

특별 인터뷰
전문수
중앙회 감사

임주단지팀장
호성해링턴 플레이스
안성 공도

모델하우스
오산역 금강펜테리움
세트빌파크

부동산PF 연착륙을 위한
금융감독원장-건설업계 간담회



QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다

NAVER 주택플러스 웹진



국가유공자 주거여건개선사업이 31주년을 맞이합니다

대한주택건설협회는 호국보훈의 달을 맞아 협회의 대표적인 사회공헌사업인
국가유공자 주거여건개선사업의 31주년 기념식을 6월 24일 전경련 회관에서 개최합니다.
올해도 변함없이 전국 각지에서 국가유공자의 노후주택 무료개보수사업에 참여해주신 회원사 여러분께 감사드리며,
앞으로도 나라를 위해 헌신하신 보훈가족들의 주거환경개선에 앞장설 것을 약속드립니다.



31년

협회는 1994년 시작한 국가유공자 노후주택 주거여건개선사업을
올해까지 31년간 한 해도 빠짐없이 곳곳하게 이어왔습니다. 1997년
IMF와 2008년 금융위기로 주택건설업체들이 도산하고 쓰러지는
상황에도 주거여건개선사업을 추진하며 사회적 책임을 외면하지
않았습니다.



2,368동

지난 31년간 무료 보수한 국가유공자 노후주택은 총 2,368동에
달합니다. 2020년 들어서는 매년 100동 이상씩 보수하고 있습니
다. 생활이 어려운 국가유공자의 낡은 주택을 성심성의껏 고쳐주
는 일은 삶의 그릇인 집을 짓는 일을 사명으로 여기는 주택사업자
들에게 큰 보람이 아닐 수 없습니다.



251억원

31년간 2,369동을 개보수하는 데 총 251억여원이 소요됐습니다.
참여 회원사들은 예상보다 개·보수할 부분이 많아 대부분 애초에
책정한 공사비를 초과했으나 기꺼이 개보수를 완료했으며 오히려
더 좋은 집으로 바꿔주지 못해 미안해합니다. 또한, 한번 참여한
업체는 매년 지속적으로 참여하여 진심을 전하고 있습니다.



147개 포상

국가유공자 주거여건개선사업은 정부주도가 아닌 민간이 자발적
으로 나선 사업이라는 점에서 사회적으로 울림이 컸습니다. 이에 정
부는 1997년부터 지난해까지 포상 16개, 대통령표창 54개, 국무총
리표창 77개 등 총 147개의 포상을 참여 회원사에게 수여했으며, 올
해도 포상이 이어집니다.

권두언

주택수요 진작을 위한 정책지원 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

주택시장 침체가 깊어지고 있어 매우 걱정스런 상황이다. 서울과 수도권
일부를 제외한 모든 지역에서 집값하락세가 이어지고 있으며, 지방을 중
심으로 한 미분양 물량이 연일 쌓이고 있다. 최근들어서는 수도권지역의
미분양도 심심치 않게 보도되고 있는 실정이다.

이에따라 주택건설업계는 사면초가에 놓여있다. 글로벌 전쟁과 친환경
주택 건설 기조에 따른 자재비·인건비 상승으로 인한 공사비 인상이 불
가피하다. 그런데도 주택시장이 어려우니 마냥 분양가를 인상할 수도 없
는 지경이다.

실제로 건설업계의 분위기는 최악이다. 최근 4개월간 폐업신고된 중
합건설사수가 187곳. 2011년 이후 최고 수치를 보인다. 뿐만 아니라 중
견·중소주택건설사도 곳곳에서 부도처리되고 있어 안타까운 상황이다.
특히, 최근 정부가 PF 부실사업장의 옥석가리기에 나서면서 회생절차에
돌입하는 지방 주택업체들이 늘어날 것으로 예상된다. 정부 방침대로라
면 어려운 지방사업장이나 유동성이 취약한 중소기업체는 자금손실 등
이 불가피해 강제로 구조조정 또는 정리되지 않을까 우려스럽다.

정부가 얼마전 발표한 'PF 정상화방안'에는 큰 틀에서 찬성하고 정책방
향에는 동의하지만, 중소·중견주택업체는 신용등급이 좋지 않아 부실
PF사업장으로 판단되어 정리되지 않을까 싶다. 대부분 지방지역의 바닥
경제를 책임지고 있는 지방 향토주택업체들이 무너진다면 지방경제에
심각한 악영향이 우려된다.

따라서 주택시장 정상화를 위해서는 인위적인 부실사업장 정리 보다는
주택수요 진작을 위한 지원대책이 우선되어야 한다고 본다. 가뜰이나 올해
인허가실적이나 입주물량이 예년에 비해 급감하고 있어 몇 년 후 주택공
급 절벽사태가 예측된다. 여기에 정부가 부실 PF사업장을 인위적으로 정
리한다면 공급부족 우려에 기름을 붓는 격이 될 것이라는게 전문가들의
공동된 지적이다.

따라서 미분양아파트 구입시나 신규아파트 입주시 원활한 대출이 이뤄
질 수 있도록 주택담보대출 금리인하 등 금융규제를 전향적으로 완화하
고, 미분양아파트 구입시 취득자에 대한 세제 감면 시행 등이 절실하다.

CONTENTS

2024년 6월호 | vol. 47

발행인	정원주
편집인	이병훈
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2024년 5월 30일
발행일	2024년 6월 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
효성해링턴 플레یس 안성 공도

01 권두언

주택수요 진작을 위한 정책지원 절실



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택

효성해링턴 플레یس 안성 공도

10 이달의 모델하우스

오산역 금강펜테리움 센트럴파크

SPECIAL

16 특별인터뷰

전문수 대한주택건설협회 중앙회 감사

ENJOY STUDY

20 신기술 전망대

디지털 기반 승강기 스마트관제 플랫폼

24 알쓸용어사전

계약서 관련 용어정리

26 주택사업정보

주택건설 관련 금융정책 추진현황
부동산PF 질서있는 연착륙 방안 주요내용

32 이슈특독

부동산PF 질서있는 연착륙 위한 정책 방향,
실효성 갖춰야

34 주택사업전략

부동산PF 연착륙 정책과 주택건설산업

36 주택사업자가 알아야 할 건축법

서울시 지구단위계획 개편 용적률 상향한다

40 주택건설 법률가이드

청산연금방지법의 이해

42 부동산 세무가이드

결혼 축의금으로 주택 구입시 세금 문제

44 주택사업 Q&A

등록사업자 기술인력의 겸직가능 여부

MONTHLY INFO

46 인포그래픽 뉴스

아파트 분양가 ‘고공행진’

48 주택통계누리

인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

FUN LIFE

52 fun한 여행

사랑의 대명사 장미의 나날들

58 fun한 맛

곡식 중에 으뜸 검은깨



OUR STORY

60 회원사 소식

회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
4월 회원사 분양실적(12,041세대)

64 협회에서는 지금 ①

정원주 회장, 금융감독원장 주재 간담회 참석
주택업체 실무지원단 간담회 개최
협회 이병훈 상근부회장 취임
2024년 정관·규정개정위원회
전국 시도회 활동

70 협회에서는 지금 ②

주요 정책추진실적 TOP9

72 알려드립니다

74 독자후기



햇살이 잘 드는 단지 내부의 중앙공원. 주거동 하단부에 커뮤니티시설 등을 배치해 접근성을 높이고 있다.

시행사의 열정으로 결실 맺은 도시개발사업 아파트 효성해링턴 플레이스 안성 공도

대신이엔디(회장 문길주)가 안성시 공도읍에 조성한 ‘효성해링턴 플레이스(705세대)’가 입주를 시작한다.
장기간의 도시개발사업을 통해 완성된 단지는 지역사회를 탈바꿈시키며 이웃에 활력을 불어넣고 있다.

글 구성영 사진 김명식



농촌마을이던 지역을 도시개발사업으로 탈바꿈시켰다. 효성해링턴 플레이스 주변에 아파트 개발이 활발하다.

단지 개요

대지위치 경기도 안성시 공도읍 승두리 582-6번지 일원 **사업명** 안성 공도 승두지구 도시개발사업 A-2블록 공동주택 신축공사
대지면적 2만 7,547㎡ 연면적 8만 6,294㎡ 건축면적 4,189㎡ 건폐율 15.21% 용적률 229.79% 규모 지하 2층, 지상 20층~29층, 5개동
세대수 총 705세대 세대면적 전용면적 59㎡ A·B, 75㎡, 84㎡ **시행** 선유도시개발(대신이엔디 계열) **시공** 진흥기업(주), 효성중공업(주)



01

- 01 특화 디자인을 도입한 대형 문주
02 중앙광장 전경
03 중앙광장과 연계된 커뮤니티센터 출입구
04 단지내 무인택배시스템



05



06

입주자와 소통하며 조경시설 등 품질 업그레이드

효성해링턴 플레이스 안성 공도는 '도시개발사업'으로 조성된 아파트 단지다. 시행을 맡은 대신이엔디가 개발계획을 수립해 도시개발구역을 지정받은 후 토지 매입과 인허가까지 모든 과정을 직접 진행했다. 올해 5월말 입주를 시작하기까지 9년의 시간이 걸려 완성된 단지는 높은 품질을 선보이며 농촌마을이던 안성시 공도읍 일대를 탈바꿈시켰다.

효성해링턴 플레이스 안성 공도는 2021년 12월 분양 당시, 최고 34.1대 1의 경쟁률을 보이며 4개월만에 100% 분양됐을 정도로 입지적 장점이 뛰어나다. 최근 택지개발이 활발한 평택시의 개발축상에 위치해 안성시 지역에서 개발 잠재력이 매우 높은 지역으로 평가받고 있다.

특히 대신이엔디는 단지 조성 과정에서 입주자들과 소통하며 실내인테리어 및 조경시설 등을 분양당시보다 고급화하고 전기차 충전소 등 시대 변화에 맞는 새로운 시설을 향상시켜 입주자 만족도를 높이는데 힘썼다.

05 특색있는 어린이 놀이시설

06 단지내 조각작품

07 중앙광장에 조성한 수변 휴식공간



02



03



04



07

커뮤니티 시설 고급화로 라이프 스타일에 대응

효성해링턴 플레이스 안성 공도는 총 705세대로 전용면적 59m², 75m², 84m² 등 중소형 위주로 구성되어 있다. 주변에 산업단지가 많기 때문에 젊은층의 입주가 활발할 것으로 예상해 라이프스타일에 대응하는 다채로운 커뮤니티 시설을 갖춘 점이 특색이다.

맘카페는 넓은 카페와 주방, 독립된 모임실, 유아용 실내놀이터를 패키지로 구성해 다양한 활동이 가능하다. 작은 도서관도 공간을 구획해 특색있게 꾸몄다. 남녀 사우나시설과 골프연습장, 피트니스센터, GX룸의 자재도 고급화했다. 모든 커뮤니티 시설을 접근이 쉬운 중앙광장 부근에 둔 점도 좋아 보인다.

생활여건도 좋다. 스타필드 안성을 비롯해 대형마트와 공도읍행정복지센터가 가까이 있다. 주변에 용머리초, 용이초, 공도초, 안성시립진사도서관도 있다. 단지 가까이에 안성과 평택을 관통하는 38번 국도가 있고 경부고속도로 안성IC와도 가까워 향후 발전이 기대되는 보금자리다.



08 맘카페의 주방시설
09 맘카페에 설치한 화장실
10 맘카페의 유아놀이방
11 맘카페 내부
12 작은도서관



13 여성 전용 사우나실
14 남성 전용 사우나실
15 피트니스 센터
16 GX룸
17 골프연습장
18, 19 외관을 특화한 단지내 국공립 어린이집과 놀이터



주택사업과 도시개발사업, PM까지 아우르는 실력있는 기업 대신이엔디

대신이엔디그룹(회장 문길주)은 2014년 설립해 주택사업과 도시개발사업, 건축사업, 프로젝트 관리(PM), 부동산 자산관리 등 다양한 업무를 수행하고 있다. 철저한 프로젝트 관리능력과 차별화된 기술력을 바탕으로 성장했으며, 관계사로 선유도시개발과 대신도시개발, 대신도시플러스, 대신건설, 선유씨엔엠이 있다. 협회가 주관하는 국가유공자 주거여건개선사업에 7년 연속 참여했으며, 각종 지역사회 후원에 나서는 등 사회공헌에도 힘쓰고 있다.

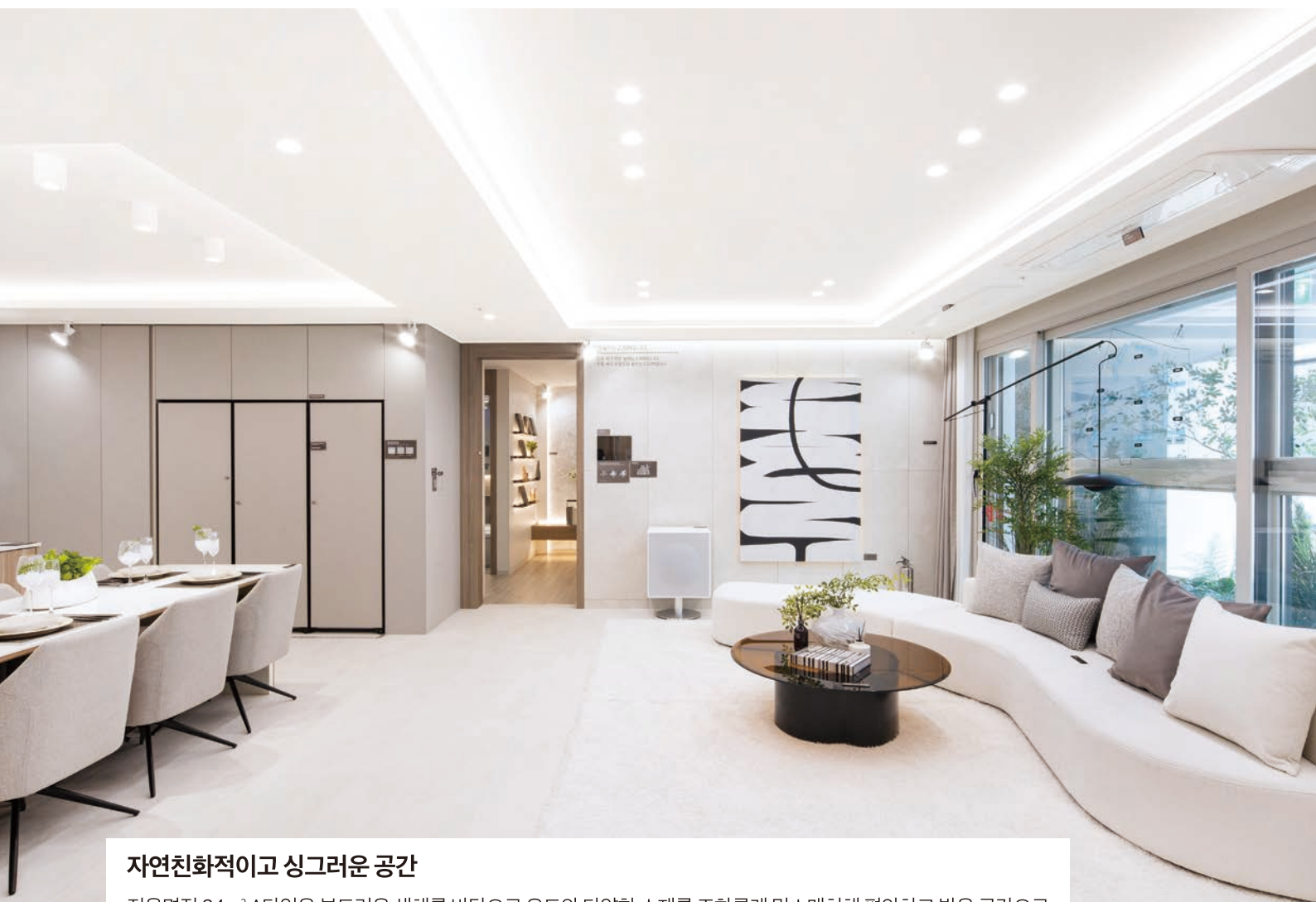
오산역 금강펜테리움 센트럴파크 84m² 공간에 여유를 더하다

금강주택(회장 김충재)이 오산세교2지구에 오산역 금강펜테리움 센트럴파크 730세대를 선보인다.

84m² 단일면적으로 조성되는 단지는 모두 4베이 판상형구조로 개방감이 뛰어나다.

전 세대에 광폭거실과 알파룸 등을 도입해 공간활용도에 대한 만족도까지 높이고 있다.

글 구선영 사진 김명식



자연친화적이고 싱그러운 공간

전용면적 84m² A타입은 부드러운 색채를 바탕으로 우드와 다양한 소재를 조화롭게 믹스매치해 편안하고 밝은 공간으로 조성한 점이 매력이다. 주방과 거실에는 강마루 바닥, 우물천장, 아트월 포세린타일, 천장형 공기청정기가 기본으로 설치되며 주방과 거실, 복도 바닥을 포세린타일로 바꿀 수 있는 유상옵션을 제공한다.



전용면적 84m² A평면(발코니확장 풀옵션형)

730세대 가운데 516세대를 차지하는 84m² A타입은 대표평면이다. 침실과 거실을 통합하는 옵션을 비롯해, 홈바, 드레스룸 스타일업 등의 다채로운 옵션을 적용하면 보다 넓은 공간감과 편리한 생활을 누릴 수 있다.

현관 팬트리

크고 작은 다양한 짐을 보관할 수 있는 현관 팬트리가 있으며 시스템가구가 기본으로 시공된다.



넓은 현관

현관에서 실내가 보이지 않는 구조로 긴 진입로를 따라 신발수납장이 넉넉하게 자리잡고 있다.



통합형 거실

침실2의 가변형 벽체를 없애고 거실로 통합할 수 있는 옵션을 무상 제공한다. 2.5m 높이의 우물천장이 기본으로 시공되며 안전성을 높인 입면분할창이 설치된다.



주방 스타일업

주방 스타일업 유상옵션을 적용한 우아하면서도 편리한 주방이다. 홀바와 와이드 아일랜드, 유리플랩장, 빌트인 냉장고·인덕션·전기오븐·식기세척기, 독립형 렌지후드를 유상옵션으로 선택할 수 있다.



다이닝공간

뛰어난 개방감을 즐길 수 있는 다이닝공간이 거실과 주방 사이에 자리잡고 있다.

쾌적한 주방

은은한 나무 색감의 주방하부장과 상부의 조명형 유리플랩장이 어우러져 쾌적한 분위기를 선사한다.



홀바

주방 팬트리 대신 홀바 유상옵션을 선택하면 와인냉장고와 조명형 유리장이 시공된다.



공용욕실

욕조가 설치되는 공용욕실이다. 천장에 설치된 다기능 멀티 배기팬은 유상옵션이다.



대형 안방

발코니 확장으로 3.5m × 4.12m 크기를 확보한 안방이다. 넓은 창호를 설치해 개방감이 좋다.



부부욕실

벽타일 고급화, 하부장 일체형 세면기, 하부 조명형 욕실장, 젠다이 엔지니어드스톤, 고급수전등의 유상옵션을 선택할 수 있는 부부욕실이다.

드레스룸 스타일업

파우더룸과 드레스룸이 연결되어 있다. 기존 드레스룸 뒤에 위치한 알파룸을 드레스룸으로 변경해 넓게 활용하고 있는 모습이다.



알파룸의 활용

알파룸을 드레스룸으로 활용할 수 있는 옵션이 제공된다.





전용면적 84m² C 평면 (balco니확장 풀옵션형)

730세대 가운데 77세대를 차지하는 84m² C타입은 청약에서 가장 인기를 끈 평면이다. 제법 큰 규모의 알파룸과 드레스룸을 동시에 갖추고 있어 실내공간을 보다 다채롭게 활용할 수 있다.

감각적인 주방

독립적인 아일랜드 식탁과 조명이 설치된 장식장, 유리플랩장 등이 어우러진 주방은 고급스러움이 돋보인다.



컨템포러리 모던스타일 거실

주방에서 바라본 통합형 거실이다. 84m² C타입은 현대적인 라이프 스타일을 세련된 인테리어로 완성해 보이고 있다.



실용적인 알파룸

주방 옆에 위치한 알파룸은 큰 창이 설치되고 규모가 2.95m × 3.15m로 활용면에서도 실용적이다.



안방 마스터존

84m² C타입의 안방은 화장대를 가운데 두고 드레스룸과 부부욕실이 좌우에 자리하고 있는 구조다.



PLUS INFO

오산역 금강펜테리움 센트럴파크 분양정보



사업개요

위치 경기도 오산세교택지개발지구 A-8블록(오산시 가수동 449번지)

건축규모 지하 2층, 지상 20층, 8개동

총세대수 730세대 타입 84A, 84B, 84C, 84D

대지면적 3만 9,897m² 건축면적 6,638m² 연면적 12만 1,298m²

건폐율 16.63% 용적률 200.53% 주차대수 1,030대

시행 하이아트 시공 금강주택



GTX 오산역 누리는 분양가상한제 아파트 미래가치 선점에 기대감

금강주택(회장 김충재)이 반도체 배후도시로 떠오르는 오산시에 '오산역 금강펜테리움 센트럴파크'를 선보이고 있다. 단지는 오산세교2지구 A-8블록(오산시 가수동 449번지)에 지하 2층~지상 최고 20층, 8개동, 총 730세대 규모로 조성된다. 전 세대가 전용면적 84m² 총 4개 타입으로 이뤄진다. 단지는 GTX-C노선 연장이 확정된 1호선 오산역에 인접한 가운데, 교통환경은 더욱 편리해질 것으로 전망된다. 오산역에는 동탄도시철도(동탄 트램)가 오는 2027년 개통을 목표하고 있고, 제4차 국가철도망 구축계획에 포함된 분당선 연장과 수원발 KTX 정차도 추진되고 있다. 또 사업지 주변으로는 R&D·업무 등 반도체산업 지원기능을 강화한 '자족형 커넥트(Connect)시티'를 짓는 세교3지구의 개발도 추진되고 있다. 무엇보다 분양가상한제가 적용돼 분양가가 4억 3,000만원대부터 시작하며 실거주 의무가 없다.

전문수

대한주택건설협회 중앙회 감사

“ 협회 발전과 회원사 화합을 지원하는 데 최선을 다하겠습니다. ”



약력

현재

- 대한주택건설협회 중앙회 감사
- 다우주택건설 대표이사
- 다우건설 대표이사
- 법무부 법무보호위원 전국연합회장
- 대전상공회의소 부회장

역임

- 2013~2019년 대한주택건설협회 대전세종충남도회 회장
- 한국법무보호복지공단 대전충남지부 보호위원연합회 회장
- 한국부동산개발협회 중부지회 부회장
- 대전상공회의소 상임이사
- 대전광역시 유성구체육회장

수상

- 산업포장 (2021 주택건설의 날)
- 부총리 겸 기획재정부장관 표창 (2020)
- 국토교통부장관 표창 (2015)
- 국가보훈처장 표창 (2014)
- 대전광역시장 표창 (2015)
- 대한적십자사 은장포장 (2022)
- 제35회 대전개발대상 지역개발부문 대상 (2017) 외 다수

2022년 12월 제11대 중앙회 감사에 선출된 전문수 다우건설(주) 대표이사를 만났다. 전 감사는 10대 중앙회 감사로 활동한 데 이어 두 번째 감사직을 맡고 있다. 그는 협회가 중견·중소건설사의 성장을 지원하고 회원사간 정보교류와 소통을 확대할 수 있도록 노력자로서의 역할에 최선을 다하겠다고 밝혔다.

진행 구성영 사진 김도형



Q. 감사직을 연임 중인데, 활동 소회는.

첫 감사직을 맡을 때 가졌던 생각과 변함이 없다. 지금도 협회 발전과 회원사의 화합을 위해 최선을 다하자는 소신으로 감사직을 수행하고 있다. 무엇보다 불경기가 지속되고 있기 때문에 협회가 하나로 화합할 수 있는 길을 열어주는 것이 감사의 책무라는 생각이다.

정원주 중앙회 회장과 13개 시도회 회장, 임원, 그리고 협회 직원들까지 모두 힘을 합쳐서 불경기의 파도를 잘 넘을 수 있도록 감사와 지원을 동시에 해 나가겠다.

Q. 현재 협회의 활동상황을 평가한다면.

38년간 쌓아 올린 협회의 역사와 업적이 현재 많은 일들을 가능하게 만들고 있다. 불필요한 규제들을 지속적으로 개선해 나가고 있으며 주택 관련 주무부처인 국토교통부와 소통도 원활하게 이뤄지는 것으로 안다. 이렇듯 탄탄한 실력을 바탕으로 회원사들이 겪는 어려움을 최전선에서 해결하고 있다.

또한, 정원주 회장이 주택업계의 굵직한 현안들에 집중해 실효성 있는 방안을 찾고자 노력하고 있는 점도 고무적이다. 대표적인 것이 공동주택 하자분쟁이다. 기획소송을 줄

이고 합리적인 하자보수 방안을 찾기 위해 국내 권위 있는 연구기관과의 연구와 세미나, 협회 내 특별위원회 운영 등 다각적으로 문제해결에 접근하고 있다.

각계 전문가로 구성된 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회도 운영 중이다. 소규모주택사업자들이 겪고 있는 불합리한 제도를 발굴해 정부에 정책개선을 제안하는데 회원사들을 위해 반드시 필요한 일들이다.

Q. 앞으로 협회가 나아갈 방향은.

지금은 주택건설업계가 최고로 조심할 때가 아닌가 생각한다. 한때 붐이 일었던 소규모정비사업 현장도 고금리와 공사비 상승 등의 영향으로 모두 멈춰 서 있다. 이것은 비단 대전만의 문제가 아닌 전국적인 현상이다.

우리 협회에는 1만여 개에 가까운 회원사가 있지만 전체적으로 보면 소규모 사업을 하는 회원사가 대다수로, 불경기 일수록 가장 피해를 입는 것은 소규모 기업들이다.

이런 시기일수록 우리 협회가 회원사에게 법리적으로 조언을 받을 수 있는 기회를 제공하고 해결의 실마리가 될 수 있는 정보를 공유하며 문제를 상의할 수 있는 만남의 장소로 역할하는 것이 필요하다.

한편 경기가 어렵다는 이유로 협회 차원의 사회공헌사업을 중단해서는 안 된다. 기업이익의 지역사회 환원은 주택업계의 위상을 스스로 높일 수 있는 중차대한 일이라는 점을 기억해야 한다.

Q. 사회공헌활동을 활발히 실천하고 있는데.

저는 지역에서 사업을 통해 성장하는 사업가들은 혜택을 받은 만큼 노블레스 오블리주를 실천해야 한다는 일념으로 대전지역을 중심으로 봉사활동과 기부를 꾸준히 이어왔다. 특히 한국법무보호복지공단 보호위원 활동을 오랫동안 해왔고 현재는 법무부 법무보호위원 전국연합회장을 지내며 출소자의 사회적응을 돕기 위한 후원활동을 전개하고 있다. 우리협회를 대표하는 국가유공자 주거여건개선사업에도 12년째 참여하고 있으며 매년 2~3동의 주택을 무료로 개보수한다. 주택건설산업과 지역발전을 위한 활동에도 책임감과 사명감으로 전력투구하고 있다. 건설·부동산 관련 단체를 비롯해 지역사회 체육회 등에서 여러 직책을 맡아 봉사해왔고 현재는 대전상공회의소 부회장을 역임 중이다. 향토건설사는 지역주민을 통해 성장하고 자사의 브랜드 파워 또한 지역주민들의 신뢰로부터 만들어지기 때문에 늘 지역발전에 도움이 되고자 노력한다.



대전지역을 중심으로 활발하게 사회공헌활동을 실천해온 전문수 감사



법무부 법무보호위원 전국연합회장을 맡은 전문수 감사



다우건설의 대전 가양동 다우갤러리휴리움 세대 내부

Q. 다우건설은 최근 청년주택을 공급했다.

올해 2월 대전 최초의 청년주택인 ‘구암 다가온’을 준공했다. 대전 유성구 구암동에 지하3층~지상12층, 4개동, 전용면적 21~44㎡의 청년행복주택 425세대를 조성하는 공사다. 지난해 청약당시 총 425세대 모집에 3,063세대가 신청해 전체 7.2대 1의 높은 경쟁률을 보인 단지다. 그동안 공사비 상승으로 어려움을 겪었는데 협회의 적극적인 도움으로 물가연동제를 적용해 무사히 준공하고 입주까지 보게 되니 보람이 크다. 지난 몇 년간은 낙후 지역인 대전 동구와 중구지역에서 장기간 방치된 재건축과 재개발 정비사업에 참여해 약

2,000세대의 공동주택 공급을 준비해왔다.

2002년 다우종합건설 대표로 취임해 21년째 주택사업을 해오고 있는데, 지방 주택업계가 갈수록 어려워지는 것을 느낀다.

Q. 지방 주택업계 발전에 필요한 것은.

무엇보다 지역기업들이 일을 찾아서 할 수 있는 분위기를 조성하는 것이 중요하다고 생각한다. 대전에서는 공원과 사업, 안산산업단지 등 현안사업들이 줄줄이 무산돼 아쉬움이 크다. 천문학적인 금액이 지역경제로 선순환될 수 있는 사업인데 사업자들의 의지가 꺾이면서 사업하기 어려운 도시로 전락하고 있다.

이처럼 지자체의 중요한 정책들이 여러 이유로 좌초되거나 기업들이 투자를 외면하는 사례가 늘고 악순환이 반복되는 구조적인 한계를 낳고 있다고 본다.

Q. 회원사에게 하고 싶은 말은.

지금은 전반적인 환경이 어렵기 때문에 주택사업자들도 새로운 것을 하기보다는 잘 지키고 잘 견뎌야 하는 시기인 것 같다. 만약 회원사들이 어떤 문제에 봉착하게 된다면 협회를 적극 활용하길 바란다. 혼자서는 헤쳐 나가기 어려운 일도 함께 힘을 모으면 해결 방안을 찾을 수 있다. 우리 협회는 그것을 가능하게 만드는 곳이라고 말해주고 싶다.

법무보호복지사업 후원금 전달식



대전상공회의소 부회장으로 활동 중인 전문수 감사



다우건설이 올해 준공한 구암 다가온 행복주택 전경



대전 유성구 체육회장 활동 모습



디지털 기반 승강기 스마트관제 플랫폼



글 이광복
한국승강기안전공단 차장

디지털 플랫폼 기업들이 제공하는 수많은 서비스는 우리 일상생활의 많은 부분을 변화시켰으며, 디지털 서비스에 익숙한 국민의 요구는 승강기 분야도 예외일 수 없다.

한국승강기안전공단(이하 공단)에서 제공하고 있는 '디지털 기반 승강기 스마트관제 플랫폼'을 통해 디지털 신기술로 더욱 안전해지는 우리 일상 속 변화는 무엇이 있을지 알아보자.



국내 승강기 84만대↑, 승강기 사고도 증가세

건설 산업의 발전과 함께 고층 건물의 증가, 주택공급 활성화 등으로 승강기에 대한 수요도 함께 늘고 있다. 우리나라는 세계 8위의 승강기 보유국으로, 국내 승강기 보유대수가 2023년 12월말 기준 약 84만대를 넘어섰다. 매년 3만대 이상의 승강기가 새롭게 설치되고 있어 2028년에는 보유대수가 100만대를 넘어설 것이란 전망이다. 하지만 늘어나는 보유대수와 이용량에 비례해 승강기 사고도 증가추세를 보인다.

소방청 통계에 따르면, 2019년부터 2022년까지 4년간 승강기 관련 사고로 인한 소방청 출동 건수는 총 12만 8,828 건이다. 이는 소방청 전체 출동 건수의 12%가량을 차지하는 높은 수치이다. 소방청에 신고되지 않고 승강기 관리자가 직접 구조한 사고까지 포함하면 실제 승강기 사고로 인한 출동 건수는 이보다 많을 것으로 보인다.

<표> 승강기 설치대수 및 승강기 사고 관련 119 출동 건수

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
설치대수	718,795	749,845	780,467	811,602	840,049
출동건수	34,843	29,238	31,633	33,114	공개 전

※ 출처 : 한국승강기안전공단 및 소방청 통계자료 재구성

승강기 강국에 걸맞은 안전관리 체계 필요

승강기 사고의 대부분은 고장으로 인한 간힘 사고로, 인명 피해가 없는 경우에도 이용자의 심리적 불안으로 인한 실신, 공황장애 등을 발생시킨다. 이는 무리한 탈출 시도로 인한 승강로 추락 등의 2차사고로 이어질 수도 있어 무엇보다 신속한 구조가 중요하다.

승강기는 문이 닫히면 폐쇄 공간이 되어 버리는 특성상 내부에서 발생하는 위험 상황을 제때 인지하기가 어렵다. 심지어 승강기에서 쓰러진 이용자가 다음날까지 발견되지 못한 채 사망에 이르는 사례가 있었으며, 2023년에는 여성을 대상으로 하는 승강기 내 묻지마 폭행, 성폭행 등

의 강력범죄가 몇 차례 언론을 통해 보도되어 사회적인 이슈로 대두되기도 했다.

우리 주변에서 승강기가 설치되어 있지 않은 건물은 찾아보기 어려울 정도로 승강기는 대체 불가한 이동수단으로 자리 잡았다. 잠시 머무르는 공간에 불과할 수도 있지만 몇 분이 채 되지 않는 짧은 시간일지라도 누군가에게 발생할 지 모르는 각종 사고와 범죄로부터 이용자 안전을 지키기 위한 해결책이 필요한 시점이다.

디지털 신기술로 승강기 안전 사각지대 해소

승강기 사고가 언제 어디서 발생할지 정확하게 예측하기란 어려우며, 만약 불가피하게 사고가 발생했다 하더라도 효과적으로 대응할 수 있는 기반 환경을 마련해야 한다. 이에 공단은 승강기 안전관리 서비스의 일환으로 '디지털 기반 승강기 스마트관제 플랫폼'을 운영·제공하고 있다. 승강기 스마트관제 플랫폼이란 승강기 사고·고장 대응력 강화와 안전사고 예방을 위해 2023년부터 공단에서 제공하고 있는 디지털 서비스를 말한다. 인공지능(AI), IoT 등 디지털 신기술과 30억 건에 달하는 승강기 안전 정보를 융합해 구축한 플랫폼이다.

승강기 스마트관제 플랫폼은 세 가지 구성요소로 이뤄진다. 승강기 내부착되는 IoT 기반 지능형 안전장치인 '세이프티 허브'를 비롯해, 세이프티 허브로부터 감지된 이벤트 상황을 실시간으로 모니터링할 수 있는 웹사이트, 그리고 모바일 어플이 유기적으로 연결되어 승강기 사고·고장에 신속히 대응할 수 있도록 지원한다.



<그림1> 승강기 스마트관제 플랫폼 주요기능



<그림2> 세이프티 허브 설치 구성요소

‘세이프티 허브’로 승강기 내 응급상황 실시간 감지

스마트관제 플랫폼에 필요한 세이프티 허브는 승강기 내 부착되는 IoT 기반 안전장치인 인공지능 컴퓨터(Computer)를 가르킨다. 세이프티 허브는 인공지능 기술을 이용해 승강기 내 응급상황(쓰러짐, 폭행, 승객체류, 화재, 음성인식 등)을 자동 감지하여 발생 즉시 해당 승강기를 관리하는 플랫폼 사용자의 PC 또는 스마트폰으로 전달되어 상황을 인지시키고 현장영상을 함께 전송해 정확한 상황 파악과 조치를 돕고 있다.

세이프티 허브는 사고 발생 감지와 자동 신고뿐만 아니라, 구조 과정에서도 도움을 준다. 이용자는 세이프티 허브를 통해 관제사와 직접 영상통화가 가능하기 때문에 관제사가 빠르고 정확하게 요구조자의 상황을 파악해 신속한 구조조치(112/119 등)를 취할 수 있다. 현장출동기사도 모바일 어플로 요구조자와 실시간 영상통화가 가능하므로 폐쇄공간에서 기다리는 이용자는 보다 안심하며 구조를 기다릴 수 있다.

또한, 승강기 스마트관제 플랫폼은 원격감시장치를 통해 승강기의 고장 신호를 실시간 감지하고 이용자 탑승 전 선조치를 취함으로써 혹시라도 발생할 수 있는 사고에 선제적으로 대응이 가능하다.

승강기 예지보전과 범죄예방 효과까지 기대

승강기 스마트관제 플랫폼은 데이터 기반 승강기 안전관리 정책 수립과 이행에도 도움을 준다. 플랫폼을 통해 수집된 사고·고장 처리에 이르는 모든 단계의 데이터를 기록·분석해 보다 정확한 데이터를 기반으로 승강기 안전관리 정책을 수립할 수 있다. 기존 사후 조치에 집중되어 있던 승강기 관리체계를 예지보전과 디지털 신기술 기반의 예측·예방 체계로 전환함으로써 사고·고장으로 인한 물적·인적 피해를 최소화할 수 있게 된다.

위험 상황이 발생하더라도 누군가에 의해 발견되기 전까지는 상황을 알 수 없어 그대로 방치되거나 2차 사고로 이어지기도 했다면, 이제는 세이프티 허브와 플랫폼을 통해

즉시 확인할 수 있게 되므로 보다 안전하게 승강기를 이용할 수 있다. 폭행 등 범죄의 경우에는 실시간 감시장치를 설치한 것만으로도 범죄예방에 효과를 볼 수 있다.

플랫폼은 안전 강화를 희망하는 시설 관리자들에 의해 적극적으로 도입되고 있다. 그 예로 복지관에서 승강기 내 위험 상황이 발생했을 때 외부 도움 요청이 어려운 장애인을 위해 플랫폼을 도입한 사례가 있었으며, 지자체에서는 교통약자를 위해 설치된 육교·대교·지하철 승강기의 비운행시간 및 이용자 불편 최소화를 위해 플랫폼을 도입하여 고장발생 즉시 대응할 수 있는 기반을 마련했다. 공단의 승강기 스마트관제 플랫폼은 서비스 개시 이후 점진적으로 확산되고 있는 추세이다.

승강기 안전수준 상향평준화…법·제도 개선 수반돼야

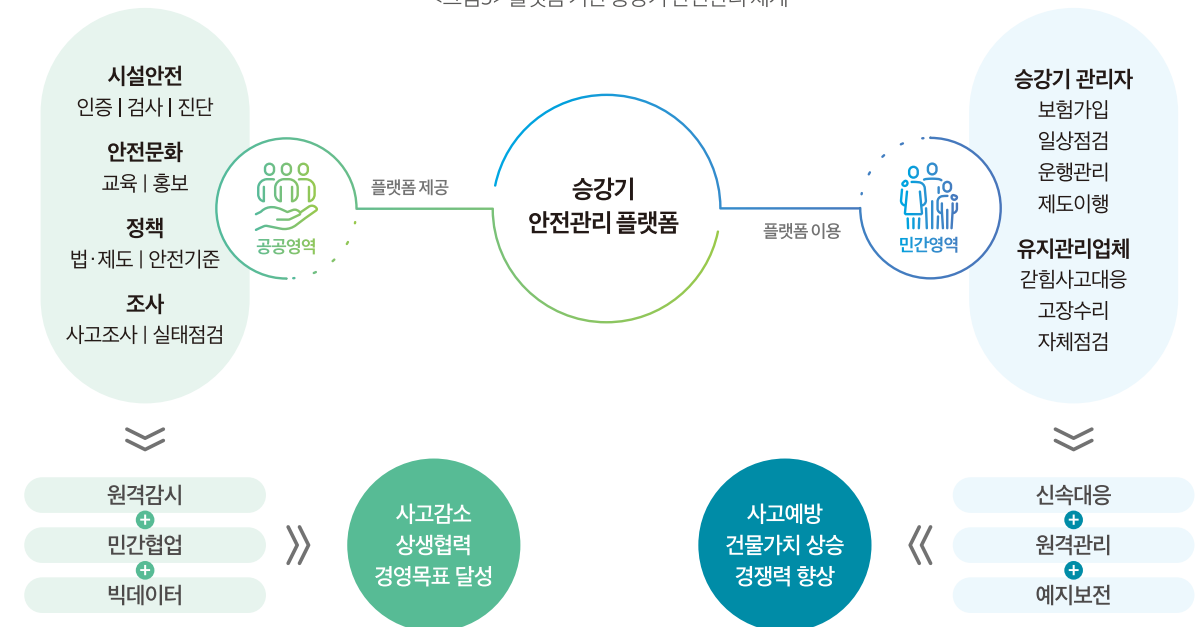
국토교통부에서 범죄예방과 안전한 생활환경 조성을 위해 제정한 ‘범죄예방 건축기준 고시’를 살펴보면 주차장 내 비상벨 설치 의무 등 건축물 안전을 위한 여러 안전기

준을 규정하고 있다. 이와 같이 내외부의 위협으로부터 입주민과 시설을 보호하기 위한 대책의 일환으로 승강기 스마트관제 플랫폼이 도입된다면 더욱 안전한 주거공간 형성에 보탬이 될 것이다.

플랫폼을 기반으로 하는 상시적·능동적 승강기 안전관리 체계가 자리잡기 위해서는 법·제도 개선이 뒤따라야 한다. 공단에서는 지속적인 서비스 제공 및 효율적 관리를 위한 승강기 통합관제센터의 운영근거 마련, 승강기 원격관리 활성화를 위한 기준 재정비 및 혜택 확대 등을 준비하며 정부 등 대내외 이해관계자 의견수렴을 거쳐 제도적 기반을 마련해 나가려 한다.

또한, 공단은 플랫폼이 보유하고 있는 승강기 안전관리 인프라 및 사고·고장 데이터를 토대로 안전한 승강기를 만들어 나가기 위한 추진과제를 계속해서 발굴해 나갈 예정이다. 대한민국 모든 승강기의 안전수준이 상향평준화되고, 모든 국민이 안심하고 승강기를 이용할 수 있도록 계속해서 노력해 나갈 것이다.

<그림3> 플랫폼 기반 승강기 안전관리 체계



서명

법적인 행위자가 책임을 분명하게 하기 위하여 스스로 성명을 쓰는 행위. 쉽게 말해 본인의 이름을 자필로 기재하는 것

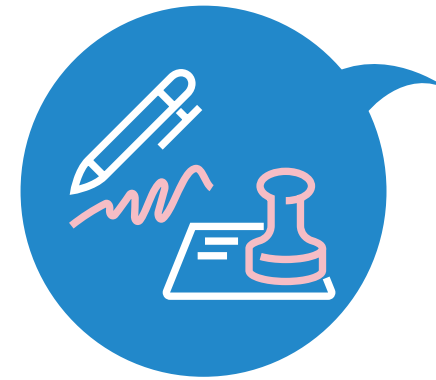
기명

법적인 행위자가 책임을 다하기 위해 성명을 기재. 성명을 기재하는 주체가 본인 혹은 타인이 될 수 있고 기재방법이 자필 외에도 타이핑이 될 수 있음

날인

누르다라는 뜻의 날(捺)과 도장을 뜻하는 인(印)의 합성어. 도장을 찍는다는 뜻

구분		서명	기명
성명 기재	행위 주체	본인	본인, 타인
	기재 방법	자필	자필, 타이핑
날인		서명 날인(서명+날인)	기명 날인(기명+날인)



기명날인

기명과 날인을 함께한다는 뜻으로 기명되어있는 성명 주변에 도장을 찍는 것

서명날인

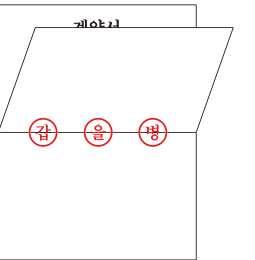
자필로 본인의 성명을 기재한 뒤 날인하는 것. 기명날인에 비해 이름을 적는 행위주체가 당사자에게 있어 법적증거 효력이 더 큼

직인

회사원이나 공무원이 본인의 직무 상 사용하기 위한 도장. 보통 소속이나 위치를 나타냄

간인(점인)

함께 묶인 서류의 종잇장 사이에 걸쳐서 찍은 도장



계약서 관련 용어정리

개인적인 계약을 체결하거나 업무적인 협약을 진행할 때 흔하게 계약서에 도장을 찍거나 서명을 한다. 계약마다 이름을 정자로 적어야 하거나 도장, 싸인을 해야하는 경우가 있는 등 요구사항이 다르다. 계약서에 작성되는 신원 및 사실관계 확인 방법을 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



지장(무인)

도장을 대신하여 손가락에 인주 따위를 묻혀 지문을 찍은 것.
민사소송법 제358조는 사문서 작성에 있어 서명이나 날인 또는 무인이 있는 경우 모두 진정한 것으로 추정한다고 규정

인감도장

신원증명서를 제출하여 공인된 기관에 도장을 등록해야 함.
신고하는 성명과 반드시 일치해야 하며 한자표기와 한글표기 모두 가능.
성명 이외에는 다른 글씨는 새길 수 없으나 信(신), 印(인), 章(장) 정도는 예외로 인정
ex) 부동산매매시 매도인은 인감도장 필수(소유권 이전등기 때문에 필요), 대리인에게 부동산거래를 위임하는 경우



막도장

잡다한 일에 두루 쓰이는 도장으로 규격이나 제한이 없음

싸인(sign)

도장을 대신해 본인만의 기법으로 비밀문자를 기재



계인

두 장의 문서에 걸쳐서 찍어 서로 관련되어있음을 증명. 계약서를 나란히 두고 맞닿는 부분에 찍음

계약서 (갑)	계약서 (을)	계약서 (병)
갑	을	병
을	병	갑
병	갑	을

주택건설 관련
금융정책 추진현황

윤석열 정부 출범 이후 주택건설 관련 금융정책들이 여러 차례에 걸쳐 발표됐다.

2023년 1월 4일 정부 업무보고에서 시작해 2024년 4월 최근까지 발표된 세부 정책을 모았더니

32개에 달한다. 그동안 관련 세부 정책이 실제로 추진 됐는지 여부와 추진된 시점,

참고할만한 추진 동향 등에 대해 조사한 결과를 소개한다. <편집자주>

구분	발표일	세부정책	추진 여부	추진시점	동향
「2023 정부 업무보고」	2023. 01.04.	① 장기대출 전환 보증상품 신설(HUG)	○	2023. 01.02~	(HUG)기실행PF 대출상환 PF 보증 신설(2023.01) (HF)특례PF보증 신설(2023.03)
		② PF대출 보증 공급 예정(HUG) - 착공 단계 사업장 10조원 - 준공 전 미분양 사업장 5조원	○	2023. 01.02~	-
「주택공급 활성화 방안 (9.26)」 금융분야 과제 추진계획	2023. 10.05.	③ PF 사업자보증 대출규모 확대 (HUG) 10→15조원 (HF) 5→10조원	○	2023. 10.20~	-
		④ 대출한도 확대 (전체사업비의 50→70%)	○	2023. 10.20~	-
		⑤ PF보증 심사기준 개선 보증 요건 완화 - (시공사 도급순위) 700위→폐지 - (신용등급) 신용등급별 점수 상향 - (자기자본 선투입 요건) 현 토지비의 10%→시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10%	○	2023. 10.20~	-

구분	발표일	세부정책	추진 여부	추진시점	동향
「주택공급 활성화 방안 (9.26)」 금융분야 과제 추진계획	2023. 10.05.	⑥ 원스톱 서비스 상담창구 신설(HUG)	○	2023. 10.26~	3/29 HUG 홈페이지 개설
		⑦ 민간 PF조정위원회 운영	○	2023. 09.11~	-
		⑧ 중소 건설사 P-CBO 매입한도 확대(4.2→7.2조원)	○	2023. 10.20~	-
		⑨ 민간금융기관 PF사업장 대상 차환, 신규대출 등 적극 공급	○	2023. 09.26~	5대금융지주 (KB·신한·하나 ·우리·농협) 시행
		⑩ 시행사·시공사 PF대출 관련 애로사항 지속 발굴·개선	○	2023. 09.26~	금융위원회 금융정책과 즉시시행
		⑪ 대주단 협약 지원 - 사업성 없을 시 경·공매를 통해 조속히 정리 지원	○	2023.12~	12월 기준 구조조정 진행중 사업장 28곳 해당
		⑫ PF 정상화 펀드 확대 : 1조원 → 2조원	○	-	하나, 우리, NH, 기은 6천억 저축은행·여신업권 4천억 별도 조성
		⑬ PF 보증 우대 제공 : 정상화 펀드 인수 사업장(HF)	○	2023. 11.27~	특례PF펀드형 상품 출시
		⑭ 중도금대출 책임비율 향상(90→100%)(HUG)	○	2023. 10.20~	-
		⑮ 과도한 초기분양률 요구 등 개선	○	2023. 10.20~	-

구분	발표일	세부정책	추진 여부	추진시점	동향
「주택공급 활성화 방안 (9.26)」 금융분야 과제 추진계획	2023. 10.05.	⑩ 비아파트 건설자금 한시적 지원 -1년간 주택도시기금지원 (호당 7,500만원, 금리 최저 3.5%)	○	2023. 10.18~	-
		⑪ 건설공제조합 책임준공보증 신설(3조원)	○	2023.12~	공제조합 내규 개정
		⑫ 건설공제조합 PF, 모기지보증 신설(3조원)	X	-	건설공제조합 연구용역 추진, 관련 법령 개정 필요, 3/27 발의, 하반기 도입 예정
「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」	2024. 01.10.	⑬ PF 보증한도 확대 및 요건 완화 도시형생활주택·오피스텔 PF 보증한도 확대(70→80%) 자기자본 선투입요건 완화 (토지비 10%, 100위 이내 5% →200위 이내 토지비 5%)	○	2024.03	-
		⑭ HUG PF 대출 대환보증 신설	○	2024.02	(HUG)기실행PF 대출상환 PF 보증 신설(2024.01)
		⑮ 보증기관 상설협의체 구성	○	2024.04	상설협의체 구성 후 1차회의 완료 (2024.03)
		⑯ 건설사 보증 PF-ABCP 대출 전환 확대(3→5조원)	○	2024.01	HUG 내규 개정
		⑰ 과도한 수수료 등 불합리한 사항 시정 유도	X	2024.04	-
		⑱ 건설사 책임준공의무 이행보증 확대(3→6조원)	○	2023.12~	공제조합 내규 개정 후 시행중
		⑲ 비주택 PF 보증 도입 확대(3→4조원)	X	2024.03	건설공제조합 연구용역 추진, 관련 법령 개정 필요, 3/27 발의, 하반기 도입 예정
		⑳ 자금난 건설사 특별용자 확대(0.3→0.4조원)	○	2024.03	공제조합 내규 개정 승인 후 집행 중

구분	발표일	세부정책	추진 여부	추진시점	동향
「도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안」	2024. 03.20.	㉗ 다세대주택 건설자금(주택계정) 용자 확대	X	2024.07~	기금운용계획 변경
「건설경기 회복 지원 방안」	2024. 03.28.	㉘ 대한 PF보증 신청기한 요건 한시 완화(HUG) - 1년 한시(중도금 최종 납부 3개월 전까지 신청→준공3개월 전까지 신청)	X	2024.05~	HUG 내규 개정 (기실행PF 대출상환 PF 보증)
		㉙ 준공전 미분양 PF보증 분양가 5%할인 요건 폐지	X	2024.04~	HUG 내규 개정
		㉚ 시공사 자체 시행사업의 비주택 PF보증 조기도입 - 건설공제조합 4조원 규모 PF보증 신설	X	2024.06~	건설공제조합 연구용역 추진, 관련 법령 개정 필요, 3/27 발의, 하반기 비주택PF보증, 모기지보증 도입 예정
「리츠 활용한 PF사업 지원방안 설명회」	2024. 04.08.	㉛ 공공지원 민간임대리츠를 통한 브릿지론 상환지원	X	2024.05	공공지원 민간임대 민간제안 사업 공모
		㉜ 지방 미분양 매입을 위한 CR리츠 세제지원	X	2024.上 2024.下	중부세법 시행령 개정 지방세법 시행령 개정

①, ⑫, ㉘ 동일한 내용의 정책. HUG 기실행 PF보증은 1년 한시 신청기한 요건 완화
⑪, ㉙ 동일한 내용의 정책. 건설공제조합 책임준공보증 한도가 3조원에서 6조원으로 확대
⑩, ⑲, ㉚ 동일한 내용의 정책. 건설공제조합 PF, 모기지보증 신설을 추진 중이며, 3조원에서 4조원으로 보증규모 확대

자료 : 주택산업연구원

부동산PF 질서있는 연착륙 방안 주요내용

금융위원회·금융감독원은 지난 5월 24일 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」을 발표했다. 이번 방안에 담긴 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

정리 정책관리본부

1. 사업장 평가기준 개선

☑ 평가대상 확대

- 본PF, 브릿지론+토지담보대출, **채무보증 새마을금고(추가)**

☑ 평가등급 세분화

- 현행(3단계) : 양호 - 보통 - **악화우려**
- 개선(4단계) : 양호 - 보통 - **유의** - **부실우려**

☑ 사후관리 강화

(유의) 재구조화·자율 매각 추진

(부실우려) 상각이나 경·공매 통한 매각 추진

2. 정상사업장 자금공급 강화

☑ 본PF 단계에서 증액 공사비까지 포함하여 추가 보증

☑ 과도한 수수료 부과 점검·개선

3. 사업성 부족 사업장 재구조화 ·정리 지원

☑ 민간·공공 협동 신디케이트론 조성 (최대 5조원까지 확대)

☑ 만기연장 대주단 동의요건 강화 (2/3 → 3/4 동의)

4. 건설·금융시장 안정화

☑ 한시적 규제완화 등 인센티브 제공

- 부실 사업장에 신규 자금 지원시 한시적으로 자산건전성 '정상' 분류 허용 및 사업성 평가기준 완화 적용 등 업권별 규제 완화

지난 5월 14일 금융위원회·금융감독원은「부동산PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」을 발표했다.

주택업계에서는 현실과 동떨어진 엄격한 평가기준으로 인해 정상사업장까지 구조조정에 내몰릴 것이라는 우려를 표하고 있다.

글 김형범 정책관리본부장

부동산PF의 질서있는 연착륙 위한 정책 방향, 실효성 갖춰야



‘부동산PF의 질서있는 연착륙 위한 방향’ 발표
사업성 평가 4단계로 나눠 6월부터 평가 실시
양호, 보통, 유의, 부실우려로 세분화

금융당국이 320조원에 달하는 부동산PF 구조조정에 돌입했다. 금융위원회가 지난 5월 14일 발표한 ‘부동산PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책방향’에 따르면 사업성 평가를 브릿지론과 본PF로 나누어 현행 3단계(양호, 보통, 악화우려)를 4단계(양호, 보통, 유의, 부실우려)로 세분화한다. 이에 따라 ‘유의’ 등급은 재구조화, 자율매각하고 최하등급인 부실우려는 상각, 경공매를 통해 신속하게 정리하는 것을 원칙으로 하고 있다.

현재 연체 등 부실이 발생한 사업장을 대상으로 6월부터 사업성 재평가를 실시해서 9월부터는 본격적으로 구조조정 매물이 나오기 시작할 것으로 예상된다.

업계, 공정률, 분양률, 부지매입, 인허가 기준 등
현실과 동떨어진 엄격한 기준에 “우려” 표명
일시적 문제 현상이 강제 구조조정 대상 될 수도

사업성 평가기준을 받아 든 건설업계는 우려가 깊어지고 있다. 질서있는 연착륙이라는 설명과 달리, 금융당국은 개발금융 관리를 그동안 주력했던 ‘안정’에서, 손실을 감수하고라도 속도감 있게 ‘부실처리’로 밀어붙이겠다는 방향 대전환의 신호탄을 쏘아올린 것으로 해석되기 때문이다. 발표된 평가기준을 그대로 적용하면 국공유지 매입, 지구단위계획 수립, 매도청구 등으로 일정이 지연되는 정상사업장도 부실로 정리되고 금융기관도 연쇄적으로 부실화가 상당히 우려된다.

무엇보다 평가등급에서 구조조정 대상이 되는 ‘유의’와 ‘부실우려’를 판단하는 공정률, 분양률, 부지매입, 인허가

기준이 주택사업 현실과는 동떨어져 있다는 지적이다. 현실과 동떨어진 엄격한 기준이 적용되면 정상 사업장에서도 주택시장 침체시기에 흔히 나타날 수 있는 일시적인 사업지표 부진으로 강제 구조조정의 대상이 될 수도 있다는 것이다.

본PF 사업장의 ‘분양률’ 평가기준도 지나쳐
분양률 커트라인 ‘50~60%’로 높여
정상적인 사업진행 가능한 곳까지 ‘부실우려’로 분류

특히, 보증기관의 PF보증이나 분양보증을 받은 사업장에 공정률과 분양률을 평가기준으로 하는 것은 적절치 않다. PF보증 사업장에서 연체 등이 발생하면 금융기관은 보증기관에 사고처리를 신청하고 대출원금을 회수할 수 있고 분양보증을 받으면 보증기관이 준공을 책임지게 된다. 사업장 공매는 보증기관이 사고처리 후에 신청하는 것이어서 금융기관에 선택권이 있을 수도 없다.

비보증 사업장의 경우도 정상적인 사업추진을 위한 적정 분양률을 보면, 초기 분양률은 30%이면 착공이 가능하고 70~80%이면 완공까지 가능한 것이 현실이다.

그런데 이번 정부가 발표한 PF사업성 평가기준에서는 분양개시 이후 18개월까지 분양률이 60% 미만일 때 ‘유의’, 분양률이 50% 미만일 때 ‘부실우려’로 분류하고 있다. 정상적인 사업 진행이 가능한 사업장까지 부실사업장으로 둔갑 시켜서는 안된다.

6월 시행 빨라, 내년 이후로 1년 유예해야
중소건설사 피해가 가장 클 것으로 보여
부동산PF 연착륙 하려면 수요부터 회복돼야

당장 6월부터 시행하는 것도 빠르다. 연초부터 금융당국의 요구로 적립금을 충당해온 금융기관은 논외로 치더라도, 건설사는 연체이자 납부, 추가적인 자금조달 마련을 위한 준비기간이 턱없이 부족했다.

더욱이 본PF 전환이 지연되고 있는 브릿지론 사업장 비중이 높은 중소건설사는 자금력이 좋은 대형건설사에 비해 불이익을 당할 우려가 상대적으로 크다. 3,000개가 넘는 PF 사업장 정리에 빠른 속도만 내세우면 양호한 중소건설사의 정상 사업장까지 구조조정에 내몰릴 수 있는 것이다. 건설사들이 변경된 평가기준에 적응하고 대비할 수 있도록 시행일을 내년 이후로 1년 유예해야 할 필요가 있다.

부동산PF 사업장의 질서있는 연착륙을 통해 금융시장 건전성과 주택 공급이 정상화되기 위해서는 무엇보다 수요가 먼저 회복되어야 한다. 수요 진작을 위해서는 금융위기 등 과거 주택시장 침체 시기에 시행됐던 미분양주택 취득세 감면 등 수요대책들의 재시행과 무주택자, 신혼부부, 청년 등 주거지원 계층에 대한 우대금리 적용 등 주택담보대출금리 인하가 조속히 시행되어야 한다. 이와 함께 자칫 신규사업의 여신에 차질이 생기지 않도록 부실사업장 충당금 적립의 강도와 구조조정 속도 조절에 신중을 다해주길 바란다.



부동산PF 연착륙 정책과 주택건설산업

금융감독원이 부동산PF 사업성 평가기준 개선방안을 마련, 6월부터 적용한다고 밝혔다.

주택건설기업은 보유 사업장의 상황을 잘 살펴 금융당국의 정책에 대응해야 할 것이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

부동산PF 평가대상 확대, 평가등급 세분화한다

금융감독원이 부동산PF 사업성 평가기준 개선방안을 발표했다. 지난 5월에 금융감독원이 발표한 평가기준은 6월부터 적용한다. 최초 평가는 연체 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대해 우선 적용하고, 이후 만기 등에 따라 단계적으로 평가할 것으로 보인다.

<그림1>은 향후 적용할 사업성 평가 개선사항 내용이다. 평가대상을 확대하고, 평가등급을 세분화한다. 사업성 평가기준도 좀 더 구체화하고 새로운 사후관리 기준도 마련하고 있다.

평가등급 4단계로, 하반기부터 점검 본격화

2023년말 기준으로 부동산PF 사업성 평가 규모는 약 230조원 수준이다. 평가대상을 기존 본PF와 브릿지론 외에도 토지담보대출, 채무보증약정, 새마을금고(관리형 토지신탁, 공동대출 등)까지 포함된다. 평가등급은 현행 3단계에서 4단계로 세분화한다.

브릿지론 사업장 평가지표를 신설하고, 본PF와 브릿지론 사업장 특성을 감안해 사업진행 단계별 핵심 위험요인을 반영한 평가기준을 구체화 했다(표 참조).

브릿지론은 토지매입, 인허가, 본PF미전환을, 본PF는 공정, 분양, 수익성 등의 사항을 점검하고 세부 평가기준 중

<그림1> 부동산PF 사업성 평가 주요 개선 사항

구분	현 행	개 선
평가대상 확대	본PF, 브릿지론 기준	토담대, 채무보증, 새마을금고 포함
평가등급 세분화	3단계 [양호, 보통, 악화우려]	4단계* *악화우려 → 2개 구간(유의·부실우려)으로 구분 [양호, 보통, *유의, 부실 우려]
평가기준 구체화	본PF 중심 평가	브릿지론 평가기준 신설
	PF 특성이 미흡한 단편적 체크리스트* *연체, 보증사고, 계속사업 불능, 장기지연 여부 등	사업장별 특성에 따라 핵심 위험 요인*을 종합적으로 고려하여 평가 *[브릿지] 경과 기간별 토지매입, 인허가현황, 본PF미전환 기간, 수익 구조(사업비 변동 등), 만기연장 횟수, 연체여부 등 [본PF] 계획 대비 공사, 분양 진행 현황, 시공사 현황, 수익구조, 만기연장, 횟수, 연체여부 등
사후관리 기준 마련	건전성 분류만 명시 (사후관리 기준 부재)	사업성 부족 사업장 사후관리*강화 *[유의] ▶ 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] ▶ 상각, 경·공매를 통한 매각 추진
		평가결과에 대한 점검*강화 *[금융회개] 평가실시 및 결과 송부, 사후 관리 실시 [금융감독원] 평가 적정성 점검, 계획서 청구·점검 등

2개 이상 해당시 등급을 부여한다. 다만 대규모 도시개발 사업 등 사업의 특수성이 있는 경우 내부 위험관리절차(리스크관리위원회 승인 등)를 거쳐 예외 평가를 허용하게 된다.

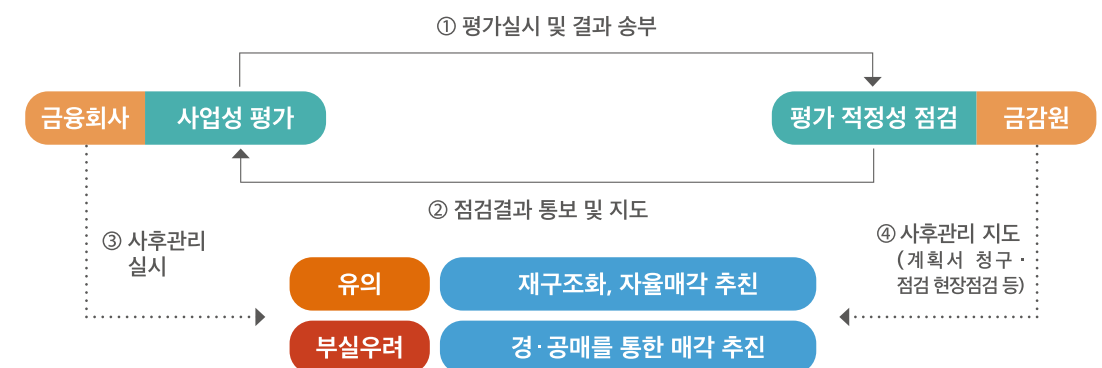
<그림2>에서 보는 바와 같이 사업성 평가결과 <부실우

려 사업장> 진단을 받으면 상각이나 경·공매를 통해 매각을 추진한다. 이렇듯 올 하반기부터 본격적인 부동산PF 사업성 평가가 진행되는 만큼, 주택기업들이 현재 보유하고 있는 사업장의 상황을 잘 살펴 금융당국의 정책에 대응해야 할 것이다.

<표> 사업성 평가기준 개선 전·후 비교(유의·부실우려 등급)

현 행		개 선	
구 분	평가기준(예시)	구 분	<평가예시> 다음 중 2개 이상 해당 시 등급 부여
악화 우려	· 주택도시보증공사의 보증사고 · 중대한 권리침해 발생으로 인한 진행 불가 · 계획 대비 2년 이상 장기 지연 · 비유량 시공사 지급 보증·채무인수 & 사업장이 양호등급이 아닌 경우	유의	브릿지론 (토지매입) 최초 대출 만기 도래 & 토지매입 미완료 (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 상당한 기간(예: 6개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 본PF미전환 (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 (기타) 시행사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
		유의	본PF (공정) 계획 대비 상당히 부진 (분양) ①계획 대비 상당히 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 60% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 매도 등 미완료 (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 (기타) 시행사·시공사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
		공통	(금융) 여신만기 3회 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 (경공매) 경공매 2회 유찰 / (연체) 연체 중
부실 우려		부실 우려	브릿지론 (토지매입) 최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 6개월) 경과 & 토지매입 미완료 (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 12개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 장기간(예: 18개월) 경과 & 본PF미전환 (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
		부실 우려	본PF (공정) 계획 대비 매우 부진 (분양) ①계획 대비 매우 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 50% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 장기간(예: 18개월) 경과 & 매도 등 미완료 (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
		공통	(금융) 여신만기 4회 이상 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 (경공매) 경공매 3회 이상 유찰 / (연체) 연체 중

<그림2> 부동산PF 사업성 평가 및 점검 체계



서울시 지구단위계획 개편 용적률 상향한다



서울시가 24년간 규제의 온상이 되어 온 지구단위계획을 손본다.

지난 4월 19일 「서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 방안」을 통해

불필요한 규제를 해소한다고 발표함에 따라, 민간개발 활성화에 도움이 기대된다.

서울시는 주요 역세권 지역을 비롯해서 시가화(녹지지역 제외) 면적의 35%가 지구단위계획구역에 속해있다. 지구단위계획은 도시계획을 수립하는 지역 가운데 일부 지역의 토지이용을 보다 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관개선 및 양호한 환경을 확보하는 등 당해 지역을 계획적으로 관리하기 위해 수립하는 도시관리계획이다. 종종 지구단위계획으로 도시계획을 변경시켜 주택사업을 추진하는 경우도 있다.

지구단위계획구역에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 및 높이 등의 규제가 새롭게 적용된다. 제도를 도입한 지 24년이 흐르면서 규제 누적과 인구감소, 디지털전환, 기후변화 등 급변하는 도시 상황에 대응하지 못해 도심 개발의 걸림돌로 작용한다는 지적이 계속됐다.

지구단위계획구역을 자세히 들여다보면 ‘소규모 필지들의 공동개발’을 필수요건으로 제한해 개발 자체를 어렵게 만들어 놓은 지역들이 상당하다. 특히 인센티브 항목에 따라 용적률을 올려주는 용적률 상한제도에 대한 불만이 상당했다.

그동안의 지적에 따라 서울시는 지구단위계획을 대대적으로 개편하는 방안을 발표했는데, 주요 내용을 살펴보고자 한다. 이번 방안은 향후 지구단위계획 결정 또는 변경 시부터 적용된다.

서울시, 기준용적률 하향 규정 폐지하고 인센티브 늘린다

그동안 지구단위계획구역에서는 준주거 및 상업지역 기준용적률을 조례용적률 대비 100%~300% 낮게 설정했다. 애초 하향된 용적률에서 공

개공지, 건축한계선, 공동개발 등의 이행 여부에 따라 허용용적률 인센티브를 제공하는 구조로 운영해왔다. 소위 용적률을 더 받으려면 인센티브 항목을 적용하라는 당근과 채찍을 적용한 것인데, 실제로 업무를 하다 보면 상한용적률을 다 찾지 못하는 경우가 대부분이다.

예를 들어, 현재 준주거지역은 기본용적률이 400%인데 지구단위계획구역내 준주거지역에서는 300%로 시작한다. 여기에 인센티브를 적용해도 350% 정도를 찾는 데 그치는 경우가 많다. 이번 개편 후에는 지구단위계획구역 내 준주거지역도 일반 준주거지역과 마찬가지로 기본용적률 400%를 적용받게 된다.(표 참조)

<표1> 용적률 계획기준 개선(안):용도지역변경이 없는 지역

() 안은 도심지역

구분	현행			개선 후		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제1종일반	150%	150%	300%	150%	165%	300%
제2종일반	200%	200%	400%	200%	220%	400%
제3종일반	250%	250%	500%	250%	275%	500%
준주거	300%	400%	800%	400%	440%	800%
일반상업	500~600% (450%)	800 (600%)	1,600% (1,200%)	800% (600%)	880% (660%)	1,600% (1,200%)
중심상업	600~700% (600%)	1,000% (800%)	2,000% (1,600%)	1,000% (800%)	1,100% (800%)	2,000% (1,600%)
근린상업	400~500% (350%)	600% (500%)	1,200% (1,000%)	600% (500%)	660% (500%)	1,200% (1,000%)

※ 도시계획조례 및 시행규칙 개정후 시행

앞으로 지구단위계획구역에서 기준용적률 하향이 사라지고 조례용적률과 동일한 용적률을 적용받게 된다면, 용적률이 50%~70% 정도가 상향되기 때문에 건축연면적이 증가하는 효과가 나올 수 있다.

여기에 추가로 서울시에서 추진하는 정책 방향에 부합하는 미래도시정책, 공공성 항목을 도입할 경우, 최대 110%까지 상향된 인센티브가 제공되기 때문에 최종적으로 150%~170%까지 용적률 상향이 기대된다. 주요 역세권이나 도심지역의 경우 그 혜택이 가장 클 것으로 예상된다.



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 건축사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

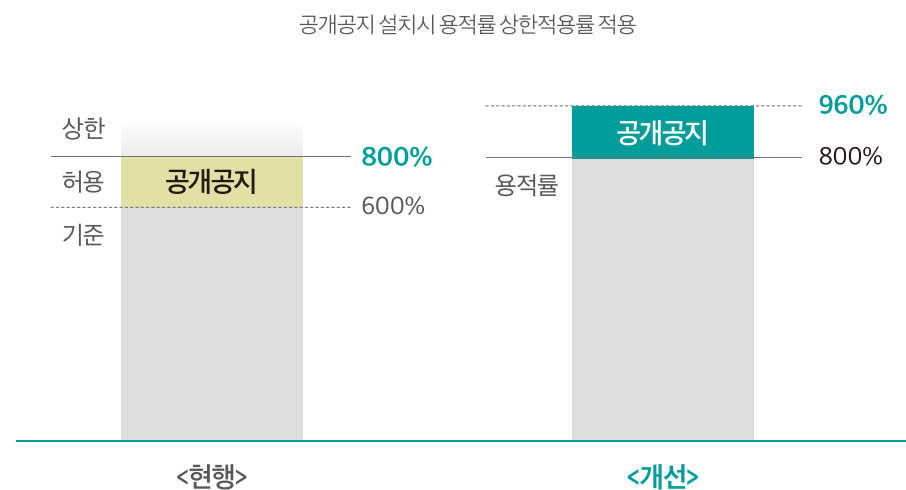
공개공지 설치시 상한용적률 적용을 전 지역으로 확대한다

그동안 준공업지역 등 특정대상지만 허용되던 공개공지 조성에 따른 상한용적률 적용이 전 지구단위계획구역으로 확대될 예정이다.

예를 들어, 일반상업지역인 지구단위계획에서 800% 이하였던 공개공지 설치 인센티브가 이번 기준개정으로 최대 960%까지 확대 적용되는 것이다.

지능형건축물, 특별건축구역 등도 인센티브 확대 대상에 추가된다. 공개공지, 지능형건축물 등을 통해 추가되는 인센티브는 시행령 용적률 최대한도의 120%까지로 상향될 예정이다.

또한 변경 시기에 따라 달라지는 용적률 산정기준을 2000년 7월 1일로 통일한다. 2000년 이전 용도지역 변경 여부는 관할 구청이나 서울시 도시계획포털(urban.seoul.go.kr)에서 확인이 가능하다.



미래도시정책에 대응하는 새 인센티브 항목 마련한다

이번 지구단위계획 용적률 체계 개편 방안의 핵심은 인센티브 항목 변화에 있다고 해도 과언이 아니다. 기존 인센티브 항목인 건축한계선, 권장용도, 공동개발 등 일반적 항목(10개 분야, 38개 항목)으로는 미래 변화 대응에 한계가 있다고 판단하고 새로운 항목을 도입하게 된 것이다.

새롭게 추진하게 되는 인센티브 항목은 스마트도시, 탄소중립, 디자인혁신, 녹지생태도시, 그리고 지역맞춤형 인센티브 등이다. 로봇친화형 건물, UAM 시설 등

미래산업 용도를 도입하거나, 탄소중립 및 녹지생태도시 등 서울시에서 추진하는 미래도시와 공공성확대의 정책방향에 부합하는 항목을 도입하는 경우 인센티브를 제공하는 방식으로 용적률 제도를 전환하게 된다.

허용용적률 인센티브 항목 개선(안)



※ 자료 : 서울시 보도자료(2024.4.19.)

지구단위계획구역 용적률 개편 효과, 일반주거지역으로 확대해야

최근 침체된 건설산업을 활성화하기 위해 여러 정책이 개편되고 있다. 오피스텔 발코니 설치허용(시행 중), 도시형생활주택 평면 규제 개편과 공유주차대수 관련 주차장 설치완화는 2024년 7월 17일 시행 예정에 있다.

그동안 업계에서 꾸준히 요구해온 용적률 상향문제는 일부 지구단위계획구역의 인센티브 개편을 통해 100%~170%정도 상향시키는 방향으로 추진된다. 다만 이 개편에 해당되는 지역이 주로 역세권이나 대규모 프로젝트 경우에 한정될 것으로 보인다. 보다 더 과감하게 일반 주거지역도 인센티브 규정을 도입시켜 용적률을 상향시키는 정책 개편 확대가 절실히 요구된다.

건축규정 개편을 추진해도 현재 건설경기가 살아날지 의문이다. 따라서 세제개편까지 완화하는 정책을 추진해야 건설산업이 되살아날 것으로 기대한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사

2024. 6. 27. 시행 도시정비법 개정조항

청산연금방지법의 이해

재건축·재개발 조합 해산 이후, 임원이 고의로 ‘조합청산’을 늦춰 조합의 유보금을 유용한 문제는 부동산 개발사업 비리문제로 자주 등장한다. 특히 정비사업과 관련된 소송을 지연 또는 남발하는 방법으로 청산을 늦추고 매달 조합장과 임원이 조합의 유보금을 인건비로 사용하는 경우가 많아서, 이를 소위 ‘청산연금’이라고까지 한다. 청산연금을 방지하기 위하여 도시정비법이 일부개정되어 이번달(2024. 6. 27.)부터 시행되는바, 약칭 ‘청산연금방지법’을 소개한다.

조합 청산단계에서 발견한 위법사항, 시정요구와 형사고발 가능해진다

청산연금방지법은 ‘도시정비법[법률 제19848호, 2023. 12. 26., 일부개정]’ 제40조, 제86조의2, 제111조, 제113조로 구성된다. 동 조항이 개정되기 전에는, 국토교통부장관 또는 지방자치단체장은 청산인이 조합 유보금을 유용하더라도 관리감독할 권한이 없었다. 왜냐하면 과거 도시정비법상 정비사업의 범위는 ‘조합의 해산’까지였고, 조합해산 이후 ‘청산 절차’에는 민법이 적용되는데 민법상 관할 관청의 청산조합 관리감독 권한은 부재하기 때문이다.

그러나 이번달부터 시행되는 청산연금방지법에 의하면, ①조합 정관에 ‘해산 이후 청산인의 직무와 보수 등 청산업무에 필요사항’을 의무 기재사항으로 정하고(제40조), ②조합해산 직후 청산인이 즉시 청산 업무를 수행하여야 하는 성실의무를 명시하였으며(제86조의2), ③국토부장관과 지자체장은 청산인의 의무 수행과 관련한 자료제출을 요구할 수 있고(제111조) ④청산절차 등 확인을 위하여 현장 조사를 할 수 있으며, 이때 고의지연 등 위법 사항이 발견되면 시정요구를 할 수 있을뿐만 아니라 수사기관에 고발할 수 있게 되었다(제113조).

즉 이번 도시정비법의 개정사항은 국토교통부장관, 지방자치단체장에게 ‘조합청산’단계의 관리·감독 권한이 부여된 점과 청산과정에 위법사항이 발견되는 경우 시정요구와 형사고발을 할 수 있게 된 점이 주요골자이다.

이번 개정 도시정비법(청산연금방지법)의 각 조항 이해를 통해, 조합해산 이후 청산단계에서 발생하는 위법성을 해소하고, 조합원의 정당한 권리를 되찾아 재개발·재건축 사업의 사회적 비용을 줄일 수 있길 바란다.

신구조문대비표

도시 및 주거환경정비법 [법률 제19590호, 2023. 8. 8., 타법개정]	도시 및 주거환경정비법 [법률 제19848호, 2023. 12. 26., 일부개정]
제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.	제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. ~ 13. (생략)	1. ~ 13. (현행과 같음)
14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차	14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차(제86조의2에 따른 조합의 해산 이후 청산인의 보수 등 청산 업무에 필요한 사항을 포함한다)
15. ~ 18. (생략)	15. ~ 18. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제86조의2(조합의 해산) ① ~ ④ (생략)	제86조의2(조합의 해산) ① ~ ④ (현행과 같음)
<신 설>	⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 조합이 해산을 의결하거나 제3항에 따라 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체 없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.
제111조(자료의 제출 등) ① (생략)	제111조(자료의 제출 등) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업 의 원활한 시행을 감독하기 위하여 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.	② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산 업무를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 의 원활한 시행을 감독하기 위하여 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회·사업시행자(청산인을 포함한다)·정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우	3. 제86조의2에 따라 해산한 조합의 잔여재산의 인도 등 청산인의 직무를 성실히 수행하고 있는지를 확인할 필요가 있는 경우
<신 설>	4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우
③ (생략)	③ (현행과 같음)
제113조(감독) ① 정비사업의 시행 이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적절한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.	제113조(감독) ① 정비사업(제86조의2에 따라 해산한 조합의 청산 업무를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 시행 이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적절한 시행을 위하여 필요한 범위에서 국토교통부장관은 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자(청산인을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 정비사업전문관리업자에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 시장, 군수, 구청장, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자(청산인을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 정비사업전문관리업자에게, 시장·군수들은 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자(청산인을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 정비사업전문관리업자에게 처분의 취소·변경 또는 정지, 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고, 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있다.
② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.	② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

결혼 축의금으로 주택 구입시 세금 문제

결혼축의금으로 일상적인 혼수용품을 구입하는 것에 대해 증여세가 과세되지 않는다.
그렇다면 결혼축의금으로 신혼집을 구입하는 경우는 어떨까? 주택 등 부동산이 일상적인
혼수용품에 포함되는지가 문제다. 혼인과 관련된 증여세에 대해 알아본다.



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사 · 건축기사



Point 1

통상적인 결혼축의금에는 증여세 과세 'NO'

일반적으로 결혼풍습에 따라 예물과 예단을 구입해 상대방의 가족과 교환하거나 일정 금액의 현금을 주어 필요한 물품을 구입하게 할 수 있다.

상속세 및 증여세법 시행령 제35조(비과세되는 증여재산의 범위등)는 통상적으로 받는 축의금과 결혼할 때 부모가 결혼 당사자에게 구입해 주는 일상적인 혼수용품에 대해서는 증여세가 과세되지 않는다고 말하고 있다.

이때 통상 필요하다고 인정하는 혼수용품은 일상생활에 필요한 가사용품에 한하며, 호화·사치품이나 주택·차량 등은 증여세 과세대상이다.

Point 2

결혼당사자와 친분관계 확인 방명록 잘 보관해야

축의금으로 주택을 구입하는 경우 결혼당사자(신랑, 신부)와의 친분관계를 확인될 수 있도록 방명록 등을 잘 보관해야 한다.

판례에 따르면, 결혼 당사자인 신랑·신부와 친분관계에 따라 결혼 당사자에게 직접

건네진 것이라고 볼 수 있는 부분은 결혼당사자에게 귀속되고, 나머지는 전액 혼주인 부모에게 귀속된다고 한다(조심2008서0806, 2009.04.30.).

따라서 신혼부부가 자신들에게 귀속된 축의금으로 자산을 취득하는 것은 문제가 안되지만, 혼주에게 귀속된 축의금으로 자산을 취득하는 경우에는 부모에게 현금을 증여받은 것으로 보아 증여세가 과세될 수 있다. 축의금으로 자산을 구입할 때 신중해야 하는 이유다.

Point 3

올해 1월 1일 이후 혼인+출산 증여재산공제 1억원 추가

다만, 상속세 증여세법 제53조에 의해 성인자녀가 직계존속으로부터 받은 재산은 10년간 5,000만원까지 증여재산이 공제된다. 또, 2024년 1월 1일 이후 증여받는 분부터는 혼인+출산 증여재산공제 1억원이 추가된다. 따라서, 결혼 전에 증여받은 재산이 전혀 없다면 결혼할 때 1억 5,000만원까지는 증여해도 과세되지 않는다.

관계법령 및 해석사례

◆ 상속세 및 증여세법 시행령 제35조(비과세되는 증여재산의 범위등)

- ④ 법 제46조제5호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 해당 용도에 직접 지출한 것을 말한다.
3. 기념품·축하금·부의금 기타 이와 유사한 금품으로서 통상 필요하다고 인정되는 금품
 4. 혼수용품으로서 통상 필요하다고 인정되는 금품

◆ 서면인터넷방문상담4팀-1642 (2005.09.12.)

상속세 및 증여세법 시행령 제35조 제4호에 규정하는 통상 필요하다고 인정하는 혼수용품은 일상생활에 필요한 가사용품에 한하며, 호화·사치용품이나 주택·차량 등을 포함하지 아니함

◆ 조심2008서0806(2009.04.30.)

결혼당시 하객들로부터 수령한 결혼축의금 중 청구인에게 귀속되는 금액이 확인되지 아니하는 이상 그 중 청구인에게 귀속되는 결혼축의금이 포함되어 있다고 볼 수 없으므로 동 결혼축의금이 이 부분의 자금출처라는 청구인의 주장은 받아들일 수 없음

◆ 서울고등법원2008누22831(2010.02.10.)

결혼축의금이란 우리 사회의 전통적인 미풍양속으로 확립되어 온 사회적 관행으로서, 혼사가 있을 때 일시에 많은 비용이 소요되는 혼주인 부모의 경제적 부담을 덜어주려는 목적이 있으므로 그 중 신랑, 신부인 결혼 당사자와의 친분 관계에 기초하여 결혼 당사자에게 직접 건네진 것이라고 볼 부분을 제외한 나머지는 전액 혼주인 부모에게 귀속된다고 봄이 상당함

등록사업자 기술인력의 겸직가능 여부

Q. 주택건설사업자로 등록된 법인의 기술인력으로 근무하고 있는 사람이
다른 주택건설사업자의 임원으로 겸직할 수 있는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 「주택법 시행령」 제14조제3항에 따라 주택건설사업자로 등록을 하려는 자는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 **건축분야 기술인 1명 이상을 갖추어야 한다**고 규정하고 있습니다.
상기 규정상 기술인력 요건은 당해 사무실에 상시 근무하여 본연의 업무를 수행하는 경우 충족되는 것이므로, 주택건설사업자인 법인의 기술인력으로 근무하고 있는 사람은 다른 주택건설사업자의 법인에서 상근 임원으로 겸직하는 것은 불가할 것으로 사료됩니다.



참고1 「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.
- 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 「건설산업기본법 시행령」 [별표2]

건설업의 등록기준(제13조 관련)

1. 종합공사를 시공하는 업종의 등록기준
 2. 전문공사를 시공하는 업종의 업무분야별 등록기준
- 비고

1. 기술능력

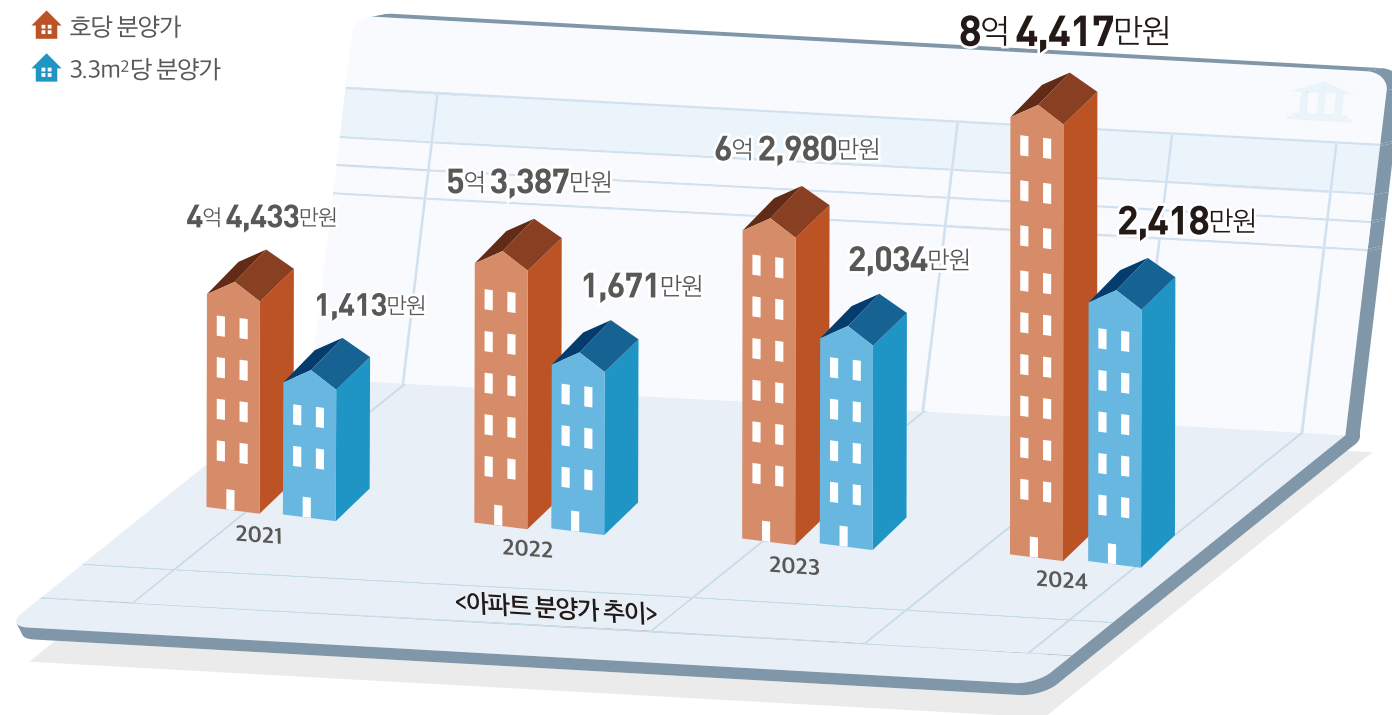
가. 기술인력에 해당하는 사람은 상시 근무(다른 사업을 영위하는 경우에는 상시 근무에 지장이 없는 경우로 한정한다)하는 사람이어야 하며, 「국가기술자격법」에 따라 그 자격이 정지된 사람과 「건설기술 진흥법」에 따라 업무정지처분을 받은 건설기술인은 제외한다.

나. ~바. (생략)

2. ~3. (생략)

1년 새 분양가 '2억 1,437만원' 상승

아파트 한 채당 전국 평균분양가는 2023년 6억 2,980만원이었지만 2024년 8억 4,417만원으로 1년 새 2억 1,437만원(34%) 올랐다. 3.3㎡당 분양가는 2,418만원으로 지난해 3.3㎡당 2,034만원이던 것에 비해 19%가량 오른 것으로 나타났다.



아파트 분양가 '고공행진'

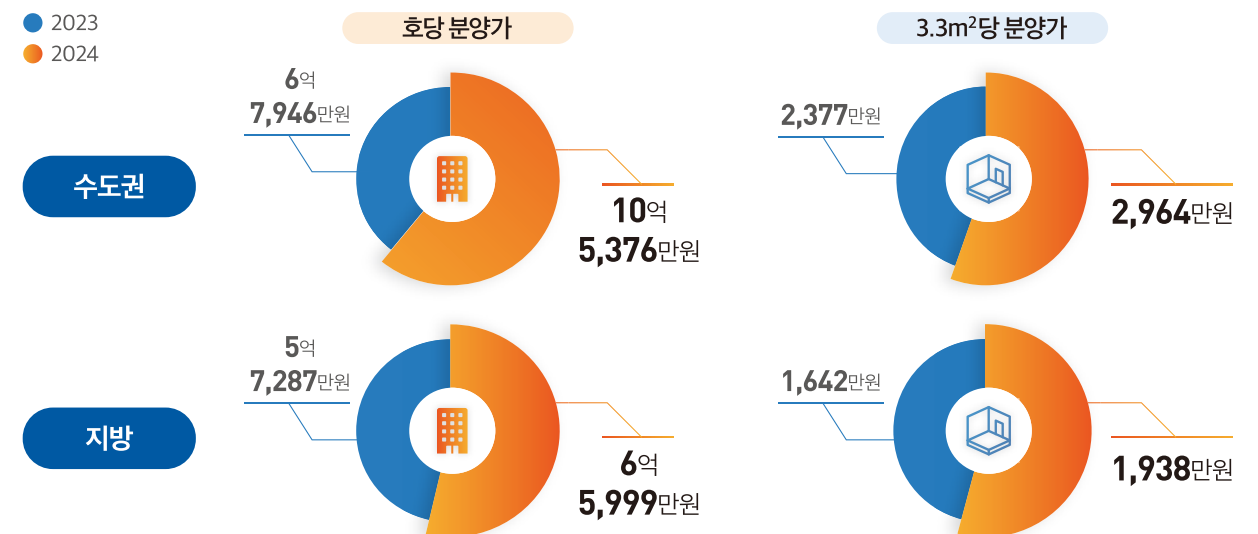
올해 아파트 분양가격이 무섭게 치솟고 있다. 건설 원자재 가격 상승에 더해 고급 주거단지 위주로 분양이 진행된 결과로 풀이된다. 직방이 전국 2024년 1~2월 공급된 전국 분양 단지의 분양가(호당, 3.3㎡당)를 분석한 결과를 통해 추이를 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 직방

'수도권' 분양가 25%↑

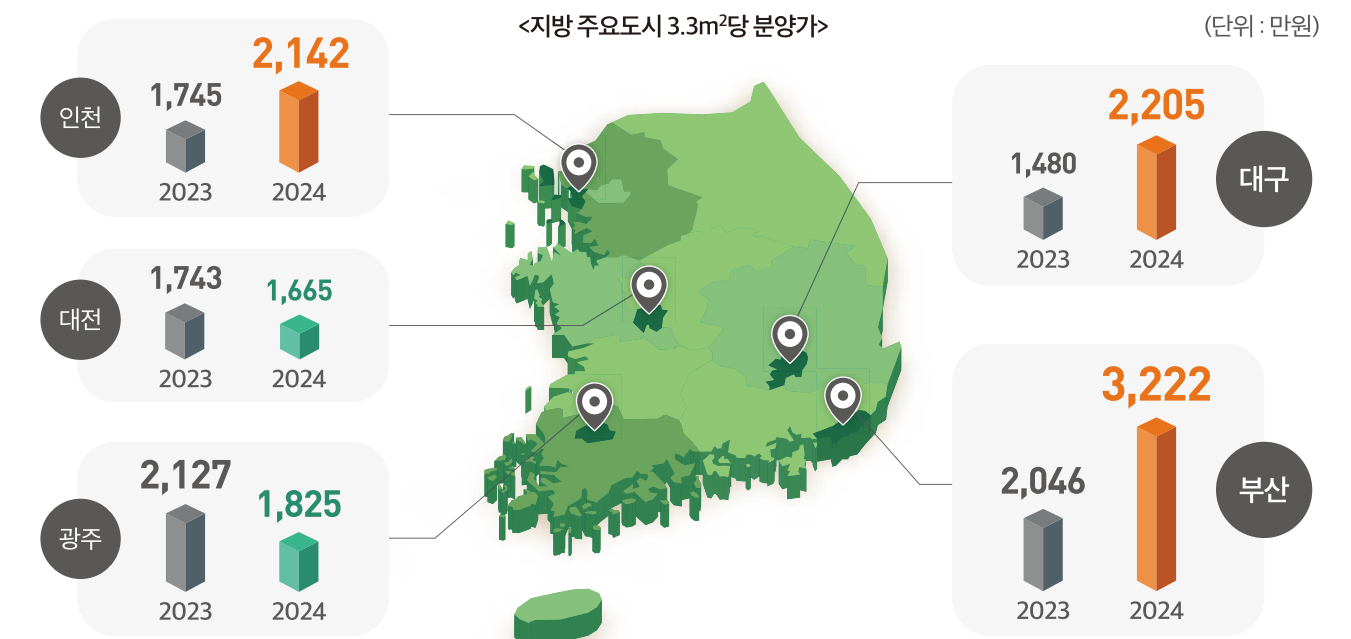
권역별 3.3㎡당 분양가는 수도권이 2,964만원, 지방이 1,938만원으로 지난해보다 각각 25%, 18% 상승했다. 호당 분양가로 아파트 1채를 분양 받으려면 수도권이 10억 5,376만원, 지방은 6억 5,999만원이 드는 것으로 조사됐다.

<수도권, 지방 분양가 현황>



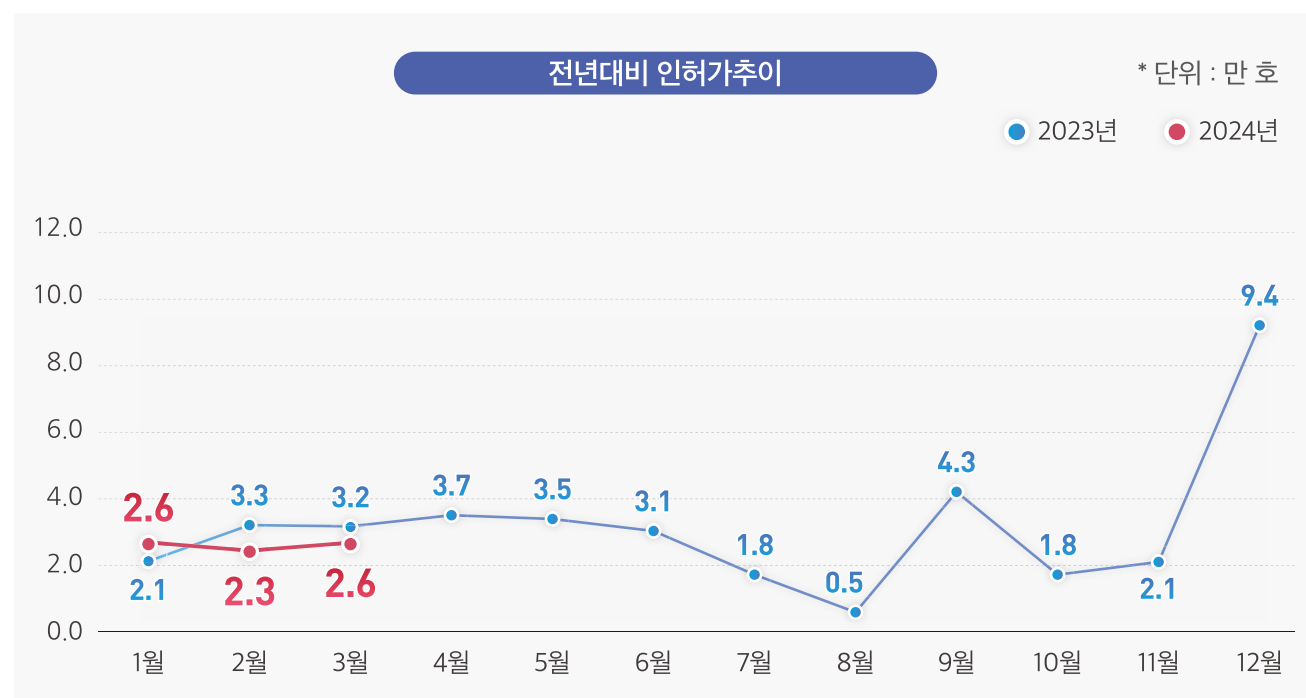
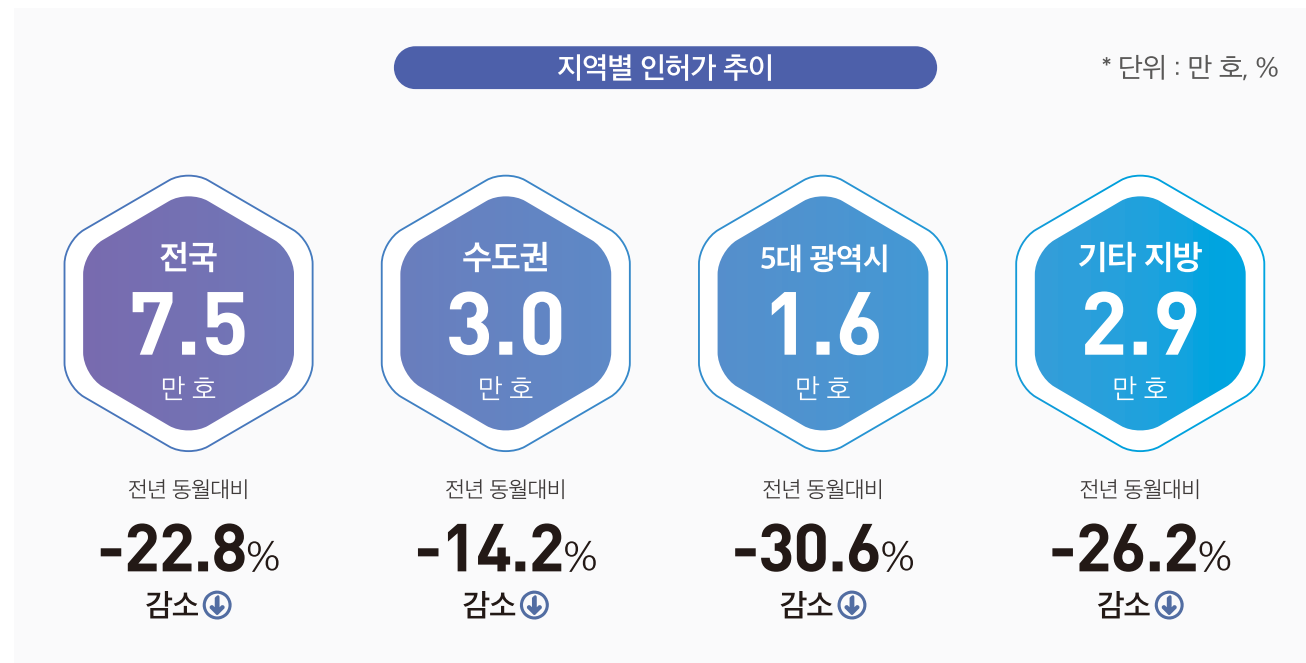
지방분양가 '부산', '대구' 큰 폭 상승

지방은 부산, 대구의 분양가 상승폭이 컸다. 부산 분양가는 3.3㎡당 3,222만원으로 지난해(2,046만원/3.3㎡) 대비 58%가량 높다. 대구(2,205만원/3.3㎡)는 1개 단지가 공급됐는데, 지난해(1,480만원/3.3㎡)보다 49% 높은 분양가로 공급됐다.



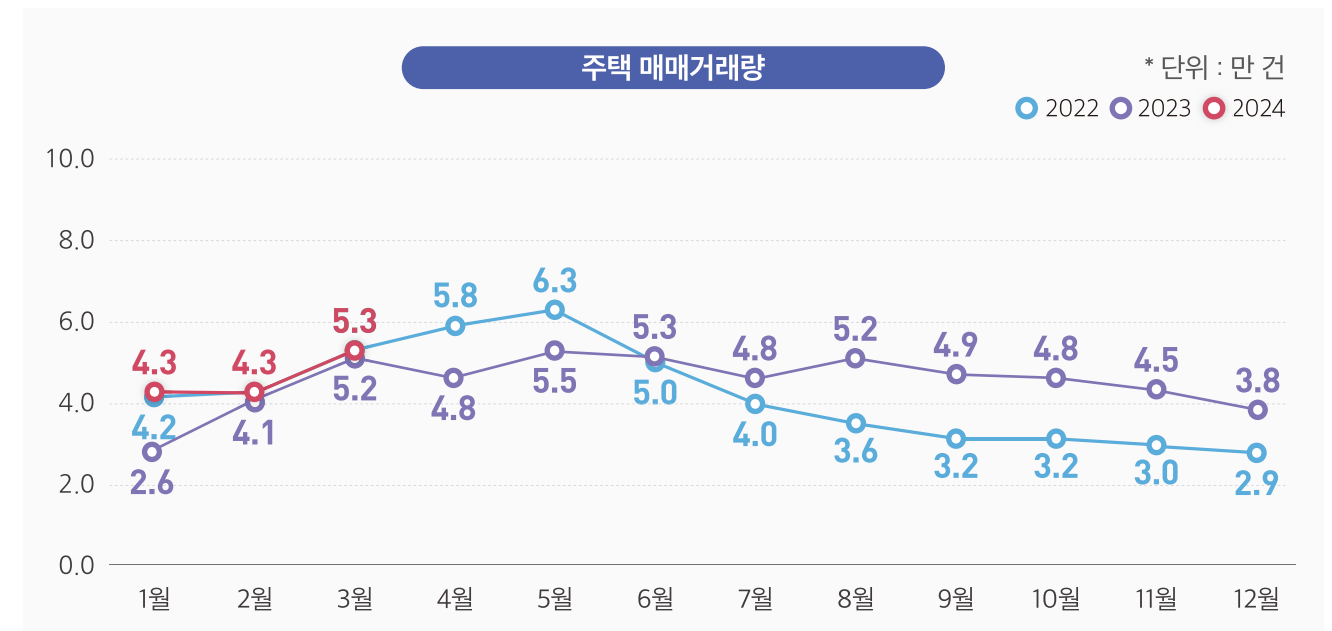
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 3월 누계 주택인허가 7.5만호. 전년동월 대비 22.8% 감소

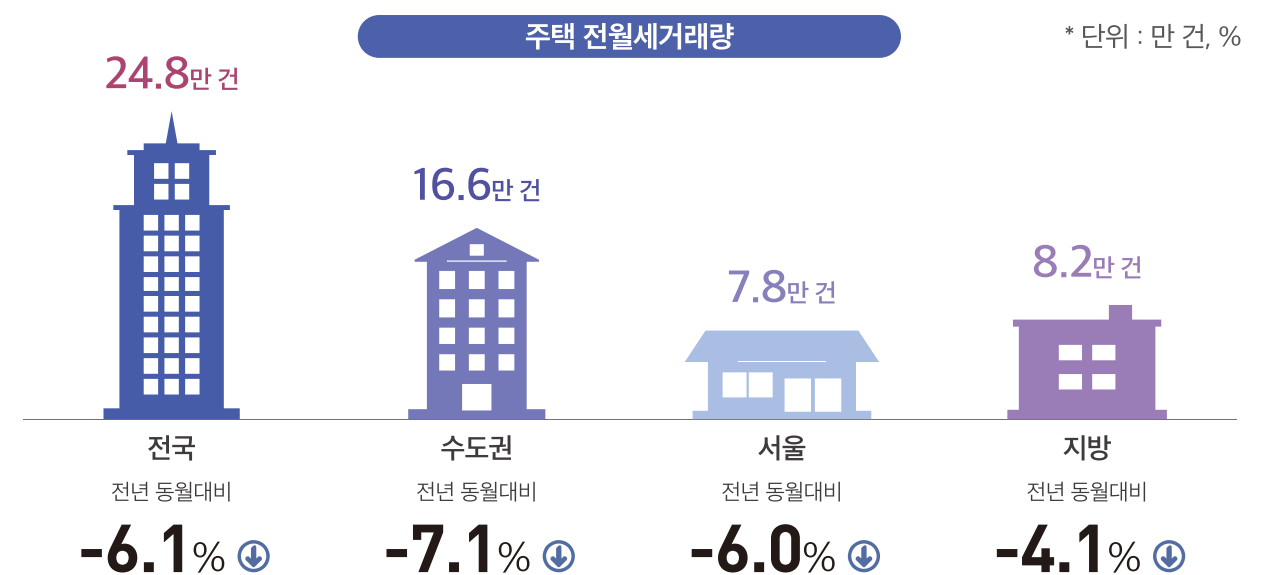


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
4월말 발표(2024년 3월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

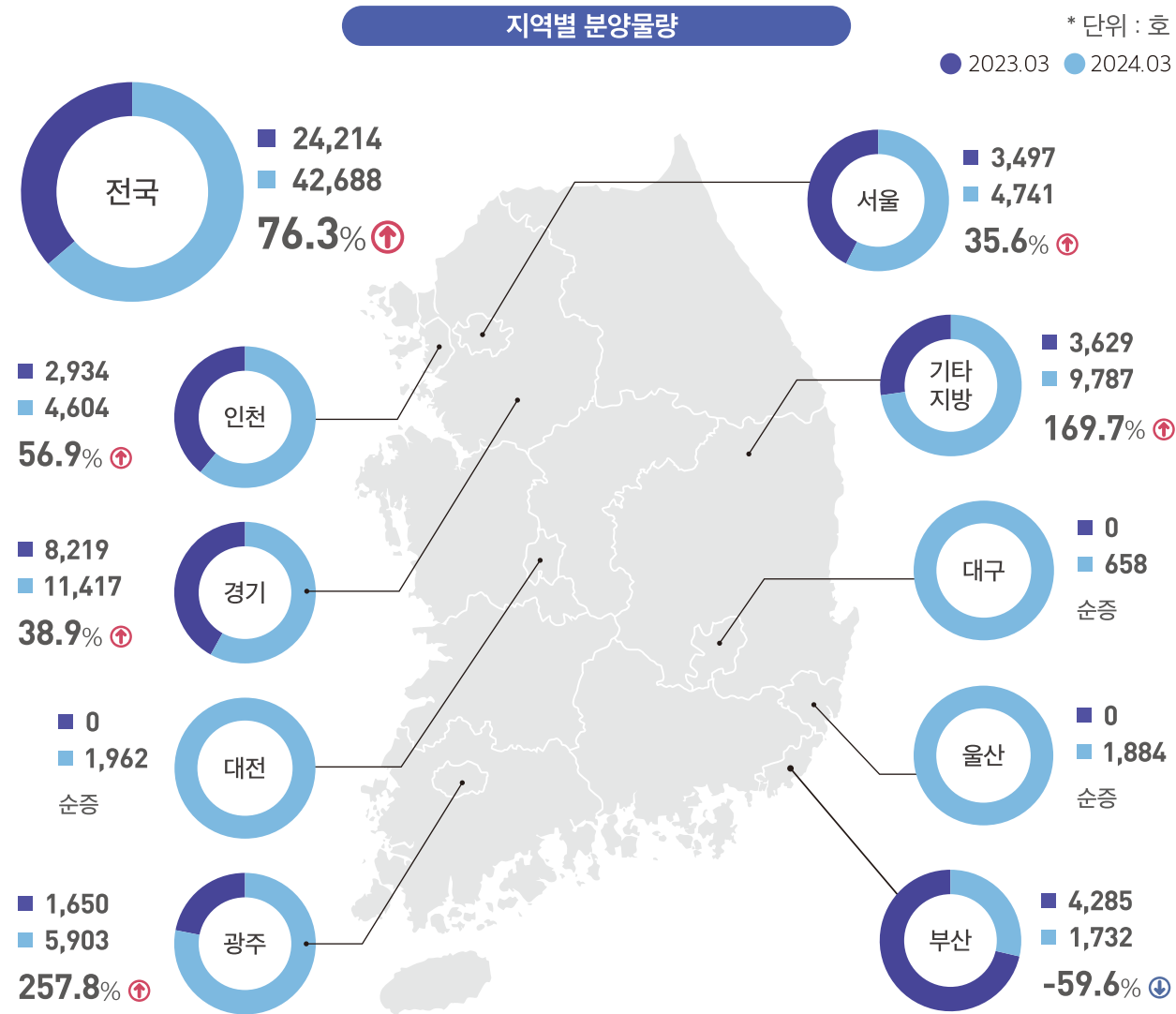
2 주택 매매거래량 | 2024년 3월 주택 매매거래량 5.3만건. 전년 동월대비 0.9% 증가



3 주택 전월세거래량 | 2024년 3월 주택 전월세거래량 24.8만건. 전년동월 대비 6.1% 감소

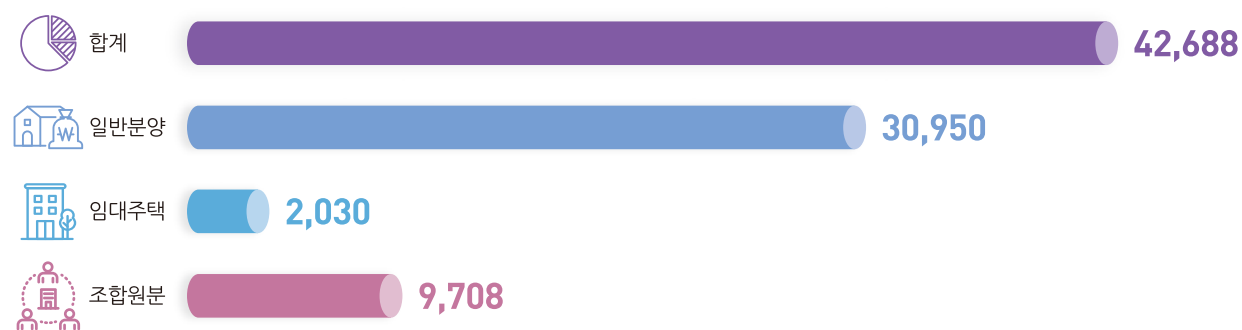


4 분양물량 | 2024년 3월 누계 공동주택 분양실적은 전국 42,688호. 전년동기 대비 76.3% 증가

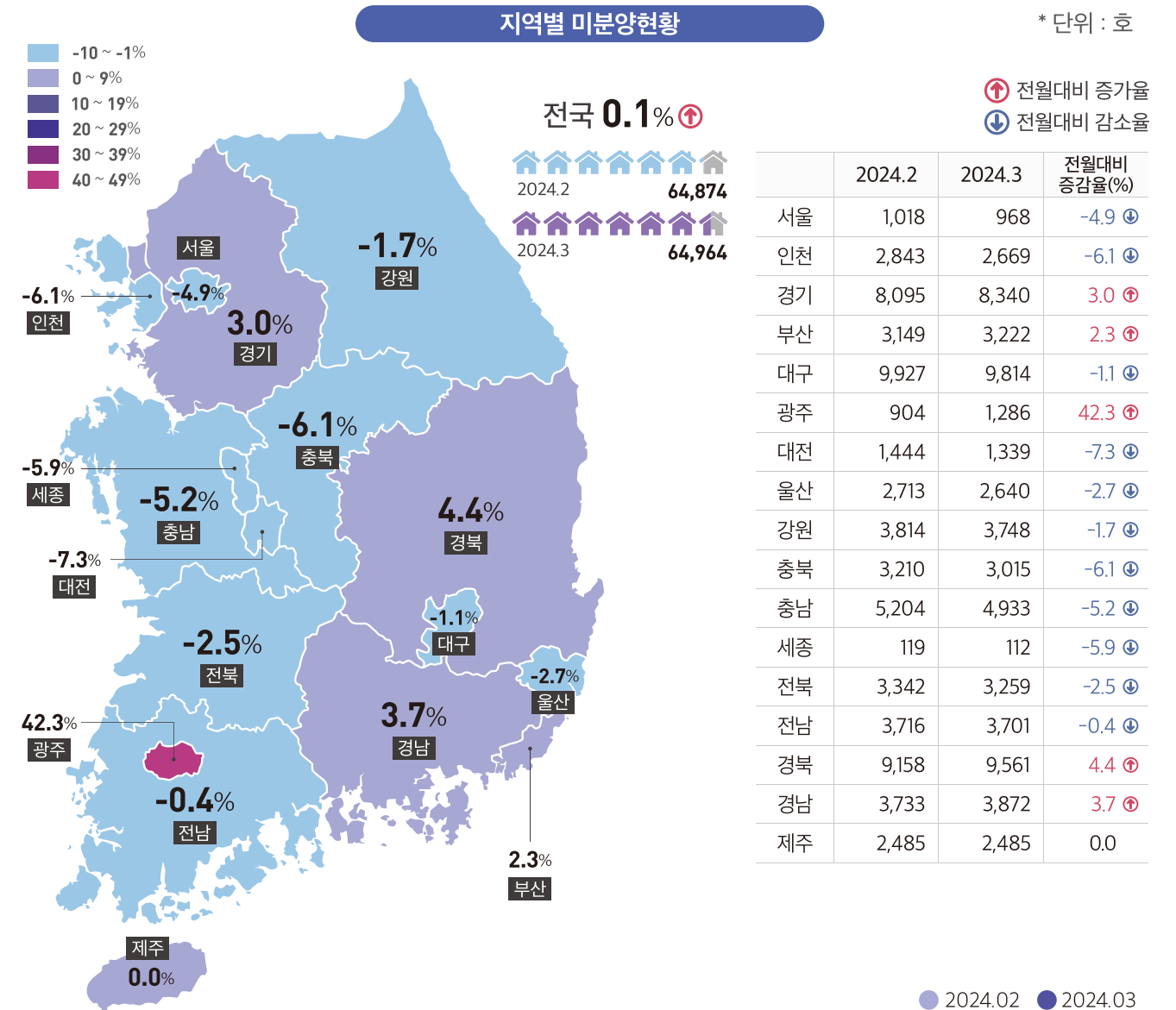


3월 부문별 분양승인실적

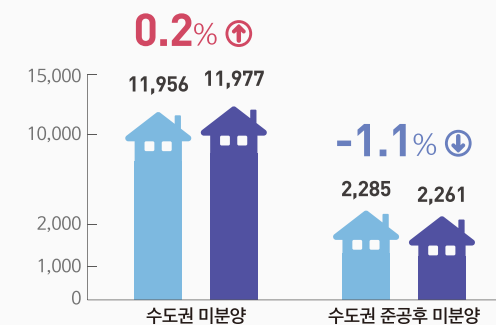
* 단위 : 호



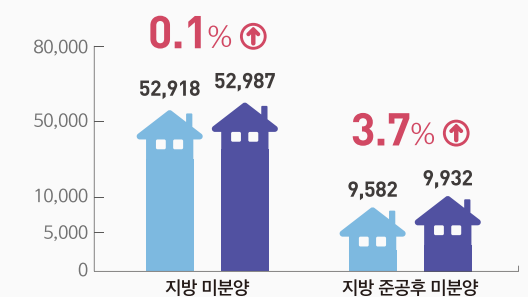
5 미분양현황 | 2024년 3월말 기준 전국의 미분양주택 64,964호. 전월대비 0.1% 증가



수도권



지방



사랑의 대명사 장미의 나날들

우리나라 사람들이 가장 좋아하는 꽃, 장미의 계절이 시작됐다.
전국 각지에서 장미축제와 함께 정원의 문이 활짝 열리는 시기다.
글 문유선 여행작가

장미가 피면 여름 초입이다. 서울 중랑구를 비롯해 용인 에버랜드, 전남 곡성, 강원도 삼척 등에서 5월 중순부터 거대한 장미축제를 연다. 축제는 잠깐이지만 장미는 6월 내내 피고 진다. 한국인이 가장 선호하는 꽃이 장미다. 화훼시장에 가보면 가장 많은 자리를 차지한다. 특유의 화려함과 우아함, 품종의 다양성 등에서 따라올 꽃이 없다.

장미는 꽃말도 풍성하다. 각 색마다 꽃말이 다르고 몇 송이냐에 따라 의미가 달라지기도 한다. 남녀상열지사에서 빠질 수 없는 꽃이라 사랑에 대한 꽃말이 많다. 붉은 장미는 사랑, 아름다움, 낭만적인 사랑, 용기, 존경, 열망, 열정을 뜻한다. 노란 장미는 기쁨, 우정 외에도 질투, 증오, 배신, 환영, 집착, 이별같은 부정적인 꽃말도 많다. 초록색 장미는 '천상의 고귀한 사랑'이고, 보라색 장미는 '영원한 사랑'을 뜻한다. 장미 한 송이는 '첫 눈에 반했습니다'라는 뜻이고, 100송이는 '100%의 사랑'이다. 999송이는 주고 받을 일이 거의 없겠지만 '어느 생이건 당신을 사랑한다'는 뜻이다.

프랑스 작가 생텍쥐페리의 소설 어린 왕자에도 장미가 나온다. 남녀의 사랑, '길들이기'와 관련된 서사의 주인공이 장미다. 고대 로마 시절에는 도금양과 함께 비너스(아프로디테)를 상징하는 꽃이었고, 기독교 이후에는 성모 마리아를 상징하는 꽃이 됐다.

한편, 장미는 미국의 국화다. 1986년 11월 20일 당시 미국 대통령 로널드 레이건이 연방법으로 지정했다.



01

● 서울 중랑 장미공원

중랑장미공원은 중랑천 길을 따라 다양한 품종의 장미가 구획별로 식재된 공원이다. 그래서 장미가 개화하는 5월이 되면 이곳을 따라 매년 200만 명 이상이 찾는 장미축제가 열린다. 중랑천 제방을 따라 조성된 5.4km의 국내 최대 규모의 장미 터널을 포함해 축제장 전역에서 장미를 감상할 수 있다. 장미터널 길 중간에 수림대공원, 묵동천 장미정원, 장미테마공원, 장미작은도서관 등 쉬어가기 좋은 곳이 마련되어 있다. 안젤라, 핑크 퍼품, 골드파사데 등 다양한 품종의 장미들이 봄의 생동감을 전한다.

이 밖에도 중랑천을 바라보며 전경을 즐길 수 있는 전망데크, 포토존, 야간 조명 등이 마련되어 있어 도심 속에서 아름다운 장미와 함께 완전한 봄을 만끽할 수 있다.

● 용인 에버랜드 장미원

1985년 국내 최초 꽃 축제를 개최한 곳이 에버랜드다. 잘 가꾸진 2만㎡ 규모의 장미원은 빅토리아, 비너스, 큐피드, 미로 등 4개의 테마정원으로 꾸며진다. 포트선라이트(영국), 뉴돈(미국), 나에마(프랑스) 등 세계 각국의 720품종 300만 송이의 장미를 감상할 수 있다. 올해는 에버랜드가 자체 개발한 국산 장미 30종을 모두 만날 수 있는 ‘에버로즈 컬렉션존’이 새로 조성됐다.

에버랜드가 개발한 장미 중 강한 향기와 화려한 꽃잎이 특징인 ‘퍼품 에버스케이프’ 품종은 국제장미콘테스트에서 최고상인 금상을 받은 것을 비롯해 4개 부문을 석권하는 등 세계 최고 장미로 인정받았다.



03

02



01 중랑구 장미공원

02 에버랜드 장미원, 720품종 300만 송이 장미가 만개한 모습

03 에버랜드 장미원 내 빅토리아가든에서 바라본 장미성

● 인천 장미근린공원

문학산으로 가는 등산로 입구에 있어 정상을 향해 가던 등산객들의 발길을 사로잡는 매력적인 곳이다. 올라가는 길의 계단에는 장미원과 폭포 그림이 그려져 있어 계단을 다 오르기도 전에 장미의 향기가 물씬 느껴진다. 넓은 정원에 알록달록하게 색을 내고 있는 장미와 문학산의 아름다운 경치를 감상할 수 있다.

● 부천 백만 송이 장미원

면적 1만 4,270㎡에 161종의 다양한 품종의 장미들이 아름다운 자태를 뽐내고 있는 곳이다. 장미원은 상시 무료 개방으로 도당 근린공원 내에 위치하고 있다. 공원 입구에 들어서면 도당 근린공원의 안내도가 있고, 근린공원 내에 백만 송이 장미원이 자리해 있다.



삼척 장미공원

삼척시 정상동 오십천 일원 8만 5,000㎡ 규모에 조성된 삼척 장미공원에는 총 218종, 13만 그루, 1,000만 송이의 장미가 아름다운 장관을 이룬다, 야간에는 장미꽃 군락이 조명과 어우러져 환상적인 분위기를 연출한다. 산책로와 포토존을 비롯해 장미터널과 이벤트가든, 바닥분수, 잔디광장, 맨발공원, 인라인 스케이트장, 산책로, 자전거도로 등 각종 휴양 및 편의시설을 갖추고 있는 문화와 휴식, 여가공간이다. 삼척터미널과는 5분 거리에 있고 엑스포공원 근처에 자리잡고 있어 교통은 편리하다.



곡성 1004장미공원

섬진강 기차마을 단지 내에 있다. 4만㎡ 부지에 1,004개 품종의 장미 3만 8,000주를 심어 전국에서 가장 많은 정

원 장미 품종 및 수량을 자랑하고 있다. 특히 독일의 코르테스, 프랑스의 메이앙, 영국의 데이비스 오스틴, 하크니스 등 각 나라를 대표하는 품종들로 구성되어 있다. 장미로 이뤄진 미로공원, 장미 터널이 눈길을 끈다. 곡성 버스터미널에서 2.1km 떨어져 있어 도보로 20여 분이면 닿는다.



광주 조선대 장미원

조선대 장미원은 8천㎡ 규모로 프린세스 드 모나코, 자텔드 프랑스, 루스티카나, 잉카 등 226종 1만 8,000주의 장미를 한곳에서 볼 수 있다. 조선대학교 장미원은 2001년 5월, 동문들의 모교 사랑에서 출발했다. 장미원의 꽃송이에는 전공 공부에 지친 학생들이 감성과 인격을 수양하여 실력은 물론 사회의 아픔을 돌아보는 따뜻한 마음을 가진 전문인이 되기를 바라는 후배 사랑의 마음이 담겨있다.



04 울산대공원 장미원
05 창원 장미공원

06 곡성 1004장미공원
07 포항 영일대 장미원



창원 장미공원

성산구 가음동 31번지에 위치하고 있다. 전체 2만 8,700㎡ 규모로 세계 각국의 다양한 장미 총 98여 종 2만 3,000본이 구성되어 있다. 중앙에는 큐피트 형상의 분수대와 장미터널 11개소, 장미탑 43개소, 경관조명 4개소, 40m에 달하는 장미 담장이 마련돼 있다.



울산대공원 장미원

남문 옆 장미계곡 주변 축구장 8개 크기 면적에 263종의 5만 5,000본의 장미가 심어져 있다. 축제는 5월 막을 내리지만 장미는 겨울이 오기 전까지 피고 지기를 반복한다. 장미는 5월에 폈다가 이내 저버린다 생각하지만 울산 같은 남부지방에서는 11월 까지 꽃이 핀다. 진짜 예쁜꽃은 탄탄한 가을 장미다. 이곳에는 세계 장미협회에서 3년마

다 선정하는 장미 11종을 비롯해 각국에서 최우수 상을 받은 장미 51종이 식재 되어 있다.



포항 영일대 장미원

바다를 배경으로 매년 5월이면 40여종 5,600그루의 장미꽃을 볼 수 있는 곳이다. 공원이 넓은 편은 아니나 다양한 품종의 장미가 각양각색으로 빼곡하게 꽃을 피우며 장미터널, 꽃탑, 하트마차 등을 활용한 포토존이 있어 가족, 연인, 친구들과 방문하여 즐거운 추억과 함께 인생사진을 건질 수 있다. 바다와 정자, 장미를 한 장의 사진 안에 담을 수 있는 대한민국 유일의 장소로 장미 시즌마다 많은 관광객이 찾는다.

바다 위 영일대 전망대로 이어지는 영일교와 함께 산책하거나 인근 스카이워크가 있는 환호공원도 함께 둘러볼 만하다.

곡식 중에 으뜸

“ 검은깨 ”

검은깨는 곡식 중에서 가장 뛰어나다고 해서 거승(巨勝)이라고 불렸다. 과거 중국에서는 수도자들이 검은깨를 불로장생약이라 여겼고 일본인들 역시 무병장수하기 위해 검은깨를 섭취했다. 약성이 좋아 흑지마(黑芝麻)라는 약재로 쓰여온 검은깨의 효능을 알아보자.

글 정세연

한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

You Tube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

간과 신장을 보함



간과 신장이 허하면 난청이 생기거나 귀에서 소리가 날 수 있다. 검은깨는 신장의 기능만을 보하는 것이 아니라 부신의 피로를 풀어서 원기 회복을 돕는다. 기운을 빠르게 돋구는 작용이 있어서 병후에 회복식으로 먹으면 좋는데 특히 피로할때 이명이 심해지는 사람에게 좋다. 또한, 검은깨에 풍부한 안토시아닌 성분은 항산화 작용이 탁월해서 산화 스트레스를 줄여주고 뇌의 유모세포가 손상되는 것을 방지한다.

뇌수와 골수를 충전



과로하거나 잠을 충분히 자지 못하면 뇌수와 골수가 조금씩 줄어든다. 뇌수는 뇌신경이 일하고 나서 생긴 찌꺼기를 배출하는 역할을 하기때문에 뇌수가 줄어들면 노폐물이 쌓이면서 뇌기능이 저하된다. 검은깨에는 레시틴 성분이 풍부해서 뇌 세포막을 만들고 신경신호 전달을 안정화시키는 효능이 있고 긴장을 완화하는 부교감 신경계의 활성을 돕는다.

비장과 위장 건강



비장과 위장의 소화작용을 돕는 윤활제 역할을 한다. 위에서 장으로 음식물이 잘 내려가게 하고 식이섬유가 풍부해서 배변활동을 돕는다. 100g을 기준으로 식이섬유 함량이 19.3g으로 크기는 작지만 식이섬유가 농축되어 있다. 검은깨의 식이섬유는 장내 유익균을 먹여 살리는 훌륭한 프리바이오틱스가 된다.

혈액순환과 림프순환에 도움



오메가3·6·9가 모두 풍부하고 리놀산이나 올레인산 등 불포화지방도 풍부하게 함유되어 있다. 이것은 우리가 나쁜 콜레스테롤이라고 부르는 LDL 콜레스테롤이 산패하는 것을 막아주고 노폐물을 배출해 혈액과 림프액을 깨끗하게 하는 역할을 한다.

Tip. 검은깨 먹는법

- 1 볶아서 조리하는 경우 항산화 효과에 좋은 세사미놀, 세사민 성분이나 콜레스테롤 관리에 도움이 되는 리그난 성분이 가장 높다.
- 2 껍질이 단단하기 때문에 소화흡수율을 높이려면 깨 속의 기름이 타지 않을 정도로 볶은 다음 갈아서 먹으면 좋다.

Tip. 검은깨와 궁합이 맞는 음식

- 1 검은콩 : 검은콩 역시 신장을 보하고 검은깨처럼 안토시아닌이 풍부해서 식치 효능이 배가 된다.
- 2 채소 : 검은깨는 비타민C가 부족해서 비타민C가 풍부한 채소와 상호보완작용이 있다.
- 3 꿀 : 볶은 검은깨를 갈아서 꿀에 재워두고 먹으면 기력을 돋우고 신경을 안정시킨다.

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



골드클래스 그룹 박철홍 회장

광주희망사다리교육재단에 5,000만원 전달

골드클래스 그룹(회장 박철홍, 광주전남도회 고문)의 보광건설(주)은 4월 26일 광주희망사다리교육재단에 기부금 5,000만 원을 전달했다. 전달식에는 보광건설 신만호 부사장, 이정선 광주광역시교육감, 최영순 광주희망사다리교육재단 이사 등이 참석했다. 신 부사장은 “아이들이 미래사회 주역으로 성장하는 토대를 만들기 위해 노력하겠다”고 말했다.



(주)정상기업 이정오 대표이사

어린이날 맞아 과자선물세트 기부

(주)정상기업(대표이사 이정오, 광주전남도회 소속)은 5월 3일 광주 사랑의열매 2층 나눔문화관에서 어린이날을 맞아 과자선물세트를 기부했다. 전달된 물품은 아동자립지원금을 지원하는 18곳의 아동거주시설 아동 400명에게 배부될 예정이다. 이정오 대표이사는 “소중한 나눔 활동을 통해 아동들에게 더욱 특별한 하루를 선물하고 싶었다”고 말했다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장

창원대학교 총장 공로패 수상

덕진종합건설(주) 김성은 회장은(울산경남도회장, 사진 오른쪽)은 4월 30일 창원대 대강당에서 창원대 건축공학과 겸임교수로 15년째 후학을 양성하며 지역내 대학의 위상을 높인 공로를 인정받아 공로패를 수상했다. 김 회장은 “앞으로도 창원대학교 가 인재육성의 선도적 역할을 할 수 있도록 관심을 기울이겠다”고 말했다.



삼일건설(주) 최갑렬 회장

정광중·고에 3,000만원 기탁

최갑렬 회장(삼일건설(주) 회장·광주불교방송 사장, 광주전남도회 부회장, 사진 가운데)이 5월 13일 불교종립학교인 광주 정광중·고등학교에 발전기금 3,000만원을 기탁했다. 최 회장은 “가정형편이 어렵거나 모범적인 청소년들이 꿈을 펼칠 수 있도록 도움을 주고, 국가와 지역사회 발전에 기여하는 인재로 성장할 수 있도록 지원하겠다”고 말했다.



국제건설산업(주) 김명기 회장

동강대에 발전기금 1,000만원 전달

국제건설산업(주)(회장 김명기, 중앙회 이사·광주전남도회 감사, 사진 왼쪽 다섯번째)은 4월 15일 동강대학교와 산학협력 업무협약을 맺고 인재육성을 위한 발전기금 1,000만원을 기탁했다. 김명기 회장은 “수십년 전부터 산학협력에 관심이 많았다”며 “모교인 동강대와 산업현장의 ‘미스매치’ 문제를 함께 해결하고 상생하길 바란다”고 밝혔다.



중흥그룹 정창선 회장

안전·보건 관리 강화 워크숍 개최

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)의 중흥건설과 중흥토건은 안전·보건 관리 활동 강화를 위한 ‘안전부 워크숍’을 중흥골드스파&리조트에서 1차 4월 17일~19일, 2차 4월 26일~28일 진행했다. 이번 워크숍은 안전보건 경영방침 및 목표에 대한 선포식에 이어 건설기계의 주요 구조부 안전점검 방법 등의 순으로 진행됐다.



교보자산신탁(주) 조혁중 대표이사

‘김포 북변 우미린 파크리브’ 견본주택 개관

교보자산신탁(주)(대표이사 조혁중, 서울시회 소속)은 경기 김포시 북변동 329-2번지 일원에 분양하는 ‘김포 북변 우미린 파크리브(총 1,200세대)’ 견본주택을 5월 10일 장기동 2014-1에 개관했다. 반경 500m안에 걸포북변역, 태장로, 김포대로, 김포한강로, 일산대교 등 서울과 빠르게 이어지는 교통망을 갖추고 있어 서울 출퇴근 가정의 선호도가 높다.



대선건설(주) 신경아·이화형 대표이사
‘효성해링턴 플레이스 동수원’ 건본주택 개관
대선건설(주)(대표이사 신경아·이화형, 서울사회 소속)은 경기 수원시 팔달구 우만동 436에 분양하는 ‘효성해링턴 플레이스 동수원(총 162세대)’ 건본주택을 5월 24일 인계동 966-1에 개관했다. 우만동 재건축, 재개발 사업이 예정되어있고 아주대 병원, 갤러리아백화점, 수원시청역 상권 등 편리한 생활인프라를 갖추고 있다.



디엔파크(주) 김남석 대표이사
‘동래사적공원 대광로제비앙’ 건본주택 개관
디엔파크(주)(대표이사 김남석, 부산사회 소속)는 부산 동래구 명륜동 산 36번지 일원에 분양하는 ‘동래사적공원 대광로제비앙(총 1,025세대)’ 건본주택을 5월 31일 연제구 거제천로 182번길 3에 개관했다. 동래 8학군으로 불리는 명문학교과 부산 대학교 생활권까지 인접해 교육환경을 중시하는 가정의 관심을 받고 있다.



(주)미르앤에셋 김정화 대표이사
‘평택 화양 동문 디 이스트’ 건본주택 개관
(주)미르앤에셋(대표이사 김정화, 경기도회 소속)은 경기 평택시 현덕면 운정리 150-1번지에 분양하는 ‘평택 화양 동문 디 이스트(총 753세대)’ 건본주택을 4월 25일 안중읍 학련리 산 75-24에 개관했다. KTX 안중역이 직결될 예정이며 평택 지제역(GTX-A·C), 서해선 복선전철, 38번 국도 등 사통팔달의 교통망을 갖춰 주목받고 있다.



미래주택건설(주) 한지훈 대표이사
‘순화지구 미래 프레지안’ 건본주택 개관
미래주택건설(주)(대표이사 한지훈, 광주전남도회 이사)은 전북 순창군 순창읍 순화리 947번지에 공급하는 ‘순화지구 미래 프레지안(총 278세대)’ 건본주택을 5월 9일 순화리 960에 개관했다. 공공청사와 공원, 병의원, 은행, 도서관, 군청 등이 위치한 순창 유일 신도시인 순화지구 인프라를 누릴 수 있어 각광받고 있다.

대한주택건설협회 회원사 4월 분양실적 총 22개 현장, 12,041세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
개봉 루브루	길훈아파트 주택재건축정비사업조합	서울 구로구 개봉동	114	2026.4
계양 롯데캐슬 파크시티 2단지	케이비부동산신탁(주) (위탁:㈜제이케이도시개발)	인천 계양구 효성동	1,089	2027.11
영종 진아레히	한양영종피에프브이(주), 진아건설(주)	인천 중구 운남동	547	2027.4
엘리프 남위례역	(주)보광종합건설, (주)한국토지신탁	경기 성남시 수정구	127	2027.3
오산역 금강펜테리움 센트럴파크	(주)하이하트	경기 오산시 가수동	730	2026.10
평택 화양 동문 디 이스트	(주)미르앤에셋	경기 평택시 현덕면	753	2026.11
일광 노르웨이숲 오션포레	코리아신탁(주)	부산 기장군 일광읍	1,294	2027.3
부산장안지구 디에트르 디 오션	대방주택(주)	부산 기장군 장안읍	489	2027.2
동래 에코팰리스 아시아드	(주)지민건설	부산 동래구 온천동	160	2027.2
풍경아파트	신영부동산신탁(주)	부산 사상구 괘법동	76	2023.11(후분양)
힐스테이트 황금역 리저브 2단지	교보자산신탁(주)	대구 수성구 황금동	185	2024.12
힐스테이트 황금역 리저브 1단지	교보자산신탁(주)	대구 수성구 황금동	152	2024.12
중앙공원 롯데캐슬 시그니처 2-1BL	한국자산신탁(주)	광주 서구 금호동	507	2027.8
중앙공원 롯데캐슬 시그니처 1BL	한국자산신탁(주)	광주 서구 풍암동	929	2027.8
중앙공원 롯데캐슬 시그니처 2-2BL	한국자산신탁(주)	광주 서구 풍암동	928	2027.8
유성 하늘채 하이에르	코리아신탁(주) (위탁:퍼스트원홀딩스(주))	대전 유성구 봉명동	562	2028.2
원주 푸르지오 더 센트럴	원동다박골 주택재개발정비사업조합	강원 원주시 원동	509	2027.11
아산배방 필하우스 리버시티	대유산업(주), 삼보산업(주)	충남 아산시 배방읍	1,083	2027.2
더샵 탕정인피니티시티 2차	한국자산신탁(주) (위탁:탕정도시개발(주))	충남 아산시 탕정면	1,050	2027.2
김제 검산 예다움	와이엠스테이	전북 김제시 검산동	648	2027.3
힐스테이트 죽림더프라우드 A2BL	전남개발공사, 현대건설(주), (주)길축산업개발	전남 여수시 소라면	64	2027.3
대덕읍 더포레스트 에코파크	(주)코람코자산신탁	전남 장흥군 대덕읍	45	2024.5(후분양)
* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량				

중앙회

금융감독원장 주재, ‘부동산PF 연착륙을 위한 건설업계 간담회’ 열려

정원주 중앙회장, 업체역량 등을 종합한 구조조정 결정 필요 등 건의



정원주 중앙회장은 5월 29일 금융감독원장 주재로 서울 논현동 건설협회 회의실에서 열린 ‘부동산PF 연착륙을 위한 건설업계 간담회’에 참석했다.

이번 간담회는 정부가 정책의 방향과 수단을 건설현장에 명확하고 투명하게 제공해 예측가능성을 제고하고, 건설회사·금융시장·금융회사가 감내 가능한 범위내에서 부실PF 사업장 재구조화를 추진하자는 취지로 마련됐다.

간담회에는 금감원의 이복현 원장과 김병철 전략감독 부원장 보가 참석했으며, 건설업계 대표로는 정원주 대한주택건설협회장, 한승구 대한건설협회장, 김승배 부동산개발협회장, 김재식 한국주택협회 부회장, 노기원 태왕이앤씨 대표이사, 김완식 더랜드 회장, 김병석 RBDK 회장이 참석했다.

금융회사 관계자는 정완규 여신금융협회장, 오화경 저축은행중앙회장, 성채현 KB부동산신탁 대표이사, 성영수 하나은행

부행장, 이창화 금융투자협회 전무가 자리했다.

정원주 중앙회장은 간담회에서 업체역량을 종합적으로 감안해 구조조정을 결정해야 한다고 주장했다. 중건이상의 건설사는 개별 사업장 부실이 본사 부실로 직결되지 않으며 사업 진행 전략에 따라 착공시기 조절 등 다양한 위기관리 방식이 존재하므로, 금융회사가 사업성을 평가할 때 업체의 자금조달능력, 신용 등 역량을 종합적으로 평가해 구조조정 결정을 해야 한다는 것이다.

정 회장은 또한 보증받은 사업장은 사업성 평가대상에서 제외해 줄 것을 건의했다. PF보증을 받으면 연체 등이 발생해도 금융기관은 보증기관에 사고처리를 신청하여 대출원금을 회수할 수 있고, 보증기관이 준공을 책임지기 때문에 보증사업장이 금융기관 리스크로 전이될 우려가 없다는 이유다.

그리고 세번째로 부동산PF 사업성 평가기준 적용을 1년 유예



할 것을 적극 요청했다. 금융기관은 적립금을 충당해 왔으나, 시행사 및 건설사는 준비기간이 턱없이 부족해 대비할 수 있는 기간이 필요하다고 말했다.

마지막으로 시장정상화를 위한 수요회복 방안(금융분야) 마련 및 시행이 필요하다는 주장도 펼쳤다. 주택거래 활성화를 위해 주거취약계층에 우대금리 적용 등으로 시장활성화를

통한 주택시장 정상화방안 시행이 필요하다고 말했다.

이에, 이복현 금융감독원장은 “부동산PF 사업성 평가기준 개편과 관련한 건설업계의 의견 중 상당 부분을 개편된 기준에 반영할 예정이다”라며 “부동산시장 안정을 위해서도 부실정리는 반드시 필요하니, 건설업계가 적극 협조해 달라”고 요청했다.



정원주 중앙회장
**업체 역량을 종합적으로
고려한 구조조정 필요**



이복현 금융감독원장
**부동산시장 안정 위해
신속한 부실 정리 시점**



협회 건의사항

- ① 사업성 평가시 업체의 자금조달능력, 신용 등 역량까지 종합적으로 평가
- ② 보증기관에서 PF보증, 분양보증 받은 사업장은 사업성 평가대상에서 제외
- ③ 부동산PF 사업성 평가기준 적용 1년 유예 (2024년 6월 → 2025년 6월부터)
- ④ 주택수요 회복방안 마련·시행
 - ① 주거지원계층 주담대 금리 인하(우대금리 적용 등)
 - ② 중도금대출시 과도한 초기분양률 요구 지양
 - ③ 부실사업장 총당금 적립으로 신규여신 위축이 없도록 시행

중앙회

실무지원단
간담회 개최

주택업계 현황 공유 및
주택업계와 HUG의
소통의 장 마련위해 열려



01

협회(회장 정원주)는 5월 23일, 24일 양일간 충북 영동 일라이트호텔에서 '2024 주택업체 실무지원단 간담회'를 개최했다.

이번 간담회는 부동산개발금융 환경변화에 대한 공적보증의 역할과 정부정책 추진 현황을 공유하고, 주택업계와 HUG(주택도시보증공사)의 상생방안 논의 및 소통의 장을 마련하기 위해 마련됐다.

참석자는 협회 이병훈 상근부회장, 안해원 정책사무이사 등 협회직원 17명과 실무지원단 위원 29명, HUG 임직원 5명 등이다.

간담회에서는 HUG 금융기획실 최인수 차장의 '주택도시보증공사 보증상품 소개'와 HUG 정규찬 팀장의 '주택도시보증공사 PF보증 심사의 핵심정리' 강의가 진행됐다.

HUG에서 준비한 '찾아가는 PF지원 특별상담 창구'도 열렸다. 개별 사업장의 PF 애로 사항 청취 및 문제해결 방안 제시를 위해 마련된 자리다. 또한, 보증제도와 관련 실무지원단의 건의사항 청취 및 주택업계 현황을 공유하는 시간을 가졌다.

01 2024년도 주택업체 실무지원단
간담회 참석자들

02 실무지원단 간담회에서 열린
HUG 교육시간

03 찾아가는 PF지원 특별상담 창구



02



03

중앙회

협회, 이병훈 상근부회장 취임

국토부 건설산업과장, 공공택지관리과장, HUG 부사장 등 역임



협회(회장 정원주)는 신임 상근부회장으로 이병훈 상근부회장(사진)을 선임했다. 임기는 5월 1일부터 2년이다.

이 부회장은 1968년생이며 경남 마산 출신이다. 휘문고를 졸업하고 서울대 공법학과 학사·미국 워싱턴대 경영학 석사학위를 취득했다.

또한 1993년 행정사무관으로 시작한 공직자로서 △국토교통부 주택토지실 택지개발과장 △공공주택건설추진단 공공택지관리과장 △건설정책국 건설산업과장 △동서남부 내륙발전기획단 기획관 등을 지냈으며, 주택도시보증공사(HUG) 부사장(경영전략본부장)을 역임했다.

중앙회

'2024년 정관·규정개정위원회'
회의 개최

협회(회장 정원주)는 5월 28일 협회 중앙회 회의실에서 '2024년 정관 규정개정위원회'를 개최했다. 회의에는 정관·규정개정위원회 박재복 위원장과 정기섭 부회장 등 7명이 참석해 정관변경(안) 및 규정개정(안)을 심의했다.



시도회

광주전남도회,
KBC 광주방송 감사패 수상

광주전남도회 정기집 회장(사진 오른쪽)은 5월 14일 KBC 광주방송 창사 29주년을 맞아 그간 지역방송발전과 협력의 공로를 인정받아 감사패를 수상했다. KBC 광주방송은 공정과 균형의 가치를 되새기며 언론 본연의 역할을 다하고 앞으로도 균형각을 갖춘 보도에 힘쓰겠다고 약속했다.



시도회

서울시회· 대한건설협회 서울시회, 회장단 간담회 개최



서울시회(회장 홍경선, 사진 앞줄 오른쪽)는 5월 23일 대한건설협회 서울시회(회장 최태진)와 양 협회 회장단 간담회를 개최했다.

간담회는 양 협회 회원사 간의 교류와 협력을 증진하기 위해 마련됐으며, PF 연착륙 방안과 건설시공비 등 건설산업과 관련한 다양한 의견을 나눴다.

홍경선 회장은 “건설협회와 함께 주택건설산업에 관해 심도있게 토의하는 시간이었으며, 앞으로 건설업계의 발전을 위해 공동으로 건의하자”고 제안했다.

최태진 회장은 “주택협회와 건설협회가 서로 존중하고 한마음으로 건설업 발전을 위해 함께 대응하자”고 답했다.

시도회

경기도회, 평택시 도시주택국장 간담회 개최



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽 네번째)는 5월 8일 평택시청 도시주택국장실에서 평택시 도시주택국장 간담회를 개최했다. 간담회에서는 협회 회원사의 인허가 기간 단축을 위한 협조요청, 주택건설관련 심의절차 간소화, 2024년 주거취약계층 집수리 지원사업 추진에 대해 논의가 이뤄졌다.

협회 지재기 경기도회장, 서임식 대표, 이재빈 대표, 김광국 대표, 이규열 대표가 참석했으며, 평택시에서는 김진형 도시주택국장, 주택과장 및 팀장, 건축허가과장 및 팀장 등이 참석했다.

시도회

울산경남도회장, 경남 건설단체연합회 kick-off 회의 참석

울산경남도회 김성은 회장(사진 왼쪽 두번째)은 4월 9일 도내 6개 건설관련 단체와 함께 경상남도 건설단체연합회 결성을 위한 kick-off 회의에 참석해 의견을 개진했다.

회의는 건설단체연합회 결성을 위한 세부 회칙을 결정하고, 중대재해처벌법 등 건설현장 각종 규제, 건설업 안전관리자 양성교육 확대 등 건설업체 현안에 공동으로 대응하기 위해 마련됐다.

회의에서 2024년 하반기 경남건설단체연합회 정식 발족을 위한 창립 정기총회 개최 일정과 단체간 유기적인 협력방안을 논의했다.



시도회

경기도회, 김진표 국회의장과 간담회 개최



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 5월 27일 국회의장 집무실에서 김진표 국회의장(사진 왼쪽)과 간담회를 진행했다.

간담회에서는 △도심 취약계층의 노후주택 정비사업 추진 방안 △지역건설 산업 활성화 방안 △주택업계 위상제고 방안 등이 논의됐다.

지재기 회장은 2023년 3월에도 김진표 국회의장과 만나 경기도지역 현안을 논의하고 지역사회 활성화 방안에 대해 의견을 나눈 바 있다.

금융감독원장 주재 건설업계 간담회 참석 등 주요 정책추진실적 TOP9

01 부동산 PF 연착륙 방안 대응

- 부동산 PF 연착륙을 위한 건설업계 간담회 참석
 - (일시 및 장소) 5.29(수) 09:30, 건설회관
 - (참석자)
 - (금감원) 금융감독원장(주재), 전략감독 부원장보, 중소금융 부원장보
 - (건설유관단체) 우리협회, 대한건설협회, 한국주택협회, 부동산개발협회
 - (금융협회) 저축은행중앙회, 여신금융협회, 금융투자협회
 - (실무자) 건설사(3개사) 및 금융사(2개사)
 - (논의사항) 부동산 PF 연착륙 조치 관련 건설업계 애로·건의사항 청취
 - (협회건의) 사업성 평가시 업체의 자금조달여력 및 신용 등 역량까지 종합적으로 평가, 보증부 사업장은 사업성 평가대상에서 제외, 부동산 PF 사업성 평가기준 적용 1년 유예, 주택수요 회복 방안 마련 및 시행 등
- 부동산 PF 사업성 평가 등 관계기관 회의 참석
 - (일시 및 장소) 5.21(화), 태흥빌딩
 - (참석자) 건설정책국장(주재), 건설정책과장, 주택기금과장, 부동산개발산업과장, 우리협회, 한국주택협회, 부동산개발협회, 저축은행중앙회, LH, HUG
 - (논의사항) PF 사업성 평가기준에 대한 관계기관 의견 청취
- 부동산 PF 사업성 평가기준 개선 건의(5.21, 금융위·금감원)
 - (건의내용) ①보증기관으로부터 PF 보증 및 분양보증 받은 사업장은 사업성 평가대상에서 제외, ②공정률·분양률, 토지매입·인허가 요건 완화, ③평가기준 적용 6개월 유예, ④주택수요 회복 방안(금융분야) 마련·시행

02 「부동산 PF 수수료 제도개선 TF」 킥오프 회의 참석

- (일시 및 장소) 5.27(월) 15:00, 금융감독원 9층 대회의실
- (참석자) 우리협회, 건설업계, 금융투자협회, 금융감독원 등
 - (금감원) 금융감독원 감독총괄국장(주재), 업권 감독·검사국
 - (금융권) 은행연합회, 생·손보협회, 금융투자협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협중앙회
 - (건설업계) 우리협회, 대한건설협회, 한국주택협회, 부동산개발협회
 - (외부전문가) PF 계약 관련 법률·회계 전문가
- (회의내용) 부동산 PF 수수료 제도개선 관련 TF 구성 관련 사항 논의

03 「건축감리 공사중지권 실효성 확보를 위한 관계기관 간담회」 참석

- (일시 및 장소) 5.17(금) 10:30, 코레일 수도권지사 소회의실
- (참석자) 국토부 건축정책과장(주재)·주택건설공급과·건설안전과, 지자체 담당 사무관(7인), 우리협회, 대한건축사협회, 한국엔지니어링협회, 대한건설협회, 한국주택협회
- (주요내용) 감리자가 법령 위반사항 발견시 알릴 대상을 확대하는 건축법 개정(안) 및 조기사행 (지침시달) 의견 청취
 - (개정안) 공사 시정, 재시공 통보시 알릴 대상 확대 (감리 → 건축주를 감리 → 건축주, 허가권자)
 - (협회의견) 주요구조부 등 중요사항에 한해 허가권자에게 통보

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

04 기업형 장기임대 관련 업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 5.16(목) 15:00, 태흥빌딩 7층
- (참석자) 국토부 민간임대정책과장(주재), HUG, LH, 우리협회, 한국주택협회, 한국주택임대관리협회, 한국리츠협회, 한국부동산개발협회, 업계
- (논의내용) 기업형 장기임대주택 참여 활성화를 위한 추가 건의사항 논의

05 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정안 관련 기술규제영향평가 전문분과위원회 참석

- (일시 및 장소) 5.17(금) 14:30, 양재동 TBT 종합지원센터
- (참석자) 우리협회, 한국주택협회, 건설기계부품연구원, 중앙대학교
- (회의내용) 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정안 관련 전문가 의견 수렴
- (협회의견) 개정안 시행 예정일(2025.6월) 재연장 여부 검토 후 시행

06 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과위원회 참석

- (일시 및 장소) 5.17(금) 15:00, 국토발전전시관
- (참석자) 국토부 주택정책과·주택정비과·주택기금과·민간임대정책과·주택건설공급과·도심주택공급협력과·공공주택정책과, 분과위원장 등 민간위원(6인)

- 주요내용
 - (보고안건) 중장기검토 과제 13건, 부대의견과제 3건 및 주택·토지분야 규제합리화 방안 1건
 - (심의안건) 규제개선 건의과제 8건

07 2024년 「주택업체 실무지원단 간담회」 개최(우리협회-HUG 공동주관)

- (일시 및 장소) 5.23(목)~24(금), 영동 일라이트호텔
- (참석인원) 총 51명(실무위원 29명, 우리협회 17명, HUG 5명)
- (강연실시) ①보증상품 설명회(HUG 금융기획실), ②HUG PF보증 심사의 핵심정리(HUG 금융심사처)
- (기타활동) 보증제도 관련 건의사항 청취 및 주택업계 현황 공유, HUG ‘찾아가는 PF 지원 상담창구’ 지원 등

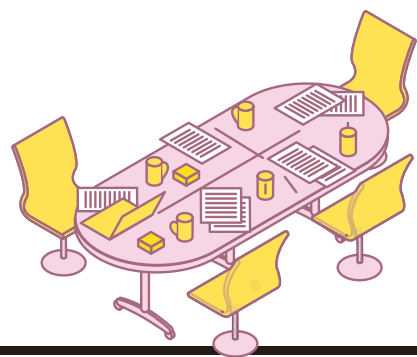
08 「과학적·합리적 불소 토양오염 기준안 마련을 위한 토론회」 참석

- (일시 및 장소) 5.30(목) 15:00, 동자아트홀(KDB생명타워)
- (참석자) 우리협회, 환경부, 국립환경과학원, 학계, 한국환경연구원, 한국토양정화업협동조합
- (주요내용) 불소 토양오염 우려기준 합리적 개선안 마련

09 과도한 학교시설 기부채납 개선 건의(5.22, 교육부)

- (건의내용) 과도한 학교시설 기부채납 금지, 입주 시점 학교수요 감소시 기부채납 규모조정 근거 마련

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, 국민주택자금·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

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

조영식 경기 평택시·케이원종합건설(주) | **임병천** 서울 성동구_(주)에이비라인건축사사무소
이윤재 서울 중구·매일경제신문 | **진승만** 서울 서초구_(주)태웅제이앤씨
김진택 서울 은평구_(주)위산건설 | **김창순** 서울 강서구_(주)대세개발
원희돈 서울 강서구_(주)코원아이엔디

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



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



☰

주택+
PLUS
2020 08 창간 특집호

구독 신청

① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택



정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.







회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 훈련 프로젝트



주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)