

주택시장 연착륙을 위한 금융대책 마련 시급



정원주
대한주택건설협회 회장

계절은 개구리가 잠에서 깨는 경칩을 눈앞에 두고, 새봄을 맞을 준비가 한창이다. 그러나 쾅쾅 언 주택시장은 풀릴 기미가 보이지 않아 걱정스럽다. ‘1.3 부동산 지원대책’에도 불구하고 주택거래시장과 신규 분양시장 모두 침체가 지속되고 있다.

거래절벽과 가격급락이 너무 가파르다는 게 문제다. 연착륙이 아닌 경착륙을 우려하지 않을 수 없는 상황이다. 실제로 시장상황은 녹록치 않다. 러시아·우크라이나 전쟁으로 촉발된 글로벌 공급망 위기와 인플레이션, 금리인상 기조가 이어지고 있어 부동산시장 침체를 부추기고 있다.

이에 따라 수요가 취약한 지방을 중심으로 주택업체들이 위기에 직면해 있다. 특히, 자금력이 취약한 지방 향토기업인 중소·중견업체들의 도산과 PF대출을 해준 금융기관 등의 부실로 전이되어 국가경제 전반에 심각한 악영향을 미칠 수 있다는 데 문제의 심각성을 더하고 있다. 주택산업 연착륙을 위해서는 우선 금융경색을 해소할 다각적인 대책 마련이 절실하다. 먼저 PF대출 정상화가 시급하다. 지난해 하반기부터 브릿지론 이용 자체가 불가능하다. 기존 브릿지론 이용 기업의 경우에도 기한을 연장하려고 하면 고금리와 추가조건을 요구하는 등 사실상 브릿지론 이용이 어렵게 됐다.

또한 신규 PF대출 취급을 중단하는 금융기관이 늘어나면서 PF를 받지 못해 인허가 받은 사업장이 공매로 넘어가는 사례 발생이 빈번하다. 따라서 PF대출에 대한 보증여건 및 금융기관의 불합리한 대출관행을 개선함으로써 원활한 자금조달 여건을 마련해 주는 것이 급선무다.

다음으로 준공 후 미입주 해소를 위한 주택담보대출 DSR 완화가 필요하다. 최근들어 준공 후 미입주가 증가함에 따라 PF 원리금 상환이 어려워져 건설사들의 유동성 위기와 금융권 동반부실이 우려되고 있다. 따라서 입주예정자가 처분하는 기존주택이나 준공후 미분양주택을 취득하는 매수인에게 DSR 적용을 완화해 줘야 한다. 아울러 추가 금리인상에 대비하여 은행 등 금융기관이 과도하게 대출금리를 인상하지 못하도록 모니터링을 강화하고 강력한 창구지도도 필요하다.

CONTENTS

2023년 3월호 | vol. 32

발행인 정원주
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 3월 2일
발행일 2023년 3월 6일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)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

내포
대방엘리움 더 퍼스티지

- 01 권두언
주택시장 연착륙을 위한 금융대책 마련 시급



DREAM HOUSING

- 04 살맛나는 공동주택
내포 대방엘리움 더 퍼스티지
- 10 이달의 모델하우스
수원성 중흥S-클래스

SPECIAL

- 16 특별 인터뷰
박재복 대한주택건설협회 부산광역시회 회장
- 22 주택시장 위기 대응방안 국회 토론회
① 주택시장 전망과 과제
② 주택시장 연착륙을 위한 정책지원방안
③ 주택시장 정상화 방안 토론

ENJOY STUDY

- 28 신기술 전망대
충간소음 저감기술 현주소와 기업의 대응

- 32 **알쓸용어사전**
건설용어 우리말 다듬기 I
- 34 **이슈 토크**
건설노사 갈등해소와 법치실현, 정부가 나섰다
- 36 **주택사업전략**
통합공급물량으로 공급 리스크 진단해야
- 38 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
주택전용 간이스프링클러 설치
- 40 **주택사업 Q&A**
주상복합 건축, 사업계획승인 받아야 하나요?



MONTHLY INFO

- 42 **인포그래픽 뉴스**
2023 분양시장 수요자 인식조사 II
- 44 **주택통계누리**
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·
분양물량 · 미분양현황
- 48 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 52 **fun한 여행**
모노레일 타고 즐기는 여행
- 58 **fun한 맛**
비염을 없애는 음식



OUR STORY

- 60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
1월 회원사 분양실적(676세대)
- 62 **협회에서는 지금 ①**
협회, 튀르키예 지진피해 구호성금 전달
'주택시장 위기 대응방안' 국회토론회 열려
건설노조 불법행위 근절 총궐기대회 참여
'하자감리제도개선팀' 구성, 첫 회의 열어
'위기대응TF 금융 · 세제대응팀' 2차 회의 개최
권역별 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육' 실시
회원사 주택사업 실무교육 개최
분양대행자 법정교육 3~5월 일정
전국 시도회 활동
- 70 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10
- 72 **함께해요 사회공헌**
주택건설업계 사회공헌활동, 어떻게 할까?
- 74 **알려드립니다**
- 76 **독자후기**

충남 혁신도시의 랜드마크 대단지 내포 대방엘리움 더 퍼스트지

대방산업개발(주)(대표 윤대인)이 내포신도시에 첫 분양한 '대방엘리움 더 퍼스트지' 아파트 입주가 한창이다.

입주민들은 충남 혁신도시로 지정된 내포신도시 일대의 탄탄한 생활 인프라를 누리게 된다.

글 구선영 사진 김명식



01

단지 개요

대지위치 충남 예산군 삽교읍 목리 1275 건축규모 지하1층~지상 20층 세대수 868세대 세대타입 전용면적 59㎡, 75㎡, 76㎡, 84㎡

대지면적 5만 490㎡ 건축면적 9,132㎡ 연면적 13만 1,424㎡ 건폐율 18.08% 용적률 179.21% 주차대수 1,086대 시공 대방산업개발(주)



02



03

- 01 도로변을 따라 상가와 커뮤니티시설을 배치하고 주거동은 도로보다 높게 조성했다.
- 02 아파트 내부와 외부에 풍부한 녹지가 자리한다.
- 03 단지 중앙광장에 조성한 공원



04

04 위에서 내려다본 중앙공원. 고급스러운 석재와 기하학적 패턴으로 아름답게 디자인했다.

05 여름이 되면 잎이 무성하게 될 아름다운 나무들과 사계절 푸르른 석가산이 어우러져 다채로운 산책로를 제공한다.

웅장한 석재와 기하학적 패턴의 조화

대방엘리움 더 퍼스티지는 대방산업개발이 충남 내포신 도시에 처음 선보인 공동주택이다. 총 868세대가 전용면 적 59m², 75m², 76m², 84m²의 중소형 타입으로 구성되어 있으며 지하 1층, 지상 20층 규모 15개동으로 이뤄진 대단 지다. 내포신도시에는 대방엘리움 2차와 3차 단지의 입주 도 예정되어 있다.

첫 단지인 만큼 단지 환경과 시설 조성에 역량을 집중한 점 이 엿보인다. 햇살과 바람을 고루 누릴 수 있도록 남향 위 주의 효율적인 주거동 배치를 선택하고 있다.

모든 바람길은 단지 중앙의 공원으로 모인다. 고급스러운 석재와 기하학적 패턴으로 디자인한 중앙공원은 ‘품격있 는 공간’을 의미하는 주거브랜드 ‘엘리움’의 이미지를 잘 담아내고 있다.

단지 안팎의 풍부한 녹지공간도 자랑이다. 공원화한 지상 에는 산책로가 오솔길처럼 이어진다. 단지 바로 앞에 위치 한 대형공원을 아파트 정원처럼 누릴 수 있다.

05





06



07

- 06 대형분수와 연못, 대리석 문주로 멋을 낸 중앙광장
- 07 주거동 입구는 대리석을 이용해 고급스럽게 꾸미고
출입구 천장은 한껏 높여 웅장한 분위기를 연출하고 있다.
- 08 단지 곳곳에 쉼터가 자리하고 있다. 활짝 열어젖힐 수 있는
접이식 폴딩 도어를 설치한 개방형 쉼터다.

08





09

- 09 도로변에 차량이 드나드는 주출입구와 커뮤니티시설로 들어가는 출입구가 있다.
- 10 인도를 따라 길게 늘어선 커뮤니티센터
- 11 커뮤니티센터 내부도 긴 동선을 따라 시설들이 조성되어 있다.
- 12 햇살이 잘 드는 피트니스센터. 운동을 하면서 유리창을 통해 신도시 풍경을 볼 수 있다.
- 13 노란 병아리를 연상시키는 테마 놀이터
- 14 단지내에 국공립어린이집이 들어서 있다.
- 15 동간 거리를 넓게 확보해 풋살구장을 설치했다.



10



11



12



신도시와 소통하는 단지, 교육여건도 양호

대방엘리움 더 퍼스티지는 단지의 남쪽 도로와 같은 지면에 스트리트형 상가와 커뮤니티시설, 주차장을 배치하고 있다. 15개의 주거동은 도로 보다 높은 위치에 두어 조망권을 확보했다.

1층을 모두 상가로 채우지 않고 다양한 커뮤니티시설을 함께 구성함으로써 단지 내외부가 소통하는 분위기다. 커뮤니티시설도 키즈카페, 작은 도서관, 골프연습장, 피트니스, 게스트하우스, 주민회의실, 스터디룸 등으로 알차다.

단지 내에는 국공립어린이집이 들어섰고, 단지 맞은 편에는 초·중·고교가 자리하고 있어 아이들을 키우는데 더없이 좋은 환경이다.

내포신도시는 충남도청을 비롯한 충남교육청, 충남지방경찰청 등이 모여 있는 충남의 혁신도시다. 예산군과 홍성군 일대에 조성 중이며 지난해 연말 기준 인구 3만명을 넘어섰다. 홍성군은 대부분 개발이 완료됐으며 대방엘리움이 속한 예산군은 개발이 아직 진행 중이다. 무엇보다 20~30대 인구비중이 높아 젊고 미래지향적인 혁신도시가 될 것이라는 기대를 받고 있다.

‘엘리움’ 브랜드로 고품격 주거공간 개발 대방산업개발

대방산업개발 주식회사(대표 윤대인)는 2002년 7월 설립된 부동산 개발과 기획의 전문적인 역량을 갖춘 종합 부동산 디벨로퍼 기업이다. 엘리움이라는 브랜드로 포항, 대구, 오산세교, 화성동탄, 김포마송, 충남내포, 광주수완 등 전국 각지에 고품격 아파트를 공급해 왔다.

사회공헌활동의 일환으로 저소득 소외계층의 주택을 개보수하는 김포시 G-하우징사업을 비롯해 대한주택건설협회의 사랑의 연탄나눔활동과 국가유공자 주거여건개선사업에 꾸준히 참여하고 있다.

아시아로하스 건설산업부문 대상, 주택건설의 날 대통령 표창, 대한민국 신지식 경영대상 등 다양한 분야에서 수상했다.



13



14



15

수원성 중흥S-클래스

공간 본연의 기능을 살린 집

중흥건설그룹 중흥토건이 '수원성 중흥S-클래스' 1,154세대를 선보였다. 수원시 지동 115-10구역 주택재개발 정비사업을 통해 공급되는 대단지 아파트로, 이 가운데 전용 49~106㎡ 593세대를 일반분양한다.

수원성 중심의 인프라를 모두 누리는 특급 입지라는 평가 속에, 차별화된 특화설계로 주목받고 있다.

글 구선영 사진 김명식



84㎡ B타입의 화사한 거실

현관을 통해 실내로 들어서면 가장 처음 만나는 공간이 거실이다.

우물천장으로 공간감을 높이고 조명의 밝기와 온도를 조절할 수 있는

디밍시스템을 적용해 화사한 거실을 완성했다.

■ 전용면적 84m² B 평면



공간마다 존재감을 준 84m² B타입

타워형 구조의 84m² B타입은 일반분양분 593세대 가운데 225세대에 적용된다. 주방과 거실이 분리된 구조로 각 공간의 기능을 최대한 살린 점이 돋보인다.



고급스러운 현관

현관 양쪽으로 신발장을 빼곡하게 배치하고 한쪽에는 브론즈 경도어를 설치했다. 현관 중문을 열면 정면에 거실이 자리한다.



독립적인 주방

거실에서 떨어져 독립적인 공간으로 조성한 주방. 식탁을 놓으면 아늑한 다이닝룸의 분위기를 즐길 수 있다.





ㄱ자형 편리한 주방동선

아일랜드 작업대와 주방가구를 ㄱ자로 연결한 주방은 효율적이고 편리한 작업동선을 제공한다. 각종 빌트인 주방가전과 상하부장을 설치해 수납 걱정을 덜어냈다.



실용적인 발코니

식탁 자리 옆에 위치한 넓은 발코니도 무궁무진하게 활용할 수 있다. 세탁기와 건조기를 놓을 수 있고 수전과 선반이 설치되어 있다. 창이 있어 통풍도 우수하다.

라인조명과 시트판넬

현관, 거실, 주방으로 연결되는 천장의 라인 조명이 차별화된 분위기를 만든다. 복도 벽에는 벽지 대신 시트판넬(유상웍션)을 설치해 인테리어 효과를 극대화하고 있다.





주방 옆 침실

주방과 마주보는 침실에는 측면에 전
신거울을 부착한 붙박이장을 제공한다.



개방감 좋은 침실

안방과 거실 사이에 자리한 침실은 전면 유
리창을 설치해 개방감과 채광이 양호하다.

공용욕실

미끄럼 방지 바닥타일과 바닥
난방을 시공해 사계절 내내 쾌적
하고 안전하게 사용할 수 있다.



여유로운 안방

한쪽 벽의 길이가 무려 4.2m로 넓게 조성된 안방. 한쪽
벽면에 파우더장과 붙박이장을 일체형으로 설치할 수
있다. 안방전용 드레스룸도 마련되어 있다.

■ 전용면적 84m² C 평면



컴팩트한 구성 84m² C타입

84m² C타입은 타워형 구조로 각 공간이 효율적인 동선으로 이어진 컴팩트한 공간으로 설계되어 있다. 넓게 조성한 각 침실들과 특화설계한 주방이 강점이다.

시원스러운 LDK 구조

거실과 주방이 이어진 LDK구조로 넓은 공간감을 자랑한다. 특화디자인을 적용한 거실 아트월과 복도·주방의 벽판넬이 어우러져 고급스러운 인테리어가 완성됐다.

고급식당 느낌의 주방

그레이컬러로 고급식당처럼 세련되게 디자인한 주방. ㄷ자형 상하부장을 모두 갖춘 주방가구와 키친장 등이 있어 수납공간이 풍부하다.



크게 계획한 자녀방

현관과 가까운 침실은 넉넉하게 설계해서 자녀방으로 쓰기 좋다. 3.10 X 3.69m 크기에 붙박이장까지 설치된다.





쾌적하고 넓은 안방

불박이장 유상옵션을 선택하면 긴 불박이장과 입식 파우더장을 비롯해 LED 조명이 장착된 상부장이 함께 제공된다. 천장형 공기청정시스템도 옵션으로 설치할 수 있다.



파우더룸과 안방욕실

파우더룸 안쪽에 세련된 색감의 타일로 마감한 욕실이 자리한다. 샤워부스로 공간을 분리하고 사용이 편리한 선반형 레일 샤워기를 설치했다.

PLUS INFO

수원성 중흥S-클래스 분양 정보



사업개요

위치 수원시 팔달구 지동 349-1번지 일원

(지동 115-10구역 주택재개발 정비사업)

지역지구 제2종일반주거지역, 국가지정문화재의 외곽
으로부터 500m 이내의 지역

건축규모 지하3층~지상15층, 32개동

세대수 1,154세대(일반분양 593세대)

타입 전용면적 49㎡·59㎡·75㎡·84㎡·106㎡·135㎡ 외
대지면적 6만 3,416㎡

연면적 18만 8,683㎡ **용적률** 194.76% **건폐율** 32.74%

주차대수 1,491대 **시공** 중흥토건



수원 요지 희소성 높은 주택재개발 정비사업 청약·대출규제 완화 적용 단지

수원성 중흥S-클래스는 경기도 수원시에서 보기 드문 주택재개발 정비사업을 통해 공급되는 대단지로 희소가치와 미래가치에 대한 기대가 높게 형성되고 있다.

수원성을 중심으로 형성된 인프라를 모두 누리는 입지도 주목된다. 바로 앞에 지동초가 있으며 주변에 전연령대 학군이 자리한다. 팔달문시장, 롯데백화점 등의 쇼핑·문화시설을 비롯해 아주대학교병원 이 가깝다. 수원화성둘레길 등 녹지공간도 풍부하다.

쾌속 교통망이 눈길을 끈다. 지하철 1호선·수인분당선·KTX·GTX-C(예정) 노선이 경유하는 수원역이 가깝다. 여기에 신분당선과 동탄인덕원선이 지나가는 수원월드컵경기장역(예정), 수원 1호선 트램 팔달문역(예정) 등 교통 개발도 진행 중이다.

완화된 청약·대출 규제 조건을 적용받아 만 19세 이상 수원시 및 수도권(서울·인천·경기) 거주자라면 1주택자 세대원도 청약 신청이 가능하고, 재당첨 제한도 없다. 또한 주택담보대출비율(LTV)은 최대 70%로 늘었으며, 전매제한 1년을 비롯해 양도세 중과에 대한 부담도 없다. 입주는 2026년 1월 예정이다.



박재복

대한주택건설협회
부산광역시회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 부산광역시회 제11대 회장
- 지원그룹 회장
(주)지원홀딩스 / 지원건설(주) / 오경종합건설 / 오경ENG(주) / 오성조경개발 / 서울 조경건설(주) / 레이어스호텔 / 해금강(주) 대표이사 회장
- 경남지방경찰청 보안협력위원회 고문
- 고우장학회 이사장
- 부산대학교 지원장학회 설립
- 사회복지공동모금회 아너 소사이어티 회원

역임

- 대한주택건설협회 부산광역시회 제10대 부회장
- 대한주택건설협회 중앙회 제10대 이사
- 경남지방경찰청 보안협력위원회 위원장

수상

- 부산광역시 우수기업인 인증서 표창
- 부산광역시 자랑스러운 건설인상 수상
- 대한민국 복지문화대상 '올해의 인물' 외 다수 수상

제도개선에 주력, 지역 주택산업의 내실 있는 성장에 기여하겠습니다

지난해 10월 부산광역시회 제11대 회장으로 취임한 박재복 (주)지원홀딩스 대표(지원그룹 회장)를 만났다. 박재복 회장은 '지원더뷰'라는 주거브랜드를 통해 부산을 대표하는 주택건설인으로 자리매김하고 있다. 그는 취임 직후 회장직속기구로 '제도개선특별위원회'를 설치하고 부산시회 이사회 모임을 확대하는 등 부산지역 주택산업의 내실 있는 성장을 위해 필요하다고 생각되는 활동들을 활발하게 전개하고 있다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 부산사회장에 취임한 소감은?

건설·주택건설업계에 몸담은 지 37년이 됐다. 이제는 후배와 지역사회를 위해 봉사해야 할 시기라는 생각에 회장직을 출선해서 맡았다.

또한 협회 중앙회 이사와 부산시회 부회장을 지낸 경험도 있기에 어려운 때일수록 협회를 중심으로 한 소통과 협력의 중요성을 잘 알고 있다.

우리 주택업계에 많은 난관과 과제가 산적한 시기지만 이를 해결해 나가는 것이 회장의 소임이라는 점을 가슴 깊이 새기고 있다. 임기 동안 부산지역 주택산업이 내실있게 성장할 수 있도록 혼신의 노력을 다할 것이다.

Q. 취임 직후 '제도개선특별위원회'를 발족했는데?

지금 주택건설업계가 위기다. 고금리로 인해 주택시장은 위축되고 PF 자금시장의 경색으로 주택공급이 중단될 상황에 처해 있다. 이를 극복하기 위해

회장 직속기구로 제도개선특별위원회를 구성하고 회원사의 목소리를 듣는 열린 공간으로 운영하고 있다. 특히 사업진행 중 불합리한 문제에 부딪혔을 때 1인 기업이나 소기업은 대응이 어렵다. 이를 협회 차원에서 대응해 해결책을 찾자는 취지도 있다. 위원회에는 주택법과 관련 법령, 세제, 금융 등 3개 부분의 관련 전문가와 임원들이 참여해 적극적으로 정부의 주택산업 제도 개선에 목소리를 낼 방침이다.

Q. 중점적으로 개선하려는 제도는?

주택업계가 겪어온 고질적인 어려움인 감리제도와 하자소송 문제를 획기적으로 개선할만한 방안을 고심 끝에 찾았다.

현행 감리제도에서는 모든 주택건설공사의 감리자를 사업주체(민간사업자)가 아닌 사업승인권자(부산시)가 지정한다. 이때 감리자 지정기준과 지급기준이 일방적으로 감리자에게 유리하게 작용하고 있어 문제다. 업계에서는 감리사업자를 선정하는 방식을 두고 '윤'이라고 말할 정도다.

이번에 마련한 개선안에서는 승인권자는 감리수행능력만을



부산대 '자원재단장학금' 전달식에 참석한 박재복 회장

평가해 일정기준 이상 충족된 감리자들을 사업주체에게 통보하고, 사업주체가 공개입찰을 통해 선정된 감리자를 사업승인권자에게 통보함으로써 감리자를 최종 선정할 것을 제안하고 있다.

점점 증가하는 공동주택 하자소송과 관련해서는 하자보수 비용을 투명하게 관리할 수 있는 개선안을 마련했다. 최근 재판부 판결로 사업주체가 입주자 측에 하자보수 비용 지급의무가 발생하면, 해당

비용이 실제 하자보수에 투입되지 않고 상당부분이 '성공보수'로 충당되거나 정작 하자보수 공사는 시행되지 않는 사례가 문제시 되고 있다.

개선안에서는 입주자 측이 받은 금액은 해당 지자체(시청) 또는 기초단체(구청) 행정청에 의무적으로 예치하게 만들고, 해당 행정청은 법원판결문에 명시된 하자부분 보수를 위해 입찰로 시공업체를 선정하고 관련 비용을 지불한다. 또한, 해당 소송의 소송대리인(변호사 등)에게는 법조계에서 정한 정액 수준의 보수만 지급하도록 명문화할 것을 제안하고 있다.

이렇게 하면 하자보수비용이 취지에 맞게 쓰일 것이고 소송 남발로 인한 불필요한 사회적 비용도 줄일 수 있을 것이다.

Q. 회원사 대상 설문조사를 실시했는데?

모든 답은 현장에 있다고 생각해서 지난해 부회장을 지낼 당시 회원사를 대상으로 설문조사를 실시한 적이 있다. 부산지역 주택산업 현안문제와 개선 대상을 물어 회원사 사업지원을 위한 기초자료로 활용하기 위해서였다. 당시의 설문 결과를 바탕으로 임기 동안 해야 할 일들을 정리했다.

지난해 12월 5일 부산 롯데호텔 3층 크리스탈볼룸에서 개최된 박재복 회장 취임식에 정원주 중앙회장을 비롯해 서병수 국회의원, 하윤수 부산시 교육감 등 부산지역 정치·언론·교육·주택업계 주요 인사 등 300여 명이 참석했다.





박형준 부산시장을 예방한 박재복 회장



Q. 부산지역 회원사는 어떤 고충을 토로하고 있나.

설문조사에서 부산지역 주택건설업체들은 주택사업 시행시 택지확보에 가장 큰 어려움을 느끼는 것으로 나타났다.

한정된 택지를 부분적으로나마 해소하기 위해 역대 정부가 건축규제를 완화하고 관련법을 정비했지만 규제완화에 대한 환경 및 시민단체 등의 반대 목소리도 적지 않아 항상 논란이 되어 왔다.

이러한 논란을 뛰어넘어 효율적으로 주택을 공급하기 위해서는 도심내 공간을 활용하는 수밖에 없다. 상가 공실이 늘어나는 중심상업지역에 아파트를 공급해 경관도 살리고 부족한 택지문제도 해소하는 방안을 제안하고 싶다.

부산시에서도 이미 희망더함아파트를 통해 이러한 도심내 주택공급이라는 흐름에 참여하고 있다. 얼마전 박형준 부산시장을 만나 희망더함아파트의 규제완화를 논의했다. 현재의 법령상 용적률 제한을 획기적으로 손보고 시대에 맞게 수정하도록 꾸준한 노력이 필요하다고 생각한다.

Q. 주택시장 패러다임에 어떻게 대응해야 할까?

인구는 줄어들고 있지만 세대가 분화되면서 1인가구와 노인가구의 증가 추이가 매우 빠르게 진행되고 있다. 주택보급율이 100%를 상회한다고 해도 여전히 살고 싶은 집이 부족한 이유다.

정부는 주택정책에 변화를 꾀해야 하고 주택건설

인들은 국민들의 눈높이에 맞춰 주거안정과 삶의 질 향상에 기여해야 한다. 예를 들어, 우리의 시행 노하우를 살려 도심내에 적절한 규모의 최첨단 주거시스템을 갖춘 임대아파트를 공급할 수 있을 것이다.

Q. 기업에 요구되는 사회공헌 역할이 커졌다.

최근 환경보호, 사회공헌, 윤리경영을 뜻하는 ESG 경영이 기업활동의 핵심 키워드로 부상했다.

특히 지역을 기반으로 성장하는 향토기업은 지역의 인재를 양성하고 그 인재가 다시 지역에 정착할 수 있는 선순환 구조를 만드는 데 힘써야 한다. 현재 부산의 대표 향토기업들이 지역 우수 대학교에 장학재단을 만들고 인재양성에 나서고 있는데 이러한 사회공헌활동이 주택업계 전반으로 확대될 수 있도록 전파해 나갈 것이다.

우리 지원건설은 4년 전부터 부산대학교에 지원장학재단을 설립해 건축, 토목, 조경분야의 우수학생들에게 매년 1억원의 장학금을 전달하고 있다.

Q. 부산사회 임원 및 회원사에 전하고 싶은 말이 있다면.

같은 꿈을 많이 꿀수록 현실에 가깝게 다가갈 수 있다고 생각한다. 이를 위해 연 2회 개최하던 이사회 모임을 매달 개최하는 것으로 바꾸어 만남과 소통을 확대하고 있다.

앞으로도 이사회는 물론 회원사와 지역언론사 등을 통해 우리 사회의 생각과 활동을 공유하고 전파하는 데 힘쓸 것이다. 회원사 여러분도 부산사회 활동에 관심을 갖고 지지해주시고 기회가 되는대로 적극적으로 참여해 주시길 바란다.

특집



주택시장 위기 대응방안 국회 토론회



최근 주택시장에서 경착륙 위기 신호가 감지되고 있다.

금리, 규제, 원자재 수급, 소비자심리 등 다양한 요소들이

주택시장의 방향타를 두고 힘을 겨루는 실정이다.

2월 28일 개최된 ‘주택시장 위기 대응방안 국회 토론회’를 통해
국내 주택·부동산·경제·건설·정책 관련 전문가들의 해법을 들어본다.



1

김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장
주택시장 전망과 과제

2

김정주 건설산업연구원 경제금융 도시연구실장
주택시장 연착륙을 위한 정책지원 방안

3

주택시장 정상화 방안 토론

좌 장 한만희 서울시립대 명예교수, 전 국토교통부 차관
토론자 좌명한 국토교통부 주택정책과 서기관
강민석 KB경영연구소 부동산연구팀장
박선영 동국대학교 경제학과 교수
조영훈 대한주택건설협회 부회장, 대광이엔씨 대표이사



“270만호 주택공급계획 차질 없이 진행해야”

주택시장 위기 대응방안 국회토론회 제1주제 “주택시장 전망과 과제” 발표에서
김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장은 미분양주택 문제 해소와 함께 270만호 주택공급계획이
차질 없이 진행되도록 주택공급 기반을 유지하는 것이 중요하다고 강조했다.

정리 구선영

1 최근 주택시장 동향

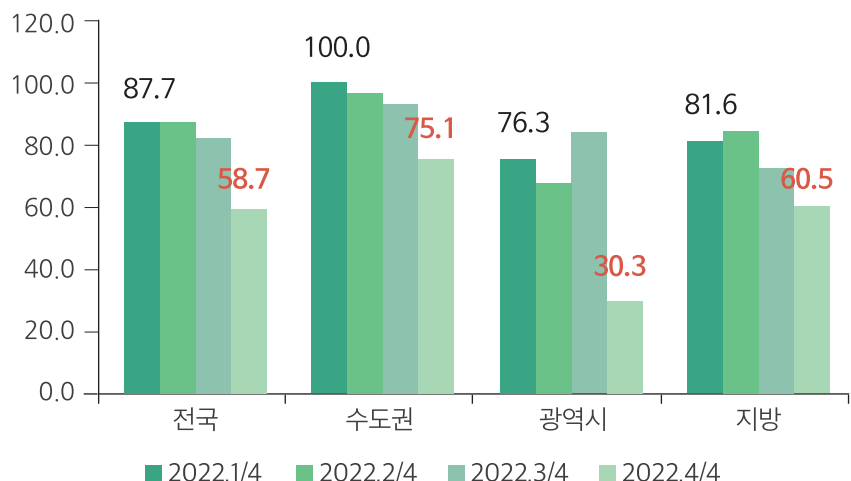
지난해 착공, 분양, 준공 모두 큰 폭 감소

2022년 기준 5년 평균대비 인허가는 3.3% 증가해 5년 평균값에서 떨어지지 않았다. 그러나 2022년 착공은 26.4% 감소, 분양은 9.8% 감소, 준공(입주)은 20.9% 감소한 것으로 집계됐다. 지난해 착공물량과 분양물량의 감소는 2~3년 후 준공(입주)물량 감소의 원인으로 작용하게 될 것이다.

미분양주택 잠재 리스크도 커지고 있다. 2022년 12월 기준으로 전국 미분양주택은 6.8만호다. 과거 20년 평균 6.7만호에 비하면 리스크가 크지 않아 보인다. 그러나 미분양물량이 대구, 충남, 경북 등 국지적으로 집중되어 있고 증가 속도 또한 매우 빠르다.

여기에 초기 분양률까지 크게 낮아지고 있다. 이 상황이 지속될 경우 연내 미분양주택은 10만호를 넘어설 수 있다.

<그림1> 2022년 신규 분양주택 초기 분양률 추이(분기별)



2

2023년 주택공급관리 방향

적정 분양가 산정 노력으로 초기분양률 높여야

늘어나는 미분양주택에 대한 사전 대응이 필요하다. 초기분양률과 계약률, 입주율을 제고하기 위한 정책적 지원이 절실하다.

공급자(사업자)의 자구노력도 철저히 이뤄져야 하고 적정 분양가 산정 노력으로 초기분양률도 높여야 할 것이다. 민간임대리츠시장을 적극 활성화하는 등 민간시장 자본을 활용하는 것이 우선이다. 주택도시보증기금이나 공공매입과 같은 공적자금을 통한 지원은 후순위가 되어야 한다.

정부는 등록민간임대주택 제도를 조속히 정상화하여 활용할 필요가 있다. 공공의 환매조건부 매입은 조건을 면밀히 검토하고 필요시 활용했으면 한다. 다만 적정 할인을 결정시 최근 금리상승, 공사비상승, 원자재값 상승분에 대한 고려가 필요하다. 금융위기시와 같은 할인율(20~30%)은 달성하기 어려운 수준일 수 있다.

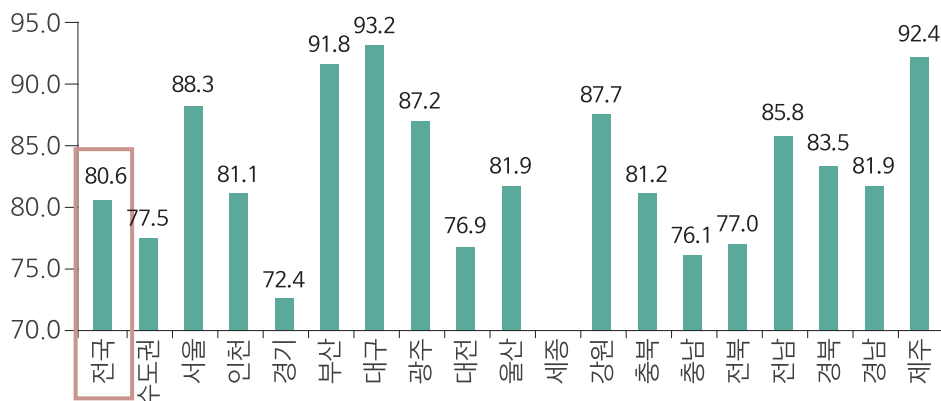
270만호 주택공급계획 추진될 수 있는 기반 유지

무엇보다 정부가 추진중인 270만호 공급계획이 차질없이 추진될 수 있는 공급 기반 유지가 중요하다. 주택은 공급하고 있지만 주택보급률은 오히려 낮아지고 있다. OECD 주요국 대비 주택재고 수준도 충분하지 않다.

수급문제가 해결되지 않은 상황에서 주택가격이 하락하여 시장에서는 일시적으로 공급이 과잉되는 현상을 겪고 있다. 그러나 2~3년 후 준공물량이 감소하면 주택시장은 다시 혼란에 빠지게 된다.

주택공급기반 유지를 위해 민간분양시장 기반을 유지하는 것이 중요하다. 우리나라 주택공급 가운데 민간분양이 차지하는 비중이 80.6%나 된다. 그 다음으로 공공임대 8.4%, 공공분양 5.9%, 민간임대 5.1% 순이다. 주택공급 의존율이 매우 높은 민간분양시장의 훼손을 막아야 하는 이유다.

<그림2> 최근 5년간 인허가 기반 : 지역별 민간분양시장 의존율



“주택시장 연착륙 위한 정책지원 방안 모색을”

제2주제를 발제한 김정주 한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실장은 주택시장 연착륙 유도를 통해 주택실물시장의 충격이 거시경제에 미치는 부정적 파급효과를 최소화하기 위해서는 다음의 3가지 방안이 적절히 이뤄질 필요가 있다고 밝혔다.

정리 김우영

1

금융조달 지원 강화

보증한도 확대 및 건설사 유동성 지원 대책 마련 필요

주택도시보증공사(HUG)와 한국주택금융공사(HF)의 PF보증한도 확대와 함께, 주택개발사업에서 책임준공의무를 부담하는 건설사들의 유동성 지원을 위한 추가적인 보완대책이 마련되어야 한다.

현재 HUG와 HF가 신청받고 있는 PF보증의 총 한도는 20조원 규모로, 시장의 잠재적 수요에 비해서 크지 않다. 이에 대한 보완으로, 건설사 유동성 지원을 위해 관급공사 공사대금 채권을 담보로한 대출 또는 대출보증상품 신설에 대해서도 고민해 보아야 한다.

또한 적극적인 대주단 협약개정 유도를 통해 향후 사업성 개선 가능성이 있는 사업장에 대한 대출채권 만기 유도와 신규자금 지원을 촉진하고, 동시에 부실 가능성이 큰 우려 사업장에 대해서는 참여자들의 자율적인 사업장 정리를 유도하는 등의 방안이 필요하다.

* 정부의 PF보증한도 확대

주택사업에서 기실행 PF대출에 대해 HUG(10조)와 HF(5조)가 보증공급 확대 + HUG와 미분양 사업장에 잔여공사비를 제공하는 미분양 대출보증(5조) 신설

* PF 보증한도의 확대 필요성

사업장 규모별로 다를 수 있으나, 정비사업의 통상적인 PF규모가 3,000억 내외임을 감안하면, 지금의 PF 보증한도는 시장수요에 비해 충분치 못할 가능성이 있다. 준공단계로 넘어가지 못하고 있는 미분양물량이 시장 내에 빠르게 누적되고 있음을 감안할 때 미분양대출보증의 한도 역시 부족할 가능성이 큼

2

미분양주택 해소

정부 재정부담 완화방안으로 미분양매입 고려 필요

미분양주택을 해소하려면 정부의 역할을 확대해야 한다. 과거 글로벌 금융위기 당시 HUG와 LH가 환매조건부로 준공전 미분양을 매입하거나, 준공후 미분양을 직접 매입한 뒤 공공임대주택으로 활용한 사례들이 존재한다.

다만 최근 발생한 정치적 논란 등으로 인해 정부차원에서도 선불리 직접 매입에 나서기 어려운 환경이다. 그럼에도 불구하고 <표>와 같이 정부가 최근 추진하고 있는 ‘공공분양 50만호 공급계획(2022.10.26)’ 등과 관련해, 미분양주택 매입이 정부의 재정부담을 일정부분 완화*시킬 수 있는 주요한 옵션임을 감안할 때, 정부가 미분양물량 해소 측면에서 일정한 역할을 수행할 가능성을 배제하는 것은 바람직하지 않다.

<표> 공공분양 50만호 공급계획

대상	미혼청년	신혼부부	생애최초	일반 무주택자	합계
공급규모(계획)	5.25만호	15.5만호	11.25만호	18만호	50만호

주 : 수도권 36만호, 비수도권 14만호 / 자료 : 국토교통부(2022.10.26), 「공공분양 50만호 공급계획」

* (미분양주택 매입비용)과 (공공분양주택 신규개발 비용 및 향후 발생할 재정적 부담)을 비교해, 미분양주택 매입이 경제적인 경우 정부가 직접 매입하는 것이 유리

3

소비자들의 역할 확대 유도

각종 금융·세제 혜택 지원으로 미분양매입 촉진

최근 금리가 하락세로 전환되면서, 주택매입 여건이 점차 개선되는 추세다. 따라서 소비자가 미분양주택 매입시 ❶ 취득세와 양도세 추가인하 또는 감면 ❷ 장기보유 특별공제 확대 ❸ 종합부동산세 한시적 감면 ❹ 일정 가격수준 이하 주택(가량 5억) 매입시 주택담보대출이자 소득공제 확대 ❺ LTV, DTI 및 DSR 규제 한도 기준(현 1억원) 완화 등의 방안을 활용해 볼 필요가 있다.

4

민간 임대시장 활성화

기업차원의 미분양물량 소화를 위한 여건 조성

정부는 ‘매입형 등록임대 정상화 방안(2022.12.21)’을 통해 올해 중으로 국민주택규모 장기 매입형 주택임대사업자 등록을 재개하는 한편, 사업자에게 세제 혜택을 부여할 계획임을 공표한 바 있다.

이와 관련해 임대사업자가 미분양주택을 매입하는 경우 취득세, 양도세, 법인세, 중부세 등을 추가적으로 감해주는 방안과 미분양주택을 매입하는 임대리츠나 그러한 임대리츠에 투자하는 부동산펀드의 투자자 배당소득에 대한 소득세율 인하와 같은 혜택부여도 고민해 볼 시점이다.

“건설사 유동성 지원과 미분양주택 해소에 힘 보태야”



강민석

KB경영연구소 부동산연구팀장

공급물량 조절 필요, 도심내 재건축은 활성화해야

최근 주택가격 지표들을 보면 2008년 금융위기 때보다 훨씬 빠른 속도로 가격이 떨어지고 있다. 또한 금융위기 때는 수도권을 중심으로 가격이 하락한데 비해 지금은 비수도권까지 동시에 하락한다는 차이가 있다.

미분양이 10만호를 넘어설 것이라는 우려가 있는데, 대형 평수가 많던 금융위기 때와 비교하면 지금은 중소형평수 위주의 물량이기 때문에 실수요자 접근이 가능해 보인다. 그럼에도 미분양 10만호를 넘어섰을 때의 충격을 고려한다면 연착륙을 위한 대안이 필요하다.

현재의 공급을 줄이면 몇 년 후 공급부족 문제가 생길 것이라는 지적이 많다. 그러나 3기 신도시의 공급시기와 물량은 유동성있게 조절할 필요가 있어 보인다. 다만 도심내 재건축은 계속 활성화 되도록 뒷받침해야 한다.

PF문제는 정상적으로 진행되던 사업장이 급작스러운 외부요인에 의해 망가지게 되는 경우라면 되살리는 대책을 마련할 필요가 있다.

마지막으로 이번 기회에 주택정책의 변동성을 줄이는 노력이 필요하다. 다주택자에 대한 시각이 시장 상황에 따라 달라지는 것도 문제다. 재건축의 경우도 장기적 플랜을 세워야 한다. 그래야 주택가격이 급격히 오르고 떨어지는 것을 막을 수 있다.



박선영

동국대학교 경제학과 교수

주택시장 참여자들의 적절한 고통 분담이 필요하다

현재의 글로벌 거시환경을 볼 때 그동안 과열되었던 부동산투자가 정리되는 것은 피할 수 없을 것 같다. 미국의 금리 수준이 꽤 오래 지속될 것으로 보이기 때문이다.

지금으로서는 부동산시장 연착륙을 유도하는 것이 가장 중요하다. 2008년 금융위기와 비교해 볼 때 상황이 더 좋지 않기 때문이다.

다행인 것은 지난해 레고랜드 사태 이후 정부가 빠르게 대응했다는 점이다. 우리나라의 경우 내부적인 문제를 감당할 만큼 충분한 자본을 갖고 있기 때문에 지금의 문제도 잘 해결하고 넘어갈 수 있을 것이라고 본다.

단기적으로는 올해의 경우 미분양으로 인한 지방의 구조조정을 피할 수 없을 것 같다. 시장 참여자들이 함께 고통을 적절하게 분담해야 시장이 빠르게 안정될 수 있다.

중장기적으로는 부동산정책의 거시건전성에 대해 점검해야 한다. 부동산금융이 왜 자꾸 버블을 일으키고 버블이 꺼지는 비효율적인 일을 발생시키는 지 파악해서 근본적으로 대응해야 할 것이다.

한편, 미분양해소를 위해 수요를 창출하는 정책에 대해 유주택자와 무주택자간 입장차이가 나타날 수 있다. 따라서 무주택자들을 설득할 수 있는 논리가 있어야 하며 시장 참여자들도 고통을 분담하는 모습을 보일 필요가 있다.

주택시장 연착륙을 위해서 어떤 실효성 있는 대책이 필요할까.
이번 토론회에 패널로 참석한 업계와 전문가 4인의 의견을 한 자리에 모았다.
정리 구선영



조영훈

대한주택건설협회 부회장, 대광이엔씨 대표이사

미분양주택 해소 위해 정부와 국회도 노력해주길

지난 11년간 경기활황에 힘입어 경쟁적으로 부동산개발을 펼치다 보니 공급이 과잉되었다는 점을 인정한다.

지난해 갑자기 레고랜드발 자금경색으로 금융지원이 중단되어 지금껏 벌여놓은 자본을 차기사업장에 투자해 놓은 업체들은 진퇴양난에 처해 있다.

주택건설현장이 부실화되면 주택산업뿐만 아니라 국가 경제에 미치는 파급이 매우 크기 때문에 전체적인 상황을 엄중하게 보아 업계에 대한 지원을 요청한 것이었다. 정부 당국이 지금보다 더 세심하게 금융지원정책을 펼쳐 줬으면 하는 바람이다.

미분양주택도 해결해야 한다. 정부가 지정한 기본형건축비에 준해서 분양가상한제를 적용받아 건설하는 주택용지에서조차 미분양이 다량 발생하고 있다. 따라서 미분양이 건설업체만의 문제는 아니라고 본다. 정부와 국회가 다 같이 노력해서 미분양주택이 해소될 수 있도록 조금 더 관심을 가져주었으면 한다.

환매조건부 매입임대주택 제도도 활성화해야 한다. 민간 영역이 미분양주택을 소화할 수 있도록 임대차법을 개정해서 시장에 내놓으면 주택가격이 안정화될 것이고 공급업체도 숨통이 트일 것이므로 국회에서는 관련 법안이 빨리 통과될 수 있도록 힘써주시길 바란다.



좌명한

국토교통부 주택정책과 서기관

건설업체 유동성 공급하기 위한 프로그램 마련

정부에서도 지금의 주택시장 상황에 인식을 같이 하고 있으며 오늘 발표된 내용들과 유사하거나 일치하는 방향으로 정책을 추진하고 있다.

지난해 8월 270만호 공급계획을 통해 재건축, 재개발 활성화 방안과 각종 규제완화책을 제시한 바 있다. 이어서 10 월에는 공공분양 50만호 공급계획도 마련했다. 지난해 말과 올해 초에는 주택가격 하락과 미분양 증가 속도가 빨라지면서 경착륙을 방지하기 위한 정책들도 발표했다. 이러한 대책들은 이제 막 시행되거나 시행을 앞두고 있어 정책 효과를 조금 더 지켜볼 필요가 있다.

건설업체들의 유동성을 신속하게 지원하기 위한 프로그램도 마련했다. 환매조건부 매입임대와 유사한 상품을 주택도시보증공사를 통해 개발해서 착공전·준공전 미분양 물량 발생시 그 물량을 담보로 금융기관에서 대출을 내주려고 한다.

미분양 증가에 따른 위험요인에 대해서도 최고 강도로 모니터링하는 중이다. 금융위기나 IMF 때보다 미분양 속도가 빨라 경각심을 갖고 있으며 지역별, 업체별, 가격대별 등 다각도로 미분양 현황을 분석하고 있다. 정부도 어려운 상황에 대해 예의주시하고 있으며 대책을 만들어 나가는 과정에 있으니 함께 위기를 타개해 나갔으면 한다.

층간소음 저감 기술 현주소와 기업의 대응



글 김경우
한국건설기술연구원 연구위원

공동주택의 바닥충격음 성능검사제도가 한층 강화되고 성능검사 기준도 높아졌다.
이에 발맞춰 주택건설기업들은 바닥충격음 성능 향상을 위한 기술을 속속 개발하고 있다.
무엇보다 잘못된 시공으로 바닥 성능이 저하되지 않도록 관리하는 것이 기본이며,
소음차단성능 향상을 위한 기술개발에도 지속적으로 관심을 가져야 할 것이다.

충간소음정책, 바닥충격음 차단성능 강화에 초점

2022년 8월 4일부터 시행된 ‘바닥충격음 성능검사(사후 확인제도)’가 주택건설기업의 큰 이슈가 되고 있다. 현재 공동주택을 건설하기 위해서는 ‘사전인정제도’를 통해 성능을 인정받은 바닥구조를 적용해야 하며, 공동주택 시공 후에는 세대수의 2% 이상을 대상으로 바닥충격음 차단성능을 확인하여 성능 기준에 적합해야 한다.

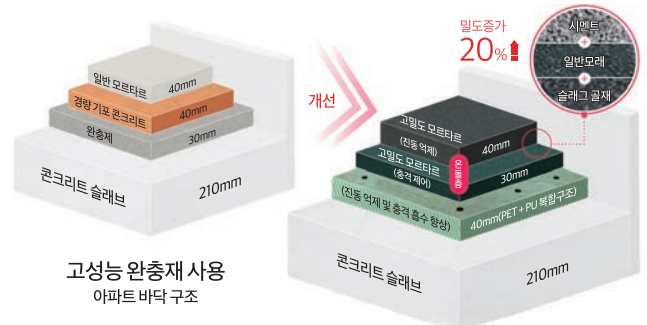
바닥충격음 성능검사 기준도 달라졌다. 경량충격음은 58dB에서 49dB로, 중량충격음은 50dB에서 49dB로 강화됐으며, 결과가 기준에 미달하는 경우 보완시공, 손해배상 등의 조치를 받게 된다.

또한 정부는 올해 말까지 층간소음관련 하자판정기준과 조사방법, 보수방안 등의 내용이 포함된 ‘층간소음 하자판정기준’ 연구용역을 수행할 예정이다. 층간소음과 관련된 정부정책은 바닥충격음 차단성능을 강화하고 하자가 발생하지 않도록 유도하는데 초점이 맞춰지고 있다.

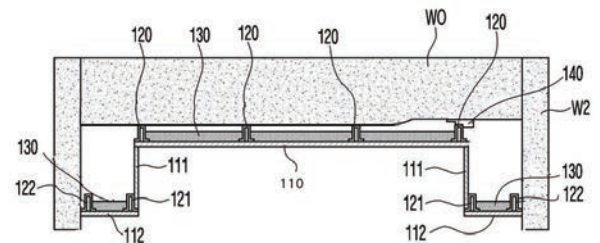
“우수한 등급 받자”, 기업들 앞다퉀 기술개발

바닥충격음 성능에 대한 사후확인제도가 시행됨에 따라 주택건설기업은 성능확보 방안에 대한 고민이 커지고 있다. 최근 여러 건설사에서 다양한 기술개발을 위해 노력 중이고 실제로 우수한 성능인정등급을 받는 기술을 개발하고 있다.

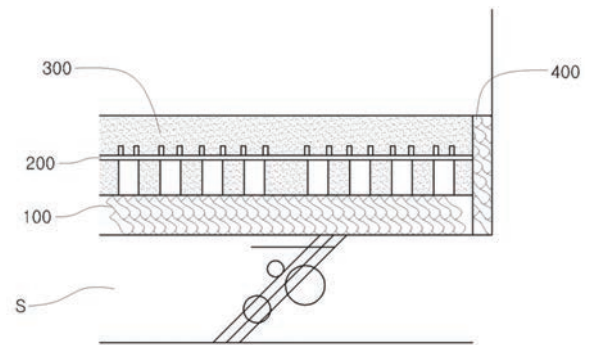
롯데건설은 소음전달 경로를 줄인 ‘우물천장 구조물’ 기술을, 현대건설은 낮은 고유진동수를 가진 자재를 사용한 ‘바닥구조체’ 기술을, 대우건설은 ‘난방 배관 패드를 이용한 바닥충격음 저감 구조 및 그 시공방법’ 기술을, 포스코 건



<그림1> 현대건설의 H사일린트 홈 시스템(현대건설 홈페이지)



<그림2> 롯데건설의 우물천장 구조물 특허



<그림3> 대우건설의 바닥충격음 저감 구조 특허

<표> 바닥충격음 성능검사 기준

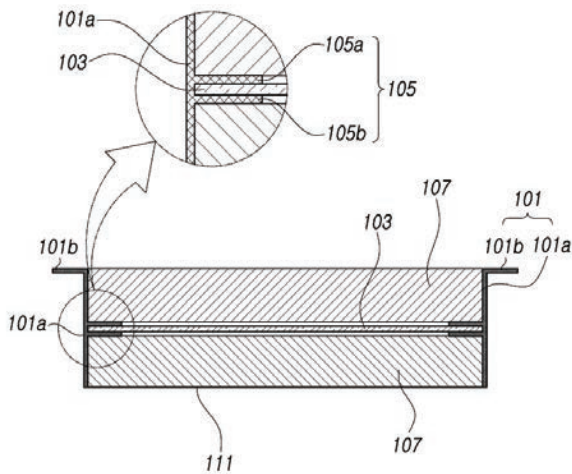
(단위: dB)

구분	기 준	
등 급	경량충격음	중량충격음
1급	$L \leq 43$	$L \leq 40$
2급	$43 < L \leq 48$	$40 < L \leq 43$
3급	$48 < L \leq 53$	$43 < L \leq 47$
4급	$53 < L \leq 58$	$47 < L \leq 50$



(단위: dB)

개 정
경량·중량충격음
$L \leq 37$
$37 < L \leq 41$
$41 < L \leq 45$
$45 < L \leq 49$



<그림 4> 포스코건설의 멤브레인 흡음유닛 특허

설은 천장에서 충격음을 흡음하는 ‘멤브레인 흡음유닛’ 기술을, 삼성물산은 바닥용 모르타르의 중량을 높이고 폴리머를 혼합해 바닥진동을 억제하는 ‘바닥용 모르타르 배합 설계’ 기술을 특허로 등록했다.

‘바닥슬래브 하부’에 적용되는 기술의 원리

바닥충격음 성능개선 기술은 적용 위치에 따라 ‘슬래브 하부 적용 기술’과 ‘슬래브 상부 적용 기술’로 구분할 수 있을 것 같다.

‘슬래브 하부 적용 기술’은 바닥슬래브 하부로 방사되는 충격음을 천장이 설치되는 부분에서 흡음하거나, 천장면으로 슬래브 진동이 전달되는 것을 억제한다.

슬래브 하부에 설치되는 천장은 바닥슬래브 진동을 천장 마감면에 전달시키거나, 천장 속 공간의 공기층을 통해 충격음을 증폭시키는 원인이 되기도 한다. 충격음 증폭을 방지하는 천장마감재를 설치하기 위해 슬래브 하부에 고정되는 부분(앵커 등)을 줄일 수 있으며, 천장 속 공기층 내부에 흡음재료를 넣어 소리의 울림을 방지할 수 있다.

이런 기술은 일본에서도 찾아볼 수 있다. <그림5>에서 보듯이 흡음재가 채워진 포대를 천장 속 공간에 배치해 기존 천장 조건보다 중량충격음이 10dB 이상 저감된 결과를 소개하고 있다.

‘바닥슬래브 상부’에 적용되는 기술의 원리

‘슬래브 상부 적용 기술’은 기포콘크리트와 마감 모르타르의 하중을 증가시키는 기술이다. 완충재 상부 하중 증가는 완충층의 공진주파수를 변화시킬 수 있기 때문에 공진으로 인한 충격음 증폭현상을 완화시킬 수 있다. 하중을 증가시켜 진동을 억제하는 방법으로 이해하면 될 듯하다.

국내 공동주택 슬래브 상부에 적용되는 구성은 일반적으로 완충재(EPS나 EVA 등)와 기포콘크리트, 마감모르타르로 이루어져 있다. 완충재는 대부분 공동주택에 적용되기 때문에 앞으로 완충재에 대한 기술개발도 필요하다. 완충재 물성을 변화시키면, 고밀도(고중량) 모르타르를 설치하는 것처럼 공진주파수를 변화시킬 수 있기 때문이다.

하지만 이런 방법은 이론적으로는 간단해 보이지만 실제 기술을 개발하고 적용하기에는 검토해야 하는 사항이 많다. 완충재의 동탄성계수를 충분히 낮춰 공진주파수 변화를 가져올 수는 있지만, 완충재 상부에 설치되는 마감모르타르의 균열이나 처짐이 발생될 수 있는 단점이 생길 수 있다. 기술개발을 위해서는 바닥충격음 차단 성능, 시공성, 하자발생 여부, 경제성 확보 등 여러 요인들을 함께 고려하여 진행해야 한다.

완충재 시공시 ‘마이너스 요인’부터 제거를

현재 공동주택 현장에서 적용되는 바닥구성들 중에서도



<그림 5> 천장속 공간 흡음재 설치 모습(일본 SILENT DROP, Catalogue)



<그림 6> 완충재 연속 시공(국토부 보도자료)

성능검사기준을 만족하는 구성들은 다수 있지만 안정적으로 성능기준을 확보하지 못하는 문제가 지적되어왔다. 주택건설기업 자체적으로 기술개발이 진행되기 어려운 기업은 현재 개발된 구성 중에서 우수한 성능을 가지는 기술을 적용하고, 시공확인을 통해 바닥충격음 차단성능 마이너스 요인을 제거하는 것이 우선적으로 필요하다. 완충재 적용시 완충재가 연속적으로 시공되지 못하고 단락이 발생하면 충격음차단성능의 저하요인이 되기 때문에 시공관리에 완벽을 기해야 한다. 벽체와 마감모르타르를 분리시키는 측면완충재를 올바르게 설치하지 못한 경우에도 바닥충격음 차단성능이 저하된다.

바닥 구조체의 시공 품질관리 강화해야

바닥 구조체 자체의 품질관리도 중요하다. 슬래브 두께는 바닥충격음 성능에 영향을 미치는 중요한 요소로 알려져 있다. 품질관리 미흡으로 슬래브 두께의 변화가 발생하지 않도록 콘크리트 타설 공정에서부터 품질관리를 강화해야 한다.

국토부에서도 공사 단계별 품질점검 강화를 ‘공동주택 층간소음 개선 방안’에서 밝힌 바 있다. 또한 반입되는 완충재료의 물성확인, 완충재 설치 전 바탕면 이물질 제거, 바닥면과 벽체 접합부 돌출부 요철 정리 등 완충재 성능에 영향을 미치는 요소를 제거하여 완충재가 시공될 수 있도록 관리해야 한다.

주택건설기업은 지속적으로 바닥충격음 차단성능을 향상시킬 수 있는 기술개발에 관심을 가져야하며, 바닥충격음 이외에 공동주택에서 발생하는 여러 소음을 방지할 수 있는 시공상 주의사항을 여러 자료에서 찾아 확인하고 시공관리에 적용함으로써 소음발생을 줄일 수 있을 것이다.

소음차단성능 기술개발에 대한 관심 늘려야

보다 쾌적한 음환경에서 생활하려는 거주자들의 요구는 지속적으로 증가하고 있다. 층간소음 불편을 호소하는 거주자들의 요구를 충족시키기 위해서는 주택의 성능을 향상시켜야 하므로 주택건설기업의 역할은 매우 중요하다. 소음에 대한 반응은 사람마다 다르고 매우 주관적이지만 주택의 소음차단 성능이 높다면 소음으로 인한 불편함을 호소하는 비율도 낮아지게 될 것이다.

주택건설기업은 주택의 소음차단 성능향상을 위하여 시공시 오류가 없는지 확인·관리함으로써 성능저하 방지에 노력하여야 하며, 소음차단성능 향상을 위한 기술개발에도 관심을 가져야 한다.

공동주택 비율이 높은 국내 실정상 주택건설기업의 사회적 책임은 더욱 강조되고 있으며, 많은 기업이 ESG (Environment, Social, Governance) 경영을 실천하고 있듯이 정부 정책 보다 앞선 방향으로 적극적인 노력이 필요해 보인다.



<그림 7> 배관 부위 완충재 시공 예(공동주택 소음저감을 위한 설계·시공 가이드라인)

건설용어 우리말 다듬기 I

정부는 전문용어를 알기쉽게 개정하는 행정규칙 고시를 추진하는 등 순화어의 사용을 권장하고 있다.

건설현장과 행정사무에서 사용되는 어려운 건설용어를 우리말 순화어로 다듬어보자.

이번 호에서는 한자·영어로 표시된 용어를, 다음 호에서는 일본어로 표시된 용어를 소개한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

출처 : 한국도로공사 우리길우리말, 대한건축학회 건축용어사전

감리 監理



건설사업관리

설계도서의 내용대로 시공되는지를
확인하고 품질관리·공사관리·안전관리
등에 대하여 지도·감독하는 것



기성 既成



진척도

전체 공사 중 완료된 공사량

밀시트 Mill Sheet



제품증명서

재료의 특성을 확인하기 위한 각종
실험결과를 기록한 것으로,
제품 생산자가 제공해야 하는
제품증명서

벌개제근 伐開除根



수목제거

흙을 쌓거나 깎는 공사를 할 때 땅 위의
풀, 나무뿌리 등을 미리 제거하는 일

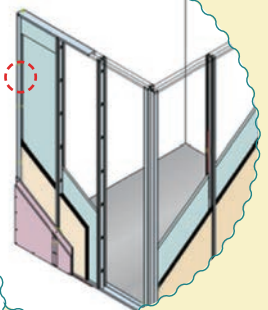
스터드 Stud



전단연결재

대들보와 상판 사이의 수평 전단력에
저항하고 상판의 부상도 방지하기
위해 부착하는 연결재

스터드



거더 Girder



대들보

기둥과 기둥 사이를 잇는
수평 부재



실링재 Sealing材



채움재

각종 부재 사이의 접합부나
이음매를 메우는 재료

아웃트리거 Outtrigger



지지대

크레인이 휘거나 꺾이거나 넘어지지
않도록 받쳐주는 지지대

야장 野帳



현장기록지

야외작업을 할 때 측량 결과를
기재하는 기록지

양생 養生



굳히기

콘크리트 또는 모르타르를 친 후 충분히
경화하도록 콘크리트 또는
모르타르를 보호하는 것

이형철근 異形鐵筋



요철철근

강은 압연할 때 봉강의 표면에 특수한
돌기를 만들어 콘크리트 속에 묻었을 때
콘크리트와 기계적으로 잘 결합하여
부착강도가 크게 되도록 한 철근



CIP

Cast-In Place, Cast-In Place Pile



현장치기말뚝

천공기를 이용해서 지반을 천공한 후
강재나 철근을 근입하고
모르타르를 쳐 말뚝을 만드는 공법

타설 打設



치기

건물을 지을 때 구조물의 거푸집과
같은 빈 공간에 콘크리트 따위를
부어 넣음

최근 정부가 건설노조의 불법행위에 대해 사법권 행사 등 강경 대처에 나서고 있다.

건설업계는 노조 전임비 요구, 채용 및 장비 사용 강요 등으로 얼룩진

건설현장의 해묵은 갈등 관계가 해소될 것인지 주목하고 있다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

건설 노사 갈등 해소와 법치 실현, 정부가 나섰다

정부, '노사법치주의 실현' 선언

건설현장 불법행위 피해사례 1,494개 접수

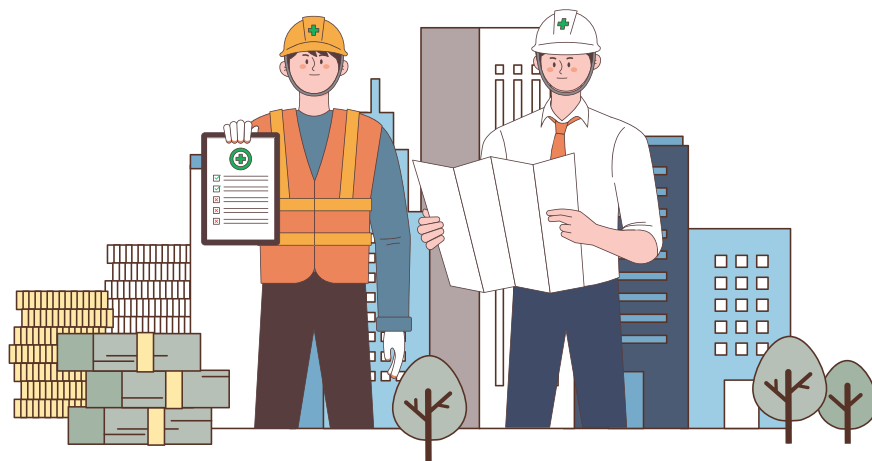
권역별 지역협의체 구성해 현장 집중 점검

건설노조가 작년 11월에 발생한 화물연대 집단운송 거부
에 지지를 선언하고 레미콘 타설을 중단하며 동조파업
에 돌입하자, 정부는 현장에서 실제로 작동하는 모든 수
단을 총동원해 불법행위를 척결하겠다고 건설노조 대응
방식의 대변환을 예고했다.

정부는 진정한 노사법치주의를 실현하겠다고 선언한 이
후 불법행위 실태조사와 강제수사로 적극적인 해결 의
지를 이어가고 있다. 지난해 12월 30일부터 약 2주간에
걸쳐 건설 분야 12개 유관협회를 통해 '건설현장 불법행
위 피해사례 실태조사'를 실시하여 1,494개 현장의 불법
행위를 접수했으며 그 결과를 바탕으로 수사가 진행 중
이다.

이와 함께, 5개 지방국토관리청을 중심으로 지방경찰
청, 고용노동부 지청, 공정거래위원회 지역사무소, 건설
단체 등으로 권역별 지역협의체를 구성하고 아직 공사
가 진행 중인 실제 피해 현장에 대한 집중 점검에 나섰다.
우리 협회도 피해사례 실태조사, 권역별지역협의체, 민
관합동협의체에 참여하고 정부의 건설노사 갈등 해소와
법치 실현에 적극 동참하고 있다.





고질적인 인력문제 빌미로 부당 요구 등 건설사업자의 불가피한 법 위반 약점 잡아 합법적인 외국인력 수급도 함께 해결해야

그동안 건설노조의 불법행위에 건설업계는 속수무책이었다. 경찰에 신고를 해봐야 공권력의 도움은 받기 어려웠고 다른 사업장에서 공사기간 지연을 야기하는 등 노조의 보복행위에 시달렸다.

건설노조의 횡포는 명백한 불법행위의 형태보다는 건설사업자의 불가피한 법 위반을 약점 삼아 공개적인 신고와 대응이 어려운 형태로 자행되기도 했다. 대표적인 사례가 건설현장의 고질적 문제인 인력부족이다. 공사일정에 쫓겨 불법근로자를 고용하면 이를 빌미로 부당한 요구를 하는 것이다.

건설산업연구원에 따르면 건설업 총 인력수요는 약 155만명인데 반해, 내국인력은 138만명으로 부족한 인력 16.9만명 중 10.4만명을 불법 근로자로 채우고 있다. 불법 근로자 채용이 불가피한데도 적발되면 3년간 합법적인 외국인력을 채용할 수 없게 된다. 건설노조의 불법적인 요구에 기업들이 속수무책으로 당할 수밖에 없는 이유다. 합법적인 외국인력을 원활하게 수급하고 전문인력으로 육성할 수 있는 환경이 조성되면 성실시공과 건축물 품질확보에도 기여하게 될 것이다.

주택사업자는 지체상금 책임에 취약한 구조 불법행위로 인한 공사지연에도 지체상금 지급해 협회, 건설노사 상생문화 정착 위해 적극 협조할 것

공사일정이 지연되면 건설업체는 이행지체에 대한 손해배상액의 성격으로 지체상금을 내게 된다. 주택사업의 경우는 사업주체가 시공사보다 지체상금 책임에 훨씬 취약한 구조다. 건설노조 불법행위 등 귀책사유 없는 불가항력적인 사유로 공사가 지연되면 시공사는 공사기간 연장과 지체상금 면책이 되는데 반해, 사업주체는 불가항력을 이유로 하는 지체상금 면책이 사실상 인정되지 않고 있다.

주택사업 현장에서 불법행위로 공사가 지연되면, 사업주체는 공사 도급을 맡은 시공사의 지체상금은 면제해주면서 입주예정자에게는 공사지연기간 동안의 지체상금을 지급해야 되는 것이다. 주택사업자가 건설노조 불법행위에 더욱 취약하게 되는 이유다.

건설노사 갈등해소에 나선 정부에 주택업계가 거는 기대는 크다. 주택업계도 건설노사의 상생문화 정착을 위한 정부정책에 적극 협조하고 안전하고 투명한 건설현장을 만드는 데 최선의 노력을 경주해 나갈 것이다.

통합공급물량으로 공급 리스크 진단해야

주택경기 위축으로 공급여건이 악화되고 있다. 지역의 공급 리스크를 제대로 진단하려면 미분양, 분양물량, 입주물량 추이를 통합해 살펴봐야 한다. 모두 동일시기에 한꺼번에 발생하기 때문이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

<그림1>은 전국의 통합공급물량(미분양 + 분양물량 + 입주물량) 추이다. 장기평균 통합공급물량은 약 70만호 수준이다.

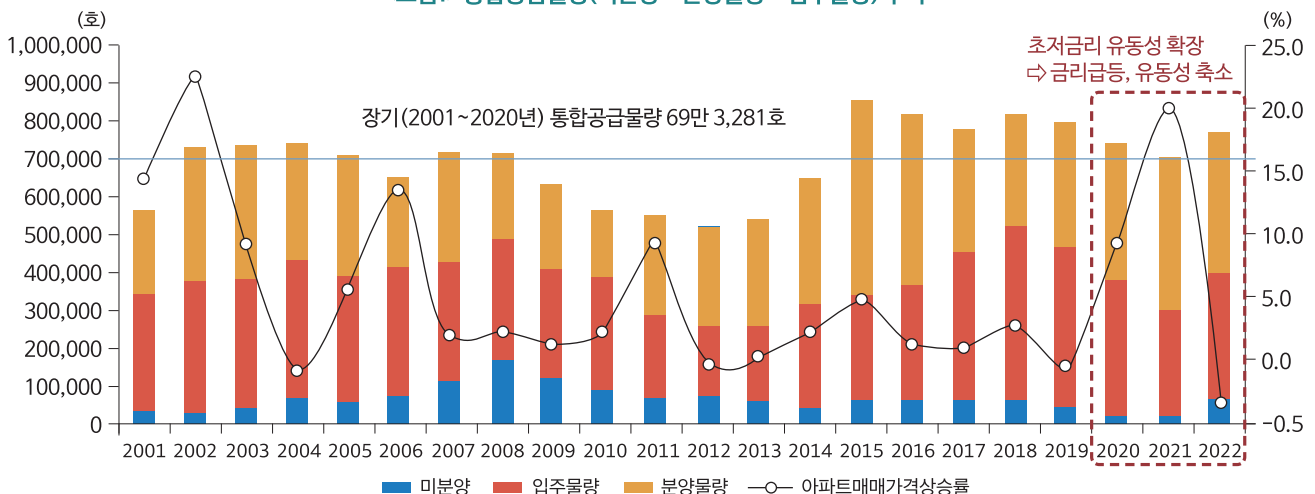
2015년 이후 6년간 계속해서 평균 통합공급물량은 70만호를 상회했고, 같은 기간 아파트가격은 안정적이었다. 2020년 이후 초저금리 상황에서 아파트가격이 급등했다가, 지난해 하반기부터 금리가 급등하면서 아파트가격이 급락하는 중이다.

향후 공급시장은 지역 내에 미분양, 분양물량, 입주물량

이 얼마나 되는가에 따라 차별적으로 움직일 수 있다. 미분양은 많지만 대기 중인 분양물량과 입주물량이 적다면 그 지역은 시간이 지나면서 미분양 적체문제가 어느 정도 해소될 수 있을 것이다. 그러나 미분양이 많은 동시에 분양물량과 입주물량도 많다면 공급시장 어려움은 당분간 해소되기 어려울 수 있다.

따라서 신규주택사업계획 수립을 위해서는 당해 지역의 통합공급물량을 면밀하게 따져보고 사업추진 시점을 가늠해야 한다.

<그림1> 통합공급물량(미분양 + 분양물량 + 입주물량) 추이



자료 : 통계청 미분양주택현황, 부동산114 입주물량·분양물량, KB 아파트매매가격지수 통계자료 재분석

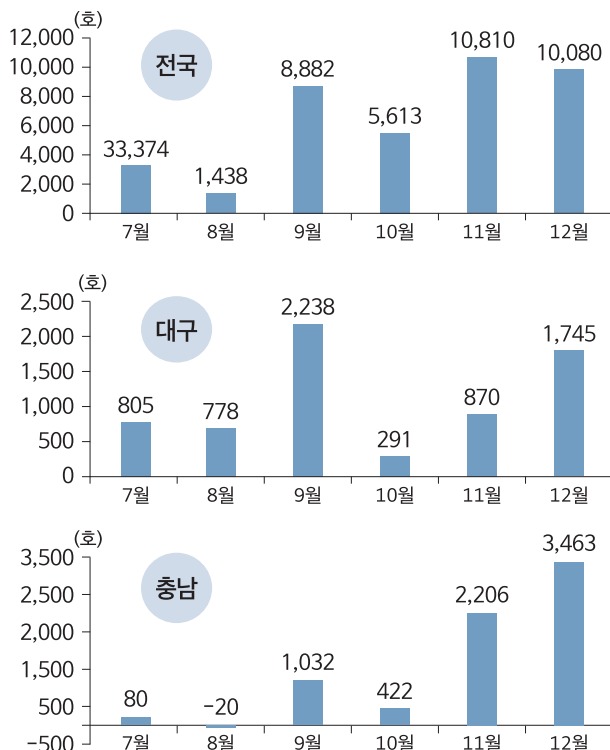
미분양주택 지난해 9월부터 빠른 속도로 증가 대구, 충남 등 국지적으로 집중

지난해 12월 기준으로 전국 미분양은 6만 8,107호다. 금융 위기를 경험했던 2008년의 미분양물량 16.6만호와 비교하면 많지 않다. 과거 20년(2001~2020년)간 평균 미분양물량(약 6.7만호)과 비교하더라도 위험 수준으로 진단하기 어렵다.

그럼에도 불구하고 최근의 미분양 증가를 우려하는 이유는 미분양 증가 속도가 가파르고 국지적으로 집중되어 있기 때문이다. 또한, 분양예정물량과 입주예정물량이 많은 상황에서 초기분양률과 입주율이 낮아지는 것도 문제다. 미분양주택은 지난해 9월부터 빠르게 늘고 있다.

<그림2>에서 보는 바와 같이 지난해 11월과 12월에는 미분양이 전국적으로 1만호 이상 급증했다. 충남지역은 12월 한달 동안에 3,000호가 넘는 미분양물량이 늘어났다. 증가 속도가 문제인 것이다.

<그림2> 주요지역의 미분양주택 증가량



올해 분양물량 많은데... '초기분양률' 큰 폭 하락 상반기 내 미분양 10만호 넘을 수 있어

올해는 분양예정물량과 입주예정물량이 많다. 그런데 초기분양률이 <표>에서 보는 바와 같이 지난해 4분기 들어 크게 떨어졌다.

<표> 2022년 지역별 초기분양률 추이

(단위: %)

구분	전국	수도권	광역시	지방
1분기	87.7	100.0	76.3	81.6
2분기	87.7	96.9	66.8	85.0
3분기	82.3	93.1	84.3	72.5
4분기	58.7	75.1	30.0	60.5

자료 : 통계청 국가통계포털 민간아파트분양시장동향 통계자료 재분석

최근 주택경기를 고려하면 당분간 초기분양률이 개선되기도 어려워 보인다. 올해 예정된 분양물량 약 28.1만호(부동산114 자료, 일반분양분 약 14.6만호)가 제때 분양되지 못하면 미분양증가로 이어질 수밖에 없는 상황이다.

지난해 4분기 초기분양률을 올해 공급예정인 분양물량 14.6만호에 적용해 보면, 미분양으로 남을 우려가 있는 분양물량은 약 6만호(= 14.6만호 × 58.7%) 정도다. 수도권 약 1.6만호, 광역시 2.6만호, 지방 1.7만호 정도의 미분양 발생 위험이 있으며 이로 인해 광역시 미분양 문제는 더 심각해질 수 있다. 이 속도로 진행된다면 올 상반기 내에 미분양이 10만호가 넘을 수도 있다. 따라서 정부와 기업은 미분양 증가현상을 면밀하게 모니터링 해야 한다.

여기에 올해 입주예정물량은 과거 어느 때보다 많다. 약 35.7만호가 입주예정인데, 과거 장기평균(2001~2020년, 약 32만호)보다 많은 물량이다.

이처럼 지역별 미분양과 분양예정물량의 통합위험은 입주예정물량으로 인해 더 커질 수 있다. 따라서 지역마다 공급물량을 통합적으로 살펴서 공급시장의 위험 수준을 진단해야 한다. 미분양이 많은 지역에서 입주예정물량과 분양예정물량까지 많다면 '복합위험'이 있다는 신호다. 그만큼 사업결정시 더 신중한 접근이 필요할 것이다.

‘주택전용 간이스프링클러 설치’가 주택사업에 미치는 영향

2024년 12월 1일부터 연립주택과 다세대주택에 간이스프링클러를 설치해야 한다.

다소 먼 얘기 같지만 중소규모 주택사업에 미치는 영향과 변화는 빠르게 나타날 것으로 보인다.



스프링클러 설치 시 건물 내에 소화펌프실을 만들어야 한다.

연립주택, 다세대주택이 특정소방대상물로 지정돼 2024년 12월 1일부터 간이스프링클러를 의무 설치해야 한다. 소방청은 지난해 11월 30일 제정된 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 하위법령(시행령·시행규칙)을 지난해 12월 1일 시행했다.

제정 시행령을 살펴보면, [별표 2]에 따라 공동주택(아파트 등, 연립주택, 다세대주택, 기숙사)이 ‘특정소방대상물’에 포함됐으며, [별표 4]에 따라 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택은 주택전용 간이스프링클러를 의무 설치해야 한다.

소방청은 간이스프링클러 설치하는 2024년 12월 1일 이후 ‘특정소방대상물’의 신축·중축·개축·재축·이전·용도변경 또는 대수선의 허가·협의를 신청하거나 신고하는 경우부터 적용한다고 밝혔다.

주택전용 간이스프링클러 설치 의무 시행은 주택사업에 큰 영향을 줄 수 있다

현재는 연면적 1,000제곱미터 이상이거나 층수가 6층 이상일 경우 전 층에 스프링클러를 설치한다. 스프링클러를 설치하면 건물 내에 물탱크(저수조)와 소화펌프 등의 설비를 갖추어야 하기 때문에 건축과정이 복잡해지고 비용이 증가된다. 중소규모 건축물을 되도록 6층이 아닌 5층으로 짓는 이유가 스프링클러 설비 때문이기도 하다.



도시형생활주택으로 건축한 클라인하우스제 군자
(오픈스케일건축사무소)



글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch.
미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
Kyung Hee University Korea
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원
KIRA, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교
건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회
법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

따라서 2024년 12월 1일 시행되는 소방시설법에 따라 다세대주택에 스프링클러를 설치하는 것은 엄청난 변화를 가져올 것이다. 다세대주택을 건축함에 있어 물리적인 공간의 변화와 층고 확보가 필요한 상황이 되었기 때문이다.

주택사업을 할 때 통상 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트, 도시형생활주택의 범주 내에서 용도를 정하고 신축하게 된다. 소규모 주택사업은 세금과도 관련이 깊다. 다주택자 양도세나 종합부동산세, 임대주택사업자 세제 혜택 등이 경감되면서 최근에는 다세대주택보다 다가구주택을 선택하는 사업장이 많다.

특히 2024년 12월부터는 다세대주택에 간이스프링클러를 의무 설치해야 하므로 다세대주택을 기피하고 다가구주택을 건축하려는 경향이 더 강해질 것으로 보인다.

각방 천장마다 스프링클러

설치해야...

천장 공간 최소 20cm 더 필요하다

현행 일조권제한 9m 안에서 다세대주택에 간이스프링클러를 설치하기엔 층고가 너무 낮다. 그러나 2023년 10월부터 일조권제한이 10m로 완화된다. 따라서 다세대주택의 층고를 기존 2.8~2.9m에서 개정 후 3.3~3.4m 정도로 확보해야만, 천장 높이 2.3~2.5m를 확보할 것으로 예상된다.

주택전용 간이스프링클러 설비를 2

년 안에 개발하고 보급할 것으로 추측되는데, 결국 스프링클러는 각 방마다 설치해야 하므로 천장 공간이 최소 20cm 더 필요할 것이다.

앞으로 저수조가 필요하지 않은 컴팩트한 형태의 주택전용 간이스프링클러설비 개발이 절실하다. 스프링클러설비를 설치하게 되면 당연히 공사비도 증가할 수밖에 없다. 이로 인해 다세대주택보다 다가구주택이 더 선호되지 않을까 예상된다. 주택에 관련한 세금 문제와 공사비 문제 등으로 시장은 자연스럽게 변할 것으로 보인다.



각방마다 스프링클러를
설치해야 한다.

주상복합 건축, 사업계획승인 받아야 하나요?

Q. 상업지역에서 100세대의 주상복합을 건축하려고 합니다.
주택건설사업계획 승인을 받아야 하는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 질의하신 건축물은 「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조제4항에서 다루는 ‘300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우’에 해당이 됩니다. 이 경우 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90% 미만이라면 건축허가를 받아야 하고, 90% 이상이라면 사업계획승인을 받아야 합니다.

【300세대 미만 주상복합의 인허가 방식】



30세대 이상의 공동주택 시행은 사업계획승인 대상

「주택법」 제15조제1항 및 「주택법 시행령」 제27조제1항에서는 30호 이상의 단독주택과 30세대 이상의 공동주택 사업을 시행하려는 경우에는 주택법령을 적용받아 주택건설사업계획의 승인을 받도록 하고 있습니다.

‘주상복합’은 세대수와 연면적의 비율에 따라 허가방식 달라

다만, 주택 세대수 및 주택의 연면적이 차지하는 비율이 일정한 규모에 이르지 못한 경우에 대해서는 주택법령이 아닌 건축법령을 적용하며, 주택건설사업계획의 승인 대상과 그렇지 않은 경우를 명확하게 구분하고 있습니다.

따라서 주택 건축에 관한 사항이 포함되어 있다고 하더라도, 준주거지역 또는 상업지역(유통상업지역은 제외)에서 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서, 300세대 미만이면 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90% 미만인 경우에는 건축법령을 적용받아 건축허가를 받아야 하며, 주택의 연면적 비율이 90% 이상인 경우에는 사업계획승인을 받아야 합니다.

참고1 「주택법」 제15조

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. **다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

②~⑥(생략)

참고2 「주택법 시행령」 제27조제4항

제27조(사업계획의 승인) ①~③(생략)

④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “**주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우**”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 **상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것**

나. **해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것**

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

⑤~⑥(생략)

2023 분양시장 수요자 인식조사(Ⅱ)

기술 발전으로 새로운 정보 플랫폼과 채널이 늘어나면서 분양정보를 습득할 수 있는 경로가 다양해지고 있다.
실제 수요자들은 주택 분양정보를 어디서 얻고 있을까. 리얼투데이에서 전국 20~60대 1,000명을 대상으로 실시한
‘2023년 분양시장 수요자 인식조사’를 통해 알아보자.

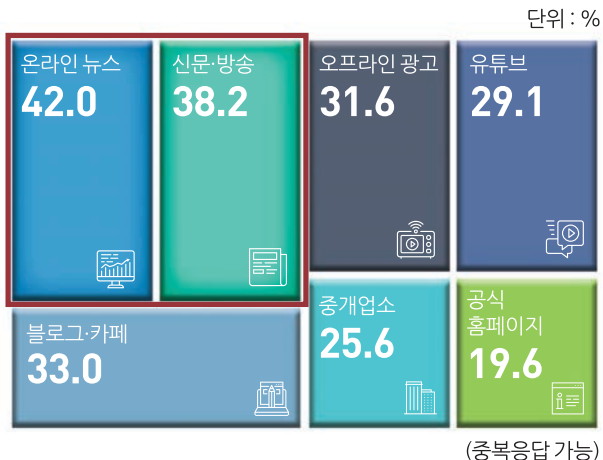
정리 김우영 자료출처 리얼투데이

01

최다 분양정보 습득 채널은?



수요자들이 아파트와 오피스텔 등의 분양정보를 어느 채널을 통해 얻는가에 대한 질문(중복응답)에 온라인 뉴스와 신문·방송 등 뉴스 매체를 선택한 응답자가 80.2%로 가장 많았다. 다음으로 블로그·카페, 오프라인 광고, 유튜브, 중개업소, 공식홈페이지 순으로 조사됐다.



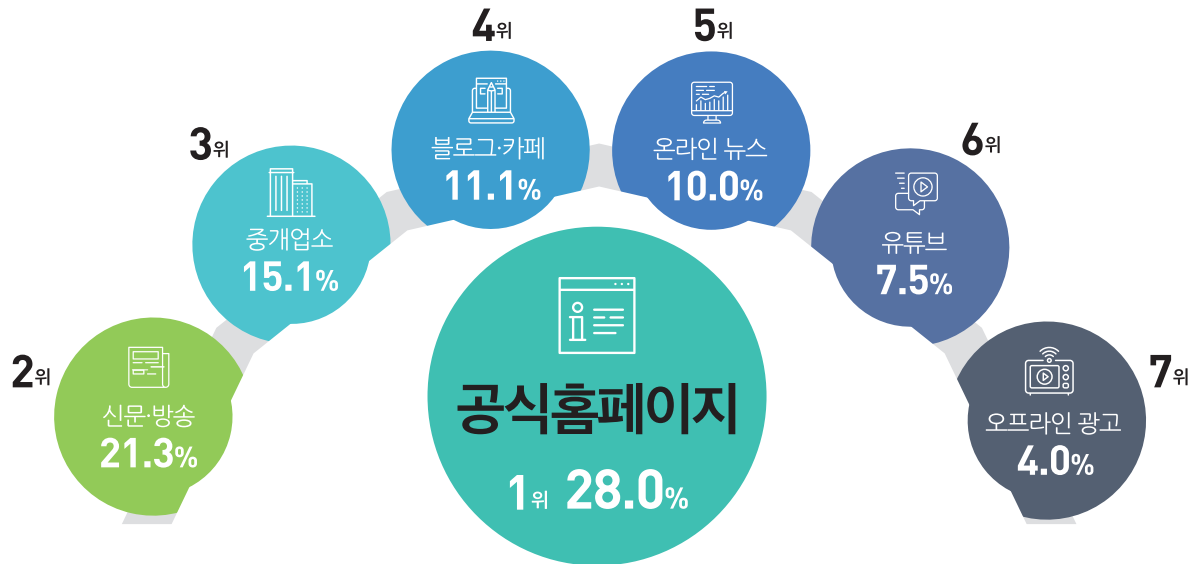
02

연령별 분양정보 취득경로는?

연령별로 분양정보 취득경로에 차이가 있었다. 20대는 유튜브를 통해 가장 많은 분양정보를 얻었다. 30·40대는 온라인 뉴스를 통해, 50대와 60대 이상은 신문·방송에서 주로 분양정보를 접하는 것으로 조사됐다.



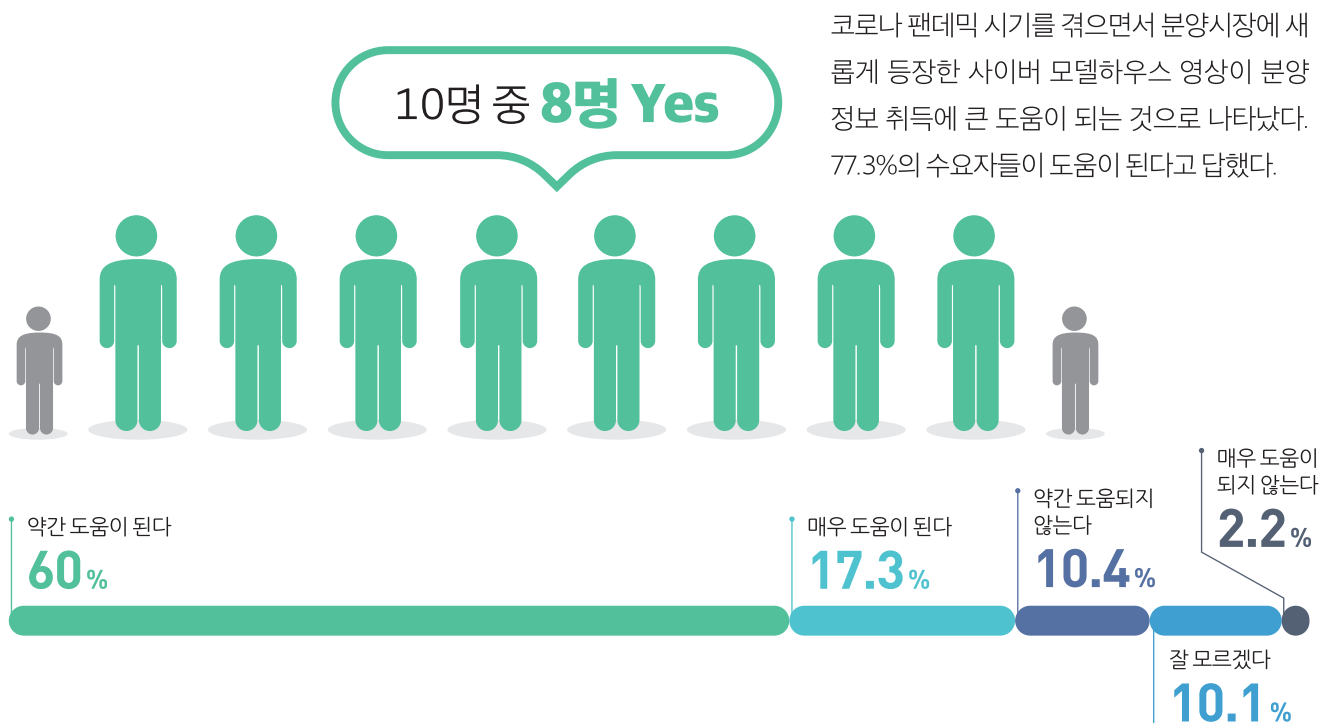
03 가장 신뢰하는 분양정보 채널은?



수요자들이 가장 신뢰하는 분양정보 채널은 공식홈페이지로 나타났다.

이어서, 신문·방송 > 중개업소 > 블로그·카페 > 온라인 뉴스 > 유튜브 > 오프라인 광고 순으로 신뢰를 표시했다.

04 사이버 모델하우스 영상이 도움이 됐나?

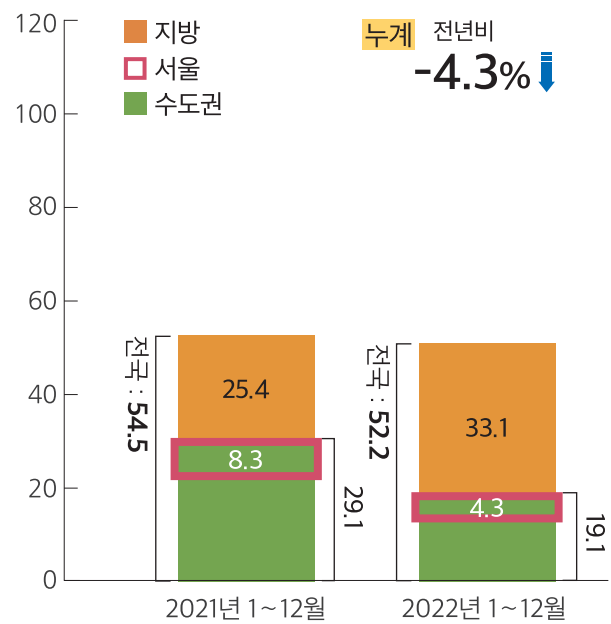
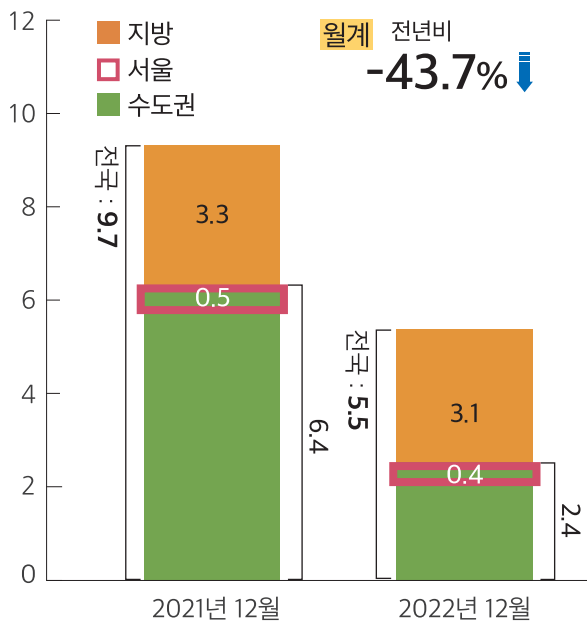


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 12월 누계 주택인허가 52.2만호. 전년동월 대비 4.3% 감소

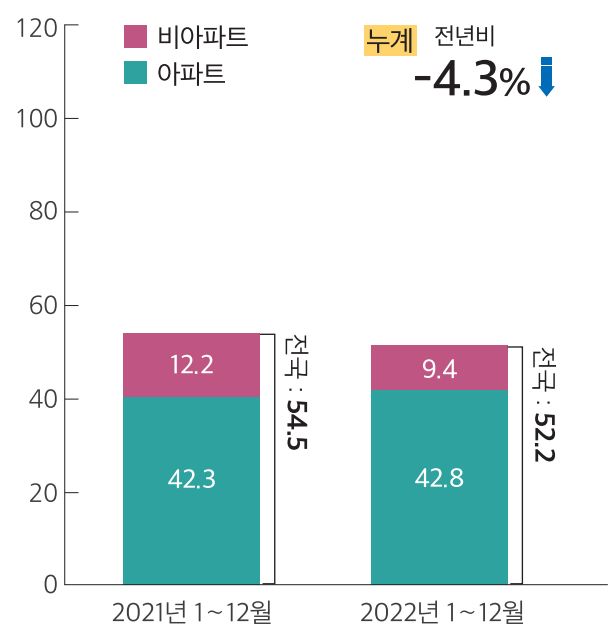
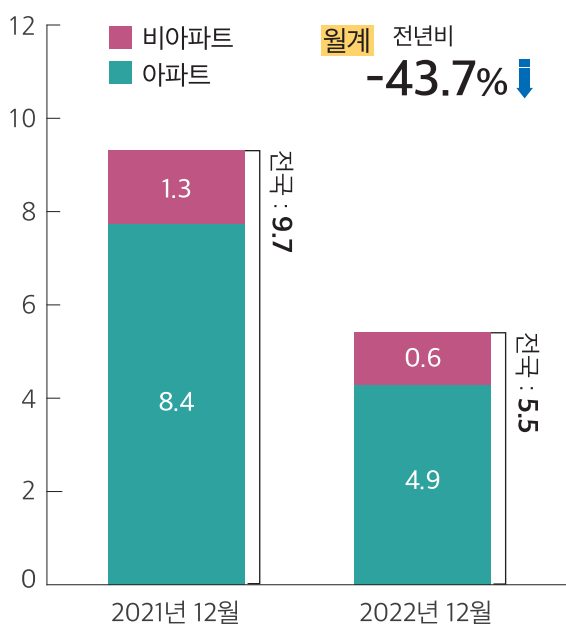
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대, %



주택유형별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대, %



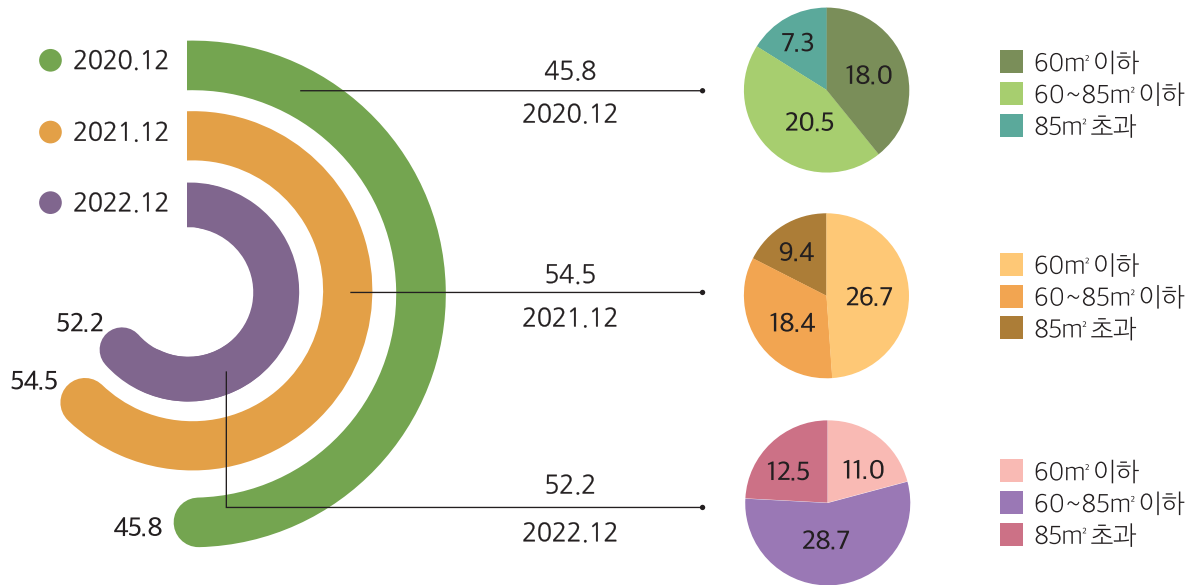
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

1월말 발표(2022년 12월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

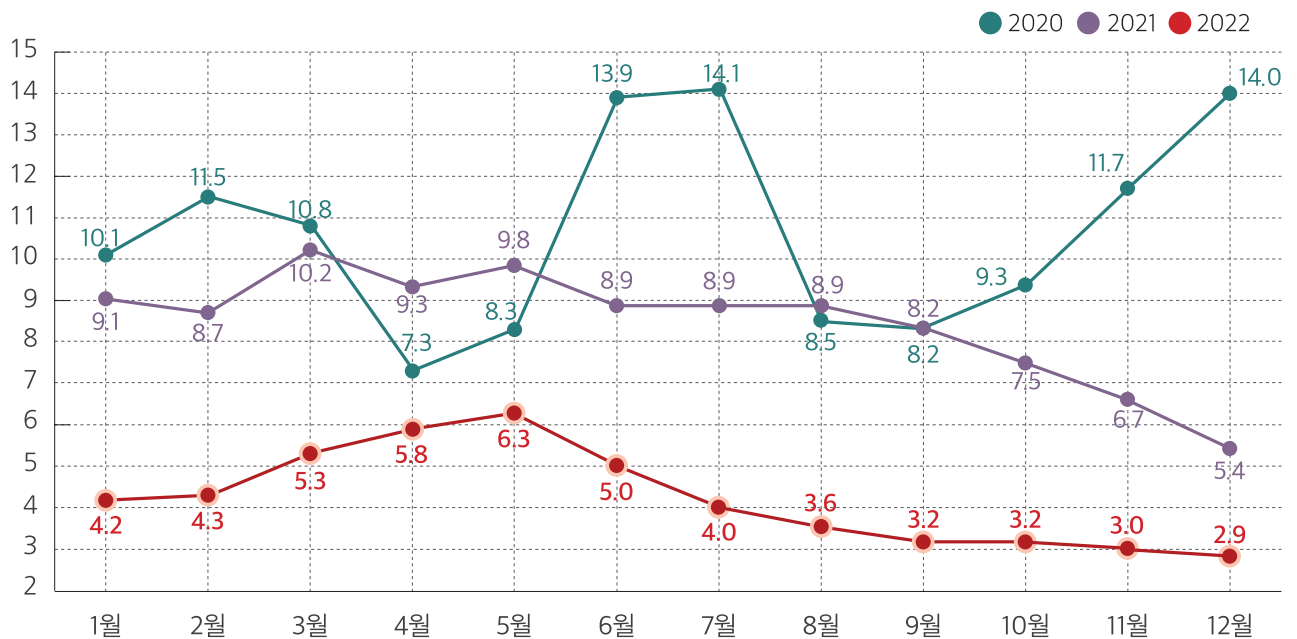
* 단위 : 만 세대



2. 주택 매매거래량 : 12월 거래량 2.9만건, 전년 동월대비 46.8% 감소

주택 매매거래량

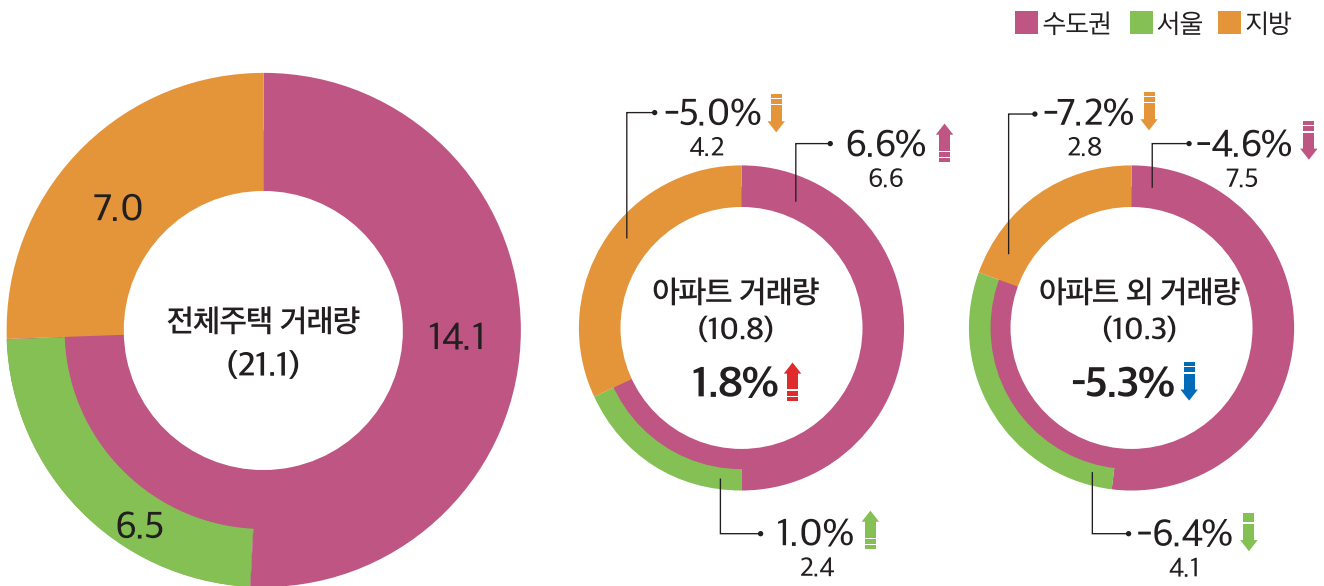
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 12월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 1.8% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 5.3% 감소

주택 전월세거래량

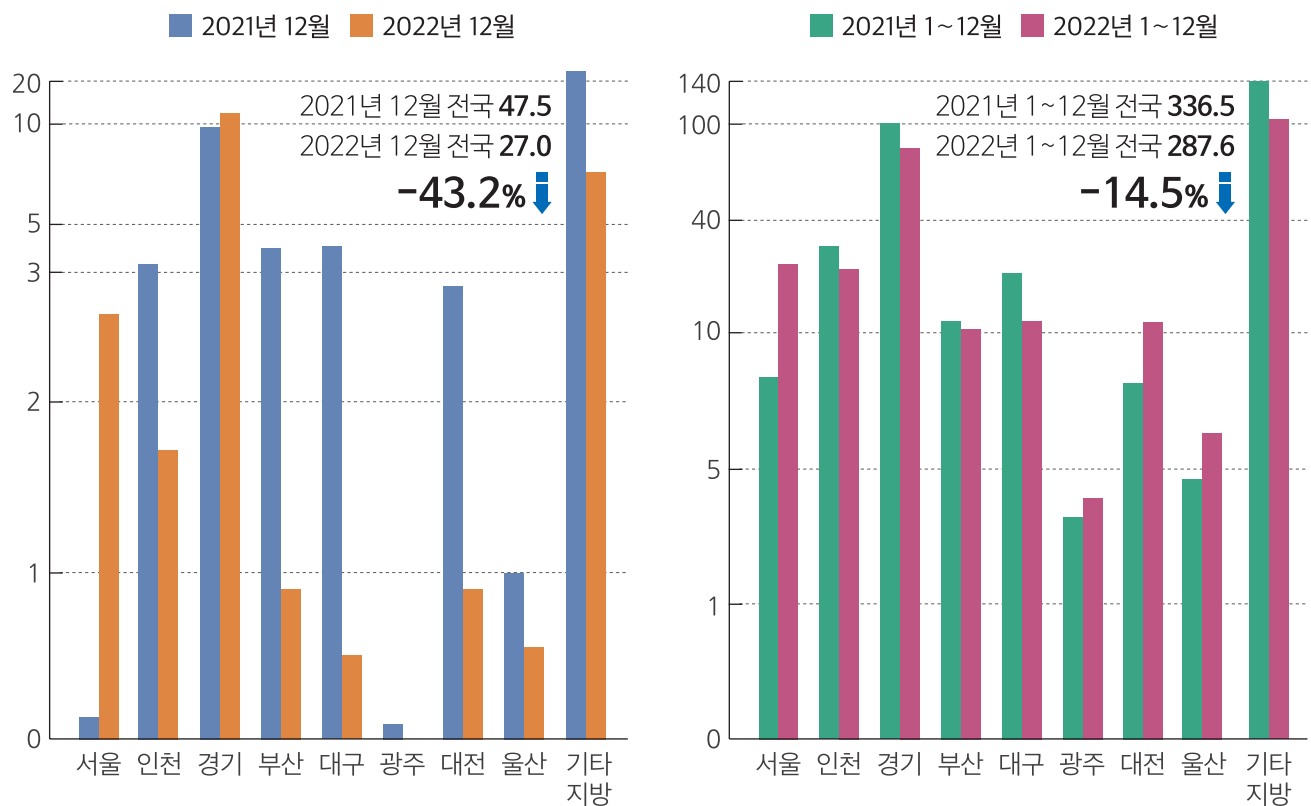
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 12월 누계 공동주택 분양실적은 전국 28.8만호. 전년동기 대비 14.5% 감소

지역별 분양물량

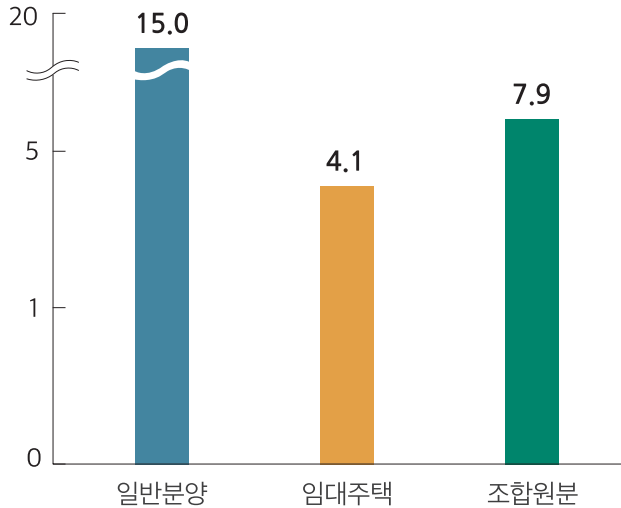
* 단위 : 천 세대



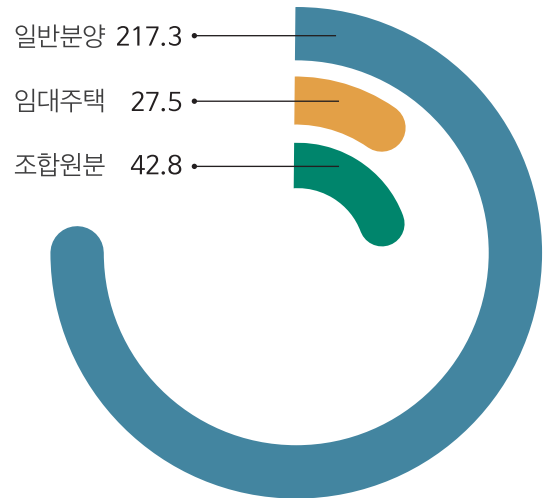
12월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

12월 월계



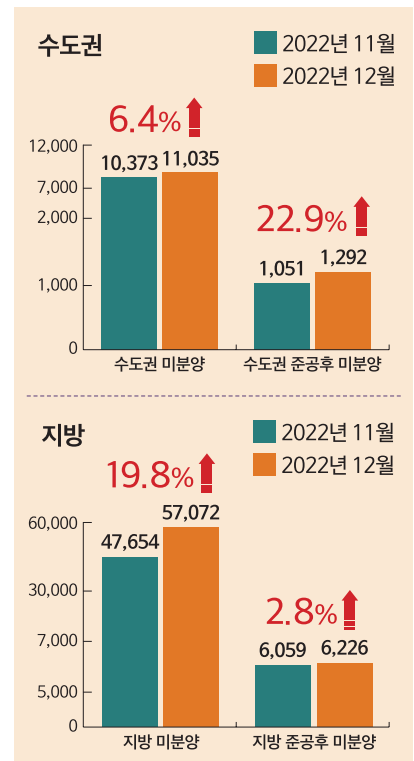
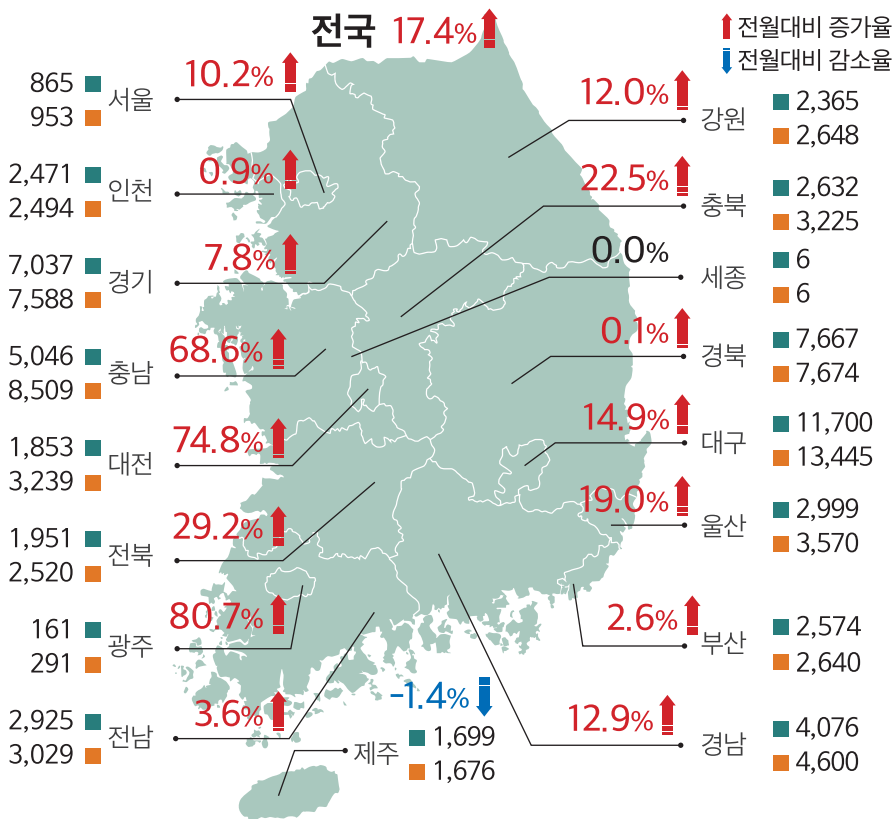
1~12월 누계



5. 미분양현황 : 12월말 기준 전국의 미분양주택 68,107호. 전월대비 17.4% 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.

「학교용지 확보 등에 관한 특례법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33240호 (2023.1.31)

【주요내용】

- 학교용지부담금 부과 대상 오피스텔 전용면적 변경(제1조의2제1호, 같은 조 제3호 신설)
 - 「주택법」에 따른 오피스텔의 건축기준 중 주거가능 여부를 결정하는 기준인 바닥난방 설치 제한 면적이 85㎡ 이하에서 120㎡ 이하로 완화됨
 - 이에 학교용지부담금이 부과되는 개발사업의 대상인 오피스텔을 전용면적 40㎡ 초과 85㎡ 이하로서 전용 입식 부엌 등을 갖춘 오피스텔에서 전용면적 40㎡ 초과 120㎡ 이하로서 전용 입식 부엌 등과 바닥난방 시설을 갖춘 오피스텔로 변경

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (개발사업에 포함되는 오피스텔의 요건에 관한 적용례) 제1조의2의 개정규정은 이 영 시행 이후 오피스텔 개발사업에 대한 계획(이 영 시행 전에 허가·인가 또는 승인받은 계획을 변경하는 계획을 포함한다)에 관한 허가·인가 또는 승인을 신청하는 경우부터 적용

「건축법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33249호 (2023.2.14)

【주요내용】

- 건축물의 용도 중 기숙사에 임대형기숙사 추가(별표 1 제2호라목2)
 - 공공주택사업자 또는 민간임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용세대수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것
- 기숙사의 공간구성과 규모 등은 별도로 고시하고, 구분소유된 개별 실(室)은 기숙사에서 제외(별표 1 제2호라목)

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

**「분양가상한제 적용주택의
기본형건축비 및 가산비용」
개정 주요내용**

국토교통부 고시 제2023- 73호
(2023.2.10)

【주요내용】

- 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 일부 개정
- 층수별, 면적별 지상층건축비 개정(제1호가목)

(단위 : 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,943
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,035
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,970
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,896
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,942
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,924
6~10층 이하	125㎡ 초과	1,897
	40㎡ 이하	2,079
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,178
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,108
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,029
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,078
11~15층 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,059
	125㎡ 초과	2,030
	40㎡ 이하	1,951
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,044
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,978
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,904
16~25층 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,950
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,932
	125㎡ 초과	1,905
	40㎡ 이하	1,972
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,066
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,000
26~30층 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,925
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,972
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,954
	125㎡ 초과	1,926
	40㎡ 이하	2,004
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,099
31~35층 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,032
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,956
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,004
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,985
	125㎡ 초과	1,957
	40㎡ 이하	2,036
36~40층 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,133
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,064
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,987
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,035
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,017
	125㎡ 초과	1,988
	40㎡ 이하	2,067
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,165
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,095
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,017
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,066
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,047
125㎡ 초과		2,018

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,094
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,194
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,124
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,044
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,094
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,074
	125㎡ 초과	2,045
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,160
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,263
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,190
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,108
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,159
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,139
	125㎡ 초과	2,109

- 면적별 지하층건축비 개정(제2호가목)

(단위 : 천원/㎡)

지하층건축비 (지하층면적기준)
926

※ 주거전용면적과 무관

- 공동주택 건설공사비지수 개정(제3호)

공동주택 건설공사비지수 : 1.1724

※ 2020.3.1일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정

【부 칙】

- (시행일)이 고시는 2023년 2월 10일부터 시행

「시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가」개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-76호
(2023.2.10)

【주요내용】

- 시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가 일부 개정(별표1)
- 주요 자재별 기준단가

연번	품 목	규 격	기본형건축비 대비 비중 (%)	단위	단가(원)
지 상 층 기 본 형 건 축 비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10%	ton	1,191,000
	레미콘	25-240-15	4.50%	㎡	77,372
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32%	㎡	4,200
	강화합판마루재	내수합판 + 무늬지 + 표면강화	1.51%	㎡	22,000
	투명유리	16mm	1.53%	㎡	23,634
	비닐실크벽지	300kg/㎡이상	0.31%	㎡	2,476

연번	품 목	규 격	기본형건축비 대비 비중 (%)	단위	단가(원)
지 상 층 기 본 형 건 축 비	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32%	set	436,698
	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30%	㎡	10,900
	콘크리트벽돌	KS 82kg/㎡ (190*90*57)	0.30%	매	53
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36%	㎡	33,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27%	m	672
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24%	포	4,760
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06%	m	154
	도기질타일	300×600	0.34%	㎡	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01%	㎡	16,000
	전력케이블(IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16%	m	7,079
	스파이럴덕트(AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/㎡)	0.18%	m	22,729
지 하 층	지하-레미콘	25-240-15	14.02%	㎡	77,372
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11%	ton	1,191,000

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임

* 각 품목의 규격은 기본형건축비에 포함된 비중이 가장 큰 규격을 명시한 것이며, 비중은 해당 품목(대표규격 포함) 전체의 비율을 의미함

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2023년 2월 10일부터 시행

「공동주택 분양가격의 산정
등에 관한 시행지침」
개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-75호
(2023.2.10)

【주요내용】

- 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 일부 개정(별표1)
- 기본형건축비 세부 공시내역

(단위 : 천원/㎡)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	1,244	661
간접공사비	504	265
설계비	43	
감리비	16	
부대비	118	

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2023년 2월 10일부터 시행

아기자기한 탈 것

모노레일 타고 즐기는 여행

날씨가 풀리는 3월이 되면 겨우내 멈춰 있던 모노레일이 가동되기 시작한다.

하늘 위 선로를 느리게 달리며 이른 봄기운을 만끽해 보자.

글 문유선 여행작가

수도권에서 가장 접근성이 좋은 모노레일은 곤지암 화담숲에 있다.



모노레일은 출렁다리, 케이블카와 함께 최근 국내 주요 관광지에 가장 많이 들어선 즐길거리다. 모노레일은 Mono+rail. 단궤(궤도가 하나)이거나 레일이 하나뿐인 철도의 총칭이다.

많은 이들이 처음 타본 모노레일은 놀이공원에 있는 시설일 것이다. 특별한 쾌감이 있는 것도 아니고 빠른 속도도 없지만 느리게 움직이는 특유의 감성이 있다. 케이블카가 ‘두둥실~’ 떠가는 기분이라면 모노레일은 ‘철컹 철컹~’하는 기차와 흡사한 느낌이다.

국내 관광지에 설치된 모노레일은 이동과 주변 풍광을 즐기는 두 가지 목적을 만족시킨다. 세계 최초의 여객용 모노레일은 1901년 독일 부퍼탈(Wuppertal)에서 개통했고 저렴한 설치 비용과 지형에 구애받지 않는 특성 때문에 전 세계로 퍼져나갔다.



꽃나들이 핫플레이스 광주 곤지암 화담숲 모노레일

수도권에서 가장 접근성이 좋은 모노레일은 곤지암 화담숲에 있다.

화담숲은 LG상록재단이 공익사업의 일환으로 설립해 운영하는 수목원이다. 지난 2006년 4월 조성승인을 받아 16만 5,265㎡(약 5만평)에 조성됐다. 정식 개원은 2013년으로 16개의 테마원과 국내 자생식물 및 도입식물 4,000여종을 수집해 전시하고 있다.

화담숲은 겨울에는 휴원에 들어가는데 3월 초중순 문을 열고 온라인 예약을 먼저 오픈한다. 꽃나들이 핫 시즌에는 ‘광클’을 해야 할 만큼 인기가 높다.

곤지암 모노레일은 노약자의 편리하고 안전한 관람을 위해 화담숲 서쪽 이끼원 입구 - 화담숲 정상 - 분재원 사이를 지나는 1,213m 순환선으로, 전체 운행 소요시간은 약 20분이다.

화담숲을 휘감으며 흐르는 계곡물은 1급수 수준으로 관리된다. 가재와 도롱뇽이 알을 낳고 살아가는 청정생태 공간이다. 국내 최대규모의 소나무정원은 1,300여그루의 명품 소나무가 볼거리다. 오랜 세월 동안 가꾸어 온 다양한 형태의 분재를 만날 수 있는 ‘분재원’과 옛 기억을 불러일으키는 ‘추억의 정원’ 등도 둘러보자.

내륙의 바다를 보며 달린다 제천 청풍호 모노레일

청풍호는 1985년에 준공된 충주댐으로 인해 만들어진 호수다. 제천에서는 청풍호, 충주에서는 충주호라 불리는 이 거대한 호수는 ‘내륙의 바다’라고 불릴

- 01 꽃구경 하기 좋은 화담숲 모노레일
- 02 울창한 숲을 가로지르는 청풍호 모노레일
- 03 청풍호가 내려다보이는 모노레일 출발지점
- 04 포천시에 위치한 아트밸리 모노레일



02



03

만큼 담수량이 크다.

청풍호가 자리한 곳에 흐르는 남한강의 옛 이름은 파수(巴水)였다. 청풍 사람들은 이 파수를 청풍강이라 불렀다. 따라서 이곳에 조성된 호수를 자연스럽게 청풍호라 불렀을 것으로 판단된다. 문헌상에도 청풍호라는 지명은 충주댐 수몰 이전인 1982년부터 나타나고 있다.

청풍호를 구경하는 가장 일반적인 방법은 청풍나루에서 장회나루까지 운행하는 유람선을 타는 것이다. 최근에는 비봉산 정상까지 연결된 관광모노레일을 타고 비봉산(531m)정상에 올라가 그림처럼 펼쳐진 청풍호를 굽어보는 일정이 최고 인기다. 청풍호 관광모노레일은 왕복 2.9km 길이로, 편도 23분이 소요된다. 23분만 편안하게 앉아 있으면, 발아래 장쾌하게 펼쳐진 내륙의 바다 청풍호의 풍광을 접할 수 있는데 사전 예약이 필수다.

이 모노레일은 정상에 있는 패러글라이딩 활공장을 이용하던 동호인들을 위해 처음 만들어졌지만 최근 관광객을 태울 수 있는 크기로 새단장해 누구라도 쉽게 그림같이 펼쳐진 절경을 감상할 수 있게 됐다.

정상에 올라서면 청풍면의 진산인 인지산, 퇴계 이황이 극찬했던 수려한 경관의 금수산을 비롯해 동산, 대덕산, 부산, 관봉 등 주변 명산은 물론 저 멀리 소백산 줄기까지 한 눈에 들어온다.



04

폐채석장 리사이클 포천 아트밸리 모노레일

지난 2003년 개장한 포천 아트밸리는 버려져 방치되어 있던 폐채석장에 문

화의 향기를 입혀 탄생시킨 복합 문화공간이다. 직벽을 이용한 무대에서 연중 다양한 공연이 펼쳐진다. 전망대, 산책로, 조각공원, 돌 문화 전시관 등의 관람시설이 있고 진입로에는 모노레일이 다닌다. 화강암을 채석하던 공간에 생겨난 웅덩이는 수심 20m의 호수가 됐고 도롱뇽과 피라미가 산다.

봄에 만나는 겨울 용평리조트 애니포레 모노레일

봄과 겨울이 교차하는 계절, 겨울 풍경에 더 점수를 주고 싶다면 평창으로 떠나자. 우리나라에서 가장 늦게까지 눈이 녹지 않는 발왕산 용평리조트 한 편에는 동물과 숲, 사람을 위한 공간 ‘애니포레(AniFore)’가 있다.

산의 들풀과 잡목을 태운 밭에서 농사를 짓던 화전민이 떠난 자리에 독일 가문비나무 1,800여 그루가 식재됐다. 이 나무들은 무럭무럭 자라 우리나라 최대의 가문비나무 군락지를 이루게 됐고 애니포레로 조성돼 2021년 문을 열었다.

발왕산 등산로 ‘엄홍길’이 시작되는 입구 옆 애니포레 더 골드 매표소에서 입장권을 구입한 후 알파카 모노레일에 몸을 신는다. 스키 슬로프를 오른 쪽에 두고 비탈을 오르는 모노레일의 속도는 무척 느리지만 잠시 후 펼쳐질 또 다른 순백의 세상을 기대하며 조급한 마음을 잠시나마 내려놓는다.

모노레일을 타고 10분 남짓. 내려서 애니포레 입구에 도착하는 순간, 거대한 독일 가문비 군락이 시선을 압도한다. 광활한 눈밭 위로 길고 빼곡하게 솟은 가문비나무 군락이 무척 이국적인 풍광을 연출한다.

천천히 걸어 ‘라운’ 목장길에 닿는다. 알파카 10여 마리가 목을 쭉 빼고 먹이를 기다린다. 먹이를 손바닥에 올리기 무섭게 달려드는 모습이 무척 귀엽다.

맛따라 길따라 충남 예산 예당호 모노레일

충남 예산 예당호는 인공호수다. 예당평야에 물을 대기 위해 1929년 4월에 착공해 광복 전후 중단됐다가 1963년 완공했다. 둘레 40km, 동서 2km, 남북 8km에 이른다. 1986년 국민관광지로 개발됐고 지금은 예당호출렁다리 와 음악분수, 느린호수길 등을 즐길 수 있는 인기 관광지로 자리 잡았다.

지난해 10월 8일 개통한 예당호 모노레일은 길이 1.3km의 노선을 24인승용 모노레일 3대가 24분간 순환 운행한다. 예당호의 사계절과 숲, 조각공원의 예술작품 등을 빛과 미디어파사드, 홀로그램 등으로 표출하면서 탑승객들에게 시각적인 아름다움과 실감나는 콘텐츠를 제공하는 것이 특징이다.

백종원의 고향으로도 유명한 충남 예산에는 맛집이 많다. 예당호 주변에는 민물매운탕집이 많고 수덕사 아래 산채정식도 입맛을 돋운다.



05



06



07



05 이른 봄 설경을 감상할 수 있는
용평리조트 모노레일

06 07 예산 예당호 모노레일.
사진제공 예산군청

08 울진 죽변해안을 달리는 스카이레일

이른 봄부터 인기 울진 죽변해안 스카이레일

질푸른 동해바다와 명품 금강송 숲, 온천과 대게 만찬이 기다리는 경북 울진은 이른 봄 여행지로 인기 있는 곳이다.

울진 죽변해안 스카이레일은 드라마 촬영지로 유명세를 치렀던 ‘폭풍 속으로’ 세트장과 ‘하트해변’(곡선 해안 중간 갯바위가 수면 위로 튀어나온 모양이 꼭 하트같다고 해서 이름붙였다)의 중간을 달리는 왕복 4.8km의 관광용 모노레일이다.

4인승 궤도차량이 해안선을 따라 시속 5km 속도로 움직이는데, 조금 빨리 걷는 수준이어서 바다 풍광을 좀 더 여유롭게 감상할 수 있다.

스카이레일 상부 정류장인 후정 해수욕장에 다다르면 지난해 개관한 국립 해양과학관이 여행객을 맞는다. 국내 최초의 해양과학 전문 전시·체험·교육기관답게 전시물과 체험시설이 다양해, 바다와 바다생물에 대한 궁금증을 해소하기 좋다. 독도에서 남극까지 탐험하는 가상현실 모험(VR 어드벤처)과 3면 입체영상관도 인기다.

과학관 밖에는 바다 한가운데로 곧게 뻗은 길 끝에 해중 전망대가 자리한다. 수심 6m 바닷속으로 걸어 내려가면 동해를 유유히 헤엄치는 물고기와 해초를 마주할 수 있다.

봄철 불청객 다스리기

비염을 없애는 음식

‘만물이 소생하는 봄’은 수많은 생명을 탄생시킨다.

하지만 동시에 불청객도 함께 찾아온다.

황사, 미세먼지, 꽃가루로 인한 비염이 그중 하나다.

봄기운만 받아들이고 비염은 쫓아내는 음식을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·

라이프 레시피 유튜브크리에이터



비염 | 종류와 원인

비염은 재채기나 눈이 가려운 증상을 동반하는 알레르기성 비염, 술이나 맵고 짠 음식을 먹었을 때 또는 덥거나 추운 곳에 갔을 때 콧속의 혈관이 확장해서 염증이 생기는 혈관운동성 비염, 그리고 코가 막히고 건조하기 때문에 코가 뒤로 넘어가는 증상이 나타나는 만성비후성 비염이 있다.

비강내 | 혈관과 점막

콧속에 염증이 생기지 않는 환경을 만드는데 중요한 두가지가 혈관과 점막이다. 비강내 혈액이 잘 돌면 점막에도 충분한 영양을 공급해서 점막층을 건강하게 만들어 주고, 필요할 때 점액질을 적절하게 분비해서 염증의 원인이 되는 바이러스나 알레르기를 일으키는 이물질을 걸러낸다. 폐기능이 떨어지면 비강내 혈액순환이 약해지고 콧속의 점막은 점점 말라가면서 비염에 취약한 환경이 된다.

폐에 좋은 백합과 음식 | ‘파’

한의학에서 파는 총백이라는 약재명으로 폐기능을 돕고 따뜻한 기운을 말초까지 통하게 하는 약재로 쓰여 왔다. 파의 흰색 뿌리는 알리신과 유황성분이 풍부해서 만성염증을 배출한다. 줄기와 잎에는 항산화 작용이 있는 폴리페놀과 카로틴 성분이 풍부해 비강내 점막을 강화하는 효능이 있다. 그래서 만성비염으로 고생하는 사람은 파를 먹으면 좋지만 먹는 방법이 중요하다.

파는 뿌리, 줄기, 잎의 성분이 다르기 때문에 부위별로 조리법을 달리하는게 좋다. 파 뿌리는 파뿌리탕을 끓여 먹고, 줄기와 잎은 기름을 두르고 구워 먹으면 항산화 효능이 2.5배 증가한다.

Tip. 파뿌리탕 만들기

재료 : 파뿌리 15개, 생강 20g, 건대추 10개, 물 1L

- ❶ 파를 세척해서 뿌리 부분만 준비한다.
- ❷ 생강은 껍질을 벗기고 편을 썰되 많은 콧물을 흘린다면 생강편을 후라이팬에 구워 쓴다.
- ❸ 건대추는 껍질 부분을 찢어 넣는다.
- ❹ 냄비에 물 1L와 함께 생강과 대추를 넣고 중불에서 20분간 끓인다.
- ❺ 마지막에 파뿌리를 넣고 10분간 더 끓인다.
- ❻ 식후에 하루 2컵 마신다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

※ 주의점

- ❶ 파뿌리탕은 매운 맛이 있기 때문에 위식도염일 때는 피하는 것이 좋다.
- ❷ 위장이 약하다면 식후에 마시는 것을 추천한다.
- ❸ 열이 많은 체질은 섭취시에 열이 오르고 두통이 생길 수 있어 과잉섭취는 금물이다.
- ❹ 급성 피부 발진이 있거나 기가 허해서 땀을 흘리는 경우에도 피하는게 좋다.
- ❺ 파는 꿀과 궁합이 맞지 않아 단맛을 원한다면 꿀 대신 대추의 양을 늘린다.

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 심는 페이지입니다.

함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

정리 김우영

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



심헌문화재단 박치영 이사장

우수인재 장학금 2억 5,600만원 전달식

모아건설(주)에서 후원하는 심헌문화재단(이사장 박치영, 모아건설 회장, 광주전남도회 고문)이 장학생 158명에게 총 2억 5,600만원의 장학금을 전달했다. 2월 17일 KBC광주방송 공개홀에서 개최된 2023학년도 제18기 장학생 장학증서 수여식에는 장학생 및 학부모 등 200여명이 참석했다.

심헌문화재단은 올해까지 지난 18년간 총 21억 8,000만원의 장학금을 1,523명에게 지급했다.



(주)문장건설 장치성 대표이사

파킨슨행복센터에 성금 1억원 기부

(주)문장건설(대표이사 장치성, 광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 두번째)이 2월 9일 광주광역시 파킨슨행복센터에 파킨슨병 환자들의 복지증진을 위해 성금 1억원을 기부했다.

장치성 대표이사는 “파킨슨병 환자들이 활력을 되찾길 바라는 정성스런 마음을 담아 센터지원을 지속적으로 실천하고 있다.”고 말했다.



**삼일건설(주) 최갑열 회장,
(재)담양장학회에 5,000만원 장학금 기탁**

삼일건설(주) 최갑열 회장(광주전남도회 부회장, 사진 왼쪽)은 2월 6일 (재)담양장학회에 5,000만원의 장학금을 기탁했다.

최 회장은 “담양의 미래를 책임져 갈 우수인재들이 보다 나은 교육환경에서 꿈꾸고 성장하며 자신의 포부를 마음껏 펼칠 수 있도록 도움을 주고 싶다”며 “기탁된 장학금이 지역 미래 리더 양성을 위해 사용되기를 바란다”고 말했다.



**삼일건설(주) 최갑열 회장,
고향사랑기부금 - 인재육성기금
총 2,500만원 쾌척**

삼일건설(주) 최갑열 회장(광주전남도회 부회장, 사진 오른쪽)은 1월 25일 나주시청 시장실에서 나주시에 고향사랑기부금 최고액인 500만원과 인재육성기금 2,000만원을 쾌척했다.

전남 나주시 성북동(청동) 출신인 최 회장은 1억원 이상 고액기부자클럽인 아너 소사이어티 회원으로 꾸준한 기부 활동을 펼쳐왔다.

대한주택건설협회 회원사 1월 분양실적
총 5개 현장, 676세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 (예정)일
대광로제비앙 센트럴	(주)대광에이엠씨	경기 양주시 덕계동	299	2023.9
나이키빌	나이키빌	경기 의정부시 의정부동	107	2023.3 (후분양)
에스아이팰리스 길동센텀 II	우리자산신탁(주)	서울 강동구 길동	80	2023.9
송도역 경남아너스빌	에스엠하이플러스(주)	인천 연수구 옥련동	110	2025.6
서산 해미 이아에듀타운	교보자산신탁(주)	충남 서산시 해미면	80	2023.2 (후분양)

협회, 튀르키예 지진피해 구호성금 전달

사회복지공동모금회에 1억 6,100만원 기탁



사진 왼쪽부터 홍경선 서울시회장, 정원주 중앙회장, 황인식 사회복지공동모금회 사무총장

협회(회장 정원주)는 강진피해로 큰고통을 받고 있는 튀르키예 국민들을 돕기 위해 2월 16일 서울시 소재 사회복지공동모금회(회장 김병준)를 찾아 황인식 사무총장에게 지진피해 복구와 이재민 구호를 위한 성금 1억 6,100만원을 전달했다.

이번 구호성금은 중앙회장(1억원)과 서울시회(2,000만원), 광주·전남도회(1,000만원), 경기도회(1,000만원), 울산·경남도회(500만원), 부산시회(300만원), 대전·세종·충남도회(300만원), 대구시회(200만원), 인천시회(200만원), 경북도회(200만원), 강원도회(100만원), 충북도회(100만원), 전북도회(100만원), 제주도회(100만

원) 등 13개 시·도회가 함께 마련한 것이다.

정원주 중앙회장은 “갑작스런 강진피해로 커다란 고통을 받고 있는 튀르키예 국민들에게 깊은 애도와 위로를 전한다”며 “이번 성금이 사상초유의 어려움을 겪고 있는 튀르키예 이재민들을 돕고 피해지역의 조속한 복구에 조금이나마 도움이 되기를 바란다”고 말했다.

정 회장은 아울러 “이번 튀르키예 지진피해 지원을 위해 전국에서 자발적으로 성금지원에 동참해 주신 13개 시·도회에 대해 감사의 마음을 전한다”며 “앞으로도 국내외 구분없이 재난적 위기상황을 극복하는데 협회가 솔선수범해 힘을 보탬 것”이라고 밝혔다.

‘주택시장 위기 대응방안’ 국회 토론회 열려



2월 28일 국회의원회관 제1소회의실에서 ‘주택시장 위기 대응방안 국회 토론회’가 열렸다. 이번 토론회는 김학용 의원실이 주최하고 협회(회장 정원주)가 후원했으며, 국민의힘 서병수 국회의원을 비롯한 김성원·박대출·배현진·송석준·윤주경·이용호·최영희·최형두 국회의원, 김영곤 중앙회 부회장, 홍경선 서울시회장, 정

기섭 광주전남도회장, 박민주 중앙회 이사, 문길주 서울시회 이사 등이 참석했다.

정원주 회장은 개회사에서 “국회와 정부, 협회, 업계가 한마음으로 주택시장 연착륙에 대한 해법을 모색해야 한다”고 말했다.

토론회에서는 김덕례 주택산업연구원 주택연구실장이 ‘주택시장 전망과 과제’를 발표했으며, 김정주 건설산업연구원 경제금융·도시연구실장이 ‘주택시장 연착륙을 위한 정책

지원 방안’에 대해 발표했다.

또한 토론회에는 한만희 전 국토교통부 차관이 좌장을, 토론자로는 조영훈 (주)대광이엔씨 대표이사, 좌명한 국토교통부 주택정책과 서기관, 박선영 동국대 경제학과 교수, 강민석 KB경영연구소 부동산연구팀장이 참석해 의견을 개진했다.

건설노조 불법행위 근절 총궐기대회 참여



협회(회장 정원주)는 2월 6일 경기 화성시 소재 호텔 푸르미르에서 열린 ‘건설노조 불법행위 근절을 위한 총궐기대회’에 참석했다. 대회에는 건설인 1,000여명이 함께하여, △건설노조 불법행위를 신고하고 조사에 최대한 협조할 것 △상식적인 법치가 건설현장에 자리잡는 그날까지 끝까지 간다는 각오로 정부와 함께 노력할 것 등이 담긴 결의서를 낭독했다.

‘하자감리제도개선팀’ 구성, 첫 회의 열어



협회(회장 정원주)는 특별위원회인 하자감리제도개선팀을 구성하고 2월 8일 협회 5층 대회의실에서 1차 회의를 개최했다. 정원주 회장은 회의에 앞서 위원 위촉장을 수여하고 내실있는 위원회 활동을 당부했다.

회의에는 김성은(덕진종합건설 대표이사) TF 위원장을 비롯해 우정석 신안건설 대표이사, 윤대인 대방산업개발 대

표이사, 문길주 대신이엔디 대표이사, 이인석 씨티산업개발 대표이사, 박창섭 비오엠건설 대표이사, 정용식 정책고문, 안해원 정책상무이사 등 11명의 TF 위원이 참석했으며, △부실감리자 배치방지 △감리비 인하방안 △하자기회소송 등 분쟁 대응 및 하자예방 방안 등 하자, 감리제도 개선 방안에 대한 심도 깊은 논의가 이뤄졌다.

‘위기대응 TF - 금융·세제대응팀’ 2차 회의 개최



협회(회장 정원주)는 2월 17일 협회 5층 대회의실에서 ‘위기대응 TF 금융·세제대응팀’ 2차 회의를 개최했다.

이날 1차 회의 논의사항 심화토의와 함께, △PF 대출 정상화 △미분양주택 구입시 취득세 감면 방안 △조정대상지역(위축지역) 지정제도 활용 및 부여할 수 있는 인센티브 발굴 △건설임대사업자와 매입임대사업자간 혜택 일치 등 금융·세제분야 제도개선 방안에 대한 논의가 이뤄졌다.

회의에는 조영훈(대광이엔씨 대표이사) TF 위원장을 비롯해 문길주 대신이엔디 대표이사, 최동욱 한라공영 대표이사, 정용식 정책고문, 안해원 정책상무이사 등 11명의 TF 위원이 참석했다.

권역별 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육' 실시

협회(회장 정원주)는 하자에 대한 기획소송 등 주택 하자분쟁을 합리적으로 해소하기 위하여 회원사를 대상으로 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'을 개최한다.

3월 23일 영남권을 시작으로 3월 27일 수도권, 3월 31일 중부권, 4월 4일 호남권 교육이 열릴 예정이다.

교육 개최 일정

교육일	지역	장소
3.23	영남권	부산상공회의소 1층 대강당
3.27	수도권	서울 중소기업중앙회 2층 상생룸
3.31	중부권	대전 기독교연합봉사회관 2층 컨벤션홀
4.4	호남권	광주 모아엘가비즈니스스타워 3층 강당

교육내용

교육시간	주제	강사
10:00 ~ 12:00	공동주택 하자담보책임제도 및 최근 개정 법령 설명	민경철 사무관 (국토교통부 주택건설공급과)
13:00 ~ 15:00	하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서 작성요령	이종서 대표 (쓰리에스엔지니어링)
15:00 ~ 17:00	하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설	길기관 변호사 (법무법인 덕수)

3월 16일 서울에서, '회원사 주택사업 실무교육' 개최

협회(회장 정원주)는 오는 3월 16일 CTS아트홀(서울 노랑진동 소재)에서 2023년 회원사 실무교육을 개최한다. 교육신청은 협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 기업회원으로 가입 후 신청가능하다.

문의 02-785-0951, 0915

교육시간	교육내용
1교시 10:00 ~ 10:50	최근 주택시장 분석 및 전망
2교시 11:00 ~ 11:50	BIM 건축정보리모델링 기반 건축 적산 산출
3교시 13:00 ~ 14:50	주택건설사업의 이론 및 실무
4교시 15:00 ~ 16:50	부동산 규제완화 및 제도변경

☎ 협회, 3~5월 분양대행자교육 안내

지역	장소	3월	4월	5월
서울	한국감정평가사협회(3월) 미정(4,5월)	8	5	3
부산	부산상공회의소		27	
대구	대구무역회관			11
대전	기독교연합봉사회관	23		18
광주	일가정양립지원본부		13	
전북	전주중부비전센터		20	

• 교육문의 인재교육원 02-785-0951

• 교육접수 edu.khba.or.kr

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

전북도회 임시총회 및 회장 이·취임식 개최 회장에 박종완 계성건설(주)대표 선출



전북도회(회장 박종완)는 2월 22일 전주 그랜드힐스턴 호텔에서 제16차 임시총회를 열어 박종완 계성건설(주)대표

이사를 제13대 회장으로 선출하고 회장 이·취임식을 개최했다. 이날 행사에는 이임 회장인 윤여웅 제일건설 대표 이사를 비롯해 김관영 전북도지사와 우범기 전주시장, 임환 전북도민일보 사장, 지역 국회의원, 박지현 전기안전공사 사장, 안춘엽 대한건설기계협회장 등 200여 명이 참석했다.

박종완 회장은 취임사에서 “외지 주택건설업체에 빼앗겼던 전북도민들의 보금자리를 되찾기 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다. 박종완 회장은 계성건설의 대표이사로 국제로타리 3670 총재(2021-2022)를 지냈으며, 현재 전주상공회의소 상임위원, 전주지방검찰청 청소년분과 회장, 대한건설협회 전북도회 부회장 등으로 활동 중이다.

경기도회 안산시장·의정부시장·의왕시장 간담회 개최



경기도회(회장 지재기)는 2월 17일 안산시청 시장실에서 이민근 안산시장과, 2월 21일 의정부시청 시장실에서 김동근 의정부시장과, 2월 23일 의왕시청 시장실에서 김성제 의왕시장과 간담회를 각각 개최했다. 지재기 회장은 간

담회에서 △주택건설 심의절차 간소화 및 인허가기간 단축 방안 모색 △주택건설관련 심의위원 협회 추천인 위촉 제안 △각종 사회공헌사업 추진 △감리제도 개선 등 업계의 애로사항을 전했다.



울산경남도회 김성은 회장, 원희룡 국토교통부장관 등에 건설노조 불법행위 브리핑

김성은 울산경남도회장(덕진종합건설(주))이 시공중인 창원 시 의창구 명곡동 LH행복주택 현장에서 1월 12일 국토교통부 주최의 '건설협장 불법 행위 근절을 위한 공공기관 CEO 간담회'가 열렸다. 원희룡 국토교통부장관과 이한준 LH사장이 참석해 건설노조의 업무방해, 조합원 고용 강요 등 건설현장의 애로사항에 대한 브리핑을 청취하는 시간을 가졌다.

명곡지구 현장은 건설노조와의 갈등으로 레미콘 공급이 안돼 공사가 중단되었다가 재개된 곳이다. 원 장관은 "전국 건설현장 곳곳에 이런 병폐가 손을 뻗치지 않은 곳이 없다"라며, "업무방해 목적의 불법 행위에는 집회·시위의 권리를 남용할 수 없도록 입법 개정도 나설 생각이다"라고 말했다.



대구시회 국민의힘 윤상현 의원 간담회 개최

대구시회(회장 조종수, 사진 오른쪽 다섯번째)는 1월 29일 대한건설협회 대구시회와 공동으로 국민의힘 윤상현 국회의원과 정책간담회를 개최하고, 지역건설의 현안사항 및 업계 애로사항 등 의견을 전달했다. 이날 조종수 회장은 "수도권 위주의 주택정책보다 지방 맞춤형 주택정책이 필요하다"고 의견을 전달했다.



광주전남도회 우리은행·광주문화신협과 업무협약 체결

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 가운데)는 2월 7일 우리은행 호남영업본부·광주문화신협과 지역주택산업 발전 및 원활한 주택금융지원을 위한 MOU를 체결했다. 정기섭 회장은 "유동성악화로 주택시장이 어렵다"며, "주택금융 지원에 더 관심을 가져준다면 수요자들의 내집마련과 회원사의 주택사업에 큰 도움이 될 것"이라고 말했다.



서울시회 골든타임 프로젝트 지원금 1,000만원 전달

서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 2월 7일 서울시사회복지협의회에 골든타임 프로젝트 지원금 1,000만원을 전달했다. 이 사업은 소방취약 어르신을 대상으로 소방용품을 지원하고 사용방법 등의 소방교육을 진행하는 것으로, 서울시회는 2021년부터 3년간 총 3,000만원을 후원했다. 홍경선 회장은 “협회차원에서 사회공헌활동이 확대될 수 있도록 사회적 책임을 다하겠다”고 밝혔다.



광주전남도회 정기집 회장 월간 남도 2월호 커버스토리 게재

정기집 광주전남도회 회장(사진)이 월간 남도 2월호 커버스토리로 소개되고 잡지의 뒷면 표지에 광주전남도회 임원명단이 실렸다. 이번 매거진에는 제11대 광주전남도회장 취임부터 현재에 이르기까지 회장으로서의 소회와 각오, 협회 운영방안, 사회공헌활동, 주택시장전망 등 다양한 분야에 걸친 이야기를 여섯페이지에 걸쳐 담았다.



광주전남도회 제2차 이사회 및 신년인사회 개최

광주전남도회(회장 정기집)는 2월 7일 광주광역시 동구 계림동 소재 아리랑하우스에서 제2차 이사회를 개최하고, 이어 역대 회장단이 함께한 2023년 신년인사회를 가졌다. 신년인사회에는 광주전남도회 정창선 1대 회장을 비롯하여 2대 이주현 회장, 4대 정철준 회장, 8대 박철홍 회장, 9대 박재홍 회장(중앙회 명예회장)이 참석했다.



전북도회 2023년 소방취약계층 소화기 지원사업 실시

전북도회(회장 박종완, 사진)는 2월 20일 전북 완주군 이서면사무소에 화재취약계층을 위한 소화기 59대를 전달했다. 소화기는 면내 사회복지시설, 저소득층 등 소방취약계층에게 전달될 예정이다.



인천사회

화재취약계층세대 소화기 지원 성금 기탁

인천사회(회장 도기봉, 사진 왼쪽)는 1월 26일 인천 계양구청에 취약계층 소화기 지원을 위한 성금 200만원을 기탁했다. 도기봉 회장은 “건조한 날씨에 화재위험이 큰데, 갑작스러운 화재로 삶의 터전을 잃는 이웃들이 없기를 바란다”라고 말했다. 성금은 사회복지공동모금회를 통해 관내 저소득가정 소화기 지원사업에 사용될 예정이다.



광주전남도회

2023년 소방취약계층 소화기 지원사업 실시

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 세번째)는 2월 8일 협회 회의실에서 광주광역시에 2,000만원 상당의 소화기 800대를 후원했다. 정기섭 회장은 “동절기 소방취약계층의 화재예방을 위해 소화기를 지원하게 되었다”며 “앞으로도 지역사회의 어두운 곳을 밝히는 다양한 사회공헌사업 발굴에 앞장서겠다”고 말했다.



강원도회

화재취약계층 자동소화패치 지원사업 실시

강원도회(회장 문종석, 사진 왼쪽 세번째)는 1월 31일 강원 춘천소방서를 방문해 화재취약계층을 위한 자동소화패치 190장을 구입해 전달했다. 이날 행사에는 문종석 강원도회장, 주진복 춘천소방서장 등이 참석했다. 문종석 회장은 “추운 겨울시기에 화재취약계층에게 도움이 될 수 있어 기쁘며, 앞으로 사회공헌사업을 더욱 강화하겠다”고 말했다.



충북도회

소방취약계층 소화기 및 감지기 전달

충북도회(회장 김세진, 사진 오른쪽)는 2월 24일 용암종합사회복지관에 청주동부소방서를 통해 소화기 및 단독감지기 각 70개(200만원 상당)를 전달했다. 소화기는 지역내 화재취약계층에게 전달될 예정이다. 김세진 회장은 “어려운 이웃들의 주거 안전에 도움이 되길 바라며 사회취약계층의 지속적인 후원을 확대하겠다”고 말했다.

위기대응 TF 및 하자감리제도개선팀 회의 개최 등 주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

위기대응 TF 금융·세제대응팀 구성·운영

- 제1차회의(2.1) 및 제2차회의(2.17) 개최
 - (참석자) 조영훈 위원장 외 11명
 - (주요 논의사항) 민간 임대리츠를 통한 미분양주택 매입 시 금융·세제지원, 대구 등 조정대상지역(위축 지역) 지정 및 금융·세제 등 지원 건의, 미분양주택 매입시 세제(취득세·양도세) 감면 및 조례 개정(취득세 50% 감면) 추진, 공공택지 보유업체 부담 완화 (택지대금 납부기한 연장, 연체이자율 인하, 전매허용) 등

02

위기대응 TF 규제개혁팀 구성·운영

- 제1차회의 개최(1.31)
 - (참석자) 최병호 위원장 외 9명
 - (주요 논의사항) 주택법 통합심의 활성화, 신설학교 설립 탄력적 운영, 상업지역 주거비율 및 용도용적제 개선, 주택사업 기부채납 부담 개선, 분양용지 전환 공공지원민간임대주택의 임차인모집 요건 개선, 매도청구권 개선 등

03

하자감리제도개선팀 제1차회의 개최(2.8)

- (참석자) 김성은 위원장 외 9명
- (주요 논의사항) 부실감리자 배치 방지 및 감리비 인하 방안, 하자기획소송 등 분쟁 대응 및 하자예방 방안

04

공공건설임대주택 표준건축비 개정·고시(2.1)

- 표준건축비 상한가격 9.8% 인상

05

주택사업자 보유 미분양주택 주택담보대출 허용

- 주택매매·임대사업자에 대한 주택담보대출 허용 (3월말 시행 예정)
 - LTV : 규제지역 0 → 30%, 비규제지역 0 → 60% (금융위 「2023년 주요업무 추진계획」, 1.30)

※ 은행업·보험업·상호금융업 등 감독규정 개정안 입법예고(2.10)

06

주택시장 위기 대응방안 국회 토론회 개최

(국회의원회관 제1소회의실, 2.28)

- 주최 : (국민의힘) 국회의원 김학용
- 후원 : 우리협회
- 발제
 - 제1주제 : 주택시장 전망과 과제(김덕례 주산연 주택정책연구실장)
 - 제2주제 : 주택시장 연착륙을 위한 정책지원 방안 (김정주 건산연 경제금융·도시연구실장)
- 토론자
 - 한만희(좌장, 서울시립대 명예교수, 前 국토부차관)
 - 좌명한(국토교통부 주택정책과 서기관)
 - 강민석(KB경영연구소 부동산연구팀장)
 - 박선영(동국대학교 경제학과 교수)
 - 조영훈(협회 부회장, 대광이앤씨 대표이사)

07

주택업계 협의체 회의 참석(HUG 서울사무소, 2.23)

- (참석자) 주택토지실장(주재), 주택정책과장, 주택공급기획팀장 등, 우리협회·한국주택협회 및 각 3개 회원사
- (회의내용) 최근 주택 분양시장, PF 등 주택시장 전반에 대한 주요 건설사 의견수렴
- (협회의견) 등록임대 정상화 조속 시행, 미분양 임대리츠 세제 지원, 과도한 금융기관 대출 관행 개선, 공공택지 전매 허용, 분양주택용지를 임대주택용지로 변경시 임차인모집 요건 완화

08

건설현장 불법행위 근절 민·관 협의체 회의 참석

- 건설정책국장 주재 회의 참석(건설회관, 2.1)
 - (참석자) 건설정책국장(주재), 건설산업과장 등, LH, 우리협회 등 5개 협회, 건정연, 변호사, 노무사
 - (회의내용) 건설현장 불법행위 유형 및 대응방안
 - (협회의견) 불법행위에 따른 입주지연시 지체보상금 면제, 입주자사전점검시점 탄력 조정, 합법적인 외국인력 수급환경 조성 등
- 1차관 주재 회의 참석(세종청사, 2.9)
 - (참석자) 1차관(주재), 건설정책국장, 건설산업과장 등, LH, 우리협회 등 5개 협회, 건정연, 변호사, 노무사
 - (회의내용) 그간의 운영성과, 과제 검토현황 등 공유 및 의견수렴

09

「주택건설공사 감리자지정기준」 개정안에 대한 의견제출(주택건설공급과, 2.9)

- (협회의견) 감리원 추가 의무배치에 관한 벌점기준 변경
 - 누계벌점 1.0 이상 → 합산벌점 3.0 이상
- (추진결과) 협회의견 반영(예정)

10

국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과 회의 참석(국토발전전시관, 1.10)

- (참석자) 국토교통부 주택기금과장 등 4명, 협회 주택정책부장 등 민간위원 7명
- (주요내용) 규제개선 건의과제 심의·의결 20건

주택건설업계 사회공헌활동, 어떻게 할까?

역대급 지진으로 고통받는 튀르키예에 우리 협회도 전국 시·도회와 함께 1억 6,100만원을 모금해 전달했다. 이렇듯 기업들은 재해 및 경제 위기가 닥칠 때마다 국내외 사회적 약자를 돕는데 발 벗고 나서고 있다. 최근에는 ESG(환경, 사회, 지배구조) 경영이 글로벌 트렌드로 자리 잡으며 기업의 사회공헌활동이 '사회적 책임경영'의 일환이라는 인식이 높아지고 있다.

사회공헌활동은 어려운 시기에 더욱 크게 요구된다. 지금 우리는 고물가, 고금리에 따른 경기 침체로 전 국민이 어려움을 겪고 있으며 우리 업계도 금융 제약, 원자재값 상승, 급격한 수요 하락 등으로 위기감이 고조되고 있다. 이럴 때 일수록 주택건설업체들이 나서 국민적 고통을 함께하기 위한 사회적 책임을 강화한다면, 국민들에게 사회를 지탱하는 주요한 산업으로 각인 될 것이다.

글 정용식 정책고문

사회공헌활동 영역

사회공헌사업 관련법에 근거하여 '기부금품의 모집 및 사용이 가능'한 영역을 살펴보면 다음과 같다.

「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」 제4조제2항

- ❶ 국제적으로 행하여지는 구제사업
- ❷ 천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 재난의 구휼사업(救恤事業)
- ❸ 불우이웃돕기 등 자선사업
- ❹ 영리 또는 정치·종교 활동이 아닌 사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업
 - ㉠ 교육, 문화, 예술, 과학 등의 진흥을 위한 사업
 - ㉡ 소비자 보호 등 건전한 경제활동에 관한 사업
 - ㉢ 환경보전에 관한 사업
 - ㉣ 사회적 약자의 권익 신장에 관한 사업
 - ㉤ 보건·복지 증진을 위한 사업
 - ㉥ 남북통일, 평화구축 등 국제교류·협력에 관한 사업
 - ㉦ 시민참여, 자원봉사 등 건전한 시민사회 구축에 관한 사업

재난구호활동



- ▶ 코로나, 지진, 산불, 태풍, 홍수 등 재난에 대한 국내외 구제, 구휼사업

사회적 약자에 대한 지원 및 도움



- ▶ 영유아기, 아동, 청소년부터 노년기에 이르기까지 부의 양극화로 인한 소외된 이웃, 사회적 약자에 대한 지원

국가적 세계적 이슈에 대한 참여



- ▶ 기후위기 대응, 환경보호 활동
- ▶ 남북통일, 평화구축 등에 관한 활동

건전한 시민사회 및 소비자 보호 등에 관한 사업



- ▶ 시민참여, 건전한 경제 및 보건복지 증진활동
- ▶ 교육, 문화, 예술, 과학 등의 진흥을 위한 사업

사회공헌활동
영역

사회공헌활동 유형

사회공헌활동 진행 방식은 기업의 특성이나 상황적 여건에 따라 선택할 수 있다.

기금(성금) 전달

- 기업이 희망하는 사업을 선택해 기부금 단체를 통한 기부 또는 직접 당사자에게 전달
- ‘사회복지공동모금회’ 등을 통해 희망하는 사업을 선정 지정기탁할 수도 있음

물품 후원

- 기업의 판매, 재고상품, 개인 후원 물품 등을 아동청소년, 미혼모, 독거노인, 위기가정, 기타 취약계층에 지원
- 직접 당사자에게 전달하거나 ‘아름다운가게’, ‘지파운데이션’ 같은 기부단체를 통해 전달

재능기부

- 숙련된 지식이나 기술을 활용해 사회 취약계층을 돕는 프로보노(Probono)형 공헌활동

직접적인 봉사활동 참여

- 자선형 봉사를 통한 취약계층에 필요한 직접적 도움 제공, 사내 봉사활동 동아리 운영 등

캠페인

- ESG 경영에 발맞춰 기업의 가치 실현과 사회문제를 해결하는 캠페인
- 기부 캠페인, 친환경, 탄소중립 캠페인, 기부런 캠페인 등

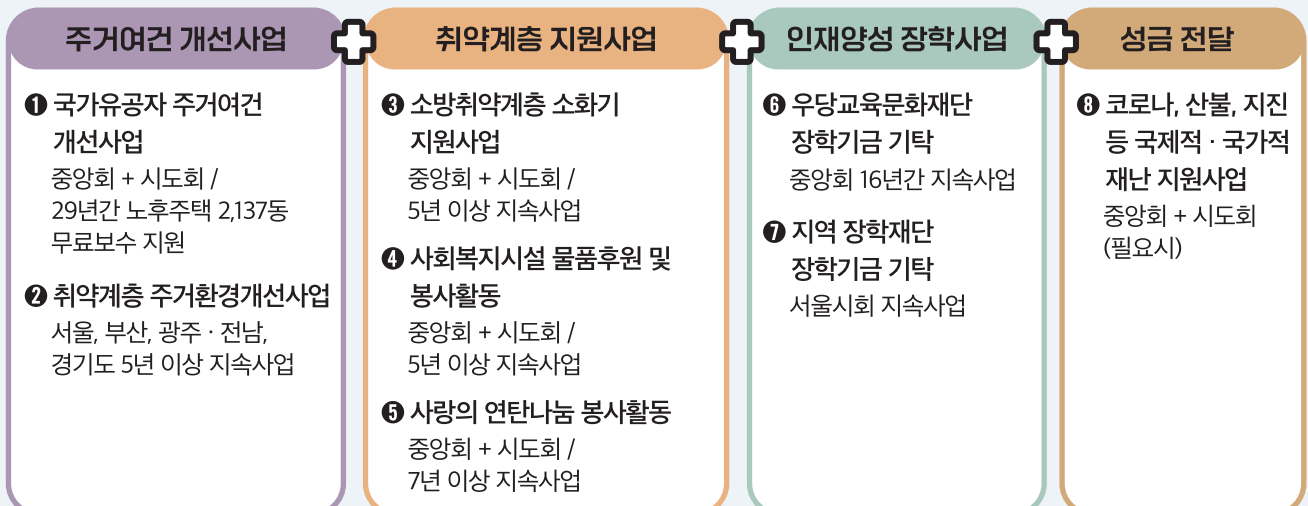
공익연계마케팅(CRM) : 고객참여형 캠페인

- 고객이 기업의 제품을 구매하면 일정 수익금을 자선 활동이나 공익에 기부하는 마케팅
- 기업의 사회책임 활동 중 하나로 기업과 소비자, 비영리 단체에 ‘윈 - 윈 - 윈’하는 전략

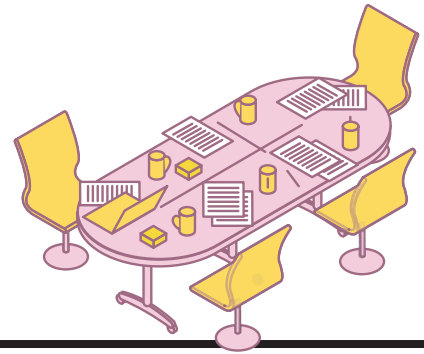
대한주택건설협회의 사회공헌사업은?

요즘의 사회공헌활동은 업종과 사업유형에 따라 가장 잘 할 수 있는 분야를 찾아가는 맞춤형 추세를 보인다.

우리 협회 역시 주택건설산업의 특성에 맞는 사회공헌사업 모델을 찾아 장기간 활발하게 실천해 왔으며 앞으로도 관련 분야의 사회공헌사업 모델을 새롭게 개척하고 확장해 나갈 계획이다.



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



박신우

부산 북구

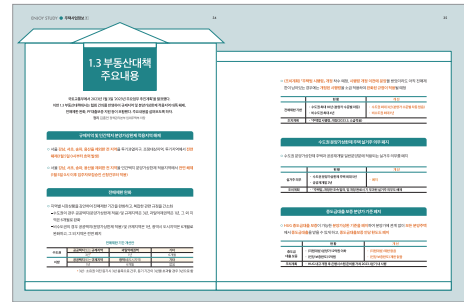


중소규모 주택을 건축하는데 있어서 복잡한 법적
규제들이 많아 어려움을 겪었습니다. 2023년부
터는 일조권 높이제한이 완화된다니 반갑네요.
지금까지는 일조권 높이제한을 받아 건축물 짓는
데 제약이 많았었는데 이제는 더욱 창의적인 건
축설계가 가능할 것 같습니다. 앞으로도 좋은소
식 부탁드립니다.



김시현

전남 여수



정책이 새로 변경될 때마다 살펴봐야 할 부분이 많아서 힘든데 이렇게 알기쉽게 정리해주셔서 매번 감사합니다. 이번 1.3 부동산대책은 정말 파격적인 대책인 것 같습니다. 정부에서도 그만큼 주택건설경기에 신경쓰고 있다는 것을 느낄 수 있었습니다. 앞으로도 정책 변경이 있을때마다 「주택+」를 기다려야겠습니다.



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

김진우 서울 종로구_이스턴투자개발 | 김민수 서울 강남구_(주)금강주택
김성준 서울 중구_쿠시먼앤드웨이크필드코리아 | 서명덕 서울 광진구_(주)돌담주택건설
유광필 서울 강동구_(주)한우리레드 | 손경성 경북 구미시_(주)원평비홀딩스
김주호 충남 천안시_(주)곰드포트



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