

주택+ PLUS

2022 06
vol. 23

만나러 갑니다
동익건설
박성래 회장

특별 인터뷰
김세진
충북도회 회장

입주단지탐방

광양 중마
영무예다움

모델하우스

춘천 삼부르네상스
더테라스

You  **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 만나 보세요



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

NAVER 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!

신임 국토교통부장관에게 거는 기대



박재홍
대한주택건설협회 회장

윤석열 정부의 첫 국토교통부장관으로 원희룡 장관이 선임되어 얼마 전 취임식을 갖고 본격적인 업무에 나섰다. 원 장관은 취임 기자간담회에서 서민과 중산층의 주거안정과 수요자 중심의 주택공급에 진력하겠다고 역설하면서 '100일 이내에 250만호 이상의 주택공급 로드맵'을 발표하겠다고 밝혔다.

이를 실현하기 위해 현재 고위급 TF를 가동중인 것으로 알려졌다. 또한 역세권 첫집의 사전청약 조기추진, 재건축 활성화, 금융·세제 규제 정상화, 공공임대주택의 질적 혁신 등도 약속했다.

현재 주택시장의 현실은 그리 낙관적이지 않은 실정이다. 금리인상과 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 인한 글로벌 경기침체 우려까지 맞물리면서 주택시장 여건이 좋지 않다. 실제로 최근 수도권까지 분양한파가 확산되고 있다.

더욱이 주택업계는 전자채값 급등으로 인한 원가부담과 함께 중대재해처벌법 적용에 따른 잠재적 피해와 인건비 상승도 감당해야 하는 어려운 실정에 직면해 있다.

신임 국토교통부장관이 취임일성으로 밝힌 시장친화적인 주택정책들이 성과를 내기 위해서는 LTV·DTI·DSR 등 대출규제의 대폭적인 완화가 절실하다. 아울러 도심 용도용적제, 분양가 통제, 과도한 기부채납, 복잡한 개별심의 절차 등 주택공급을 저해하는 과도한 규제들에 대한 전향적인 개선도 필요하다.

특히 주택사업을 추진하는데 있어 현재 20개가 넘는 각종 심의로 인해 과도한 기간과 비용이 소요되는 만큼 통합심의 의무화가 시급하다. 또한 새 정부 110대 국정과제에 포함된 분양가상한제의 조속한 폐지도 반드시 필요하다.

신임 국토교통부장관 취임공약들의 실현은 부동산전문가나 주택공급기관의 목소리를 경청하면서 얼마나 속도감 있게 투명하고 일관성을 갖고 추진하느냐의 여부에 달려있다 해도 과언이 아니다.

내수경제의 버팀목 역할을 하고 있는 주택산업이 활기차게 제기능을 충분히 발휘할 수 있도록 신임 국토교통부장관의 역동적인 정책시행을 기대해 본다.

CONTENTS

2022년 6월호 | vol. 23

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 5월 31일
발행일 2022년 6월 3일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 ㈜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

광양 중마
영무예다음

- 01 **권두언**
신임 국토교통부장관에게 거는 기대



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
광양 중마 영무예다음
- 10 **이달의 모델하우스**
춘천 삼부르네상스 더테라스

SPECIAL INTERVIEW

- 16 **특별 인터뷰**
김세진 대한주택건설협회 충북도회 회장

ENJOY STUDY

- 20 **신기술 돋보기**
스마트건설 '콘테크' 바람이 분다
- 24 **알쓸용어사전**
호국보훈 관련 용어정리
- 26 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
주택건설기업의 클레임 관리(2)

- 32 **이슈 토크**
게이트웨이, 인터넷 보안 필수장비일까
- 34 **주택사업전략**
분양·입주 물량을 입체적으로 들여다보자
- 36 **주택사업정보**
안전시설 지원 건설업 클린사업
- 38 **주택사업 Q&A**
토지를 신탁한 경우 소유권 상실 여부

MONTHLY INFO

- 40 **인포그래픽 뉴스**
코로나19 3년차
주거공간 어떻게 달라졌을까
- 42 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황
- 46 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 48 **fun한 여행**
산성따라 걷는 호국보훈 여행
- 54 **fun한 맛**
통풍에 좋은 레몬의 효능



OUR STORY

- 56 **만나러 갑니다**
동익건설(주) 박성래 회장
- 60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
4월 회원사 분양실적(7,383세대)
- 64 **협회에서는 지금 ①**
주택공급혁신위원회 회의
건설산업 공급망 점검회의
건축·심의제도 개선 국회정책토론회 개최
건설재료시험연구소와 MOU 체결
전국 시도회 활동소식
- 72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10
- 74 **알려드립니다**
주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
- 76 **독자후기**



서쪽에서 바라본 단지. 동쪽으로 갈수록 높아지는 지형의 특성을 살려
지대가 낮은 서쪽 하단부에 단지상가와 커뮤니티시설, 관리사무소 등을 배치했다.

8년 민간임대아파트 명품 주거공간으로 달라진다 광양 중마 영무예다음

(주)영무건설(회장 박재홍)이 전남 광양시 중마동에 건설한 중마 영무예다음 아파트의 입주가 시작됐다.
8년 민간임대아파트인 중마 영무예다음은 한층 업그레이드된 품질과 우수한 입지로 지역사회에서 호평받고 있다.

글 구선영 사진 김현수



전세대가 정남향을 바라보고 있다. 도로에서 18미터 높이에 조성되어 채광과 조망이 두루 좋다.

단지 개요

대지위치 전남 광양시 마동 819외 52필지 **대지면적** 2.7만㎡ **연면적** 7.9만㎡ **건축면적** 6,202㎡ **건폐율** 22.35% **용적률** 219.46%
건물규모 7개동, 지하 2층/지상 15~22층 **세대수** 총 553세대 **세대타입** 전용면적 84㎡ **시행** (주)영무건설 **시공** (주)영무산업개발



01



02

합리적 임대료에 살기 좋은 입지로 호평

전라남도 광양시 중마동 주요 생활권에 등장한 중마 영무예다움은 총 553세대로 구성된 민간임대주택이다. 2019년 분양 당시 8년 동안 거주를 보장하고 임대료 상승률을 연 5%로 제한해 전세가 상승과 월세 전환에 마음 졸이던 중산층에게 인기를 끌었다. 선호도가 가장 높은 전용면적 84㎡로 전 세대가 구성됐으며 임대보증금은 1억 9,800만원(기준층 기준)으로 시세보다 저렴하게 책정됐다. 민간임대주택은 건설사가 임대사업자가 되어 계약을 맺기 때문에 보증금을 안전하게 지킬 수 있다. 뿐만 아니라, 임차권을 양도할 때 프리미엄이 붙기도 하고 향후 분양 전환도 가능하다.

지난 4월 입주를 시작한 중마 영무예다움은 특히 입지가 우수한 임대아파트로 주목받고 있다. 단지 뒤로는 가야산이 병풍처럼 펼쳐지고, 단지 앞으로 호수와 광양시내가 한눈에 들어오는 친환경 조망권을 자랑한다. 영무예다움 관계자에 따르면 광양에서는 공기질을 이유로 산업단지가 자리한 해안지역보다는 숲세권 주거지에 대한 선호도가 더 높다고 한다.

직주근접의 장점을 누릴 수 있는 점도 자랑이다. 실제로 포스코, 여수 LG화학 등의 산단까지 20분 내로 출퇴근이 가능하다. 단지 반경 1km 내에는 중앙초, 마동초, 마동중, 동광양중, 중마고, 백운고, 한국창의예술고 등이 자리해 광양의 학세권이라고도 불린다. 여기에 광양시청과 관공서, 버스터미널, 은행, 대형마트, 문화시설이 밀집돼 신혼부부가 가장 살고 싶은 동네로 꼽힌다.



03 04



- 01 동쪽 주출입구 전경
- 02 서쪽 부출입구
- 03 실외기실을 실내에 마련해 깔끔해진 입면
- 04 단지는 뒤로 가야산을,
앞으로 마동저수지생태공원을 품고 있다.
- 05 50미터에 달하는 동간거리를 확보하고
공원을 조성했다.
- 06 나무가 있는 쉼터
- 07 가야산 산책로를 잇는 데크형 계단



05



06

분양아파트 수준의 품질 갖춘 임대아파트

중마 영무예다움은 기존 임대주택에서 아쉬웠던 부분들을 보완해 분양아파트 수준의 상품성을 갖췄다. 우선 단지 내부를 쾌적하게 조성하는데 중점을 뒀다. 지하 2층부터 지상 15~22층 높이의 7개동으로 구성된 단지는 모든 세대를 정남향으로 배치하고 동간거리를 최대 50m까지 확보해 일조와 채광, 개방감이 모두 탁월하다. 세대 내부에서 보이는 경관도 일품이다. 마동저수지생태공원과 이순신 대교를 조망할 수 있다.

동고서저로 길게 늘어선 대지의 특성을 살려 18m 높이에 단지를 조성하고 동쪽과 서쪽에 각각 출입구를 마련해 동선을 최소화한 점도 돋보인다. 입주자들은 동쪽 출구를 통해 산업단지 방향으로, 서쪽 출구를 통해 광양시청 방향으로 빠르게 이동한다. 또한, 단지 3면을 둘러싼 2차선 도로를 4차선으로 건설해 기부채납함으로써 편리함을 더해 지역사회에도 기여하고 있다.

그밖에 가야산 산책로로 빠르게 진입할 수 있도록 단지 서쪽 출입구 옆에 데크형 계단을 조성하는 등 입주자들의 생활편의를 세심하게 살폈다.



07



08

대규모 커뮤니티시설, 스마트 원패스 시스템 도입

중마 영무예다움에는 임대아파트에서 보기 드문 대규모 커뮤니티시설이 마련됐다. 주민회의실, 경로당은 기본이고 넉넉한 규모의 도서관과 피트니스센터, 단지내 국공립 어린이집 등이 준비되어 있다.

단지에 스마트 라이프 원패스 시스템도 갖췄다. 원패스 태그만 있으면 주차장에 있는 내 차량의 위치정보를 실시간으로 파악할 수 있고, 자동문열림, 엘리베이터 호출, 비상알람 호출 기능도 이용할 수 있다. 여기에 초음파 주차유도 시스템과 주차가능대수 안내판, 만차 안내판을 설치해 주차장을 편리하게 이용할 수 있도록 만전을 기했다. 단지내에 대기환경 측정기와 자전거 타이어 공기주입기도 보인다.

세대 마감도 좋은 평가를 얻고 있다. 침실 3곳에 모두 드레스룸과 붙박이장을 설치하고 현관에 팬트리를 두는 등 각 실별로 수납공간을 충분히 확보했다. 또한 3연동 중문과 빌트인 오븐, 오픈형 후드 등을 무상옵션으로 제공하고 있다. 세대마다 적합한 강제환기시스템은 미세먼지 제거 및 결로방지 효과가 있다. 세대내에 전용 실외기실을 두어 외관을 향상하고 소음저감 효과도 노렸다.

중마 영무예다움의 단지내 상가도 성황리에 분양돼 편의시설을 가까이서 누릴 수 있을 것으로 보인다. 입주에 발맞추어 이미 편의점과 카페 등이 입점해 영업 중이다.



09



10



11



12



13



14



15



16



17

- 08 동쪽에서 바라본 단지 전경
- 09 단지내 국공립어린이집과 놀이터
- 10 물놀이 공간과 장송이 어우러진 모습
- 11 석재로 마감한 저층부
- 12 주거동 출입구 디자인
- 13 넓게 조성한 커뮤니티시설
- 14 피트니스센터
- 15 매립형 우편함
- 16 초음파 주차유도 시스템을 적용한 지하주차장
- 17 어린이 승강장. 유리 안쪽에 쉼터가 있다.

회사소개

‘예다음’ 브랜드로 전국구 영무건설

1994년 창립 이후 28년간 꾸준히 성장가도 달려 각종 봉사와 기부 통해 사회공헌활동에 모범

영무건설(회장 박재홍)은 1994년 창업 이후 28년간 영무예다음 브랜드로 성장한 중견주택업체로 광주에서 시작해 전국을 무대로 활동하고 있는 광주 출신 건설회사의 선두주자로 꼽힌다.

특히 박재홍 회장은 40여 년간 건설 현장을 누비며 영무건설을 지역 최고 건설사로 길러낸 현장형 리더로 인정받고 있다. 또한 꾸준한 국가유공자 주거여건개선사업 참여를 비롯해 각종 봉사와 기부를 통해 이웃사랑을 실천하고 있으며 대한적십자사 아너스 클럽 가입(제60호) 및 부자 아너스클럽 가입(제2호) 등을 통해 사회공헌 활동에도 앞장서고 있다.

박재홍 회장은 2011년 주택건설의 날 은탑산업훈장을 수훈했으며 현재 대한주택건설협회 회장, 광주광역시남구체육회 회장으로 활동 중이다.

주요 단지

- 대구 국가산단 영무예다음 (934세대, 2020년 입주)
- 김천혁신도시 영무예다음 (938세대, 2021년 입주)
- 서산테크노밸리 영무예다음 (517세대, 2021년 분양)
- 익산 송학동3차 영무예다음 (816세대, 2022년 분양)
- 시흥장현 영무예다음 (747세대, 2023년 입주예정)
- 대구 평리3구역 재개발 (1,418세대, 2023년 입주예정)
- 안동역 영무예다음 포레스트 (944세대, 2024년 입주예정)

춘천 삼부르네상스 더테라스 전 세대 테라스와 복층설계 앞마당·루프탑 가든 누린다

KB부동산신탁이 수탁·시행하고 봄내산업개발(주)(대표 김남각)이 위탁·시행하는 '춘천 삼부르네상스 더테라스(99세대)'가 화제다. 삼부토건이 시공을 맡은 춘천 최초의 테라스하우스로 도심 숲세권에 위치한 힐링단지가 될 것으로 기대된다. 전 세대에 테라스와 복층설계를 적용하며 90%가 넘는 높은 세대전용률을 자랑한다.

글 구선영 사진 김현수



전면에 테라스가 펼쳐지는 거실

전면에 넓은 테라스가 자리하는 140㎡의 거실은 개방감이 넘친다. 기본 천장 높이는 2.4미터이며 우물천장을 적용해 2.55미터까지 높였다. 바닥에는 대형 폴리싱 타일을 기본으로 시공해 고급스러움을 더한다.

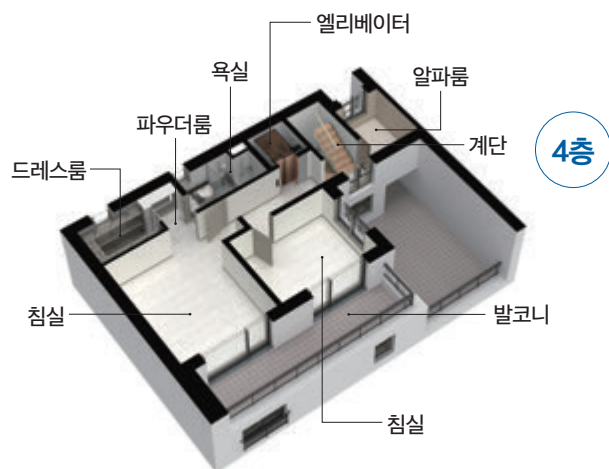
3개층에 루프탑까지 사용 140m² 타입

전용면적 140m² 타입은 3개층으로 구성되며 1층 앞마당과 2개의 테라스, 옥상 루프탑까지 단독으로 쓸 수 있다.

1층에서 현관이 시작되고, 1개층을 건너뛰고 3층과 4층을 사용한다. 2층은 다른 세대가 점유한다. 세대 내부에 엘리베이터를 설치해 층간 이동이 손쉽다.



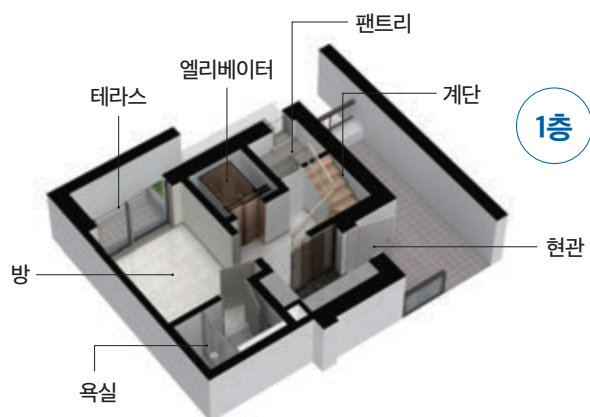
루프탑



4층



3층



1층

1F

**중대형 현관**

140m² 세대의 1층 현관.
수납장을 뺄곡하게 설치했다.
모든 세대는 이웃과 동선이 겹치지 않는
독립적인 출입구를 갖는다.

**세대내 엘리베이터**

140m² 세대에 4인용 엘리베이터가
설치된다. 1층과 3층, 4층을
엘리베이터로 이동한다.
옥탑은 내부 계단을 이용해 올라간다.

**계단실과 팬트리**

비상용으로 설치한 계단실.
계단폭을 좁혀 사용면적을 최소화했다.
계단실 밑에는 창고가 있다.

**독립된 1층 침실**

1층에 독립적인 침실이 자리한다.
통창이 설치되어 있어 환기와 채광에 유리하다.

1층 욕실과 샤워부스

1층 욕실은 침실안쪽에
부속실처럼 자리한다.
샤워부스가
설치되어 있기 때문에
자녀방으로 사용하기에 좋다.





50m² 테라스

3층 거실 앞에는 50m² 규모의 테라스가 제공된다.

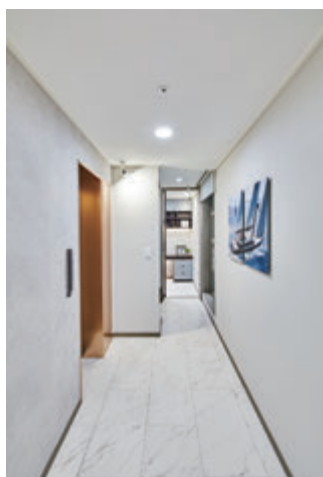
일상적인 휴식은 물론 바비큐파티도 가능할 정도로 넉넉한 공간이다.



ㄱ자형 주방

3층 ㄱ자로 설계된 주방은 안쪽에 숨어있다.

개수대와 작업대가 냉장고와 마주보는 구조여서 가사동선이 편리하다.



계단 옆 알파룸

3층에는 복도 끝 계단 옆에 알파룸이 있다.

서재나 놀이방, 침실 등으로 자유롭게 꾸며 독립적으로 사용하기 좋다.

오픈 다이닝룸

테라스와 거실, 다이닝룸이 막힘없이 이어져 실내 어디서나 개방감을 누릴 수 있다.



4F & 루프탑



침실 발코니

4층에 나란히 자리하는
침실 2개를 연결해 만든 발코니.
휴식 공간으로 활용하기에
충분한 면적이다.

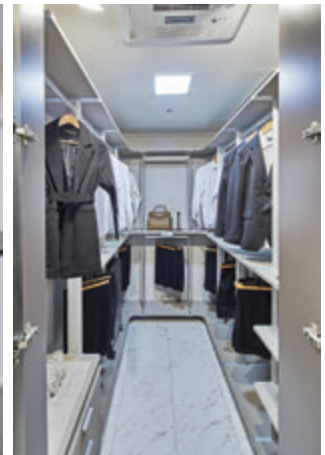


부부 침실

고급스러운 타일 문양의 강마루를 바닥재로 사용한 부부 침실.
4층에는 2개의 침실이 있다.

여유로운 부부 욕실

부부 욕실에는 샤워부스와
욕조가 모두 설치되어 있다.
한결 여유롭게
사용할 수 있는 욕실이다.



드레스룸

부부 침실에는 파우더룸과
드레스룸이 자리한다.
제습 기능이 있는 천장형 에어컨을
유상옵션으로 선택할 수 있다.



옥상 루프탑

4층에서 계단을 통해
이동하는 옥상 루프탑.
서비스로 제공되는 옥상 면적이
무려 63m²에 달한다.



모던하고 입체적인 단지설계

전 세대에 테라스와 복층설계를 적용해 차별화된 랜드마크 단지가 될 것으로 기대된다. 세대마다 독립형 출입구를 제공하고 최대 6Bay(베이) 설계로 개방감을 높였다.
테마형 휴게공간과 문주, 관리사무소도 조성된다.



전 세대 남향 위주 배치

모든 세대를 남향·남동향 위주로 배치해 햇빛이 잘 들도록 했으며 넓은 동간거리와 안전한 내진설계로 독립성과 안정성을 동시에 만족시켰다. 주변에 숲이 조성되어 쾌적한 환경을 갖추었으며 일반적인 아파트 단지에 비해 전용률이 높다.

PLUS INFO

춘천 삼부르네상스 더테라스 공급정보

사업개요

위 치	강원도 춘천시 온의동 산5-1 외 2필지
세 대 수	99세대
타 입	84m ² A 27세대 · 84m ² B 27세대 · 122m ² 18세대 · 140m ² 27세대
규 모	지하1층~지상4층, 5개동
대지면적	2만 7,134m ²
연 면 적	1만 2,917m ²
건축면적	5,416m ²
용 적 률	43.18%
건 폐 율	19.96%
주차대수	204대
수탁·시행	KB부동산신탁(주)
위탁·시행	봄내산업개발(주)
시 공	삼부토건(주)



춘천에 새 라이프스타일 제안 온의동 랜드마크 기대

단지가 들어서는 온의동은 퇴계동과 함께 춘천의 신흥 주거지로 평가받는다. 특히 남춘천역을 중심으로 다양한 생활인프라가 갖춰져 있고 구도심으로의 접근성도 우수하다. 교통여건도 좋다. 단지 옆에 경춘로가 지나며 가까운 춘천IC를 통해 서울양양고속도로로 진입하면 서울까지 편리하게 이동할 수 있다. 경춘선 남춘천역과 춘천고속터미널을 도로로 이용할 수 있다.



비규제지역에 전매도 가능 숲세권+역세권

춘천시는 비규제지역으로 춘천시 거주자는 물론 강원도 거주자도 청약통장 가입 후 6개월 이상이고, 지역·면적별 예치금만 충족하면 세대주 및 주택수에 관계없이 1순위로 청약할 수 있다. 계약 후 바로 전매도 가능하다. 아파트 이상의 높은 전용률과 대지지분, 세대당 2.06대 1의 주차공간을 갖춘 춘천에서 볼 수 없었던 차별화된 테라스하우스다.

대한주택건설협회
충북도회 회장

김세진



“주택사업 유관기관과 유대를 강화하고, 회원사 애로사항을 적극적으로 전달해, 주택사업여건이 개선되도록 힘쓰겠습니다”

김세진 리드산업개발(주) 대표이사가 지난 4월 18일 제11대 충북도회 회장에 취임했다.

김 회장은 취임 직후 주택도시보증공사를 비롯해 청주시청, 충북도청 등 관계기관과의 업무협의를 진행하는 등 지역의 주택사업환경을 개선하기 위해 적극적인 행보에 나섰다.

진행 구선영 사진 김도형

김세진 회장은 ...

- ◆ 現 대한주택건설협회 충북도회 회장
- ◆ 2003년 ~ 現 리드산업개발(주) 대표이사
- ◆ 리드종합건설(주) 대표이사 역임
- ◆ 아리산업개발(주) 대표이사 역임



충북도회 정철희 회장의 유고로 지난 4월 18일 개최된 임시총회에서 김세진 회장이 제11대 회장에 취임했다.

Q. 취임 소감이 어떤가.

직전 회장님의 유고로 마음이 무거운 한편, 러시아와 우크라이나의 전쟁 영향 등으로 주택시장이 예측 불가능한 시기에 도회장이라는 큰 직책을 맡게 되어 부담도 없지 않다. 상황이 어렵긴 하지만 충북지역 주택업계를 대표하는 도회장으로서 막중한 책임의식을 느끼고 있으며, 회원사의 권익 신장을 위해 노력할 수 있는 기회가 주어진 점을 감사하게 생각하고 있다. 임기 동안 할 수 있는 일들을 찾아 최선을 다하겠다.

Q. 취임 후 어떻게 보냈는지.

취임한 지 한 달 남짓 됐다. 시급한 현안부터 해결하자는 생각으로 주택도시보증공사(HUG) 충북지사와 협회 회원사 간담회를 추진했다. 중소 규모의 주택건설기업이 보증받을 때 겪고 있는 어려움을 전달하고 개선을 요구하는 자리가 됐다.

청주시청 공동주택과도 찾아가 청주시를 조정대상지역에서 해제해 줄 것을 건의했다. 이에 청주시가 지난 5월 13일 국토교통부에 청주시 조정대상지역 해제를 요청해 놓은 상태다. 충북도청에도 방문해 조정대상지역 해제에 힘을 보태 줄 것을 건의했다.

Q. 앞으로 어떤 일에 중점을 둘 것인가.

일을 급하게 하거나 작은 이익을 탐한다면 큰일을 못 이룬다는 말이 있다. 회원사 한 분, 한 분의 입장을 꼼꼼하게 고려해 장기적인 관점에서 회원사들의 애로사항이 반영되도록 노력하는 가운데 충북의 주택시장을 발전시켜나가고 싶다.

무엇보다 지속적으로 지자체, 주택도시보증공사 등 유관기관과의 유대강화와 도지사, 시장과의 면담 등을 추진해 회원사의 애로사항을 전달하고 개선할 수 있도록 노력하겠다. 이 과정에서 협회 위상도 자연스럽게 높아질 것이며 회원사의 주택사업여건도 개선될 것이라고 본다.

그밖에 협회 위상 제고를 위해 지역의 소외계층에 도움되는 일을 찾고 협회와 회원사가 함께 참여하는 봉사활동도 늘려나갈 계획이다. 매년 사랑의 연탄나눔운동본부와 보육원에 전달하는 성금과 취약계층을 대상으로 한 소화기 전달사업을 더욱 활성화하겠다.

또한 충북도회의 재정자립도를 높이고 싶다. 현저히 낮은 재정자립도로 인해 회원간 소통이 활발하지 않고 회원들이 협회 활동에도 무관심하다. 한가지 방안으로 위탁사가 실적회비를 시·도회에 직접 납부하도록 중앙회에서 승인한다면 재정자립도에 도움이 될 것이라고 본다.



충북에서는 청주시가
유일하게 2020년 6월
조정대상지역으로 선정되어
주택사업에 어려움을 겪고 있다.
주택경기도 하향화되고 있는 시점인 만큼
지자체 등 각종 창구를 통해
조속한 시일내에 청주시가
조정대상지역에서
해제될 수 있도록 노력 중이다.



Q. 충북 주택건설기업의 가장 큰 애로사항은 무엇인가.

충북에서는 청주시가 유일하게 2020년 6월 조정대상지역으로 선정되어 주택사업에 어려움을 겪고 있다. 주택경기도 하향화되고 있는 시점인 만큼 지자체 등 각종 창구를 통해 조속한 시일내에 조정대상지역에서 해제될 수 있도록 노력 중이다.

무엇보다 중소기업의 가장 큰 애로사항은 보증 문제다. 도시주택보증공사에서 중소기업의 소규모 PF 보증에 소극적인데 이 점 또한 개선하기 위해 지속적으로 건의하겠다.

Q. 최근 충북 주택시장 분위기는 어떤가.

충북지역의 주택시장은 예측이 힘든 상황이다. 최근 몇 년 사이 청주 등을 중심으로 집값 과열현상이 나타났는데 그 이유는 서울, 수도권 중심의 부동산 규제 강화로 인한 풍선효과라고 봐야 한다.

그동안 충북지역 아파트 매매는 외지인들이 주도한 것으로 부동산원 통계에서도 확인된 바 있다. 청주시도 사정은 마찬가지여서 흥덕구, 청원구 아파트 거래의 절반 이상이 현지인이 아닌 외지인에 의해 이뤄졌다. 일부 전세난을 피

하기 위한 실수요자 매수도 있지만 이보다는 인근 세종과 천안, 대전 등의 주택가격 폭등의 영향으로 청주의 집값과 분양시장이 과열된 측면이 크다.

올해 들어 충북지역 부동산경기가 경색되고 있다. 얼마 전 더샵 청주 그리니티의 청약경쟁률이 15대 1, 한화 포레나 매봉의 청약경쟁률이 10대 1을 기록하는 등 청약열기가 다소 수그러들었다. 충북의 높은 주택보급률도 걱정이다. 현재 충북 주택보급률은 113%로 전국 평균 103% 보다 높은 상황이어서 향후 분양시장에 영향을 줄 것으로 보인다.

01 김세진 회장은 지난 4월 29일 청원다문화센터를 방문해 소화기 및 화재감지기를 기증했다.





02



03



02 김세진 회장이 이끄는 리드산업개발은 충북 최초로 민자산업단지인 옥산산업단지 조성사업을 준공했다.

03 올해 2월 리드산업개발이 시행한 더샵 청주 그리니티(1,191세대)는 100% 분양을 완료했다.

Q. 새 정부에 바라는 점이 있다면.

지방에서는 지역의 실정에 맞는 맞춤형 부동산정책을 간절히 원하고 있다. 수도권 중심의 주택정책을 획일적으로 지방에도 그대로 적용해서는 안 된다는 얘기다.

공급 물량이 넘치는 지역에 수도권과 똑같은 대출 규제 및 조정대상지역 지정을 강행한 결과 거래 감소와 미분양 물량 증가라는 부작용이 초래됐다. 새 정부는 지방의 문제는 지방에 맡겨서 해결해 나갈 수 있도록 해야 한다.

Q. 리드산업개발에 대해 소개해 달라.

2001년 창업이후 충북 청주에서 주택사업을 영위해왔다. 충북 최초로 민자산업단지인 옥산산업단지 조성사업을 준공했으며 청주와 충주 등지에서 4,244세대의 공동주택 시행사업과 최근 청주 잠두봉 민간공원 조성사업 및 공동주택 1,112세대 시행사업도 진행했다. 또한 청주시 오창읍 양청리 소재에 869세대 주상복합 아파트를 시행할 예정에 있는 등 충북지역 발전에 최선을 다하고 있다.

수익성 위주의 내실경영으로 신뢰받는 기업문화를 구축하기 위해 노력했으며 계룡건설, 포스코건설 등 1군업체와의 협력관계를 원만히 하여 매출 확대에 힘써 왔다.

관계회사로는 리드종합건설(주), 아리산업개발(주), 서동개발(주), 구룡개발(주) 그리고 청원군에 공장을 둔 창호업체 윈스테크가 있다.

Q. 회원사에게 하고 싶은 말은.

저의 고향은 충북 증평으로 1980년대 후반 충북지역 1세대 주택건설업체인 두산개발과 한진건설에 근무하면서 주택건설업에 눈을 떴다. 그러나 외환위기를 거치면서 향토기업 대부분이 사라졌고 대기업 브랜드가 부각되면서 향토기업의 입지가 좁아지는 것을 몸소 확인했다.

이 과정에서 우리처럼 지역을 기반으로 성장하는 건설사는 경쟁보다는 서로 화합하여 사업을 진행해야 한다는 점을 깨달았다. 그러기 위해서는 소통과 정보교류가 전제되어야 한다.

충북도회는 지리적 여건 등으로 인해 회원사 상호간의 만남과 소통이 부족하여 아쉬운 실정이다. 앞으로 회원사 간의 단합을 더욱 증진하여 소통하고 서로 돕는 분위기를 조성하기 위해 노력하겠다. 회원사 여러분들도 협회를 중심으로 단합하고 같은 목소리를 내는 조직이 되도록 함께 해주시길 바란다.



글 전성환
(주)아이콘 이사

앞으로 중소형 건설사들도 다양한 콘테크 기술을 활용해 생산성과 효율성을 높이는 관리시스템을 보유하게 될 것이다. 현재도 국내 콘테크 스타트업이 제공하는 서비스나 솔루션이 건설사업의 다양한 리스크를 줄이는 역할을 하고 있다.

스마트건설, ‘콘테크’ 바람이 분다



5세대 이동통신 기술(5G), 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT), 빅데이터, 클라우드 등 전세계는 4차 산업혁명을 맞아 매일같이 새롭고 다양한 기술들이 생겨나고 고도화되고 있다. 또한 10여년전부터 시작된 프롭테크(Prop-Tech)가 지금은 많은 대중의 스마트폰에 설치되어 소비되고 있다.

하지만 여전히 대부분의 건설현장은 2세대 이동통신 기술(2G) 시대에 머물러 있다고 해도 과언이 아니다. 이런 와중에 2021년과 2022년 건설시장을 강타한 대형 건설현장 참사와 중대재해처벌법의 시행은 2G 시대에 머물러 있는 건설현장에 변화의 바람을 부르는 계기가 되고 있다.

바로 ‘스마트건설’이라 불리는 ‘콘테크(Con-Tech)’의 바람이다. 공사현장관리와 시공관리·비용관리·안전관리·협력사관리 등 건설과정에서 나타나는 다양한 리스크를 효율적으로 관리함으로써 생산성을 높이고 남들과는 다른 차별화된 강력한 경쟁력을 확보하기 위해서 콘테크를 도입하는 건설회사들이 증가하고 있다.

중소 건설사에 꼭 필요한 '콘테크'는 무엇?

콘테크(Con-Tech)는 건설(Construction)과 기술(Technology)의 합성어로 건설산업에 투입되는 다양한 자원들을 디지털 자료로 변환하여 생산성과 효율성을 높이고 다양한 리스크를 관리할 수 있는 각종 혁신 기술을 말한다.

해외에서는 건설산업의 디지털화, 콘테크 투자에 대한 움직임이 활발하다. 2018년 글로벌 건설산업의 기술투자 금액이 60억 달러(한화 7조 7,400억원)를 넘었다. 코로나19로 인해 투자가 감소한 2020년 글로벌 건설산업 기술투자 금액은 총 17억6,300만 달러(한화 2조 2,700억원)를 기록했다.

해외에서는 이미 콘테크 기업으로 유니콘 기업(기업가치 1조원 이상의 스타트업) 반열에 오른 프로코어(Procore)와 카테라(Katerra), 오픈스페이스(Openspace) 등이 활약 중이다. 이들은 기획부터 시공, 유지보수까지 건설 프로세스 별로 제공하는 다양한 기술과 서비스를 보유하고 있다.

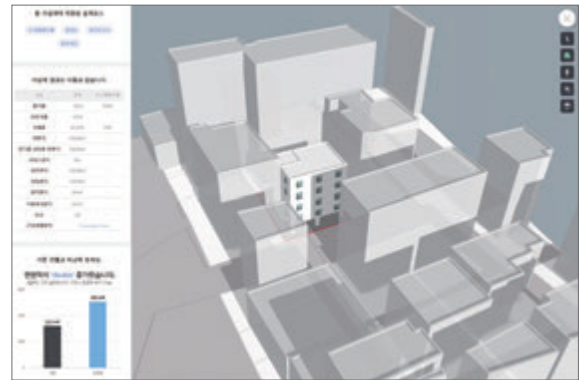
국내 주택건설 프로젝트에 활용 중인 콘테크

국내 콘테크 시장은 글로벌 시장에 비해 매우 작은 규모지만, 최근 3~4년 사이 콘테크 스타트업이 지속적으로 생겨나는 추세다.

국내에 등장한 대표적인 콘테크 기업으로 플렉시티(규모검토 서비스), 밸류맵(AI 가설계), 어반베이스(인테리어 3D 가상화), 엘리콘(건축자재 거래 플랫폼), 엔젤스윙(안전관리 시뮬레이션), 매터포트(3D 공간 캡처), 카스웍스(건축 정보·협업 플랫폼)를 들 수 있다. 이외에도 다양한 스타트업과 솔루션이 생겨나고 있으며 실제로 건설 프로젝트에 도입 중이다.

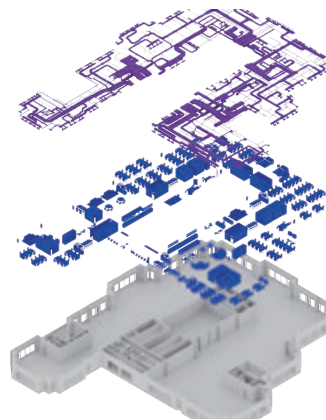
① 밸류업시스템즈 : 밸류맵 AI 가설계 (www.valueupmap.com)

사업초기 기획과 사업성 검토를 위해 직관적이고 빠



© 밸류업시스템즈 - 밸류맵 AI 가설계

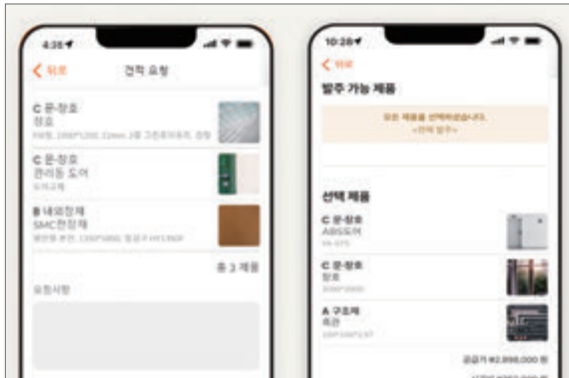
른 판단이 가능하도록 만들어진 것이 AI 가설계 서비스다. 관련 법규, 지구단위계획, 일조, 지형, 주차장 및 계단실 배치까지 고려된 AI 기술을 적용해 기존 규모검토 수준이 아닌 시장의 니즈를 충족하는 진보된 건축설계 서비스를 제공하고 있다.



© Matterport - 3D 공간캡처

② 매터포트 : 3D 공간캡처 (www.matterport.com)

BIM 파일로 어느 공간이나 빠르고 쉽게 정밀한 3D 데이터를 만들어 건물과 그 구성 요소의 현재 상태를 정확하고 빠르게, 쉽고 효율적으로 관리할 수 있는 건물 정보 모델링 서비스다. AutoCAD, Revit, Sketchup 등 다양한 건설 소프트웨어와 연동되어 건설 현장을 실제와 동일한 상태로 구현한다.



©엘리펀트컴퍼니 - 엘리콘 건축자재 플랫폼

③ 엘리펀트컴퍼니 : 엘리콘 건축자재 거래 플랫폼 (www.elecon.co.kr)

중소 건축 현장에서 자재를 쉽고 편리하게 조달할 수 있는 건축자재 거래 플랫폼 서비스로, 철근부터 내외장재, 마감재까지 현장에 설계된 자재에 맞게 자재를 추천하고 견적 요청, 발주 관리 등 건축자재 거래 프로세스에 최적화되어 있다.

④ 아이콘 : 카스웍스 (www.caas.works)

건설 프로젝트의 전체 프로세스를 관리할 수 있는

플랫폼으로 공사관리, 안전관리, 자금관리, 자재관리, 인력관리, 협력사관리 등 다양한 요소를 플랫폼 하나로 쉽게 관리할 수 있는 서비스다. 또한 클라우드, BIM, 인공지능, 사물인터넷, 빅데이터 등을 활용한 다양한 콘테크 기업들의 솔루션을 카스웍스 하나로 편하게 이용할 수 있다.

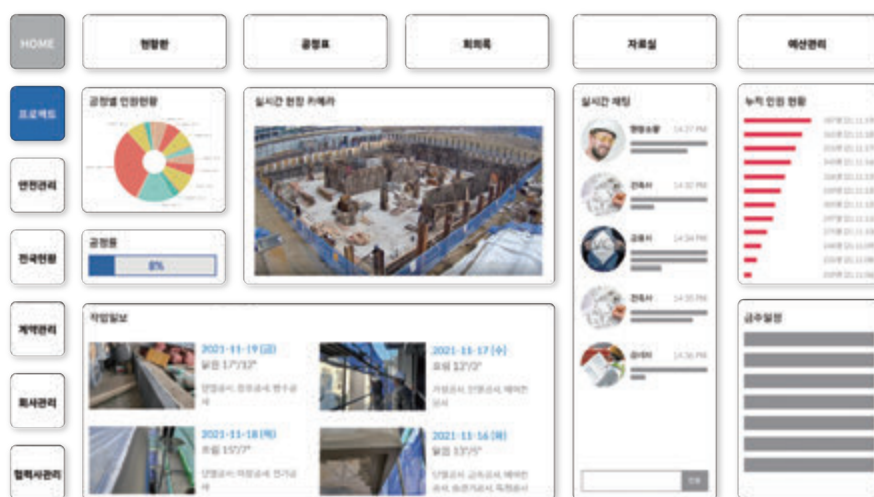
아날로그 건설방식의 단점을 보완하는 콘테크

① 효율적이고 편리한 건설 리스크관리

주택건설사업에서는 기획·설계 단계부터 실제 공사 과정, 준공 이후 분양·임대관리 등에 다양한 인력과 협력업체들이 투입된다.

이렇게 다양한 협력업체간에 유기적인 소통과 업무 공유, 협업 등이 이뤄지고 있지만 지금까지 건설업에 맞는 협업툴이나 솔루션이 전무했다. 일부 SNS 톨과 이메일, 전화, 팩스 등 아날로그 기반의 소통이 진행되고 있지만 이러한 아날로그 방식으로는 효율적인 관리가 어렵다.

앞서 소개한 다양한 콘테크 스타트업이 제공하고 있는 서비스나 솔루션은 건설사업 진행 중 발생하는



©아이콘 - 카스웍스

다양하면서도 직접적인 리스크를 줄이는 역할을 하고 있다.

② 기업 생산성과 협력업체 간 시너지 향상돼

콘테크의 도입은 공기의 단축, 공사 품질의 상승, 효율적인 인력관리와 비용절감 등 기업의 생산성을 향상시켜 준다. 또한 디지털 기술을 통해 건설 프로세스의 개선과 구매·조달 관련 업무 개선 등의 효과로 단절되어 있던 협력업체 간의 시너지를 높여준다. 시너지 향상을 통해 고부가가치 창출까지 얻을 수 있으므로 기업의 입장에서는 콘테크를 사용해야 할 이유가 충분하다.

이미 호반건설과 현대건설, 대우건설, 삼성물산, 디엘이엔씨 등 1군 건설사들이 콘테크 시장에 적극적인 투자와 도입을 시작해 차별화된 서비스와 회사의 성장을 도모하고 있다.

콘테크는 ‘특별한 경쟁력’을 높여주는 대안이다

① 콘테크는 프로젝트에 연속성을 부여하는 기술

건설시장에서는 정보의 비대칭, 소통과 협업의 단절로 인해 프로젝트가 시작되기도 전에 중단되는 경우가 많다. 이러한 비효율성과 비생산성을 극복하고 프로젝트의 연속성을 갖기 위해 콘테크의 도입이 절실하다.

가령, 하나의 건설 프로젝트를 시작할때 앞에서 소개한 콘테크 기술을 접목한다면 어떻게 될까. 우선 밸류맵의 AI 가설계를 활용해 기획설계를 실시하고, 사업성 검토 단계에서는 빅데이터를 활용해 구매자들의 니즈에 맞는 기획을 할 것이다. 그런 다음 엘리콘의 건축자재 거래 플랫폼을 통해 효율적으로 자재를 확보하고, 아이콘의 카스웍스를 활용해 기획설계·공사·자금·인력·안전 등 다양한 관리 포인트를 하나의 플랫폼에서 편리하게 관리한다고 생각해보자. 자칫 중단될 위험에 놓인 건설 프로젝트가 콘테

크의 도입으로 구매자들이 원하는 매력적인 프로젝트로 완성될 수 있을 것이다.

② 구매자와 정부기관 눈높이 맞추기 위해 필요

오늘날 구매자들은 각종 미디어나 온라인상에서 ‘스마트건설’이라는 단어를 쉽게 접할 수 있게 됐고, 다양한 방법으로 프롭테크와 콘테크에 대한 지식을 습득하고 있다. 전문가보다 높은 가치의 정보와 지식을 습득한 스마트한 구매자는 기존의 건축 시장을 불신하며 매일 새롭고 고도화된 솔루션을 찾고 있다.

또한 정부는 다양한 규제와 새로운 건축 관련법을 계속해서 만들고 있으며 국토교통부, 고용노동부, 행정안전부, 지방자치단체 등에서 다양한 방식으로 건설 시장을 압박하고 있다.

이러한 사회적 현상과 흐름, 그리고 각종 규제와 단속에서 자유롭고 특별한 경쟁력을 갖추기 위해 이제는 적극적으로 콘테크를 도입해야 한다. 콘테크 도입으로 효율적인 업무 프로세스를 찾아가고, 이를 통해 생산성 향상이 이뤄져 건축 품질이 올라가고, 소통과 협업을 통해 소모적인 분쟁을 줄인다면, 구매자들의 눈높이에 맞는 상품을 개발할 수 있을 것이다.

콘테크가 주택건설시장 전반에 미치게 될 변화

지금까지 콘테크 도입에 따른 효과에 대해 알아보았다. 대형 1군 건설사들은 자체 관리 시스템을 보유하고 있고, 다양한 스마트건설기술에 대한 투자와 연구를 진행하고 있지만 중소형 건설사의 대부분은 여전히 MS사의 엑셀과 SNS 메신저, 팩스 등에 의존하는 것이 현실이다.

앞서 소개한 다양한 콘테크를 통해서 이제는 중소형 건설사들도 생산성과 효율성을 높이는 관리 시스템을 보유할 수 있게 될 것이다. 이렇게 다양하고 고도화된 IT 기술의 도입으로 건설 현장을 넘어 건설산업 발전은 가속화될 수 있을 것으로 예상된다.

6월은 나라를 위해 희생한 이들을 특별히 더 기억해야 하는 달이다. 6월 1일 의병의 날과 6월 6일 현충일이 있으며 6월 25일 6·25전쟁과 6월 29일 제2연평해전이 일어났다. 이에 국가보훈처는 6월을 호국보훈의 달로 지정하고 국가를 위해 자신의 몸과 마음을 헌신한 이들을 기념하고 있다. 호국보훈과 관련된 용어를 '알아두면 쓸모있는(알쓸)' 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

호국보훈 관련 용어정리



Q 호국보훈이란?

나라를 지키고 나라를 위해 힘쓴 사람들의 공훈에 보답한다는 뜻이다. 매년 6월 순국선열과 호국영령의 숭고한 희생정신을 기리며 호국보훈의 달 행사를 한다. '추모의 기간(6월 1일~10일)'에는 현충일 추념식을 개최하고, '감사의 기간(6월 11일~20일)'에는 국가유공자 및 유족을 위로하고 격려한다. '화합과 단결의 기간(6월 21일~30일)'에는 6·25 기념식과 제2연평해전 기념식이 열린다.

Q 열사·의사·지사

· 열사

- 맨몸으로 저항해 지조를 지킨 사람
- 나라를 위해 절의를 굳게 지키며 충성을 다하여 싸운 사람
- 유관순 열사, 이준 열사, 민영환 열사

· 의사

- 무력으로 항거하여 의롭게 죽은 사람
- 나라와 민족을 위해 항거하다가 의롭게 죽은 사람
- 안중근 의사, 윤봉길 의사, 이봉창 의사

· 지사

- 나라와 민족을 위해 제 몸을 바쳐 일하려는 뜻을 가진 사람
- 의사와 열사가 순국한 뒤 붙일 수 있는 이름이라면 지사는 살아있을 때도 쓸 수 있음

Q 순국선열과 호국영령

· 순국선열

- 나라를 위해 싸우다 죽은 윗대의 열사
- 1895년 일제의 국권침탈 전후로부터 1945년 8월 14일까지 국내외에서 일제의 국권침탈을 반대하거나 독립운동을 하기 위해 항거하다가 순국한 사람. 그 공로로 건국훈장, 건국포장 또는 대통령 표창을 받은 자

• 호국영령

- 전쟁터에서 적과 싸워 나라를 지키다 희생된 분들의 영혼을 가리키는 말
- 목숨을 바쳐 나라를 지킨 명예로운 영혼

Q 국가유공자 분류

• 애국지사

- 일제의 국권침탈 전후로부터 1945년 8월 14일까지 국내외에서 일제의 국권침탈을 반대하거나 독립운동을 위해 일제에 항거한 사실이 있는 자

• 전몰군경

- 군인이나 경찰공무원으로서 전투 또는 이에 준하는 직무수행 중 사망한 사람

• 전상군경

- 군인이나 경찰공무원으로서 전투 또는 이에 준하는 직무수행 중 상이를 입고 전역하거나 퇴직한 사람. 그 상이 정도가 유공자 신체검사에서 상이등급으로 판정된 사람

• 순직군경

- 군인이나 경찰·소방공무원으로서 국가의 수호·안전보장 또는 국민의 생명·재산 보호와 직접적인 관련이 있는 직무수행이나 교육훈련 중 사망한 사람

• 공상군경

- 군인이나 경찰·소방공무원으로서 국가의 수호·안전보장 또는 국민의 생명·재산 보호와 직접적인 관련이 있는 직무수행이나 교육훈련 중 상이를 입고 전역하거나 퇴직한 사람 또는 6개월 이내에 전역이나 퇴직하는 사람으로서 그 상이정도가 국가 보훈처장이 실시하는 신체검사에서 상이등급으로 판정된 사람.
- 군대에서 다쳤다고 할 경우 보통 공상군경에 해당됨

• 무공수훈자

- 무공훈장을 받은 사람
- 다만 공무원과 국가나 지방자치단체에서 일상적으로 공무에 종사하는 대통령령으로 정하는 직원이 무공훈장을 받은 경우에는 전역하거나 퇴직한 사람만 해당함

• 보국수훈자

- 군인으로서 보국훈장을 받고 전역한 사람
- 군인 외의 사람으로서 간첩체포, 무기개발 및 그밖에 대통령령으로 정하는 사유로 보국훈장을 받은 사람
- 다만 공무원과 국가나 지방자치단체에서 일상적으로 공무에 종사하는 대통령령으로 정하는 직원이 간첩체포등의 사유로 보국훈장을 받은 경우에는 퇴직한 사람만 해당함

주택건설기업의 클레임 관리(2)

최근 원자재 및 공사비 상승이 큰 이슈가 되고 있으며 실제로 현장에선 공사비 분쟁이 벌어지는 상황이다.
이런 시기에는 발주자, 주택건설기업, 협력업체가 윈윈(win-win)할 수 있도록 클레임 처리를 슬기롭게 진행해야 한다.
주택건설기업이 클레임 업무를 제대로 할 수 있도록 돕기 위한 클레임 관리법 2번째 내용을 소개한다.



글 김경희
본태 C&D 대표

A blue binder with the word "CLAIMS" in bold black letters on a white label. The binder is resting on a stack of papers and folders. In the background, two people in business attire are blurred, one holding a pen and the other a laptop, suggesting a professional meeting or office environment.

CLAIMS

I 계약금액 조정의 핵심 알아보기

What 계약금액 조정의 3대 분류

건설도급계약 이후 발생하는 계약금액 조정은 크게 세 가지다. 설계변경에 따른 계약금액 조정, 물가변동에 따른 계약금액 조정, 운반거리·민원 등 기타 사유에 따른 계약금액 조정으로 나눌 수 있다.

이 세 가지 중에서 가장 잦은 변경과 계약금액 조정이 일어나는 설계변경에 대해 알아보자.

What 설계변경이 필수적인 이유

일반적으로 설계변경에 대해 좋지 않은 인식이 있다. ‘건설사가 공사를 저가로 수주한 이후에 잦은 설계변경을 통해 돈을 벌려는 나쁜 방법’이라고 판단하는 경향이 많은데, 이는 건설산업을 잘못 이해하는 데서 비롯된 편견이다.

설계단계부터 토목, 설비, 전기, 통신, 소방 등 여러 분야의 도면을 하청으로 작성하다 보니 완성도가 떨어지기 마련이다. 따라서 정당한 설계변경을 적기에 추진하는 것은 건설공사 성공을 위해 꼭 필요하다.

설계변경이란 ‘설계서의 오류, 누락된 사항을 바로 잡고 설계서를 현장 상태에 적합하게 변경하는 등, 설계서 변경을 통해 최선의 시공을 이끌어 내는 행위’라고 정의된다.

What 설계서는 도급계약방식에 따라 달라진다

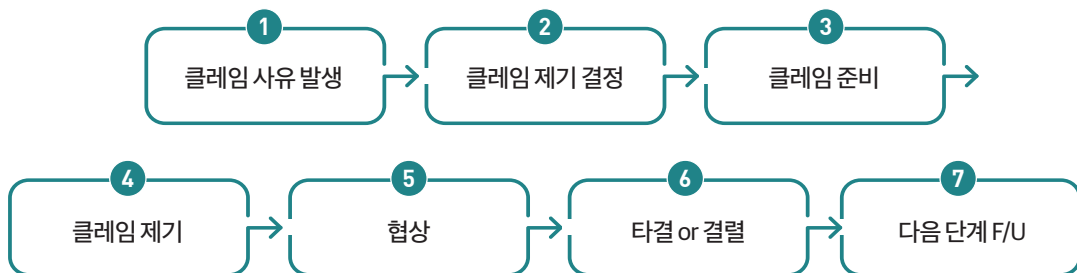
설계서의 종류는 민간공사와 공공공사(정부, 지자체, 공기업 발주공사)의 계약방식에 따라 다르다.

공통적으로 설계도면, 공사시방서, 현장설명서는 설계서에 포함되지만 물량내역서의 경우는 계약방식에 따라 포함되거나 포함되지 않는 경우가 있다.

공공공사는 내역입찰(현장설명을 할 때 물량내역서가 포함되는 입찰)의 경우 물량내역서가 설계서에 포함되지만, 건설사가 설계도면을 작성하는 턴키(Turnkey)입찰, 대안입찰, 기술제안입찰 등의 경우는 물량내역서가 설계서에 미포함된다.

민간공사는 주로 평당으로 계약하며 계약 시에 물량내역서가 존재하지 않으므로 설계서에 포함되지 않는 게 일반적이다.

클레임 진행절차



- 합의서 작성
- 조정 신청
- 중재
- 소송

II ▶ 대 발주처 클레임 관리

how 클레임 문서의 '적기 기록과 보관'이 필수

클레임을 제기할 항목에 대해서는 당시 상황을 정확하게 기록해 보관해야 한다. 나중에 작성한 자료는 신뢰도에서 흠결이 발생할 수 있다. 또 문서가 허위로 작성되었음이 판명되면 클레임에 지고 만다.

클레임 문서는 사실기반(fact-based)으로 발생일자별로 작성해야 한다. 작업일보, 내부보고서 등 자신이 기록하는 문서에 근거를 남기지 않으면 클레임을 포기하는 것과 마찬가지다.

스마트폰의 메모작성 앱 사용을 적극 추천한다. 작성일자와 사진도 넣을 수 있으므로 매우 편리하고 업무 관련자 간에 공유하기도 쉽다.

<그림1>은 필자가 마이크로소프트 원노트(one note)를 사용하여 클레임 일지를 작성한 것이다.

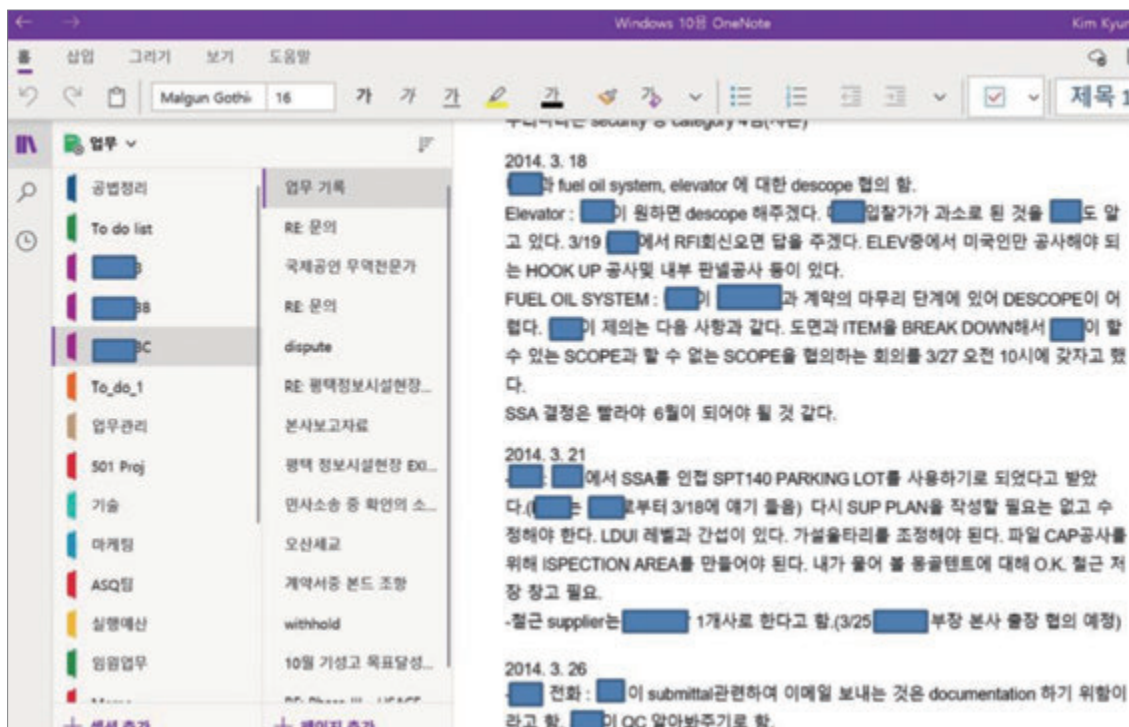
how 클레임 업무 관리 요령

클레임 관리의 기본은 매일 작업일보를 작성하는 것이다. 작업일보에 클레임에 관한 작업(추가 작업, 투입 기능공수, 투입 자재, 투입 장비 등)이 포함되어야 한다.

만약 발주자가 추가 작업 또는 설계변경 등과 관련하여 클레임 업무를 피하고 응하지 않을 때는 다음과 같이 대응하자.

- ✓ 발주자에게 공문서 발송
- ✓ 주택건설기업의 회사메일을 사용하여 발주자 대리인의 회사메일로 의견 송부(양쪽 회사 서버에 저장)
- ✓ 주택건설기업의 회사메일로 발주자 대리인의 개인메일에 의견 송부(발주자 대리인이 회사메일로 보내지 말라고 할 때, 한쪽 회사 서버에 저장)
- ✓ 주택건설기업의 개인메일로 발주자 대리인의 개인메일에 의견 송부(주택건설기업의 회사메일로 보내지 말라고 할 때, 출력해서 보관할 것)

<그림1> 원노트에 작성한 클레임 일지의 예



- ✓ 카카오톡, 문자메시지 등과 같은 SNS 기록 유지. ‘~하는 것 맞죠?’ 말하는 형식으로 소통
- ✓ 추가 작업 사진 촬영 및 사진대지 작성
- ✓ 전화 녹취(약자인 위치에서 일대일 통화 시는 위법이 아님)
- ✓ 회의 시 녹음, 회의록 작성
- ✓ 휴대용 수첩, 업무용 다이어리에 기록하여 클레임 서류철에 복사본 보관
- ✓ 노트 또는 스마트폰 메모앱에 클레임 일지 작성
- ✓ 추가 작업으로 추가 기능공 투입 시 안전교육일지에 해당 작업내용 기록(발주자측의 협의기피 또는 승인 지연 중에 작업을 해야만 한다면, 추후 안전사고 발생 시의 소명 자료 및 책임 소재 판단을 위해서도 필요)

how 원자재 가격 양등에 따른 클레임 처리

전 세계적인 공급망 문제와 우크라이나 전쟁은 건설 프로젝트에 소요되는 원자재 가격에 직접적인 영향을 주었고, 건설현장 원가에 큰 상승요인으로 작용하고 있다. 대부분의 민간도급계약에서는 물가상승으로 인한 계약 금액 조정을 인정하지 않기 때문에 건설사는 큰 혼란에 빠질 수밖에 없는 실정이다. 발주자와 건설사 간에 시소

게임식 힘겨루기를 해봤자 공정 손실만 발생한다. 양측 간에 균형잡힌 협의와 손해를 서로 줄이는 방향으로 클레임에 임해야 한다.

이런 경우는 민법에 있는 ‘불가항력’ 조항(「민법」 제537조, 「민법」 제390조 단서)을 이용해 당사자 간에 협의하는 게 상책이다.

민법에 따르면, 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다. 또한 채무자의 과실 없이 채무불이행이 발생한 경우 채권자는 손해배상을 청구할 수 없다.

필자의 경험을 바탕으로 해결방안을 제시하면 다음 <표1>과 같다.



<표1> 원자재 가격 양등에 따른 클레임 처리방안

상황	옵션
공사 중이거나 공기에 여유가 있을 때	시장에서 원자재 가격이 안정될 때까지 양측이 협의하여 일정 시기까지 공정 속도를 느리게 추진(slow down to latest finish time)
착공 전 프로젝트	준공일 변경이 가능한 경우, 공기에 여유를 두고 공기연장 조치(건설사의 공기연장에 따른 간접비에 대한 사전 협의 필요), 건설사의 V.E 추진(감액)과 자재비 원가상승분 상쇄 검토
물가상승비와 돌관공사비 트레이드 오프(trade off)	물가상승에 따른 계약금액 조정이 불가능한 경우, 최적 공정관리 검토 후 준공일(or 입주 지정일) 준수를 위한 돌관공사비 청구, 양측 간의 사전 협의 필수
제3의 원가계산기관 활용이 가능	제3의 원가계산기관이 원자재 가격 상승비를 산정하고 양측 간에 협의율을 적용하여 계약금액 조정, 사전에 협약서 체결 필요
자재를 발주자가 직접 공급	시공사의 도급 범위에서 문제가 되는 자재를 발주자가 직접 공급하고 시공은 건설사가 수행

III ▶ 대 협력업체 클레임 관리

how 협력업체 클레임 방어를 위한 주요 관리 포인트

- ✓ 원도급자가 협력업체에게 돌관공사나 추가공사 등을 지시할 경우 ‘서면 작업지시서’를 발급한다.
서면 작업지시서에는 ‘추가 작업내용, 예상 공사비(물량, 단가), 기성지급시기 등’이 명확하게 기재되어야 한다. 불완전한 작업지시서는 서면 미교부로 간주될 수 있다.
- ✓ 작업을 완료한 후 ‘60일 이내에 추가 공사대금을 지급’해야 한다. 보통 협력업체가 세금계산서를 발행한 후 60일 이내에 하도급 대금을 지급한다.
- ✓ 어떠한 명목이라도 현장설명서에 없거나 원도급자의 고유업무를 협력업체에게 시켰을 경우는 추가비용을 지급해야 한다.

협력업체 클레임 방어를 위한 주요관리 포인트

- 1 서면 작업지시서를 발급한다.
 - 추가 작업내용 기록
 - 예상 공사비(물량, 단가) 기록
 - 기성금 지급시기 기록
- 2 추가 공사대금을 제때 지급한다.
 - 통상 공사완료 후 60일 이내에 지급
- 3 추가작업은 반드시 비용을 지급한다.
 - 현장설명서에 없는 업무를 추가했을 경우
 - 원도급자의 고유업무를 협력업체에 시켰을 경우

how 하도급 거래문서 보존

협력업체는 하도급 거래 종료일로부터 3년 이내에는 언제든지 원도급사에게 클레임을 청구할 수 있다. 하도급법은 문서 보존을 규정하고 있으므로 하도급 거래문서를 아래와 같이 보존해야 한다.

하도급 거래 문서 보존기한

문서명	보존기한
작업지시서 및 관리대장	3년
선행공정 이슈 및 돌관작업관련 수발신 공문	3년
협력업체에 발급한 '잔공사 증명원'	3년
협력업체와의 계약금액 조정, 기성금 조정 관련 협의근거 자료(회의록, 수발신 공문, 문자메시지, 카카오톡 등 전자화된 문서 보관)	3년
협력업체에 요구한 '기술자료 제공 요구서'	7년



하도급 클레임 예방을 위한 핵심 지식

항목	내용
원도급 증액에 따른 하도급 처리	원도급자가 발주자에게 받은 '내용과 비율'에 의거해서 하도급업체에게도 계약금액을 조정해야 한다.
부당 특약 설정 금지 (부당한 특약이란 하도급업체의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 계약조건을 말함)	1. 원사업자가 서면에 기재되지 아니한 사항을 요구함에 따라 발생하는 비용을 협력업체에게 부담시키는 약정. 2. 원도급자가 부담하여야 할 민원의 처리, 산업재해 등과 관련한 비용을 협력업체에게 부담시키는 약정. 3. 원도급자가 입찰내역에 없는 사항을 요구함에 따라 발생된 비용을 협력업체에게 부담시키는 약정. ex : '협력업체가 oo를 부담한다'는 식으로 서술하는 형태가 많다. 4. 원도급자가 받아야 하는 인허가, 환경관리 또는 품질관리 등과 관련하여 발생하는 비용을 협력업체에게 전가하는 약정. 5. 원도급자가 설계나 작업내용을 변경함에 따라 발생하는 비용을 전가하는 약정. 6. 원도급자의 지시에 따른 재작업, 추가작업, 보수작업 등으로 인하여 발생한 비용 중 협력업체의 책임 없는 사유로 발생한 비용을 전가하는 약정. 7. 원칙적으로 원도급자가 부담하여야 하는 하자담보책임 또는 손해배상책임을 협력업체에게 전가하는 약정. 8. 천재지변, 급격한 경제환경의 변동 등으로 협력업체가 예측할 수 없는 사항과 관련하여 협력업체에게 불리하게 책임을 부담시키는 약정. 9. 하도급거래의 특성을 고려하지 아니한 채 간접비의 인정범위를 일률적으로 제한하는 약정.
구두지시에 따른 리스크	하도급법에서는 계약서가 없는 경우(구두계약)에도 일정한 절차와 요건을 갖추면 하도급 계약이 성립하는 것으로 추정하고 있으며, 서면 미교부로 인한 하도급법 위반 리스크가 있다.

클레임은 '3P'에 잘 대처해야 한다

주택건설기업의 원가관리와 이익관리 관점에서 클레임 관리 업무는 매우 중요하다. 클레임 관리는 '3P'에 잘 대처해야 한다. '3P'는 'Project, People, Process'를 말한다.

프로젝트 관점에서는 도급계약의 종류에 따라 설계서의 종류가 다르다는 점을 파악하고 대응해야 한다.

사람 관점에서는 사내에 클레임 전문가가 있는지, 외부 전문가와 협업할 체계가 있는지를 따져봐야 한다.

프로세스 관점에서는 본사, 현장, 감리, 발주자 간에 어떻게 업무를 처리하고 있는지를 면밀하게 검토해야 한다.

한 가지를 더하자면, '**국가법령정보센터 홈페이지**'를 잘 활용하는 것이 필요하다. 발주자 또는 협력업체와의 클레임이 발생할 것으로 예상될 경우 국가법령정보센터 홈페이지에 접속해 판례를 검색해보자. 유사 사례를 사전에 조사할 수 있어 업무에 도움이 될 것이다.

최근 아파트에 도입된 홈네트워크의 해킹 원인으로 게이트웨이 미설치를 지목하는 보도가 나왔다.

이에 건설사, 월패드제조사, 입주자의 주장이 서로 엇갈리며 오히려 논란은 더욱 뜨거워지고 있다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

게이트웨이 미설치 논란, 인터넷 보안 위한 필수장비일까

지능형 홈네트워크 해킹사고 빈번
정부, 공동주택 보안강화 규정 마련
해킹 원인을 둘러싼 논란은 지속돼

지난해 말 국내 아파트의 내부 거실 모습이 불법 촬영되어 유출되면서 지능형 홈네트워크의 보안성능에 대한 우려의 목소리가 높아지고 있다. 정부도 사안의 중요성을 고려해 공동주택에 지능형 홈네트워크를 설치하는 경우에는 보안 강화를 위한 설비를 의무적으로 갖추도록 관련 규정을 서둘러 개정했다.

개정규정 시행 이후에 사업계획승인을 신청하는 공동주택부터는 세대별로 광케이블을 설치하는 물리적 방법이나 가상화 기술을 이용한 논리적 방법을 선택해서 세대별 홈네트워크 망을 분리하여 원천적으로 해킹을 차단할 수 있게 되었다.

그러나 최근 한 공중파 방송에서 해킹의 원인을 게이트웨이 미설치로 연속보도하면서 건설사, 월패드제조사, 입주자의 주장이 서로 엇갈리며 오히려 논란은 더욱 뜨거워지고 있다.



해킹 원인으로 ‘게이트웨이’ 지목되자, 입주민, “하자심사 신청 검토하겠다” 지자체, “미설치시 준공검사 불허하겠다”

게이트웨이는 구조가 서로 다른 두 개의 통신 네트워크를 연결하는 장치로, 지능형 홈네트워크 설비에 필수장비로 들어가 있다. 해킹위험을 차단할 수 있는 최소한이자 유일한 장치인 게이트웨이가 대부분 단지에서 미설치 됐고 국내 수많은 아파트가 해커들의 손쉬운 먹잇감이 되고 있다는 방송보도는 수많은 아파트 거주민을 불안에 떨게 하기에 충분했다. 또한, 정보통신기술협회(TTA)는 게이트웨이 성능을 인증하는 시험성적서를 확인해줄 수 없다는 대처로 논란을 가중시켰다.

방송 이후 일부 아파트에서는 직접 통신단자함을 열어 해당 장치가 있는지를 확인하고 입주자대표회의에서 국토교통부 하자분쟁조정위원회에 하자심사를 신청하는 것을 검토하고 있는 것으로 알려졌다.

언론보도와 주민 민원을 접한 지자체에서는 지능형 홈네트워크 설비시 설치 및 기술기준에 적합하도록 시공과 감리를 철저히 이행할 것을 관내 공동주택 건설현장에 요청하고 있다. 게이트웨이 미설치 시에는 준공검사를 불허하는 지자체도 있는 실정이다. 홈네트워크 제조사를 믿고 공사를 맡긴 시행사와 시공사로서는 난감한 상황에 직면하게 됐다.

제조사, “게이트웨이는 보안장비 아니다” 세대별 망분리 의무화로 해킹 우려 해소돼 게이트웨이 미설치 논쟁은 소모적

이에 대해 홈네트워크 제조사도 억울하다는 입장이다. 게이트웨이는 홈네트워크서비스를 제공하는 기기이지 보안장비가 아니라는 것이다. 또한, 게이트웨이를 필수설비로 규정하고 있지만 월패드도 게이트웨이 기능을 포함하는 경우는 월패드로 대체할 수 있으므로 월패드가 해당 기능을 수행하고 있다면 게이트웨이 기능을 포함



하고 있는 것으로 판단해야 한다는 것이다.

지금까지는 통상적으로 KC인증서가 홈네트워크인증서로서의 역할을 하고 있었고 관련부처에서도 이를 문제 삼지 않았다. 실용적 측면에서도 KS표준에 따른 홈네트워크기기 제조사가 없고 제각각 상이한 프로토콜 사용으로 사용기기의 상호연동과 호환성이 확보되지 않아 게이트웨이는 필수적인 설비로 활용될 여건이 아니었다. 산자부와 과기부의 인증 규정에 따른 기기인증을 받은 제품설치가 필요하며 법정 의무 인증은 따르고 있으나 실질적으로 홈네트워크 사용기기에 활용되고 있는 KS표준 인증은 부재했던 실정이다.

홈네트워크 소관부서인 산자부도 이제야 스마트홈 서비스 시장 확대를 서두르고 있다. KS표준에 따른 인증제도 마련과 현행화가 이루어지면 공동주택에서의 홈네트워크 설비가 잘 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

공동주택 보안성능 강화를 위한 세대별 망분리가 의무화되면서 해킹 우려는 해소됐다. 게이트웨이 미설치에 따른 해킹위험 논쟁으로 입주자의 불안과 준공지연을 야기하기보다는 관계부처와 업계의 협의를 통해 홈네트워크 활성화를 위한 여건을 조속히 마련하는 것이 필요하다.

분양물량과 입주물량을 입체적으로 들여다보자

올해 입주물량은 예년 평균 수준으로 주택시장에 큰 영향을 끼치지 않을 것으로 보인다.

반면 분양물량은 예년 대비 많을 것으로 예상되어 지역별로 점검이 필요하다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

분양물량과 입주물량은 중요한 공급지표 서울, '분양물량 5만호' 역대급 예상 입주물량 부족 누적... 전월세시장 불안할 듯

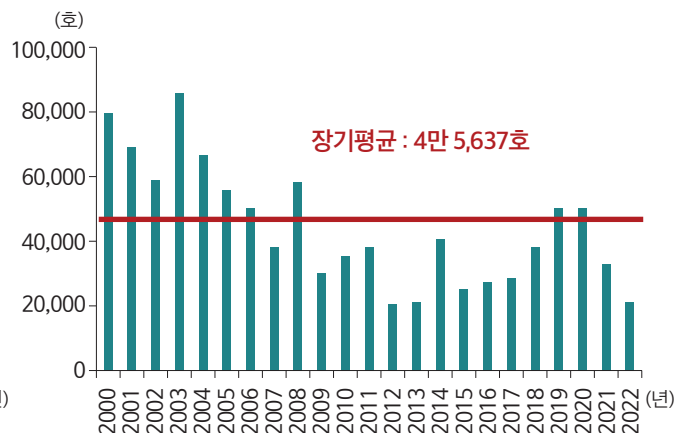
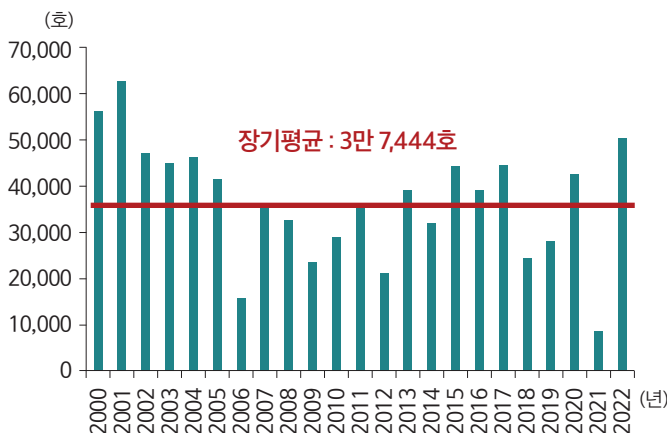
주택사업을 준비하는 기업은 시장흐름을 잘 살펴야 한다. 시장흐름을 판단하는데 중요한 공급지표는 분양물량과 입주물량이다. 특정 시점에 분양물량이 과도하게 많다면 신규 분양사업은 신중해야 한다. 반대로 분양물량이 예년 평균보다 적다면 서둘러 분양하

는 것이 유리하다.

입주물량은 전월세시장에 영향을 많이 준다. 입주물량의 증가는 주택재고량의 증가다. 실제 재고량의 증가는 전월세가격은 물론 매매가격에도 하방요인으로 작동된다. 따라서 주택공급자는 입주물량이 많을 경우, 시장관련 모니터링을 철저히 한 후에 사업계획을 수립해야 한다. 지나친 낙관은 금물이다.

<그림1>은 서울 상황이다. 장기 연평균 분양물량 약 3.7만호, 입주물량 4.6만호 규모다. 시장규제로 2021년

<그림1> 서울의 분양물량(좌) 및 입주물량(우) 추이



서울 분양물량은 매우 적었다. 분양예정 물량이 이월되면서 올해 분양예정물량은 역대급으로 가장 많은 5만호에 육박한다. 모든 물량이 실제 분양될지는 예의주시할 필요가 있다.

입주물량은 금융위기 이후 장기 연평균 물량을 크게 밀들면서 부족이 누적된 상황이다. 특히 올해 입주예정물량은 최저 수준으로 전월세시장 불안이 확대될 수 있는 상황이다. 지역마다 시장 상황이 다르다.

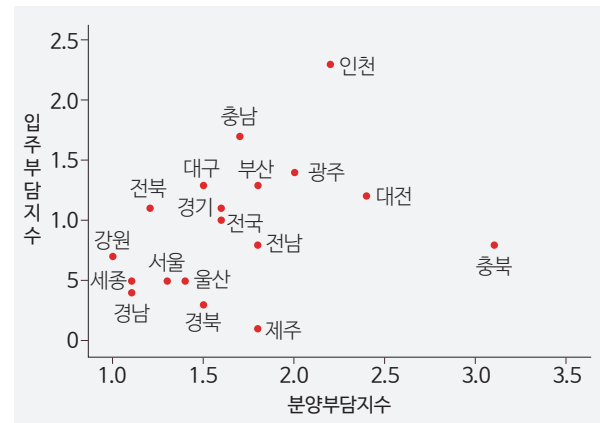
올해 전국 분양 49만호, 입주 32만호 예상 입주물량, 예년 평균 수준에 그칠 듯 분양물량, 예년 대비 많을 것으로 보여

<표1>은 지역별 분양 및 입주물량 상황이다. 전국적으로 장기 연평균 분양물량은 30만호, 입주물량은 32만호 수준이다. 올해는 분양물량이 49만호, 입주물량이 32만호 정도로 예상된다. 입주물량은 예년 평균 수준으로 큰 부담이 없을 것으로 보인다(입주물량부담지수=1.0). 분양물량은 예년 대비 많을 것으로 보이는 만큼(분양물량부담지수=1.6) 분양시장에 대한 점검이 필요하다. 이는 <표1>에서 보는 바와 같이 지역마다 상이하기 때문에 지역별 특수성을 잘 살펴야 한다.

인천, 대구, 충남... 입주부담 클 것 인천, 대전, 광주, 충북... 공급과잉 위험 분양사업 계획시 지역별 상황 감안해야

<그림2>는 2022년 기준으로 지역별 분양물량부담지수와 입주물량부담지수를 표시한 것이다. 인천, 대구, 충남 등은 입주부담이 큰 시장이다. 인천, 대전, 광주, 충북 등은 분양부담이 큰 시장이다. 인천은 분양과 입주 모두 많다. 충북은 분양은 많지만 입주부담은 적다. 이처럼 지역에 따라 분양과 입주상황이 다르다. 지역별 상황을 감안한 분양사업 계획이 중요하다.

<그림2> 지역별 분양 및 입주부담지수(2022년 기준)



<표1> 지역별 분양물량 및 입주물량 수준

지역명	장기평균 (2000~2020) 분양물량	2022년 분양물량	분양물량부담지수			장기평균 (2000~2020) 입주물량	2022년 입주물량	입주물량부담지수		
			2020년	2021년	2022년			2020년	2021년	2022년
전국	301,413	491,832	1.2	1.3	1.6	320,311	319,559	1.1	0.9	1.0
서울	37,444	50,396	1.1	0.2	1.3	45,637	21,284	1.1	0.7	0.5
경기	97,742	155,332	1.3	1.4	1.6	99,626	111,873	1.2	1.1	1.1
부산	20,343	35,720	1.2	0.4	1.8	20,823	26,533	1.3	0.8	1.3
대구	16,699	25,434	1.9	1.6	1.5	15,621	20,840	1.0	1.1	1.3
인천	18,657	41,176	1.7	2.4	2.2	16,655	37,907	1.1	1.2	2.3
광주	9,680	18,956	0.7	0.4	2.0	10,510	14,242	1.2	0.5	1.4
대전	7,540	17,827	1.0	1.3	2.4	8,203	9,863	0.8	0.8	1.2
울산	6,531	8,975	1.3	0.7	1.4	7,282	3,904	0.4	0.2	0.5
강원	8,103	7,769	0.6	1.8	1.0	9,227	6,283	1.2	1.1	0.7
경남	19,985	21,246	0.7	1.5	1.1	23,041	8,992	0.8	0.4	0.4
경북	11,835	17,585	1.1	2.3	1.5	13,407	3,960	0.9	0.6	0.3
전남	7,971	14,317	1.3	1.0	1.8	9,189	7,520	1.5	1.1	0.8
전북	8,384	10,420	0.7	1.7	1.2	9,583	10,575	1.5	0.7	1.1
충남	14,258	24,079	1.6	2.4	1.7	14,186	24,520	0.9	0.8	1.7
충북	9,532	29,981	1.3	1.5	3.1	10,058	7,882	1.5	0.9	0.8
제주	1,404	2,512	0.7	0.7	1.8	2,271	124	0.7	0.4	0.1
세종	7,376	8,372	0.1	0.7	1.1	6,121	3,257	0.9	1.3	0.5

주 : 분양물량부담지수(입주)는 당해 연도의 분양(입주)물량을 장기 연평균 분양(입주)물량으로 나누어서 산정

분양(입주)물량부담지수 = 연도별 분양(입주)물량 / 20년(2000~2020) 연평균 분양(입주)물량

1이상이면 장기 연평균 물량 대비 분양(입주)물량이 많은 것으로 **값이 높을수록 공급과잉위험 증가**

자료 : 부동산114 REPS 재분석

추락방지용 안전시설 지원

건설업 클린사업

산업안전보건공단이 운영하는 '2022년 추락방지용 안전시설 지원 건설업 클린사업'을 소개한다.

공사금액 50억원 미만 소규모 건설현장에서 시스템비계 및 안전방망을
임차 및 구입해 설치·해체하고자 하는 사업주에게 연간 3회까지 건설현장 당 최대 3,000만원을 지원하는 사업이다.

정리 김우영 출처 안전보건공단

지원대상

- 산업재해보상보험에 가입한 **공사금액 50억원 미만** 소규모 건설현장의 **추락방지용 안전시설 설치 사업주**
- 철근·콘크리트 공사업과 비계·구조물 해체공사업 **2개 면허 모두 등록된 전문건설업체**(하도급)도 포함
(원도급 공사금액 50억원 미만 현장, 산업재해 보상보험 완납조건)

※ 지원제외대상

- 전년도 시공능력평가액(토목·건축공사업에 한함) 순위 700위 이내 건설사업주
- 지방자치단체 및 공공단체
- 상호출자제한기업집단 소속회사
- 보조의 제한기한이 종료되지 않은자
- 산업재해보상 보험료를 체납하고 있는 자

보조대상설비

- 시스템비계
수직·수평·가새재, 안전난간, 가설계단, 작업발판 및 부속품 등 일체
- 안전방망
낙하물 방지망(플라잉넷), 추락방호망 및 수직보호망(한국산업표준 성능기준 적합품)
- 사다리형 작업발판
최대높이 3.5m 이하, 상부에 작업발판이 설치된 사다리(S마크 인증품), 현장 당 2개 이내

지원금액 및 지원비율

○ 건설현장 당 최대 3,000만원

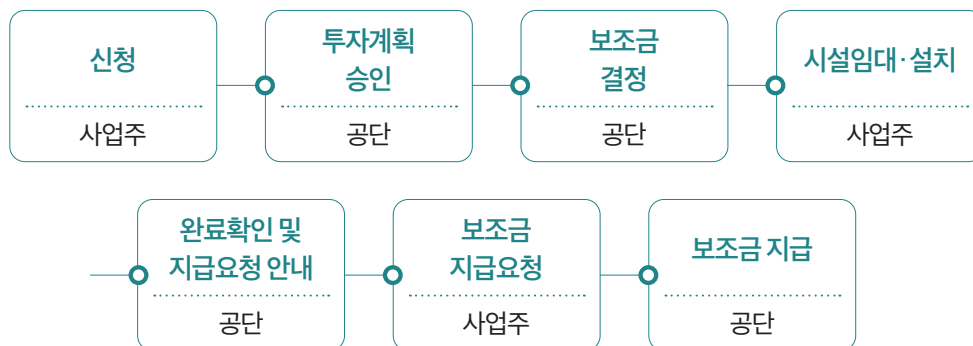
- 시스템비계, 수직보호망 설치 면적구간별 정액으로 지원(조건표 기준)
- 안전방망(낙하물방지망, 추락방지망) 및 사다리형 작업발판 구입·설치비용(공단 판단금액)의 3억 미만 65%, 3억~20억미만 60%, 20억~50억 미만 50%까지 지원
- 같은 사업주의 건설현장은 연간 3개소까지 지원

○ 전문건설업체(하도급)의 시스템비계 보조금은 임대비만 지원(조건표 금액의 47%), 안전방망에 대해서는 재료비*에 공사금액에 따른 요율을 적용하여 보조금 지원

*안전방망 재료비 세부금액은 홈페이지에 별도 게시(clean.kosha.or.kr)

※ 사다리형 작업발판은 원도급사 보조시와 동일 지원

지원절차



신청방법

- 공단 지역별 일선기관 우편·직접 방문 또는 온라인 제출(clean.kosha.or.kr)

문의

- 안전보건공단(1544-3088) 및 지역별 일선기관
- 안전보건공단 홈페이지 <http://www.kosha.or.kr>

토지를 신탁한 경우 소유권 상실여부?

**Q. 주택건설대지의 소유권을 확보한 사업주체가 주택건설사업계획 승인을 받은 후에
주택건설대지를 신탁한다면 소유권을 상실한 것으로 보는지요?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 주택건설사업계획 승인을 받으려는 자는 주택건설대지의 소유권을 확보해야 하며, 사업주체는 승인받은 사업계획대로 사업을 시행해야 합니다. 따라서 주택건설대지의 소유권도 해당 사업이 완료될 때까지 유지돼야 하는 것이며, 토지를 신탁한 경우에는 등기부상 소유권자가 변경되어 소유권 상실로 보는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

주택건설사업을 승인받으려는 자는 토지소유권을 확보하고

「주택법」 제15조에 따라 30호(세대)이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 하며, 동법 제21조에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보해야 합니다.

주택건설대지 소유권은 사업 완료 때까지 유지해야

「주택법」 제16조에 따라 사업주체는 사업계획승인권자에게 주택건설사업계획 승인을 받은 경우, 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하도록 규정하고 있어 주택건설대지의 소유권도 해당 사업이 완료될 때까지 유지돼야 할 것입니다.

입주예정자 손해 방지를 위해 소유권 확보 필요

「주택법 시행령」 제16조제1항 및 제2항에서 주택건설대지가 저당권 등의 목적으로 되어 있는 경우에 저당권 등을 말소해야 한다고 규정하고 있는데, 이는 소유권을 확보해 입주예정자의 손해를 방지하기 위한 것으로 소유권 확보는 토지를 안정적이고 지속적으로 사용 가능한 상태로 소유하는 것을 말합니다.

[참고1] 「주택법」 제16조

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우 : 승인받은 날부터 5년 이내

2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우

가. 최초로 공사를 진행하는 공구 : 승인받은 날부터 5년 이내

나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구 : 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

[참고2] 「주택법」 제21조

제21조(대지의 소유권 확보 등) ① 제15조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제19조제1항 제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

3. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우

4. 제66조제2항에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이 제22조제2항에 따라 매도청구를 하는 경우

답변 요약

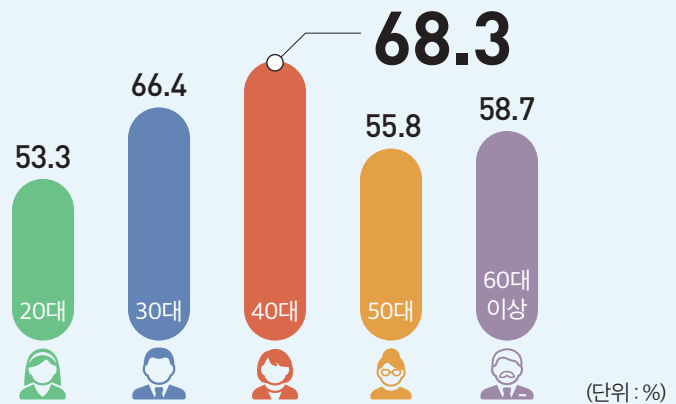
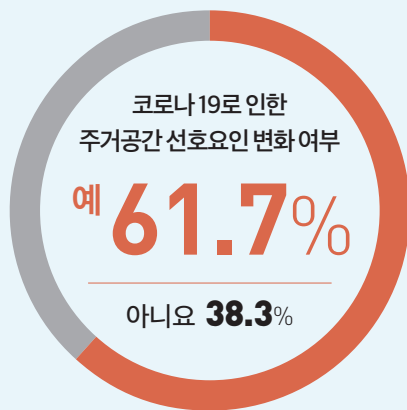
사업주체는 주택건설대지의 소유권을 확보하여 주택건설사업계획을 승인받았다면 승인받은 사업계획대로 사업을 시행해야 하고, 주택건설대지의 소유권도 해당 사업이 완료될 때까지 유지해야 할 것입니다. 소유권 확보는 입주예정자의 손해를 방지하기 위한 것으로 토지를 안정적이고 지속적으로 사용 가능한 상태로 소유하는 것을 말합니다. 따라서, 사업주체가 주택건설 대지를 신탁한다면 등기부상 소유권자의 변경으로 소유권을 상실하게 되어 소유권을 확보한 자료 볼 수는 없을 것으로 사료됩니다.

‘코로나19’ 3년차, 주거공간 어떻게 달라졌을까

코로나19로 인한 사회적 거리두기가 해제되면서 일상으로의 복귀를 준비하고 있는 요즘,
직방에서 750명을 대상으로 실시한 설문조사 결과를 통해 코로나19가 주거공간에 얼마나 영향을 미쳤는지 살펴본다.

정리 김우영 출처 직방

코로나19로 주거공간 선호요인 변했나 ‘변했다’ 61%

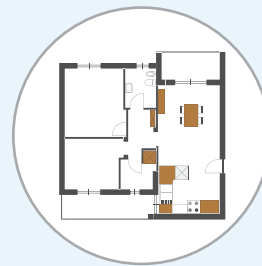


코로나19로 인해 주거공간 선택시 선호하는 요인이 달라졌는지를 묻는 질문에 전체 응답자 중 61.7%가 '예'라고 응답했다. 연령별로는 30대, 40대에서 다른 연령대보다 달라졌다는 응답 비율이 높았다.

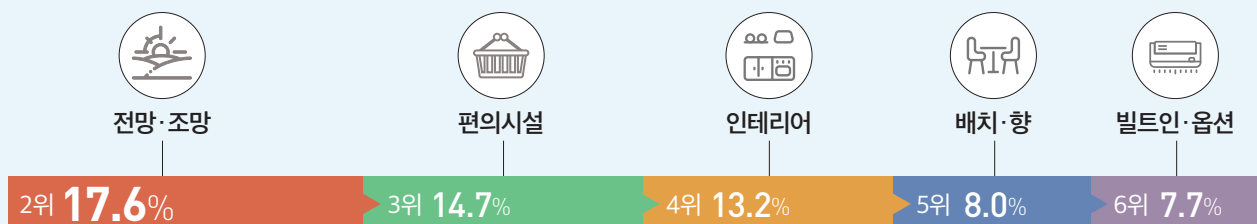
주거공간 선택 시 가장 중요하게 생각하는 것 ‘내부 평면 구조’

코로나19 시대에 주거공간을 선택할 때 가장 중요하게 생각하는
요인으로 ‘내부 평면 구조’를 꼽았다.

다음으로 전망·조망, 편의시설, 인테리어, 배치·향 순으로 응답했다.



1위
28.8%
내부 평면 구조

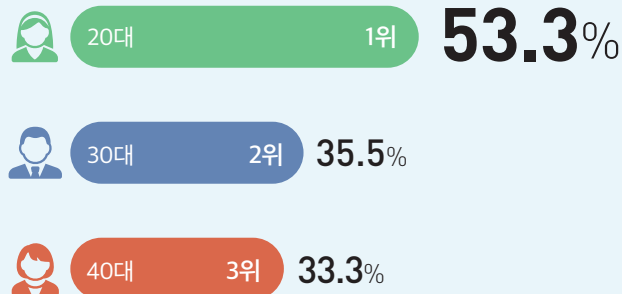


코로나 이후 주택 내부구조 및 인테리어 변경 여부

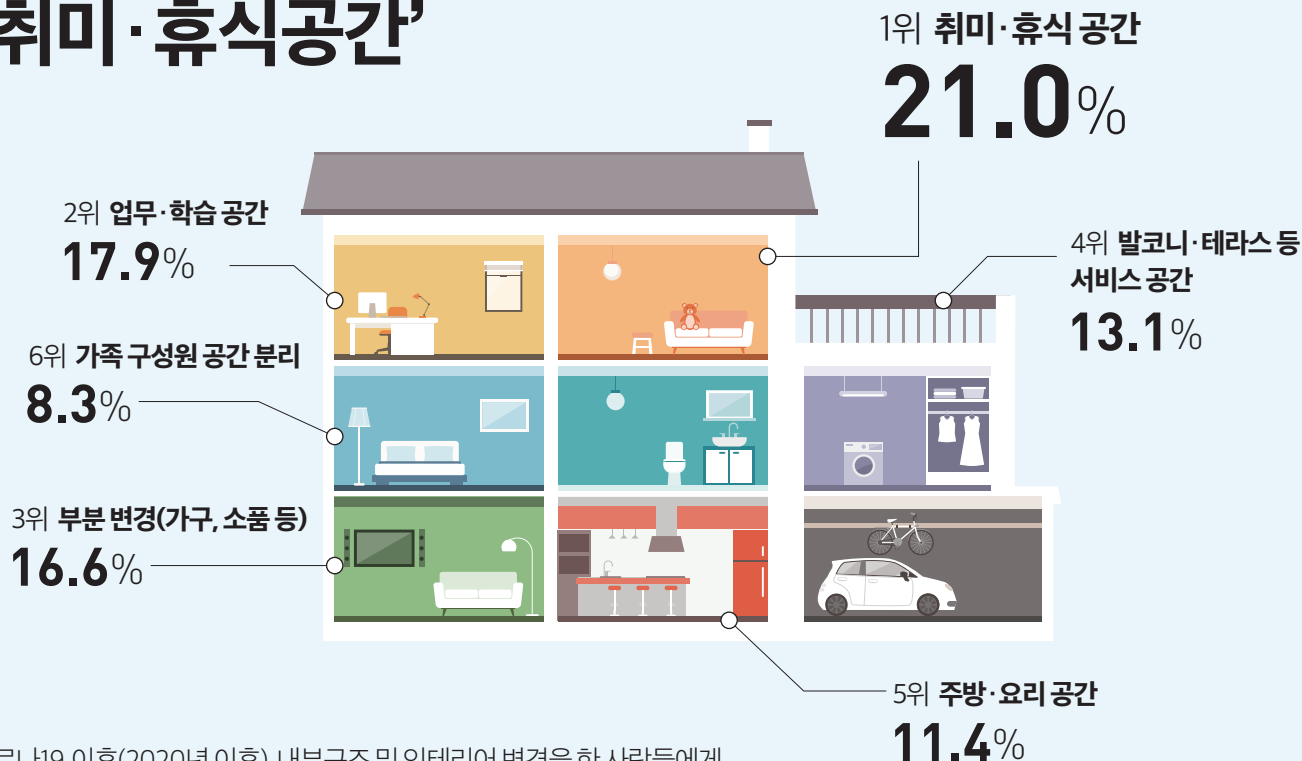
10명 중 3명, '바꿨다'
30.5%

코로나19 시기인 2020년 이후에 주거공간 내부 구조 및 인테리어 변경을 한 적이 있는지를 묻는 질문에 '예'라고 답한 응답자는 30.5%로 10명 중 3명꼴로 주거공간에 변화를 줬다고 답했다. 연령별로는 20대 이하 연령층에서 변경했다고 응답한 비율이 높았다.

연령별 코로나19 이후 주거공간 내부 구조 및 인테리어를
변경했다고 응답한 비율



내부구조 및 인테리어 변경 시 중점사항 '취미·휴식공간'



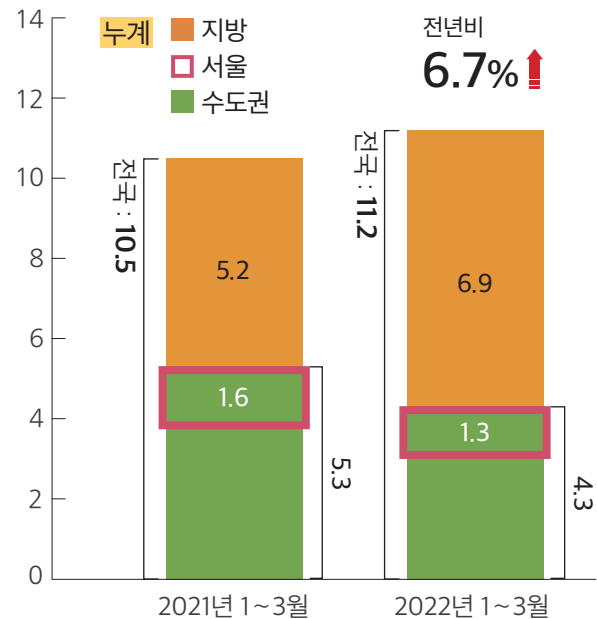
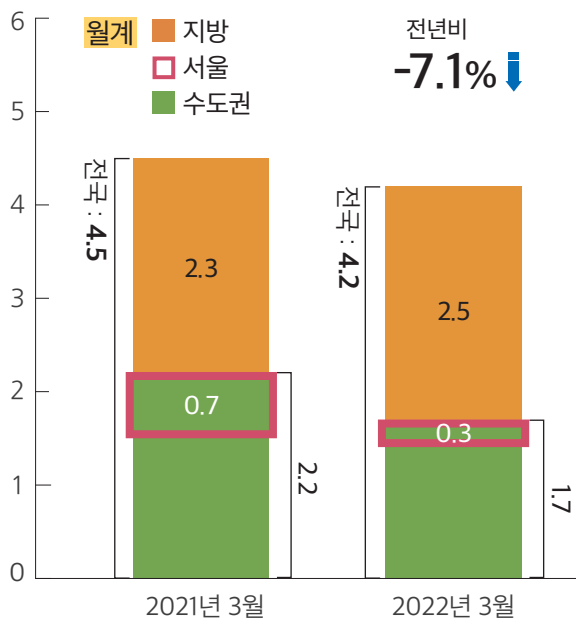
코로나19 이후(2020년 이후) 내부구조 및 인테리어 변경을 한 사람들에게 어떤 부분에 중점을 뒀는지 묻는 질문에 '취미·휴식공간'이라는 응답이 가장 많았다. 이어 업무·학습공간, 부분 변경(가구, 소품, 조명, 타일, 벽지 등), 발코니·테라스 등 서비스공간, 주방·요리공간 순으로 나타났다.

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 3월 누계 주택인허가 11.2만호. 전년동월 대비 6.7% 증가

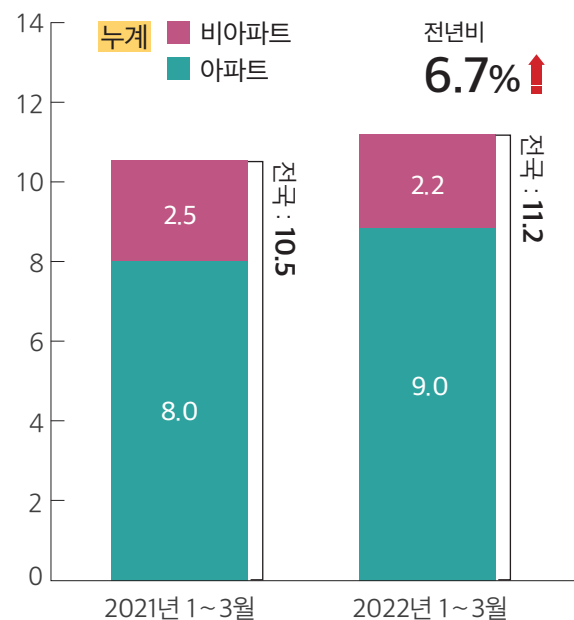
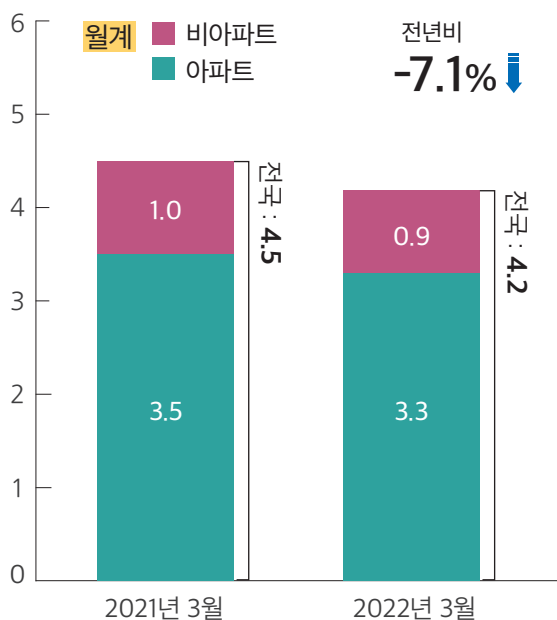
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 추이

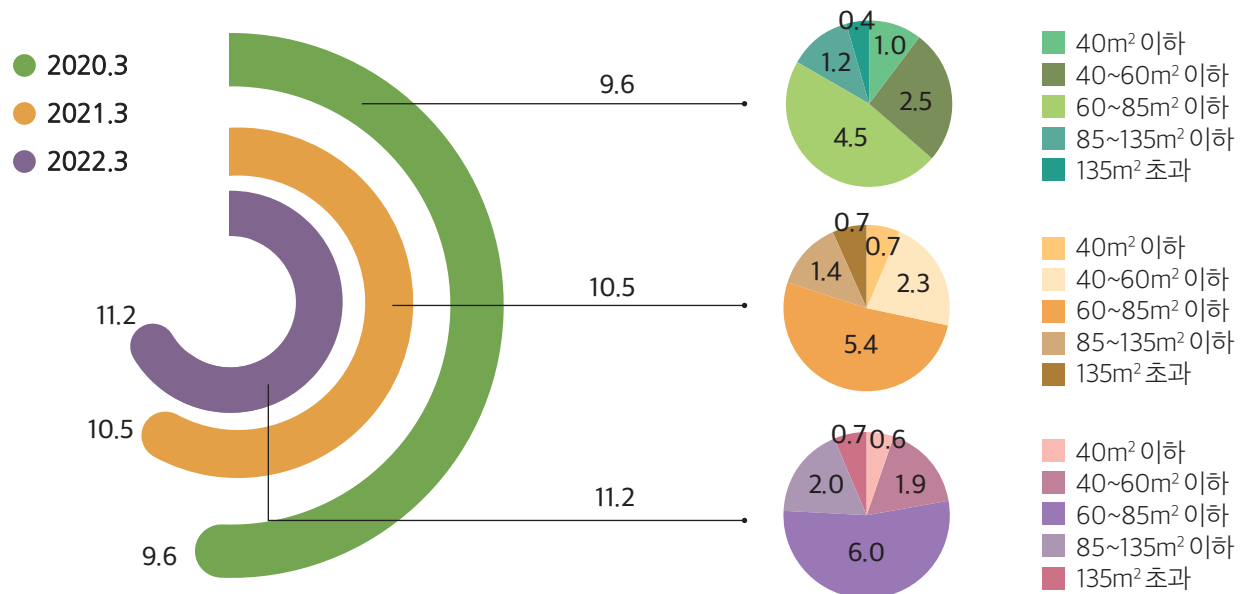
* 단위 : 만 세대



국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
 5월초 발표(2022년 3월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
 정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

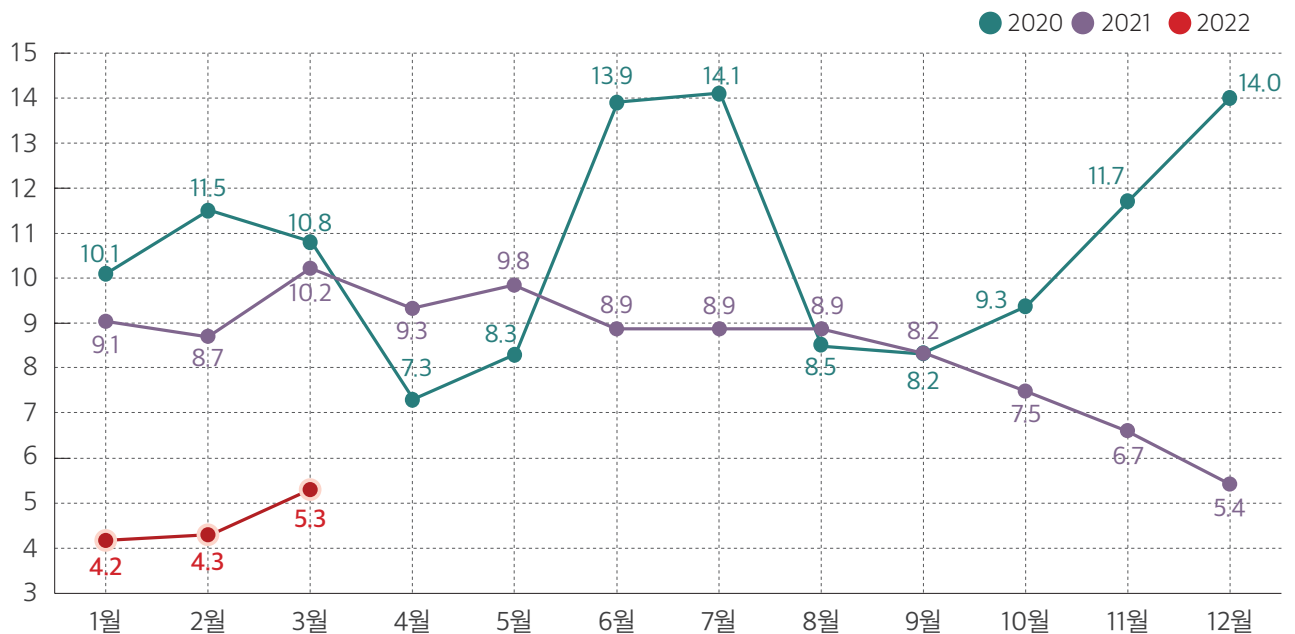
* 단위 : 만 세대



2. 주택 매매거래량 : 3월 거래량 5.3만. 전년 동월대비 47.6% 감소

주택 매매거래량

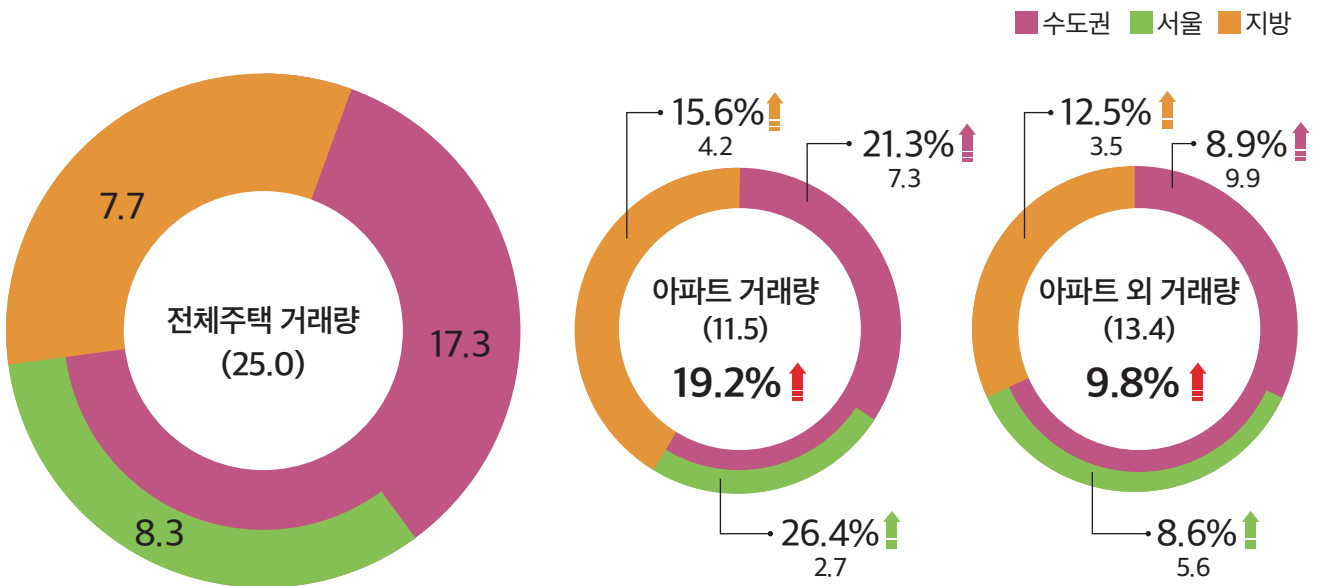
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 3월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 19.2% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 9.8% 증가

주택 전월세거래량

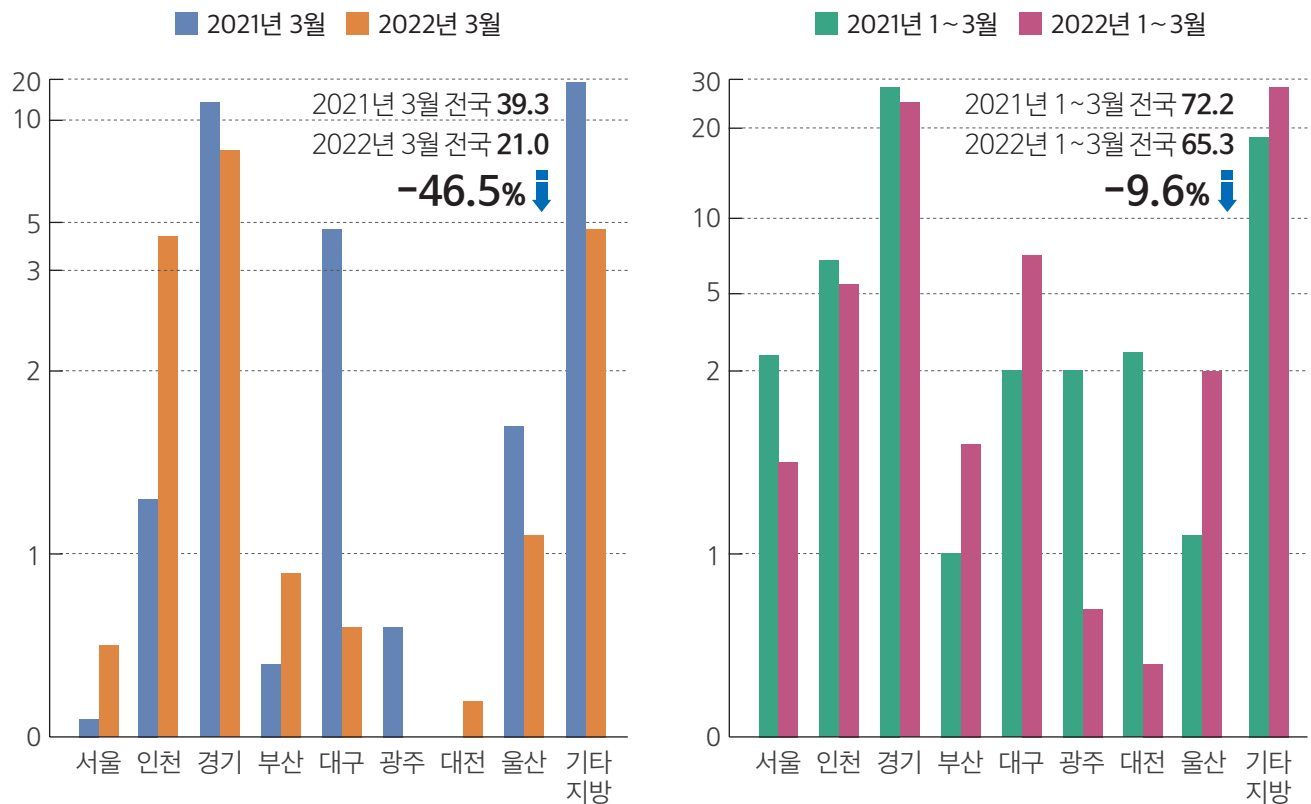
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 3월 누계 공동주택 분양실적은 전국 6.5만호. 전년동기 대비 9.6% 감소

지역별 분양물량

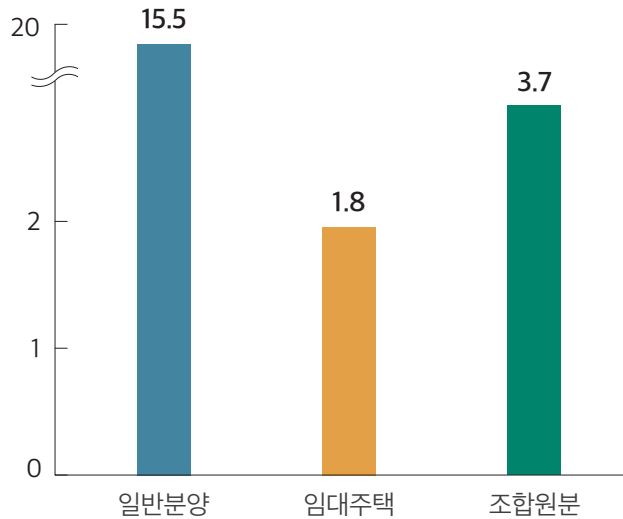
* 단위 : 천 세대



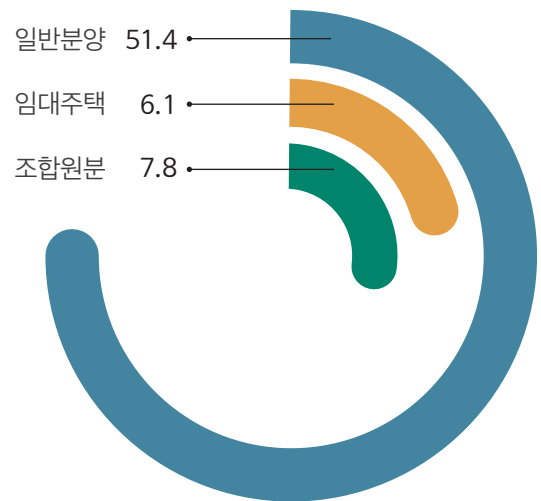
3월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

3월 월계



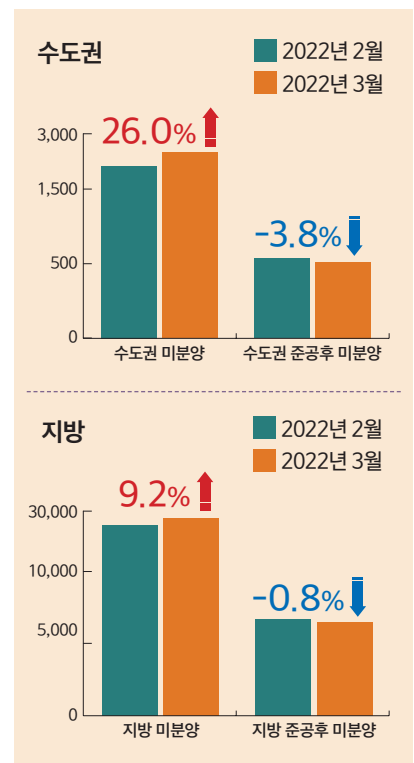
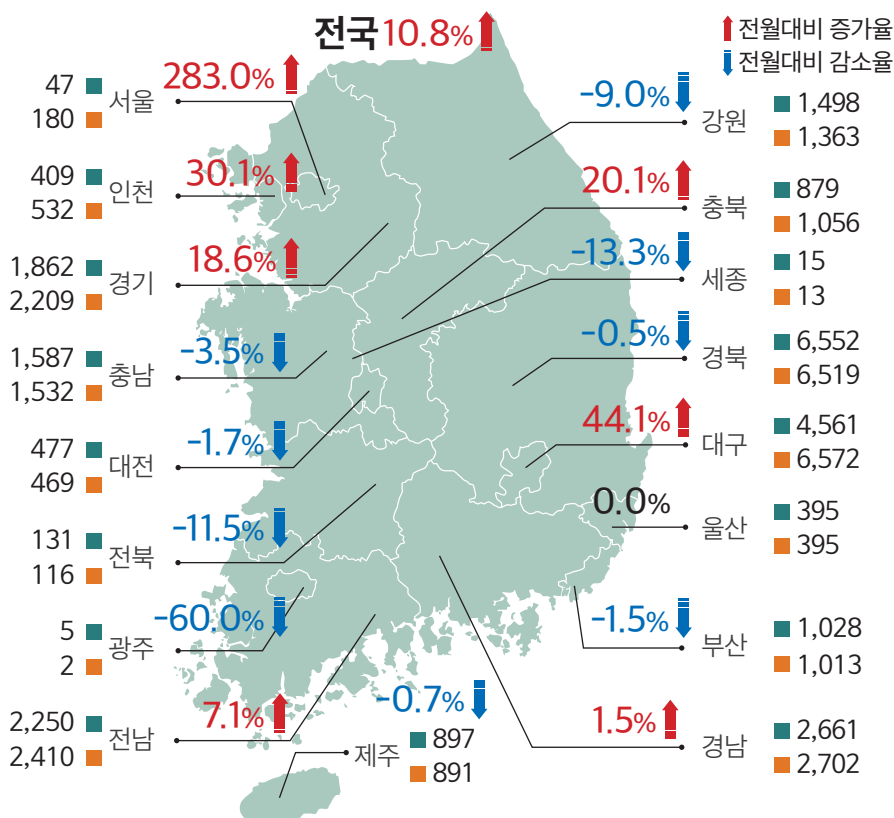
1~3월 누계



5. 미분양현황 : 3월말 기준 전국의 미분양주택 27,974호. 전월대비 10.8% 증가

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.

「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 및 「친환경주택 에너지 절약계획 전문기관 지정」 개정 주요내용

국토교통부고시
제2022-235호(2022.5.2)

국토교통부고시
제2022-236호(2022.5.2)

【주요내용】

<에너지절약형 친환경주택의 건설기준>

- 친환경주택의 에너지절약계획서 검토 전문기관 추가 지정(제17조)
 - 친환경주택의 에너지절약계획서 검토 전문기관으로 공공기관, 민간기관 등을 추가 지정할 수 있는 근거 마련

• 재검토 기준일·기한 기준일 변경(제23조)

- 재검토 기준일을 2019년 1월 1일에서 2022년 7월 1일로, 재검토 기한 기준일을 매 3년째의 12월 31일에서 매 3년째의 6월 30일로 변경

<친환경주택 에너지절약계획 전문기관 지정>

• 친환경주택 에너지절약계획 전문기관(종전 6개 공공기관)

구분	전문기관	소재지	검토 담당
공공 기관	국토안전관리원	경상남도 진주시 에나로128번길 24	공공사업 (전국)
	한국부동산원	대구광역시 동구 이노밸리로 291	
	경기주택도시공사	경기도 수원시 권선구 권중로 46	민간사업 (관할지역)
	인천도시공사	인천광역시 남동구 인주대로914번길 42	
	한국에너지공단	울산광역시 중구 중가로 323	- (운영업무)
	한국건설기술연구원	경기도 고양시 일산서구 고양대로 283	-
	한국에너지기술연구원	대전광역시 유성구 가정로 152	(지원업무)
민간 기관	한국생산성본부인증원(주)	서울특별시 중구 세종대로 39, 12층	민간사업 (전국)
	(사)한국교육녹색환경연구원	서울특별시 광진구 자양동 아차산로 36길 5, 7층	
	(사)한국환경건축연구원	서울특별시 송파구 법원로 9길 26 D동 9층	

* 한국에너지공단은 운영기관, 한국건설기술연구원·한국에너지기술연구원은 지원기관으로 검토업무는 미수행

【부칙】

- (시행일)이 고시는 발령한 날부터 시행

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」개정 주요내용

국토교통부령
제1123호(2022. 4. 29)

【주요내용】

- 하향식 피난구 관련 기준 개정(제14조제4항제1호)
- 하향식 피난구의 덮개가 사다리, 승강식피난기 등과 일체형으로 구성된 경우 그 사다리, 승강식피난기 등도 비차열 1시간 이상의 내화성능을 갖추도록 규정

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- (피난구 덮개의 구조기준에 관한 적용례) 제14조제4항제1호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용
 1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 대수선허가(「건축법」 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함)의 신청(건축허가 또는 대수선허가를 신청하기 위하여 「건축법」 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함)
 2. 「건축법」 제14조에 따른 건축신고(「건축법」 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함)

내「공공택지 공급제도 주요 개선사항」 변경 안내

(2022. 5.)

【주요내용】

- 택지를 실질적으로 직접 사용하지 않을 경우 사전청약 인센티브 축소
- 택지공급 신청 시 타 업체에게 명의를 대여해 주거나 신탁계약 체결 등 관계법령에서 허용되는 사유가 없음에도 타 업체에게 공급받은 택지를 사용하게하는 등 공급 받은 택지를 실질적으로 직접 사용하지 않는 업체에게는 사전(본)청약 인센티브 축소*

* (사전청약) ① 경쟁방식 5% → 1%, ② 추첨방식 일반공급 4점 → 1점
③ 추첨방식 우선공급 최대 2회 → 참여 불가(후분양 택지는 본청약 기준 적용)

(본 청 약) ① 경쟁방식 1% → 0.5%, ② 추첨방식 일반공급 2점 → 0.5점
③ 추첨방식 우선공급 최대 2회 → 참여 불가

역사의 격전지 속으로

산성 따라 걷는 호국보훈 여행

우리는 세계 최초로 산성을 만든 민족이다. 산성은 삼국시대 이래 군사적 요충지로, 고려시대에는 몽골의 침입을 막아낸 현장이었고 일제강점기에는 항일운동의 거점이었다. 호국보훈의 달, 산성을 따라 떠나보자.

글 문유선 여행작가

우리 조상들은 산(山)에 의지해 나라를 지켰다. 전국 곳곳에 남아있는 산성의 흔적이 그것을 말해준다. 한국의 성은 외국의 그것과 개념이 조금 다르다. 유럽의 성은 도시 전체를 둘러싸는 개념이고, 일본의 성은 지배세력을 위한 공간이다. ‘만리장성’ 같은 중국의 성은 지역 전체를 커버하는 방어선 개념이다. 우리 조상들은 평소에는 비교적 낮게 성을 쌓은 거주지를 근거로 생활하다가 전란이 발발하면 군사와 백성들이 요새화된 산성으로 피신해 농성전을 펼쳤다. 호국보훈의 달, 산성을 따라가는 여행지로 떠나보자.

산성 여행은 연습이 필수다. 먼 옛날 현장에서 어떤 일들이 벌어졌는지 알고 가는 것과 아무 배경지식 없이 떠나는 것은 천지차이다. 우리나라의 산성은 삼국 시대, 고려시대, 조선시대 등 시대적 상황에 따라 위치와 모습이 조금씩 다르다. 산성은 산에 있기 때문에 가벼운 산행을 대비한 옷과 신발을 챙겨야 한다. 성곽 위를 계속 걸어야 한다면 뜨거운 햇살을 막아줄 모자와 물을 반드시 챙겨야 한다. 성이나 탑처럼 돌을 쌓아 올린 구조물은 뱀이 서식하기 알맞은 환경이다. 바닥을 잘 보고 다니자.



숲이 울창하여 여름에도 걷기 좋은 충남 공주의 공산성



- 01 산세에 맞춰 곡선으로 축조한 공주의 공산성
- 02 삼년산성은 현존하는 가장 오래된 성이다.
- 03 성벽 높이가 최대 3미터에 이르는 금정산성

울창한 숲길이 아름다운 충남 공주 공산성

충남 공주시 공산성은 백제의 두 번째 도읍지인 웅진성으로 추정되는 곳이다. 공산의 산세를 그대로 살려 성벽을 쌓아 아름다운 곡선미가 돋보인다. 숲이 울창한 편이라 여름에 걷기도 좋다. 가장 유명한 건축물인 서쪽문 금서루 말고도 성 곳곳에 크고 작은 정자들이 남아있다. 2015년에는 백제역사유적지구라는 이름으로 인근의 다른 백제시대 유적들과 함께 유네스코 세계유산에 등재됐다.

공산성은 품고 있는 이야기가 많다. 한성에서 백제왕조가 쫓겨왔고, 의자왕과 태자의 피난처였다. 백제 부흥운동도 이 성을 중심으로 벌어졌다. 고려때는 거란의 침입을 피해 현종이 머물렀고, 조선의 인조는 이괄의 난때 공산성까지 쫓겨왔다. 당시 대접받은 떡이 ‘인절미’가 됐다는 야사도 전해진다. 갑오농민전쟁때는 농민군과 관군의 치열한 전투가 펼쳐지기도 했다.

현존하는 가장 오래된 성 충북 보은 삼년산성

삼년산성은 신라 자비왕 13년(470년)에 돌로 쌓은 현존 한국 최고(最古)의 성으로 삼국사기에 ‘성을 쌓는 데 3년이 걸렸다’고 기록돼 있다. 전체 길이는 2.6km다. 높이 13~20m에 벽 두께 8~10m에 달하는 이 웅장한 성은 3,000명이 3년 동안 쌓았다고 알려져 있고, 축조 이후 한 차례도 함락되지 않은 불패의 요새다. 산성이 있는 오성산은 보은 일대 곡창지대를 내려다 보는 요충지다. 554년 삼년산성에서는 신라와 백제가 격돌했다. 승자는 신라였다.



02

트레킹을 즐기는 이들은 대부분 서문에서 출발해 남문, 동문, 북문을 거쳐 다시 서문으로 돌아오는 코스를 선호한다. 산성을 한 바퀴 도는 데 두 시간 내외 소요된다.

길이 1만 8,845m의 웅장함 부산 금정산성

금정산성은 조선 숙종 29년(1703)에 건설된 국내 최대 규모의 산성이다. 길이 1만 8,845m, 성벽 높이 1.5~3m의 웅장함을 자랑한다. 일제강점기에 크게 망가진 산성을 1970년대부터 순차적으로 복원했다.

동서남북으로 망루와 관문이 각 4개씩 있다. 케이블카를 타고 올라갈 수도 있고, 도심지에서 산성까지 버스도 다닌다. 부산 지하철 1호선 온천장역 3번 출구로 나와서 203번 산성버스를 타면 된다(배차 간격 20분). 산행시에는 ‘동문’이나 ‘북문’에서 하차하고 식사를 위해서는 ‘중리’나 ‘죽전마을(종점)’에서 내리면 된다. 대한민국 민속주 1호로 지정된 금정산성 막걸리도 놓치지 말자. 북동쪽 기슭에는 대한민국 5대 사찰로 손꼽히는 유서 깊은 고찰 범어사가 있다. 범어사 근처에 등나무군생지가 있는데 천연기념물 제176호로 지정됐다.



03



04 05



39년간 몽골침략에 대항한 강화도 강화산성

바다와 육지를 이어주는 관문 강화도는 오랜 세월 전란에 시달렸던 섬이다. 삼국시대에는 고구려와 백제의 국경이기도 했고, 고려시대에는 몽골 침략을 피해 왕이 천도를 감행한 장소였다. 정묘호란때 왕이 피신한 곳도 이곳이다. 조선말, 대한제국 시대에는 서구열강의 침탈이 잦았다.

강화산성 탐방로는 고려궁지에서 시작한다. 서쪽으로 난 길을 따라가면 강화산성 북문인 '진송루(鎭松樓)'와 이어진다. 강화산성은 강화읍을 에워싸고 있는 고려시대 산성이다. 몽골의 침입 이후 최우가 1232년 강화도로 수도를 옮기면서 성을 쌓았고 39년간 몽골의 침략에 대항했다. 흙으로 쌓은 성은 내성·중성·외성으로 이루어져 있다. 현재 남아있는 것은 길이 1.2km의 내성뿐이다. 처음에는 토성이었으나 1637년 병자호란 이후 파괴되고, 조선 숙종 때 전면 보수하면서 강화읍내를 한 바퀴 둘러 7.12km 규모로 확대됐다.



06

유네스코 세계문화유산 등재된 세계적 명소 남한산성

남한산성은 2014년 유네스코 세계문화유산으로 등재된 세계적인 명소다. 1637년 1월 30일 조선 16대 임금 인조가 산성 서문(西門)을 나서 한강 동쪽 삼전도(현재 서울 송파구 삼전동 일대)로 간다. 청 태종 앞에 무릎을 꿇고 머리를 조아리기 위해서다. 청나라 10만 대군의 공격을 피해 남한산성에서 농성한 지 47일 만의 일이다. 인조의 항복으로 병자호란(1636~1637)은 일단락된다. 이 역사는 영화로 제작되기도 했다.



- 04 오늘날의 강화산성은 조선 숙종 때 보수한 것이다.
- 05 삼국시대부터 격전지였던 북한산성. 오랜 역사의 흔적을 간직한 곳이다.
- 06 남한산성은 유네스코 세계문화유산으로 등재된 명소다.
- 07 남한산성 탐방 코스는 전망이 탁월하다.
사진 = 한국관광공사, 서울관광재단, 경기관광공사, 부산관광공사 제공

남한산성은 통일신라 문무왕(672년) 때 쌓은 주장성의 옛터를 활용해 조선 인조 2년(1624)에 축성 공사를 시작하고 2년 뒤 완공했다. 성벽 둘레는 11.76km. 성벽 외부는 급경사인데 반해 내부는 경사가 완만하고 넓은 분지 형태다. 주민들이 머물거나 전쟁 등 유사시에 농성하기에 알맞은 구조다. 남한산성 탐방 코스는 모두 5개다. 거리도 4km부터 8km까지 다양하다. 소요 시간은 1시간 30분 ~ 3시간 20분 안팎이어서 누구나 부담 없이 걸을 수 있다.

삼국시대부터 도성의 북쪽을 지키던 북한산성

북한산성은 삼국시대부터 격전지였다. 지금도 비봉 꼭대기에는 진흥왕 순수비가 남아있다. 고려시대에는 최영장군이 이곳에 주둔했다. 지금 우리가 보는 성은 조선 숙종때 쌓은 성이다.

현재의 북한산성은 조선 숙종 37년(1711)에 축성했고 둘레는 12.7km에 이른다. 북한산성에는 북문, 대동문, 보국문, 대성문, 대남문, 대서문 등 6개의 성문과 6개의 암문(暗門), 1개의 수문(水門), 군사 지휘 장소인 3개의 장대(將臺, 동장대, 남장대, 북장대)가 있다. 북한산에는 여러 탐방로가 있지만 성을 둘러보려면 북한산 초등학교에서 시작하는 것이 편하다.

임진왜란에서 교훈을 얻은 조선은 훈련도감, 어영청, 금위영으로 도성을 수비하고 유사시 피난처인 북한산성을 축성한다. 당시 왕실은 산성의 수비와 관리를 위해 11개 사찰을 설치하고 평창동 등지에 군량미를 배치했다. 고종때는 행궁에 사고를 설치해 왕실 서적과 역사서를 보관했다.

신맛의 대명사 레몬

통풍에 좋은 레몬의 효능

레몬은 시고 맛있는 과일의 대명사다.

저렴품만 유통되는 시장을 레몬시장이라고 부를 정도다.

그러나 레몬의 효능과 먹는 법을 알고 나면 오해가 풀릴 것이다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터



통풍의 원인

요산이 관절에 쌓여서 염증을 일으키는 질환을 통풍이라고 한다. 요산은 우리 몸속의 세포가 수명을 다한 뒤에 나오는 퓨린이 간에서 분해되면서 생기는 최종 대사산물이다. 요산 배출 속도가 느려지거나 너무 많이 생성되면 혈액속의 요산이 정상보다 높은 상태가 되고 어느 순간 급성 통풍 관절염이 발생한다.

통풍에 걸렸던 이력이 있거나 통풍을 앓고 있다면 퓨린이 많은 음식부터 주의해야 한다. 대표적으로 술과 고기가 해당된다. 단백질 섭취가 근육 생성에는 도움이 되지만 대사 과정에서 생긴 요산을 처리할 능력이 받쳐주지 않으면 문제가 생긴다.

요산수치 낮추는 레몬

2015년에 75명의 성인을 대상으로 레몬과 통풍의 관계를 알아본 연구가 진행됐다. ①통풍이 있는 사람, ②아직 통풍은 없지만 요산수치가 높은 사람, ③통풍도 없고 요산수치도 높지 않은 사람으로 나누어 6주간 레몬워터를 마시게 했다. 그 결과 세 그룹 모두에서 요산 수치가 감소했다.

2017년의 또 다른 연구에서는 사람과 쥐를 대상으로 동시에 실험했다. 고요산혈증이 있는 사람에게는 매일 1개의 레몬을 짜서 레몬워터로 마시게 했다. 쥐 또한 요산 수치를 높인 후 몸무게에 맞게 레몬즙을 먹였다. 그리고 6주 후에 결과를 측정했는데 사람과 쥐 모두 요산 수치가 감소했다.

결석과 중성지방 감소에도 효과

레몬 속에 풍부한 시트르산은 칼슘의 결정화를 막는 효과가 있기 때문에 통풍 뿐 아니라 결석에도 좋다. 또한 레몬에 풍부한 비타민C는 간에서 독소를 중화하는 글루타치온 효소의 생성을 돕고 에리오시트린이라는 성분은 중성지방을 감소시키는 작용을 한다.

그런데 레몬의 과육만 먹는다면 좋은 효능을 반밖에 섭취하지 못한다. 레몬즙 말고 피부미용부터 항암 효과까지 뛰어난 레몬오일까지 섭취해야 하는데 레몬의 껍질에 레몬오일이 풍부하게 함유되어 있다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

레몬 섭취 시 주의할 점

- ❶ 원액으로 섭취해서는 안된다. 물에 희석해서 먹거나 다른 음식에 곁들여서 먹어야 한다.
- ❷ 공복에 섭취를 금하고 하루 두 개이상 섭취를 금한다. 또한 식후에 섭취해서 위장을 보호해야 한다.
- ❸ 레몬이 포함된 음식을 먹은 후에는 물로 입안을 행궤야 치아의 에나멜이 부식되는 것을 막을 수 있다.
- ❹ 100도 이상의 물에 레몬즙을 넣으면 비타민C가 파괴되므로 미지근한 물에 희석해서 섭취한다.

동익건설 박성래 회장

44년 장수기업 이끈 1세대 주택건설인 미래세대 도움되는 기업가로 남고 싶어



동익건설(주)은 1978년 주택사업 면허를 취득한 1세대 주택건설업체로 지금까지 생존해 있는 보기 드문 장수기업이다.

44년째 동익건설을 이끈 창업주 박성래 회장(80)은 장수 비결로 ‘안전과 원칙 우선 경영’을 꼽았다.

박 회장은 21년째 국가유공자의 노후주택 보수사업에 꾸준히 참여하며 모범을 보이고 있다.

누군가의 희생으로 지켜낸 과거가 있었기에 오늘의 우리가 있을 수 있다는 생각에서다.

박 회장 역시 미래세대에 도움이 되는 기업가로 기억되고 싶다고 말한다.

글 구선영 사진 김도형



01



02

01 인수봉 암벽등반 중인 박성래 회장 02 박 회장은 평소 건설 현장을 꼼꼼히 챙겨서 야전사령관이라고 불린다.

암벽등반으로 경영능력 다져온 80세 노장

“암벽등반을 40년 가까이 했습니다. 칠십이 넘어서도 주말이면 인왕산 암벽에 매달렸지요. 지금은 북한산성을 돌아 평창동으로 내려오는 코스를 즐겨 다닙니다.”

올해 팔순을 맞은 박성래 동익건설 회장의 꼴꼴한 자세와 다부진 풍채에서 건재함이 느껴진다. 건설현장 진두지휘가 잦은 건설회사 CEO에게 ‘체력은 곧 경영능력’이라고 여긴 박 회장이 젊어서부터 부단히 움직이고 운동해온 덕분이다.

박 회장이 창업한 동익건설은 1978년 4월 27일 서울시에서 주택건설 사업자등록을 취득한 후 44년간 명맥을 이어온 장수기업이다. 동익건설의 모태는 1974년 박 회장이

설립한 동익건축사 사무소다. 이듬해 서울 금호동에서 단독주택을 지으며 주택사업을 시작했다. 이어 서울, 고양, 김포, 일산, 수서, 별내 등 수도권 주택사업에 매진하며 그동안 7,000여 세대를 공급했다. 이 같은 실적을 인정받아 2007년 건설의 날에 건설교통부장관 표창을 받았으며 2009년 주택건설의 날에는 은탑산업훈장도 수상했다.

“서울시 주택사업면허 1호’라는 자긍심이 있지요. 당시 같이 면허를 취득한 사업자들은 거의 부도를 맞거나 자취를 감췄습니다.”

동익건설은 1978년 주택사업면허를 받은 수백개 회사 가운데 지금까지 살아남은 단 2개 회사 중 한 곳이다. 44년간 기업을 지켜온 경영 비결을 묻자, “등산처럼 안전과 원칙을 우선했다”는 답이 돌아온다. 외형 확대보다 내실에 집중한 덕분이라는 얘기다. 동익건설은 은행차입을 거의 하지 않는 기업으로 유명하다.

동익건설은 아파트 개발사업의 효시로도 평가받는다. 박 회장은 1985년 서울 도봉구 쌍문동 일대 다세대주택을 재개발하는 과정에서 고층아파트 건축을 추진했다. 토지 소유자들은 좋은 주택을 얻고 시공사는 분양물량을 받아 수익을 내는 구조다. 지금 보면 당연한 얘기 같지만 당시엔 ‘아이디어’였다.

03 2009년 은탑산업훈장을 받았다.



03



04



05

04 박 회장은 우리 협회 서울시회장을 역임했다. 05 동익건설이 국가유공자의 노후주택 보수를 진행한 현장

등반하듯 집 지어, 주택 대충 짓는 것 용납 못해

이후 박 회장은 집을 지을 때 기술과 경험을 녹여 내는 데 힘을 쏟아왔다. 그는 1985년 쌍문동 동익아파트에 동파이프를 배관으로 썼다. 동파이프는 녹이 슬지 않아 품질은 좋지만 값이 비싸서 업체들이 사용을 꺼렸다. 당시 동익건설은 이름이 널리 알려져 있지는 않지만 다른 대형 업체가 지은 아파트보다 시세가 높게 형성됐다.

“높은 시세의 요인은 ‘혈관’이에요. 집은 눈에 보이지 않는 부분이 중요합니다. 콘크리트 속에 있는 배관이나 설비가 곧 혈관이죠.”

그 이후로도 코어선행공법, 영구배수공법, 영구 스트리트공법 등 신기술을 적용해 품질향상에 힘썼다. 입주 후에도 전문가들로 구성된 품질보증팀을 상주시키며 완벽한 하자보수 공사에 임했다.

“지난 44년간 사업을 확장할 기회도 많았지만, 분수에 맞게 사업해야 한다는 생각으로 신중에 신중을 기했습니다. 그래야 수요자들에게 피해를 주지 않고 안전하게 집을 공급할 수 있어요. 집은 내가 짓지만 완공되면 국민의 집이니까 늘 조심하는 것이죠.”

박 회장은 서민들의 재산목록 1호인 주택을 대충 지어 파는 것을 용납하지 않는다. 그런 생각으로 아무지게 현장을 꼼꼼히 챙기는 바람에 ‘야전사령관’으로 불린다. 또 박 회장은 자사 브랜드의 시행과 시공만을 고집하는 것으로도 유명하다. 동익건설의 아파트 브랜드 미라벨(Mirabel)은 오스트리아 찰츠부르크에 있는 17세기 궁

전으로, 정원이 아름다운 곳으로 유명하다. 영화 ‘사운드 오브 뮤직’의 촬영지로도 잘 알려졌다. 그만큼 명성있는 집을 짓겠다는 의지가 담겨 있다.

21년째 국가유공자 노후주택 보수에 앞장 서

박 회장은 21년째 국가유공자 노후주택 보수사업에 참여 중이다. 무엇보다 공사지원 규모에 제한을 두지 않고 집의 뼈대는 물론, 문짝 하나까지도 제대로 고쳐주는 것으로 유명하다.

“10살 때 본 6.25의 광경은 정말 참담했어요. 당시 희생된 참전 용사들이 있었기에 오늘의 나도 있고 우리나라도 존재하는 것이 아닐까 생각합니다.”

동익건설은 2001년부터 21년간 한 해도 빠짐없이 보수사업에 참여해 21개동을 무료로 보수함으로써 생활이 어려운 국가유공자의 주거안정에 기여해왔다.

06 2014년 실시한 서울시회 임원들의 해외연수



06



07 박성래 회장은 21년째 국가유공자 노후주택을 고쳐주고 있다.

08 국가유공자 함형엽 씨 아들인 함창군 씨의 방송 인터뷰 모습

박 회장의 집무실에는 우수한 상장들과 어깨를 나란히 견주며 진열되어 있는 편지가 있다. 2013년 전상군경 함형엽 씨 소유의 노후주택을 보수하고 난 뒤 아들 함창군 씨로부터 받은 편지를 코팅해 둔 것이다. 함 씨는 무더운 날씨에 직접 집에 방문해 보수공사를 지휘한 박 회장에 대한 고마움을 표하며 6.25전쟁 당시 파편이 가슴에 박힌 숙환으로 병원 신세를 지고 있는 아버지를 대신해 인사를 전했다.

“해야 할 일을 한 것인데, 이렇게 고마움을 표현해 주니 큰 보람을 느낍니다. 무엇보다 그들이 국가유공자 유족으로서 자부심을 갖고 살아갈 수 있게 됐다는 말이 가장 마음에 납니다. 현재를 사는 우리들은 과거세대의 노고를 잊지 않아야 하고, 동시에 미래세대에게 도움이 되

도록 노력해야 합니다.”

박 회장은 수재민 및 불우이웃돕기에도 나서왔다. 수재의연금과 대구지하철참사 후원금 등 어려운 사정에 처한 이웃들을 돌아보는 일도 기업가의 몫이라고 생각해서다.

‘인내’로 걸어온 44년, 미래세대에게 도움되고파

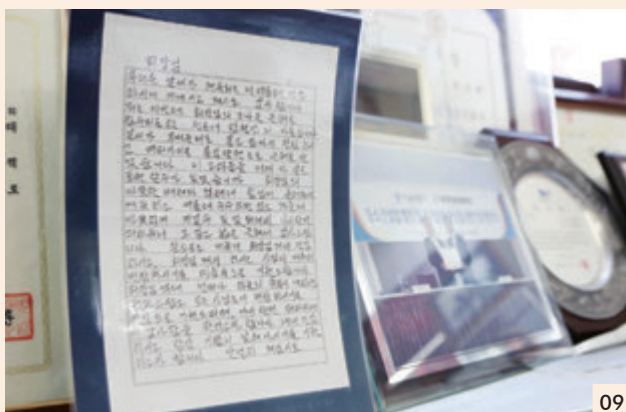
박 회장에게 인생에서 가장 잘한 일은 무엇일까. “직원들과 같이 일해온 것”이라고 주저 없이 답한다. 동익건설은 외환위기 이후 한 명의 직원도 인위적으로 줄인 일이 없다. 고용유지는 경영자의 의무라는 고집 때문이다.

“살아보니 인내 없이 이룰 수 있는 일은 없더군요. 어려울수록 인내해야만 지키고 싶은 것을 지킬 수 있어요. 최근들어 서울에 집 지을 땅이 줄어들더니 그린벨트를 해제해서 아파트를 짓자고 하는데 이것은 어디까지나 욕심입니다. 지금 내가 짓는 집이 미래세대에 유산이 된다는 생각으로 참아야합니다.”

“부끄럽지 않은 기업가가 되고 싶다”는 박 회장은 벌써 십수년 전부터 해외주택시장으로 눈을 돌렸다. 코로나19로 인해 한동안 해외시장조사에 나서지 못했던 박 회장은 인도네시아행 일정을 검토 중이다.

인터뷰 끝 즈음 박 회장은 종이 위에 한자어로 칼도(刀)자와 마음심(心)자를 꼭꼭 눌러 썼다. ‘인(忍)’이라는 글자 위에 팔순노장이 걸어온 길이 고스란히 그려졌다.

09 함창군 씨가 박성래 회장에게 보낸 감사 편지



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



(주)대원플러스건설 최삼섭 회장, 동서대학교에 발전기금 1억원 전달

(주)대원플러스건설(회장 최삼섭, 부산시회 소속, 사진 왼쪽)은 4월 12일 동서대학교를 방문해 발전기금 1억원을 전달했다. 최삼섭 회장은 “올해 30주년을 맞은 지역사회에 명문학교인 동서대에 기업이익을 환원함으로써 학생들이 부담 없이 학업에 전념하기를 바란다.”며, “학생들이 사회에 기여하는 인재로 자라날 것이라고 믿는다”고 밝혔다.



(주)영무토건 박헌택 대표이사, 법무보호복지공단 명예의 전당 헌액

(주)영무토건 박헌택 대표이사(광주전남도회 소속)가 5월 3일 한국법무보호복지공단 명예의 전당 제막식에서 개인기부 부문(3억원 이상)으로 명예의 전당에 헌액됐다. 2006년 2월부터 현재까지 꾸준한 기부를 실천해온 박 대표이사는 이날 “법무보호대상자들이 성실하게 사회에 적응해가는 것을 보면서 큰 보람을 느낀다”고 말했다.



(주)동일 김종각 회장, 학교법인 덕부학원 명예이사장 취임

(주)동일 김종각 회장(부산시회 고문)은 5월 2일 거제대학교 정보관 금지홀에서 학교법인 덕부학원의 명예이사장으로 취임했다. 덕부학원은 앞으로 거제대를 운영할 새 재단이다. 김 회장은 취임사에서 “모두가 하나된 마음으로 노력한다면 거제대가 서부 경남의 중추대학으로 성장하고, 지역경제 발전에도 기여할 것”이라고 말했다.



**(주)영도종합건설 고영두 회장,
국제와이즈멘 한국지역 증경총재회 회장 취임**

(주)영도종합건설 고영두 회장(제주도회 소속, 사진 왼쪽 세 번째)은 4월 23일 전남 담양군 소재 퀸즈캐슬에서 열린 한국 지역 증경총재 이·취임식에서 2022-2023 국제와이즈멘 한국지역 증경총재회 회장으로 취임했다. 고 회장은 국제와이즈멘 한국 제주지구 총재와 한국지역 제7대 총재 등을 지냈으며 현재 법무부 법사랑위원 제주지역연합회장을 맡고 있다.



**세종중흥건설(주)·중흥토건(주) 정원주 회장,
안전부 직원 워크숍 실시**

세종중흥건설(주)·중흥토건(주)(회장 정원주, 광주전남도회 회장)은 안전부 직원을 대상으로 한 워크숍을 4월 28일~29일 양일간 중흥골드스파 & 리조트에서 개최했다. 이번 워크숍은 중대재해처벌법 시행에 따른 안전의식 고취를 위해 마련됐으며 전국 38개 현장에서 근무하는 중흥그룹 안전관련 담당자 80여명이 참가해 1박 2일 합숙으로 진행됐다.



**삼일건설(주) 최갑렬 회장,
2022년 안전보건경영방침 선포식 개최**

삼일건설(주)(회장 최갑렬, 중앙회 이사·광주전남도회 이사)은 5월 6일 광주광역시 북구 연제동 Hudson 1041 지식산업센터 신축공사장을 비롯해 전국의 공사현장에서 안전보건경영방침 선포식을 개최했다. 이날 회사 대표와 근로자 등 관계자들이 참석한 가운데 안전보건경영시스템을 구축하고 재해예방에 힘쓸 것을 다짐했다.



**(주)중해마루힐 진채화 대표이사,
‘중해마루힐 포레스트’ 견본주택 개관**

(주)중해마루힐(대표이사 진채화, 광주전남도회 소속)은 강원 춘천시 학곡지구에 분양하는 ‘춘천 학곡지구 중해마루힐 포레스트’(총 1,114세대) 견본주택을 4월 29일 온의동 588번지에 개관했다. 차량으로 10분 내에 춘천 시내·외 진입이 가능하고 대형마트를 비롯한 춘천도심 인프라 이용이 편리해 수요자들의 관심을 끌고 있다.



**(주)라인건설 강영식 대표이사,
‘주안 센트럴 파라곤’ 견본주택 개관**

(주)라인건설(대표이사 강영식, 광주전남도회 소속)은 인천 미추홀구 주안동에 분양하는 ‘주안 센트럴 파라곤(총 1,321세대)’ 견본주택을 5월 13일 한나루로 560-2에 개관했다. 인천 지하철 2호선 시민공원역이 도보권에 위치한 초역세권인데다 제1·2경인고속도로를 통한 광역이동도 수월해 기대를 모으고 있다.



**보라산업개발(주) 장하연 대표이사,
‘1호선 전곡역 제일풍경채 리버파크’ 견본주택 개관**

보라산업개발(주)(대표이사 장하연, 광주전남도회 소속)은 경기 연천군 전곡읍에 분양하는 ‘1호선 전곡역 제일풍경채 리버파크(총 845세대)’ 견본주택을 4월 29일 전곡리 276-12번지에 개관했다. 비규제지역으로 각종 생활인프라가 풍부하며 한탄강 주변 근린공원 등 다양한 자연환경과 문화시설도 누릴 수 있어 이목을 끌고 있다.



**라온주택(주) 김승구 회장,
‘무안 승원팰리체 더클래스’ 견본주택 개관**

라온주택(주)(회장 김승구, 광주전남도회 이사)은 전남 무안군 무안읍에 분양하는 ‘무안 승원팰리체 더클래스(총 83세대)’ 견본주택을 5월 6일 성남리 159-2번지에 개관했다. 단지 내에 스크린골프장, 피트니스센터 등 명품 커뮤니티시설을 조성하고 세대당 1.8대에 달하는 넉넉한 주차공간을 마련해 주목받고 있다.



**(주)무등하우징 김광태 대표이사,
‘김제 지오스테이션 2차’ 견본주택 개관**

(주)무등하우징(대표이사 김광태, 광주전남도회 소속)은 경북 김제시 백산면에 분양하는 ‘김제 지오스테이션 2차(총 342세대)’ 견본주택을 5월 13일 중앙로 85에 개관했다. 단지 인근에 김제IC, 김제종합버스터미널, 김제역이 위치하고 김제시민운동장, 레포츠공원, 김제스파힐스CC 등이 인접해 있어 뛰어난 인프라를 자랑한다.

대한주택건설협회 회원사 4월 분양실적

총 21개 현장, 7,383세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
안성 공도 센트럴카운티 에듀파크	라송산업(주)	경기 안성시 공도읍	433	2024.7
제일풍경채 리버파크	보라산업개발(주)	경기 연천군 전곡읍	845	2024.12
일광 우성 라파드 더 테라스	우리자산신탁(주)	부산 기장군 일광면	102	2024.3
광안 스윗팰리스	우리자산신탁(주)	부산 수영구 광안동	71	2022.3
만촌 자이르네	아시아신탁(주)	대구 수성구 만촌동	607	2023.1
제일풍경채	중흥3재개발조합	광주 북구 중흥동	65	2022.1 (후분양)
임동 중흥S-클래스	임동2재개발조합	광주 북구 임동	39	2021.9 (후분양)
엘리프 송촌 더 파크	케이비부동산신탁(주)	대전 대덕구 송촌동	799	2025.5
반도유보라 마크브릿지	(주)케이티에스테이트	강원 원주시 관설동	476	2024.12
동광뷰엘 레이크포레	동광건설(주)	강원 원주시 태장동	604	2024.12
서충주 푸르지오 더 퍼스트	코리아신탁(주)	충북 충주시 주덕읍	1,029	2025.6
아산 벨코어 스위트	대한토지신탁(주)	충남 아산시 모종동	299	2026.1
남악오룡 시티프라다움	(주)시티오건설	전남 무안군 일로읍	534	2025.3
승원팰리체 더클래스	라온주택(주)	전남 무안군 무안읍	83	2024.5
신화 휴리브 센트럴	상아산업개발(주)	전남 곡성군 곡성읍	190	2024.8
미래엔스위트	(주)미래엔	전남 목포시 상동	193	2024.4
김해 구산 푸르지오 파크테르	아시아신탁(주)	경남 김해시 구산동	534	2025.2
제주 푸르지오 더 퍼스트	코리아신탁(주)	제주 서귀포시 대정읍	160	2024.2
제주 더프리모84	신영부동산신탁(주)	제주 제주시 조천읍	84	2023.11
한일 베라체 인비디아	교보자산신탁(주)	제주 제주시 한경면	168	2024.2
제주 휴온 아델리브 더 테라스	(주)휴온인베스트먼트	제주 서귀포시 대정읍	68	2023.7

국토교통부장관 주재, ‘주택공급혁신위원회’ 킥오프 회의 열려



민간전문가와 ‘250만호 주택공급 대통령 공약 실현방안’ 논의 박재홍 회장 혁신위원으로 위촉, 통합심의 의무화 등 건의

250만호 주택공급 대통령 공약 실현방안 논의를 위해 국토교통부장관이 주재하는 주택공급혁신위원회 킥오프 회의에 박재홍 회장이 참석하여 위원으로 위촉받고 통합심의 의무화와 민간임대주택 지원 확대 등을 건의했다. 지난 5월 29일 주택도시보증공사 대회의실에서 열린 회의는 원희룡 국토교통부 장관이 지난 5월 16일 취임식에서 언급한 바와 같이 주택공급 계획을 정부 출범 100일 이내에 마련한다는 과제를 속도감 있게 실현하기 위해 ‘주택

공급 혁신위원회’를 만들어 개최한 첫 회의다.

위원회에는 주택공급 정책과 관련한 민간전문가 15인이 참여하며, 정부 출범 초부터 민간과 함께 주택공급 계획의 청사진을 그려 나갈 계획이다.

국토교통부는 주택공급 혁신위의 의견을 토대로 정책 대안을 만들어갈 국토교통부 1차관 주재의 ‘주택공급 태스크포스(TF)’와 사무국 역할을 할 실무조직도 함께 구성했다. 혁신위원으로 위촉된 박재홍 회장은 주택공급 확대 및 적기



박재홍 회장,

“
**통합심의 의무화로 공급절차 단축,
민간임대주택 지원 확대해야**
”



원희룡 장관,

“
**성역없는 공급 추진으로 목표 달성,
불필요한 규제 걷어낼 것**
”

공급을 위한 첫 번째 방안으로 주택공급 절차 단축 및 토지 이용 개선을 제시했다.

박 회장은 민간주택사업 심의간소화를 위해 주택법 통합 심의를 의무화하고 교통·환경 영향평가를 통합심의 대상에 포함하는 것이 필요하며, 중장기적으로 유사 심의제도를 통합하는 것이 필요하다고 주장했다.

이에 대한 근거로 이미 공공주택사업은 교통·환경을 포



협회 건의사항

① 주택공급절차 단축·토지이용 개선

- ① 주택법 통합심의 의무화, 교통·환경 영향평가를 통합심의 대상에 포함
- ② 상업지역 용도용적제 개선
- ③ 조정대상지역, 분양가상한제 적용지역 등 규제지역 조속 해제
- ④ 공공택지 공급기준 개선

② 민간임대주택 지원 확대

- ① 주택도시기금 한도 상향
- ② 아파트 장기일반매입임대주택 등록 허용 및 종부세 합산배제
- ③ 표준건축비 조속 현실화

함한 통합심의를 시행해 인허가 기간이 크게 단축되고 있으며, 건축심의와 유사한 경관·지하안전·굴토·구조 등의 심의 통폐합이 필요함을 예시로 들었다.

또한 박 회장은 주거비율이 높을수록 용적률이 하향조정되는 상업지역 용도용적제를 개선해야 한다고 말했다. 해결방안으로 공공기여방안 수립시 주거비율과 관계없이 상업지역 법정용적률(1,500% 이하)을 적용할 것을 제시했다.

이어 박 회장은 주택공급 활성화 및 다양한 주거수요 맞춤형 공급을 위한 두 번째 방안으로 민간임대주택 지원 확대를 들었다. 주택도시기금 한도를 기존의 7,000만원~1억원에서 1억원~1억 3,000만원까지 상향하는 것이 필요하며, 아파트 장기일반매입임대주택 등록 허용 및 종부세 합산배제, 표준건축비를 기본형 건축비의 75%(현재 54%) 수준으로 현실화 및 인상 정례화 등을 통해 민간임대주택 활성화가 필요하다고 말했다.



원희룡 국토교통부 장관은 “공급에는 성역이 없다는 자세로, 주택공급 혁신위를 통해 공급 전 과정을 원점에서 검토해 불필요한 규제를 걷어낼 것”이라며, “주택공급 확대와 시장기능 정상화를 통한 ‘국민의 주거 안정’을 최우선 목표로 최단기간 내 입지·유형·시기별 공급계획과 구체적인 실행계획을 마련해 국민들이 원하는 주택이 언제, 어디에, 어떻게 공급되는지 알려드릴 수 있도록 하겠다”고 말했다.

한편, 국토교통부는 최종 주택공급계획 발표 전까지 원장관이 직접 주재하는 위원회를 지속 개최하여 공급과 관련한 혁신적인 아이디어를 발굴하고, 청년, 무주택자, 지자체

등의 생생한 의견도 다각적으로 수렴해 나갈 계획을 밝혔다. 앞으로 250만호 주택공급 실현방안 논의에 참여할 주택공급혁신위원회 위원은 총 15명으로, △박재홍 대한주택건설협회장 △정병윤 한국리츠협회장 △김승배 한국부동산개발협회장 △이승민 한국도시정비협회장 △최광호 한국주택협회 수석부회장 △이한준 (전) 경기도시공사 사장 △심교언 건국대 교수 △이용만 한성대 교수 △허윤경 한국건설산업연구원 실장 △천현숙 고려대 겸임교수 △이제선 연세대 교수 △권대중 명지대 교수 △이화순 고려대 교수 △김근용 한양대 겸임교수 △김덕례 주택산업연구원 실장 등이다.

주택공급혁신위원회 위원 명단

박재홍 대한주택건설협회장

정병윤 한국리츠협회장

김승배 한국부동산개발협회장

이승민 한국도시정비협회장

최광호 한국주택협회 수석부회장

심교언 건국대 교수

이용만 한성대 교수

허윤경 한국건설산업연구원 실장

천현숙 고려대 겸임교수

이제선 연세대 교수

권대중 명지대 교수

이화순 고려대 교수

김근용 한양대 겸임교수

이한준 (전) 경기도시공사 사장

김덕례 주택산업연구원 실장

박재홍 회장, 건설산업 공급망 점검회의 참석 “공사비 인상 따른 손실보전 방안 마련”



박재홍 회장은 5월 30일 세종시 LH주택건설현장 현장사무실에서 국토교통부장관 주재로 열린 건설산업 공급망 점검회의에 참석해 공사비 인상에 따른 주택사업자의 손실을 보전할 방안을 마련해야 한다고 촉구했다.

박 회장은 “현재 건설자재가격 급등으로 공사비가 10%~15%가량 급증하여 분양가는 5%~10% 정도 증가했다”면서 “기존의 분양계약이 완료된 사업장은 분양가 인상이 불가하여 고스란히 주택사업자의 손실로 직결되는 상황”이라고 말하며 이를 해결하기 위한 방안(표참고)을 제시했다. 더불어 건설노조 횡포 근절을 호소하며 실제 현장의 애로 사항도 전달했다.

이에 국토교통부는 분양 이전 사업장에 대해 자재가격 상승분을 공사비에 적기 반영하는 방안을 6월 중 발표하기로 했다. 또한, 분양 완료 사업장은 공사비 상승분의 절반 이상을 주택사업자가 부담하기로 하도급 변경계약 체결시

이미 납부한 HUG 보증수수료 50%를 환급해 주기로 했다. 회의에는 업계대표로 박재홍 회장, 대한건설협회장, 대한전문건설협회장, 대한기계설비건설협회장 등이 참석했다.

협회 건의 주택사업자 손실 보전 방안

- ① HUG 보증수수료 한시적 인하 재시행
- ② 공공건설임대주택 표준건축비 조속 인상
- ③ 물가변동으로 조정된 공사금액을 보존등기 취득세, 법인세에서 감면
- ④ 개발부담금 한시적 감면 재시행

국토교통부 답변·조치사항

분양 이전 사업장 ⇒ 자재가격 상승분 공사비 반영 방안
6월 중 발표

분양 완료 사업장 ⇒ 기납부 HUG 보증수수료 50% 환급

협회, ‘건축·주택 심의제도 개선’ 국회정책토론회 개최 “각 부처에 산재된 심의제도 통합해야”



사진 왼쪽부터 김희재 의원, 석정훈 건축사협회장, 김교흥 의원, 박재홍 협회장, 송석준 의원, 양정숙 의원, 한만희(전)국토교통부 차관

협회(회장 박재홍)는 5월 12일 대한건축사협회와 공동으로 국회 의원회관 2층 제1소회의실에서 ‘건축·주택 심의제도 개선을 위한 국회정책토론회’를 개최했다.

국회 국토교통위원회 소속 조응천 의원(국토위 간사)과 김교흥 의원이 주최한 이번 토론회에 더불어민주당 조응천 의원, 김교흥 의원, 양경숙 의원, 국민의힘 송석준 의원, 무소속 양정숙 의원을 비롯해, 박재홍 대한주택건설협회장, 석정훈 건축사협회장 등이 참석했다.

첫 발제를 맡은 황은경 한국건설기술연구원 건축연구본부장은 현행 건축·주택 심의제도의 문제점으로 △설계의도 훼손 △전문성 결여 △사업기간 증가를 꼽았다.

황 본부장은 “현 심의제도는 건축심의 대상이 불명확하고, 각 부처에 산재된 심의제도 파악과 대응에 한계가 있다”며, “유사심의제도 통합 관리·운영과 건축심의의 디자인 의도 훼손 방지방안, 건축심의 소요시간 예측 가능 절차가 마련돼야 한다”고 말했다.



두 번째 발제자로 나선 김덕례 주택산업연구원 연구실장은 주택사업 '통합심의' 제도를 확대해야 한다고 주장했다. 통합심의 제도가 임의규정이다 보니 지자체들이 관성적으로 개별심의에 치중했고, 그 결과 심의에 소요되는 시간이 길어졌다는 지적이다.

또한 “주택기업 74곳을 대상으로 설문조사를 한 결과 94%가 ‘심의 종류가 너무 많다’고 응답했다”고 밝히며, “1972년 도입된 심의제도가 50년이 지난 지금 역할을 제대로 하고 있는지 검토해 볼 필요가 있으며 주택법 통합심의 의무화와 통합심의 기준 법제화 근거 마련, 심의방식 고도화로 효율성을 높여야 한다”고 주장했다.

토론회는 한만희 (전)국토교통부 차관이 좌장을 맡았으며,

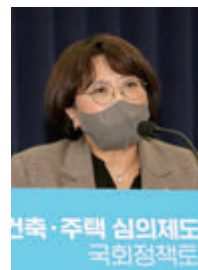
△이진철 국토교통부 건축정책과 과장 △육인수 국토교통부 주택건설공급과 기술서기관 △이효식 대전광역시 주택정책과 과장 △안해원 대한주택건설협회 정책사무이사 △전영훈 중앙대학교 교수 △이광환 해안종합건축사사무소 소장 △박성준 대한건축사협회 이사가 토론자로 참여했다.

이날 박재홍 협회장은 “의정활동에 바쁘신 중에도 뜻깊은 토론회 자리를 마련해 주신 조영천 의원님과 김교홍 의원님께 감사의 인사를 드린다”며, “이번 토론회를 통해 통합심의 활성화 및 심의제도 개선을 위한 귀한 고견들이 제시되어 국가 건축정책과 주택시장 안정에 기여할 수 있는 여건이 조성될 수 있기를 기대한다”고 말했다.

황은경

한국건설기술연구원 건축연구본부장

**“각 지자체에 산재된 심의제도
파악 및 대응에 한계,
유사심의제도 통합관리로
인허가 절차 간소화 필요”**



김덕례

주택산업연구원 주택정책실장

**“주택기업 94%,
‘심의 종류 너무 많다’고 응답,
통합심의제도 의무화로
심의방식 효율성 높여야”**



협회-건설재료시험연구소, 업무제휴 협약식 회원사 품질시험 관련 협조 약속

협회(회장 박재홍)는 5월 17일 협회 대회의실에서 (주)건설재료 시험연구소(대표이사 성시완)와 상호협력을 통한 공동발전을 도모하기 위한 업무제휴(MOU) 협약식을 개최했다. 협약식에는 박재홍 중앙회장, 이송재 기획상무이사, 박성희 경영지원본부장, 성시완 건설재료시험연구소장 등이 참석했다. 건설재료시험연구소는 협회 회원사가 요청시 건설현장 전반의 품질시험과 관련 해 최대한의 협조와 우대를 약속했다.



노기원 대구시회장, 영남일보와 인터뷰 “대구 부동산규제 해제 조치” 요구

노기원 대구시회장이 5월 18일 영남일보와 진행한 인터뷰에서 지역건설업을 위해 가장 필요한 조치로 대구 전역에 걸친 부동산 규제 해제를 꼽았다. 노 회장은 “건설업의 경우 부지매입·분양·광고·시공·입주관리 등 기본적으로 200여 협력업체와 관련 종사자들이 함께 지역경제에 기여하고 있다”면서, “1차 협력업체들의 2·3차 협력업체까지 고려한다면 지역경제에 미치는 파급효과는 기하급수적”이라고 주장했다.



광주전남도회, 2022년 행복동지사업 낙찰업체 대상 합동설명회

광주전남도회(회장 정원주)는 5월 12일 협회 회의실에서 2022년 행복동지사업 권역별 낙찰업체 8개사를 대상으로 합동설명회를 개최했다. 행복동지사업은 주거복지 사각지대에 있는 기초생활수급자 및 차상위계층, 국가·독립유공자들에게 안정적 주거 생활을 제공하기 위해 추진된 사업이다. 2014년 21동을 시작으로 지난해까지 총 925동을 지원했다. 올해는 175동을 개·보수할 예정이다.



문종석 강원도회장, 김진태 강원도지사 후보 간담회에서 건의문 제출

강원도회(회장 문종석)는 5월 23일 열린 ‘김진태 강원도지사 후보 초청 간담회’에 참석했다. 이 자리에서 문종석 강원도회장은 주택공급 인허가절차 간소화를 위한 통합심의 활성화와 지자체의 통합심의 관련 조례 제정, 공동위원회 구성 의무화 등을 담은 건의서를 김진태 후보자에게 전달했다. 이에 김 후보자는 “당선이 되면 강원도 건설산업 발전을 위해 꼼꼼히 살피고 불필요한 규제를 개선할 수 있도록 적극 노력하겠다”고 말했다.



강원도회, 국가유공자 노후주택 무료보수지원 착수식 참석

강원도회(회장 문종석)는 5월 23일 강원 춘천시 효자동에서 열린 요진건설산업(대표이사 송선호)의 ‘국가유공자 노후주택 무료보수지원’ 착수식에 참석했다. 착수식에는 국가보훈처 이광현 강원서부보훈지청장, 요진건설 종합기획실 김선규 전무, 강원도회 윤진오 사무처장 등이 참석했다. 요진건설 관계자는 “국가유공자 노후주택 지원사업에 15년 연속 참여하고 있으며, 앞으로도 지원을 이어나갈 것”이라고 말했다.



충북도회, 2022년 다문화가족 소화기 지원사업 실시

충북도회(회장 김세진, 사진 왼쪽)는 4월 29일 충북 청주시 상당구 다문화가족지원센터에서 소화기 및 화재감지기(각각 70개, 총 200만원 상당)를 기증했다. 기증식에는 김세진 충북도회장과 석형화 충북도회 사무처장을 비롯해 청주동부소방서, 다문화가족지원센터 관계자들이 함께했다. 김세진 충북도회장은 “회원사 모두가 합심해 지속적으로 사회공헌사업 예산을 늘려나갈 것”이라고 밝혔다.

국토교통부장관 주재 회의 개최 등 주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

국토교통부장관 주재 주택공급혁신위원회 회의 (5.29, HUG 서울서부지사)

- 참석자
 - (국토교통부) 장관, 주택정책관
 - (공급혁신위원) 박재홍 회장 등 13인
- 협회 건의사항
 - 주택법 통합심의 의무화(교육·환경영향평가 등 통합 심의 포함)
 - 상업지역 용도용적제 개선
 - 조정대상지역, 분양가상한제 적용지역 등 규제지역 조속 해제
 - 주택도시기금 한도 상향
 - 아파트 장기일반매입임대주택 등록 허용 및 중부세 합산배제
 - 표준건축비 조속 현실화

02

국토교통부장관 주재 건설산업 공급망 점검회의 (5.30, 세종시 주택건설현장)

- 참석자
 - (국토교통부) 장관, 건설정책국장, 주택정책관
 - (관계부처 등) 기재부 정책조정기획관, 조달청 구매사업국장, LH

- (협회 등) 박재홍 회장, 건설협회장, 전문건설협회장, 기계설비건설협회장 등

- 논의사항
 - 건설자재 가격상승 관련 주택부문 대응방안 등 논의
- 협회 건의사항
 - 건설자재가격 급등에 따른 주택사업 부담완화 방안 마련
 - HUG 보증수수료 한시적 인하 재시행
 - 공공건설임대주택 표준건축비 조속 인상
 - 물가변동으로 조정된 공사금액을 보존등기 취득세, 법인세에서 감면
 - 개발부담금 한시적 감면 재시행

03

사업승인대상 지하안전영향평가 협의시기 개선 국토교통부 유권해석(5.19)

- 협회 건의로 건축물 건축사업의 지하안전영향평가 협의시기를 건축허가 전 → 착공신고 전으로 적용하는 「지하안전관리에 관한 특별법」 개정(1.28 시행)
- 협회 추가 건의로 사업계획승인 대상도 지하안전영향평가 협의시기 개선 특례를 적용하도록 국토교통부에서 유권해석

04

분양가상한제 등 분양가 산정 개선 회의 (5.25, 국토발전전시관)

- 참석자
 - (국토교통부) 주택정책과장, 사무관
 - (협회 등) 우리협회, 한국주택협회
- 협회 건의사항
 - 민간택지 분양가상한제 감정평가 개선
 - 고분양가 심사시 '분양가 산정방식' 개선
 - 고분양가 사업장 심사기준 개선
 - 조정대상지역 조속 해제

05

등록임대 제도개선 민관합동 TF 회의 (5.24, 민간임대정책과)

- 참석자
 - (국토교통부) 민간임대정책과장, 사무관
 - (협회 등) 우리협회, 한국주택협회
- 협회 건의사항
 - 미분양주택 민간건설임대주택으로 임대등록 허용
 - 아파트 장기일반매입임대 등록 허용
 - 매입임대사업자 종합부동산세 부담 완화
 - 소형 도시형생활주택 매입임대시 종부세 합산 배제
 - 임대주택 표준건축비 인상
 - 민간임대주택건설자금 대출한도 상향

06

건설자재 가격 급등에 따른 주택사업 부담 완화 추진

- 건설자재 가격 급등에 따른 손실 해소방안 및 피해사례 제출(5/10, 주택정책과)
- 건설자재난 및 공사중단에 따른 입주지원 책임 대책

방안 건의(5.10, 주택기금과)

- 천재지변, 경제상황의 변동 등의 경우 지체상금 면책 규정 마련(주택공급에 관한 규칙 개정)

07

민간주택공사 감리배치 공공공사 기준 적용 대응

- (국토교통부안) 공공공사 수준의 민간 주택공사 감리 배치 기준 마련 및 국토부 승인 절차 신설
- (협회의견) 감리배치 기준 현행 유지, 부적합 감리원 근절 및 현행 감리제도 내실화 우선

08

공모형 공공택지 공급제도 개선 건의 (5.3, 토지정책관·공공주택추진단장)

- (건의사항) 공모형 공공택지를 추첨제 물량으로 전환(설계공모 비율 축소 → 공급물량 5% 이내)

09

「주택법」 개정안(이형석의원 대표발의)에 대한 의견 제출(5.6, 주택정책과)

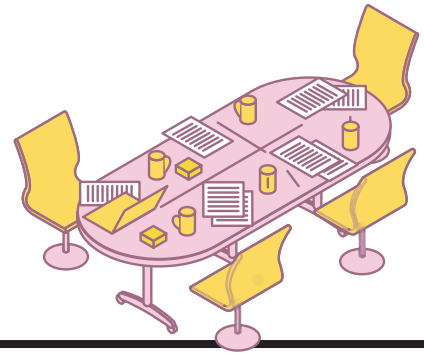
- (개정안) 시공능력평가 1조원 이상 종합건설회사 후분양 의무화
- (협회의견) 개정안 반대

10

건축·주택 심의제도 개선을 위한 국회정책토론회 개최(5.12, 국회의원회관 제1소회의실)

- (주관) 우리협회, 대한건축사협회
- (주최) 조응천·김교홍의원
- (축사) 송석준 국토교통위 간사, 김희재·양정숙·양경숙 의원
- (토론회 내용) 건축·주택 심의제도 관련 문제점과 개선 방안

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 - 「건설기술진흥법 시행령」[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 053)753-6393
 제주 064)749-1377

독자후기

이길수 전남 여수시



어렸을 적 부모님께서 석청을 한 순갈 먹여주신 적이 있습니다. 꽃향기도 나고 씹쓸한 풍미도 있었는데 당시에는 맛있는 줄 모르고 먹었습니다. 성인이 되고 나니 그때의 꿀맛이 그립습니다. 책을 보니 그때 제가 먹은 꿀은 음식이 아니라 보약이라는 것을 알았습니다. 어릴 적 추억을 떠올리게 해주셔서 감사합니다.

김정민 충남 부여군



4월 28일 회원사 주택사업 실무교육이 있어서 참석했습니다. 거리도 멀고 진행 중인 업무가 많아 참석하기 어려웠지만 회사대표님께서 꼭 참석해 보라고 신신당부해서 다녀왔습니다. 막상 가서 들어보니 유익한 내용도 많았고 생각보다 알찬 시간이었습니다. 다른 회원사 직원분들도 꼭 들어보셨으면 좋겠습니다.

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

최남균 서울 강남구 (주)두석홀딩스 | 장재혁 서울 용산구 (주)더에이치비자산관리

노영환 서울 강남구 (주)성진건영 | 김이숙 서울 강동구 (주)위성힐하우스

이희승 서울 강북구 (주)민진컨설팅 | 서동훈 충남 천안 (주)디원개발 | 김종철 충북 청주시 (주)창성홀딩스

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 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.



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 시상·언론 홍보

매년 공동개최

회원사 훈련 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)