

2024 건설시장 및 건설산업 정책 진단 세미나

최근 건설정책小考와 바람직한 발전 방안

- Ruler에서 Player로의 패러다임 전환 -

2024. 12. 9.

전영준 미래산업정책연구실장

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



2024건설시장및건설산업정책진단세미나

최근 건설정책 小考와 바람직한 발전 방안

CONTENTS

1. 들어가며...

2. 최근 정책 동향

3. 정책 평가와 고려 사항

4. 정책 패러다임 전환 방향 제언

국가경제 성장의 핵심, 건설산업

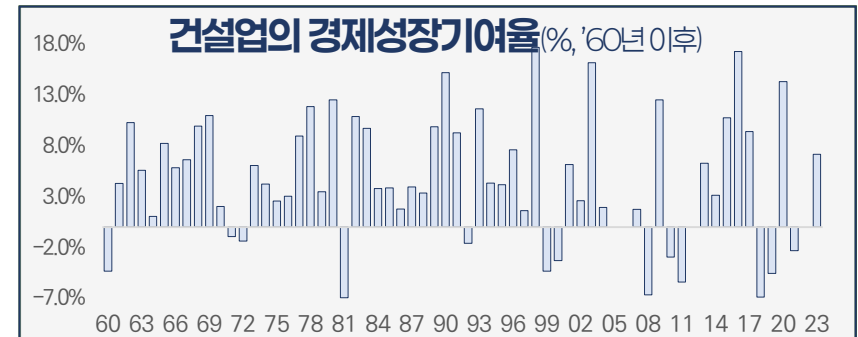
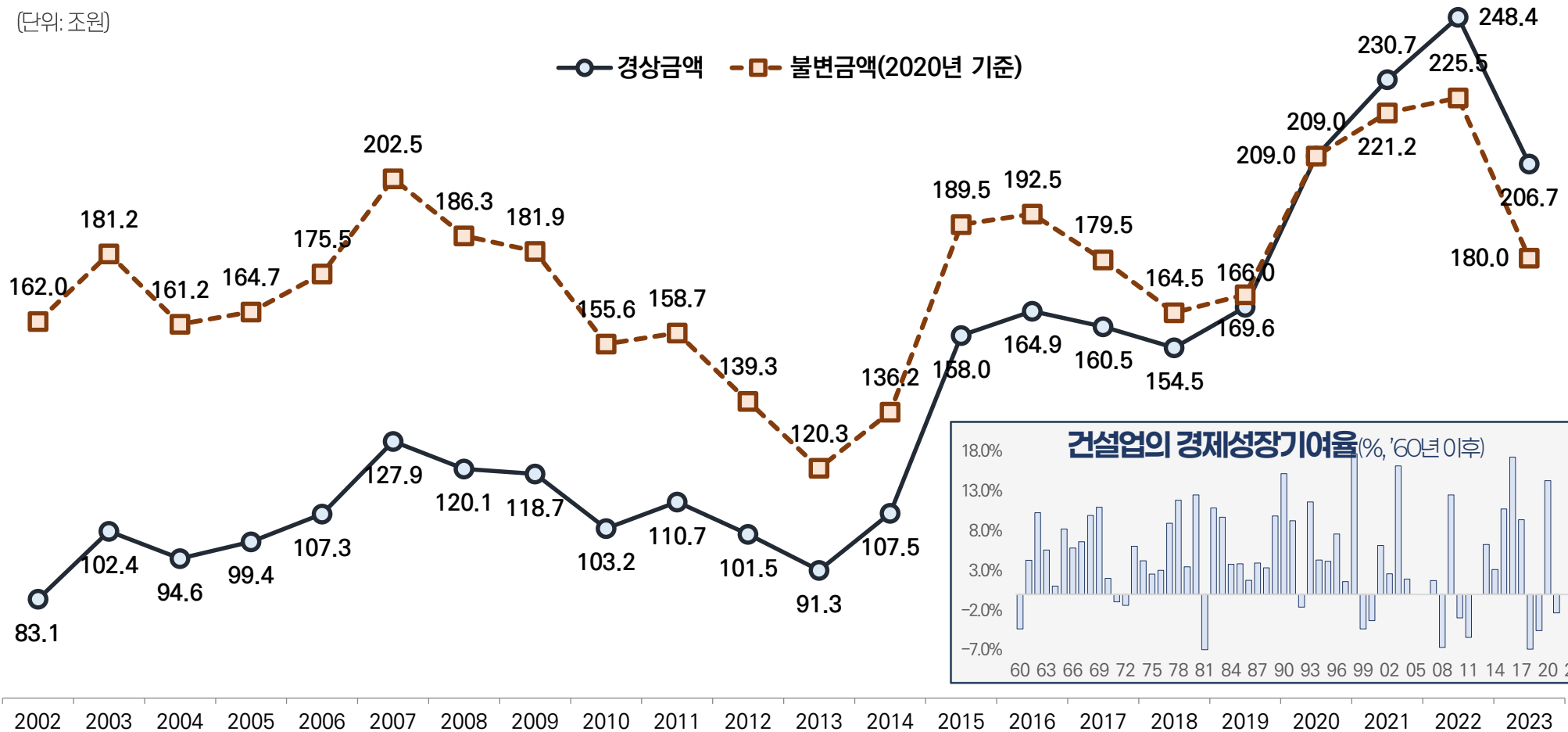
최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

'58년「건설업법」제정 후 기틀을 다진 건설산업, 국가경제 성장 견인(GDP 15%)의 주된 (단일)산업 역할 계속

- 건설산업 GDP 변화 추이 : '53년 5.5% → '63년 8.6% → '73년 13.8% → '83년 16.9% → '93년 21.7% → '03년 17.0% → '13년 14.5% → '23년 15.6%
[GDP 대비 건설투자 비중(경상)]

국내 건설수주 추이('02~'23)

(단위: 조원)



대한경제 2004년 11월 27일 14면 (수정)

“공사비 해법 못 찾으면 주택공급 절벽 온다”

줄도산에 취업자·현장 감소… 건설 ‘3쁨’

치솟는 공사비에... 대기업들도 싸운다



아주경제
줄줄이 법정관리... 10위권 박 중견건설사들 떨고있다

공사비 떼인 건설사, 보증금 청구액 23% 증가
대통령실은 “4월 위기 가능성 없다” 진화나서

국민일보 2004년 1월 14일

공사비 치솟는 건설 현장
노조 월례비도 편법 부활

조의 방해 행위가 교묘해졌을 뿐"이라고 하소연했다.

설사들이 늘어나 전문
금 청구액이 매년 전
적으로 나타났다. 이
총선 이후 부실
4월 위기설'을 일
다.
그러면 지난해 보
으로 전년 대비
2021년 1531억

설이 기업개선작업(워크아웃) 절차에 돌입하면서 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)발 위기가론이 확산됐다. 이어 새천년종합건설(105위), 선원건설(122위) 등 중견 건설사들도 줄줄이 법정관리로 들어가자 우려가 현실이 될 것이란 전망이 많아졌다.

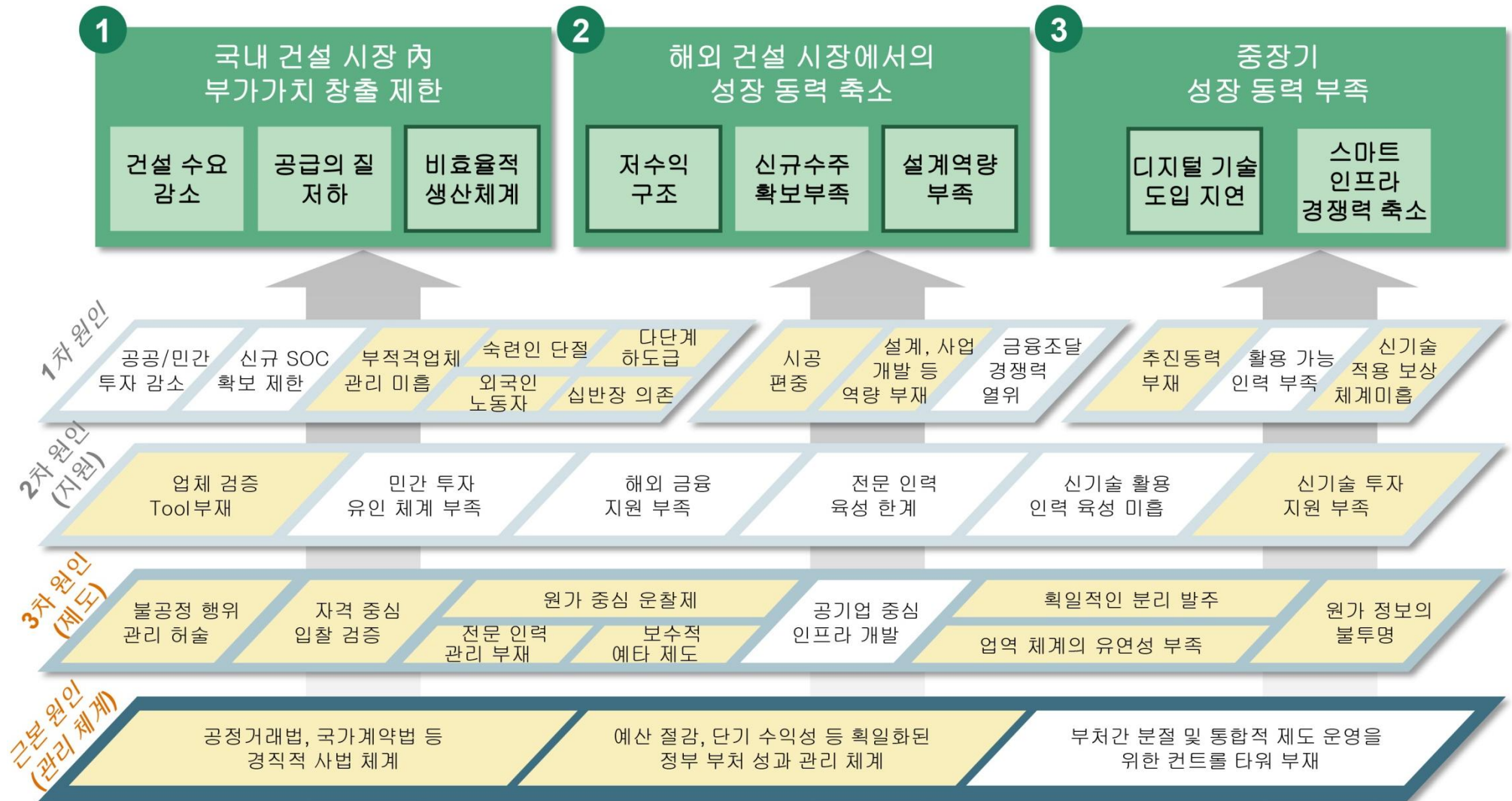
신태원 대통령실 정책실장은 이날 KBS '일요진단 라이브'에 출연해 "일단 4월에 위기가 발생 할 가능성은 전혀 없다"고 말했다.

대내외 환경 변화에 따라 시기마다 부침과 애로사항에 직면하였던 건설산업이나,

최근 급격한 물량 실종·비용 증가에 따른 산업 위축·업 환경 악화 임계치 상황

오랜기간 산업 성장을 저해한 산적한 난제들

핵심 국가기반산업인 건설산업, 오랜 기간 해결치 못한 당면과제 산적



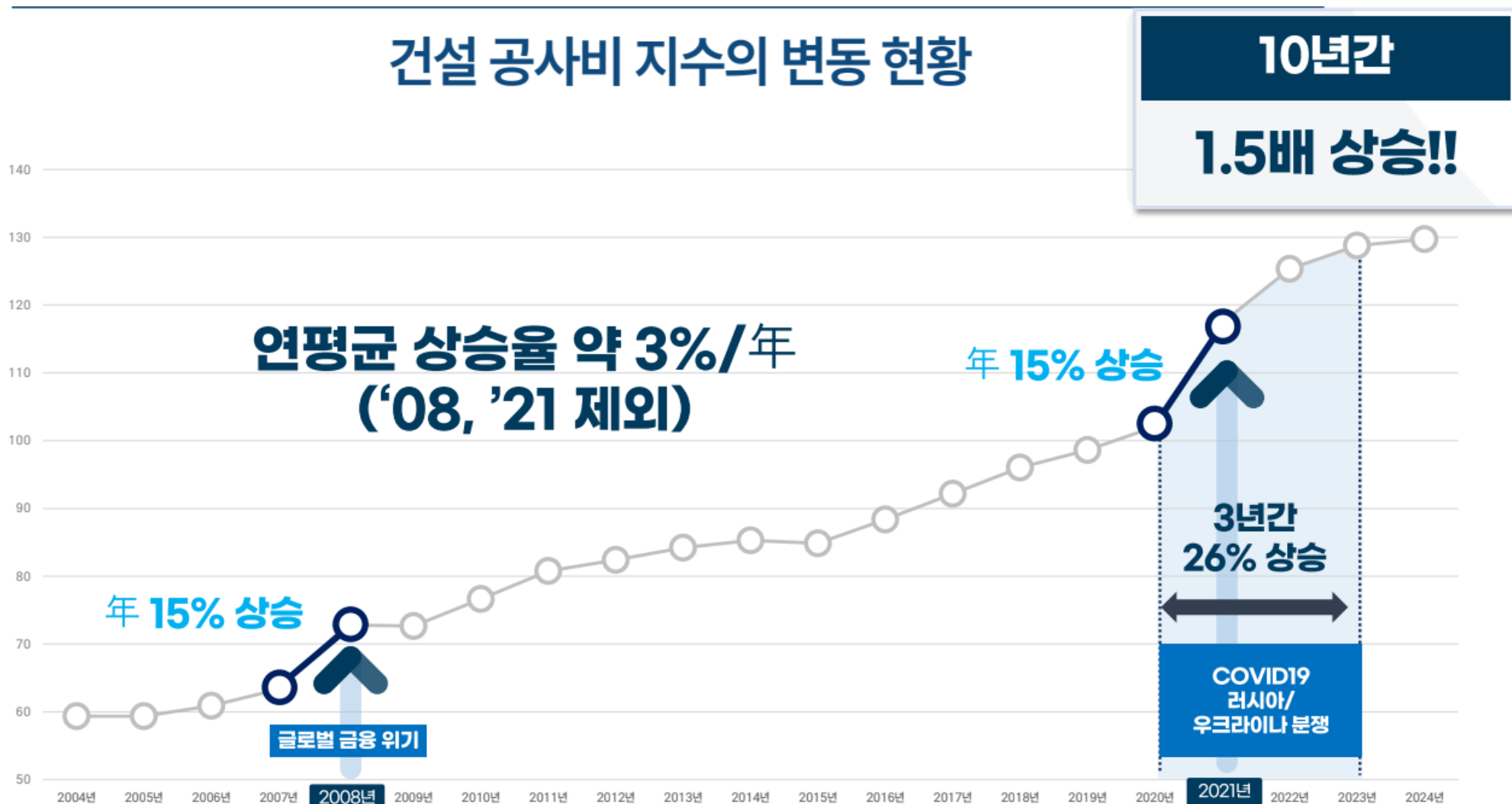
금일, 산적한 이슈 중 **산업의 육성·진흥 관련 최근 주요 중앙정부·지자체 정책 이슈**에 대해 주된 고려

RICON	세부 정책 분야(국토개발, 부동산, 건축 입지 관련 外 건설정책 분야)		관계 부처							CERIK
	분야	최근 주요 이슈(일부)	국토부	기재부 행안부	조달청	공정위	고용부	산자부 중기부	지자체	
	생산체계	• 종합↔전문 상호시장 진출 후속, 전문 대업종화 등	✓							○
○	산업구조	• 칸막이식 경직된 산업구조(복수부처·법률 구속) • 산업규모 대비 과도한 업체·면허 수 / 페이퍼컴퍼니·부실기업	✓							○
○	공사비	공공	✓	✓	✓				✓	○
		민간	✓							○
	공기	• 적정공기 산정 기준, 공기연장 비용(장기계속계약 등), 불가항력 인정 범위 등	✓	✓						○
	공공조달	• 직접시공, LH 발주기관 이양, 입찰 불공정(로비, 우월적 지위 남용)	✓	✓	✓				✓	○
○	일자리	• 적정임금, 기능인 등급제 확산, 일자리 질 개선, 외국인기능인력 유입 확대, 산업 이미지 개선 등	✓				✓			
	품질	• 대형사고 후속 품질 규제 강화(R/C 시방기준 강화, 처벌 강화) 등	✓							○
	안전	• 안전사고 저감 관련 규제 강화 계속	✓				✓			○
	민간투자사업	• 민간투자사업 활성화, 민간투자사업 물가변동 시설비 조정 등		✓						
○	하도급	• 불공정 하도급 방지를 위한 규제 강화, 연동제 확대 등	✓			✓				
	불법 행위	• 건설노조 및 건설기계 임대 과정 불법행위(월레비·현장점거 등) 예방·방지를 위한 법제화 등	✓							
	건설기술	• 스마트건설 활성화, 신기술·신공법 확대 육성 등	✓							○
○	지역건설	• 지역건설산업 활성화, 중소기업 육성, 한계기업 경영자금 지원 등	✓						✓	○
	해외건설	• PPP 등 고부가가치화, 원팀코리아, 고위급 외교·ODA 확대 등	✓							

최근 3대 산업 악재 -①(세션 I 外 세부 산업 환경)

유례없는 **공사비 상승 시기**, **적자공사 급증** → 높은 공사비 부담에 따른 **발주물량 감소** 二重苦 심화
高건설물가 상당기간 계속될 전망

건설 공사비 지수의 변동 현황



[참고] 주요 자재비와 시중노임

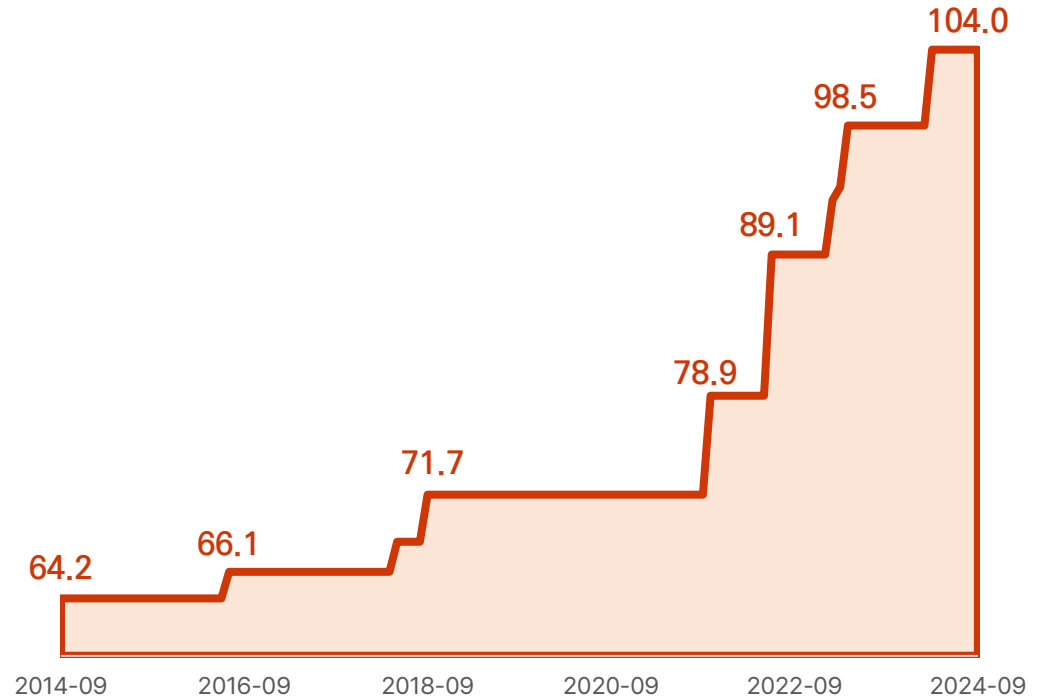
최근 10년 이형철근 물가 추이

천원, 서울 현장도착도, SD400-D10, TON 기준



최근 10년 레미콘 물가 추이

천원, 서울 현장도착도, 대량수요자, 25-24-120, m³ 기준



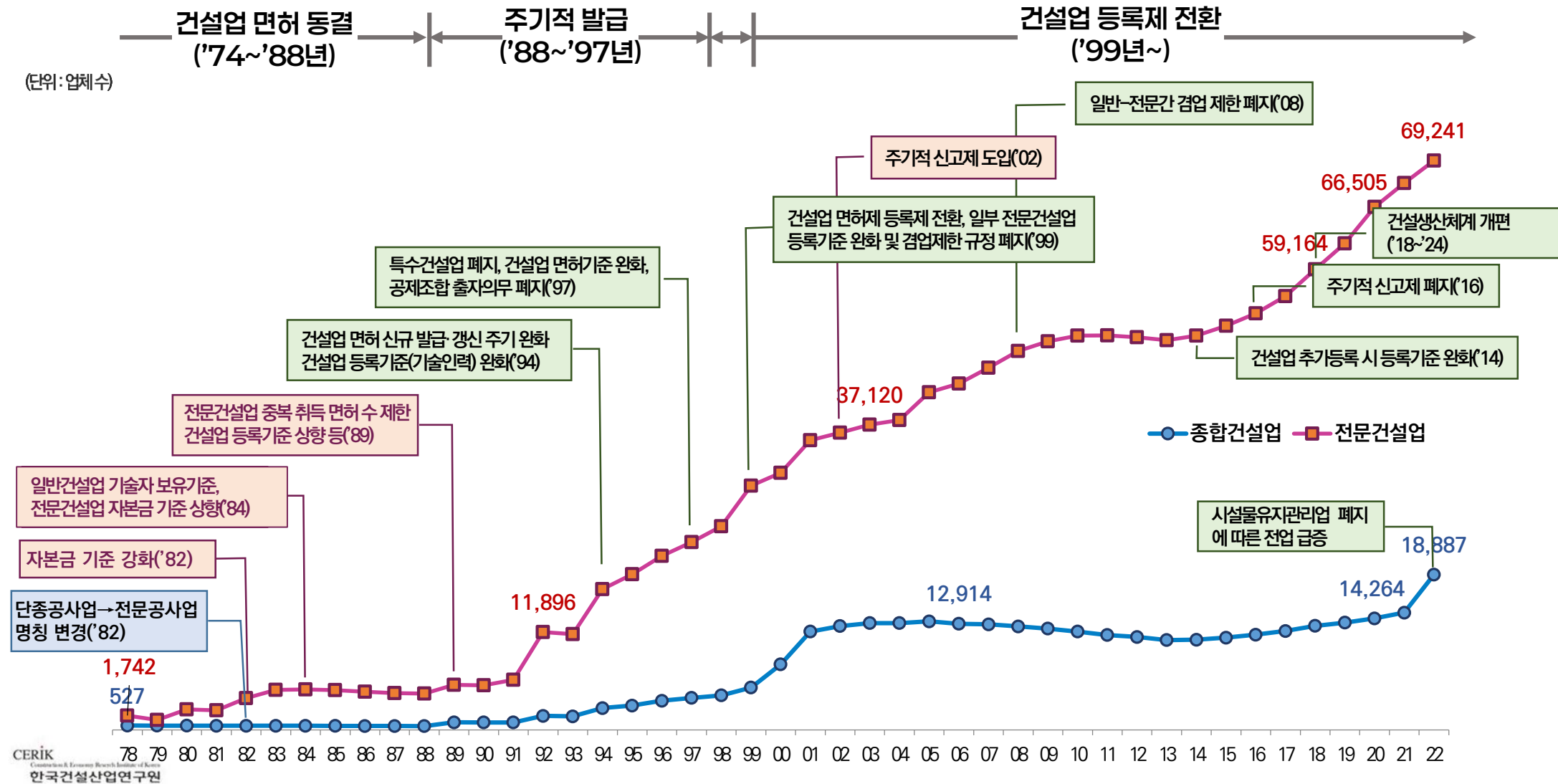
시중노임단가 현황(보통인부 기준, 만원/일)

'15년		'16년		'17년		'18년		'19년		'20년		'21년		'22년		'23년		'24년		10년간 증감률
上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	
8.8	9.0	9.4	10.0	10.3	10.7	11.0	11.8	12.5	13.0	13.8	13.9	14.1	14.4	14.9	15.4	15.7	16.2	16.6	16.7	89.8%

최근 3대 산업 악재 -②(세션 I 外 세부 산업 환경)

산업 내·외부 환경 변화로 인한 **건설기업·면허수 급격한 증가(비정상적 상황)**

→ 貧益貧富益富현상(Mattheweffect) 가속 → 건설업 관리 및 부실기업 퇴출 매우 중요 시점

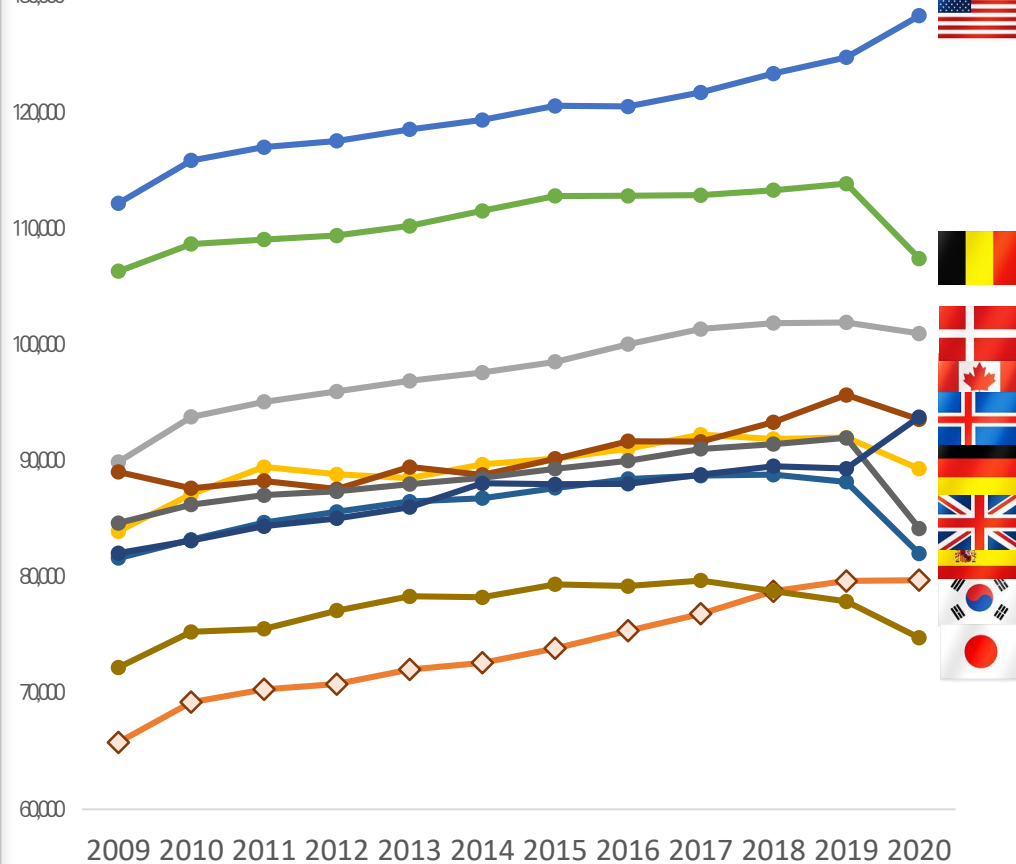


최근 3대 산업 악재 -③(세션 I 外 세부 산업 환경)

건설산업, 대표적 생산성 저하 산업 → 現 수준 생산성 저하 추세 지속 시 20년 후 50% 이하 하락 전망(한국은행)
→ 생산성 향상을 위한 스마트건설 도입 유도 外 산업 전반위적 체질 개선 시급

OECD 주요국의 취업자당 노동생산성 비교(全산업)

(단위: PPP 적용 USD)



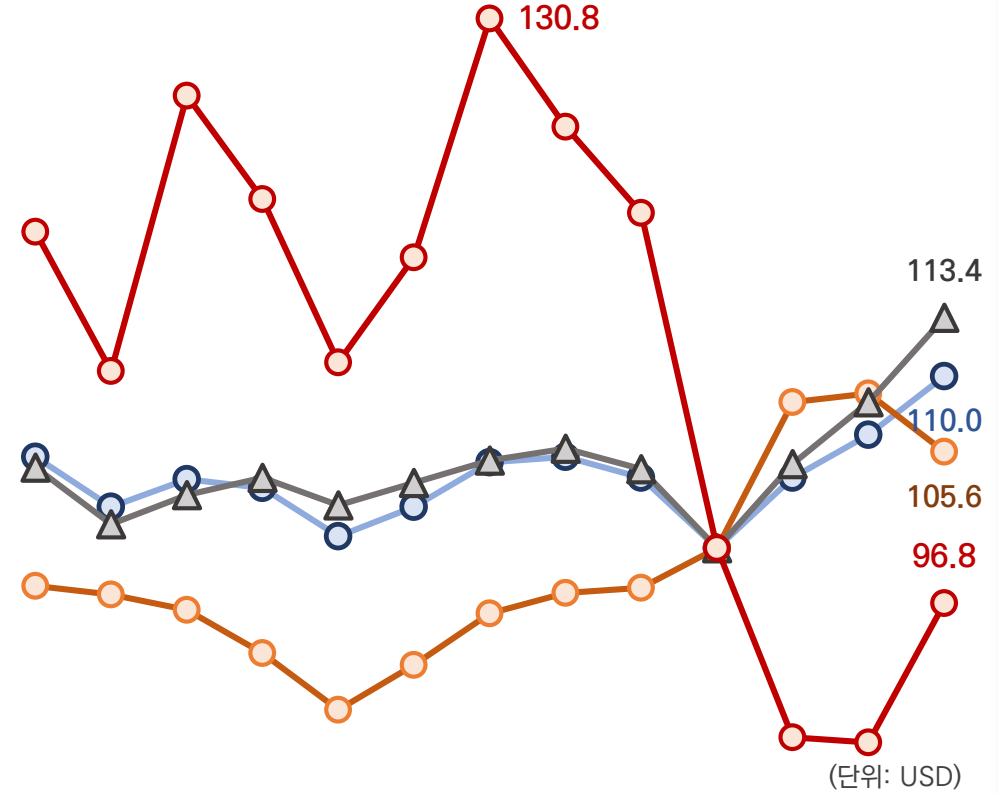
주: 취업자당 노동생산성 = 부가가치 / 취업자수, 부가가치는 당해년도 실질 부가가치(GDP) 사용

자료: 한국생산성본부, 국제 생산성 비교(2022)

한국건설산업연구원

他 산업 대비 건설업의 상대적 노동생산성 추이(우리나라)

비농전산업 제조업 서비스업 건설업



2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

주: 산업생산노동생산성지수 = 산출량지수(불변 GDP 지수) / 노동투입량지수 x 100

자료: 한국생산성본부, 생산성통계DB(검색일: 2024.11)

2



최근 정책 동향

규제·수주산업 특성에 따라 정부 국정기조와 정당 입법 공약에 따른 영향이 큰 건설산업

대통령 공약

윤석열 정부(2022~현재)

건설공사 품질·안전 강화 중심
정책 공약

- **부실시공 근절, 안전한 건설 현장 조성 :**
건설공사안전 관리체계의 혁신적 개선
건설공사 품질·안전 확보 강화 (불공정 하도급행위 처벌 강화)
건설기업 산업재해 발생률 산정 대상 확대(전문건설업까지 확대)
- **(참고1) 주택관련 공급, 임대, 세제 개선 추진**
250만호 공급
분양가상한제 완화
정비사업·리모델링 활성화
임대차 관련 법령 전면 재검토
취득세·보유세·양도세 인하 또는 유예
- **(참고2) 지역별 213개 개발사업 공약**
서울 9, 경기 16, 부산 27, 강원 8, 대구 10, 충북 12, 인천 15, 충남 10 등

주요 정당 총선 공약(22대 국회, 건설물량 관련 공약 외 직접적 정책 공약 限)

여당  국민의힘

▶ **건설현장 부당이득, 국민과 건설근로자에게 돌려드리겠습니다.**

- 건설사의 불법하도급, 부실시공에 따른 형사·행정처분 강화와 건설근로자 임금체불 등 불공정행위 방지를 위한 대금지급시스템 도입 의무화
- 건설노조의 부당 금품요구 및 수수, 채용 강요와 건설기계를 이용한 공사방해, 정당한 사유 없는 운송거부 등 불법행위에 대한 제재 기반 마련
- 건설현장에 만연한 사측의 불법하도급, 감리위반, 품질·안전 규정 위반 및 노측의 공사방해, 금품수수, 채용강요, 폭력행사 등 노사 양측의 불법행위에 대한 단속과 수사 권한을 가진 특별사업경찰 제도 도입
- 「건설산업기본법」, 「건설기계관리법」, 「채용절차법」, 「노동조합법」, 「사법경찰직무법」 등 개정

야당  민주당

▶ **건설안전 강화, 약자 보호, 스마트건설인프라 구축 등으로 건설 중흥을 선도하겠습니다.**

- **건강하고 안전한 건설환경 조성**
 - 건설공사 발주·설계·시공·감리 등 전 과정에서 안전대책 강화
 - 스마트 안전장비 확대 및 지역건축안전센터 확대 설치
 - 건설산업에 적정임금제 도입
 - 건설근로자 불법고용 방지, 부실시공 사망사고 예방대책 강화
- **전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상**
 - 건설공사 업역 간 경쟁 체제 불공정 개선, 불합리한 직접시공 규제 폐지 등
 - 하도급공사 산업안전보건관리비 계상 의무화, 공공공사 적정 공사비 확보방안 마련 등
 - 건설기계 부당금품 근절 관련 제도 개선, 건설업 지식산업센터 입주자격 부여, 공공발주처의 과도한 직접시공 확대 개선 등 공공공사 표준하도급계약서 사용 의무화 추진, 건설시장 진입 기준 합리적 개선, 건설공사 하도급 적정성 심사기준 개선 등
- **건설경쟁력 강화로 건설강국 중흥**
 - (BIM, OSC 등) 스마트건설기술 인프라 구축
 - 건축, 주택 등 공공데이터 개방 추진
 - 건축자재 품질인증제 적용범위 확대 등

작년, 건설산업 주요 법정 중장기계획 수립 完. 단, 변화 방향은 제한적 주제에 국한, 기존 과제의 반복 한계

- 제6차 건설산업진흥기본계획(2023~2027), 제7차 건설기술진흥기본계획(2023~2027), 제5차 시설물 안전 및 유지관리 기본계획(2023~2027)

제6차 건설산업진흥기본계획(2023~2027)

25개 추진방안	
① 실력 중심의 공공입찰제도 개편	⑭ 민간투자사업 및 금융지원 활성화
② 건설업체 평가·관리체계 고도화	⑮ 기업애로해소 지원
③ 디지털 정보 기반 강화	⑯ 고부가가치 PM 활성화 지원
④ 건설산업 업역 구조 보완	⑰ 엔지니어링 사업여건 개선
⑤ 적정 공사비 및 공사기간 확보	⑱ 친환경 건설산업화
⑥ 건설자재 및 건설기계 공급망 강화	⑲ ESG 경영체계 강화
⑦ 건설금융 안전망 강화	⑳ 고급 건설인력 양성
⑧ 건설현장의 법 질서 확립	㉑ 안정적 인력 수급
⑨ 견실한 건설기업 성장환경 조성	㉒ 건설근로자 임금보장 및 근로환경 개선
⑩ BIM도입으로 건설산업 디지털화	㉓ 사각지대 없는 시설물 안전관리
⑪ 생산시스템의 자동화·모듈화	㉔ 건설현장 및 건설기계 안전 확보
⑫ 스마트건설 활성화 생태계 구축	㉕ 시공 및 자재 품질 제고
⑬ 원팀 코리아 및 패키지 수주 추진	

제7차 건설기술진흥기본계획(2023~2027)

15개 중점 추진 과제	
디지털 전환(DX)을 통한 스마트건설 실현	① BIM 도입으로 건설 전 과정 디지털화
	② 생산시스템의 자동화/모듈화
	③ 스마트 건설기술 활성화를 위한 생태계 구축
건설Eng. 산업 경쟁력 제고	④ 기술 중심의 발주제도 개선·운영
	⑤ 업체가 능력을 발휘할 수 있는 환경 조성
	⑥ 평가 공정성 강화
국민들이 안심할 수 있는 건설공사/시설물 안전 확보	⑦ 고부가가치 분야(PM) 육성
	⑧ 건설공사 참여 주체별 책무 강화 및 이행력 제고
	⑨ 안전에 투자할 수 있는 환경 조성 및 정부지원 확대
청년 등 건설기술인 육성	⑩ 안전·품질 관리체계 강화 및 친환경 건설 유도
	⑪ 시설물 안전·성능 확보 및 신산업 육성
	⑫ 전문인력 양성 및 경력 관리체계 개선
핵심기술 개발, 데이터 개방 등 건설산업 고도화	⑬ 기술인 교육 서비스 수준 제고
	⑭ 미래수요에 대응한 R&D 추진 및 상용화 지원
	⑮ 데이터 개방, 공사비산정기준 등 고도화

[참고] 現 정부 국토교통부 업무계획 및 성과

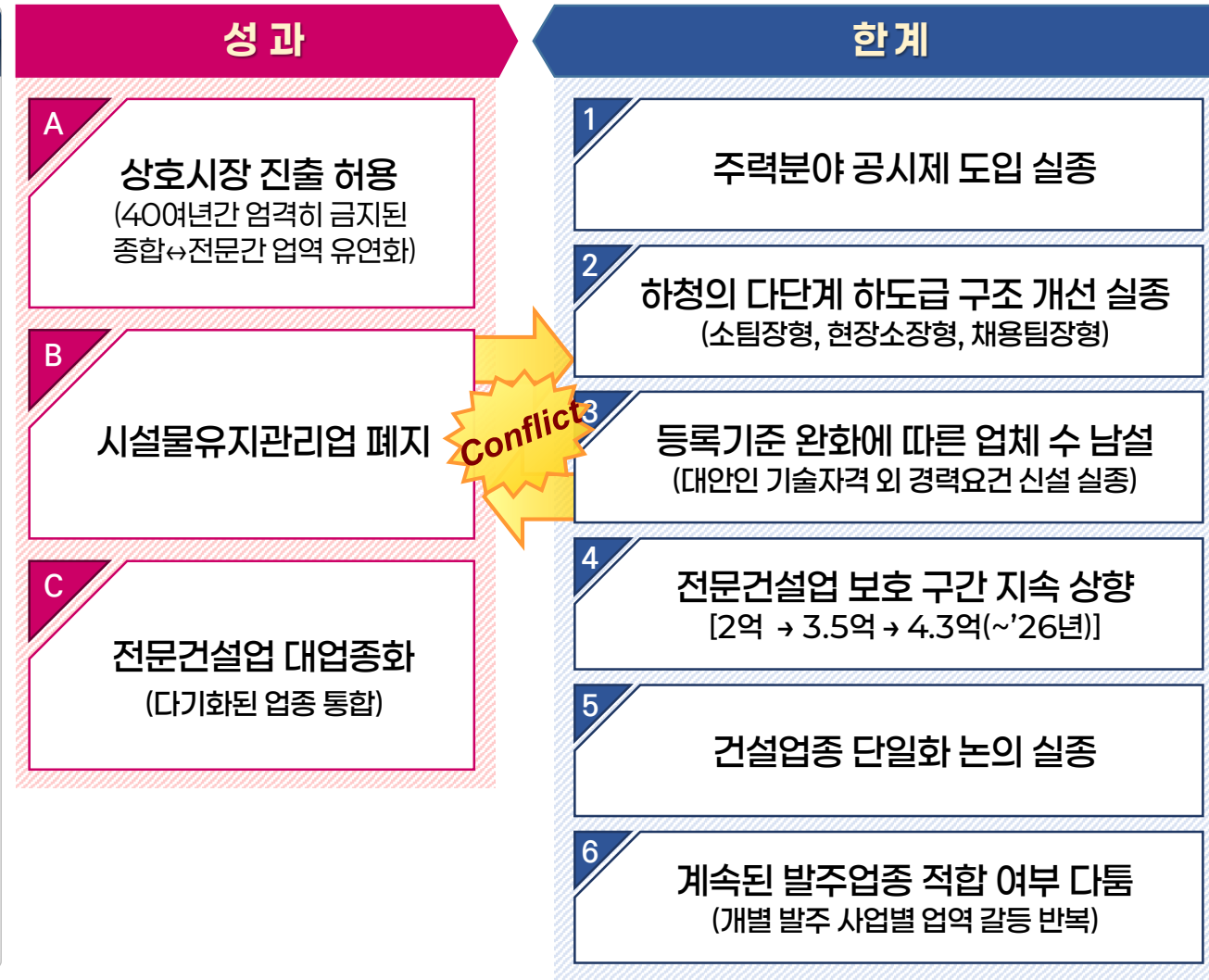
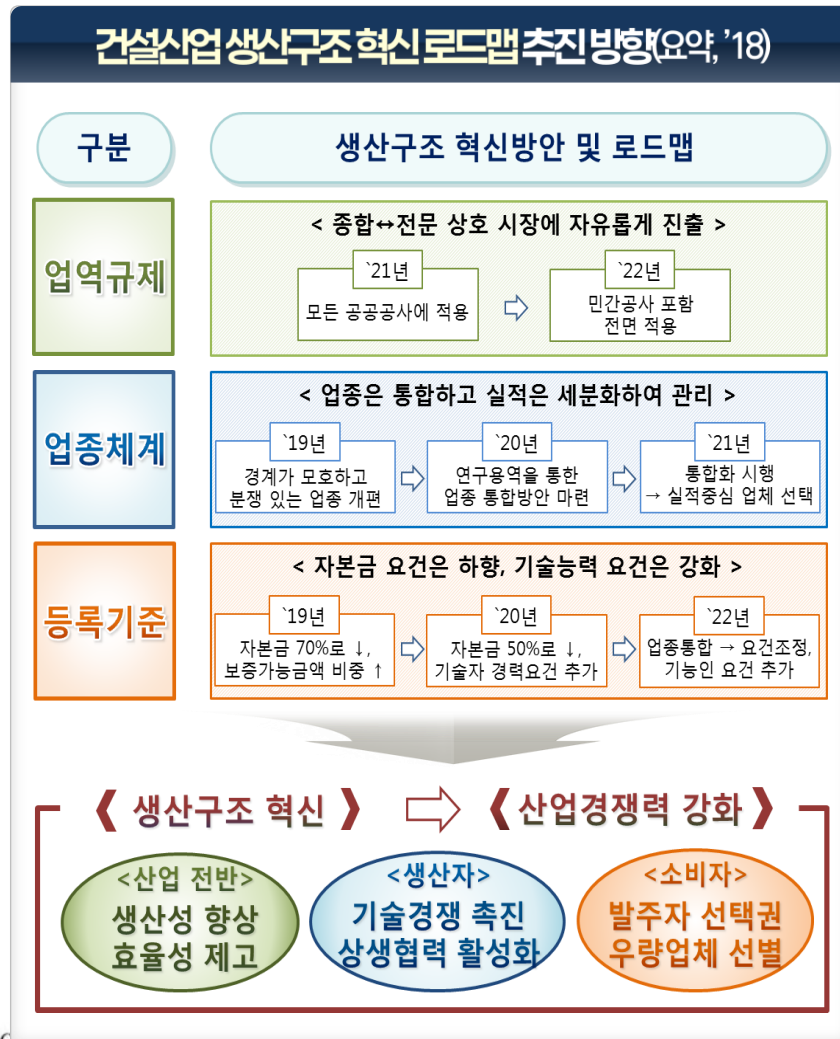
최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안선정근거①국정기조 및 ②중기계획, ③시기별 현안에 맞춘 정책 과제를 추진하고 있으나, **내용 반복·성과 미흡 문제 지속**

2022~2024 국토교통부 업무계획(건설정책 부문) 및 자체평가 결과

추진년도	관리과제	국정기조 연계	자체평가 결과
2022	(2-1-2) 스마트건설 활성화 및 건설Eng 고도화를 통한 건설 생산성 혁신 건설기술	국정 28-2	E
	(2-1-3) 코로나 위기를 극복하고 해외건설 고부가시장 진출 확대 해외건설	국정 28-2, 업무 3-1	B
	(2-2-1) 건설산업 공정질서 확립 및 혁신을 통한 경제활력 제고 일자리 생산체계	국정 07-1, 28-2	B
	(5-3-1) 건설현장 및 시설물 안전사고 등 중대재해 저감 예방 추진 건설안전	국정 28-2	D
	(5-3-2) 안전한 일상 확보를 위한 건축물 안전관리 강화 품질향상 시설안전	국정 69-5, 69-6	E
2023	(2-1-2) 스마트 건설기술 확산 및 고부가가치인 Eng. 산업 육성 건설기술	국정 28-2, 업무 4-2-1, 4-3-1	C
	(2-1-3) [핵심] 원팀 코리아 협력을 통한 해외건설 진출 확대 해외건설	국정 28-2, 업무 4-4	C
	(2-2-1) 건설현장 질서확립 및 위기대응을 통한 건설산업 체질개선 일자리 생산체계	국정 07-1, 28-2, 업무 4-1-2, 4-2-1	A
	(5-3-1) 건설현장 및 시설물 안전사고 등 중대재해 저감 예방 추진 건설안전	국정 28-2, 업무 5-2-1, 5-2-2	D
	(5-3-2) 종합적 재난 대응을 위한 건축 안전기준 고도화 품질향상 시설안전	국정 69-5, 69-6, 업무 5-3-1, 5-4	D
2024	(2-1-1) 맞춤형 전략 수립 및 고부가가치化를 통한 해외건설 수주 확대 해외건설	국정 28-2, 업무 4-1, 4-3-1	평가 미시행 (기간 미도래)
	(2-2-1) 건설경기 침체에 대응한 경기활력 회복 지원 산업진흥	민생, 국정 28-2, 업무 1-1-3, 4-3-2, 5-3	
	(2-1-2) 스마트건설·Eng 고도화 및 입찰 혁신으로 산업 경쟁력 확보 부정개선 건설기술	국정 28-2, 업무 4-3-3, 5-3	
	(5-2-1) 건설현장 및 시설물 안전사고 등 중대재해 예방 추진 건설안전	국정 69-5, 69-6, 업무 5-2, 5-3	
	(5-2-2) 건축물 생애주기에 걸친 안전관리 강화 품질향상 건설안전	국정 69-5, 69-6, 업무 5-2	

우여곡절 끝 건설생산체계 개편 완료('18~'24년). 단, 기존 업종 내 **융합적 개편 추진에 따른 산업 혼선 악화**

• ('18.6.) 건설산업 혁신방안 발표 → ('18.11.) 건설산업 생산구조 혁신 로드맵 발표 → ('19~'20) 관련 법령 개정 → ('21) 공공공사 → ('22) 민간공사 → (~'24) 마무리



정부, 국가·지방계약법, 건산법, 우선구매제도 등 다수 개별법을 아우르는 「**공공조달 기본법**」 제정 추진 중
→ 여전한 관리 위주 **재정 효율성·정책 효과성 중시** 기조에 따른 공공 재원을 통한 산업 육성·진흥 목적 외면 되풀이

공공기본 조달법(안) - 3대 원칙

최적·적시조달
재정 효율성

경쟁·공정·투명
절차 정당성

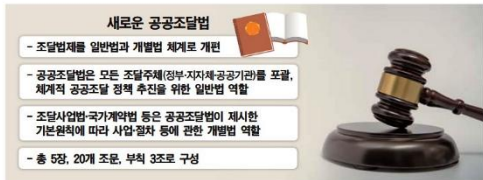
국가정책 기여
정책 효과성

대한경제

200조 공공조달시장... 새 기본법 만든다

기재부, 이번주 조달법 제정 추진
글로벌 기준 부합하는 체계 수립
국가·지방 계약, 기본원칙 도입
전략적 운용 근거·방향 등도 제시

정부가 200조원이 넘는 우리나라 공공 조달 규모에 걸맞은 체계적이고 전략적인 공공조달 기본법을 새로 만든다. 기존 조달 주체들이 정책적·절차적 필요에 따라 다수 개별법을 운영해 발생한 국가·지방의 조달 정책 추진 한계를 극복하기 위해 미국, 영국, 유럽연합(EU) 등 글로벌 스탠더드에 부합하는 일반법 성격의 조달법 체계를 수립한다. 26일 정부에 따르면 기획재정부는 이른바 이번주 의원입법 형식으로 공공조달법 제정을 추진하기로 했다. 이번 공공조달법의 제정 목적은 공공 조달의 규모 증가 및 글로벌 조달환경 변화에 따른 정책적 대응 강화 필요에 따른 것이다. 이는 입계의 지속적인 요구도 반영된 결과로 보인다. 그간 관련 입계에서는 국가계약법, 지방계약법 외에도 건설산업기본법, 방위사업법, 조달특례지원법(우선구매제

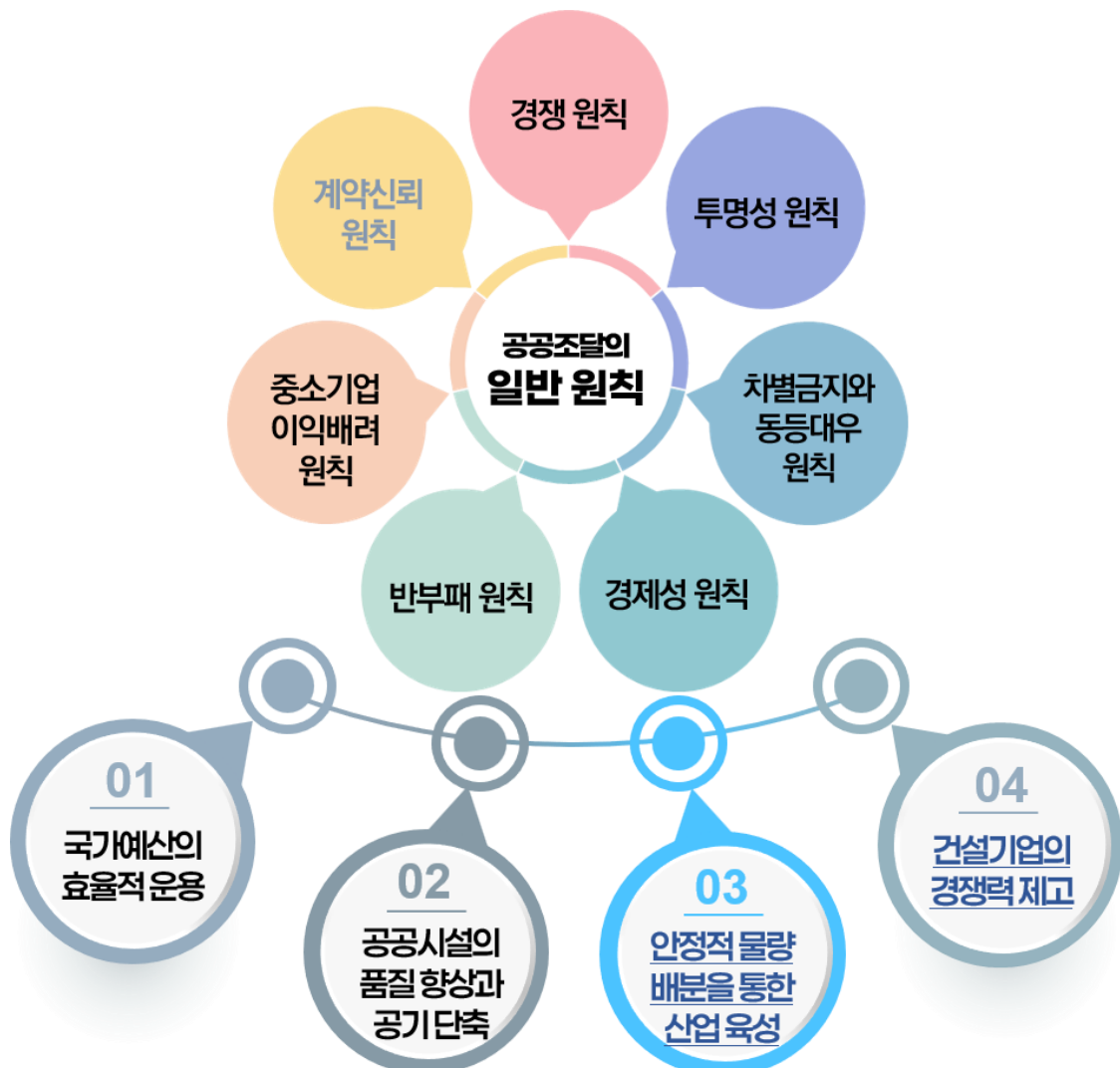


도) 등 다수 개별법 운영으로 연계 인력 으로 이를 통합할 수 있는 기본법 제정에 대한 요구가 적지 않았다. 실제로 공공조달은 단순 공공물자 획득을 넘어 기업환경, 사회안전망 구축, 기후·환경 대응에 영향을 줄 정도의 중요한 시장으로 성장했다. 우리나라의 조달규모는 2015년 110조 4000억원에서 지난해 208조 6000억원으로 200조원을 훌쩍 넘었다. 이는 국가총지출의 26.8%, 국내총생산(GDP)의 9.3%에 이르는 수준이다. 이 기간 조달업체는 23만 1000개에서 57만 2000개로 2배 이상 늘었다. 새로운 공공조달법의 핵심은 공공조달을 체계적이고 전략적으로 가다듬는 것이다. 우선 공공조달 체계적 관리를 위해 국

가·지방 계약, 공공조달 기본원칙을 도입한다. 국가·지방 계약에 공공조달의 총합·체계적 전략과 정책을 수립하고 추진하는 것은 물론, 공공조달법의 타법과의 관계를 규정한다. 최적·적시 조달(재정 효율성), 경쟁·공정·투명(절차 정당성), 국가정책 기여(정책 효과성) 등을 기본원칙으로 제시한다. 공공조달의 전략적 운용을 위해 정책심의 기능을 강화하고 전략적 운용 근거 및 방향도 제시한다. 공공조달의 정책적 기능 강화를 위해 조달정책심의위원회 기능을 확대 개편하고 매년 종합 전략계획을 도입하기로 했다. 조달사업에 관한 법률의 조달정책심의위원회의 규정을 삭제한다.

기술혁신, 사회·환경 대응, 공급망 유지 등에 공공조달을 전략적으로 활용하기 위한 방안과 해외조달시장 진출 지원 근거 규정도 담는다. 공공조달 특례의 효과를 제고하기 위해 성과관리체계를 도입한다. 적격성 검토를 신설하고 성과보고서 보고를 통해 관리해 나기로 했다. 아울러 기존 조달사업법 등과의 관계를 정리해 조달법제를 일반법과 개별법 체계로 개편하기로 했다. 새로 만드는 공공조달법은 모든 조달 주체(정부·지방·공공기관)를 포괄, 체계적 공공조달 정책 추진을 위한 일반법으로서 역할을 한다. 기존 조달사업법·국가계약법 등은 공공조달법이 제시한 기본원칙에 따라 사업·절차 등에 관한 개별법으로 역할을 수행한다. 기재부 관계자는 “공공조달 시장이 커지면서 대규모 공공구매력을 기술혁신, 기후·환경변화 대응, 사회적 약자 보호 등을 위한 정책수단으로 활용하기 위해 제도 기반이 절실했다”며 “앞으로 예산·세제·금융과 같이 국가 중점사업 지원수단으로 활용할 것”이라고 밝혔다.

노태영 기자 fact@ (23.4.17.0)cm



자료: 전영준(2022), 공공건설 조달정책의 문제점과 고려사항, 한국건설산업연구원

[참고] '24년 기획재정부 국가계약제도 주요 개선 사항

재정효율성 확보 내 손쉬운 지엽적 개선만을 반복 → 계약제도에 대한 부정 인식 평가* 지속

- (예) 공공조달 기본법 제정 관련 기사 부정 평가 비율(아이서퍼, 긍부정 감성분석) : 긍정 0%, 중립 24%, 부정 76%

실시설계 기술제안입찰 관급자재 변경 허용

- 실시설계 기술제안입찰에서 관급자재 변경 포함 기술제안 허용으로 공사비 절감 허용

기술형입찰 설계보상비 현실화

- (변경 完) 개별 탈락자 지급 상한 개선(1.4% → 1.2~2.0%)
- (미변경, 논의중) 설계보상비 총액(現 2%) 상향

적격심사 기준 개정

- 육아휴직 등으로 일시적 기술자 부족 시 감점대상에서 제외하도록 적격심사 기준 개정(건산법 등록기준 동일)

계약상대자 계약 해제·해지 조건 완화

- 발주청 귀책사유로 공사 이행이 명백히 불가능한 경우 계약상대자 계약 해제·해지 가능하도록 일반조건 개정

유지·보수공사 복수 낙찰자 결정 허용

- 2인 이상이 계약상대자가 유지·보수 업무 수행 필요 시 복수 낙찰자를 결정할 수 있도록 개정

입찰참가자격 제한처분 감면 대상 신설

- 공정거래법상 자진신고를 통해 시정조치나 과징금 감면 시 계약법상 입찰참가자격 제한처분 감면

적극적 정부의 공사비 현실화 대책 추진 元年 → 단, King Pin인 낙찰률 상향, 물가변동 현실화 지연으로 체감 미흡

건설경기 회복 지원 방안(3월)

건설경기 회복 지원

전략		세부 추진과제
적정 공사비 반영	공공 공사	① 건설공사 단가 현실화 ② 물가 상승분 적정 반영
	민간 공사	① 신탁방식 활성화 및 전문가 선제 파견(정비사업) ② 분쟁조정위원회 신속 조정
대형공사 지연 최소화	기술형 입찰	① 입찰제도 합리화 (불공정 관행 개선 등) ② 입찰제도 유연화 (설계변경 경직성 완화 등)
	민관 합동 PF 사업	① 사전 컨설팅 등 조정안 수용 지원 ② 조정위 상설화·법제화 등 조정기능 강화
민간어로 해소	건설사업 리스크 완화	① LH, 리츠가 PF 부실 우려 사업장 인수 ② 리츠 활용한 지방 미분양 매입
	유동성 지원	① PF 보증요건 완화 ② 비주택 PF 보증 신설
	규제개선 부담경감	① 주택공급(3기 신도시) 조기화 ② 재건축 임대주택 인수가격 현실화 ③ 국가계약 한시특례 연장

건설공사비 안정화 방안(10월)

비전

국민 주거안정과 건설시장 활력 제고

목표

'26년까지 공사비 상승률 연간 2% 내외로 관리
[중장기적으로 장기추세선('00~'20년 연간 4% 내외)으로 안착 유도]
+
'25년 건설수주액 200조원 돌파

3대
안정화
프레임

① 자재비 안정화

- ◆ 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축
- ◆ 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화
- ◆ 규제 적용을 위한 정책적 지원 강화
- ◆ 골재공급 확대

② 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화

- ◆ 청년층 진입유인책 제공
- ◆ 인력 미스매치 해소
- ◆ 외국인력 활용도 개선
- ◆ 건설기계 시장 안정화 및 건설 공정 스마트화

③ 공공공사 조달제도 개선

- ◆ 관급자재 조달방식 개선
- ◆ 관급자재 불공정행위 억제
- ◆ 공공공사비 현실화

현 장 의 목 소 리

① 자재비 분야

- ▶ 전·후방 업계 간 자율적 가격협상의 장 필요
- ▶ 자재 생산 관련 환경 및 절차규제 준수 비용 완화

② 인력 수급 분야

- ▶ 청년층 기피로 내국인의 건설업계 신규 유입 감소
- ▶ 건설기계장비 분야 음성적 불공정 관행 지속

③ 공공조달 분야

- ▶ 관급자재 후순위 조달 → 공사기간 지연, 사업비 상승
- ▶ 공공 공사비 현실화 필요

최근 건자잿값의 가격상승 체감 수준('24.6.)

설문	응답내용	비율(%)
공사비 상승 체감 수준	매우 심각하다	53.4%
	심각하다	38.0%
	보통이다	7.9%
	미미하다	0.8%
	매우 미미하다	0.0%
자재 평균 가격 상승률 체감 수준	50% 이상	21.4%
	30% 이상 ~ 50% 미만	44.7%
	20% 이상 ~ 50% 미만	22.6%
	10% 이상 ~ 20% 미만	8.6%
	10% 미만	2.6%

주요 정책 - 품질·안전·불법하도급

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

잇따른 사고 발생에 따른 사후처방형 처벌 중심 강한 규제 강화, **건설 카르텔** 정의
→ 품질·안전 강화에 따른 **사업지연·추가비용 발생**에 대해서는 **외면**

아파트 붕괴사고 재발 방지 부실시공 근절 방안

건설 카르텔 혁파 방안('23.12.)

목표	건설시공 확산 및 안전 최우선 원칙 확립
기본 방향	① 발주자·시공사의 시공 안전 및 품질 책임 강화
	② 감리 제도 개선을 통한 건설시공 책임 확보
	③ 부실시공에 대한 엄격한 사후 대응
세부 과제	부실시공 예방을 위한 시공 품질 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> 표준시방서 고도화 및 활용 확대 주요 의사결정 이력 관리 의무화 레이콘 공장 시스템 인증제 도입 현장 레이콘 품질시험 개선 품질관리자 배치 기준 개선 품질관리자 업무 경험 제한 강화 적정 공사기간 및 공사비 확보 건설기계 계약구조 개선
	감리 내실화 등을 통한 시공사 견제 강화 <ul style="list-style-type: none"> 공사중지 실효성 확보 지자체의 감리 관리·감독 권한 강화 전문기관의 현장 안전 관리 강화 건설현장 안전점검 강화 감리 수행을 위한 전문교육 강화 민간 주택공사 감리자 배치 기준 마련
	부실시공은 무관용 원칙으로 엄정 대응 <ul style="list-style-type: none"> 중대 부실시공 사고 국토부 직권 처분 부실시공 원-투 스트라이크 아웃제 도입 부실시공 손해배상 책임 확대 부실시공 업체 공적 지원 제한 공공공사 참여 제한

추진과제	조치사항	추진일정
I. 견제와 균형으로 감리-설계-시공 기능 정상화		
[감리] 독립적·실효적 권한 확보		
1. [독립성] 발주자 절연으로 독립적 현장관리체계 구축		
① 허가권자 지정 확대, 선정 방식 개선	건축법 개정(안) 발의	'24.下
② 공공주택 감리 선정·계약 개선(국토안전원)	내법 개정(안) 발의	'24.上
③ 공사 중지권 실효성 확보	건축법 개정(안) 발의	'24.上
2. [전문성] 국가인증, 전문법인 등 감리 전문성 제고		
① 국가인증 감리제도 도입	건진법 시행령 개정	'24.下
② 감리 전문법인 도입	전문법인 도입방안 마련 등	'24.下
③ 구조기술사 감리 협력 확대	건축법 시행령 개정 착수	'24.上
[설계] 명확한 설계 책임 부여 및 검증체계 강화		
1. [구조설계] 권한·책임 명확화		
① 구조기술사 권한 및 책임 명확화	설계도서 작성기준 개정	'24.上
② 건축구조기사 자격 신설	자격신설방안 마련 등	'24.下
2. [검증체계] 인허가·착공-시공 단계별 검증 강화		
① (인허가) 구조안전 심의 강화(구조전문위)	건축법 시행령 개정	'24.上
② (착공전) 시공사 설계도서 검토 의무화	건진법 개정(안) 발의	'24.上
③ (시공중) 주요부 변경시 구조검토 의무화	건축법 개정	'24.上
④ (시공중) 건축안전 모니터링 강화	건축법 개정(안) 발의	'24.下
3. [무량판 구조] 기준·관리 강화		
① 무량판 구조 세부설계기준 개정	건축구조기준 개정	'24.下
② 영상기록 촬영 의무화	사업관리지침 개정	'24.下
③ 특수구조물 건축물에 반영	건축법 시행령 개정	'24.下
④ 건축구조기술사 협력의무 확대(주택)	주택법 개정(안) 발의	'24.上
⑤ 준공 무량판구조 건축물 안전점검 강화	건축물관리 지침지침 개정	'24.上
[시공] 안전·품질 보장 시공체계 구축		
1. [주요공정 점검] 안전 검증 강화		
① 주요 공정 의무점검 도입	건진법 개정(안) 발의	'24.下
② 정기간전점검 내실화	건진법 개정(안) 발의	'24.下
2. [불법하도급] 불법 행위 근절		
① 상시 감독체계 구축(특사경 등)	사법경찰법 개정	'24.上
② 전자카드·대금지급시스템 확대·연계	건산법 개정	'24.上
3. [자재] 시험·원재료 관리 강화로 자재 품질 확보		
① 골재 이력관리시스템 구축	골재채취법 개정(안) 발의	'24.上
② 품질시험 관리체계 구축(CSI)	건진법 시행령 개정 추진	'24.下
4. [인력] 현장 작업인력 전문성 확보		
① 합법 외국인 근로자 확대 및 교육 강화	건설업 운영지침 폐지	'24.上
② 기능인등급제 현장 안착	기능등급 운영규정 개정	'24.上
II. 안전·품질 중심으로 산업시스템 개편		
[발주] 공정·합리적 발주 환경 조성		
① 공기산정 가이드라인 개선	연구용역 추진	'23.下~
② 감리비 편성기준 현실화	공동주택 분양가규칙 개정	'24.上
③ 공사·비용 적정성 심의	건축위원회 심의기준 개정	'24.下
④ 변별력·기술력 강화(일반 입찰제도)	건산법 시행규칙 개정	'24.上
⑤ 역대 포상제 등 제도개선(턴키)	건산법 개정(안) 발의	'24.上
[정보] 안전·품질 정보 활용		
① 시공능력평가 개선	건산법 시행규칙 개정	'23.下
② 안전·품질 DB 구축 및 공개	연구용역	'24.上~
[비용] 불법행위 경제유인 축소		
① 보증수수료 부과체계 개선	건설공제조합 내규 개정	'24.上
② 건설공사 보험제도 개선	건산법 개정(안) 발의	'24.下
③ 징벌적 손해배상	건산법 개정(안) 발의	'24.上
④ 부실 설계·시공·감리시 자격정지	자격정지 처분 추진	'23.下~
[감독 강화] 정부-지자체 관리 강화		
① 정부-지자체 안전관리·감독 강화	현장점검 등 강화	'24.上~
② 영상기록체계 구축	건진법 개정(안) 발의	'24.上
③ 신고포상금 강화	건산법 개정(안) 발의	'24.上
III. K-건설 혁신으로 경쟁력 제고		
[모듈화] 생산방식 전환으로 품질 확보		
① 모듈러 주택 공급 확대 및 인센티브 강화	주택법 개정	'24.上
② 품질·안전 강화, 핵심기술 개발	기준 개정, R&D 예산 확보	'24.下~
[자동화] 건설 자동화로 생산성 제고		
① 기술 실증 성능 시험장 구축	R&D 예산 확보	'24.下
② 표준품질 마련, 건설기준 개선 등 기반 구축	품질, 건설기술 제·개정	'24.~
[디지털] BIM 확산으로 오류 방지		
① BIM 적용 대상 확대	대형공사 심의기준 개정	'24.~
② 설계지침, 대가기준 현실화 등 제도 정비	설계도서 작성기준 엔지니어링 대가기준	'23.下~
③ 전문인력 양성 지원	특성화고, 대학 지원 등	'24.上~

[참고] 건설현장 정상화 5대 법안

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

정부, ①단속처벌 및 감리 의무 강화로 불법하도급 근절, ②임금체불 방지 및 근로계약 투명화 중심 정책 발표
+ ③건설노조 후속대책 → ‘**건설현장 정상화 5대 법안**’ 입법 추진 중(행정처분, 제재수준 강화 중심)

건설현장 정상화 5대 법안(청부입법)

법안명	주요 내용	소관	현황
건설산업기본법	<ul style="list-style-type: none"> • 불법하도급, 부실시공에 따른 징역형 등 형사처벌 강화 • 불법하도급, 부실시공에 따른 등록말소, 영업정지, 과징금 등 행정처분 강화 • 불법하도급, 부실시공에 대한 징벌적 손해배상 도입 • 하도급 관리의무 및 공공공사 하도급 참여제한 강화 	국토부	21대 발의 22대 재발의
	<ul style="list-style-type: none"> • 임금체불 방지를 위한 대금지급시스템 도입 의무화 • 건설현장 불법행위 규정* 및 신고포상제 도입 *부당금품 수수, 채용 및 장비사용 강요, 공사방해 등 	국토부	21대 발의 22대 재발의
건설기계관리법	• 건설기계를 이용한 ① 공사방해 , ② 부당금품을 요구하거나 주는 경우 , ③ 정당한 사유없는 운송거부 시 제재	국토부	21대 발의 22대 재발의
사법경찰직무법	<ul style="list-style-type: none"> • 건설현장 특별사법경찰 도입 근거 및 수사 범위* 등 규정 * (건설산업기본법) 불법하도급, 등록위반, 채용 및 장비강요^{신설}, 공사방해^{신설} 등 * (건설기술 진흥법) 품질·안전규정 위반, 감리·감독 위반, 건설 Eng. 부실조사 등 * (건설기계관리법) 기계 등록위반, 무단개조^{신설}, 운송거부, 부당금품 수수^{신설} 등 	법무부	21대 발의 22대 재발의
채용절차법	• 채용강요에 대한 제재수준 강화(과태료 → 형벌)	고용부	21대 발의 22대 건기법 발의
노동조합법	• ① 他노조 및 근로자, 사용자의 권리 침해 , ② 대체근로자 및 사업장 점거 등 제도개편 근거 마련	고용부	① 既 발의 ② 법안 부정적

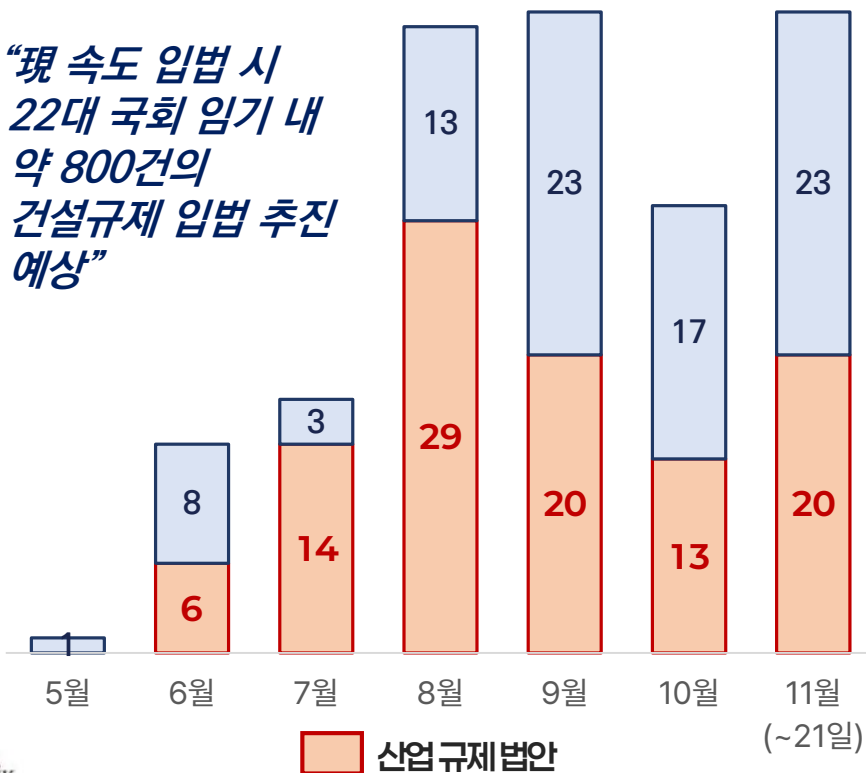
쏘 세계 최고 수준 건설규제에도 불구하고 **입법을 통한 건설규제 강화 확대세**

→ 규제 관리 회피를 위한 **청부입법 의존 증가**, 산업 리딩을 위한 인센티브 부여 보다 **손쉬운 규제 일변도 입법 반복**

22대 국회 건설 관련 입법 현황('24.5~11)

22대 국회 개원(5.30) 이후 6개월간
건설 입법 190건, 규제 법안 102건(53.7%) 발의

“現 속도 입법 시
22대 국회 임기 내
약 800건의
건설규제 입법 추진
예상”



주요 건설규제 입법 내용(일부)

건설산업기본법	<ul style="list-style-type: none"> 적정임금제 도입 의무화, 위반 시 행정제재(영업정지 등) 공시된 건설사업관리능력 업체만 건설사업관리 도급계약 체결
임금채권보장법	<ul style="list-style-type: none"> 하도급자 임금체불 시 원도급자 대위변제금의 신속 징구를 위해 국세채납처분 절차를 통해 회수
도로교통법	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 보호구역 등·하교 시간 대 건설기계 통행 제한
하도급법 상생협력법	<ul style="list-style-type: none"> 하도급대금 연동제 적용 대상 확대(에너지비, 운송비, 노무비 등) 징벌적 손해배상제 5배 고정
건설기술 진흥법	<ul style="list-style-type: none"> 건설엔지니어링 하도급 원칙적 금지
산업안전보건법	<ul style="list-style-type: none"> 폭염·한파·미세먼지 등 대기오염 상황 시 작업중지권 부여
국가 및 지방계약법	<ul style="list-style-type: none"> 사망사고 등 중대한 위해 발생, 고용노동부 요청 시 공공공사 입찰참가자격 제한

3



정책 평가와 고려사항

규제 강화 일변도 & 손쉬운 규제 양산

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

他 산업(산자부, 중기부, 과기부 등)과 다른 산업 규율 중심적 정책 양산 되풀이(문제 발생 → 규제·처벌 강화)
청부입법 과잉 시대 「행정규제기본법」 원칙(규제의 목적 실현에 최소한의 범위) 우회 무력화, 중복규제 심화

국회-정부 법률안 발의 및 가결 건수 비교(사회 쏜 분야)

구분	법안 발의 건수								가결 건수							
	14대	15대	16대	17대	18대	19대	20대	21대	14대	15대	16대	17대	18대	19대	20대	21대
의원입법(A)	321	1,144	1,912	6,387	12,220	16,729	23,047	25,027	119	461	517	1,352	1,663	2,793	2,890	2,747
정부입법(B)	581	807	595	1,102	1,693	1,093	1,094	831	537	659	431	563	690	379	305	212
비율(A/B)	0.6배	1.4배	3.2배	5.8배	7.2배	15.3배	21.1배	30.1배	0.2배	0.7배	1.2배	2.4배	2.4배	7.4배	9.5배	13.0배

의원입법과 정부입법의 절차 비교

구분	입법단계	의원발의 법률안	정부제출 법률안
법률안 제출前	법률안 준비	①입법 준비 → ②법률안 입안 → ③국회 법제실 검토(임의) → ④법률안 비용추계(예산상 비용 발생 시)	①법률안 입안 → ②관계부처와 협의 → ③당정협의 → ④입법예고 → ⑤규제심사 → ⑥법제처 심사 → ⑦차관회의·국무회의의 심의 → ⑧대통령 서명 및 부서 → ⑨ 법률안 제출
	국회 상임위 심사	1) 국회 상임위원회 상정 2) 제안설명 3) 검토보고	4) 대체토론 5) 소위원회 심사 6) 위원회 의결
법률안 제출後	법사위체계 자구심사	법안 체계 및 자구 심사	
	전원위원회 심사	전원위원회 심사	
	본회의 의결	본회의 심의 및 의결	
	법률안 공포·재의요구	대통령의 법률안 공포 및 재의 요구	

산업(특히 중소건설기업) 육성의 실증

법률에 규정된 중점 사항임에도 불구하고 **스마트건설, 해외건설, 국가 R&D 투자 외 산업 육성·진흥 유도**를 위한 **정책 활동 실증** → 개별 산업 진흥을 위한 다양한 정책 추진이 이루어지는 **他 산업과 대비**

건설산업기본법

“입찰 참여기회 확대 외 정책 미흡”

제6조(건설산업진흥 기본계획의 수립)

- ② 제1항에 따른 건설산업진흥 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

5. 중소건설업 및 중소건설용역업의 육성대책

제46조(중소건설사업자에 대한 지원)

- ① 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 중소건설사업자에 대한 지원시책을 수립·시행할 수 있다.
- ② 관계 행정기관과 대통령령으로 정하는 공공기관의 장은 제1항에 따른 중소건설사업자 지원시책의 시행에 적극 협조하여야 한다.

제47조(중소건설사업자 지원을 위한 조치)

- ① 국토교통부장관은 중소건설사업자를 지원하기 위하여 필요하면 건설공사를 발주하는 국가기관, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관에 중소건설사업자의 참여기회 확대와 그 밖에 필요한 조치를 할 것을 요청할 수 있다.

他 산업 육성·진흥 사례(이 외 개별산업 육성을 위한 정책 활동 多, 소부장 등)

직접 재정지원	첨단특화단지 지정 용적률 인센티브 등	사내대학, 특성화대학(원) 확대	세액공제 확대 통상지원 강화
인허가 타임아웃제	기업규제지수 및 첨단산업영향평가	정책펀드, 보증 등 유동성 공급	전력, 용수 등 인프라 우선 설치

첨단산업	비전	세부과제
반도체	세계 최대 클러스터와 유기적 생태계로 압축 도약	<ul style="list-style-type: none"> 반도체 메가클러스터 조성(신규 국가산단 포함) 첨단 패키징 거점 구축에 24조원 민간 투자
디스플레이	디스플레이 세계 1위 탈환	<ul style="list-style-type: none"> 투자 지원을 위해 ‘국가전략기술’ 지정 투명, 확장현실, 차량용 등 3대 유망분야 실증
이차전지	2030년 이차전지 세계 1위 도약	<ul style="list-style-type: none"> 기술 초격차를 위해 민·관 20조원 투자(~'30년) 핵심광물 관련 글로벌 광물지도·수급지도 제작
바이오	바이오의약품 제조역량 세계 1위 달성	<ul style="list-style-type: none"> 제조역량 확충을 위한 민간투자 밀착 지원 현장수요 맞춤형 인력양성(K-NIBRT 등 시설 활용)
미래차	미래차 글로벌 3強 도약	<ul style="list-style-type: none"> 전기차 생산규모 5배 확대 「미래차전환특별법」 제정
로봇	첨단로봇 글로벌 제조국 진입	<ul style="list-style-type: none"> 핵심기술 확보를 위해 민·관 2조원 투자 규제개선·실증으로 로봇 친화적 환경 조성

현안 이슈의 매몰, 선제적 정책 추진 미흡

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

현안 발생 시 정책 발표 반복(예: 부실공사 → 품질·안전 규제 강화, 인력 부족 → 외국인 인력 유입 확대 등), **거시적·선제적 정책 추진 불가**
→ ①신규 정책 실효성 확보 전 추가 대책 발표, ②문제 발생 후 뒷북 추진에 따른 失期, ③정책 계획의 미추진 등



부처간, 정책간 통합 고려 미약

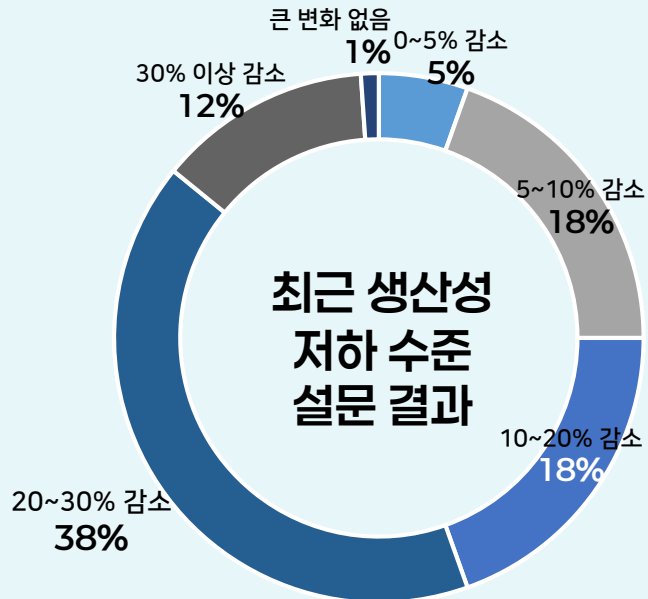
최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

多 부처 多 부서별 제도 신설에 따라 엇박자 지속(例) 52시간제, 레미콘85제, 토요일휴무제 등 시행에도 불구하고 공사·공사비 증가 미고려)
→ **적정공기 산정기준 강화 마련**의 시급성이 증대되나, **기존 제도 또한 외면하는 미스매치 심화**

- 例) 「건설기술 진흥법」 내 공공공사의 경우 적정공기 산정기준 의무화 적용이 마련되어 있으나, 사문화

건설 제도·환경 변화에 따른 공사기간 부족 현상 발생

최근 건설환경이 변화함에 따라 생산성이 얼마나 낮아졌다고 보십니까? 그 이유는 무엇입니까?



작업불능일 증가

- 안전/품질 점검으로 인한 생산성 저하
- 주말, 휴일작업 제한으로 인한 생산성 저하

민원/노조파업으로 인한
공기지연

- 도심일수록 민원이 발생할 확률 급격 증대
- 노조파업의 경우 지하층 형틀작업 공사에 미치는 영향력 큼

외국인 근로자
생산성 저하

- 전체 작업자 중 외국인 근로자 80% 이상
- 숙련되지 않아 작업속도가 느리고 생산성이 낮아 공사기간 증가

인력수급 부족 등

- 층수가 낮거나 동수가 1~2개인 작은 규모의 공사는
작업자를 구하기 어렵고, 사이클이 원활히 진행되지 못함

레미콘 85제

레미콘 토요일 휴무

미세먼지

타워크레인 휴가

작업중지권 강화

안전점검 강화

...

정부 주도 vs. 민간 주도의 혼선

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

건설 생산성 향상을 위한 핵심 방안인 스마트건설 활성화 관련 정부 주도 vs. 민간 주도 혼선에 따라 문제 산적

- 예) 정부 주도 BIM 자격 신설에 따른 산업 부담 증가·필요 여부 의심, 기술 개발 중시 경향에 따라 필수적인 선진적 사업관리·발주계약제도 개편 외면 등

제6차 건설기술진흥기본계획
(‘17.12.)

스마트 건설기술 로드맵
(‘18.10.)

스마트 건설 활성화 방안
(‘22.7.)

스마트건설 얼라이언스
(‘23.7.)

"스마트 건설기술 기반
근본적 변화방향"

"스마트건설 활성화를 위한
생애주기단계별 기술 로드맵"

"스마트 건설기술 확산
기술·인프라 환경 구축"

"민간 주도
스마트 건설기술 확산"

비전	"Smart Construction 2025" - 2025년까지 BIM, AI 적용한 건설자동화 기술 개발 -	
주요 목표	■ 건설 노동생산성 40% 향상, 사망자 수 30% 감소 건설 Eng. 근로시간 단축 20% * 시간당 생산성(한국생산성본부) : ('15) 13.6\$ → ('20) 19\$ * 건설업 사망자 수(안전보건공단) : ('16) 554명 → ('21) 388명 * 연간 근로시간(Eng. 노동계) : ('13) 2,560시간 → ('21) 2,100시간 ■ 건설Eng 해외수주 100% 확대 * 해외수주 통계(해외건설협회) : ('16) 17억\$ → ('22) 34억\$	
주요 전략 (2)	전략 I 4차 산업혁명에 대응하는 기술개발·신산업 육성	
중점 추진 과제 (10)	기술개발	중점 추진 과제
	고부가 산업 육성	① 스마트 건설기술을 통한 생산성 향상 ② 해외 수요 대응형 건설기술 개발 ③ 분야간 융·복합을 통한 경쟁력 강화 ④ 건설 Big Data 유통을 통한 신사업 육성
	건설 안전 강화	⑤ 건설의 안전·환경 관리
중점 추진 과제 (10)	전략 II 글로벌 시장 경쟁력 강화를 위한 제도 개선	
	산업 개편·육성	중점 추진 과제
	건설인력·교육	① Eng.의 역량 강화 및 해외진출 지원 ② 국제 기준에 부합 하는 제도 구축 ③ 글로벌기준에 맞는 경력 관리체계 구축 ④ 국제경쟁력을 갖춘 기술인력 육성
	기준 제도	⑤ 기술력 중심의 발주 심의 강화

스마트 건설기술 육성을 통해 글로벌 건설시장 선도

'25년 스마트 건설기술 활용기반 구축, '30년 건설 자동화 완성

2025년
목표

- ◆ 건설 생산성 50% 향상
- ◆ 건설 안전성 향상 (사망만인율 1.66 → 1.0)
- ◆ 고부가가치 스타트업 500개 창업

로드맵

로드맵 이행방안

단계	'25	'30
설계	·드론측량 ·BIM 전면활용	·자동 지반모델링 ·설계자동화
시공	·자동장비 활용 ·가상시공	·로봇시공 ·AI 공사안전관리
유지관리	·IoT드론 모니터링 ·빅데이터 구축	·로봇 자율진단 ·디지털트윈 관리

민간의 기술개발 유도	·발주제도의 개선 ·테스트베드 지원 ·혁신 공간대의 확산
공공의 역할 강화	·핵심기술 개발 ·BIM 확산 여건 조성 ·공공기관의 역할 강화
스마트 생태계 구축	·스마트 건설 지원센터 설치·운영 ·스마트 건설 전문가 양성 ·지식플랫폼 구축·운영

국회 국토교통위원회

스마트 건설 활성화 방안

2030 건설 전 과정 디지털화 및 자동화

1 BIM 전면 도입을 통한 건설산업 디지털화

BIM 전면 도입 제도 정비 강화

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

BIM 설계 단계 (100%)

공공분야 우선 건설 전 과정 BIM5D 도입

BIM5D 도입 의무화 (1,000억 이상 신규 사업)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

BIM 도입 확대 (1,000억 이하)

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

건설현장 디지털 전환

국가기능 센터에 건설 현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

건설현장 디지털 전환 센터를 설립 (100억 이상 신규 사업)

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원

2 생산시스템 선진화 (인력·현장 → 장비·공정)

자동화 및 로봇 기술 도입

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

자동화 및 로봇 기술 도입 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

발판성 건설(OSC) 활성화 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

인공지능 활용 지원 (1,000억 이하)

3 스마트 건설산업 육성

기업성장 지원

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기업성장 지원 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

기술융합 생태계 강화 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

인력양성 기반조성 (1,000억 이하)

기술과 협력의 힘, 새로운 미래를 세우다

스마트건설 얼라이언스 출범식

2023. 7. 26. (수) 14:00
서울 건설회관 2F 대회의실
(서울특별시 강남구 테헤란로 711)
국토교통부, 한국건설기술연구원, 주요 발주청·협회·연구회, 얼라이언스 참여기업 등

출범식
·주최: 국토교통부, 한국건설기술연구원
·출석: 주요 발주청, 협회, 연구회, 얼라이언스 참여기업 등

중요 화제
·정부·기업·연구·교육·산업·인력·기술·인프라·환경·안전·지속가능성·ESG·디지털·AI·클라우드·빅데이터·IoT·5G·로봇·드론·자율주행·스마트·건설·기술·혁신·성장·혁신·성장·혁신·성장

기술시연
·현장시연: 13:30 ~ 15:00
·온라인: 15:00 ~ 16:00
·온라인: 15:00 ~ 16:00
·온라인: 15:00 ~ 16:00

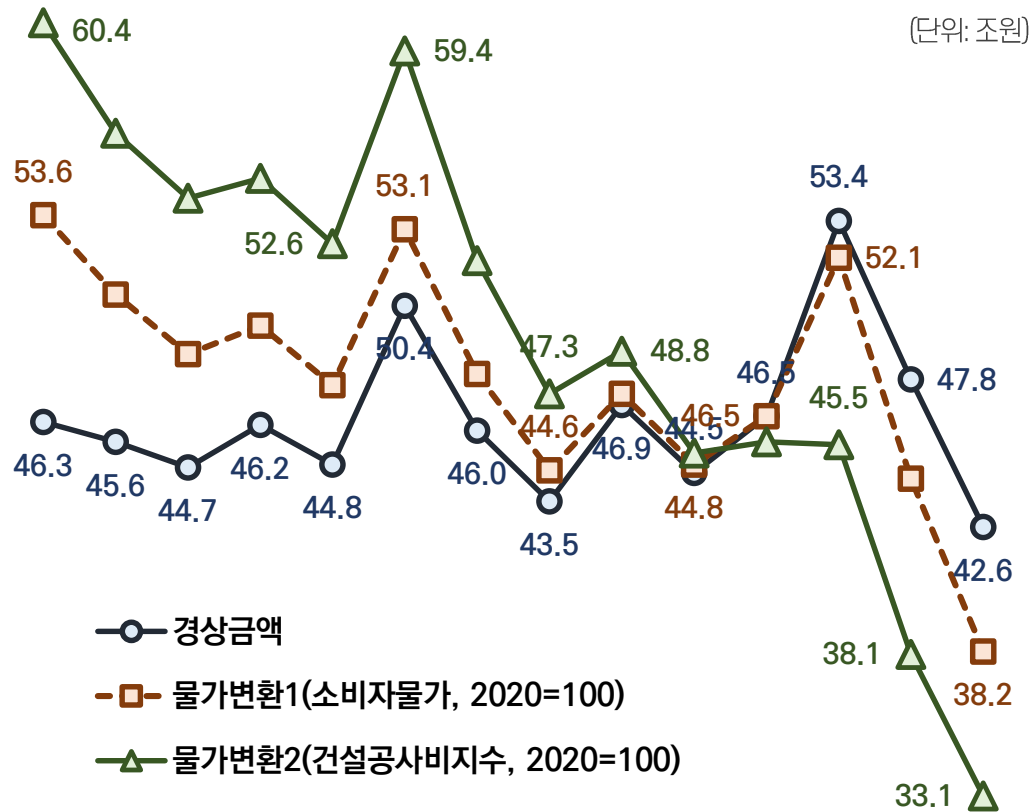
국토교통부 KICT 한국건설기술연구원

핵심 문제① : 수주물량 실종

최근 산업 활력 제고 정책 내용 모두 민간 경기 위축 시 버팀목이어야 할 공공 발주물량 확대에 대한 고려부재

- 건전 재정을 고려하더라도 국민경제 및 삶의 질 개선을 위한 대형 국책사업 추진 극히 제한 실종, 철도 지하화 등 대형 사업 기획의 경우도 민간 자원 활용 요구·유도

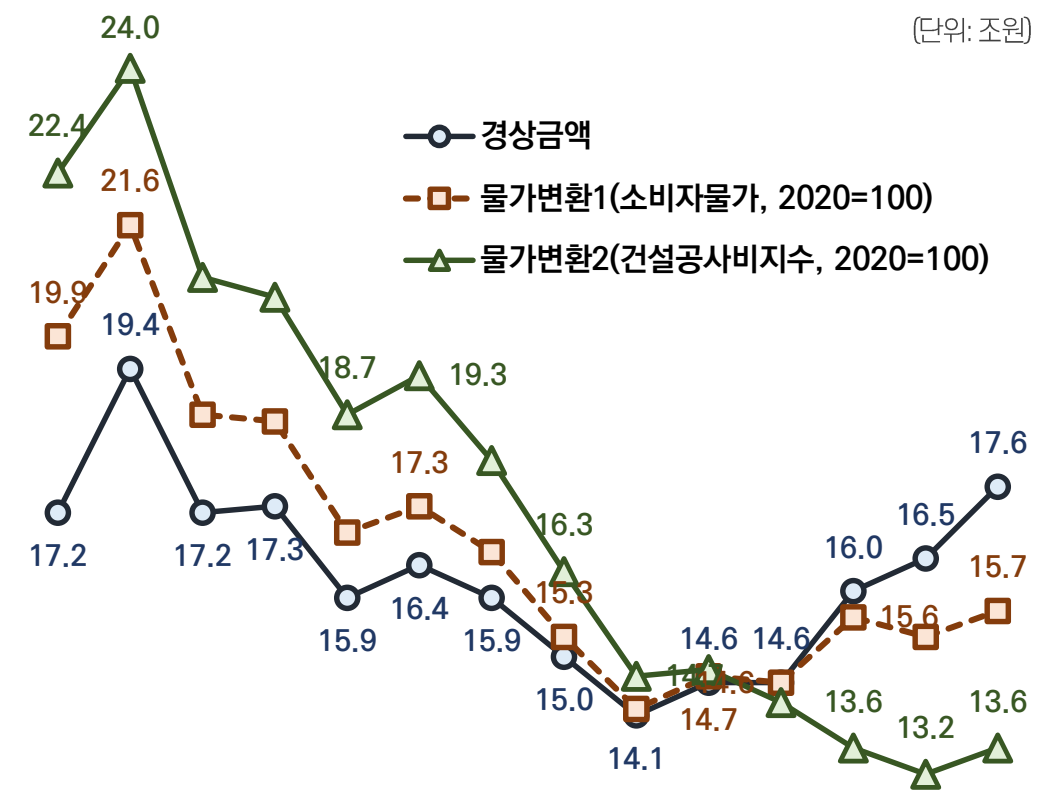
최근 SOC예산 추이(예산현액 기준)



2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

자료: 기획재정부 각년도 결산 기준, SOC예산의 경우 교통 및 물류, 국토 및 지역개발예산 합계액

중앙정부 SOC 시설사업 건설비(설계+감리+공사비) 추이



2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

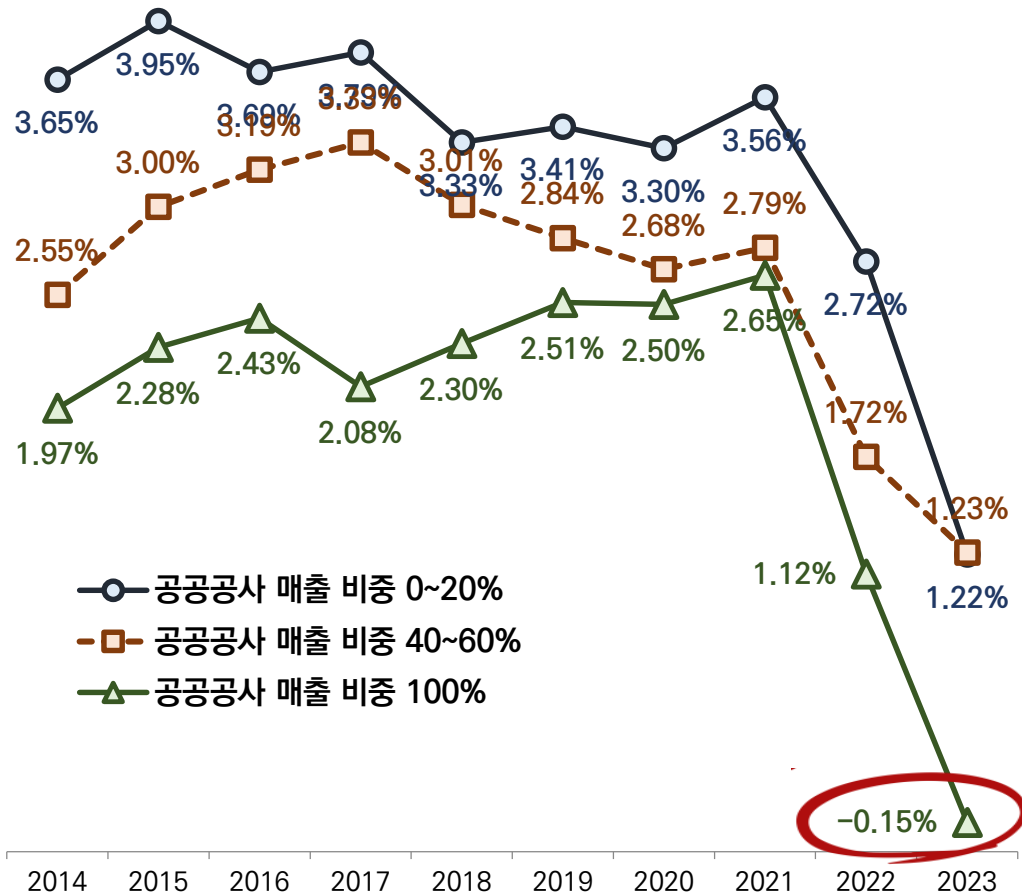
자료: 기획재정부 열린재정, 엄근용(미발간), SOC분야결산서로 본 건설산업의 위기와 대응방안 내용 활용 재가공

핵심 문제② : 공사비 - 공공공사

사업 기획~시공 후 과정에 걸친 **공사비 부족**에 따라 업계 한계 직면 → 유찰 급증 등 시장 붕괴 임계점

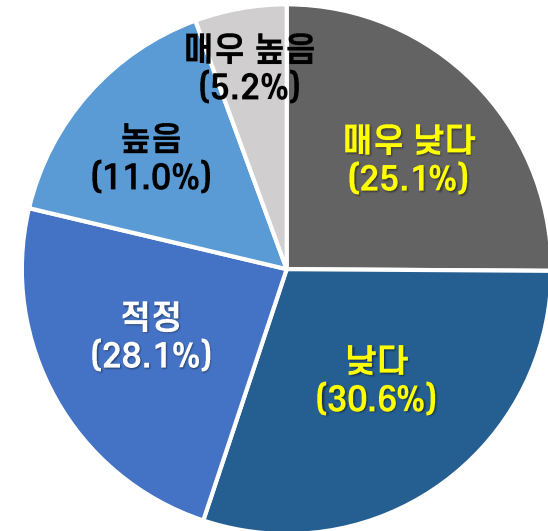
- 예) 최근 4년 기술형입찰 평균 유찰률 51.8%, '23년 61.0%

공공공사 매출 비중별 **영업이익률 추이**(토목건축공사업, 전수조사)



공공공사 **공사비 적정성** 관련 설문 결과('24.8.)

공사비 적정성 수준



최근 3년 낙찰제도별 평균 실행률 vs. 업계 요구 적정 실행률

구분	10억 미만	~50 억원	~100 억원	~300 억원	~500 억원	~1,000 억원	1,000 억원 이상
실제 실행률	93.7%	93.4%	94.0%	95.9%	95.0%	96.8%	95.9%
적정 실행률	85.5%	85.9%	86.2%	87.5%	86.6%	88.5%	87.7%

CE *주:건설매출비중80%이상기업 기준

한국건설산업연구원

[참고] 공공공사비 현실화 저해 요인 종합

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

종합



[참고] 장기계속공사의 폐단

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

계속비 사업 발주 “Zero”, 모든 다년차 공공공사 장기계속계약 공기연장 비용 계약상대자 감내 일상화
→ **현장관리 상주 인력 인건비, 가설임차료 등 공기지연에 따른 추가 비용 부담 大**

- ①구체적 공기연장 비용 산정기준 부재, ②일부 정지 및 설계변경과 공기연장 병합 시 미지급 관행, ③장기계속계약 마지막 차수 공기연장 비용 미지급 등 **문제 산적**

연도별 계속비 대상사업 추이

(단위: 억 원, 건, 년)						
연 도	계속비 총액 (A+B+C)	사업 수	전년도 누적 연부액 (A)	해당연도 계속비 연부액 (B)	해당연도 이후 잔여 연부액 (C)	해당연도 이후 잔여 연부연수
2013	324,379	24	207,678	36,007	80,694	4
2014	251,813	15	166,232	30,839	54,742	3
2015	279,523	17	181,712	41,977	55,834	4
2016	257,404	16	196,642	33,773	26,989	2
2017	246,190	14	215,624	17,896	12,139	1
2018	179,230	11	169,411	5,719	4,100	2
2019	48,361	5	44,329	1,555	2,477	2
2020	26,739	4	24,029	1,008	1,701	2
2021	24,833	3	23,785	1,048	0	0
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-

주: 공시나 제조, 연구개발사업 예산 포함, 자료: 한국재정정보원(2024), 2024 주요 재정통계

핵심 문제② : 공사비 - 민간공사비

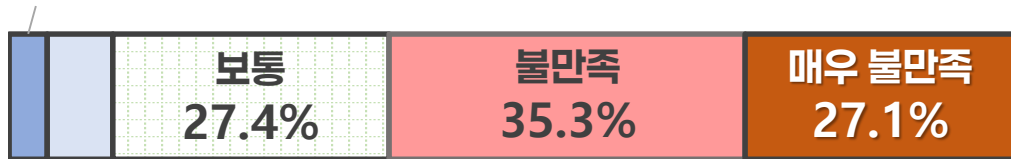
최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

계속된 시장 규율·제도 개선 요구에도 불구하고 **사적계약 영역 사유 장기 방치된 민간공사비**
→ 물가변동 배제특약, 책임준공 등 시공사 일방에 가혹한 **불공정 계약 만연**

민간공사 물가변동 계약금액 조정 만족도 조사

%, '24.6 설문조사 결과(266개사)

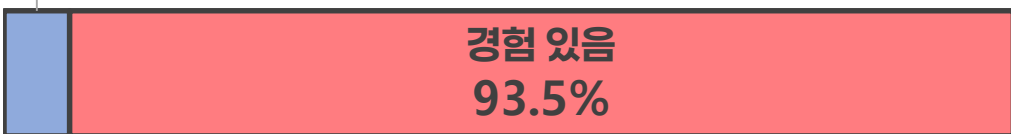
3.8%, 매우 만족



민간공사 물가변동 배제·제약 특약 경험 유·무

%, '22.7(1차), '24.6(2차) 설문조사 결과(340개사)

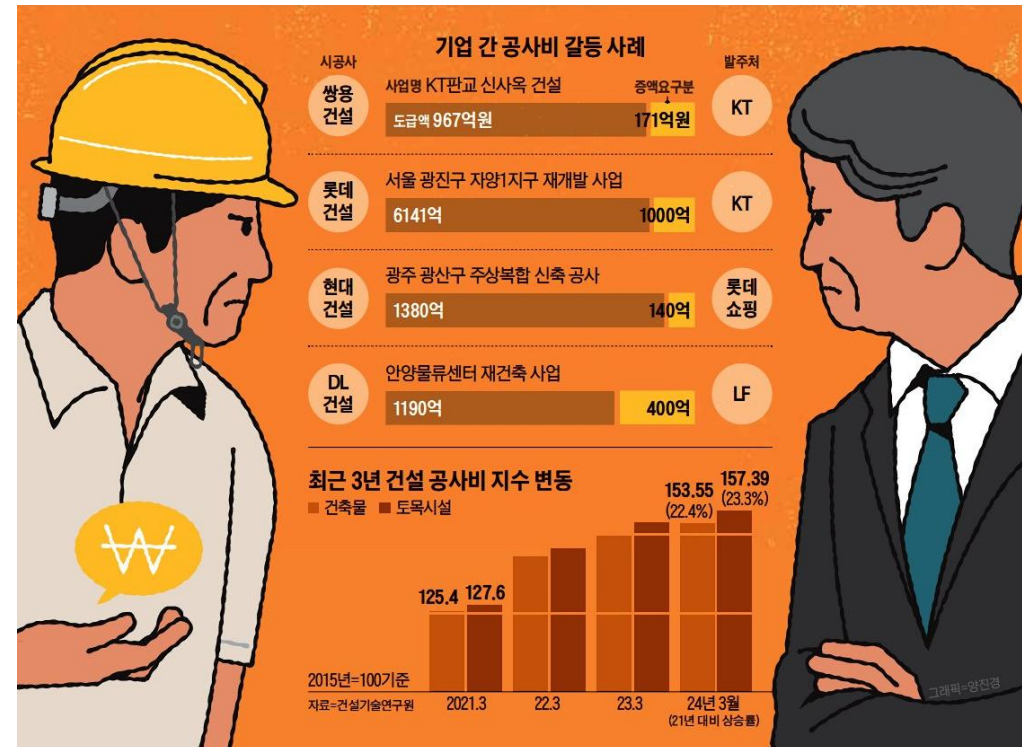
6.5%, 경험 없음



朝鮮日報

치솟는 공사비에... 대기업들도 싸운다

2024년 05월 20일
804면 (종합)



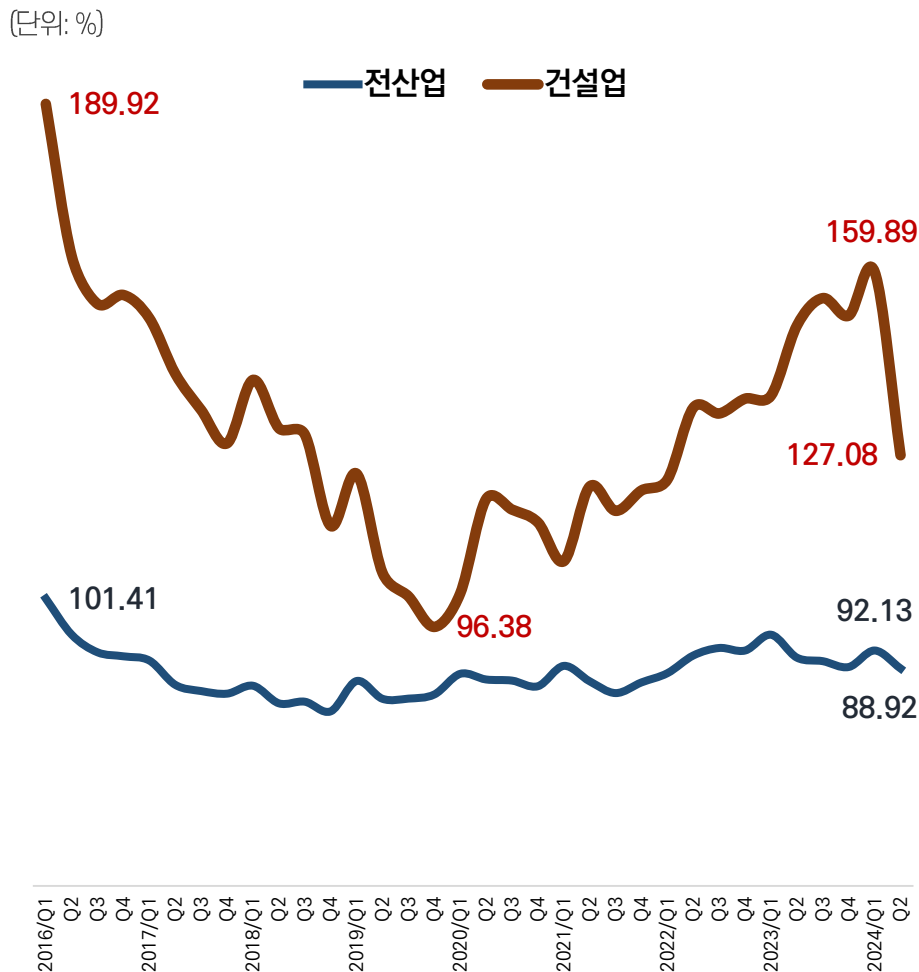
자료:조선일보(2024.8.23), "KT본사앞쌍용건설사위...치솟는공사비에대기업들도싸운다",신문기사

핵심 문제③ : 일시 한계기업 지원책 부재

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

급격한 시장위축에 따른 한계기업 급증에도 불구하고 **건설업의 경우 중소기업육성 정책지원자금(5.7조원) 소외**
→ 중기부 **정책자금 융자제외 대상 업종: 건설업(대부분)** - 사행성 제조업, 주류·담배도매업 등과 동일 취급 / **국토부 관련 사업 부재**

전산업과 건설업의 부채비율 비교



*자료: 한국은행 기업경영분석

중앙정부(중소벤처기업부) 중소기업 정책자금 운용 현황('24년 예시)

구분	업 력	지원사업(자금)	신청대상	대출 한도
시 설	7년 미만	창업기반지원	전체 중소기업	60
		재창업	재창업(준비) 기업으로 성실 경영평가 통과기업	60
	7년 이상	혁신성장지원	전체 중소기업	60
		무관	개발기술사업화	특허, 정부 R&D 등 보유기술사업화 추진기업
	제조현장스마트화		스마트공장 도입 추진기업 등	100
	Net-Zero유망기업		탄소중립 기술사업화 기업	60
	사업전환(업력 3년 이상)		사업전환계획 승인(5년 이내)기업	100
	구조개선전용		위기징후 중소기업 등	60
인 건	7년 미만	창업기반지원	전체 중소기업	5
		재창업	재창업(준비) 기업으로 성실 경영평가 통과기업	5
	7년 이상	혁신성장지원	전체 중소기업	5
		무관	개발기술사업화	특허, 정부 R&D 등 보유기술사업화 추진기업
	스케일업 금융		회사채 발행(P-CBO)을 통한 자금조달 희망 기업	120
	내수기업수출기업화		내수·수출초보기업(수출10만불 미만)	5
	긴급경영안정		일시적 경영애로기업	10
			자연재해, 사회재난 피해기업	
			

자료: 중소벤처기업부(2024), 2024년도 중소기업 정책자금 융자 계획 변경 공고(중소벤처기업부 공고제2024-589호)

4



정책 패러다임 전환 방향 제언

방향① : 규율의 대상에서 육성의 대상으로

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

건설산업을 바라보는 행정·입법부 시각의 전환 : **규율·통제의 대상**에서 **육성·진흥의 대상**으로
→ 日, 패러다임의 완벽 전환이자 혁명으로 평가 받는 「품확법」 제정(05년) 이후 산업 진흥 목적 3차례 주요 개정

- 日 「공공공사 품질확보 촉진에 관한 법률」 핵심 개념 : “계약상대자에게 적절한 비용과 공기를 부여하는 것은 발주자의 책무”

日, 제3차 담당자 3법 개정(2024년) 전체 개요

인프라 정비 담당 산업·지역경제 지킴이인 **건설산업이 그 역할을 계속해 나갈 수 있도록**,
종사자 확보·생산성 향상·지역 대응력 강화를 목적으로 **담당자(종사자) 3법 개정**

		공공공사 품질확보법 개정(정부 입법)	건설업법·공공공사 입찰 적정화법 개정(의원입법)
종사자 확보 (건설업 매력도 증진)	처우 개선	<ul style="list-style-type: none"> 임금지불 실태 파악, 필요한 시책 능력에 따른 처우 다양한 인재의 고용관리 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 표준노무비 확보와 적절한 지급 건설사업자 처우 확보(개선)
	가격 전가 (노무비 감액 방지)	<ul style="list-style-type: none"> 슬라이드 조항의 적절한 활용 (변경계약) 	<ul style="list-style-type: none"> 자재 급등분의 전가 원활화(적정한 지급)
	일하는 방식 개혁 · 환경 정비	<ul style="list-style-type: none"> 휴일 확보 촉진 학교와의 연계·홍보 재해 등 특별한 사정을 고려한 예정가격 산정 측량 자격 유연화[측량법 개정] 	<ul style="list-style-type: none"> 공기 덩핑 방지(적정공기) 강화 공기변경의 원활화
생산성 향상		<ul style="list-style-type: none"> ICT 활용(데이터 활용 및 연계) 신기술의 예정가격 적정 반영 및 활용 기술개발의 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ICT 지침, 현장관리 효율화 현장기술자, 배치 합리화
지역 대응력 강화	지역건설업 등의 유지	<ul style="list-style-type: none"> 적절한 입찰 조건 등을 고려한 발주 재해 대응력 강화(J/V 방식·산재보험 가입) 	(참고) <ul style="list-style-type: none"> 공공공사 품질확보법 등의 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 공공공사를 대상으로 더 나은 대처 촉진(Top-down) 건설업법·공공공사 입찰 적정화법 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 민간공사를 포함한 최저 룰의 상향 조정(Bottom-up)
	공공 발주 체제 강화	<ul style="list-style-type: none"> 발주담당직원 육성 광역적인 유지관리 국가로부터의 조언·권고 [입계법 개정] 	

방향② : 악마는 디테일 / 정책 홍보 체계화

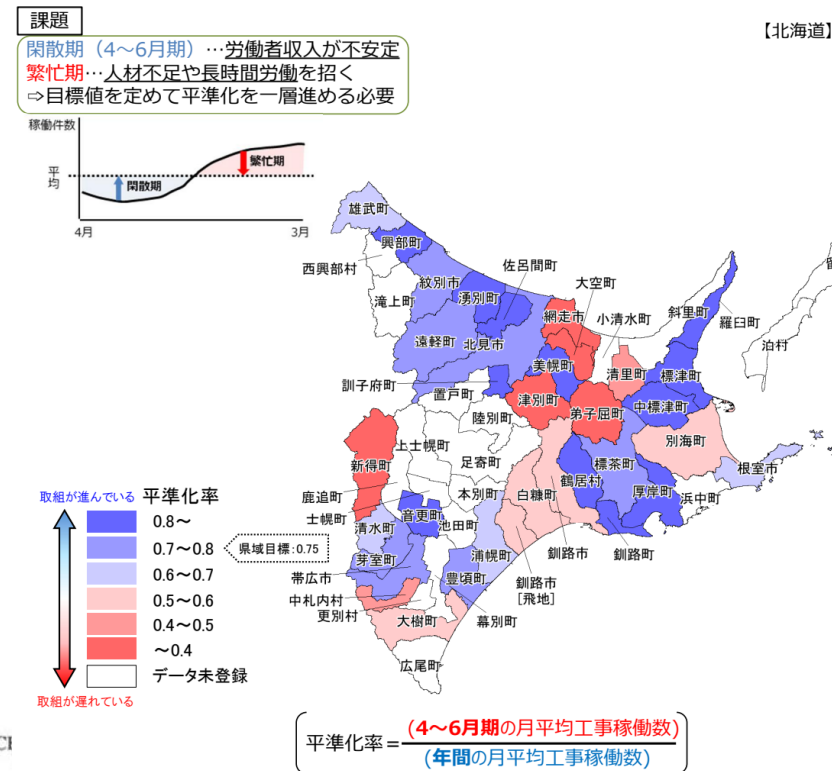
최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

계속된 규제 중심 정책 양산 이전 **기존 정책의 효과성 평가**와 이에 기반한 **세심한 정책 조정** 추진 시급
& 정책 순응도 향상을 위한 **정책 홍보 체계화** 필요(기존 보도자료 형태의 정책 홍보 한계 대두)

日 지자체별 입찰계약 적정화 추진 현황 결과

'23년 홋카이도 시공시기 평준화를 현황 예시

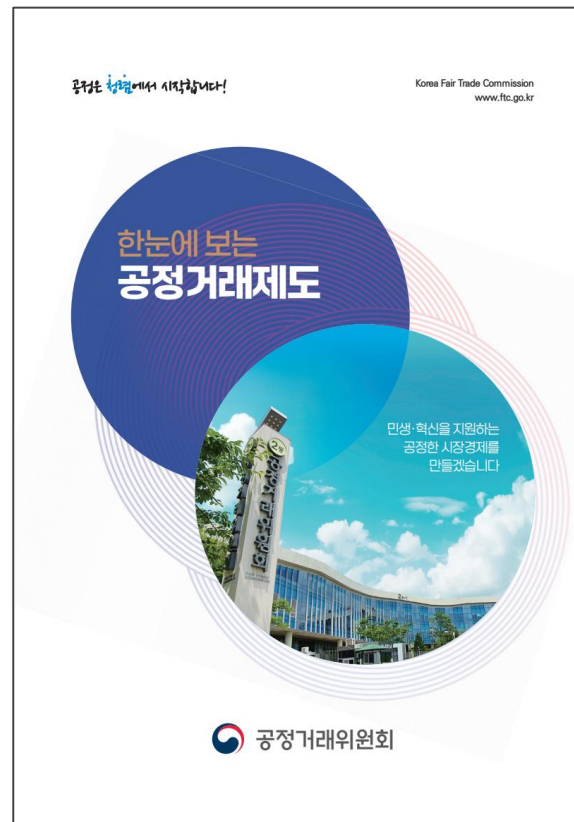
“日 국토교통성의 경우 주요 정책에 대해
법률에 의거 매년 정책 실효성 여부 평가”



*자료:국토교통성홈페이지

공정거래위원회 정책/제도 안내 홈페이지 구성 사례

“공정위, 주요 정책별 일목요연한 정책 홍보 체계 구축을 통해
정보 접근성·정책 순응도 향상 유도 우수”



웹사이트 제공 정보(예시)

기업거래정책 - 하도급

기본개념

주요내용

관련제도

제도개선사항

법위반시 제재

보도자료

심결례

자료실

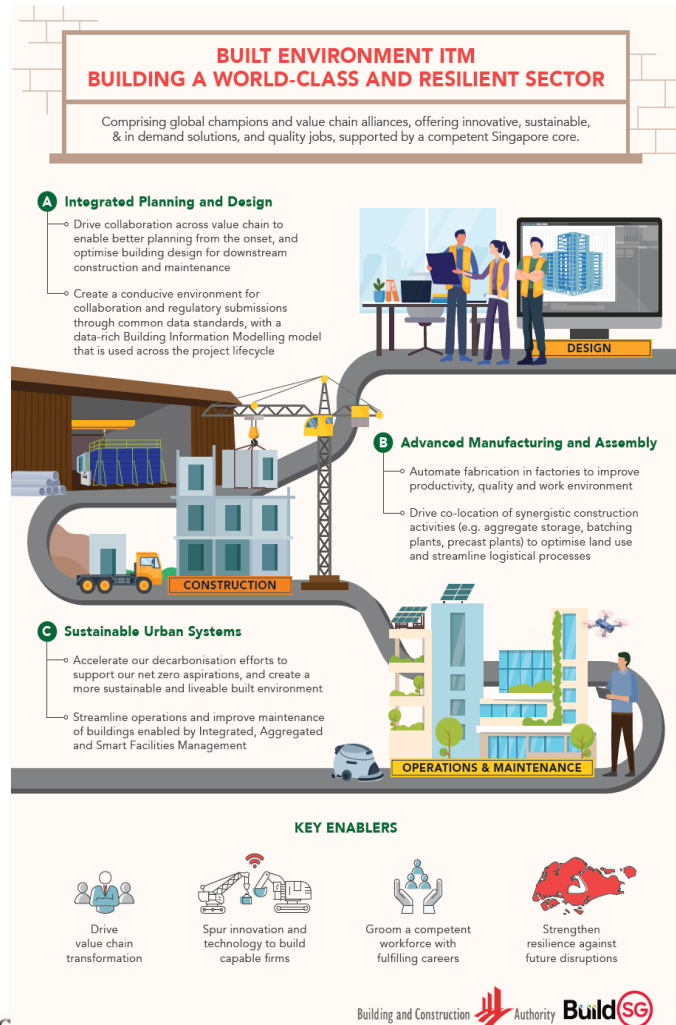
상습 법위반사업자

방향③ : 문제의 근원 개선 모색

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

표면적 문제 해결을 위한 정책 마련이 아닌 근원적 문제 해소를 위한 심려깊은 방안 모색 필요

- 예1) [문제] 우중 콘크리트 타설에 따른 강도 저하 문제 제기 → [기존 정책] 우중 콘크리트 원칙적 타설 금지 → [개선 필요] 합당한 혼화제 사용 지정, 공기 연장 기준 마련 등
- 예2) [문제] 스마트 건설 기술 활용성 저하 → [기존 정책] 기술 개발 지원·공공공사 의무화 → [개선 필요] 활용 확대를 위한 발주제도 및 공사비산정 기준 개선, 인센티브 모색



싱가포르 '건설산업 혁신 기금(BTF)' 운용

발주자	인센티브	GFA Incentive	민간발주자대상 연면적(GFA) 인센티브(상한 3%)
사업	비용	PSCPF	공공사업 대상 DfMA 기술 도입 추가비용 제공
기업	비용	PIP	역량강화현장 프로세스 개선 위한 기술 도입 비용 지원(상한 70%)
		GTS	기업 간 협업 비용 지원(HW-SW 라이선스·교육비용 등, 상한 70%)
		PSG	중소기업 대상 건설·유지관리 생산성 향상 솔루션 도입 비용 지원(상한 50%)
	세제	OLS	DfMA 등 탈현장 공법 공장 생산시설 인력 채용 시 낮은 세율 적용
		IAS	자국 건설기업의 생산 장비 자동화 투자 세금 감면(기계장비 고정자본 지출의 최대 50%)
인력	비용	Scholarship	정부 지정 대학교 및 교육기관 학생, 수강생 대상 장학금 및 기업 연계 후원제도 운영
		Training	건설산업 생산성 향상 관련 지정 교육 프로그램 수강생 교육비 지원

주 : PSCPF(Public Construction Productivity Fund), GFA(Gross Floor Area), GTS(Growth and Transformation Scheme), PIP(Productivity Innovation Project), PSG(Productivity Solutions Grant), OLS(Off-site Levy Scheme), IAS(Investment Allowance Scheme), DfMA(Design for Manufacturing and Assembly)

방향④ : 발주자 책무 강화

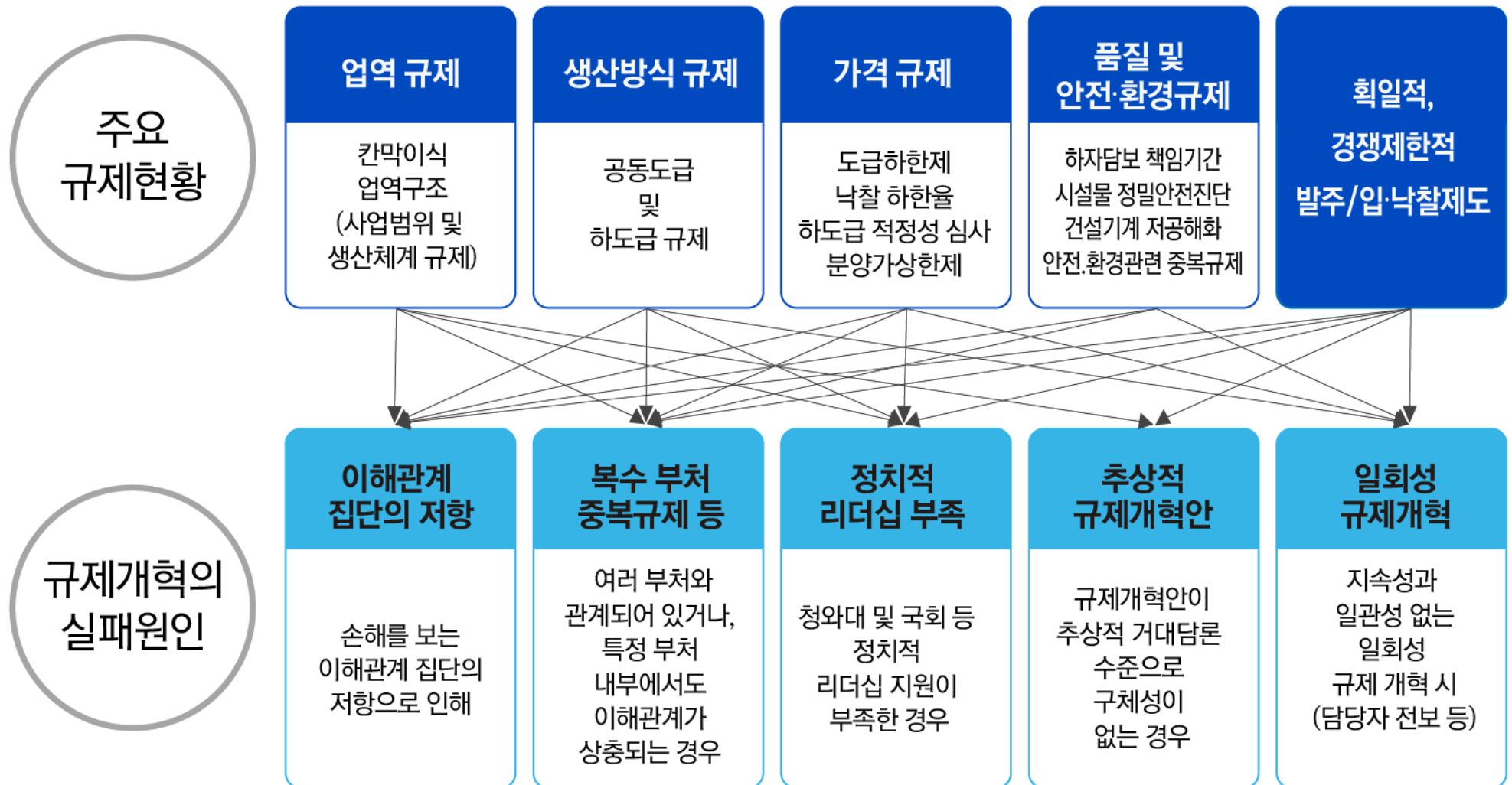
발주자, 건설사업 이해관계자(PLAYER)이나, **의무·규제·처벌 대상**에서 대부분 **제외**(산안법 일부 의무 부여 사항 외)
→ 이해관계자로서의 책무 강화 필요

21대 국회 발의「건설안전특별법」 제정 입법 내용 중 적정 공기·공사비 발주자 제공 관련 사업 단계별 절차(안)

구 분	공공 공사(30억원 이상 건설공사)	민간 공사(30억원 이상 건축공사)				
① 설계단계	(설계자)적정 공기·비용 산정	(설계자) 적정 공기·비용 산정 (발주자) 설계자가 적정 공기비용 미산정 시 직접 산정				
② 인·허가 단계	(발주자)적정 공기· 비용(예정가격)에 대한 세부적인 근거 제출 해당 내용 심의· 검토 진행 <table><tr><td>공사기간 ·공사비</td><td>• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외</td></tr></table>	공사기간 ·공사비	• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외	(발주자)적정 공기· 비용에 대한 개략적인 적정값 제출 해당 내용 심의· 검토 진행 <table><tr><td>공사기간 ·공사비</td><td>• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터</td></tr></table>	공사기간 ·공사비	• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터
공사기간 ·공사비	• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외					
공사기간 ·공사비	• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터					
③ 공사계약 단계	(발주자) 입찰공고 시 공사기간· 예정가격에 심의· 검토결과 반영(의무) (시공사) 공사기간·예정가격을 검토한 후 입찰제도 (중심제 등)를 통한 입찰절차 거쳐 낙찰·계약	(발주자) 공사계약 전 심의· 검토결과를 반영한 적정 공기· 비용 적정값 안내 (시공사) 적정 공기· 비용에 대한 의견서 작성 후 공사계약 체결				
④ 착공단계	-	(발주자) 인· 허가기관 착공신고 시 제출서류 (시공사 계약서 등)에 시공사 의견서 첨부				

방향⑤ : 진정한 규제 혁신 / 산재된 법령 정비

규제심사 회피를 위한 ①**청부입법 최소화**, ②**부처별 규제혁신 내실화**(선별적 규제개선 지양), ③**규제 재심사기간 준수**
법적 정합성과 시대 흐름에 걸여된 산업 내 **산재된 개정 필요 법령 발굴·정비 현실화**



방향⑥ : 해외사례 시대의 종말

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안




산업 및 국가 특성을 고려치 않은 맹목적 해외사례(정책·제도) 답습 지양

서울시 직접시공 확대 적용 논리

고질적 하도급 문제의 원천 차단

부실시공 해소

풍부한 해외 선진 사례

	<ul style="list-style-type: none"> • (연방) 총공사비 12% 이상 직접시공 • (주) 일부 주(OR, NY)의 경우 30~50% 직접시공
	<ul style="list-style-type: none"> • 공공공사 70% 이상 직접시공 (선행연구 결과)
	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 이상 직접시공비율 요구 사례 존재
	<ul style="list-style-type: none"> • '16년 이후 직접시공 의무 부여

대기업·중앙 부처 정책 기조 동조

해외사례의 현실

 미국	<ul style="list-style-type: none"> • 대기업과 주·카운티 단위 소재 지역건설기업의 공존 특성에 따라 지역(중소)건설업 보호 목적 직접시공 의무 부여
 독일	<ul style="list-style-type: none"> • 공종별 분리발주가 의무화 되어 있고 건설업 면허 다기화 산업 특성
 프랑스	<ul style="list-style-type: none"> • 분리발주를 통한 대기업의 시장진입 억제 목적 (대기업의 문어발식 확장 허용 경제 특성)
 일본	<ul style="list-style-type: none"> • 중층 하도급 폐해 방지 • 건설업 종사자 확대 유도 차원(직고용 유도에 따른 노무비 감액 지급 관행 방지) 직접시공 의무 부여

예상 문제점

- ① **지역건설업 활성화 역행**
일부 전문업종의 역내 시장 퇴출 불가피
- ② **위장직영(약정시공) 조장**
내국인 수급이 어려운 RC공종, 철구공장 가공이 요구되는 철강구조물 등
- ③ **과도한 직접시공 비율 부담**
행안부 규정 보다 +10% 과도한 부담 부여로 역차별 발생
- ④ **업역 갈등 재점화**
주계약자 공동도급제 발주청 지정 요구 등 생산체계 개편 후 완화된 업역 갈등 재점화

방향⑦ : 건설 통계/DB 정합성 개선

올바른 산업정책 추진을 위해서는 건설 통계 및 생애주기별 생성DB의 품질 향상 필수적

→ ①**건설 통계별 신뢰 저하**, ②**통계 부재 사항 다수**, ③**주요 건설DB 간 정합성 부재·연동 미흡** 등 기반 인프라 부실

건설 관련 주요 정보화 시스템 간 중첩정보 현황(일부, CWS 중심 소개, 개별시스템별 별도 입력 의무 부여)

세움터 (착공신고)	나라장터	건설공사정보시스템(CWS)			하도급공사정보 시스템(SCWS)	하도급지킴이	
2. 도급계약							
○	○	도급금액 • 도급계약(총공사) • 당차년(장기계속)	계약연월일			○	
○	○		착공연월일			○	
○	○		준공(예정)연월일			○	
○	○		도급금액			○	
			직접시공금액				
			직접시공 예외사유 및 증빙서류				
	○		보증금	보증종류			○
	○			보증금액			○
	○			예치방법			○
○	○	도급업체 • 대표사 • 구성원(공동도급)	상호		○	○	
○			법인등록번호		○		
○	○		사업자등록번호		○	○	
○			건설업종 및 등록번호			○	
	○		지분율 또는 분담내용			○	

방향⑧ : 건설산업 Rebirth

건설산업이 직면한 구조적 문제 해소와 합리적 거버넌스 구축을 위해 지엽적 정부주도형 산업 혁신방안 추진 외 **Zero-Base 기반** 미래 산업 발전 방향 목적 **‘건설산업 재탄생(Rebirth)’** 필요 시점

- '25.3. 건설산업 Rebirth 종합 전략 발표 예정(건산研)

英 건설산업 생산성 혁신 전략 사례

민간협력기관인 영국 건설리더십 위원회(Construction Leadership Council, CLC)

생산성 향상 → 건설산업 발전 핵심 Key 평가 → 건설 생산성 25% 향상 목표 [英 GDP 2% (약 76조원) 절감]



Better Preparation
(더 나은 준비)
생산성 17% 향상

- 계획+리더십(113억 £ 절감)
- 조기통합팀 운영(81억 £ 절감)
- 공급망 개선 프로그램 (73억 £ 절감)
- 사용성과 운영 고려 설계 (34억 £ 절감)

Better Building
(더 나은 건설)
생산성 7% 향상

- 모듈/현장효율(28억 £ 절감)
- 멀티형/교육 등 인력 재구성 (54억 £ 절감)
- 품질 향상(45억 £ 절감)

Better Business
(더 나은 비즈니스)
생산성 2% 향상

- 중소기업 비즈니스 편의성/디지털화(22억 £ 절감)
- 자본 활용성 제고 (6억 £ 절감)
- 생산성 데이터 활용성 제고

건설 상품별 자본(Capital), 노동(Labor), 자재(Materials) 투입요소 비중/특징 차이로 상품별 생산성 향상 전략 차별화 필요

인프라

건축

주택

유지보수

시급 단기 사항① : 공공공사비 현실화

최근 건설정책 소고와
바람직한 발전 방안

①낙찰률 상향 조속 실현, ②예정가격 산정기준 합리화, ③공사비 산정 품·단가 현실화 등 실효성 있는 개선 중심
공공공사비 현실화노력 가속화 필요

공사비 결정 방식별 비중
금액 기준

20%
[표준시장단가]

35%
[표준품셈]

45%
[재료비,
기타 견적가격 등]

공정경제 성과보고 회의(19.7.9.)

“정부는 공정한
시장질서 확립을 위해
공공기관이 원가 산정을
위한 시장가격 조사 시
거래빈도, 조건, 품목별
특성 등을 고려하여
종래의 최저 가격이
아닌 적정가격
(최빈값 또는 평균값)을
적용할 계획이다...”

서울시 주요 공통자재(100) 현황(2024.8. 기준)

2024년 8월 주요공통자재단가(100) 현황
[부가가치세 미포함, 인도조건 확인] (금액단위: 원)

산출 조사내역
※ 시공물가지 조사 자료로 설계시 참고하시고, 모든 자료를 조사한 것은 아니므로 설계자가 발주시점에 추가 조사 및 견적 통틀 변경 비교 반영하시기 바람

연번	구분	품명	규격	단위	적용단가	인도조건	적용기준	물가지	조달청	유통물가	거래가격	물가지료	물가정보	기타(견적용)
1	가스	산소	99% 6000 L (기체) 40 L 120gpm	L	2,300	원통상차도	물가지료	833		2,300	P1,190	3,333	P1,451	2,300
2	가스	아세틸렌	98% 용접용 1kg-853 L	kg	27,300	원통상차도	유통물가	P1,190	27,300	P1,190	42,000	P1,451	27,300	833
3	가스	액화석유 가스	LPG	kg	2,100	원통상차도	거래가격	P1,451		2,625	P1,190	2,179.85	P1,451	
4	유류	휘발유	무연휘발유	L	1,415.1	서울 주유소	기타(견적용)	유통물가						1,615.1
5	유류	경유	저유황경유	L	1,491.4	서울 주유소	기타(견적용)	유통물가						1,491.4
6	골재	모래	강모래(세사)	m³	37,000	원장도착도	유통물가	P61		37,000	P61		42,000	P62
7	골재	(현장)	강모래(중사)	m³	36,000	원장도착도	유통물가	P61		36,000	P61		39,000	P55
8	골재	모래, 원토재	세사(부순모래)	m³	32,000	원장도착도	유통물가	P61		32,000	P61	36,000	P102	P62
9	골재	쇄석골재 #57(25mm)	m³	30,000	원장도착도	물가지료	P62		32,000	P61	36,000	P102	P62	P55
10	골재	쇄석골재 #407(40mm)	m³	31,000	원장도착도	물가지료	P62		34,000	P61	34,000	P102	P62	P55
11	골재	잔석	잔석	m³	26,000	원장도착도	물가지료	P62					26,000	P62
12	골재	자갈	#407, (40mm)	m³	31,000	원장도착도	물가지료	P62					31,000	P62
13	골재	자갈	#57, (25mm)	m³	31,000	원장도착도	물가지료	P62					31,000	P62
14	골재	쇄석골재	#67, (19mm)	m³	36,000	원장도착도	물가지료	P62		40,000	P61	38,000	P102	P62
15	골재	쇄석골재	#78, (13mm)	m³	36,000	원장도착도	물가지료	P62		39,000	P61	38,000	P102	P62
16	골재	혼합골재	(기중, 보조기중성) 40mm, 75mm이하	m³	30,000	원장도착도	물가지료	P62		30,000	P61	27,000	P102	P62
17	골재	석 분	석 분	m³	26,000	원장도착도	거래가격	P102		31,000	P61	26,000	P102	P62
18	시멘트	시멘트	40kg(18)	kg	180.9	원통상차도	물가지료	P58		182	P62	168	P103	P65
19	시멘트	(포틀랜드)	40kg(18) 대리점	kg	6,628	원통상차도	물가지료	P58		7,273	P62	6,727	P103	P65
20	시멘트	초속경 시멘트	40kg/포	kg	800	공정상차도	거래가격	P103		1,150	P63	850	P103	P65
21	시멘트	초속경 모르타르	25kg/포	kg	720	원통상차도	물가지료	P66		1,920	P207	800	P106	P66
22	시멘트	초속경 시멘트	20kg	kg	800	공정상차도	유통물가	P62		800	P62		800	P60
23	시멘트	무수축물량	25kg(고강도 그라우팅용)	kg	400	원통상차도	유통물가	P63		400	P63	400	P106	P66
24	아스팔트	아스팔트	RSC-3(프라이), 4(목)	kg	751	원장도착도	조달청	시공공통자재 (목)	751	시공공통자재(목)	813	P178	1,150	P177
25	아스팔트	아스팔트	RSC-3(프라이), 4(목)	드럼	150,100	원장도착도	조달청	시공공통자재 (목)	150,100	시공공통자재(목)	162,500	P178	230,000	P177

조사가, 견적이, 시중가격(4개) 中 최소값 적용

구분	품명	규격	단위	적용단가	조달청	유통물가	거래가격	물가지료	물가정보
아스팔트	아스팔트	RSC-3(프라이), 4	드럼	150,100	150,100	162,500	230,000	200,000	190,000
목재	각재	라왕	m³	1,560,000	2,262,275	1,556,886	1,886,227		

시급 단기 사항② : 민간공사 물가변동 합리화

전체 75%에 해당하는 민간공사의 관행적 불공정 개선을 통한 글로벌 스탠다드화를 위해
배제특약 등 불합리한 **민간공사 물가변동에 따른 계약금액 조정 입법 보완 필요**(최근 일본 개정 사례 참고, 사적계약 준용)

건설산업기본법 현행

제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)

③ <신 설>

개 정 안(일부)

제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)

- ③ 수급인이 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 발주자와 계약을 체결한 다음 물가변동, 설계변경, 그 밖에 계약내용의 변경(천재지변, 전쟁 등 불가항력적 사유에 따른 경우를 포함한다)으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있을 때에는 **제2항에 따라 대통령령으로 권고하는 사항과 본 조에서 정한 도급계약의 내용에 따라 그 계약금액의 조정을 요청할 수 있다.** 이 경우 발주자는 **정당한 사유 없이 이를 거절하지 못하며, 성실하게 협의에 임하여야 한다.**

行遠自邇 登高自卑

먼 길은 가까운 데서 출발하고 높은 곳은 낮은 데서 오른다.

-中庸-

감사합니다