

# 주택+ PLUS

2024 05  
vol. 46

입주단지탐방

서산테크노밸리 예다음

모델하우스

일광 노르웨이숲  
오션포레

특별 인터뷰

## 고성기

제주특별자치도회 회장

3.28 건설경기 회복지원방안

주택경기전망조사



YouTube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서  
분양중인 견본주택을 만나 보세요



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

**NAVER** 주택플러스 웹진

# 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 사·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 사·도회로 문의해주시기 바랍니다.

권두언

## 기업구조조정(CR)리츠 추가 지원책 필요



정원주  
대한주택건설협회 회장

4.10 총선이 여소야대로 마무리되면서 정부가 추진하고 있는 부동산규  
제 완화 정책에 악영향을 미칠 것으로 우려되고 있다. 게다가 중동위기  
고조, 미국 기준금리 인하시기 지연 우려 등 대내외 악재가 겹치면서 '건  
설업체 위기설'이 좀처럼 가라앉지 않고 있는 실정이다.

실제로 부동산시장 침체가 지속되면서 주택건설업체들의 폐업은 늘고,  
신규등록업체들도 대폭 감소하고 있다. 부동산 건설업체수도 지난해 1  
분기 보다 3배 높은 수치다. 미분양주택 적체 또한 지속적인 증가 추세  
다. 2월 현재 전국적으로 6만 4,874호에 이르며 악성미분양으로 분류되  
는 준공 후 미분양물량도 1만 1,867호(전체 미분양의 18% 수준)로 지난  
해 8월 이후 8개월째 오름세다.

갈수록 심화되고 있는 주택건설업체들의 유동성 위기와 관련하여 정부  
에서는 건설경기 회복지원 방안의 하나로 '3.28 대책'을 발표하 바 있다.  
이 가운데 부동산 PF 부실 도화선으로 지목된 지방 미분양주택 해소를  
위해 10년만에 도입하는 기업구조조정리츠(CR리츠)가 주목된다. CR리  
츠가 지방 미분양주택을 매입하면 취득세 중과배제, 중부세 합산배제 등  
의 혜택을 부여하는 것이 골자다.

하지만 이같은 수준의 지원방안으로는 CR리츠가 실효를 거두기 어렵다  
고 본다. CR리츠가 제기능을 충분히 발휘하여 지방 주택시장의 안정을  
신속히 도모하기 위해서는 과거 금융위기 당시 수준의 추가적인 지원방  
안 마련이 절실하다.

지난 2009년과 2014년에 CR리츠가 효과를 거둘 수 있었던 것도 LH와  
같은 공공기관의 매입확약과 등록세 면제, 중부세 합산과세 배제 등 과  
감한 지원책 때문에 가능했다는 게 전문가들의 공통된 의견이다.

우리협회는 최근 정부당국에 취득세 면제와 재산세 최저 세율적용, LH  
등 공공기관 매입확약을 통한 리츠 신용보강 등을 골자로 한 개선안을  
건의했다. 특히 현재 장기적인 미분양주택 증가 등에 따라 지방주택시장  
이 고사위기에 직면해 있는 만큼 공공기관의 매입확약이라는 적극적인  
지원방안도 전향적으로 검토해야 할 것이다.

# CONTENTS

2024년 5월호 | vol. 46

**발행인** 정원주  
**제작부서** 전략기획본부  
**기획·취재** 미디어팀 구선영, 김우영  
**인쇄일** 2024년 4월 30일  
**발행일** 2024년 5월 2일  
**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**  
서산테크노밸리 예다음

01 **권두언**  
기업구조조정(CR)리츠 추가 지원책 필요



## DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**  
서산테크노밸리 예다음

10 **이달의 모델하우스**  
일광 노르웨이숲 오션포레

## SPECIAL

16 **특별인터뷰**  
고성기 대한주택건설협회 제주특별자치도회 회장

## ENJOY STUDY

20 **기후위기 시대 주택건설 ①**  
건설산업의 미래와 친환경건축의 실현

24 **알쓸용어사전**  
노인전용 주택의 종류

26 **주택사업정보**  
3.27 비상경제 민생회의 주요내용  
3.28 건설경기 회복 지원방안 주요내용

30 **이슈톡톡**  
CR리츠로 미분양 해소하려면  
세제감면·매입확약 처방 더 높여야

32 **주택사업전략**  
브릿지론 단계 PF사업장 지원정책 살펴라

34 **주택사업자가 알아야 할 건축법**  
건축물 외벽에 사용하는 마감재료·단열재 기준

36 **부동산 세무가이드**  
지방 미분양아파트 등 추가구입시 취득세 절감

38 **주택사업 Q&A**  
소상공인 등록사업자의 제재처분 감경?

## MONTHLY INFO

40 **인포그래픽 뉴스**  
내 집 마련에 대한 수요자 인식

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

46 **농치지 말아야 할 법과 제도**  
최신 주요 법령 개정사항

52 **주택경기전망조사(2분기)**  
주택시장 연락처 기대

56 **특별기고**  
소규모주택공사 안전관리서비스 활용 제안

## FUN LIFE

58 **fun한 여행**  
지구와 만나는 어싱 여행지

64 **fun한 맛**  
혈관 건강 지킴이 레드비트



## OUR STORY

66 **회원사 소식**  
회원사 CEO 동향  
회원사 지역사회 공헌활동  
회원사 견본주택 개관 소식  
3월 회원사 분양실적(44세대)

68 **협회에서는 지금 ①**  
정원주 중앙회장, 건설단체총연합회 간담회 참석  
주택토지실장 주재, 주택·토지분야 간담회 참석  
하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최  
2024년 상반기 회원사 주택사업 실무교육 성료  
2024년 분양대행자 법정교육 일정(5~7월)  
전국 시도회 활동

72 **협회에서는 지금 ②**  
주요 정책추진실적 TOP10

74 **알려드립니다**

76 **독자후기**

# 주거비 경쟁력 갖춘 아이키우기 좋은 직주근접 아파트 서산테크노밸리 예다음



01

01 서산테크노밸리의 마지막 단지로 입주한 예다음 아파트 전경. 남향 위주 배치로 전세대의 채광과 통풍이 우수하다.

### 단지 개요

대지위치 충남 서산시 성연면 일람리 1134(서산테크노밸리 A7a블록) 대지면적 2만 6,744㎡ 연면적 6만 5,469㎡ 건축면적 4,118㎡  
건폐율 15.40% 용적률 174.04% 규모 지하 1층, 지상 25층, 7개동 세대수 총 517세대 세대면적 전용면적 66㎡ 시행 (주)영무건설 시공 (주)더와이

영무건설(회장 박재홍)이 서산테크노밸리 일원에 선보인 민간임대아파트 '서산테크노밸리 예다음'이 입주를 시작했다. 실수요자의 선호도가 높은 전용면적 66㎡, 총 517세대로 구성된 단지는 아이키우기 좋은 환경으로 눈길을 끈다. 글 구성영 사진 김명식

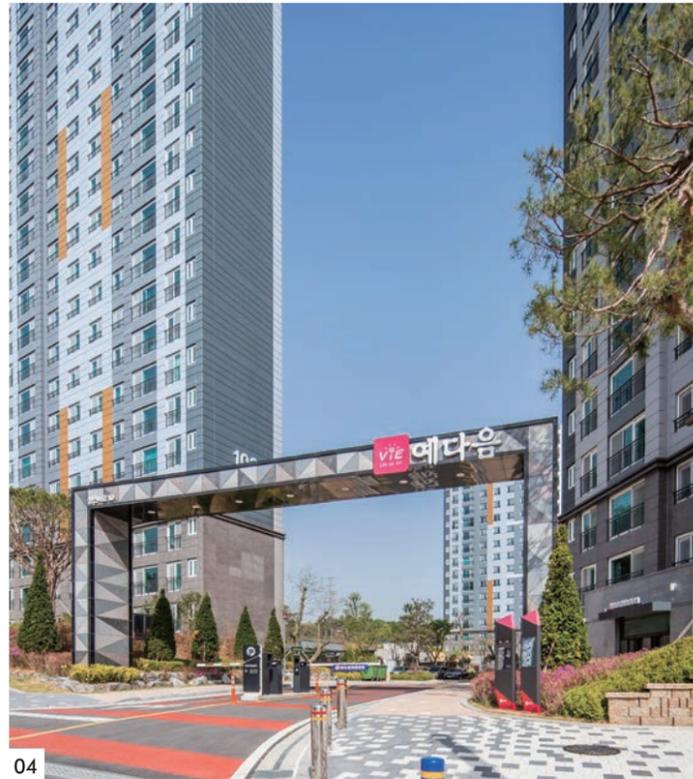
02 단지내 개방감이 좋다. 중앙공원에 바닥분수를 설치하고 그 뒤로 넓은 잔디정원을 조성했다.

02





03



04

- 03 조형물이 설치된 넓은 잔디밭
- 04 특화디자인 문주
- 05 상가가 있는 단지 후면
- 06 7개동으로 구성된 단지 전경



05 06



07



08



09

- 07 대리석으로 마감한 저층부
- 08 잔디밭 중앙의 붉은 벤치
- 09 주거동 출입구의 무인택배함과 에어부스
- 10 잔디밭으로 조성한 중앙공원

### 올 전세형 민간임대아파트로 큰 인기

입주가 한창인 서산테크노밸리 에다움은 2021년 6월 실시한 청약에서 총 517세대 모집에 8만 4,002명이 몰려 평균 162대 1의 경쟁률을 기록하며 크게 주목받은 아파트 단지다. 당시 큰 인기를 끈 이유는 서산시 최초로 월 임대료가 부과되지 않는 올 전세형 민간 임대아파트였기 때문이다. 시세보다 저렴한 전세임대료로 최대 10년 동안 거주할 수 있다.

영무건설이 그간의 경험을 바탕으로 우수한 상품성을 선보인 것도 호평받은 이유다. 전세대를 임대수요가 높은 전용면적 66㎡ 타입으로 설계하고 시스템에어컨, LED 등, 3연동 현관 중문, 불박 이장, 안방 드레스룸, 복도 팬트리, 광과 오븐 등을 무상 제공해 실 수요자들의 마음을 사로잡았다.

지역사회의 큰 관심 속에 완성된 모습을 드러낸 서산테크노밸리 에다움은 전세대 남향 위주로 채광과 통풍이 원활한 배치와 넓게 녹화된 중앙공원 등으로 다시 한번 상품성을 입증하고 있다.

10



**쾌적한 조경공간과 커뮤니티 시설 갖춰**

일반민간분양아파트 못지않게 신경 쓴 조경시설이 돋보인다. 단지 중앙에 대규모 잔디공원을 만들고 바닥분수와 가든라운지, 쉼터를 설치하고 활기를 주는 조각상과 예술적으로 디자인한 벤치 등을 배치해 입주주민들의 여가생활을 지원하고 있다.

아이를 키우기 좋은 환경도 제공하고 있다. 규모가 큰 어린이놀이터 2개소가 있으며 단지내 국공립어린이집도 운영중이다. 단지 중앙의 순환교차로에 스쿨버스 승하차구역을 안전하게 조성하고 아이들의 쉼터(키즈스테이션)도 설치했다. 커뮤니티시설로는 작은도서관, 피트니스센터, 골프연습장, 샤워실, GX룸 등을 갖췄다.

일과 삶을 한번에 해결하는 윈스톱 도시를 표방하는 서산테크노밸리에서 예다음은 마지막 입주단지로 이름을 올리며 가성비 좋은 직주근접 라이프를 실현해 보이고 있다.



11

- 11 단지와 천변산책로를 연결하는 무장애 진입로
- 12 스쿨버스 승하차구역과 키즈스테이션
- 13 티가든 라운지
- 14 단지내 중앙공원 전경



15



16



17



12



13

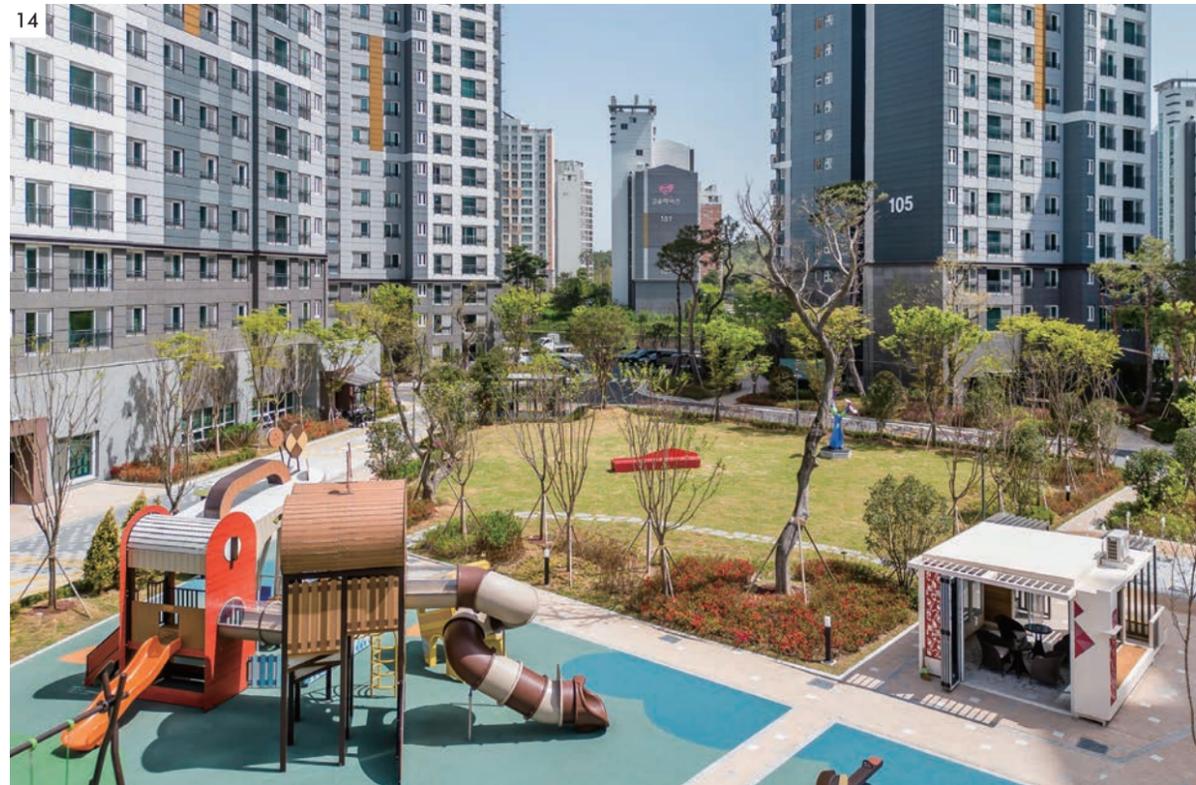


18

- 15 중앙공원 옆 어린이 놀이터
- 16 주차장에 설치한 비상벨
- 17 지하주차장 출입구
- 18 야외 운동시설
- 19,20 작은도서관
- 21 단지내 국공립어린이집
- 22 다채로운 시설의 어린이 놀이터



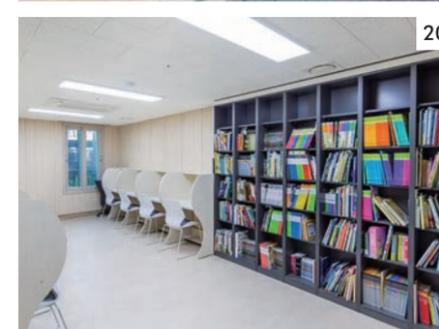
22



14



19



20



21

**1994년 창업후 꾸준히 성장  
'예다음' 브랜드로 전국구  
영무건설**

영무건설(회장 박재홍)은 1994년 창업 이후 30년간 영무예다음 브랜드로 성장한 중견주택업체로 광주에서 시작해 전국을 무대로 활동하고 있는 광주 출신 건설회사의 선두주자로 꼽힌다. 특히 박재홍 회장은 40여 년간 건설현장을 누비며 영무건설의 성장을 이끌어온 현장형 리더로 인정받고 있다. 꾸준한 봉사과 기부를 통해 이웃사랑을 실천하고 있으며 사회공헌활동에 적극적으로 앞장서며 귀감이 되고 있다.

# 일광 노르웨이숲 오션포레 리조트 라이프를 누리다

유림E&C는 부산 기장군 일대에 민간분양아파트 '일광 노르웨이숲 오션포레'를 선보인다.

1,294세대 대단지에 1만여평의 리조트급 조경과 다채로운 커뮤니티시설로 차별화한다는 계획이다.

특히 전 세대를 84m<sup>2</sup> 이상의 희소성 높은 중대형으로 구성하고, 유림 노르웨이숲만의 친자연주의 감성인테리어와

최적의 평면설계를 적용하며 관심을 끌고 있다.

글 구선영 사진 김명식

## 112m<sup>2</sup> A타입 리조트형 주방

전용면적 112m<sup>2</sup> A타입은 넓게 펼쳐진 공용공간이 매력적이다. 현관에서 다이닝룸을 거쳐 주방과 거실까지 연결되는 유상 옵션을 제공한다. 각각의 공간을 슬라이딩 도어로 구분해 필요시 독립적으로도 사용할 수 있다. 주방에 홈바장식장과 아일랜드 식탁을 유상옵션으로 선택하면 고급 리조트 같은 분위기를 즐길 수 있다.



## 전용면적 112m<sup>2</sup> A평면(확장 옵션형)

1,294세대 가운데 223세대를 차지하는 112m<sup>2</sup> A타입은 각실이 넓고 활용도가 높다. 침실 3개, 욕실 2개, 주방, 거실, 대형팬트리, 알파룸을 4Bay 판상형에 담았다. 3면에 발코니가 있어 발코니확장 시 얻게 되는 서비스면적이 50.80m<sup>2</sup>로 매우 크다. 팬트리와 알파룸을 합쳐 다이닝룸으로 사용할 수 있는 주방/알파룸 특화패키지를 유상옵션으로 제공한다.



## 현관 중정

취향에 맞춰 다양하게 꾸며볼 수 있는 중정이 마련되어 있다. 현관에서 바로 거실로 이동하거나 현관을 통해 다이닝룸으로 이동이 가능하다.

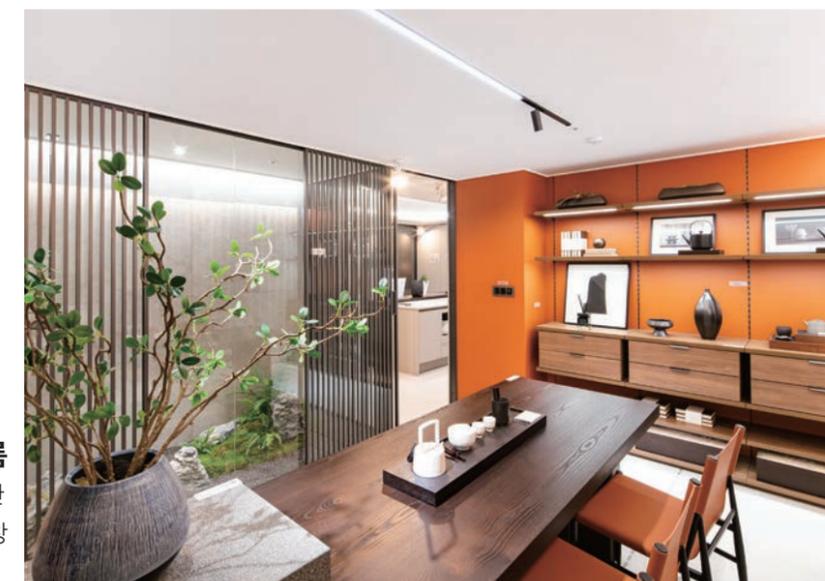


## 풍요로운 현관

대형 평형의 현관답게 넓고 쾌적한 구성이 돋보인다. 고급스러운 원슬라이딩 중문(유상옵션)을 고를 수 있고 신발 수납장과 현관 팬트리는 기본 설치된다.

## 독립적인 다이닝룸

주방과도 연결되는 다이닝룸은 파티가 가능한 규모다. 다이닝룸에서 현관 중정이 보이는 통창을 설치해 호텔 리조트같은 느낌을 연출했다.





### 거실 조명 패키지

2.4m 높이의 우물형 천장을 거실 전체에 적용해 개방감을 살리고 있다. 거실 조명 패키지를 선택하면 우물천장에 간접조명과 매입등을 시공해 은은한 분위기를 살린다.

### 거실 중문

거실과 주방의 공간 분리가 가능하도록 메탈 소재로 제작된 세련된 디자인의 중문을 유상옵션으로 제공한다.

### 11자형 구조 주방

거실을 향해 서서 요리할 수 있는 독립형 아일랜드 식탁이 있는 11자형 구조의 주방이다. 브론즈 하프미러 상부장(유상옵션)을 선택할 수 있다.



### 다용도실

주방 옆에는 세탁기, 건조기를 배치하고도 넓은 공간이 확보되는 다용도실이 자리한다.



### 3.3m×3.4m 규모의 침실2

통창을 설치해 채광이 좋고 규모가 큰 침실2는 다양한 공간으로 활용이 가능하다.



### 대형 불박이장

방 크기가 3.3m×3.9m인 침실3에는 불박이장 6자(180cm)가 유상옵션으로 제공된다.

### 대형 안방

방 크기가 3.5m×3.6m에 이르는 대형 안방에는 ㄷ자형 구조의 대형 드레스룸, 샤워부스가 있는 호텔식 욕실이 배치된다.



### 대형 드레스룸

파우더 통합형 대형 드레스룸 유상옵션을 선택하면 벽판넬형 시스템선반과 고급 슬라이딩 도어가 시공된다. 넓은 창이 있어 옷을 쾌적하게 보관할 수 있다.



### 호텔식 부부욕실

카운터형 세면대와 바닥난방이 기본 제공된다. 환기와 온풍, 제습, 드라이, 무드등 기능이 복합된 환풍기를 유상옵션으로 설치할 수 있다.

**전용면적 84m<sup>2</sup> C평면(확장 옵션형)**

1,294세대 가운데 273세대를 차지하는 84m<sup>2</sup> C 타입은 공간을 실속있게 구성한 점이 돋보인다. 침실 3개, 욕실 2개, 거실, 주방, 팬트리 2개, 알파룸, 다용도실, 드레스룸 등이 갖춰져 있다. 추가적으로 안방 드레스룸을 특화하고 주방을 확장하는 패키지 등을 유상으로 선택할 수 있다.



**거실 아트월 특화**

거실 벽면에 대형 타일(600mm×800mm)을 장식한 아트월을 유상옵션으로 선택할 수 있다. 우물천장에 간접조명과 매입등을 설치하는 거실 조명 패키지도 제공된다.



**주방 특화 패키지**

유상옵션으로 제공되는 주방 특화 패키지를 선택하면 확장형 주방과 확장형 팬트리, 홈바장식장이 설치된다. 미선택시에는 기본형 주방과 알파룸이 제공된다.



**안방 드레스룸 특화**

프리미엄형 드레스룸 유상옵션을 선택할 수 있다. 미 선택시 드레스룸에서 알파룸을 거쳐 주방과 거실로 연결되는 동선을 제공한다.

**여유로운 현관**

신발수납장과 더불어 넓게 조성된 현관 팬트리가 기본으로 시공된다. 신발장 하부를 띄워 평상화를 수납할 수 있는 공간도 만든다.

**PLUS INFO**  
**일광 노르웨이숲 오션포레 분양정보**



**사업개요**

위치 부산 기장군 일광면 이천리 720-2번지 일원  
 사업명 일광 유림 노르웨이숲 공동주택 신축사업  
 건축규모 지하 3층, 지상 23~29층, 11개동  
 총세대수 1,294세대  
 타입 84A, 84B, 84C, 106, 112A, 112B 등  
 대지면적 7만 9,187m<sup>2</sup> 연면적 24만m<sup>2</sup>  
 건폐율 12.47% 용적률 199.87%  
 주차대수 1,962대(세대당 1.51대)  
 시행 (주)유림종합건설  
 시공 (주)유림이엔씨



**일광신도시 인프라 누리는 대단지 프리미엄 기대 고급 리조트형 아파트가 온다**

유림E&C가 부산광역시 기장군 일광읍 이천리 일원에 '일광 노르웨이숲 오션포레'를 선보였다. 단지는 지하 3층~지상 최고 29층, 11개동, 전용면적 84~112m<sup>2</sup> 총 1,294가구로, 고급화 전략을 담은 리조트형 아파트로 조성할 예정이다. 일광신도시 인프라를 그대로 누릴 수 있는 단지라는 점과, 수려한 자연과 어우러지는 리조트 감성의 대단지라는 점이 매력적이다. 단지 내 약 1만여평의 조경면적과 약 1,300여평의 커뮤니티 시설을 조성해 입주민들에게 휴가 같은 일

상을 선사한다는 계획이다. 아파트 조경은 삼성물산 조경사업팀이 설계 및 시공을 맡는다. 리조트에 온 듯 푸른 하늘이 투영되는 대형폰드(인공호수)와 이국적인 수목이 가득한 6가지 콘셉트의 테마 숲도 꾸며진다. 유림 노르웨이숲만의 커뮤니티 시설인 '노르딕하우스'도 기대해 볼 만하다. 사계절 푸른 온실 콘셉트의 대형 아트리움, 북유럽 감성의 카페라운지&티하우스 등 특색있는 시설들이 들어설 예정이다.

“ 제주도 주택사업자들의 든든한 조력자가 되겠습니다 ”

## 고성기

대한주택건설협회  
제주특별자치도회 회장



### 약력

#### 현재

- 대한주택건설협회 제주특별자치도회 회장
- (주)하늘그린 대표이사
- (주)아람 대표이사
- (주)아람시티 대표이사
- 제주도 주거정책심의회 위원
- 법무부 범죄예방위원회 제주지역협의회 청소년분과 위원장
- 제주지검 경제지침심의회 위원

#### 역임

- 대한주택건설협회 제주특별자치도회 부회장
- 제주도 공동주택관리 분쟁조정위원회·분양가심의위원회 위원 등

#### 수상

- 국무총리 표창 수상(2020)
- 국토교통부장관 표창(2015)
- 법무부장관 표창(2017, 2009)
- 국가보훈처장 표창(2014)
- 환경부장관 표창(2008) 외 다수

2022년 10월 제주특별자치도회 회장에 취임한 고성기(주)하늘그린 대표이사를 만났다. 고 회장은 20년 넘게 제주지역을 기반으로 주택·건설업계에 몸담으며 지역사회에 봉사해온 향토기업인이다. 어려운 시기 제주도회 회장직을 맡은 고 회장은 회원사들이 안정적으로 주택사업에 매진할 수 있는 환경을 만들기 위해 활발한 활동을 펼치고 있다.

진행 구선영 사진 김도형



#### Q. 그동안의 활동 소회는.

좋은 동료 주택사업자들과 함께 발전하고 싶은 마음에 2009년부터 협회에 가입해 활동해왔는데, 제주도회 부회장을 거쳐 어느덧 회장직까지 맡게 되어 감회가 깊다. 제주도는 택지가 부족해서 전국에서도 주택사업환경이 가장 열악한 지역으로, 건축인허가 과정에서 겪는 어려움이 상당하다. 제주도회는 그동안 제주지역이 안고 있는 고질적인 문제들을 도청에 지속적으로 건의해왔고 지난해엔 주택사업의 큰 걸림돌이 될 수 있는 조례 개정안을 막아내는 소기의 성과를 거두는 등 어려운 가운데서도 보람을 얻고 있다.

#### Q. 어떤 활동을 중점적으로 펼쳤나.

무엇보다 우리협회가 제주도청의 각종 심의위원회에 참여해 의견을 개진할 수 있도록 위원 자리를 확보하는 데 노력을 기울였다. 그 결과 현재 건축심의위원회, 지역건설산업발전위원회 등에 회원사 대표가 참여하고 있으며 저 또한 주거정책심의회 위원으로 활동 중이다. 저는 과거에도 각종 위원회 소속 위원으로 활동한 경험이 있기에 도 위원회에서의 활동이 우리 회원사에게 도움이 된다는 점을 잘 알고 있다.

특히 매주 1회 열리는 건축심의위원회는 인허가 관련 사

항을 다루는 곳이기 때문에 주택사업에 직접적인 영향을 끼친다. 또한, 주거정책심의회는 제주도정이 나아갈 방향을 논의하는 자리로 정책결정 전 단계에서 주택사업자의 목소리를 낼 수 있는 소중한 기회다.

#### Q. 가장 큰 제도개선 성과를 꼽는다면.

지난해 시행 예정이던 제주특별자치도 도시계획조례 개정안의 과도한 규제를 보류하고 기존보다 완화하는 방향으로 개정을 이끈 것이 가장 큰 성과라고 생각한다.

당시 조례 개정안은 하수처리구역 외 지역에는 개인오수처리시설을 허용하고 있으나 난개발 방지를 이유로 표고 300미터 이상 중산간지역에서는 공동주택과 숙박시설을 불허하고 2층 이하 150㎡ 미만으로만 건축이 가능하도록 건축 제한 기준을 강화하는 내용을 담고 있었다. 이대로 조례가 개정되면 하수처리구역 외 지역은 건축행위가 사실상 불가능하게 되는 것이다.

우리도회는 건설관련단체들과 연대해 제주도청과 도의회 등을 직접 방문해 호소하고 각종 토론회 참석 및 검토 의견 제출 등을 통해 반대의견을 피력했으며, 결국 개정안은 도의회에서 부결처리 됐다.

그 결과 새로운 개정안은 기존 개정안보다 건축규제를 완화하는 방향으로 보완되었다.



소방안전취약계층 소화기나눔사업

**Q. 현재 제주지역 주택시장은 어떤가.**

최근 몇 년간 고금리와 자재수급 불안, 주택수요 위축 등의 악재 속에 미분양 세대수가 증가하고 착공이 연기되면서 주택업체들의 경영여건 악화가 현실화되고 있다.

지난해말 기준으로 악성 미분양에 해당하는 준공후 미분양이 1,000세대가 넘어가고 있는데, 주로 제주시 외곽의 읍, 면 지역에 지은 외지인, 투자자가 주요 수요층인 고분양가 주택들이다. 도청이 나서서 신규주택 승인 제한을 검토하는 등 특정지역의 미분양 적체 해소에 나서고 있다.

**Q. 지역 주택업계의 어려움을 타개할 방안은.**

가장 시급한 것이 제주도의 인구 유입 정책 도입이다. 한동안 증가하던 인구가 감소세로 돌아섰으며 역사가 깊은 학교들이 줄줄이 폐교 위기에 처해 있다.

제주도회 제13차 정기총회에서 회장에 취임한 고성기 회장



두 번째는 제2공항의 조속한 건설이다. 공항이 빨리 착공돼야 건설 경기가 살아나고 주택 경기도 살아날 수 있을 것이라고 생각한다.

동시에, 택지부족 문제를 해결해야 한다. 그 대안으로 공동화되어가는 구도심권을 개발할 수 있도록 제도 완화를 검토해 볼 수 있을 것이다. 사실상 구시가지의 고도만 완화해 주어도 사업성을 타진해 볼 수 있다. 우리도회에서도 고도 완화에 따른 영향을 면밀하게 살펴보고 도청에 건의를 해 볼 계획이다.

그밖에 제주도 향토기업들의 자구 노력도 필요하다. 사실상 집만 짓고 떠나는 메이저 건설사들에 대응하기 위해 여러 향토기업들이 모여 SPC법인을 설립해 경쟁력을 갖추는 방안도 모색 중이다.

**Q. 지역사회 봉사에도 앞장서 온 것으로 안다.**

오래전부터 법무부에서 주관하는 범죄피해자센터에서 봉사해왔고, 지금은 법무부 범죄예방위원회 제주지역협의회에서 청소년분과위원회 위원장을 맡고 있다. 매년 교육청이 선정한 청소년 열명에게 쾌적한 공부방을 만들어주는 청소년공부방개선사업을 하고 있으며 청소년 선도사업에도 힘쓰고 있다.

청소년이 잘 성장해야 저의 고향이자 일터인 제주도도 건강해진다는 일념으로 봉사에 임하고 있다.



사회복지시설 후원금 전달

**Q. 제주도회 사회공헌사업은 어떻게 진행하고 있다.**

우리협회에서 전국적으로 실시하는 소방안전취약계층 소화기지원사업, 사회복지시설 후원금 전달사업에 꾸준히 참여하고 있다. 연탄나눔 봉사활동은 제주도 특성상 대한적십자사에서 주관하는 사랑의 김장김치나눔행사에 후원금을 전달하는 것으로 대체하고 있다.

무엇보다 우리협회 중점 사회공헌사업 중 하나인 국가유공자 주거여건개선사업 참여에 집중해왔다. 우리도회는 작년까지 제주도에 국가유공자 주택 153동을 무료보수했으며, 올해도 6개 회원사가 참여해 무료보수사업을 진행 중이다. 저도 올해로 12년째 참여하고 있다.

제주도 주택시장이 침체되고 어려운 시기임에도 국가유공자에 대한 지원에 나서 주신 회원사들에 감사할 따름이다.

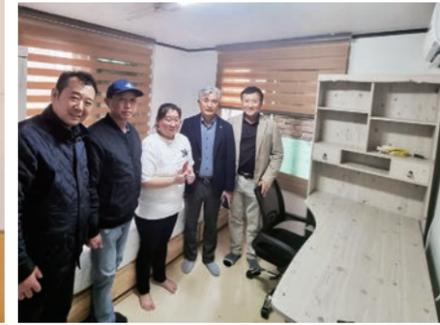
사랑의 김장김치나눔행사 후원금 전달



법무부 청소년범죄예방위원회 활동



2020년 국무총리 표창 수상 모습



청소년 공부방개선 지원사업

**Q. 제주도회는 회원간 교류도 활발한데.**

매달 1회 모이는 주건축회를 운영 중인데, 많은 회원사들이 참여하고 있다. 오랜 시간 지역을 토대로 사업을 영위하다 보니 결속력이 좋다. 회원사라면 누구나 참여할 수 있도록 주건축회의 문을 활짝 열어 놓고 있다.

**Q. 앞으로의 계획과 하고 싶은 말은.**

올해부터는 제주도청 건설주택국과의 간담회를 분기에 한 번씩 정기적으로 열기로 했다. 이 자리에서 조율된 내용을 도지사에게 건의하면 실효성이 클 것으로 보인다.

앞서도 말했지만 지금은 무척 어려운 시기다. 회원사들이 안심하고 주택건설사업에 매진할 수 있는 여건을 마련해 지금의 위기를 극복하고 더욱 탄탄한 미래를 준비할 수 있도록 조력자로서 최선을 다해 나가겠다.

# 건설산업의 미래와 친환경건축의 실현

전지구적인 기후위기에 대비하기 위해 주택건설업계도 탄소중립을 실현하는데 앞장서야 한다.

이번 호에서 탄소중립을 실현하는데 필요한 친환경건축의 요소들을 한자리에 모아 제안하는 것으로 연재기사를 마무리한다.



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 국제과제 평가심사위원, 한국부동산원 공사비검증 자문위원
- 전) 삼성엔지니어링(주) · SK건설(주) 근무
- 전) 서울시 건축사회 서울건축산업연구원장, 국제지속가능협의회 이사, 지속가능과학회 사무국장, 고양시 건축위원회 건축심의위원
- <저서> 종이 위에 목숨을 스케치한 설계자



## 경제적 가성비보다 생태적 가성비 선택하는 유럽

지구를 위해 앞에 서서 공헌하고 있는 나라들이 있다. 바로 독일을 포함한 그 주변국들이다. 그 나라의 청소년들은 선생님들을 신뢰하지 않는다고 한다. 지금까지 합리적 사고라고 가르쳤던 일들이 결국 지구를 병들게 했기 때문이라는 것이다. 그래서 선생님들은 자신들의 조력자일 뿐 미래를 위한 결정적 가르침을 제공하지는 못한다고 생각한다. 또한, 자신들의 사고를 지구를 구하기 위한 미래지향적 사고로 발전시키기 위해 공부의 중심을 비판의 일상화에 둔다는 것이다.

실제 독일의 학생들은 시간을 더 쓰고 비용을 더 지출하더라도 비행기보다 기차를 이용한다고 한다. 기차보다 환경오염을 더 유발하는 비행기 이용을 부끄럽게 생각해서 견디지 않으면 최소한 기차를 타야지 비행기는 절대 타지 않겠다는 것이다. 참으로 주목할 만한 일이 아닐 수 없다.

## 미래건설 첨단화 속에 지켜야 할 생태적 가치

우리에게도 경제적 가성비보다 한 차원 높은 생태적 가성을 생각하는 시선이 절실하다. 목적지를 향한 교통수단을 선택할 때 거리와 시간에 비례해 많은 비용이 지출된다 하더라도 환경오염의 주범인 이산화탄소 배출량이 적다면 생태적 가성을 선택해야 한다.

우리가 앞으로 지향해야 할 미래의 건설 또한 이와 같다. 미래의 건설은 더욱 첨단화되고 인공지능화를 향한 발걸음을 멈추지 않을 것이다. 하지만 늘 그랬듯이 자연의 모

든 이치에는 분명 작용과 반작용 그리고 상생과 상극의 이치가 존재한다. 이를 간과한 채 눈앞의 발전만을 고집해온 인류는 지금 또 다른 지구를 찾아야 할 정도로 혹독한 미래의 문 앞을 서성이고 있다. 미래를 어떻게 대비할 것인가 깊이 숙고해야 할 시점이다.

## 2050년 기후 난민 2억명, 화석에 의존하는 지구

유엔은 2050년에 기후 난민이 2억명에 달할 것으로 예측했다. 이는 지구상에 그 어느 나라도 예외가 없을 것이며 취약한 빈민층들은 '싸움을 벌이거나 도망을 치는 것이 외에 다른 선택지가 없을 것'이라고 예상했다.

최근 유엔기후변화 당사국총회(COP28)의 최대 쟁점은 기후 변화 방지를 위한 화석에너지 감축이었다. 하지만 세계는 여전히 에너지 소비의 약 80%를 화석에너지에 의존하고 있다.

이제 우리의 모든 움직임은 단 하나뿐인 지구를 잃게 될지도 모른다는 두려움에서 출발해야 하는 처지가 되었다. 우리가 행하는 건설 전반의 행위 또한 환경을 전제로 하지 않는다면 더 이상의 의미와 가치를 부여할 수 없다.

온난화의 주범이 된 우리나라의 건설산업은 하나뿐인 지구를 위해 지금 무엇을 준비하고 있으며 또 어디를 향해

“ 많은 비용이 지출된다 하더라도  
환경오염의 주범인 이산화탄소 배출량이  
적다면 생태적 가성을 선택해야 한다.”





가고 있는 것일까? 그것은 아마도 탄소중립의 실현일 것이다.

### 순환경제를 전제로 한 친환경건축 실현

건설산업에서 탄소중립을 실현하기 위해서는 친환경건축이 필수적이다. 산업화 사회의 급격한 진행이 빠른 건설로 이어지며 산업폐기물 또한 기하급수적으로 증가하자 폐기물은 자연환경을 저해하는 위해요소가 되어버린 지 오래다. 이것이 오늘날 선형경제(Linear Economy) 구조가 순환경제(Circular Economy)로 가야 하는 당위성이다.

선형경제는 자원채취를 통해 제품을 생산하고 그 수명주기가 다하면 폐기하는 구조이나 변화에 따른 순환을 고려하지 않는다. 채취와 생산, 처리의 수순을 밟는 선형경제가 한정된 자원의 지속적인 고갈과 순환되지 않는 자원의 폐기로 인해 전 지구적 차원의 환경이 인류에게 큰 문제로 봉착한 것이다. 따라서 건설전반에서 순환경제를 전제로 한 친환경건축의 접근이 있어야 한다.

### 탄소중립 실현의 첫 단추, 친환경 건축설계

국내 건설산업의 미래는 친환경 건축설계에 있다고 해도 과언이 아니다. 건축설계 단계에서 선택되는 재료와 에너지는 우리의 삶 전반에 적지 않은 영향을 미친다. 따라서 설계자가 가장 먼저 고민해야 할 것은 수익 극대화보다 주

거환경에 미치는 위해적 영향의 최소화에 있다.

재료 선택이 중요한 또 다른 이유는 투입 에너지의 위해요소가 가장 크기 때문이다. 건축설계 단계에서 건축물의 전생애주기 평가를 기반으로 환경부하를 최소화할 수 있는 재료를 최적화해 도출해야 한다.

### 최적설계로 부재 단면 최소화 필수

건설 공사를 위해 선택한 주요 재료는 어떤 요소기술을 통해 시공하는가에 따라 건설 전반에 지대한 영향을 미친다. 우선 건설 분야에서 재료절감은 경제적 측면과 직결되며 그 기초가 되는 것이 구조설계이다. 특히 최적설계를 통한 부재 단면의 최소화는 필수적으로 요구된다. 그 핵심은 층별 조닝과 층수 증가에 따른 콘크리트 강도와 부재 단면적의 점진적 최소화에 있다.

콘크리트는 이산화탄소 배출량 순위가 가장 높은 대표 자재로 콘크리트의 주원료인 시멘트는 원료 채취와 정제, 가공 및 배합 등의 제조 과정에서 다량의 이산화탄소를 배출한다. 층수 변화에 따른 고강도 콘크리트의 선택적 적용은 단면의 최적화를 도모할 수 있다. 설계과정에서 건축사와 구조기술사의 상호 협력과 최적화 요소기술 적용으로 재료 절감은 물론 공사기간을 현저히 단축시킬 수 있는 최고의 기술이 된다.

### 재료의 효과적 선택과 효율적 사용

공사비를 절감하는 방법은 재료산출의 최적화에 있다. 자재구입 과정에서 발생하는 통상의 손실은 담당자의 전문 지식 부족이나 타성에 젖은 단순한 업무처리 방식에 기인한다. 공사에 투입하는 재료는 최적의 할증이 반영된 순수한 물량이어야 한다. 따라서 건설재료는 구입 전에 장척물의 확인과 재료의 사용 이후 남겨진 잔여물의 최소화 여부를 반드시 확인해야 한다. 수량의 최적산출과 공사현장에서의 효율적 사용으로 재료생산 과정에서 배출되는 이산화탄소를 줄일 수 있다.

그밖에 공사의 전 과정을 통해 이산화탄소 배출량을 줄일 수 있는 방법으로 재료 제조 및 생산, 운송, 장비의 효율적 운용을 들 수 있다. 이와 같은 재료의 선택과 운송과정에

서 발생하는 탄소배출량 감소는 최일선에 있는 현장의 인력에 의해 이루어지는 만큼 교육이 필요하다.

### 건축물 준공시 품질확보와 에너지효율

준공은 건축물의 본격적인 에너지소비를 알리는 신호이며 에너지 절감은 운용단계의 제어와 유지관리 방법에 따라 차별화된다.

건축물의 준공은 에너지 소비량과 밀접한 상관관계를 가진다. 건축물의 기능 작동상 이상 유무에 따라 합격여부를 판정하는 건축물의 준공은 설계도서에 의거 요구되는 품질확보 여부가 관건이다. 만일 준공을 위한 설계도서와 공사의 완성이 상호 불일치하거나 명확하지 못할 경우 건축물에 거주하는 사람이 건축물의 생애주기 동안 치러야 할 대가 즉, 재화의 소비와 에너지 소비량은 상상을 초월하게 된다는 것을 인지해야 한다.

### 건축물의 해체와 건설폐기물의 재자원화

노후건축물의 해체공사는 이제 신축 현장보다 더욱 철저한 안전점검과 관리를 요하는 공사로 자리잡게 되었다. 해체공사로 인해 발생하는 건설폐기물은 환경오염 유발에 가장 큰 비중을 차지한다. 해체공사 시 발생하는 소음 및 진동, 분진이나 매립으로 인해 발생하는 환경오염은 매우 심각한 수준이다.

특히 급격한 증가 추세에 있는 건설폐기물인 폐콘크리트를 재자원화하지 않고 폐기할 경우 환경에 위해요소가 될 뿐만 아니라 국가적으로도 자원 낭비가 된다. 건설폐기물의 재활용이나 폐기자재에 대한 재자원화를 통한 재생자원의 활용은 투입 자재의 절감은 물론 환경부하를 현격히 저하시킨다. 폐콘크리트의 활용은 공사에 경제적 비용편익과 환경부하 절감을 동시에 실현할 수 있는 최선의 대안이 된다.





## 고령자매입 임대주택

저소득 고령자가 현생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 기존주택을 매입 후 저렴한 가격에 공급하는 주택. 65세 이상 무주택 세대구성원으로 소득자산기준을 충족해야 거주가능

## 고령자 복지주택

주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택으로서 65세 이상이 입주할 수 있는 임대주택. 유공자, 수급자, 고령자, 장애인 등 입주할 수 있는 요건이 있고 순위에 따라 결정



### 도입예정 노인주택

## 분양형 노인복지주택

노인에게 주거시설을 분양하여 주거편의, 생활지도, 안전관리 등 일상 생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 주택. 일반아파트와 유사하며 건강과 안전에 대한 세심한 서비스를 제공. 2015년 노인복지법이 개정되며 폐지된지 9년 만에 재도입

### 도입예정 노인주택

## 실버스테이



고령층의 생활패턴에 특화된 내부 설계와 주거서비스를 제공하는 기업형 민간임대주택. 동작감지기, 단차 제거 등 고령자 특화서비스를 제공하는 시설로 중산층 고령가구를 대상으로 함



## 어르신 안심주택

병원 및 지하철역에서 350m 이내에 입지해야하고 무장애 설계, 첨단IoT 서비스, 긴급차량 주차공간 확보, 식당 및 보건지소 등을 설치. 서울시에서 진행하는 노인가구를 위한 새로운 임대주택 모델

# 노인전용 주택의 종류



2023년 기준 우리나라 고령(65세 이상) 인구 비중은 18.96%(973만명)로, 1.04%만 증가하면 초고령사회에 진입한다. 반면 노인전용 주택은 총 노인가구의 0.4%에 불과하다. 국내 노인대상 주거편의시설에 어떤 것이 있는지 알아본다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

## 실버타운

은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주가 가능하도록 주거 및 휴양여가시설, 노인용 병원, 커뮤니티센터 등 서비스 기능을 갖춘 노인주거단지



## 양로원



자식이 없거나 의지할 곳이 없는 독거노인들이나 고립노인들의 보호를 위해 만들어진 노인주거복지시설

### <노인주택 비교>

	고령자복지주택	실버타운	유료 양로원	무료/실비양로원
기타명칭	공공실버주택	노인복지주택	양로시설	양로시설
법적 분류	공공임대주택	노인주거복지시설	노인주거복지시설	노인주거복지시설
주요기능	주거	주거	주거(돌봄)	주거(돌봄)
돌봄서비스인력	없음	사회복지사	사회복지사	사회복지사
경제력	하	중~상	중	하
건강요건	무관	상	중~상	중~상

# 3.27 비상경제 민생회의 주요내용

정부는 지난 3월 27일 제23차 비상경제민생회의에서 「부담금 정비 및 관리체계 강화 방안」과 함께, 민생활력을 높일 적극적인 금융지원 방안을 발표했다.

이 가운데 학교용지부담금 등 18개 부담금을 폐지하고, 폐지가 어려운 14개 부담금은 금액을 감면하기로 했다. 이번 대책에는 협회가 추가 건의한 수도권 개발부담금 50% 감면 등의 내용도 포함됐다.

방안 중에 주택사업과 관련된 주요 내용들을 정리한다.

정리 정책관리본부

## 1. 부담금 정비 및 관리체계 강화 방안

- 학교용지부담금 폐지**  
**향후 계획** 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제5조 삭제(2025년 1월)
- 개발부담금 2024년 한시감면(수도권 50%, 비수도권 100%)**  
\*(2024년 경제정책방향) 비수도권 개발부담금 100% 감면  
**+ (추가) 수도권 개발부담금 50% 감면** (협회 추가 건의 반영)  
**향후 계획** 개발이익 환수에 관한 법률 제7조의3 신설(2024년 하반기)
- 농지보전부담금 부과율 인하**  
(개별공시지가 30→20%, 非 농업진흥지역 恨)

## 2. 민생활력 제고를 위한 취약부문 금융지원 방안

- 보증심사기준 중 시공사 연대보증 요건을 완화\***(HUG, 1년 한시) 및 **HUG·HF PF사업자보증 공급을 5조원 확대\*\***(25→30조원)  
\* 시공사가 사실상 시행사 역할을 하는 경우 외에는 연대보증 미요구  
\*\* (HUG)15→17조원(+2조원), (주금공)10→13조원(+3조원)
- 부동산PF 대출 시 이자, 각종 수수료\* 등의 부과실태를 면밀히 점검**(금감원)하여 **불합리한 사항 파악**  
**예시** 취급수수료, 자문수수료, 주선수수료, 만기연장수수료 등
- 非주택사업장에 PF보증** (4조원, 건설공제조합)을 **연내 도입**하여 원활한 자금조달 지원
- 사업성은 있으나 일시적 유동성 부족을 겪는 사업장에 대해서는 「PF 정상화 펀드」에서 추가로 신규자금\* 대출 허용** (캠코펀드 조성액 1.1조원의 40% 이내)  
**기존** PF채권 할인매입을 통한 재구조화 목적 자금집행만 허용, 브릿지론 대상  
**변경** PF채권 할인매입 없이 추가 신규자금 대출 가능, 본PF 사업장에도 집행 허용
- 기마련한 시장안정프로그램(85조원+a) 중 약 8조원 규모의 부동산PF 관련 건설사 지원\***을 적극 집행하여 유동성 지속 공급  
\* PF-ABCP 매입 2.8조원, 건설사대출·보증 4.2조원, P-CBO 건설사 추가편입 1조원 등



## 3.28 건설경기 회복 지원방안 주요내용

정부는 지난 3월 28일 비상경제장관회의에서 「건설경기 회복 지원 방안」을 발표했다.  
이번 대책은 최근 공사비 상승, PF 위축, 미분양 누적 등 건설산업이 직면한 애로를 해소하여  
건설경기 위축으로 인한 지역경제 침체를 방지하기 위해 마련한 것이다.  
지방 미분양 매입 등 협회에서 강력 건의한 내용도 이번 대책에 포함됐다.  
정리 정책관리본부

### 1. CR리츠를 통한 미분양 매입으로 신규착공 지연 해소

#### ☑ 지방 미분양 매입

- 기업구조조정(CR)리츠가 지방 미분양 주택을 매입하여 미분양 리스크를 해소할 수 있도록 세제 지원\*
- ※ 국토부장관 간담회(3.15), 금감원장 간담회(3.21) 등 협회 강력 건의로 반영
- \* 취득세 종과배제(준공 후 미분양 주택 限) 및 중부세 합산배제 지원 (양도차익 추가과세 면제는 미분양 상황 등을 보아가며 추후 검토)

	현행	세제 지원내용	적용대상
취득세	종과 적용 (세율 12%)	종과배제 (세율 1~3%) *취득가액 6억원 이하 1% 적용	2024.3.28~ 2025.12.31 취득분
중부세	합산 적용	합산배제 (취득 후 5년간)	2024.3.28~ 2025.12.31 취득분

### 2. LH·리츠를 통한 PF 부실 우려사업 장재구조화 지원

#### ☑ LH사업장 매입

- LH가 건설사 등의 보유토지를 역경매 방식으로 매입\* 등을 통해 유동성 지원 (매입시 취득세 25% 감면 법 개정 전제)
- \* (2009년 사례) 기준가격(개별공시지가 또는 공급가격) 90% 한도 내에서 채권 (국고채 5년물 금리) 지급

### 3. PF 보증요건 개선

#### ☑ 브릿지론 상환 지원

- 브릿지론 상환이 어려운 사업장을 공공지원 민간임대리츠\*가 인수하여 안정적인 사업 추진 지원
- \* 기존 투자자는 리츠 주주로 전환, 기금은 신규 출자하여 공공지원민간임대 건설·운영

#### ☑ 주택보증요건 완화

- 저금리 대출로 대환할 수 있도록 지원하는 PF대출 대환보증의 신청기한 완화\* (1년 한시)
- 기존 중도금 최종납부 3개월 전까지 신청
- 개선 준공 3개월 전까지 신청

#### ☑ 준공전 미분양 PF보증

- 보증요건 중 분양가 5% 할인 폐지

#### ☑ 비주택 보증 신설

- 비주택(지식산업센터 등) 대상 PF 보증을 신설\*하고, 시공사 자체 시행사업의 경우 상반기 내 조기 도입
- \* 건설공제조합에서 4조원 규모의 보증 도입 (건설산업기본법 개정 추진)

### 4. 재건축, 주택토지 규제 개선

#### ☑ 재건축 활성화

- 공사비 상승 등을 고려하여 재개발·재건축 시 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대주택 인수가격 상향\*
- \* 현재 표준건축비로 인수하고 있으나, 기본형건축비의 일정 비율로 규정하여 상향 추진

#### ☑ 주택토지 규제혁파

- 부동산 시장 과열기에 도입된 주택, 토지 각종 불필요한 규제들에 대한 혁파 방안 마련
- \* 주택·토지·공급 등 3개 분과로 구성된 규제혁파 TF(국토부) 운영 중(2024.3~)

정부가 미분양 해소를 위해 한시 운영했던 기업구조조정(CR)리츠를 10년만에 재도입하기로 했지만 아쉬움이 크다. CR리츠의 효과를 보기 위해서는 과거 적용한 세제감면과 매입확약 지원이 반드시 따라야 한다는 목소리가 높다.  
글 김형범 정책관리본부장

# CR리츠로 미분양 해소하려면 세제감면·매입확약 처방 더 높여야

**2월 기준, 전국 미분양주택 6만 4,874가구  
전체 미분양의 81.6% 지방에 몰려  
준공후 미분양도 증가세 ‘빨간불’**

주택시장 침체가 장기화하면서 지난 2월 기준 전국 미분양주택은 6만 4,874가구로 전월 대비 1,119가구 증가했다. 이 중 지방 미분양이 5만 2,918가구로 전체 미분양주택의 81.6%를 차지했다. 큰 폭의 분양실적 감소로 작년 2월 이후 지속적으로 줄어들던 미분양주택 재고가 다시 지난해 12월부터 3개월 연속 증가하고 있는 것이다. 특히 악성 준공 후 미분양은 지난해 8월부터 7개월 연속 증가세를 이어간다. 서울의 준공 후 미분양이 503가구로 늘었는데 서울 준공 후 미분양이 500가구를 넘긴 것은 2014년 8월 이후 9년 6개월 만이다. 지방 준공 후 미분양은 9,582가구로 1월보다 5.1% 증가했다. 준공후 미분양 통계에 빨간불이 켜진다.

**정부, 미분양주택매입하는 CR리츠 재도입  
2008년에 비해 세제감면 조치 미흡해  
CR리츠 세제지원 ‘준공후 미분양’에 그쳐**

건설업계 4월 위기설이 고조되면서 정부도 미분양주택을 매입하는 CR리츠(기업구조조정리츠)를 10년 만에 재도입하기로 했다. 미분양 해소방안으로 CR리츠 재도입을 건의해왔던 주택업계는 환영하면서도 아쉬움을 감추지 못하는 분위기다.



2008년 당시 CR리츠에 지원했던 취득세 면제, 재산세 0.1% 단일세율 적용, LH(한국토지주택공사) 매입확약을 3월 28일 발표된 ‘건설경기 회복 지원 방안’에 포함하지 않았기 때문이다. 정부가 역대 미분양 정점을 찍었던 2009년 16.6만호에 비해 현재 6.4만호에 불과한 미분양 물량이 심각한 수준이 아니라고 판단한 결과다. 이에 CR리츠 세제지원이 준공후 미분양에 한해 취득세 중과배제와 5년간 종합부동산세 합산배제에 그치면서 적정 운영수익률 확보가 어려워졌다. CR리츠 청산시까지 매각되지 않는 미분양주택을 LH가 분양가의 65% 수준으로 매입해주는 신용보강도 사라지면서 투자자 유치에 애로를 겪을 것으로 우려된다.

**비수도권 주택시장, 2009년 금융 위기보다 심각해  
거래절벽, 미분양증가, 건설원가 상승 등 사면초가  
2008년 당시 수준의 세제지원 따라야**

정부의 판단과 달리 현시점의 비수도권 주택시장 상황은 과거 금융위기 당시보다 훨씬 심각하다. 금융위기 당시에 수도권이 주택가격 15% 하락과 장기간 침체가 이어진

반면, 비수도권은 3개월간 3% 주택가격 하락이라는 짧은 침체기 이후에 빠른 회복세로 전환되면서 CR리츠의 운용과 청산이 손쉬웠다. CR리츠는 2009년 9개, 2014년 1개가 운용됐는데 이 중에 4개가 LH 매입약정 없이 운용됐다. 이번 CR리츠에서도 LH 매입약정 없이 투자자를 유치할 수 있다는 판단 근거가 되었을 것이다. 또, 세제지원 축소의 결정적 원인은 미분양 숫자인데 현재 비수도권 주택시장이 거래절벽, 주택가격 하락, 준공후 미분양 대폭 증가, 건설원가 상승에 따른 사업성 저하라는 사면초가에 처한 것을 간과했다. 금융위기 당시 수준의 세제지원이 있어야 운용비용을 절감해서 적정 수익률을 확보하고 LH 매입확약으로 리츠 자산의 리스크를 해소해서 투자자 유치가 가능해진다. 미분양주택 보유 건설사는 LH 매입확약에 기초해 건설자금을 차입하고 대출금융기관은 원금과 약정이자 모두 회수하는 구조가 완성될 수 있다. CR리츠는 미분양 보유 건설사에 유동성을 지원해 주택시장 침체에 공급 단절을 막고 향후 공급부족에 따른 주거불안을 해소하는 순기능이 있다. 미분양리츠 처방을 더 높여야 하는 이유다.

구분	2009년 금융위기시 (2009.5.13 ~ 2011.12.31)	2014년 경기침체시 (2014.1.1 ~ 2016.12.31)	2024.3.28 대책
취득세	취득(등록)세 면제	취득세 50% 경감	취득세 일반과세 (준공전 중과)
재산세	0.1% 최저세율 적용	0.1% 최저세율 적용	지원 없음 (과표 3억초과시 0.4%)
증부세	합산배제 (2009.4.21 ~ 2011.4.30 취득분, 2011.6.3 ~ 2014.12.31 취득분)		합산배제



# 브릿지론 단계 PF사업장 지원정책 살펴라

금융당국이 채산성이 맞지 않은 부동산PF 사업장을 정리하겠다는 방침을 고수하고 있다. 브릿지론 단계에서 문제를 겪고 있다면 '공공지원 민간임대리츠' 지원정책을 눈여겨볼 만하다.



글 김덕례  
주택산업연구원 주택정책연구실장

## 부동산PF 구조조정 속도 더 강력해질 것

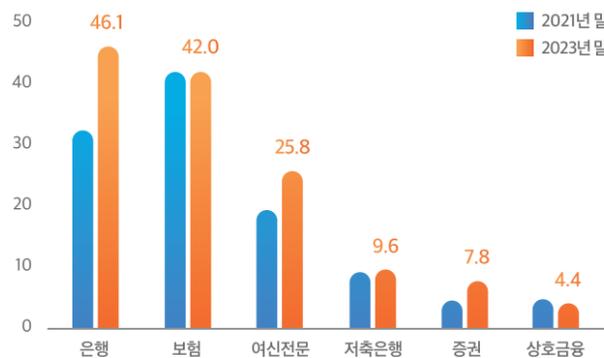
지난해 말 기준 금융권 부동산PF 대출 잔액은 135조 6,000억원에 달한다. 이중 84%가 은행, 보험사, 여신전문금융사에 집중되어 있다. 특히 증권사와 저축은행 연체율이 최근 급격히 증가해 위기감이 고조되고 있다. 반면, 금융당국은 과거 위기 대비 위험성이 크게 낮은 상황인데다 당국이 리스크관리 능력을 보유하고 있다는 입장이다.

하지만 부동산PF 사업장에 대한 구조조정 속도는 더 강력해질 전망이다. 금융당국은 부동산PF 채산성이 맞지 않으면 주인이 바뀌는 게 적정하다는 입장으로 조만간 새로운 부동산PF 사업성 평가 기준도 발표할 예정이다.

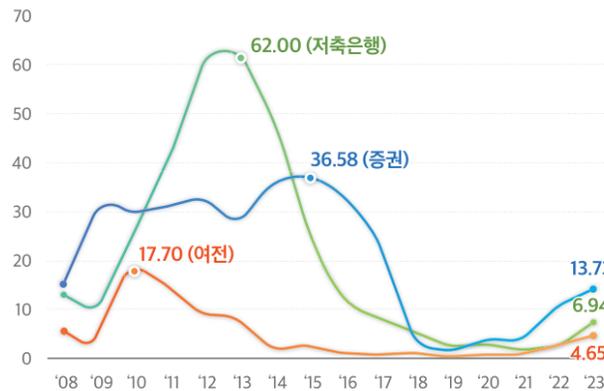
이렇게 되면 사업성을 낼 수 있는 사업장은 금융기관의 지원을 기대할 수 있겠지만, 부실 사업장은 정리·재구조화가 불가피할 것으로 보인다.

브릿지론 단계의 토지를 보유하고 있는 사업자를 비롯해 자금조달 문제에 직면해 있는 사업자들은 앞으로 전개될 정책환경과 시장흐름을 면밀히 살펴야 한다.

<그림1> 금융권 부동산PF 대출 잔액



<그림2> 증권·저축은행·여신전문금융사 연체율 추이



자료 : 금융위원회(2024.3.22.) 2023.12말 기준 금융권 부동산PF 대출 현황

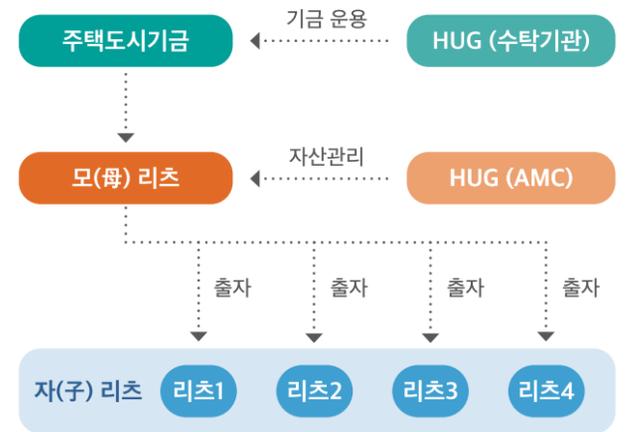
## 공공지원 민간임대리츠로 전환해 사업지속 가능

주택사업자가 선택할 수 있는 대안이 많지 않은 상황에서 단기 브릿지론을 본PF로 전환하지 못하면서 어려움을 겪고 있는 사업자라면, 최근에 국토부가 내놓은 <공공지원 민간임대리츠>를 눈여겨볼 만하다.

자금조달에 문제가 생겨 주택사업을 진행하지 못하고 브릿지론만 일으키고 멈춰있는 사업장을 경매나 공매로 처리하는 대신에 공공지원 민간임대리츠로 전환해서 사업을 지속할 수 있는 기회가 생겼기 때문이다.

공공지원 민간임대리츠는 2015년 11월 이후부터 모자(母子)리츠 구조로 추진하고 있는 상품으로 주택도시기금이 모리츠에 출자를 하고, 모리츠가 개별적으로 자리츠에 출자하는 구조로 운영한다(그림3 참조).

<그림3> <공공지원 민간임대리츠>를 위한 모자리츠 구조도



자료 : 국토교통부(2024.4.8.) 브릿지론 사업장 정상화를 위한 공공지원 민간임대리츠 사업 안내

## 주택도시기금 지원받아 민간임대리츠로 전환

본PF로 전환하지 못해 토지가 경매될 경우 지분출자(Equity) 사업자는 손해를 볼 수밖에 없다(그림4 참조). 뿐만아니라 브릿지론 상황이 어려운 경우도 발생할 수 있어 금융기관의 손실도 불가피할 수 있다. 이러한 사업장이 주택도시기금을 지원받아 공공지원 민간임대리츠로 전환하고 HUG 보증을 통해 신용보강이 되면 PF대출, 착공 등이 원활히 진행할 수 있다.

사업자 입장에서라도 임대 운영하다가 주택시장이 개선되는 시점에서 적정 가격으로 매각하면 지분출자 투자비를 회수할 가능성이 높아질 수 있다. 토지를 보유했던 시공

사가 리츠에 참여할 경우, 토지매각을 통한 브릿지론 상황과 함께 도급공사를 통해 매출 확보도 가능할 수 있다. 정부는 4월말까지 신청기관, 사업부지 현황, 건축개요 등 사전 수요조사를 진행하고, 공모를 공고할 예정이다. 이후에 개발계획, 임대계획, 재무계획 등을 포함하는 사업계획서 제출을 받은 후에 평가(HUG 계량지표, 평가위원회 비계량지표)를 통해 우선협상대상자를 선정할 계획이다. 주택도시보증공사 임대리츠제도팀에서 브릿지론 사업장 공모참여를 안내하고 있는바, 관심을 갖고 활용성을 점검해보길 바란다.

<그림4> 브릿지론 단계 사업장 ⇒ 공공지원 민간임대리츠 (구조도 예시)



자료 : 국토교통부(2024.4.2.) 리츠 활용한 PF사업 지원방안 설명회

# 건축물 외벽에 사용하는 마감재료·단열재 기준



올해 초 행정안전부는 서울시 주요 구에서 행정감찰을 실시, 준공후 1년 이내 건축물의 외벽마감재료와 단열재를 검사하고 보완·조치했다. 중소규모 공동주택이 갖춰야 할 관련 기준을 소개하고 준공시 필요한 서류도 정리해본다.

## 외벽마감재료는 방화에 지장이 없는 재료여야

건축물의 외벽마감재료는 시공시 참조해야 할 것이 많다. △건축법 △건축법 시행령 △건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 △건축자재 등 품질인정 및 관리기준 △에너지절약설계기준을 모두 따라야 한다. 건축법에서의 외벽마감재료는 단순히 석재나 벽돌, 유리 등을 말하는 것이 아니다.

건축법 제52조제2항에서 “건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(두 가지 이상의 재료로 제작된 자재의 경우 각 재료를 포함한다)는 방화에 지장이 없는 재료여야 한다”라고 규정하고 있다.

여기서 주의할 점이 있다. 바로 2가지 이상의 재료로 제작된 경우는 각 재료를 포함해서 외벽마감재료로 판단하는 것이다. 따라서 외단열공법의 중소규모주택이나 근생건물은 외벽을 구성하는 재료를 모두 외벽마감재료로 본다. 이 경우 단열재도 외벽마감재료에 포함되기 때문에 각종 기준에 적법해야 한다.

## 외단열의 단열재도 외벽마감재료에 포함된다

피난방화규칙에서는 난연, 준불연, 불연재료로 성능을 구분하고 있으며, 외벽마감재료에 “단열재, 도장 등 코팅재료 및 그 밖에 마감재료를 구성하는 모든 재료를 포함한다”라고 규정하고 있다.

외벽에 사용하는 단열재는 건축물의 에너지절약설계기준의 단열성능을 만족해야 하며, 동시에 피난방화규칙에서의 단열재 방화성능 또한 만족해야 한다. 또 2022년부터 시행하고 있는 실물모형시험성적서를 준비해야 한다.

## 필로티구조는 준불연재성능 이상의 단열재 사용

중소규모의 공동주택이나 다가구주택의 경우, 1층의 일부를 필로티구조로 시공해서 주차장으로 사용하는 건축물이 많다. 이처럼 필로티가 있는 건축물

중소규모 공동주택 외벽마감재료의 적용기준

적용기준	외벽마감재료 (단열재 포함)	적용부위	비고
의료, 교육연구, 노유자시설	준불연재료 불연재료	건물 전체에 적용해야함	화재확산방지구조로 시공시, 난연성능이 없는 재료 사용 가능
3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물	준불연재료 불연재료	6층이상 건물은 건물전체를 준불연재이상 사용	
1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물	준불연재료 불연재료	1층과 2층 외벽에는 준불연, 불연재료 사용 (필로티 외벽, 천장, 벽 포함)	예외조항 없음
5층 이하 22미터 미만 건축물	난연재료 이상 가능	필로티가 없는 건물로, 건물 전체에 적용	화재확산방지구조로 시공시, 난연성능이 없는 재료 사용 가능

은 1층과 2층 외벽, 필로티 천장과 외벽에 준불연재성능 이상의 단열재를 사용해야 한다. 여기서 준불연재는 단열재의 3면을 모두 시험해야 하고 방화성능은 준불연 이상의 성능을 확보한 것을 말한다.

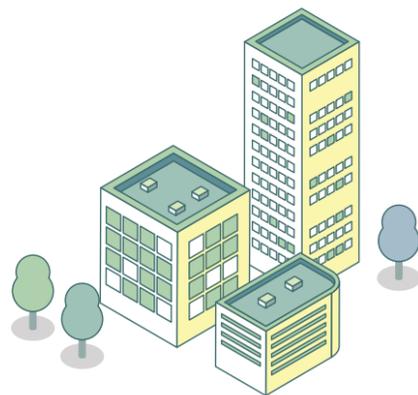
5층 규모의 다세대주택(1층 필로티주차장)을 시공할 때는 1층과 2층 외벽은 준불연재 성능 이상의 단열재를 사용하고, 3층부터 5층까지는 5층 이하 22미터 미만의 규정을 적용해 난연재료를 사용하는 것도 가능하다. 6층 이상의 건축물은 건물 전체에 준불연재 이상의 단열재를 사용해야 한다.

## 복합외벽마감시 실물모형시험성적서 준비해야

외벽마감과 관련해 사용승인 신청시 시공자가 준비해야 할 서류로는 외벽단열재 품질관리서가 있다. 2개 이상의 재료로 마감된 복합외벽마감재료를 사용한 경우에는 단열재 시험성적서와 실물모형 시험성적서를 첨부해서 제출해야 한다.

실물모형시험 관련 법령은 2022년 2월부터 시행했지만 아직도 현장에서는 실물모형 시험성적서가 미비한 경우가 많다. 실물모형 시험성적서는 ‘단열재+외장마감재료’를 실물로 제작해서 테스트를 한 서류인데 현장에서 최종 마감된 외벽마감재가 포함된 실물모형 시험성적서여야 한다. 종종 마감재를 변경하여 시공하고 준공시 실물모형시험성적서를 준비하지 못해 준공이 지연되는 경우가 있으니 각별히 주의해야 할 것이다.

최근 행정안전부에서 감찰한 내용이 바로 외벽단열재 품질관리서와 실물모형시험 성적서 첨부여부다. 서류가 미비한 현장에는 건축주와 시공자에게 공문을 보내 서류 보완을 실시했다. 특히 다세대주택 사업자는 그 건축물의 필로티 천장과 1층, 2층 외벽에 사용한 단열재를 준불연재 성능이상으로 시공해야함을 다시한번 유념해야 할 것이다.



**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



글 이유정  
정진회계법인 공인회계사  
세무사 · 건축기사

## 소형 신축주택 지방 미분양아파트 추가 구입시 취득세 절감

소형주택·지방 미분양아파트 취득시 주택 수에서 제외하는 법률이 지난 3월 26일부터 시행되고 있다. 해당 주택을 제외한 주택 수 기준으로 취득세율이 적용됨에 따라 취득세 절감 효과가 발생한다.



▶ 1주택자인 갑은 올해 2월 서울 송파구에 준공된 신축 빌라(전용면적 60m<sup>2</sup>, 6억원) 1채를 추가로 구입하려 했으나, 2주택자에 대한 중과세를 적용하자 취득세가 4,800만원(조정대상지역 2주택자 8%)으로 커져 부담을 느꼈다. 그러던 중, 3월 26일 법개정으로 신규 취득하는 신축 소형주택이 주택 수에서 제외됐다. 갑은 개정 법에 따라 조정대상지역 1주택자 기준으로 1%의 취득세율을 적용받아 600만원의 취득세를 부담하고 임대 목적의 소형주택을 구입, 법개정 전보다 4,200만원의 취득세를 절감했다.

### Point 1 신축 소형주택 신규 취득시 주택 수에서 제외되는 경우

2020년 7.10대책 이후 다주택자 중부세 중과세율이 최고 6%, 취득세가 12%로 부담이 대폭 늘었다. 그러나 행정안전부는 올해 1월 10일 정부에서 발표한 주택공급대책의 지방세 지원사항과 작년 연말에 개정된 지방세 관계 법률의 위임사항 등을 반영한 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」 시행령·시행규칙 개정안을 입법예고(2.20~3.11)한 후 공포(3.26) 즉시 시행에 들어갔다.

이번 법 개정에 따라 소형주택 등 일정 요건의 주택을 취득하는 경우 중과세 대상 주택 수에서 제외하고, 해당 주택을 제외한 주택 수 기준으로 취득세율을 적용하게 된다.

주택 수 제외되는 경우	
• 신축 소형주택을 건축주로부터 최초 취득 시	• 기축 소형주택을 취득 후 임대등록 시
• 수도권 외 준공 후 미분양 아파트 취득 시	

현행 주택 유상승계취득세율				
구분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택 이상
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%
조정대상지역 (서초·강남·송파·용산)	1~3%	8%	12%	12%

### Point 2 주택수에서 제외되는 소형주택 따로 있다

신규 취득한 모든 소형주택이 주택 수 제외 대상이 되는 것은 아니다. 다음의 조건을 충족해야 한다.

취득세액 산출 시 주택 수에서 제외되는 경우
• 주택공급대책 발표일(2024.1.10)부터 2025년 12월 31일까지 준공된 신축 소형주택을 같은 기간 내에 개인이 최초로 유상취득(상속·증여 제외)하는 경우
• 기존에 지어진 소형주택을 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 등록임대사업자가 유상취득해 60일 이내에 임대 등록할 경우

적용대상 소형주택
• 전용면적 60m <sup>2</sup> 이하
• 취득가액 수도권 6억원, 그 외 지역 3억원 이하
• 다가구·다세대·연립주택·도시형 생활주택·주거용 오피스텔만 해당

### Point 3 지방 미분양아파트 신규 취득시에도 주택 수에서 제외

지방의 준공 후 미분양된 아파트 역시 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 개인이 최초로 취득하는 경우도 해당 미분양 아파트를 주택 수에서 제외한다.

적용대상
• 지방의 미분양 아파트 중 전용면적 85m <sup>2</sup> 이하
• 취득가액 6억원 이하

**참고하세요!**

<b>관련 법령</b> • <지방세법령> 제28조의4(주택 수의 산정방법)	<b>발행</b> • 행정안전부 보도자료(2024. 3.19)
--	---------------------------------------

## 소상공인 등록사업자의 제재처분 감경?

Q.

소상공인에 해당하는 주택건설(대지조성)사업자가  
행정처분 대상이 된 경우 처분을 감경 받을 수 있는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

등록사업자의 행정처분 기준에 따라 등록사업자가 소상공인인 경우에 고의 또는 중과실이 없다면 영업정지는 그 영업정지 기간의 100분의 70 범위에서 감경될 수 있고, 등록말소는 3개월의 영업정지 처분으로 감경될 수 있습니다.

### 고의 또는 중과실이 없는 소상공인에 해당하는 경우 제재처분 감경 가능

소상공인의 부담 완화를 위해 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인의 경우, 고의 또는 중과실이 없다면 영업정지인 경우에는 그 영업정지 기간의 100분의 70 범위에서 감경될 수 있고, 등록말소인 경우에는 거짓이나 부정한 방법으로 등록한 경우와 등록증의 대여 등을 한 경우를 제외하고 3개월의 영업정지 처분으로 감경될 수 있습니다.

### 참고 1 「소상공인기본법」

제2조(정의) ① 이 법에서 “소상공인”이란 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업(小企業) 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

1. 상시 근로자 수가 10명 미만일 것
2. 업종별 상시 근로자 수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 것

② 제1항을 적용할 때 소상공인이 그 규모의 확대 등으로 소상공인에 해당하지 아니하게 된 경우 그 사유가 발생한 연도의 다음 연도부터 3년간은 소상공인으로 본다. 다만, 소기업 외의 기업과 합병하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 소상공인에 해당하지 아니하게 된 경우에는 그러하지 아니하다.

### 참고 2 「소상공인기본법 시행령」

제3조(소상공인의 범위 등) ① 「소상공인기본법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 주된 사업에 종사하는 상시 근로자 수가 업종별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 광업·제조업·건설업 및 운수업: 10명 미만
2. 제1호 외의 업종: 5명 미만

② 제1항에 따른 주된 사업의 기준에 관하여는 「중소기업기본법 시행령」 제4조 및 제7조(제2항제2호는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)를 준용한다. 이 경우 같은 영 제4조 및 제7조 중 “평균매출액등”은 “매출액”으로, 같은 영 제7조제2항제1호 중 “직전 3개 사업연도”는 “직전 사업연도”로, “36개월”은 “12개월”로, “총 매출액을 3으로 나눈 금액”은 “매출액”으로, 같은 항 제3호 각 목 외의 부분 중 “제2호”는 “제1호”로 본다.

③ 제1항에 따른 상시 근로자는 「근로기준법」 제2조제1항제1호에 따른 근로자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 제외한 사람으로 한다.

1. 임원 및 「소득세법 시행령」 제20조제1항에 따른 일용근로자
  2. 3개월 이내의 기간을 정하여 근로하는 사람
  3. 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 인정받은 기업부설연구소 및 연구개발전담부서의 연구전담요원
  4. 「근로기준법」 제2조제1항제9호에 따른 단시간근로자(이하 이 조에서 “단시간근로자”라 한다)로서 1개월 동안의 소정근로시간이 60시간 미만인 사람
- ④ (생략)

### 참고 3 「주택법 시행령」 [별표1]

등록사업자에 대한 행정처분 기준(제18조제1항 관련)

#### 1. 일반기준

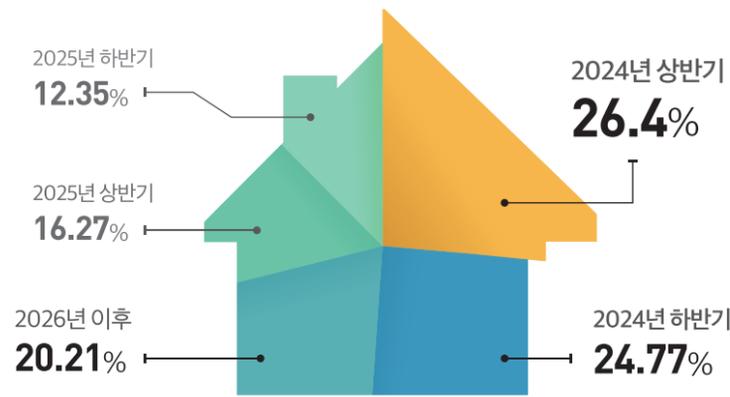
가. ~다. (생략)

라. 국토교통부장관은 고의 또는 중과실이 없는 위반행위자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인인 경우에는 다음의 사항을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 처분을 감경할 수 있다. 이 경우 그 처분이 영업정지인 경우에는 그 영업정지기간의 100분의 70 범위에서 감경할 수 있고, 등록말소(법 제8조제1항제1호 및 제5호에 해당하는 경우는 제외한다)인 경우에는 3개월의 영업정지처분으로 감경할 수 있다. 다만, 다목에 따른 감경과 중복하여 적용하지 않는다.

- 1) 해당 행정처분으로 위반행위자가 더 이상 영업을 영위하기 어렵다고 객관적으로 인정되는지 여부
- 2) 경제위기 등으로 위반행위자가 속한 시장·산업 여건이 현저하게 변동되거나 지속적으로 악화된 상태인지 여부

### 주택매입 적정시기는 '2024년 상반기'

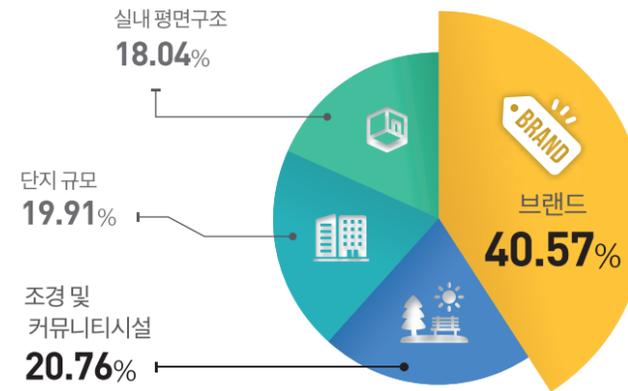
주택매입 적정시점으로 '2024년 상반기'를 답한 응답자가 26.4%로 가장 많았다. 최근 서울 주요지역을 중심으로 가격 하락세가 멈추고 회복세를 보이면서, 과거 고점 대비 하락한 금액으로 주택 매입을 고려하는 것으로 보인다.



<주택매입 적정시기>

### 아파트 선택 시 '브랜드' 선호

아파트를 선택함에 있어 가장 큰 영향을 주는 요소로는 40.57%가 '브랜드'를 꼽았다. 향후 가격상승에 대한 기대감이 크기 때문으로 풀이된다. 그 다음으로 △조경 및 커뮤니티시설 △단지 규모 △실내 평면구조 순으로 중요하다고 답했다.



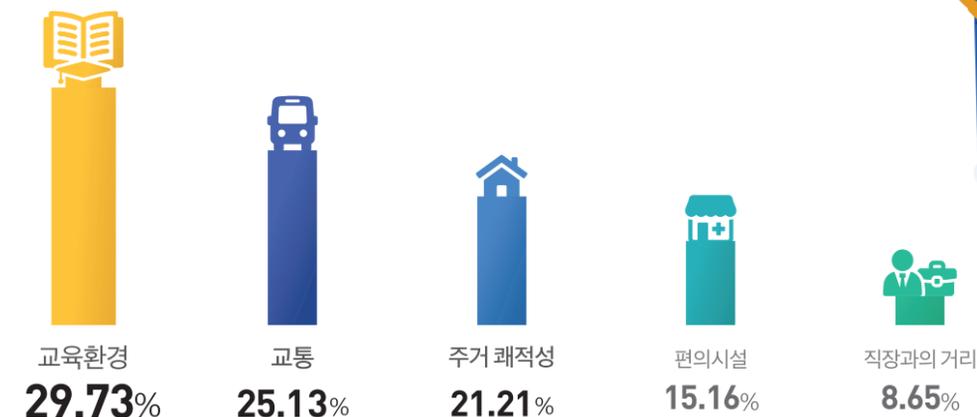
<아파트 구입시 가장 큰 영향을 미치는 요소>

## 내 집 마련에 대한 수요자 인식

아파트 분양시장에서의 옥석 가리기가 심화되면서 수요자의 눈높이가 높아지고 있다. 부동산R114가 전국 성인남녀 5,046명을 대상으로 실시한 '내 집 마련에 대한 수요자 인식' 설문조사를 통해 수요자들이 거주공간을 선택할 때 중시하는 부분들을 살펴보자. 정리 김우영 자료출처 부동산R114

### 입지조건 중 최고는 '학세권'

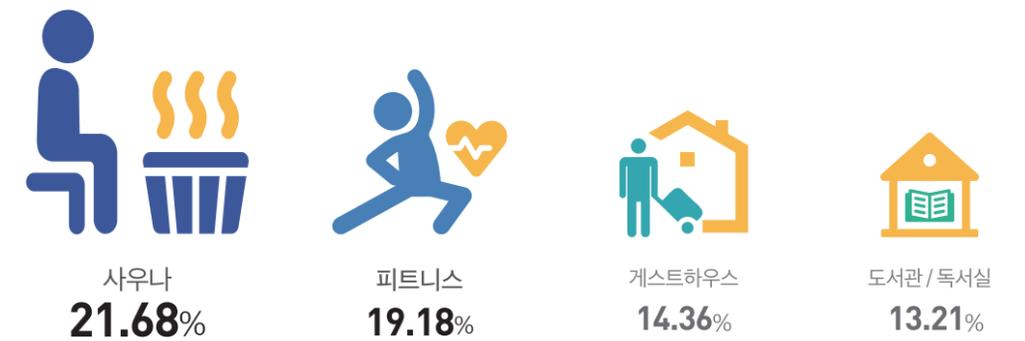
거주공간을 선택함에 있어 가장 중요하게 생각하는 입지 요건은 '교육환경'으로 답했다. 그 다음으로는 △교통(역세권, 도로 접근성) △주거 쾌적성(공원, 산 등과 접근성) △편의시설 △직장과의 거리 순으로 중요하다고 꼽았다.



<중요하게 생각하는 입지조건>

### 가장 선호하는 커뮤니티시설 '사우나'

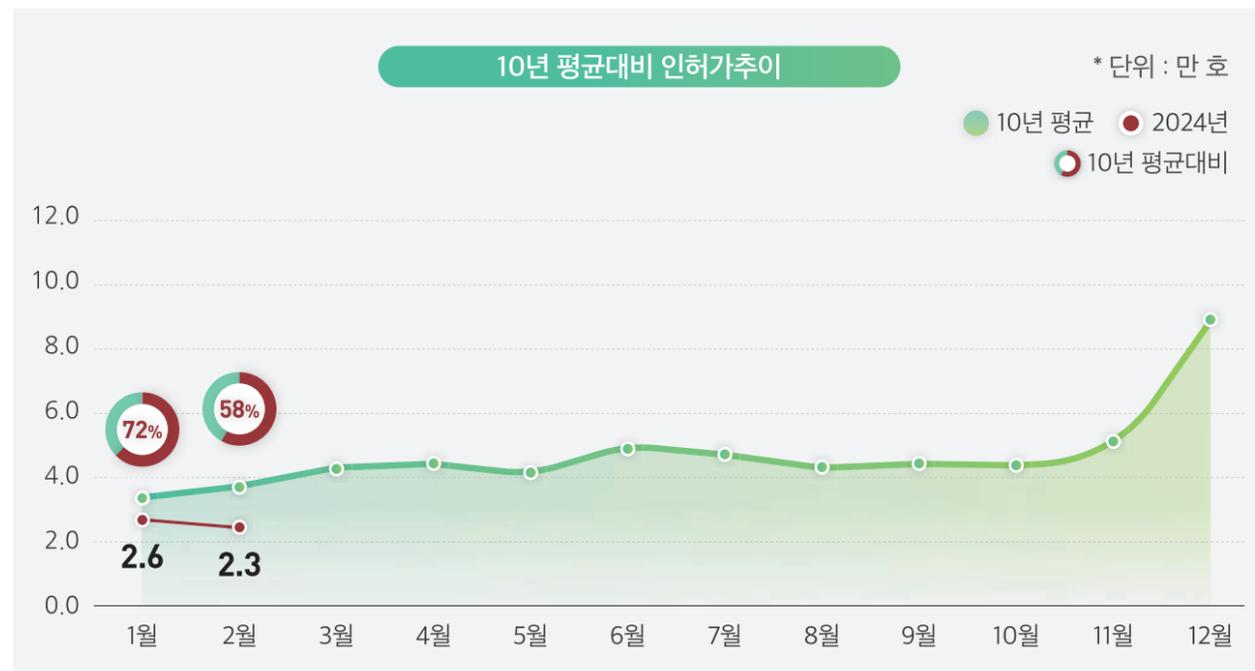
아파트 단지 내 커뮤니티 중 가장 선호하는 시설은 사우나로 조사됐다. 그 다음으로는 △피트니스 △게스트하우스 △도서관/독서실 △다목적체육관 순으로 응답률이 높았다. 전반적으로 개인의 건강 관리나 휴식 및 여가시간을 단지 내에서 즐길 수 있는 커뮤니티시설들에 대한 선호도가 높았다.



<선호하는 커뮤니티시설>

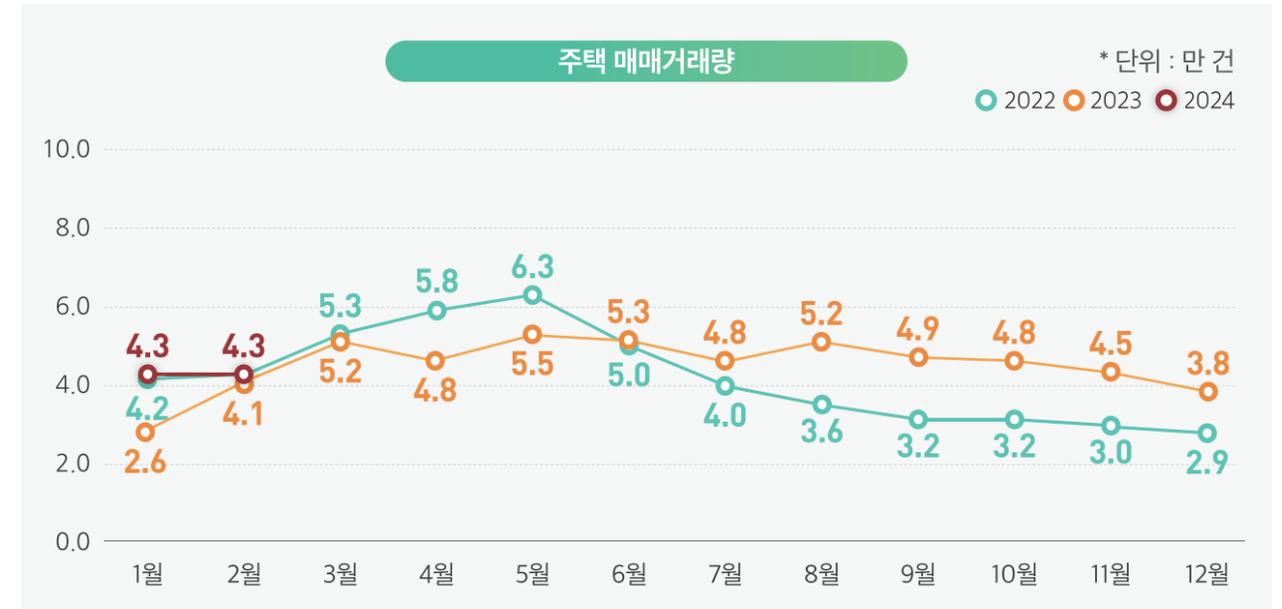
# 인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

## 1 인허가실적 추이 | 2024년 2월 누계 주택인허가 4.9만호. 전년동월 대비 10.4% 감소

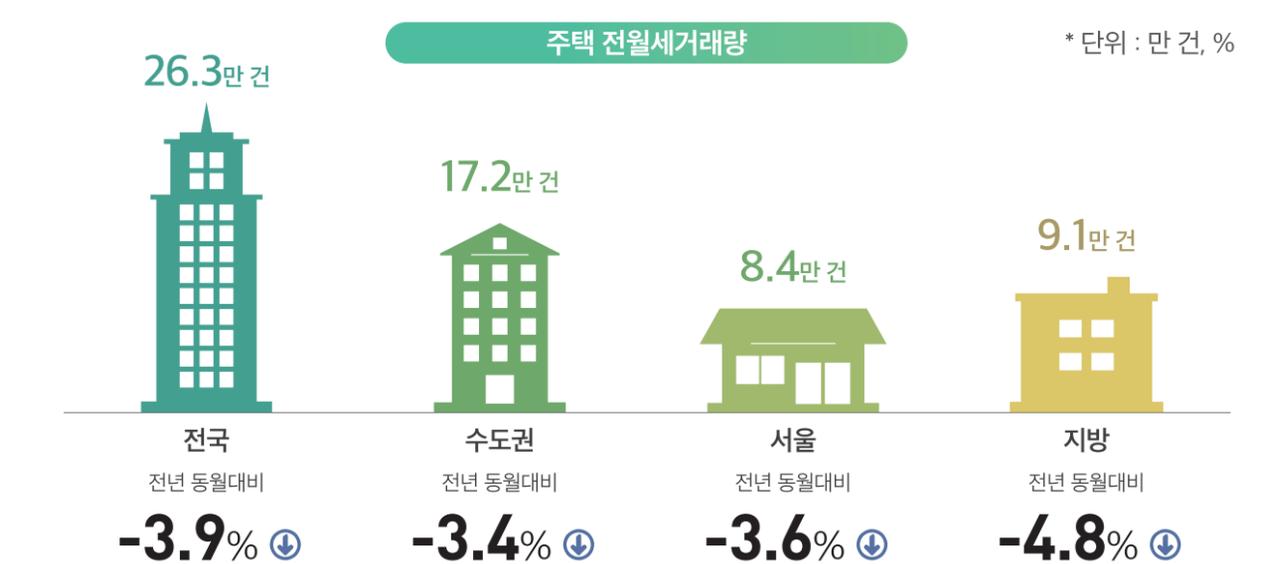


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.  
3월말 발표(2024년 2월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.  
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

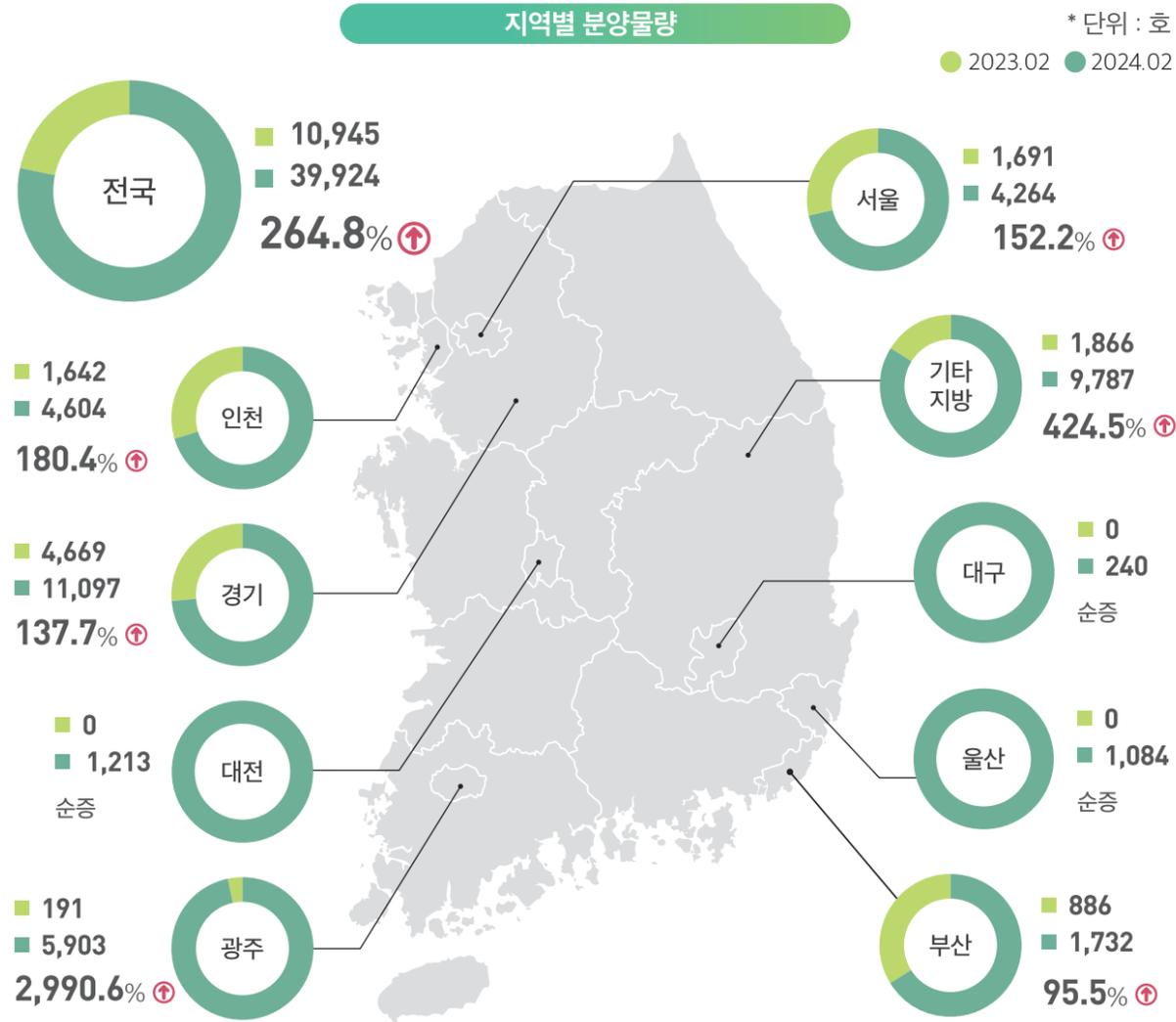
## 2 주택 매매거래량 | 2024년 2월 주택 매매거래량 4.3만건. 전년 동월대비 5.6% 증가



## 3 주택 전월세거래량 | 2024년 2월 주택 전월세거래량 26.3만건. 전년동월 대비 3.9% 감소

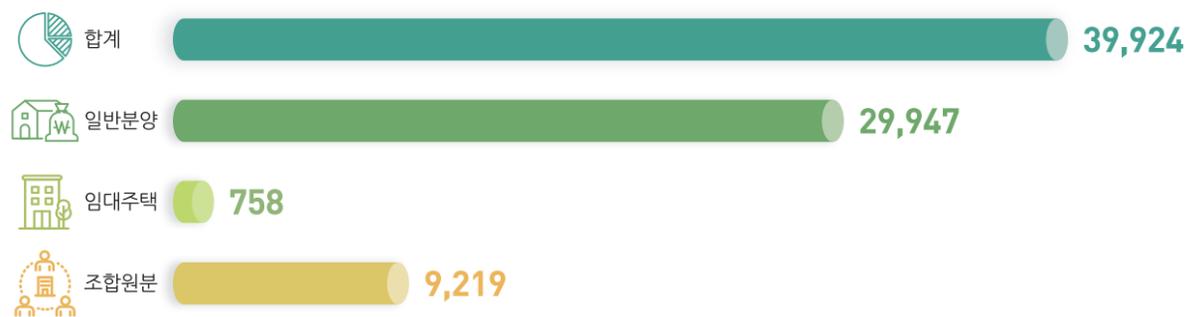


4 분양물량 | 2024년 2월 누계 공동주택 분양실적은 전국 39,924호. 전년동기 대비 264.8% 증가

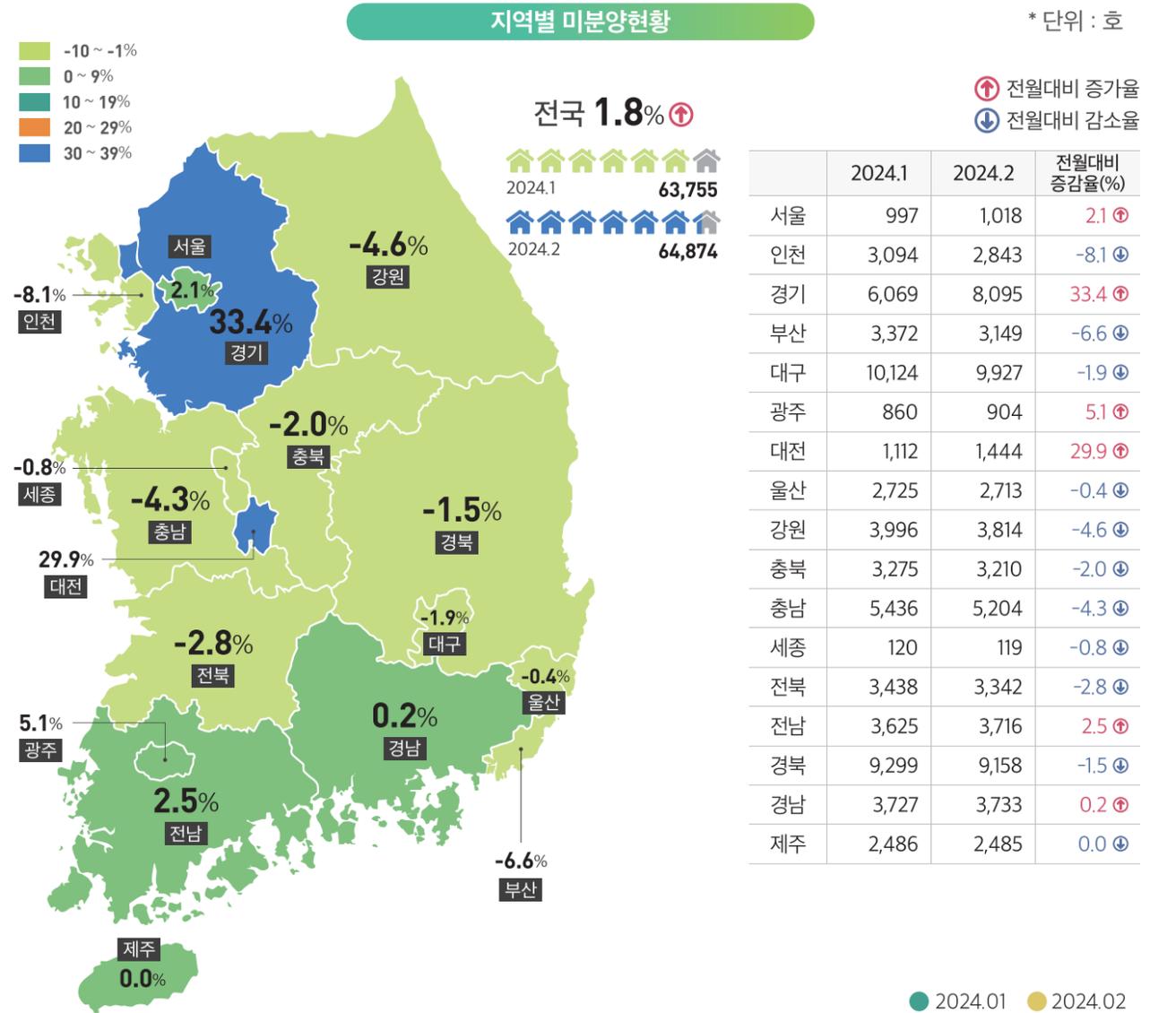


2월 부문별 분양승인실적

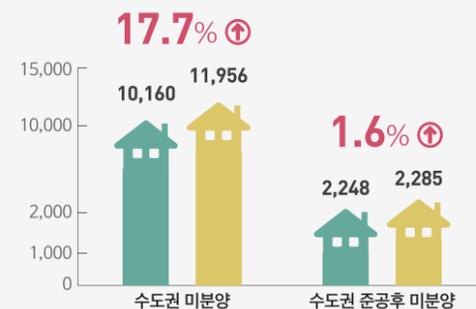
\* 단위 : 호



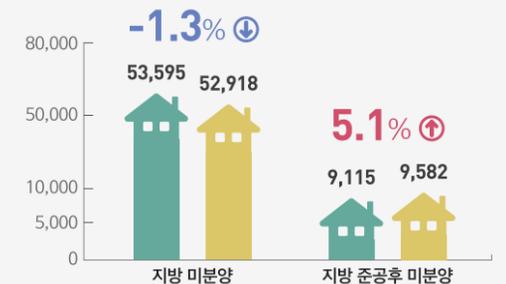
5 미분양현황 | 2024년 2월말 기준 전국의 미분양주택 64,874호. 전월대비 1.8% 증가



수도권



지방



## 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 제20393호  
(2024.3.19)

#### 【주요내용】

- 분양가상한제 적용주택의 거주무기간 완화(제57조의2)
  - 분양가상한제 적용주택의 거주무기간 개시 시기를 최초 입주가능일부터 3년 이내로 유예
  - 사업주체는 해당 주택을 공급하는 경우 수분양자가 거주무기간을 거주하여야 해당 주택을 양도할 수 있음을 소유권 보존등기시 부기등기 하도록 신설

#### 【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행
- (거주무기간의 개시 등에 관한 적용례) 제57조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제49조에 따른 사용검사를 받는 경우부터 적용
- (거주무기간 적용 등에 대한 특례) 제57조의2제1항제1호에 해당하는 주택으로서 이 법 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받은 주택의 경우에는 최초 입주가능일부터 거주무기간이 개시된 것으로 보며, 거주무 대상이 되는 해당 주택의 거주무자는 제57조의2제1항의 개정규정 시행 이후 거주무를 이행하기 전까지 총 3년의 범위에서 1회에 한정하여 해당 주택에 거주하지 아니할 수 있다. 이 경우 해당 주택에 거주한 기간이 연속적이지 아니한 경우에도 이를 거주무를 이행한 기간에 산입

### 「주택법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34320호  
(2024.3.19)

#### 【주요내용】

- 도시형 생활주택 중 소형주택 유형의 방 설치 제한 규제 폐지(제10조제1항제1호)
  - 소형주택 건축시 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 욕실과 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 하고 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 침실을 3개 이하로 한정하는 등의 요건 폐지

#### 【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

### 「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1319호  
(2024.3.25)

#### 【주요내용】

- 저출산 극복을 위해 주택공급 방법을 개선(제35의3·제55조의2 신설 및 제40조제1항 개정)
  - 민영주택 신혼부부 및 생애최초 특별공급 시 공급물량 일정 비율을 신생아를 둔 가구에 우선 공급
  - 부부가당첨일이 같은 주택을 청약하여 각각 당첨시 하나는 유효한 당첨으로 인정
  - 민영·공공주택 다자녀가구 특별공급 자격 완화

#### 【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- (주택의 공급방법 등에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용

### 「주택건설기준 등에 관한 규정」개정 주요내용

대통령령 제34418호  
(2024.4.16)

#### 【주요내용】

- 도시형 생활주택의 주차장 설치기준 완화(제27조제2항 신설)
  - 도시형 생활주택에 공유차량 전용 주차구획 설치 및 공유차량 상시 배치 시 주차단위구획 1개당 3.5대의 주차대수를 확보한 것으로 간주

#### 【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 후 3개월이 경과한 날부터 시행
- (승용차공동이용 지원을 위한 주차장 설치기준에 관한 적용례) 제27조제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 사업계획 승인(변경승인을 포함)을 신청하는 경우부터 적용



**「소득세법 시행규칙·  
종합부동산세법 시행규칙」  
개정 주요내용**

기획재정부령 제1052호(2024.3.22)

- 소득세법 시행규칙

기획재정부령 제1054호(2024.3.22)

- 종합부동산세법 시행규칙

**【주요내용】**

- 소형 신축주택 과세특례 세부 요건(소득세법 시행규칙 제82조, 종합부동산세법 시행규칙 제4조의7)
  - (양도자) ①사업주체, ②분양사업자, ③사업주체 또는 분양사업자로부터 해당 주택을 대물변제 받은 시공사
  - (양수자) 해당 주택에 대한 매매계약을 최초로 체결한 자
  - 매매계약 체결 전 다른 자가 입주한 사실이 없을 것

**• 비수도권 준공 후 미분양주택 과세특례 세부요건**

- 상기 소형 신축주택의 과세특례 세부 요건
- 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일 또는 분양 광고에 따른 입주예정일까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급하는 주택일 것
- 해당 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 해당 주택이 준공 후 미분양주택이라는 확인을 받은 주택

**• 비수도권 준공 후 미분양주택 확인 절차**

① 양도자가 해당 주택의 관할 시장·군수·구청장에게 양도하는 주택의 준공 후 미분양 사실 확인을 요청



② 시장·군수·구청장은 매매계약서에 해당 주택이 준공 후 미분양된 사실을 확인하는 날인을 하여 양도자에게 교부하고, 확인 내용을 준공 후 미분양주택 확인 대장에 기재하여 매매계약서 사본과 함께 보관



③ 양도자는 ②에 따라 준공 후 미분양주택 확인 날인을 받은 매매계약서를 양수자에게 교부



④ 시장·군수·구청장은 준공 후 미분양주택 확인 대장 및 매매계약서 사본을 해당 주택의 소재지를 관할하는 세무서장에게 제출

**【부칙】**

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

**「지방세법 시행령」  
개정 주요내용**

대통령령 제34353호

(2024.3.26)

**【주요내용】**

- 취득세 산정시 적용되는 주택 수에서 제외되는 주택 등(지방세법 시행령 제28조의4제2항제1·2·3호, 제28조의4제6항제7·8·9호)

**주택**

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 준공된 주택을 같은 기간 내 최초로 유상승계 취득한 주택으로서 다음 모든 요건을 충족한 주택
  - 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택 중 어느 하나
  - 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 3억원(수도권 6억원) 이하

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 유상승계하는 주택(신축 후 최초 유상승계 제외)으로서 다음 모든 요건을 충족한 주택
  - 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택 중 어느 하나
  - 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 3억원(수도권 6억원) 이하

- 임대사업자가 해당 주택을 취득한 날부터 60일 이내 임대주택으로 등록하거나, 임대사업자가 아닌 자가 취득일로부터 60일 이내에 임대사업자로 등록하고 해당 주택을 임대주택으로 등록할 것

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 최초로 취득하는 미분양 아파트로서 다음 모든 요건을 충족한 주택

- 수도권 외 지역 소재
- 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하

**오피스텔**

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 최초 취득한 오피스텔
  - 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 3억원(수도권 6억원) 이하

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 유상승계하는 오피스텔(신축 후 최초 유상승계 제외)로서 다음 모든 요건을 충족한 오피스텔
  - 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 3억원(수도권 6억원) 이하

- 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내 임대주택으로 등록하거나, 임대사업자가 아닌 자가 취득일로부터 60일 이내에 임대사업자로 등록하고 해당 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

**【부칙】**

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행
- **(유효기간)** 개정 규정은 2026년 12월 31일까지 효력을 가짐
- **(주택 수 산정 제외에 관한 적용례)** 2024년 1월 10일 이후 취득하는 주택 또는 오피스텔부터 적용
  - 2024년 1월 10일부터 이 영 시행일 전까지 취득한 주택 또는 오피스텔을 임대 등록 하는 경우
- 임대사업자의 경우 이 영 시행일 이후 60일 이내 그 주택 또는 오피스텔을 임대주택 등록하거나, 임대사업자가 아닌 자가 이 영 시행일 이후 60일 이내 임대사업자로 등록 후 그 주택 또는 오피스텔을 임대주택으로 등록시 요건을 갖춘 것으로 봄

**「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정 주요내용**

대통령령 제34321호  
(2024.3.19)

**【주요내용】**

- 정비계획 노후도 요건을 60%(재정비촉진지구 50%)로 완화(별표1제2호)
- 입안 요건 미부합 지역도 입안대상지역 면적의 20%까지 포함할 수 있도록 완화(별표1제5호)

**【부칙】**

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

**「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정 주요내용**

대통령령 제34319호  
(2024.3.19)

**【주요내용】**

- 민간임대주택 건설시 용적률 완화(제85조제3항제1호)
  - 민간임대주택을 건설시 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 용적률 완화
- 중심상업지역에 도시형생활주택 중 소형주택 추가(별표8제1호나목)
  - 도시형생활주택 중 소형주택도 중심상업지역에 건축할 수 있도록 규제 완화

**【부칙】**

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행. 다만, 별표 8 제1호나목 및 제2호나목의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

**「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령·시행규칙」 개정 주요내용**

대통령령 제34361호  
(2024.3.26) - 시행령

국토교통부령 제1321호  
(2024.3.27) - 시행규칙

**【주요내용】**

**재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령**

- 재건축초과이익에서 제외되는 개발비용의 산정 방법 합리화(별표 제5호 나목)
  - 재건축사업 시행에 따라 국가 등에 공급하는 공공주택의 부속토지 가격 산정시 감정평가액으로 산정
  - 신탁방식 재건축사업에 대해 신탁보수나 공공에 부담하는 수수료 등을 비용으로 인정

**재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행규칙**

- 재건축부담금 납부유예 신청서 서식을 마련하는 등 법률 및 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항 규정
  - 재건축사업 시행에 따라 국가 등에 공급하는 공공주택의 부속토지 가격 산정시 감정평가액으로 산정

**【부칙】**

**재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령**

- **(시행일)** 이 영은 2024년 3월 27일부터 시행
- **(개발비용의 산정에 관한 적용례)** 별표 제5호의 개정규정은 이 영 시행 이후 재건축부담금을 결정·부과하는 재건축사업부터 적용

**재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행규칙**

- **(시행일)** 이 규칙은 2024년 3월 27일부터 시행

2024년 2분기 주택경기 전망

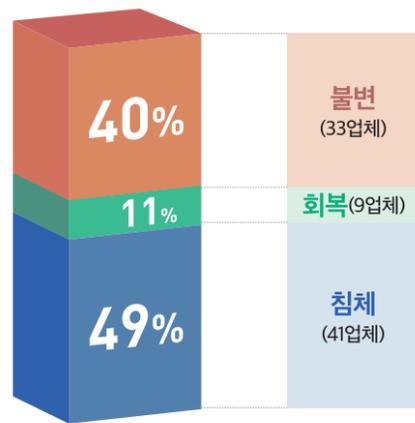
# 주택시장 연착륙 기대

올해 2분기 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
- 조사대상** 전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)
- 조사기간** 2024. 3. 12 ~ 3. 29
- 조사방법** 설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수 - 설문조사대상 300개 업체 중 83개업체 답변(답변율:28%)
- 분석방법** 항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

## 2024년 2분기 주택경기동향



설문에 응한 83개 주택건설업체 중 41개업체(49%)가 2024년도 2분기의 주택경기를 2024년도 1분기보다 침체될 것으로 응답했으며, 33개업체(40%)는 2024년도 1분기와 비슷할 것으로 내다봤다. 이는 1분기 주택경기 전망(침체(57%), 불변(38%))보다 조금 호전된 수준이다.

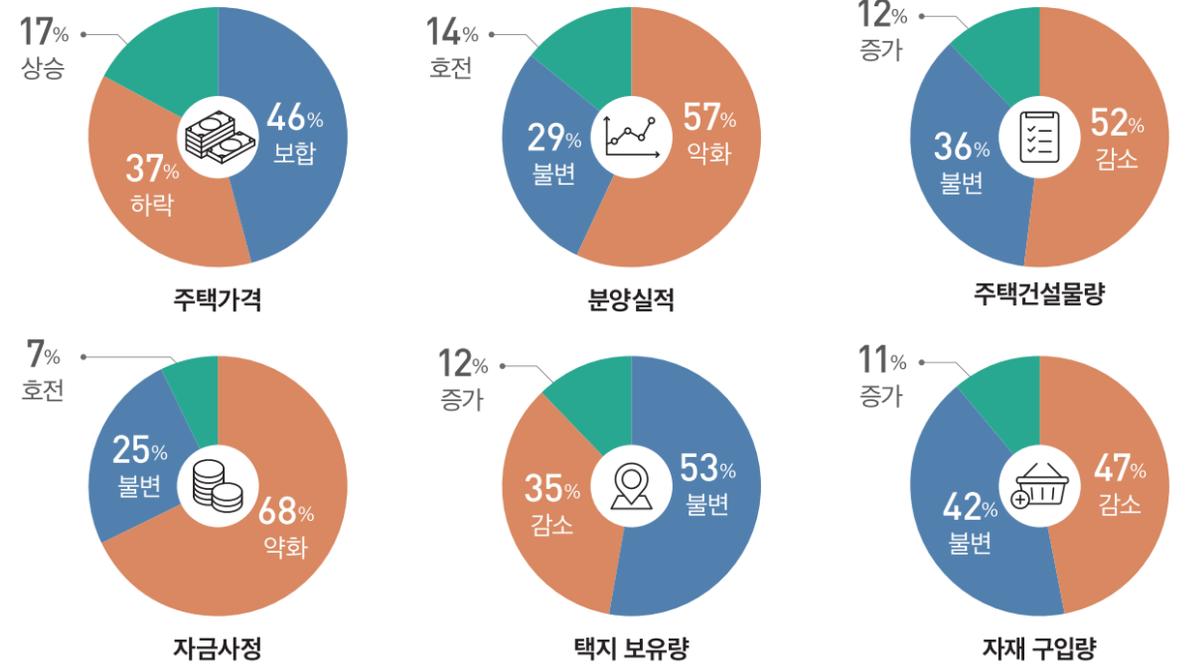
이는 최근들어 글로벌 경제위기 완화 기대감에 따른 실물경제의 점진적 호전, 정부 주택규제 완화정책에 따른 주택시장 호전 기대감 등 부동산시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

## 2024년 2분기 주택경기 침체이유

- 25% 신규주택 분양시장 침체 지속 (22업체)
- 24% 실물경기회복 불투명성 (21업체)
- 19% 금리상승 기조 유지 (16업체)
- 16% 주택시장 불확실성 증대 (14업체)
- 16% 기존주택시장 회복 지연 (14업체)

## 세부항목별 주택경기 전망

<2024년 2분기 전망(2024년 1분기 대비)>



## 2024년 2분기 자재수급동향

<2024년 2분기 전망(2024년 1분기 대비)>



## 2024년 2분기 부동산시장 인기 예상 상품



향후 주택경기 호전 예상시기



2분기 부동산시장에 영향을 미칠만한 요인



가장 시급한 주택수요 촉진방안



'주택건설산업 활력제고 방안' 내용 중 효과가 가장 클 것으로 예상되는 내용



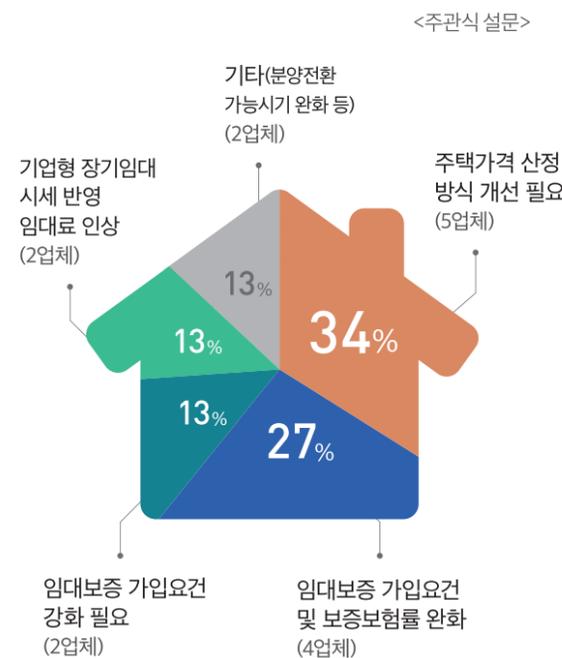
2분기 주택사업여건 개선을 위해 정부가 추진해야 할 부동산 대책



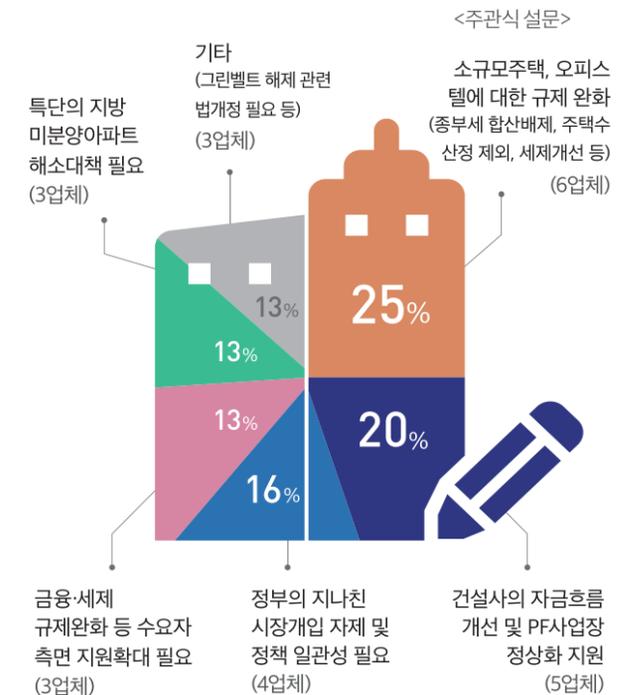
서울·수도권지역 주택시장 연착륙을 위해 도입이 시급한 주택공급 확대방안



바람직한 민간건설임대주택 임대보증보험 개선방안



정부의 주택정책 개선 필요사항



# 중대재해법 확대시행, 소규모주택공사 효율적인 안전관리서비스 활용 제안

2024년 1월 27일부터 중대재해처벌법이 확대 시행되어 5~50인 미만 사업장, 50억원 미만의 건설공사까지도 전면 적용됐다. 이에 대비하기 위해 안전관리 사각지대인 중소규모 주택공사의 효율적인 안전관리서비스 모델인 '안전파트너'를 개발해 활용하고자 제안한다.

글 김성수  
시엔디건설(주) 전무



## 50억 미만 건설현장에서 건설산재의 77% 발생 현장소장 1인 관리체제 보완할 대책마련 시급

전담안전관리자의 상주 의무가 없는 공사금액 50억원 미만 소규모 건설업에서 사망사고가 지속적으로 일어나고 있다. 2022년 산업재해 현황에 따르면, 전체 사망사고(644명/611건) 중 건설업 비중이 53%(341명/328건)로 가장 높았으며, 이중 50억 미만 건설업이 77%(226명/224건)로 대다수를 차지했다. 소규모 건설사업장의 재해가 빈번한 이유는 현장소장 1인 관리체제로 운영되기 때문이다. 현장소장이 공정·원가·품질·안전·민원 업무를 모두 수행하다 보니 상대적으로 안전에 소홀한 경향이 발생한다.

또한 현장소장 1인 체제로 운영되는 소규모 건설현장은 안전시설물 관리에도 어려움을 겪는다. 대규모 건설현장은 안전시설물 전문업체를 활용해 일괄 외주방식으로 안전관리를 진행하는 것과 달리, 소규모 건설현장은 안전시설물 납품과 설치가 이원화 되어 있다. 안전시설물을 임대해 사용한 후 반납하거나, 현장구매 사용 후 폐기 처분하는 상황이 빈번해서 자원재활용이 되지 않고 폐기물로 반출되는 실정이다.

필자가 몸담고 있는 시엔디건설(주)에서는 이러한 문제를 해결하기 위해 안전관리물품을 보관할 수 있는 자체 창고를 마련해 활용하고 있으며, 비슷한 어려움을 겪는 건설사를 위해 안전관리서비스 '안전파트너'를 론칭했다.

### 2022년 12월말 산업재해 발생 현황

고용노동부 2022년 '재해조사 대상 사망사고 발생 현황' 발표 자료 기준

전체 사망사고



644명 (611건)

업종별 사고 사망자



1위 건설업 341명(328건)

건설업 중 사업장 규모별 사고 사망자



1위 50억 미만 226명(224건)

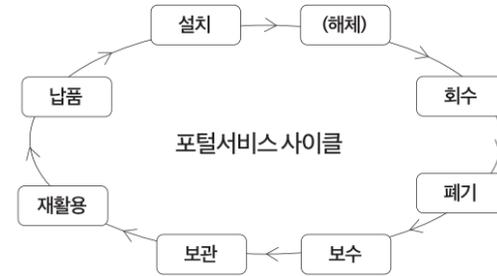
## 소규모 주택건설공사 안전관리서비스 '안전파트너' 활용 매뉴얼

### ● 관리항목

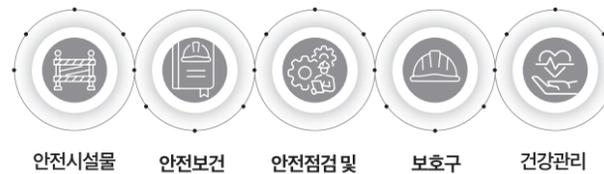
- 산업안전관리비 항목 가운데 72개 항목 서비스 제공
- 안전시설비, 개인보호구 및 안전장구 구입비, 사업장의 안전 진단비, 안전보건교육비 및 행사비, 근로자의 건강관리비, 건설재해예방 기술지도비 등

### ● 안전관리서비스 범위

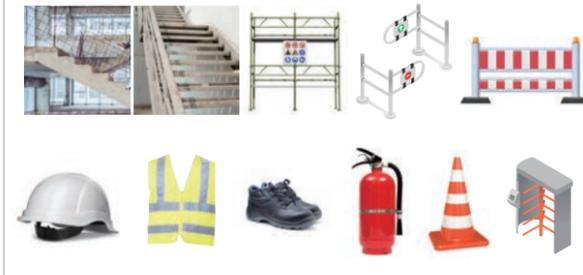
- 중소규모 건축물의 주요 안전시설물과 안전보호구의 납품부터 설치, 해체, 회수, 폐기, 보수, 보관, 재활용에 이르는 생애주기 사이클 서비스 제공



### 시엔디안전포털서비스 안전파트너



### 주요서비스품목



### ● 안전관리서비스 전용창고 운영

- 고속도로 접근성이 양호한 곳에 위치한 전용창고 (경기도 구리시 교문동 543-5)



### ● 안전관리서비스 대상지역 및 규모

- 서울, 인천, 경기도 지역
- 공사금액 50억원 미만 건설현장

### 건축공사업체 현황

서울	인천	경기	계	전국
1,531	485	2,082	4,098	10,156
15%	5%	21%	41%	100%

### ● 기대효과

- 자원재활용을 통한 현장폐기물 발생 저감  
납품→설치→회수→보수→재활용 사이클 서비스 제공
- 신속한 서비스 제공으로 안전한 건설환경 조성  
전담 인력 3명 + 전용 화물차 1대 배치
- 저렴한 서비스 제공으로 건설현장 원가절감  
인터넷 구매가능 최저단가 적용

단순한 맨발 걷기를 넘어 지구와 접촉하는 걷기에 의미를 두는 '어싱(Earthing)족'이 늘고 있다.  
어싱족에게 전국적으로 인기를 얻고 있는 맨발 걷기 여행 성지들을 소개한다.  
글 문유선 여행작가

# 맨발로 걷는다 지구와 만나는 '어싱' 여행지

전국이 맨발걷기 열풍이다. 과거에는 건강관리에 관심이 큰 중장년층 사이에서 주목 받았지만 이제는 젊은 세대도 과감하게 신발을 벗는다.

맨발로 걸을 때 발바닥은 울퉁불퉁한 지면으로부터 다양한 자극을 받아 혈액 순환을 증진하고 심장 건강을 돕는다고 알려졌다. 수면의 질을 향상시키고 만성 통증을 감소시키는 효과가 있다고 한다. 발바닥의 지압점들이 자극받아 다양한 부위 감각이 깨어나고, 발바닥의 미세근육들이 발달해 건강한 발을 만든다.

여기서 한층 진화한 개념이 '어싱(Earthing)'이다. 흔히 맨발걷기와 어싱은 같은 뜻으로 사용하는데, 엄밀히 말하면 조금 다른 개념이다. 어싱은 인체가 지구와 직접적으로 접촉하는 것을 통해 지구의 자연적인, 결합되지 않은 전기 에너지(자유 전자)를 받아들이는 데 목적을 둔다. 이를 돕는 활동 중 하나가 맨발걷기다.

어싱을 처음 소개한 사람은 미국의 사업가이자 작가인 클린트 오버다. 그는 2011년 저서 '어싱'을 통해 맨발걷기의 중요성을 강조했다. 저자는 케이블 TV 사업을 하다가 간농양으로 고통받던 중 전기 공사에서의 접지 개념을 인체에 적용, 건강을 회복한 경험을 바탕으로 '어싱 이론'을 전파하기 시작했다.

국내서 어싱이 주목받은 것은 코로나19 사태 이후부터다. 약 15년 전 제주 '올레길 순례'가 전국적으로 확산되면서 걷기 자체가 레저활동으로 부상했다. 여기서 나아가 양말과 신발을 벗고 걷는 것까지 이어진 셈이다.

스트레스에 자주 노출되고, 우울감이나 무기력에 시달리거나, 제대로 잠들지 못해 힘들어하는 젊은층도 신발을 벗기 시작했다. 맨발로 걷고 '상쾌한 기분이 뭔지 알겠다'라거나, '맨발로 걷고 온 날 오랜만에 꿀잠 잤다'는 후기도 많다.

지자체들도 '맨발로 걷기 좋은 길' 조성에 나서고 있다. 지난해 3월 전북 전주시에서 처음 '맨발걷기 활성화 지원 조례'가 제정된 이후 전국 140여 개 지자체가 관련 조례를 만들었다고 한다.

필요한 것은 '열심히 잘 걸겠다는 의지', 그리고 혹시 모르니 파상풍 예방접종은 필수다.

대전 계족산

14.5km 황톳길 맨발족의 성지

맨발 걷기 코스 중 근계일학은 대전 계족산이다. '맨발족의 성지'와 같은 이 산에 황톳길을 만든 것은 선양소주 조웅래 회장이다. 그가 직접 조성하고 관리한 14.5km 황톳길은 전국적인 '어싱 열풍'의 견인차 역할을 했다. 조 회장이 직접 운영하는 유튜브 계정에는 황톳길에 관련된 사연들로 빼곡하다.

황톳길은 조성보다 관리가 어렵다. 비가 내리면 흙이 쓸려 내려가 계속 흙을 보충해야한다. 바닥이 마르면 물을 뿌려주고 딱딱해진 바닥을 주기적으로 갈아엎어야 걷기 좋은 길을 유지할 수 있다. 계족산 황톳길은 연간 관리비용이 10억원에 달한다. 2006년부터 현재까지 이 길에 쏟아부은 돈이 대충 계산해도 180억원이 넘는다.

계족산은 대전의 북동쪽, 대청호를 내려다보는 자리에 있다. 해발 429m인 계족산은 봉황산으로 불리는데 산의 모습이 봉황처럼 생겼다고 해서 유래 되었다. 또한 계룡산은 닭의 머리요, 계족산은 발이라 하여 산줄기가 닭발처럼 퍼져나갔기 때문에 붙여졌다는 이야기도 있다.

탐방객들 대부분은 장동휴양림 관리사무소~다목적광장~숲속음악회장~에코힐링 포토존~임도삼거리~계족산성~갈림길(대청호길)~갈림길(거리 14.5km, 소요시간 3시간 30분) 정코스를 따라 걷는다.



02

01 02 03 대전 계족산황톳길  
04 고운 모래가 특징인 서해안 신두리사구



03

입구에서 조금만 올라가면 그림같이 아름다운 저수지가 있다. 대청호가 손에 잡힐 듯 내려다 보이는 탁 트인 뷰 포인트도 숨어 있다.

태안 만리포·신두리 해수욕장

고운 모래 즈러밟고 걸어요

초보자에게 가장 알맞은 맨발걷기 코스는 바닷가다. 특히 서해안은 모래가 곱고 지형이 평탄해 어싱 명소가 많다. 충남 태안 신두리 해수욕장은 '모래의 바다'다. '한국의 사하라'로 불리는 신두리 해안사구 곁에 있다. 이 사구는 길이 약 3.4km, 폭 약 0.5~1.3km로 국내에서 가장 크고 넓은 모래 언덕이다. 2001년에는 천연기념물 제431호로 지정되어 보호받고 있다. 해안사구는 바닷물 안에 잠겨 있던 모래가 조수간만의 차로 인해 썰물일 때 햇볕에 마르게 되고 바람에 의해 해안 주변으로 쌓이게 되는 모래 언덕을 말한다.



01

04





05

05 만리포해수욕장

만리포는 서해안 최초의 해수욕장으로 백사장 길이가 약 2.5km에 달한다. 만리포라는 명칭은 조선시대 명나라 사신을 전송하면서 무사히 잘 돌아가라는 의미의 '수중만리 무사향해'를 기원하던 것에서 유래했다.

최근 만리포는 '만리포니아'로 불린다. 서핑의 명소인 미국 캘리포니아처럼 서핑하기 좋은 파도와 광활한 모래사장이 있기 때문이다. 만리포해수욕장의 가운데 지점에는 '만리포사랑 노래비'가 있다. "뚝뚝선 기적 소리~ 짧은 꿈을 싣고서, 갈매기 노래하는 만리포라 내 사랑"으로 시작하는 노래의 가사가 적혀 있다.

●  
담양 관방제림

담양의 3색 숲을 만나는 길

전남 담양에 위치한 담양오방길 1코스는 대나무 테마공원으로 만들어진 죽녹원을 시작으로 영산강 제방을 따라 긴 세월 자리한 관방제림, 그리고 메타세쿼이아 가로수길까

지 담양의 3색 숲을 만나는 길이다. 길이 온전히 평지로 이어져 있고 맨발족을 위해 흙길을 조성해 놨다.

관방제림은 조선 인조 26년(1648) 담양부사 성이성이 수해를 막기 위해 강 옆으로 제방을 축조하고 나무를 심기 시작한 것이 그 첫 발걸음이다. 그 후 철종 5년(1854)에 황종립 담양부사도 제방을 다시 축조하고 나무를 조성하면서 현재 모습의 큰 틀이 잡혔다. 벼슬 관(官), 막을 방(防), 독 제(堤), 수풀 림(林). 쉽게 풀이하면, '나라에서 홍수를 막기 위해 만든 독과 숲'이다.

●  
제주 서귀포 어싱광장  
저류지가 건강 사랑방으로 변신

제주 서귀포시가 전국 최초로 조성한 '황토 어싱광장'. 습골공원 내 저류지 일부(1,707㎡)에 황토를 깔아 만들었다. 남녀노소 누구나 맨발로 편하게 걸을 수 있는 부드러운 황토길이다.

어싱광장은 발상의 전환을 통해 맨발걷기 명소로 태어난 곳이다. 평상시 활용도가 낮아 잡목과 덩굴로 도시미관을 저해했던 저류지를 저류지관리 부서와 공원관리 부서가 힘을 합쳐 탈바꿈했다. 두 부서의 협업으로 시민 건강 힐링명소로 재탄생했다.

●  
영종도 씨사이드파크 명품 맨발로  
발 지압하고 해수 족욕으로 마무리

인천 영종도에도 어싱하기 좋은 명소가 있다. 영종도 씨사이드파크의 '명품 맨발로(路)'다. 지난해 개장한 맨발로는 기존 공원 내 녹지공간을 맨발걷기길로 업그레이드했다. 맨발로에는 마사토가 깔려 있어 왕복 800m를 편안하게 걸을 수 있다. 방문 시 '씨사이드파크 족욕장'으로 네비게이션을 찍으면 이용에 편리하다. 이와 함께 황토 체험장, 모래 체험장, 발 마사지존, 휴게 쉼터 등의 시설이 마련돼 있다. 초입에서 쪽 걷다가 종점에 '맨발로' 간판이 보이면

한바퀴 돌아 시작점으로 돌아가면 된다. 돌아가기 전 발 마사지존에서 발 지압도 잊지 말자. 시원한 지압판이 피로를 풀어준다.

맨발걷기를 마친 후에는 세족장에서 발을 씻을 수 있다. 이후 씨사이드파크의 인기 코너 해수족욕장에서 족욕으로 마무리하면 된다. 40도 해수에 뭉친 발이 시원하게 풀린다. 족욕장은 4월 초~10월 말, 오전 10시부터 오후 5시까지 운영한다.



06

06 어싱광장 개장행사(제주 서귀포시 제공)  
07 담양 관방제림 흙길



07



혈관 건강 지키기

# “레드 비트”

만지기만 해도 붉은색 물이 묻어나오는 비트는 우리의 혈관 건강을 지켜주는 대표적인 채소다. 비트가 얼마나 좋은 효능을 갖고 있기에 ‘땅 속의 붉은 피’라 불리며 고대 유럽에서부터 약용채소로 사용된 것일까. 비트의 효능과 먹는 법, 그리고 섭취시 주의할 점까지 알아두자.

비트의 팔색조 효능



비트는 혈관을 확장하고, 혈압을 조절하며, 혈액을 생성하고, 해독하는 작용을 통해 혈관 건강에 도움을 주는 채소다. 비트에 풍부한 질산염과 칼륨 등이 우리 몸에서 산화질소로 대사되면서 혈관을 확장하는 역할을 하고 혈관에 난 상처를 치료하는 것이다. 뿐만 아니라, 혈관 벽이 딱딱해지는 동맥경화나 뇌혈관이 늘어진 뇌동맥류 환자, 목에 있는 경동맥이 좁아진 동맥 협착증, 콜레스테롤 및 고지혈증이 있는 사람들도 즐겨 섭취하면 큰 도움이 될 수 있다.

비트는 혈액생성에도 기여해 ‘땅속의 붉은 피’라고 불린다. 비트의 자주색, 보라색 색소 성분을 ‘베타인’이라고 하는데 강력한 항산화 작용으로 노화의 주된 원인인 활성산소를 제거하는 청소부 역할을 한다.

비트 건강하게 먹는법



**데쳐서 그 물은 버리고 먹는다.** 비트는 시금치처럼 수산염 함량이 높아 요로결석이나 신장결석을 유발할 수 있다. 비트 속의 수산염을 일정부분 제거하려면 시금치처럼 물에 한번 데치고 삶아서 그 물은 버리고 사용한다.

**통째로 섬유질까지 섭취하는 것이 가장 좋다.** 하지만 소화력이 약하거나 장이 예민한 사람들은 비트의 즙만 짜서 먹는 것도 방법이다.

**하루 비트 섭취량이 120~130g을 넘지 않도록 한다.** 과거에 결석이 있었다면 비트를 과잉섭취하지 않도록 주의한다. 혈압약을 복용중이거나 저혈압인 경우도 적정량만 먹는다.

비트 고르고 보관하는법



비트 뿌리를 고를 때는 우선 뿌리가 너무 크거나 작지 않으면서 단단하고 색이 짙은 것 골라야 한다. 패인 흠이 있거나 껍질이 거친 비트는 피한다.

비트를 보관할 때는 씻지 않는다. 수분이 날아가지 않도록 키친타올이나 신문지에 싸서 비닐팩에 넣으면 2주까지 냉장 보관할 수 있다. 장기간 보관하려면 15분 이내로 쪄 다음에 손질해서 밀폐용기에 담아 냉동실에 넣는다.

Tip. 비트로 ABC주스 만들기

- 1 사과, 비트, 당근은 1 : 1/4 : 1의 비율로 준비한다. 비트의 일일 섭취권장량은 120g이다.
- 2 사과, 비트, 당근은 깨끗하게 씻고 비트는 물에 한번 데치거나 삶은 후 물을 버린다.
- 3 믹서기에 준비한 재료와 물 500ml, 올리브오일 한 티스푼을 넣고 갈아준다.

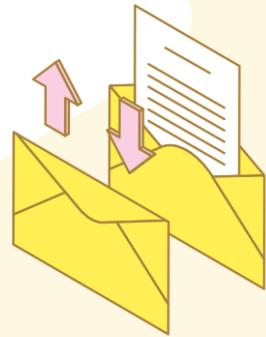
**글 정세연**  
 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장  
 라이프 레시피 유튜브크리에이터  
 <만성염증> 저자

**YouTube** 정세연의 라이프 레시피에서 다시 만나보세요!

# 회원사 소식

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

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



## (주)솔렉스플랜닝 장용성 대표이사 '계양 롯데캐슬 파크시티' 건본주택 개관

(주)솔렉스플랜닝(대표이사 장용성, 중앙회 감사)은 인천 계양구 효성동 일원에 분양하는 '계양 롯데캐슬 파크시티' 건본주택을 4월 26일 효성동 131-44에 개관하고 총 3,053세대 중 2단지 1,089세대를 우선 공급한다. 단지 주변으로 우수한 교육환경과 풍부한 인프라를 갖추고 있으며 GTX 호재지역으로 향후 지역 가치가 더 높아질 것으로 기대를 모으고 있다.



## (주)리채 조청환 회장 '영종 진아레히' 건본주택 개관

(주)리채(회장 조청환, 광주전남도회 감사)는 인천 중구 운남동 1654-1에 분양하는 '영종 진아레히(총 547세대)' 건본주택을 4월 19일 운서동 3087-3에 개관했다. 인근에 명문학교로 손꼽히는 인천국제고, 인천과학고 등이 있고 일부 가구는 바다조망을 누릴 수 있어 학군을 중시하고 오션뷰를 선호하는 가정의 관심이 높다.



## 와이엠스테이 박재홍 회장 '김제 검산 예다움' 건본주택 개관

와이엠스테이(회장 박재홍, 중앙회 명예회장)는 전북 김제시 검산동 510-7 일원에 공급하는 '김제 검산 예다움(총 648세대)' 건본주택을 4월 25일 검산동 505-2에 개관했다. 검산택지지구에 위치하며 홈플러스, 스타벅스DT, 행정복지센터, 은행과 병의원 등이 가깝고 교통도 편리해 인프라와 교통을 모두 잡은 단지로 호평받고 있다.



## 덕진종합건설(주) 김성은 회장 조병규 우리은행장과 간담회 개최

덕진종합건설(주) 김성은 회장(울산경남도회장, 사진 왼쪽)은 3월 14일 덕진종합건설 본사에서 조병규 우리은행장과 간담회를 개최하고 실효성 있는 금융지원과 동반성장 방안에 대해 논의했다. 이날 참석한 조 회장은 "서민주거안정을 위해 진력해온 덕진종합건설에 경의를 표하며 현장의 애로사항을 직접 청취할 수 있는 뜻깊은 시간이었다"고 전했다.



## 대광그룹 조영훈 회장 창립 30주년 기념식 개최

대광그룹(회장 조영훈, 중앙회 부회장, 사진 왼쪽 네번째)은 4월 5일 홀리데이인 광주호텔에서 창립 30주년 기념행사를 개최했다. 이날 행사에서는 대광그룹 조영훈 회장, 임직원, 협력업체 대표가 참석한 가운데 대광그룹의 30년 역사를 돌아보고 우수 협력사에 감사패 전달과 장기근속 임직원을 축하하는 시간을 가졌다.

## 대한주택건설협회 회원사 3월 분양실적 총 1개 현장, 44세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
블리스 월평	(주)케이엠이엔씨	제주시 월평동	44	2024.4 (후분양)

\*총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

※ 3월 한국부동산원에서 운영하는 청약홈 개편으로 3주간 청약이 중단되어 신규분양이 없었음을 알립니다



## 정원주 중앙회장, 건설단체총연합회 단체장 간담회 참석

한승구 신임회장과 소속 단체장 모여, 건설 활성화 방안 논의

정원주 중앙회장은 4월 17일 서울 강남구 소재 한식당에서 열린 건설단체총연합회 단체장 간담회에 참석했다.

지난해 12월 선출된 한승구 대한건설단체총연합회 신임회장과 건단련 소속 단체장들의 상견례를 겸해 마련된 이날 간담회에서는 최근 건설산업 전반에 나타난 애로사항을 공유하고 건설경기 활성화 방안을 논의했다.



이날 행사는 정원주 중앙회장, 한승구 대한건설단체총연합회 회장, 윤학수 대한전문건설협회 회장, 윤영준 한국주택협회 회장, 박선호 해외건설협회 회

장, 김재록 대한건축사협회 회장 등 건단련 소속 16개 단체장 중 14인이 참석한 가운데 진행됐다.

## 하자분쟁 예방 및 대응방안 교육 개최

수도권·중부권·영남권·호남권 교육에 220여 명 참석



협회(회장 정원주)는 하자에 대한 기획소송 등 주택 하자분쟁을 합리적으로 해소하기 위해 전국 회원사 임직원을 대상으로 '하자분쟁 예방 및 대응방안 교육'을 개최했다.

4월 3일 호남권 교육을 시작으로, 4월 4일 중부권, 4월 16일 영남권, 4월 18일 수도권 교육 순으로 열렸으며 전국에서 총 220여 명이 참석했다.

교육은 우선 국토부 주택건설공급과 민경철 사무관과 하자심사분쟁조정위원회 어민선 법무팀장의 '공동주택 하자제도 설명'이 진행됐다. 공동주택 하자개념 및 하자담보책임

에 대해 설명하고, 하자심사 분쟁조정위원회, 입주자 사전방문 및 품질점검단 제도에 대한 설명, 하자판정기준 및 층간소음 사후확인제에 대한 강의를 이뤄졌다.

다음으로 법무법인 화인 정홍식 대표변호사의 '공동주택 하자분쟁의 쟁점' 강의를 진행했다. 하자소송의 법적성격 및 대응방안 논의와 법원 건설감정실무 및 주요 판례해설을 하는 시간을 가졌다.

협회는 2020년부터 매년 지역별 하자예방 관련 교육프로그램을 진행 중이다.

## 주택토지실장 주재, '주택·토지분야 간담회' 참석

공공지원민간임대 기착공 사업장 공사비 상승 반영 등 주택사업 현안 건의

협회(회장 정원주)는 4월 12일 서울 여의도 태흥빌딩 7층에서 국토교통부 주택토지실장 주재로 열린 '주택·토지분야 간담회'에 참석했다.

간담회에 참석한 정부 관계자는 국토교통부 김규철 주택토지실장, 주택정책과장, 민간임대정책과장을 비롯해 주택정책과, 주택기금과, 주택정비과, 부동산개발산업과, 부동산투자제도과 실무자 등이다.

업계에서는 대한주택건설협회, 한국주택협회, 한국부동산

개발협회, 한국리츠협회 등이 함께했다.

이날 회의에서 협회는 △공공지원민간임대 기착공 사업장 공사비 상승 반영 △공공택지 내 공동주택 분양가 산정시 택지비 산정기준 명확화 △영업정지 행정처분시 공동주택 선분양 제한 완화 △미분양주택의 건설임대주택 허용 △기분형건축비 현실화 △HUG 자금관리에 따른 건설공정 확인절차 간소화 등 주택업계의 당면 현안사항들을 강력하게 건의했다.



# 2024년 상반기 '회원사 주택사업 실무교육' 성료

전국 13개 지역 회원사 임직원 220여 명 참석



협회(회장 정원주)는 3월 28일 회원사 실무역량 증진을 위한 2024년 상반기 '회원사 주택사업 실무교육'을 개최했다. 이번 교육은 서울 1호선 대방역 인근에 있는 서울여성플라자 1층 국제회의장에서 전국 회원사 임직원 220여 명이 참석한 가운데 성황리에 열렸다. 교육은 고재풍 광운대학교 겸임교수의 '소규모주택정비사업 실무와 해설'을 시작으로, 창소프트&의 'BIM(건축정보모델) 기술의 이해와 활용', 법무법인 바른정의 '위기극복 및 투자기회 해설(기업회생/M&A)', 노희순 주택산업연구원 연구위원의 '주택시장 동향 및 전망과 주요 이슈' 순으로 진행됐다.

### 협회 5~7월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	5월	6월	7월
서울	서울여성플라자	8	5	3
부산	부산상공회의소	30		25
대구	대구무역회관		27	
대전	기독교연합봉사회관		13	
광주	광주상공회의소	23		11

• 교육문의 인재교육원 02-785-0951  
 • 교육접수 edu.khba.or.kr  
 ※ 교육지역 일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

## 주택건설사업 금융현황과 개선과제, 연구용역 최종보고회 개최

협회(회장 정원주)는 4월 29일 오전 11시 협회 5층 회의실에서 '주택건설사업 금융현황과 개선과제' 연구용역 최종 보고회를 개최했다. 이번 연구용역은 주택산업연구원에서 진행한 것으로, 최종 보고회에서는 안정적인 주택공급 지원을 위한 주택건설금융 개선과제가 제시됐다. 시행사와 금융사간 합리적인 대출약정 및 수수료 체계 정립을 위해 <표준 대출약정 기준>

마련이 필요하며, 금융당국의 시행사 자기자본 비율 상향(총 사업비 20%) 계획과 관련해서는 단계적 적용이 필요하다는 의견을 냈다. 단기적으로는 총사업비의 10% 정도를 유지하고, 장기적으로 20%까지 상향하되 초기지분투자 시장활성화 등 제도적 뒷받침이 있어야 한다는 것이다. 이밖에 PFV의 법인세 소득공제기간 연장, 공공금융상품들의 개선사항 등을 개선과제로 발표했다.

# 지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

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

### 회원의 혜택

- 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** 견본주택 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·도회	주소	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

## 주택토지실장 주재 주택업계 간담회 참석 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

#### 정부, 「건설경기 회복 지원방안」 발표(3.28)

- (주요내용) ①기업구조조정 리츠 미분양주택 매입으로 신규 착공 지원 해소, ②LH·리츠를 통한 PF 부실 우려 사업장 재구조화 지원, 브릿지론 상환 지원, ③준공전 미분양 PF보증 요건 중 분양가 5% 할인 폐지, ④PF대출 대환보증의 신청기한 완화 등

### 02

#### 정부, 「부담금 정비 및 관리체계 관리 방안」 및 「민생활력 제고를 위한 취약부문 금융지원 방안」 발표(3.28)

- (주요내용) ①학교용지부담금 폐지, ②개발부담금 2024년 한시감면(수도권 50%, 비수도권 100%), ③농지보전부담금 부과율 인하(개별공시지가 30 → 20%, 非 농업진흥지역 恨), ④보증심사기준 중 시공사 연대보증 요건 완화, ⑤HUG 및 HF PF사업자보증 공급 5조원 확대(25조 → 30조), ⑥부동산PF 대출시 이자, 각종 수수료 등 부과실태 점검 등

### 03

#### 주택토지실장 주재 주택·토지분야 업계간담회 참석

- (일시 및 장소) 4.12(금) 10:00, 태흥빌딩
- (참석자) 국토부 주택토지실장(주재)·주택정책과장·민간임대정책과장·부동산개발산업과·부동산투자제도과, 우리협회·한국주택협회·한국부동산개발협회·한국리츠협회
- (협회건의) ①공공지원민간임대 기 착공 사업장 공사비 상승 반영, ②기본형건축비 현실화, ③미분양주택의 건설임대주택 허용, ④공공택지 내 공동주택 분양가 산정시 택지비 산정기준 명확화, ⑤영업정지 행정처분시 공동주택 선분양 제한 완화, ⑥HUG 자금관리에 따른 건설공정 확인절차 간소화, ⑦CR리츠 매입확약 마련 및 세제지원 확대

### 04

#### 금융위원회-건설업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 4.4(목) 9:00, 롯데호텔(서울 중구 소공동)
- (참석자) 금융위원회 부위원장·금융정책국장, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회·한국건설경영협회, 14개 건설사 CFO 등

- (논의사항) 건설업계 애로사항 및 부동산PF 연착륙을 위한 현장의견 청취

### 05

#### 신축 공동주택 실내공기질 측정시 입주예정자 입회 의무화에 따른 간담회 참석

- (일시 및 장소) 4.26(금) 14:00, 서울비즈센터
- (참석자) 환경부, 국립환경과학원, 우리협회, 한국주택협회, 시공자, 실내공기질 측정 대행업체
- (회의내용) 실내공기질 입회 측정 가이드라인 및 실내 공기질 지도·점검지침 관련 의견수렴

### 06

#### 도시형 생활주택 유형(소형, 단지형 연립·다세대) 구분 기준 유권해석 변경관련 업무협의 (4.2, 국토부 주택건설공급과)

- (종전) 소형주택 정의를 충족하는 경우 소형주택으로만 인허가 가능
- (변경) 소형주택 정의를 충족하고 사업주체가 소형주택으로 인허가를 신청하는 경우에만 소형주택으로 인허가 가능

### 07

#### 2024년 「하자분쟁 예방 및 대응방안 교육」 실시

- (일정) 호남권(4.3), 중부권(4.4), 영남권(4.16), 수도권(4.18)
- (참석자) 221명(호남권 77명, 중부권 29명, 영남권 52명, 수도권 63명)
- (교육내용) 공동주택 하자 제도(국토부, 하자심사·분쟁

조정위원회), 공동주택 하자분쟁의 쟁점(변호사)

### 08

#### 허가권자 지정 공사감리자 명부 가이드라인 마련 협의의 및 지자체 배포(4.25, 건축정책과)

- (가이드라인) ①건축법령 감리 형식에 따라 비상주, 상주, 책임상주(다중이용건축물) 구분, ②각 명부에 맞는 요건(인력 및 실적) 제시 의무화, ③감리 표준계약서상 감리비 산출법 준수, ④계약에서 정한 사항 외 비용추가 요구 원칙적 불가

### 09

#### 임대보증 개편방안 대응

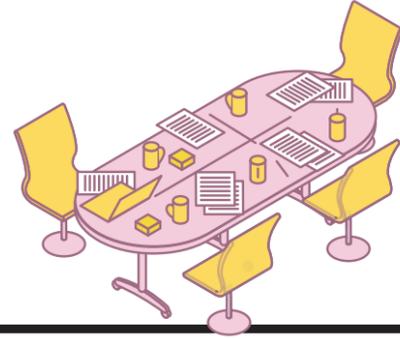
- 임대보증 개선 관련 건의서 제출(4.8, 국토부 민간임대정책과)
- (건의내용) 기존 건설임대주택은 개정안 적용대상에서 제외, 건설임대주택의 선별이 불가피한 경우 주택도시기금 지원 사업장 적용 제외
- 국토부 민간임대정책과 회의(4.12·26)

### 10

#### 「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 2차년도 연구용역 착수보고회 참석

- (일시 및 장소) 4.25(목) 15:00, 서울대 법학전문대학원
- (참석자) 우리협회, 한국주택협회, 서울대학교 건설법센터, 법무법인 율촌
- (연구내용) 유형별 하자에 대한 합리적 법적 규율 방안 마련, 하자판정 및 보수 관련 법적근거 통일성 추진 등

# 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



<p>주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급</p>	<p><b>대상</b> ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자</p> <p><b>등록기준</b> 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</p>
<p>주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리</p>	<p><b>대상</b> 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 <b>신고기한</b> 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) <b>변경 신고사항</b> 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</p>
<p>연간 영업실적 및 영업계획 등 접수</p>	<p><b>대상</b> 주택건설(대지조성)사업자 <b>접수기일</b> 매년 1월 10일까지</p>
<p>월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수</p>	<p><b>대상</b> 주택건설사업자 <b>접수내용</b> 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 <b>접수기일</b> 매월 5일까지 <b>용도</b> 국토교통부 보고 및 사도 통보</p>

<p>주택건설실적확인서 발급</p>	<p><b>대상</b> 주택건설(대지조성)사업자 <b>용도</b> ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 용자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용</p>
<p>자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급</p>	<p><b>대상</b> 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 <b>시공기준</b> 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</p>
<p>행정처분사실확인서 발급</p>	<p><b>대상</b> 주택건설(대지조성)사업자 <b>용도</b> ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용</p>

소속 시·도회 연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수·처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의하여 주시기 바랍니다.

서울 02)785-7881

부산 051)501-4613~5

대구 053)744-1235~6

인천 032)434-0032~3

광주·전남 062)527-3601~3

대전·세종·충남 042)256-6290

울산·경남 055)299-9761

경기 031)898-7341~2

강원 033)652-3335~6

충북 043)218-4090

전북 063)286-5733, 286-1140

경북 053)753-6393

제주 064)749-1377

독자후기

**이수지** 경기 고양시



인생을 살면서 사적으로나 업무적으로나 합의서를 작성해야 하는 경우가 있습니다. 주택건설 법률 가이드에서 합의서 작성시 주의사항 5가지를 알기쉽게 정리해주어서 좋았습니다. 잘 보관해 뒀다가 나중에 합의서를 작성해야 할 일이 생기면 꺼내서 주의사항을 전부 다 충족했는지 확인하고 일을 진행해야겠습니다.

**임현숙** 충남 천안시



부동산PF로 인한 위기가 확산되는 것을 막기 위해 금융권, 건설업계, 정부부처가 열심히 노력하고 있는 것을 주택플러스를 통해 접하고 있습니다. 민간이 힘을 모아서 지금의 위기를 잘 극복하고 경제호황기가 빨리 왔으면 좋겠습니다. 협회에서도 매번 주택업계 활성화를 위해 건의를 하는 등 노력해 주셔서 감사합니다.

독자의견

**독자게시판에 의견을 보내주세요.**  
**매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.**

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



구독신청

**웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.**

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

- 웹진 구독신청 당첨자**
- 이승용 서울 강남구\_(주)백지디자인 | 권혁시 서울 송파구\_테라홀딩스(주)
  - 선상우 서울 강서구\_(주)아임 | 이달휴 서울 강남구\_(주)휴머니글로벌
  - 송해 서울 서초구\_지준(주) | 권명희 경기 성남시\_(주)와디즈
  - 김영숙 인천 남동구\_진테크

아이디어 공모

**현장 소식을 기다립니다**

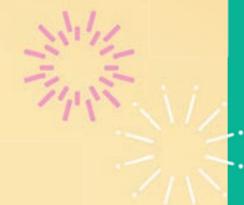
주택산업현장에서 실천 중인 혁신 아이디어나 주택건설인의 지역사회 공헌활동 등 아름다운 미담을 알려 주세요. 지면에 소개해 드립니다.

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 오픈되었습니다.

**더 편하게!**  
**PDF와 eBook 제공**  
 기사를 한눈에 보는 PDF와 책처럼 한 장씩 넘기며 보는 eBook도 준비되어 있습니다.



웹진 구독신청자에게는 **매월 웹진 발행소식과 접속주소를 문자로 전송해** 드립니다.



**주택+ PLUS 웹진 구독신청**

주택+ PLUS 2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. \*는 필수 입력 사항입니다.

구분:  구독신청  해지

② 이름, 소속(회사명), 전화번호 입력 후 '제출하기' 선택

\*성명

\*소속(회사명)

\*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.





# 회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에게는 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·인론 홍보

매년 공동개최

## 회원사 출전 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)