

주택+ PLUS

2023 04
vol. 33

입주단지탐방

양평 휴먼빌
리버파크어반

모델하우스

검단 금강펜테리움3차
센트럴파크

특별 인터뷰

조종수

대구광역시회 회장

1.3대책 이후
부동산시장 동향과
대응방향



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 유니트 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.

권두언

미분양주택 해소방안 마련 시급



정원주
대한주택건설협회 회장

주택시장 침체가 장기화되면서 미분양주택이 위험수위로 치닫고 있다. 지난 1월말 현재 전국 미분양주택 수가 7만 6천여가구로 집계됐으며, 최근 들어서도 지방을 중심으로 증가추세가 계속되고 있어 10만가구 까지 예상하는 전문가들이 많다.

이중 지방지역의 미분양이 전체의 80%를 넘고 있으며 악성으로 분류되는 준공 후 미분양주택도 8천가구에 육박하고 있다.

정부가 지난 1월 전매제한 등 주택관련 규제를 대폭 완화했지만 좀처럼 미분양발 경착륙 공포는 완화되고 있지 않아 걱정이다. 특히, 수급이 서울·수도권지역에 비해 상대적으로 불안한 지방지역의 미분양공포는 선제적 대응이 필요한 상황이다.

더욱이 지방의 향토기업인 중견·중소 주택건설업체들은 대기업에 비해 상대적으로 자금력이 취약한 만큼 미분양 적체는 유동성 위기와 지역 바닥경제 위기를 초래하고 있다.

이런 사정을 고려해 정부에서 '회사채 단기금융시장 및 부동산 PF 리스크 점검회의'를 개최하여 20조원 규모의 사업자 보증을 실시하기로 하는 등 지원방안을 강구한 것은 다행스러운 일이다. 하지만 지방의 중소주택업체들까지 온기가 미치지 못하고 있어 안타까운 실정이다.

설상가상으로 글로벌 경제위기 등으로 인해 원자재가격 급등에다 금리 상승, 인건비 상승, 건설노조 파업까지 겹치면서 주택업계는 사상 최대의 위기에 직면해 있다고 해도 과언이 아니다.

금융시장과 경제전반에 대한 후폭풍을 최소화하기 위해서는 미분양주택 해소를 위한 선제적 대응이 절실하다. 먼저 준공 후 미분양의 경우 PF 원리금 상환불가로 인해 유동성위기에 직면하는 만큼, 입주예정자가 처분하는 기존주택이나 준공 후 미분양주택을 취득하는 매수인에 대해서는 DSR 완화가 필요하다.

또한 지난 2008년 도입됐던 미분양주택 취득자에 대한 세제감면(취득세·양도세 한시적 감면)이 재시행되어야 한다. 아울러 미분양 임대리츠에 세제상 인센티브(리츠 주택매입시 취득세 감면 등) 지원은 물론, 등록임대 정상화 관련 법령의 조속한 입법절차 진행도 시급하다.

CONTENTS

2023년 4월호 | vol. 33

발행인 정원주
편집인 서명교
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 3월 30일
발행일 2023년 4월 3일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
양평
휴먼빌 리버파크어반

01 **권두언**
미분양주택 해소방안 마련 시급



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
양평 휴먼빌 리버파크어반

10 **이달의 모델하우스**
검단 금강펜테리움3차 센트럴파크

SPECIAL

16 **특별 인터뷰**
조종수 대한주택건설협회 대구광역시회장

20 **전문가기고**
‘1.3대책’ 이후 부동산시장 동향과 대응방향

ENJOY STUDY

22 **신기술 전망대**
저층 필로티 건물의 내진성능 확보와 내진 갈고리

26 **알쓸용어사전**
건설용어 우리말 다듬기 Ⅱ

28 **주택금융교실**
토크증권(STO)과 부동산

30 **이슈 토크**
미분양 지역 양극화 해결방안 있다

32 **주택사업전략**
주택시장 소비자심리 읽고 대응은 보수적으로

34 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
피난안전구역 설치의무화 입법 발의

36 **주택사업 Q&A**
주택건설사업을 등록해야 하나요?

MONTHLY INFO

38 **인포그래픽 뉴스**
한해동안 집값 얼마나 떨어졌나

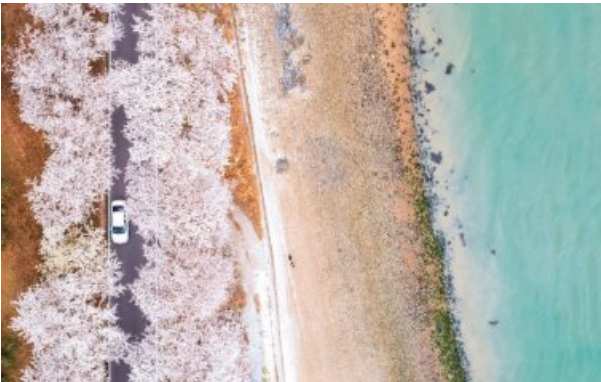
40 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황

44 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

52 **fun한 여행**
명품 드라이브 코스 여행

58 **fun한 맛**
동양의 슈퍼푸드 들깨



OUR STORY

60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 건본주택 개관 소식
2월 회원사 분양실적(6,166세대)

64 **협회에서는 지금 ①**
제95회 이사회 개최
협회, 사랑의 집수리사업 성금 전달
정원주 회장 등, 홍준표 대구시장과 간담회
주택업체 실무지원단 4개 권역별 회의 열려
협회, 규제개혁팀 2차 회의 개최
협회, 하자감리제도개선팀 2차 회의 개최
협회, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최
협회, FITI 시험연구원과 업무협약 체결
2023년 ‘회원사 주택사업 실무교육’ 성료

72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10

74 **알려드립니다**

76 **독자후기**

남한강 조망권 품은 랜드마크아파트 양평 휴먼빌 리버파크어반

일신건설(대표이사 조태성)이 양평에서 5번째로 선보인 '양평 휴먼빌 리버파크어반' 420세대 입주가 한창이다.

양평역 가까이 위치한데다 남한강을 가장 가까워서 누릴 수 있는 특급 입지로 주목받고 있다.

글 구선영 사진 김명식



전 세대를 남향 위주로 배치해 채광이 뛰어나다.
다양한 패턴으로 디자인된 아파트 입면에서 활기가 느껴진다.

단지 개요

대지위치 경기도 양평군 양평읍 창대리 529번지 일원 **건축규모** 지하 1층, 지상 19층~21층, 5개동 **세대수** 420세대

세대타입 전용면적 74㎡ A·B·C, 84㎡ A·B·C **대지면적** 2만 3,977㎡ **건축면적** 4,122㎡ **연면적** 5만 9,952㎡

건폐율 17.19% **용적률** 195.26% **주차대수** 549대 **시공** 일신건설(주) **시행** (주)더파인피엠씨



단지내 105동 앞에서 국토중주 남한강자전거길 (벚꽃길)을 연결하는 구름다리 형태의 산책로가 설치된다.



- 01 남한강 조망이아말로 이 아파트만이 누릴 수 있는 특권이다.
- 02 양평에도 역세권을 중심으로 고층건물이 들어서면서 스카이라인이 변화하고 있다. 휴먼빌 리버파크어반은 양평에서 남한강에 가장 가까이 입지한 아파트다.





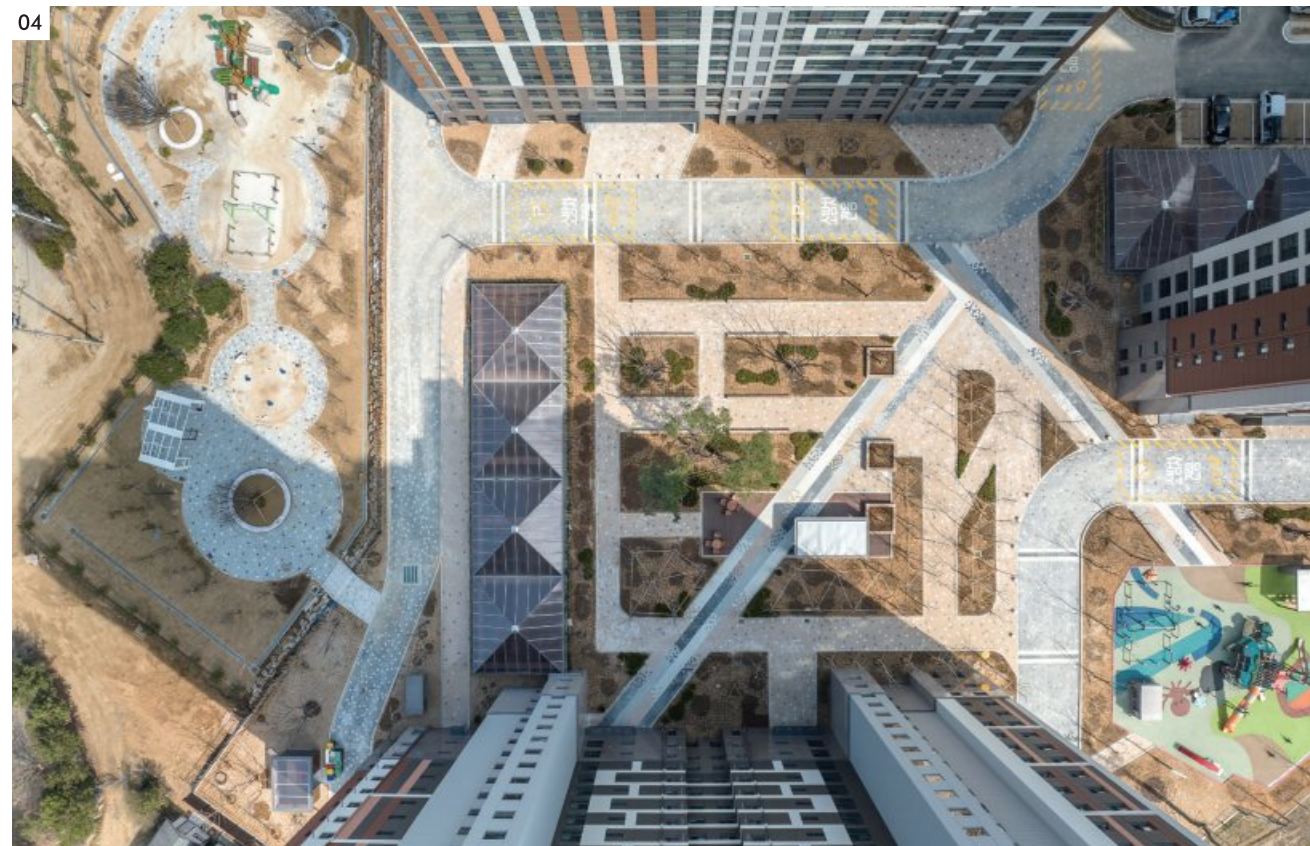
- 03 건물 주출입구 쪽에서 바라본 단지 전경.
남한강의 아름다운 풍경이 한눈에 들어온다.
- 04 단지 내부에 조성한 중앙숲광장. 단지 왼쪽에 둥근
패턴으로 조성중인 광장은 일신건영이 지역주민을
위해 기부채납한 어린이공원이다. 모래놀이터,
플레이가든, 쉼터 등을 조성 중이다.

전 세대 남한강 남향 조망, 단지 내부도 쾌적

일신건영이 양평에서 짓는 5번째 ‘휴먼빌’ 아파트 단지가 올봄 입주를 시작했다. ‘양평 휴먼빌 리버파크어반’이 그 곳이다. 이름에서 짐작할 수 있듯이 남한강변의 자연환경과 도시의 인프라를 함께 누릴 수 있는 도심형 강변아파트의 면모를 지녔다.

휴먼빌 리버파크어반은 양평에서 남한강과 가장 가까운 입지를 자랑한다. 단지와 강변길을 잇는 구름다리(건설 예정)를 통해 남한강 자전거길을 이용할 수 있으며, 그 길을 따라 생활편의시설이 집약된 양평군청 중심지와 양평역 역세권까지 이동할 수 있다. 남한강 조망 또한 이 아파트만이 누릴 수 있는 특권이다. 남한강을 바라보는 남향 위주로 전 세대를 배치해 조망과 채광이 뛰어나다.

일신건영은 양평에서 2009년부터 지금까지 5차에 걸쳐 1,809세대에 ‘휴먼빌’ 이름을 새겼다. 2025년 1월에는 양평 공흥3지구에 6차 휴먼빌 아틀리에(406세대)가 입주 예정이며 올해 하반기에는 양평 공흥4지구가 분양을 기다린다. 양평에서는 ‘휴먼빌’의 높은 브랜드 점유율만큼 그 인지도와 신뢰도가 켜켜이 형성되어 있다.



- 05 단지 주출입구부터 공을 들인 흔적이 역력하다. 진출입 차량의 원활한 통행을 위해 회전교차로를 설치하고 대형 문주 디자인으로 웅장하게 꾸몄다.
- 06 건폐율이 17%에 불과해 단지 내부가 매우 쾌적하다.
주거동 간격이 넓어서 단지 구석구석 햇살이 가득하다.
- 07 아름다운 경관조명 디자인으로 강변아파트의 멋스러움을 살렸다.





08



09



12

34년 노하우와 신뢰로 주거브랜드 '휴먼빌'을 빛다 일신건영

1989년 창립 이후 약 4만여 세대 주택을 지은 일신건영(대표이사 조태성)은 내실 있는 경영을 기반으로 품질 우선의 우수한 상품을 공급함으로써 고객으로부터 신뢰받는 기업으로 성장해 왔다.

특히 주택건설분야에서 기술력과 품질을 인정받아 금탑산업훈장, 산업포장, 한국건축문화대상 우수상 등을 수상하기도 했다. 또한 적극적인 지속적인 사회공헌활동을 펼치며 나눔의 가치와 행복을 전하는 데 앞장서고 있다.

일신건영은 34년 역사의 노하우와 기술력을 토대로 론칭한 주거브랜드 '휴먼빌'의 가치를 높이기 위해 끊임없는 연구와 도전을 지속하고 있다.

휴식과 충전이 가능한 힐링 주거단지

단지 어디에서나 탁 트인 전망과 햇살을 누릴 수 있는 양평 휴먼빌 리버파크어반은 특별한 느낌을 준다. 주변에는 높은 건물도, 시야를 가로막는 방해물도 없어 남한강의 바람과 햇살이 단지 구석구석까지 쉽게 드나든다.

주거동 1층을 필로티로 설계한 점도 좋다. 입주민들이 원활하게 출입할 수 있도록 동선을 확보하고 개방감도 높이는 일석이조 효과다. 입주민들의 소통장소로 계획한 중앙숲광장은 대형 소나무와 그늘막, 벤치 등으로 간결하게 꾸몄다. 어린이놀이터 2개소는 단지의 가장 앞쪽에 배치해 채광과 전망이 모두 좋다. 천장에 대형 탑라이트(선큰)를 3개소나 설치한 지하주차장에는 자연광이 흡수되어 쾌적한 느낌이 가득하다.

단지 내에는 골프연습장, 휘트니스 등 다양한 커뮤니티시설과 어린이집, 경로당이 준비되어 있다. 단지 바로옆에 일신건영이 공사 중인 대형 어린이공원까지 개장하면 입주민들은 풍부한 커뮤니티 시설을 누리게 된다. 도보 3분 거리에는 양평생활체육공원이 있다. 도시의 일터에서 지친 몸과 마음을 건강하게 회복하기에 손색이 없는 주거지로 보인다.



10



11

- 08 입주민들의 소통장소로 중앙숲광장을 계획했다.
- 09 주민운동시설 뒤편에 키 큰 소나무를 식재해 시원스러운 경관을 선사하고 있다.
- 10 1층을 필로티로 설계하고 진출입로의 개방감을 높였다.
- 11 종일 햇살이 들어오는 어린이놀이터
- 12 넓게 만든 지하주차장 주거동 출입구. 스테인리스 마감재를 적용해 고급스러움을 더했다.
- 13 안전성을 인정받은 자재와 친환경소재인 고무칩으로 조성한 단지내 놀이터.
- 14 지하주차장 3곳에 대형 탑라이트(선큰)를 설치했다. 자연채광이 뛰어나고 환기도 잘 된다.
- 15 단지 내에 어린이집과 다양한 커뮤니티시설이 구성되어 있다.



14



13



15

검단 금강펜테리움3차 센트럴파크 84m² 공간활용의 정점

금강주택(회장 김충재)이 인천 검단신도시에 금강펜테리움 3차 센트럴파크 1,049세대를 선보이고 있다.

단지는 1·2차 성공분양을 이끈 금강주택만의 특화설계와 다양한 시공 노하우가 적용된다.

전세대를 남향위주로 배치했고 4Bay 설계를 도입해 통풍과 채광을 극대화했다.

그중 공간활용이 가능하도록 혁신설계를 적용한 84m² B타입을 소개한다.

글 구선영 사진 김명식



거실+침실 3, 84m² 통합형 거실

침실 3과 거실을 통합해 넓고 시원한 공간을 만들고 있다. 따뜻한 컬러의 우드 인테리어를 적용한 통합형 거실은 감각적이고 편안한 분위기다. 바닥재는 포세린타일로 마감하고 우물천장을 적용해 천장고를 높여 개방감을 극대화했다. 1층 세대는 약 2.5m, 이외 층은 약 2.4m로 설계됐다. 이중창호를 적용해 탁 트인 조망은 물론 채광과 소음차단 효과를 높였다.

■ 전용면적 84m² B 평면



가변형 벽체: 2면 고급 슬라이딩 도어

맞통풍 구조 84m² B타입

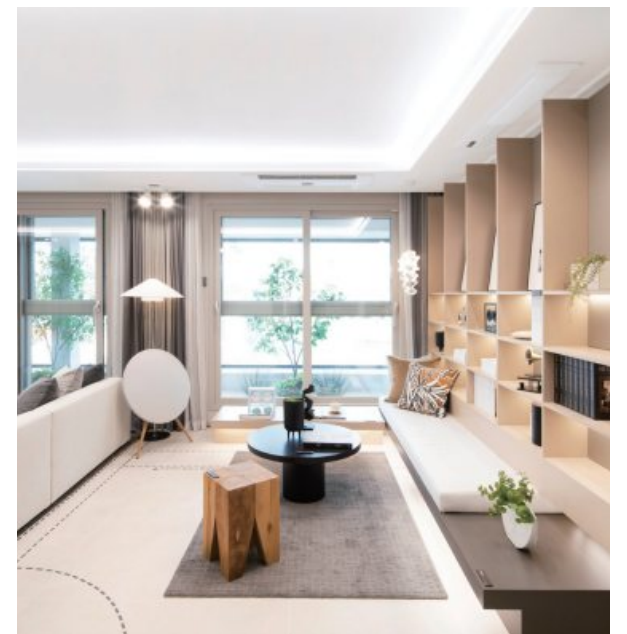
84m² B타입은 총 1,049세대 가운데 226세대를 공급할 예정이다. 4Bay맞통풍 구조로 침실은 2개 또는 3개로 선택이 가능하다. 욕실 2개, 거실, 주방, 드레스룸, 알파룸과 발코니로 구성되어 있다.

수납력 높은 현관

다양한 수납이 가능한 대형 팬트리와 오픈장으로 포인트를 준 신발장이 있는 현관이다. 신발장 하부를 띄우고 조명을 설치해 분위기를 살리고 있다. 현관 천장에 설치된 에어샤워기와 3연동 슬라이드 중문도 선택할 수 있다. 현관에는 다기능 일괄소등 스위치도 설치되어 있다.

가변형 침실

거실에 통합된 침실 3. 가변형 벽체를 선택 시에는 독립된 침실로 활용이 가능하다.





대형 알파룸

침실 3 맞은편에는 3연동 슬라이딩도어로 개방감과 고급스러움을 더한 다양한 공간 연출이 가능한 알파룸이 마련되어 있다. 알파룸을 팬트리로 활용시 시스템 선반이 설치된다.



순환동선 효율 꺾인 주방

주방쪽으로도 알파룸을 연결해 순환동선의 효율을 극대화했다. 일자형 주방의 벽과 상판은 고급스러운 색감의 세라믹타일로 마감되어 있다. 기본 선택시 타일과 인조대리석으로 마감된다.



우물천장 조명

주방 대면형 거실에 긴 우물천장을 만들어 개방감을 확보하고 조명으로 분위기를 살렸다. 거실에는 천장형 공기청정기가 기본으로 설치된다. 천장형 시스템에어컨은 유상옵션이다.



다양한 주방가구 옵션

키친장과 아일랜드 등 다양한 주방가구와 빌트인 가전을 옵션으로 선택해 편리하고 쾌적한 주방을 디자인할 수 있다. 주방 한쪽으로는 조명이 매립된 장식장을 두어 수납뿐만 아니라 분위기까지 우아하게 연출했다.

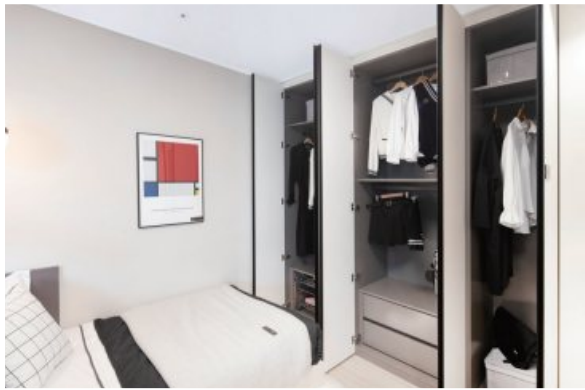


다용도 세탁실

주방 안쪽 세탁실은 세탁기를 배치하고도 다양하게 활용이 가능한 넓은 공간이 마련되어 있다. 수전이 별도로 설치되어 있어 손빨래나 애벌빨래시 유용하다.

공간활용도 높은 침실

침실 2 크기는 3.3×3.24m로 활용도가 높다. 방음과 단열에 용이한 이중창호를 넓게 디자인해 탁트인 개방감을 더하고 있다. 효과적인 수납이 가능한 붙박이장이 시공되어 있으며 붙박이장은 유상옵션으로 선택이 가능하다.



공용욕실

인조대리석 선반과 거울 일체형 슬라이딩도어 욕실장을 설치해 공간활용도를 높였다. 일체형 비데, 다기능 환기팬은 유상옵션으로 선택할 수 있다.



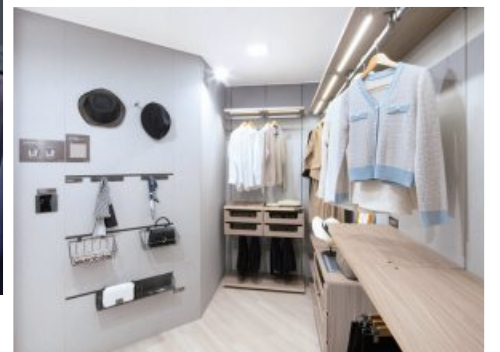
부부욕실

샤워부스가 설치되어 있으며 거울 일체형 오픈선반 욕실장과 일체형 매립 휴지걸이가 구비되어 있다. 절수효과가 탁월한 비데 일체형 양변기는 유상옵션이다.



안방

안방에는 공기청정기가 기본으로 제공되며 붙박이장은 유상옵션으로 선택 가능하다. 안방 안쪽으로는 파우더룸과 드레스룸이 있다. PET소재로 마감한 오픈장 형태의 화장대를 기본으로 제공한다.



고급형 드레스룸

드레스룸은 벽판넬 시스템선반으로 공간활용도를 높였다. 4계절 옷을 넉넉하게 수납할 수 있는 벽판넬 시스템선반은 유상옵션이다.

PLUS INFO

검단 금강펜테리움3차 센트럴파크 분양 정보



사업개요

위치 인천시 서구 불로동 산54번지 일원

(검단신도시 AA23BL)

건축규모 지하 3층 ~ 지상 25층, 10개동

세대수 1,049세대 **타입** 전용면적 74㎡·84㎡ A·B,

98㎡ A·B **대지면적** 6만 573㎡ **건축면적** 9,249㎡

연면적 17만 9,054㎡ **용적률** 194.86% **건폐율** 15.27%

주차대수 1,438대 **시공** 금강주택



1,049세대 대단지엔 인프라 풍부한 '다세권' 교통·교육·자연 '3박자'

인천 서구 검단신도시 AA23블록에 들어서는 금강펜테리움3차 센트럴파크는 전국적인 주택청약시장이 어려운 상황에서도 지난 3월 실시한 청약접수에서 2.63대 1의 청약경쟁률을 기록하며 선전했다. 2021년 검단신도시 역대 최고경쟁률을 기록한 '검단역 금강펜테리움 더시글로1차'에 이어 흥행에 성공한 '더시글로2차'의 후속단지로서 관심을 끈 것으로 보인다.

단지는 지하 3층~지상 최고 25층, 10개동 총 1,049세대 규모로 조성된다. 타입별로는 △74㎡ 386세대 △84㎡A 120세대 △84㎡B 226세대 △98㎡A 192세대 △98㎡B 125세대로 구성됐다.

안정적인 생활편의를 갖춘 점이 눈에 띈다. 인천도시철도 1호선 연장 신설역(102역)이 가까이에 예정돼 있고 서부권 급행철도(GTX-D) 노선이 인근에 들어설 계획이다. 신설역을 중심으로 형성될 상업지구(예정)와 커널콤플렉스(예정)가 단지와 인접해 있고 검단신도시내 계획된 종합의료시설 부지도 가깝다.

교육여건도 우수한 편이며 녹지가 3면을 감싸고 있는 대표적인 '공세권' 단지이기도 하다.



조종수

대한주택건설협회
대구광역시회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 대구광역시회 제11대 회장
- (주)서한 회장
- 대구경영자협회 부회장

역임

- 대한건설협회 대구광역시회 회장
- 대구상공회의소 20대, 21대 부회장
- 대구, 경북지구 ROTC 회장
- 영남대학교 ROTC 동문회장

수상

- 2011년 주택건설의 날 동탑산업훈장
- 2013년 건설윤리경영 대상
- 2014년 대구광역시표창
- 2014년 국무총리 표창
- 2014년 명예대구은행인상
- 2017년 LH건설업체부문 고객품질 최우수상
- 2020년 대한민국 일자리 유공 포상(국무총리상) 외 다수 수상

“지역 주택산업 발전 해법 모색, 건설명가 대구의 명예를 되찾겠습니다”

지난해 10월 대구광역시회 제11대 회장으로 취임한 조종수 (주)서한 회장을 만났다. 조 회장은 취임 후 회원사들과 업계 현안을 논의하고 발전 방향을 모색하는 수요 모임을 만들고, 대구를 조정대상지역 위축지역으로 지정하기 위한 준비를 서둘렀다. 대구지역에 닥친 주택산업 위기를 극복하고 건설명가 대구 재건을 위한 행보를 활발히 이어가고 있는 것으로 보인다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 대구시회장에 취임한 소감은?

건설업에 몸담은 지 50년이 되어 간다. 1983년 서한에 입사해 지금껏 일해 왔으니 대구에서 활동한 기간만도 40년이다. 2015년 대한건설협회 대구시회 회장을 맡은 바 있고, 대구상공회의소 부회장도 2차례 역임했기 때문에 우리 지역 건설업계의 역사와 현황을 누구보다 잘 알고 있다.

그동안의 경험과 노하우를 살려 한 차례 더 대구 지역 건설업계의 발전을 위해 봉사하는 기회를 가졌으면 좋겠다는 생각으로 대구시회 회장직을 수락하게 됐다.

Q. 수요 모임을 시작했다고 들었는데.

회장, 혹은 임원 몇 명만으로 할 수 있는 일이 많지 않다. 우리 시회에 가입한 회원이 320여명 정도 되는데 이분들과 함께 지금의 대구 주택업계가 겪고 있는 위기를 타계해 나가려고 한다.

매달 두번째 수요일에 만나는 수요 모임을 만들고

3월까지 3차례 모임을 열었다.

참석자 가운데는 시행사 대표도 있고, 시공을 겸하는 회사 대표도 있다. 이 자리에서 다양한 이야기들이 오가고 있다. 얼마전에는 중앙회 위기대응TF 위원으로 활동하는 회원이 수요 모임에 나와 소식을 전하고 의견들을 나눴다.

최근 수요 모임에서 가장 큰 화두는 미분양 문제다. 대구에 주택공급이 넘치고 있으니 우리라도 공급 물량을 최소화하자는 뜻을 모으기도 했다. 이런 것도 나름의 자구책이라고 생각한다. 그밖에 대구 지역 내에서 뿐만 아니라 다른 지역에서 활동하는 회원들의 이야기를 들으며 보다 큰 안목을 갖게 되는 것도 도움이 된다.

Q. 대구시회를 어떤 방향으로 이끌어 나갈 계획인지?

대구시회가 대구 지역 주택업계의 발전을 이끄는 컨트롤타워 역할을 할 수 있기를 바란다. 앞으로 좋은 강사도 불러 함께 공부하고 함께 성장하며 업계에 좋은 영향력을 전파해 나갈 계획이다.

과거 대구는 주택건설업 명가들이 즐비하던 곳이다. 대구의 주



올해 1월 11일 대구시회 사무처에서 열린 신년인사회

택업체들이 아파트 신평면이나 단지 특화설계를 선도해 나가기도 했다.

지금도 어려운 시기이긴 하지만 주택품질 향상에 대한 노력을 멈춰서는 안된다. 우리 스스로 수요자가 원하는 품질의 집을 더 잘 짓기 위해 노력한다면 옛날의 명성과 명예를 되찾을 수 있을 것이라고 생각한다. 대구시회는 이러한 생각들을 공유하고 공론화하는 역할도 하게 될 것이다.

Q. 대구 주택시장이 어려운 것으로 안다.

지난해 9월 이후 대구 미분양주택이 급격히 증가해 1년 만에 1만 가구가 넘어섰다. 또, 올해 입주물량이

3만 6,000여 가구 예정되어 있다. 준공후 미분양까지 더해지면 전국에서 가장 어려운 상황이 될 것이다.

우리의 자구 노력도 반드시 필요하지만 그것만으로는 한계가 있다. 지금은 정부 차원에서 상황이 더 심각해지지 않도록 탈출구를 만들어주어야 한다.

Q. 대구에 집중된 미분양, 해법이 있겠나?

우선 대구시를 조정대상지역 중 위축지역으로 지정할 필요가 있다. 주택법에 지정할 수 있는 근거도 있다. 대구시회와 중앙회가 협력하여 미분양 증가, 주택거래 감소가 심각한 대구시를 위축지역으로 지정해 줄 것을 국토교통부에 요청하기 위해 준비해왔다.

위축지역으로 지정 후 세제, 금융, 청약 등에 인센티브를 부여하는 방법으로 대구지역 주택시장의 조기 정상화를 꾀해야 한다.

Q. 지난 3월 21일 홍준표 대구시장을 만났는데.

홍준표 시장이 올해 2월초 '인허가 중단'이라는 특단의 카드를 내놔다. 전국에서 미분양 물량이 가장 많은 대구시가 신규 주택사업 승인을 전면 중단한 것이다. 미분양 해소가 다급한 시점에서 홍 시장이 적절한 신호를 주었다고 생각한다.

지난 3월 21일 정원주 중앙회장, 노기원 전 대구시회장과 함께

조종수 회장은 지난해 10월 25일 제15차 정기총회에서 회장에 선출됐다.



올해 1월 29일 윤상현 국회의원과 함께한 간담회

대구시청을 방문했다. 홍 시장을 직접 만나 업계의 어려움을 전달하고, 대구가 조정대상지역(위축지역)으로 지정될 수 있도록 공동대응을 요청했다. 이날 대구시 주관의 '사랑의 집수리사업'에 중앙회가 3,000만원의 후원금을 전달하기도 했다.

홍 시장은 지속적으로 미분양 해소 및 주택시장 안정화 방안을 마련하는 등 연착륙할 수 있도록 모든 수단과 방법을 강구하고 있다고 말했다. 앞으로도 대구시와 긴밀하게 협력해 나갈 생각이다.

Q. 대구 지역의 또 다른 문제는?

대구에서는 지역업체들이 재개발사업에도 많이 참여하고 있다. 현재 토지를 확보하고도 부동산PF가 막혀 착공하지 못하는 단지가 42개 정도 되는 것으로 파악된다.

재개발 사업의 경우 장기간 비워 두면 우범지대가 될 우려가 높다. 부동산PF가 재개발 수 있어야 하는데, 이 역시 정부 차원의 대책이 필요하다.

Q. 회원사에 당부하고 싶은 말이 있다면?

주택사업자들이 당면한 과제에만 몰두해서는 안 된다고 강조하고 싶다. 주거도 복지라는 생각으로 서민들에게, 대구시민들에게 어떤 집을 지어서 베풀 것인지 생각해야 한다. 그런 목적으로 주택사업을 하면 이익은 알아서 따라온다는 것을 40년 경험을 통해 깨달았다.

서한의 경우 무척 어려운 시기에 협력업체의 도움과 지역주민들의 응원으로 기사회생한 경험이 있다. 우리 회원사들도 어려운 때일수록 지역주민들로부터 받은 사랑을 기억하고 힘내주시길 바란다. 기업이 성장한 만큼 그 이익을 지역사회에 환원하는 것이 향토기업의 책무라는 점도 잊지 않았으면 한다.

지난 3월 21일 조종수 회장은 정원주 중앙회장, 노기원 전 대구시회장과 함께 홍준표 대구광역시장을 면담하여 주택업계 어려움을 전달하고, 대구광역시가 주관하는 사랑의 집수리사업에 후원금을 전달했다.

조종수 회장 취임 직후인 지난해 11월 개최한 신입임원 연수



‘1.3대책’ 이후 부동산시장 동향과 대응방향

올해 초 정부가 1.3대책을 발표한 이후 주택시장에 변화가 감지되고 있다.
지금 시점에서 정부는 부동산시장 정상화를 위한 고삐를 늦춰서는 안 된다.
시장기능이 제대로 작동할 수 있는 기회로 삼아야 한다.



두성규
목민 경제정책연구소 대표

1.3대책 이후 완만한 효과, ‘초양극화’는 문제

지난해 하반기 이후 고금리 시대로의 급격한 진입에 따른 충격에서 국내 부동산시장이 쉽사리 헤어 나오지 못하고 있다. 이를 지켜보던 윤석열 정부는 2023년 벽두에 서울 강남3구·용산구를 제외한 모든 곳의 부동산 규제지역을 해제하고 분양권 전매제한 기간을 대폭 줄이는 등 주택시장 연착륙을 위한 ‘1.3대책’을 발표하며 적극적으로 대응에 나섰다.

이에 부동산시장에서는 다주택자에 대한 규제 완화, 실거주 요건 완화까지 포함된 전방위적 규제 완화조치로 그나마 가격하락의 급락세가 줄어드는 등 완만하게나마 효과가 나타나고 있는 듯하다.

다만 아쉬운 부분은 정책의 효과가 서울과 수도권 그리고 지방 등 지역별로 온도 차가 분명하게 확인될 정도로 ‘초양극화’를 보인다는 점이다. 또한 종부세를 비롯한 세제 분야나 재건축초과이익 환수 그리고 민간택지에서의 분양가상한제 등 관련 제도의 본질적 개선까지는 아직도 갈 길이 멀다는 점일 것이다.

아마도 정책의 완성단계에서 요구되는 입법과정이 여소야대라는 벽 앞에 가로막혀 별다른 진전을 보이지 못하고 있기 때문일 것이다.

미분양방치 시, 시행·시공사 줄도산 위험

금리인상의 급격한 진행에 따른 충격과는 수요충뿐만 아니라 공급의 핵심을 담당하고 있는 건설현장에도 고스란히 전해지고 있다. 원자재가격은 급등하고 건설 인건비도 크게 상승하는 등 공사원가의 상승이 불가피한 상태에서, 사업비 조달환경은 더욱 악화 일로를 겪는 등 건설업체의 위기 탈출구가 거의 보이지 않는다.

또한 움츠린 수요심리로 청약시장에선 찬바람이 불고, 분양가격은 더욱 추가 인하를 요구받고 있는 것이 작금의 시장 분위기다. 그럼에도 건설업체로서는 미분양 혹은 수익성 악화를 지켜볼 수밖에 없는 처지에 놓여 있다.

특히 미분양의 급증은 건설업체의 존폐 여부를 위협하는 상황으로까지 연결될 수도 있다는 점에서 예사롭게 볼 일이 아니다. 올 1월 기준 전국 미분양 아파트는 총 7만 5,359가구로 전년 동월(2만 1,727가구) 대비 274%(5만 3,632가구)가 늘었으며 증가 속도도 빨라지고 있다.

주무장관은 미분양이 10만호가 될 것을 각오해야만 하고 좀 더 주택가격의 거품이 꺼져야 한다고 하지만, 이는 미분양 상황을 방치함으로써 중소건설사들을 파국으로 내모는 것과 다름이 없다. 특히 준공 후 미분양 단계에 이르면 시행사와 시공사의 줄도산 가능성도 배제할 수 없다.



주택시장의 구조적 문제점을 해소하고 중장기적으로 안정적인 시장을 구축하려면

이전 정부의 과도한 간섭 및 규제중심의 낡은 정책추진방식을 과감히 벗어던져야 한다.

주택건설업체들이 어려운 환경속에서도 묵묵히 주택건설에 매진할 수 있는 제도적 환경도 마련해주어야 한다.



주택공급 ‘이상징후’, 윤석열 정부 ‘270만호’ 난항

우리가 간과해선 안되는 것이 있다. 바로 국내 부동산시장 침체에 따른 주택공급 전선의 이상징후다. 올해 들어 건축허가, 착공, 준공 모두가 감소세다. 시각을 좀 더 크게 가져가면 공급의 한 축을 담당하는 민간건설업체가 지금의 위기 상황에서 제대로 벗어나지 못할 경우 현재 정부가 추진 중인 3기 신도시 등 중장기적 관점에서의 수급균형을 위한 공급계획도 흐트러질 수 있다.

뿐만아니라 부동산시장에 지속적인 불안 요인으로 작용할 가능성도 배제할 수 없다. 윤석열 정부의 임기내 270만호 공급이 물거품이 될 수도 있고, 3기 신도시 건설의 추진동력도 약화될 수 있다. 한참 법제화 움직임이 일고 있는 1기 신도시 정비계획도 앞날이 녹록치 않을 수 있다. 또다시 공급부족에 따른 가격 상승으로 이어지는 굴레에 빠질 수도 있는 것이다.

게다가 금리인상에 따른 사업성 하락 때문에 사업비 조달이 어려워지고 금융권의 몸 사리기로 인해 부동산PF 단계에서 거의 막혀있다. 최악의 경우 건설사들이 유동성 위기를 겪거나 부도를 맞게 되면 고금리에 따른 자금시장 경색이 금융시장 붕괴까지 연결될 수 있다.

정부는 부동산시장 회복 기회 놓치지 말아야

그나마 현재의 국내 부동산시장은 ‘1.3대책’ 등에 힘입어 급매물 소화 등에 따른 거래가 늘어나고 있어 고무적이다. 2022년 하반기 이후 약세를 보여온 실거래가지수도 7개

월 만에 처음 상승 전환하는 등 분위기 전환 조짐도 일부에서나마 등장하고 있다.

국토연구원에 따르면, 올해 2월 전국 주택 매매시장 소비심리지수도 102.1로 나타나 2022년 6월(103.0) 이후 가장 높은 수치를 보이고 있다. 이는 6개월 만에 소비심리가 하락에서 벗어나 보합국면으로 돌아선 것을 의미한다.

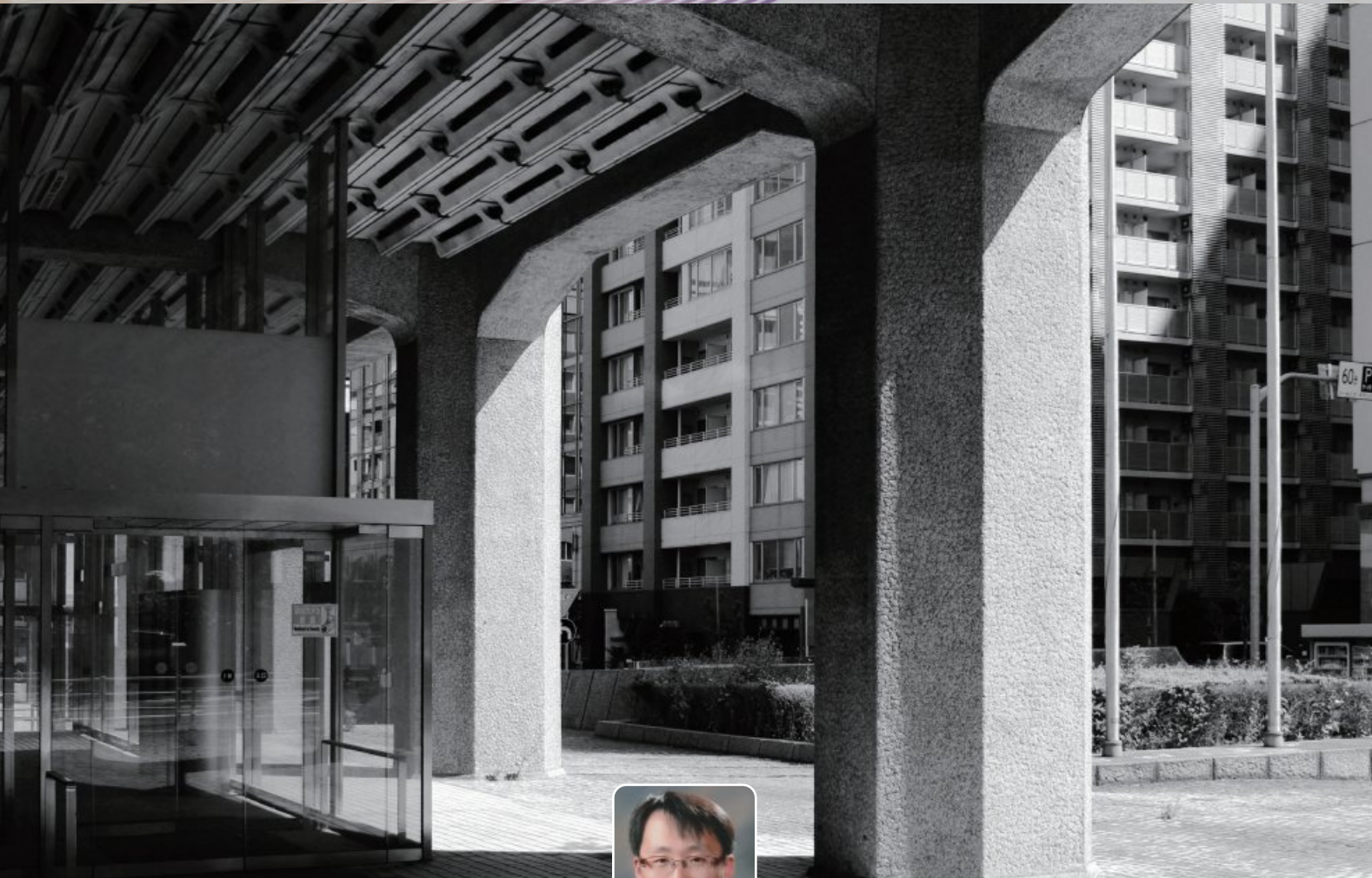
이제 우리는 윤석열 정부의 출범을 계기로 부동산시장을 제자리로 돌려놓을 수 있는 기회를 얻게 되었다. 주택시장의 구조적 문제점을 해소하고 금리변동과 상관없이 중장기적으로 안정적인 시장 상황을 구축하려면 이전 정부의 과도한 간섭 및 규제중심의 낡은 정책추진 방식을 과감히 벗어던져야 한다. 그래서 시장기능이 제대로 작동할 수 있도록 해야 한다.

또한 힘겹게 주택을 마련했거나 계획 중인 2030세대를 중심으로 한 ‘영끌족’들의 탄식과 절망감을 해소할 수 있는 청약제도의 보완과 세제의 구조적 개편 등으로 희망의 메시지를 안겨주어야 한다.

동시에 주택건설업체들이 어려운 환경하에서도 장기적 안목으로 어려움을 딛고 묵묵히 주택건설에 매진할 수 있는 제도적 환경을 구축하는 것이 중요하다.

그래야만 주택시장의 수요와 공급 등 모든 측면에서 시장이 제대로 유지되고, 국민도 더 이상 부동산시장의 변동성에 휘말려 고통받는 일이 없이 주거 안정의 큰 틀 위에서 행복한 삶을 영위할 수 있게 될 것이다.

저층 필로티 건물의 내진성능 확보와 내진갈고리



글 김태완
강원대학교 교수

튀르키예 강진 소식에 우리 국민들은 지진으로 인한 건물 붕괴의 위험에 대해 다시 한번 경각심을 느끼게 됐다. 우리나라도 2017년 발생한 포항 지진에서 큰 피해를 입었으며, 특히 필로티 구조로 지어진 다세대·다가구 주택의 피해가 컸다. 이후 필로티 구조의 내진성능 확보를 위해 적용되기 시작한 선진기술을 비롯해, 최근 활발히 개발되고 있는 경제적인 대안공법들을 숙지하고 주택건설현장에서 실천해야 할 것이다.

지진 대비 강화에도, 포항 지진시 필로티 건물은 피해

최근 튀르키예 강진으로 수많은 건물이 붕괴하여 큰 인명 피해가 발생했다. 해외에서 이 같은 큰 지진이 발생하면 국내에도 늘 지진과 관련한 많은 이슈가 거론되곤 한다. 하지만 이번에는 튀르키예 현지의 피해에 관한 관심이 집중되었을 뿐 지진에 대한 국내의 대비 상태에 관한 언급은 이전에 비해 많지 않은 것으로 보인다.

다양한 이유가 있을 수 있겠지만 긍정적으로 보자면 이전의 경주 및 포항 지진으로 지진에 대한 대비가 과거에 비해 강화되었기 때문이라고 할 수 있다.

2002년 9월 주차장 기준이 강화된 이후 급격히 늘어난 필로티 구조의 저층 소규모 다세대·다가구 주택은 2017년에 발생한 포항 지진에서 큰 피해를 입었다. 피해는 주로 <그림 1>에서 보는 것처럼 필로티층이라 불리는 1층의 기둥과 코어 벽에서 발생했다.

이처럼 큰 피해가 발생한 원인을 살펴보고, 이후 강화된 필로티 건물의 내진설계기준과 지침에 실린 기둥 띠철근 갈고리 상세를 중심으로 소개하고자 한다.

필로티 1층, 낮은 횡력 저항력과 철근량 부족이 원인

필로티 건물의 2층 이상은 수많은 벽체로 이루어진 반면에 1층은 주차 공간 확보를 위해 대부분 기둥으로 이루어져 있다. 이에 따라 1층은 상대적으로 매우 낮은 횡력 저항 능력을 지녀 피해가 집중될 수밖에 없는 구조다.

이렇게 불리한 조건에 더해서 1층 기둥의 띠철근과 벽체 수평 철근의 양도 부족했다. 이들은 대부분 D10 철근이 300mm 간격으로 배근 되어 있었다. 건물의 형태나 규모와 관계없이 모두 같은 배근이 사용된 이유는 횡 방향으로 작용하는 지진력에 관심이 적었기 때문이다.

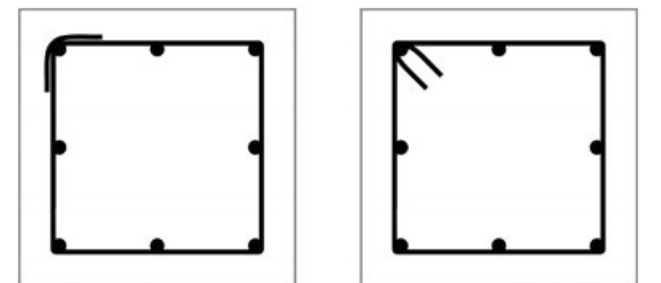
중력이 작용하는 수직 방향에 대해서는 필요한 철근의 양을 경험적으로 알고 있어 기둥의 주철근과 벽체의 수직 철근의 양은 충분했다. 하지만 지진력이 작용하는 횡 방향에 대해서는 인식이 부족하여 기본철근만 배근한 것이다.



<그림 1> 포항지진에서 필로티 건물의 피해

필로티 기둥 띠철근에 비내진갈고리 사용도 원인

피해에 영향을 미친 더 결정적인 이유는 기둥 띠철근의 갈고리였다. 갈고리는 <그림 2>와 같이 90도와 135도 갈고리로 나누며 전자는 비내진, 후자는 내진갈고리로 구분한다. 지진으로 기둥이 거동할 때 띠철근은 기둥의 코어 콘크리트를 보호하고 주철근이 휘는 좌굴현상을 방지한다.



<그림 2> 띠철근 갈고리, 비내진(왼쪽), 내진(오른쪽)

포항 지진에서 피해가 발생한 기둥은 모두 비내진갈고리가 사용되었고 지진 후 완전히 풀려 있었으며 <그림 3>처럼 코어 콘크리트가 파괴되고 주철근의 좌굴이 발생했다. 이러한 결과로 기둥은 지진력이 가해졌을 때 연성 거동을 전혀 하지 못하고 파괴됐다.



<그림 3> 기둥 띠철근 갈고리 풀림

2018년 ‘필로티 건축물 구조설계 가이드라인’ 마련

포항 지진 발생 직후 국토교통부는 대한건축학회에 의뢰해 필로티 건물의 피해 발생 원인을 파악하고 그것을 방지하기 위한 기준 및 지침을 마련하도록 했다. 그 결과로 2018년에 ‘필로티 건축물 구조설계 가이드라인’에서 필로티 건물의 내진설계와 관련한 사항들을 상세히 제시했으며, 2019년에 개정된 ‘건축물 내진설계기준(KDS 4117 00)’에서도 관련 사항들을 구체적으로 명시하게 되었다.

개정 기준에서는 앞서 부족하다고 언급한 기둥 띠철근과 벽체 수평 철근량 및 띠철근의 135도 갈고리 등에 관해 명시적으로 규정하고 있다. 더불어 행정적으로 설계자는 ‘내진설계 체크리스트’를, 공사 시 감리자는 ‘내진설계 품질관리 체크리스트’를 허가권자에게 제출하도록 했다.

이처럼 설계에서 시공, 감리 단계에까지 내진설계기준을

정확히 따랐는지 확인하는 절차를 명시함으로써 이후 건설되는 필로티 건물은 내진성능 확보에 무리가 없을 것으로 생각한다.

띠철근에 ‘135도 내진갈고리’ 시공이 가장 중요

한 가지 걱정되는 부분은 기둥 띠철근의 135도 내진갈고리 시공이다. 기둥의 내진성능 확보에서 가장 중요한 부분은 띠철근이 자신의 역할을 충분히 하는 것이다.

역할을 다하기 위해서는 지진 시 띠철근의 갈고리가 풀리지 않아야 하며, 이를 보장하는 것이 내진갈고리다. 하지만 내진갈고리 시공을 위한 추가적인 노력이 필요하므로 저층 필로티 건물을 건설하는 소형현장에서는 부담이 큰 것이 현실이다.

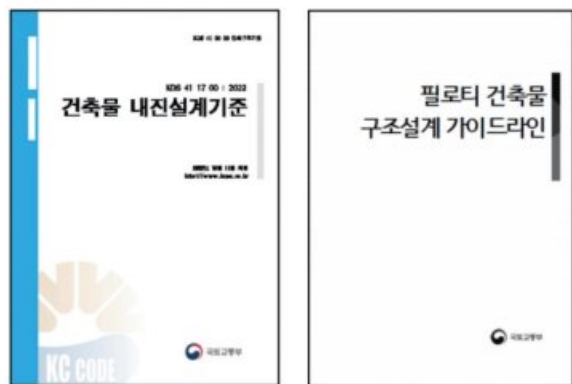
그렇더라도 내진갈고리는 필로티 건물의 내진성능 확보를 위해서 반드시 만족해야 할 조건이다.

갈고리 사용 안고도… 경제적인 대안공법 개발 활발

필로티 건물의 내진성능을 확보하고자 135도 갈고리를 사용하지 않고도 띠철근의 역할을 충분히 발휘할 수 있도록 하는 대안 공법이 활발히 개발되고 있다. 그 방법은 90도 갈고리를 사용하면서 추가적인 철물을 통해 지진에 거동 시 갈고리가 풀리지 않도록 유도하는 것이 대부분이다. <그림 5>는 추가적인 철물의 한 예로 ‘ㄷ’자 형태의 체결



<그림 5> ‘ㄷ’자 체결 클립의 형상



<그림 4> 건축물 내진설계기준 및 가이드라인

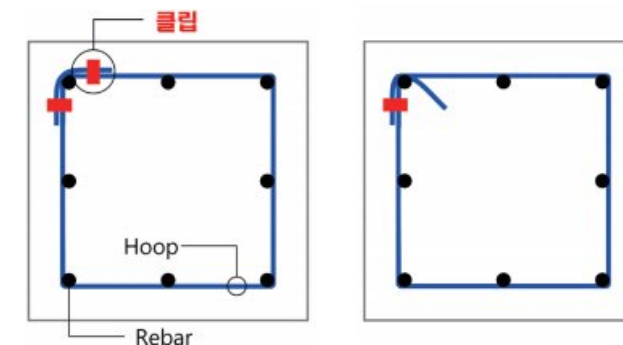
클립을 보여주고 있다. 이 체결 클립은 띠철근이 만나는 곳에 설치하는데 띠철근이 클립의 골에 위치하도록 <그림 6>처럼 조립한다.

‘ㄷ’자 체결 클립은 다양한 형태에 적용할 수 있는데, 단일 띠철근을 사용할 때는 <그림 7>과 같이, 복수 띠철근을 사용할 때는 <그림 8>과 같이 설치할 수 있다.

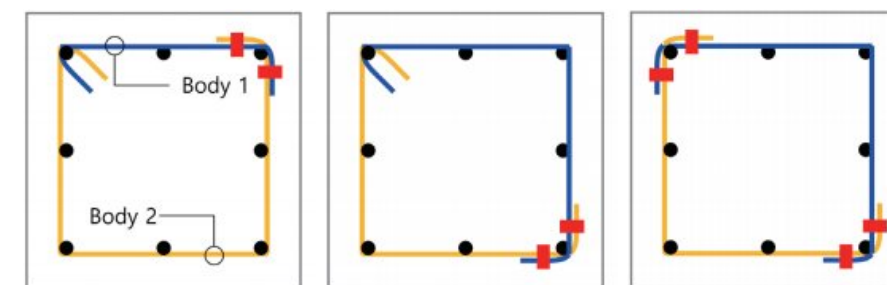
‘ㄷ’자 클립을 사용하면 135도 내진갈고리에 비해 시공성을 개선하고 공기를 단축할 수 있다. 그런데 이와 같은 공



<그림 6> 체결 클립이 설치된 사례



<그림 7> 일체형 체결 클립 상세도 (단일 띠철근일 때)



<그림 8> 분리형 체결 클립 상세도 (복수 띠철근일 때)



법은 기준에 명시되어 있지 않으므로 전문 학회 또는 기관에서 인증 절차를 거쳐 확인받아야 적용할 수 있다. 135도 내진갈고리와 동등한 성능을 발휘할 수 있는 것으로 인정받아 현장에 적용하면 내진 안전성 확보에 아무런 문제가 없다.

소형주택 내진성능 확보 위해 참여자 모두 노력해야

상대적으로 중산층 이상이 거주하는 고층아파트 건물은 대형건설사들이 설계 및 시공하여 품질에 대한 불안감은 적다고 볼 수 있다. 반대로 서민들의 주거로 사용되는 저층 필로티 건물은 상대적으로 작은 규모의 건설사들이 담당하고 있는데 품질에 대한 의구심이 있는 것이 현실이다. 포항 지진 이후에 강화된 기준 및 절차로 인해 새로 신축하는 필로티 건물의 내진 안전성을 확보하는 기본 요건을 갖추었다고 본다. 하지만 설계자, 시공자와 감리자, 허가를 담당하는 공무원 모두의 노력도 함께 있어야 할 것이다. 모든 참여자는 다소 과해 보일지라도 기준 및 절차가 내진성능 확보를 위해 꼭 필요한 조치라는 것을 이해하고 잘 실천해주시기를 바란다.

불행 중 다행으로 포항 지진에서 필로티 건물의 완전 붕괴는 발생하지 않았으나, 만약 지진의 강도가 조금이라도 더 강했다면 붕괴도 발생했을 것이다. 건설현장에서 기준과 절차에 따라 시공한다면 서민들의 주거인 저층 필로티 건물이 지진 때문에 발생하는 위험을 크게 줄일 수 있을 것이다.

건설용어 우리말 다듬기 Ⅱ

우리나라의 전문용어에는 일본어로 표시된 단어가 많다.

특히 건설현장과 행정사무에서는 일본식 표현이 많은 비중을 차지한다.

3월호에서는 한자와 영어로 표시된 건설용어를 우리말로 순화해서 소개했다.

이번 호에서는 건설현장에서 사용되는 일본어 표현이 어떤 것이 있는지 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

출처 : 한국도로공사 우리길우리말, 대한건축학회 건축용어사전

나라시 ならし

고르기

평평하게 고르는 것

단도리 だんどり

준비

공사를 원활하게 착수하기 위하여
사전에 준비계획을 세우는 것

데나오시 でなおし

재시공

한번 시공한 것을 고쳐서
다시 시공함

노바시 のば-す

늘이기

패널이나 합판, 철근, 파이프 등의
자재의 길이를 늘임

오사마리 おさまり

마무리·정리

일을 할 때 체계적으로
진행하거나 끝 마무리를
완벽하게 해내는 것

호로 ほろ

덮개

적재함에 짐을 실은 뒤 비를 맞거나
떨어지는 것을 막기 위해 위에
씌우는 덮개



시다 したばり

보조원

거들어 주는 일을
맡아 하는 사람

데모토 てもと

보조근로자

기능공을 도와 함께 일을 하는
보조공

데마찌 てまち

작업대기

일거리가 없어서 두 손 놓고
 기다리거나 그와 비슷한 상태

메지 めじ

줄눈

벽돌이나 돌을 쌓을 때 사이사이에
채움재를 바르거나
채워 넣는 부분

사시깅 さしきん

삽입근

벽, 바닥판, 계단 등의 콘크리트 접속 부분의
구조적 일체화를 위해 삽입하는
보강철근



빠빠 पे-パー

사포

쇠붙이의 녹을 닦거나 물체의 표면을
다듬는데 쓰는 금강사나 유릿가루,
규석 등의 가루를 발라 붙인
천이나 종이

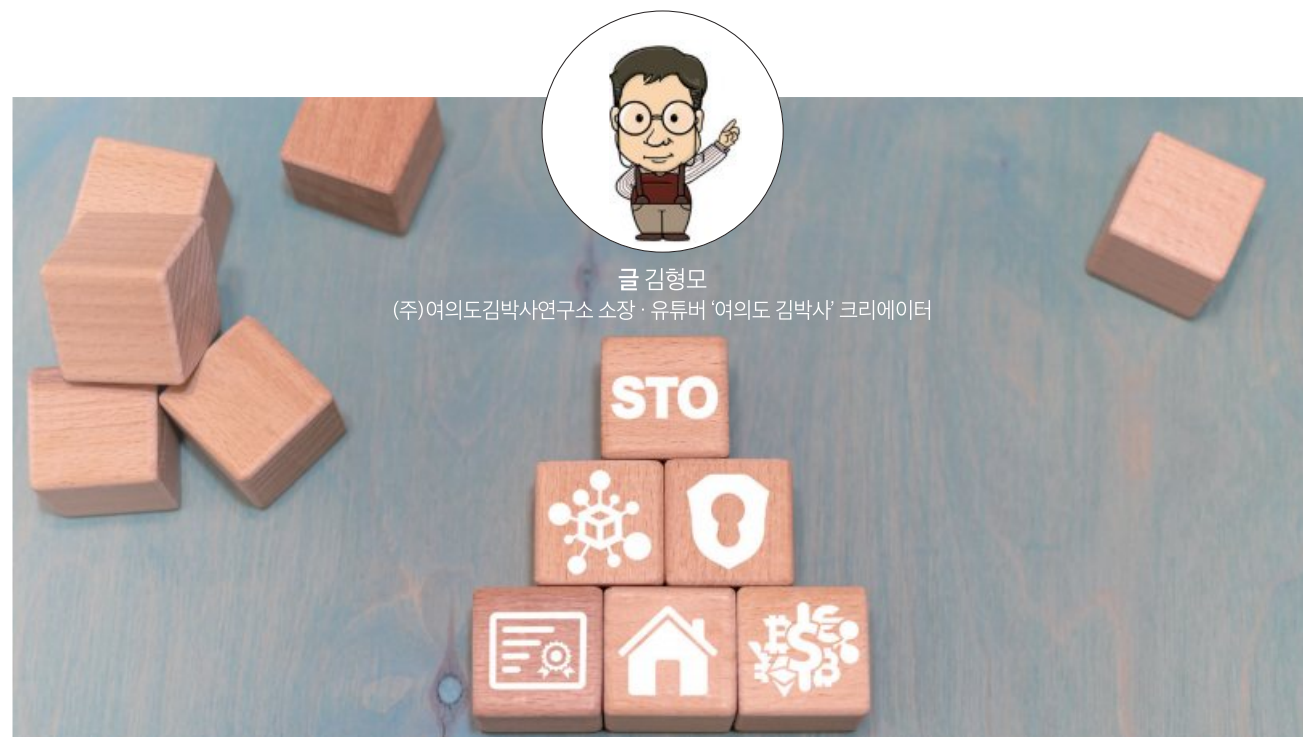
헤베 へいぺい

제공미터

미터법에 의한 넓이 단위로
한 변의 길이가 1m인
정사각형의 넓이(1m²)

토큰증권(STO)과 부동산

부동산, 미술품 등 다양한 자산을 분할 소유(조각투자)할 수 있는 토큰증권 발행 유통이 급물살을 타고 있다. 최근 전단계 발행이 어려워진 부동산 시장에서 토큰증권은 브릿지론과 미분양 물건 등의 해결에 많은 솔루션을 줄 것으로 기대된다.



토큰증권, 빠르면 2024년 발행 유통될 전망

우리나라는 증권법에서 다양한 증권들의 발행, 유통, 운용에 관한 내용을 규정하고 있다. 이중 지분증권, 채무증권, 파생결합증권, 증권예탁증권은 이미 운용이 되고 있으나, 비금전신탁 수익증권과 투자계약증권은 법적인 규율이 미비한 상태로 존재하고 있다.

그러던 중 금융위원회는 2023년 2월 6일 ‘토큰증권 발행·유통 규율체계 정비방안’을 발표한 데 이어 3월 6일에는 전자증권법과 자본시장법 개정안을 2023년 상반기에 국회에 제출하겠다고 밝혔다. 토큰증권이 빠르면 2024년 발행·유통될 전망이다.

토큰증권은 현실 세계의 자산을 토큰화한 것이다. 부동산

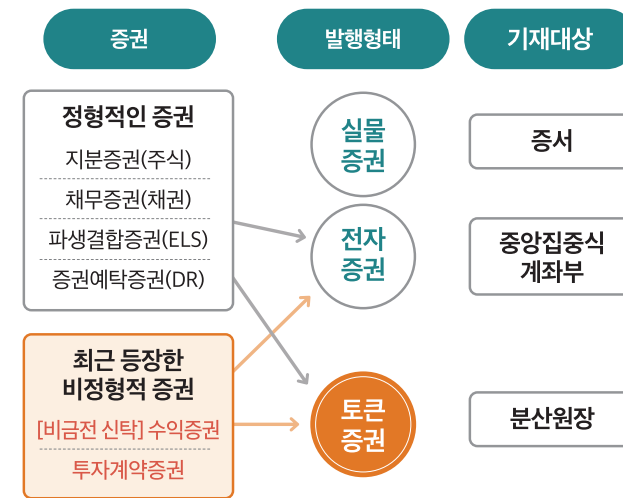
산, 음원, 미술품 등 실물자산을 신탁해 발행한 비금전신탁 수익증권을 기초자산으로 증권(토큰증권)을 발행하며 이때 블록체인 기법을 이용한다.

대표적인 토큰증권으로 카사코리아의 DABS(Digital Asset Back Security)가 있다. 건물을 매입하여 신탁사에 신탁하고 신탁사의 수익증권을 기반으로 증권을 발행해 다수의 투자자에게 투자금을 유치한 후 운영수입과 매각수입을 배당하는 방식으로 운영된다.

부동산 PF 브릿지론에 유용한 토큰증권

토권증권은 부동산 PF의 브릿지론에도 응용을 할 수 있다. 지금까지 브릿지론은 시행사가 토지계약 후 계약금

금융위원회 토큰증권 발행·유통 규율체계 정비방안



10%를 지급하고, 브릿지론으로 1순위(금융기관)와 2순위(후순위, 증권사) 등에서 자금을 동원해 토지를 인수했다. 사실 브릿지론에서는 후순위를 모집하는 데 상당한 어려움을 겪는다. 하지만 토큰증권을 이용하면 여러 투자자를 모집하여 리스크를 분산할 수 있고, 1인당 투자금이 적어 모집도 용이할 수 있다.

예를 들어, 100억짜리 토지를 인수할 때 계약금 10억은 시행사가, 60억(LTV 60%)은 금융기관에서, 나머지 30억은 1인당 1,000만원씩 300명에게 토큰증권을 발행하면 된다.

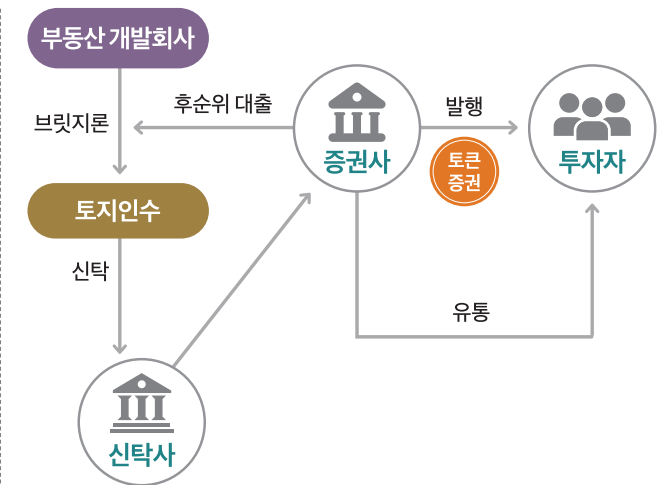
블록체인기법 이용해 보안·편리성 높여

토큰증권은 기존의 전자증권이 아닌 블록체인 기법을 이용해 발행하기 때문에 보안과 편리성이 높다. 개발사 또는 시행사는 블록체인으로 토큰을 발행할 수 있는 증권사를 통해서만 토큰증권 발행이 가능하다.

또한 발행된 토큰은 거래소를 통해 비교적 손쉽게 유통할 수 있다. 상장된 리츠를 거래소에서 매각할 수 있는 것과 같은 이치다. 부동산거래의 어려움 가운데 하나가 매각이 어렵다는 점인데, 이렇게 거래소를 통하면 언제든지 매각해 현금화할 수 있다.

토큰증권은 외국에서는 증권형 토큰으로 불린다. 우리나라에서 토큰증권이라는 이름으로 명명한 것은 사람들이

부동산 토큰증권 브릿지론 구조(STO)



가상자산인 비트코인이나 이더리움 등과 혼동하지 않고, 블록체인의 기술을 이용하여 발행된 증권이라는 것을 강조하기 위해서다.

브릿지론, 미분양 물건 해결에도 도움될 것

홍콩 등 외국에서는 토권증권이 부동산 PF의 선/중/후 순위에도 사용된다. 미국 콜로라도 세인트레지스 아스펜 리조트 개발에도 토권증권이 유용하게 활용된 바 있다. 리츠 설립을 통해 사업을 진행하려고 했으나 절차와 기간이 오래 걸리게 되자 토권증권을 발행해 한달만에 자금을 조달했다.

이렇게 토큰증권은 ① 빠르고 손쉽게 자금을 모집할 수 있고, ② 여러 사람에게 리스크는 분산하고 수익은 배당하며, ③ 중간에 자기 토큰을 매각하여 사업 중간에 투자금을 유동화 할 수 있는 시스템이다.

증권사가 전단채를 발행하고 그 전단채를 매입 확약한 많은 증권사들이 현재 유동성 위기에 몰려 있다. 증권사가 본연의 업무인 주식 등의 거래 중개 사업으로 수익을 내도록 유도하고자 하는 것이 현재의 부동산 PF위기를 해결하는 정부의 뜻이라고도 보인다.

전단채 발행이 어려워진 부동산시장에서 토큰증권은 브릿지론과 미분양 물건 등의 해결에 많은 솔루션을 줄 것이라 기대된다.

미분양 증가 속도가 심상치 않은 가운데 지역별 양극화 현상이 나타나고 있다.

정부는 위축지역을 조정대상지역으로 조속히 지정해 미분양 물량을 조기 해소해야 한다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

미분양 지역 양극화 해결방안 있다

1월 기준 전국 미분양 '7만호' 돌파
3월 기준 서울 미분양 953호에 불과
서울 아파트 청약경쟁률 3월 들어 회복세

올 1월 기준 전국 미분양주택은 7만 5,359호로 전월 대비 10.6% 늘었다. 금융위기 당시와 데자뷰인 듯하면서도 다른 것이 있다. 비슷한 점은 고금리 기조라는 것과 미분양이 지방에서부터 시작됐고 증가세가 가파르다는 것이다. 다른 점은 금융위기 때와 달리 지금의 미분양은 전국으로 확산될 가능성은 크지 않다는 데 있다.

수도권의 미분양이 1만 2,257호에 달하지만 주택시장에서 상징성이 큰 서울의 미분양은 953호에 불과하다. 무엇보다 2월까지도 저조했던 서울의 아파트 청약경쟁률이 3월 들어 완전한 회복세를 보이면서 1분기 청약경쟁률이 2021년 4분기 이후 가장 높은 57대 1로 전국 1위를 기록하며 급반전했다. 정부의 잇따른 부동산 규제완화 효과로 풀이된다.

대구, 미분양 1만 3,565가구로 심각
입주물량 3만 가구 넘어 입주리스크 복병
1.3대책 효과는 수도권에 국한 돼

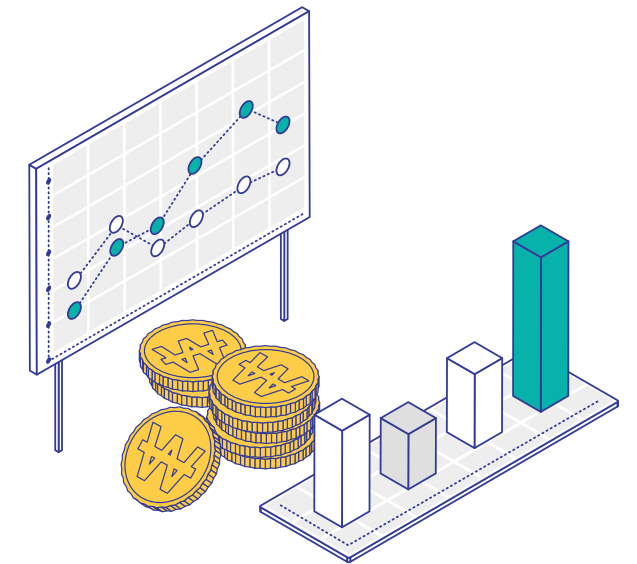
이에 비해 같은 기간 전국 아파트 청약은 28개 단지 1만 2,276가구 모집에 7만 4,931명이 신청해 평균 6.1대 1의 경쟁률을 보였다. 특히 미분양이 1만 3,565가구로 시장침체가 가장 심각한 대구는 0.1%의 참담한 청약경쟁률에 그쳤다. 청약시장 침체를 해소하기 위해 내놓은 규제지역 전면해제, 전매제한 완화, 무순위청약 시 무주택자, 거주지 요건 폐지 등의 대책 효과가 수도권에 국한되었고 지방까지 온기를 되살리기에는 역부족이었다.

미분양과 함께 올해 주택시장에서는 입주리스크가 복병으로 떠오를 전망이다. 금리인상과 경기둔화로 집값이 하락하는 가운데 입주물량이 평년을 크게 웃도는 지역이 적지 않다.

그중에서도 대구는 입주예정물량이 약 3만 6,000가구로 20년 장기평균 입주물량 1만 5,000가구를 훨씬 상회한다. 내년에도 입주예정물량이 2만 가구를 훌쩍 넘을 것이라 대구지역 주택수요만으로는 도저히 해결할 수 없다는 지역 업계의 우려가 기우에 그칠 것 같지 않다.

미분양 지역양극화 현상과 주택시장발 지역경제 장기침체 우려는 비단 대구에 국한되지 않는다. 경북 9,221가구, 충남 8,653가구, 경기 8,052가구 등도 미분양이 심각하다. 특히 미분양 비율은 대구가 18%, 경북이 12.2%를 차지해 두 지역에 전국 미분양의 30.2%가 몰렸다.

집값이 가장 크게 하락한 인천의 상황도 심각하다. 작년 4만 2,000가구가 공급되면서 하방압력을 심하게 받고 있다. 이런 상황에서 2023년부터 2025년까지 3년간 입주예정물량이 약 9만 7,000가구에 달해 준공후 미입주에 급속한 주택가격 하락, 역전세까지 더해져 총체적인 어려움이 발생할 확률이 높아졌다.



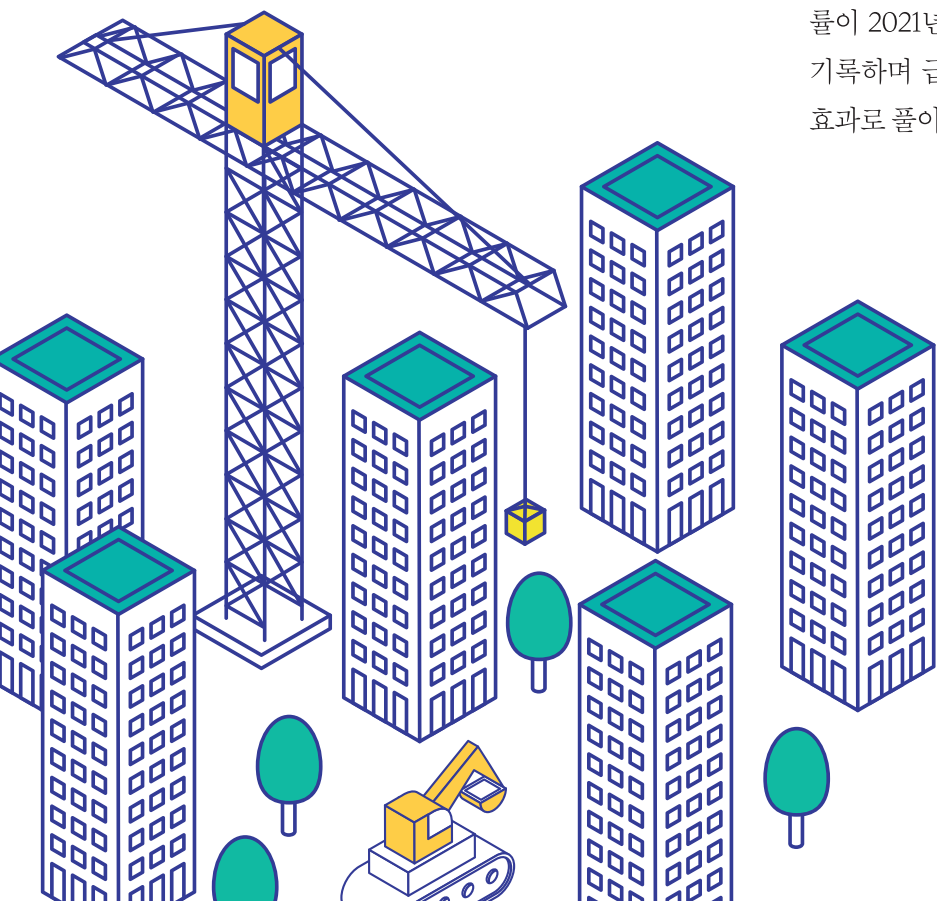
거래 위축지역을 '조정대상지역'으로 지정해
금융, 세제, 청약에서 인센티브 부여
지역 맞춤형 정책으로 지역 양극화 해소해야

외환위기, 금융위기 당시와 양상이 전혀 다른 미분양의 지역 양극화 현상을 해소하기 위해서는 예전과 차별화된 해법이 필요하다.

지역 맞춤형 정책이 나와줘야 할 시기가 바로 지금이다. 마침 딱 맞게 시행할 수 있는 대책도 이미 주택법에 마련되어 있다. 바로 청약과열지역을 정상화할 때 특특히 효과를 봤던 조정대상지역 지정제도이다.

조정대상지역은 청약과열지역만 지정하는 것이 아니라 주택의 분양과 매매 등 거래가 위축되었을 때도 지정할 수 있도록 되어 있다. 다만, 청약, 금융, 세제 등 전방위에 걸친 규제가 적용되는 과열지역에 비해 위축지역 지정 효과는 청약자격 완화에 불과하고 낙인효과만 있을 수 있어 그동안 지정사례는 전무했다.

지정요건을 충족하면 조속히 위축지역으로 지정하고 금융, 세제, 청약에서 인센티브를 부여하면 미분양 물량 조기해소를 통해 지역경제 및 부동산시장 정상화를 가져올 수 있다. 조정대상지역 지정제도가 주택시장 과열기에 안정을 유도하고 침체기에 정상화를 가져오는 양날의 검으로 사용될 수 있기를 기대한다.



주택시장 소비자심리 읽고 대응은 보수적으로

주택사업자들은 보수적 견지에서 시장참여자의 심리 흐름을 잘 살필 필요가 있다.
주택소비 심리는 시장환경에 따라 언제든지 시시각각 달라질 수 있기 때문이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

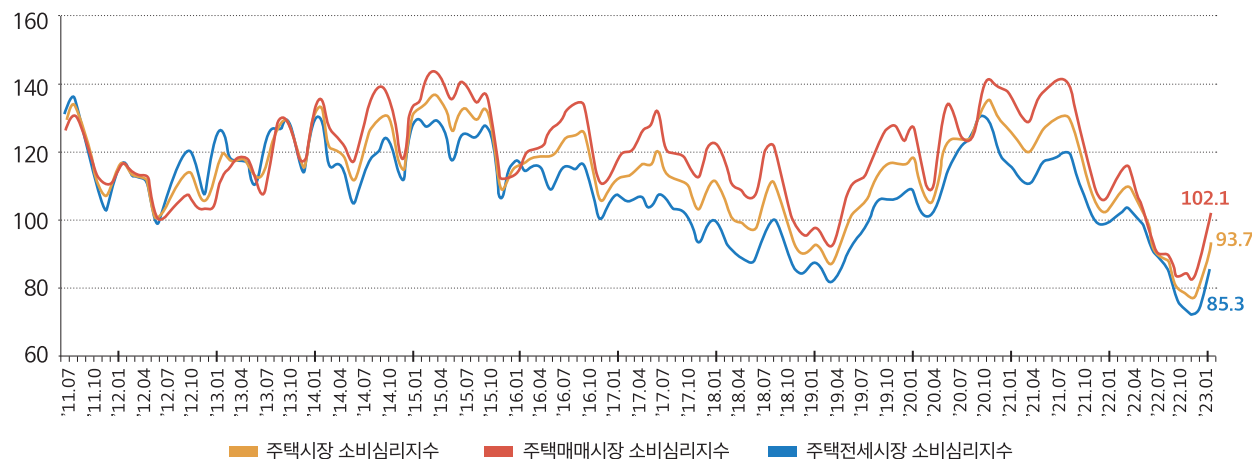
최근 주택가격 급락폭이 둔화되고, 국지적으로 거래가 조금 늘어나면서 주택시장 개선에 대한 낙관적 기대론이 형성되고 있는 듯하다.

그러나 주택사업은 당분간 보수적 관점에서 시장을 읽어야 한다. 금리인상 위험과 SVB·CS 파산에 따른 국내 금융시스템 불안이 여전히 남아있고, 주택가격 낙폭이 줄었더라도 아직까지 하락국면을 유지하고 있기 때문이다.

주택시장 소비자심리지수 추이 주목해야 매매와 전세 심리지수 달라 입주 어려움 예상

<그림 1>은 전국 주택시장 소비자심리지수 추이다. 심리지수는 일반가구와 중개업소를 대상으로 설문조사하여 주택시장 소비자의 행태 변화 및 인지 수준을 파악한다. 0~200 사이의 값을 가지며, 100을 넘으면 가격상승이나 거래증가 응답이 많아짐을 의미한다.

<그림 1> 전국 주택시장 소비자심리지수 추이 (2011년 7월 ~ 2023년 2월)



자료 : 국토연구원 소비자심리지수 재분석

지난해 6월까지 주택시장에 대한 상승기대 심리가 높았다. 그 결과 지수 값이 기준선(100)을 상회하는 흐름이 이어지면서 주택가격이 상승하고 거래가 증가할 것이라는 시장심리가 컸다.

그러나 7월 들어 지수 값이 기준선(100) 이하로 떨어지기 시작하면서 주택소비 심리가 급격히 위축되기 시작했고 그 결과 집값 하락세가 두드러지게 나타나기 시작했다.

주택시장 소비자심리지수의 하락 흐름은 지난해 12월까지 이어졌고, 12월에 저점을 형성한 후 지수 값이 소폭 개선되는 흐름이 올해 2월까지 이어지고 있다. 주택매매시장 소비자심리지수는 2월 들어 기준선(100)을 상회하면서 102.1을 기록하면서 집값이 상승하고 거래가 증가할 것이라는 기대 심리가 형성되었다. 그러나 주택전세시장 소비자심리지수는 85.3으로 전셋값은 계속 떨어질 것이라는 심리가 우세하다.

매매시장과 전세시장에 대한 소비자심리가 다르기 때문에 현재의 흐름이 어떠한 방향으로 이어질 것인가에 대한 시장 모니터링이 필요하다. 전세시장이 계속 약세를 보인다면 입주를 앞두고 있는 사업장에서는 좀 더 면밀한 사전대응이 필요할 수 있다. 전세를 내야 하는 분양세대가

전세가구를 구하지 못해 잔금처리가 어려워질 수도 있고, 입주를 해야 하는 세대가 기존주택의 전세보증금을 제대로 받지 못해서 입주여려움이 발생할 수도 있다.

지방보다 수도권 전셋값 하락 우려 더 높아 대구와 부산 위험성 커, 입주조건 점검해야

<표 1>과 <그림 2>는 지역별 주택시장 소비자심리지수다. 전세시장에 대한 가격하락 우려가 여전한 상황이다. 지방보다는 수도권의 전셋값 하락 우려가 높고, 광역시 중에는 대구와 부산지역의 위험성이 크다. 대구는 지수 값이 76.3으로 제일 낮은 수준이다. 대구지역은 전세가격 하락 우려가 타 지역대비 매우 높기 때문에 입주여건에 대한 철저한 점검이 중요하다.

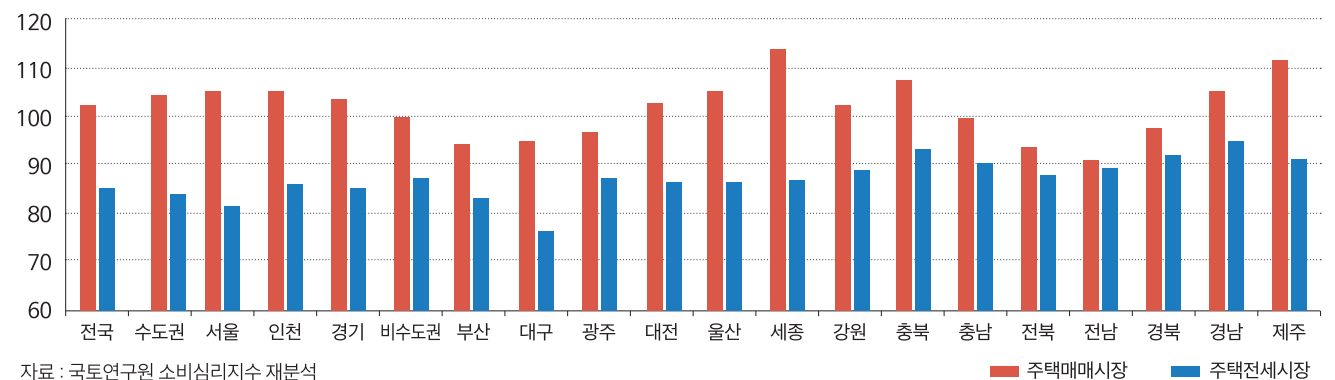
규제정책에 대한 정상화 작업이 진행 중이지만 관련법 개정이 지연되면서 제도상 불확실성도 잔존하고 있다. 이러한 상황에서는 주택시장에 참여하는 소비자의 매매 심리가 견고하게 작용하기는 어렵다. 언제든지 주택 소비심리 상황이 달라질 수 있는 만큼, 이를 고려한 철저한 사업전략을 준비해야 한다.

<표 1> 지역별 주택시장 소비자심리지수 (2023년 2월 기준)

구 분	전국	수도권	서울	인천	경기	지방	부산	대구	광주	대전
매 매	102.1	104.3	105.2	105.3	103.5	99.9	94.3	95.0	96.7	102.8
전 세	85.3	83.9	81.3	85.9	84.9	87.1	83.0	76.3	87.1	86.3
구 분	울산	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
매 매	105.2	114.0	102.1	107.6	99.8	93.7	91.1	97.6	105.3	111.8
전 세	86.4	87.0	88.7	93.3	90.3	87.9	89.3	92.0	94.8	91.3

자료 : 국토연구원 소비자심리지수 재정리

<그림 2> 지역별 주택시장 소비자심리지수 (2023년 2월 기준)



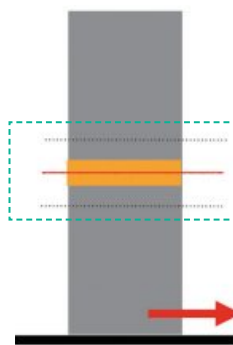
자료 : 국토연구원 소비자심리지수 재분석

준초고층 건축물에도 ‘피난안전구역 설치의무화’ 입법 발의

올해 2월, 준초고층 건축물에 대한 피난안전구역 설치의무화 법안이 입법 발의됐다.

고층건축물에서 필수적으로 필요한 피난안전구역의 구조 및 설비기준에 대해 살펴본다.

피난층의 개념



피난안전구역
건축물 전체층수의 1/2에 해당하는
층으로부터 상하 5개층 이내에
1개소 이상을 설치해야 한다.

피난층



모든 건축물은 화재나 재해 시 안전하게 피난할 수 있어야 하며 소화활동에 용이하도록 제반 법령의 규정을 준수해서 건설해야 한다. 이러한 피난 규정은 건축법과 소방시설법에서 정하고 있으며 규정에 따라 복도와 계단, 출입구, 그밖에 피난시설과 저수조, 대지안의 피난과 소화에 필요한 통로 등을 설치하게 된다.

또한 건축물의 각 층에서는 직통계단을 이용해 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구)으로 대피할 수 있어야 한다. 일반적으로 피난층은 지상 1층으로 이해하면 된다.

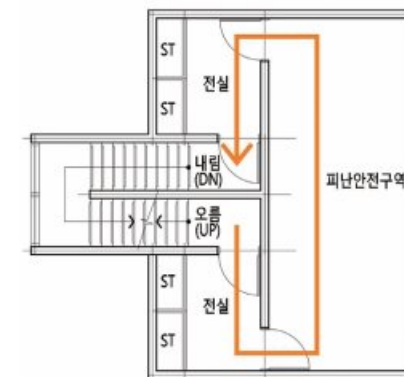
하지만 고층건축물(30층 이상, 높이 120미터 이상)의 경우엔 지상 1층까지 대피하는데 시간이 오래 걸릴 수 있기 때문에 건축법에서는 피난층을 1층 뿐만 아니라 건물의 중간층에 설치하는 ‘피난안전구역’도 피난층으로 인정해주고 있다. ‘피난안전구역’은 화재 발생시 일시 대피하여 구조받을 때까지 머무르는 공간이다.

고층건축물에서 필수적으로 필요한 피난안전구역에 대해서 알아보기로 한다

먼저 고층건축물은 초고층건축물(50층 이상)과 준초고층건축물(30층~49층)로 나뉜다. 초고층 건축물일 경우 피난안전구역은 30개 층마다 1개소 이상을 설치해야 하며 준초고층 건축물일 경우 건축물 전체층수의 1/2에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상을 설치해야 한다.

하지만 준초고층건축물(30층~49층)의 경우엔 직통계단을

피난안전구역을 통과하는
특별피난계단구조 개념도



건물내부에서 피난안전구역으로 통하는 계단은 특별피난계단 구조로 해야 한다. 피난안전구역에 연결되는 특별피난계단은 피난안전구역을 거쳐서 상하층으로 갈 수 있는 구조로 설치할 것.



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

피난안전구역의 구조 및 설비기준

구분	설치기준
단열재 설치	피난안전구역의 바로 아래층 및 윗층은 「녹색건축물 조성지원법」 제15조 1항에 적합한 단열재 설치 - 아래층은 최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕 기준을 준용하고, 윗층은 최하층에 있는 거실의 바닥 기준을 준용
내부마감재료	피난안전구역의 내부마감재료는 불연재료로 설치
계단의 구조	건축물의 내부에서 피난안전구역으로 통하는 계단은 특별피난 계단의 구조로 설치
비상용 승강기의 구조	비상용 승강기는 피난안전구역에서 승하차 할 수 있는 구조로 설치
설비 및 전기시설	피난안전구역에는 식수공급을 위한 급수전을 1개소 이상 설치하고 예비전원에 의한 조명설비를 설치
통신시설	관리사무소 또는 방재센터 등과 긴급연락이 가능한 경보 및 통신 시설을 설치
면적기준 (건축물방화규칙 별표1의 2)	피난안전구역의 면적 = (피난안전구역 위층 재실자수 × 0.5) × 0.28m ² 당해피난안전구역 사이 용도별 바닥면적 피난안전구역 위층 재실자수 = ∑ 사용형태별 재실자 밀도
높이	피난안전구역의 높이는 2.1m 이상
배연설비	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제14조에 따른 배연설비를 설치
소방 등 기타설비	그밖에 소방청장이 정하는 소방 등 재난관리를 위한 설비 설치

1.2미터 이상 설치시 피난안전구역을 설치하지 않아도 되는 규정 때문에 화재 발생시 위험에 처할 수 있다는 지적이 있어왔다. 49층이더라도 계단을 1.2미터 이상 설치하면 피난안전구역을 설치하지 않아도 되므로 준초고층 공동주택 거주자의 안전이 위협할 수 있다는 것이다.

지난 2022년 1월 춘천의 49층 주상복합 아파트 신축공사 현장에서 화재가 발생했는데 이곳 역시 피난안전구역이 설치되지 않은 상태여서 더 큰 피해가 발생할 수 있었다. 고가사다리로 화재진압을 해야하는 고층건축물 화재시 장비가 부족하면 골든타임을 놓칠 수도 있기 때문이다.

지난 2월 22일, 준초고층 건축물에 피난안전구역 설치의무화 법안이 입법 발의됐다

국회 국토교통위원회 허영 의원이 발의한 이 법안이 통과되어 준초고층건축물에 피난안전구역 설치의무가 시행되면 주택건설시장에 다소 영향이 발생할 것이다.

이번에 입법발의 된 건축법 일부 개정안은 다음과 같다. 제50조의2제1항 전단 중 “대통령령으로”를 “층수와 높이를 고려하여 대통령령으로”로, “피난안전구역을 설치하거나”를 “피난안전구역과”로, “설치하여야 한다”를 “설치하되, 층수가 50층 미만이거나 높이가 200미터 이하인 고층건축물의 경우 1개소 이상의 피난안전구역을 설치하여야 한다”로 개정내용을 마련했다.

주택건설사업을 등록해야 하나요?

Q. 주택건설사업을 등록하지 아니한 자가 공동주택인 다세대주택 19세대의 주택건설사업을 시행한 후, 1년 이내에 단독주택인 다가구주택 2호의 주택건설사업을 추가로 시행하고자 하는 경우 주택건설사업을 등록해야 하는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 하나의 사업자가 공동주택과 단독주택의 사업을 모두 시행하는 경우에는 각각의 주택 호수(및 세대)를 합산해 등록 대상여부를 판단해야 합니다. 따라서 주택건설사업을 등록하지 아니한 자가 공동주택인 다세대주택 19세대의 주택건설사업을 시행한 후, 1년 이내에 단독주택인 다가구주택 2호의 주택건설사업을 추가로 시행할 경우 연간 20호(세대)가 넘기 때문에 「주택법」 제4조에 따라 주택건설사업을 등록해야 합니다.

연간 일정 규모 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 등록

소규모 주택건설사업에 대해서는 자유롭게 영위하도록 하되, 「주택법」 제4조제1항에 따라 연간 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 등록해야 한다고 규정하고 있습니다.

공동주택과 단독주택 사업을 모두 시행하는 경우 각각의 주택 호수를 합산

연간 주택 호수의 규모를 ‘단독주택 20호, 공동주택 20세대’로 단독주택과 공동주택으로 구분하여 규정한 것은 단독주택과 공동주택을 완전히 구분하여 각각 20호 또는 20세대로 등록대상에서 제외하기 위한 것이 아닙니다. 하나의 사업자가 공동주택 및 단독주택의 건설사업을 모두 시행하는 경우에는 각각의 주택 호수를 합산하여 등록 대상 여부를 판단해야 할 것입니다.

참고1 「주택법」 제4조

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① **연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자** 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 · 지방자치단체
 2. 한국토지주택공사
 3. 지방공사
 4. 「공익법인의 설립 · 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
 5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
 6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 “고용자”라 한다)
- ② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준 · 절차 · 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

참고2 「주택법 시행령」 제14조

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등)

① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.

1. **단독주택의 경우: 20호**
2. **공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다.**



한해동안 집값 얼마나 떨어졌나

최근 부동산시장은 빠른 변동을 겪고 있다. 2022년의 급격한 침체에 이어, 2023년 현재는 정부의 규제완화 및 특례보증자리론 출시 등 경착륙 방지를 위한 정책으로 하락세가 둔화되고 일부 반등신호가 포착되는 모습이다.

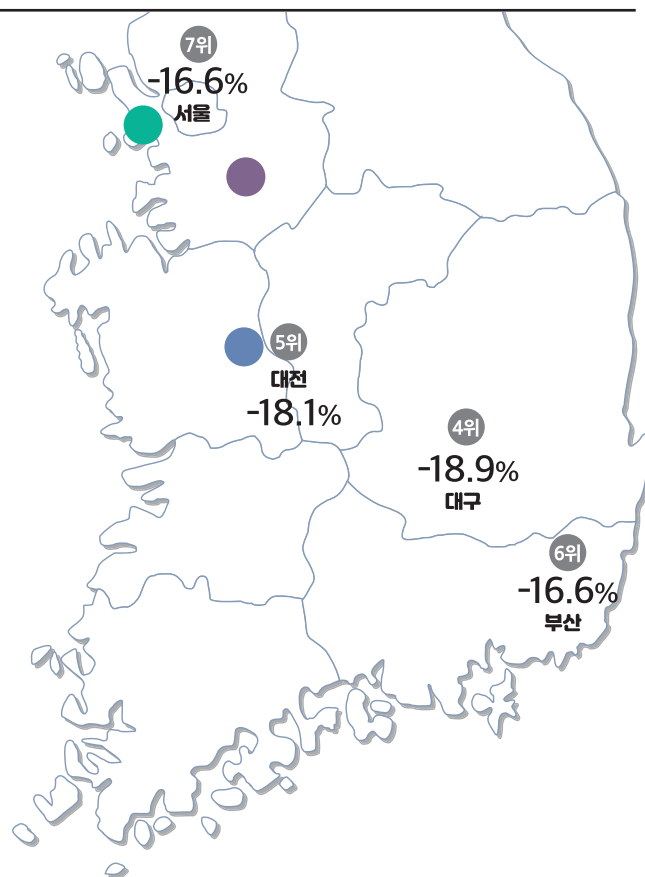
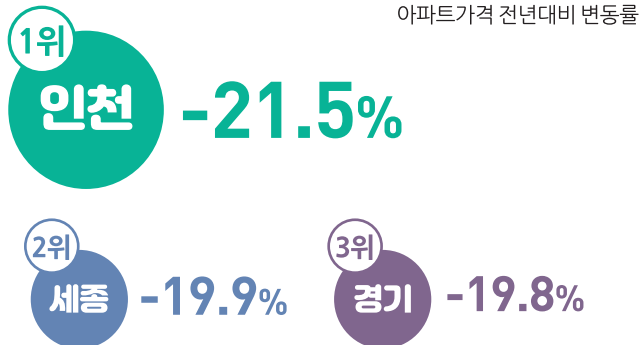
최근 직방에서 발표한 한해(2022년 2월 ~ 2023년 2월) 동안의 전국 아파트시장 동향을 살펴보도록 하자.

정리 김우영 자료출처 직방

01

한해동안 가장 크게 하락한 지역

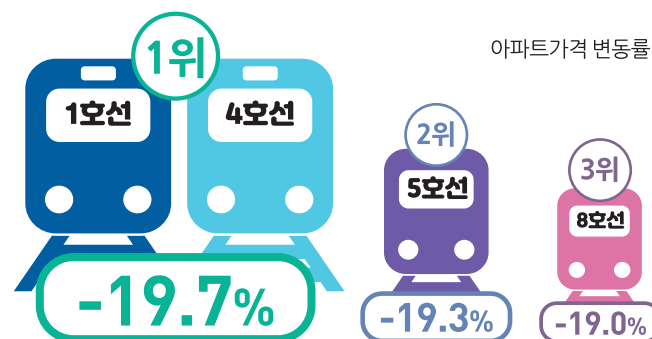
2023년 2월, 전국 아파트 매매가격지수의 전년동월 대비 변동률은 -17.2%로 집계됐다. 시도별로 가장 크게 하락한 지역은 -21.5%를 기록한 인천이었으며, 그 뒤로 세종, 경기, 대구, 대전, 부산, 서울 순이었다.



02

역세권 집값이 가장 많이 떨어진 노선

수도권 전철의 주요 노선별로 아파트가격 변동률을 살펴보면 1·4호선 역세권 아파트의 가격의 변동률이 -19.7%로 나타나 상대적으로 하락세가 컸으며, 3호선(-16.6%)은 비교적 하락률이 낮은 것으로 집계됐다.



03 서울 자치구별 하락 추이

아파트가격 하락률이 높은 TOP3 지역

아파트가격 전년대비 변동률

1위 노원구 -20.4%

2위 도봉구 -20.0%

3위 강동구 -19.1%

아파트가격 하락률이 낮은 TOP3 지역

아파트가격 전년대비 변동률

1위 종로구 -10.4%

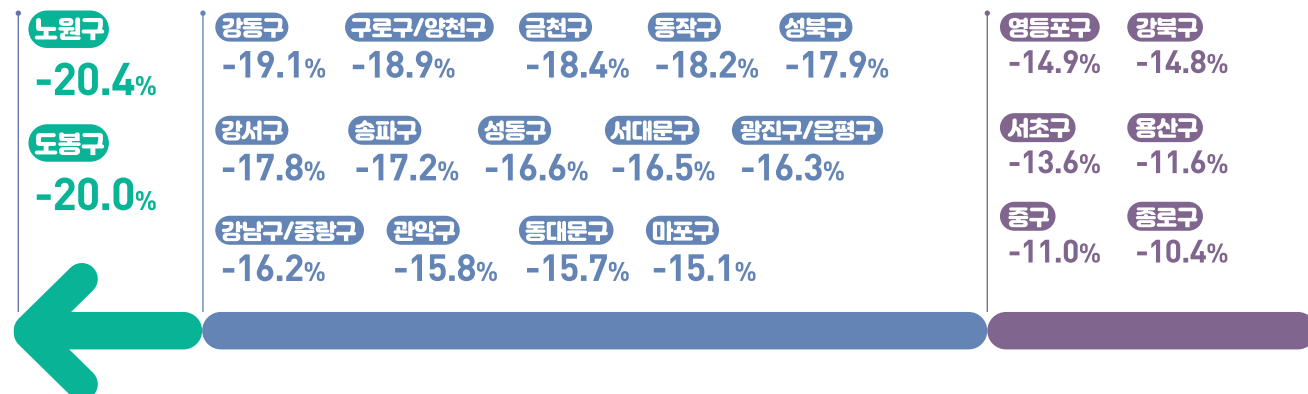
2위 중구 -11.0%

3위 용산구 -11.6%

서울 자치구별 아파트 가격 변동현황을 살펴보면, 노원구와 도봉구, 강동구의 가격변동률이 전년 동월대비 각각 -20.4%, -20.0%, -19.1%로 가장 가파르게 하락했다. 하지만 서울 중심권의 3개 자치구(종로구, 중구, 용산구)는 타지역에 비해 비교적 하락률이 낮았다.

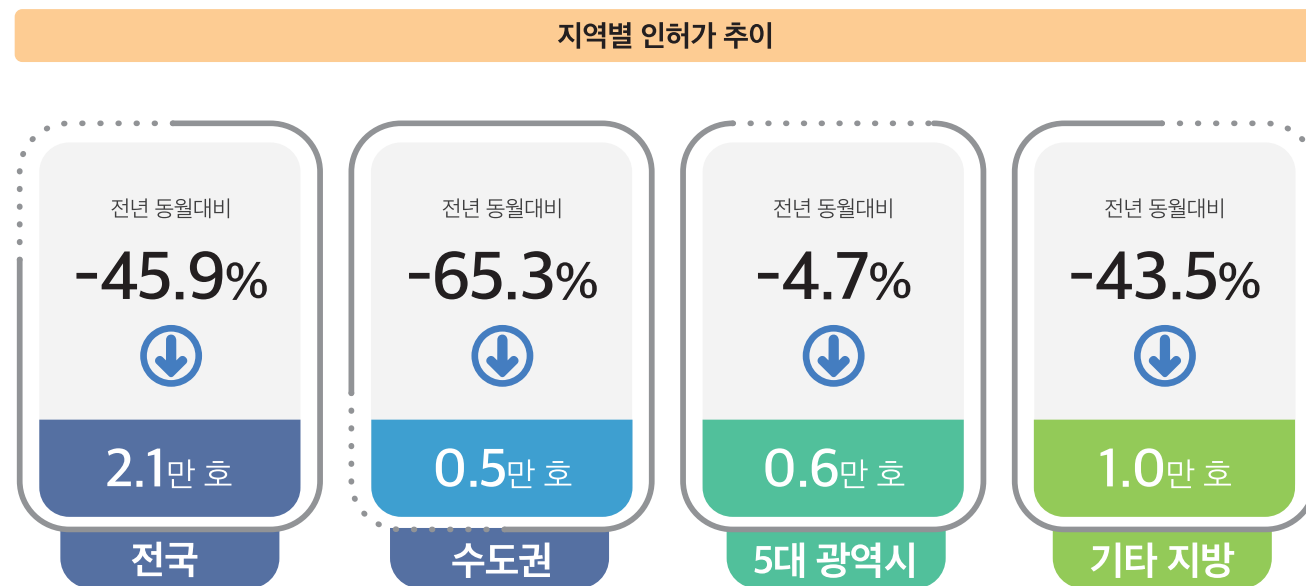
서울 자치구별 아파트 가격 동향

● 20% 이상 하락 ● 15~20% 하락 ● 10~15% 하락

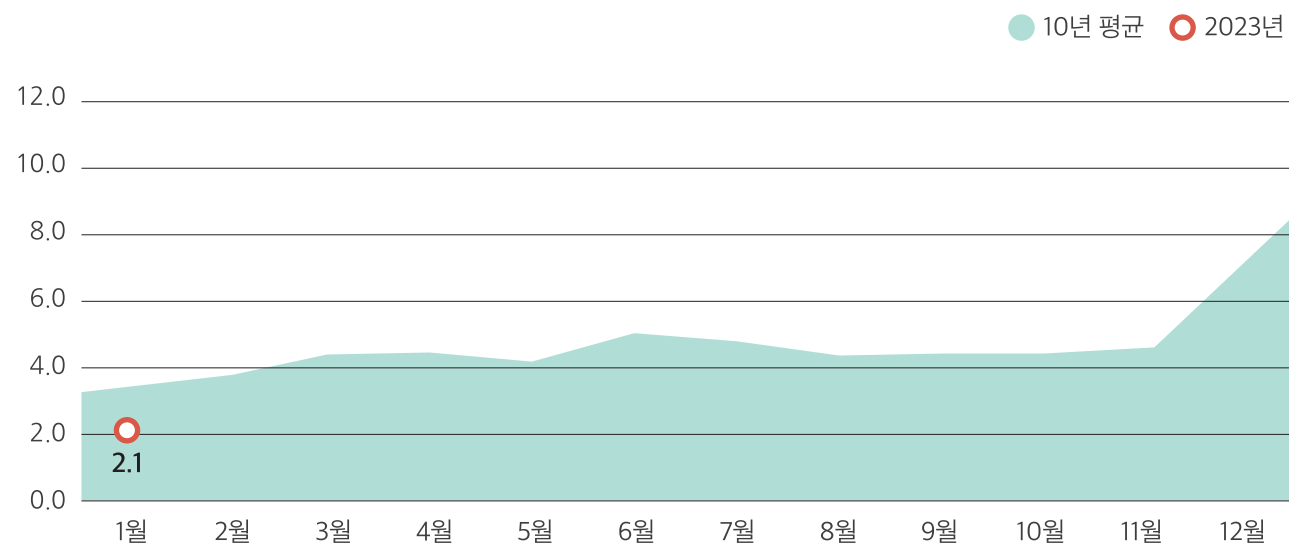


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 1월 누계 주택인허가 2.1만호. 전년동월 대비 45.9% 감소

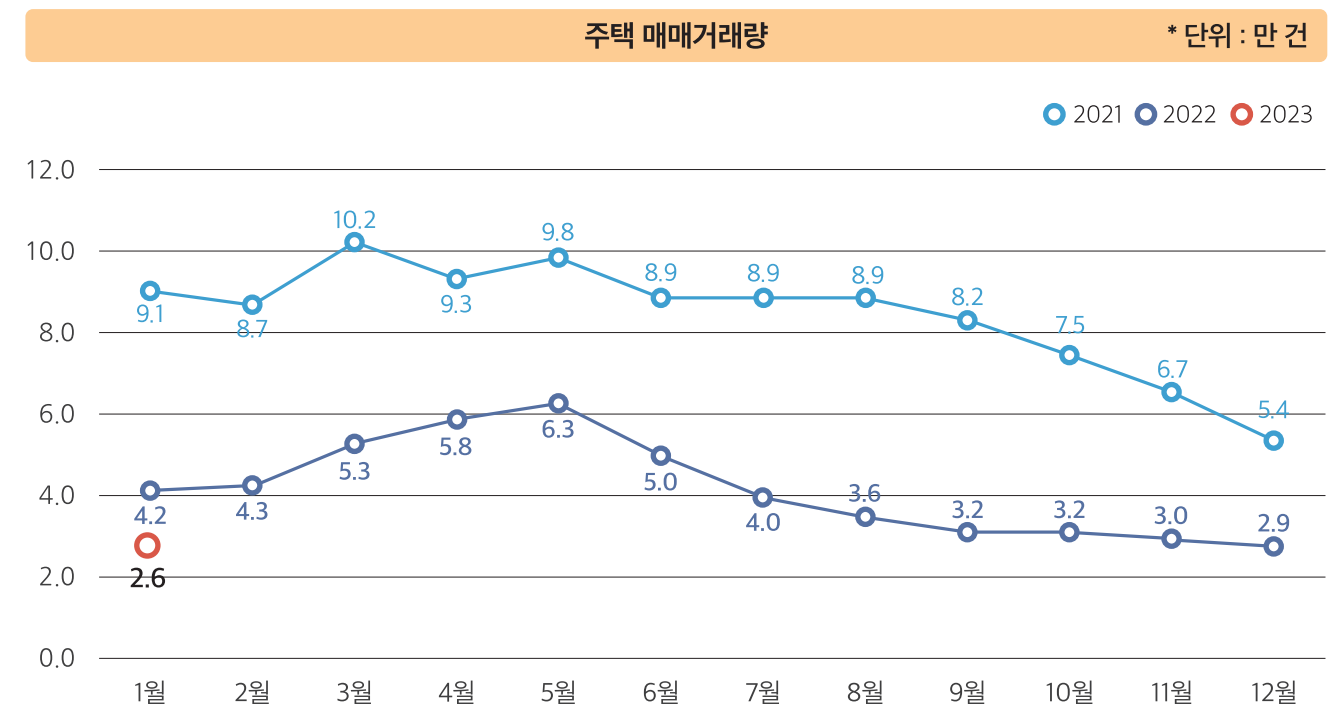


10년 평균대비 인허가추이 * 단위 : 만호

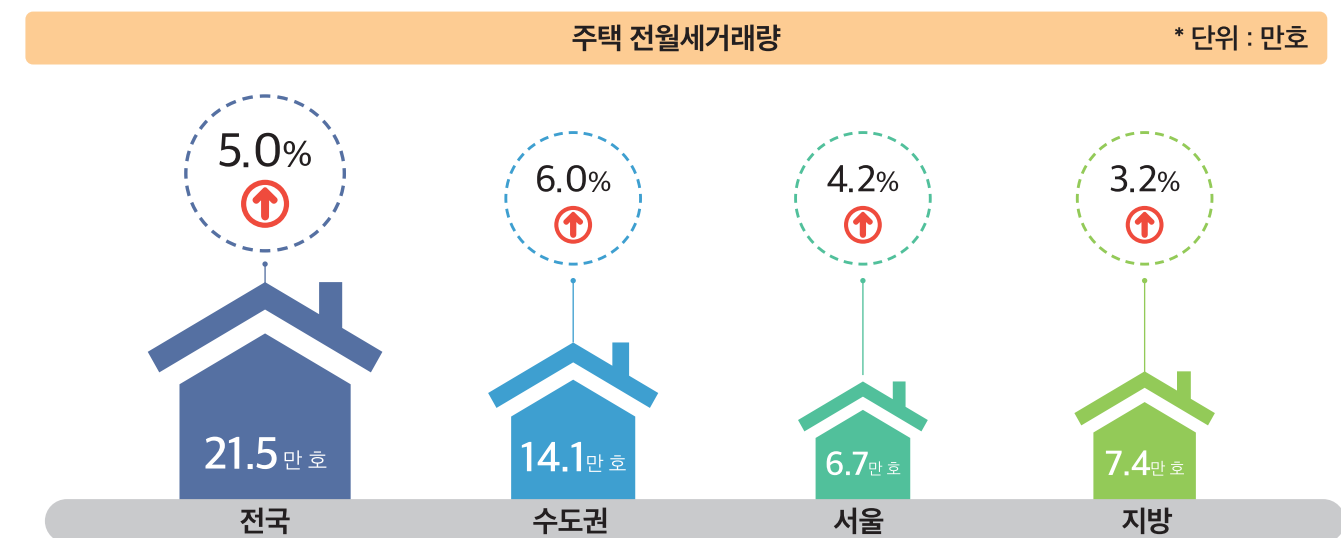


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2월말 발표(2023년 1월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

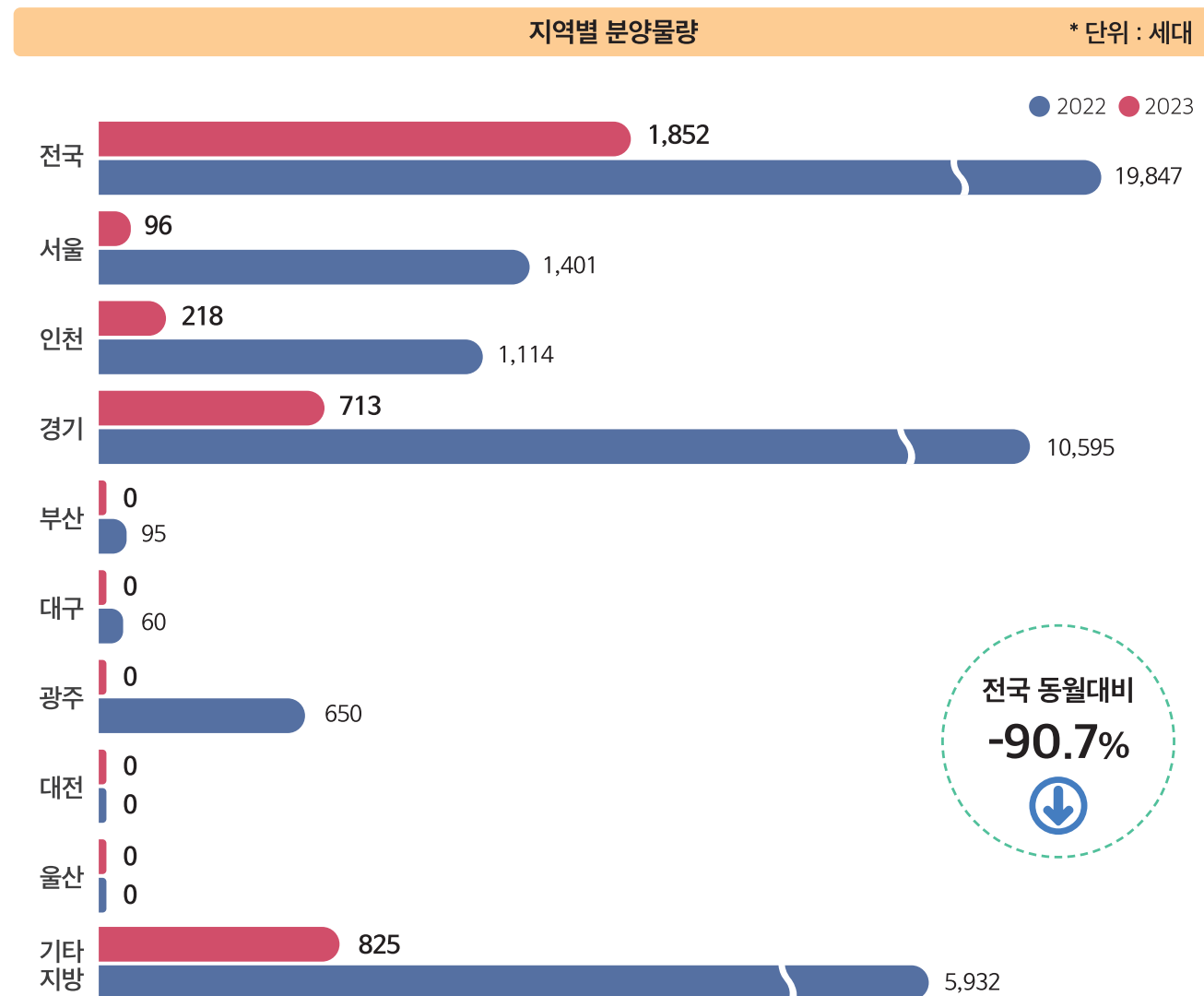
2. 주택 매매거래량 : 1월 주택 매매거래량 2.6만건. 전년 동월대비 38.2% 감소



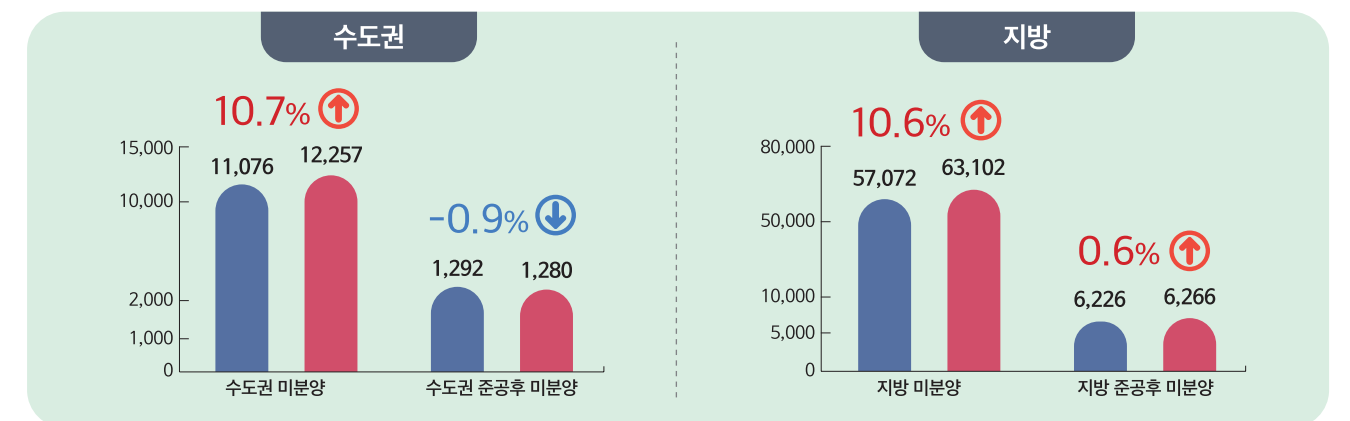
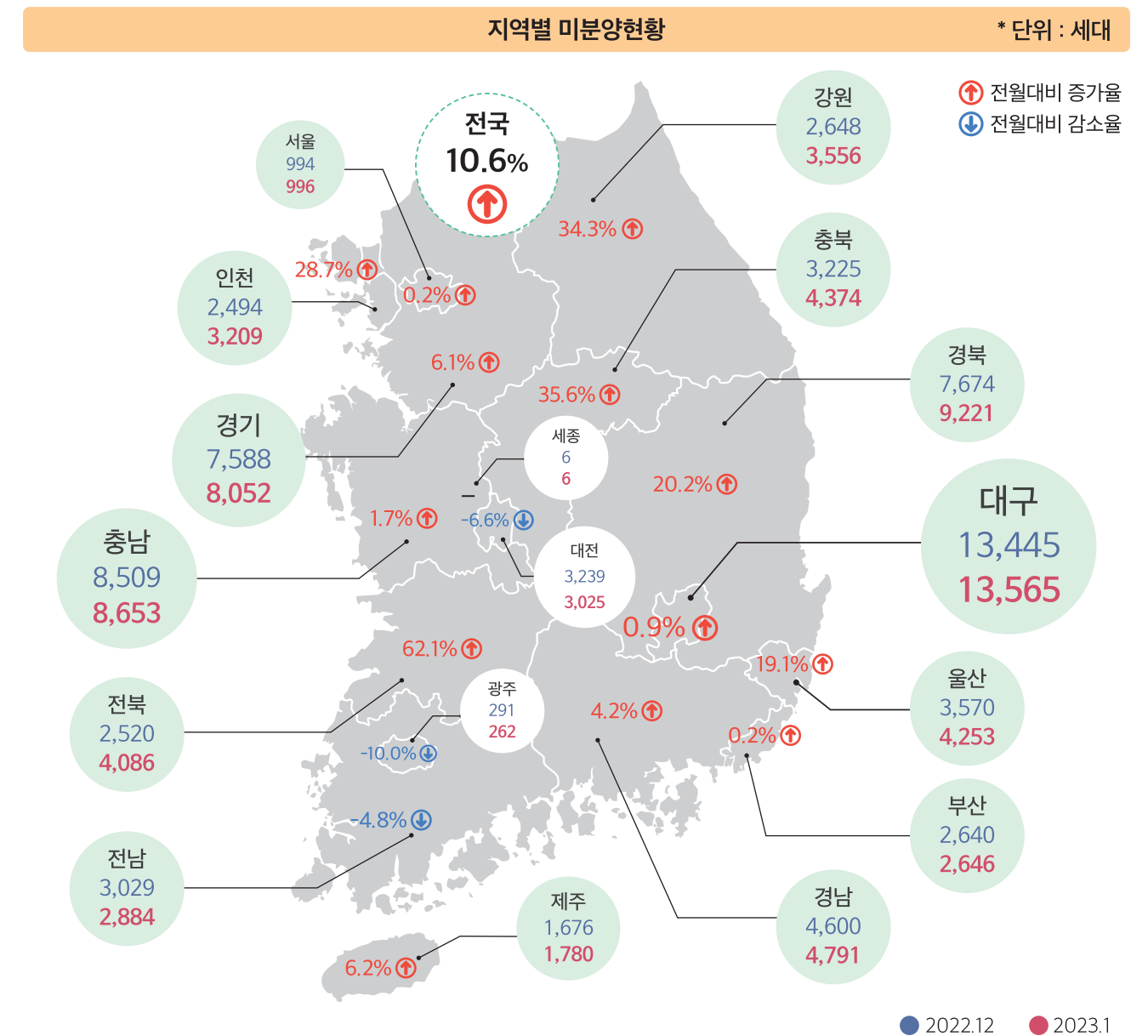
3. 주택 전월세거래량 : 1월 주택 전월세거래량 21.5만건. 전년동월 대비 5.0% 증가



4. 분양물량 : 1월 공동주택 분양실적은 전국 1,852호. 전년동기 대비 90.7% 감소



5. 미분양현황 : 1월말 기준 전국의 미분양주택 75,359호. 전월대비 10.6% 증가



최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1196호(2023.2.28)

【주요내용】

- 1주택자 기존주택 처분조건 폐지(제28조, 제59조)
 - 규제지역, 수도권 및 광역시 내 1주택자가 추첨제 당첨 시에 적용되어온 기존 주택 처분조건을 폐지
- 무순위 청약 무주택 요건 폐지(제19조, 제26조)
 - 무순위 청약에서 신청자의 무주택 요건을 폐지하여 청약 자격 완화
- 특별공급 분양가 기준 폐지(제47조의2)
 - 현재 투기과열지구 내에서 분양가가 9억원을 초과하는 주택은 특별공급이 불가 하였으나, 주택가격 상승 등을 감안하여 동 분양가 기준을 폐지

【부 칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행. 다만, 제28조제2항 · 제4항 · 제6항의 개정규정은 2023년 4월 1일부터 시행
- (입주자 모집 대상자 변경에 관한 적용례) 제1조의2의 개정규정은 이 영 시행 이 후 오피스텔 개발사업에 대한 계획(이 영 시행 전에 허가 · 인가 또는 승인받은 계 획을 변경하는 계획을 포함한다)에 관한 허가 · 인가 또는 승인을 신청하는 경우 부터 적용
- (민영주택의 일반공급 시 가점제 적용비율에 관한 경과조치) 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 사전당첨자 모집승인이나 입주자모집승인을 신청한 경우의 가 점제 우선 적용 주택의 비율에 관하여는 제28조제2항 및 같은 조 제4항제2호부 터 제4호까지의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

- (기존 소유 주택 처분조건 폐지에 관한 경과조치 등) ① 이 규칙 시행 전에 사전당

첨자 모집승인이나 입주자모집승인을 신청한 경우의 입주자 선정에 관하여는 제 28조제8항제2호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름
② 제28조제11항의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 입주자로 선정된 경우에도 적 용. 다만, 종전의 제59조제3항제1호의4나목에 따른 사유로 주택공급계약이 해지 된 경우는 제외

- (특별공급에 관한 경과조치) ① 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 사전당첨자 모집승인이나 입주자모집승인을 신청한 경우의 신혼부부 특별공급에 관하여는 제41조제1항 각 호 외의 부분 본문의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름
② 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 사전당첨자 모집승인이나 입주자모집승 인을 신청한 경우의 생애최초 주택 구입자 특별공급 주택 비율에 관하여는 제43조 제3항 각 호 외의 부분 전단의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름
③ 이 규칙 시행 전에 사전당첨자 모집승인이나 입주자모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말함)한 경우의 특별공급 제외 주택에 관하여는 제47조의2의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

「주택건설공사 감리자지정기준」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-105호
(2023.2.28)

【주요내용】

- 행정제재 산정 및 평가방법 중 부실벌점 감점기준을 ‘누계평균 벌점’에서 ‘합산벌 점’으로 변경[별표 부표 제2호가목(3)]
 - (0.5점 감점) 누계평균벌점 0.15점 이상 0.25점 미만 → 합산벌점 1점 이상 1.5점 미만
 - (1점 감점) 누계평균벌점 0.25점 이상 1점 미만 → 합산벌점 1.5점 이상 3점 미만
 - (2점 감점) 누계평균벌점 1점 이상 → 합산벌점 3점 이상

- 감리원 추가의무배치 항목 평가대상 중 ‘누계평균벌점 1.0점’을 ‘합산벌점 3점’으 로 변경[별표 부표 제2호가목(8)]

- 총괄 · 분야별 · 비상주 감리원 감점 항목 행정제재 중 ‘누계평균 부실벌점’을 ‘합산 벌점’으로 용어 수정[별표 부표 제2호나목(1)(마), (2)(라), (3)(다)]

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

「종합부동산세법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제33266호(2023.2.28)

【주요내용】

- **중부세 주택 수 특례 적용대상 일시적 2주택 기간 완화(제4의2조제1항)**
- 일시적으로 2주택을 소유한 경우로서 신규주택을 취득한 날로부터 3년이 경과하지 않은 경우 1세대 1주택자로 봄
- **중부세 주택 수 특례 적용되는 지방 저가주택 적용범위 확대(제4의2조제3항)**
- 1세대 1주택자로 보는‘1주택과 지방 저가주택을 소유하고 있는 경우’에서 지방 저가주택의 범위에 인구감소지역 및 접경지역 모두에 해당하는 지역 중 부동산 가격 동향 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 지역에 소재하는 주택 추가
- **일반 누진세율이 적용되는 법인 확대(제4의4조제1항)**
- 일반 누진세율이 적용되는 법인에「도시개발법」또는「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 임대주택 건설·공급 의무가 있는 사업시행자 추가

【부 칙】

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

「소득세법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제33267호(2023.2.28)

【주요내용】

- **일시적 2주택 양도세 특례 요건 완화(제155조제1항)**
- 조정대상지역에서 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조정대상 지역에 있는 다른 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우, 신규 주택을 취득한 날로부터 종전 주택을 양도시 양도소득세 비과세 적용 시기 완화
※ (종전) 2년 이내 → (개정) 3년 이내(비조정대상지역과 동일)
- **다주택자 양도소득세 중과 한시 배제 연장(제167의3조제1항, 제167의4조제3항, 제167의10조제1항, 제167의11조제1항)**
- 조정대상지역에 있는 주택을 2년 이상 보유한 다주택자가 해당 주택 양도시 양도소득세 중과세율 적용이 배제되는 기한 연장
※ (종전) 2023년 5월 9일까지 → (개정) 2024년 5월 9일까지

【부 칙】

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

「지방세법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제33308호(2023.2.28)

【주요내용】

- **일시적 2주택 취득세 중과제외 주택 대상 완화(제28조의5제1항 및 제26조의3 제1항)**
- (종전) 신규주택 취득 후 조정대상지역 2년 이내, 비조정대상지역 3년 이내 종전 주택 처분 시
- (개정) 주택의 규제지역 여부와 관계없이 신규 주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 처분 시

【부 칙】

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

「주택임대차보호법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제33254호(2023.2.21)

【주요내용】

- **우선변제금 증액 및 우선변제 대상 임차인 범위 확대**
- 임차인이 주택임대차 보증금 중에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 금액 상향 조정(제10조제1항)
- 우선변제 받을 수 있는 임차인의 범위 확대(제11호)

지역	우선변제를 받을 수 있는 임차인 범위(보증금)	우선변제금
서울	1억 5,000만 → 1억 6,500만	5,000만 → 5,500만
과밀억제권역, 세종, 용인, 화성, 김포	1억 3,000만 → 1억 4,500만	4,300만 → 4,800만
광역시, 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	7,000만 → 8,500만	2,300만 → 2,800만
그 지역	6,000만 → 7,500만	2,000만 → 2,500만

【부 칙】

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

- **(소액보증금 보호에 관한 적용례)** 개정 규정은 이 영 시행당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따름

「분양가상한제 적용주택의
기본형건축비 및 가산비용」
개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-109호
(2023.3.1)

【주요내용】

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

(단위 : 천원/m)

구 분 (주거전용면적기준)		지상총건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,962
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,073
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,002
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,914
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,958
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,943
	125㎡ 초과	1,914
6~10층 이하	40㎡ 이하	2,099
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,218
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,142
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,048
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,095
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,079
	125㎡ 초과	2,048
11~15층 이하	40㎡ 이하	1,970
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,082
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,010
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,922
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,966
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,951
	125㎡ 초과	1,922
16~25층 이하	40㎡ 이하	1,992
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,104
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,032
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,943
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,988
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,972
	125㎡ 초과	1,943
26~30층 이하	40㎡ 이하	2,023
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,138
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,065
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,974
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,019
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,004
	125㎡ 초과	1,974
31~35층 이하	40㎡ 이하	2,055
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,171
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,097
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,005
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,051
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,035
	125㎡ 초과	2,005

구 분 (주거전용면적기준)		지상총건축비 (주택공급면적기준)
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,087
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,205
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,130
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,036
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,083
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,067
	125㎡ 초과	2,036
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,115
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,234
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,158
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,063
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,110
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,094
	125㎡ 초과	2,063
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,181
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,305
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,226
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,128
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,177
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,160
	125㎡ 초과	2,128

- 면적별 지하총건축비 개정(제2호가목)

(단위 : 천원/m)

지하총건축비 (지하총면적기준)
933

※ 주거전용면적과 무관

- 공동주택 건설공사비지수 개정(제3호)

공동주택 건설공사비지수 : 1.1833

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

【부칙】

- **(시행일)** 이 고시는 2023년 3월 1일부터 시행

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

국토교통부 고시 제2023-111호
(2023.3.1)

【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)
지상층 기본형건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10%	ton	1,070,000
	레미콘	25-240-15	4.50%	m³	77,372
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32%	m²	4,200
	강화합판마루재	내수합판 + 무늬지 + 표면강화	1.51%	m²	22,000
	투명유리	16mm	1.53%	m²	23,634
	비닐실크벽지	300kg/m² 이상	0.31%	m²	2,549
지상층 기본형건축비	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32%	set	477,951
	스치로폴	비드법 2중2호, 80mm	0.30%	m²	10,900
	콘크리트벽돌	KS 82kg/cm² (190*90*57)	0.30%	매	72
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36%	m²	32,100
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27%	m	672
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24%	포	6,100
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06%	m	154
	도기질타일	300×600	0.34%	m²	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01%	m³	16,000
	전력케이블(IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16%	m	5,548
	스파이럴덕트(AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/m²)	0.18%	m	22,729
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02%	m³	77,372
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11%	ton	1,070,000

*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 3월 1일부터 시행

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2023-75호(2023.3.1)

【주요내용】

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

(단위 : 천원/㎡)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	1,252	665
간접공사비	511	268
설계비	43	
감리비	17	
부대비	120	

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2023년 3월 1일부터 시행



꽃비를 맞으며 봄날을 달려요

명품 드라이브 코스 여행

형형색색 꽃비가 날리는 봄철은 드라이브 여행에 알맞은 계절이다.
자동차를 타고 다니며 기분을 전환하기에 좋은 전국의 아름다운 길을 소개한다.

글 문유선 여행작가

느리게 걷는 여행도 좋지만 가끔은 빠른 속도로 달리는 것도 즐겁다. 창문을 활짝 열고 봄날의 공기를 한껏 맛볼 수 있는 드라이브 여행의 최적기가 왔다. ‘기분 전환을 위하여 자동차를 타고 다니는 일’. 사전에서 찾은 드라이브의 정의다.

드라이브 여행의 성공 방정식은 첫째도 코스, 둘째도 코스다. 점이나 면이 아닌 선 형태의 여행이기 때문에 중간에 어떤 풍경들을 만날 수 있는지 꼼꼼한 예습이 필요하다. 적당한 커브와 언덕, 풍경이 변화무쌍하게 바뀌는 코스가 지루하지 않아서 좋다. 중간에 잠시 쉬어갈 수 있는 전망 포인트가 있고 예쁜 카페도 있으면 금상첨화다. 코스의 끝자락에는 맛집이 있어야 만족도가 크다.

집에서 이동거리가 멀다면 평소에 달리지 않았던 고속도로를 이용해 보는 것도 색다른 즐거움을 준다. KTX나 항공편으로 이동해서 현지에서 차량을 빌리는 방법은 시간을 아낄 수 있고 체력 소모를 줄여준다.

창밖으로 지나가는 풍광에 취해 안전을 소홀히 하는 것은 금물. 여행을 떠나기 전 차량 상태를 미리 점검하는 것은 필수다. 사진, 동영상을 찍으려면 일단 차를 세우는 것을 꼭 명심하자.

샛노란 유채꽃 물결, 제주 녹산로와 우도

노란 카펫 같은 유채꽃의 물결이 끝없이 펼쳐지는 풍광을 원한다면 녹산로를 달려봐야 한다. 제주도 표선면 가시리에서 정석항공관을 지나 제주시 교래리까지 약 12km까지 이어지는 이 도로는 ‘한국의 아름다운 길 100선’에 2년 연속 선정될 정도로 경관이 뛰어난 길이다.

평소에는 평범한 도로에 불과하지만 봄에는 우리나라 최고의 유채꽃 길로 인정받는 제주도 드라이브 여행의 핵심이다. 도로를 따라 핑크빛 벚꽃이 만개하면 그 아름다움은 두 배가 된다.

녹산로 주변에는 제주도를 대표하는 사진가 서재철이 옛 가시초등학교 건물을 갤러리로 꾸민 ‘자연사랑 갤러리’와 조랑말의 모든 것을 모아놓은 ‘조랑말 박물관’, 제주도 내 유일한 항공박물관으로 세계의 항공역사를 한눈에 알 수 있고 각종 항공기 모형, 실제 항공기 조종석과 객실 등이 전시돼 있는 정석항공관 등이 있다.

관광객으로 북적이는 분위기가 싫다면 우도를 찾아가는 것도 방법이다. 섬 속의 섬, 아름다운 우도는 제주의 동쪽 끝자락에 위치해 있는 제주의 90개 부속도서 중 제일 큰 섬이다. 유채꽃이 피는 계절이면 우도 어디서나 화려한 꽃망울을 감상할 수 있다. 성산에서 카페리를 이용해 차량을 싣고 가서 섬 한바퀴를 둘러볼 수 있다. 우도 차량 반입은 노약자, 임산부, 7세 이하 아동을 동반하거나 우도내 숙박업소를 예약해야 가능하다. 제주도는 도심지를 제외한 거의 모든 곳이 빼어난 드라이브 코스다. 비자림로, 애월해안도로, 종달리해안도로, 사계해안도로 등이 유명하다.



01

01 노란 유채꽃이 만발한 제주 녹산로의 봄
02 도로를 따라 아름다운 동강을 즐길 수 있는 강원도 정선



찬란한 신록의 길, 정선 동강 물레재길

정선 신동읍 예미리에서 물레재를 넘는 길은 동강의 아름다움을 가장 가까이에서 즐길 수 있는 코스다. 예미역에서 출발하면 유문동, 고성리재의 고성터널, 물레재 등을 차례로 지난다. 소사마을에 닿으면 동강의 상징인 뽕대(바위로 된 높고 큰 낭떠러지)가 나타난다. 세월교를 건너면 동강이 휘감는 지점에 연포마을이 폭 안겨 있다. 연포분교는 연포분교캠핑장으로 바뀌었지만, 부드러운 동강과 웅장한 뽕대가 어우러진 기막힌 풍광을 보여준다. 연포분교는 영화〈선생 김봉두〉촬영장으로도 유명하다. 옛 분교의 아름다운 모습이 영화에 오롯이 남았다. 연포분교는 1969년 개교해 졸업생 169명을 배출하고 1999년 폐교했다.

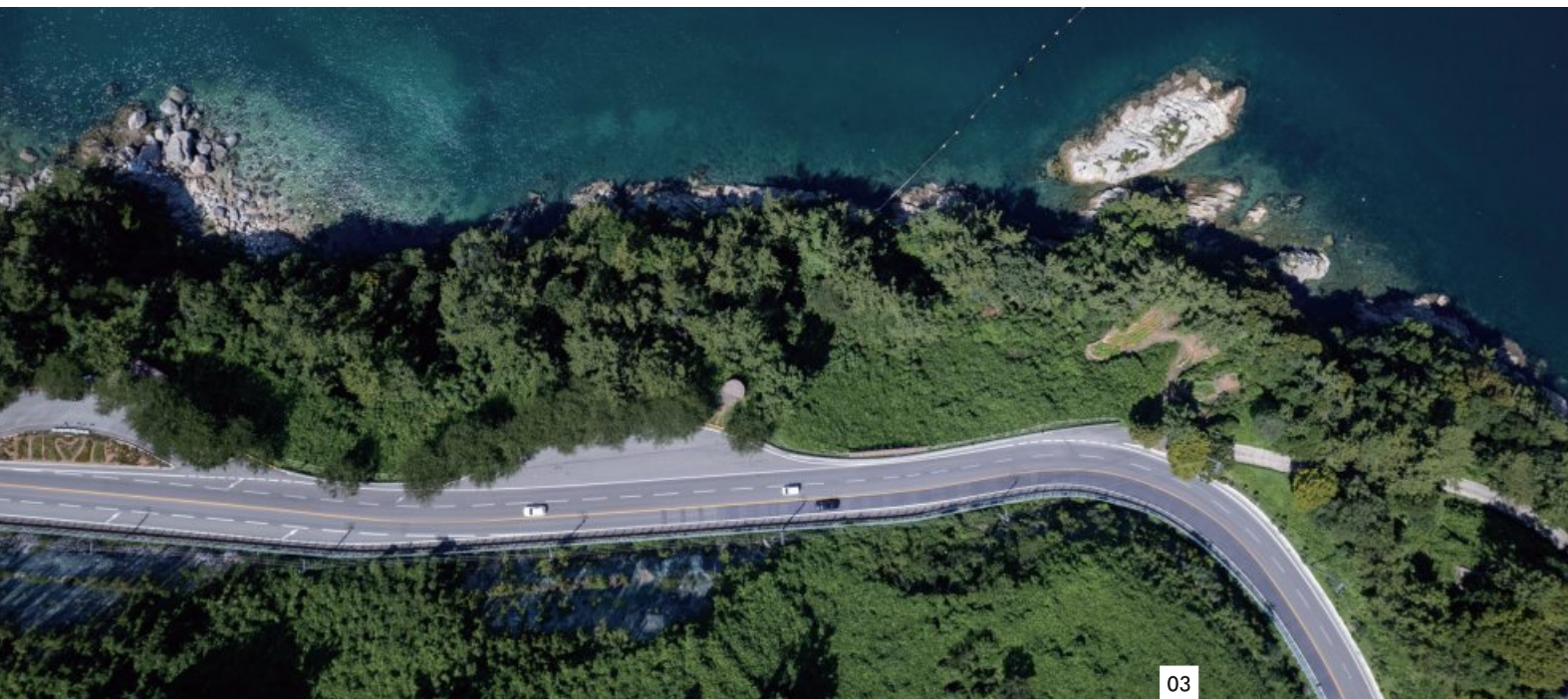
동강 주변의 명소를 둘러보자. 정선고성리산성(강원기념물)은 동강과 백운산 일대 산세를 감상하며 느긋하게 산책하기 좋다. 동강전망자연휴양림은 이름은 휴양림이지만, 캠핑장만 운영한다. 널찍한 전망대에 서면 백운산 아래로 흐르는 동강이 장관이다. 휴양림에서 내려오면 가수리까지 동강을 끼고 달린다. 나리소전망대와 가탄마을을 지나면 가수리에 이른다. 수령 570년이 넘는 가수리 느티나무 아래서 내려다보는 동강 풍경이 그림 같다.

명품 벚꽃길, 남해 물미·남면해안도로

남해에는 한국에서 가장 아름다운 길로 손꼽히는 해안도로가 있다. 물미해안도로는 국토부가 선정한 남해안 해안경관도로 15선에 속하는 검증된 코스다. 상동면 물건리와 미조면을 잇는 35.2km 길이 도로로 수려한 한려해상을 품고 달릴 수 있으며, 이 도로는 금산 남쪽의 두모마을, 상주은모래비치, 송정솔바람해변 등이 포함돼 드라이브를 즐길 수 있다.

또 다른 아름다움이 있는 남면해안도로는 바다와 마을, 해안절벽, 다랑이논 등을 두루 볼 수 있는 서상항~평산항~사촌해변~가천마을다랑이논~신전삼거리까지의 약 34.7km의 구간이다.

벚꽃 시즌이라면 왕지벚꽃길을 찾아가자. 충렬사에서 왕지마을까지 약 3.8km에 이르는 이 도로를 따라 수십 년생 왕벚나무가 꽃 터널을 이룬다.



바다와 가장 가까운 길, 강릉 현화로

국내에서 바다와 가장 가까운 도로로 알려진 현화로는 강릉시 옥계면 금진해변에서 북으로 심곡항을 거쳐 정동진까지 이어진다. 1998년 개통한 금진해변에서 금진항을 지나 심곡항에 이르는 구간이 현화로의 하이라이트다. 파란 하늘과 웅장한 해안 절벽, 에메랄드빛 바다가 어우러져 그림 같은 풍경이 펼쳐진다. 2km 남짓 짧은 거리가 아쉽다면 금진항이나 심곡항에 차를 세우고 걸어보자. 도로와 바다 사이에 길이 있어 걷기 편하다.

2001년에 연장된 심곡항~정동진 구간은 내륙도로다. 도로 이름은 삼국유사에 실린 ‘현화가’의 배경이 이곳 풍경과 유사해 붙여졌다.

금진해변은 길이 900m에 백사장이 넓고 아늑하다. 경포해변이나 정동진해변처럼 북적이지 않아



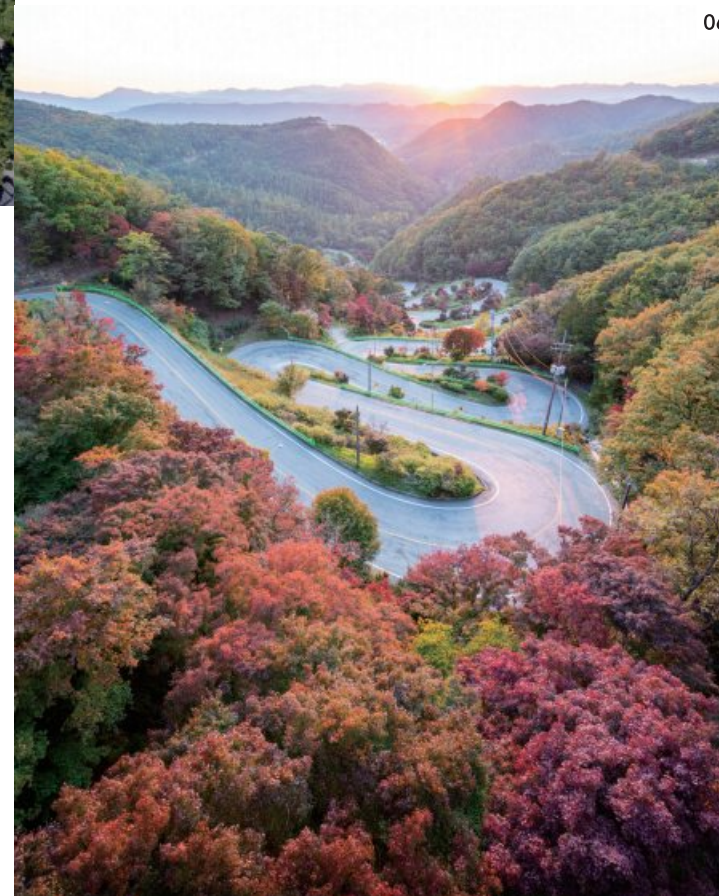
- 03 한국에서 가장 아름다운 길로 꼽히는 남해 물미해안도로
- 04 바다와 가장 가까운 길, 강릉 현화로
- 05 에메랄드빛 바다와 어우러진 강릉 현화로의 풍경
- 06 S자로 굽이치는 보은 말티재

한여름 가족 단위 피서지로도 적당하다. 몇 해 전부터는 서퍼들이 하나둘 모여 서핑 스킨과 숙소, 카페 등이 즐비하다.

S자 곡선의 미학, 보은 말티재

충북 보은군에 위치한 말티재는 여러 기관에서 ‘아름다운 길’을 뽑을 때마다 항상 순위권에 들어가는 드라이브 코스다.

이 고개는 2003년 터널이 개통되기 전까지만 해도 속리산과 법주사로 향하는 유일한 관문이었다. S자로 12번이나 굽이치는 험준한 도로를 따라 아름다운 자연을 감상할 수 있어 수많은 사진작가들이 이곳을 찾는다. 해발 430m 고갯길 정상에는 말티재의 독특한 전경을 한눈에 내려다볼 수 있는 전망대가 마련돼 있다. 말티재 너머에는 집라인, 모노레일 등 각종 숲 체험을 할 수 있는 휴양마을이 조성돼 있다.



하루 한스푼

동양의 슈퍼푸드 들깨

한국인의 밥상에서 자주 볼 수 있는 들깨는
우리몸 전반에 도움되는 약용식품이다.
서양에서는 들깨를 렌틸콩, 병아리콩, 바질씨드와 같은
슈퍼푸드로 인정하고 있다. 일교차가 심해지는 요즘
몸의 컨디션을 올려주는 들깨의 효능을 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

뇌신경 손상 보호

들깨는 식물성 오메가-3인 알파 리놀렌산을 많이 함유하고 있다. 알파 리놀렌산은 뇌 신경보호 효과가 있는데 뇌신경 염증을 불러오는 사이토카인을 감소시키고 알츠하이머 치매 환자의 뇌에서 발견되는 베타 아밀로이드 또한 감소시킨다. 알파 리놀렌산이 체내 흡수되면 DHA로 전환되어 뇌세포를 보호할 뿐 아니라 학습능력 개선, 기억력 개선에도 도움이 된다.

심혈관 노화 방지

알파 리놀렌산이 체내 흡수되면 EPA로도 전환이 되는데 EPA는 혈전 생성을 억제하고 혈관을 튼튼하게 만들어 준다. 에스키모인들의 경우 EPA가 풍부한 생선을 섭취하기 때문에 심혈관 질환 발생률이 낮다는 연구결과도 있다.

폐기관지 점막 보강

들깨는 치밀어 오르는 기운을 내려서 숨을 들이마셨을 때 잘 내려가도록 돕는 작용을 한다. 들깨 속의 기름 성분은 폐기관지 점막이 마르지 않게 하고 점액질 분비를 도울뿐 아니라 따뜻하게 하는 작용도 있다. 그래서 냉기를 쐬면 바로 기침하는 사람들에게 특히 도움이 된다.

췌장 피로 감소

들깨속의 루테올린은 인슐린에 반응하는 인슐린 감수성을 향상시키는데 도움이 된다. 췌장에서 인슐린을 조금만 분비해도 세포들이 인슐린에 대해 잘 반응한다면 혈당이 쉽게 높아지지 않고 췌장도 부담이 줄어든다. 결국 당뇨, 비만, 지방간 같은 성인병 예방과 개선에도 좋다.

염증성 통증 완화

들깨속 오메가-3 지방산인 EPA는 체내 염증을 일으키는 프로스타글란딘의 생성을 억제하는 작용을 한다. 그래서 들깨를 꾸준히 섭취하면 천연진통제처럼 통증을 완화하는데 도움이 된다. 특히 감기몸살로 인한 통증, 관절염 통증 등 염증 수치로 인한 통증을 제어하는데 효과가 좋다.

Tip. 섭취 방법

- ① 오메가-3는 산패하기 때문에 공기와 많이 접촉하는 들깨가루는 피하는게 좋다.
- ② 식이섬유 섭취를 위해 들기름보다는 통들깨로 섭취하는 것을 권장한다.
- ③ 통들깨를 섭취할 때 잘 씹어 먹어야 체내 흡수율이 올라간다.
- ④ 부득이하게 들기름으로 섭취시 냉압착방식, 산가가 낮은 것, 제조일자 1개월 이내 제품으로 선택한다.

※ 섭취시 주의사항

- ① 과량 섭취시 복통, 설사 유발
- ② 고열량 식품으로 비만유발 가능
- ③ 열이 많은 체질은 섭취시 주의 필요



YouTube

정세연의

라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

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



중흥건설그룹 정창선 회장 유니세프에 2,000만원 기부

중흥건설그룹(회장 정창선, 사진)이 3월 15일 유니세프에 기부금 2,000만원을 전달했다. 기부금은 전쟁과 재난으로 위기에 놓인 어린이의 보건과 영양, 식수위생, 교육, 보호사업 지원에 사용된다. 정창선 회장은 “유니세프에 기부해서 기쁘며, 중흥건설그룹은 상생의 가치를 실천하고 지속가능한 사회를 구현하기 위해 앞장설 것”이라고 말했다.



다우건설(주) 전문수 회장 제3대 법무부 법무보호위원 전국연합회장 취임

전문수 다우건설(주) 회장(대전세종충남도회 소속, 중앙회 감사)은 3월 22일 제3대 법무보호위원 전국연합회장에 취임했다. 취임식에는 법무유관기관장과 전국법무보호위원 등 200여명이 참석했다. 전문수 감사는 “국가적 형사정책의 일익을 담당한다는 사명의식을 가지고 사업위상 제고와 조직의 활성화를 위해 노력하겠다”고 밝혔다.



(주)하이누리 김동기 회장 ‘대구 카이로스 도남’ 건본주택 개관

(주)하이누리(회장 김동기, 광주전남도회 소속)는 대구 북구 국우동 90번지에 분양하는 ‘대구 카이로스 도남(총 27세대)’ 건본주택을 3월 2일 도남중앙로 7길 24, 103호에 개관했다. 대부분의 타운하우스가 외곽 지역에 위치한 것과 달리 도남택지지구의 중심지에 위치해 있으며 중심상업지역 이용이 편리해 소비자들의 많은 관심을 받고 있다.



수근종합건설(주) 성석동 회장 동아대학교 경영대학 ‘성석동 강의실’ 리모델링 기부

성석동 수근종합건설(주) 회장(부산사회 고문, 사진 왼쪽 다섯 번째)이 기부의 일환으로 실시한 동아대학교 부민캠퍼스 경영대학 강의실 리모델링을 2월 23일 완료했다. 이번 리모델링으로 교육장비 추가 등의 환경개선이 이뤄졌으며 강의실 명을 ‘성석동 강의실’로 명명했다. 성 회장은 2022년 12월 동아대와 양해각서 체결 이후 교육·사회봉사 분야에서 협력하고 있다.



김성은 덕진종합건설(주) 회장 부총리 겸 기획재정부장관 표창 수상

김성은 덕진종합건설(주) 회장(울산경남도회장, 사진 오른쪽)이 제57회 납세자의 날을 맞아 3월 6일 부산지방국세청에서 개최된 모범납세자 시상식에서 부총리 겸 기획재정부장관 표창을 수상했다. 김성은 회장은 어려운 경제상황에서도 성실한 납세와 나눔을 실천한 공로를 인정받아 이번 표창을 수여받았다.



(주)호반건설·(주)라인건설·해동건설(주) ‘WE PARK 마르공원’ 건본주택 개관

(주)호반건설(대표이사 박철희, 서울시회 소속), (주)라인건설(대표이사 권윤, 광주전남도회 소속), 해동건설(주)(대표이사 박찬, 광주전남도회 소속)은 광주 서구 금호동 산109번지 일원에 분양하는 ‘WE PARK 마르공원(총 917세대)’ 건본주택을 3월 3일 서구 상무대로 943에 개관했다. 민간공원 특례사업으로 마르공원 속에 위치해 수요자들의 선호가 높다.



새천년종합건설(주) 김영준 대표이사 ‘보령 아르니 라포레’ 건본주택 개관

새천년종합건설(주)(대표이사 김영준, 광주전남도회 소속)은 충남 보령시 대천동 531-1번지 일원에 공급하는 ‘보령 아르니 라포레(총 411세대)’ 건본주택을 3월 10일 동대동 483-1번지에 개관했다. 대천역, 대천IC 등과 인접해 타지역 이동이 편리하고, 한국중부발전, 보령관광 일반산업단지의 배후 주거 단지로 직주근접의 워라밸 라이프도 누릴 수 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장
‘안성 영무예다움’ 견본주택 개관

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장)은 경기 안성시 신소현동 86-1 외 40필지에 공급하는 ‘안성 영무예다움(총 997세대)’ 견본주택을 3월 24일 안성시 신건지동 38에 개관했다. 안성 제1산업단지 인근에 위치해 직주근접이 가능하며, 이마트, CGV, 먹거리타운, 경기도의료원 안성병원 등 풍부한 생활인프라를 자랑한다.



(주)이룸파트너 장두원 대표이사
소규모주택정비사업 전용 플랫폼 ‘새집투어’ 출시

(주)이룸파트너(대표이사 장두원, 서울시회 소속)가 소규모주택정비사업 전용 특화 플랫폼 ‘새집투어(www.sejip.co.kr)’를 출시했다. 전국에서 진행 중인 모아타운, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업의 추진현황과 분양정보를 온라인으로 제공한다. 장두원 대표이사는 “서민층의 내집마련 선택의 폭을 넓히는데 기여하는 플랫폼이 될 것”이라고 밝혔다.

대한주택건설협회 회원사 2월 분양실적
총 11개 현장, 6,166세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 (예정)일
수원성 중흥S-클래스	중흥토건(주)	경기 수원시 팔달구	593	2026.1
힐스테이트 평택 화양	신한자산신탁(주)	경기 평택시 현덕면	1,571	2026.3
그린나래 아파트	그린산업종합건설(주)	경기 하남시 신장동	8	2022.6(후분양)
e편한세상 동탄 파크아너스	(주)화성동탄경남하동귀농귀촌주택 위탁관리부동산투자회사	경기 화성시 동탄	437	2024.12
성산 삼정그린코아 웰레스트	창원뉴스테이(주)	경남 창원시 성산구	608	2025.2.
광주 상무역 골드클래스	금화건설(주)	광주 서구 마락동	191	2023.11
에코델타시티 푸르지오 린	코리아신탁(주)	부산 강서구 강동동	886	2025.8
검단신도시 금강펜테리움 3차 센트럴파크	(주)금강주택	인천 서구 불로동	1,049	2025.11
담양센트럴파크 남양휴튼	남양건설(주)	전남 담양군 담양읍	72	2025.3
리체힐 아라 1단지 도시형생활주택	코리아신탁(주)	제주 제주시 아라리동	36	2023.4(후분양)
복대자이더 스카이	우리자산신탁(주)	충북 청주시 흥덕구	715	2026.7

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 여러분들의 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
견본주택 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·도·회	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 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

제95회 이사회 개최

2022년 회계연도 결산승인 및 상근임원 선출 의결



협회(회장 정원주)는 3월 28일 서울 여의도 소재 켄싱턴 호텔 15층 센트럴파크홀에서 제95회 이사회를 개최했다. 회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 보고사항으로 △제도개선 추진실적 및 추진중인 제도개선 사항 △각종 행사개최 결과 △기타 주요추진 업무보고 등이 보고됐다.

또한 의결사항으로 진행된 △2022회계연도 결산승인(안) △미수회비 결손처리(안) △상근임원(상근부회장·기획

이사) 선출(안)이 원안의결됐다.

이번 이사회에서 선출된 박성희 기획상무이사는 대한주택건설협회에 입사한 뒤 회원사업실장, 감사실장, 정책관리 본부장, 경영지원본부장을 역임했다.

박성희 신임 상근이사는 협회 30년 재직경력을 바탕으로 기획상무이사 직무를 충실히 수행할 수 있는 책임자로 평가받아 임명됐다.

협회, 사랑의 집수리사업 성금 전달

대구사회복지공동모금회에 3,000만원 기탁



사진 왼쪽부터 노기원 전 대구시회장, 김수학 대구사회복지공동모금회장, 홍준표 대구시장, 정원주 중앙회장, 조종수 대구시회장

협회(회장 정원주)는 3월 21일 대구시청 산격청사를 방문해 저소득층의 열악한 주거환경개선을 목적으로 하는 '사랑의 집수리사업' 지원 성금 3,000만원을 전달했다. 기탁된 성금은 대구사회복지공동모금회(회장 김수학)를 통해 저소득층 가정의 도배, 보일러 교체 등을 개보수하는 주거환경개선사업인 '사랑의 집수리사업'에 사용될 예정이다.

사랑의 집수리사업은 2012년부터 시작해 12년째 지속

중이며, 2021년까지 누적 2,000가구 수리를 달성했다. 지난해에는 106가구에 깨끗하고 안락한 보금자리를 마련해줬다.

홍준표 대구시장은 "이웃사랑 나눔 활동을 꾸준히 실천해 주신 대한주택건설협회에 감사의 뜻을 전한다"며 "대구시에서도 주거 사각지대에 놓인 취약계층을 적극 발굴해 쾌적한 주거환경을 조성하는 데 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.

정원주 회장 등, 홍준표 대구시장과 간담회

대구시 위촉지역 지정으로 미분양 해소 건의



협회(회장 정원주)는 3월 21일 대구시청에서 홍준표 대구시장과 간담회를 개최했다.

이날 간담회에는 홍준표 대구시장을 비롯해 정원주 중앙회장, 조종수 대구시회장, 노기원 전 대구시회장 등이 참석했다.

간담회에서 협회는 미분양 증가 및 주택거래 감소가 심각한 대구시를 조정대상지역 중 위촉지역으로 지정하고, 위촉지역에 대한 HUG 보증·주택도시자금·세제·금융·청약 등의 인센티브를 부여할 수 있도록 국토교통부에 정책적 지원을 요청해 줄 것을 적극 건의했다.

주택업체 실무지원단 4개 권역별 회의 열려



협회(회장 정원주)는 주택사업여건 개선을 위해 '주택업체 실무지원단 회의'를 4개 권역별로 순차적으로 개최했다. 주택업체 실무지원단은 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 십분 활용하기 위해 구성됐다.

3월 2일 수도권 회의를 시작으로 3월 6일 호남권, 3월 8일 중부권, 3월 10일 영남권 회의순으로 개최됐으며 총 55명의 실무지원단이 참석했다.

이번 회의에서 △PF 대출 정상화 지원 △주택거래 정상화 및 미분양 해소 방안 마련 △공공택지 보유 건설사 출구전략 마련 △장기 준공 후 미분양 보유업체 부담 개선 △기타 주택시장 정상화 및 주택사업 애로사항 등이 논의됐다.

협회, 규제개혁팀 2차 회의 개최



협회(회장 정원주)는 3월 9일 협회 5층 대회의실에서 규제개혁팀 2차 회의를 개최했다. 1차 회의 논의사항 심화토의로 △주택법 통합심의 활성화 △신설학교 설립 탄력적 운영 △분양용지 전환 공공지원민간임대주택의 임차인 모집요건 개선 △매도청구권 개선 △중도금 대출 개선 등에 대한 심도 깊은 논의가 이뤄졌다.

회의에는 최병호(삼구건설 대표이사) TF 위원장을 비롯해 김완식 더랜드플래닝 대표이사, 박정호 브니엘네이처 대표이사, 국윤권 도시공감 대표이사, 김재필 주안디앤씨 대표이사, 정문숙 케이비씨 대표이사, 정용식 정책고문, 안해원 정책상무이사 등 11명의 TF 위원이 참석했다.

협회, 하자감리제도개선팀 2차 회의 개최



협회(회장 정원주)는 3월 15일 협회 5층 대회의실에서 하자감리제도개선팀 2차 회의를 개최했다.

회의에는 김성은(덕진종합건설 대표이사) TF 위원장을 비롯해 우정석 신안건설 대표이사, 윤대인 대방산업개발 대표이사, 문길주 대신이앤디 대표이사, 이인석 씨티산업개발 대표이사, 박창섭 비오엠건설 대표이사, 정용식 정책고

문, 안해원 정책상무이사 등 11명의 TF 위원이 참석했다.

회의 주요내용으로 △부실감리자 배치 방지 및 감리비 인하 방안 △하자기획소송 대응 등 1차회의 논의사항 심화토의와 △전기자동차 화재 대응을 위한 충전시설 지상설치 등에 대해 논의가 이뤄졌다.

협회, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최



협회(회장 정원주)는 하자에 대한 기획소송 등 주택하자 분쟁을 합리적으로 해소하기 위해 회원사 임직원을 대상으로 ‘하자분쟁 예방 및 대응방안 교육’을 영남권, 수도권, 중부권에서 각각 개최했다.

가장 먼저 영남권 교육을 3월 23일 부산 상공회의소에서 개최했으며, 수도권 교육을 3월 27일 서울 중소기업중앙회에서, 중부권 교육을 3월 31일 대전 기독교연합봉사회관에서 개최했다. 호남권 교육은 4월 4일 광주 모아엘가비즈니스타워 3층 강당에서 개최될 예정이다.

교육접수는 협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 받는다.

하자분쟁 예방 및 대응방안 교육내용

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

협회, FITI 시험연구원과 업무협약 체결



협회(회장 정원주)는 3월 20일 FITI 시험연구원과 주택 품질 관리 향상을 위한 업무협약(MOU)을 체결했다. 앞으로 양 기관은 △건축자재 시험 및 품질관리 지원 △공동주택 라돈 등 실내공기질 관리방안 협력 △기술교류·이전 및 기술자문을 통한 상호발전 도모 등에 대한 상호협력을 수행한다.

김화영 FITI 시험연구원장은 “실내공기질 관리법, 건강친화형 주택건설기준 등 점차 강화되는 주택건설 정책에 기업들이 잘 대응할 수 있도록 협회와 함께 전문적인 서비스를 펼쳐 가겠다”고 말했다.

2023년 ‘회원사 주택사업 실무교육’ 성료

전국 13개 지역 회원사 임직원 230여 명 참석



협회(회장 정원주)는 3월 16일 회원사 실무역량 증진을 위한 ‘2023년 회원사 주택사업 실무교육’을 개최했다.

이번 교육은 서울 1호선 대방역 인근에 있는 CTS아트홀에서 전국 회원사 임직원 230여 명이 참석한 가운데 성황리에 열렸다.

교육은 두성규 목민경제정책연구소 대표의 ‘최근 주택시장 분석 및 전망’을 시작으로, 박종만 창소프트&팀장의 ‘BIM 건축정보모델링 기반 건축 적산 산출’, 고재풍 광운대학교 겸임교수의 ‘주택건설사업의 이론 및 실무’, 권연성 주택산업연구원 연구위원의 ‘부동산 규제완화 및 제도변경’ 순으로 진행됐다.

협회, 4~6월 분양대행자교육 안내

지역	장소	4월	5월	6월
서울	서울시교통문화교육원(4월) 미정(5,6월)	5	3	1
부산	부산상공회의소	27		8
대구	대구무역회관		11	
대전	기독교연합봉사회관		18	
광주	광주인력개발원(4월) 광주상공회의소(6월)	13		22
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.

경기도회 지재기 회장, 안양·평택·양주·화성시 시장과 간담회



경기도회(회장 지재기)는 경기도 지자체장 순회 간담회를 가졌다.

2월 28일 안양시청 시장실에서 최대호 안양시장, 3월 8일 평택시청 시장실에서 정장선 평택시장, 3월 14일 양주시청 시장실에서 강수현 양주시장, 3월 16일 화성시청 시장실에서 정명근 시장과 간담회를 각각 개최했다.

지재기 회장은 간담회에서 △각종 사회공헌사업 추진 논의 △주택건설 심의 절차 간소화 및 인허가 기간 단축 방안 모색 건의 △주택건설관련 심의위원 협회 추천인 위촉 제언 △건축허가대상 주택감리자 선정방식 개선 제언 등 업계의 애로사항 및 건의사항을 전했다.



광주전남도회, 2023년 행복동지 사업 추진

광주전남도회(회장 정기섭)는 3월 16일 협회 사무처에서 전남도청과 2023년 행복동지(복권기금)사업의 성공적 추진을 위한 간담회를 개최했다.

사회소외계층의 주거환경개선사업을 통한 주택업계의 사회적 역할을 제시하기 위해 시작한 행복동지 사업은 2014년부터 진행중이며 전년까지 총 1,119동을 지원한 바 있다. 올해는 전남 소재 노후주택 173동을 개·보수할 예정이다.

전북도회 박종완 회장, 저소득층에 사랑의 쌀 2,004포 지원



전북도회(회장 박종완, 사진 왼쪽 네번째)는 3월 22일 사랑의 쌀 2,004포(협회 1,004포, 계성건설(주) 1,000포)를

전북도와 사랑의 열매에 기부했다. 전달된 쌀 10kg 2,004포는 전북지역 13개 시·군 저소득층 불우한 이웃에 전달될 계획이다.

이날 전달식에는 박종완 전북도회장, 최산성 전북도회 부회장, 유승국 전북도회 감사, 김관영 전북도지사, 전북도청 사회복지국장, 전북도청 주택건축과장이 참석했다.

박종완 회장은 “코로나가 끝나지 않은 가운데 고물가로 고통받는 힘든 이웃들이 힘을 내길 바란다”며 “기회가 있을 때마다 취약계층을 위한 나눔과 봉사활동을 계속적으로 실천하겠다”고 말했다.

강원도회 문종석 회장, ‘민간노인 일자리사업’ 업무협약식 참석



문종석 강원도회 회장(사진 오른쪽 세번째)이 3월 9일 춘천 라데나GC 회의실에서 열린 ‘민간노인 일자리사업’ 업무협약 체결식에 참석했다.

이번 협약식은 강원건설단체연합회와 노인인력개발원간에 이뤄졌으며, 협약을 통해 강원 건설단체연합회 소속 각 단체는 회원사에 대한 홍보와 행정지원을 맡을 계획이다.

광주전남도회 정기섭 회장, KBC(광주방송) 뉴스와이드 생방송 출연



정기섭 광주전남도회 회장(사진)이 3월 22일 KBC(광주방송) 뉴스와이드 생방송에 출연했다.

방송에 출연한 정기섭 회장은 지역 부동산시장 전망을 주제로 민간공원 특례사업, 지역 주택건설업계 현황, 정부 부동산정책 분석, 향후 부동산시장 전망, 광주광역시 층수 제한 폐지, 용적률 완화 등에 관해 언급했다.

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 규제개혁팀 제2차회의 개최 (3.9)

- (참석자) 최병호 위원장 외 10명
- (주요 논의사항) 주택법 통합심의 활성화, 신설학교 설립 탄력적 운영, 공공지원민간임대주택의 임차인모집 요건 개선, 매도청구권 개선, 중도금 대출시 분양률 조건 완화, HUG PF 보증시 건설사 채무인수·연대보증 등 과도한 요구 개선

02

하자감리제도개선팀 제2차회의 개최 (3.15)

- (참석자) 김성은 위원장 외 9명
- (주요 논의사항) 부실감리자 배치 방지 및 감리비 인하 방안, 하자기획소송 대응, 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 실시, 전기자동차 화재 대응을 위한 충전시설 지상 설치 및 방화구역 설정 등
- 하자기획소송 대응 추진계획(단기·중장기) 수립
 - 단기계획 : 교육 실시, 준공내역서 작성요령 정보제공 등
 - 중장기계획 : 건설전문학회 용역, 세미나 개최 등을 통한 판례 변경, 건설감정실무 개정

03

주택공급에 관한 규칙 개정 (2.28)

- (주요내용) 무순위 청약 무주택 요건 폐지, 규제지역 등 1주택자 기존주택 처분조건 폐지, 특별공급 분양가 기준(9억원) 폐지

04

주택사업자 보유 준공후 미분양주택 주택담보대출 허용 (은행업·보험업 등 5개 감독규정 개정, 3.2)

- 주택매매·임대사업자에 대한 주택담보대출 허용
 - LTV : 규제지역 0→30%, 비규제지역 0→60%

05

2023년도 주택업체 실무지원단 회의 개최

- (일정) 수도권(3.2), 호남권(3.6), 중부권(3.8), 영남권(3.10)
- (참석자) 수도권 18명, 호남권 11명, 중부권 13명, 영남권 13명
- (주요 논의사항) PF 대출 정상화 지원, 주택거래 정상화 및 미분양 해소 방안, 공공택지 보유 건설사 출구

전략 마련, 장기 준공후미분양 보유업체 부담 개선, 주택시장 정상화 방안 및 애로사항 청취

06

「하자분쟁 예방 및 대응방안 교육」실시

- (영남권) 3.23, 부산상공회의소, 61명 참석
- (수도권) 3.27, 중소기업중앙회, 80명 참석
- (교육내용) 공동주택 하자담보책임제도 및 최근 개정 법령 설명(국토부), 하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서 작성요령(법원감정인), 하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설(변호사)

07

대구지역 미분양주택 해소방안 추진 건의 (대구광역시장, 3.21)

- (협회의견) 대구광역시·주택업계 공동으로 위촉지역 지정 및 위촉지역에 인센티브 추가 부여 건의
 - 정원주 중앙회장 대구광역시장 면담시 건의

08

주민공동시설 설치면적 조례 조정 범위 확대 (안)에 대한 의견 제출 (주택건설공급과, 3.9)

- (조정안) 주민공동시설 설치면적 1/4 범위 조정 → 1/3 범위 조정
- (협회의견) 반대(현행으로도 주민공동시설 총량제 입법취지 실현)

09

협회·FITI 시험연구원 업무협약(MOU) 체결 (3.20)

- (참석자) 협회 상근부회장 등, FITI 시험연구원 원장·부원장 등
- (협약내용) 건축자재 시험 및 품질관리 지원, 공동주택 라돈 등 실내공기질 관리 방안 등

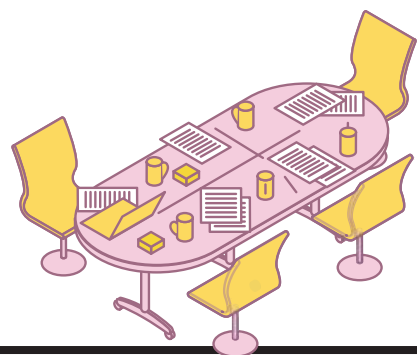
10

국토부 규제개혁위원회 주택·토지 분과 회의 (국토발전전시관, 3.16)

- (참석자) 국토부 주택정책과·주택기금과·주택임차인보호과·공공주택정책과·토지정책과·도심주택공급협력과, 민간위원 7명(협회 주택정책부장 참석)
- (안건) 규제개선 건의과제 11건



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 사·도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시·도회 연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수·처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의하여 주시기 바랍니다.	서울 02)785-7881 부산 051)501-4613~5 대구 053)744-1235~6 인천 032)434-0032~3 광주·전남 062)527-3601~3 대전·세종·충남 042)256-6290 울산·경남 055)299-9761	경기 031)898-7341~2 <북부출장소> 031)876-4147 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377
--	---	--

독자후기

유재범 서울 노원구

건설현장에 있다보면 외래어, 합성어, 은어까지 사용되어 일선에 처음 투입되는 사람들이나 우리 말이 서툰 외국인 근로자와의 소통이 어렵습니다. 오래된 관행이라 쉽지가 않지만 근로자의 권익보호와 공정한 계약을 위해 우리말 순화작업이 꼭 필요하다고 생각합니다. 우리말이 건설현장에 잘 정착될 수 있기를 기원합니다.

이상도 경북 경주시

2023 분양시장 수요자 인식조사(II)

최근 아파트 분양에 있어서 유튜브의 중요성이 커지고 있습니다. 30·40대의 경우 유튜브에서 분양정보를 주로 얻는다고 생각했는데 온라인 뉴스에서 주로 정보를 접한다는게 의외였습니다. 분양시장이 어려워지는 요즘 어느 홍보매체를 활용해야 하고 어떤 방향으로 마케팅을 해야하는지 아이디어를 얻을 수 있었습니다.

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

엄선우 서울 강남구_코리아신탁(주) | 이관석 경기 남양주시_(주)광장
박춘기 부산 사하구_삼원개발 | 최우호 부산 부산진구_(주)피씨엠
장기준 서울 서초구_SGC이테크건설(주) | 최진영 인천 서구_대광이앤이(주)

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

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 오픈됐습니다.

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

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 추천해
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 출전 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 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)