

건설동향브리핑

CERIK

제628호
2017. 9. 25

정책동향

- 노후 주거지 재생 정비방식 정책 동향
- 해외건설 진단과 수주 전략
- 건설업 청년층 유입을 위한 정책 지원 필요

시장동향

- 중소건설사 '매출채권보험' 이용 현황과 개선 방안

산업정보

- 日 카시와노하, 부동산 개발 사업형 스마트시티 사례

연구원 소식

건설논단

- 자가·공공임대·민간임대 균형으로 주택시장 안정시켜야

社告

임시 공휴일인 10월 2일자 건설동향브리핑은 쉽니다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

노후 주거지 재생 정비방식 정책 동향

- 중소 건설 업체들의 적극적 참여 필요 -

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정으로 저층 주거지 정비사업 탄력

- 전면 철거 방식에 대한 대안으로서 도시재생 뉴딜사업의 핵심 개발 방식으로 부상함.
 - 2017년 2월 8일 특례법 제정에 따라 현행 「도시 및 주거환경정비법」의 대상인 가로주택정비사업과 소규모 주택재건축사업은 특례법으로 이관되고, 자율주택정비사업이 신설됨.
 - 소규모 정비사업에 대해서는 ① 자율주택 정비사업, ② 가로주택 정비사업, ③ 소규모 재건축이 활성화 될 수 있도록 사업 추진이 가능한 구역 및 대상을 명시함(<표 1> 참조).

<표 1> 소규모 정비사업 개요

항목	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모 재건축
정의	단독주택 및 다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비하기 위한 사업	가로구역(街路區域)에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
주택유형	단독다세대주택	단독·공동주택	공동주택
대상	- 지구단위계획구역 등 시도 조례로 정한 지역 - 단독주택 10채 미만 또는 다세대 20가구 미만	- 도시계획도로로 둘러싸인 지역으로 1만 m² 미만 - 노후·불량건축물이 전체의 3분의 2 이상 - 단독주택 10채 이상 또는 공동주택 20채 이상	- 면적 1만 m² 미만 - 노후·불량 공동주택 200채 미만

- 건축 기준 완화, 사업 절차 간소화, 용적률 혜택 제공을 주요 내용으로 함.
 - 2017년 5월 17일, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 및 시행규칙 제정안 입법예고로, 건축 기준 완화, 사업 절차 간소화, 용적률 혜택에 대한 구체적인 제도가 마련됨.
 - 가로주택정비사업의 활성화를 위해 6미터 이상 사도(私道)에 접하는 경우도 가로요건에 포함하고, 이를 위해 사도를 설치하고자 하는 경우 구역 이외 부분을 일부 포함하는 것도 허용 (시행령 제3조 및 제4조).
 - 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 폭 12미터 이상 일반도로에만 주택과 제1종 근린생활시설을 복합 건축물로 건설할 수 있도록 하던 것을 폭 6미터 이상 일반도로에도 허용 (시행령 제40조).
 - 가로주택정비사업의 활성화를 위해 가로구역에 위치하지 아니하는 건축물이나 토지를 포함할 수

있도록 하되, 추가면적은 전체 사업시행면적의 100분의 20미만으로, 전체 사업시행면적은 1만 제곱미터 미만으로 제한하도록 함.

- 기존 재건축·재개발과 달리 소유자가 20명 미만이면 조합을 구성하지 않고 주민합의체만으로 사업이 가능하며, 조합을 구성해야 하는 경우에도 구역지정 및 추진위원회 구성 단계가 생략됨.
- 도시·건축심의를 통합하고 사업시행계획에 관리처분계획을 포함하여 사업 절차를 단순화 함.
- 사업시행자가 공공임대주택 혹은 준공공임대주택을 전체 연면적의 20% 이상 건축하는 경우 관계 법령에서 정하는 상한까지 용적률을 적용할 수 있도록 함.

■ 건축협정 가능 구역에 도시재생활성화구역 추가

- 2014년 10월에 시행된 “건축협정” 제도가 도시재생 사업에도 적용할 수 있도록 「건축법」이 개정됨.
 - 건축협정 제도는 노후 저층 주거지 정비를 활성화하기 위해 주민 간 건축협정 시 협정 필지를 하나의 대지로 간주하여 진입도로, 주차장, 조경, 지하층 등을 통합 설치하는 정비 방식임.
 - 건축협정 수립 시 건축행위 및 건축행정에 관한 건축법의 일부 조항에 대해 특례를 적용하며, 건축협정구역에 대해서는 대지의 분할 제한, 건축물의 사선 제한 관련 규정을 적용하지 않음.
 - 기존 건축협정은 지구단위계획구역 등 3개의 법정구역 이외에 지방자치단체의 조례로 정하는 구역에서 체결할 수 있는데, 조례 개정에 상당한 시간이 소요됨에 따라 협정이 원활하게 추진되지 못한다는 문제점이 지적되어 왔음.
 - 이에 따라 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역 내에서 건축협정이 이루어질 수 있도록 「건축법」이 개정됨¹⁾.
 - 건축협정은 2필지 이상이면 협정을 맺어 건물을 신축할 수 있는 소규모 정비방식이므로 건물이 신축된 곳과 그렇지 못한 곳이 하나의 활성화구역내에 혼재하는 문제가 발생할 수 있음.
 - 또한 협정이 이루어진 곳의 공공 공간을 다른 주민들이 사용 가능할 경우 혼잡 및 잡음이 발생할 가능성도 존재하므로 활성화지역의 주민 특성에 맞게 세밀한 계획이 필요함.

■ 중소 건설 업체들의 참여를 높일 수 있는 기회가 되어야

- 주민 합의에 의한 소규모 정비 사업이라는 특수성과 지역적 특성을 파악하여 중소 건설 업체들이 적극적으로 사업에 참여하여야 할 것임.
 - 도시재생 희망지 주민들의 정비 방식에 대한 의사 및 선호를 탐색하는 등 틈새시장 진출을 위해 적극적인 노력을 기울여야 할 것임.

1) 2017년 4월 18일, 「건축법」 제77조의4 제1항 제4호 신설.

김천일(부연구위원 · ckim@cerik.re.kr)

해외건설 진단과 수주 전략¹⁾

- 수주 전략과 지원 정책의 DNA를 바꿔야 -

■ 연평균 650억 달러였던 해외건설 수주가 2006년 이후 처음으로 300억 달러 하회

- 현재 직면한 가장 큰 문제는 수주 규모의 물리적인 감소가 아니라 국내건설기업의 수주 지속성이 훼손됐다는 점임.
 - 2014년 중반부터 시작된 국제유가의 급락은 국내건설기업의 주력 시장과 상품인 중동과 산업설비에서의 경쟁력을 급격히 약화시켰음.
 - 2015년 중동 지역 수주액은 2014년 대비 47%나 감소한 165억 달러를 기록한 데 이어 2016년에는 107억 달러에 그치며 연간 수주 100억 달러를 위협받는 상황임.
 - 산업설비 수주액도 2015년에 2014년보다 252억 달러나 감소한 265억 달러를 기록했으며 2016년에는 전년대비 50%가 감소한 132억 달러에 그침.
- 중동과 산업설비에 대한 높은 의존도 외에도 도급사업 수주와 대형 건설기업이 전체 수주에서 차지하는 높은 비중도 국내건설기업의 갖는 약점임.
 - 2000~2016년 간 도급 사업의 수주 비중은 평균 90% 이상인 반면에 투자개별형은 3% 수준에 머물고 있음. 또한 동일 기간 동안 수주 실적 상위 10개 건설기업의 차지하는 비중은 83.1%인 반면에 중소 및 중견 기업의 진출은 하락 추세에 있음.

■ 건설기업은 해외건설시장을 둘러싼 다양한 영향 요인들에 대한 대응력 필요

- 해외건설시장에서 주목해야 할 영향 요인은 국제유가, 신재생 에너지, 전략 지정학적 리스크, 인프라 투자 확대 등임.
 - 국제유가의 변동성 확대는 현재의 해외건설 수주 구조에서는 기회인 동시에 위협요인으로 작용할 수 있음. 하지만 수급 불균형, 지정학적 요인에 따른 공급 과잉 등으로 인한 국제유가의 하락세는 수주 시장에 부정적인 영향을 미침.
 - 세계경기 회복 지연과 저유가 상황에서도 신재생에너지 분야의 투자 규모는 증가 추세이며 관련 기술의 발전으로 인해 신재생에너지 효율성 향상과 가격 하락은 지속될 전망이다. 친환경 에너지 활용 확대는 단기적인 변화라기보다는 에너지 산업의 중장기적 패러다임 전환임.

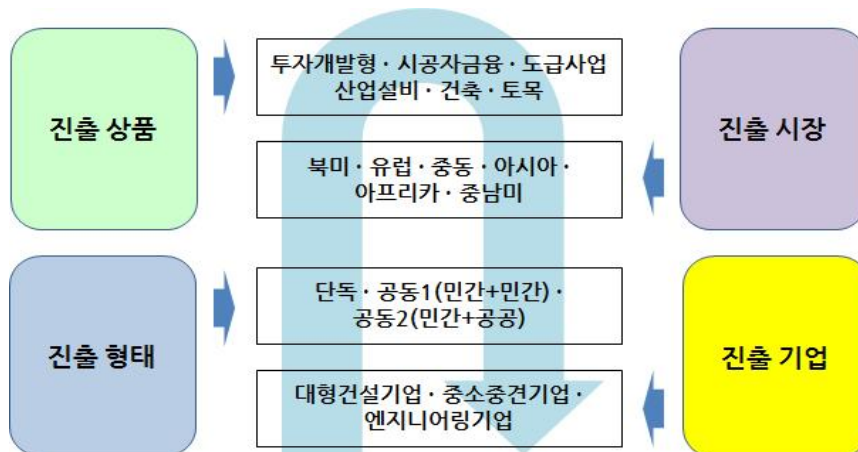
1) 본고는 우리 연구원에서 발간한 손태홍(2017), 「해외건설 진단과 수주 전략」, 이슈포커스의 주요 내용을 요약함.

- 지정학적, 정치적, 거시경제 불안정 등을 포괄하는 전략 지정학적 리스크는 해외건설시장뿐만 아니라 글로벌 비즈니스 환경에 영향을 미치는 주요 요인으로 평가되고 있음.
- 옥스포드이코노믹스(Oxford Economics)의 분석에 따르면 2040년까지 인프라 투자 규모는 약 93.7조 달러로 연평균 3.7조 달러에 이르며, 지역별로는 아시아와 미주 및 유럽이 59%, 17%, 16%를 차지하고 있음. 인프라 투자의 확대는 건설기업에게 수주 요인이지만 도급사업 시행과는 다른 사업 수행 역량을 필요로 함.

■ 기업 역량 강화를 근간으로 진출 상품, 시장, 형태, 기업에 따른 지원 전략의 차별화 필요

- 축소된 해외건설 수주 회복이 아니라 향후 시장에서의 수주 지속성 확보라는 근원적 경쟁력 강화를 위해서는 기업 스스로의 역량 강화와 지원 체계의 재정비가 필요함.
- 기업 차원에서는 진출 시장에서의 현지 대응력을 강화하기 위한 현지화에 투자를 지속해야 하며 인수합병, 네트워킹 및 구매 등 다양한 기술 확보 전략을 추진할 필요가 있음. 또한 승자독식 방식의 수주가 아닌 전략적 협력을 근간으로 하는 공동 수주의 확대가 필요함.
- 정부는 유사 지원정책의 통합과 더불어 기업이 진출하고자 하는 시장과 상품 그리고 진출 형태에 따라 차별화된 지원 정책을 마련해야 함. 5년 단위의 중장기 계획과 더불어 시장 환경 대응력을 강화할 수 있는 2~3년 단위의 집중 지원계획을 고민할 필요가 있음(<그림 1> 참조).

<그림 1> 해외건설 지원정책의 방향



- 해외건설시장에서의 수주 경쟁력은 개별 기업이 갖는 경쟁력의 합이 아님. 국내 건설산업의 경쟁력이 투영된 것으로 국가 차원의 산업 역량을 집중해 우위를 점하는 전략을 추진해야 함. 이를 위해서는 단기 처방식의 대안 양산이 아닌 산업의 체질 개선을 위한 혁신 노력이 지속되어야 함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

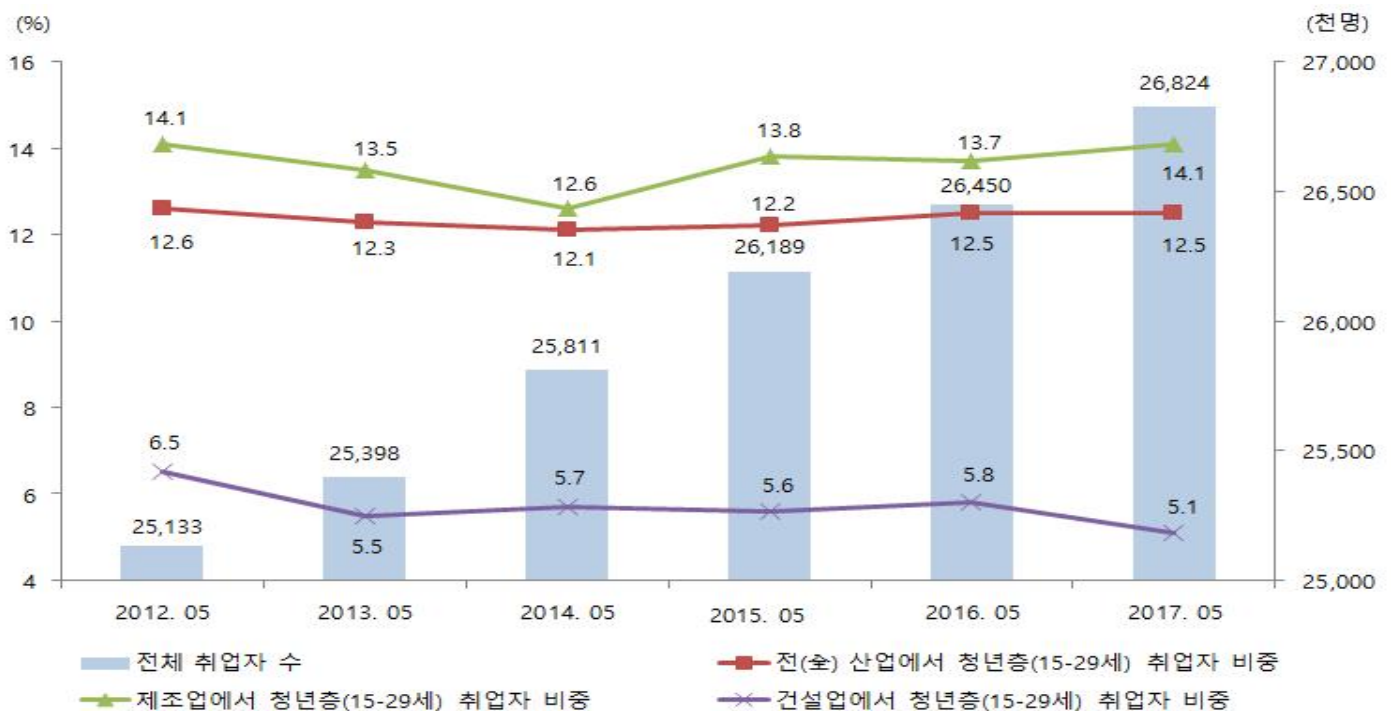
건설업 청년층 유입을 위한 정책 지원 필요

- 청년층 건설업 취업 비중은 5%대, 건설업을 첫 일자리로 하는 비중도 3%대 불과 -

■ 최근 5년간 청년층의 건설업 취업 비중은 5%대로 계속 감소

- 최근 5년간 전(全)산업에서 건설업에 취업한 청년층의 비중은 지속적으로 감소하고 있음. 제조업과 비교해 보면 건설업의 청년층 취업자 수는 1/3 수준에 그치고 있음(<그림 1> 참조).
- 전산업에서 청년층 취업자의 비중은 최근 5년간 12%대를 유지하고 있음. 제조업의 경우 청년층 취업자의 비중은 14%대로 전산업 평균 보다 다소 높은 것으로 나타남.
- 반면, 건설업의 청년층 취업자 비중은 5%대로 매우 낮음. 이는 2012년 5월 6.5%에서 2017년 5월 5.1%로 감소한 것으로 향후 산업의 노령화 문제를 야기할 수 있음.

<그림 1> 최근 5년간 전산업에서 건설업에 취업한 15-29세 청년층 비중 추이



주: 1. 청년층은 15-29세로 졸업 및 중퇴자를 의미함.

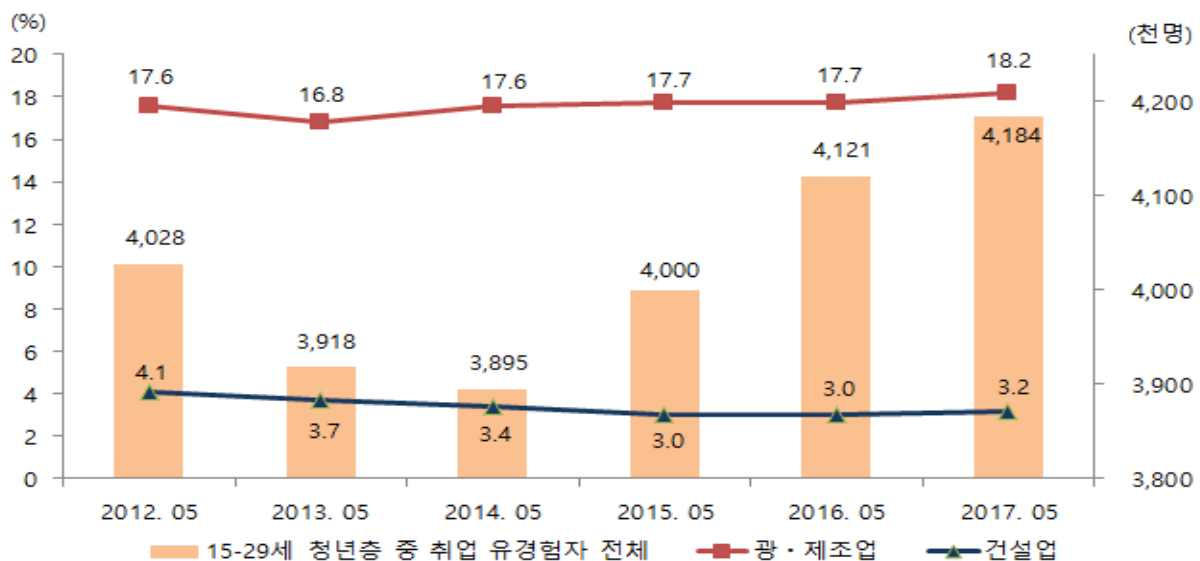
2. 전체 취업자 수는 농림어업, 광제조업, 사회간접자본 및 기타 서비스업(건설업, 도소매음식숙박업, 사업·개인·공공서비스업, 전기·운수·통신·금융업)의 수를 합한 것임.

자료: 통계청 국가통계포털

■ 건설업을 첫 일자리로 하는 청년층의 비중도 제조업의 1/6 수준에 그쳐

- 건설업을 첫 일자리로 하는 청년층의 비중을 살펴봐도 최근 5년간 3%대에 그치고 있음. 이는 제조업의 1/6 수준으로 청년층의 건설업 유입이 날이 갈수록 줄어들고 있음을 의미함.
- 전(全)산업에서 제조업을 첫 일자리로 하는 청년층의 비중은 2012년 5월 17.6%에서 2017년 5월 18.2%로 증가하였음. 반면, 건설업을 첫 일자리로 하는 청년층의 비중은 2012년 5월 4.1%에서 2017년 5월 3.2%로 감소한 것으로 나타남(<그림 2> 참조).

<그림 2> 최근 5년간 전산업에서 건설업을 첫 일자리로 하는 15-29세 청년층 비중 추이



주/자료: <그림 1>과 같음.

■ 청년층 유입을 위해 국가 차원의 중장기적 계획 수립 필요

- 정부의 2018년도 SOC 예산 삭감으로 인해 건설산업의 침체가 우려되는 상황에서 향후 청년층의 건설업 기피는 더욱 심화될 것으로 예상됨. 이는 향후 심각한 인력난을 야기해 건설산업의 품질 경쟁력을 저하시키는 원인으로 작용할 수 있음.
- 이와 같은 문제 해결을 위해 건설제도의 근본적 개편이 선행되어야 할 것임. 즉, 건설공사의 적자, 수익성 악화 등의 문제 해결을 통해 기업이 일자리를 늘릴 수 있게 해주어야 함.
- 또한, 건설업은 고용유발 효과가 큰 대표적인 산업만큼 국가 차원에서 건설산업에 대한 중장기적 계획을 수립해 청년층의 건설업 진입을 유도해야 할 것임.

최은정(부연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

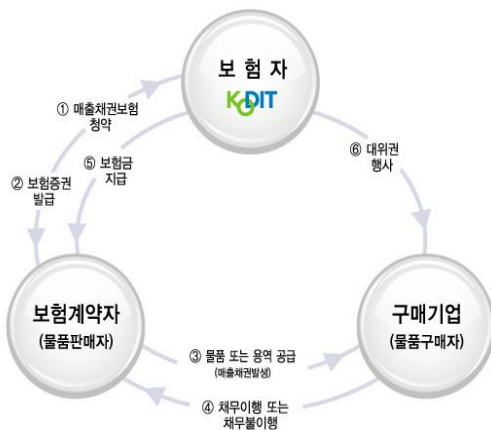
중소건설사 '매출채권보험' 이용 현황과 개선 방안

- 중소기업건설사들의 매출채권보험 가입 촉진을 위한 제도 개선 필요 -

■ 매출채권보험을 이용하는 중소기업 지속 증가

- 매출채권보험이란 '중소기업'¹⁾이 물품 또는 용역을 제공한 대가로 구매기업으로부터 취득한 '매출채권' (외상 매출금과 받을 어음)을 보험에 가입한 뒤, 향후 구매기업의 대금 미지급 발생 시 보험금을 지급받는 제도를 말함(<그림 1>, <표 1> 참조).
- 거래처의 채무불이행으로 인한 중소기업의 연쇄도산을 막기 위해 「중소기업진흥에 관한 법률」²⁾에 근거해 중소벤처기업부가 신용보증기금 내 '중소기업 매출채권보험 계정'을 설치, 신용보증기금이 중소기업을 대상으로 매출채권보험을 공급하고 있음.

<그림 1> 매출채권보험의 운영 구조



자료 : 신용보증기금 홈페이지.

<표 1> 매출채권보험의 상품내용

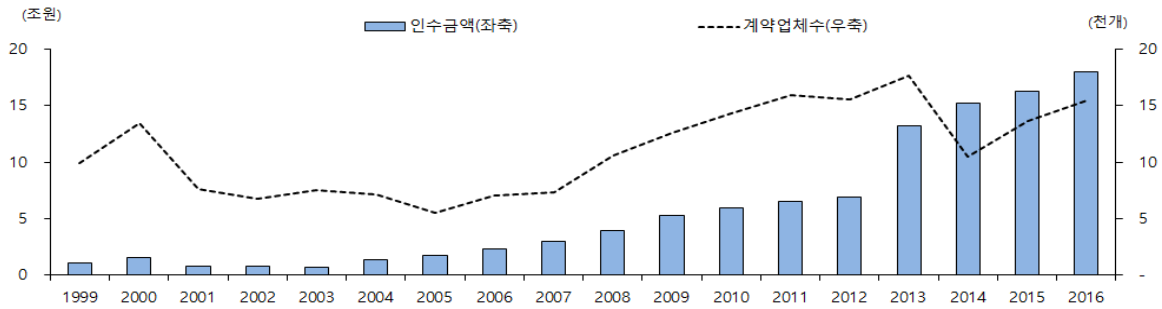
구분	내용
매출채권보험	일반보험 ① 다사랑보험 : 보험계약자가 거래하는 전체 구매기업을 대상으로 한도와 기간을 정해 포괄적으로 손실 보장 ② 한사랑보험 : 보험계약자가 거래하는 개별 구매기업으로부터 발생하는 손실 보장 ③ 하나보험 : 개별 매출채권에 대해 건별로 손실 보장
	특별보험 상품 - 특정 요건(업종, 매출액, 사업연수, 특정 인증 보유 등)을 만족하는 중소기업을 대상으로 보험료 우대 또는 인수비율 확대 등 혜택을 강화한 보험 상품 예) 간편보험, 창업보험, 소액계약자보험, 벤처·이노비즈 협약보험 동반성장보험 등 총 13개 중 운영 중
어음보험	- 보험계약자가 보험에 가입한 받을 어음에 대해 건별로 손실을 보장

자료 : 신용보증기금 홈페이지 자료 등 요약.

- 1997년 최초 도입 이후, 지난 20년간 매출채권보험 이용업체가 점진적으로 증가하여, 2016년에는 누적인수 총액이 100조원을 돌파하였음³⁾ (<그림 2> 참조).
- 1997년 최초 출시 이후, 2004년에 매출채권보험제도로 개편되었고, 이후 여러 차례에 걸친 가입요건 완화⁴⁾와 벤처·이노비즈 협약보험 등 신상품 도입으로, 이용 저변이 크게 확대된 것이 주요 원인임.

1) 「중소기업기본법」 상 중소기업자, 「중소기업협동조합법」 상 중소기업협동조합, 「사업기술연구조합육성법」 상 산업기술연구조합 등이 이에 해당함(「중소기업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 참조).
 2) 「중소기업 진흥에 관한 법률」 제61조의2(중소기업매출채권보험계정의 설치) 참조.
 3) 중소기업청, 「매출채권보험 100조 원 인수, 20만 개 중소기업 연쇄도산 방지」, 보도자료, 2016. 10. 20.
 4) 2008년에 가입대상이 매출액 150억원 이하에서 300억원 이하로 확대되었고, 2011년에는 다시 매출액 기준이 삭제되었음. 2015년에는 일부 업종을 제외한 전 업종으로 대상 업종이 확대되었으며, 2016년에는 가입 대상을 중견기업으로까지 확대하고, 보험한도도 계약자 30 → 50억원, 구매자 100 → 150억원으로 각각 확대하였음(신용보증기금 홈페이지 보도자료 참조).

<그림 2> 매출채권보험 연도별 인수실적 변동 추이



자료 : 신용보증기금 각 연도 연차보고서 자료 가공.

반면 중소건설사의 매출채권보험 이용률은 극히 저조한 상태

- 이처럼 매출채권보험을 이용하는 중소기업이 크게 늘고 있으나, 매출채권보험을 이용하는 중소건설사의 비중은 극히 미미한 것으로 나타남(<표 2> 참조).

<표 2> 업종별 매출채권보험 인수총액 비중(2016년 8월말 기준)

구분	제조업	제조 관련 서비스업	제조 관련 도매업	지식기반 서비스업	건설업
비중	55.5%	37.8%	5.7%	0.9%	0.1%

자료 : 중소기업청, 「매출채권보험 100조원 인수, 20만개 중소기업 연쇄도산 방지」, 보도자료(2016.10.20) 가공.

- 중소건설업체의 매출채권보험 이용이 미미한 이유로는 ① 건설사를 대상으로 한 제도에 대한 홍보부족, ② 보험요율(최대 10%) 대비 낮은 보험한도(계약자당 최대 50억원 또는 당기매출액의 10%)로 인한 건설사들의 낮은 이용 유인, ③ 높은 사고율을 고려한 신용보증기금의 소극적인 보험인수 태도 등이 지적됨.

중소건설사들의 매출채권보험 이용률을 높이기 위한 제도 개선방안 모색해야

- 건설업의 구조적인 특성과 내수경제에서 차지하는 비중을 고려할 때, 매출채권보험 이용률이 높아질 경우 중소건설업체들의 경영안정성 제고와 더불어 내수경기 안정화에도 크게 기여할 수 있을 것임.
- 따라서 매출채권보험에 대한 홍보 강화와 더불어, 중소건설사의 매출채권보험 이용률을 높이기 위한 제도적 개선방안을 적극 모색할 필요가 있음.
 - 가령 국토교통부에서 ‘중소기업매출채권보험계정’에 예산을 일부 지원함으로써 중소건설업체를 대상으로 한 특례(협약)보험형태로 제도를 운영 할 수 있을 것임. 아울러 현 보험인수 심사기준 내 사업장 사업성 심사항목을 도입하는 등 건설업의 특수성에 대한 고려 정도를 높임으로써, 심사방식과 보험한도·보험요율의 설정 방식을 점차 정교화해 나가는 방안을 모색해 볼 필요가 있을 것임.

김정주(연구위원 · kjj@cerik.re.kr)

日 카시와노하, 부동산 개발 사업형 스마트시티 사례¹⁾

- 미츠이부동산 주도, 인프라 구축과 다양한 서비스 제공의 유기적 조화 이루어 -

■ 2014년 1단계 오픈, 2023년까지 2단계 사업 진행

- 미츠이부동산이 주도한 일본 최초의 대규모 스마트시티 개발 사례인 치바현의 카시와노하 스마트시티는 2014년 사업의 1단계를 완료하여 개장함.
 - 2000년 카시와시의 도시계획에 따라 273ha의 구획정리사업을 시작됨. 2005년 츠쿠바 익스프레스가 개통됨에 따라 카시와노하역이 신설되면서 도쿄와의 접근성이 크게 개선됨.
 - 2008년 치바현 카시와시, 도쿄대학, 치바대학의 “카시와노하 국제캠퍼스타운 구상”이 발표되었고 미츠이부동산이 사업에 적극 참여하면서 카시와노하 스마트시티 사업이 현실화됨.
 - 2014년 사업의 1단계인 파크시티 카시와노하캠퍼스 타운, 미츠이부동산의 대표적인 복합몰인 라라포트 카시와노하, 주택(2,000호), 호텔(객실 166실) 등이 준공됨.
- 2015년부터 2023년까지는 2단계 사업기간으로 인구 2만 6,000명을 목표로 차세대 라이프 사이언스 산업거점 조성, 추가적인 복합상업시설 개발, 친수 공간 정비 등이 예정되어 있음.
- 카시와노하는 “환경공생도시”, “건강장수도시”, “신산업 창조도시”라는 3가지 목표를 구현하기 위해 에너지 효율화, 스마트 건강 프로젝트 구현, 대학·연구기관 등을 집적시킴.
 - 공(중앙정부, 지자체 등)·민(기업, 시민)·학(동경대, 치바대학)의 연계를 기반으로 스마트시티 사업이 구상되고 운영되고 있음.

■ 에너지 효율화를 위한 인프라 구축

- 카시와노하 스마트시티는 태양광발전, 축전지, 열병합발전설비, 자영선(自營線)²⁾ 등을 구축하여 지역 에너지 관리 시스템을 실현함. 일본 내에서도 가장 선진적인 스마트 커뮤니티 사례로 평가 받고 있음.
 - 2011년 동일본 대지진 이후 일본에서는 전력시스템의 안정성과 효율성 향상 필요성이 증대되었고

1) 카시와노하 스마트시티 공식사이트(<http://www.kashiwanoha-smartcity.com>), 개발주체인 미츠이부동산의 IR 및 보도자료, 경제산업성의 “스마트 그리드 사례집”을 활용하여 작성함.

2) 공적 에너지망은 법적·제도적 제약으로 에너지 관리의 어려움이 존재함. 자영선 구축은 카시와노하 스마트시티 내 에너지 관리 운영의 고도화를 실현 가능케 함.

재난 대응력이 우수하고 에너지 효율이 높은 지역형 차세대 전력시스템 구축을 위해 노력함. 에너지 효율화 기술에서부터 도시 인프라 기술, 홈 네트워크 기술까지 포괄하며 마이크로 그리드에서 보다 확장된 형태인 스마트커뮤니티가 대두됨.³⁾

- 카시와노하는 각 도시 구역별 계통전력 효율화, 태양광발전·축전지 등의 분산 전원을 활용하여 평상시에는 전력 사용의 효율성을 높이고 비상시에는 생존을 위한 전력 공급 시스템을 갖추어 도시의 방재력을 증대시킴. 연간 약 1,000만 엔의 경제적 효과가 있는 것으로 추정됨.
- 다양한 정보를 주민에게 제공하고 참여의식을 높이고 있음. 태블릿, 스마트폰 등을 통해 각 세대의 CO₂ 배출량, AI 기능을 활용한 에너지 사용 조언, 에너지 절약 달성 순위 등을 제공하며 지역 활동에 참여하면 포인트를 부여하여 상업시설에서 할인 및 쇼핑권으로 사용 가능케 함.

■ 건강장수 및 신산업 창조는 소프트웨어적 접근도 많아

- 동경대 고령사회종합연구소, 치바대학 예방의학 센터 등이 참여하는 다양한 주민참여형 예방 의학 실증 모델이 실험 중에 있으며 신산업 창출을 위한 지원 프로그램도 운영하고 있음.
- 초고령화 사회에 대응하여 예방 의학 의료 시설인 “마을 건강 연구소” 등을 운영하며 사업 및 학문적 관점에서 지역에 기반한 예방 의학 실증 모델을 카시와노하 스마트시티 내에서 실험 중에 있음.
- 스마트밴드 등을 활용하여 일상적인 건강 데이터를 측정하고 건강정보 가시화 서비스를 제공하는 등 ICT 기술을 생활 속에 접목코자 함.
- 코워킹 시설 및 회의실 등 물리적 공간을 포함한 스타트업 지원, 비즈니스 콘테스트 등 기업과 기업가를 지원하는 다양한 프로그램을 운영하고 있음.

■ 스마트시티 사업은 종합부동산업체인 미츠이부동산이 주도

- 공·민·학 연계가 바탕이나 실질적인 개발과 운영을 이끄는 것은 미츠이부동산으로 카시와노하 스마트시티는 부동산 개발사업의 형태로 접근한 사례로 이해됨.
- 카시와노하는 1단계 사업까지 사업비 약 1,000억엔이 투입됨. 스마트시티 개발은 막대한 자금이 소요됨에 따라 장기적 관점의 자금조달 및 운영수익을 확보할 수 있는 부동산 개발 사업으로 접근함. 미츠이부동산도 스마트시티를 새로운 부동산개발의 형태로 인식하고 전사적 전략으로 채택함.
- 미츠이부동산은 에너지 효율화 및 ICT를 구현할 수 있는 인프라 구축과 생활 편의 증대·신산업 창출을 위한 다양한 소프트웨어가 유기적으로 결합한 스마트시티를 구현코자 함.
- 카시와시는 2011년 내각부의 “지역 활성화 종합특구”로 지정되어 정부의 전폭적인 지원이 이루어짐. 종합특구로 지정됨에 따라 규제의 특례 조치를 중심으로 세제, 재정, 금융상의 지원을 받음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

3) 한국전력공사(2015). “신산업 일본의 스마트그리드커뮤니티 추진현황”.

정부 및 건설 관련 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 1	기획재정부	• 국고국 계약제도와 주관, '사회적 가치를 고려한 공공조달제도의 도입 방안 자문회의'에 산업정책 연구실 최민수 선임연구위원 참여
9. 12	국회	• 강훈식 의원 주최, 대한건설협회 주관, '해외건설재도약 방안 모색을 위한 토론회'에 기술정책 연구실 손태홍 연구위원 발제자로 참여
9. 21	국토교통부	• '건설산업 불공정관행 대책회의'에 기술정책연구실 최석인 실장 참여
9. 26	국토교통부	• 재정담당관 주관, '공기연장 간접비 지급방안 개선 방안 자문회의'에 산업정책연구실 최민수 선임 연구위원 참여

주요 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	공사이행보증제도의 합리적 개선방안 - 보증채무 이행 사례 분석을 중심으로 -	• 최근 국내외 경제의 불확실성 증대로 보증사고 발생 가능성이 높아지고 이로 인한 보증채무 이행 또한 증가할 것으로 우려됨. • 본 연구는 건설 및 주택경기의 불안정성 증가에 대응하여 효율적인 공공공사 수행을 위한 공사이행보증제도상 보증이행 절차의 합리적 제고 방안 제시를 목적으로 함. • 현행 공사이행보증제도는 보증채무 이행 기간 기산점 산정에 문제점을 가지고 있을 뿐 아니라, 사고 발생시 보증이행업체 지정에 있어 잔여 공사의 규모, 기술적 난이도, 특수 공정 포함 여부 등을 고려치 않고 일률적으로 입찰참가 자격을 요구함. - 건설기업의 보증이행 참여 제한 : 입찰참가 자격을 갖춘 대형 혹은 중견기업은 위험부담으로 입찰에 참가하지 않는 반면, 역량을 갖춘 중소기업은 자격을 갖추지 못해 참여하지 못함. - 사회적 비용 발생 : 보증이행업체 지정에 많은 시간과 추가 비용 발생으로 적기 준공에 따른 사회적 효익 감소, 지역민의 생활 불편 및 안전사고 등 문제가 야기됨. - 공동도급 계약에 따른 잔존 구성원의 피해 : 잔존 구성원이 잔여 공사를 수행할 수 있는 자격을 갖추어도 공사 전체 입찰자격을 갖추지 못해 공사를 포기하는 상황이 다수 발생 • 이에 본고에서는 보증사고 발생시 공기지연과 그에 따른 손실을 방지하고, 최단기간 내에 공사를 재개할 수 있도록 다음과 같이 보증이행 절차 개선방안을 제시함. - 보증채무 이행 기산점의 명확화 : 잔여공사 확정 검사 후 보증이행 청구 접수 시점으로 기산점을 적용하여 보증기관의 보증채무 내용을 사전에 명확히 정의함. - 보증이행 자격의 현실화 : 잔여 공사 현황을 고려한 보증이행업체 자격 완화조항 신설 검토 - 이 밖에 공동도급 공사의 잔존 구성원 계약이행 요건의 현실화, 보증기관의 보증 현장 관리 강화, 공사이행보증에 하자담보 책임 특약 추가 등을 개선방안으로 제안함.

「미국건설시장 진출 전략 마련을 위한 세미나」 개최

- 일시 및 장소 : 10. 24(화) 14:00~ 17:00, 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 미국 건설시장 동향과 기업의 진출전략(발제자 : 최석인 기술정책연구실 연구위원)
- 제2주제 : 미국 PPP시장 현황과 제도(발제자 : 손태홍 기술정책연구실 연구위원)
- 제3주제 : 미국 PPP시장 진출사례 (발제자 : 박인철 현대건설 글로벌마케팅본부 부장)
- 문의 및 참조 : 기획팀(02-3441-0803, 0896) 및 홈페이지(www.cerik.re.kr)

자가·공공임대·민간임대 균형으로 주택시장 안정시켜야

2015년 인구주택총조사의 주거실태 표본 조사와 임대주택 재고를 고려하면, 주택시장은 자가거주 57%, 민간임대 33%, 공공임대 7%, 무상 4%로 이해해도 크게 틀리지 않을 것이다. 우리나라 주택시장은 자가거주와 민간임대의 점유율이 90%를 상회하는 민간의 역할이 절대적인 시장 구조다.

새 정부 주택정책은 공공임대주택 공급 확대를 통한 주거복지 강화, 8·2대책으로 나타난 다주택자의 수요 관리와 민간임대사업자 등록 유인 등으로 이해된다. 공공임대주택의 재고 확보와 민간임대주택의 양성화는 우리 주택정책의 오래된 숙제다. 의욕적인 정책 추진의 의도는 충분히 공감한다. 하지만, 고민해야 할 점도 적지 않다.

2016년 기준, 장기 공공임대 주택 재고는 6.3%로 전체 공공임대 비중보다 더 낮다. 새 정부는 2022년까지 9%를 목표로 하고 있다. OECD 국가들에 비해 여전히 장기 공공임대주택 재고가 부족해 공공임대주택 공급 정책은 당위에 가깝다. 다만, 지속가능성과 효율성에 대한 고민은 계속되어야 한다.

둘째, 주택 수요 관리는 자가거주 및 자가 보유율을 낮추는 역할을 할 가능성도 존재한다. 전반적인 보유세 강화, 가격 하락 등은 다주택자뿐 아니라 1세대 1주택자의 주택 매도를 증가시킬 것이다. 또한, 8·2대책의 강력한 LTV 규제는 차입계약이 상당하여 실 수요자의 자가 구매도 제약할 것이다. 자가 거주율은 낮아지고 임차 비중은 증가하여 임대차시장의 압박요인으로 작동할 가능성도 배제하기 어렵다. 이에 따라 추가적인 공공

임대주택 공급 및 임차가구 지원과 같은 재정적 부담도 고려해야 한다.

셋째, 다주택자에 대한 규제를 강화하여 양성화된 임대주택을 확보코자 하지만 오히려 월세를 증가시킬 가능성도 존재한다. 지금까지 다주택자들은 전세를 임대차시장에 공급하는 주요한 공급원이었다. 다주택자의 매물을 자금력을 기반으로 장기 보유가 가능한 자본가나 기업이 구매할 가능성도 존재한다. 자본가나 기업 등 양성화된 임대사업자는 수익률을 확보하기 위해 전세를 월세로 빠르게 전환시킬 것이다. 늘어난 세금은 임차인에게 전가할 것이다. 시장은 양성화되나, 장기적으로는 규제 강화로 민간임대주택 공급은 감소하고 월세는 가파르게 증가하여 실질 임대료가 상승할 가능성도 다분하다.

주택시장은 복잡한 메카니즘으로 움직인다. 지난 30년을 돌아보더라도 주택정책에 왕도가 없었음을 우리는 잘 알고 있다. 1989년 영구임대주택으로 시작하여 현재의 장기 공공임대주택 재고 비율 6%대까지 달성하는데 30년이 걸렸다. 더욱이 민간의 역할이 절대적인 우리 주택시장의 구조적 모습을 기억해야 한다. 주택시장은 소득별, 지역별, 세대별 이해가 맞물린 거대한 용광로다. 성급하거나 한쪽으로 치우치면 용광로를 관리하기 어렵다. 자가거주, 민간임대, 공공임대의 세 축의 균형점을 탐색하고 시대정신을 반영한 움직이는 균형에 도달하기 위한 노력이 주택정책의 본질임을 잊어서는 안 된다. <아주경제, 2017.9. 1>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)