

6

June 2019
No.83

대한건설정책연구원 뉴스레터

리더칼럼

- 대한전문건설협회 서울특별시회 회장 이재림

이슈진단

- 노후아파트 리모델링 사업의 구조안전 이슈와 시장 확대 전망
- 건설현장 외국인력 활용 개선방안
- 지방자치단체의 맞춤형 빈집정비사업 모델 개발 필요성
- 스마트시티 건설사업에 대한 건설업체의 관심과 참여 확대가 필요

연구원소식

- “전문건설업의 발전적 업종 개편 방안 연구” 착수보고회 개최
- 국회, “건설현장 합법적 외국인력 활용방안 정책 토론회” 발제
- 한국주택학회, 상반기 학술대회 토론패널 참여



RICON

대한건설정책연구원



Doing Good ! - Being Good ! (잘해서 잘되자)

- 건설산업의 변화, 준비는 곧 기회 -

대한전문건설협회 서울특별시회 회장 이 재 림



2019년이 시작되지 얼마 안된 것 같은데 벌써 여름의 시작을 알리는 신록의 계절 6월이 찾아왔습니다.

지난 겨울과 봄은 우리 업계에 많은 시련이 엄습한 시기이기도 하였지만 강한 내성을 키우는 기간이기도 했습니다. 부진한 내수 경기와 SOC 예산 감소, 정부의 부동산 규제 정책에 따른 주택경기 위축, 해외 수주 감소 등에도 불구하고 우리업계는 성실시공과 건설경영으로 꺾꽂이 버텨왔습니다.

그러나 주 52시간 근로제의 본격 시행으로 건설공사의 채산성이 더욱 악화되고 있는 상황에서 건설노조의 불법 부당행위까지 더 이상 묵과할 수 없을 정도로 심해져 우리 건설인들은 공사의 진행 보다는 건설노조 관리에 더 신경을 써야 하는 위기에 놓여 있습니다.

또한 지난해부터 우리업계의 가장 큰 과제 중 하나인 건설산업 생산체계 개편이 본격적으로 이루어지고, 그 세부 추진과제로 전문건설업종 개편 논의가 진행되고 있어 건설산업의 근본적 체질개선이라는 변화에 직면하고 있는 중대한 상황입니다.

19세기 영국 빅토리아 시대 번영기를 이끌었던 벤저민 디즈레일리 총리는 “기회가 왔을 때, 그 기회를 받아들이 준비가 되어 있는 것, 그것이 인생에서 성공하는 비결이다”라는 명언으로 준비의 중요성을 우리에게 일깨워 주었듯이, 우리는 어려운 상황을 낙담하기 보다는 이러한 건설산업의 변화를 맞이할 준비가 되어 있는지 깊이 생각해 볼 필요가 있습니다.

노키아와 코닥의 몰락 또한 새로운 환경에 변화를 거부하고 준비 하지 않는 기업은 결국 쇠퇴할 수 밖에 없다는 것을 보여주는 좋은 사례라고 할 수 있을 것입니다.

변화는 언제나 우리 곁에 있습니다. 그 변화를 얼마나 빨리 읽어내고 발맞춰 나갈 수 있느냐에 따라 기업의 성패여부가 갈릴 것입니다.

그리고 변화의 속도에 적응하는 것도 중요하지만 “그 방향”을 주목하여야 할 것입니다. 변화의 방향에 맞게 기업의 체질을 개선하고 경쟁전략을 사전에 착실히 준비한다면 더욱 발전된 모습으로 다가올 미래를 맞이할 수 있을 것입니다.

그런 의미에서 친정같은 서울사회가 회원사의 뜻을 잘 살피며 ‘Doing Good ! - Being Good ! (잘해서 잘되자)’의 마음가짐으로 다가올 변화를 철저히 준비하여 회원사와 함께 기회와 도약의 동반자가 되도록 최선을 다 하겠습니다

남은 올해의 절반은 전문건설인 모두의 건승과 발전의 기회가 되기를 기원합니다.

감사합니다.

노후아파트 리모델링 사업의 구조안전 이슈와 시장 확대 전망

유 일 한 연구위원(ihyu71@ricon.re.kr)

1990년대에 건립한 1기 신도시(분당, 일산, 중동, 평촌, 산본)를 비롯한 수도권 및 구도심의 노후아파트가 급증하는 추세이다. 분당이 포함된 성남시만 보더라도 2018년 말을 기준으로 전체 290개 단지 중에서 준공 후 15년 이상 경과한 단지가 181개 단지(62.4%)에 달하며, 그 세대수는 10만 세대를 넘어서고 있다. 전국적으로 본다면 올해를 기점으로 15년 이상 경과된 아파트가 500만 세대에 이를 전망이다.

노후아파트에 대한 주거대책은 재건축과 리모델링으로 구분해 볼 수 있는데, 최근 정부의 잇따른 재개발·재건축 규제 강화(국토부 안전진단 기준 강화, 재건축 초과이익환수제 부활, 정비사업 임대주택 의무비율 상향 및 조합에 대한 자금대여 금지, 정비사업지 일몰제 적용 등)로 인해 리모델링에 대한 관심이 매우 높아졌다. 정부는 향후 리모델링 사업이 매우 많아질 것에 대비해 사업성 보완의 차원에서 2012년 이후부터 증축 범위를 40%로 확대, 3개층 수직증축 허용, 기존 세대수의 15% 이내 세대수증가(일반분양) 허용, 동의율 완화(80%→75%) 등의 조치를 하였다.

그러나 아직까지 이러한 조건들을 적용하여 착공에 들어간 리모델링 단지가 하나도 나타나지 않고 있으며, 지금 현재 여러 노후아파트 단지들이 안전진단 및 안전성검토의 단계에 머물러 있다. 사업 진행이 다소 더딘 이유는 정부가 수직증축 등을 확대시켜 주면서 안전에 관한 기준을 강화하였으나, 그 세부적인 판단(승인)에 있어 다음과 같은 몇 가지 쟁점이 나타났기 때문이다.

- 평면 확장 및 수직증축에 수반되는 세대간 내력벽 철거(변경) 허용기준
- 자중 증가 및 내진보강 등에 따른 상부구조(벽체, 슬래브, 접합부 등) 보강 방법 및 해석기준
- 기초의 보강 및 기초파일의 강성, 침하 등에 대한 해석기준
- 선재하공법 등의 실제 단지설계에 적용된 특수공법에 대한 판단기준 등

이와 같은 쟁점을 조속히 해결하기 위해 현재 국토부를 비롯한 전문기관(한국건설기술연구원) 및 리모델링 연구단(아주대학교, 한국시설안전공단, LH공사, 대한건설정책연구원 외)은 실제 단지들을 대상으로 검증을 추진하고 있어, 올해 안에 성공적인 착공단지가 나올 것으로 예상되고 있다.

2~3개의 선행단지 이후에는 곧바로 많은 후속단지의 리모델링 사업이 진행될 것으로 보이며, 리모델링 공사비가 신축의 약 90% 수준 또는 그 이상임을 감안할 때 향후 재건축을 대체할 유망한 주택시장으로 부각이 될 수 있다. 따라서 지금은 철거, 보강, 골조 및 마감공종 전문건설업체의 큰 관심과 준비가 필요한 시점이다.

건설현장 외국인력 활용 개선방안

박 광 배 연구위원 (jwjb2021@ricon.re.kr)

고용허가제도는 내국인 근로자의 부족을 외국인 근로자 사용으로 보완하기 위한 제도이다. 고용허가제도에 의해 국내에서 노동을 제공할 수 있는 외국인은 E-9와 H-2 사증(visa) 보유자들이다. E-9로 입국할 수 있는 16개 국적의 외국인 근로자는 (일반)고용허가제, H-2를 보유한 외국국적 동포를 사용하는 제도는 (특례)고용허가제 또는 방문취업제라고 한다.

고용허가제는 보충성, 투명성, 단기순환, 차별금지, 시장수요 존중원칙 등의 기본원칙에 따라 운영되고 있다. 고용허가제의 다른 기본원칙은 비교적 잘 지켜지고 있으나, 시장수요 존중원칙은 제대로 준수되지 못하고 있다. 업종별로 배정된 인원을 일정한 요건과 절차를 충족한 사업장에 공급하고 있는데, 이 과정에서 노동의 수요자인 건설업자의 선호가 반영되지 못하고 있기 때문이다.

건설업에서 시장수요가 제대로 반영되지 못하는 사례로는 사업장 이동의 제한과 배정인원(quota)의 부족, 외국인 근로자 배정요건 등을 들 수 있다. 또한 건설업 종사 외국인 근로자의 재입국자가 매우 적어 상대적으로 숙련도를 갖춘 외국인 근로자를 사용할 수 없는 환경이라고 할 수 있다.

따라서 국내의 건설현장 종사경력이 있는 외국인 근로자가 쉽게 재입국 할 수 있는 방향으로 제도개선이 필요하다. 이를 통해서 노동의 수요자인 건설업자의 근로자 선발권이 담보될 수 있고, 일정한 숙련도를 확보하고 있는 외국인 근로자 사용으로 생산성을 제고할 수 있다.

국내 건설현장 종사경력이 있는 외국인 근로자를 사용하는 것은 재해예방에도 도움이 된다. 근속경력이 길수록 건설현장에 익숙하고 언어소통도 원활하여 각종 위험에 대응하기 쉽기 때문이다. 실제로 근속경력 6개월 미만보다 그 이상 외국인 근로자의 재해 및 사망비율이 낮다.

그러므로 국내 건설현장 경력이 있어 숙련도를 확보할 수 있는 외국인 근로자의 재입국을 용이하게 하기 위한 방안으로 연령제한을 조정하는 것이 요구된다. 현재 40세 미만 외국인 근로자로 제한되어 있는데, 이를 5~10세 연장하여 45~50세로 상향되어야 한다.

건설업에 배정되어 있는 (일반)고용허가제 인원도 상향조정되어야 한다. 농림축산업과 어업에 배정된 인원에 비해서 적은 규모인데, 이는 취업자수와 부가가치 등 건설업이 전 산업에서 차지하는 비중을 고려하면 미흡한 수준이다.

2007년 이후 고용허가제는 국내 산업의 노동력 부족을 보완하여 생산활동이 이루어지는데 필요한 인력을 공급하고 있다. 기본원칙도 비교적 잘 지켜지고 있는 것으로 판단된다. 다만 건설업 측면에서는 시장수요 존중원칙이 다소 미흡하다고 할 수 있어 개선이 요구된다. 시장수요를 효과적으로 반영할 수 있는 방향으로 개선되어 건설업의 경쟁력 제고에 기여할 수 있고, 고용허가제 운영의 내실도 다질 수 있을 것 기대한다.

지방자치단체의 맞춤형 빈집정비사업 모델 개발 필요성

홍성진 책임연구원(hongsi@ricon.re.kr)

2018. 2. 9. 방치된 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행되고 있다.¹⁾ 빈집정비사업은 각 지방자치단체의 특색에 맞게 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 활용할 수 있다.

빈집정비사업의 주체는 지방자치단체이다. 기초지방자치단체는 빈집정비계획의 수립, 실태조사와 같은 계획 관련 업무를 수행하고, 광역지방자치단체는 빈집정보시스템의 구축 또는 빈집정비사업 지원과 관련한 일련의 업무를 수행한다.

그런데 대부분의 지방자치단체는 빈집정비사업을 위한 모델이 개발되어 있지 않은 상황이다.

지방자치단체의 맞춤형 빈집정비사업 모델 개발을 위해서는 국내·외 사례를 고려할 필요가 있다.

국내의 경우 서울특별시의 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 참고할 필요가 있다. 동 조례에서는 빈집정비계획에 비용 지원이 수반되는

경우 서울특별시장과 협의하도록 규정하고 있다(제5조 제4항). 또한, 빈집의 활용방법으로 임대주택, 도서관·마을회관 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설, 관리사무소·경비실 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 등을 규정하고 있다(제9조). 나아가 시행자로서 한국토지주택공사, 건설업자 등과 공동으로 시행하도록 규정하고 있다(제10조).

국외의 경우 일본의 「빈집 대책 추진에 관한 특별조치법」을 참고할 필요가 있다. 동법에서는 시정촌의 ‘빈집 대책 계획 수립’(제6조), 도도부현의 시정촌에 대한 기술적 조언 등 필요한 지원(제8조), 시정촌장의 빈집 조사(제9조), 도도현의 시정촌에 대한 비용의 보조, 세제상의 조치(제15조) 등을 규정하고 있다.

국내·외 사례를 토대로 시사점을 도출한다면 첫째, 빈집정비계획에 대한 기초지방자치단체와 광역지방자치단체의 협의가 필요하다. 둘째, 기초지방자치단체가 시행하는 빈집 정비사업에 대한 광역지방자치단체의 행정·기술·재정적 지원이 필요하다. 셋째, 빈집정비사업은 도시재생 뉴딜사업과 궤를 같이 할 수 있는 활용방법이 고안되어야 하며, 이를 위해서는 건설업자의 참여 확대가 필요하다.

따라서 지방자치단체의 맞춤형 빈집정비사업 모델은 기초지방자치단체의 빈집 실태조사 - 기초 - 광역지방자치단체의 협의 - 기초지방자치단체의 빈집정비계획수립 - 광역지방자치단체의 지원 - 건설업자의 시행 - 광역지방자치단체의 지도·감독 및 빈집정보시스템 구축의 체계가 마련되어야 할 것이다.

1) 2019. 4. 23. 동법은 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 ① 빈집밀집구역 지정, ② 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항, ③ 안전사고 및 범죄 예방 노력 의무, ④ 건축규제의 완화 특례, ⑤ 임대주택 건설에 따른 특례 보안을 주요 내용으로 일부 개정(2019. 10. 24 시행)되었다. 그럼에도 현행 빈집정비사업의 문제점인 조세지원제도의 부재, 빈집 정의의 협소함, 빈집정비사업의 시행자로서 건설업자의 참여 부족 등의 문제는 여전히 남아있다고 할 것이다 (자세한 내용은 홍성진·조재용, “빈집정비사업의 활성화를 위한 제도개선 연구”, 대한건설정책연구원 보고서 참조).

스마트시티 건설사업에 대한 건설업체의 관심과 참여 확대가 필요

정대운 연구원(bigluck1@ricon.re.kr)

최근 정부는 스마트시티 시범도시를 건설하고 스마트시티 챌린지 사업 및 도시재생뉴딜사업에 스마트시티 상권활성화 사업을 추진하는 등 스마트시티 구현을 위한 전방위적 노력을 기울이고 있다.

또한 쿠웨이트시티 외곽 1,950만평(약 4만호) 규모의 압둘라 신도시를 한국형 스마트시티를 건설하여, 해외수출의 모범사례가 될 수 있도록 적극적 지원을 아끼지 않고 있다. 정식 명칭은 '쿠웨이트 사우드 알 압둘라 신도시'로 현재 공사발주를 위한 실시설계와 스마트시티 계획 및 최종 사업타당성 검토를 수행 중이다. 금년 하반기에 설계용역의 완료 후 LH와 쿠웨이트 주거복지청은 특수목적법인(SPV)을 설립하여 본격적인 착공에 들어갈 예정이다.

스마트시티는 첨단 정보통신기술(ICT)을 이용해 도시 생활 속에서 유발되는 교통 문제, 환경 문제, 주거 문제, 시설 비효율 등을 해결하여 시민들이 편리하고 쾌적한 삶을 누릴 수 있도록 한 '똑똑한 도시'를 뜻한다. 스마트시티는 다양한 혁신기술을 도시 인프라와 결합해 구현하고 융·복합할 수 있는 공간("도시 플랫폼")으로 크게 3가지 분야의 7가지 요소로 구분된다. 먼저 인프라 분야로 도시 인프라, ICT 인프라, 공간 정보 인프라가 해당되고, 데이터 분야로 LoT, 데이터 공유, 서비스 분야로 알고리즘&서비스, 도시혁신이 해당된다.

정부는 스마트시티의 비전을 "세계 최고 스마트시티 선도국으로 도약"으로 정하고 첫 번째 추진전략으로 도시 성장 단계별 차별화된 접근을 제시하고 있다. 이는 1단계 신규개발로 국가 시범도시와 지역거점 개발, 2단계 도시운영으로 기존도시 스마트화 및 확산, 3단계 노후도심으로 스마트시티형 도시재생을 세부

과제로 들고 있다. 이에 따라 건설과 IT 분야를 중심으로 다양한 기술들이 융합되어 스마트시티를 구현하게 된다.

그러나 대부분의 사업들이 IT 분야를 중심으로 이루어져, 실제 해당 기술을 적용하여 시공하는 건설업체의 참여는 미흡한 상황이다. 실제로 스마트시티와 관련된 주요 기술은 직접적으로 건설기술에 해당되지는 않으나 그 기술이 발현되기 위해서는 건설기술과 접목되어 실행되어야 한다. 따라서 현장 시공을 위한 상세설계, 시공 후 유지관리계획 등 건설분야의 노하우가 반영되어야 차후 발생될 수 있는 운영상의 문제를 최소화할 수 있을 것이다.

정부가 스마트시티 분야를 앞으로의 건설산업 新사업 분야로 선정하고 있는 만큼, 스마트시티 관련 공사발주가 증가될 것으로 예상된다. 따라서 건설업체들은 스마트시티 분야의 시공실적을 보유하는 것이 필요하며, 관련 R&D의 참여를 통한 보다 적극적인 기술개발도 이루어져야 한다. 이를 위해서는 현재 스마트시티 건설을 위한 다양한 세부기술들을 조사·분석하여 건설분야를 중심으로 한 스마트시티 기술을 발굴하고 개발하는 것이 필요하다. 도로 분야에서는 자율주행이나 스마트그리드 관련 기술, 지붕과 외벽 분야에서는 신재생에너지나 친환경 기술, 상하수도 분야는 스마트워터그리드 기술, 실내건축분야는 LoT 기술 그리고 조경 분야는 미세먼지 감축을 위한 친환경 기술 등을 들 수 있을 것이다.

앞으로 스마트시티가 건설산업의 침체를 해결할 수 있는 新사업 분야로 자리 잡고, 나아가 국내 건설기술을 대표하여 해외로 뻗어나가는 수출산업으로 변창하기를 기대해 본다.

“전문건설업의 발전적 업종 개편 방안 연구” 착수보고회 개최

- 5월 29일(수), 우리 연구원 회의실에서 “건설산업 생산구조혁신에 따른 전문건설업의 발전적 업종 개편 방안 연구”의 착수 보고회가 개최되었다.
 - 앞서 우리 연구원은 한국건설기술연구원과 본 연구과제의 위탁연구 계약을 체결한 바 있으며, 정부의 생산체계 개편에 적극 대응하기 위한 연구에 주력하고자 TF팀을 구성하여 개편에 따른 후속 제도개선 과정에서 생산체계의 효율성을 높이고 전문업계의 경쟁력을 강화하는 연구를 진행하고 있다.

국회, “건설현장 합법적 외국인력 활용방안 정책 토론회” 발제

- 5월 31일(금), 여의도 국회 의원회관에서 “건설현장 합법적 외국인력 활용방안 정책토론회”가 개최되었다. 동 토론회는 박순자 국토교통위원장과 김학용 환경노동위원장이 공동 주최하고, 대한전문건설협회가 주관했다.
- 본 토론회에서 우리 연구원의 박광배 연구위원은 발제를 통해 근력을 요하는 작업이 많은 반면, 고령화 현상이 심각한 건설현장의 현황 상 외국인력의 활용은 필수불가결함을 강조하고, 외국인 숙련근로자를 활용하기 위해 ▶외국인근로자 연령제한 및 재입국 요건 완화, ▶고용절차의 간소화 및 고용제한조치의 업종별 탄력적 적용, ▶ 외국인 고용허가제의 개선 등을 검토해야 한다고 주장했다.
- 이번 토론회는 건설현장에서 외국인력 활용제도의 문제점을 진단하고 해결방안을 모색하기 위한 자리로 정부, 학계, 업계 및 노무전문가 의견까지 수렴되어 그 의미를 더했다.

한국주택학회, 상반기 학술대회 토론포널 참여

- 지난 5월 31일(금), 한국토지주택공사 토지주택연구원(대전)에서 개최된 한국주택학회 상반기 학술대회의 “도시재생과 주택시장 분석” 세션에 우리 연구원의 박선구 경제금융연구실장이 토론자로 참여해 신진학자들의 논문발표에 따른 의견을 개진했다.
 - 동 학술대회는 ‘주택과 세금: 부동산공시가격 현실화 파급효과와 개선방안’이라는 주제로 개최되었으며, 국민의 실생활에 미치는 파급효과가 큰 주택시장 세제 개선과 관련하여 다양한 방안이 논의되었다.

대한건설정책연구원과 사전 협의 없는 무단 인용, 도용, 재가공, 전재 및 복제, 배포 행위를 일절 금합니다.