



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 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

2022 03
vol. 20

만나러 갑니다
계성건설
박종완 회장

특별 인터뷰
정기섭
대한주택건설협회 부회장

임주단지탐방

대구 서재
메가시티 태왕아너스

모델하우스

덕진 진주의 봄
프리미엄



YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

NAVER 주택플러스 웹진



대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈!

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료 → 보고까지 원스톱 진행
- 조치결과 하심위시스템 등록 의무화 (2022.1.24)

사전점검도!



처리현황도!

모두 한번에!

권두언

‘주택업계 3대 악재’ 개선이 시급하다



박재홍
대한주택건설협회 회장

최근들어 지속적인 대출규제와 금리인상 추이가 빨라지면서 주택청약시장에 한파가 몰려오고 있다. 이로 인해 수도권에도 미분양물량이 쌓이는 등 거래절벽이 가시화되고 있어 주택업계의 경영에 악영향을 미칠 것으로 우려된다.

주택업계는 올해들어 ‘3대 악재’에 신음하고 있다. 먼저 주택경기의 경착륙 우려다. 지난 5년간 지속되고 있는 대출·세제규제 강화 등 고강도 규제대책에다 설상가상으로 금리인상 등이 맞물리면서 주택경기 위축이 현실화되고 있다. 실제로 최근 수도권으로까지 분양한파가 확산되고 있다. 올 1월 거래량이 2008년 금융위기 때보다 줄어들었으며, 향후 거래량이 더 줄어들 것이라는게 전문가들의 예상이다. 두 번째로 원자재값 상승세가 심상치 않다. 글로벌 원자재가격 급등 양상으로 인해 시멘트·철근 등 자재가격이 줄줄이 인상돼 주택건설사업 전반에 악영향이 우려된다.

마지막으로 중대재해처벌법 시행이다. 지난 1월 27일 중대재해처벌법이 전격 시행되면서 전체적으로 주택건설산업 위축으로 이어지고 있다. 정부의 건설현장에 대한 안전실태 조사 등으로 인해 정상적인 공사진행에 타격이 불가피하다. 이로인해 공사기간 연기, 인건비 증가, 분양지연으로 이어짐에 따라 주택업계에 커다란 부담으로 작용하고 있다.

따라서 대선에서 여야 어느 후보가 새 대통령이 되든, 내수경제에 버팀목 역할을 하고 있는 주택산업이 활기차게 제기능을 충분히 발휘할 수 있도록 부동산전문가와 주택공급기관의 목소리를 경청하여 친시장적인 주택정책이 시행되길 희망해 본다.

이를 위해서는 우선 집값 폭락과 같은 상황으로 일본처럼 ‘잃어버린 20년’을 겪지 않도록 적절한 대책이 필요하다. 또한 주택공급이 활성화될 수 있도록 도심 용도용적제, 분양가 통제, 과도한 기부채납 등 주택공급을 저해하는 규제들에 대한 전향적인 개선이 절실하다. 아울러 주택업계의 새로운 리스크인 중대재해처벌법으로 인해 경영활동이 위축되지 않도록 입법보완을 서둘러야 할 것이다.

CONTENTS

2022년 3월호 | vol. 20

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 2월 25일
발행일 2022년 3월 2일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 ㈜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
대구 서재
메가시티 태왕아너스

01 권두언
‘주택업계 3대 악재’ 개선이 시급하다



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택
대구 서재 메가시티 태왕아너스

10 이달의 모델하우스
덕진 진주의 봄 프리미엄

SPECIAL INTERVIEW

16 특별 인터뷰
정기섭 대한주택건설협회 부회장

ENJOY STUDY

20 해외주택시장 가이드
몽골을 가다 ② 주택사업

26 알쓸용어사전
인플레이션 관련 경제용어정리

28 중소건설기업 성장 매뉴얼
‘한페이지’ 프로젝트 관리법, OPPM

32 이슈 토크
건설산업의 안전보건 확보, 신중한 접근이 필요하다

34 주택사업전략
청약경쟁률의 함정

36 주택사업 Q&A
행정처분 받고도 사업을 계속할 수 있나요?

MONTHLY INFO

38 인포그래픽 뉴스
2021년 재테크 결산, 2022 재테크 계획

40 주택통계누리
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

44 놓치지 말아야 할 법과 제도
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

50 fun한 여행
원도심 걷기 여행

56 fun한 맛
초콜릿 제대로 먹는 법



OUR STORY

58 만나러 갑니다
계성건설(주) 박종완 회장

62 회원사 소식
회원사 소식
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
1월 회원사 분양실적(10,793세대)
회원사 혜택

70 협회에서는 지금 ①
협회, 더불어민주당과 정책공약 협약식
국민의힘과 정책간담회 및 협약 체결식
중대재해처벌법 대응, 하자분쟁 예방 교육 개최
전국 시도회 활동

74 협회에서는 지금 ②
주요 정책추진실적 TOP 10

76 알려드립니다
주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내

78 독자후기



남측에서 바라본 태왕아너스 단지 전경

서재지구의 초고층 중대형 랜드마크 단지 대구 서재 메가시티 태왕아너스

서재지구에서 희소성 높은 중대형 세대로 구성되어 분양시점부터 인기를 끌었던 메가시티 태왕아너스가 3월 입주를 시작한다.

단지는 풍부한 조경과 수준높은 커뮤니티 시설을 갖추고 랜드마크다운 모습을 드러내고 있다.

글 구성영 사진 김현수



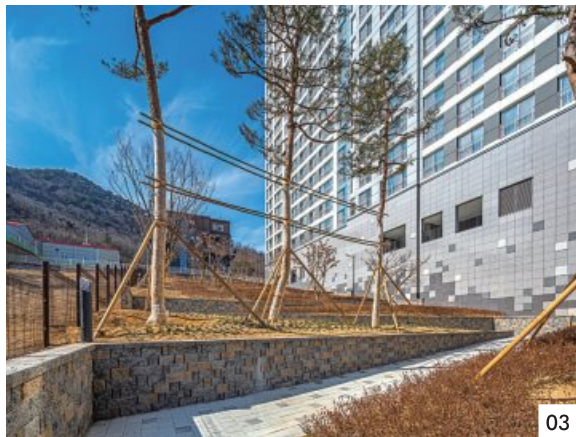
최대 142m에 이르는 동간거리를 확보한 단지 내부

단지 개요

위치 대구 달성군 다사읍 서재리 902번지 외 **대지면적** 3만 474㎡ **건축면적** 6,186㎡ **연면적** 14만 3,483㎡

건폐율 20.30% **용적률** 357.50% **건물규모** 지하4층, 지상21~38층, 7개동 **구성** 아파트 857세대 및 오피스텔 82호실

타입 전용면적 77㎡·84㎡ A,B·114㎡·117㎡ **시행** 태왕산업개발(주) **시공** (주)태왕



메가시티에서 가장 돋보이는 초고층의 중대형 대단지

울릉 대구 서재지구에서 중대형 면적으로 구성된 초고층의 대단지 아파트 ‘메가시티 태왕아너스’가 입주한다. 서재지구는 1997년부터 10여년간 5,000여 세대가 입주하며 신시가지로 자리잡기 시작한 곳이다. 이후 4,300세대가 추가로 입주하면서 죽곡, 세천과 함께 2만 7,000여 세대가 하나의 생활권으로 뭉친 메가시티가 됐다.

태왕아너스는 전용면적 77㎡ 140세대, 84㎡ 568세대, 114㎡ 142세대, 117㎡의 펜트하우스 7세대, 오피스텔 전용면적 84㎡ 82호실 등 총 939세대로 구성됐다. 서재지구에서 희소가치가 높은 중대형 랜드마크 대단지인데다, 단지 내에 풍부한 조경공간과 다채로운 커뮤니티시설을 갖추고 근린생활시설도 함께 조성해 주목을 받고 있다.

무엇보다 태왕아너스는 지상 38층 규모로 메가시티 일대 최고층을 자랑하면서 특히 이 지역에 없던 펜트하우스의 등장으로 기대감이 높게 형성되어 있다.



- 01 최고 38층에 이르는 초고층 단지다.
- 02 석재와 NT판넬로 특화한 문주 디자인
- 03 경사지에 조성한 스텝가든
- 04 석재로 꾸민 저층부 디자인이 돋보인다.
- 05 문주와 연계되는 재료를 적용해 고급스럽게 디자인한 출입구
- 06 단지 상가와 오피스텔동이 연계되어 있다.
- 07 단차가 지는 특성으로 인해 만들어진 워크 브릿지
- 08 단차를 활용해 단지내 시설 하부에 주차장을 마련했다.

경사지를 활용한 다채로운 공간계획에 눈길

경사지에 들어선 단지는 단차를 활용한 다이내믹한 공간들을 선보인다. 경사가 낮은 곳에 주출입구와 부출입구를 두고 주차장으로 빠르게 들어갈 수 있도록 동선을 짜 놓았다.

단지 내부는 크게 2개 층으로 나뉘는데 조경공간과 휴식공간을 연속 배치하고 상하층을 연결하는 목재 브릿지와 엘리베이터를 설치해서 단지 어느 곳으로나 끊김없이 이동할 수 있다.

전 세대가 남향 또는 남서향으로 자리잡은 것도 장점이다. 최고 38층에 이르는 초고층 높이에도 불구하고 최대 142m에 이르는 동간 거리를 확보한 덕에 채광을 고르게 누릴 수 있다.

단지 곳곳에서는 태왕아너스의 고유한 분위기를 담은 디자인 특화 요소들을 만날 수 있다. 단지 입구의 문주를 석재와 NT판넬로 디자인하고 이 자재들을 단지내 주거동 출입구 등에 적용해 고급스러움을 연출했다. 주거동 저층부마다 다양하게 디자인된 석재 패턴을 구경하는 재미도 쏠쏠하다.





09



10

- 09 피트니스센터가 별도로 자리한다.
- 10 어린이집, 작은도서관, 경로당 등이 들어서는 커뮤니티센터
- 11 피트니스센터 내부
- 12 요가룸
- 13 골프연습장
- 14 주차장과 연결된 동출입구를 특화했다.
- 15 3개층 주차장마다 색채를 달리해 구별하고 있다.
- 16 부출입구에 마련된 통학대기실

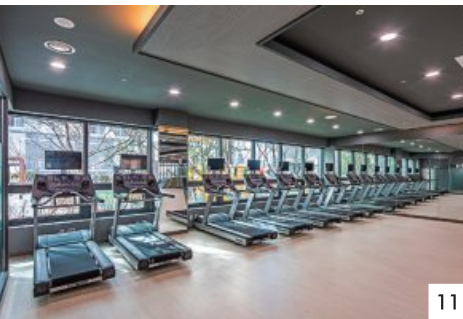
스페셜 커뮤니티로 랜드마크 단지를 완성하다

태왕아너스는 중대형 대단지에 어울리는 스페셜한 커뮤니티 시설을 갖추고 있다. 호텔급 피트니스 시설을 마련했으며 작은도서관, 어린이집, 경로당 등을 쾌적하고 개방적인 광장에 조성해 주민들의 커뮤니티 활성화를 유도하고 있다. 물놀이가 가능한 단지내 대형 어린이놀이터도 2곳이나 마련됐다.

서재지구에서는 처음으로 최첨단 정보통신기술(ICT) 기반의 AI스마트홈 시스템을 도입한 것도 자랑거리다. 입주민들은 택(TAG)을 소지하고 있으면 단지 출입시 공동현관 자동열림 및 엘리베이터 자동호출, 주차위치알림, 단지내 위치알림 등이 가능한 원패스시스템을 이용할 수 있다.

주차장도 편리하게 이용할 수 있도록 층별로 색상을 달리하는 사인 디자인을 적용했다. 주차장에서 세대로 들어가는 출입구의 천장을 한껏 높이고 석재 패턴으로 멋스럽게 마감한 점도 돋보인다.

탁월한 설계와 첨단시스템으로 높은 평가를 받고 있는 메가시티 태왕아너스는 2018년 하반기 환경주거문화대상 시상식에서 아파트대상을 수상한 바 있다.



11



12



13



14



15



16

회사소개

더 좋은 집에 대한 새로운 생각 (주)태왕이앤씨

새로운 가치, 아름다운 동행 슬로건 아래 지역과 상생, 지속가능 경영 지역 건설명가를 넘어 전국도약을 앞둔 중견건설기업

1988년 설립하여 대구·경북을 기반으로 성장해 온 대표적인 향토기업 (주)태왕이앤씨(회장 노기원)는 고용친화기업, 최고일자리 기업 등의 인증을 획득하고 주택건설뿐만 아니라 일반건축과 토목 분야에서도 능력을 인정받아 '건설명가'라는 타이틀을 얻은 중견건설기업이다.

지역 최초로 프리미엄 아파트의 개념을 도입한 '태왕아너스' 브랜드를 시작으로 주거복합 전용 '디아너스' 브랜드를 론칭, 소비자들로부터 높은 평가를 받고 있다. 또한 2021년 국토교통부 시공 능력평가액 72위를 기록하는 등 매년 꾸준한 성장으로 순위를 끌어올리고 있다.

노기원 회장은 대한주택건설협회 대구시회장을 2016년부터 연임하고 있으며, 대구가톨릭경제인회 회장, 대구육상연맹 회장, 건설공제조합 대의원, 대한건설협회 대구지회 운영위원, 대구광역시 의회 의정자문위원 등의 직책을 맡아 지역발전에 힘쓰고 있다. 국토교통부 장관 표창(국가유공자 주거여건 개선), 국무총리 표창(주택건설진흥), 기획재정부장관 표창(성실납세) 등을 받았다.

최근 대구사회복지공동모금회의 1억원 이상 고액기부자모임인 '아너 소사이어티' 194번째 회원으로 이름을 올렸으며 사내봉사조직 '아너스 봉사단'을 필두로 사회공헌 활동, 기부, 봉사활동과 문화·예술·체육계 후원에도 적극적으로 임하고 있다.

주요 실적

- **대구 황금동 태왕아너스**
(지역 최초 프리미엄 아파트, 480세대)
- **대구 앞산 태왕아너스**
(제24회 살기좋은 아파트 스마트주택 우수상, 493세대)
- **대구 동성로 태왕스파크**
(제29회 대구시 건축상 최우수상)
- **대구 한의대학교 공공기숙사**
(경상북도 건축문화상 우수상, 기숙사 241실·게스트룸 4실)
- **대구 만촌역 태왕 디아너스 & 디아너스 애비뉴**
(2021년 대구 최고 청약경쟁률 기록, 아파트 450세대·상가 75실)
- **대구 태왕 디아너스 오페라**
(아파트 532세대, 오피스텔 66호실)

덕진 진주의 봄 프리미엄 젊은 라이프스타일을 담은 59㎡ 신진주역세권내 ‘초품아’ 아파트

덕진종합건설(주)(회장 김성은)이 경남 진주시 신진주역세권에 773세대 규모의 민간임대아파트 ‘진주의 봄 프리미엄’을 선보인다. 지구내 유치원과 초등학교가 신설된 ‘초품아’ 아파트로 젊은 세대의 선호도가 높은 59㎡ A, B 2개 타입으로 구성된다. 지상에 주차공간이 없는 안전한 단지설계와 다양한 주민 커뮤니티 시설을 도입해 거주환경이 우수한 명품단지가 될 것으로 기대를 모은다.

글 구선영 사진 김현수



우물천장 거실과 포셀린 아트월

59㎡ A타입의 거실은 폭이 3.6m에 달한다. 높이는 기본 천정 2.3m에 우물천정 10cm를 더해 2.4m로 탁 트인 개방감을 느낄 수 있다. 거실의 한쪽 벽면을 포셀린타일로 마감해 별도의 인테리어를 하지 않아도 고급스러운 분위기가 연출된다. 실내의 모든 조명은 LED등을 사용한다.

59㎡ A TYPE 평면



4베이 4룸의 실속평면 59㎡ A타입

59㎡ A타입을 적용한 549세대는 4베이 판상형 구조다. 주방을 ㄷ자로 설계해 편리성을 높이고 침실 사이 가변형 벽체도 제공한다. 59㎡에 침실 3개와 욕실 2개, 팬트리, 다용도실과 드레스룸까지 모두 갖춘 실속형 평면이다.

여유로운 현관

신발장 하부를 비우는 디자인으로 공간의 여유와 실용성을 살린 현관이다. 바닥은 폴리싱타일로 마감해 깔끔한 이미지를 준다. 디딤판은 유해성분인 라돈이 검출되지 않는 엔지니어드 스톤으로 시공된다.



입주민 맞춤형 침실 선택

침실과 침실 사이에 가변형 벽체를 제공한다. 입주자의 기호에 따라 침실을 합치거나 분리할 수 있다. 기본으로 설치되는 붙박이장도 유용해 보인다. 옷장뿐만 아니라 거울이 부착된 미니화장대와 오픈수납장까지 겸하고 있다.



ㄷ자의 모던한 주방

주부들이 가장 선호하는 동선을 갖춘 ㄷ자형 주방을 선보이고 있다. 화이트톤의 상부장과 연그레이톤의 하부장이 어우러져 모던한 분위기가 연출된다. 개수대 위에 설치된 120cm×60cm 규모의 큰 창을 통해 개방감을 얻고 실내공기질을 쾌적하게 관리할 수 있다.

자투리 공간 활용한 팬트리

주방의 자투리 공간을 최대로 활용해 만든 팬트리 공간이 눈에 띈다. 시스템선반이 문짝 안쪽까지 깊숙하게 설치되어 다량의 식료품과 각종 생활용품을 편리하게 수납할 수 있다.

부부전용 욕실

바닥에 미끄럼 방지재를 설치하고 샤워 시설을 겸비한 부부전용 욕실이다. 욕조 대신 해바라기 샤워수전을 설치해 편리함을 더했다.



안방 파우더룸과 드레스룸

안방의 파우더룸 안쪽에 59㎡에서 보기 힘들었던 너비 1.5m, 길이 2m의 넓은 드레스룸이 자리한다. 외기와 접한 창이 설치되어 자연환기와 채광이 원활하므로 쾌적한 환경을 유지할 수 있다. 시스템가구도 기본으로 제공된다.

고급스러운 공용욕실

욕조가 설치된 공용욕실. 슬라이딩 유리도어 수납장으로 공간 효율성을 높이고 대리석 욕실선반(젠다이)과 브랜드 위생도기를 설치하는 등 고급스러움도 더했다.



59㎡ B TYPE 평면

쾌적한 구조의 탑상형 59㎡ B타입

224세대로 구성되는 59㎡ B타입은 탑상형 구조임에도 모든 방이 남동향 또는 남서향과 접하고 있어 쾌적한 실내환경을 누릴 수 있다. 실내는 전체적으로 친환경 실크벽지와 강마루 바닥재로 마감된다.



대형 다용도실

주방 옆에 세탁기와 건조기를 설치하고도 넉넉한 작업공간을 확보할 수 있는 다용도실이 마련된다.



다이닝공간과 연계된 거실

59㎡ B타입에서는 거실과 식탁공간이 자연스럽게 연계되어 있다. 파티나 모임 등 거실을 다양하게 활용할 수 있으며 보다 편안하고 자유로운 소통이 가능하다는 이점을 지닌다.

프라이버시가 확보된 주방

거실에서 잘 보이지 않도록 안쪽에 자리 잡은 주방은 음식조리시 발생하는 냄새나 손님 방문시 시선의 부담을 덜고 싶어하는 주부들이 선호하는 주방구조다.



공간활용도 높은 가변형 침실

입구에서 만난 2개의 침실에는 가변형 벽체를 도입하고 있다. 라이프스타일이나 가족구성원 수에 따라 합치거나 분리하는 등의 변경이 가능하다. 방문은 2개가 설치된다.

안방 특화설계

발코니가 있어 쾌적한 안방에는 넉넉한 드레스룸과 욕실이 자리하고 있다. 드레스룸에는 고급형 미닫이문이 설치된다.



복도에 숨은 팬트리

현관에서 실내로 이어지는 복도에 자투리 공간을 활용하여 팬트리를 마련했다. 식료품은 물론 골프가방 같은 대형 레저용품들도 수납할 수 있을 만큼 넉넉한 규모다.



PLUS INFO

신진주역세권 덕진 진주의 봄 프리미엄 공급정보



사업개요

위치 경남 진주시 신진주역세권 도시개발사업지구 A-2BL
규모 지하 2층, 지상 13~25층 아파트 12개동 총 773세대
타입 59㎡ A, B 대지면적 3만 2,550㎡
연면적 10만 6,309㎡
건폐율 15.99%
용적률 197.49%
시행 비오엠건설(주)



지상공원화로 쾌적한 주거환경
경남권 최대 규모 신진주역세권

덕진 진주의 봄 프리미엄 아파트는 신진주역세권내 유일한 공공지원 민간 임대 아파트로, 인근 분양아파트 못지않은 품질과 시세대비 저렴한 가격으로 공급된다. 단지내에 피트니스센터, 다함께돌봄센터, 작은도서관 등을 갖추고 지상을 공원화함에 따라 안전하고 쾌적한 주거환경이 돋보이는 단지가 될 전망이다. KTX 진주역 주변에 7191세대, 2만여명을 수용하는 신진주역세권은 경남 KTX역세권 중 최대 규모다.

회사소개

삶의 가치를 짓는 기업 **덕진종합건설**

1만 세대 민간임대 공급한 경남권 대표 주택건설기업
좋은 기업, 위대한 기업 목표로 기업의 사회환원 실천

덕진종합건설(주)(회장 김성은)은 1999년 창립 이래 1만여 세대에 이르는 민간임대아파트를 공급하며 울산·경남지역을 대표하는 주택건설기업으로 자리를 잡았다. 특히 공학박사 학위와 기술사 자격을 보유한 김성은 회장은 주택의 품질향상에 힘써 왔으며 매경 살기좋은 아파트 선발 대회에 출품하여 수상하기도 했다.

김 회장은 사회복지법인 성지원 이사장을 지내며 매년 사랑의 후원금을 전달하고 광양시 어린이 보육재단에 거액의 후원금을 기탁하는 등 기업이익의 사회환원 실천에도 적극적으로 나서고 있다.

평소 지역사회에 기여한 공로로 대한적십자사 금장 포장을 수상한 바 있다.

이밖에도 무주읍 서민의 주거안정에 앞장선 공로로 2013년 주택건설의 날 기념행사에서 산업 포장 수훈을 비롯해 2017년 대통령표창(국가유공자 주거여건개선사업), 2018년 아름다운납세 자상(제52회 납세자의 날 국제청장 표창) 등을 받았다.

주요 단지

- 거제의 봄 프리미엄 (417세대, 2015년 살기좋은 아파트 우수상)
- 순천의 봄 (749세대, 2019년 입주)
- 광양의 봄 프리미엄 (926세대, 2016년 입주)
- 광양의 봄 프리미엄 II (924세대, 2021년 살기좋은 아파트 우수상)
- 광양의 봄 선샤인 (1,227세대, 2022년 2월 분양)



대한주택건설협회
중앙회 부회장
정기섭

“회원사 어려움 해결하는 일에 보람 느껴
하자·감리제도 개선 위해 꾸준히 노력할 터
회원사들의 참여 의식 더 높아지길 기대...”

중앙회 부회장을 맡고 있는 정기섭 고운주택(주) 회장을 만났다. 정 부회장은 동시에 광주·전남도회 부회장과 협회 하자·감리제도 개선 TF 위원장을 지내며 회원사 권익보호활동을 위해 적극적으로 뛰고 있다.
진행 구선영 사진 김도형

정기섭 부회장은 ...

- ◆ 現 고운주택(주) 회장, 고운시티아이(주) 회장
고운에너지(주) 회장, 경인리츠(주) 회장
- ◆ 現 대한주택건설협회 중앙회 부회장
대한주택건설협회 광주·전남도회 부회장
전남대 최고경영자과정 총동창회 제9대 회장
광주과학기술원 기술경영아카데미(GTMBA) 총동문회장



정기섭 부회장은 2020년 협회가 만든 하자·감리제도 개선 TF의 위원장으로 활동 중이다.

Q. 중앙회 부회장으로 활동하는 소감은.

3년 전 중앙회장 선거를 준비하면서 전국을 다니며 회원사로부터 수렴한 여론을 현 집행부에서 잘 반영해 왔다고 생각한다. 박재홍 회장이 역대 어느 회장보다 잘 대처하고 있으며 선거공약도 대부분 이행한 점을 높이 평가해야 한다고 본다. 최근에는 선거공약 중 하나인 주택도시보증공사 비상임이사직 확보를 위해 협회가 관계기관에 건의하고 있어 좋은 결과가 있기를 기대하고 있다.

Q. 현재 광주·전남도회 부회장도 맡고 있다.

광주·전남도회에서 꾸준히 이사로 활동해 왔는데 부회장까지 맡게 됐다. 우리 지역에는 1,000개 이상의 회원사가 있는데, 부회장은 회원사들이 불이익을 입지 않도록 솔루션을 제공하는 역할을 해야 한다고 생각한다. 그래서 회원사들이 정말 현장에서 필요로 하는 법과 건의사항들을 협회의 집합된 의견으로 해당관청에 건의해서 개선하는 일에 힘쓰고 있다. 도청과 시청에서 열리는 각종 회의에 수석 부회장 자격으로 참석해 의견을 개진 중이다.

Q. 하자·감리제도 개선 TF 위원장으로 활동 중인데.

제가 하자·감리제도 개선 TF를 만들자고 제안했다. 박재홍 회장이 취임 초기 TF를 신설했고 지난해 협회에서 처음

으로 전국 4개 권역에서 하자분쟁 예방 교육을 실시했다. 하자분쟁을 사전에 방지할 수 있는 요령과 하자소송 대응 방안 등 실무적인 대처가 가능하도록 교육내용을 구성해서 참가한 회원사 임직원들로부터 좋은 반응을 얻었다. 현행 하자·감리제도는 불합리한 점이 많다. 특히 주택건설기업들이 터무니없는 하자기획소송으로 도처에서 고통받고 있다. TF에서는 어떻게 하면 기획소송을 줄일 수 있는지 연구하고 중앙회 차원의 대책도 세워나가야 한다. 불합리한 하자·감리제도는 우리 협회가 꼭 해결해야 할 시급한 문제인 만큼 다음에 누가 위원장을 맡더라도 꾸준히 관련 제도의 개선을 위해 노력해 주길 바라고 있다.

Q. 중대재해처벌법 대응 교육도 함께 열었는데.

올해는 하자분쟁 예방 교육과 중대재해처벌법 대응 교육을 함께 실시하고 전국에 유튜브를 통해 생중계했다. 또한 교육내용을 협회가 운영하는 유튜브채널 생생주택에 게재하고 있다.

사실 중소단위 주택건설기업들은 시의적절하게 교육만 잘 받더라도 얻는 게 많다. 협회 회원사의 다수가 중소기업들이기 때문에 중앙회 차원에서 교육을 더욱더 확대하고 적극적으로 시행해야 한다고 생각한다.

“ 주택업계의 이미지 쇄신에 더 힘을 쏟았으면 한다. 지금도 협회 차원에서 사회공헌활동 등에 앞장서고 있는데 이 규모를 더 확대하고 더 효과적으로 홍보하여 이미지를 개선할 필요가 있다. 우리의 고객은 국민들인 만큼 국민들의 눈높이에 맞추어 변해야 할 부분들을 챙겨야 한다.”



Q. 최근 광주·전남지역 회원사의 활약이 돋보인다.

중흥건설과 호반건설을 필두로 이미 많은 회원사들이 눈에 띄게 성장했으며 지역을 넘어 전국구로 활동 중이다. 많은 분들이 광주지역 회원사들의 성장 동력을 궁금해하는데, IMF와 임대주택사업이 기회가 되었다고 볼 수 있다. 당시에 기존 주택시장에서 활약하던 기업들이 IMF 파고에 줄줄이 무너지며 사업을 포기하고 땅을 내놓았다. 이때 은행 빚이 적고 사업도 적어 부도날 염려가 없던 광주지역 건설사들이 땅을 사들였다. 이후 분양시장이 활황기를

01 광주전남지역 회원사와 협회 중앙회장이 함께한 정책간담회에서 발언하는 모습



맞으면서 기업도 빠르게 커졌다. 은행 빚에 의존하지 않고 자력으로 저렴한 부지를 다량 확보하여 사업리스크를 줄인 점이 성장의 비결이었다.

또한 광주·전남지역 회원사들이 임대주택사업에 적극적으로 참여한 점도 전국 단위 기업으로 발돋움할 수 있는 계기가 됐다.

Q. 회원사들의 미래 성장동력은 무엇이라고 보는가.

앞으로 주택시장에서 가장 큰 이슈는 노후주택을 해결하는 문제가 될 것으로 보인다. 모든 노후주택을 재개발하는 것은 어려운 만큼 리모델링이 활성화되어야 한다. 특히 중소건설기업들은 소규모 리모델링 시장에 관심을 가져야 할 것이다.

개별 회사로 볼 때는 사업을 다각화하는 전략이 필요하다. 저 역시 사업 포트폴리오를 다양하게 구성하고 있다. 주택건설에만 집중해서는 회사가 지속적으로 성장하기 어렵기 때문이다.

Q. 협회가 더 중점을 두고 해야 할 일이 있다면.

주택업계의 이미지 쇄신에 더 힘을 쏟았으면 한다. 지금도 협회 차원에서 사회공헌활동 등에 앞장서고 있는데 이 규



02



03



04

02 정기집 부회장은 광주과학기술원(GIST) 기술경영아카데미(GTMBA) 총동문회장과 GIST 발전재단 이사를 맡고 있다. 03 매년 광주전남도회 회원사의 날을 개최하고 있다. 04 광주전남도회 부회장을 맡으며 수해지역주민돕기에 앞장섰다.

모를 더 확대하고 더 효과적으로 홍보하여 이미지를 개선할 필요가 있다. 우리의 고객은 국민들인 만큼 국민들의 눈높이에 맞추어 변해야 할 부분들을 챙겨야 한다.

제도개선활동은 지속적으로 열의를 다해서 추진해야 할 것이다. 그러자면 인허가권자를 설득할 수 있는 명분을 발굴하고 연구해야 한다. 광주·전남도회에서는 상업지역 자투리땅 활용을 위한 방법으로 임대아파트를 지을 경우 용적률을 220%까지 확대하는 안을 제안해 의회에서 통과시켰다. 이 효과로 40여개의 신생 회원사가 생겨났고 성장 동력을 얻은 바 있다.

Q. 새 정부의 부동산정책에 바라는 점은.

주택·부동산 분야의 시장 참여자들과 적극적으로 소통하는 정부가 되길 바란다. 주택사업자들과도 소통해야 하는 것은 물론이다. 지난 정부는 초기와 중기에 소통하지 못한 점이 아쉬웠다. 무엇보다 새 정부는 오늘날 부동산 문제의 원인을 제대로 진단해서 처방을 내리기 바란다.

Q. 회원사에게 하고 싶은 말.

회원사들의 참여의식이 더 높아져야 한다고 말하고 싶다. 우리가 하는 사업은 모두 연관되어 있기 때문에 협회 차원에서 해결해야 할 일들이 많다. 저 역시 멀찌감치 있을 때는 상관없는 일이라고 생각했던 것들이 협회 임원이 되어

들여다보니 큰 영향이 있음을 알게 됐다. 어떤 안건이든 제안한다면 협회가 적극적으로 도울 수 있는 방안을 강구할 것이니 적극적으로 참여해 주시길 바란다. 협회에서도 회원사의 목소리에 더 귀를 기울임으로써 회원사 참여를 확대해야 할 것입니다.

05 광주전남도회 회원사들과 함께 소화기지원사업에도 나서고 있다. 06 광주전남도회에서 연탄기증 사업을 펼치고 있다.



05



06



글 번서경
주택산업연구원 연구위원

각종 투자 인센티브로
재도약을 준비하는 초원의 나라

몽골을 가다

2 주택사업

몽골정부는 외국인 투자자들의 투자환경 개선을 위해 노력하고 있다. 투자법을 제정하여 외국인 투자를 개방하고 각종 세제혜택과 인허가 간소화를 통해 자국내 투자를 장려하는 등 활발한 움직임을 보인다.



신 투자법 제정,

인센티브를 통한 외국인 투자 장려

몽골은 외국인 투자 관련 주요 법인 「외국인 투자법」과 「전략산업에 외국인 투자조정법」을 신「투자법」으로 바꿨다. 법을 제정하면서 외국인 투자에 대한 규제를 완화해 투자환경을 대폭 개선했다. 개정된 법은 관세, 소득세, 부가가치세 등 세제 혜택을 확대하는 동시에 투자의 형식과 범위 제한을 완화하여 장기투자에 대한 안정성을 부여했다.

투자자를 위한 인센티브를 상세히 살펴보면 조세관련 인센티브로 세금면제, 우대세금 적용, 과세소득에서 감가상각비 공제, 손실에 대한 이월, 과세소득 중 직원교육비용 공제 등이 포함된다.

비과세혜택으로는 토지임대권 연장(100년), 외국인투자자와 가족에 대한 거주 허가, 경제자유구역·산업단지 투자의 신속한 등록 절차, 혁신적인 기술과 관련된 투자 프로젝트에 대한 재정보증, 건설 목적으로 수입되는 장비에 대한 관세 및 부가가치세 면제가 있다.

몽골 정부는 외국인 투자환경을 안정적으로 유지하기 위해 국내 투자환경 안정화 제도가 필요하다고 판단했다. 투자관련 혜택과 지원에 대한 기간을 투자규모와 지역에 따라 나누고 안정화 증명서 발급을 통해 정하고 있다. 안정화 증명서 유효기간 내 사업활동에 관한 세율은 인상하지 못하도록 고정하고 법 개정으로 세율이 감액되는 경우에는 관련법에 따라 적용하고 있다.

몽골 정부가 제공하는 주요 투자 인센티브

구 분		내 용
조세 인센티브	투자계약서	5,000억 투그릭 이상 투자하는 투자자와 몽골 정부가 투자보증, 세율 안정화, 금융 보증 관련 조항을 명시한 투자계약서 체결
	세금 안정화 증명서 발급	100억 투그릭 이상 투자하는 외국인 투자자에게 법인세, 관세, 부가가치세, 로열티 등에 대한 세금안정화 증명서 발급(최소 5년~최대 18년)
	경제자유구역	경제자유구역에 투자하는 투자자에게 5년간 모든 세금 면제
	중소규모 제조업 지원	몽골 정부가 제조업 육성정책으로 중소기업 제조공장 설립에 필요한 기계장비 수입에 대한 부가가치세, 관세 면제
	관세 및 부가세 면제	몽골 정부는 석유개발, 목가공, 가스연료, 농업, 신재생에너지, 대기오염 해소 관련 장비 및 자재 수입에 대한 관세 및 부가세를 면제
비과세 인센티브	토지임대권 연장	계약에 기초하여 최대 60년까지 토지 임차 및 사용권을 제공하고 계약의 초기조건에 따라 1회에 한해 40년 연장가능
	경제자유구역	자유지대에 투자한 외국인 투자기업의 업종에 따라 초기 5~10년까지 토지사용료 및 소득세 면제
	주요부문 투자 장려	인프라, 제조업, 과학, 교육부문을 지원하기 위해 외국인 인력과 전문가 증원을 허가하고 고용수수료 면제, 관련 허가 발급절차 간소화
	혁신산업 지원	혁신 프로젝트 수행 지원을 위해 수출지향 혁신제품생산에 필요한 자금 조달에 금융보증 지원
	투자자 체류허가 발급	몽골에 투자한 외국인 투자자에게 복수 입국 및 영구 거주 비자제공 허가

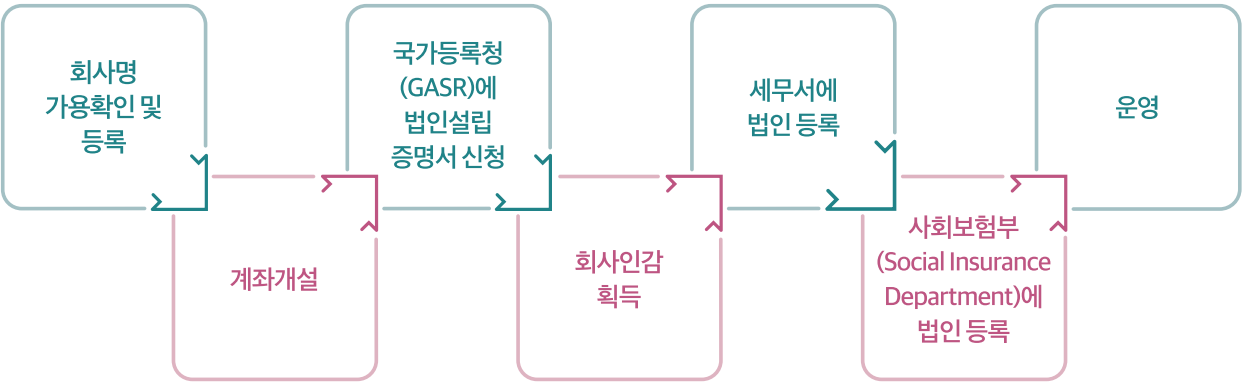
자료 : National Development Agency of Mongolia, YOUR GUIDE TO INVESTMENT TO MONGOLIA(Investment Guidebook 2019)

외국인투자법인 설립 절차

몽골은 외국인투자법이 따로 제정되어있지 않고 투자 법으로 관리된다. 외국기업이 몽골에서 사업활동을 하기 위해 투자법에 따라 외국인투자법인(BEFI, Business Entity with Foreign Investment) 또는 연락사무소 (Representative Office)를 등록하도록 규정하고 있다. 외국인투자법인(BEFI)은 몽골에 설립된 법인으로 정의

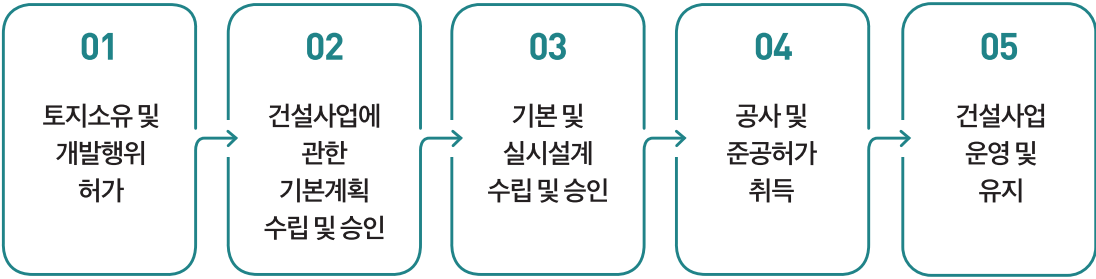
되며 최소 출자금이 미화 10만 달러인 외국인 투자자가 지분의 25% 이상을 보유하고 있어야 한다. 연락사무소는 외국 모기업의 연락사무소로서만 운영하기 위해 설립되며 몽골에서 사업 활동으로 인한 수익을 벌 수 없다. 외국인투자법인 설립은 몽골 국가등록청(GASR, General Authority for State Registration On Mongolia)에서 담당하며 그 절차는 <그림 1>과 같다.

<그림 1> 외국인투자법인 설립 절차



자료 : National Development Agency of Mongolia, YOUR GUIDE TO INVESTMENT TO MONGOLIA(Investment Guidebook 2019)

<그림 2> 건설사업 추진절차



국가등록청에 상호 가용 여부를 확인 후 상호명을 신청 하며 이때 설립자가 외국인인 경우 여권이나 위임장이 필요하다. 상호명 확인서를 지참하여 시중은행에 법인 계좌를 개설하고 국가등록청에서 법인설립등록증을 신청한다. 법인등록증명서 발급 후 30일 이내에 법인인감 제작 허가서를 받아야하며 법인인감 취득은 인감제작 회사에서 2시간 이내에 제작할 수 있다. 마지막으로 사회보험청 및 국세청에 법인을 등록하면 사업을 개시할 수 있다.

주택사업 절차

몽골의 부동산 개발절차는 1단계 토지권리 확보, 2단계 사업준비(인· 허가), 3단계 시공·감리·준공의 단계를 거친다. 토지권리 확보 단계에서는 외국투자법인의 경우 소유 권과 임차권을 획득할 수 없으므로 이에 대한 법률적 안전장치를 마련하는 것이 우선이다. 다음으로 사업준비 단계는 ①기본계획 ②기본설계 ③인입허가 ④소방허가 및 환경평가 ⑤실시설계 ⑥착공 계 발급의 과정을 거친다. 사업준비 단계에서는 특히 난 방, 상·하수도, 전기, 통신시설에 대한 인입허가를 받는 것이 중요하다. 마지막 단계는 시공·감리·준공으로 토공사 및 골조공사 등은 몽골 현지업체에 맡기고 전기·설비·인테리어는 한국업체나 한국인 기술자를 활용하는 것이 효과적이다.

감리는 설계회사가 맡는 것이 일반적이다. 끝으로 올란 바토르시 도시건축위원회 심의를 획득함으로써 준공승 인을 득해야 한다.(그림 2 참조)

몽골 주택사업 사례

① GoldenVill APT

GoldenVill은 아파트 5개동(지하1층, 지상10층), 스포츠 센터, 상가, 지하주차장으로 이루어졌으며 연면적은 2만 7,462㎡다. 총 세대수는 160세대이며 ㎡당 1,200~1,700 달러로 분양했다. 개발구조를 살펴보면 한국계 외국투 자법인이 시행사로 참여했고 시공은 우리나라 건설회 사가 담당했다. 몽골내 상업은행과 시공사가 지급보증을 했으며 우리나라의 자산운용사와 신탁관리사가 참 여했다.



GoldenVill APT



Royal Castle



② Royal Castle

서울그룹은 울란바토르에서 가장 유명한 디벨로퍼중 하나로 서울그룹이 건설한 로얄캐슬은 지하1층 지상12층 아파트 3개동 총 71세대로 구성되어 있다. 울란바토르 이마트 1호점 맞은편에 위치하고 시내 중심과 몽골국립대학교에서 아주 가까워 매우 우수한 입지를 자랑한다. 또한 몽골 최초로 한국식 고층 아파트 건축 기술을 도입한 건물로 기존 몽골 아파트들의 단점을 보완했다. 고급 단열재와 얇은 벽면 설계로 넓은 내부 공간을 확보했고 온돌난방을 도입했다. 철저한 보안관리 시스템을 갖추어 대사, 정치인, 외국인 등의 엘리트층에게 인기가 있다.

사업추진시 주의사항

토지취득단계

몽골의 토지는 사용목적과 용도를 지정하여 최고가 입찰을 통한 방식으로 배정되며 기간 내에 사업을 개시하지 못할 경우 환원된다. 현지인의 경우 뇌물과 연줄을 통해 이를 피해가고 있으나 해외법인의 경우 주의가 필요하다. 각종 인입과 관련된 비용 및 지하매설물에 대한 사전 검토가 필요하다. 난방의 경우 열병합발전소로부터의 거리가 멀수록 공급받는 양에 차질이 발생할 수 있다.

사업계획수립단계

몽골의 각종세제, 특히 부가세 부분에 대한 파악이 중요

하며 아파트 건설이 시각적으로 확인되기 전까지는 분양률이 낮으므로 이를 사전에 반영해야 한다. 또한 시중 금리 및 자재가격의 변동과 주요자재를 수입에 의존한다는 점에서도 주의가 필요하다. 몽골의 경우 분양면적은 안목치수(기둥과 벽 제외)를 기준으로 하므로 분양면적 산정시 고려해야 한다. 각종 검토 및 검사가 수시로 진행되며 이로 인해 공사기간에 차질이 발생할 수 있으므로 이에 대한 사전 반영도 필요하다.

공사단계

몽골은 기후조건을 고려해 공사일정을 수립해야 한다. 뿐만 아니라 건설에 필요한 주요 장비는 가격변동이 심해 확보에 주의가 필요하고 수입자재의 경우에는 발주 및 통관에 2~4개월이 소요되어 일정 확인이 필수적이다. 공사가 진행되는 중에도 주 관청의 잦은 점검과 검토가 있다.

입주 및 사업마무리 단계

입주예정일을 넘기는 경우 위약금 규정이 있으나 엄격히 지켜지지 않는다. 일반 공무원의 경우 준공허가를 대상으로 금품을 요구하는 경우가 많으며 세무관청과 세무공무원의 재량권이 많아 이들로부터 여러 가지 요구가 나올 수 있으므로 이에 대한 준비가 필요하다. 아울러 사업을 진행하면서 발생할 수 있는 정치적 변수와 환율, 세제에 대한 준비가 필요하다.



한눈에 보는 몽골



구 분	내 용
부동산세	• 산정방식 - 토지를 제외한 당해 부동산이 부동산 등기소에 등록된 금액으로 부동산세를 산정 • 세율 - 아이막 및 수도 도시 시민대표회의에 의해 부동산의 위치, 목적, 규모, 시장공급 및 수요에 따라 0.6~1.0% 부과 • 면세대상 - 정부예산 및 지방예산으로 운영하는 법인의 부동산 / 아파트 / 공동소유 건축물 • 감세대상 - 가족을 위한 소요용으로 국민에게 사유화 시킨 토지 - 농업용이 아닌 기타 산업용으로 국민에게 사유화 시킨 토지 - 농업용으로 국민에게 사유화 시킨 토지
법인소득세	• 과세대상소득 - 납세자의 영업소득, 자산소득, 자산매각소득, 기타소득에 대하여 과세 - 부동산임대소득은 자산소득, 부동산매각소득은 자산매각소득에 포함 • 세율 - 부동산 매각 및 양도소득에 대해서는 소득의 2% 적용 • 감세 - 다음의 분야에서 활동하는 사업체를 제외한 나머지 모든 분야에 종사하는 1년 영업수익이 15억(6억 3,000만원) 투그릭 이하인 법인의 소득세를 90% 감면 * 광물자원 탐사, 채굴, 사용, 운송, 판매, 주류, 담배 식물 농사, 담배 제조 및 수입, 석유제품 생산, 연료 수입, 도소매, 석유탐사, 채굴, 판매 - 울란바토르시에서 500km 떨어진 지방에서 활동하는 사업체의 소득세를 50%, 1,000km 떨어진 지방에서 활동하는 사업체의 소득세를 90% 감면(기한 제한 없음)
부가가치세	• 납세자 - 연간 소득이 1,000만 투그릭(420만원) 이상인 사업자 • 과세대상 - 전기, 난방, 가스, 상수도, 우편, 전신 전화 및 기타 서비스 - 호텔, 이와 유사한 건물 임대, 기타 형식의 소유 및 사용 - 아파트 임대 및 기타 형식의 소유 및 사용 - 물품 보관용 건물 임대 및 기타 형식의 소유 및 사용

인플레이션이 발생하면 물가가 전반적으로 상승한다. 미국 소비자물가지수 상승률은 2022년 2월 기준 7.5%를 기록하며 40년 만에 최고치를 기록했다. 한국 소비자물가지수는 2022년 2월 기준 3.6%를 기록했고

국제유가의 상승과 글로벌 공급망 차질, 내수회복에 따른 수요증가로 4%대에 근접할 것이라는 우려가 나오고 있다.

물가 상승의 주범 인플레이션과 관련된 용어들을 '알아두면 쓸모있는(알쓸)' 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

인플레이션 관련 경제용어정리



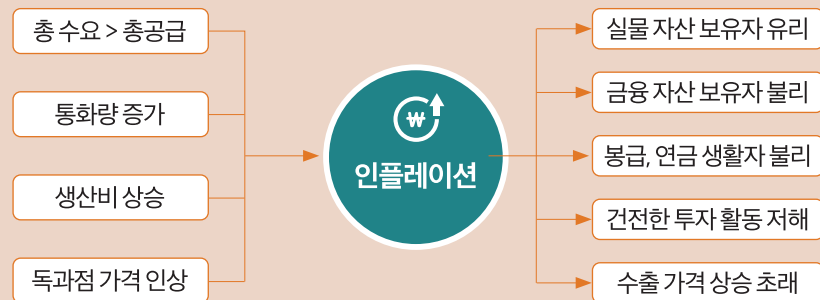
인플레이션 관련 용어

• 인플레이션

- 통화량의 증가로 화폐가치가 하락하고 물가가 전반적으로 꾸준히 오르는 경제현상.

수요의 증가로 발생하는 경우가 있고 생산비용의 증가로 발생하는 경우가 있다.

- **수요 인플레이션** : 총 수요가 총 공급을 웃돌 때 생기는 물가상승
- **비용 인플레이션** : 생산비용이 상승해 물가를 끌어 올리는 인플레이션



• 하이퍼인플레이션

- 통제상황을 벗어나 1년에 수백% 이상으로 물가상승이 나타나는 경우.
일반적으로 정부나 중앙은행이 과도하게 통화량을 증대시킬 경우 발생하게 된다.

• 디플레이션

- 경제 전반적으로 상품과 서비스의 가격이 지속적으로 하락하는 현상.

통화량의 축소와 과잉 공급에 따른 잉여생산성으로 인해 발생한다.

- 과거의 공황이나 대공황 모두 디플레이션으로 인해 촉발되었다.

일반적으로 인플레이션보다 위험하고 해결하기 어려운 현상으로 본다.

특성별 인플레이션 분류			
	인플레이션	디플레이션	스테그플레이션
현상	- 모든 상품의 물가가 전반적으로 상승하는 현상	- 상품과 서비스의 가격이 지속적으로 하락하는 현상	- 경제활동이 침체됨에도 불구하고 물가상승
원인	- 수요가 상승하지만 공급량이 일정한 경우 - 생산비용이 상승함에 따라 제품가격이 상승하는 경우	- 생산성 향상 - 과잉설비 및 과잉공급 - 과도한 통화 긴축	- 소수의 대기업에 의해 주요산업이 지배됨 - 독과점의 발생
영향	- 소득격차가 심해지고 빈익빈 부익부 현상 발생 - 수출감소와 수입 증가 - 저축의 감소로 경제성장에 지장을 줌	- 기업의 도산과 실업자의 증가 - 생산 위축과 고용감소, 임금하락	- 기업의 수입이 감소하고 투자가 위축됨 - 경기침체와 실업증가
해결 방법	- 시중통화량을 줄이거나 상품 공급량 확대	- 통화량을 증가시키면 인플레이션으로 전환	- 물가를 잡은 후 경기 부양

물가지표 관련 용어

• 소비자 물가지수(CPI)

- 일반 가구가 소비생활을 유지하기 위해 구입하는 각종 서비스의 가격변동을 파악하기 위해 작성되는 물가지표로 소비자 물가지수의 상승은 실질임금의 하락을 의미하므로 임금인상의 기초자료로 널리 이용됨

• 생산자 물가지수(PPI)

- 기업상호간에 거래되는 상품과 서비스의 평균적인 가격변동을 측정하기 위해 작성되는 물가지수

유동성 관련 용어

• 양적완화

- 국가기관이나 중앙은행 등에서 경제를 활성화시키기 위해 시중에 화폐를 공급하는 것. 주로 정부가 국채를 매입하는 형식으로 이루어진다.

• 테이퍼링

- 시중에 공급하는 화폐의 양을 점차 줄여나가는 것

• 양적긴축

- 국가기관이나 중앙은행 등에서 시중에 공급했던 유동성을 회수하는 것. 주로 정부가 국채를 매각하는 형식으로 이루어진다.

‘한 페이지’ 프로젝트 관리법 OPPM

주택건설 상황을 제대로 조정·통제하는 것은 프로젝트 성패를 좌우한다.
복잡한 프로젝트를 한 페이지에 담아 관리할 수 있는 방법, OPPM을 소개한다.



글 김경희
본태C&D 대표



I OPPM이란?

주택건설 과정에서 어떤 이슈가 발생했을 때 경영진이 알고 싶은 점은 두 가지다. 하나는 현재의 진척 상황이 어떤가, 왜 이 이슈가 발생했는가에 대해서다. 다른 하나는 최종 결과가 어떠할 것인가다. 당신에게 ‘OPPM’이 있다면 이 두 가지 질문에 확실히 답할 수 있다.

What OPPM = ‘1page 매니지먼트’

OPPM은 ‘One Page Project Management’의 줄임말로, 프로젝트의 목표와 일정, 책임소재, 원가, 의존관계 등을 한눈에 파악할 수 있는 한 페이지의 문서다.

군더더기 없이 일목요연하게 정리되므로 회의의 효율성이 높아질 뿐만 아니라, 엑셀로 작업하여 이메일에 첨부해서 보고할 수 있으므로 출장 중인 경영진에게도 보고가 가능하다.

OPPM은 프로젝트에 참여하는 이해관계자들에게 정보를 제공하기 위한 관리 및 의사소통 도구로 활용된다. OPPM을 통해 이해관계자들이 계획과 성과를 명확하게 이해할 수 있으며 과업별 책임자들이 확인되므로 성과 달성 동기를 강화하기에도 좋다.

How OPPM을 파워풀하게 사용하는 Tip

‘One Page 관리법’의 최고봉은 ‘OPPM’과 ‘A3 한 페이지 보고서’를 같이 사용하는 것이다. OPPM 작성을 완료하고 나서 OPPM의 핵심내용 중 이슈 및 리스크를 ‘A3 한 페이지 보고서’로 정리하여 추적관리를 한다면 프로젝트를 한층 더 효과적으로 관리할 수 있다.

또한, 구글시트를 사용하면 클라우드에서 프로젝트 구성원이 모두 참여하여 공동으로 작성하고 공유할 수 있으며 실시간 관리가 가능하다.

주택건설기업이 작성하는 데 용이하고 상하 및 수평 조직 간 소통에 매우 효율적이며 명확하게 프로젝트를 관리할 수 있는 ‘한 페이지 프로젝트 관리(OPPM)’ 방법을 추천한다.

OPPM의 특성

- 1 한 페이지에 프로젝트의 5가지 핵심 요소와 리스크, 품질을 제시한다.
5가지 핵심요소
과업, 목표, 일정, 원가, 인적 자원
- 2 각 요소가 연결되고 정렬되어 있다.
- 3 계획과 성과를 효율적으로 명확하게 제시한다.
- 4 기존의 강력한 프로젝트 관리 도구 (예: P6, MS Project 등)를 보완한다.
- 5 작성하기도 쉽고 관리하기도 쉬운 직관적인 그림으로 작성된다.



II 주택건설산업에서 OPPM 활용하기

How 주택 프로젝트의 OPPM 작성방법

OPPM에는 프로젝트의 5가지 필수 요소인 ‘과업, 목표, 일정, 원가, 담당자’가 모두 한 페이지에 포함된다.

<그림1> 은 필자가 D사에 근무할 때 실제 업무에 사용
했던 것을 재편집한 사례이다.

하부의 'X형 매트릭스'는 5개의 콰이 조각으로 표현되며 'OPPM의 심장'이다. OPPM의 다양한 요소들이 결국 이 부분으로 수렴되기 때문이다. X형 매트릭스 하부의 '요약 및 전망'란은 프로젝트 관리자가 반드시 신중하게 생각하고 압축된 글로 작성해야 한다. 또 당초 계획과

달라진 사항을 설명하는 데 초점을 맞추고 예상 보완책을 함께 제시한다.

▶ OPPM 보고서 작성 5단계

- ① 보고 일자를 굵은 선으로 표시한다.
- ② 주요 과업의 진척 상황을 색칠한다 : Fact-based(사실 기반), 신호등 관리(녹색/정상, 노란색/주의, 빨간색/부진)
- ③ 정해 놓은 리스크 및 질적 성과를 표시한다 : 신호등 관리
- ④ 지출액 또는 원가 현황을 보고한다.
- ⑤ 요약 및 전망을 작성한다.

<그림1> OPPM 보고서 작성 예시

[illegible]

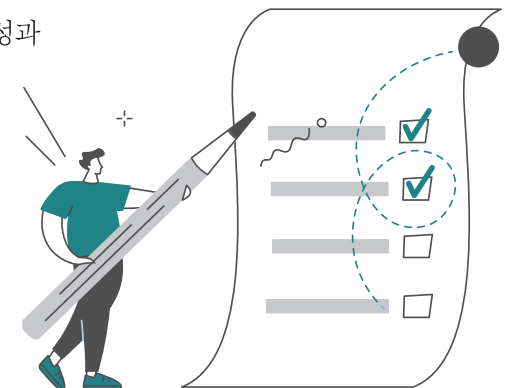
<그림2> OPPM 구성 12단계

[illegible]

▶ OPPM 구성 12단계

- Step 1: 표제
- Step 2: 담당자
- Step 3: 매트릭스
- Step 4: 프로젝트 세부 목표
- Step 5: 주요 과업
- Step 6: 세부 목표에 따라 과업 정렬하기

- Step 7: 보고일자(붉은 점선으로 강조)
- Step 8: 보고 일자에 맞게 과업 정렬하기
- Step 9: 담당자별로 과업 및 우선순위 부여하기
- Step 10: 리스크 및 질적 성과
- Step 11: 원가
- Step 12: 요약 및 전망



지난 1월 27일부터 중대재해처벌법이 시행된데 이어, 중대재해처벌법보다 강하게 책임을 묻는 건설안전특별법 제정 논의가 국회에서 진행되며 건설업계가 대책마련에 부심하고 있다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

건설산업의 안전보건 확보, 신중한 접근이 필요하다



국회, '건설안전특별법' 제정 움직임

중대재해처벌법보다 책임 범위와 수위 높아
건설업계는 대책마련에 부심

중대재해처벌법이 1월 27일부터 시행됐다. 최근 광주에서 아파트 관련 붕괴사고가 연이어 발생하면서 과도한 입법을 반대하던 건설업계의 명분이 사라지고 건설현장에서 안전보건 확보의무를 강화하라는 각계의 목소리가 더욱 힘을 얻고 있다.

국회에서는 사망사고 발생 시 중대재해처벌법보다 강하게 책임을 묻는 건설안전특별법 제정 논의가 빨라지고 있다. 건설안전특별법은 사망사고 발생시 설계, 시공, 감리자 등에게 7년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금을 부과하고, 기업은 1년 이내 영업정지 또는 영업정지에 갈음하여 관련업종 매출액의 최대 3% 과징금에 처한다는 내용을 골자로 한다.

건설안전특별법은 중대재해처벌법을 훨씬 뛰어넘는 강력한 형사처벌과 손해배상책임을 묻고 있어 건설업계가 대책마련에 부심하고 있다.

'중대재해처벌법'과 함께 시행할 경우

발주자와 경영자 중복처벌될 가능성 있어
명확하지 않는 의무내용으로 혼선 불가피

특히 건설안전특별법에서는 발주자인 주택건설사업자의 의무와 책임이 크게 강화된다. 중대재해처벌법에서도 발주자가 도급을 주더라도 책임을 완전히 면하는 것은 아니지만 일반적으로 발주자는 건설공사 기간동안 해당 공사에 대하여 실질적으로 지배, 운영, 관리하였다고 볼 만한 사정이 없는 한 원칙적으로 중대재해에 관한 사고 책임을 부담하지 않는다는 것이 고용노동부 해설과 대다수 법률전문가의 견해다.

다시 말해서 발주자인 주택건설사업자는 실질적 지배, 운영, 관리자가 아님을 분명히 하거나 실질적 지배, 운영, 관리가 인정되는 경우는 안전보건 확보의무를 다하였음을 소명함으로써 중대재해처벌법에 따른 책임을 면할 수 있는 것이다.

그러나 건설안전특별법은 건설공사 참여자 모두에게 역할과 책임을 부여하면서 체계와 내용에서 상당한 문제점

을 노출하고 있다. 무엇보다 발주자에게 적정한 공사기간과 공사비용의 산정의무를 부과하면서 표현이 막연하고 구체적으로 무엇을 어떻게 해야 한다는 요건과 방법을 명확하게 제시하지 않고 있어 법이 제대로 작동하기를 기대할 수 없는 상황이다. 산업안전보건법과 중대재해처벌법과 달리 건설안전특별법에서는 사고발생시 발주자도 처벌을 면하기 어려운 구조가 되는 것이다.

현재 대다수 건설업체들이 중대재해처벌법에서의 안전보건 확보의무를 갖추는 것이 어렵다고 호소하고 있다. 법률자문을 받아 안전보건관리체계를 갖추고 대응에 나선 대기업들도 실제 건설사고를 줄이는 효과가 있을지, 건설사고가 발생했을 때 책임을 면할 수 있을지는 미지수다. 조직과 자금력이 영세한 중소기업체들은 아예 손을 놓고 있다. 의무내용이 불명확해 무엇을 어떻게 해야할지 갈피를 잡지 못하고 법률자문은 엄두조차 못내고 혼선을 겪고 있는 실정이다.

우후죽순 안전 관련법이 오히려 걸림돌

건설업계 안전사고 줄이기 적극 나서고

중소업체는 안전보건조치부터 철저히 준수해야

중대재해처벌법이 시행된지 이제 1개월여 남짓 되었다. 법 시행 성과를 보고 건설안전특별법 제정여부를 판단해도 늦지 않다. 무리하게 법 제정을 밀어붙이는 것은 시기적으로 적절치 않다.

또한 주택공급 확대에 여야와 정부가 모처럼 한목소리를 내고 주택시장 안정 효과가 막 나타나기 시작한 상황에서 정책 간의 충돌로 엇박자를 내는 것은 아닌지 우려스럽기도 하다. 안전 관련법을 우후죽순 시행하고 추가입법을 검토하는 것이 안전확보에 도움이 되기보다 오히려 걸림돌이 되고 있다는 주장을 단순히 건설업계의 불멘소리로 치부해서는 안된다. 강력한 입법은 신중한 검토와 접근이 원칙이다.

가장 먼저 건설업계부터 달라져야 한다. 기업의 안전의식을 높이기 위한 선제적 조치와 안전관리 역량이 부족한 중소기업체 지원을 통해 안전사고 줄이기에 적극 나서야 한다.

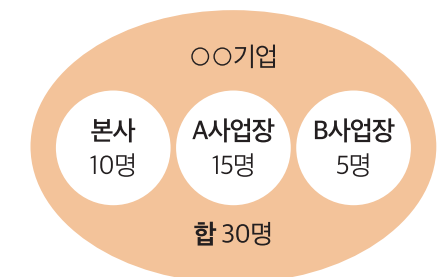
중대재해처벌법 적용단위 '상시근로자 기준'

적용단위



중대재해처벌법 적용 대상 여부는 **사업장별 인원이 아니라 경영상 일체를 이루는 하나의 기업에 속한 모든 사업장**(지리적으로 떨어져 있는 경우를 포함)과 **본사와 상시 근로자를 모두 합한 수**를 기준으로 판단

상시근로자수



하나의 회사에 **본사와 2개의 사업장**이 있을 때 본사와 각 사업장에 **상시근로자 수의 합**을 기준으로 중대재해처벌법 적용여부를 판단

중소업체도 어려움만 호소할 것이 아니라 업체의 규모나 역량을 고려해 기본적인 안전보건조치부터 시행해야 한다. 안전사고 주요 원인이 안전시설 미설치, 작업 절차 미수립, 보호구 미지급 또는 미착용 등 기본적인 안전보건조치 미준수로 밝혀지고 있다.

대규모 사업장에 비해 위험요인이 적은 중소기업체 사업장은 기본적 안전수칙 준수만으로도 산재사고를 예방할 수 있다. 건설산업이 안전산업으로 인식될 수 있도록 건설업계가 노력하고 국회와 정부의 지원이 필요한 시점이다.

청약경쟁률의 함정

청약경쟁률에 영향을 주는 요인이 다양하다.

우선 주택면적과 일반공급 물량의 영향을 받는 것을 확인할 수 있다.

청약경쟁률만 믿고 주택사업 전략을 마련해서는 안 되는 이유다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

주택면적에 따라 청약경쟁률 차이나 너무 좁지도 넓지도 않은 집 선호

일부지역과 일부단지를 제외하면 청약경쟁률이 여전히 높다. 청약경쟁률이 높으면 일반적으로 신규 분양주택에 대한 수요가 충분하다고 생각할 수 있는데, 청약경쟁률만으로 그런 판단을 할 수 있을까.

지난해 최고 1순위 청약경쟁률은 무려 1,873.5대 1이었으며 네 자리 숫자 청약경쟁률이 10개 주택상품에서 나왔다. <표1>과 같이 서울에서 분양한 래미안 원베일리를 제외하면 모두 국민주택규모를 상회하면서 100㎡ 내외의 면적이다. 즉 너무 좁지도 너무 넓지도 않은 규모의 주택 선호가 매우 높다는 것을 확인할 수 있다.

<표1> 2021년 네자리수 청약경쟁률 기록한 단지

아파트명	전용면적 (㎡)	총세대수	지역	지역	1순위 청약경쟁률	일반공급	1순위 청약자수
래미안원베일리	46.93	42	서울	서초구	1,873.50	2	3,747
힐스테이트대연센트럴	84.96	12	부산	남구	1,695.50	2	3,391
동탄2신도시동탄역디에트르	102.98	81	경기	화성시	1,514.20	71	107,508
세종리첸시아파밀리에(3생활권H2)	90.96	1	세종	세종시	1,407.00	1	1,407
세종자이더시티(6-3L1)	84.86	2	세종	세종시	1,237.50	2	2,475
위례자이더시티(공공분양)A2-6	84.96	1	경기	성남시	1,168.00	1	1,168
세종리첸시아파밀리에(6-3생활권H3)	112.83	1	세종	세종시	1,141.00	1	1,141
동탄2신도시동탄역디에트르	103	80	경기	화성시	1,063.47	70	74,443
세종리첸시아파밀리에(6-3생활권H2)	90.22	52	세종	세종시	1,050.42	26	27,311
과천지식정보타운리파밀리에(공공분양)S8	84.99	9	경기	과천시	1,014.20	5	5,071

자료 : 부동산114 reps 재분석

국민주택규모 전후 면적에서 1순위 경쟁 치열 100㎡ 넘어서면 경쟁률 둔화

2021년에 분양한 430개 단지의 신규 분양주택 공급 면적은 매우 다양하다. 전용면적 기준으로 최소 16.1㎡부터 최대 269.56㎡까지 분포되어 있다.

<그림1>은 지난해에 분양한 주택의 전용면적 유형 2,360개와 1순위 청약경쟁률 관계를 도식화한 것이다. 사람들이 선호하는 주택면적 구간이 어디인지 직관적으로 확인할 수 있다. 국민주택규모를 전후로 해서 100㎡ 정도까지는 매우 높은 청약경쟁률을 보이지만, 전용면적 100㎡를 넘어서면서 청약경쟁률은 점차 둔화되다가 전용면적이 200㎡를 넘어서게 되면 청약경쟁률이 급격히 낮아진다.

이러한 전용면적과 1순위 청약경쟁률의 관계를 고려한 상품구성이 필요하다. 지나치게 적은 면적이나 넓은 면적은 지역의 선호를 감안해 신중한 공급전략을

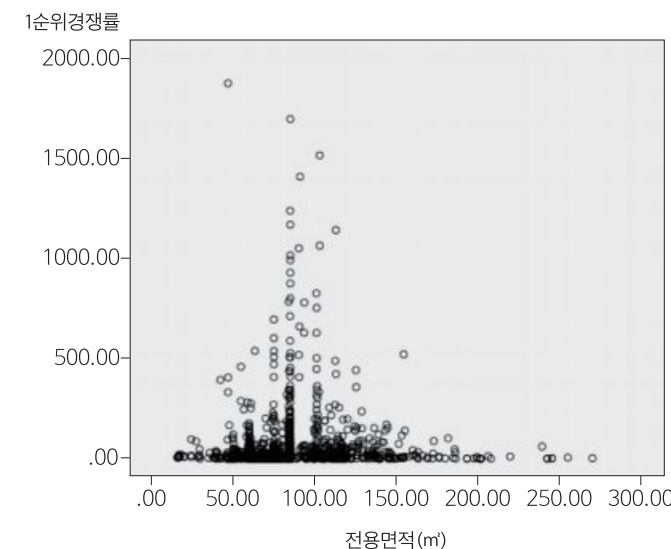
마련해야 한다. 특히 선호하는 주택면적은 지역에 따라 상이할 수 있다. 지역별 선호 주택면적에 대한 세밀한 분석이 필요한 이유다.

일반공급 물량이 적을수록 청약경쟁률 높아 다양한 요인 감안해 주택사업 전략 세워야

<그림2>는 공급면적별 일반공급 물량과 청약경쟁률의 관계다. 일반공급 물량이 적을수록 청약경쟁률은 매우 급격히 높아진다. 즉 세네자리 숫자의 청약경쟁률은 일반공급분이 적은 단지 규모 특성이 반영된 결과일 수도 있다. 청약경쟁률만 믿고 주택사업 전략을 마련해서는 안 되는 이유다.

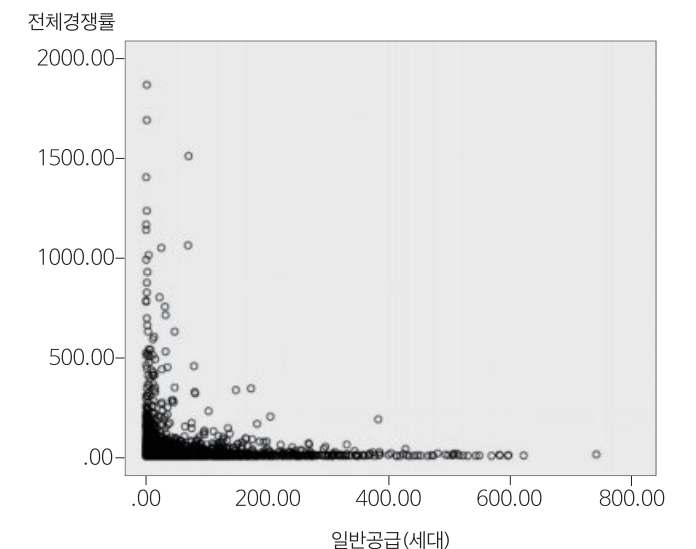
따라서 청약경쟁률과 관련된 다양한 요인들을 함께 고려하여 사업전략을 마련할 수 있는 체계 구축이 중요하다.

<그림1> 신규 분양주택의 전용면적과 1순위 청약경쟁률 관계



자료 : 부동산114 reps 재분석

<그림2> 신규 분양주택의 공급면적별 일반공급물량과 청약경쟁률 관계



행정처분 받고도 사업을 계속할 수 있나요?

**Q. 주택건설사업자를 등록하여 사업을 영위하던 중 최근 영업정지 처분을 받았습니다.
처분 전에 사업계획승인을 받은 사업을 계속해서 수행할 수 있는지요?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 주택법 제9조에 따라 등록사업자가 등록말소 또는 영업정지의 처분을 받은 경우 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있는 경우를 제외하고 그 처분 전에 주택법 제15조에 따른 **사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다**고 명시하고 있습니다.
따라서 영업정지 처분을 받았다 하더라도 그 처분 전에 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행 할 수 있을 것으로 사료됩니다.

「주택법」 제9조 (등록말소 처분 등을 받은 자의 사업수행)

제9조(등록말소 처분 등을 받은 자의 사업 수행) 제8조에 따라 등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다. 다만, 등록말소 처분을 받은 등록사업자가 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

등록사업자가 등록말소의 처분을 받는 경우

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 등록증의 대여 등을 한 경우

등록사업자가 영업정지의 처분을 받는 경우

1. 등록기준에 미달하게 된 경우
2. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
3. 등록사업자가 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인, 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자, 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자 또는 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자 그리고 법인의 임원 중에 위 사항에 해당되거나 「부정수표단속법」 또는 「주택법」을 위반하여 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 경우
4. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업 관리를 수행하는 건설기술인 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
5. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
6. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
7. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우
8. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
9. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우
10. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처벌을 받은 경우
11. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

답변 요약 질문자는 주택건설사업자를 등록하여 사업을 영위하면서 영업정지의 처분을 받게 되어 처분 전에 사업계획승인을 받은 사업에 대해 계속 사업을 수행할 수 있는지 여부를 질의 하였습니다.

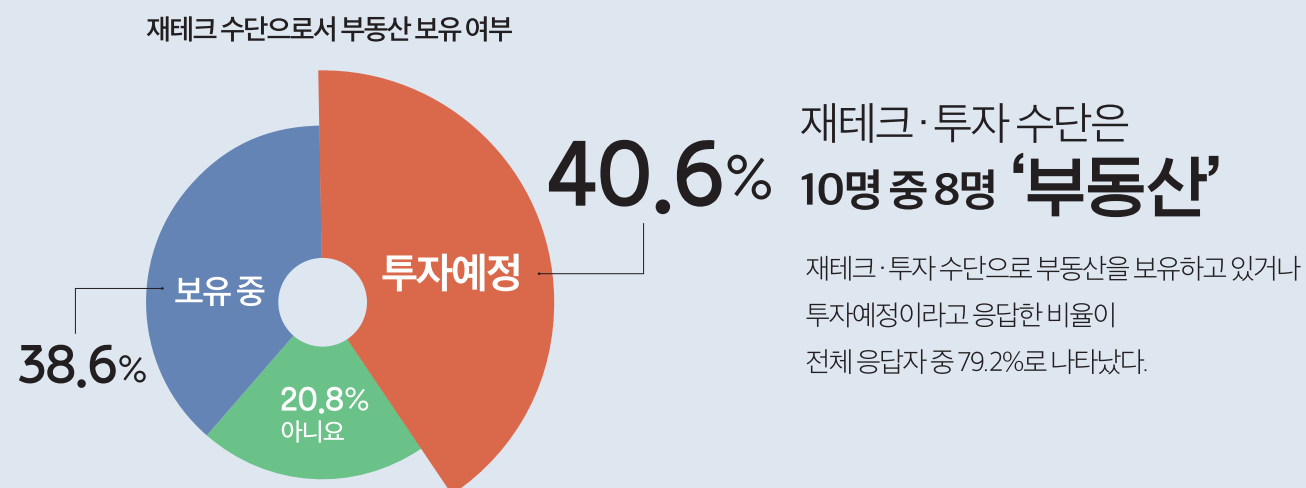
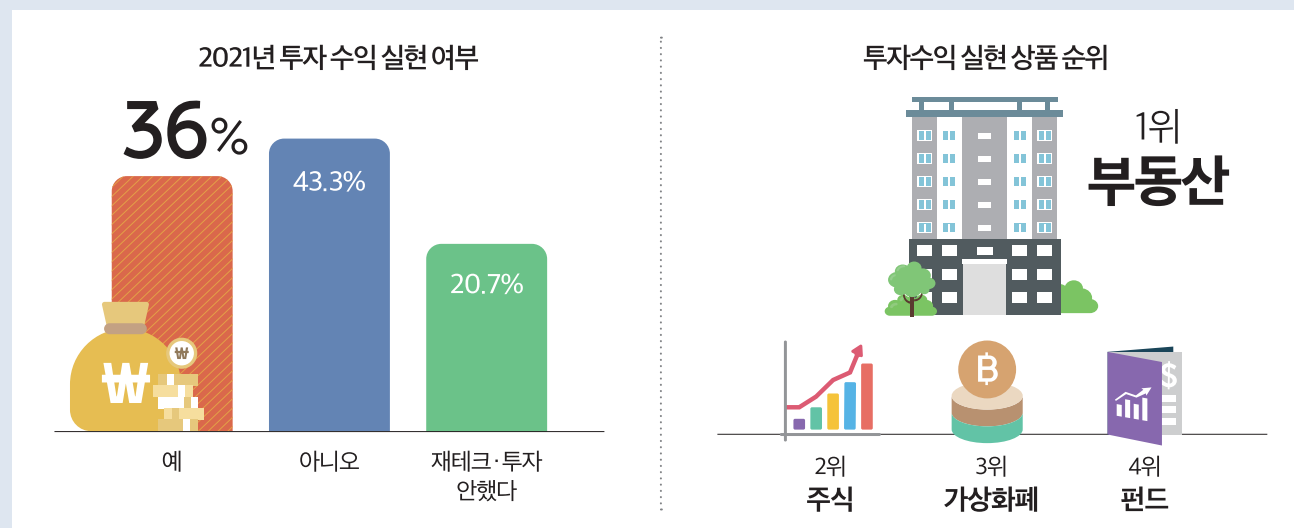
그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있는 경우를 제외하고 주택법 제9조에 따라 등록사업자가 등록말소 또는 영업정지의 처분을 받은 경우 그 처분 전에 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있습니다.

2021년 재테크 결산 2022년 재테크 계획

경제의 불확실성과 자칫하면 뒤처질 수 있다는 불안심리가 커지면서 사람들의 썸짓돈이 재테크시장으로 몰릴듯이 쏟아지고 있다.
이번호에서는 직방이 이용자 720명을 대상으로 조사한 재테크·투자계획에 대해 살펴보자.

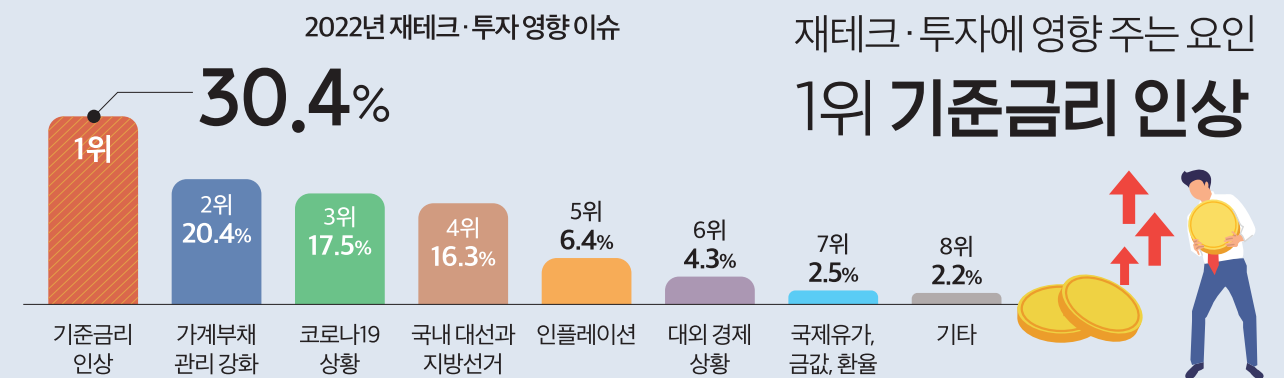
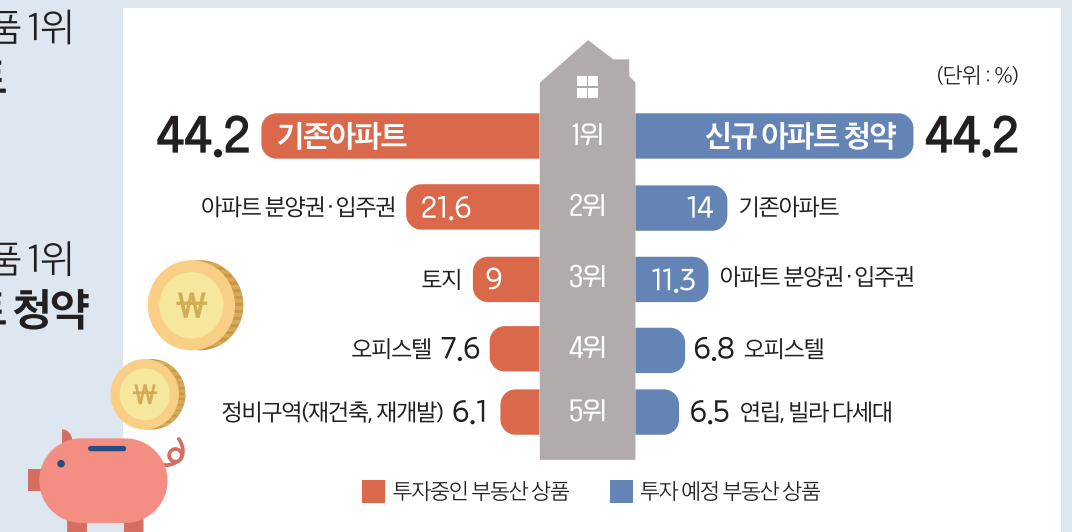
정리 김우영 출처 직방

지난해 재테크·투자로 수익 실현했다 **36%**
투자수익 실현 상품은 **부동산 1위**



투자 중인 상품 1위
기존 아파트
44.2%

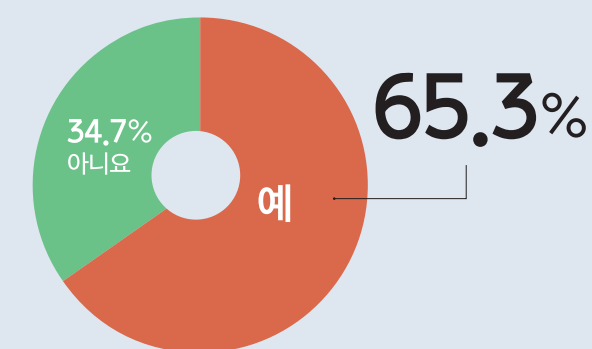
투자 예정 상품 1위
신규 아파트 청약
44.2%



재테크·투자 비중 늘린다
1위 부동산

지난해와 비교해서 올해 투자를 시작하거나 투자 포트폴리오에 변화를 줄 계획인지 묻는 질문에 '예'라는 응답이 65.3%로 나타났다. 변화를 준다고 응답한 사람들은 '부동산', '주식', '예금·적금', '가상화폐' 순으로 비중을 늘릴 것이라고 답했다.

2022년 재테크·투자 포트폴리오 변화 여부

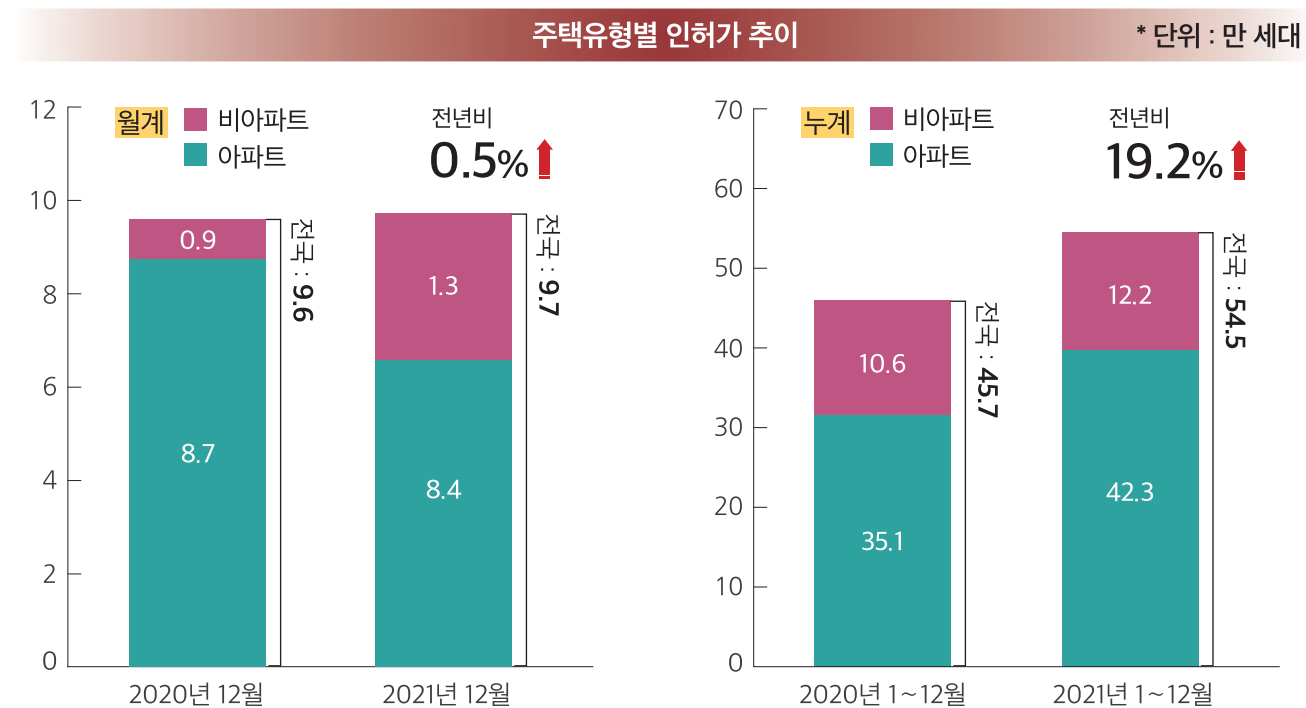
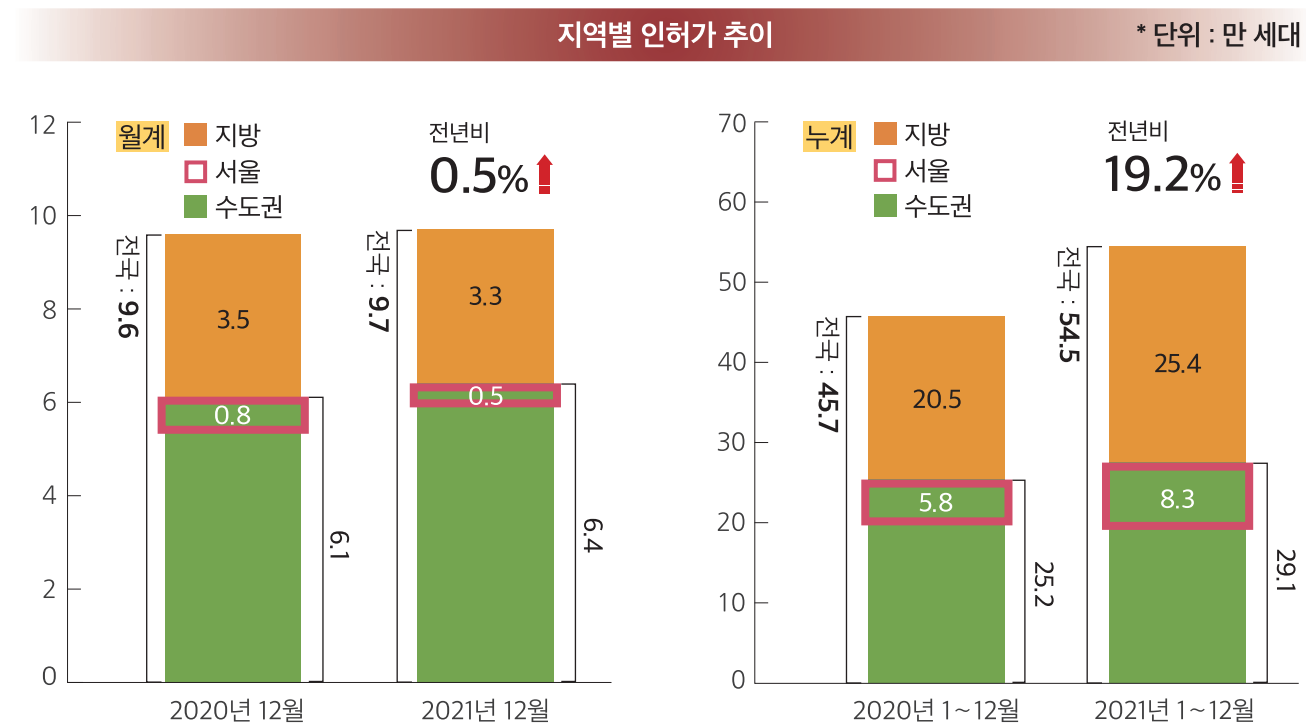


2022년 재테크·투자 비중 늘릴 상품

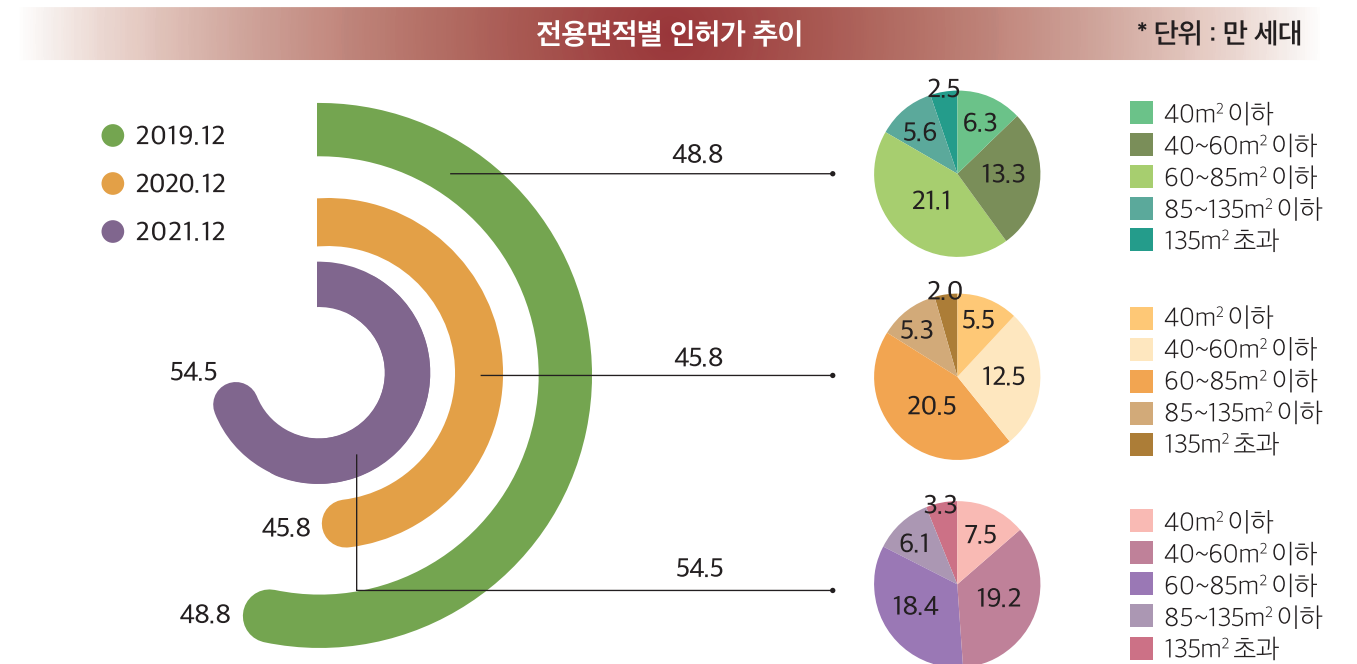


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

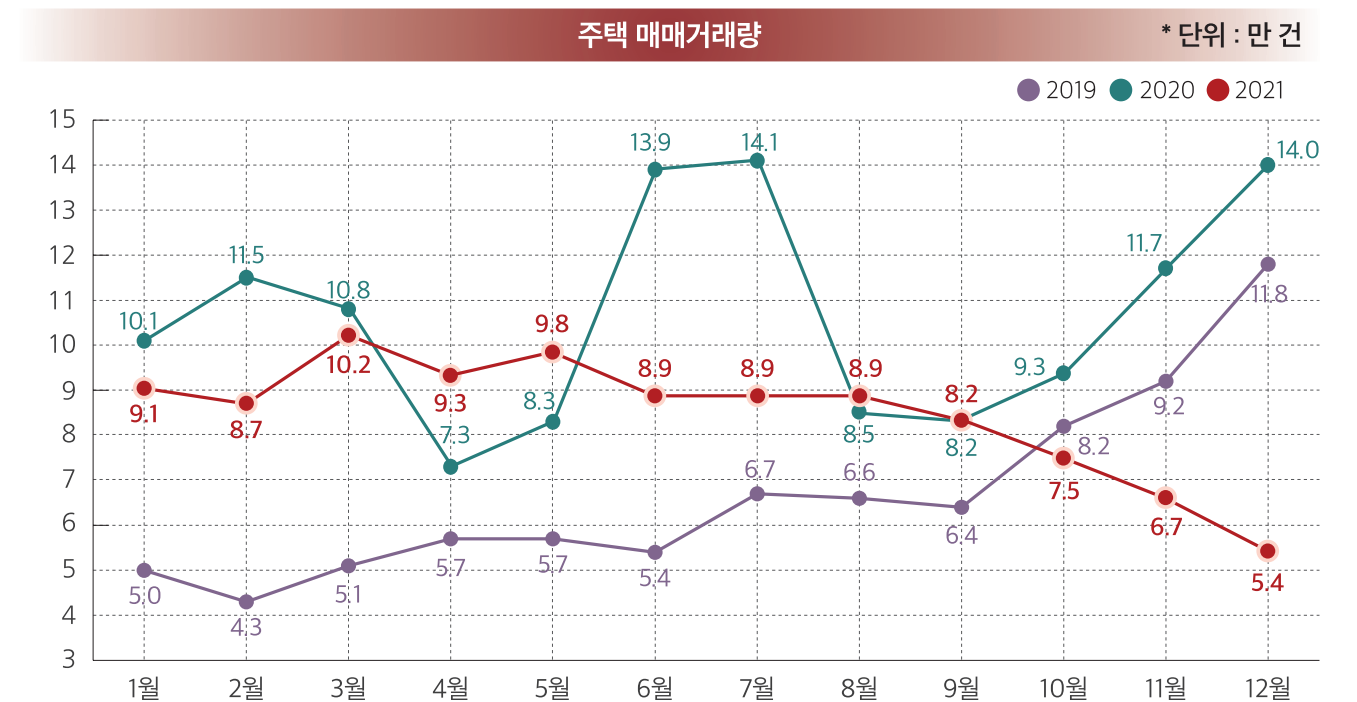
1. 인허가실적 추이 : 12월 누계 주택인허가 54.5만호. 전년동월 대비 19.2% 증가



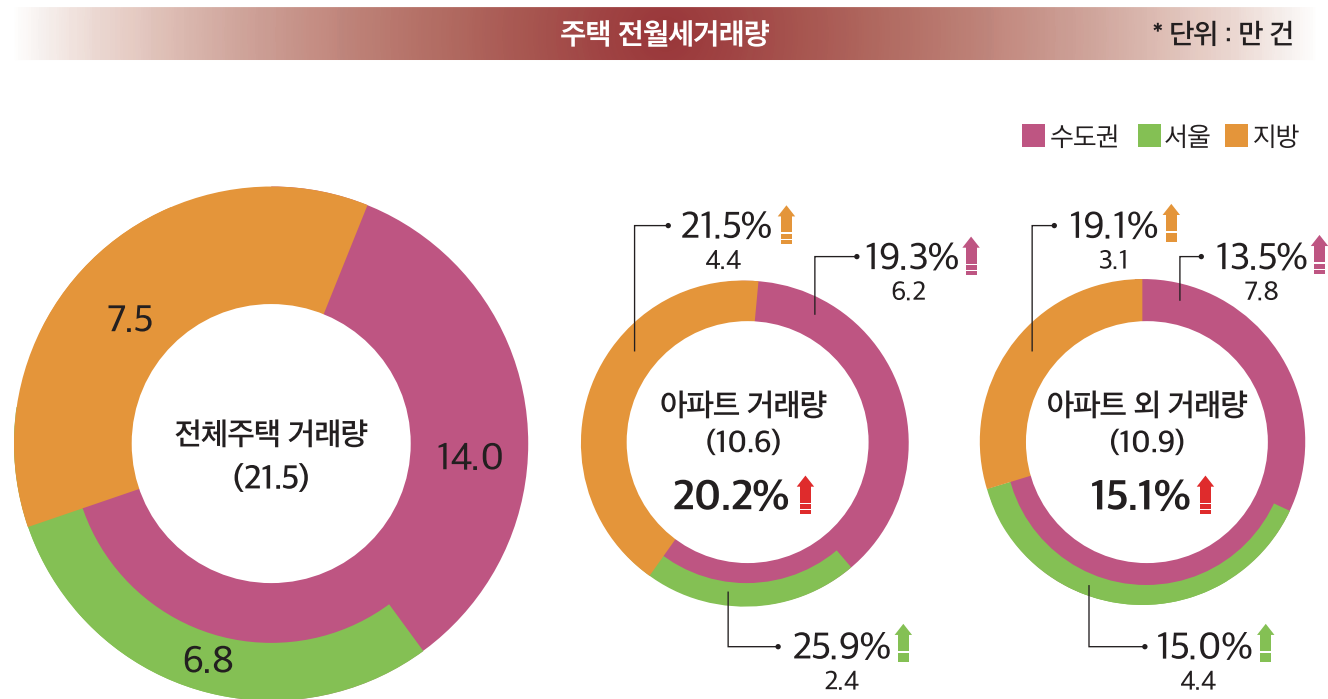
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
2월초 발표(2021년 12월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



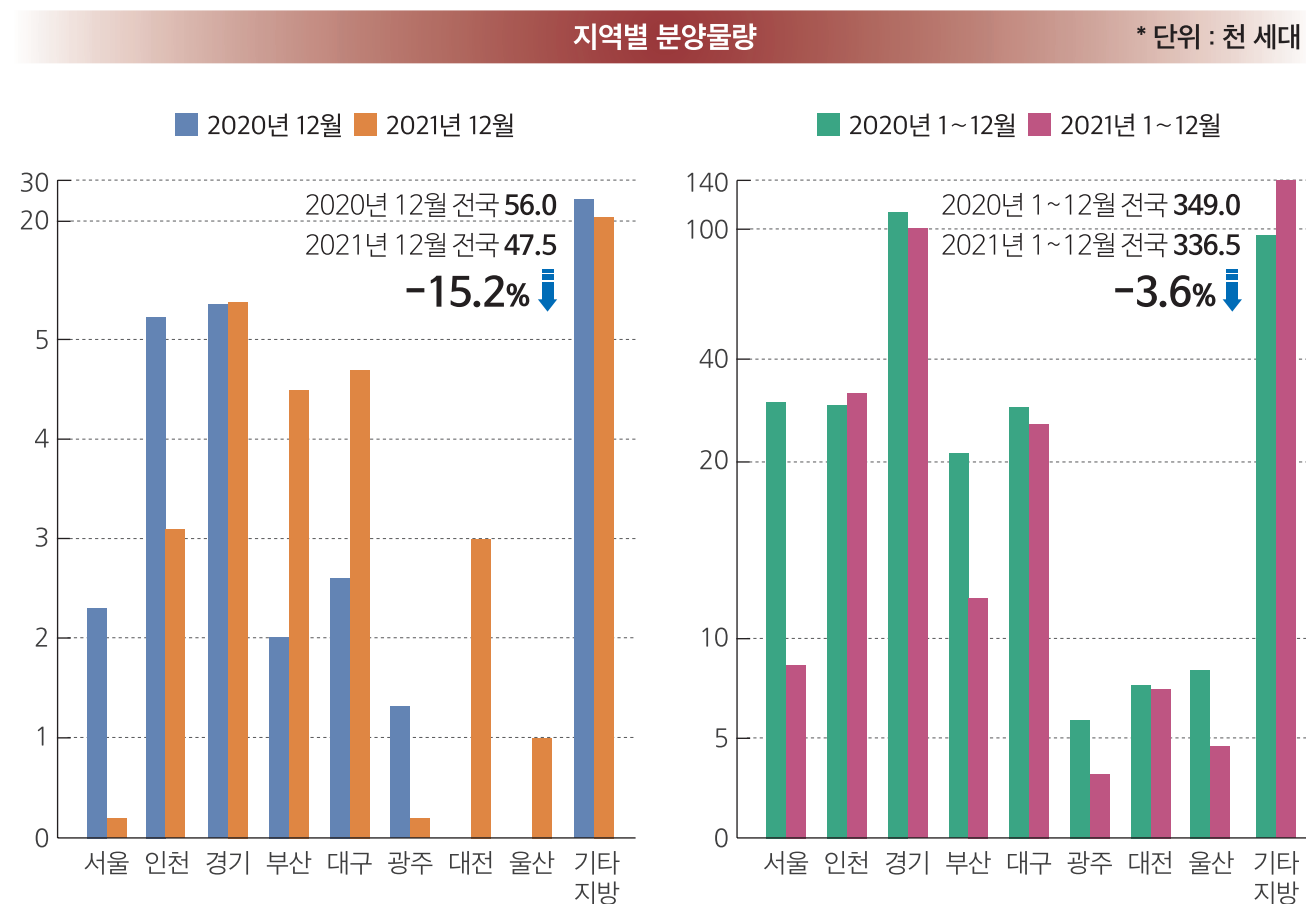
2. 주택 매매거래량 : 12월 거래량 5.4만건, 전년 동월대비 61.7% 감소



3. 주택 전월세거래량 : 12월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 20.2% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 15.1% 증가



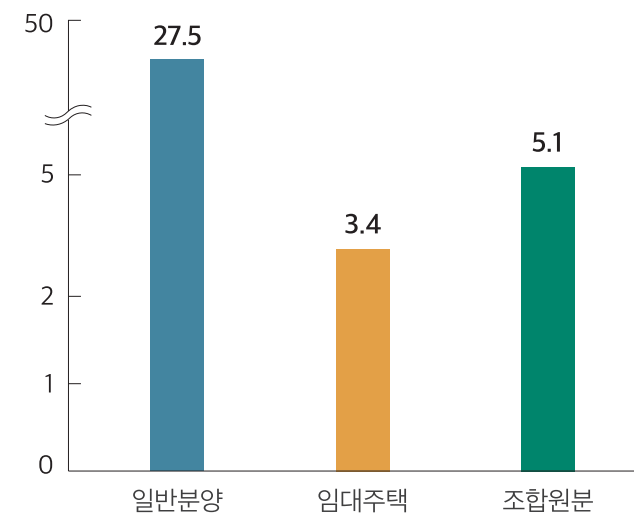
4. 분양물량 : 12월 누계 공동주택 분양실적은 전국 33.7만호. 전년동기 대비 3.6% 감소



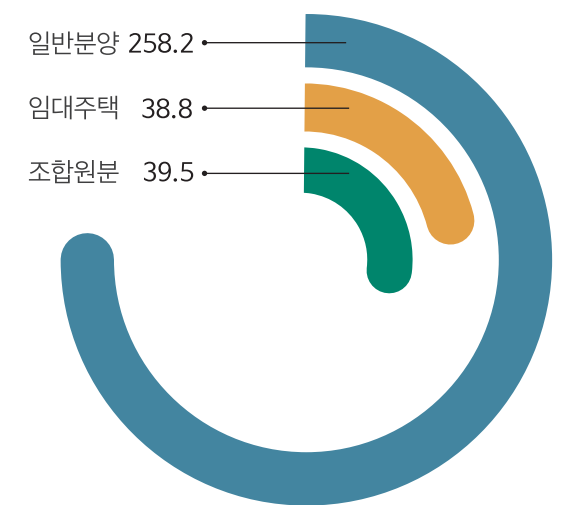
12월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

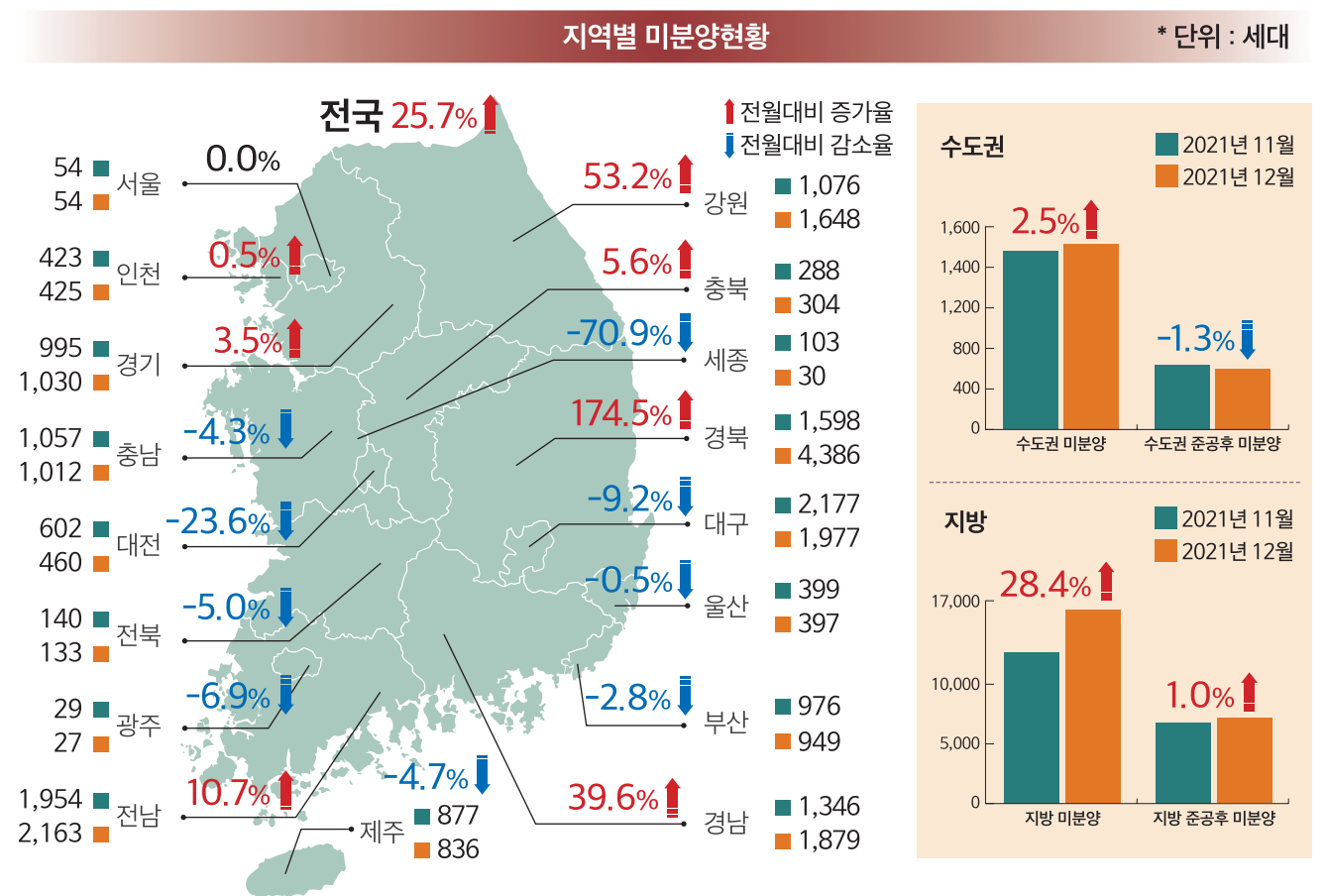
12월 월계



1~12월 누계



5. 미분양현황 : 12월말 기준 전국의 미분양주택 17,710호. 전월대비 25.7% 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」 개정 주요내용

법률 제18834호 (2022.2.3)

- 【주요내용】
- 공동주택 바닥충격음 ‘사후 확인제도’ 도입(제41조의2 신설)
 - 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업의 경우 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 성능검사기준에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 함
 - 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있으며 조치를 권고받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 기간 내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 함
 - 성능검사의 방법, 성능검사 결과의 제출, 성능검사에 드는 수수료 등 필요한 사항은 대통령령으로 정함

- 【부 칙】
- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
 - (바닥충격음 성능검사에 관한 적용례) 제41조의2제1항 및 같은 조 제5항부터 제8항까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용

「주택법 시행령· 시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제32411호(2022.2.11)
국토교통부령 제1107호(2022.2.11)

- 【주요내용】
- < 주택법 시행령 >
- 원룸형 도시형 생활주택 면적제한 및 공간구성 완화(제10조제1항)
 - ‘원룸형주택’을 ‘소형주택’으로 용어를 변경하고, 소형주택의 세대별 주거전용면적 상한을 기존 50㎡ 이하에서 60㎡ 이하로 확대하며, 소형주택도 일반 아파트와 같이 다양한 평면계획이 가능하도록 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상인 세대는 거실과 분리된 침실(7㎡ 이상) 3개까지 둘 수 있도록 함
 - 다만, 주차장 등 부대시설 및 기반시설의 과부하 방지를 위해 침실이 2개 이상인 세대는 전체 소형주택 세대수의 1/3 이내로 제한

개정 전			⇒	개정 후		
구분	전용면적	공간구성		구분	전용면적	공간구성
원룸형 주택	30㎡ 미만	(거실+침실)1		소형 주택	30㎡ 미만	(거실+침실)1
	30~50㎡ 이하	거실1, 침실1			30~60㎡ 이하	거실1, 침실1~3 (전체 세대수의 1/3)

- 투기과열지구 및 조정대상지역 위임입법 상황에 따른 지정기준 신설 등(제61조의 2, 3 신설)
 - 「주택법 시행규칙」 제25조, 제25조의3에 명시됐던 투기과열지구 및 조정대상지역 지정기준 규정을 시행령으로 이관

- < 주택법 시행규칙 >
- 국토교통부장관 또는 시·도지사의 규제지역 지정해제 요청 제한 규정 삭제(제25조의2, 제25조의4제2항 삭제)
 - 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정해제를 요청하였으나 주거정책심의위원회 심의 결과 지정을 유지하기로 결정한 경우, 특별한 사정이 없으면 6개월 이내에 같은 사유로 해당 지역의 투기과열지구 등의 지정 해제를 요청할 수 없도록 제한한 규정 삭제

- 【부 칙】
- (시행일) 이 영 및 규칙은 공포한 날부터 시행

「종합부동산세법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제32425호(2022.2.15)

- 【주요내용】
- 종합부동산세 합산배제 대상 주택 범위 확대(제4조제1항)
 - 주택건설사업자, 재개발·재건축 사업시행자, 공공주택사업자 등이 주택건설을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일로부터 3년 이내에 멸실시키는 주택(기획재정부령으로 정하는 정당한 사유로 3년 이내에 멸실시키지 못한 주택 포함)을 과세표준 합산 대상에서 제외
- ※ 합산배제신고 기간(9.16~9.30)내 신고시 합산배제

- 【부 칙】
- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
 - (일반적 적용례) 이 영은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용

「공동주택관리법
시행령」개정 주요내용

대통령령 제32412호(2022.2.11)

【주요내용】

- 하자심사·분쟁조정위원회 위원의 기피 신청 절차(제50조의2 신설)
 - 당사자는 기피신청을 하려는 경우에는 기피신청 사유와 그 사유를 입증할 수 있는 자료를 서면으로 하자심사·분쟁조정위원회에 제출해야 함
 - 기피신청의 대상이 된 위원은 기피신청에 대한 의견서를 위원회에 제출할 수 있음
 - 기피신청에 대한 위원회의 결정에 대해서는 불복신청을 하지 못함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2022년 2월 11일부터 시행

「국토의 계획 및
이용에 관한 법률 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제32344호(2022.1.18)

【주요내용】

- 역세권 복합용도개발형 지구단위계획구역 내 준주거지역 도심 공공주택 복합사업 및 소규모재개발사업 대상 용적률 완화 적용(제46조제12항 신설)
 - 역세권의 원활한 주택공급을 위하여 역세권 복합용도개발형 지구단위계획구역 내 준주거지역에서 도심 공공주택 복합사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 경우 용적률을 700%(법정 상한인 500%의 1.4배)까지 완화하여 적용할 수 있도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택
정비에 관한 특례법」
개정 주요내용

법률 제18831호(2022.2.3)

【주요내용】

- 소규모주택정비사업 조합설립 절차 개선(제23조)
 - 소규모주택정비사업을 위한 조합설립인가를 신청하기 전에 조합설립을 위한 창립 총회를 의무적으로 개최하도록 함
- 조합설립인가를 취소할 수 있는 근거 마련(제23조의2 신설)
 - 조합이 설립된 사업시행구역에서 조합원 과반수의 동의로 조합의 해산을 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우 한정) 시장·군수 등은 조합설립인가를 취소하여야 함
- 소규모주택정비사업 시행구역에서의 행위제한의 근거 및 절차마련(제23조의3 신설)
 - 소규모주택정비사업의 사업시행구역에서 주민합의체 구성 또는 조합설립인가의 고시일부터 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의

분할·합병, 물건을 쌓아두는 행위 등의 행위를 하려는 자는 시장·군수 등의 허가를 받아야 함(허가받은 사항을 변경하는 경우에도 허가를 받아야 함)

• 조합원의 지위 양도 제한 대상 및 예외 사유 추가(제24제1항 및 제2항제4호)

- 투기과열지구에서의 조합원 지위 양도 제한 대상에 가로주택정비사업과 소규모재개발사업을 추가하여 조합설립 인가 후에 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없도록 함
- 조합원 지위 양도 예외 사유에 기존 소유자가 1세대 1주택자로서 양도한 주택의 소유 및 거주 기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우 추가

• 청산금 평가방법 마련(제41조제3항 신설)

- 청산금에 대한 가격평가의 방법에 관하여 재산·권리에 대한 평가방법 준용

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택
정비에 관한 특례법
시행령」 개정 주요내용

대통령령 제32345호(2022.1.18)

【주요내용】

- 예외적으로 경쟁입찰이 아닌 방법으로 시공자를 선정할 수 있는 소규모주택정비사업의 규모기준 하향 조정(제18조제1항)
 - 소규모주택정비사업을 시행하는 조합이 시공자를 선정하는 경우 예외적으로 경쟁입찰이 아닌 방법으로 시공자를 선정할 수 있는 정비사업 규모의 기준을 조합원수가 100인 이하인 정비사업에서 30인 이하인 정비사업으로 하향 조정

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

「도시 및 주거환경
정비법」개정 주요내용

법률 제18830호(2022.2.3)

【주요내용】

- 재건축사업 주택공급수 제한 완화(제76조제1항제7호다목)
 - 과밀억제권역 외의 재건축사업구역이 속한 지역이 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전에 1명의 토지등소유자로부터 주택 등을 양수한 토지등소유자에 대해서는 1주택을 공급할 수 있도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정 주요내용

법률 제18833호(2022.2.3)

【주요내용】

- 재건축부담금 산정방식 개선(제9조제1항 신설)
 - 부대시설·복리시설을 소유한 조합원이 재건축사업에 따라 주택을 공급받는 경우에는 부대시설 및 복리시설의 가격을 산정하여 그 총액을 개시시점 주택가격 총액에 합산토록 함

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

「건축법」 개정 주요내용

법률 제18825호(2022.2.3)

【주요내용】

- 가로구역 높이 완화 규정 신설(제60조제4항 신설)
 - 허가권자는 일조, 통풍 등 주변환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우 건축위원회 심의를 거쳐 가로구역의 높이 완화 규정을 중첩 적용할 수 있음

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

「건축물관리법」 개정 주요내용

법률 제18824호(2022.2.3)

【주요내용】

- 건축물 해체허가 대상 확대 및 해체심의제도 신설(제30조제2항 및 제6항)
 - 건축물 해체공사 신고대상*이더라도 공사장 주변에 위험요소(버스정류장, 횡단 보도 등) 존재 등 지자체 조례로 정하는 경우 해체허가를 받도록 함
 - *해체신고대상 : ①연면적 500㎡ 미만, ②높이 12m 미만, ③3개층 이하에 모두 해당하는 경우
 - 해체허가 대상이거나 해체신고 대상 중 허가권자가 필요하다고 판단하는 경우 지방건축위원회의 심의를 받도록 함
- 건축물 해체계획서 작성자에 대한 자격기준 마련(제30조제3항부터 제5항)
 - 해체허가 또는 해체신고시 해체계획서를 허가권자에게 제출하도록 하고, 해체계획서를 전문가(건축사, 기술사)가 작성(해체신고인 경우 검토), 서명날인하도록 함
- 건축물 해체의 허가 또는 신고 사항의 변경(제30조의3)
 - 해체계획서와 다른 공법을 적용하는 등 해체허가를 받거나 신고한 사항 중 대통령령으로 정하는 주요 사항이 변경되는 경우에는 허가권자의 승인을 받도록 함

「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제32361호(2022.1.25)

• 해체공사 현장 현장점검 의무실시(제30조의4)

- 현행법상 임의규정인 해체공사 현장에 대한 현장점검을 해체공사 착공신고를 받은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우 의무적으로 실시하도록 하고, 허가권자의 현장점검 결과 안전한 해체공사가 진행되기 어렵다고 판단되는 경우 작업중지 등 필요한 조치를 명하도록 하는 등 건축물의 해체공사에 관한 허가권자의 책임과 권한을 강화함

• 건축물 해체공사 관련 의무위반 관련 처벌 규정 신설(제51조, 제51조의2, 제52조 및 제54조)

- 해체공사 관련 의무를 위반한 자에 대한 처벌 규정을 신설하고, 위반 내용에 따라 징역 10년 이하 또는 1억원 이하의 벌금, 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 등으로 처벌수준을 강화함

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

【주요내용】

- 환경친화적 자동차 충전시설 및 전용주차구역 설치의무강화(제18조의5제2호, 제18조의6)
 - 설치의무대상을 아파트 500세대 이상에서 100세대 이상으로 확대
 - 법 시행 이후 건축허가를 받는 신축시설은 총 주차대수의 5% 이상을 전기자동차 전용주차구역으로 설치해야하며, 해당 구역에 충전시설을 의무설치 해야함
 - 법 시행 전에 건축허가를 받은 시설의 경우 법 시행일로부터 3년 이내에 총 주차대수의 2% 이상을 전기자동차 전용주차구역으로 설치해야 하며, 해당 구역에 충전시설을 의무설치 해야함

【부 칙】

- (시행일) 이 영은 2022년 1월 28일부터 시행

역사속으로 떠나요

원도심 걷기 여행

올레길에서 비롯한 걷기 열풍이
레트로 감성이 물씬한 원도심으로 이동했다.
MZ 세대 여행자들을 중심으로
걷기 여행지로 거듭난 원도심들을 소개한다.
글 문유선 여행작가

춘래불사춘(春來不似春), 봄이 왔지만 봄 같지 않은 풍경을 보여 주는 것이 3월 날씨다. 완전한 봄 정취를 느끼려면 벚꽃이 피는 4월은 되어야 한다.

풍경이 애매한 계절에는 도시로 떠나보자. 옛 정취를 따라가는 원도심 여행은 계절에 상관없이 즐길 수 있다는 장점이 있다. 원도심(原都心), 또는 구도심(舊都心)은 처음 도시가 형성되던 시절의 중심지를 말한다.

사람은 길이 있어야 모이고 사람이 모이면 도시가 된다. 통일 신라-고려-조선을 거치며 근대 이전 발달한 오래된 도시는 강이나 포구를 중심으로 발달했다. 이는 육로보다는 수운이 발달했던 당시 상황을 반영한다. 군사적 요충지에 성을 쌓고 군대를 주둔시키다 보니 도시가 되어버린 곳도 있다. 이러한 옛 도시의 중심에는 권력이 있다. 궁궐이나 관아 같은 핵심 시설 주변을 따라 도시의 기능이 발달했다.



01

철도가 놓인 근대 이후, 도시는 역을 중심으로 세력을 키워갔다. 기차가 서는 곳에 돈과 사람이 몰렸다. 초창기 철도는 원도심의 핵심 지역과 가까웠다. 고속철 이전의 경부선과 호남선 등의 큰 역은 원도심의 한복판이다. 70년대 전후로 우리나라에는 신도시라는 개념이 생겼다. 밀집도가 높고 땅값이 비싼 원도심의 외곽지역에 쾌적한 계획도시가 들어서기 시작했다. 신도시에도 철도가 깔렸고, 90년대 이후 마이카시대가 오며 사람과 돈의 흐름이 바뀌기 시작했다. 부자들은 쾌적한 신도심을 선호하기 시작했다. 점차 원도심에 집중되어 있던 도시의 기능이 파편처럼 주변으로 흩어졌다. 부동산 투자 광풍은 원도심의 쇠락에 가속도를 붙였다. 불씨가 꺼져가던 원도심을 살린 것은 외지 사람들이다. 임대료가 저렴한 원도심에 감각적인 젊은 상인들이 가게를 차리기 시작했고, MZ 세대 여행자들이 레트로 열풍을 이끌며 원도심에 피가 돌기 시작했다. 오랜 시간 방치돼 있던 건물이 카페, 갤러리, 대안 공간 등으로 되살아났다. 원도심 여행지를 찾기 어렵다면 내비게이션에 ‘중구’를 입력하면 된다. ‘중구’라는 행정구역은 수많은 도시에서 발견되는데, 도시의 중심을 뜻한다.



02



03



04

성심당에서 성심당으로 이어지는 대전 원도심

대전역 맞은편 길이 중앙로다. 이 길 주변 대흥동·선화동·은행동·중앙동 일대가 과거 충청남도청이 있던 옛 대전시의 원도심이다. 이 지역은 유성과 대덕, 둔산동 일대에 신도시가 세력을 키운 이후 대전의 중심에서 한참 동안 소외돼 있었다. 대전역과 마주보고 있는 대전근현대사전시관은 과거 충청남도청이 있던 건물이다. 다양한 전시 시설이 있어 과거 모습을 엿볼 수 있다. 구한말 이후 충청남도청 소재지는 공주였는데, 치열한 공방 속에 1932년 대전으로 이전했다. 현재 충청도청은 홍성에 있다. 대전역 뒤편으로 요즘 가장 핫한 소제동 철도관사촌이 있다. 1927년 일본인 거주지의 홍수 피해를 막는다는 이유로 소제호를 매립하고 철도관사촌을 지었다. 한국 전쟁 때 폭격으로 대부분 소실됐지만, 소제동 철도관사촌은 옛 모습 그대로 남아 카페가 되고 갤러리로 변신했다. 역에서 가까운 이곳은 KTX를 통해 다른 도시를 여행하다 ‘환승 투어’ 기분으로 잠시 쉼을 내서 들러볼 수 있다. 대전 여행은 ‘성심당에서 시작해 성심당에서 끝난다’는 우스개 소리가 있다. 은행동 성심당 본점은 구도심 투어의 랜드마크 역할을 한다. 1956년 대전역 앞에서 작은 찐빵집으로 부터 시작한 성심당은 1980년 튀김소보로라는 대박 상품을 개발한 이후 전국구 반열에 올라섰다. 집에 돌아가는 길, 여행자는 대전역에서 다시 성심당 간판을 보게 된다. 너도나도 튀김소보로 선물세트가 손에 들려 있다.

원도심 투어의 성지 군산건축기행

군산의 원도심 근대문화유산거리는 백령 채만식의 소설 ‘탁류’의 배경지이다. 소설 속에 등장하는 장소의 대부분이 보존돼있는 덕에 군산시는 탁류의 배경지를 탐방하는 걷기 코스 ‘탁류길’을 조성했고, 대부분의 여행자가 일제강점기의 흔적을 따라 걷는다.

- 01 소제동 카페 '라운지 엑스'
- 02 옛 군산세관 건물
- 03 1920년대~1980년대 흔적을 그대로 간직한 소제동 전경
- 04 근대건축관으로 변신한 옛 조선은행 군산지점 건물



05

- 05 북성로 카페 '북성로 사람들'
- 06 대구 북성로 빈티지 골목
- 07 대구 근대골목 투어의 명소 3.1운동 계단. 올라가면 청라언덕 방향으로 연결된다.
- 08 연탄빵과 가마솥 누룽지 라떼. 북성로 카페 '북성로 사람들'의 인기메뉴다. (사진. 한국관광공사, 대구 중구청 제공)

골목마다 피어나는 이야기꽃 대구 원도심

대구의 도시 풍경은 근대사를 거쳐오며 대부분 완성됐다. 원도심의 미로처럼 이어진 골목마다 이야기가 넘쳐 흐른다.

대구 근대골목 투어는 총 5개 코스로 이뤄져 있다. 1코스는 '경강감영달성길', 2코스 '근대문화골목', 3코스 '패션한방길', 4코스 '삼덕봉산문화길', 5코스 '남산 100년향수길'이다. 대부분 관광객들은 2코스 일부 구간을 둘러 보지만 대구의 속살을 제대로 느끼고 싶다면 5코스와 2코스를 아우르는 일정도 좋다.

5코스 마지막 지점은 천주교 대구대교구가 위치한 남산동이다. 살트성바오로 수녀원과 성모당, 성유스티노 신학교가 몰려있는 야트막한 언덕은 평화로운 분위기가 흐른다. 아름답리 나무도 있고 딱따구리 같은 새들도 쉽게 만날 수 있다.

교구 내부에 있는 작고 아름다운 묘지는 필수 방문 코스다. 1898년 한국에 건너와 왕벚꽃의 원산지가 제주라는 사실을 세계에 알린 에밀 타케(한국명 엄택기)신부를 비롯해 한국 천주교를 이끌어 왔던 성직자들이 평화롭게 잠들어 있다.

묘지에서 조금 더 걸어 나오면 성모당이 나온다. 거대한 야외 성당같은 곳인데 쉽게 볼 수 없는 이국적인 풍경과 만날 수 있다. 수녀원과 신학교는 외부인 출입이 통제되어 있어 외관을 구경하는 것에서 만족해야 한다.

대구의 '힙스터'는 북성로에서 논다. 북성로는 대구역사거리 대우빌딩에서 달성공원 입구까지 길이 1.42km의 도로를 말한다. 일제강점기에는 대구 최고의 번화가였고, 광복 이후에는 일본상인이 빠져나간 자리에 기계, 철물, 금속을 취급하는 상점이 속속 들어서서 사교와 문화의 거리로 이름을 이어갔다. 최근에는 구도심의 정취를 담은 카페와 레스토랑, 전시장, 대안공간 등이 등장해 젊은이들이 주목하는 거리가 됐다. 대체로 서울의 을지로 일대와 비슷한 분위기다.

한국전쟁 시기에는 피난 내려온 예술가들은 다방과 음악 감상실에 모여 예술을 꽃 피웠다. 원로 음악가들이 자주 찾았던 '백조다방', 구상 시인의 출판 기념회가 열렸던 '꽃자리다방', 이중섭 화가가 담배 은박지에 소 그림을 그렸던 '백록다방' 등을 비롯해 음악 감상실 '르네상스', '녹향'이 아직도 북성로 골목에 모습이 남아있다. '꽃자리다방' 루프탑 공간은 인스타그램 인증샷을 위한 필수 코스다.

이 외에도 구상 시인과 동화작가 마해송 같은 문인이 자주 이용한 것으로 유명한 '화월여관', 이중섭 화가가 숙소로 사용했던 '경복여관'도 남아있다. 일제강점기 미곡창고로 사용되었던 일본식 건물을 개조한 '북성로 공구박물관'도 가볼만하다.



07



08

1899년 강제 개항한 군산은 일제강점기의 뼈아픈 역사를 고스란히 간직하고 있는 곳이다. 1933년 우리나라 총 쌀생산량의 절반 이상이 이곳 군산항을 통해 일본으로 빠져나갔다.

돈이 풀리기 시작하자 전국에서 엄청난 사람이 군산으로 모여들었고, 일본에서 건너온 일본인이 터를 잡기 시작했다. 그렇게 조그마한 어촌마을에는 갑자기 2~3층의 일본식 건물들이 들어섰고 일본은행과 요정, 청요릿집, 인력거꾼이 넘쳐났다.

탁류길은 근대역사박물관에서 시작된다. 해방로 일대는 2011년 군산 근대문화관이 개관하면서부터 관광객이 몰리기 시작했다. 이곳의 인기 공간은 1930년대 군산에 있던 건물을 복원한 근대생활관이다. 군산역, 영명학교, 아마구치 술 도매상, 형제 고무신방, 흥풍행 잡화점 등 당시 군산의 모습을 생생하게 재현해냈다. 옛 조선은행도 가볼만하다. 조선은행은 근대건축관으로, 구 일본 제18은행 군산지점 건물은 근대미술관으로 각각 재탄생해 여행객에게 볼거리를 제공하고 있다. 바로 옆에 있는 장미동 곡물창고는 현재 장미갤러리로 바뀌어 예술작품을 전시 중이다.

옛 군산세관 건물은 서울역사, 한국은행과 더불어 서양고전주의 3대 건축물로 불린다. 이곳은 지금 인문학 카페로 운영 중이다. 신흥동 일본식 가옥과 동국사, 고우당 등까지 탁류길의 주요 지점을 돌아보는 코스는 약 6km에 달한다.



06

신들의 음식

초콜릿 제대로 먹는 법

고대 멕시코에서 초콜릿은 ‘신들의 음식’이라고 불릴 정도로
뛰어난 맛과 효능을 인정받았다.

설탕에 가려진 초콜릿의 진짜 효능과 제대로 먹는 법을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터



초콜릿의 성분과 효능

초콜릿의 주 원료 카카오에는 플라바놀(flavanol)과 테오브로민(theobromine)이라는 성분이 있다. 플라바놀은 좋은 콜레스테롤을 높여서 심장병과 중풍을 예방하고 테오브로민은 우울증을 다스리고 집중력과 기억력을 개선시킨다.

초콜릿의 종류

카카오를 열가공해서 카카오매스를 만들고 카카오매스에 버터, 설탕, 우유 같은 첨가물을 넣으면 부드러운 초콜릿이 만들어진다. 초콜릿은 크게 화이트, 밀크, 다크로 나누어지는데 화이트초콜릿은 카카오매스 없이 탈지분유 + 설탕 + 버터로만 만들어져 추천하지 않는다. 밀크초콜릿은 카카오매스 함량이 25% 이상이고 다크초콜릿은 35% 이상이다. 따라서 초콜릿을 먹는다면 유효성분이 가장 풍부한 다크초콜릿을 선택하는 것이 좋다.

초콜릿 먹는법

초콜릿의 하루 권장량은 3조각 정도다. 카카오매스 함량이 70%~90%인 다크초콜릿을 골고루 사서 1조각씩 먹는 것을 추천한다. 가장 쓴 90%짜리를 먼저 먹고, 80%짜리, 70%짜리를 한조각씩 먹으며 사이사이 물을 섭취한다. 기호에 따라서 우유나 두유를 마실 수 있지만 물로 입을 헹구내고 초콜릿을 먹으면 새로운 맛을 느낄 수 있다.

다크초콜릿은 다이어트 간식으로 좋다. 설탕의 비중보다 카카오버터의 함량이 높아 조금만 먹어도 포만감이 금방 느껴진다. 차량에 두고 퇴근 후 집에 가는 길에 먹으면 에너지도 공급해주고 저녁 폭식을 예방하는데도 도움이 된다.

TIP

초콜릿 섭취 시 주의할 점

- ① 초콜릿의 효능을 보려면 카카오닙스를 먹는 것이 좋다.
- ② 카카오빈을 로스팅한 카카오닙스를 먹기 힘들다면 카카오매스 함량 75% 이상인 다크 초콜릿으로 대체할 수 있다.
- ③ 먹는 양은 하루에 2~3조각 이하로 하고 충분한 물과 함께 섭취해야 한다.
- ④ 카카오에는 커피의 4분의 1정도의 카페인 들어있다. 카페인에 예민한 사람은 늦은 오후나 저녁에 먹는 것을 피하는게 좋다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

계성건설(주) 박종완 회장 ‘밸류 투게더’ 외치는 전북 대표 건설인 지역사회와 동반성장의 길 걷겠다



얼마전 전북도청 앞 ‘계성 이지움 빌딩’으로 본사를 이전하고 새로운 비전 ‘밸류 투게더(Value Together)’를 선포한 계성건설(주) 박종완(56) 회장을 만났다. 박 회장은 20년 넘게 전북지역을 기반으로 주택, 건축, 토목 분야에서 활약하며 계성건설을 4년 연속 전북 도급순위 1위, 2021년 전국 도급순위 100위권내 기업으로 발돋움시킨 장본인이다. 그는 계성건설을 지역사회와 함께 성장하는 자랑스러운 전북 대표 건설사이자, 기업의 사회적 책임을 올바르게 인식하고 실천하는 명실상부한 사회공헌기업으로 자리매김시키겠다는 의지를 밝히고 있다.

글 구선영 사진 김도형



01 매년 겨울 전주시 인후동 인근 고지대에서 연탄나눔봉사 활동을 펼치는 계성건설 임직원들과 박종완 회장
02 계성건설이 추구하는 STQC. 안전, 공정, 품질, 원가를 의미한다.

샐러리맨에서 전북 1위 향토건설사 일궈낸 CEO

“계성건설이 전북지역을 떠나는 일은 없을 것입니다. 얼마 전 ‘밸류 투게더’라는 새로운 비전을 선포했어요. 오늘 의 계성건설이 가능하도록 도와준 협력업체와 지역사회, 그리고 소비자들과 함께 걸으며 동반성장을 추구해 나가겠다는 의미입니다.”

박종완(56) 회장은 자수성가한 향토기업인의 표본이다. 전북 남원 덕과에서 태어났으며 용복중, 전주공고를 거쳐 서울시립대 건축공학과를 졸업했다. 1990년 극동건설에 입사한 후 본사와 공사 현장을 오가며 창업의 꿈을 키우던 박 회장은 극동건설에서 사직한 뒤 전주로 내려와 2001년 회사를 설립했다.

이후 종합건설사로서 면모를 갖추기 위해 토목공사, 건축공사, 조경공사 등 다방면의 면허를 취득하고 건축물은 물론 주택, 토목 분야까지 진출하며 다채로운 사업 포트폴리오를 쌓았다.

2010년 ‘편안한 공간 편안한 세상’이라는 슬로건으로 주택 브랜드 ‘이지움’을 론칭한 이후 공동주택 3,000여 세대를 공급했으며 오피스텔·생활형숙박시설·호텔 3,000여실을 비롯해 상가, 병원, 학교, 체육관, 물류센터, 지식산업센터, 레저시설 등으로 사업을 확장해 왔다.

그 결과 2018년 이후 전북에서 4년 연속 시공능력평가액 1위에 올랐고 2019년 이후 매년 실적신고액 1위 기업으로 성장했다. 2021년에는 전국 시공능력평가에서 94위를 기록, 전북지역에서는 유일하게 100위권에 입성하는 성과를 올리며 전북의 자존심을 세운 향토기업이라는 칭찬을 듣고 있다.

“전북 굴지의 기업들을 따라가기 위해 노력하다 보니 여기까지 오게 되었네요. 이제는 계성건설이 표준이 되어야 하는 입장이니 더욱 무게감이 느껴집니다. 앞으로 어떤 발자국을 찍어나가야 할지 고민을 많이 하고 있습니다.” 최근 박 회장은 본사를 전북도청 앞 ‘계성 이지움 빌딩’으로 이전하고 각오를 새롭게 다지고 있다. 사실 그가 걸어온 길은 도전의 연속이었다. ‘큰 내를 건너면 크게 이롭

03 전주의 비버리힐스로 불리는 ‘만성 이지움 레이크 테라스’ 입구 전경





04 박종완 회장은 지난해 국제로타리 3670지구 총재로 취임했다.

05 국제로타리 3670지구는 다채로운 지원사업을 펼치고 있다.

06 로타리 회원들과 환경정화활동에 참여하고 있는 박 회장



05



06

다’는 이섭대천(利涉大川)의 섭리를 따라 험난한 강이래도 건너 내고야 마는 박 회장의 근성이 이지움의 발자취에 고스란히 묻어 있다.

2015년 입주한 ‘계성 이지움 아파트’는 수납공간의 활용도를 극대화한 와이드형 주방을 최초로 도입해 높이 평가 받았고 2016년 입주한 ‘건지산 이지움 아파트’부터는 지하주차장에 세대별 개별창고를 제공해 큰 호응을 얻었다. 2020년 입주한 ‘만성 이지움 레이크 테라스’에는 놀이문화공간으로 활용할 수 있는 세대내 지하공간을 전북 최초로 도입하기도 했다. 공무원을 설득하면서까지 새로운 도전을 포기하지 않았던 이지움 레이크 테라스는 전주의 비버리힐즈라는 호칭을 얻었다.

“집은 현재, 미래, 과거의 이야기가 전해지는 공간이라고

07 지역사회 다문화가정을 지원하는 문화제도 열었다.



07

생각합니다. 그래서 지금 내가 짓고자 하는 공간을 살아가는 사람이 어떻게 느낄까를 항상 염두에 두고 일합니다. 주택건설에 종사하는 사람들은 그 집에 살고자 하는 사람들의 가치를 공유한다는 마음가짐이 필요한 것이죠.”

로타리클럽에서 봉사의 삶 만나, 3670지구 총재로 활동

박종완 회장은 전북지역에서 봉사활동에 앞장서 온 건설인으로도 잘 알려져 있다. 20년 전에 지인의 권유로 전주 모악로타리클럽에 가입해서 활동하기 시작한 것이 봉사의 계기였다. 지난해 7월에는 국제로타리 3670지구 총재로 취임하여 지구 소속 82개 클럽 4,300여명의 로타리인을 대표하기에 이르렀다.

“로타리 가입 초기에 로타리재단이 소아마비 퇴치에 얼마어마한 기금을 쓰고 있고 빌게이즈재단에서도 상상할 수 없는 금액을 로타리재단에 기부한다는 것을 알고 깜짝 놀랐습니다. 로타리재단에서 소아마비 백신을 공급해 2개 나라 빼고는 완치했다는 사실을 알고부터 적극적으로 동참하게 되었고요. 우리 3670지구 로타리인들의 한해 기부금만 50억원에 달할 정도로 어려운 사람들에게 미치는 손길이 엄청납니다.”

박 회장은 국제로타리를 통해 저소득층 주거개선활동은 물론 환경정화활동, 지역주민과 청소년들을 지원하는 각종 프로그램에 참여해 왔을 뿐만 아니라 5억원에 달하는 기부금도 쾌척했다.



08 지난해 전북 진안군의 독거노인 거주 노후주택을 대상으로 이지움 희망주택사업을 전개했다.

09 이지움 희망주택사업 2호 주택의 개축 후 모습



08



09

이밖에도 박 회장은 정기적으로 불우이웃을 위한 기부와 봉사에 참여하고 있다. 겨울마다 계성건설 임직원과 함께 하는 연탄 봉사에도 빠짐없이 참석하고 매년 설날 전북지역의 생활취약계층에게 쌀 500포를 전달해왔다.

지난해에는 계성건설의 이름으로 저소득층의 보금자리를 고쳐주는 ‘이지움 희망주택사업’을 시작했다. 계성건설과 협력업체가 힘을 모아 8월에는 화재로 인해 전소된 전주 완산구 저소득층 주택의 내외부 전체를 리모델링하고, 12월에는 전북 진안군 독거노인이 거주하는 노후주택을 개축했다. 계성건설은 ‘이지움 희망주택사업’을 지속적으로 확대해 나갈 계획이다.

박 회장은 교육사업과 인재양성에도 관심을 쏟고 있다. 2018년에는 (재)국제여성가족교육재단과 협약하여 캄보디아 아동 교육지원사업에 나섰다. 캄보디아 내 100개 초

등학교를 대상으로 인지발달 교육도구를 기증하고 초등학교 교사 연수를 지원하는데 2억 2,000만원을 기부했다. 전주인재육성재단에도 1억원을 지원했으며 그린노블클럽에도 가입해 초록우산 어린이재단에 기부했다.

“전북도민이 자랑스러워하는 대표건설사 되겠다”

박 회장은 전북지역에서 약속을 잘 지키는 기업인으로도 신뢰받고 있다. 그가 창업하기 이전부터 이것만은 꼭 지키겠다고 스스로 약속한 2가지가 있다는 일화가 유명하다. 첫 번째는 회사를 경영하는 동안은 어떤 경우에도 어음이나 당좌를 사용하지 않겠다는 것이다. 두 번째는 아무리 회사가 어렵더라도 직원들 급여만큼은 하루도 지체하지 않겠다고 한 다짐이다. 지금껏 그는 두 가지 약속을 모두 지켜냈다.

“지난 시간 동안 스스로와의 약속을 지킬 수 있었던 것에 감사하다”고 밝히고 있듯이, 계성건설의 오늘이 있게 한 힘은 바로 신뢰였다. 박 회장은 변치 않는 성실함과 꼼꼼함으로 공사를 마무리하려는 노력이 쌓이고 쌓여 업계의 신뢰를 얻었다고 믿는다. 그랬기에 2008년 금융위기의 파고도 순조롭게 넘기고 전북을 대표하는 건설사로 자리매김할 수 있었다고 성찰한다.

“더 새로운 생각으로 끊임없이 도전하는 계성건설을 지켜봐 주십시오. 전북도민이 자랑스러워하는 대표건설사가 될 수 있도록 초심을 잃지 않고 정진하겠습니다.”

10 그린노블클럽에 가입하여 초록우산 어린이재단 후원에 나서고 있다.



10

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



(주)동일 김종각 회장,
이웃돕기 성금 총 1억 5,000만원 기탁

(주)동일(회장 김종각, 부산사회 고문, 사진 오른쪽 두번째)은 1월 26일 설날을 맞아 경남 산청군을 비롯해 부산진구청, 기장군, 양산시, 창원시, 거제시 등에 이웃돕기 성금 총 1억 5,000만원을 전달했다. 김종각 회장은 “민족 명절인 만큼 우리 주변에 외롭고 힘든 이웃에게 작은 도움을 줘 함께 구정을 즐겁게 보냈으면 하는 바람”이라고 말했다.



(주)고운주택 정기섭 회장,
지스트에 발전기금 2,000만원 기탁

(주)고운주택(회장 정기섭, 중앙회 부회장, 사진 오른쪽)은 1월 21일 지스트(광주과학기술원) 총장실에서 정기섭 회장, 김기선 지스트 총장, 고정주 지스트 발전재단 이사장 등이 참석한 가운데 2,000만원의 발전기금을 전달했다. 정기섭 회장은 “지스트가 광주전남 지역의 미래를 선도하고 우수한 인재들을 양성할 수 있도록 보탬이 되길 바란다”고 소감을 전했다.



남화토건(주) 최상준 회장,
광주광역시에 1,000만원 기탁

남화토건(주) (회장 최상준, 광주전남도회 소속)은 2월 15일 광주시청 선별검사소 의료진 및 현장근무자를 지원하기 위해 1,000만원을 광주시에 기탁했다. 최상준 대표이사는 “코로나19 확산으로 모두가 힘든 가운데 휴일없이 늦은 밤까지 일하는 시청 선별검사소 의료진 및 근무자들에게 조금이나마 도움이 되고 싶어 작은 정성을 마련했다”고 말했다.



은산컨테이너터미널(주)양재생 회장,
동명대학교에 발전기금 1억원 전달

은산컨테이너터미널(주)(회장 양재생, 부산사회 소속, 사진 오른쪽 세번째)은 1월 18일 동명대학교를 방문해 인재육성 발전기금 1억원을 전달했다. 양재생 회장은 “산업화시대의 동명공전, 정보화시대의 동명정보대를 거쳐 4차산업혁명시대엔 한국 최초의 체험형 대학으로 혁신적 교육을 펼치고 있는 동명대학교에 기여할 수 있어 기쁘다”고 말했다.



(주)우성종합건설 정한식 회장,
부산지역 아동에 8,300만원 상당 교육기부

(주)우성종합건설(회장 정한식, 부산사회 이사, 사진 왼쪽)은 최근 부산 남구와 영도구 어린이 1,680명에게 진로체험 기회를 제공하고자 8,300만원 상당의 직업체험 테마파크 입장권을 전달하는 교육기부사업을 펼쳤다. 코로나19로 비대면 수업을 지속해 학습격차가 커진 상황에서 모든 어린이가 미래를 꿈꿀 수 있도록 하는 선물이 될 것으로 기대된다.



(주)지원홀딩스 박재복 회장,
부산 남구에 사랑의 쌀 800포 전달

(주)지원홀딩스(회장 박재복, 부산사회 부회장, 사진 오른쪽 두 번째)는 2월 7일 부산 남구지역 어려운 이웃을 위해 사랑의 쌀 800포(3,000만원 상당)를 전달했다. 박재복 회장은 “앞으로도 지역발전과 소외계층을 위한 사랑의 실천을 이어나갈 것”이라고 밝혔다. 지원홀딩스는 불우이웃돕기는 물론 장애인 후원 등 지속적으로 이웃사랑을 실천하고 있다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사,
저소득 가정 아동들을 위한 2,500만원 후원

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산사회 소속, 사진 왼쪽)는 1월 26일 초록우산어린이재단 부산지역본부를 통해 저소득 가정 아동들을 위한 온누리상품권 2,500만원을 지원했다. 채대표이사는 “코로나19의 장기화로 모두 지쳐있는 상황에서 설날만큼은 지역내 어려운 가정의 아이들이 가족들과 함께 따뜻하게 보낼 수 있었으면 좋겠다”고 밝혔다.



**(주)디알종합건설 황의순 회장,
취약계층 환자 지원금 1,000만원 기탁**

(주)디알종합건설(회장 황의순, 부산시회 소속, 사진 오른쪽)은 1월 10일 동남권원자력의학원에 취약계층 환자를 위한 지원금 1,000만원을 기탁했다. 황의순 회장은 “어려웠던 어린 시절을 생각하며 나의 작은 나눔이 어려운 환자분들에 작은 힘이 되었으면 한다. 의료진들의 희생에 감사의 인사를 드린다”고 말했다.



**(주)태왕 노기원 회장,
예비 초등학생에 학용품 꾸러미 선물**

(주)태왕(회장 노기원, 대구시회장) 아너스봉사단은 2월 16일 대구시자원봉사센터를 찾아 500만원 상당의 신학기 학용품 100세트를 전달했다. 이 행사는 코로나19로 인해 경제활동이 위축되고 기부, 봉사활동 등도 줄어드는 걸 안타까워하는 마음에서 마련했다. 이번활동 외에도 쌀과 연탄을 정기적으로 후원하는 등 다양한 분야에서 도움의 손길을 전하고 있다.



**(주)영무토건 박헌택 대표이사,
화정동 붕괴사고 관계자 격려에 300만원 기부**

(주)영무토건(대표이사 박헌택, 광주전남도회 소속, 사진 오른쪽)은 현대산업개발 아파트 신축공사 붕괴사고의 실종자가족과 관계자들을 격려하는데 사용해 달라며 1월 27일 (사)광주광역시자원봉사센터에 300만원을 기부했다. 박헌택 대표이사는 “힘든 시간을 보내고 있는 실종자가족과 관계자들에게 조금이나마 보탬이 되기를 바란다”고 말했다.



**동인종합건설(주)김성열 대표이사,
연일읍 어버이주간보호센터에 백미 기탁**

동인종합건설(주)(대표이사 김성열, 경북도회 소속)은 1월 26일 설 명절을 맞아 포항시 연일읍 어버이주간보호센터를 방문해 160만원 상당의 쌀 55포를 기탁했다. 김성열 대표이사는 “코로나의 장기화로 모두가 힘든 시기를 지내고 있지만, 지역 내 어려운 이웃들이 희망을 놓지 않고 늘 건강하길 바라는 마음에서 후원하게 됐다”고 말했다.



**(주)동원개발 장복만 회장,
부산사랑의열매 나눔명문기업 골드회원 가입**

(주)동원개발(회장 장복만, 부산시회 고문, 사진 왼쪽 세번째)은 부산시청에서 부산사랑의열매 ‘나눔명문기업’ 골드회원에 가입하여 향후 3년간 3억원의 추가 기부를 약속했다. 장복만 회장은 “지속적으로 사회적 책임을 다하는 기업이 되도록 사회 가치 창출과 공익에 기여하겠다”고 말했다.



**(주)태왕 노기원 회장,
제15대 대구육상연맹 회장 취임**

(주)태왕 노기원 회장(대구시회 회장, 사진 오른쪽)은 1월 27일 대구 수성구 호텔 라온제나에서 제15대 대구 육상연맹 회장으로 취임했다. 노 회장은 “전임 회장이 일궈 놓으신 업적을 토대로 대구 육상이 제2의 전성기를 맞이할 수 있도록 더 열심히 해 볼 작정”이라며 “선수들의 훈련과 경기력 향상을 위한 육상환경 개선에도 관심을 갖겠다”고 했다.



**(주)이명건설 유진열 대표이사,
‘집앤사 잠실’ 견본주택 개관**

(주)이명건설(대표이사 유진열, 서울시회 소속)은 서울 송파구 방이동에 분양하는 ‘집앤사 잠실(총 26세대)’ 견본주택을 1월 31일 방이동 22번지에 개관했다. 지하철 8호선 몽촌토성역과 올림픽공원이 400m거리에 있으며, 자동차로 20분 거리에는 서하남IC와 송파C가 인접해 있어서 타 지역으로 이동이 편리하여 소비자들의 관심을 받고 있다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
‘화성비봉 호반써밋’ 견본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 경기 화성시 비봉지구에 분양하는 ‘화성비봉 호반써밋(총 779세대)’ 견본주택을 1월 28일 오산시 세교동 560-1번지에 개관했다. 단지 앞뒤로는 근린공원 부지가 예정돼 있어 쾌적한 주거환경이 기대되며, 지구내 중심상업용지도 가까워 다양한 생활인프라를 누릴 수 있다.



**(주)영무토건 박헌택 대표이사,
‘음성 영무인더스 비트타운 2차’ 건본 전시관 개관**

(주)영무토건(대표이사 박헌택, 광주전남도회 소속)은 충북 음성군 맹동면에 분양하는 ‘음성 영무인더스 비트타운(총 456호실, 지식산업센터 424호실/ 근린생활시설 32호실)’ 건본 전시관을 2월 9일 진천군 덕산읍 두촌리 2473번지에 개관했다. 충북혁신도시내 가장 교통이 편리한입지를 자랑하며, 스마트 아키텍처, 트렌디한 공간설계로 관심을 끌고 있다.



**주은주택건설(주) 오동식 대표이사,
‘수완 대라수 어썸테라스’ 건본주택 개관**

주은주택건설(주)(대표이사 오동식, 광주전남도회 이사)은 광주 광산구 수완동에 분양하는 ‘수완 대라수 어썸테라스(총 140세대)’ 건본주택을 2월 11일 서구 북촌길 12에 개관했다. 인근에 수완롯데아울렛, KS병원, 광주수완병원, CGV, 메가박스, 스트리트 상권 등 다양한 문화생활 및 생활 편의시설을 쉽게 즐길 수 있어 소비자들의 기대를 모으고 있다.



**일신건영(주) 조태성 회장,
‘평택화양 휴먼빌 퍼스트시티’ 건본주택 개관**

일신건영(주)(회장 조태성, 경기도회장)은 경기 평택화양지구 7-1BL에 분양하는 ‘평택화양 휴먼빌 퍼스트시티(총 1,468세대)’ 건본주택을 2월 11일 안중읍 성해리 292번지에 개관했다. 화양지구 첫 일반 분양 아파트로 지구 내에서 가장 입지가 좋다는 평가를 받고 있으며, 걸어갈 수 있는 거리에 초·중·고등학교 부지가 있어 수요자들의 관심을 끌고 있다.



**(주)모아미래도 박치영 회장,
‘내포신도시 모아미래도 메가시티 2차’ 건본주택 개관**

(주)모아미래도(회장 박치영, 광주전남도회 고문)는 충남 홍성군 내포신도시에 분양하는 ‘내포신도시 모아미래도 메가시티 2차(총 836세대)’ 건본주택을 2월 11일 홍북읍 신경리 276-10에 개관했다. 단지내에 어린이집과 학부모대기실, 돌봄센터가 위치하며 경로당, 피스니스센터, 게스트하우스, 독서실, 멀티룸 등 뛰어난 부대시설을 갖추어 주목을 받고 있다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
‘대전 도마 변동 호반써밋 그랜드센트럴’ 건본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 대전 서구 도마동에 분양하는 ‘대전 도마 변동 호반써밋 그랜드센트럴(총 1,558세대)’ 건본주택을 2월 11일 서구 가수원동 1329번지에 개관했다. 호남고속도로, 통영대전고속도로로 진·출입이 용이하며, KTX 서대전역, 대전지하철 1호선 서대전네거리역도 가까워 뛰어난 교통환경을 자랑한다.



**(주)모아주택산업 한동주 회장,
‘新양주 모아엘가 니케’ 건본주택 개관**

(주)모아주택산업(회장 한동주, 광주전남도회 고문)은 경기 양주시 백석읍에 분양하는 ‘新양주 모아엘가 니케(총 570세대)’ 건본주택을 2월 19일 의정부시 민락동 883번지에 개관했다. 의정부를 거치지 않고 서울과 직결되는 양주 서부의 관문 입지에 들어서는 만큼 편리한 서울 접근성을 자랑하며 많은 관심을 끌고 있다.



**골드종합건설(주) 박철홍 회장,
‘순천조례 3차 골드클래스’ 건본주택 개관**

골드종합건설(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문)은 전남 순천시 조례동에 분양하는 ‘순천조례 3차 골드클래스(총 473세대)’ 건본주택을 2월 18일 조례동 526-1번지에 개관했다. 단지 인근으로 봉화산 12km 둘레길이 마련돼 있으며, 조례호수공원이 인근에 있다. 공원 산책길도 편리하게 이용할 수 있어 쾌적한 주거환경을 자랑한다.



대한주택건설협회 회원사 1월 분양실적
총 22개 현장, 10,793세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
칸타빌 수유팰리스	아시아신탁(주)	서울 강북구 수유동	216	2022.6
신월동 에코빌리지	보원기업(주)	서울 양천구 신월2동	38	2022.1 (후분양)
강동리버시티	신영부동산신탁(주)	서울시 강동구 천호동	60	2024.2
송도 Luxe Ocean SK VIEW	아시아신탁(주)	인천 연수구 송도동	1,114	2025.2
호반써밋 그랜빌2	(주)호반호텔앤리조트	경기 오산시 궏동	897	2024.3
이천 센트레빌 레이크뷰	대신자산신탁(주)	경기 이천시 안흥동	180	2025.8
화성비봉 호반써밋	(주)호반자산개발	경기 화성시 비봉지구	779	2025.1
중앙하이츠	케이비부동산신탁(주)	부산 부산진구 양정동	95	2023.11
나나바루아 아파트(102동)	(주)나나주택	대구 남구 대명동	60	2021.11 (후분양)
대라수 어썸테라스	주은주택건설(주)	광주 광산구 수완동	140	2024.2
방림 골드클래스	골드에스비건설(주)	광주 남구 방림동	418	2023.10
광주 백운광장역 천년가혜리시티	한국투자부동산신탁(주)	광주 남구 백운동	92	2022.12
한화 포레나 청주매봉	아시아신탁(주)	충북 청주시 서원구	1,849	2025.9
화성 파크드림 공주월송	(주)화성개발	충남 공주시 월송동	303	2023.12
호반써밋 포레센트 천안 삼룡1지구	교보자산신탁(주)	충남 천안시 동남구	594	2023.12
한화 포레나 천안노태 2단지	아시아신탁(주)	충남 천안시 서북구	777	2024.9
한화 포레나 천안노태 1단지	아시아신탁(주)	충남 천안시 서북구	831	2024.9
무안 한아름골드	한아름건설(주)	전남 무안군 무안읍	114	2023.10
순천 오네뜨 센트럴	남해주택건설(주)	전남 순천시 조례동	404	2024.6
한화 포레나 포항2차	한국자산신탁(주)	경북 포항시 북구	350	2024.6
중흥S-클래스 더퍼스트	중봉건설(주)	경남 김해시 내덕동	1,040	2024.10
김해 장유역 한라비발디 센트로	우리자산신탁(주)	경남 김해시 내덕동	442	2024.7

지금 가입하십시오
회원만의 혜택을 드립니다

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

회원의 혜택

- 01**
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05
회원사간 사업정보 교류
- 06**
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08
건본주택 매각 및 임대 정보제공

09
회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

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

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

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

14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도·회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613 ~ 5
대구	대구 동구 동부로22길 84, 건설회관 4층	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 (화성동)	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

협회, 더불어민주당과 정책공약 협약식

김병욱·김교홍·김회재·박상혁 의원 초청, 주택건설업계 정책 제안



정책공약 협약식 참석자들

협회(회장 박재홍)는 2월 17일 협회 대회의실에서 더불어민주당 선대위 직능총괄본부장 김병욱 의원, 국토교통위원회 소속 김교홍 의원, 김회재 의원, 박상혁 의원과 주택정책 제안과제가 반영된 협약서에 상호 서명하고 향후 정책 반영 이행을 약속하는 '주택건설업계 정책공약 반영을 위한 정책협약식'을 개최했다.

이번 정책협약식에는 박재홍 중앙회장, 서명고 상근부회장, 박영호 서울시회장, 김규철 중앙회 이사, 문길주 중앙회 이사, 윤대인 중앙회 이사, 장용성 서울시회 부회장, 김민호 서울시회 감사, 김영곤 서울시회 이사, 조영훈 경기도회 부회장 등이 참석했다.

한편, 협회는 더불어민주당 의원들에게 △임대주택 표준건축비 인상, △주택도시기금 지원한도 상향, △용도용적



사진 왼쪽부터 김회재 의원, 김교홍 의원, 김병욱 의원, 박재홍 중앙회장, 박상혁 의원

제 개선, △비규제지역 분양가통제 개선, △주택사업 기부채납 부담 완화, △세제 및 대출규제 개선, △심의·영향평가 개선 등의 건의사항을 담은 정책제안서를 전달했다.

국민의힘과 정책간담회 및 협약 체결식

이헌승·하영제·김은혜 의원, 정책제안 과제 담은 협약서에 서명



정책간담회 및 협약 체결식 참석자들

협회(회장 박재홍)는 2월 22일 협회 대회의실에서 국민의힘 국토교통위원회 소속 이헌승 국토교통위원장, 김은혜 의원, 하영제 의원과 정책간담회 및 협약 체결식을 개최하여 주택정책 제안 및 개선사항을 건의하고 정책제안 과제가 반영된 협약서에 상호 서명했다.

이번 정책협약식에는 박재홍 중앙회장, 맹진호 부회장, 김영세 부회장, 서명고 상근부회장, 박영호 서울시회장, 도기봉 인천시회장, 조태성 경기도회장, 성기호 경북도회장, 김효균 경기도회 부회장 등이 참석했다.

협회는 정책제안서에 △민간주택공급 활성화 지원, △사업절차 간소화, △기부채납 부담완화, △용도용적제 현실화, △토지이용절차 개선, △주택건설사업 관련 세제 합리화, △대출금용 현실화, △청약제도 개선, △표준건축비 현

실화, △민간임대주택 건설 활성화 등을 담았다.

이밖에도 참석자들은 무순위 청약 제도 개선, 미분양주택 중부세 합산배제, 중대재해처벌법 개선, 안전관리자 등 기술인력 확보 애로 개선 등을 건의했다.



사진 왼쪽부터 하영제 의원, 박재홍 중앙회장, 이헌승 국토교통위원장, 김은혜 의원

협회, 중대재해처벌법 대응 및 하자분쟁 예방교육 개최



협회(회장 박재홍)는 2월 22일 서울 여성플라자에서 회원사 임직원을 대상으로 한 중대재해처벌법 대응 및 하자분쟁 예방 교육을 실시했다. 교육은 △중대재해처벌법령 설명, △하자심사 및 분쟁조정 재정업무 실무, △모바일 입주자 사전점검 서비스 안내, △하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서 작성요령, △하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설 등으로 구성됐다. 또한 이번 교육은 대한주택건설협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 통해서 실시간 중계됐으며 채널로 다시보기가 가능하다.

협회, '제3회 우당·영석상 시상식' 영석상 시상금 2,000만원 기부



협회(회장 박재홍)는 2월 10일 1994년부터 28년간 생활형편이 어려운 국가유공자 노후주택을 무료로 보수해주는 등 사회적 약자를 위해 힘쓴 공을 인정받아 수상한 제3회 우당·영석상 시상식' 영석상 시상금 2,000만원을 우당교육문화재단에 기부했다.

이날 기부식에는 박재홍 중앙회장, 서명교 상근부회장,

협회, 3~5월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	3월	4월	5월
서울	바비엡2교육센터(예정)	24	21	19
대전	기독교연합봉사회관	3		3
부산	부산상공회의소	31		12
대구	대구경북디자인센터	17	14	
광주	광주상공회의소		7	
전북	전주상공회의소			26
제주	설문대여성문화센터	11		

- 교육문의 인재교육원 02-785-0951, 0915
- 교육접수 edu.khba.or.kr

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

이송재 기획상무이사, 박성희 본부장, 이종찬 우당교육문화재단 이사장 등이 참석했다. 박재홍 회장은 “앞으로도 코로나19 극복과 어려운 이웃을 돕기 위해 다양한 기부활동 등의 사회공헌활동을 계속 전개해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

서울시회, 2022년 소화기 지원사업 실시

서울시회(회장 박영호, 사진 오른쪽 세번째)에서 1월 26일 소화기 지원사업의 기부 전달식을 개최했다. 서울시회는 매년 소방취약계층에 소화기 지원사업을 전개해왔으며, 올해는 서울시노인종합복지관협회와 협업하여 소화기와 방독면 등 구입비용 1,000만원을 지원했다. 박영호 회장은 “혼자 계신 어르신들에게 이런 지원으로 거주하실 때 도움이 되었으면 좋겠다”고 전했다.



부산시회, 부산시 그룹홈지원센터로부터 감사패 수상

부산시회(회장 성석동, 사진 왼쪽)는 1월 27일 아동복지 증진에 기여한 공로로 부산광역시 그룹홈 지원센터로부터 감사패를 전달받았다. 부산시회는 지난 2년간 부산시 소속 그룹홈 아이들의 보호 양육과 상담 및 치료 프로그램 등을 지원하기 위해 센터를 통해 후원금을 전달해왔다. 이날 성석동 회장은 그룹홈 아동·청소년들의 건전한 성장과 자립을 위해 지속적인 관심을 기울이겠다고 밝혔다.



부산시회 성석동 회장, 국제신문 인터뷰 “용적률 인센티브 중첩 재개… 발로 뛰며 정치권 설득”

성석동 부산시회장이 2월 2일 국제신문과 인터뷰를 진행했다. 성 회장은 인터뷰에서 “지난해 주택업계를 큰 혼란에 빠뜨렸던 ‘용적률·건축물 높이 완화 특례규정 중첩 적용’ 불가 관련법 개정으로 다시 가능해지면서 업계가 한숨을 돌리게 됐다”고 말하며 “사태 해결로 인해 주택공급이 다시 활발해져 지역경제에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대한다”고 주장했다.



여야 대선캠프 정책협약 체결 등

주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

주요 법령 개정사항

- 「주택법 시행령」 개정(2.11)
 - 원룸형 도시형생활주택 주거전용면적 상한 상향 (50㎡ → 60㎡) 및 공간구성 제한 완화
- 「종합부동산세법 시행령」 개정(2.15)
 - 주택사업자가 주택사업 목적으로 취득하는 멸실 예정 주택을 종부세 합산배제(종부세 비과세) 대상에 추가
 - 다만, 취득일로부터 3년내 멸실하지 않을 경우 추정

02

더불어민주당-협회 정책협약식 개최 (2.17, 협회 대회의실)

- 명칭 : 주택건설업계 정책공약 반영을 위한 정책협약식
- 참석자 : 민주당 국회의원 4명, 중앙회장 등 협회 임원 10명
- 협약식 내용 : 주택정책 공약과제(협회 정책제안 반영) 이행 협약 서명

- 협회 정책제안 과제
 - 임대주택 표준건축비 인상, 주택도시기금 지원한도 상향, 용도용적제 개선, 비규제지역 분양가 통제 개선, 주택사업 기부채납 부담 완화, 세제 및 대출규제 개선, 심의·영향평가 개선 등

03

국민의힘-협회 정책간담회 및 협약 체결식 개최 (2.22, 협회 대회의실)

- 참석자 : 이현승 국토교통위원장 등 국민의힘 국회의원 3명, 중앙회장 등 협회 임원 9명
- 협회 정책제안 과제 설명 및 이행 협약 서명
 - 민간 주택공급 활성화 지원, 사업절차 간소화, 기부채납 부담완화, 용도용적제 현실화, 토지이용절차 개선, 세제 합리화, 대출금융 현실화, 청약제도 개선, 표준건축비 현실화, 기금지원 확대
- 간담회 주요 건의사항
 - 무순위청약 제도 개선, 미분양주택 종부세 합산배제 개선
 - 중대재해처벌법 개선, 안전관리자 등 기술인력 확보 애로 개선 등

04

중대재해처벌법 대응 및 하자분쟁 예방교육 실시

- 일시 및 장소 : 2.22(화), 서울 여성플라자(유튜브 「생생 주택」 동시 생중계)
- 교육과목
 - 중대재해처벌법령 설명
 - 하자심사 및 분쟁조정·재정업무 실무
 - 모바일 입주자 사전점검 서비스 안내
 - 하자분쟁 사전방지를 위한 설계도서 작성요령
 - 하자소송 대응방안 및 주요 판례 해설

05

HUG 보증료율 인하 등 현안사항 협의 (2.8, HUG 본사)

- (건의사항) 분양보증료율 인하, 중소주택사업자 사업자금 대출보증 개선, 비상임이사 협회 추천인 선임

06

「종합부동산세법 시행규칙」 개정안 의견제출 (2.21, 기재부 재산세제과)

- (개정안) 3년내 미멸실인 경우에도 종부세가 합산배제되는 정당한 사유 추가(법령에 의한 금지, 천재지변 등)
- (협회의견) 임차인의 계약갱신청구권 행사, 명도소송 진행 등을 정당한 사유에 추가
- (추가건의) 건축허가 대상 미분양주택의 종부세 개선, 미분양주택 종부세 합산배제 기간 연장

07

공공건설임대주택 표준건축비 인상 추진

- 기재부 물가정책과 방문 설명(1.25)
 - 국토부에서 협회 건의를 수용하여 기재부와 협의 중

08

2022년도 상반기 주택업체 실무지원단 회의

- 권역별 회의 개최 : 중부권(2.14, 대전), 영남권(2.16, 부산), 수도권(2.21, 서울), 호남권(2.24, 광주)
- (회의내용) 협회 주요업무 추진현황 설명, 주택시장 활성화 방안 및 회원사 애로사항 청취

09

우리협회-대한건축사협회 실무협의체 회의 (2.7, 2.15)

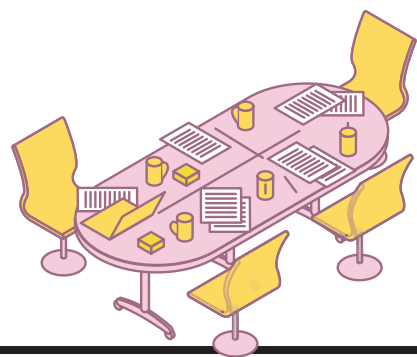
- (논의사항) 주택사업 표준 업무매뉴얼 및 체크리스트 작성 등 협의
- 양 협회 및 국토부 합동 회의(2.23)

10

‘충간소음 제도 개선관련 연구용역’ 최종보고회 참석(2.15, 한국건설생활환경시험연구원)

- (논의사항) 연구용역 결과 마련된 ‘공동주택 바닥충격음 사후 확인제도’에 관한 법 개정 내용 설명 및 하위법령 개정 의견수렴

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

김희권 서울 성북구



살맛나는 공동주택으로 소개된 검단신도시 유승한내들 에듀파크 단지가 인상 깊었습니다. 서울 인근 주택단지에 관심이 많았던 터라 서울에서 멀지 않은 입지환경과 높은 조경비율로 쾌적하게 조성된 유승한내들을 보니 살아보고 싶은 마음이 들었습니다. 앞으로도 아름답고 살기좋은 아파트 단지를 많이 소개해 주세요.

조원형 충북 청주시



친인척 중에 알츠하이머를 앓고 있는 분이 있어 '알츠하이머에 좋은 음식' 기사가 무척 유익했습니다. 은행잎, 녹차 사과, 레몬밤, 블루베리 등 근처에서 쉽게 구하거나 접할 수 있는 음식들이 알츠하이머 예방에 도움이 되는지 처음 알게 되었습니다. 앞으로는 기사에 나온 알츠하이머에 좋은 음식들을 꾸준히 섭취하려고 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.

- 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

나한영 서울 용산구 (주)지디산업개발 | 장태용 부산 남구 (주)디딤산업개발 | 방승주 경기 고양 성석건축
김동현 경기 화성 창성종합건설(주) | 이종섭 인천 연수구 광일건설산업(주)
정승희 경기 양주 신우알앤디건설(주) | 한정문 전북 전주 에스엠주택건설(주)

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

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널 생생주택 오픈!

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자
협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 오픈하여 운영합니다.

.....



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준
협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

- 1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '견본주택 홍보영상 제작신청서'를 제출
(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)
- 2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만 무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.