

주택+ PLUS

03

2025 Vol.56



입주단지탐방

덕진 진주의 봄
프리미엄

모델하우스

세종 양우내안애
아스펜

주택사업정보

지역 건설경기
보완방안

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

NAVER 주택플러스 웹진



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) 대언론 홍보지원
- 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 살기좋은아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khba.or.kr

권두언

‘2.19 지역 건설경기 보완방안’… 지방 주택시장 회복 출발점 기대



정원주
대한주택건설협회 회장

최근 들어 지방지역을 중심으로 주택·건설시장 침체의 골이 매우 깊다. 지난해 건설투자가 2.7% 역성장(올해 투자도 1.3% 감소할 것으로 전망)했으며, 건설업 취업자수도 12년만에 가장 큰 감소폭을 기록했다.

특히, 주택시장의 경우 서울·수도권과 지방간에 양극화현상이 심화되면서 지방의 미분양아파트 적체가 급격히 늘고 있다. 실제로 준공 후 미분양 아파트 수가 11년만에 최대치(지방에 80% 집중)로 쌓이고 있으며, 이로 인해 공사대금을 제대로 회수하지 못한 지역 향토 주택건설업체들이 자금난에 허덕이면서 연쇄도산의 위기에 직면해 있다.

이번 대책의 특징은 미분양아파트 매입(LH가 악성 미분양 3,000가구 매입) 등을 통한 지역 건설사의 자금난 해소와 일감 확보에 초점을 맞춘 것으로 보인다. 악성 미분양이 쌓여 현금 유동성이 막힌 건설사에 자금흐름을 뚫어 주고 대규모 개발사업을 활성화해 생기를 불어넣어 보자는 것이다.

정부가 이제라도 지역 경제 붕괴위기를 인지하고 지방 건설사 유동성지원 방안을 마련한 것은 정말 다행스러운 일이다.

하지만 2.19 대책만으로는 지방 주택건설시장이 정상화되기에 역부족이다. 시장이 자생력을 갖도록 수요 측면의 진작책이 반드시 필요하다. 그런데 이번 대책에는 금융·세제 등 수요자 지원방안이 거의 전무하다고 해도 과언이 아니다.

지방 미분양 주택 매입시 취득세 중과 면제나 50% 감면, 5년 내 매도시 양도세 면제 등 세제지원은 포함되지 않았다. 또한 지방 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 완화, 대출총량제 폐지 및 스트레스 DSR 3단계 시행 유예, 지방 준공 후 미분양주택 취득시 과세특례(주택 수 제외) 개선 등이 빠져있다.

따라서 정부는 일자리 창출 등 연관산업에 미치는 효과가 탁월한 주택건설산업이 조속히 정상화되어 제 역할을 십분 발휘할 수 있도록 금융·세제 지원방안이 포함된 후속방안 마련이 절실하다. 정책은 타이밍이 중요한 만큼 빠른 시일내 보완책 마련을 기대한다.

CONTENTS

2025년 3월호 | vol. 56

발행인	정원주
편집인	이병훈
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2025년 3월 4일
발행일	2025년 3월 6일
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.

01	권두언
	‘2.19 지역 건설경기 보완방안’…
	지방 주택시장 회복 출발점 기대



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택
	덕진 진주의 봄 프리미엄
10	이달의 모델하우스
	세종 양우내안에 아스펜

ENJOY STUDY

16	알쓸용어사전
	지적·공간정보 전문용어 우리말 순화 I
18	이슈톡톡
	‘2.19 지역 건설경기 보완방안’, 소문난 잔치로 만들어야
20	주택사업전략
	전국 청약시장 결산
22	주택사업정보
	2.19 지역 건설경기 보완방안 주요내용



COVER STORY
덕진 진주의 봄 프리미엄

24	주택사업자가 알아야 할 건축법
	알쏭달쏭 일조권 제한 법령 총정리
30	주택사업자를 위한 세법 가이드
	주택취득에 대한 취득세 중과 및 주택 수 산정 한시적 특례
34	주택사업Q&A
	도시형생활주택이 주택사업계획승인 대상인지?

MONTHLY INFO

36	인포그래픽 뉴스
	2024년 인구이동 결과 발표
38	주택통계누리
	인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황
42	놓치지 말아야 할 법과 제도
	최신 주요 법령 개정사항
48	지상중계
	공동주택 관리를 위한 하자책임 세미나

FUN LIFE

54	fun한 여행
	샛노란 봄소식, 유채꽃 명소 여행
60	fun한 맛
	건강 간식 ‘땅콩’



OUR STORY

62	회원사 소식
	회원사 CEO 동향
	회원사 지역사회 공헌활동
	회원사 건분주택 개관 소식
	1월 회원사 분양실적(792세대)
64	협회에서는 지금 ①
	정원주 회장, 대통령 권한대행 주재 ‘민생경제 점검회의’ 참석
	‘공동주택 관리를 위한 하자책임’ 세미나 개최
	‘건설산업 안정 위한 특단의 대책’ 세미나 참석
	상반기 회원사 주택사업 실무교육 개최
	모바일 하자관리 서비스 오픈
	전국 시도회 활동
72	협회에서는 지금 ②
	주요 정책추진실적 TOP8
74	알려드립니다
76	독자후기

신진주역세권 프리미엄을 누리는 초품아 대단지 민간임대아파트 덕진 진주의 봄 프리미엄

비오엠건설(회장 김성은, 대한주택건설협회 울산·경남도회 회장)이 신진주역세권에 조성한 진주의 봄 프리미엄이 2월에 입주를 시작했다. 편리한 정주환경을 갖춘 입지와 가성비 높은 전용 59㎡ 평형구성, 다양한 특화설계로 차별화된 상품성은 임대주거단지의 품격을 한단계 업그레이드 했다는 호평을 받고 있다. 글 구선영 사진 김명식



단지 개요

위치 경남 진주시 가좌동 2033
(신진주 역세권 도시개발사업지구 A-2BL)
대지면적 3만 2,550㎡ 연면적 10만 6,309㎡
건폐율 15.99% 용적률 197.49%
규모 지하2층, 지상13~25층, 12개동
세대수 총 773세대
세대면적 59㎡A, 59㎡B
시행 비오엠건설(주)
시공 덕진토건(주)

01

01
덕진 진주의 봄 프리미엄 단지 전경.
주거동을 남향 위주로 배치하고
지상을 공원화해 쾌적한 환경을 제공한다.
신진주역세권에서 유일한
공공지원 민간임대아파트로,
2022년 임차권을 100% 분양 완료하며
인기를 누린 바 있다.



02 진주역과 인접한 단지 전경
03 중앙광장의 미술조각품
04 진주역로에 접해 있는 단지



03



04

1인 가구와 신혼부부를 위해 특화된 공공지원 민간임대아파트

경상남도 진주시 신진주역세권 도시개발사업지구 A-2블럭에 지하 2층, 지상 최고 25층, 12개동, 전용 59㎡, 총 773세대 규모로 조성된 ‘진주의 봄 프리미엄’은 신진주역세권 내에서도 유일한 공공지원 민간임대아파트이다. 무엇보다 KTX 진주역과 가까운 역세권 입지가 돋보인다. 사천공항 이용 또한 편리하며 통영대전고속도로와 남해고속도로로의 진입도 빠르다. 여객자동차터미널 개발사업이 진행 중인데다 남부내륙철도까지 개통되면 정주 여건은 더욱 좋아질 전망이다. 풍부한 일자리 수요와 직주근접의 우수한 입지 조건은 큰 자랑이다. 경남항공국가산단 외 다수 산업단지가 분포돼 있고 지난해 개청한 우주항공청과도 가깝다.

이러한 특성을 감안해, 젊은 세대의 선호도가 높은 59㎡ 평면을 1인 가구와 신혼부부가 거주하기에 부족함이 없도록 특화설계했다. 생애주기별로 공간사용을 최적화한 가변형 벽체와 수납용량이 넉넉한 팬트리를 적용하는 등 입주민에게 여유롭고 풍족한 실내공간을 제공하고 있다. 주거동을 남향위주로 설계해 쾌적함을 더하고 지상을 공원화해 여유로운 생활이 기대된다. 아이들을 안심하고 키우기에도 적합한 환경이다. 은하수유치원과 초등학교가 있는 초품아 단지로 근처에 국립 경상대학교까지 자리한다. 진주의 봄 프리미엄은 우수한 입지와 교통, 안전한 주거환경과 교육환경 등 살기좋은 아파트의 요소를 두루 갖추고 있다.



05



06

05 주출입구의 웅장한 문주
06 부출입구와 소음방지벽 시설
07 어린이보호구역에 식재된 소나무
08 지상 전체를 공원화한 단지의 모습
09 어린이보호구역 내 키즈스테이션
10 아파트 근린상가시설



07



08



09



10



11 단지내 국공립어린이집과 돌봄센터
12 단지와 은하수초등학교 사이 횡단보도에 설치한 옐로카펫

13 어린이놀이터
14 정원와 휴게시설
15 커뮤니티시설의 선크공간

16 옥상에 설치된 태양광패널
17 실외 배드민턴장



친환경과 에너지효율을 더한 녹색건축 인증 아파트

773세대 규모 아파트라는 점이 믿기지 않을 정도로 단지 내 커뮤니티 시설의 규모가 크다. 스크린골프연습장, 피트니스센터, G.X룸을 비롯해 국공립어린이집, 다함께돌봄센터, 작은도서관, 맘스스테이션 등 다양한 생활 시설을 설치해 주거 만족도를 높인 점이 돋보인다.

진주의 봄은 에코 프리미엄 단지를 표방하며 친환경적인 요소들을 대폭 도입했다. 우선 조경면적 비율을 34% 확보하고 중앙에 오픈스페이스를 조성해 다양한 테마정원을 배치함으로써, 커뮤니티 활성화를 유도하고 자연과 공존하는 여유로운 일상도 함께 제공한다.

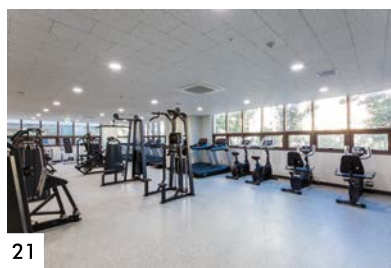
세대 내부에서 누릴 수 있는 에코 프리미엄도 풍성하다. 전 가구에 고효율 창호와 단열재를 사용해 결로저감과 에너지 효율을 극대화하고 있다. 대형평형에 못지않은 현관창고, 드레스룸을 기본으로 설치해 넉넉한 실거주 공간을 구성했으며 조명제어, 난방제어, 원격검침, 엘리베이터 호출까지 가능한 월패드 등 스마트 시스템을 적극 적용했다.

비오엠건설에서는 그동안 민간임대 아파트를 공급하며 쌓은 기술력과 자부심을 진주의 봄 프리미엄에 모두 쏟아 부었다고 전한다. 신진주역세권내 유일한 공공지원 민간임대아파트인 진주의 봄 프리미엄은 말그대로 현재와 미래가치를 모두 누릴 수 있는 '프리미엄'이라는 단어가 가장 어울리는 단지라고 할 수 있겠다.

18 주민운동시설
19 석재로 마감한 동출입구
20 실내스크린 골프연습장



21 실내 피트니스센터
22 지하주차장 주거동 출입구와 무인택배시스템
23 지하주차장의 전기차 충전시설



임대주택 공급에 앞장서고 지역일자리 창출하는 대표기업 비오엠건설

비오엠건설(회장 김성은, 대한주택건설협회 울산·경남도회 회장)은 경남지역 중견 건설사인 덕진종합건설의 가족회사로서 서민주거복지 안정을 위해 민간임대아파트 공급에 최우선으로 앞장선 기업이다. 더불어, '봄'이란 브랜드 네이밍을 공유하여 덕진종합건설과 비오엠건설 기업가치 제고와 동시에 무한한 책임감을 부여하여 지역사회에 부끄럽지 않고 책임을 다하는 기업이 되고 있다.

매년 사회복지법인 성지원, 광양시사랑나눔재단, 필리핀 태풍피해 등 취약계층에 사랑의 후원을 하고 있으며, 국가유공자 노후주택보수, 경남도민 행복주택보수, 연탄나눔 봉사활동 등 꾸준한 사회공헌 활동도 이어가고 있다.

김성은 회장은 24년 12월에 광양의 봄 선사인 아파트 1,227세대를 전남 광양 핵심입지에 성공적으로 준공하여 입주시킨 바 있다.

24,25 2개 구역을 색상으로 구분한 지하주차장
26 차양막이 있는 쉼터
27,28 단지 내외부를 잇는 옥외 엘리베이터(총 3개소)



세종 양우내안에 아스펜 세심한 설계로 완성한 84m²

세종스마트개발이 시행하고 양우건설이 시공하는 '양우내안에 아스펜'이 세종시 5-1생활권 L12블록에 들어선다.

지하 2층~최고 18층, 18개동에 698세대 아파트와 44호실 오피스텔로 조성되며 아파트는 전용면적 84m² 단일 타입으로 지어진다.

특화설계와 실용적인 세대설계로 완성도를 높이며 지난 1월 청약에서 큰 인기를 얻었다.

글 구성영 사진 김명식



스마트기술 도입한 실내

스마트 아파트를 표방하며 집안에 AI 기능들을 탑재하고 있다. 거실에 스마트홈 IoT 서비스가 적용된 대형 24인치 월패드가 설치되고, 주방TV는 AI음성인식형으로 설치된다.

84m²A 평면 확장옵션

84m² A 평면은 4BAY 설계가 적용되고 주방과 드레스룸 등의 수납을 특화할 수 있는 유상옵션이 마련되어 있다. 발코니 확장시 무상으로 침실 2, 3의 가변형 벽체를 선택할 수 있고 주방의 팬트리와 드레스룸을 통합해 침실4 용도로 사용할 수 있다.



고급 현관

현관에 창고와 신발장이 있으며 3연동 자동 슬라이딩 중문이 유상옵션으로 제공된다.



고급 신발장

멀티퓨어키트(신발살균기)와 빗각형선반, 내부조명을 유상 옵션으로 선택할 수 있다.



현관창고

시스템선반이 기본으로 갖춰진 대용량 현관 창고가 설치된다.



복도 팬트리

중문 옆 복도에 대용량 팬트리가 기본으로 제공된다.



욕실1

공용욕실 입구에 독립형 세면대와 조명 거울, 하부 수납장을 배치해 욕실 공간과 분리하고 있다.

욕실2

안방 욕실에는 샤워부스가 설치된다. 대형타일 시공을 선택할 수 있는 유상옵션이 제공된다.

가변형 침실

침실 2, 3을 다양하게 활용할 수 있다. 침실 사이에 벽 대신 칸막이형 불박이장을 설치할 수 있고, 각각의 침실에 슬라이딩장을 설치할 수도 있다. 벽체를 없애고 침실 2, 3을 통합해서 사용해도 된다.



거실 아트월 외벽체

거실 아트월에 설치한 세라믹타일을 그 외의 거실벽과 복도 벽체에 시공할 수 있는 유상옵션이 있다. 갤러리 같은 고급스러운 분위기를 연출할 수 있다.



넓은 다이닝룸

거실과 마주보는 주방과 식당은 넓은 공간감을 자랑한다. 식탁 천장에 우물천장과 직부등, 간접등을 유상옵션으로 선택하면 특별한 다이닝 공간으로 사용할 수 있다.



고급 주방 옵션

주방 확장시 주방 벽과 상판을 세라믹으로 마감하고 고급 수전류와 상부장 간접조명 등을 설치할 수 있다. 조명특화 유상옵션을 선택해 주방 천장에 라인등을 깔끔하게 매입할 수도 있다.

확장형 드레스룸

안방에 확장형 드레스룸을 선택하면 시스템 선반과 3연동 유리도어, 드레스룸 제습기, 조명형 거울 등이 설치된다. 여기에 조명이 내장된 장식장을 추가로 선택해 볼 수 있다.



주방 키큰장

주방을 확장하는 유상옵션을 선택하면 주방 상하부장이 늘어난다. 안쪽에 키큰장도 설치돼 수납용량이 대폭 커진다.





84m²C 평면 확장옵션

84m² C 평면은 시원하게 트인 양면형 거실이 특징이다. 알파룸까지 4ROOM으로 설계되어 있으며 알파룸과 침실3을 연결해 하나의 공간으로 사용할 수 있다. 현관창고, 팬트리, 드레스룸, 다용도실 등 기본적인 수납공간이 잘 갖춰져 있다.



알파룸

방안의방처럼 넓은 공간을 확보한 확장형 드레스룸을 선택할 수 있다. 조명형 거울이 있는 화장대, 시스템 선반, 제습기 등이 설치된다.

양면 개방형 거실

양면으로 창이 있는 개방감 좋은 거실이 자리한다. 주방과도 소통하는 구조다. 거실 라인등과 주방 천장의 직부등, 라인등 등을 유상옵션으로 설치해 분위기를 살릴 수 있다.



알파룸

복도 끝에 GX룸이나 서재, 독서실, 영화감상실 등으로 사용하기 알맞은 알파룸이 자리한다. 창호가 설치돼 개방감이 좋다. 침실3과 통합해서 넓은 방으로 사용할 수도 있다.



양면 개방형 침실3

복도 끝의 침실3은 양면 개방형 창호가 설치되어 개방감이 뛰어나다. 알파룸과 통합해 사용할 수 있다.

PLUS INFO

세종 양우내안에 아스펜 분양정보



최고 청약경쟁률 134.5대1 ‘스마트도시’ 미래가치 기대

양우내안에 아스펜은 첨단 스마트도시로 계획된 세종시 5-1 생활권 L12BL에 짓는 분양가 상한제 적용 단지로, 지난 1월 최고 경쟁률 134.5 대 1이라는 기록을 세우며 우수한 청약성적을 거뒀다. 단지는 지하 2층~지상 최고 18층까지 18개동, 전용면적 84m² 단일 구성으로, 총 아파트 698세대와 오피스텔 44호실 규모로 건설된다.

특히 5-1생활권은 ‘세종 스마트시티 국가시범도시’로 지정돼 미래가치를 높게 평가받고 있다. 스마트시티는 자율주행 통합모빌리티, 스마트주차, 스마트팜, 스마트 교육시스템, 제로 에너지 특화단지 등 스마트 에너지, 생활체감형 서비스 등을 중점으로 계획된 도시다.

양우내안에 아스펜은 단지와 세대에 스마트시티에 걸맞는 특화설계를 적용하고 넉넉한 주차공간과 실용적인 설계로 완성도를 높여 호평받고 있다.

교통, 교육 등 생활환경도 우수하다. KTX 오송역과 남청주 IC가 차로로 약 15분 거리에 위치한다. 인근에 합강초·중이 2027년 9월 개교 예정으로 단지의 입주 시기와 비슷하다. 명학일반산업단지가 가까워 직주근접 프리미엄도 누릴 수 있다. 이 밖에도 미호천과 금강 등과 인접해 쾌적한 자연친화형 주거여건을 자랑한다.

사업개요

위치 세종시 함강동 22-8번지 일대(5-1생활권 L12BL)

건축규모 지하2층~지상 18층, 18개동

총세대수 아파트(698세대), 오피스텔(44호실)

타입 84m²A 186세대, 84m²A1 119세대, 84m²A2 98세대, 84m²B 26세대, 84m²B1 54세대, 84m²B2 63세대, 84m²C 5세대, 84m²C1 154세대, 84m²C2 51세대, 84m²D 32세대, 84m²P 2세대, 84m²T1 2세대, 84m²T2 2세대, 84m²T3 2세대, 84m²T4 2세대

건축면적 1만 3,484m² **연면적** 13만 9,316m² **건폐율** 23.84%

용적률 148.84% **시행** (주)세종스마트개발 **시공** 양우건설(주)

일제강점기에 지적제도가 창설된 후 지적측량 용어는 일본식 한자어를 근간으로 사용돼 왔다.
 정부는 우리나라 지적·공간정보 용어의 통용성을 높이기 위해 일본식 한자표현을 우리말 순화어로 다듬고 있다.
 건설업 국제화에 필요한 지적·공간정보 용어의 우리말 표기에 대해 알아보자.
 정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임
 참고 국토교통부·LX한국국토정보공사「알아두면 쓸모있는 쉬운 우리말 국토용어」

지적·공간정보 전문용어

공유지연명부 共有地連名簿 ▶ 공동 소유자 명부

- 하나의 필지를 두 명 이상이 공동으로 소유하는 경우 그 소유자 각각의 지분, 이름, 주소 등이 기록된 장부

교차 較差 ▶ 관측 차

- 동일 대상의 각, 거리 등을 2회 관측했을 때 두 관측값의 차이

국지측량 局地測量 ▶ 소지역 측량, 평면 측량

- 지구의 표면을 평면으로 가정하고 실시하는 소지역에서의 측량

기지경계선 既知境界線 ▶ 확인 경계선

- 세부측량성과를 결정하는 기준이 되는 기지점을 필지별로 직선으로 연결한 선

기차 氣差 ▶ 빛 굴절 오차

- 측량을 실시할 때 빛이 밀도가 다른 공기를 통과하면서 일종의 곡선을 그리는데 이러한 차이로 인해 발생하는 오차

도곽선 圖廓線 ▶ 도면 구획선

- 지도를 둘러싸고 있는 직사각형의 구획선



우리말 순화I

도해지적 圖解地籍 ▶ 도면 지적

수치지적 數値地籍 ▶ 좌표 지적

- 지적은 경계를 표시하는 방법에 따라 그림으로 표시하는 도해지적과 좌표로 표현하는 수치지적으로 나눌 수 있음
- 도해지적은 시각적으로 용이하게 파악할 수 있으나 시간이 지나 도면이 훼손되면 오차가 발생
- 수치지적은 정확도가 높지만 고가의 정밀 장비와 전문기술이 필요

배각법 倍角法 ▶ 반복 각 측정법

- 한 개의 각을 여러번 측정하여 횟수로 나누는 관측법으로 정밀도를 높일 수 있음

사거리 斜距離 ▶ 경사 거리, 비탈 거리

- 두 점이 다른 높이에 있을 때 경사면을 따라 잰 거리

보점 補点 ▶ 보조점

- 세부측량을 하기에 기준점이 부족할 때 보조하기 위해 설치하는 점

미지점 未知點 ▶ 모르는 점

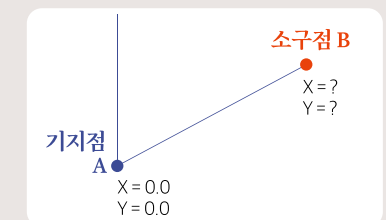
- 위치 좌표가 결정되어 있지 않은 점

기지점 既知點 ▶ 아는 점

- 어떤 공간 상의 특정한 위치를 표현하는 정보가 존재하는 위치

소구점 所求點 ▶ 구하는 점

- 기지점을 기준으로 위치를 구하고자 하는 점



주택업계는 정부가 지방 미분양 해소와 건설경기 부양을 위해 내놓은 ‘지역 건설경기 보완방안’을 환영하면서도 아쉬운 부분에 대해서는 조속한 추가대책이 필요하다는 목소리가 높다.

글 김형범 정책관리본부장

‘2.19 지역 건설경기 보완방안’, 소문난 잔치로 만들어야

**정부, ‘지역 건설경기 보완방안’ 발표
우리협회 요청한 ‘애로사항 해소 방안’ 다수 담겨**

지난 2월 19일에 대통령 권한대행 주재로 개최된 민생경제점검회의에서 ‘지역 건설경기 보완방안’이 발표됐다. 회의에는 대통령 권한대행과 국토교통부 등 4개 관계부처와 우리 협회를 비롯한 유관기관 8곳이 참석했다.

발표된 대책에는 우리협회에서 요청한 애로사항 해소 방안이 다수 담겼다. 지방의 준공후 미분양 해소를 위해 LH가 약 3,000호를 직접 매입하는 한편, 디딤돌 대출에 우대금리를 신설하기로 한 것이다.

건설업 유동성 지원을 위해서는 건설산업기본법을 개정해서 비아파트 사업에 PF 보증을 지원하고 정책금융기관에서 대출 4조원, 보증 4조원 수준의 자금을 공급하기로 했다.

우리협회는 대책에 대해 정부의 주택시장 정상화를 위한 조치가 일관되게 지속되는 시그널을 환영하면서도 주택수요를 회복할 수 있는 세제, 금융 지원 등 효과적인 유인책이 담기지 않은 것에 대해서는 아쉬움을 표했다.

**적극적인 수요진작 방안은 제외
세제, 금융 등 특단의 대책 필요해**

이번 대책 발표를 앞두고 정부가 지방 미분양 해소와 건설경기 부양을 위해 업계에서 요구하는 다양한 방안을 검토

한 후 가능한 대책을 선별해 특단 수준으로 내놓을 것이라는 기대가 있었다.

우리협회와 건설업계가 요구한 지방 미분양 주택에 대한 취득세·양도세 감면, DSR 적용배제, 준공 전 미분양에 대한 선제적 대응 등 특단의 대책을 수용해야 한다는 시장의 요구와 전문가의 목소리가 어느 때보다 높았고 정부와 여당도 긍정적으로 검토하고 있다는 분위기까지 곳곳에서 감지됐었기 때문이다.

대통령 권한대행이 회의를 주재하는 화려한 무대를 준비한 것도 특단의 대책이 현실화될 것이라는 기대를 갖는데 한몫했다. 정부가 가용할 수 있는 범위에서 소문난 잔치를 성의껏 만들기 위해 노력한 것은 분명하다. 그렇지만 세제, 금융 등 적극적인 수요진작 방안이 제외돼 효과가 제한적일 수밖에 없다는 대다수 언론평가는 아쉬운 대목이다.

**보완방안, 하루라도 빨리 ‘작동’하는 것이 관건
과도한 신용등급, 시공능력순위 배제해야**

그렇지만 발표된 대책에 대한 기대도 분명하다. 이제 중요한 것은 정부가 의도한 대로 침체된 부동산경기를 활성화하고 하루라도 빨리 민생경제에 활력을 되찾도록 하는 것이다.

올해 아파트 공급은 대형건설사마저 물량을 30% 줄이면서 수도권에서 1년 새 40% 급감이 예상된다. 대책의 온기가 지방과 중소기업까지 전해져서 건설경기가 회복되려면 과제별 세부내용에 실효성을 확보하고 하루라도 빨리 작동하는 것이 관건이다.

무엇보다 앞서 발표되어 호지부지된 LH의 민간보유택지 매입, 책임준공보증 사례를 되풀이해선 안 된다. LH가 직접 매입하는 준공후 미분양은 우수한 민간사업자를 통해 충분히 주택을 공급하기 위해 물량을 3,000호에서 최대 2만 호까지 확대해야 한다.

중소업체에 8조원 수준의 자금 지원을 모두 소진하기 위해서는 과도한 신용등급과 시공능력순위가 요구되어서는 안 된다. 특히 비아파트 주택은 주로 중소기업이 공급한다는 점에서 현실성 없는 신용등급, 시공능력순위는 아예 배제해야 한다.

**5년간 양도세 한시적 감면 재시행,
다주택자 취득세 중과배제도 반드시 필요**

이와 함께 우리 협회에서는 조속한 추가대책을 건의하고 있다. 우선 과세특례를 준공전 미분양과 서울을 제외한 전지역까지 확대하고 5년간 양도세 한시적 감면을 재시행해야 한다.

다주택자의 취득세 중과배제도 반드시 필요하다. 금융지원으로는 지방의 3단계 DSR 1년 유예, 일반대출에도 우대금리 확대, 대출총량제 폐지가 시급하다. 지방 준공후 미분양주택에 대한 DSR도 적용배제가 필요하지만 어렵다면 유주택자에 대해서는 미래 임대수익을 DSR 산정에서 소득으로 간주해주면 금융당국의 DSR 기조를 유지하면서도 유연한 운영이 가능해진다.

정부가 ‘2.19 지역 건설경기 보완방안’에 대한 시장의 아쉬움이 꼭 들어갈 수 있도록 소문난 잔치로 만들어주기를 바란다.



전국 청약시장 결산

지난 한 해와 올해 최근까지의 전국 청약시장 상황을 분석했다.
데이터값은 서울과 지방의 청약시장 양극화가 극심해진 상황을 여실히 보여주고 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

지난해 295개 단지, 1순위 청약경쟁률 12.3대 1 서울은 '100대 1' 상회, 지방은 빈번한 '청약미달'

지난 한 해 동안 295개 단지에서 총 21만 6,760세대를 공급했다. 이 중에서 일반공급 물량은 12만 2,654세대로 약 151만명이 1순위 청약을 했다. 올해 들어서는 14개 단지에서 약 1만세대(일반공급 약 5,000세대) 정도를 공급했다. <표1>에서 보는 바와 같이 1순위 청약경쟁률은 2024년 평균 12.3대 1, 2025년 평균 17.1대 1 수준이다.

1순위 청약경쟁률은 2022년 들어 낮아지기 시작했고 지난해 하반기부터 소폭 개선 흐름을 보이고 있다. 그러나 서울과 다른 지역의 청약경쟁률 격차는 더 커지고 있다. <표2>에서 보는 바와 같이 서울 청약경쟁률은 100대 1을 상회하면서 높은 청약경쟁률을 유지하고 있다. 반면에 대구는 2021년부터 한자리수 청약경쟁률을 보이기 시작하면서 2022년 이후에는 청약미달 현상이 빈번히 나타나고 있다. 2021년 상반기까지 비교적 양호한 청약경쟁률 흐름을 이

어가던 지방은 청약미달 단지가 속출하고 있다. 이러한 현상은 서울을 제외한 모든 지역에서 나타난다.

309개 단지 중에서 1,000대 1 이상 경쟁률을 보인 단지가 2곳 있다. 판교테크노밸리중흥S클래스(1,110.35:1)와 강남 대치동의 디에이치대치에텔루이(1,025.57:1)이다. 두 단지 모두 2024년 상반기에 분양했다.

500대 1의 경쟁률을 넘긴 단지는 3곳이다. 청담르엘(667.26:1), 동탄역대방엘리움더시그니처(626.99:1), 래미안원펜타스(527.33:1)이다. 100대 1 이상의 세자릿수 경쟁률을 보인 단지는 13곳이다. 전주시 예코시티더샵4차(191.21:1)가 지방에서는 유일하게 높은 경쟁률을 기록했다. 10대 1 이상 단지는 57곳, 1대 1 이상으로 미달을 면한 단지는 94단지이다.

반면에 청약미달이 발생한 단지는 140개 단지로 전체의 55%를 차지하고 있다. 충남 공주시·홍성군, 경북 울진군, 강원도 인제군에서 분양한 단지는 단 한명도 청약신청을 하지 않았다.

<표1> 전국 분양 및 청약상황

(단위: 단지, 세대, 명)

구분	분양단지수	총세대수	분양세대수 (특공포함)	일반공급 세대수(a)	1순위 청약자수(b)	1순위 청약경쟁률
2024년	295	216,760	156,294	122,654	1,505,665	12.3 : 1
2025년 2월	14	10,767	7,210	5,109	87,543	17.1 : 1
계	309	227,527	163,504	127,763	1,593,208	12.5 : 1

자료: 부동산114 reps(검색일 : 2025.2.24.)

<표2> 지역별 1순위 평균 청약경쟁률 추이

구분	2020		2021		2022		2023		2024		2025
	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기*
전국	26.69	27.65	17.99	20.04	11.93	3.55	7.87	12.23	6.22	17.96	17.14
서울	66.25	100.39	124.72	227.99	30.12	5.84	51.86	58.31	105.8	101.92	151.62
경기	29.95	30.74	30.51	25.71	9.48	2.6	6.03	10.86	2.31	15.14	0.21
인천	33.37	5.15	17.06	23.02	21.96	3.14	3.6	5.81	4.99	7.72	-
부산	37.08	82.7	15.7	45.87	43.73	17.04	2.99	5.33	1.2	2.32	0.33
대구	30.15	17.3	5.28	1.36	0.23	0.35	0.03	-	1.11	4.42	0.1
광주	42.21	25.62	15.62	16.84	7.51	1.04	8.1	3.41	1.72	0.26	0.08
대전	29.43	29.85	25.77	19.13	11.71	10.35	-	27.86	0.62	8.55	0.44
울산	11.3	36.47	10.01	2.3	4.8	0.23	0.16	0.46	2.8	1.03	0.03
세종	-	153.31	183.24	199.68	49.61	0.94	-	-	-	-	12.04
강원	5.38	2.87	4.11	22.94	16.42	7.51	0.31	11.23	1.43	4.02	-
경남	3.97	3.28	9.04	20.65	12.89	7.9	25.88	1.23	7.8	0.06	-
경북	1.31	19.4	4.31	3.42	15.24	1.53	0.57	2.15	5.6	1.26	-
전남	26.54	15.43	1.16	2.24	7.58	2.14	0.04	5.59	4.69	0.25	-
전북	2.35	4.45	22.6	14.84	3.39	1.14	0.95	8.35	42.86	1.96	26.1
충남	2.25	17.59	11.36	20.07	7.66	0.94	5.45	4.6	12.29	8.75	4.85
충북	3.05	5.87	8.57	12.91	5.9	1.28	27.02	36.45	5.42	28.78	46.26
제주	0.41	0.67	13.97	3.06	5.71	0.81	0.11	0.19	0.98	3.86	-

자료: 부동산114 reps*검색일 : 2025.2.24.기준

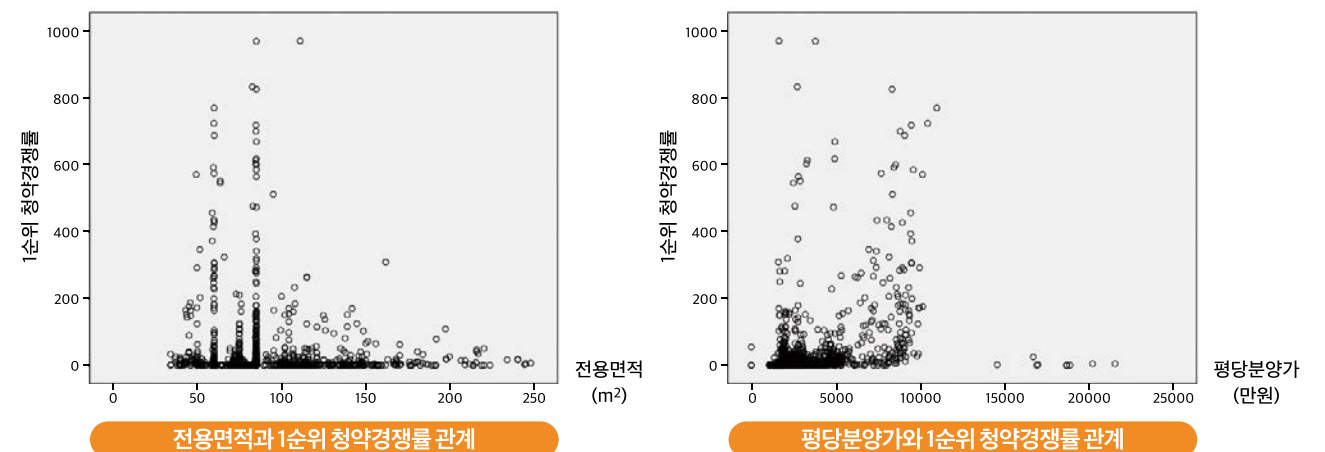
전용면적 60~85㎡ 구간, 청약경쟁률 높아 평당 분양가 높으면 청약경쟁률 급격히 낮아져

<그림>은 1순위 청약경쟁률과 평당(3.3㎡) 분양가의 관계를 살펴본 것이다. 전용면적 60~85㎡ 구간의 청약경쟁률이 비교적 높은 수준을 보이고 있으며, 평당(3.3㎡) 분

양가가 낮을수록 청약경쟁률이 높음을 알 수 있다. 평당 분양가가 높으면 청약경쟁률은 급격히 낮아진다.

서울을 제외한 모든 지역에서 청약 미달단지가 발생하고 있다. 전용면적이 넓거나 분양가가 높으면 청약경쟁률이 낮아지는 수요자의 청약특성을 고려해서 신규주택사업 시 주택상품 구성을 해보면 어떨까.

<그림> 1순위 청약경쟁률과 전용면적·분양가와와의 관계



자료: 부동산114 reps 자료를 이용하여 저자 분석

2.19 지역 건설경기 보완방안 주요내용

정부는 2월 19일 정부서울청사에서 최상목 대통령 권한대행 부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 민생경제 점검회의를 열고 '지역 건설경기 보완방안'을 내놴다. 2010년 이후 처음으로 악성미분양 매입에 나서는 등 지방건설 경기 회복을 적극 지원하기 위한 대책들을 담고 있다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

1. 재정 조기집행 및 부동산 시장 회복을 통한 유동성 지원

지방 부동산 시장 회복 지원

☑ **(미분양 매입)** LH가 분양가보다 낮은 가격으로 지방 준공후 미분양 아파트 직접 매입(3,000호 수준)

- 지방 준공후 미분양 아파트(85㎡ 이하)의 '매입형 등록임대' 허용(민입법 개정)
- CR 리츠(지방 미분양 주택 매입·운영) 상반기 중 출시 지원

☑ **(구입부담 경감)** 지방 준공후 미분양 주택 구입 시 디딤돌 대출 우대금리 신설

☑ **(유동성 지원)** 주택거래 활성화를 위한 유동성 확대 지원

- 지방은행의 가계대출 경영계획 수립시 경상성장률(3.8%) 초과 허용
- 지방 주담대 취급 확대시 가계부채 관리상 인센티브* 부여
* 예시: 은행별 연간 가계대출 경영목표에 추가 반영
- 지방 건설경기 등을 감안하여 3단계 스트레스 DSR(7월 시행예정) 적용범위 및 비율 등 결정(4~5월 중)

신축매입임대

☑ 착공 시 매입금의 10%까지 추가 지급하는 등 대금 지급 조기화*(2024~2025.1 4.4만호 약정)

* (기준) 약정 후 토지선금 30~40%, 골조완료 50%, 준공 10~20% 대금지급
(개선) 약정 후 토지선금 30~40%, 착공 10% 이내, 골조완료 40%, 준공 10~20% 대금 지급

2. 공사비 부담 완화, 사업여건 개선 등을 통한 건설투자 유도

공사비 등 자금 부담 완화

☑ **(자금지원)** 자금지원 지속

- **(시장안정프로그램)** 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 최대 5조원 규모 유동성 지원
- **(정책금융기관)** 산은·기은·신보, 중소·중견 건설사 등 대상으로 8조원 수준의 자금 공급
(대출 4조원, 보증 4조원)

건설사업 여건 개선

☑ **(책임준공)** PF 사업 관련 건설사 책임준공 개선방안* 마련(2025.3, 국토부·금융위·업계 TF 운영 중)

* 예시:(연장사유 확대) '민간공사 표준도급계약서'(국토부 고시)와 유사하게 범위 확대
(배상범위 구체화) 책임준공 도과 기간 등에 따라 채무인수 비율을 차등화

☑ **(부담금 감면)** 2024~2025년 신규사업 개발부담금 감면
(수도권 50% 및 비수도권 100% 감면, 개발이익환수법 개정)

☑ **(정비 활성화)** 절차 간소화, 인허가 지원, 용적률 상향(법적 상한 대비 최대 1.3배) 등 정비사업 활성화 기반 마련(재건축촉진법 제정)

- 정비계획 입안요건 개선(무허가건축물 포함), 안전진단 기준 개선(주민 불편사항 추가) 등 현장애로 해소를 위한 제도개선 추진
- * 「도시정비법」 시행령(정비계획 요건) 및 시행규칙(안전진단 기준 요건) 등 상반기 중 개정

☑ **(보증 확대)** 비아파트·비주택 사업 PF 보증 지원 추진(건설산업기본법 개정)

- 자기자본비율이 높은 사업장은 사업자보증 보증료 우대항목 신설(HUG·HF, 2025.3 시행)

☑ **(PF 자기자본 확충)** 안정적 자기자본비율을 통해 시행자가 개발·운영하는 개발 사업은 도시규제 특례 부여
* 「부동산개발사업관리법」에 근거 규정 반영(2025.4, 법안 발의)

알쓸달송 일조권 제한 법령 총정리

중소규모 건축에 제일 영향을 많이 미치는 건축법령이 있다면 바로 일조권 제한이다. 특히, 다세대주택을 비롯한 공동주택과 다가구주택 등 특정한 도시지역에서 건축하는 모든 건축물은 일조권 제한을 받는다. 일조권에 관한 법령을 총정리한다.



① 일조권 제한 기본원칙

주거생활에 있어서 일조의 확보는 매우 중요한 환경인자다. 건축법령에서도 주거용건축물이 주 용도인 전용주거지역과 일반주거지역에서만 일조권을 시행하고 있다.

인접대지의 일조 확보 관점에서 남쪽이 아닌 북쪽의 이격거리를 규정하고 있는데, 우리나라의 주거환경의 전통적인 남향 선호 관점에서 보면 남측공간의 축소라는 문제점이 발생하고 있다. 이 내용은 「건축법」 제61조와 「건축법 시행령」 제86조에서 규정하고 있다.

대상지역	전용주거지역, 일반주거지역 (준주거지역은 해당안됨)	
대상건축물	모든 건축물 (용도제한없음)	
규정내용	1. 높이 10미터 이하인 부분	정북방향 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 이격
	2. 높이 10미터 초과하는 부분	정북방향 인접대지 경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 1/2이상 이격

<그림1>
일조권 제한 기본원칙



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

You Tube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!

② 대지 사이에 도로, 공원 등이 있는 경우 일조권 적용

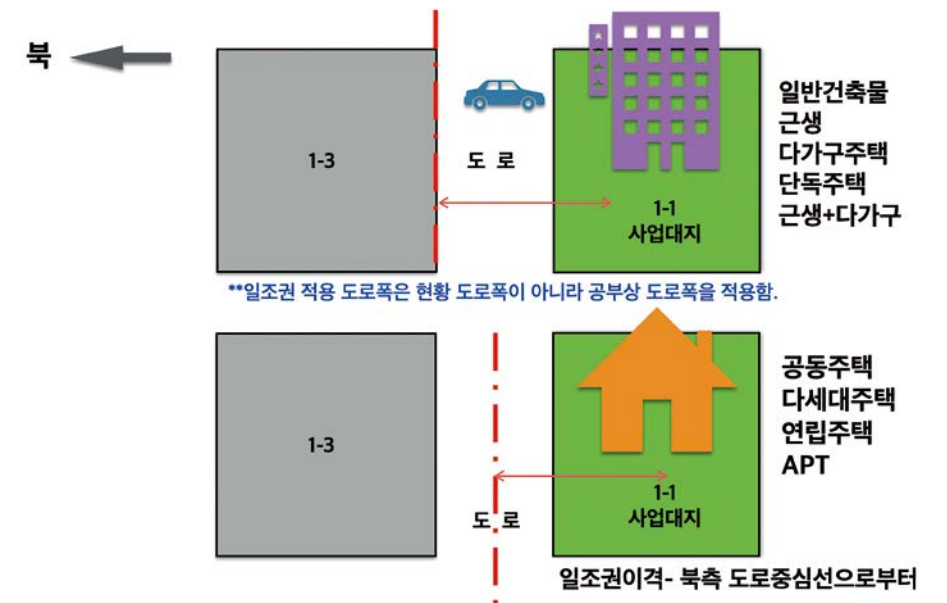
정북방향의 인접대지의 상황이 달라지면서 일조권적용이 복잡해진다. 정북방향의 조건을 자세히 살펴봐야 하는데, 먼저 두 대지 사이에 도로나 공원 등 건축이 금지된 공간이 있는 경우, 건축물의 용도에 따라 일조권 적용기준점이 달라진다.

건축물은 공동주택과 비공동주택(일반건축물)으로 구분하여 적용한다. 여기서 다가구주택은 단독주택으로 분류됨으로 비공동주택에 포함된다는 점이 다세대주택과 다르다.

<그림2> 설명처럼 공동주택은 도로의 중심에서 적용을 시작하기 때문에 정북이 인접대지 인것보다 일조권적용에 유리한 조건이고 도로의 너비가 넓을수록 일조권적용에 더 많은 완화를 받을 것이다. 그래서 현장에서 흔히 ‘북도로조건’이라고 말하며 도로가 넓을수록 일조권에 유리한 땅이 된다.

대상 용도	공동주택-다세대주택, 연립주택, 아파트, 도시형생활주택	정북방향 도로, 공원 등 중심으로부터 이격거리 적용. 즉, 정북 인접대지 경계선을 도로나 공원의 중앙점으로 적용한다.
	비공동주택-일반건축물, 다가구주택 포함	정북방향 인접대지 경계선을 도로나 공원의 끝부분으로 본다.

<그림2>
대지 사이에 도로,
공원 등이 있는 경우
일조권 제한



(왼쪽부터) 일조권 제한 적용을 받은 다세대주택. 청담동 피에트라, 논현동 메종스프링, 논현동 아래. 제공: 오픈스케일 건축사사무소



③ 정북방향 인접대지와 높이 차이가 있는 경우

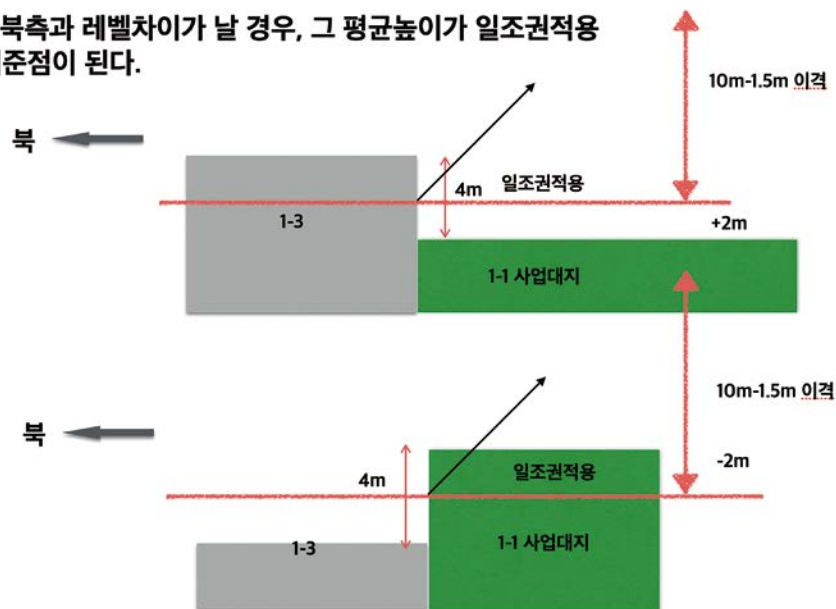
사업대지를 선정할 경우 북측의 상황이 매우 중요한데, 특히 높이 차이가 있는 대지의 경우 일조권 적용 기준이 달라진다.

사업대지와 인접대지간의 높이 차이가 발생할 경우, 그 높이 차이의 평균점이 일조권적용 기준점이 된다. 북측 대지가 높을수록 일조권적용에 유리하며, 북측이 낮으면 일조권적용에 불리하여 건축하는데 제약을 받게 된다. 즉 제약을 많이 받을수록 건축물의 바닥면적이 줄어들게 되며 전체 용적률에 영향을 미치게 된다.

대상용도	모든건축물
북측대지가 높은 경우	두 대지간의 높이차의 평균점이 일조권적용 기준이 된다. 일조권적용에 유리하다.
북측대지가 낮은 경우	두 대지간의 높이차의 평균점이 일조권적용 기준이 된다. 일조권적용에 불리하다.

<그림3>
정북방향 인접대지와의
높이 차이가 있는 경우

****북측과 레벨차이가 날 경우, 그 평균높이가 일조권적용 기준점이 된다.**



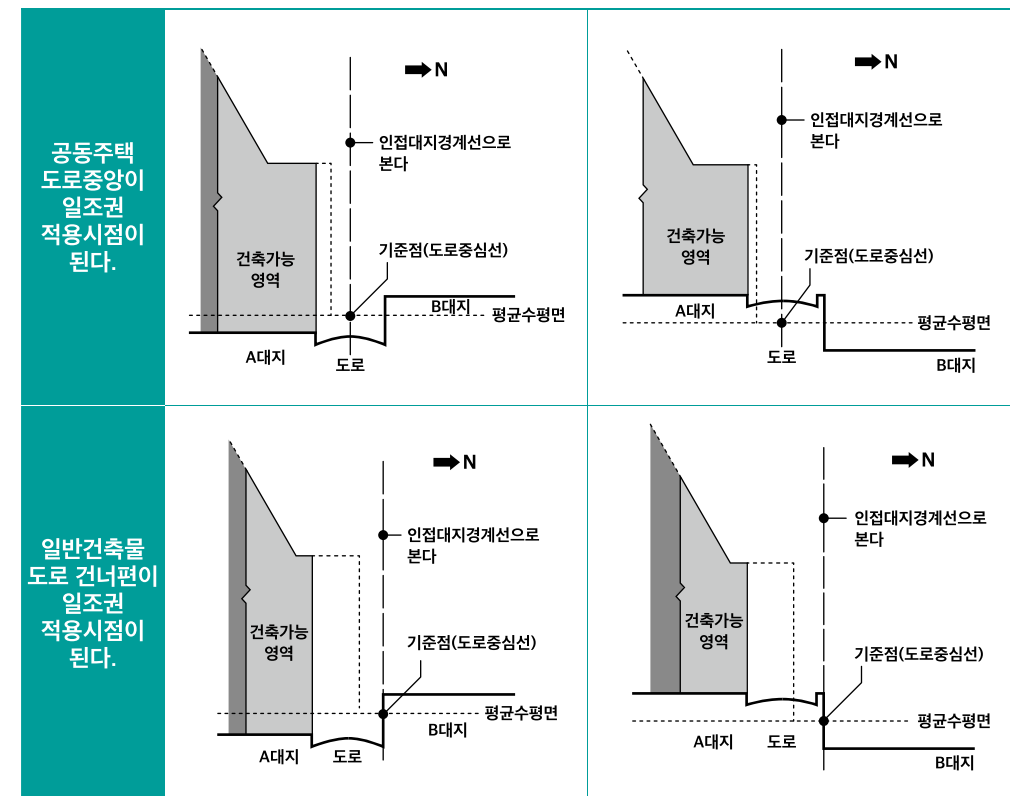
④ 대지 사이에 도로, 공원 등이 있고 대지 간의 높이 차이가 있는 경우

두 대지 사이에 도로가 있는데 대지 간의 높이 차이가 있는 경우엔 여기서도 그 높이 차이의 평균점을 기준으로 하는데, 중요한 것은 도로와의 높이 차이가 아니라 도로 건너편 대지의 높이와의 차이를 따져야 한다는 점이다.

높이 차이의 평균을 보고 일조적용 기준이 도로중심이나, 아니면 도로 끝편이냐는 건축물 용도에 따라 달라진다.

<그림4>처럼, 도로 건너편의 대지 상황을 살펴봐야 하고, 이 경우 현황 측량을 자세히 해서 법적 판단의 근거자료를 확보해야 할 것이다.

<그림4>
대지 사이에 공원,
도로 등이 있고
대지 간의 높이 차이가
있는 경우

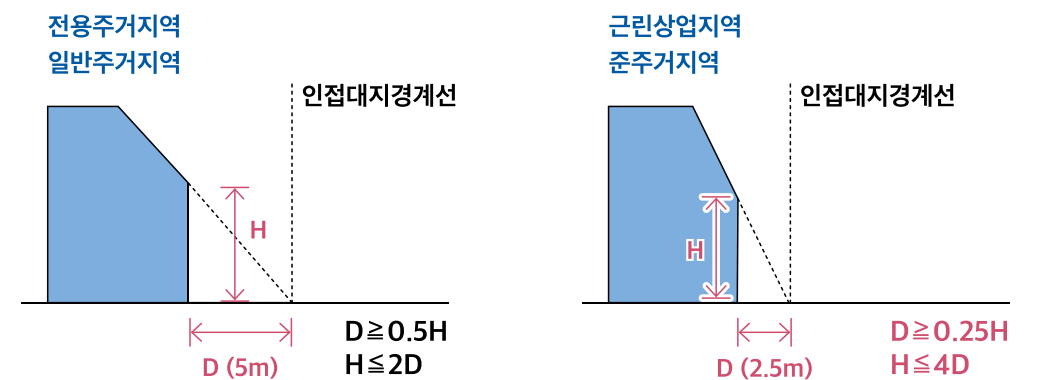


⑤ 채광사선 이격거리

채광사선제한은 연립주택과 아파트에 적용되는 법령으로, 채광 창문이 있는 건축물의 각 부분의 높이는 벽면에서 직각 방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역과 준주거지역에서는 4배) 이하여야 한다.

채광사선은 정북방향과 관계없이 인접대지 경계선으로부터 이격해야 한다. <그림5>에서 보는 것처럼, 근린상업지역과 준주거지역에서는 그 기준을 주거지역보다 2배 완화해 적용한다.

<그림5>
전용주거지역/
일반주거지역에서의
채광사선 이격거리



⑥ 해당대지가 20미터 이상의 도로, 공공공지, 녹지, 광장등에 접한 경우 일조권적용

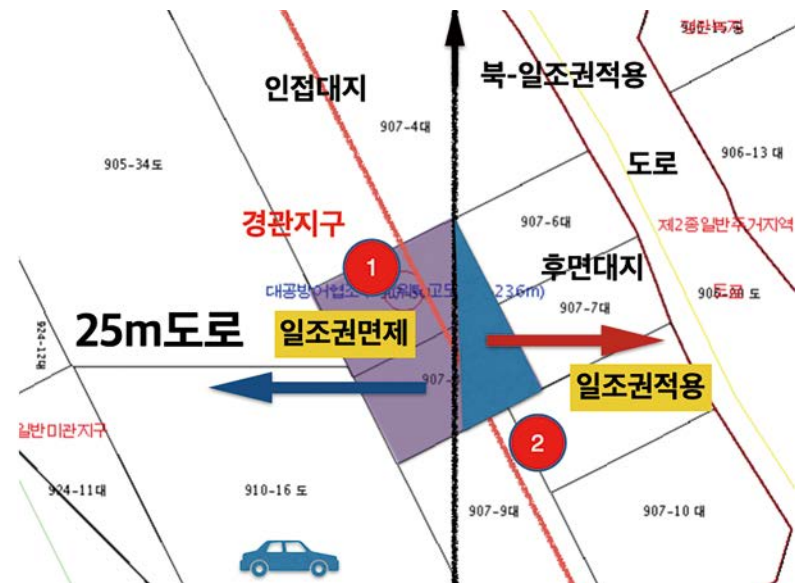
사업대지가 20미터 이상의 도로에 접해 있는 경우에 일조권적용을 받지 않는 경우가 있다. 도시미관을 고려해서 일조권적용을 완화해 주고 있는데 무조건 도로너비가 20미터 이상에 접해있다고 해서 100% 일조권면제를 받는 것이 아니라 대지상황 특히 정북방향의 대지조건이 매우 중요하므로 주의깊게 살펴봐야 할 것이다.

일반적으로 3종일반주거지역에 20미터 이상 도로에 접한 대지들이 많다.

<그림6>의 해당사업대지는 3종일반주거지역으로 25미터 도로에 접해있다. 정북이 틀어져 있는 조건이며, 일조권 적용 부분을 2개로 나눠서 봐야 한다. ①번은 정북인접대지가 20미터 이상 도로에 접해있으므로, “대지상호간에” 건축하는 건축물에 해당되니 일조권면제를 받는다. 하지만 후면대지는 20미터도로에 접하지 않은 관계로 ②번구역은 일조권적용을 받게된다.

대상지역	지구단위계획구역, 경관지구, 중점경관관리구역, 특별가로구역, 허가권자가 지정공고하는 구역	허가권자가 2종일반주거지역이나 3종일반주거지역을 지정한다.
대상 건축물	모든 건축물	모든 건축물
적용규정	대지상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 20미터 이상 도로에 접하는 경우	사업대지는 20미터 이상 도로에 접해 있지만, 정북방향의 대지가 20미터 이상 도로에 접해있지 않다면, 정북으로부터 일조권 적용을 받는다.

<그림6>
해당대지가 20미터
이상의 도로, 공공공지,
녹지, 광장등에 접한
경우 일조권적용



⑦ 정남방향으로부터 일조권을 적용하는 경우

일조권적용을 정북으로부터 적용함에도 불구하고 정남방향으로부터 일조권을 적용할 수 있는 예외 조항이 있다. 「건축법」 제61조제3항 내용인데, 중요하게 살펴봐야 할 조문이 ‘대

통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다’라는 내용이다. ‘해야 한다’가 아니라 ‘할 수 있다’이므로 해당 지자체에 꼭 확인해야 할 것이다.

정남방향 일조권적용을 할 수 있는 지역은 택지개발지구, 대지조성사업지구, 지역개발사업구역, 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지, 도시개발구역, 정비구역, 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우, 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우이다.

설령 이러한 지역이더라도 해당지자체 건축조례로 정북으로부터 일조를 받는 경우엔 정남이 아니라 정북에서 일조를 받아야 하기 때문에 확인 후 업무를 진행해야한다.

⑧ 주거지역인데 일조권적용을 받지 않는 경우

「건축법 시행령」 제86조제1항제3호에 따라, 건축물의 정북 방향의 인접대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우에는 일조권적용을 하지 않는다. 해당사업지가 일반주거지역일 경우 무조건 일조권을 받는다고 생각하나 정북방향의 인접대지가 준주거지역이거나 상업지역처럼 일반주거지역이 아닌 경우엔 일조권적용을 받지 않는다는 것을 확인하기 바란다.

⑨ 일조권적용 대상이 아니지만 일조권침해소송을 하는 경우

건축법에서는 전용주거지역과 일반주거지역에서 일조권적용을 규정하고 있고, 일정거리 이상 이격을 건축조례로 정하여 법을 집행하고 있다. 하지만 건축법에 문제없이 일조권 설계를 했다 하더라도 후면대지에서 일조권침해소송을 할 수 있다. 건축법에서는 문제없지만 실제 현장에서 일조량 부족으로 침해소송을 하는 경우가 있다. 건축법에서는 ‘일조권은 동지날 9시-3시까지 6시간중 계속해서(연속해서) 2시간 이상 일조를 받아야 한다’ 라고 규정하고 있으며, 대법원 판례에서는 ‘동지날 8시-4시까지 8시간중 통틀어 4시간 이상 일조’를 일조확보로 보고 있다. 건축법보다 헌법의 행복추구권을 가지고 일조권 침해소송을 하는 경우가 있기 때문에 주의해야한다.

“사업대지의 도로조건, 인접대지 높이차, 모두 검토하세요”

일조권적용은 중소규모 건축에서 매우 중요한 법령제한 요소이다. 사업대지를 선정하기 전에 꼭 살펴봐야 할 조건이 바로 정북의 인접대지조건이나 도로 조건으로 중요함을 아무리 강조해도 지나치지 않다.

또한 사업대지와 인접대지와와의 높이 차이도 면밀히 살펴봐야 할 것이다. 해당 사업대지가 20미터 이상의 도로에 접해있다 해서 무조건 일조권면제를 받는 것이 아니라 점도 확인하고 사업부지가 가지고 있는 상황을 잘 살펴보고 사업을 진행해야 할 것이다.

주택 취득에 대한 취득세 중과 및 주택 수 산정 한시적 특례

법인 또는 1세대가 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우의 취득세 중과 적용 요건과 적용 예외 대상,
그리고 1세대의 소유주택 수 산정에 대한 한시적 특례에 대해 알아보기로 한다.

글 임영택 세무사

I 주택 취득에 대한 취득세 중과

몇 년 전 주택 취득 수요가 높아지면서 과열된 시장 상황을 억제하기 위해 지방세법을 개정한 바 있다. 이 개정에 따라 2020년 8월 12일 이후 취득세 납세의무가 성립하는 주택부터 법인에 대해서는 주택 수에 관계없이 중과세율을 적용하고, 1세대에 대해서는 소유주택 수에 따라 중과세율을 차등 적용해 오고 있다.

이때 특정 목적을 위한 주택 취득 등에 대해서는 취득세 중과가 적용되지 않도록 하는 규정도 함께 두었다.

취득세 중과 대상 주택

취득세 중과가 적용되는 주택은 유상거래를 원인으로 취득하는 <표1>의 요건을 충족하는 주택에 한한다. 주택을 원시취득하는 경우나 주거용 오피스텔을 취득하는 경우는 여기에 해당하지 않는다.

주택 유상거래 취득에 대한 취득세율

유상거래를 원인으로 취득하는 주택을 법인이 취득할 때와 1세대가 취득할 때, 소유주택의 수에 따라 취득세율의 적용 기준은 <표2>와 같다.

<표1> 주택의 요건

요건	내용
주택법상의 주택	「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택*
공부상 등재	「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재(단, 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 기간의 주택에 대해서는 예외 있음)
건축물의 용도	주거용 건축물과 그 부속토지

*「주택」이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택(단독, 다중, 다가구)과 공동주택(아파트, 연립, 다세대)으로 구분한다.

<표2> 법인과 1세대의 주택 취득세율

구분	소유주택 수	조정대상지역 내			조정대상지역 외		
		취득세	지방교육세	농특세*	취득세	지방교육세	농특세*
법인	모든 주택	12%	0.4%	1.0%	12%	0.4%	1.0%
1세대	1주택	1~3%	0.1~0.3%	0.2%	1~3%	0.1~0.3%	0.2%
	2주택	8%	0.4%	0.6%	1~3%	0.1~0.3%	0.2%
	3주택	12%	0.4%	1.0%	8%	0.4%	0.6%
	4주택	12%	0.4%	1.0%	12%	0.4%	1.0%

*농어촌특별세는 국민주택규모 이하 주택의 취득에 대해서는 비과세한다.



임영택

- (현)세무법인 한맥 삼성지점 대표
- 고려대학교 경영대학원(석사)
- 부동산개발 세무실무 공저(삼일인포마인)

✉ ytreem@naver.com

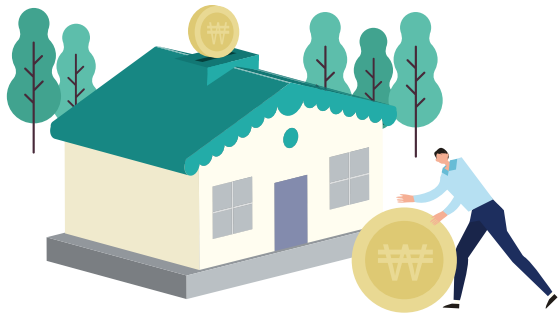
☎ 02-6203-6223



주택 유상거래 취득 중과세의 예외

유상거래를 원인으로 취득하는 주택으로서 취득세 중과 대상으로 보지 않는 예외적인 경우가 21가지에 달한다. 이 가운데 주택건설사업을 위해 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택도 중과세 적용 예외에 포함된다.

취득세 중과세의 예외를 적용하는 요건으로, 주택을 취득하는 대상자에 따라 멸실, 신축 및 판매에 대해 이행해야 할 의무기한을 정해 놓고 있으니 <표3>을 참고하자. 또한, 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우, 취득하는 주택에 대해서는 취득세 중과세가 제외되는 범위 내에서만 중과 제외가 된다.

**<표3> 멸실목적 취득 주택에 대한 중과세 제외**

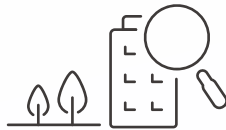
대상자	의무기한			중과세 제외 범위
	멸실	신축	판매	
재개발·재건축 등 정비사업시행자 (주거환경 개선사업)	3년	7년	-	100% 중과세 제외
재개발 정비사업시행자 (도시환경 개선사업)	3년	7년	-	신축 주택 연면적 비율 중과세 제외
주택법상 주택조합	3년	7년	-	100% 중과세 제외 (지역, 직장)
주택법상 주택건설사업자	3년	7년	-	100% 또는 신축 주택 연면적 비율 중과세 제외
공공지원민간임대주택 개발사업 시행자	2년	6년	-	100% 또는 신축 주택 연면적 비율 중과세 제외
주택신축판매업 사업자 등록을 한 자	1년	3년	5년	100% 또는 신축 주택 연면적 비율 중과세 제외

* 신축 주택 연면적 비율은 “신축하는 주택의 연면적 / 신축하는 건축물 전체의 연면적”을 말한다.

* 신축 주택 연면적 비율이 50% 이상 일 때는 100% 중과세 적용에서 제외하고, 50% 미만 일 때는 신축 주택 연면적 비율만큼 중과세 적용에서 제외한다.

취득세 중과 적용 대상 및 예외

- ☑ 유상거래 원인 **취득 주택**에 한한다.
- ☑ 주택법상 주택, 공부상 주택, 주거용 건축물인지 검토한다.
- ☑ 법인과 1세대의 취득세 중과세율 차이를 확인한다.
- ☑ 멸실 목적 취득 주택의 **중과 제외 요건**을 파악한다.

**II 주택 수 산정 한시적 특례**

최근 들어 여러 요인에 의해 주택 취득에 대한 수요가 급격히 감소함에 따라 이를 해소하기 위한 지원으로, 일정한 주택의 취득에 대해서는 한시적으로 1세대의 소유주택 수 산정에 포함하지 않도록 하는 세법개정이 2024년 3월 26일 시행됐다.

① 소형 신축주택을 최초로 유상승계취득하는 경우

2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 사용검사 또는 사용승인을 받은 신축주택을 같은 기간 내에 최초로 유상승계취득하는 주택으로서, 다음의 요건을 모두 갖춘 주택은 1세대의 주택 수에서 제외한다.

- ① 다가구주택(건축물대장에 호수별로 전용면적이 구분되어 기재되어 있는 다가구주택으로 한정), 연립주택, 다세대주택 또는 도시형 생활주택 중 어느 하나에 해당할 것
- ② 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(수도권에 소재하는 경우 6억원) 이하일 것

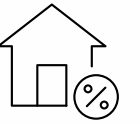
② 준공 후 미분양 아파트를 최초로 유상승계취득하는 경우

사업주체가 사용검사 또는 사용승인을 받은 후 분양되지 않은 아파트를 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 최초로 유상승계취득하는 아파트로서, 다음의 두가지 요건을 모두 갖춘 아파트는 1세대의 주택 수에서 제외한다.

- ① 수도권 외의 지역에 있을 것
- ② 전용면적 85제곱미터 이하이고 취득당시가액이 6억원 이하일 것

**1세대의 주택 수 산정 제외
한시적 특례**

- ☑ 주택 수 제외 적용 **특례기간**에 유의한다.
- ☑ 대상 주택의 **전용면적, 취득당시 가액**에 유의한다.
- ☑ 준공 후 미분양주택은 **수도권외 지역만 특례 대상**이다.

**유의하세요!**

소형 신축주택 또는 준공 후 미분양주택에 대한 한시적 특례는 취득세 외에도 다음의 특례 규정을 받는다는 점에 유의하고 함께 검토해야 한다.

- ① 종합부동산세의 주택 수 특례 및 1세대1주택 특례
- ② 양도소득세의 조정대상지역 소재 주택의 주택 수 특례 및 1세대의 소유주택 특례



도시형생활주택이 주택사업계획승인 대상인지?

Q.

도시형생활주택인 아파트형 주택을 30세대 이상 건설하려는 경우
「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아야 하는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

도시형생활주택의 경우 일정한 요건을 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택의 경우 등에 대해서만 예외적으로 50세대 이상 건축하려는 경우에 사업계획승인을 받도록 규정하고 있으므로, 이 예외 요건에 해당하지 않는 도시형생활주택인 아파트형 주택을 30세대 이상 건축하려는 자는 사업계획승인을 받아야 할 것으로 사료됩니다.

일정 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인 받아야

「주택법」 제15조제1항에서는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제27조제1항 본문에서는 “대통령령으로 정하는 호수”를 단독주택의 경우 30호, 공동주택의 경우 30세대로 규정하고 있습니다.

도시형생활주택인 소형주택은 사업계획승인 대상 완화 적용 예외

도시형생활주택은 일정한 요건을 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택의 경우 등에 대해서만 예외적으로 50세대 이상 건축하려는 경우에 사업계획승인을 받도록 규정하고 있으므로, 이 요건에 해당하지 않는 도시형생활주택인 아파트형 주택을 30세대 이상으로 건축하려는 자는 사업계획승인을 받아야 할 것으로 사료됩니다.

참고 1 「주택법시행령」 제10조

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 아파트형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트

가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

나. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 연립주택. (단서 생략)

3. 단지형 다세대주택: 다세대주택. (단서 생략)

참고 2 「주택법시행령」 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.

1. (생략)

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) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

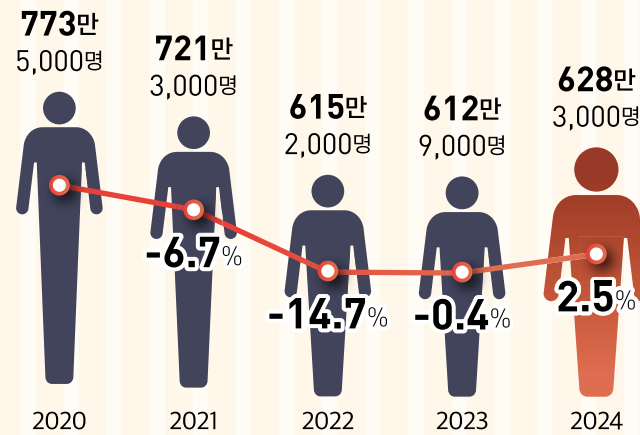
나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것



2024년 국내 인구이동 결과 발표

통계청이 '2024년 국내인구이동통계 결과'를 발표했다. 국내인구이동 통계의 지역별 추이, 연령별 이동현황 등은 향후 부동산시장을 예측하는데 중요한 자료 중 하나다. 발표된 통계의 주요 내용을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 통계청



연도별 인구 이동자 수 및 이동률

인구 이동자 수 4년만에 반등

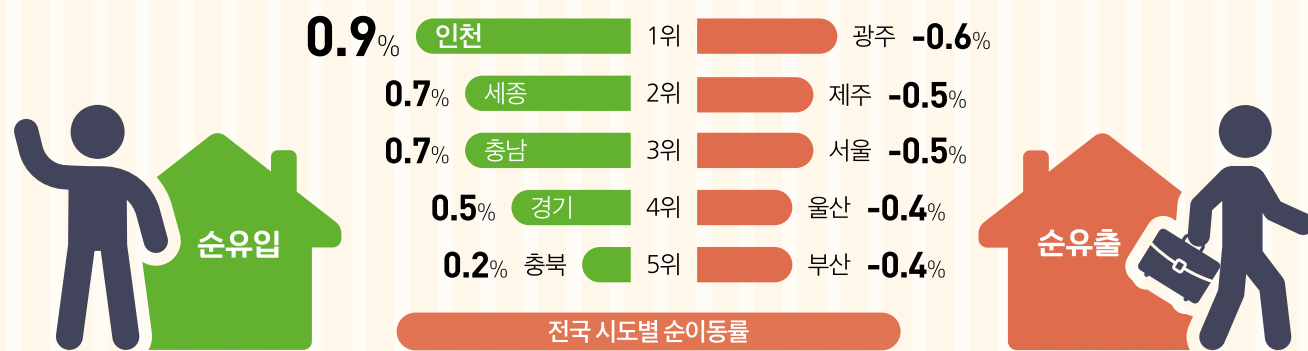
지난해 국내 인구 이동자 수는 628만 3,000명으로 전년보다 약 15만 5,000명(2.5%) 증가했다. 인구 이동자 수는 2020년 63만 1,000명(8.9%) 늘어난 뒤로 3년 연속 감소하다 4년 만에 반등했다.

이동자 수 증감률

< 시도 기준 >

순유입률 인천과 세종, 순유출률 광주와 제주가 최다

전국 17개 시도 중 전입자가 전출자보다 많아 인구 순유입이 일어난 시도는 경기, 인천, 충남, 세종, 충북 등 5개 지역이며, 광주와 제주 등 12개 시도는 전출자가 전입자보다 많은 순유출이 발생했다.



전국 시도별 순이동률

< 시군구 기준 >

순유입률 1위 대구 중구, 순유출률 1위 인천 계양구

전국 228개 시군구 중 80개 시군구에서 순유입, 148개 시군구에서 순유출 현상이 나타났다. 순유입률이 높은 시군구는 대구 중구, 경기 양주시와 오산시이며, 순유출률이 높은 시군구는 서울 용산구, 경기 의왕시, 경북 칠곡군 등이다.



시군구별 순이동률 TOP 5

< 시도 및 연령별 >

20대는 서울, 30대는 세종, 40~50대·60세 이상은 충남으로 유입

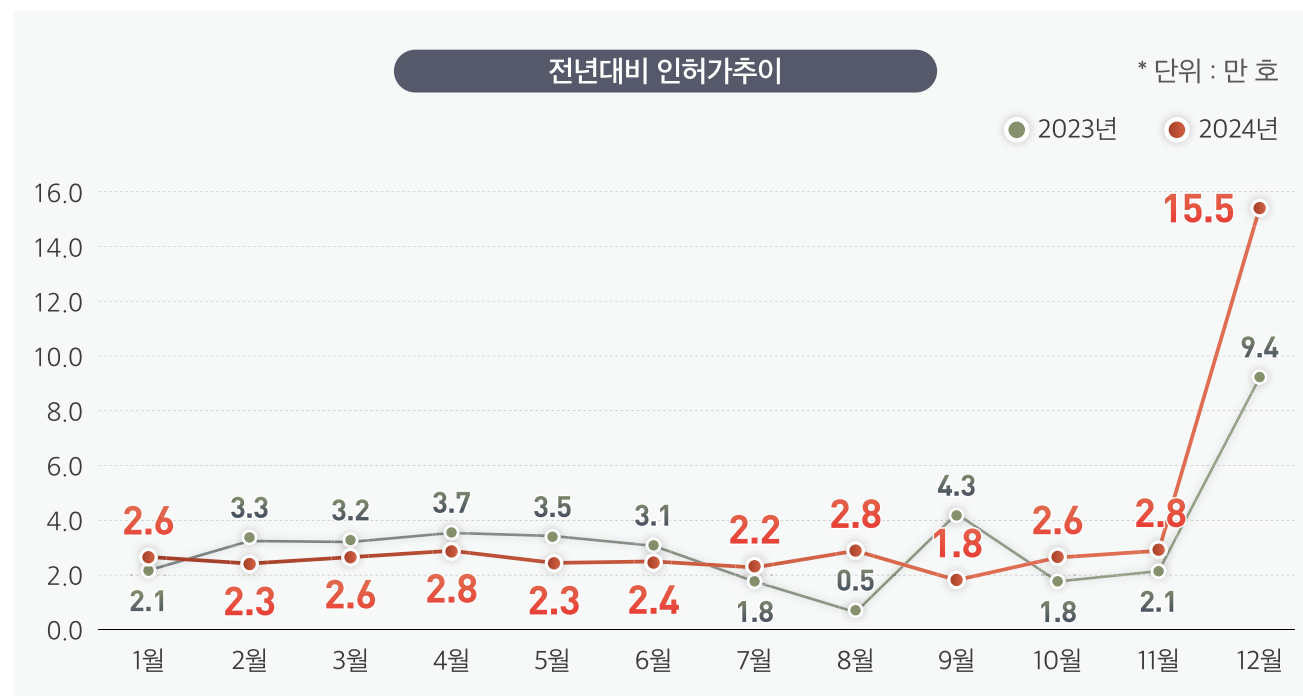
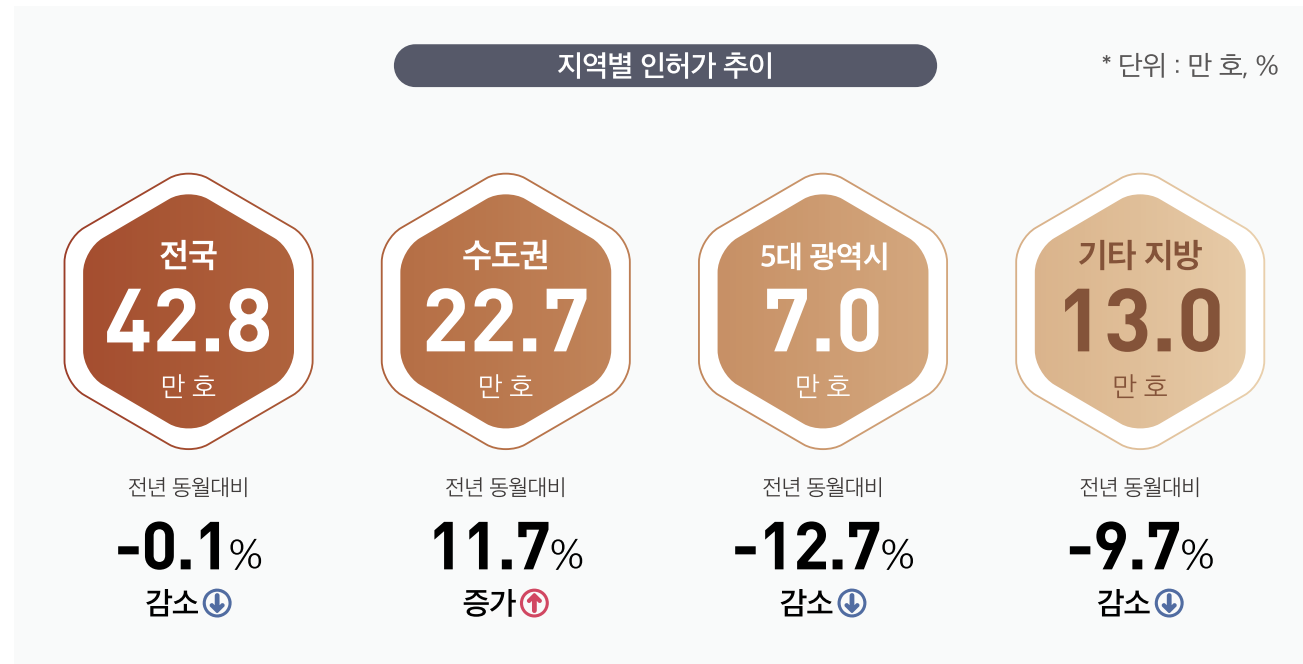
연령대별 인구이동을 살펴보면 20대 순유입률은 서울>인천>경기 순으로 높고, 30대는 세종>인천>경기, 40~50대는 충남>인천>전남, 60대 이상은 충남>인천>경기 순으로 높은 것으로 조사됐다.



시도 및 연령별 인구이동 현황

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

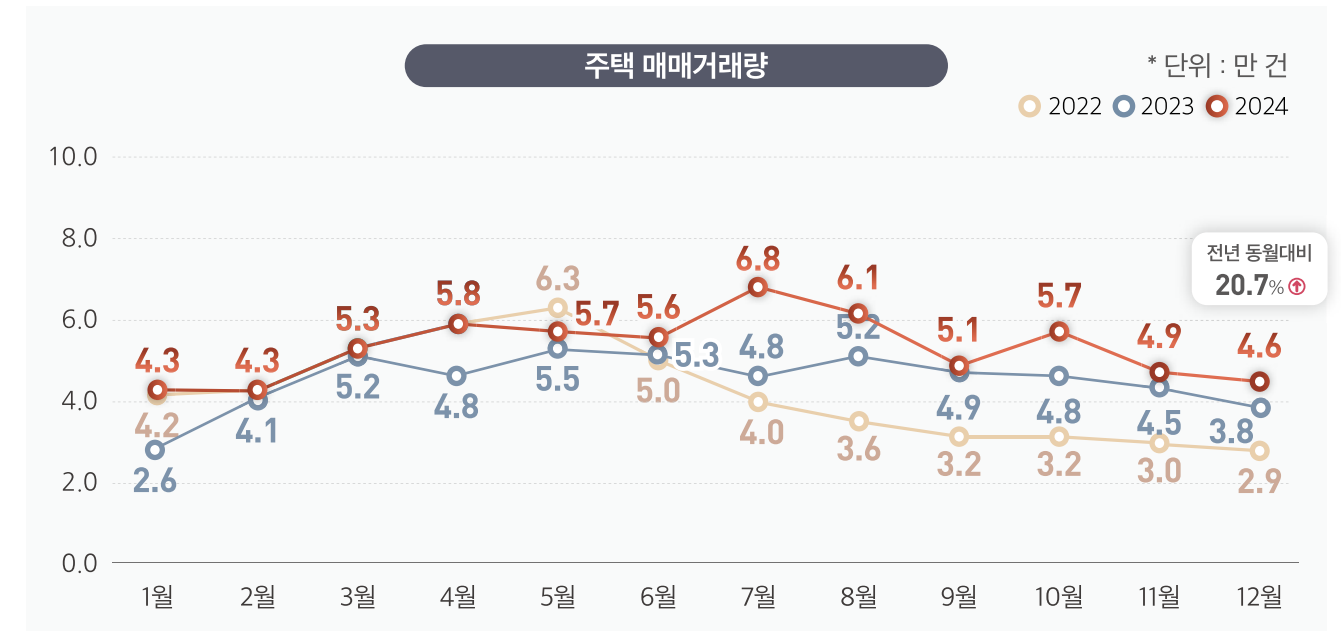
1 인허가실적 추이 | 2024년 12월 누계 주택인허가 42.8만호. 전년동월 대비 0.1% 감소



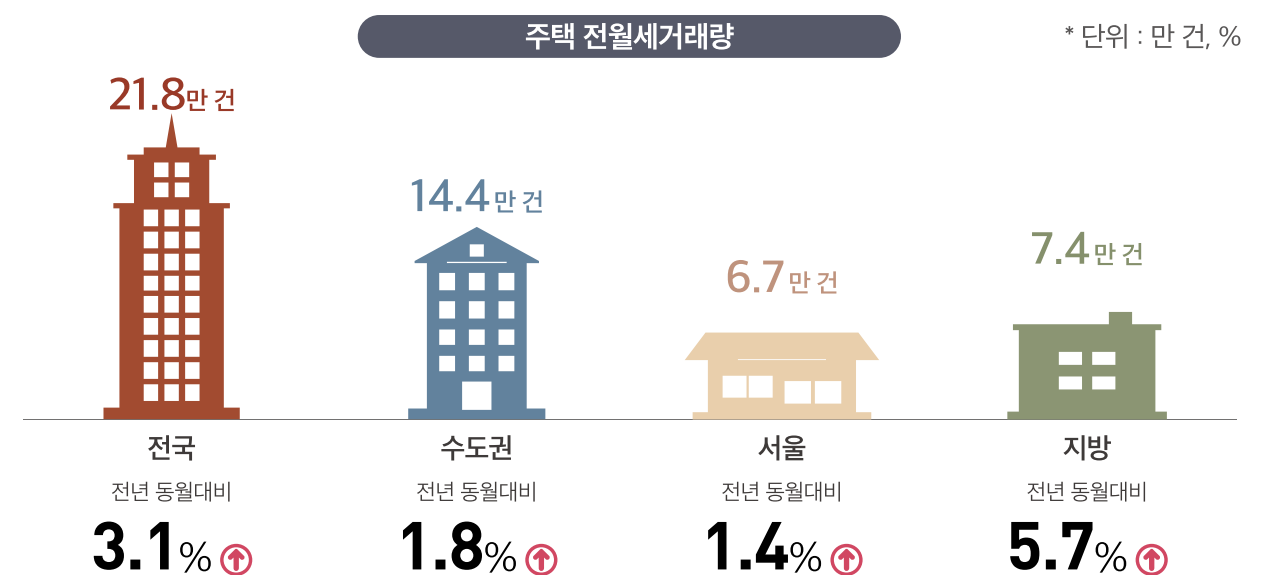
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2월초 발표(2024년 12월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

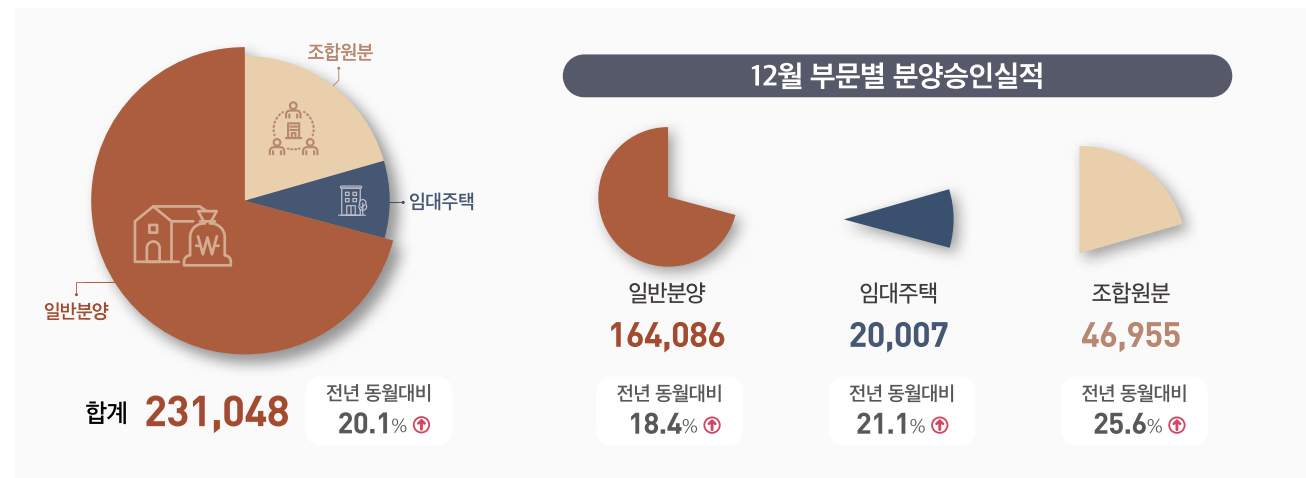
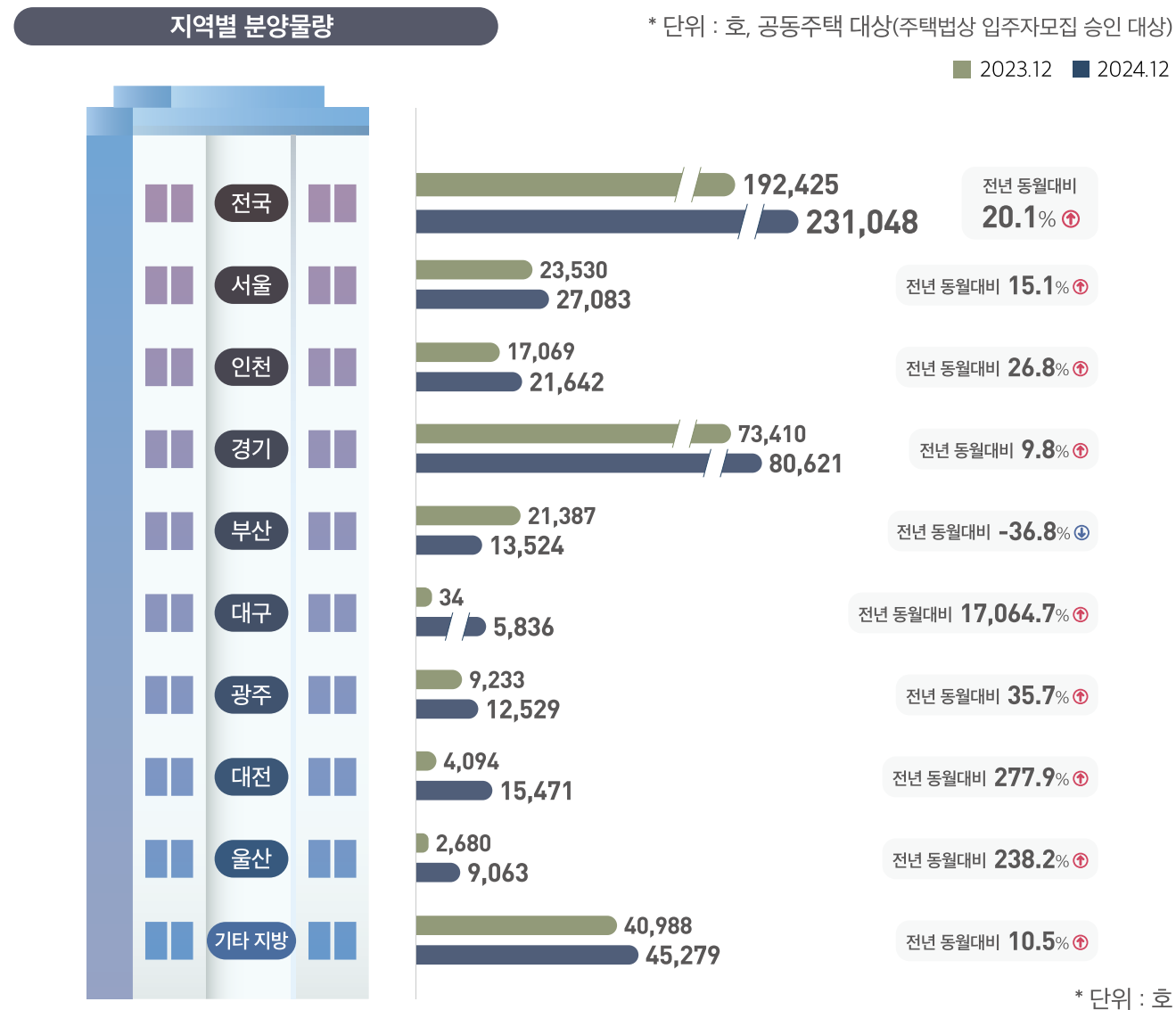
2 주택 매매거래량 | 2024년 12월 주택 매매거래량 4.6만건. 전년 동월대비 20.7% 증가



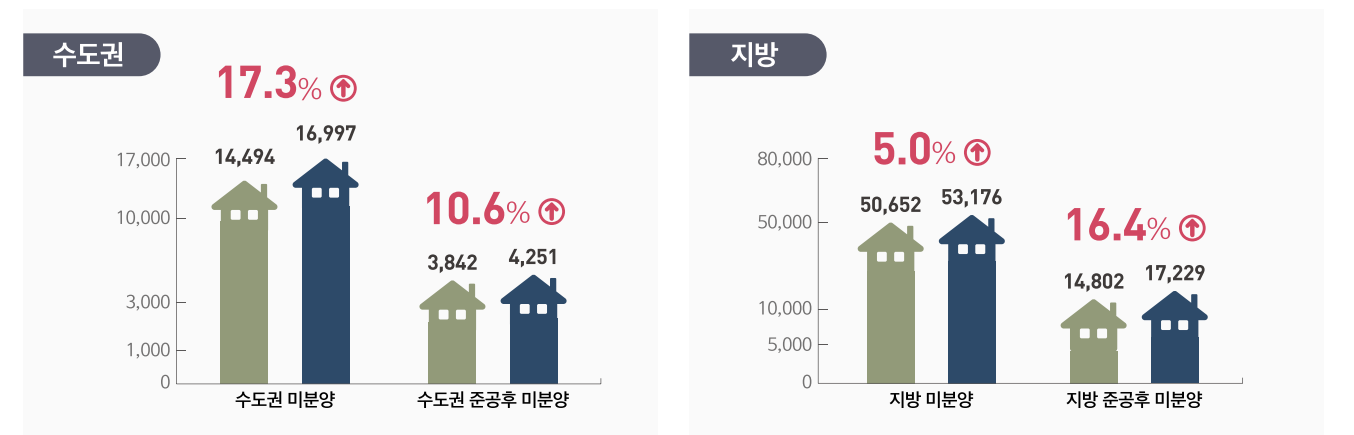
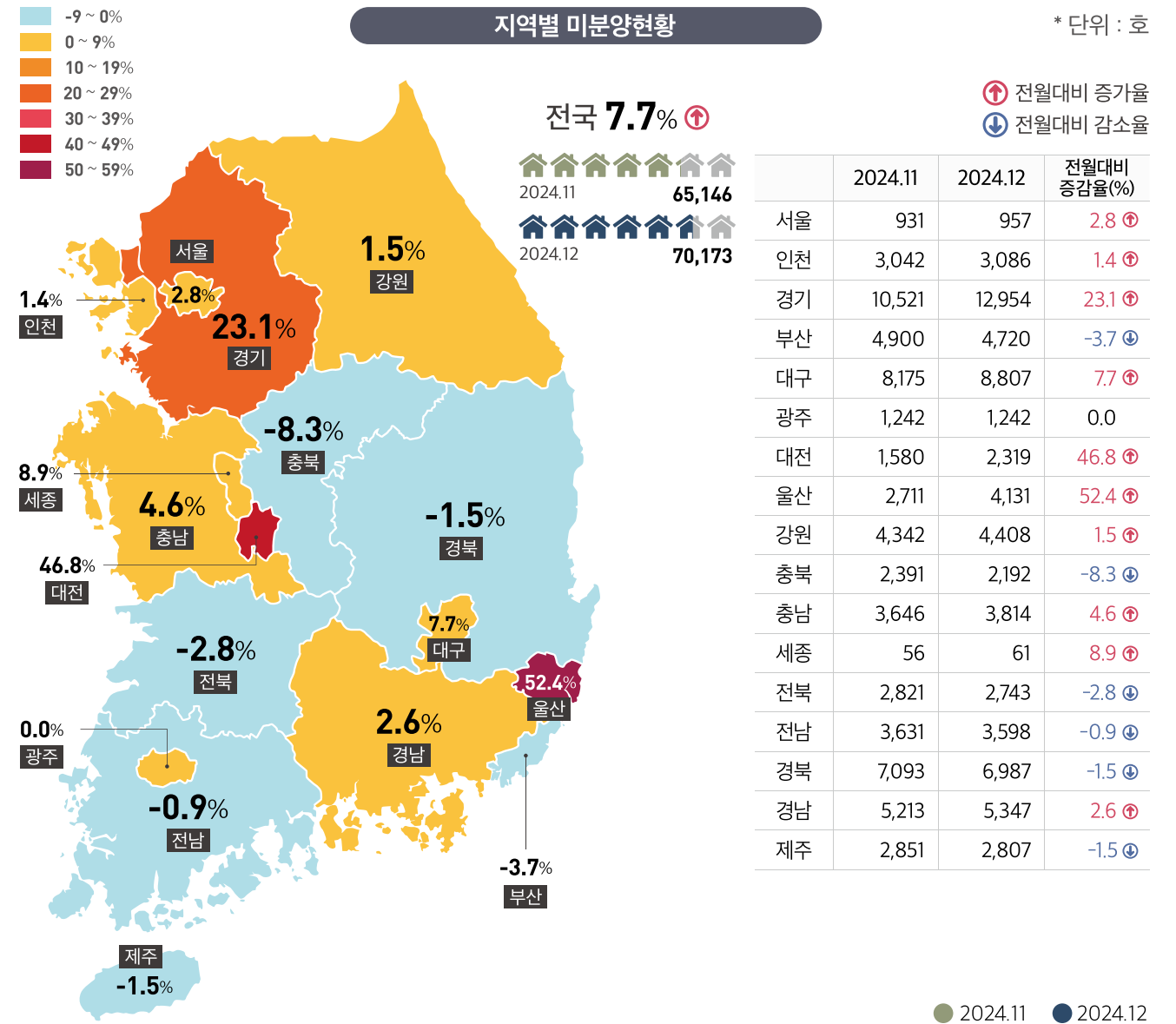
3 주택 전월세거래량 | 2024년 12월 주택 전월세거래량 21.8만건. 전년동월 대비 3.1% 증가



4 분양물량 | 2024년 12월 누계 공동주택 분양실적은 전국 231,048호. 전년동기 대비 20.1% 증가



5 미분양현황 | 2024년 12월말 기준 전국의 미분양주택 70,173호. 전월대비 7.7% 증가



최신 주요 법령 개정사항

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

「주택법 시행령·시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제35221호(2025.1.21)
- 시행령
국토교통부령 제1444호(2025.1.21)
- 시행규칙

【주요내용】

주택법 시행령

- 도시형생활주택 중 소형주택 용어 변경 및 면적 제한 폐지(제10조제1항제1호 개정)
 - 소형주택의 명칭을 “아파트형 주택”으로 변경
 - 도심지 내 국민주택규모(주거전용면적 85㎡)의 주택 공급을 확대하기 위해 60㎡ 이하로 정한 면적제한 규정 삭제

주택법 시행규칙

- 인허가 시 도시형생활주택 유형 기입 의무화(별지 제15호서식 개정)
 - 사업계획승인 신청서에 도시형생활주택 세부 유형을 기입하도록 규정

【부칙】

- (시행일) 이 영 및 규칙은 공포한 날부터 시행
- (도시형생활주택의 구분에 관한 적용례) 제10조의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청을 하는 경우부터 적용
 1. 법 제15조제1항에 따른 사업계획승인(같은 조 제4항에 따른 변경 승인 포함) 신청
 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(같은 법 제16조제1항에 따른 변경허가 포함)의 신청(건축허가를 신청하기 위하여 같은 법 제4조의2제1항에 따른 건축위원회 심의를 신청 포함)
 3. 제1호에 따른 승인 또는 제2호에 따른 허가가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청

「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정 주요내용

대통령령 제35222호
(2025.1.21)

【주요내용】

- 도시형생활주택 건설시 특례사항 정비(제7조제10항)
 - 세대당 전용면적이 60㎡를 초과하는 150세대 이상 아파트형 주택에 주민공동 시설 설치
- 주차장 설치 기준 완화 대상 확대(제27조제1항제2호)
 - 주차장 설치 완화 기준* 적용 대상을 아파트형 주택과 단지형 연립·다세대 주택으로 확대
 - * 세대당 전용면적 60㎡이하 0.6대, 30㎡이하 0.5대

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제35223호
(2025.1.21)

【주요내용】

- 주택도시기금의 출자를 받아 20년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 공공지원민간임대주택은 100세대 이상인 경우에도 임대료의 5% 범위에서 임대료의 증액을 청구할 수 있도록 완화(제34조의2제1호)

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「공공주택 특별법」 개정 주요내용

법률 제20754호
(2025.1.31)

【주요내용】

- 민간대행개발 방식 근거 마련(제4조제4항)
 - 공공주택사업자가 공공주택사업의 일부를 주택건설사업자에게 대행하게 하고, 대행 대가로 토지를 공급할 수 있도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「공동주택 하자의 조사, 보수
비용 산정 및 하자판정기준」
개정 주요내용

국토교통부고시 제2025-58호
(2025.2.3)

- 【주요내용】
- 마감공사 하자판정기준 중 미장공사 및 도장공사 하자판정기준 구분(안 제9조 제1항, 제2항)
 - 사업계획승인대상 공동주택의 바닥구조 구성층 두께, 측면 완충재, 재료의 품질이 설계도서 등에 부족하거나 다른 경우 시공하자로 간주(안 제35조제2항)
 - 사업계획승인대상 공동주택의 바닥구조 구성층 두께, 측면 완충재 및 바닥구조를 구성하는 재료의 품질에 대한 하자보수비용 산정기준 신설(안 제115조제2항, 별표 제17호)

- 【부칙】
- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

「도시개발법 시행령·
시행규칙」개정 주요내용

대통령령 제35241호(2025.1.31)
- 시행령
국토교통부령 제1446호(2025.1.31)
- 시행규칙

- 【주요내용】
- 도시개발법 시행령**
- 특별설계* 공모에 선정된 자에게 토지를 수의공급할 수 있도록 근거 마련(제57조 제5항제6호)
- * 창의적인 도시개발안을 받아들일 필요가 있거나, 다양한 용도 수용을 위한 입체적 개발이 필요한 경우 등 실시하는 설계

- 도시개발법 시행규칙**
- 특별설계개발시행자 선정 절차 및 방법 구체화(제24조 및 제24조의2)

- 【부칙】
- (시행일) 이 영 및 규칙은 공포한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법」
개정 주요내용

법률 제20759호
(2025.1.31)

- 【주요내용】
- 재건축사업의 조합 설립을 위한 동의요건 완화(제35조제3항)
 - 재건축사업 추진위원회가 조합 설립시 각 동별 구분소유자의 과반수의 동의와 주택단지의 전체 구분소유자 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자 동의로 완화
 - * (종전) 각 동별 구분소유자의 과반수의 동의와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
 - 사업시행계획인가 통합심의 대상 확대(제50조의2)
 - 사업시행계획인가시 통합심의 대상에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항과 「자연재해대책법」에 따른 재해영향 평가에 관한 사항 추가
 - * (종전) 건축심의, 경관심의, 교육환경평가, 도시·군관리계획에 관한 사항, 교통 영향평가, 환경영향평가

- 【부칙】
- (시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행



「도심 복합개발 지원에 관한
법률 시행령·시행규칙」
제정 주요내용

대통령령 제35244호(2025.2.6)
- 시행령
국토교통부령 제1447호(2025.2.7)
- 시행규칙

【주요내용】

도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령

- 도심복합개발혁신지구 지정요건(제2조)
 - (성장거점형 복합개발사업) 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심이나 생활권의 중심지역 또는 두 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 500m 이내에 위치한 지역으로서 면적이 5,000㎡이상인 지역
 - (주거중심형 복합개발사업) 지역 면적의 과반이 역승강장 경계의 500m 이내에 있거나 준공업지역에 해당하는 지역으로서 전체 건축물 중 준공 후 20년 이상이 지난 노후건축물의 비율이 100분의 40 이상인 지역
- 복합개발사업의 사업시행자(제12조)
 - (신탁) 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의서 필요
 - (리츠) 「부동산개발업법」 제4조에 따른 부동산개발업, 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업 중 하나에 해당하는 사업 중 하나 등록 및 자산관리회사와 계약 체결 필요
- 건폐율·용적률 등의 규제 완화(제27조)
 - 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하는 건폐율의 최대 한도까지, 용적률은 준주거지역의 경우 같은 영에서 정하는 용적률의 100분의 140까지 완화하여 적용
 - 도심복합개발혁신지구의 면적이 50,000㎡ 미만인 경우 도시공원 또는 녹지 확보 의무 면제

도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행규칙

- 사업시행자가 복합개발사업시행계획인가, 관리처분계획인가 및 준공인가를 신청시 첨부 서류 규정 등 시행에 필요한 사항 구체화

【부칙】

- (시행일) 이 영 및 규칙은 2025년 2월 7일부터 시행

「국가유산영향진단법 시행령」
제정 주요내용

대통령령 제35261호
(2025.2.13)

【주요내용】

- 사전영향협의 대상(제2조, 별표 1)
 - 토지, 내수면 또는 연안에 대한 개발계획으로서 개발계획부지의 면적이 30,000㎡ 이상인 경우를 정하고, 사전영향협의 대상 개발계획의 구체적인 종류로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획, 「택지개발촉진법」 제8조제1항에 따른 택지개발계획 등을 정함
- 사전영향협의 검토 기준(제4조)
 - 환경오염, 소음, 토지 형질변경 등 해당 개발계획이 매장유산 또는 국가 지정 유산의 보존에 미치는 부정적 영향 및 해당 개발계획 수립 시 부정적 영향을 제거 하거나 저감시킬 수 있는 방안 여부 등 검토
- 영향진단의 대상 사업(제5조)
 - 토지, 내수면 또는 연안에서 시행하는 건설공사로서 매장유산 유존지역의 면적과 국가 또는 지방자치단체의 장이 지표조사를 실시한 지역의 면적을 제외한 사업 면적이 30,000㎡ 이상인 경우
 - 사업면적이 30,000㎡ 미만이면서 과거에 매장유산이 출토되었거나 발견된 지역 등 국가유산이 매장되어 있을 가능성이 높은 지역으로서 특별자치시장·특별 자치도지사·시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 구역에서 시행되는 건설공사

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2025년 2월 14일부터 시행



공동주택 관리를 위한 하자책임 세미나

“하자책임 관련 법체계 조정 필요, 공동주택관리법 개정·적용 우선해야”

‘공동주택 관리를 위한 하자책임 세미나’가 2월 19일 논현동 건설회관 3층 대회의장에서 열렸다. 이번 세미나는 하자기획소송 해소를 위해 정원주 중앙회장의 특별지시로 진행중인 서울대학교 건설법센터 ‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’의 일환으로, 서울대 건설법센터·(사)건설법학회·법무법인 율촌이 공동으로 개최한 것이다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부

기조발제

하자소송을 보는 두 개의 관점

김종보
서울대학교 법학전문대학원 교수



하자책임의 법적 성질과 법률의 제정

공동주택의 하자에 대한 책임을 물을 때 그 법적 성질을 계약의 완전한 이행(계약상 하자담보책임)으로 볼 것인가, 아니면 아파트의 유지와 관리를 위한 법적 책임(공법상 공동주택의 관리책임)인가에 따라 하자책임의 기간, 내용 등이 달라질 수 있다.

1975년 주택건설촉진법(이하 주축법)이 제정되고 1978년 주축법의 하위 법령으로 공동주택관리령이 제정되었다. 그 속에 공동주택 하자에 대한 조항도 일부 마련됐으며 공동주택을 매각한 후에도 하자보수 의무를 1년 또는 2년의 기한으로 정했다. 하자보수에 응하지 않으면 면허 등을 정지할 수 있는 제도 또한 마련됐다.

아파트는 일반 건물과 달리 여러사람이 분할해서 소유하는 형태로 이에 대해 별도의 규율이 필요했다. 1984년 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)이 제정되어 아파트 이외의 건물에 대해서도 구분소유와 관리에 대한 역할을 수행했다.

주택건설촉진법과 집합건물법, 두 책임의 공존

주축법의 하자책임은 하자보수에 한정된 책임으로 손해배상청구의 가능성에는 침묵하고 있었고 보수기간 또한 1년 또는 2년의 단기였다. 집합건물법상 하자책임은 하자보수청구권도 있지만 손해배상청구권이 포함되며 청구권도 10년의 제척기간을 적용받는다. 주축법은 전적으로 공동주택의 관리를 위한 제도였고 집합건물법상 하자담보책임은 민법의 법리에 의한 것이지만 관리보다는 계약이행을 담보하기 위한 것이라는 한계를 갖고 있었다.

하자소송의 본격화와 법원의 하자책임 판결

2000년대 들어서 수많은 하자소송이 제기되며 주축법상 하자책임과 집합건물법이 정하는 민사상 하자책임의 관계에 대한 질문이 제기되었다. 법원은 주축법상 제도와 집합건물법상 하자책임은 별개의 제도라고 선언하며 원고가 집합건물법상의 (손해배상)청구권을 행사할 수 있다고 해석해 주축법의 조항은 힘을 잃었다. 법원의 입장에서는



주축법이 단기의 하자책임을 정하고 있다는 점에서 우선 적용하기 어려웠을 것이다.

2012년에는 집합건물법이 개정됨에 따라 분양자와 직접적인 법률관계를 맺지 않는 시공자에 대해서도 배상책임이 인정됐다.

대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결

“구 주택건설촉진법 등의 관련 규정은 집합건물의소유및관리에관한법률 제9조에 의한 분양자의 구분소유자에 대한 하자보수의무의 제척기간에는 영향을 미칠 수 없다.”

집합건물법의 한계와 안전한 주거보장

집합건물법도 계약의 완성을 염두하고 제정된 법률이 아니고 집합건물을 어떻게 관리할 것인가를 고민하며 제정된 법률이다. 이러한 목적의 법률을 해석하며 매매계약또는 도급계약의 완전이행을 위해 하자소송을 운용하는 것은 집합건물법의 제정 취지와 맞지 않는다.

공동주택의 하자책임 문제는 소유자의 금전적 손해를 보

전하기 위한 것으로 좁게 해석하기보다 쾌적한 공동생활을 위한 공동주택의 하자보수라는 목표로 해석해야 한다.

공동주택관리법의 입주자대표회의

입주자대표회의는 공동주택관리법에서 만들어진 아파트의 관리책임자로, 집합건물법에는 이에 상응하는 관리단이라는 단체가 있다. 손해배상청구권이 집합건물법상 청구권이라면 왜 입주자대표회의에 의해 행사되는지 설명할 수 없다.

공동주택관리법에 근거해 설립된 입주자대표회의가 하자에 대해서만 집합건물법이 정하는 청구권을 행사한다는 것은 모순이다.

공동주택관리법이 입주자대표회의에 부여한 하자보수청구권과 그 대체물로서 손해배상청구권은 공동주택 관리를 위한 하자보수에 우선 사용되어야 한다. 손해배상청구권이 집합건물법 또는 민법상 권리가 아니라 입주민들의 쾌적한 생활을 위해 공법에 의해 특별히 인정된 책임이라 봐야한다.

제1주제

공동주택 하자책임의 법리

주동진
경희대학교 법학전문대학원 교수

하자책임은 계약상 책임이 아닌 공법상 책임으로 봐야

하자책임은 공동주택에서 발생한 하자를 보수해야하는 하자보수책임 및 금전상의 손해배상책임을 모두 아우르는 상위의 개념이다. 대법원은 판례를 통해 하자책임이 계약상 책임이 아닌 공법상 책임이라는 점을 밝힌 바 있다. 하자책임의 부과가 공익의 실현을 위해 허용될 수 있다고 하더라도 무제한적으로 허용되는 것은 아니다. 비례의 원칙, 효율성의 원칙 등 공법상 원칙에 따라 부과되어야 법적인 정당성을 획득할 수 있다.

하자책임의 근거가 되는 주요한 공익

구분	내용
건축물의 위험방지	- 건축물의 구조적 위험은 중대한 인명피해로 이어질 위험성 이 크므로 건축물의 위험방지라는 공익의 실현이 매우 중대함
주거권의 보호	- 헌법이 보장하는 주거권을 보호 하기 위해 국가는 공동주택의 하자 문제에 개입할 수 있음 - 특히, 공동주택에 거주하는 임차인의 경우 임대차계약만으로는 주거권을 충분히 보호받을 수 없다는 점 에서 공법상 하자책임제도를 통한 개입이 정당화됨
도시의 유지 및 관리	- 아파트단지가 하나의 공동체이며 도시의 환경에 중대한 영향을 미친다는 점 에서 공적 측면의 개입과 통제 필요

하자책임 판결에 대한 자세한 법리적 검토가 필요

주축법은 집합건물법에 대하여 특별법적 지위에 있으므로 공동주택에 관련해서는 주축법이 우선한다고 보는 것이 타당하다. 하지만 대법원은 공동주택의 하자에 대해서 집합건물법의 손해배상청구를 특별한 제한 없이 허용하고 10년의 제척기간이 적용된다는 판단(대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결)을 했다.

대법원의 판결에 따라 주축법상 하자보수가 완료된 공동주택에서 분쟁이 발생할 우려가 제기되었고, 2005년 개정된 주택법 제46조제1항 규정 및 집합건물법 부칙에 의해 공동주택의 하자에 대해서는 주택법이 우선 적용되어야 한다는 점이 분명해졌다.

주택법이 우선 적용된다는 점은 헌법재판소 결정(헌법재판소 2008. 7. 31. 2005헌가16 전원재판부 결정)에서도 자세하게 검토되었다. 하지만 대법원은 주택법이 우선 적용되는 것이 아닌 집합건물법이 적용된다는 입장을 고수했다. 나아가 개정 주택법에 대해서는 축소해석함으로써 법문과는 다른 독자적 권리를 만들어 냈다.

공동주택에 대한 하자는 보수를 원칙으로 해야

공동주택의 하자는 보수를 원칙으로 하고 ‘하자보수를 갈음하는 금전손해배상’은 보수가 제대로 이행되지 않은 경우에 예외적으로 허용되어야 한다.

하자보수는 건축물의 위험방지와 도시의 유지관리를 위해 적합한 수단(비례의 원칙)이고, 공동주택을 건설한 시공사에 의해 보수되는 것이 자원낭비와 금전배상 문제로 제기되는 사회적 비용도 최소화(효율성의 원칙)한다. 공동주택에 거주하지 않는 소유자는 금전보상을 받고 하자보수에 적극적으로 나서지 않을 가능성이 있어 경제적 이익은 임대인이 누리고 위험과 불이익은 임차인이 부담(임차인의 보호)할 수 있다.

공유부분과 전유부분으로 법 적용범위 설정

제정 집합건물법(법률 제3725호, 1984. 4. 10. 제정) 부칙 제6조의 ‘구분소유자의 기본적인 권리’란 전유부분에 관한 권리를 그 범위로 하며 집합건물법에 의해 그 내

용이 구체적으로 형성되는 공유부분에 관한 권리는 포함하지 않는다.

공동주택의 공유부분에 발생한 하자의 경우 특별법으로서 주축법이 적용되는 것이 원칙이고 전유부분에 발생한 하자는 부칙 제6조에 의하여 예외적으로 집합건물법이 적용된다고 볼 수 있다.

하자보수를 우선해야 할 영역과 금전배상이 허용되는 영역제시

하자의 유형	공유부분	전유부분
주민의 생명, 신체상 안전과 직접 관련된 하자	하자보수우선 원칙이 반드시 관철되어야 할 영역	입법적 형량이 필요하거나, 입법자의 재량이 허용되는 영역
주민의 생명, 신체상 안전과 직접 관련되지 않은 하자	입법적 형량이 필요하거나, 입법자의 재량이 허용되는 영역	금전에 의한 손해배상이 허용될 수 있는 영역

공동주택관리법에 따라 하자보수의 방법을 적용할 범위와 집합건물법에 따라 손해배상을 허용할 수 있는 범위를 명확하게 나누기 위한 입법적 논의가 필요하다.

하자책임제도의 바람직한 개선방안 모색

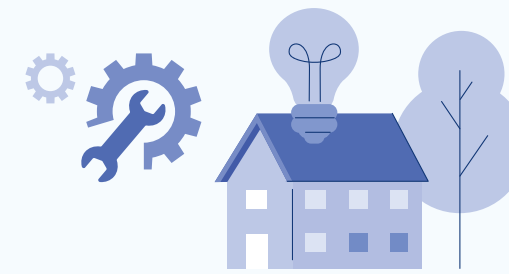
하자보수에 대한 혼란이 해결되지 못하는 가운데 하자책임제도를 재검토하고 바람직한 개선방안을 모색할 필요성이 있다. 구체적으로, 하자책임제도의 원형으로 돌아가 공동주택관리법에 근거한 하자보수우선의 원칙을 확립하되 금전에 의한 배상이 허용될 수 있는 예외적인 영역 또한 설정해야 한다.



토론

“공동주택관리법이
하자에 대한 손해배상까지
포괄해야”윤혜원
서울중앙지방법원 판사

공동주택관리법 제36조의 ‘사업주체는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 진다.’는 조문이 마치 민법상 책임을 공동주택관리법에서 규정하는 것처럼 들어있다. 그래서 하자보수 책임을 공법상 책임이라고 보기 위해서는 제36조 조문의 개정이 필요하다고 생각한다. 공동주택관리법 제37조제2항의 경우 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 손해배상책임이 있다고 규정한다. 사실 모든 하자에 대해서 보수한다고 끝나지 않고 손해배상 책임이 분명한 경우도 있다. 그래서 공동주택관리법이 집합건물법에 대해 특별법의 관계를 가지려면 손해배상까지도 공동주택관리법에 포석이 되어야 한다. 공동주택관리법이 하자에 대한 손해배상까지 모두 포괄하며 완결적으로 규율 한다면 집합건물법을 배제해야 한다는 논리가 더 설득력을 얻게 될 것이다.



제2주제

공동주택 하자보수 손해배상 제도의 입법개선 방안

홍성진
대한건설정책연구원 박사



보수비용과 하자의 중요도 기준 하자담보책임 유형

하자담보책임은 크게 4가지로 △하자보수, △하자보수와 함께 손해배상, △하자보수에 갈음하는 손해배상, △하자로 인하여 입은 손해배상으로 구분할 수 있다.

민법 제667조제1항에 따르면 하자가 중요하지 않으면서 보수에 과다한 비용이 필요하지 않을 때는 하자보수를 청구할 수 있다. 제2항에는 하자가 중요하면서 보수비용이 과다하지 않다면 하자보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다고 명시한다.

대법원의 판결에 따르면 하자가 중요하지 않으면서 보수에 과다한 비용이 필요할 때는 하자로 입은 손해배상만 청구할 수 있다고 하며, 하자가 중요한 경우에는 보수에 과다한 비용이 필요하더라도 보수에 갈음하는 비용이 모두 손해배상에 포함된다.

하자담보책임	보수비용의 과다성	하자의 중요도
하자보수청구권	×	×
하자보수청구권·하자보수와 함께 손해배상청구권	×	○
하자로 인하여 입은 손해배상청구권	○	×
하자보수에 갈음하는 손해배상청구권	○	○

하자보수 소송이 입주자의 주거권을 침해하지 말아야

오늘날 공동주택에 하자가 발생하는 경우 하자보수가 아닌 금전적 목적의 하자보수에 갈음하는 손해배상 소송을 제기한다. 법원은 공동주택관리법에 따른 소송을 제기하더라도 집합건물법과 민법의 규정을 통합해서 심리하고 있다.

하자보수 손해배상액(이하 판결금)은 전유부분과 공유부분으로 구분하여 결정하는데 공유부분의 경우 판결금을 입주자에게 배분하는 사례가 증가하고 있다. 입주자는 판결금의 세대별 배분을 원하고 입주자대표회의는 장기수선충당금 적립을 원하며 많은 혼란이 발생했다.

또한, 판결금을 배분하는 경우 공동주택은 하자보수 없이 방치되고 이는 국민의 주거권 보장을 위해 만들어진 제도에 부합하지 않는다.

소송 이외에 조정·중재·재정 등 대체적 분쟁 해결(ADR) 도입 시급

손해배상에 의존한 분쟁해결 방법은 많은 사회적 비용을 초래하는데, 이를 해결하기 위해 대체적 분쟁해결(ADR : Alternative Dispute Resolution)도입과 운영이 시급하다. 공동주택관리법상 하자심사·분쟁조정위원회는 ‘하자판정기준고시’에 따라 하자 조사, 판정, 비용산정을 하고 조정 및 재정의 방법으로 신속하게 분쟁해결이 가능하다. 하지만 법원은 하자판정기준고시의 법규성을 부정하고 하자감정인의 감정결과에만 의존하여 판단하고 있다.

입법체계상 다른 목적물과 관리방법을 별도로 취급해야

공동주택관리법에 따라 손해배상 소송을 제기하더라도 법원은 집합건물법을 적용한다. 이에 대해 공동주택관리법과 집합건물법에 대한 입법체계의 정당성(법규범의 원리가 서로 모순·저촉되면 안된다는 원리)을 검토할 필요가 있다.

공동주택 관리는 이원화해서 규율하면서 하자담보책임에 있어서만 같게 취급하는 것으로 평등의 원칙과 체계 정당성의 원리를 위반한다고 판단된다.

공용부분의 판결금을 장기수선충당금으로 의무화 필요

국가는 모든 국민이 안정적인 주거환경에서 생활할 수 있도록 노력할 의무가 있다. 공용부분을 포함한 모든 판결금을 세대별로 배분하는 경우 입주자는 하자보수 없이 생활하게 되므로 주거권의 심각한 침해를 받는다.

입주자의 주거권 보장을 위해서는 판결금을 장기수선충당금으로 적립하도록 의무화하는 입법 개선이 시급하다.



공용부분 판결금의 장기수선충당금 적립 의무화를 위한 공동주택관리법 개정안

제37조(하자보수 등) ①~② (현행과 같음)

③ 입주자대표회의등은 제2항에 따른 손해배상책임 중 공용부분의 손해배상 금액은 장기수선충당금으로 적립하여야 한다.

④~⑥ (현행 제3항~제5항과 같음)

제102조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

제37조제3항을 위반하여 공용부분의 손해배상 금액을 장기수선충당금으로 적립하지 아니한 자

2. 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

②~④ (현행과 같음)

법원이 하자판정기준고시를 참고함으로써 활용도 제고

공동주택 하자에 대해서 하자보수가 아닌 손해배상, ADR 제도가 아닌 소송으로 제기하고 있다. 이에 따라 법원이 공동주택관리법상 하자판정기준고시를 참고하여 합리적인 판결을 내릴 수 있는 방안을 검토할 필요가 있으며 관련 입법 개선이 필요하다.



법원의 하자판정기준고시 활용도 제고를 위한 공동주택관리법 개정안

제37조(하자보수 등) ①~② (현행과 같음)

③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 참고하여야 한다.

④~⑤ (현행과 같음)



토론

“양립하는 법의 정립과 정부기관의 사법참여 필요”

김재정
법무법인 세종 고문



집합건물법과 공동주택관리법을 정립할 필요가 있다. 집합건물법의 소유에 관한 조문을 정리해서 민법으로 옮기는게 맞다고 생각한다. 공동주택의 관리에 대한 부분은 공동주택관리법에 규정하고 집합건물의 관리에 대한 사항만 집합건물법에서 규정하면 될 것으로 보인다. 법을 개정할 때 국토부와 함께 소비자를 보호하는 법무부, 공정거래위원회가 같이 참여하면 좋을 것 같다. 오히려 제도의 실효성을 담보하기 위해서라도 정부기관이 사법관계에 어느정도 관여하는게 자연스럽다.

법원에서 판결할 때도 하자감정에 의존하기 보다는 정부의 연구와 하자판정기준고시 그리고 건축공사표준시방서를 참고할 필요가 있다.

매년 50만채 이상이 거래되는 공동주택은 손해배상을 받게 될 경우 하자를 제대로 보수하지 못한채 거래가 계속되며 소유자와 입주자 모두 피해를 받기 때문에 국민의 주거권을 위해서 주의가 필요하다.



샐노란 봄소식, 유채꽃 명소 여행

봄을 알리는 유채꽃은 2월 중순 제주에서 출발해 3~4월이면 전국을 뒤덮는다.

제주도 외에도 부산, 삼척, 청산도 등 전국적인 유채꽃 명소들을 소개한다.

글 문유선 여행작가



01

남쪽섬 제주에서 셋노란 봄소식이 들린다. 유채꽃 시즌이 시작됐다. 추위가 가시지 않은 늦겨울부터 꽃망울이 터지기 시작하는 유채는 2월 중순이면 제주도 전체를 노랗게 물들이기 시작한다. 제주 유채꽃 절정기는 3월 중순부터 벚꽃 피기 직전까지다.

유채는 본래 중국과 인도 지역에서 기원한 식물로, 고대부터 재배되어왔다. 우리말로는 ‘평지’ ‘가랏’이라고 부르기도 한다. 국내에도 일부 자생종이 존재한다.

제주도에서 유채꽃이 본격적으로 대량 재배된 것은 일제강점기로 알려져 있다. 일본인들이 외래종 유채씨를 수입해 기름을 생산하기 위해 제주도에 식재했다는 것이 정설이다. 그러다 1970년대 이후 제주도 관광 산업이 발전하면서 유채꽃밭이 단순한 농업용 작물이 아닌 관광 명소로 주목받기 시작했다.

제주도 외진 곳에서 뜬금없이 조성된 유채밭을 만난다면 4.3 사건과 관련이 있을 확률이 높다. 아픈 역사의 흔적을 꽃으로 덮은 것이다. 라틴아메리카에서 유채꽃은 흰색 국화와 마찬가지로 ‘고인에 대한 애도’를 의미한다.

2000년대 이후 지구 온난화의 영향과 품종 개량으로 유채꽃은 전국구로 거듭났다. 제주도 외에도 부산, 삼척, 창녕, 구리 등지에서도 유채꽃 축제가 열린다.

유채는 이름 그대로 기름(油)을 생산하는 나물(菜)이다. 노란 꽃이 지면 그곳에 씨방이 맺히는데, 그 씨방 안의 씨앗으로 기름을 짠다. 유채씨에서 짠 기름을 채종유라고 하는데 가정에서 흔하게 사용하는 카놀라유도 채종유의 일종이다. 차이점이라면 채종유는 아무 유채꽃씨에서나 짠것을 말하고 카놀라유는 카놀라 품종의 꽃씨에서 채취한다. 식용 외에 공업용 윤활유, 엔진을 돌리는 연료로 활용되기도 하고, 기름을 짜고 남은 깻묵은 가축 사료로도 이용된다.

유채는 냉이, 달래, 쑥, 시금치 등과 함께 봄철 미각을 돋우는 채소다. 유채 어린 잎으로는 밥과 함께 막창으로 찜을 싸서 먹는다. 유채를 살짝 데쳐 참기름과 소금 간, 또는 된장으로 조물조물 무쳐낸 유채 나물, 새콤달콤한 드레싱을 곁들인 유채 샐러드도 봄을 맞이하는 즐거움을 더해준다.



제주의 유채 명소

제주 가파도

제주도 부속섬 중 4번째로 큰 섬 가파도는 위에서 내려다보면, 바다를 헤엄쳐 가는 가오리 모양을 하고 있다. 4월 청보리 축제가 유명하지만 이른 봄 유채꽃이 만개할 때 찾

아가도 무척 아름답다. 가파도의 이름은 가오리(가파리)를 닮아 가파도가 되었다는 설과, 덮개 모양을 닮아 ‘개도(蓋島)’로 부르던 것이 굳어졌다는 설 등이 있다. 오르막길이 없고, 1~2시간이면 다 걸을 수 있어 도보로 둘러보는 데 부담이 없다.

영덩물계곡

중문관광단지의 롯데호텔 동편으로 자리한 계곡이다. 큰 바위가 많고 지형이 험준하여 물을 찾는 짐승들조차 접근은 못 하고 영덩이를 들이밀고 불일만 보고 돌아갔다고 해서 영덩물계곡이라는 이름이 붙었다고 한다. 봄이면 계곡 경사면을 따라 유채꽃이 만발한다. 입장료를 받는 다른 유채꽃 단지와는 달리 무료로 입장할 수 있으며, 평지보다 유채꽃 풍경이 입체적이다.

성산일출봉 일대 유채꽃 재배단지

성산일출봉이 손에 잡힐 듯 보이는 광치기 해변 주변에 있다. 유채꽃이 가장 빨리 만개하는 곳으로 12월부터 2월까지 만개한 유채꽃을 볼 수 있다. 유채꽃밭은 사유지라서 각 밭마다 1,000원의 입장료를 받는다. 유채꽃만 있는 밭, 여러장식들로 꾸며져 있는 밭 등 여러 밭이 있으니 자기 취향에 맞는 밭을 찾아서 입장료를 내고 들어가 사진을 찍으면 된다.

03 유채꽃 활짝 핀 제주 섭지코지

04 제주 녹산로 유채꽃도로



03



02

01 제주 가파도

02 제주 영덩물계곡

섭지코지

섭지코지는 성산일출봉을 배경으로 한 해안 풍경이 일품이다. 들머리의 신양해변 백사장, 끝머리 언덕 위 평원에 드리워진 유채밭, 여유롭게 풀을 뜯는 제주조랑말들, 바위로 둘러친 해안절벽과 우뚝 치솟은 전설 어린 선바위 등은 전형적인 제주의 아름다움을 만날 수 있다.

녹산로

제주의 봄 사진 명소로 손꼽히는 길이다. 차도를 중심으로 길가에 노란 유채꽃이 피어 화사한 봄을 수 놓는다. 유채꽃과 벚꽃 개화가 겹치는 시기에는 일부 구간에서 벚꽃과 유채꽃을 같이 볼 수 있어 장관이다. ‘한국의 아름다운 길 100선’에 선정되었던 유명한 드라이브 코스기도 하다.

04



산방산

봄에는 유채꽃이 뽁뽁하게 만발하기 때문에 노란빛과 어우러진 산방산의 경치를 보러 많은 사람이 찾는다. 산방산 바로 앞에는 용머리 해안이 있는데 전망용 망원경이 있어 용머리 해안의 전망을 쉽게 눈에 담을 수 있다.

별방진(성)

SNS 인생샷 명소로 소문난 곳. 조선 중종 때 쌓았다는 성의 둘레는 950m이며 남쪽이 높고 북쪽이 낮은 지형을 잘 살렸다. 성곽은 타원형을 이루고 있다. 제주도에 있는 성곽들 중 비교적 성벽이 많이 남아 있어 당시 이 지역의 성 쌓는 방법과 규모를 알아볼 수 있는 중요한 자료로 여겨진다.

서우봉

함덕서우봉해변 옆에 위치한 서우봉은 봄이면 샹노란 유채꽃이 활짝 피어나는 제주의 관광 명소다. 올레길 19코스 ‘조천-김녕 올레’의 일부이기도 한 이곳에는 둘레길과 산책길이 있다.

우도

우도는 소가 누워있는 모양을 닮았다고 해서 일찍부터 소섬 또는 쉼섬으로 불렸다. 완만한 경사와 옥토, 풍부한 어장, 우도팔경 등 천혜의 자연조건을 갖춘 관광지로, 한해 약 200만 명의 관광객이 찾는 제주의 대표적인 부속섬이다. 유채꽃 명소로도 유명하다.



전국 유채꽃 명소

부산 대저생태공원

대저생태공원은 낙동강 우안 대저수문에서부터 김해공항 램프까지의 둔치 지역으로, 구포대교부터 아래로 낙동강 하류 철새도래지(천연기념물)에 속하는 지역이다. 구포대교 아래쪽으로 조성된 유채경관단지(37만㎡)에서 매년 4월 유채꽃 축제가 열린다.

전국에서 가장 넓은 유채꽃 단지를 자랑하는 곳으로 도심과 인접해 있어 유채꽃 시즌이면 항상 인파로 붐빈다.

삼척 맹방유채꽃 마을

삼척 맹방유채꽃 마을은 7번 국도변 벚꽃 가로수길 옆으로 4.2km에 걸쳐 조성된 마을의 유채꽃밭으로 매년 유채꽃축제가 열린다. 벚꽃과 유채꽃, 바다를 한 번에 즐길 수 있는 곳이며 절정기는 4월 중순이다.

대구 팔현생태공원

대구의 숨은 유채꽃 명소다. 다른 지역보다 조금 늦은 5월이 되면 공원 전체에 노란 유채꽃이 만개한다.

충북 옥천 금강변친수공원

매년 4~5월 무렵에는 8만여㎡ 금강 둔치에 유채꽃이 만발하여 이를 보기 위해 많은 이들이 방문하고 있다. 금강과 산, 아름다운 꽃들이 어우러져 멋진 풍광을 연출해 낸다.

전남 청산도 서편제 촬영지

청산도항에서 당리 언덕길을 오르면 영화 ‘서편제’ 촬영지를 만날 수 있다. 이곳이 유독 유명한 이유는 유봉일가가 당리의 황톳길을 내려오며 진도아리랑을 부르는 장면이



08



09

05 제주 함덕서우봉해변

06 부산 대저생태공원

07 경주 첨성대의 유채꽃밭

08 삼척 맹방 유채꽃마을

09 경기 안성의 안성팜랜드



05



06



07

가장 아름다운 명장면으로 손꼽히기 때문이다. 5분 30초에 걸친 롱테이크가 촬영된 구불구불한 돌담 주변으로 노란 유채꽃이 지천이다.

경기 안성 안성팜랜드

4월에 유채꽃이 만개한다. 황소, 면양, 거위, 돼지, 당나귀 등 다양한 가축들과 함께 교감할 수 있는 체험프로그램을 진행하고 있다. 탁 트인 초원에서 온 가족이 즐길 수 있는 놀이시설과 교육시설 등이 있어 가족단위 관광객들에게 많은 인기를 받고 있는 곳이다.

경주 첨성대

경주를 대표하는 랜드마크이자 세계에서 가장 오래된 천문대다. 유적으로서 관람가치가 뛰어난 것은 물론 계절마다 다양한 꽃과 식물이 피어나 나들이를 즐기려는 관광객이 많이 찾는다. 봄이면 유채꽃이 만발한다.

건강 간식



땅콩

심심풀이 땅콩이라는 말도 있듯이 땅콩은 우리에게 친숙한 간식이다. 하지만 땅콩의 효능을 알게 된다면 더 이상 심심풀이라고 부르지는 못할 것 같다. 일부러 챙겨먹어야 할 정도로 건강에 도움 되는 간식 땅콩의 올바른 섭취법에 대해 알아보자.

심혈관 질환 예방



땅콩에는 심장을 보호한다고 알려진 레스베라트롤이라는 항산화 성분이 있다. 뿐만 아니라 불포화 지방산이 풍부해 나쁜 콜레스테롤을 청소하고 중성 지방을 감소시킨다. 미국 심장학회에서는 땅콩을 주 2회 이상 먹게 되면 심혈관 질환의 위험성을 최대 19%까지 낮출 수 있다고 발표했다.

기침과 가래 치료



한의학적으로 땅콩은 혈액을 돌구고 폐와 기관지를 윤택하게 하는 효능이 있다. 마른기침은 기본적으로 폐와 기관지가 건조해서 생기는 증상이라 약을 먹어도 잘 낫지 않고 점막을 촉촉하게 해야 멎는데 이런 작용을 하는 것이 땅콩이다. 평소 입으로 숨을 많이 쉬어서 목이 건조한 사람도 땅콩이 좋다.

노화 예방



피부 세포막을 보호하는데 필수적인 영양소가 비타민E인데 땅콩 100g에는 하루 비타민E 섭취량의 105%가 함유되어 있다. 그래서 피부의 주름과 노화를 지연시킬 뿐만 아니라 엽산이 풍부해서 뇌신경의 노화를 막고 우울증을 다스리는 효과까지 있다.

풍부한 아미노산



땅콩은 100g당 단백질 함량이 26g으로 소고기 안심과 같다. 단백질 함량도 높고 단백질이 우리 몸에 들어와서 얼마나 잘 활용될 수 있는지 나타내는 PDCAAS 점수도 0.69점으로 병아리콩이나 렌틸콩보다 높다. 특히 성장호르몬 분비를 촉진하는 아르기닌 아미노산이 풍부하기 때문에 성장기나 중년 이후 근육과 관절이 약해지는 시기에 도움되는 식품이다.



글 정세연

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

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 땅콩 섭취시 주의점

- 1 땅콩은 산패가 잘 된다는 단점이 있기 때문에 신선도를 확인하고 먹어야 한다.
- 2 곰팡이 독소인 아플라톡신B1은 강력한 발암물질로 간 독성을 일으켜 간암을 유발할 수 있다. 가열한다고 없어지지 않기 때문에 곰팡이가 생긴 땅콩이 하나라도 보인다면 먹지 말고 다 버려야 한다.
- 3 땅콩을 태우게 되면 벤조피렌이 생성될 수 있다. 그래서 볶은 땅콩보다는 삶은 땅콩이 더 안전하고 효능도 좋다.
- 4 땅콩은 알레르기가 많이 나타나는 식품으로 땅콩 알레르기가 있다면 먹지 말아야 한다.
- 5 땅콩의 속껍질에는 폴리페놀이라는 항산화 성분이 집중되어 있지만 갑상선종을 유발하는 아라키도시스 성분도 존재한다. 갑상선 질환이 있다면 속껍질은 벗겨내고 먹는 것을 추천한다.

회원사 소식

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

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



라인문화재단 공병학 회장

광주예총에 발전기금 전달

라인그룹(회장 공병학, 광주전남도회 소속) 산하 라인문화재단이 한국예술문화단체총연합회 광주시연합회(이하 광주예총)에 지역문화예술사업 지원을 위한 발전기금으로 전년도에 이어 올해도 2억원을 전달했다. 발전기금은 매년 2억원씩 5년간 총액 10억원을 지원할 계획이며, 이번 지원금을 포함해 총 4억원이 전달됐다.



중흥그룹 정창선 회장

사랑의 헌혈 캠페인 진행

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)이 2월 10일 중흥건설 본사 앞에서 임직원들이 동참하는 '사랑의 헌혈 캠페인'을 진행했다. 이번 헌혈 캠페인은 헌혈 수급난을 극복하기 위해 중흥그룹계열 중흥건설, 중흥토건 등 소속 임직원들의 자발적인 참여로 진행됐으며, 중흥그룹은 지난 2022년부터 매년 헌혈 캠페인을 진행하고 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장

광주광역시 서구에 사랑의 빵 전달

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장, 사진 왼쪽)이 2월 3일 광주광역시 서구청에 2,080만원 상당의 '사랑의 빵'을 전달했다. 이번에 기부된 빵은 서구청 내 취약계층에게 전달할 예정이다. 박재홍 회장은 "이번 나눔을 통해 어려운 이웃들에게 조금이나마 도움이 될 수 있기를 바라며 지속적인 나눔을 위해 노력하겠다"고 말했다.



(주)세종스마트개발 전성학 대표이사

‘세종 양우내안에 아스펜’ 견본주택 개관

(주)세종스마트개발(대표이사 전성학, 대전세종충남도회 소속)은 세종 합강동 22-28번지 일원에 분양하는 ‘세종 양우내안에 아스펜(아파트 698세대·오피스텔 44실)’ 견본주택을 1월 10일 대평동 270-10번지에 개관했다. 주거·행정·연구·사업 복합 국내 첫 스마트시티로 조성된다.



서현주택(주) 임동선 대표이사

‘함평 서현 수와일 리버파크’ 견본주택 개관

서현주택(주)(대표이사 임동선, 광주전남도회 소속)은 전남 함평군 기각지구 1-6BL에 분양하는 ‘함평 서현 수와일 리버파크(총 160세대)’ 견본주택을 1월 15일 함평읍 내교리 170-5번지에 개관했다. 단지 인근에 함평전통시장, 함평엑스포공원, 함평터미널 등 풍부한 인프라가 위치한다.



(주)한양건설 김현욱 대표이사

‘한양립스 에듀포레’ 견본주택 개관

(주)한양건설(대표이사 김현욱, 경기도회 소속)은 광주 광산구 하산동 269번지 일원에 분양하는 ‘한양립스 에듀포레(총 470세대)’ 견본주택을 1월 17일 광산구 송도로 8에 개관했다. 광주 지역 최초로 돌출 발코니가 도입돼 입주민이 자연을 집 안에서 즐길 수 있다는 장점을 가진다.



대한주택건설협회 회원사 1월 분양실적

총 4개 현장, 792세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
한양립스 에듀포레	(주)한양건설	광주 광산구 하산동	118	2027.11
세종 양우내안에 아스펜	(주)세종스마트개발	세종시 합강동	349	2027.3
부천 중앙하이츠 심곡 102동	배경산업개발(주)	경기 부천시 심곡동	40	2025.3
양주 영무에다움 더퍼스트	양주용암3지구지역주택조합	경기 양주시 은현면	285	2027.6

*총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회

정원주 회장, 대통령 권한대행 주재 ‘민생경제 점검 회의’ 참석

정원주 회장, 주택시장 회복 위한 세제지원, 대출규제 완화 등 적극 건의
최상목 대행, “미분양 해소 등 지방 부동산시장 회복 지원을 강화할 것”



정원주 회장은 2월 19일 서울정부청사에서 최상목 대통령 권한대행 주재로 열린 ‘민생경제 점검회의’에 참석했다. 정부가 ‘지역 건설경기 보완방안’ 대책을 발표하고, 이에 대한 업계 및 기관의 의견청취를 위해 마련한 자리다.

정부 측에서는 최상목 대통령 권한대행·국토부장관·환경부장관·해수부차관·금융위 부위원장이 참석했으며, 업계 관계

자는 정원주 회장을 비롯해 한국주택협회·대한건설협회·전문건설협회·한국리츠협회 회장이 자리했다.

정원주 회장은 이날 회의에서 “지방 준공후 미분양 물량이 급증하고 있고, 지역건설사의 경영난으로 하도급 업체의 연쇄부도가 우려되는 가운데, LH의 3,000가구 매입으로는 미분양 해소 효과가 제한적일 수밖에 없다”며, “LH 매입 물량을 내년까지



정원주 중앙회장

주택수요 진작 및 미분양 해소
특단의 대책 필요



최상목 대통령 권한대행

미분양 해소 등 지방 부동산시장
회복 지원 늘릴 것



2만가구로 늘리고 DSR 규제 완화, 미분양 취득시 취득세 중과 배제 등 특단의 수요대책이 필요하다”고 적극 주장했다.

최상목 권한대행은 “지방 건설경기 회복을 위해 지방 준공 후 미분양 아파트 매입 규모확대를 검토하겠다”고 답하며, “금융기관이 지방 주담대 취급 확대 시 인센티브를 부여하고, 시장상황을 보고 3단계 스트레스 DSR의 적용범위와 비율을 4~5월 중 결정하겠다”고 말했다.

협회는 이번 대책에서 지방 준공 후 미분양 매입 등의 시장 침체 요소를 해소해 준 것에 대해 환영 의사를 밝힌 보도자료를 배포하면서 세제, 금융 지원 등의 후속조치 보완을 추가적으로 요청했다.

협회 건의사항

1 LH 신축매입약정사업 추진 기간 및 물량 확대

- LH 준공후미분양매입 물량을 지방을 중심으로 2만호 이상으로 확대

2 미분양 해소 및 세제 지원 확대

- 미분양주택 취득자에 대하여 5년간 양도세 한시적 감면 재시행
- 다주택자 취득세 중과배제
- 지방 준공후 미분양주택 취득시 과세특례(주택수 제외) 개선

3 대출규제 완화 및 금리 인하

- 실수요자 주거안정, 주택공급 정상화를 위한 주택담보대출, 전세대출 정상화
- 지방 준공후 미분양주택 매입시 DSR 완화
- 주택담보대출 금리 인하

중앙회

‘공동주택 관리를 위한
하자책임’ 세미나 개최

협회(회장 정원주)는 2월 19일 서울 강남구 건설회관에서 하자 기획소송 해소를 위해 서울대 건설법센터에 의뢰하여 수행 중인 ‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’의 일환으로 서울대 건설법센터·(사)건설법학회·법무법인 율촌과 ‘공동주택 관리를 위한 하자책임’ 세미나를 개최했다.

서울대학교 법학전문대학원 김종보 교수의 기초발제로 시작해, 공동주택에서 하자 발생시 금전적 손해배상이 아닌 ‘보수’가 원칙이 되어야 한다는 경희대학교 법학전문대학원 주동진 교수의 ‘공동주택 하자 책임의 법리’ 주제발표가 진행됐다.

이어서, 하자담보책임 관련 사회적 비용절감을 위해 ‘공동주택 관리법’상 조정·재정 및 제도의 활성화가 필요하다는 대한건설정책연구원 홍성진 박사의 ‘공동주택 하자보수 손해배상제도의 입법개선 방안’ 등의 주제발표가 진행됐다.

서울중앙지방법원 윤혜원 판사, 법무법인 세종의 김재정 고문이 토론자로 참석해 다양한 의견을 개진했다.

중앙회

‘건설산업 안정을 위한
특단의 대책’ 세미나 참석

협회(회장 정원주)는 2월 4일 서울 여의도 국회의원회관 제2세미나실에서 열린 ‘2025년 국회에 바란다-건설산업 안정을 위한 특단의 대책 세미나’에 참석했다. 국회 국토교통위원회 전용기 의원과 한국건설관리학회가 주최하고 우리협회와 한국부동산개발협회의 후원으로 열린 행사다.

주제발표는 △민간 개발사업 활성화를 위한 부동산 정책 방향(한국부동산개발협회 이진), △주택공급 활성화를 위한 정비사업 규제 완화 방안(DL E&C 안승상), △부동산PF 부실채권 매각

활성화와 정상화를 위한 관리 방안(대한토지신탁 강병욱), △공사비 안정을 위한 실효성있는 정부 대책(한국건설관리학회 이윤홍) 순으로 진행됐다.

우리협회 김형범 정책관리본부장이 토론자로 참석해 주택산업 안정을 위해 금리인하 등의 수요회복책, 자기자본비율 위험가중치 차등적용과 상호금융권 충당금 규제 유예 등을 통한 건설사 유동성 지원책이 필요하며 기본형건축비와 표준건축비 현실화로 사업성 확보 방안 마련이 절실하다고 주장했다.

시도회

서울시회,
LH 서울지역본부와
‘신축주택 매입약정
사업설명회’ 개최

서울시회(회장 홍경선, 사진)는 LH 서울지역본부(본부장 박현근)와 1월 23일 서울 강남구 소재 LH 서울지역본부 대강당에서 서울시회 회원사 대상 신축주택매입약정 사업설명회를 개최했다.

서울시민의 주거안정과 정부의 주택공급 확대 목표를 도모하기 위해 마련된 이번 설명회는 △신축매입약정 임대주택 사업설명, △HUG 도심주택특약 보증제도 안내, △기존 주택 매입 사례설명 및 회원사별 개별상담 순으로 진행됐다.

홍경선 회장은 “고금리와 부동산 대출규제로 부동산 심리가 위축된 상황에서 LH의 신축 주택매입약정 사업은 유동성 위기를 겪는 회원사들에게 단비가 될 전망”이라고 말했다.

이번 신축주택매입약정 사업설명회는 2024년 10월 17일 서울시회와 LH 서울지역본부 간 매입약정사업 및 지역 건설사업 활성화를 위한 업무협약식의 첫 결과물이다.

중앙회

3월 11일, ‘상반기 회원사 주택사업 실무교육’ 개최

협회(회장 정원주)는 오는 3월 11일 오전 10시 서울 동작구 서울시교통문화교육원 3층 대강당에서 ‘2025년 상반기 회원사 주택사업 실무교육’을 개최한다. 이번 교육에서는 주택건설사업에

필요한 각종 제도 및 부동산 시장에 대한 분석을 다룰 예정이다. 교육은 협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr) 또는 이메일(edu@khba.or.kr)로 신청 가능하다.

교육시간		교육내용	강사
1교시	10:00~12:00	정비사업의 사업성 분석 및 자금조달	SH공사
	12:00~13:00	점심식사	
2교시	13:00~15:00	주택건설사업을 위한 세무회계와 세무리스크 관리	해인 세무법인
3교시	15:00~17:00	부동산 정책 및 시장분석	주택산업연구원

시도회

광주전남도회, 소방취약계층 소화기 전달식 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 2월 19일 대한적십자사 광주전남 지사와 광주사회복지공동모금회를 방문해 각 550대와 560대의 소화기 총 1,110대를 전달했다. 이날 기부된 2,200만원 상당의 소화기는 협회와 13개 회원사의 후원으로 마련됐다.

정기섭 회장은 “소화기 지원사업을 통해 소방취약계층이 화재 위험으로부터 안전한 주거생활을 영위하는데 도움이 되었으면 한다”며, “초유의 건설업계 위기상황에서도 정성을 모아준 회원 사께 감사드린다”고 말했다.



광주전남도회 소방취약계층 지원 참여 회원사(총 13개)

고운주택(주)	대성건설(주)	(주)리젠시빌주택
중흥그룹	(주)광신종합건설	(주)우미개발
모아건설산업(주)	(주)리채	대라주택건설(주)
골드클래스(주)	국제미소래(주)	
(주)영무건설	(주)대광건설	

시도회

경기도회, 안양시·고양특례시 주거취약계층 집수리지원사업 완료기념식 개최

경기도회(회장 지재기)는 2월 6일 안양시, 2월 13일 고양특례시의 주거취약계층 집수리사업 완료기념식을 개최했다. 이번 지원사업으로 안양시 22가구, 고양특례시 4가구의 도배, 장판 및 노후 싱크대 교체 등 주거환경 개선공사가 완료됐다.

지재기 회장은 “우리 이웃들이 보다 안전하고 쾌적한 환경에서 생활할 수 있게 되어 기쁘다”며, “앞으로도 더불어 함께하는 사회를 위해 주거취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 확대해 나가겠다”고 말했다.



시도회

인천시회, 미추홀구 화재취약계층 소화기 지원금 전달



인천시회(회장 도기봉, 사진 오른쪽)는 1월 24일 인천 미추홀구 구청장실을 방문해 화재취약계층 소화기 지원금 200만원을 전달했다. 전달식에는 도기봉 회장, 이영훈 미추홀구청장, 정동환 인천시회 사무처장 등이 참석했다. 도 회장은 “추운 겨울에 미추홀구 내에 단 한건의 화재사건도 발생하지 않기를 바라는 마음으로 초기화재 진압에 중요한 소화기 기부를 결정했다”며, “앞으로도 지역사회에 도움되는 일을 적극적으로 찾아 나서겠다”고 밝혔다.

시도회

경기도회, 평택시와 소방취약계층 지원금 전달식 개최

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽 네번째)는 2월 12일 평택시청을 방문해 평택시 관내 소방취약계층을 위한 성금 200만원을 전달했다. 전달식에는 지재기 회장, 임종철 평택 부시장, 이은상 덕천건설 대표이사, 이재빈 수양종합건설 대표이사, 차동호 태호종합건설 대표이사, 윤소연 디에이치화양개발 대표이사 등이 참석했다. 지 회장은 “날씨가 건조해 화재 위험이 높은 상황에 소방취약계층을 지원할 수 있어 기쁘며 앞으로도 사회공헌 활동을 늘려나갈 것”이라고 말했다.



시도회

대전세종충남도회, ‘인구문제 인식개선 릴레이 캠페인’ 동참



대전세종충남도회(회장 김용관, 사진)는 2월 18일 ‘인구문제 인식개선 릴레이 캠페인’에 동참했다. 보건복지부 주관의 캠페인에는 ‘아이는 행복하고, 청년은 희망을 키우며, 노인은 보람있는 대한민국이 되도록 함께하자’는 슬로건 아래 각종 단체들이 참여하고 있다. 김용관 회장은 “주택업계는 인구감소 문제와 직결된 업종으로 수도권 집중화와 지방인구 감소에 따라 지방침체가 가속화중이다”며, “인구문제에 관심을 갖고 개선될 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.

시도회

대구시회, 임원 간담회 및 부동산시장 강연 개최



대구시회(회장 조종수, 사진 앞줄 오른쪽 세번째)는 2월 5일 대영리츠건설 사옥 회의실에서 임원 간담회를 열고 송원배 자문위원(대영레테크(주) 대표이사)을 초청해 ‘부동산시장 결산과 전망’ 강연을 개최했다. 강연에서는 ‘대구 부동산시장 2024년 결산 및 2025년 시장전망’을 살펴보고, 강연 후 조종수 회장 및 시회 임원들이 대구지역 미분양주택 해소를 위한 의견을 나눴다. 조 회장은 “대구 부동산경기가 어렵지만 이를 돌파하기 위한 방안을 고민하겠다”고 말했다.

시도회

광주전남도회 정기섭회장, 광주KBC 인터뷰 출연

정기섭 광주전남도회 회장은 2월 8일 KBC광주방송의 아침 종합뉴스 프로그램인 모닝와이드의 "직격인터뷰" 코너에 출연해 최근 지역에서 이슈가 된 중심상업지역 용적을 완화와 관련해 협회에서 지속적으로 건의했던 의견을 개진하고 나섰다. 정 회장은 용적을 완화가 상업지역을 포함한 구도심 전반에 걸친 규제완화가 아닌 일부지역에만 국한된데 대해 아쉬움을 표하고 도시공간혁신을 위한 광주광역시의 새로운 비전제시를 요구했다.



협회, '모바일 하자관리 서비스' 오픈

“입주예정일 3개월 전 신청하세요”

협회(회장 정원주)는 (주)엔투엔과 업무협약을 체결하고 회원사를 위한 모바일 하자관리 서비스 플랫폼을 3월 오픈한다. 모바일 하자관리 서비스를 이용하면 모바일 앱을 통해 입주자 사전방문 절차를 주택법령에 따라 손쉽게 처리할 수 있다. 협회는 모바일 입주자 사전방문 서비스 무료제공 이외에도

입주 후 하자AS 관리서비스 플랫폼 또한 본래 사용료 대비 50% 할인된 회원가격으로 제공할 예정이다. 모바일 하자관리 서비스는 대상단지의 입주예정일 기준 3개월 이전에 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 및 서비스 홈페이지(www.miribom-khba.co.kr)에 접속해 신청할 수 있다.

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 여러분의 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
회원사업무영역 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, 살기좋은 아파트선발대회 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

주요 정책추진실적 TOP 8

01 정부, 「지역 건설경기 보완방안」 발표 (2.19)

- (주요내용) ① LH가 분양가보다 낮은 가격으로 지방 준공 후 미분양아파트(85㎡ 이하) 직접 매입(3,000호 수준), ② 지방 준공후미분양아파트 구입시 디딤돌 대출 우대금 리 신설, ③ 비아파트 PF 보증 지원 추진, ④ LH신축매입임 대 착공 시 매입금의 10%까지 추가 지급

02 대통령 권한대행 주재 민생경제 점검회의 참석

- (일시 및 장소) 2.19(수) 10:00, 정부서울청사
- (참석자)
 - (정부) 대통령 권한대행(주재)·국토부장관·환경부장관·해수부차관·금융위 부위원장
 - (관계기관 및 협회) LH사장, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회·전문건설협회·한국리츠협회 회장
 - (연구기관) 한국건설산업연구원장, 국토연구원 도시재생·정비연구센터장, 충남연구원 기획경영실장
- (협회 건의사항)
 - LH 신축매입약정사업 추진 기간 및 물량 확대
 - 미분양 해소 세제 지원 확대
 - 미분양 취득자에 대한 양도세 5년간 감면 및 취득세 종과 배제
 - 지방 준공후 미분양주택 취득시 과세특례(주택수 제외) 개선

- 대출규제 완화 및 금리 인하
 - 대출총량제 즉시 폐지 및 스트레스 DSR 3단계 시행 유예
 - 주택담보대출 금리 인하
 - 지방 준공후 미분양주택 매입시 DSR 완화

03 「건설업계 보유토지 매입 제도개선 간담회」 참석

- (일시 및 장소) 2.17(월) 15:00, 건설회관
- (참석자) 국토부 토지정책과장 등, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회·부동산개발협회 및 회원사
- (주요내용) 건설업계 보유토지 매입 제도의 개선방안에 대한 업계 의견청취 및 향후 제도 진행방향 검토

04 분양가상한제 제도개선 관련

- 국토부 발주 ‘분양가상한제 관리체계 개선 연구용역’ 관련 주택업계 의견수렴 회의 개최
 - (일시 및 장소) 2.13(목) 11:00, 주택건설회관
 - (참석자) 우리협회, 한국건설기술연구원, 대한경제연구원, 시행사
 - (논의사항) 택지기간이자 인정기간(18개월 제한사항 삭제) 및 적용금리 현실화, LH 주상복합용지 택지비 산정 방식 명확화 등

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

05 「건축법」 개정안(윤석영의원 대표발의) 관련 협회 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2.5(수) 14:00, 세종정부청사
- (참석자) 국토부 건축정책과장, 우리협회, 대한건축사협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 한국소방기술사회, 한국전기기술사회, 한국정보통신기술인협회 등
- (안건) 건축법 개정안에 대한 의견 및 실무 현장 상황 청취
 - (개정안) 건축주가 전기·소방 등 해당 분야의 전문자격을 가진자와 직접계약을 체결하거나, 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우 설계자 또는 공사감리자에게 종합조정자의 권한부여
 - (협회의견) 신중검토

06 국무조정실 주재 규제혁신 심사 관련 회의 참석

- (일시 및 장소) 2.14(금) 14:00, 정부서울청사
- (참석자) 국무조정실 규제심사국장·과장·담당 사무관, 우리협회, 한국주택협회
- (주요내용) 비규제지역 내 무순위 공급 시에도 청약홈 의무 이용, 무순위청약 횟수 제한 신설(규제지역 3회, 비규제 지역 2회) 등 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 심사 관련 협의
 - (협회의견) 비규제지역 내 무순위청약 1회 실시 후 임의 공급 허용

07 「건설산업 안정을 위한 특단의 대책」 세미나 참석

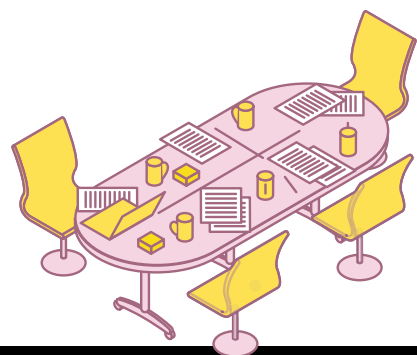
- (일시 및 장소) 2.4(화) 14:00, 국회 의원회관
- (주최) 국회의원 전용기(더불어민주당), 한국건설관리학회
- (후원) 우리협회, 한국부동산개발협회
- (발제) 이진 실장(한국부동산개발협회), 안승상 소장(DL E&C 강남사업소), 강병욱 차장(대한토지신탁), 이윤홍 계약관리위원장(한국건설관리학회)
- (토론) 박문서(서울대학교, 좌장), 한성수(국토부), 김형범(우리협회), 신주용(한국투자증권), 김승현(롯데건설), 김기두(삼성물산)

08 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지 분과위원회 참석

- (일시 및 장소) 2.20(목) 14:00, 국토발전전시관
- (참석자) 국토부 주택정비과·민간임대정책과·주택건설공급과, 분과위원장 등 민간위원(7명)
- (주요내용)
 - (보고안건) 중장기검토 과제 14건, 부대의견 과제 4건
 - (심의안건) 신설·강화 규제심사 5건, 규제개선 건의과제 6건



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



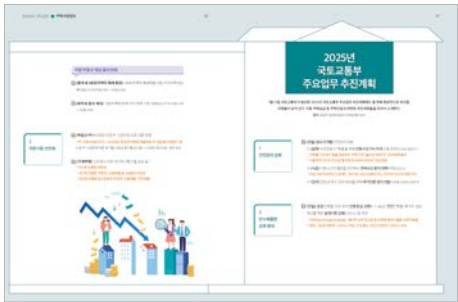
주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 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

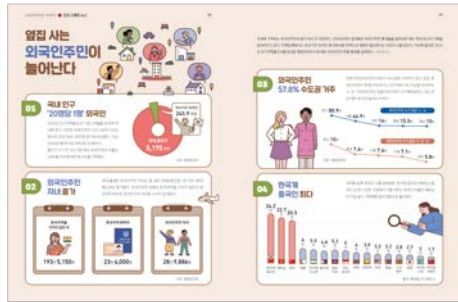
독자후기

나재현 서울 송파구



2025년 국토교통부 주요업무 추진계획을 살펴보고 올해 어떤 점을 유의하며 업무를 해야 하는지 참고할 수 있어서 좋았습니다. 특히 올해 수도권 주요사업계획을 지도에 표시해준게 한눈에 들어와서 유용한 것 같네요. 정부계획이 얼른 실현돼서 주택경기도 다시 살아나고 많은 사람들이 주거 안정을 누릴 수 있었으면 합니다.

최민유 경기 시흥시



경기도 공업단지 근처에는 외국인들이 많이 살고 있습니다. 초등학교만 해도 예전에는 찾아보기 힘들었던 다문화가정이 많은걸 보고 놀랐습니다. 국내인구의 5%가 외국인이라는데 앞으로는 외국인 비율이 30% 이상으로 늘어나지 않을까 생각됩니다. 다인종 국가로 변화하는 요즘 사회적으로도 이에 맞는 조치가 필요할 듯 합니다.

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.

- ❶ 「주택+」웹진 (plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
- ❷ '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

📌 웹진 구독신청 당첨자

홍종욱 경기 구리시_광동기업(주) | 오택진 경기 수원시_미건종합건설
 이순우 서울 강남구_(주)제일하나제3호위탁관리부동산투자회사
 박순선 서울 서초구_(주)미래디에프씨 | 김상윤 서울 송파구_(주)비원씨앤피
 박정대 강원 횡성군_(주)신안종합개발 | 서석남 강원 속초시_(주)지석디엔씨

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.



웹진 구독신청자에게는
 매월 웹진 발행소식과
 접속주소를
 문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

주택+ PLUS

2020 08 장간 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 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 훈련 프로젝트



주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)