

주택+ PLUS

2024 04
vol. 45

입주단지탐방

오송2차
대광로제비앙 그랜드센텀

국토부장관 · 금감원장 주재
주택업계 간담회 잇달아 개최

모델하우스
엘리프
남위례역
에듀포레

특별 인터뷰
장시철
경북도회 회장

You Tube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 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

주택업계 PF 연착륙 지원 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

고금리·고물가에 따른 공사비 급등, PF시장 자금경색에 따른 자금난, 지방지역의 미분양 적체 심화 등 주택건설업계가 3중고에 시달리고 있다. 특히 주택경기 악화가 좀처럼 해소되지 않아 실물경제에 심각한 악영향이 우려된다. 주택건설산업이 창출하는 일자리와 산업파급 효과가 엄청나기 때문이다.

실제로 최근 시공능력평가 10위권의 중견건설업체가 워크아웃을 신청하면서 주택업계의 위기감이 고조되고 있는 상황이다. 올해들어 폐업한 건설사가 총 685곳에 달하고 있으며, 전국 건설업체의 41.6%가 영업이익으로 이자도 감당하지 못하는 한계기업이라는 통계가 나올 정도로 많은 중견주택업체들이 자금난에 직면해 있다.

더욱이 최근 금융당국이 정상적 상환 가능성이 크게 낮아진 PF의 옥석가리기에 나서면서 주택업계의 위기감이 한층 고조되는 모습이다. 특히 중견중소주택업체의 경우 신용도와 잉여자금이 낮아 정부가 발표한 PF지원방안 대상에 포함되지 못해 보완·지원책이 절실하다.

건설산업의 주춧돌인 중견기업들의 경영위기 타개를 위해서는 정부 관계부처의 협조를 통한 'PF위기 연착륙 지원책' 마련이 시급하다.

이를 위해서는 우선 주택수요 회복을 위한 금융환경을 조성해야한다. 부실 PF사업장에 대한 무리한 경공매를 진행하기 보다는 주택담보대출 금리인하 등 주택수요자 진작책을 전향적으로 시행함으로써 어려운 PF사업장의 정상화를 추진하는 것이 급선무다.

다음으로 리츠 등 개발금융 여건에 따라 자기자본비율을 단계적으로 상향하는 로드맵을 마련해야 한다. 아울러 현재 금융기관에서 PF자금대출 시 주관수수료 등 각종 수수료 요구가 개선되지 않고 있는 만큼, 과도한 금리인상, 수수료 추가요구 등 불합리한 대출관행에 대한 철저한 관리·감독이 절실하다.

필요하다면 수수료총량제의 도입도 적극 검토해 볼만하다. 끝으로 귀책사유가 없는 외부적 요인에 따른 준공지연시 기존금리로 PF대출연장 및 시공사의 책임준공 만기를 연장해 주는 조치도 필요하다.

CONTENTS

2024년 4월호 | vol. 45

발행인	정원주
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2024년 3월 28일
발행일	2024년 4월 1일
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
오송2차
대광로제비앙 그랜드센텀

01	권두언
	주택업계 PF 연착륙 지원 절실



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	오송2차 대광로제비앙 그랜드센텀
10	이달의 모델하우스
	엘리프 남위례역 에듀포레

SPECIAL

16	특별인터뷰
	장시철 대한주택건설협회 경북도회 회장

20	지상중계
	① 노인가구 주거편익 향상 방안 세미나
	② 도시 내 노후주택 정비사업 활성화 방안 세미나

ENJOY STUDY

26	기후위기 시대 주택건설 ⑥
	건축물의 안전한 해체와 붕괴예방

30	알쓸용어사전
	인공지능 용어정리

32	주택사업전략
	주택건설사업 관련
	공공금융상품 50개 리스트

34	주택사업자가 알아야 할 건축법
	도시형생활주택 개정 입법예고
	방 개수·주차장 완화

36	주택건설 법률 가이드
	합의서 작성시 주의사항 5가지

38	부동산 세무가이드
	자경농지 감면 요건을 충족하지 못한 사례

40	주택사업 Q&A
	등록시 소유 부동산의 자본금 인정방법

MONTHLY INFO

42	인포그래픽 뉴스
	연령별 주거실태 현황

44	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
	분양물량·미분양현황

48	놓치지 말아야 할 법과 제도
	최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

54	fun한 여행
	호반에 찾아온 봄날

60	fun한 맛
	오메가3가 풍부한 ‘들기름’



OUR STORY

62	회원사 소식
	회원사 CEO 동향
	회원사 지역사회 공헌활동
	회원사 견본주택 개관 소식
	2월 회원사 분양실적(12,987세대)

66	협회에서는 지금 ①
	건설경기 회복 및 PF 연착륙 지원 간담회
	금감원장 주재, 금융권·건설업계 간담회
	기업형 장기임대 도입을 위한 간담회
	제97회 이사회 개최
	4개권역 실무지원단 회의 개최 완료
	전국 시도회 활동

76	협회에서는 지금 ②
	주요 정책추진실적 TOP9

78	알려드립니다
----	--------

80	독자후기
----	------

KTX오송역 누리는 1,615세대 랜드마크 대단지 오송2차 대광로제비앙 그랜드센텀



01

대광건설(회장 조영훈)이 KTX오송역 오송바이오폴리스 지구에 건설한 '오송2차 대광로제비앙 그랜드센텀' 민간임대아파트가 입주를 시작한다.
1,615세대 모두 84㎡ 중형면적 구성과 대규모의 차별화된 조경설계로 호평받고 있다.
글 구선영 사진 김명식

단지 개요

대지위치 충북 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1531
(오송바이오폴리스 B08블럭)

대지면적 9만㎡ 연면적 25만 3,862㎡ 건축면적 1만 3,254㎡
건폐율 14.58% 용적률 199.14% 규모 지하 2층, 지상 25층, 17개동
세대수 총 1,615세대 세대면적 84㎡A 1,369세대, 84㎡B 246세대
시행 (주)디케이월드 시공 (주)대광건설·(주)로제비앙건설



02

01 문주가 서 있는 출입구부터 단지 내부까지 시원하게 개방된 구조를 보여준다.
02 단지 중앙의 커뮤니티가든은 국제축구경기장 규모로 조성되어 있다.
03 17개동을 모두 남향 위주로 배치해 채광이 양호하다.
단지 주변으로 오송바이오폴리스지구의 조성이 한창이다.

03





04



08



09

- 04 국제축구경기장 규모의 커뮤니티가든
- 05 커뮤니티가든의 대형 조각작품
- 06 석가산과 폭포
- 07 하늘에서 내려다본 커뮤니티가든
- 08 넓은 동간거리를 확보한 단지내부
- 09 조각작품으로 분위기를 낸 산책로
- 10 대규모 수경공간과 티하우스 전경

1,2차 3,000세대 넘는 대광로제비앙 브랜드타운

3월말 입주를 시작한 ‘오송2차 대광로제비앙 그랜드센텀’이 청주를 대표하는 명품 민간임대아파트가 될 것이라는 기대를 한 몸에 받고 있다.

우선 역대급 규모가 주목된다. 지하 2층, 지상 20층~25층 17개동, 1,615세대로 구성됐으며, 지난해 입주한 오송1차 1,516세대와 함께 3,000세대가 넘는 대광로제비앙 브랜드타운을 형성하게 될 전망이다.

세대내부설계도 호평받고 있다. 전세대를 84㎡ 중형으로 구성하고 남향 위주의 4Bay 혁신설계를 도입해 만족도를 높였다. 조정시설도 최고 수준이라는 평이다. 단지 내부에 국제축구경기장 규모의 커뮤니티가든을 조성해 쾌적한 환경을 제공하고 있다.

교통 입지도 우수하다. 도보 10분 내외의 거리에 KTX, SRT 오송역이 위치한다. 세종시와 연결된 간선급행버스(BRT)를 이용할 수 있으며 서울~세종고속도로(2025년 개통예정), 천안~청주공항 복선전철(2025년 착공예정)까지 들어서면 완벽한 광역 교통망을 누리게 된다.



10



05



06



07



- 11 트랙이 설치된 주민휴식공간
- 12 배드민턴장과 2층 전망 쉼터
- 13 각종 운동기구들
- 14 단지내 커뮤니티 센터
- 15 캐릭터가 돋보이는 어린이 놀이터
- 16 단지내 어린이집과 어린이 놀이터
- 17 분수와 어울리는 고래 모형 조각상

높은 수준의 시설 돋보이는 프리미엄 민간임대아파트

단지의 건폐율은 14.58%로 개방감이 뛰어나다. 주거동 거리를 최대한 넓혀 산책로와 체육시설, 어린이놀이터, 수경공간 등을 배치하고 있다. 단지내 어린이 놀이터 3개 소도 캐릭터를 달리하는 등 특화디자인을 도입해 차별화를 꾀했다.

2개층으로 조성한 전망 쉼터, 조경공간과 어우러진 트랙, 석가산과 연못, 바닥분수와 분수가든 등 다채로운 시설이 눈에 띈다. 어린이공원, 오송호수공원, 연제저수지 등도 단지과 인접해 있어 쾌적한 삶을 누릴 수 있다.

이밖에 단지 인근에 초등학교, 중학교, 고등학교를 비롯해 다목적체육관도 들어설 예정이다. 오송바이오폴리스 지구 개발과 차세대 다목적 방사광가속기의 구축까지 다양한 개발 호재가 예정되어 있어 앞으로의 미래 가치도 더욱 기대된다.



- 18 19 특화된 어린이놀이터 시설
- 20 바닥분수와 쉼터
- 21 오송1차 대광로제비앙이 보이는 정원
- 22 고급스러운 주거동 출입구
- 23 유럽풍 분수가든



‘대광로제비앙’ 브랜드 프리미엄 아파트로 자리매김 (주)대광건설

올해 창립 30주년을 맞이한 (주)대광건설(회장 조영훈)은 ‘대광로제비앙’ 브랜드를 통해 전국 각지에서 차별화된 프리미엄 아파트를 선보이며 인지도를 높여 온 중견건설기업으로, 2023년도 시공능력평가에서 45위를 기록했다. 조영훈 회장은 저축은행 인수를 통해 금융사업에 발을 내딛는 등 사업포트폴리오를 확장하며 회사의 성장을 이끄는 한편, 지역의 나눔문화 확산에 활발히 동참하고 각종 기부에도 앞장서고 있다.



엘리프 남위례역 에듀포레 일상을 새롭게 여유롭게

(주)보광종합건설(대표이사 도기봉)이 강남생활권으로 주목받는 성남 북정1지구 B3블럭에
민간분양아파트 '엘리프 남위례역 에듀포레'를 선보인다.

510세대 모두 선호도가 높은 전용면적 84m² 2개 타입으로 구성되며,
최신 라이프스타일에 맞춘 특화설계와 에너지효율을 높인 친환경설계를 도입해 눈길을 끈다.
글 구선영 사진 김명식



여유와 문화를 담은 주방

84m² A타입은 거실과 소통하는 넓은 주방이 장점이다. ㄷ자형 주방에 대형 아일랜드 작업대가 마련되고
라이프스타일에 따라 다양하게 활용할 수 있는 홈바 장식장을 유상옵션으로 제공한다.

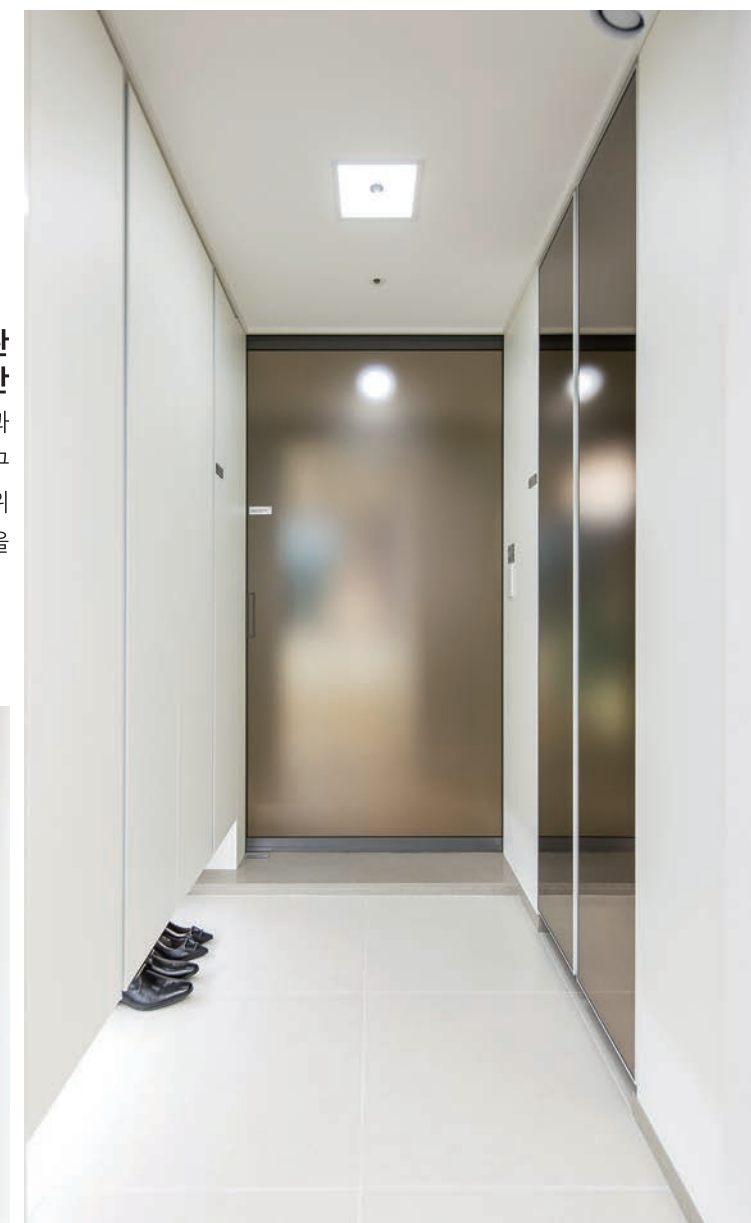


전용면적 84m² A평면(확장옵션형)

510세대 가운데 457세대에 적용되는 84m² A타입은 남향 위주로 배치된 4베이 판상형 구조로 채광이 좋고 공간활용도가 높다. 방 3개와 욕실 2개, 알파룸까지 갖췄다. 주방을 비롯해 현관 워크인 수납창고, 복도 팬트리, 주방 다용도실의 규모도 넉넉하게 확보했다. 무엇보다 거실과 마주하는 주방에 큰 창을 설치해 맞통풍이 원활하다.

여유로운 현관 풍부한 수납공간

은은하면서 밝은 톤으로 마감한 현관에는 신발수납장과 워크인 수납창고가 갖춰져 있다. 실내로 들어가는 입구를 엔지니어드스톤 디딤판으로 마감해 고급스러운 분위기를 살렸다. 방음, 방풍 효과가 있는 원슬라이딩 중문을 유상옵션으로 선택할 수 있다.





거실 조명 스타일 업

거실은 폭이 4.5m로 넓은 시청각 거리를 확보하고 있다. 조명 스타일 업 유상옵션 선택시 밝기 조절 디밍기능이 있는 라인조명(간접무드등)이 시공된다. 창호는 내창과 외창 모두 일면로이 복층유리로 냉난방비 절감에 유리하다. 열차단필름과 추락방지 안전방충망 유상옵션을 선택할 수 있다.

거실 스타일 업

거실 벽면에는 포세린타일 아트월이 기본으로 시공되며 한층 더 고급스러운 세라믹타일을 유상옵션으로 선택할 수 있다. 바닥은 기본 강마루로 시공되고 광폭강마루가 유상옵션으로 제공된다.



벽면 시트알판

거실에서 복도까지 연결되는 벽면 전체를 우아한 질감의 시트알판으로 시공할 수 있는 유상옵션을 제공한다.



복도 팬트리

각종 생활용품을 수납할 수 있는 넓은 팬트리가 복도에 기본으로 설치된다.



빌트인 가구·가전 옵션

주방가구와 가전에 2가지 유상 옵션을 제공하고 있다. 가구옵션은 냉장고 및 김치냉장고장만 시공되며, 가전옵션은 냉장고와 김치냉장고, 인출식 서랍이 빌트인된 키큰장이 추가로 설치된다.



홈바 장식장

조명으로 분위기를 낸 홈바 장식장이 유상옵션으로 제공된다. 미선택 시 거실 벽지가 시공된다.



주방 스타일 업

ㄷ자 구조의 효율적인 동선이 돋보이는 주방으로 유상 옵션 A, B를 선택할 수 있다. A는 주방상판과 벽 전체를 엔지니어스톤으로 시공하는 옵션이다. B는 A에 추가해 주방 천장의 라인형 매입등과 우물천장을 시공한다. 사각 싱크볼, 침니형 후드 등은 기본제공되며 인덕션과 오븐, 식기세척기는 유상품목이다.

다용도실

주방에서 드나드는 다용도실은 세탁기와 건조기를 배치하고도 여유로운 공간이 확보된다. 수납이 용이한 3단 접이식 세탁선반이 기본으로 제공된다.



고급스러운 안방

3.6m×3.6m 크기의 안방은 강마루 바닥이 기본 시공되며 유상옵션으로 광폭강마루를 선택할 수 있다. 시스템에어컨과 LED조명(간접등 포함)은 유상품목이다.



3m×3.6m 침실2

자녀방으로 사용하기 좋은 침실2는 불박이장을 유상옵션으로 제공한다. 선반과 서랍장, 유리도어를 적용해 활용도가 높다. 각 방에는 온도조절, 조명제어 및 대기전력차단 스위치가 기본 설치된다.

2.7m×3.6m 침실1

침실마다 긴 통창을 설치해 채광이 양호하다. 내창과 외창 모두 일면로이복층유리로 설치되어 냉난방비 절감에 유리하다. 유상옵션 선택시 열차단필름과 추락방지 안전방충망을 시공한다.

PLUS INFO

엘리프 남위례역 에듀포레 분양정보



강남접근성 뛰어난 성남북정지구에서 학세권·숲세권·역세권 누린다

(주)보광종합건설(대표이사 도기봉)이 '엘리프 남위례역 에듀포레' 본청약에 나선다. 2022년 12월 전체 510세대 중 417세대의 사전청약을 실시해 2.82대 1의 경쟁률을 기록한 바 있다. 단지는 성남시 북정1지구 B3블록(수정구 북정동 87)에 위치하며 지하 4층~지상 29층, 6개동, 전용 84㎡, 총 510세대 규모다. 무엇보다 뛰어난 강남 접근성으로 3기 신도시 중에서 가장 주목 받는 입지를 차지하고 있다. 8호선 남위례역에 초인접한 역세권 인데다 SRT수서역, 분당-수서간고속화도로, 수도권제1순환고속도로 등 강남·수도권 교통 허브를 누린다. 주거환경도 쾌적하다. 단지 삼면을 영장산 숲이 둘러싸며 위례역 사수변공원, 위례근린공원과 인접해 있다. 학세권의 조건도 갖췄다. 단지 정문 맞은편에 유치원과 초등학교가 신설되며 북정고교, 명문 학원가와도 가깝다. 그밖에 스타필드시티 위례, 트랜зит몰, 가든파인브 등 위례신도시 쇼핑문화시설을 이용할 수 있다. 보광종합건설은 계룡건설산업의 자회사인 KR산업에 아파트 건설공사를 맡겼으며 친환경설계를 적용해 제로에너지건축물 5등급 인증을 받았다. 분양가상한제 적용 단지다.

사업개요

위치 경기도 성남시 수정구 북정동 87
사업명 성남 북정1지구 B3블록 공동주택 신축공사
건축규모 지하 4층~지상 29층, 6개동
총세대수 510세대
타입 전용 84㎡A 457세대, 84㎡B 53세대
대지면적 3만㎡² 건축면적 4,546㎡²
연면적 8만 7,157㎡²
건폐율 14.77% 용적률 188.22%
위탁 보광종합건설
시행 한국토지신탁
시공 계룡그룹 KR산업

알파룸 수납강화 옵션

안방에는 ㄱ자형의 넓은 알파룸이 있다. 드레스룸으로 활용하고 싶다면 수납강화형 시스템선반을 유상으로 설치해도 좋다. 서랍장과 은경도 제공된다.



입식형 파우더장

안방의 입식형 파우더장 유상옵션을 선택하면 화장대 상판이 엔지니어드 스톤으로 마감되고 하부에 수납공간이 마련된다. 조명이 내장된 유리거울도 설치된다.



공용 욕실

수납형 욕조가 있는 공용 욕실에는 절수형 양변기, 슬라이딩 거울수납장, 해바라기 샤워수전 등이 기본으로 설치된다. 환기와 온풍, 습기제거 기능이 있는 스마트복합환풍기와 비데는 유상옵션품목이다.



안방 욕실

안전성이 강화된 접합유리 샤워부스가 도입된다. 슬라이딩 거울수납장과 엔지니어드스톤 젤다이, 비데일체형 양변기, 욕실비상폰 설치로 고급스럽게 마감하고 있다.

“지역주택업계에 힘이 되고
선한 영향력을
전파하겠습니다”

장시철 대한주택건설협회 경북도회 회장

2022년 12월 제11대 경북도회 회장에 취임한 장시철 (주)경동주택건설 대표이사를 만났다. 장 회장은 37년간 주택·건설업계에 몸담으며 경북 지역사회에서 노블레스 오블리제를 꾸준히 실천해온 인물이다. 특히 어려운 시기를 맞은 경북지역 주택업계에 힘이 되고 선한 영향력을 주고자 하는 마음으로 경북도회 회장직을 맡아 활발하게 활동 중이다.

진행 구선영 사진 김도형



2023 주택건설의 날에 국무총리 표창을 수상한 장시철 회장

Q. 그동안의 활동 소회는.

어려운 시기에 도회장을 맡아 책임감과 부담감이 크다. 국내 주택 시장의 미분양 적체와 고금리, PF 부실 등으로 모두가 어려움을 겪고 있는데 특히 지방 주택건설업체들은 훨씬 더 힘든 상황에 놓여 있다.

그래도 회원사들이 경북도회를 교두보 삼아 소통하며 서로에게 힘이 되어줄 수 있는 점은 다행스럽다. 경북회장으로서 전국의 회장, 임원사들과 의견을 나누고 정보를 교류하는 것도 도회 운영에 도움이 되고 있다.

Q. 어떤 활동을 중점적으로 펼쳤나.

경북은 10개 시와 12개 군으로 이뤄져 있으며 우리나라에서 가장 넓은 지역을 형성하고 있다. 지리적 여건 때문에 도내 회원사 간 교류가 매우 제한적이긴 하지만, 도회의 중심이 되는 이사회에 소통과 협력, 그리고 새로운 힘을 불어넣고자 애써왔다.

취임 이후 직접 한분 한분 찾아가서 면담을 통해 주택사업에 의욕적이고 젊은 회원사 대표들을 이사로 영입했다. 그분들에게 다양한 의견을 듣고 회원들을 위해 할 수 있는 일들을 찾아 함께 해나가고 있다.

Q. 현재 경북지역 주택시장 분위기는 어떤지.

대구·경북 지역 주택시장이 전국에서 가장 많은 미분양을 갖고 있다. 올해 1월말 국토교통부 통계를 보니 전국 미분양이 6만 세대를 넘었다. 그중 대구에 1만여 세대, 경북에 9,000여 세대가 집중돼 있다. 경북 미분양의 약 7,000세대는 포항과 경주, 구미에 몰려 있는 실정이다.

미분양이 속출한 지역에서 분양가를 깎아주거나 계약자에게 현금을 지급하는 등 주택시장을 혼란스럽게 만들고 있어 걱정스럽다. 또한, 지방의 중소기업체들은 고사 위기에 직면해 있다고 해도 과언이 아니다. 소비자들이 대기업 브랜드를 선호하면서 지역에서 나고 자란 지역업체들이 설 자리를 잃어가고 있다.

약력

현재

- 대한주택건설협회 제11대 경북도회 회장
- (주)경동주택건설 대표이사
- (주)파워산업개발 대표이사
- (주)우성교통 대표이사
- 우리종합건설(주) 감사

역임

- 경주 황성초등학교 총동창회장
- 경북 장애인정보화협회 포항시 수석부회장
- 경주신중년사관학교 교문

수상

- 2023 주택건설의 날 국무총리 표창
- 경상북도 건설인상 (2023)
- 한국 최고 경영대상 기업혁신 부문 (2021)
- 제9회 대한민국 중소·중견기업혁신대상 중소벤처기업부장관상
- 경상북도 청소년지도자대상
- 대한민국 베스트 인물대상 외다수

Q. 정부에 바라는 점이 있다면.

우선적으로 미분양 문제 해결에 정부가 적극적으로 나서 주길 촉구한다. 대출규제 완화, 세제 감면 등 지방 실정에 맞는 정책적 지원이 절실하다.

가장 시급하게는 5년 경과분 미분양주택에 대한 종부세 부과를 유예해 주었으면 한다. 분양성이 취약한 지방중소업체 입장에서는 미분양 물량에 종부세 부담까지 더해지면 이중고에서 헤어나오기가 어렵다. 여기에 더해, 5년 경과분 건설용 토지에 대한 종부세 부과 기간도 유예기간을 연장 조정해 줄 것을 요청한다. 미분양주택이 늘면서 주택사업 인허가 물량도 조정을 받기 때문이다.

미분양주택을 소진하기 위한 수요진작 대책도 병행해야 한다. 특히 지방의 경우 1가구 2주택 구입시 대출규제를 완화해 준다면 미분양주택을 줄이는 데 도움이 될 것이라고 본다.

Q. 2023 주택건설의 날에 국무총리 표창을 받았는데.

37년간 주택사업을 영위하며 선시공 후분양 원칙을 지킴으로써 지역민에게 필요한 양질의 주택을 공급하고자 노력한 점을 좋게 평가한 것으로 보인다.

경주에서 태어나 자랐고 24세부터 중동건설현장에 나가서 쌓은 전문적인 기술력과 자신감을 바탕으로 29세의 젊은 나이에 지금의 경동주택건설을 세웠다. 그동안 포항, 경산, 경주등지를 중심으로 사업을 펼치며 지역에 선한 영향력을 주는 사업가가 되겠다는 일념으로 성실하게 일해왔는데 이렇게 상까지 받으니 뿌듯하다.



경북장애인노인복지협회에 소파기 지원식

Q. 경동주택건설에 대한 평가도 좋은 것으로 안다.

고맙게도 지역민들이 신뢰를 보내주고 계신다. 경동주택건설만의 차별화된 건축 기술과 시공 노하우가 있었기 때문에 선시공 후분양 아파트를 자신있게 공급할 수 있었다. 지금껏 입주민들의 생활터전으로 견고히 제 모습을 지켜내고 있다는 점 또한 지역민들에게 널리 인정받는 이유인 것 같다.

지난 2016년과 2017년 경주·포항 지역에 강도 5.4의 강진으로 상당수 아파트와 주택이 붕괴됐는데, 경동주택건설에서 시행한 흥해지역 경동다이아몬드 아파트 1차(1992년)와 2차(1992년)는 모두 안전하게 버텼다.

Q. 지역사회 나눔활동을 꾸준히 펼치고 있다.

어린 시절 아버지가 돌아가신 후 어려운 환경에서 성장했기 때문에 이웃의 어려움을 보게 되면 그냥 지나치지 못한다. 무엇보다 자라나는 학생들을 돕는 일에 가장 열심이다. 모교인 경주 황성초등학교 총동창회장으로 활동하며 초등학생들에게 장학금을 지원하고 학교 내에 양궁장을 개장하는 등 지역인재 육성에 도움이 될만한 일들을 찾아서 해왔다.



경동주택건설 회장기 포항시 노인 게이트볼 대회



포항시 관내 초등학교에 장학증서를 수여하는 모습



경주시 경로잔치 행사

또한, 고향인 경주와 포항 등지에서 경로잔치를 열고 노인 게이트볼 대회를 개최하며 감사의 마음을 전하고 있다. 그밖에 지역사회 주민들의 여가활동과 건강증진에 필요한 지원과 지역사회 스포츠대회 개최, 불우이웃돕기성금 기부, 장애인 후원 등을 펼치며 다양한 봉사활동에도 참여한다. 더 돕지 못해 아쉬울 뿐이다.

Q. 경북도회 사회공헌사업은 어떻게 하고 있나.

가장 큰 사업은 우리협회가 전국 차원에서 매년 실시하는 국가유공자 노후주택 무료보수사업이 아닐까 한다. 회원사들의 참여를 독려하고 저도 함께 참여해서 국가에 공을 세우고도 힘들게 살고 계신 유공자들의 주택을 고치며 큰 보람을 느끼고 있다.

경북도회 차원의 기부와 봉사활동도 정기적으로 실시하고 있다. 관성적으로 하지 않고 마음을 담아서 하는 것도 중요하다고 생각해서 도움의 손길을 필요로 하는 다양한 기부처를 찾고 있다.

Q. 앞으로의 계획과 하고 싶은 말은.

모두 힘든 시기이지만 경북도회 회원사들이 어려움을 이겨내고 더 크게 성장할 수 있도록 도움이 되어야 하는 것이 회장의 소임이라고 생각한다. 남은 임기 동안 할 수 있는 일들을 찾아 최선을 다하겠다. 이럴 때일수록 경쟁보다는 서로 화합하고 소통한다면 지금의 위기를 충분히 극복할 수 있고 새로운 기회도 온다고 믿는다. 회원사 여러분의 많은 협조와 성원을 당부드린다.

경북도회 이사진들과 함께한 이사회



황성초등학교 장학금 수여식



대한민국 중소기업 혁신대상 수상 모습



지역사회 봉사활동에 참여한 장시철 회장





역세권·병원권 노인주택 늘리고 복합서비스 제공을… 노인특별공급제·서민실버타운 도입해야

지난 2월 27일 국회 송석준 의원과 주택산업연구원의 주최로 ‘노인가구 주거편의 향상 방안 세미나’가 국회 의원회관 제3세미나실에서 개최됐다. 대한주택건설협회와 국토교통부, 대한노인회가 후원한 이번 세미나는 우리협회 서울사회(회장 홍경선)가 최근 「서울시 어르신 안심주택」 공급계획이 발표된 후 주택산업연구원에 종합적인 노인 주거정책 연구의 필요성을 제안하면서 준비됐다. 남형권 주택산업연구원 부연구위원의 주제발표 내용을 요약해 소개한다.

노인가구의 주거실태



**노인가구 빠르게 증가,
2022년 전체 가구의 3분의1 넘겨**

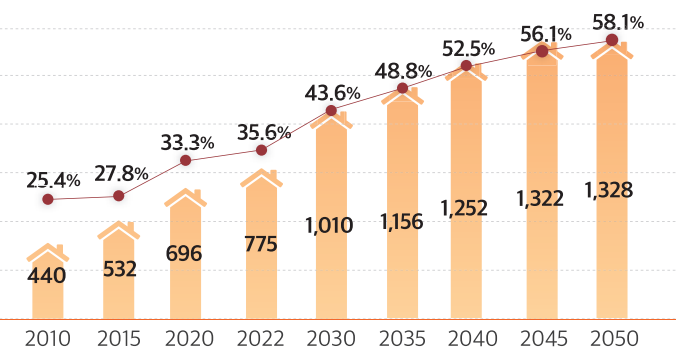
베이비부머의 노령화와 기대수명 연장 등의 이유로 노인인구가 빠르게 증가하고 있다. 60세 이상 노인인구는 2023년 기준 약 1,395만명으로, 지난 13년간 연평균 4.6% 증가해왔다. 노인인구 증가와 사별, 자녀 동거 감소 등으로 노인가구도 빠르게 증가하고 있다. 60세 이상 노인가구는 2022년 기준 775만 가구로, 지난 12년간 매년 4.8% 증가 중이다. 전체가구 중 노인가구 비중도 증가해 2010년 25.4%에서 2022년 35.6%를 차지했다. 2030년이 되면 노인가구는 총 1,010만 가구로, 전체 가구의 약 43.6% 수준이 될 전망이다.

노인 가구, 주택관리비와 임차료 등에 부담 느껴

2022년 주거실태조사에 따르면, 전체가구 중 노인만 사는 가구는 23.7%를 차지했다. 노인가구의 자가점유율은 71.9%로 비노인가구 48.8%에 비해 크게 높은 수준으로 나타났다.

노인가구 수 및 비중 추이

* 단위 : 만가구



같은 조사에서 노인가구의 월평균 소득은 비노인가구의 48% 수준에 불과하며, 소득대비 높은 주택관리비와 임차료 등에 부담을 느끼고 있다고 답했다.

노인가구중 임차주택에 사는 가구 비율은 22.8%이며, 이중 공공임대주택 거주 가구 비율은 26%다. 노인임차가구의 70%는 임차료 및 대출금 상환에 부담을 느끼고 있다고 응답했다.

아파트로, 전세 이주 희망하는 노인가구 가장 많다

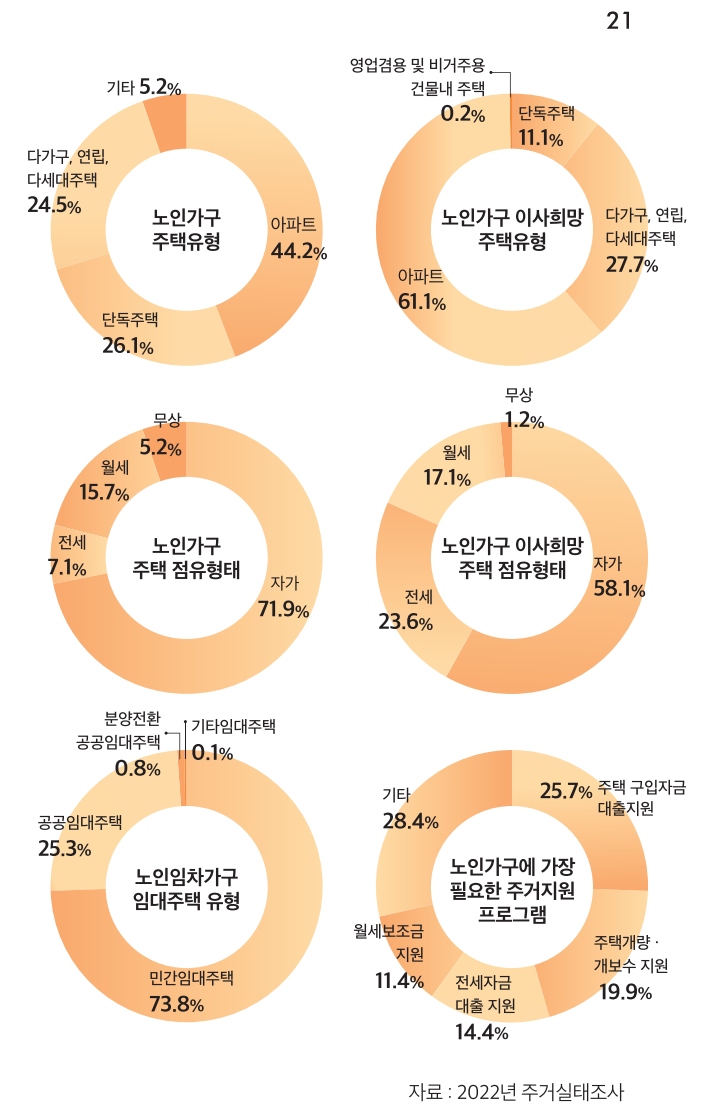
2022년 주거실태조사에서 이사를 계획중인 60세 이상 노인가구는 2.7%로 비노인가구 8.8%보다 낮지만, 건강이 악화된다면 이주하겠다는 노인은 44%로 높게 나타났다. 이사회망 이유로는 시설·설비가 양호한 곳(29%), 교통·병원·공원녹지 등 편의시설(13.7%), 적합한 주택규모(9.6%) 순으로 나타났다. 이주대상 주택으로는 아파트가 61%로 가장 높게 나타났고, 현재 85m² 이상 중대형에 살고 있는 노인들은 주택 규모를 줄여서(42.5%), 60m² 이하 초소형에 살고 있는 노인들은 늘려서(55.6%) 이사를 희망했다. 한편, 노인가구의 25.7%가 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답했으며, 가장 필요한 주거지원 프로그램은 주택 구입자금 대출 지원(25.7%)이라고 응답했다.

노인주거편의 지원 현황 및 문제점

노인가구 대상 주택공급 절대 부족

65세 이상 노인인구 중 5.1%(30만명)가 노인전용주택에 거주하기를 희망하나, 현재 노인전용주택 재고는 총 3만호로, 노인가구의 0.4%에 불과하다. 윤석열 정부는 2027년까지 노인전용주택 총 5,000호 공급 목표를 제시했고, 국민의힘은 지난 2월 2만호 공급 목표를 제시했으나 모두 수요에 비해 턱없이 부족하다.

노인대상 주택공급 부족을 조속히 해결하기 위해 노인가구 특별 공급제도가 필요하나 관련 제도가 부재한 실정이다.



분양주택은 신혼부부 20~30%, 다자녀 가구 10%를 특별공급 중이나, 노인가구에 대한 특별공급은 없다. 준주택으로 분류되는 노인복지주택은 같은 준주택인 기숙사, 오피스텔에 비해 지원혜택이 적다. 건설자금 지원 금액도 작고 금리가 높다. 한편, 현재 노인 등 주거약자용 시설 기준이 제정돼 있으나, 이 기준을 적용해 건설된 주택재고는 크게 부족하다.

서울시, '어르신 안심주택' 건설 공급계획 발표

서울시는 올해 1월 역세권·병원권 중심 350m 이내의 일반 주거지역에 어르신들을 위한 분양·임대형 '어르신 안심주택' 3,000세대 공급계획을 발표했다. 어르신 안심주택을 건설하는 경우 준주거·상업지역으로 용도를 변경, 용적률을 최대 500%까지 상향할 수 있다. 단, 늘어난 용적률의 절반은 공공임대로 공급해야 하는 조건이다. 사업성 제고를

위해 임대 80%(공공임대 20%±α, 민간임대 50%±α), 분양 20%를 공급할 수 있다.

어르신 안심주택은 65세 이상 노인가구에 50% 이상, 노인 등 1인가구에 2/3 이상 공급이 가능하다. 임대료는 주변시세의 30~85% 수준으로 공급해야 한다.

서울시 어르신 안심주택사업은 노인주거복지 향상을 위한 획기적인 프로그램이지만, 재정자립도가 낮은 지역에는 적용이 곤란하다. 서울시 역세권 주택사업 범위를 500m로 확대했으나, 어르신 안심주택은 병원·지하철역에서 350m 이내로 제한하고 있어 형평성 문제도 따른다. 노인만 거주가능한 규모(23m²/인)로 공급하는 것도 문제다.

주거급여제도, 주택연금 및 농지연금 제도 미흡

주거급여는 대상자가 신청하지 않으면 수급이 불가능하다. 또한 도시 내 노후주택 소유 노인가구는 저소득임에도 고지가로 자산가치가 높아 지원대상에서 제외되고 있다. 주택연금 및 농지연금도 대안이 되기 어렵다. 주택연금 가입자가 노인복지주택 등 소형·저가의 공공임대주택으로 이전하는 경우 연금이 종료되기 때문이다. 한편, 농지연금 가입연령은 60세로 주택연금(55세)보다 높다.

노인가구 주거편의 향상 방안

노인전용주택 공급확대 정책 필요

노인전용주택 공급을 확대하기 위해서는 ①공공택지의 10% 이상을 노인주택용지로 공급하고, ②소형분양주택과 소형임대주택의 5% 이상을 60세이상 노인에게 특별공급하며, ③기존 일반주택 연면적의 50% 이상을 노인주택 시설기준으로 재축하거나 개조하여 임대하는 경우 50~100%의 용적률 인센티브 부여 및 주택기금 지원이 필요하다. ④향후 5년 내에 인구 100만 이상 대도시에서 서민층도 입주 가능한 서민실버타운 시범단지 20곳 정도를 건설하는 방안도 추진해야 한다.

시설기준 갖춘 노인주택 재고도 확대

우리나라는 노인전용주택 9,000호 외에, 시설기준을 갖춘 노인주택은 2만호로 노인가구의 0.3%에 불과하다. 일본은 현재 2%인 시설기준 주택을 2025년까지 4%로 늘리는 계획을 추진 중이다. 우리나라 역시 2030년까지는 2%로 늘리는 계획을 추진하는 것이 바람직하다.

이를 위해 ①현재 공공임대주택에만 수도권 8%, 지방 5%로 의무화된 건설기준을 공공분양주택에도 모두 10% 이상 건설하도록 의무화해야 한다. ②일반분양주택이나 민간임대주택에 노인시설기준을 적용하거나 적용주택으로 전환할 때 적용연면적 10%당 2% 정도의 용적률 인센티브와 기금지원을 확대하고 공공택지공급시 가점을 부여하는 방안이 필요하다. ③시설기준 적용주택에는 서울시 어르신 안심주택과 같이 복합서비스를 동시에 제공하는 방안 등이 추진되는게 바람직하다.

역세권·병원권에 노인주택 공급확대

노인들은 대중교통 이용률이 높고 손자녀 돌봄 등을 위해 기존생활권에서 거주를 희망하므로 서울시 어르신 안심주택사업과 같이 역세권·병원권에 노인주택을 건설해 공급하는 정책이 필요하다. 노인가구만 거주를 전제로 한 서울시도텔에서 손자녀 돌봄을 위한 자녀동거가구용으로도 일정비용을 공급하도록 보완하여 시행하는 것이 바람직하다.

노인가구 소유·거주 일반단독주택은 재건축 유도

도시외곽지역의 노후된 노인가구 단독주택은 도시내임대주택 공급확대와 시설안전 및 노인가구 소득증대를 위해 재건축을 유도해 나가는 것이 바람직하다. 이를 위해 ①사업성 확보를 위한 용적률 인센티브, ②관련규제 완화 및 기반시설 공공지원, ③세제 및 자금지원 확대, ④지자체에서 공신력 있는 사업자와 매칭 및 컨설팅서비스 제공 등 적극적인 활성화대책이 필요하다.



경기도 준공 20년 경과 단독주택 59% 넘어, 노후주택 재정비 촉진 시급

지난 3월 8일 대한주택건설협회 경기도회(회장 이재기), 주택산업연구원, 대한건설협회 경기도회는 라마다프라자 수원호텔 2층 플라자홀에서 '도시 내 노후주택 정비사업 활성화 방안 세미나'를 개최했다. 경기도와 수원시, 경기도건설단체연합회의 후원으로 열린 이번 세미나에서는 노후화를 겪고 있는 경기도내 주택을 어떤 방식으로 정비하는 게 좋을지에 대한 논의가 주로 진행됐다. 이지현 주택산업연구원 부연구위원의 주제발표 내용을 요약해 소개한다.

노후주택 노인 소유비율 높아 정비사업 견인 필요

서울을 둘러싼 경기도 내 단독주택은 30% 이상이 1990년대 이전 토지구획정리사업을 통해 소규모(200m²)로 한지받은 토지에 건축된 주택들이다. 시설노후화로 인한 불편은 물론, 지진발생 시 구조안전이나 화재위험, 공원녹지 및 주차장 부족, 대중교통과 쓰레기처리 등 생활불편으로 재정비가 시급한 실정이다.

그러나 이들 주택을 소유 중인 가구 중 60세 이상 노인가구의 비율이 72.6%에 달해 정비사업 추진 의지와 능력, 사업성 문제 등으로 장기간 방치되고 있다.

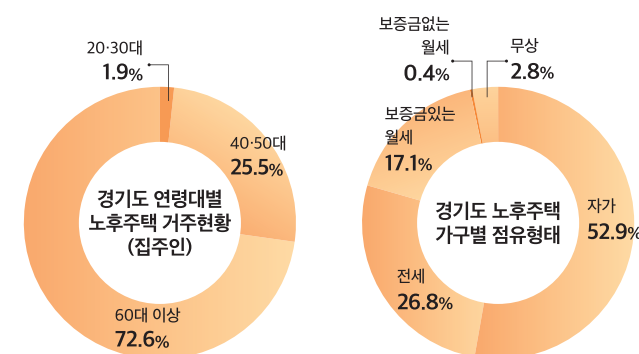
따라서 규제완화 및 자금지원과 용적률 인센티브 확대, 우수사업자와 공동시행 등 제도보완을 통해 정비사업을 촉진하여 주택공급 확대 및 생활편의 제고와 더불어 각종 위험을 낮출 필요가 크다.

경기도 노후주택 집주인 평균 연령 65.8세

2022년 말 현재 경기도내 총 주택 419만호 중 단독주택은

11.7%(49만호)인데, 이 중 준공 후 20년 이상 경과된 주택은 59.1%(29만호), 30년 이상 경과된 주택은 32.9%(17만호)에 달한다. 이들 노후 단독주택은 성남, 수원, 안양, 평택, 고양, 의정부, 동두천 등 주로 서울 남부와 북부에 위치하고 있는 것으로 조사됐다.

경기도내 20년 이상 노후주택을 소유하고 거주 중인 집주인 중 60세 이상이 72.6%로 20년 미만 주택소유자 46.9%



자료 : 2021년 주거실태조사 결과

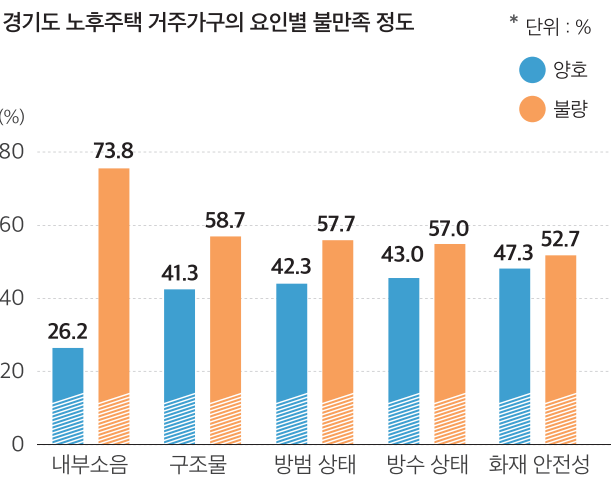
에 비해 25.7%p나 높았으며, 노후주택에 거주 중인 1인가구의 비율(30.0%)이 20년 미만 주택에 거주중인 1인가구 비율(19.2%) 보다 11.1%p 높게 나타났다.

노후주택 거주자 중 자가가가구가 절반이상(52.9%)을 차지하여 전체주택의 자가점유율(54.2%)보다 조금 낮았고, 평균면적도 62.1m²로 노후외 주택 68.1%보다 좁은 것으로 나타났다.

노후주택 거주가구, 내부소음·구조안전 등에 큰 불만

노후주택 거주가구의 24.3%가 거주주택에 불만족이라고 답하여 노후주택 외 주택보다 불만족비율이 16.1%p 더 높은 것으로 나타났다.

불만족 원인으로는 내부소음(73.8%), 구조물(58.7%), 방법(57.7%), 방수(57.0%), 화재안전(52.7%), 채광(47.8%), 단열(47.6%), 재난재해안전성(46.6%), 위생(45.6%)순으



로 아파트에 비해 제반요인에서 불만족이 매우 큰 것으로 나타났다.

아파트 거주자 불만족 원인은 내부소음(35.7%), 외부소음(18.1%), 방수(12.2%), 단열(10.0%), 구조물(8.3%), 방

현행 주택정비사업 유형과 제도개선 방안

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	지주공동사업
사업주체	주민합의체 또는 공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	주민합의체/조합 또는 공동시행자 (공동: 공공, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)	주택·건설사업자
재원조달	토지등소유자	토지등소유자	주택·건설사업자
주민동의요건	토지등소유자 100% 동의	토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상	토지등소유자 100% 동의
주 동의자	■ 원칙: 매도청구 불가 ■ 예외: 모아타운 내 매도청구 가능	매도청구	매도청구 불가
인센티브	■ 용적률 : 모아타운 내 시행 시 1단계 종상향 및 법적상한용적률까지 완화(2층 기준 200% → 3층 상한 300%) ■ 건축규제 : 모아타운 내 인동간격 건축물 높이의 1배 → 0.5배, 이격거리 6m → 3m, 자율주택 합벽·맞벽건축, 가로주택 2중일반 층수 7층 → 15층 완화 등 ■ 공동이용시설 : 용적률 산정 시 공동이용시설 바닥면적 제외 ■ 주차장 : 공용주차장 확보 시 주차 설치 의무면수 최대 50%까지 완화 ■ 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금융자 인센티브 제공 예정(1.10 대책)		없음
수익배분	■ 토지등소유자: 청산	■ 토지등소유자: 청산	■ 토지주: 토지비 및 적정이윤 ■ 주택·건설사업자: 분양수익

범(7.1%), 재난재해 안전성(6.7%), 채광(6.2%), 화재안전(6.2%), 위생(5.6%) 순으로 차이가 있다.

구조적 문제점 심각, 주택정비 여건은 미비

노후주택의 문제점은 크게 구조안전 측면과 정비사업 측면으로 나뉘볼 수 있다.

구조안전 측면에서 볼때, 1988년 내진설계 기준이 도입되기 전 건축된 건물들은 2016년 말 진도 5.8의 경주지진 정도가 온다면 그보다 더 큰 피해가 우려된다. 1995년 시설물안전법 제정 이후에도 노후 단독주택은 의무관리가 아닌 임의관리 대상이었기 때문에 안전관리가 취약했다. 그 밖에도 부실한 설계와 시공 및 사용과정에서 구조적 위험성이 누적돼 왔고 전기안전, 침수위험, 에너지관리 등 제반 부문에서 문제점이 시정되지 않고 있는 실정이다.

정비사업 측면에서 보면, 노후주택 지역은 도심이나 상업

업무지역에서 떨어져 있어 개발 수요가 충분치 않고 거주 선호도가 떨어진다. 전체 주택소유자의 73%를 차지하는 고령의 집주인들은 임시이주 등 일시적인 불편조차 겪기 싫어하고 주택정비에 대한 의지나 능력, 자금도 부족하다. 이들 주택단지를 소규모로 정비하기 위해서는 공원·녹지나 주차장 등 기반시설에 대한 공공지원이 필요하나 지원재원이나 제도가 크게 미흡하다. 지역의 신임도 있는 중소사업자가 집주인의 동의만 있으면 적절한 수익을 남기고 자기 비용과 능력으로 소규모 정비사업을 시행하고자 해도 이들에 대한 불신과 제도 미비로 사업에 참여할 수 없는 상황이다.



노후 단독주택 소규모 정비사업 활성화 방안

현재도 단독주택지를 소규모로 정비하는 사업을 활성화하기 위해 소규모주택정비법에 따라 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 제도가 마련되어 용적률 등 각종 인센티브를 부여하고 있다. 이러한 인센티브로도 여전히 사업성을 확보하기 어려운 지역이 산재하므로 지역에 따라 사업성이 확보되도록 인센티브를 추가 부여하는 방안이 마련돼야 한다.

소규모주택정비법 시행과정에서 나타난 문제점을 보완하여 추가적인 규제완화와 기반시설 지원 등이 필요할 뿐만 아니라, 세제 및 자금지원 확대도 함께해야 한다.

해당 사업들은 사실상 대형 건설업체가 참여하기 어려우므로, 집주인들이 공신력 있는 지역의 주택·건설사업자들에게 믿고 맡길 수 있도록 지자체 등에서 나서야 한다. 지자체가 업체의 사업참여 신청에 따라 신인도 평가·추천과 아울러, 표준계약서 제정, 컨설팅서비스 제공 등 공동사업에 필요한 기반을 마련해 주는 것이 필요하다.

경기도 주택·건설사업자들의 희망방식
주택·건설사업자
주택·건설사업자
토지등소유자 8/10 이상, 토지면적 2/3 이상
매도청구
■ 용적률: 사업성 확보 가능한 수준까지(최대 500%) ■ 건축규제: 인동간격 건축물 높이의 0.5배, 이격거리 3m, 2필지 이상 합벽·맞벽건축 및 주차장 공동사용 ■ 공동이용시설: 용적률 산정 시 바닥면적 제외 ■ 주차장: 공용주차장 확보 시 주차설치 의무면수 최대 50% 인정 등 주차장 설치기준 완화 ■ 건축허가: 주택 50세대 미만은 건축허가로 사업 추진 ■ 공급형태: 주택·준주택 복합으로 임대소득원 다변화 도모
■ 토지주: 실거주 면적 기준 신축주택 1+α 무상 제공 (개인 분담금 없이 안정적 임대수입원 보장) ■ 주택·건설사업자: 나머지 분양 또는 임대수익

건축물의 안전한 해체와 붕괴 예방

해체공사 부실로 인한 건축물의 잦은 붕괴와 그로 인한 사회적 파급 효과는 건설환경을 열악하게 만든다.

건축물의 해체로 인한 붕괴사고는 안전 불감증에 의해 발생하고 붕괴사고 수습 비용이

신축 비용을 훨씬 능가한다는 점에서 철저한 대응이 필요하다.

우리나라 건축물의 해체공사 현황

최근 노후 건축물의 재건축 및 재개발, 리모델링이 늘면서 완전해체 또는 부분해체가 활발히 일어나고 있다. 해체공사 중 붕괴를 방지하고, 건축물을 안전하게 해체하기 위해서는 해체계획 및 방법, 구조 안정성 확보방안 등 해체공사 전반에 대한 대책 마련이 시급한 상황이다. 현재 해체공사시 사고 예방을 위한 실무자 및 감리자, 허가권자 등이 대응할 만한 법적기준 등이 마련돼 있기는 하지만, 실제로는 전문가의 협력이 제대로 이뤄지지 않아 붕괴사고 위험이 커지고 있다.



최근 해체공사 붕괴사고는 중·저층 건축물에서 빈번히 발생한다. 해체계획서에 따라 구조검토가 이루어졌음에도 불구하고 계획서대로 공사가 이루어지지 않은 탓이 크다. 또한, 시공자 및 감리자의 관리·감독 부실도 사고의 원인이다.

건설업체들은 해체공사에 대한 리스크 회피를 위해 본 공사만 계약하는 경향이 있다. 결국 건축주가 철거 전문업체에 직접 발주하는 것에서 문제가 시작된다. 철거업체는 대부분 영세해서 체계적인 시스템이 없으며 현장 관리조직도 없는 경우가 대부분이다.

따라서, 해체공사를 감리하는 감리자들은 단호한 현장지도와 감독을 통해 안전하게 해체공사가 진행될 수 있도록 면밀한 주의를 기울여야 한다.

서울시, 건축물 ‘해체 공사장 안전 강화대책’ 시행

우리나라는 그동안 건축물 철거를 단순히 건축물을 부수는 것으로 인식해서 해체공사의 중요성이나 관리감독의 필요성을 느끼지 못했다. 하지만 과거 왕성하게 공급됐던 건축물들이 노후불량 건축물로 전환되기 시작하면서 이제는 해체공사가 신축보다 더욱 철저하고 집중적인 안전 점검과 관리가 필요한 공사로 부상하게 되었다.

최근 서울시는 ‘해체 공사장 안전 강화대책’을 시행한다고 밝힌 바 있다. 건축물 철거 시 해체계획부터 허가와 공사에 이르기까지 전 과정의 관리·감독을 강화하는 내용이 담겨 있다.

지난 2022년 6월 광주광역시 동구 학동 재개발 현장에서 발생한 붕괴 참사를 예방하기 위해 건축물관리법이 도입되고 해체공사장 관리·안전대책이 마련됐음에도 여전히 민간 해체공사장에서 사고가 잇따르자 서울시가 강화책을 들고나온 것이다.

특히 서울시는 해체계획서 작성을 현장 중심으로 전환하기로 했다. 해체계획서는 철거 현장의 지침이 되는 중요한 자료이므로 계획서 작성과 검토단계에서 전문가가 현장을 확인하게 했다. 심의단계에서는 심의위원도 실제 현장을 보고 적정 여부를 판단할 수 있도록 했다.



해체허가 절차도

해체허가 신청

• 해체계획서 및 석면조사보고서

해체계획서 검토

• 건축물 상부 10ton 이상 장비탑재 해체 시
• 기동 간 20m이상, 특수구조 건축물의 해체 시
• 폭파 해체 시

해체심의

• 허가대상은 의무적 건축위원회 심의

해체허가신청서 제출 및 발급

• 해체허가신청서 전문가 검토, 해체계획서 제출
• 허가권자 해체계획서 제출받아 검토 후 허가증 교부

감리자 지정

• 감리자지정 : 광역동 → 건축관리자(무작위추첨) → 광역동
• 건축관리자 : 해체공사 감리자 명부관리

허가서 교부

• 석면함유 시 관할 지방노동관서장의 허가를 받도록 함

해체공사 착공신고

• 해체허가 대상
• 구비서류 : 공사감리계약서, 해체계획서, 안전관리계획

현장점검 및 서류검토

• 현장점검 내용 : 건축물 현황, 책서포트, CCTV 설치, 도로현황, 보행자 차량 현황, 안전관리 대책
• 현장점검 결과에 따라 보완 요구 및 이행

착공신고 확인증 교부

• 현장점검 및 보완결과 해체공사 안전확보 인정 시

해체공사 및 감리수행

• 감리방식 : 상주감리
• 감리원 배치 : 연면적 3,000m² 미만 1명 이상
연면적 3,000m² 이상 2명 이상

해체완료 신고

• 구비서류 : 철거 사진, 폐기물처리확인서, 감리완료 보고서

해체완료신고 확인증발급

• 석면함유 시 관할 지방노동관서장 허가 필요

건축물대장 말소

• 건축관리과 : 건축물대장 말소 등



글 우지환

- 건축 환경공학 박사 (한양대학교) · 건축 구조공학 석사 (한양대학교)
- 건축공학 학사 (서울과학기술대학교) · 건축기사1급, 건축사, APEC건축사
- 현) 엑스퍼트 벤처 건축사사무소 대표이사
- 현) 대한건축학회, 대한건축사협회, 한국 생태환경건축학회 정회원
- 현) 법원 행정처 특수감정인 · 전문심리 위원, 서울고등법원 · 지방법원 건설전문감정인
- 현) 국토교통과학기술진흥원 국제과제 평가심의위원, 한국부동산원 공사비검증 자문위원
- 전) 삼성엔지니어링(주) · SK건설(주) 근무
- 전) 서울시 건축사회 서울건축산업연구원장, 국제지속가능협의회 이사, 지속가능과학회 사무국장, 고양시 건축위원회 건축심의위원



해체공사 붕괴사고의 유형

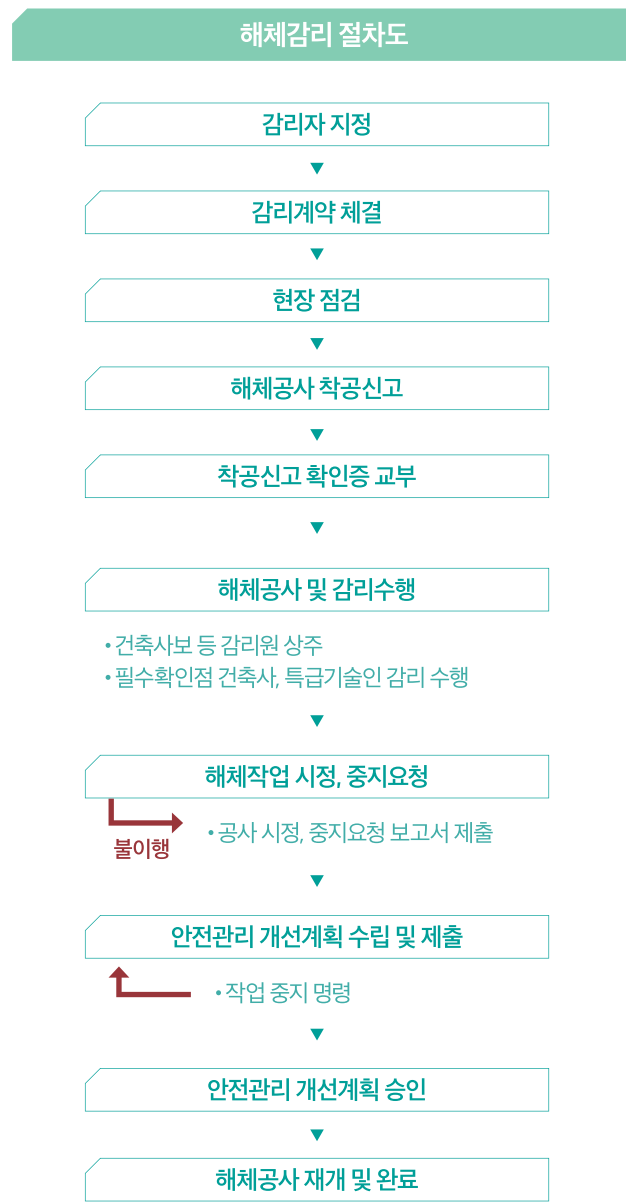
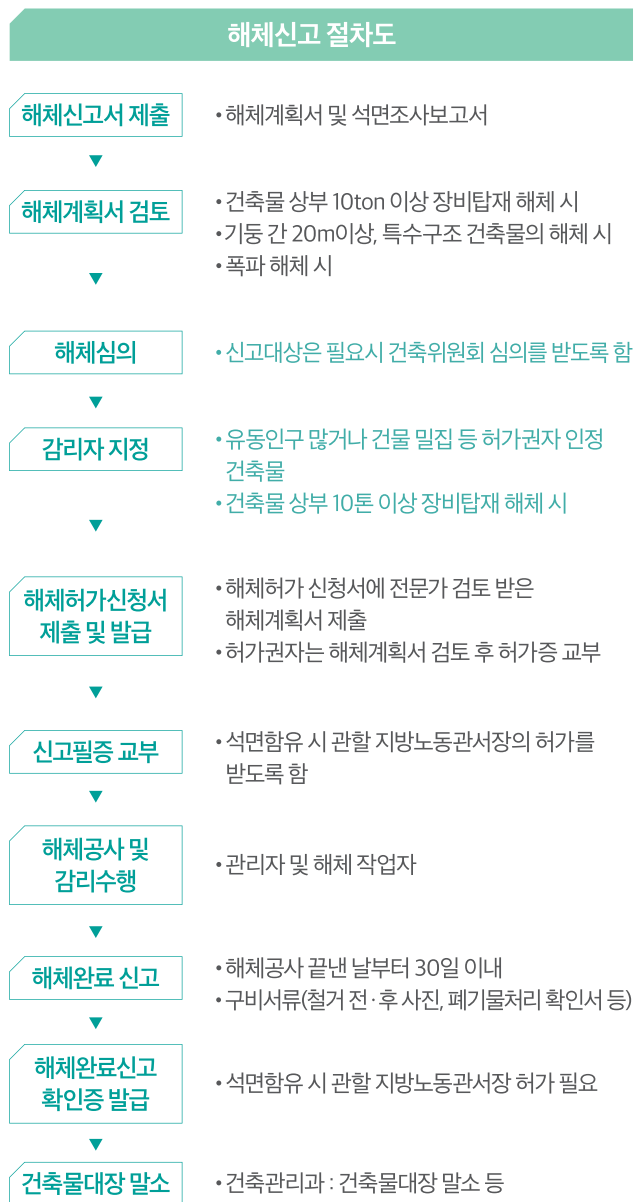
국내에서 발생하는 해체공사 붕괴사고는 인사사고를 동반하고 지역을 가리지 않으며 다양한 사고 형태를 보인다. 또한, 대부분의 사고는 해체계획 수립이 미흡하거나 해체 계획서대로 진행되지 않아서 발생한다.

붕괴사고 유형을 보면, △내부 해체잔해물 처리 및 반출계획 미흡, △구조부재 내력에 대한 안정성 검토 미흡, △내력벽체 철거 중 보강재 부실에 의한 붕괴, △잭서포트 보강미흡, △구조 안정성 검토 없이 현장경험에 의한 해체,

△과중한 장비사용, △철거잔재물 과적재로 인한 연쇄붕괴 등 다양하다.

인사사고의 주요 유형은 △인허가 절차 이전 임의철거, △잭서포트 미시공, △구조보강 미흡, △작업자 추락방지 및 안전관리 미흡, △잔재물 또는 철골기둥 전도에 의한 사고 등이다.

이와 같은 해체공사의 붕괴사고를 막기 위해서는 무엇보다 해체허가와 해체신고, 해체감리 절차 등을 철저히 이행해야 한다.



해체공사 붕괴예방 대책

해체공사로 인해 붕괴가 발생하는 주요원인을 분석하고 예방대책을 세우는 것은 아무리 강조해도 지나치지 않다. 건축물 사전조사를 실시하고 작업계획서를 작성하는 첫 단추부터 잘 꿰어야 한다. 해체계획서의 수준도 제고해야 한다. 국토안전관리원이 배포한 ‘건축물 해체계획서 작성 매뉴얼’에 따라 계획서를 작성함으로써 수준 편차를 최소화하고 작성 과정에 전문가를 참여시킨다.

해체계획서를 잘 만들려면 구조물 현황과 부지상황에 대한 철저한 조사가 필요하다. 이 과정에서 구조물의 해체방법을 개선하고 보강조치도 세워야 한다. 전문가와 함께 우려

요소를 미리 검토해서 재해 예방대책을 수립하도록 하자. 해체공사 관계자의 책임을 강화하는 것도 매우 중요하다. 해체감리일지가 누락되는 것을 금지하고, 해체계획서 작성자와 감리자 모두 교육을 통해 안전의식을 제고해야 한다. 해체작업시 준수해야할 지침을 잘 정리하고 반드시 준수하는 것이야말로 사고를 예방하는 길이다. 특히 떨어짐 사고에 대비해 안전모, 개인보호구 착용을 철저히 하고 추락 위험 발판, 작업구간 방호망 설치 등에 만전을 기해야 한다. 건설기계를 사용하면서 발생하는 사고도 많다. 굴착기 작업 반경내 방책을 설치하고 유도자를 배치해 작업자의 출입 금지 조치 등을 강화해야 한다. 마지막으로 안전 담당자를 지정하고 그 지휘 체계 아래 해체공사를 진행하도록 한다.





인공지능 용어정리

최근 인공지능 기술이 연구실을 넘어 현실세계에 적용되기 시작했는데
건설업의 움직임도 분주하다. 스마트홈, 인공지능 현장관리 등
기존의 건설업에 인공지능 기술을 심는 과정이 한창이다.
미래 건설경쟁력을 위한 인공지능 용어에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



1 인공지능 Artificial Intelligence, AI



인간의 능력을 컴퓨터로 구현하기 위한 기술. 컴퓨터와 같은 기계는 인간에 비해 제어, 연산, 등의 능력이 뛰어나지만 사람이 가지고 있는 인지, 추론, 판단의 능력은 가지고 있지 않음. 이런 사람의 고유능력을 컴퓨터에서 구현해보고자 시작된 것이 인공지능

2 생성형 인공지능 Generative Artificial Intelligence



최근 주목받는 chatGPT 프로그램이 작동하는 방식. 단순히 패턴을 학습해서 새로운 콘텐츠를 만들어내는 것을 넘어 콘텐츠의 생성과 판별을 끊임없이 반복해서 결과물을 도출해내는 기술

3 자연어처리 Natural Language Processing, NLP



컴퓨터를 이용해 사람의 언어를 분석하고 기계가 이해할 수 있도록 처리하는 기술. 사용자가 많은 영어와 중국어를 기반으로 발전함. 최근 신축 아파트에서 자주 보이는 스마트홈 시스템의 경우도 음성인식을 통한 자연어처리를 이용

4 대형언어모델 Large Language Model, LLM



방대한 양의 언어 데이터를 바탕으로 자연어처리 작업을 수행하도록 훈련된 인공지능 모델. 수많은 언어적 변수를 보유하고 학습함

5 컴퓨터 비전 Computer Vision



컴퓨터를 이용해 정지영상 또는 동영상으로부터 의미있는 정보를 추출하는 방법을 연구하는 컴퓨터과학의 연구분야 중 하나. 자율주행 기능과 휴머노이드 로봇 등 이미지를 보고 판단하는 인공지능기술에 널리 사용됨

6 온톨로지 Ontology



사람들이 세상에서 보고 느끼고 생각한 것에 대해 서로간의 토론을 통해 합의를 이룬 바를 컴퓨터가 다룰 수 있는 형태로 표현함. 추상적이고 모호한 개념들을 정형화시키고 개념적으로 바꾸는 기술

7 시맨틱 웹 Semantic Web



컴퓨터가 데이터의 의미와 관계를 이해하고 논리적 추론까지 할 수 있는 지능형 웹. 시맨틱 웹을 통해 기계들끼리 정보를 주고받으며 자체적으로 일을 처리하는게 가능해짐

8 스마트 시티 Smart City



첨단 정보통신기술(ICT)을 이용해 생활 속에서 유발되는 교통, 환경, 주거, 시설 비효율 문제를 해결하여 시민들이 편리하고 쾌적한 삶을 누릴 수 있도록 한 미래형 첨단 도시

9 비지도학습 Unsupervised Learning



데이터의 숨겨진 패턴이나 구조를 찾아내는 것을 목적으로 하는 학습 방법

10 강화학습 Reinforcement Learning



행동에 따른 주변환경과의 상호작용에서 오는 보상을 최대화하는 방법을 학습하여 최적의 전략을 찾는 기계 학습법의 종류

주택건설사업 관련 공공금융상품 50개 리스트

주택사업자를 위해 운영 중인 공공주택금융상품 50개를 한자리에 모았다.
충간소음성능보강자금 등 최신 주택사업 이슈를 반영한 금융상품도 눈에 띈다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

공공주택금융상품 취급기관 4곳 HUG, HF, 주택도시시기금, 건설공제조합

주택사업자를 위한 공공주택금융상품은 몇 개나 될까. 주로 주택도시시기금, 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF)에서 대출이나 보증형태로 금융 공급을 한다. 주택도시시기금은 대출을, 주택도시보증공사와 한국주택금융공사는 보증을 한다. 지금까지 주로 3개 기관에서 주택사업자 금융을 공급해왔으나, 1.10 부동산 대책 발표로 건설공제조합에서도 건설사를 위한 책임준공보증 상품을 신설했다.

주택도시시기금 기업상품은 총 16개다. 임대주택과 분양주택 건설을 지원하는 상품과 주거환경 개선을 지원하는 상품들이다. 분양주택 건설을 위해 공공분양주택자금, 후분양주택자금, 준주택자금, 도시형생활주택자금, 다세대 및 다가구주택건설자금 등 주택유형별 상품을 두고 있다. 또한 충간소음 문제를 완화하기 위해 필요한 자금을 공급할 수 있는 충간소음성능보강자금과 충간소음개선리모델링자금도 출시했다.

주택도시보증공사는 주택건설사업 절차에 따라 보증상품을 제공한다. 사업계획승인(건축허가) 단계에는 주택

사업금융보증, 인허가보증으로 포함해서 총 7개 보증상품이 있다. 주택사업금융보증상품 중에서 기실행 PF 대출 상환 PF 보증상품을 2023년 1월에 신설했다. 착공단계에는 주택분양보증을 포함해 주상복합 및 오피스텔 분양보증과 임대보증금보증상품도 두고 있다. 공사진행단계에는 후분양대출보증상품이 있다. 특히 최근에 주택경기 침체로 미분양이 증가하면서 논란이 커지자 2023년 1월에 미분양대출보증 상품도 출시했다.

한국주택금융공사는 16개의 보증상품을 판매하고 있다. 크게 주택사업자보증과 건축·개량자금보증으로 구분하고 있다. 주택사업자보증에는 건설자금보증, 소규모주택협약보증, 도시형생활주택보증 등을 비롯해 최근 문제가 되고 있는 프로젝트금융(PF) 보증 상품이 있다. 이 외에 2023년 3월에 특례PF보증상품을 출시해 PF-ABCP(단기대출)를 장기대출로 전환할 수 있도록 금융 공급을 지원하고 있다. 특례PF 보증은 착공준비를 하고 있는 사업장에 대해서는 브릿지로 전환용 상품, 착공예정인 사업장은 본PF 전환용, 분양 후 사업장으로 구분해서 특화된 보증상품을 만들었다.

이러한 상품들은 대출대상, 대출금리, 대출한도, 대출대상주택, 대출기간 등이 다르고, 보증대상이나 보증한도,

보증료, 보증을 위한 시행사 및 시공사 요건, 신용보강방법 등도 제각각이다. 각 기관의 포털에 접속해 보면 이용절차, 제출서류 등 상품에 대한 기초적인 정보를 제공한

다. 원한다고 모두 활용할 수 있는 것은 아니지만, 제공되고 있는 상품을 알아두고 필요시 활용 가능성을 살펴보는 것은 어떨까.

<표> 주택건설사업 관련 공공금융상품 종류 (세부상품 기준 총 50개)

구분	주택도시시기금 기업상품 (16개)	주택도시보증공사 기업보증 (18개)	한국주택금융공사 주택보증 (16개)
주택 건설 사업 관련 공공 금융 상품	<임대주택건설지원> 1. 공공임대주택자금 2. 민간임대주택건설자금 3. 민간임대주택매입자금 4. 사회임대주택건설자금 5. 사회임대주택매입자금 <분양주택건설지원> 1. 공공분양주택자금 2. 후분양주택자금 3. 준주택자금 4. 도시형생활주택자금 5. 다세대주택건설자금 6. 다가구주택건설자금 7. 재해주택복구 및 구입자금 <주거환경 개선지원 및 기타> 1. 집주인용자형임대주택자금 2. 안전주택이주자금 3. 충간소음성능보강자금 4. 충간소음개선리모델링자금	<사업계획승인(건축허가)> 1. 주택사업금융보증 1-1. PF보증(유동화보증포함) 1-2. 도심주택 특약보증 1-3. 기실행PF 대출상환 PF보증 (2023.01. 신설) 2. 기금건설자금대출보증 3. 인·허가보증 4. 감리비 예치보증 5. 조합주택 시공보증 <착공> 1. 주택분양보증 2. 주상복합주택분양보증 3. 오피스텔분양보증 4. 하도급대금지급보증 5. 임대보증금보증(사용검사전) <공사진행> 1. 후분양대출보증 2. 미분양대출보증(2023.01.신설) <사용검사(사용승인)> 1. 임대보증금보증(사용검사후) 2. 하자보수보증 <거주·관리> 1. 모기지보증 2. 임대관리보증	<주택사업자보증> 1. 건설자금보증 1-1. 기금계정 1-2. 은행계정 2. 소규모주택협약보증 3. 역세권청년주택/(준)공공주택사업 4. 도시형생활주택보증 5. 프로젝트금융(PF)보증 5-1. 선분양PF보증 5-2. 후분양협약PF보증 6. 매입임대사업자보증 6-1. 매입자금 6-2. 매입중도금 7. 특례PF보증(2023.03. 신설) (PF-ABCP 장기대출 전환보증) 7-1. 브릿지로 전환용 (착공준비 사업장 대출전환용) 7-2. 본PF 전환용 (착공예정 사업장 대출전환용) 7-3. 분양 후 사업장 <건축·개량자금보증> 1. 건축자금보증 2. 개량자금보증 2-1. 일반개량자금보증 2-2. 지자체등 협약 개량자금보증 2-3. 세대구분형 공동주택 특례 개량자금보증
	1. 상품안내 2. 이용절차 및 제출서류 ※ 다세대·다가구주택건설자금은 없음 3. 자주하는 질문 ※ 준주택자금, 도시형생활주택자금, 다가구주택건설자금만 있음	1. 상품개요 2. 이용절차 및 제출서류 3. 자주하는 질문(모든상품 있음) 4. 약관	1. 상품개요 2. 이용절차 ※ 매입임대사업자보증은 없음 3. 상품특징 및 취급요건

자료 : 각 기관 홈페이지 검색(2024.3.5) 및 HUG·HF 사업보증 담당자 유선 인터뷰(내부자료) 활용하여 정리

도시형생활주택 개정 입법예고 방 개수·주차장 완화

소형주택 공급 확대 차원에서 도시형생활주택의 규제를
대폭 완화하는 법 개정을 추진 중이다.

지난 2월 29일과 3월 19일 입법예고가 종료된 도시형생활주택 개정안 내용을 정리해 소개한다.



소형주택 공급확대 위해 도시형 규제 풀다

부동산 경기침체로 인해 최근 도시형생활주택 공급이 대폭 줄어들자, 정부는 소형주택 공급 확대를 위해 다양한 정책개선에 나서고 있다. 「주택법 시행령」의 도시형생활주택 법령개정을 추진 중이며 주차장 설치를 완화하는 내용의 입법예고도 마무리했다. 중소형 주택사업에서는 주차대수가 곧 세대수 이므로 주차장 설치완화는 신축의 경우 대폭적인 인센티브라고 할 수 있다.

방 개수 제한 없애 자유로운 평면구성 가능

도시형생활주택에서 소형주택(구 원룸형)은 전용면적에 따라 평면구성이 제한된다. 현행 제도에서는 주거전용면적 30제곱미터 미만인 경우 원룸형으로만 구성하고, 이외에는 세 개 이하의 침실로 구성하되 침실이 두 개 이상인 세대수는 전체 세대수의 2분의 1까지로 제한하고 있다.

이 내용을 전면삭제하는 입법예고가 2024년 2월 29일 종료됐다. 이에 따라, 도시형생활주택 소형주택을 건축할 때 전용면적 60제곱미터 이하 규정과 지하층 설치 금지규정만 지키면 된다. 평면은 2룸, 3룸 등 자유롭게 구성할 수 있게 될 것으로 보인다.

공유차량 1대당 일반주차 3.5대로 인정

그동안 도시형생활주택은 주차기준 때문에 대부분 전용면적 30제곱미터 이하로 설계해왔다.

현행 규정을 보면, 소형주택 세대당 주차대수는 0.6대 이상, 세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우는 0.5대 이상이다. 지난 3월 19일 마감한 입법예고 내용을 보면, 공유차량 1대를 일반주차 3.5대로 인정하고 있다.

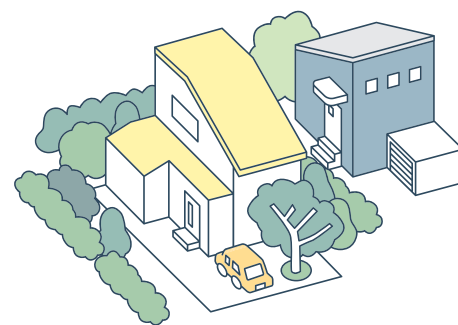
다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 지역별로 공유차량 전용 주차단위구획 수의 상한선을 둘 수 있도록 한다. 이렇게 되면 주택건설사업자의 주차장 설치부담이 상당히 완화되는 효과가 있다.

또한, 역세권에 위치한 공공임대주택으로서 도시형생활주택 소형주택일 경우는 주차장을 7/10범위에서 완화 규정을 적용받을 수 있다.

소형주택의 금융·세제 규제 개선 뒷받침돼야

이번 도시형생활주택 입법예고는 건축 기준을 파격적으로 완화하여 향후 소형주택 신축에 큰 도움이 될 것으로 보인다.

여기에 보태어, 2011년 도시형생활주택 도입 당시 소형주택 건설 붐이 일었던 사례를 참조하여, 장기 저금리 국민주택기금 대출, 취득세 면제, 소형주택 주택수 제외, 민간임대등록 부활 등 소형주택의 금융·세제 부분에 대한 규제 개선이 뒤따라야 침체된 민간주택시장이 살아날 수 있다. 무엇보다 정부가 주택정책을 일관성있게 추진해야 시장에서도 정책을 신뢰하며 주택사업에 매진할 수 있을 것이다.



도시형생활주택 유형과 정의

종류	정의	평면구성	기타
소형주택	구 원룸형주택으로 전용면적 60제곱미터 이하	- 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 - 지하층 설치금지	2024.2.29. 입법예고 종료
단지형 다세대주택	소형주택이 아닌 다세대주택. 4개층 이하 660제곱미터이하	건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.	일반적인 다세대주택을 신축하지 않고, 도시형생활주택 단지형다세대주택으로 신축하는 것은 용적률 여유가 있어서 주거용도를 5개층까지 사용할 수 있는 대지인 경우 도시형생활주택으로 계획한다.
단지형 연립주택	소형주택이 아닌 연립주택. 4개층 이하 660제곱미터 초과		

- 도시지역에만 건축가능함. 토지이용계획확인원 상 해당 토지가 도시지역일 것.

- 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다.

- 소형주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우에는 하나의 건축물에 건축할 수 있다.

* 노후를 위해 임대수익형 주택으로 신축시 임대형소형주택과 집주인용 1세대계획을 한 건축물에 신축할 수 있도록 허용해주는데 주인집 전용면적이 85제곱미터를 초과해야한다.

- 준주거지역과 상업지역에서는 소형주택과 도시형생활주택 외의 주택을 함께 건축할 수 있다.

- 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형주택을 함께 건축할 수 없다.



글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 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

합의서 작성시 주의사항 5가지

누구나 계약은 그대로 이행될 것이라고 생각한다. 당사자들의 필요에 의해 체결되는 것이기에 처음에는 실제로 이행되는 것이 일반적이기도 하다. 그러나, 계속적 거래 중에 일방이 이행을 미루기도 하고 제대로 이행하지 않기도 하는 등 계약의 이행과 관련하여 문제가 발생하는 일은 다반사이다. 이 경우, 문제 해결 과정에서 당사자들 간 합의로 '합의서'를 작성하는 경우가 많은데, 오늘은 합의서 작성 시 반드시 포함되어야 하는 내용과 주의해야 할 점을 짚어보기로 한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



Point 1

사건을 정확히 특정하라

합의서를 작성하려면 문제가 된 사건을 정확히 특정할 필요가 있다. '2023. 4. 12. 작성한 용역계약서와 관련하여', '2023. 4. 12. 작성한 용역계약서 중 2조와 관련하여'처럼, 문제가 된 사건을 정확히 특정하여 어떠한 사건과 관련하여 이 합의서를 작성하는지를 명기해야 한다.

추후 합의서에서 정한 '합의'의 범위와 관련하여 문제가 될 소지가 있기 때문에 이를 명확히 정하는 것은 매우 중요하다.

Point 2

변제기 이후 손해배상금을 적어라

합의서에 보통은 금액과 변제기만을 정할 뿐, 변제기까지의 이자나 변제기 이후 변제하지 않았을 때의 손해배상금을 정하지 않는 경우가 많다.

예를 들어, '2024. 5. 12.까지 500만원을 지급하기로 한다'라고 기재하기보다는 '2024. 5. 12.까지 500만원 및 연 5%에 상당하는 이자를 지급하고, 변제기에 변제하지 않는 경우 다 갚을 때까지 연 12%에 상당하는 지연손해금을 지급하기로 한다'라고 정하는 것이 좋다.

합의서 작성 당시 상대방 역시 이를 거부하지 못할 것이므로 기재해 놓는 것만으로도 이자 및 지연손해금을 지급받을 수 있는 것이다.

Point 3

의무사항의 위약벌을 정하라

금전 지급 조항 외 의무사항이 있다면 이에 대해서도 위약시의 위약벌을 정할 필요가 있다. 실제로 의무사항은 있는데 위약시 위약벌을 정하지 않는다면, 실제로는 추후 위약벌 청구 소송을 제기하는 등으로 의무사항을 강제할 방법이 없게 된다.

Point 4

제3자 이행의 근거를 남겨라

합의서에 제3자의 의무 사항을 정하여 기재하는 경우가 있다. '병(제3자) 역시 을(상대방 측)의 갑(우리 측)에 대한 의무를 함께 이행하도록 한다'는 식이다.

그러나 합의서에 제3자가 날인하거나 제3자의 승낙을 받았다는 근거를 남기지 않는다면 이 경우 제3자에게 위와 같은 의무를 강제할 방법은 없다. 따라서, 상대방 외 제3자의 의무사항을 정함에 있어서는 반드시 제3자의 날인을 받아야 그 효력이 있고 소로써 강제할 수 있다는 점을 명심해야 한다.

Point 5

작성과정을 이메일로 기록하라

합의서를 작성함에 있어 상대방과 조율을 통하여 문구를 조절하는 과정을 거치게 된다. 이 경우 보통은 이메일 등을 통해 초안과 수정안을 주고받으면서 최종안이 확정되는데, 조율 과정에서 변경된 내용의 취지를 이메일로 간단하게 언급할 필요가 있다.

소송에서 합의서의 해석이 문제되는 경우, 우리는 당초 이메일에서 언급한 내용대로 이해했고, 따라서 그 해석은 이메일 내용에 따라야 한다는 점을 주장할 수 있기 때문이다. 합의서와 같이 추후 소송의 근거가 될 자료들은 간명하게 기재하는 것이 좋다. 하지만 간명과 간단은 다르다. 내용인 간명할지언정, 합의서에는 필요한 내용이 모두 포함되는 것이 좋다.

자경농지 감면 요건을 충족하지 못한 사례



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사·건축기사

8년 이상 자경농지는 감면된다고 알고 계약을 했는데, 지목변경을 했더니 양도소득세가 1억원이 나왔다.

이유가 무엇일까. 납세자들이 간혹 착각하여 비과세 또는 감면대상으로 생각하고 있다가 덜컥 세금추징을 당하는 경우가 있는데, 자경농지에 대한 감면 요건 역시 착각하기 쉬운 경우다.

자경농지에 대한 감면 요건이 충족되었다고 착각한 사례



정나라씨는 2023년 1월 A농지를 3억원에 취득하고 2023년 6월 8억원에 양도함

▶ 정나라씨는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지가 자경농지 감면 대상이 되는 것으로 잘못 알고 지목을 대지로 변경하였으나 A농지는 양도일 현재 농지가 아니어서 자경농지 감면이 배제됨

* 양도소득세 감면세액 : 감면 적용시 1억원 → 감면 미적용시 0원

Point 1

농지 해당 여부 판정 기준일은 '양도일 현재'

A씨는 취득일부터 양도일 사이에 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 농지를 경작했기 때문에 당연히 8년 이상 자경농지 양도소득세 감면대상이라고 알고 있었다. 따라서 A씨가 농지를 양도하기로 마음먹었을 당시 양도소득세는 고려하지 않았다.

매수자 B씨가 나타나 농지에 대한 부동산양도계약서를 작성하고 중도금을 치르는 과정에서 B씨는 “농지는 농지취득자격증명 등 복잡하니 대지로 지목변경을 하면 거래가 원활하겠다”라고 말하며 지목변경을 요구했다. 지목변경에 필요한 경비 등은 매수자 B씨가 부담하기로 했다. 상호 좋은 의도로 A씨는 지목변경을 해 주었고 지목이 대지인 상태에서 B씨에게 소유권이 이전되었다.

그런데 양도소득세를 계산한 세무사는 A씨가 8년 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받을 수 없기 때문에 1억원의 세금을 내야 한다고 말했다. 계약 당시엔 분명 감면대상이던 농지에 무슨 문제가 생긴 걸까.

농지 해당 여부 판정 기준일은 양도일 현재다. 양도일은 계약일이 아니라 ‘잔금일과 소유권 이전등기접수일 중 빠른 날’을 양도일로 보는데, A씨는 양도일 당시에 지목을 대지인 상태에서 양도하였으므로 양도일 현재 농지요건을 충족하지 못하게 된 것이다.

자경농지에 대한 양도소득세의 감면 요건

거주요건	① 농지가 소재하는 시군구 안의 지역 or ② ①의 지역과 연접한 시군구 안의 지역 or ③ 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역
경작요건	8년 이상 직접 경작해야 함 ⇒ 직접 경작이란 농작업에 상시종사하거나, 2분의 1이상을 자기노동력으로 경작하는 것을 말함
농지요건	- 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지 (농막, 퇴비사, 양수장, 지소, 농도, 수로 등을 포함) - 농지 해당 여부 판정 기준일 : 양도일 현재

Point 2

다른 소득이 있는 경우 경작한 기간에서 제외

자경농지의 양도소득세 감면을 받으려면 8년 이상 직접 경작해야 한다. 직접 경작이란 농작업에 상시종사하거나, 2분의 1이상을 자기노동력으로 경작하는 것을 말하는데, 소득이 있다면 자경으로 보기 어렵다. 다른 소득이 있는 경우는 경작한 기간에서 제외된다.

경작 기간 제외 기준

구분	금액
총급여액(소득법 제20조2항)	연간 3,700만원 이상
사업소득금액(소득법 제19조2항)	연간 3,700만원 이상
총수입액 (소득법 제208조5항)	도소매업, 부동산매매업 → 3억원 이상 제조업, 숙박 및 음식점업 등 → 1.5억원 이상 서비스업 등 → 0.75억원 이상

참고하세요!

관련 법령

• <조세특례제한법> 제69조

발체

• 국세청 누리집 <www.nts.go.kr>국세신고안내→양도소득세 실무톡톡(talk talk)>

등록시 소유 부동산의 자본금 인정방법

Q. 주택건설(대지조성)사업자로 등록하고자 하는 경우 등록기준에 따른 자본금 보유를 증명하기 위해 소유하고 있는 부동산을 자본금으로 인정받으려면 어떤 서류를 제출해야 하나요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 소유하고 있는 부동산을 자본금으로 인정받으려면 공인감정기관의 **감정평가서류**, 토지 또는 건물의 **등기사항증명서**와 **공시지가 확인서류**와 같은 객관적으로 입증되는 증빙자료를 첨부하면 자본금으로 인정받을 수 있을 것으로 사료됩니다.

주택건설(대지조성)사업의 등록을 하려는 자는 자본금 요건을 갖추어야

「주택법 시행령」 제14조에 따라 주택건설(대지조성)사업의 등록을 하려는 자는 자본금 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상의 요건을 갖추어야 한다고 명시하고 있습니다.

등록기준에 따른 자본금을 보유하고 있음을 증명하는 서류를 제출해야

「주택법 시행규칙」 제4조제1항에 따라 법인의 경우는 납입자본금에 관한 증명서류, 개인의 경우는 자산평가서와 그 증명서류를 제출하도록 명시하여, 소유하고 있는 부동산을 자본금으로 인정받기 위하여 공인감정기관의 감정평가서류, 토지 또는 건물의 등기사항증명서와 공시지가 확인서류와 같은 객관적으로 입증되는 증빙자료를 제출해야 할 것입니다.

참고1 「주택법 시행령」

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.
- ② 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.
- ③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 12. 11.>

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상

2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력

가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상

나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상

3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

④ (생략)

참고2 「주택법 시행규칙」

제4조(주택건설사업 등의 등록신청) ① 법 제4조 및 영 제15조제1항에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업 등록을 하려는 자는 별지 제1호서식의 등록신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 법 제85조제1항에 따른 주택사업자단체(이하 “협회”라 한다)에 제출하여야 한다. <개정 2017. 6. 2., 2019. 2. 25.>

1. 등록기준에 따른 자본금을 보유하고 있음을 증명하는 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 법인: 납입자본금에 관한 증명서류

나. 개인: 자산평가서와 그 증명서류

2. 등록기준에 따른 기술인력의 보유를 증명하는 다음 각 목의 서류

가. 「건설기술진흥법 시행규칙」 제18조제6항에 따른 건설기술인 경력증명서 또는 건설기술인 보유증명서

나. 고용계약서 사본

3. 건물등기사항증명서, 건물사용계약서 등 사무실의 보유를 증명하는 서류

4. 향후 1년간의 주택건설사업계획서 또는 대지조성사업계획서

5. 신청인이 재외국민(「재외국민등록법」 제2조에 따른 등록대상을 말한다)인 경우에는 「재외국민등록법」 제7조에 따른 재외국민등록부 등본

②~⑨ (생략)

연령별 주거실태 현황

국토교통부에서 '2022년도 주거실태조사 결과'를 발표했다.

2022년 전국 표본가구 5.1만가구를 대상으로 조사한 결과다.

그 중 연령별 주거현황 실태를 위주로 생애주기별 특성을 살펴보고자 하자.

정리 김우영 자료출처 통계청

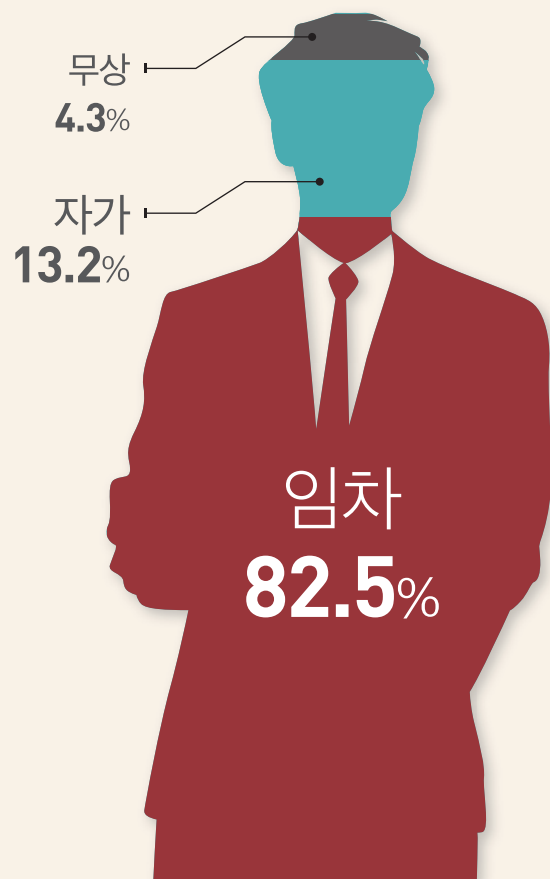
청년가구 82.5% 임차 거주, 전세자금 대출지원 가장 필요하다

청년가구는 대부분 임차가구로 거주하고 있으며, 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높은 것으로 나타났다.

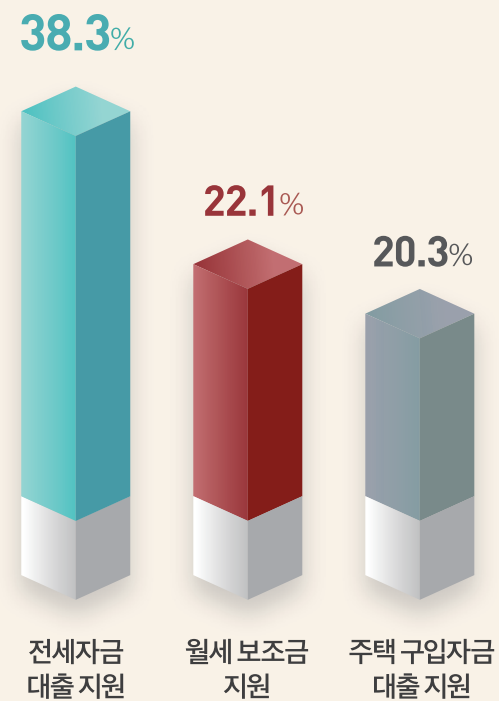
또한 청년들이 가장 필요로 하는 주거지원 정책은 '전세자금 대출지원'으로 조사됐다.

*청년가구 : 가구주의 연령이 만 19세 이상 만 34세 이하인 가구

청년가구 주거점유형태



청년가구에 필요한 주거지원 정책은

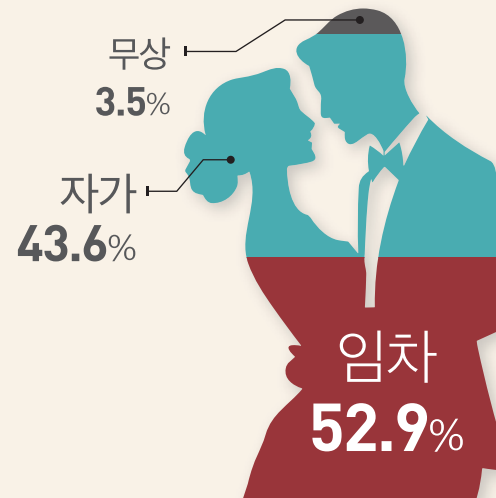


신혼부부 가구 73.3% 아파트 거주, 주택구입자금 대출 지원 원한다

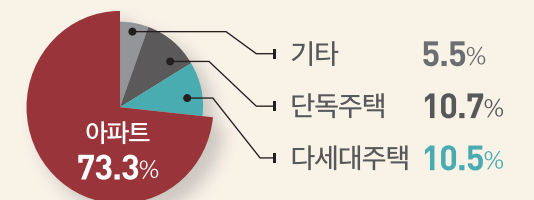
신혼부부 가구의 43.6%는 자가에 거주하고 있으며, 대부분은 아파트에 거주하는 것으로 나타났다. 가장 필요한 주거지원 정책은 '주택 구입자금 대출지원'으로 조사됐다.

*신혼부부 가구 : 혼인한지 7년 이하인 가구

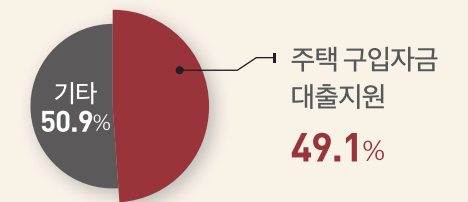
신혼부부 가구 주거점유형태



신혼부부 가구 주택유형



신혼부부 가구에 가장 필요한 정책은



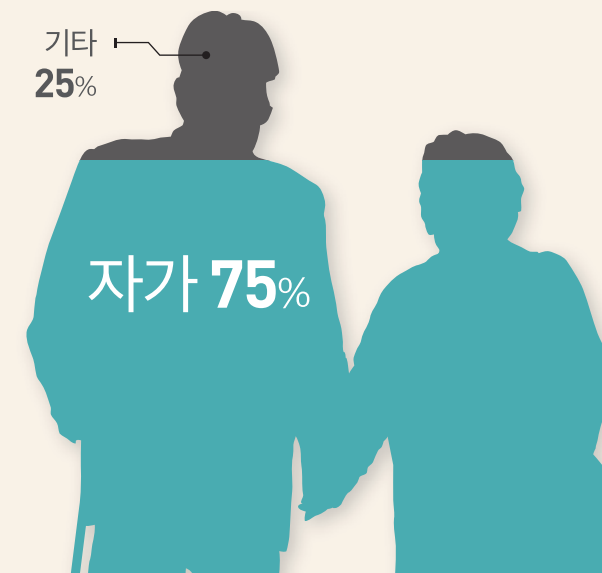
고령가구 75% 자가 거주, 임대료 및 대출금 상환 부담비율은 낮다

고령가구는 대부분 자가에 거주하며, 월평균 소득이 적어 다른 연령대에 비해 PIR(가구소득 대비 주택가격 비율)이 높다.

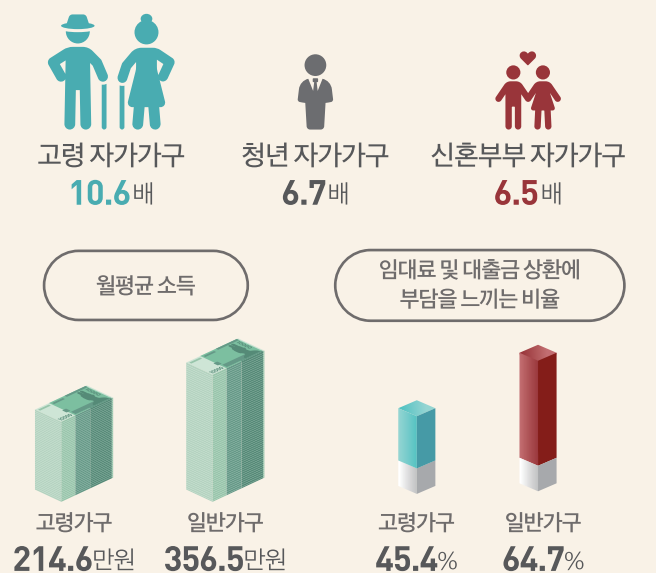
대출금 상환이 끝났거나, 자가 비율이 높아 임대료 및 대출금 상환에 부담을 느끼는 비율은 일반가구 대비 낮았다.

*고령가구 : 가구주의 연령이 만 65세 이상인 가구

고령 가구 자가비율

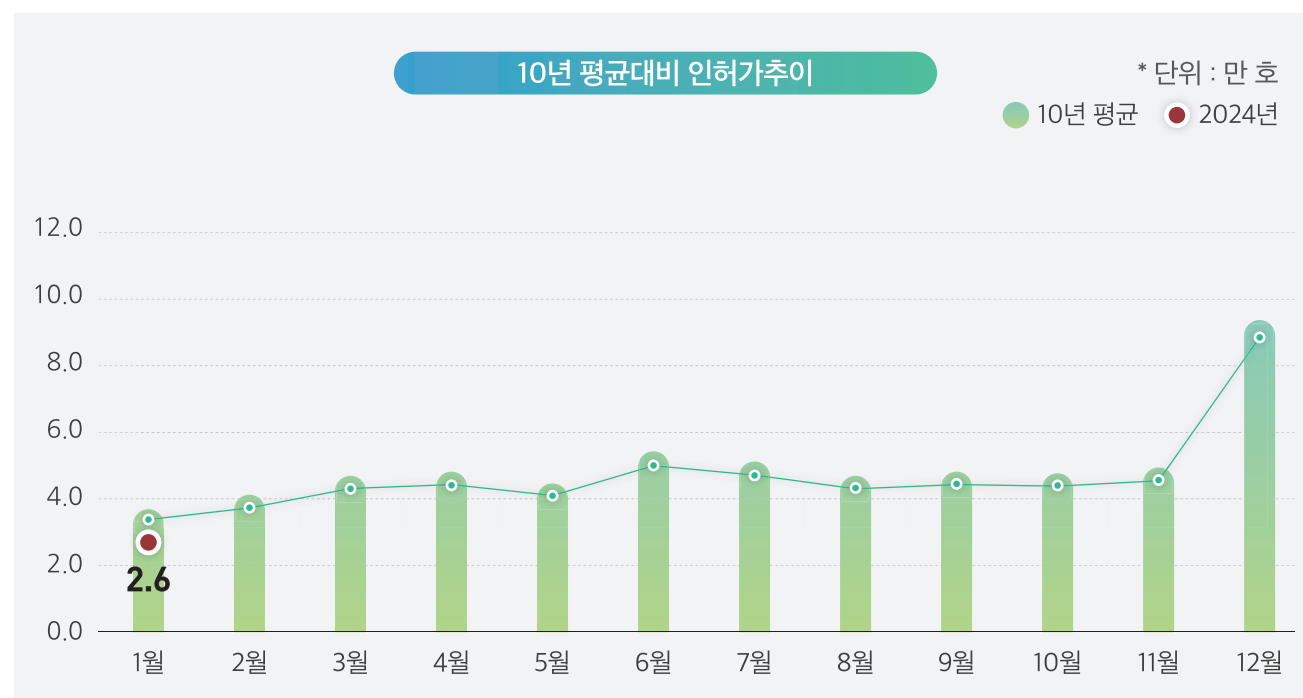
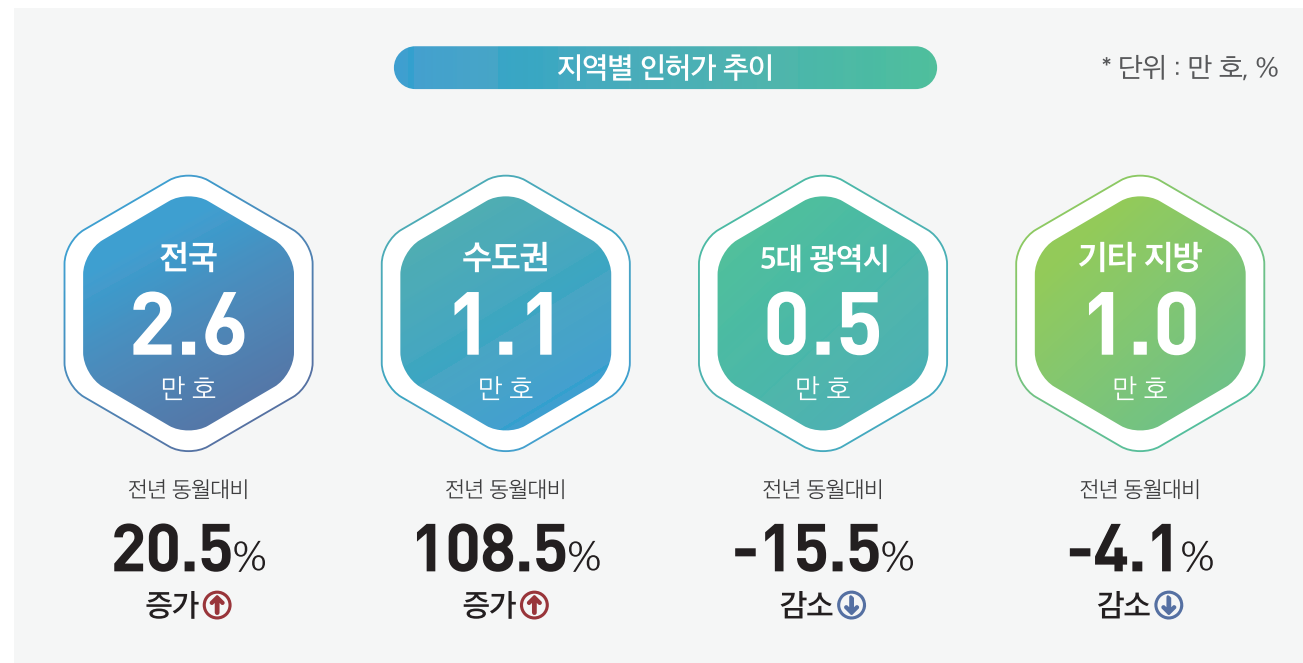


연령대별 자가가구 PIR



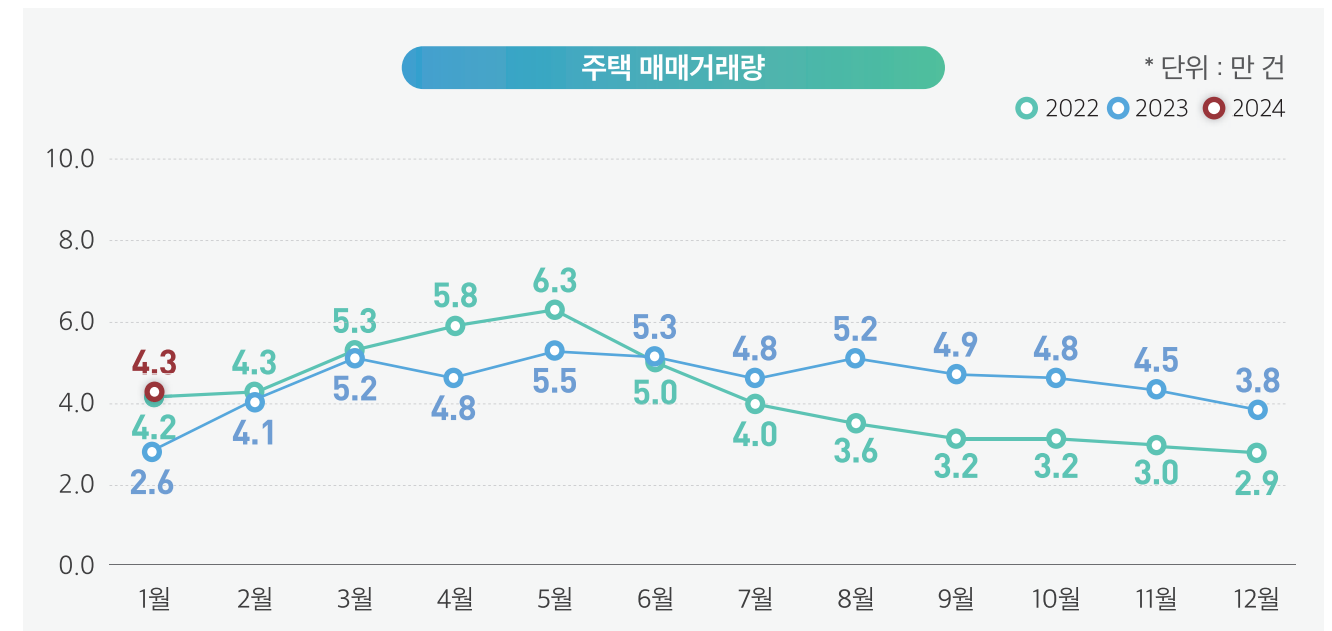
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 1월 누계 주택인허가 2.6만호. 전년동월 대비 20.5% 증가

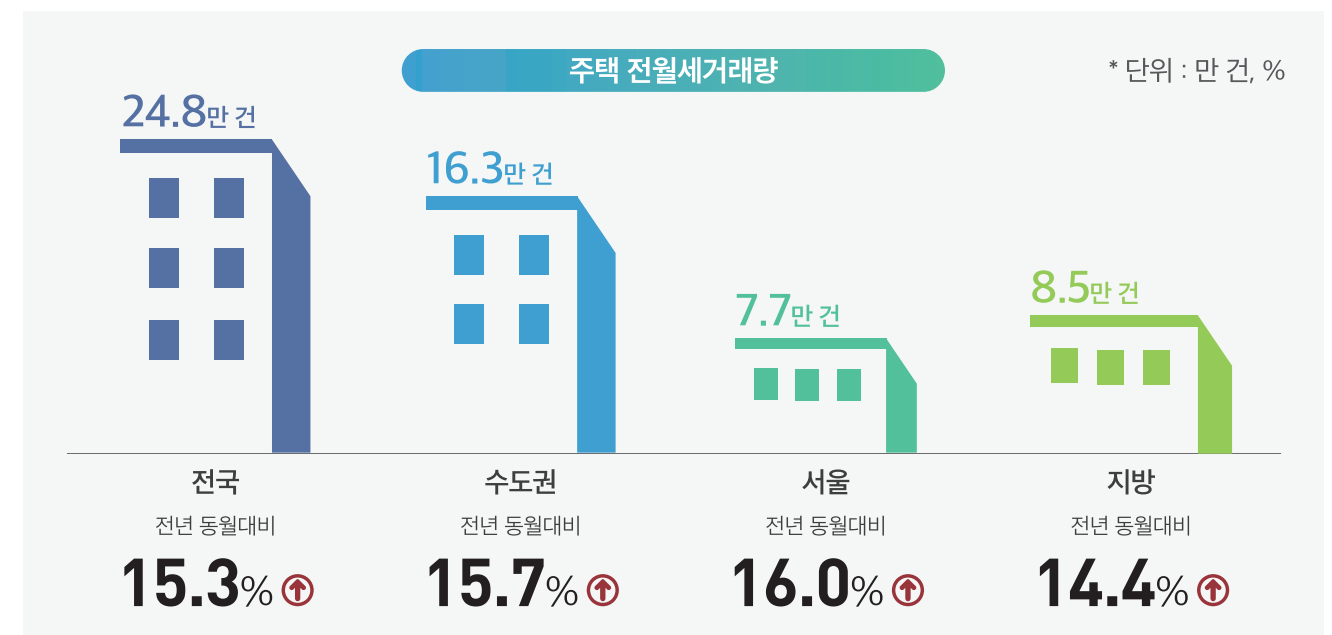


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2월말 발표(2024년 1월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

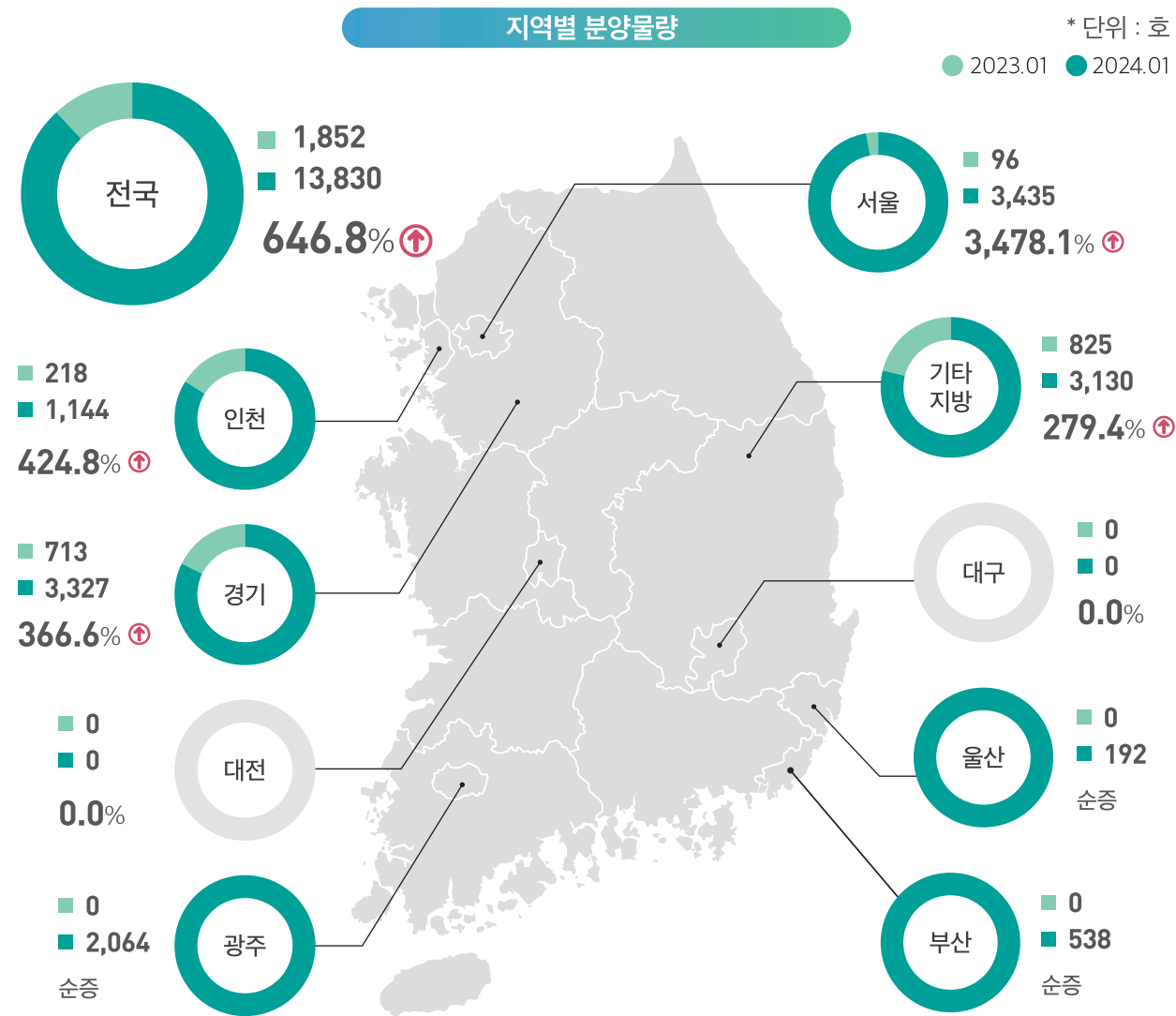
2 주택 매매거래량 | 2024년 1월 주택 매매거래량 4.3만건. 전년 동월대비 67.0% 증가



3 주택 전월세거래량 | 2024년 1월 주택 전월세거래량 24.8만건. 전년동월 대비 15.3% 증가

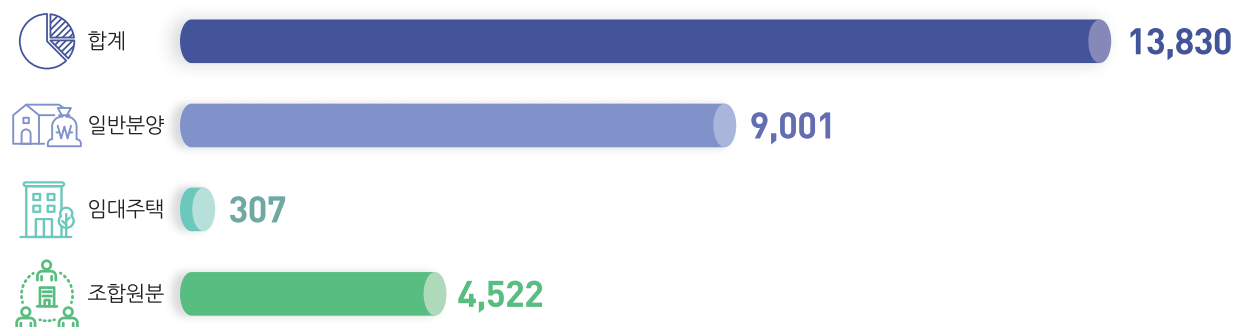


4 분양물량 | 2024년 1월 누계 공동주택 분양실적은 전국 13,830호. 전년동기 대비 646.8% 증가

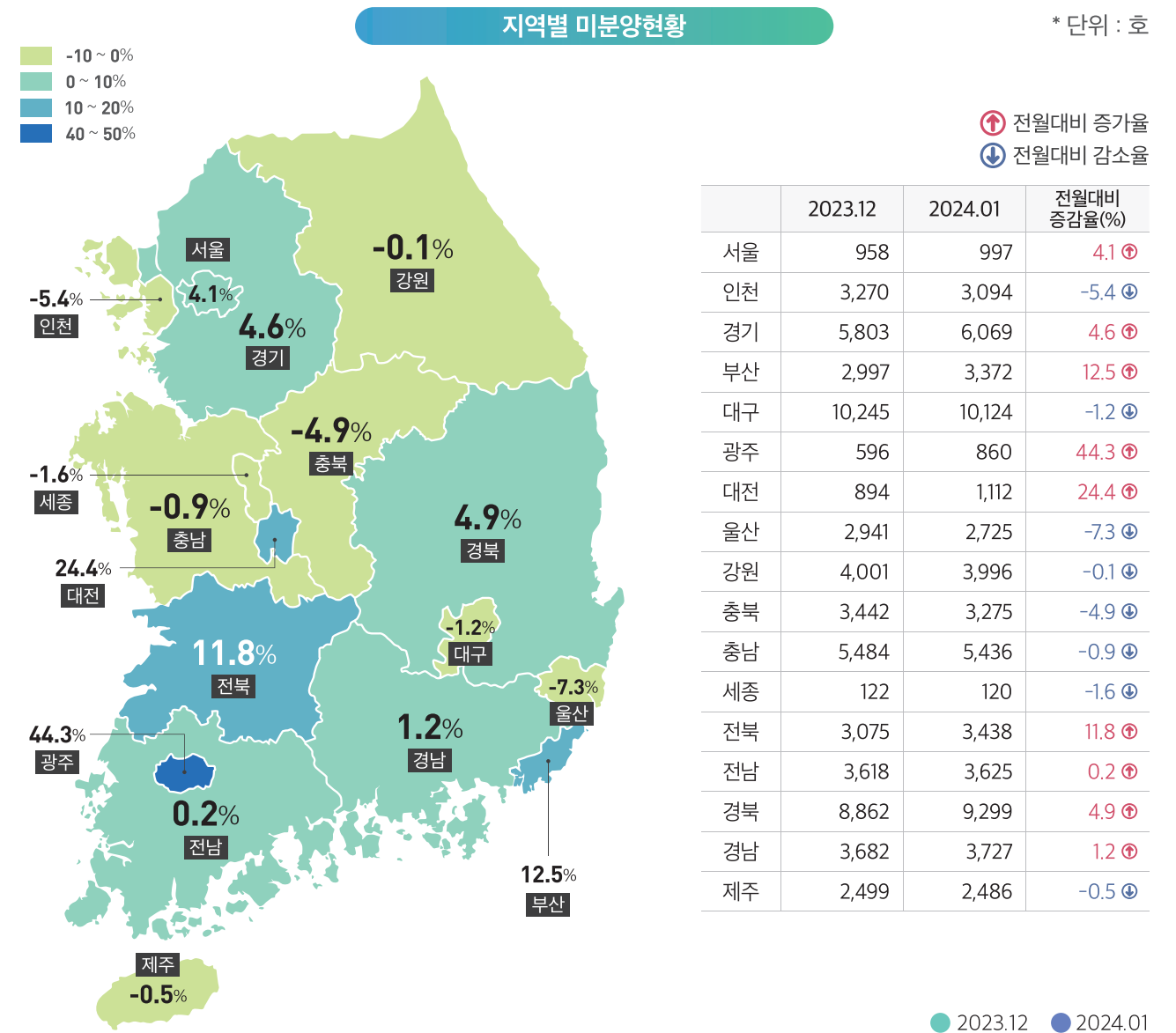


1월 부문별 분양승인실적

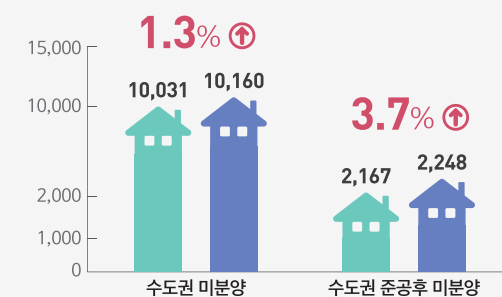
* 단위 : 호



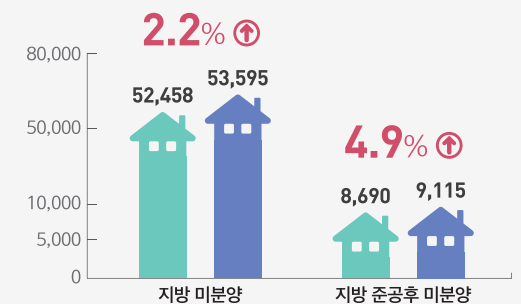
5 미분양현황 | 2024년 1월말 기준 전국의 미분양주택 63,755호. 전월대비 2.0% 증가



수도권



지방



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.

「소득세법 시행령· 종합부동산세법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34265호 (2024.2.29)
- 소득세법 시행령
대통령령 제34268호 (2024.2.29)
- 종합부동산세법 시행령

- 【주요내용】
- 다주택자 양도세 증가 및 중부세 세액 산정시 주택수에서 제외되는 주택 추가(종합부동산세법 시행령 제4조의3제3항제3호, 소득세법 시행령 제167조의3제1항제12호)
 - 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택(아파트 제외)
 - 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(지방 3억원) 이하
 - 2024년 1월 10일 ~ 2025년 12월 31일 내 준공
 - 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택
 - 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하
 - 수도권 밖의 지역 소재
 - 조정대상지역 내 주택양도시 양도세 증가 배제기한 연장(소득세법 시행령 제167조의3제1항제12호의2)
 - (현행) 2024년 5월 9일까지 → (개정) 2025년 5월 9일까지

- 【부칙】
- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「오피스텔 건축기준」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2024-104호
(2024.2.23)

- 【주요내용】
- 오피스텔에 금지되어 있던 발코니 설치를 전면 허용(제2조제1호 삭제)
 - 1~2인 가구 증가에 따라 소형 주택에 대한 규제 개선 등 쾌적한 주거여건을 갖춘 주거용 오피스텔 공급을 촉진하고자 발코니 설치 허용
- 【부칙】
- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2024-118호
(2024.3.1)

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

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	2,057
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,174
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,099
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,007
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,053
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,037
6~10층 이하	125㎡ 초과	2,007
	40㎡ 이하	2,202
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,326
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,247
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,148
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,197
11~15층 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,180
	125㎡ 초과	2,148
	40㎡ 이하	2,066
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,183
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,109
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,016
16~25층 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,062
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,046
	125㎡ 초과	2,016
	40㎡ 이하	2,089
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,207
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,132
26~30층 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,038
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,085
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,069
	125㎡ 초과	2,038
	40㎡ 이하	2,123
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,243
26~30층 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,166
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,071
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,119
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,102
	125㎡ 초과	2,071



31~35층 이하	40m ² 이하	2,156
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,278
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,200
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,103
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,151
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,135
36~40층 이하	125m ² 초과	2,103
	40m ² 이하	2,189
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,313
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,234
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,136
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,185
41~45층 이하	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,168
	125m ² 초과	2,136
	40m ² 이하	2,218
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,344
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,264
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,164
46~49층 이하	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,214
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,196
	125m ² 초과	2,164
	40m ² 이하	2,288
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,417
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,335
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	2,232
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,283
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	2,265
	125m ² 초과	2,232

- 면적별 지하층건축비 개정(제2호가목)

(단위: 천원/m²)

지하층건축비 (지하층면적기준)
976

※주거전용면적과 무관

- 공동주택건설공사비지수 개정(제3호)

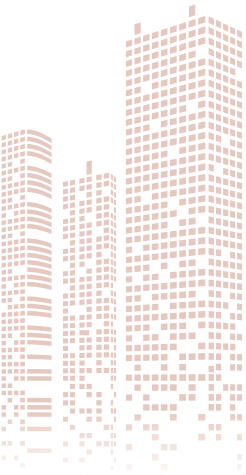
- 공동주택건설공사비지수 : 1.2412

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2024년 3월 1일부터 시행

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

국토교통부 고시 제2024-119호 (2024.3.1)



【주요내용】

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

연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중(%)	단위	단가(원)
지상층 기본형건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD5000)	3.10%	ton	935,000
	레미콘	25-240-15	4.50%	m ²	88,072
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32%	m ²	3,900
	강화합판마루재	내수합판+무늬지+표면강화	1.51%	m ²	21,600
	투명유리	16mm	1.53%	m ²	24,242
	비닐실크벽지	300kg/m ² 이상	0.31%	m ²	2,556
	온도조절 온수배분기	5/4구 (홀넷워크, 조인트박스제외)	0.32%	set	512,937
	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30%	m ²	8,000
	콘크리트벽돌	KS 82kg/cm ² (190*90*57)	0.30%	매	95
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36%	m ²	41,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27%	m	903
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24%	포	7,400
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06%	m	442
	도기질타일	300×600	0.34%	m ²	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01%	m ³	18,000
	전력케이블(IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16%	m	7,774
	스파이럴덕트(AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/m ²)	0.18%	m	24,581
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02%	m ³	88,072
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11%	ton	935,000

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임

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

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2024년 3월 1일부터 시행

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2024-117호 (2024.3.1)

【주요내용】

- 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 일부 개정(별표1)
 - 기본형건축비 세부 공사내역
- (단위: 천원/m²)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	1,334	706
간접공사비	516	270
설계비	45	
감리비	17	
부대비	126	

- 주1) 지상층건축비는 16~25층 이하, 주거전용면적 60m²초과~85m²이하를 기준으로 함
- 주2) 층수 및 세대면적에 따라 지상층건축비 중 직접공사비 및 간접공사비는 다음과 같이 산출함
- 직접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 72.1%
 - 간접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 27.9%

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2024년 3월 1일부터 시행

토지거래허가구역 조정 통보

국토교통부 공고 제2024-230호 (2024.2.26)

【주요내용】

- 토지거래허가구역 조정
 - 허가구역 대상지역

대상지역			면적 (km²)	비고
합계			38.96	부동산거래신고법 시행령 제7조제1항 제3호에 따른 재지정 (공공주택지구 및 그 인근지역)
경기도	광명시	광명동, 가학동, 노온사동, 옥길동	19.23	
	시흥시	과림동, 금이동, 무지내동	12.60	
광주광역시	광산구	산정동, 장수동	3.49	
부산광역시	강서구	대저1동, 대저2동	3.64	

- 허가구역 지정기간 : 2024년 3월 2일부터 2027년 3월 1일까지

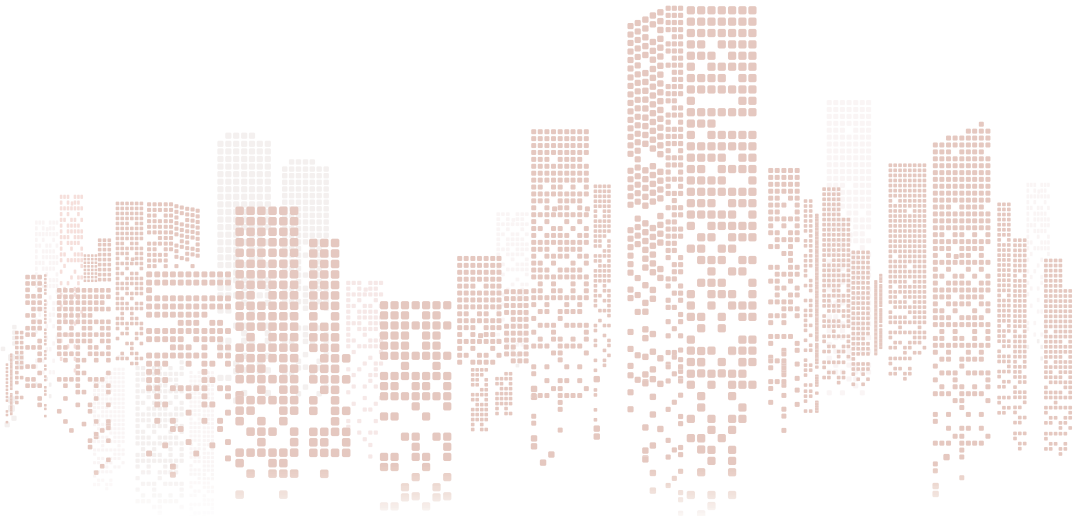
• 허가구역 해제 대상지역

대상지역			면적(km²)	비고
부산광역시	강서구	대저1동	2.05	개발제한구역

- 허가구역 해제일자 : 2024년 3월 2일

• 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적

용도지역		면적
도시지역	주거지역	60m² 초과
	상업지역	150m² 초과
	공업지역	150m² 초과
	녹지지역	100m² 초과
	용도지역이 지정이 없는 구역	60m² 초과
도시지역 외의 지역	농지	500m² 초과
	임야	1,000m² 초과
	농지 및 임야 이외의 토지	250m² 초과



호반에 찾아온 봄날

천지 사방이 꽃잔치다. 전국 어디를 가나 북적이는 축제가 한창인 계절이 왔다.

인파가 몰리는 유명 관광지를 피해 여유로운 봄날을 보내고 싶다면 잔잔한 호숫가로 떠나보자.

글 문유선 여행작가

안동선성수상길

충주호

일단 지도에서 파란색으로 표시된 곳을 찾아 떠나기만 해도 반은 성공이다. 물가자리, 물이 보이는 전망을 유독 사랑하는 것이 우리나라 국민 정서다. 국내 주요 호수 주변에는 잘 가꿔진 산책로나 자전거 길이 기본으로 갖춰져 있고 맛집과 예쁜 카페, 숙소를 찾기도 수월하다. 호반 여행 고수에게 캠핑 의자는 필수. 경치 좋은 호젓한 곳에 의자를 펴고 기분 좋은 봄바람을 즐겨보자. 시원한 맥주라도 한잔 곁들이면 천국이 따로 없다.



01

안동선성수상길

수몰된 마을 위를 걷는 시간 여행

1976년 완공된 안동호는 와룡면, 도산면, 예안면, 임동면 등에 걸쳐 있으며 면적이 51.5km²에 달한다. 호수 주변의 자연경관이 수려하며, 이곳에 선착장이 있어 유람선을 이용할 수 있고 낚시터로도 유명하다.

봄볕에 반짝이는 수면 아래에는 안타까운 사연이 묻혀 있다. 댐 건설을 위해 여러 마을이 수몰되며 역사속으로 사라졌다. 이때 유명한 고택들은 통째로 자리를 옮겨가기도 했다.

안동 예끼마을에 자리한 선성수상길은 물 위에 놓인 그림 같은 길이다. 선성현 문화단지와 안동 호반자연휴양림을 연결하는 이 길은 약 1km 길이에 폭 2.75m에 이르는 데크로 조성됐다. 독특하게도 물 위에 뜨는 부교 형태라 바람이 불어 안동호에 잔잔한 물결이 생기면 선성수상길도 따라서 부드럽게 흔들린다. 또 물이 많고 적음에 따라 부교의 높낮이도 달라진다. 그야말로 안동호를 온몸으로 느낄 수 있는 길인 셈이다.

선성수상길 중간에는 1974년 안동댐 건설로 수몰된 예안 국민학교를 추억하는 공간이 있다. 풍금과 책걸상, 그리고



02

물속으로 사라져 버린 마을 흑백사진으로 꾸며져 있는 곳이 바로 예안 초등학교가 있던 위치다.

횡성호수길

가볍게 걷기 좋은 오색빛 호수길

2000년 횡성댐이 완공되면서 인공호수인 횡성호가 탄생해 오늘날에 이르렀다. 태기산과 청태산, 운무산 등이 감

싼 횡성은 횡성호를 만났고, 그 주변에 횡성호수길이 조성되며 아름다움이 배가 됐다.

횡성호수길은 6개 코스로 이뤄졌다. 인공호수지만 둘레는 31.5km에 달한다. 그중 가장 쉽게 접근할 수 있는 코스는 5구간 가족길(A코스 4.5km, B코스 4.5km)이다. 유일한 원점 회귀 코스인 데다 호수를 가장 가까이서 볼 수 있어 많은 여행객이 이곳을 찾는다.

5구간이 시작하고 끝나는 지점은 ‘망향의 동산’이다. 망향의 동산은 횡성댐 건립으로 수몰된 갑천면 5개 마을을 잊지 않기 위해 만들었으며 해마다 이곳에서 망향제가 열린다. 수몰 전 마을의 생활상과 여러 자료를 볼 수 있는 전시관도 운영한다.

춘천물레길

춘천가는 기차와 소양강 처녀

‘호반의 도시’ 타이틀은 예부터 춘천 몫이었다. 북한강 수계에 걸쳐 있는 의암호, 춘천호, 소양호는 80년대부터 수

도권 주민들의 단골 나들이 코스였다.

스테디셀러인 소양댐과 청평사를 오가는 유람선 코스는 여전히 설레고, 춘천물레길에서 카누를 빌려 봄날을 만끽해 봐도 좋다. 춘천물레길은 땅 위가 아닌 물 위를 오가는 길이다. 카누는 초보자도 10분 정도의 기본 교육만 받으면 쉽게 탈 수 있다. 카누 한 대에 최대 어른 3명, 또는 어른 2명과 어린이 2명까지 함께 탈 수 있다.

1973년 준공된 소양강댐은 높이 123m, 제방 길이 530m, 저수량 29억 톤에 달할 정도로 규모가 대단하다. 댐 정상에 걸어 건너편 팔각정 전망대까지 왕복하는 산책길을 개방하고 있는데 왕복 2.5km 거리다.

춘천역 1번 출구 옆에 춘천, 화천, 홍천, 양구, 인제를 아우르는 호수문화권종합관광안내소가 있어 관광 정보를 제공한다.

여기서 매일 오전 10시 30분 시티투어버스가 춘천의 명소를 향해 출발한다. 소양강스카이워크와 소양강 처녀상 등 춘천의 대표 여행지를 돌아보는 코스다.

- 01 안동호와 선성수상길
- 02 횡성호수길
- 03 춘천 소양강댐
- 04 춘천 소양강 처녀상



03 04





05

- 05 제천 청풍호케이블카 정상
- 06 충주호 도담삼봉
- 07 청풍호 유람선
- 08 제천 만천하스카이워크



06

충주호반

변화무쌍한 내륙의 바다

정선에서 굽이쳐 내려오는 동강과 평창에서 내려오는 서강이 강원도 영월에서 만나 남한강을 이루고 단양 부근을 지나면서 수심은 깊어지고 물살이 잔잔해지기 시작한다. 하류에 있는 충주댐의 영향이다.

충주호는 1985년에 준공된 충주댐으로 인해 만들어진 호수다. 충주 계명산 아래에 건설된 충주댐 본댐에서부터 시작하여 제천시와 멀리 상류쪽 단양군 도담삼봉까지 이르는 총 6,648만 m²의 광활함을 자랑한다. ‘내륙의 바다’라고 불릴 만큼 담수량이 어마어마하며 평균 수심 97.5m, 저수량은 27억 5,000톤이나 된다.

충주와 단양에서는 충주호라 하고 제천에서는 청풍호라고 이름 붙였다. 탄금대 일원은 탄금호, 단양 지역은 단양호라는 이름으로 부르기도 한다.

도담삼봉(島潭三峯)은 단양팔경 중 으뜸으로 손꼽히며 단양군수를 지낸 이황을 비롯하여 황준량, 홍이상, 김정희, 김홍도, 이방운 등이 많은 시와 그림을 남긴 곳이다. 정도전은 자신을 삼봉이라 자호할 정도로 이곳을 사랑했다고 전한다.

예전에는 유람선을 타고 주변을 돌아보거나 산행을 하는 것이 전부였지만, 최근에는 많은 레포츠 시설들이 들어서며 남녀노소 모두에게 어필 가능한 명품 여행지로 거듭나



07



08

고 있다. 이 호수를 구경하는 가장 일반적인 방법은 청풍나루에서 장회나루까지 운행하는 유람선을 타는 것이었지만 최근에는 높은 곳에서 내려다보는 풍경이 인기가 있다. 청풍호반 케이블카는 최근 제천 여행에서 빼놓을 수 없는 명소로 떠올랐다. 인스타그램이라면 무조건 가야 하는 곳이기도 하다. 청풍면 물태리에서 비봉산 정상까지 2.3km 구간을 운행한다.

케이블카 정상의 비봉산은 봉황새가 알을 품고 있다가 먹이를 구하려고 비상하는 모습과 닮았다하여 붙여진 이름이다. 청풍호 중앙에 있어 주변을 모두 조망 가능하며 고도는 해발 531m다. 전망대 옥상 데크에 오르면 질푸른 청풍호가 파노라마처럼 둘러싸고 있는 풍광에 입이 다물어지지 않는다. 국내 최고의 풍광 중 하나라고 할 수 있겠다. 마치 넓은 바다 한가운데 섬에 오른 기분과 비슷하다. 제천 만천하스카이워크는 수양개 선사유적지로 알려진 적성면 애곡리 일대에 자리 잡고 있으며 만학천봉전망대와 짚와이어, 알파인코스터 등 레포츠 시설을 갖추고 있다.

오메가3가 풍부한 들기름

식단의 감칠맛을 더해주는 들기름은 오메가3 지방산이 풍부한 음식으로 체내에서 강력한 항산화 작용을 한다. 다만 들기름은 산패에 약한 단점 때문에 주의해서 섭취해야 한다. 좋은 들기름을 구하는 것부터 보관하는 방법까지 살펴보고 어떻게 하면 들기름을 건강하게 먹을 수 있는지 소개한다.

현대인에게 필요한 들기름



한국인의 밥상에서 빠질 수 없는 것이 들기름과 참기름이다. 들기름은 오메가3 지방산이 풍부하고, 참기름은 오메가6 지방산인 레놀레산을 많이 함유하고 있다. 모두 몸에 필요한 성분이지만 현대인의 식단에서 오메가6 지방산 섭취가 과다해지면서 균형을 맞춰야할 필요성이 증가하고 있다. 오메가6는 참기름뿐만 아니라 카놀라유, 포도씨유, 소고기, 돼지고기 등에 다량 포함되어 있는데, 과다 섭취시 만성염증을 일으키는 원인이 되므로 오메가3가 풍부한 들기름을 함께 섭취하는 것이 필요하다.

좋은 들기름 고르는법



49도 이하에서 압착한 냉압착 들기름이 좋다. 들기름은 열에 약하기 때문에 고온에서 압착하면 영양성분이 파괴될 뿐만 아니라 벤조피렌이 생성될 수 있다. 벤조피렌은 세계보건기구에서 지정한 발암물질로 장기간 노출되면 암 발생률이 높아진다.

산가가 낮을수록 산패가 적고 좋은 등급에 해당된다. 우리나라 식약처에서는 압착 들기름의 경우 산가 5.0이 넘어가면 식용을 제한하는데 산가를 표시할 정도로 품질에 자신있는 브랜드를 선택하자.

1개월 이내에 생산된 것을 고르는 것이 좋다. 들기름은 개봉하기 전부터 산화가 진행되기 때문에 최대한 작은 용량으로 골라야 한다. 개봉을 한 후에는 적어도 2개월 이내에 섭취하고 신선식품처럼 보관기간을 짧게 하는 것을 권장한다.

들기름 건강하게 먹는법



들기름을 센불에서 오래 볶거나 튀김으로 조리하는 것은 피해야 한다. 김에 발라 직화로 굽는 조리법도 주의가 필요하다. 들기름은 샐러드 드레싱이나 나물을 무칠 때 넣으면 고소한 풍미가 일품으로 가열하는 요리보다는 무침이나 드레싱으로 쓰는 것이 좋다. 지용성 비타민 함량이 높은 다른 음식을 함께 먹으면 비타민의 흡수율도 높일 수 있다.

Tip. 들기름 보관법

- 1 빛과 온도로 인한 산화를 막기 위해 어두운 병에 담아 냉장보관하는게 좋다.
- 2 들기름과 참기름을 7:3 비율로 섞어서 저장하면 들기름의 산화안정성이 개선된다.
- 3 고소한 맛을 원하는 사람은 8:2 비율로 섞어도 신선한 들기름을 먹을 수 있다.



글 정세연

한 의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

You Tube 정세연의 라이프 레시피에서 다시 만나보세요!

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 신는 페이지입니다.
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

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



덕진종합건설(주) 김성은 회장

철성고등학교에 학교발전기금 2억 9천여만원 전달

덕진종합건설(주) 회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 왼쪽)은 2월 22일 미래 인재양성을 위해 경남 고성군에 위치한 철성고등학교에 학교발전기금 및 장학금을 전달했다. 김성은 회장은 2020년부터 올해까지 약 2억 9,000여만원을 학교발전기금으로 기부해왔다. 김 회장은 “교육환경개선과 인재육성실현에 도움이 되길 바라며 철성고 발전에 지속적 관심을 기울이겠다”고 말했다.



(주)영무건설 박재홍 회장

광주광역시 서구에 '사랑의 빵' 전달

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장, 사진 왼쪽)은 3월 5일 광주 서구 관내 사회복지시설 2개소에 1,840만원 상당의 '사랑의 빵'을 전달했다. 박재홍 회장은 “서구 지역의 사회복지시설을 이용하는 취약계층에게 도움을 줄 수 있어서 뜻깊게 생각한다”며 “앞으로도 이웃을 위한 '함께 서구, 따뜻한 생활정부' 실현에 적극 동참하겠다”고 말했다.



(주)영무건설 박재홍 회장

제16회 국민모범인상 수상

(주)영무건설 박재홍 회장(중앙회 명예회장, 사진 오른쪽)은 3월 20일 호남대학교에서 (사)21세기여성발전위원회가 주관하는 제16회 국민모범인상 시상식에 참석해 지역사회 발전을 위한 사명감과 봉사정신에 대한 공로를 인정받아 국민모범인상을 수상했다. 이날 시상식에는 21세기 여성발전위원회 신숙경 회장, 이낙연 전 국무총리, 이정선 광주시 교육감 등이 참석했다.



심헌문화재단 박치영 이사장

제19기 장학증서 수여식 개최

심헌문화재단(이사장 박치영, 모아건설(주) 회장, 광주전남도회 고문)은 2월 27일 광주 KBC방송국 공개홀에서 2024학년도 제19기 장학생 장학증서 수여식을 개최했다. 심헌문화재단은 품행이 방정하고 학업성적이 우수해 타의 모범이 되는 우수 인재 160명을 장학생으로 선발, 총 2억 5,020만원의 장학금을 전달했다.



삼일파라뷰문화장학재단 최갑렬 이사장

광주지역 고등학교에 장학금 3,000만원 기탁

삼일파라뷰문화장학재단(이사장 최갑렬, 삼일건설(주) 회장, 광주전남도회 부회장)은 3월 6일 광주동성고등학교와 광주여자상업고등학교에 장학금 3,000만원을 전달했다. 삼일파라뷰문화장학재단은 2019년 설립되어 광주전남지역 대학교 도서관 건립 기금 및 장학금, 산학협력 사업지원비 등을 지원해왔으며 지금까지 약 35억원의 장학금을 지급했다.



중흥그룹 정창선 회장

'자기규율 예방체계 강화' 안전 캠페인 실시

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문) 중흥건설과 중흥토건은 안전보건 관리 활동을 강화하기 위해 '노사가 함께하는 위험성 평가로 자기규율 예방체계 강화' 안전캠페인을 3월 13일 실시했다. 이번 캠페인은 3월 1일부터 5월 31일까지 3개월 동안 노사가 함께 위험성 평가 활동을 강화해 안전한 작업환경을 조성한다는 취지로 기획됐다.



(주)디에이치화양개발 윤소연 대표이사

'평택 푸르지오 센터파인' 견본주택 개관

(주)디에이치화양개발(대표이사 윤소연, 경기도회 소속)은 경기 평택시 화양지구 9-2BL에 분양하는 '평택 푸르지오 센터파인(총 851세대)' 견본주택을 2월 29일 안중읍 현하리 651-109에 개관했다. 개통예정인 서해선 복선전철 안중역 등 단지인근 교통환경 개선 기대가 커 소비자들의 이목을 끌고 있다.

대한주택건설협회 회원사 2월 분양실적
총 28개 현장, 12,987세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
에스아이팰리스 올림픽공원	교보자산신탁(주)	서울 강동구 성내동	58	2024.3 (후분양)
경희궁 유보라	(주)반도건설	서울 서대문구 영천동	199	2026.7
e편한세상 검단 에코비스타	우리자산신탁(주) (위탁사: (주)도담개발 외 5개사)	인천 서구 마전동	473	2026.4
송도자이풍경채 그라노블 1단지	송도국제화복합단지개발(주)	인천 연수구 송도동	469	2027.3
송도자이풍경채 그라노블 2단지	송도국제화복합단지개발(주)	인천 연수구 송도동	548	2028.4
송도자이풍경채 그라노블 3단지	송도국제화복합단지개발(주)	인천 연수구 송도동	597	2028.4
송도자이풍경채 그라노블 4단지	송도국제화복합단지개발(주)	인천 연수구 송도동	504	2028.4
송도자이풍경채 그라노블 5단지	송도국제화복합단지개발(주)	인천 연수구 송도동	610	2028.4
휴먼빌 일산클래스원	일신건영(주)	경기 고양시 일산동구	529	2027.4
판교TH212	(주)하이하트	경기 성남시 분당구	212	2025.11
영통자이 센트럴파크	교보자산신탁(주) (위탁: (주)팜스디앤시)	경기 수원시 영통구	580	2027.3
e편한세상 평촌 어반밸리	(주)케이티앤지	경기 안양시 동안구	458	2026.10
두산위브더제니스 센트럴 용인	(주)레이스이앤디	경기 용인시 처인구	568	2027.3
평택 푸르지오 센터파인	교보자산신탁(주)	경기 평택시 현덕면	851	2025.8
냉정역 비스타동원	우리자산신탁(주)	부산 사상구 주례동	120	2025.3
반고개역 푸르지오	신한자산신탁(주)	대구 서구 내당동	240	2024.6
첨단 제일풍경채 파크원	신영부동산신탁(주)	광주 광산구 산월동	948	2027.4
광주 송암공원 중흥S-클래스 SK VIEW	케이비부동산신탁(주)	광주 남구 송하동	1,575	2027.10
위파크 일곡공원	(주)라인건설	광주 북구 삼각동	903	2026.10
상무 양우내안팎 퍼스트힐	양우건설(주)	광주 서구 마륵동	312	2026.5
더폴 울산신정	(주)우성종합건설	울산 남구 신정동	168	2027.2
e편한세상 신정 스카이하임	신영부동산신탁(주)	울산 남구 신정동	158	2026.10
힐스테이트 문수로 센트럴 1단지	한국투자부동산신탁(주)	울산 남구 신정동	566	2028.4
천안역 경남아너스빌 어반하이츠	태초이앤씨(주)	충남 천안시 서북구	293	2025.4
울진후포 오션더캐슬	대한토지신탁(주)	경북 울진군 후포면	123	2025.10
삼문 시그니처 웰가	대한토지신탁(주)	경남 밀양시 삼문동	232	2026.10
제주 중부공원 제일풍경채 센트럴파크	케이비부동산신탁(주)	제주 제주시 건입동	653	2027.4
간드락 트래벌	(주)트래벌	제주 제주시 아라이동	40	2024.2 (후분양)

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

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
건본주택 매각 및 임대 정보제공

09
회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원
- 11**
인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr

12
주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

13
주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·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
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 홍산로 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

국토교통부장관 주재, ‘건설경기 회복 및 PF 연착륙 지원’ 간담회

정원주 중앙회장, 주택수요 진작 및 미분양 해소 등 현안사항 강력 건의
박상우 국토교통부 장관, “건설업계 삼중고…빠른 시간내 규제 걷어낼 것”



정원주 중앙회장은 3월 8일 서울 강남구 논현동 건설회관에서 박상우 국토교통부장관 주재로 열린 ‘건설경기 회복 및 PF 연착륙 지원’ 간담회에 참석했다. 이번 간담회는 지난 1월 10일 대통령 주재 두 번째 민생토론회에서 발표한 ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안’의 후속 조치의 일환으로 열렸다.

간담회에는 국토교통부 박상우 장관, 주택토지실장, 주택정책과장, 건설정책과장, 건설정책과장 등 정부 주요 관계자와 정원주 대한주택건설협회장, 한승구 대한건설협회장, 김승배 한국부동산개발협회장, 대한전문건설협회, 한국주

택협회 등 업계 관계자 20여 명이 참석했다.

간담회는 건설산업연구원의 ‘건설경기 및 부동산 PF 시장의 현황과 전망’ 발표와 국토교통부의 1·10 대책(주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안) 주요 정책과제 이행 현황점검, 의견청취 순으로 진행됐다.

정원주 중앙회장은 회의에서 △주택수요 진작 및 미분양 해소방안 마련 △PF 자금 원활화 △영업정지 업체의 선분양 제한 개선 등 주택업계의 당면 현안사항들을 강력하게 건의했다.

박상우 장관은 모두발언에서 “건설업계가 삼중고(△부동



산 경기침체 △시공 단가 상승 △다양한 규제)를 겪고 있다”면서 “이런 상황을 타개하기 위해 재정을 조기에 집행하고, 이른 시일 안에 건설현장과 주택시장의 규제를 걷어내려고 노력하고 있다”고 말했다.

박장관은 또 “PF 경색과 공사비 상승으로 인한 건설사애로가 해소될 수 있도록 건설 활력 회복과 PF 연착륙을 위한 지원 방안을 관계 부처와 적극 검토하겠다”고 밝혔다.

협회 건의사항

1 주택수요 진작 및 미분양 해소

- ① 특례보증금자리론 제한적 재시행 및 미분양 매입 CR리츠 재시행
- ② 미분양주택 취득세 50% 감면, 5년간 양도세 한시적 감면 재시행
- ③ 주택사업자 보유 미분양주택 종부세 합산배제 개선 등
- ④ 공공택지 공급기준 개선

2 PF 자금 원활화

- ① 과도한 금리인상, 수수료 추가 요구 등 불합리한 대출 관행 관리·감독 강화
- ② 지자체 분양가심사위원회에서 승인된 분양가로 신청시 PF보증서 발급

3 영업정지 업체의 선분양 제한은 중복 규제이므로 개선 필요



정원주 중앙회장

“
주택수요 진작 및 미분양 해소,
PF 원활화 방안 필요
”



박상우 국토교통부장관

“
PF 연착륙 위한 지원 방안 검토,
업계와 정기적 만남으로
애로사항 청취할 것
”

금융감독원장 · 건설업계 첫 간담회 “건설업계 금융부담 완화 노력” 뜻 모아

정원주 중앙회장, 부실 PF사업장 재구조화 연착륙 유도 등 건의



정원주 중앙회장은 3월 21일 이복현 금융감독원장 주재로 우리협회(주택건설회관) 5층 회의실에서 열린 ‘부동산 PF 정상화 추진을 위한 금융권 · 건설업계 간담회’에 참석해 부실 PF사업장의 연착륙을 유도해 줄 것을 금감원장에게 건의했다.

이날 간담회는 이복현 금융감독원장이 건설업계 관계자들과 직접 만나 건설현장의 생생한 애로나 건의사항을 듣는 첫 간담회 자리로, 김병철 금감원 부원장보, 정원주 대한주택건설협회장, 한승구 대한건설협회장, 김태진 GS건설 사장, 박경렬 DL이앤씨 부사장, 윤대인 대방산업개발 대표가 참석했다. 임종룡 우리금융그룹 회장, 함영주 하나금융그룹

회장, 이석준 농협금융지주 회장, 김용범 메리츠금융지주 부회장, 김성태 IBK기업은행장, 김윤구 캡스톤자산운용 대표, 박형석 코람코자산운용 대표, 오화경 저축은행중앙회장, 김은조 여신금융협회 전무 등 금융권 대표들도 함께했다. 이 자리에서 정원주 중앙회장은 부실 PF 사업장이 연착륙할 수 있도록 유도해 줄 것을 건의했다. 옥석가리기로 PF 사업장을 재구조화하는 과정에서 무리한 경·공매로 인해 적정 낙찰가율이 무너져 금융권까지 부실화될 수 있음을 주장했다. 또 수요회복을 통한 부동산 PF 문제해결 방안, 단계적 PF 자기자본비율 상향등의 방안도 병행하여 검토해 줄 것을 요청했다.



또한 PF 자금조달 및 만기연장 원활화 방안도 건의했다. 과도한 금리인상, 수수료 추가 요구 등 불합리한 대출관행 관리·감독 강화를 요청하고, 귀책사유 없는 외부적 요인에 따른 준공지연시 기존금리로 PF 대출연장 및 시공사의 책임준공 만기를 연장해 줄 것 등을 건의했다.

특히, 부실 PF 사업장 재구조화를 위해서는 건설사 정상화가 우선이라며 미분양 리츠 재도입을 적극 검토해 줄 것을 건의했다.

이복현 금융감독원장은 “PF 금리와 수수료가 대출위험에 상응해 공정과 상식 차원에서 합리적으로 부과되고 있는지 점검하는 등 건설업계의 금융부담 완화를 위해 노력하겠다”고 말했다.

정원주 중앙회장

“
부실 PF 사업장 재구조화
연착륙 유도 절실하다
”

이복현 금융감독원장

“
PF금리와 수수료 등이
합리적으로 부과됐는지 점검하겠다
”

협회 건의사항

① 미분양 리츠 재도입 등 활성화

① 취득세, 양도세 감면을 통한 사업성 확보

② 부실 PF 사업장 재구조화 연착륙 유도

- ① 주택수요 회복을 위한 금융환경 조성(실수요자 우대금리 적용 등)
- ② 부실 PF 사업장 경·공매 연착륙 유도
- ③ 시행사 자기자본비율 단계적 상향 및 민간리츠 등 선진개발금융 정착 유도

③ PF 자금조달 및 만기연장 원활화

- ① 과도한 금리인상, 수수료 추가 요구 등 불합리한 대출 관행 감독 강화
- ② 귀책사유 없는 외부적 요인에 따른 준공지연시 기존 금리로 PF 대출 연장 및 시공사의 책임준공 만기 연장

국토부-업계, 기업형 장기임대 도입 논의

정원주 중앙회장, 임대보증 개편방안에 기존 건설임대주택 적용 제외 등 건의



정원주 중앙회장은 3월 15일 국토교통부 장관이 주재하는 기업형 장기임대 도입을 위한 업계 간담회에 참석했다. 이날 간담회에는 국토교통부에서 박상우 장관, 주택토지실장, 주거복지정책관, 민간임대정책과장, 부동산투자제도와장, 주택기금과 등이 참석했다. 업계에서는 정원주 대한주택건설협회장, 한국주택협회, 부동산개발협회, 한국리츠협회, 주택임대관리협회, 건설사, 보험사관계자 등이 함께했다. 정원주 중앙회장은 장기임대 도입을 위한 방안으로 기존 미분양주택 매입을 위한 장기임대 리츠의 재시행을 적극 주장했다. 장기임대 도입시 장기간이 소요되는 신규공급보다도 미분양주택 매입으로 즉시 시장에 공급이 가능하다는 취지다. 또한 임대리츠가 장기간 안정적으로 운영되기 위해서는 세제지원(취득세·재산세 면제)이 가장 필요하다고 말했다. 또한 혼합건축(분양+임대+노인주택·복지시설)을 통한 장기임대리츠 활성화 방안도 제안했다. 임대주택 수익구조 다변화 방안으로 노인시설, 리테일 등을 혼합건축하여 리츠 사업성을 개선함으로써 도심 임대주택 확대에 큰 도움이

될 것이라 말했다.

이밖에도 △임대보증 개편방안에 기존 건설임대주택 적용 제외 △미분양주택의 건설임대주택 등록 허용 △공공건설임대주택 표준건축비 인상 등을 건의사항으로 제출했다.

박상우 장관은 "장기임대주택 공급을 통해 전월세 시장의 안정은 물론, 기업들의 새로운 부가가치 창출이 가능한 주택시장 전반의 긍정적인 효과를 기대한다"고 말했다.

협회 건의사항

- ① 미분양매입 임대리츠 도입 및 세제지원 확대
- ② 임대보증 개편방안에 기존 건설임대주택 적용 제외
- ③ 혼합건축을 통한 장기임대리츠 활성화 방안 제안
- ④ 미분양주택의 건설임대주택 등록 허용
- ⑤ 아파트 매입임대등록 조속 시행
- ⑥ 공공건설임대주택 표준건축비 인상

공동주택 하자분쟁 저감... 제1차 연구용역 최종보고회 개최



하자판정 등에 필요한 세부적인 사항을 정하기 위해 국토교통부에서는 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」을 제정하였으나, 하자심사분쟁조정위원회 운영을 위한 행정규칙으로서의 성격을 가진 것으로 고착화되어 법원실무에서는 「행정규칙」으로만 파악되는 한계점이 지적됐다.

이에 최종보고회에서는 「공동주택관리법」상에 하자조사방법 및 판정기준을 명확히 규범화할 것을 제안했다.

협회(회장 정원주)는 3월 12일 서울대학교 건설법센터에서 '공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 제1차 연구용역' 최종보고회를 개최했다.

최종보고회에서는 '하자판정기준의 법령 위계상향 및 일반 규범화'를 통한 공동주택 하자분쟁 저감방안 마련이 필요하다는 의견이 제시됐다.

또한 하자소송 판결금이 하자보수에만 사용토록 의무화할 필요성이 제시됐다.

하자 갈음 손해배상금이 입주자에게 분배될 경우 대부분 실제 하자보수에 투입되지 않는 문제점을 지적하며, 하자보수에 갈음하는 손해배상금이 하자보수에 사용될 수 있도록 유도 또는 의무화하자는 주장이다.

‘HUG-민간건설임대사업자 간담회’ 개최



협회(회장 정원주)는 3월 14일 협회 5층 회의실에서 'HUG-민간건설임대사업자 간담회'를 개최했다.

우리협회 박성희 기획상무이사과 안해원 정책상무이사, HUG 금융사업본부장, 금융기획실장, 금융심사처장, 금융기획팀장, 분양보증팀장 등이 참석했다. 또한, 협회 회원사 36개사가 참석해 의견을 개진했다.

먼저 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」개정안(2023.9.1)의 임대보증 개편방안과 관련하여 HUG의 입장을 들은 후 주택건설 사업자들의 건의사항(각종 보증료율 인하 등)을 전달했다.

서울시회, 노인가구 주거편익 향상 방안 세미나 개최



서울시회(회장 홍경선)는 주택산업연구원과 함께 2월 27일 국회의원회관 제3세미나실에서 ‘노인가구 주거편익 향상 방안 세미나’를 개최했다. 세미나에는 정원주 중앙회장, 홍경선 서울시회장, 송석준 국민의힘 의원, 서종대 주택산업연구원 대표 등이 참석했다.

주제발표에 나선 남형권 주택산업연구원 부연구위원은 노인가구가 2023년 말 총인구의 27.2%인 1,395만명, 총가구의 35.6%인 775만가구에 달하는데 비해, 노인전용주택은 9,000가구, 노인에게 적합한 시설기준을 적용해 건설된 주택은 2만여가구에 그치고 있는 실정을 지적했다.

이를 해결하기 위한 방안으로 △공공택지의 10% 이상을 노인주택용지로 공급 △소형분양주택과 소형임대주택의 5% 이상을 60세이상 노인에게 특별공급 △기존일반주택 연면적의 50% 이상을 노인주택 시설기준으로 재축하거나 개조해 임대하는 경우 용적률 인센티브 부여 및 주택기금 지원 등을 제시했다.

홍경선 회장은 “국가발전에 이바지한 어르신들이 편안한 주거환경에서 행복한 생활을 영위해야 하며, 이를 위해 정부의 제도개선 노력과 주택사업자의 적극적인 참여를 당부한다”고 말했다.



서울시회, 서울시의회 김현기 의장과 간담회 개최



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽 네번째)는 2월 2일 서울시의회 본관 2층 의장 접견실에서 김현기 서울시의회 의장(사진 왼쪽 다섯번째)과 간담회를 개최했다.

간담회에는 서울시의회 김현기 의장, 김용석 사무처장이 참석했으며 서울시회 홍경선 회장과 임원 6인이 참석했다. 간담회에서 홍경선 서울시회장은 △서울시 내 용도용적제 적용 관련 문제, △신속통합기획 권리산정 기준 완화제안 △SH 공사 매입임대주택 관련 제안, △서울시 주택정책 개발 관련 정책 등을 건의하고 협회와 시의회의 유대 강화 필요성을 주장했다.

서울시회는 후속조치로 2월 6일 서울시 주택공급 활성화 방안 건의서를 제출했다. 뒤이어 2월 29일 김현기 의장과 추가 면담을 실시했으며, 빠른 시일 내에 서울시의회로부터 건의서 내용에 대한 답변을 받기로 했다.



경기도회, 제91회 이사회 개최

경기도회(회장 지재기)는 3월 14일 안산시 부곡동 소재 제일 CC에서 제91회 이사회를 개최했다. 이날 이사회에서는 전 회 의록 보고, 감사보고, 2023 회계년도 결산보고 및 주요업무 추진현황보고가 이뤄졌으며 업계의 주요현황에 대해서도 논의했다. 참석자로는 지재기 회장, 이승룡 부회장 외 17명의 이사가 참석했다.

광주전남도회, 제6차 이사회의 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 3월 18일 제6차 이사회의를 광주전남도회 회의실에서 개최했다.

이사회에는 정기섭 회장, 이경노 부회장, 임흥근 부회장 외 19명의 이사가 참석한 가운데, 주요 추진업무와 추진계획 보고가 이뤄졌다. 임대보증 개편 관련 진행상황과 향후 대응방안을 논의하는 시간도 가졌다.



제97회 이사회 개최, 2023년 회계년도 결산승인 등 의결



협회(회장 정원주)는 3월 26일 전남 나주 소재 중흥골드스파엔 리조트에서 제97회 이사회를 개최했다.

회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 보고 사항으로 △회장 공약사항 추진현황 △주요업무 추진현황 △ 각종 행사개최 결과 △기타 주요추진 업무보고 등이 보고됐다. 또한 의결사항으로 진행된 △2023회계년도 결산승인(안) △ 미수회비 결손처리(안) △중앙회 자산적립금 사용승인(안) △ 상근임원(정책이사) 선출(안)이 원안결됐다.

2024년 상반기 실무지원단 회의 개최(4개 권역) 완료

협회(회장 정원주)는 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 활용하고, 회원사의 애로사항을 청취하여 주택사업여건을 개선하기 위해 '주택업체 실무지원단 권역별 회의'를 개최했다. 2월 29일 수도권 회의를 시작으로 3월 5일 중부

권, 3월 6일 호남권, 3월 8일 영남권 회의순으로 개최됐으며 총 47명의 실무지원단이 참석했다.

이번 회의에서 △부동산 PF 부실정리 로드맵 관련 대응 △PF 등 자금조달 원활화 △주택수요 회복 및 미분양 해소 방안 등이 논의됐다.



서울시회, 제92회 이사회 개최

서울시회(회장 홍경선)는 3월 20일 이천실크밸리GC 클럽하우스에서 제92회 이사회를 개최했다. 이번 이사회에는 홍경선 회장, 박기욱 부회장 외 26명이 참석하여 시회 결산 보고와 서울시와 함께하는 사회공헌사업 계획을 논의했다. 또한, 회원사들의 애로사항을 청취하고 주택건설산업 발전 방안을 모색했다.



경기도회, 노후주택 정비사업 활성화 방안 세미나 개최



경기도회(회장 지재기)는 3월 8일 주택산업연구원, 대한건설협회 경기도회와 함께 라마다프라자 수원호텔 2층 플라자홀에서 '도시 내 노후주택 정비사업 활성화 방안 세미나'를 개최했다.

이날 세미나는 노후화를 겪고 있는 경기도내 주택을 어떤 방식으로 정비하는 게 좋을지 논의하기 위한 자리로 마련됐다.

세미나에는 지재기 경기도회 회장, 홍경선 서울시회장, 도기봉 인천시회장, 유영일 경기도의회 도시환경위원회 위원장, 경기도건설단체연합회 단체장 등이 참석했다.

발제를 맡은 이지현 주택산업연구원 부연구위원은 2020년 기준 아파트를 제외한 경기도 총 주택은 119만 8,000여 가구로 이 중 입주한지 20년이 넘는 주택은 53만 9,000여 가구(45%)에 달한다고 전했다.

경기도내 노후주택 정비사업 활성화 방안으로 △용적률 인센티브 및 도심복합주택(주택, 오피스텔)을 통한 사업성 확보 △주차장 설치기준 등 건축 규제 완화 △기반시설에

대한 공공지원, 자금 지원확대 및 각종 세제 특례 적용 등을 제시했다.

지재기 회장은 “대폭적인 용적률 인센티브 및 규제완화를 통해 세입자의 입주를 보장하고, 신축 주택의 1+1 소유면적 무상제공 등 안정적 수입원을 보장하는 생활밀착형 정비사업을 추진해야 한다”고 말했다.



주택업계 간담회 참석 등 주요 정책추진실적 TOP9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

(국토부장관 주재) 건설경기 회복 및 PF 연착륙 지원 간담회 참석

- (일시 및 장소) 3.8(금) 10:30, 건설회관
- (참석자) 국토부장관(주재) · 주택토지실장 · 주택정책국장 · 건설정책과장 · 주택정책과장 · 부동산투자제도과장 등, HUG · 건설공제조합, 건설산업연구원, 우리협회 · 대한건설협회 · 전문건설협회 · 한국주택협회 · 부동산개발협회, 건설사, 시행사
- (주요 논의내용) 부동산 PF · 건설경기 현황 진단 및 전망, 건설경기 지원 및 PF 연착륙 관련 정책 추진현황, 업계 애로사항 및 건의사항 논의

02

(국토부장관 주재) 기업형 장기임대 관련 업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 3.15(금) 14:00, 태흥빌딩
- (참석자) 국토부장관(주재) · 주택토지실장 · 주거복지정책관 · 민간임대정책과장 · 부동산투자제도과장, HUG · LH · 주거복지포럼, 우리협회 · 임대관리협회 · 리츠협회 · 부동산개발협회 · 한국주택협회, 건설사, 임대회사, 신탁사, 보험사

- (주요 논의내용) 기업형 장기임대 추진방안 및 임대리츠 제도개선, 업계 애로사항 및 건의사항 논의

03

(금융감독원장 주재) 금융권-건설업계 부동산PF 간담회 참석

- (일시 및 장소) 3.21(목) 15:00, 주택건설회관
- (참석자) 금감원 금융감독원장(주재) · 전략감독 부원장 보, 우리협회 · 대한건설협회, 우리 · 하나 · NH지주, 메리츠금융지주, IBK기업은행, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 건설사, 캠퍼드 운용사
- (주요 논의내용) 금융권 부동산PF 사업장 재구조화 사례 및 활성화 방안, 건설업계 PF 자금공급 관련 애로 · 건의사항 청취

04

(주거복지정책관 주재) 기업형 장기임대 관련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 3.8(금) 14:00, 태흥빌딩
- (참석자) 국토부 주거복지정책관(주재) · 민간임대정책

과 · 주택기금과, HUG · LH, 우리협회 · 한국주택협회 · 임대관리협회 · 리츠협회 · 부동산개발협회, 건설사, 임대회사, 신탁사, 보험사

- (주요 논의내용) 기업형 장기임대 도입 및 임대리츠 활성화를 위한 과제 논의 및 업계 애로사항 청취

05

임대보증금보증 개편 대응

- 민간임대정책과장 주재 간담회 참석
 - (일시 및 장소) 3.12(화) 16:00, 서울역1 스마트워크센터
 - (참석자) 국토부 민간임대정책과장(주재) · 담당 주무관, 우리협회, 사업자 6명
 - (주요 논의내용) 임대보증 개편방안 관련 업계 애로 청취
- HUG-민간건설임대사업자 간담회 개최
 - (일시 및 장소) 3.14(목) 15:00, 주택건설회관
 - (참석자) 주택업계(36개 업체 38명), HUG(금융사업본부, 금융기획실, 금융심사처, 금융기획팀, 분양보증팀)
 - (주요 논의내용) 임대보증 개편방안 관련 민간건설임대사업자 애로 호소 및 HUG 입장 청취

06

제1차 보증기관 상설협의체 회의 참석

- (일시 및 장소) 3.25(월) 13:30, 태흥빌딩
- (참석기관) HUG, HF, 우리협회, 한국주택협회, 우리 · 국민 · 하나 · 농협은행
- (주요 논의내용) 협의체 운영 세부사항 협의, PF 사업장 애로사항 청취, 모니터링 기능 강화 논의, PF보증 정보 · 의견 수렴 등

07

공동주택 적정 공사기간 산정 가이드라인 마련 협의체 회의 참석

- (일시 및 장소) 2.29(목) 13:30, 럭키컨퍼런스 회의실
- (참석자) 국토부, 건기원, LH, SH, GH, 한국건설엔지니어링협회, 우리협회
- (주요 논의내용) 공동주택 적정공사기간 산정을 위한 조사방법 및 협조사항 논의

08

2024년도 상반기 주택업체 실무지원단(3개권역) 회의 개최

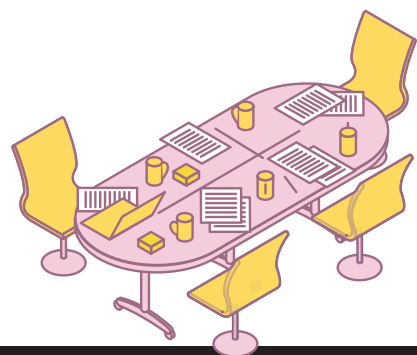
- (일시 및 장소) 중부권(3.5, 아랑횃집), 호남권(3.6, 광주 · 전남도회 회의실), 영남권(3.8, 부산시회 회의실)
- (참석자) 주택업체 실무지원단
- (주요 논의사항) 부동산 PF 부실정리 로드맵 대응, PF 등 자금조달 원활화, 주택수요 회복 및 미분양 해소, 층간소음 기준 미달시 준공불허 및 손해배상 대응, 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련 등

09

국토교통 규제개혁 주택 · 토지분과위원회 참석

- (일시 및 장소) 3.11(월) 15:30, 국토발전전시관
- (참석자) 국토부 주택건설공급과 · 민간임대정책과 · 주택기금과 · 도심주택공급협력과 · 부동산개발산업과, 민간위원 6인
- 주요 논의내용
 - (보고안건) 중장기검토 과제 15건, 부대의견 과제 3건
 - (심의안건) 강화규제 심사 3건, 규제개선 건의과제 7건

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 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377

독자후기

이진하 서울 서초구



3월호에 실린 충북혁신도시 동일하이빌 파크테라스편이 인상깊었습니다. 수준 높은 조경과 차별화된 설계가 돋보이는 단지였습니다. 법정면적의 2배가 넘는 풍부한 커뮤니티 시설에, 2개층 높이의 다목적체육관과 사계절 이용할 수 있는 트랙시설이 갖춰진걸 보니 동일하이빌에 사는 입주자들이 부러워했습니다.

김주현 서울 영등포구



3월이 되고 제철음식이 뭐가 있을까 고민하던 차에 주택플러스의 이른봄 먹거리 여행 편을 보게 되었습니다. 3월의 대표음식인 도다리썩국과 장흥의 삼합을 소개해 놓은 것을 보고 해당 지역으로 여행계획을 세우게 되었습니다. 앞으로도 각 지역별 대표음식들을 더욱더 많이 소개해 주셨으면 합니다. 감사합니다.

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

전보규 서울 강서구_이투데이 | 전상규 서울 강서구_에스텔
박규희 서울 서초구_센트럴디앤디 | 윤학원 인천 계양구_덕양종합건설(주)
조영식 경기 평택시_케이원종합건설(주) | 이선민 서울시 서초구_GS리테일
유다현 서울 양천구_코리아리얼티컨버전스(주)

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실전 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

아이디어 공모

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요! plus-h.co.kr

언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈되었습니다.

더 편하게!
PDF와 eBook 제공
기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지
② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해
소정의 선물을 보내드립니다.





회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 시상·언론 홍보

매년 공동개최

회원사 훈련 프로젝트



주택사업 실무교육

회원사 임직원을 대상으로 주택사업계획승인·
건축인허가·주택금융·신사업·하자분쟁 예방 및
대응 관련 무료 실무교육 실시

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)