

주택+ PLUS

2024 02
vol. 43

입주단지탐방

고덕
풍경채어바니티

모델하우스

광주 송암공원
중흥S클래스 SK뷰

특별 인터뷰

문종석

강원특별자치도회 회장

주택업계 34개 정책과제
건의

1.10주택공급 확대방안



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

NAVER 주택플러스 웹진

You Tube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 만나 보세요

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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

.....



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 건본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

건본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

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

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

- 1차 건본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '건본주택 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

‘1.10 대책’... 실효성 높이려면 추가방안 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

정부가 지난 1월10일 재건축·재개발 규제완화와 PF사업 지원 확대, 부동산 세제지원 등을 골자로 한 ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완방안’(이하 1.10 대책)을 발표했다.

특히, 준공 후 30년이 지난 아파트의 경우 안전진단 없이 재건축 착수 가능, 2년동안 신축소형주택과 지방 준공 후 미분양아파트 구입시 주택 수 제외(세금산정시), 공적 PF대출보증 25조원 공급, 그리고 지역 미분양주택의 임대전환시 원시 취득세 50% 감면 등은 파격적인 대책으로 정책적인 효과가 클 것으로 보인다.

이번 1.10대책은 우리협회와 전문가들이 그동안 주택시장 정상화를 위해 필요하다고 요구해 온 건의사항을 적극 반영했다는 점에서 높게 평가된다. 또한 바닥경제에 중추적인 역할을 담당하고 있는 주택산업이 고사 위기에 직면한 현실을 고려하면 시의적절한 진단과 처방으로 보인다.

다만, 벼랑 끝에 몰려있는 주택건설업체들의 위기상황을 감안하면 미분양 해소방안의 실효성을 제고하는 것은 물론, 주택건설업체들의 유동성 애로사항 해소와 전방위적인 주택수요 진작방안 등 주택시장 회생을 위한 추가방안이 절실한 실정이다.

실제로 지방을 중심으로 주택경기 침체가 장기화되면서 미분양주택 급증으로 인해 지역 향토주택업체들의 부도도미노가 우려되는 상황이다. 언론에 보도되듯이 PF발 유동성위기로 인해 주택건설업체들의 부도가 잇따르고 있다. 이대로 빈사상태에 놓인 부동산시장을 방치할 경우 주택업계 공멸까지 배제할 수 없다.

우리협회에서는 1.10 대책의 온기가 지방 및 중소 주택건설업체들에게까지 퍼질 수 있도록 조속한 후속조치를 요청했으며, PF 대출금리 인하·미분양 매입 리츠 제시행·미분양주택 중부세 합산배제 개선·소형주택 및 오피스텔 주택수 산정 보완 등을 골자로 한 34개 정책과제를 담은 세부방안을 대통령실, 국토교통부 등 정부 관계부처에 전달한 바 있다.

관건은 국회다. 국회의 입법지원이 그 어느때 보다 절실하다. 정책은 타 이밍이 중요한 만큼 야당도 전향적인 자세로 1.10 대책에 필요한 법개정에 적극적인 동참을 촉구한다.

CONTENTS

2024년 2월호 | vol. 43

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 1월 30일
발행일 2024년 2월 2일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
고덕
풍경채어바니티

01 권두언
‘1.10 대책’… 실효성 높이려면 추가방안 절실



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
고덕풍경채어바니티

10 **이달의 모델하우스**
광주 송암공원 중흥S클래스 SK뷰

SPECIAL

16 **특별인터뷰**
문종석 대한주택건설협회 강원특별자치도회 회장

ENJOY STUDY

20 **기후위기 시대 주택건설 ④**
에너지평가기법과 건축물의 운용 및 유지관리

22 **알쓸용어사전**
회사업무 용어정리

24 **이슈톡톡**
주택공급대책 훈풍, 지방과 중소기업체까지 불어아

26 **주택사업전략**
도심융합특구 선도사업에 주목하라

28 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
지하층에 주택설치 못한다

30 **주택사업정보**
2024년 경제정책방향 주요내용
1.10 주택공급 확대방안 주요내용

38 **주택건설 법률 가이드**
민간임대사업자의 임대료 증액기준

40 **부동산 세무가이드**
1세대 1주택 비과세 거주요건 놓친 사례

42 **주택사업 Q&A**
저당권 설정등기시 국민주택채권 매입 여부

MONTHLY INFO

44 **인포그래픽 뉴스**
2023년 청약경쟁률 현황

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

50 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

54 **주택경기전망조사(1분기)**
주택시장 연착륙 난항 전망

FUN LIFE

58 **fun한 여행**
국보급 겨울 여행지

64 **fun한 맛**
당뇨잡는 동양의 약초 카시아 계피



OUR STORY

66 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
12월 회원사 분양실적(11,901세대)

72 **협회에서는 지금 ①**
정원주 회장, 2024년 건설인 신년인사회 참석
대통령 주재 ‘국민과 함께하는 민생토론회’ 참석
중소·지방주택업체 정상화 위한 34개 과제 건의
중대재해처벌법 관련 공동세미나 개최
전국 시도회 활동
2024년 분양대행자 법정교육 일정(2~4월)

80 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10

82 **알려드립니다**

84 **독자후기**

현상설계로 차별화 고덕강일지구 랜드마크의 등장 고덕풍경채어바니티

서울 고덕강일공동주택지구에 차별화된 아파트 설계로 시선을 사로잡는 고덕풍경채어바니티가 입주한다.
현상설계공모 경쟁을 통해 건설된 이 단지는 제일건설(주) 주택브랜드 풍경채의 역작이 될 것으로 기대된다.

글 구성영 사진 김명식



02



01

단지 개요

대지위치 서울 강동구 고덕동 136일원(고덕강일 공공주택지구 1BL) **대지면적** 4만 8,434㎡ **연면적** 18만 3,800㎡ **건폐율** 29.96% **용적률** 201.61%

용도 공동주택 **규모** 지하 2층, 지상 27층, 6개동 **세대수** 총 780세대 **타입** 27개 주택형(전용 84㎡ 23개 타입 561세대, 101㎡ 4개 타입 219세대)

주차대수 1,350대(세대당 1.73대) **시행** (주)고덕강일PFV **시공** 제일건설(주)

01 서울 고덕강일지구 고덕풍경채어바니티 단지 전경

02 고덕풍경채어바니티는 녹지 옆에 위치한 숲세권 아파트로, 한강과 가깝고 강일IC와도 인접해 교통이 편리하다.

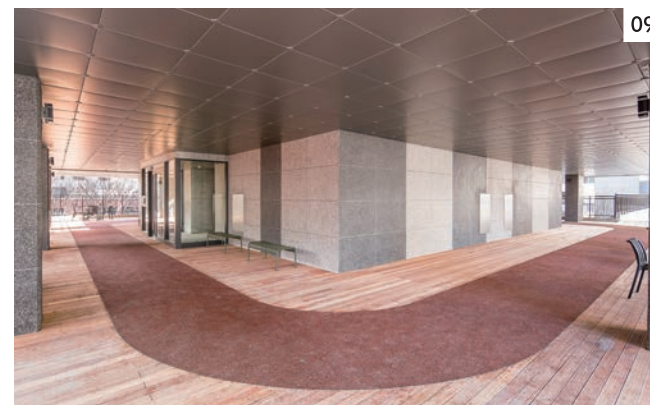
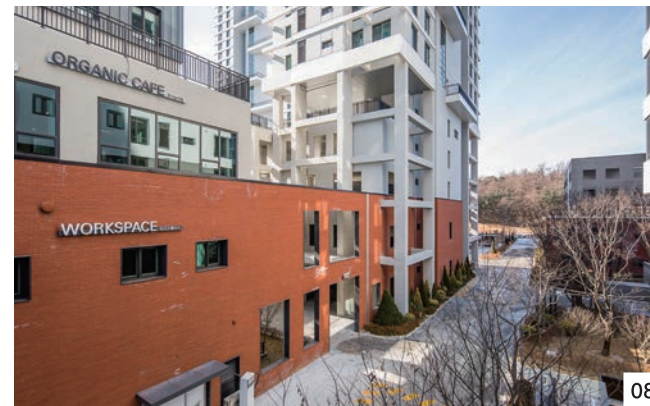


5개의 작은 마을 공동체로 구성, 소셜스마트시티 상징 단지

고덕풍경채어바니티가 들어선 고덕강일지구는 보금자리주택지구로 지정된 서울의 마지막 공공주택지구다. 특히 고덕풍경채어바니티는 2019년 현상설계공모에서 15개 건설사가 치열한 경쟁을 벌인 끝에 제일건설(주)이 선정돼 화제를 모은 단지다.

그만큼 고덕풍경채어바니티는 입지가 탁월하다. 2028년 완공목표로 공사중인 지하철 9호선 4단계 (가칭)샘터공원역의 최대 수혜단지인데다, 한강과 고덕천이 보이고 숲을 끼고 있으며, 고덕강일지구내 유일한 상업업무지구인 고덕비즈밸리와도 나란히 자리한다.

올해 1월 입주를 시작한 고덕풍경채어바니티는 저층과 고층이 조화를 이루는 다이내믹한 건축으로 눈길을 사로잡는다. 단지를 5개 공간으로 나누어 '5개의 작은 마을 공동체'로 구성하고 있다. 나선형 마을, 개인테라스 경사형, 중정형, 격자형, 담장형의 5개 공동체가 서로 분리되지 않고 연결 브릿지를 통해 연계되고 확장되면서 주민간 소통을 유도한다. 단지는 지하 2층~지상 27층, 6개동, 전용면적 84·101m² 총 780세대로 구성됐다.



- 03 저층과 고층이 어우러진 단지 남측 전경
- 04 단지의 동측 전경
- 05 병풍처럼 펼쳐진 106동
- 06 주거동을 잇는 연결 브릿지
- 07 다양한 외관으로 디자인된 주거동들
- 08 단지내 주거동 저층부의 모습
- 09 주거동 중간층에 조성한 주민운동시설(트랙)
- 10 테라스가 있는 저층 세대





- 11 개방감이 돋보이는 주출입구
- 12 한강이 조망되는 테라스 세대
- 13 테라스 세대 내부
- 14 복층으로 구성된 세대 내부
- 15 석가산과 분수가 있는 빗살마당
- 16 석가산 옆 티하우스
- 17 빗살마당에 설치한 조각미술품
- 18 친환경 어린이 놀이터
- 19 작은도서관
- 20 유기농카페
- 21 사우나시설
- 22 실내골프연습장
- 23 지하주차장 주거동 출입구

다채로운 27개 주택형 선보여, 획일성 벗은 혁신설계 주목

혁신적인 디자인의 고덕풍경채어바니티는 무려 27개의 다채로운 주택형을 담고 있다. 대부분 4베이 구조를 적용하고 있으며 전용면적 101㎡ 타입 일부는 5베이 구조로 개방감이 뛰어나다. 전용면적 84㎡ 타입 일부에는 복층과 테라스가 접목돼 단독주택 같은 공간을 선사한다.

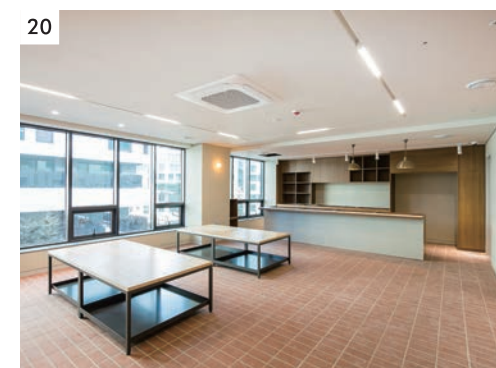
단지 내부시설도 차별화된 모습이다. 어린이집과 경로당, 피트니스센터, 작은도서관, 골프연습장, 대형 목욕탕(사우나실 포함) 등을 기본으로 갖추고 유기농 카페, 공유 주방, 전시실 등 다른 단지에서 볼 수 없는 커뮤니티 시설들을 더했다.

단지 조경은 숲을 주제로 한다. 단풍나무숲, 반려나무숲, 이야기숲 등이 군데군데 자리잡고 있다. 백미는 주출입구의 빗살마당이다. 대규모의 석가산과 석가산을 둘러싼 분수, 대형 조각미술작품과 티하우스 등이 어우러지며 위풍당당한 단지의 이미지를 잘 보여주고 있다.



주택 브랜드 '풍경채'로 안정성과 기술력 입증 제일건설(주)

1978년 창립한 제일건설(주)은 주택브랜드 '풍경채'를 전국 각지에 공급해온 주택건설전문기업이다. HUG(주택도시보증공사) 신용평가에서 최고등급인 AAA등급을 기록하며 신뢰성과 안정성을 인정받은 가운데 주택업계에서의 입지를 넓혀가고 있다. 특히 지난해에는 국토교통부 시공능력평가조경분야 실적 1위, 환경 주거문화 대상 단지조경대상, 헤럴드경제 서울주거문화 대상 등을 수상하며 기술력을 입증하고 있다.



송암공원 중흥S클래스 SK뷰 도심 숲 라이프를 담은 집

중흥토건(주)이 광주광역시 남구 송하동 일원에서 민간공원 특례사업으로 추진중인 '송암공원 중흥S클래스 SK뷰' 아파트를 선보인다. 대규모 송암공원 옆에 1,575세대 대단지로 조성할 예정이다. 중대형 위주의 전용 108㎡와 84㎡ A·B·C 4개 타입을 구성하고 주방, 안방, 조명 특화설계를 도입하는 등 실내평면에도 브랜드 프리미엄을 담을 계획이다.

글 구선영 사진 김명식



중대형의 고급스러움을 살린 108㎡유니트

1,575세대 가운데 369세대를 차지하는 108㎡ 타입은 넓은 거실과 침실 3개를 모두 전면 배치하는 4Bay 설계로 중대형 아파트의 장점을 극대화했다. 거실과 식당, 주방으로 이어지는 공간을 넓게 확보했으며 조명특화, 거실벽특화 등 다양한 유상옵션을 적용해 실내 인테리어를 한층 더 고급스럽게 연출하고 있다.

■ 전용면적 108㎡ 평면(확장 풀옵션)



유리로 마감한 현관 팬트리

현관에는 수납이 특화된 멀티수납장과 대용량 생활용품 수납할 수 있는 다용도 팬트리를 기본으로 제공한다. 방음, 단열에 효과적인 3연동 현관중문을 유상옵션으로 선택할 수 있다.

건식 세면공간 + 욕조가 있는 욕실

복도 끝에 건식 세면 공간이 마련돼 있다. 카운터 세면기와 간접조명이 설치된 거울이 감성적인 분위기를 연출한다. 건식세면대 안쪽에 수납형 욕조와 양변기, 슬라이딩도어 고급 욕실장이 시공된다.





거실특화 옵션

거실에 조명과 벽면특화 유상옵션을 제공한다. 거실벽특화 옵션을 선택하면 거실과 복도 벽면에 고품격 웰스톤과 시트판넬이 시공된다. 미선택시 포세린타일과 벽지 등으로 마감한다.

3m×3.65m 침실

복도에 위치한 2개의 침실은 크기가 3m×3.65m로 동일하다. 가구배치를 고려해 반창을 설치하고 에너지효율이 높은 로이복층유리로 시공한다.



고급 침실불방이장

노출 서랍과 측면 전신거울 설치로 사용성을 높인 불박이장이 유상옵션 선택시 제공된다.



복도 장식장

내부 조명이 있는 유리장식장이 유상옵션 선택시 제공된다. 옵션 미선택시 벽지रो만 시공된다.



주방 팬트리

주방 옆에 자리한 알파룸을 주방 팬트리로 변경하는 유상옵션을 선택하면 3연동 슬라이딩도어, 시스템가구, 가구장이 설치된다. 실분리를 통해 다양한 수납공간과 보조주방을 설치할 수 있다.



고급 아일랜드장

길게 배치된 아일랜드장에 하이브리드 쿡탑, 식기세척기, 전기오븐, 독립형 후드 등을 유상옵션으로 설치할 수 있다. 주방디지털TV 등은 기본으로 제공된다.

주방특화

주방특화 유상옵션을 선택하면 주방의 작업대를 T자형으로 배치해 조리공간과 식당공간을 자연스럽게 분리하며 최고급 엔지니어드스톤으로 주방상판과 주방벽을 마감한다.



조명특화 옵션

조명특화 유상옵션을 선택하면 거실에는 직접조명과 간접조명이 복합된 2방향 리니어등이 설치되고, 모던한 직선 디자인의 조명이 복도까지 이어져 은은한 분위기가 연출된다.





대형 안방

안방의 크기가 3.9m x 3.7m로 넉넉하다. 안방 전용 발코니와 전용욕실, 드레스룸을 갖추고 있다. 광폭강화마루, 시스템에어 컨, 천장형 공기청정시스템 등을 유상옵션으로 선택할 수 있다.

스탠드형 화장대

발코니 확장시 입식 화장대와 수납장이 제공된다. 상판은 인조강화석으로 마감되고 화장대 하부는 서랍이 설치된다. 밝기 조절이 되는 LED 조명도 장착된다.



확장형 드레스룸

알파룸을 주방 팬트리로 변경하면 확장형 드레스룸이 함께 시공된다. 메탈슬라이딩 도어와 벽판넬형 시스템가구 등을 선택할 수 있다.

부부욕실

부부욕실에는 샤워 부스가 설치되고 샤워부스 앞에 바닥난방이 시공된다. 비데일체형 양변기 등을 유상옵션으로 선택할 수 있다.



84m² B타입의 안방 알파룸 옵션

84m² B타입에는 안방 알파룸 유상옵션을 제공한다. 안방 출입구 안쪽에 알파룸을 포켓식으로 시공하는 평면이다. 알파룸은 경량벽으로 구획되며 3연동 슬라이딩도어가 달린다. 알파룸에도 큰 창이 있어 개방감이 좋다.

PLUS INFO

송암공원 중흥S클래스 SK뷰 분양정보



사업개요

위치 광주광역시 남구 송하동 177-5번지 일원
공사명 광주광역시 송암민간공원 조성사업 비공원시설 공동주택 신축공사
건축규모 지하 3층, 지상 27층, 아파트 17개동
세대수 1,575세대
타입 84m² A 591세대, 84m² B 419세대, 84m² C 196세대, 108m² 369세대
대지면적 8만 6,557m² **건축면적** 1만 2,295m²
연면적 18만 6,785m² **조경면적** 43.37%
건폐율 14.21% **용적률** 215.79%
시행 새빛개발(주) **시공** 중흥토건(주), SK에코플랜트(주)



광주 남구 최대단지 초품아아파트로 미래가치도 기대 송암공원 힐링특권 누린다

중흥건설그룹 중흥토건과 SK에코플랜트 컨소시엄이 민간공원 특례사업을 통해 '광주 송암공원 중흥S클래스 SK뷰'를 선보인다. 광주광역시 남구 송하동 177-1 일원에 위치하며 지하 3층~지상 27층 17개동, 전용 84·108m², 총 1,575세대 규모다. 이 단지는 민간공원 특례사업(송암근린공원)을 통해 조성되는 공원을 품은 아파트다. 입주민들은 대형 공원을 내 집 앞마당처럼 누릴 수 있고 영구 조망까지 가능하다. 우수한 교육환경도 주목된다. 단지 바로 앞에 초등학교 용지(계획)가 자리하고 있는 '초품아' 아파트다. 이와 함께 효천중학교와 인성고등학교 등 모든 학군이 도보권에 위치한다. 교통환경 개선에 대한 기대감도 높다. 단지 주변에는 경전선 효천역이 위치한다. 최근 광주시는 광주~전남 나주 광역철도 노선에 효천역을 포함하는 방안을 추진 중이다. 이 밖에 제2순환도로 효덕IC가 가까운 만큼 차량을 통한 이동도 수월하다. 최근 단지 바로 인근에 있는 송암일반산업단지가 '도시재생 혁신지구' 사업 공모에 최종 선정돼 지역경제 활성화 수혜도 기대된다.



문종석

대한주택건설협회
강원특별자치도회 회장

약력

현재

- 대한주택건설협회 강원특별자치도회 제12대 회장
- 대한주택건설협회 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회 위원장
- 대신건설(주) 대표이사
- 강원특별자치도회 지역건설산업활성화위원회 위원
- 횡성군 투자협력관
- 한국산업단지공단 자문·평가위원
- 국민안전행복포럼 부회장

역임

- 대한주택건설협회 강원특별자치도회 제11대 회장
- 대한주택건설협회 강원특별자치도회 감사
- 강동대학교 겸임교수
- 강원도 투자유치 자문관
- 한양대학교 지방자치연구소 연구위원
- 미래부동산문화학회 회장

포상

- 강원도지사 표창(2022)
- 혁신한국인 POWER KOREA 대상(2022)
- 국토교통부장관 표창(2013, 2021 주택건설의날)외다수

“강원도 인허가환경 개선… 보람 느껴, 작지만 강한 시도회로 거듭나겠습니다”

2022년 10월 제12대 강원도회 회장으로 취임한 문종석 대신건설(주) 대표이사를 만났다. 2021년 5월 고 최평규 회장의 남은 임기 동안 제11대 회장을 지낸 데 이어 취임한 것이니 회장 3년 차를 보내고 있는 셈이다. 그동안 문 회장은 지방자치단체와 유대관계를 구축해 제도개선을 건언하고 지역사회나눔과 봉사활동을 확대하는 등 강원도회 활성화와 인지도 제고를 이끌어 호평받고 있다. 더불어, 협회 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회의 위원장으로도 활약 중이다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 그동안의 활동 소회는.

강원도회 회장으로 활동한 지 3년이 다 되어간다. 강원도회는 지역은 매우 넓은 데 비해 회원사 수는 150여 개에 불과해 예전부터 정보소통과 인적 교류에 어려움을 겪어왔다. 그럼에도 지난 3년간 부단한 노력으로 강원도회 활성화에 필요한 제반 환경과 소통 체계를 어느 정도 구축한 것 같아 뿌듯하다.

Q. 어떤 활동을 중점적으로 펼쳤나.

회원사는 물론 강원도 지역사회와의 유대관계를 확대하고 돈독히 하는데 정성을 들였다. 저부터 솔선수범해야 한다는 생각으로, 강원도회 회장으로서 최초로 강원지역 건설단체연합회에 가입해 활동을 시작했으며 강원도 지역건설산업활성화위원회 위원, 횡성군 투자협력단 위원으로도 활동 중이다. 또한, 강원도청을 비롯해 도내 시·군과도 적극적으로 만나고, 지역사회나눔과 봉사활동을 늘려 대상지역을 넓혀 나가고 있다.

회원사간 교류에도 힘을 쏟았다. 강원도회 임원친선행사와 임원간담회를 매년 열고 있으며, 연말에는 전체 회원사에 조출하나마 마음을 담은 선물을 전달하기도 했다. 또한, 주요 강원도회 활동들은 지역언론에 실어 널리 알리고 있다.

2022년에는 중앙회의 도움으로 강원도회 사무실을 매입해 안정적인 회원사 소통 공간과 쾌적한 사무환경도 갖췄다.

Q. 지방자치단체와 교류가 활발하던데.

지역에서 활동하는 중소주택사업자에게 가장 중요한 것은 지역사회와의 유대관계다. 특히 인허가권자인 지방자치단체에 이미지를 제고하는 활동을 등한시해선 안 된다. 지난 3년간 강원도청과의 유대관계를 만들기 위해 꾸준히 노력해온 이유다. 강원도청 건축과장 간담회, 김진태 강원도지사 간담회 등을 개최해 지역 주택건설업계의 현안을 논의하고 발전방안도 함께 모색하는 자리를 가졌는데, 결과적으로 강원도 지역의 주택사업여건을 개선하는데 큰 도움이 됐다. 앞으로는 강원도청뿐만 아니라, 시·군 단위 지방자치단체와의 협력을 더욱 늘려나갈 계획이다.



2023 강원세계산림엑스포 후원식



정원주 중앙회장과 함께한 김진태 강원도지사와의 면담

Q. 제도개선 활동 성과가 있다면.

강원도 지역에서 발생하는 건축인허가의 심의기간을 대폭 단축한 것이 가장 큰 성과라고 생각한다. 지난 2022년 우리도회는 강원도청에 주택통합심의 활성화 관련 조례를 지자체마다 조속히 제정해 줄 것을 요청했고, 강원도청은 신속한 인허가 처리를 위한 업무 메뉴얼을 만들어 시·군에 하달하는 등 시·군간 긴밀한 협업체계를 빠르게 구축해 정부로부터 상까지 받은 바 있다.

지금은 공공택지 분양시 지역업체에 우선권을 부

여하고 주택사업시 부과되는 학교용지부담금을 완화해 달라는 건의를 해 놓았다. 특히 지역업체 택지 우선권 부여 제도는 올해도 지속적으로 요청해서 관철해 나갈 것이다.

Q. 지역사회나눔활동도 활발히 하고 있다.

강원도청에 국한하지 않고 시와 군 지역으로 나눔을 확산하고 있다. 지난해에는 협회 중앙회의 지원으로 2023 강원세계산림엑스포 조직위원회에 3,000만원을 후원했다. 또한, 강릉 산불 피해 복구에 동참하는 등 강원도에서 발생하는 이슈에 적극 참여하고 있다.

명절 연휴를 앞두고 원주시장, 횡성군수, 영월군수 등을 찾아가 어려운 이웃을 위한 성금을 기탁하고 소통하는 시간을 가졌다. 속초시와 태백시 등에서 연탄나눔활동을 펼쳤으며 춘천소방서를 방문해 자동화소화패치도 기증했다.

이렇게 도내 지자체를 두루 방문해 유대관계를 맺는 과정에서 우리 협회의 존재가 자연스럽게 알려지게 되어 보람이 크다. 강원세계산림엑스포 랜드마크인 솔방울전망대에 가면 대한주택건설협회 명판이 새겨져 있는데 당당한 지역사회의 일원이 된 기분이다. 지난해 연말에는 우리도회가 강원도청으로부터 2023년도 건축, 주택 분야 강원도지사상을 받기도 했다.

Q. 요즘 강원도 주택시장은 어떤가.

강원도는 은퇴 후 전원생활과 세컨드홈의 최적지로 꼽혀 소규모개발사업이 매우 활발히 일어나는 지역이다. 강원도회가 다른 시도회 보다 대지조성사업자의 신규가입이 많은 이유다. 세컨드홈도 부동산경기가 좋지 않으면 영향을 받기 때문에 전반적인 주택시장 상황을 예의주시하고 있다.



횡성군 십시일반운동 성금 기탁식

Q. 최근 정부가 부동산대책을 거듭 내놓았는데.

현 정부가 주택수요 진작과 주택공급 확대를 위해 부동산규제 완화로 정책방향을 잡은 점은 크게 환영한다. 조속히 시행해서 수도권과 광역시 주택시장은 물론, 지방 주택시장과 중소주택업체에까지 정책효과가 전해지길 바란다.

다만 실망스러운 부분이 없지 않다. 대표적인 것으로 임대보증금 개편안을 들 수 있다. 지난해 정부가 임대보증금보증 가입요건을 강화하는 것을 골자로 한 「민간임대주택법 시행령」 개정안을 마련했는데, 전면적인 재검토가 필요하다고 본다.

우선적으로 전세사기와 무관하게 임대운영 중인 기존 건설임대주택은 개정안 적용대상에서 제외해야 할 것이다. 이번 개정안이 그대로 시행되면 그동안 민간건설임대주택시장의 공급주체 역할을 해온 주택사업자들이 유동성 위기에 몰려 사실상 임대주택시장에서 퇴출될 수 있기 때문에 정부는 경각심을 가져야 한다. 우리협회와 회원사는 정부를 상대로 한목소리가 되어 이 문제를 지속적으로 얘기하고 설득해나가야 한다.



강릉 산불피해 신속 복구지원 강원도 유관단체 민관협력 간담회에 참석한 문종석 회장

Q. 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회 위원장이다.

정원주 회장의 진두지휘로 지난해 4월 5일 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회를 발족했다. 우리협회 회원사의 다수가 소규모주택사업을 영위하고 있기 때문에 이에 맞는 정책과제를 발굴하고 효과적으로 제도를 개선하기 위해 특별위원회 활동이 필요하다고 본 것이다. 비아파트 주택공급 활성화를 위한 건축법령 개선, 건축허가 대상 주택의 감리선정방식 개선 등을 중점적으로 추진하고 있다.

Q. 특별위원회 활동 성과가 있었는지.

최근 정부가 내놓은 '빌라·오피스텔 등 신축 소형주택의 주택수 산정 제외' 방침은 특별위원회에서 발굴하고 대정부에 건의해 정책변화를 이끈 대표적인 제도개선 사례로 꼽을 수 있다.

Q. 앞으로의 계획은.

지역 언론사와의 간담회를 정례화해서 강원도내 지역주택업체의 현안을 전달하고 올바르게 보도될 수 있도록 힘을 것이다. 지역사회나눔과 봉사활동도 더 활발하게 추진하고 협회활동에 참여하는 회원사를 대상으로 지방자치단체장 등이 수여하는 포상혜택도 더 늘려나가고 싶다.

2022년 제12차 강원도회 정기총회



지역건설산업활성화위원회 위원으로 활동중인 문종석 회장



영월군 이웃돕기성금 기탁식



춘천소방서에 자동화소화패치 기증식



설계·시공단계 에너지평가기법과 준공 건축물의 운용 및 유지관리

준공은 건물의 본격적 사용에 따른 에너지 소비를 알리는 신호다. 에너지 소비량의 절감은 설계와 시공단계에서 평가된 운용단계의 명확한 제어와 유지관리에 의해 실현된다.

설계·시공단계의 에너지 시뮬레이션

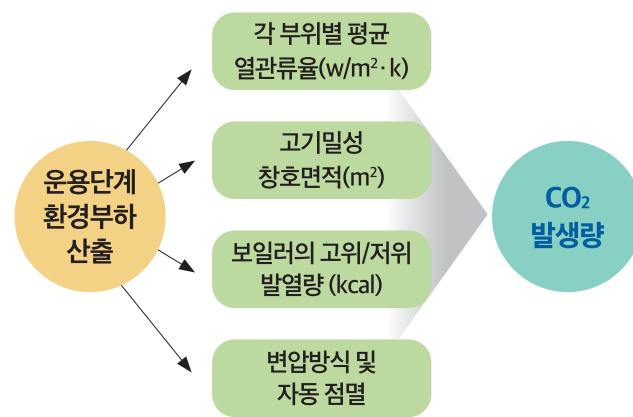
건축물의 에너지 시뮬레이션은 건물의 기계, 전기설비 시스템을 통해 소비되는 에너지량을 계산하고, 더 나아가 에너지비용을 추정할 수 있는데, 건물 구조체의 특성 등 다양한 변수를 고려해 컴퓨터를 활용하는 것이 일반적이다. 이미 유럽과 미국에서는 건축물의 에너지 절약에 대한 효율적인 관리를 위해 건물의 에너지성능을 분석·평가하고 있다. 유럽연합(EU)은 ‘건축물 에너지성능평가지침’을 통해 모든 건축물에 에너지성능인증을 의무화했다. 특히 미국은 냉난방공조학회(ASHRAE)에서 지정한 에너지 시뮬레이션 지침에 따라 건축설계단계 및 시공단계에 적용하고 있으며, LEED 인증시스템(USGBC) 등을 통해 시뮬레이션 기법을 적극 활용하고 있다.



글 우지환

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

운용단계 이산화탄소 발생량 산출



에너지 시뮬레이션은 정상 상태에 근거한 평가모델과 비정상 상태를 가정한 시간별 상세 해석 도구로 구분된다. 일반적으로 건물의 종합적 정밀 해석모델은 건물의 물리적 데이터를 기준으로 건물의 형상과 구조, 구성 재료와 재실 패턴, 내부 발열 조건 및 각종 설비시스템과 이들의 제어 방식 등을 구체적으로 조건화하여 접근한다. 갈수록 건축물의 부속 시스템이 복잡해지고 상호 유기적인 연관관계를 가지는 특성이 강해지고 있다. 또한, 자연에너지 활용 시스템의 적용이 일반화 되어 과거 단순화된 기법에서 벗어나 건축설계의 초기단계부터 각종 대안설계에 의한 종합적인 성능 평가의 필요성이 커지고 있다.

‘설계와 시공에 의한 준공’이 의미하는 것

‘건축물의 사용을 승인한다’는 의미의 ‘준공’은 건축물이

모두 완성되고 그 기능의 작동에 이상이 없으며 품질이 양호한 상태의 여부 등에 따라 합격 여부를 판정한다. 이때 설계도서에 기술된 바에 따라 요구되는 품질의 확보 여부가 관건이다.

준공 설계도서의 기준은 단지 인가를 위한 준공의 의미를 넘어선다. 건축물의 사용상 문제가 발생하지 않는 완벽한 준공은 향후 에너지 소비량과 밀접한 상관관계를 갖기 때문이다. 준공에 필요한 설계도서는 모든 협력회사에 의해 완성된 공사내용과 상호 일치해야 하므로 공사가 완료된 상태와 동일한 상태의 설계도서가 되어 하며 이는 설계자인 건축사의 준공 설계도서에 대한 보관의무를 포함한다.

건축물의 운용 및 유지관리

준공에 의한 건축물의 운용에 자동 수반되는 것은 에너지 소비량이다. 운용단계에서 건축물의 수명연한 동안 사용되는 유류, 전력, 도시가스 등 총에너지 사용량은 국가 제공의 에너지 효율인증제도를 통해 예측이 가능하다.

사업계획승인 이전에 설계단계에서 진행되는 에너지절약계획서는 인증제도에 의거해 에너지 성능지표와 에너지절약 설계기준의 의무사항에 따라 그 배점을 사전에 판정한다. 에너지성능지표(Energy Performance Index : EPI)란, 에너지 총량규제를 위해 도입된 방안으로 에너지 절약을 위해 건축물의 에너지 성능을 일정 수준으로 규제하는 방법이다.

에너지성능지표는 건축물의 종합적인 에너지 성능을 설계단계에서 규정함으로써 설계자의 선택에 따라 궁극적으로 건축물 전체의 에너지 성능을 확보하면서 융통성 있는 설계를 가능하게 하는 수단이 된다.

건축물의 운용단계에서 발생하는 이산화탄소 배출량은 에너지 다소비형 건축물의 설계단계에서 의견반영이 가능하며 에너지절약계획서에 의한 에너지 성능지표(EPI)를 적용해 산정하는 것이 효율적인 방법이다. 이를 위한 운용단계의 환경부하 평가는 △건물의 외피성능 △기계설비 시스템의 효율 △전기설비 시스템의 효율에 대해 각 부

위별 평균 열관류율 △기밀성 창호면적 △보일러의 고위 및 저위 발열량 △변압방식 방식 등을 중심으로 평가한다. 이때 이산화탄소 배출량 산출을 위한 원단위는 건물 운용단계의 이산화탄소 배출 원단위를 기준으로 하고 총 이산화탄소 배출량과 절감 목표량을 대비해 이산화탄소 저감 비율을 산출한다.

운용단계 에너지성능지표 (Energy Performance Index : EPI) 적용 주요항목

● 건축부문

주요부위	에너지 성능지표 항목 및 재료구성 요소
외 벽	외벽 보호판 두께 및 각 부위별 평균 열관류율 Ue (w/m²·k)
지 붕	지붕 보호판 두께 및 각 부위별 평균 열관류율 Ur (w/m²·k)
바 닥	최하층 보호판 두께 및 각 부위별 평균 열관류율 Uf (w/m²·k)
창 호	창호별 기밀성 창호, 통기량, 차폐계수, 열관류율 m³/hm²

● 기계설비 부문

에너지 성능지표 항목
난방 기기 효율
냉온수 순환, 급수 및 급탕펌프 효율
급탕 보일러 (고효율)
급수용 펌프, 환기시설 (전체동력)

● 전기설비 부문

에너지 성능지표 항목
고효율 유도 전동기 비율
수전 전압
고휘도 방전램프 (옥외등)
승강기 구동 및 제어 방식

건축물의 유지 및 관리단계는 건축물의 생애주기 동안의 건축자재의 열화, 파손, 훼손에 대한 수선 및 교체에 따른 물량 증가량으로 환경부하량을 평가할 수 있다. 예를 들어, 주요 보수공사에 일반적으로 사용되는 모르타르 및 페인트 제품에 대한 수선주기 및 수선율은 ‘공동주택 건축물 장기수선 계획 및 수선율’을 근거로 평가가 가능하다. 부위별 자재 사용량은 모르타르 및 페인트 사용비율의 조사 자료에 의거해 실제 산출된 물량을 기준으로 건축물 생애주기 동안의 유지 및 관리단계를 평가할 수 있다.

회사업무 용어정리

사람이 성장하며 시기마다 배워야하는 덕목이 있듯이 기업도 성장하며 갖춰야 할 요소가 있다.
체계적인 기업에서 사용하는 주요 문서종류와 업무진행시 축약해서 사용하는 사무용어에 대해 알아보자

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

알아두면 유익한 회사 문서 종류



품의서

일을 시작하기에 앞서 결재권자에게 특정한 사안을 승인해 줄 것을 요청하는 문서. 회사 경비지출 시와 업무진행 등으로 결재가 필요할 때 사용

기안서

기업활동 중 문제해결을 위해 해결 방안을 작성하여 결재권자에게 의사 결정을 요청하는 문서. 품의서와 비슷하지만 기안서가 더 포괄적인 개념

전표

일정한 거래를 유형별로 기록하고 관리하기 위해 회계거래에 대한 계정과목, 거래내용, 금액 등을 기재할 수 있도록 만든 서식. 전표가 모이면 장부의 역할을 함

제안서

고객사로부터 제안받은 사업을 어떻게 수행할 것인지 포괄적으로 정리한 서류. 기업이 가지지 못한 서비스나 제품을 제안 받을 때 사용되는 문서

지출 결의서

지출이 예상되는 비용을 사전에 승인요청할 때 사용하는 서식. 품의에 의한 지출 발생 시 사용하며 지출일자, 금액, 결재조건, 사용처 등 필요항목을 기재하고 증빙 서류 등을 첨부

축약 사무용어 알아보기

ASAP

As Soon As Possible

긴급한 업무요청을 필요로 할 때 메일제목이나 글머리 앞에 ASAP을 붙임. 최대한 빨리 일을 처리해 달라는 뜻

CC

Carbon Copy

메일을 보낼 때 담당자는 아니지만 해당 정보를 알아야하는 사람이 있을 때는 CC(참조)를 붙여야 함

Role & Responsibility

조직구성원들의 역할과 책임 업무를 규정. 업무분장이라고 표현함

R&R

To Be Determined

아직 결정되지 않은 사항을 나타낼 때 쓰는 용어. 문서나 스케줄표를 보면 아직 결정되지 않은 사항의 경우 TBD 표시가 되어있음

TBD

KPI

Key Performance Indicator

개인이나 조직의 전략 또는 목표 달성에 대한 기여도가 높은 요소의 성과를 측정하는 지표. 목표를 성공적으로 달성하기 위한 핵심성과지표를 뜻함

Non-Disclosure Agreement

해당 프로젝트에서 얻게 된 정보나 관련된 모든 자료를 절대 노출하지 않겠다는 협약. 보안각서, 보안협약서라고 부름

NDA

새해 들어 정부는 주택시장 정상화를 위한 종합대책을 발표해 주택업계의 환영을 받고 있다.

다만 실제 주택시장이 처한 위기를 감안하면 더욱 과감하고 실효성 있는 후속조치가 필요하다는 목소리가 높다.

글 김형범 정책관리본부장

주택공급대책 훈풍, 지방과 중소업체까지 불어야

**1.10대책 발표로 주택시장 정상화 기대감 높아져
실효성 가지려면 법령 개정 등 후속조치 따라야
미분양 적체 등 주택시장 상황 기록하지 않아**

지난 1월 10일 정부에서는 대통령 민생토론회를 개최하고 관계부처 합동으로 「주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안」을 발표했다. 이번 보완방안에 협회가 요청한 지방 미분양 해소와 PF 대출 개선 등 주택의 수요진작과 공급 확대를 모두 포함한 종합대책이 담기면서 주택업계는 환영과 동시에 주택시장 정상화에 대한 기대감을 표시하고 있다.

하지만 정책효과의 따뜻한 온기가 지방 주택시장과 중소주택업체까지 전해지고 정부정책 목적이 차질 없이 달성되기 위해서는 법령 개정 등 후속조치와 함께 보다 실효성 있는 세부방안이 뒤따라야 한다는 목소리가 커지고 있다.

실제로 주택시장 상황이 그리 녹록하지 않다. 거래량 회복기미를 보이던 수도권 및 광역시가 작년 하반기부터 다시 하락세로 전환했고, 특히 그 외 지방은 분양실적이 전년도의 절반 이하로 곤두박질했음에도 미분양주택 적체가 장기화되면서 주택구매심리와 공급의 동반 위축이 심각한 실정이다.

특히, 악성미분양이라고 불리는 준공후 미분양주택은 지난해 11월말 기준으로 전국에 1만 465가구를 기록했다. 이중 80%인 8,376가구가 지방에 집중되어 있고 종합부동산세 합산배제가 종료되는 준공후 5년경과 미분양주택도 15,000가구에 달한다.

**지방 주택시장과 중소주택업체에 위험 집중
정부 ‘옥석 가리기’도 지방업체에 큰 부담
금융기관 자금회수 시작하면 중소건설사 위기**

지방 주택시장과 중소주택업체는 지난 2년간 수요위축, 금리인상, 건설원가 상승을 감당하느라 이제 바닥이 드러나기 시작했다. 소문으로만 무성하던 건설업체 유동성 위기가 지방의 상위권 건설업체의 연이은 부도로 가시화되고 있는 양상이다.

얼마전 시공능력순위 16위인 태영건설 워크아웃 이후 이름만 대면 알 수 있는 몇몇 대형건설업체의 실명이 거론되며 언론을 통해 위기설이 화두에 오르고 있지만 보다 심각한 상황에 내몰린 것은 경제기반이 취약한 지방주택시장이다. 일부 지역은 1위 업체마저 부도에 직면하면서 하청업체들과 연관산업까지 미칠 영향을 고려하면 비수도권 지방에 닥치게 될 경제위기는 그야말로 공포 수준이 될 수도 있다는 우려가 나온다.



정부가 옥석 가리기에 나서는 분위기도 지방 건설업체는 큰 부담이다. 지방 건설현장은 사업성이 떨어지는 곳이 많고 범정부 차원의 관심과 대책이 논의되는 대기업과 달리 부실 PF로 정리될 가능성이 크기 때문이다. 간신히 만기 연장을 해오던 사업장에 대해 금융회사가 자금 회수를 시작하면 자금력이 취약한 지방 건설사는 문을 닫을 수밖에 없다.

**준공후 미분양 세 부담 경감 등 방안 환영...
실제 주택시장 위기 감안하면 과감한 조치 있어야
협회, 업계 호소 담아 대통령실, 국토부 등에 전달**

건설산업 활력 회복을 위한 정부의 깊은 고심의 결과로 지방 주택시장 정상화를 위한 준공후 미분양 세 부담 경감 등 다양한 방안이 이번 대책에 포함되었다. 그러나 실제 주택시장이 처해있는 위기 수준을 감안하면 조금 더 과감하고 실효성 있는 조치가 필요하다.

지난 1월 16일 협회에서는 이러한 업계의 호소를 담아 대통령실, 국토부, 기재부, 금융위에 주택사업자 유동성 애로 해소, 주택수요 진작 방안을 전달했다. 국가경제의 버팀목이 되어 온 주택건설업이 대내외 경제여건 악화에 따른 유동성 위기를 슬기롭게 극복하고 국민주거안정에 더 큰 기여를 할 수 있도록 간절한 목소리에 귀 기울여주시기를 기대한다.



지방시대 이끌 도심융합특구 선도사업에 주목하라

지방 대도시 도심에 집약된 성장거점을 조성하는 도심융합특구사업에 주목해야 한다.
부산, 광주, 대구, 대전, 울산이 선도사업지로 지정됐으며 올해 4월까지 도심융합특구 근거법이 마련된다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제정 올해 4월까지 도심융합특구 근거법 시행령 마련돼

지방도시 경쟁력을 강화하고 지속 가능한 발전을 유도할 수 있는 각종 정책이 쏟아지고 있다. 5개 광역시에서 <도심융합특구> 선도사업이 본격적으로 추진될 예정이다. 도심융합특구는 지방시대를 이끄는 4대 특구(기회발전, 교육발전, 도심융합, 문화) 중 하나로 기업과 인재가 모일 수 있도록 ‘판교2밸리’와 같이 산업·주거·문화 등 우수한 복합 인프라를 갖춘 고밀도 혁신공간을 조성하는 사업이다. 쇠퇴해가는 지방 대도시 도심에 집약된 성장거점을 조성하여 지역경제를 되살리고 지방 활성화를 꾀하고자 하는 정책이다.

4월까지 도심융합특구 근거법 제정을 위한 절차가 한창 진행 중이다. 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」은 지난해 10월에 제정되었다. 현재 시행령이 마련중인데, 시행령 제정이 마무리되면 5개 광역시에서는 특구 지정 및 기본계획 수립 등 선도사업을 본격적으로 착수하게 된다.

부산, 광주, 대구, 대전, 울산… 5개 특구 지정 완료 주거용지조성사업과 다양한 주택사업 펼칠 기회

2020년부터 3년에 걸쳐 도심융합특구 5개가 지정 완료됐다. 부산(약 191만㎡), 광주(약 85만㎡), 대구(약 98만㎡), 대전(약 124만㎡), 울산(약 193만㎡)지역이다. 이들 지역에서는 도심융합특구개발사업(특구개발사업)과 도심융합특구연계사업(특구연계사업)을 추진하게 된다.

도심융합특구에서는 주거용지조성사업 및 건축사업은 물론, 공공주택사업, 정비사업, 도시개발사업, 도시재생사업, 재정비촉진사업, 역세권개발사업 등 다양한 주택관련 사업을 할 수 있다.

무엇보다 도심융합특구는 혁신산업 생태계를 구축하고, 좋은 정주환경을 조성하며 사람과 자연이 공존하는 친환경 조성 창출을 기본원칙으로 하고 있다. 뿐만 아니라 기업의 창업과 재창업이 용이한 기업환경 조성이 가능하도록 추진할 예정이다.

이렇듯 지방광역시 도심에 새로운 혁신공간이 만들어진다면 혁신공간을 중심으로 사람과 기업이 모이고, 이곳에 새

도심융합특구개발사업과 연계사업의 종류

구분	도심융합특구개발사업 (특구개발사업)	도심융합특구연계사업 (특구연계사업)
정의	도심융합특구를 개발하기 위하여 실시계획에 따라 시행되는 사업	특구개발사업과 연계한 계획 수립 및 개발이 필요하다고 인정되어 도심융합특구 기본계획에 수립된 사업
사업종류	가. 도심융합특구의 육성 및 발전을 위한 산업·주거·문화시설 등의 용지조성사업 및 건축사업 나. 도심융합특구를 혁신공간으로 조성하기 위한 업무·교육·연구시설 등의 용지조성사업 및 건축사업 다. 도심융합특구의 기업 및 정주 환경 조성을 지원하는 도로 건설사업, 전기·통신·가스·용수 등의 공급시설사업, 하수도·폐기물처리시설 등의 건설사업 및 공원조성사업 라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 사업에 부대되는 사업	가. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 라. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업 마. 「도시재정비 촉진법」에 따른 재정비촉진사업 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 사. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업 아. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업 자. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

자료 : 도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법

로운 주거수요가 만들어지게 될 것이다. 새로운 주거수요가 만들어질 수 있다는 것은 새로운 주택사업기회가 생길 수 있다는 의미이기도 하다.
지금 지방주택시장은 어렵다. 인구감소와 지방소멸의 위

기 속에서 지방 활성화를 위한 정부 투자가 진행되는 방향에 주목할 필요가 있다. 새롭게 만들어질 지방의 기회공간에서 새로운 지방의 트렌드를 찾아보고 사업기회를 만들어 가보면 어떨까.

대구 도심융합특구 사업지구 2020.12 지정



광주 도심융합특구 사업지구 2020.12 지정



대전 도심융합특구 사업지구 2021.3 지정



부산 도심융합특구 사업지구 2022.11 지정



울산 도심융합특구 사업지구 2022.12 지정



자료 : 국토교통부

2024년 3월 27일 시행 지하층에 주택설치 못한다

2024년 3월 27일부터 인허가를 받는 주거용 건축물에는
지하층 설치가 사실상 원천 금지된다.
반지하층과 지상 3개층으로 구성된 다중주택을 지어
임대하는 주택사업에 영향이 클 것으로 보인다.



침수·화재위험 노출된 지하·반지하주택 관련 건축법 개정

2022년 8월, 100년만에 내린 기록적인 폭우로 수도권을 비롯한 서울 강남 일대가 침수됐다. 당시 반지하주택에 거주하는 일가족이 사망하는 등 저지대의 지하·반지하주택을 중심으로 그 피해가 매우 컸다.

2022년 홍수피해 이후 서울시는 반지하주택을 매입해 더 이상 주거공간으로 사용할 수 없도록 대책을 마련하고, 동시에 중앙정부와는 지하층에 주택을 설치하지 못하게 하는 건축법개정을 추진했다. 서울시의 경우 전체가 구 중 5%에 해당하는 20만호가 지하나 반지하 주거용으로 사용되고 있는 실정이다.

2023년 12월 26일 관련 건축법이 개정됐고, 2024년 3월 27일부터 지하층에는 주거시설을 설치하지 못하는 건축법이 시행된다.

단독, 공동주택 등 주거용 건축물 '지하층 거실설치 금지' 명문화

이번 건축법개정은 지하·반지하 주택의 경우 침수피해 위험이 크고, 화재나 집중호우 시 신속한 대치가 어려우며, 환기·채광 부족, 습기·곰팡이 등으로 거주환경이 열악해 이를 개선하기 위해 이뤄진 조치라고 볼 수 있다.

기존 건축법 제11조는 상습침수구역 내 지하층은 심의를 거쳐 건축 불허가 가능하도록 했으나, 이 같은 규정이 강제 규정이 아니어서 구속력이 약하다는 지적에 따라, 개정 건축법은 단독주택, 공동주택 등 주거용도의 건축물 지하층의 거실 설치를 원천적으로 금지하되, 예외적일 때만 허용하는 것을 명문화했다.



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 건축사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

「건축법」 제53조(지하층)제2항

신 설 2023. 12. 26

시행일 2024. 3. 27

② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성
2. 피난 및 대피 가능성
3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항



단, 지자체별로 지하층에 주택설치 허용할 수 있어

새로 신설된 「건축법」 제53조(지하층) 제2항에 따라, 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택)과 공동주택(다세대주택, 연립주택, 도시형생활주택, 아파트)의 경우 지하층에 거실을 설치할 수 없게 되었다.

원칙적으로 지하층에 주택설치를 금지하는 법이다. 다만, 지자체별로 침수위험이 낮은 지역이거나 피난 및 대피가능성 등 안전과 관련한 사항을 허가권자가 고려하여 침수에 문제가 없다고 판단되는 경우엔 지하층에 주택설치를 허용할 수 있다. 2024년 3월 27일 건축허가, 건축신고분부터 적용하게 된다.

다중주택 사업자에게 영향을 클 것으로 보여

주택사업현장에서는 이번 건축법개정으로, 다중주택 사업자에게 영향이 클 것으로 보고 있다. 통상 다중주택은 주차대수 규정이 약하기 때문에 다가구주택에 비해 많은 세대수를 설치할 수 있다. 또 반지하층에 주택을 설치할 수 있는 여건 때문에 반지하층 1개층과 지상 3개층으로 주택을 구성한 다중주택으로 부동산 임대 사업을 하는 경우가 많다. 하지만 이번 개정으로 서울시를 비롯한 대도시에서의 반지하 다중주택은 사라질 것으로 예상된다.

2024년 경제정책방향 주요내용

정부는 지난 1월 4일 「2024년 경제정책방향」을 발표한 가운데, 경제정책 목표를 “활력있는 민생경제”로 설정하고 민생경제 회복, 잠재위험 관리, 역동경제 구현, 미래세대 동행이라는 4가지 방향에 중점을 두고 올해 경제정책을 운용하겠다고 밝혔다.

이중 부동산시장 및 주택사업과 관련된 주요 정책들을 모아 소개한다.

정리 정책관리본부

1. 한시 규제유예 등 투자여건 개선

- 2024년에 한시적으로 비수도권 개발부담금 100%, 학교용지부담금 50% 감면
- 민간 공동주택 제로에너지 건축 의무화 시행을 1년 유예(2024→2025년)
- 준공후 미분양, 미착공 공공택지 등 관련 건설사 유동성 부담완화를 위해 세제지원·규정정비·공기업 역할 강화 등 방안 강구

2. 부동산시장 정상화

- 다주택자에 대한 양도세 중과배제(~2024.5월) 1년 한시 연장
- 2024년 상반기 중 부동산시장 정상화 입법과제 관련 후속조치(시행령 개정 등)를 최대한 신속히 추진

	개정안 주요 내용	후속조치·시행시기
재건축초과이익 환수법	▶ 재초환 부담비율(10%~70%) 구간 확대 ▶ 장기 거주자 부담금 특례 도입	▶ 2024.3월 시행 예정(장기거주 특례 세부사항 마련 등)
노후계획도시 특별법	▶ 1기 신도시 등 노후계획도시 용적률·안전진단 등 인센티브 부여	▶ 2024.4월 시행 예정

3. 주택공급 활성화

- 주택공급 인·허가를 한번에 처리하는 통합심의를 의무화(2023.12.20 국회 통과)하고, 기타 절차도 인·허가 전 완료*될 수 있도록 관리
- * 교육영향평가 관련 건축허가 통합심의 신청 60일 전까지 교육감에게 교육환경평가서 제출 등
- 건설업종 외국인 채용쿼터 확대(2023년 3,220명→2024년 6,000명)
- 정비사업 관련 의결시 온라인 총회 개최 및 전자적 방식의 조합원 의결을 도입하여 사업기간 1년 이상 단축 (2024년 시행추진)
- 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채*를 신규 취득하는 경우, 1주택자로 간주하여 주택보유·거래 인센티브 확대
- * 가액, 적용지역 등 구체적 요건은 추후 발표

세제별 제도개선

재산세	▶ (非인구감소지역 1주택 + 인구감소지역 1주택) 1주택 특례* 적용 * 세율 인하(△0.05%p), 공정시장가액비율 특례 적용
중부세	▶ (非인구감소지역 1주택 + 인구감소지역 1주택) 1주택 특례* 적용 * 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%
양도세	▶ (非인구감소지역 1주택 + 인구감소지역 1주택) 중과배제 및 1세대 1주택 특례* 적용 * 1세대 1주택 비과세(12억원 이하) 등

4. 임대차시장 리스크 관리 강화

- 2024년 중 LH 등에서 구축 다세대·다가구 주택 1만호 이상 매입
- 등록임대사업자가 LH·지역주택도시공사에 소형·저가주택(아파트 제외) 양도* 허용**
- * ① 60㎡ 이하, ② 취득가액 기준 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 주택, ③ 3호 이상 등록한 임대사업자가 1호까지 양도 가능
- ** 의무임대기간 중 非등록임대사업자에게 양도시 제재(과태료 등) 미적용
- 임차인이 거주중인 소형·저가주택(APT 제외) 매입*시 1년 한시(2024년) 취득세 감면(최대 200만원) 및 추후 청약시 무주택자 지위 유지**
- * ① 60㎡ 이하, ② 취득가액 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 주택, ③ 해당 주택에 1년이상 거주한 무주택자 임차인, ④ 임차인이 생애 최초 주택 취득한 경우
- ** 추후 재차 주택 취득시 ‘생애 최초 취득세 감면’ 수혜 가능(지특법 개정, 국회통과 전제)

5. 서민·취약계층 주거지원 강화

- 디딤돌대출·보증자리론을 예년 수준 공급하여 서민·실수요자 내집 마련을 위한 장기·저리 주담대 집중 지원
 - 신생아 특례대출* 포함 35조원 규모(2024년 예산)의 디딤돌대출을 통해 서민·출산가구 주택구입 자금 지원
 - * (주택가액) 9억원 이하 (소득) 부부합산 1.3억원 이하 (한도) 5억원 (금리) 시중대비 △1~△3%p
 - 2024.1월말(1.29) 특례보증자리론 운영을 종료하되, 이후에도 보증자리론을 지속 공급하여 실수요층 주택구입 지원

6. 부동산 PF 연착륙

- **(유동성 공급)** PF 시장 위축이 건설사·PF 사업장 유동성 부족 등으로 이어지지 않도록 선제적 유동성 지원 확대
 - 85조원 수준의 유동성 공급 프로그램* 조속집행, 필요시 유동성 공급 추가 확대
 - * 2022년말 50조원 + α 프로그램 가동, 2023.9월 주택공급 활성화 방안 통해 85조원 수준으로 확대
 - 준공기한 도과 시공사에 과도한 부담이 전이되지 않도록 책임분담* 전제로 대주단협약 통해 시공사의 채무 인수 시점 연장 독려
 - * 건설사가 채무 전액을 인수하는 대신 후순위 채권 일부 매입, Equity 출자 등 시행
 - 책임준공보증 집행 가속화(6조원), 비주택 PF 보증 신설(4조원), 건설사 특별융자(0.4조원) 등 건설공제조합 통한 유동성 지원 강화
- **(PF사업장 정상화)** PF 사업장별 애로요인을 점검하고, 부실우려 및 부실사업장 재구조화 촉진 등 맞춤형 관리·지원
 - 정상사업장에 대한 적시 유동성 공급과 함께, 필요시 과도한 수수료 책정 등 불합리한 사항 시정
 - 사업성은 있으나 일시적으로 유동성 어려움을 겪고 있는 사업장의 경우, LH가 매입하여 정상화하는 방안 검토
 - * LH가 사업성 검토후 매입→직접 사업 시행 또는 타 시행사·건설사에 매각 추진
 - 사업성이 일부 부족할 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 사업장 매입 및 재구조화를 추진하여 조속한 정상화
 - 캠프-민간 공동출자 'PF 정상화펀드'내 PFV가 부동산 매입시 한시(~2025년) 취득세 50% 감면(지특법 개정안 국회통과 전제)

1.10 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안 주요내용

정부는 지난 1월 10일 협회 건의를 대폭 반영하여 소형 신축주택·주거용 오피스텔 주택수 제외, 오피스텔 발코니 설치 허용, 지방 준공후 미분양 최초 구입시 주택수 제외 등 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」을 발표했다. 주요내용을 살펴본다.

정리 정책관리본부

1. 다양한 유형의 주택공급 여건 개선

① 도시·건축규제 완화

○ 도시형생활주택

- 세대수 제한 폐지(現 300세대 미만)
- 방 설치 제한 폐지(現 ① 전체 세대 수 절반까지만 방 설치 가능, ② 30m² 미만은 설치 불가, 30~60m² 은 3개까지 설치 허용)
- 공유차량 주차면수 설치시 주차장 기준 완화(공유차량 주차면수 1대당 일반 주차면수 3.5대 적용)
- 중심상업지역에 도시형생활주택을 단일 공동주택(주택 100%)으로 건축 허용

○ 오피스텔 발코니 설치 허용

② 세제·금융지원

○ **(세제지원)** 신축 소형주택*에 원시취득세 최대 50% 감면

* 2024.1~2025.12월 준공된 60m² 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택(법25%+조례25%)

○ **(자금지원)** 도시형생활주택 등 융자한도* 상향(1년 한시), 저리 금리지원(최저금리 분양 3.0%, 임대 2.0%)

* (분양) 7,500만원→1억원, (임대) 장기일반 1.0→1.2억 / 공공지원 1.2→1.4억원

○ **(보증지원)** 도시형생활주택·오피스텔 PF대출 보증한도 확대(70→80%), 자기자본 선투입 요건 완화

* (現) 토지비 10% 선투입 필요, 시공순위 100위 이내는 5%로 완화→(改) 200위까지 적용 확대

2. 소형 주택 활용도 제고

❶ 구입부담 경감

- 소형 신축주택(60㎡ 이하, 수도권 6억 · 지방 3억 이하, 아파트 제외) 취득세 · 양도세 · 종부세 산정시 주택수 제외

대상 주택	▶ 2024.1월 ~ 2025.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 · 지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 2025.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세 · 종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	▶ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년(2024.1 ~ 2026.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세 · 종부세) 미적용

- (등록임대) 소형 기축주택* 구입 · 임대등록(매입임대) 하는 경우 세제 산정시 주택 수 제외
* 2024.1월 ~ 2025.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 · 지방 3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

❷ 등록임대 사업 여건 개선

- (단기 등록임대 도입) 단기 등록임대 유형 도입 ⇒ 임대유기기간 및 대상(예: 6년, 아파트 제외), 세제 혜택 등 합리적 수준으로 부여
- (기업형 등록임대 인센티브) 등록임대 세제혜택 적용주택 확대, 기금융자 한도 상향(예: 2천만원) 등 지원 확대
- (임대보증 가입여건 개선) 임대보증 가입 시 시세를 적절히 반영할 수 있도록 주택가격 산정방식 개선 추진

❸ 공공 신축매입약정 확대

- 공공의 신축 매입약정의 매입단가 현실화 및 물량 확대(2023년 0.8만호 → 2024년 3만호)
- 공사비 상승분 반영 등 평가방식을 보완, 매입 상한 단가(現 기준단가120%) 및 매입기준 등 개선
- 매입기준 개선 완료(2024.1) 후 사업자 모집공고(2024.2) 추진
- 신축매입 약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브* 확대
* (現) 지자체별 조례 한도 1.2배까지 완화 가능 → (改) 법제한도의 1.2배까지 완화 가능

3. 지방 사업 여건 개선

❶ 지방 준공후 미분양

- (사업자) 지방 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용*시 주택건설사업자 원시취득세 최대 50% 감면 (1년 한시, 법 개정 전제)

- * 2024.1 ~ 2024.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, 2024.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법25% + 조례25%)
- 건설업계의 자구노력(분양가할인 등), 임대수요 등을 고려하여 준공후 미분양 주택의 LH 매입 추진
- (구입자) 향후 2년간 지방 준공후 미분양 주택(85㎡ · 6억원 이하)을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수 제외
- 기존 1주택자가 최초 구입 시 1세대 1주택 특례도 적용

대상 주택	▶ 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하*의 준공 후 미분양 주택으로, 2024.1.10일 ~ 2025.12.31일까지 최초로 구입한 경우 * (취득세) 취득가격 (양도세 · 종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	▶ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년(2024.1 ~ 2026.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 기존 1주택자 1세대 1주택 특례는 유지

❷ 인구감소지역

- 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채 신규 취득시 1주택자로 간주, 1세대 1주택 특례 적용

4. 자금조달 및 유동성 지원

- (PF대출 등) 정상사업장 PF대출 보증 25조원 차질없이 공급
- (PF대출 대환보증 신설) 저금리 PF대출로 대환할 수 있도록 HUG PF보증 발급
- (대주단 협약) 준공기한 도과한 시공사는 책임 분담을 전제로 대주단 협약을 통해 시공사의 채무인수 시점 연장 독려
- (불합리 개선) 과도한 수수료 책정 등 불합리한 사항 시정 유도
- (유동성 지원) 건설사가 보증한 PF-ABCP의 대출 전환 확대(HUG · 주금공, 3 → 5조원)
- (비주택 PF보증 등) PF 대출시 부가되는 건설사의 책임준공 의무에 대한 이행보증 확대(3 → 6조원), 비주택 PF 보증 도입 확대(3 → 4조원)
- (특별융자) 자금난을 겪는 건설사에 대한 특별융자 확대(0.3 → 0.4조원)

5. 재건축 · 재개발

❶ 패스트트랙 도입

- (안전진단) 준공 30년 도과시 안전진단 없이도 재건축 착수 허용
- 안전진단은 사업시행인가 전까지만 통과하면 되도록 개선

- **(사업주체 구성 조기화)** 준공 30년 도과시 추진위 구성 가능, 정비구역 지정(정비계획 수립)과 조합설립 추진 병행 가능
- 정비구역 지정 및 조합 설립인가 동시 처리 허용

② 정비사업 추진 요건 완화

- **(노후도)** (現) 30년 이상 건축물이 전체 2/3 → (改) 30년 이상 건축물이 전체 60%, 촉진지구 지정시 50%로 완화
- **(구역지정)** (現) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역 10%까지 포함 가능 → (改) 20%까지 포함
- **(공유자 동의)** (現) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정 → (改) 공유자 3/4 동의

③ 사업초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화

- **(자금지원)** 관리처분인가 이전에도 기금융자 제공 및 HUG 보증대상 확대
- **(재건축부담금 완화)** 부담금 면제 초과이익 상향, 부과간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 조속 시행 (2024.3월 개정법 시행)

④ 공사비 조정 및 분쟁 예방을 위한 표준계약서 조기 배포(2024.1월)

6. 소규모정비사업 여건 개선

① 사업 가능 지역 확대

- **(사업요건 개선)** 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화(現 2/3 → 60%, 관리지역 50%)로 사업 대상지 확대

② 절차 간소화 및 참여유인 제고

- 조합설립 주민 동의율 완화(80 → 75%) 및 통합심의 대상 확대(교통 · 경관심의 등)

③ 인센티브 및 자금지원 강화

- **(인센티브)** 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금 융자(現 50 → 70%) 인센티브 제공
- **(자금지원)** 기금융자 지원확대(융자한도 구역당 現 300 → 500억원)

7. 공공주택 공급 확대 및 주택공급물량 확대

- **(민간택지 → 공공택지 전환)** 민간 매각 토지 중 반환 용지를 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 추가 공급(5,000호 + α)
- 토지리턴제* 대상 확대 및 시행 1년 연장(2023.12월 → 2024.12월)
* 토지 매수자가 원하는 경우 위약금 없이 계약해제 가능
- **(민간참여)** 공공주택 사업 민간참여 확대(2027년까지 30%)

- **(신규택지 발굴)** 지자체 GB해제 가능 물량 및 유휴부지 등을 활용하여 수도권 중심 2024년 신규택지 2만호 발굴 추진
- **(수도권 신도시)** 토지이용 효율화*로 2024년부터 3만호 이상 물량 확충
* (용적률) 5%p 이상 상향, (공원녹지) 약 2%p 조정, (자족용지) 10 ~ 15% 내 협의조정

8. 공공임대 참여 사업자 지분 조기매각 허용

- 공공임대 사업(공공지원민간임대)에 참여한 민간 지분을 조기에 매각할 수 있도록 지분 양수 기준 완화
- 민간 지분 전체를 양도 가능토록 하고(現 50%), 입주 즉시 지분 양도 가능토록 개선(現 입주 4년후 가능)

9. 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

- **(조정위원회)** 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 등 적극 해소
- (민간 사업장) 시공사-시행사 간 공사비 분쟁 등을 신속히 해소할 수 있도록 건설분쟁조정위원회 조정 기능 강화
- **(사업장 공공인수)** 사업 추진에 애로를 겪고 있는 민간사업장은 LH가 사업성 등을 검토하여 매입 후 정상화* 추진
* 공공주택사업으로 전환하여 LH가 직접 사업 시행하거나, 타 시행사·건설사 매각 추진
- **(PF정상화 펀드)** 사업여건 악화로 사업성이 저하된 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

10. 건설사업 관련 리스크 완화

- **(공사 재개)** 구조조정 등으로 공사 중단시 신속 재개, 공기지연 최소화
- 기존 시공사의 계속 공사를 유도하되, 대체 시공사 선정이 필요할 경우 대체 시공사 풀(대한건설협회) 마련 등 원활한 시공사 교체 지원
- **(수분양자)** 입주 지연, 하자보수 우려 등 수분양자의 애로 해소
- 주택 사업장이 신속하게 정상화(시공사 교체 등)될 수 있도록 지원하고, 필요시 분양대금을 전액 환급하여 입주예정자 보호
* 분양대금 환급 1개월 전 필요절차에 대한 사전안내 강화(책자, 동영상 등)
- 구조조정 등 발생 시 입주예정자 불안 해소를 위해 사업진행 상황 및 향후 절차 등을 전체 수분양자에게 주기적으로 안내(알림톡)
- 준공 사업장 등은 하자보수 주체 공백 방지를 위해 LH, HUG가 수분양자 불편사항을 지속 점검하고 보완조치 이행

민간임대사업자의 임대료 증액기준

최근 임대사업과 관련한 다양한 질의가 있었는데,
그중 주택사업자가 궁금해할 수 있는 민간임대주택사업자의 임대료 증액 청구의
기준을 살펴보고자 한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사



임대사업자인 ○○회사는 의무임대기간이 10년인 민간건설임대주택을 임대하고 있었는데, 의무임대기간 중 임차인A가 개인 사정으로 인하여 임대차 계약을 해지하게 되었다. ○○회사는 새로운 임차인B와 임대차 계약을 새로이 체결하면서 임대료를 임차인A의 임대료보다 약 10%가량 증액할 수 있는지를 물었다.

Point 1

주택임대차보호법, 임차인 변경시 임대료기준 초과 증액 가능

일반적인 임대차 관계에서는 「주택임대차보호법」 제7호에 따라 당사자 간에 임대차계약이 유지되는 동안에 1년 이내에 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액(5%)을 초과하지 못한다. 이는 임차인이 변경되어 새로운 임대차계약을 체결할 때에는 임대료를 기존 임대차계약의 임대료와 무관하게 정할 수 있는 것을 의미한다.

Point 2

임대사업자는 의무임대기간 중 임대료기준 초과 증액 불가

그러나 임대사업자의 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항, 제3항에서 임대기간 동안 1년 이내에 임대료의 5%를 초과하여 증액하지 못하게 정하고 있는데, 동 법상

임대기간의 의미는 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결할 때마다 정해지는 각각의 임대차계약 기간을 의미하는 것이 아니라 임대사업자가 민간임대주택을 임대하기 위하여 임대등록을 유지하는 모든 기간을 의미한다(법제처 2021. 5. 27. 회신 21-0203 해석례 참조).

이에 임대사업자의 경우, 의무임대기간 중 임차인이 변경되더라도 새로운 임대차계약상 임대료는 기존 임차인의 임대료보다 5% 초과 증액할 수 없을 뿐만 아니라 기존 임차인의 임대료를 1년 이내에 증액한 사실이 있다면 새로운 임차인에 대하여 임대료를 증액할 수 없게 된다.

따라서, 임대사업자인 ○○회사는 새로운 임대차계약을 체결하더라도 임차인B의 임대료를 임차인A의 임대료보다 5%를 초과 증액할 수 없다. 또한 임차인B와 임대차계약을 체결하는 시점이 기존 임차인A의 임대료를 증액하고 1년이 경과하지 않았다면 임대료를 증액할 수 없게 된다.

「주택임대차보호법」 제7조(차임 등의 증감청구권)	「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조(임대료)
① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.	② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다. ③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

Point 3

임대사업자, 임대료증액 비율 초과 증액시 반환의무 생겨

한편, 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항의 임대료증액 비율을 초과하여 임대료를 증액하는 경우, 임차인에게 초과 지급 임대료를 반환해야 할 의무가 생기고(동법 제 44조의 2) 3,000만원 이하의 과태료가 부과될 수 있는 점도 유의해야 할 것이다.

양도소득세 1세대 1주택 비과세 거주요건 놓친 실수 사례

2017년 8월 2일 발표된 부동산대책을 대책을 필두로 양도소득세 등 부동산과 관련된 세금과 정책들이 복잡하고도 과중했던 시절이 있었다. 현재의 대통령이 취임하면서 다소 완화된 세금정책을 발표하긴 했지만, 지난 세법들과 개정된 세법들이 얹히면서 납세자들이 간혹 착각을 일으켜 비과세라고 생각하고 있다가 덜컥 추징을 당하는 경우가 종종 발생하고 있다.

이에 국세청은 양도소득세 비과세 감면 혜택 등을 놓치는 일이 없도록 실수 사례와 절세 방법을 담아 '국세청이 알려주는 양도소득세 실수톡톡'이라는 제목의 전자간행물을 제작해 누리집에 게재했다.
그중 중요하다고 생각되는 것들을 하나씩 살펴보기로 하자.



글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사



1세대 1주택 비과세 거주요건을 충족하지 못한 사례 (실수사례)

A주택 취득(7억)
(조정대상지역)



2018년 4월

조정대상지역
해제



2023년 1월

A주택 양도
(11억)



2023년 7월

김국세씨는 2018년 4월 서울 마포구 소재 A주택을 7억원에 취득하고
2023년 7월 11억원에 양도함

▶ 김국세씨는 2023년 1월 서울 마포구가 조정대상지역에서 해제됨에 따라 1세대 1주택 비과세 요건 중 2년 거주요건이 적용되지 않는 것으로 잘못 알고, 거주하지 않은 A주택을 양도해 예상치 못한 세금을 납부함

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0백만원 → 미적용시 117백만원

Point 1

조정대상지역 해제돼도 2년 거주요건 지켜야

1세대 1주택 비과세를 받기 위해서는 2년 이상 보유해야 된다. 다만, 2017년 8월 3일 이후에 취득한 주택은 취득 당시 조정대상지역이면, 양도 당시 조정대상지역에서 해제되었더라도 2년 이상 거주하여야 1세대 1주택을 적용 받을 수 있다.

* 2017년 8월 3일 조정대상지역 최초 지정

양도전에 미리 검토해야 할 것

- 취득당시 조정대상지역인가?
→ (YES) 2년 보유, 2년 거주요건을 동시에 충족해야 한다.
- 취득당시 조정대상지역이 아닌가?
→ (YES) 2년 보유요건만 충족하면 된다.

Point 2

등기 완료 전에 비과세 요건 정확히 챙겨야

부동산은 등기가 완료되면 양도소득세 의무가 확정되기 때문에 돌이킬 수 없다. 그러므로, 미리 비과세 요건들을 정확히 확인하여 2년 거주요건이 비과세 요건에 추가된다면, 2년 거주요건을 충족한 후에 양도를 하는 것이 절세하는 방법이다.

앞서 소개한 사례에서 비과세 적용을 받을 경우 내지 않아도 될 세금 1억 1,700만원을 납부했다. 이 세금을 절세하여 2년 동안 매달 5백만원 씩 부모님께 용돈을 드렸다면, 얼마나 좋아하셨을까 싶다.



참고하세요!

관련 법령

소득세법 제89조

소득세법시행령 제154조

참고

국세청 누리집 <www.nts.go.kr> 국세신고안내→양도소득세 실수톡톡(talk talk)>

저당권의 설정등기 시 국민주택채권 매입 여부

**Q. 주택건설사업자가 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금을 융자받기 위해
저당권의 설정등기를 하는 경우와 준공 후 당해 주택건설을 위해
융자받은 자금에 대한 저당권 등기 시 국민주택채권을 매입해야 하는지?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

**A. 주택건설사업자가 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금을 융자받은 경우 주택건설대지에
대한 저당권 설정 등기 시와 준공 후 당해 주택건설을 위해 융자받은 자금에 대한 저당권 등기 시 금융기관
의장이 확인하는 서류를 통해 국민주택채권 매입의무가 면제될 것으로 사료됩니다.**

국민주택규모 이하 주택건설을 위한 저당권의 설정등기 시 채권 매입의무 면제

「주택도시금융법 시행령」 제8조제2항 별표, 제3호에 의하면 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자에 대
해 금융기관의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금으로 융자하고 이를 확인한 경우 융자
에 필요한 주택건설대지에 대해 저당권의 설정등기를 할 때에는 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

준공 후 당해 주택건설을 위해 융자받은 자금에 대한 저당권 등기 시에도 면제

국민주택규모(85㎡) 이하의 주택을 건설하기 위해 융자받은 자에 대하여는 금융기관의 장이 확인한 경우,
준공 후 당해 주택의 건물 및 대지에 대한 저당권 설정 등기 시에도 국민주택채권의 매입의무 면제 요건에
해당될 것으로 판단됩니다.

참고1 「주택도시금융법 시행령」 제8조

제8조(국민주택채권의 매입) ① 법 제8조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 정부가 납입자본
금의 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 (생략)

참고2 「주택도시금융법 시행령」 [별표]

<제1종 국민주택채권 매입대상자 및 매입기준>

1. 매입대상 및 매입금액은 별지 부표와 같다. 다만, 「도시철도법 시행령」 별표 2 제2호부터 제5호까지, 제7호부터
제13호까지 및 제16호에 따라 도시철도채권을 매입한 자는 해당 호에 상응하는 부표 제1호부터 제5호까지, 제9
호, 제12호부터 제14호까지, 제16호, 제17호 및 제20호에 따른 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 국민주택채권의 매입의무를 면제한다.
 - 가. 국가기관
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 제8조제1항에 따른 공공기관
 - 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
 - 마. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
 - 바. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
 - 사. 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 한국주택금융공사
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 매입의무의 일부를 면제한다.
 - 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 융자에 필요한 저당권의 설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지
아니한다.
 - 1) (생략)
 - 2) 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자에 대하여 금융기관(국민주택사업특별회계가 설치된 지방자치단
체를 포함한다)의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금으로 융자하고 이를 확인한 경우

2023년 청약경쟁률 현황

2023년 주택청약시장은 차익 기대가 높고 청약대기수요가 풍부한 수도권으로 청약통장 쏠림 현상을 보였다. 직방이 2023년 아파트 분양을 위해 청약통장을 사용한 전국 청약접수 건수(청약접수 건은 청약통장 구좌 건 수를 뜻함)를 분석해 지역별 청약선호 추이를 분석한 결과를 살펴보도록 하자.

정리 김우영 자료출처 리얼투데이, 부동산인포

01 2023년 청약통장 사용건수 전년대비 10.48% 증가

2023년 전국 269개 분양 사업지에 순위 내 청약통장을 사용한 청약 접수 건수는 112만 8,540건으로 집계됐다. 2022년 429개 사업지 102만 1,502건보다 10.48% 증가했다.

연도별 청약통장 사용건수

2023년

112만 8,540건

10.48% 증가

2022년

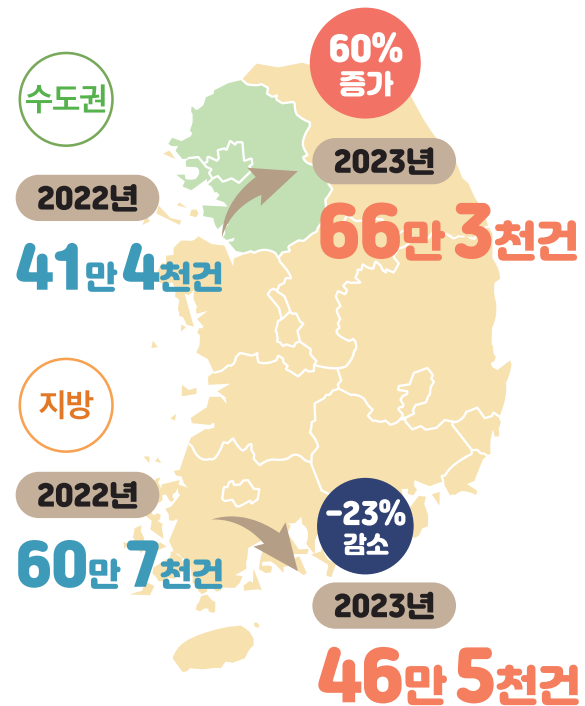
102만 1,502건



02 10명 중 6명 수도권 청약

전체 청약자의 59%(66만 3,068건)가 수도권에 청약통장을 사용해 2022년 41%(41만 4,652건)보다 18%p 수도권 집중현상이 강해졌다. 같은 기간 지방은 2022년 59%(60만 6,850건)에서 2023년 41%(46만 5,472건)로 청약수요가 급감했고 1년 만에 청약수요의 주도권이 지방에서 수도권으로 옮겨갔다.

수도권 VS 지방 순위 내 청약접수 건수

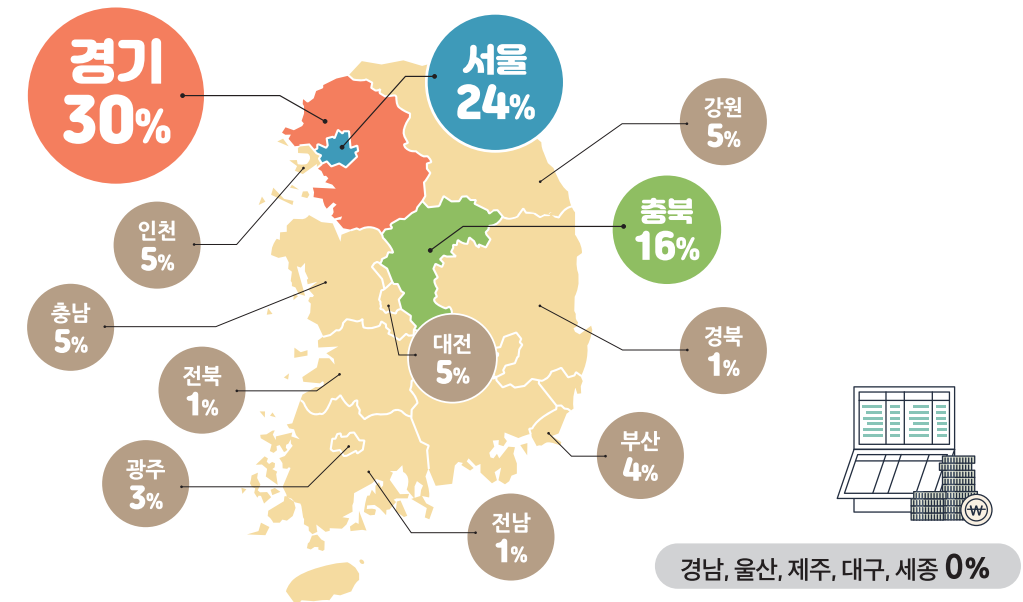


03 청약접수 건수가 가장 많은 곳 '경기'

청약접수건을 살펴보면 경기도가 30%, 서울특별시 24%로 과반의 압도적 규모를 보였다.

경기도와 서울시 순위 내 청약자는 무려 60만 8,552명을 기록했고 2022년보다 30만 6,471명이 증가했다.

2023년 지역별 순위 내 청약접수 비율

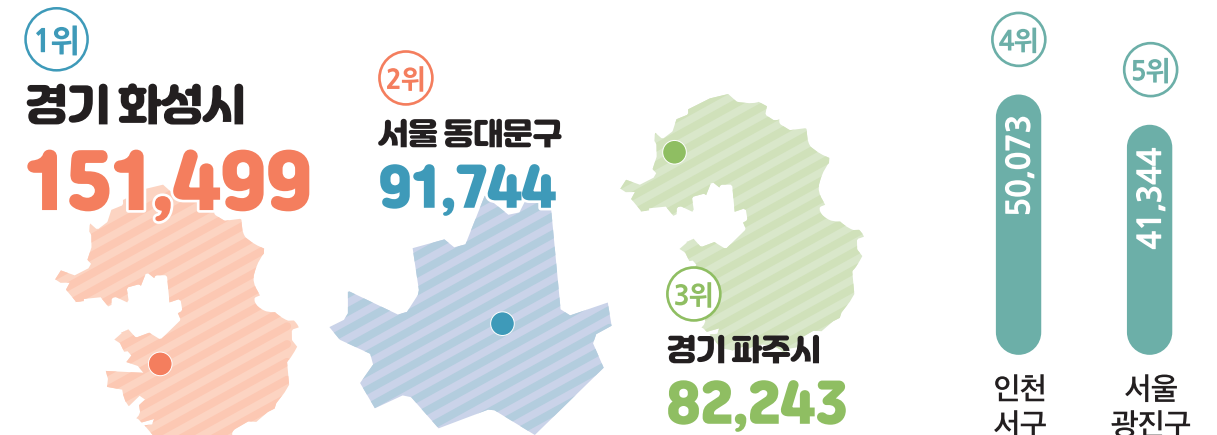


04 수도권 내 청약접수 가장 많은 지역 '화성'

수도권 내 청약접수수가 가장 많은 지역은 경기도 화성시로 조사됐다.

뒤를 이어 서울 동대문구, 경기 파주시, 인천 서구, 서울 광진구 순으로 조사됐다.

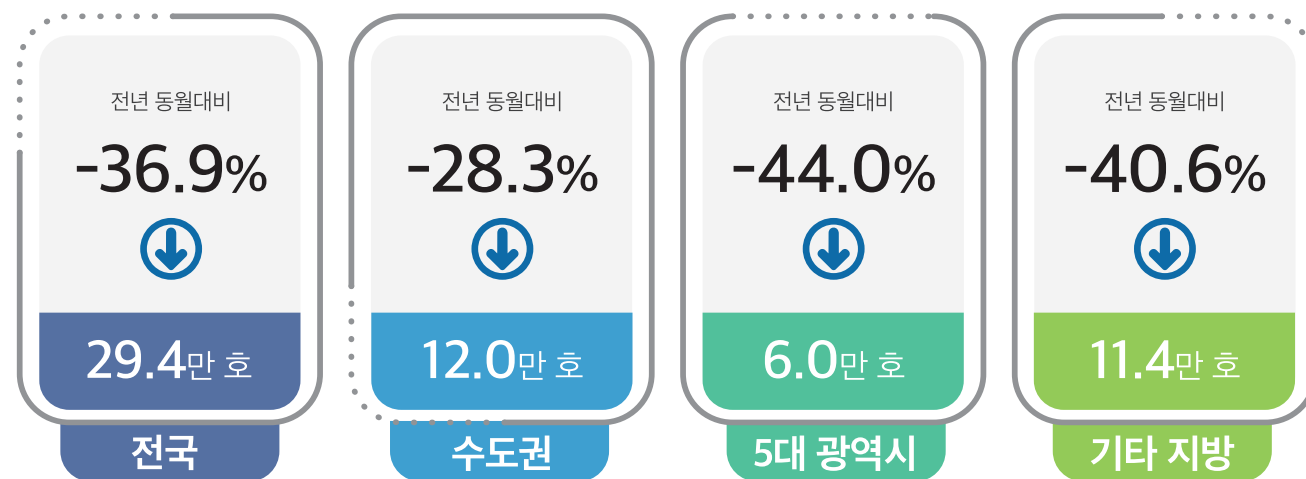
2023년 수도권 순위 내 청약접수 많은 지역 TOP 5 (단위 : 건수)



인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

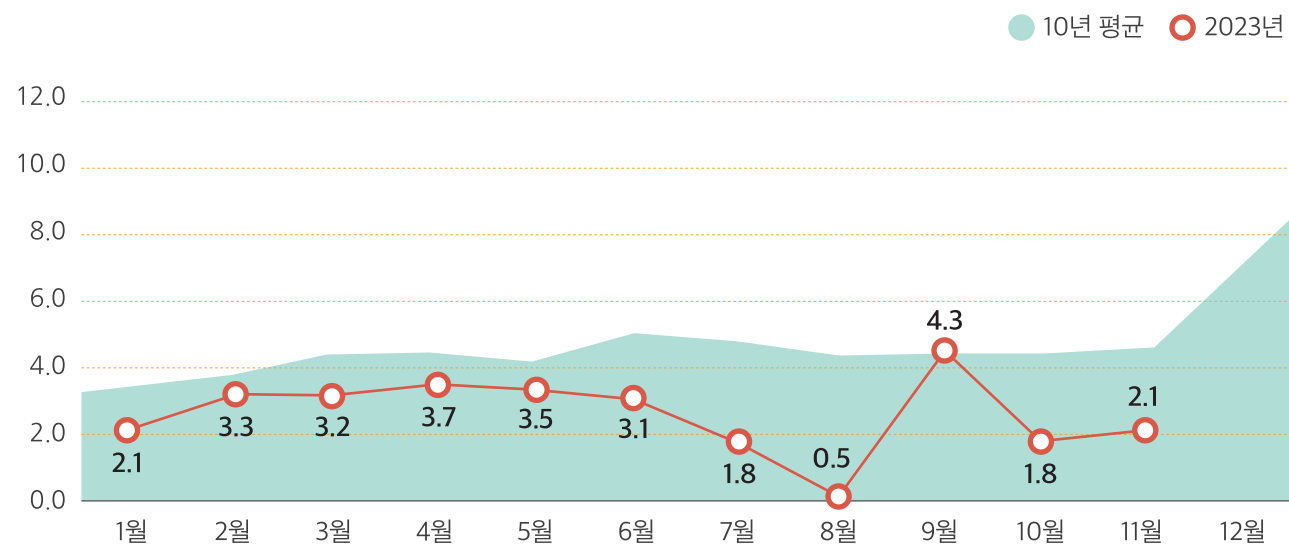
1. 인허가실적 추이 : 11월 누계 주택인허가 29.4만호. 전년동월 대비 36.9% 감소

지역별 인허가 추이



10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

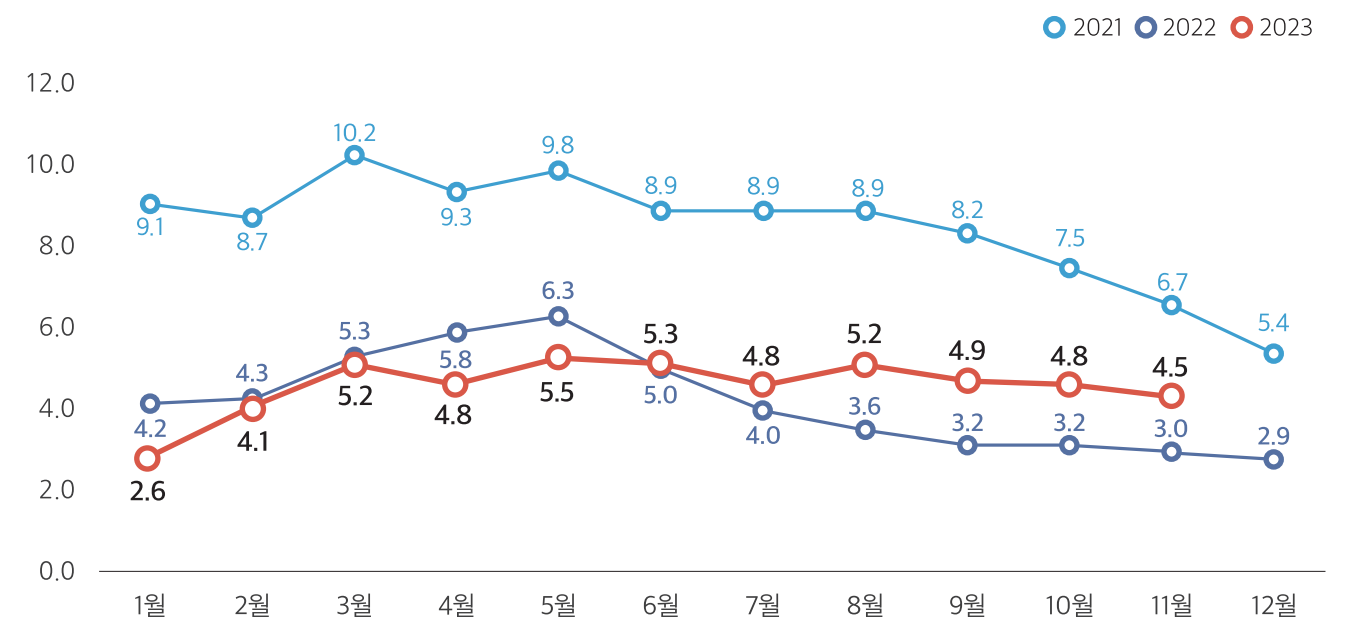


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
12월말 발표(2023년 11월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

2. 주택 매매거래량 : 11월 주택 매매거래량 4.5만건. 전년 동월대비 50.3% 증가

주택 매매거래량

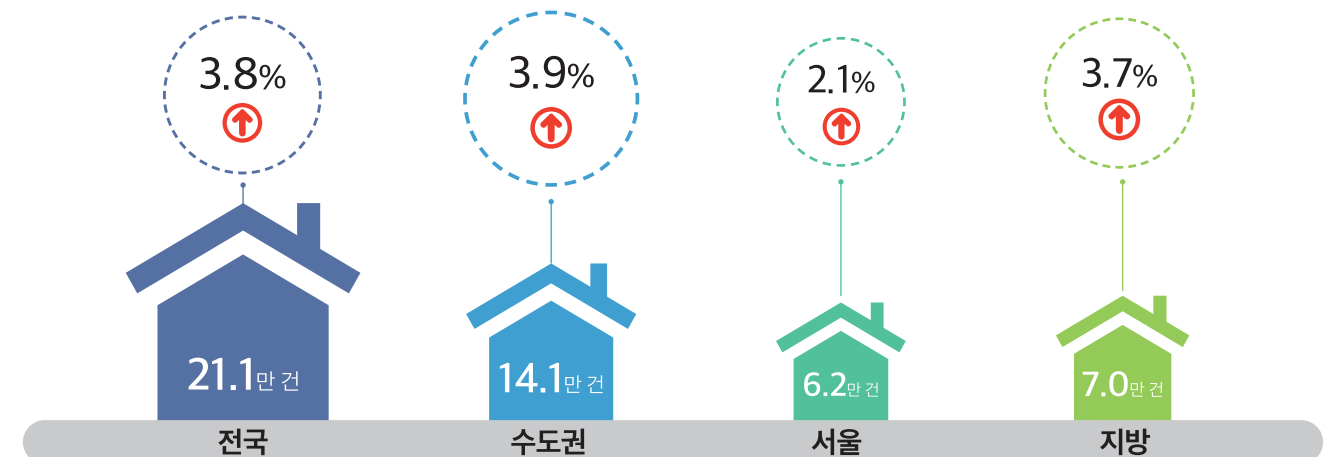
* 단위 : 만 건



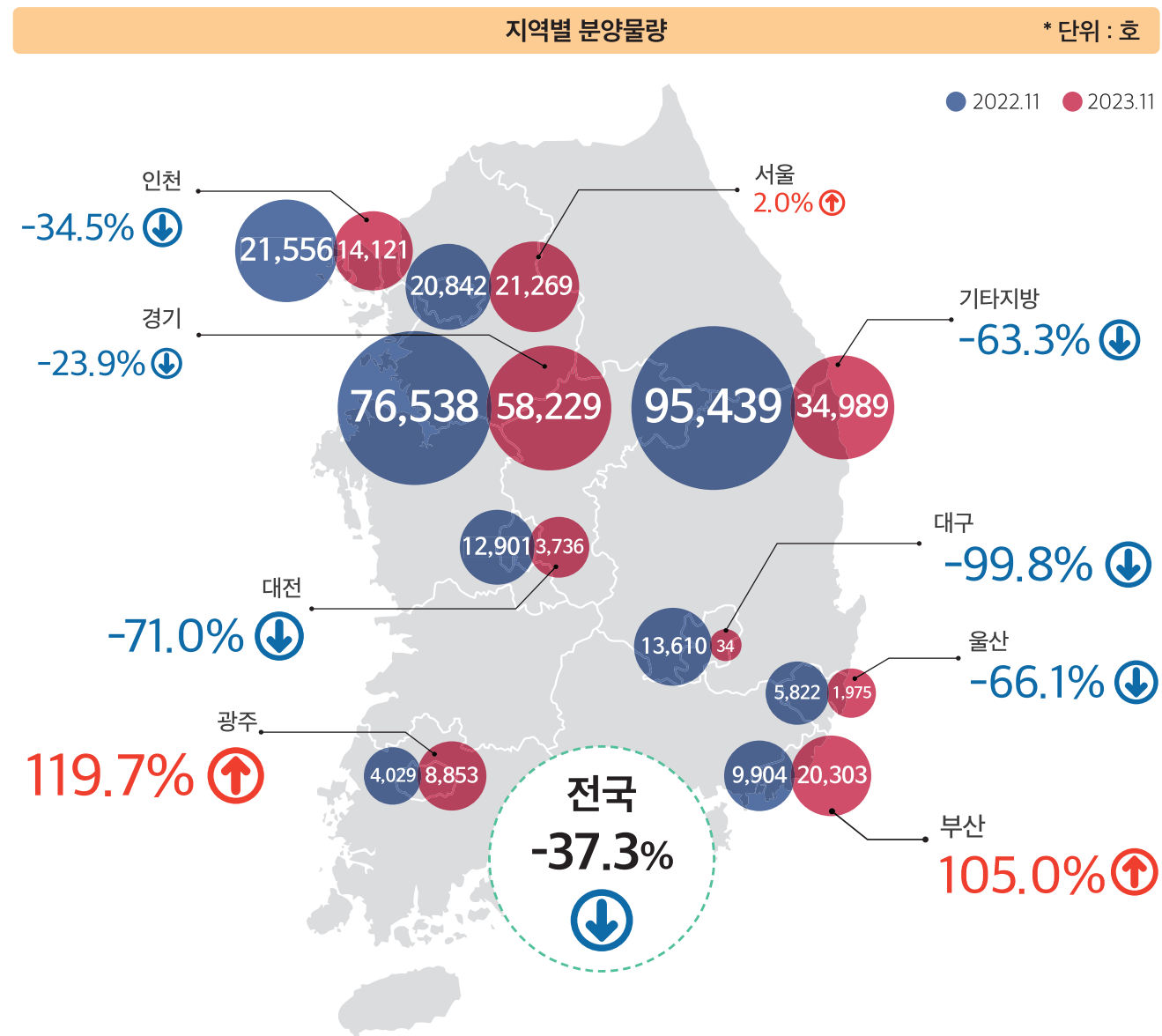
3. 주택 전월세거래량 : 11월 주택 전월세거래량 21.1만건. 전년동월 대비 3.8% 증가

주택 전월세거래량

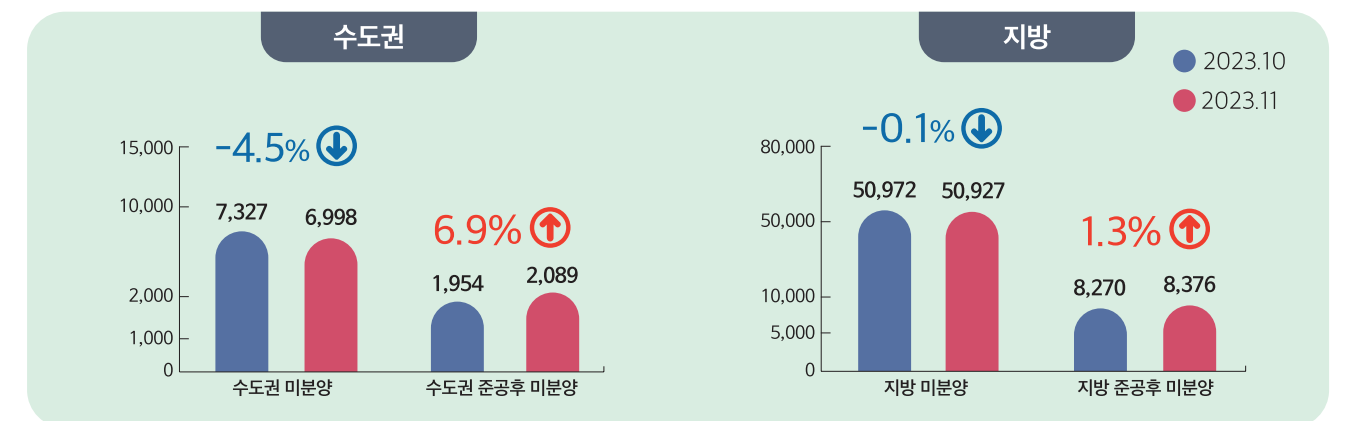
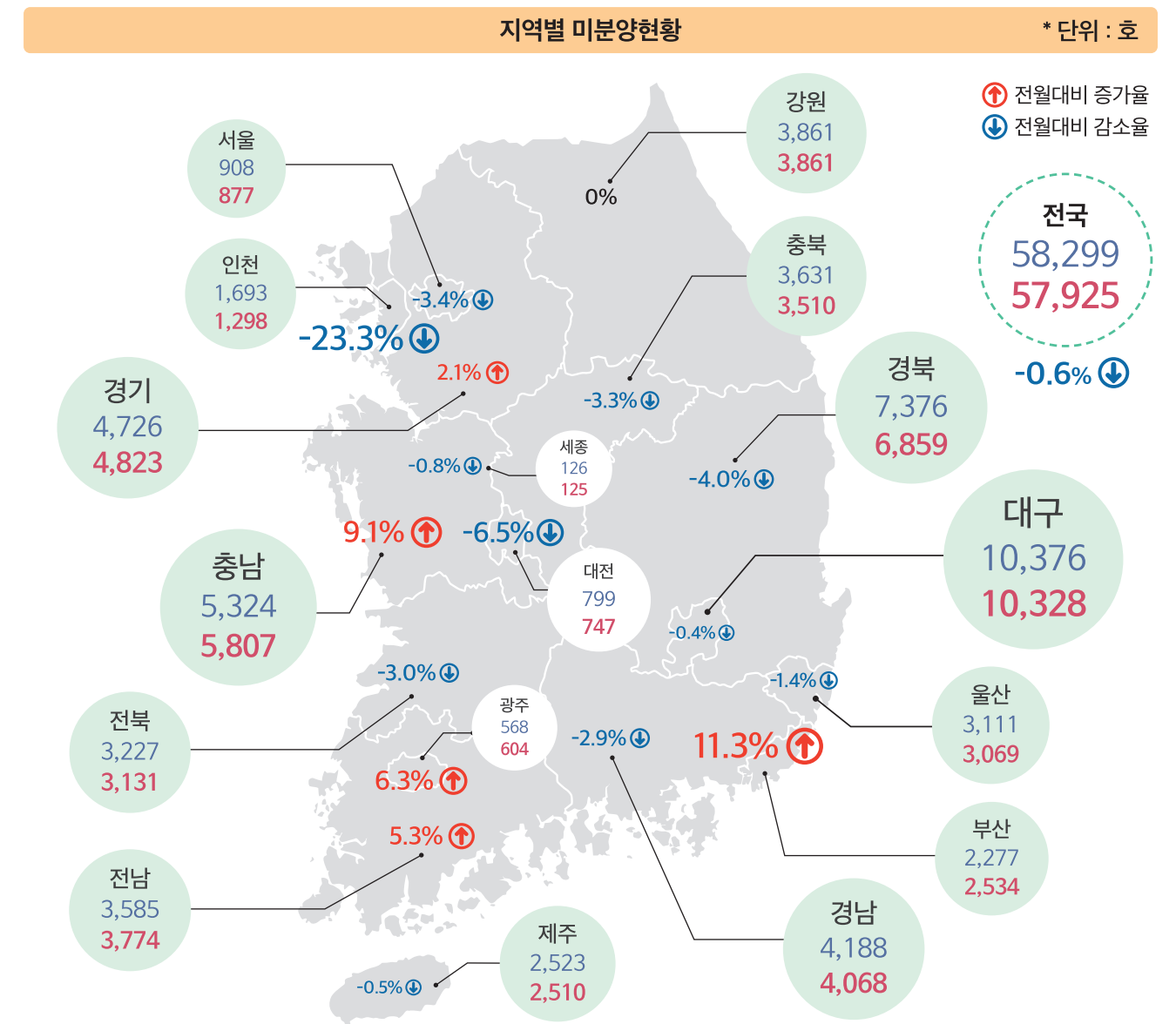
* 단위 : 건



4. 분양물량 : 11월 누계 공동주택 분양실적은 전국 163,509호. 전년동기 대비 37.3% 감소



5. 미분양현황 : 11월말 기준 전국의 미분양주택 57,925호. 전월대비 0.6% 감소



최신 주요 법령 개정사항

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

「주택법」 개정 주요내용

법률 제20048호(2024.1.16)

- 【주요내용】
- 주택건설사업 통합심의 의무화(제18조 신설)
 - 사업계획승인권자로 하여금 사업계획의 특성, 사업의 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 통합심의를 실시하도록 함
 - 심의주체가 다른 경우 시·도지사가 통합심의를 실시할 수 있음
 - 신규 공동주택 바닥두께 강화 시 건축물 높이제한 완화 등(제41조제8항 및 제41조의2제8항 신설)
 - 사업주체가 대통령령으로 정하는 두께 이상으로 바닥구조를 시공하는 경우 지구단위계획으로 정한 건축물 높이의 최고한도의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 조례로 정하는 기준에 따라 건축물 높이의 최고한도를 완화하여 적용
 - 바닥충격음 성능검사 결과 및 조치결과를 입주예정자에게 알리도록 의무 부여 → 위반시 과태료 500만원 부과(제106조 신설)
 - 주택건설공사 감리자 의무 추가 및 감리업무 강화(제44조제1항4의2 및 제44조제7항 신설)
 - 주택 감리자에게 하수급인의 시공자격 여부 확인 의무 부여 → 위반시 감리자에 과태료 500만원 부과(제106조 신설)
 - 사업계획승인권자가 감리업무 소홀로 감리자에게 시정조치 명령을 한 경우 시정조치 이행을 완료할 때까지 감리비 지급 유예
 - 공공택지 벌떼입찰 방지(제93조제1항 단서조항 및 제93조의2 신설)
 - 한국토지주택공사 등이 공공택지를 공급하기 위해 등록사업자 관련 검사를 요청하는 경우 지방자치단체의 장은 검사요청을 받은 날부터 30일 이내에 검사결과 통보

- 지방자치단체의 장은 검사를 위해 해당하는 등록사업자의 고용보험, 국민연금보험, 국민건강보험, 산업재해보상보험, 건설근로자 퇴직공제 및 경력증명, 사업자등록증명, 소득금액증명, 법인등기임원에 관한 자료를 관계기관의 장에게 요청할 수 있으며, 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 함

- 【부칙】
- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행. 다만, 제18조, 제41조, 제41조의2, 제44조, 제93조제1항 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
 - (통합심의에 관한 적용례) 제18조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 사업계획승인을 신청하거나 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우부터 적용
 - (건축물 높이의 최고한도 완화에 관한 적용례) 제41조제8항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청(착공신고 이전에 변경승인을 신청하는 경우를 포함한다)하는 경우부터 적용
 - (감리자의 업무에 관한 적용례) 제44조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제16조제2항에 따라 착공신고를 하는 경우부터 적용
 - (벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따름



「건설산업기본법」
개정 주요내용

법률 제19968호(2024.1.9)

【주요내용】

- 구조상 주요부분에 해당하는 구조내력부만 담보책임기간을 10년으로 함(제28조제1항제1호)
 - 개정 전 제28조제1항제1호에 해당하는 구조(벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조 등) 중 구조내력에 해당하는 경우만 담보책임기간을 10년으로 하고 그 외의 경우에는 5년으로 함
- 발주자제공 재료 또는 지시가 부적당함을 알고도 발주자에게 알리지 않은 수급인은 하자담보책임을 면할 수 없도록 함(제28조제2항)
- 하자담보책임 면책요건 추가(제28조제2항제1호)
 - 하자담보책임 면책요건에 발주자가 제공한 재료의 성질로 인한 하자를 포함

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행
- (하자담보책임에 관한 적용례) ① 제28조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 건설공사에 관한 도급계약을 체결하는 경우부터 적용
② 제28조제2항의 개정규정은 이 법 시행 당시 이미 건설공사에 관한 도급계약이 체결된 경우에도 적용. 다만, 건설공사가 완공되거나 목적물의 관리·사용이 개시된 경우 제외



토지거래허가구역 조정

국토교통부공고 제2023-1581호
(2023.12.18)

【주요내용】

- 허가구역 대상지역

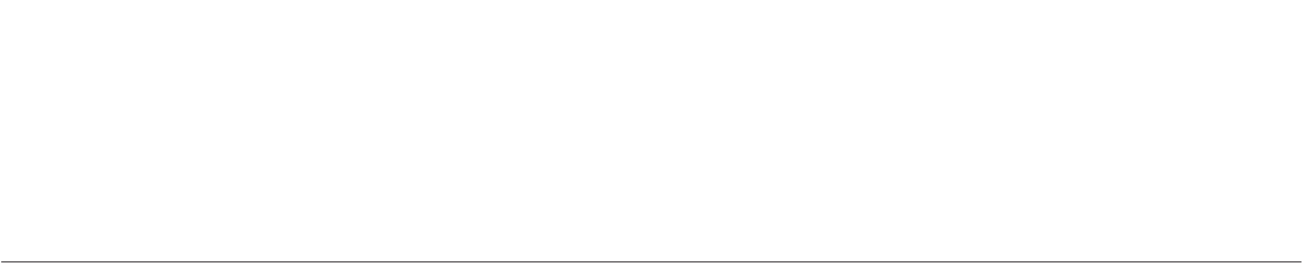
대상지역			면적(km²)	비 고
합 계			45.90	
경기도	남양주시	진접읍 연평·내곡·내각리 진건읍 신월·진관·사능리 다산·일패·이패동	27.81	부동산거래신고법 시행령 제7조제1항제3호에 따른 재지정(공공주택지구 및 그 인근지역)
	하남시	덕풍동, 신장동, 창우동, 춘궁동, 천현동, 교산동, 향동, 상사창동, 하사창동	18.09	

- 허가구역 지정기간 : 2023년 12월 26일부터 2024년 12월 25일까지

- 허가구역 해제 대상지역

대상지역			면적(km²)	비 고
합 계			25.52	
경기도	남양주시	진접읍 연평·내각리	1.22	남양주왕숙 및 그 인근지역 중 일부
	과천시	과천·주암·막계동	9.35	
	부천시	연곡·춘의동	3.08	-
	성남시	동원동	2.54	
	용인시	동천동	0.14	
	고양시	탄현동	0.77	
인천	계양구	굴현·동양·박촌· 병방·상야·방축동	8.40	
서울	강서구	오곡동	0.02	

- 허가구역 해제일자 : 2023년 12월 26일



2024년 1분기 주택경기 전망

주택시장 연착륙 난항 전망

올해 1분기 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 활용조사
기간

2023. 12. 13 ~ 12. 29

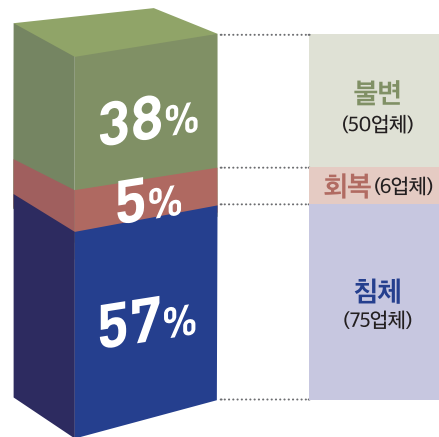
조사
대상

전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)

조사
방법설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300개 업체 중 131개업체 답변(답변율:44%)분석
방법

항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2024년 1분기 주택경기동향



설문에 응한 131개 주택건설업체 중 75개업체(57%)가 2024년도 1분기의 주택경기를 2023년도 4분기보다 침체될 것으로 응답했으며, 50개업체(38%)는 2023년도 4분기와 비슷할 것으로 내다봤다. 이는 4분기 주택경기 전망(불변(50%), 침체(37%))보다 다소 악화된 수준이다. 이는 미국 금리상승 기조 조기완화 지연 우려, 단기간 주택시장 호전 불투명성, 장기적인 실물경제 침체 등으로 인해 단기간 주택시장 연착륙이 어려울 것이라는 전망에 따른 것으로 풀이된다.

2024년 1분기 주택경기 침체이유

23%

금리상승 기조 유지
36업체

23%

신규주택 분양시장 침체
지속 36업체

23%

주택시장 불확실성 증대
36업체

19%

실물경기회복 불투명성
30업체

11%

기존주택시장 회복 지연
18업체

1%

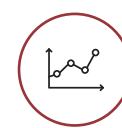
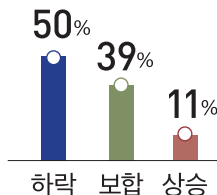
기타
1업체

세부항목별 주택경기 전망

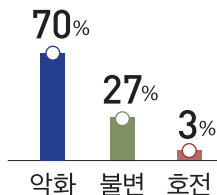
<2024년 1분기 전망(2023년 4분기 대비)>



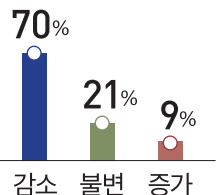
주택가격



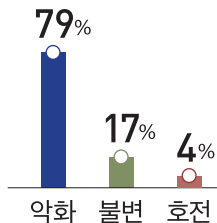
분양실적



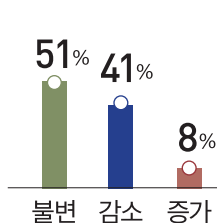
주택건설물량



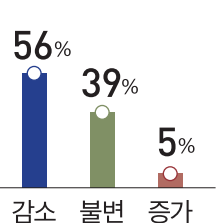
자금사정



택지 보유량

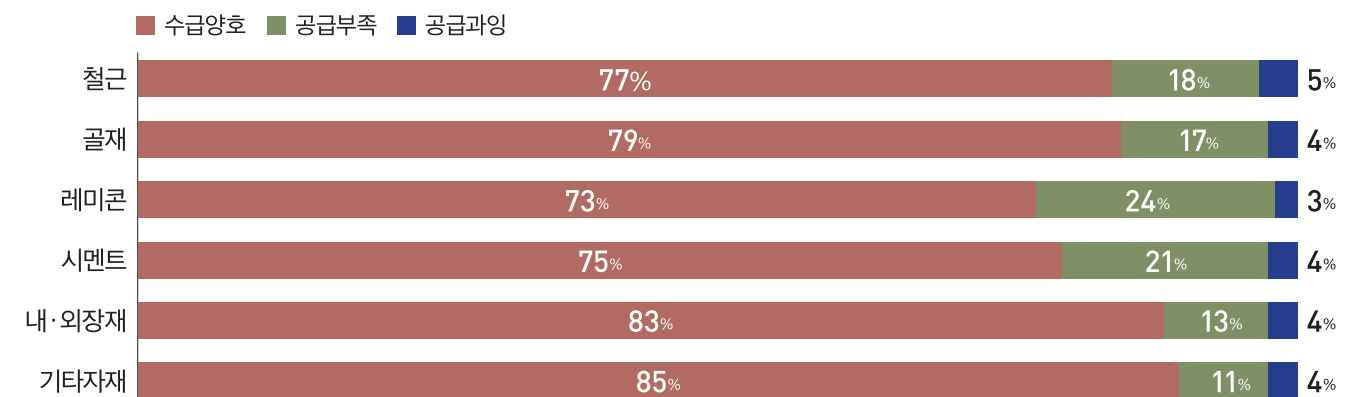


자재 구입량

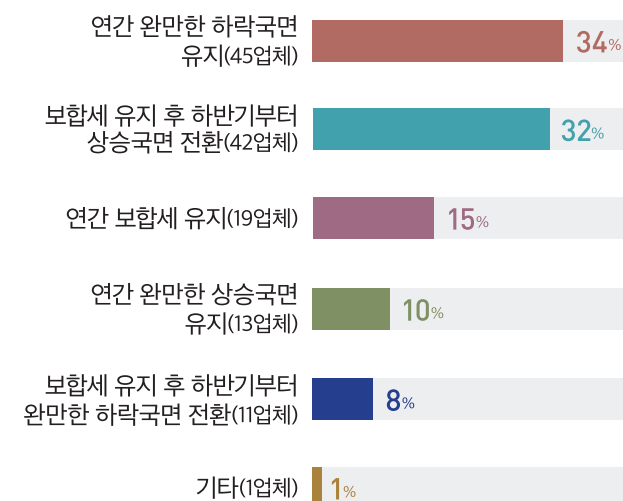


2024년 1분기 자재수급동향

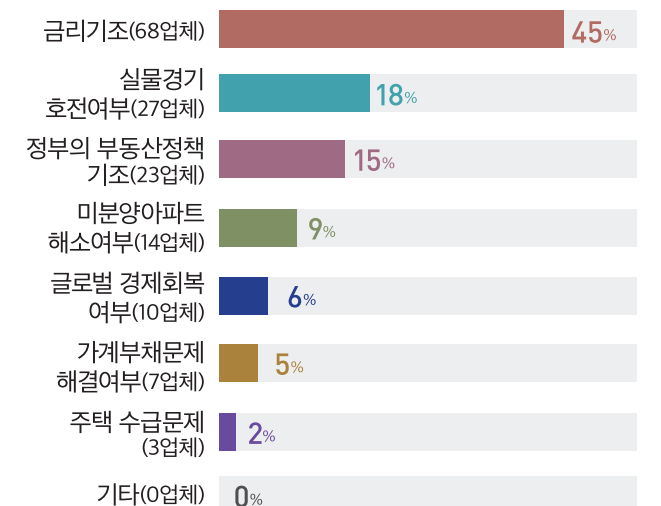
<2024년 1분기 전망(2023년 4분기 대비)>



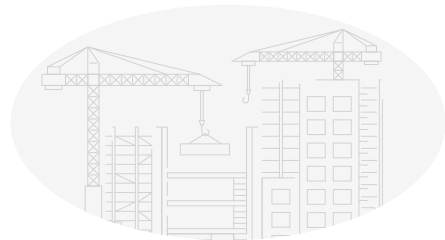
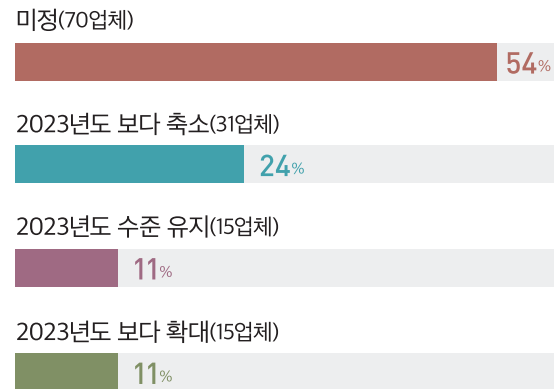
2024년도 연간 집값흐름 전망



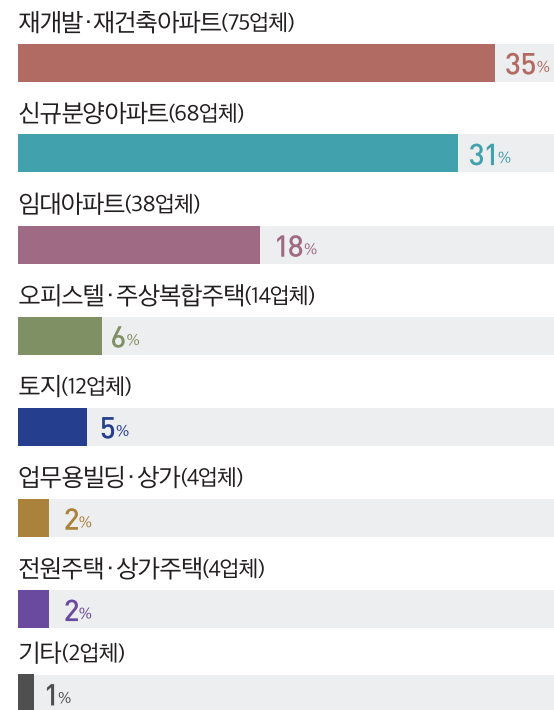
2024년도 주택건설경기에 영향을 미칠 가장 큰 변수



2024년도 업체별 주택공급 계획물량



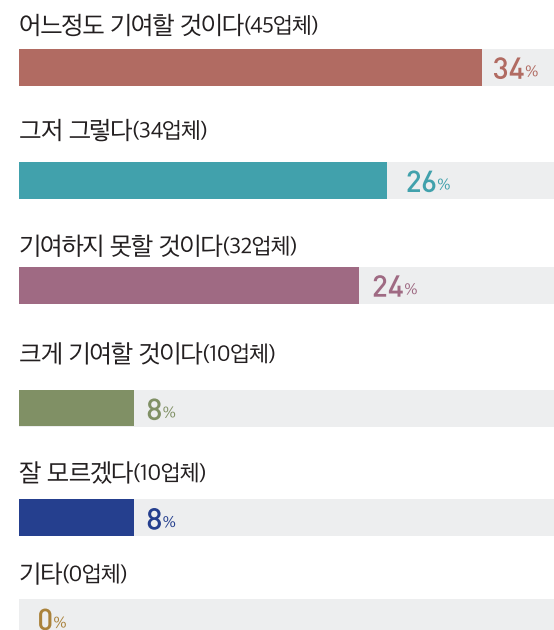
2024년도 부동산시장 견인예상 상품



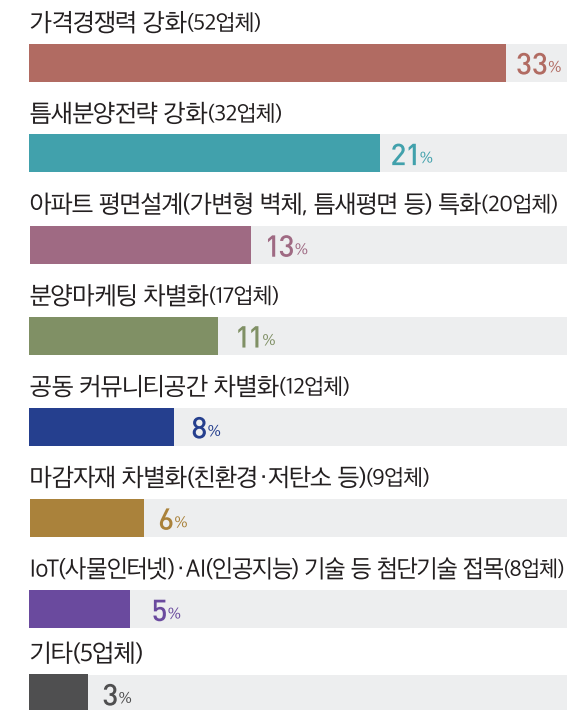
2024년도 주택사업여건 개선을 위해 정부가 추진해야 할 부동산 대책



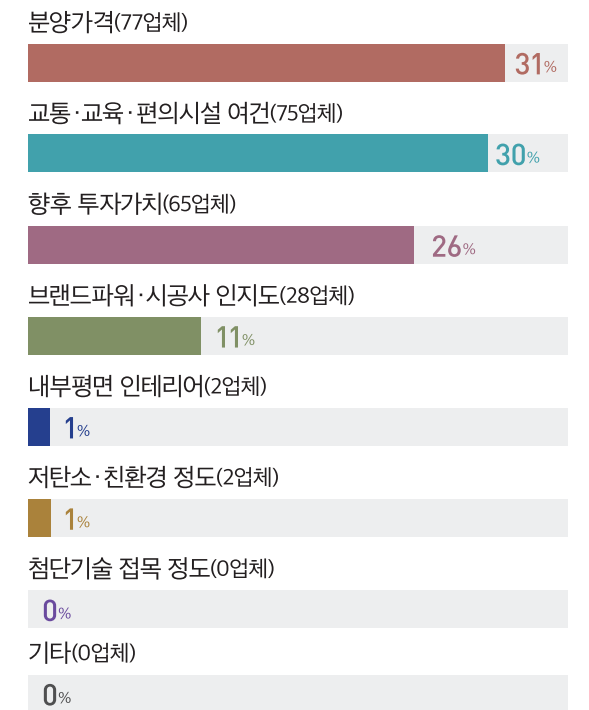
'제22대 국회의원선거'가 부동산시장 활성화에 기여할 것인지



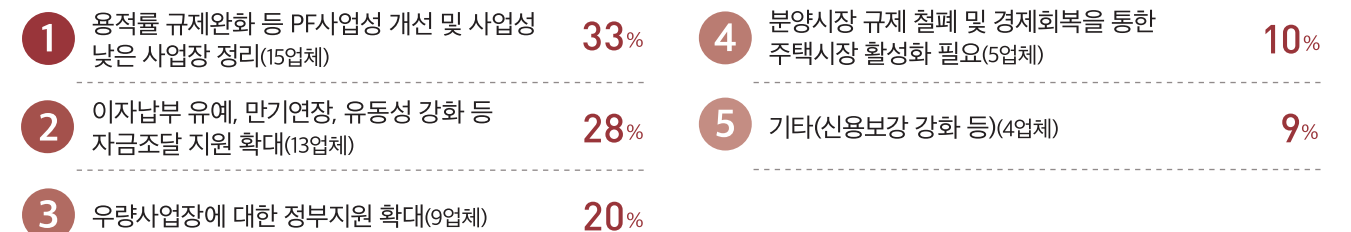
분양경쟁 타개를 위한 주택업체별 2024년도 분양전략



2024년도 소비자가 아파트 선택시 최우선적으로 고려할 것으로 예상되는 사항



PF시장의 연착륙을 유도하기 위한 바람직한 방안 (주관식 설문)



정부의 주택정책 개선 필요사항 (주관식 설문)



국보급 겨울 여행지

국보가 있는 여행지는 특별하다. 가장 범상치 않은 명당자리를 차지하기 때문이다.
가장 최근 국보에 등재된 삼척 죽서루를 비롯한 국보급 겨울 여행지 4곳을 소개한다.
글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사, 문화재청, 삼척시, 국립공원관리공단 제공

자연암반 위에 건축된
삼척 죽서루 전경

나라의 보물, 국보(國寶)는 여행에서 중요한 랜드마크 역할을 한다. 상대방이 잘 모르는 뭔가를 보러 가자고 했을 때 유네스코 문화유산과 더불어 가장 잘 먹히는 타이틀이 바로 국보다.

국보가 있다는 것은 그 장소가 특별하다는 뜻이다. 궁궐, 산사, 고택, 폐사지부터 해안 절벽, 산꼭대기(북한산 진흥왕 순수비)처럼 범상치 않은 곳, 그중에서도 가장 명당자리에 국보가 자리 잡는다. 이는 어느 계절에 가도 특별한 풍경을 마주하게 될 가능성이 아주 높다는 뜻이다.

문화재청 홈페이지에서 국보를 검색하면 총 358건의 문화재가 나온다. 이들 국보는 유형문화재 가운데 그 역사적 가치가 특별히 크고 중요하다고 판단되는 대상들을 국가에서 지정한 것이다. 국보 1호가 숭례문(남대문)이라면 가장 최근에 등재된 국보 삼척 죽서루는 몇 호일까? 과거에는 ‘국보 83호 무엇’ 이런 식으로 지정번호로 부르고 안내판에서도 그렇게 표시했지만, 지정번호 순서가 문화재의 중요도 순서로 착각된다는 지적이 잇따르면서 논의 끝에 2021년 11월 19일 문화재청에서 「문화재보호법 시행령」을 개정하면서 이후 새로 지정 및 재지정한 문화재에 대해서 번호를 부여하지 않게 됐다.

새로운 국보 지정으로 핫한 여행지 삼척 죽서루

지난해 연말 국보로 지정된 삼척 죽서루는 올해 상반기 가장 많은 관심을 받고 있는 핫한 여행지다. 문화재의 멋과 겨울바다의 낭만을 즐기고 주변 포구에서 살 오른 대게 한 마리를 찌먹을 수 있는 기가 막힌 겨울여행 코스다.

‘관동제일루’ 죽서루는 관동팔경의 제1경이자 자연주의 건축의 백미로 평가되는 대표적 건축물로 오십천이 흘러드는 해안 절벽에 그림같이 걸려 있는 정자의 처마 끝 선이 날아갈 듯 경쾌하다. 창건 및 중건 기록과 문학·회화작품이 다수 있는 역사적 가치, 건축물의 수리 등 변화과정 기록이 잘 보존된 기록적 가치, 누정의 다양한 문화성과 지역성을 가지고 있는 문화적 가치, 자연과 인공이 완벽한 조화를 이룬 건축적·경관적 가치 등이 높이 평가되고 있다.

죽서루는 고려시대에 창건되었다가 조선전기 재건된 이후 여러 차례 보수, 증축되었으나 관련 기록이 잘 남아 있다. 1403년 정면 5칸(측면 2칸)의 규모로 중창된 누정이었으나, 1530년 남쪽 한 칸(측면 3칸)이 증축되었고, 1788년 북쪽 한 칸(측면 2칸)이 증축되면서 현재와 같은 팔작지붕 형태가 되었다.

삼척 죽서루의 기둥은 절반 이상이 자연 암반 위에 올라서 있다. 22개의 기둥 중 자연 암반 위에 세워진 기둥이 13개



02

이고, 9개는 자연석 초석을 두고 받쳤다. 내부는 벽과 창호가 없는 개방된 평면으로 천장은 서까래가 노출되어 보이는 연등천장과 우물정자 모양으로 마감된 우물천장으로 설치되어 있다.

삼척 죽서루에는 조선 숙종과 정조의 어제시(御製詩)를 비롯하여 유명한 시인과 명신들의 한시가 새겨진 현판이 많았으나, 1959년 태풍 사라의 영향으로 많이 유실되고 현재는 28점이 남아 있다. 이외에도 죽서루의 절경을 표현한 정철의 관동별곡 등 고려시대부터 조선시대까지 시인, 묵객 등 다양한 계층이 죽서루를 소재로 수많은 시문, 가사 등을 남겼다.



03



04

- 01 건축의 백미 죽서루
- 02 겸재정선의 관동명승첩 속 죽서루
- 03 눈 덮인 부석사의 겨울
- 04 배흘림 기둥으로 유명한 부석사 무량수전

죽서루의 정면에 걸린 ‘죽서루(竹西樓)’와 ‘관동제일루(關東第一樓)’ 현판은 1710년 (숙종 36)에 삼척 부사로 왔던 이성조의 글씨이다. 삼척 죽서루를 표현한 그림도 많이 남아 있는데, 가장 오래된 것은 겸재 정선(1676~1759)의 관동명승첩에 있는 죽서루의 그림이다. 이외에도 김홍도(1745~), 강세황(1713~1791) 등도 그림을 남겼다.

무량수전, 석등, 조사당 등 볼거리 가득 영주 부석사

영주 부석사는 문무왕 16년(676)에 의상대사가 지은 호국사찰이다. 우리나라 최고의 목조건물 중 하나인 무량수전을 비롯해 다양한 국보와 보물 등을 보유하고 있어 웅만한 국립박물관 부럽지 않은 곳이다. 2018년 유네스코 세계문화유산 ‘산사, 한국의 산지 승원’에 이름을 올리기도 했다.

부석사의 유명세는 ‘무량수전 배흘림기둥에 기대서서’라는 책을 통해 만들어졌다. 고려시대 목조건축물인 무량수전은 바로 앞에 있는 통일신라 시대 석등과 함께 부석사의 ‘원투 펀치’ 역할을 한다. 이외에도 경내에는 조사당, 소조여래좌상, 조사당 벽화 등이 국보로 지정돼 있고 다양한 보물급 문화재도 준비하다.

부석사의 이름을 직역하면 ‘땅에서 뜬 돌’이란 뜻인데, 이는 의상이 부석사를 창건할 때의 설화와 관련이 있다. 의상이 당나라에 유학을 갔을 때, 그를 사모하던 선묘라는 여인이 있었다. 하지만 의상은 승려라서 끝내 선묘의 애정을 거절했고, 의상이 신라로 귀국하자 선묘는 바다에 몸을 던져 용이 되어서 의상의 귀국 뱃길을 안전하게 지켰다고 한다.

이후 의상이 부석사를 창건할 때 지역의 도적떼들이 이를 방해하자, 선묘가 큰 바윗돌이 되어서 하늘을 떠다니며 도적들을 물리쳤다. 그 바윗돌이 부석사 뒤뜰에 있는 큰 바위인데, 지금도 땅에 살짝 떠 있어서 바위 밑으로 줄을 넣으면 통과된다고 한다. 그래서 절 이름이 뜬 부(浮), 돌 석(石)을 써서 부석사라고 전한다. 이 설화에 따라, 부석사에는 선묘에게 제례를 지내는 선묘각이 있다.



01

갑진년 용 기운 쾌척 여행지 부안 내소사와 동종

부안 내소사 동종 역시 죽서루와 마찬가지로 지난해 12월 국보로 승격됐다. 국보 동종은 총 5건이며 고려시대 동종으로는 세 번째다(2건은 통일신라시대). 내소사 동종은 단정하고 우아한 몸통에 화려한 용뉴(용 모양의 걸이)가 두드러진다. 용은 입을 썩 벌린 채 보주(보배로운 구슬)를 물고 있는 모습으로 날카로운 발톱과 이빨까지 정교하다. 몸통 높이 104.8cm, 입지름(원통 모양으로 된 물건의 지름) 67.2cm로 고려시대 만들어진 종 가운데 풍채가 가장 우람하다. 통일신라 동종의 전통을 따르면서도 몸체에 천인상(天人像) 대신 삼존상(三尊像)을 배치하는 등 고려기만의 특징을 보여준다.

내소사의 명물은 일주문부터 대웅전에 이르는 약 500m가량 이어진 전나무 숲길이다. 이 길은 강원도 평창군 오대산 월정사 전나무 숲길, 경기도 포천시 광릉수목원 숲길과 함께 ‘전국 3대 전나무 숲길’로도 꼽히는데, 이곳의 전나무 숲은 조선 인조 11년(1633년)에 청민선사가 임진왜란 때 소실된 사찰을 중건하면서 사방이 너무 황량해 심은 것이 시초라고 전해진다. 30m

05 부안 내소사의 동종
06 부안 내소사의 겨울 설경
07 북한산 정상에 자리한 진흥왕순수비
08 북한산 정상의 눈꽃



06



07



08

가 넘는 울창한 전나무가 뿔어내는 피톤치드에 숲을 걷기만 해도 마음속 걱정, 근심 잠시간 내려두고 평안을 얻는 순간을 만끽할 수 있다.

바다를 끼고 있는 부안은 낙조 여행지로도 이름 높다. 당나라 시인 이태백이 시를 읊고 술을 마시며 풍류를 즐겼다는 중국 차이스지(采石磯)와 지형이 흡사해 같은 이름이 붙게 된 채석강은 격포항 인근 해안 절개지에 있다. 이름에 강이 있어 흔히들 한강이나 섬진강 같은 지형을 떠올리기 쉽지만, 실제로는 바다를 마주한 해안 절벽 지대를 통칭하는 지명이다. 세월이 쌓아 올린 지형의 아름다움만큼이나 이곳에서 맞는 낙조는 무척 아름답다.

우리나라 3번째 국보로 지정 북한산 진흥왕순수비

국보 지정은 귀한 순서가 아니라고 했지만 그래도 딱 생각나는 순서가 중요한게 사람 마음이다. 우리나라에서 국보를 처음 정한 1962년, ‘1호’의 영광은 숭례문이 차지했고 2호는 탑골공원에 있는 원각사지 십층석탑이 선정됐다. 그 다음 차례는 북한산 꼭대기에 있던 진흥왕순수비가 목록에 이름을 올렸다. 상징적인 의미가 그만큼 크다는 뜻이다. 이 비석은 6세기 중엽, 신라 진흥왕이 한강 유역을 고구려와 백제에게서 빼앗은 후 그 영토를 선포하기 위해 세운 순수비이다. 지금의 서울 종로구 북한산 비봉(560m) 정

상에 위치해 있었다가 1972년 8월 17일 경복궁으로 옮겨진 후 1986년 8월 국립중앙박물관으로 옮겨졌다. 지금 산 정상에서 볼 수 있는 비석은 2006년 다시 세워놓은 모조품이지만 산 아래를 내려다보는 그 기상은 탄성이 절로 나온다. 진품은 용산 국립박물관에 있지만 진흥왕순수비의 의미와 기상을 엿보려면 역시 현장을 가봐야 맞다. 비봉 탐방지원센터에서 금선사, 비봉에 이르는 탐방코스가 잘 정비돼 있다.

힘준한 산봉우리 암반 정상에 있다 보니 신라 멸망 이후 잊혀졌다가 조선시대에 이르러서는 인근에 승가사라는 절이 있어 막연히 무학대사의 비라고 잘못 알려졌다. 그러다 조선 후기 실학자 서유구가 처음 10여 자를 판독하여 진흥왕 순수비임을 밝혀냈고, 순조때인 1817년 7월 21일에는 금석학으로 이름을 날리던 추사 김정희가 비문 해독에 성공해, 마침내 이 비석의 가치가 드러났다. 이때 김정희는 비석 옆면에 해설을 새겨놨다. 김정희는 경주 김씨의 후예다.

북한산국립공원은 서울시와 경기도 고양시, 양주시, 의정부시에 이르는 방대한 영역에 걸쳐 있다. 도심에서 지척에 있지만 본격적인 겨울 산행과 함께 사찰, 산성 등 다양한 문화재 탐방을 곁들여 소소한 재미를 느낄 수 있는 국보급 여행지로 손색 없는 곳이다.

당뇨잡는 동양의 약초

카시아 계피

과거부터 약재와 음식으로 사용된 계피는 동양인이 사랑하는 향신료다.

계피로 만든 수정과는 고려시대부터 먹었다는 기록이 있으며

다양한 한과에도 계피가 들어간다.

수백년의 시간동안 동양인의 건강을 지켜온 계피를 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장

라이프 레시피 유튜브크리에이터

<만성염증> 저자

실론 계피와 카시아 계피

계피는 녹나무의 껍질을 약으로 쓰는 것인데 서양에서 쓰는 실론 계피와 동양에서 쓰는 카시아 계피 두 종류로 나뉜다. 실론 계피는 달달하고 부드러운 반면, 카시아 계피는 톡 쏘는 맛이 특징이다. 우리가 보통 계피라고 부르는 것은 카시아 계피로 중국이나 한국에서는 계피의 주요 성분인 신남산이 0.03% 이상 함유된 계피를 약용으로 사용하고 있다.

비만과 혈당을 잡는 계피

계피의 효능에 대한 연구가 계속되면서 최근 가장 주목받고 있는 효능이 비만과 혈당을 동시에 잡는다는 점이다. 그래서 계피물로 다이어트를 한다는 사람도 많이 볼 수 있다. 만약 추위를 잘 타고 내장지방이 많고 혈당관리도 필요한 사람이 있다면 계피를 적극 추천한다. 그 이유는 계피 속에 풍부한 신남알데하이드 성분이 우리 몸에서 갈색지방(에너지를 저장하지 않고 태우는 지방)이라고 하는 착한 지방을 활성화시키기 때문이다.

계피 섭취와 혈당과의 관련성을 연구한 논문들만 모아서 메타분석한 결과 계피를 섭취할 경우 당뇨병자와 일반인 모두 혈당이 유의미하게 개선되는 것으로 나타났다. 제2형 당뇨병에서 계피가 인슐린 민감성을 개선하고 탄수화물 분해효소를 억제하는 것으로 확인됐다.

다만, 계피의 약성에 대한 연구는 카시아 계피에 대한 것들이 많아서 실론 계피도 효과가 있는지는 연구가 필요한 상황이다.

계피의 독성 쿠마린

카시아 계피에는 쿠마린이라는 성분의 독성이 있다. 쿠마린은 혈전이 생기는 것을 방지하지만 일정 용량이 넘어가게 되면 간 독성을 일으킨다. 집에서 카시아 계피를 먹는다면 하루로는 하루 한 티스푼 이내(1~2g)로 섭취해야 하고, 차로 마신다면 하루 4~6g 정도를 10여분 정도 끓여서 첫물은 버리고 다시 1시간 정도 끓여서 섭취할 것을 추천한다.

좋은 계피 고르는법

카시아 계피는 베트남의 옌바이 지역이 세계 최대 규모의 계피 생산지로 옌바이 지역의 이름을 따서 YB1, YB2, YB3으로 구분한다. 경우에 따라서 YB1보다 저렴한 YB2가 더 좋은 경우도 있다. 계피의 절단면에 진한 갈색을 띠는 정유층이 두껍게 보이는게 좋은 계피다. 계피의 효능을 내는 주성분이 바로 정유 성분에 있기 때문에 좋은 계피를 고르는게 중요하다.



YouTube

정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

Tip. 섭취시 주의점

- 열이 많은 체질인 사람에게는 추천하지 않는다.
- 초기 감기를 잡는데는 도움이 되지만 고열이나 급성염증에 계피를 섭취해서는 안된다.
- 자궁수축작용이 있기 때문에 임신부는 피해야 한다.
- 고혈압이 있거나 혈전용해제를 먹는 사람들에게는 계피를 권하지 않는다.
- 기본적인 운동과 식단을 지키면서 보조적으로 섭취해야 효과가 있다.

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



(주)서한 조종수 회장

대구경북 우수학생에게 장학금 7억 6,000만원 지원

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장)은 12월 27일 서한장학문화 재단을 통해 대구경북지역 우수학생 645명에게 장학금 약 7억 6,000만원을 지원했다. (주)서한은 장학재단 설립 후 현재까지 장학생 4,590명에게 장학금 49억원과 기타지원사업 7억원 등 총 56억여원을 지역내 인재양성을 위해 사용하며 지역사회공헌에 힘쓰고 있다.



지원건설(주)박재복 회장

국제신문 발전기금 3,000만원 기부

지원건설(주)(회장 박재복, 부산시회장, 사진 오른쪽)은 12월 22일 국제신문을 방문해 발전기금 3,000만원을 전달했다. 이날 박재복 회장은 “공영문화를 통해 부산시민에게 즐거움을 전하는데 도움이 되었으면 한다”고 말했다. 전달한 기부금은 국제신문이 2006년부터 매달 개최하고 있는 유콘서트공연 지원에 쓰일 예정이다.



골드클래스(주)박철홍 회장

문화예술분야 후원금 2,500만원 기탁

(재)골드클래스문화재단(이사장 임성자, 사진 오른쪽 첫번째)은 1월 8일 골드클래스 본사에서 문화예술분야 시민단체 지원사업 후원금 전달식을 개최했다. 임성자 이사장과 박철홍 골드클래스(주) 회장(광주전남도회 고문, 사진 왼쪽 두번째), 김동찬 전 광주시의회 의장 등이 참석한 가운데 5개 단체에 각 500만원씩 총 2,500만원을 전달했다.



중흥그룹 정창선 회장

지역 고등학생에게 장학금 1억 9,200만원 수여

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)의 장학재단(재)중흥장학회는 12월 22일 중흥건설 대회의실에서 ‘제12기 장학증서 전달식’을 개최했다. 이날 행사에서 학업성적이 우수한 지역 고등학생 192명에게 총 1억 9,200만원의 장학금을 전달했다. 정창선 회장은 “더 많은 학생에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 규모를 늘려갈 계획”이라고 밝혔다.



중흥그룹·보광종합건설(주)·다스코(주)·광주상의

위니아 조기회생 지원 4,000만원 기탁

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문, 사진 가운데)·보광종합건설(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문, 사진 왼쪽 두번째)·다스코(주)(회장 한상원, 광주전남도회 소속, 사진 오른쪽 두번째)·광주상의는 1,000만원씩 총 4,000만원을 광주사회복지공동모금회에 기탁했다. 기탁금은 법정관리로 어려움에 처한 위니아그룹의 제품을 구입해 취약계층에 전달된다.



(주)유탑엔지니어링 최석 회장

광주 지역인재양성 기부금 2,000만원 기부

(주)유탑엔지니어링(회장 최석, 광주전남도회 소속, 사진 오른쪽 두번째)은 1월 17일 광주시교육청 광주희망사다리교육재단에 교육격차해소 및 인재육성 지원을 위한 기부금 2,000만원을 기부했다. 최석 회장은 “유탑그룹이 생각하는 행복은 사람과의 따뜻한 동행이며 지역의 아이들을 위해 공헌할 수 있어서 기쁘게 생각한다”고 말했다.



우현건설(주)박철식 회장

동두천시청에 사랑의 이웃돕기 성금 1,000만원 전달

우현건설(주)(회장 박철식, 광주전남도회 이사, 사진 왼쪽)은 12월 18일 동두천시청 시장실에서 사랑의 이웃돕기 성금 1,000만원을 전달했다. 박철식 회장은 “앞으로도 주변 이웃들과 온정을 나누며 함께 상생할 수 있는 기업이 되겠다”고 말했다. 이번에 전달된 성금은 장애인들의 따뜻한 겨울나기에 도움될 수 있게 쓰일 예정이다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장

제일사랑복음교회와 자매결연 체결, 무상급식 등 지원

덕진종합건설(주) 회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 왼쪽)은 필리핀 제일사랑복음교회와 자매결연을 맺고 빈민아동을 위한 무상급식, 교육훈련 등 다양한 사업을 진행하는데 필요한 후원을 지속하기로 했다. 덕진종합건설(주)은 2021년부터 제일사랑복음교회에 생필품 및 의약품 등 매년 500만원 상당의 물품을 후원해 왔다.



중흥그룹 정창선 회장

안전관리 책임자 대상 안전교육 실시

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)은 1월 4일~5일 전남 나주시 중흥골드스파&리조트에서 중흥건설과 중흥토건 소속 안전부 팀장교육을 실시했다. 이번 교육은 기존 안전보건시스템을 강화해 안전관리체계를 세우자는 취지로 실시됐으며 안전보건경영방침 선포식과 안전지원제를 진행하는 등 중대재해 예방을 위한 실천의지를 제고했다.



중흥건설(주) 정원주 회장

‘검단 중흥S-클래스 에듀파크’ 건본주택 개관

중흥건설(주) 회장 정원주, 중앙회장)은 인천 검단지구 공동주택용지 AB20-2BL에 분양하는 ‘검단 중흥S-클래스 에듀파크’(총 1,448세대) 건본주택을 12월 29일 경기 김포시 사우동 382-7에 개관했다. 인근에 중앙호수공원이 위치해 녹지공간이 풍부하고 단지 바로 앞 초품아 아파트로 초등학교 자녀를 둔 가정의 선호도가 높다.



(주)미르채 나안균 대표이사

‘함평 미르채 센텀시티’ 건본주택 개관

(주)미르채(대표이사 나안균, 광주전남도회 소속)는 전남 함평군 함평읍 내교리 178-2 외 13필지에 공급하는 ‘함평 미르채 센텀시티’(총 157세대, 아파트 136세대·오피스텔 21실) 건본주택을 12월 29일 함평읍 영수길 264, 2층에 개관했다. 함평 최고층 아파트로 함평엑스포공원과 함평천이 한눈에 보여 전망을 중요시하는 수요자들의 관심을 끌고 있다.



(주)광신종합건설 이경노 회장

‘아산 신창 1차 광신프로그레스’ 건본주택 개관

(주)광신종합건설(회장 이경노, 광주전남도회 부회장)은 충남 아산시 신창면 남성리 177-3에 분양하는 ‘아산 신창 1차 광신프로그레스’(총 450세대) 건본주택을 1월 5일 풍기동 460번지에 개관했다. 녹산농공단지와 아산신창 일반산업단지 인근에 위치해 자동차 및 반도체 클러스터에 근무하는 근로인력들의 주목을 받고 있다.



(주)라인건설·(주)호반건설 권윤·박철희 대표이사

‘WEPARK 일곡공원’ 건본주택 개관

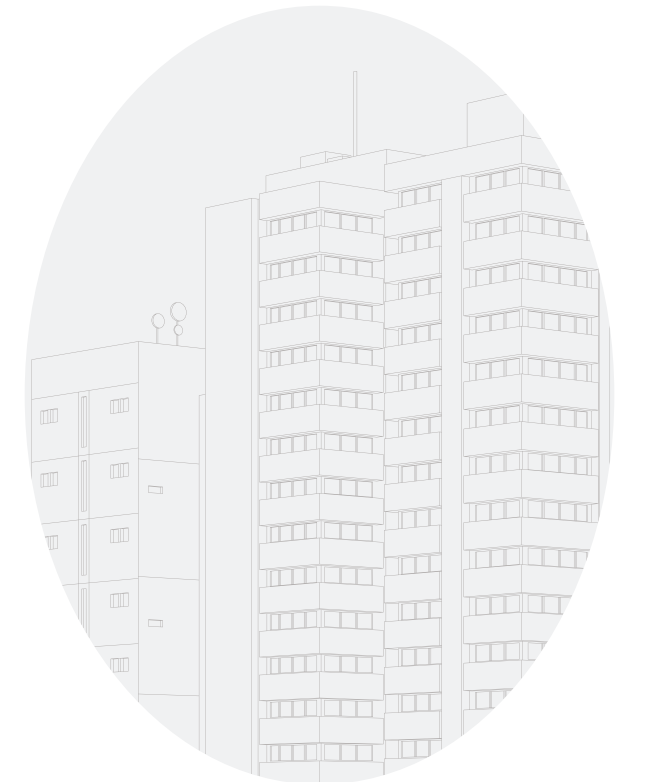
(주)라인건설(대표이사 권윤, 광주전남도회 소속)·(주)호반건설(대표이사 박철희, 광주전남도회 소속)은 광주 북구 삼각동 700번지 일원에 공급하는 ‘WEPARK 일곡공원’(총 1,004세대) 건본주택을 1월 12일 서구 죽봉대로 108에 개관했다. 일곡지구는 광주 명문학군으로 반경 1km 내 13개 학교가 위치해 학군을 중시하는 소비자에게 각광받고 있다.



(주)리채 조청환 회장

‘어등산 진아리채 리버필드’ 건본주택 개관

(주)리채(회장 조청환, 광주전남도회 감사)는 광주 광산구 선암동 77-11번지 일원에 분양하는 ‘어등산 진아리채 리버필드’(총 598세대) 건본주택을 1월 12일 첨단과기로 91-2에 개관했다. KTX·SRT 광주송정역, 광주공항, 상무대로, 제2순환도로 등 어디든 빠르게 이동할 수 있는 입지에 위치해 쾌속교통망을 자랑한다.



대한주택건설협회 회원사 12월 분양실적

총 23개 현장, 11,901세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
에스아이팰리스 강동센텀 2차	우리자산신탁(주)	서울 강동구 길동	80	2024.5
어반클라쎄목동	(주)쓰리씨	서울 양천구 신정동	45	2024.10
인천 김단신도시 AB20-2블록 중흥S-클래스	중흥건설(주)	인천 서구 불로동	719	2027.2
고양장항 제일풍경채 B1BL	제일건설(주), (주)고양장항1피에프브이	경기 고양시 일산동구	1,184	2026.11
안성당왕 경남아너스빌 하이스트	에스엠상선(주)	경기 안성시 신소현동	976	2027.3
안성 하우스토리 퍼스트시티	한국투자부동산신탁(주)	경기 안성시 죽산면	474	2025.11
덕계역 진산 블루시엘	코리아신탁(주)	경기 양주시 덕계동	54	2024.5
영통역자이 프라시엘	교보자산신탁(주) (위탁:(주)신유)	경기 용인시 기흥구	472	2026.11
현대홈타운	피아이건설(주)	경기 이천시 갈산동	24	2023.7 (후분양)
평택 브레인시티 중흥S-클래스	중흥토건(주), (주)평택브레인시티일피에프브이	경기 평택시 장안동	1,980	2027.1
힐스테이트 동탄포레	(주)에이치엠지힐스, (주)한강주택관리, (주)화성동탄피에프브이	경기 화성시 신동	585	2024.5
연제첨단 광신프로그레스	(주)아람주택	광주 북구 연제동	380	2026.8
힐스테이트 가양 더와이즈	우리자산신탁(주)	대전 동구 가양동	358	2024.10
문수로 아티스	(주)하나자산신탁 (위탁:(주)일동)	울산 남구 신정동	273	2024.10
다운 한양립스 더 퍼스트 하임	(주)한양건설	울산 중구 다운동	400	2025.4
쌍용 더 플래티넘 스카이	대한토지신탁(주)	강원 춘천시 약사동	228	2028.3
보령 엘리제 헤리티지	에스이앤씨(유)	충남 보령시 동대동	971	2026.12
아산 탕정지구 2-A12BL 대광로제비앙	(주)디케이랜드	충남 아산시 배방읍	186	2024.8
아산 신창 1차 광신프로그레스	(주)유노산업	충남 아산시 신창면	450	2028.8
더샵 탕정인피니티시티	한국자산신탁(주) (위탁:탕정도시개발(주) 50%)	충남 아산시 탕정면	1,140	2026.12
아르티엠	(주)세승주택건설, 세영건설(주)	전북 군산시 조촌동	256	2027.4
김해 삼계 푸르지오 센트럴파크	신한자산신탁(주)	경남 김해시 삼계동	630	2027.4
외도일동 제이시티팰리스 3차	동혁건설	제주 제주시 외도1동	36	2024.1 (후분양)

* 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 <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 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
강원	강원 강릉시 선수촌로 64-3 (홍제동) 303호	033)652-3335 ~ 6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 홍산로 246, 702호 (계성 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

정원주 회장, 2024년 건단련 및 국토부 신년인사회 참석

박상우 국토부 장관 등 정부 주요인사들 만나



건설단체총연합회 신년인사회 참석한 내외빈(사진 왼쪽 세번째 정원주 회장)



국토교통부 신년인사회에 참석해
국토교통부장관과 환담중인 정원주 중앙회장

협회(회장 정원주)는 1월 11일 서울 강남구 논현동 건설회관에서 열린 ‘2024 건설인 신년인사회’에 참석했다.

이날 인사회에는 정원주 중앙회장을 비롯해, 박상우 국토교통부 장관, 김민기 국토교통위원회 위원장, 김병욱 의원, 송석준 의원, 허영 의원, 장철민 의원 및 김상수 건설단체총연합회장 등 건설업체 대표 700여 명이 참석해 자리를 빛냈다. 박상우 국토교통부장관은 축사에서 “2024년 새해, 건설산업이 위기를 극복하고 더욱 발전하기를 기원한다”며 “국민과 건설인 여러분께 보탬이 되도록 정부도 최선을 다하겠다”고 말했다.

김민기 국토교통위원회장은 “올해 여러모로 어려운 경제상황이 예상되지만 우리 에겐 시련과 난관을 슬기롭게 헤쳐나온 역사가 있다”며 “정부와 건설업체가 힘을 합치면 못 해낼 일이 없다. 함께 도약하자”고 강조했다.

한편 정원주 중앙회장은 이날 오전에도 국토교통부 신년인사회에 참석해 박상우 국토교통부장관 등 정부 주요인사들에게 신년인사 및 주택업계의 애로사항을 전달하는 시간을 가졌다.

협회, 대통령 주재 ‘국민과 함께 하는 민생토론회’ 참석

1.10 대책 관련해 주택업계 추가 건의사항 등 애로사항 전달



국민과 함께하는 민생토론회(출처: 대통령실)

협회(회장 정원주)는 1월 10일 일산고양 아람누리 새라극장에서 윤석열 대통령이 주재하는 ‘국민과 함께 하는 민생토론회(두번째, 국민이 바라는 주택)’에 참석했다.

정원주 중앙회장은 정부가 협회 건의내용을 대폭 반영해 1월 10일 발표한「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」에 대해 박상우 국토교통부장관, 김주현 금융위원장, 방기선 국무조정실장 등 주요 정부관계자들을 만나 대책에 일부 미흡한 주택업계 추가 건의사항 등을 요청했다.

이날 전달한 협회 주요 추가 건의사항은 ① PF 대출금리 인하 등 금융기관 불합리한 대출관행 개선, ② 기본형건축비 및 표준건축비 현실화, ③ 임대보증금보증 개편 민간임대주택법 시행령 개정안 재검토, ④ 미분양해소를 위한 세제·금융지원 등이다.

이날 윤석열 대통령은 “재개발·재건축 규제를 과감하게 풀고, 다주택자 중과세를 철폐해서 민들이, 임차인들이 혜택을 입도록 하겠다”고 강조했다.



박상우 국토교통부장관



김주현 금융위원장



방기선 국무조정실장

협회, '주택업계 34개 정책과제' 건의 중소·지방 주택업체 정상화 방안 담아

1.10대책 온기가 중소 주택업체까지 퍼질 수 있도록 후속조치와 세부방안 관련 건의

협회(회장 정원주)는 1월 10일 관계부처 합동으로 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」이 고사위기에 직면한 중소·지방주택업체의 정상화 해법이 될 수 있도록 종합건의서를 대통령실, 국토부, 기재부, 금융위에 1월 17일 전달했다.

이번 건의서는 주택공급 대책의 정책효과가 지방주택시장 및 중소주택업체에까지 전해져 정부정책 목적이 차질없이

달성되기 위해 법령 개정 등 조속한 후속조치와 함께 실효성 있는 세부방안 마련이 필요하다는 취지로 작성됐다.

정원주 중앙회장은 “국가경제에 차지하는 비중이 큰 주택 건설업이 대내외 경제여건 악화에 따른 유동성 위기를 슬기롭게 극복하고 지역경제활력 제고 및 국민 주거안정에 기여할 수 있도록 주택업계 목소리에 귀 기울여 주시길 바란다”고 호소했다.

주택업계 34개 정책과제

I. 주택사업자 유동성 애로 해소

- 1 PF 대출금리 인하 등 금융기관 불합리한 대출관행 개선
- 2 보증서 수용성 제고
- 3 중도금대출시 과도한 초기분양률 요구 개선
- 4 PF 시 건설사 연대보증 등 엄격한 조건 부여 개선
- 5 PF 보증(HUG·HF) 취급은행 확대
- 6 임대보증 개편 관련 민임법 시행령 개정안 재검토

II. 미분양 해소 방안 마련

- 1 미분양주택에 대한 중부세 합산배제 개선
- 2 위촉지역 지정 및 인센티브 부여
- 3 미분양주택 취득자에 대한 세제 감면
- 4 준공후 미분양·미입주 해소를 위한 주택담보대출 DSR 완화
- 5 미분양 PF 대출보증 요건 완화
- 6 공공 할인매입 약정을 통한 미분양해소 지원

III. 주택 수요 진작을 위한 제도 개선

- 1 특례보증자리론 제한적 재시행
- 2 아파트 매입임대등록 조속 재시행
- 3 소형 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택수 산정 개선
- 4 주거용 오피스텔(85㎡이하) 공급시 부가세 면제

IV. 분양가상한제 개선 및 건설원가 현실화

- 1 기본형건축비 현실화

- 2 분양가상한제 가산항목 현실화
- 3 분양가상한제 초고층주택 가산비용 인정 현실화
- 4 분양가심사위원회 위원 전문성 확보
- 5 분양가자율화지역 지자체 분양가 재량권 남용 개선
- 6 표준건축비 현실화

V. 인허가 기간 단축

- 1 주택법 통합심의 의무화 후속조치 이행
- 2 인허가를 위한 각종 심의시 국토부 가이드라인 준수

VI. 원활한 주택공급을 위한 사업여건 개선

- 1 상업지역 주거비율 및 용도용적제 개선
- 2 주택도시기금 지원 확대 실효성 제고
- 3 지방교육청 소규모학교 설립 지침 수립
- 4 교육부 기부채납 적정기준 마련
- 5 학교시설 기부채납 분쟁조정기구 설치
- 6 주택사업계획승인시 기부채납 업무지침 시행

VII. 공공택지 보유업체 부담 완화

- 1 공공택지 전매제한 완화 보완
- 2 공공택지 조기인허가시 인센티브 부여 개선
- 3 택지대금 납부조건 완화
- 4 택지대금 연체이자 감면 재시행

협회, '중대재해처벌법 시행 2년 평가와 과제' 공동세미나 개최

중처법 규정에 대한 명확한 해석기준 제시 시급



협회(회장 정원주)는 한국주택협회와 공동주최하고 법무법인 세종과 한국부동산개발협회가 후원하는 '중대재해처벌법 시행 2년 평가와 과제' 세미나를 1월 25일 서울 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실에서 개최했다.

이날 세미나는 전현일 법무법인 세종 변호사와 박광배 대한건설정책연구원 실장의 주제발표로 진행됐다.

첫 번째 발제자로 나선 전현일 변호사는 '중대재해처벌법 위반 사건에 대한 검찰 처분과 법원 판결 분석'이라는 주제 발표를 통해 “검찰과 법원에서 중대재해처벌법 규정에 대한 명확한 해석 기준을 제시하는 것이 최우선 과제”라고 지

적했다.

두 번째 발제자로 나선 박광배 실장은 중대재해처벌법 시행 2년이 경과한 시점에서 점검한 결과, 중대재해 감소에 직접적인 영향이나 효과가 관찰되지 않았다고 주장했다.

더불어, “중대재해처벌법은 산업재해 예방을 위한 법으로서 갖추고 있어야 할 요건을 과도하게 일탈한 규제이며, 위헌의 여지가 있을 수 있다는 주장이 많이 제기되고 있다”고 지적했다.

또한 고용부 중대재해 감축 로드맵에서도 여전히 처벌과 규제가 제시되고 있는 실정이라고 밝혔다.



경기도회 2023년 사랑의 연탄 나눔 전달식

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽)는 12월 21일 경기 수원 구 팔달구 일원에서 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 20,000장(1,700만원 상당)을 후원했다. 지재기 경기도회장은 “작은 정성이지만 우리의 나눔이 어려운 이웃들의 따뜻한 겨울나기에 보탬이 되었으면 한다”며 향후에도 지속적인 사회공헌사업 활동을 약속했다.



경기도회 광명시 사랑의 쌀 전달식 개최

경기도회(회장 지재기, 사진 가운데)는 12월 26일 광명시청에서 광명 저소득소외계층을 위한 사랑의 쌀(7kg) 130포를 후원했다. 전달식에는 지재기 경기도회장, 박승원 광명시장 등이 참석했다. 지재기 경기도회장은 “앞으로도 더불어 함께하는 사회를 만들기 위해 사회취약계층에 대한 후원과 봉사활동을 확대해 나가겠다”고 말했다.



경기도회, 경기주택도시공사 사장 간담회 개최

경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 12월 27일 경기주택도시공사를 방문하여 도내 지역업체 인센티브제 활성화, 중소 주택건설업자 상생 방안 모색 및 지역건설산업 활성화 방안 모색 등을 위한 간담회를 개최했다. 간담회는 지재기 경기도회장, 김세용 경기주택도시공사 사장 등 관계자들이 참석한 가운데 진행됐다.



광주전남도회, 2023년 행복동지사업 소개 TV 프로그램 제작 및 방영

광주전남도회(회장 정기섭, 사진)가 진행한 2023년 행복동지사업(2023년 총 169개동 진행)이 KBC 광주방송 프로그램에 소개됐다. TV 프로그램에 정기섭 광주전남도회장이 직접 출연하여 행복동지사업이 진행된 3개동(화순, 장흥, 강진지역)에 대한 공사전·후 과정을 소개하는 형식으로 제작됐으며, 2023년 12월 중 3회에 걸쳐 방영됐다.



서울시회 2024년 신년인사회 개최

서울시회(회장 홍경선, 사진)는 1월 17일 서울 더플라자호텔에서 2024년 신년인사회를 개최했다. 이날 행사에는 홍경선 서울시회 회장, 시회 회원사 대표, 김현기 서울시의회 의장 등이 참석했다. 이 자리에서 이철수·조한성 서울시회 이사가 서울특별시장표창을 수상했으며, 이길영·하용수 서울시회 이사가 서울시의회의장 표창을 받았다.



부산시회 2024년 회원사 신년인사회 개최

부산시회(회장 박재복, 사진 왼쪽 다섯번째)는 1월 15일 롯데호텔부산 3층 펄룸에서 회원사대표 및 박형준 부산시장을 비롯한 내외 귀빈 100여명이 참석한 가운데 2024년 신년인사회를 개최했다. 박재복 부산시회장의 신년인사를 시작으로 유공자 시상, 시루떡 자르기 행사가 진행됐으며, 박형준 부산시장의 특별강연으로 인사회를 마무리했다.



인천시회 2024년 신년하례회 개최

인천시회(회장 도기봉)는 1월 23일 시회 회의실에서 2024년 임원 신년하례회를 개최했다. 하례회에서는 성경종합건설 박호성 대표이사 등 3인이 인천시장 표창을 수상했으며, 대한주택건설협회장 표창 수여식도 진행됐다. 또한, 민광옥 인천시회 고문의 새해 덕담과 박성희 중앙회 기획사무의 협회 정책개선 추진현황 보고가 이뤄졌다.



광주전남도회, 2024년 임시 이사회 및 신년인사회 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 1월 22일 도회 회의실에서 임시 이사회 및 신년인사회를 개최했다. 이날 행사에는 정기섭 광주전남도회장, 이경노 부회장 외 14명의 이사, 중앙회 안해원 정책상무 등이 참석했다.

임시 이사회에서는 임대보증 개편과 관련하여 중앙 및 지역 언론 활용 방안과 향후 대응 방안에 대해 논의했다.



충북도회 2024년 신년인사회 개최

충북도회(회장 김세진)는 1월 23일 회원사 및 유관기관 관계자 등 20여명이 참석한 가운데 2024년 신년인사회를 개최했다. 김세진 회장은 “충북도회의 화합을 위한 뜻깊은 자리에 참석해 주셔서 감사하며 회원사 및 관계 기관의 무궁한 발전을 염원한다”고 말하며, 참석자들에게 충북지역의 발전과 상생을 위한 지속적인 노력을 당부했다.

경기도회, 안양시·평택시·양주시·광명시에서 주거취약계층 집수리사업 완료기념식 개최

경기도회(회장 지재기)는 2023년 12월 29일 안양시(시장 최대호, 사진 오른쪽 세번째), 2024년 1월 5일 평택시(시장 정장선, 사진 왼쪽 세번째), 1월 12일 양주시(시장 강수현, 사진 오른쪽 여섯번째), 1월 16일 광명시(시장 박승원, 사진 왼쪽 네번째)에서 주거취약계층 집수리사업 완료기념식을 각각 개최했다.

집수리사업을 통해 각 지자체 주거취약계층들의 도배, 장판, 화장실 보수 등의 주거여건개선작업이 진행됐다.

지재기 경기도회장은 “지자체와 주택업계가 힘을 합쳐 주거취약계층의 안정적인 주거생활을 위해 노력한 것에 의의가 있다”며 “지역을 대표하는 공적단체로서 사회적 책임을 다하겠다”고 말했다.



☎ 협회 2~4월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	2월	3월	4월
서울	서울시교통문화교육원	1		
	서울여성플라자		6	3
부산	부산무역회관		21	
대구	대구무역회관	15		
대전	기독교연합봉사회관	29		18
광주	광주상공회의소		14	
전북	전주중부비전센터			25

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

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

지역 및 중소기업 회생 정책건의서 전달 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

국토교통부 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 발표 (1.10)

- (주요내용) 소형주택 공급규제 개선, 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감, 자금조달 및 유동성 지원, 등록임대 사업 여건 개선, 도심 정비사업 확대, 신축 매입약정의 매입단가 현실화 등

02

지역 및 중소기업 회생을 위한 정책건의서 전달 (1.16, 대통령 비서실·국토부·기재부·금융위)

- (건의내용) 1.10대책 보완방안 및 세부추진방안 마련을 위한 34개 정책과제
 - PF 대출금리 인하 등 금융기관 불합리한 대출관행 개선, 미분양리츠 재시행, 미분양주택에 대한 종부세 합산배제 개선, 임대보증 개편 관련 민임법 시행령 개정 재검토 등
- 중앙회장 - 국토부장관, 금융위원장, 국무조정실장, 국토부 1차관 협조요청(1.10·11)
- 보도자료 배포(1.17)

03

임대보증 개편 관련 민간임대주택법 시행령 개정 대응

- 대통령 주재 「국민과 함께하는 민생 토론회」 (1.10) 및 국토교통부 신년인사회(1.11)시 건의(중앙회장)
 - (건의사항)
 - 1안 : 기존 건설임대주택은 개정안 적용대상에서 제외
 - 2안 : 건설임대주택 선별이 불가피한 경우 주택도시 기금 지원 사업장만이라도 개정안 적용대상에 서 제외

04

1.10 대책 관련 공공지원민간임대사업자 의견 수렴 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2024.1.16(화) 10:00, 주택건설회관
- (참석자) 국토부 민간임대정책과, 우리협회, 회원사 (3개사)
- (논의내용) 자율형 장기임대 도입 관련 업계 의견 청취

05

지방 준공후 미분양주택 최초 구입시 주택수 제외 보완 건의 (1.17)

- (1.10대책) 향후 2년간 지방 준공후 미분양주택을 최초 구입하는 경우 해당 주택을 세제 산정시 주택수에서 제외
- (협회건의) 준공후 미분양주택의 범위에 시공사가 대물변제 받은 주택도 포함, 대책 적용지역 확대(지방 → 서울 외 또는 수도권 과밀억제권역 외)
- 국토교통부 업무협약(1.15)

06

소형 신축주택 세제 산정시 주택수 제외 보완 (1.26, 행안부·기재부·국토부)

- (건의사항) 기존 준공주택도 세제지원 대상에 포함 ('향후 2년간 준공' 요건배제)

07

주택정책과장 주재, 주택공급대책 후속 업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2024.1.24(수) 14:00, 세종정부청사
- (참석자) 국토부 주택정책과장, 주택정비과·부동산 투자제도과·민간임대정책과 담당 사무관, 우리협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 한국리츠협회
- (논의사항) 1.10대책 후속조치 이행현황, 주택업계 동향 및 전망(협회발제), 업계 건의사항 논의

08

충간소음 사후확인제 관련 회의 참석 (1.25 14:00, 용산 부양빌딩)

- 보완시공 가이드라인 마련 용역 3차 기술자문회의 병행 개최
- (논의사항) 사후확인제 보완시공 의무화 방안 국토부 진행상황 설명 및 의견청취

09

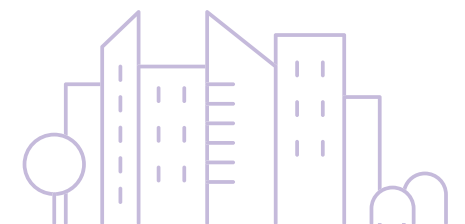
중대재해처벌법 세미나 개최

- (일시 및 장소) 2024.1.25(목) 14:00~16:00, 건설회관
- (주최) 우리협회, 한국주택협회
- (후원) 법무법인 세종
- (발제내용) ① 중대재해처벌법 기소 사례와 판결 분석, ② 중대재해처벌법 제도 개선 방안

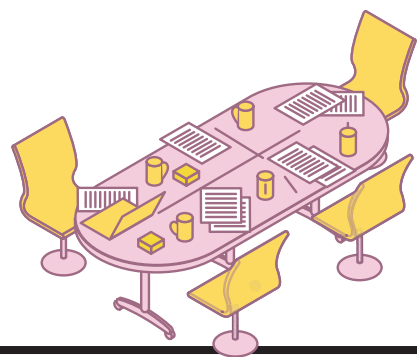
10

LH 기존주택 매입임대사업 개선 건의 (1.25, LH 매입전세임대사업처)

- (건의사항) 기계식주차장 설치 주택 매입 허용(도심 내 기계식 주차장 설치주택 수요 파악 및 매입 허용), 기존주택 매입임대사업 가격산정 방식 개선(가격산정 방식을 종전의 감정평가 방식으로 환원)



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 - 「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

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



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 훈련 프로젝트



주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)