

특별 인터뷰
조학봉
중앙회 부회장

임주단지탐방
평택 안중
지엔하임 스테이

모델하우스
아산배방 금강펜테리움
센트럴파크

8.8 국민주거 안정을 위한
주택공급 확대방안



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

NAVER 주택플러스 웹진

지금 가입 하십시오.

회원만의 혜택을 드립니다.

 대한주택건설협회

회원가입 안내

가입대상 주택건설(대지조성)사업자, 주택사업 유관분야 종사자

시 기 주택건설(대지조성)사업 등록시 가입

장 소 대한주택건설협회 시·도회

구비서류 회원가입신청서, 법인등기부등본, 주택건설(대지조성)
사업자등록증 사본

회원가입시 혜택

- 공공택지 분양 추천 및 민간보유택지 알선
- 주택사업관련 법령 제도 개정내용 등 각종 정보제공
- 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선요구사항 관련기관에 건의
- 인터넷 회원정보서비스망 가입 및 이용
- 협회전산망을 통해 회원사간 사업정보 교류
- 협회 자체개발 주택사업관련 업무전산화프로그램 제공
- 주택사업관련 법령·세무·금융·기술분야 교육참가 기회 부여
- 회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 주택사업정보, 질의회신집, 실무편람, 주택사업 통계연보 등 각종 발간물 제공
- 회원사 사업동향(주택분양정보, 기타 업체홍보사항)
대언론 홍보지원
- 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상,
살기좋은아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khba.or.kr

권두언

비(非)아파트 시장 활성화방안 절실



정원주
대한주택건설협회 회장

정부가 지난 8월 8일 주택공급활성화 대책의 일환으로 ‘비아파트 시장 정상화방안’을 발표했다. 그동안 주택공급의 절반을 차지하며 주거사다리 역할을 충실히 해 온 빌라시장이 붕괴위기에 몰림에 따라 이를 회생시키기 위한 조치로 보여진다. 물론 아파트로 쏠리는 수요를 비아파트로 분산시키려는 목적도 분명히 있을 것이다.

공공에서 신축 비아파트를 매입해 공급을 유도하는 한편, 이를 무주택 서민들에게 전월세로 공급함으로써 전세시장을 안정화시키고, 세제·청약상의 혜택을 확보하겠다는 것이 이번 정부대책의 골자다.

그런데 현재 비아파트 시장의 현실을 볼 때, 이번에 내놓은 정부대책이 비아파트 시장의 정상화를 이끌기에는 다소 역부족으로 보인다. 비아파트의 수요와 공급이 같이 증가해야 아파트 쏠림현상이 완화될텐데 현실적인 주택시장 상황이 녹록지 않기 때문이다.

투자한 비아파트의 가격이 향후에 오르겠다는 기대감이 있어야 수요가 발생할텐데 시장상황이 어렵고 수익을 기대하고 투자에 나서기에도 정부정책이 미약하다는 것이 전문가의 지적이다.

주거시장에서 다세대와 연립 등 비아파트는 아파트를 살 여력이 없는 청년과 서민층에게 핵심 주거사다리 역할을 한다. 하지만 우리나라 주택시장에서 아파트가 차지하는 비중이 갈수록 높아져 65% 수준을 기록하고 있어 문제의 심각성을 더하고 있다.

비아파트 공급물량이 급감하면 주거비 부담이 커지는 등 청년과 서민들의 주거비용이 크게 상승할 수 밖에 없고, 결국에는 국민주거 불안을 야기할 것으로 우려된다.

따라서 보다 전향적이고 전면적인 특단의 지원대책이 절실하다. 이를 위해서는 주택수 산정시 소형 도시형생활주택(30㎡ 이하)과 주거용 오피스텔(39㎡ 이하)에 대한 원칙적인 제외(일몰제와 상관없이)와 함께, 소형주택 구입시 기존주택(1가구1주택) 비과세 특례 유지가 반드시 필요하다. 소 잃고 외양간 고치는 전철을 밟지 않기 위해서는 비아파트시장에 대한 정부의 면밀한 시장 모니터링을 통한 과감한 추가 보완대책을 기대해 본다.

CONTENTS

2024년 9월호 | vol. 50

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 8월 29일
발행일 2024년 9월 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
평택 안중 지엔하임 스테이

01 권두언
비(非)아파트 시장 활성화방안 절실



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
평택 안중 지엔하임 스테이

10 **이달의 모델하우스**
아산배방 금강펜테리움 센트럴파크

SPECIAL

16 **특별인터뷰**
조학봉 대한주택건설협회 중앙회 부회장

ENJOY STUDY

20 **알쓸용어사전**
산업재해 용어정리

22 **주택사업정보**
8.8 주택공급 확대방안 주요내용

30 **이슈톡톡**
지방이 살아야 주택시장이 산다

32 **주택사업전략**
저층 노후주거지 개선 뉴빌리지 사업

34 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
건축인허가 파주시에서 배워라

36 **주택건설 법률 가이드**
도시정비법상 서면결의서 본인확인 의무

38 **부동산 세무가이드**
동일인에게 증여받았을 때
증여세 신고전 확인사항

40 **주택사업 Q&A**
공동주택 공유시설 사무실 이용 가능여부

MONTHLY INFO

42 **인포그래픽 뉴스**
2023년 인구주택총조사 살펴보기

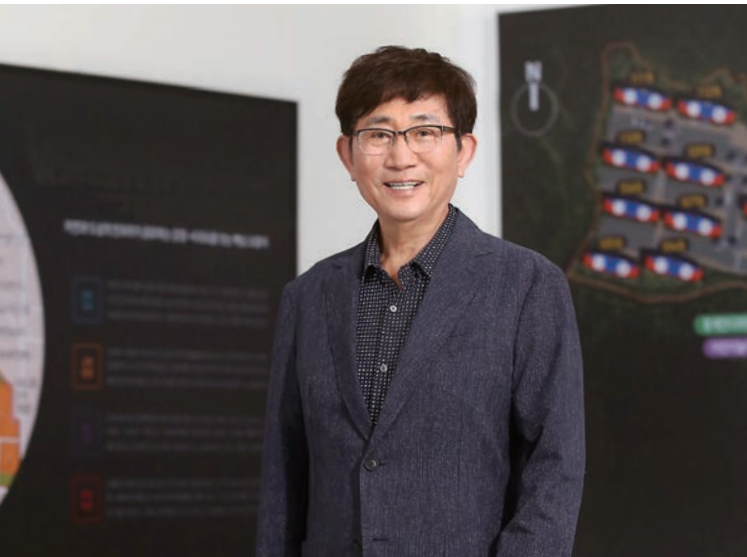
46 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

50 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

52 **fun한 여행**
궁궐 따라 걸어요 가을날 서울 여행

58 **fun한 맛**
혈당을 천천히 올리는 착한 빵



OUR STORY

60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
7월 회원사 분양실적(8,489세대)

64 **협회에서는 지금 ①**
협회, 경상북도 저출생 극복 성금 2,000만원 전달
제4차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 참석
협회, ‘부동산 PF 애로 신고센터’ 개설
정원주 회장, 맹성규 국토교통위원장 면담
2024년 분양대행자 법정교육 일정(9~11월)
전국 시도회 활동

70 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP9

72 **알려드립니다**

74 **독자후기**

단지 개요

위치 경기도 평택시 안중읍 학현리
29-8번지 외(학현도시개발지구 내)
대지면적 3만 8,150㎡
연면적 11만 8,518㎡ 건축면적 6,551㎡
건폐율 17.17% 용적률 198.31%
규모 지하 2층~지상 25층, 10개동
세대수 총 834세대
세대면적 전용면적 59㎡ A·B·C·D 658세대,
84㎡ A·B 176세대
시행 (주)하나건설
시공 (주)문장건설



01



02

평택 최초 등장...프리미엄 민간임대아파트 평택 안중 지엔하임 스테이

문장건설(대표 장치성)의 '평택 안중 지엔하임 스테이'가 제28회 살기좋은 아파트 선발대회에서 우수상을 수상했다.

평택 최초 민간임대아파트인데다 단지 내외부 환경의 쾌적성과 설계의 우수성까지 더해져 호평을 받았다.

글 구성영 사진 김명식



03

- 01 올해 1월 입주를 시작한 안중 지엔하임 스테이는 자연친화적인 환경으로 입주민들의 사랑을 받고 있다. 단지내 바닥분수와 조경시설의 모습.
- 02 안중 지엔하임 스테이는 올해 12월 개통이 예정된 서해선 안중역 근처 학현도시개발사업지구에 들어서 있다. 아파트 앞으로 단독주택용지와 지엔하임 스테이가 조성한 2,000평 규모 어린이공원이 마련되어 있다.
- 03 남향 위주의 배치와 넓은 공간거리 확보로 쾌적함을 자랑한다.

차를 최소화한 지상에 조경과 커뮤니티 시설 ‘풍성’

경기도 평택시 안중읍 학현도시개발지구에 입주한 ‘평택 안중 지엔하임 스테이’는 지하 2층~지상 25층, 10개동, 전용면적 59·84㎡, 총 834세대로 이뤄진 대단지 아파트다. 평택에서 최초로 시도된 민간임대아파트라는 점에서 지역사회의 기대를 한 몸에 받으며 올해 초 완성된 모습을 드러냈다.

무엇보다 자녀를 둔 젊은 세대의 입주가 두드러진 안중 지엔하임 스테이는 지상에 차를 최소화한 안심설계를 도입해 호평받고 있다. 차를 치운 공간에는 풍부한 조경시설과 물놀이가 가능한 바닥분수, 휴게 쉼터 등 가족과 추억을 만들 수 있는 다양한 공간을 마련했다. 특히 단지내 안중시립어린이집 앞으로 흐르게 설계한 실개천은 마치 숲속 시냇가를 옮겨놓은 듯 아름다운 경관을 선사한다.

남향 위주의 판상형 배치와 평면설계도 인기 요인이다. 전 세대를 맞통풍이 원활하고 채광에 유리한 4베이 구조로 설계했다. 다채로운 디자인으로 도시경관에 활력을 주고 있는 외관 역시 돋보이는 요소다.



04 어린이승강장 앞 안전승하차구역(DROP ZONE)
05 맘스스테이션과 어린이승강장

06 단지 곳곳에 배치된 쉼터

07 대리석으로 웅장하게 디자인한 주출입구 문주

08 순환형 도로로 설계된 주출입구와 중앙광장의 전경



09 단지내 조성한 실개천의 모습

10 어린이집 주변을 흐르는 실개천과 휴식데크

11 단지 밖에 조성한 대형 어린이공원



단지 내에서 원스톱으로 문화·여가 즐긴다

최신 분양아파트와 견줄만한 우수한 부대시설과 시공 품질도 입소문이 나고 있다. 입주민들은 단지 내 어린이 놀이터와 주민카페, 맘스스테이션을 이용하며 단지 밖에 조성한 2,000평 규모의 어린이공원까지 모두 누린다. 커뮤니티 시설도 수준급이다. 실내골프연습장과 대형 피트니스센터, GX룸을 갖추고 있으며, 키즈 북카페와 별도의 키즈카페, 독서실, 입주민회의실까지 사용할 수 있다.

단지와 세대 내부에는 시공사 문장건설이 프리미엄 민간임대 아파트를 표방하며 기울인 노력의 흔적들이 가득하다. 미세먼지 차단 및 실내공기 청정기능이 탑재된 세대환기시스템, 10cm 더 넓은 와이드 주차공간, 내진설계 1등급 건물, 층간소음 완충재 시공, 대기전력차단시스템 도입 등 30여 가지에 이르는 업그레이드 시설을 적용했다.

안중 지엔하임 스테이 입주민들은 올해 12월 서해선 안중역이 개통되면 서울 생활권에 1시간 이내로 다가선다. 지금도 단지 근처 원도심의 시장과 학교, 병원, 대형마트 등의 인프라를 편리하게 누리고 있다.



12



13



14

- 12 야외 배드민턴장
- 13 단지 곳곳의 야외 운동시설
- 14 다양한 컨셉으로 구성된 놀이터
- 15 대형 소나무가 어우러진 단지내 공원
- 16 커뮤니티센터로 연결되는 엘리베이터
- 17 커뮤니티센터의 선크가든

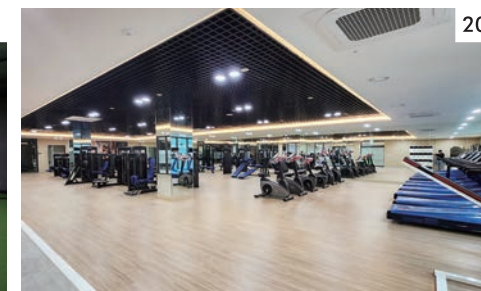


18

- 18 숲에 둘러싸인 놀이터
- 19 실내골프연습장
- 20 피트니스센터
- 21 키즈 북카페
- 22 실내 키즈카페
- 23 자연채광을 유입해 쾌적한 지하주차장
- 24 단지 전체를 순환하는 산책로



19



20



21



15



16



17



22



23



24

신용등급, 재무건전성, 시공능력 AAA! 신뢰를 짓는 기업 문장건설

문장건설(대표 장치성)은 기업채무비율 최우수등급(A), 기업유동비율 초우량기업(A), 차입금 의존도 국내 최저(상위 1%) 기업으로 신뢰를 구축한 중견건설기업이다. 지금껏 8,069세대 주택공급을 완료했고 앞으로 김포, 당진, 평택고덕, 성남판교 등에 3,848세대를 공급할 예정이다. 2014년, 2015년에도 살기좋은 아파트 선발대회에서 주택브랜드 '지엔하임'으로 국토교통부 장관상을 2년 연속 수상한 바 있다. 하나장학재단 및 파킨슨행복센터 등을 운영하며 사회공헌활동에도 앞장서고 있다.

아산배방 금강펜테리움 센트럴파크 트렌디한 변신 99m²

금강주택(회장 김충재)이 충남 아산시 배방읍에 공급중인 아산배방 금강펜테리움 센트럴파크가 주목받고 있다. 총 438세대, 전용면적 74㎡와 84㎡, 99㎡로 구성된 단지다.

통합형 거실과 다양하게 활용할 수 있는 알파룸, 곳곳에 마련된 수납공간, 현관과 주방을 연결하는 통로 구성으로 트렌디한 주거공간이라는 평을 얻고 있는 99㎡ 타입을 소개한다.

글 구성영 사진 김명식



거실 스타일업

거실 우물천장을 기존 2.4m 보다 12cm 높여 개방감을 확보하고 있다. 거실 아트월은 큼지막한 세라믹타일로 시원하게 연출하고 바닥은 강마루를 기본으로 시공한다. 천장형 공기청정기도 기본 품목이다. 조명 스타일업 옵션으로 집안 분위기를 화사하게 연출해 볼 수 있다.



전용면적 99m² 타입 확장옵션형 거실확장선택형
전체 438세대 중 95세대가 공급되는 전용면적 99m² 타입은 채광과 통풍이 우수한 4BAY 판상형 구조다. 거실과 주방, 침실 3개, 욕실 2개, 알파룸 등으로 구성되며 거실과 침실을 통합할 수 있다. 인테리어는 그레이 톤을 기본으로 모던한 석재 마감재를 사용해 세련된 공간을 연출한다.



현관 특화설계

현관에서 주방과 복도 양방향으로 진입할 수 있는 순환동선을 적용하고 있다. 각각의 중문을 선택할 수 있는 옵션이 제공되며 현관 에어샤워 옵션도 있다.



현관 신발장

우산꽃이를 비롯해 슈즈랙 선반 등을 기본으로 설치해 다양한 크기의 신발을 보관할 수 있다.



현관 창고

캠핑용품, 스포츠용품 등 큰 물건의 보관이 가능하다. 시스템가구가 기본으로 설치된다.

양방향 팬트리

현관과 복도 양쪽에서 진입할 수 있는 대형 팬트리 있으며 시스템가구가 기본으로 제공된다.





가변형 벽체 선택형 거실

침실3과 거실을 통합한 가로폭 7.94m의 광폭거실을 선보이고 있다. 거실과 침실3이 나뉘는 분리형을 무상으로 선택할 수도 있다.

공용욕실

깔끔한 인테리어가 돋보이는 공용욕실이다. 욕조가 제공되며 거울형 욕실장이 장착된다. 양변기 일체형 비데는 옵션으로 선택해 볼 수 있다.



침실2 수납공간 와이드업

복도에 자리한 침실2는 큰 창문이 있어 채광과 통풍이 우수하다. 옷이나 침구류를 보관할 수 있는 붙박이장을 유상옵션으로 선택할 수 있다.



와이드 아일랜드장

유상옵션품목으로 와이드 아일랜드장을 선택하면 최신 트렌드에 맞는 대면형 주방으로 사용할 수 있다. 아일랜드에는 측면수납장, 빌트인 콘센트 등 편리한 기능이 적용되어 있다.



주방 스타일업

주방 상판 엔지니어드스톤, 아일랜드장, 주방 상부장 유리도어와 하부조명, 빌트인 냉장고, 인덕션, 독립형 렌지후드, 빌트인 식기세척기 등이 유상옵션으로 제공된다.

트렌디한 주방과 다이닝공간

주방에도 2.52m 높이의 우물천장을 만들어 시원한 다이닝 공간을 연출한다. 조명 스타일업 옵션을 선택하면 식탁 팬던트로 밝고 고급스러운 분위기를 만들 수 있다. 주방에 창문이 설치돼 거실과 맞통풍이 된다.



주방 팬트리

주방용품이나 대용량의 식료품을 넉넉하게 보관할 수 있는 팬트리가 다이닝공간 바로 옆에 자리한다.



파우더룸 스타일업

ㄱ자형 구조의 파우더장과 붙박이장이 연결되는 파우더룸을 유상옵션으로 선택하면 다채로운 수납공간을 누릴 수 있다.



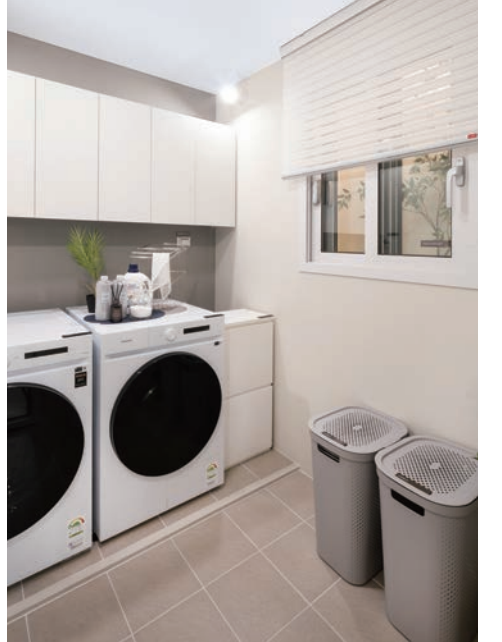
드레스룸 스타일업

유상옵션으로 고급형 드레스룸을 만들 수 있다. 시스템가구와 벽판넬, 조명까지 설치되어 고급스러운 스타일이 완성된다.



욕실 클린업

안방 욕실에는 카운터형 세면대가 적용된다. 상판은 엔지니어드스톤으로 마감해 고급스러움까지 더했다. 건식 화장실로 시공해 욕실을 깔끔하게 사용할 수 있다. 양변기 일체형 비데와 욕실 다기능 배기팬은 유상옵션이다.



다용도실

주방 옆에는 큰 창문이 있는 넓은 다용도실이 있다. 상부에 매달린 세탁수납장은 유상옵션으로 선택할 수 있다.



대형 안방(침실1)

전면에 커다란 입면분할창이 있고 측면 창까지 더해져 환기와 채광에 유리한 안방이다. 천장형 공기청정기가 기본 제공되며 간접조명은 옵션으로 선택할 수 있다.

순환동선과 알파룸

현관에서 주방으로 바로 들어가는 순환동선을 선보이고 있다. 현관과 주방이 연결되는 복도에 알파룸이 자리하는데 큰 창이 있어 환기가 잘 된다.



PLUS INFO

아산배방 금강펜테리움 센트럴파크 분양정보



분양가 상한제 적용한 후분양 단지 천안 불당생활권까지 공유



사업개요

위치 충남 아산시 아산탕정택지개발지구 내 2-A13BL

건축규모 지하 2층, 지상 28층, 5개동 **총세대수** 438세대

타입 74A(129세대), 84A(41세대), 84B(69세대), 84C(104세대), 99A(95세대) **대지면적** 2만 9,258㎡ **건축면적** 3,826㎡

연면적 8만 2,149㎡ **건폐율** 13.08% **용적률** 169.49%

시행 (주)펜테리움건설 **시공** (주)금강주택

‘아산배방 금강펜테리움 센트럴파크’는 금강주택이 충남 아산시 아산탕정지구 일원에 공급하는 아파트로 지하 2층~지상 28층, 5개동, 전용 74~99㎡ 총 438세대 규모로 지어진다. 현재 공사가 한창인 후분양 단지로 지난 8월 실시한 분양에서 전 타입 1순위 마감에 성공했다.

분양가 상한제를 적용받아 합리적 가격이라는 평가와 함께, 행정구역은 아산시이지만 천안 불당권역과 인접해 대부분의 인프라를 공유하는 실질적인 천안 불당생활권이라는 점이 인기를 끈 요인으로 분석되고 있다. 입주예정은 2025년 7월이다.

KTX, SRT, GTX-C노선 연장선(예정)이 지나는 천안아산역을 비롯해 1호선 탕정역, 아산역을 이용할 수 있으며 이마트 트레이더스, 갤러리아 백화점, 애현공원, 한들물빛공원 등의 편의시설도 편리하게 이용이 가능하다.

또한 애현초(2026년 3월 개교 예정), 아산세교중(2025년 3월 개교 예정)이 단지와 맞닿아 있고 이순신고도 가까워 도보 통학이 가능하며 천안불당 학원가도 편리하게 이용할 수 있다.

삼성디스플레이가 위치한 아산디스플레이시티 1, 2 일반산업단지 도 빠르게 이동할 수 있는 직주근접 입지 또한 장점으로 꼽힌다.

완성도 높은 상품도 눈길을 끈다. 모든 주택 타입에는 4Bay 판상형 구조가 적용되며 타입별로 드레스룸, 팬트리 등으로 공간 활용도 및 수납공간을 극대화 했다.

조학봉

대한주택건설협회
중앙회 부회장

“
협회와 회원사 발전에
도움을 주는 밑알이 되고
싶습니다.
”



약력

현재

- 솔로몬주택(주) 대표이사
- 가나종합건설(주) 대표이사
- 대한주택건설협회 중앙회 부회장
- 대한건설협회 제22대 대의원 · 이사
- 제주지방법원 서귀포시 법원 민사조정 위원장

역임

- 대한주택건설협회 제주도회 9·10대 회장
- 제주특별자치도 건축위원회 심의위원
- 주거정책 심의위원회 위원
- 아파트 분양가 심의위원
- 지역 건설산업발전 위원회 위원
- (사)한국기독교실업인회(CBMC) 부회장

- (재)대한예수교 장로회
제주노회 유지재단 이사장
- 극동방송국 서귀포시 운영위원장
- 수상**
- 대통령 표창(2020)
- 국무총리 표창(2015) 외 다수

2022년 12월 제11대 중앙회 부회장에 선임된 조학봉 솔로몬주택 대표이사를 만났다.

제주특별자치도회 제9대·10대 회장을 지낸 바 있는 조학봉 중앙회 부회장은 제주도회의 재정 자립을 꾀하고 제주특별자치도의 각종 주거·건축위원회 위원으로 참석해 교류와 소통을 일으킨 장본인이다. 그동안의 경험과 연륜을 바탕으로 중앙회장을 보필하는데 주력하며 협회와 회원사 발전에 보탬이 되는 역할을 해나가겠다는 뜻을 밝혔다.

진행 구선영 사진 김도형



제주 서귀포시 소재 솔로몬주택 사옥에서 만난 조학봉 중앙회 부회장

Q. 오랜 기간 협회 임원으로 활동했는데.

2008년 제주특별자치도회(이하 제주도회) 부회장직을 맡아 본격적으로 협회 일에 참여해왔다. 2014년부터 2019년까지 제주도회 회장으로 활동하면서 도회 재정 자립의 토대를 만들고 자체 재정으로 제주도회 사무실을 마련한 것이 가장 큰 보람이다.

2016년 12월부터 4년여간 제주특별자치도의 건축위원회 위원으로 참여한 것도 기억에 남는다. 제주도는 지역 특성상 건축인허가를 받는데 어려움이 많다. 따라서 우리협회도 건축위원회에 참여해 의견을 개진해야 한다는 회원사의 요구가 많았는데 제가 첫 테이프를 끊은 것이다. 현재도 고성기 제주도회 회장을 비롯해 회원사 대표들이 건축위원회를 비롯한 각종 주거 관련 위원회의 위원으로 활동하며 제주지역 주택사업자들의 사업환경 개선을 위해 지속적으로 힘쓰고 있으며, 이런 활동의 결과로 규제완화 및 제도개선을 이끌고 있어 흐뭇하다.

Q. 평소 시도회와 중앙회의 협치를 강조한 것으로 안다.

제주도회 회장을 지내는 동안 중앙회의 활동을 가까이 접하면서 전체적인 주택시장의 흐름을 읽을 수 있었고 느끼는 바도 커서 사업에도 도움을 받았다. 또한 지역 시도회와

중앙회의 협치로 풀어낼 수 있는 일들이 적지 않다는 점도 알게 됐다. 실제로 제주도회에서는 2016년 중앙회의 긴밀한 협조 아래 주택도시보증공사(HUG) 제주출장소를 유치한 바 있다. 그전까지는 제주 소재 주택사업자들이 보증 업무를 하기 위해 광주광역시 영업점을 방문해야 했는데, 제주출장소를 개설함으로써 시간과 비용 부담을 크게 절감하는 성과를 거두게 된 것이다.

Q. 중앙회 부회장으로서 주력하는 것은.

회장을 보필하는 것이 가장 중요한 임무라고 생각한다. 중앙회장의 역할이 참 중요하다는 것을 매번 새롭게 느낀다. 서울이나 수도권 중심이 아니라 전체를 아우를 수 있는 역량과 폭이 필요하고, 임원 및 회원사들과의 지속적인 교류를 통해 몸으로 느끼고 실천해야 한다. 지금의 회장도 역량이 충분하기 때문에 내 목소리를 앞세우기보다는 회장을 보필하는데 주력하면서 협회의 방향성을 정해 나가는데 조금이라도 도움이 되고 싶다는 마음으로 부회장직을 수행하고 있다.

한편으로, 시도회와 중앙회가 함께할 일이 있다면 매개하는 역할도 하려고 한다. 시도회와 중앙회가 유기적으로 소통하고 협력한다면 할 수 있는 일이 훨씬 많아진다.



제주도회의 사회공헌사업을 확대한 조학봉 회장

Q. 협회가 앞으로 나아갈 방향은.

협회의 양적인 발전과 대내외적인 위상 격상에 공감하지 않을 회원사는 없을 것이다. 그만큼 선대 임원들의 헌신과 회원사들의 노력이 큰 자양분이 되어 큰 발전을 이뤘다고 본다.

앞으로는 일반인에게 더 가까이 다가갈 수 있는 정책을 마련하고 주택사업자에 대한 대국민 이미지를 제고하는데 더욱 힘썼으면 한다. 예를 들어 현재 회원사를 대상으로 배포하는 주택플러스를 예전 협회가 발행했던 월간지(주택저널)처럼 누구나 서점에서 구매해서 볼 수 있는 정보간행물로 확대하는 방법도 제안하고 싶다. 제주지역에서는 주택저널에 대한 인지도가 높아서 지역건설사가 소개되면 홍보 효과를 톡톡히 거둘 수 있었다.

자칫 민간주택시장을 교란할 수 있는 주택공급정책에

대한 대응방안 마련도 시급하다. LH를 비롯해 지역의 개발공사들이 아파트 분양에 나서고 있는데, 시장원리대로 개발해서 민간과 경쟁하는 것이 아니라 각종 기금이나 혜택을 이용하기 때문에 문제가 될 것이라고 본다.

지방 주택사업자들이 겪는 주택도시보증공사의 보증 장벽도 앞으로 해결해 나가야 할 큰 숙제다. 건실한 기업인지 여부보다는 사업 규모나 세대수가 기준이 되다 보니 작은 기업들은 보증을 받기가 어렵고 결국 금융을 일으키는 데 더 많은 비용을 지불해야 하는 실정이다.

Q. 제주지역 중심으로 여러 법인을 운영 중인데.

2000년 가나종합건설로 시작해 2001년 다세대주택을 지으면서 주택사업에 발을 들였다. 2006년 설립한 솔로몬주택과 2011년 설립한 시온주택을 통해 제주도에서만 아파트를 400세대 넘게 지었고 연립주택, 도시형생활주택까지 더하면 500세대 넘게 공급했다.

우리가 지은 집이 입주자들에게 진정한 안식처가 됐으면 하는 바람으로 매순간 최선을 다해왔으며 좋은 품질의 주택을 합리적인 가격에 공급하는 우리 회사만의 노하우를 갖추게 되었다.

시온주택(대표이사 조성민)은 건축학을 전공하고 MBA 과정을 밟은 아들이 맡고 있는데, 집 한 채를 짓더라도 전문가적인 안목과 디자인을 접목하는 것을 목표로 하고 있다. 우리 부자의 진심이 통했는지 우리 회사는 서귀포 안에서 인지도가 높다.



지난해 입주한 서귀포시 캐슬휘닉스 더 퍼스트 아파트는 2개동, 85세대로 구성 되어 있다.



2018년 준공한 위미 캐슬휘닉스. 주택브랜드 '캐슬휘닉스'는 서귀포시에서 탄탄한 인지도를 자랑한다.

Q. 제주지역사회를 위해 봉사도 많이 했는데.

교회에서 26년간 장로를 지내며 제주지역을 중심으로 다양한 봉사활동을 해왔다. 한국기독교실업인회(CBMC) 중앙회 부회장을 지냈고, 대한예수교 장로회 제주노회의 유지재단 이사장도 맡았다. 유지재단에서 관리하는 시설이 어린이집, 요양원 등 약 63개소에 달한다.

또, 지역주민을 위해 할 수 있는 일을 찾다가 제주지방법원 서귀포시 법원에서 민사조정위원으로 활동하게 됐다. 현재는 조정위원장을 지내고 있다. 민사조정은 분쟁당사자들이 서로 양보와 타협을 통해 합의에 이르게 함으로써 분쟁을 평화적이고 신속하게 해결하는 제도다. 소송보다는 조정이 많아질수록 더 살기 좋은 사회가 될 것이라고 생각한다.

Q. 주거여건개선사업에도 꾸준히 참여해왔다.

협회에서 추진해온 국가유공자 노후주택보수사업은 매우 뜻깊은 사회공헌이라고 생각한다. 2008년부터 빠짐

없이 참여해 2020년에는 대통령 표창을 받았다. 국가유공자들의 취약한 생활환경을 직접 보게 되니 회사가 어려운 시기에도 참여를 멈출 수가 없었다. 이 사업에 더 많은 회원사들이 참여해 주었으면 하는 바람이다.

Q. 회원사에 하고 싶은 말은.

다들 어려운 시기다. 어려울수록 지혜롭게 대처해야 하며 아무리 어려운 때라도 잘 준비해서 적정한 시기에 사업을 하면 기회를 만들 수 있다는 믿음을 갖고 준비를 계속해 나가야 한다.

저 역시 협회가 회원사의 어려움도 함께 헤쳐 나가는 동반자 역할을 잘 할 수 있도록 조금이나마 힘을 보태고 싶다.

또, 사업자는 정보력을 갖추는 것이 매우 중요하다. 그 래야 실수도 덜하고 사업도 확장할 수 있다. 협회 활동에 적극 참여해서 주택사업자들을 만나고 교류하는 것 만으로도 큰 도움이 될 수 있다.

제주도회장 재임 기간 제주특별자치도회 사무실을 개소했다.



사무실 개소를 축하하기 위해 모임 협회 시도회장단



필리핀 산죽마을의 마을주거환경개선 봉사활동에 나선 조학봉 회장



국가유공자 주거여건개선사업에 장기간 연속 참여한 공로로 대통령 표창을 받았다.



산업재해 용어정리

산업재해

노무를 제공하는 사람이 업무에 관계되는 건설물, 설비, 원재료, 가스, 증기, 분진 등에 의하거나 작업 또는 그 밖의 업무로 인하여 사망 또는 부상하거나 질병에 걸리는 것

중대재해

- 사망자가 1인 이상 발생한 재해
- 3개월 이상의 요양이 필요한 부상자가 동시에 2명 이상 발생한 재해
- 부상자 또는 직업성 질병자가 동시에 10명 이상 발생한 재해

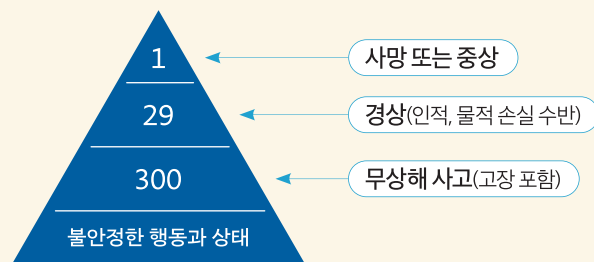
아차사고

작업 중 사고가 발생할 뻔 했지만 직접적으로 피해가 가지는 않은 상황으로 재해가 생길 수 있는 전조증상. 눈에 보이지 않는 위험성이 잠재되어 드러나지 않았더라도 발굴하는 과정이 필요

하인리히의 법칙

미국의 보험회사의 관리자였던 하인리히는 1931년 「산업재해 예방」이라는 책을 발간하며 1:29:300의 법칙을 주장.

이 법칙은 산업재해 중에서도 큰 재해가 1번 발생했다면 그전에 같은 원인으로 29번의 작은 재해가 발생했고, 또 운 좋게 재난은 피했지만 같은 원인으로 부상을 당할 뻔한 사건이 300번은 있었다는 것을 발견함



무재해

사업장에서 인위적이거나 돌발적인 사고나 재난 등의 재해가 단 한 건도 발생하지 않은 것

무사고

인적상해 뿐만 아니라 물적인 사고도 없는 상태

4M

산업재해를 유발하는 기본원인

- Man(인간) - 근로자의 심리적 원인, 생리적 원인, 인간관계 등
- Machine(기계) - 기계설비의 설계상 결함, 위험방호의 결함, 점검이나 정비의 불량 등
- Media(매체) - 작업공간 불량, 환경조건 불량, 재료의 위험성이나 작업자세와 동작의 결함 등
- Management(관리) - 안전관리조직, 작업계획, 작업지휘 등

산업재해의 상해정도별 분류(국제노동기구에 의한 구분)

사망

사고의 결과로 생명을 잃는 재해(노동손실일수 7,500일)

노동불능

•영구 전

완전히 노동기능을 기대할 수 없는 상태(신체장애등급표의 제1급~3급에 해당되는 장애, 노동손실일수 7,500일)

•영구 일부

신체의 일부분이 상실 또는 신체일부 생리기능이 영구히 불능하게 된 상태(신체장애등급표의 제4급~14급에 해당되는 장애)

•일시 전

의사의 진단이나 소견에 따라 일정기간 노동에 종사할 수 없을 정도의 상해로 신체 장애가 남지않는 일반적 휴업재해

•일시 일부

의사의 진단이나 소견에 따라 일정기간 노동에 종사할 수 없으나 일시적으로 가벼운 노동에 종사할 수 있는 정도의 재해

구급조치 상해

부상을 입은 다음 치료를 1일 미만으로 받고 다음날부터 정상 작업에 임할 수 있는 정도의 재해

산업재해의 통계적 분류

사망	사고로 인한 사망
중경상	8일 이상의 노동 손실을 초래한 사고
경상해	1일 이상 7일 이하의 노동 손실을 초래한 사고
무상해사고	노동 손실 없이 경미한 사고

국내에서 가장 많은 재해가 일어나는 곳은 건설현장이라는 통계자료가 있다.

하지만, 현장뿐만 아니라 사무직에서도 산업재해가 인정되는 등 산업재해는 모든 업종의 근로자들이 겪을 수 있는 사고다.

주택업계에서도 각종 안전교육과 안전수칙을 준수하는 등 산업재해 예방을 위해 최선을 다하고 있다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

8.8 주택공급 확대방안 주요내용

정부는 지난 8월 8일 국민주거 안정을 위한 주택공급 확대방안을 발표하고,
도심 내 아파트 공급을 획기적으로 확대하는 한편 빌라 등 비아파트 시장을 정상화하겠다고 나섰다.

8.8 주택공급 확대방안의 주요내용들을 정리해 소개한다.

글 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

1. 빌라 등 비아파트 시장 정상화

공공 신축매입 공급 확대

☑ 매입규모 확대

- 수도권 내 공공 신축매입 2025년까지 11만호+α 집중 공급(LH 신축등분전세 포함)

* 2024.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호(2022년 : 총 5.2만호, 2023년 : 총 3.1만호)

☑ 매입속도 제고

- LH 내 신축매입 총괄 전담조직 신설, 약정체결 기간 3개월 단축(7→4개월)

☑ 공급기반 강화

- 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」시행

세제혜택 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시,
기본세율 적용 대상 확대*

* (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
(改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)

자금지원 HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입시 총 사업비 90%*까지 1금융권에서
저리로 대출 받을 수 있도록 지원**

* (現) 지역·주택면적별 70~90%→(改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)

** 1) LH 매입확약 - 2) HUG 특약보증 - 3) 전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진

지원단가 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진

2. 주택공급 여건 개선

비아파트 시장기반 정상화

☑ 등록임대사업자

- 세제혜택 일몰 연장 및 대상·범위 확대

단기 등록임대 도입 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대를 도입하여 소형
주택 공급 활성화(아파트 제외)

* 1주택자가 소형주택 구입 및 6년 단기임대 등록 시 1세대1주택 특례 적용

일몰연장 임대사업자의 등록임대주택(장기일반·공공지원)에 대한 취득세·재산세 감면*
일몰기한 연장(2024. 12→2027. 12)

* (취득세) 공동주택(신축·최초분양)·오피스텔(최초분양) 60㎡ 이하 면제, 60~85㎡ 50% 감면
(재산세) 공동주택·오피스텔·다가구 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

- 건설형 등록임대주택 양도세 장기보유특별공제 70%(10년 보유 시, 비등록은 20%) 적용
일몰기한 연장(2024. 12→2027. 12)

☑ 실수요자

- 주거사다리 역할 회복

생애최초 혜택 생애최초 소형주택* 구입시 취득세 감면한도 확대

※ (現) 200만원→(改) 300만원, 2025년까지 감면 후 2년 연장 추진

* 전용 60㎡ 이하 / 취득가액 3억원(수도권 6억원) 이하 / 다가구, 연립·다세대, 도시형 생활주택
※ 소형주택이 아닌 경우(12억원 이하) 감면한도 200만원 유지

청약기준 완화 빌라 등 비아파트* 구입자가 청약에서 불이익이 없도록 청약 시 무주택으로
인정하는 비아파트 범위 확대**

* 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 도시형 생활주택

** (現) 면적: 60㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 1.6억원, 지방 1억원 이하
(改) 면적: 85㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 5억원, 지방 3억원 이하

공급규제 혁파 및 정책 지원 강화

☑ 주택건설 장애요인 해소

인허가관리 지자체 협의회 운영(광역) 및 권역별 점검회의 실시

* 8월 중 서울시 25개 자치구를 시작으로 수도권 지역 우선실시

- 사업계획승인권자 대상으로 주택 인허가 절차 처리 과정에서 관계법령* 준수여부
확인 및 「주택건설사업 승인 업무매뉴얼」등 지침 보완

* 「주택법」, 「주택건설사업 기부채납 운영기준」 등

PF조정위 강화 PF조정위원회의 조정 대상사업을 사업자 요청에 따라 필요시 민간
개발사업까지 확대(現 민·관 공동시행자 등 限)

* 조정위 기능 확대, 정보 관리 등을 내용으로 「부동산개발사업관리법」 제정안 발의(2024.9)

☑ 주택공급 규제 완화

면적제한 도시형생활주택 건축면적 제한 완화(60→85㎡)

인수가격 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격
상향(표준건축비→기본형건축비 80%)

용도지역 소규모주택 정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용*

*(現) 관리지역 내 일반주거지역에 한해 1단계만 상향 가능

(改) 일반주거지역·전용주거지역 모두 2단계 이상, 최대 준주거까지 상향 허용

☑ PF 보증 확대 등 유동성 지원

○ 정상사업장의 원활한 자금 조달을 위해 PF대출 보증 공급 규모를 당초
대비 5조원 추가 확대(30→ 35조원)

* (現) HUG 17조원, 주금공 13조원 → (改) HUG 20조원, 주금공 15조원

지방 미분양 해소

☑ 지방 미분양 CR리츠 본격 도입

지원내용 CR리츠가 미분양을 임대 운영하는 동안 사업성을 확보할 수 있도록
취득세·종부세 세제지원

- CR리츠의 HUG 모기지 보증 가입 허용(HUG 내규 개정 완료, 7.26)

* 모기지 보증 가입 시 전세보증금반환보증도 의무 가입하여 임차인 보호 지원

추진과제 미분양 CR리츠 출시(9월 중)

- 리츠 신속 등록을 지원하고, 모기지 보증 심사 절차 중 리츠 신용평가 및 미분양 주택
감정평가는 보증 신청 前이라도 우선 진행

3.
기 발표 수도권
공공택지 신속
공급 확신 부여

☑ 지방 준공전 미분양 PF 보증 지원 확대

○ HUG 미분양 PF 대출 보증한도* 및 시공사별 최대 미분양 PF 대출 보증한도**
한시 확대

* (現) 전용면적 85㎡ 이하는 분양가의 70% 지원, 85㎡ 초과는 분양가의 60% 지원
(改) 전용면적 구분없이 최대 70% 지원(~2025.12월)

** (現) HUG 신용등급 BBB- 이상 3천억원, CC 이상 2천억원
(改) HUG 신용등급 BBB- 이상 5천억원, CC 이상 3천억원(~2025.12월)

☑ 지방 준공후 미분양에 대한 세 부담 경감

사업자 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용* 시 주택건설사업자의 원시취득세
최대 50% 감면

* 2024.1~2025.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서,
2025.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조세 25%)

구입자 기존 1주택자가 2025.12월까지 지방 준공 후 미분양 주택*을 최초로 구입 시 1세대
1주택 특례** (양도세·종부세) 적용

* 2024.1~2025.12월 준공된 취득가격 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하의 준공후 미분양 주택

** 양도세 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80%, 종부세 12억원 기본공제 등

수도권 공공택지에 미분양 매입확약 제공

☑ 개요

○ LH가 조성한 수도권 공공택지(공동주택, 주상복합용지 등)에 대해 22조원 규모의
미분양 매입확약을 제공하여 조기 착공 유도

○ 적용 대상은 수도권 3.6만호로, 민간에서 2025년까지 실착공*하여 준공 후
미분양이 발생한 경우 LH가 매입

* 2026년 이후 착공 가능 택지 추가 적용여부는 시장상황 등을 고려하여 2025년 말 검토

☑ 매입가격

○ 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율 최대 2%p)

매입확약률 준공 시점 이후 미분양율(미분양 호수 ÷ 분양 호수)에 따라 분양가 대비
85 ~ 89% 범위로 단위 구간별 1%p 차등 적용

☑ 가산비용

- 정책효과 조기화를 위해 2025.上까지 착공 시 1%p 가산, 500세대 이상 대단지는 복리시설*을 감안해 1%p 추가 가산
- * 경로당, 놀이터, 어린이집, 운동시설, 도서관, 돌봄센터 등

☑ 매입 후 활용

- 공공주택(뉴-홈 선택형)으로 공급(6년 후 분양전환)
- 수도권 아파트 분양가를 고려하여 중부세 합산배제 기준 완화*
- * 매입임대 중부세 합산배제 기준: (現) 수도권 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하

☑ 일정

- 8월 중 희망업체 신청을 받은 후 매입 약정 체결*, 이후 해당 단지에 대한 착공 관리 추진
- * 매입약정 규모에 제한을 두지 않고 약정을 희망하는 공공택지 매수자와 모두 약정체결

청약 조기화 등을 위한 후분양 조건부 공공택지의 선분양 허용

☑ 적용대상

- 2018~2020년 후분양 조건부로 공급한 1.77만호(22필지) 중 2024.7월 현재 본청약 실시 전인 0.45만호(6필지)에 적용 추진
- * 본청약을 아직 실시하지 않았으나 별때 입찰 수사와 관련된 곳은 결과에 따라 조치

☑ 일정

- LH 토지공급계약서 변경 및 지자체(입주자모집승인권자) 통보(8월)

공공택지 내 주택공급 조기화 지원

☑ 민간공동개발추진

- 민간대행 및 민간참여사업을 등을 통해 민간과 공동으로 택지조성사업을 추진하여 사업 속도 제고

4. 도심 내 아파트 공급 획기적 확대

정비사업 속도 제고 및 부담경감

☑ 절차간소화를 통한 사업 속도 제고

- 사업 과정에서 기본계획과 정비계획 동시처리를 허용하고, 조합설립 후 사업시행계획과 관리처분계획의 동시수립을 허용

☑ 절차간소화 사업 단계별 절차 개선을 통한 속도 제고

☞ 조합설립 재건축 조합설립을 위한 동의요건 완화(75→70%, 동별 1/2→1/3), 조합설립 동의로 간주할 수 있는 범위 확대*

* (現) 추진위 구성 동의만 간주 → (改) 정비구역 입안요청, 정비계획 입안제안 동의도 간주

☞ 사업시행 통합심의 및 인허가 의제 대상 확대*, 사업시행기간 조정 등은 인가 없이 신고로 처리 허용

* (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제특별건축구역 지정, 장애인시설 협의 등

☞ 관리처분 인가 신청 전에도 총회 의결로 타당성 검증 신청* 허용, 토지등소유자에 대한 분양 공고 통지 기한 단축(120→90일)

* (現) 관리처분계획 신청 후 지자체가 신청 → (改) 조합도 미리 직접 신청 가능

☞ 이주·착공 관리처분인가 완료 전 대출보증(HUG) 협의 진행, 이주 완료 전 철거심의를 통해 기간 단축

공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소

☑ 공공관리 강화

☞ 정상화 지원 임원 해임총회 개최 시 지자체에 신고*하도록 하고, 해임 시 지자체는 조합 정상화 방안(전문조합관리인 선임 등) 지원

* 사업 일정 지연 유무, 분담금 증가 여부 등 조합임원 해임에 따른 영향 검토 必

☞ 공사비 관리 도급계약 체결, 증액요청(例: 10%) 발생 시 내역 및 사유 등을 지자체에 제출, 부동산원 공사비 검증과 연계 검토

☑ 분쟁 신속조정

- 일정 규모 이상(예: 1,000세대)의 사업장에 공사비 갈등 발생 시 현장의 갈등을 조율할 수 있는 전문가 파견 의무화

☑ 검증체계 강화

- (가칭)「공사비 검증 지원단」 한국부동산원 내 신설

세제·금융 지원 강화

☑ 초기자금 지원 초기사업비* 일부를 기금에서 융자 지원(구역당 50억 이내)

* 사업계획 수립 용역비, 총회 개최비, 정비관리업체 용역비 등

☑ 공적보증 강화 정비사업 대출보증 규모 대폭 확대(年 10~15→20조원)

설계·계획비 등 사업면적 등에 따라 최대 보증한도 확대(50→60억)

본사업비 공사비 인상 등으로 추가 대출보증이 필요한 경우 추가 보증 실시(총사업비 60% 이내)

* 기존 사업비의 60%를 보증 받은 후, 증가된 사업비의 60%까지 추가 보증

- 시공사별 대출 보증한도 상향(정비사업 리스크 가중치 축소(125→예시 75%)로, 신규보증 확대)

☑ 취득세 감면

- 재건축 사업의 사업자(조합)·1주택 원조합원에 대해 취득세 감면
- 규제지역 외의 지역에서 분양가격 12억원 이하인 경우 조례로 최대 40% 범위 내에서 감면

도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

☑ 용적률 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용*

* 3년 한시로 완화하되, 규제지역과 대책발표일 이전에 사업계획인가 신청한 곳은 제외

용적률 추가 허용(안)

구분	역세권 정비사업	일반 정비사업
현행	▶ 법적상한의 1.2배까지 추가허용 (예 : 3종주거지역 → 360%)	▶ 법적상한까지 추가허용 (예 : 3종주거지역 → 300%)
개선	▶ 법적상한의 1.3배까지 추가허용 (예 : 3종주거지역 → 390%)	▶ 법적상한의 1.1배까지 추가허용 (예 : 3종주거지역 → 330%)

☑ 임대주택

- 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율(완화 용적률×50%)을 사업성 등 고려(보정계수* 적용)하여 차등 완화(서울시)

* 보정계수(1~2까지 가능) = 서울시 평균 공시지가/해당 구역(단지) 평균공시지가

→ 보정계수 적용 시, 용적률 300%(3종) 중 임대주택 용적률이 25→15%까지 감소 가능

- 임대주택 인수가격도 현행 대비 1.4배(표준→기본형건축비 80%) 상향*

* (재개발 의무 임대주택, 순) 9월 중 시행 예정, (용적률 완화 임대주택, 法) 9월 중 개정안 발의

☑ 건축규제

- 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이제한*, 공원녹지 확보기준**을 완화

* 공동주택간 거리(인동간격)를 건축위 심의 거쳐 법적 최소기준까지 완화 허용

** 공원(3m²/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만m²→10만m² 상향

- 재건축(과밀억제권역)·재개발 사업의 유연한 추진이 가능하도록 전용 85m² 이하 주택 공급의무 폐지

* 현행 85m² 이하 주택 의무공급비율 : 재개발 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축 60% 이상

- 주상복합으로 재건축 시 건축물 용도제한 폐지*

* (現) 공동주택 외 오피스텔만 설치 가능 → (改) 용도제한 폐지(정비계획으로 적정용도 결정)

☑ 재건축부담금 폐지

- 재건축부담금 폐지 법률안 기발의(6.5)되어 국회 계류 중



지난 8월 8일 정부가 발표한 ‘국민주거안정을 위한 주택공급 확대방안’을 둘러싼 지방의 불멘소리가 높다.

이번 발표가 수도권 주택공급 확대에 집중되면서 장기 침체에 빠진 지방 주택시장에는 효과를 내기 어려울 것으로 보인다.

글 김형범 정책관리본부장

지방이 살아야 주택시장이 산다

8.8대책, 수도권 주택공급 확대에 집중
“지방 맞춤형 대책 없다”는 지적 나와
비수도권 미분양주택 6만호 육박 ‘장기 침체’

8.8대책 정책효과에 대해 수도권의 기대와 비수도권의 아쉬움이 엇갈리고 있다. 대책의 핵심이 정비사업 속도 제고와 비아파트 활성화에 집중되면서 수도권은 기대감이 높아지고 있는 반면에 지방은 눈에 띄는 대책이 없다는 불멘소리가 나오는 실정이다.

대책 대부분이 장기적 공급방안이라 실효성이 떨어진다는 지적도 있지만 수도권은 LH 신축매입 11만 가구 공급과 특히 서울은 무제한 매입이라는 강력한 메시지가 수도권 비아파트 시장 정상화와 전월세 안정을 제고할 것으로 보인다.

실제로 현재까지 매입약정 신청이 약 10만호에 이를만큼 민간사업자의 관심이 높아서 고사직전에 직면했던 수도권 비아파트 공급이 활력을 찾고 있다. 또한, 그린벨트 해제와 정비사업 활성화 추진은 수도권 주택공급 확대에 호재가 될 수 있다.

이에 비해 지방은 6월 말 기준 전국 미분양주택 7만 4,037호 가운데 비수도권이 5만 8,986호(79.7%)에 달할 정도로 상황이 좋지 않다. 악성 미분양도 1만 1,965호로 전체의 80.5%를 차지한다. 정부에서 지방 살리기 대책으로 CR리츠 도입, 미분양 PF 보증한도 확대, 지방 준공 후 미분양에 대한 세 부담 경감을 내놓았지만 장기간 침체로 체력이 바닥난 지방 미분양 해소에는 역부족이라는 평가다.

2024년 8월 주택사업경기 전망지수

	전망지수			전월대비	전년 동월 대비
	24년 6월	24년 7월	24년 8월		
전국	82.7	85.5	86	0.5	-10.7
수도권	92.7	87.4	108.3	20.9	-9.4
비수도권	80.6	85.1	81.2	-3.9	-11.0

자료 : 주택산업연구원 주택사업경기 전망지수 보도자료

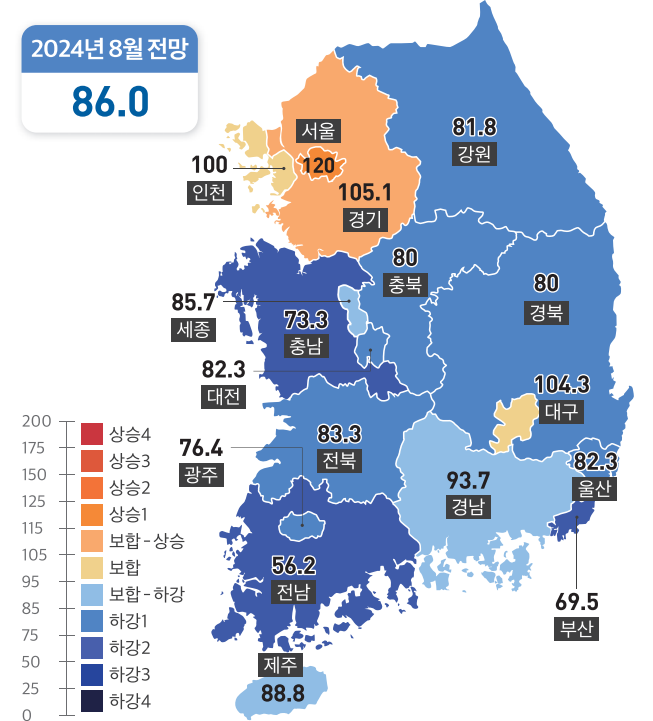
주택시장 전망에서도 지방은 수도권과 대조를 이루고 있다. 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 조사한 8월 주택사업경기 전망지수에서 수도권은 전월 대비 큰 폭의 상승세를 보였으나 비수도권과 지방은 더 나빠진 것으로 나타났다.

비수도권 침체는 전반적으로 주택 매매가격 하락, 미분양 물량 증가 등과 연관이 깊다. 여기에 금융당국의 부실 PF 사업장 구조조정 절차도 경기침체가 더욱 심각한 지방에 압박으로 작용하면서 신규여신마저 가로막힌 지방은 눈에 보이는 주택사업지표 이상의 극심한 침체 터널을 지나고 있다. 지방에 차별화된 특단의 대책이 필요하다는 목소리가 높아지고 있는 이유다.

지방 미분양 청산…CR리츠 성공하려면
‘LH 매입확약’과 ‘취득세 감면’ 재시행 필요
미분양주택 취득자에 특단의 세제혜택 부여도 시급

협회에서는 8.8대책에 대한 환영과 높은 기대감을 표명하면서 지방 미분양 해소에 대한 아쉬움을 국토부 등 관계부처와 국회에 전달했다. CR리츠는 과거 경제위기 때도 도입해 성공했던 대책이다. CR리츠가 이번에도 성공한 대책이 되기 위해서는 LH 매입확약과 취득세 감면을 재시행해야 한다.

지금 지방 주택시장은 경제위기 때보다 가격하락과 거래 감소가 심각하다. 재무적 투자자가 투자를 결정하려면 리



즈 청산시 주택매각 불확실성 해소가 반드시 필요한데 지방 중소시공사의 미분양 청산을 담보하는 수단은 LH 매입확약이 유일하다.

미분양주택 취득자에 대한 특단의 세제혜택도 부여해야 한다. 지방은 할인분양 등 자구책을 실시했음에도 불구하고 계속해서 미분양이 증가하고 매매가격이 하락하고 있다. 미분양으로 인해 공사대금을 회수하지 못해 PF 원리금을 상환하지 못하거나 신규사업에 차질이 생기면서 직면한 주택 건설업의 경영위기가 연관산업에도 영향을 미쳐 지역 경제 전반을 어렵게 하는 원인으로 작용하고 있다.

지방 주택시장 정상화를 위해서는 과거 주택시장 위기에서 시행한 바 있는 미분양 취득자에 대한 취득세 감면, 양도소득세 한시적 감면을 조속히 재시행해서 미분양을 해소하는 것이 시급하다. 서울과 수도권에만 집중하는 대책으로는 주택시장을 정상화하는 데 한계가 있다. 결국 지방이 살아야 주택시장이 산다.

저층 노후주거지 개선 뉴빌리지 사업

정부는 전면 재개발이 어려웠던 노후 저층주거지에 아파트 수준의 편의시설을 지원하는 뉴빌리지 사업을 시작한다.
이 사업을 통해 2029년까지 5만 가구를 공급할 계획으로 주택시장의 변화가 기대된다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

비아파트 밀집된 저층 노후주거지 개선에 박차 패스트트랙 도입으로 사업기간 6개월 단축

2023년 기준으로 우리나라의 총 주택 수는 1,955만호에 이른다. 이 가운데 아파트가 64.6%(1,263만호)를 차지하며, 나머지 35.4%(692만호)는 연립, 다세대, 단독주택과 같은 비아파트로 구성되어 있다.

비아파트가 밀집해 있는 저층 주거지일수록 오래된 주택이 많이 분포되어 있는 양상이다. 30년 이상 된 주택을 비교해 보면 아파트보다 비아파트 비중이 더 크며 단독주택의 56%가 지은 지 30년 이상, 연립·다세대의 53.3%가 지은 지 20년이 넘었다.

특히 서울은 아파트의 비중이 전국 평균보다 적고 연립·다세대의 비중이 많기 때문에 저층주거지에 대한 정비 수요가 다른 지역보다 더 크다. 그러나 저층주거지는 전면적인 재개발이 수월하지 않아 가시적인 정비 성과를 보지 못하고 있다.

이에 정부는 오래되고 낡은 주택이 밀집해 있는 저층주거지를 획기적으로 개선할 수 있는 뉴빌리지 사업을 도입했다. 전면 재개발이 어려웠던 노후 저층주거지에 소규모 정비사업 또는 개별 건축물과 연계해 아파트 수준의 편의시설 설치를 지원해 주거환경을 획기적으로 바꾸는 사업이다. 10년간 10조원을 투자하고, 소규모정비

사업과 도시재생사업 지원 전문기구를 통해 뉴빌리지 사업 컨설팅도 지원한다. 패스트트랙 시스템 도입으로 사업 기간도 6개월 가량 단축한다고 한다.

지역에 따라 정비형과 재생형으로 구분해 지원 총 사업비 70%까지 기금지원 등 인센티브 추가

뉴빌리지 사업은 ‘정비연계형’과 ‘도시재생형’이 있다. 둘 다 주민들이 원하는 편의시설을 패키지로 지원하고 있지만, 정비연계형은 소규모주택정비 관리지역을 대상으로 하고, 도시재생형은 도시재생활성화지역을 대상으로 한다는 점에서 다르지만 기금(국비 지원), 용적률(법정상한 1.2배), 층수 완화 등 인센티브를 지원하는 부분은 같다.

2029년까지 뉴빌리지 사업을 통해 빌라 등 5만 가구를 공급할 예정이다. 지자체 사업컨설팅을 거쳐 연내 선도사업도 선정한다. 그동안 서울시가 자체적으로 추진해 왔던 휴먼타운 2.0사업과도 연계를 허용할 방침이다.

이처럼 빌라시장에 대한 정부의 지원정책이 확대되고 있는 만큼, 그동안 사업성이 없어 지지부진했던 소규모 정비사업에 관심을 가져볼만하다. 뉴빌리지 사업을 통해 사업성이 개선된다면, 소규모 정비시장은 주택건설사업자에게 사업영역을 확장할 수 있는 기회가 될 수 있다. 비아파트가 많은 서울 주택시장의 변화에 관심을 가져보면 어떨까.

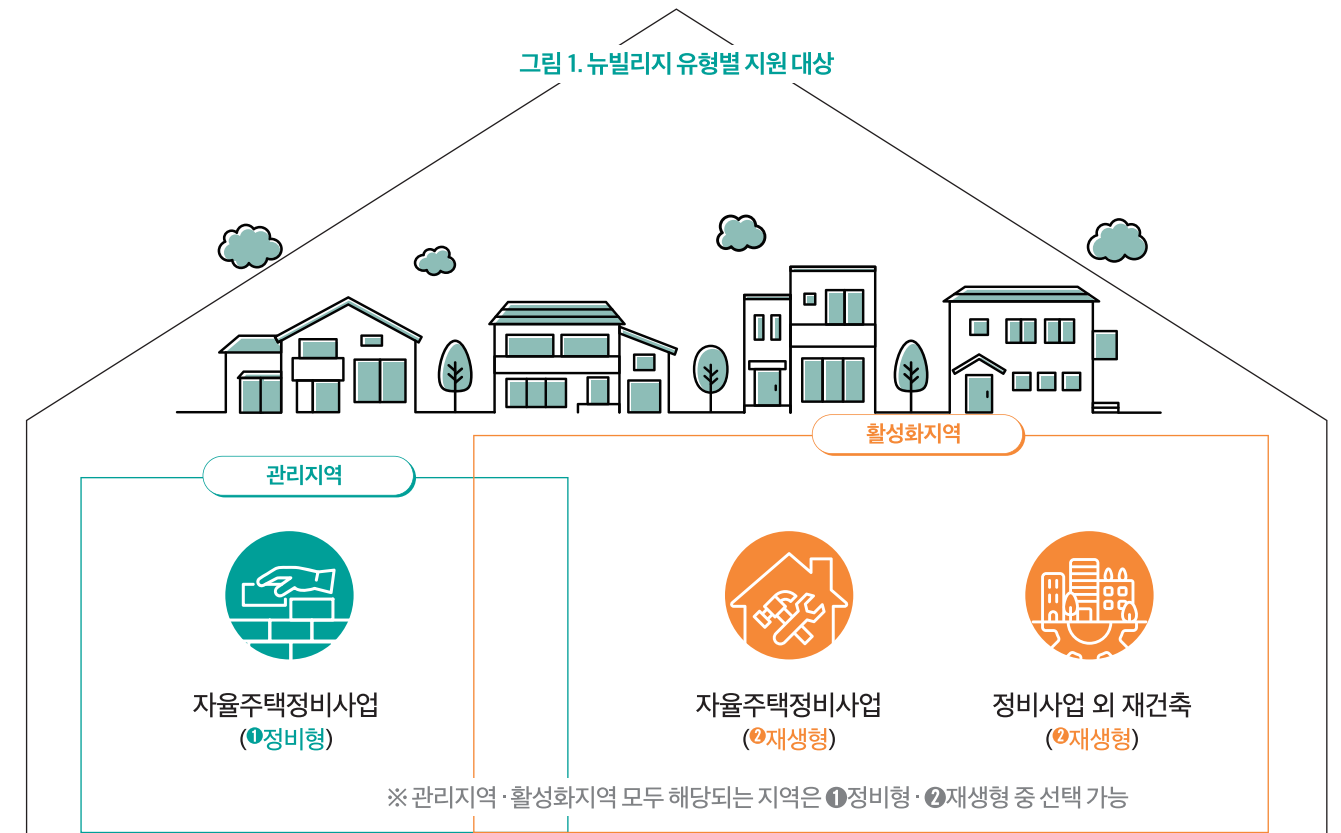


표 1. 뉴빌리지 사업유형별 특성

구 분	① 정비연계형	② 도시재생형
특 징	자율주택정비사업(관리지역 우선 추진)+편의시설 패키지 자율주택정비사업이란 단독 10호·다세대20호 미만의 주민들이 스스로(주민합의체 구성) 개량·건축하는 사업	정비연계형 외 + 편의시설 패키지 도시재생활성화지역 내에서 추진되는 자율주택정비사업 및 개별 재건축
기 금	기금지원 : 용자 한도 확대 (현행) 총사업비 50% (개정) 70%	기금지원 : 용자 한도 확대 (현행) 호당 건설비 5,000만원 (개정) 호당 건설비 7,500만원
지 원	국비지원 기반시설 및 편의시설 설치비용(150억 내외)	국비지원 기반시설 및 편의시설 설치비용(150억 내외)
추가 인센티브	용적률 완화 (현행) 없음 → (개정) 법적상한 1.2배 주민 동의율 완화 (현행) 관리지역 내 80%, 외 100% (개정) 관리지역 내외 80%	용적률 완화 (현행) 없음 → (개정) 법적상한 1.2배 층수 완화 (현행) 없음 (개정) 용적률 상한에 맞게 완화

출처: 국토교통부(2024.3.19), 도시공간·거주·품격 3대 혁신 방안

건축인허가, 파주시에서 배워라

전국의 지방자치단체와 건축관련 공무원은

파주시의 건축인허가 행정서비스를 배워야 한다.

행정혁신을 통해 7일만에 인허가를 처리한 파주시의 노력은 도시의 경쟁력이 될 것이다.



국토교통부, '주택사업 인허가 신속 처리' 지자체에 주문

건축사업과 실무에서 제일 중요한 사항 중에 하나는 바로 인허가 처리 절차와 시간이다. 최근 아파트공급이 저조한 관계로 정부에서도 공동주택 공급을 위해 다방면으로 노력중에 있다.

지난 7월 국토교통부에서는 '주택건설사업 인허가 협의회'를 통해 주택사업 인허가를 신속히 처리해달라고 각 지자체에 주문하고 있다. 그만큼 인허가속도가 사업을 진행하는데 매우 중요한 내용인데, 건축허가를 득하기 전까지 챙겨할 서류도 많고 건축과를 비롯해 장애인협회, 소방서 등 타 부서들과의 협의를 진행해야 하므로 사전에 준비를 잘 해야 한다.

건축인허가는 대국민 행정서비스이므로 신속하고 정확하게 처리한다면 그 효과가 지역경제를 살리고 기업을 유치하는 데 큰 도움이 될 것이다.

파주시, 행정서비스 혁신으로 인허가 7일만에 처리

2024년 7월 18일, 깜짝 놀랄만한 뉴스가 나와 건축실무를 하고 있는 필자도 관심있게 살펴보았다. 바로 파주시에서 공장인허가를 7일만에 처리했다는 소식이었는데, 정말 놀랄만한 일이다. 갈수록 규제가 복잡해지고 협의할 내용들도 많다 보니 건축인허가 시간은 지자체의 업무처리에 따라 짧게는 2주, 길게는 3개월 이상 걸리는 경우가 허다하다.

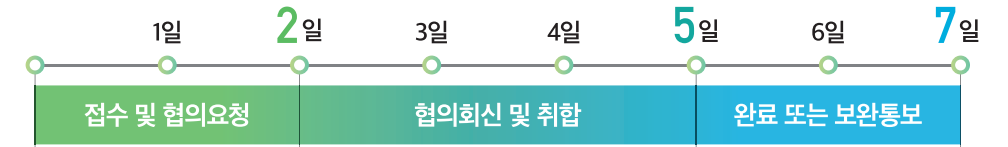
중앙정부의 의지와는 별개로 건축인허가는 지자체별로 운영하기 때문에 행정에 대한 접근과 진행에 따라 그 시간이 천지 차이다. 다른 지자체에서도 파주시를 벤치마킹하여 건축인허가 기간을 줄이려는 노력을 계속 해야 할 것이다.



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

그림 1. 파주시 인허가 2·5·7 업무처리 흐름도



<그림1>은 파주시의 건축인허가 업무처리 흐름도이다. 건축사사무소나 사업주가 행정청과 사전협의를 진행해서 행정청에서 요구하는 내용을 잘 준비·보완한 후 건축허가를 접수할 경우 7일 만에 인허가를 받을 수 있다.

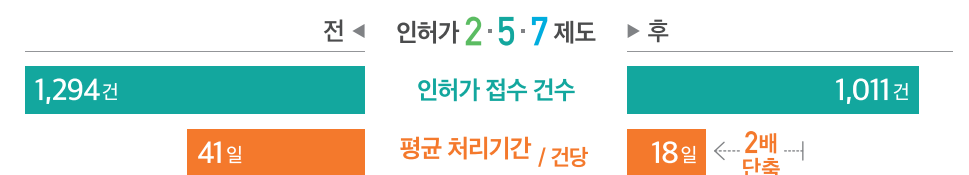
통상 설계도서와 제반 허가서류 준비를 잘하고 또 담당공무원과 협의를 거친 후 허가를 접수해도 세세한 보완사항들이 나온다. 문제는 허가서류를 빨리빨리 체크하고, 보완사항을 바로바로 통보하면 그만큼 업무 진행이 빨라지는데 현실이 그렇지 못하다는 데 있다. 지자체장들이 행정서비스의 신속화를 요구해도 담당 공무원이 바로바로 업무처리를 하고자 하는 노력과 자세가 없다면 불가능한 일이 된다.

시민재산권과 직결된 인허가, 도시의 행정경쟁력 될 것

시민편의 행정서비스 혁신을 지속적으로 추진하고 있는 파주시는 윈스톱 건축인허가를 시행한 후, 업무처리 평균 처리 기간을 기존 41일에서 18일로 2배 단축했다. 다시금 놀라운 행정혁신이 아닐 수 없다.

공무원 편의주의에서 벗어나 시민 눈높이에 맞는 행정은 곧 시민재산권과 직결되어 있으며, 건축인허가 처리 속도는 곧 그 지자체의 행정경쟁력이 되고 있다. 그 경쟁력은 기업유치와 경제활력과도 상관이 매우 높다. 기업하기 좋은 도시를 만들려면 그만큼 인허가 서비스도 좋은 행정을 만들어야 할 것이다.

그림 2. 파주시 민원처리기간 단축현황



7일 안에 인허가를 끝내려면, 시행사와 건축사사무소의 협조도 필요하다. 허가업무를 주관하는 건축사사무소의 치밀한 준비, 허가접수 전 사전협의 그리고 행정청의 빠른 검토와 신속한 보완요구를 하고 또 건축사는 바로바로 보완해야 한다.

실제 공장 인허가를 7일 만에 받은 건축주는 “파주시가 건축허가뿐 아니라, 산업단지 입주절차까지 세심하게 신경 써 주셔서 큰 도움이 됐으며 건축허가를 빨리 받았기 때문에 시공사와 곧바로 계약하고 공사를 시작할 수 있었다”며 거듭 감사인사를 전했다. 이러한 훈훈한 소식이 전국 모든 지자체에서 만들어지기를 진심으로 기대한다.



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사

도시정비법상 서면결의서 본인확인 의무

재건축·재개발 등 정비사업을 진행시 중요사항에 대해 총회 의결을 요하는 경우가 많다. 그렇지만 사실상 상당수의 조합원이 매번 총회에 직접 참석하기란 쉽지 않기 때문에 도시 및 주거환경정비법(약칭:도시정비법)은 조합총회의 의결방법을 정하면서 서면으로 의결권을 행사할 수 있도록 하였다(제45조제5항). 따라서 정비사업에서 서면결의서를 적법·유효하게 행사할 수 있도록 하는 것은 중요한 이슈이다.

본인확인 의무를 개별 조합의 정관에 위임하고 있어

과거 서면결의서를 위조 등 방법으로 악용하는 경우가 있어 도시정비법은 ‘조합은 서면의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다’라고 규정하였다(제45조제6항, 2021. 8. 10. 개정).

문제는 도시정비법은 서면의결권을 행사하는 자가 본인인지 확인하라는 의무만 부과하였을 뿐 그 방법에 대하여 구체적으로 정하고 있지 아니하고, ‘총회의 의결방법, 서면의결권 행사 및 본인확인방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다’라고 개별 조합의 정관에 위임하고 있다는 점이다(제45조제9항).

이로 인해, 많은 정비사업현장에서 조합의 서면결의서에 대한 본인확인방법을 정관에 구체적으로 정하지 않은 경우, 조합의 본인확인방법 문제로 다툼이 있다.

예를 들어, 신분증, 인감증명서 등을 첨부하지 아니한 서면결의서를 유효하다고 판단할 수 있는지가 문제되는 경우가 많다.

조합원 신원과 의사 확인 요건 구비되면 ‘효력’

우리 법원의 판례는, “서면결의서의 경우에는 방식에 제한이 없어 조합원의 신원과 의사를 확인할 수 있는 정도의 요건이 구비되면 효력이 있다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 임시총회 서면결의서에 조합원들의 인감증명서가 첨부되어 있지 않았더라도 다거나 날인, 서명, 주소 기재, 작성일자 기재의 전부 또는 일부가 누락되었더라도 조합원의 신원과 의사를 확인할 수 있는 한 이를 무효라고는 볼 수 없다(서울행정법원 2009.12.31. 선고 2009구합27824 판결)”라고 보면서도, “조합의 본인확인 의



무는 단체법적 법률관계의 객관성, 명확성, 안정성을 위하여 불필요한 법적 분쟁을 방지하기 위한 것이라고 이해되는 이상, 비록 구체적인 본인확인방법이 채무자의 정관에 반영되어 개정되지는 않았더라도 이 사건 총회 당시 채무자로서는 서면의결권을 행사하는 자가 본인인지 여부를 확인하였어야 할 것이다. 이 사건 서면결의서에는 신분증 사본 등 본인인지 여부를 확인할 수 있는 자료가 첨부되어 있지 아니하고, 본인 여부를 확인하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다(서울중앙지방법원 2022. 3. 21.자 2021가합22041 결정)”라고 하였다.

서면결의서의 본인확인 방식을 정관에 정하는 것이 바람직

이를 종합해보면, 서면결의서의 본인확인 방식을 정관에 구체적으로 정하지 않았더라도, 조합은 본인확인을 하여야 할 의무가 있고, 다만 그 방식은 인감증명서, 신분증 등을 첨부하여야 할 것을 요하는 것은 아니지만 적어도 조합원의 신원과 의사를 확인할 수 있는 정도로 본인확인이 필요하다는 것이다.

따라서 새롭게 정비사업을 시행하는 경우 서면결의서의 본인확인 방식을 미리 구체적으로 정관에 정하는 것이 필요하고, 정관이 정하지 못한 경우에는 불필요한 법적 분쟁을 불식시키기 위하여 인감증명서, 신분증 등을 첨부하는 방식으로 본인확인 의무를 이행하는 것을 권고한다.





글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사 · 건축가사

동일인에게 증여받았을 때 증여세 신고전 확인사항

동일인으로부터 증여받을 경우 10년 이내의 수증금액은 합산 신고해야 한다. 세법에서는 증여자가 직계존속이면 그 직계존속의 배우자까지 동일인으로 본다. 따라서 증여세를 신고하기 전에 확인사항들을 체크하는 게 필요하다.

Point1

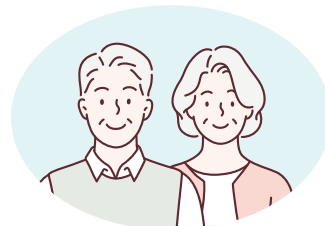
동일인에게 증여 받을 경우 합산해 신고한다

김투자씨는 대학원생인 아들에게 서울 근교에 있는 집을 사주려고 하는데, 전세를 든 아파트 1억 6,000만원 정도의 자금이 필요했다. 증여를 하자니 증여세 부담이 커서 고심하다가 어머니(부인)가 계약일에 6,000만원, 아버지(본인)가 중도금 및 잔금일에 1억원을 증여해 주고 각각 증여재산공제 5,000만원을 공제하여 아들의 증여세 신고를 마쳤다. 그런데 얼마 뒤 세무서로부터 아들에게 연락이 와서 아버지와 어머니에게 증여받은 금액을 합산하여 신고하라고 하는 것이다. 합산해 신고하게 되면, 증여세 기본공제 5,000만원도 한 번만 적용받게 되고 세율적용도 누진세율이라 더 높은 세율을 적용받게 된다.

동일인
○



부와 모



조부와 조모

동일인
X



부와 조부



장인과 장모

Point2

증여일 전 10년 이내의 수증한 금액들은 합산

해당 증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속이면 그 직계존속의 배우자를 포함)으로부터 받은 증여재산가액을 합친 금액이 1,000만원 이상이면 그 가액을 증여세 과세가액에 가산해야 한다.

이때 아버지와 어머니는 동일인으로 보아 그 증여금액을 합산하여 신고해야 하는 것이다.

Point3

증여세 신고 전 확인할 사항

- 1 해당 증여일 전 10년 이내 동일인으로부터 받은 증여재산가액이 1,000만원 이상이면, 해당 증여의 증여세 계산시 그 가액을 합산해야 한다.
- 2 어머니와 아버지는 동일인으로 본다.
- 3 해당 증여에 대한 증여세를 계산할 때 기존 증여시 납부한 세액이 있다면 그 세액을 빼서 최종 납부할 세액을 구한다.

etc.

2024년 세법개정안과 증여세법

2024년 7월 25일 기획재정부가 2024년 세법개정안을 발표했다. 물론 국무회의를 거쳐 정기국회에서 표결이 되어야 한다.

발표된 세법개정안은 상속세법에 치중되어 있고, 증여세법에 대한 내용은 별로 없다. 다만 상속세율이 인하되면 동일한 세율을 적용하므로 동시에 세율이 인하되는 효과가 있다고 볼 수 있겠다.

좀 아쉬운 것은 당초 적용당시의 주택가격 대비 현재의 주택가격이 너무도 상승한 지금, 20년 이상 동일한 금액을 적용해 왔던 상속세 일괄공제금액 및 배우자공제금액과 증여재산공제금액이 좀 더 확대돼야 한다는 게 개인적인 의견이다.

📢 참고하세요!

관련조문
• 상속법 제47조 ②

참고도서
• 상속증여 세금상식 II (국세청발간)

공동주택 공유시설 사무실 이용 가능여부?

Q.

공동주택 단지 내 부대시설 및 입주자 공유의 복리시설을
주택건설사업자 등록 사무실로 사용가능한지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

「공동주택관리법」 제35조에 따라 공동주택(부대시설 및 복리시설 포함)을 **사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 [별표3] 에서 부대시설 및 입주자 공유의 복리시설을 용도변경 하고자 하는 경우 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻어 용도변경을 신청할 수 있도록 규정하고 있으나 영리를 목적으로 하는 경우는 제외하고 있어 공동주택의 부대시설 및 입주자 공유의 복리시설은 주택건설사업자의 사무실로 사용하기 어려울 것으로 사료됩니다.**

참고1 「공동주택관리법」 제35조

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자 등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)
 3. 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
 - 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ②~⑥(생략)

참고2 「공동주택관리법 시행령」 [별표3]

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구 분		신고기준
1. 용도변경	가. ~ 나. (생략)	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	



2023년 인구주택총조사 살펴보기

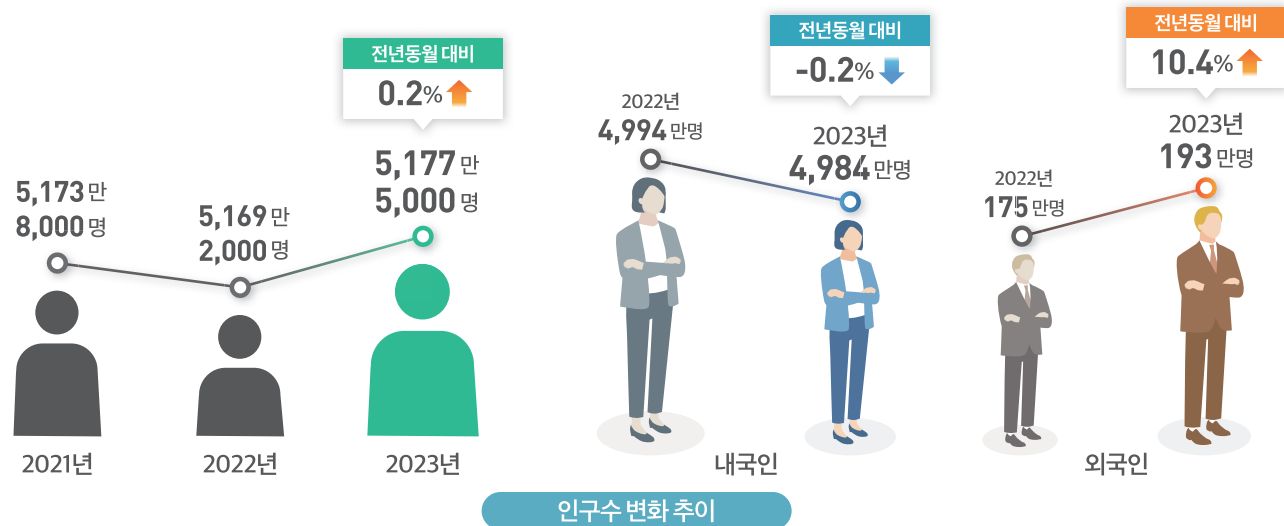
최근 통계청에서 '2023년 인구주택총조사' 결과 (2023.11.1 기준)를 발표했다. 저출생 영향으로 내국인은 감소했지만 외국인이 역대 최대 규모로 유입된 영향으로 2년 연속 감소하던 국내 총인구가 반등해 눈길을 끈다. 다양한 조사부문 중 주요지표 위주로 살펴해보도록 하자.

정리 김우영 자료출처 통계청



총 인구 5,177만명, 전년대비 인구수 증가

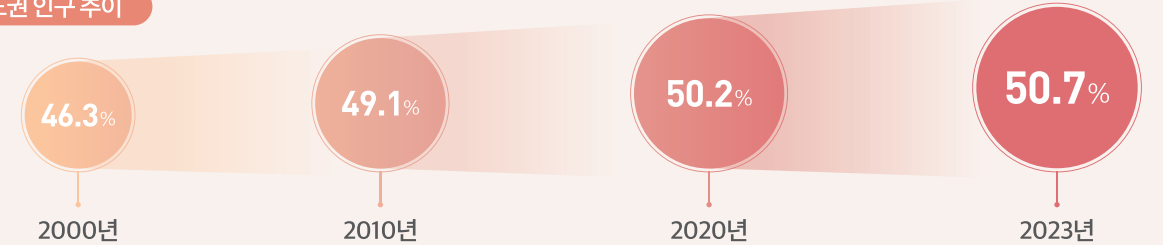
국내 총인구는 5,177만 5,000명으로 전년 동기 대비 8만 2,000명(0.2%) 증가했다. 2020년 국내 총인구(5,182만 9,000명)가 전년 대비 5만명 늘어난 뒤 3년 만의 플러스 전환이다. 내국인은 1년 전보다 10만 1,000명(-0.2%) 감소했지만 외국인이 이보다 더 많은 18만 3,000명(10.4%) 늘어 증가세를 이끌었다.



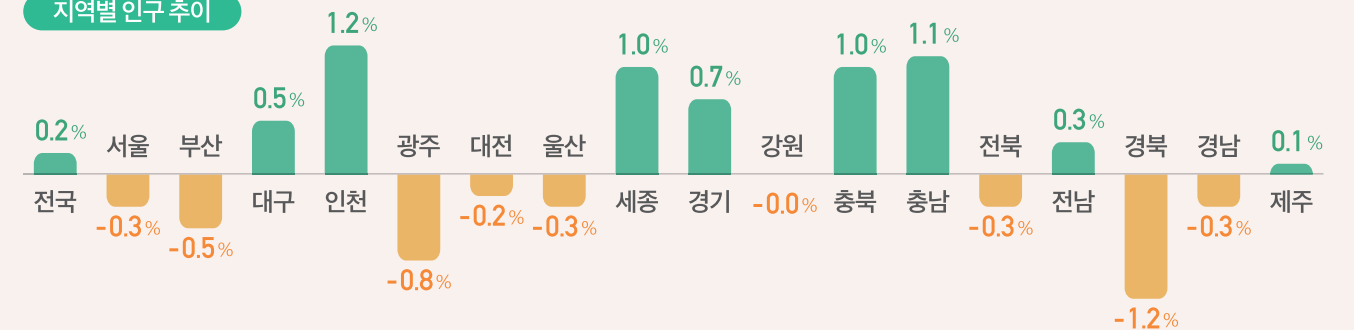
수도권 인구 지속적 증가 양상

수도권 거주 인구(2,623만명) 비율은 총 인구의 50.7%로 전년대비 0.4% 늘어 매년 지속적으로 증가하는 것으로 나타났다. 경기·인천 등 8개 시·도에서 인구가 늘었고, 서울·경북 등 9개 시·도에서는 감소했다.

수도권 인구 추이

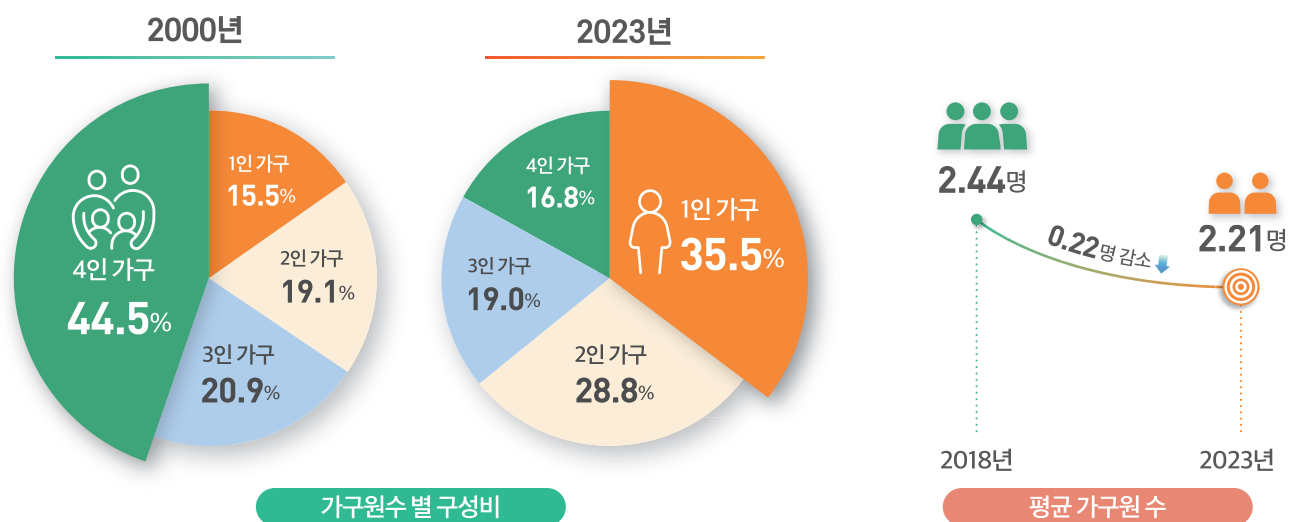


지역별 인구 추이



일반가구 중 1·2인 가구 64.2%, 평균 가구원 수 2.21명

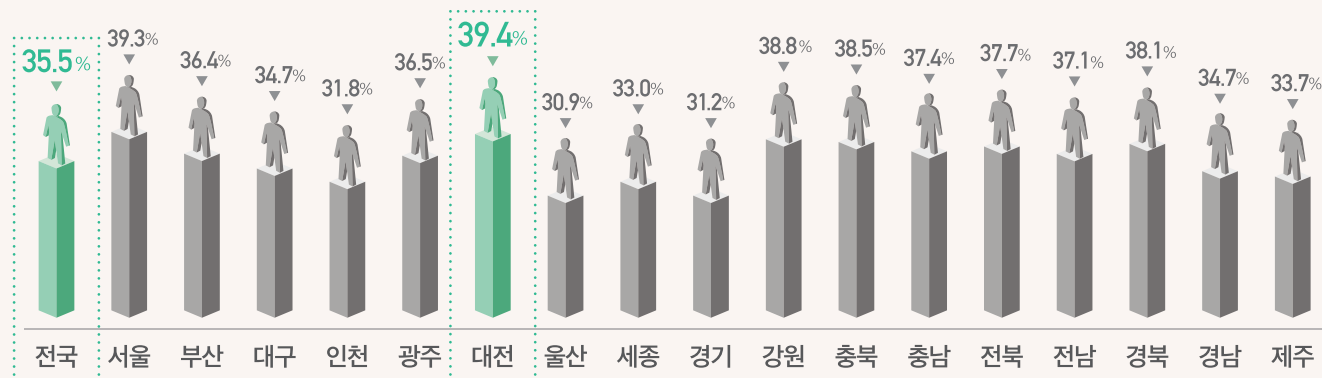
일반가구 중 1인 가구의 비중은 35.5%로 역대 최대를 기록했으며, 1·2인 가구를 합치면 전체 가구수의 과반이 넘는 것으로 조사됐다. 또한 평균 가구원 수는 2.21명으로 전년 대비 0.03명 감소했으며, 5년 전 대비하여 0.22명 감소한 것으로 나타났다.



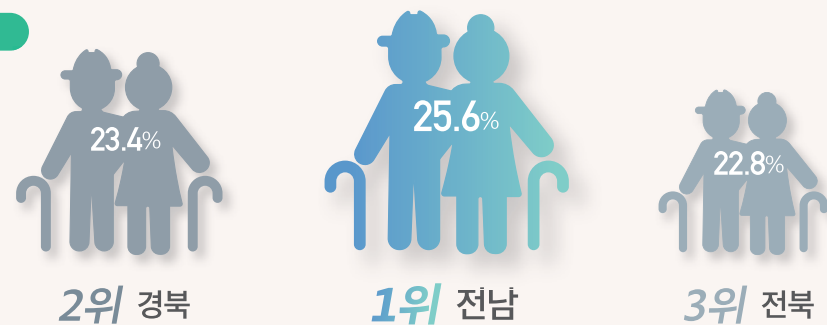
1인가구 가장 많은 곳 ‘대전’, 고령가구 가장 많은 곳 ‘전남’

시·도별 1인가구 비율이 가장 높은 지역은 대전(39.4%)으로 집계됐다. 가장 낮은 시도는 울산(30.9%)이다. 전남은 고령자가 있는 가구 비율(41.0%), 고령자만 있는 가구 비율(25.6%), 고령자 1인가구 비율(15.5%) 모두 가장 높은 것으로 조사됐다.

1인가구 비율



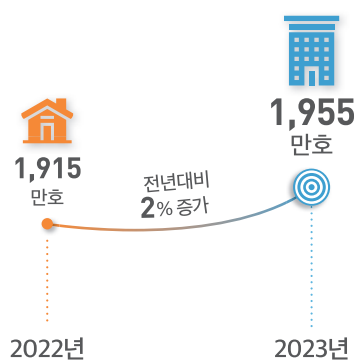
고령자만 있는 가구 비율



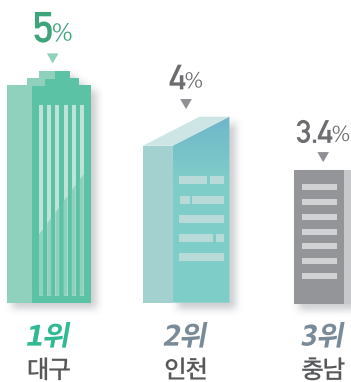
총 주택수 2%↑, 전년대비 주택 많이 늘어난 곳 ‘대구’

총 주택수는 1,955만호로 전년대비 약 39만호(2.0%) 증가한 것으로 나타났다. 전년 대비 주택 증감률이 높은 시도는 대구(5.0%), 인천(4.0%), 충남(3.4%) 순이고, 증감률이 낮은 시도는 경북(-0.1%), 경남(0.7%), 대전(0.8%) 순으로 나타났다.

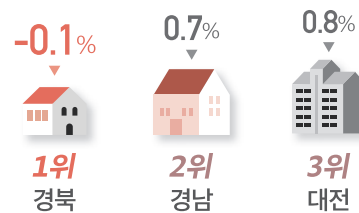
총 주택수



주택증감률 높은 지역



주택증감률 낮은 지역

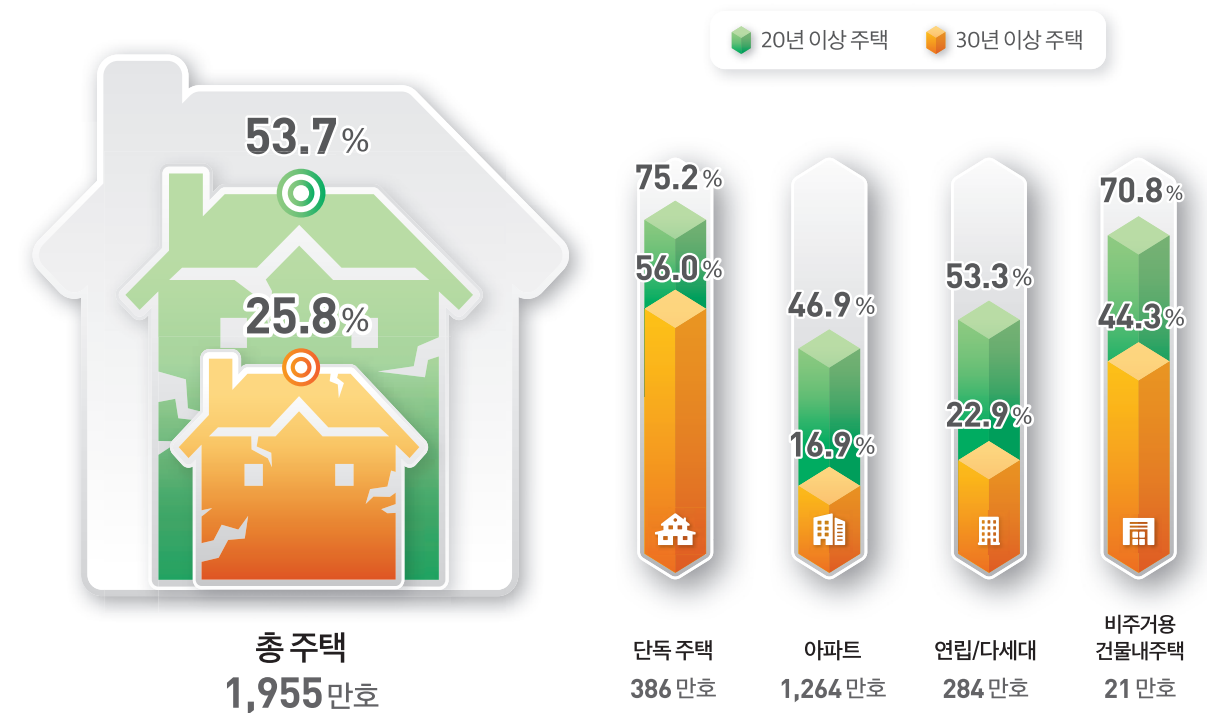


20년 이상된 주택비율 전체 53.7%, 30년 이상 노후주택 비율 가장 높은 곳 ‘전남’

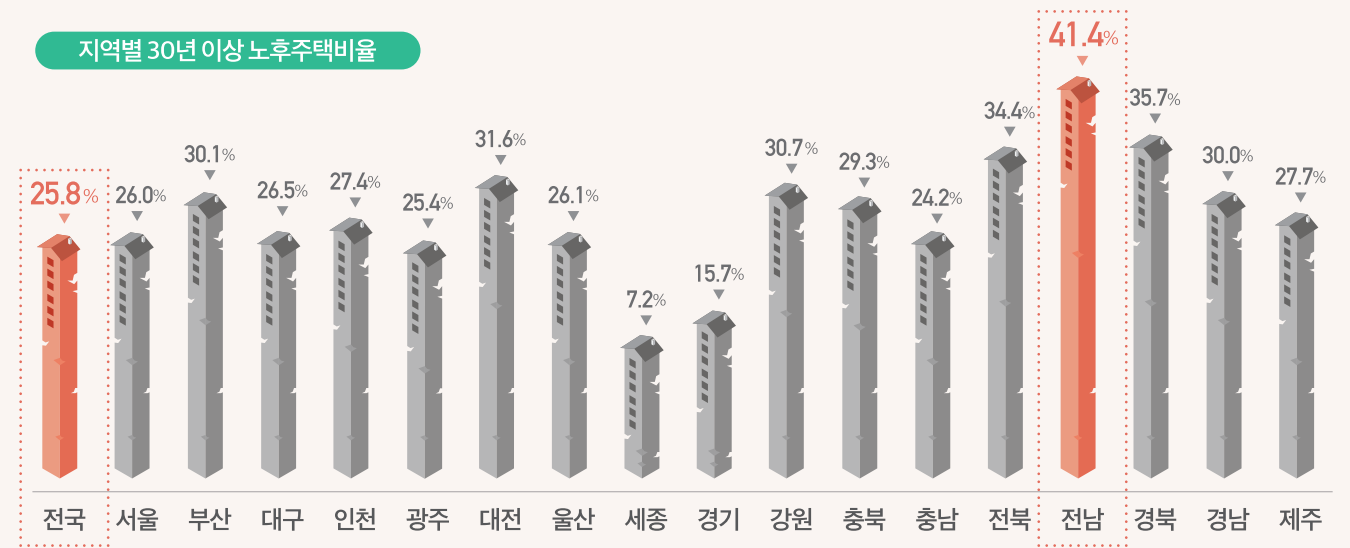
총 주택(1,955만호) 중 20년 이상된 주택은 전체 주택의 53.7%를 차지하는 것으로 나타났다.

노후기간이 30년 이상 된 주택 비율을 시·도별로 조사한 결과 전남, 경북, 전북 순으로 높았다.

주택종류 및 노후기간별 주택 구성비

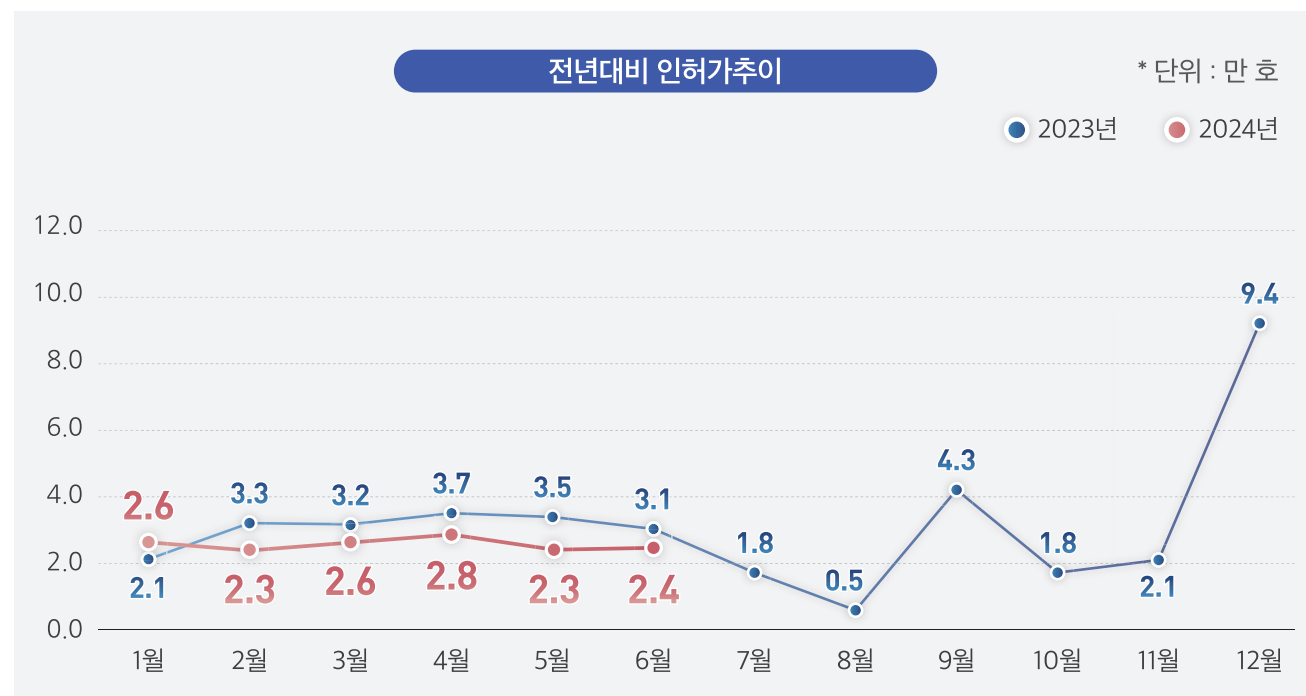
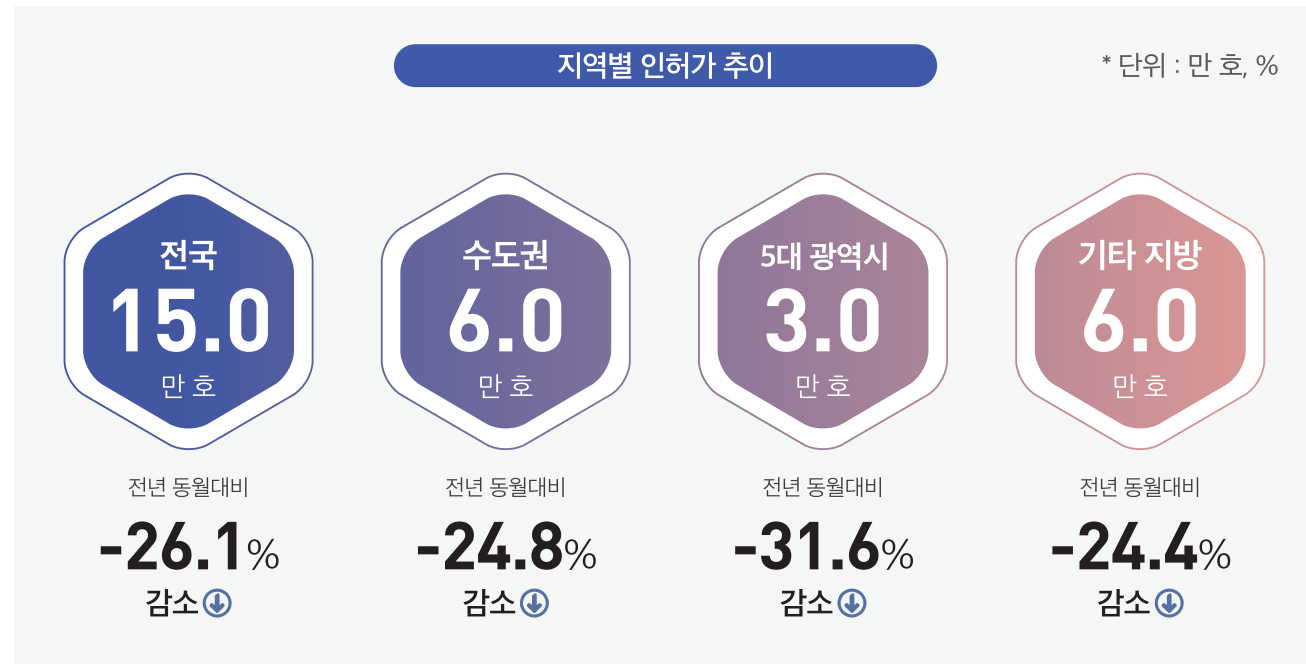


지역별 30년 이상 노후주택비율



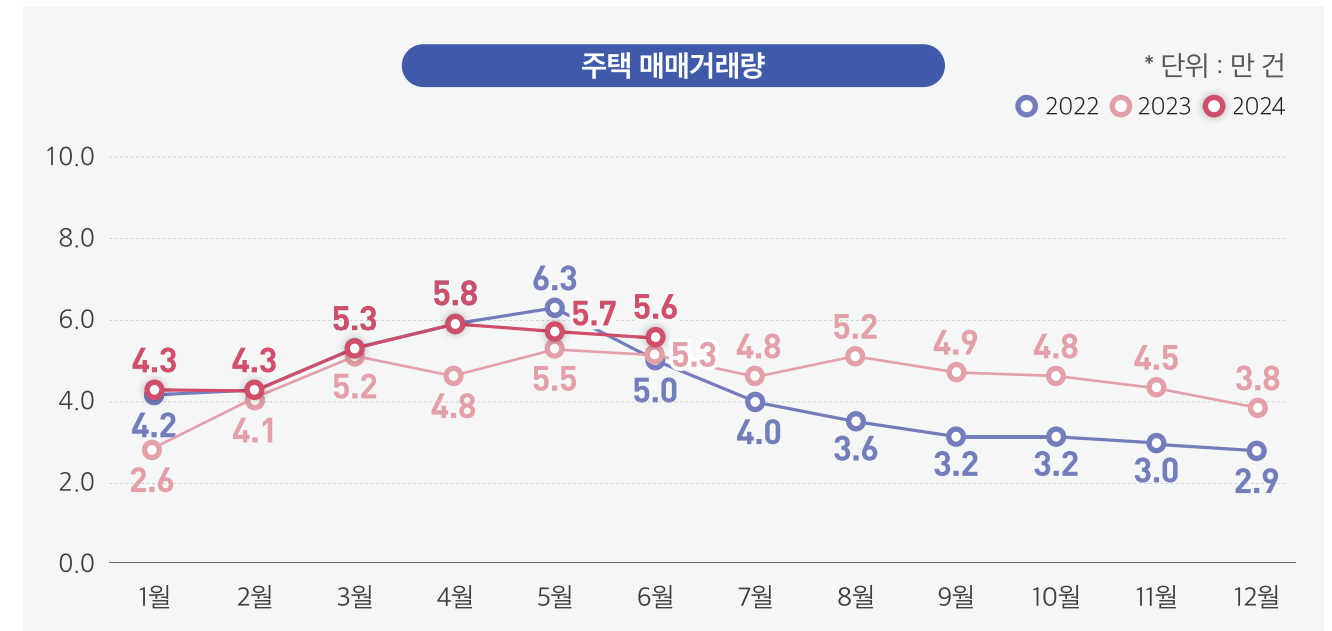
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 6월 누계 주택인허가 15.0만호. 전년동월 대비 26.1% 감소

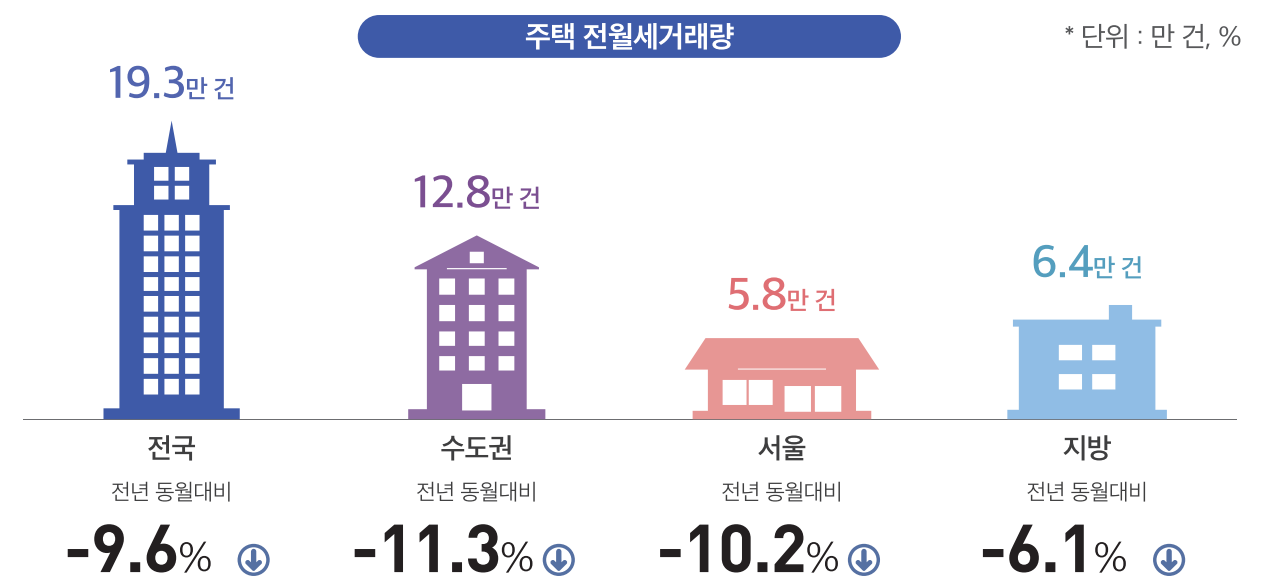


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
7월말 발표(2024년 6월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

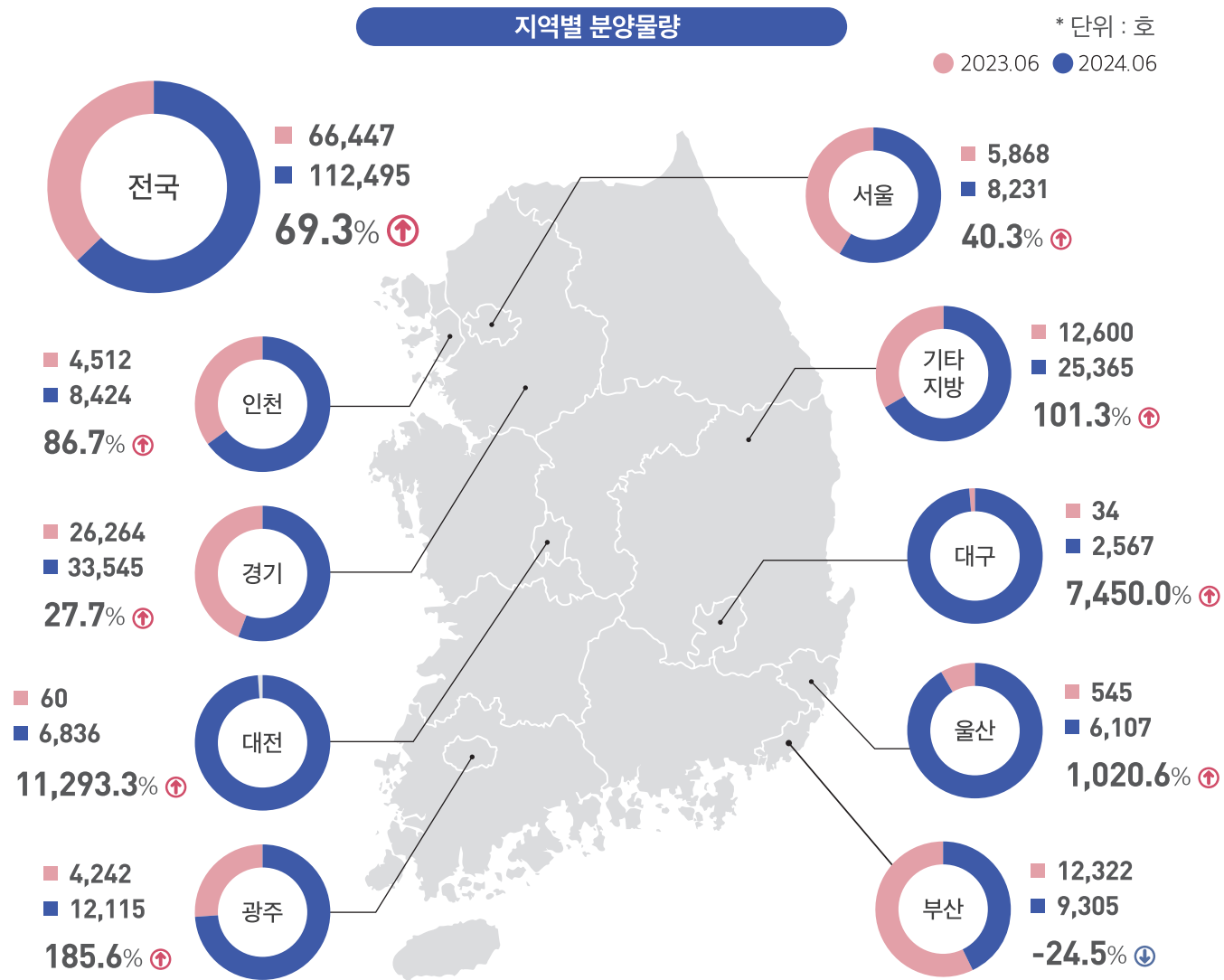
2 주택 매매거래량 | 2024년 6월 주택 매매거래량 5.6만건. 전년 동월대비 6.0% 증가



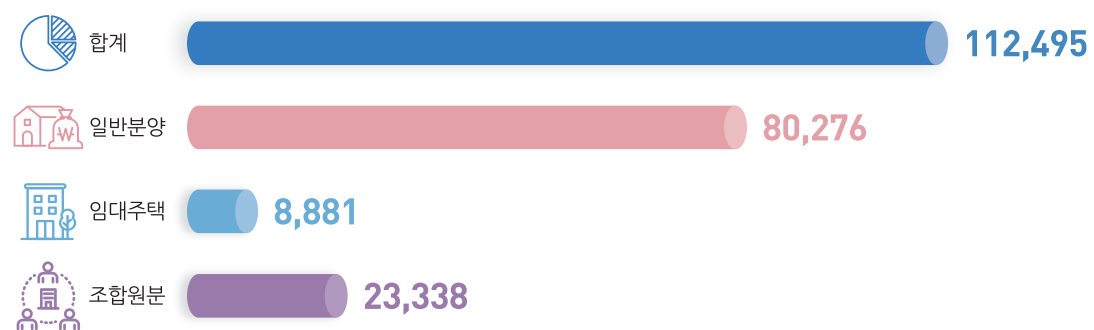
3 주택 전월세거래량 | 2024년 6월 주택 전월세거래량 19.3만건. 전년동월 대비 9.6% 감소



4 분양물량 | 2024년 6월 누계 공동주택 분양실적은 전국 112,495호. 전년동기 대비 69.3% 증가



6월 부문별 분양승인실적



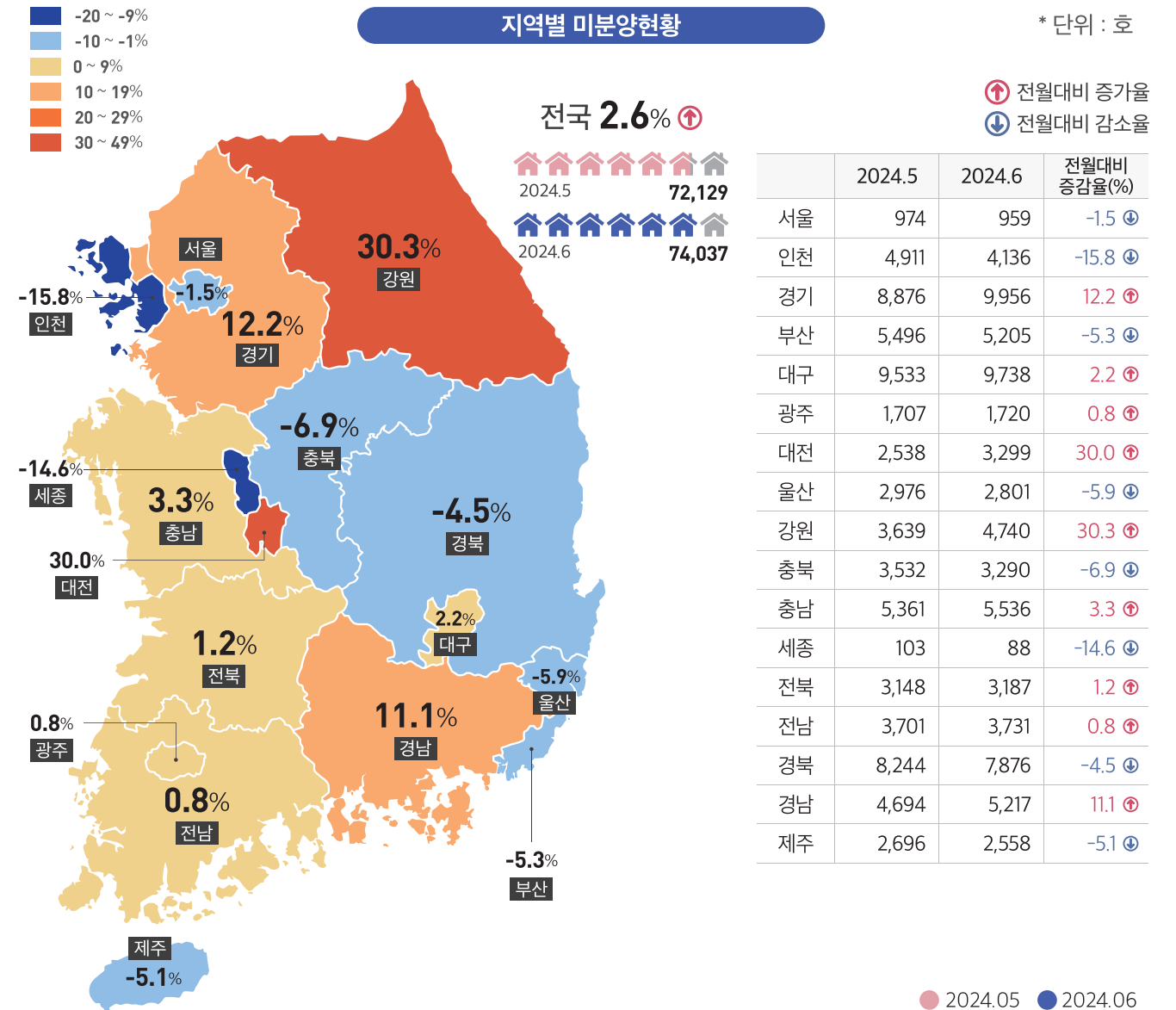
전년 동월대비
69.3% ↑

전년 동월대비
61.8% ↑

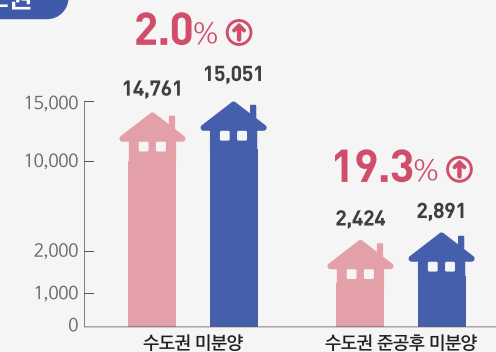
전년 동월대비
136.1% ↑

전년 동월대비
78.6% ↑

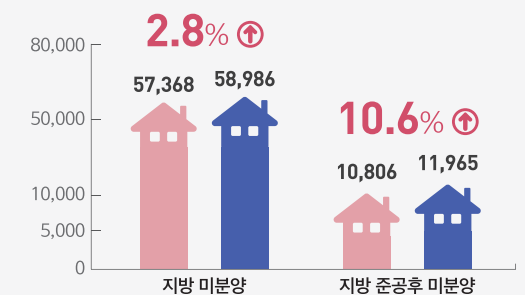
5 미분양현황 | 2024년 6월말 기준 전국의 미분양주택 74,037호. 전월대비 2.6% 증가



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.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34774호
(2024.7.30)

【주요내용】

- 공간재구조화계획 입안의 제안 등(제29조의2부터 제29조의6까지 신설)
 - 도시혁신구역, 복합용도구역의 지정에 대해 공간재구조화계획의 입안을 제안하려는 자는 대상 토지면적 3분의 2 이상의 토지소유자 동의 필요
 - 도시·군계획시설입체복합구역의 지정에 대해 공간재구조화계획의 입안을 제안하려는 자는 대상 토지면적 5분의 4 이상의 토지소유자 동의 필요
 - 5년 이내에 기초조사 등을 실시한 경우, 도심지의 경우, 다른 법률에 따른 개발계획이 수립된 경우 등에는 공간재구조화계획의 입안을 위한 기초조사 등을 생략
- 도시혁신구역, 복합용도구역 및 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 대상 지역(제32조의3부터 제32조의5까지 신설)
 - 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지, 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역 등을 도시혁신구역으로 지정 가능함
 - 둘 이상의 용도지역이 겹치는 경우로서 토지를 효율적으로 이용하기 위해 건축물의 용도, 종류 및 규모 등을 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역 등을 복합용도구역으로 지정 가능함
 - 효율적이고 복합적인 도시·군계획시설의 조성을 위하여 필요한 경우로서 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 경우에는 도시·군계획시설입체복합구역으로 지정 가능함
- 도시재생활성화계획이 수립된 주거지역의 용적률 완화(제46조제15항 신설)
 - 제1·2종전용주거지역 및 제1·2종일반주거지역에 단독주택, 연립주택, 다세대주택을 건축하는 내용이 포함된 도시재생활성화계획이 수립된 경우 단독주택, 연립주택, 다세대주택 부지에 지구단위계획으로 용적률 법정 최대한도의 120% 이내에서 용적률 완화적용 가능

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2024년 8월 7일부터 시행

「주택법 시행규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1373호
(2024.8.2)

【주요내용】

- 감리보고서 서식 신설(제18조제4항, 별지 제22호의2 서식)
 - 감리자가 사업계획승인권자 및 사업주체에게 분기별 또는 준공 시 제출해야 하는 감리보고서의 서식 신설
- 사전방문 1개월 전까지 사전방문계획 통보 의무화(제20조의2제2항)
 - 사업주체로 하여금 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 사전방문계획을 사용검사권자뿐만 아니라 입주예정자에게도 통보토록 규정
- 사전방문 전 공사 완료 의무화(제20조의2제3항)
 - 사업주체는 전유부분 및 공용부분(계단, 복도, 승강기 및 현관만 해당)이 설계도서에 따라 시공되었음을 감리자로부터 확인받은 후 사전방문 실시
- 공사 지연 시 사전방문기간 조정(제20조의2제4항 및 제5항)
 - 천재지변 및 공사여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우 사전방문기간 시작일을 최대 15일까지 연기할 수 있도록 함
 - 사업주체가 사전방문기간 시작일을 조정하려는 경우 사전방문기간 시작일 10일 전까지 공사가 지연된 사유를 객관적으로 증명할 수 있는 서류 및 연기된 사전방문계획을 첨부하여 사용검사권자에게 제출하고 확인받아야 함
 - 사용검사권자가 연기된 사전방문계획을 확인한 경우 사업주체는 즉시 그 내용을 입주예정자에게 서면(전자문서 포함)으로 통보

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행. 다만, 제20조의2제3항부터 제5항까지의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34758호
(2024.7.30)

【주요내용】

- 교육환경평가서 제출기한 예외사항 신설(제16조제5항제3호 단서 신설)
 - 교육환경보호구역*에서 21층 이상의 건축물 등을 건축시 교육감이 부득이한 사유라고 인정하는 경우 교육환경평가서의 제출기한을 건축허가 신청 예정일 60일 전에서 건축허가 신청 전까지 연기
- * (교육환경보호구역) 학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 직선거리 200m의 범위 안의 지역

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

궁궐 따라 걸어요, 가을날 서울 여행

가을철 궁궐은 풍경 맛집이다. 궁궐 주변으로 볼거리와 음식점들도 즐비하다.

산들산들한 가을날, 서울 사대문 안 도보여행을 추천한다.

글 문유선 여행작가 사진 서울관광재단 제공

어느덧 9월, 가을 초입이다. 습기가 사라진 날씨, 가장 걷기 좋은 여행지는 어디일까? 개인적으로 서울, 그 중 4대궁 주변 도심권을 추천한다.

서울 강북 구도심권은 세계적인 관광 밸트다. 고궁을 관통해 조선시대부터 가꿔온 명품 정원과 문화재를 감상하고 갤러리 투어와 아기자기한 공방들, 예쁜 카페와 맛집들이 집적돼 있는 루트는 투입한 시간 대비 만족도가 높다.

발길 닿는 대로, 즉흥적으로 돌아다니는 여행은 효율이 크게 떨어진다. 출발지 선정과 동선 계획을 치밀하게 하는 것이 좋다. 오전에 출발해 점심과 저녁을 모두 해결해야 하는 한나절 코스라면 해가 뜨는 방향에서 지는 방향으로 일정을 짜자. 창경궁에서 출발해 경복궁에서 마무리하는 것이 편하다. 일정 중간 북촌, 익선동과 마지막인 서촌에 맛집들이 몰려 있어 메뉴 선택의 폭이 넓기 때문이다.

경복궁과 도심 고층 건물이 어우러지는 해질녘 정취도 빼어나다. 준비물은 사진 잘 나오는 예쁜 옷, 밑창이 두껍고 편한 신발, 보조 배터리 정도만 챙기면 끝이다. 6,000원짜리 궁궐 통합관람권을 이용하면 하루 동안 여러 궁을 관람할 수 있다. 창덕궁 후원은 별도로 온라인 예약을 해야 한다.





01

창경궁

세종대왕이 상왕인 태종을 모시고자 1418년에 지은 수강궁이 그 전신이다. 이후 성종 임금 대로 와서 세조의 비 정희왕후, 덕종의 비 소혜왕후, 예종의 비 안순왕후를 모시기 위해 명정전, 문정전, 통명전을 짓고 창경궁이라 명명했다. 창경궁에는 아픈 사연이 많다. 임진왜란 때 전소된 적이 있고 이괄의 난이나 병자호란 때에도 화를 입었다. 숙종 때의 인현왕후와 장희빈, 영조 때 뒤주에 갇혀 죽임을 당한 사도세자의 이야기 등이 창경궁 뜰에 묻혀있다. 사적인 창경궁은 일제강점기에 일제에 의하여 창경원이라 격하되고 동물원으로 이용되었으나, 일제의 잔재를 없애기 위한 온 겨레의 노력으로 1987년부터 그 옛날 본래 궁의 모습을 되찾게 되었다. 홍화문, 명정전(조선 왕조의 정전 중에서 가장 오래된 건물), 통명전, 양화당, 춘당지 등이 있으며 구름다리를 통하여 종묘와 드나들 수 있게 되어 있다. 창경궁 대운실은 대한제국 순종 융희 3년(1909)에 준공한

온실로써, 건축 당시 한국 최대의 목조구조의 온실이었다. 이색적인 분위기로 SNS 인증샷을 찍는 커플들이 줄을 서는 곳이다.

창덕궁과 후원

창덕궁(사적)은 창경궁 통명전 왼쪽에 있는 계단을 올라가면 바로 연결되는 문을 통해 진입 가능하다. 창덕궁은 1405년 경복궁 다음으로 지어진 별궁이었다. 정궁인 경복궁의 동쪽 방면에 있다 해서 ‘동궐’이라고도 했다. 조선 제 9대 성종 때부터는 여러 임금이 여기서 지내 본궁역할을 하는 궁궐이 됐다. 임진왜란 때에는 창덕궁은 불에 타고 만다. 1611년 광해군에 의해 다시 지어진 궁은 자연과 인공의 조화가 잘 이루어져 많은 관광객들이 찾고 있으며 인정전, 대조전, 선정전, 낙선재 등 많은 문화재가 곳곳에 있어 눈길을 끈다.



02

창덕궁 후원은 태종 때 만들어진 것으로 임금을 비롯한 왕족들이 휴식하던 곳이다. 후원은 북원(北苑), 금원(禁苑)이라고도 불렸으며, 고종 이후 비원(秘苑)으로 불렸다. 낮은 야산과 골짜기에 원래 자연 그대로 모습을 간직한 채 꼭 필요한 곳에만 사람의 손을 댄 우리나라의 으뜸가는 정원이다. 부용정과 부용지, 주합루와 어수문, 영화당, 불로문, 애련정, 연경당 등을 비롯한 수많은 정자와 샘들이 곳곳에 있다. 특히 가을날 풍경이 아름답기로 유명하다.

서순라길과 익선동

창덕궁을 둘러보고 돈화문을 빠져나오면 배가 고플 시간. 길을 건너면 서순라길 입구다. 이 길은 서울 종로구 종로 150-3에서 권농동 26까지를 잇는 도로로, 옛 조선의 치안을 담당하는 순라군이 다니던 길이다. 종묘를 순찰하던 순라청의 서쪽에 위치한다고 하여 ‘서순라길’로 부른다. 카



01 창경궁
02 창덕궁 후원의 전경
03 서순라길의 가을

페와 공방 등 소소한 볼거리가 많다. 길 하나만 건너면 아기자기한 식당이 밀집한 익선동이다.



04



05

운현궁

익선동에서 5분만 걸으면 운현궁에 닿는다. 흥선대원군의 일가가 거주하고 생활한 사저였으며, 조선 26대 임금인 고종이 임금이 되기 전까지 태어나고 자란 곳이다. 창덕궁이 조선 초기~중기의 장식적이고 화려한 건축 양식을 보여준다면 운현궁은 조선 후기의 간결하고 직선적인 한옥의 전형을 보여준다.

북촌 한옥마을

운현궁에서 안국역 4거리를 건너면 북촌 한옥마을이다. 북촌은 경복궁과 창덕궁, 종묘 사이에 위치한 곳으로 전통 한옥이 밀집되어 있는 서울의 대표적인 전통 주거지역이다. 그리고 많은 사적들과 문화재, 민속자료가 있어 도심

속의 거리 박물관이라 불리어지는 곳이기도 하다. 청계천과 종로의 윗동네라는 뜻에서 '북촌(North Village)'이라고 이름으로 붙었다.

서울공예박물관은 서울시에서 옛 풍문여고 건물 5개 동을 리모델링하여 건축한 한국 최초의 공립 공예박물관이다. 전통부터 현대까지 다양한 시대와 분야를 아우르는 2만여 점의 공예품과 공예자료를 수집, 보유하고 있다.

박물관 전면으로 최근 인기를 끌고 있는 열린송헌 녹지광장이 펼쳐진다. 종로구 송현동 부지에 있는 공간을 공원화한 곳. 송현동 부지는 일제강점기 식산은행 사택, 해방 후 미군 숙소, 미대사관 숙소 등으로 활용되어 오다가 1997년 우리 정부에 반환되었다. 하지만 이후 별다른 쓰임 없이 폐허로 방치되어 높은 벽에 둘러싸여 있었다. 2022년 7월 한국토지주택공사로 소유권이 넘어오고 서울시로 다시 소유권이 넘어가면서 시민에게 개방됐다.

송현동에서 경복궁 방향으로 넘어가면 사간동 갤러리 밀집 지대다. 삼청동쪽으로 더 올라가면 국립현대미술관서울관에 닿는다. 조선시대 소격서, 종친부, 규장각, 사간원이 있던 자리에 자리하며, 영화 '서울의 봄' 배경인 옛 기무사령부가 있던 터다. 전시실과 디지털정보실, 멀티미디어홀, 영화관 등 다양한 시설을 갖추고 있다.

04 운현궁의 전통 한옥
05 북촌한옥마을
06 종로 송현동 녹지광장



06



07



08

07 청와대
08 경복궁 근정전의 즉위식

있고, 경복궁 내 향원정의 동편에는 국립민속 박물관이 있다. 경복궁 북문인 신무문으로 나가면 청와대 정문과 연결된다. 2022년부터 관광지로 변신한 청와대도 볼거리 천지다. 북악산 자락 전망대에 오르면 서울 일대가 한 눈에 들어온다. 청와대는 화요일 휴장한다.

서촌과 수성동 계곡

경복궁, 청와대에서 서쪽을 길을 건너면 서촌이다. 서촌은 인왕산 동쪽과 경복궁 서쪽의 사이의 청운동과 효자동, 사직동 북부 일대를 말한다. 조선 초기부터 후기까지 왕족이나 사대부 등 권력자들이 거주했고, 많은 역사적 사건과 문화 예술 활동이 벌어졌다. 조선 중후기엔 서촌 중남부의 인경궁 터에 평민들도 많이 들어와 살았으며, 중인들의 문화 활동도 활발했다. 일제 강점기 이후엔 문인과 예술인들의 활동이 많았다. 시간과 체력이 허락한다면 수성동 계곡에 꼭 가보자. 서울 도심과 지척이 곳에서 겸재 정선의 진경 산수화 배경이 된 빼어난 풍경을 만날 수 있다.

코스를 정주행 했다면 엄청 배가 고파질 시간. 서촌 일대 맛집은 다양한 선택권이 있어 즐겁다. 서촌 세종마을 음식 문화거리는 왁자지껄 대중적인 분위기, 길 건너 창성동과 효자동 쪽에는 고급스러운 식당이 많다.

경복궁과 청와대

미술관에서 길을 건너면 우리나라의 랜드마크 중 하나인 경복궁이다. 1395년 조선왕조의 법궁으로 지어진 경복궁은 동궐(창덕궁)이나 서궐(경희궁)에 비해 위치가 북쪽에 있어 '북궐'이라 불리기도 했다.

경복궁은 5대 궁궐 가운데 으뜸의 규모와 건축미를 자랑한다. 경복궁 근정전에서 즉위식을 가진 왕들을 보면 제2대 정종, 제4대 세종, 제6대 단종, 제7대 세조, 제9대 성종, 제11대 중종, 제13대 명종 등이다. 경복궁은 임진왜란 때 상당수의 건물이 불타 없어진 아픔을 갖고 있으며, 고종 때에 흥선대원군의 주도 아래 7,700여 칸에 이르는 건물들을 다시 세웠다.

정전인 근정전과 더불어 경희루와 향원정이 대표적인 볼거리다. 흥례문 밖 서편에는 국립고궁 박물관이 위치하고

혈당을 천천히 올리는 착한 빵

빵은 혈당을 올리는 대표적인 음식으로 알려져 있다. 하지만 빵 중에는 혈당을 천천히 올리고 각종 영양분을 챙길 수 있는 빵들이 있다. 건강하게 먹을 수 있는 빵의 종류와 건강하게 먹는 방법을 알아보자.

혈당을 올리는 빵 3가지



첫 번째가 정제 탄수화물로 만든 빵이다. 고운 밀가루로 만든 빵은 부드럽지만 혈당을 급격하게 올린다. 두 번째는 설탕이나 시럽, 포도당 같은 당분이 듬뿍 들어간 빵이다. 단팥빵, 크림빵, 케이크같이 달달한 디저트용 빵이 해당된다. 세 번째는 말린 과일이 함유된 빵이다. 빵 속에 건포도나 말린 무화과 같은 것들이 들어 있는 경우가 있는데 말린 과일은 당분이 농축되어 있기 때문에 피하는게 좋다.

통곡물로 만든 착한 빵



통밀, 통호밀, 통귀리 등으로 만든 빵들이 좋다. 대부분의 빵은 밀로 만들어 지는데 빵이 안 좋다고 하는 이유는 밀가루 자체가 정제 탄수화물이기 때문이다. 쌀도 정제한 흰쌀보다 껍질을 벗겨내지 않은 현미가 혈당을 천천히 올리는 것처럼 밀도 똑같다. 통밀빵을 먹으면 흰쌀밥보다 혈당도 내려가고 인슐린 호르몬도 안정되기 때문에 당뇨 예방과 다이어트에 훨씬 유리하다.

식이섬유가 풍부한 통곡물



통밀빵과 현미밥을 섭취했을 때 혈당이 천천히 올라가는 이유는 곡물의 껍질에 식이섬유가 풍부하기 때문이다. 통곡물의 식이섬유는 식후 혈당을 낮출 뿐 아니라 콜레스테롤 수치를 감소시키는 데도 큰 도움이 된다. 같은 무게를 비교했을 때 통밀빵이 현미밥보다 식이섬유가 2.7배나 많고 단백질 함량도 높다.

Tip. 혈당 스파이크가 생기지 않게 빵 먹는법

1 총 탄수화물 양 조절하기

빵을 간식으로 먹었다면 다음 식사에서 밥을 줄여서 내가 하루에 먹는 총 탄수화물 양을 조절해야 한다. 현미밥이나 통밀빵도 많이 먹으면 혈당이 올라간다.

2 채소 먼저 먹기

채소를 먼저 먹거나 단백질 식품을 먼저 섭취한 후에 탄수화물인 빵이 들어가면 혈당을 오르는 시간을 지연시키기 때문에 혈당 스파이크를 막는데 도움이 된다.

3 넛버터 발라 먹기

빵에 잼을 발라 먹는 것은 최악의 궁합이다. 대체당으로 만든 저당잼을 발라먹거나, 견과류만을 갈아 만든 100% 넛버터를 추천한다.

4 식초 찍어 먹기

많은 연구에서 빵을 식초에 찍어 먹는 경우 식후 혈당이 떨어지는 것을 보여준다. 식초의 신맛을 내는 아세트산은 포도당 대사를 조절하는 효능이 있기 때문이다.

5 두유와 같이 먹기

당이 많은 과일주스와 탄수화물인 빵을 같이 먹으면 혈당 스파이크가 생긴다. 대신 설탕이 첨가되지 않은 두유와 먹으면 빵에 부족한 단백질을 두유가 채워줘서 궁합이 잘 맞는다.



글 정세연

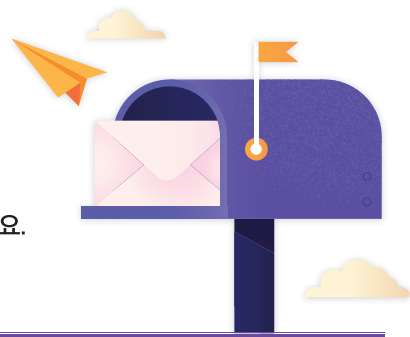
한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

You Tube 정세연의 라이프 레시피에서 다시 만나보세요!

회원사 소식

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

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



중흥그룹 정창선 회장 사랑의 헌혈 캠페인 진행

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)이 7월 29일 임직원 이 참여하는 ‘사랑의 헌혈 캠페인’을 진행했다. 이번 캠페인은 헌혈 수급난 극복에 동참하기 위해 중흥그룹계열 중흥건설, 중흥토건, 남도일보 등 소속 임직원들의 자발적인 참여로 이뤄졌다. 중흥그룹은 2022년부터 대한적십자사 광주전남혈액원과 연 2회 헌혈 캠페인을 진행 중이다.

국기건설(주) 이재한 대표이사 포항시 체육회장 취임

국기건설(주) 이재한 대표이사(경북도회 소속, 사진 오른쪽)가 8월 14일 포항시 체육회장으로 선출됐다. 이 대표이사는 “포항시 체육계를 대표하게 돼 영광스럽다”며 “그동안 민선 1·2기 체육회를 성공적으로 이끌어 주신 나주영 전 회장님의 바통을 이어받아 포항 체육인 모두와 함께 발전을 거듭하는 체육회가 될 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.



라인그룹 건설계열사 ‘중대재해 Zero 선포식’ 개최

라인그룹(주)동양건설산업(대표이사 오성민, 경기도회 소속), (주)라인건설(대표이사 권윤, 광주전남도회 소속), (주)라인산업(대표이사 권혁용, 광주전남도회 소속)은 8월 9일 ‘라인그룹 중대재해 Zero 선포식’을 개최했다. 행사에는 계열사 임직원, 협력사 등이 참석해 중대재해예방과 안전한 근로환경 조성을 위한 의지를 다지는 시간을 가졌다.



중흥그룹 정창선 회장 중흥 골드스파&리조트에 미디어아트 전시장 개장

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)이 8월 3일 중흥 골드스파&리조트에 약 1,000평 규모의 미디어아트 전시회 ‘우주드림(UZU DREAM)’을 개관했다. ‘우주드림’은 미디어아트와 조형적 공간 조성을 통해 ‘우주’를 주제로 조성한 미디어체험 전시공간이다. 또한, 중흥 골드스파&리조트에는 약 2,000평 규모의 대형 애견카페도 오픈할 예정이다.



(주)금강주택 김충재 회장 ‘아산배방 금강펜테리움 센트럴파크’ 견본주택 개관

(주)금강주택(회장 김충재, 서울시회 소속)은 충남 아산시 배방읍 세교리 1562에 분양하는 ‘아산배방 금강펜테리움 센트럴파크’(총 438세대) 견본주택을 8월 16일 장재리 1714에 개관했다. KTX·SRT·GTX-C 노선 연장선(예정)이 지나는 천안아산역을 비롯해 1호선 탕정역이 가까워 전국 주요 도심으로 출퇴근 하는 직장인들의 관심이 높다.

(주)케이디개발 박영준 대표이사 ‘용인 둔전역 에피트’ 견본주택 개관

(주)케이디개발(박영준 대표, 경기도회 회원사)은 경기 용인시 포곡읍 금어리 646번지에 공급하는 ‘용인 둔전역 에피트’(총 1,275세대) 견본주택을 8월 14일 수지구 풍덕천동 843번지에 개관했다. 에버라인 둔전역을 도보권으로 이용 가능하며, 전국 최초 서울대 기술지주사 애플티마이저 교육특화단지 최상의 교육서비스를 제공한다.



헤림건설(주) 한동주 회장 ‘원주 모아엘가 그랑데’ 견본주택 개관

헤림건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)이 강원 원주시 단구동 531-8 일원에 공급하는 ‘원주 모아엘가 그랑데’(총 353세대) 견본주택을 8월 24일 단계동 878-1에 개관했다. 인근에 KTX 중앙선 원주역과 원주고속버스터미널이 위치하며, 영동고속도로와 중앙고속도로 등 광역 교통망을 통해 시내·외로 이동이 용이하다.

대한주택건설협회 회원사 7월 분양실적
총 16개 현장, 8,489세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
그란츠리버파크	(주)코람코자산신탁 (위탁:(주)디에이치프라퍼티원)	서울 강동구 성내동	327	2025.3
그란츠리버파크	(주)코람코자산신탁 (위탁:(주)디에이치프라퍼티원)	서울 강동구 성내동	80	2025.3
계양 롯데캐슬 파크시티 1단지	케이비부동산신탁(주) (위탁:(주)제이케이도시개발)	인천 계양구 효성동	1,964	2027.11
검단아테라자이	(주)인천검단 부천괴안주택위탁관리 부동산투자회사	인천 서구 불로동	709	2027.2
힐스테이트 광주곤지암역	신영부동산신탁(주) (위탁:(주)태강인더스)	경기 광주시 곤지암읍	635	2027.5
제일풍경채 운정	파주운정45한신컨소시엄 (한신공영(주), 제일건설(주), (주)산하이앤씨)	경기도 파주시 목동동	270	2027.4
킹덤시티 주상복합	신한자산신탁(주)	경기 화성시 비봉면	96	2024.10 (후분양)
고양 장항 아테라	(주)금성백조건설 외 3개사	경기 고양시 일산동구	76	2027.5
도안 푸르지오 디아델 29블록	케이비부동산신탁(주) (위탁: 금실개발(주))	대전 유성구 용계동	578	2027.9
도안 푸르지오 디아델 31블록	케이비부동산신탁(주) (위탁: 금실개발(주))	대전 유성구 용계동	556	2027.9
힐스테이트 도안리버파크 2단지	(주)하나자산신탁 (위탁:(주)유토개발2차)	대전 유성구 학하동	1,222	2027.9
힐스테이트 도안리버파크 1단지	(주)하나자산신탁 (위탁:(주)유토개발2차)	대전 유성구 학하동	891	2027.8
원주 모아엘가 그랑데	단구동14통주택재개발 정비사업조합	강원 원주시 단구동	281	2027.2
효성해링턴 플레이스 군산	한국자산신탁(주)	전북 군산시 경장동	275	2026.12
힐스테이트구미더퍼스트	한국자산신탁(주)	경북 구미시 봉곡동	491	2026.9
금강드림피아 5차	금강주택건설(주)	경남 고성군 고성읍	38	2024.8 (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
• 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 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

중앙회

협회, 경상북도 저출생 극복 성금 2,000만원 전달

경북 사회복지공동모금회 통해 저출생 문제해결 위한 성금 지원



협회(회장 정원주, 사진 왼쪽 세번째)는 경상북도가 추진중인 저출생 극복 성금모금 캠페인에 동참하고자 8월 6일 경북도청을 찾아 이철우 경북도지사(사진 왼쪽 네번째)에게 성금 2,000만원을 전달하고 간담회를 가졌다. 이번에 전달된 성금은 경상북도가 지난 2월 '저출생과의 전쟁'을 선포하고 경북 사회복지공동모금회와 함께 추진중인 '경북 저출생 극복 성금모금 캠페인' 재원으로 사용될 예정이다. 정원주 회장은 "저출생은 인구감소와 더불어 지방의 미래를 위협하는 중차대한 문제로 우리 모두가 함께 관심을 가지고

극복해야 한다"고 말했다.

정회장은 또, "우리 협회도 저출생과의 전쟁에 적극 동참하겠으며, 이번 기회에 작은 힘이라도 보탬이 될 수 있어 기쁘다"면서 아울러 "앞으로도 국가 인구비상사태를 극복하는데 필요한 지원을 위해 공적단체인 대한주택건설협회와 8,800여 회원사들이 솔선수범해 사회적역할에 최선을 다할 것"이라고 밝혔다. 이철우 경북도지사는 "저출생 극복을 위해 주택협회의 성금 기부에 깊이 감사하다"며 "도내 주택업계를 위한 지원정책도 적극 추진하겠다"고 말했다.

중앙회

제4차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 참석

LH·HUG 등 기관별 추진계획 점검하고, 주택업계 의견 청취



협회(회장 정원주)는 8월 14일 김범석 기획재정부 제1차관과 진현환 국토교통부 제1차관 주재로 열린 '제4차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 회의'에 참석했다.

이번 제4차 TF 회의는 지난 8월 9일 기재부, 국토부가 함께 '국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안'의 세부 추진계획을 점검하기 위한 제3차 TF회의에 이어, 대책을 이행하는 LH, HUG, 부동산원 등 각 기관별 추진계획을 점검하고, 주택업계의 의견을 청취하기 위한 자리로 마련됐다.

회의에는 김범석 기재부 제1차관, 진현환 국토부 제1차관,

기재부 차관보·경제정책국장, 국토부 주택정책관 등이 참석했으며 관계 기관으로 LH, HUG, 한국부동산원 등이 참석했다. 주택업계에서는 우리협회 이병훈 상근부회장을 비롯, 대한건설협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 한국리츠협회 관계자가 참석했다.

회의에서 협회는 △민간건설임대주택 조기 분양전환 허용(임차인과 합의한 경우 임대료무기간 1/2 경과시 분양전환 허용) △CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대 △미분양주택 취득자에 대한 세제혜택 부여 등 업계의 요구사항을 강력히 전달했다.

중앙회

협회, '부동산 PF 애로 신고센터' 개설

8월 16일부터 협회 등 4개 단체서 온라인·오프라인 접수 시작
부동산PF 구조조정 애로사항, 부동산PF 불공정관행 등 문제해결 지원



협회(회장 정원주)와 대한건설협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회 4개 단체가 8월 16일부터 '부동산 PF 애로 신고센터'를 개설하여 운영에 들어갔다.

신고센터는 4개 협회에서 각각 운영하며, 온라인 신고(익명가능)와 협회 방문을 통한 오프라인 신고를 병행한다. 온라인 신고는 각 협회 홈페이지에 개설된 배너를 통해 신고가 가능하다. 이번 신고센터는 현재 진행되고 있는 부동산 PF 구조조정 관련 애로사항, 부동산 PF 불공정 관행, 과도한 수수료 등으로 어려

움을 겪고 있는 건설업계의 문제해결을 지원하고자 마련됐다. '부동산 PF 애로 신고센터'의 신고대상에는 ① PF 사업성 평가 및 사후관리계획 관련 불합리한 사례, ② 약정서상 차주에게 일방적으로 불리한 계약조건, ③ 과도한 PF수수료 사례, ④ 책임준공확약 관련 부당한 신용보강 사례 등이 해당된다. 협회 신고센터에 접수된 신고 건들은 국토교통부와 금융당국에 전달하여 건설업계 애로를 해소할 수 있도록 지원할 예정이다.

'부동산PF 애로 신고센터' 운영 4개 단체 대표번호

대한주택건설협회	02-785-0913	대한건설협회	02-3485-8291
한국주택협회	02-6900-9011	한국부동산개발협회	02-512-6176

중앙회

정원주 회장, 맹성규 국토교통위원장 면담

국토부 '하자판정기준' 재판 규범화 등 건의사항 전달



정원주 회장은 8월 20일 여의도에서 맹성규 국회 국토교통위원장을 만나 면담을 가졌다.

이번 면담은 국토위 소관 입법사항 조속처리 및 미분양주택에 대한 세제지원 등 주택업계 애로사항에 대한 적극적인 협조를 구하기 위해 마련됐다.

이 자리에서 주요 건의사항으로 △국토부 '하자판정기준' 재판 규범화 △소형주택 주택수 제외 대상 확대 △아파트 매입임대등록 허용 △미분양주택 해소를 위한 CR 리츠에 LH매입확약 추가 요청 및 세제지원 확대 △미분양주택 취득자에 대한 세제 혜택 부여 △LH 관련 애로사항(택지대금 연체이자율 부담완화, 건설업계 보유토지 매입조건 완화, 기축매입 대상에 미분양 아파트 추가 등) 등의 내용을 전달했다.

시도회

서울시회, 서울특별시의회 최호정 의장 간담회 개최



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 8월 8일 서울시의회 본관 의장실에서 최호정 서울시의회 의장(사진 왼쪽)과 간담회를 개최했다.

간담회에서 홍경선 회장은 서울시의회에서 추진중인 '주거

복지 패러다임 변화에 따른 생애별·가구별 특성에 맞는 주택 공급'에 동참할 것을 약속하고 청년 및 주거 취약계층의 주거 사다리 강화를 위한 '소규모주택공급 활성화 위원회' 설치를 건의했다. 뿐만아니라 서울시의회 도시계획균형위원회, 주택공간위원회 등 상임위 소속 의원과 협회 서울시회간 협의체 구성 등을 요청했다.

주택건설사업 활성화를 위한 정책건의도 이뤄졌다. 현재 주택공급 활성화를 위해 추진중인 용도지역의 종상향시 부여되는 용적률 인센티브에서 공공기여 비율을 완화해 줄 것을 건의했다.

또한 홍 회장은 서울시회에서 추진중인 사회공헌사업 '서초구 취약계층을 위한 공간개선 지원사업', '서울시 주거안심동행 민간협력사업' 등에 대해 설명하고, 사업에 참여하는 협회 회원사에 대한 서울시의회 차원의 격려와 동참을 요청했다.

시도회

경기도회, LH 경기남부지역본부와 업무협약 체결

경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 7월 26일 한국토지주택공사 경기남부지역본부 강오순 본부장과 관계자들이 참석한 가운데 도민 주거안정 및 지역건설산업 활성화를 위한 업무협약을 체결했다. 이번 협약을 통해 매입임대주택사업 정보 안내·홍보 및 양질의 주택발굴에 협조하고, 회원사 사업참여 편의 증대를 위한 노력 등을 약속했다.



또한, 지재기 회장은 신축약정매입임대주택사업의 LH 표준설계도서 및 공정별 확정금액 제시를 통한 회원사 사업 접근성 확

보, 규모별 원가연동제 도입 및 사업기간 단축 등 매입임대주택사업 활성화 방안 등의 건의사항도 전달했다.

시도회

경기도회, 고양특례시 도시주택정책실장 간담회 개최

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽 네번째)는 8월 26일 고양시 도시재생과장과 간담회를 개최했다.

간담회에서는 주택건설 관련 인허가기간 단축 및 심의절차 간소화에 대한 논의와 주거취약계층 집수리 지원사업의 추진방안에 대한 협의가 진행됐다.



시도회

광주전남도회, 2024년 행복동지사업 사업설명회 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 8월 6일 도회 회의실에서 2024년 행복동지사업에 관한 사업설명회를 개최했다. 이날 설명회에는 낙찰자로 선정된 8개 업체 대표자 등이 참석했고, 사업 세부추진계획, 일정 등에 대해 설명했다. 올해 사업은 사업비 약 34억 5,400만원으로 총 181동을 개보수할 예정이다.



시도회

대구시회, '대구·경북 부동산 박람회' 개최



대구시회(회장 조종수)는 지역신문사(영남일보, 매일신문, 대구일보, 대구신문)와 공동으로 지역부동산 활성화를 위한 '대구·경북 부동산 박람회'를 9월 28일부터 9월 30일까지 대구 호텔인터볼고 만촌(컨벤션홀)에서 개최한다.

부동산매물·분양에 대한 정보뿐만 아니라 올 하반기 부동산시장 전망, 세무·절세·금융·

재테크·창업 컨설팅 등 다양한분야의 특강도 열린다.

이번 박람회는 지역부동산 경기가 유례없는 침체기를 겪고 있음에도 서울 중심 부동산정책만 내놓고 있는 실정에 그냥 손 놓고 있을 수만은 없다는 점에 착안해 협회 대구시회와 영남일보를 비롯한 지역 4대 신문사가 뭉쳐 기획됐다.

시도회

경기도회, 순천향대학교 부천병원과 업무협약 체결

경기도회(회장 지재기, 사진 왼쪽)는 8월 26일 순천향대학교 부천병원과 '건설사 임직원 및 가족의 건강증진과 상호발전을 위한 업무협약'을 체결했다.

이번 협약 체결에 따라 순천향병원은 경기도회 회원사 임직원의 건강과학 최고경영책임자(CEO) 과정·건강 증진 서비스를 제공하고, 경기도회는 순천향병원의 각종 주요사업을 홍보·지원한다.

지재기 회장은 "기록적인 폭염으로 여느 때보다 힘들었던 회원사 임직원·가족들의 건강증진에 도움이 될 수 있는 협력체계를 순천향병원과 구축하게 돼 기쁘다"고 말했다.



협회 9~11월 분양대행자 법정교육 안내

지역	9월	10월	11월
서울	11	2	6
부산	26		27
대전		24	
광주	5		21
전북		17	

• 교육장소 등 관련문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

주택공급 확대방안 발표 등 주요 정책추진실적 TOP 9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 국토교통부 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」 발표(8.8)

- (주요내용) 비아파트 소형주택에 대한 세제지원 확대, 신축매입약정 활성화 지원, 수도권 공공택지 매입확약 제공, 인허가 장애요인 해소, 청약시 무주택으로 인정하는 비아파트 범위 확대 등

02 중앙회장-맹성규 국토위원장 오찬간담회 개최(8.20)

- (협회건의) ①국토부 ‘하자판정기준’의 재판규범화, ②소형주택 주택수 제외 대상 확대, ③개발부담금 한시적 감면, ④아파트 매입임대등록 허용, ⑤CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대, ⑥미분양주택 취득자에 대한 세제혜택 부여, ⑦건축허가 대상 토지에 대한 중부세 합산배제, ⑧LH 관련 애로 및 건의사항(택지대금 납부시기 유예 및 연체이자율 부담완화, 건설업계 보유토지 매입조건 완화, 기축매입 대상에 미분양 아파트 추가)

03 중앙회장, ‘지방 주택시장 정상화를 위한 필요대책’ 건의(8.9, 대통령실)

- (협회건의) ①CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대, ②소형주택 주택수 제외 대상 확대, ③미분양주택 취득자에 대한 세제혜택 부여

04 제4차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 회의 참석

- (일시 및 장소) 8.14(수) 9:00, 서울청사 회의실
- (참석자) 기재부 1차관·경제정책국장, 국토부 1차관·주택정책관, LH, HUG, 한국부동산원, 우리협회, 한국주택협회, 대한건설협회, 리츠협회, 부동산개발협회
- (논의사항) 주택공급 확대방안(8.8대책) 주요내용 및 기관별 세부 추진계획
- (협회건의)
 - 지방 주택시장 정상화를 위한 필요대책
 - CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대, 소형주택 주택수 제외 대상 확대, 미분양주택 취득자에 대한 세제혜택 부여
 - 민간건설임대주택 조기 분양전환 허용

05 부동산 PF 관련 관계기관 회의 참석

- (일시 및 장소) 8.7(수) 10:00, 서울역 스마트워크센터 회의실
- (참석자) 국토부 건설정책과, 우리협회, 대한건설협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회
- (논의사항) 건설단체 부동산 PF 애로신고센터 운영방안
- (조치사항) 우리협회 부동산 PF 애로 신고센터 운영 개시(8.16)

06 공동주택용지 신규 공급방안 관련 협의

- (일시 및 장소) 8.6(화) 13:30, 협회 5층 회의실
- (참석자) LH 토지마케팅팀, 2개 회원사
- (논의사항) 공동주택용지 신규 공급방안(계약금 10% 납부 후 착공, 최대 3년 6개월 후 잔금 지급)

07 하자판정기준 범위계 상향 관련 국토부 방문협의(8.1)

- (참석자) 국토부 주택건설공급과, 우리협회, 한국주택협회, 서울대 건설법센터
- (논의사항) 하자판정기준 재판 규범화 및 하자판결금 하자보수에 우선사용 법제화 방안 등

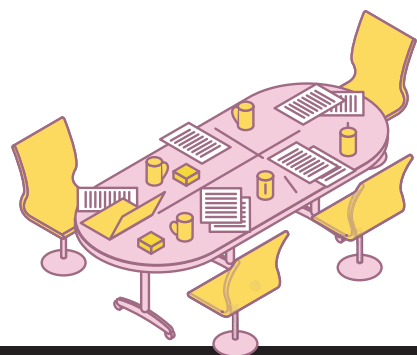
08 공공주택 민간참여 LH법안 설명 등 주택건설업계 간담회

- (일시 및 장소) 8.21(수) 15:00, 우리협회 5층 회의실
- (참석자) 국토부 토지정책과장·사무관, 우리협회 및 회원사(2곳), 한국주택협회 및 회원사(3곳)
- (논의사항) 공공주택의 민간참여 LH 법안 설명 및 향후 계획 등

09 규제개혁위원회 주택·토지분과 위원회 회의 참석

- (일시 및 장소) 8.8(목) 14:00, 국토발전전시관 507호
- (참석자) 국토부 주택정비과·부동산개발산업과·도심주택공급협력과·토지정책과·공공주택정책과, 분과위원장 등 민간위원(7인)
- (주요내용)
 - (보고안건) 중장기검토 과제 13건, 부대의견 과제 2건
 - (심의안건) 강화규제 심사 1건 및 규제개선 건의과제 5건

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, 국민주택자금·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

독자후기

이재현 전북 군산시

올해 여름은 유독 더운 것 같습니다. 냉방시설 없이는 생활하기 힘들 정도로 더운 하루하루를 보내고 있는데요. 안전관리업무에 근무하면서 온열질환 용어정리로 열사병과 일사병의 차이를 명확히 알게되어 매우 유익했습니다. 업무를 진행하면서 무심코 지나칠 수 있는 온열질환에 대해 각별히 유의하고 더욱 경각심을 가져야겠습니다.

박준수 서울 서초구

예전에 방송에서 우리 몸의 미생물과 효소 구성에 따라서 비만이나 저체중이 될 수 있다고 들었습니다. 심지어 미생물이 노화에까지 관여한다고 하더군요. 효소가 풍부한 음식위주로 먹고 효소를 소모하는 음식은 최대한 피해야겠습니다. 내 몸안의 효소를 잘 챙겨서 노화도 방지하고 건강한 생활을 이어가야겠습니다.

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

이정섭 광주 서구_(주)문장건설 | 이정민 경기 안산시_(주)아이에프
 엄현 경기 평택시_(주)한국초저온 | 조하원 부산 연제구_에서건설(주)
 이인호 서울 서초구_(주)태울코리아 | 유선정 서울 양천구_(주)덕신하우징
 김건호 세종시_(주)모두가에프씨

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

대구·경북 경제 활성화를 위한 부동산 큰 장터

대구·경북 부동산 박람회

2024. 9.28 (토) ~ 30 (월)

호텔인터불고 만촌



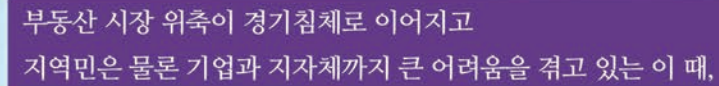
주최 **대한주택건설협회** (대구광역시회) **매일신문** **영남일보** **대구일보** **대구신문**

주관 **bilsabu** **대영레테크(주)** 후원 **TBC**

협찬 **IM뱅크** **한국부동산원** **LH** 한국토지주택공사 **대구도시개발공사** **경상북도개발공사**

발사부 공식홈페이지

1811-8886



공공사업 홍보부터 분양상품, 미분양 아파트 판촉은 물론
상가·빌딩·공장·토지·물류센터 등 다양한 유형의 부동산 매물 소개,
창업 및 투자 수요에 맞춘 부동산 컨설팅까지-

대구·경북 부동산 시장의 새로운 변화를 위한 여정에
여러분의 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.



주 최	대한주택건설협회 (대구광역시회), 매일신문, 영남일보, 대구일보, 대구신문
주 관	(주)빌사부, 대영레데코(주)
협 찬	iM뱅크, 한국부동산원, LH대구경북지역본부, 대구도시개발공사, 경상북도개발공사
후 원	(주)TBC

장 소 호텔 인터불고 만촌

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

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.



① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지
 *성명

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

***성명**

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)



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)