



AUGUST



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

정책동향

- 한국판 뉴딜 종합계획 발표
- 건설공사 안전강화를 위한 건축법 시행령·시행규칙 입법예고
- 공공발주자 임금직접지급제 세부운영기준 마련
- 서울시, 소규모 건축 활성화를 위한 지역 내 신·증축 시 주차장 설치 면제 등
- 8.4 주택공급 확대 대책 : 공공부문 보유 토지와 정비사업 활용

정부 및 업계 동향

정책동향

한국판 뉴딜 종합계획 발표

- 디지털 뉴딜과 그린 뉴딜, 건설업계의 혁신성장 기회로 적극 활용해야-

유일한 연구위원
(ihyu71@ricon.re.kr)

■ 정부의 한국판 뉴딜 종합계획¹⁾

① 뉴딜 정책 추진의 배경과 개요

- ‘한국판 뉴딜’은 코로나19로 인한 경기침체를 극복하고, 4차 산업혁명을 기반으로 한 디지털 경제로의 전환과 기후변화 문제에 대한 사회적 책임 강화라는 거대한 환경변화에 범국가 차원에서 효과적으로 대응하기 위한 정책 수단으로 출발
 - 뉴딜(New Deal)이란 1930년대 세계 대공황 극복을 위해 구제, 부흥, 개혁을 목표로 추진했던 당대 혁신적 경제정책을 의미
 - 이후 경제위기와 사회구조 변화에 따라 대규모 정책변화가 필요하게 요구될 때 뉴딜정책 출현
 - 사회적 환경에 따라 뉴딜이 가지는 의미와 수단에는 일부 차이가 있으나, 정부가 시장의 원활한 작동을 위해 선도적 역할을 하고 민간이 이를 뒷받침해 발전시킨다는 공통된 목표의식 존재
- 한국판 뉴딜은 디지털 뉴딜과 그린 뉴딜, 이를 뒷받침하는 고용 및 사회안전망 강화 방안으로 구성
 - 추격형 경제에서 선도형 경제로, 탄소의존 사회에서 저탄소 경제로, 그리고 불평등 사회에서 포용 사회로 도약하기 위해 2025년까지 총사업비 160조원을 투자해 190만개의 일자리를 창출한다는 목표 설정
 - 이를 위해 디지털 뉴딜 12개 과제, 그린 뉴딜 8개 과제, 안전망 강화 8개 과제(전체 28개 과제)를 제시하고, 이 중 파급력이 큰 10대 대표과제를 선정해 2025년까지 약 100조원을 집중적으로 투자

1) 관계부처 합동, “한국판 뉴딜 종합계획”, 한국판 뉴딜 국민보고대회(제7차 비상경제회의), 2020.7.14.

- 한국판 뉴딜의 재정 투자는 新시장·수요 창출의 마중물 역할을 하는 것이며, 이에 수반하는 제도 개선을 통해 민간의 혁신과 투자를 이끌어낼 촉매제 역할을 하도록 유도할 계획

② 디지털 뉴딜과 건설산업 추진과제

- 디지털 뉴딜은 D.N.A. 생태계 강화, 교육 인프라 디지털 전환, 비대면 산업 육성, SOC 디지털화 분야에서 모두 12개 과제로 추진(2025년까지 일자리창출 목표 90.3만개)
 - 이 중 10대 대표과제로 추진되는 것은 데이터 댐, 지능형(AI) 정부, 스마트 의료 인프라 사업
 - 디지털 뉴딜에서 건설산업과 연관된 내용은 AI 융합 확산 등 국민생활과 밀접한 빅데이터 구축, 초·중·고 학교의 디지털화, 핵심 인프라(SOC)의 첨단 관리체계 구축, 도시·산단 공간의 스마트화 등임.
- 대한건설정책연구원은 정부의 디지털 뉴딜을 보완하기 위한 건설산업 측면의 추가대책으로 7대 추진과제 제시(“디지털 경제 가속화에 따른 건설산업 혁신 방안”, 2020.7)
 - 7대 과제로 1) 디지털 건설기술 관련 규제 개선, 2) 첨단 산업과 융합형 건설 사업 확대 방안 마련, 3) 다공종 통합 시공 및 다기능 인력 양성, 4) 디지털 건설기술 국가 표준 및 시방서 마련, 5) OSC 시범사업 활성화, 6) 중소 건설업체를 위한 ‘디지털 건설기술 보급 지원단’ 운영, 7) 데이터 활용 설계 자동화 기반 구축을 제시
 - 이를 통해 ‘건설산업의 디지털 혁신 수준을 제조업 수준까지 끌어올리면 생산성이 25% 증가’할 것으로 분석하고, ‘양질의 새로운 일자리 3만개 이상 창출’할 것으로 예측

③ 그린 뉴딜과 건설산업 추진과제

- 그린 뉴딜은 도시·공간·생활 인프라 녹색 전환, 저탄소·분산형 에너지 확산, 녹색산업 혁신 생태계 구축 분야에서 모두 8개 과제로 추진(2025년까지 일자리창출 목표 65.9만개)
 - 이 중 10대 대표과제로 추진되는 것은 그린 리모델링, 그린 에너지, 친환경 미래 모빌리티 사업
 - 그린 뉴딜에서 건설산업과 연관된 내용은 공공시설 제로에너지화, 노시의 녹색 생태계 회복, 신재생에너지 확산, 스마트 그린스쿨, 스마트 그린산업단지 조성, 녹색 선도 유망기업 육성 등임.
- 대한건설정책연구원은 정부의 그린 뉴딜을 보완하기 위한 건설산업 측면의 추가대책으로 9대 추진과제 제시(“지속가능 성장을 위한 건설산업의 그린뉴딜 추진과제”, 2020.7)

- 9대 과제로 1) 그린리모델링 활성화(민간부문), 2) 건축물 유지관리 서비스 강화(플랫폼 구축), 3) 기반시설 녹색화 종합대책 마련, 4) 신재생에너지 도입·활성화 금융지원 상품 확대, 5) 제로에너지건축물 구현 확산(기존건축물), 6) 저탄소·친환경 건설현장(Site) 구현, 7) 모듈러 및 OSC 순환경제 생산시스템 구축, 8) 녹색지향 발주 및 계약제도 구축, 9) 건설공사 투입자원의 녹색 전환을 제시
- 이를 통해 '2025년까지 그린뉴딜 일자리 20만개 이상 창출'하고, '건설산업 고품격화 및 건물에너지 강국으로 도약'하여 글로벌 녹색건설 강국 5위권에 진입한다는 세부목표를 제시

④ 전문건설업계의 혁신성장 기회로 활용

- 건설산업의 뉴딜 정책 핵심성공요인(CSF)은 민간부문 확산과 질적성장 유도이며, 이를 위해 건설산업의 핵심 이해관계자인 발주자-종합건설업자-전문건설업자-자재·장비업자-현장근로자의 가운데 위치해 모두의 협업을 이끌 전문건설업의 혁신이 매우 중요
 - 정부가 「건설산업 혁신방안」으로 추진 중인 전문건설업 대업종화에 따른 각 업종별 스마트 그린 전문건설대표기업 육성을 위해 '성장사다리 R&D 사업'을 마련하고, 업계 전반의 혁신성장 분위기 조성 필요
 - 스마트 그린 분야에서의 혁신적인 전문건설기업들에 대한 인증제도 마련을 통해 전국적으로 연간 70만 건의 공사를 수행하는 전문건설업체들이 현장을 바꿔나갈 수 있도록 유도 필요



정책동향

건설공사 안전강화를 위한 건축법 시행령·시행규칙 입법예고

홍성호 선임연구위원
(hsh3824@ricon.re.kr)

'20년 7월 8일 건축공사의 안전강화를 주된 방향으로 입법 예고된 「건축법 시행령·시행규칙」 개정(안)의 주요내용과 그 의미를 살펴보면 다음과 같음.

■ 건축 안전을 위한 공사현장 관리기능 강화

① 건축안전 강화를 위해 상주감리대상 확대 및 안전전담 감리원 배치(안 제19조제5항, 제19조제5항제2호)

- 현장 중심의 안전관리 체계를 강화하기 위해 일정 공사기간동안 안전관리 분야에 전담 감리원 배치
 - 건축사가 기초공사 철근배치 완료한 경우, 지붕슬래브배근 완료한 경우, 지상 5개 층마다(철골조 3개층) 상부 슬래브배근 완료한 경우 등 일정 공정단계만 현장에서 감리업무 수행
- 현장 중심의 시공관리를 통한 건축공사의 품질을 확보하기 위해 상주감리 대상을 현행 '5개층, 바닥면적 합계 3천㎡ 이상'의 건축공사에서 '2개층, 바닥면적 합계 2천㎡ 이상'인 건축공사로 확대

건축공사 공사감리 개요

구분	책임 상주감리	상주감리		비상주(수시)감리
		현행	개선안	
대상	· 다중이용건축물 (문화·판매·종교·종합병원· 관광숙박·여객시설 용도면적 5천㎡이상 또는16층이상)	· 면적 5천㎡이상 건축물 · 아파트(5개층이상 주택) 등 · 준다중이용건축물 (문화·판매·종교·종합병원·관광숙박·위락시설 ·장례식장 등의 용도면적 1천㎡이상)		· 건축허가대상 건축물 (면적 85㎡초과 증·개축 등) · 리모델링건축물 (준공 15년이상 경과) 등
	· 다중이용건축물 (문화·판매·종교·종합병원· 관광숙박·여객시설 용도면적 5천㎡이상 또는16층이상)	· 연속 5개층+면적 3천㎡이상 건축물	· 연속 2개층+면적 2천㎡이상 건축물	

구분	책임 상주감리	상주감리		비상주(수시)감리
		현행	개선안	
배치 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 책임감리원 (건축사보 상주) · 분야별감리원 (토목·전기·기계등 해당분야 감리원 배치) 	〈1인 상주〉	〈2인 상주〉	<ul style="list-style-type: none"> · 수시·필요시 감리자 공사현장 방문 감리
		<ul style="list-style-type: none"> · 공사감리원(건축사보) (공사·안전감리 공동수행) 	<ul style="list-style-type: none"> 공사감리원1(건축분야 건축사보) 안전감리원1(안전분야 건축사보) 	
		<ul style="list-style-type: none"> · 분야별감리원(토목·전기·기계등 해당분야 공사기간 동안 배치) 		
감리자	<ul style="list-style-type: none"> · 건설기술용역업자 (건설기술진흥법) · 건축사(건설기술진흥법에 따라 건설 기술인 배치시) 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축사(건축사법에 따라 등록된 자) 		

② 현장관리인의 공사현장 이탈에 대한 과태료 강화(영 별표16)

- 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축공사 현장에 상주하는 현장관리인이 업무를 수행하지 않거나 공사현장을 이탈하는 경우 과태료를 상향(1차위반 시 기준 10→20만 원, 2차 위반 시 기준 20→30만 원)
- 소규모 건축공사 현장: 건설산업기본법 200㎡이하 건축물(별표1 제1호 가목의 단독주택 포함), 농업·어업용 건축물 등

③ 착공신고 시 재해예방에 관한 사항 기재 강화(규칙 별지 제13호)

- 착공신고서에「산업안전보건법」에 따른 건설재해예방지도의 대상여부, 계약기관 등에 관한 사항을 기재

■ 국민편의 증진 및 경제 활성화를 위한 제도 개선

① 신재생에너지 관련시설 설치 건축물의 건축기준 완화(영 제119조제1항제2호가목 5)신설)

- 「녹색건축물 조성지원법(제17조)」에 따른 제로에너지건축물 인증을 활성화하기 위해 건축물의 지붕·외벽 등에 신재생에너지를 공급·이용하는 시설을 설치하는 경우 그 부분의 처마·차양 등은 폭 2미터(현행 1미터까지 완화)까지 건축면적에서 제외

② 공장의 물품 입출고 상부 차양에 대한 건축기준 완화(규칙 제43조제2항)

- 공장의 작업환경을 개선하고 제조활동을 지원하기 위해 물품을 입출고하는 부분의 상부에 설치한 한쪽 끝이 고정된 돌출차양은 그 끝부분으로부터 최대 6m*까지 건축면적 산정에서 제외

③ 지하주차장 경사로 건축기준 완화(영 제119조제1항제3호하목 신설)

- 건축물의 지하 주차장 진출입 경사로에서 우천·결빙 시 미끄럼사고 등을 방지하고, 사용자의 편의증진을 위해 그 경사로 상부에 지붕을 설치하는 경우 바닥면적 산정에서 제외

④ 일부 건축물의 내부구획에 관한 기준 마련(규칙 제26조의5 제1항)

- 휴게음식점 등 거실 일부를 사용자 안전에 문제가 없는 구조 및 재료를 활용하여 칸막이로 구획 가능

⑤ 주택에 공동육아 및 커뮤니티 공간 활용 허용(영 별표1 제1호·제2호)

- 주거시설에 근접하여 육아 또는 커뮤니티를 공간을 조성할 수 있도록 단독·공동주택에서 주택형태를 갖춘 공동육아나눔터와 작은 도서관(1층한정) 운영을 허용

■ 시사점

① 안전전담 감리원의 안전 전문성 확보 필요

- 안전감리원은 건축현장 안전관리를 총괄 감독하는 자로서 당해 분야의 고도 지식과 다양한 현장 경험이 요구되므로, 최소 건설안전 산업기사 이상 자격과 일정한 경력 필요
 - 건축법 시행령 개정(안)은 안전감리원에 2년 이상 경력의 건축사보를 배치하도록 하여 안전분야의 지식과 현장경험이 부족할 것으로 전망

② 안전감리원 수급 차질 예상

- 건축법 시행령 개정 시 산업기사 이상 자격자(23,051명)의 10.5%에 해당하는 기술인을 추가 배치해야 하나, 산업안전보건법 개정으로 인한 안전관리자 수요 동시 확대와 맞물려 수급 애로가 전망

③ 건축공사 안전강화를 위해서는 자격을 갖춘 안전감리원 배치와 기술인 수급상황을 고려한 건축법 개정이 필요

정책동향

공공발주자 임금직접지급제 세부운영기준 마련

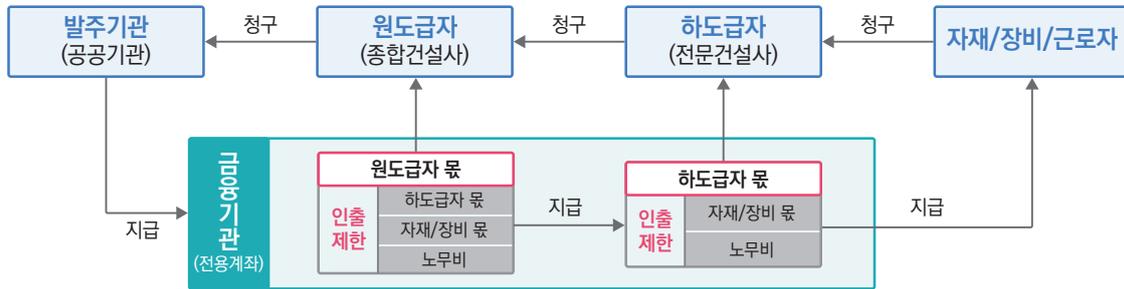
박광배 연구위원

(jwjbpark@hanmail.net)

■ 전자적 대금지급시스템은 공공공사에 의무화

① 전자적 대금지급시스템은 임금체불의 사전예방 목적

- 전자적 대금지급시스템은 2019년 6월 19일부터 중앙정부 및 지방자치단체, 공공기관 등 국가계약법 및 지방계약법의 적용을 받은 발주자에게 의무화
 - 전자적 대금지급시스템은 건설산업 일자리 개선대책에서 발표된 임금체불의 사전예방을 위해 공공발주자가 임금 및 하도급대금 등을 직접지급하는 전자적 대금지급시스템의 전면 확대방안이 발표됨
 - 이를 실현하기 위해 법적 근거를 마련하기 위해 2018년 12월 건설산업기본법 개정이 이루어졌음
 - 전자적 대금지급시스템을 활용하여 임금체불을 예방하게 된 배경은 공공공사에서도 체불이 발생하고 있다는 인식임
 - 공공공사는 정해진 기간에 공사대금이 현금으로 지급되고 있어 임금체불이 발생할 수 있는 여지가 없음에도 체불이 발생하고 있고, 이를 개선해야 할 필요성이 크다고 판단한 것으로 볼 수 있음
- 전자적 대금지급시스템은 임금·하도급대금 등 모든 공사대금 청구와 지급을 전자적으로 처리하고 발주자가 대금지급 전 과정을 온라인으로 실시간 확인 가능하도록 구축된 시스템이라고 할 수 있음
 - 건설사업자는 기성 이외의 임금, 하도급대금 등을 인출하지 못하도록 제한하고 근로자 계좌 등으로 송금만 허용되며, 전자적 대금지급시스템은 다음과 같은 구조로 운영되게 됨



② 2020년 7월 10일 임금직접지급제 세부운영기준이 발표되었으며, 공공공사 의무화에 따른 시행착오를 최소화하기 위해 마련되었음

- 정책당국은 발주자와 건설사들이 시스템 사용경험이 없는 것으로 판단하고 있고, 직불제에 대한 인식부족으로 시행초기 제도 운영과정에서 차질이 발생할 수 있다는 우려가 있는 것으로 판단됨
 - 또한 정책당국은 발주기관별로 필요에 따라 다양한 대금지급시스템이 개발돼 운영중인 상황이므로 시스템의 운영과 사용에 대한 표준정립이 필요한 것으로 파악하고 있음

③ 세부운영기준에서는 전자적 대금지급시스템의 적용기준과 적용대상 공공기관을 명시하였음

- 건설사업자는 2019년 6월 19일 이후 공공발주자와 체결한 공사 중 도급금액이 5천만원 이상이고 공사기간이 30일을 초과하는 건설공사는 공사대금(기성·준공금, 선금 등) 청구 및 수령을 전자적 대금지급시스템에 의해 하여야 하며, 법적 근거는 건설산업기본법 제34조 제9항임²⁾
 - 적용대상 공공기관은 건설산업기본법 시행령 제34조의5에서 명시되어 있음
 - 공공기관의 운영에 관한 법률' 제5조에 따른 공기업 및 준정부기관
 - 지방공기업법에 따른 지방공사 및 지방공단
 - 향후 전자적 대금지급시스템의 적용을 받게되는 기관은 확대될 것으로 예상되는데, 적용대상 공공기관 및 대상공사를 확대하는 내용의 건설산업기본법 시행령 및 시행규칙 개정안인 입법예고되어 있는 상황임

2) 매년 계약을 체결하는 장기계속공사의 경우는 법 시행 이후 체결되는 연차계약분부터 적용됨

④ 임금체불 예방효과에 대한 의문과 노무관리에 어려움이 발생할 수 있을 것으로 우려됨

- 전자적 대금지급시스템은 ‘인출제한’을 매개로 직접지급 효과가 발휘된다는 점에서 건설산업기본법에 의해 운영되는 기존의 직불제도와는 차이가 있는 것으로 판단되며, 건설산업의 임금체불 규모 및 임금체불이 발생하는 건설공사 규모 등을 감안할 때 효과에 대해서는 의문이 있을 수 있음
- 또한 세부운영기준의 목적이 서로 다른 시스템을 운영하는데서 발생할 수 있는 혼란과 시행착오를 최소화하는 것이라고 이해할 수 있는데, 서울시와 토지주택공사, 도로공사와 철도시설공단, 그리고 조달청 등의 기존 시스템 사용과정에서 혼란이 발생할 수 있음
- 건설사업자에게 직접적인 어려움이 될 수 있는 문제는 노무관리에서 비롯된다고 할 수 있음
 - 공공공사는 발주자에 의해 임금지급이 통제된다는 사실은 근로계약관계의 당사자 이외의 제3자가 임금지급에 관여하는 상황이라고 할 수 있고, 이런 상황에서는 근로자를 사용하는 건설사업주의 관리기능이 효과적으로 작동하지 않을 수 있음
 - 즉 업무 및 작업의 지시자와 임금지급자가 다르다는 인식이 초래될 수 있고, 이런 결과는 노무관리의 어려움으로 나타날 수 있다는 우려가 있을 수 있음



정책동향

서울시, 소규모 건축 활성화를 위한 지역 내 신·증축 시 주차장 설치 면제 등

홍성진 책임연구원
(hongsj@ricon.re.kr)

■ 서울시의 도시재생 활성화 방향: 소규모 건축 활성화

- 서울시는 소규모 건축을 활성화하기 위해 도시재생활성화지역 내에서 소규모 건물을 신·증축 할 경우 주차장 의무 설치를 면제해주기로 하였음.
 - 서울시내 도시재생활성화지역은 현재 47곳.
- 현행 「주차장법」에 따르면 건물 신·증축 시엔 건물면적에 따라 주차장을 의무적으로 설치해야 함(법 제19조).
 - 건축물 등 시설물을 건축하기 위해서는 부설주차장을 설치하여야 함.
 - 다만, 부설주차장의 규모가 주차대수 300대 이하이면 시설물 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있음.
 - 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 ① 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내, ② 해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에 해당함.
- 그러나 노후 저층 주택이 다수 밀집돼 있는 도시재생활성화지역의 경우 필지면적이 작거나 길이 좁아 주차장 부지 확보가 어려워 소규모 건축에 제약이 있었음.
 - 서울연구원 연구결과에 따르면 지난 5년 간('15~'19년) 서울 도시재생활성화지역 13개소 신축 비율이 4.1%에 그쳐 건축여건 개선이 시급한 것으로 나타남.
- 이에 따라 서울시는 2020. 07. 16. 도시재생활성화지역 내 소규모 건축 시 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 「서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례」를 개정하였음(조례 제27조).
 - 주차장 1대 설치가 필요한 신·개·재축의 경우와, 주차장 1대를 추가 설치해야 하는 증축의 경우 모두 해당함.

■ 도시재생에 있어 주차장 설치 완화 등 소규모 건축 활성화의 의미

- 2019. 3. 1. 주차장 주차구획의 기준을 확대하는 내용으로 「주차장법 시행규칙」이 개정되었음(시행규칙 제3조 제1항).
 - 차량 크기의 확대 및 문 열림 여유 폭 등을 고려하여 평행주차형식 외의 주차장으로서 일반형의 경우 너비 최소 기준을 2.3미터에서 2.5미터로 하는 등 평행주차형식 외의 주차장의 주차구획 최소 기준을 확대하였음.
- 개정된 「주차장법 시행규칙」으로 인하여 시설물 건축시 더 많은 부지 면적의 소요 및 건축비용 상승이 필요한 상황이며, 이는 결국 노후 저층 주택이 밀집된 지역에서의 소규모 건축에 대한 직접적 제약 요인이 되고 있음.
 - 도시재생활성화지역 내에서 소규모 건물의 신·증축은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 소규모주택정비사업(자율주택정비사업·가로주택정비사업·소규모재건축사업)에 따라 시행됨.
 - 특히, 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 '자율주택정비사업'의 경우 사업성 부족으로 인하여 '19년 기준 약 30%의 추진 실적(착공 19개, 준공 7개; 82개의 주민합의체 구성)에 불과한 상황임.
- 따라서 서울시의 도시재생활성화지역 내 소규모 건축 시 주차장 설치기준을 완화하는 내용의 「서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례」 개정은 도시재생활성화지역의 특성 및 개정된 「주차장법 시행규칙」으로 초래된 소규모 건축의 제약 요인을 일부 개선할 것으로 평가할 수 있음.

■ 지속가능한 도시재생을 위한 주차장 설치 완화 등 소규모 건축 활성화 방향

- 서울시는 주차장 설치기준의 완화가 필요한 도시재생활성화지역의 경우에는 공용주차장 설치현황, 주차장 수급 현황 분석 등을 거쳐 도시재생활성화계획에 주차장 완화계획을 반영하도록 계획수립권자인 구청에 요청하였음.
 - 「주차장법」에서는 주차장의 설치 및 관리를 위한 기초자료로 활용하기 위하여 정기적으로 조사구역별 주차장 수급실태조사를 하도록 규정하고 있음
- 또한, 서울시는 도시재생활성화지역 내 소규모 건축 활성화를 위하여 주차장 설치기준 완화 외에도 건폐율, 건축선 완화 등 다양한 제도 개선을 추진할 계획임.
 - 도시조직이 오래돼 좁은 골목길에 접하거나, 필지면적이 작아 건축이 어려운 지역이 다수 분포하고 있는 점을 감안해 주민에게 필요한 주택신축과 개량이 보다 용이해질 수 있도록 한다는 취지임.
- 다만, 도시재생활성화지역은 노후 저층 주택이 다수 밀집돼 있기 때문에 주차장 기준 완화, 건폐율, 건축선 완화 등에 따른 공중(公衆)의 편의와 안전에 지장을 초래할 수 있는바, 서울시의 수급 실태조사와의 병행을 통한 선별적 기준 완화가 이루어질 필요가 있음
- 이를 위해서는 서울시의 행정력 지원을 위하여 도시재생 뉴딜사업의 협력 모델이 개발될 필요가 있으며, 물리적 재생의 성격을 고려하여 지방자치단체-도시재생지원센터-건설업계의 협력방안을 도출할 필요가 있음.

정책동향

8.4 주택공급 확대 대책 : 공공부문 보유 토지와 정비사업 활용

권주안 연구위원

(jooankwon@ricon.re.kr)

- 지난 8월 4일 정부는 주택공급 확대 대책을 발표하였음. 지속된 수요 억제로도 시장 안정 효과를 얻지 못한 상황에서 선택한 공급 대책이라는 점에서 주목을 끌고 있음. 수요가 밀집한 수도권 중심으로 총 13만호 이상의 공급 물량을 확보하는 방안으로 지난 5월에 있었던 '서울도심 주택공급 7만호 계획'과 원래 계획된 공공분양 물량 6만호 등 총 26만호 정도 공급될 것으로 예상됨.
- 8.4 주택공급 확대 : 주요 내용
 - (신규 택지 발굴)
 - 신규 택지를 개발하는 것이 아니라 공공부문이 보유하고 있는 택지를 활용하는 방식으로 총 3만호 공급할 수 있도록 추진함. 노후 우체국 복합개발과 과천청사 일대의 토지를 제외하곤 모두 입지가 서울에 위치하고 있음.
 - 태릉CC와 용산 캠프킴 등 서울 내 공급 물량은 많지 않아 제한적이지만 입지조건이 좋아 가격 불안정과 시장 심리를 안정화시킬 것으로 기대하고 있음.
 - (고밀화 개발)
 - 3기 신도시와 기 개발예정인 부지에 대해 용적률을 상향 적용하여 고밀화를 추진하는 방안으로 총 2만4천호 공급할 예정임.
 - 이미 개발계획이 확정된 경우 공급 효과를 기대할 수 있으나 3기 신도시는 택지 확보 및 개발에 소요되는 시간이 있으므로 곧바로 정책 효과가 나타나긴 어려우며 서울 외곽이라는 입지 조건으로 공급 효과도 제한적일 수 있음.
 - (도시규제 완화 등) 공공임대주택의 정비, 공실과 유휴공간 활용, 도시계획 기준 완화 등은 제도

조정 후 추진될 수 있어 다소의 시간이 필요할 뿐 조속한 효과로 이어질 수 있을 것으로 예상됨. 다만 계획물량이 5천호로 규모가 작다는 점과 실제 사업이 추진되어야 하나 시장 여건 위축으로 효과는 불투명함.

- (정비사업 활용) 마지막 방안은 총 7만호 공급이 가능한 것으로 기대하고 있는 정비사업임. 공공성을 확보한다는 조건으로 용적률 등 기준 완화를 통해 도심에 주택을 공급할 수 있는 잇점이 있음. 다만 조합과 협업으로 사업을 추진한다는 점과 최근 시장 심리 악화로 조합과의 경제적 인센티브 등에 대한 의견 불일치 등의 불확실성이 있어 원활한 추진은 불투명함.

- 8.4 주택공급 확대 : 추가 조치

- (수도권 공급기반 마련 대책)

- 국토부와 서울시는 8.4대책을 보완하기 위해 '주택공급 기반 마련 계획'을 추가로 발표, 수도권에 총 127만호 공급할 중장기 계획을 발표하였음. 2023년 이후의 65만호는 중장기 물량을 담고 있어 단기 보다는 장기에 영향을 줄 것으로 예상됨.
- 수도권 127만호 공급 계획은 공공택지를 통한 84만호와 정비사업 활용한 39만호를 포함하고 있음. 공공택지를 통한 공급은 문제가 없겠으나 정비사업은 많은 시간과 노력이 필요하다는 점에서 계획 물량 해석에 대해선 주의가 필요함.

- (공공정비사업 통합지원센터 운영)

- 8월 20일 국토부와 서울시는 공공참여형 고밀재건축과 공공재개발을 위해 공공정비사업 통합지원센터를 개소하였음. LH, SH, 감정원이 컨설팅 등 초기부터 지원하는 사업 구조임. 전체 지원 내용은 컨설팅 뿐 아니라 사업 분석, 단지 배치 등 전문성이 필요한 영역 모두를 사업범위로 정하고 있음.
- 공공부문이 참여한 민관사업구조는 지금까지 성공적인 결과를 보여주지 못했다는 경험치가 있어 소통과 이해의 탄력적 기반이 구축되지 않으면 효과는 미미할 수 있음. 도시재생 뉴딜사업 과정에서 노정된 문제점에 대한 분석과 대응방안이 준비되어야 센터의 역할도 긍정적 결과로 이어질 수 있음.

- 8.4 주택공급 확대 : 점검 및 제언

- 공공부문 보유 택지를 활용한 주택공급은 문제없이 진행될 것으로 판단됨. 시장 심리 불안감도 해소될 수 있겠으나 서울에서의 연간 인허가 물량이 아파트, 연립, 다세대, 다가구 포함해서 약 6만호 내외라는 사실을 감안하면 본 계획 물량의 안정화 효과는 기대만큼 크지 않을 수 있음.

- 공공분양 물량을 차감하면 지난 5월과 이번 대책으로 2028년까지 연간 2만호 정도 추가되는 것으로 증가폭이 크지 않으며, 최근 전월세가격도 상승하고 있어 체감 효과는 기대 보다 미미할 수 있음.
 - 정비사업 고밀도 개발은 공공부문 참여로 진행되며 정비사업 조합과의 협상이 잘 마무리되어야 공급 확대가 가시화될 수 있으므로 원활한 추진이 관건임. 그러나 수요 억제로 위축된 시장 여건에서 정비사업 자체의 메리트가 사라졌으며 자기 부담 등 경제적 부담이 커질 경우 공공부문과의 의견수렴은 더욱 힘들어질 수 있으므로 시간 소요 등의 불확실성으로 결과를 쉽게 낙관할 수 없음.
 - 수요 억제에서 공급 확대로의 정책 전환은 정책 믹스라는 측면에서 의의가 있으나 효과가 시장에서 체감되려면 수요 억제, 공급 확대 외 전월세가구에 대한 지원과 신혼부부, 청년 그리고 무주택가구 등 지원 계층 간 균형 잡힌 배분에 대한 고민이 필요함. 코로나사태 등 사회 변곡점에서 마련된 그린뉴딜 등 큰 틀과의 연계성도 구축되어야 융합된 효과를 기대할 수 있음.
- 최근 매매가격 상승은 둔화되었으나 임대차 3법 개혁으로 야기된 임차시장 불안정 확대로 전세가격 상승이 우려되며 만약 월세로 확산된다면 공급 확대의 긍정적 체감 효과는 반감될 수 있음.



정부 및 업계동향

1. 정부동향

- **관계부처 합동, 「공공기관 선도 혁신도시 활성화 방안」 발표(7. 30)**
 - 공공기관 선도 혁신도시 활성화 방안(생동하는 혁신도시 만들기 프로젝트) 발표
 - * ▲공공기관이 수행하는 지역연계 프로그램 중 성과있는 프로그램을 선별하여 전 기관에 중점 확산시킬 계획 ▲혁신도시의 자생적 성장동력 확보를 위해 공공기관 주도 10대 협업과제 추진 ▲향후 정부는 관계부처·지자체·공공기관이 참여하는 합동 TF를 발족, 우수사례의 확산을 주기적 점검하고, 10대 협업과제의 추진상 애로사항을 해소하며, 신규 추진과제를 지속 발굴할 계획임
- **고용노동부, 「청년디지털일자리산업, 청년일경험지원사업, 중소·중견기업 참여 신청 개시(7. 30)**
 - 청년을 신규 채용하려는 근로자 5인 이상 중소·중견기업은 「청년 디지털 일자리 사업」 또는 「청년 일경험 지원 사업」 참여 가능
 - * 「청년 디지털 일자리 사업」은 청년을 정보기술(IT) 활용 직무에 채용한 기업에 월 최대 180만원의 인건비와 간접노무비 10만 원을 지원하는 사업으로 올해 최대 6만 명까지 지원
 - ** 「청년 일경험 지원 사업」은 청년을 단기 채용하여 일경험 기회를 부여하는 기업에 월 최대 80만 원의 인건비와 관리비 10%를 지원하는 사업으로 올해 최대 5만 명까지 지원
- **보건복지부, 「건설일용근로자 45만명 국민연금 사업장가입자로 가입(8. 1)**
 - 올해 8월 1일(토)부터 1개월에 8일 이상 근로하는 모든 건설일용근로자는 국민연금 사업장가입자로 적용될 예정으로 이에 따라 올해 말까지 사업장가입자로 가입될 건설일용근로자가 약 45만 명에 달할 것으로 예상되어 건설일용근로자의 국민연금보험료 부담이 완화될 것으로 기대
- **국토교통부·NH, “노후 공공임대주택 1만300가구 그린리모델링 사업” 착수(8. 2)**
 - 사업 물량 : 총 1만300가구. 영구임대가 300가구, 매입임대가 1만 가구
 - * 영구임대주택의 경우 고효율 단열재, 고성능 창호, 절수형 수도꼭지 설치 등 에너지 성능강화 공사와 태양광 패널 등 친환경 에너지 생산설비 설치, 친환경 자재 시공
 - * 매입임대주택에는 에너지 성능 개선을 위해 세대내에 고효율 보일러, 발광다이오드(LED) 전등, 절수형 설비 교체 등의 작업이 이뤄진다. 단지 여건별로 내·외 단열재 교체, 태양광 발전설비 구축 등의 맞춤형 공사 진행
 - * 노후 공공임대주택 그린리모델링은 준공 후 15년 이상 경과한 영구임대주택과 매입임대주택의 에너지 효율을 제고하고 취약계층의 주거환경을 개선하는 사업

- **고용노동부, 내년 최저임금 시급 8,720원 확정 고시(8. 5)**

- 올해(8,590원)보다 1.5% 오른 8,720원, 월급으로 환산하면 182만2480원(209시간 기준)
- **농림축산식품부, 농어촌 빈집정비를 위한 “농어촌정비법 시행령 및 시행규칙” 개정 발표(8. 12)**

- 농어촌지역에 1년 이상 방치된 빈집의 체계적인 관리 절차와 위해한 빈집정비 절차 구체화를 주요 골자로 하고 있음.

* (빈집의 체계적인 관리) 빈집실태조사와 빈집정비계획의 수립 절차 마련

* (주변 생활환경·위생·경관에 위해한 빈집의 정비) ▲특정빈집 신고 방법과 처리절차 마련, ▲특정빈집 직권철거 후 보상방법을 구체화
- **국토교통부·한국시설안전공단, “시설물 안전정보 DB화 사업 착수” 착수(8. 13)**

- 토목/건축학과 대학 대상 공모결과, 31개 대학 2,300명 선정, 시설물의 안전정보를 시스템에 입력하는 사업 착수(92억원, 2개월)
- **기획재정부, “미래 산업, 직업구조 대비 신직업 활성화 방안” 발표(8. 13)**

- 신직업 추가발굴·육성 ①(융복합 신산업 분야) 데이터·AI·네트워크·IoT 등 4차산업혁명, 디지털 혁신 등으로 부상하고 있는 주요 신직업(6개), ②(생활·여가·문화 분야) 인구구조 변화 등에 따른 돌봄·다문화 수요, 여가·자기계발 확산 등으로 파생되는 신직업(6개), ③(재난·안전 분야) 국민의 일상속 안전수요 확산에 부응하기 위한 인력확보와 긴밀히 연관된 신직업(2개)

- 미래 유망일자리 활성화 기반 조성 ①(인센티브 마련) 신직업 분야 창업 활성화를 위한 청년창업자 경영부담을 경감*하고, 이해관계 조율 위해 한걸음 모델 등 적극 활용, ②(워크넷 정보제공) 빅데이터 분석 도입, VR·AR 활용 직업체험 콘텐츠 제공, 연령별 맞춤형 정보제공 페이지 신설 등 지원, ③(추진체계 강화) 대책 이행상황 점검 및 민간 의견 수렴·논의를 위해 “관계부처 TF”(위원장: 기재부·고용부 국장) 구성·운영
- **정부, 한국판 뉴딜 주요과제 2020년 추진 계획 발표(8. 20)**

- (디지털뉴딜) D.N.A.생태계 강화와 비대면 산업 육성, 교육 인프라 및 사회 기반시설(SOC)을 디지털화하여 세계를 선도하는 ‘디지털 국가’ 달성

- (그린뉴딜) 친환경·저탄소 그린 경제로의 전환 가속화를 통해 기후위기사대 지속가능한 ‘탄소중립사회’ 실현

- (안전망 강화) 경제·사회구조 전환과정에서 소외되는 취약계층을 보호하고, 노동시장의 회복력(resilience)을 제고하기 위한 안전망 강화 추진

2. 학계동향

- KDB경제연구소, 「10대 글로벌 리스크」 정리 발표(7. 27)

 - The Economist지의 산하 연구기관인 EIU(Economist Intelligence Unit)가 '20.7.15일 선정한 10대 글로벌 리스크 내용을 정리하여 발표, '코로나19 확산에 따른 세계경제 침체 우려', '코로나19 대응이 국가 부도로 연결될 위험' 등을 선정, 코로나19와 관련된 신규 항목이 10대 리스크 중 7개 차지
- 정보통신정책연구원, 「SI가 일자리에 미치는 영향에 대한 연구동향 및 정책적 대안 탐색」 보고서 발간(7. 30)

 - SI가 일자리에 미치는 영향에 대한 연구 동향을 살펴보고 이를 통해 SI에 따른 일자리 변화 대응을 위한 정책적 대안을 제시함.
- 국토연구원, 「우리나라 5대 대도시권 성장단계와 공간적 분화에 관한 연구」 보고서 발간(7. 28)

 - 우리나라 5대 대도시권 내 중심도시와 주변지역 관계 속에서 인구분포 변화 특성 및 공간적 분화과정 등을 분석하여 저성장시대 대도시권의 발전방안 모색
- 국토연구원, 「일자리 창출을 위한 도시재생사업 활성화 방안」 보고서 발간(7. 28)

 - 사업단계별 일자리 창출 구조(흐름) 파악을 토대로 일자리 DB 구축 방법론 마련, 일자리 분야별 지원정책 차별화, 일자리 지표 구축방안 도출
- 국토연구원, 「혁신도시 15년의 성과 평가와 미래발전 전략」 정책브리프 발간(8. 5)

 - 공공기관 지방이전을 계기로 개발되기 시작한 혁신도시의 지난 15년의 성과 및 건설 전략을 평가해보고 이를 통해 향후 혁신도시 발전을 위한 미래전략을 제시함.
- 국토연구원, “한국형 도시 그린뉴딜 추진전략” 브리프 발간(8. 10)

 - ①(도시정책) 그린뉴딜을 도시기본계획과 연계하여 최상위·중장기 시정전략으로 추진
 - * 그린뉴딜의 3대 규범(온실가스 감축, 녹색일자리 창출, 불평등 해소)을 도시기본계획의 모든 부문에 적용
 - ②(중점사업) 건축부문에 우선적으로 집중하여 그린리모델링사업 추진
 - * 노후 공공주택·공공시설 등 공공부문을 중심으로 우선 추진, 이를 앵커로 민간부문까지 확대

- ③(녹색금융) 민간자금 기반의 녹색금융 활성화로 대규모의 안정적 자원 마련

* 한국형 도시 그린뉴딜에 적합한 새로운 녹색금융 모형 도입 및 활성화

● **국토연구원, 「EU의 스마트 전문화 지역혁신정책 동향 및 시사점」 보고서 발간(8. 18)**

- EU 지역혁신정책의 흐름, 스마트 전문화 전략의 개념 및 특징, EU스마트 전문화 전략 추진 동향, 국내 정책의 시사점

● **대한건축학회 · 건설관리학회, 산학연 연계 “건설혁신의 시작, 프리콘” 세미나 개최(8. 5)**

- 8. 5(수), 14시, 유튜브 ‘땅집고’ 채널, 미국 선진사례 소개를 통한 프리콘의 정확한 개념 정립 및 그 중요성에 대한 사회적 공감대 형성

● **한국건설산업연구원, 7월 건설기업경기실사지수 발표(8. 5)**

- 지난 2~5월까지 4개월 동안 60선의 부진을 지속하다 6월에 14.6p 반등하였지만, 7월에는 다시 1.9p 하락한 77.5를 기록

● **대외경제정책연구원, 「주요국 수소전략의 추진 방향과 시사점」 보고서 발간(8. 19)**

- 재생에너지와 수소경제 생태계, EU의 수소전략, 일본의 수소 서플라이체인 구축전략, 미국 민주당 대선 후보의 청정에너지 계획, 시사점

* 독일은 중심으로 한 EU에서는 태양광, 풍력 등 재생에너지 기반의 시간대별 잉여 전력으로 그린 수소를 생산하는 방향을 강조하고 있음

* 일본은 에너지안보 차원에서 해외의 미이용 에너지를 이용하여 수소를 생산·조달하는 수소 서플라이체인을 구축하기 위해 관련 기술 개발 및 국제 협력을 강화하고 있음

* 미국은 전기차 중심의 친환경 모빌리티 분야에서 앞서나가고 있으며, 민주당의 바이든 대선 후보는 수소경제 생태계를 포함한 청정에너지 부문에 정부가 과감하게 투자(취임 후 4년간 2조 달러)할 것을 공약으로 제시함

* 한국은 수소연료 전지차 부문의 기술적 선도 지위를 유지하기 위한 투자에 집중할 계획임

3. 업계동향

- 한국은행, 2분기 실질 국내총생산 발표(7. 23)
 - 실질 국내총생산은 전기대비 3.3% 감소, 국내총소득은 전기대비 2.0% 감소
- 국토교통부, 「20년도 시공능력평가 결과」 건설업체 실적공개(7. 29)

연번	2020년		
	업체명	평가액	순위변동
1	삼성물산(주)	208,461	-
2	현대건설(주)	123,953	-
3	대림산업(주)	111,639	-
4	지에스건설(주)	104,669	-
5	(주)포스코건설	86,061	↑ 1
6	(주)대우건설	84,132	↓ 1
7	현대엔지니어링(주)	76,770	-
8	롯데건설(주)	65,158	-
9	HDC현대산업개발(주)	61,593	-
10	에스케이건설(주)	51,806	↑ 1

- 중소기업중앙회, 「외국인력 입국 재개 관련 업계 의견조사」 결과 발표(7. 29)
 - 외국인근로자의 입국지연과 관련한 생산차질 발생 여부는 ▲이미 생산차질이 발생하고 있음(57.7%), ▲1~2개월 내에 생산차질 발생 우려(17.7%), ▲3~4개월 내에 생산차질 발생 우려(11.5%) 순으로 응답해, 86.9%의 기업이 입국 지연으로 인해 연내 생산차질이 우려되는 것으로 나타났음
 - 외국인근로자 입국 재개의 필요성에 대한 의견으로는, ▲인력난 심화로 방역 및 검역을 강화한 외국인근로자 입국재개조치 시급(59.5%), ▲코로나 상황을 감안하더라도 연내 입국재개 필요(20.8%) 등 응답 업체의 80.3%가 입국재개조치를 희망하는 것으로 나타났음
- 중소기업중앙회, 8월 중소기업경기전망조사 결과 발표(8. 5)
 - 8월 업황전망 경기전망지수는 70.9로 전월대비 2.9p 상승(전년동월 대비 8.1p 하락)

- **대한전문건설협회, “스마트 건설기술 특별법안 보완” 의견 국회 입법조사관실 제출(8. 13)**
 - 특별법 개정안 : 스마트 건설기술을 사용할 경우 건설산업기본법의 시공자격, 하도급 제한규정 등을 배제하고 다른 사람에게 하도급을 허용
 - 전문건설협회 의견 : 특례규정이 지나치게 포괄적이고 광범위해 건설시장에 혼란을 가져올 수 있으며, 건설공사 시공자격을 여러 법을 통해 규정할 경우 발주자와 소비자의 혼란이 발생할 수 있음을 지적함(현행 건산법을 통해서도 해당 업종을 등록하지 않은 건설사업자가 신기술 공사를 수행할 수 있는 길이 열려 있음)

- **대한전문건설협회, 노동관계법 개정안 관련 업계의견서 전달(8. 20)**
 - 근로기준법에 ‘특고’ 정의 신설 반대, 근로시간단축 적용 연기 및 처벌 유예기간 최소 1년 이상으로 늘림, 추가 연장근로 대상 범위를 ‘50인 미만 사업장’으로 확대 및 시효 삭제, 탄력근로제 활성화를 위해 선택적근로시간제 3개월 단위로 확대 등

