

주택+ PLUS

2022 11
vol. 28

입주단지탐방

파주운정
중흥S-클래스

모델하우스

강릉
더리브 퍼스티지

만나러 갑니다

더랜드

김완식 회장

주택정비사업 트렌드②

모아주택·모아타운

YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요



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

NAVER 주택플러스 웹진



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

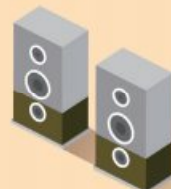
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

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.

주택업계 유동성 위기, 특단의 지원대책 절실



박재홍
대한주택건설협회 회장

가파른 금리인상과 지속적인 주택금융규제, 글로벌 경제위기에 따른 원자재가격 상승 등이 겹치면서 부동산시장이 급격히 위축되고 있다. 이에 따라 주택건설업체들의 유동성 위기가 고조되고 있는 실정이다. 실제로 지난해 2개업체에 불과했던 건설업체 부도가 올 7월까지 7곳이나 된다. 특히 차입금 의존도가 높은 중소·중견주택업체의 경우 금리인상 리스크가 매우 커진 상황이다. 아울러 2년만에 수도권에 미분양 관리지역이 등장하는 등 지방에서 시작된 미분양주택 증가세가 수도권까지 확산되어 기업들의 경영난을 더욱 부채질하고 있다. 더욱이 부동산 PF(프로젝트파이낸싱) 금리가 하반기들어 2배로 급등함에 따라 연체율이 높아지면서 사업 위험성이 커지고 있어 정부대책이 시급해 보인다.

특히, 지방 향토 주택건설업계의 어려움은 상대적으로 더욱 가중되고 있다. 최근 충남 소재 한 중견건설사가 부도를 맞으면서 자본력이 취약한 지방 주택건설업체들의 연쇄도산 우려가 현실화되는 것이 아닌가 걱정된다. 부동산시장 위축으로 돈줄이 막혀 주택업체들이 채무를 감당하지 못하면 금융부실로 이어질 우려가 크다.

주택건설산업은 국민생활과 밀접하다는 특성이 있다. 주택산업은 타 산업에 비해 생산유발·부가가치 창출·고용유발 등의 파급효과가 월등하다. 그래서 붕괴시는 바로 서민경제의 기반붕괴로 이어져 국민들의 삶을 직접적으로 위협하게 된다. 이처럼 전후방 산업에 미치는 영향이 대단히 큰 만큼, 주택공급이 위축되어 주택산업이 침체될 경우 지역경제는 물론 국가경제 전체에도 악영향을 불러올 것으로 예상된다.

따라서 주택건설업계의 고사위기를 막아줄 특단의 지원대책이 시급하다. 이를 위해 우선 LH 등 공공에서 미분양주택을 매입하여 건설사의 유동성을 지원하는 것이 필요하다. 또한 비규제지역 미분양주택 취득자에 대한 세제감면과 주택담보대출 DSR 완화가 시급하다. 아울러 주택업체가 보유하고 있는 미분양주택을 담보로 자금조달을 허용하는 것이 절실하다.

CONTENTS

2022년 11월호 | vol. 28

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 10월 27일
발행일 2022년 10월 31일
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

파주 운정신도시
중흥S-클래스

- 01 **권두언**
주택업계 유동성 위기,
특단의 지원대책 절실



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
파주 운정신도시 중흥S-클래스
- 10 **이달의 모델하우스**
강릉 더리브 퍼스티지

SPECIAL

- 16 **전문가 기고**
신축아파트 가격규제 시급히 정리해야
- 18 **기획연재**
주택정비사업 트렌드 ② 모아주택·모아타운

ENJOY STUDY

- 22 **알쓸용어사전**
베란다야? 발코니야?
- 24 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
불황시대의 방패, 리스크 관리

- 30 **이슈 톡톡**
표준건축비 현실화
- 32 **주택사업전략**
경기 대응 컨티전시 플랜 필요
- 34 **주택사업 Q&A**
대지조성사업계획 승인신청시
토지소유권 필요여부

MONTHLY INFO

- 36 **인포그래픽 뉴스**
한국 1인가구 거주형태 추이
- 38 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황
- 42 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항
- 44 **주택경기전망조사**
4분기 주택시장 경착륙 현실화 우려

FUN LIFE

- 48 **fun한 여행**
근대건축물 여행 ① 인천과 군산
- 54 **fun한 맛**
기침에 좋은 음식 3가지



OUR STORY

- 56 **만나러갑니다**
(주)더랜드 김완식 회장
- 60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
9월 회원사 분양실적(7,946세대)
- 64 **협회에서는 지금 ①**
협회, 성재원 후원금 전달
협회, 우당교육문화재단 장학금 지원
하반기 회원사 실무교육 개최
전국 시도회 정기총회 및 신입회장 선출소식 외
- 70 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP 10
- 72 **알려드립니다**
- 74 **독자후기**

신도시의 쾌적함과 편리함 갖춘 GTX-A 역세권 대단지 파주 운정신도시 초롱꽃마을8단지 중흥S-클래스

지난 5월 입주를 시작한 파주 운정신도시

초롱꽃마을8단지 중흥S-클래스는 GTX-A노선의 수혜 단지다.

중소형 1,262세대 대단지로 조성된데다 커뮤니티 공간과

조경시설을 풍부하게 갖추어 주목받고 있다.

글 구성영 사진 김명식



단지개요

대지위치	파주시 동패동 736-1 (운정3지구 A-29블록)
건축규모	아파트 지하 2층 ~ 지상 20층, 17개동
총세대수	1,262세대
세대타입	전용면적 59㎡A 484세대, 59㎡B 38세대, 84㎡A 556세대, 84㎡B 90세대, 84㎡C 94세대
대지면적	7만 2,911㎡
건축면적	1만 1,319㎡
연면적	19만 4,702㎡
건폐율	15.10%
용적률	171.28%
주차대수	세대당 1.3대
시행·시공	중흥토건(주)



단지 내 탁월한 개방감과 풍부한 주민시설 돋보여

파주 운정신도시에 최근 입주한 초롱꽃마을8단지 중흥S-클래스는 1,262세대가 모여 사는 17개동 규모의 대단지다. 전 세대가 전용면적 59m²와 84m² 중소형 평형으로 구성되어 있다.

중흥S-클래스가 들어선 운정3지구는 운정신도시의 마지막 개발지구다. 715만m² 부지에 공동주택 3만 5,706세대가 들어서는 매머드급 도시로 조성 중이다. 무엇보다 GTX(수도권광역급행철도) A노선이 운정3지구를 지나고 중흥S-클래스 인근에 운정역이 개통될 예정으로 공사가 한창이어서 관심이 뜨겁다.

중흥S-클래스는 아파트의 최고 높이가 20층이고 건폐율이 15%에 불과해 단지 안에서 느끼는 개방감이 좋다. 동과 동 사이의 간격을 넓게 벌려 조경시설과 휴식시설을 빼곡하게 채우고 있다. 단지 중심에는 시원한 수공간과 대규모 석가산이 조성되어 시선을 사로잡는다.

단지 외곽의 둘레길은 시민공원의 산책로와 이어져 있다. 공원에 조성된 숲 갤러리와 숲속 북카페를 입주민들이 정원처럼 이용한다.





01



02



03

01 단지 후문 출입구

02 잔디광장에 둘러선 조명

03 단지과 공원 산책로가 연결된다.

04 쾌적하게 조성한 필로티와 주거동 출입구

05 동서 통경축. 공사 중인 운정3지구가 보인다.

06 티하우스에서 바라본 단지 전경



04



05



06



07



08



09

- 07 운동시설과 휴게공간
- 08 다양한 컨셉의 어린이놀이터
- 09 2층 전망대가 있는 티하우스
- 10 단지내 시립어린이집이 운영 중이다.
- 11 여름철 이용하는 물놀이시설을 갖춘 놀이터도 있다.

아이 키우며 살기 좋은 아파트, 미래 기대감도 높아

중소형 평형 중심의 대단지라는 특색에 맞춰 어린이놀이터 조성에도 노력을 기울인 것으로 보인다. 어린이놀이터 5개소와 유아놀이터가 다양한 컨셉으로 조성되어 있고 단지내에 시립어린이집도 운영 중이다.

주민을 위한 커뮤니티시설을 집약한 클래식안센터도 눈길을 잡는다. 단지의 남북 가로를 따라 길게 펼쳐진 클래식안센터에는 키즈센터, 작은도서관, 남녀 독서실, 경로당, 피트니스센터, 실내골프연습장, 탁구장, 다목적실내체육관이 한데 모여있다. 지대가 높은 주출입구 방향에서는 지하 1층으로, 지대가 낮은 단지 내부에서는 지상처럼 드나들 수 있다.

초롱꽃마을8단지 중흥S-클래스는 젊은 층의 입주가 활발하다. GTX 운정역의 개통이 다가오고 인근 메디컬클러스터에 아주대학교병원 유치도 확정되면서 정주여건 개선에 대한 기대감이 높다. 운정3지구가 완성되면 교통, 교육, 편의, 문화 등 다양한 생활인프라를 원스톱으로 이용할 수 있는 단지로 거듭날 전망이다.



10



11



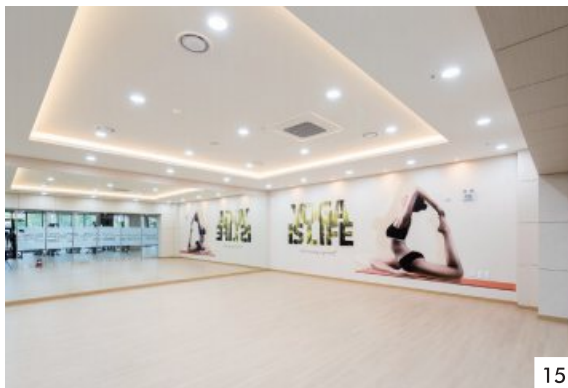
12



13



14

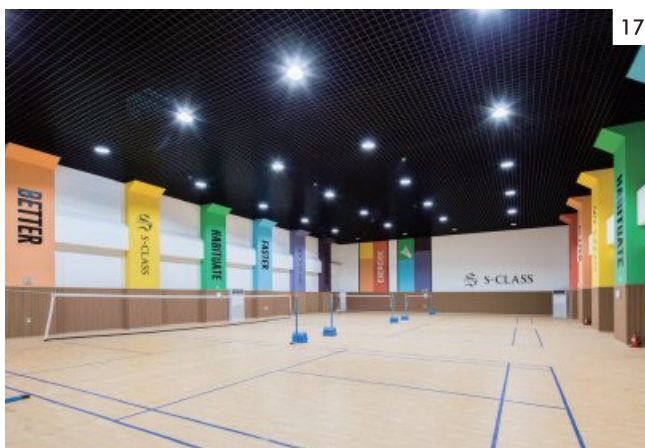


15

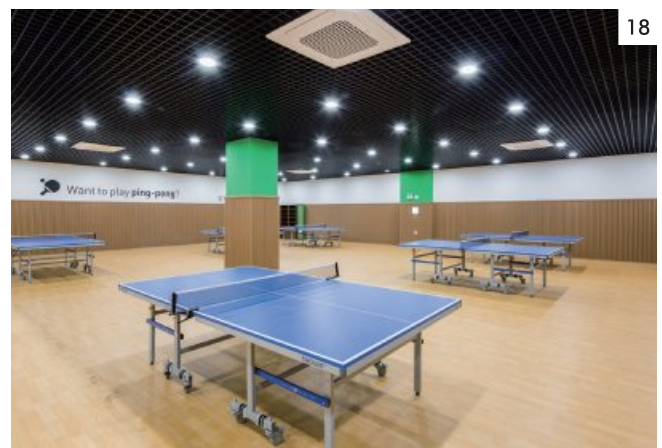
- 12 클래식안센터 출입구
- 13 단지 중앙에 주민시설이 모여 있는
클래식안센터가 자리잡고 있다.
- 14 피트니스센터
- 15 요가룸
- 16 클래식안센터 로비
- 17 다목적체육관의 전경
- 18 탁구장



16



17



18

강릉 더리브 퍼스티지

큰 자녀방, 히든 주방, 대형 발코니...
반전공간의 매력 148m²

SGC이테크건설(대표이사 안찬규, 이복영)이 선보인 프리미엄 주거공간 '강릉 더리브 퍼스티지'를 만난다.

176세대 모두 112m²~195m² 중대형평형으로 구성됐으며 세대당 2대가 넘는 주차공간을 제공한다.

개방된 실내구조 및 한층 더 커진 침실과 넉넉한 수납공간 등 대형아파트의 장점을 살린 공간들도 매력적이다.

글 구선영 사진 김명식



공간을 풍요롭게 쓰는 148㎡ 대형 유닛

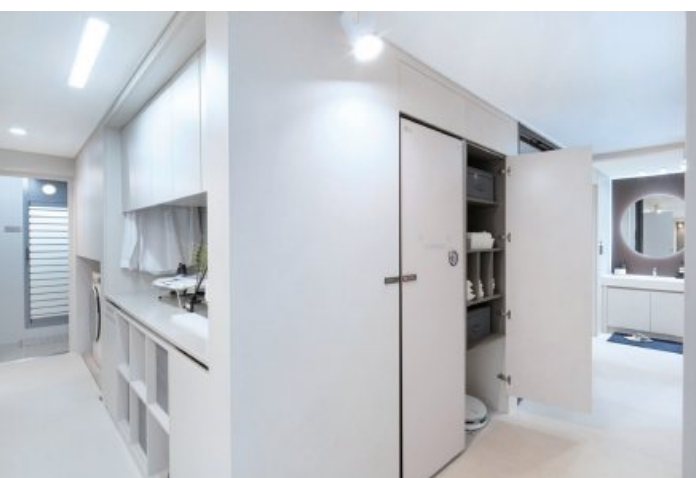
전용면적 148㎡ 타입은 강릉 더리브 퍼스티지의 매력을 대표하는 평면이다.
거실과 식사공간, 주방이 하나로 이어진 LDK 구조로 개방감이 좋다.





넓은 자녀방

침대, 책상, 수납장까지 다 들어가는 자녀방이다.
3.4m×3.7m 크기로 일반적인 안방 크기와 비슷하다.
용량이 큰 불박이장을 설치해 수납 걱정도 덜었다.



복도 수납과 대형 다용도실

복도에 로봇청소기를 넣어둘 수납공간과
의류관리기(유상옵션) 등을 배치하고 있다. 복도 끝에는 거실과
주방 양쪽에서 모두 이용할 수 있는 대형 다용도실이 자리한다.



풍요로운 현관
베이지 색감으로
우아하게 연출한 현관.
신발장과 팬트리 등
풍부한 수납공간과
오픈장식장을 들어
차별화된 공간감을
보여주고 있다.



호텔식 욕실

욕실을 건식, 습식공간으로 분리했다.
욕실 입구에 세면대를 설치하고 조명형 거울을 달았으며
욕실 내부에는 세련된 샤워부스와 좌변기를 두고 있다.



대형 다이닝룸

식사공간과 요리공간을 분리하는 평면을 선택할 수 있다.

대형 아일랜드 식탁과 6인용 식탁을 놓고도 넉넉한 다이닝룸은 홈파티에 적합하다.

아파트 주방에서는 보기 드문 아트월과 우물형 흡음패널을 설치했다.

LDK 일자형구조

거실과 식사공간, 주방이 일자로 연결되는

LDK구조를 도입해 실내에서 느끼는 개방감이 좋다.



히든 키친

슬라이딩 도어로 분리한

히든 키친은 요리 냄새를 차단하기 좋다.

쿡탑과 후드, 빌트인오븐,

고급수전 등이 설치된다.

식기세척기는 유상옵션이다.



히든 공간 알파룸

주방 옆에 자리하는 히든 공간 알파룸.

방으로 사용해도 되고 시스템 선반이 설치된 수납공간으로 선택할 수 있다.



5.1m 폭의 거실

거실 너비가 5.1m로 베란다에 입면분할 이중창을 설치해 개방감이 좋다.
우물형 천장과 간접조명 설치로 더 넓어 보이는 효과가 있다.



안방 마스터룸

안방에 넓은 발코니가 연결돼
전원주택 같은 여유가 느껴진다.



안방 팬트리

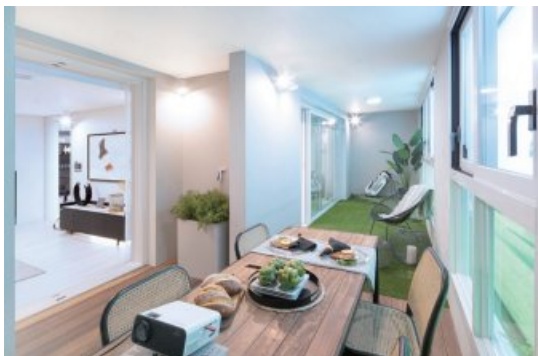
안방에서 독립적으로
사용할 수 있는 팬트리.
여행가방을 수납할 수 있을
정도로 넉넉하다.

트렌디한 파우더룸

엔지니어드 스톤 상판과 조명형 거울이 설치된 파우더룸.
옆으로 수납공간과 옷장까지 구비돼 있다.

거실-안방 발코니

거실과 안방의 발코니가
연결된 구조다.
공간이 넓어서
다양하게 활용할 수 있다.



드레스룸 특화

수납특화형 드레스룸을 유상옵션으로 제공한다.
사계절 의류부터 계절이불, 트렁크까지 보관할 수 있다.



안방 욕실 특화

카운터형 세면대가 설치된
안방 욕실. 대형유리와 유리도어
수납장을 설치해 넓어 보이고
수납공간도 충분하다.



샤워부스와 욕조

안방 욕실 안쪽에는 샤워부스와
욕조가 함께 설치된다.
대형평형에서 누릴 수 있는
넉넉한 규모의 욕실이다.

PLUS INFO

강릉 더리브 퍼스티지



사업개요

위치 강릉시 지변동 673번지 일원
건축규모 지하 2층~지상 25층, 2개동
주용도 공동주택(아파트) 세대수 176세대
타입 112m²A 21세대, 112m²B 39세대,
130m² 105세대, 148m² 6세대,
180m² 3세대, 195m² 2세대
대지면적 1만 2,078m² 연면적 4만 4,415m²
용적률 235.83% 건폐율 22.97%
주차대수 374대
시행수탁 KB부동산신탁(주)
시공 SGC이테크건설(주)



전 가구1순위 청약마감한 학세권 단지 강릉 교동생활권 첫 프리미엄 아파트

강릉 더리브 퍼스티지는 강릉의 메인 생활권이라고 할 수 있는 교동생활권에 등장하는 첫 아파트다. 초·중·고 및 대학교까지 전 연령대 학군과 학원가가 모여 있어 선호도가 높은 지역이다. 인프라도 우수하다. 강릉시청, 강릉아산병원, 하나로마트, 홈플러스, 중앙시장, CGV를 비롯해 오죽헌시립박물관, 강릉아트센터, 강릉올림픽파크 등의 문화레저시설을 가까이서 이용할 수 있다. 무엇보다 교동시내가 한눈에 보이는 위치이며 오죽헌, 경포호로 이어지는 자연 조망도 함께 누릴 수 있다.

시공사인 SGC이테크건설은 1967년 한국 화학공업의 선구자 OCI의 기술부를 모태로 하고 있는 중건건설회사다. 2017년 8월 주거브랜드 '더리브(THE LIV)'를 런칭했으며, 전국 주요도시에서 성공분양을 이끌어낸 바 있다.

신축아파트 가격규제 시급히 정리해야

현 정부는 분양아파트와 건설임대아파트에 적용 중인 가격규제를 하루빨리 정리해야 한다.

특히 건설임대아파트의 표준건축비를 현실화하는 것이 시급하다.



서종대
주택산업연구원 대표

가격규제 장기화시 정상적인 공급망 작동 불가능

시장경제는 자유로운 거래로 형성된 ‘가격’이라는 시그널을 통해 작동된다. 가격이 오르면 수요가 줄어들고 공급이 늘어나면 시장은 균형으로 회귀한다. 가격이 떨어지면 수요와 공급이 그 반대방향으로 움직이면서 균형을 이룬다.

가격이라는 시그널을 통해서 작동되는 시장경제에서 인위적인 가격규제는 바람직하지 않다. 규제가 장기화되면 정상적인 공급망 작동이 불가능해지면서 불균형이 고착화되고 결국은 시장불안정을 가속화시킨다는 것이 경제학자들의 공통된 견해다.

‘정의란 무엇인가’라는 저서에서 하버드대의 마이클 샌델 교수는 허리케인으로 생필품가격이 폭등했던 플로리다주의 상황을 예로 들며 학생들에게 생필품 가격을 정상화시키기 위해 강력한 가격규제를 해야 하는지 아니면 하지 말아야 하는지를 물었다.

결론은 가격규제가 지속되는 한 시장정상화는 더 늦어질 수밖에 없다는 것이었다. 가격이 비싸야 비바람의 위험을 무릅쓰고 물건을 팔러 가려는 공급업자가 있을 것이라는 논리다.

우리처럼 평상시에 분양가규제하는 나라 없어

우리나라에서 아파트 분양가와 민간건설 임대아파트 임대료, 분양전환가격 등에 대한 규제는 70년대 말부터 점

진적으로 도입됐다. 베이비부머의 결혼과 중동붐으로 집값이 폭등했던 시기다. 가격규제는 1997년 외환위기와 2007년 금융위기 직후를 제외하고는 지난 40여년간 이런저런 형태로 유지되어왔다.

영국 등 선진국도 2차대전후 일시적인 가격규제를 단행한 적이 있지만 우리나라와 같이 위기가 아닌 평시에도 꾸준히 분양가규제를 유지해 온 나라는 찾아보기 어렵다.

지난 40여년간의 주택시장 수급상황을 보면 그나마 분양가원가연동제라는 비교적 합리적인 규제가 이뤄졌던 1990년대를 제외하고는, 수요증가로 집값이 오르는 시기에 더 강력한 가격규제로 공급이 따라주지 못해 가격 상승폭이 더 커졌던 일을 경험한 바 있다.

주택시장 직접규제 과감히 정리해 시장 활성화시켜야

올해 들어 급격한 금리인상과 우크라이나전쟁, 경기침체 조짐 등으로 주택시장이 빠르게 냉각되고 있고 이러한 추세는 앞으로도 최소한 1~2년간 지속될 것으로 예상된다.

이런 시기에는 주택시장에 대한 직접규제를 과감히 정리하고 공공자금지원을 강화해서 시장을 활성화시키는 것이 긴요하다.

지난 30년 동안 외환위기와 금융위기라는 두 번의 경제위기 직후 주택시장에 대한 규제를 모두 풀었음에도 불



**분양아파트 기본형건축비의 55% 수준에 불과한 건설임대아파트의
표준건축비를 현실화하는 것은 매우 시급한 일이다. 민간사업자는 물론 LH 등 공기업조차도
적자누증문제로 공공임대주택 건설을 꺼리는 지경에 처해 있다.**



구하고 이후 3년 평균 주택인허가 물량은 정부목표 55만호에 훨씬 못 미치는 38만호에 불과했다. 당시 누적된 공급부족은 이후 경기회복으로 인한 수요증가를 따라주지 못해 집값폭등으로 이어진 일들을 우리는 노무현정부와 문재인정부에서 너무도 생생히 경험했다.

주택시장 냉각기에는 아파트 분양가능성이 크게 떨어지므로 분양아파트 건설물량이 급감한다. 경기를 회복하고 2~3년뒤 경기회복기에 대비해 안정적인 공급물량을 확보하기 위해서는 택지확보와 공공주택 건설 등 공공부문의 역할이 확대되어야 한다.

민간사업자들이 이미 확보한 토지에 안 팔리는 분양아파트 대신 임대아파트를 원활히 건설할 수 있도록 정책적 지원을 강화해나가는 것이 바람직하다.

건설임대아파트의 표준건축비 하루빨리 현실화해야

현시점에서는 민간택지 분양가상한제 폐지 외에도 분양아파트 기본형건축비의 55%수준에 불과한 건설임대아파트의 표준건축비를 현실화하는 것은 매우 시급한 일이다.

분양아파트 건축비 상한가격은 1977년 최초 도입되어 1997년 외환위기 직후까지 운용되다가 김대중정부가 외환위기 극복을 위한 경기활성화대책의 일환으로 1998년에 폐지한 바 있다.

노무현정부에서 주택가격 안정을 위해 2007년 민간아파트 분양가상한제를 다시 도입하면서 운용되기 시작하였고, 임대아파트 건축비 상한가격은 주택기금과 임대료 책정기준 등으로 활용하기 위해 1999년에 최초 고시된 이래 지금까지 운용되고 있다.

1998년 분양아파트 기준가격을 폐지하기 이전에는 분양아파트 건축비를 임대아파트 임대료 책정과 주택기금지원 기준 등에도 동일하게 적용해 왔다.

표준건축비 적용받은 임대아파트 건설물량 급감 '비상'

2007년 민간아파트 분양가상한제 재도입 이후 지난 15년간 역대 정부는 분양아파트 기본형건축비를 연평균 2회씩 총 32회에 걸쳐 70.4%를 인상해오면서도 임대아파트 표준건축비는 임차인 주거안정을 명분으로 딱 두 차례 21.8% 인상한데 불과하다. 따라서 현재 분양아파트 대비 임대아파트 건축비 상한가격은 55% 수준에 그친다.

임대아파트는 기초·골조·마감 등 대부분의 공사내용이 분양아파트와 큰 차이가 없으나 건축비 인정기준이 너무 낮아 부실시공과 안전문제가 상존하고 “임대아파트는 싸구려”라는 인식 개선도 불가능한 상태에 있다.

또한 재개발·재건축 등 정비사업시 의무건설 임대주택에 대한 공공매입단가도 조합원 부담 건축비의 55% 미만에 불과한 표준건축비를 적용하여 건설과 매각지연 등의 문제가 심각한 상태다. 민간사업자는 물론 LH 등 공기업조차도 적자누증문제로 공공임대주택 건설을 꺼리는 지경에 처해 있다.

2010년이후 표준건축비를 적용받는 임대아파트 건설물량이 급감하고 같은 기준을 적용받는 분양전환물량도 급감하고 있다. 주택경기 침체기인 지금은 분양아파트가 안 팔리므로 경기부양과 주택소요 필요물량 유지를 위해서 민간분야에서 기확보한 토지에 임대주택이라도 건설할 수 있도록 건설임대아파트 표준건축비를 하루빨리 현실화시켜야 한다.

소규모주택정비의 서울시 브랜드 모아주택·모아타운

제도완화로 사업탄력, 제도적 지원이 성공관건

서울시가 저층주거지의 새로운 정비방식으로 모아주택과 모아타운을 도입해 정비사업을 견인하고 있다. 각 자치구와 주민들의 관심이 뜨거운 가운데 세심한 제도적 지원이 뒤따라야 할 것으로 보인다.



글 황중규
명지대학교 부동산학과 교수



서울시가 시범사업으로 추진 중인 강북구 번동 모아타운 정비사업지의 전(왼쪽)과 후(오른쪽). 5개 블록으로 나뉘어 가로주택정비사업이 추진되던 곳을 한데 묶어 모아타운으로 지정했다. 2025년까지 1,262세대를 공급할 계획이다.

소규모주택정비사업의 등장

정부는 2017년 2월 ‘도시 및 주거환경 정비법’(이하 ‘도정법’)을 전부개정하면서 기존 도정법에서 규정하던 가로주택정비사업을 새로 도입한 자율주택정비사업 및 소규모재건축사업과 함께 소규모주택정비사업으로 통합했다. 이 같은 내용은 동년 동월 제정된 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’(이하 소규모주택정비법)에 담겼다.

당시는 도시재생이 화두가 되면서 도시재생뉴딜사업이 추진되던 시기였고, 자율주택정비사업과 가로주택정비

사업은 주거재생형 도시재생뉴딜사업지에서 노후저층 주거지의 주거환경개선을 담당하게 되었다.

자율주택·가로주택정비사업 한계점 노출

자율주택정비사업은 단독주택 및 다세대주택, 연립주택의 2인 이상 토지등소유자가 주민합의체를 구성해 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업으로, 사업가능 노후 공동주택 수는 20세대 미만이다.

가로주택정비사업은 1만㎡ 미만의 가로구역에서 20세대 이상 노후주택의 주거환경을 개선하는 사업으로 보통은

모아주택 개념 (부지면적 1,500㎡ 이상)



조합을 구성하여 진행한다.

자율주택·가로주택정비사업은 용적률 인센티브 및 저리의 기금융자 혜택 등이 있지만 활성화에는 한계를 보여왔다. 사업규모가 작은 자율주택정비사업은 기반시설 정비가 고려될 수 없을 뿐만 아니라 주민편의시설이 확보되지 않은 산발적 개량이 문제점으로 지적됐다. 가로주택정비사업은 시행 초기 낮은 사업성 탓으로 지지부진했다. 그나마 가로주택정비사업은 최근 몇 년 사이 아파트 가격

상승과 일반주거지역 층수 완화 등의 정책지원으로 사업장이 증가하는 양상을 보인다. 그렇지만 단위 사업지가 1만㎡ 미만으로 작으며 여전히 사업성이 취약해서 활성화를 위한 대안이 필요한 실정이다.

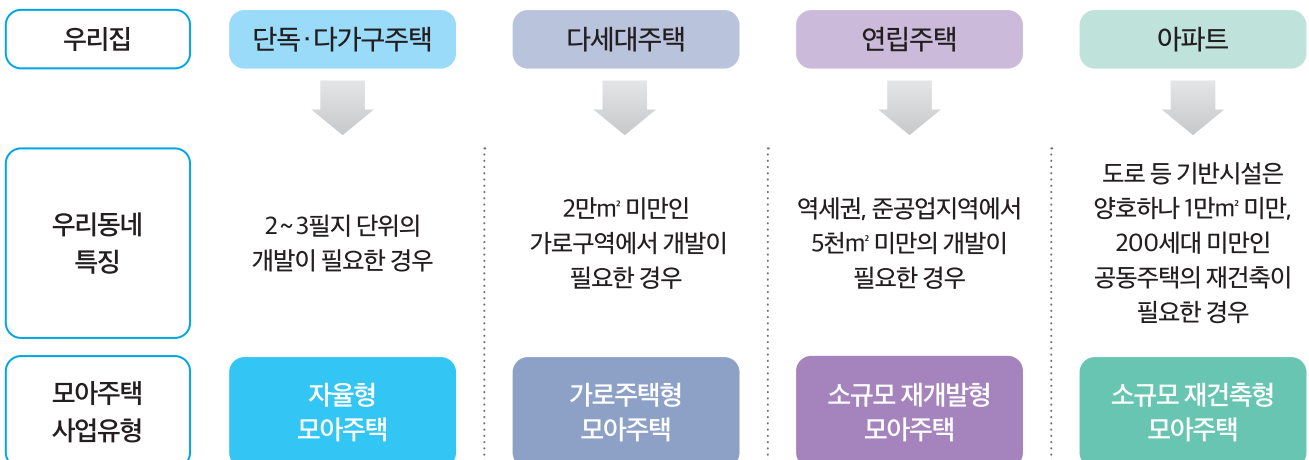
대지면적 1,500㎡ 이상 블록 공동 개발하는 ‘모아주택’

기존 소규모주택정비사업의 활성화를 모색하던 서울시는 올초 저층주거지의 새로운 정비모델인 ‘모아주택’을 도입했다. 모아주택은 이웃한 다가구·다세대주택 필지 소유자들이 개별 필지를 모아서 블록 단위로 양질의 주택을 공동 개발하는 정비모델이다.

모아주택은 자율주택정비사업과 가로주택정비사업을 포괄하고 있다. 부지면적 1,500㎡ 이상을 확보해 법정의 무 지상주차를 제외한 모든 차량을 지하에 주차해야 한다. 이렇게 지상 녹지공간을 확보하고 대지 안의 공지 활용 및 창의적이고 입체적인 배치기준을 따라야 한다. 또한, 가로 활성화를 위해 건물 저층부에 근린생활시설·주민 편의시설을 연도형으로 조성해야 한다.

위 요건을 충족하면 공공기여 없이도 7층 이하로 제한된 2종일반주거지역에서 최고 15층까지 건축이 가능하므로 사업여건이 좋아진다. 모아주택이 활성화될수록 기존의 소규모주택정비사업에서 충족하지 못했던 저층주거지에서의 바람직한 주거환경개선 가능성도 높아진다.

모아주택 사업유형



모아타운 개념

(부지면적 10만㎡ 미만, 전체 노후도 50% 이상)



10만㎡ 묶은 ‘모아타운’으로 정비사업의 활로 모색

서울시는 ‘모아타운’도 함께 도입했다. 모아주택이 집단적으로 추진되는 10만㎡ 이내의 지역을 묶어 하나의 단지아파트처럼 관리하고 다양한 편의시설을 확충하는 정비사업이다.

모아주택이 소규모주택정비사업의 서울시 브랜드라면, 모아타운은 소규모주택정비관리지역의 서울시 브랜드

라고 할 수 있다.

모아타운으로 지정되면 사업여건이 개선된다. 층수 완화, 용도지역 상향, 지하주차장 통합설치 및 공공건축가 설계 지원 등 혜택이 주어진다. 특히 공공시설·기반시설 조성비로 개소당 최대 375억원의 국비·시비를 지원받는다. 이를 통해 지역에 필요한 도로 및 지하주차장, 공원, 어린이집, 도서관 등의 기반시설과 주민편의시설을 확충할 수 있다. 이 같은 정부지원이 뒤따르면 모아타운의 주거환경이 크게 개선될 수 있을 것이다.

서울시, 모아타운 5년간 100개소 지정 계획

모아타운은 각 자치구가 주민 의견을 수렴하여 지역 내 정비가 필요한 모아주택사업을 발굴, 서울시에 신청하면 선정위원회가 평가를 거쳐 최종 대상지를 발표한다.

서울시는 올해부터 자치구 공모와 주민 제안을 통해 5년간 100개소의 모아타운을 지정할 계획이라고 발표했다. 현재 중랑구 면목동과 강북구 번동에서 각각 1개소씩 모아타운 시범단지가 진행 중이다. 올해 1월과 7월, 2회에 걸쳐 공모신청을 받아 지금까지 서울시 25개 자치구에서

모아타운내 가로주택정비사업의 각종 완화기준

구분		일반지역	모아타운
사업 요건 완화	가로주택 가로구역 요건 완화	도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로로 둘러싸인 1만3천㎡ 미만의 가로구역	가로구역 요건에 맞지 않아도 심의 거쳐 인정
	가로주택 사업면적 확대	1만㎡ 미만, 공공참여시 2만㎡ 미만	민간시행 시에도 2만㎡ 미만까지 가능
	노후도 완화	노후불량건축물은 사업시행구역내 전체건축물 수의 67% 이상	노후불량건축물은 사업시행구역내 전체건축물수의 57% 이상
	경과년수 완화	공동주택은 철근콘크리트조일 경우 30년 이상	바닥면적 660㎡ 이하 공동주택은 철근콘크리트조일 경우 20년 이상
	지하통합허용	-	조합간 협정을 통해 도로용도폐지 및 입체결정을 통해 지하통합
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	관리계획에 반영한 경우 1종 일반주거 ➡ 2종 일반주거 / 2종 일반주거 ➡ 3종 일반주거
	층수완화	가로주택정비사업 추진시 2종 일반주거지역은 15층 이하	가로주택정비사업 추진시 2종 일반주거지역은 층수제한 폐지
	용적률 완화	법적상한용적률 이내	기반시설 및 공동이용시설 제공시 법적상한용적률 초과 용적률을 완화 가능
	특별건축구역	적용불가	적용가능
	채광방향 높이기준 완화	7층 이하 건축물에 한해 1/2 범위 내 완화	7층 초과 15층 이하 건축물도 1/2 완화 적용
	인동간격 완화	건축물 높이의 0.8배 한 동의 건축물이 마주보는 경우 0.5배	두 동의 경우에도 건축물 높이의 0.5배까지 완화

총 64개소(서울시 자체 발굴 모아타운 포함)의 모아타운이 선정됐다.

모아타운 대상지로 선정된 곳은 각 자치구가 관리계획을 수립, 서울시 주민공람과 통합심의 등의 절차를 거쳐 모아타운의 법적 효력을 갖는 소규모주택관리지역으로 지정된 후 본격적인 사업에 들어가게 된다.

모아타운의 인기에 힘입어 올해 서울시에서는 42개소의 가로주택정비사업조합이 설립됐다. 이는 전년 대비 60% 이상 증가한 수치다. 모아타운내 가로주택정비사업은 각종 완화기준을 적용받아 사업성이 좋아진다.

모아타운 외 노후주거지 활성화도 고민해야

서울시에서 야심차게 추진하고 있는 모아주택과 모아타운이 노후저층주거지의 주거환경개선에 새로운 동력이 되길 바란다. 다만 서울시 전체 주거지의 약 42%를 차지

하는 저층주거지 면적 비율을 고려할 때, 모아타운 내에 서만이 아닌 그 외 지역에서의 모아주택 활성화에 대한 고민이 필요해 보인다.

모아타운은 도시재생뉴딜사업지와 마찬가지로 정부재정이 지원되어 기반시설 및 편의시설이 개선되므로 신청사업지는 늘어날 것이나, 필요한 모든 지역을 모아타운으로 개발하기는 어려울 것이다.

또한 층수 완화만으로는 사업성 개선에 한계가 있는 모아주택이 앞서 설명한 모아주택 요건을 충족하고 단지 내·외부 주거환경에 긍정적 영향을 주며 활성화되기 위해서는 더욱 세심한 제도적 지원이 있어야 하겠다.

모아주택·모아타운은 이제 막 출발선을 지난 것으로 생각된다. 제도가 합리적으로 다듬어지고 시장에 잘 정착되어 주민에 의한, 주민을 위한 주거환경개선이라는 새로운 기준이 만들어지길 기대해본다.

1차 모아타운 선정지 (21곳)

자치구	대표번지	면적(m²)
종로구	구기동 100-48 일원	64,231
성동구	마장동 457 일원	75,382
성동구	사근동 190-2 일원	66,284
중랑구	면목3동·면목8동 44-6 일원	76,525
중랑구	면목본동 297-28 일원	55,385
중랑구	중화1동 4-30 일원	75,015
중랑구	망우3동 427-5 일원	98,171
강북구	번동 454-61 일원	53,351
도봉구	쌍문동 524-87 일원	82,630
도봉구	쌍문동 494-22 일원	31,303
노원구	상계2동 177-66 일원	96,000

자치구	대표번지	면적(m²)
서대문구	천연동 89-16 일원	24,466
마포구	성산동 160-4 일원	83,265
마포구	망원동 456-6 일원	82,442
양천구	신월동 173 일원	61,500
양천구	신월동 102-33 일원	75,000
강서구	방화동 592 일원	72,000
구로구	고척동 241 일원	25,000
구로구	구로동 728 일원	64,000
송파구	풍납동 483-10 일원	43,339
송파구	거여동 555 일원	12,813

2차 모아타운 선정지 (26곳)

자치구	대표번지	면적(m²)
용산구	원효로4가 71 일원	24,962
성동구	응봉동 265 일원	37,287
광진구	자양4동 12-10 일원	75,608
중랑구	면목동 152-1 일원	88,040
중랑구	면목동 63-1 일원	76,584
성북구	석관동 334-69 일원	74,114
성북구	석관동 261-22 일원	48,178
강북구	번동 411 일원	79,218
강북구	수유동 52-1 일원	73,549
노원구	월계동 500 일원	85,165
노원구	월계동 534 일원	51,621
은평구	불광동 170 일원	51,523
은평구	대조동 89 일원	40,848

자치구	대표번지	면적(m²)
마포구	합정동 369 일원	90,243
마포구	중동 78 일원	70,515
강서구	공항동 55-327 일원	96,903
강서구	화곡6동 957 일원	96,165
구로구	개봉동 270-38 일원	38,627
금천구	시흥1동 864 일원	74,447
금천구	시흥3동 950 일원	58,867
영등포구	도림동 247-48 일원	92,057
영등포구	대림3동 786 일원	24,064
동작구	노량진동 221-24 일원	31,783
동작구	사당동 202-29 일원	84,311
관악구	청룡동 1535 일원	92,871
강동구	천호동 113-2 일원	55,521

베란다야? 발코니아야?

주택에서 흔히 볼 수 있는 베란다, 발코니, 테라스와 같은 부가공간들의 개념이 헷갈릴 때가 많다.

주택의 내, 외부를 연결하는 여러 공간들을 명쾌하게 정의해보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

Q 옥상(루프탑)

- 건축물의 지붕을 평평하게 만들어 출입할 수 있는 공간
- 텐트, 파라솔, 간이창고 등을 배치해 활용할 수 있음
- 건축물 등을 설치시 건축면적에 산정되며 승인없이 증축시 불법

Q 노대

- 2층 이상의 건물에서 건물 벽면 바깥으로 돌출되어 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 뜬 바닥이나 마루
- 건축면적에 모두 산입하되, 1.5m까지는 바닥면적에서 제외한다.

Q 데크

- 선박의 갑판과 같은 평평한 부분을 의미
- 건축물이 없고 사람들이 보행하는 용도로 사용되는 평평한 구조물



Q 베란다

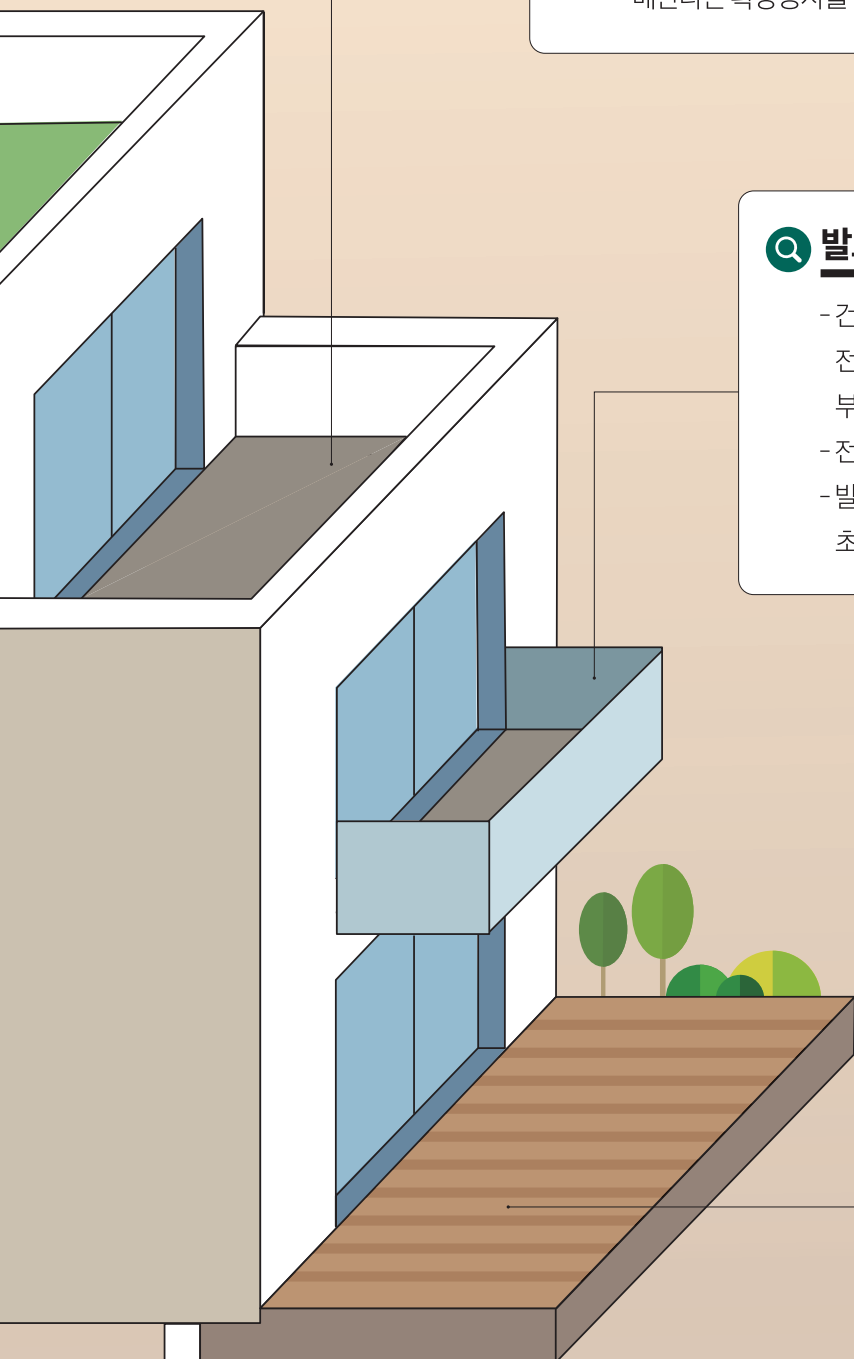
- 위층이 아래층보다 면적이 좁을 때,
위층과 아래층의 면적 차로 생긴 부분으로
아래층의 지붕 쪽에 생기는 여유부분
- 베란다는 확장공사를 하는 경우 불법 증축에 해당

Q 발코니

- 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로서
전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여
부가적으로 설치되는 공간
- 전용면적에 포함되지 않는 서비스 면적임
- 발코니는 1.5m 이내로 확장(실내로 편입)이 가능하나
초과시 전용면적으로 산정될 수 있음

Q 테라스

- Terra(땅)라는 어원에서 나온 용어로
지표면에 당게끔 설치하는 공간
- 흙을 밟지 않도록 마감을 하고
마당과 같은 개념으로 이용
- 지붕이나 벽, 섀름 등을 설치시
증축에 해당되며 건축면적에 포함



불황시대의 방패 리스크 관리

리스크는 위험만을 의미하지 않는다. 위험과 기회라는 양면성을 지녔다.
불황의 시대에는 철저한 리스크 관리를 통해 위기를 기회로 만드는 전략이 매우 중요하다.



글 김경희
본태 C&D 대표



부동산개발과 건설은 프로세스 전반에 위험요소가 잠재한다. 사업성에 나쁜 영향을 주는 요인부터 안전사고, 품질결함, 공기지연, 예산초과 등의 다양한 위험요인이 사업기간 내 내 숨어 있다. 한마디로 리스크가 많은 산업이다.

리스크는 위험과 기회의 양면성을 지녔다. 중국말 중에 플러스, 마이너스 양면성을 의미하는 ‘풍험(風險)’이라는 표현이 있는데, 리스크와 같은 의미라고 할 수 있다. 풍험은 부정적인 결과만 가져오는 게 아니라 제대로 관리하면 긍정적인 결과도 가져올 수 있음을 뜻한다.

특히 주택건설기업은 ‘일정 관리와 리스크 관리’를 제대로 해야 한다. 일정 관리를 망치면 모든 것에 차질이 생기기 때문이다. 기업 레벨에서 발생하는 리스크와 프로젝트 레벨(시공 현장)에서 발생하는 리스크를 식별하여 부정적인 영향을 미치는 여러 요소들을 사전에 관리해보자.

I ‘리스크 관리’란?

What RM(Risk Management)의 정의

리스크 관리(RM)란 손실 가능성이 있는 리스크를 파악하고, 그 손실 정도와 가능성을 평가한 후 사전에 예방, 회피하려는 사전적 대응활동이다. 리스크 통제뿐만 아니라 수익을 극대화하기 위한 능동적인 의사결정과 활동을 포함한다.

즉 ‘RM(Risk Management)’은 리스크를 처리하는 행위다. 프로젝트 리스크 관리는 프로젝트의 범위, 일정, 원가, 품질, 안전 등의 목표를 중심으로 전체 프로젝트 차원에서 함께 관리하는 것이다.

What 문제와 리스크의 차이는?

문제는 현재 시점에서 발생한 당면 과제를 말한다. 리스크는 현재 시점에서 볼 때 문제는 아니지만 잠재적으로 문제가 될 수 있는 불확실한 미래의 사건들이다. 손해의 가능성 또는 가치의 감소가 발생할 수 있고 기회와 위험을 포함하므로 손실의 가능성과 이득의 가능성이 존재한다. 리스크(Risk)의 어원은 이탈리아 말 ‘risicare’로, ‘위험을 무릅쓰다’란 뜻이다.

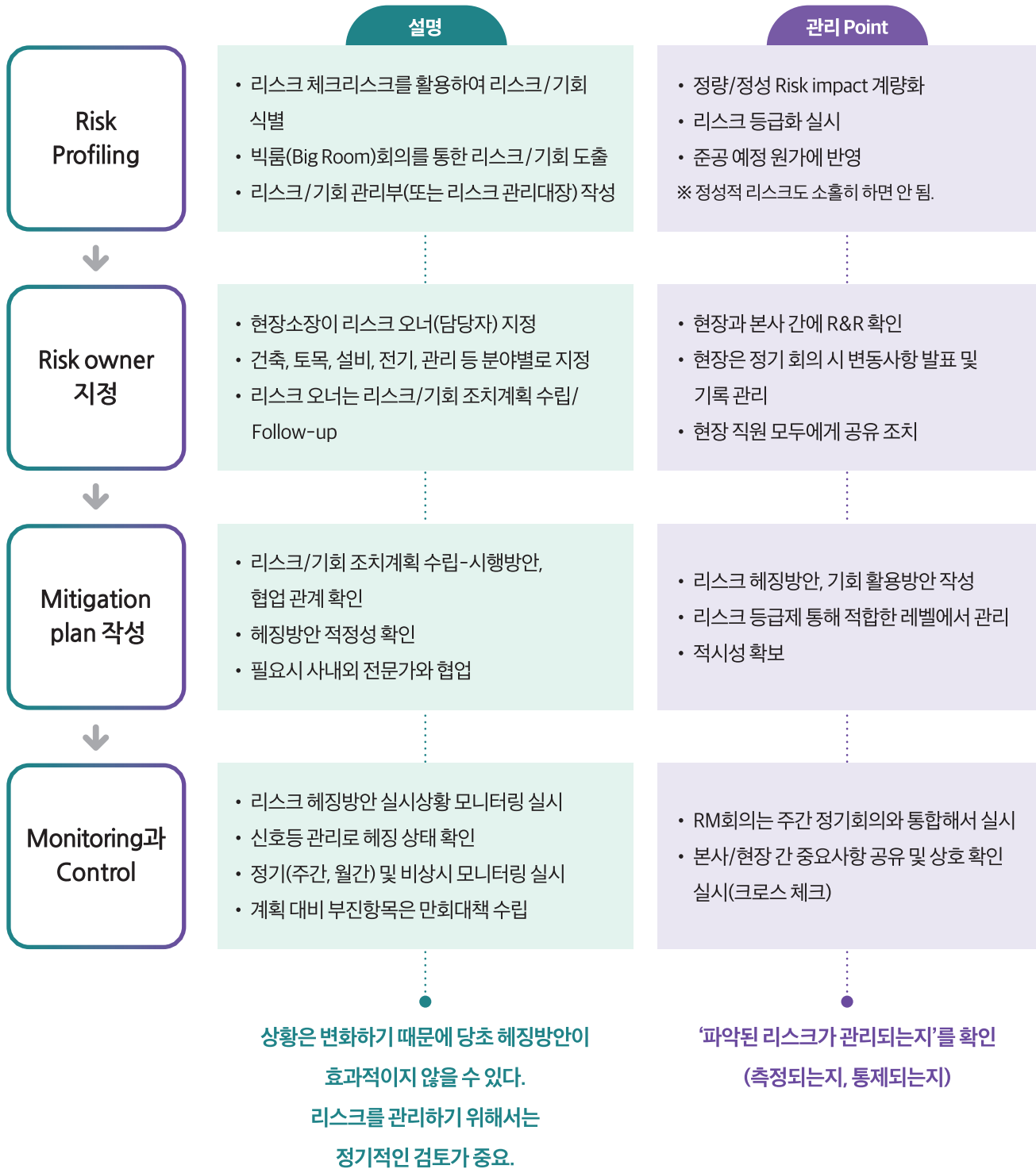
What 리스크 관리의 양면성

리스크는 위험과 기회의 양면을 지닌 개념이다. 위험과 기회를 포함하는 ‘위기(危機)’를 뜻한다고 보면 된다. 리스크 관리는 위험을 사전에 예방하는 위험관리이며 동시에 긍정적인 결과를 도모하는 기회관리이기도 하다. 좀 더 풀어쓰면 리스크 관리는 긍정적인 결과를 기대할 수 있는 상향 리스크(Upside risk)와 위험관리 대상인 하향 리스크(Downside risk) 모두를 관리한다.



II > 리스크 관리(RM) 프로세스

How 건설기업 리스크 관리 프로세스



How RM Check Point

사업 단계	발생 가능 리스크	비고
개발사업 기획과 타당성 분석	- 개발상품과 시장 상황 부적합(PMF/Prouct Market Fit 부적합) - 시장/환경 이해 부족 - 정부 제도, 금융 변화 등 규제정책의 불확실성 - 사업성 분석에 대한 균형성(Balance) 회피(수입-고, 지출-저) - 토지확보 실패 가능성	
금융 조달	- 차주 신용도, 담보능력 부족 - EOD(Event of Default) 발생 가능성	
설계 및 인허가	- 사전조사 결함(현장과 설계도서 미부합) - 설계 누락, 오류, 설계도서 간 불일치 - 지하구조물 토공 및 흙막이 공법 적용 적정성 - 인허가 지연 및 실패	특히 교육청 인허가 관리, 각종 심의위 일정 확인
분양	- 적정규모 초과 상업시설 면적 분양 가능성 - 예측에 미달하는 분양률	
프리콘	- 발주자, 시공사 간의 계약협상력 차이 - 공기산정 오류 - 인허가 조건	
시공	- 시공사 부도/부실 가능성 - 공기지연, 품질불량, 안전사고, 환경사고 등 발생 가능성 - 공사비 초과 가능성 - 이해관계자 간의 클레임 발생 - 자재, 인력, 장비의 공급난 발생 가능성 - 기상악화 발생 - 노동쟁의, 파업 발생, 민원 처리 - 기반시설, 교통영향평가 허가조건 이행 - 법적 준공 사전 프로세스 이행	
하자보수	- 입주자 대표회의 협상력 - 하자 민원의 대/소	온라인 커뮤니티 협상력 점검

How RM 적용방안

리스크의 사전 대응을 위한 가장 대표적인 방법은 ‘시나리오 플래닝’이다. 위험과 기회 요인에 맞춰 시나리오를 작성하여 적기에 실행하는 게 무엇보다도 중요하다. 시나리오는 기업 임직원의 실제행동을 기준으로 작성되어야 제 역할을 할 수 있다.

현실로 나타난 위험에 대한 사후적인 대응은 위기관리

(Crisis Management) 매뉴얼에 따라 수행되거나 비상대응 계획(Contingency Plan)에 의거해 조치해야 한다.

기업에 위기를 불러오는 이슈에 대해서는 대언론 업무가 중요하게 대두되므로 위기대응팀을 조속히 조직하여 위기를 해결하도록 한다. 언론이 악화되면서 사회 여론이 악화되기 전에 반드시 전문팀과 협업을 추진해야 한다.

III 리스크 관리(RM) 우수 사례

How 지하주차장 조기 구축

○ 예상 리스크

고양 삼송 ○○오피스텔 신축 현장은 주변에 영업 중인 이트레이더스 대형마트 때문에 교통이 혼잡하고 근로자의 주차장 확보가 어려운 상황이었다. 이로 인해 협력업체들이 입찰 참여를 기피할 수 있어 공사원가가 상승하는 리스크가 발생할 것으로 예상됐다.

○ 해징방안 적용

전략적 공정관리방안을 수립하여 지하구조물 일부를 조기에 건설 완료한 후 근로자 주차장과 안전교육장 등 현장 필수시설을 설치했다. 사전에 근로자의 편의성을 확보하고 인근 대형마트로 인한 교통혼잡도 해결함으로써 무난하게 공정을 추진할 수 있었다.

How 경사지 현장 물류 개선

○ 예상 리스크

부산 ○○건설 현장은 지형의 고도차가 수십 미터에 이르는 데다 초대형 현장이어서 초기 가설계획이 대단히

중요한 곳이었다. 그중 물류동선을 명확히 하는 것에 공정관리의 성패가 달려있을 것이라는 리스크가 식별됐다.

○ 해징방안 적용

현장에 소요되는 자재 및 중장비 등의 물류를 소화할 수 있는 1차 아스콘 포장 가설도로를 구축했다. 비가 와도 현장 물류 이동동선에 차질이 없었고, 현장 정리정돈도 우수하게 이루어져 공정관리에 이점을 가져다주었다.

How 공사비 증감 ‘Zero-Sum’ 전략

○ 예상 리스크

세종 ○○건설 현장은 차입형신탁현장으로 공사비 변동이 불가능할 것으로 예측됐다. 설계도면 미비와 사업 승인조건 등의 영향으로 도급공사비는 증액받지 못하나 공사원가가 상승할 것이라는 리스크가 식별되었다.

○ 해징방안 적용

착공 전과 착공 초기 단계에서 집중적으로 설계도면의 미비점과 공사원가 추가 요소들을 찾았다. 원가절감 방안을 통해 공사원가를 줄여 공사비 변동이 제로섬(Zero-Sum)이 되도록 만들어 리스크를 해결했다.

“RM, 프로젝트 앞단에서 실시해야 효과적”

부동산개발사업과 건설공사는 많은 이해관계자가 참여하고 사업기간이 길다. 그래서 인플레이션에 의한 공사비 상승 리스크, 법규 등 제도변경 리스크, 시장변동 리스크 등을 지고 갈 수밖에 없다.

뿐만 아니라 설계도면의 불완전성에 따른 클레임과 각종 계약자들 간의 이행 충돌도 빈번하게 발생되곤 한다.

프로젝트 앞단(Front-End)에서 리스크를 예측하고 해징 방안을 마련해야 프로젝트가 원활하게 진행될 수 있다.

프로젝트 앞단에서 리스크의 80% 이상 해징할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 특히 도심지 공사의 경우 건설공사 보험 등 적절한 보험에 가입하는 것도 중요하다.

본사와 현장이 함께하는 빅룸(Big Room)회의 방식으로 전문가와의 협업을 통해 리스크를 식별하는 게 리스크 관리(RM) 성공의 알맹이다. 더욱이 불황 시대는 RM이 경영의 방패 역할을 한다.

공공임대아파트의 건축비상한선 역할을 하는 표준건축비는 분양주택 기본형건축비의 55% 수준에 불과하다.

턱없이 낮은 표준건축비를 현실화하지 않는다면 정부의 270만호 주택공급에 차질이 빚어질 수밖에 없다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

표준건축비 현실화가 270만호 공급에 미치는 영향

5년간 270만호 주택공급 실현하려면
사업비 현실화부터 손봐야
시장가격 인정해야 민간도 공급 나설 것

정부는 8.16대책에서 향후 5년간 270만호의 주택을 공급 하겠다고 발표했다. 이중 주거수요가 가장 많은 서울에 서의 공급계획이 50만호로 최근 5년간 32만호 공급보다 무려 50%가 늘어난 물량이다.

정비사업, 청년주택, 역세권 주택을 통해 공급될 서울 50 만호 실현의 관건은 사업비 현실화다. 정부는 정비사업 활성화를 위해 안전진단기준과 재건축부담금을 완화하 고, 공급시차 단축을 위해 인허가절차를 간소화하는 규 제완화에 초점을 맞췄다. 그렇지만 이보다 중요한 것은 나날이 치솟는 택지비와 건축비 원가를 적정한 시장가 격으로 인정해주는 것이다.

표준건축비가 사업성에 미치는 영향은 실로 지대하다. 표준건축비는 정비사업에서 의무공급되는 임대주택과 역세권 청년주택을 공공이 매입하는 가격의 기준이 되 기 때문이다. 표준건축비 현실화가 270만호 공급 실현의 숨어있는 키워드가 될 수 있는 이유다.



표준건축비, 분양주택 건축비의 55% 수준

임대아파트 공급확대 위해 현실화 시급

도심정비사업 수익성에도 큰 차질 불러

현재 공공임대아파트 건축비상한가격인 표준건축비는 분양가상한제 분양주택의 건축비상한가격인 기본형건축비의 55% 수준에 불과하다. 과거 ‘주택분양원가연동제시행지침’ 시절에는 임대주택 건축비 상한을 분양주택과 동일하게 적용했었다. 그러다가 분양가상한제가 폐지, 재시행 과정을 거치면서 표준건축비와 기본형건축비를 이원화하여 각각 고시하면서 건축비 격차가 점차 벌어지게 됐다. 그러는 동안 임대아파트는 품질이 낮다는 인식과 부실시공, 안전문제에 끊임없이 직면하면서도 건축비 현실화는 철저히 외면됐다.

지난 10월 11일 주요 언론에 게재된 주택산업연구원의 보도자료에 따르면, 향후 주택시장 침체가 지속될 것으로 예상되는 2~3년간 분양아파트 건설물량 급감에 대비해 임대아파트 공급을 확충하기 위해서는 건축비상한가격 현실화가 시급하다.

주택시장 침체기의 주택공급 감소는 가까운 장래에 주택가격 급등과 전월세 불안으로 부메랑이 되어 돌아올 것이다. 과거 사례를 보면 외환위기와 금융위기 직후의 주택시장 침체기에 연평균 건설물량은 38만호 수준에 불과했다. 도심 정비사업과 임대아파트로 보충하지 않으면 새 정부의 270만호 목표 달성은 요원하기만 하다.

표준건축비 현실화 지연은 도심 주택공급의 대부분을 차지하는 정비사업 수익성에 큰 차질을 주고 있다. 전국 136만호, 서울 37.9만호, 수도권 79만호에 영향을 미치는 것이다.

임대주택 의무공급에 따른 정비사업 손실액은 1,000세대 공급시 112.4억원에 달한다. 분양아파트 수준의 건축비로 지어 55% 가격으로 매각해 생기는 손실이다. 표준건축비가 10% 인상되면 임대주택 매각으로 인한 손실도 10% 감소하게 된다.

정비사업이 주택시장에 미치는 영향은 크다. 표준건축비



가 현실화에 가까울수록 정비사업이 안정적으로 추진될 수 있고 주택경기 침체기에 정비사업이 꾸준히 추진되면 주택시장이 조기에 회복되는 효과를 기대할 수 있게 된다.

기재부, 임대료와 물가 이유로 고심

표준건축비 올려도 임대료 상승 우려 없어

건설원가와 무관하게 주변시세로 임대료 산정

국토부에서 표준건축비를 현실화하기 위해서는 기재부 동의가 필수다. 기재부에서 표준건축비 현실화에 주저하는 이유는 임대료와 물가에 미치는 영향 때문이다. 그러나 표준건축비를 올려도 임대료와 물가 상승 우려는 거의 없다는 것이 분석결과다.

기존 임대주택과 공공지원민간임대주택, 신통합유형 공공임대주택은 건설원가와 무관하게 주변시세로 임대료를 산정한다. 표준건축비가 오르면 임대료도 올라가는 종전의 영구임대와 국민임대는 2023년까지 일부 물량이 남아있을 뿐이고 주거취약층에 대한 조정지수 적용과 바우처 지급 등 정책지원으로 임대료 부담을 낮출 수도 있다. 저품질 논란과 주택공급 위축을 초래하는 소탐대실의 정책은 적절치 않다. 표준건축비 10% 인상시 물가상승률은 0.00022%p에 불과하다. 270만호 주택공급 실현과 주택경기 침체 해소의 열쇠가 될 수 있는 표준건축비 현실화를 더 이상 늦춰선 안된다.

경기상황 대응 컨티전시 플랜 필요

앞으로 경기가 금융위기 수준으로 나빠질 것이라는 인식이 강해지고 있다.
경기상황 악화로 인한 기업의 영향을 파악하고 대응하는 컨티전시 플랜(비상계획)을 준비해야 할 때다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

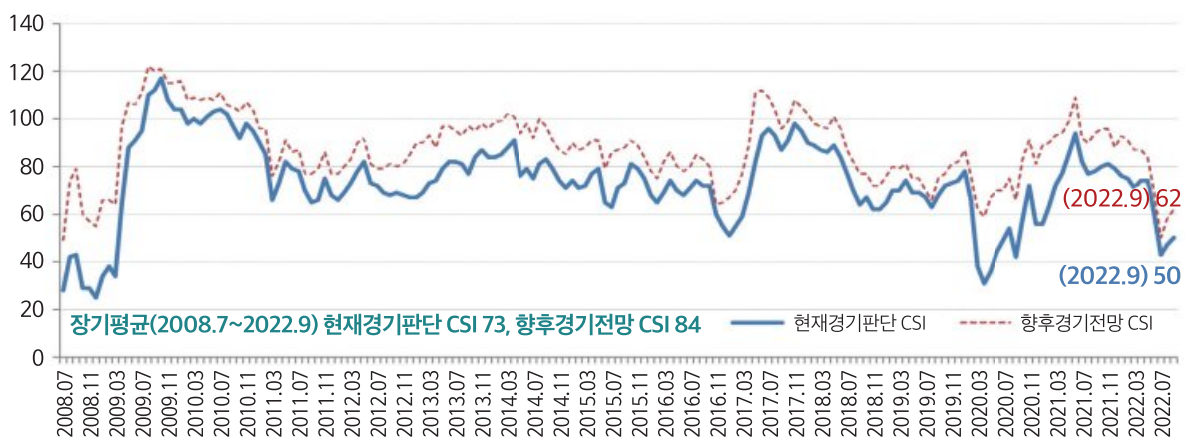
한국은행 조사, '경기판단CSI(소비자동향지수)' 현재는 코로나 시작된 2020년과 비슷 향후 금융위기 수준으로 나빠질 것

미국의 강력한 긴축정책, 우크라이나 전쟁의 장기화로 세계경제가 긴박하게 돌아가고 있다. 국내 기준금리가 3%대로 접어들었고, 사상 초유의 고환율로 가계는 물론 기업도 긴장하고 있다. 이런 상황은 한국은행이 매달 조사하는 <경기판단CSI>를 보면 잘 나타난다. <그림1>은 사람들이 느끼고 있는 현재 경기상황과 향후 경기에

대한 체감수준을 나타낸다. 한국은행이 조사를 시작한 2008년 7월부터 2022년 9월까지의 시계열 자료를 보면, 사람들이 느끼는 경기상황은 코로나가 시작되었던 2020년 수준과 비슷하다. 아직까지 금융위기 정도로 경기가 나빠다는 인식을 하고 있지 않지만, 코로나로 야기된 특수상황을 제외하면 현재 경기상황이 금융위기 이후 가장 나빠다는 인식이 팽배하다.

<현재경기판단CSI>는 5월까지 장기평균(74)을 유지했으나 이후 급속히 악화되어 9월 기준으로 50까지 낮아졌다. <향후경기판단CSI>도 9월에 62까지 낮아지면서

<그림1> <현재경기판단CSI>와 <향후경기판단CSI>



자료 : 한국은행, 소비자동향조사 재분석

현재는 금융위기 정도로 나쁘지 않지만, 앞으로 경기가 금융위기 수준으로 나빠질 것이라는 인식이 강해지고 있다. 이처럼 거시경제의 심각성이 커지고 있는 만큼 기업은 차분하고 체계적인 대응체계를 마련해야 한다. 경기상황 악화로 인한 기업의 영향을 파악하고 이에 대응할 수 있는 경영전략을 준비해야 한다.

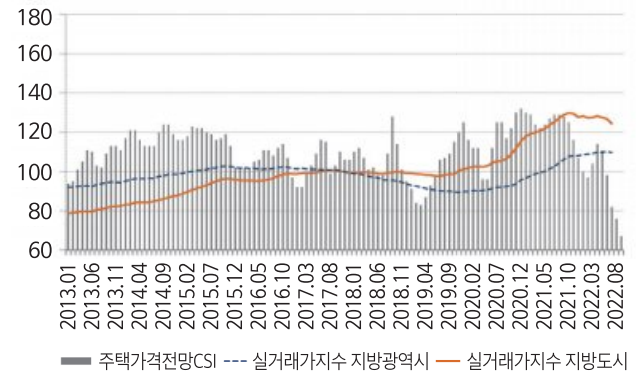
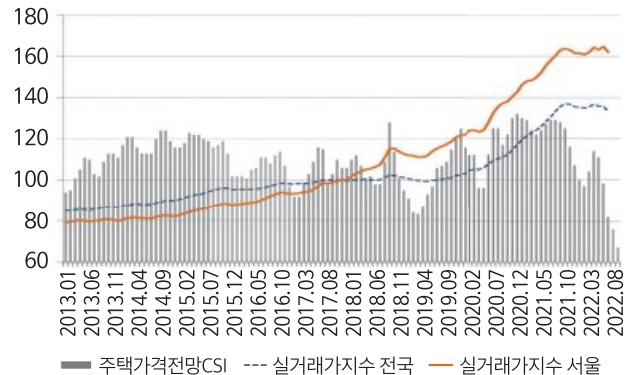
‘주택가격전망CSI’ 6월 이후 빠르게 하회 ‘실거래가격 지수’ 올 7월 들어 하락전환 ‘주택경기전망CSI’도 전년대비 큰 폭 하향

<주택가격전망CSI>도 급격히 둔화하고 있다. <그림2>를 보면 100선을 크게 상회하면서 유지됐던 CSI가 올 6월 이후 100을 하회하기 시작했다. 6월에 98선을 기록한 후에, 7월 82, 8월 76, 9월 67로 빠르게 낮아진다. 주택경기가 악화될 것이라는 사람들 인식이 커지고 있는 의미로 해석할 수 있다. <주택가격전망CSI>가 급속히 낮아지면서 고공행진하던 실거래가격 지수도 멈췄다.

작년 11월경 고점을 형성한 후에 횡보하던 실거래가격 지수는 올 7월 들어 하락전환 기조를 보였고, 2021년 3분기 수준으로 낮아졌다. 지방광역시는 다른 지역보다 좀 더 깊은 하락세를 이어가고 있다. 이는 과잉공급으로 이미 조정기에 진입한 대구광역시 영향이다.

그렇지만 실거래가격 수준은 여전히 높은 상황이다. 2019년을 거치면서 최근까지 급등했기 때문이다. 최근 몇 개월 주택가격이 하락했다고 주택의 절대가격이 전반적으로 낮아진 것은 아니다. 이런 상황에서 주택가격 하락세는 당분간 이어질 것으로 보인다. <주택경기전망CSI>가 낮아지고 있는 가운데 마땅한 회복요인이 없어 보이기 때문이다.

<그림2> 주택경기전망CSI와 지역별 실거래가격 지수



자료 : 한국은행(소비자동향조사), 국토교통부(실거래가) 재분석

아래 표는 지역별 <주택경기전망CSI>이다. 전국적으로 모든 지역의 주택경기전망CSI가 100을 크게 하회하고 있으며, 일년전 대비 큰 폭으로 주택경기전망이 낮아진 상황이다. 특히 서울·수도권과 대구경북, 광주전남, 대전충남의 주택경기전망CSI가 60선으로 매우 낮다. 전국적으로 주택경기 위축이 예고된 상황에서 이들 지역의 주택경기 위축이 더 클 것으로 보인다.

주택가격 조정은 예고된 상황이었다. 다만 예상했던 것 이상으로 몰아치고 있는 최근의 거시경제 악화와 금리급등이 주택시장에 큰 하방요인으로 작동하고 있다. 이 상황을 받아들이고 극복할 수 있는 기업별 자구책 마련이 필요하다.

<표> 주택경기전망CSI 지역별 변화(2021년 9월~2022년 9월)

	전국	서울	인천	경기	부산	대구경북	광주전남	대전충남	울산	강원	충북	전북	경남	제주	강릉
2021.9	128	125	132	130	133	123	127	130	137	136	132	127	131	129	136
2022.9	67	65	69	66	76	65	69	69	72	77	71	73	71	78	81
변동(p)	-61	-60	-63	-64	-57	-58	-58	-61	-65	-59	-61	-54	-60	-51	-55

자료 : 한국은행, 소비자동향조사 재분석

대지조성사업계획 승인신청시 토지소유권 필요한가?

Q. 대지조성사업계획승인을 신청하는 경우, 토지의 소유권을 확보하여야 하는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

**A. 대지조성사업계획을 승인신청하는 경우 대상 토지의 소유권을 확보하지 못하였더라도 토지의
사용권을 확보한 경우 사업계획의 승인신청이 가능합니다.**

대지조성사업은 토지소유권 확보에 대한 명시적 규정 없어

「주택법」 제21조제1항에서 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자의 경우 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다고 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리, 대지조성사업의 경우는 토지에 대한 소유권을 확보하여야 하는지에 대한 명시적인 규정이 없습니다.

토지소유권을 확보하지 못한 경우 토지사용승낙서를 제출

「주택법 시행령」 제27조제6항제2호바목, 「주택법 시행규칙」 제12조제7항[참고]에서는 대지조성사업계획 승인 신청시 “토지의 소유권을 확보하지 못한 경우에는 토지사용승낙서”를 제출하도록 규정하고 있어 토지의 사용권을 확보한 경우에는 승인요건을 충족한 것으로 볼 수 있다.

주택의 원활한 공급을 위해 사용권만 확보하여도 승인가능

주택건설사업의 경우 사업주체가 주택건설대지를 사용할 수 있는 권원만을 확보하여도 사업계획이 승인될 수 있도록 한 것은 사업주체가 해당 대지의 소유권을 확보하지 못하였더라도 사업을 진행할 수 있는 최소한의 기준을 정하여 주택공급이 원활하게 이루어지도록 한 취지로, 대지조성사업의 경우에도 같은 취지일 것입니다.

따라서 종합해 볼 때, 대지조성사업계획을 승인받으려는 경우 반드시 해당 토지의 소유권을 확보하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

[참고] 「주택법 시행규칙」 제12조

제12조(사업계획의 승인신청 등) ① 영 제27조제6항제1호가목 및 나목에 따른 신청서 및 사업계획서는 별지 제15호서식에 따른다.

② 영 제27조제6항제1호라목 본문 및 같은 항 제2호다목 본문에 따른 공사설계도서는 각각 별표 2와 같다.

③ 영 제27조제6항제1호라목 단서 및 같은 항 제2호다목 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 도서”란 각각 별표 2에 따른 도서 중 위치도, 지형도 및 평면도를 말한다.

④ 영 제27조제6항제1호카목에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 간선시설 설치계획도(축척 1만분의 1부터 5만분의 1까지)
2. 사업주체가 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우에는 토지사용승낙서(「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따라 택지로 개발·분양하기로 예정된 토지에 대하여 해당 토지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 그 권원을 증명할 수 있는 서류를 말한다. 다만, 사업주체가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외한다.
 - 가. 국가
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
 - 라. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
 - 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항에 따라 지정을 받은 임대사업자
3. 영 제43조제1항에 따라 작성하는 설계도서 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서
4. 별표 3에 따른 서류(국가, 지방자치단체 또는 한국토지주택공사가 사업계획승인을 신청하는 경우만 해당한다)
5. 협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분 사실을 확인하는 서류(협회가 관리하는 전산정보자료를 포함한다)
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항에 따라 지정을 받았음을 증명하는 서류(같은 항에 따라 지정을 받은 임대사업자만 해당한다)
7. 제28조제2항 각 호의 서류(리모델링의 경우만 해당한다)

⑤~⑥ (생략)

⑦ 영 제27조제6항제2호바목에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 제4항제1호·제2호 및 제5호의 서류를 말한다.

답변 요약 대지조성사업계획 승인 신청서 “토지의 소유권을 확보하지 못한 경우에는 토지사용승낙서”를 제출하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 토지의 사용권을 확보한 경우 승인 요건이 충족되었다고 보아야 할 것으로 사료됩니다.

2022년 한국 1인가구 거주형태 추이

KB금융그룹이 국내 1인가구의 생활을 종합적으로 분석한 '2022 한국 1인가구 보고서'를 발표했다.

보고서에서는 1인가구의 생활·소비·금융거래 행태에 대한 정보를 다루고 있다.

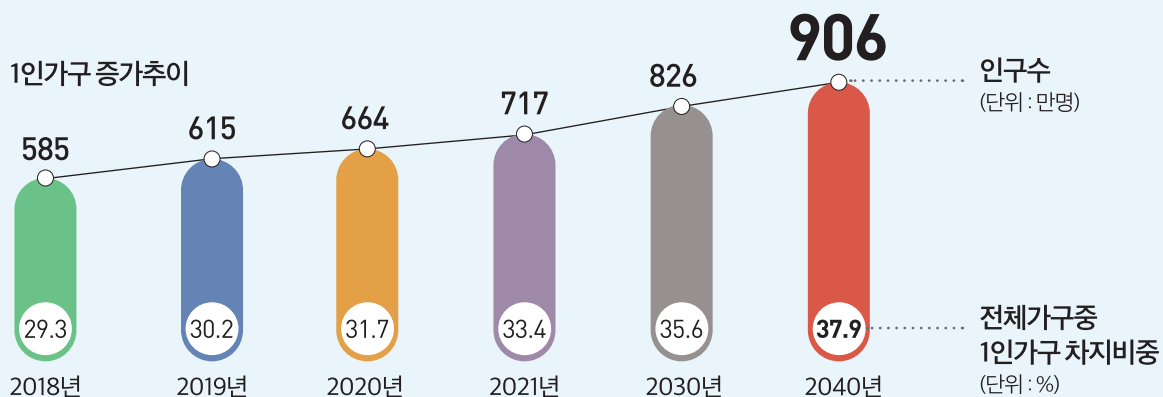
그중 1인가구수와 거주형태의 추이를 중점적으로 살펴본다.

정리 김우영 출처 KB금융그룹

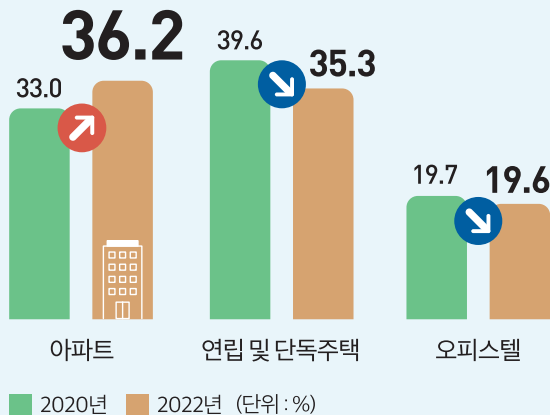


2040년에는 1인가구 900만 시대

2021년 기준 한국 1인가구는 720만가구로 사상 최초로 700만가구를 돌파했다. 이는 4인 이상 가구(400만가구)의 1.8배에 달하는 수치다. 통계청의 장래가구추계 자료에 따르면, 1인가구의 증가추세는 향후에도 지속되어, 2030년에는 830만가구, 2040년에는 910만가구에 달할 것으로 추정된다.

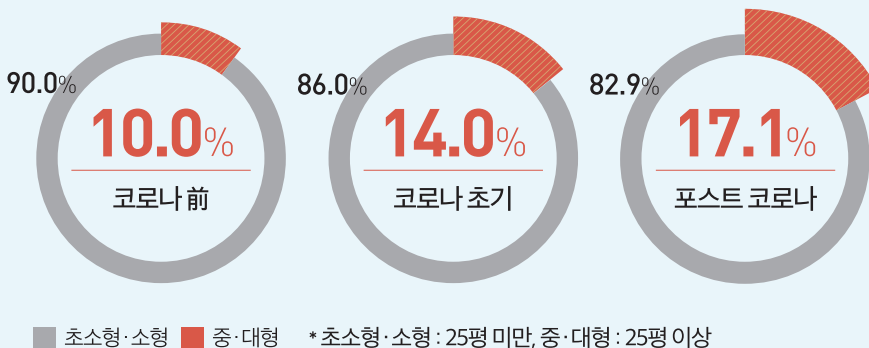


1인가구가 가장 많이 거주하는 주택 유형 아파트



코로나19 이후 주거공간 넓히려는 의지 더 커져

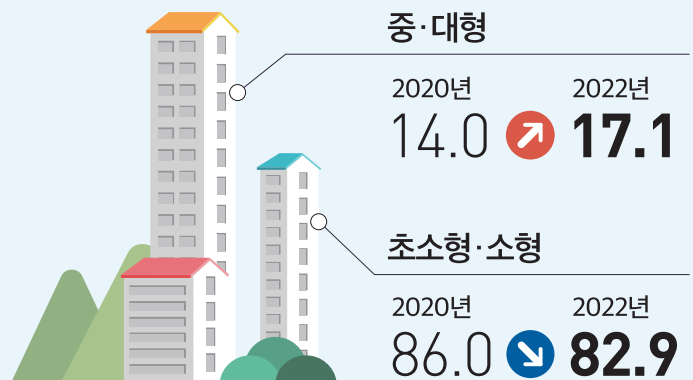
1인가구 거주 주택규모 변화 추이



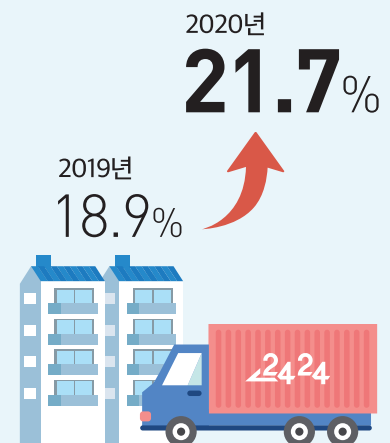
2019년부터 2022년까지 1인가구의 중·대형규모주택 거주비율은 꾸준히 증가했다. 또한 코로나19 이전인 2019년에 '향후 2년 이내에 이사예정인 1인가구 중 중·대형평수로 희망하는 비율'은 18.9%였으나 2020년에는 21.7%로 2.8%p 증가하여 코로나19 이후 주거공간을 넓히고자 하는 의지가 높아진 것으로 나타났다.

2020년 조사시 1인가구가 가장 많이 거주하는 주택유형은 연립 및 다세대주택이었던 반면, 2022년에는 아파트가 차지하며, 전 연령대에서 아파트 거주비율이 증가했다. 또한 2020년과 대비하여 중·대형 거주비율이 증가한 것으로 나타나 전반적으로 거주환경개선에 대한 니즈가 높아진 것으로 보여진다.

중·대형 평형 거주하는 1인가구 증가



* 초소형·소형: 25평 미만, 중·대형: 25평 이상 (단위: %)



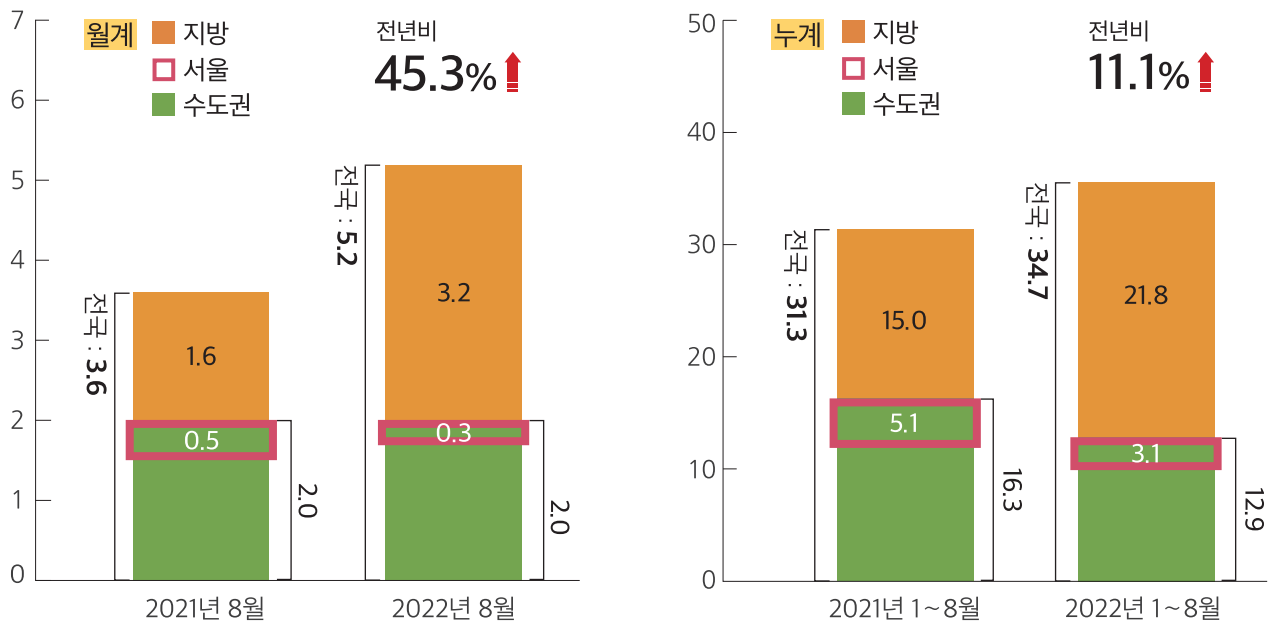
향후 2년 이내
중·대형 이사 희망비율

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 8월 누계 주택인허가 34.7만호. 전년동월 대비 11.1% 증가

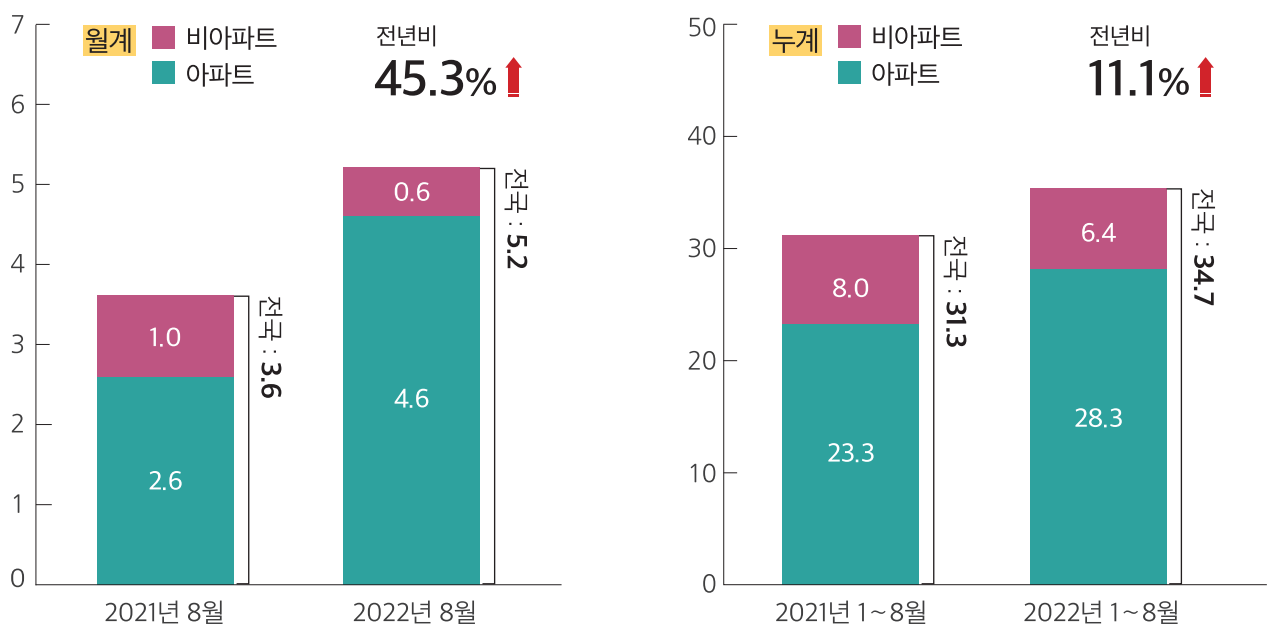
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



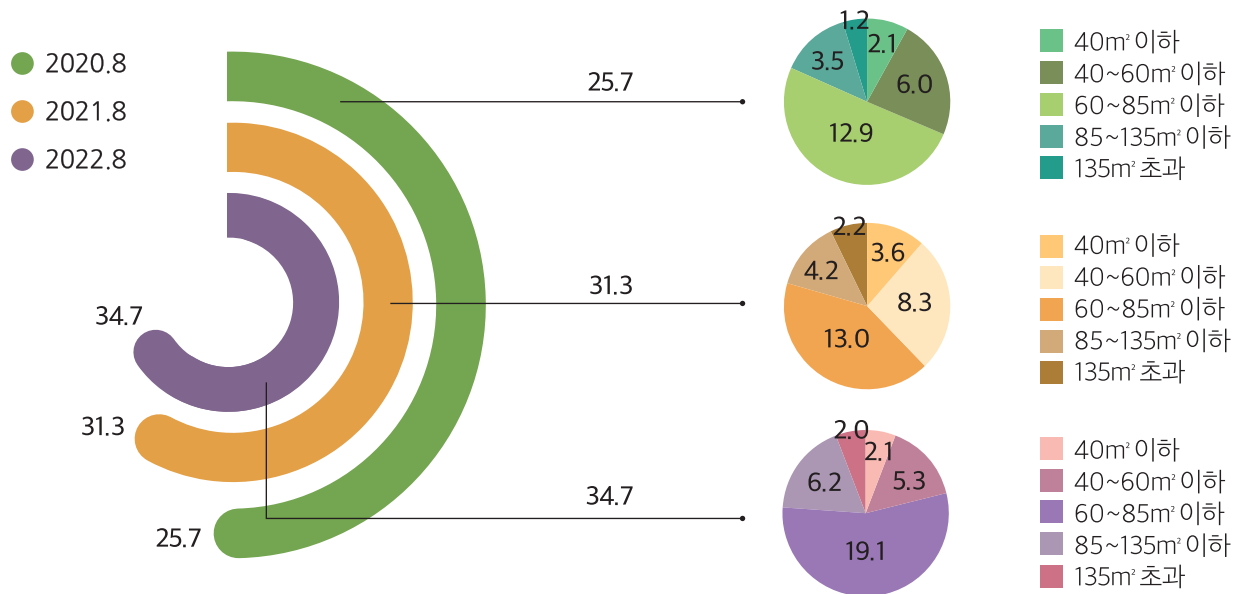
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

9월말 발표(2022년 8월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

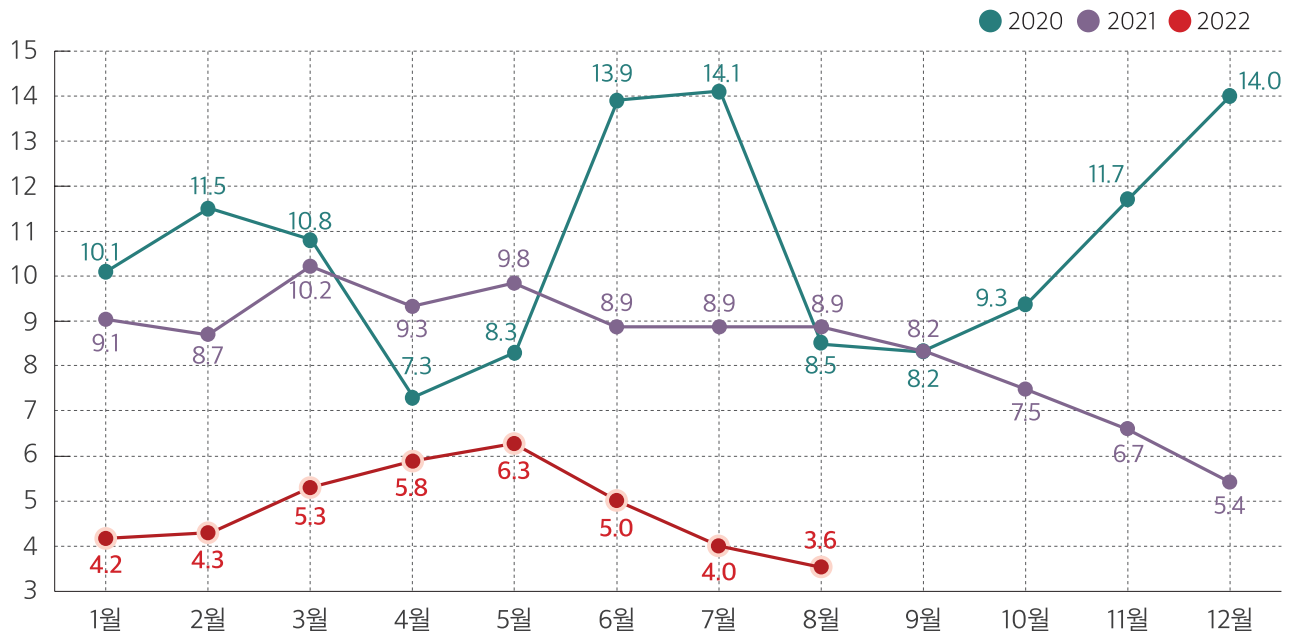
* 단위 : 만 세대



2. 주택 매매거래량 : 8월 거래량 3.6만건, 전년 동월대비 60.1% 감소

주택 매매거래량

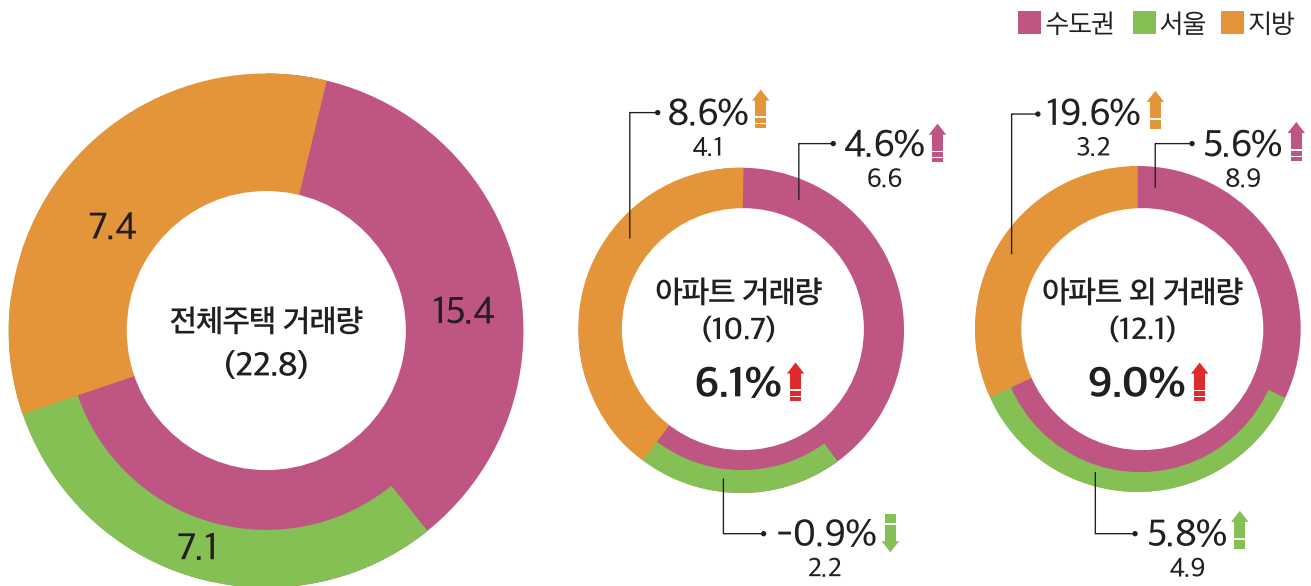
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 8월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 6.1% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 9.0% 증가

주택 전월세거래량

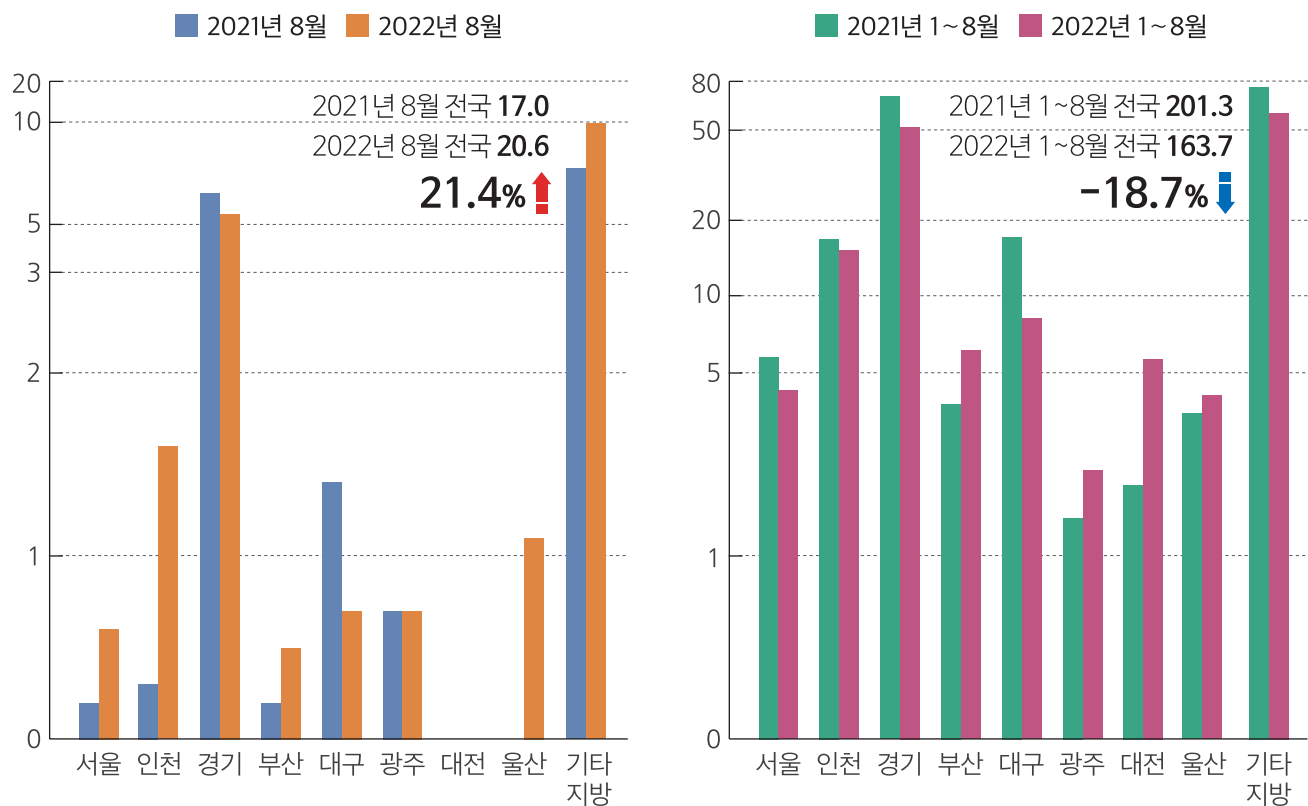
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 8월 누계 공동주택 분양실적은 전국 16.4만호. 전년동기 대비 18.7% 감소

지역별 분양물량

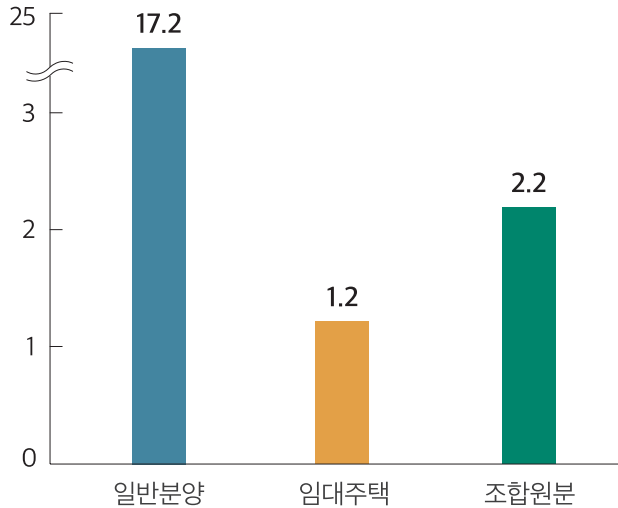
* 단위 : 천 세타



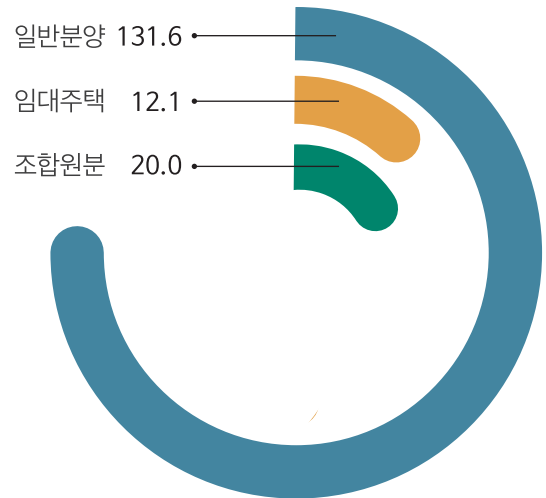
8월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

8월 월계



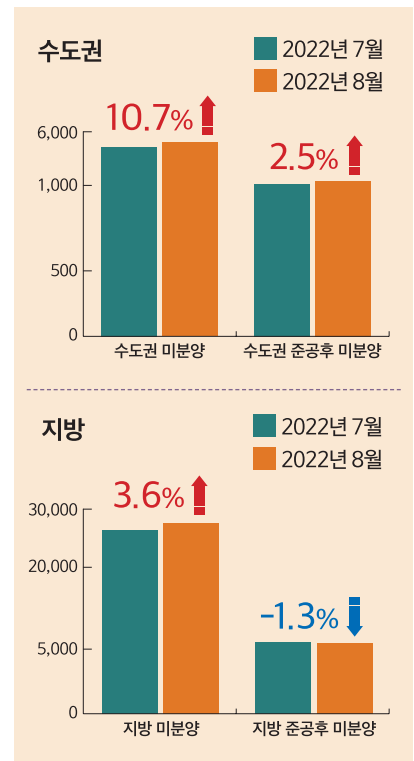
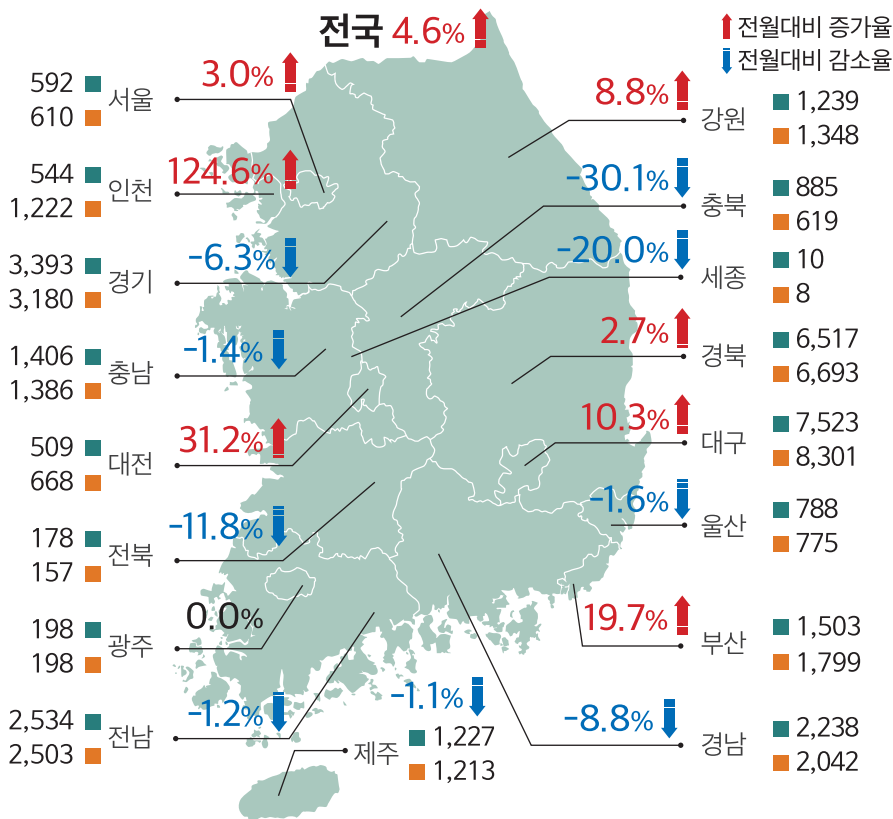
1~8월 누계



5. 미분양현황 : 8월말 기준 전국의 미분양주택 32,722호. 전월대비 4.6% 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.

「종합부동산세법 시행령·시행규칙」개정안 주요내용

대통령령 제32918호
(2022.9.16-시행령)

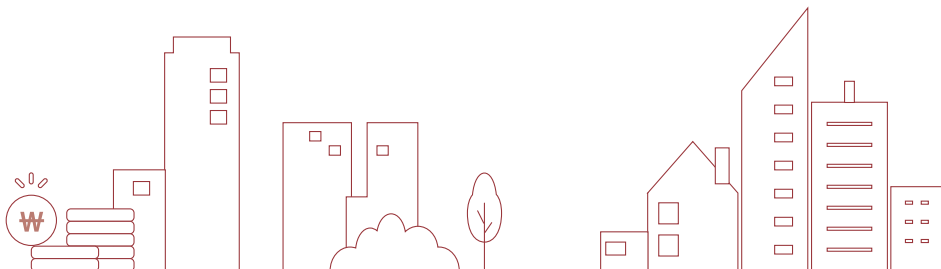
기획재정부령 제939호
(2022.9.16-시행규칙)

【주요내용】

- 1세대 1주택자 판정시 주택 수 제외 요건 구체화(영 제4조의2 신설)
 - 1세대 1주택자 여부를 판단할 시 주택 수 계산에서 제외되는 주택
 - ① 1세대 1주택자가 신규로 취득한 주택
 - 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 취득한 2년이 경과하지 않은 신규로 취득한 주택
 - ② 상속을 원인으로 인한 주택
 - 과세기준일 현재 상속으로 취득한 주택으로 5년이 경과하지 않은 주택
 - 지분율이 40% 이하거나 지분율에 상당하는 공시가액이 6억원(非수도권 3억원) 이하인 주택
 - ③ 지방 저가주택
 - 수도권 및 광역시, 특별자치시가 아닌 지역 내 소재
 - 세종특별자치시 내 읍·면 내 소재
 - 광역시에 소속된 군 내 소재
 - 공시가액 3억원 이하인 주택

【부칙】

- (시행일) 이 영·규칙은 공포한 날부터 시행
- (적용례) 이 영 시행일이 속하는 연도에 납세의무가 성립하는 경우부터 적용



「주택법 시행규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제1154호(2022.10.18)

【주요내용】

- 등록사업자가 신탁계약을 체결하고 주택을 건설하는 경우에는 다음 경우에 따라 영업실적을 인정(별표 1 제5호 신설)
 - ① 신탁업자가 주택건설을 위한 자금조달 의무를 부담하는 경우(일부를 부담하는 경우를 포함) 취득한 주택
 - 전체 주택건설호수를 신탁업자의 실적으로 함
 - ② 그 외의 경우
 - 전체 주택건설호수의 50%를 등록사업자와 신탁업자 각각의 실적으로 함

【부칙】

- (시행일) 이 영·규칙은 공포한 날부터 시행
- (적용례) 별표 1 제5호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 법 제15조에 따른 사업계획승인(같은 조 제1항 단서에 해당하여 사업계획승인을 받지 않고 주택건설사업을 시행하는 경우를 포함, 같은 조 제4항에 따른 변경승인은 제외) 또는 「건축법」에 따른 건축허가(변경허가 및 변경신고는 제외)를 받는 경우부터 적용



2022년 4분기 주택경기 전망

주택시장 경착륙 현실화 우려

올해 4분기 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. 9. 13~9. 30

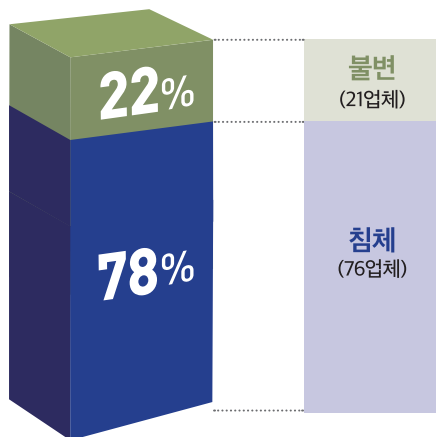
조사
대상

전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

조사
방법설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개업체 중 97개업체 답변(답변율 : 32%)분석
방법

항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2022년 4분기 주택경기동향



설문에 응한 97개 주택건설업체 중 76개업체(78%)는 3분기보다 침체될 것으로 응답했으며, 21개업체(22%)는 4분기의 주택경기를 3분기와 비슷할 것으로 응답했다. 반면, 회복될 것이라고 응답한 업체는 없었다. 이는 3분기 주택경기 전망(불변(36%), 침체(56%))보다 매우 악화된 수준이다. 최근들어 러시아·우크라이나 전쟁 장기화 등에 따른 원자재 가격 급등, 글로벌 경기침체 우려, 지속적인 금리인상 불가피 등 부동산 시장 경착륙이 현실화될 것이라는 우려에 따른 것으로 풀이된다.

4분기 주택경기 침체이유

45%

지속적인 금리인상
69업체

20%

주택시장 불확실성 증대
30업체

16%

실물경기회복 불투명성
25업체

14%

신규주택 분양시장 침체
예상 21업체

3%

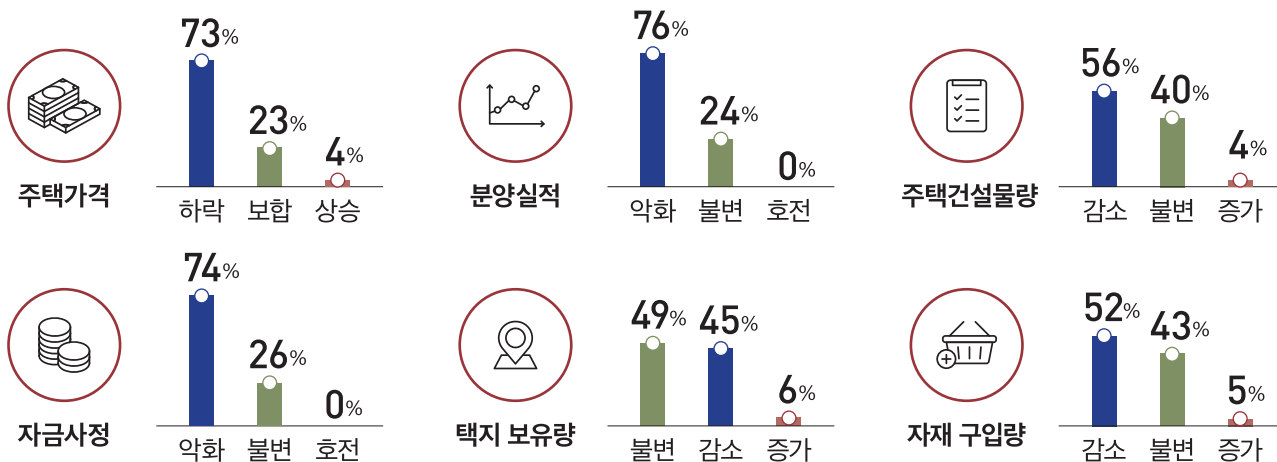
기존주택시장 회복 지연
5업체

2%

기타 3업체

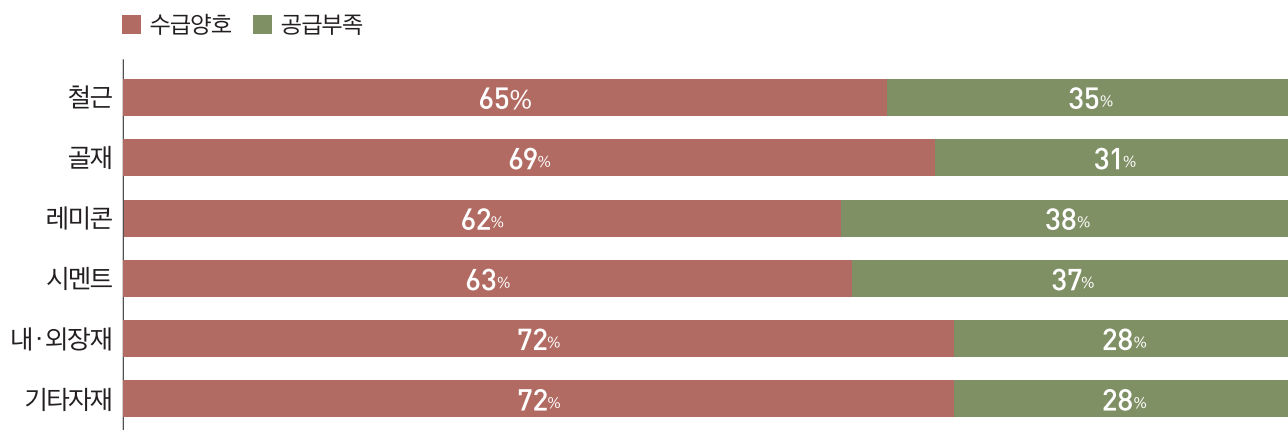
세부항목별 주택경기 전망

<2022년 4분기 전망(2022년 3분기 대비)>

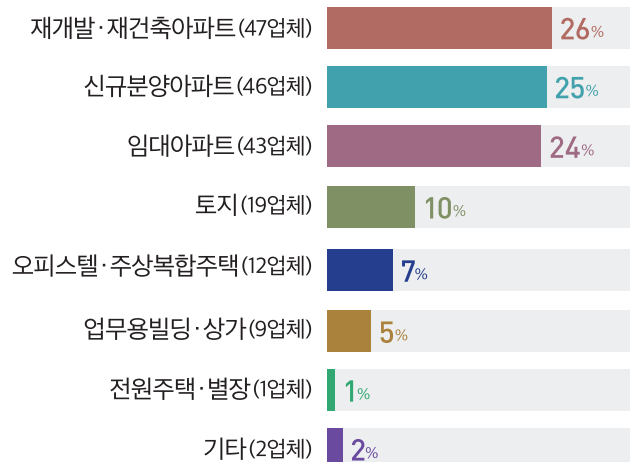


4분기 자재수급동향

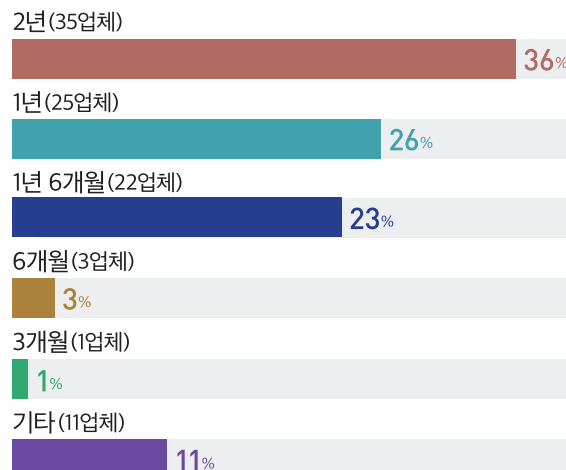
<2022년 4분기 전망(2022년 3분기 대비)>



4분기 부동산 인기상품



주택경기 호전 예상 시기



4분기 부동산시장에 크게 영향을 미칠 요인

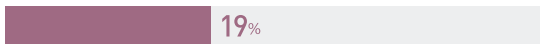
금리기조 (76업체)



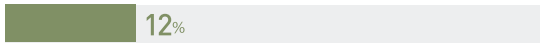
글로벌 경제변수 (47업체)



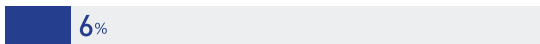
정부의 부동산정책 기조 (39업체)



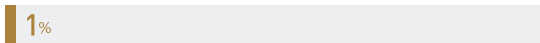
실물경기 호전여부 (26업체)



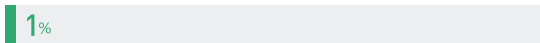
미분양주택 증가 추이 (14업체)



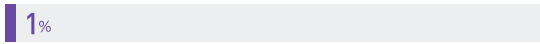
코로나19 지속여부 (2업체)



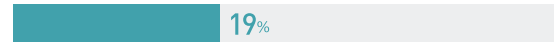
주택수급문제 (2업체)



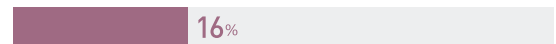
기타 (1업체)

주택사업여건 개선을 위해
정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책소비자 주택금융규제 완화 및 주택사업금융(PF대출)
보증 활성화(69업체)

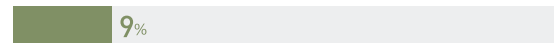
규제지역 해제요건 충족시 조속 해제(35업체)



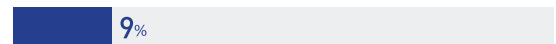
비규제지역 분양가통제 등 관행적 규제 개선(29업체)



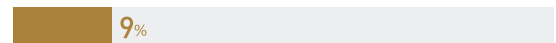
주택사업 기부채납 절차 간소화 및 부담 완화(16업체)



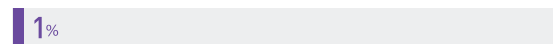
민간건설임대주택 주택도시기금 지원 확대(16업체)



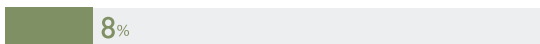
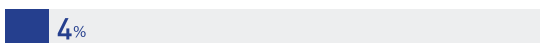
도심주택 공급 확대를 위한 도시관리정책 개선(16업체)



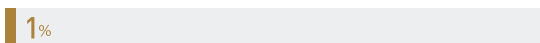
기타 (2업체)



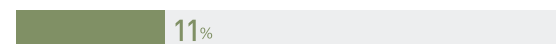
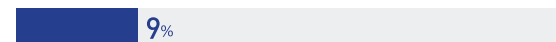
8.16 부동산공급대책에 대한 의견

실효성을 높일 수 있도록 관련 법령개정 등
세부 시행방안 마련 중요 (60업체)주택정책의 방향은 옳바르지만 구체적인 내용이
추후발표로 연기되어 아쉬움 (43업체)주택시장 경착륙이 우려되는 현 상황에서 더 과감한
규제완화 필요 (37업체)민간위주의 주택공급확대에 활력을 불어넣을 것으로
기대 (13업체)주택공급에 대한 국민불안을 해소하고 부동산시장
안정화에 기여 (7업체)

기타 (2업체)



8.16 부동산공급대책 중 효과가 클 내용

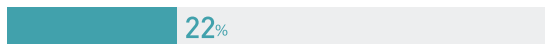
도심공급 확대(민간 도심복합사업 추진, 신규정비구역
지정 확대 등) (52업체)공급시차 단축(통합심의 전면도입, 신규택지 지구지정과
계획수립절차 통합) (48업체)주거환경 혁신 및 안전 강화(신규택지 15만호 신규발굴,
1기 신도시 마스터플랜 등) (37업체)주거사다리 복원(청년원가주택·역세권첫집 50만호 공급,
내집마련 리츠도입) (18업체)주택품질 제고(충간소음 바닥두께 강화시 분양가
가산 등) (16업체)

향후 소규모 주택정비사업 참여 의향

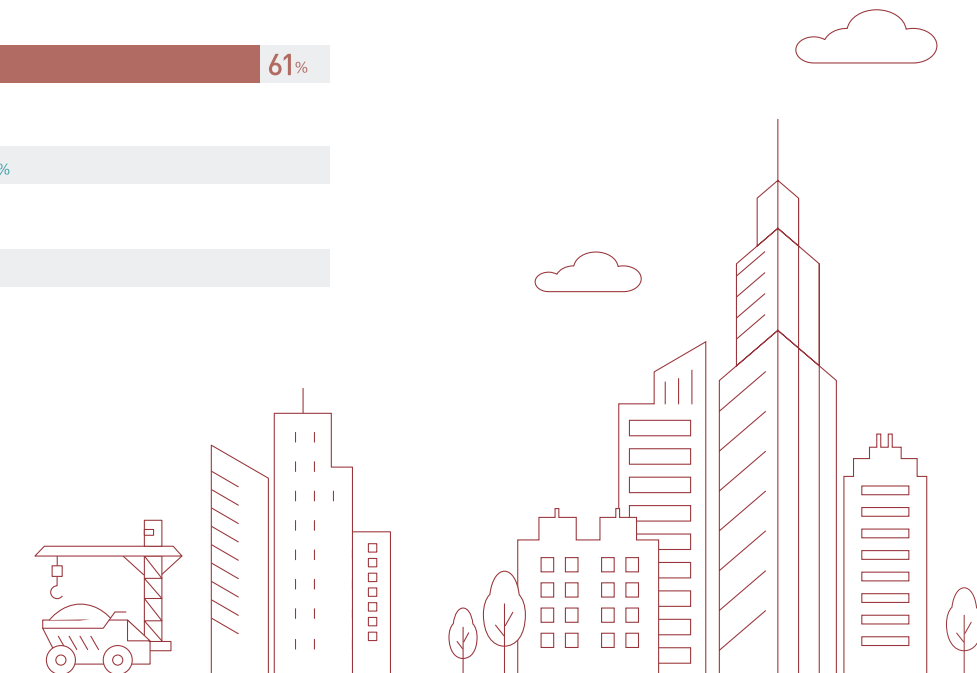
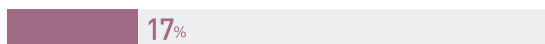
잘 모르겠다(59업체)



그렇다(21업체)



그렇지 않다(17업체)



바람직한 주택보증시장 다변화방안 (주관식 설문)

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1 HUG 독점구조가 아닌 경쟁체제 필요(7업체) 32% | 4 책임있는 보증기관 설립으로 부실방지(2업체) 9% |
| 2 보증시장 다변화로 시행사 선택폭 확대(5업체) 23% | 4 조속한 조합설립 필요(2업체) 9% |
| 3 보증기준 및 절차 간소화, 추가보증 확대(4업체) 18% | 6 기타(2업체) 9% |

정부 주택정책 개선필요사항 (주관식 설문)

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 규제완화와 정부의 시장개입 자제(11업체) 42% | 4 과감하고 세부적인 주택정책 필요(2업체) 8% |
| 2 브릿지대출, PF 활성화 등 금융지원 확대(4업체) 15% | 4 과감한 그린벨트 해제(2업체) 8% |
| 3 금리인하 필요(3업체) 12% | 6 기타(과도한 기부채납 지양 등)(4업체) 15% |



인천 제물포의 개항장거리. 근대건축물을 개조해 만든 공간이 즐비하다.

근대의 숨결 느껴보는 건축여행 ①

인천과 군산

늦가을 여행지로 근대의 숨결이 가득한 인천과 군산을 추천한다.

근대건축물에 담긴 오랜 이야기를 따라가며 서해안 항구도시의
멋을 느껴보자.

글 문유선 여행작가



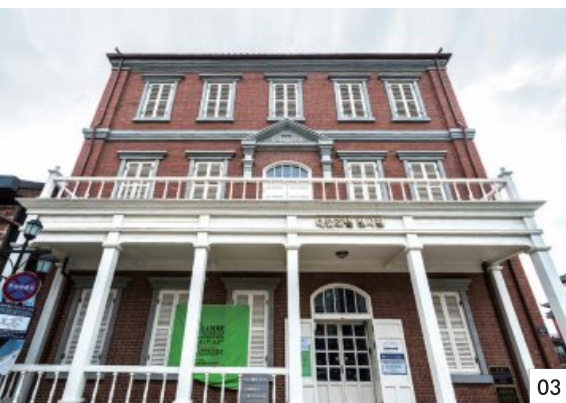
살아남은 것은 다 이유가 있다. 격동의 근현대를 거치며 무너지지 않고 살아남아 있는 건축물은 특별한 설명이 없어도 범상치 않은 에너지를 내뿜는다. 건축물은 시간이 머물렀던 그릇이다. 말없이 자리를 지키고 있는 옛 건축물에 담겨있는 이야기들을 따라가다 보면 도시가 보이고 그 곳에 살았던 사람들의 숨결이 느껴지기 마련이다.

건축기행에는 여러 장르가 있겠지만 근현대로 범위를 좁혀 보면 코스를 짜기 쉬워진다.

인천과 군산 같은 서해안 항구도시시는 19세기 말~20세기 초 중반까지 물자와 돈, 사람이 몰려드는 한반도의 관문 역할을 했다. 이후 교통의 변화로 쇠락했던 이들 지역은 최근 도시재생 프로젝트 등으로 다시 활기를 찾고 있는 곳이 많다. 오래된 노포 식당과 감각적인 카페들이 즐비하고 갤러리, 공연장 등 문화시설이 인접해 있는 경우가 많아 여행의 만족도가 높다.

군산 신흥동에 자리한 일본식 적산가옥





근대 문물을 받아들이는 관문 인천 개항장

근대의 시작은 개항이었다. 1883년 개항 이후, 인천 제물포는 서양의 근대문물을 받아들이는 관문 역할을 수행했다.

개항장 일대는 근대건축물을 개조해 만든 다양한 박물관, 전시관, 이색 카페, 체험공간이 즐비하다. 붉은색과 금색이 조화를 이룬 중국 특유의 화려한 건축물과 짜장면으로 유명한 차이나타운도 볼거리다.

중구청 일대는 일제강점기의 흔적이 모여 있는 곳이다. 인천아트플랫폼은 총 8개의 근현대 건물로 이뤄진 복합문화예술공간이다. 1902년에 지어진 옛 조운업 건물, 1948년과 1933년 창고와 점포로 사용했던 건물, 1888년경 지어진 것으로 추정되는 일본우선주식회사 건물 등으로 이뤄졌다. 다양한 분야의 전시가 이뤄지며, 북카페, 서점, 예술인 레지던스 등으로 활용되고 있다.

대불호텔전시관은 우리나라 최초의 서양식 숙박시설로 알려진 대불호텔을 통해 우리나라와 인천 중구 숙박시설의 근대 역사를 두루 소개한다. 그 옆으로 인천개항박물관과 인천개항장근대건축전시관, 한국근대문학관 등 여러 박물관도 만날 수 있다.

인천개항박물관은 일본 제1은행의 인천지점으로 1890년대에 지어졌다.



04



05

- 01 갤러리, 작가스튜디오가 있는 아트플랫폼
- 02 근대개항기 건물을 리모델링한 인천아트플랫폼
- 03 우리나라 최초의 서양식 호텔인 대불호텔을 소개하는 전시관
- 04 인천 차이나타운의 패루(중국식 전통대문)
- 05 개항장거리의 짜장면박물관
- 06 드라마 도깨비의 촬영지인 제물포구락부
- 07 옛 일본 제1은행지점은 인천개항박물관으로 탈바꿈했다.

은행으로 사용할 당시의 창문과 금고, 기둥 등을 그대로 유지하고 있어 건축사적으로 많은 가치를 가진다.

개항 이후 인천항을 통해 들어온 근대문물과 관련 자료, 우리나라 최초의 철도 경인선의 역사, 개항기 시절의 인천 거리풍경과 일본 은행과 관련된 자료들을 전시하고 있다.

일본 제18은행의 인천지점으로 사용했던 건물은 인천개항장근대건축전시관으로 운영 중이다. 이곳에는 개항 이후의 인천항 자료, 개항기부터 현재까지의 근대건축물과 관련한 사진과 영상 등을 전시한다. 은행으로 사용될 당시의 금고와 지붕이 건물 안에 그대로 남아있다.

드라마 도깨비 촬영지인 제물포구락부도 둘러보자. 제물포구락부는 개항기 인천에 거주하던 수많은 외국인들의 아지트였다. 미국, 영국, 프랑스, 독일, 러시아 등 주로 서양인들이 이곳에서 만나 함께 여가생활을 즐겼다. 당시에는 도서실, 당구대, 테니스 코트 등 친목 도모를 위한 시설이 가득했지만, 지금은 복합문화공간으로 변신했다.

인천역 앞 차이나타운도 옛정취가 남아 있는 곳이다. 차이나타운을 상징하는 패루는 마을 입구나 대로에 세우는 탑 모양의 중국식 전통 대문이다. 인천 차이나타운에는 인천역 앞 첫 번째 패루인 중화가, 한 중문화관 앞의 인화문, 자유공원의 선린문 등 총 3개의 패루가 있다. 인근에 짜장면박물관이 있다. 짜장면을 최초로 판매한 곳으로 알려진 공화춘은 1911년부터 70여 년간 운영하다 1983년 영업을 중단했다. 그 후 버려졌던 건물을 2012년부터 짜장면박물관으로 활용하고 있다. 박물관 안에는 화교와 짜장면의 역사를 소개하며, 당시 공화춘에서 수습된 유물을 활용해 1930년대의 식당 내부를 재현하고 있다.



06



07



08



09



10

해상 교통의 요지 전북 군산 근대건축 투어

군산은 백제시대부터 해상 교통의 요지였다. 북으로 금강, 남으로 만경강 사이에 자리잡고, 서쪽으로 바다에 접한 반도형 지형이다. 고려, 조선시대에는 나라의 세곡을 보관하던 조창이 있었고 이것을 관할하던 군산진 관청이 있었던 번성항구였다. 1899년 개항 이후 군산은 계획도시로 변신한다. 일본식 도로 명칭인 본정통을 중심으로 전주통, 대화정, 옥정, 명치정의 주 간선도로와 본정통을 중심으로 동쪽으로부터 1조통에서 9조통까지 이어지는 격자형의 계획적인 가로망이 만들어졌다.

군산에는 해방이후 ‘적산가옥’이라 이름 붙은 일본식 목조 가옥이 지금도 많이 남아있다. 장옥(나가야)은 일본식 건축물의 기본형태로 상가와 주택용으로 만들어졌으며, 한 건물에 2~6가구가 거주할 수 있는 연립가옥의 형태다. 정옥(마찌야)은 장옥과 유사한 공동주택 형태지만 중류층의 사택 또는 관사 등으로 쓰였던 더 큰 규모의 건물이다.

군산 건축투어는 소설 탁류와 아리랑이라는 스토리를 따라간다. 1937년 12월부터 1938년 5월에 걸쳐 조선일보에 연재되었던 탁류는 모함과 사기·살인 등 부조리로 얽힌 1930년대의 사회상을 풍자와 냉소로 엮은 채만식 선생의 대표작이다.

탁류 스토리를 따라가는 코스는 근대역사박물관에서 시작된다. 어수선했던 해방로 일대는 2011년 군산 근대역사박물관이 개관하면서부터 예쁜 거리로 바뀌기 시작했다. 군산의 근대 역사를 살펴볼 수 있는 이곳의 인기공간은 1930년대 군산에 있던 건물을 복원한 근대생활관이다. 군산역, 영명학교, 야마구치 술 도매상, 형제 고무신방, 흥풍행 잡화점 등 당시 군산의 모습을 생생하게 재현해 놨다.



11



12



13

- 08 군산근대역사박물관의 내부 관람시설
- 09 군산에 있던 건물을 복원한 근대생활관
- 10 2011년 근대역사박물관이 개관하면서
군산 해망로 일대에 활기가 돌기 시작했다.
8~10 사진제공 한국관광공사
- 11 영화 <타짜>의 촬영지였던
신흥동 적산가옥
- 12 근대미술관으로 바뀐 일본 제18은행
- 13 장미동 곡물창고는 장미갤러리로
바뀌었다.
11~13 사진제공 군산시청

근대역사문화관을 빠져나오면 옛 조선은행과 일본 제18은행을 만난다. 옛 조선은행은 <탁류>의 여주인공 초봉의 남편, 고태수가 근무하던 곳이다. 일본 제18은행은 나가사키에 본점이 있었는데, 일제강점기에 대부업을 하며 인천과 군산 등에 지점을 차려 성업했다고 한다. 조선은행은 근대건축관으로, 구 일본 제18은행 군산지점 건물은 근대미술관으로 각각 재탄생해 여행객에게 볼거리를 제공하고 있다. 바로 옆에 있는 장미동 곡물창고는 현재 장미갤러리로 바뀌어 예술작품을 전시 중이다.

이어지는 코스는 미두장기넙비~짜보선창~빈해원~동령고개~국도극장~콩나물고개~한참봉쌀가게소설비~정주사집소설비~동국사~이성당~제중당소설비~금호병원소설비~채만식문학관~임피묘소 순서로 연결된다.

대하소설 아리랑은 1990년 한국일보 연재를 시작으로 1995년 7월 12권까지 나왔던 작품으로 일제강점기 수탈한 곡물을 일본으로 보내던 군산이 주요 배경이다. 탐방객은 근대역사박물관~호남관세박물관~부잔교, 철길(군산항)~(구)조선은행(근대건축관)~(구)일본18은행(근대미술관)~미두장비~군산 3.1기념관~월명호수~월명공원 수시탑~해망굴~옥구저수지~열대자 마을(미성동)~문창초등학교를 잇는 코스를 따라간다.

시간이 넉넉하다면 영화 <타짜>와 <장군의 아들> 등의 촬영지로 유명한 신흥동 일본식 가옥도 가볼 만하다. 등록문화재로 지정된 이 집은 목조 2층 주택으로 건립 당시 지붕과 외벽, 내부와 정원이 온전히 보존되어 있다. 군산의 대표적인 근대 시기 주택으로, 규모가 크며 일제강점기 일본인 지주가 살던 곳이다. 군산에는 일본풍 사찰도 있다. 동국사는 일본 승려에 의해 창건되어 일제강점기 일본 승려에 의해 운용되던 곳이다. 일본불교의 황국 신민화 교육행위를 참회하는 참사문비와 군산 평화 소녀상이 자리하고 있다.

환절기 건강관리

기침에 좋은 음식 3가지

날씨가 쌀쌀해지는 환절기에는 기침 환자가 많아진다.

최근 코로나 바이러스와 감기로 인한 후유증으로

기침을 앓는 사람들이 부쩍 늘었다. 만성기침 잡는 음식 3가지를 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·

라이프 레시피 유튜브크리에이터



마른기침 잡는 맥문동

감기나 기관지염, 코로나를 앓고 난 후에 뒤끝으로 남아있는 기침을 마른기침이라 한다. 목이 건조해서 간질간질하고 지속적으로 기침이 나온다. 건강한 기관지 점막은 점액질이 충분히 분비되어서 촉촉한 상태를 유지해야 먼지나 바이러스, 이물질을 청소할 수 있다. 점막이 말라버리면 작은 입자가 목에 들러붙고 간지러움과 기침이 지속된다. 맥문동은 보릿고개가 있던 시절 허기를 달랬던 구황작물이다. 맥문동은 뿌리가 가장 약성이 좋은데, 기침 진정에 도움되는 루스코제닌이라는 스테로이드계 사포닌이 들어있고 한의학적으로는 기관지를 촉촉하게 하는 작용이 있다. 맥문동은 차를 끓여서 마시면 좋다. 물 1L에 맥문동 20g을 넣고 물이 절반이 될 때까지 줄여서 목을 축이듯 마시면 기침을 다스리는데 도움이 된다.

한수기침 잡는 생강

병원에 가서 검사를 해도 별다른 이상이 없다고 하지만 찬바람만 마시면 발작적으로 기침을 하는 사람이 있다. 이렇게 차가울 때 나는 기침을 한의학에서는 한수라고 한다. 한수를 잡는 음식은 생강이다. 생강의 매운맛을 내는 진저롤 성분이 냉기를 쫓아서 차가운 공기에도 기관지 근육이 과민반응하지 않도록 저항력을 길러준다. 다진 생강과 말린 굴껍질을 천연꿀에 재웠다가 따뜻한 물에 한스푼씩 넣어 먹으면 기침을 진정시키는데 도움이 된다. 그런데 생강은 수분을 말리는 작용이 있기 때문에 마른기침이 있는 사람이 장복하면 기침이 더 심해질 수 있다.

염증기침 잡는 도라지

목에 가래가 낀 것 같은 느낌이 들면서 기침을 오래 하는 사람이 있다. 이런 기침은 후두염 때문인데 선생님이나 성악가, 방송인처럼 목을 많이 쓰는 사람이 주로 겪는다. 기침을 해도 시원하지 않아 무리하게 기침을 하는데, 이럴 경우 후두에 상처가 나면서 만성염증으로 진행된다.

도라지는 염증을 다스리는 최고의 천연소염제다. 도라지를 손질할때 나오는 흰색 유액 안에는 소염작용이 있는 사포닌이 풍부하다. 한의학에서도 목이 붓고 아플 때 도라지가 자주 쓰일 만큼 약성이 좋다. 그런데 우리가 반찬으로 먹는 도라지의 경우 식치 효능이 약해서 적합하지 않고, 3년 이상 땅에서 자란 약도라지를 먹어야 효과를 제대로 볼 수 있다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 기침의 다양한 원인

이 밖에도 천식 같은 알러지로 인한 기침, 비염으로 코가 뒤로 넘어가서 생기는 기침, 위산이 위로 역류하면서 생기는 기침 등 기침의 원인은 다양하다. 기침이 계속될 때는 기침만 억제하는 진해거담제만 먹을 것이 아니라 근본원인이 무엇인지 파악해서 해결하고 도움되는 음식으로 꾸준히 식치해야 효과를 볼 수 있다.

김완식 더랜드그룹 회장

정직·혁신으로 성장한 부동산개발의 선두주자
“봉사는 내 인생의 한 부분입니다”



김완식 더랜드그룹 회장은 30년 넘게 주택·부동산개발 분야의 선두주자로 활약하며 더랜드그룹을 국내 부동산개발의 선도기업 반열에 올려놓은 장본인이다.

1990년 유성건설로 출발, 2000년 더랜드를 설립해 국내 각 지역에 아파트, 주상복합, 오피스텔, 오피스, 고급빌라를 공급하며 성장했다. 경북 울진군 후포면에서 태어난 김완식 회장은 14년째 고향을 찾아가 후원을 이어가고 장학사업에도 힘을 보태는 등 사회 곳곳에서 활발하게 선행을 펼치는 훈훈한 미담의 소유자이기도 하다.

글 구성영 사진 김도형



01 02

김완식 회장은 2007년부터 고향인 울진군 후포면을 찾아가 봉사과 기부를 이어오고 있다.

2007년부터 14년째 고향방문 선행 이어가

추석명절을 앞둔 지난 9월 8일 더랜드그룹의 김완식 회장은 경북 울진군 후포면사무소를 방문했다. 후포관내 경로당과 마을회관 35곳에 각각 200만원씩 총 7,000만원의 위로금을 전달하기 위해서다.

“후포면은 저의 고향입니다. 오지나 다름없던 바닷가마을에서 태어나고 자랐죠. 서울로 올라와 가난한 고학생으로 공부하고 기업가로 성공하는 과정에서 저보다 힘든 시기를 보낸 분들을 공경하고 보살펴야 한다는 생각이 들었어요. 이제는 고향 어르신들에게 봉사하는 것이 인생의 한 부분이 됐습니다.”

03 지난해에도 후포면 마을들에 추석물품과 위문금 등을 전달했다.



03

2007년부터 14년째 이어온 고향방문이다. 연로한 나이에 혼자 지내는 분들을 향한 안타까움이 컸던 김완식 회장은 동창들과 힘을 모아 500여 명의 어르신들을 위한 식사를 직접 준비하고 대접하는 봉사도 마다하지 않았다.

지난해 추석에는 코로나19로 어려움을 겪는 고향에 1억 5,000만원 상당의 성금을 쾌척했다. 15개 마을에 각 100만원의 위로금을 전달하고 가가호호 한과세트를 선물했다. 후포7리 65세 이상 어르신들께는 각 10만원의 코로나 위로금을 건네 훈훈함을 보냈다. 올해 초에는 울진의 대규모 산불로 고통을 겪는 주민들을 위해 구호성금 5,000만원을 기부했다.

고향 주민들은 오랜 기간 한결같은 김 회장을 후포의 아들처럼 반긴다. 지난 추석에도 손병복 울진군수를 비롯한 15개리 마을이장과 노인회장, 부녀회장 등 주민 150여 명이 직접 나와 그를 맞이했다.

숨은 기부천사… 미국 대통령 봉사상도 받아

기회와 마음이 닿는 대로 기부와 봉사활동을 펼쳐온 김완식 회장은 미담 가득한 기부천사기도 하다. 코로나19로 대구에서 사망자가 속출했을 때 대한적십자사를 통해 아무 연고도 없는 대구시에 1억 800만원을 전달했다. 곧 이어 대한적십자사 인천지사에도 1억원을 기부했으며



04



05



06

04 더랜드가그룹의 다수 계열사들도 지역사회 기부에 앞장서고 있다. 05 지난해 한양대학교에 장학기금 1억원을 전달했다. 06 서울부동산포럼에서 장학생에게 학자금을 전달하는 모습

2019년 부터는 삼성서울병원에 매년 1억원씩 기부하고 있다. 지난해 7월에는 미주 한인사회가 철거 위기에 처한 흥사단 단소(본부건물) 지키기에 나섰다 소식을 듣고 2만 달러를 기부하기도 했다.

김완식 회장은 올해 7월 미국 바이든 대통령이 수여하는 봉사상도 받았다. 2002년 조지 부시 전 대통령이 제정한 상으로 봉사활동을 많이 한 개인이나 단체에게 수여한다. 그동안 미국 한인회와 인연이 되어 이런저런 봉사활동을 펼쳐왔는데 그의 진심을 알아본 한인회가 봉사상에 추천하고 나선 것이다.

김완식 회장은 열심히 공부하는 학생들을 위해서도 장학금을 선뜻 쾌척해 왔다. 그동안 한양대학교에 장학기금으로 1억원을 전달했고 한양대, 건국대, 서울시립대 등

6개 대학 부동산학과, 도시공학과 재학생에게 장학금을 수여하는 등 여러 대학에 장학금을 지원했다. “어려운 학생들에게 조금이나마 보탬을 주어 그들의 성장을 돕고 싶다”는 뜻에서다.

“기업은 홀로 성장할 수 없습니다. 보이지는 않지만 수많은 곳에서 도움과 응원을 보내기 때문에 성공할 수 있는 것이죠. 반대로 기업활동을 하며 이익을 추구하다 보면 보이지 않는 곳에서 소외되거나 피해를 보는 이들이 발생할 수 있습니다. 기업은 이런 점을 인정하고 사회에 기여할 부분을 찾아 지속적으로 실천해야 한다고 생각합니다.”

‘스칸센’과 ‘실리콘엘리’ 브랜드로 혁신

김완식 회장이 이끄는 더랜드가그룹의 전신은 1990년 설립한 유성건설이다. 당시 서초동과 방배동 등지의 고급빌라를 시행·시공하며 실력을 키웠다. 2000년 (주)더랜드를 설립한 후 2001년 서울 구의동 대림아크로리버 주상복합 시행으로 첫발을 내디뎠다. 이후 신도림동 SK VIEW 주상복합, 울산 반구동 신동아 파밀리에 주상복합 등 굵직한 시행사업을 성공적으로 마무리했다. 2015년부터는 서울 마곡 더랜드파크와 더랜드타워, 더랜드시티 등 오피스와 주거용 오피스텔 분야로 사업을 확장했다.

최근에는 특색있는 테마공간을 접목한 주거용 부동산개발로 분양시장을 선도 중이다. 자체 브랜드로 ‘스칸센(주거)’과 ‘실리콘엘리(지식산업센터)’가 있다.

지난해 말 고양 삼송지구에 입주, 지역의 랜드마크로 부

07 김완식 회장은 하와이한인회에서 봉사활동을 펼쳐 바이든 미국 대통령 봉사상을 받았다.



07



08



09



08 고객기부로 대한적십자사로부터 포장증을 받았다.

09 대한적십자사를 통해 지역사회 기부활동을 활발히 펼치고 있다.

상한 ‘힐스테이트 삼송역 스칸센’은 더랜드의 대표작이다. 2018년 분양 당시 입주민에게 제공하는 25종의 특화 커뮤니티와 상업시설 활성화를 위한 콘텐츠를 갖춰 주거용 오피스텔 2,513실과 상업시설 203실을 완판했다.

뉴욕의 화려한 라이프스타일과 예술 컨셉트를 내세운 ‘현대 실리콘밸리 동탄’ 역시 기존에 없던 새로운 개념의 복합 지식산업센터로 호평받으며 절찬리 분양됐다. 실리콘밸리의 작은 사무실을 분양받은 소규모 회사들이 호텔식 서비스와 시설을 누릴 수 있도록 기획했다. 입주는 내년 5월이다. 그밖에도 기흥역세권 등 도시개발사업을 추진하며 물류단지, 의료복합단지로 시행영역을 넓혀가고 있다.

꾸준한 성장가도를 달려온 더랜드는 국내 부동산개발회사의 사업실적과 재무상태, 기술능력 등을 종합한 디벨로퍼 평가(한경주거문화대상)에서 3회 이상 대상에 선정되기도 했다.

‘다함께 미래로’... 기업이념 지키겠다

김완식 회장은 사업 성공의 비결이 노력과 운, 그리고 보이지 않는 곳에서 무수히 많은 사람들이 보내는 응원에 있다고 말한다. 더랜드그룹의 기업이념인 ‘다함께 미래로’와 일맥상통한다.

“다함께 미래를 향해서 같이 천천히 걸어가는 뜻이죠. 우리 기업의 활동이 사회에 좋은 영향을 주길 바라는 뜻이고요. 무엇보다 우리 직원들이 열심히 노력해서 주변

사람들과 함께 성취하는 기쁨을 누렸으면 하는 바람이 담겼습니다.”

김완식 회장은 주택건설 기업인들에게 너무 빨리 성공하려고 서두르지 않을 것을 당부했다. 멀리 보고 한발 한발 나아가라는 충고다. 단기에 번 돈은 아무리 많이 벌어도 단기에 위기를 불러올 수 있으니 꾸준하게 성장하고 지속할 수 있는 일을 해야 한다는 것이다.

“우리에게 있어 가장 중요한 것은 정직이라는 덕목입니다. 그래야 국민들의 신뢰를 얻을 수 있고 주택건설인의 역할을 다할 수 있어요. 100세 시대에 맞게 멀리 내다보고 함께 걸어가며 기뻐할 수 있는 플랜을 짤다면 성공도 이루고 행복도 얻을 것이라고 믿습니다.”

주택건설인으로서의 사명과 기업의 사회적 책임을 다하고자 하는 김완식 회장의 진심이 절절히 전해진다.

10 2023년 입주예정인 신개념 지식산업센터 ‘동탄 실리콘밸리’ 조감도

11 성공적인 분양과 입주를 마친 ‘힐스테이트 삼송역 스칸센’ 조감도



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



자연재해 특별성금, (주)삼정기업 박정오 회장 1억원, (주)디알종합건설 황의순 회장 1,000만원 기부

(주)삼정기업(회장 박정오, 부산시회 고문, 사진 왼쪽 두번째)과 (주)디알종합건설(회장 황의순, 부산시회 소속, 사진 왼쪽 첫번째)은 9월 13일 부산시청을 방문해 폭우로 인한 자연재해 피해지역의 이재민을 돕기 위한 성금을 전달했다. 삼정기업은 1억원, 디알종합건설은 1,000만원을 기부했으며 성금은 피해 복구에 쓰일 예정이다.



(주)경성리츠 채창일 대표

저소득가정 아동에 온누리상품권 1,000만원 지원

(주)경성리츠(대표 채창일, 부산시회 소속, 사진 왼쪽)는 9월 8일 초록우산 어린이재단 부산지역본부를 통해 저소득가정 아동을 위한 온누리상품권 1,000만원을 지원했다. 채창일 대표는 “코로나19 장기화와 물가상승으로 어려움을 겪는 저소득가정 아동들이 힘을 내는데 조금이나마 보탬이 됐으면 좋겠다”고 말했다.



(주)문장건설 장치성 대표이사

광주 아너 소사이어티 가입

(주)문장건설 장치성 대표이사(광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 세번째)가 10월 18일 광주 아너 소사이어티 146호 회원으로 가입했다. 장치성 대표이사는 “사회 지도층의 나눔 참여가 사회적인 나눔문화 확산에 중요하다고 생각해 가입하게 됐다”며 “앞으로 아너 소사이어티 회원이 늘어서 개인의 고액 기부가 활발해지길 바란다”고 강조했다.



**은산컨테이너터미널(주) 양재생 회장
자랑스러운 부산시민상 대상 등 수상**

은산컨테이너터미널(주) 양재생 회장(부산사회 소속, 사진 오른쪽)은 10월 5일 '부산시민의 날' 기념식이 열린 부산시청 대회의실에서 자랑스러운 시민상 대상을 수상했다. 2030부산 엑스포 유치 분위기 조성 등 시정 현안 추진에 이바지한 공로를 인정받았다. 지난 9월 19일에는 대한적십자사 부산지사로 부터 회원유공장 명예장을 수상했다.



**우평건설(주) 권기욱 대표이사
'여수 원더라움 더힐' 견본주택 개관**

우평건설(주)(대표이사 권기욱, 경북도회 소속)은 전남 여수시 학용동 산 73-3 외 4필지에 분양하는 '여수 원더라움 더힐(총 172세대)' 견본주택을 9월 23일 웅천동 1880-6번지에 개관했다. 비봉산 산책로가 단지 바로 뒤에 위치하고 고락산, 신기공원, 거북선공원, 용기공원 등 산과 공원이 풍부해 숲세권으로 주목받고 있다.



**(주)이에스산업개발 김정현 대표이사
'거창 ES 아뜨리움' 견본주택 개관**

(주)이에스산업개발(대표이사 김정현, 광주전남도회 소속)은 경남 거창군 거창읍 대평리 1021-4 일원에 분양하는 '거창 ES 아뜨리움(총 113세대, 아파트 76세대·오피스텔 37실)' 견본주택을 9월 30일 대평리 946번지에 개관했다. 거창일반산업단지 와 승강기전문 농공단지가 인근에 위치해 있고 거창첨단일반산업단지가 예정되어 있어 기업 관계자들의 수요가 높다.



**(주)부원건설 김현수 대표이사
'대전도안 우미린 트리셰이드' 견본주택 개관**

(주)부원건설(대표이사 김현수, 대전세종충남도회 소속)은 대전 유성구 용계동 산 27-1번지 일원에 분양하는 '대전도안 우미린 트리셰이드(총 1,745세대)' 견본주택을 10월 15일 서구 도안동 2358번지에 개관했다. 단지 주변에는 도안호수공원, 서남부스포츠타운을 비롯해 도안 2단계 도시개발에 따른 1만 7,600여 배후가구가 예정돼 뛰어난 미래가치를 자랑한다.



(주)로진종합건설 박영순 회장

‘e편한세상 군산 디오션루체’ 견본주택 개관

(주)로진종합건설(회장 박영순, 광주전남도회 이사)은 전북 군산시 구암동 272-3번지 일원에 분양하는 ‘e편한세상 군산 디오션루체(총 800세대)’ 견본주택을 10월 21일 경암동 590-305번지에 개관했다. 신혼주거타운의 중심으로 쇼핑몰, 종합병원, 영화관, 마트가 1km 내에 인접해 수요자들의 관심을 끌고 있다.



제이아트주택(주) 최장권 회장

‘제이아트 은파 더레이크’ 견본주택 개관

제이아트주택(주)(회장 최장권, 광주전남도회 소속)은 전북 군산시 미룡동 산197번지 외 4필지에 분양하는 ‘제이아트 은파 더레이크(총 219세대)’ 견본주택을 10월 21일 미룡동 119-3에 개관했다. 장기일반민간임대주택으로 취득세, 재산세, 종합소득세 등 세금부담이 없고 10년간 거주 후 분양전환이 가능해 주목받고 있다.

대한주택건설협회 회원사 9월 분양실적

총 22개 현장, 7,946세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주(예정)일
동천역 트리너스	한국투자부동산신탁(주)	경기 용인시 수지구	94	2024.5
동탄역 플라씨 더 테라스	(주)코람코자산신탁	경기 화성시 영천동	166	2024.10
화성 조암 스위트엠	대한토지신탁(주)	경기 화성시 우정읍	224	2024.11
강릉 더리브 퍼스티지	케이비부동산신탁(주)	강원 강릉시 지변동	176	2024.12
강릉KTX역 경남아너스빌	케이비부동산신탁(주)	강원 강릉시 포남동	167	2025.10
양양 스위트엠 디오션	대한토지신탁(주)	강원 양양군 양양읍	209	2025.5
e편한세상 옥천 퍼스트원	교보자산신탁(주)	충북 옥천군 옥천읍	545	2025.3
옥천역 금호어울림 더퍼스트	대한토지신탁(주)	충북 옥천군 옥천읍	499	2025.1
광혜원 포레가	광혜원지역주택조합	충북 진천군 광혜원면	51	2022.10(후분양)
천안 부성지구 우남퍼스트빌	(주)다림씨앤씨, (주)더블유건설	충남 천안시 서북구	316	2024.3
더샵 군산프리미엘	교보자산신탁(주)	전북 군산시 구암동	704	2025.5
광양 푸르지오 센터파크	우리자산신탁(주)	전남 광양시 광양읍	992	2025.12
더샵 광양라크포엠	교보자산신탁(주)	전남 광양시 마동	920	2025.11
여수 원더라운더힐	우평건설(주)	전남 여주시 학용동	172	2024.8
장성 바울루체	한국자산신탁(주)	전남 장성군 장성읍	70	2024.8
e편한세상 구미상모 트리베뉴	대신자산신탁(주)	경북 구미시 상모동	620	2025.3
포항 푸르지오 마린시티	대한토지신탁(주)	경북 포항시 남구	678	2025.10
거창 ES아트리움	(주)이에스산업개발	경남 거창군 거창읍	76	2024.5
e편한세상 사천 스카이라미나	한국투자부동산신탁(주)	경남 사천시 용현면	1,047	2025.6
신진주역세권 파밀리에 피아체 27블록	우리자산신탁(주)	경남 진주시 가좌동	51	2024.2
신진주역세권 파밀리에 피아체 28블록	우리자산신탁(주)	경남 진주시 가좌동	53	2024.2
함덕 해밀타운 2단지	대한토지신탁(주)	제주 제주시 조천읍	116	2024.9

지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

주택건설업계의 오랜 염원으로 탄생한 대한주택건설협회는 주택법에서 정하고 있는 법정단체로 주택산업의 전문화와 건전한 육성발전 그리고 국민의 주거안정을 도모하고자 설립되었습니다. 협회는 회원들의 주택사업에 관련된 각종 건의 및 애로사항을 청취하여 정부기관에 건의함으로써 회원 여러분의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

회원의 혜택

01

주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02

주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03

주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04

분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05

회원사간 사업정보 교류

06

회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07

공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08

건본주택 매각 및 임대 정보제공

09

회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

10

회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원

11

인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr

12

주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

13

주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14

협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613 ~ 5
대구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층(회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 선수촌로 64-3(홍제동) 303호	033)652-3335 ~ 6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호(산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 흥산로 246, 702호(계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호(연동 태홍누리안3차)	064)749-1377

협회, 사회복지시설 ‘성재원’에 후원금 500만원 전달

장애인 자립과 재활에 필요한 사랑나눔 실천



협회(회장 박재홍)는 사회공헌활동의 일환으로 10월 18일 대전 유성구 소재 사회복지법인 성재원(대표이사 윤여웅)을 방문하여 후원금 500만원을 전달했다.

이날 행사에는 협회 박재홍 회장, 윤여웅 성재원 대표이사 등이 참석했다.

1962년 설립된 성재원은 장애인들의 자립과 재활을 위한 교육 및 복지를 위해 오랜 시간 애써오고 있는 시설이다.

이날 전달식에서 박재홍 회장은 “장애인의 재활과 복지증

진을 통한 행복과 건강을 바라는 마음으로 기부금을 드리게 됐다”고 말했다. 또한 코로나19로 돌봄의 손길이 절실한 곳들이 사회의 사각지대 속에서 큰 어려움을 겪고 있다”며, “기업가로서 큰 책임의식을 가지며 앞으로도 나눔의 기쁨을 실천하는 주택건설기업이 많아지기를 바란다”는 뜻을 밝혔다.

이날 행사는 코로나19 감염 우려로 인해 봉사활동은 진행하지 않고 후원금 전달식만 가졌다.

‘하반기 회원사 주택사업 실무교육’ 개최

분양가상한제 해설·소규모주택정비사업·세무회계 등 3개 분야
전국 13개 지역 회원사 임직원 240여명 참석해 성료



협회(회장 박재홍)는 10월 6일 회원사 실무역량 증진을 위한 ‘2022년 하반기 회원사 주택사업 실무교육’을 개최했다. 이번 교육은 서울 지하철 1호선 대방역 인근에 있는 CTS아트홀에서 전국 회원사 임직원 240여명이 참석한 가운데 성황리에 열렸다.

교육은 선종배 대한경제연구원 원장의 ‘분양가상한제 해설’을 시작으로, 김태섭 전 주택산업연구원 주택산업진흥실장의 ‘소규모주택정비사업의 이해와 실무’, 신철 해인세무법인 대표이사의 ‘주택건설사업자를 위한 세무회계와 세무리스크 관리’ 순으로 진행됐다.

	교육내용	강사
1교시	분양가상한제 해설	선종배 대한경제연구원 원장
2교시	소규모주택정비사업의 이해와 실무	김태섭 전 주택산업연구원 주택산업진흥실장
3교시	주택건설사업자를 위한 세무회계와 세무리스크 관리	신철 해인세무법인 대표이사

협회 11월~12월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	11월	12월
서울	시립보라매청소년센터 삼경교육센터	17	22
부산	부산상공회의소	10	
대구	대구경북디자인진흥원		28
대전	기독교연합봉사회관		8
광주	광주상공회의소		14
전북	전주중부비전센터	24	

• 교육문의 인재교육원 02-785-0951

• 교육접수 edu.khba.or.kr

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



협회, 우당교육문화재단에 장학금 1,000만원 전달

협회 박재홍 회장(사진 오른쪽)은 10월 25일 이종찬 우당이회영선생 교육문화재단 이사장을 만나 장학금 1,000만원을 전달했다. 장학금은 해외 독립유공자 후손 등 우수학생의 학비에 쓰인다. 협회는 2007년부터 올해까지 16년동안 우당이회영선생교육문화재단에 총 1억 8,000만원의 장학금을 지원해 오고 있다.



협회, 서울시회 정책간담회 개최 2022년 전국 순회 정책간담회 성료

협회(회장 박재홍)가 7월 14일 경기도회를 시작으로 진행한 정책 순회 간담회를 10월 17일 서울시회 정책간담회를 끝으로 마무리했다. 이번 서울시회 간담회는 이천실크밸리GC에서 진행됐으며 박재홍 중앙회장과 서울시회 임원 23인이 참석했다. 협회 주요업무 추진실적 설명 및 애로·건의사항을 청취하는 시간을 가졌다.



협회, 2023회계년도 예산심의위원회 개최

협회(회장 박재홍)는 10월 21일 협회 회의실에서 2023회계년도 예산심의위원회를 개최했다. 정기섭 회장이 예산심의위원장으로 참석했으며 서명교 상근부회장, 김용관 회장, 김성은 회장, 지재기 회장, 문종석 회장, 고성기 회장이 심의위원으로 참석했다. 회의에서는 2023년도 주요사업계획과 예산안에 대해 심도깊은 심의가 이뤄졌다.



광주전남도회, 광주전남건단련 회장단과 강기정 광주광역시장 간담회

광주전남도회(회장 정원주)는 10월 17일 광주광역시장실에서 광주전남건설단체연합회 회장단과 함께 강기정 광주광역시장 간담회를 가졌다. 이날 참석한 도회 정기섭 부회장은 용적률 상향, 층수제한 완화, 외부택지개발 제한 완화 및 구도심 1종지역 종상향을 통한 중소규모 단지개발 등을 건의했다.



광주전남도회, 제5회 도시주택포럼 개최

광주전남도회(회장 정원주)와 광주상공회의소(회장 정창선)는 공동으로 10월 11일 광주상공회의소에서 '제5회 도시주택포럼'을 개최했다. 도시주택포럼은 정부의 주택정책이 광주·전남 지역 주거복지에 미치는 영향을 주제로 주택건설산업의 발전방안과 지역 주거정책 방향을 고민하고 문제해결방안을 모색하기 위해 마련됐다



대구시회, 중구사회복지협의회에 후원금 전달

대구시회(회장 노기원)는 10월 17일 대구 중구사회복지협의회를 방문해 후원금 200만원을 전달했다. 이번 행사는 2007년부터 이어져 온 지역사회의 소외된 이웃을 돕고 있는 '따뜻한 중구 만들기' 사업의 일환으로 마련됐다. 같이 행사에 참여한 태왕이앤씨가 기부한 1,000만원 상당의 흰쌀 20kg 150포도 함께 전달됐다.



충북도회, 충북유아원에 후원물품 전달

충북도회(회장 김세진, 사진 왼쪽)는 10월 5일 충북 청주시 사직동 소재 충북유아원에서 '사회복지시설 후원 행사'를 열어 200만원 상당의 후원물품(세탁기 1대, 제습기 2대)을 전달했다. 이 자리에서 김세진 회장은 "앞으로 사회취약계층에 대한 후원과 봉사활동을 확대해 기업의 사회적 소임을 다 할 수 있도록 노력하겠다"고 말했다.



경기도회, 아동복지시설 4곳에 급식 후원금 전달

경기도회(회장 조태성, 사진)는 9월 5일 경기 수원 시내 아동복지시설 4곳(경동원, 동광원, 꿈울키우는집, 수원나자렛집)에 급식 후원금 총 500만원을 전달했다. 경기도회는 2020년부터 코로나19 장기화로 어려움을 겪고 있는 아동복지시설에 후원금을 전달했으며, 이번 전달식 역시 사회적 거리두기 동참을 위해 비대면으로 진행했다.



충북도회 정기총회 개최 회장에 김세진 리드산업개발(주) 대표 선출

충북도회(회장 김세진, 사진 왼쪽 다섯번째)는 9월 29일 도회 사무실에서 제12차 정기총회를 개최하고 김세진 리드산업개발(주) 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 김세진 대표는 충북 1세대 주택건설업체인 두산개발, 한진건설 근무를 시작으로 약 40년간 건설업에 몸담아 오면서 충주와 청주 등지에서 공동주택사업을 영위해왔다.



대전·세종·충남도회 정기총회 개최 회장에 김용관 나성산업개발(주) 대표 선출

대전세종충남도회(회장 김용관, 사진 오른쪽)는 10월 20일 대전 유성 호텔에서 제11차 정기총회를 개최하고 김용관 나성산업개발(주) 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 김용관 대표는 2006년부터 나성산업개발과 나성종합건설의 대표이사를 지내며 대전과 세종, 논산 등에 아파트를 공급해 회사의 성장을 이끌어왔다.



경기도회 정기총회 개최 회장에 지재기 명성종합건설(주) 대표 선출

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽)는 10월 20일 수원 라마다호텔에서 제12차 정기총회를 개최하고 지재기 명성종합건설(주) 대표이사를 제12대 회장으로 선출했다. 지재기 대표는 “자재값 폭등 등 주택사업여건의 악화로 주택업계가 위기상황에 직면해 있는 중차대한 시기에 중책을 맡아 막중한 책임감이 앞선다”고 밝혔다.



제주도회 정기총회 개최 회장에 고성기(주)하늘그린 대표 선출

제주도회(회장 고성기, 사진 오른쪽 세번째)는 10월 20일 제주 호텔 난타에서 제13차 정기총회를 개최하고 고성기(주)하늘그린 대표이사를 제12대 회장으로 선출했다. 고성기 대표는 2009년 (주)하늘그린을 설립해 주택사업을 영위해 왔으며, 법무부 법사랑위원 제주지역 청소년협의회 위원장 등 지역사회에서 활발한 활동을 펼치고 있다.



광주·전남도회 정기총회 개최 회장에 정기섭 고운주택(주) 대표 선출

광주전남도회(회장 정기섭, 왼쪽 다섯번째)는 10월 24일 위더스광주 그랜드볼룸에서 제11차 정기총회를 개최하고 정기섭 고운주택(주) 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 정기섭 대표는 아파트와 체육관 등 각종 건축사업과 대규모 토목사업, 도시정비사업 등으로 사업영역을 넓혀온 지역 중견기업인이다.



부산시회 정기총회 개최 회장에 박재복 (주)지원홀딩스 대표 선출

부산시회(회장 박재복, 사진 오른쪽 두번째)는 10월 25일 부산 호텔 농심에서 제11차 정기총회를 개최하고 박재복 (주)지원홀딩스 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 박재복 회장은 아파트 브랜드 '지원더뷰'로 알려진 부산 중견건설사 지원건설(주)을 모태로 지원홀딩스, 서울조경건설, 해금강 등으로 이루어진 지원그룹을 이끌고 있다.



대구시회 정기총회 개최 회장에 조종수 (주)서한 대표 선출

대구시회(회장 조종수, 사진 왼쪽)는 10월 25일 대구 호텔인터불고에서 제15차 정기총회를 개최하고 조종수 (주)서한 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 회장으로 선출된 조종수 회장은 서한에서만 39년동안 재직중이며, 1983년 입사해 2003년 CEO(최고경영자) 자리에 올랐으며 2021년 서한의 회장에 오른 입지전적인 건설인이다.



서울시회 정기총회 개최 회장에 홍경선 (주)홍부기업 대표 선출

서울시회(회장 홍경선, 사진 왼쪽)는 10월 26일 서울 63빌딩에서 제20차 정기총회를 개최하고 홍경선 (주)홍부기업 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 홍경선 대표이사는 1994년부터 (주)홍부기업을 이끌며 주택사업을 영위해온 기업인이다. 대한주택건설협회 제11대 중앙회 감사, 화성골프클럽GC 대표이사 등을 맡고 있다.

주요 정책 추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

주택법 시행령 개정안 입법예고(10.17)

- 소형 도시형생활주택 공간구성 완화
 - 욕실 및 보일러실을 제외한 소형 도시형생활주택 (전용 30㎡ 이상인 경우)의 공간을 세 개 이하의 침실 등으로 구성할 수 있는 세대수 제한을 1/3 → 1/2로 완화(1/3 초과 세대에는 주차대수 0.7대 이상 적용)

02

신탁사업 주택건설실적 인정 개선

(주택법 시행규칙 개정, 10.18)

- 신탁으로 주택건설사업시 신탁계약상 신탁업자가 자금조달 의무를 전부 또는 일부 부담할 경우 신탁사에 게 100% 실적 인정
- 그 외의 경우 신탁사, 주택사업자 각각 50% 실적 인정

03

주택미분양 증가에 따른 주택건설사업자

세제·금융 지원방안 제출(주택정책과, 10.11)

- 금융지원 : 미분양주택에 대한 주택건설사업자 자금

대출, 개발부담금 한시 감면, 사업자 주담대 허용 사유 확대

- 유동성 지원 : 공공에서 미분양주택 매입
- 세제지원 : 미분양주택 종부세 합산배제 기간 연장

04

PF대출 정상화 추진

- PF대출 관련 유관기관 간담회 참석(9.29)
 - (참석자) 국토부 주택정책과, HUG, 우리협회·한국주택협회·한국부동산개발협회
 - (논의사항) 최근 PF대출 중단 등에 따른 건설업계 애로사항 청취
- PF대출 등 현황 조사(10.13~17) 및 국토부 제출·업무협약(10.20)

05

표준건축비 현실화 추진

- 기재위 의원실에 기재부 질의 요청(10.11)
- 주택산업연구원 보도자료 배포(10.12)
- 기재부 추가요청 자료 작성·제출 및 업무협약(공공주택정책과, 10.18)

06

민간임대주택건설자금 대출한도 상향 추진

- 국토위 의원실 방문설명(10.5·17)

07

공공지원민간임대주택 임차인 모집 요건 개선 건의(민간임대정책과, 10.7)

- 분양주택용지를 임대주택용지로 변경한 공공지원 민간임대주택의 임차인 자격요건 완화 및 선착순 공급 허용
 - 비규제지역에서 미분양 발생시 임차인 자격 적용 배제 및 선착순 공급

08

민간건설임대주택 공급 확대를 위한 제도개선 건의(민간임대정책과, 9.23)

- 공공지원민간임대주택에 적용되는 용적률 특례를 장기일반민간임대주택에도 적용(증가면적은 공공지원민간임대주택 50% + 공공기여 50%로 공급)
- 임대주택의 주민공동시설을 용적률 산정시 연면적에서 제외되는 면적에 추가

09

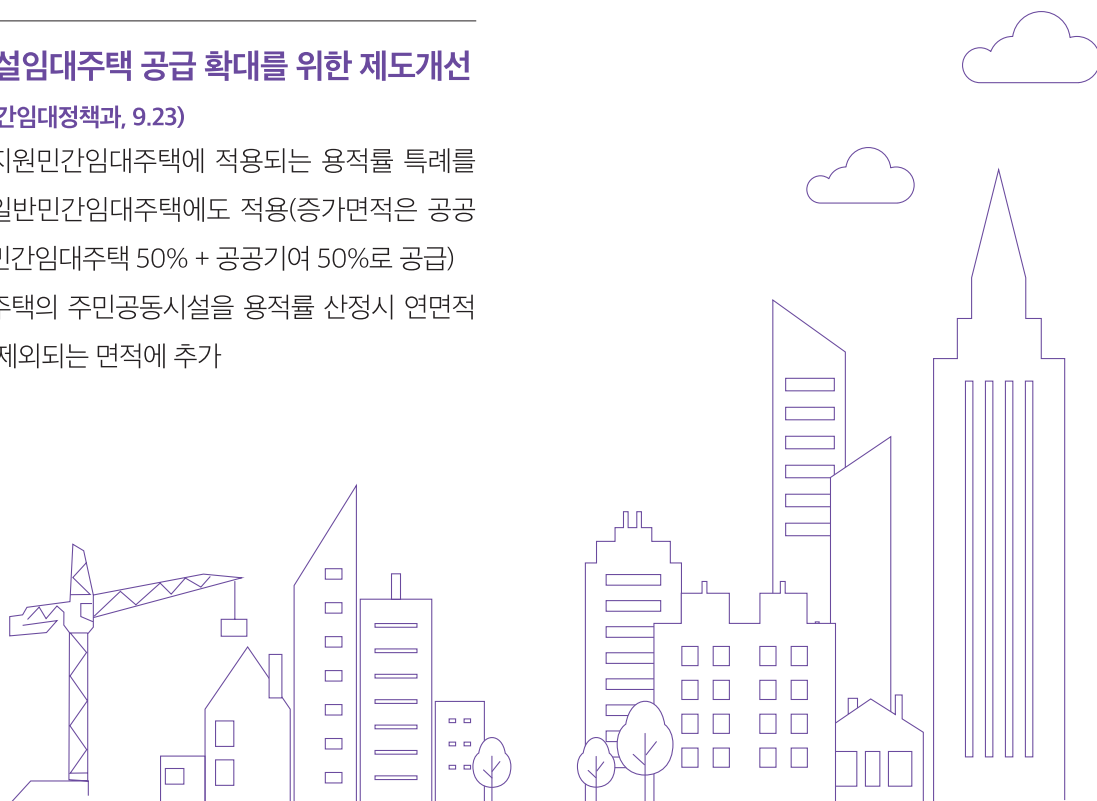
선분양제한 벌점기준 개선 건의(주택건설공급과, 10.19)

- (협회의견) 벌점기준 1점 → 3점

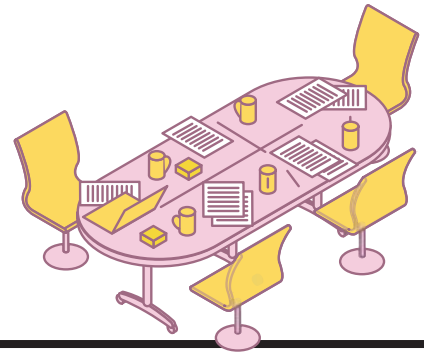
10

서울시회 정책간담회 개최(10.17)

- (참석자) 박재홍 중앙회장, 서울시회 회장 및 회원사
- (논의사항) 협회 주요업무 추진실적 설명, 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 시도 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

남신우

서울 강남구

요즘 중대재해법 때문에 사업을 할 때 매우 까다로운게 많습니다. 그래서 최근에 건설현장 안전에 대해 자금집행도 늘리고 신경도 많이 쓰고 있습니다. 사고를 줄이기 위해 할 수 있는 일이 뭐가 있을까 고민중이었는데, 안전시설물 관련 특허기술을 개발하고 활용하는 방안도 검토해봐야겠습니다.

김길수

전남 무안군

찬바람이 불어오는 요즘같은 날씨가 산에 가기 가장 좋은 것 같습니다. 슬슬 산에 단풍도 노랗게 물들기 시작해서 단풍놀이를 어디로 가야하냐고 민이었는데, 이번 단풍놀이는 제주 숲으로 가야겠습니다. '천아숲길'이 제주도민도 사랑하는 가을여행 명소라고 하니 10월 말쯤 단풍놀이를 하러 방문할 예정입니다.

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

박재성 대구 달서구 (주)건축사사무소독성건축 | 주현준 경기 성남시 에스디엠이앤씨(주)
 최종국 경기 남양주시 해성산업개발(주) | 임미현 경기 남양주시 도시애화도(주)
 김민우 대구 동구 (주)청명산업개발 | 박수현 대구 동구 (주)피스 | 임성훈 대구 북구 (주)서익

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)