

주택+ PLUS

11

2024 Vol.52



특별 인터뷰
최병호
중앙회 부회장

입주단지탐방
이천 휴먼빌
에듀파크시티

모델하우스
서산 휴리움
레이크파크

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



 **대한주택건설협회**

 회원가입 안내

가입대상 주택건설(대지조성)사업자, 주택사업 유관분야 종사자

시 기 주택건설(대지조성)사업 등록시 가입

장 소 대한주택건설협회 시·도회

구비서류 회원가입신청서, 법인등기부등본, 주택건설(대지조성)
사업자등록증 사본

 회원가입시 혜택

- 공공택지 분양 추천 및 민간보유택지 알선
- 주택사업관련 법령 제도 개정내용 등 각종 정보제공
- 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선요구사항 관련기관에 건의
- 인터넷 회원정보서비스망 가입 및 이용
- 협회전산망을 통해 회원사간 사업정보 교류
- 주택사업관련 법령·세무·금융·기술분야 교육참가 기회 부여
- 회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 주택사업정보, 질의회신집, 실무편람, 주택사업 통계연보 등 각종 발간물 제공
- 회원사 사업동향(주택분양정보, 기타 업체홍보사항)
대언론 홍보지원
- 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은이파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khoa.or.kr

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 오픈했습니다.

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

주택+ PLUS 웹진 구독신청



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

① 웹진 첫 화면에서
'진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분

☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
‘제출하기’ 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

지금 가입 하십시오.

회원만의 혜택을 드립니다.

대한주택건설협회

회원가입 안내

- 가입대상** 주택건설(대지조성)사업자, 주택사업 유관분야 종사자
- 시 기** 주택건설(대지조성)사업 등록시 가입
- 장 소** 대한주택건설협회 시·도회
- 구비서류** 회원가입신청서, 법인등기부등본, 주택건설(대지조성)사업자등록증 사본

회원가입시 혜택

- 공공택지 분양 추천 및 민간보유택지 알선
- 주택사업관련 법령 제도 개정내용 등 각종 정보제공
- 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선요구사항 관련기관에 건의
- 인터넷 회원정보서비스망 가입 및 이용
- 협회전산망을 통해 회원사간 사업정보 교류
- 주택사업관련 법령·세무·금융·기술분야 교육참가 기회 부여
- 회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 주택사업정보, 질의회신집, 실무편람, 주택사업 통계연보 등 각종 발간물 제공
- 회원사 사업동향(주택분양정보, 기타 업체홍보사항) 대안론 홍보지원
- 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khoa.or.kr

권두언



정원주
대한주택건설협회 회장

주택시장 정상화, 지속적인 금리인하 필요

한국은행이 지난 10월 초 금통위를 열어 기준금리를 연 3.50%에서 3.25%로 0.25%p 인하했다. 2021년 8월 금리를 올리기 시작한 이후 3년 2개월만에 통화정책 방향을 전환, 즉 피벗에 나선 것이다.

물가는 안정적이지만 내수경기 부진이 이어지고 있는 것이 이번 금리인하의 가장 큰 이유다. 실제로 내수경기의 바로미터인 소매판매, 설비투자, 건설투자 등이 줄줄이 마이너스 성장을 면치 못하고 있는 실정이다.

이러한 고금리 기조는 소비에 악영향을 줄 수 밖에 없으며, 기업들의 경영난을 심화시키고 있다고 해도 과언이 아니다. 이 가운데 특히 지역바닥경제에 근간인 주택산업의 경우 직격탄을 맞고 있다. 이대로 방치할 경우 주택산업부흥을 배제할 수 없다는 전문가들의 우려가 이어지고 있다.

서울과 일부 수도권을 제외한 대부분의 지역에서는 주택시장의 위기가 고조된 상황이다. 고금리기조에 따른 수요자들의 주택구매심리 저조로 인한 분양난은 미분양아파트 적체로 이어져 주택업체들의 경영여건을 악화시키고 있다. 이는 이사업체 등 연관산업에 큰 타격을 주고 있으며, 이러한 지역경제의 위기는 국가경제에도 아킬레스건으로 작용할 것이다.

따라서 한은이 내수경기 침체의 심각성을 인지하고 경기회복을 위해 통화정책 기조를 금리인하로 변경한 만큼 정부도 내수경기 활성화를 위해 전력투구해야 할 것이다. 한은도 이번 한번으로 금리인하를 멈추지 말고 과감하고 추가적인 금리인하가 절실하다.

물론 금리인하 정책이 집값 상승세와 가계부채를 부추길 우려가 있는 것은 사실이다. 하지만 수급 균형이 깨진 서울의 집값상승은 일부지역에 국한된 문제이며, 고사위기에 놓인 지방지역의 주택시장에는 단비와도 같은 조치다. 집값상승이 우려된다면 그 지역에 대한 차별화된 핀셋정책을 펴는 것이 바람직하다.

아울러 금리인하로 인한 집값상승 등 부작용을 최소화하기 위해서는 정부가 주택공급 확대를 위해 내놓은 '8.8 대책'의 원활한 실행이 필요하다. 재건축절차 단축·기부채납 부담 완화 등의 대책 모두 관련 법 개정이 필수적이지만 국회가 연일 정쟁으로 치달으면서 논의조차 못하고 있어 안타깝다. 민생차원의 법안인 만큼 국회의 전향적인 법안처리 협조를 기대해 본다.

CONTENTS

2024년 11월호 | vol. 52

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 10월 30일
발행일 2024년 11월 1일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
이천 휴먼빌 에듀파크시티

01 권두언
주택시장 정상화, 지속적인 금리인하 필요



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
이천 휴먼빌 에듀파크시티

10 **이달의 모델하우스**
서산 휴리움 레이크파크

SPECIAL

16 **특별인터뷰**
최병호 대한주택건설협회 중앙회 부회장

ENJOY STUDY

20 **알쓸용어사전**
절약 트렌드 용어정리

22 **이슈특독**
갈수록 심화되는 양극화, 맞춤형 정책 시급

24 **주택사업전략**
장기주거정책으로 보는 향후 10년 주택사업 전망

26 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
소규모 필지 개발 맞벽건축으로 극복하기

30 **주택건설 법률 가이드**
임대차 갱신으로 보증금 증액시 우선변제권 문제

32 **부동산 세무가이드**
매수자가 부담하는 양도소득세 계산법

34 **주택사업 Q&A**
임대주택도 주택공급규칙 적용기준에 포함되는지?

MONTHLY INFO

36 **인포그래픽 뉴스**
노인주거 실태조사

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

42 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

46 **주택경기전망조사(4분기)**
주택시장 연착륙 전망

FUN LIFE

50 **fun한 여행**
문학기행 떠나볼까

56 **fun한 맛**
건강한 한잔 커피



OUR STORY

58 **해외주택시장 탐방**
세계 1위 인구 국가 ‘인도’를 가다

64 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
9월 회원사 분양실적(4,945세대)

68 **협회에서는 지금 ①**
협회-한국국토정보공사 MOU 체결
협회, 대전시 청년내일재단에 장학금 3,000만원 기탁
수도권 공공택지 미분양주택 매입확약 간담회 참석
협회, 2024년 정관규정개정위원회 2차 회의 개최
협회, 2025회계년도 예산심의위원회 개최
전국 시도회 활동

74 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10

76 **알려드립니다**

78 **독자후기**

단지 개요

위치 경기 이천시 대원면 대산로 일원
(사동 2지구)
대지면적 3만 1,115㎡
연면적 10만㎡
건폐율 16.69% 용적률 213.24%
규모 지하 2층, 지상 16~25층, 8개동
세대수 총 605세대
세대면적 59㎡, 84㎡A, 84㎡B
시행·시공 일신건설(주)

01

02

직주근접·교육특화 커뮤니티로 아이 키우기 좋은 이천 휴먼빌 에듀파크시티

일신건설(대표이사 조태성)이 경기 이천에 조성한 휴먼빌 에듀파크시티가 11월 입주를 시작한다.

고급 커뮤니티 시설을 갖추고 단지내 학원을 유치하는 등 아이 키우기 좋은 환경을 조성해 호평 받고 있다.

글 구성영 사진 김명식

03

01 지상에 차가 없는 공원형 아파트로 설계해 입주민들에게 쾌적한 환경을 제공하고 있다.

02 11월 입주를 앞둔 이천 휴먼빌 에듀파크시티 단지 전경. 근처에 SK하이닉스 이천캠퍼스가 있어 직주근접 입지를 자랑한다.

03 농구장 12개 크기의 어린이공원을 단지 앞에 조성했다.

SK하이닉스 도보권에 입지한 직주근접형 아파트

경기도 이천시 대월면 대산로 일원에 지하 2층, 지상 최고 25층, 8개동, 전용 59~84㎡, 총 605세대 규모로 조성된 ‘이천 휴먼빌 에듀파크시티’가 교육특화와 직주근접 등 1석2조 프리미엄으로 주목 받고 있다.

SK하이닉스 이천캠퍼스가 도보권에 위치할 정도로 직주근접을 자랑하는 이천 휴먼빌 에듀파크시티는 아이를 키우기 좋은 단지를 컨셉으로 학부모 수요자들의 관심을 끌고 있다.

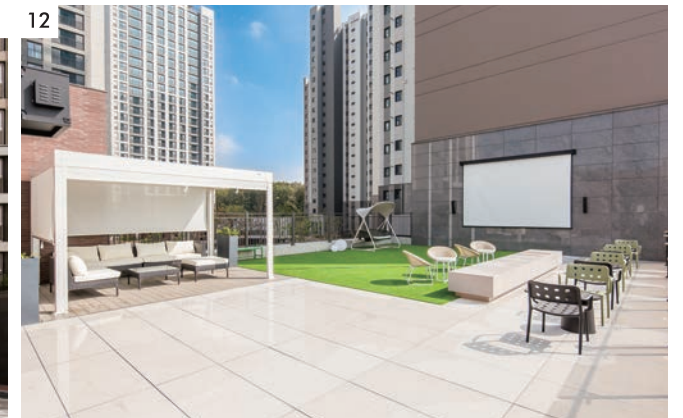
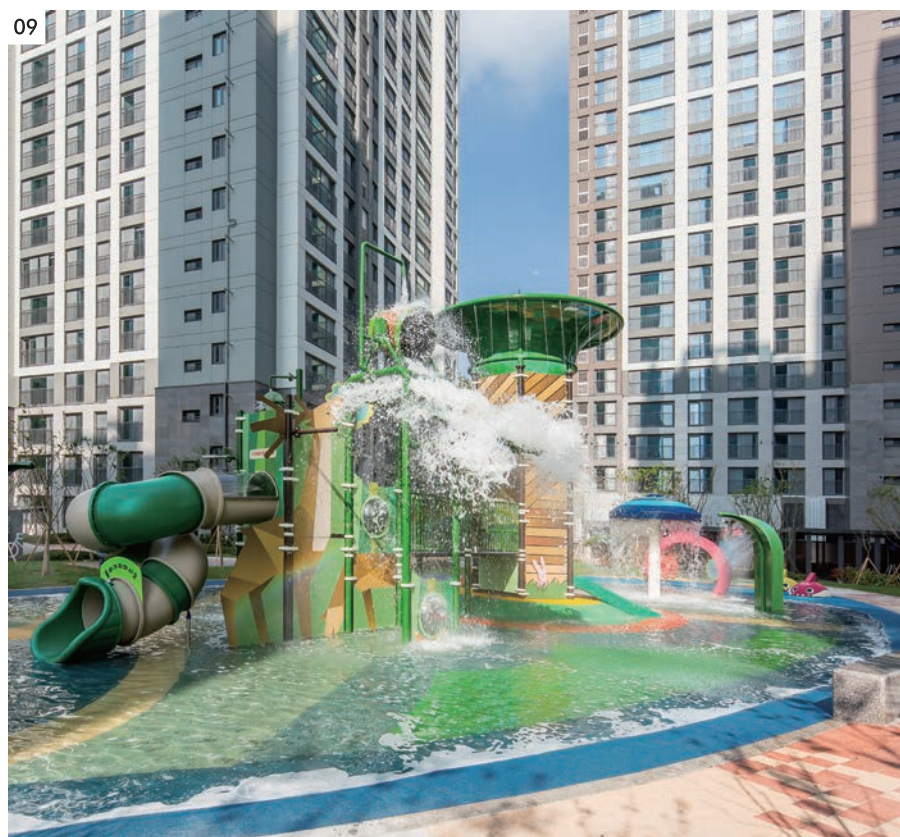
단지 내에 국공립 어린이집이 들어서며 다함께돌봄센터를 비롯해 사동초교와 병설유치원을 가까이 두는 등 기본적인 교육 인프라를 갖췄다. 더불어 이천시 최초로 강남대치학원인 ‘대치누리교육’을 유치해 2년간 입주민 자녀에게 무상으로 수준 높은 대치동 교육 프로그램을 제공한다.

아이들이 안심하고 놀 수 있는 야외 물놀이터도 조성했으며 단지내 놀이터를 어린이용과 유아용으로 나누어 설계하는 세심함을 더했다. 또한 농구장 12개 크기의 어린이공원도 단지 앞에 조성했다. 지상에 차가 없는 단지를 만들고 수경공간과 티하우스 등 조경시설을 풍부하게 설계해 쾌적한 신축아파트의 프리미엄도 챙겼다.



04 출입구와 문주
05 대치학원이 들어설 단지 상가동
06 단지내 국공립어린이집

07 휴먼빌라운지의 카페테리아 테라스
08 개방감이 좋은 카페테리아 실내
09 어린이 물놀이광장



10 조경시설과 산책로로 꾸민 단지 내부
11 휴먼빌라운지 전경
12 야외 시네마
13 어린이놀이터



14



15



16

14 커뮤니티센터 2층의 도서관
15 쾌적한 도서관 내부
16 오픈형 스터디룸
17 지하주차장과 연계된 커뮤니티센터



17

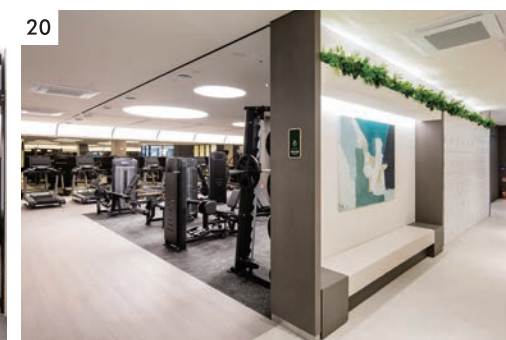
18 단지내 선크와 연계된 커뮤니티센터
19 갤러리풍의 커뮤니티센터 로비
20 호텔식 피트니스존



18



19



20



20



21



22

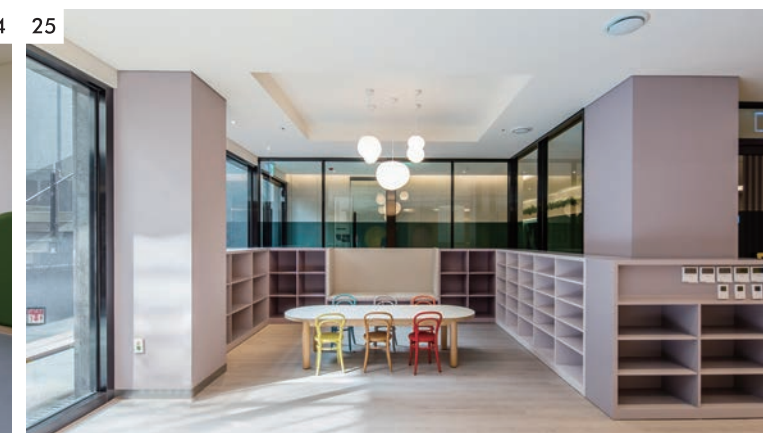


23

21 키즈놀이터와 정글짐
22 탁구장
23 스크린골프연습장



24



25



26



27

24 키즈피트니스
25 키즈놀이터 내 시설들
26 스크린골프장
27 단지 옆에 조성한 공립 작은도서관

시공능력평가 68위 '휴먼빌' 신용으로 짓는다 일신건영

일신건영(대표이사 조태성)은 1989년 10월 창사 이래 공격적인 성장보다는 내실 있는 경영을 기반으로 브랜드 아파트인 '휴먼빌'을 공급해 오고 있다. 2023년 시공능력평가에서는 이전보다 무려 42계단 상승한 74위로 뛰어올랐으며 2024년에는 이보다 6단계 더 상승한 68위까지 올라섰다. 지난해에는 주택도시보증공사가 실시하는 신용평가제도에서 A+ 등급을 받기도 했다. 회사의 성장과 함께 꾸준한 사회공헌 활동도 이어가고 있다. 매년 사랑의 연탄 나눔에 연탄을 기부하고 일신장학회도 운영중이다. 또한 국가유공자들의 노후주택 무료보수 지원도 지속해 왔다.

서산 휴리움 레이크파크 84m²에 담은 힐링라이프

다우건설(대표 전문수)이 충남 서산시 읍내동 일원에 '서산 휴리움 레이크파크'를 선보인다.

25층 초고층 2개동에 전용면적 84m² 178세대 아파트와 오피스텔 12실로 구성되는 단지는 서산을 대표하는 중앙호수공원 인근에 위치한다. 탁 트인 전망을 확보해 랜드마크를 예고하고 있다.

양면 거실과 다채로운 옵션 등으로 여유로운 힐링 라이프를 선사하는 84m² A, B타입을 소개한다.

글 구성영 사진 김명식



양면형 거실과 개방감 좋은 주방

거실 2면에 창을 설치하고 주방에서도 조망할 수 있도록 설계했다. 일부 고층 세대에서는 서산 중앙호수공원을 전망할 수 있다.

84m² B타입은 실내 전체에 사각형의 타일형 강마루 유상옵션이 제공된다. 또한 디밍기능이 있는 조명특화를 적용해 고급스러운 연출을 제안한다.



전용면적 84m² B평면 확장옵션

거실과 주방이 연계된 구조로 주방의 아일랜드 작업 대에서도 전망을 누릴 수 있는 장점이 있다. 안방이 거실과 나란히 위치하며 나머지 2개의 침실은 안방과 떨어져 자리한다. 침실 2, 3의 벽면을 활용해 대형 수납장을 설치하는 유상옵션을 제공한다.



대용량 현관

현관의 긴 동선을 따라 양면에 신발장을 설치하고 있다. 한쪽은 유리문을 달아 넓고 쾌적한 공간으로 꾸몄다.



세라믹 아트월

거실 아트월에 세라믹타일을 선택해 분위기를 업그레이드 할 수 있다.



복도시트판넬

복도 벽면에 부착한 시트판넬이 고급스러운 분위기를 낸다. 거실 세라믹 아트월 유상옵션을 선택하면 복도의 시트판넬까지 함께 시공된다.

공용욕실 특화

샤워부스와 수전, 타일, 비데 등을 고급화한 공용 욕실이다. 기능성 욕실팬 옵션도 선택할 수 있다.



오브제 컨버터를 오토 시스템가전

손 터치만으로 문을 여닫을 수 있는 오브제형 빌트인 냉장, 냉동, 김치냉장고를 설치할 수 있는 유상옵션을 제공한다.



ㄱ자형 주방특화

안으로 살짝 들어간 ㄱ자형 주방은 벽과 상판, 아일랜드 작업대를 엔지니어드스톤으로 마감해 고급스러움을 강조했다. 식기세척기와 인덕션, 수입 수전, 빌트인가전 등도 유상옵션으로 선택할 수 있다.



다용도실
주방 옆에 넉넉한 규모의 다용도실이 자리하고 있다.



조명특화 스타일업

주방에 조명 유상옵션을 선택할 수 있다. 거실과 안방에도 조명 디밍시스템 등 다양한 옵션이 마련되어 있다.



안방 특화

발코니가 있는 안방. 벽면을 활용해 수납공간이 넉넉한 붙박이장을 설치할 수 있다.



안방 드레스룸

안방특화옵션을 선택하면 스타일러와 드레스룸의 화장대, 슬라이딩도어까지 설치된다.

침실 2,3 수납특화

침실 2,3의 벽면을 활용해 붙박이 수납장을 교차로 설치하는 유상옵션이 제공된다. 벽면에 매립되기 때문에 침실의 공간활용도가 높아지며 수납용량도 충분히 확보할 수 있다.





전용면적 84m² A평면 확장옵션

복도에서 주방, 식당까지 동선이 이어지며 주방은 안쪽에 ㄱ자형으로 자리잡고 있다. B타입과 다르게 안방과 나머지 침실 2개가 가까이 모여 있는 구조다. 실내 전체에 광폭 강마루 유상옵션을 제공하는 등 B타입과 차별화를 꾀하고 있다.

식탁 중심의 주방

여유로운 일상을 즐길 수 있도록 식탁을 중심으로 아일랜드 작업대와 미니 홈바를 배치하고 있다.



리조트 같은 거실과 주방

식탁과 아일랜드 작업대에서 거실의 전망을 즐길 수 있도록 배치한 점이 돋보인다.

현관 팬트리

현관에 사람이 드나들 수 있는 규모의 팬트리를 확보하고 신발장도 별도로 마련했다.



현관 스윙도어

현관에는 안과 밖에서 자유롭게 밀거나 당길 수 있는 스윙도어를 설치해 편리함을 더하고 있다.



주방의 바탑

식탁 뒤편에 미니 홈바 기능을 하는 바탑 아일랜드장을 설치했다.



주방 시스템장

A타입 주방에는 바구니형 수납선반이 장착된 시스템장이 제공된다.

PLUS INFO

서산 휴리움 레이크파크 분양정보



서산시 최초 가로주택정비사업 '결실' 중앙호수공원 인근 새 랜드마크 기대

다우건설이 11월 충남 서산시 읍내동 일원에 분양하는 '서산 휴리움 레이크파크'가 화제다. 해당 단지는 지하 4층~지상 25층, 2개동, 아파트(전용면적 84㎡) 178세대와 오피스텔(전용면적 101~114㎡) 12실로 들어선다. 서산의 주요 생활권으로 꼽히는 읍내동에 위치하는데, 무엇보다 서산시 최초의 가로주택정비사업으로 결실을 맺으면서 지역사회의 관심을 한몸에 받고 있다. 단지 인근에 서산을 대표하는 중앙호수공원이 있어 쾌적하고 여유로운 힐링 라이프를 누릴 수 있다. 개방감이 좋은 25층 랜드마크 아파트 설계로 서산의 아름다운 전망도 즐길 수 있다.

쾌속 광역 교통망과 뛰어난 교육환경도 이점이다. 가까이 서해안고속도로 서산IC와 서산공용버스터미널이 있어 타 지역으로의 이동이 빠르다. 단지 바로 앞 부촌초까지 걸어서 통학을 할 수 있으며 부촌중와 서산고 등의 학군을 갖는다.

다채로운 생활인프라도 인기 요인이다. 주변에 하나로마트와 롯데마트, CGV, 서산시청, 카페거리, 서산동부전통시장 등 편리한 생활환경이 고루 갖춰져 있다.

시공을 맡은 다우건설은 '휴리움'이라는 브랜드로 대전 다우 갤러리휴리움(301세대)을 시작으로 해링턴플레이스 휴리움(997세대), 홍도동 다우 갤러리휴리움(419세대) 등을 공급해 온 주택 및 건설전문기업으로 2024년 시공능력평가에서 대전지역 5위를 차지하고 있다.

사업개요

위치 충남 서산시 읍내동 86-1번지 외
(서부연립 가로주택정비사업)

건축규모 지하 4층, 지상 25층, 2개동

총세대수 공동주택 178세대, 오피스텔 12실

타입 84㎡A 88세대, 84㎡B 90세대

대지면적 3,169㎡ **건축면적** 1,502㎡ **연면적** 3만㎡

건폐율 48.25% **용적률** 683.26% **주차대수** 231대

시공 다우건설(주)

최병호

대한주택건설협회
중앙회 부회장

“
맞춤형 지역 주택정책으로
무너지가는 지방의
실물경제를 살려야 합니다
”



약력

현재

- 대한주택건설협회 중앙회 부회장
- 삼구건설(주) 대표이사
- 포항시 체육회 재정위원회 회장
- 경상북도경찰청
경찰발전협의회 회장

역임

- 대한주택건설협회 제6·7대 경북도회 회장
- 대한주택건설협회 중앙회 감사
- 대구지방법원 포항지원 조정위원회 회장
- 제22대 포항상공회의소 상공의원
- 포항세무서 명예세무서장
- 포항시 장학회 이사

수상

- 은탑산업훈장(2013)
- 대통령 표창(2009, 2017)
- 문화체육관광부장관 표창(2022)
- 경상북도 건설인상(2018)
- 경상북도 성실납세자 표창(2024)
- 모범납세기업 지정패(2016)
- 국토해양부장관 살기좋은 아파트
최우수상 수상(2011) 외 다수

지난 18년간 시도회장과 중앙회 감사, 부회장 등 임원을 두루 거치며 협회 발전에 기여해온 최병호 부회장(삼구건설 대표)을 만났다. 최 부회장은 우리나라 주택산업과 주거문화 발전에 힘을 보탬 수 있는 점에 큰 보람을 느낀다고 말한다. 더불어 지방 주택시장의 어려움을 토로하며 정부와 국회가 수도권과 지방의 차이를 인정하고 차별화된 맞춤 주택정책을 통해 무너지가는 지방의 실물경제를 되살려야 한다는 주장을 펼쳤다.

진행 구선영 사진 김명식



최병호 부회장은 수도권과 비수도권 이원화 주택정책이 절실하다고 말한다.

Q. 오랫동안 협회에서 활동해온 소회는.

2007년 경북도회 회장에 취임하면서 본격적으로 중앙 단위의 임원으로 활동하기 시작했다. 이후 경북도회 회장을 연임하고 2013년부터 6년간은 중앙회 감사를 지냈는데 특히 감사직은 경쟁선거를 통해 선출되어 자부심이 컸다. 현재는 중앙회 부회장을 맡고 있다.

협회는 전국 13개 시·도회장들이 모여 중앙회장을 중심으로 제도개선과 사회공헌 등 다양한 부문에서 활동을 펼치고 있다. 우리의 활동이 궁극적으로는 우리나라 주택산업 발전과 주거문화 향상에 이바지한 바가 크다는 점에 보람을 느끼고 있다.

Q. 중앙회 부회장으로서 어떤 역할에 주력하는지.

부회장의 핵심 역할은 회원사의 목소리를 대변하고 정원주 회장의 활동을 지원하는 것이라고 생각한다. 각 회원사가 겪고 있는 고충과 요구사항을 세심히 살피고 개선점을 연구해서 관계기관에 꾸준히하면서도 강력하게 건의하여 회원사의 고충이 해소될 수 있도록 최선의 노력을 기울이고 있다.

특히 지방에서 오랫동안 사업을 해왔기 때문에 지방의 중소기업 회원사들의 애로사항을 누구보다 잘 알고 있으며 이를 협회의 제도개선 활동에 반영하고 있다. 앞으로도 각

지역의 특성과 필요를 반영한 정책이 수립될 수 있도록 더욱더 힘써 나가겠다.

또한, 부회장으로서 중앙회와 시·도회 간의 원활한 소통을 위해 중재자 역할도 하는 등 함께 발전하는 건설업계를 만들어 나가는 데 기여하는 것을 우선가치로 삼으며 활동 중이다.

Q. 협회 활동상과 위상을 어떻게 평가하나.

현재 협회는 그 어느 때보다 활발한 활동을 이어가고 있다. 역대 회장들도 협회를 위해 많은 일을 하고 성과를 냈으며 특히 정원주 회장은 특유의 설득력과 리더십으로 관계기관과의 관계를 더욱 강화해 나가고 있다. 그 결과로 정책개선이 점차적으로 이루어지고 있는 점이 고무적이다.

협회는 1만여 회원사를 보유하고 있으며, 회원사들은 매년 20만 세대의 신규 주택을 공급한다. 이는 우리 협회의 위상이 과거에 비하여 얼마나 높아졌는지를 잘 보여주며 정부 정책 수립에 있어서도 중요한 역할을 하고 있다. 여기에 중소기업 회원사들에 대한 지원이 더욱 확대된다면 시너지가 배가 될 듯하다. 이러한 노력들이 모여 협회는 단순한 권익 보호를 넘어 서민주거 안정과 주택산업 발전에 기여하는 중요한 조직으로 자리매김하고 있다.



2016년 정기총회에서 감사로 선출된 최병호 부회장

Q. 앞으로 협회가 나아가야 할 방향은.

현재의 위상에 안주하지 말고 회원사들의 권익을 보호하고 주택업계의 신뢰도를 높이기 위한 활동에 더욱 매진해야 한다고 생각한다.

현재 주택시장은 고금리와 원자재비용 상승 등으로 어려운 상황에 처해 있으며, 특히 소규모 건설사들이 가장 큰 타격을 받고 있다. 이런 시기일수록 협회가 법적 조언과 실질적인 지원을 제공하는 플랫폼으로 거듭나야 할 것이다. 또한, 지역사회와의 유대감을 강화하는 것 역시 중요하다.

협회가 회원사들이 겪고 있는 금융, 세제 및 주택정책 등의 고충들을 해결해 나가며 회원사와 함께 성장할 수 있는 기반을 더 강화한다면 주택산업의 미래를 밝히는 중추적인 역할을 할 수 있을 것이라고 믿는다.

Q. 삼구건설과 주요사업에 대해 소개해 달라.

삼구건설은 경북 포항에 위치한 지역 향토기업이다. 1988년 창립 이래 서민주거안정을 위한 주택공급에 적극 참여하여 지역사회 주민과 함께하는 지역 대표 건설회사로 자리매김했다.

‘풍요롭고 아름다운 미래건설’이라는 기업 이념을 바탕으로 주택건설뿐 아니라 SOC사업, 도시개발사업 등 다양한 분야에서 지속적인 성과를 거두며 성장하고 있다.

또한 선도적인 ESG경영 실천을 통해 건설업계 ESG확산을 주도하며 지속성장하는 건설회사가 되도록 전 임직원이 끊임없이 고민하고 노력하는 중이다.

현재 포항 KTX역 앞에 펼쳐진 약 80만평의 부지에 도시개발사업을 진행중에 있으며, 일부 구역은 준공되어 총

4,000세대의 신축 공동주택이 입주하고 있다. 이 지역은 향후 포항역 역세권 개발의 중심이 될 것이라고 예상된다. 한편, 포항시청 인근에 4,000여세대 공동주택이 들어설 수 있는 신규 도시개발사업을 추진하고 있다.

Q. 사회공헌활동에 열심인 것으로 안다.

삼구건설은 지역 주민들과의 신뢰를 구축하고 지역사회 의 일원으로서 긍정적인 영향을 미치고 싶다는 일념으로 사회공헌을 꾸준히 실천해왔다. 가장 큰 사업은 국가유공자 노후주택 무료 보수사업이다. 올해로 20년째 참여했으며 유공자들의 주거환경을 개선하는 일에 큰 보람을 느끼고 있다.

2011년~2012년 포항시에 장학기금 11억원을 쾌척하는 등 지역 인재 양성에도 애쓰고 있다. 포항시와 MBC가 함께하는 사랑의 집수리 사업에도 15년째 꾸준히 참여중이다. 매년 수십 채의 주택을 수리해왔으며 지역내 어려운 이웃을 위해 ‘사랑의 쌀’ 기탁 사업도 지속적으로 진행하고 있다. 또한 태풍 힌남노 피해 복구 지원 성금으로 복구에 동참하는 등 포항에서 발행하는 이슈에 적극 참여해왔다.

포항시 태풍 피해 복구지원을 위한 성금 기탁식



살기좋은 아파트 선발대회에서 수상한 삼구트리니언 단지 현판식



성실납세자상을 받은 최병호 부회장



포항대학교와의 업무협약 체결 등 지역 인재양성에 힘쓰고 있다.



매년 실시하는 사랑의 쌀 기부활동

개인적으로는 협회 활동뿐만 아니라 22대 포항상공회의소 상공의원으로 활동하며 지방 주택시장의 현안을 해결하고 지역경제 및 주거문화를 발전시키기 위해 힘썼다. 앞으로도 지역사회와 함께 성장하며 진정한 마음을 담아 도움을 필요로 하는 다양한 기부처를 찾고 더 많은 사회공헌활동을 통해 선한 영향력을 확대해 나갈 것이다.

Q. 주택·부동산정책 관련 정부에 바라는 점은.

정부가 미분양 문제 해결에 더욱 적극적으로 나서 주기를 촉구한다. 수도권과 지방의 양극화 현상이 점차 극심해지고 있다. 특히 지방의 경우 미분양 주택이 증가하고 있어 한시적이라도 세제 감면 지원이 절실한 상황이다. 지방 미분양 주택 취득 시 취득등록세 감면, 양도세 및 중부세 부과 완화와 같은 정책 시행을 서둘러줬으면 한다. LH와 지자체가 협력하여 주거 수요가 있는 지역의 미분양 물량을 매입해 청년층에게 임대하는 방안을 강구해도 좋을 것이다. 또는 소형주택 구매시 주택수 포함에서 제외하는 것도 적극 고려해야 한다.

무엇보다 주택정책을 수도권과 비수도권으로 이원화하는 것이 절실하다. 수도권은 과열되고 지방은 얼어있는 상황

에서 각각에 맞는 처방이 필요하다는 얘기다. 무너져가는 지방의 실물경제를 되살리기 위해서는 맞춤형 지역 주택 정책이 필수적이다. 그런 차원에서 다주택자의 주택 보유 기준도 지역 상황에 맞게 조정해야 한다고 생각한다. 마지막으로, 정부가 주택시장 정상화를 위해 내놓은 각종 정책들의 법제화와 지침 시행을 신속하게 추진하길 바라며 국회와 국회의원들은 제때 정책효과가 발휘될 수 있도록 입법활동을 서둘러 주길 바란다.

Q. 협회 임원 및 회원사에 하고 싶은 말이 있다면.

주택업계가 전반적으로 어려운 시기를 겪고 있다. 모든 회원사들이 서로 협력하고 소통하며 이 위기를 극복해 나가기를 바란다. 서로의 의견을 모으고 다양한 네트워크와 자원을 활용하여 회원사들이 사업에 필요한 지원을 받고 각자의 어려움을 해결하는 것이 중요하다.

어려운 시기일수록 긍정적인 마인드를 유지하고 새로운 기회를 찾기 위해 준비하는 자세도 필요하다. 저 역시 회원사들이 직면한 문제를 함께 해결하고, 동반자로서 역할을 다할 수 있도록 최선을 다할 것인 만큼 회원 여러분의 관심과 협조를 부탁드립니다.

국가유공자 주거여건개선사업에 20년간 참여해왔다.



올해 2월 입주한 KTX포항역 삼구트리니언 점등식 행사



절약 트렌드 용어정리

유례없는 고물가와 고금리 탓에 젊은 세대 사이에서는 절약이 유행이다. 과거에는 현재를 즐기자는 사회분위기가 있었지만 요즘에는 절약해서 미래를 준비하자는 분위기가 형성되고 있다. 젊은 세대들은 어떤 생각을 가지고 있는지 절약 트렌드 용어를 통해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

짠테크

강도 높은 절약을 의미하는 '짜다'의 줄임말인 '짠'과 재정관리 기술을 의미하는 '재테크'를 합쳐 만든 신조어. 고강도 절약을 통해 소비를 줄이는 것에 중점을 둔 재테크

무지출 챌린지

치솟는 물가에 생활비를 줄이기 위해 지출제로를 실천하는 움직임으로 MZ세대를 중심으로 확산됨. 무소비를 목표로 한다는 점에서 불필요한 소비를 줄이려는 절약과는 차이가 있음

거지방

카카오톡 오픈채팅방에서 익명의 사람들이 지출 내역을 공유하며 절약을 유도하는 목적으로 만든 것. 지출 내역을 세세히 공개하고 답변받는 방식으로 운영

소비디톡스

소비를 무작정 줄이기만 하는 것이 아닌 플랫폼을 이용해 효율적으로 소비하려는 것. 보다 가성비있고 현명하게 소비하려는 행태를 말함

냉파 (냉장고 파먹기)

냉장고에 있는 음식 재료를 다 사용할 때까지 장보기를 하지 않거나 장보기를 최소화시켜 비용을 줄이는 방법. 기존 재료를 사용하기 때문에 냉장고를 정리할 수 있고 비용도 절약할 수 있는 장점

밀프랩 (Meal+Preparation)

'식사'와 '준비'의 합성어로 일정기간의 식사를 미리 준비해 놓고 끼니마다 꺼내먹는 방법. 건강한 식단을 구성할 수 있고 시간과 식비를 절감할 수 있다는 것이 장점

애플테크

스마트폰의 리워드앱을 이용한 재테크 방식. 모바일 디바이스의 앱광고를 보면 적립금이나 커피숍 매장 쿠폰 등을 받을 수 있음

요노족

하나만 있으면 된다(You Only Need One)를 모토로 꼭 필요한 것만 사고 불필요한 소비를 줄이는 사람들. 가성비와 실용성까지 고려한 소비를 추구. 소득수준에 벗어난 과감한 지출도 마다않는 옴로족과 대비됨

N잡러

2개 이상의 복수를 뜻하는 'N'과 직업을 뜻하는 'Job', 사람을 뜻하는 러(-er)가 합쳐진 신조어. 생계유지 외에 개인의 재능을 발휘하여 소득을 창출하는 사람



올해 들어 서울·수도권과 비수도권인 지방의 주택시장간 온도차가 더욱 심화되고 있다.

정부는 더 늦기 전에 지역별, 주택유형별 맞춤형 정책을 도입해 시의적절하게 시행해야 한다.

글 김형범 정책관리본부장

갈수록 심화되는 양극화, 맞춤형 정책 시급

부동산시장 양극화 현상 계속 확대돼

올해 7월 주택거래 55% 수도권에 쏠림현상

입주전망지수, 전국 vs 수도권 온도차 커

부동산시장 양극화가 날로 심화되고 있다. 서울과 지방 뿐만 아니라 서울에서도 강남과 강북의 주택가격과 거래량이 극과 극을 달리고 있다.

부동산시장 양극화는 지역에 그치지 않고 주택 유형별로도 비아파트가 찬밥 신세를 면치 못하고 아파트 선호가 한층 짙어지는 등 다양한 양상으로 나타나고 있다.

대한건설정책연구원 보고서에 따르면 수도권 주택시장은 강세를 보이며 7월 아파트 매매가격지수가 전월 대비 수도권은 0.5%, 서울은 1.2% 상승한 반면, 지방은 0.2% 하

락했다. 같은 기간 주택 매매 건수는 전월 대비 22.5% 증가했으나 이 중 수도권 주택거래가 전체의 55.2%를 차지하며 수도권 쏠림 현상이 뚜렷하다.

국토부 통계에서도 8월 기준 미분양주택은 6만 7,550호로 감소했지만 지방의 미분양 비중이 80% 이상을 차지하며 여전히 높은 수준이다.

특히 악성 미분양으로 꼽히는 준공 후 미분양은 1만 6,461호로 13개월 연속 증가세를 보였는데 이중 83%에 해당하는 1만 3,640호가 지방에 위치한다. 최근 준공 후 미분양 증가세가 가팔라 2020년 9월 1만 6,883호 이후 3년 11개월 만에 최대치를 나타냈다. 증가물량이 지방에 집중되면서 지역경제 침체, 금융 리스크 등을 수반할 수 있다는 우려가 나오는 실정이다.

주택산업연구원이 발표한 10월 아파트 입주전망지수 역시 수도권과 지방의 양극화가 뚜렷했다. 전국 평균 입주전망지수는 하락 전환했지만 서울을 비롯한 수도권은 입주전망이 긍정적 방향으로 상승했다.

서울은 102.8에서 111.4로 9.6포인트 상승했고, 인천(84.6→107.4)과 경기(91.1→108.8) 모두 이달들어 기준선(100)을 넘어 올해 가장 높은 입주전망을 보였다.

반면 지방의 상황은 여전히 부정적이다. 이번달 77.5로 지난달(87.3)보다 9.8포인트 하락했다. 특히 대구는 72.7로 전월(86.9)보다 14.2포인트 하락하며 올해 가장 낮은 입주전망을 보이고 있다. 수도권 쏠림이 당분간 지속되고 지방의 수요 여건이 단기간 내에 호전되기는 어려워지면서 지방 주택시장의 시름이 깊어지고 있다.

‘부동산시장 양극화’ 사회전반에 복합적인 영향

앞으로 장기적 문제로 발전할 가능성 커

지역여건 및 주택유형에 따라 맞춤형 정책 시행을

부동산시장 양극화는 단순한 지역별, 유형별 불균형의 문제가 아니라 건설사와 금융기관의 재정 상태, 부동산시장 안정성, 지역경제 활성화 등 다양한 분야에 영향을 미치는 복합적 사안이다.

주택시장의 지나친 양극화는 사회 불안요인으로 비화할 수 있는 만큼 이를 관리하기 위한 정부의 적극적인 노력과 정밀한 맞춤형 정책이 필요하다는 전문가들의 제언이 이어지고 있다.

앞으로 부동산시장 양극화는 단순한 일시적 현상이 아니라 인구감소로 인한 구조적 변화와 맞물려 장기적인 문제로 발전할 가능성이 크다. 정부정책, 금리, 대내외 경제여건, 인구구조 변화 등 다양한 요인이 상호 작용하면서 부동산시장은 더욱 복잡해질 것이기 때문이다.

정부의 부동산정책 패러다임이 시장환경 및 인구구조 변화를 종합적으로 고려해야하는 변화의 시점에 접어들었다. 부동산시장의 불확실성을 최소화해서 시장 참여자들이 겪을 혼란과 부담을 줄여주는데 정책의 중점을 뒀어야 할 것이다.

부동산정책을 전국에 동일하게 적용하는 보편적 정책과 지역여건 및 주택유형에 따라 적용하는 맞춤형 정책으로 구분해서 시의적절하게 시행하는 것을 하루빨리 서둘러야 한다.



장기주거정책으로 보는 향후 10년 주택사업 전망

향후 10년간의 주택공급 향방을 가늠할 수 있는 제3차 장기주거종합계획이 나왔다.
이번 계획에는 신규주택 수요를 충족하기 위한 다양한 사업유형이 제시되고 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

3차 장기주거종합계획(2023~2032년) 발표, 우수입지·품질 갖춘 주택 수요 증가 예상

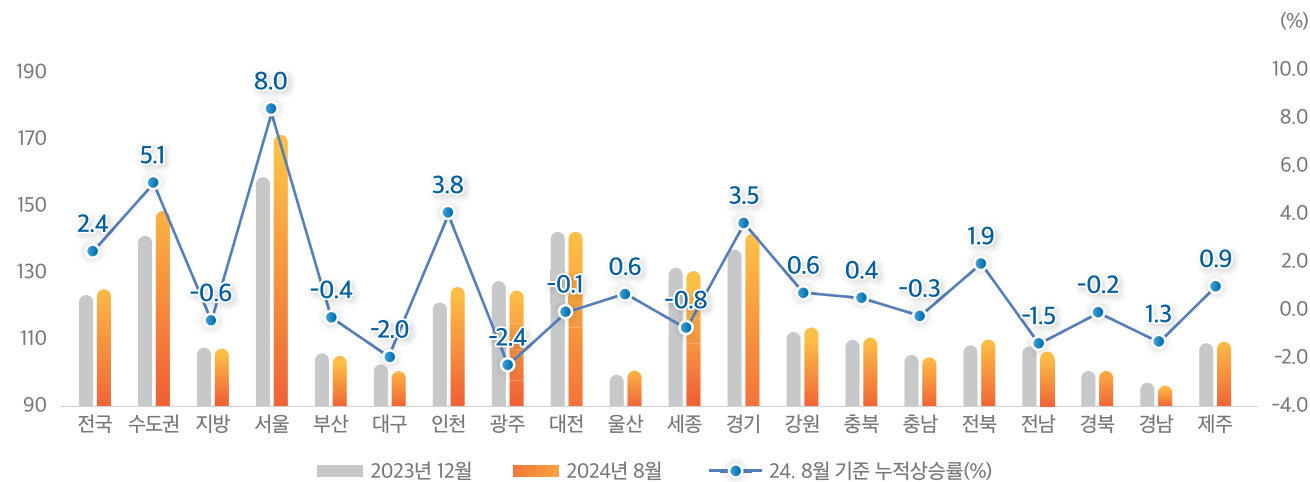
3차 장기 주거종합계획(2023~2032년)이 발표됐다. 이번 계획에서는 ①인구·가구 구조, ②사회·경제, ③주택 수급, ④기술·환경 등 4가지 부문에서 미래 변화를 살피고 있다.

이들 중 눈여겨볼 것은 주택수급이다. 정부는 3차 장기 주거종합계획을 통해 우수입지와 양질의 주택에 대한 수요가 여전하며 주택품질 수요가 다변화될 것이라는 인식을 보여주고 있다.

그동안은 인구감소로 주택수요가 줄 것이라는 주장이 팽배했을뿐 아니라, 주택보급률이 100%를 넘어섰기 때문에 주택이 양적으로 부족하지 않다는 의견도 많았다. 이런 이유로 올 초까지만 해도 주택가격 하락론 기류가 강했다.

그러나 수도권과 지방 일부지역의 시장가격 흐름은 <그림>에서 보는 것처럼 상승하고 있다. 서울 아파트값은 올 들어 8개월 동안 실거래가 기준으로 8% 상승했고, 인천, 경기도 각각 3.8%, 3.5% 상승했다. 아파트가격의 상승흐름은 우수입지와 양질의 주택에 대한 수요, 주택품질 수요가 소멸하지 않는 한 멈추기 어렵다.

<그림> 아파트 실거래가 지수 변동과 가격상승률(2023.12~2024.8)



정부, 선호 높은 도심 주택공급계획 구체화 기업은 사업유형 검토하고 대응해야

우수입지, 양질의 주택, 주택품질이 가져올 주택수요의 변화, 아파트에서 나서 자란 아파트키즈 세대의 본격적인 주택시장 진입, 비아파트 거주 고령가구의 아파트 선호 증가 등 빠르게 달라지고 있는 주택수요 특성을 고려해 보면 신규주택수요는 계속될 것이다.

다만 수요발생 지역 특성에 따라서 사업적으로 유망한 지역과 그렇지 않은 지역, 단기수요가 있는 지역과 그렇지 않은 지역, 신규수요가 있는 지역과 교체수요가 있는 지역 등 차이가 더 커질 것으로 보인다.

따라서 미래 주택시장에서는 기업의 특화된 전략이 더 중요해질 수밖에 없을 것이다. 정부정책기조에 따라 제도가 달라지고 계획이 변경되면서 재원이 집중되는 방향이 결정되기 때문이다.

무엇보다 도심주택공급 영역이 더 중요해지고 강조될 것으로 보인다. 장기주거종합계획에서 정부는 앞으로 사람들의 선호가 높은 도심에 주택을 충분히 공급하기 위한 계획을 구체화하고 있다.

아래 <표>는 부지특성에 따른 적용 사업유형이다. 새로 도입한 제도(뉴빌리지, 2024년 3월 도입)도 있고, 법제화가 진행중인 것도 있다. 이러한 정부정책의 흐름을 고려하여 기업 스스로가 어떤 규모의 사업에 특화된 기술

력을 가지고 있는지 점검하고, 앞으로 어떠한 사업분야를 특화시켜 진출하기 위한 기반을 만들어갈 것인지 세밀히 들여다봐야 할 시점이다.

향후 10년간 신규주택 수요, 연평균 39.4만호 재개발·재건축·역세권 정비에 박차 가할 듯

장기주거종합계획에 따르면, 향후 10년간(2023~2032년) 필요한 전국 신규주택 수요는 연평균 39.4만호이며 누적물량으로는 432.8만호다. 가구증가 요인 9.8만호, 소득요인 15.5만호, 멸실요인 14.1만호가 필요하다. 다만 비아파트에 살면서 아파트로 이주하고 싶어하는 교체수요를 고려하면 신규주택 수요는 더 많아질 수도 있다.

다양한 신규주택 수요, 특히 도심 주택수요 대응을 위해 정부는 재개발·재건축 및 노후 저층주거지 정비(소규모 정비사업 및 뉴·빌리지)를 활성화하고, 노후계획도시 정비 사업여건도 획기적으로 개선할 계획을 갖고 있다.

더 적극적인 역세권 정비도 예상된다. 철도 지하화를 통한 도심 내 융복합 공간 조성이 본격화되고, 도시핵신구역, 복합용도구역, 입체복합구역 등 용도지역 제도를 통한 토지이용 변화도 예견되고 있다. 달라질 공간개발의 변화 흐름을 미리 파악하고 기업입장에서 앞으로 어떤 방향으로 주택공급시장에 참여할 것인가에 관한 전략 마련이 필요하다.

<표> 부지특성과 사업유형

부지 특성		사업 유형
노후주거지	1만㎡ 이상·30년 이상	정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 *사업성이 낮은 경우 공공참여(공공재개발·재건축) 활용
	1만㎡ 이상·20년 이상	도심복합사업 → 공공 활성화, 민간 본격도입
	1만㎡ 미만 소형	소규모 정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 *자율주택, 가로정비, 소규모재건축, 소규모재개발 뉴·빌리지 → 편의시설 설치 지원, 자금융자
계획도시	100만㎡ 이상	노후계획도시정비특별법 → 체계적 재건축 조기화 *마스터플랜으로 체계적 정비, 안전진단·도시규제 완화
원도심	10만㎡ 이상	재정비촉진법 → 광역 단위로 체계적 개발 *마스터플랜으로 체계적 정비, 안전진단·도시규제 완화

출처: 국토교통부, 제3차 장기주거종합계획

소규모 필지 개발 맞벽건축으로 극복하기

소규모 필지를 개발할 때 법적제한을 맞추다 보면 면적확보가 어려워진다.

이러한 점을 해소하기 위해 등장한 제도가 맞벽건축이다.

맞벽건축에 대한 법적 기준과 장점을 소개한다.

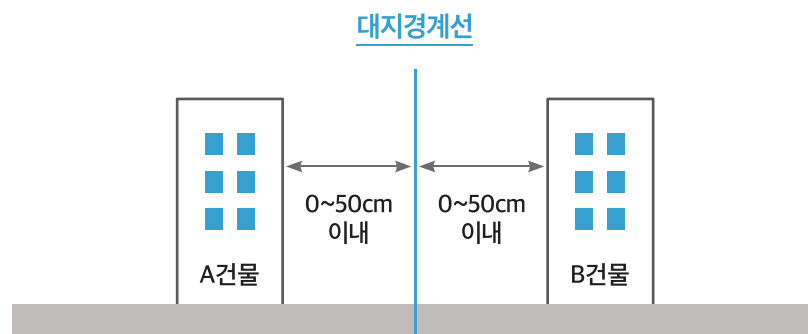


작은 필지의 소규모 개발에 지대한 영향을 미치는 기준이 있다. 바로 일조사선 제한과 주차장설치, 그리고 대지안의 공지에 관한 법적 제한이다. 예를 들어, 일조권을 확보하기 위한 일조사선제한은 매우 중요한 건축법령으로, 이 제한 때문에 대지조건에 따라 법적용적률을 다 확보할 수 없는 경우도 발생한다. 맞벽건축은 2개 필지를 공동으로 개발하면서 동시에 이러한 건축제한 등을 극복할 수 있는 규정으로 소규모 건축개발시 활용하면 매우 큰 이득을 가져올 수 있다.

Q. 맞벽건축이란?

「건축법」제59조와 「건축법 시행령」제81조에서 규정하고 있는데, 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50cm 이내인 경우를 말한다)으로 하여 건축이 가능한 것을 말한다.

아래 그림처럼 두 건축물 사이에 공지를 50cm 이내로 할 수 있다. 또는 두 건축물의 벽을 붙여서 공지 없이도 건축이 가능하다.



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

YouTube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!

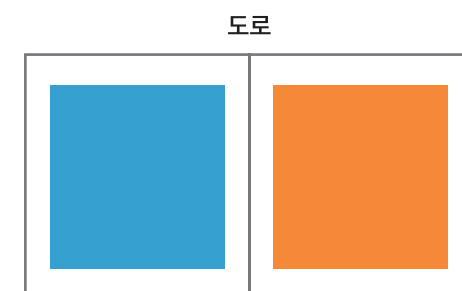
Q. 맞벽건축의 장점은?

나란히 있는 2개 필지를 각각 개발할 경우 필지마다 건축법령 규정을 각자 적용해 건축하게 된다. 이와 달리 맞벽건축은 2개 필지를 하나의 필지로 규정해 건축한다.

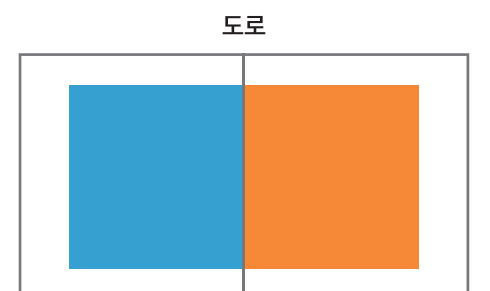
맞벽건축을 하면 「건축법」제58조 대지안의 공지, 제61조 일조사선제한 적용이 배제되며 「민법」제242조 경계선부근의 건축 규정의 적용에서도 배제된다. 경계선부근의 건축 규정은 건축법에서 대지안의 공지기준이 없는 경우 인접대지경계로부터 50cm이상의 거리를 두어야 하는 규정이다.

다음에 소개하는 그림처럼 각각 개발시 인접대지 경계선으로부터 건축용도별로 일정거리 이상 이격해야 하는 기준이 적용되고, 맞벽건축시 2개 필지를 하나로 보아 대지안의 공지기준을 적용한다. 예를 들어, 다세대주택 건축시 인접대지경계로부터 1m 이상을 이격해야 하는데 맞벽건축은 이격하지 않아도 된다. 또, 다가구주택은 민법상의 이격거리 50cm도 배제되기 때문에 각각 개발할 때 보다 조금 더 면적을 확보할 수 있다.

각각 개발시 대지안의 공지



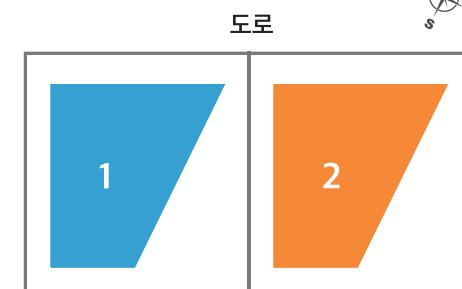
맞벽건축시 대지안의 공지



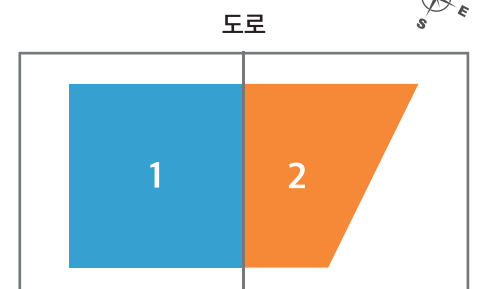
맞벽건축시 일조사선제한의 이점도 매우 크다. 두 필지를 하나의 필지로 보고 적용하기 때문에 지상 10m 이상 부분의 일조적용을 받지 않고 면적구성도 자유롭다.

다음 그림을 보면 각각 개발시 각각의 필지가 일조사선 적용을 받는 반면, 맞벽건축 개발시 한개 필지는 일조사선 적용을 받지 않아 용적률상 면적을 다 확보할 수 있는 게 가장 큰 장점이다.

각각 개발시 일조사선제한 (10m, 4층 이상 기준)



맞벽건축시 일조사선제한 (10m, 4층 이상 기준)



Q. 맞벽건축을 할 수 있는 지역은?

「건축법 시행령」에서는 맞벽건축이 가능한 용도지역을 규정하고 있다. 상업지역, 주거지역, 한옥보전진흥지역(건축조례), 그리고 건축협정구역에 한하여 맞벽건축을 할 수 있다.

1. **상업지역** (다중이용 건축물 및 공동주택은 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 경우로 한정한다)
2. **주거지역** (건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정한다)
3. **허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역**
4. **건축협정구역**

Q. 맞벽건축이 가능한 층수와 건축물의 용도는?

맞벽건축의 구체적인 설치기준은 지자체별로 건축조례를 확인해야 한다. 서울시를 예로 들면, 다음과 같이 맞벽건축의 층수와 용도를 규정하고 있다. 아파트가 아닌 용도는 모두 가능하며, 2동 이하여야 한다. 맞벽이 되는 부분의 층수는 5층 이하로 할 수 있다.

서울시건축조례 제32조

1. **건축물의 용도**
: 영 별표1 제2호가목에 따른 아파트가 아닐 것
2. **대지 상호 간에 맞벽건축하는 건축물의 총 수는 2동 이하로 할 것.**
다만, 도시미관 및 한옥 보전을 위하여 허가권자가 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 피난·방화 등에 안전에 이상이 없다고 인정하는 경우 완화하여 적용할 수 있다.
3. **건축물의 층수 : 맞벽 되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것.**
다만, 상업지역의 경우에는 그러하지 아니하다.

Q. 두 개 건물 사이에 연결복도나 통로를 설치 할 수 있나?

두 개 건물 사이에 1m 이하의 공지가 있는 경우, 또는 두 개 건물 사이에 공지가 없는 경우 편의상 연결통로나 복도를 설치할 수 있다. 이때 연결복도나 통로 설치기준을 따라야 한다.

다음 표와 같이 구조, 마감재료, 너비와 높이 등의 기준을 따르고 복도연결부에 화재방지를 위한 자동방화셔터나 방화문도 설치해야 한다.

구 분	설치 기준
설치확인	건축사 또는 구조기술사가 안전확인 해야함
주요구조부	내화구조
마감재료	불연재료
너비 및 높이	각각 5m 이하일 것 건축위원회 심의로 완화적용 가능
밀폐된 구조인 경우	벽면적의 1/10 이상 창문설치 예외 : 지하층으로서 환기설비를 설치한 경우
건축물과 복도 또는 통로의 연결부분	자동방화셔터 또는 방화문설치
연결복도가 설치된 대지면적의 합계	국토법, 주거상업지역 : 1만㎡ 미만 공업, 관리, 농림지역 : 3만㎡ 미만 지구단위계획구역에서는 제외

Q. 맞벽건축 시 준비서류와 소유권문제는?

맞벽건축을 위한 인허가관련 준비서류는 다음과 같다.

1. 두 토지구간의 **맞벽건축합의서·인감날인·인감증명서** 제출
2. **인허가 진행**은 동시 가능하고, 각각도 진행할 수 있다(해당 지자체 확인).
3. 건축적으로 맞벽이지만, **인허가나 소유권은 각각 독립적**이다. 건축물대장도 각각 생성된다.
4. **건축공사 진행시** 한 시공사가 2개 건물을 동시에 시공할 수 있고 각각 다른 시공사가 공사해도 된다.
5. **한 사람이 두 개의 필지를 소유**하면서 개발할 때에도 맞벽건축이 가능하다.

맞벽건축은 면적확보와 공사비 절감에 유리하다

소규모 건축개발시 필지의 면적은 매우 중요하다. 한평이라도 더 많이 짓고자 하는 것이 일반적이는데, 맞벽건축은 대지안의 공지와 일조권제한을 한 필지로 산정하여 적용하니 면적확보에 매우 유리하다. 다만 두 필지의 소유자간에 합의가 안될 시 맞벽건축은 불가하다. 하지만 소유권이 독립적이고 한 시공자가 공사를 동시에 진행한다면 공기나 공사비절감에 있어 유리한 측면이 있다. 특히 지인이나 가족들간에 맞벽건축을 활용하면 매우 유용할 것으로 본다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사

임대차 갱신으로 보증금 증액시 우선변제권 문제

임차계약을 하는 경우 임차인이라면 임차목적물을 인도받음과 동시에 전입신고(상가인 경우는 사업자등록신청)를 하고, 확정일자를 받는 것을 권한다. 임차인이 임차목적물을 인도받고 실제 점유하여 사용하더라도 전입신고를 해야 대항력이 생기고, 확정일자를 받아야 우선변제권을 취득할 수 있기 때문이다.



Point 1 증액 보증금 전액에 우선변제권 인정되나

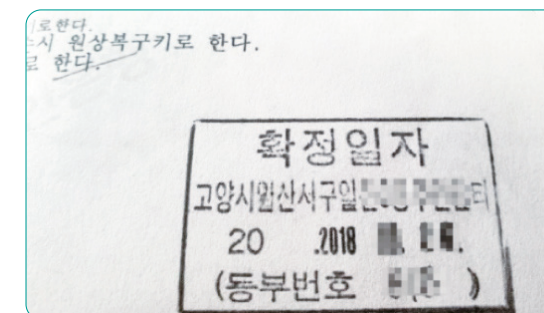
먼저 임대차계약을 갱신하면서 보증금이 증액되는 경우, 처음 확정일자를 받을 때 (예, 보증금 10억)보다 증가된 보증금 전액(예, 보증금 10억 5,000만원)에 대해 우선변제권이 인정되는지 생각해보자.

우리 법원은 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주민등록과 주택의 인도를 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. 또한 임대차계약증서에 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매를 할 때에 후순위권리자 등보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 가지며, 대항력과 우선변제권을

갖춘 임대차계약이 갱신된 경우에도 종전 보증금의 범위 내에서는 최초 임대차계약에 의한 대항력과 우선변제권이 그대로 유지된다고 보았다. 즉, **최초 확정일자 기준으로 볼 때, 갱신되기 이전의 임대차계약 상 보증금 한도 내에서만 우선변제권이 인정된다.** 그렇다면, 우선변제권 범위에 포함되지 않는 증액된 보증금의 경우 경매 시 임대인의 일반 채권자들과 각자의 채권액에 비례하여 배당을 받게 되므로, 낙찰대금이 충분하지 않다면 그중 일부는 반환받지 못할 위험이 생긴다. 따라서, **계약이 갱신되어 보증금이 증액되는 경우 증액된 부분에 대하여 추가로 확정일자를 받아야 한다.**

Point 2 확정일자와 우선변제권 범위

임대차 계약이 갱신되어 추가로 확정일자를 받았는데, 처음 확정일자를 받은 날(예, 1차 계약 2022년 11월 5일에 보증금 10억원)과 추가금액을 포함한 계약서에 확정일자를 받은 날(예, 2차 계약 2024년 11월 5일에 보증금 10억 5,000만원) 사이에 근저당권이 설정(예, 2024년 10월 5일 근저당권 채권최고액 10억원)된 경우에 우선변제권 범위에 대해 살펴보자.



우리 법원은 대항력과 우선변제권을 갖춘 주택임대차계약이 갱신된 경우, 종전 보증금의 범위 내에서 최초 임대차계약에 의한 대항력과 우선변제권이 그대로 유지된다고 판단하였다. 즉, 기존 보증금에 대한 우선변제권이

그대로 유지되면서 증액 부분에 대한 우선변제권 효력은 새로 확정일자를 부여받은 날을 기준으로 발생하게 되는 것이다.

그렇다면 **새로운 확정일자 전에 근저당권이 설정되었다고 하더라도 2차 계약은 1차 계약이 갱신된 것으로 당사자, 목적물 등 그 대상이 되는 임대차계약은 실질적으로 동일하므로, 1차 계약에 의한 대항력과 보증금 10억 원에 대한 우선변제권이 그대로 유지되고 있고, 증액된 보증금 5,000만원에 대해서만 새로 확정일자를 갖춘 때부터 우선변제권이 발생한다.** 즉, 이 경우 우선변제권의 순서 및 범위는 1순위로 10억원, 2순위로 근저당권부 채권, 3순위로 증액된 보증금 5,000만원으로 변제 받게 될 것이다.



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사 · 건축기사

매수자가 부담하는 양도소득세 계산법

주택공급이 부족해 매도자 우위인 시장이거나, 또는 양도소득세를 회피하려고 할때 매수자가 양도소득세를 부담하는 경우가 있다.
이때 양도세 계산은 어떻게 하며 주의점은 무엇인지 알아본다.

Point 1

매수자에게 양도소득세 부담을 요구한다면

김양도(가명)씨는 2022년 5월 취득한 A주택을 2024년 8월에 매도하기로 하고 매매계약을 하면서 양도소득세를 매수자가 부담할 것을 요구했다.



이 경우 양도소득세 계산을 어떻게 해야 할까?

양도소득세를 매수자가 부담한다면, 사실상 그 가액을 매수가격에 포함해 양도소득세를 계산해야 한다. 향후 매수자가 그 부동산을 양도하는 경우 양도소득세가 포함된 매수가격이 취득원가가 된다.

Point 2

매수자가 부담하는 양도소득세 계산법

매수자가 양도소득세를 부담할 때 어떻게 적용하는지 다양한 해석을 살펴보자.

1. 사전-2021-법령해석재산-1064(2021.10.01.)

양도자와 매수자가 매매계약을 체결함에 있어 매수자가 양도소득세를 부담하기로 약정하고 이를 실제로 지급하였을 경우 동 양도소득세를 포함한 가액을 양도가액으로 본다.

2. 부동산거래관리과 -1047(2010.08.12.)

양도차익을 실지거래가액으로 계산함에 있어서 양도소득세를 매수자가 부담하기로 약정하고 이를 실제로 지급하였을 경우 동 양도소득세 상당액을 포함한 가액을 양도가액으로 본다.

3. 서면인터넷방문상담4팀-2093(2007.07.09.)

양도차익을 실지거래가액으로 계산함에 있어서 양도소득세를 매수자가 부담하기로 약정하고 이를 실제로 지급하였을 경우 동 양도소득세 상당액을 포함한 가액을 양도가액으로 보는 것이나, **매매약정내용에 관계없이 매매계약을 체결한 후 양수자가 양도자의 소득세를 아무런 조건 없이 대신 납부한** 때에는 양수자가 대신 납부한 양도소득세액을 양도자에게 증여한 것으로 보아 별도로 **증여세가 과세**되는 것으로서, 양도소득세가 양도가액에 포함되는지 여부는 매매약정내용, 양도소득세 지급여부등 사실관계를 확인하여 판단할 사항이다.

Point 3

업·다운 계약서 작성시 불이익과 처벌

실무적으로 매수자가 양도소득세를 내기로 하는 경우, 각 당사자들이 그것을 양도가액에 포함하여 양도소득세 신고를 하거나 취득세 신고를 하는 경우는 사실상 매우 드물다고 할 수 있겠다.

이 경우 대다수는 다운계약서라고 해석할 수 있겠는데, 이러한 다운 또는 업계약서의 경우 불이익 및 처벌규정이 있다. 최근 우리나라 국세청을 비롯한 각 기관의 정보시스템은 매우 정교하게 운용되고 있다. 또한 정보를 상호공유하며 “나보다 나를 더 많이 안다”는 사실을 명심하자.

1. 비과세·감면 규정 배제

양도시 1세대1주택 비과세·8년 자경농지에 대한 감면 요건을 충족하더라도 비과세·감면 규정을 적용받지 못한다. 양수자의 경우도 향후 양도시 비과세·감면 규정을 적용받지 못하며, 취득세 3배 이하 과태료를 부담한다.

2. 지방자치단체에서 과태료 부과 처분

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 지방자치단체 실거래 신고 담당부서에서 해당 부동산 등 취득가액의 10%이하에 상당하는 금액을 과태료로 부과한다.

3. 해당 공인중개사는 「공인중개사법」에 따라 개설등록이 취소되거나 6개월 이내의 업무정지처분을 받을 수 있다.



참고도서

• 사례로 풀어보는 양도소득세 월간질의 TOP100. 국세청 부동산납세과

임대주택도 주택공급규칙 적용기준에 포함되는지?

Q.

주상복합 건축물에 임대주택과 일반주택을 함께 건설하고자 할 때,
일반주택은 30세대 미만이나 임대주택과 일반주택을 합한
총 주택은 30세대 이상인 경우 주택공급에 관한 규칙이 적용되는지?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

「주택법」 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 주택을 공급하려는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 입주자모집의 시기·조건·방법·절차 등에 적합하여야 한다고 규정하고 있고, 임대주택도 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택의 한 종류이므로 “주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주”를 해석할 때 일반주택 뿐만 아니라 임대주택도 포함되어 「주택공급에 관한 규칙」이 적용될 것으로 사료됩니다.

임대 여부와 무관하게 ‘주택’으로 건설되는지 여부로 판단

「주택법」 제15조제1항은 사업계획승인을 받아야 하는 주택건설사업 기준을 건설되는 주택의 호수 등으로 규정한 것으로서, 호수 산정 대상이 되는 ‘주택’은 임대 여부와는 무관하게 ‘주택’으로 건설되는지 여부로 판단하고 있다는 점, 「주택법 시행령」 제27조제4항제1호에서도 주상복합 건축물의 사업계획승인 제외 요건을 ‘300세대 미만의 주택’으로만 규정하여 ‘주택 외의 시설’에 해당하지 않는 모든 유형의 ‘주택’이 포함되도록 한 점을 고려하면, 임대주택을 포함한 총 주택의 호수를 의미한다고 보는 것이 주택법령의 규정체계에 부합할 것으로 사료됩니다.



참고 1 「주택법」 제15조

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

참고 2 「주택법 시행령」 제27조

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. **단독주택**: 30호 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.
가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택
나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
2. **공동주택**: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.
가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택
1)~2) (생략)
나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.

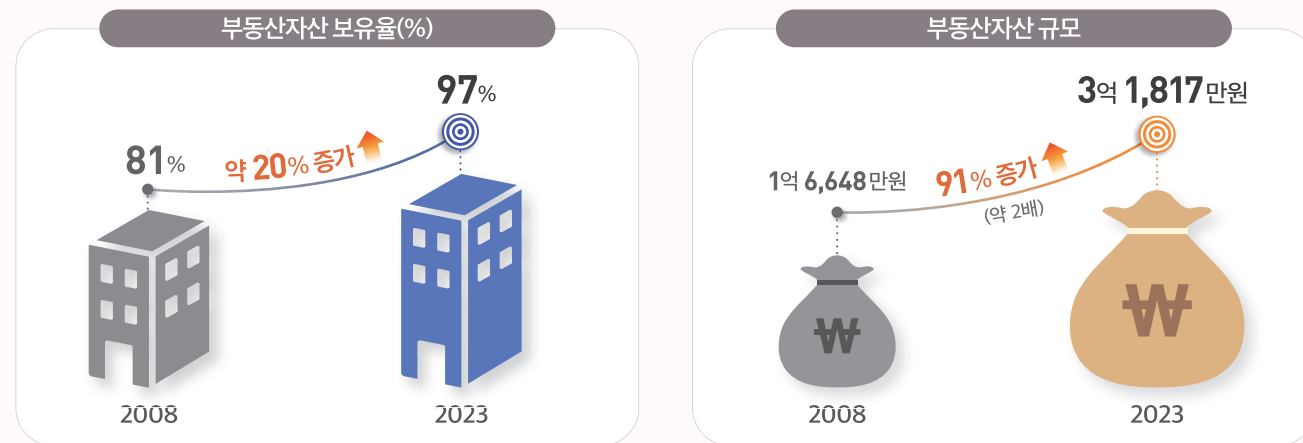
참고 3 「주택공급에 관한 규칙」 제3조

제3조(적용대상) ① 이 규칙은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수한 자를 포함한다. 이하 제15조부터 제26조까지, 제28조부터 제32조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제57조, 제59조부터 제61조까지에서 같다)가 법 제15조에 따라 사업계획 승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다.



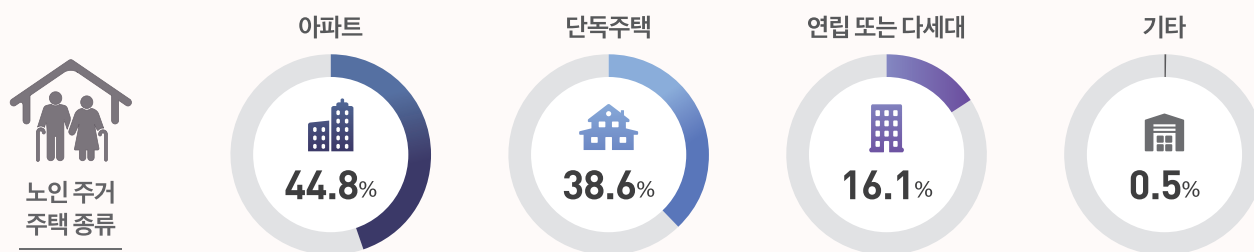
1 노인 97% 부동산자산 보유, 규모 3억 1,817만원

노인가구의 자산을 살펴보면 전체의 97%가 부동산을 갖고 있으며, 그 규모는 3억 1,817만원 수준으로 조사됐다. 이는 조사가 시작된 2008년에 비해 보유율은 약 20%, 규모는 약 2배가량 늘어난 수치다.



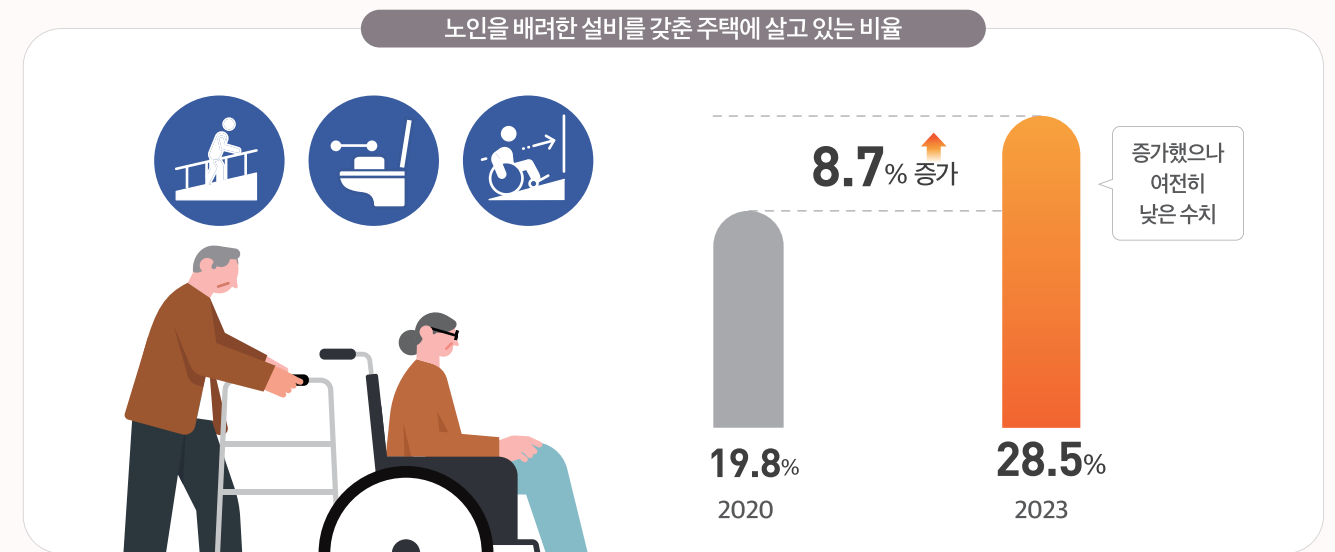
2 노인 44.8% 아파트에 거주

노인의 44.8%는 아파트에 거주하고 있으며, 38.6%는 단독주택, 16.1%는 연립 또는 다세대주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다.



3 노인배려 설비 갖춘 주택 28.5%

노인을 배려한 설비를 갖추고 있는 주택에 살고 있는 비율은 28.5%로 조사됐다. 이는 2020년 조사결과와 비교할 때 8.7%포인트 증가한 것이나 여전히 낮은 수준이다.



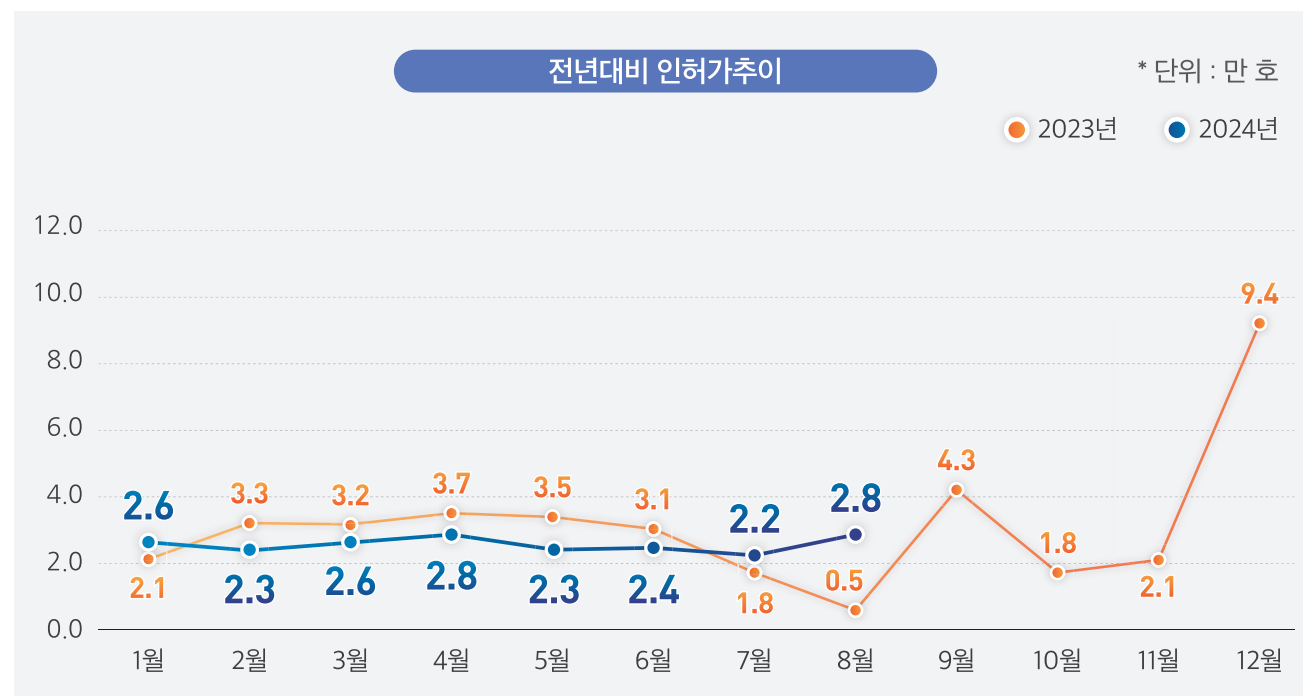
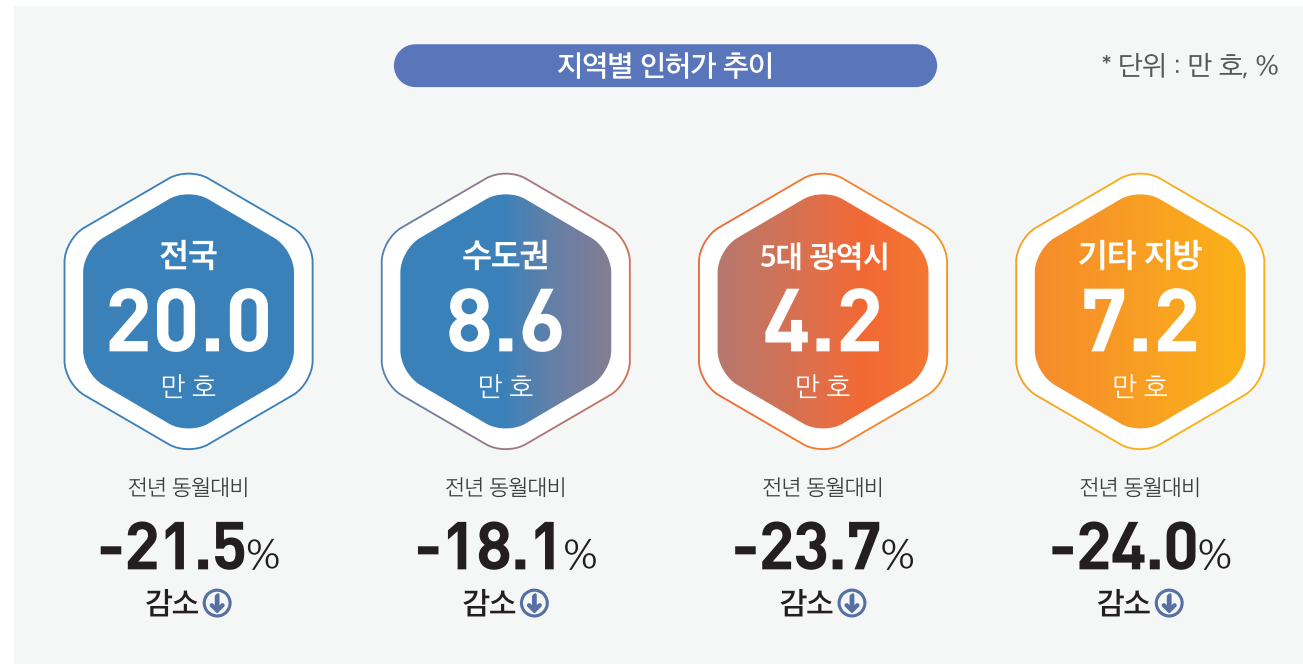
4 노인의 주거편의성은?

노인 거주지에서 주요기관이나 시설까지의 도보 이동시간을 조사한 결과 일상용품 구매점, 대중교통 이용지점, 공원의 경우 도보 5~15분 이내 위치한 경우가 가장 많은 것으로 조사됐으며, 보건의료기관, 행정복지센터, 노인복지관은 15~30분 거리에 살고있는 노인들이 많은 것으로 나타났다.



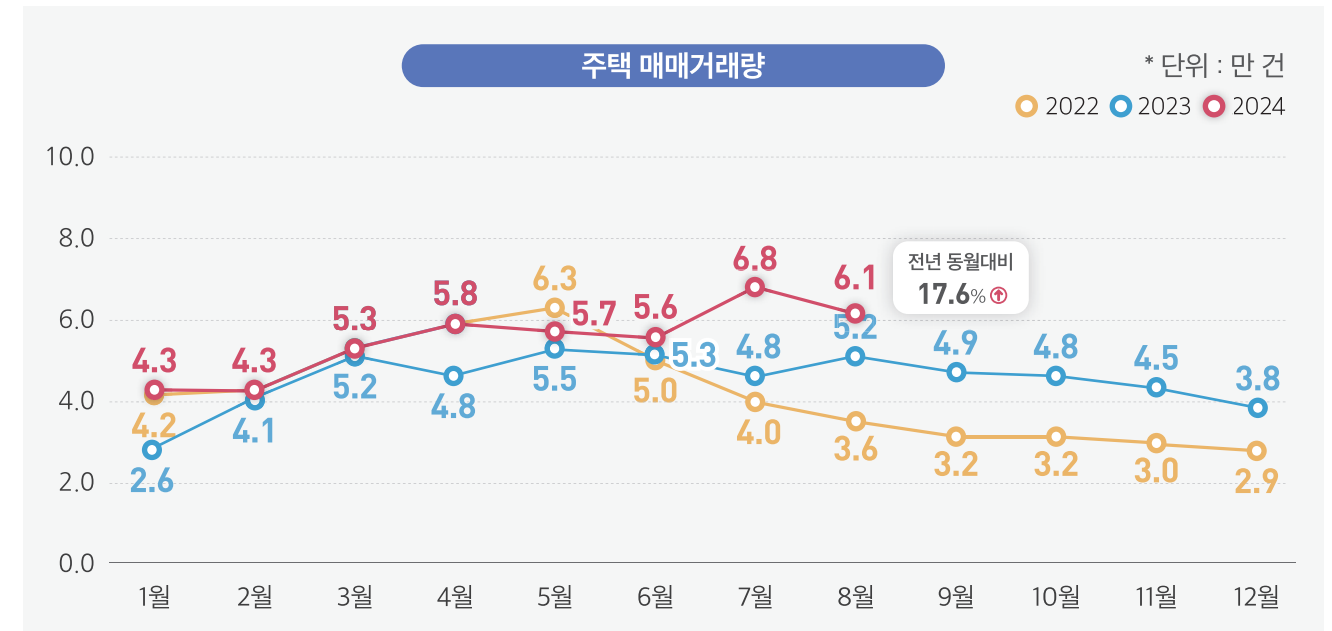
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 8월 누계 주택인허가 20만호. 전년동월 대비 21.5% 감소

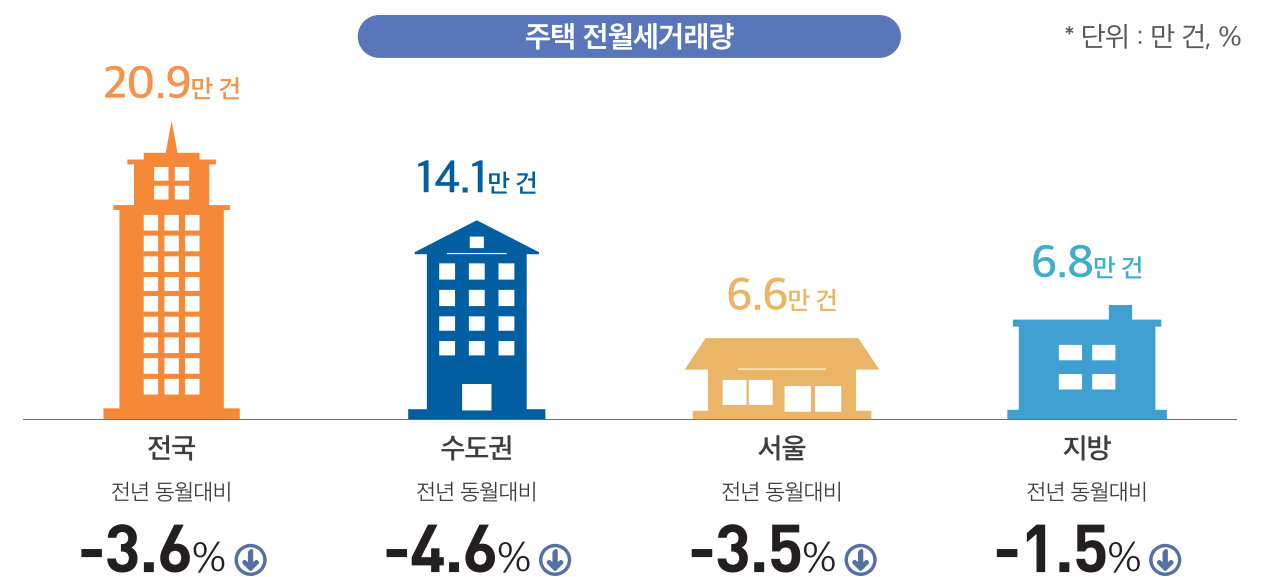


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
9월말 발표(2024년 8월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

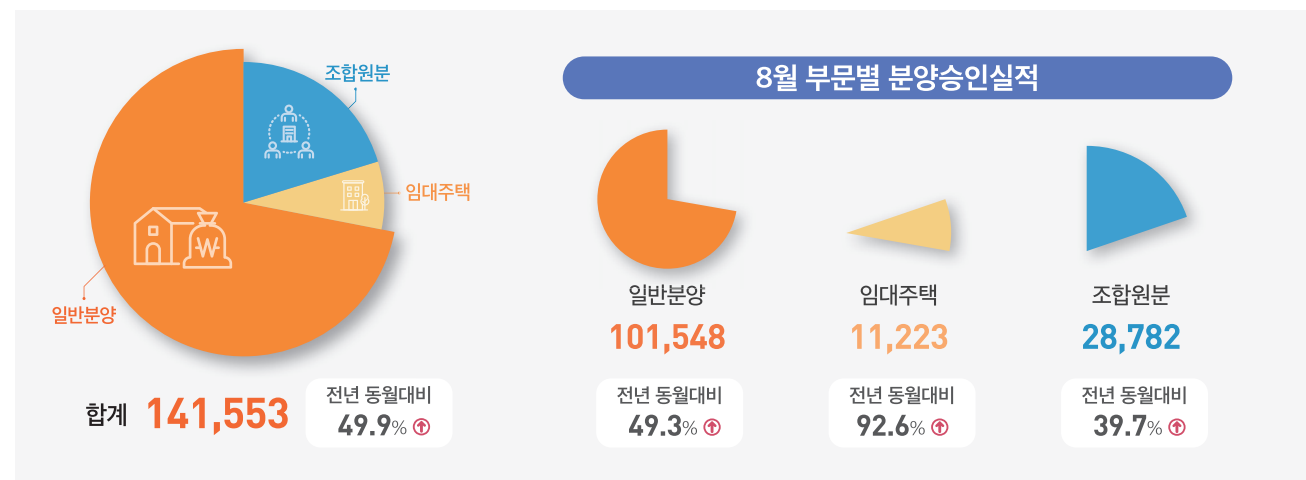
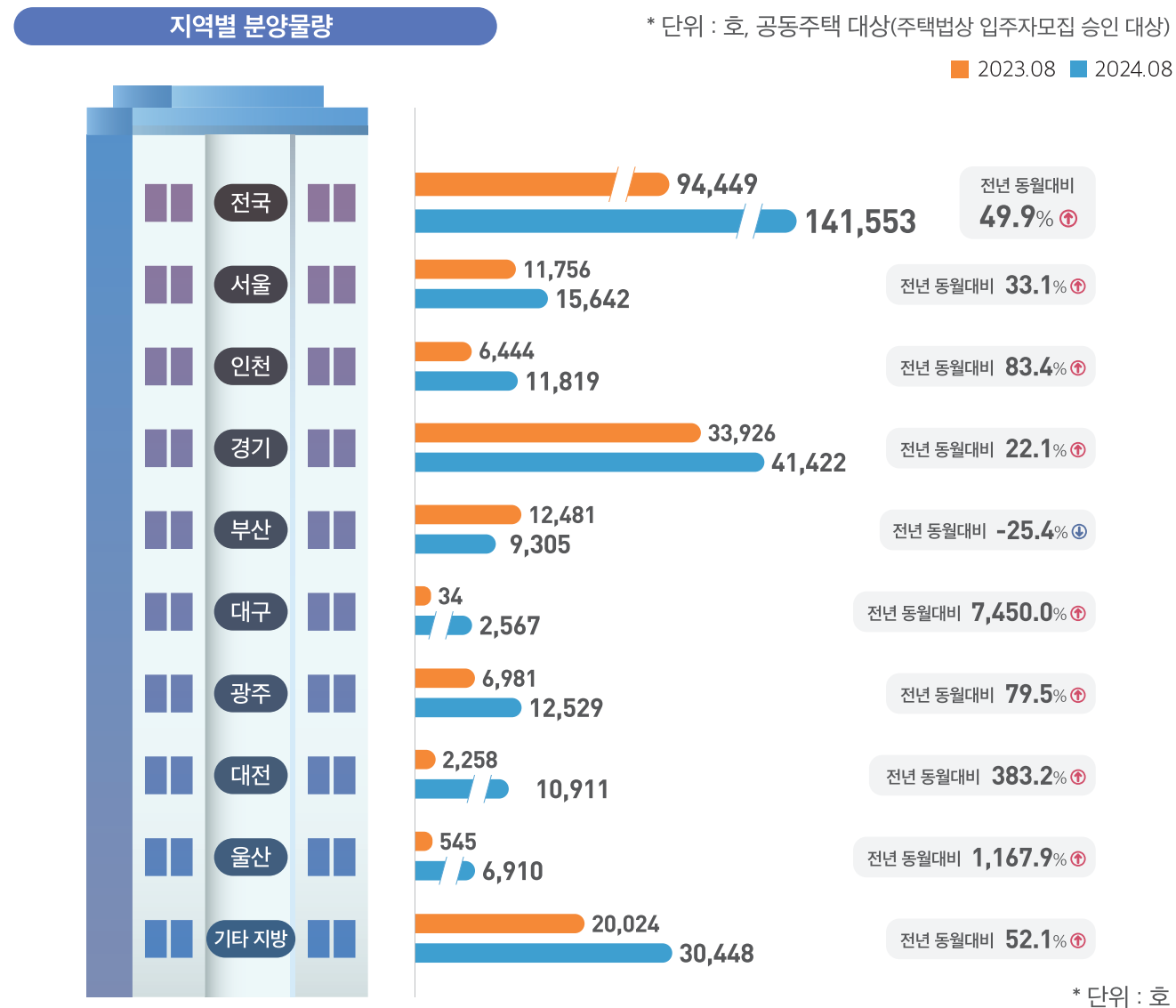
2 주택 매매거래량 | 2024년 8월 주택 매매거래량 6.1만건. 전년 동월대비 17.6% 증가



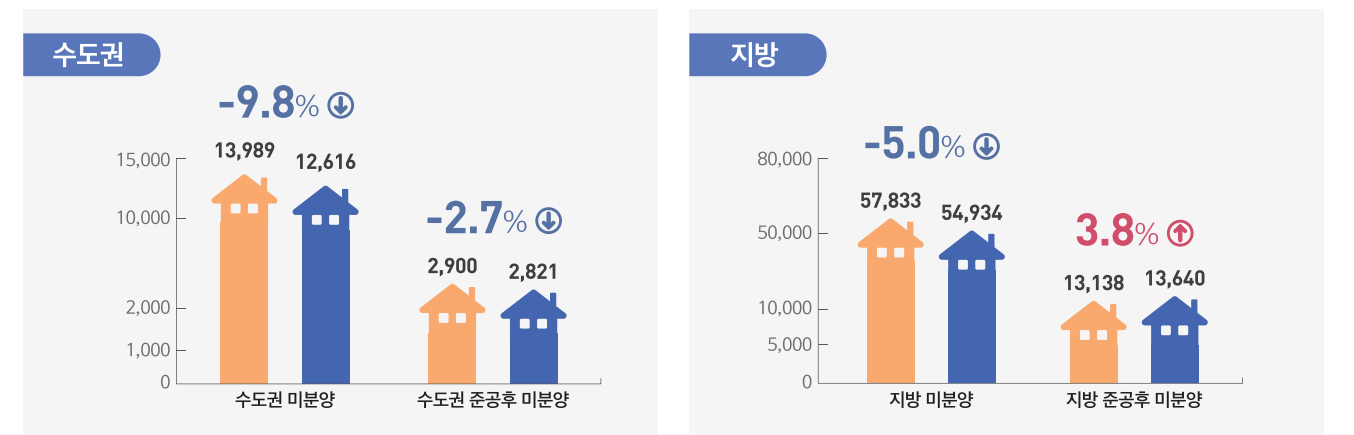
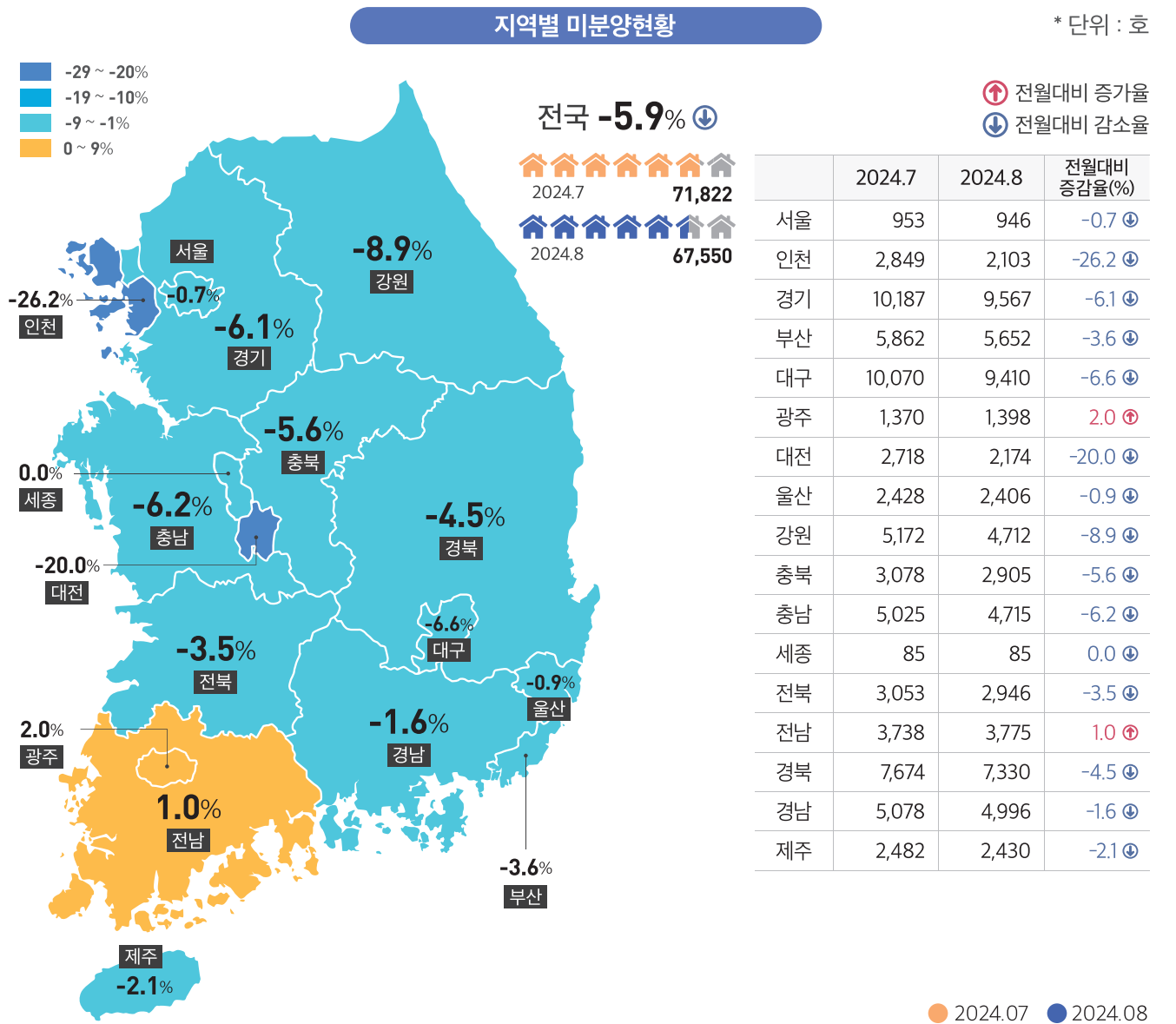
3 주택 전월세거래량 | 2024년 8월 주택 전월세거래량 20.9만건. 전년동월 대비 3.6% 감소



4 분양물량 | 2024년 8월 누계 공동주택 분양실적은 전국 141,553호. 전년동기 대비 49.9% 증가



5 미분양현황 | 2024년 8월말 기준 전국의 미분양주택 67,550호. 전월대비 5.9% 감소



최신 주요 법령 개정사항

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

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1391호
(2024.9.30)

【주요내용】

- **사전당첨자의 입주자저축 통장 사용 범위 확대(제7조)**
- 민간 사전청약에 당첨된 사전당첨자의 경우 당첨자 지위를 유지하면서 동일한 청약통장으로 他청약 참여를 가능하도록 함
- **공익사업으로 조성된 공동주택용지에 건설·공급하는 주택의 우선공급 요건 신설(제31조의2 신설)**
- 공익사업으로 조성된 공동주택용지의 경우 사업부지 소유자에게 1세대1주택을 기준으로 우선공급(대토보상자 주택 우선공급)할 수 있도록 함
- **특별공급 대상 및 주택 확대(제35조제1항제24호라목 신설 및 제36조)**
- 사업주체는 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 무주택세대구성원에게 1세대1주택의 기준으로 국민주택을 특별공급할 수 있도록 함
- 사업주체는 입주자모집승인권자의 승인을 받은 경우 85제곱미터를 초과하는 민영주택도 특별공급할 수 있도록 함

【부칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 2024년 10월 1일부터 시행
- **(입주자저축의 통장 사용에 관한 적용례)** 제7조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 사전당첨자로 선정된 사람이 이 규칙 시행 이후 다른 주택의 공급을 신청하는 경우에도 적용
- **(사업부지소유자에 대한 우선공급에 관한 적용례)** 제31조의2의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 사전당첨자 모집승인이나 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제1393호
(2024.9.30)

【주요내용】

- **소규모재개발사업 접도요건 완화(제2조제2항)**
- 기존 접도요건*에 도로폭 20m 이상인 하나의 도로 또는 예정도로가 접하는 경우 추가
* (既) 2면 이상 접도[모든 도로 폭은 4m 이상 & 최소 한 곳은 6m 이상]

【부칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「주택건설공사 감리자지정기준」 개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-529호
(2024.10.8)

【주요내용】

- **입찰참가제한 감점 기준 삭제(별표 부표 제1호다목, 제2호가목)**
- 감리자 사업수행능력 세부평가기준 중 행정제재 대상에서 입찰참가제한 삭제
- **건설기술개발투자실적 배점기준 조정(별표 부표 제2호가목)**
- 기술개발투자실적 배점기준을「건설기술용역사업자사업수행능력 세부평가기준」과 동일한 수준으로 축소

【부칙】

- **(시행일)** 이 고시는 발령한 날부터 시행

「장수명 주택 건설·인증 기준」개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-526호
(2024.9.30)

【주요내용】

- **장수명 주택 점수기준 완화(별표3)**
- 최우수등급 80점 이상, 우수등급 70점 이상으로 점수기준 완화

【부칙】

- **(시행일)** 이 고시는 발령한 날부터 시행



「환경영향평가법」
개정 주요내용

법률 제20518호
(2024.10.22)

【주요내용】

- **환경영향평가 재협의 요청 생략 근거 마련(제32조)**
 - 환경영향평가 협의 완료 후 ① 대상사업을 착공하지 아니하는 경우, ② 사업 취소 또는 실효된 경우, ③ 자연 중인 경우로서 대통령령으로 정하는 기간이 경과하더라도 주변 여건이 경미하게 변하여 승인기관장등이 환경부장관과 협의한 경우 재협의 요청 생략 가능
- **소규모 환경영향평가 재협의 요청 생략 근거 마련(제44조제4항)**
 - 소규모 환경영향평가 협의 완료후 ① 대상사업이 취소 또는 실효되거나 ② 자연 중인 경우로서 대통령령으로 정하는 기간을 경과하더라도 주변 여건이 경미하게 변하여 승인기관장등이 환경부장관과 협의한 경우 재협의 요청 생략 가능
- **소규모 환경영향평가 생략(제44조제3항)**
 - 시·도의 조례에 따른 환경영향평가를 실시한 경우 소규모 환경영향평가서의 작성 및 협의요청 생략
- **환경영향평가 대상사업 중‘심층평가 대상’결정 및 절차 규정(제52조의2 신설)**
 - (심층평가 대상) 자연환경 또는 생활환경에 미치는 영향이 중대할 것으로 예상되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 → 승인기관장 등 또는 환경부장관이 환경영향평가협의회 심의를 거쳐 결정
 - (심층평가 절차) 심층평가 대상으로 결정된 사업에 대하여 환경영향평가를 실시하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최(공청회 개최 불가시 공청회에 준하는 방법으로 대체 실시)하여 주민 등의 의견을 청취하여야 함
- **환경영향평가 및 소규모 환경영향평가 대상사업 중‘신속평가 대상’결정 및 절차 규정(제52조의3 신설)**
 - (신속평가 대상) 자연환경 및 생활환경에 미치는 영향이 모두 경미할 것으로 예상되는 사업으로서 사업자가 평가준비서를 작성하여 환경부장관 또는 승인기관의장에게 결정요청
 - (대상결정 절차) 결정요청을 받은 환경부장관은 대통령령에 따른 주민 등 의견수렴 및 환경영향평가협의회 심의를 거쳐 대상여부 결정

- (신속평가 대상사업 절차 간소화)
 - (환경영향평가) 평가항목·범위 등의 결정, 평가서 초안 작성, 주민 등 의견수렴, 평가서 작성 및 협의요청 절차 등 생략 가능
 - (소규모 환경영향평가) 소규모환경영향평가서의 작성 및 협의요청 등 절차 생략가능
- 신속평가 대상 사업은 ‘환경보전방안’을 마련하여 사업계획에 반영·이행하여야 함 → 사업계획 등을 변경하는 경우 환경영향평가 또는 소규모 환경영향평가를 다시 실시(대통령령으로 정하는 경미한 변경사항 제외)

【부칙】

- **(시행일)** 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행. 다만, 법률 제20334호 환경영향평가법 일부개정법률 제44조의 개정규정은 2025년 2월 21일부터 시행
- **(심층평가에 관한 적용례)** 제52조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 제24조에 따른 평가 항목·범위 등을 심의하기 위한 환경영향평가협의회를 구성하는 경우부터 적용
- **(재협의 요청에 관한 적용례)** 제32조제1항 및 법률 제20334호 환경영향평가법 일부개정법률 제44조제4항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 제32조제1항 각 호 또는 법률 제20334호 환경영향평가법 일부개정법률 제44조제4항 각 호에 따른 사유가 발생하여 재협의를 요청한 경우부터 적용



2024년 4분기 주택경기 전망

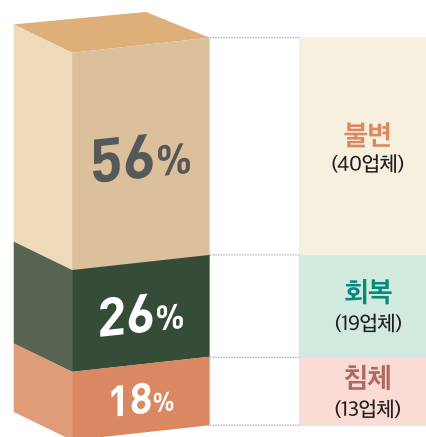
주택시장 연착륙 전망

올해 4분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다. 이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해 회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.
조사·분석 전략기획본부

조사 개요

목적	주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악, 조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용
조사대상	전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)
조사기간	2024. 9. 11 ~ 9. 30
조사방법	설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수 - 설문조사대상 300개 업체 중 72개업체 답변(답변율:24%)
분석방법	항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

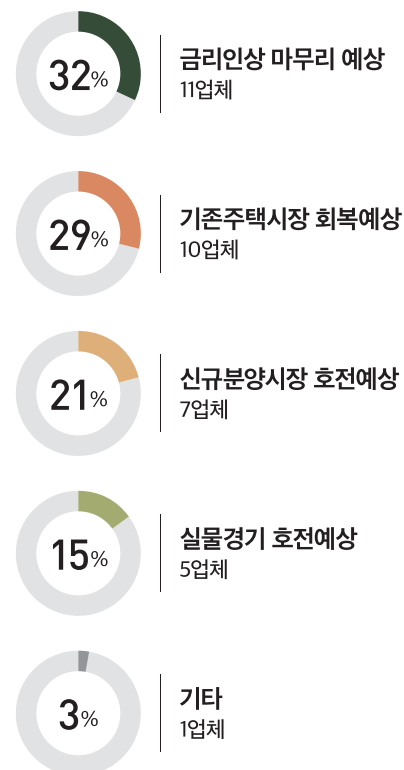
2024년 4분기 주택경기동향



설문에 응한 72개 주택건설업체 중 40개업체(56%)가 2024년도 4분기의 주택 경기를 2024년도 3분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 19개업체(26%)는 2024년도 3분기보다 회복할 것으로 내다봤다. 이는 3분기 주택경기 전망(불변(58%), 회복(22%))보다 조금 호전된 수준이다.

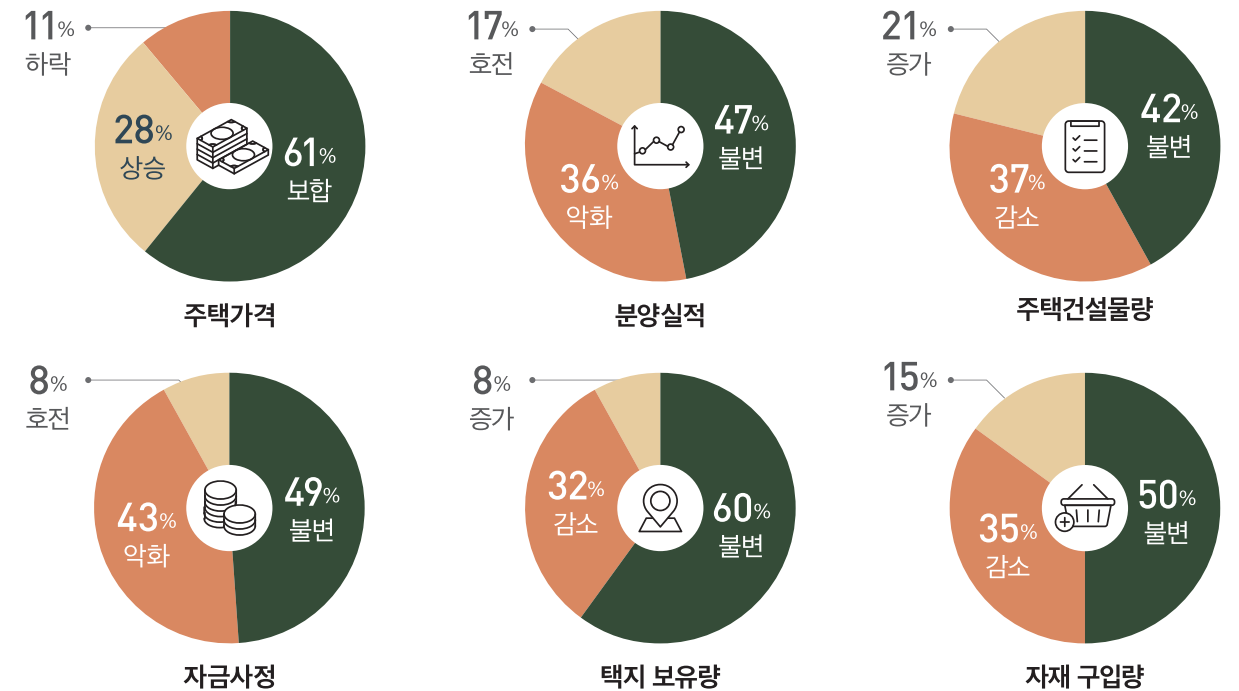
이는 최근들어 본격적인 글로벌 금리인하 추세로 인한 국내 지속적인 금리인하 기대감, 정부 주택규제 완화정책 시행 등에 따른 주택시장 호전 기대감 등 부동산 시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

2024년 4분기 주택경기 회복이유



세부항목별 주택경기 전망

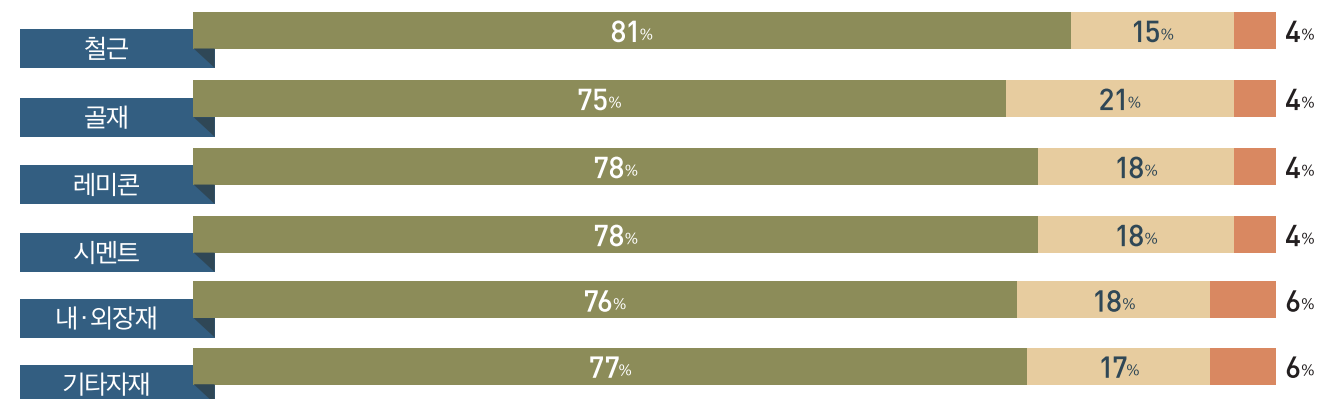
<2024년 4분기 전망(2024년 3분기 대비)>



2024년 4분기 자재수급동향

<2024년 4분기 전망(2024년 3분기 대비)>

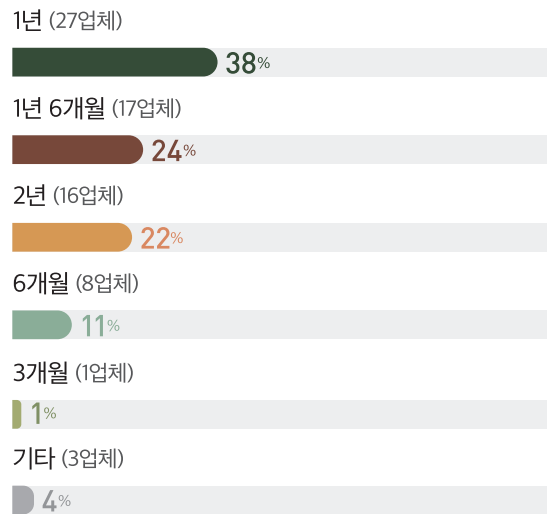
■ 수급양호 ■ 공급부족 ■ 공급과잉



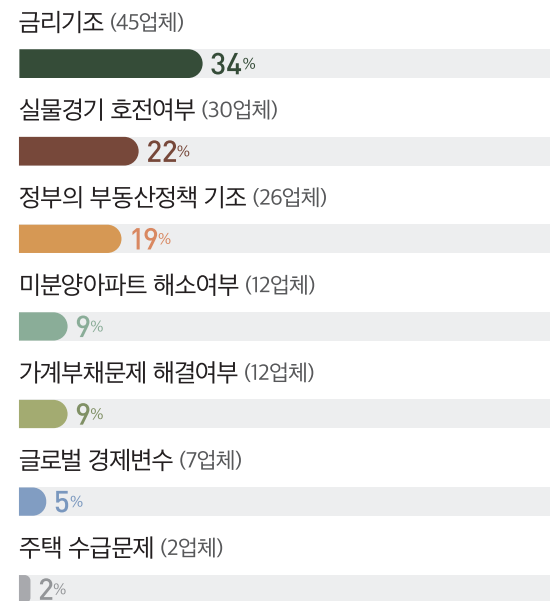
2024년 4분기 부동산시장 인기 예상 상품



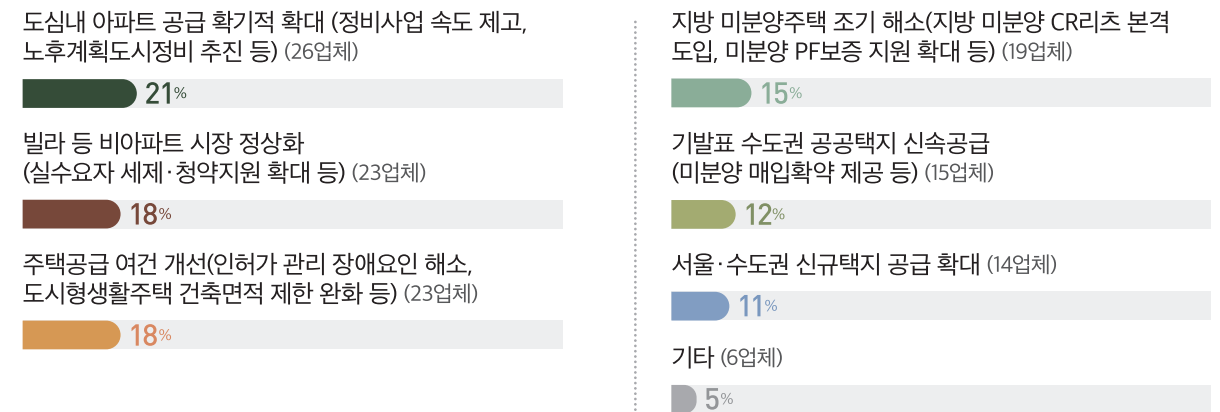
향후 주택경기 호전 예상시기



4분기 부동산시장에 영향을 미칠만한 요인



8.8 국민주거안정 공급대책 중 주택공급 정상화에 효과가 클 내용



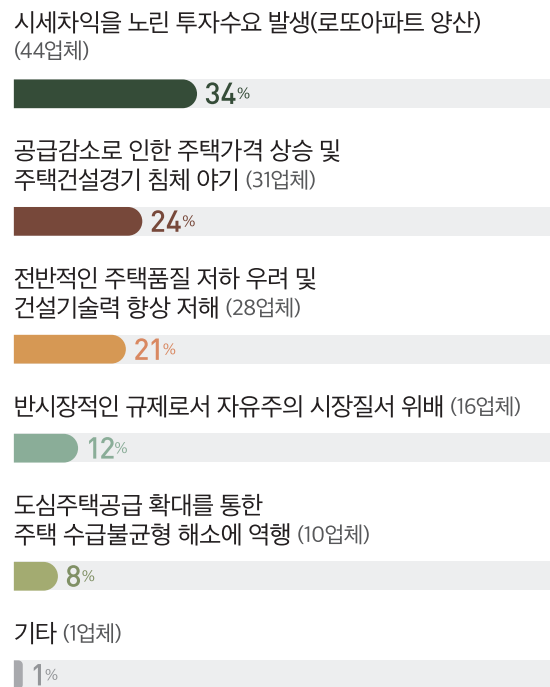
도시관리정책이 개선될 경우 도심 주택공급사업에 참여할 의향



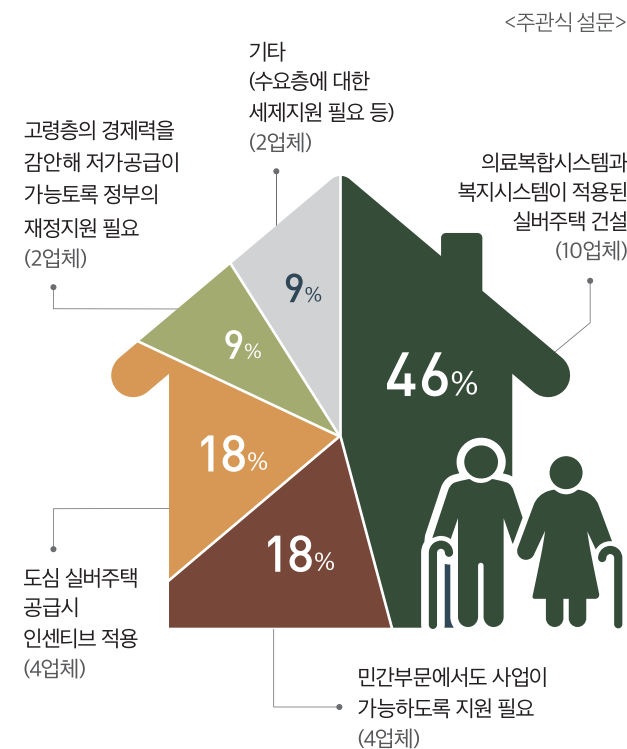
4분기 주택사업여건 개선을 위해 정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책



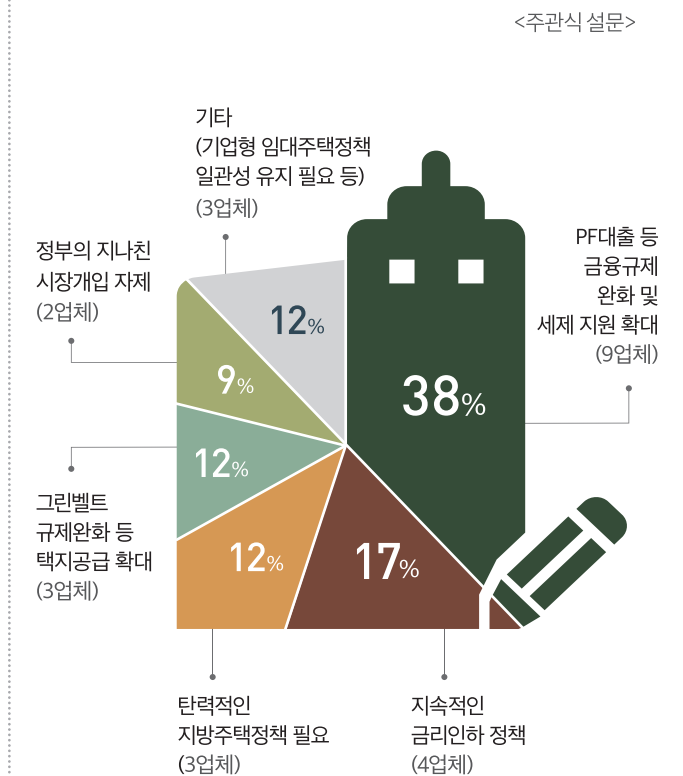
분양가상한제의 문제점이나 부작용



바람직한 실버주택 공급활성화방안



정부의 주택정책 개선 필요사항



노벨문학상

쾌거에 서점가 북저

문학기행 떠나볼까

소설가 한강의 노벨문학상 수상 쾌거로 문학에 대한 관심이 뜨거워졌다. 한강 관련 서적이 100만부 넘게 팔려나가며 서점이 다시 북적이기 시작했다. 시각과 청각의 자극을 추구하는 영상의 시대에서 다시 활자의 시대로 회귀하기는 어렵겠지만 적어도 올해 하반기까지 책에 대한 관심은 이어질 전망이다. 문학에서 비롯된 상상력은 작품의 배경이 된 곳에 대한 호기심으로 이어진다. 테마여행에서 가장 오래된 장르인 문학기행은 21세기에도 사라지지 않았다. 한국 문학을 대표하는 다양한 작가들이 남긴 흔적을 찾아 떠나보자.

글 문유선 여행작가



장흥, 한강-한승원 부녀가 영감을 얻은 땅

전남 장흥군은 신(新) 문학기행 1번지로 떠오르는 곳. 한강의 아버지인 한승원(85) 작가의 고향이자, 2008년 전국 최초로 ‘문학관광기행특구’로 지정, 16년간 이어온 노력이 이번 노벨 문학상 수상과 함께 만개했다.

탐진강과 천관산, 억불산 등 유려한 자연 풍토를 가진 말 그대로 ‘자연과 문학’이 어우러져 있는 장흥은 어디를 가나 문학명소가 있다. 54명의 문인 글을 바위에 새긴 후 비석으로 층층이 세운 천관산문학공원에 조성돼 있다. 이 문학공원엔 작가들 육필원고와 메시지를 담은 15m 돌탑이 명물로 꼽힌다. 이곳에는 한승원 작가와 한강 작가 등 장흥 출신 작가들의 각종 전시물과 작품, 일대기도 전시돼 있다. 장흥군은 한강 작가의 노벨문학상 수상을 계기로 ‘한승원·한강 부녀작가의 기념관’ 건립 추진에도 나서기로 했다.

조선시대 백광홍, 백광훈, 위백규 등 우수한 문인들이 장흥에서 활동을 했고, 이런 문맥을 이청준, 한승원, 송기숙, 이승우 등의 소설가와 김녹춘, 김제현, 김영남, 이대흠 등 현재도 활발히 활동하는 작가와 시인들이 이어받았다. 현재 활발하게 활동하고 있는 장흥 출신 문인만 100여명에 달한다.

한강의 아버지인 한승원 작가 역시 장편소설 ‘아제아제바라아제’, ‘달개비꽃 엄마’, ‘초의’ 등으로 알려진 소설가다. 그는 고향인 장흥에 ‘해산토굴’을 짓고 30년 가까이 작품 활동과 후학 양성에 힘쓰고 있다. 한 작가가 사는 읍촌마을



01

01 전남 장흥 한승원 산책로가 있는 읍촌마을



에는 최근 한강 작가의 노벨문학상 수상을 축하하는 현수막들이 곳곳에 걸렸고 관광객 발길이 부쩍 늘었다.

수문리 해수욕장 인근에 있는 읍촌마을은 주민 80여 가구 150여명이 사는 작은 어촌이다. 이 마을에는 한승원 문학관, 한승원 산책로가 있어 둘러볼 만하다.

한강은 어린 시절 방학이면 아버지의 고향인 장흥을 찾은 것은 물론, 지금까지도 작품구상과 휴식을 위해 종종 장흥을 방문하고 있는 것으로 전해졌다.



인천 한국근대문학관

한국근대문학의 역사를 한눈에 살펴보고, 다양한 형태로 체험할 수 있는 공간이다. 인천 개항장 인근의 오래된 창고 건물을 개조해 조성한 문학관은 크게 상설전시관인 본관과 기획전시관으로 이루어져 있다.

상설전시관은 4개 동인데 일제강점기에 건립된 창고 건물로 물류 창고, 김치 공장 등으로 활용됐고 2년여의 공사기간을 거쳐 2013년 한국근대문학관으로 개관했다. 이곳에서는 1894년부터 1948년까지 한국 근대문학의 형성과정을 살펴볼 수 있는데 시기별로 나눠 잡지형태로 구성되어 전시하고 있다. 작품 속 세로쓰기와 오른쪽에서 왼쪽으로 쓰는 우중서 방식, 한자 표기 등 지금과 다른 쓰기 방식을 볼 수 있어 이채롭다. 김소월, 한용운 등 우리에게 친숙한 작가들의 작품뿐만 아니라 식민지 시대의 친일 색채나

02 03 인천 한국근대문학관



02

03



분단으로 인한 남북 이념 때문에 학교 교과과정에서 다루지 않았던 작가의 작품들도 만날 수 있다. 중간중간 근대 풍경을 담은 벽화가 그려져 전시 분위기를 살린다.



제주문학관

제주문학관은 제주문학의 역사를 기록하고, 지역문학 활성화 및 도민 문학향유를 위하여 2021년 10월 23일에 개관하였다.

지하 1층, 지상 4층 규모로, 1층은 로비 및 기획전시실, 2층은 상설전시실과 수장고, 3층은 세미나실·창작공간·소모임공간·문학살롱, 4층은 대강당 등으로 구성되어 있다.

상설전시실은 구비문학에서 근현대문학에 이르기까지 제주문학을 대표하는 작품과 작가를 한눈에 볼 수 있도록 제주문학 전반의 흐름을 전시하고 있다. 기획전시실은 제주문학을 보다 심도 있게 보여주기 위하여 다양한 전시를 개최하고 있다.



양평 황순원 소나기마을

소나기마을은 작가 황순원의 삶과 문학 정신을 기리기 위해 양평군과 경희대학교가 힘을 모아 조성한 테마파크다. 시 104편, 단편소설 104편, 중편 1편, 장편 7편으로 우리 문학에 빛나는 금자탑을 쌓은 황순원의 작품들 가운데서도 국민 소설로 사랑받는 <소나기>의 배경을 현실적 공간으로 재현했다. 문학관에는 황순원의 유품과 작품을 전시하는 3개의 전시실, 노즐을 통해 인공적으로 소나기를 만드는 시설인 야외 소나기광장이 있다. 또, 징검다리, 수숫단 오솔길, 송아지들판, 들꽃마을 등 소설 <소나기>의 배경을 재현한 체험장도 조성되어 있다. 황순원 선생의 다른 소설을 주제로 한 고향의 숲, 해와 달의 숲 등도 있으며, 야외공연을 위한 사랑의 무대 등 부대시설도 풍성하다.



남원 혼불문학관

혼불문학관은 전라북도 남원시 사매면 서도리 노봉마을



04



05

04 경기 양평 황순원 소나기마을

05 전북 남원 최명희 혼불문학관

에 있다. 최명희의 소설 ‘혼불’의 배경지인 매안마을의 종가, 노봉서원, 청호저수지, 새암바위, 호성암 등의 모습이 소설 속에 묘사된 그대로다.

혼불문학관은 한옥으로 지어졌으며 전시관, 교육관 등의 시설이 있다. 전시관에는 최명희 작가의 유품과 생전의 집필실을 재현해 뒀다.



평창 이효석 문학관

남안교를 건너 물레방앗간 뒷산 중턱에 자리 잡고 있으며, 생가터 가는 길목이기도 하다. 2002년 9월 7일 제4회 효석문화제 기간 중 문을 연 이효석 문학관에는 작가의 작품 일대기와 육필원고 유품 등을 한눈에 볼 수 있다. 전시품은 가산 문학 선양회를 중심으로 이루어졌으며, 미국에 있는 장남(이우현) 가족과 차녀가 참석하여 소장하고 있던 선생님의 육필원고와 훈장증을 기증하기도 했다.



안동 이육사 문학관

이육사의 민족정신과 문학정신을 길이 전하고 널리 알리는 문학관이 경북 안동에 있다. 일제 강점기에 17번이나



06

06 강원 평창 이효석 문학관

07 경북 안동 이육사 문학관

08 강원 인제 만해문학체험관

옥살이를 하며 민족의 슬픔과 조국 광복의 염원을 노래한 항일 민족시인 이육사 선생의 흠어져 있는 자료와 기록을 한곳에 모아 육사의 혼, 독립정신과 업적을 학문적으로 정리해 그의 출생지인 원천리 불미골에 전시관(971.75 m²), 생활관(497.28 m²), 이육사 생가(90.72 m²)가 지어졌다.



인제 박인환 문학관

‘목마와 숙녀’의 시인 박인환은 1926년 인제에서 태어나 31세라는 젊은 나이에 별이 된 우리나라의 대표적인 모더니즘 시인이다. 박인환 문학관은 그의 삶과 작품을 소개하고 그의 문학정신을 기리는 곳이다. 2009년에 개관한 문학관은 총 2층으로 건립되었으며 박인환 시인이 활동했던 서울 명동의 거리와 술집, 서점 등을 재현하고, 그의 작품과 사진, 편지 등을 전시하고 있다.



인제 만해마을

만해마을은 강원 인제군 북면에 위치한 마을로 그 설립 배경과 정신문화가 깃든 숭고한 곳이다. 한국문학의 우뚝 선 시인이자 독립운동가인 만해 한용운 대선사의 치열한 오





건강한 한 잔 커피



인류의 역사에서 커피는 사랑과 박해를 모두 받았다. 그만큼 좋다 나쁘다 말이 많은 음료인데 실제로 커피는 약성이 강해 잘 먹으면 약이 되고 잘못 먹으면 독이 된다. 어떤 커피를 골라야 건강하게 먹을 수 있는지 커피에 대해 알아보자



글 정세연

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



정세연의 라이프 레시피에서 다시 만나보세요!

✓ YES

커피콩이 신선한 커피



커피콩이 오래되면 곰팡이 독소가 생길 수 있다. 오크라톡신A, 아플라톡신B1와 같은 곰팡이는 간암을 유발할 수 있기 때문에 주의해야 한다. 제일 좋은 방법은 눈으로 직접 원두 상태를 확인한 다음 로스팅해서 내려 먹는 것인데 현실적으로 어렵다. 그래서 간편하게 검수하고 로스팅한 원두로 커피를 내려주는 로스터리 카페를 이용하면 좋다.

라이트 로스팅 커피



볶지 않은 그린 커피, 가볍게 볶은 라이트 로스팅 커피, 중간 정도로 볶은 미디엄 로스팅 커피, 많이 볶은 다크 로스팅 커피로 나누었을 때 총 페놀 함량과 항산화 활성도를 살펴보면 라이트 로스팅 커피가 가장 많았고 로스팅 시간이 길어질수록 줄어들었다. 그래서 커피의 좋은 점을 누리려면 산미 있는 라이트 로스팅 커피가 좋지만 위장이 약한 분들은 산미 있는 커피가 위를 자극한다는 문제가 있다.

기름을 제거한 커피



커피 속의 기름 성분들은 간에서 담즙산 합성을 방해해 LDL 콜레스테롤 수치를 높이는 쪽으로 작용한다. 그래서 고콜레스테롤혈증이 있거나 당뇨가 있는 분들은 피하는게 좋다.

커피를 종이로 거르게 되면 커피 기름이 종이의 셀룰로우스 막에 대부분 걸러지기 때문에 걱정 없이 마셔도 된다. 인스턴트 커피 또한 동결건조하는 과정에서 유해성분들이 대부분 제거되기 때문에 콜레스테롤 걱정은 크게 안해도 된다.

✗ NO

피곤할 때 마시는 커피



많은 사람들이 피곤할 때 커피를 찾는다. 피곤할 때 커피를 마시면 카페인 각성 작용 때문에 기운이 나지만 다음 날은 에너지가 고갈되는 악순환으로 이어진다. 시간이 지나면 부신이 망가지고 신경계, 세포속 미토콘드리아가 망가진다. 그래서 피곤하고 스트레스가 많다면 커피는 당분간 끊는게 좋다.

콜드브루 · 디카페인 커피



2021년 식약처 고시 기준으로 우리나라에서는 카페인 함량을 90% 이상 제거하면 ‘디카페인’으로 표기할 수 있기 때문에 같은 디카페인 커피라도 카페인의 함량 편차가 크다. 카페인이 물에 잘 녹기 때문에 아메리카노 한 잔의 평균 카페인 함량이 125mg이라고 하면 콜드브루 커피 한 잔당 카페인 함량은 212mg으로 굉장히 높은 편이다. 또 콜드브루에는 주로 다크 로스팅 원두를 많이 사용한다는 문제가 있다.

세계 1위 인구 국가 ‘인도’를 가다 노이다, 구르그람 주택단지개발 관심 가질 만

변모하는 인구·경제 대국… 최근 폭풍 경제성장을 주목
하이엔드(럭셔리) 아파트 건설사업 진출 경쟁력 충분



협회는 주택산업연구원 연구용역 중인 ‘해외주택사업 기반조사-인도 편’의 일환으로

올해 9월 인도 주택시장 현지 시찰을 실시했다. 직접 방문해 보고 듣고 느낀 인도의 주택시장 현황을 소개한다.

글 이호상 전략기획본부 본부장

고도 경제성장률로 주목받는 나라

인구 세계 1위, 경제규모 세계 3위의 변모하는 대국 인도 (India). 인구 14억의 거대한 소비시장을 보유한 인도가 최근들어 정부의 적극적인 경제개혁을 등에 업고 7%대의 높은 성장률과 젊은 노동력을 앞세워 신흥 투자대상국으로 부상하고 있다. 실제로 인도 전체인구의 47%가 경제 성장의 동력인 25세 미만의 청년층이다. 산업구조상 서비스업이 53%(제조업 28.2% 등)로 나타나는 등 서비스업의 비중이 절반이 넘는 것이 인도 산업구조의 특성이다.

인도정부는 부족한 철도 및 도로 등 인프라시설(SOC) 확충을 위해 2024-2025년 관련 예산을 GDP의 3.4% 수준(역대 최대)으로 편성하고 있다. 2022년 기준으로 전체 경제생산에 있어 건설부문의 기여도는 10.5% 수준. 또한 중앙은행 외환보유고 역시 역대 최대 규모를 유지하고 있어 재정 건전성도 괜찮은 편이다.

특히, 최근들어 미국의 주요 전략적 파트너국가로 등장하면서 인도의 전략적 가치가 상승하고 있으며, 이에 따른 고도의 경제성장률과 국가위상도 한단계 격상됨에 따라 세계의 이목이 집중된다.

게다가 올해 모디총리가 3연임에 성공하면서 정치적 안정을 이뤄냄에 따라 경제성장세에 가속도가 붙을 것으로 전망된다. 수교 51주년을 맞는 한·인도 양국은 ‘전략적 협력국가’로 한단계 업그레이드되어 발전하고 있다.

이번 인도 주택사업기반조사 연구용역을 맡은 주택산업

연구원은 인도 주택사업 진출을 계획하고 있는 중소중견 주택업체에 실질적인 도움을 주기 위해 그동안 각종 문헌 조사와 인터뷰 등을 통해 심층연구를 진행중에 있다.

연구용역의 주요 단계로 지난 9월 주택산업연구원 팀원과 협회 직원 등 3명의 방문단을 꾸려서 인도 뉴델리 인근 노이다, 구르그람 주택건설 현장과 관계기관을 방문한 바 있다. 이번 방문단 일원으로 참가한 필자가 방문 일정을 따라가 보며 인도(노이다, 구르그람을 중심으로) 주택시장의 오늘을 살펴본다.

CIDC, 구르그람의 타운하우스 단지 방문

9월 23일(한국시간 기준) 오전 10시에 첫번째로 방문한 곳은 인도 건설 관련 안전교육 등을 담당하는 CIDC (Construction Industry Development Council). 1996년에 인도건설산업발전을 목표로 인도정부와 건설업계가 공동으로 설립한 이 단체는 인도계획위원회 등 국가기관, 국립건설관리연구소 등 연구기관, 인도 건설사업자협회 등을 포함한 123개 회원으로 구성되며, 전국에 지사를 두고 있다. 건설중인 건축물의 안전 및 공정점검과 건설업 종사자들의 기술교육 등을 주요 업무로 전국에 200개 이상의 현장을 관리하고 있다고 한다.

전체 경제분야에서 2위 비중을 차지하는 건설산업에서 주택사업이 차지하는 비중은 약 17% 정도라는 것이 CIDC 관계자 얘기다.



01 인도 CIDC 방문: 인도정부와 건설업계가 공동 설립한 CIDC를 방문하여 관계자들과 회의를 가졌다(사진은 미팅 후 기념촬영 장면)

이날 오후에는 아디티야 비블라그룹의 자회사인 부동산 회사(Birla estates)에서 구르그램에 건설중인(기입주 세대도 있음) ‘Birla estates birla navya’ 타운하우스 단지를 방문했다.

4층짜리 건물로 테라스가 큰 것이 인상적인 단지였다. “129세대를 분양중에 있으며 172세대 분양을 완료하여 현재 80%정도 입주율을 완료한 상태”라며, “185㎡ 분양면적으로 분양가가 3억 5,000만원 정도”라는 것이 이 회사 관계자 설명이다.

이 타운하우스가 위치한 구르가온(이하 구르그램)은 인도 하리아나주의 도시로, 하리아나 주에서 두 번째로 큰 도시이며 하리아나 주의 산업과 경제의 중심지다. 뉴델리(인도의 수도)에서 남쪽으로 30km, 찬디가르(하리아나 주의 주도)에서 남쪽으로 268km 정도 떨어진 곳에 위치한 위성도시이기도 하다.

델리에서 지하철로 연결되어 있으며 수많은 다국적기업 인도본사와 포천 500대기업 중 약 250여개사의 인도본사 소재지가 이곳에 몰려있다. 인도 최대급 부동산회사인 DLF본사와 DLF에서 개발한 사이버시티 등 26개 쇼핑몰

도 위치해 있다. 2016년에 식민잔재 청산을 이유로 구르가온은 구르그램(Gurugram)으로 개칭되었다. 하지만 여전히 교민들과 주민들 사이에서는 구르가온이란 이름이 널리 쓰이고 있다.

구르그램, 한국 대기업 진출한 한국 교민 거주지

구르그램의 인구는 백만이 조금 넘으며 인도 북부의 IT 산업 중심지로서 인도에서 8번째로 경제력이 높은 도시다. 인도의 주요 스타트업 기업들부터 Indigo와 같은 주요 항공사본사들, 그리고 삼성전자와 현대자동차와 같은 인도에 진출한 한국 대기업들이 이 도시에 지사를 두고 있기에 하리아나 주 내 투자의 70% 가까이가 이 도시에 집중되어 있고, 매우 많은 한국 교민들이 거주하는 도시이기도 하다.

“2010년대 중반부터는 주택 임대료가 매년 20~30%씩 뛰어들고 공산물 가격도 비싸졌다. 한국인 기준으로 풍족하게 생활하려면 강남수준으로 지출이 나올 지경”이라는 것이 현지 가이드 귀뜸이다.

1957년 델리 개발법 제정으로 인도 정부가 델리 내 토지 개발권한을 장악하자 DLF, Jaypee그룹을 비롯한 인도



04

05

내 부동산개발 그룹들이 이에 반발하면서 1970년대에 인도 정부는 델리의 위성도시로서 파리다바드(Faridabad), 가지아바드(Ghaziabad), 구르가온(Gurgaon)과 노이다(Noida)의 개발을 허가했고, 이것이 현 구르그램을 포함한 위성도시들이 건설되는 시발점이 됐다.

인도의 판교로 불리우는 구르그램의 개발은 인도의 부동산개발그룹인 DLF가 주로 맡아서 진행했다. 오늘 날 DLF는 15개 주와 24개 도시에 주거상업 및 소매 부동산을 보유한 인도 최대의 상장 부동산회사로 자리매김하고 있다. 교통은 편리한 편이다. 델리 지하철의 일부 노선들이 구르그램으로 들어오며 구르그램 내에 자체 지하철 노선도 존재하고 델리의 인디라 간디 국제공항과 매우 가깝다. 델리 인근 도시 답게 구르그램 역시 공기오염이 매우 심각한 도시다. 대기오염은 시급히 해결해야 할 이 도시의 과제로 떠오르고 있다.

뉴델리 최고 핫플, ‘에어로 시티’의 KIEP 델리 사무소 방문

9월 24일 오후에는 대외경제정책연구원(KIEP) 델리사무소 조충제 소장을 만났다. 글로벌 중추국가 도약을 선도하는 대외경제정책 연구기관 KIEP는 세계경제와 관련된 문제를 조사·연구·분석함으로써 국가의 대외경제정책 수립에 이바지하기 위해 1989년에 설립된 국책 연구기관. 세계경제에 관한 심도 있는 분석을 통해 한국경제가 당면한 현안에 대한 현실적 대안을 제시하면서 국가 대외경제정책 수립에 기여해 오고 있다.

인도 델리사무소는 인도의 대표적 신도시 중 하나인 구르그램내에 ‘에어로 시티(AERO CITY)’에 위치하고 있다. 뉴델리 최고의 핫플레이스 상업지역인 에어로시티는



06

04 노이다지역에 공사가 진행중인 아파트 건물 : 뉴델리와 인접한 위성도시인 노이다지역에는 중상류층을 겨냥한 아파트단지 건설이 한창이다.

05 뉴델리 시내에 위치한 서민아파트 모습:수도인 뉴델리 지역에는 재건축이나 재개발이 필요해 보이는 노후된 서민아파트들이 많다.

06 뉴델리 최고 핫플레이스 상업지역인 ‘에어로시티’ 내에 위치한 대외경제정책연구원(KIEP) 델리사무소를 방문하여 인도 주택시장 진출방안에 대해 의견을 나눴다.(사진은 조충제 델리사무소 소장 과 미팅 장면)

02 아디티야비블라그룹의 Birla estates에서 분양한 Birla navya 타운하우스 단지 전경:4층 규모로 큰 테라스와 방마다 달린 화장실이 인상적이다.

03 Birla estates 관계자의 Birla navya 단지 설명 모습:현재 80% 입주를 완료한 상태이며 현재 공사를 진행 중인 세대도 많다.



02



03



- 07 칼파타루 비스타 고급아파트 단지는 건설중인 아파트 세대 중 한 곳을 풀 인테리어를 갖춘 샘플하우스로 만들어 한창 분양중에 있다.
- 08 칼파타루 비스타 아파트단지에서 바라본 골프장 모습. 노이다지역에는 골프장을 가운데 두고 조성된 아파트단지가 많다.
- 09 인도 우수 건설업체인 칼파타루(Kalpataru)가 노이다지역에 분양중인 '칼파타루 비스타' 럭셔리 고급아파트 건설현장.

노이다에 건설중인 럭셔리 아파트 '칼파타루 비스타'

9월 25일 오전에 방문한 곳은 인도 건설업체인 칼파타루(Kalpataru)에서 노이다에 건설중인 칼파타루 비스타(Kalpataru vista) 럭셔리 아파트건설현장. 인도 3위 부동산기업인 칼파타루가 45층 규모 초고층 아파트 단지로 건설중인 이 아파트단지는 높은 분양가에도 불구하고 분양이 완판됐다고 한다.

공사중인 아파트 1세대를 샘플하우스로 꾸며서 고급인테리어로 마감한 상태로 수요자에게 보여주고 있다. 실제로 시공사가 꾸민 인테리어 상태로 구매하는 고객도 많다. 이 아파트를 비롯해 주변에 Jaypee그룹이 시공한 아파트, ATS-빌리지 등은 골프장을 가운데 끼고 자리잡고 있는 것이 특징. 인도 노이다 지역에는 노이다국제공항이 건설중이며 델리에 위치한 기존 간디국제공항을 대체할 것으로 현지에서는 기대하고 있다.



주인도대사관 방문

인도 주택건설시장 진출시 현지업체와 합작법인 유리... 파이낸싱 부문 면밀히 검토해야

- 주인도 한국건설단·코트라 관계자 미팅 -

9월 24일 오전에 주인도대사관을 방문하여 주인도 한국건설단 관계자, 코트라 관계자 등과 인도 주택건설시장에 대해 의견을 나눠 보았다. 인도 아파트분양도 골조 분양이 기본. 최근 구르그람, 노이다 등 신도시를 중심으로 우리나라식으로 인테리어까지 완비한 상태로 분양하는 경우가 많이 생겨나고 있다는 것이 참석자들의 공통된 얘기다.

한 참석자는 “인도에서는 테라스를 낀 빌라(타운하우스)식 주택이 많다(화장실도 많음)”라며, “인도 특유의 주거특성을 잘 파악해서 아파트 분양사업을 해야 하며, 인도 건설업체들도 기술력을 어느정도 갖추고 있어 일반 아파트 분양사업에서는 경쟁력을 확보하기가 쉽지 않을 것”이라고 조언했다. 특히, 현지 금융기관을 이용해 파이낸싱 문제를 해결하기 어려운 만큼 인도에 진출한 국내 은행들을 이용하는 것도 한 방법이 될 수 있을 것이라고 말했다.

“인도에서 아파트 건설사업시 인허가 규제가 까다롭다. 따라서 현지에 SPC를 설립하여 토지를 구매한 후 주택사업을 진행하는 것이 유리하다”는 것이 코트라 관계자 설명이다.

또한 한국건설단 관계자도 “인도내 유수의 부동산 회사들과 합작여부를 눈여겨 봐야 한다(제이피그룹, DLF그룹 등)”면서, “노이다와 구르그람 신도시지역에는 최근들어 골프장+주거지역 형태의 부동산개발이 많이 이뤄지고 있어 상류층을 겨냥한 럭셔리 하이엔드 아파트시장을 겨냥하는 것은 나쁘지 않아 보인다”고 말했다.

한국건설단의 자재업체 참석자는 “창호나 마감기술은 우리나라가 앞서 있는 것으로 보인다”며 “인도에 진출한 한국 대형 건자재업체들이 몇군데 있는 만큼, 인도 주택시장 진출시 도움을 받을 수 있을 것”으로 내다봤다.



주인도대사관을 방문하여 주인도 한국건설단·코트라 관계자들과 미팅을 갖고 인도 주택건설시장에 대해 조언을 들었다.

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 싣는 페이지입니다. 함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.
정리 김우영 소식 보내실 곳 media@khba.or.kr, 소속 시·도회 사무처



벽산엔지니어링(주) 송한승·이창원 대표이사
에티오피아 어린이 돕기 후원금 5,723만원 전달
벽산엔지니어링(주)(대표이사 송한승·이창원, 경기도회 소속)은 9월 24일 벽산엔지니어링 본사 회의실에서 에티오피아 어린이돕기 후원금 5,723만원을 국제어린이양육기구 한국컴패션에 전달했다. 임직원들의 자발적 참여로 모인 후원금은 에티오피아컴패션 어린이센터 내 화장실과 샤워실 신설 등 어린이 교육환경 개선에 쓰일 예정이다.

삼일건설(주) 최갑렬 회장
광주동성고 야구부 등에 장학금 3,000만원 기탁
(재)삼일파라뷰문화장학재단 최갑렬 이사장(삼일건설(주) 회장, 광주전남도회 부회장, 사진 오른쪽 네번째)은 9월 30일 광주 동성고등학교 야구부와 유은학원 총동문회에 장학금 3,000만 원을 기탁했다. 최갑렬 이사장은 꿈을 이루기 위해 노력하는 학생들이 포부를 마음껏 펼쳤으면 한다"며 "국가를 이끌 동량으로 성장하도록 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.



(주)라인건설 공병탁 총괄사장
신안 지도초등학교에 장학금 2,670만원 전달
(주)라인건설(총괄사장 공병탁, 광주전남도회 소속)과 (주)동양에너지 후원으로 라인장학재단은 9월 26일 신안군 지도읍 소재 지도초등학교에서 전교생 89명에게 2,670만원의 장학금을 전달했다. 라인장학재단은 "이번 장학금 전달이 학생들의 꿈을 펼치는데 도움이 되길 바란다"고 밝히며 일회성이 아닌 지속적인 장학금 전달을 약속했다.

다스코(주) 한상원 회장 인재 양성 장학금 2,350만원 전달

다스코(주)(회장 한상원, 광주전남도회 소속, 사진 앞줄 오른쪽 두번째)가 10월 21일 다스코 화순공장에서 저소득층 학생을 위한 인재 양성 장학금을 광주사회복지공동모금회에 전달했다. 이날 전달식에는 다스코 한상원 회장, 한남철 사장, 박흥철 광주 사랑의열매 사무처장 및 관계자와 장학생이 참여한 가운데 진행됐다.



일성건설(주) 유필상 대표이사
지역아동센터 환경 개선사업 실시
일성건설(주)(대표이사 유필상, 경기도회 소속)은 9월 27일 경기도 파주에 위치한 지역아동센터의 위생 및 환경개선사업을 실시했다. 일성건설 관계자는 "우리의 열정으로 행복한 삶의 공간을 창조한다"는 사명을 실천하며 지원사업을 지속하겠다"고 밝혔다. 일성건설은 2018년부터 플랜코리아와 함께 꾸준히 지역아동센터 환경 개선사업을 진행 중이다.

덕진종합건설(주) 김성은 회장 아동복지시설 성지원에서 봉사활동 전개

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 울산경남도회장)은 9월 28일 거제시 소재 아동복지시설 성지원을 방문해 봉사활동을 실천했다. 올해로 13년째 성지원을 방문한 임직원들은 원생과 유대감을 갖고 꾸준한 봉사문화를 만들고 있다. 성지원이 사장인 김성은 회장은 "앞으로도 많은 이들에게 따뜻한 마음을 전할 수 있도록 노력하겠다"고 전했다.



(주)라인건설 공병탁 총괄사장
제21회 광주 추억의 총장축제 공식 후원
(주)라인건설(총괄사장 공병탁, 광주전남도회 소속)은 라인문화재단(이사장 오정화)과 함께 10월 2일부터 6일까지 진행된 광주지역 대표 축제인 '제21회 광주 추억의 총장축제'에 8년 연속 공식 후원사로 참여했다. 공병탁 총괄사장은 "지역 내 문화예술 인재육성과 지역문화 활성화를 위한 다양한 활동을 꾸준히 이어 나가겠다"고 말했다.

 정미코퍼레이션(주) 전찬진 대표이사
‘비에스힐즈 3차’ 견본주택 개관

정미코퍼레이션(주)(대표이사 전찬진, 경기도회 소속)은 서울 강서구 등촌동 643-63번지 일원에 분양하는 ‘비에스힐즈 3차(총 10세대)’ 견본주택을 6월 25일 사업지에 개관했다. 9호선 증미역이 도보로 5분 거리에 위치해 있으며 현재 진행중인 등촌동 모아타운 추진구역에 위치해 역세권 인프라를 원하는 수요층의 선호가 높다.



 (주)티케이케미칼 이동수 대표이사
‘사하 경남아너스빌 시그니처’ 견본주택 개관

(주)티케이케미칼(대표이사 이동수, 대구시회 소속)은 부산 사하구 감천동 582-1번지 외 46필지에 분양하는 ‘사하 경남아너스빌 시그니처(총 380세대)’ 견본주택을 9월 27일 하단동 616-3번지에 개관했다. 주거 선호도가 높은 괴정생활권에 위치하며 부산 1호선 괴정역을 이용해 부산도심으로 이동이 편리해 실거주자들의 관심이 높다.



 (주)바이엔셀개발 배민희·구태영 대표이사
‘힐스테이트 오산더클래스’ 견본주택 개관

(주)바이엔셀개발(대표이사 배민희·구태영, 경기도회 소속)은 경기 오산시 양산동 10-2번지 일원에 분양하는 ‘힐스테이트 오산더클래스(총 970세대)’ 견본주택을 10월 11일 양산동 22-1번지에 개관했다. 미니신도시급의 양산지구에 위치하며 양산초, 동탄학원가, 양산도서관이 가까워 교육인프라를 원하는 학부모들의 수요가 높다.

 정도홀딩스(주) 유정석 대표이사
‘수원 비셀토64’ 견본주택 개관

정도홀딩스(주)(대표이사 유정석, 경기도회 이사)는 경기 수원시 장안구 영화동 271-7번지 일원에 분양하는 ‘수원 비셀토64(총 64세대)’ 견본주택을 10월 11일 사업지에 개관했다. 신분당선 수성중사거리역(예정)에서 도보 1분 거리에 위치한 단지로 서울 접근성이 뛰어나고 다양한 커뮤니티시설이 있어 수요자들의 주목을 받고 있다.



 한아건설(주) 한동주 회장
‘양주 백석 모아엘가 그랑데’ 견본주택 개관

한아건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)은 경기 양주시 백석읍 복지리 279-1번지 일원에 분양하는 ‘양주 백석 모아엘가 그랑데(총 929세대)’ 견본주택을 10월 19일 의정부시 민락동 804-1번지에 개관했다. 홍죽일반산업단지 등 각종 산업단지들이 개발될 예정으로 직주근접을 원하는 직장인들의 관심이 많다.



 대방이엔씨(주) 강경수 대표이사
‘의왕 고천지구 디에트르 센트럴’ 견본주택 개관

대방이엔씨(주)(대표이사 강경수, 경기도회 소속)은 경기 의왕시 고천동 190-1번지 일원에 분양하는 ‘의왕 고천지구 디에트르 센트럴(총 492세대)’ 견본주택을 10월 30일 수원시 장안구 천천동 18-1번지에 개관했다. 단지 바로 앞 초등학교와 의왕시립도서관, 보건소 등이 위치해 자녀를 둔 가정의 주목을 받고 있다.



대한주택건설협회 회원사 9월 분양실적
총 10개 현장, 4,945세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
마포 에피트 어바닉	코리아신탁(주) (위탁:(주)인사이트투)	서울 마포구 아현동	163	2028.7
시티오씨엘 6단지	신한자산신탁(주)	인천 미추홀구 학익동	1,734	2028.4
부천아테라자이	(주)인천검단부천괴안주택 위탁관리부동산투자회사	경기 부천시 괴안동	200	2027.1
북수원이목지구 디에트르 더 리체 I	디비이엔씨(주), 디비개발기업(주)	경기 수원시 장안구	768	2027.9
양주북지지구 모아엘가	한아건설(주)	경기 양주시 백석읍	929	2027.9
사하 경남아너스빌 시그니처	(주)티케이케미칼	부산 사하구 감천동	380	2027.12
광안센텀 비스타동원	광안지역주택조합, (주)동원개발	부산 수영구 광안동	525	2027.9
인제라포레아파트	(주)항상위드	강원 인제군 북면	129	2024.5 (후분양)
석사동 도시형생활주택	(주)대건	강원 춘천시 석사동	27	2024.7 (후분양)
어썸웨이브 용산	한국투자부동산신탁(주)	충북 충주시 용산동	90	2026.4

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회

협회 - 한국국토정보공사, 주택건설 디지털 전환 업무협약(MOU) 체결

지적측량·공간정보 등 첨단 디지털 기술 협력 약속



협회(회장 정원주, 사진 왼쪽)와 한국국토정보공사(사장 어명소·이하 LX, 사진 오른쪽)는 10월 29일 주택건설회관 5층 회의실에서 주택건설산업의 디지털 전환을 위한 업무협약(MOU)을 체결했다.

이번 협약은 LX의 지적측량·공간정보 기술력과 협회의 주택건설 노하우를 결합하여 건설현장의 효율성을 높이고 안전을 강화하며 주택품질을 개선하는 데 목적이 있다.

협약에 따라 LX는 협회 회원사에 첨단 지적측량, 공간정보 기술도입, 그리고 디지털 트윈·BIM 등을 지원하여 사업기간 단축, 비용 절감, 안전사고 예방 등에 기여한다. 또한 협회 회원사

를 대상으로 지적·공간정보 관련 교육 프로그램을 제공하여 건설 기술 역량 강화를 지원할 계획이다.

궁극적으로는 주택건설 관련 정책·기술 정보 등을 공유하고, 사업의 효율적인 추진을 통해 주택산업 선진화를 선도하는 것은 물론 보다 나은 주택품질 향상에 기여하게 될 것으로 기대된다.

정원주 회장은 “지적분야 최고 전문 공기기업인 LX와의 업무협약을 통해 주택건설사업의 디지털화를 가속화함으로써 주택건설현장 선진화를 앞당길 수 있도록 적극 노력할 것”이라고 말했다.

중앙회

협회, 대전시 청년내일재단에 장학금 3,000만원 기탁

어려운 경기 여건에도 지역 인재육성을 위한 장학금 기부



협회(회장 정원주)는 10월 16일 대전광역시 시장실에서 대전 지역의 청년학생들을 위해 대전청년내일재단에 3,000만원의 장학금을 기탁했다.

기탁식에는 이병훈 중앙회 부회장(사진 왼쪽 두번째)과 김용관 대전·세종·충남도회장(사진 왼쪽 첫번째), 이장우 대전시장 등이 참석했다.

김용관 대전세종충남도회장은 “중앙회에서 대전지역 학생들을 위한 장학금을 기탁해 주신 것에 깊이 감사드립니다”며, “열심히 학업을 수행하는 우리 대전의 젊은 학생들이 더 쾌적하고 좋은 환경속에서 공부하는데 조금이나마 도움이 됐으면 한

다”고 말했다.

이장우대전시장은 “어려 어려운 환경에서도 장학기금 기탁에 깊이 감사드립니다”며, “대전의 미래세대가 대전을 사랑하고 꿈꾸고 도전하는 멋진 인재로 성장하는데 밑거름이 되도록 소중하게 사용하겠다”고 감사의 마음을 전했다.

한편, 대전시는 2009년부터 대전인재육성장학재단을 통해 총 1만여명의 학생과 청년에게 82억원의 장학금을 지원해 왔으며, 지난 6월 인재육성장학재단이 대전청년내일재단으로 새로이 출범하여 청년지원과 성장을 위한 다양한 정책을 발굴·추진 중이다.

중앙회

수도권 공공택지 미분양주택 매입확약 간담회 참석

매입확약 사업경과 공유 및
주택업계 의견청취 자리



협회(회장 정원주)는 9월 26일 LH 주재로 열린 ‘수도권 공공택지 미분양주택 매입확약 간담회’에 참석했다. 이번 간담회는 8월 8일 정부가 발표한 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안에 따라, LH가 추진 중인 수도권 공공택지 미분양주택 매입확약 사업의 경과를 공유하고 업계 건의사항을 듣고 소통하고자 마련된 자리다.

간담회에는 LH 이한준 사장, 국토도시본부장, 스마트도시계획처장, 판매기획처장, 민간주택건설지원단 부단장 등이 참석했으며, 업계에서는 협회 안해원 정책상무이사과 한국주택협회를 비롯한 매입확약을 신청한 건설사 대표 및 관계자 등이 참석했다.

회의에서 안해원 정책상무이사는 “주택경기 침체가 지속되는 상황에서 이런 자리를 마련해 주셔서 감사하다”는 뜻을 밝히고, “특히, 매입확약은 주택경기침체가 심각한 지방 공공택지에서 더욱 절실하며, 수도권의 경우 공사비 급등 등의 영향으로 할인분양 여력이 5% 남짓에 불과한 현실을 감안해 매입확약률을 최대 95%까지 적용하는 것이 필요하다”는 의견을 밝혔다.

8.8대책, LH 공공택지 미분양 매입확대 대상

LH가 수도권에 공급(예정)한 공공택지에서 2025년 이내 착공시 준공후 미분양 주택에 대한 매입확약 제공

협회 건의사항

LH 공공택지 미분양 매입확약 대상 확대
- 공공택지 매입확약 대상에 비수도권(지방) 공공택지 포함

중앙회

협회, 2024년 정관규정개정위원회 2차 회의 개최



협회(회장 정원주)는 10월 15일 협회 회의실에서 2024년 정관 규정개정위원회 2차 회의를 개최했다. 회의에는 정관규정 개정위원회 박재복 위원장(부산사회장)과 장용성 중앙회 감사, 김성은 울산·경남도회장, 문종석 강원도회장, 이병훈 상근부회장이 위원으로 참석했다. 회의 안건으로 임원의 임기 개시일 및 임원결원시 보선절차 신설 등의 정관변경(안)과 대의원 임기개시일 신설 및 선출기준·방법 변경 등의 규정개정(안)을 심의했다.

중앙회

협회, 2025회계년도 예산심의위원회 개최



협회(회장 정원주)는 10월 22일 협회 회의실에서 2025회계년도 예산심의위원회를 개최했다.

홍경선 서울시회장이 예산심의위원장으로 참석했으며 도기봉 인천시회장, 김용관 대전·세종·충남도회장, 장시철 경북도회장, 고성기 제주도회장, 이병훈 상근부회장이 심의위원으로 참석했다. 회의에서는 주택산업 활성화와 회원사 주택사업 여건 개선 지원을 중심으로 한 2025년도 사업계획과 예산안에 대한 심의가 이뤄졌다.

시도회

서울시회, LH 서울지역본부와 MOU체결



서울시회(회장 홍경선, 사진 왼쪽)는 LH 서울지역본부(본부장 박현근)와 10월 17일 서울시 주거안정과 주택건설산업의 활성화를 도모하기 위한 업무협약(MOU)을 체결했다. 협약을 통해 서울시회와 LH 서울지역본부는 업무협조 체계를 구축하여 정부 매입임대주택 공급확대 정책의 목표를 달성하고, 시민 주거안정과 건설산업 활성화를 위한 상호협력을 약속했다. 홍경선 서울시회장은 “협약식을 통해 서울시민의 주거 안정과 삶의 질 향상에 기여할 것”이라고 말했다.

시도회

대구시회,
대구·경북 부동산박람회 개최 '성료'

대구시회(회장 조종수)는 호텔인터불고 대구(컨벤션홀)에서 9월 28일부터 30일까지 지역 4대 신문사(영남일보, 매일신문, 대구일보, 대구신문)와 함께 '대구·경북 부동산박람회'를 개최했다. 박람회에는 사흘간 6,000여명이 참석했으며, 금융·공기업관, 건설사 브랜드관, 분양홍보관, 부동산매물관, 전문가상담관, 대학 및 부동산서비스관, 커뮤니티관 등 50여개 부스가 운영됐다. 개막식에는 강대식 국회의원과 권영진 의원, 이인선 의원, 김대권 수성구청장을 비롯해 협회 조종수 대구시회장, 지역 각 신문사 대표이사, 후원사인 TBC박석현 대표이사, 협찬사인 IM뱅크 김기만 부회장 등 내빈 20여명이 참석해 자리를 빛냈다.



시도회

광주전남도회,
제9회 회원사의 날 골프행사 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 10월 8일 전남 나주 골드레이크 컨트리클럽에서 도회 회원사 및 유관기관 85명을 초청해 제9회 회원사의 날 골프행사를 개최했다. 행사에는 친선골프 뿐만 아니라 만찬, 축하공연 등 참석한 회원사들의 친목도모와 화합의 장을 여는 시간도 진행됐다.



협회 11~12월 분양대행자 법정교육 안내

지역	11월	12월
서울	6	5
부산	27	
대구		19
대전		12
광주	21	

• 교육장소 등 관련문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>01
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공</p> <p>02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의</p> <p>03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시</p> <p>04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택</p> <p>05
회원사간 사업정보 교류</p> | <p>06
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포</p> <p>07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공</p> <p>08
건본주택 매각 및 임대 정보제공</p> <p>09
회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원</p> <p>10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원</p> | <p>11
인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr</p> <p>12
주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공</p> <p>13
주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천</p> <p>14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여</p> |
|--|---|---|

회원 가입문의

시·도회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613 ~ 5
대구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
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 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

PF 책임준공확약 제도개선 등 주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자 보수에 관한 연구용역」 중간보고회 개최

- (일시 및 장소) 10.21(월) 서울대 법학전문대학원
- (참석자) 서울대 건설법센터, 우리협회, 한국주택협회, 법무법인 율촌
- (논의사항) ① 하자판정기준 법령 위계 상향, 하자판결금 하자보수 우선사용 법제화, ② 언론사 기고 및 공청회 개최 일정 협의 등

02 건축허가 감리 개선방안 국토부 연구용역 최종보고회 자문참석(10.25)

- (참석자) 국토부 건축정책과, 우리협회·대한건축사협회·한국엔지니어링협회, 건축사사무소 등
- (논의사항) 건축허가권자 지정 감리제도 관련 적격심사 적용범위 확대 등
- (협회의견) 건축허가 감리 적격심사 도입 및 부실감리자 교체근거 마련

03 학교용지부담금 폐지 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 개정안(정부) 조속처리 촉구 보도자료 작성·배포(10.25) 및 교육부 업무협약

- 연합뉴스 등 26개 언론사 보도

04 HUG 금융사업본부장 간담회 개최

- (일시 및 장소) 10.31(목) 협회 대회의실
- (참석자) HUG 금융사업본부장·실장, 우리협회 상근부회장·정책상무, 회원사
- (주요내용) PF 보증 등 보증제도 개선 및 업계 애로사항 논의

05 PF 책임준공확약 제도개선 관련

- 관계기관 의견수렴 회의 참석(10.11, 금융투자협회)
 - (참석자) 국토부 건설정책과·부동산개발산업과, 우리협회, 건설업계 등
 - (논의사항) 책임준공확약 제도개선 방안 관련 업계 의견 수렴
- 책임준공 개선방안 회의 참석(10.21, 정부서울청사)
 - (참석자) 금융위 금융정책과장, 국토부 건설정책과, 신한은행, 메리츠증권, 은행연합회, 금융투자협회 및 신탁사 2개사, 우리·한국·건설협회 및 건설사 2개사
 - (논의사항) 책임준공 면책범위, 채무인수 범위 등

06 법인 임대사업자 관리 강화 방안 회의 참석(10.17, 국토부 민간임대정책과)

- (참석자) 국토부 민간임대정책과장·서기관 등, HUG, 우리협회
- (논의사항) 보증사고 예방, 분양전환 금액 관련 분쟁 방지 방안 등

07 민간건설임대 애로사항 건의(10.16 국토위 민홍철의원실 업무협약, 10.17 국토부 업무협약)

- (협회의견) ① 임대료 증액기준 개선(기금지원을 받지 않은 건설임대주택은 주거비 물가지수 적용배제), ② 임대료 증액제한 예외 허용, ③ 민간건설임대주택 조기 분양전환 허용 등

08 주택업계 건의사항 제출(10.18, 기재부 부동산정책팀)

- 주택수요 진작 및 미분양 해소 방안, 주택사업자 유동성 애로 해소 방안 등 27건

09 입주자사전점검 관련 제도개선 회의 참석(10.16, 서울역 스마트워크센터)

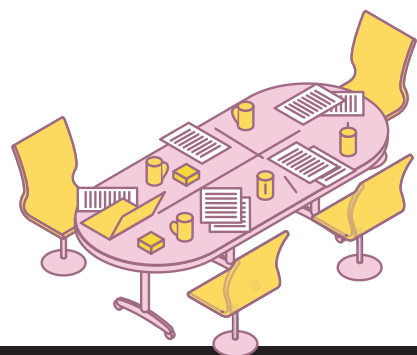
- (참석자) 국토부 주택건설공급과장 등, LH, 우리협회·한국주택협회, 건설사(2개), 하자점검 대행업체
- (논의사항) 국정감사 지적사항 관련 입주자 사전방문 및 품질점검 제도 실효성 확보방안 법개정 등 논의
- (협회의견) 사전방문 제도 도입취지를 간과한 과도한 규제 강화 법개정 반대

10 규제개혁위원회 주택·토지분과 회의 참석

- (일시 및 장소) 10.17(목) 국토발전전시관 503호
- (참석자) 국토부 주택정책과·주택기금과·주택정비과·주거복지지원과·부동산개발산업과(5명), 민간위원(7명)
- (주요내용)
 - (보고안건) 중장기검토 과제 12건, 부대의견 과제 3건
 - (심의안건) 규제개선 건의과제 8건



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

박선우 경기 수원시



서울에서만 살다보니 별을 볼 일이 없었습니다. 간혹 밤하늘에 한두개 별이 떠있는건 봤는데 여러 개의 별들이 장관을 이루는건 보지 못했네요. 은하수는 외국에서나 볼 수 있는거라고 생각했는데 국내에도 이렇게 멋진 은하수 스팟이 있다니 신기합니다. 당장 내일이라도 밤하늘 은하수를 보러 떠나고 싶네요.

심광표 서울 강남구



건설업에서 필수적으로 인지해야 하는 PF용어에 대해 쉽게 정리해 주셔서 업무에도 큰 도움이 되었습니다. 아쉬운 점은 용어정리와 더불어 부동산 PF의 흐름과 절차를 이해할 수 있는 도식이 함께 표기되면 관련분야 이해도가 더욱 높아지지 않을까 하는 생각이 들었습니다. 향후 알쓸용어사전 내용이 기대됩니다.

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

김재민 서울 송파구_종합건축사사무소지엔에이(주) | 오영필 서울 영등포구_(주)케이클라비스자산운용
김현범 서울 서초구_현신종합건축사사무소(주) | 박기범 대구 달서구_대구교통공사
노홍 경기 성남시_성남시청 | 조주환 충북 청주시_(주)지산건축사사무소
김환철 서울 강서구_(주)에스테블

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

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.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.



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 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)