주택+ PLUS

2023 11
vol. 40

9.26 주택공급
활성화 방안 주요내용

입주단지탐방
원주 칸타빌
더포레스트

모델하우스
더샵
오창프레스티지

개정 일조권
시행 시기



YouTube 생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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

유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원사의 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.

권두언

주택건설업계 유동성 지원 시급



정원주
대한주택건설협회 회장

건설원자재 가격 급등과 고금리 기조가 장기화되면서 주택건설시장에 한파가 지속되고 있다. 서울과 지방간 주택분양 양극화현상이 심화되고 있으며, 최근 들어서는 분양호황을 보이던 서울지역에서도 계약에 어려움을 겪고 있는 상황이다.

설상가상으로 최근 이스라엘과 하마스간 전쟁 발발 등으로 인해 글로벌 경제위기가 고조되고 있어 주택시장 침체를 더욱 부추길 것으로 걱정된다.

특히, 원자재 가격의 급등은 심각한 수준이다. 유류를 비롯해 철근, 시멘트 등 주요 건자재 어느 것 하나 안 오른 것이 없다. **게다가 고금리기조는 차입금 의존도가 높은 중소·중견주택업체들의 특성상 경영여건 악화에 주요인으로 작용하고 있는 실정**이다.

이에 따라 **주택건설업체들의 유동성 위기가 우려되고 있다.** 실제로 지방지역에 악성미분양이 늘어나면서 중소·중견업체들의 어려움이 가중되고 있다. **정부가 PF 대출지원 등 금융지원책을 골자로 한 9.26 주택공급대책을 발표했지만 침체된 주택시장을 반전시킬 수 있을 지는 미지수**다.

국민생활과 밀접한 주택건설산업은 국가기간산업으로 **타산업에 비해 생산유발·부가가치 창출·고용유발 등의 파급효과가 월등**하다. 연말까지도 고금리기조가 유지될 것으로 예상되는 만큼, **고사위기에 직면한 주택건설업계에 실질적인 도움을 줄 수 있는 유동성지원 대책이 시급**하다. 이를 위해 우선 PF보증시 건설사 연대보증 조건부여 개선과 함께 주택금융공사 PF보증 취급은행 확대가 절실하다.

또한 지정요건이 충족된 지역에 대한 위축지역 지정과 금융·세제·청약 등 인센티브 부여도 시급하다. 아울러 아파트 매입임대등록 복원 및 세제지원도 필요하다.

이밖에 미분양주택을 보유하고 있는 주택업체에 대한 종합부동산세 합산배제는 보유기간에 관계없이 적용하는 방안도 전향적으로 검토되어야 한다.

CONTENTS

2023년 11월호 | vol. 40

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획 · 취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 10월 31일
발행일 2023년 11월 3일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인 · 인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
원주 칸타빌
더포레스트

01 **권두언**
주택건설업계 유동성 지원 시급



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
원주 칸타빌 더포레스트

10 **이달의 모델하우스**
더샵 오창프레스티지

ENJOY STUDY

16 **기후위기 시대 주택건설 ❶**
건축설계의 중요성과 최적설계가 건설에 미치는 영향

18 **알쓸용어사전**
해외건설 용어정리 Ⅱ

20 **이슈 톡톡**
9.26 주택공급 활성화 방안에 거는 기대

22 **주택사업정보**
9.26 주택공급 활성화 방안 주요내용

26 **주택사업전략**
비아파트 주택사업에 금융지원 확대 시사

28 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
일조권 개정내용과 적용 시기

32 **주택건설 법률가이드**
간단한 소액 민사사건 전자소송 절차와 방법

34 **부동산 세무가이드**
상가주택 용도변경시 다주택 중과 주의

36 **주택사업 Q&A**
주상복합 건축허가시 국민주택채권 매입대상인지?

MONTHLY INFO

38 **인포그래픽 뉴스**
2023년 청약경쟁률 현황

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

44 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

46 **주택경기전망조사(4분기)**
주택시장 연착륙 기대

FUN LIFE

50 **fun한 여행**
낙엽길 걷는 만추 여행지

56 **fun한 맛**
뇌에 좋은 렌틸콩





OUR STORY

58 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
9월 회원사 분양실적(6,250세대)

62 **협회에서는 지금 1**
정원주 회장, 순회 '정책간담회' 개최
우당 이회영선생 교육문화재단에 장학금 지원
주택공급 활성화 방안 관련 업계 간담회 참석
2023년 하반기 회원사 주택사업 실무교육 개최
회장단 · 시도회장단 연석회의 개최
2024회계년도 예산심의위원회 개최
전국 시도회 활동
분양대행자 법정교육 11~12월 일정

70 **협회에서는 지금 2**
주요 정책추진실적 TOP10

72 **알려드립니다**

74 **독자후기**

명품리조트를 닮은 숲세권 아파트

원주 칸타빌 더포레스트

올해 7월 강원도 원주시 태장2지구에 입주한 칸타빌 더포레스트 아파트가 지역사회의 주목을 받고 있다. 대원(대표 전응식)이 강원도에서 처음 선보이는 주택사업지로 설계부터 시공까지 각별한 정성을 쏟은 단지다.

글 구선영 **사진** 김명식



구도심 인프라 갖추고 녹지로 둘러싸인 도시개발사업지구

강원도 원주시 태장2지구에 등장한 칸타빌 더포레스트가 수준 높은 단지설계로 입소문이 나고 있다.

이 단지를 시행 · 시공한 (주)대원은 2020년 분양 당시 택지지구 분양가상한제 적용으로 시세보다 저렴하게 분양가를 책정했음에도 원주시 최고 수준의 아파트를 목표로 시공에 심혈을 기울였다. 전국에 3만여 세대를 공급한 주택전문건설기업 대원이 강원도에서는 처음 짓는 아파트였기에 각별한 의미를 두었던 것이다.

태장2지구는 원주 북구권 주거환경 개선사업의 일환으로 태장동 소일마을 일대 24만4,000㎡ 규모로 지어지는 도시개발사업지구다. 녹지로 둘러싸여 있는 자연친화적인 입지 여건과 인근의 구도심 인프라를 이용할 수 있는 편리성을 함께 갖추고 있다.

올해 7월 입주를 시작한 칸타빌 더포레스트는 지하 1층~지상 25층, 10개동에 전용면적 76㎡와 84㎡ 907세대로 구성되어 있다.

단지 개요

위치 강원도 원주시 태장동 2737(태장2지구 B-2BL) **대지면적** 5만㎡
건축면적 7,750㎡ **연면적** 14만㎡ **건폐율** 15% **용적률** 198% **규모** 지하 1층~지상 25층, 10개동 **세대수** 총 907세대 **세대면적** 76㎡ 198세대, 84㎡A 562세대, 84㎡B 147세대
주차대수 1,610대 **시행 · 시공** (주)대원


01

01 개방감이 탁월한 단지 내부
02 아파트 주출입구의 대형 문주
03 바닥분수와 티하우스 전경

명품리조트 수준의 돋보이는 조경시설

대원은 원주 태장동 칸타빌 더포레스트만의 우수한 환경적 특성을 반영한 단지를 선보이고 있다. 단지 안에서 한국의 명산 치악산이 전망되고 경관도 막힘이 없는 점을 이용해서 단지 중앙에 대형 공원을 조성했다.

중앙공원에 마련한 바닥 분수와 2층 규모의 티하우스는 주변의 자연경관과 단지 내 조경을 고루 즐길 수 있어 주민들이 애용하는 휴식공간이다. 이곳에는 각종 화초로 멋스럽게 꾸민 화단과 원형의 구조물을 세워 만든 그늘 쉼터까지 어우러져 명품리조트에 머무는 듯한 기분을 만끽할 수 있다.

또한, 단지 곳곳에서 만나는 키 큰 장송들은 명품조경을 알리는 포인트다. 조경공사는 삼성물산이 맡았다.

주출입구에 설치한 대형 문주는 입주민의 프라이드를 고취하기에 충분해 보인다. 칸타빌 CI 연계 색상으로 디자인한 주거동 입면에서는 활기가 느껴진다. 주거동의 저층부와 동출입구 부분도 석재로 마감해 단지 전체 분위기에 고급스러움을 더하고 있다.


04


05

04 티하우스 2층
05 개방형 티하우스 1층
06 하늘에서 바라본 중앙공원
07 바닥분수로 멋스럽게 조성한 휴게공간


02


03


06



07


08


09


11


12


13

고품격 주택 브랜드 '칸타빌' 균형 잡힌 삶의 공간 추구

대원

대원은 1972년 설립 이후 전국 약 3만여 세대의 주택건설사업을 통해 국내 주택산업을 이끌어 온 대표기업이다. 대원이 론칭한 주택 브랜드 '칸타빌(CANTAVIL)'은 '노래하듯이'라는 의미의 칸타빌레에서 가져온 것으로, 삶의 리듬과 본질의 탐구를 통해 칸타빌만의 '균형 잡힌 공간'을 구현한다는 의지가 담겨 있다.

2002년부터 베트남을 중심으로 한 해외 주택건설에 진출했으며 이후에도 해외 인프라, 도시개발, 플랫폼 비즈니스 등 다각적인 글로벌사업을 강화하고 있다. 2002년 주택건설의 날 은탑산업훈장을 수상한 바 있다.


14


15


16


10

자발적인 입주민 커뮤니티로 활기 가득

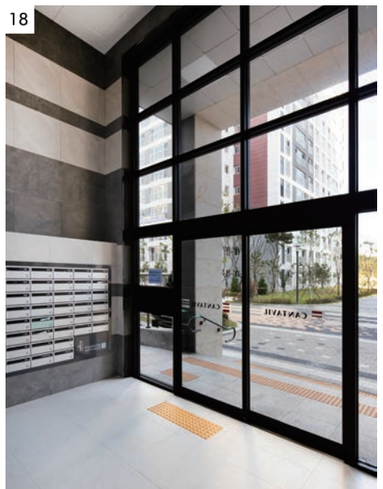
칸타빌 더포레스트는 젊은 입주민들을 위해 아이들을 위한 물놀이터를 규모있게 조성했다. 단지내 국공립어린이집과 어린이집놀이터, 맘스테이션과 같은 시설도 꼼꼼하게 갖추고 있다.

칸타빌 더포레스트가 더 눈여겨 보이는 이유는 활발한 입주민 커뮤니티 때문이다. 입주예정자협의회를 중심으로 2023년 원주시 마을공동체 지원사업을 유치해 입주민간 소통과 주변 원주민과의 교류를 이끌어내는 등 아파트 공동체를 활성화하는데 일찌감치 앞장서고 있다.

지역사회에서는 지난 2년간의 건설과정에서 입주예정자협의회와 시공사 대원이 보여준 원활한 소통을 높이 사고 있다. 그 결과 입주민의 만족도가 높은 단지가 되었고 원주를 대표하는 살기좋은 아파트 반열에 오르게 되었다.

08 대형 어린이 물놀이터
09 캐릭터가 돋보이는 어린이 놀이터
10 장송과 어우러진 조각정원
11 야외 배드민턴장
12 실내 피트니스센터
13 실내골프연습장과 스크린골프장
14 그늘막과 쉼터
15 단지내 회전교차로와 맘스테이션
16 맘스테이션 내부
17 층고를 높여 특화한 주거동 출입구
18 개방감이 좋은 주거동 출입구 로비


17


18

더샵 오창프레스티지

삶의 여유로움이 빛나는 117m²

청주시 오창과학산업단지에 최고 높이의 주상복합 '더샵 오창프레스티지'가 들어선다.
지하 6층~지상 최고 49층, 6개동으로 구성되며 아파트 644세대, 오피스텔 225실 등 총 869세대 규모다.
전 세대가 전용면적 99m²~127m²의 대형면적이며 독립공간 '스타일링 바스' 등 랜드마크다운 실내공간을 갖췄다.

글 구선영 **사진** 김명식



117m² 유니트의 양면개방형 거실

총 644세대 가운데 92세대에 적용하는 117m² 타입은 양면개방형 거실 설계로 개방감을 극대화함으로써 대형평형의 이점을 살린 디자인을 선보이고 있다.

117m² 평면(확장옵션형)







독립적인 스타일링 바스

공용욕실과 복도 사이에 별도의 독립공간을 만들었다. 샤워 후 옷을 갈아입거나 매무새를 가다듬는 등 다양한 용도로 활용할 수 있는 전실이다. 스타일링 바스 옵션을 선택하면 이 공간에 건식 세면대와 파우더공간, 여닫이도어, 포켓도어 등이 설치된다.



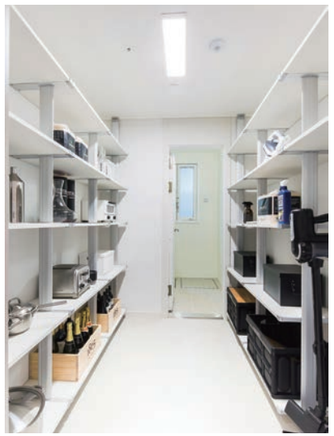
편리한 다용도실

세탁을 할 수 있는 다용도실을 공용욕실 옆에 배치해 편리하게 이용할 수 있다.



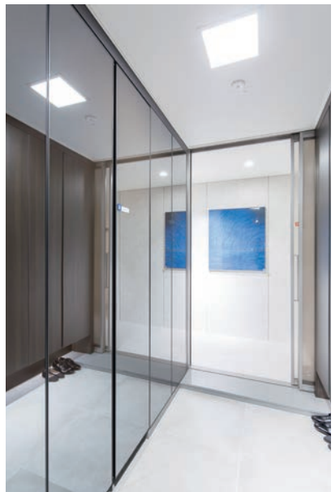
거실대면형 프리미엄 키친

라이프스타일에 따라 알파공간을 확장해 넓은 거실과 대면형 주방으로 구성된 프리미엄 키친 유상옵션을 선택할 수 있다. 프리미엄키친 선택 시 확장된 거실, 독립형 디자인 후드, 더샵 빌트인 멀티콘센트(전열1구, 무선충전, USB), 인덕션, 롤 수납장, 고급 아일랜드 액세서리, 주방장 식장, 주방 디자인월, 세라믹 상판이 설치된다.



복도 팬트리

현관과 주방을 오가는 복도에 넓은 팬트리를 두었으며 팬트리 시스템 선반을 기본으로 제공한다. 외부창을 설치해 환기에 유리하다.





현관과 현관창고

대용량 물품을 수납할 수 있는 현관창고와 시스템 선반은 기본제공 품목이다. 3연동 슬라이딩도어와 신발장 하부 조명은 유상옵션 품목이다.

우물천장과 조명

넓은 거실과 대면형 주방으로 구성된 프리미엄 키친 유상옵션을 선택하면 거실의 우물천장이 함께 시공되어 보다 고급스러운 공간을 누릴 수 있다.





거실부 바닥 포슬린타일

복도부터 주방, 거실까지 이어지는 공용부분 바닥을 내구성이 좋은 포슬린타일로 시공할 수 있는 유상옵션이 제공된다. 포슬린타일 특유의 질감이 실내 분위기를 고급스럽게 만들고 있다. 침실은 강마루로 시공된다.

거실 디자인월

거실 전면의 디자인월은 유상옵션 품목이다. 대형타일 아트월(600 × 1,200mm)과 아트월 상부의 픽처레일 일체형 간접조명, 복도에서 거실로 이어지는 디자인 판넬, 거실후면과 복도의 픽처레일까지 일괄 시공된다.





안방 붙박이장과 전동커튼

안방의 기능을 높이고 싶다면 붙박이장과 전동커튼시스템(유상옵션)을 선택하면 된다. 붙박이장은 스탠다드형과 프리미엄형 가운데 고를 수 있다.



파우더룸과 드레스룸

안방에 콤팩트한 파우더룸과 여유로운 드레스룸을 두었다. 드레스룸의 시스템가구는 기본제공 품목이다.





호텔식 부부욕실

부부욕실에는 대리석 상판으로 고급스럽게 꾸민 세면대(유상옵션)를 설치할 수 있다. IoT를 통해 욕실 조명, 환기를 제어할 수 있는 스마트 욕실 스위치(유상옵션)도 제공한다.



쾌적한 침실

발코니 확장을 선택하면 이중창호가 시공되어 사계절 쾌적한 온도를 유지할 수 있다. 실내 전체는 물론 각각의 침실에도 환기시스템(유상옵션)이 적용되고 있다.



자녀방 붙박이장 옵션

붙박이장 유상옵션을 선택할 수 있다. 침실마다 간단한 조작으로 조명, 대기전력차단, 난방을 제어하고 상태를 확인할 수 있는 스마트 통합스위치(유상옵션)가 설치된다.

PLUS INFO

더샵 오창프레스티지 분양정보



사업개요

위치 충북 청주시 청원구 오창읍 양청리 814-2
건축규모 지하 6층~지상 49층, 6개동
세대수 아파트 644세대, 오피스텔 225실
타입 아파트 전용면적 99㎡ A·B·C·D, 105㎡ A·B·C, 117㎡, 127㎡ A·B
대지면적 1만 4,882㎡
건축면적 5,110㎡ **연면적** 18만 9,954㎡
건폐율 34.34% **용적률** 867.93%
주차대수 1,438대(아파트 1,051대)
시행 리드산업개발(주)
시공 (주)포스코이앤씨

최고 49층, 중대형 평형 특화 단지
오창과학산업단지 랜드마크 기대

리드산업개발(주)(대표 김세진)이 시행하고 (주)포스코이앤씨가 시공하는 더샵 오창프레스티지는 청주시 청원구 오창읍 양청리에 들어서는 단지로, 지하 6층~지상 최고 49층, 6개동, 아파트 644세대, 오피스텔 225실 총 869세대 규모로 지어진다.

지난 10월 25일부터 먼저 분양한 아파트 644세대는 99㎡~127㎡ 타입의 중대형 평형으로 구성되어 있으며 청주 최고 분양가로 1순위 청약접수 결과, 평균 12.97대 1의 경쟁률을 보였다.

주변에는 오창호수공원, 진통근린공원 등이 위치해 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있으며 홈플러스, 메가박스 등 다양한 생활·문화 편의시설이 밀집된 상업지역도 도보로 이용이 가능하다.

또 중부고속도로 오창IC, 아산청주고속도로 서오창IC, 오창대로 등이 인접해 청주시내외로의 이동이 수월하고, 청원초와 충북 최대 도심형 초·중 통합학교인 생명초·중, 각리중이 인근에 있어 교육여건도 우수하다.

단지가 조성되는 오창과학산업단지는 정부가 이차전지 국가첨단전략 특화단지로 지정하면서, 이차전지 메카로서의 위상을 더욱 공고히 할 것으로 기대된다. 여기에 방사광가속기 개발이 2027년 완공을 목표로 진행되고 있어 이에 따른 수혜도 예상된다. 오창프레스티지 입주는 2027년 8월 예정이다.

건축설계의 중요성과 최적설계가 건설에 미치는 영향

건축설계는 주택건설의 방향을 설정하는 행위로 건설분야 전반이 설계로부터 비롯된다.
설계단계에서 건축물의 전생애 주기 평가를 충분히 다루는 최적설계가 필요한 이유다.

연재를 시작하며

<기후위기시대 주택건설> 연재는 단 하나뿐인 우리의 지구를 잃게 될지도 모른다는 두려움에서 출발한다. 전 지구적 차원에서 건설 전반의 그 어떤 움직임도 이제는 환경을 전제로 하지 않는다면 의미와 가치를 부여하기 어렵다는 결론에 도달해 있다.
필자는 연재를 통해 우리나라가 미래세대를 위해 지향해야 할 건설환경의 명제가 친환경건축에 있음을 알리고자 한다. 45년간 다양한 건축분야에서의 섭렵과 체득의 결과로 도출된 친환경건축의 핵심 내용을 다룰 것이다. 이 가운데 현재 국내 주택건설 산업에 고착화된 문제를 살피고, 친환경적인 해결방법과 대안을 제시할 계획이다. <필자 주>

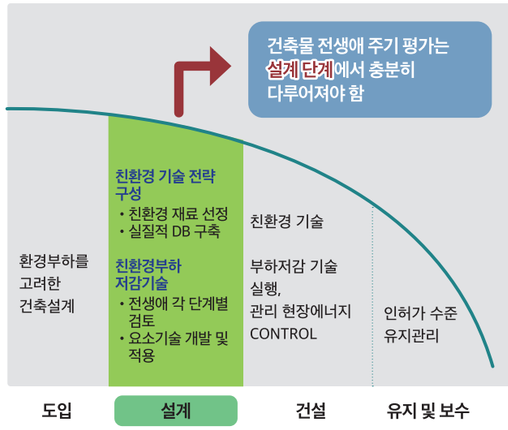
글 **우지환**

- 건축 환경공학 박사 (한양대학교) · 건축 구조공학 석사 (한양대학교)
- 건축공학 학사 (서울과학기술대학교) · 건축기사1급, 건축사, APEC건축사
- 현) 엑스퍼트 벤처 건축사사무소 대표이사
- 현) 대한건축학회, 대한건축사협회, 한국 생태환경건축학회 정회원
- 현) 법원 행정처 특수감정인 · 전문심리 위원, 서울고등법원 · 지방법원 건설전문감정인
- 현) 국토교통과학기술진흥원 국책과제 평가심의위원, 한국부동산원 공사비검증 자문위원
- 전) 삼성엔지니어링(주) · SK건설(주) 근무
- 전) 서울시 건축사회 서울건축산업연구원장, 국제지속가능협의회 이사, 지속가능과학회 사무국장, 고양시 건축위원회 건축심의위원



건축설계로부터 비롯되는 건설산업

대단위 아파트 단지를 조성하기 위한 설계에서 수많은 검토와 분석 가운데 가장 먼저 해야 하는 일은 무엇일까? 아마도 집을 지을 수 있는 조건이 갖추어져 있는지와 지을 수 있다면 규모가 어느 정도인가에 대한 확인일 것이다. 이는 통상의 건폐율과 용적률의 법적규제에 대한 최대한의 상한선 확보를 의미한다.
그러나 기후위기 시대에 대비하기 위해서는 생각을 바꾸어야 한다. 아파트를 건설하려면 얼마만큼의 재료와 에너지가 투입되어야 하는지, 투입된 재화들은 우리의 삶 전반에 어떤 위해요소가 있으며 그 위해한 영향의 최소화를 위한 대안은 무엇인지를 전제로 건설의 방향을 설정해 나가야 한다. 아파트 설계의 핵심을 수익 극대화보다 인간의 주거환경에 미치는 위해적 영향의 최소화에 둘 때 환경문제가 자연스럽게 해결되기 때문이다.
또한, 건설분야 전반이 건축설계로부터 비롯된다는 사실도 인지해야 한다. 설계자들은 일반상식을 뛰어넘는 기술적 토대 위에서 환경 기반의 설계 경험을 바탕으로 건축설계를 진행한다. 건설 전반이 설계자가 겸비한 건설지식과 건설에 의한 환경 피해를 최소화할 수 있는 건축물의 전생애 주기를 담은 포괄적 설계능력에 의해 이루어질 때 비로소 기후위기에도 대비할 수 있다.



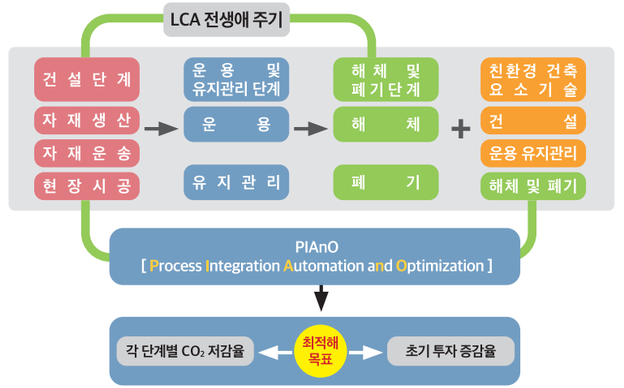
[그림1] 건축물의 전생애 주기 평가 영향도

건설재료의 검토와 선택

기후위기 시대 건축에서는 건설에 투입되는 재료의 검토와 선택이 매우 중요하다. 왜냐하면 건설에 필요한 투입 에너지 가운데 재료에 투입되는 에너지의 위해요소가 가장 크기 때문이다.
투입 재료에는 누구나 손쉽게 눈으로 확인할 수 있는 마감재료와 눈에 잘 보이지 않고 확인 또한 쉽지 않은 구조재료가 있다. 마감재료와 구조재료는 일반인의 지식으로는 이해할 수 없거나 어느 정도 지식을 소유했다고 하더라도 경제적 조건이나 안전성 측면을 확인하기는 어렵다. 따라서 주거환경에 위해한 요소로 작용할 수 있는 재료의 선별과 선택은 오롯이 설계자의 몫이 된다.
종전에 설계도서에 명시하는 재료는 일반적인 호칭이나 통상의 재료 이름을 기재하는 일이 다반사였다. 그러나 최근 개정된 법령에 의하면 설계도서에 표기해야 하는 재료는 매우 구체적이어야 한다. 건축사는 각 부위별 재료의 선택에 앞서 재료 사용으로 인한 위해 요소는 어떠한 점이 있으며, 타 재료에 비해 안전하고 경제적이며 인체에 더 좋은 영향을 줄 수 있는 점은 무엇인지에 대해 면밀한 조사와 검토가 필수적이다. 건축사는 자신에 의한 재료의 최종선택이 결국 건축주의 육체적·정신적·경제적 환경과 직결된다는 것을 인식해야 한다.

최적설계를 통한 최적해 도출

결론적으로 기후위기 시대를 헤쳐 나갈 수 있는 대안은 환경을 고려한 건축물의 최적설계라고 할 수 있다. 최적화(Optimization)란, '최고'란 의미의 라틴어 'Optimus'로부터 유래 되었다. 건축환경공학 측면의 최적설계란, 가능하면 짧은 시간과 최소의 비용으로 환경적 유해요소가 최소화된 건축물을 설계하는 것을 의미한다.
최적설계는 건축물의 전생애 주기(LCA)를 기준으로 진행한다. 건축물의 전생애 주기(건설-유지관리-해체)에 친환경건축 요소기술을 접목하는 최적화 프로세스 다이아그램(Process Diagram)을 활용하면 환경부하를 최소화할 수 있는 최적해를 도출할 수 있다.
최적설계 프로세스별 주요사항은 앞으로의 연재에서 다루겠다. 설계로부터 비롯되는 건설의 전과정이 환경을 고려한 최적설계에 기초할 때 그로 인한 결과가 건설 전반에 미치는 영향이 매우 크다는 것을 알게 될 것이다.



[그림2] 최적화 Process Diagram

해외건설 용어정리(Ⅱ)

국내 주택건설업계가 경쟁력을 갖추고 해외건설에도 관심을 가지고 있다.
해외건설업계는 전망이 밝은 만큼 신경써야 할 부분도 많은게 사실이다.
10월호에서 해외건설사업에 필요한 기관을 소개한데 이어, 이번 호에서는 해외건설과 관련된 필수 실무용어들을 알아본다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임 **참고** 국토교통부 「해외건설 완전정복」



Closed Specification

특정 제품의 규격이나 공법을 특별히 규정한 시방서로, 대체 사양이나 공법을 허용하지 않음

EPC Engineering, Procurement and Construction

설계, 조달, 시공의 앞 글자를 딴 말로, 대형건설 프로젝트나 인프라 사업을 계약한 사업자가 설계부터 부품·소재 조달, 시공, 시운전, 인도까지 일괄 공급하는 것을 말함.
'처음부터 끝까지, 공사를 모두 책임지고 마친 후 발주자에게 열쇠를 넘겨준다'는 의미로 '턴키 Turn-Key'라고 부르는 일괄수주 방식과 같은 의미



Lump Sum Turnkey Contract

미리 정한 일정금액 범위 내에서 일정 성능이 보장되는 설비를 상업운전이 가능한 상태로 완공하여 발주자에게 인계하는 조건의 계약

LoI Letter of Intent

일반적으로 발주자가 도급자에게 계약전에 공사의 사전준비 등을 위해 발행하는 의향서. 내용에 특별조항이 없는 한, 이 의향서의 발급에 따른 법적 구속력은 없음

F/A Framework Agreement

'기본여신약정'이라고 하며 주요 발주처 앞으로 신용도에 따라 지원 가능한 대출한도 등을 사전에 설정하고 개별수출거래에 대하여는 사전에 정한 절차에 따라 신속하게 금융을 제공하는 방식

F/S Feasibility Study

'타당성조사'라고 하며 사업정당성, 경영사례와 같은 의미. 일반적으로 기술성과 사업성으로 나눠서 검토



MRG Minimum Revenue Guarantee

'최소운영수입보장제도'로 사회기반시설에 대한 민간투자 유치를 위해 실시협약에서 미리 정해놓은 예상수입을 만족하지 못할 경우 정부에서 수익의 일정부분을 보전해주는 제도. 사회기반시설을 건설한 민간사업자에게 일정기간 운영권을 인정하는 수익형 민자사업방식에 적용

O&M Operation and Maintenance

'시설관리 및 유지보수'를 의미하며 플랜트부문에서 운전과 정비를 뜻하기도 함



PQ Pre-qualification

입찰이나 제안서 제출을 요구할 때 참가자의 자격을 사전에 심사하는 것을 말함. 고도의 전문지식, 기술, 경험 등을 필요로 하는 경우나 입찰 참가 신청자가 다수일 때 행해짐

Short List

'최종후보자 명단'으로 PQ를 통과한 업체, 입찰 결과에서 최종 선발된 기업 명단



Proposal

'사업계획서' 내지는 '실행계획서'로 제안서 작성시 기본설계 수준의 기술검토, 현지 법령금융조사 등 많은 비용 소요

Spec Specification

공사목적물의 요구사항, 장비의 종류 및 품질, 구성물의 제조 및 설치, 검사 및 시험 등의 필요사항에 대하여 도면에 표기할 수 없는 사항을 상세하게 기술한 것

국토교통부는 9월 26일 주택공급 활성화 방안을 발표하고 곧이어 업계 의견을 수렴했다.
업계 의견을 진지하게 경청하고 대책 실효성 제고에 대한 진정성을 보여주었다는 점에서 기대가 크다.

글 김형범 정책관리본부장

9.26 주택공급 활성화 방안에 거는 기대

민간의 인허가·착공 대기물량 조속히 재개 '환영'
꽉 막힌 공급난 뚫을 "결정적 한방 없다"는 평가도…
절박한 처지의 주택업계는 이번 방안에 기대감 커

지난 9월 26일에 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」이 발표됐다.
정부는 작년 하반기부터 공급여건 악화로 크게 위축된 민간의 인허가 및 착공 대기물량을 조속히 재개하여 주택공급이 정상화될 수 있도록 다양한 지원방안을 이번 대책에 담았다.
이번 주택공급 활성화 방안에서는 먼저 공공의 주택공급을 선제적으로 늘리고 민간부분 공급대책은 PF사업장의 '돈맥경화'를 해소할 수 있는 체계적인 PF 지원방안을 마련하는 데 집중했다.
꽉 막힌 공급난을 당장 뚫을 수 있는 결정적 한방이 없다는 아쉬운 평가도 있지만 절박한 처지의 주택업계가 거는 기대는 크다.



대책 발표 이전 공급지표, 전년 동월대비 '반토막'
금리와 건설자재 가격 불안으로 업계 고충 커
주택 부족에 따른 주거불안 현실화 될 듯

대책 발표 이전까지 공급지표는 전년 동월대비 반토막 수준에 그쳤다. 올해 8월까지 주택 인허가실적은 21만 2,757가구로 지난해 동월 대비 34만 7,458가구보다 38.8% 감소했다.
인허가물량을 8월 한달로 좁혀보면 5,479가구로 작년 8월의 5만 1,603가구보다 무려 89.4%나 줄었다.
착공실적은 더욱 참담하다. 8월까지 주택착공은 11만 3,892가구로 전년 동기 26만 1,193가구와 비교하면 56.4% 감소했다. 인허가를 받고도 착공을 하지 못하는 주택건설현장이 더 늘어난 것이다.
인허가와 착공이 줄어들면서 신규분양과 준공실적 역시 감소세다. 올해 8월까지 신규분양은 9만 4,449가구로 전년 동월 대비 42.3%가 줄었고 준공실적은 23만 9,059가구로 7.6% 감소했다. 일반적으로 착공 후 입주까지 2~3년이 소요되는 것을 감안하면 향후 3년 이내에 주택 부족에 따른 주거불안이 현실화 될 수 있다.
설상가상으로 올 하반기와 내년도 대내외 경제여건과 주택사업 환경은 그리 낙관적이지는 않다. PF 등 금융시장 불안의 단초가 됐던 미국 기준금리가 9월에는 동결됐지만 올해 추가 금리인상 가능성을 열어뒀다. 연준의 추가 금리인상 가능성 언급과 미국 국채금리가 또다시 5%를 넘어서며 국내외 금융시장에도 빨간불이 켜졌다.
당초 건설자재 가격 상승폭은 점차 둔화될 것으로 예상됐지만 최근 중동지역 정세 불안 등의 여파가 길어지면 건설원가에 악영향을 우려하지 않을 수 없다. 금리와 건설자재 가격의 불안요인이 여전한 가운데 장기간이 소요되는 주택사업계획 수립과 원활한 인허가와 착공이 가능할지 예측하기 어렵다는 것에 주택업계의 고충이 있다.



9.26대책, 정부도 위기의식 공유했다는 시그널
협회 요청, 공공택지 전매제한 완화 등 반영
세부 시행방안 조속히 마련해 실효성 제고해야

주택업계가 9.26 대책에 기대를 거는 이유는 대내외적 경제여건이 극도로 불확실하다는 것에 정부도 위기의식을 공유하고 주택시장 안정화에 팔을 걷어부치겠다는 강한 시그널을 보냈다는 것이다.
무엇보다 협회에서 요청했던 공공택지 전매제한 완화, 학교시설 기부채납 기준 마련, 중도금 대출보증비율 100%까지 확대 등이 이번 대책에 반영된 것은 상당히 긍정적이다.
다만, 주택공급이 보다 원활하게 이루어지기 위한 수요측면 유인책이 이번 대책에 빠진 것은 아쉽다. 다행스러운 것은 대책 발표 이후 국토부차관 주재로 열린 업계 간담회에서 다양하게 제기된 업계의견을 정부가 진지하게 수렴하면서 공급방안 보완과 수요확대가 포함된 추가대책 발표 가능성에 대해서 열린 자세를 보여주었다는 점이다.
우리 협회는 이번 대책이 실제로 시장에서 원활히 작동될 수 있도록 관련 법령개정 등 세부 시행방안을 조속히 마련하고, 실효성을 제고하여 줄 것을 주문하는 동시에 중소업체에 대한 금융조달여건 개선과 오피스텔 등 주거사다리 역할을 하는 소형주택에 대한 주택수 제외 등을 지속적으로 건의하고 있다. 정부가 주택업계가 거는 기대와 호소에 귀 기울여 주길 간절히 바란다.

국민 주거안정을 위한 9.26 주택공급 활성화 방안 주요내용

정부가 3기 신도시 3만호를 포함해 총 5만 5,000호 수준의 주택공급물량을 추가로 확보하고,
민간 주택건설사업이 속도를 낼 수 있도록 제도개선 및 자금조달 지원에 나서기 위해
9월 26일 '주택공급 활성화 방안'을 발표했다. 주요내용을 살펴보자. <편집자 주>

9.26 주택공급 활성화 방안 주요내용

- 공공주택 12만가구 공급(순수 추가 물량 5.5만호)
- 공공주택 패스트트랙 도입해 행정절차 최대 6개월 단축
- 2024년 뉴홈 사전청약 1만가구 추진
- 민간이 산 공공택지 1년간 전매제한 허용
- 민간 인허가 절차 축소 및 부담금 인하
- PF대출 보증 및 대출한도 확대
- 연립·다세대 등 비아파트 건설자금 1년간 한시 대출
- 수도권 공시가 1.6억 이하 주택 소유자까지 무주택 인정

민간의 주택사업 여건 개선

○ **공공택지 전매제한 완화**

- 공동주택용지 **전매제한 1년간 한시적 완화***
  * (현재) 토지소유권 이전 등기 후 → (개정) 계약 후 2년부터 1회에 한해 최초가격 이하로 허용
- **계열사 간 전매 금지*, 이면계약** 등에 대해 지자체에 **조사** 및 **엄중처벌****
  * 벌떼입찰로 수사 중인 업체는 비계열사 간 전매도 불허(양수·양도 모두)
  ** 전매제한 규정 위반시 3년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금

○ **분양 → 임대전환 공급 촉진**

- 기존 **분양사업 → 임대사업**으로 신속 **전환** 지원
- **기금지원 대출한도** 한시 상향 및 일반공급 **입주자 선정절차** 완화
  • (대출한도) 현재 0.7~1.2억원 → 개정 0.9~1.4억원
  (입주자격) 유주택자 모집가능 시기 현재 '입주개시일 이후' → 개정 '모집공고 6개월 후'로 조기화

○ **조기 인허가 인센티브**

- 공공택지 공급(계약) 후 **조기에 인허가**(예 : 1년)를 받을 경우, **신규** 공공택지 **공급시 인센티브 부여**
  • 신규 택지 **추첨제 물량** 중 일정분을 조기 인허가 업체에 **우선공급**, 경쟁방식 공급 시 **평가 가점**
  (현행 최고인 5% 수준) 부여
- **기 매각 택지도 동일 적용***(벌떼입찰 업체는 제외)
  * 예 : 2023년 9월 택지계약을 체결한 경우 2024년 9월 전까지 인허가 시 인센티브 제공

○ **인허가 절차 개선**

- 주택사업승인 **통합심의 의무화***(주택법 법사위 기상정)로 **기간 단축**
  * 현재 통합심의 대상 : 건축심의, 도시·군관리계획, 광역교통대책, 교통영향평가, 경관심의 등
  → 교육영향평가 포함 추진(교육부 협의)
- **지방자치단체 합동평가**시 평가지표에 '**주택사업승인 인허가실적**(법정기한 내 처리여부 등)' 반영 추진

- **학교시설 기부채납 기준 마련 및 학교용지부담금 면제대상 확대***(부담금 요율 인하, 지역별 차등부과 등도 검토)

  * (현재) 임대주택 공급 시 부담금 면제 → (개정) 60㎡ 이하 소형주택 분양 시에도 면제

- **건축허가 시 건축 · 경관심의**도 통합심의 도입 추진

○ 건설인력 확충

- 건설업 분야 **외국인 인력 채용 쿼터**의 **지속 확대** 추진

  * 2023년은 전년 대비 820명 확대(2,400명→3,220명), 2024년에도 지속 확대 추진

원활한 자금조달을 위한 금융지원 강화

○ 중도금 대출 지원

- **(보증 확대)** HUG 중도금대출 **보증 책임비율 확대(90→100%)**
- **(심사 합리화)** 은행권 중도금대출 심사시 초기분양률 등에 과도하게 **보수적 기준**을 적용하는 **관행*** 등이 **합리화**되도록 지속 점검

  * 심사시 초기 분양률(분양 6개월 내)을 높게 요구(70~80%)하는 사례도 발생

○ PF대출 보증 확대

- **공적 보증기관**(HUG · 주택금융공사) **보증규모 확대 및 심사기준** 등 개선
  - **(보증규모 확대)** PF대출 **보증 규모 확대**(15조원→25조원*)

    * 당초 계획 HUG 10조원, 주금공 5조원 → HUG 15조원, 주금공 10조원(HUG 보증여력을 안정적으로 뒷받침하기 위해 정부 출자 등 자본보강도 병행)

  - **(대출한도 확대)** PF대출(유동화증권 포함) 보증 **대출한도 확대**(전체 사업비의 50→70%, HUG)
  - **(심사기준 개선)** PF보증 **심사기준 완화**(시공사 도급순위 · 신용등급, 자기자본선투입 요건* 등, HUG)

    * **(시공사 도급순위)** 현재 700위→폐지 / **(신용등급)** 신용등급별 점수 상향
      (자기자본 선투입 요건) 현재 토지비의 10%→시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10%

- 미분양 **PF보증** 보증요건 중 **분양가 할인**(5%) 관련 **간접지원**(발코니확장, 옵션품목, 공사비 현실화 등)도 인정(HUG)

단기 공급이 가능한 비아파트 사업여건 개선

○ 비아파트 자금조달 지원

- **(자금지원)** 연립 · 다세대, 오피스텔 등 비아파트 **건설자금**을 **기금**에서 **1년간 한시 지원**(대출한도 7,500만원, 금리 최저 3.5%)
  - 비아파트를 **공공지원 민간임대**로 건설 · 활용시 **기금지원 대출한도 확대** (0.7~1.2억원→0.9~1.4억원)
  - **임대형기숙사***를 **임대주택 등록** 대상에 포함하여 건설시 **세제 · 기금 등 지원****

    * 특정 학교 · 기업 소속 학생 · 직원이 아닌 일반 청년 등을 대상으로 임대 · 운영하는 기숙사

    ** 건설시 취득세 · 종부세 · 양도세 감면, 기금 출 · 융자, 저렴한 택지 제공, PF 보증 등 지원

- **(보증공급) 건설공제조합 보증으로 비아파트 사업장**도 자금조달 지원
  - **(책임준공 보증)** PF대출시 부가되는 건설사의 **책임준공의무**에 대해 건설공제조합 **이행보증** 신설(3조원)
  - **(PF · 모기지 보증) 사업자대출**(본PF · 모기지) **지급보증** 도입 추진(3조원)

○ 비아파트 규제 개선

- **상업 · 준주거지역 역세권**(500m 내)에서 건설되는 도시형생활주택(60㎡ 이하)에 공유차량 활용시 **주차장 확보 기준*** 완화

  * (현재) 세대당 0.6대→(개정) 세대당 0.4대(20% 이상 공유 차량 전용으로 확보시)

  ※ 별도의 공유 모빌리티(자전거 · PM 등) 전용공간 확보시 추가 인센티브 부여 검토

- **(청약 무주택 간주 기준 확대)** 청약시 무주택으로 간주하는 소형주택기준가격 상향* 및 적용범위 확대**로 서민 주거사다리 확대

  * 기준가격(공시가격) : (수도권) 1.3억원→1.6억원 / (지방) 0.8억원→1억원

  ** 적용범위 : (현재) 민영주택 일반공급→(개정) 민영 · 공공주택 일반 및 특별공급

비아파트 주택사업에 **금융지원 확대 시사**

지난 9월 정부가 비아파트에 대한 자금조달을 지원하겠다고 밝혔다.
1년간 건설자금 기금융자를 확대 지원하고, 건설공제조합에서 6조원 보증을 신설한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

주택건설시장이 어렵다. 주택시장 상황이 예전만 못하고, 고금리로 자금조달 문제가 좀처럼 해결되지 않고 있기 때문이다.

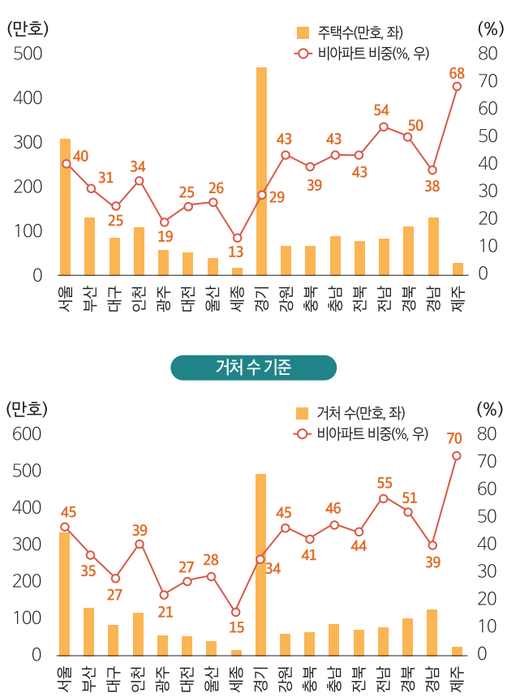
행정안전부는 새마을금고 대출규제를 계속 강화하고 있으며, 상호금융정책협의회가 운영되면서 신협, 농협 등 상호금융기관 마저 공동대출을 포함해 부동산대출 규제를 점점 더 강화하고 있다. 금융당국의 이러한 금융정책기조는 당분간 지속될 것으로 보인다.

결국 2금융권 대출자금을 활용해 주택사업을 진행하던 사업자의 어려움은 더 가중될 수밖에 없다. 특히 다세대, 연립, 빌라, 도시형생활주택 등 비아파트를 소규모로 추진하던 사업자의 자금조달이 점점 더 어려워지고 있다.

정부, 비아파트 자금조달 지원 계획 마련
10월 18일부터 1년간 건설자금 기금융자 등 지원

이러한 상황에서 지난 9월에 정부가 <비아파트 자금조달>을 지원하겠다고 밝혔다. 비아파트 사업을 추진하던 사업자에게 단비 같은 소식이다. 1년간 한시적으로 건설자금 기금융자를 확대 지원하고, 건설공제조합에서 총 6조원 규모로 보증을 신설할 예정이다.

<그림> 지역별 비아파트 비중(2022년 기준)



주: 주택총조사 2022년 자료를 기준으로 작성

아래에 소개하는 <표>는 앞으로 1년간 달라지는 비아파트 건설자금 기금융자 조건으로, 비아파트 사업자가 눈여겨 볼만한 정책 변화다.

건설공제조합은 건설사의 책임준공의무에 대한 이행보증을 3조원 규모로 신설하고, 사업자대출(본PF · 모기지 보증) 지급보증도 3조원 규모로 도입할 예정이다. 기금지원 확대는 10월 18일부터 바로 시행한다.

건설공제조합의 보증상품도 조만간 출시될 것으로 보인다. 비아파트를 대상으로 달라지고 있는 정책 금융상품을 적극적으로 활용해보는 것도 작금의 어려움을 극복하는 하나의 대안이 될 수 있어 보인다.

단기간 공급 가능한 비아파트 금융 물꼬 터
주택 공급위축 타개하기 위한 정책

정부의 비아파트 지원정책은 공급 위축이 불러온 결과로 해석할 수 있다.

2022년 말 기준으로 전국 총 주택수는 1,915만호에 이른다. 이중에서 아파트는 1,226만호로 64%이다. 즉 아파트가 아닌 단독, 다가구, 연립, 다세대가 전체 주택의 36%를 차지한다. 비주택도 116만호(오피스텔 79만호 포함)가 있다.

서울은 총 주택 311만호 중 아파트는 185만호(60%)로, 다른 지역에 비해 비아파트가 많은 것으로 나타났다. 서울 주택시장에서 비아파트 공급이 미치는 영향이 클 수밖에 없는 이유이다.

왼쪽 페이지 <그림>에서 소개하는 2개의 그래프는 지역별 비아파트가 차지하고 있는 비중이다. 서울과 지방시장에 비아파트가 많음을 알 수 있다.

비아파트는 단기간에 공급이 가능하다. 이러한 장점 때문에 비아파트 공급확대를 위한 정부의 금융 등 지원정책은 지속될 것으로 보인다.

정부의 정책흐름을 잘 살펴 어려움을 겪고 있는 비아파트 사업에 적용해보면 어떨까.

<표> 주택건설자금 지원을 위해 달라지는 비아파트 기금융자 조건

구분	자금개요	현행		개정(1년 한시) 2023.10.18.~2024.10.17 민간사업자 접수분
공공분양 주택자금	분양목적 사업계획승인, 건축허가 국민주택 건설	대출금리	연 4.6%	연 4.3%
		대출한도	세대당 5,500만원	세대당 7,500만원
준주택 자금	건축허가 증축·리모델링 제외 실당 바닥면적 12~50m²	대출금리	연 5.0%	연 4.7%
		대출한도	호당 최대 6,000만원 (m² 당 120만원)	호당 최대 7,000만원 (m² 당 150만원)
도시형 생활주택자금	건축허가 300세대 미만 60m²이하	대출한도	- 단지형 다세대, 연립 호당 최대 7,000만원 - 원룸형 : (m² 당 120만원)	- 단지형 단세대, 연립 호당 최대 7,500만원 - 원룸형 : (m² 당 150만원)
다세대주택 건설자금	건축허가가 29세대 이하 사업계획승인 30세대 이상 : 공공분양주택자금 지원	대출금리	연 3.8%	연 3.5%
		대출한도	세대당 5,000만원	세대당 7,500만원
다가구주택 건설자금	건축허가	대출금리	연 3.8%	연 3.5%
		대출한도	호당 40,000만원 (가구당 5,000만원)	호당 60,000만원 (가구당 7,500만원)

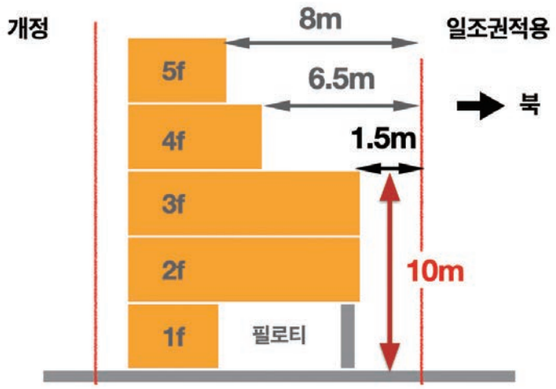
주: 준주택자금 대상주택은 고시원, 노인복지주택, 오피스텔 중 변경사항이 있는 <오피스텔>만 적시했으며, 공공분양주택자금은 민간사업자에 관한 내용만 정리함.
자료: 주택도시기금(https://nhuf.molit.go.kr) 홈페이지 토대로 정리

높이 10미터까지 1.5미터 이격
일조권 개정되다



2023년 9월 12일, 「건축법 시행령」 제86조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정이 개정됐다.
구체적인 개정내용과 실질적인 적용 시기를 살펴본다.

지난 9월 12일 일조권에 관한 높이 기준이 기존 9미터에서 1미터가 더 완화되어 10미터까지는 1.5미터 이격하는 것으로 개정됐다.
이에 따라 건축물 높이 10미터를 초과하는 부분은 건축물 높이의 1/2 이상을 이격해야한다. 법령해석에 주의해야 할 것은 단순 인접대지경계선로부터의 이격이 아닌, 정북방향에서의 인접대지경계선 이격거리로 적용해야한다는 점이다. <그림1 참고>



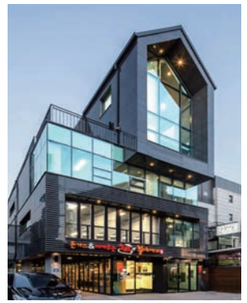
<그림 1> 일조권 높이제한 기준 (2023년 9월 12일 개정)



글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원 KIRA, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상



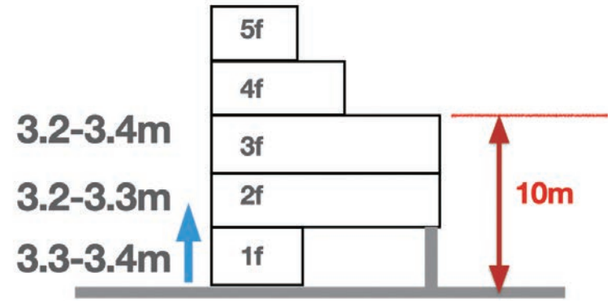


일조권 적용 건축의 예
(오픈스케일건축사사무소 제공)

일조권 개정으로 좋아지는 것은 무엇일까?

도시에서 건축하는 중소규모의 건축물의 경우 용도지역이 2종일반주거지역이거나 3종일반주거지역이 많다. 이 경우 대부분 1층은 필로티주차장이며, 2층과 3층은 건폐율을 다 확보하고 4층부터 일조권제한규정을 적용해서 건축하고 있다.
기존 9미터에서는 1층 주차장 차로의 높이 확보, 배관설비의 설치 높이 문제, 3층의 4층 베란다 하부 부분의 단열재 두께 문제 등이 걸려서 적정한 층고를 확보하기가 다소 미흡했다.
10미터로 개정되면 층고 확보에 여유가 생긴다. 1층 층고는 3.3미터에서 3.4미터 정도로 확대하고, 3층 부분도 3.2미터에서 3.4미터로 높일 수 있다.
2024년 12월부터 다세대주택의 경우 주택용 간이스프링클러를 설치해야하기 때문에 이번에 개정된 10미터 규정은 층고 확보에 유리하다고 볼 수 있다. <그림2 참고>

10m로 바뀌면 무엇이 좋은가요?
1층, 3층 층고가 높아진다.

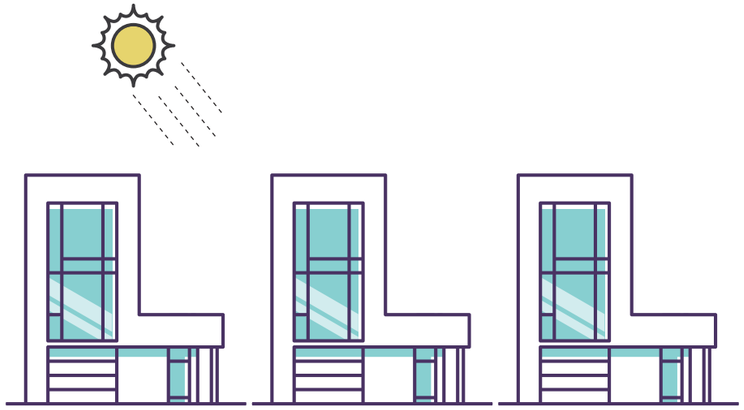


<그림 2>

개정된 「건축법 시행령」 제86조제1항은 다음과 같다.

① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015. 7. 6, 2023. 9. 12>

1. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

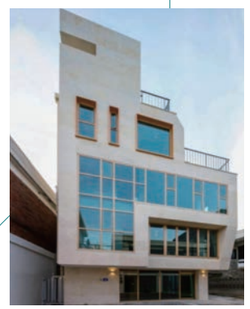


일조권 개정으로 안좋아지는 것은 무엇일까?

정북방향의 인접대지경계선으로부터 1.5미터를 이격하고 건축물높이 10미터를 계획할 수 있으므로, 4층과 5층 부분은 면적이 줄어들게 된다.

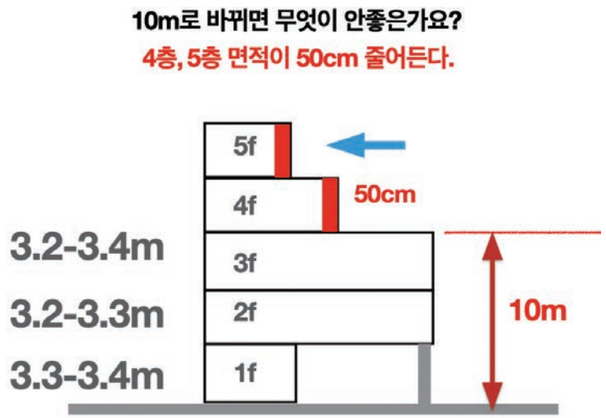
수평적인 이격거리와 수직적인 높이문제가 상관관계에 있으므로, 4층 이상부터는 50센티미터가 줄어들게 된다. 3층까지의 층고는 여유로웠지만, 4층부터는 면적이 줄어들게 된 것이다.

수익형부동산에서 면적은 곧 임대료이기 때문에 임대면적이 줄어들게 되면 사업성에 다소 영향이 있을 수 있다. 주거 용도의 경우 50센티미터가 줄어들게 되면 침실 구성이 어려워질 수 있기 때문에 사업성 검토를 신중하게 해야 할 것이다. <그림3 참고>





일조권 적용 건축의 예
(오픈스케일건축사사무소 제공)



<그림 3>

일조권 개정 반영한 건축허가 접수는 언제부터 가능할까?

23년 9월 12일 개정 · 공포된 시행령의 부칙을 살펴보면 실질적인 시행을 알 수 있다.

> **부칙 제3조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례)**
>
> 제86조제1항 각 호의 개정규정은 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 건축조례가 제정되거나 개정된 이후 부칙 제2조 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

시행령은 공포와 동시에 바로 시행하게 되어 있지만, 일조권 제한 규정은 건축조례를 적용받기 때문에 해당 지자체의 건축조례가 개정된 이후에 바로 시행에 들어간다.

그러므로 해당 지자체 건축조례를 확인하여 조례 개정이 이루어진 후에 건축허가나 신고접수를 해야 한다. 현재 지자체에서 건축조례개정을 진행 중에 있으며 23년 12월까지는 모든 지자체에서 일조권제한 변경 관련 건축조례가 개정될 것으로 예상된다. 서울시의 경우 23년 10월 중순 현재 기준으로 건축조례가 개정되지 않았다.

지자체별 건축조례 개정을 확인한 후 실무 진행해야

그동안 「건축법 시행령」의 일조권제한 규정은 8미터에서 9미터로, 이제 다시 10미터로 개정되었다. 앞으로 또 어떻게 개정될지 모르겠으나 10미터 높이는 일상생활에 큰 문제가 없을 것으로 예상된다.

시대가 변하면서 라이프스타일의 변화와 이에 따른 주거환경의 지속적인 발전이 이뤄지고 있다. 2024년 12월에 시행하는 다세대주택의 주택용 간이스프링클러설치에 따른 주택의 층고 문제가 어떻게 나타날지도 지켜봐야 할 사안이다.

마지막으로, 건축인허가를 준비할 때 반드시 개정된 건축조례 내용을 확인하고 실무를 진행하기 바란다.



간단한 소액 민사사건

전자소송 절차와 방법

**회사를 운영하다보면 차용금반환 소송, 공사대금 지급 소송 등 간단한 소액 민사사건이 상당히 발생한다.
간단한 소송은 변호사선임 없이 회사 직원을 통하여 스스로 진행할 수 있을텐데
이때 대한민국 법원의 전자소송 사이트(https://ecfs.scourt.go.kr/)를 활용하면,
매번 서류를 제출할 때마다 법원에 방문할 필요 없이 온라인으로 소송을 제기할 수 있고,
응소할 수 있다. 이에 전자소송을 통한 소송절차 진행방법을 소개하고자 한다.**





글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사

Point 1

대법원 전자소송 사이트 회원가입

먼저 공동인증서를 준비한 후 전자소송 사이트에서 회원가입을 하고, 공동인증서를 등록한다.



● **대법원 전자소송 홈페이지**

https://ecfs.scourt.go.kr/

Point 2

소장 및 답변서, 증거자료 제출

소를 제기 또는 피소시 응소(상대방의 소에 대응)를 하기 위하여 전자소송 사이트에서 제공하는 예시를 참고하여 미리 소장 또는 답변서를 작성해 두고 필요한 증거자료를 준비해 둔다. 이후 전자소송을 통하여 작성한 소장 또는 답변서 등을 제출한다. 제출은 전자소송 사이트에 들어가서, 다음의 순서대로 클릭해가며 진행한다.

● **소장 제출 방법**

서류제출 → 민사서류 → 소장 → 전자소송 동의 → 각 기본정보 및 소장 내용 기재 → 입증 / 첨부서류 업로드 → 작성문서 확인 후 제출

단, 응소를 위한 것이라면 답변서를 제출해야 한다. 상대방으로부터 받은 소장 우편물에 기재되어 있는 사건번호 및 전자소송인증번호를 기억해두었다가 입력한다.

● **응소를 위한 답변서 제출 방법**

서류제출 → 민사서류 → 답변서 → 사건확인(법원에서 송달받은 우편물_소송절차안내서에 표시된 사건번호 및 전자소송인증번호를 입력) → 소송서류입력(준비한 답변서 내용을 기재 또는 첨부파일로 업로드) → 입증/ 첨부서류 업로드 → 작성문서 확인 후 제출

Point 3

준비서면 제출·송달·열람

소장과 답변서가 각 당사자에게 송달된 이후 소송이 진행되면 당사자들은 법정공방을 위해 주장과 증거를 제출하게 되는데, 이를 준비서면이라 한다. 준비서면도 전자소송으로 제출할 수 있고, 상대방의 준비서면은 전자소송을 통해 송달받고 열람할 수 있다.

● **준비서면 제출 방법**

서류제출 → 민사서류 → 준비서면 → 사건확인(사건번호를 입력) → 소송서류입력(미리 준비한 준비서면 내용을 기재 또는 첨부파일로 업로드) → 입증/ 첨부서류 업로드 → 작성문서 확인 후 제출

tip

전자문서 송달서류 알람서비스 신청해 두기

전자소송으로 소송절차를 진행하는 경우 더 이상 상대방의 준비서면, 증거자료, 변론기일지정서 등이 우편으로 송달되지 않고 전자문서로 송달되어서 전자소송 홈페이지를 통해 열람하게 된다는 점에 유의해야 한다.

전자소송 회원가입시 송달서류 안내메일 또는 문자메시지를 알람 서비스로 받을 수 있게 표시해두면 전자소송 홈페이지에 접속하여 전자문서로 사건기록을 열람하면서 편리하게 소송절차를 진행할 수 있을 것이다.

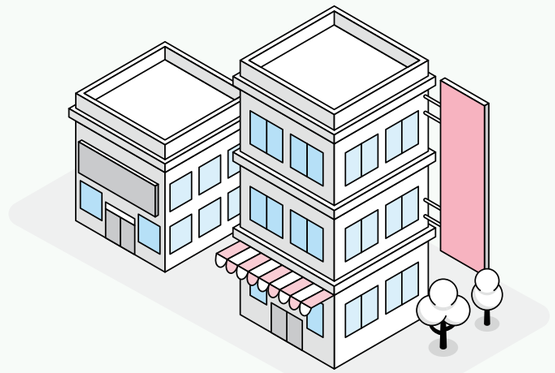
온라인으로 원격영상재판도 가능!

전자소송으로 서면을 제출하더라도 변론기일이 지정되면 법정에 나가서 구두변론을 해야 한다.

다만, 최근 재판관계인이 교통의 불편 등으로 법정에 직접 출석하기 어려운 경우에 동영상과 음성을 동시에 송수신하는 장치가 갖추어진 다른 원격지의 법정에 출석하여 진행하는 원격영상재판이 실시되기 시작하였으니, 법정출석도 온라인으로 할 수 있는 길이 있는 점을 참고하여 활용해볼만 하다.

상가주택 용도변경시
다주택 중과 주의

상가주택(겸용주택)의 상가 부분을 주택으로 용도변경 했다가 다주택 중과로 세금을 추징받은 사례를 소개한다.





글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사

Point 1
다가구주택과 다세대주택의 차이

우리 주변에서 흔히 보는 빌라(통건물)나 상가주택의 경우 1세대 1주택 비과세요건을 충족한다면 상당 부분의 세금을 절세할 수 있다.

외양적으로 비슷한 빌라지만 다가구주택은 단독주택으로 보고 다세대주택은 공동주택으로 보아 각 구분 등기된 수 만큼의 주택으로 본다.

상가주택 한 채를 갖고 있는 납세자가 주택 부분이 다가구 비과세 적용대상으로 알고 있다가 납세자가 인지하지 못한 사이에 다가구가 아닌 다세대로 간주되어 다주택 중과규정(현재 내년 5월까지 한시적 유예)을 받는다면 그 충격은 매우 크다.

다가구주택 vs 다세대주택

다가구주택은 단독주택 내에 여러 가구가 거주할 수 있는 구조로 된 주택이다. 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하이고 1개동의 주택용도 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며 19세대 이하가 거주할 수 있다. 다만 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

다세대주택은 주택으로 쓰는 1개동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 층수가 4개층 이하인 공동주택을 말한다. 소유권이 하나인 다가구주택과 달리 다세대주택은 구분소유이다.

Point 2
다가구주택이 다세대주택으로 간주되어 양도소득세 중과적용하는 예

❶ 상가주택(겸용주택)의 상가 부분을 주택으로 불법 용도 변경한 경우

겸용주택의 경우 면적별로 각각 상가 부분과 주택 부분을 구분한다. 이때 건축법에 의하여 주택 부분이 3개층 이하, 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하, 19세대 이하면 해당 주택 부분은 다가구로 본다.

일반적으로 다가구주택을 하나의 매매단위로 양도하는 경우 해당 주택을 1주택으로 보아 비과세 적용하는 것이나, 아래 소개하는 사례는 주택으로 사용하는 층수가 4개 층으로 건축법상 다가구주택이 아닌 다세대주택에 해당한다. 따라서 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않으며, 다주택 중과규정이 적용된다. (조심 2017 서-0697, 2017. 5. 22, 부동산거래관리과-460, 2012. 8. 29)

5F	주택
4F	주택
3F	주택
2F	근린생활시설(상가)
1F	근린생활시설(상가)

주택으로 불법 용도변경 ▶▶▶

5F	주택
4F	주택
3F	주택
2F	주택
1F	근린생활시설(상가)

❷ 옥탑도 1개의 층으로 볼 수 있다니?

잘 쓰지도 않는 옥탑 때문에 1세대 1주택 비과세 혜택을 받지 못할 것이라고 상상이나 했을까?

「건축법 시행령」 제119조제1항제9호에 따르면 층수를 산정할 때 옥탑 등 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 초과시 층수에 포함(조심 2019 서 2534, 2019. 9. 9)한다.

옥탑 건축물의 면적비율에 따라 3개층 이하인 다가구주택의 요건을 벗어나게 될 위험성이 있으므로 옥탑의 면적에도 주의를 기울여야 한다.

주상복합 건축허가시 국민주택채권 매입대상인지?

Q. 주거용과 비주거용이 혼합(소매점 300제곱미터, 다가구 18가구, 다가구 세대당 30제곱미터)된 건축물의 경우 건축허가 시 국민주택채권 매입 대상인지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 주거용인 다가구주택은 세대당 전용면적이 30제곱미터로 국민주택규모(85제곱미터) 이하이므로 채권 매입대상에 해당하지 않고, 비주거용인 소매점의 경우 300제곱미터로 165제곱미터 이상에 해당되어 채권 매입 대상입니다.

주거전용 85제곱미터 초과, 비주거용 165제곱미터 초과 건축허가시 매입

건축허가 시 주거용 건축물은 주거전용면적(공동주택의 경우에는 세대당 주거전용면적)이 국민주택규모를 초과(85제곱미터) 하는 경우로 한정하며, 주거전용 외의 건축물은 연면적 165제곱미터 이상인 경우로 한정하여 국민주택채권 매입 의무가 있습니다.

건축허가 시 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 각 용도별 매입

「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항의 별표 부표6호에 따라 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물의 건축허가시 국민주택채권은 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대해 각각 매입해야 합니다.

참고1 「주택도시기금법 시행령」 제8조

제8조(국민주택채권의 매입) ① 법 제8조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관을 말한다. 다만, 다음 각 호의 기관은 제외한다.

1. 법 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 "공사"라 한다)
2. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
3. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
4. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
5. 「은행법」 제2조에 따른 은행
6. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
7. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사

② 법 제8조제1항에 따라 제1종국민주택채권을 매입하여야 하는 자와 그 매입기준은 별표와 같다.

③~⑥ (생 략)

참고2 「주택도시기금법 시행령」 [별표]

[부표] 제1종 국민주택채권 매입대상 및 금액표

매입대상	세부범위
1. ~ 5. (생 략)	
6. 건축허가(대수선허가를 제외하되, 법령에 따라 건축허가를 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)	(가) **주거전용건축물**은 주거전용면적[공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 경우에는 세대당 주거전용면적을 말한다]이 국민주택규모를 초과하는 경우로 한정한다. (나) **주거전용 외의 건축물**(공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 제외한다)은 연면적(대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계로 한다. 이하 이 호에서 같다) 165제곱미터(공장용 건축물의 경우에는 연면적이 500제곱미터) 이상인 경우로 한정한다. (다) ~ (라) (생 략)
가.~다. (생 략)	
라. 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물	(1) 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 가목 및 나목을 적용한다. (2) 건축물(주거부분이 공동주택인 경우는 제외한다)의 연면적이 165제곱미터 이상인 경우에는 (1)에 따라 산정한 금액과 전체연면적을 비주거용으로 산정한 금액 중 많은 것을 적용한다.
7.~ 20. (생 략)	

2023년 청약경쟁률 현황

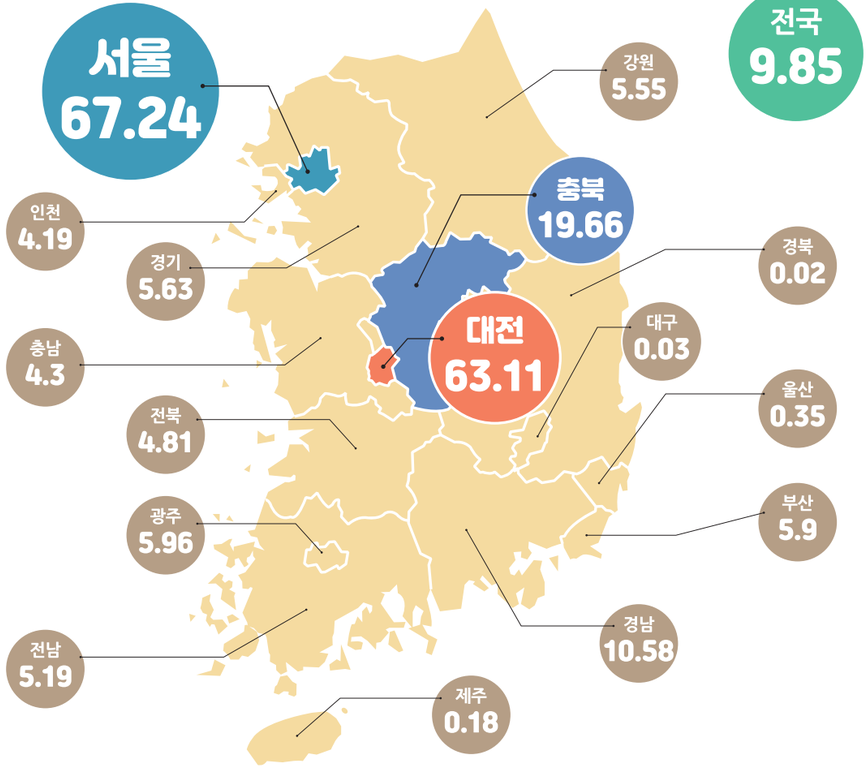
올해 전국 1순위 청약자 셋 중 한명이 서울을 선택했을 정도로 서울 청약시장이 뜨거웠다.
리얼투데이와 부동산인포에서 조사한 올해 10월까지의 청약시장 현황을 살펴보도록 하자.

정리 김우영 **자료출처** 리얼투데이, 부동산인포

01 서울 1순위 청약경쟁률 전국평균의 7배

전국 17개 시도별 1순위 청약경쟁률을 조사한 결과 서울이 가장 높은 것으로 나타났다. 서울은 1순위 청약에서만 평균 67.24 : 1의 치열한 경쟁 양상을 보여, 전국 평균경쟁률 9.85 : 1에 비해 7배가량 높은 수치를 보였다.

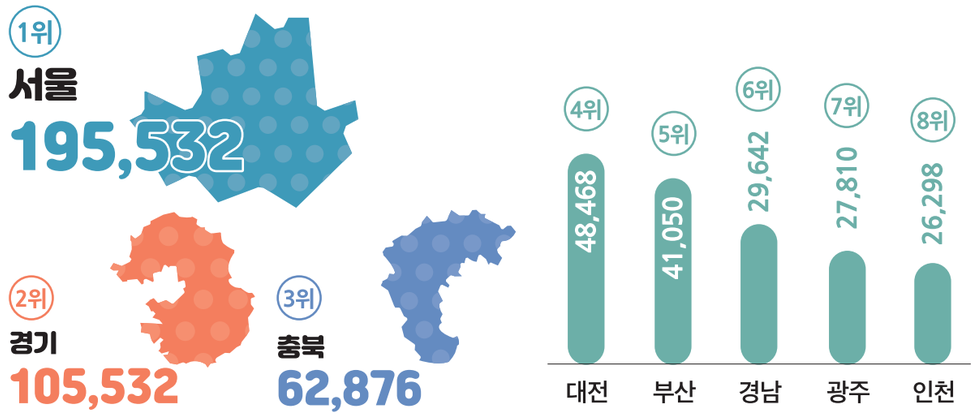
2023년 시도별 1순위 청약경쟁률(n:1)



02 서울 전국 1순위 통장 33% 쓸어담아

서울을 찾는 분양수요는 넘쳐났다. 무려 19만 5,532명에 달하는 1순위 청약자들이 서울에 몰렸다. 전국 1순위 청약자가 59만 5,029명이였던 점을 감안하면 3명 중 한명은 서울을 선택한 셈이다.

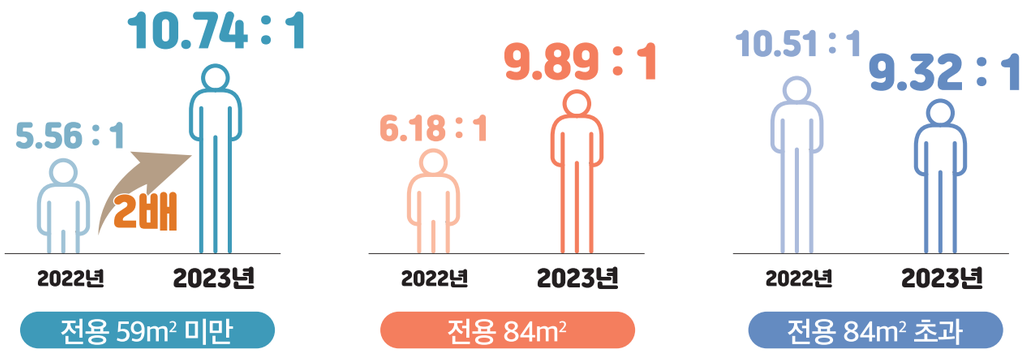
2023년 지역별 1순위 청약자 수 Top 8



03 소형 타입 청약경쟁률 작년 대비 2배 증가

올해 아파트 청약 결과 소형 타입 경쟁률이 전년 대비 2배 가량 뛴 것으로 나타났다. 1~2인 가구가 10명 중 6명에 달하고, 평면 진화로 소형임에도 넉넉한 실내를 갖춘 것이 인기 요인으로 보인다.

면적별 청약 경쟁률

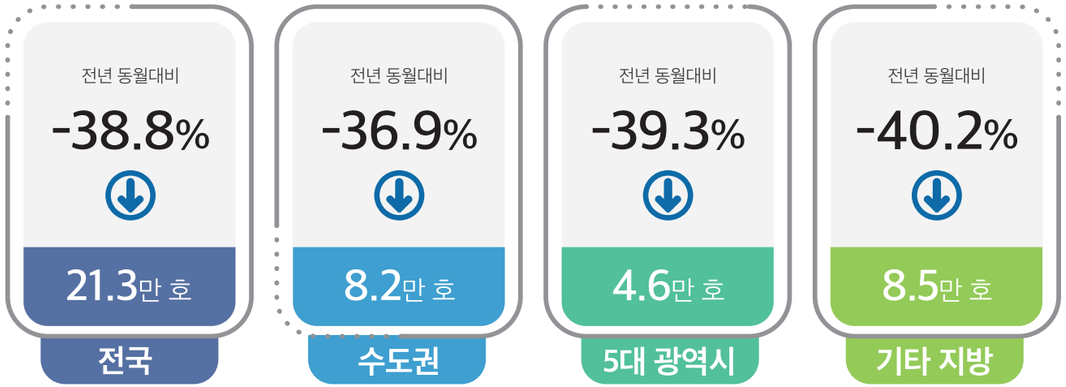


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

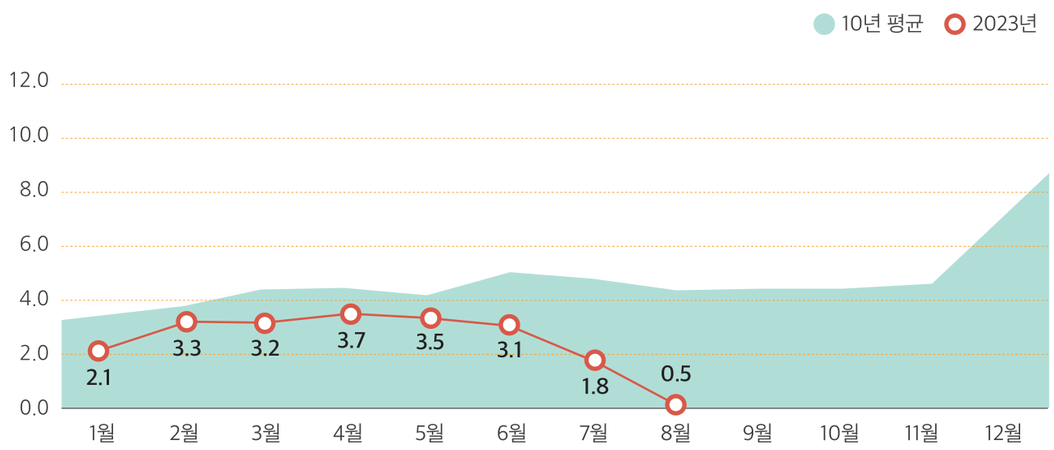
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
9월말 발표(2023년 8월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 **자료출처** 국토교통부 통계누리

1. 인허가실적 추이 : 8월 누계 주택인허가 21.3만호. 전년동월 대비 38.8% 감소

지역별 인허가 추이

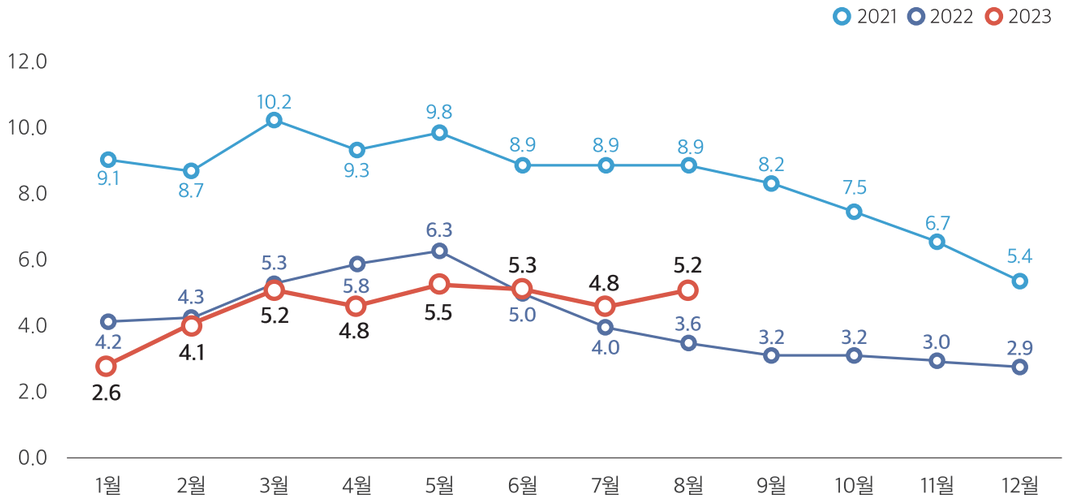


10년 평균대비 인허가추이 * 단위 : 만 호



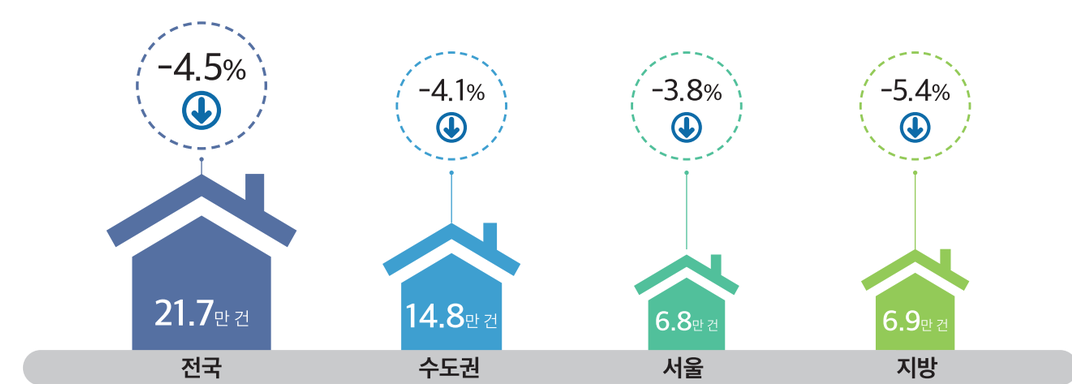
2. 주택 매매거래량 : 8월 주택 매매거래량 5.2만건. 전년 동월대비 45.2% 증가

주택 매매거래량 * 단위 : 만 건



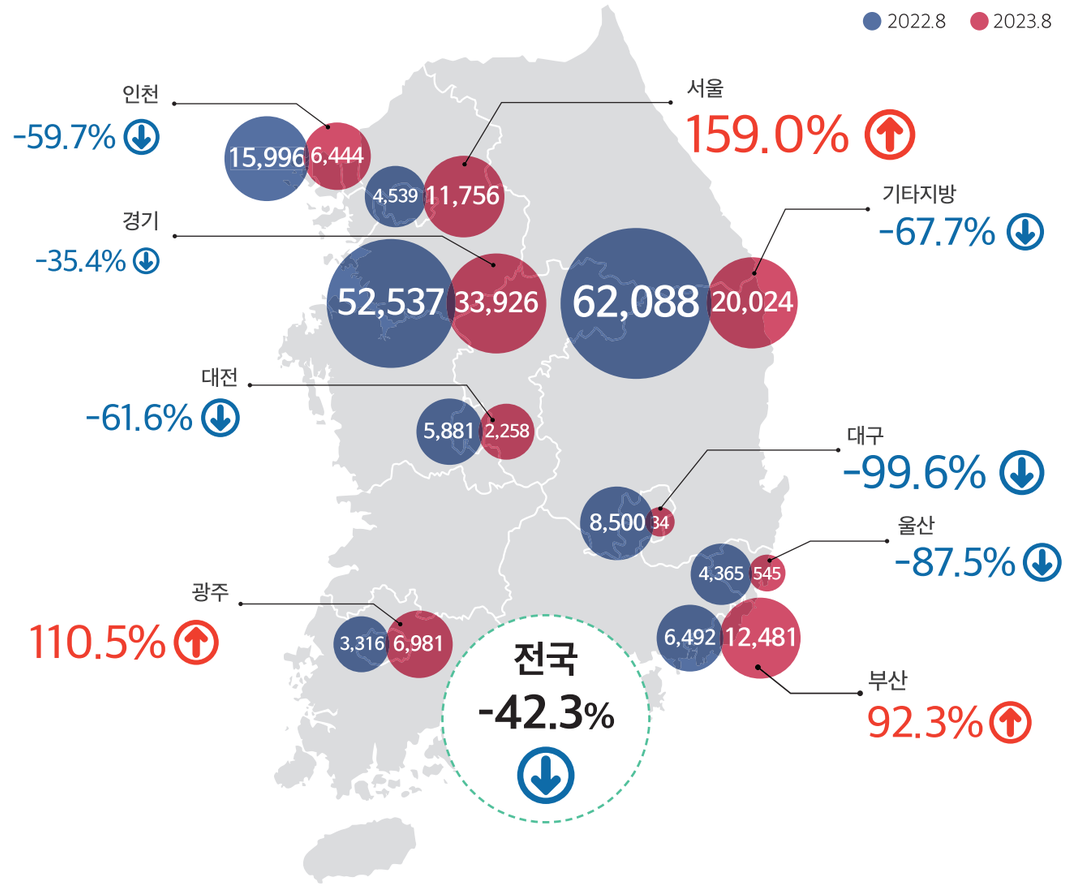
3. 주택 전월세거래량 : 8월 주택 전월세거래량 21.7만건. 전년동월 대비 4.5% 감소

주택 전월세거래량 * 단위 : 건

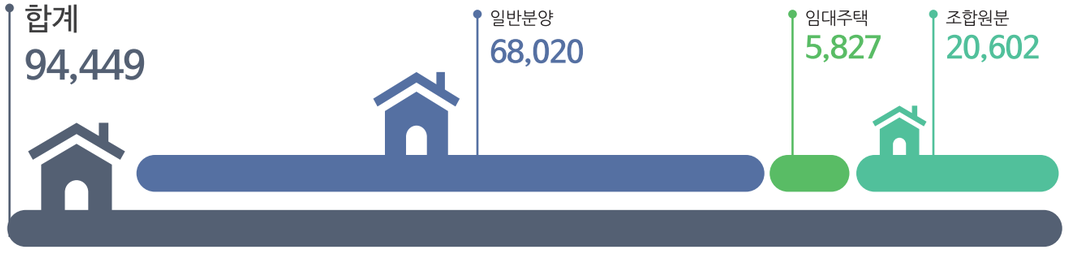


4. 분양물량 : 8월 누계 공동주택 분양실적은 전국 94,449호. 전년동기 대비 42.3% 감소

지역별 분양물량 * 단위 : 호

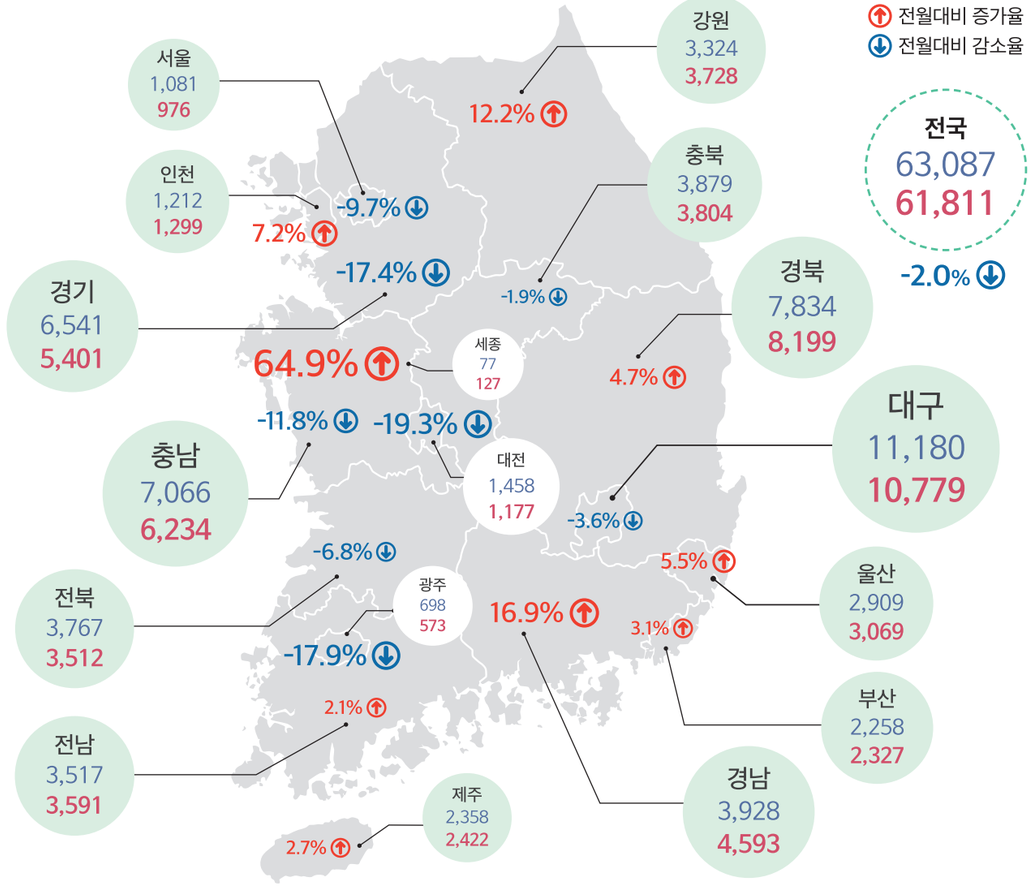


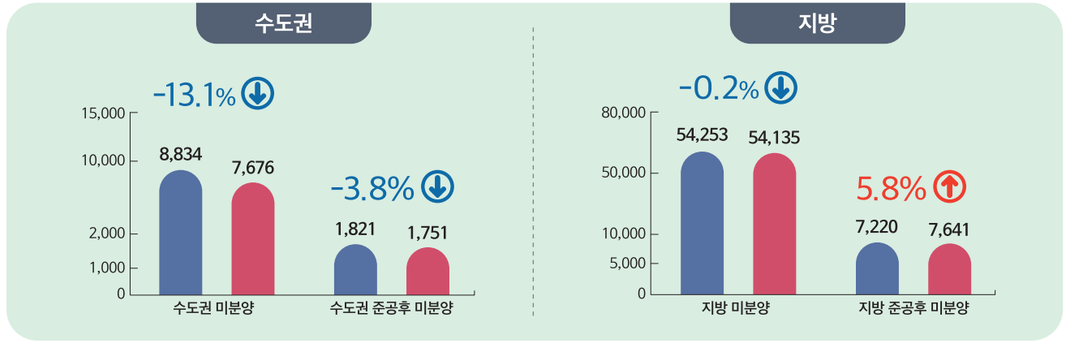
8월 부문별 분양승인실적 * 단위 : 호



5. 미분양현황 : 8월말 기준 전국의 미분양주택 61,811호. 전월대비 2.0% 감소

지역별 미분양현황 * 단위 : 호





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.

「도시개발법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33828호 (2023.10.18)

【주요내용】

• **건축물 존치 요건(제84조의2 신설)**

< 도시개발법 개정내용 >

• 시행자는 도시개발구역에 있는 기존 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 도시개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우 이를 존치할 수 있다.(법 제65조의2제1항)

- **(시설물 존치요건)** 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우
  ① 건축물 및 영업장 등이 관계법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것
  ② 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것
  ③ 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 유익할 것
  ④ 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것

• **존치부담금 산정방식 및 존치부지 범위 등 규정(별표3 신설)**
- **(존치부담금 산정방식)** 존치부담금 단가*에 존치부지 면적을 곱하여 산출
  * 존치부담금 단가 : 기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율
- **(존치부지 범위)** 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지

【부 칙】

• **(시행일)** 이 영은 10월 19일부터 시행

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령·시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제33827 (2023.10.18)
- 시행령
국토교통부령 제1265호 (2023.10.19)
- 시행규칙

【주요내용】

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령>

• **소규모재건축사업의 사업시행구역 요건 완화(제3조제1항제3호)**
- 종전에는 하나의 주택단지에서만 소규모재건축사업을 시행할 수 있었으나, 앞으로는 서로 연접한 주택단지도 하나의 사업시행구역으로 하여 소규모재건축사업을 시행할 수 있도록 함

• **사업시행구역의 면적 산입 제외(제3조제3항 신설)**
- 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 정비기반시설을 설치하는 경우 해당 시설의 면적을 사업시행구역 면적 및 가로구역 면적에서 산입 제외

• **소규모주택정비 관리계획 수립 대상 지역 확대(제38조의2제2호)**
- 아래 조건 등에 해당하는 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 대해 소규모주택정비 관리계획을 수립할 수 있도록 함
  · 「건축법」에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상
  · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구가 해당 지역의 전체 면적 2분의 1 이상인 지역
  · 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역

< 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙 >

• **소규모주택정비 관리계획의 수립 제안 구체화(제10조의2)**
- 소규모주택정비 관리계획의 수립을 제안하는 경우 관리계획 수립의 필요성, 관리계획의 규모와 정비방향 등 포함해야 하는 사항 규정

【부 칙】

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령>

• **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

• **(소규모재건축사업의 사업시행구역 요건 완화에 관한 적용례)** 제3조제1항제3호 각 목 외의 부분의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제29조제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우부터 적용

• **(사업시행구역의 면적 산입 제외에 관한 적용례)** 제3조제3항의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제29조 제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우부터 적용

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙>

• **(시행일)** 이 규칙은 2023년 10월 19일부터 시행

2023년 4분기 주택경기 전망

주택시장 연착륙 기대

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

조사 · 분석 전략기획본부

조사 개요

목적 주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악
조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용

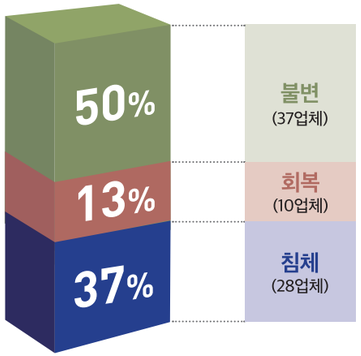
조사기간 2023. 9. 12 ~ 9. 27

조사대상 전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

조사방법 설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개 업체 중 75개 업체 답변(답변율:25%)

분석방법 항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2023년 4분기 주택경기동향



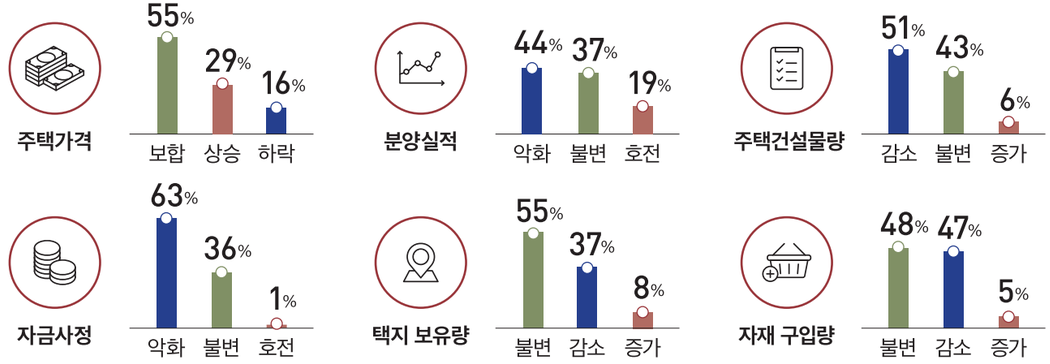
설문에 응한 75개 주택건설업체 중 **37개 업체(50%)가 2023년도 4분기의 주택경기를 2023년도 3분기와 비슷할 것**으로 응답했으며, **28개 업체(37%)는 3분기보다 침체될 것**으로 내다봤다. 이는 3분기 주택경기 전망(침체(59%), 불변(28%))보다 조금 호전된 수준이다. 이는 최근들어 글로벌 경제위기가 저점을 지나 점차적으로 완화될 것이라는 기대감에 따른 중장기적인 금리인하 기대감, 정부 주택공급활성화 정책에 따른 주택시장호전 기대감 등 부동산시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

2023년 4분기 주택경기 침체이유

24%	신규주택 분양시장 침체 예상 13업체
24%	실물경기회복 불투명성 13업체
20%	지속적인 금리인상 11업체
20%	주택시장 불확실성 증대 11업체
12%	기존주택시장 회복 지연 6업체
0%	기타 0업체

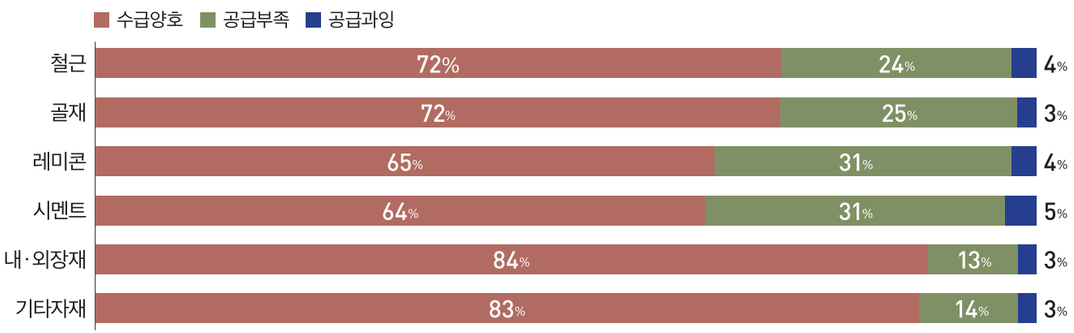
세부항목별 주택경기 전망

<2023년 4분기 전망(2023년 3분기 대비)>

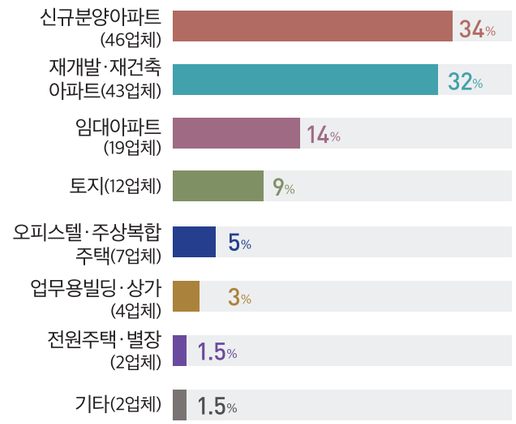


2023년 4분기 자재수급동향

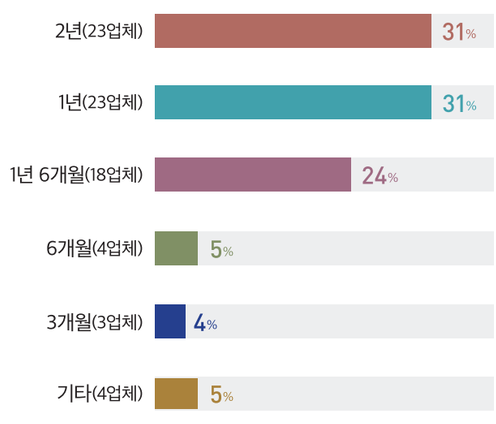
<2023년 4분기 전망(2023년 3분기 대비)>



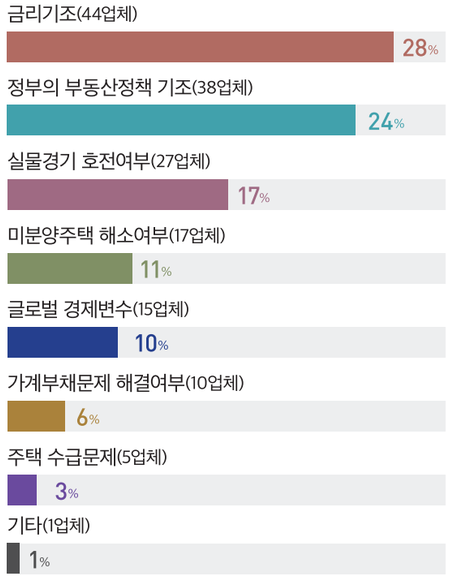
4분기 부동산 인기상품



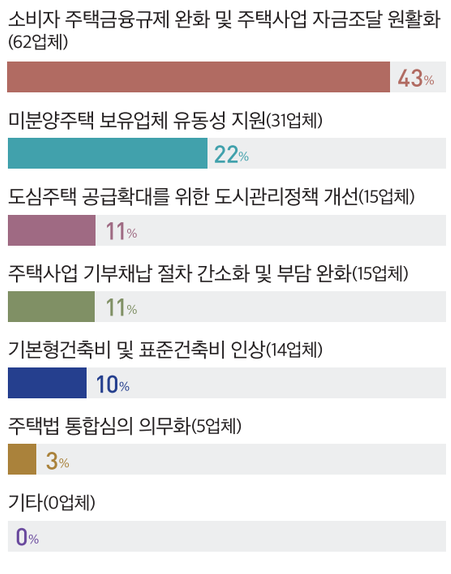
주택경기 호전 예상 시기



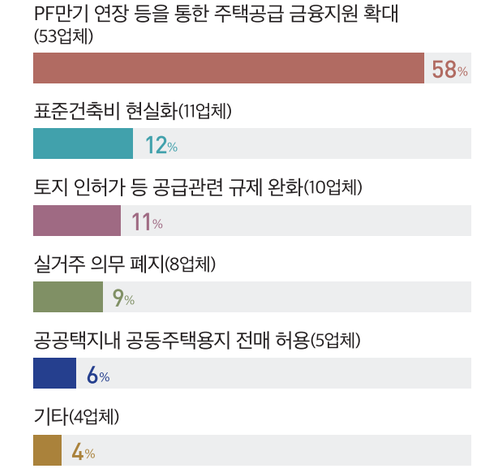
4분기 부동산시장에 크게 영향을 미칠 요인



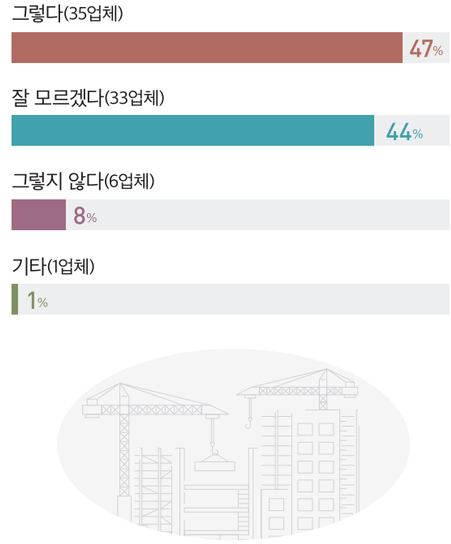
4분기 주택사업여건 개선을 위해 정부가 추진해야 할 부동산대책



주택공급 활성화를 위해 가장 시급히 추진해야 할 대책



도시관리정책이 개선될 경우 도심 주택공급사업에 참여할 의향



분양가상한제의 문제점이나 부작용



주택시장 양극화현상 해소방안 (주관식 설문)

1	지방지역에 각종 산업시설 등 인프라 확충(11업체)	31%
2	지방지역 주택매수자에 대한 인센티브 제공(8업체)	22%
3	규제완화 및 세제혜택을 통한 미분양 해소(6업체)	17%
4	어쩔 수 없는 자연스러운 현상임(4업체)	11%
5	지방자치 강화 및 지방분권 촉진(3업체)	8%
6	기타(4업체)	11%

정부 주택정책 개선필요사항 (주관식 설문)

1	PF대출 등 금융규제 완화 및 금융·세제 지원 확대(15업체)	58%
2	주택통합심의 의무화 필요(5업체)	19%
3	탄력적인 지방건설정책 필요(3업체)	11%
4	분양가 현실화 및 공공택지 활성화(2업체)	8%
5	기타(1업체)	4%

낙엽길 걷는 만추 여행지

화려한 단풍의 절정 끝에 오는 낙엽은 낭만과 사색을 부르는 대명사다.
번잡한 연말 시즌을 피해 조금 일찍 한 해를 마무리하는 여행지로 낙엽길을 추천한다.

글 문유선 여행작가

"가까이 오라 / 우리도 언젠가는 가련한 낙엽이 되리라 / 가까이 오라, 벌써 밤이 되었다 / 바람이 몸에 스민다 / 시몬! 너는 좋으냐 / 낙엽 밟는 발자국 소리가."
프랑스 시인이자 평론가였던 레미 드 구르몽의 시 '낙엽'이다. 중장년층에게는 익숙한 내용일 것이다.
낙엽이 우수수 떨어지는 계절, 가을이 왔다.
다가올 고난을 견뎌 내려면 가진 것을 내려 놓아야 하는 것이 세상 이치다. 나무도 겨울을 나기 위한 준비로 나뭇잎을 떨어뜨리기 시작한다.
나무는 추운 겨울 강한 바람에 대한 손상을 최대한 막고자 이른 봄부터 잎과 가지를 잇는 잎자루에 '보호층'과 '떨켜층'을 만든다.
떨켜층은 잎이 나무에서 분리되는 부분으로 얇고 약한 세포벽이 좁을 띠를 이루고 있다. 떨켜층의 작용으로 엽록소가 파괴되면 나뭇잎은 노랗게 변하거나 붉게 물든다. 보호층은 잎이 지기 전 엽흔(잎의 흔적)을 만들어 세균이나 바이러스의 감염으로부터 나무를 보호해 준다.
울긋불긋 화려한 단풍이 가을의 절정이라면, 낙엽은 그 끝을 장식하는 피날레와 같다.
낙엽길은 도시에서도 쉽게 만날 수 있다. 일부 지자체에서는 일정기간 낙엽을 치우지 않는 구간을 정해 놓고 있다.
번잡한 연말 시즌을 피해 조금 일찍 한 해를 마무리하는 여행을 준비하고 있다면 조금 멀리에 있는 낙엽길을 찾아서 떠나 보는 것을 권한다.

전북 정읍 내장산

강원 춘천 은행나무 낙엽의 천국 남이섬

강원 춘천의 남이섬은 한류 열풍 이후 세계인이 사랑하는 여행지로 거듭난 명소다. 남이섬은 은행나무 낙엽을 쓸어내지 않는 것은 물론, 2006년부터 서울 송파구로부터 은행잎을 가져다가 은행나무길에 깔고 있다. 은행잎뿐만 아니다. 강을 끼고 있는 잔디밭 주위로는 느티나무며 상수리나무 등 활엽수 낙엽들이 발밑에 지천이다. 이른 아침 첫배를 타고 들어가면 아침 물안개가 피어오르는 강물을 바라보며 호젓하게 낙엽길을 산책할 수 있다.

강원 인제 원대리 자작나무 숲

원대리 자작나무 숲은 1974년부터 1995년까지 138헥타르에 자작나무 69만본을 조림해 만들어졌으며 현재는 그중 25헥타르를 유아 숲 체험원으로 운영하고 있다.

자작나무 숲의 탐방은 입구에서 입산 기록 후 도보로 이용할 수 있다. 입구인 자작나무 숲 안내소에서 시작되는 임도를 따라 걸어야 자작나무 숲에 닿을 수 있다. 임도는 두 가지 길인데, 도보로 80분가량 소요되는 원정임도와 1시간가량 걸리는 원대임도다. 등산로를 따라 오르면 수령이 20년 이상 되는 자작나무가 빽빽하게 찬 숲이 펼쳐진다. 하얀 수피에 하늘을 향해 뻗은 자작나무 숲은 이국적인 풍취를 돋운다.



02



01



03

01 남이섬 은행나무길
02 원대리 자작나무 숲
03 04 횡성호수길

강원 횡성 낙엽 따라 31.5km 횡성호수길

호수와 함께하는 횡성의 풍광은 2000년도 이전에는 볼 수 없었다. 2000년 횡성댐 완공으로 아름다운 호수가 생겨나고 그 둘레로는 횡성호수길이 만들어졌다.

횡성호수길은 호수와 주변 산을 테마로 총 31.5km, 6개 코스로 이뤄진다. 횡성호수길 6개 코스 중 으뜸은 5구간이다. 5구간은 횡성호를 가장 가까이서 제대로 만끽할 수 있는 코스로, 유일하게 출발점으로 되돌아오는 회귀 코스이기도 하다.

5구간이 시작하고 끝나는 지점은 '망향의 동산'이다. 망향의 동산은 횡성댐 건립으로 수몰된 갑천면 5개 마을을 잊지 않기 위해 만들었으며 해마다 이곳에서 망향제가 열린다. 수몰 전 마을의 생활상과 여러 자료를 볼 수 있는 '화성의 옛터 전시관'도 운영한다. 전시관에 들러 횡성호가 품은 사연을 살펴보고 호수길 걷기 여행을 시작해도 좋겠다.

횡성호수길 곳곳에는 원시림이 가득한 오솔길이 거미줄처럼 이어진다. 호수 파노라마 풍경을 볼 수 있는 횡성호 쉼터 전망대와 은사시나무 군락지도 꼭 가보자.

강원 정선 하이원리조트 운탄고도 트레킹 코스

정선 하이원리조트(강원랜드) 주변에는 낙엽과 함께 가을의 끝자락을 만끽할 수 있는 명품 트레킹 코스가 있다.

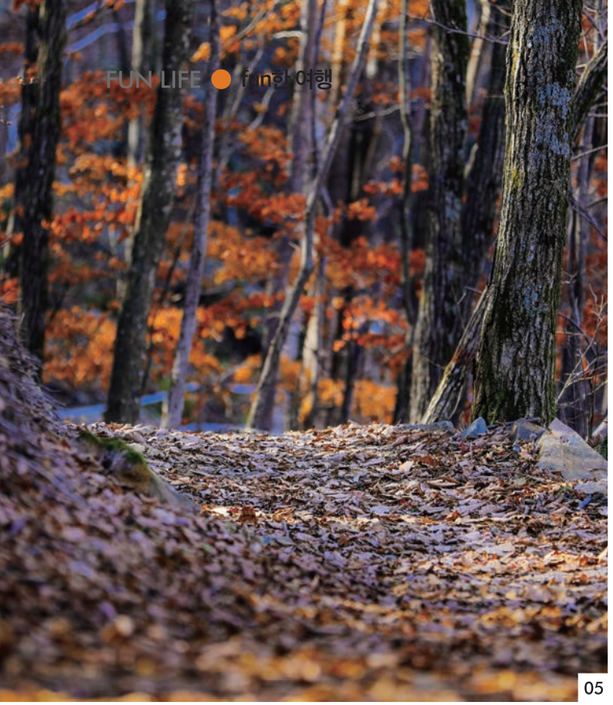
백운산 정상에 위치한 하늘길 운탄고도는 국내에서는 유일하게 해발 1,100m가 넘는 고지에 위치하면서도 평평하게 난 산길로, 이곳에서 멀리 보이는 백두대간의 능선은 한 폭의 수묵화를 연상시킨다.

하늘길은 탄광이 번성하던 시절 석탄을 운반하던 길이라 해서 '운탄고도'라는 별명이 붙었다.

하늘길은 10여개의 코스를 갖추고 있다. 부담 없이 자신의 체력에 맞는 길을 선택하면 된다. 짧게는 15분짜리 산책코스에서 길게는 3시간 이상 걸린다.



04


05

하이원리조트에서 출발한다면 마운틴콘도에서 하늘마중길·도롱이연못·낙엽송길을 거쳐 전망대와 하이원CC에 이르는 '3시간 코스(9.4㎞)'와 밸리콘도에서 출발해 무릉도원길, 백운산(마천봉), 산철쭉길, 마운틴탑(고산식물원), 도롱이연못을 거쳐 하늘마중길과 마운틴콘도에 이르는 '4시간 코스(10.4㎞)'가 인기다.

강원 강릉 3,000여개 돌탑이 만든 노추산 모정탑길

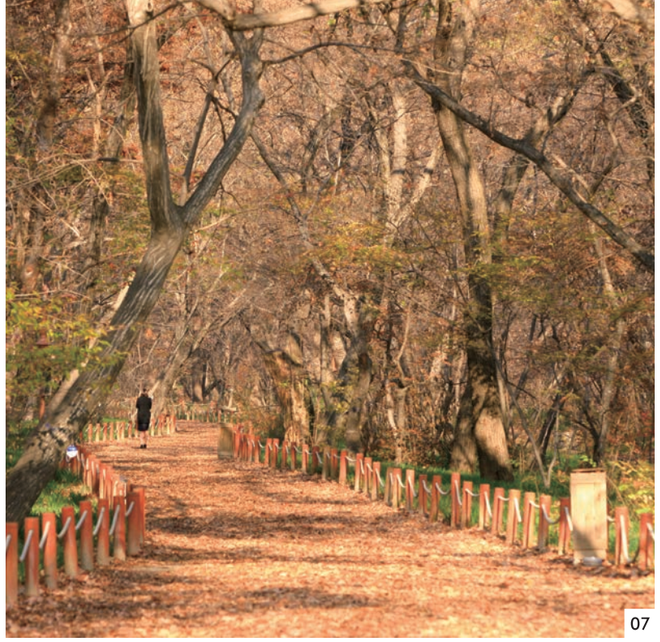
강원도 강릉시 왕산면 대기리 노추산 자락을 걷다 보면 약 3,000개의 돌탑을 마주하게 된다. 한 여인의 정성과 집념이 만들어낸 길이다. 돌탑을 쌓은 차순옥 할머니는 결혼한 후 4남매를 두었으나 아들 둘을 잃고 남편은 정신 질환을 앓는 등 집안에 우환이 끊이질 않았다. 그렇게 40대 중년에 접어들던 어느 날, 할머니는 꿈속에 나타난 산신령으로부터 계곡에 돌탑 3,000개를 쌓으면 집안이 평안해질 것이라는 계시를 받았다.

강릉 시내에 살던 할머니는 1986년 '하늘 아래 첫동네'로 통하는 노추산 계곡에 자리를 잡고, 2011년 향년 68세로 세상을 떠나기 전까지 무려 26년 동안 돌탑을 쌓았다. 이곳을 모정탑길 또는 노추산 모정탑길이라고도 한다. 주변으로 작은 계곡들이 있고 활엽수가 많아 단풍과 낙엽을 즐기기 좋은 길이다. 평지에 가까운 지형이라 남녀노소 누구나 편하게 방문할 수 있다.

경남 함양 물안개 그윽한 상림숲

상림은 경상남도 함양군 함양읍 서쪽을 흐르고 있는 위천의 냇가에 자리잡은 호안림이다. 신라진성여왕때 고운 최치원 선생이 함양태수로 있으면서 조성한 숲이라고 전한다.


06


07


08

상림숲 산책은 늦가을이 최고다. 쌓인 낙엽을 서걱대며 걷는 것도 좋고, 벤치에 앉아 나뭇가지 사이로 환하게 드는 가을볕을 바라보는 것도 좋다. 상림을 찾아가겠다면 되도록 이른 오전 시간을 권한다. 숲이 끼고 있는 위천의 물길에서 슬금슬금 올라온 물안개가 숲 속으로 비스듬히 들어오는 햇볕의 형태를 보여준다.

05 운탄고도 트레킹 코스
06 강릉 노추산 모정탑길
07 함양 상림숲
08 09 고창 선운사

전북 고창 가을이 아름다운 절 선운사

전라북도 고창 도솔산 북쪽 기슭에 자리한 선운사는 가을 풍광이 아름답기로 이름난 절이다. 김제의 금산사와 함께 전라북도의 2대 본사로서 오랜 역사와 빼어난 자연경관, 소중한 불교문화재들을 지니고 있어 사시사철 참배와 관광의 발길이 끊이지 않는다.

전설에 따르면 본래 선운사의 자리는 용이 살던 큰 못이었는데 검단스님이 이 용을 몰아내고 돌을 던져 연못을 메워 나가던 무렵, 마을에 눈병이 심하게 돌았다. 그런데 연못에 숯을 한 가마씩 갖다 부으면 눈병이 씻은 듯이 낫곤 하여, 이를 신기하게 여긴 마을사람들이 너도나도 숯과 돌을 가져옴으로써 큰 연못은 금방 메워지게 되었다. 이 자리에 절을 세우니 바로 선운사의 창건이라 한다.

고창에는 유네스코 세계유산이 즐비해 볼거리가 풍성하다. 2000년 고인돌 유적지가 세계문화유산으로 등재된 이래 2003년 고창 판소리가 인류무형유산으로, 2013년에는 고창군 지역 전체가 생물권보전지역으로 지정됐다. 2014년에는 고창 농악이 인류무형유산에, 2021년에는 고창 갯벌이 세계자연유산에 등재됐다. 올해 5월에는 고창·부안 국가지질공원이 세계지질공원으로 지정되면서 6개 부문, 7개 유산이 세계유산으로 지정됐다.


09



비타민B 듬뿍

뇌에 좋은 렌틸콩

세계 5대 장수촌 중 하나인 그리스의 이카리아는 우울증이 적고 노인들의 치매발병률이 미국의 25%밖에 되지 않는 지역이다. 이카리아의 뇌 장수 비결이라는 렌틸콩에 대해 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

렌틸콩의 **영양성분**

렌틸콩은 납작한 렌즈 모양이라서 렌즈콩으로 불리기도 하고 원산지는 유럽 남부와 지중해다. 영양성분이 좋다고 알려진 병아리콩보다 더 좋은 성분을 가지고 있는데 종이컵 분량을 기준으로 병아리콩과 렌틸콩의 탄수화물은 각각 45g vs 40g, 지방량은 4.2g vs 0.8g으로 렌틸콩이 적다. 단백질은 15g vs 18g, 섬유질은 12g vs 16g으로 렌틸콩은 고단백이면서 고섬유질, 저지방인 건강식품이다.

비타민B군과 **호모시스테인**

나이가 들면서 피부에 주름이 생기듯이 뇌 역시 쪼그라들게 되는데 뇌가 불필요한 에너지를 계속 쓰면 빨리 늙게된다. 평소에 감정노동을 하거나, 스트레스를 많이 받거나, 성격적으로 긴장을 하는 경우는 뇌 건강에 유의해야 한다.
렌틸콩에는 비타민B군 영양소가 풍부하게 들어있다. 비타민B군은 뇌의 신경조직을 활성화시키는데, 특히 비타민B6, 비타민B9, 비타민B12가 머리에 도움되는 두뇌 비타민이라고 알려져 있다.
여기서 주목할 점은 우리 몸의 대사과정에서 생기는 세포 독성물질인 호모시스테인과 비타민B6, 9, 12와의 상관관계다. 호모시스테인은 심장병 발병 요인으로 알려져 있고 혈중농도가 높으면 알츠하이머성 치매를 악화시키기도 한다. 여러 연구에서 경도인지장애가 진행중인 사람들에게 비타민B군을 24개월간 섭취하게 했더니 호모시스테인 수치가 떨어지고 기억력 평가나 치매 검사에서 유의미하게 개선되는 것으로 나타났다.

뇌 신경에 좋은 **엽산** 함유

비타민B9는 엽산이라고 불리는데 임신준비를 할 때부터 임신 중 태아의 신경관이 발달할 때 엽산을 꼭 챙겨 먹을 정도로 뇌 신경 발달에 굉장히 중요한 역할을 하는 영양소다.
익힌 렌틸콩 1컵에 비타민B6는 하루 권장량의 21%, 엽산은 하루 권장량의 90%가 들어있어 신경이 번아웃 되는 것을 막아주고 뇌가 늙지 않도록 도움을 준다.



YouTube
정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 렌틸콩과 카레 요리

렌틸콩과 최고의 궁합은 카레다. 카레가 노란색을 띄는 것은 커큐민 성분 때문인데 커큐민은 새로운 신경세포를 만들어내는 신경줄기세포의 증식을 촉진한다.
카레밥에는 탄수화물이 많고 단백질이 부족하기 때문에 영양적으로 불균형이 있을 수 있지만 카레소스에 렌틸콩을 넣고 만들어 먹으면 탄수화물, 단백질, 지방 구성이 완벽한 식사가 된다.

회원사 소식

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

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





에이치엘에코텍(주) 최태호 대표이사
(재)영동군민장학회 인재양성 장학금 기탁

에이치엘에코텍(주)(대표이사 최태호, 경북도회 소속, 사진 왼쪽)은 10월 13일 영동군을 방문해 (재)영동군민장학회에 300만원을 기탁했다. 최태호 대표는 "영동군 청소년들에게 도움이 되고자 기부를 결정했다"고 말했다. 에이치엘에코텍(주)은 지난 2009~2019년까지 영동군민장학회에 총 5,500만원을 기탁했다.



(주)광신주택 이경노 회장
'고창 광신프로그레스' 견본주택 개관

(주)광신주택(회장 이경노, 광주전남도회 부회장)은 전북 고창군 고창읍 석교리 11-2번지 외 20필지에 분양하는 '고창 광신프로그레스(총 206세대)' 견본주택을 10월 18일 석교리 8-23에 개관했다. 미세먼지 신호등, 공동현관 에어 샤워부스 등 미세먼지 클린 시스템을 적용해 거주환경을 생각하는 사람들의 선호가 높다.



(주)중흥개발 정원주 회장
'중흥S-클래스 에코델타시티' 견본주택 개관

(주)중흥개발(회장 정원주, 중앙회장)은 부산 강서구 에코델타시티 16BL에 분양하는 '중흥S-클래스 에코델타시티(총 1,067세대)' 견본주택을 10월 20일 사하구 당리동 340-4에 개관했다. 대규모 주거타운으로 미래가치가 풍부하고 이면 개방형 설계와 다채로운 특화평면으로 수요자들의 다양한 선호를 충족했다는 평을 얻고 있다.



유탑그룹 정병래 회장
신안비금 호텔＆리조트 및 골프장 투자 협약 체결

유탑그룹(회장 정병래, 광주전남도회 소속)은 10월 16일 신안군청에서 정병래 회장, 박우량 신안군수, 정성욱 유탑건설 대표 등이 참석한 가운데 '신안 비금 호텔＆리조트 및 골프장 개발사업'을 위한 투자 협약을 체결했다. 협약을 통해 유탑그룹은 신안군 비금면 일원에 약 145만2,828㎡ 규모, 총사업비 약 3,000억의 호텔＆리조트와 골프장을 건립할 예정이다.



디아이하우징(주) 윤대인 대표이사
'검단 디에트르 더 에듀' 견본주택 개관

디아이하우징(주)(대표이사 윤대인, 경기도회 부회장)은 인천 서구 불로동 231-2에 분양하는 '검단 디에트르 더 에듀(총 781세대)' 견본주택을 10월 12일 청라동 167-25에 개관했다. 세대당 2.1대의 넉넉한 주차공간을 자랑하며 마곡지구, 디지털미디어시티, 청라국제도시 등이 인접해 있어 출퇴근 직장인들의 관심이 높다.



(주)대광건영 조영훈 회장
'회천중앙역 대광로제비앙' 견본주택 개관

(주)대광건영(회장 조영훈, 중앙회 부회장)은 경기 양주시 회천지구 A12BL에 분양하는 '회천중앙역 대광로제비앙(총 621세대)' 견본주택을 10월 27일 경기 의정부시 민락동 883에 개관했다. 지역 내에서 보기 힘들었던 5베이 역대급 명품설계를 적용, 입주민들의 공간활용도를 높이는 것은 물론 분양면적 대비 실사용 면적도 늘려 주목을 받고 있다.



(주)세종도시종합개발 박종영 대표이사
'세종레이크파크' 견본주택 개관

(주)세종도시종합개발(대표이사 박종영, 경기도회 소속)은 경기 용인시 고매동 538-4에 분양하는 '세종레이크파크(총 24세대)' 견본주택을 고매동 538-4에 개관했다. 단지 바로 앞 기흥호수공원이 있으며 주변보다 높은 고지에 위치하여 아름다운 원경을 제공한다. 기흥 롯데아울렛, 롯데마트 등 편의시설도 가까워 주목받고 있다.

대한주택건설협회 회원사 9월 분양실적

총 15개 현장, 6,250세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
월드메르디앙 송도	우리자산신탁(주)	인천 연수구 송도동	128	2023.10
다산 유보라 마크뷰	(주)반도건설	경기 남양주시 다산동	166	2024.8
오산세교2지구 A13블록 호반써밋	(주)호반자산개발	경기 오산시 벌음동	850	2026.6
선운2지구 예다음	(주)영무건설	광주 광산구 운수동	554	2026.7
운암산 우미리버포레	(주)운암파크린	광주 북구 동림동	660	2027.6
운암산 우미리버포레	(주)운암파크린	광주 북구 동림동	74	2027.6
첨단3지구 제일풍경채	제일건설(주), (주)광주첨단3PFV	광주 북구 월출동	584	2026.10
첨단3지구 제일풍경채	제일건설(주), (주)광주첨단3PFV	전남 장성군 진원면	1,845	2026.10
문수로 금호어울림 더 퍼스트	코리아신탁(주)	울산 남구 신정동	402	2025.12
가곡동 수에르떼	코리아신탁(주)	경남 밀양시 가곡동	45	2023.10
강릉자이르네 디오션	한국투자부동산신탁(주)	강원 강릉시 송정동	228	2026.11
라일플로리스 벨벳	라일건설(주)	강원 강릉시 주문진읍	299	2023.12
더샵 오창프레스티지	하나자신신탁(주) (위탁:리드산업개발(주))	충북 청주시 청원구	322	2027.4
일도이동 유피테르 6차	신영부동산신탁(주)	제주 제주시 일도이동	40	2023.11
화북 세원멤버스	(주)거상	제주 제주시 화북이동	53	2023.9

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

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 <주택 플러스> 사업동향 게재 및 배포

07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08
견본주택 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
- <주택 플러스> 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
서 울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부 산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613~5
대 구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235~6
인 천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032~3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601~3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경 기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341~2
강 원	강원 강릉시 선수촌로 64-3 (홍제동) 303호	033)652-3335~6
충 북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전 북	전북 전주시 완산구 홍산로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경 북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제 주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

전국 13개 시 · 도회 임원 · 회원사 대상

정원주 회장, 순회 '정책간담회' 개최



01

정원주 회장이 전국 13개 시 · 도회 현장을 방문하여 의견을 청취하는 순회 '정책간담회'가 10월 12일 경기도회, 10월 13일 전북도회, 10월 17일 강원도회, 10월 19일 인천시회에서 열렸다.

간담회는 전국 시 · 도회 임원 및 회원사와의 소통을 원활히 하고 현장에서 제도개선사항을 청취하기 위해 마련하는 자리이며, 간담회시 주택사업진행에 걸림돌이 되는 각종 애로사항 및 제도개선 사항들이 다양하게 제출됐다.

제출된 건의사항으로는 △주거용오피스텔 사업여건 개선(주택수 산정 제외&발코니 설치 허용) △공공택지 상업용지 축소 및 용도용적제 개선 △개발부담금 기부채납 비용 공제 개선 △과도한 분양가 통제 개선(분양가심사매뉴얼 준수 및 비규제지역 분양가 통제 개선) △분양가상한제 완화 및 건축비 현실화 △소규모주택사업 교육청 학생배치 협의 배제 △건축허가 시 행정처분사실확인서 법제화 △취득세 등 세제 감면제외로 9.26대책 실효성 부족 등이 제출됐다.

정원주 회장은 "정책간담회를 소통과 화합의 장으로 여기고 앞으로 이와 관련된 노력을 지속할 것이며, 제출된 건의사항들은 법률 자문 등 다양한 검토방안을 활용해 조속히 개선토록 하겠다"고 답변했다.



02

01 경기도회
02 전북도회
03 인천시회
04 강원도회



03


04

‘우당이회영선생교육문화재단’에 장학금 지원

독립운동사 연구기반 강화 및 연구인력 양성을 위한 장학금 전달



협회(회장 정원주)는 10월 26일 이종찬 (재)우당이회영선생교육문화재단 이사장, 정원주 중앙회장 등이 참석한 가운데 장학금 1,000만원을 전달했다.

이번 장학금은 역사를 전공하고 있는 사학과 대학생 및 대학원생들에게 장학금 전달 및 독립운동사 연구기반 강화를 위한 연구인력 양성을 위해 쓰일 예정이다.

협회는 2007년부터 올해까지 17년동안 우당이회영선생교육문화재단에 총 1억 9,000만원의 장학금을 지원해 오고 있다.

주택공급 활성화 방안 관련 업계 간담회 참석

국토교통부 차관 주재 회의, 협회 건의 사항 제출



협회(회장 정원주)는 10월 11일 서울 여의도에서 열린 주택공급 활성화 방안 관련 업계 간담회에 참석했다. 국토교통부 김오진 제1차관이 주재하는 회의로 9월 26일 발표된 대책과 관련해 업계의 의견을 청취하기 위한 자리다.

협회에서는 안해원 정책상무이사가 참석해 주택공급 여건 악화에 따른 주택공급 대응방안으로 각종 건의사항을 제출했다. 안 이사는 △PF 등 주택건설사업 자금조달 원활화(보증시 건설사 연대 보증 등 엄격한 조건 부여 개선, PF보증 취급은행 확대) △미분양 해소방안(위축지역 지정 + 인센티브 부여, 미분양주택 종부세 합산배제) 마련 등을 제시했다.

‘2023년 하반기 회원사 주택사업 실무교육’ 개최

사업계획승인 제도 및 절차, 주택건설 세무회계와 세무리스크 관리,
부동산개발 PF와 자금조달 사례 등 강의



협회(회장 정원주)는 10월 24일 서울 동작구 대방동 소재 서울여성플라자 국제회의장에서 전국의 회원사 실무자 220여명이 참석한 가운데 ‘2023 하반기 주택사업 실무교육’을 개최했다.

실무교육은 ‘사업계획승인 제도 및 절차’, ‘주택건설사업을 위한 세무회계와 세무리스크 관리’, ‘부동산개발 PF와 자금조달 사례’ 순으로 진행됐다.

정원주 중앙회장은 실무교육과 관련, “협회에서 빠르게 변화하는 대내외 변수와 금리기조 등에 회원사들이 선제적이고 효율적으로 대응함으로써 보다 편안하게 주택사업을 영위할 수 있도록 협회의 역량을 모아 다양한 지원을 하고 있다”라고 말했다.

또한, 정 회장은 “PF와 리츠 등 부동산 공급자 금융 · 세제 · 제도 등 주택업체들의 관심이 높은 분야에 대한 실무대응 능력을 높이는데 초점을 맞추고 실무교육을 지속적으로 확대해 나갈 계획”이라고 밝혔다.



협회,
회장단 · 시도회장단 연석회의 개최

협회(회장 정원주)는 지난 10월 25일 협회 회의실에서 회장단 · 시도회장단 연석회의를 개최했다. 회의에서는 오는 11월 7일 ~ 8일 양일간 열리는 제96회 이사회 상정안건 등을 논의했으며 최근 주택업계가 당면한 현안사항에 대해서도 의견을 나눴다. 정원주 회장을 비롯한 전국 13개 시 · 도회장과 중앙회 부회장 등이 이날 회의에 참석했다.



협회,
2024회계년도 예산심의위원회 개최

협회(회장 정원주)는 10월 17일 협회 회의실에서 2024회계년도 예산심의위원회를 개최했다. 홍경선 서울시회장이 예산심의위원장으로 참석했으며 도기봉 인천시회장, 고성기 제주도회장, 박성희 기획상무이사(상근부회장 직무대행)가 심의위원으로 참석했다. 회의에서는 2024년도 주요사업계획과 예산안에 대해 심도깊은 심의가 이뤄졌다.



(재)빛고을주택문화진흥재단,
제9기 장학증서 수여식 개최

(재)빛고을주택문화진흥재단과 광주전남도회(회장 정기섭)는 10월 12일 도회 회의실에서 한동주 재단이사장과 정기섭 회장이 참석한 가운데 회원사 임직원 자녀 30여 명에 대한 제9기 장학증서 수여식을 개최했다. 수여식에는 총 3,500만원의 장학금이 전달됐으며 정 회장은 "장학금을 받은 학생들이 국가와 사회에 기여하는 사회구성원이 되길 바란다"고 말했다.



충북도회,
충북육아원에 후원물품 전달

충북도회(회장 김세진, 사진 오른쪽 두번째)는 9월 26일 청주시 사직동 소재 충북육아원에서 '사회복지시설 후원행사'를 열어 200만원 상당의 후원물품(에어컨 2대, 컴퓨터 1대)을 전달했다. 김세진 회장은 "지역사회 취약계층에 대한 지속적인 관심과 후원활동을 통해 지역사회와 상생하기 위해 노력하겠다"고 말했다.



울산경남도회,
성지원에 사회복지시설 후원금 전달

울산경남도회(회장 김성은, 사진 왼쪽)는 10월 14일 거제시 소재 사회복지법인 '성지원'을 방문하여 봉사활동을 전개하고 후원금 200만원을 전달했다. 김성은 회장은 "미래가 희망인 아이들이 열정과 보람을 갖고 성장할 수 있도록 동행하고, 사회적 약자를 보듬는 따뜻한 기업으로서 책임활동에 최선을 다하겠다"고 밝혔다.



서울시회, 서울시 긴급위기가정
지원을 위한 기부금 전달

서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 10월 19일 시회 회의실에서 서울특별시 사회복지협의회(회장 김현훈)에 위기가정 지원을 위한 기부금 1,000만원을 전달했다. 이 기부금은 기본식재료 및 부식류, 생활용품 등으로 구성된 키트를 제작하여 서울시 25개 자치구에 거주하는 약 120세대의 긴급위기가정에 지원될 예정이다.



광주전남도회, 깨끗한 거리조성을 위한 현수막 정비 캠페인 참여

광주전남도회(회장 정기섭)는 광주광역시의 옥외광고물 조례 개정에 따라 10월 13일 광주역 광장에서 개최한 '깨끗한 거리조성을 위한 현수막 정비 캠페인'에 참석했다.
정기섭 회장은 강기정 광주광역시장, 시의회, 5개 구청장 등과 함께 참석하여 불법 현수막 근절을 위한 자정노력 등을 강구하기로 협의했다.



서울시회, 중대재해특별법 대응 방안 설명회 개최

서울시회(회장 홍경선)는 10월 18일 이천실크밸리GC 클럽하우스에서 중대재해특별법 대응방안 설명회를 개최했다. 서울시회 홍경선 회장 외 임원 22명이 참석했으며 김앤장법률사무소 차맹기 변호사와 전인환 변호사가 설명회를 진행했다. 이날 설명회에서는 중대재해특별법 관련 쟁점을 소개하고 실제 소송 대응방안 등 주택사업자가 알아야 할 지식을 전했다.



광주전남도회, 광주형 통합공공임대주택 착공식 참석

광주전남도회(회장 정기섭)는 10월 20일 광주광역시 서구 치평동 현장에서 진행된 '광주형 통합공공임대주택' 착공식에 참석했다. 이날 행사에는 정기섭 회장과 강기정 광주광역시장 등 각계 인사들이 참석했다. 광주형 통합공공임대주택은 청년, 신혼부부, 무주택자의 주거안정을 위한 중소형 평형 총 460세대로 이루어졌고 2026년 입주를 목표로 한다.

경기도회, 안산시 · 의왕시 · 고양시와 업무협약서 체결


안산시 업무협약


의왕시 업무협약



고양시 업무협약

경기도회(회장 지재기)는 10월 10일 안산시(시장 이민근, 왼쪽 사진 왼쪽), 10월 18일 의왕시(시장 김성제, 가운데 사진 오른쪽), 10월 20일 고양시(시장 이동환, 오른쪽 사진 오른쪽)와 업무협약을 체결했다.
업무협약을 통해 경기도회는 안산시, 의왕시, 고양시의 주거취약계층 집수리 지원사업을 지원하며 안산시, 의왕시, 고양시는 주택건설관련 심의절차 간소화 및 인허가기간 단축과 감리제도의 효율적 운영 등 지역건설산업 활성화를 위해 노력하기로 약속했다.
지재기 회장은 "이번 지자체들과의 협약을 통해 주거취약가구의 주거안정과 주택산업발전을 위한 유기적 협력체계를 구축하게 돼 기쁘다"라고 말하며, "앞으로도 사회취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 더 확대해 전개하겠다"라고 밝혔다.

협회 11~12월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	11월	12월
서울	서울여성플라자	1일	6일
부산	부산상공회의소	30일	
대구	대구무역회관	23일	
대전	기독교연합봉사회관	16일	
광주	광주상공회의소		21일

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

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

9.26 주택공급대책 발표 등

주요 정책추진실적 TOP10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.
최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」 발표 (9.26)

○ 협회건의 반영사항
- 공동주택용지 전매제한 1년간 한시적 완화
- 공공택지 분양주택용지를 임대주택용지로 전환시 임차인 모집요건 완화(유주택자 모집시기 : 입주개시일 이후 → 모집공고 6개월후)
- 학교시설 기부채납 기준 마련 및 학교용지부담금 면제 대상 확대
(임대주택 외 60㎡ 이하 소형주택 분양 시에도 면제)
- HUG 중도금대출 보증비율 확대(90 → 100%) 등

02

주택공급 활성화 방안(9.26) 관련 업계 간담회 참석 (10.11)

○ (참석자) 국토부 차관(주재)·주택정책관 등, 기재부, 금융위, 금감원, HUG, HF, 양협회 및 회원사
○ (논의내용) PF보증 개선방안, 전담창구 운영방안, 비아파트 건설자금 지원, 공공지원 민간임대 공모 확대방안, PF 사업자보증 개선방안 및 업계 건의사항 논의
○ (협회 건의사항) PF 보증시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선, PF 보증(HUG·HF) 취급은행 확대, 위축지역 지정 + 인센티브 부여, 미분양주택에 대한 종부세 합산배제 개선

03

순회 정책간담회 개최

○ (개최일정) 경기도회(10.12), 전북도회(10.13), 강원도회(10.17), 인천시회(10.19)
○ (참석자) 정원주 중앙회장, 시·도회 회장 및 회원사
○ (논의사항) 협회 주요업무 추진실적 설명, 애로 및 건의사항 청취

04

임대보증금 개편방안 대응

○ (국토부 개편방안) ①임대보증 가입요건인 전세가율 조정(100 → 90%), ②임대보증 가입을 위한 주택가격 산정시 공시가 우선적용(공시지가는 140%만 적용)
○ (협회의견) 기존 건설임대주택에 대해서는 현행 임대보증금 가입제도 유지(건설임대주택 선별 불가피시 기금 지원 건설임대주택은 적용 제외), 전세가율 100% 현행유지
○ 국토부 민간임대정책과(9.26, 10.13·17) 및 HUG 금융기획본부(10.11) 업무협의

05

공공지원민간임대 업계 간담회 참석 (10.12)

○ (참석자) 국토부, HUG, 양협회 및 사업참여 건설사
○ (주요내용) 주택공급 활성화 방안 후속 공공지원 민간임대 제도 개선안 설명 및 업계 의견 청취
- (공사비 증액기준 개선) 건설공사비지수변동률 연 5% 초과분의 50% → 연 3% 초과분의 전액

06

개발부담금 산정시 기부채납비용 공제 관련 업무협의 (10.16, 토지정책과)

○ (협회의견) 분양가자율주택 분양가에 기부채납금액 포함시에도 개발부담금 산정시 공제

07

2023년도 하반기 주택업체 실무지원단 회의 개최

○ (일정) 수도권(10.26), 호남권(10.31)
○ (참석자) 주택업체 실무지원단
○ (주요 논의사항) PF 보증시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선, PF보증(HUG, HF) 취급기관 확대, 위축지역 지정 및 인센티브 부여, 미분양주택 종부세 합산배제 개선, 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련, 제로에너지5등급 의무화 및 바닥충격음 사후확인 제도 등 주택건설기준 강화 대응 등

08

HUG 전세금안심대출보증 취급대상 개선 협의 (10.20, 주택기금과)

○ (협회건의) HUG 전세안심대출보증 취급대상 개선
- 현행 민간임대주택법에 따른 민간건설임대사업자에 대해서는 공공택지, 주택도시기금 지원 여부와 관계없이 보증취급 허용

09

「실내공기질 관리법」 하위법령 개정안 관련 관계기관 회의(2차) 참석 (10.20)

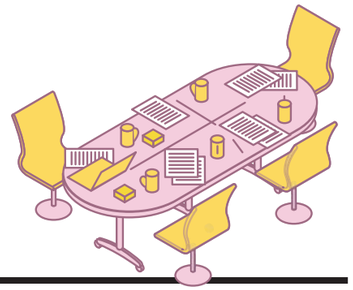
○ (참석자) 환경부, 국립환경과학원, 한국토지주택공사, 양협회
○ (주요 논의사항) 「실내공기질 관리법」 개정에 따라 2024년 2월부터 신축공동주택 라돈 실내공기질 측정시 입주예정자 입회 예정 ⇒ 입주예정자 입회 방법 및 절차 등 협의

10

「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구」 용역 실무자회의 (10.16·30)

○ (참석자) 서울대학교 건설법센터, 법무법인 율촌, 양협회
○ (주요 논의사항) 서울대 건설법센터·건설법학회 공동학술대회(11.24 예정) 및 세미나(12월 예정) 개최 협의

주택건설사업자 관련
협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	**대 상** 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	**대 상** 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	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **접수기일** 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	**대 상** 주택건설사업자 **접수내용** 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 **접수기일** 매월 5일까지 **용 도** 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **용 도** 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	**대 상** 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 **시공기준** ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 -「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **용 도** 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.

서 울 02)785-7881
부 산 051)501-4613~5
대 구 053)744-1235~6
인 천 032)434-0032~3
광주 · 전남 062)527-3601~3
대전 · 세종 · 충남 042)256-6290
울산 · 경남 055)299-9761
경 기 031)898-7341~2
강 원 033)652-3335~6
충 북 043)218-4090
전 북 063)286-5733, 286-1140
경 북 053)753-6393
제 주 064)749-1377

독자후기

조혜윤 서울 강남구



주상복합 공급시 공급규칙 적용여부에 대한 내용이 유익했습니다. 이번호 내용도 마음에 들었지만 주택사업 Q&A코너는 주택건설사업 추진시 단순히 법령만 봐서는 알기 어렵고, 실무에서 고민하게 되는 법조문의 구체적인 해석과 근거에 대한 내용이 알차게 구성되어 있어 매번 유익하게 활용하고 있습니다.

이인재 경기 부천시



길거리에 은행 열매가 떨어져 있는 것을 보고 가을이 왔구나 느꼈습니다. 가을만 되면 길거리에 떨어져서 악취가 나는 은행을 보며 별로라고 생각했는데, 은행나무 여행지에 나와 있는 사진들을 보니 은행나무가 참 이쁜 나무구나 새삼 알게되었네요. 골칫거리라고 여겼던 은행나무의 매력을 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 추첨해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

김웅래 경기 성남시_우암건설(주) | **이현준** 인천 미추홀구_(주)아콩
박성진 경남 김해시_(주)가교아이앤디 | **윤선민** 서울 서초구_(주)하나글로벌디앤씨
양미소 서울 영등포구_일성건설 | **정광문** 서울 강남구_(주)한국종합건축사사무소
조진희 서울 종로구_에이치스파트너스(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

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈됐습니다.

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

