

주택+ PLUS

2022 08
vol. 25

입주단지탐방

엠디엠플러스
광고 더샵
레이크시티

모델하우스

태왕아너스
더힐

만나러 갑니다

대방건설

구교운 회장

2022년 국가유공자

노후주택보수 및

임차자금지원 기념식 개최



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

NAVER 주택플러스 웹진

YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 만나 보세요

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

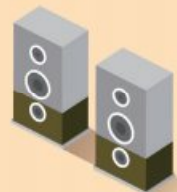
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

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.

지방 주택시장 고사위기



박재홍
대한주택건설협회 회장

한국은행이 지난 7월 13일 사상 첫 ‘빅스텝’(기준금리 0.5%포인트 인상)을 단행하면서 전국적으로 주택시장이 가파르게 얼어붙고 있다. 올들어 지속적인 금리상승에 따라 주택수요가 급감한 상황에서 빅스텝 발표로 인해 주택매매시장의 거래절벽이 심화되고 있는 실정이다. 특히, 지방 부동산시장의 침체는 더욱 심각한 상황이다. 지난 6월에 정부가 대구·대전광역시 등 지방을 중심으로 투기과열지구와 조정대상지역 등 규제지역을 해제했지만 신규아파트와 오피스텔 분양시장이 급격히 냉각되고 있다. 더욱이 미분양주택과 기존 주택매물 적체현상이 지속되는 것은 물론 역전세현상까지 나타나고 있는 등 시장의 분위기는 좋지 않아 보인다.

실제로 지방 대부분 지역의 분양시장에서 청약미달이 속출하면서 규제완화 효과를 느끼기 어렵다. 기준금리 급등과 경기침체 우려, 과도한 세금규제 등으로 인해 매수심리가 위축된 영향이 크다는 것이 전문가들의 공통된 의견이다.

지방 주택시장의 장기침체는 지방지역 경제의 주춧돌인 향토 주택건설업체들을 벼랑끝으로 몰고 있다. 이사업체, 중개업소, 인테리어업체 등 연관산업에 미치는 영향과 고용효과가 매우 큰 주택산업의 특성상 지방 주택업계의 고사위기를 방지할 경우 지역경제 위기로 이어져, 결국에는 국가경제에 커다란 타격을 줄 것으로 우려된다.

따라서 지금부터라도 지방지역에 맞는 맞춤형 핀셋 주택정책이 절실하다. 이를 위해서는 먼저 지방 주택시장이 정착육화하지 않도록 세종시를 포함한 모든 지방지역의 규제를 철폐해야 한다.

또한 다주택자에 대한 과도한 세금부과도 개선되어야 한다. 최근 정부가 종부세 부담기준을 주택수가 아닌 총 주택가액으로 정하겠다고 발표한 것은 지방주택시장 활성화에도 도움을 줄 것으로 기대된다. 아울러 미분양주택 현황 등 주택시장에 대한 면밀한 시장 모니터링을 실시하는 것이 필요하다. 중장기적으로는 경제구조의 수도권 집중화를 해결할 수 있도록 국토의 균형발전을 위한 로드맵을 마련해야 할 것이다.

CONTENTS

2022년 8월호 | vol. 25

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 7월 27일
발행일 2022년 8월 1일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 ㈜이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

엠디엠플러스 광고 더샵
레이크시티

01 권두언

지방 주택시장 고사위기



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
엠디엠플러스 광고 더샵 레이크시티
- 10 **이달의 모델하우스**
대구테크노폴리스 태왕아너스 더힐

ENJOY STUDY

- 16 **알쓸용어사전**
건설자재 관련 용어정리
- 18 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
부동산개발의 성공 포인트, 프로젝트 관리
- 24 **이슈 토크**
사상 첫 금리 빅스텝,
주택시장 한파 막을 공급대책 필요
- 26 **주택사업전략**
지방도시의 재고주택과 주택보급률

- 28 **주택사업정보**
2022년 세제개편안 주요내용
- 30 **주택사업 Q&A**
다가구주택의 세대수 요건 기준?

MONTHLY INFO

- 32 **인포그래픽 뉴스**
국내 해안도로 드라이브 TOP 5
- 34 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황
- 38 **주택경기전망조사**
주택시장 경착륙 우려
- 42 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 46 **fun한 여행**
동굴로 떠나요
- 52 **fun한 맛**
보약보다 좋은 참외



OUR STORY

- 54 **만나러 갑니다**
대방건설(주) 구교운 회장
- 58 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
6월 회원사 분양실적(9,694세대)
- 62 **협회에서는 지금 ①**
‘2022년 국가유공자 노후주택보수 및
임차자금지원 기념식’ 개최
제26회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식
박재홍 회장, ‘제3차 주택공급혁신위 회의’ 참석
박재홍 회장, ‘정책 순회 간담회’ 실시
전국 시도회 활동
- 72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP 10
- 74 **알려드립니다**
주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
- 76 **독자후기**



대로변에서 본 광고 더샵 레이크시티 전경.
오피스텔 앞 대로변에 웅장하게 조성한 상업시설이 시선을 사로잡는다.

초대형 커뮤니티 오피스텔과 1만m² 상업시설 복합단지 엠디엠플러스 광고 더샵 레이크시티

광고신도시에 등장한 광고 더샵 레이크시티가 화제다. 1,805가구 대단지 내에 최대규모 커뮤니티와 1만m²의 상업시설을 집약해 도시 속의 도시를 방불케 한다. (주)엠디엠플러스(대표 구명완)가 시행하고 (주)포스코건설이 시공했다.

글 구선영 사진 김현수



광고 더샵 레이크시티는 다채로운 커뮤니티시설과 입주민 편의시설을 대거 도입했다.
광고신도시 최초로 단지 내 실내수영장을 개장했다.

단지 개요

대지위치 광고택지개발지구 일상3블럭 용지 **대지면적** 4만 1,000m² **건축규모** 지상 49층, 지하 4층(4개동) **건축면적** 1만 9,000m²
주요용도 오피스텔 1,805가구, 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설 **세대타입** 전용면적 21m²·39m²·46m²·56m²·71A㎡·71B㎡·82㎡ **연면적** 22만6,000m²
건폐율 46.87%(법정 : 60%) **용적률** 319.98%(법정 : 320%) **주차대수** 2,111대(법정 1,932대) **시행** (주)엠디엠플러스 **시공** (주)포스코건설



01



02

단지안에서 모든 일상 해결하는 ‘도시 속의 도시’

광교 더샵레이크시티는 단지 안에서 식사, 문화생활, 스포츠활동, 쇼핑까지 해결할 수 있도록 설계한 주거용 오피스텔로 큰 화제를 모으고 있다. (주)엠디엠플러스가 콤팩트한 전용면적에 살며 다채로운 커뮤니티 시설을 소유하는 개념의 주거단지로 개발한 곳이다.

경기도 수원시 영통구 원천동에 위치한 이 단지는 지하 4층~지상 49층 4개동으로 이뤄졌다. 총 1,805실 규모로 전용면적 21㎡의 원룸형 공간부터 전용면적 82㎡의 3룸 평면까지 다양한 평면을 갖추고 있다. 입주민 현황도 1인 가구부터 부부가구, 자녀가 있는 가구, 은퇴 노인가구까지 매우 다채롭다는 게 관리사무소 관계자의 설명이다.

시행사 엠디엠플러스는 모든 일상을 단지 내에서 해결할 수 있는 오피스텔과 상업시설 복합단지 조성을 목표로했다고 밝히고 있다. 오피스텔에 초대형 규모의 호텔급 주민 편의시설을 도입하고 1만㎡ 면적(약 200실 규모)의 상업시설을 과감하게 접목한 이유다.



03



04



05

01 단지 내부의 전경.

지상을 중심으로 상업시설과 주민 편의시설들이 모여 있다.

02 동간거리가 120m에 달해 쾌적함을 느낄 수 있다.

03 단지 내부로 순환하는 스트리트형 상가 모습

04 대로변 상가와 단지 출입구가 자연스럽게 연결된다.

05 대로변에서 본 단지 전경

06 4개동의 오피스텔을 빙 둘러 연결하는 순환데크를 만들었다.

07 순환데크 주변으로 산책로와 휴식공간이 마련되어 있다.

지상 4층 높이에서 순환데크로 연결, 조경면적 3만㎡ 넘어

오피스텔과 상업시설은 완벽히 분리했다. 4층 이상에 오피스텔을 배치하고 주차장은 100% 지하화했다. 오피스텔 4개동이 지상 20m 높이에 자리하며 순환데크로 연결되는 구조다. 335m 길이의 순환데크를 중심으로 조경과 휴식시설을 배치해 산책로로 손색이 없다. 이밖에도 여러 개로 조성한 단지 내 산책로가 총 1.2km에 달한다. 단지 내 조경에도 힘을 실었다. 조경공간이 약 3만 2,000㎡로 축구장 약 4배 크기다.

상업시설은 스트리트형과 대로형으로 다채롭게 디자인되어 눈길을 끈다. 7월 초 기준으로 상가 입주율이 50%를 넘어섰으며 편의점을 비롯해, 대형 프랜차이즈, 카페, 병원, 학원 등 업종도 다양하다.

올해 3월 입주를 시작한 광고 더샵 레이크시티는 광고신도시 안에서도 입소문이 자자한 가운데, 2022년 살기좋은 아파트 선발대회에서 종합대상을 차지하며 주거트렌드에 새로운 역사를 기록한 단지라는 평가를 받았다.



06



07



고품격 스포츠센터 통째로 옮긴 듯한 호텔식 커뮤니티

광고 더샵 레이크시티의 초대형 커뮤니티시설은 압도적 규모와 양을 자랑한다. 정식규격 실내수영장과 실내체육관, 쿠킹클래스룸, 스크린골프장, 스크린야구장 등 최신식 시설을 아낌없이 넣었다. 특히 4개 레인과 유아풀, 자쿠지를 갖춘 특급 호텔급 수영장 시설은 광고신도시 최초다.

수영장과 더불어 204평의 대형 피트니스는 광고 최대 규모다. 골프연습장 12타석과 스크린골프 2타석에 야외 퍼팅그린장까지 마련했다. 실내체육관은 144평 규모로 농구코트, 배드민턴코트 등을 갖췄다. 여기에, 스크린야구장 2타석과 포켓볼 당구장도 여느 단지에서는 찾아보기 힘든 시설이다.

독서실과 게스트하우스도 남다르다. 남자, 여자 독서실을 분리하고 개인독서실까지 구비했다. 거실과 침실, 욕실 등이 잘 갖춰진 게스트하우스도 4개룸을 마련해 초대형 손님들에게 편안한 휴식을 제공할 수 있도록 했다.

백화점 문화시설에 버금가는 쿠킹클래스도 2개나 만들었다. 그밖에 DIY공방과 영화감상 시설을 갖춘 멀티 미디어룸, 빔프로젝터를 갖춘 비즈니스룸, 스터디룸 등이 골고루 배치되어 있다. 3식 식사서비스가 제공되는 블루코스트도 입점했으며 전문 바리스타가 상주하는 오픈형 북카페도 운영중이다. 세탁기와 건조기, 운동화 전용세탁기 등이 갖춰진 코인세탁실도 마련됐다.

단지 내 주민공동시설들은 앱으로 관리된다. 세대 내 월패드 및 스마트폰 앱을 통해 시설물 사용을 예약하고 사용료는 관리비에 고지된다. 시행사는 오피스텔 입주와 동시에 커뮤니티시설 관리 분야의 전문매니저를 배치해 순차적으로 커뮤니티시설을 오픈, 가동 중이다. 단지에서 모든 일상을 해결하는 새로운 주거트렌드를 안착시키겠다는 시행사의 의지가 엿보이는 대목이다.



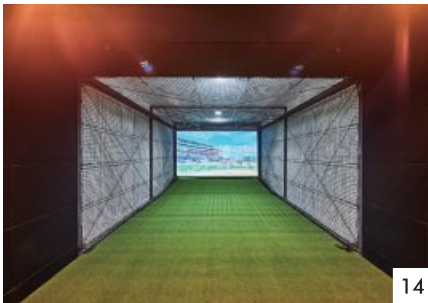
11

12

- 08 고급스럽게 조성한 웰컴라운지
- 09 백화점 문화센터 수준의 쿠킹클래스
- 10 멀티미디어룸. 영화감상 시설을 갖췄다.
- 11 타원형으로 조성한 대형 피트니스
- 12 실내 골프연습장.
스크린연습장과 야외퍼팅장도 있다.
- 13 전문 바리스타가 있는 오픈형 북카페
- 14 실내 스크린야구장도 설치됐다.
- 15 탁구장의 모습
- 16 넓게 조성한 다목적체육관



13



14



15



16

회사소개

주택·부동산개발 선도 **엠디엠폴러스**

**1998년 설립된 엠디엠클럽의 계열사로 승승장구
고양 삼송, 파주 운정, 동탄, 광교 분양시장에서 활약**

엠디엠폴러스(대표 구명완)는 1998년 설립된 엠디엠클럽(회장 문주현)에서 개발사업부문을 담당하는 계열사다. 2002년 종합 부동산개발회사로 출발해 주택건설업, 부동산개발업, 분양 대행업, 부동산임대업 등을 영위해왔다.

엠디엠클럽은 부동산금융을 다루는 한국자산신탁과 엠디엠폴러스자산운용, 외식사업을 다루는 엠디엠폴러스프렌시 등을 자회사로 두고 있다. 엠디엠폴러스는 고양 삼송, 동탄, 광교 등지에서 주거복합단지 개발에 주력하며 새로운 시설 도입 등을 통해 주거트렌드를 선도해왔다.

주요 단지

- **운정 푸르지오 파크라인**
(2022년 환경 주거문화대상)
- **e편한세상시티 삼송**
(2019년 살기좋은 아파트 우수상)
- **힐스테이트 수지구청역**
(2019년 환경 주거문화대상)

태왕아너스 더힐 태왕이 짓는 대단지 브랜드 타운하우스 새로운 주거문화 선보인다

(주)태왕(회장 노기원)이 대구에서 처음으로 대단지 브랜드 타운하우스 '태왕아너스 더힐(69세대)'을 선보여 화제다.
단독형 타운하우스로 조성되는 태왕아너스 더힐은 4차산업의 메카로 떠오른 대구테크노폴리스에서 불과 1.3km 떨어진
비슬산 자락에 위치해 신도시의 인프라와 쾌적한 자연환경을 모두 누리게 된다.
세대에는 패시브 친환경 주거공법을 적용해 단독주택에서의 건강한 삶을 실현하고,
단지에는 고품격 부대시설과 컨시어지 서비스를 도입해 공동주택의 편리함도 제공할 계획이다.

글 구선영 사진 김현수



주방에서 거실, 마당으로 탁 트인 전망

주택 1층은 거실 전면에 넓은 마당이 펼쳐지며 단독주택의 모みを 선사한다.
주방과 식탁 공간에서도 마당의 사계절을 고스란히 느낄 수 있다.



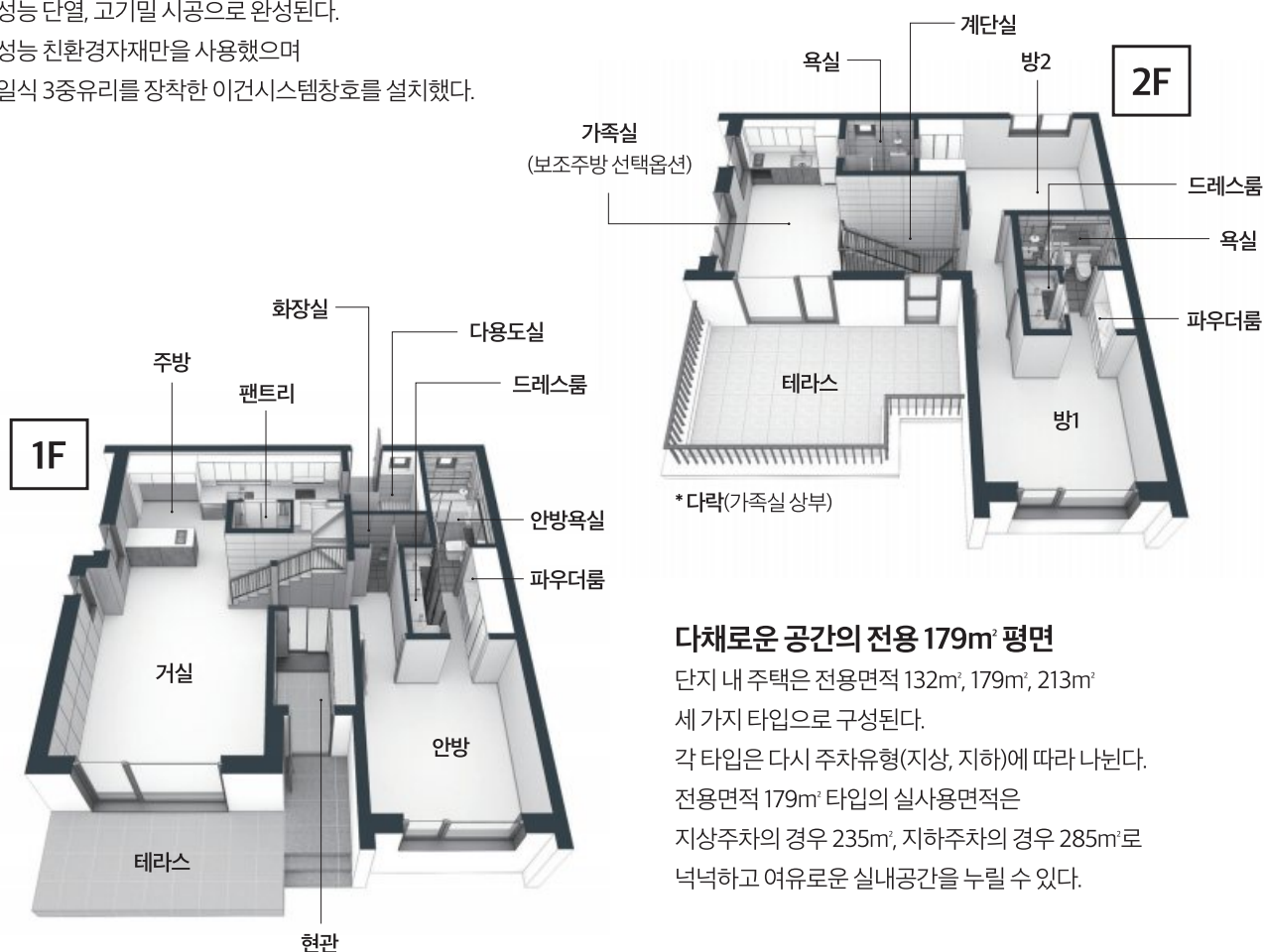
패시브하우스 A2등급 인증 고단열·고기밀 고급 단독주택

주택은 패시브하우스 A2등급을 만족하는

고성능 단열, 고기밀 시공으로 완성된다.

고성능 친환경자재만을 사용했으며

독일식 3중유리를 장착한 이건시스템창호를 설치했다.



다채로운 공간의 전용 179㎡ 평면

단지 내 주택은 전용면적 132㎡, 179㎡, 213㎡

세 가지 타입으로 구성된다.

각 타입은 다시 주차유형(지상, 지하)에 따라 나뉜다.

전용면적 179㎡ 타입의 실사용면적은

지상주차의 경우 235㎡, 지하주차의 경우 285㎡로

넉넉하고 여유로운 실내공간을 누릴 수 있다.



계단실과 아일랜드 주방

실내 가운데 계단실이 자리한다. 계단실을 중심으로 오른쪽에 자리잡은 주방공간에 넓고 긴 형태의 아일랜드 작업대를 두어 거실과의 소통을 이끌고 있다.



다용도실

주방 끝에 다용도실이 있다. 개수대, 세탁기, 건조기를 이용할 수 있는 공간이며 뒷마당과 연결된다. 열교환환기시스템도 이곳에 설치되어 있다. 외부의 신선한 공기와 실내의 오염된 공기의 온도를 교환하는 환기시스템으로 냉난방 부하를 효과적으로 절감한다.

계단실 밑 팬트리

계단실 밑 공간을 활용해 2개의 팬트리를 만들었다. 다양한 생활용품과 주방용품을 수납하기에 부족함이 없어 보인다.



와이드 주방

본격적인 주방시설은 계단실 뒤편으로 길게 배치된다. 주방에는 하이브리드 인덕션과 식기세척기, 광파오븐레인지, 음식물 쓰레기 탈수기, 전기쿠팡 등이 기본으로 설치된다.

럭셔리 현관

깊고 넓은 현관을 계획했다. 한쪽 벽면을 신발장으로 채워 수납공간을 확보하고, 반대편 벽면에는 통유리를 붙여 시선을 확장하고 있다.

‘샤워 + 욕조’ 안방 욕실

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



우물천장이 있는 안방

1층 현관을 중심으로 왼편에는 안방 마스터존이 자리한다.
안방에 우물천장을 만들어 한결 넓어 보인다.

고급스러운 화장대

대리석 상판을 깔고
조명이 내장된 거울을 부착해서
고급스럽게 연출한 안방 화장대.
넉넉한 서랍장도 제공한다.



워크인 드레스룸

안방에는 붙박이장 외에
별도의 드레스룸이 마련되어 있다.



안방 마스터존

안방에는 전용 욕실과 전용 드레스룸, 화장대,
붙박이장이 설치되어 있다



2층 침실 마스터존

2개의 침실 중 한 곳에는 화장대와 불박이장, 욕실이 독립적으로 구성되어 있다.

독립적인 침실

2층에는 2개의 방과 2개의 욕실이 갖춰져 있다. 한집에 사는 가족들 간에 독립적인 생활이 어느 정도 가능한 구조다.

양방향 욕실

2층의 침실과 거실 사이에 양방향에서 출입할 수 있는 욕실을 설치했다. 계단실 때문에 늘어난 동선을 짧게도 이용할 수 있다.



ㄱ자 구조의 2층

중앙의 계단실을 빙 둘러 방과 욕실, 복도 등이 배치되고 있다.

2층 거실의 보조주방

계단실을 통해 2층으로 올라서면 제2의 거실이 나온다. 이곳에 보조주방을 설치할 수 있는 옵션을 제공하고 있다.





2층 테라스와 태양광발전 시스템

2층 거실에서 드나들 수 있는 넓은 테라스가 마련된다.
지붕에 보이는 3kW 태양광발전 패널이 기본으로 설치된다.
창호 위에 설치한 외부차양시설은 일사 조절을 위한 것이다.
계절에 따라 실내로 들어오는 태양에너지를 조절해서
냉난방 부하를 효과적으로 절감한다.

PLUS INFO

대구테크노폴리스 태왕아너스 더힐 공급정보

사업개요

위치 대구시 달성군 유가읍 초곡리 426번지 일원

지역지구 자연녹지지역, 고도지구(3층 이하)

건축규모 단독주택 지하1층, 지상 2층, 69개동

세대수 69세대

타입 전용면적 132㎡A 31세대 · 132㎡P 5세대 ·

179㎡A 13세대 · 179㎡P 12세대 · 213㎡ 8세대

대지면적 3만 3,203㎡ 건축면적 6,571㎡

용적률 34.56% 건폐율 19.92%

수탁·시행 코리아신탁(주)

위탁·시행 (주)하우스탑디앤씨

시공 (주)태왕



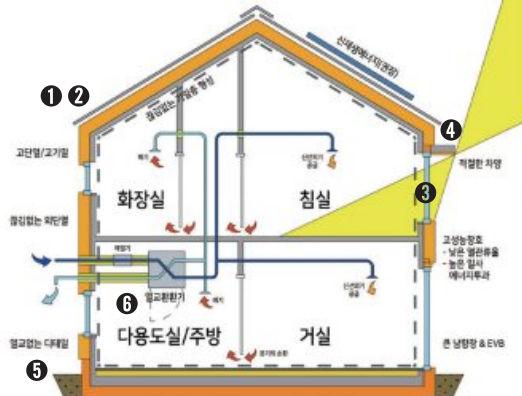
1만평 대지에 69세대를 위한 단지 조성 대구 최대 규모 타운하우스

단지는 첨단 자족도시 테크노폴리스의 초곡리 녹지(비슬산)에 들어선다.
도심의 편의성과 자연환경의 쾌적성을 동시에 갖춰 전원주택지로 선호
도가 높은 곳이다. 시행사와 시공사는 아파트 700여 채를 지을 수 있는
1만평의 대지 위에 지어지는 단 69세대 프리미엄 타운하우스라는 점에
자긍심을 표하고 있다. 태왕의 건설 노하우와 브랜드 영향력이 접목된
대구 최대 규모 프리미엄 타운하우스의 등장이라는 평가를 받고 있다.



패시브하우스 A2등급 인증 획득한 친환경 주거공법의 미래주택

태왕아너스 더힐은 사단법인 한국패시브건축협회가 인증하는 패시브
하우스 A2등급 인증주택으로 건설된다. A2등급은 일반주택 대비 에너지
절감효율이 63%에 달하기 때문에 냉난방비를 대폭 절약하는 효과가
있다. 무엇보다 200여 채의 친환경주택을 공급해온 전문가가 패시브하
우스의 필수 기술요소를 꼼꼼히 적용해서 짓는다.



태왕아너스 더힐 패시브하우스의 6가지 기술요소

- ① 고단열 ② 고기밀 ③ 고성능 창호 ④ 외부차양
- ⑤ 열교 없는 디테일 ⑥ 열교환환기장치

시멘트, 철근, 골재 등 건설자재 가격이 급등하면서 건설업계가 큰 어려움을 겪고 있다.
 건설자재는 주택의 품질을 결정짓는 중요한 요소로 적재적소에 사용할 수 있어야 품질 좋은 주택이 완성된다.
 건설자재 수급이 어려울수록 다양한 자재의 종류와 특성을 알아두고 대비해야 기회를 잡을 수 있을 것이다.
 건설자재와 관련된 용어를 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

건설자재 관련 용어정리

Q 건설자재란?

건설에 쓰는 재료로 나무, 강철, 벽돌, 철근, 시멘트, 유리 따위를 이른다.

Q 시멘트의 종류와 특성

• 보통 포틀랜드 시멘트

- 영국 리즈시에서 일하던 벽돌공에 의해 1824년 기존 시멘트 제조법을 계량해 만든 시멘트
- 석회석을 석회로에서 구워 생석회를 만들고 생석회 가루를 다시 점토와 섞어 800도에서 구워 만들어진 클링커를 미세하게 분쇄
- 포틀랜드 섬의 천연석과 비슷해 포틀랜드 시멘트라고 불림
- 콘크리트에 배합해서 일반 건축 공사에서 폭 넓게 사용되는 시멘트

• 조강 포틀랜드 시멘트

- 초기 강도가 높은 콘크리트로 공사기간 단축이나 추운 지역에서의 한중공사, 수중공사에 사용

• 중용열 포틀랜드 시멘트

- 보통 시멘트보다 수화속도가 늦고 발열이 적어 경화가 늦은 시멘트로 균열발생이 낮고 장기적으로 봤을 때 강도가 높음





• 저열 포틀랜드 시멘트

- 수화열이 보통 시멘트보다 낮고 보통 시멘트를 묽게 반죽한 시멘트로 준공 후 균열 방지를 위해 사용

• 내황산염 포틀랜드 시멘트

- 황산염의 침식작용에 저항성이 크도록 만든 시멘트로 내구성이 뛰어남

Q 미장재료의 종류 및 특징

• 시멘트 모르타르

- 시멘트에 물과 잔골재인 모래를 반죽한 것으로 몰탈이라 부르기도 함
- 벽돌 접착용, 줄눈용, 미장용, 바닥 수평용, 방수용, 보수용 등 주로 접착용과 미장용으로 사용

• 석고 플라스터

- 석고, 모래, 물, 섬유질 등을 섞어 반죽한 재료로 벽, 천장 미장에 사용
- 소석고, 경석고를 주성분으로 소석고는 경화시간이 짧기 때문에 혼화재를 섞어 사용
- 경석고는 소석고를 고온으로 가열해 사용하는데 이는 경화속도는 느리지만 경화 후에는 단단하게 굳어 욕실이나 주방에 사용

• 회반죽 바름

- 조기강도가 크지만 건조수축 또한 크기 때문에 균열 방지를 위해 여물, 모래, 해초풀 등을 섞어 반죽해 사용
- 초벌 후 반건조가 될 때까지 기다렸다가 다시 정벌을 함. 작업시에는 통풍을 차단해 건조되지 않도록 하고 작업이 다 끝나면 통풍을 통해 서서히 건조

• 돌로마이트 플라스터

- 마그네시아를 다량 함유한 백운석을 구워 분쇄해서 만든 것으로 모래, 여물을 섞어 반죽
- 점성이 높고 작업성이 좋아 풀이 별도로 필요하지 않음
- 변색, 냄새, 곰팡이가 없고 값도 비교적 저렴

• 플라스터

- 석고 또는 석회, 모래, 물 등으로 구성되어 마르면서 경화되는 건축재료 벽, 천장을 도장할 때 사용



부동산개발의 성공 포인트 프로젝트 관리

주택건설기업의 비즈니스는 부동산개발과 아주 밀접한 관련이 있다.

많은 주택건설기업들이 디벨로퍼를 꿈꾸고 있으며 부동산개발사업에서 사업확장의 돌파구를 찾는 실정이다.

부동산개발사업의 성공 포인트로 꼽히는 '프로젝트 매니지먼트'에 관심을 가져야 하는 이유다.



글 김경희
본태C&D 대표



최근 불어닥친 ‘3고(고물가, 고금리, 고환율)’ 현상으로 부동산개발시장은 관망세로 돌아선 것 같다. 문제는 현재의 위기가 코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁과 같은 글로벌 이슈에서 왔기 때문에 주택건설기업 스스로 돌파구를 찾기가 어렵다는 점이다.

‘3고’의 여파로 인해 주택건설기업의 고민거리가 첩첩산중이다. 공사비 견적을 어떻게 해야 할지, 진행 중인 공사현장의 원가관리를 어떻게 해야 할지 등등 해결해야 할 일들이 쌓이고 있다.

주택건설기업의 비즈니스는 부동산개발과 아주 밀접한 관련이 있다. 부동산개발을 직접하거나 건설을 맡는 파트너로 참여하고 있으며, 점점 더 많은 주택건설기업이 디벨로퍼를 꿈꾸고 있다. 또한 지금 같은 불황기에는 사업다각화를 위해서라도 부동산개발에 관심을 가져야 한다. 주택건설기업이 알아야 할 부동산개발사업과 프로젝트 매니지먼트에 대해 파헤쳐보자.

I 부동산개발사업과 프로젝트 매니지먼트 이해하기

What 부동산개발이란?

토지 위에 건물을 짓거나 토지를 개량하여 가장 부가가

치가 높은 부동산으로 만드는 일련의 과정을 말한다. 또 다른 정의로 ‘부동산개발은 사회적 수요를 만족시키기 위해 건축환경을 지속적으로 재구성하는 것’이라고 했다(Miles).

예를 들면, 공동주택 신축, 공동주택 리모델링, 상업시설 신축, 택지조성공사 등 건축 개량과 토지조성 활동이 부동산개발에 포함된다.

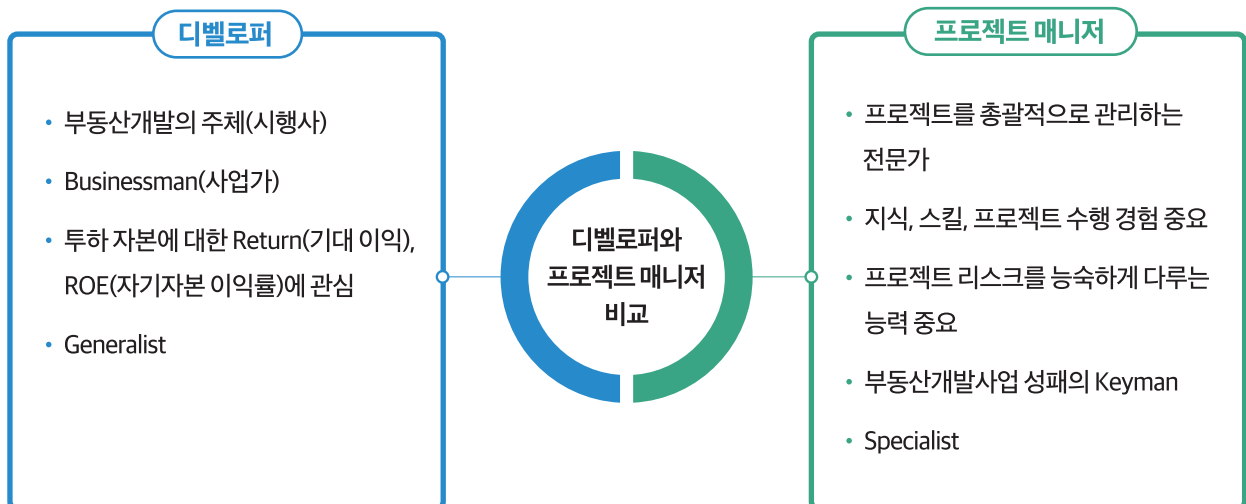
What 프로젝트 매니지먼트의 정의

프로젝트 매니지먼트는 프로젝트에 관계된 이해관계자들의 필요나 기대사항을 만족시키기 위해 프로젝트 활동에 지식, 기술, 도구, 기법을 적용하는 것이다(PMBOK). 미국에서 군함을 건조하거나 공장을 건설할 때 적용한 방법론으로 건설프로젝트나 IT프로젝트에 활용된다.

What 부동산개발의 주인공, 디벨로퍼와 프로젝트 매니저

디벨로퍼는 부동산개발사업의 구상, 기획에서 시작하여 토지 발굴 및 매입, 자금 조달, 시공사 선정, 분양 등의 전 과정을 이끌고 프로젝트 정산에 이르기까지 다양한 이해관계자와 참여자들 간의 조정 역할을 하는 사람이다.

프로젝트 매니저는 프로젝트를 계획, 관리, 수행, 모니터



링 및 종료하는 일을 담당하며 프로젝트 전반에 대한 지식과 경험을 갖추고 프로젝트를 성공적으로 이끄는 핵심 역할을 하는 사람이다.

프로젝트 매니저는 조직관리 지식, 견적 및 토목·건축기술 지식, 계약 관련 법적 지식, 예산편성 및 집행 관련 지식, 커뮤니케이션 방법 및 도구에 관한 지식 등을 보유해야 하며 일정관리, 리더십, 리스크관리, 문제해결 스킬, 커뮤니케이션 스킬 등의 역량을 확보해야 한다.

부동산개발사업을 프로 스포츠에 비유한다면 디벨로퍼는 구단주 역할을 하며 프로젝트 매니저는 감독 역할을 하는 핵심 포지션이다. 프로젝트 매니저는 디벨로퍼를 보좌하여 부동산개발사업에 참여하는 이해관계자들의 갈등 구조를 이해하고 각종 이슈와 문제를 해결하고, 리스크를 최소화해야 한다.

II 부동산개발사업을 성공하기 위한 필수 요인

How 부동산개발의 핵심 성공 포인트

부동산개발사업을 성공적으로 완수하기 위해서는 다음과 같은 요인들이 받쳐주어야 한다.

✓ 초기 투자비 등 Equity(자기 자본) 확보

토지비 계약금, 설계비 계약금, 지구단위계획 용역 계약금 등 사업 초기에 꼭 필요한 업무를 수행하는 자본이 있어야 한다.

✓ 좋은 입지

교통망, 직주근접 등 '입지인여'가 가능한 토지를 확보해야 한다.

✓ 시장 타이밍

제도 등의 규제 상황, 공급과 수요의 시장 균형성을 확인해야 한다. 시장상황 분석을 통해 적절한 분양가를 제시해야 한다.

✓ 상품력

단위세대 평면 설계 품질, 커뮤니티시설, 건물 외관, 단지 조경 등에서 디자인 경쟁우위를 확보해야 하며, 팔릴 수 있는 상품을 기획할 수 있어야 한다.

✓ 프로젝트 관리능력

프로젝트를 시작해서 완료할 때까지 과정 관리와 리스크 관리를 제대로 해야 한다.

✓ 협업 네트워크

건설사, 금융사, 설계사 등과 원팀 정신을 갖고 프로젝트를 협업해야 한다.

✓ 인허가 일정 관리

조례를 포함한 법규, 제약조건, 지역정서 등을 파악하여 인허가를 받는데 문제가 없도록 일정을 관리해야 한다.

✓ 이해관계자 간 의사소통

남의 주머니가 크게 보이는 인식을 극복해야 하며, 이해관계자 간에 발생하는 갈등을 중재하고 클레임이 가급적 소송으로 가지 않도록 협의를 통해 해결해야 한다.



부동산개발사업에 꼭 필요한 생존키트

상품-시장 적합도 (Product-Market Fit) 분석능력	• 시장 상황에 부합하는 상품개발 능력과 시장분석 능력 필요 • 가망고객을 정의하고 이에 맞는 상품개발 • 임대, 분양 중 유리한 상품 검토 • 개발밀도 대 개발품질 검토
입지인여 발생 토지 매입 능력	• 부동산개발에서 입지는 우선순위 중의 첫 번째 항목 • 국토개발계획 사전 검토 • 각 지역별 향후 도시계획 사전 검토(ex : 00시 2040계획 등) • 토지주 리스크 관리 : 토지비 수회 인상, 중간브로커 리스크 등
전략적 파트너십 구축 능력 (시행사, 금융사, 건설사 등)	• 준공 리스크가 없는 건설사 선정(건설사 소싱 능력) • 금융비용(이자부담)에 유리한 금융사 선정 • PI대출, 브릿지론, 메자닌, 본 PF 참여 금융사와 협력관계 중요
사업수지 작성과 활용 능력	• 개발사업으로 발생한 매출액과 총비용 지출액의 차이인 사업손익을 파악 • 민감도 분석으로 사업의 안정성 미리 파악(대주단 EXIT, 시공사 EXIT 조건 등) • 다양한 시뮬레이션 수행 : 시행 목표이익 고정법, 수입과 비용 적산법, 적정 토지비 역산법 등
프로젝트 관리 능력	• 높은 건설공사비를 점검하고 조정하는 PM의 역할이 점점 중요 • 프리콘(Pre-Con) 활동으로 불필요한 낭비요소 제거



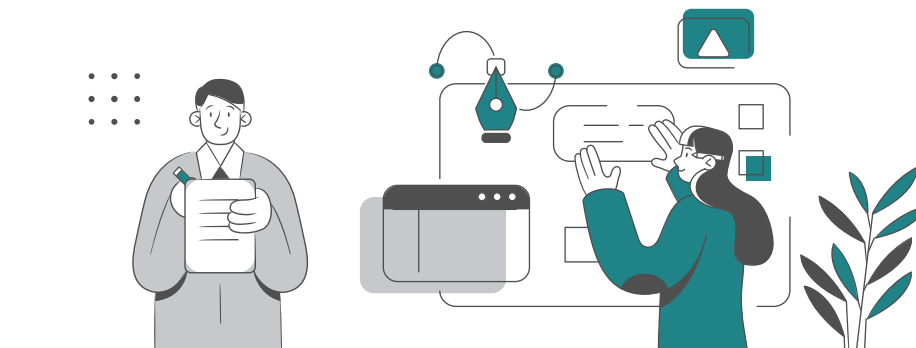
III 불황기의 디벨로퍼 전략 방향 찾기

불황기라도 공급에 제한이 있는 토지비는 내려가지 않을 것이다. 계속 오르는 물가와 이에 연동되는 건설공사비

상승, 고금리로 인한 이자 부담으로 인하여 당분간 디벨로퍼는 힘든 시기를 보낼 것으로 예상된다. 그렇다고 사업을 하지 않고 손을 놓을 수는 없으니 불황기에 부동산 개발사업을 할 수 있는 전략들을 찾아보자.

불황기 부동산개발사업 전략방향

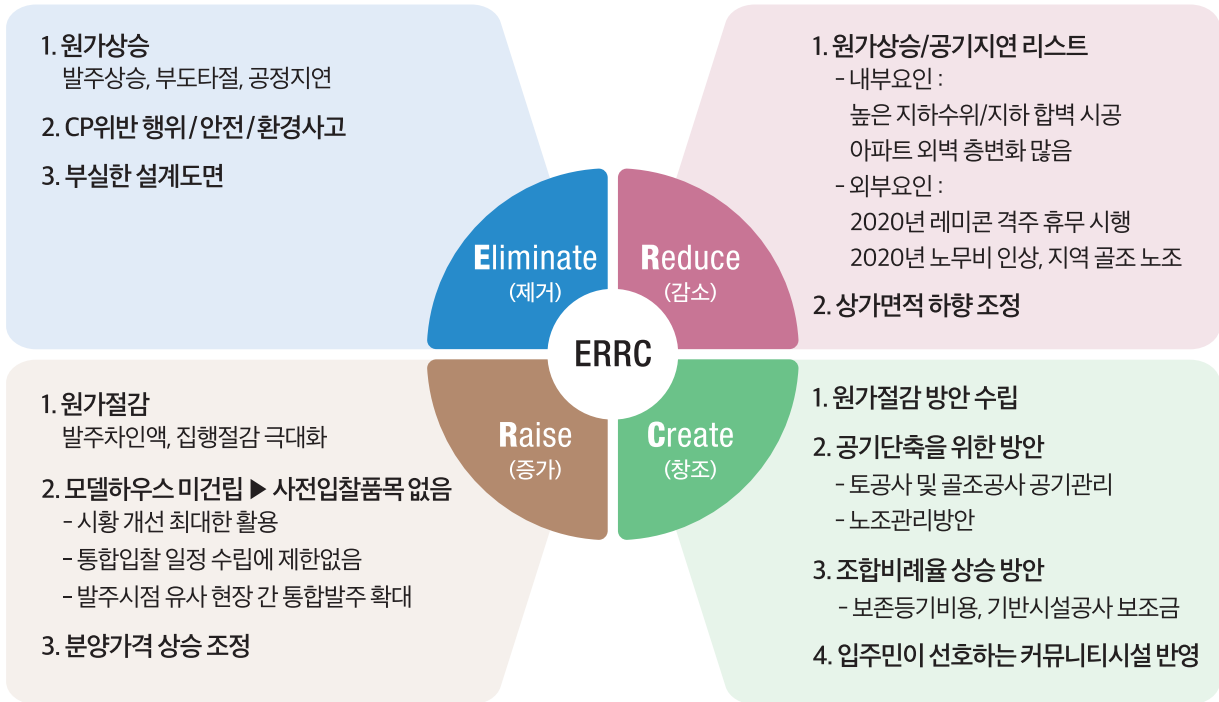
전략방향	설명
공공과 리스크 공유: 정부, 지자체와 사업 리스크 공유	• 정부 지원과 인센티브가 있는 친환경 공동주택 리모델링 개발사업 참여 • 공공택지 임대주택 공급형 사업 참여 • 중소규모 도시재생사업 참여
적은 투자비와 회수기간이 짧은 사업 방식 발굴	• 도심 내 숙박시설, 음식점 등을 주거시설로 리모델링하는 사업 방식
공간 컨설팅 업체와 공동사업 참여: 공간 활용과 운영에 강점이 있는 기업과 공동사업 시행	• 상업시설, 커뮤니티 시설 등 임대, 운영 패키지를 확보 • 소규모 하이엔드 주거, 레지던스, 오피스텔, 지식산업센터 등 상환경 사전 조사와 분석을 통해 미리 임차인 및 운영자를 확보하여 공실 리스크 최소화
다양한 사업수행방식 검토	• 건설사 계약 방식 스터디(수의 계약, 경쟁 입찰 등) • 분양, 임대 후 분양 전환 등 • IPD(Integrated Project Delivery) 방식 검토(협력 계약 방식, 설계사+시공사+PM사 연합형태 계약)
NPL(Non Performing Loan) 관련된 개발사업 찾기	• NPL 인수 후 리모델링, 건설 완공 등 수익확보형 개발방식 찾기



How 개발사업의 강점은 키우고 약점은 줄이거나 제거

부동산개발사업을 성공으로 이끌기 위해서는 사전에 각종 방법론과 도구를 사용해 성공요인을 더욱 키우거나 창출해야 하고 불리한 요인들은 제거해야 한다.
필자가 현업에서 실제 사용했던 ERRC 샘플을 공유한다.

부동산개발사업 성공 도구 ERRC



“디벨로퍼와 프로젝트 매니저, ‘최적 케미’가 성공열쇠”

- 불황의 시기가 점점 다가오고 있다. 이 시기에는 사업을 더 쪼개서 봐야 한다. 쪼개서 본 어딘가에는 수익성이 있는 사업 분야가 있을 것이다.
- 향후에는 부동산개발사업에도 다양한 사업 구조화에 대한 연구와 프롭테크(PropTech), 콘테크(ConTech)를 이용한 융복합형 개발방식도 활용될 것이다.

- 인간이 존재하는 한 ‘의식주’는 절대적으로 필요하다. 어떤 식으로라도 주거공간은 계속 지어질 것이다. 집을 짓거나 개선·개량하는 일을 업으로 하고 있는 주택건설 기업은 위기를 잘 버티면서 사업 기회를 살펴야 한다.
- 부동산개발사업의 두 주인공으로 꼽히는 ‘디벨로퍼’와 ‘프로젝트 매니저’, 둘의 최적 케미가 불황 속에서도 사업 성공을 이끄는 기초다.

얼마 전 한국은행이 사상 첫 '금리 빅스텝(0.5%p 금리 인상)'을 실시했다.

이로 인해 주택시장이 얼어붙을 것이라는 관측이 나오면서 한파를 막을 공급대책의 필요성이 커지고 있다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

사상 첫 금리 빅스텝, 주택시장 한파 막을 공급대책 필요

한번에 0.5%p 금리 올리는 '빅스텝' 실시,
주택담보대출 금리 인상으로 이어져
올해 추가 인상 예상... '주택시장에 악영향'

기준금리가 한 번에 0.5%p 오르는 한국은행 사상 첫 빅스텝으로 인해 올해 초부터 냉각되기 시작한 주택시장이 완전히 꽁꽁 얼어붙을 것이라는 비관적 예측이 줄을 잇고 있다. 이미 4~5% 수준에 도달한 주택담보대출 금리가 더 오르게 되면 집값 하락과 거래 감소에 가속도가 붙으면서 위태로운 거래절벽과 공급단절의 빙하기가 닥칠 것이라는 우려다.

이번 빅스텝 이전까지 올해에만 3번의 기준금리 인상을 거치면서 주택시장은 거래가 잔뜩 움츠러들었다.

한국부동산원에 따르면 올해 1월부터 5월까지 아파트 거래가 15만 6,000여 건으로 통계 집계가 시작된 2006년 이후 최소치를 기록했다. 지난해 30여만 건과 비교하면 절반 이하로 거래가 감소한 것이다.

특히 서울의 아파트 거래는 지난해 같은 기간의 3분의 1 수준인 8,000여 건으로 곤두박질쳤다. 미국 연준은 6월의 자이언트스텝(0.75%p)에 이어 금리를 한번에 1%p 올리는 울트라스텝 추가 인상까지 거론하고 있다.



연준이 기준금리를 올리면 우리나라도 추가 금리인상이 불가피하다. 금리가 더 오르면 주택거래는 아예 실종되고 연쇄적으로 미분양이 양산되면서 신규분양도 자취를 감추게 될 것이다.

‘250만호 + α’ 주택공급계획 차질 불가피 민간기업, 원자재 수급난에 금리인상까지 타격 올 상반기 아파트 분양, 계획물량에서 반타작

장차 미분양이 늘고 신규분양이 어려워지면 새정부가 핵심정책으로 추진 중인 민간이 주도하는 ‘250만호+α’ 공급계획도 차질이 불가피하다.

작년부터 심화된 원자재 수급난으로 빠르게 식어가던 건설현장이 금리인상으로 결정타를 맞고 있다. 3년 만기 회사채 금리가 지난해 말 2.4%대에서 이달에는 4.1%까지 올랐다. 회사채를 발행할 수 없는 중소건설사의 자금 부담은 더욱 증가했다. 이에 건설사들의 행보도 수주 경쟁보다는 사업성을 꼼꼼하게 따지며 몸을 사리는 분위기로 돌아섰다. 건설사들의 수주경쟁이 치열했던 인기지역 정비사업마저도 입찰참여자가 아무도 없어 유찰되고 있다. 원자재 가격 급등에 연이은 금리인상으로 건설사들의 비용부담이 커지면서 신규아파트 건설현장도 분양을 연기하거나 문을 닫을 수밖에 없는 절박한 상황이다. 실제로 부동산R114에 따르면 올해 상반기 민영아파트 분양물량은 12만 3,891호로 연초 계획물량 23만 908호 대비 절반 수준에 그쳤다.

정부, 자재가격 상승분 적기에 반영하고 HUG 분양보증 수수료 환급하는 등 적극 대응 8월 둘째주 발표, 주택공급 로드맵 제대로 짜야

정부는 원자재 가격 급등과 금리 인상 위기에 적극 대응하고 있다. 지난 달 30일에는 국토교통부장관 주재로 우리 협회를 비롯한 주택·건설 관련 4개 단체장이 참여한 가운데 건설자재 공급망 점검회의를 갖고 대응방안을 집중점검했다.



그 결과 우리협회 건의를 반영하여 주택공급영향 최소화를 위해 자재가격 상승분을 공사비에 적기에 반영하고 HUG 분양보증 수수료 환급과 주택도시기금 대출금리 인하를 지원하기로 했다. 또한 7월 14일에는 대통령이 제2차 비상경제민생회의를 주재하고 주택담보대출자의 대출금리 부담을 줄여주기로 했다.

주택업계에서 기대하고 있는 것은 8월 둘째주에 발표 예정인 ‘5년간 250만호+α 주택공급 로드맵’이다.

로드맵에는 단순한 공급확대 차원이 아닌 최근 심화되고 있는 물가급등, 금리인상, 원자재 가격 급등, 거시경제 악화, 주택수요 침체를 해소하고 안정적인 주택공급을 통해 주거안정을 달성할 수 있는 한층 정교하고 실효적인 방안이 담겨야 한다.

주택시장 침체 국면을 고려하지 않고 공급확대에만 집중할 경우 인허가 실적은 증가해도 착공 물량은 감소하고 이마저도 미분양으로 전락하는 악순환이 발생할 수 있다. 주택업체의 건설원가와 자금조달 부담을 덜어주고 거주수요가 집중된 도심 등 주택이 꼭 필요한 지역에 적재적소의 공급이 가능하도록 도시건축규제가 획기적으로 개선되어야 할 것이다.

우리 협회도 주택업계를 대표하여 효과적인 주택공급방안 마련을 위해 정부와 다양하고 활발한 논의를 진행했다. 민간을 한껏 활용하는 구체적인 실행계획과 거시적인 주거정책 방향의 발표를 기대한다.

지방도시의 재고주택과 주택보급률

지방도시는 서울·수도권과 달리 지역별 재고주택 상황과 주택보급률이 천차만별이다.
지방도시에서 주택사업에 성공하려면 지역기반 데이터를 철저히 분석해야 하는 이유가 여기에 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

전국 49개 도시에 전체주택의 32% 분포 창원시 100만명, 10만명 이하 도시도 있어 인구규모와 주택재고상황 모두 고려해야

지방에는 49개의 도시가 있다. 이들 도시에 전국 인구의 24%(약 1,226만명), 전국 주택의 32%(약 591만호)가 있으며, 약 35만명의 외국인이 살고 있다.

인구가 가장 많은 지방도시는 창원시로 약 100만명이 거주한다. 다음으로 인구규모가 큰 지방도시는 청주로 약 86만명이 살고 있다. 인구 50만명이 넘는 지방도시로는 천안, 전주, 포항, 김해가 있다. 그 외 지방도시

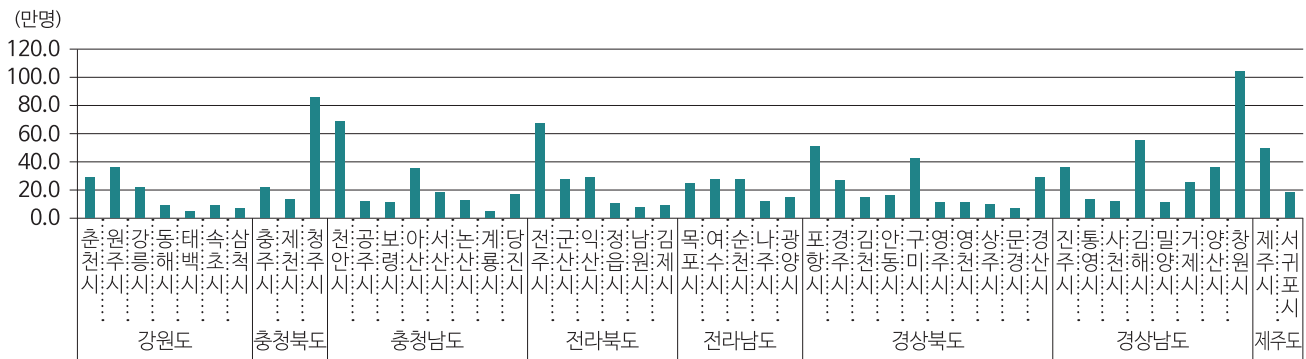
대부분은 인구규모가 10~30만명 내외다. 속초, 보령, 상주 등 인구 10만명이 채 안 되는 곳도 있다.

인구는 주택수요 판단의 기본요소이다. 따라서 지방도시의 인구특성을 잘 살펴볼 필요가 있다.

물론 주택소비가 인구기반으로만 이루어지는 것은 아니지만, 인구규모는 그 도시가 가지고 있는 경쟁력(내지 성장성)을 의미하기 때문에 중요한 지표이다. 특히 지방도시는 더 그러하다.

수도권보다 주택이 많기 때문에 인구규모와 더불어 주택재고 상황을 고려한 신규주택사업 계획이 중요하다.

지방도시의 인구규모 (2020년 기준)



지방의 주택보급률 110% 넘어

춘천, 원주, 강릉, 천안 등 110% 하회,

안동, 문경은 120% 상회... 주택재고 천차만별

국토부가 발표하고 있는 지방도시의 주택보급률을 살펴 보면 아래 <표1>과 같다.

지방의 주택보급률은 110%를 상회한다. 주택이 양적으로 부족하다고 하는 서울·수도권과는 상황이 다르다. 지방은 양적으로 부족하다고 할 수 없기 때문에 좀 더 세밀하게 주택상황을 따져봐야 한다.

주택보급률 110%를 하회하는 지역들이 있다. 춘천, 원주, 강릉, 천안, 영주, 영천, 경산, 김해, 양산, 전주, 익산, 제주시 다. 반면에 주택보급률이 120%를 상회하는 포항, 안동, 문경도 있다. 이처럼 지방도시마다 주택재고 상황이 다르다.

지방도시 아파트 많은 지역 vs 적은 지역,

20년 미만 지역 vs 30년 이상 노후지역,

지역 특성에 맞춰 차별적인 사업전략 마련해야

지방도시의 아파트 비중은 평균적으로 50% 정도다. 이중에서 20년 미만 아파트는 27% 정도이고, 30년 이상된 노후아파트가 차지하는 비중은 4% 정도다.

지방도시에서 신규주택사업을 계획할 때는 아파트가 많은 지역과 그렇지 않은 지역, 20년 미만의 아파트가 많은 지역과 그렇지 않은 지역, 30년 이상 노후아파트가 많은 지역과 그렇지 않은 지역 등의 특성을 고려해 차별적인 사업전략을 마련해야 할 것이다.

<표2>에서 보는 바와 같이 아파트가 적은 지방도시에는 아파트사업이 경쟁력이 있을 수 있을 것이다. 특히 20년 미만의 새아파트가 적은 지역일수록 수요확보는 용이할 수 있다. 30년 이상된 노후아파트가 많은 지역은 재건축 기회가 많은 지역으로도 해석할 수 있다.

이렇듯 신규주택사업의 기업경쟁력은 철저한 지역데이터 기반의 인구 및 주택상황 분석이 될 것이다.

표2. 지방도시의 주택재고 특성

주택보급률 가장 높은 지방도시 Top5	문경시(123.7%), 포항시(122.1%), 보령시(119.6%), 공주시(118.9%), 충주시(118.8%)
아파트비중이 가장 적은 지방도시 Top5	문경시(19.4%), 서귀포시(22.9%), 상주시(24.4%), 김제시(29.2%), 제주시(29.7%)
20년 미만 아파트가 가장 적은 지방도시 Top5	문경시(8.9%), 김제시(10.5%), 상주시(11.8%), 영주시(14.3%), 공주시(14.7%)
30년 이상 노후아파트가 가장 많은 지방도시 Top5	태백시(17.5%), 여주시(9.9%), 광양시(9.6%), 창원시(7.6%), 동해시(6.9%)

주 : 통계청 주택총조사 자료를 토대로 재산정(괄호안 수치는 전체 주택대비 비중)

표1. 지방도시 인구 및 주택보급률(2020년 기준)

지역명	인구수	주택 보급률	지역명	인구수	주택 보급률	지역명	인구수	주택 보급률
강원도	1,521,763	110.6	경상북도	2,644,757	115.4	전라북도	1,802,766	110.4
춘천시	284,645	105.6	포항시	501,109	122.1	전주시	666,517	107.0
원주시	352,429	107.6	경주시	261,778	118.8	군산시	269,023	113.6
강릉시	216,542	106.5	김천시	139,145	115.8	익산시	285,312	109.2
동해시	87,801	118.7	안동시	159,412	123.0	정읍시	106,706	114.1
태백시	41,494	113.7	구미시	416,603	113.7	남원시	78,097	117.1
속초시	80,054	116.1	영주시	103,818	107.0	김제시	79,733	113.1
삼척시	65,939	110.7	영천시	100,353	109.0	전라남도	1,788,807	112.6
충청북도	1,632,088	112.8	상주시	95,473	110.2	목포시	224,509	114.6
충주시	218,412	118.8	문경시	68,212	123.7	여주시	271,505	114.4
제천시	134,768	114.4	경산시	283,733	102.8	순천시	272,449	112.3
청주시	855,326	110.5	경상남도	3,333,056	111.8	나주시	113,293	115.4
충청남도	2,176,636	111.5	진주시	352,403	110.3	광양시	143,928	111.2
천안시	682,199	104.2	통영시	127,984	119.0	제주도	670,858	107.0
공주시	108,333	118.9	사천시	111,184	114.0	제주시	492,306	104.9
보령시	99,088	119.6	김해시	552,427	103.1	서귀포시	178,552	112.6
아산시	340,518	112.5	밀양시	103,228	114.0			
서산시	176,379	115.4	거제시	246,965	118.0			
논산시	119,707	111.9	양산시	351,206	102.8			
계룡시	40,854	118.9	창원시	1,029,389	115.4			
당진시	168,955	111.6						

자료 : 인구·주택총조사 기반 재산정(다가구 구분거처 추정하여 반영)

2022년 세제개편안 주요내용

정부에서는 주택분 종합부동산세 부담 완화 등을 골자로 하는 「2022년 세제개편안」을 발표(7.21)하였다.

이중 주택사업과 관련된 주요 내용만을 간추려 신는다. 해당 내용 중 일부는 정부입법으로 입법예고 과정을 거쳐 국회에 제출되고, 일부는 의원입법으로 국회에 제출되어 정기국회가 만료되는 연말쯤 국회를 통과(2023년 시행)할 것으로 예상된다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

주택분 종부세 부담 완화(「종합부동산세법」개정)

○ 주택분 종부세 과세방법 변경

- (현행) 주택 수에 따른 차등 과세 ⇒ (변경) 가액 기준 과세

○ 주택분 종부세 세율 인하 및 세부담 상한 조정

- (개인) 일반 0.6~3.0%, 다주택 1.2~6.0% ⇒ 0.5~2.7%

- (법인) 3.0%, 6.0% 단일세율 ⇒ 2.7% 단일세율

- (세부담 상한) 일반 150%, 다주택 300% ⇒ 150% 단일화

○ 주택분 종부세 기본공제금액 상향

- 6억원 → 9억원(1세대 1주택자 11억원 → 12억원)

※ 2022년 한시적으로 1세대 1주택자 14억원 공제(「조세특례제한법」개정)

○ 일시적 2주택 등 1세대 1주택자 주택 수 판정시 특례 마련

- ① 일시적 2주택(신규주택 취득 후 2년내 종전 주택 양도), ② 상속주택, ③ 지방 저가주택(2주택자, 3억 이하, 수도권·광역시·특별자치시 외 지방 소재)에 대해서는 1세대 1주택자 판정시 주택 수 제외(과세표준에는 합산)

소형주택 임대사업자 세액감면* 연장(「조세특례제한법」개정)

- * 등록임대사업자가 국민주택규모(85㎡ 이하)인 6억원 이하 주택을 임대하면서 임대료를 연 5% 이내로 인상한 경우 해당 임대소득에 대한 소득·법인세 감면
- 소형주택 임대사업자에 대한 소득·법인세 감면 적용기한 3년 연장
- (적용기한) 2022.12.31 ⇨ 2025.12.31

민간건설임대주택에 대한 양도소득세 장기보유특별공제 특례 적용기한 연장 (「조세특례제한법」개정)

- 10년 이상 임대, 임대보증금·임대료 증가율 5% 이하의 민간건설임대주택에 대해 임대기간 중 발생한 양도소득에 장기보유특별공제를 70%를 적용하는 특례의 적용기한을 2년 연장
- (적용기한) 2022.12.31까지 등록분 ⇨ 2024.12.31까지 등록분

공공매입임대주택 건설 목적 토지에 대한 양도소득세 과세특례 적용기한 연장 (「조세특례제한법」개정)

- 거주자가 공공매입임대주택 건설사업자*에게 주택건설을 위한 토지를 양도할 경우 양도세 10%를 감면하는 특례의 적용기한을 2년 연장
*공공주택사업자(나 등)와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결하고 해당 주택을 건설하는 자
- (적용기한) 2022.12.31 ⇨ 2024.12.31

인지세 납부 현실화

- 인지세 법정납부기한 합리화(「인지세법」개정)
- 인지세 납부기한을 문서작성일이 속하는 달의 다음 달 10일까지로 정함
※ 현재는 과세문서 작성 당일로 운영
- 납부지연가산세 규정 정비(「국세기본법」개정)
- 부동산소유권 이전 증서를 인지세 납부지연가산세 대상에서 제외
※ 현재 등기소에서 등기요건으로 인지세 납부 여부를 확인하고 있어 등기시점에 인지세가 납부되고 있는 실정으로, 계약서 작성 시점 기준인 현행 세법상 납부지연가산세가 부과될 수밖에 없는 불합리를 해소

다가구주택의 세대수 요건 기준?

Q. 하나의 대지에 여러 동(棟)의 다가구주택을 건설하는 경우
세대수 기준이 어떻게 되는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

**A. 하나의 대지에 여러 개 동의 다가구주택을 건축하는 경우에는 대지 내 모든 동의 세대수를 합산하여
19세대 이하가 되어야 할 것입니다.**

다가구주택 1개 동 바닥면적 합계, '660㎡ 이하'여야

「건축법」 제2조제2항에서는 건축물의 용도를 단독주택과 공동주택 등으로 구분하되, 같은 법 시행령 별표 1에서는 단독주택을 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간으로 세분하고, 공동주택을 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 세분하여 규정하고 있습니다.

또한, 다가구주택의 요건으로 “1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것”이라고 규정하여 바닥면적에 관해서는 그 요건을 각각의 동별로 갖추어야 함을 규정하고 있습니다.

단독주택 중 다가구주택만 ‘세대수 요건’ 두고 있어

「건축법」 제2조제2항 및 같은 법 시행령 별표 1에서는 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트를 “주택으로 쓰는 층수”와 “주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계”를 기준으로 구분하면서, 그중 다가구주택에 대해서만 “세대수에 관한 요건”을 추가적으로 규정하고 있습니다.

이는 다가구주택이 비록 공동주택과 같이 여러 세대가 거주할 수 있는 구조를 갖추었지만 세대수가 일정 수준 이하로 제한되기 때문에 공동주택이 아닌 단독주택의 일종으로 분류된 것이라고 보아야 할 것입니다.

다가구주택은 '19세대 이하가 거주'하도록 규정

한편, 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목3)에서는 다가구주택의 요건으로 “19세대 이하가 거주할 수 있을 것”이라고 규정하고 있으며, 대지 내 동별 세대수를 합한 19세대 이하가 거주할 수 있어야 한다고 규정(개정 2016.7.19)하고 있습니다.

대지 내 모든 동의 세대수 합산, 19세대 넘지 못해

만약, 하나의 대지에 동별로 19세대 이하인 다가구주택을 수십여 동 건축할 수도 있다면 주택의 규모에 따라 단독주택과 공동주택을 구분하여 규율하고 있는 건축법령의 취지에 반하게 됩니다. 뿐만 아니라, 건축법령상의 주택의 용도구분을 전제로 주택의 입지와 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치범위, 주택의 공급조건·방법 및 절차 등을 규율하고 있는 주택의 건설과 공급에 관련된 다수 법령의 적용관계가 불분명해질 것입니다. 이를 종합해 볼 때, 하나의 대지에 두 동 이상으로 구성된 다가구주택을 건축하는 경우 대지 내 모든 동의 세대수를 합산하여 19세대 이하가 되어야 할 것입니다.

[참고1] 「건축법 시행령」 별표1 (용도별 건축물의 종류)

1. 단독주택

가. 단독주택(생략)

나. 다중주택(생략)

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것(2016.7.19)

답변 요약 다가구주택 세대수 요건은 “19세대 이하가 거주할 수 있을 것”이라고 규정하고 있고, “대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다”고 규정하고 있습니다. 따라서 하나의 대지에 여러개 동의 다가구주택을 건축하는 경우에는 대지 내 모든 동의 세대수를 합산하여 19세대 이하가 되어야 할 것입니다.

국내 해안도로 드라이브 TOP 5

여름휴가를 맞아 어디론가 떠나 시원하게 쉬고 싶어도 여러 제약이 많은 요즘,
자동차를 타고 드라이브 여행을 하며 답답한 마음을 떨쳐내 보는 건 어떨까.
국토교통부에서 추천한 여름휴가에 가볼 만한 드라이브 코스 5곳을 소개한다.

정리 김우영 출처 국토교통부, 한국관광공사



 삼척해변 > 비치조각공원 > 삼척항

새천년 해안도로 4.8km

동해안의 푸른 바다를 온몸으로 맞으며 달릴 수 있는 4.8km의 해안도로로 삼척해수욕장과 삼척항을 잇는 동해대로 7번 국도다. 자연이 깎고 다듬은 기암괴석과 우거진 송림이 어우러져 멋진 경관을 연출한다. 바람이 세차게 불어오는 날이면 도로 위로 솟구칠 듯 파도가 몰아친다.

해안도로 중간에는 잠시 차를 주차하고 편안하게 해안 절경을 감상할 수 있는 쉼터가 마련되어 있다.

 안면도 백사장 해수욕장 > 두여 해수욕장 > 꽃지 해수욕장

안면도 해안도로 11.9km

안면도 해안도로는 서해바다, 갯벌, 붉은 노을 등을 한번에 감상할 수 있는 유일한 도로다. 약 11.9km의 이 해안도로는 백사장해수욕장을 시작으로 삼봉, 기지포, 안면, 두여, 밧개, 방포, 꽃지해수욕장까지 여러 해변을 이어 달린다. 특히 최고의 풍광인 붉은색의 아름다운 일몰은 어느 해변에서나 조망이 가능하다. 낙조 최고의 명소는 꽃지해변의 할미·할아비 바위 사이로 떨어지는 풍경이 압권이다.





학동 흑진주 몽돌 해수욕장 > 함목 몽돌해변 > 거제 해금강

해금강 해안도로 10.6km

경남 거제 해금강 해안도로는 시원스러운 바다풍경과 해안절경이 아름다운 드라이브 코스로 총연장 10.6km에 달한다. 2월말에서 3월초에 이곳을 찾으면 아름다운 해안절경과 함께 붉게 물든 동백숲과 도로변에 핀 갖가지 야생화로 더욱 아름다운 풍경을 감상할 수 있다. 또한 이 도로를 지나갈 때 들리는 학동흑진주몽돌해변의 까만 몽돌이 바닷물에 쏠리는 소리는 우리나라의 아름다운 소리 100선에 선정되기도 했다.

모래미 해수욕장 > 노을 전시관 > 백암 전망대

영광 백수 해안도로 16.8km

전남 영광 백수 해안도로는 영광군 백수읍 길용리에서 백암리 석구미 마을까지 16.8km에 달하는 해안도로로, 기암괴석·광활한 갯벌·불타는 석양이 만나 황홀한 풍경을 연출하는 서해안의 대표적인 드라이브 코스다. 특히 해안도로 아래 목재 데크 산책로로 조성된 3.5km의 해안 노을길은 바다 가장 가까운 곳에서 걷기와 함께 아름다운 풍경을 감상할 수 있다.



죽성항(왕학대) > 월전포구(월전방파제) > 해동용궁사

기장 죽성리해안도로 12km

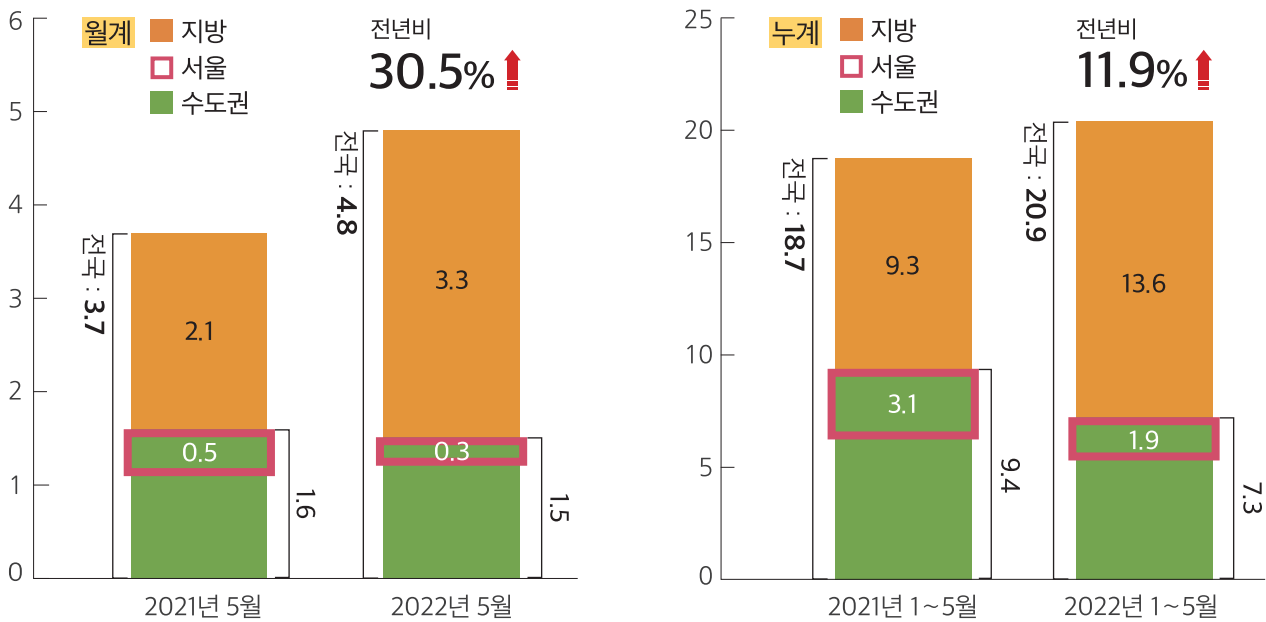
부산 기장에 있는 죽성리해안도로는 언제나 풍성한 여름 같다. 넓은 바다에서 뿔어져 나오는 풍광과 녹음이 짙은 숲, 골이 깊은 산 등 여러 모양으로 자태를 뽐내는 해안길이다.ダイナミック한 부산의 멋과 맛에서 벗어나 여유를 느끼며 낭만을 즐기고 싶다면 죽성리해안도로가 최고다. 코스는 죽성항에서부터 월전포구를 거쳐 대변항, 해동용궁사까지 약 12km로 해안풍경을 넉넉하게 감상할 수 있다.

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 5월 누계 주택인허가 20.9만호. 전년동월 대비 11.9% 증가

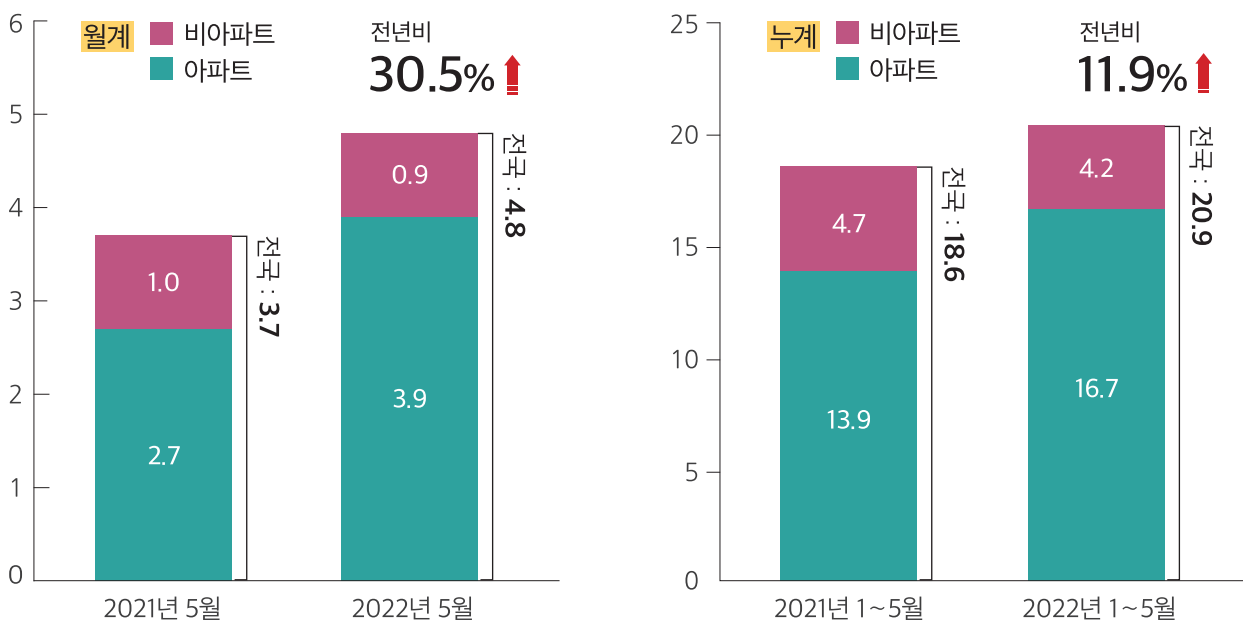
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



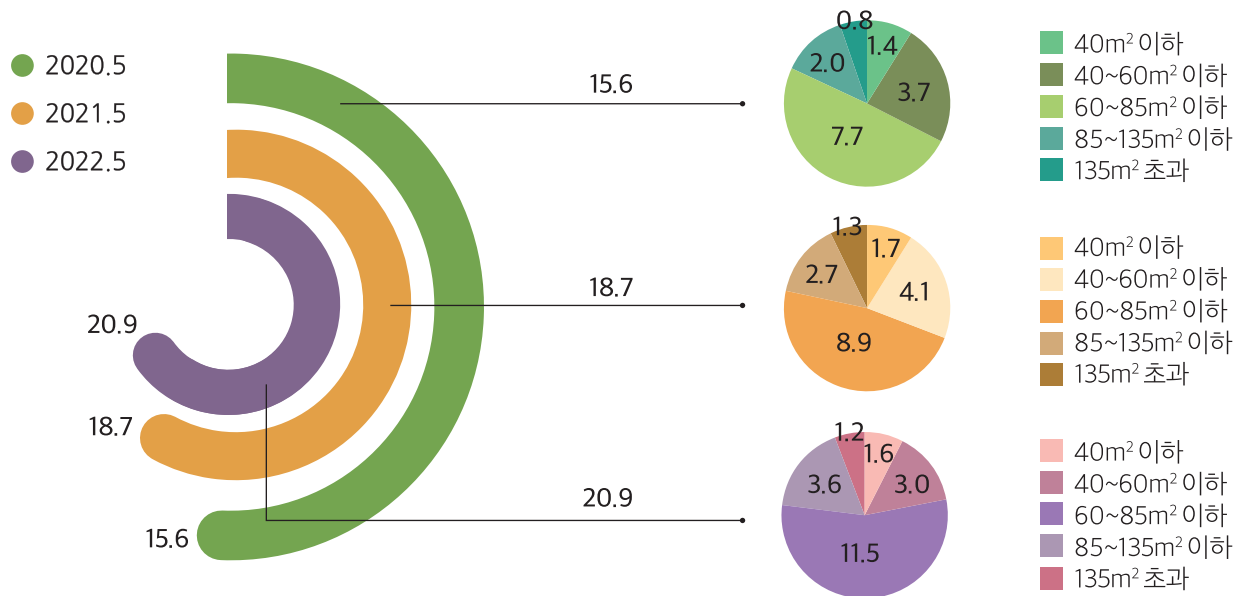
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

6월말 발표(2022년 5월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

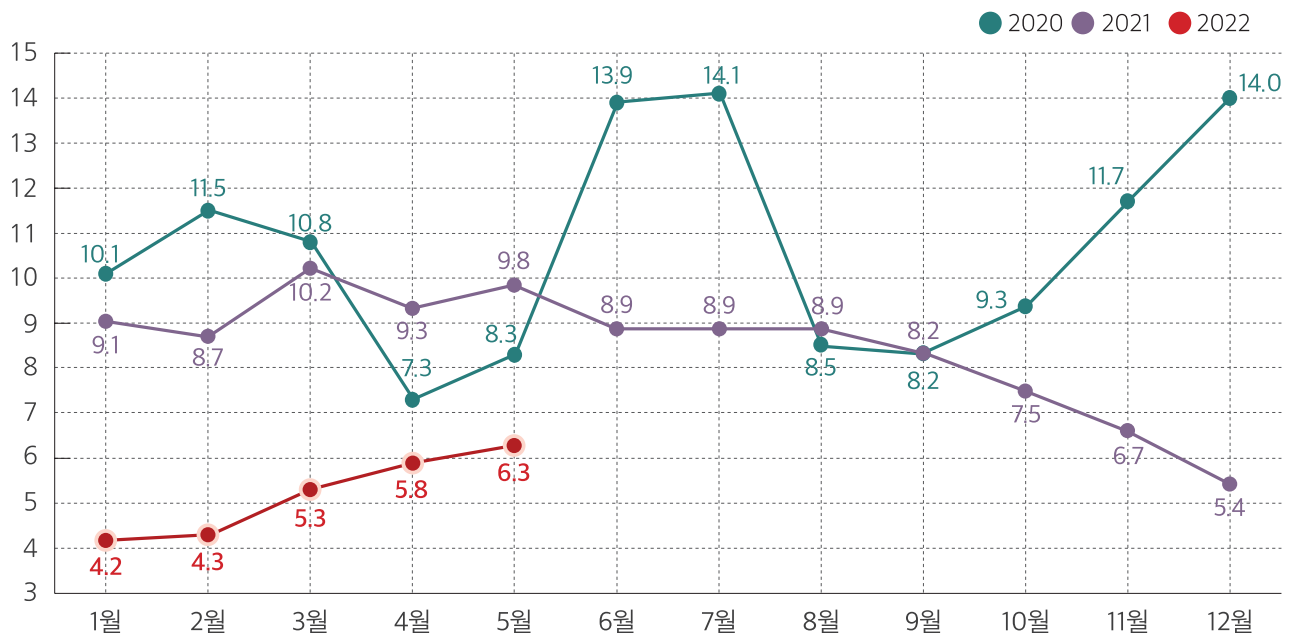
* 단위 : 만 세대



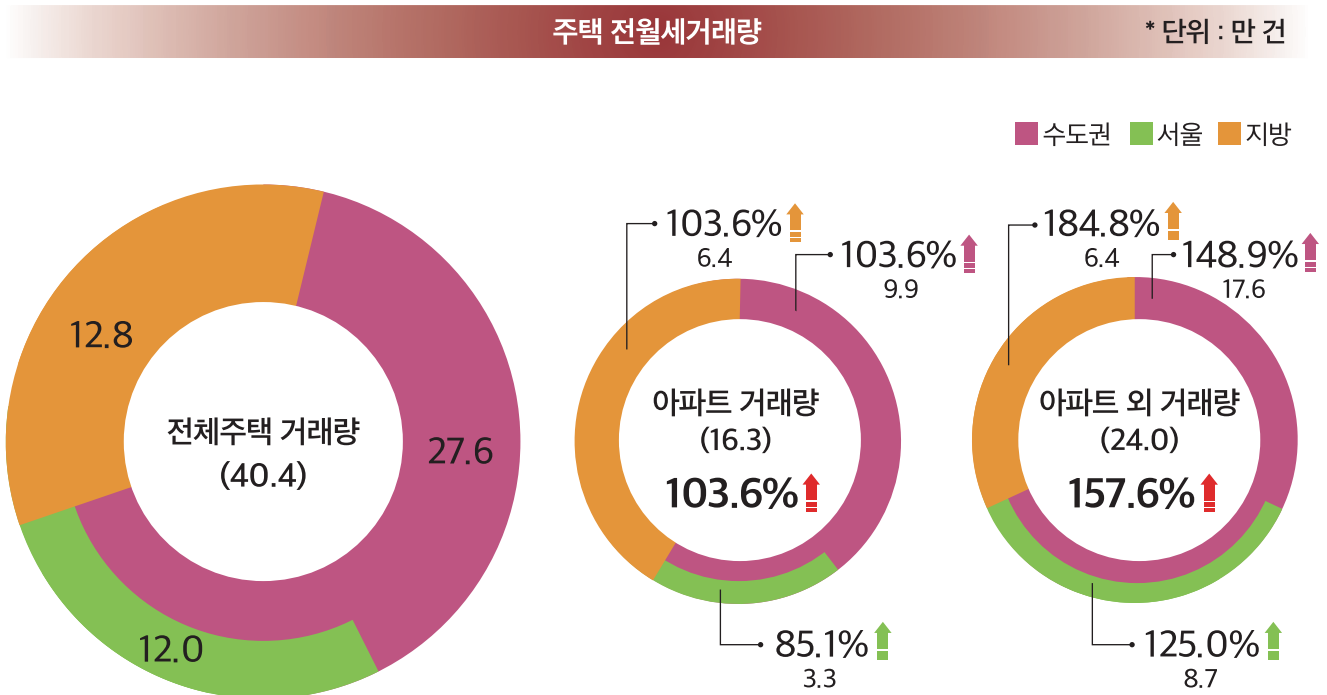
2. 주택 매매거래량 : 5월 거래량 6.3만건, 전년 동월대비 35.2% 감소

주택 매매거래량

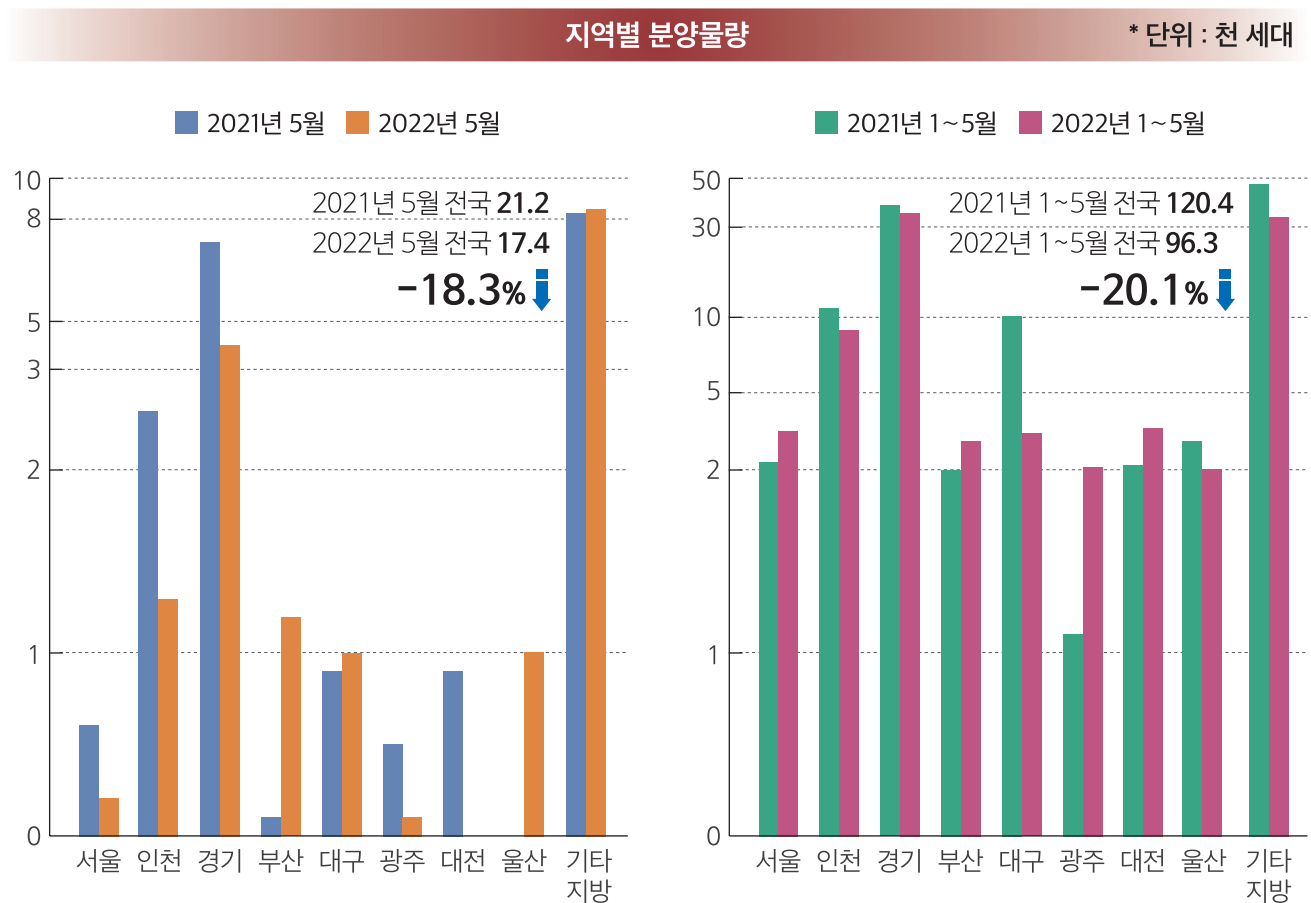
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 5월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 103.6% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 157.6% 증가



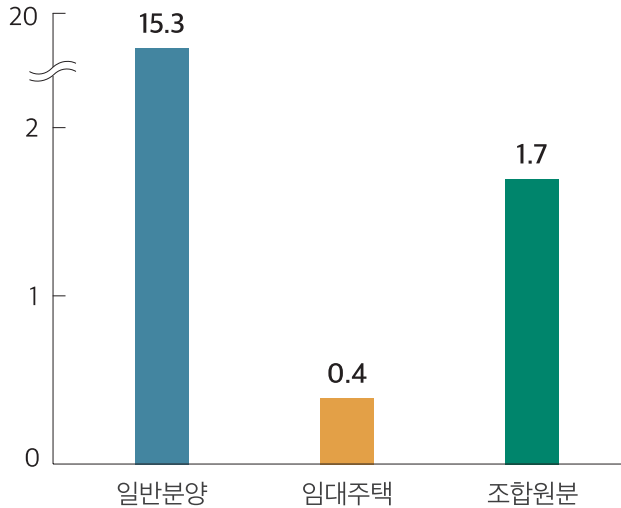
4. 분양물량 : 5월 누계 공동주택 분양실적은 전국 9.6만호. 전년동기 대비 20.1% 감소



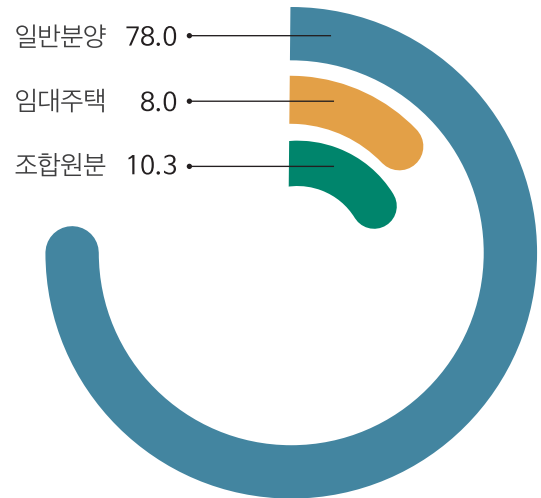
5월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

5월 월계



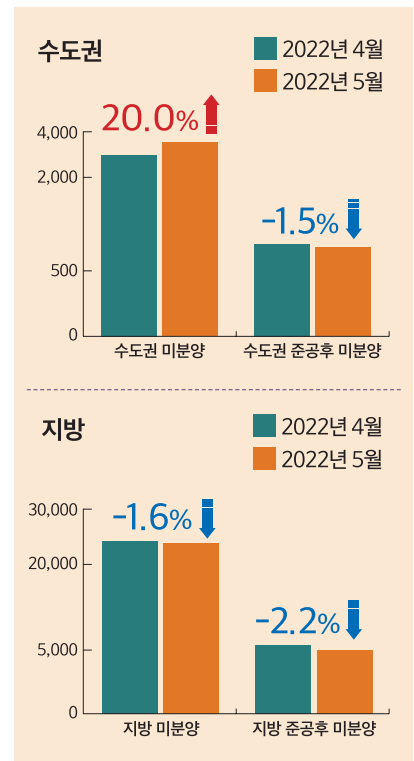
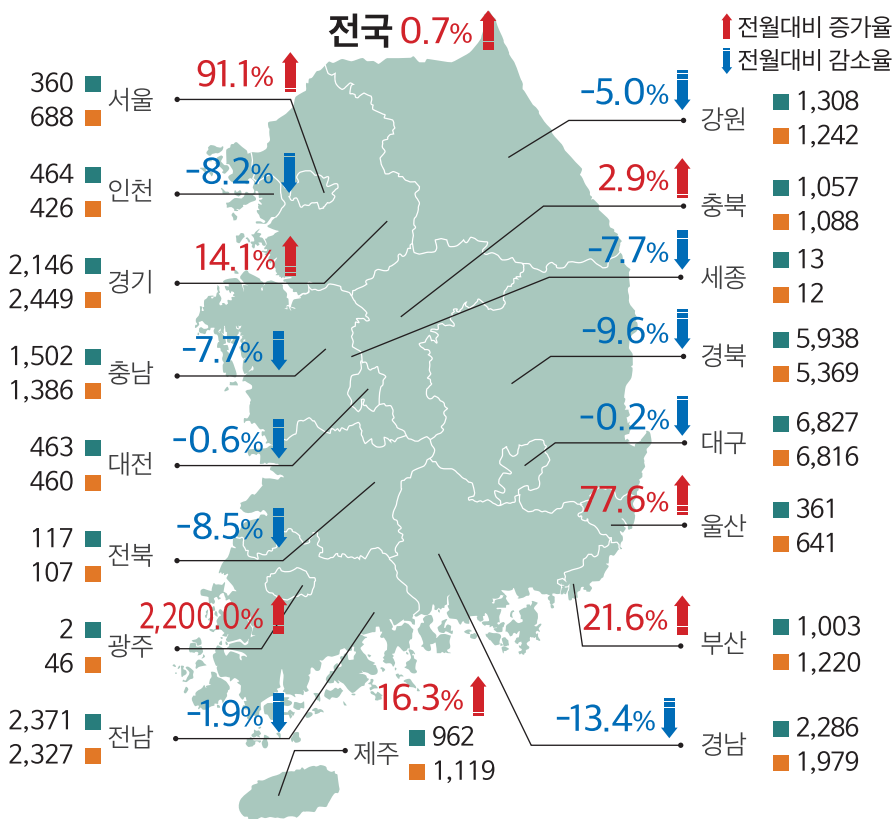
1~5월 누계



5. 미분양현황 : 5월말 기준 전국의 미분양주택 27,375호. 전월대비 0.7% 증가

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대



2022년 3분기 주택경기 전망

주택시장 경착륙 우려

올해 3분기 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 활용조사
기간

2022. 6. 13~6. 30

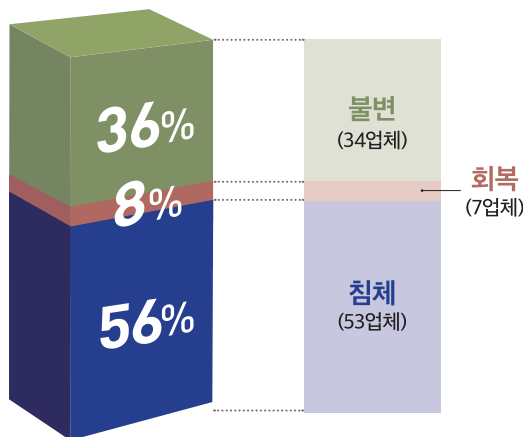
조사
대상

전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

조사
방법설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개 업체 중 94개 업체 답변(답변율 : 31%)분석
방법

항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2022년 3분기 주택경기동향



설문에 응한 94개 주택건설업체 중 34개 업체(36%)가 2022년도 3분기의 주택경기를 2022년도 2분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 53개 업체(56%)는 2분기보다 침체될 것으로 내다봤다. 이는 2분기 주택경기 전망(불변(46%), 회복(30%))보다 매우 악화된 수준이다. 최근들어 러시아·우크라이나 전쟁 장기화 등에 따른 원자재 가격 급등, 글로벌 경기침체 우려, 점진적인 금리인상 불가피 등의 원인으로 부동산 시장이 경착륙할 것이라는 우려에 따른 것으로 풀이된다.

3분기 주택경기 침체이유

47%

점진적인 금리상승
44업체

27%

실물경기회복 불투명성
25업체

18%

주택시장 불확실성 증대
17업체

2%

기존주택시장 회복 지연
2업체

2%

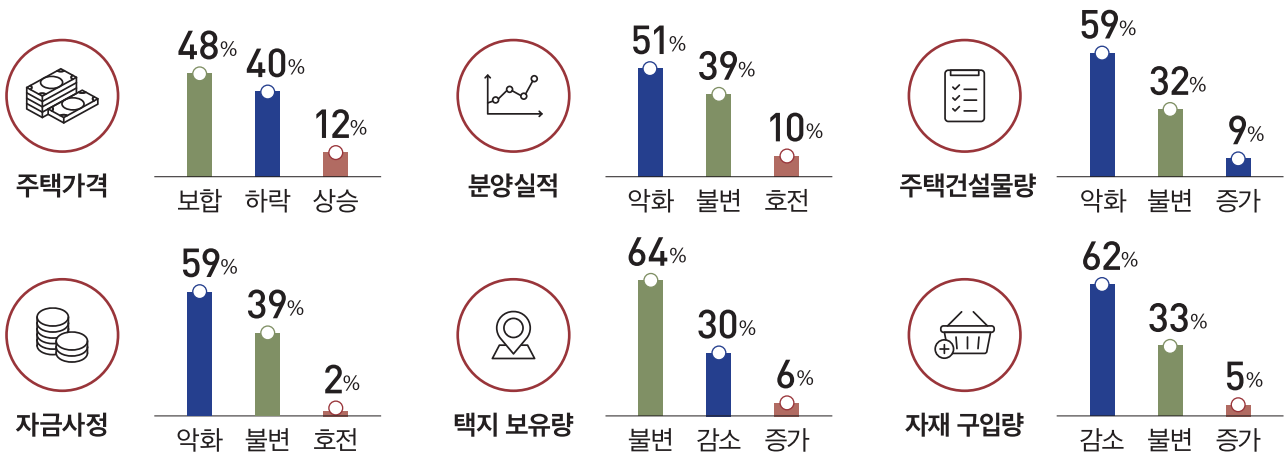
신규주택 분양시장
경착륙 우려 2업체

4%

기타 4업체

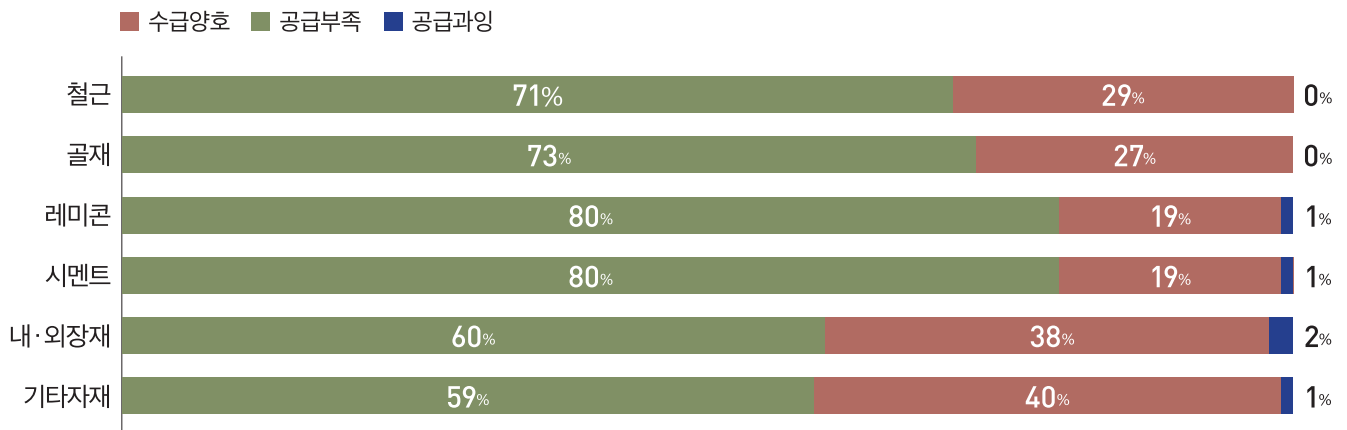
세부항목별 주택경기 전망

<2022년 3분기 전망(2022년 2분기 대비)>

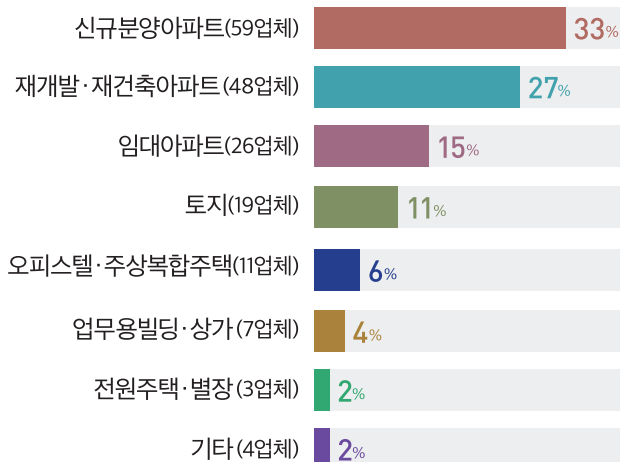


3분기 자재수급동향

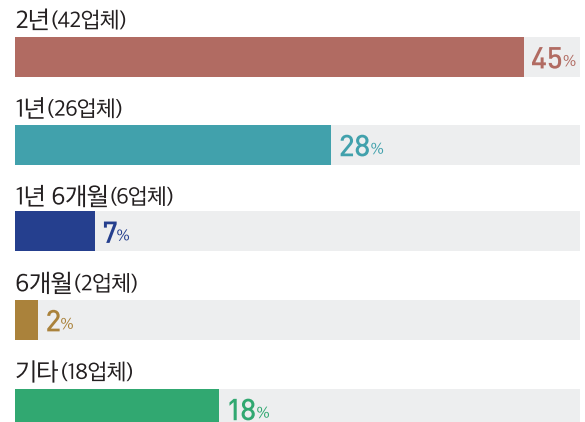
<2022년 3분기 전망(2022년 2분기 대비)>



3분기 부동산 인기상품



수도권·지방 부동산시장 양극화 지속기간



3분기 부동산시장 영향요인

금리기조(64업체)

31%

새정부의 부동산정책 기조(57업체)

28%

글로벌 경제변수(43업체)

21%

실물경기 호전여부(24업체)

12%

미분양주택 증가 추이(10업체)

5%

주택수급문제(5업체)

2%

코로나19 지속여부(2업체)

1%

주택사업여건 개선을 위해
정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책소비자 주택금융규제 완화 및 주택사업금융(PF대출)
보증 활성화(66업체)

35%

사업계획 승인절차 간소화를 위한 통합심의 활성화(31업체)

16%

도심주택 공급 확대를 위한 도시관리정책 개선(22업체)

12%

공공건설임대주택 표준건축비 인상(19업체)

10%

민간건설임대주택 주택도시기금 지원 확대(19업체)

10%

신규 공공택지 조기 공급(17업체)

9%

주택사업 기부채납 절차 간소화 및 부담 완화(14업체)

7%

기타(3업체)

1%

새정부 부동산 정책 최우선 목표

LTV·DTI·DSR 등 대출규제 완화(50업체)

39%

보유세·양도세 등 세제 완화(21업체)

16%

재건축·재개발 규제 완화(18업체)

14%

분양가상한제 폐지(15업체)

12%

택지공급 확대(10업체)

8%

공공주택 공급 확대(9업체)

7%

민간과 공공의 명확한 역할분담(5업체)

4%

성공적인 3기 신도시 개발 방안

신도시 개발사업과 동시에 광역교통시설 착공(50업체)

46%

민간아파트 분양물량 대폭 확대(21업체)

19%

주거지와 직장이 가까운 자족형 신도시 개발(17업체)

16%

서울의 공급확대방안과 병행 추진(8업체)

7%

2기 신도시 광역교통망 조기 확충 병행추진(8업체)

7%

용적률 상향 조정(5업체)

4%

기타(1업체)

1%

바람직한 분양가상한제 개선방안 (주관식 설문)

- | | | | | | |
|---|--|-----|---|---------------------------------------|-----|
| 1 | 자재비·인건비·택지비 상승을 반영한
현실적인 분양가 책정(27업체) | 53% | 4 | 기본형건축비의 조정 및 고시주기 단축(3업체) | 6% |
| 2 | 분양가상한제 폐지 필요(5업체) | 10% | 5 | 금융비용을 포함한 분양가 산정(3업체) | 6% |
| 3 | 시장경제에 중점을 둔 정책 필요(5업체) | 10% | 6 | 기타(실거래가격을 기반으로 한 분양가 산정
필요 등)(8업체) | 15% |

건자재 수급 정부 대응방안 (주관식 설문)

- | | | | | | |
|---|--------------------------|-----|---|--|-----|
| 1 | 자재공급망 개선 및 투명성 확보(12업체) | 31% | 4 | 인건비 안정화와 물류비용 인하(4업체) | 10% |
| 2 | 수입관세·법인세 인하 등 세제 혜택(9업체) | 23% | 5 | 불법파업에 대한 강경한 대응 필요(2업체) | 5% |
| 3 | 정부 주도의 공급망 확대(4업체) | 10% | 6 | 기타(건축공사물량 조정으로 자재비 급등 충격
완화 등)(8업체) | 21% |

주택정책 개선 필요사항 (주관식 설문)

- | | | | | | |
|---|--|-----|---|-------------------------|-----|
| 1 | 분양가상한제·임대차 3법 등 각종 부동산정책
규제완화(11업체) | 26% | 5 | 일관성 있는 정책 추진(2업체) | 5% |
| 2 | 세제혜택 확대 및 금융규제 완화(10업체) | 24% | 6 | 시장경제중심 정책으로 전환(2업체) | 5% |
| 3 | 대폭적인 조정대상지역 해제(4업체) | 9% | 7 | 기타(교통인프라 투자 확대 등)(10업체) | 24% |
| 4 | 재건축·재개발 활성화정책 필요(3업체) | 7% | | | |



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.

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정 및 「정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준」 제정 주요내용

국토교통부령 제1135호
(2022.7.15) - 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙

국토교통부공고 제2022-416호
(2022.7.15) - 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준

【주요내용】

< 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 >

- 비정기고시 조정항목 현실화 및 조정요건 추가(제7조제5항 및 별표1)

< 기본형건축비 비정기 조정요건 개선내용 >

기존	개선(아래 세 요건 중 하나라도 충족 시 조정)
▶ 레미콘, 고강도 철근, PHC 파일, 동관 등 4개 항목 중 하나의 가격이 15% 이상 변동 시 정기고시 3개월 후 조정	▶ 레미콘, 고강도 철근, 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 등 5개 항목 중 하나의 가격이 15% 이상 변동 시 정기고시 3개월 후 조정(변경)
	▶ 레미콘, 고강도 철근 가격 변동률의 합이 15% 이상인 경우 정기고시 3개월 이내라도 조정(신설)
	▶ 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집 가격 변동률의 합이 30% 이상인 경우 정기고시 3개월 이내라도 조정(신설)

- 공공택지 외의 택지의 택지 가산비에 정비사업 등 필수비용 반영(제9조제1항제 5호의3)

- 영업손실보상비, 이사비 및 주거이전비, 명도소송비, 이주비 금융비, 총회 등 필수 소요경비를 공공택지 외의 택지에 적용되는 택지 가산비에 추가

<정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준>

- 정비사업 등 필수 발생 비용에 대하여 구체적 산정기준 마련(제4조)

<「정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준」 주요 내용>

비용 항목	산정기준
주거이전비·이사비	▶ 법정금액 지출내역 반영(「토지보상법 시행규칙」 제54조·제55조 등)
영업손실 보상비	▶ 법정금액 지출내역 반영(「토지보상법 시행규칙」 제46조·제47조 등)
명도소송비	▶ 소송집행에 소요된 실제 비용 반영
이주비에 대한 금융비용	▶ 대출계약상 비용 을 반영하되, 표준산식으로 상한* 설정 * 종전의 토지 또는 건축물의 가격×해당사업장 소재지 LTV×대출기간×한국은행 예금은행 가중평균금리 중 신규취급액 기준 주담대 금리(대출약정상 대출개시일이 포함된 월 기준) ※ 대출기간은 대출개시일부터 입주예정일까지 기간을 인정(최대 5년)
총회 등 필수 소요경비	▶ 총사업비의 0.3% 정액 반영

【부 칙】

<공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙>

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- (공공택지 외의 택지를 감정평가한 가액에 가산되는 택지와 관련된 비용에 관한 적용례) 제9조제1항제5호의3의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집공고(이 규칙 시행 전에 입주자 모집공고를 한 경우로서 이 규칙 시행 이후 입주자 모집재공고를 하는 경우는 제외한다)를 하는 경우부터 적용

- (공공택지 외의 택지 매입가격에 가산되는 택지와 관련된 비용에 관한 적용례)
제9조의2제1항제1호의2의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집공고(이 규칙 시행 전에 입주자 모집공고를 한 경우로서 이 규칙 시행 이후 입주자 모집 재공고를 하는 경우는 제외한다)를 하는 경우부터 적용

<정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준>

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행
- (적용례) 이 고시는 시행일 이후 입주자 모집공고(이 고시 시행 전에 입주자 모집공고를 한 경우로서 이 고시 시행 이후 입주자 모집 재공고를 하는 경우는 제외한다)를 하는 경우부터 적용

「소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업 전문관리업자 선정기준」 개정 주요내용

국토교통부고시 제2022-387호
(2022.6.28)

【주요내용】

- 경쟁입찰 없이 시공자를 선정할 수 있는 기준 변경(제5조)
- 소규모주택정비사업 시공자 선정시 경쟁입찰을 하지 않고 시공자를 선정할 수 있는 조합원 수를 30인으로 하고 등록사업자의 주택건설 실적 등의 필수 검토항목 마련

【부칙】

- (시행일) 이 기준은 고시된 날부터 시행
- (시공자 선정 등에 관한 경과조치) 이 고시 시행 전에 조합설립인가를 신청한 경우 제5조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

「도시개발업무지침」 개정 주요내용

국토교통부훈령 제1531호
(2022.6.22)

【주요내용】

- 민·관 공동 도시개발사업 추진 시 민간참여자 공모 절차 및 방법, 사업참여계획서 평가, 협상대상자 선정, 협약 체결 절차, 협약 내용, 법인 설립에 관한 사항 등을 명확히 규정(제1편제7장 신설)
- 지정권자의 임대주택 의무비율 조정 범위 축소(2-8-5-3. ⑧)
- (종전) 의무비율의 $\pm 10\%p \rightarrow$ (개정) $\pm 5\%p$

- 사업비(조성원가)의 표준항목을 명확히 하고, 산정기준을 구체적으로 규정(2-8-15-2, 별표3)
- 학교용지를 매입하여야 하는 기관이 학교수요 감소 등을 사유로 준공 전 매입을 포기하여 용도변경이 필요한 경우 지정권자는 기반시설 현황 등을 검토하여야 함(5-10-3 신설)

【부 칙】

- (시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행

「개발부담금 업무처리 규정」개정 주요내용

국토교통부훈령 제1539호
(2022.7.15)

【주요내용】

- 부과대상사업 명확화(제4조)
 - 부과대상인 재개발사업의 범위를 명확히 규정
- 부과대상사업의 면적산정(제3조)
 - 부과대상면적을 종로시점지가와 개시시점지가 산정 면적으로 명확히 규정
- 개발비용의 산정·확인 의뢰시 유의사항 규정(제13조)
 - 부과징수권자가 개발비용산정기관으로부터 징구하는 서류에서 법인등기사항증명서를 삭제하고 이를 행정정보의 공동이용을 통해 확인하도록 함

【부 칙】

- (시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행



땅속으로 떠나는 냉장고 여행

동굴로 떠나요

더위의 최고봉이라고 불리는 삼복 중 말복이 들어 있는 8월이다.

무더위를 피하기 위해 천연 냉장고와 다름없는 동굴 속으로 떠나보는 건 어떨까.

글 문유선 여행작가



충주호 변에 있는 활옥동굴은
국내 유일의 백옥·활석·백운석 광산이다.
폐광 후 2019년 동굴 테마파크로 다시 태어났다.
갯도 2.5km 구간을 각종 빛 조형물로 꾸며냈다.



동굴은 믿음직한 여름 여행지다. 일단 시원하다. 입구부터 서늘한 바람이 불어와 ‘천연 냉장고’라는 별명도 갖고 있다. 대부분의 동굴은 15~18°C 를 항상 유지하기 때문에 여름엔 시원하고 겨울엔 따뜻하다. 폭우가 쏟아져도 아무 걱정이 없다. 칠월같이 어두운 동굴에 인간은 불을 밝혔고 관광지로 개발했다. 동굴의 시간은 끝없는 밤이다. 아침에 가도, 낮에 가도 동굴 탐험은 여행이 아닌 야행(夜行)이 된다.

세계에서 가장 큰 석회 동굴은 베트남의 선동 동굴(Sơn Đoòng cave, 6.5km) 이며, 가장 큰 용암 동굴은 하와이에 있는 카주무라동굴(65.5km)이다.

국내에서 가장 긴 동굴은 삼척 환선굴로 길이가 6.5km 내외로 알려져 있다. 단양 고수동굴은 1,700m 길이로 석회암 동굴 중 가장 길다. 수중 동굴 중 가장 깊은 곳은 735m의 단양 영천동굴이다.

국내에 있는 동굴은 크게 나뉘 셋이다.

첫째, 천연적으로 생성된 동굴이다. 석회암 지반이 지하수에 녹아 생성되는 석회암 동굴이 제일 흔하다. 이런 동굴에서는 종유석이나 석순 같은 것을 볼 수 있다. 산성을 띤 물이 석회암을 녹이는 것은 동굴뿐만 아니라 일반적으로 석회암 지대를 녹여 침식 지형을 이루는데, 이를 카르스트 지형이라 한다. 지반이 화학적으로 녹아서가 아니라 풍화작용, 파도 같은 물리력에 깎여서 동굴이 생기기도 한다. 제주도에는 화산활동으로 생성된 동굴이 있다. 용암으로 생긴 통로에 석회수가 침투하여 종유석과 석순 등 석회동굴에서 볼 수 있는 구조물이 생기는 경우도 희귀하게 존재하는데, 제주 용천굴이 이런 형식의 동굴이다.

두 번째는 광물을 채굴하기 위해 인간이 만든 동굴, 즉 광산이다. 광산 주변에는 도시가 있기 마련이라 접근성이 좋은 편이다.

강원도 정선의 화암동굴은 금을 채광하던 천포광산이다.
천포광산 지하의 석회동굴을 테마형 동굴 관광지로 개발했다.





01 02



세 번째는 광물 채굴이 아닌 다른 목적으로 만든 특별한 동굴이다. 북한이 남침을 위해 뚫은 ‘땅굴’이나 옛 철도 노선에 버려진 터널, 와인을 보관하기 위해 만든 와인동굴 등이 여기에 해당한다.

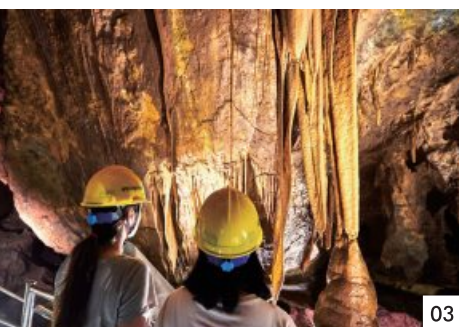
우리나라에 있는 수많은 동굴 중 출입이 허가된 곳은 많지 않다. 학술연구, 언론취재 등 특별한 목적이 있다면 관청의 동굴 담당 부서의 허가를 받아야 한다. 관광지로 개방된 곳은 종유석 같은 자연 생성물의 훼손에 주의해야 한다. 일단 파괴되면 자연적 복구까지 수만년 이상이 걸린다는 것을 명심하자. 동굴은 어둡고 바닥이 미끄러운 곳이 많으니 안전에 유의해야 하고 개방은 됐지만 인적이 뜸한 동굴이라면 일행을 만들어 같이 가야 한다. 깊은 동굴은 휴대전화가 터지지 않는 곳도 많다.

천연기념물을 만난다 동해 천곡황금박쥐동굴

강원도 동해시 천곡황금박쥐동굴은 1991년 아파트 공사를 하던 중 처음 발견, 1996년 일반에 공개된 곳이다. 동굴은 총 길이 1,510m이며, 깊이는 10m에 달한다. 생성 시기는 4억~5억년 전으로 추정되는데, 810m가 관람 구간으로 개방된다.

동굴의 본래 명칭은 천곡천연동굴인데, 최근 천곡황금박쥐동굴로 새롭게 문을 열었다. 천곡황금박쥐동굴에는 황금박쥐가 서식하는 것으로 알려졌다. 황금박쥐(붉은박쥐)는 세계적으로 개체 수가 적어 멸종 위기종 1급과 천연기념물로 지정된 희귀 야생동물이다.

안전 헬멧을 쓰고 가파른 계단을 내려서면 신비한 지하 세계 탐험이 시작된다. 동굴은 석회동굴의 특성을 고스란히 보여준다. 바닥에 솟은 석순과 천장에 매달린 대형 종유석, 석순과 종유석이 연결된 석주 등이 끊임없이 이어지며 흥미진진한 동굴 탐방을 이끈다. 오백나한상, 사천왕상, 피아노상 등 다양한 2차 생성물도 차례 차례 모습을 드러낸다.



03

- 0102 천곡황금박쥐동굴은
석회동굴의 특성을 잘 보여준다.
동굴탐험 내내 바닥에 쏙은 석순과
천장에 매달린 대형 종유석이
끊임없이 이어진다.
- 03 천곡황금박쥐동굴을 탐방 중인
관광객들
- 04 제주도 만장굴은 전 세계적으로
보기드문 용암동굴로 가치가 높다.

동굴에 물이 차면서 굴곡을 형성한 천장 용식구는 국내 동굴 중 최대급 규모를 자랑한다. 용식구 가운데 용이 승천하는 모습을 한 용굴은 크기가 압권이다. 동굴은 몸을 절반으로 낮춰서 통과하거나, 앉아서 올라다봐야 진면목을 관랄할 수 있는 코스다. 툭툭 머리를 부딪히는 경우가 다반사라 헬멧 착용은 필수다.

동굴 탐방의 하이라이트는 샘실신당이다. 천장을 떠받친 석주와 좌불상 등이 한자리에 모인 지형으로, 조명시설도 새롭게 갖춰 신비로운 분위기를 더한다. 탐방로 중 최근 개방된 저승굴은 어두침침해 오히려 실감난다. 발을 디뎌야 불이 들어오는 조명효과가 재미있다.

세계자연유산에 속한 용암동굴 제주 만장굴

제주시 구좌읍 김녕리 만장굴은 전체길이 약 7,400m, 최대 높이 약 25m, 최대 폭 약 18m로 제주 세계자연유산의 한 부분인 거문오름용암동굴계(황상구 외, 2005)에 속하는 용암동굴이다. 특히 주 통로는 폭이 18m, 높이가 23m에 이르는 세계적으로도 큰 규모의 동굴이다. 전 세계에는 많은 용암동굴이 분포하지만 만장굴과 같이 수십만 년 전에 형성된 동굴로서 내부의 형태와 지형이 잘 보존된 용암동굴은 드물다.

만장굴은 동굴 중간 부분의 천장이 함몰되어 3개의 입구가 형성되어 있는데, 현재 일반인이 출입할 수 있는 입구는 제2입구이며, 1km만 탐방이 가능하다. 만장굴 내에는 용암종류, 용암석순, 용암유석, 용암유선, 용암선반, 용암표석 등의 다양한 용암동굴생성물이 발달하며, 특히 개방구간 끝에서 볼 수 있는 약 7.6m 높이의 용암석주는 세계에서 가장 큰 규모로 알려져 있다.

04





05

05 화암동굴의 사진 명소.

동굴 벽에 그림들이 살아 움직인다.

06 화암동굴의 상부갱도와 하부갱도가

220m 길이의 수직계단으로 연결된다.

07 활옥동굴에서는 투명 카약을 타고

여유롭게 동굴을 둘러볼 수 있다.

08 철원에 있는 제2땅굴은 안보 관광코스와 연결된다.

09 강원도 양구의 비무장지대에서 발견된

제4땅굴 내부

테마형 동굴 관광지 정선 화암동굴

화암동굴은 과거 일제강점기 금을 채광한 천포광산이며, 채광하던 중 지하에 있던 석회동굴이 발견되어 현재는 테마형 동굴 관광지로 변신했다. 화암동굴 내부에는 대형 유석, 석주, 종유석, 석화, 곡석, 동굴산호 등을 관찰할 수 있다. 주변에 금광촌을 조성한 천포금광촌도 같이 둘러볼 만하다.

화암동굴은 금광산과 석회석 천연동굴이 함께 있는 동굴로 가치를 인정받아 천연기념물 제557호로 지정됐다.

화암동굴 탐험은 ‘역사의 장’에서 시작한다. 이곳은 상부갱도로 515m에 걸쳐 당시 천포광산의 채광과정과 생활공간을 재현했다. 마치 동굴 속 작은 박물관에 온 느낌이다.

‘대자연의 신비’ 구간은 1934년 금광갱도를 파다 발견한 천연 종유동굴이다. 약 2,975㎡ 면적의 큰광장이 있다. 높이 8m, 둘레 5m의 대형 석순과 28m 높이의 유석폭포 등이 대표적인 볼거리다. 그 사이로 자연이 만들어낸 부처상, 장군상, 성모마리아상 등이 자리한다. 동굴 길이는 1,803m로 관람을 마치는 데 약 1시간 30분 걸린다. 입구까지는 모노레일을 타고 이동한다.



06



07

동굴 속 호수에서 카약 체험을 충주 활옥동굴

충주호 변에 있는 활옥동굴은 1900년 발견되고 일제강점기(1922년)에 개발을 시작한 국내 유일의 백옥·활석·백운석 광산이다. 순도가 높은 활석은 화장품 원료와 베이비파우더로, 순도가 낮은 활석은 윤활제와 구두약, 세면도구 등 생활용품으로 쓰인다.

활옥동굴은 한때 8,000여 명이 일할 정도로 잘나가는 광산이었지만, 값싼 중국산 활석이 수입되면서 폐광했다가 2019년 동굴 테마파크로 다시 태어났다. 갱도 2.5km 구간에 각종 빛 조형물과 교육장, 공연장, 건강테라피존 등을 꾸며놨다.

이 동굴은 길이가 57km(비공식 87km)에 달한다. 연간 100만명 이상이 찾는 경기도 광명시의 광명동굴보다 큰 규모다. 활옥동굴 여행의 백미는 암반수가 고여 생긴 호수에서 즐기는 카약 체험이다. 2~3인용 투명 카약을 타고 여유롭게 동굴을 둘러볼 수 있다.

일반인도 관람 가능한 DMZ 남침용 땅굴

현재까지 발견된 북한이 판 남침용 땅굴은 총 4개이다. 그중 3개는 관광객도 갈 수 있다.

제1땅굴은 1974년 11월 5일, 대한민국 육군 제25보병사단 담당 구역인 연천군 고랑포에서 동북방 8km 지점 비무장지대 안에서 발견됐다. 이 첫 번째 땅굴은 너비 90cm에 높이 1.2m에 불과해 관광객이 드나들기 어려워 비공개다.

제2땅굴은 철원에 있다. 입구 철문 안쪽에서 서늘한 바람이 불어와 여름을 잊게 한다. 1975년 3월 19일, 육군 제6보병사단 담당 구역에서 발견된 제2땅굴은 대규모 병력을 집결시킬 수 있는 광장까지 갖추어 놓았고, 남쪽 출구는 세 갈래로 나뉘어 있다. 1시간에 1만명의 무장병력을 이동시킬 수 있으며, 차량·야포 등과 함께 전차까지 통과할 수 있는 규모이다. 너비와 높이 2m, 길이 3.5km, 깊은 곳은 지하 50~160m에 달한다. 제2땅굴은 철원군 안보관광코스과 인접해 있다. 고석정, 백마고지, 노동당사, 월정리역 등을 둘러보게 된다.

가장 가까운 땅굴은 파주시에 있는 제3땅굴이다. 임진강, 판문점 등과 연계 코스로 둘러보게 된다. 1990년에는 양구에서 제4땅굴이 발견되었다. 지하 145m 깊이에 폭 2m, 전체 길이가 2,052m나 뻗어 있으며, 군사분계선에서 무려 1,502m나 남쪽에서 발견되었다. 제4땅굴도 일반인 관람이 가능하지만 2땅굴, 3땅굴보다 접근성이 떨어진다. 고요한 분위기를 원한다면 이곳이 정답이다.



08



09

여름 대표 과일

보약보다 좋은 참외

우리 몸은 체내에 습열(濕熱)이 쌓이면 기운이 처지게 되는데,

참외는 습열을 빼내는데 탁월한 효능이 있다.

여름 참외가 좋은 6가지 이유를 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·

라이프 레시피 유튜버크리에이터



해독작용 참외는 간 해독작용이 뛰어나다. 간에 습열이 쌓이면 간바이러스가 활성화되기 좋은 조건이 되면서 간염이 쉽게 찾아오는데 여름철에 섭취하는 참외는 간 건강을 유지하는데 도움이 된다. 간에 습열을 축적시키는 대표적인 요인은 술인데 여름에는 안주로 참외, 수박, 오이와 같은 박과 열매를 같이 먹는 것이 간 해독에 도움이 된다.

원기회복 참외는 여름에 지치고 기운 없을때 먹으면 효과가 좋다. 참외 속의 풍부한 포도당과 과당이 에너지를 즉각적으로 보충해주기 때문에 피곤이 빨리 풀린다. 또한 운동을 하거나 더워서 땀을 많이 흘리면 수분만 빠져 나가는 것이 아니라 전해질 손실도 같이 진행되는데 이때 참외처럼 수분과 미네랄이 풍부한 과일을 먹으면 탈수를 회복하는데 도움이 된다.

항암작용 참외 속에는 외부 공격으로부터 보호하기 위해 만들어내는 화학성분인 큐커비타신이 있다. 이 성분이 몸 속으로 들어오면 항종양작용을 한다. 특히 유방암과 간암 세포의 증식을 억제하는 효능이 보고됐다.

세포합성 과일류 중 참외가 100g당 엽산 함량이 132.4 μ g으로 가장 높다. 엽산이 중요한 이유는 세포의 핵산을 합성하고 적혈구를 생성하는 데 꼭 필요한 영양소이기 때문이다. 부족하면 조혈작용에 문제가 생기고 산소 공급에 문제가 생긴다. 임산부의 경우 엽산이 부족하면 뇌나 신경에 결함이 있는 아이가 생길 수 있어 엽산이 풍부한 음식을 섭취하는 것이 좋다.

시력보호 기운 없고 지치면 가장 먼저 힘이 풀리는 곳이 눈이다. 참외 껍질에는 베타카로틴이 풍부해서 눈에 영양을 공급할 뿐 아니라 강력한 항산화작용으로 시력 보호, 안구노화 예방에도 도움이 된다.

다이어트 100g당 27kcal 밖에 되지 않아서 다이어트에 좋다. 단맛이 생각날때 과자류 보다는 참외를 먹으면 훌륭한 간식이 된다. 또 흰 과육 부분에는 펙틴이라는 섬유질이 풍부해서 장운동을 활성화하기 때문에 다이어트를 하면서 변비가 생기는 사람은 참외를 챙겨 먹어야 한다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 참외 먹는 법

1. 참외 속을 '태좌'라고 하는데 영양소가 압축되어 있다. 먹으면 속이 아프다고 버리는 경우가 있지만 적당량 섭취시에는 문제가 없다.
2. 참외를 베이킹소다나 식초물에 5분 정도 담갔다가 흐르는 물에 세척해서 껍질까지 먹으면 베타카로틴 등의 영양소를 섭취할 수 있다.

대방건설(주) 구교운 회장

주택건설로 도급순위 15위 대기업 일군 30년 따뜻한 세상 만드는 사회공헌 30년



1991년 출범한 대방건설을 2021년 건설사 시공능력 평가순위 15위의 대기업으로 일궈낸 구교운 회장을 만났다.

30여년간 주택사업에만 집중해온 대방건설은 ‘대방 노블랜드’에서 ‘디에트로’로 이어지는 주거브랜드를 통해 4만여 세대를 준공하며 남다른 기술력과 노하우를 증명해 보였다. 현재도 4만여 세대의 시행과 시공을 진행·예정 중이다.

구교운 회장은 1991년부터 서울강서로타리클럽에서 지역사회 봉사활동과 기부활동을 이어온 사회공헌가이기도 하다.

지난 7월 1일에는 국제로타리 3640지구 총재에 취임하며 지역사회 사회공헌 리더로서 새 출발을 알렸다.

글 구성영 사진 김도형



01

01 지난 7월 1일 국제로타리 3640지구 총재에 취임한 구교운 회장은 1년간 국제봉사와 지역봉사를 실천하는 리더로서 조직을 이끌게 된다.

건설 CEO와 사회공헌가의 삶 함께 걸어온 30년

“건설업에 종사하다 보니 지역사회가 앓고 있는 문제에 먼저 눈이 갈 수밖에 없습니다. 생각보다 우리 주변에 어려움을 겪고 있는 사람이 매우 많거든요.”

구교운 대방건설(주) 회장은 30년 넘게 건설업 CEO와 사회공헌가의 삶을 꾸준히 양립해온 보기 드문 건설인이다.

그는 1982년 법인설립으로 건설업에 몸담기 시작해, 1991년 창립한 대방건설을 2021년 도급순위 15위의 대

기업으로 키워낸 창업주다. 동시에, 1991년부터 서울강서국제로타리클럽에서 봉사활동을 지속하며 국제로타리 3640지구 총재직에 오른 사회공헌 리더다.

“40대 초반에 국제로타리클럽에 입회했어요. 한참 사업으로 분주할 때였는데 주변에서 봉사활동을 한번 해보지 않겠느냐며 추천을 하더군요. 저도 남들처럼 사업을 잘 해서 일부는 기부도 하고 봉사도 했으면 좋겠다는 생각을 갖고 있던 참에 제안을 받았습시다”

구 회장은 국제로타리 활동을 통해 봉사의 즐거움을 깨달은 동시에 사업의 동기도 커졌다고 한다. 사업이 잘될수록 기부나 봉사활동도 늘어나갈 수 있었기 때문에 서로가 동전의 양면처럼 공존하며 구 회장에게 활력을 불어넣었다.

사업이 확장된 2016년 이후 구 회장은 국제로타리 재단 기부 3억여원, 한국로타리장학문화재단 6,000만원, 지구회관건립기금 2,000만원 등을 보냈다.

“사실 재정 능력이 없으면 봉사하기가 쉽지 않더군요. 마음만 갖게 되고요. 그렇지만 많은 사람의 힘이 모이는 곳에 참여한다면, 더 빨리 더 많이 따뜻한 사회를 만들어 갈 수 있습니다.”

02 대방건설 직원들과 연탄나눔 봉사활동에 나선 모습



02



03



04



05

03 대방건설 골프단을 운영중이다. 04 국제로타리를 통해 다양한 봉사활동을 펼쳐왔다.

05 국제로타리는 심장병 환자 수술비 지원에 적극 참여하고 있다.

구 회장, 7월 1일 국제로타리 3640지구 총재로 취임

지난 7월 1일 서울 양재동 더 케이 호텔에서 국제로타리 서울 3640지구 총재 취임식이 열렸다. 이날 총재에 취임한 구교은 회장을 축하하기 위해 모인 참석자만 1,000여명으로 성황을 이루었다. 오세훈 서울시장, LPGA 이정은, 최나연 프로 등 외부인사는 영상메시지로 축하인사를 전했다.

“임기 내 회원을 3,000명 가량 늘려서 100만 달러 이상 기부를 달성할 계획입니다. 따뜻한 세상을 만들기 위해

‘열정적인 봉사와 상상을 멈추지 않는 로타리인이 되자’고 선포했습니다.”

국제로타리 3640지구는 서울 한강 이남 70여개 클럽 1,800여명으로 구성되어 있다. 총재에 취임한 구교은 회장은 2022-23년도 1년간 국제봉사와 지역봉사를 실천하는 리더로서 봉사하는 조직을 이끌게 된다.

구 회장의 활동은 대방건설에도 영향을 주었다. 이미 오래전 대방건설 안에 직원들이 자발적으로 참여하는 로타리 위성 클럽을 만들어 기초생활수급자와 차상위계층을 대상으로 주거환경 개선사업을 펼쳤다.

“파주시 동패동에서 200가구를 찾아 고쳐 드렸습니다. 우리가 가장 잘 할 수 있는 분야로 이웃에게 실질적인 도움을 줄 수 있었기 때문에 가장 뿌듯함을 느낀 봉사활동으로 기억됩니다.”

이밖에도 대방건설은 장학금지원, 불우이웃돕기성금지원, G-하우징 사업기부, 사랑의 집짓기 및 사랑의 연탄나눔, 태풍피해주민돕기, 코로나극복성금기부 등 다양한 방식으로 매년 지역사회에 따뜻한 온정을 베풀고 있다. 연장선으로 회사 내에 ‘대방 컴펜션’이라는 제도를 만들어 운영 중이다. 재난 및 질병, 장애 등으로 어려운 상황에 놓인 직원을 살피고 일과 가정생활을 양립할 수 있도록 지원하는 제도다.

구교은 회장은 그동안 사회공헌 공로를 인정받아 국제로타리 재단 지구봉사상을 수차례 수상했으며, 국제로타리 세계대회 감사패(2016), 국제로타리 회장 특별 표창

06 어려운 가구들을 직접 방문해 물품을 전달하는 모습
07 저소득 가정을 위한 물품을 기부하고 있다.



06



07



08 태안해안국립공원 환경보호활동 모습

(2017), 국제로타리 3640지구 재정위원회 공로상(2019), 국제로타리 초아의 봉사상(2019), 주거복지사업 유공 표창(2014) 등을 받았다.

주택건설 CEO로도 성공...“더 큰 목표 남아 있다”

사업가로서 구교운 회장은 어떤 길을 걸어왔을까. 그는 대방건설을 대기업그룹으로 성장시킨 장본인이지만, 늘 순탄한 길을 걸은 것은 아니었다. 1998년에는 상호를 바꿀 정도로 큰 어려움을 겪기도 했다.

“IMF시절 좋은 경험을 했다고 생각합니다. 경영을 이렇게 하면 안 된다는 깨달음을 크게 얻었으니까요.”

그때부터 대방건설은 어음을 발행하지 않았다. 자금관리를 제일 순위에 두는 경영방침을 고수하며 2008년 외환 위기도 무사히 넘겼다. 그러자 성장에 가속도가 붙었다.

“대방건설은 주택사업으로 시작해서 주택 하나로만 성장

해서 도급순위 15위까지 올라왔어요. 이건 굉장히 어려운 일인지라, 자부심을 가질 수 있는 부분이라고 생각합니다. 이제는 종합건설의 면모를 갖추어 가며 도급순위 6~7위를 목표로 뛸 것입니다.”

낙천적인 성격이지만 사업에 있어서는 철두철미하게 준비한다는 구 회장은 “목표가 없으면 산을 오를 수 없다”며, “정상까지 도달하겠다”는 다짐을 남겼다.

마지막으로, 그는 기업의 성장과 지역사회에 대한 공헌은 같은 길임을 강조하며 주택건설인들의 동참을 호소했다.

“기업과 지역사회는 끊임없이 소통해야 합니다. 이득만 쫓아서는 기업을 성장시킬 수 없어요. 무릇 사람의 일이라는 게 혼자 잘나서 할 수 있는 것이 그리 많지 않은 것처럼, 사업 또한 비슷하기 때문입니다. 주변을 살펴주시고 또 여유가 된다면 함께 나누는 행복을 실천해 주시면 감사하겠습니다.”

09 국립서울현충원 묘비청소 및 헌화행사를 열고 있다. 10 대방건설은 2019년 대한민국건설상을 수상했다. 11 서울 마곡지구에 건설한 대방건설 신사옥 조감도



09



10



11

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)동원개발 장복만 회장,

천안시복지재단에 후원금 5,000만원 전달

(주)동원개발(회장 장복만, 부산시회 고문)은 6월 27일 천안시청을 방문해 취약계층 주거빈곤 아동가구 주거복지 향상을 위한 후원금 5,000만원을 전달했다. 이번에 전달한 기탁금은 천안 주거빈곤 아동가구의 주거 안정성 향상에 쓰일 예정이다. 동원개발 이성희 사장은 “이번 후원이 지역내 주거복지 향상에 도움이 되길 바란다”고 말했다.



(주)우성종합건설 정한식 회장,

부산문화재단에 후원금 2,000만원 전달

(주)우성종합건설(회장 정한식, 부산시회 이사)은 7월 7일 부산문화재단과 업무협약을 체결하고 기부 후원금 2,000만원을 전달했다. 양 기관은 예술가 활동기회 및 여건 향상, 시민 문화향유 기회 확대를 위해 협력하기로 했다. 우성종합건설 임채범 대표는 “앞으로도 부산문화재단과 협력하여 부산 예술인들을 후원하는데 앞장서겠다”고 전했다.



(주)영무건설 박재홍 회장,

광주광역시 남구 자원봉사센터에 봉사활동 차량 기증

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장, 사진 앞줄 가운데)은 6월 28일 광주 남구청 자원봉사센터에 2,000만원 상당의 캐스퍼 차량을 기증했다. 박재홍 회장은 “1년 365일 지역사회를 위해 다양한 봉사활동에 힘쓰고 있는 자원봉사센터에 작은 힘이라도 보태기 위해 지원에 나섰다”며 “앞으로 지역과 상생하는데 앞장서겠다”고 말했다.



**모아그룹 박치영 회장,
전남대학교에서 명예경영학박사 학위 영득**

모아그룹 박치영 회장(광주전남도회 고문, 사진 왼쪽)은 6월 29일 전남대학교 대학본부내 용봉홀에서 국가와 지역사회발전, 사회봉사에 이바지한 공로로 명예경영학박사 학위를 받았다. 박 회장은 “앞으로 다양한 계층에 대해 관심을 갖고 꾸준히 지원하는 일에 더욱 정진할 것이며, 전남대학교가 글로벌 인재 양성의 허브가 되기를 바란다”고 말했다.



**(주)삼구 서정원·이태완 대표이사,
‘삼구 트리니언 시그니처’ 견본주택 개관**

(주)삼구(대표이사 서정원·이태완, 경북도회 소속)는 포항시 북구 득량동 산19-8번지에 분양하는 ‘삼구 트리니언 시그니처(총 547세대)’ 견본주택을 6월 17일 북구 포스코대로 272에 개관했다. 희망대로, 포스코대로 등 출퇴근이 빠른 쾌속도로망과 포항IC 등 편리한 광역교통인프라가 갖추어져 있다. 단지 바로 앞에 이마트가 위치한 ‘물세권’이다.



**라운주택(주) 김승구 회장,
‘고흥 남계지구 승원팰리체 하이엔드’ 견본주택 개관**

라운주택(주)(회장 김승구, 광주전남도회 이사)은 전남 고흥군 고흥읍에 분양하는 ‘고흥 남계지구 승원팰리체 하이엔드(총 183세대)’ 견본주택을 6월 30일 등암리 1684번지에 개관했다. 단지가 들어서는 남계택지개발지구는 고흥의 최초 택지지구로, 고흥 핵심 입지인 고흥군청 바로 앞에 위치해 주요 관공서와 마트, 전통시장 등 뛰어난 인프라를 자랑한다.



**(주)케이케이건설 강동식 대표이사,
‘익산 남중동 라포엠’ 견본주택 개관**

(주)케이케이건설(대표이사 강동식, 광주전남도회 소속)은 전북 익산시 남중동에 분양하는 ‘익산 남중동 라포엠(총 120세대)’ 견본주택을 7월 1일 인화동1가 181번지에 개관했다. 단지 인근 익산시 국민생활관, 익산시청, 전주지방법원, 북부시장, 중앙시장, 이마트, 남중동 우체국, 119안전센터 등 각종 생활인프라를 가까이에서 이용할 수 있다.



**크레지움개발(주) 조영신 대표이사,
‘김포신도시 원폴리오’ 견본주택 개관**

크레지움개발(주)(대표이사 조영신, 광주전남도회 소속)은 경기 김포시 구래동에 분양하는 ‘김포신도시 원폴리오(총 171실)’ 견본주택을 7월 1일 서울 영등포구 영중로 34에 개관했다. 인근에 약 1,400개의 사업체가 입주해 있는 수도권 서북부 최대 산업단지인 김포골드밸리가 자리하며 5만여명의 상주 인구가 유입될 전망으로 뛰어난 미래가치가 기대된다.



**(주)대유산업 최희동 대표이사,
‘여수 더 로제 아델리움 해양공원’ 견본주택 개관**

(주)대유산업(대표이사 최희동, 광주전남도회 소속)은 전남 여수시 관문동에 분양하는 ‘여수 더 로제 아델리움 해양공원(총 184세대)’ 견본주택을 7월 8일 여수엑스포 국제전시관 A-105에 개관했다. 생활권 주변 교통이 편리하고 생활편의시설이 잘 갖춰졌으며, 특히 도보거리 반경 500m 내에 여수중앙초, 여수여중, 여수여고가 있어 교육환경도 우수하다.



**(주)태왕이앤씨 노기원 회장,
‘태왕아너스 프리미어’ 견본주택 개관**

(주)태왕이앤씨(회장 노기원, 대구시회장)는 대구 북구 관음동에 분양하는 ‘태왕아너스 프리미어(총 200세대)’ 견본주택을 7월 15일 달서구 장기동 119-8번지에 개관했다. 노후아파트 비율이 높은 강북지역 관음동에서 20여년만에 들어서는 신축아파트로 소비자들의 주목을 받았다. 대구 3호선 동천역, 칠곡IC도 가까워 우수한 교통환경을 자랑한다.



**아이브이티(주) 이승현 대표이사,
‘비테라 인 테라스’ 견본주택 개관**

아이브이티(주)(대표이사 이승현, 광주전남도회 소속)는 광주 동구 금동에 분양하는 ‘비테라 인 테라스(총 235실)’ 견본주택을 7월 15일 상무대로 835에 개관했다. 단지 주변으로는 전남 대병원과 조선대병원, 아시아문화전당, 동명동 카페거리, 양림동 문화플레이스 등 다양한 생활인프라가 밀집돼 있고 지근 거리에는 ‘도심건강길’이 형성돼 있다.



**(주)대원디앤디 이경은 대표이사,
‘청주 흥덕 칸타빌 더 뉴’ 견본주택 개관**

(주)대원디앤디(대표이사 이경은, 충북도회 소속)는 충북 청주시 흥덕구 강내면에 분양하는 ‘청주 흥덕 칸타빌 더 뉴(총 334세대)’ 견본주택을 7월 16일 흥덕구 강내면 사인2길 9에 개관했다. 단지 인근에 세종-청주 고속도로, 강내 IC 및 경부 고속도로 청주 IC, 오송역(KTX·SRT)이 인접하여 교통망이 뛰어나다.



**새천년종합건설(주) 김영준 대표이사,
‘아산 아르니 퍼스트’ 견본주택 개관**

새천년종합건설(주)(대표이사 김영준, 광주전남도회 소속)은 충남 아산시 방축동에 분양하는 ‘아산 아르니 퍼스트(총 498세대)’ 견본주택을 7월 22일 풍기동 240-25번지에 개관했다. 단지 인근에는 수도권 전철 1호선 온양온천역을 비롯해 KTX 천안아산역, 아산-천안고속도로(예정) 등 사통팔달 쾌속교통망이 마련되어 주목을 끌고 있다.

대한주택건설협회 회원사 6월 분양실적
총 29개 현장, 9,694세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주(예정)일
금천 W컨템포287	신한자산신탁(주)	서울 금천구 시흥동	128	2024.9
은평 자이더스타	신한자산신탁(주)	서울 은평구 신사동	262	2026.5
더 트루엘 마곡HQ	케이비부동산신탁(주)	서울 강서구 공항동	148	2024.9
힐스테이트 볼로 포레스트	아이비리얼티검단(주)	인천 서구 불로동	736	2025.1
더퍼스트시티 송도	코리아신탁(주)	인천 연수구 송도동	144	2022.7(후분양)
이편한세상 지축 센텀가든	(주)김포마송고양지축주책위탁관리부동산투자회사	경기 고양시 덕양구	331	2022.10
시흥 센트럴 헤센	시흥월동지구 지역주택조합	경기 시흥시 월곶동	494	2022.9
휴먼빌 아틀리에	(주)더페이스	경기 양평군 양평읍	406	2025.2
리움시티 우미린	(주)엠비엔홀딩스	경기 의정부시 산곡동	767	2025.1
힐스테이트 탑석	신영부동산신탁(주)	경기 의정부시 용현동	636	2025.8
엘크루 가우디움 만촌	신한자산신탁(주)	대구 수성구 만촌동	41	2024.9
범어 자이	케이비부동산신탁(주)	대구 수성구 범어동	399	2026.2
시지 삼정그린코아포레스트	우리자산신탁(주)	대구 수성구 옥수동	667	2023.6(후분양)
금호지구 대광로제비앙	(주)디케이랜드	광주 서구 금호동	78	2022.8(후분양)
대전 스카이라이프네	한국투자부동산신탁(주)	대전 동구 인동	175	2025.7
이편한세상 서울산 파크그란데	우리자산신탁(주)	울산 울주군 상북면	607	2024.10
춘천 삼부르네상스 더테라스	케이비부동산신탁(주)	강원 춘천시 온의동	99	2024.7
하동 본아르메	대한토지신탁(주)	전북 김제시 하동	170	2024.8
전주 효자 엘르디움 에듀파크	(주)지아이이엔씨	전북 전주시 완산구	64	2024.3
고흥 송원팰리스 하이엔드	라운주택(주)	전남 고흥군 고흥읍	183	2024.7
해남 미림아파트	미림토건(주)	전남 해남군 해남읍	60	2022.8
구미 인동 하늘채 디어반 2차	우리자산신탁(주)	경북 구미시 인의동	907	2025.5
강구 위드하버	양문건설(주)	경북 영덕군 강구면	21	2022.7(후분양)
울진역 센트럴 두산위브	교보자산신탁(주)	경북 울진군 울진읍	393	2024.12
삼구트리니티 시그니처	(주)삼구	경북 포항시 북구	547	2025.12
주영 더팰리스 지분	(유)주영산업개발	경남 통영시 광도면	321	2024.12
제이시티팰리스	제이종합개발(주)	제주 제주시 외도일동	36	2022.7(후분양)
아산배방 라온프라이빗	(주)하나원디앤씨	충남 아산시 배방읍	195	2024.9
진천 힐데스하임 레이크뷰	(주)지케이건설	충북 진천군 덕산읍	679	2024.8

‘2022년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최 29년 차, 107개 주택업체 참여 노후주택 124동 무료보수



기념식에 참석한 내빈과 수상업체 대표들

협회는 6월 29일 전경련회관에서 ‘국가유공자 노후 주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 개최했다. 이날 행사에서는 36개 참여업체에 대해 국민포장 등 정부포상과 표창·감사패가 수여됐다.

정리 구선영, 김우영

대한주택건설협회(회장 박재홍)와 주택도시보증공사(사장 권형택)는 6월 29일(수) 오후 3시 서울 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드룸에서 ‘2022년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 공동개최했다.

이날 행사에는 국가보훈처 박민식 처장, 국토교통부 김홍목 주거복지정책관, 주택도시보증공사 이병훈 부사장, 이종찬 우당교육문화재단 이사장을 비롯해 노후주택보수지원사업 참여 주택업체 대표, 국가유공자 대표 등 100여명이 참석했다.

올해로 29주년을 맞이한 기념식에서는 국가유공자들의 노후주



행사에 참석한 내빈들.
사진 왼쪽부터 박영호 서울시회장,
박재홍 회장, 박민식 국가보훈처 차장,
이중찬 우당교육문화재단 이사장,
김홍묵 국토교통부 주거복지정책관,
이병훈 주택도시보증공사 부사장.

택을 무료로 보수해준 36개업체에 국민포장·대통령표창·국무총리표창 등 정부포상과 국토교통부장관표창, 국가보훈처장표창·감사패 등이 수여됐으며, 주택도시보증공사에서 총 5억원의 주택임차자금을 무주택국가유공자들에게 무상으로 지원했다. 올해 신설된 국민포장의 첫 수상자로 27년째 사업에 동참하고 있는 (주)제일건설 윤여웅 대표이사가 선정됐다. 대통령표창은 (주)서한(정우필 대표)과 동기종합건설(주)(이경수 대표) 등 2개사가 수상했다. 또한 △(주)화성개발(도훈찬 대표)과 (주)한라공영(최동욱 대표)·거현산업(주)(박기욱 대표) 등 3개사가 국무총리표창을 받았다.

올해 국민포장 신설, 제일건설(대표 윤여웅) 수상 영예

대한주택건설협회와 주택도시보증공사는 사회공헌활동의 일환으로 기업이윤의 사회환원차원에서 생활형편이 어려운 국가유공자를 지원하기 위해 지난 1994년 이후 매년 국가유공자 주거여건개선사업을 추진하고 있다.

협회는 29년동안 약 224억여원을 투입하여 국가유공자 노후주택 2,138동을 무료로 보수해 주었다. 또한, 주택도시보증공사는 1995년 이후 28년동안 무주택국가유공자 1,895가구에 주택임차자금 82억 2,600만원을 무상으로 지원한 바 있다.

금년에는 협회 소속 107개 주택업체(2021년 : 94개)들이 국가유공자 노후주택 1동당 1,000여만원의 비용을 들여 총 124동을 무료로 보수해 주었으며, 주택도시보증공사는 무주택국가유공자 97가구에 가구당 400만원~500만원씩 총 5억원의 주택임차자금을 지원했다.

이날 행사에 참석한 국가보훈처 박민식 처장은 “국방과 보훈은 동전의 양면과 같다”며, “국가유공자에 대한 감사와 예우를 몸소 실천하여 우리 사회 귀감이 되어주신 데 대하여 거듭 감사의 말씀을 드린다”고 말했다.

이에 협회 박재홍 회장은 “지난 29년동안 사업을 추진하는 과정에 어려움도 많았지만, 한해도 쉬지 않고 지속적으로 진행할 수 있었던 것은 주택업체들의 자발적인 참여덕분”이라며, “참여 주택

2022년 노후주택 보수지원실적

지역	참여업체 수	보수주택 수(동)
서울	23	26
부산	5	5
대구	7	7
인천	7	7
광주·전남	18	20
대전·세종·충남	10	17
울산·경남	7	7
경기	13	18
강원	3	3
충북	2	2
전북	4	4
경북	2	2
제주	6	6
합계	107	124



1 박민식 국가보훈처장의 치사 모습 2 이종찬 우당교육문화재단 이사장의 축사 모습 3 박재홍 회장의 환영사 모습

사업자 여러분들께 깊이 감사드린다”고 밝혔다.
독립운동가 우당 이회영의 손자인 우당교육문화재단 이
종찬 이사장(전 국정원장)도 참석해 자리를 빛냈다. “보훈
가족의 한 사람으로서 오늘처럼 가슴에 와 닿는 행사를 일

찍이 보지 못했다”는 이종찬 이사장은 “보훈가족을 돕겠다
는 협회 회원 여러분의 마음이 있었기에 29년간 사업을 지
속할 수 있었을 것”이라며, “협회와 참여 주택업체에 특별
히 감사드린다”고 전했다.

2022년 국가유공자 주거여건개선사업 정부포상 및 표창·감사패 수상업체

국민포장

대통령표창

국무총리표창

국토교통부장관표창

국가보훈처장표창

국가보훈처장감사패

(주)제일건설 대표이사 윤여웅

(주)서한 대표이사 정우필, 동기종합건설(주) 대표이사 이경수

(주)화성개발 대표이사 도훈찬, (주)한라공영 대표이사 최동욱, 거현산업(주) 대표이사 박기옥

보광종합건설(주) 대표이사 신만호, (주)광신종합건설 대표이사 이경노, 남명건설(주) 대표이사 이동환

(주)덕천건설 대표이사 이은상, 라온주택(주) 회장 김승구

대신이엔디(주) 대표이사 문길주, (주)동우씨엠건설 대표이사 조만현, 동명종합건설(주) 대표이사 김도현

(주)브릭스건설 대표이사 박형재, (주)유토개발1차 대표이사 안영대, (주)지원홀딩스 대표이사 박재복

(주)천강개발 대표이사 한성수, 태완건설(주) 대표이사 박병선

국제미소래(주) 대표이사 김명기, 금아건설(주) 대표이사 정양관, 대신건설(주) 대표이사 문종석

디아이하우징(주) 대표이사 윤대인, (주)미래도건설 대표이사 박윤하, (주)바오이엔씨 대표이사 정철수

삼일건설(주) 대표이사 최갑렬, 서울건설(주) 대표이사 한대현, (주)손앤컴퍼니 대표이사 손창선

(주)순영종합건설 대표이사 박영호, 아이에스동서(주) 대표이사 김갑진, (주)영인건설 대표이사 정현석

(주)우미개발 대표이사 김부열, 우송종합건설(주) 대표이사 남기찬, 정원건설산업(주) 대표이사 서정원

진양건설(주) 대표이사 정일천, 진양종합건설(주) 대표이사 이충배



국민포장



(주)제일건설 대표이사 윤여웅



제일건설 윤여웅 대표가 국민포장을 수상하고 있다.

“국가유공자 노후주택 고칠 때마다 35년 전 건설업 몸담게 된 초심 떠올라”

“매우 영광스럽습니다. 묵묵히 제자리를 지키며 고생하는 우리 직원들과 협력업체, 그리고 전북 지역민들의 사랑과 신뢰가 뒷받침되었기에 이런 큰 상을 받게 되었다고 생각합니다.”

국민포장을 수상한 제일건설 윤여웅 대표이사의 일성이다. 윤 대표이사는 1994년부터 올해까지 27회 사업에 참여하여 노후주택 27개 동의 보수공사를 완벽하게 완료하는 등 국가유공자의 주거환경 개선에 솔선수범해 왔다.

그는 매년 사업에 참여할 때마다 초심을 다진다고 한다. “국가유공자 주택에 방문해 보면 주거환경이 너무 낙후되어 있다는 사실에 당황스러울 때가 많습니다. 그때마다 집이 사람들에게 어떤 의미를 갖는 것인지 고민하게 되고, 제가 처음 건설업에 몸담았을 때의 초심을 다지는 계기가 됩니다.”

(주)제일건설은 1988년 창립 이래로 전북지역을 중심으로 서민 주거안정을 위한 주택공급에 적극적으로 참여함으로써 지역사회 주민과 함께 성장해온 전북 대표 기업이다. 2000년대부터 ‘오투그란데’라는 브랜드로 전북·대전지역에서 주택공급에 진력하며 입주자들로부터 호평을 받아왔다.

무엇보다 제일건설은 기업의 사회적 책임에 충실한 기업으로 정평이 나 있다. 윤 대표이사는 학교법인 정훈학원·훈산학원을 설립하고 이사장을 맡아 지역 인재육성에 최선을 다하고 있으며 대전지역 사회복지법인 성재원 이사장에 취임하여 장애인복지사업에도 진력하고 있다.

그는 지금껏 그래왔듯이 앞으로도 지속적인 사회공헌활동을 통해 ‘상생과 나눔경영’을 실천할 계획이다.

“제일건설은 지역민의 사랑과 신뢰로 성장한 기업입니다. 사람을 귀히 여기는 경영철학을 바탕으로 사회 취약계층에 필요한 사회복지지를 제공할 수 있도록 제가 할 수 있는 최선의 힘을 쏟겠습니다.”



대통령표창



(주)서한 정우필 대표이사

“수상에 더 큰 책임감 느껴, 사회공헌 지속할 것”

“국가유공자분들이 기초노령연금과 참전수당으로 생계를 유지하고 있어 생활이 어려운데다 코로나까지 겹치면서 더 힘든 시기를 보내고 계셨습니다.”

대통령표창을 수상한 (주)서한 정우필 대표이사는 “그분들의 주거환경을 개선함으로써 삶에 조금이라도 도움이 되었다는 점이 가장 기쁘다”며, “바쁜 업무 속에서도 지난 17년간 꾸준히 시간을 내어 내 집, 내 일처럼 참여해 준 서한 임직원들께 이 영광을 돌리고 싶다”고 밝혔다.

2006년부터 17년째 주거여건개선사업에 참여해온 (주)서한은 1971년 설립 후 7만 5,000여세대를 공급한 중견 주택건설업체다. 올해 수주목표 1조원을 설정하고 도심재생프로젝트와 임대사업 특화 등으로 사업방식을 다변화하며 입지를 굳건히 다지고 있다.

정 대표이사는 “지역대표 건설기업으로서 이번 대통령상 수상에 더욱 큰 책임감을 느끼면서 앞으로도 국가유공자 주거여건개선사업 및 유공자 자녀 장학금 전달 등 지속적인 사회공헌활동을 통해 사회적 책임을 다하는 서한이 되겠다”고 전했다.



대통령표창



동기종합건설(주) 이경수 대표이사

“회원사에 귀감 되도록 사업 참여 계속할터”

“협회 도회임원 활동을 하면서 사회공헌활동을 꾸준히 해오신 회원사 분들을 많이 보게 되었고 우리 회사도 여건만 된다면 동참해야겠다는 생각으로 참여하기 시작했는데, 이렇게 큰 상을 받으니 영광스럽습니다.”

대통령표창을 수상한 동기종합건설(주)이경수대표이사는 현재대전·세종·충남 도회 회장을 맡고 있으며 2012년부터 11년째 연속 11개동을 보수했다.

“우리회사 직원들이 내가 다니는 직장에 대한 자부심을 느끼게 된다고 하더군요. 노후주택을 살살이 보수하려면 힘든 부분도 있지만 그만큼 보람도 커서 지속적으로 참여하고 있습니다.”

동기종합건설(주)은 대전·충남지역에 기반을 둔 향토주택건설업체로 ‘무주택서민들의 아픔을 해결하는 것이 곧 내가 할 일’이라는 신념 아래 소형 규모 위주의 주택공급에 주력해왔다.

이대표이사는 “주택건설업에 몸담고 있는 동안은 이 사업에 계속 참여하여 미래의 회원사들에게 귀감이 될 수 있도록 하겠다”고 밝혔다.



국무총리표창



(주)한라공영 최동욱 대표이사

“나라에 헌신한 분들에게 도움 드릴 수 있어 기뻐”

“나라를 위해 헌신하신 분들에게 도움을 드리는 일은 오늘날의 번영과 풍족함을 누리는 우리들이 마땅히 관심을 가지고 해야 할 일이라 생각했습니다.”

2015년부터 한해도 거르지 않고 8년 연속 국가유공자 주거여건 개선사업에 참여해 온 (주)한라공영의 최동욱 대표이사가 그간의 공로를 인정받아 국무총리표창을 수상했다.

최 대표이사는 2014년 한라공영의 대표이사로 취임한 이래 많이 짓기보다 제대로 된 집을 짓겠다는 시공철학과 ‘함께 번영한다’는 경영목표로 서민 주거안정에 크게 기여해 왔다. 또한 지역 저소득층 및 어려운 이웃들에게 꾸준히 기부하는 등 사회봉사사업에도 적극 참여했다.

최 대표이사는 “주택건설사업을 영위하는 동안에는 국가유공자 주거여건 개선사업에 지속적으로 참여할 예정이며 대상 세대수를 점차 늘려나갈 계획”이라며, “협회 대구시회 임원으로서 회원사들의 참여를 적극 권장하여 국가유공자뿐만 아니라 또 다른 사회의 어려운 분들의 주거문제에도 도움을 드릴 수 있도록 노력할 것”이라고 말했다.



국무총리표창



거현산업(주) 박기옥 대표이사

“한곳이라도 더… 유공자들 주거환경 개선하고파”

“나라를 위해 헌신하신 유공자분들이 어려운 주거환경에서 거주하는 모습을 보면 안타까운 마음이 듭니다. 매년 한곳이라도 더 유공자분들의 주거환경을 개선해 나가는 것이 사회구성원으로서 이바지하는 길이라고 생각합니다.”

거현산업(주) 박기옥 대표이사는 2015년부터 올해까지 국가유공자 주거여건 개선사업에 참여해 유공자 및 유족들의 노후주택을 무료보수 해준 공로로 국무총리표창을 수상했다.

2003년 거현산업을 설립한 박 대표이사는 주택건설 기술개발과 철저한 시공관리로 정평이 나 있다. 각종 건설현장에서 ‘하자없는 시공’을 꾸준히 전개하여 주택건설산업 수준 향상에 기여하고, 다양한 건설자재들을 활용한 독창적 기술력을 개발·확보하여 건축명장으로 수차례 선정된 바 있다.

박 대표이사는 “국가를 위해 이바지하신 분들을 위해 작으나마 도움을 드린 것뿐인데, 수상할 수 있도록 도와주신 협회 직원과 어려운 여건 속에서도 유공자의 주거여건개선을 위해 고생한 거현산업 직원들에게 감사드린다”고 밝혔다.

‘제26회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식’ 개최 엠디엠플러스 등 7개 회원사 살기좋은 아파트 선발대회 ‘종합대상’ 등 수상



협회는 매일경제신문사 등과 공동으로 주관하는 ‘제26회 살기좋은 아파트 선발대회 시상식’을 7월 21일 매경미디어센터에서 개최했다. 이번 행사에서 협회 회원사인 (주)엠디엠플러스가 영예의 종합대상에 선정되는 등 총 7개 부문에서 7개 회원사가 수상하는 쾌거를 이뤘다.

정리 김우영

협회(회장 박재홍)가 매일경제신문사 등과 공동으로 주관하는 ‘제26회 살기좋은 아파트 선발대회’ 시상식이 개최됐다. 시상식에는 이원재 국토교통부 제1차관, 서명교 대한주택건설협회 부회장, 장대환 매경미디어그룹 회장, 김형렬 한국주택협회 부회장, 제해성 심사위원장(아주대 명예교수) 등 총 100여명의 내빈이 참석한 가운데 진행됐다.

올해 출품작의 특징은 공유 커뮤니티시설의 규모가 점차 커지면서 다양화되고 고급화된 것, 조경시설과 주차장시설의 수준이 크게 향상된 것 외에 청소년을 위한 실내외 체육시설이 단지 내에 도입되고 있다는 점들이 주목을 받았다.



이번 시상식에서는 협회 회원사인 엠디엠플러스가 ‘광고 더샵 레이크시티’로 종합대상, 태왕이앤씨가 ‘메가시티 태왕아너스’로 종합최우수상을 수상하는 등 총 7개 회원

사가상을 받았다.

이번에 종합대상을 받은 엠디엠플러스의 ‘광고 더샵 레이크시티’는 원천호수와 광고호수공원 남쪽에 위치한 쾌적한 주거환경을 축으로 초대형 커뮤니티시설에 수영장, 실내체육관, 쿠킹클래스룸, 스크린 골프장 등 최신식 시설을 아낌없이 넣어 웅만한 실내 스포츠 종합시설은 명함도 못 내밀 정도라는 호평을 받으며 대상을 수상했다.

또한 종합최우수상을 수상한 ‘메가시티 태왕아너스’는 142m에 이르는 동간거리를 확보하여 다른 단지에서는 쉽게 볼 수 없는 설계로 눈길을 끌었으며, 이로 인해 넓은 면적의 공원을 조성해 바람길 확보는 물론이고 풍부한 일조량, 가구 간 완벽한 사생활 보호로 심사위원들로부터 높은 점수를 받아 상을 수상했다.

제26회 살기좋은 아파트 선발대회 수상단지

구분	수상업체	수상단지	대표자	세대수
종합대상	(주)엠디엠플러스	광고 더샵 레이크시티	구명완	1,805
종합최우수상	(주)태왕이앤씨	대구 메가시티 태왕아너스	노기원	857
최우수상 (주거복합)	(주)금성백조건설	김포한강신도시 메트로타워 예미지	정화영	701
최우수상 (주거혁신)	시에스네트웍스(주)	칸타빌 수유팰리스 (자가수익형 아파트)	임락견	216
우수상 (일반아파트 중견)	승원종합건설(주)	고흥 승원팰리체 더 퍼스트	김승구	220
우수상 (고층주거)	중흥토건(주)	세종 중흥 S-클래스 센텀뷰	이경호	576
우수상 (주거복지)	(주)경성리츠	울집네스트 미아 II APT	채창일	32

국토교통부장관 주재, 제3차 ‘주택공급혁신위원회’ 회의 열려



박재홍 회장, 혁신위원으로 참가해 표준건축비 인상 등 건의 원희룡 장관, 8월 둘째 주 ‘250만호+α 주택공급계획’ 발표

250만호 주택공급 대통령공약 실현방안 논의를 위해 국토교통부장관이 주재하는 주택공급혁신위원회 제3차 회의에 박재홍 회장이 참석하여 △주택도시기금지원 확대, △임대주택 표준건축비 인상, △상업지역 용도용적제 개선, △지자체 분양가통제 개선 등을 건의했다.

지난 7월 24일 건설회관 3층 소회의실에서 열린 회의에는 원희룡 국토교통부장관, 이원재 제1차관을 비롯해 박재홍 회장 등 공급혁신위원 11명이 참석해 주택공급 여건 및 전망에 대해 검토하고 ‘250만호+α 주택공급계획’의 주요과제들을 점검했다.

위원회에서는 최근 주택경기 위축에도 불구하고 이번 정부

에서 꾸준한 주택공급이 필요한지에 대한 논의가 이루어졌다. 위원들은 공통적으로 우리나라의 주택보급률이 선진국 수준에 미치지 못하고 있는 가운데, 주택 멸실 및 1~2인 가구 증가로 인해 앞으로 주택수요가 지속적으로 늘어날 것을 전망했다. 수요증가에 대비한 충분한 주택 재고를 확보하기 위해 향후 5년간 250만호 이상(인·허가 기준)의 신규공급이 필요하다는 의견도 함께 제시했다.

원희룡 장관은 “오늘 논의된 핵심과제들을 바탕으로 손에 잡히는 ‘250만호+α 주택공급계획’을 국민께 약속드린 8월 둘째 주에 선보일 수 있도록 마지막까지 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

7월 14일부터 전국 13개 시·도회 임원·회원사 대상 박재홍 회장, ‘정책 순회 간담회’ 실시

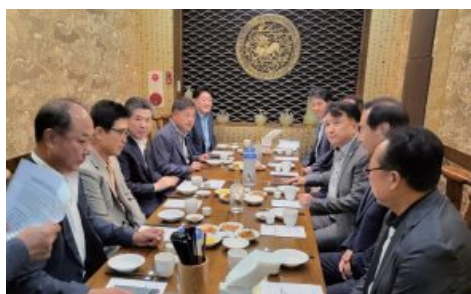


박재홍 회장은 7월 14일 경기도회를 시작으로 전국 13개 시·도회 현장을 직접 방문하여 의견을 청취하는 ‘정책 순회 간담회’를 실시한다.

간담회는 협회의 주요업무 추진사항을 설명하고 제도개선사항 수렴 및 회원사와 소통·화합의 장을 마련하기 위해 개최된다.

박 회장은 지난해에도 9월부터 12월까지 전국 시·도회 회원사들을 상대로 정책간담회를 진행해 각종 건의사항 및 제도개선사항을 발굴하여 정부기관 및 국회 등에 건의해 유의미한 제도개선을 이끌어냈다.

이번 경기도회 간담회는 안산제일CC에서 개최됐으며 조태성 경기도회장 등 회원사 관계자 19명이 모여 주차장 기준 완화 등 각종 건의사항과 의견들을 나눴다.



충북도회 김세진 회장, 김영환 충북도지사 초청 건설회 간담회 참석

충북도회 김세진 회장은 7월 11일 김영환 충북도지사 초청 건설단체연합회 간담회에 참석했다. 간담회에서 김 회장은 “각종 규제와 경제적 불확실성으로 인해 주택 및 건설업계가 어려움을 겪는 만큼 지역건설업계가 서로 연합하여 어려움을 극복해야 한다”라고 강조했다.



부산시회, 2022년 국가유공자 주거여건 개선사업 완료

부산시회(회장 성석동)는 6월 22일 국가유공자 주거여건 개선사업 완료 기념식을 가졌다. 부산시회는 현재까지 총 86개 동의 부산지역 국가유공자 주택을 개보수했다. 성석동 회장은 “앞으로도 형편이 어려워 오래된 집을 고치지 못하고 불편을 겪어온 국가유공자들이 보다 나은 주거환경에서 생활할 수 있도록 본 사업을 지속할 계획”이라고 밝혔다.

기본형건축비 비정기 조정 요건 추가 등 주요 정책 추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 주임

01

기본형건축비 비정기 조정 요건 추가 및 택지가 산비 추가인정(정비사업 등 필수 발생비용)(「공동주택 분양 가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정, 7.15)

- 기본형건축비 정기고시 3개월 내라도 주요 건설자재
가격 상승시 탄력 조정 요건 마련
- 정비사업 외에 주택조합사업·일반 주택사업 등에도
필수발생비용을 택지 가산비로 반영

02

투기과열지구 및 조정대상지역 일부 지정 해제 (7.5)

- 투기과열지구 해제
 - (지방권) 대구 수성구, 대전 동구·중구·서구·유성
구, 경남 창원 의창구
 - (수도권) 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북
동·선감동·풍도동
- 조정대상지역 해제
 - (지방권) 대구 동구·서구·남구·북구·중구·달서구·
달성군, 경북 경산시, 전남 여수시·순천시·광양시
 - (수도권) 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북동
·선감동·풍도동, 화성 서신면

03

국토교통부장관 주재 주택공급혁신위원회 3차 회의(7.24, 건설회관)

- 참석자
 - (국토교통부) 장관, 제1차관, 주택토지실장, 주택정
책관, 주거복지정책관 등
 - (공급혁신위원) 박재홍 회장 등 11인
- 협회 건의사항
 - 주택도시기금 한도 상향(3,000만원) 및 이자율 동결
 - 표준건축비 조속 현실화
 - 상업지역 용도용적제 개선
 - 비규제지역 분양가 통제 개선
 - 규제지역 조속 추가해제

04

신택사업 주택건설실적 인정기준 개선 업무협약 (7.7·22, 주택정책과)

- (주택법 시행규칙 개정안) 신탁사가 사업자금 조달시
신탁사 100%, 그 외 각각 50%
- (건의사항) 위탁사 실적 인정비율 상향(차입형 30%,
관리형 70%)

05

주상복합용지 택지비 인정기준 업무협약

(7.20, 주택정책과)

- (사전청약 추정분양가 심사위원회) 주거부문 공급가격이 아닌 조정된 주거부문 연면적·대지지분 비율로 택지비 삭감
- (건의사항) 분양가심사 매뉴얼 준수 및 종전사례 준용

06

표준건축비 현실화

- 표준건축비 현실화 필요성 및 우호적 여론 조성 추진 (7.19, 주택건설회관)
 - (참석자) 우리협회, 한국주택협회, 한국건설기술연구원, 주택산업연구원
 - (건의사항) 표준건축비 인상이 임대주택 임대료에 미치는 영향 분석 등
- 기획재정부 담당국장·박재홍 회장 면담(7.27)

07

HUG 관련 주택업계 건의사항 제출

(7.22, 주택기금과)

- (건의사항) 보증료율 인하, 신용평가 개선, 사업부지 신탁해지 구비서류 개선, LH 공동주택용지 공급시 신청예약금 보증기관 확대, 미확보 국공유지에 대해 담보대용료 재도입, 중소주택사업자 PF보증 제도 개선

08

분양보증시장 다변화 업무협약

(7.14, 김학용의원실)

- (논의사항) 분양보증 시장 개방 방안 논의 및 주택공제조합 설립 연구보고서 설명

09

택지비평가서 검토검증위원회 민간위원 추천*

(7.22, 한국부동산원) 및 위촉(7.25)

- (추천인) 감정평가사 4인, 주택·건축·토목분야 종사자 2인
- (위촉인) 감정평가사 1인, 주택·건축·토목분야 종사자 1인

* 장관 주재 주택공급혁신위원회 2차회의 건의 반영

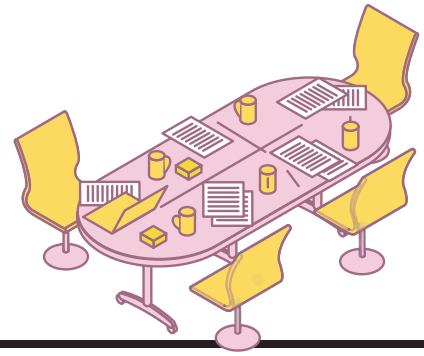
10

정책 순회 간담회 개최(7.14, 경기도회)

- (참석자) 박재홍 회장, 경기도회 임원 19인
- (건의사항) 중앙회 주요업무 추진실적 보고, 애로 및 건의사항 청취



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

전해수

서울 성북구



자취방을 알아보던 중 7월호에 실린 경성리츠의 울집네스트를 보았습니다. 기존의 임대주택 개념이 아닌 신개념의 임대주택이라 눈길이 갔습니다. 임대료가 저렴할 뿐만 아니라 오픈 라운지, 스테디룸 등의 코워킹 시설들을 보니 직접 들어가 살고 싶다는 생각이 들었습니다. 앞으로도 다양한 주거시설들을 게재해 주셨으면 합니다.

김신영

강원 태백시



여름휴가철이 다가오는데 막상 어디로 여행갈지 결정하지 못해 고민하고 있었습니다. 그러던 중 이번호 계곡편의 삼척 덕풍계곡을 보았습니다. 집에서 멀지 않은 곳에 위치하고 있고 마치 우리나라 계곡 같지 않은 모습이 너무나 눈길을 끌었습니다. 가족들과 함께 덕풍계곡으로 놀러가 여름휴가를 재미있게 보내려 합니다.

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 추첨해 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

정재욱 서울 송파구 (주)엠디엘이앤씨 | 강재은 광주 서구 케이원산업
이은국 충남 천안 (주)어반플랜파트너스 | 윤소정 대전 서구 건동이앤씨(주)
조호연 대전 서구 문화드림파크개발(주) | 김동규 충남 아산 (주)오렌지디앤씨

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

**언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스**

대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈되었습니다.

**더 편하게!
PDF와 eBOOK 제공**

기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



주택+ PLUS
2020 08 창간 특집호



① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분

☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.





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)