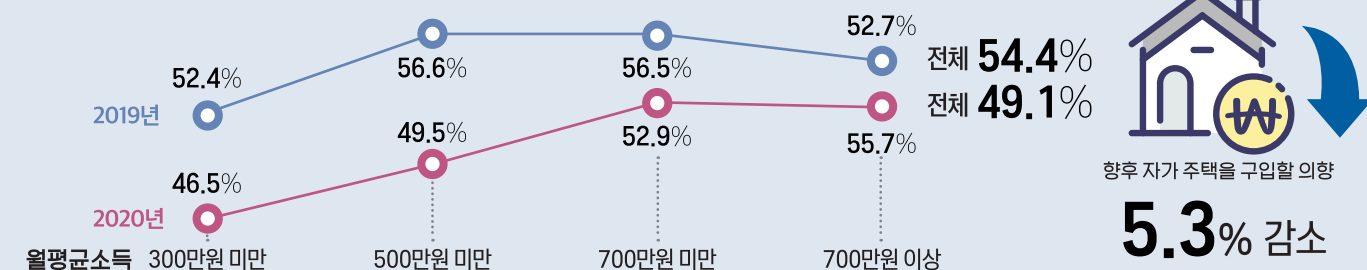
■ 자가 미보유자 ■ 2020년 자가 구입자 (단위: 만원)



5 자가 미보유자의 주택 구입 의향은 감소 추세

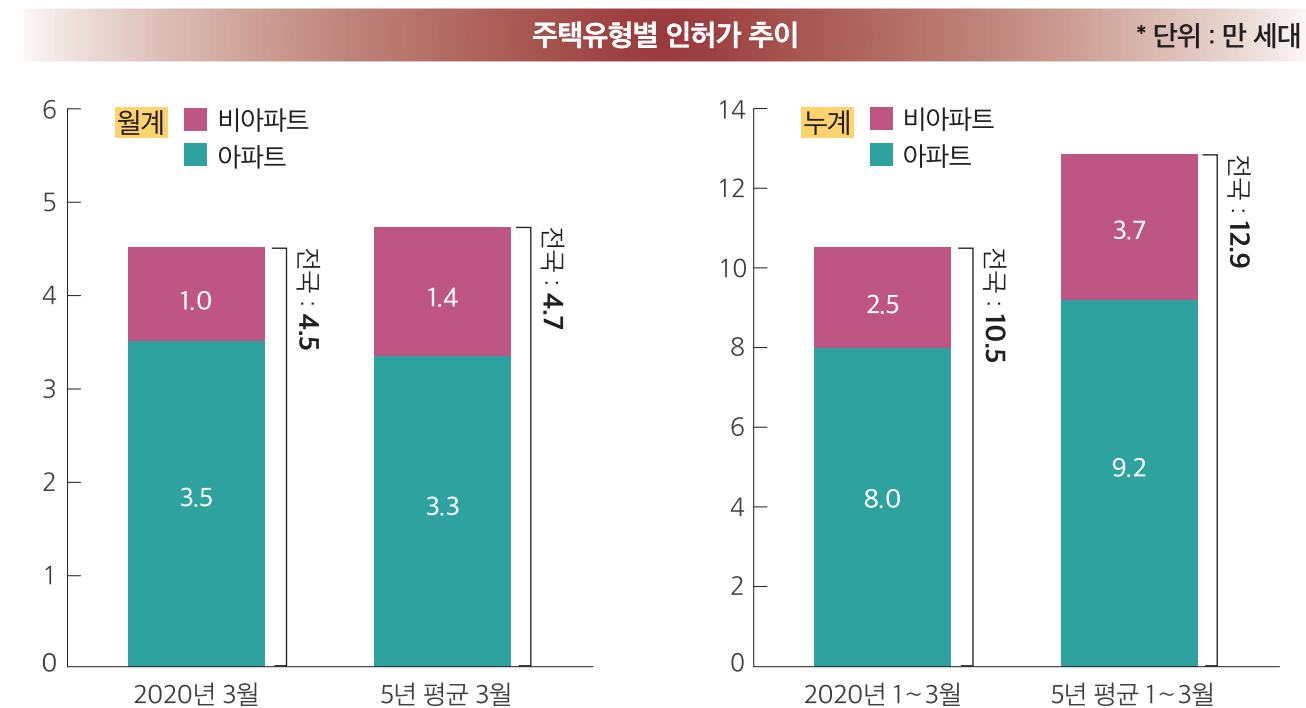
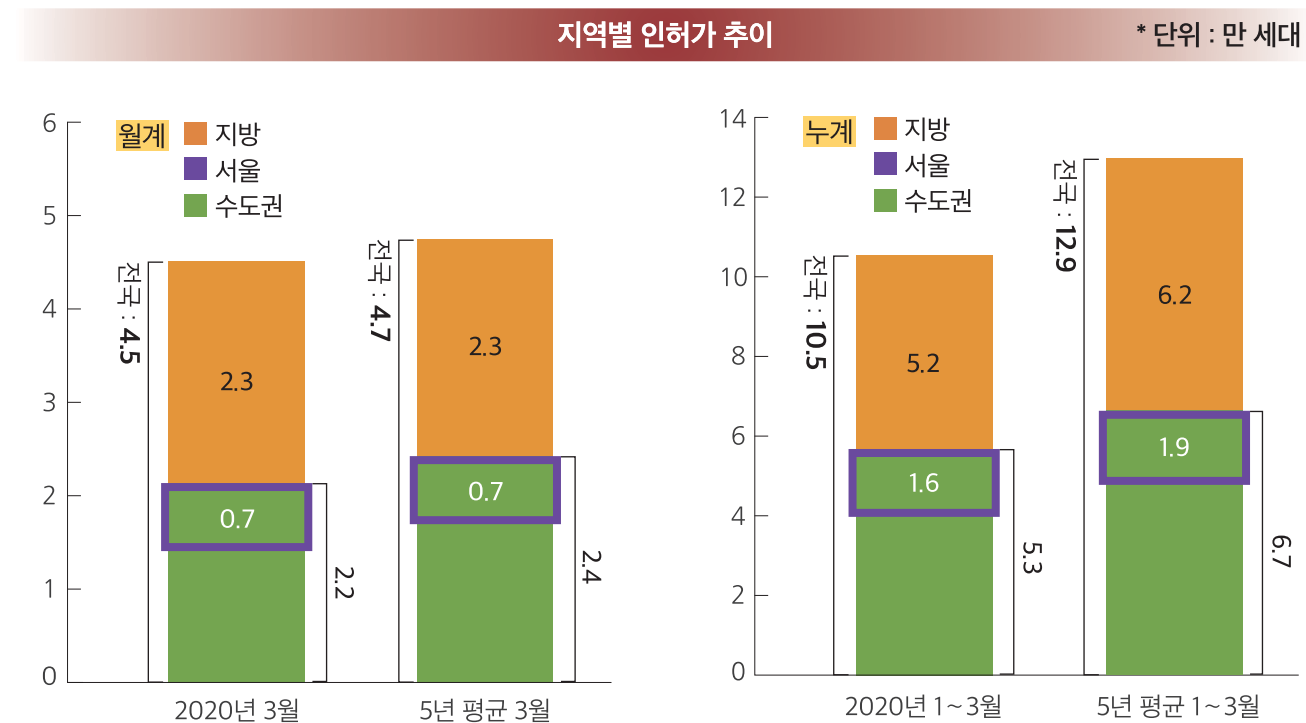
현재 자가가 없는 경우, 향후 자가 주택을 구입할 의향은 49.1%로 2019년 54.4% 대비 5.3% 감소했다. 가구소득이 높을수록 자가 구입 의향이 높는데, 코로나 19로 가계경제가 악화되고, 부동산 가격은 크게 상승해 저소득층 자가 미보유자의 구입 의향이 낮아진 것으로 보인다.

| 자가 미보유자의 주택 구입 의향 | (단위: %)

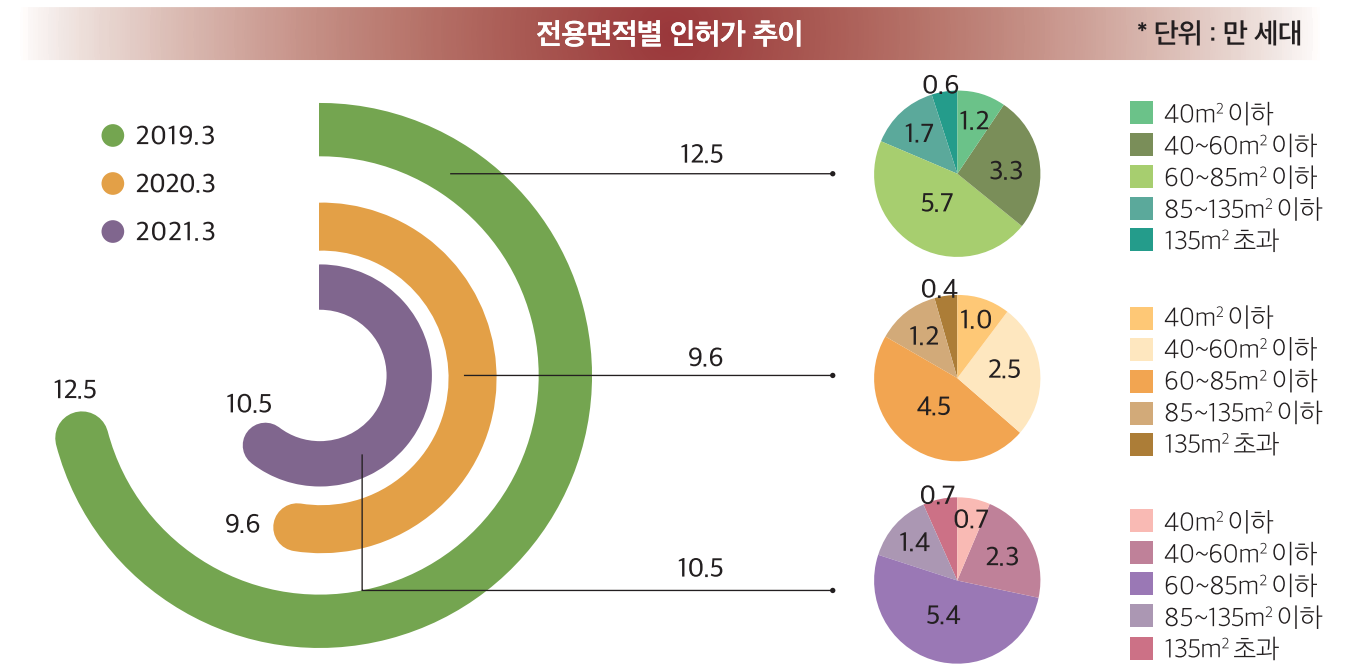


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

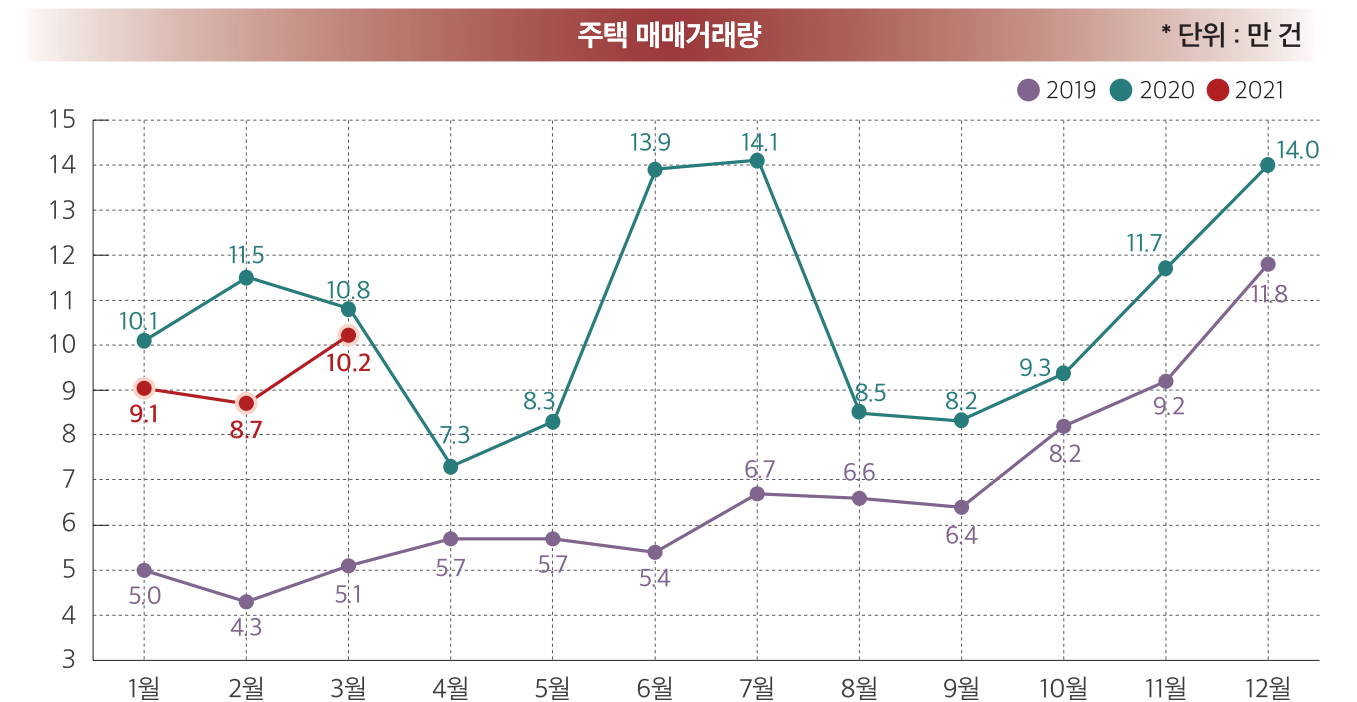
1. 인허가실적 추이 : 3월 주택인허가 4.5만호. 전년동월 대비 34.8% 증가



국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
4월말 발표(3월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



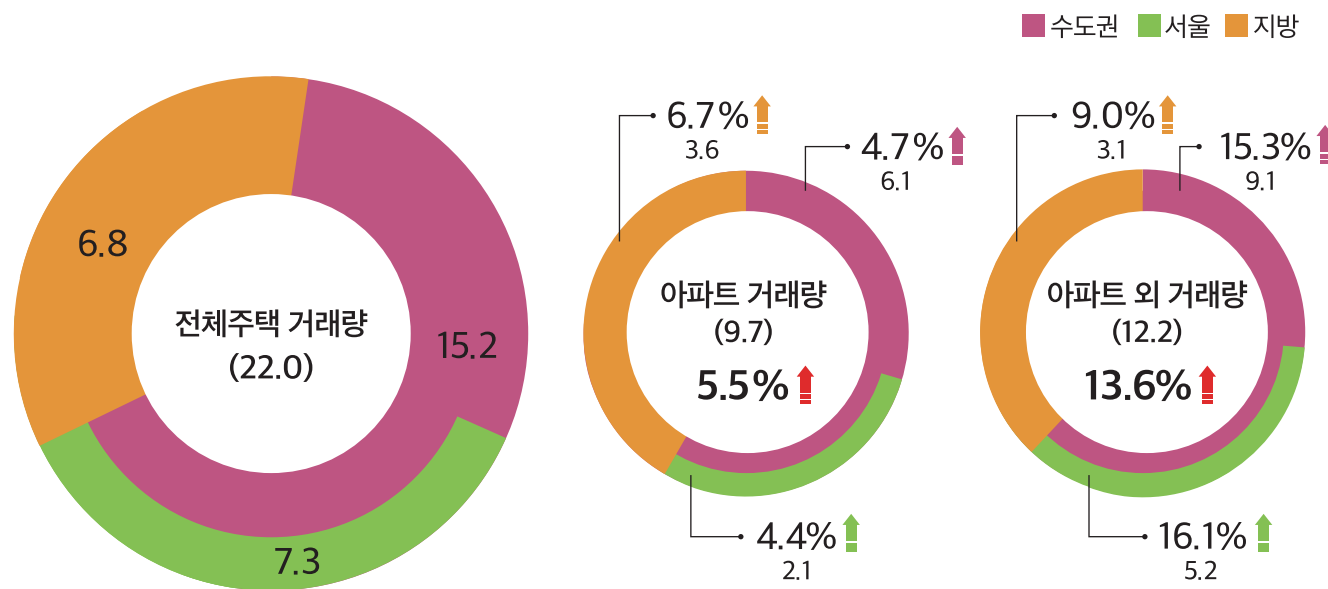
2. 주택 매매거래량 : 3월 거래량 10.2만건, 전월 대비 17.3% 증가하였으며, 전년 동월대비 6.0% 감소



3. 주택 전월세거래량 : 3월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 5.5% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 13.6% 증가

주택 전월세거래량

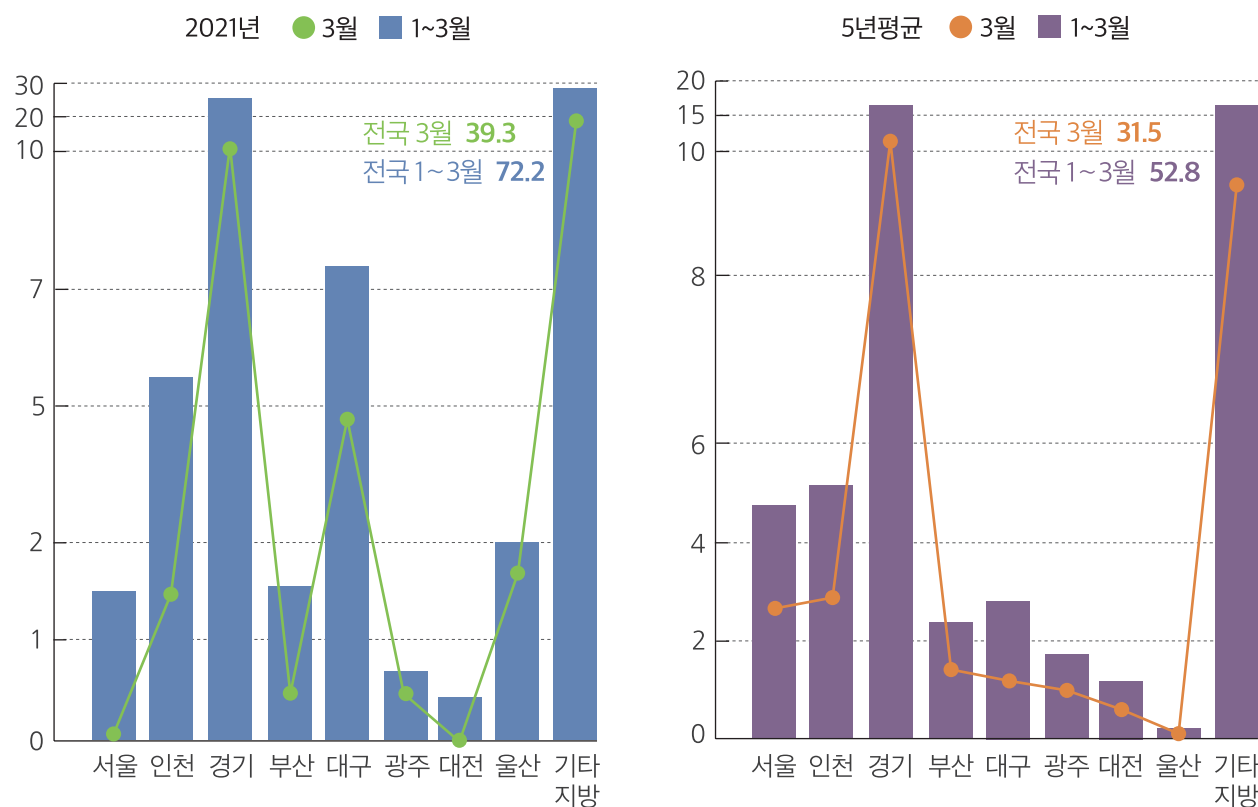
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 3월 공동주택 분양실적은 전국 3.9만호. 전년동월 대비 221% 증가

지역별 분양물량

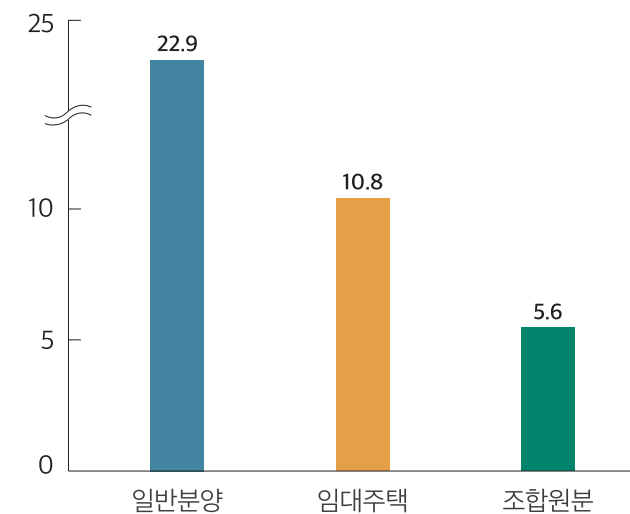
* 단위 : 천 세대



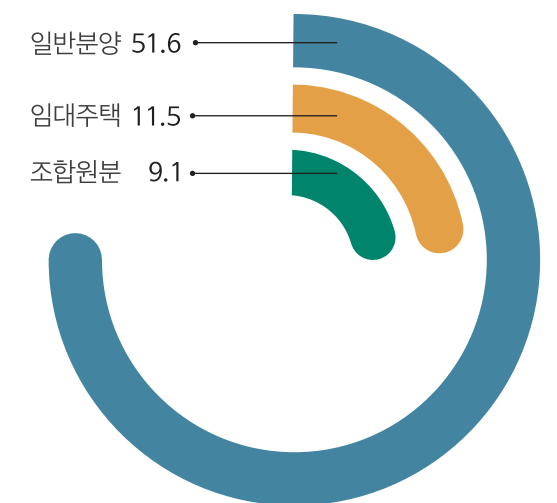
3월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

3월 월계



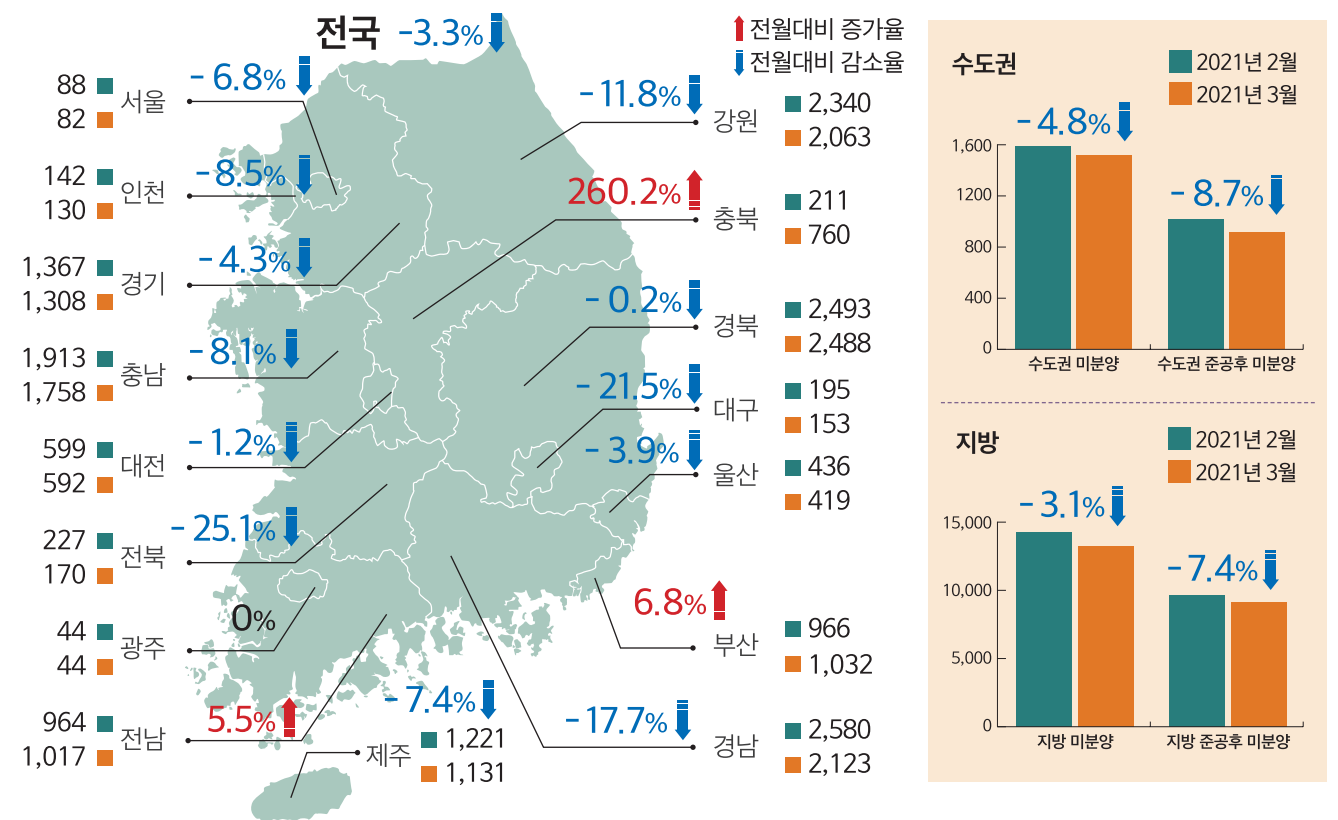
1~3월 누계



5. 미분양현황 : 3월말 기준 전국의 미분양주택 15,270호. 전월대비 3.3% 감소

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대



최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31653호
(2021.4.27)

- 【주요내용】
- 공공택지 중 민간임대사업자 우선공급 비중 조정(제14조제4항)
 - 공공택지 내 민간임대사업자 우선공급 비율(3% 이상)을 유지하되, 조성한 토지의 규모가 50만제곱미터 이상인 지구에서 국토교통부장관이 별도 고시하여 정하는 경우 1% 이상으로 적용 가능

- 【부 칙】
- 이 영은 공포한 날부터 시행

「건축법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31668호
(2021.5.4)

- 【주요내용】
- 방화성능을 갖춘 창호를 설치해야하는 건축물(제61조제3항)
 - 건축물의 외벽에는 방화성능을 갖춘 창호를 설치하도록 하는 내용으로 「건축법」이 개정됨에 따라, 방화성능을 갖춘 창호를 설치해야 하는 건축물을 의료시설, 수련시설, 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물 등으로 정함

- 근린생활시설에 가상현실체험 제공업소 및 소규모 전기자동차 충전소 추가 (별표1)

- 생활형 숙박시설을 「공중위생관리법」에 따라 숙박업 신고를 해야하는 시설로 명확하게 규정(별표1)

- 【부 칙】
- 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 제61조3항의 개정규정은 2021년 6월 23일부터 시행

「택지개발촉진법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31634호
(2021.4.20)

- 【주요내용】
- 택지 공급 시 수분양자의 사업계획을 평가(제13조의2)
 - 택지개발사업의 시행자가 개발한 택지를 공급할 때 종전에는 원칙적으로 추천의 방법으로 공급하도록 했으나, 택지 공급의 공공성을 강화하기 위하여 공동주택 건설용지에 건설되는 주택의 일부를 공공건설임대주택의 용도로 매각할 것 등을 조건으로 경쟁에 부쳐 공급토록 함

- 【부 칙】
- 이 영은 공포한 날부터 시행

「주택임대차보호법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31673호
(2021.5.11)

- 【주요내용】
- 우선변제금 증액 및 우선변제 대상 임차인 범위 확대
 - 임차인의 주택임대차 보증금 중에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 금액 상향 조정(제10조제1항)
 - 우선변제를 받을 수 있는 임차인의 범위 확대(제11조)

지역	우선변제를 받을 수 있는 임차인 범위(보증금)	우선변제금
서울	1억 1,000만원→1억 5,000만원	3,700만원→5,000만원
과밀, 세종, 용인, 화성 + (추가) 김포	1억원→1억 3,000만원	3,400만원→4,300만원
광역시, 안산, 광주, 파주 + (추가) 이천및평택	6,000만원→7,000만원	2,000만원→2,300만원
그밖의지역	5,000만원→6,000만원	1,700만원→2,000만원

- 【부 칙】
- 이 영은 공포한 날부터 시행

- (소액보증금 보호에 관한 적용례 등) 제10조제1항 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따름

국가보훈처

국가보훈처 창설 60주년 기념 황기철 국가보훈처장을 만나다

우리협회는 1994년 시작한 국가유공자 주거여건개선사업을 28년째 지속하며 국가보훈처와 인연을 이어왔다. 올해 국가보훈처의 창설 60주년이 각별하게 여겨지는 이유다. 호국보훈의 달, 황기철 제31대 국가보훈처장(장관)을 만나 보훈의 의미를 되새겨본다.
글 구선영 사진 왕규태



황기철 국가보훈처장은...

- 1957년 경남 창원 진해 출생
- 1978년 해군사관학교 제32기 졸업
- 1991년 프랑스 파리 제1대학교 역사학 석사
- 2012년 해군사관학교장
- 2013년 해군참모총장(대장)
- 2015년 한남대학교 정치외교학 박사
- 2017년 세종대학교 석좌교수
- 2020년12월 제31대 국가보훈처장 취임



황기철 보훈처장이 5월 22일 미국 펜실베이니아주 필라델피아에 있는 한국전 참전비를 방문해 참전용사들의 헌신과 희생을 기린 뒤 인사말을 하고 있다. 사진제공 보훈처.

37년간 군복무, 해군참모총장 역임 ‘아덴만의 영웅’에게 맡겨진 국가보훈 임무 “군생활 중에도 ‘보훈’ 중요성 느껴”

‘아덴만의 영웅’으로 국민들의 기억 속에 각인된 황기철 전 해군참모총장이 지난해 12월 31일 제31대 국가보훈처장으로 취임했다. 그는 2011년 1월 소말리아 해적에 피랍된 삼호주얼리호 선원을 구출하는 ‘아덴만 여명작전’을 성공적으로 이끈 주인공이다. 당시 해군작전사령관으로 1주일간 잠도 자지 않고 작전계획을 세운 일화로 유명하다. 해군참모총장 재임시에는 전사·순직한 해군 장병의 유자녀를 지원하는 해군 장학재단설립을 주도하기도 했다. 1974년 해군사관학교 32기로 입학, 78년 졸업 후 소위로 임관하여 37년간 여러 요직을 거쳤다. 2015년 군을 떠났다가 2020년 다시 국가의 부름을 받고 돌아왔다. 지난 5월 14일 서울지방보훈청에서 만난 황기철 처장은 큰 키에 늙름한 풍채를 드러냈다. 보훈행정이 발전하기 위해서는 “소통과 공감의 중요하다”고 강조하는 황기철 처장은 전국의 보훈관서와 보훈현장, 중앙과 지방 보훈단체장, 유공자, 국회 등을 찾아다니며 바쁜 행보를 이어가고 있다.

Q. 예전에는 군인을, 지금은 유공자를 돌보는 소감이 어떤가.
군생활을 하는 동안 부하들의 안전을 걱정하는 마음에 나무 한 그루를 자른 적이 없고 곤충 한 마리도 잡지 않았다. 국가의 안보를 지키려다 불가피하게 부상이나 피해를 입은 부하들을 보면서 보훈의 의미와 중요성을 떠올릴 수밖에 없었다. 보훈은 군과 국가가 나서서 해야 할 일이다. 그러한 일을 책임지는 국가보훈처장이라는 중책을 맡게 되어 무척 영광스러우면서도 무거운 책임감을 느낀다.

Q. 취임 후 주력한 활동은 무엇인가.
우선은 전국의 보훈관서를 다니며 고충을 듣고 해결책을 모색하고 있다. 젊은 직원들이 연세 많으신 유공자들을 모시기 위해 현장에서 열심히 일하는 모습을 보며 굉장히 큰 고마움을 느꼈다. 보훈처 직원들의 업무가 다른 정부부처에 비해 여러 측면에서 어려움이 크다. 주위에서 많이 응원하고 지지해 주었으면 한다.

Q. 천안함 국가유공자의 집을 직접 방문했는데.
마음이 무척 아팠다. 천안함 국가유공자인 신은총 하사는 일상생활을 제대로 영위하지 못한 채 10년 넘게 극심한 통증에 시달려 왔음에도 충분한 보상과 지원을 받지 못해 어려움을 겪고 있었다. 국가보훈처는 적극행정제도를 이용해 이렇게 현장에서 보고 느낀 그대로를 정책에 반영함으로써 유공자에게 조금이라도 더 도움을 주기 위해 노력 중이다.

Q. 국회, 정부부처도 직접 방문하는 것으로 안다.

보훈가족들의 기대에 부응할 수 있도록 정책을 개선하기 위해서는 보건복지부와 기획재정부 등 여러 기관의 협력이 필수적이다. 유공자들이 겪는 현실에 대한 공감에 없으면 협력도 힘들기 때문에 직접 찾아다니면서 공감대를 만들고 있다.

**창설 60년 맞이한 국가보훈처
독립유공자 포상 대폭 확대,
‘보훈의료’, ‘보훈외교’ 성과 두드러져**

올해 창설 60주년을 맞이한 국가보훈처는 1961년 8월 5일 군사원호청으로 시작해 1985년 1월 1일 지금의 국가보훈처로 개편됐다. 문재인 정부 들어 국가보훈처장을 차관급에서 장관급으로 격상하는 등 국가보훈 확대를 기조로 활발하게 움직이고 있다.

Q. 현 정부 들어 국가보훈처의 성과는.

역대 최대 규모의 독립유공자를 발굴하고 포상한 것을 꼽을 수 있다. 문재인 정부 들어 독립유공자 포상 심사기준을 개선해 2019년 647명, 지난해 585명 등 연 평균 600명이 넘는 분들을 포상했다.(이전 10년간 연평균 380명 포상)

Q. 보건의료에도 주력한 것으로 안다.

참전유공자 진료비 감면을 13년 만에 60%에서 90%까지 확대해 경제적 부담을 크게 줄였다. 인천보훈병원(2019년), 원주보훈요양원(2020년)을 개원한데 이어, 올해 광주·부산보훈병원 재활센터를 개원하고 내년에는 전북권 보훈요양원을 개원할 예정이다. 추가적으로 고령의 국가유공자들이 집 가까운 곳에서 의료비 부담없이 진료를 받을 수 있도록 위탁병원을



매년 100곳을 추가로 지정해 내년까지 640곳으로 확대할 계획으로 준비를 서두르고 있다.

Q. 보훈외교에도 공을 들이고 있다.

22개 6.25전쟁 참전국을 대상으로 참전용사 초청행사를 해왔다. 최근엔 코로나로 인해 각국 주한 대사관을 직접 찾아다니며 고마움을 전하고 있다. 참전용사들의 자부심을 세워주면 대한민국의 위상도 높아진다. 이런 보훈자산을 갖고 있는 나라는 전 세계에서 우리뿐이다. 지난해엔 참전용사에게 마스크 300만장을 보내기도 했다.

Q. 그밖에 주력하는 사업이 있다면.

각종 기념시설이나 기념일 등 보훈을 기억하고 알리는 기능들을 통일하는 시스템을 마련하려 한다. 현재는 선양·예우시설이나 행사들을 여러 부처에서 분산 관리하고 주관하다보니 중요한 가치들이 일관성있게 전달되지 못하는 측면이 있다.



01



02

- 01 국립대전현충원에 자리한 서해수호 55용사 전사자 묘역을 참배 중이다.
- 02 천안함 국가유공자 자택을 방문하여 위문하고 있다.



03



04



05

- 03 지난 4월 서울 중앙보훈병원에서 열린 치과병원 증축공사 기공식
- 04 경기북부보훈지청을 방문해 보훈가족들의 목소리를 경청하고 있는 모습
- 05 각국 주한 대사관을 방문해 '6.25전쟁 참전국 보답 행보(Korea reciprocate)'를 이어가고 있다. 주한 프랑스 대사 접견 모습. 01~05 사진제공 보훈처.

**국가유공자 주거환경개선 위해
주택업체의 자발적 참여에 깊이 감사
사회 전반에 ‘보훈문화’ 뿌리 내려야**

우리협회는 1994년 시작한 국가유공자 주거여건개선사업을 28년째 지속하며 국가보훈처와 인연을 이어왔다. 황기철 보훈처장은 “보훈을 위해 민간의 자발적인 참여가 정말 필요하다”며, “국가유공자 노후주택 보수에 자발적으로 나서준 주택업체에 감사하다”는 뜻을 전했다.

Q. 국가유공자들의 주거 현황은 어떤가.

대부분 고령인 상황이다 거주하는 주택도 오래된 경우가 많다. 약 2만 여명의 국가유공자가 기초생활보장 주거급여 수급자로 저소득 취약계층에 해당한다. 2009년부터 정부차원에서 가구당 2,000만원 이내로 지원해 노후주택보수를 추진했다. 또한, 아파트분양이나 주택구입, 임차 등을 위해 최대 6,000만원 한도 내에서 연 1.3% 이율의 대출지원도 받을 수 있도록 하고 있다.

Q. 협회의 주거여건개선사업에 대한 평가는.

문재인 대통령은 “나라를 위한 희생은 공동체가 함께 책임져야 할 명예로운 일”이라고 말씀하셨다. 그런 점에서 대한주택건설협회에서 국가유공자들의 생활여건개선을 위해 자발적으로 나선 것은 그러한 명예로운 일을 실천하는 것이라고 생각한다.

Q. 기업과 민간의 역할도 중요할 것 같다.

물론이다. 우리 국민과 기업 등 민간의 일상적인 영역에서 국가를 위해 헌신하신 분들을 잊지 않고 기억하며 존경하는 문화를 만드는 것, 이것이 우리 사회 전반에 ‘보훈문화’가 뿌리내리는 방법일 것이다. 기업과 국민 각자가 현실과 각각의 상황에 맞게 보훈을 실천해주시길 바라며 그러한 노력만으로도 너무 감사한 일이라고 생각한다.

Q. 주택업계에 전하고 싶은 말이 있다면.

국가가 경제적으로 어려웠던 시기나, 코로나19와 같은 힘든 여건 속에서도 한 해도 거르지 않고 국가유공자분들을 위한 주거여건개선사업을 추진해 주신 대한주택건설협회와 회원사 여러분께 다시 한번 진심으로 감사의 말씀을 드린다. 앞으로도 지속적인 관심과 성원을 부탁드립니다. 대한주택건설협회의 무궁한 발전과 건승을 기원드립니다.

인터뷰 내내 황기철 처장은 좀처럼 웃지 않았다. 검은 넥타이를 매는 날이 부지기수인 보훈처장에게 웃음은 가당치 않다는 게 이유였다. 오늘날만큼 웃어달라는 요청과 함께 지나온 인생에서 가장 잘한 일을 물었다. 망설임 없이 “군인이 된 것”이라며 “다시 태어나도 군대에 갈 것”이라고 답했다.

마지막으로 황 처장은 보훈가족들을 향해 “정부가 할 수 있는 최선을 다할 것이니 건강하게 오래 사시고, 어려운 점이 있으면 언제든 찾아오시라”는 당부를 남겼다.

“나라 위해 희생한 분들의 집을 고쳐드립니다” 국가유공자 주거여건개선사업 미담과 발자취

국가유공자 주거여건개선사업은 우리협회의 오랜 역사와 함께해온 사회공헌활동이다. 주택업체의 자발적인 참여 속에 28년간 이어진 이 사업은 각종 미담을 양산하며 건설업계를 대표하는 모범적인 사회공헌활동으로 자리 잡았다.

글 구선영



01 1994년부터 주거여건개선사업에 참여해온 금성백조주택 정성욱 회장이 58호 보수주택을 직접 방문해 유공자 가족을 만나고 있다.



02 지난해 58호 주택보수를 지켜보던 이웃이 올해 보수사업을 신청했다. 금성백조주택은 마주보는 두 집을 보수하게 됐다.

IMF에도 주거여건개선사업은 계속됐다, 1994년 시작해 28년째 유지

매년 호국보훈의 달 6월이 오면, 국가유공자 주거여건개선사업 완료를 축하하는 기념식이 개최된다. 올해도 6월 28일 기념식이 예정돼 있다.

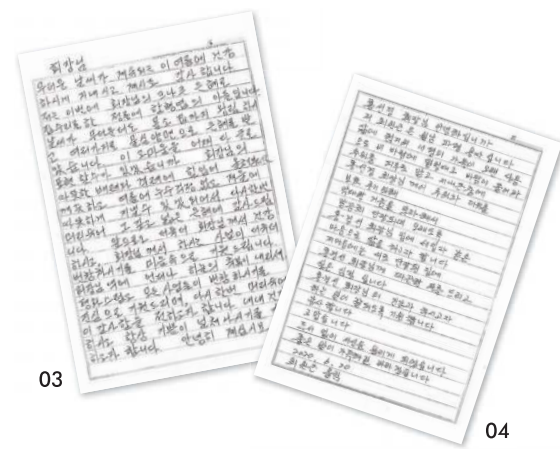
우리협회는 1994년 6월, 국가유공자 주거여건개선사업의 첫테이프를 끊었다. 당시 전국의 각 언론에서 이를 중요기사로 다뤘다. 당시만 해도 국가유공자들을 대상으로 한 사회사업이 전무했기에 언론들은 칭찬을 아끼지 않았으며 심지어는 신문의 사설에서까지 다루며 사업의 뜻을 반겼다.

첫해에 39개 회원사가 참여해 40채를 개보수했다. 이듬해인 1995년은 광복 50주년을 맞아 108개 회원사가 참여

를 신청했다. 특히 대상자중 거물급 인사들의 후손들도 포함되어 관심을 모았다. 주택업체들이 줄줄이 도산하던 IMF 시절에도 사업은 계속됐다. 올해 28주년을 맞는 주거여건개선사업에는 모두 94개사가 참여해 109동의 노후주택 보수를 진행 중이다.

숫자로 본 국가유공자 주거여건개선사업

※2021년 5월말 기준



“회장님, 감사합니다.” 감사의 손편지, 신문에 독자투고까지 주택업체에 자부심과 참가동기 부여해

1995년 7월 31일자 동아일보 23면에는 독자편지가 실려 화제를 모았다.

“시아머니를 모시고 택시기사를 하는 남편과 남매를 둔 가정주부로 넉넉지 못한 살림을 꾸려가면서 애국지사 집안이라는 자부심을 잃지 않고 살아간다”고 밝힌 고금자(서울 강서구 화곡3동) 씨의 편지다. 그는 신한건설산업에서 찾아와 낡은 집을 고쳐주는 놀라운 일이 벌어졌다며, “요즘 건설경기 부진으로 업체들이 고전을 한하는데 이렇게 독립유공자의 가정에 온정을 베풀니 그 고마움을 어떻게 표현해야 할지 모르겠다”고 적었다.

2013년 6월, 서울 정릉동에 거주하는 국가유공자 함형업 씨의 아들 함창균 씨는 아버지를 대신해 손편지를 써내려갔다. “회장님의 따뜻한 배려에 힘입어 올해부터는 여름에 누수걱정 없고 겨울에 따뜻하게 지낼 수 있게되어 감사드립니다”는 내용의 편지는 동익건설 박성래 회장에게 전달됐다.



월남파병용사인 국가유공자 최원근 씨는 흥부기업 홍선경 회장에게 감사의 손편지를 보냈다. 비바람을 피하기엔 역부족이었던 최 씨의 17평 남짓한 오랜 가옥이 새집처럼 변모한데 감격해 보낸 편지다.

이처럼 감사의 편지는 주택업체에게 참가동기가 되어 연속적으로 사업에 참여하는 업체들이 늘어날 수 있었다.

직원봉사단이 직접 보수활동에 참여, 이웃한 마주보고 있는 두 집 수리하고 20년 뒤 ‘1호 세대’ 재보수 하기도

매년 6월이면 직원들과 함께 직접 자원봉사에 나서는 금성백조주택 정성욱 회장도 많은 미담을 만든 장본인이다. 금성백조주택은 에미지 사랑나눔 봉사단을 운영하며 협회의 주거여건개선사업이 시작된 1994년부터 함께 하고 있다.

지난해 대전 중구 대흥동 김동순씨 주택을 보수한 데 이어, 올해는 바로 맞은편에 살고 있는 정외선 씨 주택을 보수 중이다. 정외선씨 자택은 보수 범위가 커 비용이 많이 들 것으로 예상됐지만, 금성백조에서는 지난 해 보수주택의 맞은편 할머니 택이라는 얘기를 듣고 흔쾌히 나섰다. 금성백조는 1994년 금성백조가 처음으로 보수한 전상균 경 1급 유공자인 배경호씨 주택을 20년 후 재보수해 훈훈한 미담을 남기기도 했다.

2013년 당시 재보수에 참여했던 금성백조 정태영씨(건축공사팀 과장)는 “집도 사람도 늙기 마련인데 20주년을 맞아 기억해주고 다시 고쳐주어 감사하다는 말에 모두가 마음 한켠이 따뜻했던 기억이 난다”고 전한다.



- 03 국가유공자 함형업씨의 아들 함창균 씨가 동익건설 박성래 회장에게 보낸 감사의 편지
- 04 월남파병용사 최원근씨가 흥부기업 홍선경 회장에게 보낸 감사의 편지
- 05 1995년 7월31일자 동아일보 23면에 실린 독자편지
- 06 금성백조주택 직원들이 주거여건개선사업에 봉사한 공로로 표창장을 받기도 했다.



국토 구석구석 민족혼을 따라가다

호국보훈 여행지

우리나라는 국토 구석구석이 호국보훈과 관련된 여행지다.

역사 속 아픈 이야기들이 현재에도 이어지고 있는 대표적인 여행지를 소개한다.

글 문유선 여행작가 · '여행자의 방' 저자 사진 한국관광공사 제공

01 우리나라 최북단의 섬 백령도는 대표적인 호국보훈 여행지다.

02 강원도 고성 통일전망대로 가는 평화의 길은 전방 철책지역을 통과하는 코스다.



6월은 호국보훈의 달이다. 호국(護國)이란 나라를 보호하고 지킨다는 의미이고, 보훈(報勳)은 공훈에 보답한다는 의미다. 호국보훈의 달을 쉽게 말하자면 ‘나라를 위해 자신의 몸과 마음을 바친 분들을 기리는 달’이라는 뜻이다.

6월이 호국보훈의 달인 이유는 현충일, 6.25 한국전쟁, 6.29 제2연평해전 등이 모두 일어났고, 이런 사건에서 목숨을 잃거나 희생된 많은 분들을 기념하기 위해 국가보훈처에서 지정한 달이기 때문이다.

사실 지정학적 위치 탓에 외세의 침범이 빈번했던 우리나라는 국토 구석구석이 모두 호국보훈과 관련 있는 여행지다. 산을 넘기 수월한 고개나 강폭이 좁아지는 나룻터마다 ‘OO전투 전적비’가 있고, 동네마다 OO산성이 흔하다. 특별한 곳을 찾아가기 어렵다면 동네 주변부터 가보자. 인근 지역의 산이나 고개, 강 이름을 넣고 ‘OO전투’를 검색하면 모르고 있던 역사적 사실들이 튀어나온다.

오래된 역사에 나오는 이야기가 아닌 현실감을 원한다면 비무장지대(DMZ) 인근지역 방문을 추천한다. 6.25 전쟁 이후 펼쳐졌던 아픈 이야기들이 지금도 현재 진행형으로 계속 이어지고 있다.

전방지역을 방문하려면 방역 단계에 따른 출입 가능 여부를 먼저 확인하고 가는 것이 좋다. 출입조치를 위해 방문객 전원이 신분증을 반드시 지참해야 한다.



03

- 03 금강산 전망대에 오르면 북쪽으로 이어지는 금강산의 고산준령이 손에 잡힐듯 들어온다.
- 04 평화의 길은 지뢰지대를 개척해 만들었다.
- 05 통일전망대 통일미륵불은 평화를 기원하는 상징물이다.

가장 인기가 많은 A코스는 도보 이동 구간이 2시간 남짓 소요된다. 통일전망대 아래 나무 계단을 내려가면 왼쪽 동해북부선 철길과 오른쪽 철책 사이로 만들어진 좁은 길을 따라 걷게 된다. 생전 처음 보는 비경에 중간마다 해설사의 설명까지 곁들여져 지루할 틈이 없다.

송현교를 건너면 모래밭을 따라 걷는 코스가 나온다. 철조망 너머는 미개척 지뢰지대로 공사 중인 포크레인이 지뢰 폭발로 뒤집힌 모습을 그대로 보여준다. 포크레인이 있는 지점을 지나면 포토 스폿이 마련된 대전차 장벽에 도착한다. 통일전망대에서는 아련히 보이던 해금강 풍경을 바로 옆에서 생생하게 감상할 수 있다. 구선봉을 배경으로 그림처럼 동실 떠 있는 거북이 모양의 섬 이름은 ‘송도’다. 과거 북한 침투조의 흔적이 발견됐던 곳이다.

대전차 장벽을 지나 조금 더 걸으면 금강 통문에 도착한다. ‘휴전선 155마일, 전선의 최북단’이라는 기념비 옆에 문재인 대통령이 최근 세웠다는 솟대가 보인다. 여기서 다시 차량에 탑승해 언덕을 오르면 금강산 전망대에 도착한다. 전망대에서 바라보는 금강산 연봉의 장엄한 풍광이 이 코스의 하이라이트다. 해발 1,580m, 금강산에서 두 번째로 높다는 채하봉에서 불어오는 바람이 더없이 상쾌하다.

강원 통일전망대와 금강산 전망대

강원도 고성 통일전망대로 가는 길은 평화와 희망의 길이다. 과거에는 금강산 관광을 위해 사람들이 오갔고, 얼마 전에는 이산가족이 상봉장소인 금강산으로 가기 위해 지났다.

통일전망대는 1984년 휴전선의 동쪽 끝이자 민간인출입통제선 북쪽 10km 지점에 설치됐다. 이곳에서는 금강산과 해금강이 한눈에 들어오며 금강산으로 이어지는 도로도 선명하다. 평화와 통일을 염원하는 성모마리아상과 통일미륵불이 통일전망대 옆에 있다. 통일전망대를 오가는 길에 DMZ박물관, 화진포, 건봉사도 함께 둘러보자.

평화의 길 고성 구간은 금강산을 지척에서 바라볼 수 있는 여행지다. 지난 2019년 개통됐지만 험악해진 남북정세와 코로나19 확산, 돼지열병 등 여러 이유로 잠시 운영이 중단됐다. 최근에는 통일부를 비롯해 강원도와 고성군 등 지자체가 코스 운영 재개를 적극 검토 중이다.

평화의 길 고성 구간은 A코스와 B코스로 나뉜다. 2.7km 도보코스가 포함된 7.9km 길이 A코스는 1회 20명씩 하루 두 차례, 차량으로 금강산 전망대까지 왕복 이동하는 7.2km의 B코스는 1회 80명씩 하루 두 차례 운영했다.



04



05



06

서해 백령도와 강화도

서해 백령도에서 북한 장사정포가 배치된 장산곶까지의 거리는 17km에 불과하다. 안개가 끼지 않으면 언제나 북한땅이 보인다. 서해5도 지역은 연평도 해전과 포격 사건, 천안함 사건 등 최근에도 여러 사건이 있었던 곳이라 항상 팽팽한 긴장감이 감돈다.

백령도는 남한의 서쪽 끝이자 북쪽 끝이다. 중국 산둥반도와 190여 km, 북한의 황해도 장연군과는 10km 거리다. 백령도와 인천을 오가는 뱃길이 200km 남짓이니 서울보다 북한이나 중국과 가까운 셈이다. 이런 지리적 상황은 백령도를 군사적으로나 문화·경제적으로 주목받게 만들었다.

조선후기 서구 열강은 백령도를 징검다리 삼아 우리 땅에 기독교와 천주교를 전하려 했다. 한국전쟁 때는 어느 지역보다 치열한 전투가 벌어지기도 했다. 평화와 전쟁, 사랑과 아픔이 공존하는 백령도는 국가의 의미를 되새기는 이즈음 찾기에 더없이 좋은 여행지가 아닐까 싶다.

백령도가 너무 멀게 느껴진다면 수도권에서 접근성이 좋은 강화도에 가보자. 강화도는 고려시대 이후부터 구한말까지 우리 민족의 강인한 기상이 서려 있는 유적이 즐비한 곳이다. 강화도 최북단에 자리한 강화평화전망대에 오르면 한강과 임진강, 예성강 물길이 서해와 만나는 강 같은 바다를 사이에 두고 북한땅이 손에 잡힐 듯 가깝게 보인다. 맑은 날에는 송악산과 개풍군 들판이 망원경 없이도 선명히 보일 정도다.



07



08



09

- 06 강화도는 우리 민족의 기상이 서린 유적이 즐비한 곳이다.
- 07 백령도는 천해의 비경과 함께 현대사의 아픔을 간직한 여행지다.
- 08 연천의 최전방에 자리한 태풍전망대는 북한땅이 가장 가깝게 보이는 곳 중 하나다.
- 09 비무장지대에 남아 있는 철원 노동당사는 안보관광지의 상징과 같은 곳이다.

교동도는 한국전쟁 때 피란한 황해도 주민이 분단에 막혀 돌아가지 못한 채 터를 잡고 살아온 곳이다. 옛 시절을 떠올리게 하는 마을과 황해도 연백시장을 재현한 대룡시장은 곳곳에 실랑민의 아픔이 절절히 묻어난다. 세계유산으로 등재된 부근리 지석묘를 비롯해 강화성당, 용흥궁 등 역사적인 명소가 인근에 있다.

중부전선의 심장, 연천과 철원

경기도 연천과 강원도 철원 지역은 수도권에서 차량과 철도를 통해 접근성이 뛰어난 안보 여행지다.

연천의 ‘승전OP(Observation Post, 초소)’와 ‘1.21 무장공비 침투로’는 세계 유일의 분단국가인 우리나라의 아픈 현실을 말해주는 곳이다. 군사분계선을 사이에 둔 국군과 북한군 관측소의 거리는 750m에 불과하다. 양군의 관측소와 초소, 남북을 가르는 철책이 팽팽한 대치 현장을 보여주고 있지만 철책을 빼고 보면 우리가 살아가는 터전과 다르지 않은 곳이다. 평화로운 산과 들이 펼쳐지고, 노루가 뛰어다니며 새들이 훨훨 날아다니는 모습을 목격할 수 있다.

민통선 안에서는 농번기를 맞아 분주하게 모를 가꾸고 밭을 일구는 농부들이 보여, 언젠가는 자유롭게 왕래할 수 있으리라는 희망을 품게 된다. 인근에는 신라 왕릉인 경순왕릉과 고구려의 호로고루, 우리나라의 대표적인 구석기시대 유적인 연천 전곡리유적 등 역사체험에 유용한 여행지도 있다.

비무장지대의 랜드마크인 철원 노동당사는 2002년 5월에 등록문화재 22호로 지정됐다. 최근에는 통일기원예술제나 음악회 등 다양한 평화기원행사가 이곳에서 열리며 평화여행지로 거듭나고 있다. 소이산생태숲녹색길 전망대에서 바라보는 철원평야, 임궽정의 전설이 남아 있는 고석정, 제2땅굴과 철원평화전망대, 월정리역을 두루 살피는 DMZ 견학도 철원 여행에서 놓칠 수 없는 포인트다.

철원과 연천 지역에서 맛집을 찾는다면 군용 차량이 늘어진 곳을 찾는 것이 정답이다. 민간인보다 군인이 많은 지역이기 때문이다. 민물매운탕, 부대찌개 등을 잘하는 음식점이 곳곳에 숨어 있다.

혈당을 지키는 식단

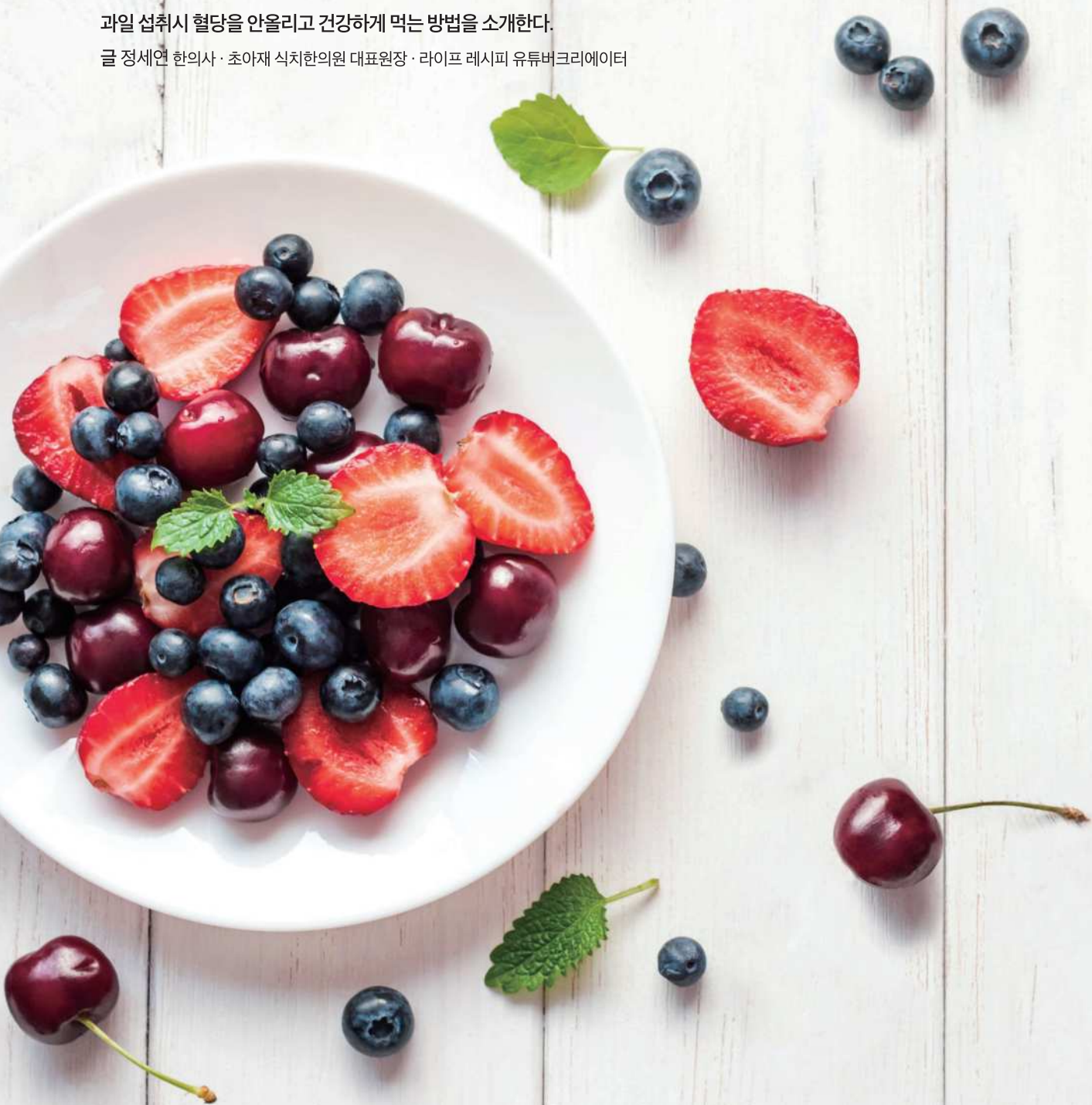
건강하게 과일 먹는 6가지 방법

과일의 70%가 혈당을 천천히 올리는 저혈당지수에 속한다.

그런데 이런 과일들도 잘못된 방법으로 먹으면 ‘당폭탄’으로 작용할 수 있다.

과일 섭취시 혈당을 안올리고 건강하게 먹는 방법을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜브크리에이터



미숙과를 먹는다

바나나, 아보카도, 복숭아, 키위 같은 후숙과일을 먹을 때 미숙과를 먹는 것이 좋다. 후숙과일은 상온에 두었을 때 부패하는 것이 아니라 추가숙성 되면서 탄수화물의 구성성분도 바뀐다. 혈당을 눌러주는 전분보다는 혈당을 올리는 당류가 점점 더 많아진다. 따라서 후숙과일은 너무 농익기 전에 먹는 것이 좋다.

생것을 먹는다

과일에 열을 가해서 조리하면 과일 속의 다당류가 단당류로 분해된다. 그만큼 흡수 속도가 빨라져서 혈당도 가파르게 오른다. 같은 과일이라도 불에 굽거나, 조리거나, 끓이면 상황이 바뀌는데 대표적인 예가 과일잼이다. 딸기가 딸기잼이 되는 순간 혈당지수가 29에서 82로 오른다. 위장기능 저하의 문제가 아니라면 과일은 신선한 생과일 자체로 먹는 것이 가장 좋다.

단단한 것을 먹는다

물성에 따라서도 혈당이 달라진다. 물컹 물컹한 포도, 수박, 파인애플 같은 과일보다는 사과, 배가 상대적으로 혈당을 천천히 올린다. 단단한 과일들은 섬유질이 풍부하기 때문에 장에서 포도당이 흡수되는 속도를 자연스럽게 지연시킨다.

갈아서 먹지 않는다

아무리 몸에 좋은 과일이라도 갈아서 먹으면 섬유질이 끊어지기 때문에 흡수가 빠르고 그만큼 혈당지수가 올라간다. 과일의 즙만 짜서 섬유질을 다 걸러내고 먹는다면 혈당은 더욱 급격하게 올라간다. 당뇨로 저혈당이 왔을 때 응급조치로 오렌지 주스를 먹는 것도 이런 이유 때문이다.

말린 과일을 피한다

건강에 좋다고 말린 과일을 먹다가 혈당에 문제가 생기기도 한다. 포도, 자두, 크랜베리, 무화과 등을 말릴 때 당분을 추가하는 경우도 많다. 설령 당첨가를 안했다 하더라도 생포도와 건포도의 혈당지수는 각각 46, 57이다. 과일을 말리면 수분이 빠지면서 당분이 농축되기 때문이다.

과일을 과식하지 않는다

똑같은 음식이라도 섭취량에 따라 혈당이 달라진다. 예를 들어 수박의 혈당지수는 72이지만, 혈당부하지수는 7.2로 10 이하이기 때문에 걱정말고 먹어도 된다고 하는데 맞기도 하고 틀리기도 하다. 수박 한쪽을 먹었을 때는 맞는 말이고 그 이상 먹는다면 혈당이 많이 올라갈 수 있다. 따라서 당뇨병자는 먹는 양을 조절하는 것이 중요하다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

정창선 중흥건설그룹 회장 정직과 성실 밑천으로 ‘한 우물’ 성공신화 일군 ‘열정의 노장’



19세에 건설현장에 몸담은 이후 60년간 건설분야에 매진해 재계 34위의 중흥건설그룹을 일궈낸 정창선(80) 회장을 만났다. 정 회장이 일군 성공신화의 바탕에는 ‘정직과 성실’이라는 밑천이 자리했으며 지역사회와 이웃에 대한 ‘배려와 애정’이 함께 하고 있었다.

글 구선영 사진 왕규태



- 01 정창선 회장 부부와 장남인 정원주 부회장이 광주 최초로 가족 아너소사이어티에 가입해 나눔문화를 선도하고 있다.
02 2012년 중흥장학회를 설립한 후 매년 장학금을 지급해왔다.
03 지역사회와의 동반성장을 중시하여 협력업체에 대한 각종 지원을 아끼지 않고 있다.



신뢰 바탕으로 재계서열 34위 건설그룹 일궈

“젊은 나이에 맨주먹으로 사업을 시작했어요. 사업을 어떻게 성장시켜 나갈지를 두고 정말 고민이 많았는데, 시간이 걸리더라도 정직하고 성실한 자세로 신뢰를 쌓아가는 방법이 최선이라고 판단했습니다. 이것이 내가 가진 유일한 재산이었고 사업의 밑천이었죠.”

1942년생인 정창선(80) 중흥건설그룹 회장은 19세 때 어린 목수로 건설현장에 뛰어들어 오늘날 재계 서열 34위의 중흥건설을 만든 장본인이다.

젊은시절 정 회장은 사업을 꿈꾸기에는 가진 것이 너무 없었다고 말한다. 오직 먹고 살길은 기술을 배우고 아이디어로 승부를 보는 것이라고 여겼으며 무엇보다 ‘정창선이 하는 일은 틀림이 없다’는 인식을 심어주기 위해 사력을 다해 일했다고 전한다.

그렇게 쌓은 신뢰 덕분에 200세대 첫 주택사업을 시작하게 된 것이 오늘의 중흥그룹을 만들었다고 믿는다.

그는 팔순의 나이에도 여전히 사무실에 나와 매일의 자금

흐름을 꼼꼼히 챙기며 사업초기부터 지켜온 ‘돌다리도 두드린다’는 경영원칙을 실천하고 있다.

광주 최초, 가족 아너소사이어티 가입

정 회장은 건설현장에서 알게 된 지인들과 함께 1983년 중흥건설의 모태인 금남주택을 설립했다. 이후 사업을 확장하던 중흥건설은 세종시에서 1만 2,000가구의 중흥 S-클래스 브랜드타운을 건설하면서 전국적인 유명세를 얻었으며 수도권 진출로 급성장했다.

또한 건설뿐 아니라 토목, 레저 등의 사업에 경쟁력을 갖춘 기업이 되면서 2011년 시공능력 평가순위 100위권내에 진입한 후 2016년 33위로 올라섰다. 지난해엔 중흥그룹 계열사 중흥토건이 2020년 도시정비사업에서 수주 1조 1,000억원을 달성하면서 중흥그룹의 한해 총 수주액이 5조원을 돌파했다.

“회사를 키우려고 앞만 보고 달리다 보니 주변을 돌아볼 겨를이 없었어요. 기부에 관심을 갖게 된 것도 우연한 기회



04 코로나19 극복을 위한 근로복지기금 6억원 가량을 근로복지공단에 전달했다.
05 광주의 친환경 자동차산업 발전을 위해 5억원을 기탁했다.



04 05

였습니다. 20여년 전 주택전시관을 개관할 때였어요. 수많은 화환을 받았는데 며칠 지나니 시들어 버리지 뭐니까. 그래서 화환 대신 쌀을 받은 뒤 내가 조금 더 보태어 소외계층에게 전달한 것이 나눔의 시작이었습니다.”

정 회장이 발단이 되어 지금은 광주·전남지역의 많은 업체들이 화환 대신 쌀을 받아 지역사회에 기부하고 있다.

기부도 하다보니 이력이 붙더라는 정 회장은 사회복지공동모금회를 통해 지정기탁 기부를 꾸준히 이어왔다.

최근에는 광주 최초로 가족 아너 소사이터티 회원으로 가입해 나눔문화 선도에 나서고 있다. 정 회장과 부인 안양임씨, 장남인 정원주 중흥그룹 부회장과 부인 이화진씨 등이 함께 가입했다.

지역민 돕기는 장학사업으로까지 번졌다. 정 회장은 2012년 중흥장학회를 설립하기에 이른다.

“우리사회에서 가정형편이 어려워 배우고 싶어도 교육받기 어렵다는 이야기가 더 이상 들려서는 안됩니다. 최소한 배움의 기회는 누릴 수 있도록 학생들을 돕고 싶었어요.”

중흥장학회는 2012년부터 406명의 학생에게 총 3억 8,570만원의 장학금을 전달했다. 또한 지역 출신 졸업생들이 우선 취업할 수 있는 기회를 제공하는 프로그램도

운영하고 있으며 관내 결식학생을 위한 급식비를 지원하는 등 광주지역 학생들의 꿈과 미래를 응원하는 일에 적극적으로 나서고 있다.

장학사업부터 협력업체, 문화·체육계에도 손길

장학사업과 기부 외에도 중흥그룹은 지역사회 곳곳에 손길을 보내고 있다. 특히 협력업체의 성장은 중흥그룹이 가장 신경 쓰는 분야다. 지난해 정 회장은 추석명절 전 협력업체 공사대금 1,000억원을 현금으로 조기 지급하라고 지시했다.

“협력업체가 발전해야 중흥도 발전할 수 있어요. 협력업체가 어려움을 겪지 않도록 공사대금을 지급하는 것도 상당히 중요하기 때문에 그렇게 지시했던 것입니다. 협력업체가 걱정없이 일할 수 있어야 양질의 시공품질이 나오는 것이고요.”

올해 4월에는 동반성장위원회와 ‘혁신주도형 임금격차 해소’ 협약식을 가졌다. 중흥이 3년간 협력업체에 100억원을 지원한다는 내용이다. 협력업체의 기술경쟁력 강화 프로그램에 투자해서 임금격차를 해소하기 위한 조치다. 몇 해 전 중흥그룹은 경영난을 겪고 있던 남도일보를 인수

- 06 중흥건설은 2011년부터 광주FC에 후원금을 지급해 왔다.
07 정창선 회장이 고향을 방문해 노인들을 위한 잔치를 열고 있다.



06

하기도 했다. 지역의 대표 언론사를 지켜야겠다는 생각에서였다. 지역사회에서 오랫동안 사업을 하다 보니 시민을 위한 양질의 미디어 서비스 제공이라는 공적 책임도 생기게 됐다.

광주FC에 대한 애정도 빼놓을 수 없다. 중흥건설은 2011년부터 최근까지 총 22억원을 광주FC에 후원했다. 광주FC가 좋은 성적을 내서 광주시민들에게 즐거움을 선사하길 바라는 마음에서였다. 정 회장의 광주사랑이 각별함을 느낄 수 있는 대목이다.



07



고향 광주에서 ‘세계적인 기업’으로 뿌리 내릴터

“저는 광주에서 자랐고 광주에서 기업을 창립해서 성장했어요. 그러니 지역사회에 기업의 이익을 환원하는 것은 너무도 당연한 책무입니다. 광주는 서울에 비하면 작은 도시지만 ‘광주에도 중흥그룹 같은 큰 회사가 있구나’, 그렇게 인식하게끔 만드는 게 목표입니다.”

정 회장은 중흥그룹이 전국구 기업으로 성장했지만 본거지 광주를 떠날 생각이 없다. 재계 서열 20위 안에 들어 광주지역 경제와 협력업체에도 큰 도움을 주고 싶다는 뜻을 여러 차례 밝힌 그는

젊어서부터 산행을 즐겨했다는 정 회장은 “광주처럼 큰 산이 있는 도시는 없을 것”이라며 “광주는 살기 좋은 도시”라는 자랑을 아끼지 않는 자발적인 홍보대사다.

인터뷰 끝 무렵 정 회장은 집무실 한쪽 벽에 다가가 도시 계획이 그려진 큼직한 판을 들어 보았다.

“지금 어마어마한 프로젝트를 진행하고 있어요. 세계적인 중흥그룹으로 도약할 준비를 하고 있으니 기대해도 좋습니다.”

지난 60년간 ‘한 우물 경영철학’을 지켜온 노장, 정 회장의 열정은 여전히 현재 진행형으로 보인다.

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 심는 페이지입니다.

함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

정리 김우영

소식 보내실 곳 media@khba.or.kr, 소속 시·도회 사무처



(주)경성리츠 채창일 대표이사, 마리아수녀회와 교육사업 협약 체결

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산시회 소속, 사진 왼쪽 세번째)는 초록우산 어린이재단을 통해 마리아수녀회 알로이시오기지1968에 10년간 총 5억원을 지원하는 교육사업 협약을 체결했다. 이번 협약을 통해 저소득가정 아동들은 10년간 무료로 목공, 요리, 제빵, 수경재배, 텃밭 가꾸기, 디지털 메이킹 등 다양한 방과 후 프로그램을 체험할 수 있게 된다.

(주)호반건설 김상열 회장 화순전남대학교병원 발전기금 1억원 전달

(주)호반건설(김상열 회장, 광주전남도회 고문)은 4월 29일 서울시 서초구 호반파크에서 화순전남대학교병원에 발전기금 1억원을 전달했다. 이날 전달식에는 김대현 호반건설 기획담당 사장, 신명근 화순전남대병원 원장, 김영민 화순전남대병원 사무국장 등이 참석했으며 호반건설이 전달한 발전기금은 화순전남대병원 내에 환자들을 위한 힐링공간 조성에 활용된다.



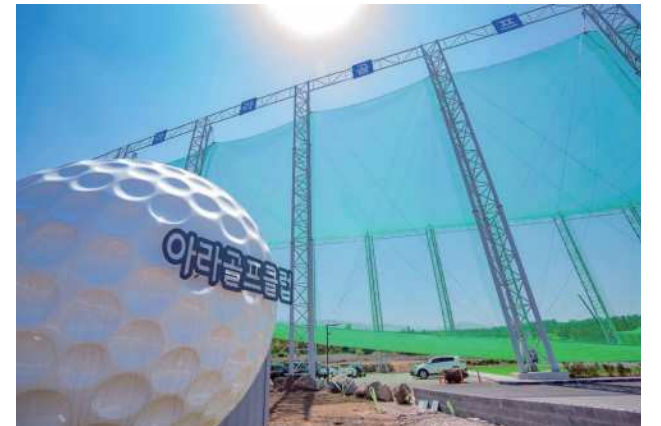
중흥토건(주) 이경호 대표이사, ‘혁신주도형 임금격차 해소 협약’ 체결

중흥토건(주)(대표이사 이경호, 사진 왼쪽 첫번째)은 동반성장위원회와 4월 23일 서울 구로구 소재 동반성장위원회 회의실에서 ‘혁신주도형 임금격차 해소 협약’을 체결했다. 이번 협약은 협력 중소기업의 기술경쟁력 강화를 통한 임금격차 해소가 취지이며, 중흥토건이 3년 간 총 100억원 규모의 상생협력 프로그램을 운영할 예정이다.



(주)태왕이앤씨 노기원 회장 ‘만촌역 태왕디아너스&애비뉴’ 건본주택 개관

(주)태왕이앤씨(회장 노기원, 대구시회장)는 대구 수성구 만촌동에 분양하는 ‘만촌역 태왕디아너스 & 애비뉴(총 450세대)’ 건본주택을 4월 30일 대구 수성구 만촌동 1041-1번지에 개관했다. 대구2호선 만촌역 신설 출구 바로 앞에 위치하고 있으며, 만촌동 수성명문학군 메리트까지 더해져 수요자들의 관심을 끌었다.



(주)해원주택건설 강성훈 회장 ‘아라골프클럽’ 개관

(주)해원주택건설(회장 강성훈, 제주도회장)은 제주시 오동동에 골프연습장 ‘아라골프클럽’을 4월 24일 제주시 한복로 244-1번지에 개관했다. 제주최대규모의 골프연습장으로 최신식 시스템이 적용되어 고객들의 만족도가 높고 카운터, 헬스장, 스윙분석기, 대규모 주차시설 등 다양한 편의시설이 갖추어져 호평받고 있다.



(주)삼정기업 박정오 회장 ‘성산 삼정그린코아 포레스트’ 건본주택 개관

(주)삼정기업(회장 박정오, 부산시회 고문)은 창원시 성산구 안민동에 분양하는 ‘성산 삼정그린코아 포레스트(총 401세대)’ 건본주택을 4월 30일 경남 창원시 성산구 상남동 70-5번지에 개관했다. 남해안대로, 25번 국도, 안민·창원터널, KTX창원중앙역 등 시내외 편리한 광역교통망이 갖추어져 사통팔달 교통망이 강점이다.



(주)해광건설 이주현 회장
‘미평동 해광상그릴라 힐즈파크’ 건본주택 개관
(주)해광건설(회장 이주현, 광주전남도회 고문)은 전남 여수시 미평동 234번지 일원에 공급하는 ‘미평동 해광상그릴라 힐즈파크(총 282세대)’ 건본주택을 4월 30일 전남 여수시 박람회길 1번지에 개관했다. 단지 바로 옆에 충무고, 미평초, 전남여중, 전남대 여수캠퍼스 등 풍부하고 우수한 교육인프라를 갖추고 있다.



(주)모아종합건설 박치영 회장
‘모아미래도 센트럴시티 2차, 3차’ 건본주택 개관
(주)모아종합건설(회장 박치영, 광주전남도회 고문)은 전북 완주북합행정타운에 분양하는 ‘모아미래도 센트럴시티 2차, 3차(2차 민간임대 684세대, 3차 일반분양 309세대)’ 건본주택을 5월 14일 전주시 송천동 2가 1332-3번지에 개관했다. 완주IC, 17번 국도 등의 뛰어난 광역교통망과 복합문화지구 누에(nu-e) 등 다양한 여가 문화시설 인프라가 구축돼 있다.



제일건설(주) 유재훈 대표이사
‘경산하양 제일풍경채’ 건본주택 개관
제일건설(주)(대표이사 유재훈, 광주전남도회 소속)은 경북 경산시 하양지구에 분양하는 ‘경산하양 제일풍경채(총 614세대)’ 건본주택을 5월 7일 대구광역시 동구 안심로 270에 개관했다. 경산과 대구 도심권까지 모두 아우르는 풍요로운 생활인프라로 소비자들의 이목을 끌었고 경산하양지구 최초로 발코니 확장비를 무상제공하는 혜택으로 주목받고 있다.



한국건설(주) 정철준 회장
‘무등산 한국아델리움 더힐’ 건본주택 개관
한국건설(주)(회장 정철준, 광주전남도회 고문)은 광주광역시 동구 지산동 에 분양하는 ‘무등산 한국아델리움 더힐(총 454세대 중 일반분양 103세대)’ 건본주택을 5월 14일 광주광역시 동구 용산동 264-3번지에 개관했다. 뛰어난 교육환경, 도심의 인프라, 자연 등 광주 동구의 생활환경과 무등산자락의 힐링라이프를 자랑한다.

대한주택건설협회 회원사 4월 분양실적 총 38개 현장, 15,374세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
쌍문역 시티프라디움	(주)시티주택건설	서울 도봉구 쌍문동	112	2021.10
가화만사성 정관타운	가화건설	부산 기장군 정관읍	83	2021.4
마레블루	(주)원우종합건설	부산 부산진구 양정동	91	2021.7
덕천역 이음 도시형생활주택	(주)익수종합건설	부산 북구 구포동	55	2021.12
사상역 경보센터리안 3차	(주)신승주택	부산 사상구 과법동	151	2023.6
동대구역 엘크루 예비뉴원	케이비부동산신탁(주)	대구 동구 신암동	191	2024.2
대구역 SD아이프라임	(주)에스디주택건설	대구 북구 칠성동2가	80	2021.5
호반써밋 수성	한국자산신탁(주)	대구 수성구 두산동	301	2024.4
만촌역 태왕 THE아너스	(주)티에스티홀딩스	대구 수성구 만촌동	450	2024.7
대구역 한라하우젠트센트로	(주)한라개발	대구 중구 태평로1가	132	2024.12
인천 검단신도시 우미린 파크뷰 1단지	(주)우미산업개발	인천 서구 검단신도시	370	2023.7
인천 검단신도시 우미린 파크뷰 2단지	(주)전승건설	인천 서구 원당동	810	2023.7
에미지 퍼스트 포레	(주)제이에스글로벌	인천 서구 당하동	1,172	2023.1
검단역 금강펜테리움 더 시글로	(주)펜테리움이앤씨	인천 서구 원당동	447	2024.1
미평동 해광상그릴라 힐즈파크	(주)해광건설	전남 여수시 미평동	282	2023.3
일군 스위트클래스 강경	(주)일군토건	충남 논산시 강경읍	391	2023.8
힐스테이트 모종 네오루체	한국자산신탁(주)	충남 아산시 모종동	927	2023.8
울동지구 한신더휴 B2블록	(주)와이디인터내셔널	울산 북구 양정동	436	2023.11
울동지구 한신더휴 C2블록	(주)산하디앤씨, (주)산하하우징	울산 북구 양정동	407	2023.11
울동지구 한신더휴 B1블록	(주)산하디앤씨	울산 북구 효문동	239	2023.11
더샵 거창포르시엘	(주)무궁화신탁	경남 거창군 거창읍	469	2023.7
김해 푸르지오 하이엔드 2차	(주)무궁화신탁	경남 김해시 안동	1,380	2023.7
성산 삼정그린코아 포레스트	창원뉴스테이(주)	경남 창원시 성산구	401	2024.5
선우H타운	에스더블유주택산업(주)	경남 합천군 합천읍	60	2021.5
덕소 강변 라온프라이빗	덕소7구역주택재개발정비사업조합	경기 남양주시 와부읍	237	2023.11
만강아파트	만강주택	경기 수원시 팔달구	48	2021.6
더샵 양평리버포레	(주)양평유타워	경기 양평군 양평읍	453	2024.2
죽전 테라스&139	교보자산신탁(주)	경기 용인시 기흥구	139	2023.3
평택역 경남아너스빌 디아트	(주)삼라	경기 평택시 통복동	499	2025
포천 금호어울림 센트럴	코리아신탁(주)	경기 포천시 군내면	579	2023.12
우미린 센트포레	대경건설(주)	경기 화성시 안녕동	650	2023.3
정선 벨라시티	(주)선	강원 정선군 정선읍	161	2023.9
증평 송산지구 칸타빌	(주)칸타빌	충북 증평군 증평읍	330	2023.11
e편한세상 진천로얄하임	대한토지신탁(주)	충북 진천군 진천읍	400	2023.8
한화 포레나 포항	한국자산신탁(주)	경북 포항시 북구	2,192	2024.3
정원파인즈 18차	(주)파인즈	제주 제주시 아라일동	45	2021.11
e편한세상 연동 센트럴파크 1단지	한국자산신탁(주)	제주 제주시 연동	102	2023.6
e편한세상 연동 센트럴파크 2단지	한국자산신탁(주)	제주 제주시 연동	102	2023.6

박재홍 회장, '신임 국토부장관과 주택공급기관 간담회' 참석 노형욱 장관, “협회건의 대폭 수용, 민간 주택공급 여건 개선하겠다”



5월 18일 박재홍 회장이 협회 회장실에서 국토교통부장관이 주재한 영상회의에 참석했다.

주택공급관련 지자체·기관 참석, 주택공급 확대 관련 참여제고 방안 논의 노 장관, “업계의 적극적 참여의지에 감사, 구체적인 참여방안 마련에 속도 내겠다”

노형욱 신임 국토교통부 장관의 취임 첫 공식일정으로 우리협회 박재홍 회장 등 주택공급 기관장과의 간담회가 지난 5월 18일 열렸다.

영상회의로 열린 이날 간담회에는 노형욱 국토교통부 장관을 비롯해 주택토지실장, 국장, 과장이 참석했으며 우리협회 박재홍 회장과 한국주택협회장, 한국부동산개발협회

장 등 3개 민간주택관련 협회, 서울·경기·인천·대전·세종·광주·부산·대구·울산 등 9개 지자체 부시장(국장), LH·SH·GH·HUG 등 4개 공기업 사장이 참석해 주택공급 확대 관련 지자체·민간의 참여제고 방안을 둘러싼 논의가 진행됐다.

간담회에 참석한 박재홍 회장은 민간 주택공급 여건 개선에 필요한 사항을 적극적으로 발언했으며 노형욱 장관은 협회건의를 대폭 수용하기로 했다.

박 회장은 “장관님께서 취임사에서 밝히신 도심 내 충분한 주택공급 확대에 모든 회원사가 충분히 공감하고 있으며, 성공적인 목표 달성을 위해 적극 협조할 것”이라고 밝혔다.



노형욱 신임 국토교통부 장관



영상회의에서 발언하는 박재홍 회장

협회 건의사항

승인권 남용 분양가격심사 지양, 고분양가 심사기준 개선 ➡ 수용

지자체 용적률 재량범위 전면 재조정 등 도심 주택공급 확대 ➡ 검토

매입확약형 주택 공급업체 공공택지 인센티브 확대 보완 ➡ 일부 수용

가로주택정비조합을 소규모재개발조합으로 전환 허용 ➡ 수용

도시건축규제 완화(높이제한, 주차장 등) ➡ 검토

박재홍 회장은 건의를 통해, “민간 주택공급을 가로막는 지자체의 재량권을 남용한 근거없는 분양가격인하 심사와 HUG의 고분양가심사기준을 개선해 줄 것”을 요청했다. 또 “인허가 과정에서 법정용적률을 과도하게 하향하지 않도록 지자체의 용적률 재량범위를 재조정하고 상업시설 공실률이 많은 지역은 대체시설 공급을 허용해달라”고 건의했다.

이밖에도 박 회장은 △2.4대책 신개발모델중 소규모재개발사업 활성화를 위해 기존 가로주택정비사업을 소규모재개발사업으로 전환하는 절차 마련, △매입확약형 공공전세주택의 주요대상인 다세대·연립 등 소규모주택을 주로 공급하는 중소기업의 유인을 위해 공공택지 인센티브 기준 완화, △다세대·연립 등 소규모주택에 주차장, 높이제한 등

도시건축규제를 탄력 적용하여 도심내 빠른 단기공급 활성화 지원을 건의했다.

특히 민간 공급대책과 관련해 민간의 참여를 촉진하기 위해서는 사업관련 불확실성이 해소되어야 하므로 사업절차·지원기준 및 구체적 참여방안 등을 입법을 통해 조속히 확정해 줄 것을 요청했다.

이에 노형욱 장관은 “지자체와 민간업계의 적극적인 참여의지에 감사하고, 국토부도 조속한 입법과 제도기반 구축을 위해 국회 등과 면밀히 협력해 나갈 것”이라고 강조하는 한편, “주택공급 촉진을 위한 민간의 건의사항 제기는 언제든지 환영하며, 관계부처·유관기관 등과 적극 협의하고, 구체적인 참여방안 마련에 속도를 내겠다”고 답했다.



서울시회, ‘그림으로 이해하는 건축법’ 회원사에 배포

서울시회(회장 박영호)는 서울시가 건축실무자와 일반시민들 누구나 건축법을 쉽게 이해할 수 있도록 발간한 ‘그림으로 이해하는 건축법’을 시회 자체예산으로 3,000부를 추가 제작해 회원사에 배포했다.

그림으로 이해하는 건축법은 명지대학교 건축대학 이재인 교수가 일반인들이 건축법을 보다 쉽게 이해하도록 작성한 포털사이트 지식백과를 바탕으로 서울시가 편집 및 제작한 400여 페이지 분량의 책자이다.

김성보 서울시 주택건축본부장은 “발간 책자에 대한 추가적인 인센트를 원하는 협회 및 교육기관에 적극적으로 협조하겠다”고 말했다.



광주전남도회, 광주광역시 5개 구청에 마스크 20만장 기탁

광주전남도회(회장 정원주)는 5월 13일 광주광역시 북구, 광산구, 남구, 동구, 서구청을 방문해 마스크 4만장씩을 기탁했다.

이번 마스크 기탁은 광주전남도회에서 펼치는 사회공헌활동의 일환으로, 장기화된 코로나19의 영향으로 일상의 필수품이 된 마스크를 어려운 이웃들에게 전달해 조금이나마 도움을 주기 위해 추진됐다.

협회, 6~8월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	6월	7월	8월
서울	한국감정평가사회관	24일	15일	26일
대전	기독교연합봉사회관		8일	
부산	부산상공회의소	3일	19일	
대구	대구경북디자인센터	17일		
광주	광주상공회의소		22일	

- 교육문의 인재교육원
02-785-0951, 0915
- 교육접수 edu.khba.or.kr

※ 교육 지역·일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

HUG 고분양가 심사제도 개선 등 주요 정책추진실적 Top 13

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 펼치고 있다.

최근 개선된 제도와 주요 활동을 소개한다. 정리 이영현 정책관리본부 주임

01

장관간담회 참석(5/18, 중앙회장)

○ (협회 건의사항)

- 민간 주택공급 여건 개선
 - 지자체 분양가격통제 지양, 고분양가심사 개선
- 도심주택 공급확대를 위한 도시관리정책 개선
 - 지자체 용적률 재량범위 재조정
 - 상가·대체시설 허용, 용도용적제 개선
- 가로주택정비사업조합을 소규모재개발사업조합으로 전환허용
- 공공택지 인센티브 실효성 확보
 - 우선공급 기준 완화(300 → 150세대), 컨소시엄 입찰 허용
- 도시건축규제 완화
 - 건축물 높이제한, 주차장 기준 완화

○ (국토부) 협회건의 대폭수용

- 2.4대책 회원사 홍보 및 적극참여 협조요청

02

HUG 고분양가 심사제도 개선

○ 대한경제연구원 협회 방문협의(4/21)

- (협회) 종전·현행 기준 심사가격 비교자료 요청 : 완료

○ 국회 김교흥의원실 방문협의(5/7)

- 주택기금과(5/3) 및 HUG 방문 건의(5/6·5/24)
 - (건의사항) 심사배점 조정(신용도↓ 입지성↑), 비교·준공사업장 선정기준(동일 행정구역 삭제), 인근 사업장 선정기준(준공후 20년 → 10년) 개선

○ HUG-주택업계 간담회 개최(5/14)

- (참석자) 국토부 주택기금과장, HUG 금융기획실장·금융심사처장, 양 협회

○ 장관간담회 건의(5/18)

03

안전관리계획 제도개선 추진

- 「주택사업 애로사항 해소 검토회의」 개최(4/30, 광주전남도회 회의실) 및 의견수렴
- 건의서 작성(5/3) 및 광주 회의 참석업체 의견수렴(5/4·6)
 - (건의사항) 조건부 착공승인 허용, 감리자 확인·검토시기 개선, 검토기관 추가지정·인력확대 등
- 건설안전과 방문협의(5/13)·업무협의(5/20)
 - (건설안전과) 조건부 착공승인 지자체 공문발송, 검토인력 확대 등 수용 검토

04

건축허가권자 지정 주상복합감리 개선

- (건의사항) PQ방식(기술력 + 가격경쟁력 심사) 적용
 - 국회 김교흥 의원실 방문협의(5/7·12)
 - (의원실) 협회 건의수용, 의원입법 추진
 - 건축정책과 업무협의(5/12)
 - 건축법령에서 지정기준 마련 추진
 - 건축정책과 개정안 검토의견 작성

05

매입임대 원룸형 도시형생활주택 주담대 허용

- 국회 김교흥 의원실 건의 및 방문설명(5/7)
- 주택정책과 건의 및 방문설명(5/13)
 - 보고자료 협조(5/20)

06

2.4대책 후속입법 관련 소규모재개발사업 활성화(가로주택사업조합 → 소규모재개발조합 전환허용)

- 국회 허영 의원실 방문협의(5/7)
 - (의원실) 여당 부동산 특위, 국토부 업무협의 필요
- 주택정비과 방문설명(5/13), 장관간담회 건의(5/18)

07

종합부동산세 과세표준 공제금액(6억, 1세대 1주택 9억 → 9억, 1세대 1주택 12억) 및 고가주택 기준 상향(9억 → 12억)

- 국회 김교흥의원실 방문협의(5/7)
- 기재부 재산세재과(5/11) 및 국토부 주택정책과 건의(5/11)

08

매입확약형 전세주택공급 회의 참석 및 업무협의(5/4, 공공주택지원과, 인센티브 회원사 안내(5/7)

- (공공주택지원과 요청사항) 연립·다세대 등 소규모 주택 건축기준 완화 및 공공택지 인센티브 개선 의견 제출(5/13)

09

입주자모집승인신청 시 승인권자의 재량권 한계를 남용한 분양가격심사 지양 건의 및 업무협의(5/3, 주택정책과·주택기금과)

- 분양가격 비규제지역 분양가격심사 피해사례 제출 요청(5/20, 각 사·도회)

10

(건축정책관 주재) 제2차 미래건축 발전을 위한 전문가 포럼 참석(5/10, 건축사협회 회의실)

- (제도개선 과제 및 발제자)
 - 경사지 주택사업 여건 개선 [삼우건축사사무소 노정열 소장]
 - * 건축법 시행령 개정안 작성, 금강주택 협의

11

모바일 입주자 사전점검 서비스 구축 검토

- 입주자 사전방문 점검표 APP개발업체(휴먼플러스) 협회 방문협의(5/3)
 - (협회 추진계획) 협회 회원사를 위한 “모바일 입주자사전점검 APP” 개발
 - 회원사 무상(회비 완납시) 사용

12

에어컨 통합실외기 설치 현행유지 의견 제출(4/20, 주택건설공급과 요청사항)

- (협회의견) 통합실외기 설치시 바닥면적 제외, 동별 배치 완화, 기본선택품목 인정 필요

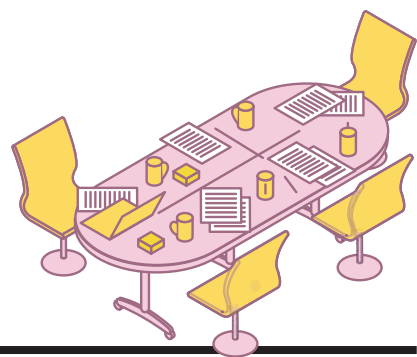
13

공동주택 주차유도시스템 설치 의무화 현행유지 의견 제출(5/12, 주택건설공급과 요청사항)

- (협회의견) 현행(자율설치) 유지



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외
연간 영업실적 및 영업계획 등 접수	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 건설기술진흥법시행령[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시·도회 연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에
소개한 7가지 업무를
접수·처리합니다.
제출서류 및 기타 자세한
사항은 소속 시·도회로
문의하여 주시기 바랍니다.

서울 02)785-7881
부산 051)501-4613~5
대구 053)744-1235~6
인천 032)434-0032~3
광주·전남 062)527-3601~3
대전·세종·충남 042)256-6290
울산·경남 055)299-9761

경기 031)898-7341~2
 <북부출장소> 031)876-4147
강원 033)652-3335~6
충북 043)218-4090
전북 063)286-5733, 286-1140
경북 070)8766-7813
제주 064)749-1377

독자후기

박유미 고양덕양구



살맛나는 공동주택에서 소개된 대구 국가산단 영무예다음 아파트에 눈길이 갔습니다. 전세대 남향 배치, 넓은 동간거리, 높은 조경면적 등 정말 쾌적한 아파트라는 느낌이 들었습니다. 또한 반려동물을 키우고 있는 저로서는 단지 인근의 대규모 근린공원이 큰 매력으로 여겨집니다. 앞으로도 아름답고 살기좋은 아파트단지를 많이 소개해주세요.

김원석 서울서대문구



5월호에 게재된 임대차관련 용어정리편을 유익하게 읽었습니다. 최근 이사를 앞두고 보증금과 관련해 걱정이 많았는데, 이번 임대차용어 정리를 통해 소액임차인 범위와 최우선변제금액 등의 개념을 정리할 수 있게 되어 많은 도움이 되었습니다. 좋은 기사 감사드리며 앞으로도 유익한 정보를 많이 다뤄주시기 바랍니다.

독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

- 1 「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
- 2 '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

웹진 구독신청 당첨자

이지백 부산 부산진구 (주)제이엘컴퍼니 | 이수진 대구 수성구 (주)부영디앤씨
김수진 경기 김포 오피스건설 | 구만열 충북 청주 (주)건축사사무소 한녹 | 장현덕 인천 남동구 프로건설
남수희 서울 서초구 (주)라디안브리스 | 한만식 충북 청주 (주)에스피디

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실천 중인 혁신 아이디어나 주택건설인의 지역사회 공헌활동 등 아름다운 미담을 알려 주세요. 지면에 소개해 드립니다.

E-mail : media@khba.or.kr

담당자 : 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!

plus-h.co.kr

언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈되었습니다.

더 편하게!
PDF와 eBook 제공
기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.

웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.



주택+ PLUS 웹진 구독신청

2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

연락처('로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명), 전화번호 입력 후 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.