

건설동향브리핑

CERIK

제772호
2020.8.31

정책동향

■ 「건설기술진흥법」 하위 법령 개정안 입법예고

시장동향

■ 코로나19 장기화에 대비한 경영 전략 시급

■ 『ENR』 250대 건설기업의 매출 동향 분석

산업정보

■ 건설산업 ICT 투자 둔화세 고착화

연구원 소식

건설논단

■ 정비사업 논쟁에서 우리가 놓치고 있는 것

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

「건설기술진흥법」 하위 법령 개정안 입법예고

- 1,000㎡ 이상의 건축물 건설공사는 소규모 안전관리계획 승인 후 착공 가능 -

■ 「건설기술진흥법」 시행령·시행규칙 개정안 입법예고 주요 내용

- 국토교통부는 지난 8월 21일 소규모 안전관리계획 수립대상 건설공사의 범위 및 수립 기준 등의 내용을 담은 「건설기술진흥법」 시행령·시행규칙 개정안을 입법 예고하였음.
 - 관련 법으로 「건설기술진흥법」 제62조의 2(소규모 건설공사의 안전관리)가 지난 6월 9일 개정·공포(시행 12월 10일)된 바 있음.
- 이번 개정안에는 소규모 안전관리계획 제도와 관련한 내용 외에도 타워크레인 정기 안전점검의 점검자 자격 강화, 건설기계에 대한 정기 안전점검 항목 신설, 안전관리계획 수립 기준 강화에 관한 내용이 포함되어 있음.
 - 시행령 개정(안) 주요 내용 : 소규모 안전관리계획 제도의 수립(제98조의 2, 제99조의 2), 타워크레인 정기 안전점검의 점검자 자격 강화(제100조)
 - 시행규칙 개정(안) 주요 내용 : 소규모 안전관리계획 작성비용 및 수립 기준(제58조 제2항, 제60조 제1항, 별표 7의 2), 건설기계에 대한 정기 안전점검 항목 추가(제59조 제1항), 안전관리계획 수립 기준 강화(별표 7)

■ 소규모 안전관리계획 관련 주요 내용

- (대상 사업) 시행령(안) 제98조의 2에 따라 소규모 안전관리계획을 수립해야 하는 건설공사는 2층 이상 10층 미만 건축물의 건설공사 중 1,000㎡ 이상의 공동주택, 근린생활시설, 공장, 창고의 건설공사임.
 - 대상 사업을 수행하는 건설사업자 및 주택건설등록업자는 소규모 안전관리계획을 수립하고 착공 전 발주청 또는 인허가 기관의 장에게 승인받아야 하며, 발주청 또는 인허가 기관의 장은 계획을 검토한 후 15일 이내에 결과를 통보하여야 함.
- (수립 기준) 소규모 안전관리계획에 포함되어야 할 사항에는 시행령(안) 제99조의 2에 따라 건설공사의 개요, 비계 설치계획, 안전시설물 설치계획이 있으며, 수립 기준에 관한 세부적인 내용은 시행규칙(안) 제58조와 별표 7의 2에 다음과 같이 명시되어 있음.

- 건설공사 개요 : 공사 전반에 대한 개략을 파악하기 위한 위치도, 공사개요, 전체 공정표 및 설계도서
 - 비계 설치계획 : 건축물 외부에 설치하는 비계의 설치계획 및 시공도면과 현장 특성을 반영한 비계 시공 절차 및 주의사항
 - 안전시설물 설치계획 : 추락 방호망, 낙하물 방지망, 개구부 덮개, 안전난간대 등 안전시설물 설치계획과 안전시설물을 적정하게 설치하기 위한 사진·그림 등 예시 자료
- (작성 비용) 소규모 안전관리계획의 작성 비용은 시행규칙(안) 제60조 제1항에 따라 기존 안전관리계획과 마찬가지로 안전관리비로 공사금액에 계상할 수 있음.

■ 기타 주요 개정 내용

- (타워크레인 점검자 자격 강화) 시행령(안) 제100조에 따라 타워크레인 정기 안전점검을 하는 자의 자격을 검사원, 검사주임의 자격요건을 갖춘 사람으로 강화함.
 - 구체적인 자격요건은 「건설기계관리법」 시행규칙 별표 9 제2호에 따른 타워크레인 검사 대행자의 기술인력 보유기준 구분란에 명시되어 있음.
- (건설기계에 대한 정기 안전점검 추가) 시행규칙(안) 제59조의 기존 정기 안전점검 대상에 높이 10m 이상 천공기, 향타 및 향발기, 타워크레인이 추가됨.
 - 해당 건설기계의 설치·인상·해체 등 작업 절차 및 작업 중 건설기계의 전도·붕괴 등을 예방하기 위한 안전 조치의 적절성을 점검해야 함.
- (안전관리계획 수립 기준 강화) 시행규칙(안) 별표 7 개정에 따라 기존 안전관리계획 수립 기준에 신호수 배치, CCTV 설치·운영계획, 화재 대응, 타워크레인 사고 예방 내용 등이 추가됨.
 - (신호수 배치) 교통 신호수 및 공사장 내부 주요 지점별 건설기계·장비의 전담 유도원 배치
 - (CCTV 설치) 16층 이상 공동주택 건설공사 공사장 상부에서 전체를 실시간으로 파악할 수 있도록 CCTV의 설치·운영계획 마련
 - (화재 대응) 건축공사 중 화재 발생을 대비한 대피로 확보 및 비상대피 훈련계획 마련
 - (타워크레인 사고 예방) 타워크레인 간 충돌 및 공사장 외부 선회 방지 등을 포함한 타워크레인 설치·운영계획을 마련하고 원격조정 타워크레인의 전담 조종사 지정 및 조종사 운전시간 등 기록 관리 의무화
- 이번 입법 예고된 개정 내용은 2020년 12월 10일부터 시행되며, 시행 후 입찰공고(발주자가 발주청이 아닌 경우에는 건설공사의 허가·인가·승인 등)하는 건설공사부터 적용됨.

최수영(연구위원 · sooyoung.choe@cerik.re.kr)

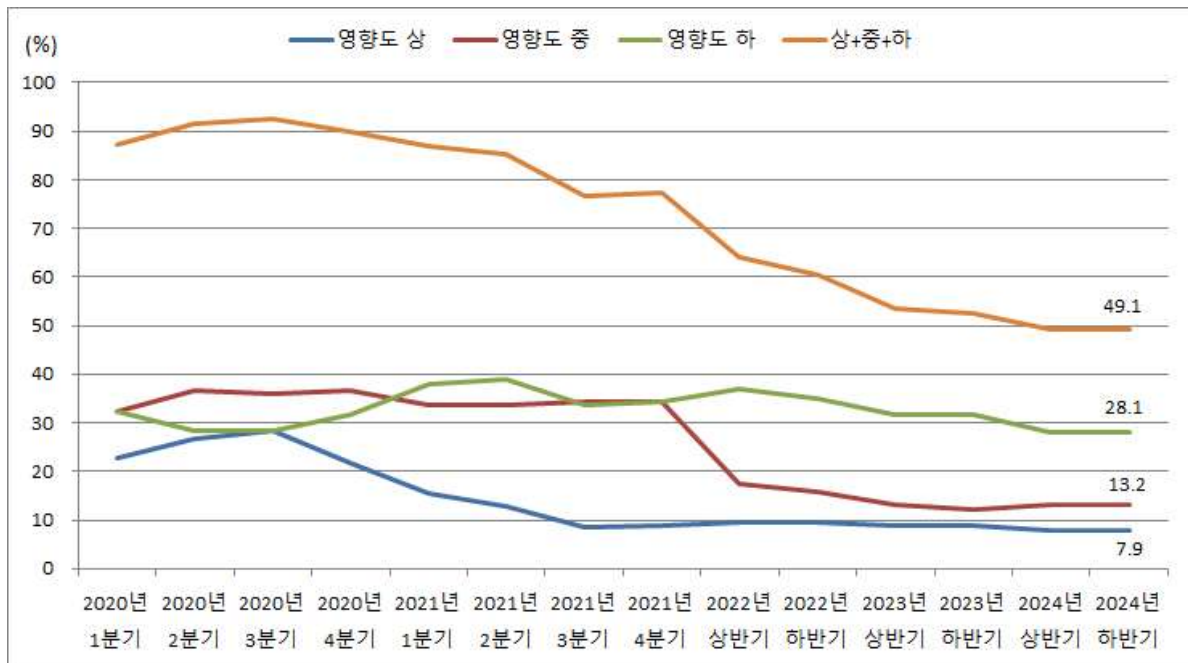
코로나19 장기화에 대비한 경영 전략 시급

- 종합건설기업 경영 위축 2024년까지 지속, 재무관리 계획 등 대응책 마련해야 -

■ 설문조사¹⁾ 결과, 코로나19로 인한 건설경영 위축 2024년까지 지속 전망

- 코로나19가 종합건설기업의 경영에 미치는 영향은 2020년 3분기까지 증가할 것으로 예측되었으며, 이후 2024년까지도 그 영향이 상당 부분 지속될 것으로 전망됨(<그림 1> 참조).
- 코로나19로 인해 기업 경영 활동에 영향이 있을 것이라는 응답은 2020년 1분기 87.3%, 2분기 91.7%, 3분기 92.5%였음. 이후 응답 비중은 2020년 4분기 90%, 2021년 1분기 87.1%, 2분기 85.3% 등으로 점차 하락함.
- 코로나19의 영향력은 장기적(2022년 상반기~2024년 하반기)으로 지속될 것으로 예상됨. 코로나19의 영향을 예측한 응답 비중은 2022년 상반기부터 2023년 하반기까지 각각 64%, 60.5%, 53.5%, 52.6%이며, 2024년 상반기와 하반기까지도 영향을 미칠 것이라고 응답한 기업은 각각 49.1%로 응답 기업의 절반에 달함.

<그림 1> 코로나19에 따른 건설기업 경영 위축의 지속 정도와 강도 전망



1) 한국건설산업연구원이 시행한 설문조사 결과로, 2020년 4월 한 달간 전국 소재 200개 종합건설기업을 대상으로 하였으며 123개의 기업이 응답함. 최근 코로나19가 다시 확산됨에 따라 여전히 본 조사 결과가 유효하다는 판단하에 주요 결과를 설명하고자 함.

■ 코로나19 사태의 장기화에 따른 대응 방안 마련 필요

- 코로나19 대응을 위해 비상경영 체제를 도입한다거나 사업 목표를 수정하는 등 내부 경영 활동 및 방침의 변화를 추진한 바 있거나 계획 중인 기업은 43.8%로 파악됨.
 - 코로나19로 인한 기업의 경영 부담을 완화하는 방안으로는 응답 기업의 13.1%가 ‘유급휴직’을, 12.3%가 ‘인력 감축’을 시행한 바 있거나 검토할 예정인 것으로 조사됨.
 - 코로나19의 확산 방지 및 임직원의 보호를 위해 재택근무를 시행하고 있거나 시행을 검토 예정이라고 응답한 기업은 44.1%로 조사되었으며, 구체적으로 4.4%는 ‘2주 이상 재택근무’, 19.1%는 ‘2주 이내 재택근무’, 20.6%는 ‘분산 출근’을 시행 중이거나 검토 예정이라고 응답함.
 - 코로나19로 인한 경영 악화에 대비하기 위해 ‘수주전략 다변화(사업 포트폴리오 개선, 15.6%)’나 ‘기존 사업영역 수익성 개선(13.1%)’ 방안보다는 ‘비용 절감(36.1%)’이나 ‘사업 리스크관리 강화(발주자·협력업체 관리 강화 등, 29.5%)’ 방안을 시행 또는 검토 예정인 것으로 조사됨.
- 코로나19 사태가 장기화될 경우 재무관리상 주요 문제점으로는 ‘급격한 매출 감소(57.4%)’를 가장 우려하고 있는 것으로 조사되었으며, ‘사업비용 상승에 따른 수익 감소(42.6%)’, ‘운영자금 조달 애로(39.3%)’ 또한 우려하고 있는 기업이 많았음.
 - 해당 우려 사항 외에도 기업의 25.4%, 17.2%, 10.7%는 각각 코로나19 사태의 장기화시 ‘공사 미수금 증가’, ‘사업 추진시 선 투자금 증가’, ‘회사채, 대출 등 부채 상환 압박 증대’를 재무관리상 우려 사항으로 인식하고 있는 것으로 조사됨.
- 2020년 상반기 중 자금조달 계획이 있는 건설기업(33.6%)은 ‘관리비 등 운영자금의 조달’을 목적으로 하는 경우(43.9%)가 가장 많았으며, 간접금융을 통한 자금 조달시 어려움으로 는 ‘대출 절차의 복잡성 및 지연’이 40.4%로 가장 높게 나타남.
- 코로나19 장기화시 이에 대비하기 위한 재무관리 계획이나 대응책의 마련 여부를 조사한 결과 응답 기업의 38.3%만이 코로나19의 장기화에 대비하고 있다고 응답함. 즉, 61.7%의 기업은 코로나19 사태의 장기화에 따른 대응 방안 또는 계획 등을 준비하지 않고 있는 것으로 드러남.
 - 구체적인 방안으로, 공사 미수금이나 매출채권의 회수를 위해 노력하고 있다고 응답한 기업이 30.4%로 가장 많았으며, 신용도 보강을 통해 자금조달 여건을 개선하거나 신규 계획(수주) 확대에 주력한다는 응답도 각각 21.7%, 19.6%로 높게 나타남
 - 이 외에 코로나19 장기화 사태에 대비하기 위하여 ‘구조조정 및 원가 절감’, ‘보유자산의 매각’, ‘선 투자 사업 축소’를 검토 중이라고 응답한 기업은 각 15.2%, 6.5%, 4.3%로 집계됨.

■ 정부의 정책적 지원과 함께 기업 자체적 대응 전략 수립도 필요

- (기업 경영 대응 전략 1) 위기관리 시스템 재정비 및 매뉴얼 마련
 - 대형 건설기업의 경우 자체적으로 보유하고 있는 위기관리 시스템이나 매뉴얼에 대한 전반적인 재검토 및 재수립을 통해 이번 코로나19 사태뿐 아니라 향후 발생 가능한 전쟁이나 유가 변동, 경제 위기 등에 대비할 필요가 있음.
 - 종합건설기업을 대표하는 대한건설협회 등의 협·단체는 상대적으로 열악한 중소 건설기업을 지원하기 위한 위기관리 및 대응 매뉴얼 등을 마련해야 할 것임.
- (기업 경영 대응 전략 2) 전략적 파트너 등 협력기업 지원
 - 건설공사의 경우, 각종 원·하도급 계약관계를 통해 발주자와 원도급자뿐 아니라 다수의 하도급자 및 자재·장비업체 등이 참여함. 이를 고려할 때, 대형 건설기업은 공사의 원활한 수행을 위해 내부 임직원뿐 아니라 공급사슬이나 가치사슬 관계에 있는 전략적 파트너와 협력업체 등을 지원하는 방안을 수립하고 시행할 필요가 있음.
- (기업 경영 대응 전략 3) 비대면 활동을 위한 업무 수행 프로세스 및 지침 정립
 - 이번 코로나19 사태가 장기화되거나 향후 유사 상황 발생시 건설기업의 경영과 사업관리 등의 다양한 비즈니스 및 기술 활동은 비대면 활동으로 전환될 가능성이 크므로, 이를 위한 업무 수행 프로세스 및 지침 등의 정립과 함께 비대면 활동을 지원할 수 있는 정보화 기술의 적극적인 활용이 필요함.
- (기업 경영 대응 전략 4) HSE 관리 중요성 강화
 - 최근 건설기업의 경영 및 사업수행에 있어 HSE(보건/안전/환경) 관리의 중요성이 커지고 있음. 이번 코로나19 사태를 고려할 때, 향후 건설기업은 본사 차원에서의 HSE 관리를 가장 중요한 경영 관리 항목 중 하나로 선정하여 그 성과를 지속적으로 평가하는 전략을 마련할 필요가 있음.
- (기업 경영 대응 전략 5) 스마트 기술 기반의 사업수행 전략 수립
 - 마지막으로, 건설기업은 이번 코로나19 사태를 교훈 삼아 향후 발생 가능한 각종 재난 및 재해 상황에 대비할 필요가 있음. 현행의 현장 생산 방식으로는 이번 코로나19와 유사한 사태 발생시 피해 예방이나 위기 대처에 한계가 있을 것으로 판단됨. 이에 인적·물적 자원 및 내부 역량이 풍부한 대형 건설기업부터 ‘탈현장’, ‘스마트/디지털’ 건설 전략을 수립·실현하여 산업 전체로 확산시켜 나갈 필요가 있음.

최석인(연구위원 · sichoi@cerik.re.kr), 이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

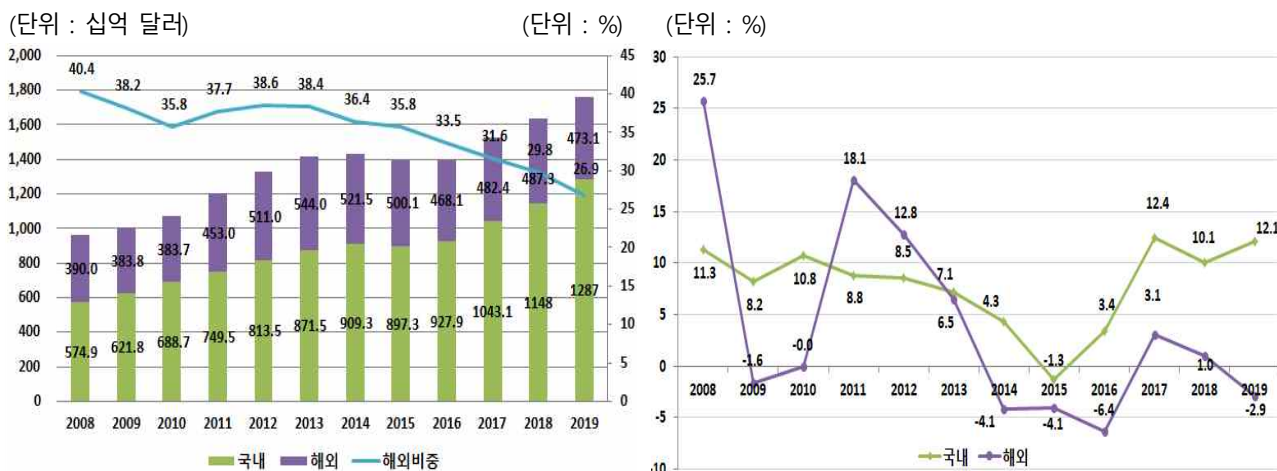
『ENR』 250대 건설기업의 매출 동향 분석

- 글로벌 매출에서 해외 비중 26.9%, 코로나 확산과 유가 하락이 불확실성 키워 -

250대 건설기업의 2019년 해외 매출은 4,731억 달러로 전년 대비 2.9% 감소²⁾

- 2018년 4,873억 달러로 2017년 대비 49억 달러 증가했던 해외 매출이 2019년에는 142억 달러 감소하며 4,731억 달러에 그침.
- 해외 매출은 2015년 이후 5,000억 달러를 넘지 못했으며, 해외와 국내를 합친 글로벌 매출에서 차지하는 비중도 지난해 29.8%에 이어 26.9%를 기록해 30%를 밑돌.
- 반면에, 250대 건설기업의 국내 매출 규모는 전년 대비 12.1% 증가한 1조 2,870억 달러로 2016년(9,279억 달러)부터 이어온 성장세를 지속함. 국내 매출의 증가에 힘입어 글로벌 매출은 1조 7,601억 달러로 전년 대비 1,248억 달러 증가하며 전년 대비 7.6%의 성장률을 기록함.

<그림 1> 글로벌 건설시장 매출 추이(좌)와 국내·해외 매출 증가율(우) 추이



석유화학 부문의 매출 감소세 확대, 지역별로는 미국 시장만 성장세 지속

- 석유화학 부문의 2019년 해외 매출 규모는 709억 달러로 전년 대비 약 56억 달러가 감소해 5년 연속 하락세를 기록하며 전체 매출에서 차지하는 비중도 15.0%에 그침.
- 2018년에 1,522억 달러로 전체 해외 매출의 31.2%를 차지했던 교통 부문도 2019년에는 56억 달러 감소하며 1,466억 달러를 기록함. 발전, 제조 및 산업, 환경 부문도 전년 대비 모두 감소한

2) 2020년 8월 23일 발표된 ENR의 「The Top 250 International Contractors」 보고서를 분석 및 요약함.

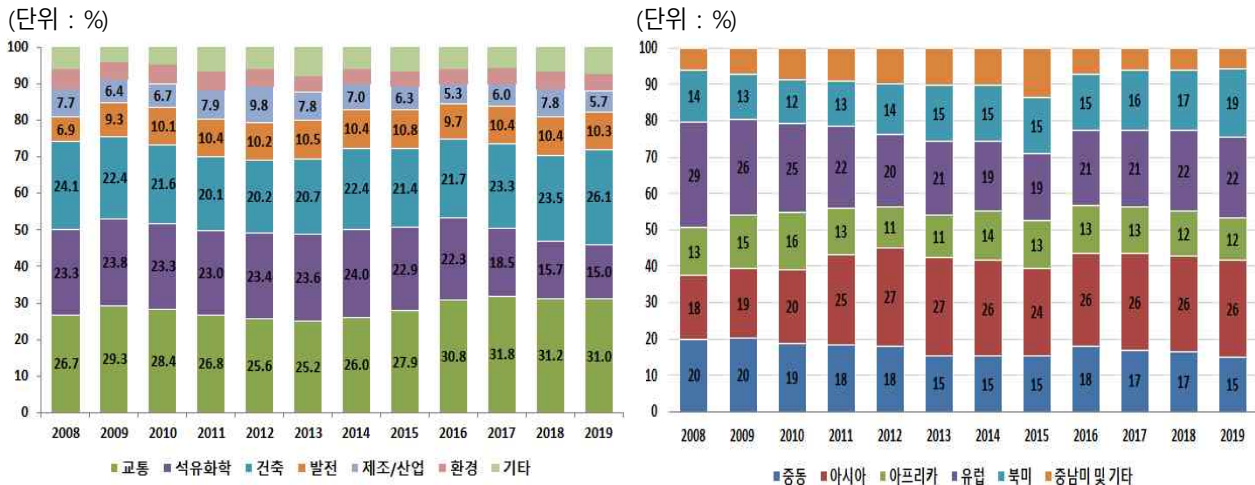
매출 실적을 기록함.

- 반면에, 건축 부문은 유일하게 전년 대비 89억 달러 증가하며 1,235억 달러를 기록했으며, 전체 해외 매출에서 차지하는 비중도 26.1%로 역대 최고치를 기록함.

● 지역별로는 미국 시장만이 전년 대비 72억 달러 증가한 712억 달러를 기록하며 유일하게 성장세를 유지함.

- 반면에 2018년 1,078억 달러로 2017년 대비 5.3% 증가하였던 유럽 시장도 2019년에는 19억 8,000달러 감소하며 하락 반전함. 이 외에도 캐나다를 제외한 모든 시장의 해외 매출이 감소했는데, 특히 중동 지역은 전년 대비 95억 4,000달러나 하락해 가장 큰 감소 폭을 기록함.

<그림 2> 공종별(좌) 및 지역별(우) 해외 매출 비중 추이



코로나 19 확산과 국제유가 하락 등이 해외건설시장의 불확실성 키워

- 2018년 290억 달러를 기록했던 우리나라 기업의 해외 매출은 246억 달러로 전년 대비 44억 달러 감소하며 5.2%의 점유율을 기록함.
 - 국가별 점유율은 중국(25.4%), 스페인(14.9%), 프랑스(9.9%), 독일(6.6%), 미국(5.2%), 한국(5.2%), 터키(4.6%), 영국(4.2%), 일본(4.1%) 등의 순임.
- 코로나19와 그에 따른 유가 하락 및 경제지표 악화 등으로 인해 해외건설시장의 불확실성이 과거 어느 때보다 확대된 상황으로, 선별적 시장 접근과 리스크 관리가 요구됨.
 - 최근의 코로나19 확산과 유가 폭락 등으로 인한 영향이 반영되지 않았음에도 불구하고 해외 매출이 감소했고, 향후 해외건설 시장의 불확실성이 커진 상황은 기업의 수주 및 사업수행 전략 재편의 필요성을 높이고 있음.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

건설산업 ICT 투자 둔화세 고착화

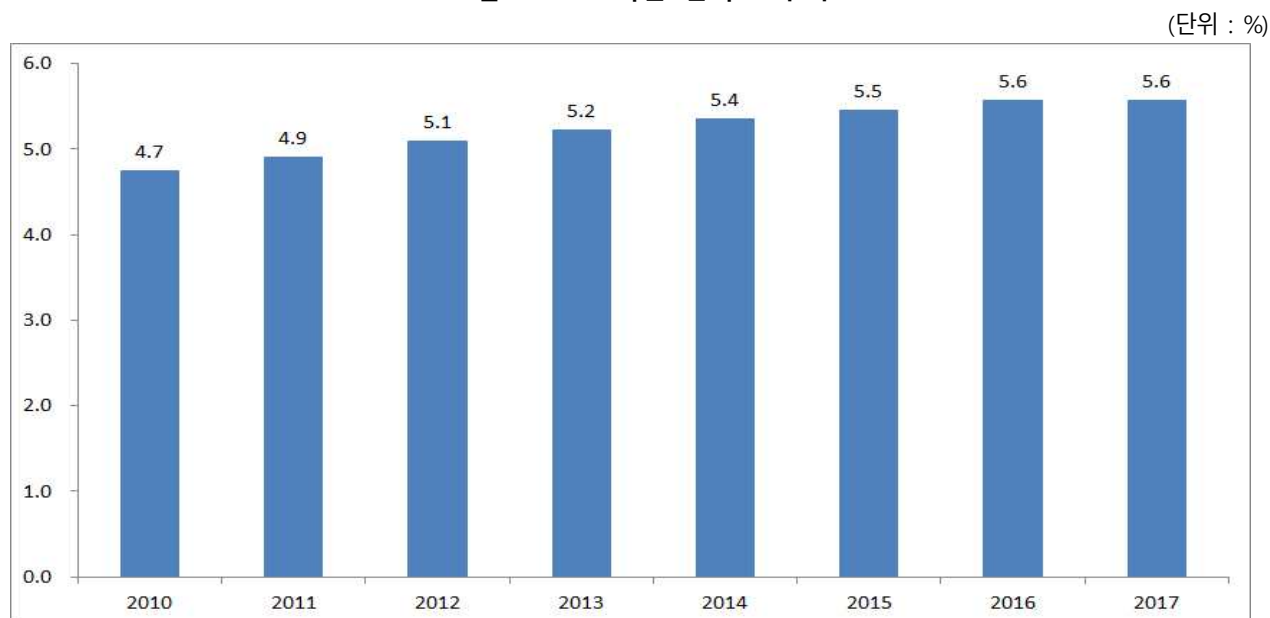
- ICT 자본 집약도 증가 폭 제자리, 이대로면 4차 산업혁명에 대응 어려워 -

■ 건설산업의 ICT 자본 집약도는 증가하다 최근 정체 추세 고착화³⁾

● 건설산업의 ICT 자본 집약도⁴⁾는 2017년 기준 5.6%로 분석됨.

- 하지만 ICT 자본 집약도의 증가 폭이 2015년 0.1%p, 2016년 0.0%p, 2017년 0.0%p를 기록하는 등 정체 추세가 확연하게 나타남(<그림 1> 참조).

<그림 1> ICT 자본 집약도 추이



자료 : 정보통신정책연구원(2019.12)의 건설산업 분석 결과이며, 가장 최근 연도 분석 결과는 2017년임.

● 건설산업의 ICT 자본스톡 증가율은 2011년 이후 둔화되어 2017년 기준으로 총자본스톡 증가율에 역전됨(<그림 2> 참조).

- ICT 자본스톡 증가율과 총자본스톡 증가율과의 격차도 2016년 2.2%p에서 2017년 -0.1%p로 분석됨(ICT 자본스톡 증가율 3.9%, 총자본스톡 증가율 4.0%).
- 건설산업의 투입 요소 중 자본의 구성 요소 변화에 관한 엄밀한 원인 분석이 필요함.

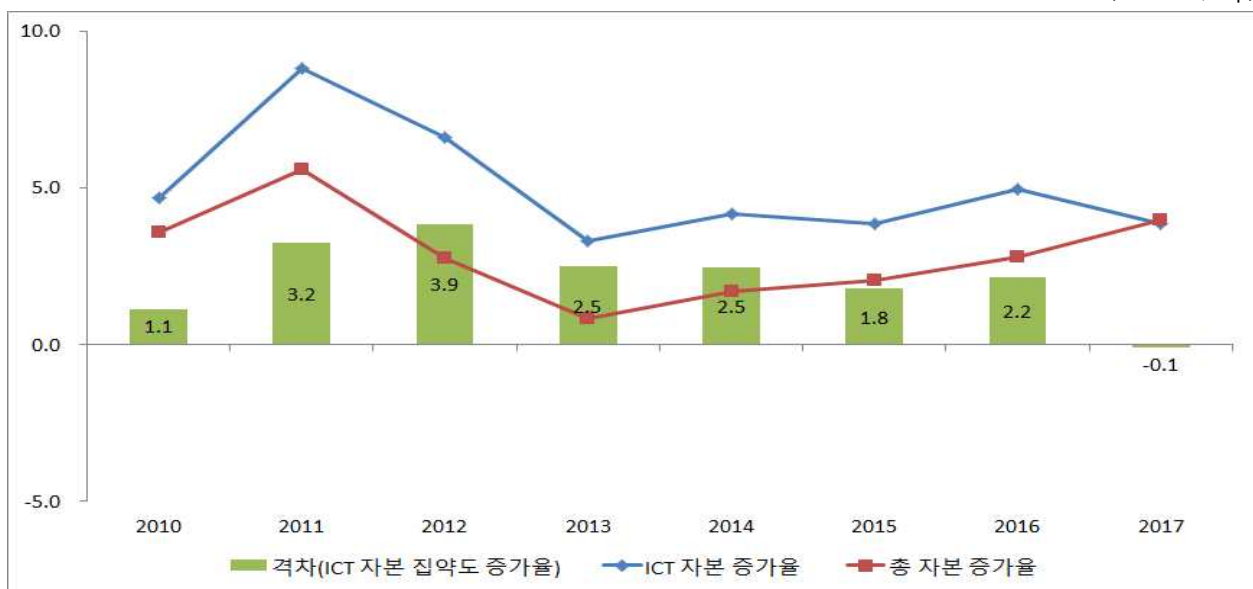
3) 본 고는 정보통신정책연구원(2019.12), 「4차 산업혁명 추진을 위한 산업별 생산성 데이터 구축 및 ICT와 무형자산의 성장기여 연구」, 경제인문사회연구회의 산업분류 중 대분류 기준 건설업 자료를 이용하여 작성함.

4) ICT 자본 집약도는 총자본스톡(stock)에서 차지하는 ICT 자본스톡의 비중임.

- 예를 들어 신규 투자에 대한 여력이 없어 ICT 자본 투자의 수익성과 무관하게 ICT 자본에 대한 투자를 줄여 나가는 식의 대응이 이뤄지고 있다면, 동태적으로 건설산업의 경쟁력 확보를 위해 ICT가 융합된 스마트 건설사업을 활성화시킬 수 있는 정책 당국의 대책 마련이 요구됨.
- 또한, 건설산업이 ICT 자본 투자로부터 발생하는 수익성 자체가 감소하여(감소할 것으로 예상하여) 합리적으로 ICT 투자를 줄여 나가는 식의 조정을 했다면, 수출 제조업 위주로 ICT 융합을 촉진하는 정책 및 지원 제도의 효과가 적어도 건설산업에 있어서는 영향력이 미미하다는 점을 방증함.

<그림 2> 총자본스톡 및 ICT 자본스톡 증가율 추이

(단위 : %, %p)



자료 : 정보통신정책연구원(2019.12)의 건설산업 분석 결과임.

■ 건설산업의 노동생산성 증가율과 ICT 자본 집약도는 정(+)의 상관관계 뚜렷

- 글로벌 금융위기 이후 2010~2017년간 노동생산성 증가율과 ICT 자본 집약도의 상관계수는 0.803으로 분석됨.
- 또한, 전 산업의 경우 동 기간 평균 기준으로 노동생산성 증가율과 ICT 자본 집약도의 상관계수는 0.495로 분석됨.
- 결국, 다른 조건이 일정할 때 스마트 건설사업 활성화 등 건설산업의 ICT 투자(자본 축적)가 촉진되면, 건설산업뿐만 아니라 전 산업의 노동생산성 향상에 기여하거나 견인할 수 있는 것으로 유추할 수 있음.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

정부 및 건설 유관기관 회의 참여 활동

일자	주관기관	주요 내용
8.11	경상북도청	• 경상북도 디지털 뉴딜 전문가 사전검토 회의에 경제금융연구실 김정주 연구위원 참여
8.12	서울특별시	• 건설혁신과 자문회의에 최석인 산업정책연구실장 참여
8.14	국회	• 예산정책처 주관 경제 전문가 간담회에 기술경영연구실 이홍일 연구위원 참여

주요 발간물 및 활동

유형	제목	주요 내용
건설 이슈 포커스	건설공사 품질관리 시설 및 건설기술인 배치기준 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 2006년 정부는 건설기업의 부담 경감을 위해 건설공사의 품질시험실 규모 및 품질관리자 배치기준을 완화하였으나, 품질관리자 업무 전문성 취약 등을 이유로 2012년 배치기준을 다시 상향한 바 있음. • 현행 「건설기술진흥법」은 발주자 승인시 인접 유사 공종 현장의 통합 품질시험 및 검사를 허용하며, 품질시험 및 관리 업무의 외부 대행의 정도에 따라 시험실 규모와 품질관리 배치 인력 조정이 가능하도록 규정하고 있으나, 실제 승인 사례는 매우 드문 실정임. - 본 연구에서 공공 건설현장 58개를 대상으로 조사한 결과, 시설 및 배치 인력 조정이 이뤄진 현장은 10%에 불과하며, '발주자 비승인'으로 인해 조정하지 못한 현장이 45%로 나타남. • 품질관리자와 마찬가지로 건설현장 배치 필수 기술자인 안전관리자의 경우 착공 및 준공 시점의 특정 기간에 한해 배치 완화를 허용하고 있으나, 품질관리자는 전체 공사기간에 걸쳐 일정 규모 이상의 인력을 배치하도록 되어 있음. • 또한, 품질관리 시설 및 품질관리자 배치 규모를 정함에 있어 품질관리 업무에 영향을 미칠 수 있는 다양한 건설공사의 특성 중 공사비와 연면적 두 가지 기준만이 활용되고 있는 점도 재고될 필요가 있음. • 본 연구는 현행 건설공사 품질시험 및 관리 제도의 문제점을 진단하고, 미국, 싱가포르 등 해외 공공 발주기관에서 시행 중인 품질관리 관련 제도, 규정 등을 분석하였음. - 미국과 싱가포르의 공공 발주기관들은 품질관리 기술자의 자격이나 배치 인원 결정 등에 대해서는 시공자의 자율성을 인정하고 있으며, 미국 연방정부 및 교통국 등은 품질관리를 위한 발주자와 시공자의 책임을 명시하여 발주자와 시공자의 상호 보완적인 품질관리의 필요성을 강조하고 있음. • 건설기업 설문조사와 해외사례 분석을 토대로 본 연구에서 제안하는 품질관리 시설 및 건설기술인 배치기준의 개선 방안은 다음과 같음. - 건설공사 품질관리 대상 공사 중 초급 품질관리 대상 공사의 경우 인접 지역에 위치한 유사 공종의 공사에 대해 통합 품질관리를 허용하고 그 기준을 명확히 해야 함. - 초급 품질관리 대상 공사를 제외한 나머지 등급의 품질관리 대상 공사에 대해 공사현장의 투입 장비·자재가 비교적 적은 착공 초기와 준공 임박 시점에 대해서는 일시적인 품질관리 건설기술인 배치 완화를 검토할 필요가 있음. - 품질관리 등급 대상 공사의 구분 및 품질관리 시험시설 규모, 배치기술자 최소 인원 등은 공사 종류, 프로세스의 복잡성, 투입 자재 및 장비 등 공사의 특성을 고려할 수 있는 방향으로의 전환이 필요함. - 마지막으로, 건설공사 품질관리에 있어 발주자의 역할과 책임을 강화하고 품질관리계획의 수립 및 수행을 위한 시공자의 자율성을 높이는 방향을 장기적으로 검토할 필요가 있음.

정비사업 논쟁에서 우리가 놓치고 있는 것

재개발·재건축으로 대변되는 정비사업에 대한 논쟁이 뜨겁다. 정비사업 활성화를 주장하는 사람들은 주택 소비자들이 원하는 지역에 원하는 품질의 주택 공급을 위해서는 정비사업이 적극적으로 추진돼야 한다고 주장한다. 반대 측에서는 정비사업은 주택 순 증가량이 적고 투기수요를 촉발하여 주택시장 불안 요인이라고 증폭시킨다고 주장한다. 이러한 ‘주택 시장 안정화’에 관한 논쟁에서 빠진 부분은 없을까?

「도시정비법」 1조에 따르면 정비사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 개량하기 위해 시행한다. 우리나라 도시는 급속한 도시화 과정을 겪으면서 체계적인 계획이나 충분한 기반시설 설치 없이 시가지가 확대되었다. 이 과정에서 구시가지 주거지역 상당수가 열악한 주거환경에 놓여 있고, 점차 슬럼화되고 있다. 서울의 한 재개발 해제지역의 경우 협소한 도로로 인해 건축행위가 불가능한 토지 비율이 80%에 육박하고, 공원 면적이 전체의 0.1%에 불과하다. 준공 후 50년가량 지나 안전, 녹물, 주차문제 등으로 인해 주거환경이 매우 열악한 아파트도 상당수다. 성장과 팽창의 시대를 지나 성숙과 쇠퇴의 시대에 접어든 우리 사회는 이러한 노후 낙후 주거지의 관리방안에 대한 고민이 필요하고, 그 연장 선상에서 정비사업을 바라볼 필요가 있다.

정비사업에 대한 비판을 보면, 상당수 사람은 정비사업을 부도덕한 사업으로 보고 있음을 알 수 있다. ‘헌 집 줄게 새 집 다오’처럼 자기 돈 안 들고 새 집을 지으려고 하는 ‘도둑심보’라는 것이다. 하지만 정비사업을 조금만 깊게 들여다보면 이는 오해에서 비롯된 것이거나, 공익적 효과를 충분히 고려하지 못한 비판임을 알 수 있다. 먼저 정비사업은 ‘공짜로 새 집을 짓는 사업’이라는 프레임은 틀렸다. 정비사업은 조합원들의 토지 지분을 일반분양을 통해 매각하여 사업비를 조달하는 사업이다. 이는 지주 공동사업 등 부동산 개발에서 흔히 사용되는 방식이다.

또한, 조합원들은 그들의 이익을 극대화하는 방향으로 사업을 추진하는 것은 맞지만, 그 과정에서 상당한 규모의 공익이 직간접적으로 창출되고 있다. 무엇보다도 사업추진 과정에서 발생하는 상당한 규모의 공공기여로 인해 다수가 그 편익을 누릴 수 있게 된다. 지자체는 인허가를 조건으로 조합에게 상당한 수준의 공공기여를 요구하는데, 특히 서울시처럼 사업성이 좋은 지자체일수록 그 양은 더욱 크다. 공공기여를 통해 주변에 없던 공원을 만들고, 도로도 확충하며, 학교, 유치원, 임대주택을 건설하고, 일부 사업에서는 현금도 낸다. 즉, ‘헌 집 줄게 새 집 다오’가 아니라 ‘인허가해 줄게 토지, 기반시설, 임대주택, 현금 다오’로 이해하는 것이 더욱 타당한 것이다.

일각에서는 정비사업의 전면철거 방식을 비판하기도 한다. 그들은 프랑스, 영국 등 선진국에서의 주민참여형, 역사문화 보존 중심의 점진적 개선 방식을 대안으로 제시한다. 하지만, 파리나 런던에서 차는커녕 한 사람이 겨우 지나다닐만한 골목길, 쪽방 같이 매우 열악한 주택을 본 사람들은 얼마나 될까. 파리는 불과 170년 전까지만 해도 도시 대부분이 폭 1~2m의 좁고 구불구불한 골목길로 뒤덮여 있던, 어둡고 오물과 전염병이 가득했던 도시였다. 오스만 시장의 대대적인 재개발사업이 없었다면, 지금과 같은 아름다운 도시 파리는 존재할 수 없을 것이다.

기반시설의 대대적인 확충이 필요한 노후 낙후 주거지역이 아직 산재한 우리나라에서 정비사업은 억제되기보다는 장려되어야 하는 대상이다. 시장의 힘을 활용하는 정비사업은 부동산 경기가 좋지 않을 때는 추진되기 힘들다. 따라서 지금과 같이 시장 상황이 좋을 때 정비사업을 통하여 필요한 곳의 주거환경을 적극적으로 개선할 필요가 있다. 물론 이 과정에서 수익성 중심의 사업 추진으로 인해 생기는 부작용 또한 최소화해 나가는 노력도 필요하지만 말이다. <헤럴드경제, 2020.7.23>