

# 건설정책저널

37

통권 제37호  
RICON Magazine

## 도시인프라 수요변화와 건설산업

### 논단

- 도시 인프라 건설에 영향을 미치는 트렌드
- 인프라 수요변화와 중장기 건설투자 전망
- 스마트건설 - 우리는 어떠한 방법으로 도시를 건설할 것인가?
- 스마트 건설기술 보급 및 활성화 방안
- 도시재생뉴딜 정책 동향과 신규제도 이해
- 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 활성화를 위한 민간분야의 참여 확대 방안
- 생활SOC 정책에 대한 건설 산업의 대응 방안
- 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안



# 건설정책저널

## CONTENTS

### Intro

#### 논단

도시 인프라 건설에 영향을 미치는 트렌드

최민성 | 델코리얼티그룹 대표

인프라 수요변화와 중장기 건설투자 전망

박선구 | 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원

스마트건설-우리는 어떠한 방법으로 도시를 건설할 것인가?

김수일 | 한국토지주택공사 전문위원

스마트 건설기술 보급 및 활성화 방안

박승국 | 대한건설정책연구원 산업혁신연구실 연구위원

도시재생뉴딜 정책 동향과 신규제도 이해

이상준 | 한국토지주택공사 도시재생지원기구 수석연구원

저층주거지 도시재생 뉴딜사업 활성화를 위한 민간분야의 참여 확대 방안(전문건설업을 중심으로)

홍성진 | 대한건설정책연구원 산업혁신연구실 책임연구원

생활SOC 정책에 대한 건설 산업의 대응 방안

구형수 | 국토연구원 도시연구본부 책임연구원

생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안

유일한 | 대한건설정책연구원 미래전략연구실 연구위원

#### 입법동향

#### 해외동향

### 건설동향

코로나19에 따른 건설산업 영향을 극복하기 위해 정부와 업계가 힘을 합친다.

74

해외 도시에 한국형 스마트시티 수출

76

스마트시티 규제 본격 완화…27일부터 규제샌드박스 시행

78

내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대

80

정부, '도심학교에 체육관' 생활SOC 속도…“가시적 성과 창출”

88

빈집을 활용한 자율주택정비사업으로 동네가 새롭게 태어난다.

89

올해 소규모 재생사업 약 70곳 선정

91

### 발간물 정보

31

공공발주기관 불공정사례(갑질) 조사 및 분석

94

39

일본 건설현장의 안전관리 체계 분석 및 시사점

95

49

2018년 기준 건설 하도급 완성공사 원가 통계

96

56

노조 불법행위 억제 및 외국인력 활용 등에 관한 개선방안

97

63

포괄임금제 필요성 및 대안 연구

98

67

건설업 4대 사회보험 통합 신고·납부 방안 연구

99

77

건설클레이밍의 사례 분석 및 시사점

100

83

근로시간 단축에 따른 건설업 대응 및 지원방안

101

90

발주사례 분석을 통한 주계약자공동도급 활성화방안

102

97

전문공사 모듈러 생산방식 도입 및 활성화 연구  
(건축물조립공사업을 중심으로)

103

### 연구원 소식

105



KOREA RESEARCH INSTITUTE  
FOR CONSTRUCTION POLICY

“도시인프라 수요변화와 건설산업”

# INTRO

## INTRO

도시(都市)는 인간의 정치·경제·사회적인 활동 무대가 되는 장소이며, 인구 집중으로 인해 비교적 인구 및 인구 밀도가 높은 지역을 말합니다. 과거 초기에는 도시의 양적 팽창을 위하여 도시개발사업이 주를 이루었고, 이후에는 도시의 질적 성장을 위한 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능 보완이 이루어졌습니다. 과거 택지개발사업, 도시개발사업을 통한 신도시, 그리고 재개발·재건축사업 등을 통한 도시정비가 그것입니다.

오늘날에는 도시의 기능적 변화로 일자리, 주택, 문화, 건강, 그리고 다양성과 포용성 등을 지속 가능토록 유지하고 공급하는 트렌드로 변화하고 있습니다. 이는 사회·경제적 변화 외에 산업기술, 정책 수요에 대응한 변화라고 할 수 있습니다. 스마트 도시, 도시재생, 생활SOC 등이 대표적인 예라고 할 것입니다. ‘스마트 도시’는 도시의 경쟁력과 삶의 질의 향상을 위하여 건설·정보통신기술 등을 융·복합하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시서비스를 제공하는 지속가능한 도시를 말합니다. 도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말합니다. 생활SOC는 거주민이 주거, 근로, 교육, 휴식, 육아, 이동 등의 일상생활을 영위하는데 필요한 모든 기반시설로 정의할 수 있습니다.

그러고 보면, 오늘날 도시 트렌드의 핵심 주체는 건설산업이라고 할 수 있을 것입니다. 생활SOC는 물론 스마트 도시의 경우 정보통신기술과 건설기술을 융·복합하여 기존의 도시문제를 해결하고 지속가능한 도시 모델을 만들 수 있습니다. 또한, 도시재생에 있어 물리적 재생은 건설을 통하여 활력과 자생력을 갖출 수 있기 때문입니다. 최근에는 이러한 도시 트렌드 3대 요소의 융·복합 필요성이 제기되면서 통합 방식으로 추진되기도 합니다. 따라서 건설산업은 단순 공사 수주의 인식을 탈피하여 각각의 도시 트렌드의 목적에 부합되는 심미안(審美眼)적 탐구와 역할이 필요하다고 할 것입니다. 그랬을 때 비로소 도시트렌드의 변화를 이끌어가는 핵심 산업이 될 수 있기 때문입니다.

이를 위하여 건설정책저널 통권 제37호에서는 “도시인프라 수요변화와 건설산업”으로 구성하였습니다. 도시 인프라 변화와 건설투자를 담론으로 시작하여 스마트건설, 도시재생 뉴딜사업, 생활SOC에 대하여 정책 방향과 건설산업의 대응 방안을 전문가의 시각에서 살펴보자 합니다. 그리고 관련 입법 동향 및 해외동향, 국토교통부 등 유관기관의 건설동향, 연구원의 보고서, 소식 등을 소개하고자 합니다.

건설정책저널이 수록하고 있는 도시 트렌드에 관한 다양한 논의가 정부와 건설업계의 정책·산업·기업적 대응에 도움이 될 수 있기를 기대하며, 건설정책저널 제37호(도시인프라 수요변화와 건설산업)에 도움을 주신 많은 전문가분께 감사를 드립니다.

“도시인프라 수요변화와 건설산업”

# 논 단

- 도시 인프라 건설에 영향을 미치는 트렌드  
최민성 | 멜코리얼티그룹 대표
- 인프라 수요변화와 중장기 건설투자 전망  
박선구 | 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원
- 스마트건설-우리는 어떠한 방법으로 도시를 건설할 것인가?  
김수일 | 한국토지주택공사 전문위원
- 스마트 건설기술 보급 및 활성화 방안  
박승국 | 대한건설정책연구원 산업혁신연구실 연구위원
- 도시재생뉴딜 정책 동향과 신규제도 이해  
이상준 | 한국토지주택공사 도시재생지원기구 수석연구원
- 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 활성화를 위한 민간분야의 참여 확대 방안  
(전문건설업을 중심으로)  
홍성진 | 대한건설정책연구원 산업혁신연구실 책임연구원
- 생활SOC 정책에 대한 건설 산업의 대응 방안  
구형수 | 국토연구원 도시연구본부 책임연구원
- 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안  
유일한 | 대한건설정책연구원 미래전략연구실 연구위원

# 도시 인프라 건설에 영향을 미치는 트렌드

- I. 들어가며
- II. 일자리
- III. 주택
- IV. 문화
- V. 건강
- VI. 고밀도 개발과 자산 재활용
- VII. 자산 디플레이션
- VIII. 다양성과 포용성(D&I. Diversity & Inclusion)
- IX. 출산장려와 이민유입
- X. 시사점: Critical Mass

## I. 들어가며

도시의 역할은 일자리, 주택, 문화, 건강, 그리고 다양성과 포용성 등을 지속 가능토록 유지하고 공급하는 것이다. ① 일자리는 기업활동, 산학협동, 인재공급, R&D 클러스터, 혁신경제센터 등을 말한다. ② 주택의 최근 이슈는 도시지장인에게 적절한 가격의 주택을 충분히 공급하는 것이다. ③ 문화는 도시인에게 도시문화, 어메니티, 창조적 장소 만들기(Creative Placemaking) 등을 제공하는 것이다. ④ 건강은 도시인의 건강을 지속 가능토록 하는 것으로 환경을 중시하는 도시환경과 건축환경, 안전한 자율주행, 스마트 이동(Mobility) 수단 공유, Zero(혹은 Less) Parking, 환경적 사회적 거버넌스(ESG), 걸어 다니는 도시환경(Walkable Urbanism) 등을 의미한다. 지금과 같은 코로나 시국에는 효과적인 보건 의료가 더욱 중요하다. ⑤ 다양성과 포용성(D&I. Diversity & Inclusion)은 위의 모든 것을 아우르는 실행 수단을 의미한다. 주로 다양한 인재, 인종, 교육과 취업 기회의 공정성, 불평등 완화, 출산 인프라, 이민유입을 통한 인구증가 등이 핵심이다.

도시부동산은 수요와 공급 불일치를 개선하는 것이 중요하다. 수요가 많이 필요한 곳은 도시부동산을 많이 공급해야 한다. 공급을 늘리는 방법은 고밀도 개발, 용도 제한 폐지, 복합용도(Mixed Use) 개발 등을 통해 가능하다. 수요가 적은 곳은 신규공급을 줄이고 자산 재활용이나 마을 만들기 같은 도시재생이 중요하다. 그러나 수요가 많고 공급이 절대 부족한 도시에서 있는 그대로의 도시재생을 하는

경우가 많다. 나무만 보고 숲을 보지 못하고 있다. 도시부동산은 도시의 모든 기능을 담아내는 물리적 그릇 역할을 한다. 남지도 모자라지도 않는 것이 좋다.

특히 다양성과 포용성은 모든 도시부동산을 아우른다. 선진국일수록 정책에 반영하는 것이 다르다. 즉, 이민유입을 통해 인구를 늘리고 문화의 다양성과 산업의 다양성을 추구하는 것이 보편화 되어 있다. 적절한 가격의 주택공급에서 영국은 PD(Permitted Development) 정책으로 도시내 비어있는 공간을 주택으로 사전에 정한 법에 따라, 추가적 인허가 없이 주택으로 용도를 전용하는 포용 정책을 전개하고 있다. 미국은 8700개가 넘는 저소득층 지역을 기회특구(Opportunity Zones)로 지정하여 정부 예산 투입 없이 도시재생사업을 하고 있다. 민간이 자본을 투자하여 주택, 일자리, 인프라 등을 공급하고 발생한 소득에 대해서는 세금 감면이나 면제를 해준다. 많은 자본이 지금 몰리고 있다.

민간부동산의 인프라 역할이 중요해지고 있다. 부족한 공공의 토지와 자본 한계를 극복하기 위해, 공공은 필요한 인프라를 민간에게 요청하고, 사업성이 나오게끔 상호 절충하는 사업을 만들어 내야 한다. 이를 공공과 민간의 파트너쉽(이하 PPP. Public and Private Partnership)이라고 한다. 그 절충점을 찾아 나가는 방법이 Critical Mass 방식이다.

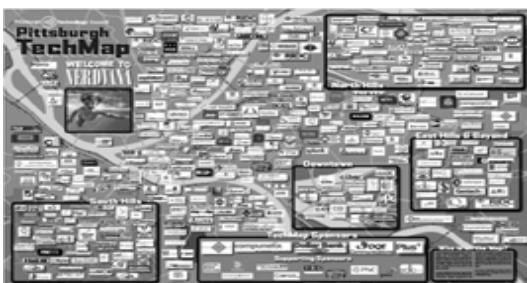
## II. 일자리

도시로 사람들이 몰리는 가장 큰 이유는 일자리 확보 때문이다. 기업은 시장 확보를 위해 그리고 인재를 확보하기 위해 도시로 온다. 사람들은 일자리를 얻기 위해 도시로 몰린다. 기업이 성장하기 위해서는 산학협동을 통한 기술혁신과 인재양성이 필요하다.

미국의 피츠버그시 사례를 보자. 한때 미국 철강생산의 60%를 생산하던 도시였지만 일본 한국 등이 시장 잠식을 하자, 1980년대 이르러 철강산업은 쇠퇴해졌다. 일자리가 급속도로 줄어들면서, 인구는 매년 5만 명씩 빠져나갔다. 새로이 시장이 된 톰 머피 시장은 12년간 재임하면서, 공대가 유명한 카네기 멜런 대학에 R&D와 창업 단지를 조성하였다. 4차산업 기업 R&D도 유치하여 혁신경제 클러스터를 만들었다. 문을 닫은 제철공장에는 4차산업 기업이 원하는 대로 개발을 허용하여, 250개나 되는 기업을 유치하였다. 이들 단지는 테크노밸리로 성장하면서 일자리 창출에 큰 역할을 하였다. 기업과 인재를 유치하기 위해 문화를 마중물로 내세웠다.

캐나다 토론토에는 구글 스마트 시티가 들어선다. 글로벌 IT 기업이 자체 도시개발에 나서는 것이다. 뉴욕시는 맨해튼 인근 루즈벨트 섬에 Cornell Tech Campus 혁신경제 센터를 운영하고 있다. 약 15,000평 부지에 연면적 6만 평 규모의 건물을 지어서 Cornell 대학에 위탁 운영을 맡기고 있다. ICT 산업을 육성하는 차원에서 입주비용은 전부 무료이다. 뉴욕시는 이런 시설을 15개나 오픈할 예정이다. 영국 런던에도 혁신경제 클러스터 지역인 런던 Tech City가 있다. 비어있던 공장 창고 지역에 가난한 예술가들이 입주하면서 문화 예술이 꽃피기 시작했다. 이내 IT 기업들이 입주하면서 예술과 IT가 접목한 IT 문화산업이 발전하였다.

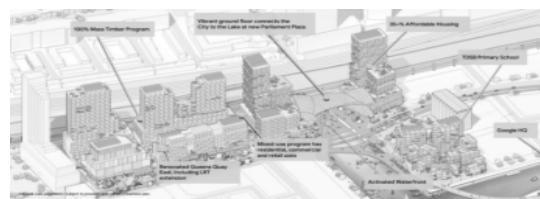
### 피츠버그시 테크노 맵



자료:

<http://www.pghtech.org/2016-17-pittsburgh-techmap.aspx>

### 토론토 Google smart city



자료: <https://ca.finance.yahoo.com>

### 뉴욕 Cornell Tech Campus



자료:

<https://www.multiphasingnews.com/post/qa-how-passive-houses-can-change-the-world/>

### 런던 Tech City



자료:

<https://www.bmmagazine.co.uk/news/1-5-london-tech-employees-considering-move-city/>

아마존 제2캠퍼스가 워싱턴 DC 인근 크리스탈시티에 2023년까지 들어선다. 약 2.5만 명 직원이 동시에 입주하면서 기술 인재확보가 쟁점이 되고 있다. 이를 해결하기 위해, 현지 기업가 모임인 Greater Washington Partnership (GWP)은 고교와 대학과 협의하여 기업이 원하는 인재양성 과목으로 개편하고 있다. 기업에서 기술 강사를 공급하고 교육기금을 확보해 지원하고 있다.

뉴욕 Hudson Yards 프로젝트는 맨해튼 인근 철도 야적장에 세계 역사상 가장 큰 민간복합단지를 개발하는 사업이다. 뉴욕대가 빅데이터와 AI를 활용하여 개발 방향을 제시하고 있다. 수집하는 데이터로는 맨해튼 일대의 센서, 911 전화 기록, 시민 불편내용, 쓰레기, 오물 수거, 트위터 내용 등 정형 비정형 모든 데이터가 대상이다.

### 아마존 제2캠퍼스(워싱턴)



자료:

<https://wtop.com/virginia/2018/11/reports-amazon-selects-northern-virginia-and-new-york-as-hq2-sites>

### 뉴욕 Hudson Yards



자료:

<https://inhabitat.com/leed-gold-seeking-10-hudson-yards-marks-major-developments-first-completed-building/>

지속적인 일자리 창출을 위해서는 도시 비전과 리더쉽, 의도적 계획, 미래 일자리 구상, 신기술 채택, 교육과정 개편, 젊은 인재 창업지원, 벤처 캐피털, 토지 용도전환(NO Zoning), 공공 민간 파트너쉽, 인재와 기업 유치를 위한 문화의 마중물 역할, 기업도시 등이 필요하다.

## III. 주택

주택의 최근 이슈는 도시직장인에게 적절한 가격의 주택을 충분히 공급(Affordable Housing)하는 것이다. 그래서 주제가 '주택 중심'에서 '사람 중심'으로 이동하고 있다. 주택은 출산율 개선에 핵심 요소이다. 도시직장인 부부가 필요로 하는 곳에 적절한 가격으로 충분히 공급해야 출산율이 오른다. 잘 나가는 선진도시도 적절한 주택공급이 부진한 원인은 보수적인 저밀도 조성 정책 때문이다. 세금부과와 금융 제한을 한다고 주택가격이 잡히는 것도 없는 주택이 생기는 것은 아니다. 도시 전체 개발밀도를 상향하여 주택을 공급하는 것 외에는 획기적인 대책이 없다. 특히 도심

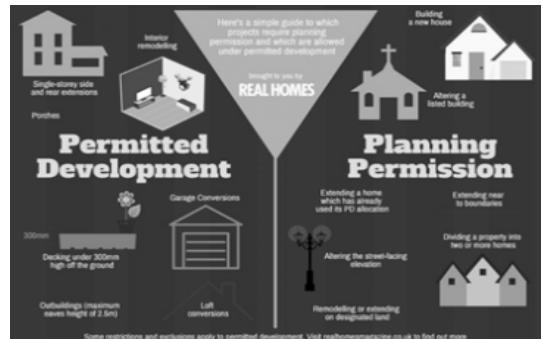
과 부도심의 역세권 지역이 중요하다. 충분한 주택공급의 기준은 주택가격이 일반 직장인 연간소득 6~7배 범위 이내를 유지하는 것이다. 서울의 경우는 18년이 넘으니 더욱 많은 공급이 필요하다. 영국도 청년 주택공급이 제대로 되지 않자, 비어있는 非住居 건물을 인허가 없이 주택 전환하는 PD(Permitted Development) 정책을 펴고 있다.

### 싱가포르 도심의 고밀도 청년 주택



자료:<https://blogs.worldbank.org/sustainablecities>

### 영국 Permitted Development rights



자료:[pinterest.com](https://pinterest.com)

## IV. 문화

문화는 도시재생사업의 핵심 요소다. 문화는 인재와 기업을 끌어들인다. 도시문화에는 문화유산, 문학, 공연예술, 영화와 게임, 사람과 인재, 문화적 활기와 다양성 등이 포함된다. 가장 손쉽게 해당 지역을 문화의 거리로 만드는 창의적 장소 만들기(Creative Placemaking) 방법이 있다. 공공 부지가 없으면 민간부동산 개발 시 사업 예술가 30~50명이 무료로 입주해 24/7 창작할 수 있는 스튜디오를 만들어 주면 된다. 물론 민간에 용적률, 용도전환 같은 인센티브 협상이 필요하다. 지역에 필요한 문화적 인프라를 확보하는 PPP 사업이다. 워싱턴 DC의 Monroe Street

Market가 대표적 사례이다.

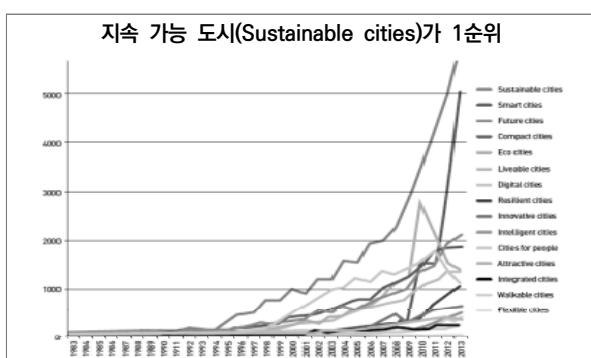
최근 발전 타입을 보면, 순수한 지역 문화 중심형, 문화를 활용한 4차 산업 일자리 창출 혼합형(시애틀, 피츠버그), 적절한 가격의 주택공급과의 혼합형, 이 모든 것을 믹스 하는 융합형이 있다.

Gig(프리랜서, 계약직) 경제가 늘어나면서 1인 경영이 늘고 있다. 일하는 공간과 주거공간의 분리는 비용이나 시간 활용 측면에서 부담이 된다. 그래서 공간 공유와 공간의 탄력적 사용이 확대되고 있다. 공유경제 회사인 We Work은 We Live 사업을 병행해 확대하고 있다.

Co-Living Travel 개념이 사업으로 확대되고 있다. 미국의 숙박회사 Roam은 문화체험, 여행, 비즈니스, 단기 거주를 융합한 숙박을 운영한다. 한 달에 2천 달러를 내면 런던, 빌리, 마이애미, 도쿄, 뉴욕 등 7개 이상 도시의 시설을 이용할 수 있다. 밀레니얼 세대, 안식년 휴가자, 가족, 은퇴 베이비부머 등이 주 고객이다. 도시재생 수단으로도 활용된다.

## V. 건강

환경과 더불어 살아가는 지속 가능 도시(Sustainable cities)가 가장 중요하다. 미세먼지가 없고, 즐겁게 걸어 다니면서 일상적인 일을 볼 수 있는 도시 공원길이 많아진다. 교통비와 의료비가 절감되고, ESG(Environmental, Social, Governance)가 일반화되는 것이다. 남산이나 한강 조망보다 당장 내 앞에 걸어 다니는 공원길이 더 중요해진다.



미국 보스턴시 다운타운 Greenway



10년 내 자율주행차 시대가 온다. 사고율은 90%가 감소하고, 의료비 지출이 50% 감소한다. 자동차 보험시장도 70%가 줄어든다. 자가용은 90%가 감소하면서, 탑승 공유하는 택시는 늘어난다. 여행 시에는 단거리 항공사와 주유소 내 편의점 이용이 줄어든다. 목적지의 호텔은 영업은 잘 되지만, 중간 경로에 있는 숙박시설은 영업이 힘들어진다. 차량 내부가 영화관람, 침실, 사무실 등으로 바뀐다. 완성차 업계는 성장이 느려지고, 우버나 구글의 웨이모 같은 기술회사와의 경쟁이 심해진다.

자율주행차와 스마트 모빌리티로 도시 공간이 변화한다. Multimodal Mobility Hubs라고 하여 도심으로 진입하는 지역거점의 환승 전철역에는 도보, 마을버스, 현지 전철, 자율주행차 환승 장소, 전기차 충전소, Personal Mobility Vehicle(전기 자전거와 전동 스쿠터) 등이 들어선다. 구글의 자율주행 웨이모를 관장하는 회사인 Alphabet은 Lime(전동 스쿠터, 전기 자전거 600만대) 공유업체를 2018년 인수하였다. 3~5km의 단거리 택시 이용의 1/3 정도는 향후 이들 교통수단으로 대체되기에 선점하기 위함이다.

Zero Parking과 Less Parking이 대세가 된다. 밀레니얼 층의 자가용 소유는 베이비부머의 1/6 수준으로 줄어든다. 특히 전철역 인근은 주차장이 불필요해진다. 건물공사비 중에서 주차장은 대개 30%를 차지한다. 미국에서 자동차 한 대의 주차장 건설비는 5만 달러, 한국은 6천만 원 정도 든다. 주차장을 안 지으면 공사비가 30% 절약되어 그만큼 저렴한 주택공급이 가능해진다. 주차장의 용도변경이 보편화 되면서, 입지 수요에 맞는 시설로 전환된다. 그래서 주차장 가격이 재평가된다.

교통체증 지역에 혼잡통행료 부과가 늘고 있다. 대기오염과 교통 혼잡을 강제로 줄이기 위함이다. 영국 런던은 도심에 진입할 때마다 16,450원. 스웨덴 스톡홀름은 도시의

2/3 면적 지역 들어설 때마다 13,035원을 부과하고 있다. 일종의 평등한 인프라 비용 분담 개념이다.

## VI. 고밀도 개발과 자산 재활용

일자리와 주택 수요가 많은 입지는 고밀도 개발이 대세이다. 대신 건폐율을 줄여 그만큼 공원을 많이 확보한다. 뉴욕 맨해튼의 World Trade Center는 17,850평 대지에 건폐율 40%를 적용하여 연면적 약 40만 평(사업용적률 2,200%, 지상 용적률 1,300%)을 80층 이상 고밀도로 개발하였다. 그러면서 대지의 60%를 공원으로 조성하였다. 맨해튼 인근의 철도 야적장을 개발하는 Hudson Yards 프로젝트는 최대 2,300% 용적률을 적용한다.

자산 재활용은 낡고 오래된 비어있는 역사적 자산을 재활용하거나 재창조하여 사용하는 개념이다. 복합용도, 오피스, 호텔, 문화, 주택, 리테일 등으로 전용하여 사용한다. 이는 역사, 현재, 미래 공존을 하나의 마스터플랜에 반영하면서 가능해진다. 자산 보존을 전제로 나머지 토지에 용적률 인센티브를 적용한다. 그래야 합리적인 자산 재활용이 가능해진다.

## VII. 자산 디플레이션

자산 디플레이션은 자산가격의 하락을 의미한다. 두 가지 중요한 원인이 있다.

- ① 총수요의 하락 현상이다. 인구의 정체나 감소, 코로나 같은 전염병으로 구매력 저하, 글로벌 경기 침체, 긴 축재정, 신뢰성 하락, 통화공급 축소 등이 원인이 있다.
- ② 총공급의 변화 현상이다. 공급과잉, 기술개선을 통한 생산비용 절감, 오일 가격 하락, 평가절상을 통한 수입가격 하락 등이 원인이다. 경제학자인 Irving Fisher는 부채디플레이션의 흐름이 가져오는 위험을 정리하고 있다. 디플레이션의 흐름은 부채→출혈 투매→은행대출 상환→통화공급 축소→자산가격 수준의 추가적 하락→파산→실업→신뢰 하락→돈 비축→다시 디플레이션 등의 순환이 반복된다. 인구가 감소하는 지방 도시가 여기에 해당한다. 그동안의 투자가 헛되 이 사라지는 것이다.

## VIII. 다양성과 포용성(D&I, Diversity & Inclusion)

선진국일수록 국가, 도시, 문화, 인재, 기업 차원에서 D&I 채택이 증가하고 있다. 다양성은 각 개인이나 집단의 정체성이고, 포용성은 수단으로서 이를 받아들이는 개념이다.

D&I는 미국과 유럽의 선진국에서 이민유입 형태로 인구 증가와 경제성장에 결정적인 공헌을 하고 있다. 유럽에 들어오는 이민자의 평균연령은 28세로 유럽 평균 42세보다 젊다. 서유럽 여성은 1000명당 65명 출산하지만, 이민 여성은 85명을 출산한다. 2050년까지 EU 인구는 3.4%, 약 1,700만 명 증가한다. 이 중 90%가 이민자다. 맥킨지는 서유럽 GDP의 약 15%를 이민자가 생산한다고 보고 있다.

에스토니아는 외국인 전자영주권을 발행해 인구 1000만 명을 확보하는 정책을 펴고 있다. 현재 자국 인구는 130만 명에 불과하다. 외국인구가 직접 거주하는 것은 아니지만 자국의 경제 규모를 키우는 데 큰 힘이 된다. 벨기에 메헬른 시의 인구 50%는 외국 태생이다. 문화의 다양성, 인구증가, 인재와 기업 영입에서 성공하고 있다. D&I 정책을 이민유입에 적용한 사례이다.

D&I는 多방향성을 지향한다. 인종 소득 신분 계층개념보다는 여러 사람의 지식, 경험, 문화 같은 다양성을 중시한다. 그러면서 도시는 참여의식과 창의성이 넘쳐나게 된다. D&I는 도시 내 상호접속, 교통이동, 콘텐츠 밸류, 사회적 시스템, 불평등 축소, 기존 자산 재활용, 고밀도 개발 등에서도 큰 역할을 한다. 지역 간의 상호접속과 교통이동에 도움을 주어 지역 간 연계성이 증가하면서 저소득층 지역도 감소한다.

물리적 도시계획보다 콘텐츠가 더 중시되고 있다. 콘텐츠는 사회적 시스템을 안정시키고 도시발전의 혜택이 도시 곳곳에 돌아가게 한다. D&I가 잘 발휘되는 입지는 전철역, 복합개발, 기존 자산 재사용, 도시재생 지역 등이다. 개발 밀도가 올라갈수록 D&I 효과도 증가한다. 밀레니얼과 Z세대는 소비, 공유, 임차, 취업, 사업 등 의사결정 시에 D&I를 중시한다. D&I는 부동산 수요에서 더욱 자리매김하고 있다.

## IX. 출산장려와 이민유입

출산 인프라 확보와 이민유입이 지금 매우 중요하다. 24/7 택아시설 확보는 민간부동산과 협업을 하면서 가능

해진다. 스웨덴, 호주, 프랑스 등은 전일제 childcare를 확대하고 있다. 특히 스웨덴은 모든 보육시설의 사용료 중에 가구 부담을 소득의 3% 이내로 목표하고 있다. 나머지 비용은 국가가 부담한다. 우리도 이 정도 해야 출산율 0.97명이 개선된다.

우리나라는 2018년 경제성장률을 유지한다는 기준에서, 2060년 1500만 명의 생산가능인구가 부족해진다. 연간 40만 명(가족 포함 80만 명)의 외국인 생산인구 유입이 필요하다. 독일은 2014년 150만 명, 2015년 210만 명의 이민자를 영입했다. 이들은 난민이 아니다. 선진국일수록 이민유입을 받아들여 인구증가, 연금유지, 도시재생, 문화 다양성 등을 펼친다. 글로벌 도시의 외국 태생 이민자 비율을 보면, 암스테르담 33%, 런던 31%, LA 36%, 몬트리올 33%, 뉴욕 37%, 싱가포르 27%, 시드니 34%, 토론토 49% 등이다. 서울은 1%대 수준이다.

## X. 시사점: Critical Mass

민간부동산의 인프라 역할이 더욱 중요해지고 있다. 공공은 예산과 토지가 항상 부족하다. 그래서民間과 사업하는 PPP 사업이 중요하다. 민간부동산 개발 시 공공에 필요한 사회적 인프라(청년 주택, 창업센터, 예술가 스튜디오, 보유시설, 공원 등)를 확보할 수 있다. 공공은 민간부동산에 용도전환, 용적률 상향, No Parking 등을 인센티브를 제공하여, 민간사업성이 나오는 최적 안인 Critical Mass를 협의만 하면 된다. 미국은 전국의 8700개 저소득층 지역의 도시재생을 위해 정부 예산 투입 없이 세금을 감면해주는 기회 특구(Opportunity Zone)를 운영한다. 많은 민간자본이 투자되고 있다.

# 인프라 수요변화와 중장기 건설투자 전망

- I. 서론
- II. 인프라 현황과 수요 변화
- III. 중장기 건설투자 전망
- IV. 시사점

## I. 서 론

인프라(infra)란 생산활동이 이루어지는데 필요한 사회적 기반으로 교통, 물류, 통신 등 경제적 인프라와 교육, 문화, 환경 등 사회적 인프라를 총망라하는 개념이다. 최근 들어 인프라 투자는 국민 삶의 질 향상과 사회 안전의 기반이라는 인식이 확산되면서 세계적으로 그 중요성이 강조되고 있다.

그간 우리나라는 인프라 확충을 통해 국가 발전의 핵심 토대를 구축·견인하여 왔다. 실제 우리는 1950년대 전쟁 이후 폐허 상황에서 현재는 상당 수준의 각종 기반시설을 건설하였다. 특히, 도로, 철도, 공항, 항만 등 각종 기반시설이 건설되면서 경제성장 뿐만 아니라 고용창출, 국민 삶의 질 향상에 기여하였다.

그러나 ‘우리나라의 인프라가 충분한가?’라는 질문에는 쉽게 대답하기 어렵다. 압축 개발을 통한 양적 성장에도 불구하고 우리나라 인프라 수준은 여전히 선진국(OECD)대비 열위이기 때문이다. 도로, 철도, 통신시설 등 일부 지표의

경우 양적 측면에서는 충분해 보이는 경우도 있으나, 인구, 부하수 등 질적 측면까지 고려해보면 여전히 부족한 수준이다. 그럼에도 불구하고 정부의 인프라 관련 예산(정부부문 건설투자, SOC예산 등)은 지속적으로 줄어들고 있는 추세이다. 2018년 기준 정부부문 건설투자는 국내 총생산 대비 3.1%(SOC 예산은 GDP의 1% 수준)로 1980년 5% 수준에서 지속적으로 감소하고 있다.

우리나라 인프라 수준은 여전히 미흡한 상태이며, 향후 노후 인프라의 급증으로 양과 질 측면에서 더욱 열악해질 가능성이 크다. 따라서 인프라에 대한 선제적 투자가 뒷받침되지 않는다면 미래에 큰 부메랑이 되어 돌아올 가능성이 있다. 인프라 투자는 단순히 건설투자를 늘리는 것만이 아니라 국민 복지를 개선하고, 안전한 사회를 구현하는 일이다.

표 1 우리나라의 주요 건설구축물 확대 추이

구 분	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2018
도로연장(km)	25,683	27,169	40,244	46,951	56,715	88,775	105,565	110,714
철도연장(km)	2,752	2,976	3,193	3,182	3,091	3,123	3,557	4,074
항공여객수송(천명/년)	-	-	1,315	4,801	20,691	41,976	60,277	117,526
항만물동량(백만톤/년)	-	-	33	113	284	833	1,204	1,621
주택수(호/천인당)	-	-	141	142	170	249	364	403
건축물(천동)	1,817	1,932	2,121	2,733	3,730	5,298	6,581	7,243

자료: 통계청 등

본고에서는 우리나라 인프라 수준과 현황을 간략히 살펴보고, 인프라와 관련된 최근의 다양한 논의를 알아본다. 이를 통해 향후 인프라 투자 변화가 가지고 올 건설투자 변화 양상을 전망하고 그 시사점을 제시해보고자 한다.

## II. 인프라 현황과 수요 변화

### 1. 인프라 현황과 수준

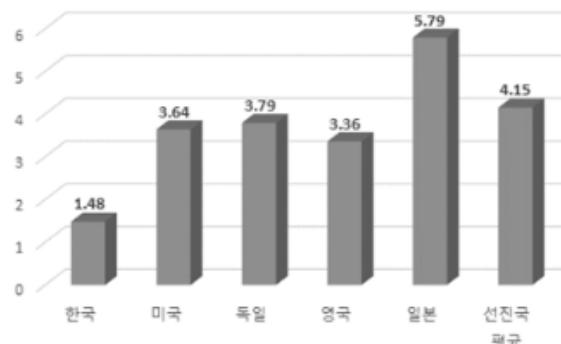
인프라 투자는 사회기반시설을 공급하는 행위로 그간 우리나라에서는 사회간접자본(SOC)이란 용어로 쓰여 왔다. 그러나 전 세계적으로 인프라 또는 infrastructure로 통용되며, 그 개념과 범위가 지속적으로 확장되고 있는 추세이다. IMD(2019)에 따르면 우리나라 인프라 경쟁력은 비교대상 국가 63개국 중 20위로 나타났다(한국과학기술기획평가원 자료 인용). 2015년 이후 순위에는 큰 변화가 없으나, 우리나라의 경제규모와 과학인프라 수준에 비하면 인프라 경쟁력은 높지 않은 수준이다. 아시아 국가들과 비교해도 홍콩, 싱가포르, 대만은 물론 중국에 비해서도 인프라 경쟁력이 열위에 있다. 일반적으로 한 나라의 국가경쟁력과 인프라 경쟁력은 강한 양의 상관관계를 보이는 특성이 존재한다. 이는 인프라 경쟁력의 하락은 국민 삶의 질과 경제활동에 부정적 영향이 크다는 것을 의미한다.

표 2 우리나라 인프라 경쟁력 연도별 순위

구 분	2015	2016	2017	2018	2019
국가경쟁력	25	29	29	27	28
인프라	21	22	24	18	20
기본인프라	23	24	27	22	23
기술인프라	13	15	17	14	22
과학인프라	6	8	8	7	3
보건/환경	30	35	35	32	32
교육	32	33	37	25	30

자료: IMD(2017)

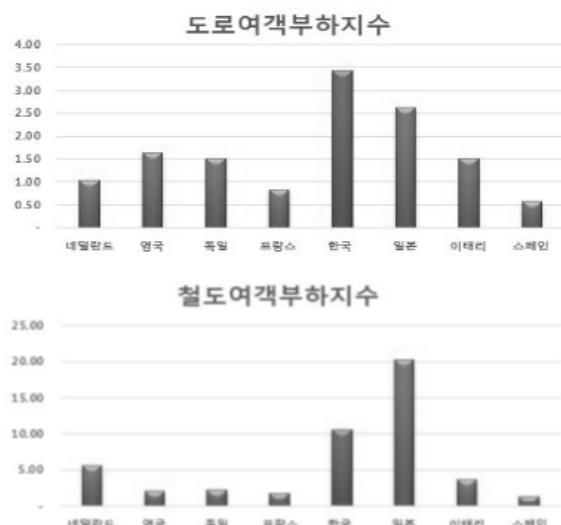
우리나라 인프라 수준은 그간의 양적 성장에도 불구하고 선진국(OECD) 등과 비교하면 낮은 수준이다. 2014년 기준 국토계수당 도로밀도는 OECD 34개국 중 30위에 불과하며, 철도밀도 역시 18위이다. 도로, 철도 이외에도 항만, 공항, 수자원 등 주요 산업인프라 수준은 OECD 내에서 중·하위권을 기록하고 있다.



자료: 국토연구원(2016), 국토교통 사회간접자본 중장기 투자방향

그림 1 국토계수당 도로 밀도(국제비교)

부하지수를 활용한 인프라 국제비교에 있어서도 우리나라 인프라 수준은 하위권으로 나타난다. 도로(여객, 화물)와 철도(여객, 화물) 모두 선진국 대비 부하지수가 높은 수준으로 이는 인프라 사용의 만족도를 떨어뜨리는 요인으로 작용하다. 또한 높은 부하지수는 교통사고 사망률과 대기 오염(CO<sub>2</sub> 방출량)과 높은 상관관계를 나타내, 사회문제로 전이되기도 한다.



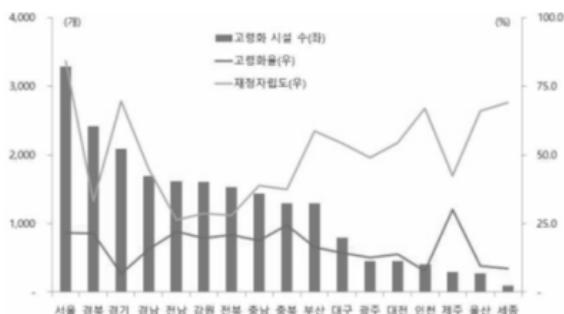
자료: 국토연구원(2016), 국토교통 사회간접자본 중장기 투자방향

그림 2 도로 및 철도의 여객 부하지수(국제비교)

여기에서 국내 노후 인프라 비중이 빠르게 증가하고 있어 향후 유지보수 비용 증가와 안전사고 등의 우려가 커지고 있다. 국민들의 인프라에 대한 요구 수준이 높아지고, 안전 사회 구현에 대한 기대는 커지고 있으나, 현실에서는 시설 안전에 대한 국민 불안감은 증가하고 있는 실정이다. 실제

로 국토교통부(2017)에 따르면 2012년 이후 건축물에 대한 국민들의 안전 만족도가 크게 낮아지고 있는 실정이다. 한편, 한국건설산업연구원(2018)은 생활밀착형 인프라 중 노후 시설물의 개선과 정비에 최소 41.8조원이 필요한 것으로 추정하고 있다. 그러나 정부 및 지자체의 경우 예산 확보가 제대로 이루어지지 않고 있다. 고령화 시설은 해마다 크게 증가하고 있으나, 재정자립도는 서울, 경기, 부산, 세종 등 일부 지역을 제외하면 50% 미만으로 낮은 수준을 보이고 있다.

유지보수 투자는 적정시기를 놓칠 경우 더욱 큰 사회적 비용이 발생하므로 대응방안 마련이 절실히 요구되고 있다. 정부 SOC 예산과 지자체 예산에 있어 인프라 유지보수 예산 마련이 시급하다.



자료: 민주연구원(2019), SOC 투자의 방향 전환

그림 3 | 지역별 노후 인프라 및 재정자립도

## 2. 인프라 관련 국내·외 논의

앞서 밝혔듯이 인프라는 경제적 산업 인프라와 사회적 생활 인프라를 총 망라하는 개념으로 그 역할과 범위가 점차 확대되고 있다. 여기서는 국내·외적으로 인프라에 대한 논의를 살펴보고 패러다임의 변화를 알아본다.

인프라의 중요성은 국제사회에서 지속적으로 논의되고 있는 상황이다. 유엔은 지속가능발전목표(SDGs: 2016-2030)를 글로벌 우선순위로 선정하고 17가지 세부 목표를 논의한 결과, 사회발전, 포용적 경제성장, 환경보호를 세 가지 핵심 기반 목표로 하였다. 특히, 포용적 경제성장을 위해 사회기반시설과 도시기능 등 지속가능한 인프라 투자를 강조하고 있다.



자료: 지속가능발전 포럼

그림 4 | UN 지속가능 발전목표 17개 주제

2012년 미국 국토안보부는 국민의 안전을 위협하는 가장 큰 적을 테러가 아닌 부실한 국토 인프라로 지적하였다. 특히, 인프라 노후화가 급속도로 진행되고 있으며, 이에 따른 추가 비용이 크게 증가하는 것을 우려하고 있다. 이에 따라 미국은 대규모 인프라 재건 사업을 추진하고 있다. 2027년 까지 최소 1조 5천억달러 규모의 인프라 투자 유치를 펼쳐나가고 있으며, 이를 통해 경제성장과 국가 경쟁력 향상을 기대하고 있다.

영국은 “정부건설전략 2016-2020”을 통해 인프라 조달 계획과 우선순위를 선정하였다. 튼튼한 경제, 공정한 사회를 만들기 위해 세계 최고 수준의 인프라 건설을 계획하고 있으며, 관련 예산을 크게 증가하고 있다. 현재 영국 정부는 긴축재정을 펼치고 있지만 미래를 위한 투자로 인프라 관련 예산은 예외로 하고 있다.

이밖에도 일본은 2013년 노후 인프라 종합대책과 인프라 장수명화 기본계획 등을 통해 인프라 노후화와 잦은 재해 발생 등을 감안하여 중앙정부의 지자체 인프라 지원 확대 및 자율성을 부여하였고, 최근에는 ‘고품질 인프라’ 개념을 강조하면서 지속가능한 인프라 역량을 강화하고 있다. 중국 역시 인프라 투자 확대를 통한 성장을 지속적으로 추진하고 있으며, 일대일로를 통한 중국의 꿈(中國夢) 실현을 펼쳐나가고 있다.



그림 5 | 최근 인프라 패러다임의 변화 정리

우리나라는 지금까지 인프라란 용어에 비해 SOC라는 표현을 주로 사용하였다. SOC는 정부주도로 경제개발과 성장을 위해 공급하던 도로, 철도 등 교통시설물을 주로 지칭한다. 즉, SOC는 인프라에 비해 협의적인 개념으로 경제적 인프라의 한 부문이다. SOC란 용어를 지속적으로 사용하면서 'SOC=건설'이라는 인식이 고착화되었다. SOC를 확충하자는 구호는 건설업만을 활성화하자는 의미로 받아들여졌으며, 이는 토목위주의 성장이라는 비판과 거부감을 불러온 측면이 있었다.

다행스럽게도 최근 정부를 시작으로 SOC, 즉 인프라를 바라보는 인식이 점차 개선, 확대되고 있다. 즉, 인프라 시설의 확대는 산업 기반시설의 확충은 물론, 국민 삶의 질 개선, 일자리 창출, 복지향상으로 이어질 수 있어 투자를 확대하려는 움직임이 나타나고 있다. 2018년 청와대와 경제부총리 등이 삶의 질 향상, 지역발전, 일자리 창출을 위해 생활SOC를 과감하게 투자해야 한다고 밝힌 이후 기획재정부 등에서는 10대 지역밀착형 생활 SOC투자 확대를 발표하였고, 실제 예산안에도 반영되었다. 또한 2019년 들어서는 국가균형발전 프로젝트 의결을 통해 24조원 규모의 23개 공공사업의 예비타당성조사를 면제하는 등 그 속도를 높이고 있다.

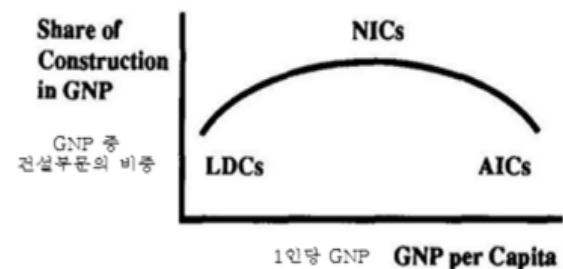
인프라의 패러다임이 변화되고 있다. 과거 인프라는 정부주도의 교통, 물류 등 경제 인프라에 한정되어 논의되었으나, 최근에는 복지기반의 사회 인프라가 강조되고 있다.

문재인 정부가 적극적으로 추진하고 있는 도시재생뉴딜 사업과 생활SOC사업이 대표적인 사례 중 하나이다. 또한 노후 인프라의 증가에 따라 신축 투자 중심에서 유지보수 투자로 그 방향이 옮겨가고 있다. 유럽 등은 이미 신축에 비해 유지보수 투자의 비중이 크며, 일본 역시 유지보수 투자 비중이 30%에 육박하고 있다. 따라서 우리나라 역시 리모델링, 소규모 인테리어 등이 크게 증가할 것으로 예상된다. 평가 역시 스톡 위주의 양적 기준에서 부하와 성능, 환경 및 안전 중심의 질적 기준이 중요하게 여겨지고 있다. 이러한 패러다임의 전환은 향후 중장기 건설투자 양상을 변화시킬 것으로 판단된다.

### III. 중장기 건설투자 전망

#### 1. 건설투자 성장 경로

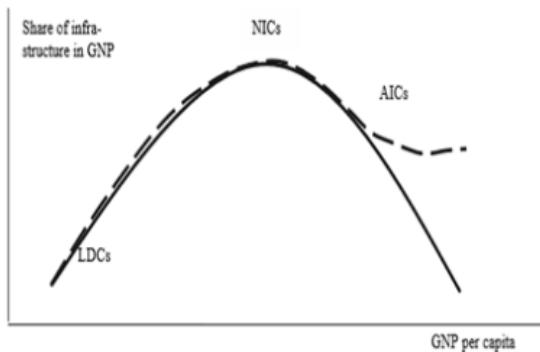
소득수준과 경제규모(후진국/개도국/선진국)에 따른 건설투자 변화 양상에 대하여 그간 다양한 연구들이 이루어져왔다. 대표적으로 Kuznets(1961), Burns(1977), Bon(1992) 등은 소득과 건설투자 비중이 '역 U자 형태'라 주장하였다. Kuznets는 1인당 소득과 건설투자가 역 U자 형태의 함수라 주장하였고, Burns 역시 국민소득이 증가할수록 주택투자가 점진적으로 감소한다고 밝혔다. Bon은 저개발국(LDC), 개발도상국(NIC), 선진국(AIC)의 건설큐모를 설명하면서 선진국의 경우 건설큐모가 시간이 지날수록 감소한다고 주장하였다. 이들의 주장을 그대로 받아들인다면 향후 우리나라 건설투자는 지속적으로 하향할 가능성이 크다. 우리나라의 경우 건설자본스톡이 이미 선진국 수준이며, 소득 역시 3만불을 넘어섰기 때문이다.



자료: R. Bon(1992), 'The Future of International Construction'

그림 6 | 소득과 건설투자 관계(역 U자형)

반면, 2010년 이후 소득과 건설투자의 관계에 대해 이전과 다른 주장들이 제기되었다. Chia Fah Choy(2011)는 78개국 자료를 바탕으로 소득과 건설투자는 역 U자 곡선이 횡보하면서 긴 꼬리 형태를 보인다고 주장하였다. Gruneberg(2010) 역시 Bon의 주장과 다르게 역 U자 곡선이 아닌 웨 모양이라 주장하면서 그 근거로 인프라 투자의 증가를 언급하였다. 이는 건설투자의 경우 국민소득이 증가하거나, 선진국 진입 이후에도 일정 수준 이상을 유지할 수 있다는 점을 시사 한다는 측면에서 그 의미가 있다.



자료: S. Gruneberg(2010), 'Does the Bon curve apply to infrastructure markets?'

그림 7 소득과 건설투자 관계(벨모양)

실제 OECD 국가의 소득 수준별 건설투자 비중은 Chia Fah Choy, Gruneberg의 주장과 유사한 형태로 나타나고 있다. 건설투자 비중은 소득수준이 1만5천불 이후 감소하다가 3만 이후 긴꼬리 형태로 나타나며, 오히려 3만불에서 4만불 사이 건설투자 비중이 증가하는 경우 역시 다수 발견된다. 우리나라 건설투자 비중 역시 OECD 국가와 유사한 형태를 보인다. 소득수준이 증가함에 따라 역 U자 형태를 보이다가 긴꼬리 형태로 나타난다. 다만, OECD 국가의 경우 건설투자는 1만 5천불 이후 감소세로 전환되는데 비해, 우리나라는 1만불부터 그 비중이 줄어들었다. 현재 우리나라의 건설투자 비중은 GDP대비 15% 수준으로 OECD 국가 평균에 비해 높으나, 추이는 유사하게 나타나고 있다.

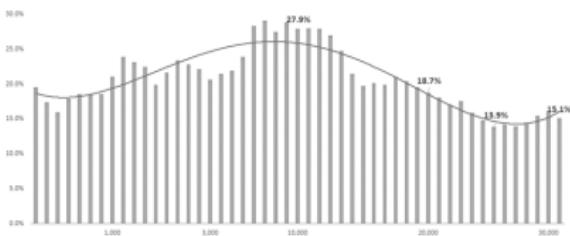


그림 8 우리나라 GDP 대비 건설투자 비중 추이

## 2. 건설투자 증감 요인

향후 우리나라 건설투자는 다음 그림과 같이 증가 및 감소요인이 혼재되어 있는 상황이다.

먼저 증가요인은 다음과 같다. 첫째, 건축물의 노후화, 안전의식 강화 등으로 유지보수시장 투자 수요가 크게 증가할 것으로 예상된다. 공동주택 및 인프라시설 노후화로 인

해 건설투자에서 유지보수 부문이 차지하는 비중이 빠르게 증가할 전망이다. 리모델링 시장은 약 20조원 이상으로 추정되며, 연평균 5% 이상 성장 추세에 있다. 공공 인프라 노후화 역시 연평균 7% 이상 증가하고 있어 향후 신축시장 감소를 대체할 것으로 보인다. 정부 역시 기반시설관리법을 제정하는 등 유지보수 투자를 적극적으로 추진하고 있다. 둘째, 교통, 물류 등 경제 인프라와 더불어 교육, 의료, 문화 등 사회인프라 수요가 지속적으로 증가하고 있다.

중장기 건설투자 유지/증가 논리

노후 시설물 증가에 따른 유지보수시장 성장  
↓  
유지보수 투자 수요 급증

삶의 질 향상을 위한 건설 복지수요의 증가  
↓  
교육, 의료, 문화 등 사회인프라 수요 증가

4차 산업혁명 등 기술혁신 진행  
↓  
건설 용·복합, 기술혁신에 따른 신수요 증가

남북협력 지속 및 통일 변수  
↓  
중기 건설투자 수요 급증

중장기 건설투자 감소 논리

저출산/고령화 등 인구구조 변화  
↓

생산가능인구 감소에 따른 건설수요 감소  
↓  
국가재정 운용계획 등 중장기 건설투자 소외

SOC 등 정부부문 건설투자 감소  
↓

선진국 GDP대비 건설투자 비중 10% 내외  
↓  
15% 내외의 현 건설투자 비중 점차 감소

건설자본스톡 비중 선진국 수준 도달  
↓  
성숙기에 따라 건설자본스톡 추가 투입 제한

그림 9 중장기 건설투자 증감 요인 정리

정부는 국민 삶의 질 향상, 균형발전을 위해 생활SOC 3개년 계획 마련을 통해 사회인프라 확충 노력 지속하고 있으며, 향후 3년 간 3대 분야 8개 핵심과제를 중심으로 지방비 포함 약 48조원 투자할 계획이다. 이러한 사회인프라 증가분이 경제인프라 감소분을 일정부분 상쇄할 것으로 보인다. 셋째, 건설 용·복합 수요의 증가가 예상된다. 4차 산업혁명 기반기술을 접목하여 건설산업 밸류체인이 확대될 것으로 보이기 때문이다. 현재 건설업은 시공영역에 국한되어 있으나, 미래에는 구매, 조달, 유지보수 등으로 그 범위를 확대할 전망이다. 이밖에도 남북협력 등도 건설투자 증가에 있어 긍정적 요인 중 하나이다.

반면, 중장기 건설투자 감소 요인 역시 상당하다. 첫째, 인구감소 등에 따른 건설수요 위축이 우려된다. 특히, 생산 가능인구가 2017년 이후 감소하는 등 인구구조 변화로 인해 주택을 중심으로 건설수요의 완만한 둔화가 예상된다. 한국은행 등의 실증분석 연구에 따르면 인구구조 변화는 장기적으로 주택수요에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 정부부문의 건설투자 지속성을 담보하기 어렵다. 한정된 예산 하에서 복지수요 급증으로 인해 SOC투자

는 후순위로 밀릴 가능성이 크기 때문이다.셋째, 우리나라 건설투자 금액은 과다하다는 인식이 존재한다.

우리의 GDP대비 건설투자 비중은 15% 수준으로 OECD 국가 평균 10%에 비해 높은 수준이다. 실제로 우리의 건설 투자 비중은 OECD 국가 중 네 번째로 호주, 캐나다, 노르웨이 다음으로 높다. 비주택 건설투자 비중 역시 10.6%로 OECD 평균 6.3%에 비해 1.7배 높다. 또한 일각에서는 그간 대규모 지역개발 및 사회기반시설 확충으로 향후 높은 수준의 건설투자가 지속되기 어렵다고 지적하고 있다. 이밖에도 건설자본스톡이 충분히 축적되었다는 주장 역시 존재한다.

### 3. 중장기 건설투자 전망

중장기 건설투자는 앞서 밝힌 증감 요인들의 영향을 복합적으로 받을 것으로 판단된다. 증가 및 감소요인의 파급력에 따라 향후 건설투자 수준이 결정될 것으로 보인다.

다만, 건설투자는 장기적으로 둔화될 가능성이 클 것으로 보이며, 그 속도는 느릴 것으로 판단된다. 건설자본스톡이 축적되면서 건설산업 자체가 성숙단계에 진입하여 장기 둔화가 불가피할 것으로 예상되기 때문이다. 그러나 유지보수 및 사회 인프라 수요 등이 건설투자 감소 속도를 상쇄할 것으로 보인다. 또한 건설투자의 연평균 성장률이 과거에 비해 줄어들 전망이나, 경제성장을 역시 성장속도가 둔화될 것으로 보여 GDP에서 건설투자가 차지하는 비중은 여전히 선진국 등에 비해서는 높은 수준이 유지될 것으로 판단된다.

2030년까지 건설투자의 연평균 성장률은 1% 초중반 수준이 유지될 것으로 예상된다. 반면, GDP는 2% 내외로 성장할 것으로 판단된다. 이에 따라 GDP대비 건설투자 비중은 2025년 14.0%, 2030년 13.4% 전후로 각각 전망된다. 다만, 경제상황의 급격한 변화 또는 건설수요 증감요인의 변동이 나타난다면 중장기 건설투자는 전망치와 다르게 나타날 가능성 역시 상존한다.

표 3 | 중장기 건설투자 전망

구 분	2020년~2025년	2026년~2030년
GDP 대비 건설투자 비중	±14.0%	±13.4%
연평균 성장률	1.2% ~ 1.6%	1.0% ~ 1.4%
GDP 성장률	2.0% ~ 2.2%	1.8% ~ 2.0%

주: 건설투자는 연평균 2020-2025년 1.4%, 2026-2030년 1.2% 증가 가정  
GDP는 연평균 2020-2025년 2.1%, 2026-2030년 1.9% 증가 가정

## IV. 시사점

건설산업이 성숙단계에 접어들어 이전에 비해 대규모 건설투자는 점차 줄어들 가능성이 크다. 그러나 유지보수시장의 성장, 사회적 인프라 수요 증가 등으로 적정수준의 건설투자는 지속적으로 이루어질 것으로 판단된다.

특히, 인프라 노후화에 대한 대비가 늦을 경우 사회적 비용이 급증할 가능성이 크므로 효과적 계획 마련이 요구된다. 이러한 측면에서 올해부터 시행되는 기반시설관리법이 중요하다. 공공시설물을 시작으로 유지보수에 대한 지속적인 투자가 필요하다. 건설기업 역시 고효율 리모델링 기술, 보수/보강 기술, 내진시스템 등에 적극 투자하면서 미래 사회의 환경변화에 대응해야 한다. 기술기반의 고부가가치 산업으로 변모하면서 새로운 인프라 투자 수요 발굴 노력 을 지속해야 한다.

지속가능성을 염두에 둔 적정 건설투자 역시 이루어져야 한다. 건설경기 상황과 민간 투자 여력을 감안하여 정부의 발주물량을 적절히 조절할 필요가 있다. 국민 계정 중 건설 투자의 변동성이 가장 크기 때문이다.

### | 참고문헌 |

1. 국토교통부(2017), 시설물의 안전 및 유지관리 기본계획
2. 국토연구원(2016), 국토교통 사회간접자본 중장기 투자 방향
3. 권나은 외(2016), 건설투자 수준의 적정성 평가, BOK 이슈노트
4. 민주연구원(2019), SOC 투자의 방향 전환
5. 박선구(2019), 뉴스1 건설부동산 포럼 발표자료
6. 박수진(2018), 성장, 분배, 삶의 질 향상을 위한 인프라 투자, 한국건설산업연구원
7. 한국과학기술기획평가원(2019), IMD 세계경쟁력 분석
8. R. Bon(1992), The Future of International Construction.
9. S. Gruneberg(2010), Does the Bon curve apply to infrastructure markets?

# 스마트건설 - 우리는 어떠한 방법으로 도시를 건설할 것인가?

- I. 서론
- II. 스마트건설기술
- III. 스마트시티와 스마트건설
- IV. 주요 스마트건설기술
- V. 세종 5-1생활권 적용 사례
- VI. 활성화를 위한 제언
- VII. 결론

## I. 서 론

현대 도시는 집중된 인구와 경제 활동으로 인해 주택, 교통, 의료와 복지, 교육, 환경 및 에너지 등 다양한 문제에 직면하고 있어, 이를 해소하기 위한 효율적인 방안을 찾고 있다.

스마트시티는 이와 같은 도시문제의 새로운 해결방안으로 제시되며 효율적인 도시 건설·운영을 기대하게 하고 있다. 그러나 스마트시티에서는 아직 ICT 기술(안전, 방범, 방재, 교통, 의료, 환경, 금융 등 도시서비스와 통신을 포함)과 빅데이터 등을 활용해서 도시의 효율성을 높이는 데만 집중하고 있는 실정이다.

도시는 자연발생이든 계획건설이든 계획→건설→수선 및 유지관리(→소멸)이라는 라이프 사이클이 기본적으로 적용되는 인류의 가장 효율적인 공간창조 프로젝트이다. 따라서 프로젝트 모든 과정에 걸쳐 균형 있게 발전될 때 성공을 담보할 수 있다. 그렇게 때문에 그 중요성에 비해 주목받지 못하고 있는 스마트 건설기술에 대해 ① 스마트시티에 어떻게 적용하여야 할 것이며, ② 어떤 노력이 이루어지고 있는지, ③ 이를 통해 제4차 산업혁명의 도도한 흐름 속에서 건설기술자들은 어떠한 역할을 수행할 것인지 고찰해 보고자 한다.

## II. 스마트건설기술

### 1. 개념

스마트건설(국토교통부의 개념)은 전통적 토목·건축기술에 BIM, IoT, Big Data, 드론, 로봇 등 스마트 기술이 융합되어 건설 전 과정의 디지털화, 건설장비 자동화, 가상건설, 현장 안전관리 등 건설 생산성 또는 안전성을 극대화하는 건설 방식으로, 다양한 기술의 융합, 정보의 공유, BIM 등 단계 통합적 기술 적용으로 업역간·단계간 단절을 해소하고 새로운 가치 창출하기 위한 새로운 기술과 개념을 의미한다.

### 2. 법제 현황

정부에서는 '08년 "유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률"을 제정하여 도시경쟁력 향상과 지속가능한 발전을 추진하여 왔으며, '17년 "유비쿼터스"라는 용어를 일반국민들이 이해하기 쉽도록 "스마트"로 변경 및 기존도시에 대해서도 스마트화 사업을 추진할 수 있도록 "스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한법률(이하 스마트도시법)"로 개정하였다.

스마트도시법의 목적은 스마트시티의 효율적인 조성, 관리·운영 및 산업진흥 등에 관한 사항을 규정하여 도시의 경쟁력을 향상시키고 지속가능한 발전을 촉진하여 국민의 삶의 질 향상과 국가균형발전 및 국가 경쟁력 강화에 기여

하는 것이다.

한편, 스마트시티 국가시범도시로 선정(18.1)된 행정중심복합도시 5-1생활권에서는 혁신성장진흥구역 지정('19.12)과 입지규제최소구역 지정('20. 1) 등을 통해 사업시행과정에서 예상되는 문제점을 개선·보완하고 있다.

### 3. 스마트건설기술 로드맵

국토교통부에서는 건설생산성 향상 및 안전성 강화를 위한 스마트건설기술 로드맵을 수립(18.10) 하였으며 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

### 3.1 추진배경

낡은 전통산업 체계에 머물러 있는 건설산업을 4차 산업 혁명(ICT기술)을 통해 새롭게 도약시키고, 안전사고 경감 및 고령화문제 해소와 건설산업의 생산성 향상을 도모하고자 디지털화 및 자동화를 그 대안으로 제시하였다.

### 3.2 스마트건설기술 로드맵

국토교통부의 스마트건설기술 로드맵에 따르면 스마트 건설기술 활용기반 구축 완성을 2025년도로, 건설자동화 완성을 2030년도로 목표하고 있으며 그 주요 내용은 아래와 같다.

‘25년 스마트 건설기술 활용기반 구축,  
‘30년 건설 자동화 완성

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

로드맵		
단계	'25	'30
설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>드론측량</li> <li>BIM 전면 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자동 지반모델링</li> <li>설계자동화</li> </ul>
시공	<ul style="list-style-type: none"> <li>자동장비 활용</li> <li>가상시공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>로봇시공</li> <li>AI 공사·안전관리</li> </ul>
유지 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>IoT·드론 모니터링</li> <li>빅데이터 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>로봇 자율진단</li> <li>디지털트윈 관리</li> </ul>

#### 4. 국내 여건

국내 건설산업은 도시 부문의 방범·방재·교통 및 토목·건축 부문의 BIM설계와 방범·조명·환기·가전 제어·안전 관리·현장관리 등의 분야에서 스마트건설기술이 부분적으로 적용되고 있으나 비용대비 효율성이 낮아 규모의 경제에 따른 상용화가 지연되고 전면적인 현장 활용이 저조한 실정이다. 정부 등 공공부문의 R&D 집중 투자와 민간의 시장 진입이 가능한 발주 분야의 확대 및 기술개발 인센티브 제공 등 역할이 필요한 실정이다.

### III 스마트시티와 스마트건설

그간 주로 논의되었던 스마트시티 이슈들은 아래 도표 3-1과 같이 대부분 스마트서비스를 가리켜 왔으며, 이는 스마트시티의 기반인 간선시설, 공공시설, 주거공간 등에 대한 스마트건설 부문을 어떻게 접목시킬 것인가 하는 방향에 대한 과제를 제시하고 있다.



## 그림 1. 스마트시티의 개념도 – 혁재혁



## 그림 2 | 스마트시티의 개념도 – 확장형

## IV. 주요 스마트건설기술

### 1. 스마트 교통

도시화에 따른 가장 큰 문제점 중 하나는 특정 시간대 특정 방향으로의 교통체증을 해소하기 위한 도로 인프라 확장으로 막대한 비용과 시간이 소요된다는 것이다.

스마트교통은 교통량 확인을 통한 실시간 교통제어나 도시교통량 빅데이터를 활용한 적절한 교통제어와 대중교통 의사결정 등의 자료를 제공함으로써 효율적으로 교통체증 문제에 대응토록 할 수 있다.

### 2. 스마트 주차장

도시는 만성적인 주차부족 문제를 안고 있으며, 도심교통 혼잡의 30%는 주차공간 탐색 과정에서 발생한다는 발표도 있다.

모바일 앱 기반의 스마트 파킹 솔루션은 목적지 주변의 주차장 확인 및 결제 시스템으로 탐색에 따른 불필요한 교통 유발 억제, 주차장 활용 최적화, 결제 시간 단축 등을 통한 주차장 자원의 최유효 이용이 가능토록 함에 따라 공간효율을 극대화 할 수 있다.

### 3. 스마트 가로등

보행자/차량의 유무에 관계없이 사전에 세팅 된 시간에 On/Off 되는 기존 가로등은 전력 낭비와 심각한 빛 공해를 일으키고 있다.

스마트 가로등은 조도를 감지하여 조명이 필요한 시간대에 가로등이 점등될 뿐만 아니라 차량과 사람의 움직임을 감지하는 센서로 보행자나 차량 이동이 없을 시에는 안전과 보안을 위한 최소한의 조도만 유지하므로 안전과 편의의 저하 없이 에너지 절감과 건전한 생태환경 유지를 도모 할 수 있게 된다.

### 4. 사회안전망 구축(5대 안전망 연계 서비스)

화재 등 발생시 출동하는 소방차, 경찰차 등에게 출동 경로와 목적지의 실시간 정보를 제공함으로써 골든타임 확보로 안전한 도시를 구축하고 어린이, 여성, 장애인 등 사회적 약자보호 시스템구축이 가능해진다.

### 5. 생활폐기물 문제 해결

지하에 매설된 쓰레기 수송관로와 자동집하시설은 도심내 곳곳을 이동하며 수거하는 청소차와 청소차 수거 시까지 노상에 방치되는 쓰레기를 없애 음식물 쓰레기 등의 방치로 인한 악취를 제거함은 물론 시민불편과 도시미관을 개선할 수 있다.

### 6. 건설공사의 문제점 해결

모듈화, PC제품의 도입확대와 3D Printing 기술 등은 기존의 건설방식 대비 재료비와 발생 폐기물의 획기적 절감과工期단축 및 생산성 향상이 기대되고 있을 뿐만 아니라, 도로내 포트홀(Port Hole) 방지, 터널, 교량 등 유지관리 분야에서도 스마트기술은 건설공사 문제해결에 그 효용성이 증대되고 있다.

### 7. 기타

스마트 웨어러블·태그를 활용한 안전·노무관리, 장비의 주변 장애물 인식에 의한 Auto-stop, 온도센서에 의한 화재감시 등이 있다.

### 8. 스마트건설기술의 한계 및 효율성 검증

시범사업 등으로 적용되어 사용 중이거나 적용 준비 중인 스마트기술들은 무수히 많으나 그 기술들에 대한 경제성 검증은 매우 부족한 실정이다.

스마트 건설기술의 발전에 따라 비용대비 효율성은 높아질 것이라는 예측과 많은 시장이 열린다면 규모의 경제에 따른 효율성은 높아질 것이다. 그러나 어떠한 단계에서 스마트건설기술을 효율적으로 실증하고 검증할 것인가 하는 로드맵은 보다 구체적으로 수립되어야 할 것이다.

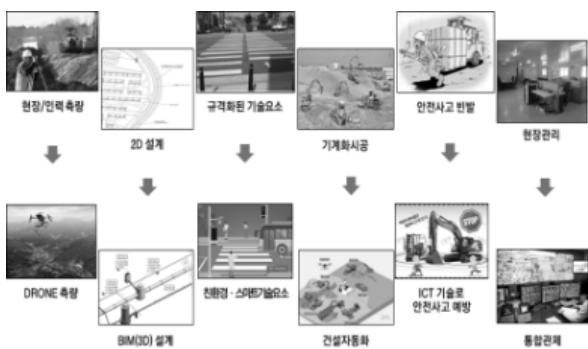
스마트건설기술로 개화하지 못하고 시들었던 U-city와 유사한 전철을 밟지 않도록 할 필요성이 더욱 필요한 시기인 것 같다.

## V. 세종 5-1생활권 적용 사례

### 1. 개요

스마트시티를 지향하는 도시들의 일반적인 특징은 도시 서비스 분야에 편중되고 있는 상황이다. 국내 대표적인 스마트시티인 행정중심복합도시에서 스마트시티 국가시범도시로 지정된 5-1 생활권은 스마트시티 인프라의 기반이 되는 부지조성공사에 스마트건설기술을 적용하여 스마트건설기술을 선도하고 있다.

### 2. 건설공사 패러다임의 변화



### 3. 스마트시티 국가시범도시(세종) 개황

행정중심복합도시 5-1 생활권은 세종특별자치시 연동면 용호리와 합강리 일원의 2,741천m<sup>2</sup> 규모로 행복도시 전체 면적의 3.76%인 지역으로, 2020년 7월 부지조성공사가 착공되어 2023년 공사 준공될 예정이다.

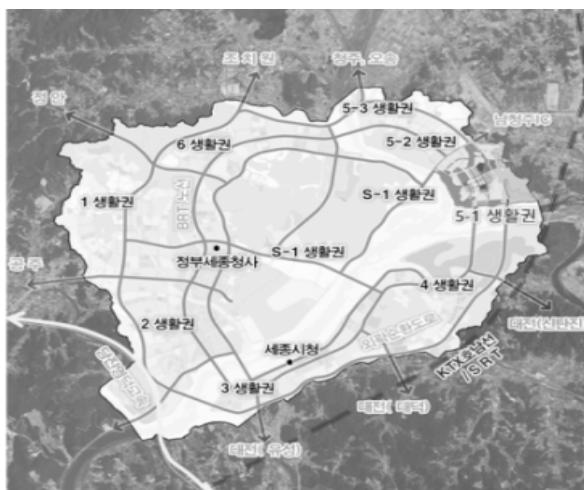


그림 3 | 세종 5-1생활권 위치도

### 4. 부지조성공사 개발컨셉

친환경·스마트건설기술 적용과 겸종을 통한 스마트건설기술의 확산·발전, 민간 기업과의 협업을 통한 동반성장을 목표로 추진하였다.



스마트건설기술 보유기업의 기술을 세종 5-1생활권 조성 공사 설계에 반영코자 외부 위원이 50%이상으로 운영되는 자재·공법심의회와 제안서 평가를 통해 15개 기술을 선정하고, 스마트건설기술 업무협약식(19.8) 등을 개최하여 스마트건설기술 발전과 실증사업에 대한 동반자 관계를 구축하였다.

### 5. 생산성 향상 부문

#### 5.1) 드론

'18년 3월 드론을 이용한 공공측량제도가 도입되었으며, LH에서는 단지설계를 위한 기초자료로 활용하기 위해 '18. 4월 드론을 이용한 3D 지형측량을 실시하였다.

드론 측량과 드론을 이용한 현장관리는 공사현장에 대한 정보가 신속하게 전달됨에 따라 현장관리의 효율성과 생산성이 증대하게 할 것이다.

#### 5.2) BIM(Building Information Modeling) 설계

스마트건설기술 적용·운영을 위한 기본적인 데이터를 제공하는 역할을 수행하며, 향후 디지털트윈 등 스마트인프라의 기반으로 활용될 것이다.

개별 건축물이나 구조물 뿐만 아니라 토공, 구조물, 상하수도 등 부지조성공사 전체에 대한 BIM 설계는 설계 단계 뿐만 아니라 시공·유지관리 등 건설 전(全)과정에서 발생될 수 있는 문제점을 사전에 발견·조치할 수 있어 건설공사의

품질을 향상시킬 것이다.

### 5.3) 5G 통신망

ICT 기술을 건설현장에 적용하기 위한 기반시설은 통신망(Wifi, 5G, LTE, NFC, Beacon 등)으로, 세종5-1 생활권 부지조성공사에서는 원활한 스마트건설기술을 활용하기 위해 국내 대형 통신 3개사의 제안서 평가를 통해 LGU+가 선정되었다.

LGU+는 5G통신망을 선구축하여 드론을 통한 실시간 영상정보 및 원격, 자율 건설자동화 장비운영과 안전시스템 구축에 활용될 예정이다.

### 5.4) 건설장비 자동화

미래 건설현장에서 기대되는 전경중 하나는 ICT, AI 기술이 접목된 건설자동화 장비일 것이다. 이는 시간과 장소의 문제를 극복하여 건설산업의 안전과 생산성을 향상시킬 것이다.

세종 5-1 생활권 부지조성공사에서는 국내 건설자동화 장비를 최대한 반영코자 하였으며, MG(Machine Guidance), 원격·무인·자동화, 배터리 충전식 건설장비를 도입하여 효율성에 대한 실증사업을 시행할 계획이다.



\* 시범구역 위치 등은 현장여건에 따라 변경될 수 있음

그림 4 | 건설자동화 장비 시범구역

실증사업은 부지조성공사 면적의 4.5%인 122천m<sup>2</sup> 범위에서 건설자동화 장비를 활용한 토공 및 부대공사가 진행될 예정이며, 실제 건설현장을 대상으로 하는 건설자동화 장비의 효율성 검증은 건설자동화장비 확산의 기폭제가 될 수 있을 것이다.

추후 부지를 조성하는 건설사 스스로도 실증사업의 결과

분석을 토대로 확산이 가능토록 장려할 계획이다.

### 5.5) 기타 스마트건설기술

LH 자재·공법심의회를 통해 선정된 스마트기술인 콘크리트 양생센서, 상수도 누수방지시스템, 하수도 누수방지시스템 등의 스마트건설기술은 건설현장 내 하자를 미연에 방지하고, 공사품질을 향상시킬 것이며, 이러한 스마트건설기술 요소들은 현재의 경험적 기술 기반에서 미래의 데이터 기술 기반으로 건설현장관리를 변모시킬 촉매제가 될 것이다.

### 5.6) 건설정보 통합관제시스템

건설공사 전 과정을 모니터링 할 수 있는 건설정보 통합관제시스템이 구축되어 운영될 계획이다.

국토교통부 R&D 연구과제인 「ICT를 활용한 건설장비 관제 및 스마트 시공 기술」을 수행한 한양대학교 통합관제시스템을 기반으로 개선된 통합관제시스템은 기존에 개별적으로 관리되던 건설 현장내 자재·장비·인력·안전관리 업무를 통합하여 관리함으로써 발주처의 현장관리 업무의 부담 경감과 건설사의 생산성 및 현장관리의 효율성을 증대시킬 것으로 기대되고 있다.

통합관제기술은 실증사업과 병행하여 모듈화 등을 통해 다양한 규모의 현장에 적합한 기술로 발전해 나가야 할 필요성이 있다.

## 6. 환경/안전 부문

### 6.1) 스마트기술요소

친환경적인 열섬차단 블록, 광촉매 공기정화블럭, 스마트 교차로 등이 시범적으로 적용될 예정이다.

열섬차단 블록은 태양광을 반사하여 열섬차단 블록이 설치된 노면 온도를 낮추고, 광촉매공기정화 블럭은 대기 중의 질소산화물을 효과적으로 제거하여 대기환경을 정화할 것이다.

이러한 친환경적인 스마트기술 요소들은 거주민의 삶을 더욱 쾌적하고 안전(스마트교차로 등)하게 만들어 줄 것이다

### 6.2) 스마트 안전시스템

ICT, IoT 기술을 활용한 스마트웨어러블(응급버튼, 안전모 안전턱 끈, 스마트 심박수 워치, 스마트 추락방지 안전 고

리 등)은 현장내 근로자의 안전을 향상시킬 것이다.

아울러 작업자가 건설장비 작업반경내 접근시 건설장비가 강제로 정지되는 Auto Stop 기능 등은 건설장비로 인한 사고를 근본적으로 예방하게 될 것이다.

### 6.3) 친환경 장비 시범도입 및 운영

미세먼지로 인한 환경피해는 증가되고 있으며, 건설현장은 대규모 (노후)경유장비 운영되므로 미세먼지 발생원으로 지목되어 미세먼지 관련 비상저감조치가 시행되면 공공부문의 건설공사 중단 등의 조치가 시행됨에 따라 대책마련이 요구되고 있다.

세종5-1생활권 부지조성공사는 이에 대한 대책으로 친환경 배터리장비(백호)를 시범 도입하여 운영할 계획이다.

친환경(배터리, 수소 등) 건설장비는 최신 ICT기술과 연계되어 건설공사로 인한 환경피해를 최소화하는데 기여할 것이다.

다만, 충전식 건설기계가 소형 장비에 머무르고 있어 대규모 현장에 적합한 장비의 조속한 개발을 위해서는 수요(별주시장)를 확대하여 공급(기술 빌전)을 유도해야 할 것이다.

## 7. 기대효과

측량, 설계, 시공, 안전, 유지관리 등 건설공사 전 과정에 걸쳐 스마트기술이 적용되는 국내 최초의 사업지구로서 스마트건설기술의 실증사업에 대한 기대가 큰 사업이다.

### 7.1) 일자리 패러다임 변화에 선제적 대응

ICT 기술로 인해 일자리 패러다임이 변화할 것으로 스마트건설을 통해 젊은 청년층에 비전을 제시하여 건설산업으로 유입될 수 있는 여건이 조성될 것이다.

### 7.2) 건설산업의 생산성 향상

스마트건설기술 활성화로 건설산업의 생산성 향상 및 스마트건설기술에 대한 스타트업을 통한 새로운 Business Model(건설정보통합관제 등)이 육성될 것이다.

### 7.3) 환경피해 저감대책 대안

시범적으로 적용되는 친환경 건설장비는 미세먼지 등 환경피해 저감방안에 대한 대안과 방향을 제시하는 역할을 일정 부분 담당할 것이다.

### 7.4) 스마트시티 해외진출 패키지화

LH 및 국내 건설사의 패키지화한 스마트건설기술과 경험으로 해외 스마트건설 시장 개척의 발판을 마련하는데 도움이 될 것이다.

## VI. 활성화를 위한 제언

스마트건설기술의 확산의 가장 큰 문제점은 기술도입에 대한 비용부담과 실패의 위험성, 새로운 기술에 대한 재교육, 스마트건설기술 활용으로 인한 공사비 감액 우려(건설사) 등일 것으로 추정된다.



그림 5 | 스마트건설기술 활성화의 문제점

현시점에서 스마트건설기술은 안전등 일부를 제외하고는 기존 건설방식 대비 효율성(건설정보 통합관제시스템 구축비 등 추가)은 낮은 실정이다.

그러나 가까운 미래에 시장은 넓어지고 자연스레 기술은 발전될 것으로 스마트건설기술은 가격경쟁력을 갖추고 널리 사용하게 될 것이다. 시장과 기술은 준비하지 않으면 남의 일이 되는 것은 한 순간일 것이다. 따라서 공공부문은 선도적으로 스마트건설기술에 대한 제도화·표준화, 활용이 의무화된 사업 확대가 필요 할 것이다. 건설기업을 포함한 민간 부문은 관련 기술자 교육과 기술개발에 보다 많은 투자가 필요할 것이다. 학계는 제4차 산업혁명 시대에 걸맞은 융복합 학제의 과감한 도입으로 스마트건설기술 시장을 선도해 나갈 수 있는 인재를 육성해야 할 것이다.

## VII. 결론

급격한 무인화·자동화는 일자리 축소의 우려로 사회적 갈등이 발생할 개연성도 있으나 보다 넓은 시각으로 본다면 일자리의 패러다임이 바뀌는 것이다. 역사적으로 보면 마차를 끌던 마부가 차량의 보급에 따라 운전자로 바뀌는 것과 같은 원리로 풀어가야 하지 않을까 하는 생각이다. 스마트시티 관련 기술은 기존의 도시를 지속적으로 개선하여 왔으며, 건설산업도 ICT, AI, 빅데이터 등으로 대변되는 융합의 초연결 제4차 산업혁명의 흐름을 비껴갈 수 없을 것이다. 이러한 변화를 회피 또는 지연할 경우에는 국내건설산업의 발전은 요원할 수밖에 없을 것이다.

스마트건설기술은 앞으로 조성될 스마트도시의 인프라를 효율적으로 구축하며, 유지 관리할 수 있는 방법을 우리에게 제시할 뿐만 아니라 현시점에서의 비효율을 극복해야 할 과제도 오늘의 우리에게 주고 있다.

스마트건설기술이 적용되어 건설될 스마트시티 국가시범 도시인 세종 5-1 생활권이 활성화의 기폭제가 될 수 있도록 성공적인 실증사업을 기대해 본다.

### ■ 참고문헌 ■

1. 이상호, “건설산업의 새로운 미래”, RHK, 2018.
2. 앤서니 타운센드, 도시이론연구모임 옮김, “스마트시티 더 나은 도시를 만들다”, MID, 2018.
3. 한국토지주택공사, “K-Smart City”, Solution Book, 2016.
4. 한국토지주택공사, “Smart City 3.0”, TF 성과집, 2016.
5. 로리 윙클리스, 이재경 옮김, “사이언스 앤더 시티”, 반니, 2016.
6. KT경제경영연구소, “2018 한국을 바꾸는 10가지 ICT트랜드”, 한스미디어, 2017.
7. 클라우드슈밥, 송경진 옮김, “클라우드 슈밥의 제4차 산업혁명”, 새로운현재, 2016.
8. 최석인, 이광표, “스마트 건설기술 활성화를 위한 병제화 방향”, 한국건설산업연구원, 2019.
9. 정재승 & MSATERPLAN TEAM, “SEJONG NATIONAL PILOT SMARTCITY”, 2019.
10. “SMART URBAN REGENERATION & DEVELOPMENT CONFERENCE”, 대한상공회의소, 2019.

11. “SMART CITY OVERSEAS EXPORT EXCHANGE CONFERENCE”, LH, 2019.
12. “공간중심의 스마트시티 컨퍼런스”, 국토교통부 등, 2018.
13. “지속가능한 스마트시티 생태계 심포지엄”, 세종특별자치시, 2018.
14. 스마트 건설기술 로드맵, 국토교통부, 2018.

# 스마트 건설기술 보급 및 활성화 방안

- I. 스마트 건설기술의 필요성
- II. 스마트 건설 추진 동향
- III. 스마트 건설기술 활성화 전략
- IV. 맷음말

## I. 스마트 건설 기술의 필요성

### 1. 건설 산업의 낮은 생산성 향상 필요

건설 산업은 지난 50년간 생산성이 하락한 거의 유일한 산업분야로 볼 수 있다. 미국의 경우 지난 50년 간 건설을 제외한 비 농업분야의 생산성은 연평균 1.9%씩 증가하였지만 건설 부문의 노동 생산성 증가율은 연평균 -0.4%로 건설부문은 1960년대 후반부터 감소추세에 있다(〈그림 1〉 참조).

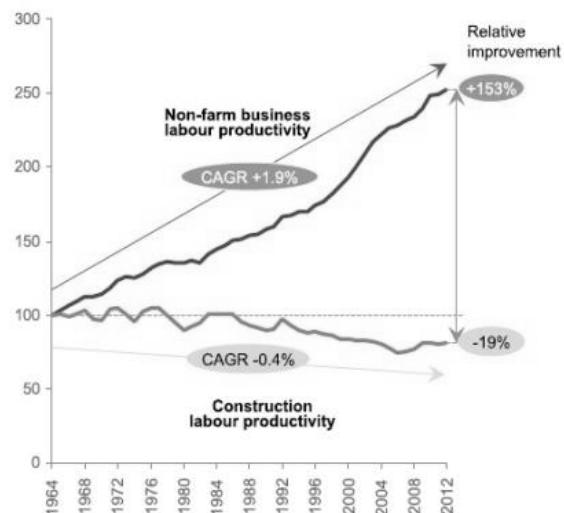
국내 건설 산업의 경우 맥킨지 글로벌 연구소의 자료에 의하면 지난 20년 간 경제성장률과 경제규모에 대비한 건설 산업의 노동생산성이 조사 대상 국가 41개국 중 40위로 타 산업에 비해 매우 뒤쳐지고 있는 것으로 보고되고 있다.<sup>1)</sup>

다른 대부분의 산업은 지난 수십 년 동안 자동화 및 IT 기술에 의한 정보화 혁명으로 상당한 수준의 생산성 향상을 가져왔지만, 건설 시공 및 엔지니어링 부문은 일부 자동화가 이루어졌으나 기존의 생산 방식에서 크게 벗어나지 못하고 있다. 이는 다양한 형태의 건설 현장 생산 조건과 복잡한 생산방식, 기술 인력의 노령화(〈그림 2〉 참조), 표준화된 지식체계 구축의 어려움 등에 기인한다고 볼 수 있다.

또한 건설 생산성이 증가 하지 않는 원인으로는 첨단기술의 개발 및 적용이 건설 프로젝트의 단기성과에 큰 영향을

주지 않는 점, 건설생산 체계상 표준화의 어려움, 프로젝트 모니터링을 통한 데이터 수집의 어려움, 설계사·시공사·자재 및 장비 업자 등 간의 장기적인 협력관계가 어려운 조달 구조, 보수적인 건설 산업의 문화에 첨단기술과 인재의 도입이 어려움 점 등을 꼽을 수 있다.

Index of US labour productivity, 1964-2012<sup>1)</sup>



자료: World Economic Forum, 2016. 1.

그림 1 | 미국 건설 산업의 생산성 향상 추세(1965년~2012년)

1) McKinsey Global Institute(2017), Reinventing Construction: A Route to Higher Productivity

이러한 어려움에도 불구하고 건설 산업은 단위 프로젝트의 기간과 비용이 비교적 매우 크며, 다른 산업 분야보다 IT기술 등의 첨단기술 융합을 통한 생산성의 혁신이 요구되는 분야이며, 이를 통해 많은 가치를 창출할 수 있는 분야이다. 따라서 건설 산업의 생산성 향상과 새로운 건설상품과 서비스의 제공을 통한 사회적·경제적·환경적 문제를 해결하기 위해서는 인공지능, 사물인터넷, 로봇기술 등과 같은 디지털 핵심 기술들을 효율적으로 접목하여 스마트 건설기술을 개발하고 활성화 하는 것이 필요하다.

#### ▷ 실질생산가능인구의 감소



자료: World Economic Forum, 2016. 1.

그림 2 | 한국의 실질생산 가능 인구 및 고령화 전망

건설 산업은 다양한 이해관계자가 참여하는 매우 복합적이고 집약적인 산업으로 고용유발 효과가 크고 국가 산업 전반에 큰 영향을 미치는 매우 중요한 산업이다. 건설 생산 과정에는 수많은 전문가들의 경험과 지식이 요구되며 하나의 건설 프로젝트를 완성하는데 까지 소요되는 비용과 기간이 매우 크기 때문에 다른 산업 분야보다도 생산성의 혁신이 더욱 요구되는 분야이다. 또한 온실가스 및 에너지의 효율적 사용, 초고령화 사회로의 진입, 도시 및 주거환경 문제 등 사회 전반적인 경제적·환경적 문제를 해소하기 위해서는 스마트 건설기술과 관련된 핵심 첨단 기술들을 효율적으로 건설 산업에 접목하는 것이 필요하다고 할 수 있다.

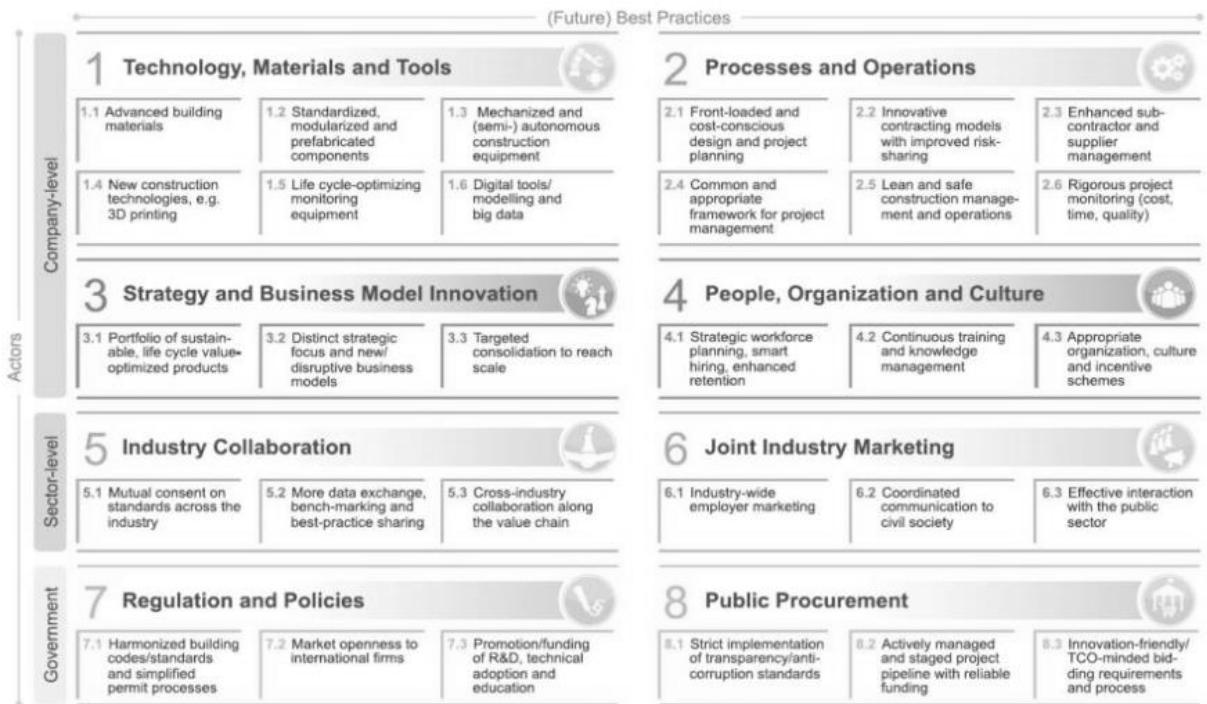
건설 산업의 투자는 높은 고용유발효과, 생산유발효과, 부가가치창출 효과로 인해 세계 여러 나라 정부에서 경제 성장과 일자리 창출을 위한 주요 수단으로 활용되고 있다. IT 기술 등의 디지털 기술이 융합된 고도화·지능화된 도시 기반 시설 확충은 생산적 복지를 위한 투자이며 국민 삶의 질을 결정하는 사회안전망이라고 할 수 있다. 더불어 건설 생산 프로세스의 혁신은 건설 산업 경쟁력의 핵심 요소이다.

## 2. 건설 산업 프레임워크의 혁신 필요

세계경제포럼(World Economic Forum)은 2016년 건설 산업의 미래전망 보고서를 통해 기업, 산업, 정부차원의 건설 산업 혁신 프레임워크를 다음과 같이 제시 하였다. 우선 기업차원에서는 기술과 건설재료, 도구의 혁신, 절차 및 운영의 혁신, 전략 및 사업모델의 혁신, 인력·조직·문화적 혁신을 중심으로 전략을 제시하였으며, 산업차원에서는 타 산업과의 협력 및 공동 마케팅을 정부차원에서는 정책 및 규제의 개선, 혁신적인 조달체계의 구축 등을 제안하였다.

기업 차원의 혁신 초기에는 디지털 혁명 관련 요소기술인 IT 기술 표준화와 빅 데이터 적용, 사전제작 생산 시스템의 채택, 공급사슬관리 중심의 프로세스, 비즈니스모델 혁신 등을 강조하고 있으며, 산업차원에서는 혁신 기술에 관한 업계 표준의 상호 동의와 가치사슬에 따른 산업간 협력의 필요성을 강조하였으며, 정부차원에서의 규제 개혁, R&D 및 기술도입과 지원의 역할을 강조하고 있다.

또한 건설 산업 가치사슬에서 다양한 디지털 첨단 기술들의 적용은 혁신과 변화의 핵심으로 보고 있으며, 빅 데이터 분석, 가상현실을 이용한 시뮬레이션, 모바일 인터페이스와 증강현실 등을 이용한 설계·시공·운영 등에 관련된 인터페이스 강화를 제시하고 있다. 소프트웨어 플랫폼과 디지털 통합 측면에서는 유비쿼터스, 3D 프린팅, 무인항공기(드론), 매립 센서 등의 디지털 기술을 적용하여 건설 프로세스의 개선에 도움을 줄 것으로 예상하고 있다.



자료: World Economic Forum, 2016. 1.

그림 3 | 건설 산업 혁신 프레임워크

## II. 스마트 건설 활성화 추진 동향

### 1. ‘스마트 건설기술 로드맵’(국토교통부, 2018년)

스마트 건설기술 로드맵은 ‘제6차 건설기술진흥 기본계획’에서 제시한 추진 과제를 구체화하기 위하여 설계, 시공, 유지관리 등 건설 생산 과정을 혁신하기 위한 로드맵과 함께 그 이행 방안을 제시하고 있다. 주요 내용으로는 건설 생애주기 단계별 스마트 건설기술의 개발 및 적용을 위한 구체적인 로드맵을 담고 있다. ‘스마트 건설기술 로드맵’에서는 2025년까지 스마트 건설기술 활용 기반을 구축하고, 2030년까지 건설 자동화의 완성을 목표로 건설 생애주기에 따른 중점 분야와 핵심 기술, 추진 목표 등을 제시하였다.

설계 단계에서는 기반 스마트 설계를 추진하기 위한 핵심 BIM 기술로 ‘드론 기반 지형·지반 모델링 자동화’, ‘BIM 적용 표준’, ‘BIM 설계 자동화 기술’을 기술’을 제시하였고, 시공 단계는 건설기계 자동화 및 관제, 공정 및 현장관리 고도화를 위한 핵심 기술로 ‘건설기계 자동화’, ‘건설기계 통합 운영 및 관제’, ‘시공 정밀 제어 및 자동화’, ‘ICT 기반 현장 안전사고 예방’, ‘BIM 기반 공사관리’를

포함하고 있다. 유지관리 단계에서는 시설물 점검·진단 자동화, 디지털트윈 기반 유지관리를 위한 핵심 기술로 ‘IoT 센서 기반 시설물 모니터링’, ‘드론·로봇 기반 시설물 진단’, ‘시설물 정보 통합 및 표준화’, ‘AI 기반 최적 유지관리’를 제시하고 있다. 이와 더불어 건설 생애주기 단계별 중점 분야 및 핵심 기술을 달성하기 위한 2025년과 2030년의 추진 목표를 제시하였다.

스마트 건설기술의 생애주기 단계별 발전 목표를 달성하기 위한 이행 방안으로는 ‘민간 기술 개발 유도’, ‘공공의 역할 강화’, ‘스마트 생태계 구축’을 세부 과제와 함께 추진을 계획하고 있으며, 민간 기술 개발 유도는 기존 제도의 개선과 기술 혁신 가치의 공유를 통해 민간이 자발적으로 기술을 개발할 수 있는 여건 조성을 목표로 함. 이를 위한 세부 과제로는 ‘건설기술·안전 제도 개선’, ‘스마트 신기술 시장 진입 여건 마련’, ‘혁신 공감대 확산’을 제시하고 있다. ‘공공의 역할 강화’는 재정 투자와 공공 건설사업을 통해 정부 및 공공기관이 스마트 건설기술의 활성화 기반을 마련하는 것을 추구하며, 이를 위한 세부 과제로는 ‘스마트

건설 핵심 기술 개발', 'BIM확산 여건 조성', '공공기관의 사업주도' 등이 포함된다.

'스마트 생태계 구축'은 스마트 건설기술의 지속가능한 발전을 위해 창업 생태계·교육 체계·정보공유 인프라 구축을 목표로 하고 있으며, 이를 위한 세부 과제에는 '스마트 건설 지원센터 설치·운영', '전문가 양성', '지식 플랫폼 구축·운영'이 포함된다.

표 1 '스마트 건설기술 로드맵'의 주요 전략 및 추진과제

추진 전략(목표)	중점 추진 과제
(1) 민간 기술 개발 유도 (가격경쟁 ⇒ 기술경쟁, 민간 지원 확대)	① 건설기술·안전 제도 개선 ② 스마트 신기술 시장진입 여건 마련 ③ 혁신 공감대의 확산
(2) 공공 역할 강화 (스마트 건설기술 활성화 기반 마련)	① 스마트 건설 핵심기술 개발 ② BIM 확산 여건 조성 ③ 공공기관의 사업주도
(3) 스마트 생태계 구축 (정보 인프라 구축)	① 스마트건설 지원센터 설치 및 운영 ② 스마트 건설 전문가 양성 ③ 지식플랫폼 구축 및 운영

## 2. 미국의 'A strategy for American Innovation'

2015년 10월 미국은 국제적인 혁신 리더의 위상을 유지하면서, 미래 산업을 육성하고, 국가적 당면과제를 해결하기 위해 수립한 미국혁신전략 개정안(A strategy for American Innovation)을 발표하였다.

미국혁신전략 개정안은 ① R&D 투자 확대와 장기적인 경제성장의 토대 마련, ② 국가 당면과제 해결과 부(副)를 창출할 수 있는 9개 전략 분야 지원, ③ 공공R&D 성과제고를 위한 시스템 개선과 민간 혁신촉진을 위한 환경 조성 등을 주요 정책방향으로 수립하고 있다. 정부가 혁신기반에 대하여 세계 최고 수준의 투자(2016년 IT투자 규모 : 1조 1400억 달러)를 실시하여, 민간의 혁신활동을 촉진하고, 국민의 혁신성을 유인하는 계획을 수립하였으며, 구체적으로는 첨단제조, 첨단자동차, 스마트 시티 등 9개 분야의 비전과 정책 방향이 제시되었다. 정부보다는 민간주도의 산업발전을 추구하고 있는 미국의 혁신정책은 대부분 민간이 활동할 수 있는 영역의 인프라를 구축하는 형태로 진행되고 있다. 따라서 향후 몇 년 안에 위와 같은 전략분야에서 유수의 스타트업과 중견기업들의 신제품·신서비스가 개발될 것으로 예상되고 있다.

2016년에 IT분야에 1조 1,400억 달러를 투자하였으며

관련 소프트웨어 교육에 36억 달러를 투자하여 민간기업들이 독자적으로 사물인터넷, 인공지능(AI), 자율주행자동차 분야 등에서 4차 산업혁명을 주도하도록 전략을 펼치고 있다. 건설 산업 분야에 있어서는 안전, 에너지, 교통 등에 스마트 기술을 융합하는 스마트 시티 분야의 투자가 진행되고 있다.

표 2 미국혁신전략 9개 분야중 스마트 시티 비전과 정책 방향

전략분야	비전	정책방향
스마트 시티 (Smart Cities)	교통, 범죄 등 도시정보를 수집, 활용하여 삶의 질 개선	- 스마트 시티 계획(Smartcity Initiative)에 따라 안전, 에너지, 교통 등의 연구 진행, 20개 이상 도시가 참여하는 기술 활용 연구 진행

## 3. 영국의 'construction 2025'

영국은 'Constructing the Team'(1994)과 'Rethinking Construction'(1998)을 시작으로 건설산업 혁신 운동을 지속적으로 추진하고 있으며, 2013년에는 영국 건설산업의 비전과 목표, 세부 추진 과제를 제시한 산업 전략으로 'Construction 2025'를 발표하였다. 'Construction 2025'는 영국 건설산업의 비전, 목표, 책무, 전략적 환경(strategic context)과 우선순위, 혁신 요인(drivers of change) 등으로 구성되어 있다. 영국 디지털 건축 의제(the Digital Built Britain agenda)를 통해 스마트 건설(smart construction)과 디지털 디자인에 있어서 영국의 경쟁 우위(competitive advantage)를 구축을 목표로 하고 있다.

'Construction 2025'는 영국의 국가 산업 전략의 하나로 원가 및 사업 전 주기 비용 33% 절감, 탄소가스 50% 저감, 공사 기간 50% 단축, 건설 분야 수출입 격차 50% 감소 등을 목표로 설정함. 목표 달성을 위해 정부와 산업계가 공동으로 노력해야 할 책무(joint commitment)를 설정하고 각 책무마다 세부 추진 과제를 수립해 추진하고 있다.

'Construction 2025'는 비전으로 사람(People), 지속성(Sustainable), 성장(Growth), 리더십(Leadership)과 함께 스마트(Smart)를 제시하고 있으며, 정부와 건설업계가 공동으로 달성해야 할 목표로 비용, 공사 기간 등에 대한 감축을 포함하고 있다.

스마트(Smart) 비전은 구체적으로 디지털 설계, 첨단 재료, 신기술 분야의 연구와 혁신을 통해 디지털 경제로의 전환과 스마트 건설로의 변화를 선도하고자 하고 있다. 공급사

을 통합(integrated supply chains)과 장기적으로 생산적인 관계(productive long term relationships), 보다 저렴한 비용으로 저탄소 시설자산을 제공하는데 있어 효율적인 접근을 통하여 지속가능한 건설 산업이 되도록 함을 목적으로 하고 있다.

영국 정부와 건설업계의 목표는 구체적으로 ①원가 및 생애주기 비용의 33% 절감, ②공사 기간의 50% 단축, ③탄소가스의 50% 저감, ④건설 분야 수출입 격차 50% 감소로 구분된다.

스마트(Smart) 비전은 ‘① 원가 및 생애주기 비용의 33% 절감’, ‘② 공사 기간의 50% 단축’ 목표와 연관성이 높으며, 이는 건설 산업의 스마트화를 통해 생산성 향상과 효율화를 추구하고 있음을 나타낸다. 비전 및 목표 달성을 위해 정부와 건설업계가 공동으로 추진해야 할 10대 책무를 제시하고 있으며, 이 중 스마트 비전을 달성하기 위한 주요 책무로 ‘스마트 건설과 디지털 설계를 통한 경쟁 우위 달성’, ‘R&D 활성화, 혁신 방해 요인 해소를 위한 학계 및 연구기관과의 협력 강화’를 강조하고 있다. 구체적인 방안으로 글로벌 스마트 건설과 디지털 설계시장 점유를 위한 정부 차원의 사업 발주 등을 통한 투자, 관련 연구 분야의 사람과 기술에 대한 투자, BIM 프로그램의 활성화를 제시하고 있다.

#### 4. 싱가포르의 ‘Construction Productivity Policies and Strategies’

싱가포르 건설산업은 전통적인 현장 시공 중심의 산업 구조를 지니며, 시공업체의 경우 자국의 기업이 아닌 글로벌 기업이 담당하고, 건설인력 또한 자국의 인력보다는 외국인 근로자에 의존하고 있다. 싱가포르의 이러한 생산방식은 근로자의 낮은 숙련도 문제, 이로 인한 건설 생산성의 저하, 안전사고 증가 등의 문제를 발생시키고 있다. 싱가포르 정부는 이러한 문제를 해결하기 위한 방안으로 국가 차원에서 스마트 건설을 강력하게 주도하고 있으며, 이를 지원하는 다양한 정책과 제도를 제시하고 있다.

싱가포르는 스마트 건설을 달성하기 위한 주요 기술로서 모듈러 등을 활용한 DfMA (Design for Manufacturing & Assembly)와 BIM과 ICT 기술을 기반으로 사업 참여자와 절차를 통합하는 IDD(Integrated Digital Delivery) 방식을 추진하고 있다. 건설청(BCA) 주도로 건설 생산성 로드맵(Construction Productivity Roadmap)에 근거한 BIM로

드맵을 발표하고, 가이드라인, 인센티브 및 교육제도 시행하고 있으며, 건설청(BCA)은 건축물 표준정보의 중앙 저장소(CORENET)를 만들고, 세계 최초로 BIM 전자 제출을 시작(2008년)하고 2015년 부터 5,000m<sup>2</sup> 이상 프로젝트의 BIM전자 제출을 의무화하였다.

건설청(BCA)은 교육, 컨설팅, 하드웨어 및 협업 소프트웨어의 비용에 대한 보조금 지급하고, 다수의 BIM 가이드라인과 라이브러리 개발하였다.

싱가포르는 건설 생산성을 25~30% 향상시키기 위해 단계적 생산성 향상 계획(Master productivity plan, MPP)을 수립하고, 공공사업의 입찰 참가시 컨설팅트와 건설업체에게 생산성 측면에서 가점을 부여하고 있다.

BIM을 활용한 기술 공급 능력과 산업 역량을 강화하고 규제로 발생하는 장애 요인을 해소하기 위한 주요 방안으로 BIP(Building Innovation Panel), ICC(Inter-Agency Coordinating Committee) 등의 협의체 및 위원회를 두고 있다.

#### 5. 일본 국토교통성의 ‘i-construction’

일본 국토교통성에서는 2008년부터 그 동안 추진해오던 정보화 시공의 발전된 형태인 i-construction을 2015년 12월부터 추진하고 있다. 국토교통성의 ‘생산성향상 프로젝트 20’ 중의 하나로서 건설산업 현장에 IoT 및 ICT 등 최신 기술을 활용하여 생산성을 향상시키기 위해 추진된 사업이다.

‘i-construction’의 주요 적용 대상은 토공사 분야로서 드론을 이용한 단시간 고밀도 3차원 측량과 3D도면 작성, 그 데이터를 바탕으로 한 절토, 성토, 부족토량, 범면 면적 등을 계산하여 건설장비가 토공사를 수행하도록 하고 있다. 이를 위해 측량·시공·검사 등 모든 프로세스에서 3차원 데이터가 활용되도록 15개 기준을 정비(공공공사에 적용하기 위한 제도·환경 개선)하였고 토공분야에서 2016년부터 ICT를 전면적으로 적용하고 있다. 현재의 종이도면 기준을 3차원 데이터를 활용한 새로운 기준으로 변경하였으며 ICT가 적용된 토공사에 필요한 새로운 적산기준을 도입하였다.

생산성향상 프로젝트 중 하나인 i-construction은 미국의 80% 수준인 일본 건설산업의 낮은 생산성을 현재보다 50% 이상 향상시키고자 추진되었다. 2016년에는 전체 공공공사의 약 20%(5~6천억 원)에 적용되었으며 점차 확대

할 계획을 가지고 있다. 일본 국토교통성에서는 I-construction의 활성화를 위해 I-construction 추진 컨소시엄<sup>2)</sup>과 교육센터<sup>3)</sup>를 설치하여 운영하고 있다.

i-construction의 선두 정책이며 핵심이 되고 있는 ICT 토공은 UAV(드론)을 활용한 측량, ICT 중장비를 활용한 시공, CIM플랫폼을 활용한 검사의 3가지 항목으로 구성되어 있으며 국토교통성에서는 각각의 기술 개발이 완료되어 시범 사업 등의 적용을 통해 충분한 효과가 검증되었다고 판단하고, 전면적인 적용을 추진하고 있다.

일본 국토교통성에서는 2008년부터 국토교통성이 직접 발주하는 직할 공사에서 정보화시공을 시범 적용해 왔으며 2014년에는 규모 관계없이 토공공사의 약 13%에 적용하였다. 그 결과 종래시공방식에 비해 1일당 시공량은 약 1.5 배(노반공 기준) 향상되었고, 중장비 주변의 보조 작업이나 안전표지물 설치작업이 불필요하기 때문에 중장비 오퍼레이터 외의 노동자가 1/3로 감소하였다.

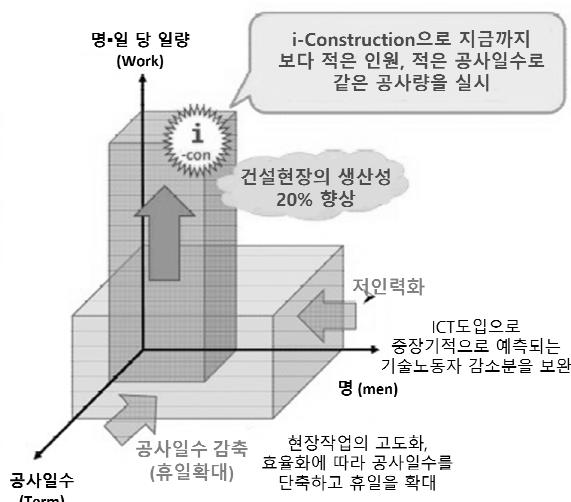


그림 4 : i-construction의 생산성 향상 효과

## 2) <설립 목적>

- 'i-Construction'을 추진하기 위해 다양한 분야의 산학관이 연계하여 IoT, 인공 지능(AI) 등의 혁신적인 기술의 현장 도입과 3차원 데이터의 활용 등을 추진

### <주요 활동>

- 최신 기술의 현장 도입을 위한 신기술 발굴과 기업 간 연계 촉진
- 3 차원 데이터 활용 촉진을 위한 데이터 표준화 및 오픈 데이터화
- i-Construction의 해외 전개

3) ICT 대응 기술/기능 인력 확대를 위해 민관이 협력하여 연수시설 운영

## 6. 스마트 건설 정책 동향 시사점

현재 전 세계적으로 시행되고 있는 스마트 시티와 스마트 건설 기반 개발 등의 사업은 기업, 정부 등 다양한 주체에 의해 다양한 목적 규모로 시행되고 있다. 최근 주요 선진국인 미국의 경우 스마트 시티에 대한 투자가 확대되고 있으며, 영국과 싱가포르의 경우 건설 산업의 디지털화 및 생산성 향상을 위하여 BIM의 활용도를 높이는 정책과 off-site construction 중심의 건설 기술 향상에 역량을 집중시키고 있다.

건설 산업분야의 직접적인 스마트 기술 확대를 위한 정책으로는 일본이 i-construction의 도입을 통하여 건설 기계 장비의 자동화에 투자를 집중하고 있으며 이에 대한 성과가 차츰 나타나고 있다.

세계 각국은 건설 산업의 디지털화를 통하여 건설비용과 시간을 절감하기 위한 다양한 프로젝트들이 시작되고 있으나, 실제 시설물 건설현장을 디지털화하는 광범위한 스마트 건설 기술 개발 상용화 단계는 아니며, 유지관리 단계까지 가상 인프라와 현실 인프라를 연동시켜 운영 및 관리하는 수준에는 미치지 못하고 있다.

주요 선진국에 비하여 낮은 국내 건설 생산성을 제고하고 건설 인력의 고령화에 대비하기 위해서는 스마트 건설 관련 기술개발의 효율을 높이고, 국내 스마트 건설관련 산업의 해외 진출을 위해서는 국제적으로 통용 가능한 상용화된 스마트 건설기술의 보급과 활성화가 필요하다.

## III. 스마트 건설 기술 활성화 전략

스마트 건설기술의 개발과 활용은 건설 생산성 제고와 수익성을 향상 시킬 수 있는 기회이며, 이를 적극적으로 도입 및 활용이 필요하다. 그러나 스마트 건설기술은 IT기술 및 다양한 디지털 기술과 건설 기술이 융·복합된 기술이기 때문에 스마트 건설의 활성화를 위해서는 건설관련 법령과 제도개선만으로는 한계가 발생한다.

건설 산업이 지니는 전통적인 생산체계 및 생산방식의 경직성, 건설기업의 새로운 기술 적용시 발생하는 추가 비용에 대한 부담, 기술 도입 과정에서 발생하는 제도적 규제와의 충돌 등은 여전히 건설기업이 스마트 건설기술을 적극적으로 수용하는 데 장애물로 작용할 것으로 예상된다. 이러한 장애요인들의 해소를 위해서는 핵심 기술분야별(건

설장비 자동화 및 관제기술 개발, 시설물 스마트 건설기술 개발, 스마트 안전 통합 관제기술 개발, 스마트 건설 디지털 플랫폼 개발 및 테스트 베드)과 건설단계별((계획/설계, 시공, 안전, 유지관리) 관련 법령의 한계점과 정책수요 조사 등 환경 분석을 통하여 스마트 건설기술 보급에 최적화된 정책 및 제도가 마련되어야 할 것이다.

현재 스마트 건설기술 활용에 따르는 규제 개선 운용과 관련된 것으로는 규제샌드박스<sup>4)</sup> 제도가 있으며, 스마트시티 국가시범도시인 세종5-1생활권과 부산 에코 델타시티에 적용되고 있다.

스마트도시법('스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률')에 의한 국가시범도시(세종5-1생활권, 부산 에코델타시티) 지정을 통해 스마트 기술의 실증·접목을 목표로 추진 중(혁신성장진흥구역 설정 및 관련 공기업·준정부기관 계약사무규칙을 적용 등을 통해 실증특례 및 임시허가와 드론 활용)에 있으나 이외 지역은 국토부의 규제 샌드박스에는 해당되지 않아 스마트 건설기술 적용을 위한 규제 개선의 한계를 지니고 있다.

스마트 건설 기술의 활용에 장애가 되는 관련된 규제법령의 개선을 하는 것이 시급할 것이나, 우선 스마트 건설기술의 도입에 장애가 되는 규제를 개선하기 위해서는 보다 빠르고 효율적으로 운용이 가능한 '(가칭)스마트 건설기술 규제 샌드박스'가 운용되어야 할 것이다.

'(가칭)스마트 건설기술 규제 샌드박스'의 운용을 위해서는 건설기술진흥법 또는 시공하고자하는 시설물별 관련 특별법(예) 도로법) ①스마트 건설기술의 정의, ② 규제 샌드박스 운용을 위한 스마트건설기술융합센터의 역할 및 의무, ③스마트건설기술 규제특례심의 위원회 구성 및 역할, ④스마트 건설기술혁신지구 지정, ⑤스마트건설기술에 관한 실증특례 및 임시허가에 관한 법령 규정 등이 신설되어야 할 것이다.

스마트 건설기술의 활성화를 위해서는 수주 중심의 건설 산업 특성상 스마트 건설기술의 발굴 및 적용을 촉진할 수 있는 발주제도의 개선이 필요하다. 발주제도는 개발된 스마트 건설기술을 건설과정에 적용하는 핵심적인 프로세스로 사업 초기에 스마트 건설기술의 채택과 활용에 있어 중요한 요소로 작용된다. 기존 텐키 등 기술형 입찰에서 스마

트 건설기술의 활용을 적절히 평가할 수 있도록 평가기준 등 지원방안을 마련하고 스마트 건설기술 보유기업의 우대를 위한 PQ심사 변별력 개선과 스마트 건설기술 현장 적용을 위한 기준 및 안전관리 지침도 보완하여 종합적이고 체계적인 정책 및 제도가 고려되어야 할 것이다.

스마트 건설 기술이 활용되는 건설공사를 위한 맞춤형 발주제도 도입이 검토될 필요가 있다. 사업초기부터 관련 사업주체(발주자·스마트 설계자·스마트 시공자)들을 참여시키는 IPD(통합발주 방식, Integrated Project Delivery)를 도입하거나 기존 텐키·기술제안형 등의 발주방식에 접목 하여 활용 방안을 고민하여야 할 것이다.

스마트 건설사업의 경우 현행 건설 생산구조(설계-시공 분리, 다공종의 전문공종 등) 및 제도('국가계약법'과 '지방 계약법', '건설산업기본법' 등)와 상이한 생산 프로세스 및 체계가 필요할 가능성이 있으며, 이를 해결하기 위해서는 첨단기술 보유 업체간의 융합형 컨소시엄(건설+IT+SW 업체)의 건설공사 참여가 가능하도록 건설산업기본법·국가계약법·정보통신법·전기공사업법 등의 규제 해소 방안이 마련되어져야 한다.

스마트 건설기술이 초기에 활성화되기 위해서는 스마트 건설기술이 활용된 공사의 발주물량이 확대되어야 한다. '(가칭)스마트건설기술 활용 촉진 지침'(국토부, 기획재정부)의 제정 및 입찰 평가기준의 개정을 통하여 스마트 건설기술이 포함된 건설공사의 발주물량이 증가되도록 유도하여야 할 것이다.<sup>5)</sup>

#### IV. 맷음말

4차 산업혁명 이라 불리는 디지털 기술의 혁명은 ICT 기술과 각종 산업분야가 융합되는 모습으로 조용하지만 빠른 속도로 우리에게 다가오고 있다. 4차 산업혁명이라는 시대의 변화에 적절히 대응하여 첨단기술과 융합된 스마트 건설 산업으로의 혁신을 이루어낼 수 있다면, SOC투자 감소 및 주택건설 경기의 위축으로 인해 침체의 높에서 좀처럼 벗어나지 못하고 있는 국내 건설 산업은 새로운 성장동력을 창출하여 지속적으로 성장할 수 있는 기회를 갖게 될 것이다.

4) 규제 샌드박스제도는 원칙적 금지·예외적 허용 법령 체계 하에서 과학 기술 규제혁신 환경을 마련하는 것으로 '신속확인, 실증특례, 임시허가의 원칙'으로 제한된 조건하에서 새로운 제품 및 서비스에 대한 규제를 풀어주는 제도임.

5) 일본은 I-construction 도입을 통하여 공사예정금액이 3억엔 이상인 경우 ICT 기술을 활용하는 것을 입찰조건으로 발주할 수 있음. 이 경우 공사 성적 평가에서 가점을 받으며 필요경비는 당초 설계에 반영되어 포함되어 있음.

디지털 첨단 기술이 융합된 스마트 건설기술이 건설 산업에서 성공적으로 주도하기 위해서는 정부기관, 연구 및 교육기관, 산업체들 간에 효율적인 협력아래 스마트 시티를 구현하여 ‘편리하고 안전한 스마트 국토·주거환경 구축’ 뿐만이 아니라 ‘스마트 건설생산 시스템 구축’이라는 또 하나의 목표를 가지고 효과적으로 추진하는 전략이 필요하다.

본 고에서는 스마트 건설 활성화 추진 전략으로 스마트 건설기술 보급 촉진을 위한 장애요소 개선과 ‘스마트 건설 기술 활용 확대를 위한 발주제도의 정비 등을 제시하였다.

‘건설생산프로세스의 혁신’을 통한 건설 산업 ‘가치사슬 (value chain)’의 변화는 과거 국가경제 발전의 중추적인 역할을 수행했던 건설 산업이 다시 한 번 대한민국의 새로운 성장동력으로 자리매김 하는 원동력이 될 것이다.

# 도시재생뉴딜 정책 동향과 신규제도 이해

- I. 들어가며
- II. 도시재생뉴딜사업 추진 체계
- III. 도시재생뉴딜사업 추진 현황
- IV. 정책 시사점과 건설분야 과제

## I. 들어가며

도시재생 뉴딜사업이 4년차에 들어서고 있다. 정책 추진 원년인 '17년에 시범사업 형식으로 68곳을 선정하였고, 이후 매년 약 100여 곳을 선정하여 국가지원이 진행 중이다. 지난 정부가 선정하여 국가지원 중인 도시재생사업도 정책 연속성 측면에서 도시재생 뉴딜정책의 범주로 추진 중이다.

정책 추진과정에서는 크고 작은 변화도 있었다. 기존의 국가지원 재생사업 유형 이외에 저층노후주거지를 대상으로 하는 사업유형을 신설하고, 사업규모도 종전 대비 소규모로 조정하였다. 이에 반해 국비지원 규모는 상향 조정하였고 주택도시기금 지원 다각화와 공기업의 투자 확대방안이 포함되었다. 또한 도시재생 뉴딜사업 준비 지역을 위한 역량강화 사업에 대한 지원도 강화하였다.

이 후에도 법령 개정, 정책 보완 등을 통해 사업유형, 선정방식, 지원내용 등을 지속적으로 보완해나가고 있다. 최근에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」개정(시행 '19.11.28, 이하 '도시재생특별법')을 통해 '도시재생혁신지구'(이하 '혁신지구'), 총괄사업관리자, 도시재생사업 인정제도(이하 '인정사업')를 도입하는 큰 변화가 있었다.

본고에서는 도시재생뉴딜사업의 전반적인 추진체계와 사업 현황을 소개하고, 최근 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 '도시재생특별법') 개정사항을 중심으로 건설업계가 참고할 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

## II. 도시재생뉴딜사업 추진 체계

### 1. 도시재생특별법 체계

도시재생 뉴딜사업에 대한 재정지원은 도시재생특별법(제정 '13.6.4)에 근거를 두고 있다. 도시재생사업단(06~'14) 연구와 국토교통부(이하 '국토부')의 실무적 검토를 통해 도시재생 정책 추진과 지자체 사업에 대한 국가 지원을 위한 도시재생특별법이 제정되었다.

연구 단계에서는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 등 기존의 도시재생 유관 법령을 통합 정비하는 것으로 검토되었으나, 최종적으로는 지원법적 성격이 강조된 특별법의 형식으로 결론이 났다. 도시재생특별법에는 도시재생 활성화를 위한 국가 지원의 근거, 국가시책을 담은 국가도시재생기본방침(이하 '기본방침')과 지자체의 도시재생 전략계획(이하 '전략계획'), 도시재생활성화계획(이하 '활성화계획') 등 계획수립 체계와 절차를 담았다.

계획수립체계는 최상위 국가 단위의 계획인 기본방침을 두고, 지자체 계획은 상위계획이자 기본계획에 해당하는 전략계획과 하위계획으로 실행계획(action plan)에 해당하

1) '06년 국토부 건설교통 R&D 로드맵에 의거한 국가의 미래 신성장동력 산업(VC-10 과제) 중 하나로, 국토교통부와 국토교통과학기술진흥원이 추진하였고, LH 공사가 사업단을 맡고 67개 연구기관과 262개 참여기업이 참여하여 총 7년 4개월('06.12~'14.4)간 진행되었다. 1단계(1~5차년도) 연구는 지식기반 구축 및 핵심기술 개발(4개 핵심, 14개 세부, ① 쇠퇴도시 재생기법 및 지원체계, ② 사회통합적 주거공동체 재생기술, ③ 구도심 복합용도 공간 재생기술, ④ 도시시스템 녹색기술), 2단계(6~7차년도) 연구는 종합적 테스트베드 적용(2개 핵심, 5개 세부), 3단계(8차년도) 도시재생 모델 구축 및 확산을 중심으로 연구 수행

는 활성화계획을 수립하는 2단계 계획체계를 두고 있다. 전략계획에는 해당 지자체의 쇠퇴원인 분석과 잠재력 진단을 통해 도시재생특별법상 활성화지역 지정요건<sup>2)</sup>을 충족한 지역 중 사업의 우선순위 등을 고려하여 활성화지역을 지정하고, 향후 해당 지역의 사업추진을 위한 행·재정적 지원방안 등을 담도록 하고 있다. 활성화계획도 전략계획과 큰 틀은 유사하나 보다 구체적인 사업의 목표와 실행계획을 담고 있다. 활성화계획에 포함된 단위(세부)사업은 도시재생특별법 또는 관련 법령 등에 근거를 두고 시행한다.

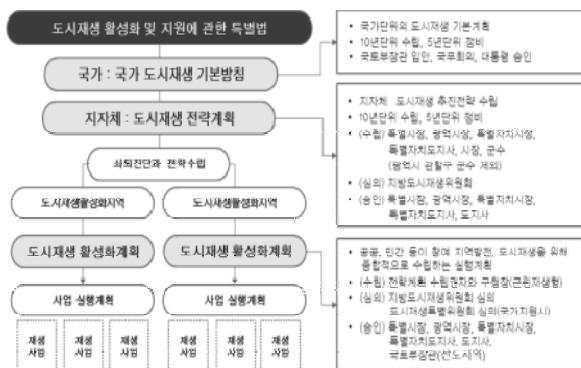
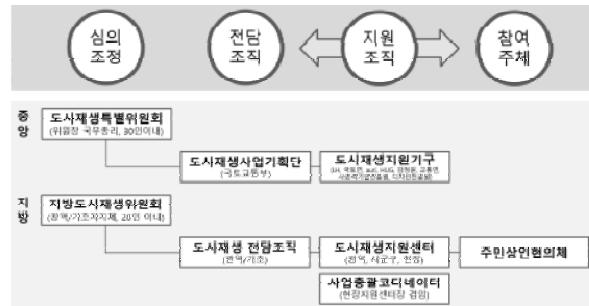


그림 1 | 도시재생특별법 및 계획수립체계

지원체계로는 심의조정 - 전담조직 - 지원조직을 두고 있다. 우선 중앙 단위에서는 도시재생특별위원회(이하 '재생특위')를 두어서 국가 주요 시책과 지자체 사업에 대한 국가지원을 심의하고 있다. 특히 재생특위는 범 부처 협력을 위해 국무총리 소속으로 설치 운영되는 것이 특징이다. 재생특위의 정책적 결정을 실행하는 전담조직으로 도시재생기획단(실제 조직 명칭은 도시재생사업기획단)을 두고 있다. 지방의 경우도 지방도시재생위원회, 전담조직을 설치 운영하도록 되어 있다. 중간지원조직으로는 중앙과 지방간의 가교역할을 하는 도시재생지원기구와 지자체 내 도시재생지원센터를 설치 운영토록 하고 있다.

2) 도시재생활성화지역 지정요건(도시재생특별법 제13조 및 동법 시행령 제17조)은, 1.인구가 현저히 감소하는 지역(최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 20% 이상 감소한 지역, 최근 5년간 3년 연속 인구가 감소한 지역), 2.총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역(최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소한 지역, 최근 5년간 3년 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역), 3.노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역(전체 건축물 중 준공 후 20년 이상 지난 건축물이 50% 이상인 지역) 중 2개 부문에 해당하는 지역을 지정



출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 2 | 도시재생특별위원회 등 지원체계

## 2. 도시재생뉴딜사업 추진과정

도시재생 뉴딜사업은 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 지역사회가 주도하여 활성화하고, 도시의 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 도시혁신 사업이라 할 수 있다. 지난 대선 과정에서 도시재생 뉴딜사업 공약(17.4.9) 발표되었고 정비사업 보완형 등 6대 유형 15개 모델이 제시되었다<sup>3)</sup>.

정책추진 과정을 살펴보면 국토교통부 내 도시재생 뉴딜 사업 TF팀(17.5.29)이 가동되었고, 본격적인 정책 추진과 사업 지원을 위해 국토교통부 내 별도조직으로 도시재생사업기획단(출범 '17.7.4)을 설치 운영하였다. 공약 취지를 반영하여 도시재생특별법 체계를 고려하여 정책 목표와 세부과제를 설정하였고, 이 후 정책 목표와 세부과제를 보완하여 관계부처 협동으로 '내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵'을 발표(18.3.27)하게 된다. 주요 내용으로는 '지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성'을 비전으로 삶의 질 향상, 도시 활력 회복, 일자리 창출, 공동체 회복 및 사회통합이라는 정책 목표 달성을 위한 3대 추진 전략과 5대 추진과제를 설정하였다.

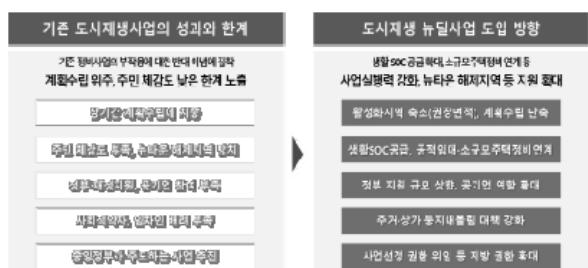
3) 6대 유형 15개 사업모델로는 I. 정비사업 보완형(①재개발·재건축, ②도시환경정비사업 등 도심), II. 저층 주거지 정비 및 매입(③ 저층 노후 주거지 재생모델, ④ 기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택), III. 역세권 정비형(⑤ 역세권 청년주택으로 정비, ⑥ 역세권 공유지 활용 복합사업 추진), IV. 사회통합 농어촌 복지형(⑦ 생활권복지주택, 농어촌 복지 공유주택 등 2만호(별도재원), ⑧ 중소도시 시내 정비), V. 공유재산 활용형(⑨ 국공유지 위탁개발사업, ⑩ 대규모 국공유지 개발사업, ⑪ 저밀 공동청사 복합화사업), VI. 혁신공간 창출형 (⑫ 도심 신활력 거점공간 조성사업, ⑬ 도시첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립, ⑭ 복합기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성, ⑮ 생산하는 도시, 생산하는 아파트 단지 지원사업)이 제시

표 1 | 도시재생 뉴딜 비전 및 추진전략

비전	지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성
목표	① 삶의 질 향상, ② 도시 활력 회복 ③ 일자리 창출, ④ 공동체 회복 및 사회통합
3대 추진 전략	① 도시공간 혁신 ② 도시재생 경제 활성화 ③ 주민과 지역 주도
5대 추진 과제	① 노후 저층주거지의 주거환경 정비 ② 구도심을 혁신거점으로 조성 ③ 도시재생 경제조직 활성화, 민간 참여 유도 ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축 ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응

출처 : 국토교통부(2018), 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약) 자료 재구성

세부적인 제도는 기준 가이드라인을 보완하여 사업 선정, 활성화계획수립·사업시행 가이드라인을 수립하게 된다. 큰 변화만 정리하면 ① 사업유형 신설, ② 사업규모 소규모 조정, ③ 국비지원 상향 조정, 주택도시기금 지원 다각화, 공기업 투자 확대, ④ 지자체로 사업선정 권한 일부 위임, ⑤ 사업 추진 단계별 지원 확대(역량강화 사업) 등이다.



출처 : 충북연구원(2019), 충북 Issue & Trend 제38호, 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향(이상준)

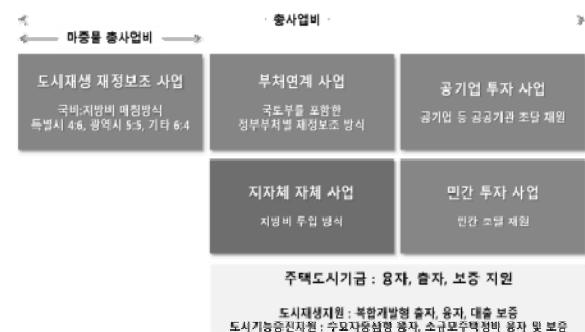
그림 3 | 도시재생뉴딜사업 도입방향

우선 기존의 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형 이외에 뉴타운 해제지역 등 저층 노후 단독주거지의 생활환경 개선과 커뮤니티 회복을 도모하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 「소규모주택정비법」)에 의한 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 빈집정비 지원(철거비), 「공공주택 특별법」에 의한 공적임대주택 등을 연계하는 주거지지원형과 우리동네살리기 유형을 신설하였다.

사업규모는 종전 대비 소규모로 조정하였는데, 활성화지역의 권장면적(유형별로 5만m<sup>2</sup>~50만m<sup>2</sup>) 새롭게 도입하였다. 전략계획 최초 수립 시에는 권장면적을 고려하여 활성화지역을 지정토록 하고, 기 지정된 활성화지역의 지정사

항 변경이 어려운 경우에는 기정 활성화지역으로 국가지원을 신청하되, 권장면적에만 도시재생 재정보조 사업비를 투입하는 방식으로 유도하였다.

국비지원은 종전 대비 상향되었다. 활성화계획을 기준으로 재원구조를 보면, 마중물 성격의 도시재생 재정보조 사업을 중심으로 도시재생특별법 이외에 국토부를 포함한 정부부처별 재정보조 사업인 부처연계 사업, 순수 지방비로 추진하는 지자체 자체 사업, 공기업이나 민간의 투자사업으로 구성되며 주택도시기금에 의한 응자, 출자, 보증 지원이 가능하다. 지자체, 공기업, 사회적기업, 주민 등이 지원 대상이며, '19년부터는 도시재생 재정보조 사업 중 국비 지원액 대비 주택도시기금(도시계획에 한정) 활용금액이 10% 미만인 경우 신규사업 선정에서 제외하는 의무 규정도 신설되었다.



출처 : 이상준(2019), 국토교통부인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 4 | 도시재생특별위원회 등 지원체계

도시재생 재정보조 사업비 지원규모는 1개 지역당 경제기반형 최대 250억원(6년), 중심시가지형 최대 150억원(5년), 일반근린형, 주거지지원형 최대 100억원(4년), 우리동네살리기 최대 50억원(3년)이다. 지방비 대응투자 매칭비율은 국고보조율 기준으로 특별시 40%, 광역시·특별자치시 50%, 기타 60%이다. 재정 이외에 주택도시기금 지원도 가능하며, 도시계획을 활용하여 ① 도시재생지원(출자, 응자, 보증)과 ② 도시기능지원(응자)으로 지원한다.

'19년 상반기 도시재생법 개정을 통해 도입된 혁신지구(국가시범지구 기준)의 경우 국비 최대 250억원(5년)을 지원할 수 있고, 리츠 사업시행자인 경우 주택도시기금 출자(총사업비의 20% 이내)와 응자(50% 이내) 지원이 가능하다. 인정사업의 경우 국비 최대 50억원(3년)을 지원하고, 주택도시기금 지원도 가능하다.

## 표 2 | 도시재생뉴딜 국비 지원사항

구분	활성화계획(또는 실행계획)					혁신 지구	인정 사업
	경제	중심	일반	주거	우동		
국비	250	150	100	100	50	250	50
기금	출자, 응자, 보증 기금 의무 10%(국비 대비)		필요시	가능	가능		

주 : 우리동네살리기는 활성화지역 지정 및 활성화계획 수립을 통해 기금 지원 가능

공기업 투자 확대 유도는 사업선정 방식과 연계하여 추진되고 있다. '17년에는 공공기관 제안방식을 최초 도입하여 공기업 등이 활성화계획수립권자와 함께 공동으로 사업을 제안하는 방식이 도입되었다. '18년에는 ① 사업계획 제안, ② 단위사업 제안, ③ 사업기획안 제안방식으로 다변화하여 건설 계열 공기업 외 다양한 공공기관이 참여할 수 있도록 개선되었다. '19년 하반기에는 기존의 공공기관 제안방식을 확대 개편하여 총괄사업관리자 방식, 즉 공기업 등이 시행하는 거점개발사업을 중심으로 활성화계획을 수립 시행하는 거점연계 뉴딜사업이 도입되었다. 이 부분은 도시재생특별법 개정 취지 부분에서 다시 다루기로 한다.

사업선정 권한도 일부 위임되었다. 범 정부 차원에서 추진중인 지방분권 정책 기조를 반영하여, 중소규모(일반근린형~우리동네살리기) 사업의 선정권한 일부를 시·도에 위임하였다. 최초에는 선정 개수를 배정하는 방식이었다가 이 후 예산 총액 범위 내에서 자율적으로 개수를 조정할 수 있도록 개선되었다.

사업 추진 단계별 지원도 확대되었다. 역량강화 사업이 본격적으로 추진되었는데, 도시재생뉴딜교육의 경우 총괄 코디네이터와 지자체 공무원은 LH 도시재생지원기구에서 직접 교육을 하고, 광역 지자체가 시행하는 도시재생(현장) 지원센터 직원 및 활동가 과정 교육, 기초 지자체가 시행하는 주민, 상인, 청년 등에 대한 교육 예산을 지원하고 있다.

지역 주민참여 활성화를 위해서는 주민참여프로젝트팀을 선정하여 마을계획 수립과 사업화 준비에 필요한 컨설팅과 실습 과정을 지원하고 있으며, 초기 단계의 도시재생경제 조직 등의 창업교육과 초기 사업비를 지원하는 사업화지원 사업도 함께 추진되고 있다.<sup>4)</sup> 그리고 주민제안 방식으로 공동체 거점공간을 조성하고 프로그램 사업을 실행하는 소규모 재생사업도 선정 지원 중이다.

4) '20년부터는 주민참여프로젝트팀과 사업화지원사업이 통합적으로 운영하도록 제도가 개편될 예정

도시재생뉴딜 역량강화 지원		
사업준비	계획수립	실행주체 발굴
도시재생뉴딜교육	주민참여프로젝트팀	사업화 지원
<ul style="list-style-type: none"> <li>LH교육 : 총코, 공무원</li> <li>광역(전문가), 기초(주민) 교육비 1천만원 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업창업, 계획수립, 재생이슈 도출 컨설팅</li> <li>팀당 1.5천만원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>창업 교육(인구센터), 초기사업비(도시재생경제주체)</li> <li>팀당 최대 1천만원</li> </ul>

도시재생뉴딜사업 사업비 지원	
초기사업 실행	본사업 실행
주민제안 소규모 재생사업	도시재생 뉴딜사업
<ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 거점공간 조성 등 H/W 공동체 형성을 위한 S/W</li> <li>총사업비 1억원~4억원 (0.5억원~2억원 국가보조)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제기반형 등 5가지 유형 (50억원~250억원 국가보조)</li> <li>시도선정(중소규모) 중앙선정(중심, 경제, 공공기관제안)</li> </ul>

출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

## 그림 5 | 도시재생뉴딜사업 추진단계별 지원

이 밖에도 고용노동부로부터 위임받은 국토교통형 예비 사회적기업 지정, 청년 스타트업 육성을 위한 도시재생 청년 혁신스타 지원 등도 추진 중이다. '20년에 새롭게 도입되는 지원으로는 도시재생 인재양성을 위해 지역대학의 도시재생 학과(석박사)를 신설하고 지원할 예정이다.

이상의 프로그램은 도시재생뉴딜사업 추진에 필요한 지역사회 역량강화와 사업주체 발굴 육성을 위해 국가가 직접 나서 지원하고 있다는 것 자체가 의미 있으나, 도시재생 뉴딜사업 준비를 위한 '역량교육 - 계획수립 컨설팅 - 사업주체 발굴 - 주민제안사업 실행'이라는 단계별 프로그램을 구축하였다는 점이 더 중요하다 할 수 있다.<sup>5)</sup>

## III. 도시재생뉴딜사업 추진 현황

### 1. 도시재생뉴딜사업 추진 현황

'17년 시범사업 형식으로 68곳과 포항 흥해 특별재생지역 1곳, '18년 99곳, '19년 기준 방식으로 98곳, 신규제도로 18곳(혁신지구 4, 총괄사업관리자 2, 인정사업 12)을 국가지원 도시재생사업으로 선정하여 추진 중이다. 지난 정부가 '14년과 '16년도에 각각 선정한 46곳을 포함하면 '19년 말 기준으로 국가지원(일부지역 지원종료) 도시재생사업은 총 330곳이며, 도시재생뉴딜 정책 도입 이후로 한정하면 총 284곳이다. '14년의 경우 선도지역<sup>6)</sup> 방식으로 '16년

5) 충북연구원(2019), 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 충북 Issue & Trend 제38호, p.32

6) 도시재생선도지역이란, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 근거하여 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가

은 일반지역 방식으로 '17~'18년은 선도지역과 일반지역 방식을 혼용하여, '19년은 일반지역 방식을 원칙으로 예외적인 경우에 한하여 선도지역 방식으로 사업을 선정하였다.

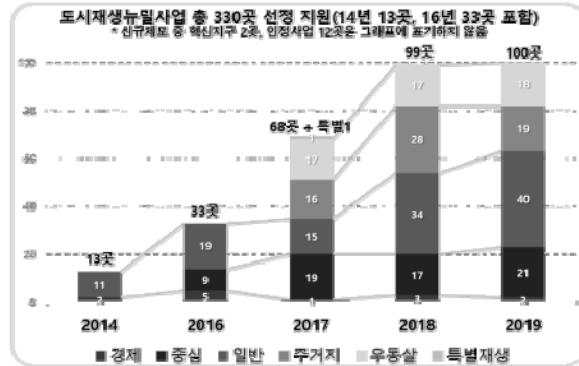
표 3 | 도시재생뉴딜사업 추진 현황('14~'19)

구분	'14년	'16년	'17년	'18년	'19년		
					상반기	하반기	신규 시범
선정 방식	선도	일반	선도+일반	선도+일반	일반지역 (선도지역 예외적 혼용)		
선정 규모	13곳	33곳	68곳 특별11)	99곳	22	76	18곳2)

주1. 특별재생지역은 지정년도 기준

주2. 혁신지구 4곳, 총괄관리자 2곳, 인정사업 12곳

선정주체를 기준으로는 중앙선정은 155곳(활성화계획 및 우리동네살리기 실행계획 139곳, 혁신지구계획 4곳, 인정사업계획 12곳)이며, 시·도선정은 175곳(활성화계획 및 실행계획)이다. 혁신지구와 인정사업 이외에 활성화계획(또는 실행계획)을 수립하는 경우는 총 314곳(총괄관리자 방식 포함)으로 유형별로는 경제기반형 13곳, 중심시가지형 66곳, 일반근린형 119곳, 주거지원형 63곳, 우리동네살리기 52곳, 특별재생지역<sup>7)</sup> 1곳이다. 참고로 특별재생지역은 활성화계획은 수립하나 유형은 별도로 구분하지 않는 방식이다.



출처 : 이상준(2019), 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육자료

그림 6 | 각 년도별-유형별 사업 현황('14~'19)

시·도별 현황은 지역수로는 큰 차이는 없으나 경기도가 38곳으로 가장 많으며, 세종시와 제주도를 제외하면 최소 10곳에서 최대 38곳 정도이다. 다소 차이가 있어 보이나, 특·광시의 경우 평균 15곳, 도의 경우 23곳 정도임을 감안할 때 일부 시·도를 제외하면 지역별 차이는 크지 않다고 볼 수 있다.

표 4 | 시·도별 도시재생뉴딜사업 추진 현황('14~'19)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
개	21	23	16	17	15	10	12	5
(%)	(6)	(7)	(5)	(5)	(5)	(3)	(4)	(2)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
38	21	19	22	25	26	28	26	6
(11)	(6)	(6)	(7)	(7)	(8)	(8)	(8)	(2)

주. 국가지원 대상 도시재생사업 총 330곳 기준, 활성화계획(또는 실행 계획), 혁신지구, 인정사업 포함

전체 사업 중 지역특화재생사업은 총 41곳이다. 지역특화재생사업은 사회이슈를 해결하기 위한 특화모델로서 도시재생뉴딜사업과 연계 가능한 부처연계사업 장려를 위해 도입되었다. 총 10종으로 세부적으로는 대학타운, 건축·경관, 건축자산 연계, 역사·문화, 지역상권, 여성친화, 농촌지역, 공공생활서비스('19년 신설), 지역사회 통합돌봄('19년 신설), 빈집밀집구역('20년 신설)이며 사업 선정시 가점을 적용하여 우대하고 있다.

또 다른 특화사업으로는 스마트 도시재생사업이 있다. 도시재생뉴딜사업과 스마트 관련 사업을 함께 추진하는 방식으로 총 14곳이다. '20년에는 인프라 부족 취약지역의 정주여건 회복, 체감도 높은 안전, 소방, 교통, 에너지·환경,

있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 말하며, 국가가 선도지역을 지정하는 관계로 전략계획이 미수립되었거나 해당 지역이 활성화지역으로 지정되어 있지 않아도 활성화계획을 수립하여 사업을 추진할 수 있는 특례가 적용

7) 특별재생지역이란, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 근거하여 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역으로 선포된 지역 중 피해지역의 주택 및 기반시설 등 정비, 재난 예방 및 대응, 피해지역 주민의 심리적 안정 및 지역공동체 활성화를 위하여 국가와 지방자치단체가 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있는 지역을 말하며, 동법 제35조에 근거하여 국토부장관이 전략계획 수립권자의 요청에 따라 지정

생활·복지 등 4대 분야 스마트서비스 지원을 위한 (가칭) 생활밀착형 스마트기술 지원사업을 신규로 도입할 예정이다.

표 5 | 특화형 도시재생뉴딜사업 추진 현황('17~'19)

지역특화재생	스마트 도시재생	생활밀착형 스마트
41곳	14곳	17곳 선정 예정('20년 상반기)

주. 생활밀착형 스마트기술 지원사업은 국비 최대 5억원 지원 예정

## 2. 도시재생특별법 개정과 신규제도 도입

'19년에는 사업선정 방식, 신규 유형 도입 등을 비롯해 제도 측면에서 큰 변화가 있었다. 정책 도입 3년차를 맞이하여 신규 선정 중심에서 기 선정된 사업의 성과 관리가 크게 대두되었고, 이러한 정책기조에 따라 상반기에는 ① 사업구상서 방식 공모제도 원칙적 폐지, ② 준비된 활성화계획(안)을 수시 선정(실제 적용은 상, 하반기 2회 선정), ③ 기 선정된 사업관리 강화(신규 선정 시 상별제도 연동) 등의 제도 개선이 시행되었다. 이어 하반기에는 도시재생특별법 개정 시행에 따라 ④ 신규 제도 3종 도입(혁신지구, 총괄관리자, 인정사업), ⑤ '19년 하반기 신규 제도 시범사업 선정, ⑥ '20년 제도 개편 후 본격적인 사업 선정 속수(수시선정, 일반공모 등)에 이르게 된다.

도시재생특별법 개정사항과 신규제도 도입의 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫 번째 변화는 사업절차법 체계를 갖추게 되었던 점이다. 도시재생법은 특별법이지만 형식상 지원법인 관계로 활성화계획이 수립되더라도 계획에 포함된 단위(세부)사업은 다른 법률이나 지자체장 방침 등에 근거하여 사업을 시행해야 하는 어려움이 있었다. 이러한 점을 해소하기 위해 사업절차법 체계를 갖춘 혁신지구 제도가 도입되었다. 두 번째는 활성화지역이 아니거나 활성화계획을 수립하지 않아도 점 단위 사업에 대한 국가지원이 가능해졌다는 점이다. 그간 국가지원은 활성화지역으로 지정되어 있거나 활성화계획이 수립되어 있어야만 가능하였다. 이를 해소하기 위해 전략계획수립권자가 전략계획이 수립된 지역으로서 활성화지역 지정요건을 갖추거나 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역의 점 단위 사업인 인정사업이 도입되었다. 세 번째는 공기업의 전문성을 활용하여 체계적인 사업을 추진하고 공기업의 직접적인 사업 참여 확대를 유도하기 위한 제도 보완이 이루어졌다. 공공기관제안형이 이미 도입되어 운영 중이나 공기업의 역할이 단순히 사업구상에만 참여하

거나 단독 또는 공동으로 시행하는 사업 유형과 수준도 소극적인 수준에 머물고 있는 것이 현실이었다. 또한 공기업 또한 기업인 관계로 수익사업과 비수익사업을 함께 추진하여 교차보존이 가능해야 투자가 활성화되는 숙제도 있었다. 이를 해소하기 위해 전략계획수립권자나 구청장이 공기업과 사업관리에 관한 위탁계약을 맺어 사업 전반을 관리 운영하는 도시재생 총괄사업관리자 제도가 도입되었다. 또한 이러한 사업관리자 제도가 자리를 잡기 위해 정부는 사업관리를 하는 공기업이 적어도 하나 이상의 거점사업을 직접 시행하는 방식으로 유도할 예정이다.<sup>8)</sup>

구분	기존 뉴딜공모	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
방법	활성화계획에 반영된 사업에 대한 국비지원	공기업 개점사업을 통한 활성화계획 출전 및 국비지원	도시재생 촉진을 위한 지구단위 건설사업 (활성화계획 불요)	특별 시행 소규모사업에 대한 도시재생사업인정 및 국비지원 (활성화계획 불요)
절차	전략계획 → 활성화계획 → 텁별에 따라 시행	전략계획 → 활성화계획 → 텁별에 따라 시행	혁신지구계획 → 시행계획 → 시행	인정신청 → 인정 → 텁별에 따라 시행
대상지	전략계획수립지역 내 활성화지역	전략계획수립지역 내 활성화지역	최회지역 (추후 활성화계획 의무수립)	전략계획수립지역 내 최회지역 or 기초생활인프라 부족지역 (활성화계획 수립지역)

출처 : 국토부(2019), 도시재생 신규제도 설명회 자료

그림 7 | 도시재생뉴딜 신규제도 비교

표 6 | 신규제도 시범사업 선정 개요('19.12)

구분	선정지역 및 사업구상 개요
혁신 지구 (국가시범) 4곳	• 서울용산(서울시, LH 위탁) : 역세권 + 주거 복합 • 경기고양(리츠; LH, 고양시, 도시공사) : 산업+주거+행정+주차장 복합 • 충남천안(리츠; LH, 천안시, 코레일, HUG) : 복합환승+산업+주거 복합 • 경북구미(사업시행방식 검토 중) : 국가산단 / 산업육성·지원+주거+문화
	총괄 관리 2곳
	• 인천동구(LH) : 중심시가지형 + 행복주택, 정비사업 • 부산서구(부산도시공사) : 주거지지원형 + 임대주택
	인정 사업 12곳
12곳	

출처 : 국토교통부(2019), 보도자료 '도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다. 내용 재구성'

8) 도시재생특별법 개정사항과 신규제도에 대한 설명은 본 저자가 기고한 충북연구원(2019), 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 충북 Issue & Trend 제38호 내용을 인용하였으며, 해당 원고 기고 이후 변동된 부분은 출처 등을 별도로 표기

이러한 제도 개편사항은 '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인을 통해 다시 한 번 확인할 수 있다. '20년의 경우 총 120곳 내외를 선정할 예정으로, 중앙 선정은 총 70 곳으로 혁신지구(국가시범) 5곳, 총괄사업관리자(거점연계 뉴딜사업) 15곳, 인정사업 50곳이며, 시·도선정은 총 50곳이다.

선정 시기는 작년에 개념적으로 적용되었던 수시선정 체계가 더욱 확고해졌는데, 중앙선정의 경우 국토부 협의를 통해 검토된 계획(안)을 수시접수하여 1·2·4분기에 재생특위를 통해 확정할 예정이며, 시·도선정은 3분기에 진행될 예정이다.<sup>9)</sup>

작년 대비 달라진 사항은 중앙선정의 경우 수시접수 및 선정함에 따라 가점제도가 무의미해진 관계로 일부 가점항목이 필수화(자격조건)되었다. 또한 인정사업의 경우 활성화지역 밖에 위치한 사업을 선정하는 것을 원칙으로 변경되었고, 총괄사업관리자 방식의 경우 총괄사업관리자가 시행하는 사업에 대한 사업성 분석 절차가 강화되었다.

표 7. '20년 신청 가이드라인 주요사항

구분	사업 신청 가이드라인 주요내용	
선정 규모	총 120곳 내외 (중앙 70곳 혁신 5, 총괄 15, 인정 50, 시·도 50곳)	
선정 시기	수시접수 및 선정 (재생특위월 기준, 중앙 1, 2, 4분기, 시·도 3분기)	
유형 및 방식	경제/중심/일반/주거지	총괄관리자 방식 + 중앙 선정
	일반/주거지/우동설	시·도 선정
	혁신지구	국가시범 + 중앙 선정
	인정사업	활성화지역 밖 원칙 + 중앙선정

출처 : 국토교통부(2020), '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인 내용 재구성

#### IV. 정책 시사점과 건설분야 과제

'17년 도시재생 뉴딜사업이 도입된 후 '19년 하반기까지 (19.10 기준) 266곳의 활성화계획(및 실행계획)이 선정되었고 약 3천여 개의 H/W, S/W 단위(세부)사업이 추진 중으로 92개 사업지구에서 단위(세부)사업이 본격적으로 착수되고 있다.<sup>10)</sup> 정부는 그간 추진 성과에도 불구하고 도시재생 뉴딜사업의 추진 속도를 높이고 주민의 체감도를 향

9) 1분기 중앙선정은 지자체 계획 준비 일정 촉박 등으로 미선정

10) 국토교통부(2019), 보도자료 '도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다', 관련 내용 재정리

상시키기 위해 도시재생특별법 개정 등 정책 보완을 지속적으로 추진하고 있다. 작년 12월에는 도시재생특별법 개정을 통해 도입된 혁신지구, 총괄사업관리자, 인정사업 18 곳을 추가로 선정하는 등 정책방향과 사업방식에 큰 변화를 주기도 하였다.

도시재생 뉴딜사업은 중앙정부의 마중물 성격의 재정보조를 통해 초기 단계의 사업이 추진되지만, 이 외에도 공적 기금, 공기업 투자, 민간 투자 등 다양한 재원을 조달하여 사업을 추진하도록 되어 있다. 더 나아가 재정보조가 끝나는 후속단계에는 자생적인 사업을 추진하도록 요구되고 있다. 이러한 점에서 건설업계의 사업 참여가 중요하다는 점은 너무나 당연한 주문일 것이다.

도시재생 뉴딜사업의 상당 부분은 집수리, 빈집정비, 소규모주택정비, 공적임대주택, 복합생활SOC 등 H/W 시설 조성사업으로 추진되고 있다. 건설업계가 참여하고 있는 규모 자체가 구체적으로 파악된 바는 없으나, 토목·건축·실내건축·조경·설비 등 다양한 건설업체가 도급공사 방식을 중심으로 사업에 참여중이기도 하다. 또한 토목공사 중심의 SOC 사업 비중이 점차 줄고, 업계 간 경쟁도 심화될 개연성이 높다는 점에서 도시재생 뉴딜사업에 참여는 새로운 시장 영역을 창출할 수 있는 기회가 될 것이다.

다만, 이에 앞서서 건설업계에서도 검토할 사항들이 있다. 다수의 전문가들은 과거 대형 건설사 중심의 시장을 지역의 중견·중소 건설사 중심으로 재편되어야 함을 주장하곤 한다. 여기에는 몇 가지 해결해야 하는 선결과제가 있다. 우선 상대적으로 해당 건설업체의 경영상태가 영세한 문제를 제도적으로 어떻게 해결할 것인가이다. 또한 사후 관리를 포함한 종합적인 시공능력의 편차를 줄이고 정당한 평가를 할 것인가에 대한 제도적 접근도 필요하다. 또한 도시재생 뉴딜사업의 정책적 가치에 대한 이해도 필요하다. 도시재생 뉴딜사업은 개발이익 사유화 방지와 지역기여를 강조하고 있다. 이러한 점에서 전문성을 갖춘 건설업체와 지역의 혁신주체와의 협력방안에 대한 고민이 요구된다.

장기적으로는 도급공사 일변도에서 탈피하여 사업의 시행자로서의 참여방안에 대해서도 다각도로 검토할 필요가 있다. 작년 말 도입된 인정사업의 경우 제한적이기 하나 민간 사업시행자의 제안을 통해서도 사업 추진이 가능하며, 최근 국토부가 발표한 공간지원위탁관리부동산회사(공간지원리츠)<sup>11)</sup>와 같이 금융기법을 활용한 부동산간접투자방

11) 국토교통부(2020), 보도자료 '제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 도시재생 촉진, '서울도시재생공간지원리츠' 영업등록(3.13)

식에 대한 이해와 참여방안도 논의할 필요가 있다.

도시재생 뉴딜사업은 정부의 노력만으로는 성공할 수 없다. 정부는 쇠퇴지역의 활성화를 위한 지원을 맡되, 공공·민간 분야의 다양한 주체 간 협력이 필요하다. 전문건설업을 비롯한 건설업계의 역할은 매우 중요하다. 빈집정비나 소규모주택정비 등과 같이 전문성이 요구되는 사업에 대한 참여 확대와 공공부문과의 협력방안을 검토할 필요가 있다. 정부정책에 부합하면서도 관련 업계의 강점이 결합될 수 있는 사업모델을 선제적으로 제시할 필요가 있다. 이를 통해 전문건설업을 포함한 건설업계의 도시재생 뉴딜사업 참여가 확대되고, 더 나아가 도시 쇠퇴 문제를 해소할 수 있는 새로운 사업 빌굴에 기여해줄 것을 기대한다.

#### ■ 참고문헌 ■

1. 국토교통부, '20년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 2020
2. 국토교통부, 보도자료, 제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 2020
3. 충북연구원, 충북 Issue & Trend 제38호, 도시재생뉴딜 추진현황과 정책동향, 2019
4. 국토교통부, 보도자료, 도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다, 2019
5. 이상준, 국토교통인재개발원 도시재생전문과정 교육 자료, 2019
6. 국토교통부, 보도자료, 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵(요약), 2018

# 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 활성화를 위한 민간분야의 참여 확대 방안 (전문건설업을 중심으로)

- I. 서론
- II. 도시재생 뉴딜사업의 개관
- III. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계
- IV. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안
- V. 결론

## I. 서론

문재인 정부는 “도시의 경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜”을 국정과제로 채택하면서 주거복지 실현, 도시 경쟁력 회복, 사회통합 및 일자리 창출을 목표로 하고 있다. 기존 도시재생의 방법인 재개발·재건축이나 신도시 건설 등 철거를 동반한 전면 개발 방식을 지양하고 소규모 정비사업과 공공임대주택 공급 등 주거환경 개선과 공동체시설(community) 확충을 주요 방식으로 하고 있다. 이를 위하여 5년간 50조원 규모의 재정을 투입하는 계획과 함께 도시재생 뉴딜사업의 유형을 ① 주거재생형(우리동네 살리기, 주거지지원형), ② 일반근린형, ③ 중심시가지형, ④ 경제기반형으로 세분화하였다.

그러나 이러한 도시재생 뉴딜사업에 대하여 주민의 이해도·체감도는 아직 부족한 상황이다. 특히, 도시재생 뉴딜사업 추진 3년 동안 민간부문의 투자는 극히 저조한 실정이다.<sup>1)</sup> 이러한 도시재생 뉴딜사업의 국민 체감도 및 지속가능성을 위한 민간 투자를 높이기 위해서는 저층주거지 재생사업 활성화가 필수적이라고 할 것이다.

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건

설공사에 관한 업종을 말하며, 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 전문건설업은 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 건설기술, 시공 전문성, 고용 탄력성의 장점이 있다. 전문건설업이 저층 주거지 도시재생 뉴딜사업에 참여를 확대할 경우에는 오늘날 도시재생 뉴딜사업의 한계인 ‘주민체감도’, ‘민간부문의 투자 확대’의 한계를 상당 부분 극복할 수 있을 것으로 보인다.

본 연구는 도시재생 뉴딜사업의 정책 효과 제고와 전문건설업의 도시재생 뉴딜사업 참여 확대를 통한 시장 창출을 목적으로 한다. 이를 위하여 전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 참여·확대를 위하여 현행 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계를 살펴보고, 참여 확대 가능 분야와 참여 확대를 위한 정책적 제언을 살펴보고자 한다.

## II. 도시재생 뉴딜사업의 개관

### 1. 도시재생 뉴딜사업의 의의

도시재생이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의

1) 건설경제, 2019년 9월 16일자, “문재인표 도시재생 뉴딜정책, 3년간 민간자본 유치실적 0”, ([http://cnews.co.kr/m\\_home/ view.jsp?idxno=201909151137098980901](http://cnews.co.kr/m_home/ view.jsp?idxno=201909151137098980901)).

활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화 시키는 것을 말한다(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 1호).

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)은 2013. 6. 4. 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하고자 제정되었다.

이후 문재인 정부의 출범과 함께 국토교통부는 2017년부터 3대 추진전략(① 도시공간 혁신, ② 도시재생 경제 활성화, ③ 주민과 지역주도)과 5대 추진과제(① 노후 저층주거지의 주거환경 정비, ② 구도심을 혁신거점으로 조성, ③ 도시재생 경제조직 활성화 및 민간참여 유도, ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축, ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응)를 설정하여 기존 ‘도시재생사업’을 ‘도시재생 뉴딜사업’으로 개편하였다.



그림 1 도시재생 정책의 변화

## 2. 도시재생 뉴딜사업의 유형

도시재생은 전략계획수립권자<sup>2)</sup>가 ‘도시재생 전략계획’을 통해 재생사업이 필요한 쇠퇴지역을 ‘도시재생 활성화지역’으로 지정하고, ‘도시재생 활성화계획’을 수립하여 공적 재원을 집중적으로 지원해서 ‘도시재생 뉴딜사업’을 추진하는 방식으로 추진된다.<sup>3)</sup> 도시재생 전략계획은 전략계획 수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도

2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외)를 말한다: 도시재생법 제2조 제4호.

3) 이태희, “민간참여 도시재생사업 활성화 방안”, 건설이슈포커스 2020-02, 한국건설산업연구원 보고서, 2020, 7면.

시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다. 도시재생 활성화지역은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다. 도시재생 활성화 계획: 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말한다. 이러한 도시재생의 절차를 도식화하면 다음과 같다.

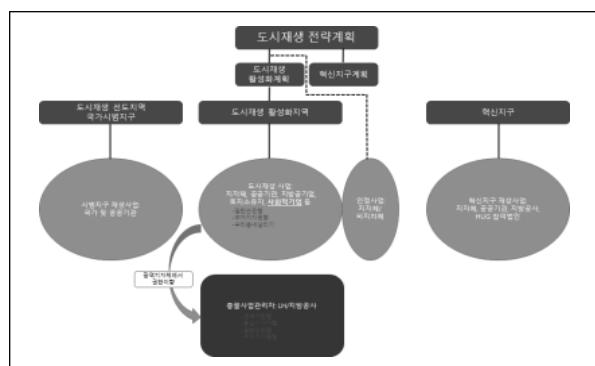


그림 2 도시재생의 추진 절차

“도시재생법”에 따른 도시재생사업은 도시재생활성화계획에 따라 ① 경제기반형, ② 근린재생형 사업으로 구분된다. 그러나 도시재생 뉴딜사업에서는 목적, 사업 및 지원규모에 따라 ① 주거재생형(우리동네살리기, 주거지지원형), ② 일반근린형, ③ 중심시가지형, ④ 경제기반형으로 세분화하고 있다.

## 표 1 도시재생의 유형

구분	주거재생형		일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형
	우리동네 살리기	주거지 지원형			
법정 유형	-	근린재생형		경제 기반형	
기존 사업 유형	(신규)	일반근린형	중심 시가지형	경제 기반형	
사업추진 및 지원근거	국가 균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			

구분	주거재생형		일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형
	우리동네 살리기	주거지 지원형			
활성화 계획 수립	필요시 수립	수립 필요			
사업 규모	소규모 주거 (5만㎡ 이하)	주거 (5만~ 10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~ 15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)
대상 지역	소규모 저층 주거 밀집 지역	저층 주거 밀집 지역	골목 상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화, 예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비 지원 한도 및 집행 기간	50억원/ 3년	100억원/ 4년	100억원/ 4년	150억원/ 5년	250억원/ 6년
기반 시설 도입	주차장, 공동 이용 시설 등 생활 편의 시설	골목길 정비, 주차장, 공동이용 시설 등 생활 편의 시설	소규모 공공·복지 편의 시설	중규모 공공·복지 편의 시설	중규모 이상 공공· 복지 편의 시설

자료: 도시재생종합정보체계(<http://www.city.go.kr/>).

### 3. 도시재생 뉴딜사업의 동향

2017년 기준 도시재생사업에서 도시재생 뉴딜사업으로 개편된 이후, 현행 도시재생뉴딜사업은 실행력 높은 사업 비중을 확대하고, 재정·주택도시기금·공기업 투자 등 공공 재원 투자 증대 효과를 중심으로 추진하고 있다. 특히, 2019년 도시재생전략계획의 효과 제고 및 속도감 있는 도시재생 뉴딜사업 추진을 위하여 新 재생수단인 총괄사업관리자, 도시재생 혁신지구, 도시재생 인정사업 제도를 도입하였다.

총괄사업관리자는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 권한을 총괄사업관리자(LH, 지방공사)에게 대행 또는 위탁하고, 총괄사업관리자가 거점개발사업을 중심으로 활성화계획을 수립·시행한다. 사업방식은 공기업 등이 시행하는 거점개발사업을 포함한 도시재생활성화계획을 수립하고 총괄사업관리자를 지정하여 사업을 추진한다. 대상지역은 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형에서 추진이 가능하다.

도시재생 혁신지구는 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지

정·고시되는 지구를 말한다. 공공이 산업·상업·주거 등이 집적된 지역거점을 신속히 조성, 원도심의 도시재생을 촉진하는 지구단위 개발사업이다.

도시재생 인정사업은 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업이다. 도시재생 활성화계획 없이 도시재생지역 밖 쇠퇴지역에도 생활편의시설 공급 등을 추진할 수 있는 점단위 재생사업의 성격을 갖는다.

## III. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 현황 및 한계

### 1. 현황

#### (1) 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 현황

저층주거지는 도시재생 뉴딜사업에 있어 '우리동네살리기'와 '주거지지원형'을 말한다. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 기반구축→도시재생 활성화계획수립→사업시행의 순서로 추진된다. 기반구축을 위해서는 도시재생 추진단 및 유관부서 TF, 사업총괄 코디네이터, 현장지원센터, 주민·상인의 상생협의체 구성 등 거버넌스가 구축되어야 한다. 도시재생 활성화계획을 수립하기 위해서는 부지확보를 전제로 사전 조사 및 도시재생 활성화계획 수립을 위한 용역을 발주하고, 주민공동체·거버넌스 구성원 역량강화 교육의 기획 및 시행, 쇠퇴진단 및 지역자산 발굴, 잠재력을 분석하게 된다. 사업시행은 사업 지역 내 거점사업 및 공공 임대주택 확보, 기반시설·공동이용시설·생활편의시설 등 거점공간 설치 및 확보, 주민주도 사업 및 마을관리를 위한 역량강화교육 기획 및 시행, 주민주도 사업 착수로 이루어 진다. 도시재생 뉴딜사업 선정을 위해서는 평가항목 및 배점을 충족하여야 한다. 저층주거지 뉴딜사업의 선정을 위해서는 거버넌스, 활성화계획, 단위사업(H/W사업 및 S/W사업)으로 구성된 평가항목 및 배점을 충족하여야 한다.

2017~2019년의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 총 128곳이 선정되었다.

표 2. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 선정 결과

지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형
서울	4	6	울산	2	3	전북	3	6
부산	5	6	세종	1	-	전남	2	5

지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형	지역	우리 동네 살리기	주거지 지원형
대구	2	4	경기	6	11	경북	2	4
인천	4	6	강원	2	5	경남	4	4
광주	2	4	충북	3	6	제주	1	2
대전	2	2	충남	3	6	합계	48	80

자료: 정책위기  
(도시재생뉴딜http://www.korea.kr/special/policyCurationView.d o?newsId=148863980&pWise=mMain&pWiseMain=C4).

주요 저층주거지 도시재생 뉴딜사업을 소개하면 다음과 같다.

표 3 | 주요 저층주거지 도시재생 뉴딜사업

구분	서울 은평구 불광2동	부산 남구 용호동
사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치/면적: 불광2동 480번지 일대(586,400m<sup>2</sup>)</li> <li>• 계획기간: 2017년~2022년</li> <li>• 사업목적: 지역커뮤니티와 지역자산을 활용한 자연친화적 저층주거지 재생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치/면적: 용호동 521번지 일원/54,589m<sup>2</sup></li> <li>• 계획기간: 2019년~2021년(3년)</li> <li>• 사업목적: 도시재생뉴딜 우리동네살리기 사업으로 마을활기 극대화</li> </ul>
단위 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향립생태마을만들기: 정원마을조성사업, 새장골 주차장 복합화사업, 생태놀이터·쉼터 조성사업</li> <li>• 골목문화되살리기: 안전골목조성사업, 골목인프라조성사업, 주택환경개선사업</li> <li>• 함께하는 마을만들기: 마을돌봄거점 조성사업, 노후청사복합화사업, 주민역량강화사업, 커뮤니티사업단 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물리환경활성화: 마을플랫폼 조성, 경로당 리모델링</li> <li>• 공공서비스활성화: 용호내일정원, 마을농업센터 설립, 마을생활문화센터 조성, 공영주차장 조성</li> <li>• 사회적환경활성화: 순환형 임대주택(LH), 자율주택정비사업, 스마트도시재생, 집수리사업(집수리 70개소, 슬레이트지붕 정비 77개소)</li> </ul>
종합 계획도		

## (2) 저층주거지 도시재생 연계사업 현황

도시재생 뉴딜사업은 그 효과를 극대화하기 위하여 도시재생 사업 외에 연계사업을 장려·유도하고 있다. 연계사업은 각 부처의 도시재생 연계사업, 지역 특화재생사업, 생활SOC, 공공임대주택 공급사업, 소규모 주택정비사업 등을 말하며, 도시재생 뉴딜사업과 연계할 경우 가점이 부여된다. 이하에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 중심으로 연계사업을 살펴보기로 한다.

① 빈집정비사업: 빈집정비사업은 빈집을 개량 또는 철거

하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

- ② 자율주택정비사업: 자율주택정비사업은 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업을 말한다. 자율주택정비사업은 도시활력증진 개발사업의 시행구역, 도시재생활성화지역, 기타 50만 이상 시도조례로 정하는 지역 등에서 노후불량건축물의 수가 전체 건축물수의 2/3 이상이고 단독주택 10호 또는 다세대주택 20세대 또는 단독·다세대 20채 미만의 주민들이 주민합의체를 구성하여 시행한다.
- ③ 가로주택정비사업: 가로주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다. 1만m<sup>2</sup> 미만의 면적에서 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 2/3 이상이고 기존 주택이 단독 10호, 공동주택 20세대, 단독+공동주택 20채 이상인 지역에서 시행한다.
- ④ 소규모재건축사업: 소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업을 말한다. 만m<sup>2</sup> 미만의 면적에서 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 2/3 이상이고, 기존 주택의 세대수가 200세대 미만인 지역에서 시행한다.

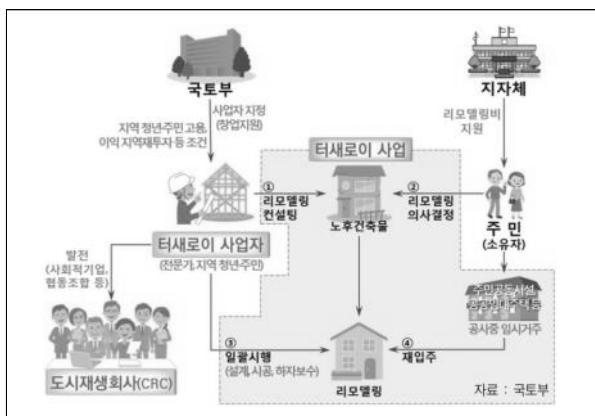
이 가운데 자율주택정비사업을 추진하는 주민합의체는 전국에 85개 구성되어 있고, 착공된 사업은 19개, 준공된 사업은 7개로 매년 증가하고 있는 추세이다. 향후 빈집정비사업이 활성화될 수 있도록 빈집을 연계하여 자율주택정비사업을 추진하는 경우에는 주택도시기금 융자 이율을 현행 1.5%에서 1.2%로 0.3%p 인하할 예정이다. 2020년 1월 기준 서울시 동대문구 제기동 135-100번지 일대에서 토지 등 소유자(8인)가 주민합의체를 구성하여 빈집 17개동(30호)을 철거하고, 8개동(총 66호)의 신규 주택을 건설하는 사업을 추진하고 있다.<sup>4)</sup>

사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택, 공공지원민간임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도·군·구·읍·면·동·리·마을회 등에 대한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 소규모주택정비사업의 시행으로 「건축법」에 따른

4) 국토교통부 보도자료, “빈집을 활용한 자율주택정비사업으로 동네가 새롭게 태어난다”, 2020. 2. 6.

건축심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 중 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다. 이러한 자율주택정비사업 등을 통한 공공주택 매입사업이 활성화될 것으로 예상된다.<sup>5)</sup>

한편, 국토교통부는 도시재생 뉴딜의 연계사업으로 '터새로이 사업'을 추진하고 있다. 도시재생 뉴딜사업 등 국가지원을 받는 노후 저층주거지내 지역기반 사업자가 참여하는 주택·주거환경 개선사업으로, 외부경관 및 에너지 성능개선 등의 집수리·리모델링 사업을 의미하며, 향후 자율주택 정비사업 등 소규모 주택정비사업을 통한 신축 등도 포함된다.<sup>6)</sup>



자료: 관계부처 합동 보도자료, “내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵”, 2018. 3. 27.

그림 3 | 터새로이사업 개요

## 2. 한계

### (1) 지역 주민 체감도

정부는 뉴딜사업을 시작한 '17년부터 현재까지 총 266개 사업지구를 선정하고, 총 3천여 개의 HW·SW 단위사업을

- 5) LH는 민간건설주택 매입약정과 민간 매입약정형 사회주택 매입을 공고하고 있다: LH 보도자료, “LH, '20년 민간건설주택 매입약정방식 매입공고”, 2020. 2. 27: “LH, 민간매입약정형 사회주택 매입공고”, 2020. 3. 6.
- 6) 이를 위하여 국토교통부 및 LH는 '터새로이 지원정책' 및 지원센터를 개소하였다. 터새로이 지원정책은 노후 저층주거지에서 시행되는 집수리·리모델링 사업에 있어 업체에 대한 정보 부족, 낮은 시공품질과 부실한 하자보수체계 문제 등을 개선하기 위한 공공지원정책으로, 집수리·리모델링 관련 우량업체를 육성·지원함으로써 해당 시장을 정상화·활성화시키고, 일자리 창출에 기여하기 위한 방안이다: 국토교통부 보도자료, “터새로이 지원정책으로 노후 저층주거지의 집수리·리모델링 품질을 높이겠습니다”, 2019. 12. 13.

추진 중이다. '19년 기준 총 92개 사업지구에서 사업이 본격 착수되었고, 46개 단위사업은 준공되어 지역 주민들에게 서비스를 제공하는 등 가시적 성과가 보이기 시작하였다.

또한, 뉴딜사업은 물리적 재생 외에 지역의 주민·상인의 역량을 강화하기 위해, 도시재생지원센터·도시재생대학도 확충하고, 도시재생 협치포럼, 주민참여 프로젝트 팀을 운영하는 등 도시재생의 기반을 지속 강화해 나가고 있다. 특히, 도시재생대학은 지역주민 등을 대상으로 실전형 교육과 같은 다양한 교육방식을 적용하는 “주민참여 역량 강화 교육 프로그램”을 의미하며, 지자체에서 프로그램을 마련하여 도시재생지원센터 또는 지역 소재 교육기관 등에 위탁운영하게 된다. 이를 통해 주민들이 직접 지역의 문제를 진단하여 계획을 수립·실천하고, 일자리 창출을 위한 사업화 모델을 발굴하여 추진하는 등 도시재생대학이 지역 거버넌스의 중심으로 역할하게 된다.

그러나 현행 도시재생대학 등 지역 거버넌스의 경우 특정인 중심으로 운영되거나 일부의 지역은 도시재생 뉴딜사업의 빠른 추진을 위하여 형식적으로 운영되는 문제가 발생하고 있다.

또한, 도시재생 뉴딜사업은 수요자인 주민이 아니라 공급자인 정부 또는 지방자치단체 중심으로 추진되기 때문에 복잡하고 어려운 구조를 취하고 있다. 이로 인하여 주민의 도시재생 뉴딜사업에 대한 이해 및 체감을 어렵게 한다.

나아가 주민의 재정착 측면에서 살펴 볼 때, 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 공공매입임대주택의 매입 조건으로 ‘건물 동별 일괄매입’을 원칙으로 하고 있다. 이는 결국 토지등소유자(주민합의체)의 재정착을 어렵게 하여 또 다른 주민 재정착(gentrification)의 문제를 야기하게 된다.

### (2) 지방자치단체의 역량

현행 도시재생 뉴딜사업은 지방자치단체가 전략계획 및 활성화계획을 수립하고, 직접 전체사업을 관리·시행하는 방식으로 추진된다. 다만, 다수의 지방자치단체는 도시·건축·주택 등 도시재생사업의 주요 단위사업에 대한 전문성이 부족하여 협안해결에 어려움을 겪고 있는 실정이다. 특히, 도시재생 뉴딜사업을 추진하기 위해서는 부지확보가 필수적인 요건인데, 재정이 열악한 지방자치단체는 초기사업비가 부족하여 계획 수립에 걸림돌로 작용하고 있다. 지방자치단체 등 공공사업시행자가 부지를 확보하는 경우 인근 일대의 지가가 상승하여 부지 확보를 더욱 어렵게 만들

기도 한다.<sup>7)</sup> 이로 인하여 대다수 지방자치단체는 시유지 또는 국·공유지를 활용할 계획을 수립하는데, 해당 도시재생 활성화지역과 시유지 또는 국·공유지의 정합성을 확보하기도 어렵고, 대부분 접근성이 부족하여 사업 추진을 어렵게 하고 있다.

한편으로, 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 소규모주택정비사업을 추진하는 경우 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택, 공공지원민간임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도례로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 소규모주택정비사업의 시행으로 「건축법」에 따른 건축심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 중 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다. 그러나 대부분의 지방자치단체는 이러한 통합심의에 대한 경험 부족 또는 해당 매뉴얼이 부재한 상황이다. 이에 따라 사업시행자는 해당 부지를 확보하였음에도 사업 시행에 불필요한 시간·비용 소요 등 사업 추진에 장애 요인이 되고 있다.<sup>8)</sup>

### (3) 민간부문의 참여·투자

도시재생 뉴딜정책은 5대 추진과제로 ① 노후 저층주거지의 주거환경 정비, ② 구도심을 혁신거점으로 조성, ③ 도시재생 경제조직 활성화 및 민간 참여 유도, ④ 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축, ⑤ 상가 내몰림 현상에 선제적 대응을 설정하고 있다. ‘민간 참여 유도’와 관련하여 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업과 함께 부처협업사업, 지방자치단체사업, 민간투자사업으로 구분된다.

도시재생 뉴딜사업의 예산은 2017년 1,508억, 2018년 4,638억, 2019년 6,463억, 2020년 7,777억원이다. 그러나 2018년 기준 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업이 9.0 개, 부처협업사업이 5.1개, 지방자치단체사업이 6.7개, 민간투자사업이 0.9개로 구성되어 마중물 사업에 대한 의존도가 매우 높은 실정이다.<sup>9)</sup> 극히 저조한 민간투자사업 또

- 7) 일부 지방자치단체의 경우 효율적인 도시재생 뉴딜사업 추진을 위하여 사비로 건물을 매입하기도 하였다:  
<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019051519181695190>.
- 8) 도시재생 뉴딜사업의 연계사업인 ‘자율주택정비사업’ 시행자와의 자체 면담조사 결과.
- 9) 국회예산정책처, 「도시재생 뉴딜 분석」, 국회예산정책처 보고서, 2018, 51면.

는 민간분야의 참여 실적은 오늘날까지 이어지고 있다.

이에 대한 가장 큰 이유는 사업성이다. 경제기반형을 제외한 대부분의 도시재생 뉴딜사업은 낙후·쇠퇴된 지역이기 때문에 사업성이 부족하다.<sup>10)</sup> 가령 사업성이 있는 지역일지라도 소규모로 진행되는 사업의 성격상 중소기업이 참여하게 되는데, 사업성 분석에 대한 경험·능력이 부족한 경우가 많아 참여를 어렵게 하고 있다.

또한, 도시재생은 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축을 핵심적 징표로 하고 있다. 이에 따라 도시재생대학, 도시재생 전문기업<sup>11)</sup> 등 S/W, H/W 사업별로 지역 기반 사업자들이 참여하면서, 직접 지역의 문제를 진단하여 계획을 수립·실천하고자 한다. 그러나 현행 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 “지방계약법령”에서는 공사·용역·물품 등의 입찰·계약 집행 기준으로 최저가에 기반한 경쟁입찰을 원칙으로 하고 있다. 이는 지역 도시재생과 무관한 사업자가 낙찰 가능성을 의미하며, 도시재생 뉴딜사업의 목적 및 의미를 반감시키는 결과가 된다. 즉, 지역 기반의 사업자가 해당 지역에 대한 도시재생에 대하여 적극적으로 참여한다고 하더라도 지방계약법령상의 입·낙찰 제도의 문제로 해당 사업 수행과 연계되지 못하기 때문에 결국 도시재생 뉴딜사업에 무관심 또는 부정적 인식을 놓게 되어 민간사업자의 참여·투자를 저해하게 된다.

## IV. 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안

본 연구에서는 앞서 살펴본 저층주거지 도시재생 뉴딜사업의 한계 가운데 ‘민간부문의 참여·투자’를 중심으로 개선 방안을 도출하고자 한다. 이하에서는 전문건설업을 중심으로 저층 주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 민간부문의 참여·확대 방안을 모색하고자 한다.

### 1. 참여 확대 가능 분야

전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업 참여·확대 가능 분야는 대상별로 살펴볼 경우 도시재생 뉴딜사업 및

- 10) 지역적 특성에 따라 일부 지역은 이미 최대의 용적률·건폐율의 적용을 받고 있거나, 고도제한으로 인하여 사업성을 더욱 어렵게 하기도 한다.
- 11) 부산광역시는 2019년 ‘도시재생 전문기업 육성계획’에 따라 분야별로 총 50개의 도시재생 전문기업을 인증한 상황이다.

연계사업인 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공매입임대주택사업이고, 단계별로 살펴볼 경우 물리적 재생의 계획에서에서 관리까지이며, 12) 기능별로 살펴볼 경우 도시재생지원기구·도시재생지원센터·총괄사업 관리자(이하 “도시재생지원기구 등”)의 지원 업무, 사업시행, 공사수행으로 구분할 수 있다.

이하에서는 전문건설업을 중심으로 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공매입임대주택사업에 대하여 계획단계에서 유지관리까지 도시재생지원기구 등의 지원 업무, 사업시행, 시공 업무로 참여·확대할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

### (1) 도시재생지원기구 등 지원업무

도시재생지원기구 등에는 도시재생지원기구, 도시재생지원센터, 총괄사업관리자 등을 포함한 개념이다. 우선 도시재생지원기구는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원, 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원, 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무, 도시재생지원센터 운영 등의 지원 등을 위한 기구이다. 현재 LH, 주택도시보증공사, 한국감정원 등이 지정되어 있다. 도시재생지원센터는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원, 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램의 운영, 주민참여 활성화 및 지원 등의 업무를 위한 기구이며, 광역·기초·현장지원센터로 구분된다. 총괄사업관리자는 도시재생활성화 계획의 수립지원, 도시재생사업의 총괄관리, 도시재생사업의 시행 및 운영 등을 수행하며, 특히 도시재생사업을 촉진할 수 있는 핵심 앵커사업을 바탕으로 전체 활성화지역 전체에 재생효과를 확산시키는 총괄 운영을 추진한다. 예를 들어, ① 계획전 단계에서는 활성화계획 수립 지원을 위한 사전조사, 핵심앵커 사업 발굴, ② 계획단계에서는 활성화계획 수립시 핵심앵커사업 계획지원, 재원조달 계획 등 지원, ③ 시행단계에서는 핵심 앵커사업에 대한 예산선투입, 수익 및 비수익사업 매칭시행, ④ 관리단계에서는 도시재생지원센터와 협업추진, 젠트리피케이션 방지를 위한 공공임대상가 또는 공공임대주택 공급, 재생사업지를 기반으로 하는 사회적 기업 인큐베이팅 등이다. 현재 LH와 지방공사가 지정되어 있다.

도시재생지원기구 등의 공공·행정기구는 물리적 재생

(H/W)을 위한 소규모 현장 지원을 위한 인력, 적정 건설업체 정보, 건설기술의 전문성 등이 부족한 상황이다. 또한, 총괄사업관리자는 시행단계 및 관리단계에서의 민관협력이 이루어져야 한다. 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 지역 특성 반영 및 시공의 전문성을 갖춘 물리적 재생이 가능하다. 즉, 도시재생지원기구 등과 전문건설업계의 민관협력모델을 통해 도시재생 뉴딜사업의 한계를 보완할 수 있다. 이러한 민관협력은 도시재생지원기구 등과 전문건설업계의 파트너십 또는 총괄사업관리자, 중소건설업, 주민협의체, 도시재생지원센터 등 민관협력을 위한 플랫폼 구축을 통하여 도시재생지원기구 등의 지원업무를 효율적으로 수행할 수 있을 것이다.

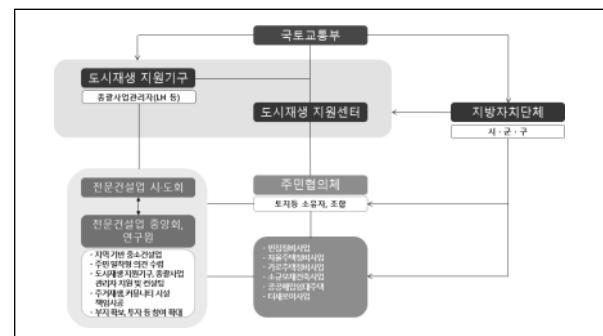


그림 4. 도시재생지원기구 등 지원을 위한 민관협력 플랫폼

## (2) 사업시행

도시재생 활성화계획을 수립하기 위해서는 부지확보가 필수적이며, 부지확보 여부에 따라 도시재생 뉴딜사업의 선정·탈락이 이루어지기도 한다. 대부분의 지방자치단체는 재정 여건 부족, 주택도시기금 투입 절차에 따른 시간 지연, 공공사업시행자의 부지 확보에 따른 지가 상승, 시유지 또는 국·공유지의 정합성·접근성 부족의 문제를 갖고 있다. 이에 따라 원활한 도시재생 뉴딜사업 시행을 위해서는 민가부분의 부지 매입 또는 사업시행이 선결되어야 한다.

빈집 및 소규모주택정비사업은 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 '주민합의체'를 구성하여야 하지만, 주민 동의·설득, 사업성 등의 측면에서 순수 주민합의체로 추진하기에는 매우 어려운 구조이다. 이에 따라 전문건설업체는 사업성 분석을 거쳐 해당 부지의 매입을 통하여 토지등소유자로 직접 시행하거나 LH공사 등과 공동으로 시행할 수 있다. 이 경우 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제

12) 특히, 저층주거지에 대한 물리적 재생은 공사수행 뿐만 아니라 유지관리 단계에서 매우 중요하게 작용한다.

49조에 따라 임대주택을 건설하게 되면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시·도례로 정한 용적률에도 불구하고 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

다만, 대부분의 도시재생 뉴딜사업은 낙후·쇠퇴된 지역이기 때문에 사업성이 부족하거나 사업성 분석을 쉽게 예측할 수 없는 경우가 있을 것이다. 전문건설업체의 사업시행 참여를 위해서는 감정평가법인에 대한 탁상감정 또는 LH·한국감정원 등의 도시재생 지원기구의 개괄적인 사업성 분석을 통하여 민관 모두 사업성을 공유할 필요가 있다. 사업성이 부족한 경우에는 LH·SH공사 등에 대한 민간건설주택 매입약정 등 공공매입임대방식으로 사업시행에 따른 전문건설업체(민간부문)의 리스크(risk)를 줄일 수 있을 것이다. 따라서 공공매입임대방식의 활성화를 위한 민관협력이 필요할 것이다.

### (3) 공사수행

건설 공사와 관련하여 현행 「건설산업기본법」은 종합공사를 시공하는 업종(종합건설업)과 전문공사를 시공하는 업종(전문건설업)으로 구분하면서 종합공사는 종합건설업체가, 전문공사는 전문건설업체가 시공하도록 규정하고 있다(제2조, 제8조, 제16조). 이에 따라 전문건설업은 저층주거지 도시재생 뉴딜사업인 집수리 및 터새로이사업, 저층주거지 도시재생 뉴딜 연계사업인 빈집정비사업을 수행하고, 종합건설업은 저층주거지 도시재생 뉴딜 연계사업인 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 수행할 수 있을 것으로 판단된다.

다만, 「건설산업기본법」상 종합공사와 전문공사를 구분한 기점이 결국 ‘종합적인 계획, 관리 및 조정 업무’의 필요성 여부에 따라 구분된 점을 감안한다면, 자율주택정비사업과 같이 소규모의 주택정비사업을 「건설산업기본법」에 따른 종합건설업과 전문건설업의 구분이 필요한지 의문이 든다. 도시재생 뉴딜사업의 근거법률인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 ‘특별법’, ‘특례법’의 성격을 고려하여 규제특례를 적용할 필요가 있을 것이다. 또한, 기존 포지티브(positive) 방식의 시공 자격에 따른 구분보다는 도시재생 뉴딜사업의 성격을 고려하여 ‘도시재생 전문기업’과 같은 플랫폼안의 지역·주민 밀착형 기업에게 가점 또는 우선권을 부여하는 방식을 적용할 필요가 있다. 이를 위해서는 우선적으로 “지방계약법령”的 입찰 기준을 개정할 필요가 있다.

또한, 저층주거지 도시재생 뉴딜사업인 집수리 및 터새로 이사업의 경우 공급자 중심의 업무 영역이 이루어져있고, 중앙부처별·지방자치단체별 관련 사업이 매우 다양하기 때문에 누구한테, 무슨 업무를, 어떠한 지원을 받을 수 있는지 알기가 어려운 구조이다. 이에 따라 민관협력 플랫폼을 개발·구축하여 사업 유형별로 업체명, 지원 사항 등 수요·공급 정보를 매칭하고, 전문건설업체의 도시재생지원센터 연계교육을 통하여 관리단계에 이르기까지 지속적인 도시재생이 이루어지도록 하여야 할 것이다.

나아가 집수리, 자율주택정비사업 등의 공사수행에 있어 품질확보가 이루어져야 한다. 특히, 자율주택정비사업의 경우 공공매입임대주택사업으로 추진되는 경우가 많으나, 주택의 품질에 대하여 공공주택사업(LH 등)과 수요자(임차인)의 하자보수 문제, 불편함 호소 등 클레임(claim)을 다수 제기하는 문제가 발생하기도 한다. 이를 위해서는 표준계약서, ‘공사계약 일반조건’에 따른 품질확보를 위한 특수조건 마련 등을 통하여 매입 기준을 엄격하게 심사함으로써 건설사업자의 책임 시공이 이루어지도록 할 필요가 있다.

## 2. 참여 확대를 위한 정책적 제언

### (1) 규제특례

규제특례란 「행정규제기본법」에 따른 행정규제의 완화, 규제의 일부 또는 전부에 대한 적용을 제외하거나 규제완화를 이양하는 것을 말한다(「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조 제3호). 오늘날 규제특례 관련 법률로는 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」, 「산업융합촉진법」, 「금융혁신지원 특별법」, 「행정규제기본법」, 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」(이하 규제샌드박스 관련 법률)과 이 밖에 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 등이 있다. 이러한 규제특례 관련 법률은 산업의 경직성을 완화하여 신기술 또는 신산업을 육성하거나 지속적인 성장기반을 구축함을 목적으로 하고 있다.

한편, 건설공사에 대해서는 일반법인 「건설산업기본법」에서 규율하고 있다. 「건설산업기본법」은 건설업의 종류와 시공을 중심으로 규율하고 있는데, 시공과 관련하여 시공자격을 엄격하게 제한하고 있다. 이는 건설공사의 안정성을 고려한 목적으로써 그 정당성이 인정된다고 할 것이다. 다만, 과도한 시공자격의 경직성은 4차산업혁명 등 기술 및 산업의 혁신변화와 사회적 수요를 외면하고 건설산업의 발전 가

능성을 저해할 수 있다. 이에 관련하여 2018. 11. 7. 정부는 '건설산업 생산구조 혁신 로드맵'을 발표하면서 건설산업의 생산체계 개편을 추진하고 있다. '건설산업 생산구조 혁신 로드맵'은 종합건설업과 전문건설업이 상호 시장에 자유롭게 진출하는 ① 업역규제 개선, 업종은 통합하고 실적은 세분화하여 관리하는 ② 업종체계 개편, 자본금 요건은 하향하고 기술능력 요건은 강화하는 ③ 등록기준 완화의 내용이다. 업역규제 개선의 경우 종합·전문업체가 상호 공사의 원·하도급이 모두 가능하도록 하고,<sup>13)</sup> 해당 공사의 전문업종을 모두 등록한 전문건설업체나 전문건설업체 간 컨소시엄은 종합공사 원도급을 허용하도록 하는 것이다.<sup>14)</sup>

이와 궤를 같이 하여 도시재생 뉴딜사업의 경우에도 일정한 규제특례가 필요하다고 할 것이다. 전술한 바와 같이, 도시재생 뉴딜사업은 '도시의 자생적 성장기반 확충, 도시의 경쟁력 제고, 지역 공동체 회복'을 목적으로 하며, 물리적 재생(H/W)과 사회적 재생(S/W)을 추진하고 있다. 그런데 현행 「건설산업기본법」에 따른 종합·전문의 엄격한 시공 분야 구분, "지방계약법령"의 최저가를 기반으로 한 입·낙찰 제도는 해당 지역 재생에 대하여 애정과 관심을 갖고 있는 지역 기반 사업자의 참여 의지를 저해하게 된다. 따라서 안전성과 특혜 시비의 문제가 없는 범위 내에서 도시재생 사업의 민관협력 플랫폼 안에서 활동하는 사업자에게는 일정한 가점 또는 규제 특례를 적용하는 방안을 고려할 필요가 있다. 예를 들어, 도시재생 사업의 민관협력 플랫폼 안에서 활동하는 전문건설업체의 경우 도시재생지원기구와 전문건설업체가 공동으로 자율주택정비사업을 시행하거나 2개 이상의 전문건설업체가 컨소시엄을 구성하여 자율주택정비사업을 추진하는 방안 등이다. 이러한 규제특례를 통하여 도시재생 뉴딜사업의 목적을 실질적으로 달성할 수 있을 것으로 판단된다.

## (2) 저층주거지 민관협력사업 모델 개발·확대

저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 집수리 및 터새로이사업, 빙집 및 소규모주택정비사업 등 다양하게 존재한다. 해

13) 현행 「건설산업기본법」에서는 종합공사를 도급받으려는 자는 해당 종합공사를 시공하는 업종을 등록하여야 하고, 전문공사를 도급받으려는 자는 해당 전문공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다(제16조). 또한, 하도급의 경우 수급인은 그가 도급받은 건설공사의 일부를 동일한 업종에 해당하는 건설업자에 하도급 할 수 없도록 규정하고 있다(제29조).

14) 홍성진, "생활인프라 정책기본법 제정에 관한 연구", 토지공법연구 제86집, 한국토지공법학회, 2019, 189면.

당 사업은 유형별 특성이 존재한다. 예를 들어, 집수리 및 터새로이사업은 수요·공급 정보 매칭시스템, 빙집정비사업은 빙집 활용 계획, 자율주택정비사업은 품질확보 등이 주요 선결사항이다. 따라서 사업유형별로 민관협력사업 모델을 개발·확대할 필요가 있다. 즉, 도시재생지원기구-도시재생지원센터-사업자 및 사업자단체가 연계된 플랫폼을 구축하고, 주체와 단계별로 역할을 구분하여 점단위 사업을 면단위로 확대할 필요가 있다. 이 경우 bottom-up 방식의 거버넌스를 위하여 도시재생지원센터와 사업자·사업자단체의 밀착 관계가 매우 중요하다고 할 것이다. 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 도시재생지원센터와 밀착관계를 형성하여 지역 특성을 반영한 물리적 재생 추진이 가능하다. 이와 관련하여 부산광역시의 '도시재생전문기업'을 참고할 만하다. 부산광역시는 2019년 '도시재생 전문기업 육성계획'에 따라 분야별로 총 50개의 도시재생 전문기업을 인증한 상황인데, 재생기획(7개업체: 건축사 사무소 등), 물리적 재생(종합건설업체: 5개, 전문건설업체: 10개), 사회·경제적 재생(6개 업체: 지역마을기업 등), 스마트 재생(5개 업체: 스타트업 기업 등), 문화예술 재생(13개 업체: 문화예술단체 등)으로 구성되어 있다. 부산광역시는 도시재생 전문기업을 도시재생뉴딜사업을 비롯한 소규모 정비사업과 도시재생사업 등에 지역기업의 적극적인 참여를 촉진한다는 계획이며, 특히 부산형 도시재생전문기업 육성을 통해 지역경제 활성화에도 기여할 것으로 기대하고 있다.<sup>15)</sup>

이러한 모델에 사업유형별 추진 체계를 부가(附加)한다면 실효적 저층주거지 민관협력사업 모델이 될 것으로 판단된다.

## (3) 사회적 책임

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사에 관한 업종을 말하며, 실내건축공사업·토공사업·도장공사업·조경식재공사업 등 25개의 업종으로 구성되어 있다. 전문건설사업자는 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행한다. 이에 따라 2019년 6월 기준 건설업의 고용률은 약 7%(2,056천명)인데, 전문건설업은 건설투자액이 1% 증가했을 때, 1.121%의 고용이 증가하는 것으로 분석되면서 건설투자 증가에 따른 고용탄력성이 종합건설업에 비하여 뛰어난 것으로 알려져 있다.<sup>16)</sup>

15) 서울일보 2019년 12월 05일자, 부산시, "도시재생전문기업 지정…부산 경제활력 불어 넣는다", (<https://www.sedaily.com/NewsView/1VRYG1YMWF>).

이렇듯 전문건설업은 도시재생 뉴딜사업에 있어 물리적 재생(H/W)을 위한 핵심 주체라고 할 수 있으며, 그만큼 사회적 책임이 따른다고 할 것이다. 단순히 ‘공사의 수주’ 측면만 생각해서는 도시재생 뉴딜사업의 목적성을 상실하게 된다. 전문건설업체의 사업시행·투자 등 사업 다각화 노력, 종합공사 프로젝트 관리 능력 강화, 도시재생지원센터 연계교육을 통한 도시재생 뉴딜사업 이해도 제고, 책임시공을 통한 품질확보, 고용 확대 등의 사회적 책임을 이행할 수 있는 여건이 조성되어야 한다.

도시재생은 정책의 변화 및 사업규모의 변화는 있을 수 있어도 도시재생사업은 향후에도 지속될 것이다. 이에 따라 전문건설업체가 도시재생사업의 핵심 주체라는 사명감을 가질 필요가 있다. 이를 위해서는 전문건설업의 사회적 책임을 다하여야 하며, 사회적 책임을 다하였을 때, 전문건설업의 저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 참여·확대를 위한 규제특례 및 민관협력사업 모델의 사회적 합의가 이루어질 수 있을 판단된다.

## V. 결 론

저층주거지 도시재생은 도시재생 뉴딜사업의 유형으로 구분할 때, ‘우리동네살리기’와 ‘주거지지원형’을 말하고, 뉴딜사업의 대상으로 볼 때, 집수리 및 터새로이사업, 빈집 및 소규모주택정비사업 등이 있다. 그러나 오늘날 저층주거지 도시재생 뉴딜사업은 마중물 사업에 대한 의존도가 매우 높은 상황으로써, 민간분야의 참여가 극히 저조한 상황이다. 이는 사업성 부족, “지방계약법령”상의 최저가 기반 경쟁입찰이 주된 원인으로 해석된다. 즉, 지역 기반의 사업자가 해당 지역에 대한 도시재생에 대하여 적극적으로 참여한다고 하더라도 지방계약법령상의 입·낙찰 제도의 문제로 해당 사업 수행과 연계되지 못하기 때문에 결국 도시재생 뉴딜사업에 무관심 또는 부정적 인식을 놓게 되어 민간사업자의 참여·투자를 저해하고 있는 것이다.

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사에 관한 업종을 말하며, 실내건축공사업·토공사업·도장공사업·조경식재공사업 등 25개의 업종으로 구성되어 있다. 이러한 전문건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 도시재생지원센터와

밀착관계를 형성하여 지역 특성을 반영한 물리적 재생 추진이 가능하다. 또한, 전문건설업은 건설현장에서 자재·장비와 함께 건설근로자를 고용하여 공사를 수행하기 때문에 건설기술, 시공 전문성, 고용 탄력성의 장점이 있다.

저층주거지 도시재생 뉴딜사업과 관련하여 전문건설업은 집수리사업·빈집 및 소규모주택정비사업과 이에 따른 공공 매입임대주택사업에 대하여 계획단계에서 유지관리까지 ① 도시재생지원기구 등의 지원 업무, ② 사업시행, ③ 시공 업무 등의 업무로 참여할 수 있다.

다만, 도시재생 뉴딜사업의 사업성·최저가 기반 경쟁입찰의 한계를 극복하고 ‘도시의 자생적 성장기반 확충, 도시의 경쟁력 제고, 지역 공동체 회복’ 목적에 부합한 물리적 재생을 추진하기 위해서는 다음과 같은 정책적 변화가 이루어져야 할 것이다.

첫째, 안전성과 특혜 시비의 문제가 없는 범위 내에서 도시재생 민관협력 플랫폼 내의 전문건설업체에 대하여 일정한 가점 또는 규제 특례를 적용할 필요가 있다.

둘째, 도시재생지원기구-도시재생지원센터-전문건설업계가 연계된 플랫폼을 구축하고 저층주거지 도시재생의 사업별 민관협력사업 모델을 개발·확대할 필요가 있다.

셋째, 전문건설업체의 사업시행·투자 등 사업 다각화 노력, 종합공사 프로젝트 관리 능력 강화, 도시재생지원센터 연계교육을 통한 도시재생 뉴딜사업 이해도 제고, 책임시공을 통한 품질확보, 고용 확대 등의 사회적 책임을 이행할 필요가 있다.

저층주거지 도시재생 뉴딜사업에 대한 전문건설업의 참여 확대 방안을 통하여 도시재생 뉴딜사업의 정책 효과 제고 및 전문건설업체의 시장 창출에 기여할 수 있기를 기대한다.

### ■ 참고문헌 ■

1. 국회예산정책처, 「도시재생 뉴딜 분석」, 국회예산정책처 보고서, 2018
2. 박선구·홍성호, “건설업종별 고용창출효과 비교 분석”, 건설정책리뷰 2017-05, 대한건설정책연구원 연구보고서, 2017
3. 이태희, “민간참여 도시재생사업 활성화 방안”, 건설이슈 포커스 2020-02, 한국건설산업연구원 보고서, 2020
4. 홍성진, “생활인프라 정책기본법 제정에 관한 연구”, 토지공법연구 제86집, 한국토지공법학회, 2019

16) 박선구·홍성호, “건설업종별 고용창출효과 비교 분석”, 건설정책리뷰 2017-05, 대한건설정책연구원 연구보고서, 2017, 24면.

# 생활SOC 정책에 대한 건설 산업의 대응 방안

- I. 서론
- II. 생활SOC의 개념과 의의
- III. 정책의 추진 현황과 과제
- IV. 건설 산업의 대응 방안
- V. 결론

## I. 서론

우리 「헌법」에는 모든 국민이 '건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리'를 가진다고 명시(제35조제1항)하고 있으며, 「국토기본법」에는 '국토의 균형 있는 발전'을 국토계획이 달성해야 할 3대 가치 중 하나로 규정(제3조)하고 있다. 즉, 국민 모두가 공간(이 제공하는 편의)에 대한 권리를 법적으로 보장받고 있는 셈이다.

하지만, 국토교통부의 2016년 「주거실태조사」에 의하면, 우리 국민의 생활편의시설에 대한 만족도는 아파트 거주자(81.2%)가 단독·연립·다세대주택 거주자(67.1%)보다 14.1%p 더 높은 것으로 나타났다. 그리고 그 격차는 10년 전 12.1%p였던 것에 비해 더욱 심화되었다. 실제로 대도시 아파트 단지의 경우 리조트를 방불케 하는 다양한 편의 시설을 갖추고 있는 반면, 농촌 주거지에서는 변변한 생활체육시설 하나 갖추지 못하고 있는 것의 바로 오늘날 우리가 살고 있는 한국 사회의 현실이다.

이에 대응하여 현 정부는 생활SOC에 대한 투자를 확대하여 균형 있는 국토 발전을 위해 노력하고 있다. 2018년 8월에는 관계부처 합동으로 「지역밀착형 생활SOC 확충방안(18.8.27)」을 발표하였으며, 2019년도에만 8.7조원을 생활SOC 확충에 투자하기로 했다. 당시 정부 발표는 과거 경제 성장을 지원하는 생산SOC에서 국민 삶의 질을 직접적으로 향상시키는 생활SOC로의 투자방향 전환이 필요함

을 역설하였다는 점에서 큰 의의가 있다.

이러한 생활SOC 사업은 비록 중·소규모 시설을 건설하는 것이기는 하나, 2020년 한 해에만 전체 SOC 예산 23조 2천억 원의 약 45%에 달하는 10조 5천억 원이 투자되는 만큼 건설 산업에 미치는 영향을 무시할 수는 없다. 경기 불황으로 인해 건설 산업이 침체기를 겪고 있는 상황에서 정부의 생활SOC 투자는 한편으론 가뭄의 단비와도 같은 존재가 될 수 있다.

이러한 시점에서 생활SOC 정책에 대한 건설 산업의 대응 방안에 대해 논의해보는 것도 의의가 있다. 따라서 여기서는 생활SOC의 개념과 의의에 대해 살펴보고, 현재 추진되고 있는 정책 현황과 과제에 대해 검토한 뒤, 건설 산업 측면에서의 대응방안을 제시하면서 논의를 마무리하고자 한다.

## II. 생활SOC의 개념과 의의

### 1. 생활SOC의 개념

생활SOC는 '생활'과 'SOC'의 합성어다. 여기서 'SOC (Social Overhead Capital)'는 직접 생산 활동에 동원되지는 않으나 간접적으로 생산력을 높이는 데 기여하는 각종 시설(서비스)을 말한다. 통상적으로는 현행 「사회기반시설

에 대한 민간투자법」에 정의된 53개 사회기반시설을 지칭한다고 보아도 무방하다. 해당 법률이 제정될 당시에는 사회기반시설이 아닌 사회간접자본시설이라는 용어가 사용되었으며, 그 대상도 기업의 생산 활동과 관련된 산업기반시설(도로, 철도, 항만, 댐 등)에 한정되어 있었다. 이후 사회기반시설로 명칭을 변경하면서 국민 생활과 직결된 생활기반시설(학교, 보육시설, 노인복지시설, 문화시설 등)까지 그 범위가 확대되었다.

여기서 후자에 해당하는 생활기반시설이 정부에서 제시한 생활SOC의 개념과 가장 유사하다고 볼 수 있다. 이는 국무총리훈령 「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조에서 규정하고 있는 생활SOC의 정의를 통해 파악할 수 있는 대목이다. 이에 따르면 생활SOC(생활밀착형 사회기반시설)란 보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편의를 증진시키는 모든 시설을 말한다. 게다가 「생활SOC 3개년 계획」에서도 이에 대한 개념 정의를 내리고 있는데, 여기서는 사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필요한 필수 인프라로 정의하고 있다.

생활SOC가 기존의 SOC와 차별되는 부분은 시설보다는 사람에 초점을 둔다는 점이다. 정부에서도 생활SOC 확충이 토목에 대한 투자가 아닌 사람에 대한 투자라는 점을 재차 강조하고 있다. 물론 모든 SOC가 사람들이 잘살기 위해 건설된다는 측면에서 사람에 대한 투자가 아닌 SOC 사업은 없다. 하지만, 그동안의 SOC 사업은 사람들이 돈을 벌기 위해 필요한 것이었다면, 생활SOC 사업은 사람들이 삶에 대한 만족도를 느끼기 위해 필요한 것이라는 점에서 큰 차이가 있다.



자료 : 구형수 외. 2019.

그림 1 종래의 SOC와 생활SOC의 비교

## 2. 생활SOC 정책 추진의 의의

정부가 생활SOC 정책을 추진하게 된 배경은 다음 두 가지 측면으로 요약될 수 있다.

우선 정부가 전면에 내세우고 있는 건 사회적인 측면에서 지역 간 생활 여건의 격차를 해소해야 한다는 것이다. 현재 대부분의 생활SOC는 시장 논리에 따라 수익성이 확보되는 소수의 지역을 중심으로 입지하고 있는 게 현실이다. 따라서 그러한 공간으로의 접근이 어려운 소외지역에 거주하는 사람들은 인간다운 삶을 누릴 기회로부터 자연스럽게 배제되고 있다.

특히, 교육, 의료 같이 한 인간의 성장 과정에 큰 영향을 미칠 수 있는 서비스의 지역 간 공급 격차는 장기적으로 볼 때 해당 지역에 거주하는 개인의 소득 수준 격차로까지 이어질 수 있다는 측면에서 이러한 문제를 해결하기 위한 대책을 마련해야 할 필요가 있다. 게다가 이는 현 정부의 국가비전이라고 할 수 있는 혁신적 포용국가 개념과도 부합된다. 이미 OECD, World Bank, UN-Habitat 같은 국제 기구에서는 우리보다 훨씬 앞서 기초생활서비스에 대한 보편적 접근성을 확보하는 것이 포용성장을 달성하기 위해 필수적으로 추진해야 할 과제라고 주장해왔다.

경제적 측면에서는 일자리 수 감소에 대한 부담이 작용이 했을 것이다. 그동안 정부에서는 SOC 스톡이 이미 상당 수준 축적되었다는 판단으로 2015년 이후 지속해서 SOC 투자를 줄여왔다. 당시 공표한 「2018~2022년 국가재정운용계획」을 보아도 SOC 예산이 전년보다 2.3% 줄어든 18조 5천억 원이 편성된 상황이었다. 이런 정책기조에 변화가 나타난 것은 2017년 3/4분기 이후 비수도권의 일자리 수가 감소세로 전환되고, 이에 따라 청년층이 유출되면서 고용유발 효과가 높은 건설 산업에 투자해야 한다는 사회 일각의 주장을 수용했기 때문으로 보인다.

이러한 정부의 문제의식은 2018년 10월에 발표한 「고용·경제 상황에 따른 혁신성장과 일자리 창출 지원방안」에도 반영되어 있다. 여기서는 첫째, 개발제한구역에서 실내 생활체육시설과 도서관을 설치할 수 있는 면적을 각각 1,500m<sup>2</sup>에서 3,000m<sup>2</sup>, 1,000m<sup>2</sup>에서 2,000m<sup>2</sup>로 상향 조정하고, 둘째, 지방자방자치단체가 민간투자를 통해 하수처리장을 지하화하거나 지상공간에 생활SOC를 조성하는 경우 재정적 인센티브를 제공하며, 셋째, 도심의 노후청사를 재개발할 때 체육시설, 주차장 등의 생활 SOC를 포함하는 선도사업(舊부산남부경찰서, 舊충남지방경찰청, 舊천안지

원·지청 등 3건)을 추진하는 등 생활SOC 공급을 통해 경기를 부양하기 위해 다양한 규제 완화 및 인센티브 제공 방안이 제시되어 있다.

### III. 정책의 추진 현황과 과제

#### 1. 정책의 추진 현황

##### (1) 생활SOC 3개년 계획

2019년 4월에는 생활SOC 추진단(국무조정실)에서 2022년까지의 생활SOC 공급계획과 제도개선 과제를 담은 「생활SOC 3개년 계획」을 수립·발표하였다. 이 계획에서는 '국민 누구나 어디에서나 품격 있는 삶을 사는 대한민국'을 비전으로 하고, '22년까지 국가 최소수준 이상의 핵심 생활SOC를 구축하는 것을 목표로 하고 있다.

표 1. 향후 3년 간 생활SOC 정책의 추진방향

구 분	기존방식	향후방향
계획주체	중앙이 계획 / 지방이 응모	지역이 계획 / 중앙이 지원
고려요소	효율성·이용수요	삶의 질·지역균형
공급지역	중심지역	서비스 소외지역
추진방식	부처별·시설별 단절적 추진	법정부적 통합적 추진

자료 : 관계부처 합동, 2019a.

해당 정책을 추진하는 데 있어 기본 원칙은 지역의 창의를 적극 장려·활용하여 지역이 원하는 다양한 시설을 공급하는 한편, 삶의 질 제고를 위해 수요가 높은 필요시설에 대해서는 국가적 관점에서 대폭 확충하는 것이다. 이때 생활SOC가 부족한 지역에는 시설을 확충하되, 노후화된 기존시설은 리모델링으로 공급하게 되어 있다. 지역균형발전을 달성하기 위해 서비스 소외지역을 중심으로 투자가 이루어지며, 다 부처 간 연계·협력을 통해 단일 프로세스를 거쳐 여러 시설을 한 번에 공급하는 방식을 추구하고 있다.

투자 범위는 2018년 8월에 발표한 「지역밀착형 생활SOC 확충방안」에서 192개 사업을 토대로 일상생활과 연관성이 낮은 사업을 제외하거나, 밀접한 사업은 새롭게 추가하는 재조정 과정을 거쳐 총 144개 사업을 확정하였다. 이를 보면 문화·체육·복지 등 일상생활의 삶의 질과 관련된 시설 사업이 대거 포함되어 있을 뿐 아니라, 삶의 질 이전에 안전한 생활에 대한 요구를 감안하여 일상생활과 밀

접한 안전 분야도 투자 범위로 포함하고 있다는 것을 알 수 있다.

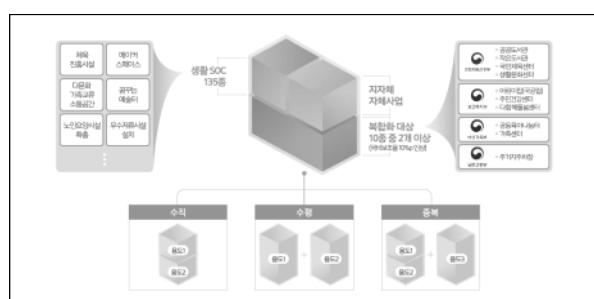
표 2. 「생활SOC 3개년 계획」의 투자 대상 사업

구분	추진 목표	핵심 사업
여가 활력	활기차고 품격 있는 쉼터	1. 공공체육인프라 확충 (국민체육센터, 실외체육시설)
		2. 문화시설 확충 (도서관, 생활문화센터, 꿈꾸는 예술터)
		3. 취약지역 기반시설 확충 (도시재생, 농산어촌개발, 어촌뉴딜)
생애 돌봄	따뜻하고 건강한 쉼터	4. 어린이 돌봄 시설 확충 (어린이집, 유치원, 온종일 돌봄체계)
		5. 취약계층 돌봄 시설 확충 (노인요양시설, 고령자복지주택)
		6. 공공의료 시설 확충 (지역책임의료기관, 주민건강센터)
안전· 안심	안전하고 깨끗한 쉼터	7. 안전한 삶터 구축 (교통, 지하매설물, 화재 및 재난 안전)
		8. 깨끗한 생활환경 조성 (미세먼지저감숲, 휴양림, 야영장)

자료 : 관계부처 합동, 2019a.

##### (3) 생활SOC 복합화사업

2019년 6월부터는 국가균형발전위원회에서 「생활SOC 3개년 계획」의 핵심과제 중 하나인 생활SOC 복합화사업을 추진하기에 이른다. 여기서는 복수(2개 이상)의 생활SOC 관련 국고보조사업을 하나의 부지에 단일 혹은 연계 시설물로 건립(리모델링 포함)하는 경우 3년간 한시적으로 국고보조율도 현행대비 10%p 인상해준다. 이는 그동안 부처마다 개별적으로 추진되고 있던 각종 생활SOC 관련 사업을 한 장소에서 통합적으로 추진하는 것을 가능케 했다는 점에서 의의가 있다.



자료 : 구형수 외, 2019.

그림 2. 생활SOC 복합화사업의 개념

생활SOC 복합화사업으로 인정되는 경우는 복합화 대상 10종 시설(공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터, 국공립 어린이집, 주민건강센터, 다함께돌봄센터, 가족센터, 공동육아나눔터, 주거지주차장) 간 복합화를 추진하거나, 이들 시설과 「생활SOC 3개년 계획」에 따른 타 국고보조사업 또는 지자체 자체사업 간 복합화를 추진하는 경우이다. 여기서 10종 시설은 생활SOC와 관련된 22개 부처의 149개 사업을 검토하여 부처 협의가 원활히 이루어지고, 공급이 시급하다고 판단되는 것만 추린 것이다. 이러한 시설을 어떻게 조합하는가에 따라 사업의 유형이 돌봄, 체육, 문화, 복합플랫폼의 4가지로 구분된다.

2019년에 시행된 1차 사업 공모에서는 172개 지자체의 289개 대상지가 선정되어 현재 사업을 추진 중이다. 선정 사업에 포함된 시설은 총 894개로서 생활문화센터가 146개로 가장 많으며, 국비 지원 규모로는 국민체육센터와 공공도서관이 가장 많은 부분을 차지한다. 이들에 대해서는 2020년부터 3년간 국비 약 8천 504억 원이 지원된다.

표 3 생활SOC 복합화사업의 유형

유형	정책 목표	주요 내용	주 기능 시설
① 돌봄	고령화 및 돌봄 수요대응	지역의 돌봄 수요를 고려한 공동체 기반 통합 돌봄 서비스 제공	주민건강센터, 국공립어린이집
② 체육	국민건강 증진 및 삶의 질 제고	지역의 스포츠·여가 수요를 고려한 생활밀착형 융복합 스포츠·여가 공간 조성	국민체육센터
③ 문화	문화 중심 지역자치 기반 구축	지역의 문화 수요를 고려한 거점 문화공간 조성 및 생활문화 공동체 육성 지원	공공도서관
④ 복합	소통협력 기반 사회·혁신 활성화	일(work), 삶(live), 놀이(play) 등 다양한 기능이 결합된 융복합 창의 공간 조성	①+②+③

자료 : 관계부처 합동, 2019b.

올해 2월에는 생활SOC 복합화사업에 대한 지역발전투자 협약 체결(안)이 제21차 국가균형발전위원회 의결을 거쳐 최종 확정되었다. 이번 협약에는 협약체결을 신청한 11개 광역시·도(강원, 경기, 경남, 경북, 대구, 부산, 울산, 인천, 전북, 제주, 충북)와 생활SOC 복합화사업 관련 7개 중앙부처(국무조정실, 문화체육관광부, 보건복지부, 여성가족부, 국토교통부, 교육부, 행정안전부)가 협약의 당사자로 참여

하였다. 각 부처는 향후 생활SOC 복합화사업이 안정적으로 추진될 수 있도록 연차별 재원 확보, 지방재정투자심사 제도 수시 운영, 녹색건축물 건립, 주변경관과 지역특성을 고려한 디자인 품격 향상 등을 정책적으로 지원하게 된다.

## 2. 정책 현안과 과제

### (1) 정책의 대상 범위 확대

현재 설정된 생활SOC의 범위는 기존에 추진하고 있던 다양한 부처 사업을 하나의 추진 체계로 묶은 것에 불과하다. 따라서 시대 변화와 국민들의 요구에 맞는 새로운 유형의 생활SOC 사업 모델을 발굴할 필요가 있다. 특히, 최근 전 세계를 강타하고 있는 코로나19의 확산으로 한국에서는 생활치료센터, 드라이브스루(drive-thru) 선별진료소 등 새로운 유형의 생활SOC도 등장하고 있으며, 중국에서도 후폐이성 우한에 1만 3천여 개의 병상을 모듈러 방식으로 공급하기도 했다. 이렇듯 사회 여건이 급변하면서 예기치 않게 생활SOC의 범위를 재정립해야 하는 상황이 나타나고 있는 것이다. 이미 일선 지자체에서는 생활SOC 복합화 사업의 범위를 확대해달라고 지속적으로 요구하고 있는 상황이다.

계다가 2018년 8월 정부 발표에 포함되었던 스마트 팜, 스마트 공장, 신재생에너지 시설과 같은 첨단 기술이 적용된 스마트 인프라는 「생활SOC 3개년 계획」을 수립하면서 제외되었는데, 이 역시 4차 산업혁명 시대에 대응하는 차원에서 생활SOC의 범주에 포함시킬 필요가 있다. 특히, 구글, 테슬라 등 세계적인 IT기업들이 스마트시티, IoT 도시 관리 등의 건설시장에 진출하고 있는 상황에서 우리도 이에 대한 적극적인 대응이 필요한 시점이라고 할 수 있다.

물론 정부도 빨 빠른 대응을 보이고 있다. 최근 언론에 보도된 정부 발표에 의하면 올해 공모하는 사업부터 기존의 복합화 대상 10종 시설에 공립 노인요양시설, 로컬 푸드(local food) 복합 센터, 전통시장 주차장 등 3종을 추가하기로 했다. 이와 함께 수도권 3기 신도시에 신설되는 약 70개의 초·중·고등학교를 공원, 문화·체육시설 등 생활SOC와 결합한 '학교공원' 형태로 짓거나, 공공주택 단지 안에 생활형 SOC 시설을 함께 짓는 '공공임대주택-생활SOC 복합화 사업'도 추진하겠다는 계획을 발표한 바 있다. 그런데 이를 보면 여전히 생활SOC에 대한 기존의 관념에서 벗어나지 못하고 있다는 것을 알 수 있다. 하지만, 정부의 「생활SOC 3개년 계획」 자체가 향후 수정이 가능한 룰

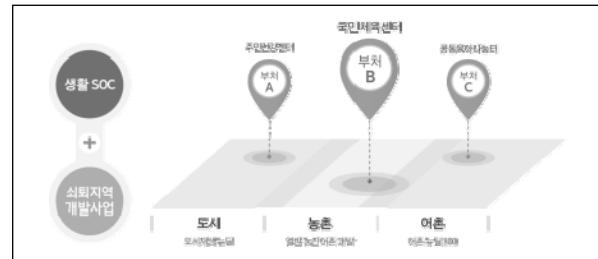
링플랜(rolling plan)이기 때문에 이에 대한 보완이 조속히 이루어질 수 있을 것이라 기대한다.

## (2) 투자에 대한 규모의 경제 달성

생활SOC 사업은 단순히 시설을 공급하는 사업에만 치중하고 있다. 비록 복합화 사업의 추진으로 어느 정도 규모의 경제(economies of scale)가 달성되고 있으나, 이를 통해서 정부가 목표로 하는 지역균형발전을 달성하기에는 파급 효과가 미미하다. 따라서 이를 접근성을 강화하는 사업이나, 지역단위 개발사업과 연계하여 사업의 투자 규모를 확대할 필요가 있다.

우선 접근성을 강화하는 사업은 두 가지 방식으로 접근할 수 있다. 하나는 산발적으로 분포하지만, 기능적 연계가 효과적인 여러 생활SOC 사이의 이동을 원활히 해주는 도로망을 구축하는 것이고, 다른 하나는 복합시설의 원거리에 거주하는 사람들을 위해 수요응답형 대중교통서비스나 찾아가는 서비스를 제공하는 것이다. 특히, 수요응답형 대중교통서비스는 교통취약지역에 거주하거나, 보행이 곤란한 주민들을 위해 거주지와 주요 생활SOC 사이를 예약제 기반으로 운행하는 대중교통체계를 구축하는 것을 말하는데, 이를 위해서는 도로 건설 같은 전통적인 SOC 사업을 동반해야 한다. 특히 국토교통부의 올해 예산안에 벽·오지 주민의 이동권 보장을 위한 벽지노선에 287억 원을 투입하도록 되어 있는데, 이를 생활SOC 사업과 연계하여 예산이 효과적으로 집행되도록 해야 한다.

다음으로, 도시재생뉴딜사업, 일반농산어촌개발사업, 어촌뉴딜300사업 같은 쇠퇴·낙후지역 개발사업과의 연계를 강화할 필요가 있다. 생활SOC 복합시설의 경우 두 가지 목적으로 활용될 수 있는데, 하나는 쇠퇴·낙후지역의 삶의 질을 개선하는 것이고, 다른 하나는 지역의 거점에 활력을 불어넣는 것이다. 이 중에서 첫 번째 목적으로 생활SOC 복합화사업에 선정된 경우에는 앞서 언급한 쇠퇴·낙후지역 개발사업의 취지와 부합하는 측면이 있다. 따라서 해당 복합시설 부지를 사업구역 경계 안에 포함하고, 지역 내 자산과 복합시설을 연계하는 계획(안)을 작성하여 쇠퇴·낙후지역 개발사업 공모에 신청할 경우 대상지 선정 시 인센티브를 부여하는 방안도 고려할 필요가 있다.



자료 : 구형수 외, 2019.

그림 3 | 지역단위 개발사업과의 연계전략

## (3) 기존 시설의 활용도 제고

그동안 건설 분야에서는 댐, 하천 시설, 교량 등과 같이 전통적인 SOC의 노후화에 대해서만 심각성을 제기해왔다. 기존의 연구 결과에 따르면 2014년 말 기준으로 댐은 전체의 59.2%, 하천 시설은 전체의 15.8%, 교량은 전체의 6.3%가 31년 이상 경과한 노후 시설물로 알려져 있다.

이러한 문제는 생활SOC도 예외는 아니다. 현재 전국 각지에는 이용이 불가능할 정도로 노후화가 진행되어 제대로 활용되지 못하고 있는 생활SOC가 많이 존재한다. 앞서 언급했듯이 이번 정책은 기존의 방식과 차별되게 지역균형발전 차원에서 서비스 소외지역에 중점적으로 생활SOC를 공급하는 것을 기본원칙으로 설정하고 있다. 이러한 지역에는 사람들이 필요로 하는 시설이 아예 없는 경우도 있지만, 시설이 있더라도 개보수하기에는 수지 타산이 맞지 않아 방치되는 경우도 많다.

물론 정부의 「생활SOC 3개년 계획」에서도 생활SOC를 공급할 때 노후화된 기존시설을 리모델링하는 것을 적극 권장하고 있다. 하지만, 생활SOC와 관련된 공모사업을 추진할 때 기존 시설의 리모델링이 필수사항인 일부 부처 사업을 제외한 대부분의 사업은 이를 선택사항으로 두고 있기 때문에 새롭게 시설을 건립하는 방식으로 추진되는 경우가 많다. 하지만, 이처럼 기존의 유후 및 노후시설은 그대로 두고 또 다른 시설을 건립하게 되면 지자체 입장에서는 비효적인 투자가 될 가능성이 있다. 이와 관련하여 일본에서는 복합시설을 건설하면서 이용률이 떨어지는 기존 시설을 폐지하는 등 시설 기능의 재배치와 통폐합을 추진하는 정책을 펴고 있다. 이를 참조하여 우리도 이번 기회를 노후화가 된 기존 시설의 리모델링을 하는 계기로 삼을 필요가 있다.

## IV. 건설 산업의 대응 방안

국내 건설업계는 올해 정부의 SOC 투자 확대를 통해 불황기를 돌파할 것으로 예상된다. 정부 전체 SOC 예산은 23조 2천억 원으로 2019년(19조 8천억 원) 대비 17.6%가 증가하였으며, 이 중에서 국토교통부 소관 SOC 예산이 18조 8천억 원에 달하는데, 이 역시 2019년(15조 8천억 원) 대비 3조원이나 증액된 것이다. 구체적으로는 지역균형발전과 교통서비스 향상과 관련한 사업을 중심으로 증액되었고, 주택 구입, 전세자금 융자 등의 사업에서 감액되었다. 여기에 안전예산 4조 8천억 원을 투입해 노후 SOC 개선사업에도 속도를 내고 있다. 이러한 공격적인 투자는 현 정부 출범 이후 최대 규모로서 건설업계가 여기에 선제적으로 대응한다면 2018년 하반기 이후 지속된 침체기를 벗어날 수 있는 좋은 기회가 될 것으로 보인다.

여기서 주목할 부분은 생활SOC에만 전체 SOC 예산의 약 45%에 달하는 10조 5천억 원을 투입한다는 점이다. 이는 지난 해 투입된 8조 7천억 원보다 20.7% 증가한 것으로서 비로소 10조 예산의 시대가 열린 것이다. 물론 건설시장에서 민간부분이 차지하는 비중이 70%가 넘는 특성상 이러한 공공 투자를 확대하는 것만으로 경기를 부양시키기엔 한계가 있다. 하지만, 지방의 중소건설업체의 경우 어느 정도 수혜를 입을 수 있을 것으로 보인다. 물론 이에 앞서 공공투자를 확대하는 것 못지않게 민간투자를 확대할 수 있는 다양한 유인책이 마련될 필요는 있다.

표 4. 2020년 국토교통부의 SOC 투자 방향

유형	정책 목표	주요 내용
안전	노후SOC 유지보수 등을 위한 안전예산 4.8조원 편성	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 철도 등 기반시설 노후화에 대비하여 불량포장 정비, 노후철도 역사 개량 등 유지보수</li> <li>타워크레인 안전평가 시험설비 구축, 건축물 화재안전성능 보강 확대 등 재난·재해에 차질 없이 대응</li> </ul>
교통 서비스	대도시권 교통혼잡 및 교통사각지대 해소	<ul style="list-style-type: none"> <li>버스기사의 열악한 근로환경을 개선하여 서비스 질과 안전을 확보하기 위해 광역버스 준공영제 시범사업 추진</li> <li>GTx, 신안산선 등 광역·도시철도 건설, 광역도로·혼잡도로 개선 등 광역 교통망 투자 확대</li> <li>교통정체 완화를 위해 원격센서를 활용한 도로 감응신호체계를 확대 구축 및 실시간 주차정보 제공시스템 도입</li> </ul>
균형 발전	간선 교통망 확충 및 도시재생 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가균형발전 프로젝트(15개 협약제 사업) 등 주요 교통·물류망의 차질없는 확충 지원</li> </ul>

유형	정책 목표	주요 내용
혁신 성장	혁신성장 투자 및 일자리 창출기반 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후 도심지 재생 등 주민 삶의 질을 개선하고 생활안전 강화를 위해 생활 SOC 투자 확대</li> <li>수소경제 활성화를 위해 수소시범도시 조성, 주요 교통거점(환승센터 등) 수소버스 충전소 구축 등 지원</li> <li>해외수주 지원을 위해 플랜트·건설·스마트시티 펀드 조성 및 대학 내 일자리 창출 지원을 위해 캠퍼스혁신파크 신설</li> </ul>

주 : '주거 취약계층의 여건개선 지원'과 관련된 부분은 포함하지 않음.  
자료 : 국토교통부. 2019.12.19. 보도자료.

## V. 결론

정부의 생활SOC 정책에 대한 건설업계의 기대도 크지만, 사업의 특성상 경기 부양에 큰 도움이 될지 확신이 들지 않을 수 있다. 그러나 앞으로는 이전과 같은 국가 주도의 대규모 SOC의 신축 공사 물량은 많지 않고, 점차 민간 주도의 중소형 SOC의 유지보수 공사 위주로 재편될 가능성이 많다. 이는 선진국의 경험에 비추어 볼 때 쉽게 유추할 수 있는 부분이다. 따라서 건설업계도 이에 대한 발 뻐른 대응이 필요할 것으로 보인다.

더군다나 올해는 정부가 2018년 발표한 「건설산업 혁신 방안」이 본격화되는 시점이다. 이에 따라 기술, 생산구조, 시장질서, 일자리 등 건설 산업 전반에 대한 근본적 체질 개선이 단행될 예정이다. 이러한 상황에서 정부의 생활 SOC 투자 확대는 새로운 기회로 작용할 수 있다. 특히, 노후 생활SOC에 대한 선제적인 관리체계 구축을 통해 중소 건설업체의 안정적인 일거리를 제공할 수 있으며, 다양한 기능이 복합된 새로운 유형의 생활SOC 건설을 통해 첨단 건설기술을 개발하는 기회가 부여될 수도 있다. 따라서 우리는 다가오는 변화와 새로운 물결에 지혜롭게 대처하여 건설 산업이 재도약할 수 있는 발판을 마련해야 한다.

### ■ 참고문헌 ■

1. 관계부처 합동, 국민의 삶의 질 제고를 위한 지역밀착형 생활SOC 확충방안, 2018a.
2. 관계부처 합동, 건설산업 혁신방안: 건설기술·생산구조·시장질서·일자리 혁신, 2018b.
3. 관계부처 합동, 생활SOC 3개년계획(안)[2020~2022], 2019a.

4. 관계부처 합동, 생활SOC 복합화사업 선정 가이드라인, 2019b.
5. 구형수, “생활 SOC 정책의 의미와 추진방향”, 도시문제, 제600호, 2018.
6. 구형수, “생활 SOC 공급의 지역 간 불균형과 정책과제”, 국토, 제449호, 2019a.
7. 구형수, “생활SOC 공급을 통한 공간복지 실현방안”, 생활SOC 정책 컨퍼런스 발표자료, 2019b.
8. 구형수·이다예·박정은, 지역밀착형 생활SOC의 전략적 공급·활용방안 연구, 세종: 국토연구원, 2019.
9. 국가균형발전위원회, “균형위, 금년 9월말까지 생활 SOC 복합화 사업 선정 추진”, 보도자료, 2019.6.13.
10. 국가균형발전위원회, “20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다!”, 보도자료, 2019.10.4.
11. 국토교통부, “2020년 국토교통부 예산 및 기금안 50.1조원 확정”, 보도자료, 2019.12.10.
12. 박철한·이홍일, “국내 교통 인프라 유지보수 투자의 향후 변화 추이,” 건설이슈포커스, 2016년 12월호, 2016.

# 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안

- I. 개요
- II. 생활SOC의 개념 및 분류
- III. 최근 정책동향
- IV. 전문건설업 관련 이슈
- V. 전문건설업계의 인식 및 요구
- VI. 정책적 제언

## I. 개요

최근 정부의 생활SOC 정책이 다양해지고, 지난해부터 관련 예산 및 투자계획이 확대되면서 이에 대한 건설업계의 관심이 매우 높아졌다. 특히 기존의 대형SOC 사업과는 다르게 소규모 또는 소규모 복합화 사업이 중심이 되는 생활SOC는 각 지역에 위치한 중소·전문건설업체들에게 새로운 시장이 될 것이라는 기대가 높아진 상황이다.

이에 본고는 정부의 생활SOC 정책이 실질적인 일자리 창출과 지역경제 활성화로 이어지기 위해서는 각 지역에 위치하고 있으며, 그 지역에서 실질시공 주체로 활동하고 있는 전문건설업체가 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있어야 한다는 전제 하에 본 검토를 수행하였으며, 다음과 같은 내용을 중심으로 의견을 제시하고자 하였다.

우선, 생활SOC의 개념 및 분류를 살펴보았고, 이를 통해 전문건설업과 생활SOC의 연관성 등을 짚어보았다. 또한, 최근 생활SOC 관련 정책동향을 살펴보았으며, 이러한 정책 환경에서 전문건설업 관련 이슈들이 무엇인지를 진단해 보고자 하였다. 이후, 전문건설업계가 갖는 생활SOC에 대한 인식 및 요구사항을 기준 설문조사 결과를 토대로 다시 정리해보았고, 이 결과를 토대로 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안, 「건축물관리법」 시행(20.5.1)에 따른 건축물 유지관리 시대의 대응방향 등을 정책적으로 제언하고자 하였다.

## II. 생활SOC의 개념 및 분류

### 1. 개념

사회간접자본(SOC: Social Overhead Capital)은 일반적으로 “도로, 항만, 철도 등 생산활동에 직접적으로 사용되지는 않지만 경제활동을 원활히 하기 위해서 꼭 필요한 사회기반시설”로 정의되고 있으며, ‘기반시설’ 또는 ‘인프라’(infrastructure)라는 용어로도 주로 불리고 있다. 이러한 기반시설 중의 하나로 인식되는 ‘생활SOC’는 다음과 같은 다양하고 유사한 용어들로 표현되고 있으며(대한건설정책연구원, 2014.10), 생활SOC는 이와 같은 개념들을 모두 포함하는 포괄적 용어로 인식된다.

- 생활인프라: 사람들이 먹고, 자고, 쉬고, 일하고, 가족을 부양하는 등 일상생활과 관련이 있는 모든 인프라(국토교통부)
- 기초생활인프라: 도시재생 기반시설 중 주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 유지하거나 향상시키기 위해 필요한 시설(도시재생법)
- 생활밀착형 인프라: 시민들이 일상에서 체감할 수 있고 일상의 만족도를 높일 수 있는 인프라(한국건설산업연구원)
- 생활형 SOC: 국민생활에 필수적인 SOC(흔갑도가 높은 도시내 교통인프라, 생활형 지방교통 SOC, 취약계층 주거환경개선, 홍수예방시설 등)(제4차 건설산업진흥기

## 본계획)

- 복지형 SOC: 낙후지역 생활여건 개선 및 미래 복지 수요 등에 대비한 SOC(아주경제)
- 생활밀착형 SOC: 국민들의 복지향상과 지역경제 활성화에 큰 봇을 담당하는 SOC(중앙일보)
- 생활밀착형 공공공간: 일상생활 속에서 가까이 위치하여 쉽게 접근할 수 있고 지역주민들 누구나 이용할 수 있는 공간(건축도시공간연구소)

이와 같은 내용들을 토대로 볼 때, 생활SOC는 다음과 같은 특성요인의 하나 또는 그 이상을 포함하는 개념으로 볼 수 있다.

- 국민생활과 밀접한 관련이 있는 시설 또는 사업
- 소규모의 SOC 시설 또는 사업
- 지역 기반의 SOC 시설 또는 사업
- 국민들의 복지 및 삶의 질 향상에 기여하는 시설 또는 사업
- 생활환경 개선 및 생활편의를 제공하는 시설 또는 사업
- 누구나 쉽게 이용하고 필요로 하는 시설 또는 사업

## 2. 분류

생활SOC의 분류는 매우 다양하지만, 본고에서는 대한건설정책연구원의 기존 연구결과를 토대로 생활SOC를 다음과 같이 6개 분야 사업으로 분류하고자 한다(6개 유형별 대표적인 세부(중점) 사업은 표 1 참조).

- 주거시설: 주택, 상하수도, 유통공급시설 등
- 교통시설: 도로, 철도, 주차장 등
- 복지(교육·의료 포함)시설: 유아복지시설, 노인복지시설, 의료시설 등
- 여가(문화·체육 포함)시설: 문화시설, 공원·여가시설, 체육시설 등
- 안전시설: 재난대비시설, 하천시설, 방범·소방시설 등
- 기타시설: 유휴부지(국·공유지) 활용, 노후 산업·공업·농공단지 재생 등

표 1 생활SOC의 유형 및 중점 사업

대분류	중분류	소분류(세부 사업)
주거	주택	• 노후 주택 등 주거시설 정비 사업
	상하수도	• 노후 상하수도 개보수 사업
	유통공급시설	• 노후 가스관 개보수 사업
	생활편의시설	• 재래시장 개보수 사업

대분류	중분류	소분류(세부 사업)
교통	주차장	• 주차장 확충·정비 사업
	도로	• 도로(흔잡도로, 지방도로 등) 확충·정비 사업 • 보도 및 보행이용시설 확충·정비 사업 • 자전거 도로 및 이용시설 확충·개선 사업
	철도	• 노후 철도·지하철시설 개선 사업
	대중교통	• 버스 이용시설 개선 사업
복지 (교육·의료)	학교교육시설	• 노후 학교 개보수 사업
	아동·청소년 시설	• 아동·청소년 복지시설 확충·정비 사업
	유아복지시설	• 보육시설 확충·정비 사업
	노인복지시설	• 노인 의료 및 복지시설 확충·정비 사업
	의료시설	• 보건소 등 지역의료시설 확충·정비 사업
여가 (문화·체육)	문화시설	• 지역 문화시설 확충·정비 사업
	공원·여가시설	• 산책길·녹지·도시공원 조성 사업 • 하천 주변공간 활용 사업 • 캠핑장 등 레저활동 공간 조성 사업
	체육시설	• 체육공원 및 생활체육시설 조성 사업
안전	하천시설	• 하천·제방·수로 정비 사업
	재난대비시설	• 홍수 예방시설 확충·정비 사업 • 노후 시설물 재난대비 개보수 사업
	방범·소방시설	• 방범시설 확충·정비 사업
기타	-	• 노후 산업·공업·농공단지 재생 사업 • 폐도·철도폐선 활용 사업 • 유휴 부지(국·공유지) 활용 사업

자료 : 대한건설정책연구원(2014.10), 생활밀착형 SOC 사업의 전문건설업체 참여 활성화 방안

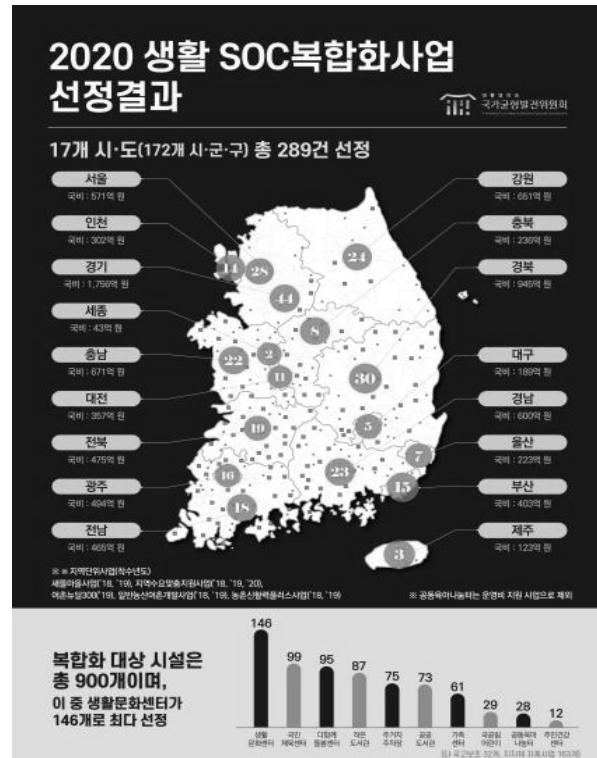
## III. 최근 정책동향

생활SOC에 대한 정부의 최근 정책동향은 생활SOC 투자 확대와 생활SOC 복합화 사업 추진으로 대표된다. 특히, 최근 전 세계적인 코로나19 사태 등으로 한국의 경제성장을 에 대한 우려가 커지면서 정부는 SOC 투자 확대를 통한 경기부양에 큰 관심을 나타낼 것으로 보인다. 그 시작은 지난해 10월17일 문재인 대통령이 긴급 경제장관회의에서 집권 후 처음으로 건설투자의 중요성을 직접 언급한 것이었고, 이후 국회에서 2020년 SOC 정부 예산을 확대하는 등 중앙정부와 지자체가 올해 경제성장을 견인 또는 지원할 생활SOC 투자에 많은 관심을 나타내고 있다. 이 중 지역경제 활성화와 일자리 창출 측면에서 많은 기대를 모이고 있는 것은 2020년부터 본격 추진되는 생활SOC 복합화 사업이다. 지난해 대통령직속 국가균형발전위원회 등 관계부처 협동으로 지역신청에 따른 사업계획을 평가하여

2020년도 생활SOC 복합화 289개 사업을 선정해 발표하였는데, 지역 중소·전문건설업체들의 참여 가능성이 높고 이로 인한 경기부양 효과까지 기대되고 있다. 이렇게 선정된 289개의 생활SOC 복합화 사업은 전국 17개 시·도, 172개 시·군·구의 주민수요와 지역 특성이 반영된 것으로서 경기가 가장 많은 44건(1,756억원), 세종이 가장 적은 2건(43억원)이 선정된 바 있다.

생활SOC 복합화 사업은 “복수(2개 이상)의 생활SOC 관련 국고보조사업을 하나의 부지에 단일 혹은 연계 시설물로 건립(리모델링 포함)하는 사업”으로 정의되며, 여기에는 공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터, 국공립어린이집, 주민건강센터, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터, 가족센터, 주거지주차장의 10대 시설이 핵심적으로 포함된다. 지난해 선정된 289개 복합화 사업에는 건수 기준으로는 생활문화센터(16.2%), 국민체육센터(11.0%), 다함께돌봄센터(10.6%)가, 국비지원 규모로는 국민체육센터(2,670억원), 공공도서관(2,031억원), 주거지주차장(1,359억원) 등 시설이 주로 많이 포함되었다(그림 1 참조).

최근 정책동향을 보자면 이제 SOC도 복지이며 품격 있는 삶의 질 확보에 직결되는 시대가 된 것이고, 본격적인 출발점이 바로 생활SOC와 그 복합화 사업인 것이다. 그런데 여기에서 간과되지 말아야 할 중요한 점은 생활SOC 투자 확대는 지역경제의 활성화와 일자리 창출이라는 두 마리 토끼를 모두 잡아야 한다는 것이다. 그러기 위해서는 전국의 각 지역에 위치한 4만여 전문건설업체들이 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있어야 한다. 이는 전문건설업의 지역경제 기여도와 취업유발 효과가 상당히 뛰어나며, 취약계층 일자리 창출에 있어서도 절대적인 효과를 나타내기 때문이다. 최근 정부가 건설산업 혁신방안의 일환으로 생산구조 개편을 추진하고 있으므로, 정부의 생산구조 개편 정책에 따라 앞으로 전문업체간 컨소시엄 도급의 시범사업이 생활SOC 복합화 사업 등에 적극적으로 펼쳐지고, 그 실질적인 효과가 겹겹되어야 할 것이다.



자료 : 대통령직속 국가균형발전위원회 보도자료(2019.10.4.)

그림 1 | 2020년 축지 생활SOC 복합화 사업 선정결과

#### IV. 전문건설업 관련 이슈

정부가 생활SOC 사업 추진을 확대하면서 최근 전문건설 업계의 관심도 매우 높아졌다. 즉, 이러한 정책이 앞으로 전문건설업계의 수주 및 사업 확대 기회로 작용할 것인가에 대한 관심이 높아졌다는 것이다. 물론, 정부는 생활SOC 투자 확대를 추진함에 있어 지역의 중소·전문건설업체들의 참여에 대한 고려가 있었을 것이다. 그럼에도 불구하고 이 정책들이 전문건설업과 어떠한 연관성이 있을지에 대한 심도 있는 고려가 필요하다. 본고는 이와 같은 생활SOC 투자 및 관련 정책과 관련된 전문건설업 관점의 이슈를 살펴보았다. 아래의 이슈들이 생활SOC에 관해 전문건설업과의 연관성을 살펴보아야 할 궁금증 또는 정책대안의 예시에 해당된다.

- 전문건설업체 입장에서 본다면 정부의 생활SOC 투자 확대는 꼭 필요한 정책인가?
    - 전문건설업체의 인식 및 의견 확인 필요
  - 정부의 생활SOC 투자는 어떠한 측면에서 중요한 의미

를 갖는가?

- 국민 실생활의 편의 증대
- 기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상
- 취약시설의 정비에 따른 안전 확보
- 지역·중소건설업체의 육성 및 발전 등
- 전문건설업체가 느끼는 우리나라의 생활SOC 관련 시설의 전반적 수준(시설 확보 및 시설의 질적 수준)은 어느 정도이며, 앞으로 정부의 생활SOC 투자는 어느 정도나 확대되어야 하는가?
  - 전문건설업체의 인식 및 의견 확인 필요
- 정부의 생활SOC 투자 확대는 어떠한 형태가 가장 바람직한가?
  - 국가(중앙정부) 사업을 통한 확대
  - 지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대
  - 공공기관 사업을 통한 확대
  - 민간투자사업 촉진을 통한 확대 등
- 시설물의 유형으로 볼 때, 가장 우선시되는 생활SOC 투자 확대 부문은 어디인가?
  - 주거시설, 교통시설, 복지시설, 여가시설, 안전시설 등
- 국민의 생활편의와 안전, 그리고 지역경제 발전 및 중소·전문건설업체의 발전 등을 위해 다양한 생활SOC 세부 사업 중 가장 투자 확대가 요구되는 사업은 무엇인가?
  - 전문건설업체의 인식 및 의견 확인 필요
- 생활SOC 사업에 전문건설업체가 적극적으로 참여하도록 유도하기 위한 정책적인 조치는 무엇인가?
  - 분리발주 등을 통하여 생활SOC 사업을 전문공사로 발주
  - 소규모 복합공사 범위를 현행보다 확대하여 전문건설업체의 직접수주 증대
  - 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식 등 파트너링 방식으로 발주
  - 제안 또는 공모 방식을 통해 전문공사 특성에 적합한 생활SOC 사업 발굴
  - 지역 업체의 참여 우대 조치
  - 민간투자사업 활성화 조치 등 민관협력형의 생활SOC 사업 활성화
  - 표준시장단가제도 배제 등을 통한 생활SOC 사업의 적정공사비 확보 등

## V. 전문건설업체의 인식 및 요구

상기의 생활SOC 정책과 전문건설업 관련 이슈들에 대한 확인과 방향성 검토를 위해 기존의 연구(대한건설정책연구원, 2014.10)를 통해 수행하였던 설문조사 결과를 다시 정리하여 검토해보고자 하였다. 기존 설문조사는 전국 354개 전문건설업체를 대상으로 조사를 수행(회수)한 것이며, 주요 내용은 다음과 같이 요약된다.

### 1) 생활SOC 참여 경험

생활SOC 사업 또는 이와 유사한 사업에 참여한 경험이 있는지에 대해 전문건설업체들은 응답자의 32.4%가 '그렇다'고 응답하였고, 47.5%는 '그렇지 않다'고 응답하였다. 지방권보다는 수도권 업체의 참여 경험이 상대적으로 더 많았던 것으로 나타났으나 '잘 모르겠다'는 응답이 전체의 20.1%를 차지함에 따라 아직까지 전문건설업체들은 생활SOC에 대하여 명확한 개념을 갖고 있지 못하다고 판단해 볼 수 있다.

### 2) 생활SOC 시설 수준

현재 우리나라 생활SOC 관련 시설의 전반적인 수준(시설 확보 및 시설의 질적 수준)에 대해서는 '비교적 취약한 수준'이라는 응답이 41.1%로 가장 많았고, 다음으로 '보통 수준'이라는 응답이 36.7%, '매우 취약한 수준'이라는 응답이 13.4%로 나타났다. 반면, 현재의 생활SOC 시설이 '양호한 수준'이라고 응답한 것은 전체의 8.5%에 불과해 전문건설업체들의 인식으로는 생활SOC 시설개선 요구가 높은 것으로 파악된다.

### 3) 생활SOC 투자 확대 수준 및 형태

정부의 생활SOC 투자 확대가 꼭 필요하냐는 질문에 대해서는 절대적으로 '그렇다'는 응답(76.8%)을 예상대로 많이 하였으며, 정부의 생활SOC 투자 확대가 어떤 측면에서 가장 의미(효과)가 크다고 생각하느냐는 질문에 대해서는 '기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상'이라는 응답이 34.6%로 가장 많았고, '지역·중소건설업체의 육성 및 발전'이 28.2%, '취약시설의 정비에 따른 안전 확보'가 18.9%로 나타났다(표 2 참조).

또한, 정부의 생활SOC 투자가 현재 대비 어느 정도(%)

확대되어야 한다고 생각하는지에 대하여 ‘현재 대비 50% 이상 투자 확대’ 의견이 가장 높게(38.6%) 나타났으며, ‘현재 대비 20% 이상 투자 확대’가 32.5%로 그 다음을 차지하는 등 비교적 많은 투자 확대의 필요성이 강조되었다. 이와 같이 생활SOC 투자를 확대할 경우, 어떤 형태로 투자를 확대하는 것이 가장 바람직한지에 대해서는 ‘지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대’를 가장 선호(63.3%)하는 것으로 나타났다(표 3 참조).

표 2 생활SOC 투자 확대의 의미(효과)

(단위 :업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
국민 실생활의 편의 증대	26 (22.6)	36 (15.7)	62 (18.0)
기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상	34 (29.6)	85 (37.1)	119 (34.6)
취약시설의 정비에 따른 안전 확보	24 (20.9)	41 (17.9)	65 (18.9)
지역·중소건설업체의 육성 및 발전	30 (26.1)	67 (29.3)	97 (28.2)
기타	1 (0.9)	0 (0.0)	1 (0.3)
[합계]	115 (100.0)	229 (100.0)	344 (100.0)

표 3 생활SOC 투자 확대의 바람직한 형태

(단위 :업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
국가(중앙정부) 사업을 통한 확대	23 (20.2)	25 (11.0)	48 (14.1)
지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대	59 (51.8)	157 (69.2)	216 (63.3)
공공기관 사업을 통한 확대	13 (11.4)	22 (9.7)	35 (10.3)
민간투자사업 촉진을 통한 확대	19 (16.7)	23 (10.1)	42 (12.3)
[합계]	114 (100.0)	227 (100.0)	341 (100.0)

#### 4) 생활SOC 투자 확대 부문 및 사업

전문건설업체들은 생활SOC 사업 부문 중 가장 우선시되는 투자 확대 부문에 대한 질문에는 ‘안전시설 부문’ 25.5%, ‘복지시설 부문’ 22.3%, ‘주거시설 부문’ 20.8%의 순으로 답하였다. 이는 기존 SOC의 가장 주류를 차지했던 ‘주거시설 부문’이 20.8%의 응답으로 기타를 제외하면 가장 낮게 나타난 것이다. 수도권의 업체는 ‘안전시설 부문’에 대한 투자 확대를 가장 높게 요구했고, 지방권 업체들은

‘복지시설 부문’ 투자를 가장 높게 요구하고 있었다(표 4 참조).

표 4 생활SOC 투자 확대 우선순위 부문

(단위 :업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
주거시설 부문	26 (22.8)	45 (19.8)	71 (20.8)
교통시설 부문	23 (20.2)	33 (14.5)	56 (16.4)
복지시설 부문 (교육·의료 포함)	16 (14.0)	60 (26.4)	76 (22.3)
여가시설 부문 (문화·체육 포함)	11 (9.6)	37 (16.3)	48 (14.1)
안전시설 부문	38 (33.3)	49 (21.6)	87 (25.5)
기타	0 (0.0)	3 (1.3)	3 (0.9)
[합계]	114 (100.0)	227 (100.0)	341 (100.0)

그리고 앞서 표 1에서 제시하고 있는 27개 세부(중점) 생활SOC 사업 중에서 투자 확대가 필요한 우선순위 사업에 대해 전문건설업체들은 다음과 같이 5개 사업을 선호하고 있었다.

- 노후 시설물 재난대비 개보수 사업(8.7%)
- 노후 주택 등 주거시설 정비 사업(8.2%)
- 노후 상하수도 개보수 사업(7.1%)
- 주차장 확충·정비 사업(7.0%)
- 도로(흔잡도로, 지방도로 등) 확충·정비 사업(5.9%)

#### 5) 전문건설업 참여유도 정책

마지막으로, 전문건설업체가 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있도록 유도하기 위해 필요한 정책적인 조치에 대해서는 다음과 같은 결과가 도출되었다(그림 2 참조).

- 분리발주 등을 통하여 생활SOC 사업을 전문공사로 발주하는 것이 바람직하다는 의견이 가장 높음(27.7%).
- 소규모 복합공사 범위를 현행보다 확대하여 전문건설업체의 직접 수주를 늘려야 한다는 의견(25.0%)이 그 다음을 차지하였으며, 지역 업체의 우대 조치가 필요하다는 의견(20.1%)도 비교적 높게 나옴.
- 이 밖에, 표준시장단가 제도 배제 등을 통해 적정공사비를 확보해야 한다는 의견(10.9%), 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식으로 발주해야 한다는 의견(7.9%)이 있었음.
- 반면, 민간투자사업 활성화 조치를 통해 생활SOC 사업

이 활발해지도록 해야 한다는 의견(4.5%)과 제안 또는 공모 방식 등을 통해 전문공사 특성에 맞는 생활SOC 사업을 발굴해야 한다는 의견(3.9%)은 낮게 나타남.

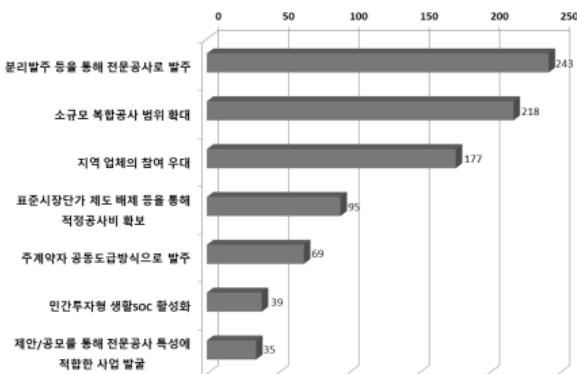


그림 2 | 전문건설업체 참여유도 정책 대안 우선순위

## VI. 정책적 제언

### 1) 전문건설업 성장 연계방안

생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안은 상기 검토 결과 등을 토대로 다음과 같이 제시될 수 있다.

- 생활SOC는 국민생활과 밀접한 관련이 있는 시설 또는 사업으로 소규모이면서 지역 기반사업이 주를 이루는데, 이와 같은 건설사업을 주로 담당하는 주체가 각 지역에서 활동하는 전문건설업체임.
- 지역경제의 건설업에 대한 의존도가 약 20~25% 수준으로 매우 높고, 인프라 투자는 생산적 복지 측면에서 취약 계층 일자리 창출 효과가 매우 뛰어난데, 전문건설업체는 각 지역에서 취약 계층의 일자리 창출 등을 통해 지역경제의 활성화에 크게 기여해 왔음.
- 전문건설업체는 지역 인프라의 실질적 시공 주체였기 때문에 노후화가 심한 인프라의 실체를 가장 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 각 지역의 인력들을 고용·활용하고 있어 지역 정서에 익숙하며, 지역에서 우선적으로 바라는 생활SOC 수요를 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 해당 지역 및 인근 지역들의 건설공사를 영업범위로 활동하였기 때문에, 생활SOC의 인근 지역간(시·군·구) 격차를 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 그간 대형SOC 사업을 주로 담당했던

종합건설업체와는 달리 주로 소규모의 원도급 공사 및 하도급 공사를 주로 담당해 ‘규모는 작지만 파급영향이 큼’ 생활SOC와 같은 소규모 사업 발굴에 적합함.

- 따라서 생활SOC의 정책 효과를 잘 살리기 위해서는 각 지역 전문건설업체들과의 성장연계 방안 수립이 필요 하며, 다음과 같은 방향으로 전문건설업체의 적극 참여 유도가 필요함.

- 중소규모의 생활SOC 사업을 분리발주 등을 통해 전문공사로 발주하여 지역의 전문건설업체들이 적극 참여할 수 있도록 함.

- 소규모 복합공사의 범위를 현행보다 대폭 확대하여 생활SOC 사업이 소규모 복합공사로 많이 발주되도록 조치함에 따라 전문건설업체의 직접 수주를 늘려야 함.

- 상기와 같은 정책적 조치가 제대로 실현되지 못한다면, 차선책으로서 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식으로 발주하여 전문건설업체들의 적극적 참여를 유도해야 함.

- 이와 더불어 지역 업체의 사업 발굴 및 참여 우대 정책이 함께 요구됨.

- 전문건설업체를 포함한 지역의 업체들이 지역에서 필요로 하고 지역 특성에 맞는 생활SOC 사업을 발굴 할 수 있도록 함.

- 정부가 지원하고 지자체가 주도하여 지역의 현안과 제(생활SOC 사업)를 발굴하고, 필요시 지역 업체들을 대상으로 하는 ‘현상 공모’ 등을 수행함.

- 지자체의 행정 여건이 미흡할 수 있으므로 협조하는 16개의 전문건설협회 시·도회 조직을 활용하여 지역의 현안이 되는 생활SOC 사업을 발굴·제안하도록 하는 조치가 매우 합리적일 수 있음.

- 이와 같이 지자체와 지역 업체가 주도하여 사업을 발굴·제안하여야 하며, 실제 사업 시행시에는 지역 업체의 참여 우대 조치(제한경쟁, PQ 및 입찰심사 등)가 요구되고 있음.

- 또한, 생활SOC 사업 수행시의 불합리한 건설공사 수행 여건 개선도 함께 고려되어야 함.

- 전문건설업체를 포함한 지역의 건설업체들이 생활SOC 사업에 적극적으로 참여한다고 할지라도, 적정 공사비가 확보되지 못한다면 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 크게 기여하지 못하게 됨.

- 따라서 생활SOC 사업의 경우 표준시장단가 제도의

적용 배제 등을 통한 적정공사비의 확보, 노임단가 현실화, 영세·부실업체들의 덤픽입찰 제지, 시설공사의 물품구매(현장설치도) 발주 지양 및 필요시 소규모 사업의 경우 수의계약 적용 확대 등의 정책적 조치가 필요함.

## 2) 유지관리 시대의 대응방향

상기에서 기술한 전문건설업 성장연계 방안과 더불어 앞으로의 「건축물관리법」 시행(20.5.1)에 따른 건축물 유지관리 시대의 대응방향도 다음과 같이 함께 모색해 볼 필요성이 있다.

- 2018년 말 기준 우리나라의 30년 이상 경과된 노후 건축물은 전체의 약 37%로 전국적으로 266만동에 이르며, 빠른 속도가 증가되고 있으며, 한해에 전국에서 약 7만동의 건축물이 멸실되는 등 우리나라도 이제 노후 건축물 유지관리 시대에 접어들었음.
- 이들 노후 건축물에는 상업용 건축물 등 다양한 유형이 포함되지만, 주거용이 가장 큰 부분(수도권 32.8%, 지방 50.9%)을 차지함. 주택소유통계에 따르면 우리나라의 총 주택은 현재 1,700만호를 넘겼으며, 이 중 60% 이상이 아파트임. 1기 신도시(분당, 일산, 중동, 평촌, 산본)를 비롯한 1980~90년대의 고도 성장기에 지었던 아파트들이 이제 낡은 아파트로 변화되고 있는 것임.
- 즉, 우리나라는 머지않아 수치적으로 노후 아파트 500만호, 노후 주택 1,000만호의 시대를 맞이하게 됨. 과거 1960~70년대에 저밀도로 지었던 아파트들은 대부분 재건축으로 노후화의 문제를 해결하였으나, 매우 강화된 재건축 규제로 1980년대 이후의 고층 아파트들은 유지관리와 리모델링으로 노후화의 문제에 대응해야 하는 상황에 처해있음.
- 이러한 노후 건축물의 문제점이 심각해짐에 따라 정부는 지난해 4월 「건축물 관리법」을 제정(2020.5.1., 시행)하고, 앞으로의 건축물 관련 정책 패러다임을 '신축'에서 '유지관리'로 크게 전환하는 계기를 마련한 바 있음.
- 건축물 유지관리 시대의 핵심 요소기술은 점검·진단, 보수·보강, 시설경영(FM) 등이 될 수 있고, 핵심 상품으로는 리모델링이 부각되고 있음.
- 특히, 1기 신도시를 비롯해 1988년 건축법령에 내진설계 규정이 첫 도입된 이후 1990년대 지어진 약 374만호의 경과년수 25년 전·후 고층형 아파트들은 리모델

링 외 다른 특별한 대안이 없기 때문에 향후 큰 리모델링 시장이 열릴 가능성이 높음.

- 이러한 리모델링 시장 활성화를 위해 정부는 2013년 이후 3개층 수직증축 혜용, 15% 이내 세대수증가(일반분양) 혜용 등을 주택법령에 반영하였으나, 구조안전성 검토 등 인허가 과정의 일부 현안 문제로 다소 착공이 지연된 바 있음.
- 그러나 현재 수도권에서 리모델링을 추진 중인 많은 단지들이 올 상반기부터 착공에 들어갈 것으로 예상됨에 따라 실질시공에 참여하는 전문건설업체에서도 향후 큰 시장이 열릴 것에 대한 대비가 필요해 보임.
- 특히 구조물 해체, 콘크리트 보강, 지하 굴착, 기초(마이크로파일) 증설, 구조체 수직·수평 증축, 주차장 확대, 설비 교체 및 경량화 마감공사 업체들의 관심이 필요하며, 리모델링 및 유지관리에 대한 제21대 총선 공약도 주목해봐야 할 것임.

## ■ 참고문헌 ■

1. 국토교통부 홈페이지 <<http://www.molit.go.kr/>>
2. 김정주, “노후 인프라 투자 촉진을 위한 지역개발기금 활용 방안”, 한국건설산업연구원, 2020.3
3. 대한전문건설신문 홈페이지 <<http://www.koscaj.com/>>
4. 대통령직속 국가균형발전위원회, “20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다!”, 보도자료, 2019.10.4
5. 유일한·정대운, “생활밀착형 SOC 사업의 전문건설업체 참여 활성화 방안”, 대한건설정책연구원, 2014.10

“도시인프라 수요변화와 건설산업”

# 입법동향

- 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」
- 「도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가 지침」  
(최근 개정: 2019. 6. 4)

## 1. 입법예고안(2020. 5. 27. 시행)

## (1) 개정 이유

스마트도시의 시행에 있어 막대한 예산과 자금이 투입되는 국가시범도시건설사업이 효율적이고 내실 있게 진행될 수 있도록 국가시범도시건설사업에 대하여 성과평가를 실시하도록 한다. 또한, 민간이 스마트도시 조성·운영 과정에서 규제로 인한 제약 없이 혁신적인 기술과 서비스를 실증하고 사업화할 수 있도록 스마트규제혁신지구의 지정과 스마트혁신사업 및 스마트실증사업의 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

## (2) 주요 내용

- ① 국토교통부장관은 국가시범도시를 지정하는 경우 국가시범도시건설사업의 목표 및 성과지표를 설정하고 이에 근거하여 성과평가를 실시한 후 그 결과를 공개하도록 함(제35조의3 신설).
- ② 국토교통부장관은 도시문제 해결 및 혁신산업 육성을 위하여 규제특례를 통해 스마트혁신사업 또는 스마트실증사업을 시행할 수 있는 스마트규제혁신지구를 지정할 수 있도록 하고, 지정, 지정변경, 지정해제 절차 등을 정함(제47조 및 제48조 신설).
- ③ 스마트규제혁신지구에서 안전성 측면에서 검증된 스마트혁신기술·서비스를 제공·이용하기 위한 스마트혁신사업을 시행하려는 사업자에 대한 스마트혁신사업계획 승인 절차, 승인기준, 변경 절차 등을 정함(제49조, 제51조 및 제52조 신설).
- ④ 스마트규제혁신지구에서 스마트혁신기술·서비스를 시험·검증하기 위한 스마트실증사업을 시행하려는 사업자에 대한 스마트실증사업계획 승인 절차 등을 정함(제50조 신설).

## 2. 주요 계류 의안(2020년 1분기: 함진규 의원 대표발의, 의안번호: 2024523)

## (1) 개정 이유

국가시범도시에 계획 중인 4차 산업혁명 관련 서비스는 건축물 구축을 통해 시민들에게 제공될 수 있으므로, 이러한 서비스의 원활한 제공을 통해 시민들의 삶을 풍요롭게 하고, 관련 기술을 해외 스마트도시 건설사업 진출에 활용하기 위해서는 국가시범도시건설사업으로 건축물의 구축·운영 등이 가능해야 한다. 그러나 현재의 규정은 국가시범도시건설사업에 건축물 구축 등은 포함하고 있지 않아 건축물 구축 등을 통한 4차 산업혁명 서비스의 원활한 제공 및 관련 기술의 해외수출에 한계가 있다. 이에 국가시범도시건설사업으로 건축물 구축 등을 가능하게 함으로써 4차 산업혁명 기술의 발전 및 서비스 제공을 원활히 하는 한편 관련 기술을 해외에 수출할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있다. 또한, 최근 스마트시티 정책이 본격화되고 있는 상황에서, 정부 정책에 대한 법정 의결기구인 국가스마트도시위원회의 전문성을 보강하고, 위원회 운영도 활성화할 필요가 있다.

## (2) 주요 내용

- ① 국가시범도시건설사업 범위에 건축물, 공작물 등을 구축, 정비, 개량, 공급 또는 운영하는 사업을 포함하여 정의함(안 제2조제6의2호).
- ② 국가스마트도시위원회에 국토교통부장관과 민간전문가 1인을 공동 위원장으로 둘 수 있도록 근거를 마련함(안 제23조제2항 및 제3항).
- ③ 스마트도시건설사업에 적용되는 절차·기준 등 제반 규정을 국가시범도시건설사업에도 준용할 수 있도록 근거규정을 마련함(안 제35조제7항).
- ④ 국가시범도시건설사업 범위에 건축물 건축 등을 포함함에 따라 입법목적이 달성된 창업지원시설 등의 건축과 관련된 내용을 삭제함(제46조 삭제).

## 1. 최근 법률 개정(2019. 11. 28. 시행)

### (1) 개정 이유

도시재생전략계획이 수립된 지역에서 빈집정비사업 등이 일정한 요건을 충족하는 경우 도시재생사업으로 인정하는 제도를 도입하여 도시재생전략계획의 효과를 제고한다.

또한, 공공기관 등이 도시재생사업에 적극 참여할 수 있도록 도시재생 총괄사업관리자 제도를 도입한다.

나아가 산업구조의 변화와 인구의 감소 등으로 위기에 처한 구 도심지역에 지역별 특성에 맞는 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등의 주요 기능을 부여하고 할력을 불어넣을 수 있는 거점을 조기에 조성하여 도시재생을 촉진할 수 있도록 도시재생혁신지구 지정 제도를 도입한다.

마지막으로 국유재산·공유재산의 처분 등에 대한 특례를 부여하는 것을 목적으로 한다.

### (2) 주요 내용

- ① 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 등 일정한 요건을 갖춘 지역에서 시행하는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 등이 도시재생전략계획에 부합하고 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 도시재생사업으로 인정할 수 있도록 함(제26조의2 신설).
- ② 전략계획수립권자 등은 도시재생사업을 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 공공기관, 지방공사 등을 도시재생 총괄사업관리자로 지정할 수 있도록 함(제26조의3 신설).
- ③ 도시재생사업의 시행자가 국유재산 또는 공유재산을 부득이하게 도시재생 목적으로 사용하려는 경우로서 일정한 요건에 해당하여 국가나 지방자치단체가 수의의 방법으로 사용허가하거나 수의계약으로 대부하는 경우 그 기간을 20년 이내로 할 수 있도록 하고, 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있는 근거를 마련함(제30조제4항).
- ④ 국가와 지방자치단체가 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업인 도시재생사업의 시행자에게 제30조제4항에

따라 국유재산 또는 공유재산을 사용·수익하게 하거나 대부하는 경우에는 그 토지 위에 영구시설물을 축조하게 할 수 있도록 함(제30조제7항 신설).

- ⑤ 전략계획수립권자는 일정한 요건을 갖춘 지역에 대한 도시재생사업의 계획을 확정하거나 승인을 받아 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점으로 우선적으로 조성할 필요가 있는 도시재생혁신지구를 지정할 수 있도록 하고, 그 지정에 필요한 사항과 사업의 시행자, 시행방법, 시행계획인가, 통합심의, 인가·허가 등의 의제 등 혁신지구 재생사업 시행에 필요한 사항 등을 정함(제41조부터 제56조까지 신설).

## 2. 주요 계류 의안(2020년 1분기)

### (1) 이명수 의원 대표발의(의안번호: 2024543)

#### ① 개정 이유

현재 정부는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 근거하여 전국에 걸쳐 도시재생 활성화가 필요한 낙후한 원도심을 도시재생선도지역으로 선정하여 지원하고 있다. 그러나 도시재생사업을 추진하는 데에는 막대한 비용이 필요하나 재정이 열악한 지방자치단체의 상황으로는 사실상 사업추진이 불가능하며, 국비 역시 충분히 지원되지 않음으로 인해 사업추진이 원활하지 않은 상황이다. 이에 국가가 설치하여 운용하는 도시재생특별회계에서 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 등 많은 비용이 소요되는 사업에 대하여는 그 소요되는 비용의 전부를 국가가 보조하도록 하여 도시재생선도지역의 도시재생사업을 원활하게 추진하려는 것을 목적으로 한다.

#### ② 주요 내용

국가가 설치하여 운용하는 도시재생특별회계에서 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 등 많은 비용이 소요되는 사업에 대하여는 그 소요되는 비용의 전부를 국가가 보조하도록 함(제27조제1항제3호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제7호부터 제11호까지를 각각 삭제하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 신설).

## (2) 함진규 의원 대표발의(의안번호: 2024524)

### ① 개정 이유

도시재생은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하기 위한 것으로, 정부는 도시재생 활성화를 위해 도시재생 뉴딜사업을 추진하고 있다.

최근에는 현행법을 일부 개정(제16562호, 2019.8.27.)하여 도시재생활성화계획의 변경절차 간소화, 도시재생 혁신지구, 도시재생 인정사업 등 새로운 재생수단을 도입하는 등 도시재생의 활성화를 추진하고 있다.

다만, 현행 도시재생 뉴딜사업은 국비지원 등 국가지원사항이 포함되어 도시재생특별위원회의 심의를 거치게 되어 있으므로, 도시재생특별위원회가 심의한 도시재생활성화계획에 대해서는 중복하여 지방도시재생위원회의 심의를 거치지 않을 수 있도록 할 필요가 있으며, 새롭게 도입된 도시재생 인정사업의 경우, 도시재생활성화계획에 따라 추진하는 사업, 혁신지구 재생사업과 달리 아무런 특례도 부여되어 있지 아니하므로, 이를 보완하여 제도도입의 취지를 살릴 필요가 있다.

이에, 도시재생활성화계획, 도시재생 인정사업의 인정에 대한 도시재생특별위원회의 심의가 있는 경우에는 지방도시재생위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있도록 한다. 도시재생선도지역의 지정, 도시재생선도지역에서의 도시재생활성화계획의 수립, 특별재생계획의 수립 등이 도시재생특별위원회의 심의를 거치는 경우에는 지방도시재생위원회의 심의를 거치는 대신 지방도시재생위원회의 의견을 수렴하도록 하여 절차 중복을 방지한다. 도시재생의 3가지 사업수단 (도시재생활성화계획에 따른 도시재생사업, 도시재생 혁신지구, 도시재생 인정사업) 중 유일하게 특례의 적용이 없는 도시재생 인정사업에도 나머지 사업들과 같은 수준의 특례를 부여한다. 아울러, 입법에 미비가 있었던 일부 조문의 자구를 수정·보완하여 시행하도록 한다(안 제20조제4항, 제26조의제2항·제4항, 제33조제2항·제3항, 제34조제2항 및 제36조제2항).

### ② 주요 내용

② 도시재생특별위원회가 심의한 도시재생활성화계획에 대해서는 지방도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하도록 함(안 제20조 제4항)

④ 도시재생 인정사업에 관한 국유재산·공유재산 등의 처분, 공동이용시설 사용료의 감면, 조세 및 부담금의 감면, 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 부여함(안 제26조의2 제4항).

입법동향

「도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가 지침」  
(최근 개정: 2019. 6. 4)

### 1. 개정 이유

생활인프라시설에 대한 평가방법 개선, 지방자치단체의 장기미집행 공원 해소노력 반영을 목적으로 한다.

### 2. 주요 내용

① 도시사회부문 7개 생활인프라시설에 주민접근성 지표를 반영함

- 현행 총량 위주로 되어있는 생활인프라시설의 평가 지표에 주민접근성 지표를 반영하여 주민의 실질적인 삶의 질을 측정할 수 있는 방안 도모

② 도시환경부문(응모지표)에 장기미집행 공원 해소실적을 반영함

- 도시공원은 쾌적한 도시환경 조성을 위한 필수 시설로서, 최근 이슈되고 있는 도시공원 일몰에 대비하여 지자체의 장기미집행 공원 해소 노력 평가

“도시인프라 수요변화와 건설산업”

# 해외동향

- 호주 멜버른(Melbourne)의 민간 주도 사회주택 공급모델과 도시재생에의 기여

# 호주 멜버른(Melbourne)의 민간 주도 사회주택 공급모델과 도시재생에의 기여

- I. 호주의 공공주택 공급과 도시재생 추진 경향
- II. 민간 주도 사회주택 공급의 표준모델화 : 멜버른 나이팅게일 프로젝트
- III. 나이팅게일 프로젝트의 타운형 확장과 도시재생에의 기여
- IV. 소결

## I. 호주의 공공주택 공급과 도시재생 추진 경향

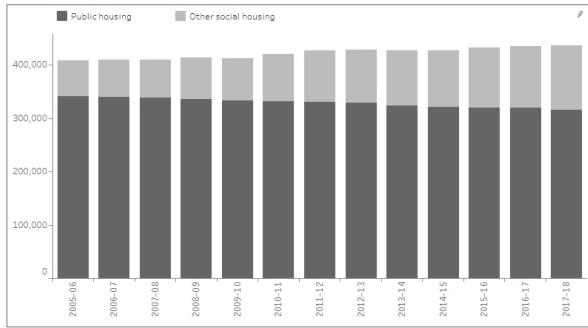
호주는 1950~60년대 이민자 유입과 대도시 인구 급증으로 대도시의 물리적 확장과 교외개발이 이루어졌다. 그러나 1970년대 중반 이후 사회·경제 및 산업구조적 변화로 전통 산업이 침체하고 기존 도심의 쇠퇴가 진행되어 도시재생을 통한 도시 재활성화와 역사·문화·환경 등 잊혀진 가치의 회복이 재논의되기 시작하였다. 또한 1980년대 자유주의 시대를 거치면서 시장 중심 정책이 활발히 추진되어 도시마케팅과 글로벌 경쟁력 확보를 위한 MICE 산업 육성이 도시정책의 주요 화두가 되었다. 이러한 역사적 과정을 통해 호주는 다양한 민관협력의 경험을 축적하게 되었는데, 최근에는 호주 주요 대도시가 당면하고 있는 도심 내 서민 주거 부족과 원도심 활력 저하의 문제에 대응하는 정책·사업에도 민관협력과 민간 주도의 창의적 해법이 마련되고 있다.

2010년대 이후 시드니, 멜버른, 퍼스와 같은 호주 주요 대도시들은 지속적 부동산 가격 상승으로 주거비 등 생활비가 런던, 뉴욕 등 세계적 대도시를 상회하고 있다. 또한 부동산 경기 활황으로 도심 내 대규모 고층 아파트 신축이 활발해 지면서 저소득·서민층이 거주할 수 있는 주택이 부족해지고 있다. 이러한 변화 속에서 호주 연방정부와 각 주 정부는 서민층 주거안정 목적의 공공주택 공급을 지속적으로 확대하려는 노력을 경주하고 있다. 이러한 경향 속에서 주목할 사항은 최근 호주의 공공주택 공급의 뚜렷한 경향 중 하나가 민간에 의한 사회주택(social housing)과 쉐어

하우스 등 커뮤니티주택(community housing) 공급이 기존의 정부에 의한 공공임대주택(public housing)의 공급 규모와 역할을 점진적으로 대체하고 있다는 점이다.

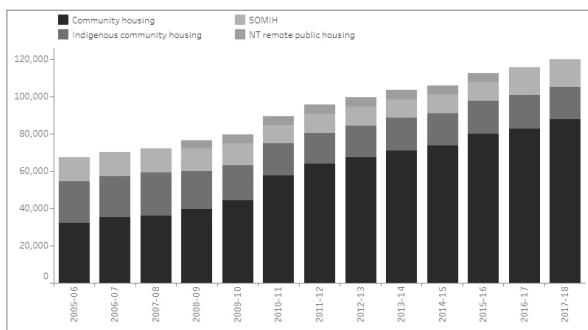
호주 연방정부 내 AIHW(Australian Institute of Health and Welfare)가 2019년에 밝힌 통계에 따르면, 2018년 기준으로 호주에는 약 436,200호의 공공주택이 공급되고 있는데, 이중 정부가 공급하는 공공임대주택은 약 72%인 316,000호이고 기타 사회주택 및 커뮤니티주택이 28%인 120,200호이다. 공공주택 중 민간에 의해 공급되는 사회주택 시장이 전체 공공주택의 약 1/4을 상회하는 수준으로 형성되어 있는 점이 주목할 만 한데, 특징적인 것은 민간에 의한 사회주택 등 공공주택 공급이 최근 10여년 간 급속하게 성장해 오고 있다는 점이다. 2008년 글로벌 경제위기를 거치면서 호주의 공공서비스 정책은 민관협력은 강화되고 있는데, 공공주택 분야 역시 그러하다. 2009년 약 76,700호였던 민간 사회주택은 10년이 지난 2018년 현재 120,200호로 56.7% 증가했다. 반면 공공이 공급하는 공공임대주택은 2009년 약 336,500호에서 316,200호로 오히려 6.0% 정도 감소했다. 그 결과 전체 공공주택 중 공공과 민간의 분담비율 또한 2009년 81:19에서 2018년 72:28 수준으로 변화하고 있다<sup>1)</sup>.

1) 호주 공공주택에 대한 통계는 AIHW가 2019년에 발간한 'Housing Assistance in Australia 2019'를 참고하였으며, AIHW 홈페이지에서 세부 통계를 확인할 수 있음(<https://www.aihw.gov.au/reports/housing-assistance/housing-assistance-in-australia-2019/contents/>)



\* 자료 : AIHW. 2019. Housing Assistance in Australia 2019

그림 1 호주 공공주택 공급 규모 및 유형 변화(2005-2018)



\* 자료 : AIHW. 2019. Housing Assistance in Australia 2019

그림 2 호주 공공주택 중 민간 주도 공급유형 변화(2005-2018)

물론 호주의 사회주택은 민간이 공급하나 원주민 거주를 위한 주정부 소유·운영 주택(indigenous community housing and SOMIH)도 일부 포함되어 있다. 그렇지만 2018년 현재 순수 민간에 의해 공급되는 커뮤니티형 사회주택이 전체 공공주택의 약 20%인 87,800만호에 달하고 있고 그 비중은 계속 확대되고 있다. 즉, 기존 공급물량을 제외한 현재 및 향후 공공주택 공급은 대부분 민간이 주도하는 시장으로 바뀌고 있다는 해석이 가능하며, 10여년 이상의 사회적 평가와 수요를 고려할 때도 공공주택 수요자 및 시장 수용성이 양호한 것으로 평가할 수 있다.

호주의 공공주택이 민간이 주도하는 시장으로 변화하면서 나타난 대표적인 긍정적 영향은 민간의 창의성을 통한 공공주택의 질적 향상과 공공성과 수익성의 균형을 맞추는 사회적 노력, 그리고 도심 내 서민층을 위한 주거 안정성 확보 외에도 주변 도시재생 사업과 결합하여 도시재생을 촉진하는 사업모델의 등장이다. 특히 멜버른(Melbourne)의 나이팅게일하우징(Nightingale housing) 프로젝트는 쇠퇴한 도심에 청년 및 1~2인 가구를 유입하고 공동체 활성화를 통해 주변 도시재생을 촉발시키는 대표적 사회주택 공

급모델로, 민간의 기획과 공공의 지원, 공동체 참여와 지역 사업 활성화가 결합된 대표적 성공사례로 평가된다.

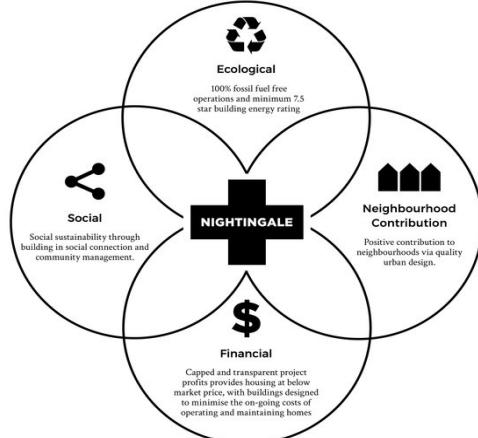
## II. 민간 주도 사회주택 공급의 표준모델화 : 멜버른 나이팅게일 프로젝트<sup>2)</sup>

멜버른(Melbourne) 도심에서 약 5km 떨어진 브런즈윅(Brunswick) 쇠퇴지역에 입지한 나이팅게일하우징((Nightingale housing)은 일종의 사회적 기업이자 건축설계사무소인 Breathe Architecture의 자금 출자와 민간 펀딩을 통해 시작된 사회주택 프로젝트이다. 이 프로젝트는 양질의 건축적 환경을 갖추면서도 공동체가 기획·소유·운영하는 사회주택을 건설하자는 목적을 갖고 2014년 시작되었다. 또한 경제침체로 쇠퇴한 지역의 주거환경 개선과 청년 및 1~2인 가구를 위한 주거를 확충한다는 직접적 성과를 기대하였다. 나이팅게일하우스의 기획은 주택을 투자가 아닌 소유 중심으로 계획 조성하자는 독일의 바우루펜(Baugruppen) 운동에서 영감을 받았는데, 향후 거주 주체가 될 소유주나 주택의 계획·운영을 기획하는 건축가 등 투자자들의 수익에 상한선을 두어 저렴한 공공주택을 공급하고 공동체 운영을 지원하자는 사회적 기업의 재정적 모델을 차용하고 있다.

나이팅게일하우징은 총 20개 가구가 입주 할 수 있는 규모로 1~2인 가구를 위한 공간이 몇 개의 유닛으로 계획되었다. 이는 멜버른 등 호주 대도시권의 고령화 경향에 따라 CBD 인근에 청년 및 고령자 등 소형 가구구성을 위한 주택을 확충해야 한다면 계획적 목표에 기반한 것이다. 때문에 나이팅게일하우징의 입지 역시 철도 및 트램(Tram)을 통해 멜버른 CBD에 20~30분 내로 이동할 수 있는 철도역 및 트램역 보행권역(반경 600m)에 위치하고 있고, 분양 및 임대료 역시 주변 유사 공동주택의 70~80% 수준에서 결정되었다. 또한 기존 멜버른의 대규모 아파트 등 복합주거가 투기적 금융자산으로 계획·개발되어 주거의 품질이 너무 고급화되거나 최소한의 기준을 충족시키지 못한 상황을 극복하기 위해, 나이팅게일하우스는 건축적 품질 및 디자인 개선에 많은 노력을 기울였고 건축적 자재와 운영·관리모델 역시 친환경건축물의 새로운 표준을 제공하고 있다. 구

2) 멜버른의 나이팅게일하우징 프로젝트에 관한 세부 내용 중 일부는 국토 연구원의 도시재생 해외출장(2019년 8월)에 기초한 것으로 서민호·박효숙(2019. 호주의 도시재생 사례. 월간 국토 제458호. 국토연구원)의 내용 중 일부를 포괄 인용하고 있음을 밝힘

체적으로 지속가능한 NatHERS 7.5 등급 확보, 태양광 설치를 통한 에너지세이빙, 옥상공간의 텃밭 조성과 건조기를 사용하지 않는 공동 세탁시설 활용을 통해 친환경 활동 참여 유도 등이 지속가능한 친환경 건축물 조성과 운영·관리를 평가하는 표준 성공모델로 평가되고 있다<sup>3)</sup>.



\*자료 : Nightingalehousing.org. 2020. What is the Nightingale Model?

그림 3 멜버른 나이팅게일하우징 계획 철학과 개발 원칙



\*자료 : Nightingalehousing.org. 2020. What is the Nightingale Model?

그림 4 멜버른 나이팅게일하우징 전경 및 지층부 커뮤니티 공공공간



\*자료 : 저자 직접 촬영(2019년 8월 1일, 호주 멜버른)

그림 5 멜버른 나이팅게일하우징 1~2인 가구 주거유닛 전경

- 3) 나이팅게일하우징은 기획·설계·운영관리의 단계에서 지속가능한 개발, 공동체 참여, 부담가능한(affordable) 사회주택 공급 등의 철학이 온전히 통합된 체계 추진과 성과가 인정되어, 2017년 Premier's Sustainability Awards(Built Environment)를 시작으로 2018년 IDEA Awards(Sustainability Award) 및 The National Award for Residential Architecture-Multiple Housing 등 총 11개의 건축설계 및 지속가능한 개발 관련 수상 경력을 갖고 있음



\*자료 : 저자 직접 촬영(2019년 8월 1일, 호주 멜버른)

그림 6 멜버른 나이팅게일하우징 커뮤니티 공간(세탁실, 옥상텃밭) 전경

전술한 바와 같이 나이팅게일하우징은 민간의 투자와 펀딩으로 공급된 만큼 강제적으로 사회적 취약계층의 주거가 할당되지는 않는다. 다만 운영·관리 커뮤니티에서 청년, 1~2인 가구, 고령자 등 기존 주택을 통해 주거 공급이 어려웠던 계층들의 거주를 지원하고 있다. 구체적으로 최근 대학생 등 청년과 나홀로 고령층의 입주 희망이 증가하고 있는데, 나이팅게일하우징이 공동체 활성화 및 사회적 기여를 통한 도시재생 촉진에 목표를 둔 만큼, 공동체 운영 철학에 대한 사전 면담과 동의를 통해 입주를 결정한다. 또한 월세 외 분양 등 다양한 거주비용 부담 방식을 함께 적용하고 있다.

나이팅게일하우징 프로젝트가 온전히 민간의 힘만으로 추진된 것은 아니다. 멜버른 역시 우리와 마찬가지로 공동주택 건축에 있어 다양한 사전 협의와 인·허가 과정을 겪어야 하며, 복잡하고 장시간 시간이 소요되는 것이 일반적이다. 그러나 멜버른시 정부는 청년 및 소규모 가구에 대한 저렴한 주거공간 제공이라는 나이팅게일 프로젝트가 민간과 공동체 주도로 선도 추진하는 것을 지원하기 위해, 직접적 자금지원은 아니지만 인·허가 간소화와 통합 협의로 사업기간을 단축시켰다. 또한 나이팅게일하우징 거주민의 보행·대중교통 이용 중심 통행을 지속 장려하기 위해 부속 주차장 설치가 없는 계획·사업·조건을 인정·허가함으로써 사업성을 향상하고 이를 저렴한 주거비용으로 환원할 수 있도록 유도하였다.

### III. 나이팅게일 프로젝트의 타운형 확장과 도시재생에의 기여

상기에서 살펴본 나이팅게일하우징은 호주를 대표하는 민간 주도 사회주택 공급모델로써 이미 표준모델화 되어 멜버른 등 호주 동남부 전역에 확대·재생산 되고 있다. 또

한 기존의 건축사무소와 민간 펀딩 중심의 기획·개발방식도 공식적인 기업연합체화 되어 프로젝트마다 단일 사회적 기업 또는 소규모 투자개발회사의 형태로 체계화되었다. 무엇보다 최근에는 단일 공공주택 개발이 아닌 여러 개의 공공주택과 공원 및 소규모 생활SOC시설을 타운형으로 집단 개발하는 방식으로 확대되고 있다.

구체적으로 먼저 '나이팅게일2'가 멜버른 동북부 클리프턴힐(Cliffton Hill)에 2019년 완공되었는데, 원래의 나이팅게일하우징과 몇 가지 공통점 및 차별점을 갖고 있다. 먼저 공통점으로는 멜버른 CBD로 철도 및 트램을 통해 20~30분내 접근 가능한 역세권 지역에 입지하고, 친환경 자재를 통한 건축물 건립과 지속가능한 개발에 동의하는 생활양식의 공동체 형성 등을 들 수 있다. 차별점은 연접 가로와의 물리·사회적 소통을 강화하기 위해 개방적 공간 레이아웃을 채택하고, 1~2인 가구 외 유아가 있는 3~4인 가구의 유닛을 일부 수용하고 있는 점이다. 무엇보다 나이팅게일 프로젝트의 주요 컨셉과 사업추진방식을 일종의 유형화 된 사회적 기업모델로 공유하여 원래 나이팅게일 프로젝트와 다른 건축사무소와 투자사, 건설회사들이 '나이팅게일2' 프로젝트를 추진함으로써, 사회주택 공급 생태계를 확장하여 했다는 점에 주목할 수 있다.

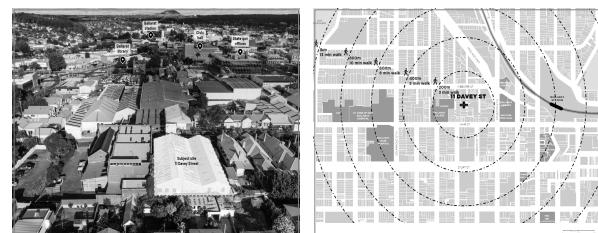


\*자료 : Nightingalehousing.org. 2020. Nightingale 2.

그림 7 멜버른 나이팅게일2 전경 및 내·외부 주요 공간

최근에는 나이팅게일 벨라랏(Ballarat), 나이팅게일 벤딩고(Bendingo), 나이팅게일 프레맨틀(Fremantle) 등 프로젝트 추진을 통해, 멜버른 외 빅토리아주에 산재한 지방 주요 도시들에 사회주택 모델 공급·확산을 꾀하는 노력을 계

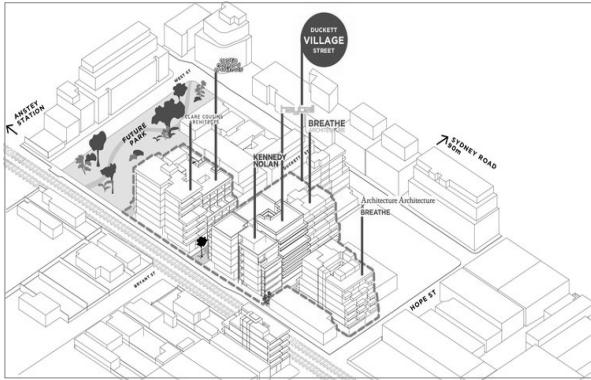
속 경주하고 있다. 나이팅게일 프로젝트에 참여하는 많은 민간 및 사회적 기업 등은 이러한 노력이 호주의 쇠퇴한 구도심의 물리적 주거 정비를 촉진시키고, 지속가능한 개발에 대한 공동체 의식 고양으로 지역적 연대감을 강화하며, 쇠퇴한 도심 내 다양한 사회계층의 재유입을 통해 지역 활력을 향상시킬 수 있을 것으로 판단하고 있다.



\*자료 : Nightingalehousing.org. 2019. Nightingale Ballarat: Site and Location.

그림 8 나이팅게일 벨라랏 프로젝트 추진 여건 및 계획 조건

이미 나이팅게일 프로젝트는 단순한 사회주택 공급모델이 아닌 도시재생을 촉발하는 앵커 사업기법으로 활용되고 있다고 보아도 무방하다. 최근 추진되고 있는 나이팅게일 대표 프로젝트는 'Nightingale Village'인데, 원조 나이팅게일하우징 인근 지역의 폐공장·창고 및 주차장을 정비하여 하나의 거대한 사회주택 단지를 조성하고 있다. 총 199 가구를 각각의 건축계획 및 사업팀으로 구성된 6개의 개별 건물로 분산 공급하고 독립 채산 방식의 재무구조를 갖지만 단일 마스터플랜에 기준하여 연합하여 일체적 사업을 추진한다는 점이 차별점이다. 무엇보다 사회주택 뿐 아니라 연접한 가로 정비와 대규모 공원 조성에 함께 기여하며, 각 건물의 지층부에는 소규모 상점 및 커뮤니티 공간을 적절히 배분·입지시켜 커뮤니티 차원에서 온전한 도시재생의 효과를 창출할 수 있도록 전체 프로젝트를 기획·추진하고 있는 점에 주목할 필요가 있다.



\* 자료 : [Nightingalehousing.org](http://Nightingalehousing.org). 2020. Nightingale Village.

그림 9 | 나이팅게일 빌리지 프로젝트 계획·사업 개념도

#### IV. 소결

우리의 쇠퇴 도심 내 공공주택 공급과 도시재생의 경향을 반추해보면, 몇 년전부터 사회적 기업과 협동조합에 의한 다양한 사회주택 공급이 추진되고 있음을 알 수 있다. 그러나 아직까지 그 저변과 성과는 크지 않은 것도 현실이다. 또한 도시재생 뉴딜 사업과 역세권 공공주택 공급사업 등 최근 공공주택은 교외 택지개발 방식이 아닌 도심 내 매입형 임대나 어울림플랫폼 건립 등 사업과 결합하여 중소형으로 산발 공급되고 있다. 그러나 이 사업 역시 공기업의존이 강해 토지 수용에 의한 재건축 및 매입 임대 등 획일적 사업방식, 기존 유사 시설과 큰 차별성이 없는 건축적 구성으로 다양한 잠재적 서민 수요자들로부터 큰 관심과 호응을 받지 못하고 있다.

본 고에서 살펴본 호주의 공공주택 공급 현황과 나이팅게일하우징으로 대표되는 민간 주도 사회주택 공급모델은, 정부나 지자체 재정적 보조가 미약하더라도 민간 소규모 투자와 창의적 기획을 통해 저렴하면서도 양질의 공공주택을 확보하고 확산 공급할 수 있다는 점에서 시사점을 제공한다. 특히 지속가능한 개발의 철학에서 친환경 건축물 공급과 에너지 절약형 생활행태를 공동체에 학습시키고 커뮤니티 의식 고양을 통해 공동체성 및 도시재생 참여를 확대하는 전략은, 현재 도시재생 뉴딜이 국가적 으로 확산·추진되고 있는 우리의 상황에도 중요한 대안적 실마리를 제공한다고 볼 수 있다. 구체적으로 도심 내 공공임대주택 공급을 공기업 주도의 대형 사업이 아닌 민간 주도의 소규모 타운형 사업으로 기획·추진할 경우 현재보다 보다 많은 공

공주택 확보와 도시재생사업의 민간 확산이 가능하다. 또한 도시재생사업에 투입되는 주택도시기금을 친환경 건축 확대를 위한 그린리모델링 사업과 결합할 경우 정책 융합을 통한 시너지 효과 창출의 계기를 마련할 수 있을 것으로 판단된다.

전술한 나이팅게일 프로젝트 사례에서 특히 주목할 점은 민간의 창의적 기획과 사업 철학이 건축설계나 재원확보, 운영·관리 등 어느 특정 분야가 아닌 전체 프로세스 차원에서 통합적으로 적용되었다는 점이다. 또한 사업의 효과를 직접적이고 물리적인 성과 뿐만 아니라 사회주택 거주 민과 공동체 차원으로 확장시키고, 공공성 차원에서 사업 모델의 공유 및 다양한 참여주체의 결합을 통해 생태계를 형성하려고 노력했다는 점이다. 무엇보다 그 과정에서 정부·지자체는 제도적 유연성과 적극적 협업 노력으로 '관여'가 아닌 '지원'의 입장에서 온전한 사업 추진을 보조했다는 점을 들 수 있다.

우리의 도심 곳곳에는 여전히 많은 빈집과 노후한 유휴·방치 공간들이 많다. 그러나 여전히 도심은 청년·고령자나 저소득층이 편안히 거주할 공간을 내어주지 않는다. 비워 있지만 채움을 혀락하지 않는, 그리고 '삶'의 공간이 아닌 '투자'의 대상만으로 여겨지는 도심의 주거는, 지금까지의 공공주택 공급방식과 도시재생만으로는 개선에 많은 한계를 가질 수 밖에 없다. 멜버른의 나이팅게일 프로젝트의 사례를 통해 사업성을 인정하면서도 공공성을 확보할 수 있는, 공공주택 공급이 쇠퇴지역의 도시재생을 촉발할 수 있는, 청년·고령자나 1~2인 가구 등 주거취약계층의 유입으로 지역의 활력과 사회·문화적 다양성을 확보할 수 있는 대안의 실마리가 모색될 수 있길 기대해 본다.

#### ■ 참고문헌 ■

- 서민호·박효숙. 2019. 호주의 도시재생 사례: 유휴공간과 민간 사회주택을 활용한 지역·커뮤니티 활성화. 월간 국토 제458호. 국토연구원. pp.88-94
- AIHW. 2019. Housing Assistance in Australia 2019
- Nightingalehousing.org. 2019. Nightingale Ballarat: Site and Location.
- Nightingalehousing.org. 2020. What is the Nightingale Model? 및 Nightingale Village.

“도시인프라 수요변화와 건설산업”

# 건설동향

- 코로나19에 따른 건설산업 영향을 극복하기 위해 정부와 업계가 힘을 합친다.
- 해외 도시에 한국형 스마트시티 수출
- 스마트시티 규제 본격 완화…27일부터 규제샌드박스 시행
- 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대
- 정부, ‘도심학교에 체육관’ 생활SOC 속도…“가시적 성과 창출”
- 빈집을 활용한 자율주택정비사업으로 동네가 새롭게 태어난다.
- 올해 소규모 재생사업 약 70곳 선정

## 건설동향

코로나19에 따른 건설산업 영향을 극복하기 위해 정부와 업계가 힘을 합친다.

국토교통부 건설정책과(2020.03.12.)

## 김현미 장관, 12일 건설현장 찾아 방역상황 점검 및 피해극복 간담회 개최

### 방역강화, 공제조합 주관 특별 융자, 근로자 보호 등 적극 추진키로

- 국토교통부(장관 김현미)가 건설현장의 코로나19 확산을 방지하고 경영상 어려움을 겪고 있는 건설업계와 이에 따른 생활애로가 우려되는 현장근로자를 위한 지원에 나섰다.
- 김 장관은 3월 12일(목) 평택소사별 LH 건설현장에서 발주물량이 많은 주요 공공기관<sup>1)</sup>, 업계관계자, 방역담당자 등 근로자들과 함께 간담회를 갖고 코로나19 대응방안을 논의하였다. 이 자리에서 김 장관은 “정부는 사업자 단체와 함께 코로나19에 의한 건설업계의 영향을 면밀히 모니터링 해왔으며 코로나19의 여파로 인해 경영상 어려움을 겪고 있는 건설업계를 위해 다양한 지원방안을 추진할 것”이라고 밝혔다.
- 먼저, 건설공제조합과 전문건설공제조합 주관으로 조합원의 출자금에 비례하여 긴급 특별융자(금리 1.5% 내외)를 시행한다. 두 조합은 조속히 내부 절차를 마무리 짓고 오는 16일(월)부터 대출을 시작할 계획이다. 대출 규모와 방법 등은 두 공제조합에서 별도 안내할 예정이다. 또한 공제 조합들은 3개 보증<sup>2)</sup>의 수수료 인하와 함께 선급금 공동관리제도<sup>3)</sup>도 한시적으로 완화(3.16~6월말)하여 사업자금 운용의 유연성을 확보할 계획이다.
- 확진자 발생 등에 따른 공사중단 등 피해를 반영하여 적극적으로 계약조정도 지원한다. 김 장관은 간담회에서 “건설사업자가 코로나19로 인해 공사를 중지하더라도 불이익을 받지 않도록 공사기간이나 계약금액을 조정하는 내용의 지침을 시달한 만큼, 공공기관에서도 적극적으로 공사기간 연장 등 조치를 취할 것”을 강조하였고, 각 공공기관들은 공사중지 후 업무에 복귀한 현장을 중심으로 업계의 계약변경 요청에 대해 적극적으로 반영키로 하였다.
- 이와 함께, 국토교통부는 표준시장단가 현실화, 불필요한 건설 규제개선, 행정처분에 대한 조건부 유예 등 다각적인 경영 지원방안을 추진하며, 앞으로도 사업자의 의견을 수렴하여 경영상 애로가 최소화 되도록 적극 노력할 예정이라고 밝혔다.

1) (공공기관) LH, 철도공사, 철도시설공단, 도로공사, (업계관계자) 평택소사별 A-5BL현장 원·하도급사 (현장근로자) 방역담당자, 현장 기능인력 등

2) (보증수수료 인하) 계약 이행 보증, 공사 이행 보증, 선급금 보증

3) (선급금 공동관리) 공사 선급금은 사업자가 공제조합의 동의를 받아 사용(동의범위를 현재 선급금의 35% → 17.5% 수준으로 축소)



- 또한, 김 장관은 각 공공기관의 코로나19에 따른 방역상황과 피해현황을 점검하고 현장에서 소독활동, 종사자 마스크 및 보호구 착용, 열화상 카메라 운영 등 방역시스템을 직접 확인하였다. 정부는 코로나19 발생 직후부터 건설현장의 '대응 가이드라인'을 지속적으로 배포하였고(제4판 3.3), 공사비에서 마스크나 손소독제 등 방역장비도 구입할 수 있도록 개선(1.31)한바 있다. 참석자들은 앞으로도 철저한 방역관리를 통해 건설현장의 바이러스 유입을 최소화하는데 힘을 합치기로 뜻을 같이 하였다.
- 한편, 김 장관은 “어려울 때 일수록 취약계층인 건설근로자 보호가 중요하며, 이를 위해 적정임금제나 임금체불 근절 대책도 차질 없이 추진할 것”을 주문하였다. ’18년부터 총 20개 현장을 대상으로 시범 적용 중인 적정임금제는 시범사업에 대한 효과분석을 통해 상반기내 도입방안을 마련하고, 체불방지를 위해 ’19.6.19일부터 공공공사에 의무 적용하고 있는 임금 직접지급제도 건설사 계좌압류 등의 경우에도 임금과 대금이 지급될 수 있도록 하는 등 개선방안을 마련할 계획이다.
- 마지막으로 김 장관은 건설현장 안전의 중요성을 강조하며, “공정 만회 등을 위한 무리한 공사는 금지하고 사소한 부주이나 작은 안전시설에 대한 부실도 중대 사고로 이어질 수 있음을 잊지 말고, 세밀한 부분의 안전관리도 빈틈없이 해줄 것”을 당부하였다.

국토교통부 도시정책과(2020.01.31.)

## 「K-City Network」 출범 …글로벌 협력 프로그램 국제공모

- 해외도시에 한국형 스마트시티 사업 발굴 및 개발, 기술전수 등 패키지 지원
- 아세안 등 5개 내외 중점국에 계획수립, 초청연수 등 사업 당 최대 10억 원 지원
- 1월 31일부터 해외정부·지자체·공공기관 대상 공모…연말까지 사업 완료

- 올해부터 해외 도시에 정부간 협력을 통해 한국형 스마트시티를 만들기 위한 스마트시티 글로벌 협력 프로그램이 본격 추진된다. 국토교통부(장관 김현미)는 한국형 스마트시티를 수출하기 위해 한국 주도의 스마트시티 글로벌 협력체계인 「K-City Network」을 올해 새롭게 출범하고, 이달 31일부터 구체적인 해외협력 사업을 선정하기 위한 국제공모에 착수한다고 밝혔다.
- 「K-City Network」 글로벌 협력 프로그램은 해외 정부와 공공기관이 추진하는 스마트시티 사업을 대상으로 마스터플랜 수립 또는 타당성조사(F/S) 등을 지원하고 초청연수, 기술 컨설팅 등을 패키지로 병행하여 한국의 스마트시티 개발 경험과 지식을 공유하는 사업이다. 이 프로그램은 정부간(G2G) 협력을 기반으로 스마트시티 계획수립 단계부터 본 사업 투자결정에 이르기까지 모든 단계에 걸쳐 한국정부가 체계적 지원을 한다는 점에서 기존의 해외도시개발 지원 사업과 차이가 있다.

### ① 지원 대상사업

- 「K-City Network」 글로벌 협력 프로그램 중 하나인 스마트시티 마스터플랜 수립 등 지원사업은 크게 대규모 「도시개발형 사업」과 중소규모 「스마트 솔루션형 사업」으로 구분된다. 대규모 “도시개발형” 사업은 해외도시 전체를 대상으로 종합적인 스마트시티 계획을 수립하고, 이에 기초하여 신도시·산업단지 등을 개발, 건설, 유지 및 운영하는 사업이다. 중·소규모 “스마트 솔루션형” 사업은 행정, 교통, 보건, 의료, 복지, 환경, 에너지, 수자원, 방범, 교육, 문화, 고용 등 다양한 분야에서 도시 문제를 해결하기 위한 스마트 솔루션을 구축·운영하는데 초점이 맞춰져 있다.

#### 사업유형 구분

사업유형 구분		
	도시개발형	스마트솔루션형
개념	스마트 신도시·단지 등 계획 수립, 개발, 건설, 유지관리를 위한 사업	교통체증 등 주요 도시문제 해결을 위한 스마트솔루션 구축사업
예시	△△시 스마트시티 기본구상 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배수처리시스템 구축 타당성 조사</li> <li>• 교통카드 시스템 타당성 조사</li> </ul>
지원한도	사업 당 10억원 내	사업 당 5억원 내



- 「K-City Network」 글로벌 협력 프로그램은 신규 발굴 사업뿐만 아니라 한국 정부·공공기관 등과 이미 진행 중인 스마트시티 협력사업도 지원이 가능하다. 다만, 정부차원의 사업추진 동력 확보를 통해 본 사업으로 연계가능성을 높이기 위해 협력사업 신청주체는 해외 중앙정부, 지방정부 및 공공기관으로 한정하고 민간기업이 단독으로 신청하는 것은 제한한다.

## ② 지원내용

- 「K-City Network」 글로벌 협력사업으로 선정될 경우 한국정부가 해당국의 스마트시티 사업계획을 수립하고 초청 연수를 패키지로 지원하게 된다. 스마트시티 사업계획 수립은 국가별 스마트시티 수요와 대상사업 진행상황 등을 고려하여 기본구상, 마스터플랜, 예비타당성 조사, 본 타당성조사 등으로 나뉘어 지원된다. 또한 스마트시티 계획수립 대상으로 선정될 경우 한국의 스마트시티 정책과 기술을 공유하는 초청 연수를 병행할 예정이다. 초청 대상, 규모, 시기 등은 사업 선정 후 해당국과 협의하여 선정한다.
- 사업 당 지원금액은 사업유형 및 난이도, 초청연수 규모 등에 따라 달라지나 최대 10억원 이내에서 결정된다.
- 「K-City Network」 글로벌 협력사업 중에서 사업 타당성이 인정되는 민관합자투자사업(PPP)의 경우, 본 사업으로 연계될 수 있도록 PIS펀드나 공공기관 재원 등을 활용하여 금융 지원을 강화하고 세계은행(WB), 미주개발은행(IDB) 등 다자개발은행(MDB)과 공동투자 등 후속 재정지원 협의도 적극 추진할 예정이다.

### ■ 글로벌 플랜트·인프라·스마트시티 펀드(PIS펀드) 개요 ■

- (조성규모) 정부재정과 공공기관의 투자를 통해 6천억원母펀드 조성 완료('19.10)민간과 매칭하여 자펀드 총 1.5조원 조성 중
- (용도) 해외 플랜트·건설·스마트시티(1.5조원 중 4천억원) 해외사업에 투자

## ③ 공모 절차

- 정부는 1.31일부터 3.20일까지 약 50일에 걸쳐 해외 각국의 중앙정부, 지방정부, 공공기관으로부터 사업신청서와 사업계획을 우편 또는 전자문서(공문 또는 이메일)로 접수할 계획이다. 공모에 관한 자세한 사항은 국토교통부 홈페이지([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)), 스마트시티 종합포털([www.smartcity.go.kr](http://www.smartcity.go.kr)), 한국해외인프라도시개발지원공사(KIND) 홈페이지([www.kindkorea.or.kr](http://www.kindkorea.or.kr))에서 확인할 수 있다.
- 국토교통부는 접수된 사업신청서를 바탕으로 3월말에 민관 합동 평가위원회를 구성하고 공정한 평가를 거쳐 5개 내외 사업을 최종 선정 및 발표할 예정이다. 선정된 사업에 대해서는 4월 중 마스터프랜 등 수립기관을 선정하고, 5월 중 사업에 착수하여 연말까지 사업계획 수립을 완료하게 된다.
- 국토교통부 안세희 해외도시협력팀장은 “K-City Network 글로벌 협력프로그램은 전 세계의 스마트시티 수요와 국가별 여건에 맞게 한국의 우수한 스마트시티 기술을 수출할 수 있는 핵심 정책수단이 될 것”이라면서, “이 사업을 통해 아세안을 비롯한 세계의 다양한 도시에서, 한국과 세계가 함께 스마트시티를 만들고, 한국의 우수한 기술이 전 세계 스마트시티 시장을 주도할 수 있도록 적극 지원해나갈 계획이다.”라고 밝혔다.

## 건설동향

## 스마트시티 규제 본격 완화…27일부터 규제샌드박스 시행

국토교통부 도시경제과(2020.02.27.)

## 세종·부산에서 모빌리티·로봇 등 18개 사업 규제유예 추진

## 스마트시티 내 주민 체감형 혁신 서비스 창출·확산 기대

- 혁신기술을 활용한 스마트시티 조성에 장애가 되는 규제를 신속히 해소하는 스마트시티형 규제유예제도(이하 규제샌드박스)를 오는 2월 27일(목)부터 본격 시행한다.

국토교통부(장관 김현미)는 혁신기술을 이용해 스마트시티를 구현하는 과정에서 기존의 전통적 규제체계와 충돌되는 부분이 발생함에 따라, 스마트시티 내에서 규제의 제약 없이 마음껏 혁신기술과 서비스를 실증(시험·검증) 또는 사업화할 수 있도록 「스마트도시법」개정을 통한 “스마트시티형 규제샌드박스 제도” 도입을 추진해왔다.

지난 2월 18일 「스마트도시법 시행령」 개정안이 국무회의에서 의결됨에 따라 오는 2월 27일부터 「스마트도시법」에 따른 규제특례와 실증사업비 패키지 지원이 가능해진다. 작년 9월 “스마트시티 국가시범도시 규제샌드박스 활성화사업” 공모를 통해 총 18개 기업(세종 7개, 부산 11개)을 선정하여 우선 1년간 사업계획 수립 및 설계비용(2~3억 원)을 지원하였으며, 이번 상반기에 원칙적으로 18개 과제 모두 「스마트도시법」에 의한 규제특례 적용을 지원하되, 평가를 통해 계획 및 설계가 우수한 일부 과제는 1년간 5억 원 내외의 실증사업비를 지원할 예정이다.

## ■ 스마트시티 규제샌드박스 적용 사례 ■

- (사례A) 부산 K병원은 의료기기법상 인증기준이 없어 활용이 어려웠던 자율주행 전동휠체어를 규제특례를 통해 도입할 예정이다. 우선 이번 실증 단계에서는 환자가 타고 있는 동안에는 환자 안전을 고려하여 의료인력이 동행하고 휠체어를 회수할 때 자율주행으로 스스로 보관소로 이동하게 된다. 실증을 통해 자율주행의 안전성이 확인되면 환자가 타고 있는 동안에도 의료인력 동행 없이 자율주행으로 이동할 수 있게 서비스를 확대할 예정이다.
- (사례B) 퍼스널 모빌리티(킥보드) 공유 벤처기업 S사는 세종시 1생활권을 대상으로 자전거도로 주행 금지 등에 대한 규제특례를 통해 전동킥보드 공유사업을 추진한다. 아름동에서 정부청사까지 자가용으로 출퇴근하며 교통체증에 불만이 있던 공무원 김진주씨는 앞으로 공유 킥보드를 통해 출퇴근을 해볼 생각이다.

- 스마트시티형 규제샌드박스 제도의 주요 내용은 다음과 같다.

우선, 스마트시티형 규제특례가 적용되는 공간범위로 “스마트규제혁신지구”를 신설하며, 국토부장관은 직접 또는 관할 지자체의 장의 신청을 받아 국가시범도시, 스마트시티챌린지 등 스마트시티 사업지역을 포함한 지자체를 스마트 규제혁신지구로 지정할 수 있다.

스마트규제혁신지구에서 스마트혁신사업 또는 실증사업을 하려는 사업자는 사업계획을 수립하여 관할 지자체의 장에게 검토를 받고 국토부장관에게 승인신청을 할 수 있다. 국토부장관은 관계 중앙행정기관의 장 및 지자체의 장과 협의 후 국가스마트도시위원회(위원장 국토부장관)의 심의를 거쳐 사업계획의 승인 여부를 결정한다.<sup>1)</sup> 승인이 된 경우



4년 동안 사업을 시행할 수 있으며, 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

한편, 해당 규제특례가 기존규제를 일정기간동안 해소해주는 것인 만큼, 안전에 위해가 발생하지 않도록 다양한 안전장치를 마련하였다. 우선, ① 사업계획 승인기준으로 국민의 건강·안전 및 환경 등에 미치는 영향을 고려하도록 하였고, ② 사업계획을 승인할 때 환경·안전·보건 등에 관한 조건을 부여할 수 있으며, ③ 사업 전반에 대한 점검 결과 안전 등에 위해(危害) 우려가 있는 경우 사업중지, 시정명령, 승인취소 등 필요한 조치를 취할 수 있다. 또한, ④ 사업자는 사업시행 30일 전까지 책임보험에 가입하거나 손해배상방안을 마련해야 하며, 실제 인적·물적 손해가 발생 시 사업자가 고의·과실이 없음을 입증하지 않는 한 손해배상책임을 지도록 하였다.

마지막으로, 관계기관의 장은 사업의 종료 여부와 관계없이 규제에 대한 법령을 정비할 필요성이 인정되면 법령 정비에 착수해야 하며, 사업자는 법령이 정비된 경우 자체 없이 법령에 따라 혜택을 받도록 하였다.

- 국토부 배성호 도시경제과장은 “그동안 규제에 가로막혀 시작조차 못했던 서비스를 스마트시티형 규제샌드박스 제도를 통해 마음껏 시도해봄으로써 혁신적 서비스가 나올 수 있을 것”이라면서, “이미 중소벤처기업부 등에서 규제샌드박스 제도를 시행중인 만큼, 국무조정실 중심으로 각 부처별 제도가 상호 보완적으로 운영되어 스마트시티 내 혁신서비스가 더욱 많이 창출될 수 있도록 노력하겠다.“고 밝혔다.

---

1) 다만, 접수된 사업이 중소벤처기업부의 「지역특구법」에 따라 실증특례 또는 임시허가가 필요하다고 인정되는 경우 중소벤처기업부장관 및 시·도지사에 통보

국토교통부 주거복지정책과(2020.03.20.)

## 주거복지 혜택, '25년 전체 가구의 1/3인 700만 가구 이상으로 확대

### 공공임대주택은 생활 SOC가 더해진 소통·교류 공간으로 변신

- '25년에는 3가구 중 1가구가 공공주택·주거급여·금융 등 정부지원 프로그램을 이용하고, 무주택 임차가구 10가구 중 3가구 이상이 공공임대주택에서 거주하게 되는 등 우리나라 주거복지가 선진국 수준으로 향상 전망이다.
- 국토교통부(장관 김현미)는 3월 20일(금) 정동 국토발전전시관에서 제5회 주거복지협의체를 개최하고, 「주거복지 지난 2년의 성과와 발전방안(부제: 주거복지로드맵 2.0.)」을 발표하였다. 이번 대책은 정부출범 직후 발표한 주거복지로드맵 ('17.11) 중반기를 맞아 그간 성과와 한계를 평가·보완하고, 포용국가 및 1인가구·저출산·고령화 등 시대적 과제에 대응하기 위해 마련되었다.
- 정부는 지난 2년간 무주택 서민의 주거 안정을 최우선 원칙으로 주거복지로드맵을 바탕으로 신혼부부·청년('18.7)과 취약계층('18.10)에 대한 지원 강화에 이어, 역대 최초로 아동의 주거권 보장('19.10)을 선포하는 등 촘촘한 주거 지원을 추진해 왔다. '18~'19년간 총 200만 가구 이상이 취업·결혼·출산·노후 등 생애단계에 따라 저렴한 임대료의 공공 임대주택, 전월세 대출 등 금융, 주거급여 등 맞춤 프로그램을 새로 이용하게 되었다.
- 로드맵상 공공주택 105.2만호 공급계획은 당초 목표를 상회하여 '19년말 기준 42.9만호 공급을 완료(달성을: 41%)하였고, 이에 따라 주거안전망 수준의 상징적 지표인 장기 공공임대 재고율이 올해 안으로 OECD 평균(8%)까지 높아질 전망이다. 청년의 학업·일자리를 지원하는 일자리·기숙사형 주택, 신혼부부 내 집 마련을 지원하는 신혼희망타운, 복지 서비스와 결합한 고령자 복지주택 등 특화주택 공급도 차질없이 추진되고 있다.

표 | 주거복지로드맵 공적주택 공급계획 및 실적

공급유형	공급계획	'18년(실적)	'19년(실적)	'20년	'21년	'22년
공공임대	90.2	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7
청년	21.0	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5
신혼부부	25.0	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1
고령자	5.0	0.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1
일반 저소득	39.2	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0
공공분양 (착공)	15.0	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9
합계	105.2	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6



- 주거급여는 4대급여(생계·주거·의료·교육) 최초로 부양의무 기준을 폐지('18.10)하고, 지원대상을 확대('18년 중위소득 43% → '20년 45% 이하)하여 '19년 현재 104만 가구를 지원중이고, 지원금액도 높아졌다. 아울러, 베풀목·디딤돌 등 무주택 서민을 위한 전월세·구입자금 금융 상품은 총 54.3만 가구에 45.6조원 수준 지원하였다.
- 쪽방·노후고시원 등 사각지대 해소를 위해 찾아가는 상담제도와 무보증금 제도가 신규 도입 되었고, 환경이 열악한 쪽방촌 재정비('20.1, 영등포)에着手하는 등 선도적 주거복지 모델도 구축하였다.
- 그러나, 전국의 무주택 임차가구 수(870만 가구, '18) 및 OECD 등 선진국의 주거안전망 현황<sup>1)</sup> 등을 고려할 때 무주택 서민을 위한 더욱 촘촘한 주거지원이 필요한 상황이다. 주거 불안감을 느끼고, 주거비 부담으로 결혼을 망설이는 청년이나 최소한의 주거권을 보장받지 못한 채 살아가는 쪽방·노후고시원 거주자 등이 체감할 수 있도록 지원하는 일도 숙제로 남아있다. 대학가·역세권 등 도심내 공공임대 수요가 증가하지만 아직까지 선입견과 부정적 인식이 남아있어 주거복지 정책 필요성에 대한 국민적 공감대 형성도 필요하다.
- 이에 따라, 국토교통부는 선진국 수준의 주거안전망 완성을 위해 공급계획 혁신, 인구 트렌드 대응 및 비주택거주 주거취약계층의 주거상향, 지역사회 상생 등에 중점을 두고 기존 로드맵을 보완·발전시킨 2.0 계획을 마련하게 되었다.

## 1. 선진국 수준의 공공주택 공급혁신

### ① OECD평균을 상회하는 장기공공임대 재고율 확보

#### 이렇게 달라집니다

- '25년이 되면 우리나라 전체 임차가구 10가구 중 3가구 이상은 저렴한 임대료, 양질의 공공임대주택에 거주하게 된다.
- 수도권 30만호, 지자체 제안 도심부지 등을 활용하여 수도권과 지방 대도시 등 우수 입지에 공공임대주택을 집중 공급한다.

- 주거안전망 확충 필요성 등을 감안하여 충분한 공공주택이 적기 공급될 수 있도록 현행 '18~'22년간 연평균 21만호 공공주택 공급계획을 '25년까지 확장한다. 이에 따라, '17년末 136.5만호 수준인 장기공공임대주택 재고는 '22년 200만호 시대를 열고, '25년 240만호까지 추가 확보하며, 재고율은 OECD 평균 8%를 상회하는 10%까지 확보 할 것으로 전망된다.



1) 공공임대재고율: 韓 7.6%('19) vs OECD 평균 8%(네덜란드 37%, 오스트리아 20% 등)

- 공급계획 확장에 따라 '21~'25년 약 70만호 공공주택을 신규 건설하게 되며 이중 약 40만호는 기존 공공택지지구를, 약 25만호는 지난 2년간 발굴한 신규 부지를 활용하고 추가 부지도 확보한다. 신규 25만호는 수도권 30만호 중 공공 분양 등 공공주택 19만호, 지자체 제안 등을 통한 공공임대 6천호, 재정비 사업을 통한 공공임대 3.7만호 등 주로 서울·수도권 우수 입지에 마련하였고, '21년末 3기 신도시 패스트트랙 적용 지구부터 순차적으로 입주자 모집에 착수하여 무주택 서민과 청년·신혼 부부 등이 안심하고 주거 계획을 수립할 수 있도록 할 계획이다.

## ❷ 공공임대주택 유형통합

### 이렇게 달라집니다

- 중위소득 130% 이하(3인가구 월소득 503만원 이하, 1인가구 228만원 이하 등)면 누구에게나 공공임대 입주기회가 제공된다.
- 공공임대는 저소득층 밀집 등 낙인 효과가 줄어들고, 한 단지내 다양한 계층이 어울려 거주하는 소셜미克斯 단지로 바뀐다.
- 부담능력에 따른 임대료 체계가 도입되고, 총 물량의 32%가 시세 35%이하로 공급되는 등 저소득층 공공임대 입주 기회가 확대된다.

- 영구·국민·행복 등 칸막이 운영을 개선하고, 일부 유형의 지역사회 단절 등을 해결하기 위해 공공임대주택 유형을 하나로 통합한다.
  - (1) 입주자격은 중위소득 130%이하 등 하나로 통합하여 영구임대는 최저소득계층 위주로, 행복주택은 상대적으로 소득이 높은 주민 위주로 거주하는 분리 현상을 해소하고, 우선공급 대상·비율 등 공급 기준도 저소득·장애인 등과 신혼부부·청년 등이 한 단지 내에서 균형있게 거주하도록 바꾼다.
  - (2) 소득 수준과 관계없이 주택유형에 따라 부과되던 임대료는 최저 시세 35%부터 최고 시세 65%~80% 수준까지 부담능력에 따라 적정하게 책정되도록 개선한다. 이렇게 되면 매년 영구임대 수준 임대료로 제공되는 공공임대 물량이 현재 9%에서 32%까지 확대되는 등 저소득층의 주거비 부담이 대폭 낮아질 것으로 기대된다.
  - (3) 아울러, 가구원수별 대표 면적을 도입하여 가구원 수가 많을수록 면적이 더 넓고 방이 많은 주택을 제공한다.
- 신규 건설형은 금년 선도단지 착공<sup>2)</sup> 등을 거쳐 '22년 승인분부터 모두 유형통합으로 공급되며, 기존 재고분도 추가 연구 등을 통해 '21년부터 점차 통합 모델을 적용할 예정이다.

## 2. 인구 트렌드 변화에 맞춘 생애주기 주거지원망 보완

- 공급계획 확장에 맞춰 청년·신혼·고령자 등 생애주기 주거 지원을 지속 확대하고, 1인가구 증가, 저출산·고령화 등 인구구조 변화에 맞게 주거와 학업·일자리 및 서비스 등을 복합 지원한다.

### ■ 1인가구 증가 및 고령화 대응강화 ■

#### ❶ 청년 독신가구 주거지원

### 이렇게 바뀝니다

- 현재 약 25만 가구가 정부 지원을 이용 중이며, '25년이 되면 100만 가구(주택35만+금융64만 등) 이상이 지원 혜택을 받게 된다.
- 역세권·대학가 등에 공유주택 등 맞춤형 청년주택이 늘어나고, 청년 버팀목 대출지원 대상은 만 25→34세 이하까지 확대 된다.
- 부모와 떨어져 거주하는 저소득 청년가구는 별도의 주거급여를 지급받아 주거비 부담을 덜 수 있다.

2) 금년내 과천지식정보타운 610호, 남양주 별내 577호 사업승인 및 착공



- 기존 '18~'22년 21만호 맞춤주택 공급계획을 '25년 35만호까지 확대하고, 학업과 취업·창업을 지원하는 청년주택 공급을 늘린다.
- 예술인주택·캠퍼스 혁신팍크 등 부처 간 협업을 통해 주거와 문화·일자리 복합 모델을 확산하고, 기숙사형 청년 주택 및 노후고시원 리모델링 등을 통해 대학가 등 우수입지 주택 공급을 확대한다.

부천 웹툰영상센터	캠퍼스 혁신팍크	판교2밸리(창업지원주택)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (자격) 웹툰작가 등 문화예술인</li> <li>• (특화) 웹툰 창작실, 회의실 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (자격) 대학생·창업가 등</li> <li>• (특화) 메이커스페이스, 창업센터</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (자격) 창업가 및 해당기업종사자</li> <li>• (특화) 기업지원허브, 성장센터</li> </ul>

- 역세권 등 우수입지에 민간 공유주택이 활성화되도록 공유주택 정의 신설(주택법), 건설·운영 가이드라인 등 제도 기반을 마련하고, 공유주택 공급 스타트업 등에게 사업화 자금도 지원한다.
- 아울러, '21년부터는 주거급여 수급가구의 미혼 20대 청년이 부모와 떨어져 주소를 달리하며 거주하는 경우에는 부모와 별도로 주거급여를 지급받도록 추진한다. 인기가 많은 청년 베텀복 대출 지원 대상은 만 25세 미만에서 만 34세 이하로 확대하고, 만 25세 미만 단독세대주 금리를 인하(하한 1.8%→1.2%)하는 등 청년 주거비 지원을 대폭 확대한다.

## ❷ 고령·일반 저소득 가구 주거지원

### 이렇게 바뀝니다

- 약 290만 가구가 정부지원을 이용 중이며, '25년이 되면 총 460만(주택 232만<sup>3)</sup>+금융96만+주거급여 130만 등) 가구가 지원 받는다.
- 무장애설계 등이 적용되는 고령자 복지주택 공급이 늘어나고, 기존 돌봄 서비스에 더해 전문요양 서비스 등을 제공받을 수 있다.
- 주거급여 이용자는 '19년 104만→'25년 130만가구까지 늘어나고, 지원 금액도 서울 3인가구 月35.9만→44.4만원 예상까지 인상된다.

- 고령자 전용 공공임대 주택을 현행 5만호('18~'22년)에서 '25년까지 8만호로 늘리고 사회복지관과 결합한 고령자 복지주택·리모델링 노인주택 등 특화 주택을 집중 공급한다. 고령자 복지주택의 경우 '22년까지 4천호 공급계획을 '25년까지 1만호로 늘리고, 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 수 있도록 관계기관과 협업 한다.
- 저소득·일반 가구에 대해서는 공공임대 등 주택 공급을 '18~'22년 39.2만호에서 '25년까지 64만호로 확대하고, 주거급여 수급자를 지속 발굴하여 지원 대상을 '25년 130만 가구까지 늘리고, 지원 금액도 지속 현실화 한다. 노후고시원에 사는 1인가구 등이 양호한 주택으로 이주할 수 있도록 1%대 금리의 전용 금융상품(5천만원限)도 지원한다.

3) 공공임대 208.5만(재고 136.5만+신규고령자 8만+신규일반 64만) + 신규공공분양 24만

## ■ 저출산 대응강화 ■

### ③ 신혼부부·다자녀가구 주거지원

#### 이렇게 바랍니다

- 현재 신혼부부 약 24만 가구가 정부지원을 이용 중이며, '25년이 되면 약 120만 가구(맞춤주택 55만+금융 64만)가 혜택을 받는다.
- 앞으로는 혼인기간 7년이 지났더라도 만 6세 이하 자녀가 있으면 신혼희망타운·신혼특화 임대주택 등에 입주할 수 있다.
- 자녀가 많으면 더 넓고 방이 많은 공공임대주택이 지원되고, 주택구입이나 전월세 대출시 금리인하 폭도 더욱 커진다.

- 신혼희망타운 15만호 중 분양분 10만호는 '25년까지 모두 분양을 완료하고, 임대주택 5만호는 분양주택과 동일한 품질로 설계하여 입주자 모집에 본격 착수(위례·서울양원 등, '20.6~)한다. 아이돌봄 시설 등이 설치된 신혼부부를 위한 맞춤주택 공급을 '18~'22년 25만호에서 '25년까지 40만호로 확대한다. 아울러, 앞으로는 기존 혼인기간 7년 이내 또는 예비 신혼부부 등에 더하여 만 6세 이하 자녀가 있는 가구도 신혼부부 공공주택을 지원받도록 개선하여 지원의 폭을 넓힌다.<sup>4)</sup>
- 다자녀 가구를 위해서는 자녀수에 맞는 적정 면적·방수의 주택을 구할 수 있도록 지원단가<sup>5)</sup>가 인상된 맞춤 공공 임대주택 공급을 '20~'22년 1.1만호에서 '25년까지 3만호로 늘린다. 소득 수준에 따라 매입임대 無보증금 또는 보증금 50% 할인을 적용받을 수 있게 되고, 전세임대 보증금 인하 및 자녀 수에 따른 임대료 추가 인하 등을 통해 육아와 주거비 부담을 경감 한다.

### 3. 비주택거주가구 등 주거취약계층 주거권 보장

#### ① 주거상향 지원 : 쪽방·고시원·반지하 가구 공공임대 이주 지원

#### 이렇게 바랍니다

- 정보부족·경제부담 등으로 쪽방·고시원 등에 거주 중인 취약계층이 양질의 공공임대로 이주할 수 있도록 집중 지원체계가 구축된다.
- 공공기관 사회공헌사업 등을 통해 보증금·이사비 부담없이 편리하게 옮기고, 자활일자리·돌봄지원 등을 통해 조속히 재정착한다.

- 그간 연간 1천호 수준으로 지원되던 쪽방·노후고시원 거주자 등에 대한 우선지원 공공임대 물량을 연 8천호로 확대하고, '20~'22년 1.3만호 수준에서 '20~'25년까지 4만호까지 공급을 확대한다.
- 쪽방·노후 고시원 등 주거환경이 극히 열악한 지원 시급 가구의 신속한 주거상향을 위해 정부(국토·복지·행안부), 자체(광역·기초)가 쪽방상담소·주거복지센터와 협력하여 매년 전수조사를 실시하고, 발굴한 이주희망자에 대해서는 희망주택물색부터, 이주에 필요한 보증금(50만원 전액)·이사비·생활품(각 20만원) 및 이주 후 일자리·돌봄(자활복지개발원 자활센터, 복지부)까지 집중 지원한다.
- 침수우려 등 반지하 가구에 대해서도 전수조사를 실시(~'20.6)하고, 공공임대 우선지원, 보증금 인하 등 취약계층 지원 사업 대상에 최저주거기준 미달 지하 가구를 추가하는 등 공공임대이주를 돋는다.

4) 20대 중반에 결혼한 부부가 30대 초반에 출산한 경우, 육아특화시설 등을 갖춘 신혼희망타운, 신혼부부특화 공공임대 및 매입·전세 임대 등 입주 필요 5) 매입형(1.1억 → 1.6억원), 리모델링형(0.95억 → 2.3억원), 전세형(0.73억 → 1.1억원)



## ❷ 낙후주거지 재창조 : 거주민을 품는 따뜻한 개발·재생 등

### 이렇게 바뀝니다

- 쪽방촌·고시원·숙박업소 등 도심내 불량주거지는 재정비, 도시재생, 리모델링 등을 통해 양질의 공공임대주택 등으로 재창조된다.
- 슬럼화된 도심내 영구 임대주택 단지는 생활SOC등을 갖춘 매력적인 공공주택단지 등으로 순차적으로 재정비·리모델링 된다.

- 지자체·공기업과 협업체계를 구축하여, 서울 및 지방 대도시 주요 쪽방촌을 공공임대·종합복지 센터 등으로 정비하는 재창조 사업 등을 추진한다. 영등포 등은 기존 거주민 보호를 위해 사업 추진 시先이주단지 조성 및 임시이주→쪽방촌 철거 및 임대주택 건설→재정착의 순환형 개발방식 등을 원칙으로 추진한다.
- 대학가·역세권 등에 불량 거주지로 남아있는 노후 고시원·숙박업소 등은 매입 후 리모델링하여 청년 등 1인 가구 임대주택으로 공급(기존 '22년까지 5천호 공급계획을 '25년까지 1만호로 확대)한다. 이를 위해 사업주체를 다각화(LH→LH+지방공사)하고, 리모델링을 위한 매입대상을 기존 노후고시원에서 노후모텔·여관 등 숙박업무시설 등까지 확대(공특별법·시행령 개정, '20.下)한다.
- 슬럼화·낙인효과 등으로 지역사회와 분리된 영구임대단지의 점진적 재정비·리모델링을 위해 시범 사업모델을 마련하고 선도 지역을 선정(~'20.11) 한다. 앞으로는 슬럼화된 영구임대가 매력적 외관과 생활SOC등 지역주민을 위한 편의 시설<sup>6)</sup>을 갖추고, 청년·신혼부부 등도 함께 거주하는 유형통합 단지로 재생된다. 특히, 기존 주민이 전원 재정착할 수 있도록 새로운 단지는 공공주택공급 호수를 확대하고, 사업기간 중 인근에 임시 거주지를 제공하는 등 순환방식으로 지원한다.

### ■ 기본방향: 순환형 개발 + 생활SOC 복합설치 ■



## 4. 지역 주민과 함께하는 주거복지 환경 조성

### 이렇게 바뀝니다

- 공공임대주택이 매력적 디자인, 인근 주민이 이용 가능한 도서관·커뮤니티 등 생활SOC를 갖춘 지역 사회와 함께하는 공간으로 변신
- 주거복지 개선을 위해 노력한 지자체에 대한 인센티브가 강화되고, 전국 모든 市에 서비스 현장 전달을 위한 주거복지센터 설치

6) (생활SOC복합) 어린이집·도서관·청업·문화예술시설 등 지역주민이 함께 이용

### ❶ 품질혁신 : 디자인 혁신, 생활SOC 복합설치 등

- 청년·취약계층 주택 등 빌트인 가구설치, 수요자 맞춤 평면설계생활안전 강화 및 에너지 절감 등 주거품질을 개선하고, 육아시설·통학로(신혼부부), 문화·예술기능(청년), 무장애설계·복지·요양서비스(고령자) 등 다양하게 특화하고, 창의·혁신적 디자인의 특화단지 조성을 위해 공공임대 설계공모 대상을 확대<sup>7)</sup>한다.

### ❷ 생활SOC 복합 : 지역주민이 함께 이용하는 공간으로 진화

- 지역주민 편의제고를 위한 생활 SOC 확충 수요가 높으나 부지확보 곤란 및 지자체 예산부족 등으로 추진이 어려운 점을 감안하여, 공공임대 단지내 여유 공간 등을 활용하여 생활SOC<sup>8)</sup>를 확충한다. 신규단지는 생활 SOC 공모사업 등을 통해 올해 안으로 착공 가능한 시범단지 2곳을 선정하고, 기존단지는 단지 내 노후임대 상가 등을 리모델링하는 방안을 마련한다. 이를 통해 공공임대 단지가 단순 주거시설이 아닌 “지역 주민이 함께 이용하는 커뮤니티 허브”로 바뀌고, 지역 공동체 활성화 및 공공임대주택 품질이 향상될 것으로 기대된다.

도서관·어린이집·노인문화센터 등	지역 농업기술센터와 연계, 농업기술 교육프로그램 등	사회적기업에서 운영하는 카페와 작은도서관

### ❸ 지자체 역량 강화 : 우수지자체 평가 및 재정 인센티브 강화

- 주거복지 정책의 현장 전달력을 강화하기 위해 지자체의 주거복지 사업 역량을 제고하고, 인센티브 등을 통해 참여유인을 제고한다. 서울·광역시, 기초 지자체 등이 참여하는 협의체를 구성하여 협력강화 및 우수사례를 확산하고, 수요 발굴, 지역프로그램 개발 등을 위해 '25년까지 모든 市에 주거복지센터 설치를 촉진한다. '25년까지 30곳의 주거복지 사업 선도 지자체를 선정하여 주거상향 사업을 중점 지원하고. 우수 지자체는 마스터플랜 컨설팅(국토研) 등을 통해, 지역형 정책을 패키지 지원 한다. 재건축부담금·종부세 교부세 등을 지자체에 배분 시 장기공공임대, 주거급여 등 주거복지 수요가 많고 개선을 위해 노력한 경우 더 유리하도록 기준을 개선 한다.

### ❹ 정책 접근성 제고: 민간플랫폼 협업, 공공주택 캘린더 등

- 다방·집토스 등 민간업체와 협업하여 정보제공 채널을 다각화하고 마이홈포탈을 업그레이드하는 등 수요자가 희망 지원 프로그램에 손쉽게 다가갈 수 있도록 개선하고, 개별 국민들이 이사 등 주거계획 수립에 활용토록 매년 초 모든 종류의 공공주택 입주자 모집 캘린더를 제공한다.

7) '20년 13곳 → '21년 15곳 → '22년 18곳 → '23년 20곳 → '24년 22곳 → '25년 25곳

8) 예시) 생활문화센터·다함께돌봄센터·작은도서관·주민체육센터 등



- 국토교통부는 이번 주거복지로드맵 2.0의 차질없는 이행에 더하여 최근의 안정적인 주택공급<sup>9)</sup> 흐름도 계속 이어갈 계획이다. 공공주택 수요가 많은 수도권을 중심으로 3기 신도시를 포함한 수도권 30만호 계획을 조기에 이행하고, 주요 도심 내 공유주택 확대, 유휴공간 활용 등 1인용 공공주택도 적극 공급할 예정이다.
- 김현미 국토교통부 장관은 “진정한 주거복지는 정부와 지방자치단체가 함께하고, 정책이 청년·신혼부부·고령자 등 개인의 삶 속에서 체감되어 지역 주민에게 받아들여 질 때 완성 된다”면서, “주거복지로드맵 2.0을 통해 국민 피부에 와 닿는 지원을 촘촘히 제공하여 선진적인 주거안전망을 완성하는데 역량을 쏟고, 누구나 집 걱정 없이 살 수 있는 사회를 만들어나가겠다”고 밝혔다.

---

9) 주택공급(입주) 물량

① 전 국 : ('10~'19년 평균, 만호) 45.7 / ('17년) 56.9 ('18년) 62.7 ('19년) 51.8  
② 수도권 : ('10~'19년 평균, 만호) 22.7 / ('17년) 28.2 ('18년) 32.9 ('19년) 26.5  
③ 서 울 : ('10~'19년 평균, 만호) 6.9 / ('17년) 7.1 ('18년) 7.8 ('19년) 7.5

## 건설동향

## 정부, ‘도심학교에 체육관’ 생활SOC 속도…“가시적 성과 창출”

연합뉴스 설승은 기자(2020.01.31.)

정부는 올해 학교 부지를 활용해 체육시설이나 문화시설을 만드는 등 ‘생활형 SOC 사업’에 속도를 내기로 했다. 정부는 31일 오전 정부서울청사에서 노형욱 국무조정실장 주재로 제5차 ‘생활밀착형 사회기반시설 정책협의회’(생활형 SOC 정책 협의회)를 개최하고 올해 생활형 SOC 사업 추진계획을 논의했다.

노 실장은 회의에서 “생활형 SOC는 국민들의 삶의 질과 밀접한 관계가 있고 지역경제에 미치는 파급효과가 큰 만큼 각 부처와 지자체가 긴밀히 협업해 신속한 생활형 SOC 사업 집행을 위해 적극 노력해 달라”고 당부했다.

정부는 그동안 사업 추진 과정에서 문제점으로 지적되어 온 지방자치단체의 적정 부지 확보와 초기 건설자금 조달 문제를 보완, 올해 가시적 성과를 조기에 창출하겠다는 목표를 세웠다. 우선 정부는 도심지 내 학교 부지를 활용해 학생과 주민이 공동으로 활용할 수 있는 시설을 만드는 ‘학교 복합화 시설 사업’을 중점 추진하기로 했다.

학교 복합화 사업은 지자체와 교육지원청이 학교 내에 체육관이나 도서관, 생활문화센터 등 문화체육시설을 만들어 지역 주민에게 개방하는 사업이다. 부지 확보가 용이하고 주민 접근성도 좋다는 장점이 있다. 정부는 또한 부지 확보를 위해 지자체가 국유지에 생활형 SOC를 설치할 수 있도록 하는 내용으로 국유재산법을 개정하고, 지자체가 지역 여건을 반영해 적정한 입지를 도출하도록 하는 공간정보 기반 입지분석 도구를 개발·보급하기로 했다.

정부는 또한 단기간에 대규모 재원을 조달하는 데 어려움을 겪는 지자체에는 안정적 사업 추진을 위해 한국자산관리공사(캠코) 등을 통한 공공위탁개발도 독려한다는 방침이다. 또한 지자체와 기획재정부 등 부처의 의견을 수렴해 복합화 대상 시설을 보다 확대하는 방안도 검토하기로 했다.

현재 복합화 대상 시설은 국민체육센터, 공공도서관, 주거지 주차장, 생활문화센터, 가족센터, 국공립 어린이집, 돌봄센터, 공동육아나눔터 등 총 10종이다. 생활형 SOC 정책협의회는 국무총리 소속으로, 노 실장이 의장을 맡고 있으며 기획재정·교육·과학기술정보통신·행정안전·문화체육관광·농림축산식품·산업통상자원·보건복지·환경·고용노동·여성가족·국토교통·해양수산·중소벤처기업부 차관 등이 참여한다.



## 건설동향

### 빈집을 활용한 자율주택정비사업으로 동네가 새롭게 태어난다

국토교통부 주거재생과(20.02.27.)

#### 19년도 선정 도시재생뉴딜사업지 서울 동대문구 제기동 일대

##### 공공·민간 협력 체감도 높은 주거재생…임대주택·생활SOC 등 공급

- 도시재생 뉴딜사업을 통해 생활SOC를 공급하여 주거 환경을 정비하고, 민간은 주택도시기금 융자를 통해 자율주택정비사업을 추진하여 주택 신축
  - 신축 주택을 장기일반민간임대주택으로 공급하여 세입자들의 주거안정에도 기여
- 국토교통부는 '19년도에 선정된 도시재생 뉴딜사업지<sup>1)</sup> 내 노후저층주거지에서 자율주택정비사업<sup>2)</sup>을 2월 27일 착공한다고 밝혔다.

그림 | 사업지 전경 및 조감도



- (위치) 서울시 동대문구 제기동 135-100번지
- (추진경위 및 향후계획) 주민합의체 신고(19.6) → 사업시행인가(20.1) → 철거(20.2 원료) → 착공(20.2.27) → 준공(20.12 예정)

- 동 사업은 기존 토지등소유자(8인)들이 주민합의체를 구성하여 빈집 17개동(30호)를 철거하고, 8개동(총 66호)의 신규 주택을 건축하는 사업이다. 새로 지어지는 주택은 장기일반민간임대주택으로 공급하여 세입자들은 최장 8년간, 임대료 증액 연 5% 이내로 안심하고 살 수 있게 되어 서민들의 주거복지에도 기여할 전망이다. 또한, 저층부에는 공동이용 시설(작은 도서관 등)도 설치하여 입주민들에게 살기 좋은 주거환경을 제공할 계획이다.

1) (사업명·유형) 재기(再起)하라! 고대앞 마을, 우리동네살리기

2) 단독(10호 미만), 다세대 주택(20세대 미만) 집주인 2명 이상이 모여 주민합의체를 만든 후 공동주택을 신축하는 소단위 필지 사업

- 특히, 도시재생 뉴딜사업지역 내에서 자율주택정비사업을 함에 따라, 자율주택정비사업지 인근에 뉴딜사업비로 주차 구역확보 사업, 무인택배함 설치, 골목길 개선 사업 등 생활SOC를 확충하고, 민간은 주택도시기금 응자<sup>3)</sup>를 통해 자율주택정비사업을 추진함으로써 공공과 민간이 협력하여 낙후된 노후 주거지가 가시적으로 개선되는 효과를 체감할 수 있을 것으로 전망된다.
- 자율주택정비사업을 추진하는 주민합의체는 전국에 85개 구성<sup>4)</sup>되어 있고, 착공된 사업은 19개, 준공된 사업은 7개로 매년 증가하고 있는 추세이며, 금년 6월부터는 빈집정비사업이 활성화될 수 있도록 빈집을 연계하여 자율주택정비사업을 추진하는 경우에는 주택도시기금 응자 이율을 현행 1.5%에서 1.2%로 0.3%p 인하할 예정이다.
- 동대문구 유덕열 구청장은 “제기동 자율주택정비사업으로 해당 사업시행구역 내 도로폭원이 넓어질 뿐만 아니라 일부 공실이었던 노후주거지 환경이 개선될 것으로 기대된다.”면서, “착공에서 준공(12월 예정)까지 사업에 차질이 없도록 적극적인 행정지원을 하겠다.”고 밝혔다.
- 제기동 주민합의체 유영미 대표는 “동대문구청, 한국감정원 통합지원센터의 지원으로 초기사업성 분석부터 착공까지 차질 없이 사업을 진행할 수 있었다.”면서, “자율주택정비사업과 도시재생 뉴딜사업을 통해 노후화된 동네가 새롭게 변모될 것으로 기대한다.”고 밝혔다.

3) 총사업비의 50%(최대 90%)까지 연이율 1.5%로 응자(전체 세대수 또는 연면적의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급 시 20%p 상향, 공공시행자 참여 시 20%p 추가 상향)

4) (주민합의체 수, 누적) '18년 20개 → '19년 82개 → '20.1월말 85개



## 건설동향

## 올해 소규모 재생사업 약 70곳 선정

국토교통부 도시재생역량과(2020.03.02.)

### 지난 2년간 운영 성과를 바탕으로 한 제도 발전사항 반영

- 국토교통부(장관 김현미)는 올해 소규모재생사업을 4월말까지 선정하기로 하고 선정계획을 '20. 2. 28.(금)자로 공고한다. 소규모재생사업은 주민이 단기간(1~2년)내 완료 가능한 단위사업(3~4개 내외)을 발굴하여 지자체가 신청하면, 국토부가 평가·심사를 거쳐 국비(1곳당 최대 2억원)를 지원하는 사업이다. 올해는 국비 총 100억원을 활용하여 약 70곳을 선정할 예정이다.
- 본 사업은 뉴딜사업 전에 주민들이 재생사업을 직접 경험하고 재생의 필요성·방법·성과를 체감하는 준비사업적 성격을 띠는데, '18년부터 지금까지 145곳이 선정되었고, 그 중 32곳의 소규모재생사업지가 순차적으로 도시재생 뉴딜사업 선정으로 이어지는 등 사업 효과가 차차 나타나고 있다.
- 본 사업은 주민거점공간·공동육아방 등 주민공동공간을 조성하는 사업(H/W)과 재생학교 운영·마을축제 개최 등 주민 역량을 키우고 공동체를 활성화 하는 사업(S/W)으로 나누어지는데, 대부분의 사업지에서 적극적인 주민 참여를 기반으로 순조롭게 추진 중이며, 몇몇 주요 사례를 들자면 다음과 같다.

#### ■ 주민공동공간 조성 등 H/W 사업 ■

##### ① 부산 중구 '육아나눔터' ['18년 선정, 총사업비 3억원(국비 1.5억원)']

노후주택 밀집 및 도시공동화, 육아시설 부족 등으로 젊은층 정착이 어려운 지역에 공동육아시설을 만들어 주민 주도 운영 중

\* 추후 다함께 돌봄센터로 기능 전환 및 관리 전환('21년~)



##### ② 정선군 '마을호텔' ['18년 선정, 총사업비 2억원(국비 1억원)']

폐광촌에 버려진 빈집을 수리하여 제1호 마을호텔로 만든 후 주민들이 협동조합을 통해 운영하여 수익모델·일자리 창출(3월 운영 개시)

\* 관광객 유입 증가 등 긍정적 효과 확산시 인근 민박집에 파급효과 기대



③ 전주시 ‘마을공작소·활력총전소’ [‘18년 선정, 총사업비 2억원(국비 1억원)]

원도심 노후 주거지인 노송동에 마을공작소 및 거점공간을 만들어 노후 집수리 지원·공구도서관 운영·목공프로그램 등 운영 중  
\* 물리적·문화적 박탈감 해소 및 주민 공동체 구심력 확보



■ 주민역량강화 등 S/W 사업 ■

① 청주시 ‘구룡축제’ [‘18년 선정, 총사업비 1억원(국비 0.5억원)]

‘09년 이후로 단절된 구룡축제를 개최, 지역간·세대간 화합·소통의 장으로서의 기능을 회복하고 주민단합을 통해 도시재생 추진동력 확보  
\* 뉴딜사업 신청을 위한 활성화계획 용역 수행 중(‘20년~)



② 이천시 ‘중앙로 문화의거리 활성화’[‘18년 선정, 총사업비 2.4억원(국비 1.2억원)]

쇠퇴가 진행중인 터미널 인근 중앙로 상권 재생을 위해 주민·상인들이 도란도란이야기방, 어울림 문화예술축제 기획·개최 등 역량 강화  
\* 주민·상인·학생 등의 자발적 참여로 성공적 행사 개최



③ 문경시 ‘Play 점촌! Joy 문경!’[‘18년 선정, 총사업비 3.1억원(국비 1.55억원)]

놀이와 문화컨텐츠 도입을 통해 점촌1·2동의 슬럼화에 대응하고 마을활동가·실버인형극단·마을 DJ 양성 등 다양한 재생역량 축적  
\* ‘19년 도시재생뉴딜사업지 중심시가지형 선정



- 이러한 성과를 바탕으로 본 사업이 목적과 기능 면에서 보다 충실히 운영될 수 있도록 올해 공모에서는 다음과 같은 발전사항을 추가한다. 먼저, 신청 전에 도시재생지원센터가 지역자원·여건을 충분히 조사한 후, 지자체가 이를 반영하여 사업계획을 작성·신청하도록 하여, 주민의 필요와 지역의 특색에 맞는 맞춤형 사업계획이 세워지도록 할 계획이다.
- 이번 공모는 2.28일 국토교통부 홈페이지를 통해 공고되어 4.6까지 지자체 신청을 접수하며, 서면평가, 발표평가를 거쳐, 4.29일에 최종 선정 결과를 발표할 예정이다. 국토교통부 조성균 도시재생역량과장은 “도시재생 뉴딜 사업의 성공을 담보하기 위해서는 먼저 소규모재생사업과 같은 역량강화사업이 제대로 이루어져야 한다”라고 강조하며, “도시재생 뉴딜을 준비 중인 지자체의 적극적인 신청을 기대한다”고 덧붙였다.

# 발간물 정보

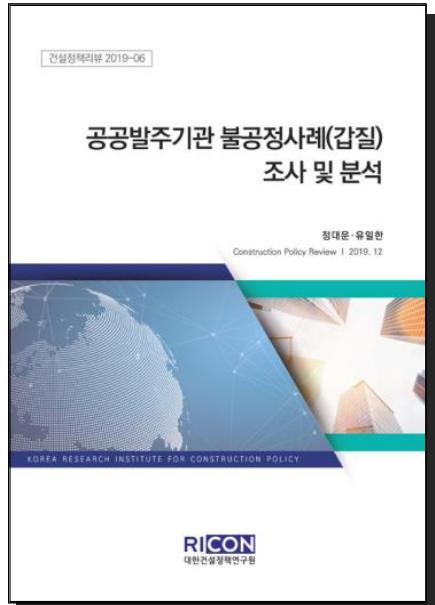
- 공공발주기관 불공정사례(갑질) 조사 및 분석
- 일본 건설현장의 안전관리 체계 분석 및 시사점
- 2018년 기준 건설 하도급 완성공사 원가 통계
- 노조 불법행위 억제 및 외국인력 활용 등에 관한 개선방안
- 포괄임금제 필요성 및 대안 연구
- 건설업 4대 사회보험 통합 신고·납부 방안 연구
- 건설클레임의 사례 분석 및 시사점
- 근로시간 단축에 따른 건설업 대응 및 지원방안
- 발주사례 분석을 통한 주계약자 공동도급 활성화방안
- 전문공사 모듈러 생산방식 도입 및 활성화 연구  
(건축물조립공사업을 중심으로)

발간물 정보

## ‘공공발주기관 불공정사례(갑질) 조사 및 분석’ 발간

정대운 | 미래전략연구실 연구원 / bigluck1@ricon.re.kr

유일한 | 미래전략연구실 연구위원 / ihyu71@ricon.re.kr



우리 연구원은 전문건설업체가 수행하고 있는 공공공사에서 발주기관의 불공정사례(갑질)를 조사·분석하여 개선방향을 제시한 보고서를 발간하였다.

정부에서는 지난해 공공분야 갑질 근절을 위한 가이드라인과 갑질 근절 추진방안을 마련하는 등 공공분야의 공정성 강화를 위해 노력하고 있지만, 일부 공공발주기관에서는 여전히 불공정사례가 빈번히 발생되고 있는 실정이다.

본 보고서에서는 설문조사와 사례조사를 통해 공공발주기관의 불공정사례에 대한 전문건설업체의 전반적인 의견과 세부사례를 조사하였으며, 그 결과를 토대로 공공발주기관의 갑질 방지를 위한 정책적 개선방향을 제언하였다.

부당한 공사원가 산정을 방지하기 위한 예산기준 개정과 감사활동의 강화, 설계내역서 오류에 대한 검증체계 구축 등을 제시하였고, 설계변경에 대한 발주담당자와 시공자의 협의 의무화 및 발주담당에 대한 면책제도 도입을 고려해야 할 것이다.

공공발주기관의 불공정행위(갑질) 근절을 위해서는 발주담당자의 인식 개선 및 발주자와 수급자간의 호혜적인 관계가 조성되어야 할 것이며, 소규모 건설업체를 중심으로 한 정책 및 지원 확대 등 대한문제건설협회의 역량강화가 필요할 것이다.

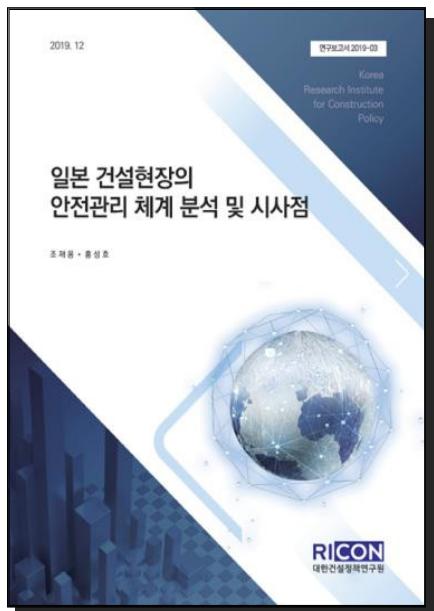


발간물 정보

## ‘일본 건설현장의 안전관리 체계 분석 및 시사점’ 발간

조재용 | 미래전략연구실 선임연구원 / adelid83@ricon.re.kr

홍성호 | 미래전략연구실 연구위원 / hsh3824@ricon.re.kr



우리 연구원은 일본의 건설업 안전관리 체계를 다양한 관점에서 분석하여 우리나라의 건설업 안전관리 체계를 개선하기 위한 시사점을 제안하는 보고서를 발간하였다.

본 보고서에서는 일본 건설업에서 사망재해가 적은 이유에 대해 다음의 안전관리 체계의 특성에서 기인한다고 분석하였다.

중층 하도급 구조를 갖는 건설현장 특성으로 인해 원청(특정 원도급 사업자)에게 총괄 안전관리 및 모든 원·하도급사 근로자의 산업재해 예방 조치 의무를 부여하고 있으며, 형사책임, 행정처분, 민사책임, 사회적 책임 등 4종 책임을 부여하고 있다. 또한 법·기준에서 의무화되지 않은 교육이행과 안전시설 설치 등 법 수준 이상의 안전관리를 하고 있으며, 오랜 상호협력을 통해 원청의 안전관리 방식을 잘 이해하고 있는 주요 하도급사(협력회 소속 전문건설업체)는 다른 하도급사의 안전관리를 적극 지원하고, 2·3중의 자율 안전감시가 이루어지고 있다.

산재은폐가 적발되는 경우에는 개인에 대한 처벌에 별금형이 추가되고, 관련된 모든 업체는 지명정지(공공공사 입찰참가 금지) 무기한이 선고된다. 원·하도급자간 안전위생경비의 합리적 분담을 위해 ’17년 시행된 「건설공사 종사자의 안전 및 건강 확보 추진에 관한 법률」은 원청으로 하여금 하도급 견적조건으로 재해 예방대책 실시자와 이에 따른 안전위생경비(산업안전보건관리비) 부담자를 구분하여 제시하도록 의무화하고 있다.

본 보고서가 다양한 대책 시행에도 불구하고 건설재해가 감소하지 않는 우리의 건설현장 안전관리 체계의 문제점을 해결하는 실마리를 제공할 것으로 기대한다.

발간물 정보

## '2018년 기준 건설 하도급 완성공사 원가 통계' 발간

홍성호 | 미래전략연구실 연구위원 / hsh3824@ricon.re.kr

김정주 | 연구원 / naomi0821@ricon.re.kr



우리 연구원은 건설 하도급 공사의 시공과정에서 공사원가로 투입되는 제비용을 요소별로 집계·분석한 건설 하도급 완성공사 원가 통계 보고서(2018년 기준)를 발간하였다.

본 보고서에서 분석한 주요 내용은 다음과 같다.

2018년 기준 종합공사 비목별 투입 원가 구성 비율은 재료비 23.0%, 노무비 7.5%, 외주비 57.4%, 현장경비 12.1%인 반면, 하도급 공사에서의 재료비는 전체의 35.6%, 노무비 36.0%, 외주비 6.1%, 현장경비 22.3%(기계경비는 현장경비의 38.0%)인 것으로 나타났다. 종합공사에 비해 재료비, 노무비, 현장경비 비중은 높지만, 외주비 비중이 매우 낮다는 점에서 직접시공에 의해 수행되는 하도급 공사의 특성을 확인할 수 있다.

하도급 공사에서 실제 투입되는 간접공사비는 전체의 19.3%(간접노무비 3.2%, 현장관리비 제외 현장경비 16.1%), 현장관리비는 6.2%를 차지하고 있다. 이를 통해 법정 간접공사비 항목 또는 공사 수행을 위해 반드시 사용되는 비용 항목임에도 불구하고, 하도급계약에 포함되지 않은 간접노무비, 현장관리비, 각종 현장경비(폐기물처리비 등)가 실제 하도급 시공과정에서는 투입됨에 따라 계약 시 정한 금액보다 많은 간접공사비가 소요되고 있음을 알 수 있다.

또한, 하도급 공사의 현장소장, 현장사무원 등 현장관리 인력에 관한 간접노무비는 직접노무비의 9.8%(간접노무비율), 수도광열비, 복리후생비, 소모품비, 여비·교통비·통신비, 세금과공과, 도서인쇄비에 관한 기타경비는 재료비와 노무비 합계액의 5.5%(기타경비율)를 차지하는 것으로 조사되었다.

본 보고서는 2018년 기준 건설 하도급공사의 투입원가를 공종·업종·공사규모·공사기간별로 제시하고 있어, 전문건설업체의 원가관리 업무와 발주자의 하도급 공사 경비 산출시에 많은 도움이 될 것으로 기대한다. 아울러 우리 연구원은 앞으로 지속적으로 전문공사 원가 통계집을 발간할 계획이다.



발간물 정보

## ‘노조 불법행위 억제 및 외국인력 활용 등에 관한 개선방안’ 발간

박광배 | 경제금융연구실 연구위원 / jwjb2021@ricon.re.kr



우리 연구원은 건설업에서 외국인근로자를 효과적으로 사용할 수 있는 방안을 모색하고자 노조 불법행위 억제 및 외국인력 활용 등에 관한 개선방안 보고서를 발간하였다.

건설근로자의 수급 불균형은 과거부터 지속되고 있고, 일부 공정에서는 외국인근로자가 없으면 현장을 운영하기 어려운 상황이다. 골조공정은 외국인근로자 비중이 40%를 초과하며, 내국인 근로자가 기피하는 직종이라 외국인근로자의 효율적인 사용이 필요하다. 그러나 최근 건설현장은 건설 노조의 불법행위로 많은 문제가 야기되고 있어 개선방안이 시급하다.

외국인 근로자 활용도 제고 방안으로는 도입규모 확대, 고용제한조치 완화, 현장 간 이동제한 완화, 고숙련 외국인 근로자 활용도 제고방안 시행, 고숙련 외국인 근로자 체류기간 연장 등이라 할 수 있다. 건설노조의 불법 행위는 채용강요행위를 포함하여 공사 진행에 지장을 초래하는 경우로 이에 효과적인 대응은 형법에 의한 권리구제, 근로기준법 개정을 통한 권리구제, 그리고 노조에 가입하지 않은 건설근로자의 권리를 침해하는 행위에

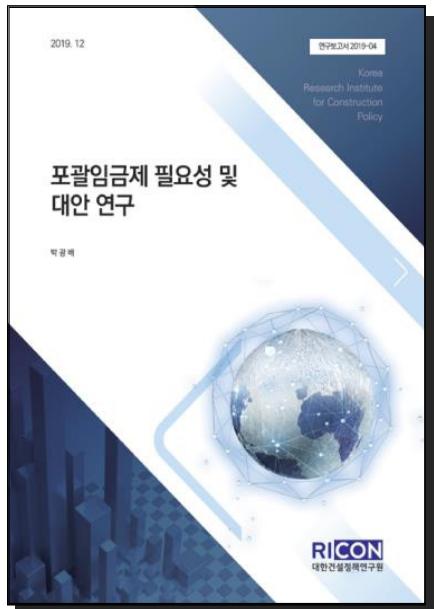
대한 구제 등의 측면에서 이루어질 수 있다.

본 보고서가 건설노조의 불법행위에 효과적으로 대응할 수 있는 방안이 되고, 건설업자와 비노조원 건설근로자의 권리구제에 긍정적인 효과가 있기를 기대한다.

발간물 정보

## '포괄임금제 필요성 및 대안 연구' 발간

박광배 | 경제금융연구실 연구위원 / jwjb2021@ricon.re.kr



우리 연구원은 건설업과 건설근로자를 대상으로 포괄임금제 금지 논의과정에서 효과적인 자료를 제공하고자 본 보고서를 발간하였다.

포괄임금제는 근로가 불규칙적이고, 근로일의 근로시간 산정이 어려운 건설근로자의 상황이 반영된 임금지급방식으로 최근 유효요건과 성립을 엄격하게 판단하고 있다. 근로시간 산정의 어려움이 없는 근로관계에서는 포괄임금제 적용의 여지가 매우 축소되었으나, 건설근로자를 대상으로 포괄임금제 적용은 유지가 가능할 것으로 보인다.

그러나 포괄임금제 금지 논의과정에서 산업의 현황이 반영되지 못하고 있다. 특히 건설업은 제조업 및 서비스업과 생산 환경과 근로방식이 구별되는데, 포괄임금제 논의는 제조업을 기반으로 이루어지고 있어 산업 활동과 조화될 수 있는 논의 및 제도개선이 필요하다.

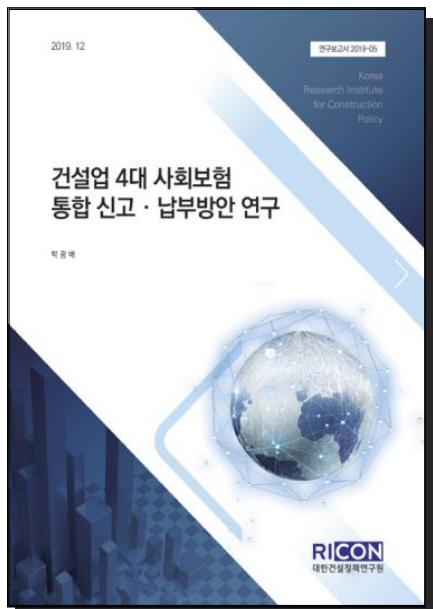
건설업은 포괄임금제 유지 및 활용이 필요하며, 근로시간 산정의 어려움에 대한 명확한 기준 및 예시가 필요하다. 건설근로자의 불규칙한 근로일수 및 시간, 공사 진행 가능한 기간에 집중적으로 이루어지는 생산 활동 등 건설업 생산특성 및 근로 현황이 반영되어야 할 것이며, 근로시간 산정에 관한 명확한 기준이 정립되어야 혼란이 최소화 될 것이다. 포괄임금제 금지 논의는 건설업에 미치는 영향이 매우 크며, 건설근로자의 고용형태를 감안하는 시간급제를 대안으로 검토해야 할 것이다.



발간물 정보

## ‘건설업 4대 사회보험 통합 신고·납부 방안 연구’ 발간

박광배 | 경제금융연구실 연구위원 / jwjb2021@ricon.re.kr



우리 연구원은 건설업에 적용되고 있는 4대 사회보험 신고·납부 업무 부담을 완화할 수 있는 수단을 모색하고자 본 보고서를 발간하였다.

2018년 8월 1일부터 건강보험과 국민연금의 사업장가입 대상이 확대됨에 따라 건설근로자와 건설사업자 모두 혼란이 있고, 특히 전문건설업자는 관련 업무에 많은 어려움을 겪고 있다.

건설업에서 건강보험과 국민연금은 빈번한 성립과 상실이 반복적으로 발생하고 사후정산제도의 운영과정상 문제가 있으며, 신고과정에서 혼란이 있을 수 있고 보험료 산정기준이 상이한 문제가 있다. 이에 비해 고용보험과 산재보험은 원천공제 의무화가 미흡하고 개산방식에 따른 정산의 복잡하다.

따라서 건강보험과 국민연금 신고·납부를 통합하고 현재의 신고양식에 기재 항목으로 되어 있는 사업자등록번호를 활용하여 건강보험공단에서 일괄적으로 관리하는 방안이 업무 부담을 경감하는데 기여할 수 있을 것이다.

또한 신고·납부 의무이행자인 사업주가 원천공제과정에서 발생할 수 있는 문제를 개선하여 신고 및 납부누락에 따라 발생할 수 있는 금전적 부담을 완화할 수 있을 것이다.

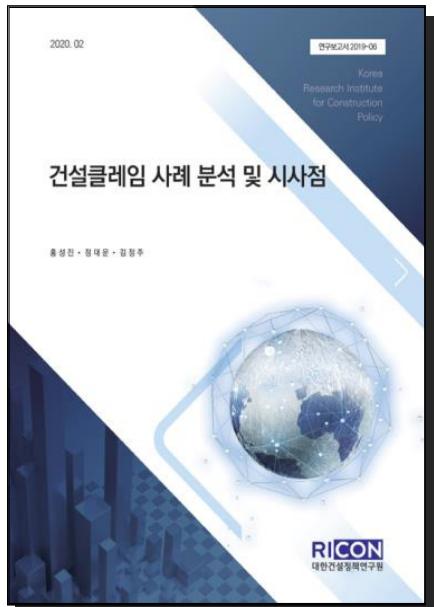
발간물 정보

## ‘건설클레임의 사례 분석 및 시사점’ 발간

홍성진 | 산업혁신연구실 책임연구원 / hongsj@ricon.re.kr

정대운 | 미래전략연구실 연구원 / bigluck1@ricon.re.kr

김정주 | 연구원 / naomi0821@ricon.re.kr



우리 연구원은 최근 건설클레임 사례 분석을 통하여 건설클레임의 유형 및 발생 원인을 검토하고 법적·정책적 시사점을 제시한 연구보고서를 발간하였다.

본 보고서는 부당 특약 사례, 부당 감액 및 하도급대금의 결정 사례, 설계 변경 등에 따른 공사대금 조정 사례, 하도급대금 지급 등의 사례, 하자담보 책임 사례, 장기계속 공사계약 사례, 하도급법 위반 여부에 대한 분쟁 및 시정조치의 취소 사례에 대해 분석하였다.

분석결과, 부당특약 무효화 확대, 징벌적 과징금 제도 도입, 장기계속 공사계약 입법 개선, 하도급법에 대한 사법적 통제 등의 법적 시사점과 함께 건설분쟁 조정사례의 정보체계 구축, 공사의 특성에 맞는 표준도급계약서 제정·보급을 정책적 시사점으로 제시하였다.

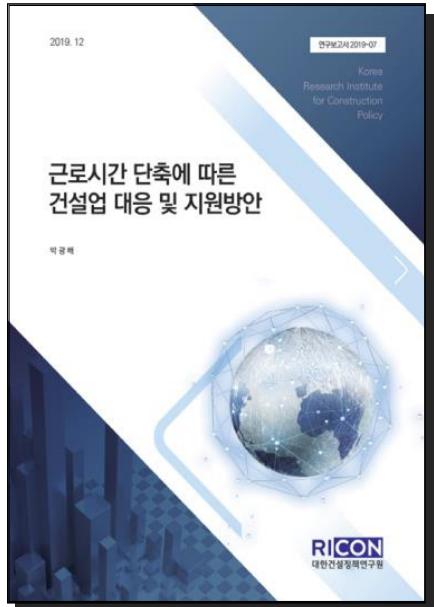
본 보고서가 건설계약 당사자에게는 클레임 및 분쟁의 예방·해결에 도움이 되고, 정부·국회에는 신의성실의 원칙에 입각한 공정한 건설 계약 제도를 마련할 수 있기를 기대한다.



발간물 정보

## ‘근로시간 단축에 따른 건설업 대응 및 지원방안’ 발간

박광배 | 경제금융연구실 연구위원 / jwjb2021@ricon.re.kr



우리 연구원은 건설업 측면에서 근로시간 단축에 효과적으로 대응할 수 있는 수단을 활용하여 생산 활동의 안정적 운영에 기여하고자 보고서를 발간하였다.

2018년 2월 27일 근로기준법 개정으로 주52시간 근로제가 시행됨에 따라 근로시간 단축의 긍정적인 영향과 부정적인 영향이 공존하고 있다. 근로시간 단축으로 일자리 창출, 노동생산성 증대, 산재 감소, 근로자 삶의 질 개선 등의 효과가 있을 것으로 보이는 반면, 일자리 축소, 근로소득 감소, 구인난 심화, 중소업체 어려움 가중 등의 부정적 영향이 우려된다. 특히 건설업에선 옥외생산 등의 특성으로 부정적 영향이 타 업종에 비해 크게 나타날 수 있다.

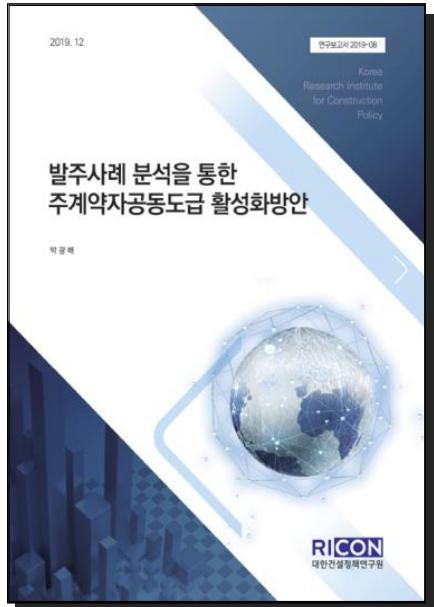
따라서 건설업은 생산 특성에 연계된 고용 및 근로 특성으로 인하여 다른 업종에 비해 더 많은 영향 받으므로 건설업 특성을 반영한 대응방안 및 지원방안 필요하다. 특히 공사비·공사기간이 늘어난 경우의 입증책임을 발주자가 지도록 해야 한다. 건설사업자가 공사비 증액 등을 요구한 경우 발주자가 증액 등이 없다는 입증을 하도록 해야 할 것이다.

또한 공사비 등 보전이 결정돼도 보전금액은 건설사업자의 주장에 못 미칠 수 있기 때문에 입증자료와 보전이 가능한 경우에 대한 구체적인 기준이 마련되어야 하며, 숙련근로자의 원활한 공급을 위한 대책과 근로소득 감소를 위한 건설업 맞춤형 지원책이 마련되어야 할 것이다.

발간물 정보

**‘발주사례 분석을 통한 주계약자공동도급 활성화방안’ 발간**

박광배 | 경제금융연구실 연구위원 / jwjb2021@ricon.re.kr



우리 연구원은 주계약자공동도급으로 발주되어 공사가 진행 중이거나 완공된 공사를 대상으로 실효적인 주계약자공동도급 활성화 방안을 모색하고자 보고서를 발간하였다.

주계약자공동도급은 종합건설업자와 전문건설업자가 공동수급체를 구성하여 입찰 및 공사를 진행하는 특징적인 공동도급 방식이다. 주계약자공동도급은 국가공사와 지방공사에 발주되어 서로 다르게 운영되고 있으며, 공동도급 방식으로서 장점을 갖고 있으나, 활성화의 계기가 마련되지 못하고 있다.

사례 조사 결과, 국가공사에서 주계약자공동도급의 개선과제는 설계변경 관련, 공사이행보증의 부담, 부계약자 역량 부족, 공종 간 연계과정에서의 문제, 주계약자공동도급에 대한 주계약자의 부정적인 인식으로 파악되었다. 지방공사에서 주계약자공동도급은 발주 가능한 공사가 제한적이어서 입찰참여가 제한되는 점, 공사 진행 과정 중 참여자가 상이하여 공정연계 과정에서 발생하는 문제, 구성원의 최소지분율 상향조정의 필요성, 주계약자의 비용분담 강요행위 등이 개선과제로 파악되었다.

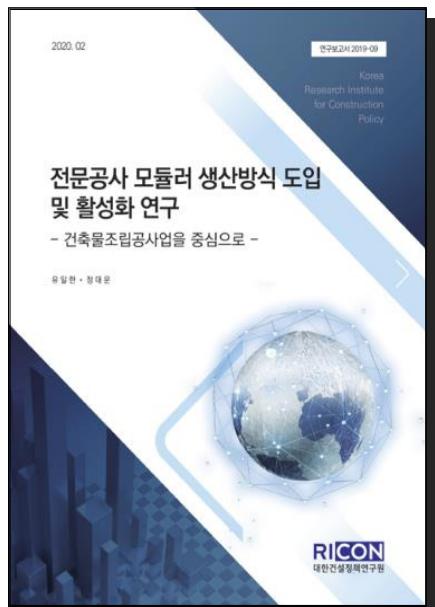
본 보고서의 개선과제에 대한 대안이 주계약자공동도급 발주 확대에 긍정적으로 활용되기를 기대하며, 주계약자공동도급에 참여하는 부계약자의 지위 안정화 등을 통해서 참여도 제고와 효율적인 공사수행에 필요한 환경조성에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.



발간물 정보

## ‘전문공사 모듈러 생산방식 도입 및 활성화 연구 (건축물조립공사업을 중심으로)’ 발간

유일한 | 미래전략연구실 연구위원 / ihyu71@ricon.re.kr  
정대운 | 미래전략연구실 연구원 / bigluck1@ricon.re.kr



우리 연구원은 건축물조립공사업을 중심으로 한 제도 개선방안 등 추진 전략을 제시하고자 보고서를 발간하였다.

4차 산업혁명 시대 도래에 따라 현장중심의 생산방식이 첨단 공장 제작형 방식으로 변화하고 있으며, 최근 대기업을 중심으로 모듈러 공법의 채택 및 생산설비 투자 등 적극적인 활동이 이뤄지고 있고 정부·공공기관에서도 연구개발투자가 늘고 있다.

이와 관련해 본 보고서는 모듈러 생산방식 도입 및 활성화를 위한 대책으로 제도적·시장적·기술적·전문건설업 측면 등 4개 분야 12개 추진방향을 도출하였다.

우선 가장 시급하게 요구되는 과제로 모듈러 관련 공사가 건설공사로 발주되도록 하는 제도적인 근거를 마련해야 한다. 이를 위해서는 기존 29개 전문건설업종의 통합 또는 개편이 이뤄질 때, 건산법 시행령 별표1의 ‘건설업의 업종과 업종별 업무내용’에 모듈러 관련 내용을 포함시켜야 한다.

세부적으로 건설업종의 이름을 지붕판금·건축물조립·프리페브공사업으로 바꾸는 방안, 업종의 이름을 건축물조립·지붕판금공사업으로 바꾸고 업무내용에 포함시키는 방안을 제안하였다. 이밖에도 모듈러 분야에 대한 중장기 투자 및 발주계획 제시, 해외시장에 특화된 모듈러 지원정책 체계 수립, 설계기준, 시방서 등 제반 기술기준 마련, 첨단공장형 전문건설 생산 체계 구축 및 지원을 위한 종합대책 마련, 프리페브 및 모듈러, OSC(Off-Site Construction, 현장 밖 건설) 요소기술에 대한 전문공사 시공 영역의 확립 등의 추진과제를 제안하였다.

모듈러 생산방식의 도입 및 활성화는 지금까지 건설현장에서 실질시공을 담당해 온 전문건설업체들의 적극적인 참여와 변화를 필요로 한다. 이에 본 연구는 기존에 이미 전문공사 업종으로 도입되어 있는 건축물조립공사업을 중심으로 모듈러 산업의 저변 확대와 새로운 부가가치 창출을 위한 제도개선 방안 등 다양한 추진전략과 대안을 제시하고 있다. 본 연구가 계기가 되어 전문건설업체들이 함께 참여하는 모듈러 산업의 활성화와 이를 통한 현장 생산방식의 혁신이 앞당겨 지기를 기대한다.



KOREA RESEARCH INSTITUTE  
FOR CONSTRUCTION POLICY

# 연구원 소식

- 국토교통과학기술진흥원, 「시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가기술개발 연구」 2차년도 협약 및 과제 착수
- 국토교통과학기술진흥원(리모델링연구단), 「리모델링 기추진 공법 및 기술 분석을 통한 실증사업 추진 기반구축」 6차년도 과제 착수
- 성남시, 공동주택 리모델링 자문단 자문위원 위촉
- 2020 KOSCA 신년인사회, 건설경기전망 발표
- 제10차 RICON 토론회 개최
- 유병권 원장, 불교방송 라디오 – “BBS 경제토크” 출연
- 제11차 RICON 토론회 개최
- 2020회계연도 제1차 이사회 개최
- 제12차 RICON 토론회 개최

## 국토교통과학기술진흥원, 「시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가기술개발 연구」 2차년도 협약 및 과제 착수

우리 연구원은 지난해부터 국토교통과학기술진흥원의 “시설물 점검 및 진단 장비 검·인증을 위한 성능평가 기술개발” 연구 용역을 한국시설안전공단과 공동으로 수행하고 있으며, 2차년도 협약과 함께 과제에 착수하였다.

- 본 연구에서는 시설물 점검·진단 및 유지관리 장비에 대한 신뢰성 및 적정성 확보를 위하여 ▶ 진단장비 성능평가 체계 개발 및 테스트베드 시범운영, ▶ 성능평가를 위한 진단장비별 정량화 기준 및 기법 개발, ▶ 성능평가 제도화 추진 및 고도화 전략을 수립하고자 한다.

동 연구용역은 홍성호 미래전략연구실장이 연구책임을 맡아 오는 연말까지 과제를 수행하게 되며, 금년도에는 시설물 점검·진단장비 성능인증 제도의 실시방안 마련을 중심으로 이루어질 예정이다.

## 국토교통과학기술진흥원(리모델링연구단), 「리모델링 기추진 공법 및 기술 분석을 통한 실증사업 추진 기반구축」 6차년도 과제 착수

우리 연구원은 국토교통과학기술진흥원의 R&D 사업으로 “리모델링 기추진 공법 및 기술 분석을 통한 실증사업 추진 기반구축” 연구과제의 6차년도 과제에 착수했다.

- 동 과제는 국토교통기술 연구개발산업의 일환으로 노후 공동주택의 리모델링 활성화를 위한 저비용·고효율 기술 개발 및 실증단지 구축을 통하여 국민 주거환경 개선과 유지관리시대의 새로운 건설시장을 창출하기 위하여 지난 2015년 7월 시작되었으며, 서울 및 1기 신도시를 대상으로 리모델링 실증사업에 착수하는 등 2022년 7월까지 연구가 계속 수행될 예정이다.(연구책임자: 유일한 연구위원)

지난 1월 20일, 노후 공동주택 2~3개층 수직증축 리모델링 사업을 위한 실증단지 공모를 마감하였으며, 신청단지에 대한 평가를 통해 실증사업에 착수할 예정이다.

- 이번 공모에 참여한 후보단지에 대한 평가 및 협상을 거쳐 ‘착공예정단지’ 1개 단지와 ‘설계진행단지’ 1~2개 단지를 대상으로 주동 개선, 주동 특화, 구조 안전성 확보, 주차장 확대, 사업 효율화 및 사업성 평가 등 연구단이 개발한 리모델링 요소기술에 대한 적용 및 검증을 수행할 예정이다.

## 성남시, 공동주택 리모델링 자문단 자문위원 위촉

우리 연구원의 유일한 연구위원이 성남시 공동주택 리모델링 자문단의 자문위원으로 위촉 받았다.

- 동 자문단은 「성남시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제4조 규정에 따라 앞으로 2년 간 성남시 공동주택 리모델링 사업의 원활한 수행 및 활성화를 위해 다양한 자문을 수행할 예정이다.



## 2020 KOSCA 신년인사회, 건설경기전망 발표

우리 연구원의 박선구 경제금융연구실장은 지난 1월 7일, 대한전문건설협회의 신년인사회에 참석해 “2020년 건설경기 전망”에 대해 발표하였다.

발표에서 박선구 연구실장은 올해 전문건설 기업전략으로 ▶ 선별수주, ▶ 공공공사 수주 노력 확대, ▶ 스마트 용·복합 기술 등 미래 유망분야 진출 시도, ▶ 유지보수 시장에 대한 관심 확대 등을 제시하였다.

## 제10차 RICON 토론회 개최



우리 연구원은 지난 1월 13일, 전문건설회관 2층 소회의실에서 「스마트 시티와 스마트 건설기술」을 주제로 제10차 RICON 토론회를 개최하였다. 이 날 토론회에서는 이재용 국토연구원 스마트녹색도시연구센터장이 “스마트 시티의 산업 추진 방향”을, 김수일 한국토지주택공사 전문위원이 “스마트 건설: 우리는 어떠한 방법으로 도시를 건설할 것인가?”에 대해 발표하였다.

우리 연구원은 올해도 다양한 주제를 선정하여, 여러 분야의 전문가를 초빙해 건설업 주요 현안 및 거시적 환경변화에 대해 지속적으로 학습하는 역동적인 조직문화를 조성하는 한편, 산학연관과의 상호교류 및 공동연구를 활성화하고자 한다.

## 유병권 원장, 불교방송 라디오 – “BBS 경제토크” 출연



우리 연구원의 유병권 원장은 지난 2월 8일(토), 불교방송 라디오 – “BBS 경제토크”에 출연하여 올해 건설경기를 비롯해 4차 산업혁명 시대 건설업계의 대비, 스마트 시티 등 건설산업의 현재와 미래에 대한 내용을 약 40여 분간에 걸쳐 소개하였다.  
- 동 프로는 경제계 등 각계 CEO와 주요이슈를 점검하고 대안과 명쾌한 해결책을 모색하는 라디오 방송이다.

## 제11차 RICON 토론회 개최



우리 연구원은 지난 2월 10일, 전문건설회관 13층 연구원 회의실에서 「실내건축공사업의 미래와 발전방안」을 주제로 제11차 RICON 토론회를 개최하였다. 이날 토론회에서는 김용성 한국실내디자인학회장(가천대 교수)이 “실내건축 분야의 제도적 문제와 발전방안”을, 장행수 실내건축공사업협의회 부회장(고미건축디자인 대표이사)이 “실내건축공사업의 현황과 미래 경쟁력 강화방안”에 대해 발표하였다.

이어진 토론에는 김용성 실내건축공사업협의회 대외협력분과위원장(한일 알앤디 대표), 이주홍 실내건축공사업협의회 기술분과위원장(다을 대표), 오재호 실내건축오사업협의회 제도개선분과위원장(이오에스앤디 대표), 김규식 KCC 건축에너지 연구부장, 김준혁 LG하우시스 신사업개발팀 선임이 참석하여 업계와 학계의 현실적인 애로사항 및 발전방안에 대해 다양한 의견을 개진하였다.

## 2020회계연도 제1차 이사회 개최

우리 연구원은 지난 2월 24일, 연구원 회의실에서 ‘2020년도 제1차 이사회’를 개최하였다.

이날 이사회에서는 2019년도 연구사업 추진실적과 2020년도 연구사업 추진계획에 대한 보고와 더불어 2019회계연도 세입·세출 결산(안) 등을 심의 의결하였다.

우리 연구원은 지난해 기본연구사업 및 수탁연구사업으로 총 37건의 연구과제를 수행완료 하였으며, 올해도 4차 산업혁명, 건설생산체계 혁신, 정부의 일자리정책 등 건설산업의 지형과 미래를 바꾸는 근본적인 환경변화에 적극 대응하여 전문건설업계가 건설산업의 주역으로 발돋움 할 수 있는 기반을 조성하고 장기적으로 지속성장할 수 있는 방안을 모색하는 한편, 업계가 당면한 애로사항을 해소할 수 있는 제도개선 방안을 제시하고 연구의 질을 높이는 인프라 구축을 지속적으로 추진하고자 한다.

## 제12차 RICON 토론회 개최



우리 연구원은 지난 2월 24일, 「2030 한국 산업구조 전망과 미래상」을 주제로 이준 산업연구원 소재산업실장을 강연자로 초청하여 제12차 RICON 토론회를 개최하였다.

- 이준 실장은 메가트렌드와 경제·산업에 미치는 영향을 시작으로 2030 산업발전 비전과 한국 제조업의 미래상, 마지막으로 산업별 성장 전망과 구조 변화에 대해 발제하였으며, 참석자들과 질의응답을 통해 의견을 나눴다.

## *Focus* 도시인프라 수요변화와 건설산업

2020년 4월 발행 | 통권 제37호 |

발행인 김영윤

편집인 유병권

발행처 (재)대한건설정책연구원

[www.ricon.re.kr](http://www.ricon.re.kr)

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층

(신대방동, 전문건설회관)

Tel. (02)3284-2600

Fax. (02)3284-2620

기획 / 홍성진, 김정주

편집·인쇄 경성문화사

Tel. (02)786-2999



# Future Value Creator in Specialty Construction Industry

대한건설정책연구원은  
글로벌 경쟁력을 갖춘 전문건설업 부문  
최고의 연구·컨설팅 기관 되겠습니다.

※ 본지에 실린 내용은 필자 개인의 의견이며, 본 연구원의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.  
본지의 내용은 출처와 필자를 밝히는 한 인용될 수 있습니다.