



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

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 시상·언론 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

2022 05
vol. 22

만나러 갑니다
와이엠건설
박윤순 회장

지상중계
새 정부 주택정책
어디로 가야 하나

입주단지탐방

천안역

필하우스 에듀시티

모델하우스

안성 공도

센트럴카운티 에듀파크



▶ YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

N A V E R 주택플러스 웹진



대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 운영

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료 → 보고까지 원스톱 진행
- 조치결과 하심위시스템 등록 의무화(2022.1.24)

사전점검도!



처리현황도!

모두 한번에!

권두언

건자재 가격 급등, 공사현장 섯다운 막을 대책 시급



박재홍
대한주택건설협회 회장

건자재 가격 급등과 수급불안이 심각하다. 글로벌 물류대란으로 인해 철근 등 건자재 가격이 꾸준히 오르고 있는데다 설상가상으로 러·우크라이나 전쟁여파가 겹친 까닭이다. 특히 특정 자재에 국한하지 않고 철근, 시멘트, 내장재 등 모든 건자재 가격의 급등양상이 이어지고 있다는 게 문제다.

실제로 아파트 공사현장에서는 늘어난 원가부담으로 수익성 확보 등에 어려움을 겪고 있다. 이로 인해 원자재 재고가 바닥나는 6월에는 공사현장이 섯다운 될 수 있다는 우려의 목소리가 점점 커지고 있다.

전체 공사비의 30% 가까이 차지하는 건자재 값이 1년 새 50% 넘게 폭등하면서 공사를 하면 할수록 손해인 상황이다. 게다가 우크라이나 사태가 기름을 붓고 있는 격이어서 특단의 대책이 마련되지 않는다면 일부 중소·중견주택업체들의 도산위험도 배제할 수 없는 상황이다.

건자재가격 급등으로 인해 분양가격 인상이 불가피하다. 하지만 이를 위해서는 분양예정자 80% 이상 동의를 받아야 하는 현행 법규로 인해 분양가 인상이 쉽지 않은 실정이다. 물론 정부가 공공주택의 기본형건축비를 최근 2.64% 인상했으나, 원자재값 급등에 비해 턱없이 낮은 수준이다.

더욱이 주택건설업계 입장에서는 건자재 등 원가부담 이외에도 중대재해처벌법 적용에 따른 잠재적 피해와 인건비 상승도 감당해야 하는 등 삼중고에 직면해 있는 실정이다. 건자재값 앙등으로 인한 공사비 파동으로 아파트 건설현장의 섯다운이 현실화될 경우 입주물량이 줄어들 수밖에 없어 주택시장 불안요인으로 작용할 것으로 우려된다.

민간 부문에서 자재수급의 유연성을 확보하기 위해서는 분양가상한제의 단가 산정체계를 개선하는 것이 필요하다. 아울러 주택업체들의 손실을 줄여줄 수 있도록 한시적으로 HUG 등 보증기관의 보증료 환급과 함께 개발부담금 면제 또는 50% 감면 등 특단의 정부대책이 시급하다. 또한 범정부차원의 '건설공사비정상화TF'를 구성하여 원자재 공급과 가격안정방안을 조속히 마련해 주어야 할 것이다.

CONTENTS

2022년 5월호 | vol. 22

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구성영, 김우영
인쇄일	2022년 4월 27일
발행일	2022년 5월 2일
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
천안역
필하우스 에듀시티

01	권두언
	건자재 가격 급등, 공사현장 쪼टा운 막을 대책 시급



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	천안역 필하우스 에듀시티
10	이달의 모델하우스
	안성 공도 센트럴카운티 에듀파크

지상중계

16	지상중계
	새 정부 주택정책 어디로 가야 하나

ENJOY STUDY

24	알쓸용어사전
	신재생에너지 관련 용어정리
26	중소건설기업 성장 매뉴얼
	주택건설기업의 클레임 관리(1)
30	이슈 토크
	민간임대공급 활성화, 주택시장 안정효과 크다

32	주택사업전략
	분양, 입주, 미분양 등 공급지표를 고려하라
34	주택사업 Q&A ①
	건축허가 대상 공동주택용지 매도청구 가능 여부
36	주택사업 Q&A ②
	PFV에 출자한 경우 실적인정은 어떻게?

MONTHLY INFO

38	인포그래픽 뉴스
	건축물 얼마나 늘고 어떻게 변화했을까?
40	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황
44	놓치지 말아야 할 법과 제도
	최신 주요 법령 개정사항
46	주택경기전망조사(2분기)
	주택시장 점진적 호전 기대

FUN LIFE

50	fun한 여행
	박물관으로 떠나는 시간 여행
56	fun한 맛
	어떤 꿀을 먹어야 할까



OUR STORY

58	만나러 갑니다
	와이엠건설(주) 박윤순 회장
62	회원사 소식
	회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 건본주택 개관 소식 3월 회원사 분양실적(13,916세대)
68	협회에서는 지금 ①
	1기 신도시 재건축방안 토론회 주최 회원사 주택사업 실무교육 개최 주택건설회관 환경정비공사 기념식수 김세진 신임 총북도회장 취임 강원도회 사무실 이전 개소식 외
72	협회에서는 지금 ②
	주요 정책추진실적 TOP10
74	알려드립니다
	주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
76	독자후기

천안 동남부권 재개발 첫 대규모 단지 천안역 필하우스 에듀시티

한성건설(주)(대표 송용상)이 시공한 ‘천안역 필하우스 에듀시티’ 1,784세대의 입주가 시작됐다.
천안 동남부권 재개발 정비사업에 신호탄을 쏘아 올린 첫 대규모 아파트로 지역사회의 기대를 한 몸에 받고 있다.

글 구선영 사진 김현수



1,784세대 대단지가 펼쳐진 전경. 단지 한가운데 넓고 긴 통경축을 확보해 개방감을 살렸다.

단지 개요

사업명 천안 문성·원성 주택재개발 정비사업 **위치** 천안시 동남구 문화동 1-4번지, 원성동 192-29번지 일대

대지면적 7만 718㎡ **건축면적** 1만 6,248㎡ **연면적** 27만 5,739㎡ **건폐율** 22.98% **용적률** 267.38% **건물규모** 지하3층, 지상 28층, 16개동

구성 아파트 1,784세대 및 부대시설 **타입** 전용면적 39㎡·59㎡·73㎡·84㎡·114㎡ **시행** 천안 문성·원성 주택재개발 정비사업조합 **시공** 한성건설(주)

천안역 필하우스 에듀시티 단지내 중앙광장에 조성한 석가산과 연못 풍경



- 01 단지를 남북으로 가로지르는 통경축. 공원으로 조성했다.
- 02 한성건설이 조성한 공원에서 바라본 1단지 전경. 스카이라인이 조화롭다.
- 03 252세대로 구성된 2단지 전경
- 04 1만 5,000세대 규모의 천안 동남권 재개발사업지에 처음 등장한 한성 필하우스. 단지 주변에 학교들이 분포되어 있다.
- 05 단지 북쪽에 자리한 상가
- 06 단지 내에서도 시원한 개방감을 느낄 수 있다.

원도심의 풍부한 인프라 누리는 재개발아파트

천안역 부근 문성·원성지구 재개발 정비사업지가 1,784세대 규모의 천안역 필하우스 에듀시티로 거듭났다. 천안역 필하우스 에듀시티는 1만 5,000여 세대가 들어서는 천안 동남부권 재개발사업의 첫 번째 대규모 입주 단지로, 새로운 천안의 시작을 알리는 상징적인 아파트로 주목받고 있다.

단지는 원스톱 라이프를 실현할 수 있는 주거지로 재탄생했다. 1km 반경 내에 수도권 전철과 경부선이 만나는 천안역을 비롯해 동남구 복합청사, 청소년수련관, 중앙도서관, 천안종합버스터미널, 신세계 백화점, 이마트, 영화관, 아라리오갤러리, 오룡웰빙파크, 천안축구센터, 재래시장 등이 자리하고 있어 원도심 개발의 이점을 똑똑히 누리게 된다. 순천향대병원과 단국대병원 등 의료시설과도 가깝다.

풍부한 학세권도 자랑거리다. 단지 주변으로 천안초, 천안중, 제일고가 둘러싸듯 자리하고 천안북중, 천안여자중, 복자유중·고, 천안공고, 중앙고가 1km 안에 위치한다. 천안역 뉴딜사업 추진과 함께 천안역~세종시~청주공항을 잇는 복선전철사업 착수 여부가 조만간 결정될 예정이어서 어느 때 보다 입주단지에 대한 관심이 고조되고 있다.

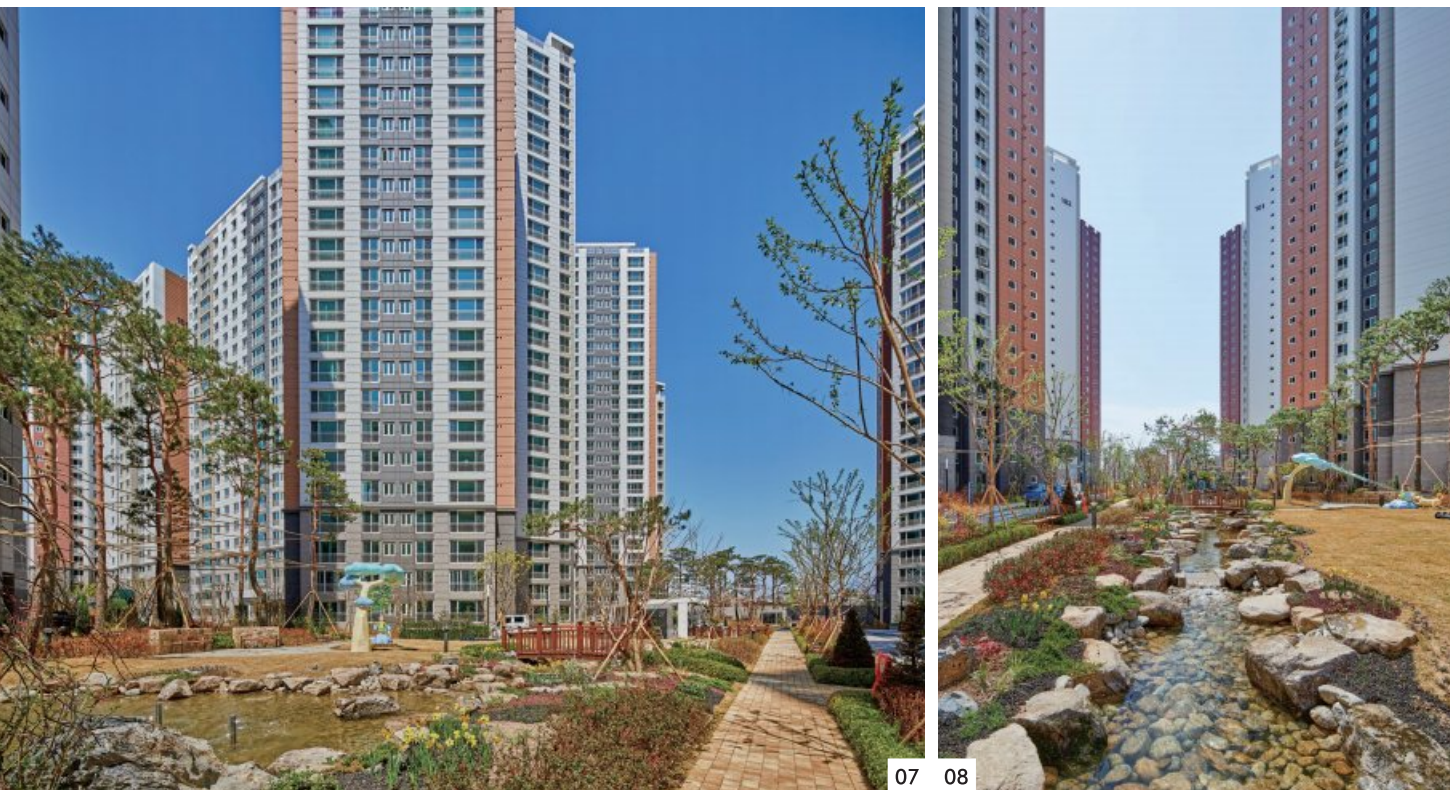


조화로운 스카이라인과 개방감 넘치는 남향집

천안역 필하우스 에듀시티는 지하3층, 지상14~28층 16개 동에 전용면적 39㎡·59㎡·73㎡·84㎡·114㎡ 타입 총 1,784세대로 구성됐다. 1단지에 1,532세대, 2단지에 252세대가 들어섰으며 단지 사이에 15m 도로가 놓여있다. 모든 주거동은 남향 위주로 배치하고 모든 세대에는 4베이 설계를 적용하는 등 채광과 통풍을 최우선으로 고려한 점이 엿보인다.

천안역 필하우스 에듀시티는 16개 동이 어우러진 대단지임에도 개방감이 매우 뛰어나다. 14층~28층의 다채로운 스카이라인이 시각적으로 조화롭게 보일 뿐만 아니라, 단지를 남북으로 길게 가로지르는 대규모 중앙광장이 탁 트인 전망을 확보해 준다.

단지 바로 앞에 천안중과 제일고가 있어 천안 시내를 막힘없이 조망할 수 있는 것도 이점이다. 1단지와 2단지 출입구 앞에는 기부채납으로 조성한 공원이 각각 자리하고 있어 단지 안팎 어느곳에서나 여유로움을 느낄 수 있다.



07 08

자연과 어우러진 풍부한 커뮤니티 눈길

단지내 풍부한 조경시설도 눈길을 사로잡는다. 단연 백미는 단지를 남북으로 관통하는 중앙광장이다. 2개의 웅장한 석가산과 연못, 실개울과 티하우스, 소나무군락과 잔디밭이 이어지는 중앙광장은 자연 속에 만든 거대한 테마공원을 연상시킨다. 단지 곳곳에서 만나는 테마놀이터와 다채로운 조각상들은 어린이들의 꿈과 창의력을 키우기에 손색이 없어 보인다.

주민커뮤니티 시설로는 피트니스센터와 골프연습장, 북카페, 다목적실, 경로당 등을 갖추고 있다. 안전한 통학시간을 보장하는 키즈스테이션도 2곳이나 마련되어 있다.

한성건설은 필하우스 에듀시티 조성에 전사적인 노력을 기울인 것으로 알려졌다. 충남지역을 기반으로 오랫동안 명성을 지켜온 한성건설이 천안 동남부권 재개발사업에서 첫 대규모 단지 조성에 나선 만큼 스스로 한 점 부끄럼 없는 시공을 다짐한 것이다. 아파트 전체 동을 내진구조에 만족하지 않고 제진구조를 더해 지진에 대한 안정성을 더욱 강화한 것도 이런 연유가 아닐까 싶다. 얼마 전 사전점검일에 방문한 입주자들은 완성도 높은 단지에 큰 만족감을 표했다고 한다.



09



10



11

- 07 수변공간이 어우러진 단지 중앙공원
- 08 수목으로 아름답게 조성한 수경공간
- 09 중앙공원의 석가산과 티하우스
- 10 중앙공원의 조각작품
- 11 곳곳에 자리한 휴게공간
- 12 단지내 다양한 테마놀이터
- 13 단지내 키즈스테이션



12



13

회사소개

충남 대표 향토건설사 **한성건설(주)**

천안, 아산, 서산 중심 한성 필하우스 2만여 세대 공급 우수한 품질 바탕으로 주택건설명가 입증한 향토기업

충남 천안시에 본사를 둔 한성건설(주)(대표 송용상)은 1994년 강변건설(주)을 설립해 주택사업을 시작한 이후 1999년 종합건설업 면허를 취득하고 2006년 한성건설(주)로 거듭났다.

1997년 아산시 방축동 한성아파트(182세대)를 준공한 이후 2021년까지 천안, 아산, 서산 지역을 중심으로 2만여 세대의 아파트를 공급하며 충남을 대표하는 중견기업으로 명성을 쌓았다. 또한 한성 필하우스 브랜드로 천안 동남부권 재개발 아파트를 첫 수주하는 쾌거를 올리며 명실상부한 향토건설사의 위상을 입증하기도 했다.

한성건설은 한성개발(주), 삼보개발(주), 대유산업(주)을 관계사로 두고 있으며 주택사업 외에 공공 건축사업과 토목사업 분야에서도 활약하고 있다. 2021년 시공능력평가 157위, 매출액 2,000억원 이상을 달성했다.

송용상 대표는 이웃돕기 후원물품 기탁, 아산시 집중호우 피해 이재민 복구 지원 등에 꾸준히 참여하며 지역사회와 더불어 살기를 실천하고 있다.

주요 실적

- **아산 월천지구 한성 필하우스**
(2022년 분양예정, 1,083세대 예정)
- **아산배방 1, 2, 3, 5, 6차 한성 필하우스**
(2006년~2020년 입주, 총 2,339세대)
- **아산모종 1, 2차 한성 필하우스**
(2005년·2010년 입주, 총 1,143세대)
- **서산동문동 한성 필하우스**
(2018년 입주, 926세대)
- **당진 한성 필하우스**
(2016년 입주, 710세대)
- **군산 한성 필하우스**
(2012년 입주, 892세대)
- **천안신방동 한성 필하우스**
(2010년 입주, 1,049세대)

안성 공도 센트럴카운티 에듀파크 거품 빼고 프리미엄 충전 84m² 중형급 아파트

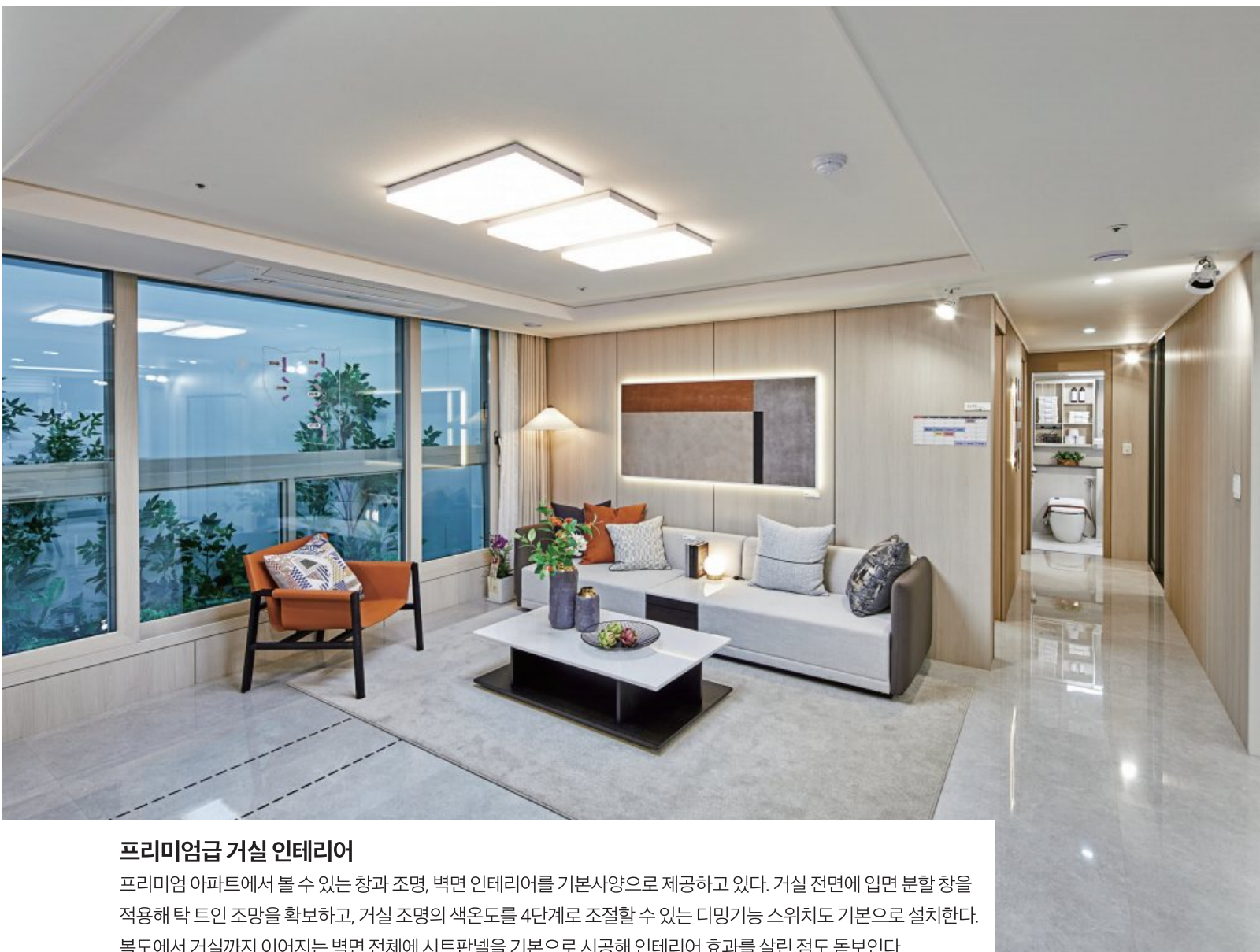
라송산업(주)(대표 송성민)이 경기 안성 공도에 433세대 규모의 '센트럴카운티 에듀파크' 아파트를 선보인다.

지난해 센트럴카운티 1차(533세대)의 성공적인 분양에 이어, 바로 옆에 들어서는 센트럴카운티 에듀파크는

안성·평택 더블생활권을 비롯해 학세권, 사통팔달 교통망, 명품 문화생활권의 장점이 돋보이는 84m² 중형급 아파트다.

무엇보다 세대내부의 유상옵션 품목을 대폭 줄이고 기본제공만으로도 프리미엄 혜택을 누릴 수 있어 호평받고 있다.

글 구선영 사진 김현수



프리미엄급 거실 인테리어

프리미엄 아파트에서 볼 수 있는 창과 조명, 벽면 인테리어를 기본사양으로 제공하고 있다. 거실 전면에 입면 분할 창을 적용해 탁 트인 조망을 확보하고, 거실 조명의 색온도를 4단계로 조절할 수 있는 디밍기능 스위치도 기본으로 설치한다. 복도에서 거실까지 이어지는 벽면 전체에 시트판넬을 기본으로 시공해 인테리어 효과를 살린 점도 돋보인다.

84m² A TYPE 평면도



수납력 높은 84m² A타입

센트럴카운티 에듀파크는 433세대 모두

선호도가 높은 84m²로 구성되며

4베이 판상형 구조로 조성된다.

281세대를 차지하는 84m² A타입은

침실 3개와 욕실 2개, 거실, 주방, 드레스룸 등을 갖췄다.

현관과 주방에 각각 팬트리를 기본으로 설치한다.



개방감 좋은 거실과 아트월

거실 폭은 4.5m로 넉넉한 시청각 거리를

확보하고 있다. 기본 천장 높이는 2.3m이며

우물천장 부분은 2.4m까지 높였다.

고급 타일로 시공한 아트월도 기본으로

제공한다.

현관 수납창고

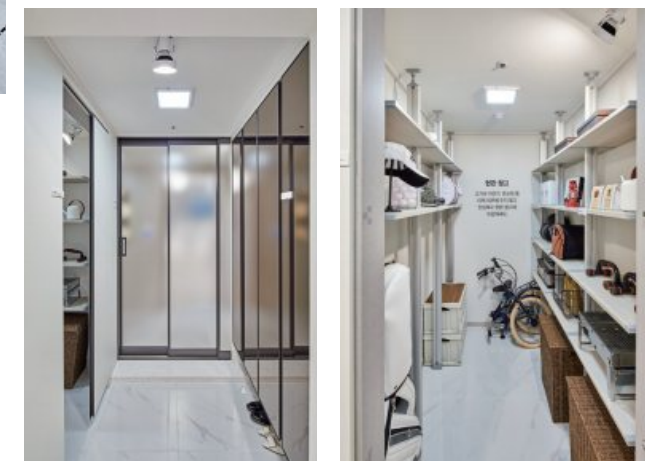
부피가 큰 자전거부터

작은 용품까지 다양한 물품을

편리하게 보관할 수 있는

현관 창고가 기본으로 제공된다.

선반 역시 기본 제공한다.



모던한 현관

한쪽 벽면에 설치한 신발장에는

외출시 옷맵시를 확인할 수 있도록

브론즈경을 설치했다.

청약신청 계약자에게는 현관의

3연동 중문을 무상 제공한다.



고급 주방패키지

유상옵션인 주방패키지를 선택하면 주방에서 다이닝공간까지 상판이 연결되고 상하부장의 수납공간이 추가되며, 상판과 벽체는 엔지니어드스톤으로 마감된다. 6인용 식탁을 놓고도 넉넉한 공간을 누릴 수 있으며 홈카페 등으로 꾸밀 수 있다.



11자형 주방

11자형 주방 설계로 편리한 동선을 제공한다. 인덕션 하이브리드 쿡탑 등은 기본으로 제공한다.

주방 다용도실

세탁기와 건조기, 분리수거함을 배치할 수 있는 다용도실이다. 문을 닫고도 쾌적한 실내공기를 유지할 수 있는 환기시스템이 무상으로 설치된다.



주방 팬트리

주방 안쪽에 팬트리가 무상 설치되며 선반도 무상 제공한다.

작은방 붙박이장

작은방 한쪽 벽면에는 붙박이장이 기본으로 설치된다. 깊고 넓은 수납공간이 확보되며 화장대가 일체형으로 디자인되어 있다.

다용도방

반창을 두어 가구 배치를 손쉽게 할 수 있는 작은 침실이다.



안방 욕실

바닥과 벽체에 시공한 고급 포세린 타일은 습기조절에 탁월한 기능을 발휘한다. 비데를 무상으로 제공한다.



대형 드레스룸

벽디자인과 일체형으로 개발된 고급시스템 선반을 유상으로 선택할 수 있다.



공용 욕실

미끄럼 방지타일과 바닥난방이 설치되어 사계절 내내 쾌적하게 이용할 수 있다. 공용 욕실에도 비데를 무상제공한다.

84m² D TYPE 평면도



사선공간 살린 84m² D타입

84m² D타입 역시 4베이 판상형 구조다.
A타입과 다른 점이 있다면 사선의 모서리 공간을 활용해
수납공간을 확충한 점이다.

드레스룸

안방 벽면
뒤편에 자리한
드레스룸.
여달이문이
기본으로 제공되며
유상옵션으로
슬라이딩 도어를
선택할 수 있다.



안방 특화

balcony, 드레스룸, 부부욕실을 포함한 안방은 넓은 공간감을 준다.
balcony가 있어 쾌적함이 더하다.



안방 수납공간

화장대와 더불어 붙박이수납장을
벽면 전체에 설치해 넉넉한
수납공간을 확보하고 있다.

PLUS INFO

안성 공도 센트럴카운티 에듀파크 공급정보

사업개요

위치 경기도 안성시 공도읍 용두리 522-4번지 일원

규모 지하 1층, 지상 27층, 433세대

타입 84m² A·B·C·D

대지면적 2만 3,452m² 연면적 6만 6,379m²

시행 라송산업(주) 시공 (주)한토건설



안성과 평택의 접점에서 인프라 누려 ‘공도’ 프리미엄 기대

안성은 수도권에서 저평가되었던 지역으로 최근 관심이 상승하
면서 주택공급이 잇따르고 있다. 특히 센트럴카운티 에듀파크는
안성과 평택의 접점에 자리해 사통팔달 교통망을 갖췄을 뿐 아니라
안성과 평택이 보유한 문화, 쇼핑 인프라를 동시에 누릴 수 있는
곳이다. 단지는 안성IC에서 5분거리이며 안성 스타필드, 서안성체
육센터, 이마트레이더스 등과 가깝다. 단지 앞 2,380평 규모의
공원과 단지 옆 용머리초, 병설유치원도 매력 요인이다.



balcony 확장비 분양가에 포함 가격 낮추고 품질업

주변보다 저렴한 분양가로 주목받고 있다. 전용면적 84m² 분양가가
4억 200만원~4억 1,800만원으로, balcony 확장비용(1,700만원)
이 포함된 가격이다. 또한 유상옵션 품목을 최소화하고 청약 계약
자에게는 현관에 들어가는 3연동 중문을 무상으로 제공하는 등 입
주자 부담을 대폭 줄였다.

회사소개

고객지향 기업문화 20년 라송산업(주)

호남 지역에 5,000여 세대 공급, 주택 품격과 가치 실현에 앞장 높은 입주민 만족도 기반으로 수도권 안성에 도전장

라송산업(주)(대표 송성민)은 20여년 동안 국민의 주거안정을 목표로 임대주택 및 분양주택
공급에 주력하며 주거단지의 품격과 가치를 실현해온 건설명가로 알려져 있다. 그동안 목포, 순천,
전주, 익산 등지에 공급한 아파트가 5,000여 세대에 달한다. 지난해에는 안성 공도에 센트럴카
운티 민간임대아파트(533세대)를 선보이며 수도권 주택시장에 도전장을 던졌다.

라송산업은 1998년 종합건축자재, 인테리어 사업으로 출발해 1군 건설사의 협력사로서 경력을
쌓았으며 2003년 주택건설사업자 등록과 함께 종합건설사로 발돋움했다.

라송산업이 그간 고객이 만족하는 기본에 충실한 주거공간을 지향해온 만큼 입주단지 거주자들의
만족도가 높기로 입소문이 나 있다.

주요 단지

- 정읍 센트럴카운티
(2006년 입주, 434세대)
- 전주 센트럴카운티
(2009년 입주, 620세대)
- 순천 센트럴카운티
(2012년 입주, 664세대)
- 목포 센트럴카운티 1, 2, 3, 5차
(2016년~2020년 입주,
총 1,782세대)
- 익산 라송 센트럴카운티
(2022년 분양, 866세대)

① 주택문제와 주택정책

“공공과 민간의 역할 나누고,
다주택자 인식 바뀌야 시장 정상화 돼”

조주현
건국대학교 명예교수

새 정부는 부동산시장에 대한 정치적 접근 자세를 버리고 주택정책 정상화에 힘써야 할 것이다. 주택시장에서 필요한 민간의 역할을 인정하고 합리적으로 배분하는 것이 시급하다.

정리 구선영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택학회가 개최한 '2022 주택정책 미래포럼 라운드 테이블'에서 발표된 내용을 정리한 것임.

“부동산시장에 대한 정치공학적 접근 중단해야”

새 정부는 주택정책 정상화와 주택시장 기능회복에 중점을 두어야 한다. 그러자면 가장 먼저 공공과 민간의 역할 구분을 명확히 해야 할 것이다. 국내 주택시장에서 공급의 절반 이상은 항상 민간이 담당해 왔음에도 불구하고, 지난 정부는 민간의 역할을 축소하면서 주택문제를 부풀린 측면이 크다. 새 정부는 본래 공공의 소임인 복지에 집중하길 바란다.

지방정부의 역할도 중요하다. 택지개발과 주거복지 전달체계에서 지방정부의 권한과 책임을 강화해야 한다. 또한 토지이용규제와 택지개발에서 공공과 민간의 역할을 합리적으로 배분해 주택수급의 조화를 꾀해야 한다. 새 정부의 주택공급 방향에 대한 우려가 없지 않다. 도시계획적 맥락은 없어지고 공급량을 늘리는 데만 집중해서는 안 된다. 도시계획과 주택계획의 정합성을 유지하려는 자세를 견지해야 할 것이다.

“다주택자를 투기꾼이 아닌 임대주택 공급자로 인정”

주택시장 기능회복과 정상화를 위해서는 다주택자 문제를 풀어야 할 것이다. 다주택자를 투기꾼이 아닌 임대주택의 공급자로 인정하는 것이 시급하다. 임대산업을 양성화하기 위해서는 규제보다는 인센티브 부여가 바람직하며 임대산업의 표준화로 공정한 임대차시장을 조성하는데 목표를 두어야 한다.

조세와 금융의 정상화는 복잡한 규제를 단순화하는 데 있다. 보유세 강화와 거래세 완화 원칙은 준수하되, 중과세와 이중적인 누진제, 조정지역 남발 등을 지양해야 한다.

재건축과 재개발시장을 대하는 자세에도 변화가 필요하다. 투기의 온상이 아닌 정상적인 주택공급이라는 인식을 토대로 정책을 풀어가야 할 것이다.

무엇보다 규제는 반드시 사회적 비용을 초래한다는 점을 기억해야 한다. 정책 형성과정에서 사회적 비용 발생을 충분히 고려하지 않으면 지금 세대가 아닌 다음 세대가 그 비용을 부담하게 된다.

② 주택금융

“생애최초 LTV 80%가 적절,
금융이 주거사다리 잇는 역할해야”

“LTV 규제는 완화, DTI·DSR로 거시건전성 조절”

자가주택이 주거안정과 자산형성에 유리하다는 점은 익히 알려져 있다. 자산이 부족한 사람이 주택시장에 접근할 수 없다면 자산보유자와 그렇지 않은 사람 간의 주거안정에 차이가 나게 되고 나중에는 자산에도 큰 차이가 발생하게 된다. 그래서 주택시장은 누구나 참여할 수 있어야 하며, 이를 위해 금융이 가계의 주거사다리를 이어주는 역할을 해야 한다.

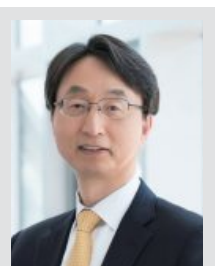
새 정부가 생애최초구입자에 대해 LTV(주택담보인정비율)를 80%까지 완화하겠다고 하는데, 이는 결코 과도한 규제 완화가 아니다. 국제적 추이를 보면 LTV는 70~80% 수준으로 운영되고 있다. 또한 LTV 규제 완화가 주택가격 상승의 원인이라는 증거가 충분하지 않을 뿐 아니라, 지금처럼 금리가 상승하고 과잉유동성이 축소되는 시기에는 아파트 가격도 하락했기 때문에 걱정할 수준이 아니다. 다만, DTI(총부채상환비율), DSR(총부채원리금상환비율) 규제 완화는 거시건전성의 악화를 불러올 수 있기 때문에 신중해야 할 것이다.

“에퀴티 모기지 활성화, 유한책임대출 확대해야”

현재의 DTI, DSR 규제를 유지하면서 자산제약에 직면한 가계에 주택금융을 제공할 수 있는 방법은 에퀴티 파인낸싱이 유일하다. 자기자본 부족분 중 일부를 빌려주고, 주택 매각 시 지분비율에 따라 원금을 상환하는 방식을 말하는데, DSR계산시 에퀴티는 반영하지 않아야 한다.

우리나라도 현재 에퀴티 타입의 모기지가 있기는 하지만 그다지 선호하지 않는 것 같다. 이유가 주택가격이 많이 오를 때 나눠야 할 몫이 크다고 생각하기 때문이다. 원한다면 중도에 일반모기지로 전환할 수 있는 옵션을 제공하면 선호할 것이라고 본다.

또한 가계가 주택금융의 위험을 떠안기 보다는 위험관리 능력이 있는 대출자가 위험을 관리하는 것이 좀 더 효율적이라는 점에서 유한책임대출 확대가 필요하다.



이용만
한성대학교
부동산학과 교수

새 정부가 생애최초구입자의 LTV를 80%로 높이겠다고 하는데, 결코 과도한 규제완화가 아니다. 누구나 주택시장에 참여할 수 있도록 금융이 뒷받침되는 정책이 필요하다.

정리 구선영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택학회가 개최한 '2022 주택정책 미래포럼 라운드 테이블'에서 발표된 내용을 정리한 것임.

③ 주택조세

“조세제도 단순화 시급, 부동산조세 정상화 위원회 설치 촉구”



손재영
건국대학교
부동산학과 교수

현 조세제도는 지나치게 많은 정책목표들을 추구하다 보니 복잡해지고 사회적 비용도 커졌다. 이를 시급히 손보기 위해 부동산조세 정상화 위원회(가칭) 설치를 촉구한다.

정리 구선영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택학회가 개최한 '2022 주택정책 미래포럼 라운드 테이블'에서 발표된 내용을 정리한 것임.

“부동산시장 관리 수단 아닌 세수확보 수단으로”

현대의 조세가 세수확보 이외의 다양한 정책적 목표를 추구하는 것은 보편적인 현상이다. 다만 정책목표가 합당한 것이고 조세가 좋은 정책수단이 되어 그 부작용이 크지 않아야 할 것이다.

그러나 우리나라 부동산 조세는 너무 많은 정책목표들을 추구하다 보니 어느 하나에도 효과적인 수단이 되지 못한 채로 과도한 사회적 비용을 초래하고 있다.

세수 확보라는 조세의 기본 임무보다 자산 불평등 해소, 투기억제, 가격 안정, 지역균형발전 등을 추구하면서 세제가 복잡해지고 사회적 비용이 커진 반면 정책목표는 대부분 달성하지 못했다.

“다주택자 차별하는 종과세 조항 폐지해야”

새 정부에서는 조세를 부동산시장 관리수단 보다는 세수확보 수단으로 파악하고 단순화를 통한 효율성 및 형평성 제고에 노력해야 한다. 가칭 ‘부동산조세 정상화 위원회’를 설치해 종합적인 세제 개편안을 마련하도록 해야 할 것이다.

전반적인 세 부담 경감을 지향하며, 특히 다주택자 종과세 폐지, 양도소득세율 인하, 취득세율의 단일화, 종합부동산세 폐지, 고령자 보유세 감면, 생애 최초구입자 취득세 감면 등을 세제 개편안에 포함하는 것이 바람직하다.

새 정부는 모든 조세에서 다주택자를 차별적으로 종과세하는 조항을 폐지하고 정상 과세하며, 1주택자에게 비과세, 감면 등의 혜택을 주어야 한다. 종부세의 경우는 지자체의 세수 상실분을 중앙정부가 보전해주는 보완장치를 마련한 후 폐지해야 한다.

이런 노력들은 ‘부자 감세’라는 비난을 받을 수 있다. 그러나 세수 통계를 보면 상당수 세목에서 소수의 납세자가 과도하게 높은 비율의 세 부담을 하고 있는 실정인 만큼 이런 비정상을 교정하는 노력이 비난의 대상이 될 수 없다는 점을 기억해야 할 것이다.

④ 신도시와 도시공간 정비

“주택특성 따른 맞춤형 정책 필요, 개발별 다양성과 특이점 검토해야”

“다양한 특성을 복합적으로 고려한 도시개발방식 필요”

마구잡이식의 주택공급은 부동산시장 안정에 도움이 되지 않는다. 주택의 수요와 공급은 별개의 관계가 아니라 서로 상호작용을 하는 인과관계로 묶여있어 다양한 부동산 지표들의 관계성을 유기적 복합체로 해석 후 정책에 반영하는 것이 필요하다.

새 정부는 현재 신도시개발 또는 도시정비시 나타나는 다양한 특이점에 대한 검토가 필요하다. 옛날의 개발사업과는 달리 도심역세권과 인접성 증가, 단순한 토지이용이 아닌 미래가치와 사업성에 대한 고려, 단순한 주거공간이 아닌 주변 일자리·인프라에 대한 요구성, 개발시 주변 주민들의 동의 등을 복합적으로 고려해야 한다.

정비사업에서 고려해야 할 점 또한 사업 종류별로 다양하다. 현재 주로 운영되고 있는 정비사업의 종류는 민간재개발, 공공재개발, 3080+(공공직접 시행), 서울시 신통기획 등이 있다. 각 현장마다 여건에 적합한 사업방식을 선택하여 진행하는 것이 중요하다.

도시재생 뉴딜사업의 경우 수도권은 주거환경정비가, 비수도권은 관광 및 문화자원 등 지역개발 차원이 주요 목적이다. 따라서 지역의 형평성을 고려한 재개발이 필요하다.

신도시 정비시에는 청년 및 신혼부부 수요층에 대해 다양한 방식의 지원 방안을 마련해야 하며 주택공급제도 손질, 금융지원 등을 준비해야 한다.

“새 정부에 바라는 부동산정책 방향 6가지”

1. 시장참여자를 투기가 아닌 투자로 인식
2. 주택을 공공재가 아닌 사회재 및 상품으로 인식
3. 시장참여자는 혼용대상이 아닌 주택상품의 구매자로 인식
4. 계층 요구를 불만해소가 아닌 주체의 복잡성을 계층간 수요로 승화
5. 청년임대주택은 수혜가 아닌 주거복지 차원
6. 도시재생은 수도권과 비수도권으로 분리해 추진



박한용
가천대학교
도시계획학과 교수

예전의 개발사업과는 달리 현재의 개발사업은 고려해야 할 점이 너무나도 많다. 각 지역의 특성과 수요계층, 개발방식을 복합적으로 고려한 사업진행 및 인식전환이 필요하다.

정리 김우영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택학회가 개최한 '2022 주택정책 미래포럼 라운드 테이블'에서 발표된 내용을 정리한 것임.

⑤ 주거공간산업과 공급

“주택을 공간산업으로 인식,
새로운 산업과의 융복합 추구해야”김승배
피데스개발 대표이사

주택을 단순한 ‘거처’가 아닌 다양하게
활용가능한 복합적인 ‘공간’으로 바라
보아야 하며, 주거문제 해결을 위해서
는 인구구조, 소비자 패턴, 산업변화 등
복합적인 요소를 고려해야 한다.

정리 김우영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택
학회가 개최한 ‘2022 주택정책 미래포럼 라운
드 테이블’에서 발표된 내용을 정리한 것임.

“주택의 개념, ‘거처’에서 ‘주거공간’으로 확장해야”

새 정부에서는 주택을 전통적인 관점인 ‘거처’에서 벗어나 ‘주거공간’으로
인식하는 개념확장이 필요하다. 현재의 주택 공급문제를 풀지 못한 이유가
바로 이 주택 인식의 오류에서 비롯됐기 때문이다.

주택을 공간산업 전체로 바라봐야 해법이 나온다. 아파트뿐만 아니라 오피
스텔, 단독주택, 연립주택, 다세대 주택 등 다양한 주택 형태를 고려하는
문제해결방식이 필요하다. 또한 인구 구조 변화, 소비자 니즈 변화, 생활패
턴 변화, 교통, 4차산업혁명 기술까지 다양한 분야의 지표를 면밀히 관찰
하는 것이 중요하다.

지금은 대전환의 시대이다. 공유경제와 디지털 물류가 공간의 개념을 바꾸
고 있다. 공간은 혼자 사용하는 것이 아닌 공유해서 쓰는 것으로 변화하고
있으며 한가지 형태로 사용되지 않고 다양한 형태로 활용되고 있다. 따라
서, 효율적인 공간자산 활용이 시대의 과제가 되었다.

30년 이상 노후건축물의 비율이 동수 기준으로 서울이 50%에 달하는 등
도시공간 재생시대가 도래하고 있다. 노후공간의 양적·질적가치를 유지하
려는 활동이 필요한 시점이다.

“공간자산의 효율적 활용과 가치증진에 초점을”

공간산업의 지향점 4가지를 제시한다. 첫 번째로, 기본에 충실하되 공간 패
러다임의 변화에 대한 수용과 적응이다. 4차 산업혁명의 기술혁신이 공간
생태계에 일으킨 혁신을 적극 수용해야 한다. 두 번째로, 공간산업은 개발·
금융·자산운용·건설이 융합적 협력구조로 움직여야 하며, 주거·산업·상
업·문화 등 공간기능의 복합화를 추구해야 한다.

세 번째로, 공간자산 가치증진에 프롭테크를 접목해야 한다. 프롭테크 산
업과의 접목을 통한 공간자산의 효율성 제고로 자산가치가 증진될 수 있다.
네 번째로, 도시공간을 혁신할 수 있는 중장기적인 메가 프로젝트를 추진
해 도시공간 생태계의 지속성을 올려나가야 한다.

⑥ 주거와 디지털기술

“확대되는 프롭테크 기술 육성,
주거서비스 디지털화 필요한 시점”

“프롭테크, 단순 정보제공 너머 광범위하게 확산”

우리나라에 소개된 지 4~5년가량 된 프롭테크 기술은 초기 부동산정보
제공 서비스로 시작해 점점 금융, 마케팅, 자산관리 등으로 확대되고 사업
영역이 다양화되고 있다. 여기에는 3가지 디지털 기술이 큰 역할을 했다.
첫 번째는 플랫폼이다. 플랫폼은 기존 대기업의 일방적 공급시스템을 상
호네트워크 방식으로 전환하여 수요자와 공급자의 상호교류를 활발하게
만들었다.

두 번째는 공유경제다. 이미 전통산업으로 임계점에 도달한 기존 부동산산
업에 공유개념을 도입해 소비자에게 제공함으로써 부동산의 자산효율성
을 높일 수 있었다.

세 번째는 블록체인 서비스다. 플랫폼 네트워크가 지닌 중앙집중형의 한
계점을 벗어나 다양한 형태의 부동산계약, 중개, 금융 등에 활용하는 계기
가 됐다.

“포스트코로나 시대 체계적인 전략수립이 중요”

새 정부에서는 포스트코로나 시대에 발맞추어 주거서비스의 디지털화 전
락을 진행해야 한다. 그러기 위해서는 부동산산업의 취약점을 보강하는 전
략이 필요하다. 국내 부동산개발과 분양 분야는 이미 대형화되고 성숙단
계에 있다. 이제는 외국에서 활성화되어 있는 임대, 중개 및 자산관리, 크라
우드 펀딩, 공유경제 분야로의 활발한 진출이 필요하다.

주거서비스 디지털화를 위해서는 공공과 민간의 협업을 강화해야 한다. 공
공기관이 보유한 정보가 제한적으로 제공되면서 수집 비용이 불필요하게
증가되고 있다.

공공부동산정보를 적극적으로 공개하고 활용할 수 있도록 규제개혁도 뒤
따라야 한다. 현재 부동산 분야는 개인정보보호라는 틀 안에서 공공데이터
접근에 한계가 존재한다. 더불어, 전문인력도 양성해야 하며 프롭테크를 활
용하는 부동산전자거래 기반도 서둘러 확대해야 할 것이다.

이상영
명지대학교
부동산대학원 원장

프롭테크의 영역이 단순 부동산정보 제
공을 넘어서 금융, 임대 등으로 확대되
고 있다. 포스트코로나 시대에는 체계
적인 주거서비스 디지털화 전략을 마련
해야 한다.

정리 김우영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택
학회가 개최한 ‘2022 주택정책 미래포럼 라운
드 테이블’에서 발표된 내용을 정리한 것임.

7 주택정책과 주택산업의 길

“공공-민간 균형 맞추고, 중앙-지방 거버넌스 공고히 해야”

앞으로 주택정책과 주택산업은 어떤 길을 걸어야 할 것인가.

주택 관련 각 분야의 전문가 의견을 한자리에 모았다.

정리 구선영

편집자주 : 원고는 2022년 4월 8일 한국주택학회가 개최한 ‘2022 주택정책 미래포럼 라운드 테이블’에 토론자로 참석한 패널들의 의견을 정리한 것임.



김용순
LH 토지주택연구원 실장

“공공택지의 안정적 공급 계획 세우고, 공공주택 탄력적 공급으로 시장변화에 대응해야”

정부의 부동산정책이 한마디로 너무 복잡하다는 데 공감하고, 새 정부는 단순화했으면 좋겠다고 생각한다. 금융도 DSR이나 DTI가 있으니 LTV는 완화하자. 보유세는 약간 조정하더라도 큰 틀에서 유지하고, 거래세는 완화했으면 한다. 임대차보호법은 기본 골격은 유지하되, 재산권 행사의 문제 등을 개선해야 할 것이다.

주택시장 불안에 대응하기 위해서는 공공의 역할도 중요하다. 장기계획에서 공공택지가 차지하는 비중을 준칙으로 만들어 안정적으로 공급할 수 있도록 해야 한다. 또한 공공주택도 시장에 대응하는 탄력적 공급체계를 갖추어야 한다.

새 정부가 주거복지에도 관심을 쏟길 바란다. 공공임대주택의 품질 제고를 통해 낙인효과를 개선해야 하며 공공임대 재고를 효과적으로 유지하고 활용해야 한다.



서명교
대한주택건설협회 부회장

“주택 재고 부족하고 주거 불안 심화 돼, 도시건축 규제 풀어 공급 시차 줄여야”

현재 주택재고 부족으로 집값이 상승하고 자율적인 시장 수급체계의 붕괴로 주거불안이 심화되고 있다.

새 정부가 주택문제를 해결하기 위해서는 4가지의 정책 목표가 필요하다. 첫째, 주택공급을 확대해야 한다. 둘째, 주택시장을 정상화해야 한다. 셋째, 저소득층과 단기적 취약계층 등 서민주거안정을 확실히 보장해야 한다. 넷째, 미래 핵심기술과 급속한 변화에 대응할 수 있도록 주택정책적 측면이 고려돼야 한다.

새 정부의 목표대로 주택공급을 확대하기 위해서는 세제·금융대출과 함께 도시건축 규제를 완화해야 한다. 집값 안정을 위해서는 변동하는 주택수요에 좀 더 탄력적인 주택공급이 이루어져야 한다. 이를 위해 규제완화를 통해 주택공급 시차를 최대한 줄이는 노력이 필요하다.



이수정
한국주택학회 주택산업위원회 부위원장

“민간임대주택을 산업으로 육성해야, 임대사업 지속할 수 있도록 법 개정”

새 정부는 임대주택 활성화를 위해 민간임대주택을 산업으로 인식해야 한다. 임대사업자의 월세 인상 권리를 보장하고 임대리츠 상장을 통해 국민투자를 활성화해야 한다.

현 제도하에서는 임대산업이 활성화되기 어렵다. 1세대 보유 임대사업자는 5% 월세 인상이 가능한데 비해, 100세대 이상 보유 임대사업자는 월세를 1% 밖에 올릴 수 없는 조항으로 인해 임대사업을 지속할 수 없는 것이다.

우리나라는 오랫동안 1가구 1주택 보유를 중심으로 주택정책을 펼쳐왔다. 이러한 방향이 바뀌지 않는 한 부동산 문제를 해결할 수 없다고 본다. 국민들은 더 좋은 주거환경에서 더 낮은 비용으로 생활하기를 바라기 때문이다. 현재의 주택법을 주택산업법(가칭)으로 바꾸고 정책목표의 방향도 수정해야 한다. 그래야 주거산업이 바뀐다.



오동훈
서울시립대학교 교수

“주거복지정책에도 지속적인 관심을, 재산세 부과방식 매입가격 기준으로 바꾸자”

새 정부는 부동산 관련 세부담을 완화하고, 대출규제를 합리적으로 조정하고, 임대차시장을 안정시키는데 힘써야 한다.

우선 재산세 부과방식을 미국식으로 변경해 보면 어떨까. 미국은 재산세 부과시 매입가격을 기준으로 한다. 수십년 전 분양받아 현재까지 거주하는 사람과 최근에 매입한 사람이 똑같은 재산세를 내는 것을 비정상적이라고 보기 때문이다.

이번 대선 후보자간에 상반적이거나 차별적인 부동산정책이 별로 없었다. 과거 대선과 달리 취약계층을 생각하는 주거복지정책도 많이 언급되지 않았다. 소득 1, 2분위에 대한 배려 정책은 지속적으로 만들어가야 한다.



천현숙
SH도시연구원 원장

“지방정부의 목소리에 귀 기울이고, 전문가 - 정치권 - 행정부 협력해야”

새 정부의 주택정책에서 공공임대주택 관련 정책이 잘 보이지 않는다. 지역별로 어떻게 배분할지, 유지관리는 어떻게 할 것인지 세심한 고민이 필요하다.

민간임대와 공공임대를 포함해서 임대차시장의 생태계를 건강하게 만드는 게 중요하다. 이런 차원에서 등록임대와 뉴스테이 부활은 바람직하다. 뉴스테이의 등장으로 우리나라 임대업이 임대산업으로 발전할 수 있었다. 다만 이익에 대한 환수장치는 고민해야 한다.

한편, 문 정부에서 공공주도의 재정비사업을 의욕적으로 추진했는데 새 정부에서 어떻게 연착륙시킬지에 대한 고민도 필요하다.

무엇보다 새 정부는 지방정부의 목소리에도 귀 기울이기를 바란다. 특히 서울-수도권-국토부의 거버넌스가 중요한데 전혀 작동하지 않고 있다. 앞으로는 전문가와 정치권, 행정부가 모두 협력해서 좋은 방향으로 정책을 추진했으면 한다.

세계는 에너지에 대한 새로운 국면을 맞이하는 중이다. 에너지와 환경의 중요성이 강조됨에 따라 신재생에너지에 대한 관심도 높아지고 있다. 거스를 수 없는 시대적 흐름인 신재생에너지와 관련된 용어를 '알아두면 쓸모있는(알쓸)' 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

신재생에너지 관련 용어정리

Q 신재생에너지란?

- 지속될 수 있는 에너지 공급 체계를 위해 기존의 화석연료를 변환하여 이용하거나 햇빛, 물, 지열, 생물 유기체 등 재생이 가능한 에너지를 변환하여 이용하는 에너지
- 신재생에너지는 한국에서만 통용되는 용어로 재생에너지에 신에너지를 추가한 개념*

* 신재생에너지의 정확한 정의는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 참조

Q 신 에너지

· 수소에너지

- 석유석탄의 대체 에너지원으로서의 수소
- 수소의 원료인 물이 많고, 연소하더라도 연기를 뿜지 않아 인류 공극의 연료로 주목받음

· 연료전지

- 연료와 산화제를 전기화학적으로 반응시켜 전기에너지를 발생시키는 장치
- 보통의 전지는 전지 내에 미리 채워진 화학에너지를 전기에너지로 전환하지만 연료전지는 지속적으로 연료와 산소의 화학반응을 통해 전기를 공급

Q 재생에너지

· 태양광발전

- 발전기의 도움 없이 태양전지를 이용하여 태양빛을 직접 전기에너지로 변환시키는 발전방식

· 태양열발전

- 태양열을 모아 고온의 공기, 수증기를 만들어 터빈을 돌려 발전하는 시스템

· 풍력발전

- 다양한 형태의 풍차를 이용하여 바람 에너지를 기계적 에너지로 변환하고 이 기계적 에너지로 발전기를 구동하여 전력을 얻어내는 시스템

· 지열발전

- 지하의 고온층에서 증기나 열수의 형태로 열을 받아들여 발전하는 방식으로 고온의 증기를 이용하여 터빈을 회전시켜 전력을 생산



Q 신재생에너지 관련 용어

· 그리드 패리티

- 신재생에너지 발전단가와 기존 화석에너지 발전단가가 같아지는 균형점

· 녹색가격제도

- 소비자가 신재생에너지를 사용함으로써 인상되는 추가적인 에너지 비용을 자발적으로 부담하는 제도

· ESS

- 전력이 남아돌 때 쌓아뒀다가 부족할 때 쓰거나 필요한 곳에 보내주는 시스템

· 히트펌프

- 냉매의 발열 또는 응축열을 이용해 저온의 열원을 고온으로 전달하거나 고온의 열원을 저온으로 전달하는 냉난방장치

Q 건설관련 에너지 기술

· 패시브에너지

- 건축물 본연의 실내환경 조절능력을 최대화하고 설비는 최소화하는 방식
- 아파트의 주동 배치, 두꺼운 단열재, 이중창호, 기밀성을 높인 시공과 마감 등 다양한 방법으로 패시브에너지 전략을 실행할 수 있음

· 액티브에너지

- 설비나 기기의 에너지효율을 높이고 건축물이 에너지를 낭비하지 않도록 하는 방식
- 고효율기기, 전열교환 환기장치 등을 통해 능동적으로 에너지를 관리

· 제로에너지빌딩을 만드는 기술



패시브

계절 외기온도 등의 변화가 건축물에 미치는 영향을 최소화하여 적은 에너지만으로도 쾌적한 실내환경을 유지할 수 있게 하는 기술
자연환기 / 고기밀 외부차양 / 고성능창문(창호) / 외단열 / 자연채광



액티브

다른 기자재보다 적게 에너지를 사용하면서도 높은 성능으로 운전이 가능하거나 또는 스스로 에너지를 생산할 수 있는 기술
고효율보일러 / 고효율기기 / 폐열회수환기장치 / LED조명 / 건물에너지관리시스템



신재생

수소, 산소 등 화학반응을 통해 전기 또는 열을 생산하는 신에너지와 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 재생에너지로 구분
태양광발전 / 태양열 / 연료전지 / 지열이용 / 냉난방장치

주택건설기업의 클레임 관리(1)

“건설공사에는 클레임(Claim)이 빌트인(Built-in) 되어 있다”는 말을 자주 듣는다.

요즘 아파트마다 등장하는 불박이가구처럼 건설공사에도 클레임 발생이 태생적으로 내재되어 있다는 뜻이다.

특히 최근들어 건설공사비 상승으로 클레임 관리가 매우 중요해졌다. 2차회에 걸쳐 클레임 관리법을 소개한다.



글 김경희
본태 C&D 대표



I > 계약과 계약관리(Contract Management)란?

What 계약의 정의

계약에 대한 민법상의 정의를 보면 두 가지가 있다. 넓은 뜻에서 계약이란, 사법상의 일정한 법률효과 발생을 목적으로 2인 이상 당사자 간 의사표시의 합치, 즉 합의에 의해 성립하는 법률행위를 말한다.

좁은 뜻에서 계약이란, 일정한 채권 발생을 목적으로 하는 복수 당사자 간에 서로 대립하는 의사표시의 합치로 성립되는 법률행위를 말한다. 여기서 의사표시란 청약과 승낙을 말한다.

계약은 한 당사자가 나머지 사람에게 어떤 것을 하기로 약속하는 가운데 발생하는 두 당사자 간의 법적관계다. 다시 말하면, 계약당사자 간에 합의된 여러 문서들의 집합, 즉 ‘계약문서’를 의미한다. 따라서 계약은 계약문서를 통해 합의된 내용이며, 법적으로 구속 효력이 발생하는 행위이다.

What 주택건설산업에서 계약상의 책무

발주자는 공사완성에 따른 일정한 대가를 지급할 의무가 있고 주택건설기업은 설계서대로 공사목적물을 완성해야 하는 의무가 있다.

주택건설에서 도급계약은 당사자 일방이 일정한 일을 완수할 것을 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대해 보수를 지급할 것을 약정함으로써 성립한다.

What 계약관리(Contract Management)

계약관리(Contract Management)란 ‘모든 계약 당사자들이 계약서상에 언급된 조항들을 투명하게 지켜나가도록 하는 행위’를 말한다. 일반적으로 계약관리 업무는 계약 이후, 즉 공사 수행단계로 범위를 한정하기 쉽지만 실제 현업에서는 적용범위가 광범위하다. 조달계획 수립과 입찰서류 준비, 입찰 및 낙찰, 계약체결, 설계변경, 계약해석, 하자보수 단계에 이르기까지 건설 전 과정에서 계약관리 업무가 발생한다.

계약관리를 통해 발주자는 정확히 계약목적물을 완성하

게 하고, 주택건설기업은 계약이행에 따른 정당한 대가를 받을 수 있도록 한다.

II > 클레임(Claim)이란 무엇인가?

What 클레임(Claim)의 정의

클레임이란 계약금액 조정, 계약조건에 대한 해석, 지급, 기간연장 또는 계약조건과 관련된 여타의 권리를 계약의 일방 당사자가 요구하거나 주장하는 것을 말한다.

클레임은 금액보상은 물론이고 계약기간의 연장이나 계약의 해석과 관련된 사항들까지 포함하는 포괄적 의미로 정의된다. 당초 계약에 포함되어 있지 않은 사유로 인해 발생한 추가 작업이나 손실에 대해 시공자가 합의된 계약금액 외의 보상을 청구하는 것을 의미한다.

건설 클레임의 유형

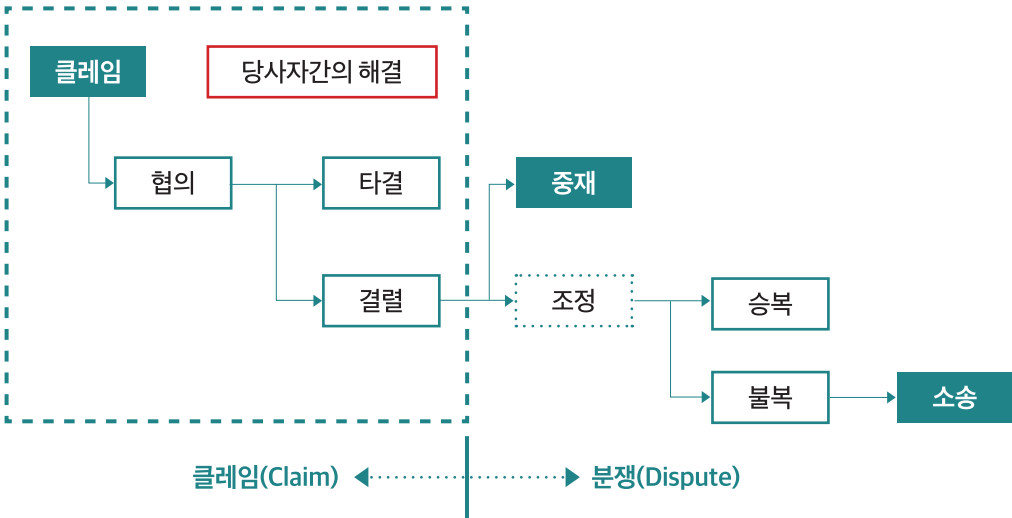
- 계약도서와 상이한 현장조건
- 발주자측(발주자, 감리)의 시공내용 변경지시
- 공사의 지연
- 공사수행에 대한 독촉행위

What 건설 클레임과 분쟁

클레임(Claim)은 발주자와 시공사 간에 협의하여 해결하는 것을 뜻하며, 분쟁(Dispute)은 클레임으로 해결이 안 되어 조정, 중재, 소송으로 제3자가 개입하여 해결하는 것을 뜻한다.

소송 이외의 대체적 분쟁해결 방안을 ADR(Alternative Dispute Resolution)이라 하는데, 여기에는 조정과 중재가 있다. 조정은 양방이 모두 합의해야 법적 효력이 있고, 중재는 법원의 단심제와 같은 법적 효력이 있다.

건설 클레임과 분쟁



출처 : 동국대 이재섭 교수 '건설 클레임 관리'

건설 클레임 발생 사유

- 설계서와 현장 상태의 불일치
- 발주자의 추가공사 지시(계약 외)
- 설계변경
- 민원비용 부담 문제
- 물가변동
- 계약상 책임한계 불분명
- 설계도서상 작업범위 모호
- 공기지연 또는 단축에 따른 비용보상
- 계약문서 해석
- 관련법령의 개정에 따른 비용부담 문제 등

*상단일수록 발생 빈도수 많음



III 주택건설기업 클레임관리 요령

how 클레임에 임하는 기본기를 갖추자

- ✓ 클레임을 제기하면 업무상 불편한 점이 생기기 마련이지만, 사람 사이의 소통이 제일 중요하다. 프로젝트를 제대로 완수하기 위한 일이므로 '적이 아닌 친구가 되자'는 마인드로 업무에 임해야 한다.
- ✓ 클레임은 '돈(Cost)과 공기(Time)'를 세트로 생각해야 한다. 돈과 공기는 서로 연결되어 있기 때문이다.
- ✓ 현장에서 매일 작성하는 작업일보는 클레임의 기본 서류이다(신뢰도가 높다).
- ✓ 클레임을 제기할 때는 상대방의 예상 반론에 대비하여 '반론극복방안' 시나리오를 미리 짜놓도록 하자. 상대방의 역공 포인트를 미리 생각해보는 자세가 필요하다.
- ✓ 클레임을 제기하기 전에 계약서 상에 '청구권 소멸 기간'이 있는지 확인하자.
- ✓ 복잡한 클레임은 전문가(변호사, 클레임 엔지니어 등)와 협의하여 클레임 시나리오를 짜서 추진하자.

how 클레임 발생 주요 확인사항

- ✓ 발생 책임(Liability) : 클레임 제공의 원인제공자가 어느 쪽인지 확인하자.
- ✓ 원인관계(Causation) : 어떤 클레임 원인에 의하여 어떤 결과가 발생하였는지를 확인하자.
- ✓ 손실량(Quantum) : 손실 금액과 공기 지연은 얼마나 되는지 산정하자.

와 공정 및 공기 분석 자료, 유권해석 자료, 클레임 제기 기한의 적정성 확인 자료, 카톡 및 문자메시지 캡처 자료, 관련 이메일, 일대일 통화 시 녹음자료 등

- ✓ 공기 연장을 하려면 해당 작업(또는 공중)이 주공정선(Critical Path)에 있어야만 공기 연장이 가능하다. 작업에 여유일수가 있으면 공기 연장을 받을 수 없다.

how 클레임에 필요한 서류 및 기본 정보 수집

- ✓ 필요 서류 : 계약서, 작업지시서, 회의록, 발신 공문서, 수신 공문서, 손실 발생 내역서 및 산출 근거, 공정표 등
- ✓ 정보 및 Data 수집 : 공기 연장을 입증할 CPM공정표

how 클레임 캔버스 작성

클레임 캔버스는 필자가 고안한 것으로 클레임을 준비하면서 밑그림을 그리는 것이다. A3 용지에 핵심 내용만을 정리해서 향후 클레임을 어떻게 전개할지 전략을 구상하는데 매우 도움이 된다.

클레임 캔버스

클레임 항목	솔루션	예상 일정	상대측 키맨	핵심 입증 자료
	협업 파트너		계약서 분쟁 조항	
예상 코스트			예상 수익	

클레임의 알파와 오메가는 '기록관리'다

'클레임'은 정해진 기간 내에서 발주자와 주택건설기업의 공동의 목적을 달성하기 위해 잘못되었거나 장애가 되는 것들을 바로 잡아가는 것이다. 발주자와 주택건설기업 간의 신뢰가 탄탄할 때 양방에서 협의해서 해결할 수 있다. 이와 같이 당사자 간에 해결하는

것이 클레임관리이다. 클레임의 알파와 오메가는 '기록관리'다. 어느 쪽에서 기록을 충실하게 작성하여 유지관리하고 자료를 챙기고 있는지에 따라 클레임에서 주도권을 쥐게 된다.

윤석열 대통령 당선인은 대선공약에서 소형아파트의 신규 임대주택등록을 허용하기로 한 바 있다.

주택시장 안정 효과를 기대할 수 있는 민간임대공급 활성화 카드는 빠르게 쓸수록 좋다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

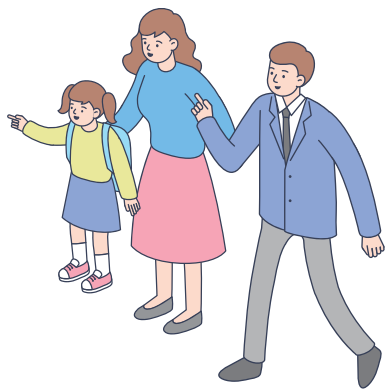
민간임대공급 활성화 카드, 빠를수록 주택시장 안정효과 크다

“소형아파트 신규 임대주택 등록 허용”
윤 당선인, 등록임대제도 재정비하기로
민간임대주택 활성화 통한 주거안정 기대

식물상태였던 등록임대제도 부활이 논의되고 있다. 2020년 7·10대책을 기점으로 작년 말까지 불과 1년반 만에 등록임대사업자 수는 52만명에서 35만명으로, 등록임대주택은 160만 가구에서 105만 가구 수준으로 급감했다.

특히 올해부터 단기 등록임대주택의 자동말소가 크게 증가되어 전국 자동말소 등록임대주택은 누적 기준으로 지난해 58만 2,971가구에서 올해 72만 4,717가구, 내년 82만 7,264가구로 늘어날 예정이다. 임대차시장 정상화가 시급한 상황이다.

등록임대사업자 지원제도를 재정비하여 소형아파트의 신규 임대주택등록을 허용하겠다는 것은 윤석열 당선인의 대선공약이었다. 지난 3월 30일에 처음 열린 대통령직 인수위원회 산하 부동산TF에서는 임대주택 등록 시점 가격이 수도권 6억원, 비수도권 3억원 미만과 임대기간 10년의 두가지 요건을 충족한 임대주택에 한하여 종합부동산세를 합산배제하는 방안이 다뤄졌다.



주택임대사업자를 민간임대 공급자로 인정하게 되면 민간임대주택 활성화를 통해 등록임대주택 공급량을 늘려 주거안정을 기대할 수 있다. 등록임대주택은 임대차 3법보다 임차인 보호에 더욱 효과적이다. 계약갱신권으로 보장받는 거주기간은 ‘2+2년’에 불과한 반면 등록임대주택은 임대료 연 5% 인상 제한을 동일하게 적용받으면서 최대 10년 이상의 장기간 거주를 보장받기 때문이다.

오는 7월부터 이사수요 대거 발생
대처시기 늦으면 임대시장 불안 재현될 것
여야, 제도개선 타협점 찾는 노력 서둘러야

오는 7월부터는 계약갱신권을 사용한 임차인들의 이사 수요가 대거 발생하게 된다. 대처시기가 늦거나 방치하게 되면 또 한 번 임대시장 불안이 재현될 수밖에 없다. 그러나 등록임대사업자 활성화에 대해 여야가 정반대의 생각을 갖고 있어 조속한 대처가 어려울 수 있다는 우려의 목소리가 나오고 있다.

다주택자를 단순히 주택가격 상승의 주범인 겹투자자로만 보는 것은 곤란하다. 임대주택 공급자 역할을 공공과 분담하는 동반자로서 민간의 역할이 결코 간과되어서는 안 될 것이다. 여야가 등록임대 기준에 대한 협의를 통해 제도보완과 타협점을 찾는 노력을 서둘러야 한다.

매입임대제도 부활만으로는 부족,
건설임대 공급을 동시에 활성화해야
표준건축비 상향 등 지원정책 필요

임대차시장 안정을 위해서는 매입임대제도 부활만으로 부족하다. 주로 개인이 1세대 이상 소규모로 공급하는 매입임대주택과 달리 단지규모로 공급되어 임대차시장에 숨통을 일시에 띄워 주거안정에 효과 만점인 건설임대공급이 동시에 활성화되어야 한다.

그동안 민간건설임대 공급 여건은 여러모로 녹록치 않았다. 기업형임대주택 제도가 시행 3년 후 지원 축소, 규제

강화 등을 거쳐 폐지되고 건설임대 지원제도 역시 수년간 제자리 걸음에 머물면서 민간건설공급이 활성화되기 어려웠다. 제자리걸음 중인 건설임대 지원정책은 표준건축비와 주택도시기금 호당 한도가 대표적이다. 표준건축비는 13년간 5% 인상에 머물렀다. 이는 분양가상한제 적용주택의 건축비 상한이 되는 기본형건축비의 54.3%에 불과한 수준이다.

분양주택과 임대주택은 동일한 건축기준과 성능이 적용되어 건축비 차이가 크지 않은데다 최근 철근, 콘크리트 가격이 20% 이상 급등하여 공사중단 사태까지 속출하고 있는 현실을 감안할 때 민간건설임대 공급이 더이상 지속될 수 없는 한계에 내몰려 있다.

국토교통부에서도 표준건축비 장기간 동결에 따른 문제점을 해소하고자 인상을 추진 중에 있지만 최근 물가 인상에 부담을 느끼고 있는 물가당국과의 협의에 어려움을 겪고 있다. 적정 공사비는 임대주택 품질은 물론 건설현장 안전 확보와도 직결된다. 조속한 표준건축비 현실화가 절실하다.

건설공사비지수 31.5% 인상되는 동안
주택도시기금 지원 한도는 제자리
민간임대 정책자금 지원 확대해야

주택도시기금 지원 한도 역시 2016년부터 동결이다. 같은 기간동안 공동주택 건설공사에 투입되는 재료, 노무, 장비 등 건설공사비지수는 31.5%가 인상됐다. 이밖에도 방음, 단열, 내진설계 등 건축기준 강화, 안전관리 강화에 따른 현장관리비용 등 건축비 인상요인이 지속적으로 발생하고 있다.

공동주택 건설공사비용이 매년 증가하는 현실을 반영하지 못해 주택도시기금이 정책자금 지원의 역할을 제대로 못하는 것이다. 민간건설임대사업자의 자금조달 부담이 커지면 임대주택의 품질과 적기공급도 장담할 수 없다. 주택시장 안정효과를 기대할 수 있는 민간임대공급 활성화 카드는 빠를수록 좋다.

분양, 입주, 미분양 등 공급지표를 고려하라

올 한해 주택공급지표는 양호해 보인다. 분양물량대비 입주물량이 적고 미분양도 적다.
그러나 준공후 미분양이 늘어나는 지역은 초기판매전략을 강화해야 할 것이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

올 한해 분양 49만호, 입주 32만호 예정 분양, 입주 지표는 공급환경 ‘양호’ 신호 미분양 ‘악성화율’ 높은 지역은 주의 필요

<표1>에 따르면, 올 한해 예정된 분양물량은 약 49만호, 입주예정물량은 약 32만호에 이른다. 수도권에서 약 24.6만호가 분양되고, 약 17.1만호가 입주할 것으로 보인다. 서울은 약 5만호가 분양예정이며, 입주예정물량은 2.1만호에 이른다. 미분양은 47호에 불과하다. 분양예정물량대비 입주물량이 적고 미분양도 적어 공급환경이 양호할 것이라고 생각할 수 있다. 반면에 지방은 약 24.4만호가 분양예정이고 14.8만호

가 입주예정이다. 미분양도 2만호를 상회하고 준공후 미분양도 6,000호를 넘었다. 물량적인 수치를 감안할 때 지방의 공급환경은 조심스러워 보인다. 2월 기준으로 미분양이 전국적으로 2.5만호에 이른다. 1만호대를 유지하던 미분양이 올해 들어 2만호를 상회하면서 증가하고 있다. 과거 대비 아직 높은 수치가 아니라고 생각할 수 있지만, 미분양이 늘고 있는 상황에 주의할 필요가 있다. 특히 ‘악성화율’을 보면 더 그렇다. 악성화율은 당해 지역의 미분양 중 준공후 미분양이 차지하는 비중이다. 즉 악성화율이 높다는 것은 기업 입장에서 보면 초기 판매에 실패할 경우 잘 팔리지 않아 자금회수에 차

<표1> 2022년 주택공급(분양예정, 입주예정, 미분양) 환경

구 분	분양예정물량 (2022년)	입주예정물량 (2022년)	미분양(2022년 2월 기준)		
			미분양 (A)	준공후 미분양 (B)	악성화율 (B/A×100)
단위	호	호	호	호	%
전 국	491,832	319,559	25,254	7,133	28.2
수도권	246,904	171,064	2,318	576	24.8
(서울)	50,396	21,284	47	45	95.7
지방	244,928	148,495	22,936	6,557	28.6
(지방광역시)	106,912	75,382	6,466	1,385	21.4

자료 : 국토교통부 보도자료(2022.3.31.), 부동산114 reps(검색일: 4월17일) 데이터 재분석

질이 생길 수 있다는 의미로도 볼 수 있다. 따라서 미분양물량이 적더라도 악성화율이 높다면 사업계획 수립시 초기판매 전략을 좀 더 강화할 필요가 있다. 이와 더불어 미분양물량의 속성도 면밀하게 살펴볼 것을 제안한다. 미분양 원인이 비선호 주택일 경우가 있기 때문이다. 나홀로아파트, 도시형생활주택, 작은 면적 등이 대표적이다.

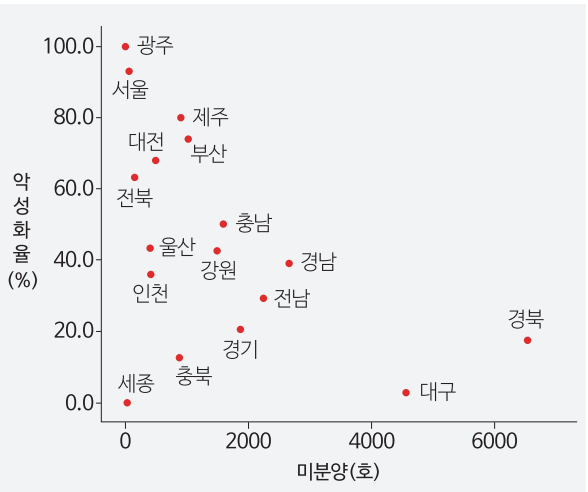
서울, 부산, 광주, 대전, 전북, 제주... 준공후 미분양 비율 높은 ‘악성화율’ 증가 신규 분양사업계획시 적극 대응해야

<그림1>은 올 2월 기준의 지역별 미분양 악성화율이 다. 서울, 광주, 부산, 대전, 전북, 제주지역의 미분양은 물량 측면에서 보면 적다. 그렇지만 준공후 미분양이 차지하는 악성화율은 높다. 초기 판매가 중요한 지역이다. 초기 판매에 실패하면 준공후 미분양으로 남을 수 있기 때문이다. 그렇지만 이런 지역은 미분양물량이 적어 미분양에 대한 위험성 체크를 소홀히 할 수 있다. 반면에 대구나 경북은 미분양물량이 매우 많다. 그래서 신규분양 사업에 소극적으로 대응할 수 있다. 그러나 상대적으로 준공후 미분양 비중은 적다. 초기 판매전략 못지않게 건설중 진행하는 판매전략이 중요하다고 볼 수도 있다. 즉 미분양 증가세를 고려하여 보수적인 사업계획 수립이 필요하다. 다만 준공후 미분양이 적은 시장 특성을 감안하여 건설기간 내 판매전략을 마련한 사업계획이라면 사업추진 검토가 가능할 수도 있는 시장이다. 신규 분양사업계획은 좀 더 체계적이고 과학적으로 접근해야 한다. 만성적인 주택 부족 시대가 아니라 원하는 주택에 대한 선호가 더 뚜렷해지고 있는 시대이기 때문이다. 전국단위의 총량적인 물량계획으로는 더 이상 지역성 반영이 어렵다. 올해 분양예정물량 49만호는 2000년부터 2020년까지의 장기 연평균 분양물량(약 30만호)의 1.6배에

해당한다. 입주예정물량 약 32만호는 과거 장기 연평균 입주물량(2000~2020년, 약 32만호)과 유사하다. 이 수치를 해석해보면 올해는 분양물량이 많고, 입주물량도 적지 않다고 생각할 수 있다. 그러나 이는 지역마다 다르다. 서울은 장기 연평균 입주물량이 약 4.5만호 수준이었으나, 올 해는 2.1만호로 절반으로 줄어든 것으로 보인다. 이처럼 지역별로 공급환경이 달라 사업계획을 준비중인 지역의 맞춤형 분석이 필요하다. 다음호에서는 지역별로 분양물량과 입주물량을 진단해보겠다.

<그림1> 지역별 미분양과 악성화율

	미분양	악성화율
서울	47	95.7
인천	409	35.9
경기	1,862	20.6
부산	1,028	73.9
대구	4,561	2.7
광주	5	100.0
대전	477	68.1
울산	395	43.5
강원	1,498	42.5
충북	879	12.5
충남	1,587	50.1
세종	15	0.0
전북	131	63.4
전남	2,250	29.2
경북	6,552	17.4
경남	2,661	39.0
제주	897	79.8



건축허가 대상 공동주택용지 매도청구 가능 여부

Q. 30세대 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조에 따른 매도청구 등을 할 수 있을까? 이에 대한 질의회신 내용을 소개한다.

정리 김형범 정책관리본부 주택정책부 부장

A. 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 “「주택법」 제15조를 준용한다”라는 규정을 근거로 하여, 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수는 없습니다.

「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 규정

「건축법」 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제15조를 준용한다고 규정하고 있습니다.

“「주택법」 제15조를 준용한다” 근거로 매도청구 가능한지

질의의 요지는 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 “「주택법」 제15조를 준용한다”라는 규정을 근거로 하여, 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자가 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구를 할 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

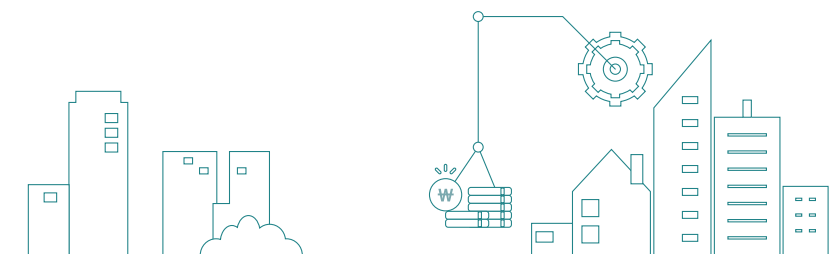
대지 소유자 보호하는 입장에서 법규정 엄격하게 해석

상대방에게 의무를 부과하는 규정의 해석은 엄격하여야 하고 명문규정의 의미를 처분 상대방에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다고 할 것이며(대법원 2006. 6. 2. 선고 2006도2665 판결 등 참조), **국민의 권리를 제한하는 법규정은 엄격하게 해석**해야 할 것인 바(법제처 2012. 9. 12. 회신, 12-0442 해석례 참조), 「주택법」이 사업계획 승인을 얻은 사업주체에게 주택건설사업에 필요한 대지를 그 소유자로부터 매수할 수 있게 하는 **매도청구권을 부여한 것은 주택의 건설·공급을 통하여 국민의 주거안정과 주거수준의 향상이라는 공익을 달성하기 위하여 사업주체로 하여금 그 대지 소유자의 의사에 반하여 그 재산권을 박탈할 수 있도록 특별히 규정한 것** **이므로 그 실질이 「대한민국헌법」 제23조제3항의 공공수용과 같다**고 볼 수 있으므로 **그 요건과 절차에 대해서는 대지 소유자를 보호하는 입장에서 엄격하게 해석**하여야 할 것입니다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다12453 판결 참조).

소유권 외에 매도청구까지 준용하는 것은 재산권 침해

그런데 「건축법」 제11조제1항제1호 단서에 따르면 같은 조 제1항에 따라 **분양을 목적으로 하는 공동 주택을 건축하는 경우에는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 하므로**, 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 같은 법 시행규칙 제6조제1항제1호의2다목 본문에 따라 대지의 소유권을 증명하는 서류를 제출하여야 하나, 같은 법 시행규칙 제6조제1항제1호의2다목 단서는 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 「주택법」 제54조제1항 각 호 외의 부분에 따라 「주택법」에 따라 주택을 공급하여야 하기 때문에 대지의 소유권에 관하여 「주택법」의 규정을 준용하는 것이라고 할 것이므로, 같은 법 제21조에 따른 **소유권 확보에 관한 사항 외에** 같은 법 제22조 및 제23조에 따른 **매도청구에 관한 사항까지 준용할 수 있다고 해석하는 것은 대지 소유자의 재산권을 침해하는 확대해석으로서 허용되지 않는다**고 할 것입니다.

※ 위 내용은 법제처 누리집에 소개된 법령해석 사례 가운데 <안건번호 16-0528>을 정리한 것임.



PFV에 출자한 경우 실적인정은 어떻게?

Q. 등록사업자가 PFV에 출자하여 주택건설사업을 시행할 경우
주택건설실적을 인정받을 수 있는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. PFV(프로젝트 금융투자회사)에 출자한 법인이 주택건설실적을 인정받을 수는 없으며, PFV와 공동사업
주체로 주택건설사업을 시행한 경우에 등록사업자가 주택건설실적을 인정받을 수 있습니다.

주택건설사업을 시행하려는 자는 등록해야

「주택법」 제4조 및 동법 시행령 제14조에 따라 연간 20호(세대)이상 주택건설사업을 시행하려는 자는
주택건설사업을 등록하여야 한다고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제14조에서는 등록요건으로 자본금,
기술인력, 사무실의 요건을 갖추도록 하고 있습니다.

PFV는 등록이 불가하여 단독으로 사업 시행이 불가

PFV는 명목회사(Paper Company)로서 서류형태로 존재하는 회사이기 때문에 등록요건을 갖출 수 없으며
등록이 불가하기 때문에 단독으로 주택건설사업을 시행할 수 없습니다.

PFV는 등록사업자와 공동사업주체로 사업시행 가능

「주택법」 제5조 및 동법 시행령 제16조에 따라 PFV는 토지소유자로 주택건설사업을 등록한 자와 공동
(공동사업주체)으로 사업을 시행할 수 있으며, 이때 등록사업자는 시공의 요건을 갖추고 있거나 건설업
등록을 한 자여야 하고, 직접 시공을 해야 합니다.

[참고1] 「주택법」 제5조

제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로
정하는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 “등록사업자”라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.
이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

[참고2] 「주택법 시행령」 제16조

제16조(공동사업주체의 사업시행) ① 법 제5조제1항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 토지소유자와
등록사업자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.

- 1. 등록사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자일 것
가. 제17조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자
나. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자
- 2. 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 “저당권등”이라 한다)의 목적
으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소할 것 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에
대한 동의를 받은 경우는 예외로 한다.
- 3. 토지소유자와 등록사업자 간에 다음 각 목의 사항에 대하여 법 및 이 영이 정하는 범위에서 협약이 체결
되어 있을 것
가. 대지 및 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)의 사용·처분
나. 사업비의 부담
다. 공사기간
라. 그 밖에 사업 추진에 따르는 각종 책임 등 사업 추진에 필요한 사항

답변 요약 주택건설사업을 시행하려는 자는 등록을 하여야 하나 PFV는 명목회사로 서류형태로 존재하는
회사(Paper Company)이기 때문에 등록요건을 갖출 수 없고 등록이 불가하여 단독으로 사업
시행이 불가하고, 등록사업자와 공동사업주체로 사업시행이 가능합니다. 따라서 PFV에 출자한
법인이 주택건설실적을 인정 받을 수는 없으며, PFV와 공동사업주체로 주택건설사업을 시행한
등록사업자의 경우에 한하여 주택건설실적을 인정 받을 수 있을 것으로 사료됩니다.

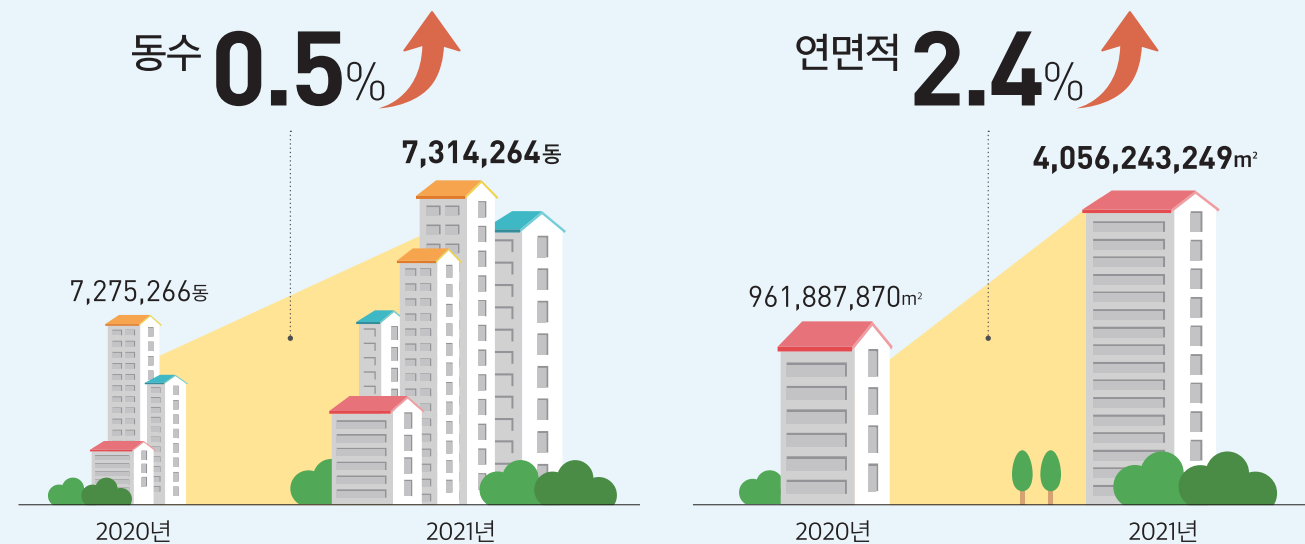
건축물 얼마나 늘고 어떻게 변화했을까?

건축물은 일상을 담는 공간이자 삶의 질에 큰 영향을 주는 요소로, 건축물 현황은 2~3년전 경제상황이 반영되는 경기후행지표로 활용되기도 한다. 국토교통부가 발표한 2021년 국내건축물의 변화를 알아본다.

정리 김우영 출처 국토교통부 통계누리

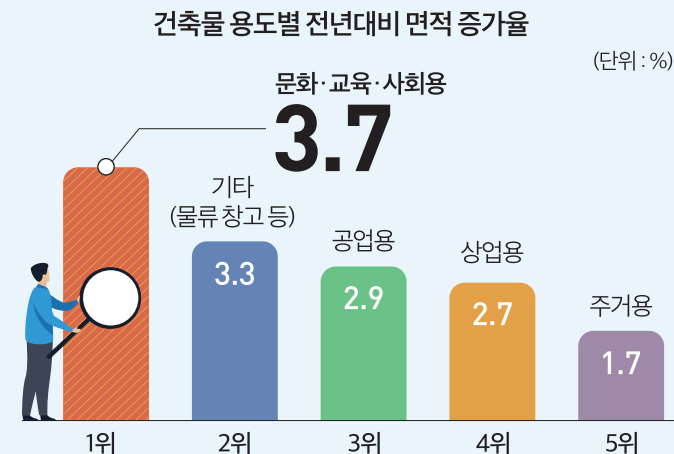
2021년 전국건축물

2021년 기준 전국건축물 총 동수는 731만 4,264동, 총 연면적은 40억 5,000만㎡으로 조사됐다. 전체 동 수는 전년대비 0.5% 늘어났으며, 연면적은 2.4% 늘어났다.



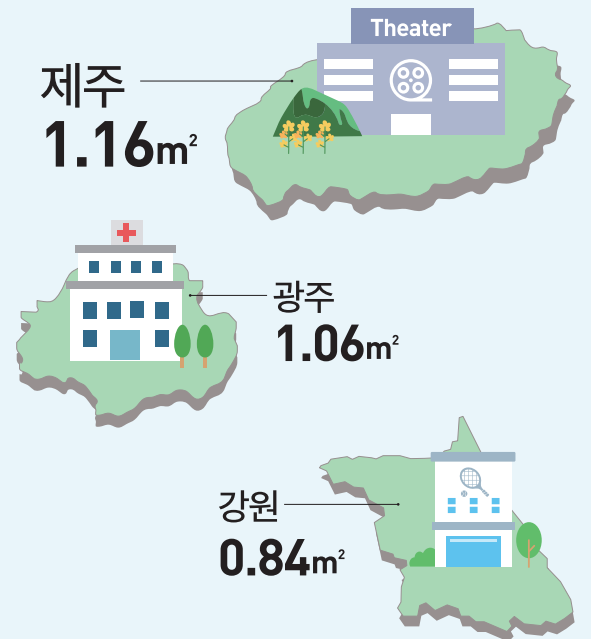
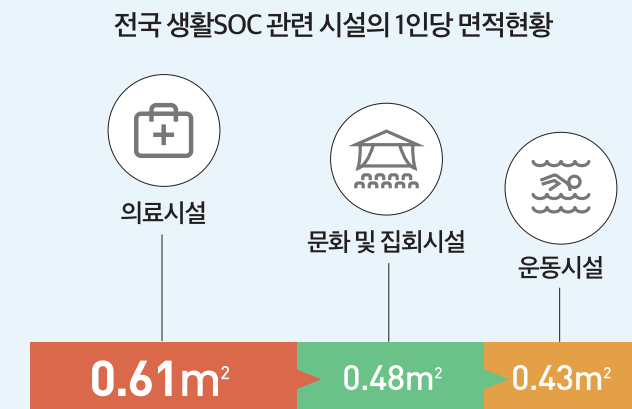
면적이 가장 많이 늘어난 것은 문화·교육·사회용 건축물

건축물 용도별 전년대비 면적 증가율을 살펴보면 문화·교육·사회용 건축물(의료, 문화, 교육시설 등)이 가장 많이 증가한 것으로 나타났다. 이는 생활 SOC 정부 예산이 2019년부터 꾸준히 증가한 영향으로 보인다.



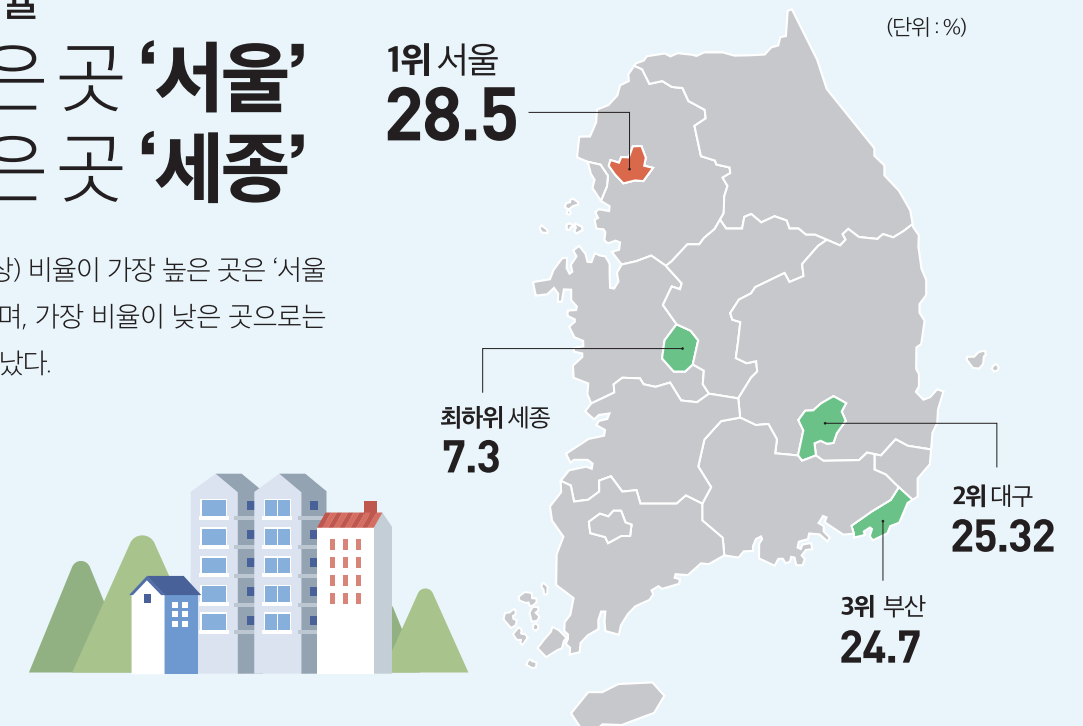
생활SOC별 1인당 면적이 가장 큰 지역 의료시설 ‘광주’ 문화집회시설 ‘제주’ 운동시설 ‘강원’

전국 생활SOC(국민생활 편의 증진시설) 관련 시설의 1인당 면적현황을 살펴보면, 의료시설은 0.61㎡, 문화 및 집회시설은 0.48㎡, 운동시설은 0.43㎡로 나타났다. 의료시설은 ‘광주’, 문화집회시설은 ‘제주’, 운동시설은 ‘강원’이 가장 넓은 것으로 조사됐다.



노후건축물 비율 가장 높은 곳 ‘서울’ 가장 낮은 곳 ‘세종’

노후건축물(30년 이상) 비율이 가장 높은 곳은 ‘서울 (28.5%)’로 조사됐으며, 가장 비율이 낮은 곳으로는 ‘세종(7.3%)’으로 나타났다.

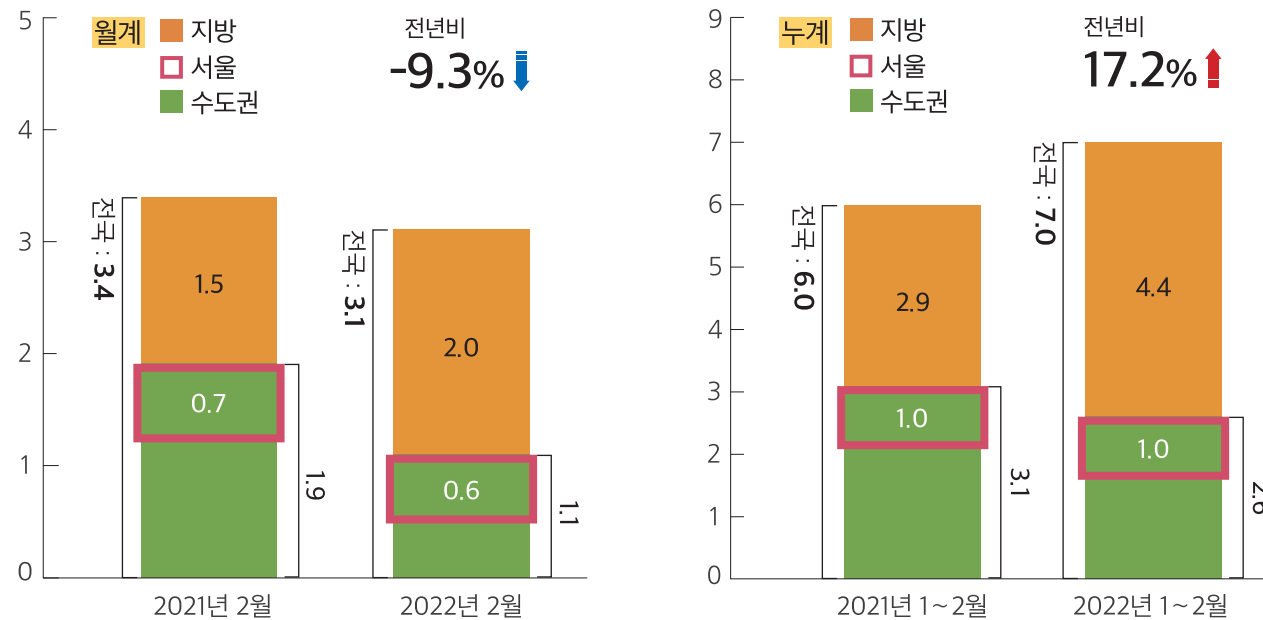


**인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·
분양물량 · 미분양현황**

1. 인허가실적 추이 : 2월 누계 주택인허가 7.0만호. 전년동월 대비 17.2% 증가

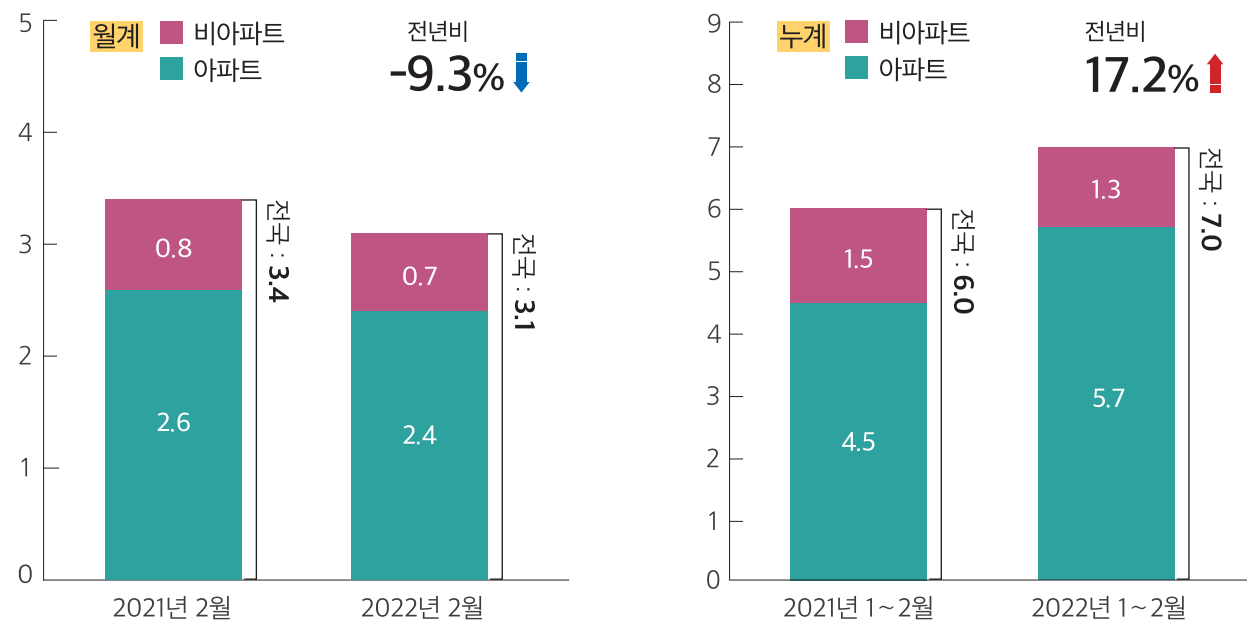
지역별 인허가 차이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 차이

* 단위 : 만 세대



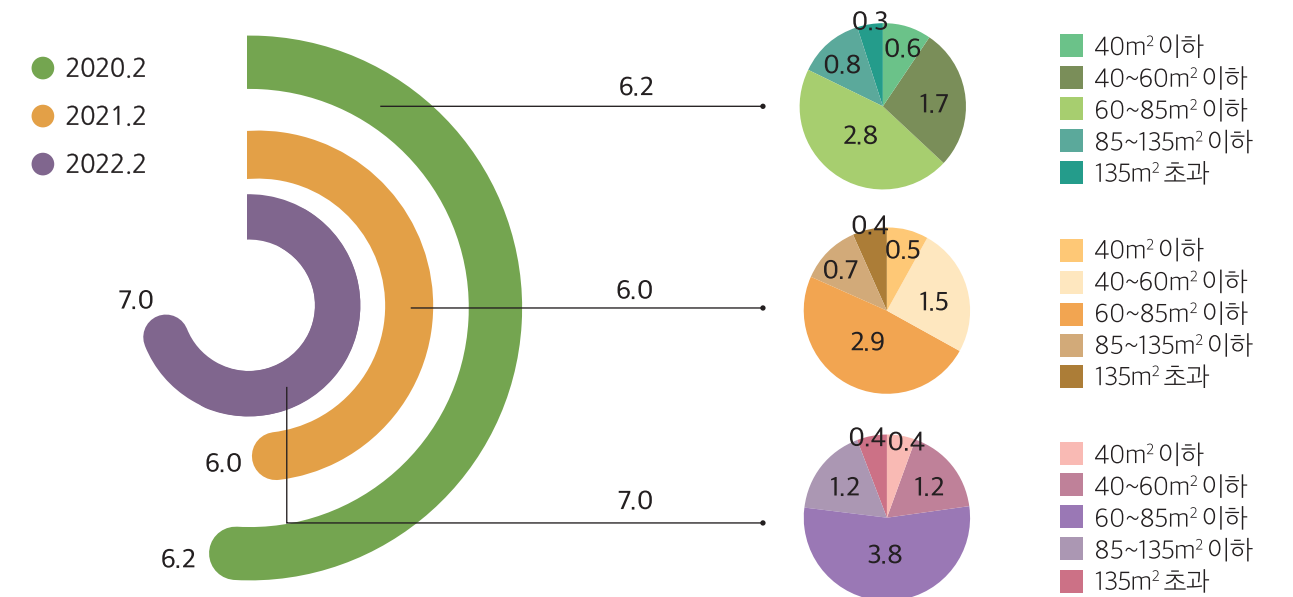
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

4월초 발표(2022년 2월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 차이

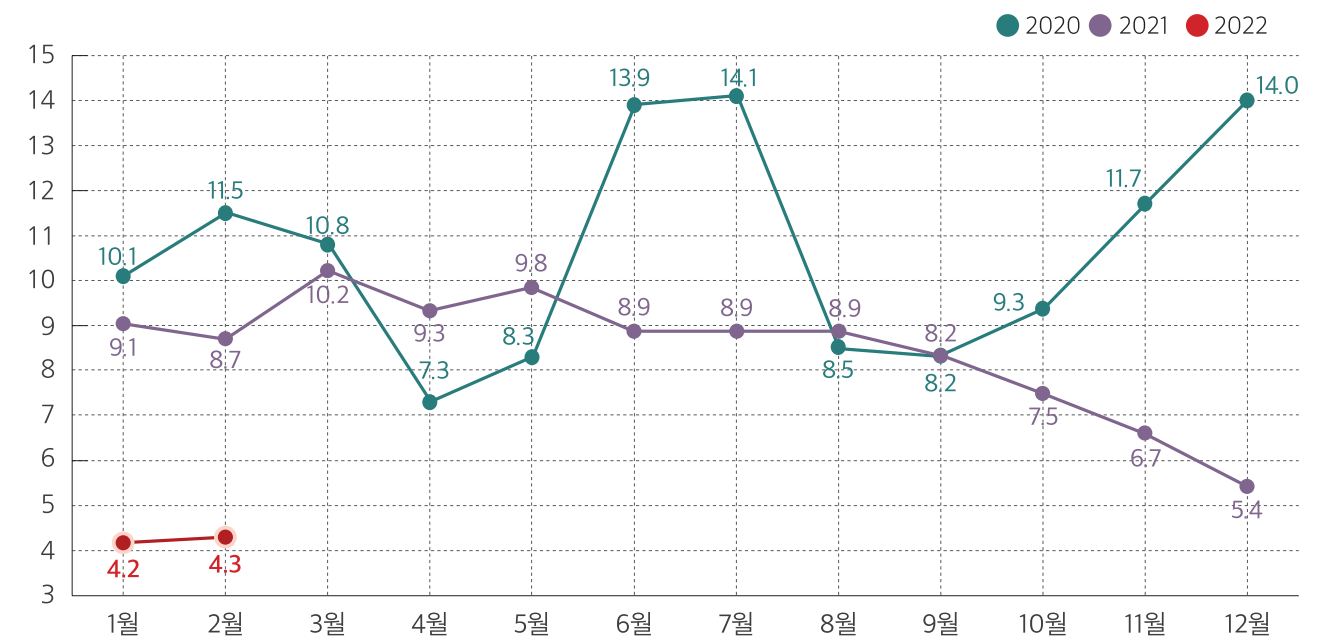
* 단위 : 만 세대



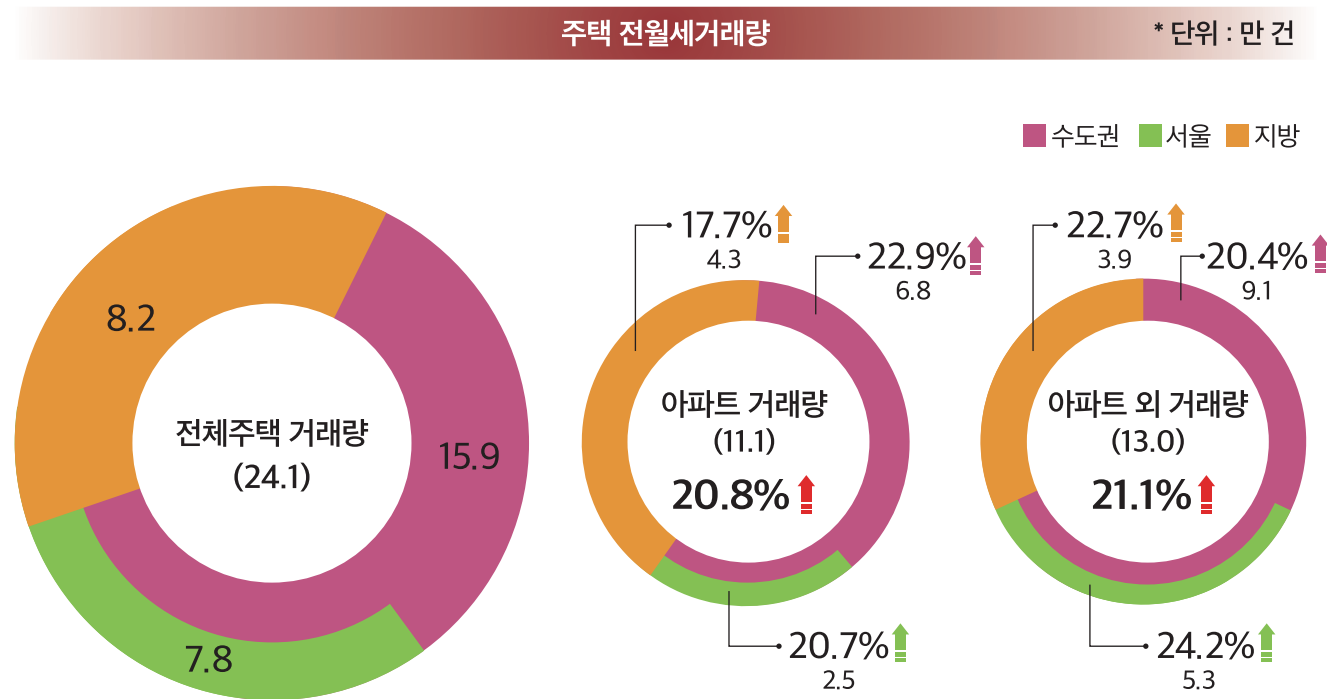
2. 주택 매매거래량 : 2월 거래량 4.3만건, 전년 동월대비 50.4% 감소

주택 매매거래량

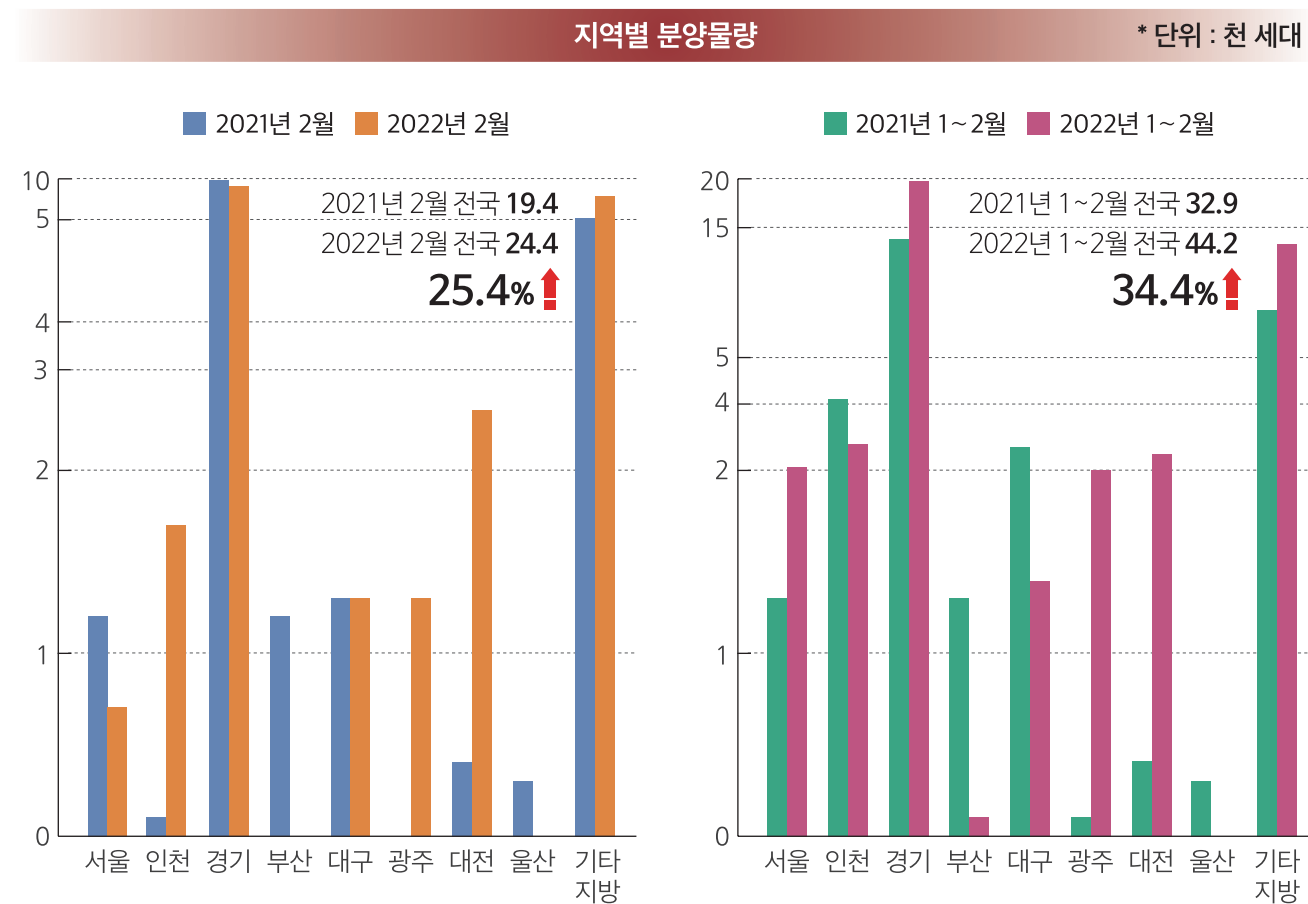
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 2월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 20.8% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 21.1% 증가



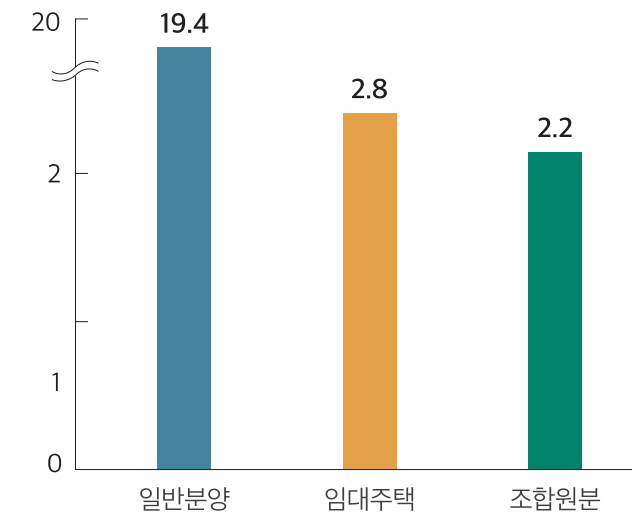
4. 분양물량 : 2월 누계 공동주택 분양실적은 전국 4.4만호. 전년동기 대비 34.4% 증가



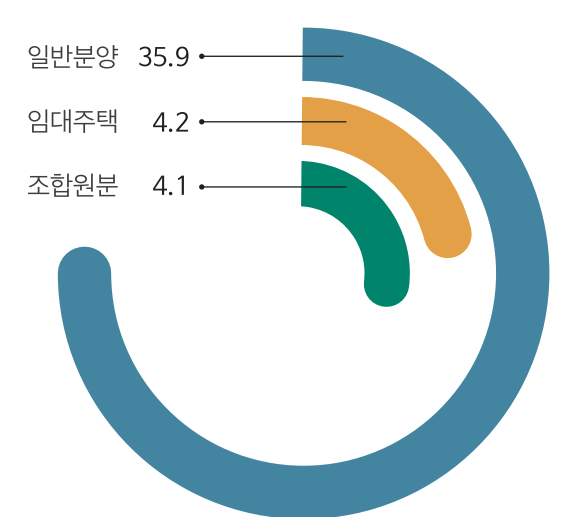
2월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

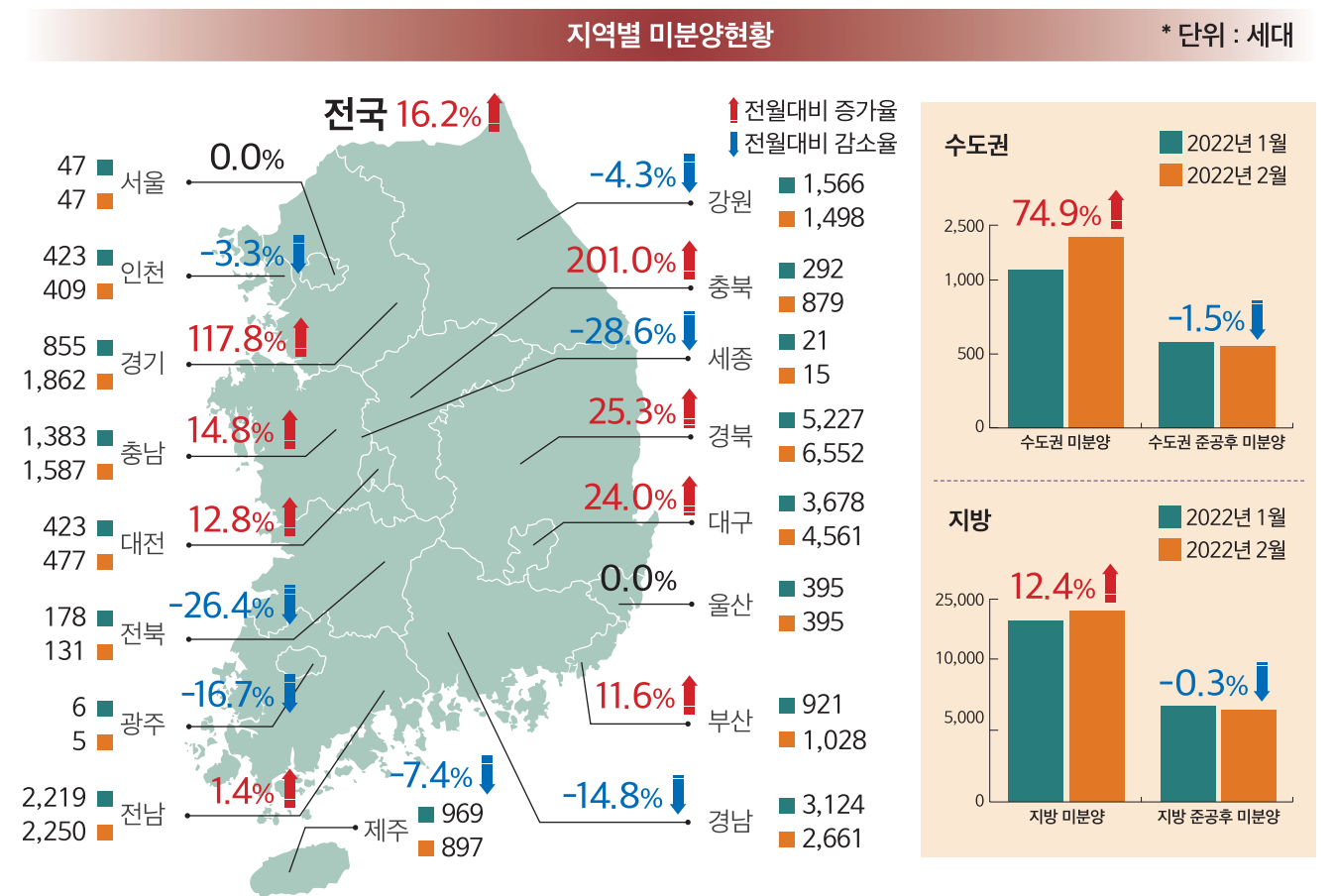
2월 월계



1~2월 누계



5. 미분양현황 : 2월말 기준 전국의 미분양주택 25,254호. 전월대비 16.2% 증가



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.

「종합부동산세법 시행규칙」개정 주요내용

기획재정부령 제900호
(2022.3.18)

- 【주요내용】
- 기간 내 주택 미멸실에도 불구하고 종합부동산세 합산배제(비과세) 대상이 되는 정당한 사유 신설(제4조의4)

- 법령에 따른 제한으로 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우

- 천재지변이나 이에 준하는 재해로 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우

- 주택 취득 당시 예측할 수 없었던 사유가 발생하여 주택의 멸실이 지연되거나 주택을 멸실시킬 수 없는 경우로서 통상적인 주택건설사업 시행방식을 고려할 때 해당 사유가 발생하면 주택의 멸실이 곤란하다고 관할 세무서장이 인정하는 경우
- 【부칙】
- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

제66차 미분양관리지역 선정·공고

(2022. 3. 31)

【주요내용】

• 미분양관리지역 선정현황

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
지방 (6개)	강원	평창군	2022.03.16 ~ 2022.05.31	①,②,③,④
	충북	음성군	2022.04.05 ~ 2022.05.31	①,②,③
	충남	아산시	2022.03.16 ~ 2022.04.30	④
	경북	경주시	2022.03.16 ~ 2022.05.31	①,②,③,④
	경북	포항시(정부규제지역 및 일부* 제외)	2022.03.16 ~ 2022.05.31	①,②,③,④
	경남	사천시	2022.03.16 ~ 2022.05.31	①,②,③,④

* 북구 항구동, 학잠동

- ※ 정부규제지역
- (1) 「소득세법」제104조의2에 따른 지정지역(투기지역)

(2) 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구

(3) 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역

• 미분양관리지역 선정기준

※ 미분양 주택수가 500세대 이상인 시·군·구에서 아래 어느 하나에 해당하는 지역

구분	범주	선정요건
①	미분양 증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소 저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양 우려	가. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 시·도 중에서 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 ① 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 ② 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 ③ 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률보다 10% 이상 감소한 지역 나. 직전 1년간 분양승인실적이 해당 지역 공동주택재고수의 5% 이상인 지역
④	모니터링 필요	1호부터 3호의 어느 하나에 해당된 후 2개월 미경과 지역 (미분양주택수 500세대 이상 요건을 요하지 않음)

• 미분양관리지역 선정 안내

- (선정효과) 미분양관리지역 내에서 분양보증 발급을 위해 예비심사 또는 사전심사를 받아야 함
- (선정요건) 미분양 주택수가 500세대 이상인 시·군·구 중 미분양 증가, 미분양 해소 저조, 미분양 우려, 모니터링 필요 요건 중 1개 이상 충족 지역
- ※ 다만, 지역여건, 주택경기, 정부정책 등을 고려하여 일부 조정 가능

2022년 2분기 주택경기 전망

주택시장 점진적 호전 기대

올해 2분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다.

이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해 회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사·분석 전략기획본부

조사 개요

목적 주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악
조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용

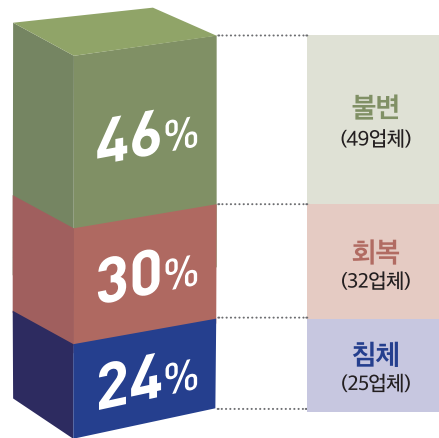
조사 기간 2022. 3. 14~3. 30

조사 대상 전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

조사 방법 설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개 업체 중 106개업체 답변(답변율: 35%)

분석 방법 항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2022년 2분기 주택경기 동향



설문에 응한 106개 주택건설업체 중 49개업체(46%)가 2022년도 2분기의 주택경기를 2022년도 1분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 32개업체(30%)는 1분기보다 회복될 것으로 내다봤다. 이는 1분기 주택경기 전망(불변(60%), 침체(28%))보다 다소 호전된 수준이다. 최근들어 코로나19 단계적 일상회복에 따른 실물경제의 점진적 호전, 새 정부 출범에 따른 주택공급확대 기대감 등 부동산시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

2분기 주택경기 회복 이유

33% 신규분양시장 호전예상
15업체

26% 기존주택시장 회복 예상
12업체

17% 실물경기 호전예상
8업체

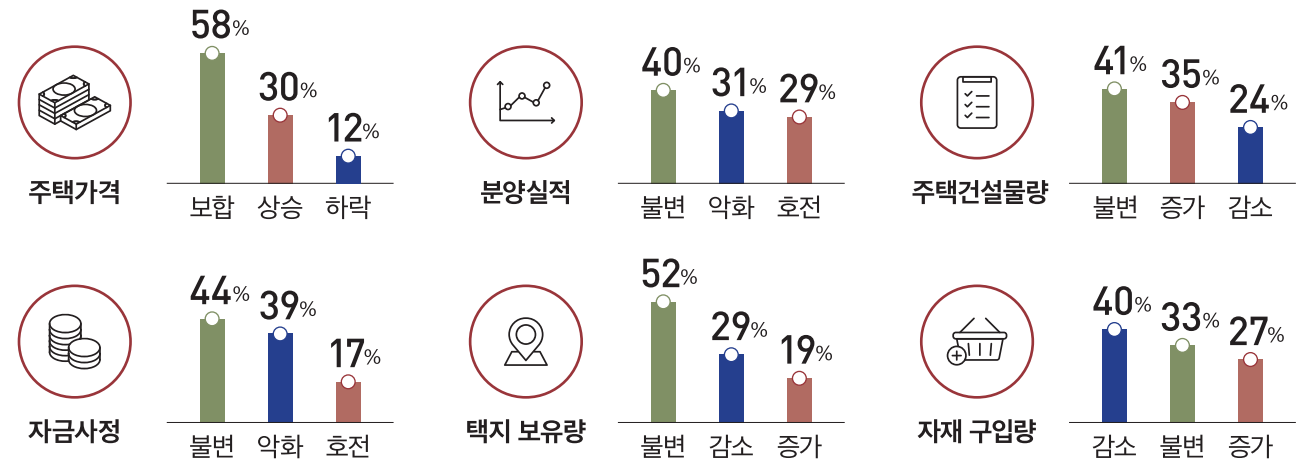
9% 시중자금 유동성 풍부
4업체

6% 저금리조 지속예상
3업체

9% 기타 4업체

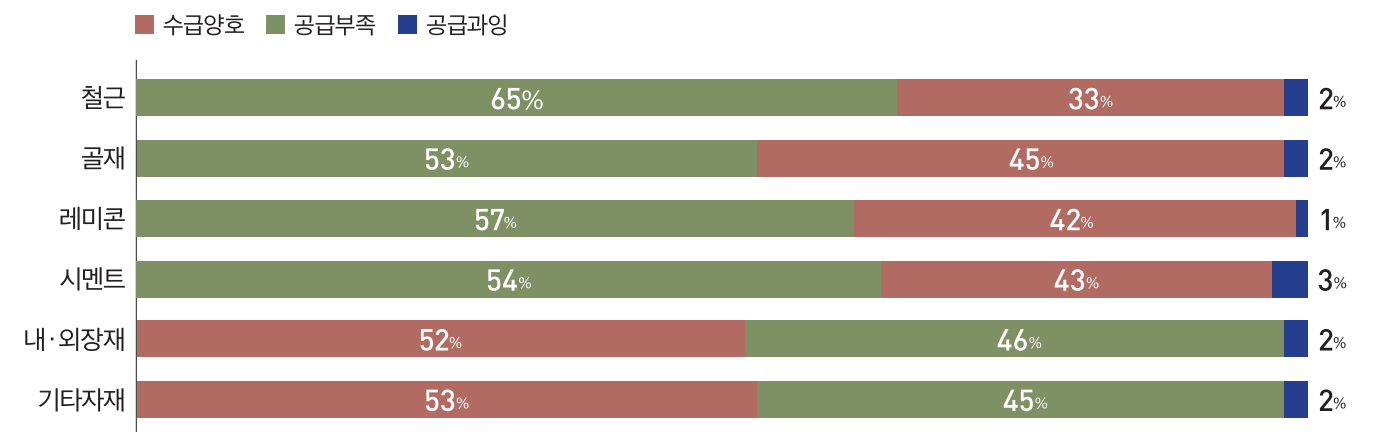
세부항목별 주택경기 전망

<2022년 2/4분기 전망(2022년 1/4분기 대비)>

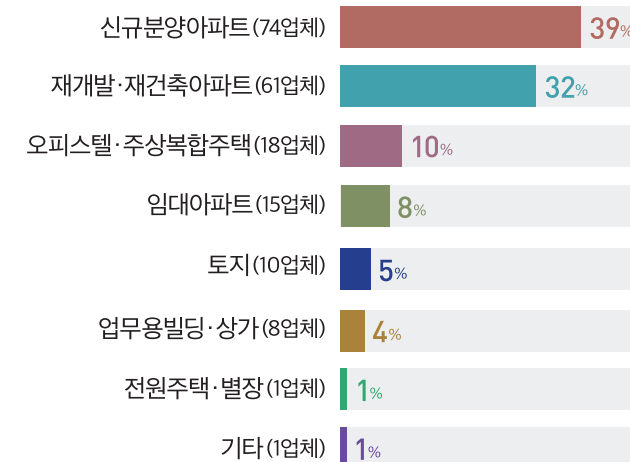


2분기 자재수급 동향

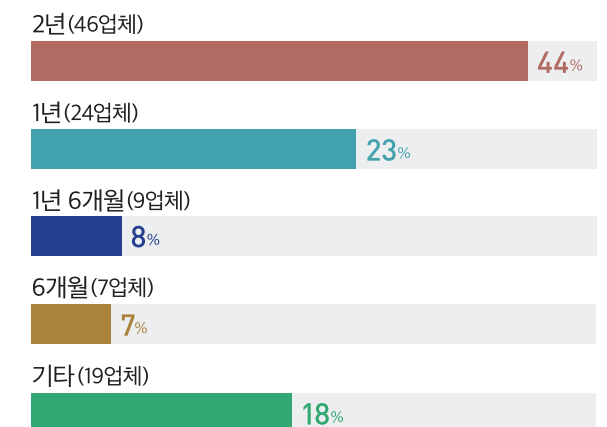
<2022년 2/4분기 전망(2022년 1/4분기 대비)>



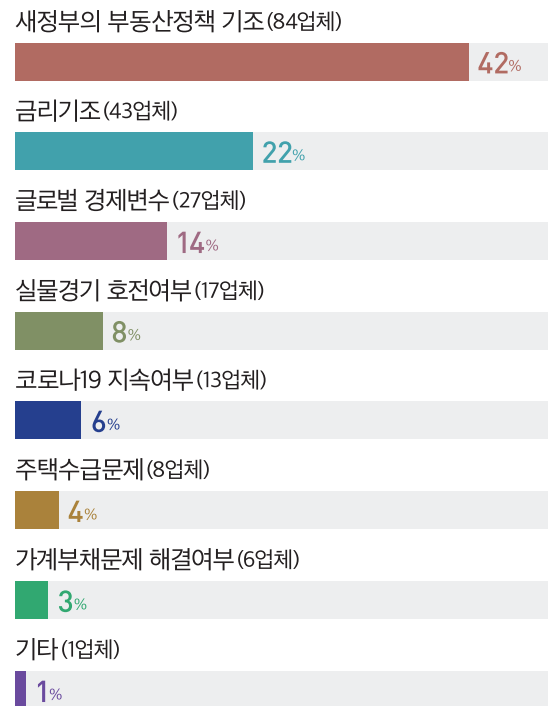
2분기 부동산 인기상품



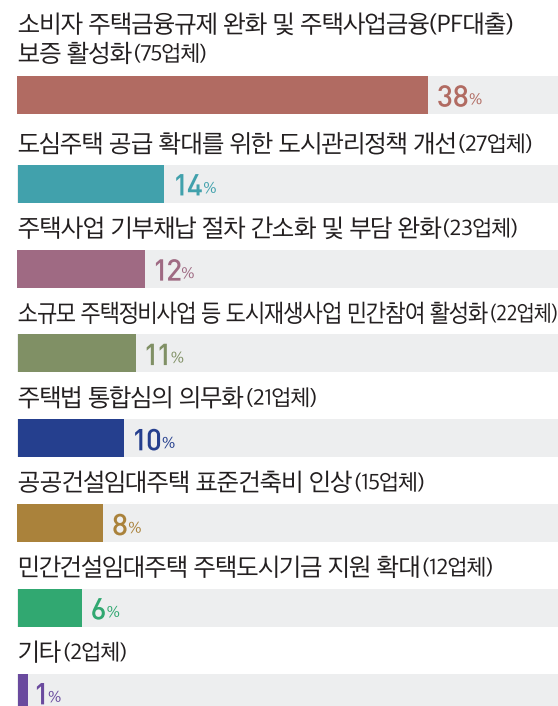
수도권·지방 부동산시장 양극화 지속기간



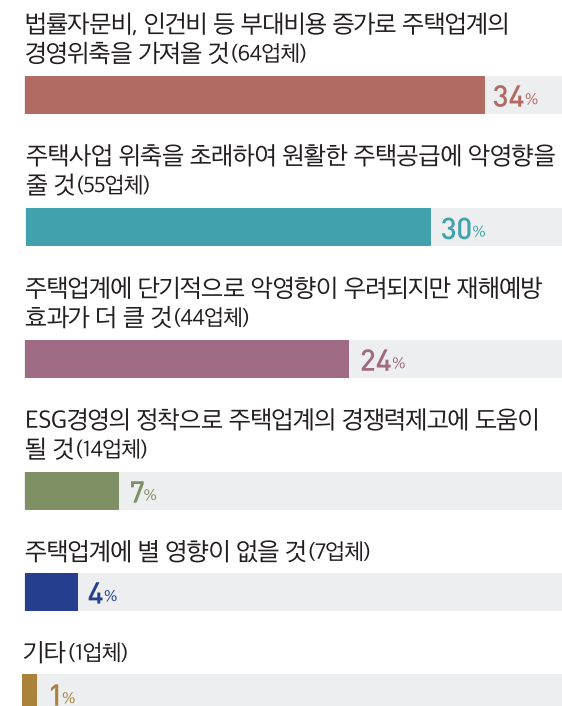
2분기 부동산시장에 크게 영향을 미칠 요인



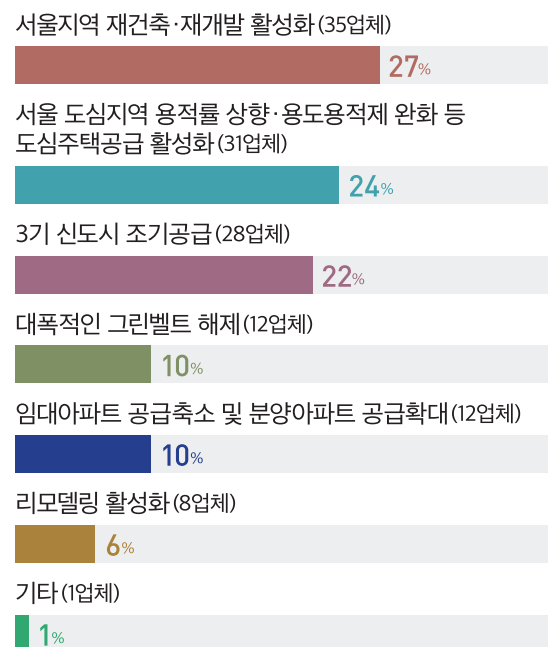
주택사업여건 개선을 위해 정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책



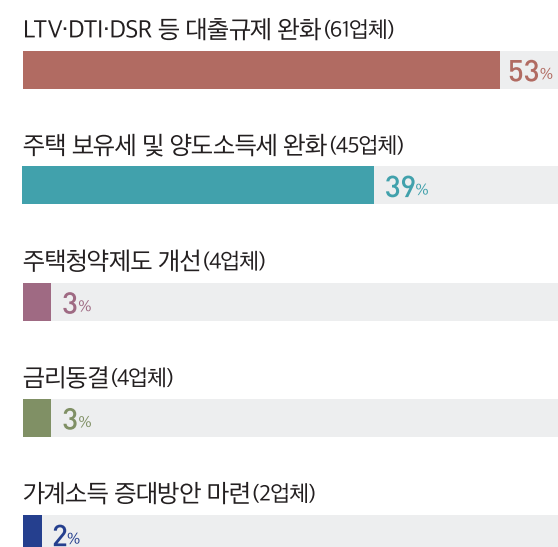
중대재해처벌법이 주택업계에 미치는 영향



서울·수도권 집값안정을 위한 주택공급확대 방안



가장 시급한 주택수요 촉진 방안



바람직한 민간임대주택건설 활성화 방안 (주관식 설문)

- | | | | |
|---|-----|---------------------------------|-----|
| 1 민간임대주택에 대한 세금 및 금융지원 등 정부지원 필요 (14업체) | 38% | 4 표준건축비, 감정가 등 주택건설원가 현실화 (3업체) | 8% |
| 2 민간임대주택사업 관련 규제 및 인허가절차 완화 (6업체) | 16% | 5 민간임대주택기금 지원 확대 (2업체) | 5% |
| 3 매입약정방식 임대주택건설 활성화 (5업체) | 14% | 6 기타(그린벨트 주택용지로 사용 등) (7업체) | 19% |

주택정책 개선 필요사항 (주관식 설문)

- | | | | |
|---|-----|---------------------------------------|-----|
| 1 세금·용적률·재건축초과이익 환수 등 각종 정부규제 완화 (13업체) | 36% | 4 민간위주 재건축·재개발 활성화로 양질의 주택공급 확대 (3업체) | 9% |
| 2 LTV·DTI·DSR 등 금융규제 완화 (7업체) | 19% | 5 현장의 목소리를 듣고 제도개선 필요 (2업체) | 6% |
| 3 정부의 지나친 시장개입 자제 (4업체) | 11% | 6 기타(지방 향토 주택업체 우대방안 필요) (7업체) | 19% |

특별한 컬렉션으로의 초대

박물관으로 떠나는 시간 여행

박물관 관람이 고리타분할 것이라고

미루어 짐작한다면 큰 오산이다. 여기 취향과 관심에 따라
선택할 수 있는 흥미진진한 박물관들이 당신을 기다리고 있다.

글 문유선 여행작가

박물관은 시간 여행을 떠나는 통로와 같다. 진열 공간 유리 벽 너머, 긴 세월 거
쳐온 온갖 물건이 품고 있는 다양한 이야기가 살아 숨쉰다.

박물관을 목적지로 하는 여행은 혼자 떠나는 것이 가장 좋다. 동행이 있다면
‘취향’과 ‘관심’이 일치해야 싸우지 않는다.

40대 이상 중장년층은 역사 이야기에 심취하는 경향이 강하다. 구석기시대에
나왔다는 돌도끼 하나만 봐도 감동을 느끼는 이들이 적지 않다.

반면, 어린이와 청소년층에게 신석기시대 역사 이야기는 지나치게 무겁다. 어린
자녀와 함께라면 ‘공룡 박물관’, ‘로봇 박물관’에 가야 한다.

박물관은 수집품의 내용에 따라 민속·미술·과학·역사 박물관 따위로 나누며,
국립박물관과 지자체가 운영하는 박물관, 사설박물관이 있다. 박물관 여행이
처음이라면 콘텐츠의 수준이 확실하게 검증된 국립박물관부터 시작해 보자.

국내에서 가장 큰 박물관은 서울 용산에 있는 국립중앙박물관이다. 야외정원
이 잘 가꾸어져 있어 봄날 꽃구경을 즐기기에 부족함이 없다. 야외정원에서는
서울 옛 보신각종, 거울못과 청자정도 볼 수 있다. 통일신라·고려시대의 석탑·
부도 등 석조문화재는 물론 미르폭포도 즐길 수 있다.



01



04



05

사설박물관은 국립박물관과 전시의 성격이 다르다. 국립박물관은 공공의 가치를 추구한다면, 사설박물관은 설립자가 설정한 특정 테마의 다양한 모습을 보여준다. 사설박물관을 목적지로 삼는 여행을 떠나려면 어느 정도 규모가 있는 박물관을 선택하는 것이 좋다. 시립박물관, 군립박물관도 좋지만 넉넉한 예산을 투입해 대기업에서 운영하는 박물관도 가볼 만하다. 건물 자체의 건축미도 빼어난 곳, 유명한 관광 명소와 인접해 있어 코스를 짜기도 수월한 곳을 리스트로 만들어 놓으면 여행이 한결 편해진다. 박물관은 월요일은 쉬는 곳이 대부분이라 떠나기 전 반드시 휴무일을 체크해야 한다.

전시 스케줄을 확인하고 떠나자 **전국의 국립박물관**

국립박물관은 분기별, 시즌별로 전시가 바뀐다. 특히 올해 봄은 거리두기 해제로 평소보다 특별전 편성이 풍성하다.

국립중앙박물관에서는 ‘예산 수덕사 괘불’(2022.4.13.~10.16), 고 이건희 회장 기증 1주년 특별전 ‘어느 수집가의 초대’(4.28~8.28), 한-멕시코 수교 60주년 기념 ‘아스테카 : 태양을 움직인 사람들’(5.3~8.28), 어린이날 100주년 기념 ‘우리 모두가 어린이’(5.3~전시종료일자 미정)전이 열린다.

국립박물관의 13개 소속 박물관에서도 다양한 전시가 이어진다. 경주박물관은 ‘낭산, 도리전 가는길’(5.4~8.31) 특별전, 광주박물관은 ‘남도 문화전 Ⅶ’(5.2~8.28)과 중국 용천시 박물관 개최 ‘신안선 출수 용천청자 회귀전’(5.18~8.18)을 연다. 전주박물관에서는 ‘이집트-삶, 죽음, 부활의 이야기’(3.17~8.17)가, 대구



02



03

박물관에서는 ‘한글박물관 규방가사 순회전’(5.20~8.21)이 열리고 진주박물관에서는 ‘한국 채색화의 흐름’(3.22~6.19)이 성황리에 열리고 있다. 청주박물관에선 ‘야금(冶金) : 위대한 지혜’(5.24~8.28)가 열릴 예정이며, 제주박물관에서는 특별전 ‘세한도’(4.5~5.29)가 열려 주목을 받고 있다. 춘천박물관에서는 ‘안녕, 모란’(5.17~7.17)이, 나주박물관에서는 ‘다시 선 두 전사의 만남’(5.3~7.3) 특별전이 열린다.

깊이 있는 개인 컬렉션의 향연 정선아리랑박물관

최근 드라마 ‘파친코’가 인기를 끌면서 ‘코리안 디아스포라’에 대한 관심이 높아졌다. 민요 아리랑도 이 드라마와 맥락이 비슷하다. 우리 민족 근대사의 한 맺힌 역사가 구슬픈 가락에 담겨있다.

강원도 정선이 고향인 진용선 아리랑 박물관장은 원래 직업이 토폴강사였다. 대학에서 독일어를 전공했는데 ‘나를 버리고 가시는 님은 십리도 못 가서 발병 난다’ 번역에 어려움을 느껴 아리랑에 관심을 갖기 시작했다. 그후 평생 아리랑에 관한 모든 것을 수집하고 연구해 왔던 진관장은 두만강을 건너간 아리랑의 발자국을 따라 만주와 러시아, 중앙아시아 곳곳을 누비며 사라져 가는 흔적들을 채집해 왔다.

발로 뛰어 만든 ‘내공의 깊이’는 2016년 개관한 정선 아리랑 박물관을 ‘명품’으로 만들었으며 사설박물관 중 가장 깊이가 있는 컬렉션을 보여준다. ‘아디동블루스’라는 이름을 달고 미국과 유럽에 퍼져나간 아리랑 가락들이 재즈와 팝 버전으로 변신해 색다른 느낌으로 다가온다. 박물관을 찾아가는 길목에서 만나는 동강 주변의 비경도 마음에 담아 갈 수 있다.

- 01 국립중앙박물관은 멀티미디어를 활용한 다양한 전시시설을 갖추고 있다.
- 02 국립 익산박물관은 백제시대의 다양한 유물을 전시하고 있다.
- 03 국립 익산박물관의 미륵사지 관련 유물 전시공간
- 04 정선을 대표하는 정선 아리랑박물관
- 05 정선 아리랑박물관 내부 전시공간



06 경주 한국대중음악박물관에 전시된 전영록 LP
07 한국대중음악박물관의 외관이 멋스럽다.
08 한국대중음악박물관에서 BTS 관련 전시물도 만날 수 있다.
09 나들이겸 방문하기 좋은 완주 대한민국술테마박물관
10 연천 전국선사박물관은 세계적 규모를 자랑한다. 사진=한국관광공사 제공

살아 숨쉬는 대중음악 100년사 경주 한국대중음악박물관
한국대중음악박물관은 방대한 자료와 수집물, 멀티미디어 전시기법으로 우리 대중음악을 즐기며 이해할 수 있는 곳이다. 총 330평의 대규모 시설 안에 대중음악 100년사관, 소리예술과학 100년사관, 기획전시관이 운영 중이다. 지하에는 기획전시실과 교육실, 1층에는 음악카페와 음악감상실, 2~3층에는 상설전시실과 유충희 뮤직스페이스 음악감상실을 갖추고 있다. 1925년 발매된 최초의 음반 ‘내 고향을 리별하고(안기영)’ 앨범, 최초 걸그룹 ‘저고리 씨스터즈’와 최초 아이돌 ‘아리랑 보이즈’ 등 희귀 음반부터 가왕 조용필, 들국화, 소방차, 현재 대중음악으로 세계를 제패하고 있는 방탄소년단(BTS)까지, 그 오랜 시간을 스치듯 한번에 만날 수 있다. 장르별 시대별로 총망라한 여러 음반 자료를 해설과 함께 실제 들어볼 수 있다. 3층 오디오 전시관에는 전 세계에서 수집한 하이엔드 앰프와 초대형 스피커를 통해 신청곡을 들어볼 수 있는 오디오 감상실이 마련되어 있어 ‘음악세계’에 폭 빠져들 수 있다.

우리 술의 맛과 멋 재현한 완주 대한민국술테마박물관
대한민국술테마박물관은 5만 여점의 유물을 통해 우리 술에 담긴 다양한 이야기를 오롯이 담고 있다. 풍류와 여유가 가득했던 우리 술 문화를 새롭게 인식할 수 있는 공간이다. 직접 빚은 전통주, 와인, 맥주가 숙성되는 발효 숙성실에서 술이 익어가는 소리와 향기를 느낄 수 있다. ‘수장형 유물전시관’은 수장고를 모티브로 다양하고 방대한 수량의 유물을 주제별로 전시해 유물이 들려주는 저마다의 이야기에 귀 기울여보는 공감과 소통의 테마 공간이다.



‘대한민국 술의 역사와 문화관’은 우리 술의 기원부터 일제강점기 전통주 말살기까지의 역사적 자료 및 관혼상제 속에서 술의 역할과 의미를 재현, 전시한다. 뽕안 탁주가 담긴 커다란 함지를 힘차게 젖는 양조장 장인의 손놀림, 가득 담긴 술통을 야무지게 여미고 부지런히 흠길을 달렸을 짐자전거는 도시의 뒤편 길로 사라져버려 이제는 볼 수 없는 소중한 추억의 한 장면이다. 1960년대 양조장과 대폿집, 1990년대 호프를 담은 ‘주점 재현관’은 한 잔 술에 오늘의 피로를 풀고 내일의 희망을 이야기하던 우리네 일상의 또 다른 모습을 보여준다. ‘향음문화체험관’은 향음주례체험, 음주자각체험, 내 몸에 맞는 전통주 찾아보기 등 다양한 술 문화를 경험할 수 있는 교육체험공간이다.

가족나들이 소풍가기 좋은 연천 전국선사박물관
2011년 4월에 개관한 전국선사박물관은 경기도 연천군 전곡리 구석기유적의 영구적인 보존과 활용을 위해 건립되었으며 상설전시실과 기획전시실, 야외 체험장으로 구성되어 있다. 전국의 군청에서 운영하는 박물관 중 규모와 전시 내용이 뛰어난 편이다. 상설전시관은 관람동선을 따라 전곡의 주먹도끼, 인류 진화의 위대한 행진, 사바나의 최초인류, 최초의 아시아 이주인, 추가령 구조대 고인류의 터전, 전곡의 지층, 선사시대의 문화와 믿음, 극지로 가는 구석기인, 고고학체험센터, 몰핑스테이션 등으로 구성되어 있다. 각 진화 단계별 인류들과 자신의 모습을 합성해 자신이 선사시대에 어떤 모습이었을까 체험해 볼 수 있다.

10

신들의 식량 ‘꿀’

어떤 꿀을 먹어야 할까

꿀은 고대 그리스에서 신들의 식량이라고 불릴 만큼 귀한 음식이다.

1kg의 꿀을 만들기 위해서는 꿀벌이 560만 개의 꽃을 찾아다녀야 한다.

꿀의 효능과 좋은 꿀 고르는법을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜버크리에이터



설탕과 꿀의 차이

설탕과 꿀의 구성 성분을 보면 설탕은 당분이 100%인데 꿀은 당분이 차지하는 비중이 70%다. 나머지는 수분, 비타민, 미네랄, 아미노산과 식물에서 유래하는 생리활성물질로 이루어져 있다. 우리 몸에서 혈당을 얼마나 빨리 오르게 하는지 수치로 나타낸 당지수(GI)도 차이가 있는데, 설탕은 당지수가 109이고 꿀은 80으로 설탕 대신 꿀을 사용하면 좋다. 그러나 당지수 80도 높은 편에 속하기 때문에 많이 먹는 것은 위험하다.

꿀과 콜레스테롤 조절

꿀 섭취가 콜레스테롤 조절에 도움되는 2가지 이유가 있다. 첫째는 혈관벽의 염증을 다스리는데 도움이 되기 때문이고 둘째는 활성산소와 독성물질로부터 간을 보호하는 효능이 있기 때문이다. 똑같은 단맛 같지만 꿀과 설탕의 가치를 다르게 하는 효능이 항산화 효능이다. 꿀은 플라보노이드, 페놀산과 같은 항산화 성분이 풍부해서 혈관의 상처를 치유하고 활성산소로부터 간세포를 보호한다.

사양꿀과 천연꿀

꿀의 품질은 밀원(蜜源)에 따라 달라진다. 마누카나무로부터 채밀해서 만들어진 꿀의 경우 UMF라는 성분이 위염과 위궤양 치료에 효과가 있다. 우리나라는 꽃이 피는 시기가 한철이라 계절마다 여러 가지 꽃에서 채밀하다 보면 잡화꿀이 되기도 하고 한겨울에는 벌이 굶어 죽지 말라고 설탕물을 주기도 한다. 꿀을 많이 얻고자 하는 욕심 때문에 벌에게 설탕물을 먹이기도 하는데, 설탕물을 밀원으로 하여 얻어진 꿀을 사양꿀이라 하고 꽃에서 꿀을 따와 숙성시킨 꿀은 천연꿀이라 한다. 설탕물로 만들어진 꿀은 항산화효능이 떨어지기 때문에 천연항산화제로서의 역할을 기대하기 어렵다. 그래서 저가의 사양꿀을 먹는 것은 피하는게 좋다.

좋은 꿀 고르는법

식약처에서는 사양꿀인 경우 라벨에 표기하고 탄소동위원소비로 구분할 수 있게 하고 있다. 사탕수수는 대사 과정에서 ‘옥살아세트산’이 나오는데 탄소동위원소비가 -10~-20%다. 반면에 꽃꿀이 있는 식물은 대사 과정에서 ‘포스코글리세린산’을 만드는데 이는 탄소동위원소비가 -22~-33%다. 그래서 꿀 구입시에는 꼭 탄소동위원소비를 확인하고 -23.5% 이하로 표기 되어 있는 꿀을 고르는게 좋다.



You Tube
정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

와이엠건설(주) 박윤순 회장

‘나보다 우리 먼저’ 기업문화 20여 년 함께 나눌 때 더 나은 행복이 다가온다



와이엠건설(주)(회장 박윤순)은 작지만 큰 울림을 주는 기업이다.

1999년 회사 창립과 함께 시작한 봉사활동과 나눔 행보를 20년 넘게 이어오고 있다.

박윤순 회장은 “회사 창립 이념인 ‘You & Me’(너와 나, 그리고 우리) 정신을 임직원들이 실천하려고

꾸준히 노력해 왔을 뿐”이라고 말하지만, 굳은 신념 없이는 못했을 일이다.

주택사업으로 출발한 와이엠건설은 그동안 부동산개발과 건설, 유통, 금융 분야를 아우르는 토탈 기업으로 성장했다.

글 구선영 사진 김도형



01 지난해 12월 와이엠복지재단과 엄홍길휴먼재단은 네팔에 19번째 ‘엄홍길 휴먼스쿨’ 건립을 위한 업무협약을 체결했다.
02 네팔 휴먼스쿨 조감도

‘행복을 여는 회사’ 추구, 2004년 와이엠복지재단 설립

“와이엠 임직원들은 ‘나보다 우리를 먼저 생각하는 기업 문화 창조’라는 경영이념을 지키며 ‘행복을 여는 회사’가 되기 위해 노력했다고 자부합니다. 그랬기에 첫 사업이 완료된 후 바로 복지재단을 만들었고, 히말라야에 학교를 지을 계획도 세울 수 있었습니다.”

1999년 와이엠건설(주)을 설립한 박윤순 회장은 신생기업이나 다름없던 2004년, 임직원들이 발기인으로 참여하는 와이엠복지재단을 출범시켰을 정도로 사회공헌활동에 진심을 다해왔다.

와이엠복지재단은 20년 가까이 국내 다수의 보육원들과 자매결연을 맺고 사랑과 나눔의 동행을 실천해 왔으며, 지난해 12월에는 엄홍길휴먼재단과 네팔 학교 건립을 위

한 업무협약을 체결하며 해외에까지 사랑의 손길을 전하고 있다. 학교는 네팔 수도 카트만두에서 630km 떨어진 테라툼 아프라이 지역에 세워진다. 3층 건물에 18개 교실, 화장실 등을 건립하는 사업으로, 올해 5월 첫 삽을 떠서 연말에 완공할 계획이다.

박 회장은 “그동안 국내의 어려운 아이들을 위해 힘썼듯이, 이제는 우리보다 어려운 네팔의 아이들이 가난에서 벗어나 희망찬 미래를 꿈꾸며 건강하게 성장할 수 있기를 바라는 마음이 컸다”고 말한다.

20여 년 축적된 와이엠의 기업문화, ‘봉사’와 ‘교육’

나보다 우리를 먼저 생각하는 와이엠건설의 경영이념은 그들만의 기업문화를 창조했다. 박 회장을 비롯한 직원들이 자부심을 표하는 ‘봉사의 문화’가 그것이다. 사업 지역마다 사회의 손길이 미치지 않는 시설을 찾아 자매결연을 맺고, 매년 분기별로 방문해 사랑의 나눔행사를 꾸준히 개최하는 과정에서 뿌리내렸다.

첫 인연은 1999년 용인보육원에서 시작됐다. 이후 2000년 평택 천혜보육원, 2001년 사천 신애보육원, 2003년 성남 만남의 집과 서울 구의동 하늘이네, 2005년 송탄 성육보육원, 2006년 서울 하왕십리동 화성영아원, 2007년 남해 자애원 등과 자매결연을 이어갔다.

이뿐만이 아니라, 사랑의 도시락 봉사대를 발족해 매일

03 와이엠건설 직원들은 성남 만남의 집 보육원과 십수 년 인연을 이어왔다.





04



05

04 매년 분기별로 개최하는 보육원 자매결연 행사 모습 05 윤리경영을 지켜온 와이엠건설은 우수납세자상을 수상했다.

독거노인가정과 결연가정을 방문해 도시락을 전달하고 있다. 평택 프라젠하우스 분양을 완료한 후에는 지역의 부녀회와 공동으로 김장 담그기와 사랑의 쌀 나눔 행사를 개최하기도 했다. 이외에도 도움이 손길이 필요한 곳에 지속적으로 장학금을 기탁하고 각종 문화행사 등을 후원함으로써 행복 울타리를 넓혀가고 있다. 봉사의 문화와 더불어, 와이엠건설을 대표하는 기업문화는 ‘교육’이다. 회사 설립 초기부터 교육의 중요성을 인식한 박 회장은 일찍부터 중소기업으로서는 드물게 직무 브레인스토밍과 액션러닝 등의 교육 프로그램을 실시해 직원 개개인의 업무능력을 신장시켜왔다. 또한, 전 임직원 자녀에게 장학금을 지급하고 선진국 휴게시설 견학과 임직원 해외연수 등도 추진해왔다.

와이엠은 창립 이후부터 독서 문화를 장려하기 위해 매

월 임직원에게 책을 제공해 지식과 삶의 깊이와 밀도를 높이고 있다. 박 회장의 교육열을 증명하듯 집무실 한쪽 벽은 온통 책으로 가득 차 있다.

“배우지 않고 무엇을 알고자 하는 것은 마치 그물 없이 고기를 잡으려는 것과 같다는 말이 있습니다. 끊임없이 변화하고 배우지 않으면 살아남을 수가 없는 것이죠. 또 낡거나 옛것만 고집해서도 안 됩니다. 유연하고 견고한 와이엠의 집단지성을 키워야 한다고 생각하기에 직원들과 함께하는 공부를 멈출 수 없는 것입니다.”

‘신의, 창조, 행복’ 원칙 지키며 기업도 성장

서울 및 수도권(용인, 평택, 성남, 청라지구 등)에 공동주택을 공급해온 와이엠은 2017년 서초구 1호 사업인 서울 방배동 가로주택 정비사업을 수주하여, 누적 기준 4,000여 세대에 달하는 주택 공급 실적을 달성했다.

현재 와이엠건설(주)을 주축으로 와이엠종합건설(주), 와이엠21유통, 우리유통(주), 우리유허온천(주), 비온드자산운용(주), 와이엠복지재단이 한 가족을 이루며 부동산 개발과 건설, 유통, 금융 분야를 아우르는 토탈 기업으로 성장했다. ‘신의, 창조, 행복’이라는 사훈이 기업활동의 원칙으로 지켜졌기에 가능했던 일로 보인다.

“와이엠은 철저하게 신의의 원칙을 지키며 일하는 회사입니다. 말 한대로 책임을 질 수 있는 기업이 되어야 고객들도 믿어주지 않겠습니까. 신의를 지키기 위해서 우리가 감당할 수 있는 사업만을 철저하게 완성하고 있습니다.”

06 가족회사인 우리유허온천에서도 기부활동을 펼치고 있다.



06



07 와이엠건설이 시행한 국내 첫 도시개발사업 조감도(평택 소사 도시개발사업)

08 이천 대월면 초지리 물류창고 전경



07



08

박 회장은 빛을 내지 않고 사업한다는 원칙을 줄곧 지키고 있으며 협력업체 공사대금도 어음을 사용하지 않고 현금으로 지불한다. 2005년 신생 중소기업으로서는 드물게 재건축사업을 수주한 일화에서도 확인할 수 있는 사실이다. 서울 용답동 YM프라젠아파트(83세대)가 그곳이다. 당시 조합원들은 회사부채율이 30% 이하로 은행 신용도가 A등급에 가까웠던 와이엠을 선택했다. 와이엠은 공사비를 공사기일에 맞춰 정확히 협력업체에게 100% 현금으로 지급했고 그 결과 아파트 품질이 대기업 못지않게 훌륭하다는 칭찬과 신의를 지키는 기업이라는 명예를 얻게 됐다.

와이엠건설이 걸어온 길을 들여다보면 ‘창조’라는 사훈이 제 옷처럼 잘 어울린다. 평택 소사 도시개발사업으로 민간부문 도시개발사업 1호 사업자라는 명예를 얻었으며, 아파트와 온천을 복합 개발한 자양동 YM 프라젠스파 아파트를 선보이며 건설회사 이외에 유통 서비스 전문기업으로서의 이미지 변신에 성공했다.

최근에는 고속도로 휴게소(사천, 안성맞춤 제천방향) 및 주유소(사천, 섬진강, 여산, 안성맞춤 제천방향)를 운영하는 유통사업자의 면모를 갖추게 되었으며, 이천, 천안, 음성 물류센터 건립 및 오산 산업단지 조성 등 연속적 사업 연착륙으로 견고하고 알찬 미래를 준비하고 있다.

와이엠건설은 그들의 철학과 실천으로 오늘도 새로운 역사를 쓰고 있는, 작지만 가치 지향적인 기업이다. 여기에는 20여 년 한결같이 지켜온 박 회장의 독심 있는 철학이

버티고 있다.

“기업이니가 이윤을 내야 하죠. 그렇다면 이윤으로 무엇을 할 것인가요. 와이엠은 기업의 이윤으로 ‘우리’가 행복하게 하자는 것입니다. 서로 가치를 공유하고 함께하면 더 나은 행복을 찾을 수 있지 않겠느냐는 생각으로, 당장 현실에서는 어려움이 있더라도 조금 손해를 보더라도 멈추지 않았습니다. 그래야 더 나은 미래가 있고, ‘You&Me’라는 Big Picture를 그릴 수 있으니까요.”

09 남해고속도로 사천 휴게소 (항공우주 테마 휴게소) 전경

10 서울 서초구 첫 가로주택정비사업으로 기록된 서리풀 프라젠 아파트



09



10

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 싣는 페이지입니다.
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

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



다스코(주) 한상원 회장,
조선대학교 중앙도서관 발전기금 2억원 전달

다스코(주)(회장 한상원, 광주전남도회 소속, 사진 왼쪽 다섯 번째)는 4월 18일 조선대학교 본관에서 개최된 기부식에서 조선대학교 중앙도서관 스마트UP 발전기금 2억원을 전달했다. 한상원 대표이사는 “가장 보람있고 가치있는 일은 인재를 양성해 기업을 설립하고, 일자리를 만들어 지역을 보금자리로 만들 어갈 수 있게 돕는 것”이라고 말했다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장,
(재)광양시어린이보육재단에 5,000만원 후원

덕진종합건설(주)회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 가운데)은 3월 31일 지역맞춤형 보육사업에 동참하고자 (재)광양시 어린이보육재단에 5,000만원을 후원했다. 김성은 회장은 “저출산이 사회문제로 대두되는 가운데 어린이 보육의 중요성이 날로 커져 후원을 결심했다”며 “앞으로도 아이 키우기 좋은 행복 도시 광양을 만드는 데 힘을 보태겠다”고 밝혔다.



(주)디알종합건설 황의순 회장,
산불피해 및 전쟁피해 지원 성금 2,000만원 전달

(주)디알종합건설(회장 황의순, 부산시회 소속, 사진 왼쪽)은 3월 29일 부산사회복지공동모금회에 경북·강원 산불 피해 돕기 및 우크라이나 전쟁 피해 돕기 성금 2,000만원을 전달 했다. 황의순 회장은 “산불 피해와 전쟁으로 인해 힘들어하는 피해민들이 하루빨리 일상으로 돌아가는데 조금이나마 도움이 됐으면 한다”고 말했다.

부산시회 소속 5개 회원사,
나눔명문기업·아너소사이어티 가입, 1억씩 기부

부산시회 소속 5개 회원사가 부산사회복지공동모금회(사랑의열매)의 나눔명문기업과 아너소사이어티 클럽에 가입하고 각 1억원씩을 기부했다.

이중 4월 12일 나눔명문기업에 가입한 회원사는 수근종합건설(주), (주)라움팰리스, (주)디알종합건설, 은산컨테이너터미널(주) 등 4곳이다. 수근종합건설(주) 성석동 회장(부산시회장)은 징검다리 지역아동센터 후원, 꿈나무 교복지원사업, 학교결연 장학사업 등 지역사회공헌 활동에 앞장서고 있으며, (주)라움팰리스 이진수 회장은 지난해에도 대송문화재단(대성장학회)에 장학금 1억원을 기부한 바 있다. (주)디알종합건설 황의순 회장과 은산컨테이너터미널(주) 양재생 회장은 올해 산불피해 지원성금 2,000만원, 1,000만원을 전달했다. 한편, 3월 31일 아너소사이어티 부산 254호로 가입한 (주)효산개발 박철우 대표이사는 평소 저소득가정 아동들을 후원하는 등 사회공헌활동을 활발히 펼치고 있다.



가입명단

- 수근종합건설(주) 성석동 회장(나눔명문기업 37호)
- (주)라움팰리스 이진수 회장(나눔명문기업 28호)
- (주)디알종합건설 황의순 회장(나눔명문기업 26호)
- 은산컨테이너터미널(주) 양재생 회장(나눔명문기업 24호)
- (주)효산개발 박철우 대표이사(아너소사이어티 부산 254호)





**(주)우성종합건설 정한식 회장,
골프 꿈나무에 장학금 4,000만원 전달**

(주)우성종합건설(회장 정한식, 부산시회 이사, 사진 왼쪽 세번째)은 3월 17일 2022년 골프 꿈나무 후원행사를 개최하고 장학금 5명을 선정해 4,000만원의 장학금을 전달했다. 정한식 회장은 “골프 꿈나무 여러분들이 실력과 인성을 두루 겸비해 부산과 더불어 대한민국을 빛내줄 미래의 멋진 선수들로 성장해 주기를 바란다”고 말했다.



**삼일건설(주) 최갑렬 회장,
조선대에 발전기금 3,000만원 기부**

삼일건설(주)(회장 최갑렬, 중앙회·광주전남도회 이사, 사진 앞줄 왼쪽 세번째)에서 후원하는 삼일파라뷰문화장학재단(이사장 최갑렬)이 3월 21일 조선대학교 중앙도서관 스마트UP 발전기금 3,000만원을 기부했다. 최갑렬 이사장은 “중앙도서관 디지털 사업에 도움이 되길 바라며, 이후에도 학교 발전에 동참하고 싶다”는 소감을 밝혔다.



**(주)대광건설 조영훈 부회장,
대광그룹 제3대 회장에 취임**

(주)대광건설 조영훈 부회장(경기도회 부회장·광주전남도회 이사, 사진 오른쪽 세번째)이 4월 7일에 개최된 대광그룹 창립 28주년 기념식 및 제2·3대 회장 이취임식에서 제3대 회장으로 취임했다. 창업주 조왕석 회장의 외아들인 조영훈 회장은 저축은행 인수를 통해 금융사업에 발을 내딛는 등 사업포트폴리오를 확장하며 대광그룹의 성장을 이끌고 있다.



**엔비건설(주) 이일건 대표이사,
‘파주운정3지구 디에트르 에듀타운’ 건본주택 개관**

엔비건설(주)(대표이사 이일건, 경기도회 소속)은 경기 파주시 운정3지구에 분양하는 ‘파주운정3지구 디에트르 에듀타운’(총 489세대) 건본주택을 3월 31일 동패동 1802번지에 개관했다. 단지 주변에 GTX-A노선, 3호선 연장(계획) 등 서울 접근성을 높이는 각종 교통호재가 예정돼 있어 주택 수요자의 주목을 받고 있다.



**(주)한양건설 이우식 회장,
‘더챔버파크 로지아’ 건본주택 개관**

(주)한양건설(회장 이우식, 경기도회 소속)은 경기 하남시 감이동에 분양하는 ‘더챔버파크 로지아’(총 220실, 오피스텔 99실·오피스 121실) 건본주택을 4월 1일 서울 송파구 백제고분로 99에 개관했다. 중소형 위주의 고급 오피스텔로 구성되며, 단순 사무공간이 아닌 먹고 일하면서 생활까지 가능한 신개념 멀티오피스로 설계해 주목을 끌고 있다.



**국제미소래(주) 김명기 회장,
‘여수울촌 국제미소래’ 건본주택 개관**

국제미소래(주)(회장 김명기, 광주전남도회 이사)는 전남 여수시 울촌면에 분양하는 ‘여수울촌 국제미소래’(총 396세대, 1차 258세대·2차 138세대) 건본주택을 4월 22일 여수시 박람회길1, 여수엑스포 국제관 B동에 개관했다. 단지에서 차량으로 10분 거리에 여수공항과 해룡IC, 남해고속도로가 위치해 사통팔달 쾌속 교통망을 갖추고 있다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
‘시흥대야역 호반써밋 더시티’ 건본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 경기 시흥시 대야동에 분양하는 ‘시흥대야역 호반써밋 더시티’(총 269실) 건본주택을 4월 1일 인천 연수구 송도동 178-1번지에 개관했다. 전체 호실이 다락형 구조로 공급돼 1인 가구를 비롯해 신혼 부부에 이르기까지 다양한 수요자들이 넓고 쾌적하게 주거생활을 누릴 수 있어 인기를 끌고 있다.



**(주)티지이엔씨 이한성 대표이사,
‘수청1지구 하이앤’ 건본주택 개관**

(주)티지이엔씨(대표이사 이한성, 광주전남도회 소속)는 충남 당진시 수청1지구에 분양하는 ‘수청1지구 하이앤’(총 824세대) 건본주택을 4월 22일 원당동 834-1에 개관했다. 1만 2,000여 세대가 들어서는 수청지구의 우수한 생활 인프라를 가깝게 누릴 수 있으며, 롯데시네마, 메디컬타워 등 문화, 의료 시설이 위치한 당진시청 상권을 편리하게 이용할 수 있다.



상아산업개발(주) 최준오 대표이사,
‘신화 휴리브 센트럴 곡성’ 견본주택 개관

상아산업개발(주)(대표이사 최준오, 광주전남도회 소속)은 전남 곡성군 곡성읍에 분양하는 ‘신화 휴리브 센트럴 곡성(총 190세대, 아파트 152세대·오피스텔 38실)’ 견본주택을 4월 22일 곡성읍 읍내리 223번지에 개관했다. 곡성의 중심권에 위치해 하나로마트·전통시장 등 쇼핑시설을 비롯한 군청·읍사무소·경찰서 등 공공 및 의료시설 이용이 편리하다.



(주)담소종합건설 안선택 대표이사,
‘안동 어반 마제네스’ 견본주택 개관

(주)담소종합건설(대표이사 안선택, 광주전남도회 소속)은 경북 안동시 용상동에 분양하는 ‘안동 어반 마제네스(총 89세대)’ 견본주택을 4월 21일 안동시 관광단지 40에 개관했다. 전세대가 84㎡로 구성된 안동 어반 마제네스는 10년 동안 월 임대료 걱정 없는 10년 전세 임대아파트이며, 전매제한도 없어 실수요자와 투자자 모두의 주목을 끌고 있다.



대한주택건설협회 회원사 3월 분양실적
총 30개 현장, 13,916세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
서울대입구역 더하이프 센트럴	대도아파트 소규모재건축사업조합	서울 관악구 봉천동	75	2024.1
힐스테이트 세운 센트럴 1단지	우리자산신탁(주)	서울 중구 입정동	414	2023.2
힐스테이트 세운 센트럴 2단지	우리자산신탁(주)	서울 중구 입정동	608	2023.2
베네하임 더윈	우리자산신탁(주)	인천 계양구 작전동	166	2024.1
제일풍경채 검단 II	(주)플러스리더, (주)영우홀딩스, 제이제이건설(주), 제이아이건설(주), 인천검단2차피에프브이	인천 서구 불로동	1,734	2025.4
검단역 금강펜테리움 더 시글로2차	(주)센테리움개발	인천 서구 원당동	483	2025.6
송의역 엘크루	인천신흥동3가지역주택조합	인천 중구 신흥동	72	2025.4
디엘본 가평설악	디엘본가평설악지역주택조합	경기 가평군 설악면	107	2024.11
삼송 비아티움	(주)서한하나제2호위탁관리부동산 투자회사	경기 고양시 덕양구	528	2022.11
서광교 파크뷰	교보자산신탁(주)	경기 수원시 장안구	72	2022.5 (후분양)
신안 실크밸리	신안건설산업(주)	경기 이천시 백사면	880	2024.10
디에트르 에듀타운	엔비건설(주)	경기 파주시 운정3지구	489	2024.12
에미지 센트럴에듀	(주)삼승건설, (주)대승글로벌, (주)삼승개발	경기 화성시 비봉면	917	2025.1
화성 비봉 우미린	(주)전승건설	경기 화성시 비봉면	798	2024.12
구서 태성에버리치	(주)태성에버리치	부산 금정구 구서동	57	2022.2 (후분양)
부암2차 비스타동원	(주)아시아드종합개발	부산 부산진구 부암동	440	2025.8
대구역 자이 더스타	한국자산신탁(주)	대구 북구 칠성동	424	2025.4
나주 한국아델리움 더하이츠	영산지역주택조합	전남 나주시 이창동	140	2024.5
화순3차 한국아델리움	화순교리지역주택조합	전남 화순군 화순읍	135	2024.7
서대전 한국아델리움	우리자산신탁(주)	대전 중구 유천동	195	2024.11
삼호 비스타동원	삼호주공아파트주택재건축정비사업조합	울산 남구 무거동	663	2024.3
문수로 푸르지오 어반피스	신영부동산신탁(주)	울산 남구 신정동	339	2026.6
울산 베스티안	로얄맨션가로주택정비사업조합	울산 동구 전하동	62	2023.5
양산 사송 우미린	(주)심우종합건설	경남 양산시 동면	688	2024.7
주문진 삼부르네상스 오션포레	대한토지신탁(주)	강원 강릉시 주문진읍	234	2024.6
오송역 파라곤 센트럴시티 3차	(주)이지종합개발, (주)이지개발산업, 이지이앤씨(주), (주)동양관광레저	충북 청주시 흥덕구	1,754	2024.10
군산 신역세권 한라비발디 센트로	케이디(주)	전북 군산시 내흥동	878	2024.10
더 트루엘 포항	(주)새누리홀딩스	경북 포항시 남구	255	2024.3
휴안 더프레스티지 노형	(주)성진디앤씨	제주 제주시 노형동	96	2023.6
호반 씨밋 제주	한국자산신탁(주)	제주 제주시 용담동	213	2024.4

‘1기 신도시의 노후화 진단 및 합리적인 재건축 방안 토론회’ 주최



협회(회장 박재홍)는 4월 7일 성남시 분당구청에서 ‘1기 신도시의 노후화 진단 및 합리적인 재건축 방안 토론회’를 열었다. 이번 토론회는 더불어민주당 김병욱의원과 우리협회가 공동으로 주최했다.

이날 기조발제자로 나선 고종완 한양대 부동산융합대학원 특임교수는 “10년 후 1기 신도시 내 공동주택 단지의 약 73%가 40년 이상 노후화로 재건축이 필요해진다”며 “재건축법정 최소연한(30년) 기준으로는 사실상 모든 단지가 해당될 것”이라고 말했다.

또한 고 교수는 “이들 단지에서 정비사업이 일시에 추진될

경우 대규모 이주수요가 발생해 지역 전월세시장의 불안정이 증폭될 우려가 있어 적정 수준으로 정비사업 시기 및 물량조절이 필요하다”고 강조했다.

기조발제 후 이어진 토론회에는 고재풍 광운대학교 교수, 이종혁 한국공인중개사협회장, 유선종 건국대학교 교수, 지재성 경기도 도시정책관, 김중은 국토연구원 연구위원이 참석해 1기 신도시 문제해결을 위한 의견들을 제시했다.

이번 토론회는 3월 31일 국회의원회관 제1소회의실에서 진행된 1차 토론회에 이은 2차 토론회로 개최됐다.

‘2022년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’ 개최

주택금융·시장분석·사업계획승인·세무관리 등 4개 분야
전국 13개 지역 회원사 임직원 280여명 참석해 성료



협회(회장 박재홍)는 4월 28일 회원사 실무역량 증진을 위한 ‘2022년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’을 개최했다.

협회에서 매년 2차례 개최하던 회원사 실무교육은 코로나 19로 인해 지난 2년동안 열리지 못했으나, 최근 거리두기 조치가 완화됨에 따라 서울 1호선 노량진역 인근에 있는 CTS아트홀에서 전국 회원사 임직원 280여명이 참석한 가운데 성황리에 교육을 개최했다.

교육은 1교시 한정수 교보증권 이사의 ‘부동산개발 PF와 자금조달 사례’를 시작으로, 김덕례 주택산업연구원 주택정책실장의 ‘주택시장 분석 및 사업 전략’, 장영국 포트리스인베스트먼트 부사장의 ‘주택건설사업계획승인 준비 실무’, 신철 해인세무법인 대표이사의 ‘주택건설사업자를 위한 세무회계와 세무리스크 관리’ 순으로 진행됐다.

회원사 실무교육 커리큘럼

	교육내용	강사
1교시	부동산개발 PF와 자금조달 사례	한정수 교보증권 이사
2교시	주택시장 분석 및 전망과 주택사업전략	김덕례 주택산업연구원 주택정책실장
3교시	주택건설사업계획승인 준비 실무	장영국 포트리스인베스트먼트 부사장
4교시	주택건설사업자를 위한 세무회계와 세무리스크 관리	신철 해인세무법인 대표이사

2022년「분양대행자 법정교육」일정(예정)

지역	장소	4월	5월	6월
서울	한국감정평가사회관 서울여성플라자	21	19	16
대전	기독교연합봉사회관		3	
부산	부산상공회의소		12	
대구	수토피아HR컨설팅 대구경북디자인센터	14		23
광주	광주상공회의소	7		9
전북	전주상공회의소		26	

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

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

주택건설회관 환경정비공사 기념식수 행사 개최



협회(회장 박재홍)는 4월 14일 여의도 소재 주택건설회관에서 환경정비공사 완공 기념식수 행사를 개최했다.

이번 행사는 2021년에 실시한 회관환경정비공사 완공을 기념하고자 실시한 것으로 새로 조성한 화단에 소나무 및 자산홍, 옥향 등을 식수했다.

이날 행사에는 박재홍 중앙회장, 박영호 서울시회장, 서명교 상근부회장 등이 참석했다.

충북도회, 신임 김세진 충북도회장 취임



충북도회(회장 김세진)는 4월 18일 김영세 중앙회 부회장(충북도회 명예회장)을 비롯해 회원사 20여명이 참석한 가운데 제11대 신임 김세진 회장(리드산업개발(주) 대표이사) 취임식을 가졌다. 취임식에서 신임 김 회장은

“부동산시장이 급격하게 냉각되고 있다는 지표가 매체를 통해 나오고 있으며, 청주 등 지방의 주택시장 분위기도 변화하고 있다”며 “충북도회장으로서 막중한 책임의식을 느끼며 각 회원사에 도움이 될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다”는 소감을 밝혔다.

김 회장은 충북 증평 출신으로 1984년 삼익건설을 시작으로 2001년 1월 리드산업개발(주)을 설립해 꾸준히 아파트를 공급해 왔다. 특히 최근에는 청주구룡 공원화사업, 잠두봉 공원화사업을 통해 2,500여 세대 아파트를 공급하는 등 주택사업자로서의 입지를 다지고 있다.



강원도회, 사무실 이전 개소식 개최



강원도회(회장 문종석)는 4월 8일 기존의 강릉시 포남동 소재 사무실을 강릉시 흥재동 선수촌로 64-3, 303호로 이전 완료하고 기념 개소식을 개최했다.

이날 행사에는 박재홍 중앙회장, 문종석 강원도회장, 김도현 강원도회 부회장, 조형범 강원도회 이사, 이원덕 강원도회 이사, 최준호 강원도회 이사 등이 참석했다.

문종석 강원도회장은 “오랜 숙원사업인 사무실 이전을 완료할 수 있도록 도움을 준 중앙회에 감사드린다”며 “새로운

공간에서 회원사의 소통과 정보교류가 더 활발히 일어날 수 있도록 노력하겠다”고 말했다.

개소식에서 박재홍 중앙회장은 “본인의 선거공약인 강원도회 사무실 이전이 지켜져 뿌듯하고 직원들이 더 나은 환경에서 근무할 수 있게 되어 기쁘다”며, “이번 사무실 이전을 계기로 강원도회가 더욱 발전하고 회원간에 화합하는 도회로 거듭나길 바란다”고 소감을 밝혔다.

부산시회, 경북·강원 산불피해 지원 성금 3,000만원 전달

부산시회(회장 성석동, 사진 왼쪽)는 3월 31일 부산사회복지공동모금회를 방문해 경북·강원 산불피해 주민 돕기를 위한 성금 3,000만원을 전달했다. 전달된 성금은 경북과 강원도 지역의 산불피해 복구와 구호품 제공 등에 사용될 예정이다. 성 회장은 “협회의 성금이 갑작스러운 산불로 힘든 일을 겪고 있는 경북·강원도 지역 주민들에게 조금이나마 보탬이 되길 바란다”며 지속적인 사회공헌을 약속했다.



인수위 주택업계 정책제안사항 건의, HUG 사장 간담회 등 주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.
최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.
정리 김증언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

대통령직 인수위원회 주택업계 정책제안사항 건의

- 인수위 경제2분과 간담회(4.1)
 - 건설·부동산 10개 단체 참석
 - (건의사항) 주택법 통합심의 의무화, 도심주택공급 확대를 위한 도시관리정책 개선, 민간임대주택 공급 확대(표준건축비 인상 및 기금지원 확대)
- 250만호 주택공급 실현을 위한 주택업계 정책제안서 직접 전달(10개 분야 51개 과제)

02

협회장 - HUG 사장 정책간담회(4.19)

- 참석자
 - (협회) 박재홍 중앙회장
 - (HUG) 권형택 사장, 금융사업본부장, 기획조정실장
- 협회 건의사항
 - 분양보증 등 보증료를 인하
 - 임대보증금보증료 할인율 인상 및 기간 연장
 - 임대건설자금 기금대출보증시 자금관리 개선
 - LH 공동주택용지 공급시 신청예약금 보증기관 확대
 - 사업부지 신탁해지 구비서류 개선
- 양 기관 분기별 임원 간담회 운영 검토(예정)

03

건설자재가격 급등에 따른 주택사업 부담완화 추진

- (추진배경) 건설자재가격 급등으로 철근, 콘크리트 등 업계의 계약금액 인상요구 및 공사중단 예고, 국토부 유권해석(민간공사도 공사금액 조정 대상)으로 공사 원가 인상 압력 증가, 분양가 반영은 불가
- (건의사항) 개발부담금 한시 감면, 분양보증 등 보증료 한시 인하(50~70%) 재시행
- (추진현황) 주택정책과 건의(4.20), 주택기금과·HUG 건의(4.21)

04

주택공급 활성화를 위한 주택세제 개선 건의 (4.8, 주택정책과)

- (건의사항) 소형 도시형생활주택 매입임대시 종부세 합산배제, 건축허가 대상 토지 및 미분양주택 종부세 합산배제, 미분양주택 종부세 합산배제 기간 연장, 매입 임대사업자 종부세 부담 완화 등

05

- (건의사항) 매입임대등록 허용 및 종부세 완화, 임대차 3법 개선, 표준건축비 인상, 기금 지원한도 인상 및 산정 개선 등

06

한국주택금융공사 보증신청접수 기준 변경 (본사 소재지 또는 사업장 → 사업장)에 따른 사업자 이용 불편 해소방안 마련

- (협회요청사항) 사업장 소재지까지 원거리 이동, 보증 신청기업 현황 파악 곤란 등 불편 사항 개선을 요청
- (한국주택금융공사 조치사항)
 - ① 일부지사 물림현상으로 심사지연 → 보증신청 분산 및 지사 전결권 확대(300억 → 800억)로 신속성 확대(심사기간 단축)
 - ② 원거리 방문에 따른 불편함 → 심사서류 이메일 비대면 제출, 징구서류 간소화 예정, 자서날인 인근지사 업무대행
 - ③ 업체에 대한 총괄관리 어려움 → 프로젝트 단위 사업성 평가위주 심사체계 개편 예정

07

선분양제한 부실벌점 기준 조정 (4.12·22, 주택건설공급과)

- (부실벌점 부과방식) 누계평균 → 누계합산방식으로 변경 시행 예정(2023.1.1)
- (건의사항) 벌점기준 조정(누계벌점 1점 → 합산벌점 2점), 경감항목 신설, 1년 적용 유예

08

- (건의사항) 무순위청약 1회로 제한, 이후 선착순 공급 허용

09

「도시개발법 시행령」 개정안에 대한 의견제출 (3.31, 도시활력지원과)

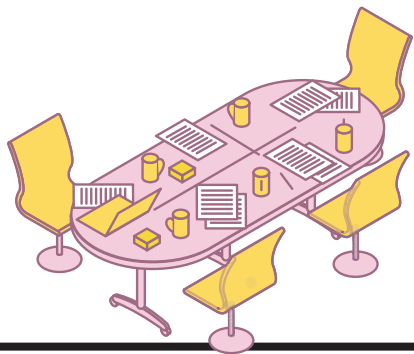
- (개정안) 도시개발구역 지정 시 국토교통부장관과 협의해야 하는 대상 확대(100만㎡ 이상 → 50만㎡ 이상의 사업)
 - 도시계획위원회 심의를 요청한 경우 종전 규정 적용
- (건의사항)
 - 도시개발구역 지정 시 국토교통부장관과의 협의 대상 사업면적 조정(50만㎡ 이상의 사업 → 70만㎡ 이상의 사업)
 - 경과조치 수정: 구역지정 제안에 따른 지정권자의 수용통보를 받고, 도시계획심의를 위한 관계행정기관 의장과 협의를 진행중인 경우 종전 규정 적용

10

「소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준」 개정안에 대한 의견제출 (4.20, 도심주택공급협력과)

- (개정안) 소규모주택정비사업 시공자 선정시 필수 검토 항목 마련
 - 건설업자 또는 등록사업자의 ①시공능력평가 순위, ②신용평가등급, ③정비사업 준공실적, ④조례로 정하는 사항
- (건의사항) 건설업자 또는 등록사업자의 시공능력평가 순위 → 건설업자의 시공능력평가 순위 또는 등록사업자의 주택건설실적

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.	서 울 02)785-7881 부 산 051)501-4613~5 대 구 053)744-1235~6 인 천 032)434-0032~3 광주·전남 062)527-3601~3 대전·세종·충남 042)256-6290 울산·경남 055)299-9761	경 기 031)898-7341~2 <북부출장소> 031)876-4147 강 원 033)652-3335~6 충 북 043)218-4090 전 북 063)286-5733, 286-1140 경 북 053)753-6393 제 주 064)749-1377
---	--	--

독자후기

김백준

서울 동대문구

새 정부 주요 부동산정책 정리

부동산에 대한 분노가 정권을 심판했다는 말이 있을 정도로 최근 몇 년간 부동산은 큰 화두였습니다. 이번에 새 정부가 들어서며 부동산 정책에 대한 내용이 많아 찾아보기 힘들었는데 한눈에 보기 좋게 정리해주시니 감사합니다. 그 외에도 부동산 전문가들의 견해를 함께 볼 수 있어서 생 각을 넓히는데 도움이 되었습니다.

이갑순

경북 울진군

제92회 이사회 개최

경원·경북지역에 1억 5,000만원 기탁

얼마전 동네에서 산불이 나서 많은 피해가 있었 습니다. 하루아침에 삶의 터전을 잃어서 당황스럽 기도 하고 속상하기도 했습니다. 고맙게도 대한 적십자사에서 구호물품을 보내주셔서 생활에 보 탸도 되고 심적으로도 위로가 되었습니다. 협회 에서 대한적십자사를 통해 산불피해 복구지원을 하셨다니 도움받은 것 같아 감사합니다.

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

용상희 경기 남양주시 토토산업개발(주) | 서정일 대구 북구 (주)화성개발 | 김한주 경북 포항시 (주)경성주택
김용현 전남 목포시 (주)영신종합건설 | 이관석 경기 남양주시 (주)광장
정재훈 부산 서구 송도해상케이블카 | 신우현 서울 종로구 현대건설(주)

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

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자 협회 공식 유튜브채널 ‘생생주택’을 운영합니다.

유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유닛 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을 무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 ‘생생주택’에 게시해 드려니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 ‘견본주택 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.