



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 흥건 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 포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2021 12
vol. 17

만나러 갑니다
삼도주택
허상호 회장

특별 인터뷰
맹진호
대한주택건설협회
수석 부회장

입주단지탐방

미륵산 더 테라스
오투그란데

모델하우스

의왕 브루클린
하이츠 포레

YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

NAVER 주택플러스 웹진



포스트 코로나
새로운 미래를 향한 주택건설인의 도약

2021 주택건설의 날

일시: 2021. 12. 15(수) 15:00

장소: 전경련회관(FKI Tower) 컨퍼런스센터 그랜드볼룸(1층)

- 행사목적** 주택건설 분야에 기여한 유공자들의 사기 증진 및 자긍심 고취
- 주요행사** 주택건설유공자 정부포상 수여, 영상물 상영 등
- 포상대상** 주택산업 분야에 뛰어난 공로가 있는 자
주택건설산업에 종사하는 임직원 및 실무책임자
- 포상종류** 산업훈장, 산업포장, 대통령표창, 국무총리표창, 국토교통부장관표창

주 최



후 원



권두언



박재홍
대한주택건설협회 회장

2021년 주택시장 단상(斷想)

코로나19로 인해 그 어느해 보다 다사다난했던 2021년도 종착역을 향해 달려가고 있다. 올 한해 주택시장을 한 마디로 표현하자면 ‘양극화’와 ‘규제지속’으로 정리된다. 최근 몇 년간 지속되고 있는 서울·수도권과 지방지역의 양극화현상이 올해는 더욱 심화됐다.

그리고 수급불균형과 고강도 규제정책에 따른 시장왜곡으로 인해 집값·전세값 상승이 두드러졌다. 이러한 문제들은 한 해 동안 정부가 꼭 풀어야 할 현안이자 화두였다. 그리고 현재 속제로 남아있다.

우리협회는 올 한해도 주택업체들이 주택사업을 원활히 추진할 수 있도록 불합리한 규제완화와 시장친화적인 주택정책기조 유지를 위해 총력을 경주했다. 그 결과 HUG의 분양보증료율 인하, 지하안전영향평가 협의시기 개선, 용적률 특례 중첩적용 허용, 지자체의 분양가심사 매뉴얼 개선, HUG 고분양가 심사기준 개선, 도시형생활주택 건축규제 완화, 안전관리계획 추후보완조건 착공신고 허용 등의 성과를 거뒀다.

하지만 상업지역 용도용적제 개선, 주택법 통합심의 의무화, 기부채납 초과부담 완화, 임대주택 표준건축비 인상, 하자감리제도 개선, 미분양 주택 중부세 합산배제기간 연장, 주택도시기금 지원 확대 등 시급한 현안들이 산적해 있다.

주택시장의 환경은 그리 좋은 편은 아니다. 정부가 집값 안정화라는 명분하에 고강도 부동산규제대책을 고수하고 있는데다, 점진적인 금리 상승이 이어지고 있어 주택시장의 불확실성이 커지고 있는 실정이다. 실제로 지방지역의 미분양물량이 증가추세를 보이고 있어 지방주택시장 활성화를 위한 특단의 대책이 절실하다.

게다가 내년초 시행되는 중대재해법은 중견·중소주택업계에 커다란 부담으로 작용할 것으로 우려된다. 또한 주택 관련 세제·금융규제와 공공주도 주택공급확대 등 핵심 주택정책에 대한 시장친화적인 대전환이 없을 경우 주택사업여건은 올해보다 녹록치 않을 것이다.

정부의 부동산정책이 유종의 미를 거두기 위해서는 시장의 목소리에 귀를 기울이고, 민·관의 긴밀한 협력을 통해 주택공급에 숨통을 터주는 것이 시급하다. 당정은 내년 대선을 바라보는 땀집 정책이 아닌 시장친화적인 주택정책으로의 대전환에 적극 나서기를 바란다.

CONTENTS

2021년 12월호 | vol. 17

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
사진 왕규태
인쇄일 2021년 11월 26일
발행일 2021년 11월 30일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
익산 미륵산
더 테라스 오투그란데

01 **권두언**
2021년 주택시장 단상(斷想)



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
익산 미륵산 더 테라스 오투그란데

10 **이달의 모델하우스**
의왕 브루클린 하이츠 포레

SPECIAL INTERVIEW

16 **특별 인터뷰**
맹진호 대한주택건설협회 수석부회장

ENJOY STUDY

20 **해외주택시장 가이드**
건설산업 잠재력이 풍부한 ‘필리핀’
① 주택시장

26 **알쓸용어사전**
트렌드코리아 2022 용어정리

28 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
기업 리스크관리의 꽃 시나리오 플래닝

32 **이슈 토크**
지자체 분양가 갭감이 심사 개선

38 **주택사업전략**
노후주택은 새로운 주택사업 수요

40 **주택사업정보**
주택건설사업과 세금④ 부가가치세

44 **주택사업 Q&A**
① 등록사업자의 제출의무는 무엇인가요?
② 12월은 주택사업실적 제출의 달

MONTHLY INFO

48 **인포그래픽 뉴스**
은퇴 이후 희망 거주지역 및 형태는?

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

54 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

60 **fun한 여행**
눈꽃 트레킹 여행지

66 **fun한 맛**
뼈를 채우는 칼슘채소 ‘무’



OUR STORY

68 **만나러 갑니다**
삼도주택 허상호 회장

72 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
10월 회원사 분양실적(10,958세대)

76 **협회에서는 지금 ①**
김부겸 국무총리 간담회 개최
새만금개발청·공사와 업무협약 체결
2021 사랑의 연탄나눔 봉사활동
2022년 분양대행자 법정교육 실시
제91회 이사회 개최
「주택+」 대한민국 커뮤니케이션 대상 수상
모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈 외

84 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP 10

86 **알려드립니다**
회원사 혜택
영업실적·계획 제출 안내
주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내

90 **독자후기**



단지 개요

위 치	전북 익산시 금마면 동고동리 424번지
대 지 면 적	2만 9,218㎡
연 면 적	2만 2,642㎡
건 폐 율	25.06%
용 적 륜	41.58%
규 모	연립주택 12동, 부속동 1동 지하2층, 지상 3층~4층
구 성	총 134세대 (전용 84㎡, 82㎡)
설 계	(유)건축사사무소 이상건축
시행·시공	(주)제일건설

자연친화적인 힐링라이프 누리는 전원형 아파트

두 해 전 전북 익산시 금마면에 등장한 ‘미륵산 더 테라스 오투그란데(134세대)’는 자연친화적인 힐링 라이프를 누릴 수 있는 전원형 공동주택으로 손색이 없어 보인다.

전 세대에서 개별테라스를 통해 외부환경과 접할 수 있을 뿐만 아니라, 단지와 근접한 서동공원, 금마저수지, 용화산 등산로, 금마산, 미륵산 등 쾌적한 자연환경과 문화환경을 동시에 이용할 수 있다.

또한 단지 근처에 금마초교, 익산중, 익산고가 모여 있어 자녀를 둔 젊은세대부터 은퇴세대까지 다양한 연령의 주민들이 모여 산다. 익산 금마농공단지, 익산 국가 식품클러스터, 완주 테크노밸리 등의 배후주거지이기도 하며 가까운 금마면으로 나가면 하나로마트, 금마시장, 우체국, 공용버스터미널도 이용할 수 있다.

전북 최초 전 세대 테라스하우스 익산 미륵산 더 테라스 오투그란데

전북 익산의 ‘미륵산 더 테라스 오투그란데(134세대)’는 전 세대 테라스와 쾌적한 주거환경으로 입소문이 난 전원형 공동주택이다. (주)제일건설(대표 윤여웅)은 바로 옆 부지에 후속 단지(96세대)를 조성해 전북 최대 규모 테라스하우스를 만들 계획이다.

글 구선영 사진 왕규태

01 경사지에 배치된 단지 내부의 모습
02 단지와 주변의 수려한 자연환경





03



06



04



05

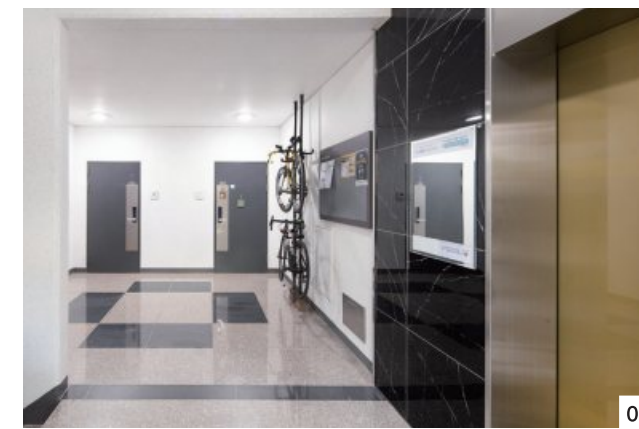
쾌적하고 개방감 좋은 리조트 분위기 물씬

산으로 둘러싸인 경사지에 조성한 미륵산 더 테라스는 전체적으로 개방감이 뛰어나다. 저층(3~4층) 주거동 12동과 부속동 1동 등 13개동에서 고르게 일조와 전망을 누릴 수 있다. 여기에 석재 느낌을 살린 멋스러운 외관까지 더해져 리조트 같은 분위기가 물씬하다.

1층 세대는 지면에서 높이 올라가 있어 프라이버시가 잘 보장된다. 또한 각 동마다 단지내 도로에서 바로 연결되는 주차장을 마련해 주차시 소요하는 시간을 대폭 단축한 점이 돋보인다. 주차장에는 엘리베이터가 설치되어 세대 내부로 빠르게 이동할 수 있으며 각 층 로비는 일반 아파트에 비해 넉넉해서 자전거, 유모차 같은 큰 용품을 보관하기에 좋다.

커뮤니티시설도 잘 구성되어 있다. 접근성이 좋은 단지 입구동에 햇살이 잘 드는 북카페와 피트니스센터, 실내골프연습장을 운영하며 경로당도 별도로 자리한다.

- 03 단지 초입의 전경
- 04 주거동 하부의 개방형 주차장
- 05 쾌적한 주차장과 엘리베이터실
- 06 2층에 커뮤니티시설을 마련한 주거동
- 07 각 층의 넓은 로비
- 08 피트니스센터
- 09 실내골프연습장



07



08



09



10



12



13

- 10 경사지형을 활용해 개방감을 살린 단지 배치
 11 1,2층 세대는 전면테라스를, 최상층 세대는 다락층과 루프탑테라스를 갖는다.
 12 놀이터 풍경. 단지 어디서나 햇살을 즐길 수 있다.
 13 단지 내 중앙공원
 14 주민들이 즐겨찾는 서동공원에서 축제가 한창이다.



14



11

단독주택과 공동주택의 장점 융합한 테라스하우스

미륵산 더 테라스의 매력은 아파트에서 선호도가 가장 높은 4베이 구조를 적용하고 개방감을 누릴 수 있는 넉넉한 전면테라스를 갖춘 점이다.

전용 84㎡ 134세대는 각 층별로 전면테라스와 포켓테라스, 옥상테라스와 다락방 등이 다양하게 구성되어 취향에 따라 선택할 수 있다. 1층과 2층 세대에는 전면테라스가 제공된다. 어떤 집은 꽃밭으로 어떤 집은 테이블을 놓고 카페로 이용하고 있다. 여름철엔 아이들의 물놀이 장소가 되기도 한다. 최상층 3층 세대에는 다락방과 테라스가 제공되는데 AV룸, 서재, 자녀공간, 캠핑공간 등으로 다채롭게 활용중이다.

세대 내부에는 서비스면적이 넓게 적용되어 다목적 펜트리공간과 다채로운 수납공간이 마련되어 있다. 또한 최신 트렌드의 인테리어 설계를 반영해 자연친화적인 환경과 도시주택의 편리성을 동시에 누리하고자 하는 수요층을 사로잡았다. 공동주택과 단독주택의 장점을 결합한 미륵산 더 테라스 곳곳에서 제일건설이 추구해온 '고객만족 제일주의' 철학이 엿보인다.

회사소개

고객만족 제일주의 (주)제일건설

전북 넘어 전국으로, 34년간 5만호 주택건설 고객만족 장인정신 담은 '오투그란데' 호평

주택 브랜드 '오투그란데'로 잘 알려진 (주)제일건설(대표 윤여웅)은 34년간 5만여호의 주택을 지은 전북의 대표기업이자 열정적인 사회공헌활동으로 귀감을 사고 있는 기업이다. 1988년 창립 이래 고객만족, 가치창조라는 기업철학을 바탕으로 건축, 주택, 토목 분야에 선진 건축기술을 적극적으로 도입하여 지역을 발전시키는 랜드마크를 건설해 왔다. 특히 윤여웅 대표는 매년 지역사회에 나눔의 기부활동을 활발히 펼치고 있을 뿐 아니라 장학사업, 주거개선사업, 각종 봉사단체들을 이끌어 주변의 이웃에 대한 사랑을 적극 실천하는 CEO로 유명하다. 훈산학원 이사장, 사회복지법인 성재원 이사장, (재)전주인재육성재단 이사장 등을 겸하고 있다.

최근 단지

- 남원 오투그란데 퍼스트 시티 (449세대)
- 남악 오투그란데 더 테라스 (144세대)
- 원곡 제일 오투그란데 (797세대)

수상 실적

- 금탑산업훈장 (2009년, 윤여웅 대표)
- 살기좋은 아파트 최우수상 외 (2007년, 2008년, 2013년)
- 한국을 빛낸 창조경영대상 (2015년, 2016년)

숲세권 신도시에 등장한 블록형 단독주택

의왕 브루클린 하이츠 포레

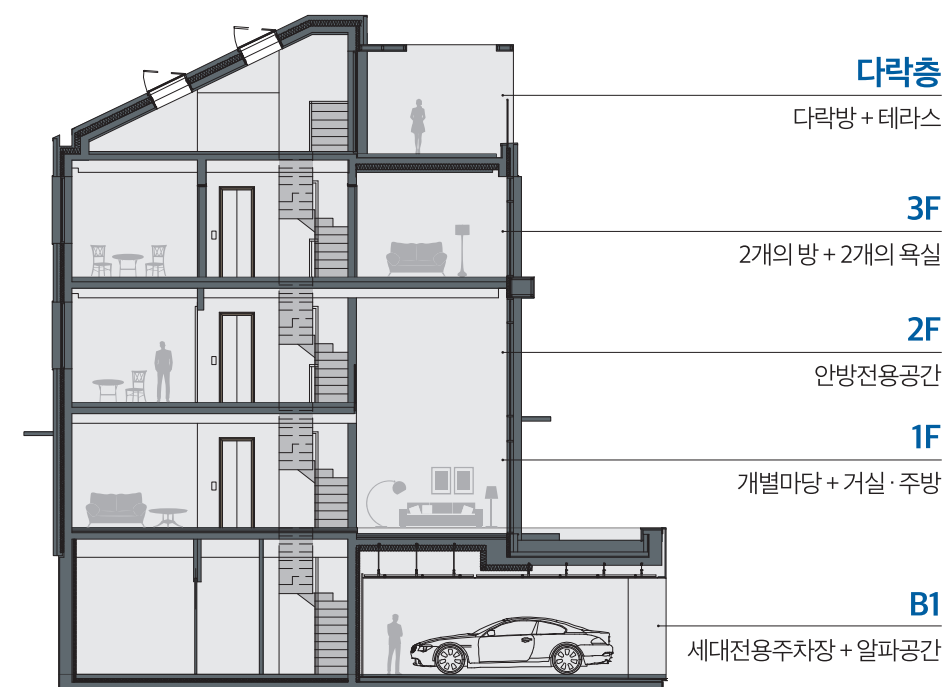
백운산과 모락산에 둘러싸인 숲세권 신도시 의왕 오매기지구

에 블록형 단독주택이 등장한다. 유진건설산업(주)(대표 이정석)이 분양하는

‘브루클린 하이츠 포레’가 그곳이다. 집안에서도 쾌적한 자연환경을 누릴 수 있도록

안과 밖의 경계를 허문 ‘알프레스코 하우스’ 설계로 주목받고 있다.

글 구성영 사진 왕규태



알프레스코(Alfresco)

하우스이란?

알프레스코는 ‘야외에서’라는 뜻으로, 집에 부속된 외부공간들을 일컫는 말이다. 의왕 브루클린 하이츠 포레에 적용한 ‘알프레스코 하우스’는 집에서도 자연과 야외활동을 경험할 수 있도록 외부공간을 확대하고 자연친화적인 실내 환경을 갖춘 주거형태를 의미한다.



3면 개방 다이닝룸

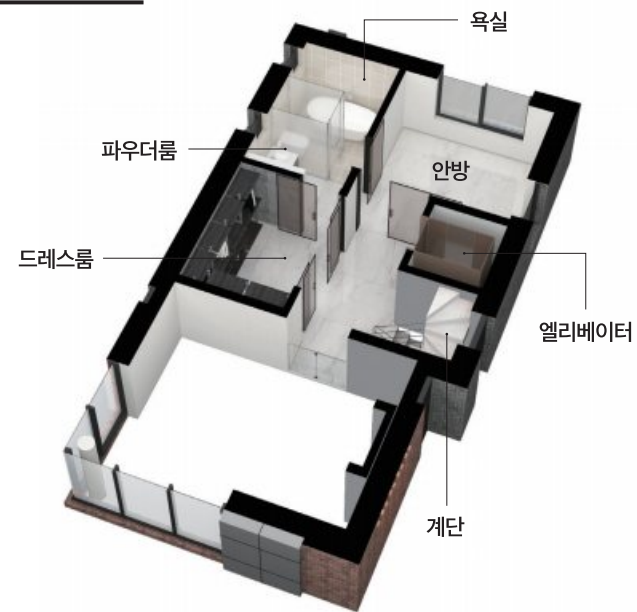
거실과 연계된 다이닝룸에서 개방감을 만끽하며 식사와 여가를 즐길 수 있다.

거실 앞으로 개별마당이 제공된다.

1F



2F



실내 엘리베이터
실내에 설치된 엘리베이터로 지하층에서 다락층까지 편리하게 이동할 수 있다. 엘리베이터 문이 열리면 바라보이는 2층 모습.

**독립된 욕실**

3층 각 방의 욕실 디자인에 차이를 두었다. 욕조가 있는가 하면 샤워부스로 꾸며진 욕실도 있다.



3F

**원룸-원배스룸 설계**

방마다 독립된 욕실을 두어 각자의 프라이버시를 존중할 수 있도록 원룸-원배스룸 설계를 도입했다.

**편리한 동선**

욕실과 침실, 드레스룸을 자유롭게 이동할 수 있도록 연결하고 있다.

**프라이빗한 2층**

2층은 부부 침실과 드레스룸, 파우더룸, 욕실 공간을 배치해 부부만을 위한 프라이빗 공간을 강화했다.

분리된 개인공간

3층은 가족실을 중심으로 양쪽에 개인공간이 배치된다. 사생활을 가질 수 있는 분리된 공간으로 구성되어 있다.

다락층(4F)



루프탑 테라스

제2의 마당처럼 활용할 수 있는 프라이빗한 테라스가 제공된다.
다락방에 간이주방을 설치했다.

실내정원과 세대전용 주차장

세대전용 주차장과 연결된 현관.
지하1층 선큰가든에 실내정원이 조성된다.

B1



B1 알파공간

지하1층에 마련된 알파 공간.
스크린골프, 홈집,
공방 등으로 활용할 수 있다.
영화관 홈씨어터를 무상으로 제공한다.

PLUS INFO

의왕 브루클린 하이츠 포레 분양정보

사업개요

위치 경기 의왕시 오전동

508번지 외 6필지

규모 블록형 단독주택 24동,
지하1층~지상4층

건축면적 1,488㎡ 연면적 7,587㎡ 대지면적 4,786㎡

용적률 81.26% 건폐율 31.11% 시행 유진여반하임(주), (주)오앤유
시공 (주)유엠건설, 유진건설산업(주)



단지 조감도



단독주택 투시도



오매기지구 개발 '속도' 낸다 미래가치가 기대되는 입지

블록형 단독주택 의왕 브루클린 하이츠가 입지하는 오매기 지구는 모락산과 백운산 사이에 위치한 숲세권 신도시로 의왕시 오전동 일원 약 30만㎡에 조성된다. 의왕백운밸리 및 장안지구 도시개발사업 완료가 가시권에 들어오면서 오매기지구 개발도 속도를 낼 전망이다. 이에 의왕시는 지난 9월 오매기지구 예정지를 건축허가제한과 토지거래 허가구역으로 지정했다.



GTX-C노선 등 풍부한 교통인프라 분양가 2,960만원대

강남과 판교를 잇는 교통인프라를 비롯해 대형 개발호재가 눈길을 끈다. 오매기 지구는 청계IC, 의왕IC에 인접해 있고 과천봉담도 시 고속도로로, 수도권 제1순환고속도로가 교차한다. 인덕원-동탄 복선전철(오전역, 의왕시청역 개통예정)과 GTX-C노선, 오전동 재개발사업 같은 대형 개발사업도 진행 중이다. 분양가는 3.3㎡ 기준 2,960만원대로 책정될 예정이다.

회사소개

아름다운 집을 짓는다 유진건설산업(주)

소규모주택에서 시작해 주상복합까지 2,000여 세대 공급 외관 디자인, 인테리어, 맞춤형 니즈로 틈새시장 선도

2011년 설립한 유진건설산업(주)(대표 오정석)은 초창기에 도시형생활주택과 연립주택 등 소규모 주택신축사업에 집중하며 쌓은 시행 노하우와 시공 기술력을 바탕으로 프리미엄 오피스텔과 주상복합 아파트, 고급빌라, 타운하우스, 블록형 단독주택 등 다채로운 주택유형을 선보여온 강소기업이다. 지금까지 40여개 프로젝트를 통해 2,000여 세대를 공급했다. 계열사로 유진여반하임(주), (주)동앤유 등이 있다.

오정석 대표는 독특한 외관 디자인과 내부 인테리어, 맞춤형 니즈를 접목한 주거서비스 상품으로 틈새시장에서 선전해 왔다. 그는 서울강서청년회의소(JC) 회장, 강서구상공회 이사 등을 역임했으며 한국부동산개발협회 최고경영인상을 수상한 바 있다.

주요사업

- 서울 등촌동 아이디어움 (오피스텔 110실)
- 서울 한강 브루클린 하이츠 (오피스텔 47실, 도시형 29세대)
- 제주 서귀포시 제이원파크 (아파트 105세대)
- 서울 대조동 유진 아이디어움 (주상복합 234세대)
- 용인 성북동 수지성복여반하임 (타운하우스 58세대)
- 의왕 브루클린 하이츠 포레 (블록형 단독주택 24세대)

대한주택건설협회
수석 부회장

맹진호

“소통과 단합만이 협회가 성장하는 길,
중앙과 지방을 잇는 교량 역할로
협회 발전을 위한 밑알이 되겠습니다”

2019년 12월 출범한 제10대 중앙회 집행부에서 수석 부회장으로 활동 중인 맹진호 (주)창보종합건설 대표를 만났다.

그는 남은 임기 동안 협회 발전의 밑알이 될 수 있도록 최선을 다하겠다고 뜻을 전했다.

진행 구선영 사진 왕규태

맹진호 수석 부회장은...

- ◆ 1993년 ~ (주)창보종합건설 대표이사
- ◆ 現 대한주택건설협회 제10대 중앙회 수석 부회장
- ◆ 대한주택건설협회 인천광역시회 7대·10대 회장,
인천시 새마을회 13·14대 회장 역임
- ◆ 대통령 표창(2013년), 산업포장(2019년),
자랑스러운 3사인상(2021년) 외 다수 수상



10대 인천광역시회장을 지낼 당시 시회 사무실 매입을 성사시킨 맹진호 수석 부회장

Q. 수석 부회장으로 활동 중인데 소감은.

박재홍 회장이 이끄는 10대 집행부에 수석 부회장으로 참여해서 활동한 지 2년이 흘렀다. 우리협회에서 10대 회장단의 활동은 남다른 의미가 있다고 생각한다.

30년이 넘는 협회 역사상 처음으로 서울·수도권이 아닌 지방에서 배출한 회장을 중심으로 그 어느 때 보다 왕성한 활동을 펼쳤으며 역대 가장 소통과 단합이 잘 되는 협회의 모습을 보여주고 있다는 점에 보람을 느낀다.

Q. 수석 부회장으로서 가장 중점을 둔 활동은.

30여년 주택사업에 몸담으며 협회 일에 참여해 온 원로이자 수석 부회장의 입장에서 회장단과 회원사를 이어주는 교량 역할을 하고자 힘썼다.

협회는 회원사의 권익보호를 위해 존재하는 단체인 만큼 그 일을 잘 하기 위해서는 화합과 단결이 우선되어야 한다고 생각한다. 10대에 들어 회원사 간 의견대립과 불협화음이 해소되고 중앙회와 전국 시도회 회원사가 단결하는 모습을 보이고 있다.

Q. 현재 협회의 위상을 평가한다면.

협회는 1985년 2월 (사)한국중소주택사업자협회로 출범해 현재 회원사가 1만여 업체에 육박할 만큼 괄목할 성장을

거둬해 왔다. 2000년대 들어서는 주택건설사업자 신규등록 등의 정부권한을 위탁받은 정부업무 수행기관으로 꾸준히 지위를 유지하며 인정받고 있다.

올해 9월에는 협회 최초로 국토교통부장관을 협회 사옥에 초청하여 정책간담회를 개최하는 등 정부당국과 적극적인 소통을 이어가고 있다. 그동안 협회가 한목소리로 현 정부에 공급위주의 주택정책 입안을 촉구해온 결과라고 생각한다.

이처럼 대내외적인 협회의 위상이 격상된 점에 모든 회원사가 무한한 자부심과 긍지를 가져도 좋을 것이다.

Q. 앞으로 협회는 어떤 활동에 힘써야 하나.

협회를 구성하는 1만여 회원사의 면면을 살펴보면 대기업 군에 속한 기업부터 영세한 기업에 이르기까지 매우 폭넓게 분포되어 있다. 급변하는 정세에 대기업군들은 스스로 격동을 이겨나갈 수 있지만 작은 기업군들은 그렇지 못한 것이 현실이다. 협회가 중·소 회원사들에 성장동력의 발판을 제공한다면 협회에 대한 애착심과 단결력이 한층 강화될 것이라고 본다.

무엇보다 협회는 회원사가 새로운 시대의 변화에 대응해 나갈 수 있도록 선진 서비스개발과 발굴에 주력하여야 한다. 대표적으로 메타버스 산업에 대비할 수 있도록 주택산



중소 회원사가 굳건히 자리할 때
협회의 위상과 공인된 단체로서의 지위가
향상될 수 있다는 점을 잊지 말았으면 한다.
어려울 때 일수록 회원사 간에 서로 소통하며
격려와 응원으로 힘을 합친다면 난관을
슬기롭게 헤쳐나갈 수 있을 것이라 믿는다.



업과 첨단IT·가상세계를 접목한 웹상 서비스 등을 개발
할 수 있을 것이다.

Q. 그동안 가장 기억에 남는 일이 있다면.

협회가 주최하는 국가유공자 노후주택 보수사업에 지난
20여년간 한해도 빠짐없이 꾸준히 참여해 온 것이 보람으
로 남아 있다. 올해까지 총 20동의 노후주택 보수공사를
마무리했다.

협회 회원사들과 함께 지역사회에 봉사하고 협력하여 거
둔 사업적 성과들도 소중한 기억이다. 7대, 10대 협회 인천

사회장을 지내는 시기에 지역사회 공헌활동을 활발히 펼
쳤다. 회원사들과 힘을 모아 구매한 1억원 상당의 인천지
역 재래상품권으로 불우이웃돕기를 하면서 재래시장 활
성화와 지역경제 발전에 도움을 주기도 했다.

또한 회원사 8곳과 함께 송도신도시 사업에 SPC(특수목
적법인)로 참여할 수 있는 기회를 직접 발로 뛰어 만들었
던 것도 큰 보람이었다. 당시 SPC 참여 회원사들이 30억
원 상당의 송도복합문화시설을 인천시에 기증하여 지역
기업과 지역사회의 상생을 도모하는데 앞장섰을 뿐만 아
니라 우리협회 인천시회 사무실을 마련하는 데도 보탬을
주었다.

우리 주택사업자들은 기업이익의 사회환원을 당연하게
생각하고 성심껏 봉사해야 하며 협회 차원의 사회공헌활
동도 더욱 확대해 나가야 한다고 강조하고 싶다.

Q. 주택업계 원로로서 당부하고 싶은 말은.

1997년 IMF와 2008년 금융위기를 겪으면서도 곳곳이 주
택사업을 영위해 온 과정에서 느낀 바가 있다. 포기하지 않
는 최선의 노력과 끊임없는 자기계발만이 어려운 시장환
경을 극복하고 열매를 수확할 수 있는 성공의 열쇠라는 점
을 기억했으면 한다.



01 인천건설관련 단체연합회 건설인의 밤에 참석한 모습



02



03



04

02 맹진호 수석 부회장은 인천지역 회원사와 공동사업을 해서 얻은 수익금 일부로 송도복합문화시설을 건립해 인천시에 기부했다.

03 연탄나눔 봉사활동에 참석한 모습 04 30여년 주택사업에 몸담아 온 맹 수석 부회장은 산업포장을 비롯해 각종 상을 수상했다.

건설업 가운데 특히 주택사업은 여간 어려운 분야가 아니
다. 정권이 바뀔 때마다 부동산정책도 바뀌고 국내외 경제
와 실물경기에도 영향을 받는다. 또한 금융정책에 따른 변
화가 무쌍하여 도산과 실패를 거듭하는 산업이기도 하다.
비록 (주)창보종합건설이 큰 회사는 아니지만 포기하지
않고 노력에 노력을 거듭한 뜻심이 오늘의 (주)창보종합
건설을 우직하게 지켜낸 비법이지 않나 싶다.

Q. 정부의 부동산 및 주택정책에 바라는 점은.

현 정부는 노무현정부의 부동산정책 실패를 답습하지 않
겠다고 공언했지만 지금의 주택시장은 MZ세대의 '영끌'
이란 신조어가 유행할 만큼 과열과 혼탁을 금치 못하고 있
는 실정이다.

주택정책은 시장의 순리에 맞는 정책, 즉 주택공급으로 풀
어야 한다고 생각한다. 대출규제로 인해 현금을 가진 부자
들만 주택을 소유하는 불공평, 불평등 부동산정책은 수정
되어야 할 것이다. 정부는 더 늦기 전에 시장원리에 순응
하는 정책의 전환을 통해 실수요자들의 내집마련 활로를
 열어주어야 할 것이다.

Q. 남은 부회장 임기동안 활동계획과 각오는.

남은 1년의 임기 동안 정부가 현실적인 주택공급정책을 펼
칠 수 있도록 부단하게 요구사항을 건의해 나갈 것이다. 외
부의 전문가를 활용하여 협회가 당면한 여러 과제를 현실
에 맞게 건의하는 것도 필요하다고 생각한다.

Q. 협회 회원사에 하고 싶은 말이 있다면.

모든 회원사가 소통에 주력할 것을 주문하고 싶다. 현재 미
국과 중국을 비롯한 세계 주요국들의 주택시장 버블 경고
가 잇따르고 있으며 미연준의 테이퍼링을 시작으로 내년
7월경이면 금리상승이 예견되고 있다. 이에 따라 국내 주
택시장도 어려운 격변기를 맞이할 것으로 보인다.
중소 회원사가 굳건히 자리할 때 협회의 위상과 공인된
단체로서의 지위가 향상될 수 있다는 점을 잊지 말았으
면 한다. 어려울 때 일수록 회원사 간에 서로 소통하며 격
려와 응원으로 힘을 합친다면 난관을 슬기롭게 헤쳐나갈
수 있을 것이라 믿는다. 회원사 여러분들의 많은 협조와
응원을 바란다.



05 육군3사관학교
출신인 맹 부회장은
얼마전 '자랑스러운
3사인상'을 수상하는
영예를 안았다.

05



글 번서경
주택산업연구원 연구위원

세금제도 개혁, 인프라건설 확대 추진 등
아시아 주요국으로 변모 노력

필리핀을 가다

1 주택시장



다양한 건설사업이 추진 중인 필리핀은 풍부한 잠재력을 가진 나라다. 그러나 세제개혁과 현지 대형건설사와의 경쟁, 외국인 토지소유 제한 등의 이슈가 있어 시장진출시 주의가 필요하다.

정부의 인프라 확대 정책 영향

5년간 6%대 성장률 유지

필리핀 경제는 정부의 인프라 확대 정책에 따라 최근 5년간 6%대의 성장률을 기록하며 매우 높은 성장세를 보였다. 해외노동자의 해외송금(OFW, Overseas Filipino Workers)과 BPO(Business Process Outsourcing)산업, 그리고 관광 산업을 기반으로 한 민간소비의 활성화도 성장을 견인하고 있다.

공공 인프라 지출비중 증대로

2021년 건설시장 규모 커져

특히 2016년 6월에 출범한 두테르테 정부는 필리핀 경제발전의 최대 장애요 소로 꼽히는 열악한 인프라를 개선하기 위해 2017년 주요 국정과제 중 하나로 ‘Build, Build, Build’를 발표하면서 2022년까지 ‘인프라 황금기(Golden Age of Infrastructure)’를 만들겠다고 선언한 바 있다. 지금까지 필리핀 역사상 가장 높은 수준으로 인프라에 예산을 할당하였으며, 철도·도로·공항·항만·교량 등 인프라 확충에 많은 관심을 쏟고 있다.

그러나 코로나19로 인해 토목공사 진행에 차질이 생기면서 2020년 건설시장규모가 전년(494억 달러) 대비 5% 감소(470억 달러)했다. 이에, 두테르테 대통령은 2021년 정부 예산 총 937억 달러 중 약 30%에 해당하는 275억 달러를 BBB 프로그램에 배정하면서 시장 정상화를 꾀했다. 이러한 영향으로 2021년 건설시장 규모는 전년대비 10% 증가한 516억 달러로 예상된다.

필리핀 주요 경제지표

구분	2016	2017	2018	2019	2020
GDP 성장률(%)	7.2	6.9	6.3	6.0	-9.6
1인당 명목 GDP(\$)	3,110	3,150	3,280	3,510	3,330
실업률(%)	5.5	5.7	5.3	5.1	10.4
수출액(백만\$)	57,406.07	68,712.71	69,307.44	70,334.01	63,766.79
수입액(백만\$)	89,435.04	101,900.58	119,329.67	112,908.64	85,606.73

자료 : World Bank, IMF

두테르테 정부의 종합세제개혁안		
구분	법안	내용
Package 1	TRAIN - The Tax Reform for Acceleration and Inclusion	특별소비세 개정방안
Package 1B	Tax Amnesty	신용불량자에게 장기미납 세금 납부 기회제공(조세사면)
Package 1C	Motor Vehicle Users Charge	자동차사용세
Package 2	Corporate Income Tax &Incentives	법인세 완화 및 인센티브 제공
Package 2+	Sin Taxes & Mining Taxes	담배, 주류세 및 광산세 개혁
Package 3	Real Property Valuation	부동산 가치 기준 확립(부동산 감정평가)
Package 4	Passive Income and Financial Taxes	불로소득, 경제, 거래에 대한 세제개혁(금융과세)

자료 : 필리핀 재정부(Department of Finance)

필리핀 ‘종합세제개혁’ 추진에 따른

현지 기업들의 철저한 대비 필요

필리핀의 주요 국정과제 ‘Build, Build, Build’와 함께 두테르테 정부가 적극적으로 추진하는 정책은 빈곤퇴치와 대규모의 사회인프라 확충을 위한 세제개혁이다. 종합세제개혁안(CTRP, Comprehensive Tax Reform Program)은 총 4차 세제개혁 패키지로 구성된다. 두테르테 정부는 2017년 12월 세제개혁프로그램의 첫 단계로 세금개혁 TRAIN법을 발표했으며 2018년 1월부터 시행했다. 세금개혁은 불평등한 기존의 조세제도를 개선하고 조세제도의 효율성을 높이기 위해 추진됐으며 개인 소득세 감면, 유류세 증세, 담배소비세 인상, 설탕세 신설, 자동차 소비세 인상, 석탄 및 기타 광물 소비세 인상, 부가가치세 확대, 재산세 및 증여세 간소화, 미용을 위한 성형수술에 대한 세금 부과 등의 내용을 담고 있다.

지난 2021년 3월에는 2차 세제개혁법안(CREATE법, Corporate Recovery and Tax Incentive for Enterprises)에 대한 대통령 서명이 있었다. CREATE법은 법인세율 인하와 조세 인센티브 관리제도의 합리화, 조세 인센티브 면제혜택 축소를 주요 골자로 하고 있다. 이는 현지에서 사업을 하는 외국법인과 밀접한 관련이 있으므로 보다 세밀하게 살펴볼 필요가 있다.

1) 법인세율 인하

법인세율은 기존 30%에서 25%로 인하하며, 자산규모

에 따라 법인세를 차등 적용한다. 적용대상은 국내법인, 외국법인, 국외 거주 외국인 법인을 포함하며, 2020년 7월 1일자로 소급적용 된다.

2) 소득세 면제기간(ITH, Income Tax Holiday)

무기한의 세제혜택을 부여하던 기존 세제 인센티브 체제에 변화를 주어 기업의 소재지·성격 등에 따라 세제혜택기간을 설정하고 소득세 면제기간(ITH)을 규정했다. 그동안 별도의 만료기한 명시 없이 느슨한 운영으로 비판받아왔던 경제자유구역 소재 기업들에 대한 세제혜택 부여 기한을 규정한 것이다.

그동안 4~8년간 법인세 면제 후 총소득의 5% 법인세 납부 혜택을 무기한 누릴 수 있었다. 새로운 법에서 혜택기간을 정하고 있는 점과 비록 법인세가 인하됐으나 여타

법인세 인하내용	
구분	내용
총 자산 1억 페소(약 206만 달러) 이상 사업체	• 기존 30%에서 25%로 인하
총 자산 1억 페소(약 206만 달러) 이하 사업체	• 과세금액 500만 페소(약 103만 달러) 이상은 25% • 과세금액 500만 페소(약 103만 달러) 이하는 20%
최소법인세(Minimum CTI)	• 기존 2%에서 1%로 인하

자료 : KOTRA, 필리핀마닐라무역관 자료

소득세 면제기간(ITH, Income Tax Holiday) 규정	
구분	내용
수출기업	최대 17년(기업에 따라 4~7년 + 10년 특별법인세*)
주요 내수기업** (domestic market enterprise classified as critical)	최대 17년(기업에 따라 4~7년 + 10년 특별법인세)
일반 내수기업 (domestic market enterprise not classified as critical)	최대 12년(기업에 따라 4~7년 + 10년 특별법인세)
교외 이전(수도권, 메트로마닐라 지역 외) 기업, 자연재해 복구지역 또는 분쟁지역(armed conflict) 진출기업	소득세 면제기간 3년 추가 부여

자료 : KOTRA, 필리핀마닐라무역관 자료

주 * 총소득의 5%만 납부하는 특별법인세 혹은 세제 공제혜택 중 택일 가능

** 해당기업구분은 추후 필리핀 국가경제개발청(NEDA)에서 발표 예정

동남아국가 대비 높다는 점은 필리핀으로 사업을 진출하고자 하는 기업에게 제한요인이 될 수 있을 것으로 본다.

투자유치기관에 따라

상이한 투자인센티브 제공

필리핀의 경우 투자유치기관 등록을 통해 투자유치기관 별로 제공하는 인센티브를 받을 수 있다. 현재 19개의 투자유치기관이 있으며 그 중 경제자유구역청(Philippine Economic Zone Authority, PEZA)과 투자청(Board of Investments, BOI)이 전국을 관할하는 대표 기관이다. 특정 경제특구를 기반으로 하는 수빅만경제자유구역청(SBMA), 클락개발공사(CDC)와 함께 4대 투자유치기관으로 꼽히고 있다.

이들 투자유치기관은 모두 자체적으로 신청기업의 투자건을 심사하고 해당기업을 등록, 관리, 인센티브를 지원



하는 업무를 수행한다. 투자유치기관은 등록 기업에 대한 유사한 인센티브를 부여하고 있는데 주요 투자인센티브는 조세 감면 위주로 이루어지고 있다. 토지권리확보에 있어서 원칙적으로 외국인의 토지 소유는 허용되지 않는다. 필리핀인 60% 이상, 외국인이

주요 투자유치기관별 주요 인센티브				
구분	경제자유구역청 (PEZA)	투자청 (BOI)	클락개발공사 (CDC)	수빅만관리청 (SBMA)
외국인 토지장기임대	• 외국인투자기업 토지 장기임대 허용 최장 75년(50년 + 25년 연장). 단, 사유지에 한함		• 외국인투자기업 토지 장기임대 허용 최장 75년(50년 + 25년 연장)	
외국인 소유	• 외국인 소유 제한(40%이하)		• 100% 외국인 소유 가능	
소득세 면제(ITH)	• 4~6년(업종에 따라 일부 상이) • 최장 8년 가능	• 3~6년(업종에 따라 일부 상이) • 최장 8년 가능	• 소득세 면제기간(ITH) 없음 • ITH 적용 위해 BOI에 별도 등록 필요	
법인세	• 소득세 면제기간(ITH) 만료시 총소득(Gross Income)의 5% 납부		• 총소득(Gross Income)의 5% 납부	

40% 이하의 지분을 보유한 법인을 설립하여 법인 명의로만 토지 소유가 가능하다. 단 특별경제구역의 경우 100% 외국인 소유가 가능하다.

외국인 토지장기임대에 있어서 국유지는 필리핀법인에 한해 최장 50년까지 임대 가능하고 사유지는 최장 75년까지 임대 가능하다. 특별경제구역에 입주하는 경우도 최장 75년까지 임대 가능하다.

경제자유구역 내 사업에 주목해야

‘뉴 클락 시티’ 개발사업 눈길

경제자유구역 내 사업에 관심을 가질 필요가 있다. 토지 소유, 세금, 사업절차 간소화 등의 측면에서 경제자유구역 외 지역에서의 사업은 추진에 어려움이 예상되기 때문이다.

현재 필리핀은 정부주도 프로젝트와 민간투자가 활성화 되면서 대규모 개발사업들이 진행되고 있다. 필리핀

에 진출하고자 하는 경우 관심있게 살펴볼 만한 사업으로 ‘뉴 클락 시티’ 개발사업을 꼽을 수 있다.

두테르테 정부에서 적극적으로 추진하고 있는 ‘뉴 클락 시티’는 수도 마닐라의 과밀화를 해소하기 위한 신도시 계획이다.

분당신도시의 6배 규모(9,450ha)에 달하며, 112만 명의 주민과 80만 명의 직원이 상주하는 친환경 주거단지를 조성하고 필리핀 최초의 스마트 시티를 건설하고자 한다.

기지전환개발청(Base Conversion Development Authority, BCDA)이 사업을 시행하며, 2016년 4월에 착공하여 1단계부터 5단계까지 단계별로 추진할 계획으로 1단계는 2022년 완공하고 최종적으로 2065년 완공을 목표로 하는 장기 프로젝트이다.

따라서 필리핀으로 사업을 진출하고자 한다면 뉴 클락 시티에서 확보 가능한 토지를 확인해 봐야 한다.

뉴 클락 시티 개발계획

구분	사업개요
지도	 
시행주체	기지전환개발청(Base Conversion Development Authority, BCDA)
사업위치	클락특별경제구역 내, Clark Freeport Zone 북측으로 20km 이내
사업기간	1단계 사업기간 2017~2022년, 최종준공 2065년
면적	9,450ha
내용	- 필리핀 최초 스마트시티 건설 및 수도 마닐라의 과밀화 해소를 위한 신도시 계획 - 주거, 상업, 정보기술개발 등이 총 망라된 현대적 도시건설을 목표로 주민, 근로자, 기업을 위한 친환경적이고 지속가능한 스마트도시 추진



한눈에 보는 필리핀



구분	내용
면적	• 30만㎢
인구현황	• 1억 1,088만명
수도	• 메트로 마닐라(Metro Manila)
국내총생산(GDP)	• 3,622억 달러
민족(인종)	• 말레이계가 주, 네그리토/인도네시아/중국/메스티조/모로 등 여러 종족 간 혼혈
언어	• 필리핀어(타갈로그어), 영어(공용어), 지방 토착언어
기후	• 고온 다습 아열대성 기후, 건기(11~5월)와 우기(6~10월)로 구분
주요 개발계획	- New Clark City - 면적 총 9,450ha(1단계 288ha) - 1단계 사업기간 2017~2022년, 최종준공 2040~2050년 - Clark Global City - 면적 총 177ha - 사업기간 2017~2028년
주요 투자유치기관	- 경제자유구역청(Philippine Economic Zone Authority, PEZA) - 투자청(Board of Investments, BOI) - 수빅만경제자유구역청(SBMA) - 클락개발공사(CDC)
토지확보	- 국유지: 내국법인에 한함. 최장 50년 임대가능. 단, 특별경제구역은 최장 75년까지 임대가능 - 사유지: 외국인, 외국법인도 임대가능. 최장 75년



새해 트렌드가 앞다투어 발표되는 시기다.

서울대 소비트렌드 분석센터의 '트렌드코리아 2022' 10가지 트렌드 용어를 만나보자.

정리 계원석

트렌드코리아 2022 용어정리

Q TIGER OR CAT

서울대 소비트렌드 분석센터는 2022년을 대표하는 10가지 단어를 발표했다. '나노 사회, 머니러시, 득템력, 러스틱 라이프, 헬시플레저, 엑스틴 이즈 백, 바른생활 루틴이, 실재감테크, 라이크커머스, 내러티브 자본' 등이다. 10가지 단어의 영문표현 앞자리를 모으면 'TIGER OR CAT'이 된다. '급변하는 사회에 맞게 발전한다면 호랑이가 될 것이고 안주한다면 고양이'가 될 것'이라는 의미를 담고 있다.

TIGER

Transition into a 'Nano Society' 나노사회

나노사회는 극소단위로 파편화된 사회로 쪼개지고 뭉치는 성질이 있으며 사회적 갈등을 증폭시키는 경향을 보임

Incoming Money Rush 머니러시

골드러시에 빗대어 수입을 다변화하고 극대화하고자 하는 노력

Gotcha Power 득템력

경제적 지불 능력만으로 얻을 수 없는, 희소한 상품을 얻을 수 있는 능력

Escaping the Concrete Jungle - 'Rustic Life' 러스틱 라이프

자연과 시골의 매력을 즐기면서도 도시 생활에 여유와 편안함을 부여하는 시골형 라이프 스타일

Revelers in Health - 'Healthy Pleasure' 헬시플레저

건강과 다이어트를 위해 고통을 감수하지 않고 건강관리도 즐겨워야 한다는 트렌드

OR

Opening the X-Files on the 'X-teen' Generation 엑스틴 이즈 백

기성세대보다 풍요로운 10대를 보낸 새로운 40대는 개인주의적 성향을 가지며 자신의 10대 자녀와 비슷한 라이프스타일을 공유

Routinize Yourself 바른생활 루틴이

스스로 바른생활을 추구하며 루틴을 지키려고 노력한다는 의미로 치열한 경쟁 사회에서 미세행복을 추구하는 경향

CAT

Connecting Together through Extended Presence 실재감테크

가상공간을 창조하고 그 안에서 다양한 감각과 자극을 제공하는 기술

Actualizing Consumer Power - 'Like Commerce' 라이크커머스

크리에이터가 팔로워의 '좋아요, Like'를 기반으로 수요를 확보한 후 제조와 유통을 위탁운영하는 현상

Tell Me Your Narrative 내러티브 자본

브랜딩이나 정치에서도 자기만의 서사를 내놓을 때 강력한 힘을 가진다. Narrative가 가진 힘을 뜻하는 단어.

기업 리스크관리의 꽃 시나리오 플래닝

최근 주택산업에 불어닥치고 있는 리스크와 불확실성에 어떻게 제대로 대응할 수 있을까?
이 물음에 대한 해답 중 하나가 ‘시나리오 플래닝(Scenario Planning)’이다.



글 김경희
본태C&D 대표

Scenario
Planning

미래에 발생할 수 있는 모든 가능성, ‘시나리오 플래닝’

시나리오오는 영화를 만들기 위해 쓴 각본을 말하지만, 시나리오 플래닝(Scenario Planning)에서의 시나리오는 미래에서 발생할 수 있는 모든 가능성과 상황 그 자체를 의미한다.

시나리오 플래닝은 논리적이고 전략적인 사고를 통해 미래에 일어날 수 있는 상황들을 여러 가지 시나리오로 풀어놓고 각각의 시나리오에 대한 대응책을 미리 마련한 다음, 그 가운데 특정한 시나리오가 현실화했을 때 준비된 대응책을 실행하는 전략경영기법이자 위기관리 도구의 하나다.

일반적으로 미래를 대비하기 위한 대책수립은 과거에 일어난 일들과 데이터를 바탕으로 회귀분석적인 어프로치를 통해 만들곤 한다. 하지만 미래는 ‘뷰카’적이다. 뷰카(VUCA)는 변동성(Volatile), 불확실성(Uncertainty), 복잡성(Complexity), 모호성(Ambiguity)의 앞글자를 붙여서 만든 단어다.

우리는 지금 ‘뷰카’의 시대에 살고 있기 때문에 과거에 일어난 일과 데이터만으로 모든 것을 예측하고 대책을 만드는 것은 한계가 있다. 미래의 불확실성을 그대로 인정하는 것이 시나리오 플래닝의 출발이다.

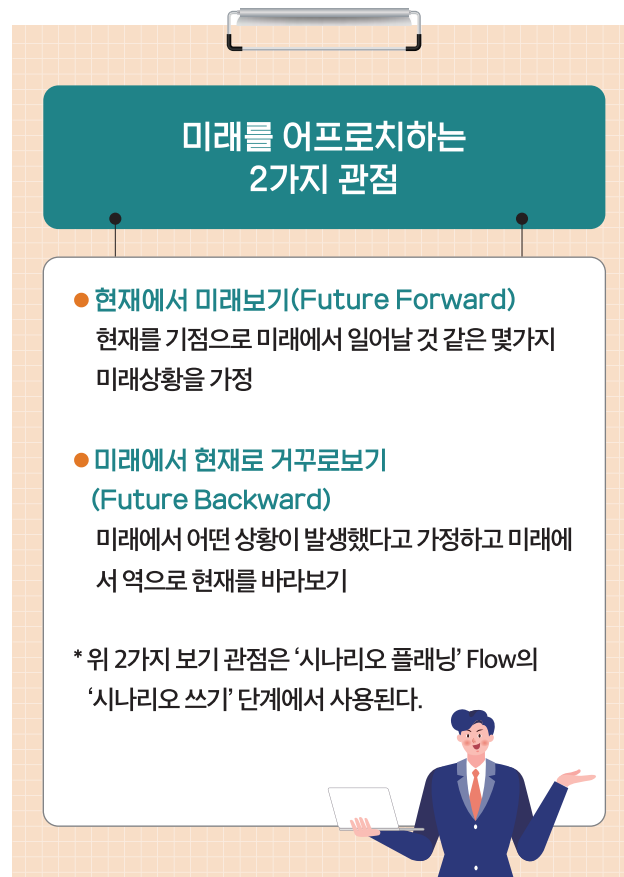
미래 상황에 대한 ‘핵심 질문(Focal Question)’하기

예시

- 1 연말에 수주가 작년 대비 반토막이 날 수 있다
- 2 현장 준공 시 원가투입이 계약금액을 초과할 것이다.
- 3 사업부지 확보가 계획보다 미달되어 차년도 사업계획에 차질이 날 것이다.

→ 미래에 발생할 수 있는 ‘핵심 이슈’ 또는 ‘가상 결과’를 설정해서 이와 같은 상황이 되지 않으려면 어떻게 해야 할 것인지에 대한 시나리오를 만든다.





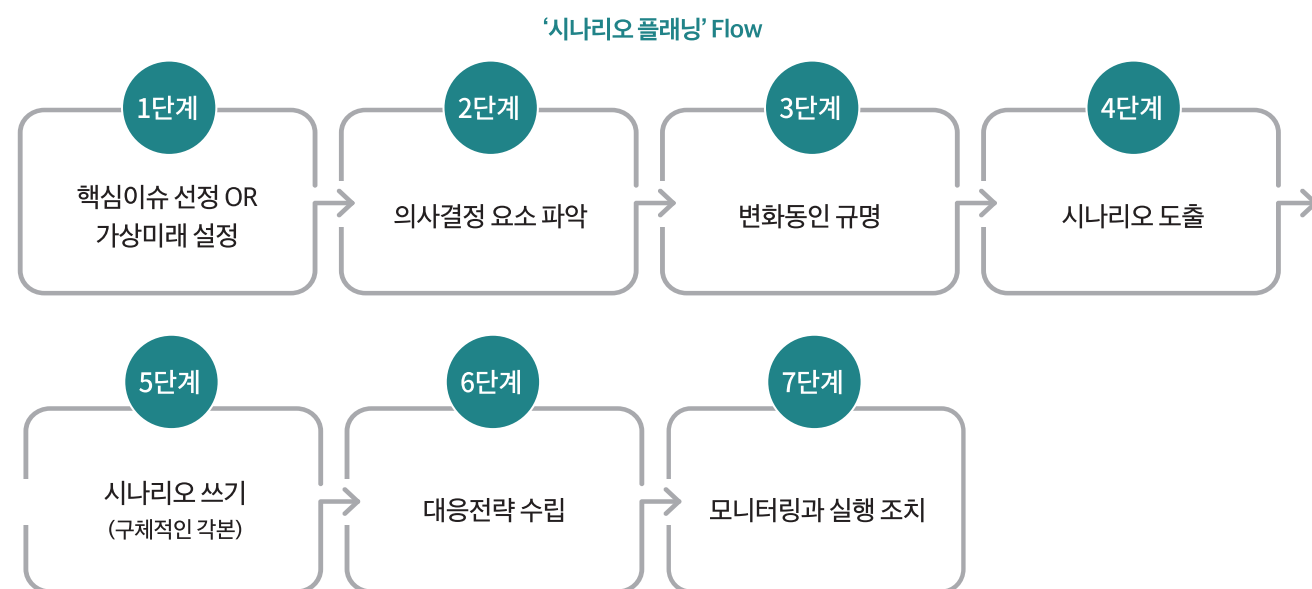
‘시나리오 플래닝’의

핵심 포인트

필자의 경험으로 볼 때, ‘Future Backward’ 어프로치를 통해 시나리오 플래닝을 수립했을 때 성공확률이 훨씬 높다. 미래가 확정된 것으로 가정하고 역으로 오면서 행동할 목록들을 찾아내어 준비하면 실행력이 더욱 강화된다.

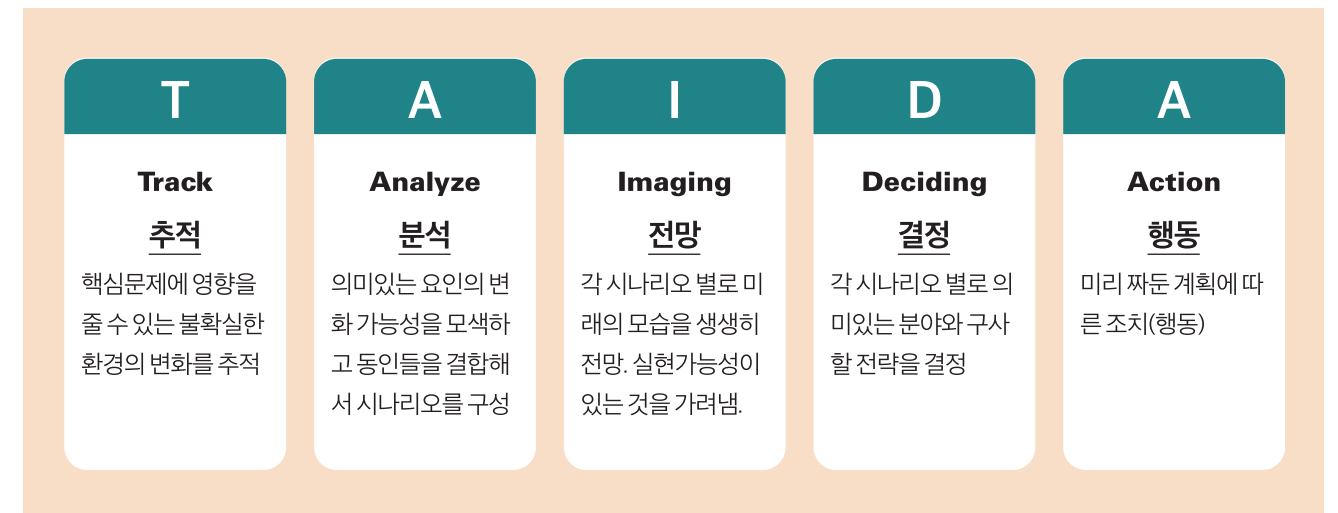
시나리오는 보통 3가지로 가정한다. ❶ Best시나리오(최상의 결과 예상) ❷ Normal 또는 Most likely시나리오(현재 판단으로 달성 가능한 결과 예상) ❸ Worst시나리오(최악의 결과 예상)로 나뉜다.

CEO를 비롯한 경영자는 ❸ Worst시나리오를 점검하고 중간 과정을 트래킹해야 한다. 최악의 시나리오를 관리하면 캐쉬 플로우(Cash Flow)가 최악이 되는 것을 막을 수 있을 뿐만 아니라 리스크 헤징 측면에서도 매우 유리하다. 미리 써둔 시나리오를 갖고 어떤 미래가 펼쳐질지 예의 주시하는 모니터링을 하다가 유의미한 징후를 포착하면 시나리오 실행의 방아쇠를 당겨야 한다.



※ 용어 설명 의사결정 요소 : 내부가 아닌 통제할 수 없는 외부에 관련된 요소
변화동인(Change Driver) : 영향을 미치는 환경 변수

‘시나리오 플래닝’을 위한 숙고 방법(TAIDA 사고법)



출처 : 시나리오 플래닝, 마츠 린드그렌, 한스 반드홀드

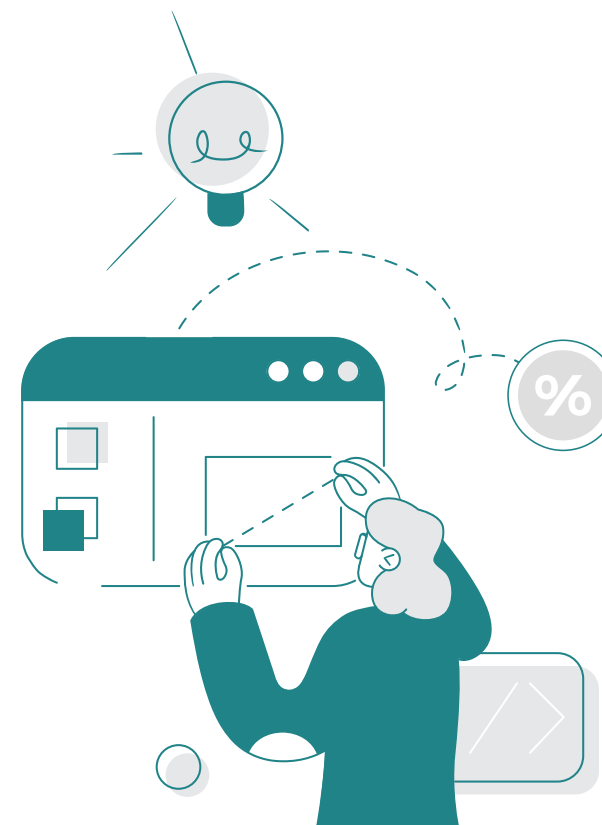
‘시나리오 플래닝’을 통해

얻을 수 있는 것들

시나리오 플래닝을 쓰게 되면 드라마 각본을 쓰듯 미래의 불확실성을 소설처럼 묘사하게 되므로 시나리오가 의미 있는 바를 임직원들에게 쉽게 이해시킬 수 있다.

만약 상당히 위협이 되는 시나리오라면 임직원들에게 경각심을 일깨워 한 곳으로 역량을 집결하게 하는 효과도 있다. 또한 시나리오 플래닝은 미래 환경변화의 불확실성이 야기하는 ‘위험의 간과’와 ‘기회의 상실’에 대비할 수 있게 해준다.

필자가 D사에서 원가혁신팀장으로 근무할 때 실제 시나리오 플래닝을 적용한 경험이 있다. 일반적인 공사비 계산법에 따라 아파트의 평당공사비와 연면적을 곱한 전체 공사비를 Normal시나리오 원가로 잡고, 목표원가(매출액-목표이익)를 전략적으로 정해서 Best시나리오 원가를 만들었다. 또, 각종 제도변화와 리스크를 감안하여 Worst시나리오 원가도 만들었다. 이 3가지 종류의 시나리오 원가를 관리하도록 한 것이 ‘시나리오 원가율’이다. 이 제도는 경영성과 창출에 많은 기여를 했다.



분양가격 감감이 심사 개선 지자체 임의 삭감 못한다

지자체와 사업주체 간 분쟁의 원인으로 지목받아온 분양가 심사항목과 심사방식이 개선된다.
이번 분양가 심사 개선 매뉴얼은 그동안 협회가 정부에 지속적으로 건의하고 협의하여 이뤄낸 성과다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장



지자체 재량권 남용으로 분양 지연되고 조합사업 소요비용 분양가에 포함 안되기도 정부, 협회 건의 반영해 분양가심사 개선

정부가 분양가심사의 예측 가능성을 제고함으로써 민간의 안정적 주택공급기반 마련을 위한 지원에 나섰다. 지자체마다 조정기준이 상이해서 들쭉날쭉했던 분양가 가산비 심사 항목을 구체화하고 권장 조정기준을 제시해서 지자체의 과도한 재량권을 축소하는 분양가심사 개선안을 마련한 것이다. 그동안 지자체마다 가산비 항목과 심사방식이 달라 지자체와 사업주체 간 분쟁으로 이어지고 분양 지연이 속출함에 따라, 협회는 지자체가 재량권을 남용하여 분양가격을 과도하게 삭감하지 못하게 해달라는 건의를 지속해 왔다. 이번 분양가심사 개선은 그동안의 협회 건의를 정부가 반영하여 지속적인 업무협의를 거쳐 이루어낸 성과다. 사실 주택업계뿐만 아니라 분양가를 심사하는 지자체에서도

분양가 산정방식 개선에 대한 요구가 끊이지 않았다. 주택업계는 지자체가 임의로 가산항목을 아예 인정하지 않거나 과도하게 삭감하는 재량권 남용을 지적해 왔으며, 지자체는 지 지부진한 조합사업을 정상화할 수 있도록 조합운영비, 이주촉진비 등 실질적인 소요비용을 분양가로 인정할 수 있는 구체적 평가기준을 마련해 달라고 요구했다.

택지비 심사방식 합리적으로 개선 지역특성 감안, 민간택지 보정기준 구체화 택지조성비에 '조합사업비' 반영하기로

이번 분양가상한제 심사 매뉴얼 개선 내용을 살펴보면, 세부 항목별로 합리적 심사기준을 제시하는 한편 지역 특성을 감안하는 분양가심사에 중점을 두고 있다. 우선 분양가격에서 높은 비중을 차지하는 택지비의 불합리한

심사방식을 개선했다. 예를 들면 사업주체가 토지사용시기에 앞선 조기 분양을 위해 택지계약서상 납부시한보다 먼저 택지대금을 납부하고 택지비의 일정 부분을 선납할인 받은 경우들이 있다. 이때 일부 지자체에서 택지비를 선납할인가격으로 인정해 논란이 됐던 것을 계약서상 공급가격으로 택지비를 인정하도록 분명히 명시하고 있다. 민간택지의 경우는 주변 시세를 더욱 정확하게 반영할 수 있도록 표준지 산정 기준 및 입지·특성 차이 보정기준을 구체화했다. 또한 택지비를 산정할 때 조합사업비에서 택지 조성을 위해 사용된 비용을 적정하게 반영할 수 있게 되어 가용택지가 부족한 도심지역에서 정비사업을 통한 신규분양주택 공급에 숨통이 트이게 됐다.

기본형 건축비 임의 삭감방지안 마련 가산비 심사항목 3가지 유형으로 분류하고 공종별 권장 조정을 도입, 예측가능성 높여

기본형건축비 산정 시에는 지자체가 별도 고시 없이 임의로 삭감하지 못하도록 매뉴얼에 구체화하고 이에 대해 행정지도를 실시하기로 했다. 기본형건축비는 국토부가 고시하는 기준단가와 해당 지역 자재가격의 차이 등에 관한 객관적인 자료를 분양가심사위원회에 제출하고 심의를 받아 고시로 조정하는 것이 원칙인데 일부 지자체가 이를 무시하고 임의 삭감하던 것을 방지하게 되었다. 가산비 항목은 심사항목을 인정·불인정·조정 3가지 유형으로 분류하고 심사기준을 구체화했다. 법령상 지자체 재량없이 전액 인정하거나 인정하지 않아야 할 항목을 각각 인정, 불인정으로 구분했다. 조정의 경우는 사업장별 여건을 고려해 분양가심의위원회 심의를 거쳐 인정 여부 및 조정비율 등을 결정하도록 했다. 무엇보다 조정 항목은 업체 제출금액에 대한 공종별 권장 조정률을 제시하여 사업주체의 예측 가능성을 제고했다. 권장 조정률은 건축·기계·토목 81.3%, 전기 86.2%, 통신 87.3%, 조정 88.7%, 소방 90.0%이며 지역 및 사업지별 여건 차이를 감안해 10% 범위에서만 조정이 가능하도록 했다.

분양가 심사 매뉴얼 개선 주요내용

🔍 심사항목 구체화

지자체 분양가심사 자료분석을 통해 항목을 구체화하고 인정/불인정/조정 3가지 항목으로 구분
인정 법령 상 재량 없이 인정해야 할 항목 (증빙할 경우)
불인정 법령 상 불인정하는 항목
조정 법령 상 인정 가능하나, 사업장 별 사정을 감안하여 분양가심사위원회 심의를 거쳐 인정 여부 및 조정 비율 등을 결정할 항목

🏠 조정한목 산정방식 제시

조정한목의 경우 사업 주체가 제출하는 설계 금액에 **공종별 권장 조정률**을 적용하여 **적정 비용 산정**
→ 단, 해당 지역의 특성, 자재 가격, 발주 금액, 사업 규모 등을 감안하여 분심위 심의를 거쳐 ±10%p 범위 내 조정 가능

<공종별 권장 조정률>

건축·기계·토목 81% / 전기 86% / 통신 87% / 조정 89% / 소방 90% (대표성 있는 단지에 대한 낙찰률 등을 종합적으로 고려)

이 밖에도 중복계상, 임의삭감 등 심사 오류사례에 대한 유의사항을 명확히 하고 판단기준이 불명확한 항목은 기준을 구체화했다. 이번 분양가심사 매뉴얼 개선은 민간 사전청약 확대를 앞두고 정부가 주택업계가 우려하는 불확실성 해소를 위해 적극적으로 의견을 청취하고 긴밀한 협의를 거친 성과라는 것에 큰 의미가 있다. 최근 정부가 2.4대책 등을 통해 주택정책기조를 공급확대로 전환하여 추진중에 있다. 정책효과가 실제로 시장에 나타나기까지는 몇 년의 시차가 발생한다. 주택공급 시기를 앞당기고 공급물량을 확대하기 위해서는 정부와 주택업계의 협조가 더욱 긴밀할 필요가 있다. 정부가 주택업계를 주거안정 파트너로 인정하고 호흡을 맞춰주기를 기대한다.

분양가 심사 가이드라인 요약

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 시 유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
택지비	공공 택지	택지 공급가격		●		인정	• (공공택지) 택지개발사업자와 체결한 공급계약서 상 택지 공급가격을 인정 - 양도, 경매 등을 통해 제3자에게 명의가 변경된 경우도 공급가격 변동 없음 → 분양주택 분의 택지면적 기준으로 택지비 산정(상가/임대 분의 면적은 제외) → 택지대금 선납으로 할인을 받은 경우에도 공급계약서 상 공급가격으로 인정	• 주택법 제57조제1항제1호, 제2호
	민간 택지	감정 평가액			●	인정		
		실매입 가격			●	인정		
택지 가산비	지반 공사	말뚝 박기	●			조정	• (공사비) 시장·군수·구청장이 선정한 기관이 산정한 말뚝박기, 암석 지반, 흙막이, 특수공법 등 지반 관련 공사비 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제8조제1항제1호, 제9조 제1항 제1호, 제9조의2제1항제1호
		암석 지반	●			조정		
		흙막이 및 차수벽	●			조정		
		지하공사 특수공법	●			조정		
	방음시설 설치비		●			조정	• (방음시설) 주택입지, 주변환경 등 제반여건 감안 소음도 저감을 위해 소요되는 비용(택지조성원가 미포함 한정) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제8조제1항제2호
	택지 기간이자			●		인정	• (택지이자) 납부한 택지대금 X 납부일부터 기간이자 인정기간 X 금리 - 택지개발사업자와 체결한 공급계약서 상 공급가격 및 납부일자를 기준으로 산정	• 규칙 제8조제1항제3호 [별표1의2]
	필요경비		●			인정	• (필요경비) 택지공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 및 택지의 명의비용에 따른 추가비용 → 상가/임대분 면적제외 등으로 필요경비 부과 기준이 되는 택지비 인정 금액이 재산정 된 경우, 해당 기준으로 필요경비를 재산정 필요 → 민간택지는 택지비를 실매입가격으로 산정한 경우에 한하여 필요 경비 인정	• 규칙 제8조제1항제4호, 제9조의2제1항제6호
	간선시설 설치비용				●	조정	• 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용, 도시공원의 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제9조제1항제2호
	도시공원의 설치비용				●	조정		• 규칙 제9조제1항제2의2호
	지장물 철거비용				●	조정	• (지장물 철거비용) 택지안 구조물 등의 철거 이설이 불가피한 경우 소요되는 비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제9조제1항제3호

택지 가산비	진입도로의 개설로 편입되는 사유지 가액				●	인정	• (사유지 가액) 진입도로의 개설로 편입되는 사유지 감정평가금액 (실 매입가격으로 산정 시, 감정평가한 가액의 120% 또는 개별공시지가의 150% 범위 내 실 매입가격)	• 규칙 제9조제1항제4호
	감정평가 수수료				●	인정	• 감정평가 수수료, 부동산원 적정성 검토 수수료 - 사업주체가 감정평가결과에 대해 이의를 제기하여 택지를 재평가 하는 경우 재평가에 따른 감정평가수수료 제외	• 규칙 제9조제1항제5호
	감정평가 검토 수수료				●	인정		• 규칙 제9조제1항제5의2호
	택지 관련 경비	각종 부(분)담금	●			인정	• 택지의 조성과 관련하여 택지개발 사업자에게 부과되는 부담금 은 감정평가 금액에 반영되어 있어 가산비용 미인정 → 다만, 지역난방 공사비 부담금, 광역교통 부담금, 한전 표준시설 부담금, 상하수도 원인자 부담금, 도시가스 시설 분담금, 가로수 원인자 부담금, 지장전주 이설 부담금 등은 주택건설 사업자가 부담하는 비용에 한해 가산비 인정 → 열거된 항목 외는 증빙자료 제출 시 분양가심사위원회 심의를 거쳐 인정 여부 판단	• 규칙 제8조제1항제5호, 제9조제1항제6호
						불 인정	• 학교용지 부담금	
		그 외 비용	●			조정	• 분심위 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비 로 증빙 서류에 의해 확인되는 경비 • 기부채납은 간선도로, 공원 등 입주자가 보편적으로 이용 가능한 시설에 대하여 분심위 심의를 거쳐 인정여부 결정하되, 1) 당해 주택사업과 직접적인 관련성 여부, 2) 입주자 비용발생 원인여부, 3) 감정평가결과 반영 여부, 4) 비용의 중복인정, 입주자의 부당한 피해 우려 등 종합고려	
건축비	기본형 건축비	지상층	●			인정	• (지상층 건축비) 전국 대표성 있는 표본사업장을 토대로 산출하여 매년 국토교통부장관이 고시하는 건축비 • 공급면적(주거전용면적 + 주거공용면적)에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 지상층 건축비 단가를 곱하여 산정 → 해당 지역의 특성을 고려하여 시·군·구청장이 별도 고시하는 경우에만 별도 건축비 적용 가능	• 주택법 제57조제4항 • 규칙 제14조제1항
		지하층	●			인정	• (지하층 건축비) 지하에 설치되는 제반시설 및 설비(지하주차장, 전기실, 기계실, 피트층 등)의 공사비 - 피트공간 : 지하층면적에서 지하주차장, 주민공동시설 등 복리시설, EV충 등 공용면적, 전기실/기계실 등 기타 공용면적을 제외한 면적 (단, 지하층 경사로 설치에 의해 발생하는 하부공간, 세대창고/택배함 등 기타복리시설 설치면적, 초고층 주상복합 구조 전이층은 제외) • 건축설계에 반영된 지하층, 피트 면적을 임의 삭감 불가	
건축 가산비	구조 형식	철근콘크리트 라멘 구조 등	●			인정	• (구조형식) 철근콘크리트 무량판구조·라멘구조, 철골철근콘크리트구조 등으로 건축함에 따라 추가되는 비용 → 구조 형식에 따른 지상층, 지하층 기본형건축비 가산비율 임의 삭감 불가	• 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제1호
	특수 형태	테라스 등 설치	●			조정	• 건축법 시행령 별표1제2호가목 아파트 외 공동주택 (즉 4개층 이하)에 테라스 등을 설치한 경우에 한하여 인정 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제2호
	공동주택 성능등급		●			인정	• (성능등급) 녹색건축 인증기준에 따라 평가된 공동주택 성능등급 항목의 총 점수별로 기본형건축비에 일정비율 가산 → 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가	• 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제3호, 「주택품질 향상 가산비용 기준」[별표2]
	소비자만족도 우수업체		●			인정	• (소비자만족도) 소비자만족도 우수업체로 선정된 신청자가 건설하는 주택에 대해 기본형건축비의 2% 가산 → 관련 규정에 따라 기본형건축비에 가산하는 비율을 임의 삭감 불가	• 규칙 제14조제2항 [별표1의3] 제3호, 「주택품질 향상 가산비용 기준」 제22조

대분류	항목	세목	공통	공공	민간	기준	심사 사유의사항	관련 법령 * 규칙은 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'을 의미
건축 가산비	사업승인 조건부		●			조정	• (사업승인 조건부) 사업계획 승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인 받는 조건 충족을 위해 추가되는 비용, 당해 주택단지 내의 건물의 건축, 단지의 조성 등 해당 주택건설과 직접적으로 관련된 조건을 인정 → 조경특화: 건축법 제49조 등에 따라 대지면적의 15% 초과하는 경우, 초과부분에 한하여 가산비로 인정 가능 (대지면적의 15%에 해당하는 조경은 기본형건축비에 기반영) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제4호
			●			불인정	• 기반시설 공사비, 방음벽 설치비: 택지 가산비 항목 • 범죄예방시설(CCTV 등): 건축가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 인정 • 필로티공사비: 기본형건축비에 포함	
	법정초과 복리시설		●			조정	• (초과 복리시설) 주민공동시설 의무설치 최소면적을 초과하는 주민 공동시설의 설치 비용 → 유형별 합리적 단가 적용 - 경로당, 어린이집 등 주거시설은 전용면적을 기준으로 지상층 기본형건축비 적용 - 세대창고, 택배함, 독서실, 회의실, 실내체육공간 등 비주거 시설은 설치면적을 기준으로 지하층 기본형건축비 적용 - 놀이터, 옥외체육시설은 550,000원/설치면적㎡를 참고하여 적용 - 다만, 시설유형 및 공사비가 이와 현저히 달라 상세내역으로 증빙한 경우 분심위에서 별도 심사를 통해 인정 → 지하층에 설치한 세대창고, 무인택배함 등을 지하층면적에 포함하여 건축비를 산정한 경우 가산비로 중복계상 불가 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제4호
	인텔리 전트 설비	홈네트 워크	●			조정	→ 범죄예방시설을 포함하여 인정(CCTV 등) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제5호
		에어컨 냉매배관 집진청소 시스템	●			조정	→ 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	
		초고속통 신특등급	●			조정		
		기계환기 설비	●			조정		
		쓰레기 이송설비	●			조정		
		스마트 도시기반 시설	●			조정		
	초고층주택		●			조정	• (초고층) 층수가 50층 이상인 초고층주택 건축을 위해 지자체가 인정하는 특수자재 및 설비 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제6호

건축 가산비	임해·매립지 등 입지특성	●			조정	• (입지특성) 지자체가 구조물의 방염 등에 필요하다고 인정하는 특수 자재 및 설비 설치비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제7호
	보증수수료	●			인정	• 사업주체가 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료 • 하자보수는 사업주체의 무사항이므로, 하자보증 수수료 등 인정 불가	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제8호
	후분양 기간이자	●			인정	• 기간이자 산정방식 : 기본형건축비 x 공정률 x 1/2 x 착공일부터 입주 자모집공고일까지의 기간 x 1년 만기 정기에금 평균 이자율	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제9호
	에너지절약형 친환경주택	●			인정	• (에너지절약형) 에너지절약형 단열창, 단열재 등을 설치하기 위해 소요되는 비용 → 친환경주택 평가 방식에 따른 에너지절감률별 단위면적당 가산비용 임의 삭감 불가	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제10호 • 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」[별표8], [별표9]
	고령자, 장애인	●			조정	• (고령자, 장애인) 분심위에서 인정하는 65세 이상, 장애인등록증 발급된 자를 위한 주택건설에 따른 추가 비용 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제11호
	지하주차장 충고상향	●			조정	• (지하 충고상향) 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 함에 따라 추가로 드는 비용 • 공동주택의 각 등으로 차량 접근이 가능한 차로/도로가 설치되지 않은 경우에 한하여 인정(상세 조건 확인필요) → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제12호 • 주택건설기준등에관한규칙 제6조의2제2호
	법령/조례 등	●			불인정	• (법령, 조례) 주택건설과 관련된 법령, 조례 등 제·개정으로 인해 주택 건설에 추가로 소요되는 비용 → 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의 2에 따른 전기차 충전시설 설치, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 사전당첨자 모집을 위해 추가로 소요되는 비용 등 → 분심위에서 사업주체가 제출하는 설계 금액에 대해 공종별 권장 조정률을 적용하여 적정 비용 산정 (해당 지역의 특성 자재가격, 발주금액, 사업규모 등을 고려하여 ±10%p 범위 내에서 추가 조정 가능)	• 규칙 제14조제2항 [별표1의 3] 제13호
		●				• 타가산항목으로 신청해야 하는 항목 - 승강기면적, 소방시설내진설비, 무선통신보조설비, 손끼임방지, 건강친화형주택(내부마감재, 접착제, 코킹/실링재 등), 아날로그감지기, 감리비, 빗물침투 및 이용시설, 모델하우스 관련비용, 담장설치 : 기본형건축비에 기 포함되어 있음. 다만 해당 지자체 조례 등에 따라 법령상 기준을 초과하여 사업계획 승인 조건으로 부과된 경우 사업 승인 조건부 가산비로 신청 - 태양광 설비, 지하주차장 LED : 에너지절약형 친환경주택 가산비로 신청 - 장수명 주택 : 구조가산비 항목으로 신청 - 범죄 예방시설 : 건축 가산비 중 인텔리전트 설비 홈네트워크 비용으로 신청 - 녹색건축물 가산비용 : 공동주택 성능등급 가산비로 신청	

노후주택은 새로운 주택사업 수요

갈수록 신규주택사업은 줄어드는 반면 정비가 필요한 노후주택은 늘어날 전망이다.
지금도 노후주택은 계속 증가하고 있으므로 노후주택시장에서 주택사업 기회를 만들어야 한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

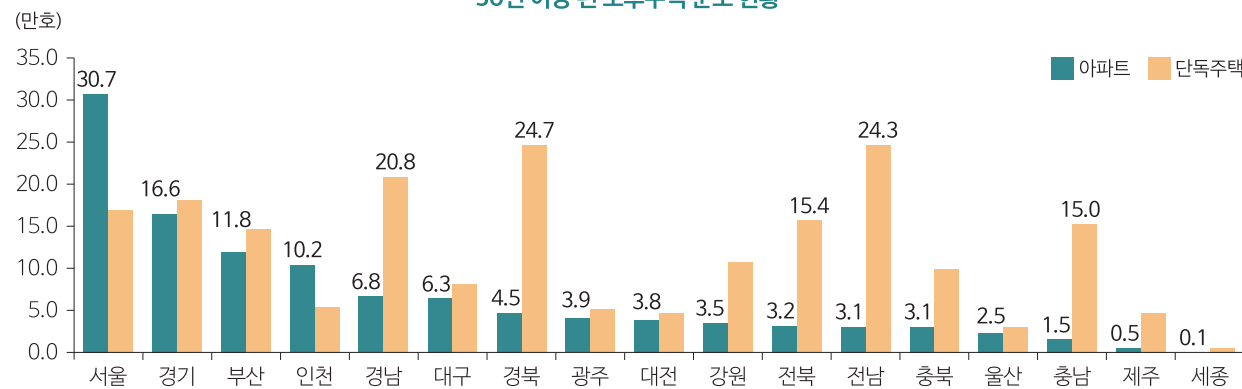
향후 신규주택사업 점점 어려워질 것, 도심내 정비 필요한 노후주택은 늘어 노후아파트 47%가 서울, 수도권에 집중

전국적으로 30년 이상 된 주택이 360만호에 이른다. 단독주택이 200만호로 대부분을 차지하고 다음으로 아파트가 112만호로 많다. 오래된 주택은 기능과 품질이 떨어지기 때문에 재개발이나 재건축 등 재정비를 해야하는 주택사업 수요다. 따라서 어느 지역에서 어떤 시점에 노후주택이 크게 발생하는지 미리 알아보고 준비할 필요가 있다.

앞으로 외곽의 대규모 택지개발이나 도시개발사업을 통한 신규주택사업은 점점 어려워질 수 있다. 그러나 도시에 지어진 주택은 오래되어 낡게 되면 언젠가는 새로이 정비해야 한다. 이미 예견된 주택사업 수요인 것이다.

30년 이상 된 단독주택은 경남, 경북, 전남, 전북 등 지방에 많다. 서울과 수도권에도 낡은 단독주택은 있지만 그 물량은 40만호 정도다. 반면에 30년 이상된 아파트는 단연 서울에 가장 많다. 서울에 약 30.7만호, 경기 16.6만호, 인천 10.2만호, 부산 11.8만호, 대구 6.3만호, 광주 3.9만호, 대전 3.8만호, 강원 3.5만호, 전북 15.4만호, 전남 24.3만호, 충북 3.1만호, 울산 2.5만호, 충남 1.5만호, 제주 0.5만호, 세종 0.1만호로 나타났다.

30년 이상 된 노후주택 분포 현황



자료 : 통계청, 국토통계누리, 노후주택 통계 재분석

있다. 낡은 아파트를 교체하는 신규 주택사업 수요의 절반이 수도권에 집중되어 있다고 볼 수 있다. 지방광역시 중에는 부산에 가장 많은 물량이 집중되어 있다. 약 11.8만호의 노후아파트가 대기중이다.

30년 이상 된 주택 연간 30만호씩 늘어, 20~30년 된 주택은 '아파트' 비중이 높아 노후주택시장에서 사업 기회 만들어야

2019년 기준으로 30년 이상 된 노후주택은 329만호다. 2020년이 되자 359만호로 늘어 1년 사이 약 30만호의 노후주택이 증가했으며 이중 19만호가 노후아파트로 집계됐다.

30년 이상 된 노후주택은 지금당장 교체해야 하는 단기 주택사업 수요라면, 30년이 도래될 예정인 20~30년 된 주택물량은 장기적인 주택사업 수요가 된다. 그렇

기에 20~30년 된 주택물량의 변화추이도 함께 살펴볼 필요가 있다.

아래 표에서 보듯이 30년 이상된 노후주택은 아파트 뿐만 아니라 모든 주택유형에서 증가세를 보인다. 그러나 20~30년 된 노후주택은 양상이 다르다. 노후아파트는 늘어나지만 단독주택, 연립주택 등은 오히려 줄어든다. 즉 앞으로 노후주택시장은 비아파트 중심시장에서 점차 아파트 중심시장으로 이동하게 된다. 이러한 변화에 미리 대비하여 노후주택을 개선할 수 있는 기업의 노하우를 쌓아가야 한다.

서울에는 30년 이상 된 노후주택이 약 58.8만호다. 아파트가 단연 제일 많다. 20~30년 된 주택도 약 83.5만호에 이르고 아파트도 52만호에 육박한다. 앞으로 10년간 서울은 개선이 필요한 주택이 100만호를 넘을 것으로 보인다. 관심을 갖고 적극적으로 사업영역을 확장시켜 나갈 필요가 있다.

노후주택 변화 추이

(단위:호)

구분	30년 이상 된 노후주택					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
2019	3,291,159	1,961,954	930,660	175,908	155,317	67,320
2020	3,596,661	2,006,562	1,119,859	186,742	209,190	74,308
증가분	305,502	44,608	189,199	10,834	53,873	6,988

구분	20년~30년미만 노후주택					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
2019	5,413,626	907,922	3,683,121	162,647	589,807	70,129
2020	5,504,142	863,614	3,853,970	158,917	561,526	66,115
증가분	90,516	-44,308	170,849	-3,730	-28,281	-4,014

자료 : 통계청, 국토통계누리, 노후주택 통계 재분석

서울 노후주택 분포 현황

(단위:호)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
30년 이상 된 노후주택	588,320	165,735	307,366	39,725	62,198	13,296
20~30년 미만의 노후주택	835,901	107,657	520,612	49,594	149,293	8,745
계	1,424,221	273,392	827,978	89,319	211,491	22,041

자료 : 통계청, 국토통계누리, 노후주택 통계 재분석

주택건설사업과 세금④ 부가가치세

주택건설사업 관련 세금 연재의 네 번째 순서로 부가가치세에 관한 내용을 정리한다.

글 방기흥 정책관리본부 과장

부가가치세 개요

부가가치세 정의

○ 부가가치세는 생산 및 유통의 각 단계에서 생성되는 부가가치에 부과되는 조세로서 ① 모든 재화나 용역의 소비행위에 대하여 과세하는 소비세이며 ② 그 세부담을 궁극적으로 소비자에게 전가하는 간접세이고 ③ 각 거래단계에서 창출한 부가가치에 과세하는 다단계 방식을 취하는 세제이다.

납세의무

○ 현행 부가가치세법에서는 ‘재화나 용역의 공급’을 과세대상으로 규정하고 있으며, 주택건설사업과 관련하여 주택의 건설, 분양 및 임대하는 과정 중 발생하는 재화·용역의 공급으로 인하여 부가가치세 납세의무가 성립하고 있다.



주택건설관련 부가가치세 법령

부가가치세법

- 재화 또는 용역의 공급에 대한 면세(부가가치세법 제26조제1항제12호)
→ 주택과 이에 부수되는 토지의 임대용역으로서 대통령령으로 정하는 것
- 부수 재화 및 부수 용역의 공급(부가가치세법 제14조제2항)
→ 주된 사업에 부수되는 재화 또는 용역의 공급은 주된 재화 또는 용역의 공급에 포함된 것으로 보며 과세 및 면세 여부는 주된 사업의 과세 및 면세 여부 등에 따름

조세특례제한법

- 부가가치세의 면제 등(조세특례제한법 제106조제1항제4호)
→ 대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역(대통령령으로 정하는 리모델링 용역을 포함)
- 부가가치세가 면제되는 국민주택 건설용역(조세특례제한법 집행기준 106-106-1)
 - ① 「건설산업기본법」·「전기공사업법」·「소방시설공사업법」·「정보통신공사업법」·「주택법」·「하수도법」 및 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 국민주택의 건설용역* (다만, 「소방시설공사업법」에 따른 소방공사감리업은 제외)
 - ② 국민주택의 설계용역, ③ 리모델링 설계용역

* 국민주택 건설용역에는 「건설산업기본법」등에 따라 등록한 사업자가 하도급(하청) 또는 재하도급(재하청)을 받아 국민주택 또는 이에 부수되는 부대시설의 건설용역을 공급하는 것도 포함한다 → 하도급 또는 재하도급 업체가 등록업자일 경우 면세(조세특례제한법 기본통칙 106-106-2)

부동산 공급과 임대에 따른 과세여부

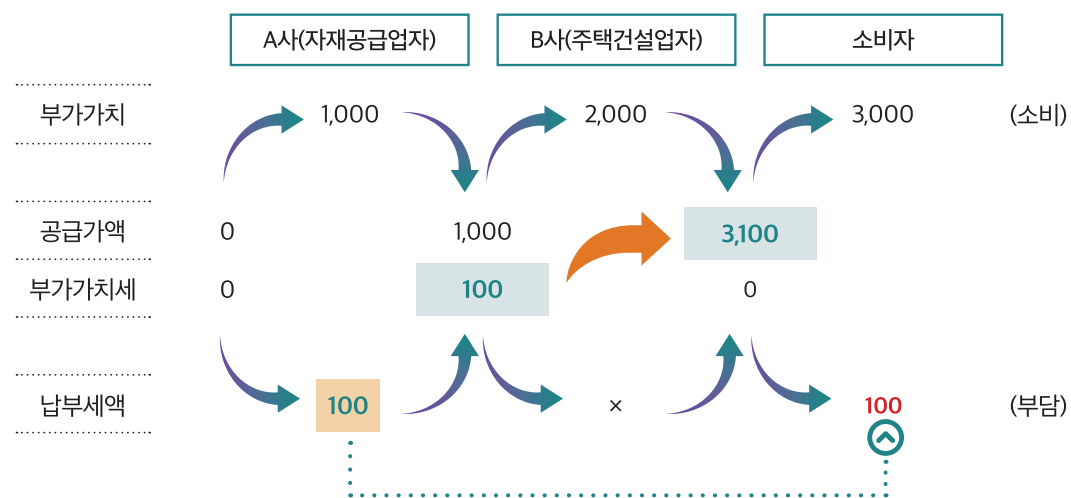
- 부동산의 공급과 임대는 재화와 용역의 공급으로 보아 원칙적으로 부가가치세를 과세하나, 국민주택의 공급, 주택과 그 부속토지의 임대용역은 부가가치세를 면제한다.

부동산의 공급과 부동산의 임대에 대한 면세여부

부동산의 공급(재화의 공급)	부동산의 임대(용역의 공급)
(1) 토지의 공급 면세	(1) 토지의 임대 과세 (예외) 주택부속토지의 임대 면세
(2) 건물 등의 공급 과세 (예외) 국민주택의 공급 면세	(2) 건물 등의 임대 과세 (예외) 주택의 임대 면세

※ 주택의 공급시 국민주택규모 이하만 면세지만, 주택 및 그 주택의 부속토지 임대시에는 주택규모와 관계없이 면세

국민주택규모 이하 주택건설시 공급자별 회계처리



「자재공급업자」의 회계처리

- 재화 또는 용역의 공급에 대하여 공급가액 1,000과 그에 따른 부가가치세액 100의 매출세금계산서(1,000+100)를 B사에게 발급하고,
- 매출 1,000에 따른 법인세를 납부하고, 부가가치 1,000에 따른 부가세액 100을 납부

「주택건설업자」의 회계처리

- A사로부터 매입한 재화나 용역의 매입 공급가액 1,000과 그에 따른 부가가치세액 100의 매입세액계산서(1,000+100)를 발급받고,
- 부가가치세액 100은 매입세액 공제 받지 못하고 손금산입(비용처리)

- 매입세액 공제 받지 못한 만큼(= 비용 증가분 만큼) 수익의 감소 ⇒ 법인세의 감소
- B사가 창출한 부가가치 2,000에 대하여 부가가치세액의 납세 의무 없음
- B사는 최종소비자에게 3,100(1,000+100+2,000)의 계산서 발급

※ 면세 적용단계 이전에 창출된 부가가치세액 100은 최종소비자가 부담



등록사업자의 제출의무는 무엇인가요?

Q. 주택건설사업을 영위하려면

의무적으로 제출해야 하는 사항들이 있다고 하는데 무엇을 언제까지 제출해야 하나요.

그리고 미제출에 따른 처벌은 없는지 궁금합니다.

글 박상건 회원사업실 과장

A. 등록사업자의 제출의무 사항은 크게 두가지가 있습니다. ① 매년 1월 10일까지 영업실적과 영업계획 및 기술인력 보유현황 제출 ② 매월 5일까지 주택분양계획 및 분양실적 제출이 그것입니다.

첫째, 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 등록사업자는 「주택법」 제10조제1항 및 동법시행규칙 제6조 제1항에 따라 매년 1월10일까지 전년도의 영업실적과 해당년도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력 명세서)을 협회에 제출해야 합니다.

1. 영업실적 일년동안 인허가(사업계획승인, 건축허가, 사업시행인가 등) 받은 사업

(제출자료) 영업실적 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성)

주택건설사업계획(변경)승인서, 사업시행(변경)인가서, 건축(변경)허가서 사본 첨부

2. 영업계획 향후 1년간 인허가 예정인 사업

(제출자료) 영업계획 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성)

3. 기술인력 보유현황 등록사업자가 보유하고 있는 건설기술인의 현황

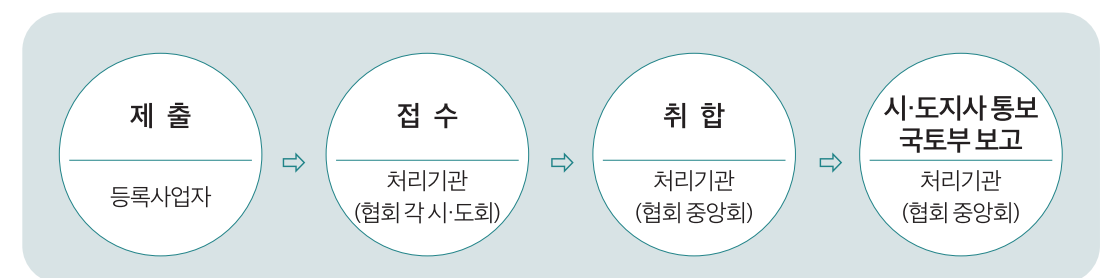
(제출자료) 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서) 1부

* 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서)는 건설기술인의 신고 및 경력관리 등의 업무를 수행하고 있는 기관에서 발급 가능합니다.

[참고] 건설기술자의 경력관리 업무수행 기관

구분	기관명	홈페이지주소
건축사사무소에 소속된 건설기술인	대한건축사협회	www.kira.or.kr
단일 측량업자에 소속된 건설기술인	공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
단일 엔지니어링활동 주체에 소속된 건설기술인	한국엔지니어링진흥협회	www.kenca.or.kr
그 외의 건설기술인	한국건설기술인협회	www.koce.or.kr

업무 흐름도



둘째, 월간 주택분양계획 및 분양실적 제출 등록사업자는 「주택법」 제10조제2항 및 동법 시행규칙 제6조 제4항에 따라 월별 주택분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회에 제출해야 합니다.

1. 분양실적 한달동안 입주자모집공고 승인 받은 사업

(제출자료) 주택분양실적 현황 1부, 입주자모집공고문 첨부

2. 분양계획 향후 3개월간 입주자모집공고 승인 예정인 사업

(제출자료) 주택분양계획 현황 1부

제출기한 초과 및 미제출시 행정처분 대상 제출을 지연하거나 누락하는 경우에는 「주택법 시행령」 제18조 제1항에 따라 경고 또는 영업정지 등의 행정처분 대상이 될 수 있으니 유념하시기 바랍니다.

답변 요약 등록사업자는 **매년 1월10일까지** 전년도의 영업실적과 해당 년도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출하고, **매월 5일까지** 월별 주택 분양계획 및 분양실적의 현황을 협회(소속 시·도회)에 제출해야 하는 의무가 있습니다. 또 제출을 **지연하거나 누락할 경우 행정처분 대상**이 될 수 있습니다.

12월은 실적 제출의 달 등록사업자는 꼭 확인하세요

등록사업자라면 매년 12월 실적관련 서류를 협회에 제출해야 한다.

서류를 준비하려면 조금은 번거롭지만, 실적은 1년 동안 사업을 위해 달려온 발자취가 담긴 소중한 결과물이기도 하다.

실적 제출에 관해 궁금한 점들을 모아 문답 형식으로 쉽게 풀어본다.

글 신지연 부산사회 차장

일반 안내

Q 실적과 계획이 전혀 없는데도 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 매년 실적 제출은 등록사업자의 의무이므로 실적 유무와 상관없이 꼭 제출해야 합니다. 제출하지 않으면 행정처분(영업정지 등)을 받을 수 있으니 주의하세요.

Q실적과 계획이 없으면 서식은 어떻게 기재합니까?

제출서식에 제출인, 기술인력 등을 작성·날인하시고 '실적없음', '계획없음'에 체크하세요. [영업실적 현황], [영업계획 현황] 서식은 생략해도 됩니다.

Q서식과 인허가 서류만 제출하면 됩니까?

아닙니다. 건설기술인 보유증명서를 반드시 함께 제출해야 합니다.

Q실적이거나 계획이 하나도 없으면 불이익이 있습니까?

전혀 없습니다. 서류만 맞게 제출하면 됩니다.

건설기술자 관련

Q기술인 등급이 '건축 초급'이면 서식 중 기술인력 보유현황에 어떻게 기재합니까?

'기사', '산업기사' 등의 자격증이 없는 기술인의 인원은 기술인력 보유현황 비교란에 '건축 초급 1명', '토목 중급 2명' 등의 형식으로 직접 기재하면 됩니다.

Q기술인이 없으면 어떻게 됩니까?

법정 기술인이 없으면 등록기준 미달로 행정처분 대상이 됩니다. 그러니 속히 기술인을 채용하고 보유증명서를 발급받아 제출하세요. 또한 기술인 변경신고도 해야 합니다.

Q당사에 주택건설업과 다른 건설업이 함께 있는데, 보유증명서는 어떻게 발급받나요?

함께 보유한 다른 건설업등록종의 법정 기술인 인원도 모두 표시되도록 발급받아 제출하세요. 또한 등록기준에 미달되지 않도록 유의하세요.

영업실적 인정기준

Q2년 전에 사업승인 받고 2021년에 준공한 사업도 2021년 실적인가요?

아닙니다. 사업승인(건축허가) 시점을 기준으로 영업실적을 산정합니다. 분양이나 준공 등의 시점과 상관없이 2021년에 승인(허가) 받은 사업만 2021년 실적입니다. (만약 2021년 이전에 이미 승인(허가) 받았으나 실제로 제출되지 않은 사업이 있다면, 관련 서류와 [영업실적 현황]서식을 제출하세요. 다만 이런 경우라도 2021년 실적에 포함되지는 않습니다.)

Q최초 승인은 3년 전에 받았으나 2021년에 당사로 시행자가 바뀐 사업은 당사의 2021년 실적인가요?

그렇습니다. 사업주체가 바뀐 시점을 기준으로 실적이 산정됩니다. 이런 경우에는 최초 승인(허가)서와 사업주체 변경승인(허가)서를 모두 제출하세요.

Q원룸 오피스텔도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업자 실적은 '주택'에 한정되므로 주거형이더라도 오피스텔은 실적이 아닙니다.

Q도급을 받아 아파트를 시공만 해도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업을 사업주체로서 '시행'한 경우에만 실적이 됩니다. 다만 정비사업(재건축·재개발)의 시공실적은 인정됩니다.

서류 작성과 제출

Q실적이 여러 건이면 서식을 어떻게 작성하나요?

실적 1건당 [영업실적 현황] 서식을 1장씩 각각 작성하시면 됩니다.

Q주상복합은 서식에 어떻게 기재하나요?

오피스텔이나 상가를 제외한 '주택'의 세대수만 정확히 기재하세요.

Q건축허가서에 세대수가 나오지 않으면 추가 서류가 필요한가요?

그렇습니다. 면적별 세대수가 명확히 표시된 설계개요사본 등을 함께 제출하세요.

Q변경승인을 몇 번 받았는데 어떻게 하지요?

최초 승인(허가)서와 최종 변경승인(허가)서를 함께 제출하세요. 서식에는 최종 변경된 내역을 기재하면 됩니다.

Q이미 실적으로 제출했던 사업인데, 2021년에 준공되었습니다. 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 서식 기재 없이 간단히 추가 서류(착공신고필증, 사용검사필증 등)만 제출하면 됩니다.

Q공동사업일 때는 어떻게 합니까?

- ① 다른 주택건설 등록사업자와 공동시행시
 - '사업대지 소유지분 비율'에 따라 실적 지분을 나누므로, 토지 소유지분 증명서류 제출
 - 서식에 전체 세대수가 아닌, 지분 비율만큼의 세대수 기재
- ② 등록사업자가 아닌 토지소유자·주택조합·고용자 등과 공동시행시
 - 전체 세대수를 실적으로 기재

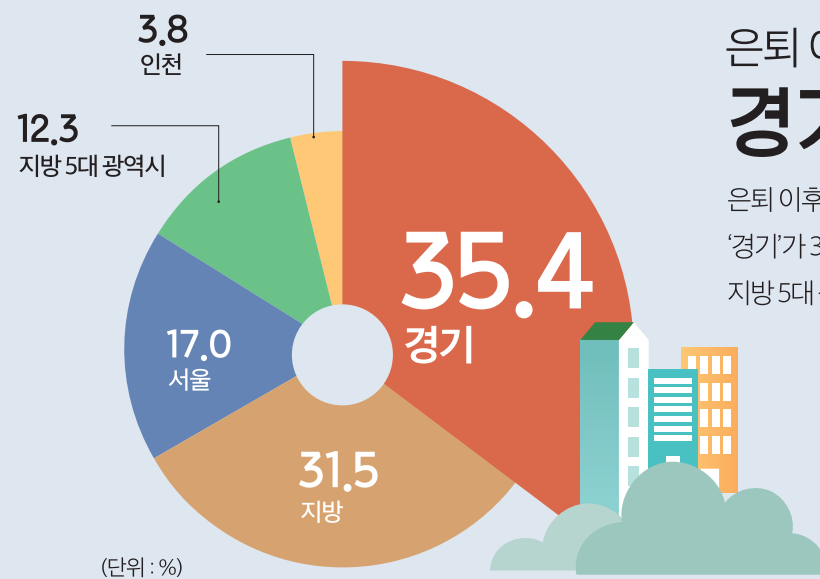
Q아직 사업승인을 못 받았는데 영업계획으로 쓸 수 있습니까?

물론입니다. 아직 아무런 인허가를 받지 않은 사업을 영업계획으로 봅니다. 막연한 계획이 아닌, 2022년 승인(허가)을 목표로 구체적인 계획을 세우고 진행중인 사업이 있다면, 영업계획으로 기재하면 됩니다.

은퇴 이후 희망 거주지역 및 형태는?

100세 시대에 접어들며 파이어족(조기은퇴 목표로 소비를 줄여 빠른 시기에 은퇴하려는 사람들)이라는 신조어까지 등장하면서 은퇴에 관한 관심이 날로 커지고 있다. 직방 어플리케이션 내 접속자 1,300명을 대상으로 실시한 '은퇴 이후 희망하는 주거공간과 계획'에 관한 설문결과에서도 은퇴에 대한 관심을 확인할 수 있다.

정리 김우영 출처 직방



은퇴 이후 희망거주지 1위 경기

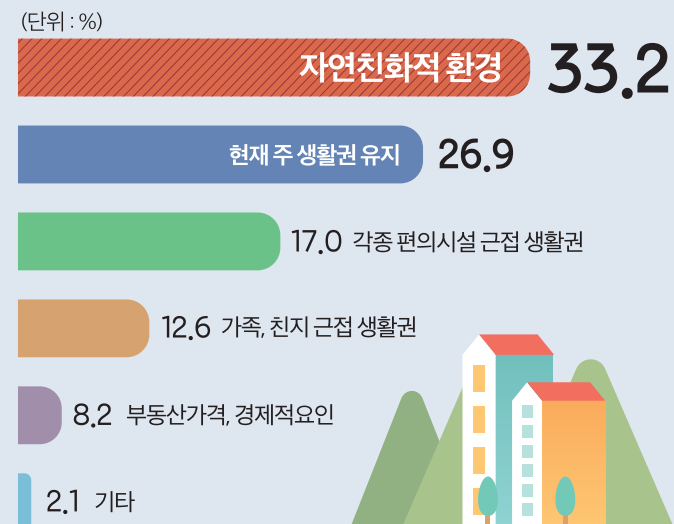
은퇴 이후 희망하는 거주지역을 묻는 질문에 '경기'가 35.4%로 가장 높았고, 그 다음으로는 지방, 서울, 지방 5대 광역시, 인천을 꼽았다.



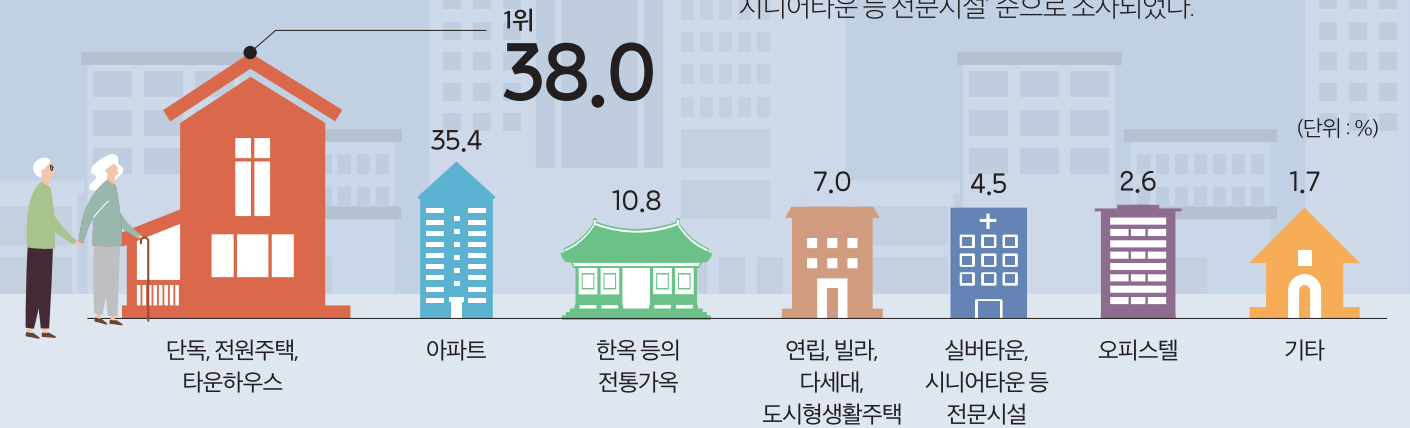
은퇴 이후 희망거주지 선택시 가장 중요한 조건

자연친화적 환경

은퇴 이후 희망 거주지를 선택한 이유로는 '자연친화적 환경'이 33.2%로 가장 많았다. 다음으로 현재 주 생활권 유지, 각종 편의시설 근접 생활권, 가족·친지 근접 생활권, 부동산가격 등이 뒤를 이었다.



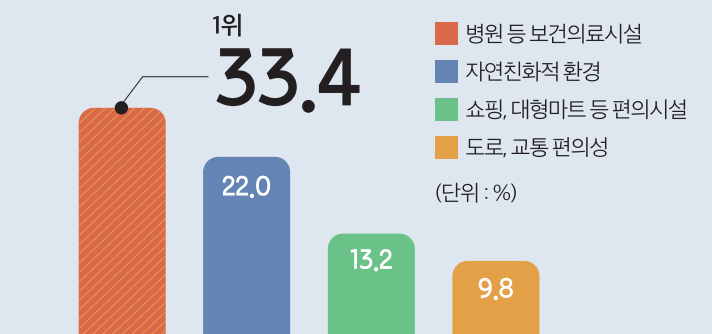
은퇴 이후 희망하는 주거공간 형태는 단독·타운하우스



은퇴 이후 희망하는 주거공간의 형태는 '단독, 전원주택, 타운하우스'가 38%로 가장 높았다. 그 다음으로 '아파트', '한옥 등 전통가옥', '연립, 빌라, 다세대 도시형생활주택', '실버타운, 시니어타운 등 전문시설' 순으로 조사되었다.

은퇴 이후 가장 필요한 주거환경 요소 병원 등 보건의료시설

은퇴 이후 가장 필요한 주거환경 요소로 '병원 등 보건의료시설'이라는 응답이 33.4%로 가장 많았다. 뒤를 이어 자연친화적 환경, 편의시설, 교통 편의성 등이다.

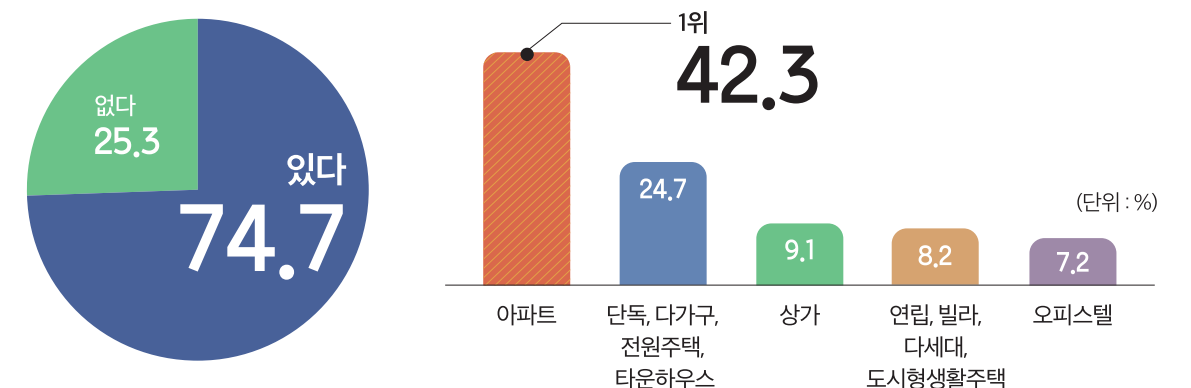


은퇴 이후 투자목적으로 부동산을 매입할 계획 있다

75%

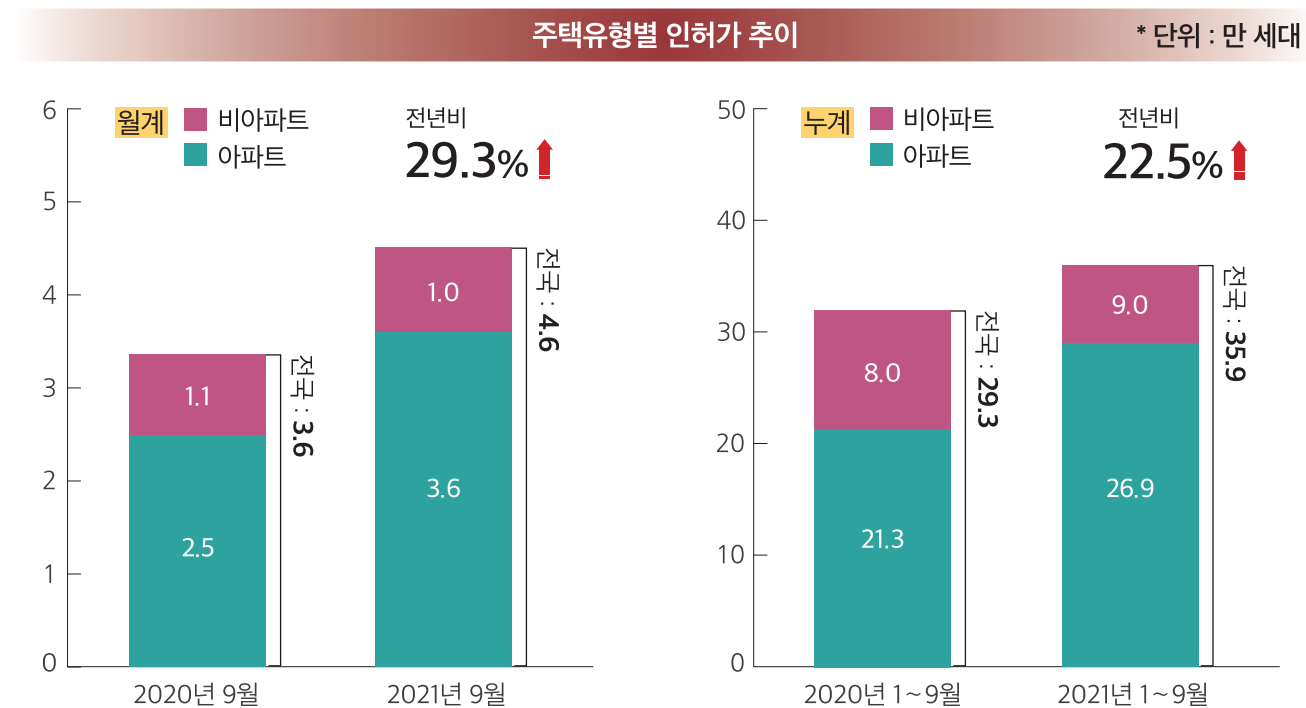
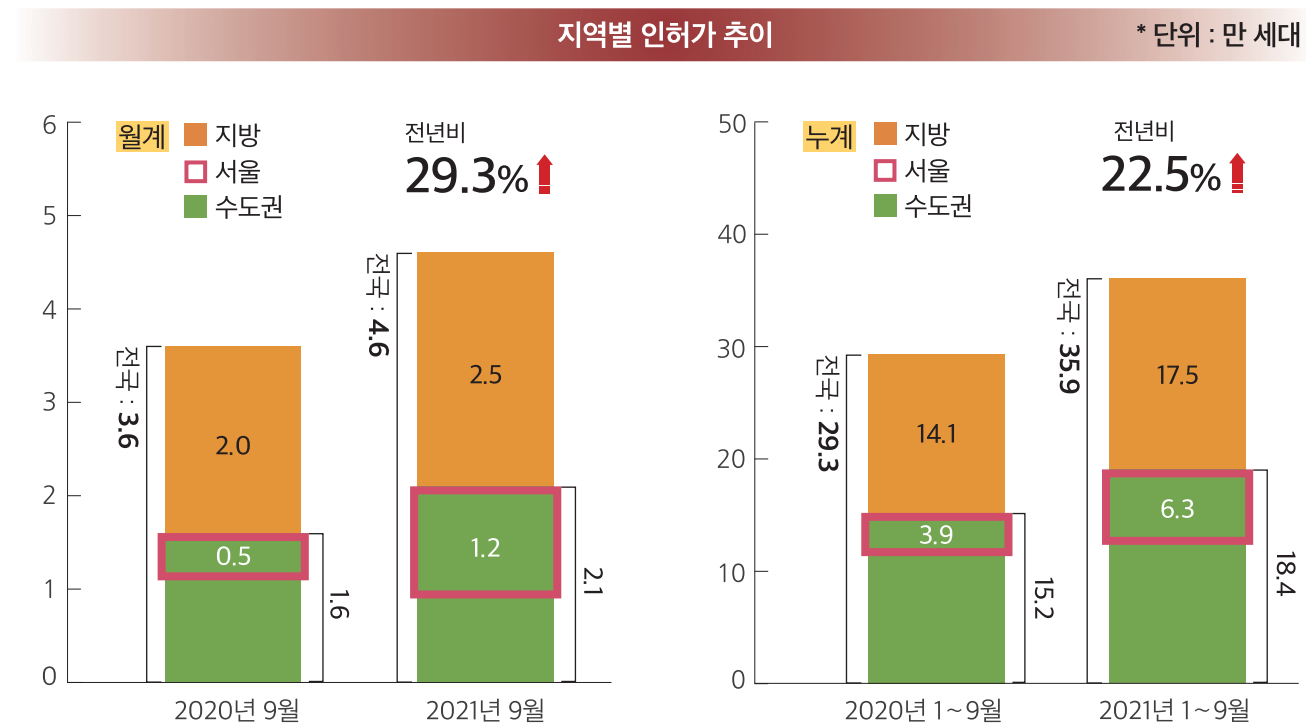
은퇴 이후를 위해 투자목적으로 부동산을 매입했거나 계획이 있다고 답한 응답자는 전체 응답자 중 74.7%였다. 매입 부동산 유형으로는 아파트가 42.4%로 가장 많았고 '단독, 다가구, 전원주택, 타운하우스', '상가', '연립, 빌라, 다세대, 도시형생활주택', '오피스텔' 순으로 나타났다.

<은퇴 이후를 위해 투자목적 부동산 매입 계획 여부>

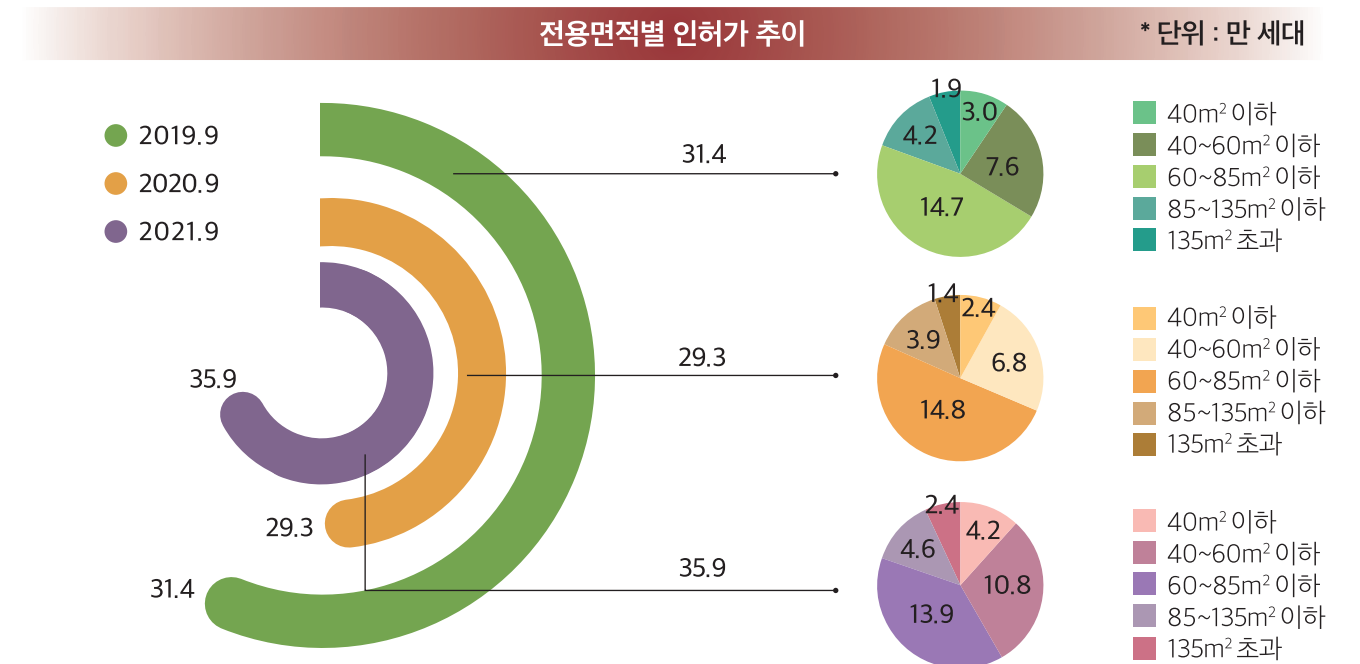


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

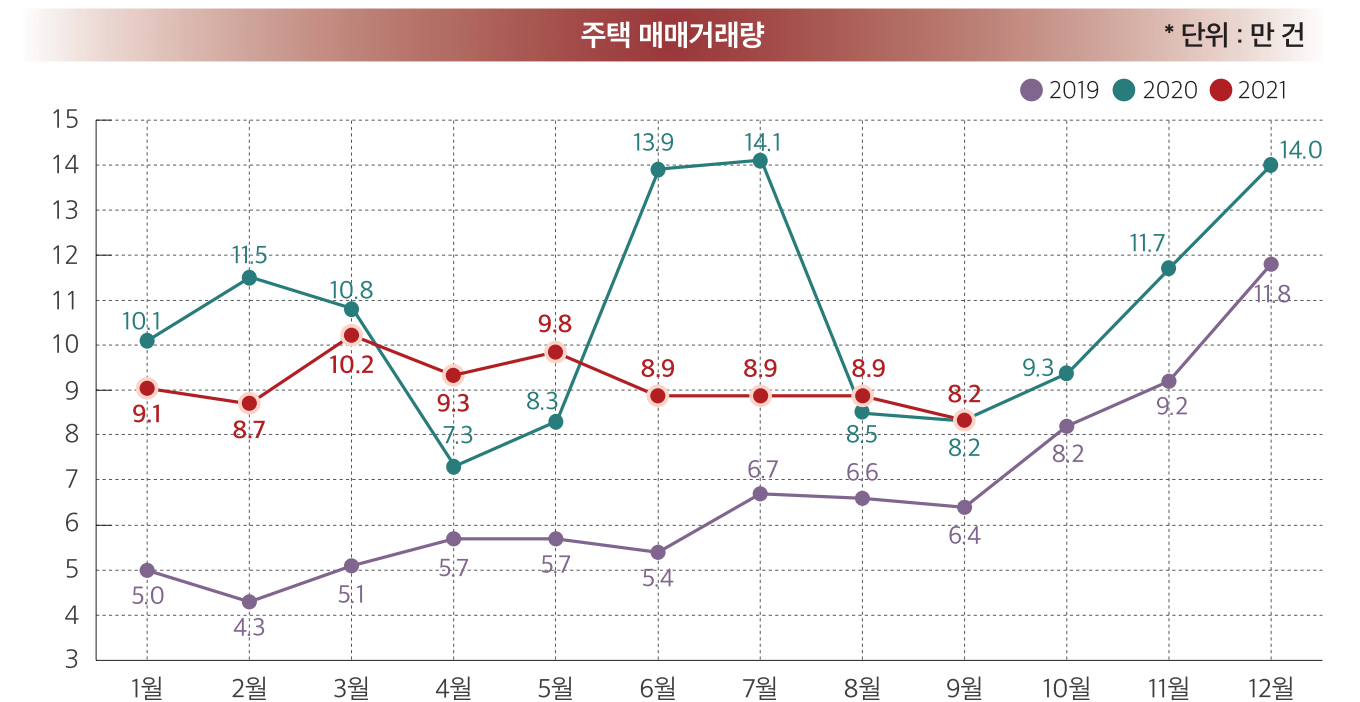
1. 인허가실적 추이 : 9월 누계 주택인허가 35.9만호. 전년동월 대비 22.5% 증가



국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
11월초 발표(9월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



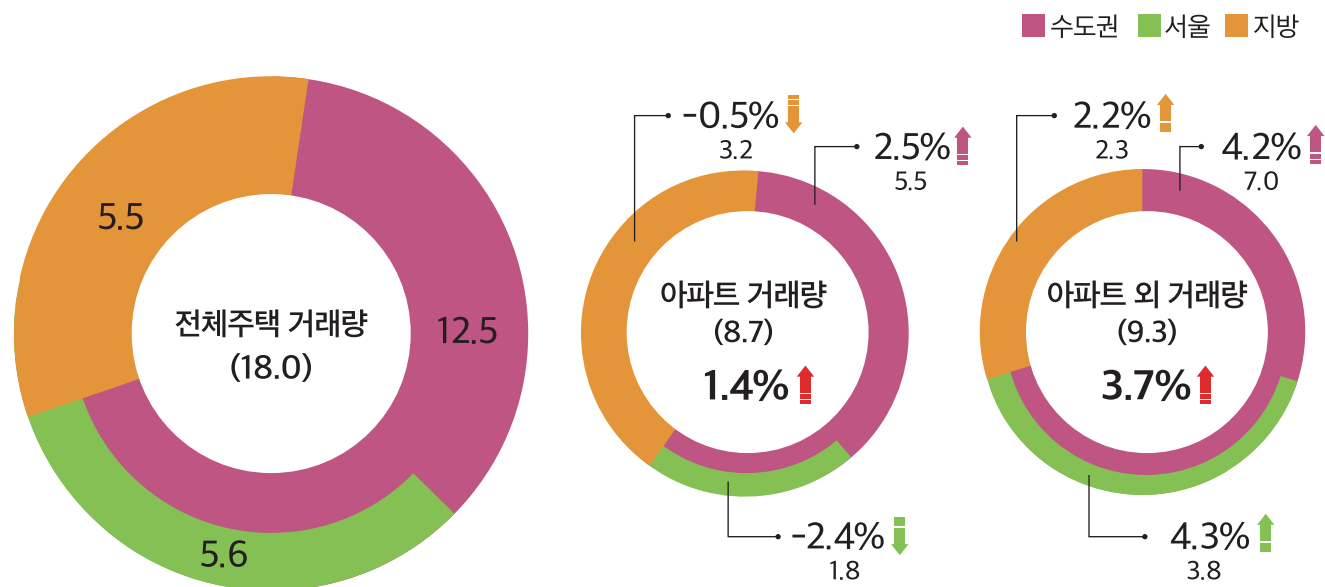
2. 주택 매매거래량 : 9월 거래량 8.2만건, 전년 동월대비 0.4% 감소



3. 주택 전월세거래량 : 9월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 1.4% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 3.7% 증가

주택 전월세거래량

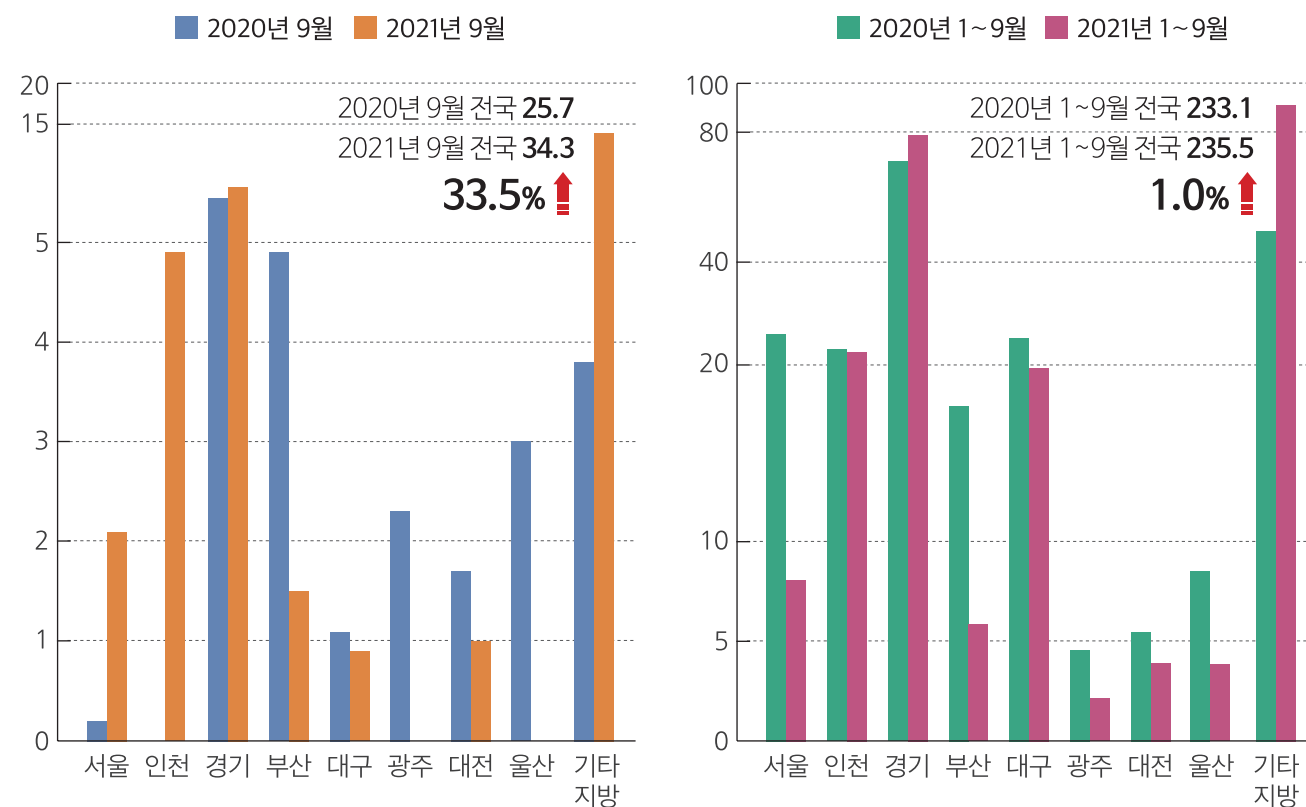
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 9월 누계 공동주택 분양실적은 전국 23.6만호. 전년동기 대비 1.0% 증가

지역별 분양물량

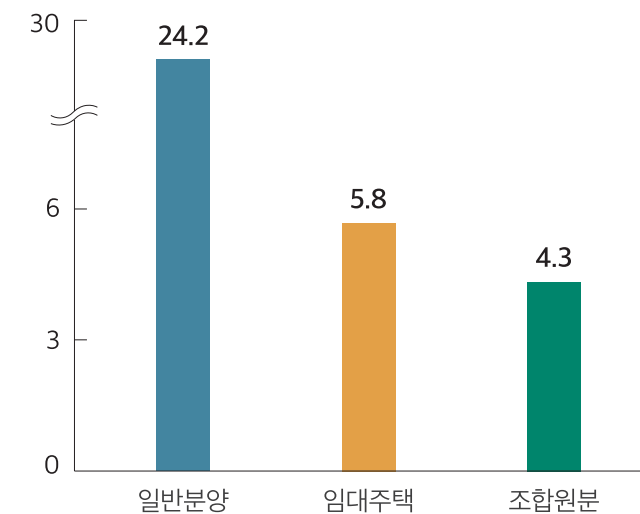
* 단위 : 천 세대



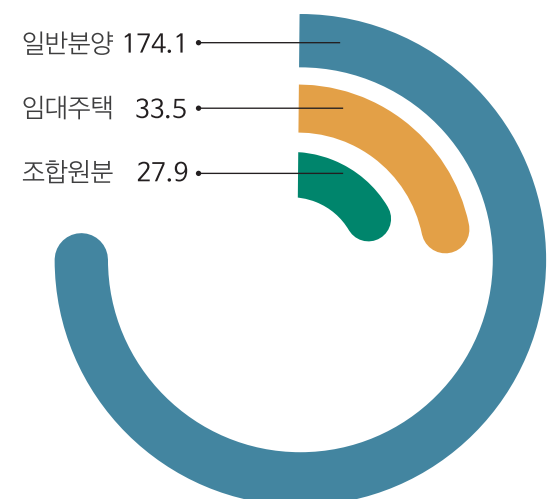
9월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

9월 월계



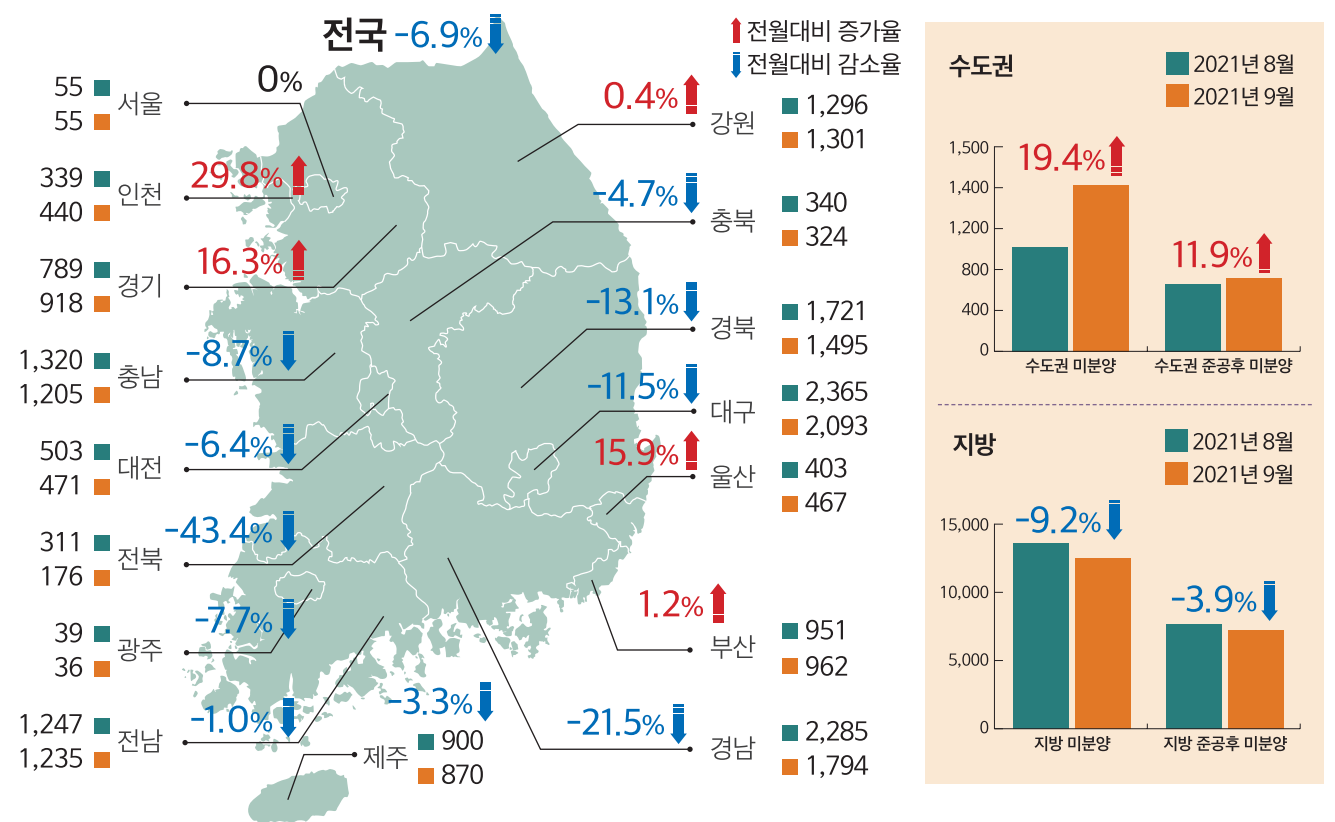
1~9월 누계



5. 미분양현황 : 9월말 기준 전국의 미분양주택 13,842호. 전월대비 6.9% 감소

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대



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」개정 주요내용

대통령령 제32053호(2021.10.14)

【주요내용】

- 공공택지의 범위(제12조의2 신설)
 - 국가, 지방자치단체 또는 공공기관 등이 시행하는 공익사업으로 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 공공택지의 범위에 추가
 - 다만, 공익사업의 사업계획이나 사업계획의 승인·인가 등을 받기 위하여 토지, 물건 또는 권리의 소유자나 소유자 외 권리자의 동의를 받아야 하는 사업인 경우 제외
- 주거재생혁신 지구 내 분양가상한제 적용 제외 주택의 범위(제58조의4제3항 신설)
 - 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업으로 건설·공급하는 주택 중 분양가상한제 적용이 제외되는 주택을 사업시행면적이 10,000㎡미만이거나 전체 세대수가 300세대 미만인 사업에서 건설·공급하는 주택으로 정함
- 공공재개발사업으로 건설·공급하는 주택의 전매행위 제한 기간(별표 3 제6호 신설)
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공공재개발사업으로 건설·공급하는 주택의 전매행위 제한 기간을 주택의 소재지, 주택이 건설되는 택지의 종류, 투기과열지구 해당 여부등에 따라 최소 3년에서 최대 10년으로 정함

【부칙】

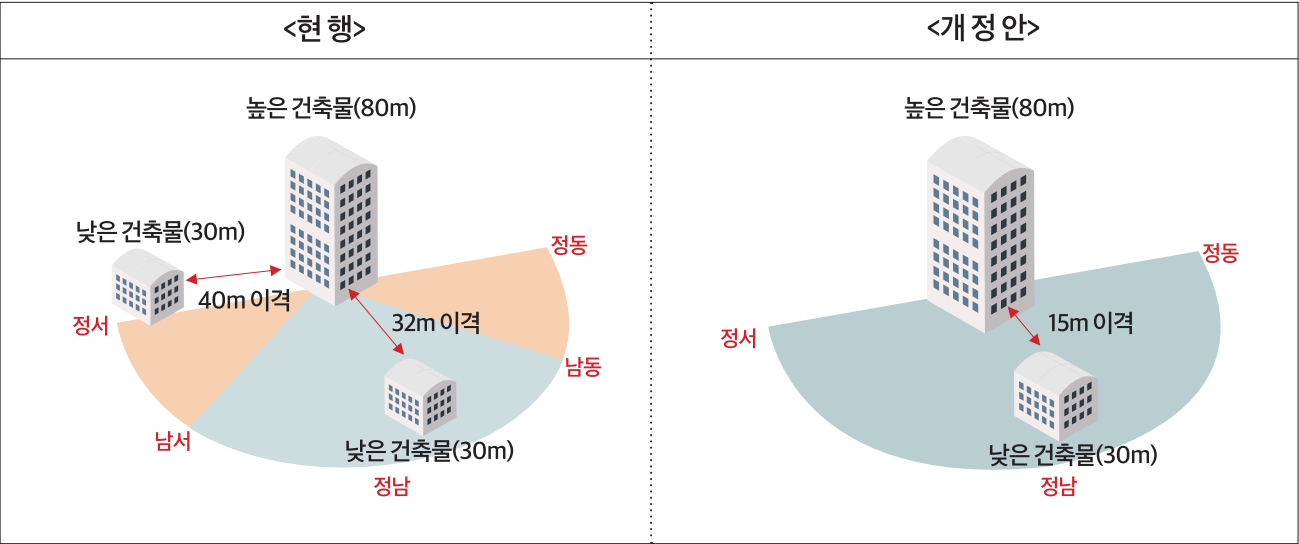
- (시행일) 이 영은 2021년 10월 14일부터 시행

「건축법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제32102호(2021.11.2)

【주요내용】

- 건축물대장 기재내용 변경신청 대상 범위 확대(제14조제4항)
 - 일반숙박시설, 다중생활시설 등을 생활숙박시설로 용도변경하려는 경우 종전에는 허가를 받거나 신고, 신청 등을 하지 않고 변경하던 것을 앞으로는 ‘건축물대장 기재내용 변경신청’을 하도록 함
- 공동주택의 채광 확보 거리 기준 변경(제86조제3항제2호나목)
 - (현행) 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 건축물 중 남쪽 방향의 낮은 건물 높이의 0.5배 또는 후면의 높은 건물 높이의 0.4배 이상 중 큰 거리를 이격
 - (개정안) 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 건축물 중 낮은 건축물을 기준으로 0.5배 이상으로 건축조례로 정하는 거리를 산정하도록 하되, 건물간 최소 이격거리(10m)는 유지



【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (공동주택의 채광 확보 거리에 관한 경과조치)
 - ① 지방자치단체는 이 영 시행일부터 6개월이 되는 날까지 제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따라 건축조례를 제정하거나 개정

「건축물의 분양에 관한 법을 시행령 및 시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제32103호(2021.11.2) - 시행령
국토교통부령 제909호(2021.11.2) - 시행규칙

【주요내용】

<건축물의 분양에 관한 법률 시행령>

- **분양절차 및 방법에 관한 규정의 적용을 받는 건축물에 생활숙박시설 추가(제2조 제2호 신설)**
 - 용도가 생활숙박시설인 건축물로서 30일 이상이거나 생활숙박시설 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 건축물
- **생활숙박시설 분양광고 고지사항 추가 및 분양계약서 작성시 제출서류 추가(제8조제1항제5호의4, 제9조제1항제9호의3 신설)**
 - 분양대상인 건축물의 용도가 생활숙박시설인 경우 ①「공중위생관리법」 제3조 제1항 전단에 따른 숙박업 신고의무가 있다는 내용, ②「건축법」 제19조에 따른 단독주택, 공동주택 또는 오피스텔로 용도변경을 한 경우에만 주거용으로 사용할 수 있다는 내용 및 ③ 상기 내용 위반시 제재처분에 관한 사항을 분양광고에 포함하여야 함
 - 생활숙박시설을 분양받은 자는 분양계약서 작성시 국토교통부령으로 정하는 서식에 따라 분양광고에 포함된 사항(제8조제1항제5호의4)을 확인했다는 확인서를 작성·제출하여야 함

<건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙>

- 분양계약서 작성시 제출해야 하는 생활숙박시설 관련 확인서 서식 신설(제2조제 2호 신설)

【부 칙】

- **(시행일)** 이 영 및 규칙은 공포한 날부터 시행

② 제1항에 따라 건축조례가 제정되거나 개정되기 전까지는 종전의 건축조례를 적용

③ 제1항에 따른 기한까지 건축조례가 제정되거나 개정되지 않은 경우의 공동주택 채광 확보 거리에 관하여는 제86조제3항제2호나목의 개정규정에 따른 거리기준(건축조례로 정하는 거리의 하한을 말한다)을 적용

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제901호(2021.10.15)

【주요내용】

- **준주택으로 용도변경시 복도의 너비 및 설치기준 완화(제15조의2 4항 신설)**
 - 제1종 근린생활시설, 숙박시설 등의 용도로 사용하는 건축물을 준주택으로 용도 변경하려는 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 용도변경한 건축물의 복도 중앙옆에 거실이 있는 복도의 유효너비를 1.5m 이상으로 할 수 있음
 - ① 용도변경의 목적이 공공매입임대주택으로 공급하려는 공공주택사업자에게 매도하려는 것일 것
 - ② 둘 이상의 직통계단이 지상까지 직접 연결되어 있을 것
 - ③ 건축물의 내부에서 계단실로 통하는 출입구의 유효너비가 0.9m 이상일 것
 - ④ 출입구에는 방화문을 피난하려는 방향으로 열리도록 설치하되, 해당 방화문은 항상 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기나 불꽃을 감지하여 자동으로 닫히는 구조일 것

【부칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」개정 주요내용

법률 제18510호(2021.10.19)

【주요내용】

- 소규모재건축사업 시행시 편입 가능한 토지·건축물 추가(제16조제3항제3호 신설)
 - (현행) 1. 진입도로 등 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 필요한 토지 또는 건축물
 - 2. 건축행위가 불가능한 토지 또는 건축물
 - (추가) 3. 시·도지사의 통합심의를 거쳐 부지의 정형화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 토지 또는 건축물

- **소규모재건축사업도 건축규제의 완화 등에 관한 특례 적용(제48조제1항)**
 - 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 적용받는 건축물에 소규모재건축사업의 시행으로 건설하는 건축물 추가
 - ※ (종전) 소규모주택정비사업 중 자율주택정비사업, 가로주택정비사업에만 건축규제 완화 특례 적용

- **소규모재건축사업의 용적률 완화(제49조제7호~제10항 신설)**
 - 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있으며, 이 경우 증가한 용적률에 따른 일부 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국가, 지자체 또는 토지주택공사 등에 공급하여야 함
 - 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자 등은 법적상한용적률에도 불구하고 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 건축할 수 있으며, 이 경우 증가한 용적률에 따른 일부 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국가, 지자체 또는 토지주택공사 등에 공급하여야 함
 - 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 부속토지는 기부채납하는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택
정비에 관한 특별법
시행령」 개정 주요내용

대통령령 제32052호(2021.10.14)

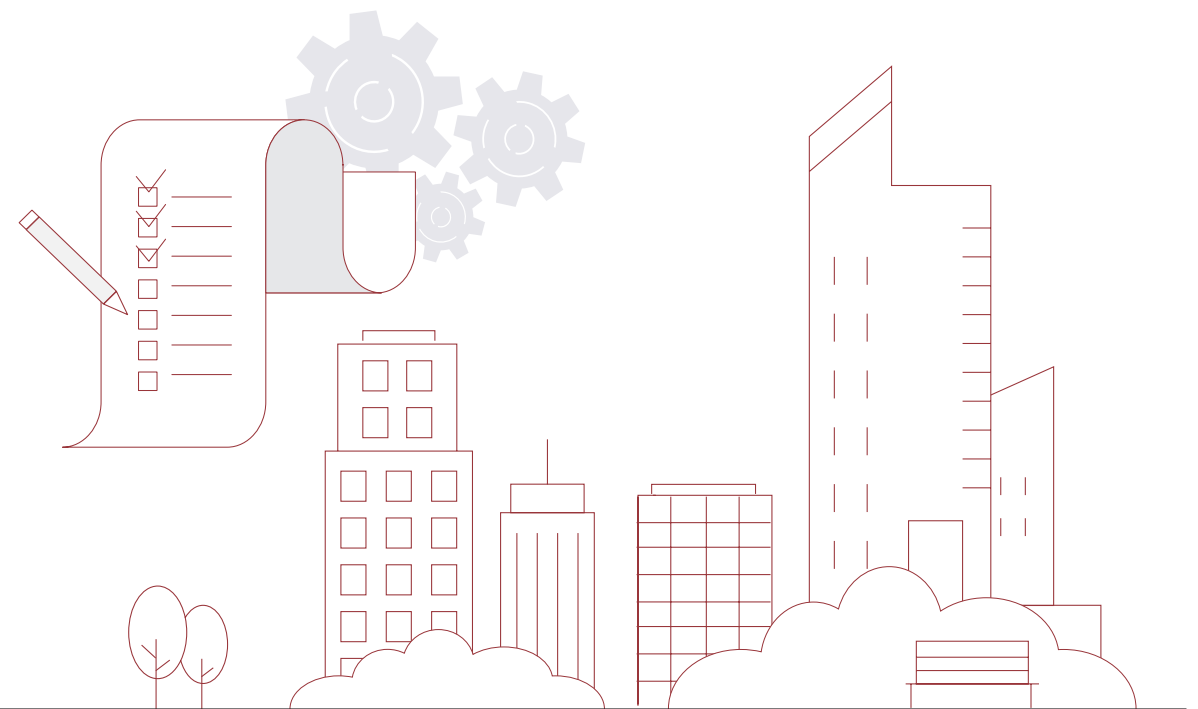
【주요내용】

- **빈집의 등급산정 기준(제8조의2 신설)**
 - 시장·군수 등이 빈집에 대한 실태조사를 실시하는 경우 산정해야 하는 빈집의 등급은 외벽·기둥·지붕 등 주요 구조부의 노후·불량 정도, 주변의 안전·통행·위생·경관 등에 미치는 영향의 정도 등을 기준으로 산정하도록 함
 - 빈집의 등급은 노후·불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도가 낮은 순서에 따라 제1등급부터 제4등급까지로 구분하여 산정하도록 함
- **빈집에 대한 현장조사 방법(제10조의3 신설)**
 - 시장·군수 등은 빈집에 대한 신고를 접수하여 현장조사를 실시하는 경우 빈집여부의 확인, 소유자나 관리인 등과의 면담, 빈집 주변 거주자의 의견 청취 등의 방법으로 현장조사를 실시하도록 함

- **임시거주시설 우선 공급 요건 완화 등(제38조)**
 - 임시거주시설을 우선 공급받을 수 있는 자의 소득요건을 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 세대에서 월평균소득의 100% 이하인 세대로 조정함으로써 저소득 세대에 대한 임시거주시설 우선 공급을 확대
 - 우선 순위가 같은 소유자나 세입자가 둘 이상인 경우에는 월평균소득이 낮은 순서대로 공급하도록 함
- **빈집 소유자에게 부과하는 이행강제금의 세부 산정기준(제46조 신설)**
 - 시장·군수 등의 조치명령을 이행하지 않은 빈집 소유자에게 부과하는 이행강제금을 산정하는 경우 건축물 1㎡의 시가표준액과 연면적을 기준으로 산정한 금액에 철거명령을 이행하지 않은 소유자에게는 100분의 80을, 그 밖의 조치명령을 이행하지 않은 소유자에게는 100분의 40을 곱하여 산정하도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2021년 10월 14일부터 시행



초보 등산로도 거뜬한

눈꽃 트레킹 여행지

겨울여행의 백미를 꼽으라면 단연 겨울산의 설경이다.

산이 달갑지 않은 초보 등산로도 가볼만한 난이도가 높지 않은 눈꽃 산행 명소로 안내한다.

글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사 제공

발왕산 눈꽃 트레킹 코스

겨울에도 꽃은 핀다. 은빛 세상을 연출하는 ‘눈꽃’이다. 지구 온난화의 영향으로 요즘 눈은 빨리 녹는다. 제대로 된 설경을 보려면 고지대에 올라가야 한다. 추운 것이 질색이거나 오랜 시간 등산이 부담되는 사람에게 적당한, 난이도가 높지 않은 눈꽃산행 명소를 소개한다. 자동차, 곤돌라 등을 이용해 정상까지 올라갈 수 있는 곳도 많다.

쉬운 코스를 선택했다 해도 겨울산은 만만하게 볼 것이 아니다. 무엇이든 넉넉하게 준비하는 게 좋다. 아이젠과 스패츠, 등산스틱, 시력을 보호하는 선글래스 등은 기본이고 방한에 대한 준비도 철저히 해야 한다. 무엇보다 겨울 산행은 갑작스러운 기후변화나 저체온증 등의 사고가 닥칠 수 있기 때문에 혼자서 등반하기보다 최소 3명 이상 동행하는 것이 안전하다.



01

눈꽃, 서리꽃 명소 강원 평창 선자령

백두대간 선자령(1,157m)은 강원도 평창(도암면 횡계리)과 강릉(성산면 보광리)을 잇는 고개로 눈꽃, 서리꽃(상고대)의 명소다. 능선을 따라 늘어선 거대한 풍력발전기를 볼 수 있는 점도 색다르다. 선자령 등산로는 ‘선자령 풍차길’로도 불린다.

산행 출발지점이 높고 산세가 다소 완만할 뿐 아니라 정상까지 거리도 부담스럽지 않다. 출발지점인 대관령마을휴게소(옛 영동고속도로 대관령휴게소)까지 자동차로 닿는다. 이곳 해발 고도가 약 832m로, 선자령 정상과 표고차는 325m에 불과하다.

시야가 탁 트이는 능선길은 장쾌한 풍광을 펼쳐 놓는다. 동해와 강릉 시가지가 한눈에 내려다보이며 발왕산(1,458m), 오대산(1,565m), 황병산(1,407m) 같은 고산준봉이 수목화를 그려낸다. 산행이 부담스러우면 가벼운 트레킹을 즐길 수 있는 양떼목장이 있다. 옛 대관령휴게소 주차장에서 잠시 걸어 오르면 된다. 눈 덮인 목장은 광활한 은빛 세상을 연출한다.

‘선자령(仙子嶺)’이라는 이름은 계곡이 아름다워 선녀들이 아이들을 데리고 내려와 목욕을 했다는데서 유래했다.

- 01 선자령 양떼목장의 설경
- 02 덕유산 설경 속에서 바라본 일출
- 03 눈꽃 트레킹 코스로 잘 알려진 덕유산



02

일출이 아름다운 설산 전북 무주 덕유산

전북 무주군 덕유산은 한겨울 설산과 일출로 유명하다. 해발 1,520m의 설천봉까지 곤돌라로 편하게 이동할 수 있다. 이곳에서 정상 향적봉(1,614m)까지는 쉬엄쉬엄 올라도 30분이면 닿을 수 있다. 주변은 온통 하얀 세상이고, 팔각정 휴게소 상제루의 지붕은 서리꽃인 상고대로 뒤덮여 있다. 설천봉에서 향적봉으로 가는 길에서는 환상적인 상고대 터널을 만난다.

덕유산의 연관 검색어는 ‘덕유산 눈꽃’이다. 덕유산이 설산 중의 설산, 겨울 산행의 메카가 된 건 눈꽃과 상고대 때문이다. 눈꽃은 눈이 나뭇가지에 꽃처럼 달라붙은 것을, 상고대는 영하의 날씨에 대기 중 수증기가 나무에 얼어붙어 얼음꽃이 핀 것을 말한다. 대기 중 수증기가 지표면에 얼어붙은 서리와는 구분된다.

덕유산은 겨우내 눈이 쌓여 있어 언제 찾아가도 새하얀 은세계다. 덕유산은 ‘덕이 많고 넉넉한 산’이라는 이름에 걸맞게 산을 찾는 모든 이를 품는다. 곤돌라로 20분이면 설천봉에 도착하고 등산로를 따라 30분 남짓 걸으면 향적봉에 닿는다. 설천봉~향적봉 구간은 나무 계단과 데크가 잘 정비되어 있는 데다가 동네 뒷산처럼 경사가 완만하다. 겨울 산행과 거리가 먼 사람도 쉬이 오를 만하다. 정상에서면 적상산, 남덕유산, 중봉 등 해발 1,300m 안팎의 능선이 시야에 들어온다.



03



04 05



07

- 04 겨우내 환상적인 만항재의 설국
- 05 눈 쌓인 주목 군란이 장관을 이루는 태백산의 겨울
- 06 만항재에서 즐기는 눈꽃 트래킹
- 07 곤돌라로 오르는 발왕산 정상의 드래곤파크
- 08 겨울에 가장 아름다운 태백산

겨우내 환상적인 설국 강원 정선 함백산 만항재

만항재는 자동차로 갈 수 있는 곳 중 가장 높은 고개다. 함백산 줄기가 태백산으로 흘러내리다 잠시 멈춘 곳으로 해발고도가 무려 1,330m에 달한다. 고도가 높고 위낙 추운 지역이라 눈이 드문 해에도 겨우내 환상적인 설국이 펼쳐진다. 길게는 4월 하순에도 눈 내리는 모습을 볼 수 있다. 만항재 눈꽃 여행은 414번 지방도로에 접어들면서부터 시작된다. 굴곡이 심한 도로를 굽이굽이 오르는 동안 눈 돌리는 곳마다 온통 눈으로 뒤덮인 풍경을 볼 수 있다.

만항재 야생화쉼터에 이르면 이국적인 풍경의 설원이 기다리고 있다. 먼발치에는 겹겹이 이어진 백두대간 산자락이 아득하게 내려다보이고 앞으로는 하얀 숲이 펼쳐진다. 여유가 있다면 만항재에서 함백산 정상까지 1시간가량 이어진 길을 따라 눈꽃산행에 나서도 좋다. 길이 평탄해 눈꽃을 감상하며 걷기에 무리가 없다.

산책하듯 거니는 명산 강원 태백산국립공원

겨울에 가장 빛나는 산이 태백산이다. 태백산 산행은 유일사 주차장에서 천제단을 지나 석탄박물관이 있는 당골로 내려오는 코스가 일반적이다. 유일사 주차장에서 천제단까지 3.5km를 올라, 천제단에서 당골까지 4km 정도를 내려온다. 산행을 조금 더 길게 즐기고 싶다면 천제단에서 문수봉(1,517m)을 거쳐 당골로 내려오면 된다. 문수봉을 거칠 경우 산행 거리는 3km 정도 늘어난다.

산행 들머리인 유일사 주차장이 북한산 백운대(836m)보다 높은 해발 880m에 위치해 산행 시간이 짧은 것이 매력이다. 뒷산 산책하듯 편하게 다녀올 수 있는 산이다.



06

곤돌라로 오르는 설원 강원 평창 발왕산

평창군 대관령면과 진부면의 경계에 위치해 있는 발왕산은 해발 1,458m로 태백산맥의 줄기인 중앙산맥에 딸려 있는 산이다. 비교적 높은 산이지만 용평리조트(1,049m)가 위치해 있어 정상까지 오르는데 큰 어려움은 없다. 곤돌라를 타고 정상까지 올라가 주변 산책로만 돌아봐도 충분한 힐링이 된다. 스키장에서 운영하는 식음료 판매 시설을 이용할 수 있어 별도의 준비가 필요 없다는 것도 편하다.

❁ 겨울 산행 준비 Tip

- **저체온증 대비** 정상체온인 36.5℃보다 낮은 체온이 2시간 이상 지속될 경우 저체온증으로 인해 목숨을 잃는 사고가 발생할 위험이 높다. 반드시 체온을 보호할 수 있는 기능성 옷을 착용해야 한다. 레이어링(Layering), 보온과 방풍 기능이 있는 얇은 옷 2~3벌을 겹쳐 입는 게 좋다.
- **따뜻한 물과 보온** 겨울 산행에서는 더워지기 전에 벗고, 추워지기 전에 입고, 배고프기 전에 먹고, 목마르기 전에 마셔야 한다는 점을 명심하자. 국립공원은 취사가 불가하니 보온병에 따뜻한 물을 충분히 담아가는 것도 잊지 말아야 한다.
- **철저한 계획** 겨울 산은 해가 짧고 산속 기온은 더 빠르고 크게 떨어지므로 자신의 산행 속도에 맞춰 등산 경로와 시간 계획을 적절하게 세워야 한다. 해가 일찍 떨어지는 것을 대비해 평소보다 짧은 산행을 준비하는 것이 좋다.
- **겨울산행 필수용품** 길을 밝힐 수 있는 랜턴과 산속에서 눈에 잘 띄는 은박담요 등이 필요하다.



08

소리없는 살인자 골다공증

뼈를 채우는 칼슘채소 ‘무’

찬바람이 불어오며 겨울이 느껴진다.

겨울철마다 자주 발생하는 빙판사고는

뼈가 약한 노년층에게 치명적이다.

겨울철 건강을 위해 뼈 건강에 도움되는

음식을 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터



채소중의 보약 무의 효능

채소중의 보약을 꼽으면 무라고 말할 수 있다. 무는 위장 운동을 촉진하는 천연소 화제이기도 하면서 담을 삭히는 거담작용을 하기 때문에 기침에도 좋다. 무 속에는 글루코시놀레이트 계통의 항암성분도 들어있어서 폐암, 유방암 세포 증식을 억제 하는 효능도 있다.

무는 100g당 20mg의 칼슘을 가지고 있는데 무말랭이로 만들면 수분이 날아가면 서 영양소가 응축되기 때문에 100g당 칼슘 함량이 310mg으로 대폭 늘어난다. 골 다공증 예방을 위한 칼슘 1일 섭취량은 1,000mg으로 무를 말려서 먹는 것이 칼슘 섭취량을 채우는 쉬운 방법이다.

무의 영양강화 무말랭이

골다공증 예방에 무말랭이가 좋은 이유는 비타민D가 풍부하기 때문이다. 칼슘이 풍부한 음식만 먹는다고 뼈가 단단해지는 것이 아니라 뼈 안으로 칼슘이 흡수되는 흡수율이 훨씬 더 중요한데 이를 돕는 것이 바로 비타민D다. 버섯류나 무는 햇빛을 받으면 비타민D 함량이 증가하기 때문에 무말랭이로 칼슘과 비타민D를 동시에 섭취하면 뼈를 채우는데 도움이 된다.

무말랭이 건강하게 먹는 법

무말랭이와 볶은 무말랭이를 각각 뜨거운 물에 우려낸 후 활성산소 제거율을 비교 했을 때 볶은 무말랭이를 우려낸 물이 산화스트레스로부터 세포를 보호하는 효 과가 높은 것으로 나타났다. 활성산소와 활성질소는 노화의 주범이 될 뿐 아니라 뼈와 관절에 염증을 일으킬 수 있기 때문에 무말랭이의 세포보호 효과가 도움이 된다.

무말랭이는 가압볶음하는 것이 가장 좋지만 어렵다면 집에서 약불로 볶는 것도 좋 은 방법이다. 다만 시간이 걸리고, 타지 않도록 계속 뒤집어 줘야 한다. 볶다 보면 무 색깔이 갈색으로 변하는 ‘마이야르 반응’이 일어나는데 볶음 과정에서 생성되 는 마이야르 생성물은 항산화 효과가 있다.



YouTube

정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

TIP

무말랭이 손쉽게 섭취하는 법

볶은 무말랭이를 가장 쉽게 먹는 법은 차로 마시는 방법이다.

- ① 집에서 모든 과정을 거치기 번거롭다면 인터넷에서 ‘무말랭이차’를 구입해도 좋다.
- ② 무말랭이로 무밥을 해 먹거나 무말랭이 무침등 다양하게 만들어 먹으면 더욱 좋다.

삼도주택(주) 허상호 회장 정직과 원칙 지키는 정면돌파 경영 40년 ‘포항 대표 건설인’으로 지역성원에 보은



삼도주택(주) 허상호 회장은 포항을 대표하는 건설인이다.

포항에서 태어나 포항을 기반으로 40년간 주택건설업에 매진하며 경영자의 길을 걸었다.

그동안 닥친 숭한 위기를 극복한 삼도주택은 공동주택 3만여 세대를 건설한 중견기업으로堂堂히 자리잡고 있다.

정직과 원칙을 지키는 정면돌파 경영으로 삼도주택을 이끌어온 허 회장은 봉사활동과 사회공헌 분야에서도

강한 리더십을 발휘하며 지역사회가 보내준 성원에 보은하고 있다.

글 구선영 사진 왕규태



01 2016년 포항지역발전협의회 회장에 취임했다.

02 포항지진 특별법 제정 촉구에 나선 허상호 회장

건설업에 몸담은 30대 청년시절부터 봉사활동 지속

“격동의 세월이었습니다.”

1988년 삼도주택(주) 설립 이후 주택 3만여 세대를 공급하며 중견건설사 반열에 오른 허상호(71) 회장의 첫 일생이다. 지방지역에서 40여년 가까이 주택사업을 유지하며 성장하는 것은 매우 어렵고도 드문 일이다. 허 회장이 긴 세월을 걸쳐 얼마나 애를 썼는지 짐작되는 한마디가 아닐 수 없다.

“혹독한 IMF 한파로 수많은 주택건설업체들이 무너지고 연이어 닥친 금융위기로 건설경기가 불황에 빠지면서 많은 동종업체들이 도산하는 것을 지켜보았지요.”

03 허상호 회장은 포항지진피해 성금 1억원을 기탁했다.



삼도주택 역시 한때는 미분양사태로 심각한 경영난을 겪었다. 특히나 동종업체와 공동사업을 할 때 동업자의 부도로 인한 연대책임을 져야 할 운명에 처해 엄청난 위기를 맞기도 했다.

“저는 위기가 있을 때마다 정면으로 돌파했고 정직하게 원칙을 지키면서 눈앞에 보이는 당장의 이익만을 생각하지 않고 손해를 보더라도 멀리 보며 상도를 지켜왔어요. 지금까지 어려움은 늘 있어 왔고 또한 앞으로도 계속 어려움이 있겠지만 정직하고 원칙대로 문제를 풀어나간다면 어떠한 어려움도 극복할 것이라고 생각합니다.”

이렇듯 경영자로서 정직과 원칙을 지켜온 그가 오랜 세월 곳곳하게 지켜온 것이 하나 더 있다. 바로 지역사회공헌에 대한 사명감이다.

“저는 포항에서 태어나 40년 동안 기업을 해왔어요. 허허벌판에서 영세한 기업으로 출발하여 중견기업으로 성장하기까지 포항지역사회의 성원이 뒷받침되지 않았다면 불가능했지요. 지역발전을 위해서 반드시 보은을 해야 한다는 뜻을 평생 안고 살아왔습니다.”

허 회장은 20대에 해병대 만기 전역을 한 후 바로 주택건설업을 시작했다. 당시 지역청년회의소(JC)에 가입하여 자기개발과 지역사회 봉사활동을 함께 실천했다. 이후 한국자유총연맹 포항시회장 및 경북도회장을 맡았고 그



04 포항시장학회 이사로도 활동하며 장학기금 1억원을 기탁했다. 05 포항문화도시조성사업 인문예술 토크쇼에 참석한 허상호 회장
06 2012년 국민훈장 모란장을 수훈했다.



후로도 민주평화통일자문회의 부회장, 해병전우회 회장, 상공위원 등 수많은 사회단체에서 활동을 이어왔다. “기업하는 사람은 책임을 져야 합니다. 사회적 책임을 도 외시하는 기업은 사회의 압력에 의해서 결국에는 그 힘도 잃게 되고 존재의미를 상실하게 되니까요. 저는 기업 이익의 사회환원은 세금을 많이 내는 것도 중요하지만 수많은 사회단체에서 활동하면서 봉사하는 것이 대단히 중요하다고 늘 생각해 왔어요.”

지역사회 발전 위해 정면돌파 리더십 발휘

허 회장의 정면돌파 리더십은 지역사회활동에서 빛을 더했다. 그는 1990~2002년까지 12년간 한국자유총연맹 포항시 지부장을 맡아서 열정을 쏟았다. 조국을 위해 희생한 국가유공자들을 위해 스스로 할 수 있는 일을 찾아 나섰던 시기다. 그즈음 대한주택건설협회에서 국가유공자 노후주택 보수사업을 시작하자 선뜻 참여했다. 이후 27년째 매년 1세대 또는 2세대씩 국가보훈처의 추천을 받아 노후주택을 보수해주고 있다.

허 회장은 2016년 포항지역발전협의회 회장직을 수락한 후 협회의 가장 큰 숙원사업을 이루기도 했다. 창립 35년이나 되는 협회에 회관이 없자 회관건립기금 10억원을 쾌척한 것이다. 올해 11월 200평 부지에 4층 규모 회관 건물을 착공했다.

2017년에는 포항 11.15 촉발지진 범시민대책 공동위원장을 맡았다. 시민을 대표하여 정부와 국회 등을 수없이 찾아다니며 피해보상 특별법을 통과시키는 성과를 거두기도 했다. 또한 포항시에 1억원의 지진피해성금을 기탁하기까지 했다. “저희 회사도 지진피해를 입은 피해자이지만 포항 시민들의 고통을 함께하기 위해서 참여했지요. 특별법 제정으로 시민들이 피해보상을 받게 되어 큰 보람으로 생각합니다.”

허 회장은 지역발전을 위한 활동에 직접 나서는 것 외에도 지역사회와 어려운 이웃을 위해 크고 작은 기부들을 꾸준히 하게 이어왔다. 건설기금을 기탁하거나 직접 건설해

07 포항시의 모범납세기업으로 선정되기도 했다.



08 삼도뷰엔빌 브랜드로 3만여 세대의 주택을 건설한 허상호 회장
09 동국대학교 산업경영대학원 석사학위를 취득하는 등 끊임없이 배움을 이어가고 있다.

기증한 마을회관만도 여러 곳이다. 포항시 남구 동해읍 약전2리 마을회관과 흥해읍 학천리 마을회관, 장기면 서촌리 마을회관도 허 회장이 각각 1억여원 씩을 기탁하여 건립했다. 장학사업에도 뜻을 두어 (재)포항시장학회 이사로 활동하며 지역인재육성 장학기금 1억원을 기탁했으며 김천 인재양성재단과 경산시장학회에도 장학금을 기탁해 오고 있다. 1996년부터는 소년소녀 가장을 돕기 위한 사랑의 후원 결연사업에 참여하고 있다.

향토사랑 실천하는 건설인으로 정평

허 회장은 평소 향토사랑이 지극한 건설인으로 정평이 나 있다. 포항지역이 태풍 피해를 입게 되자 건설장비와 인력을 동원해 피해복구에 서둘러 나서는 등 향토사랑을 몸소 실천하는 모습을 보여 귀감이 되고 있다.

향토사랑하기 운동의 일환으로 매년 펼치는 자연환경캠페인도 유명하다. 지역의 관광 명승지인 송라면 보경사, 도구해수욕장, 흥해 죽천해수욕장, 대송면 운제산 등에서 임직원 및 협력업체 임직원들이 캠페인에 동참하여 주변의 호평을 받고 있다.

인터뷰 내내 기업의 사회적 책임을 다해야 한다고 거듭 강조하는 허 회장의 신념은 굳건하기만 하다. 그러한 신념이 있었기에 주택사업도 가능했으리라 짐작해 본다.

“오직 주택건설사업에 매진하여 인생을 다 보냈어요. 살아남았다는 안도의 숨을 쉬고 있지만 주위를 살펴보면 도처에 지뢰가 언제 어디서 터질지 모르는 것이 주택건설사업이라고 생각합니다.” “주택건설업을 오직 천직으로 생각하고 정도경영을 해왔지만 후회도 남고 아쉬움도 많은 것이 솔직한 심정”이라고 토로하는 허상호 회장. 그렇다 해도 “집 없는 서민들의 아픔과 고통을 해소하는데 기여했다는 점에 큰 보람을 느끼고 있다”는 허 회장은, “언제나 입주 고객 편에서 어떻게 하면 더 좋은 주택을 지을 수 있나 생각하고 또 생각하면서 기업의 사회적 책임을 함께 하겠다”는 다짐을 남겼다. 포항은 그가 있어 든든하다.

10 허상호 회장은 이웃돕기 활동을 꾸준히 펼치는 등 향토사랑을 몸소 실천하는 건설인으로 정평이 나 있다.



회원사 소식

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

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



삼일건설(주) 최갑렬 회장, 전남대학교병원에 후원금 5,000만원 기탁

삼일건설(주)(회장 최갑렬, 중앙회 이사·광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 네번째)은 11월 8일 전남대학교병원에서 최갑렬 회장과 안영근 병원장 등 관계자들이 참석한 가운데 병원발전후원금 5,000만원을 기탁했다. 최 회장은 “최근 코로나19 확산 방지에 총력을 기울이는 등 지역거점병원으로서 맡은 바 역할을 충실히 하고 있는데 대해 격려를 보낸다”고 말했다.



(주)지원홀딩스 박재복 회장, 부산대학교 명예경영학박사 학위 수여

(주)지원홀딩스 박재복 회장(부산사회 부회장, 사진)은 11월 4일 부산대학교로부터 다양한 사회공헌활동으로 선한 영향력을 널리 확산시켜온 공로를 높이 평가받아 명예경영학박사 학위를 수여받았다. 차정인 부산대 총장은 학위수여식에서 “불굴의 기업가정신과 경영철학을 기업현장에서 구현한 박 회장의 노력을 높이 평가해 학위를 수여한다”고 말했다.



삼일건설(주) 최갑렬 회장,
‘서충주신도시 삼일파라뷰 2차 그랜드시티’ 건본주택 개관
삼일건설(주)(회장 최갑렬, 중앙회 이사·광주전남도회 이사)이 충북 충주시 화곡리에 분양하는 ‘서충주신도시 삼일파라뷰 2차 그랜드시티’(총 1,849세대 중 2차 930세대) 건본주택을 10월 29일 봉방동 973번지에 개관했다. 호텔 조식 서비스, 호텔식 피트니스 센터, 펫 프렌즈 파크, 유리온실 등 각종 명품 커뮤니티 시설로 소비자들의 이목을 끌고 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장, 대한적십자사 ‘회원유공장 명예대장’ 수상

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장, 사진 오른쪽)이 11월 4일 대한적십자사의 회원유공장 명예대장을 수상했다. 회원유공장은 적십자활동에 적극적으로 공헌한 개인 및 단체에 수여하는 상으로, 누적 기부금 1억원 이상인 회원에게는 ‘명예대장’이 수여된다. 박재홍 회장은 “봉사와 나눔을 기다리는 이들을 위해 나눔을 아끼지 않도록 노력하겠다”고 말했다.



(주)동원개발 장복만 회장, 동아대학교 '자랑스러운 동아인상' 수상

(주)동원개발 장복만 회장(부산사회 고문, 사진 왼쪽 첫번째)은 10월 29일 동아대학교를 빛낸 동문에게 수여되는 '자랑스러운 동아인상'을 수상했다. 장 회장은 특히 장학사업과 교육사업 등 사회공헌활동을 적극적으로 펼쳐 지역사회의 귀감이 되고 있으며, 아들 삼형제 등 4부자가 '아너소사이터티'(1억원 이상 고액기부자모임)에 이름을 올린 '기부명문가'로 유명하다.



(주)우현건설 박철식 회장, ‘동두천 중흥S-클래스 헤라시티’ 건본주택 개관

(주)우현건설(회장 박철식, 광주전남도회 소속)이 경기 동두천시 송내동에 분양하는 ‘중흥S-클래스 헤라시티’(총 466세대) 건본주택을 10월 29일 송내동 342-2번지에 개관했다. 단지인근 지행역에서 GTX-C노선이 지나게 될 덕정역까지 한 정거장 차이로, 향후 서울까지 빠르게 이동할 수 있을 것으로 기대돼 수요자들의 관심을 끌고 있다.



(주)호반건설 김상열 회장, ‘호반써밋 원주역’ 건본주택 개관

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)이 강원 원주시 무실동에 분양하는 ‘호반써밋 원주역’(총 465세대) 건본주택을 11월 5일 무실동 661-1번지에 개관했다. KTX 원주역을 걸어서 이용할 수 있다. 남원주IC도 가까워 중앙고속도로, 영동고속도로, 광주~원주고속도로를 통해 타지역으로 이동이 편리하여 뛰어난 교통망으로 주목을 받고 있다.



**라온주택(주) 김승구 회장,
‘녹동 승원팰리체 시그니처’ 건본주택 개관**

라온주택(주)(회장 김승구, 광주전남도회 이사)이 전남 고흥군 도양읍에 분양하는 ‘녹동 승원팰리체 시그니처(총 192세대)’ 건본주택을 11월 11일 고흥읍 등암리 1684번지에 개관했다. 소록도와 녹동항을 조망할 수 있는 비봉산, 2만㎡ 규모의 편백 숲 산책로가 조성된 장계산 등이 인접해 자연친화적인 그린라이프를 실현할 수 있는 입지를 자랑한다.



**(주)제이에프개발 장해수·장덕용 대표이사
‘대구N타워’ 분양**

(주)제이에프개발(대표이사 장해수·장덕용, 경북도회 소속)은 대구 내당동 219-16번지 일원에 대구N타워를 분양한다. 대구N타워는 대지면적 1,192㎡, 연면적 7,937㎡, 지하 2층, 지상 10층 규모로 내년 상반기 준공 예정이다. 인근에 사업예정인 두류역 자이, 두류 스타힐스 등 대규모 주거시설들로 인해 발생할 근린상업 수요의 중심에 위치해 있다.



**센트럴운암(주) 김상오 대표이사,
‘센트럴운암 모아엘가 트레뷰’ 건본주택 개관**

센트럴운암(주)(대표이사 김상오, 광주전남도회 소속)이 광주광역시 북구 운암동에 분양하는 ‘센트럴운암 모아엘가 트레뷰(총 303세대)’ 건본주택을 11월 12일 마록동 164-80번지에 개관했다. 단지 1km 내외에 광주문화예술회관, 국립광주박물관, 광주시립미술관, 광주비엔날레 등 문화벨트가 형성돼 뛰어난 문세권을 자랑한다.



**디아이산업(주) 안정섭 대표이사,
‘포항펜타시티 I, II 대방 엘리움’ 건본주택 개관**

디아이산업(주)(대표이사 안정섭, 경기도회 소속)이 경북 포항시 북구 흥해읍에 분양하는 ‘포항펜타시티 I, II 대방 엘리움(총 1,328세대)’ 건본주택을 11월 18일 남구 상도동 721번지에 개관했다. 가로 기준 약 2.5m의 넉넉한 주차공간과 가구당 1.8대로 법정주차대수의 1.5배 이상을 자랑하며, 가구별 공용창고 등을 갖춰 소비자들의 주목을 끌고 있다.



**석미건설(주) 심광일 회장,
‘철원 아데나 퍼스티어 분양’ 건본주택 개관**

석미건설(주)(회장 심광일, 중앙회 명예회장)이 강원 철원군 동송읍에 분양하는 ‘철원 아데나 퍼스티어(총 230세대)’ 건본주택을 11월 26일 동송읍 이평리 668-3번지에 개관했다. 초·중·고가 모두 도보통학권이어서 우수한 교육환경을 자랑하며, 시장, 마트, 행정복지센터 등 주요 편의시설들을 걸어서 이용할 수 있어 수요자들의 관심을 모으고 있다.

대한주택건설협회 회원사10월 분양실적 총 29개 현장, 10,958세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총세대수	입주예정일
속초 동명 휴티스 오션시티	교보자산신탁(주)	강원 속초시 동명동	90	2023.12
춘천 학곡지구 모아엘가 그랑데	한아건설(주)	강원 춘천시 동내면	762	2024.10
평창 스위트엠 엘크루	대한토지신탁(주)	강원 평창군 평창읍	191	2024.3
오포자이 오브제 C-1BL	교보자산신탁(주)	경기 광주시 오포읍	165	2024.8
동두천중앙역 엘크루 더 퍼스트	교보자산신탁(주)	경기 동두천시 생연동	168	2023.10
이천자이 더 파크	교보자산신탁(주)	경기 이천시 관고동	706	2024.9
운정신도시 푸르지오 파르세나	에스씨건설(주)	경기 파주시 다율동	453	2022.6
운정신도시 푸르지오 파르세나	(주)파레나	경기 파주시 다율동	454	2022.6
동탄2 솔리움 더 테라스	케이비부동산신탁(주)	경기 화성시 동탄2지구	73	2023.5
양산시송지구B-2BL 사송신도시 제일풍경채 퍼스트파크	(주)웰메이드플레이스	경남 양산시 동면	452	2024.4
신진주역세권 B-1BL 우미린	(주)강한건설 (주)상아건설	경남 진주시 가좌동	414	2024.6
신진주 역세권 데시앙	아시아신탁(주)	경남 진주시 가좌동	810	2024.5
창원무동 동원로알두크	(주)남양종합개발	경남 창원시 의창구	525	2023.11
경주 삼부르네상스 더 테라스	한국자산신탁(주)	경북 경주시 외동읍	534	2024.3
경주웰라움 더 테라스	한국투자부동산신탁(주)	경북 경주시 충효지구	230	2023.9
포항1차 아이파크	교보자산신탁(주)	경북 포항시 남구	1,144	2024.8
남구 진아리채 리센츠	(주)제이원시티	광주 남구 월산동	165	2024.8
오치동 광신프로그레스	(주)광신종합건설	광주 북구 오치동	65	2023.8
수성레이크 우방아이유셀	우리자산신탁(주)	대구 수성구 파동	394	2024.3
부산 에코델타시티 한양수자인 21블록	코리아디엔아이(주)	부산 강서구 강동동	554	2024.6
삼성동 디뷰 더센트럴	대신자산신탁(주)	서울 강남구 삼성동	27	2022.12
광진파크하우스	대신자산신탁(주)	서울 광진구 구의동	230	2023.3
송도 센트럴파크 리버리치	신영부동산신탁(주)	인천 연수구 송도동	96	2023.10
녹동 승원팰리체	라온주택(주)	전남 고흥군 도양읍	192	2023.11
대광로제비앙 센텀스카이	(주)유니텍솔루션	전남 장성군 장성읍	793	미정
정원파인즈 19차	(주)정원종합건설	제주시 아라이동	21	2022.6
영평 대원상록수	태양건설(주)	제주시 영평동	40	2021.9 (분양전환)
중흥S클래스 더시티	중봉건설(주)	충남 예산군 삽교읍	1,120	2024.10
천안 성정동 비바루체	코리아신탁(주)	충남 천안시 서북구	90	2023.12

김부겸 국무총리 간담회 개최

상업지역 용도용적제 개선 등 주택업계 현안해결 강력 요청



박재홍 회장은 11월 3일 국무총리 집무실에서 김부겸 총리와 간담회를 개최하여 상업지역 용도용적제 개선 등 주택업계 현안의 조기 해결을 강력히 요청했다.

이날 간담회에는 협회 대표로 박재홍 회장을 비롯해 노기원 대구시회장, 김성은 울산·경남도회장이 참석해 의견을 개진했다.

주요 건의사항은 △도심주택 공급 확대를 위한 용도용적제 개선 △ 임대주택 표준건축비 인상 △대출, 세제, 건축규제 완화, 임대건설자금 상향 등 민간 주택공급 지원 △HUG비 상임이사 협회 추천인 선임 △주택건설의 날 행사 정부포상 규모 유지 등이다.

새만금개발청·공사와 업무협약 체결

협회, 새만금 내 부동산·도시개발에 협력하기로



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 11월 23일 새만금개발청(청장 양충모)·새만금개발공사(사장 강병재)와 새만금 내 주택·도시 개발을 위한 업무협약을 체결했다.

이번 협약으로 협회와 양 기관은 새만금 사업의 부동산·도시개발과 관련한 투자유치와 협력사업 발굴, 인적교류 방안 등에 대해 폭넓은 소통과 협력을 이어나갈 계획이다. 협회는 새만금사업의 부동산·도시개발과 관련한 투자유치, 정책 제언과 검토, 협력사업 발굴, 인적교류 등에 적극적으로 힘을 보탬 예정이다.

새만금개발청 양충모 청장은 “우리나라의 주택산업 발전에 크게 기여해 온 대한주택건설협회가 수변도시 조성을

비롯해 앞으로 새만금의 명품 주거환경에 큰 힘을 모아주실 것으로 기대한다”고 밝혔다.

새만금개발공사 강병재 사장은 “새만금 수변도시의 성공을 위한 마케팅과 주택 건설기업들의 관심과 참여가 중요한 시점에서 앞으로 힘을 모아 수변도시의 가치를 높이는 데 최선을 다할 것”이라고 말했다.

이에 박재홍 회장은 “국내 최대 규모인 새만금 사업의 활성화를 위해 함께 참여하고 고민할 수 있는 계기가 마련돼 뜻깊다”면서, “새만금이 국민과 혜택을 공유하는 성공적인 친환경 개발사업이 될 수 있도록 적극적으로 협력하겠다”고 화답했다.



사랑의 연탄나눔 봉사활동

중앙회·13개 시도회·회원사 임직원 참여, 연탄 11만장 지원



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 기업이윤의 사회환원을 위한 사회공헌활동의 일환으로 11월 17일(수) 서울 동작구 등 전국 13개 지역에서 '2021년 사랑의 연탄나눔 봉사활동'을 전개했다. 협회는 중앙회와 전국의 13개 시도회 사무처 임직원 42명, 소속 회원사 임직원 48명 등 총 90명이 참여한 가운데 연탄 11만여장을 지원했다.

이 가운데 협회 박재홍 회장을 비롯한 중앙회 임직원 23명은 11월 17일(수) 오후 3시~5시까지 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부와 함께 서울 동작구 성대로25가길 15 일대에 거주하는 에너지 취약계층 6가구에 1,200장의 연탄을 전달했다.

박재홍 회장은 “코로나19 장기화로 인해 소외된 이웃들에 대한 봉사활동이 위축되면서 사회적 관심과 배려가 더욱 절실해 보인다”며 “7년째 매년 실천하고 있는 나눔과 봉사가 보탬이 될 수 있기를 바란다”고 말했다.

2021년 사랑의 연탄 나눔 후원현황

구분	후원금
중앙회	1,000만원
서울	1,000만원
부산	450만원
대구	400만원 (협회 200만원, 회원사 200만원)
인천	200만원
광주·전남	1,760만원 (협회 176만원, 회원사 1,584만원)
대전·세종·충남	400만원
울산·경남	269만원
경기	2,520만원 (협회 420만원, 회원사 2,100만원)
강원	200만원
충북	150만원
전북	100만원
경북	360만원 (협회 200만원, 회원사 160만원)
제주	300만원
총계	9,109만원(연탄11만여장) (협회 5,065만원, 회원사 4,044만원)

2022년 분양대행자 법정교육 실시

서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북, 제주에서 40회 개최

대한주택건설협회 인재교육원은 2022년 분양대행자교육 연간일정을 공개하고 교육생 모집을 시작했다. 내년에는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북, 제주에서 총 40회 교육을 실시할 예정이다. 자세한 일정은 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

(단위 : 일)

장소	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계
서울	13	17	24	21	19	16	21	25	22	20	17	22	12회
부산	6	24	31		12		7		15		10		7회
대구		10	17	14		23		11		13		29	7회
대전	27		3		3				1			8	5회
광주	20			7		9			29			15	5회
전북					26						24		2회
제주				29						28			2회
합계	4	3	4	4	4	3	2	2	4	3	3	4	40회

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

제91회 이사회 개최

2022년도 사업계획(안), 정관변경·규정개정(안) 등 의결



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 11월 16일 서울 여의도 소재 콘래드호텔 5층 파크볼룸에서 제91회 이사회를 개최했다.

회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 회장님 공약사항 추진현황 보고와 주요업무 추진현황 보고 등이 이뤄졌으며 △2021회계년도 예산항목 전용승인(안) △자산적립금 사용승인(안) △2022년도 사업계획(안) △2022회계년도 세입·세출예산(안) △정관변경(안) △규정개정(안)이 원안의결됐다.

한편, 회의에 앞서 국토교통부 김영한 주택정책관이 ‘최근 주택시장 상황과 주택정책 방향’을 주제로 강연을 펼쳤다.

‘우당교육문화재단’에 장학금 지원

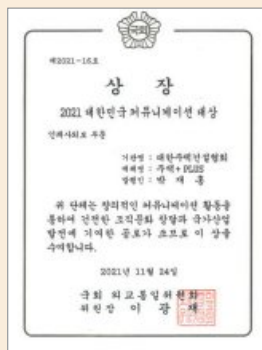
해외 독립유공자 후손 및 독립운동사 연구 우수학생 대상



대한주택건설협회(회장 박재홍)는 11월 17일(수) 오전 11시 종로구 소재 우당기념관에서 이종찬(재)우당이회영선생교육문화재단 이사장, 박재홍 협회장 등이 참석한 가운데 장학금 전달식을 가졌다.

이날 전달식에서는 해외 독립유공자 후손 및 독립운동사를 연구하는 우수학생들의 학비 지원을 위한 장학금으로 1,000만원을 전달했다. 협회는 2007년부터 올해까지 이 단체에 총 1억 5,000만원의 장학금을 지원해 오고 있다.

협회 월간정보지 「주택+」 ‘2021 대한민국 커뮤니케이션 대상’ 수상



협회가 발행하는 월간지 「주택+」가 11월 24일 한국프레스센터 국제회의장에서 열린 ‘2021 대한민국 커뮤니케이션 대상’ 시상식에서 인쇄사외보 부문 외교통일위원장상을 수상했다. 올해로 31회째를 맞는 ‘2021 대한민국 커뮤니케이션대상’은 총 23개 부문과 특별상을 국내외 심사위원단 120여 명의 예선과 본선 심사를 거쳐 선정했다. 이 행사는 한국사보협회가 주관하고 문화체육관광부, 고용노동부, New York Festivals 등 국내외 정부기관, 단체 등이 후원하는 국내 유일의 커뮤니케이션 분야 시상식이다.

모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈

건설정보화 기업 (주)휴먼플러스와 제휴, 회원사에 무상 제공

모바일 앱 통해 사전점검 손쉽게 처리
입주자, 접수 후 처리과정 실시간 확인
사업주체, 조치계획 및 결과 보고를 간편하게

대한주택건설협회(회장 박재홍)는 (주)휴먼플러스와 업무협약을 체결하고 회원사를 위한 모바일 입주자 사전점검 서비스 플랫폼을 11월 12일 오픈했다.

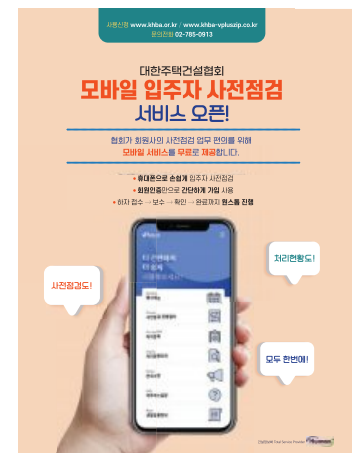
모바일 입주자 사전점검 서비스를 이용하면 모바일 앱을 통해 입주자 사전점검 절차를 주택법령에 따라 손쉽게 처리할 수 있다.

특히 그동안 입주예정자가 사전점검시 확인한 불편사항을 직접 필기구로 작성하던 불편함을 없애고, 계약자정보와 동호수 입력 후 하자부위를 사진으로 찍어 하자조치를 요청할 수 있도록 편의성을 높였다. 또한 입주자가 요청한 불편사항의 조치 진행과정과 결과도 앱을 통해 확인할 수 있다. 이와 함께, 사업주체도 전용 관리자 웹계정에서 조치계획 및 결과작성 등이 공중별로 자동정리되어 간편하게 사전점검 의무이행이 가능해진다.

회원사-소비자간 하자분쟁 최소화 기대
공동주택 품질개선과 관리에도 기여할 것
“입주 3개월전 협회 홈페이지 통해 신청”

협회는 모바일 입주자 사전점검 서비스 무상제공 이외에도 입주 후 하자AS 관리서비스 플랫폼 또한 본래 사용료 대비 50% 할인된 회원가격으로 제공할 예정이다.

협회 관계자는 모바일 입주자 사전점검 서비스 이용 종료 후 “입주 후 하자AS 관리 서비스”로 연계사용하면 입주 전 유



지보수 기록과 입주 후 접수되는 하자AS 신청 내역을 대조할 수 있어 사업주체와 입주자가 최근 심화되는 하자분쟁을 최소화하고 조기에 해소할 수 있을 것이라고 설명했다. 또한 이번 서비스 제공을 통해 △회원사 자체 모바일 플랫폼 구축·관리비용 절감, △입주자 사전점검·하자 관련 인력절감 및 업무프로세스 간소화, △회원사와 입주자간 하자처리 과정 실시간 공유로 하자분쟁 최소화 등 공동주택 품질개선과 관리에도 기여할 수 있을 것으로 내다봤다.

이와관련 박재홍 회장은 “이번에 오픈하는 모바일 입주자 사전점검 서비스를 통해 입주자의 사전점검 절차가 간소화되고 효율적으로 진행될 수 있을 것으로 기대된다”며 “앞으로도 협회는 입주자의 편의성을 높일 수 있는 플랫폼을 개발하는데 더욱 힘쓸 것”이라고 말했다.

모바일 입주자 사전점검 서비스는 대상단지의 입주예정일 기준 3개월 이전에 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 및 서비스 홈페이지(www.khba-vpluszip.co.kr)에 접속하여 신청할 수 있다.

광주전남도회, 빛고을주택문화진흥재단 장학증서 수여식



광주전남도회(회장 정원주)에서 설립한 재단법인 빛고을주택문화진흥재단(이사장 이주현)은 11월 16일 협회 회의실에서 제7기 장학증서 수여식을 개최했다.

수여식에는 정창선 고문(도회 초대회장), 박치영 고문(도회 제6대 회장), 조태석 고문(대광건설 회장), 류재선 이사 등이 참석한 가운데 회원사 임직원자녀 32명에게 총 4,000만원의 장학금을 전달했다.

대구시회, (주)태왕아너스봉사단과 연탄나눔 봉사



대구시회(회장 노기원)와 (주)태왕의 '아너스 봉사단'이 11월 17일 연탄나눔 봉사활동을 가졌다. 연탄 총 5,000장(협회 2,500장, 태왕 2,500장)을 후원하고, 태왕 아너스 봉사단과 대구시회 소속 직원들이 동구 신천동 일대 홀몸 어르신 가구에 연탄 600장을 직접 전달했다. 김수경 아너스 봉사단장은 "협회와 아너스 봉사단의 이웃에 대한 관심과 사랑은 앞으로도 계속될 것"이라고 강조했다.

부산시회, 2021년 사랑의 연탄 5,000장 전달



부산시회(회장 성석동, 사진 왼쪽)는 11월 17일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동 부산지부에 어려운 이웃들을 위한 사랑의 연탄 5,000장(후원금 450만원 상당)을 전달했다. 성석동 회장은 "이웃들의 따뜻한 겨울나기에 작은 보탬이 될 수 있어 기쁘며, 앞으로도 우리 주택건설인들이 지역사회 봉사과 기부에 적극 나서주었으면 한다"고 당부했다.

울산경남도회, 연탄 3,000장 어려운 이웃에 전달



울산·경남도회(회장 김성은, 사진 왼쪽 세번째)는 11월 17일 진주시 망경동에서 독거노인 등 어려운 이웃을 위해 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 전개하고 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 3,000장을 전달했다. 김성은 회장은 "다른 어느 때 보다 어려운 시기에 소외된 이들의 몸과 마음을 녹여주는 봉사에 더 많은 손길이 이어지기를 기대한다"는 소감을 밝혔다.

경기도회, 회원사 참여 연탄 2만 9,000장 기탁



경기도회(회장 조태성, 사진)는 11월 17일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부에 연탄 2만 9,000장을 전달했다. 전달식은 코로나19로 비대면으로 이뤄졌다. 조태성 회장은 "비록 작은 정성이지만 우리의 나눔이 어려운 이웃들의 따뜻한 겨울나기에 보탬이 되었으면 한다"면서 "향후에도 다양한 사회공헌활동을 지속적으로 전개하여 공적단체의 사회적 책임을 다하겠다"고 말했다.

충북도회, (사)징검다리에 연탄 2,000장 기부



충북도회(회장 정철희·사진 왼쪽 두번째)는 11월 17일 사단법인 징검다리에 사랑의 연탄 2,000장에 달하는 성금을 기부했다. 이날 전달된 성금으로 청주지역 소외계층 8가구에 가구당 연탄 250장이 지원된다. 정철희 회장은 "지역사회의 어려운 구성원들에게 작은 온정이나마 닿길 바란다"며 "앞으로 회원사의 참여를 적극 독려해 사회공헌활동을 더욱 확대해 나갈 것"이라고 말했다.

강원도회, 강릉 연탄은행에 연탄 2,500장 후원



강원도회(회장 문종석)는 11월 24일 김도현 강원도회 부회장(동명종합건설(주))과 함께 강릉 연탄은행을 방문해 어려운 이웃들을 위한 사랑의 연탄 2,500장(후원금 200만원 상당)을 전달했다. 김도현 부회장은 "코로나19가 지속되며 연탄후원과 배달봉사가 줄어들어 어려움을 겪는 이웃이 많은 것으로 안다"며 "이번 봉사활동이 겨울을 나기 힘든 이웃들에게 힘이 되길 바란다"고 밝혔다.

경북도회, 회원사와 함께 연탄 4,500장 지원



경북도회(회장 성기호, 사진 앞줄 오른쪽 네번째)는 동절기를 맞아 11월 17일 소속 회원사와 함께 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 4,500장(총 360만원, 협회 200만원·(주)대송 160만원)을 지원하고, 포항시 북구 아치로 소재 연탄수요가정에 사랑의 연탄배달 봉사활동을 펼쳤다. 성기호 회장은 "코로나 19로 어려운 시국이지만 힘든 상황 속에서 따뜻한 온기가 전해졌으면 한다"고 말했다.

분양가상한제 분양가심사 업무 매뉴얼 발표 등 주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 차장

01

분양가상한제 분양가심사 업무 매뉴얼, 민간 사전청약 추정 분양가 검증 업무 매뉴얼 발표 (11.8)

- 지자체 재량에 따른 과도한 분양가 삭감 방지
(협회 건의사항 반영)

02

‘모바일 입주자사전점검 서비스’ 개시(11.12)

- (기능) 협회 회원사를 대상으로 입주자사전점검,
하자AS 관리 등 모바일 서비스 플랫폼 제공
- (이용료) 입주자사전점검 모바일 서비스 : 회원사 무
상 제공
하자AS 관리 등 모바일 서비스 : 회원사 할인요금
적용
- (신청방법) 입주예정일 3개월 이전 서비스 홈페이지
접속, 신청
- 국토부 하자관리정보시스템과 연계하기 위하여
협의 중

03

김부겸 국무총리 간담회 개최(11.3, 국무총리실)

- (참석자) 김부겸 국무총리, 중앙회장, 대구시회장,
울산·경남도회장
- (건의사항) 용도용적제 개선, 표준건축비 인상, 대출
·세제·건축규제 완화, HUG 비상임이사 협회 추천인
선임, 주택건설의 날 행사 포상규모 유지
- 건의사항 해당 부처에서 검토 중

04

국토부 기획조정실장 간담회 개최(11.3)

- (참석자) 국토부 기획조정실장, 주택정책관,
중앙회장, 상근부회장
- (건의사항) 표준건축비 인상, 대출·세제·건축규제
완화, 구조안전심의 제도개선, 미분양주택 종부세
합산배제 기간 연장, 교육청 협의조건 기부채납 개
선, 주택건설의 날 행사 포상규모 유지

05

미분양주택 종부세 합산배제 개선 건의 (11.5, 기재부 재산세제과·국토부 주택정책과)

- 합산배제 기간 연장(5년 → 7년), 계약갱신청구권 행
사시 계약만료일까지 추가 연장

06

도시형생활주택 공간구획 개선 건의(10.16) 및 방문협의(10.28, 국토부 주택건설공급과)

- (협회의견) 공간구획 완화 확대(전체 세대 1/3 → 일
반아파트 수준 주차장, 부대시설 확보시 100%)

07

건설기술 진흥법(김교흥의원 대표발의) 검토의견 제출(10.21, 국토부 기술정책과)

- (개정안) 민간 건설공사에 ‘일요일 휴무 규정’ 적용
- (협회의견) 일요일 휴무 규정 예외사유에 ‘공동주택
의 마감공정 공사’ 추가

08

지능형 홈네트워크 설비 설치 강화 대응(10.25, 국토부 주택건설공급과)

- (국토부안) 사업승인 제출도서에 홈네트워크 설비
를 명시하고 사용검사시 확인
- (협회의견) KS 인증기관 확대 등 사업승인서 포함 제
반환경 선마련

09

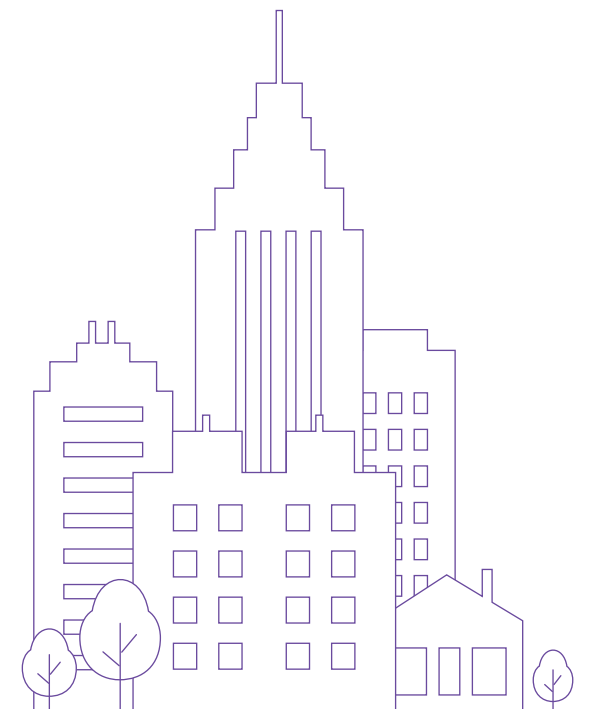
도심주택 특약보증 실적제고 회의 참석 (11.2, 국토부 주거복지지원과)

- (논의사항) 발급실적이 저조한 도심주택 특약보증
활성화 방안
- (협회의견) 당초 취지대로 사업비 90%까지 보증 →
반영(개선 예정)

10

우리은행 주택기금부 협회 방문 주택도시기금 제도개선 회의(10.21)

- 주택도시기금 대출한도 산정 방법 개선 논의



지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

주택건설업계의 오랜 염원으로 탄생한 대한주택건설협회는 주택법에서 정하고 있는 법정단체로 주택산업의 전문화와 건전한 육성발전 그리고 국민의 주거안정을 도모하고자 설립되었습니다. 협회는 회원들의 주택사업에 관련된 각종 건의 및 애로사항을 청취하여 정부기관에 건의함으로써 회원 여러분들의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

회원의 혜택

- 01

주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공
- 02

주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의
- 03

주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시
- 04

분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택
- 05

회원사간 사업정보 교류
- 06

회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포
- 07

공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공
- 08

건본주택 매각 및 임대 정보제공
- 09

회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 10

회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원
- 11

인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr
- 12

주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공
- 13

주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천
- 14

협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도회	주 소	전화 번호
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 84, 건설회관 4층	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수춘공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 강릉대로 369-13, 대옥빌딩 3층 (포남동)	033)652-3335 ~ 6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 흥산로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

영업실적(전년도)과 영업계획(해당연도) 및 기술인력보유현황 제출안내

※ 제출대상 : 인허가일 기준 한 해 동안 인허가 받은 영업실적과 내년 인허가 계획중인 영업계획

근 거

- 「주택법」 제10조 및 동법 시행규칙 제6조
(※미제출시 「주택법 시행령」 제18조제1항에 따른 행정처분 대상이오니 유념하여 주시기 바랍니다.)

대 상

- 주택건설사업자, 대지조성사업자

제출장소 및 제출서식

- 제출장소 : 대한주택건설협회 소속 시·도회
- 제출서식 : 대한주택건설협회 홈페이지 (ID/PW 문의처 : 소속 시·도회)
(www.khba.or.kr → ‘회원공간 - 업무서식’ 참조)

제출서류 세부사항

- 가. 영업실적·영업계획 및 기술인력보유현황(「별첨서식28」) 1부
- 나. 영업실적 현황(「별첨서식29」) 1부
- 영업실적이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성
- ※ 첨부서류
- 주택건설(대지조성)사업계획(변경)승인서 사본 1부.
 - 건축(변경)허가서 사본 1부.
 - 주택건설(대지조성)사업계획(변경)인가서 사본 1부.
 - 입주자모집공고 사본 1부.
 - 사용검사(준공)필증 사본 1부.
 - 주상복합의 경우 : 설계개요 사본 1부.
 - 등록사업자간 공동사업의 경우 : 대지소유지분비율 확인 서류 1부.
 - 정비사업의 시공자인 경우 : 사업시행(변경)인가서 1부.

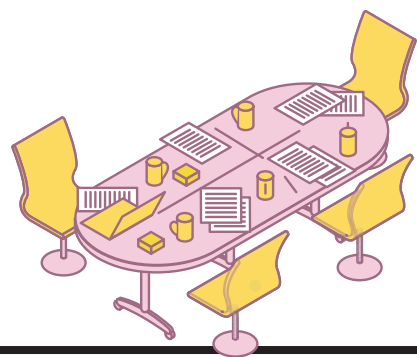
다. 영업계획 현황(「별첨서식30」) 1부

○ 영업계획이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성

라. 건설기술자 보유증명서 1부(※ 제출일 기준 1개월 이내 발급분)

○ 타 건설업 보유업체는 해당 법정기술자를 포함하여 증명해야 함

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



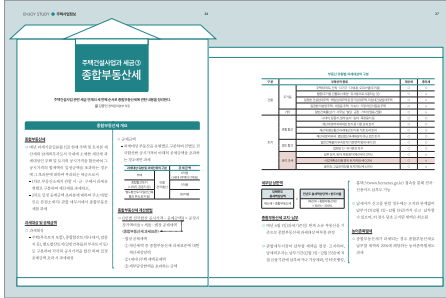
주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외
연간 영업실적 및 영업계획 등 접수	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 사·도 통보

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

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

독자후기

최재원 인천 연수구



요즘 신문을 보며 증부세와 관련된 기사를 많이 봤습니다. 증부세가 늘었다고만 들었지 어떤 기준에 의해서 부과되고 얼마나 부과되는지 자세히 알지 못했습니다. 주택플러스 주택사업정보란에서 증부세에 대해 자세히 설명해 주시고 이해하기 쉽게 정리해주셔서 공부하는데 많은 도움을 받았습니다.

김인수 서울 강남구



부모님이 연세가 있으셔서 겨울이 올 때마다 무슨 일이 생기지는 않을까 항상 불안합니다. 겨울철에는 노년층의 심장질환 발생률이 높아진다고 하던데 올겨울에는 호두 같은 견과류를 꼭 챙겨 드려야겠습니다. 산패 위험성이 있다고 하니 금방 먹을 만큼만 사서 볶아드릴 생각입니다. 좋은 정보 알려주셔서 감사합니다.

독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

강길수 서울 강동구 (주)유한디앤씨 | 윤진백 서울 강남구 코리아신타(주)
이옥주 서울 서초구 (주)한국기업진단원 | 김혜선 서울 강남구 리드건설(주) | 이원용 서울 강서구 (주)본
남상업 충북 청주시 (주)영원건설산업 | 안해근 대구 수성구 지원CNK

아이디어
공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

새정부 주택정책 기조와 과제 토론회

- 일 시 : 2021년 12월 15일(수) 10:00~12:00
- 장 소 : 전경련회관 컨퍼런스센터 에메랄드홀(3층)

제1주제

역대 정부의 주택정책 평가 및 시사점 이창무 한양대학교 도시공학과 교수

제2주제

지속가능한 주택공급기반 구축방안 김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장

토론 및 질의

사회자 김경환 서강대학교 교수

토론자 손재영 건국대학교 교수

지규현 한양사이버대학교 교수(한국주택학회장)

임재만 세종대학교 교수

서명교 대한주택건설협회 상근부회장