

연구보고서 2021-04

**중소건설업 지원·육성을
위한 전문기업 인증제도
도입방안 연구**
- 도시재생 전문기업 인증 중심 -

2021.12

연구진

홍성진	연구위원	
정대운	선임연구원	대한건설정책연구원
이지아	선임연구원	

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

발 / 간 / 사

중소건설업은 분업과 협업을 통해 시설물을 생산하는 지역기반의 중소기업입니다. 중소기업은 경제·사회·물리·환경에 영향을 미치는 국가경제의 주춧돌입니다. 이에 따라 중소기업 지원과 육성을 위하여 다양한 지원제도가 필요합니다.

최근 중소기업은 건설산업 생산구조 혁신, 지역 경제 활성화, 정부 정책 사업 및 유지보수 시장 확대 등 대내·외적 환경변화에 직면해 있습니다. 이러한 대내·외적 환경변화에 대응할 수 있도록 지원과 육성이 이루어진다면 건설산업 뿐만 아니라 국가경제 성장의 견인차 역할을 할 것입니다.

건설산업 환경변화의 유형 가운데 도시재생 분야가 대표적이라고 할 것입니다. 지금까지의 도시재생은 시민참여형·공공주도형으로 사업을 진행하면서 중소기업의 역할에 한계가 있었으나, 앞으로의 도시재생은 민관협력을 중심으로 물리적 사업이 확대될 것으로 예상됩니다.

그렇기에 중소기업이 공공주체와 협력하여 시공 업무뿐만 아니라 공공지원, 사업 시행 등 다양한 사업에 참여하고, 시설물의 생산부터 유지보수에 이르기까지 주민밀착형 서비스를 제공할 수 있는 지원·육성 방안이 필요합니다.

이 보고서는 도시재생 분야 중소기업의 지원·육성방안의 일환으로 전문기업 인증 제도를 제안하고 있습니다. 나아가 ESG, 공공매입임대주택 등 전문기업의 확장성을 제시하고 있습니다.

이 보고서가 중소기업의 강소기업 도약을 위한 지원·육성방안이 되었으면 합니다. 감사합니다.

2021년 12월
대한건설정책연구원
원장 유 병 권

요약

I. 서론

- 실질적인 중소건설기업 지원 및 육성을 위해서는 제도·시장의 환경변화에 대응한 분야별 전문기업 인증과 건설업의 특성을 반영한 지원이 필요함
 - 정부는 중소기업 지원 및 육성을 위하여 다양한 인증제도 및 지원 시행
 - 「건설산업기본법」상 중소건설업 지원제도는 1984년 도입된 ‘도급하한제’가 유일한 실정
- 향후 도시재생 사업은 주택을 중심으로 한 물리적 사업이 확대되고, 기존 공공·시민 주도 중심에서 민관협력 형태로 그 패러다임이 변화할 것으로 예상되기 때문에, 중소건설업의 역할이 매우 중요함
- 본 연구는 도시재생 분야를 중심으로 중소건설업을 지원·육성을 위하여 전문기업 인증 제도화 방안을 목적으로 함
 - 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업 육성 방안 모색

II. 중소건설업의 전문기업 인증제도의 필요성

- 2019년 기준 중소건설업은 건설업 가운데 절대적 비중(종합: 98.1%, 전문: 99.9%)을 차지하고 있음
- 중소건설업은 다음과 같은 제도·시장 변화에 따라 대응할 필요가 있으며, 이를 위한 지원과 육성 정책이 필요한 상황임
 - 건설산업 생산구조 혁신에 따라 각 분야별로 전문화 방안을 모색할 필요
 - “지방계약법령” 및 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”의 취지에 따라 해당 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 자격을 충족할 필요

- 도시재생, 한국판 뉴딜 등 정부 정책 시장 확대에 대응하여 단순 공사 수주에 그치는 것이 아니라 정책사업의 효과에 기여할 수 있는 인식 및 역량 필요
- 유지보수 시장 확대에 대응하여 보수·보강 공법 등의 경험과 기술 축적이 필요한 상황
- 정부는 중소기업 지원 및 육성을 위하여 다양한 인증제도를 시행하고 있으나, 각 인증제도에서 중소건설기업의 비중은 매우 미미하거나 건설업의 특성을 반영하지 못하고 있음
- 현행 「건설산업기본법」상 중소건설업 지원제도는 ‘공사금액의 하한의 결정’(‘도급제한’)이 유일한 실정
- 2020년 국토교통부가 시범적으로 ‘건설혁신 중소건설기업’을 선정한 점은 높이 평가할 수 있으나, 선정 분야 및 기준, 지원제도, 지속가능성 등의 한계

III. 도시재생 분야 중소건설업의 참여 실태와 지원·육성 방향

- 중소건설업은 도시재생 사업에 있어 다음과 같은 측면에서 참여의 한계가 있음
 - 도시재생 사업에 대한 인식 및 정보 부족으로 참여가 저조한 상황
 - 리모델링, 가로환경 등 유지보수 및 종합공사가 다수 존재하기 때문에 시공 전문성을 갖춘 전문건설업의 참여 한계
 - “지방계약법”상 입찰제도를 통하여 도시재생사업에 참여하는 경우 도시재생에 대한 이해 없이 단순 공사 수주에 국한된 상황
- 향후 도시재생 사업은 기존 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램 등 S/W사업은 축소되고, 주택을 중심으로 한 물리적 사업이 확대될 것으로 예상됨
- 중소건설업은 물리적 도시재생 사업을 수행하는 주체로서 공공의 최우선 파트너로서, 다음과 같은 역할이 가능함
 - 「건설산업기본법」에 따른 시공 품질 및 사후관리 관련 제 규정을 통하여 도시재생 사업에 있어 시공 품질 및 주민 만족도 제고 가능
 - 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 공공주체와 민관 협력을 통하여 시공 업무뿐만 아니라 공공지원, 사업 시행 등 다양한 업무 추진 가능

- 다만, 중소기업은 시공 분야로 국한할 경우에도 약 8만개이며, 영세한 업체부터 우량한 업체에 이르기까지 다양하게 존재하기 때문에 변별력이 없는 상황임
- 따라서 도시재생 분야 중소기업을 지원·육성하기 위해서는 지역·주민 밀착기업을 선정할 수 있는 전문기업 인증제도가 필요함

IV. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증방안

- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차는 중소기업 신청-도시재생 교육 이수 및 전문기업 선정-공사 수행-사후 평가-우수도시재생전문기업 등록 및 인센티브 부여로 이루어짐
 - 도시재생 전문기업 인증에 대한 자부심을 고취하기 위하여 인증서를 제공하고 도시재생종합정보체계(uris)에서 홍보하며, 사후평가를 통하여 우수 도시재생전문기업으로 선정된 경우 인센티브 부여
 - 중소기업의 도시재생 사업 규제(진입 제한)가 아닌 가점 부여 형태로 운영
- 전문기업 선정을 위한 교육프로그램은 온라인 교육과 오프라인 네트워크로 구성됨
 - 온라인 교육은 도시재생 이해를 위한 역량강화 교육과 도시재생 사업 참여·확대를 위한 전문교육으로 구성
 - 오프라인 네트워크는 추후 도시재생 사업 참여를 위한 거버넌스 구축 및 현장 조사를 중심으로 구성
- 도시재생 전문기업의 지속가능성을 위하여 “도시재생법”상 도시재생 전문기업의 정의 규정을 신설하고, 기존 마을기업, 사회적 기업, 사회적 협동조합 등과 동일한 활동 근거 및 지원 제도를 마련함
 - 우수 도시재생 전문기업은 민간사업 투자 확대를 위하여 사업 시행, 보조 또는 용자, 지방계약 입찰시 가점 부여 등 “도시재생법령” 및 “지방계약법령”에 다양한 인센티브 마련
- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화를 위하여 「건설산업기본법」에서 전문기업 인증제도 및 R&D 사업 지원의 법적 근거를 마련하고 각 지방자치단체의 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”와 연계함

V. 결론 및 정책적 제언

- 본 연구는 중소건설업을 지원·육성하기 위하여 분야별 전문기업 인증제도 도입방안을 제시하였음
- 특히, 도시재생 분야 중소건설업의 지원·육성을 위하여 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업 선정 방안을 마련하였음
- 도시재생 분야 중소건설업의 전문기업 인증제도 도입의 기대효과는 다음과 같음
 - 중소건설업 관련 제도·시장에 대응하는 지원·육성 방안
 - 도시재생 패러다임 변화에 대응하는 민관협력 모델
 - 수요자 맞춤형 중소건설기업 선정 제도
- 중소건설업의 전문기업 인증제도는 “건설산업기본법”에 법적 근거를 두고 있기 때문에 도시재생 분야 외에도 지자체 및 공공기관의 자체 기준에 맞게 다양하게 활용할 수 있음
 - ESG 전문기업, 공공매입임대주택 전문기업을 제시

목차

제1장	서론	1
1.	연구의 배경 및 목적	3
2.	연구의 범위 및 방법	4
3.	선행연구 검토 및 차별성	5
4.	연구의 구성 및 체계	7
제2장	중소건설업의 전문기업 인증제도 도입 필요성	9
1.	중소건설업 의의 및 현황	11
1)	중소건설업 의의	11
2)	중소건설업 현황	12
2.	중소건설업 관련 제도·시장 변화	13
1)	중소건설업 관련 제도 변화	13
2)	중소건설업 관련 시장 변화	16
3.	중소기업 지원 관련 유사 인증제도	21
1)	중소기업 지원 관련 인증제도	21
2)	중소건설기업 지원 관련 인증제도	23
4.	소결	27
제3장	도시재생 분야 중소기업의 참여 실태와 지원·육성 방향	29
1.	도시재생 사업 추진 실태	31
1)	도시재생 사업 유형 및 내용	31
2)	도시재생 사업 실태 및 평가	35
2.	중소건설업의 도시재생 사업 참여 현황 및 한계	39

1) 중소기업의 도시재생 사업 참여 현황 조사	39
2) 중소기업의 도시재생 사업 참여 한계 및 의견조사	42
3. 도시재생 사업 전망 및 중소기업 지원·육성 방향	43
1) 도시재생 사업 전망	43
2) 중소기업 지원·육성 방향	47

제4장 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 방안 ----- 53

1. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 개요	55
2. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차 및 내용	56
1) 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차	56
2) 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 내용	58
3. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화 방안	66

제5장 결론 및 정책적 제언 ----- 69

1. 결론	71
2. 기대효과	74
1) 중소기업 관련 제도·시장에 대응하는 지원·육성 방안	74
2) 도시재생 패러다임 변화에 대응하는 민관협력 모델	75
3) 수요자 맞춤형 중소기업 선정 제도	77
3. 전문기업 인증제도의 활용 분야	78
1) ESG 전문기업	79
2) 공공매입임대주택 전문기업	82

참고문헌 ----- 85

표목차

〈표 1-1〉 주요 선행연구	5
〈표 2-1〉 전문건설업 업종체계 개편 및 주력분야 제도	14
〈표 2-2〉 2021년 도시재생사업 예산안 및 계획안 현황	17
〈표 2-3〉 시설물 노후화 현황	19
〈표 2-4〉 기업 관련 법정 인증제도	22
〈표 2-5〉 「건설산업기본법」에 따른 도급하한제의 내용	23
〈표 2-6〉 부처별 중소기업 인증제도와 건설기업 비중	24
〈표 2-7〉 사회적 기업 및 예비사회적 기업 요건 비교	25
〈표 2-8〉 건설혁신 선도기업 선정 분야 및 지원 내용	26
〈표 3-1〉 도시재생 뉴딜사업 유형	32
〈표 3-2〉 “도시재생법”과 “가이드라인”에 따른 사업 비교	33
〈표 3-3〉 2020년 기준 연도별·유형별 도시재생 선정 현황	35
〈표 3-4〉 2020년 기준 도시재생 사업 추진 현황	35
〈표 3-5〉 2020년 기준 도시재생 사업 결산 내역	36
〈표 3-6〉 도시재생활성화계획에 따른 투자계획(2014-2020년 선정사업)	37
〈표 3-7〉 도시재생활성화계획에 따른 집행실적	38
〈표 3-8〉 연도별 중소건설업의 도시재생사업 참여 실적	40
〈표 3-9〉 지역별 중소건설업의 도시재생사업 참여 실적	40
〈표 3-10〉 공사별 중소건설업의 도시재생사업 참여 실적	41
〈표 3-11〉 2·4대책에 있어 도시재생을 통한 주택공급 계획	43
〈표 3-12〉 주택공급을 위한 주요 도시재생법 개정사항	44
〈표 3-13〉 도시재생을 통한 주택공급 계획의 후속 입법 조치	44
〈표 3-14〉 도시재생 사업 관련 주요 건설업종	47

〈표 3-15〉	중소건설업의 시공품질 제고 관련 제 규정	49
〈표 3-16〉	주요 건설업종별 시공능력평가액 구성 비율	51
〈표 4-1〉	중소건설업 도시재생전문기업 인증 개요	55
〈표 4-2〉	도시재생 전문기업 온라인 교육 개요	58
〈표 4-3〉	도시재생 전문기업 오프라인 네트워크 프로그램 개요	59
〈표 4-4〉	“도시재생법”에 따른 전문기업 법제화 방안	60
〈표 4-5〉	“가이드라인”에 따른 행정적 우대사항 인센티브 방안	62
〈표 4-6〉	“지방계약법 시행령”에 따른 지명입찰 인센티브 방안	65
〈표 4-7〉	「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」에 따른 신인도 평가기준 인센티브 방안	65
〈표 4-8〉	「건설산업기본법」에 따른 중소기업 전문기업 인증제도 법제화 방안	66
〈표 4-9〉	「건설산업기본법」에 따른 중소기업 전문기업 지원제도 법제화 방안	67
〈표 4-10〉	지자체 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”에 따른 전문기업 인증제도 법제화 방안	67
〈표 5-1〉	도시재생 활성화지역 진단 지표에 따른 쇠퇴지역	76
〈표 5-2〉	조달청 등급별 유자격자명부 등록 및 운용기준(시공능력평가 활용)	77

그림목차

[그림 1-1] 연구의 구성 및 체계	7
[그림 2-1] 종합·전문건설업 내 중소기업 비중	12
[그림 2-2] 건설산업 생산구조 혁신 로드맵 방향	13
[그림 2-3] 연도별 SOC 예산 추이 및 국가재정 운용계획	16
[그림 2-4] 2022년 한국판 뉴딜2.0 예산안	18
[그림 2-5] 시설물 노후화율 추이	19
[그림 3-1] 도시재생 사업 절차	34
[그림 3-2] 업종별 중소기업의 도시재생사업 참여 실적	41
[그림 3-3] 중소기업 시·도회 조직	50
[그림 3-4] 도시재생분야 중소기업의 지원·육성 방향 개념도	51
[그림 4-1] 중소기업 도시재생전문기업 인증 절차	56
[그림 4-2] 중소기업 도시재생전문기업 인증 절차 흐름도(예시)	57
[그림 5-1] 연도별 건설기업 증감 추이	74
[그림 5-2] ESG 세부요소의 건설산업 적용	80
[그림 5-3] 건설산업 ESG 기준 방향성	81
[그림 5-4] LH공사의 민간건설주택 매입약정 절차	83
[그림 5-5] LH공사의 품질점검반 점검 시기 및 단계	84

I

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토 및 차별성
4. 연구의 구성 및 체계

1. 연구의 배경 및 목적

- 2019년 기준 중소건설업은 건설업 가운데 절대적 비중(종합: 98.1%, 전문: 99.9%)을 차지하고 있음
- 중소건설업은 다음과 같은 제도·시장 변화에 따라 대응할 필요가 있으며, 이를 위한 지원과 육성 정책이 필요한 상황임
 - 건설산업 생산구조 혁신에 따라 각 분야별로 전문화 방안을 모색할 필요
 - “지방계약법령” 및 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”의 취지에 따라 해당 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 자격을 충족할 필요
 - 도시재생, 한국판 뉴딜 등 정부 정책 시장 확대에 대응하여 단순 공사 수주에 그치는 것이 아니라 정책사업의 효과에 기여할 수 있는 인식 및 역량 필요
 - 유지보수 시장 확대에 대응하여 보수·보강 공법 등의 경험과 기술 축적이 필요한 상황
- 그러나 현행 「건설산업기본법」상 중소건설업 지원제도는 ‘공사금액의 하한의 결정’(‘도급하한제’)이 유일한 실정임
 - 공공공사의 대기업 공사금액 도급하한제는 1984. 12. 31. (구)「건설업법」 전부개정 당시 도입된 제도
- 현재 중앙부처 차원의 중소기업 지원 및 육성을 위한 다양한 인증제도를 시행하고 있으나, 중소건설업의 비중이 매우 미미하거나 건설업의 특성을 반영하지 못하고 있으며, 최근 국토교통부가 시범적으로 선정한 ‘건설혁신 선도 중소건설기업’ 역시 선정 분야 및 기준, 지원제도, 지속가능성 등의 한계가 존재함
- 따라서 실질적인 중소건설기업 지원 및 육성을 위해서는 제도·시장의 환경변화에 대응한 분야별 전문기업 인증과 건설업의 특성을 반영한 지원이 필요함

- 한편, 도시재생은 도시쇠퇴에 대응하여 공동체활성화사업(S/W)과 물리적사업(H/W)이 추진되고 있으나, 도시재생 사업 속도가 느리고 주민체감도가 낮다는 평가가 지배적임
- 향후 도시재생 사업은 주택을 중심으로 한 물리적 사업이 확대되고, 기존 공공·시민 주도 중심에서 민관협력 형태로 그 패러다임이 변화할 것으로 예상됨
- 이 경우 중소건설업은 물리적 사업의 핵심주체이자 공공의 최우선 파트너로서, 도시재생의 이해를 기초로 도시재생사업에 참여·확대할 필요가 있음
- 따라서 중소건설업의 도시재생에 대한 이해를 기초로 시공 품질 및 주민 만족도를 제고할 수 있는 지원·육성 방안이 필요한 시점임
- 본 연구는 도시재생 분야를 중심으로 중소건설업을 지원·육성하기 위한 전문기업 인증 제도화 방안을 목적으로 함

2. 연구의 범위 및 방법

- 연구의 범위는 중소건설업의 지원·육성을 위하여 도시재생 분야의 전문기업 인증제도화 방안을 대상으로 하고 있음
 - 중소건설업은 2019년 기준 중소기업의 법적 요건을 갖춘 종합건설업 및 전문건설업을 중심으로 분석
 - * 중소기업의 법적 요건은 평균매출액 또는 연간매출액이 1천억 원 이하이고 자산총액이 5천억 원 미만이며, 기업소유와 경영의 실질적인 독립성이 확보된 기업
 - 도시재생 분야는 중소건설업의 참여·확대가 가능한 집수리사업·생활편의시설·빈집 및 소규모주택정비사업·공공주택건설사업 등 물리적 사업을 중심으로 검토
 - * 중소건설업의 도시재생 사업 참여 현황은 2017~2020년 기준, 사업 대상은 현행 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서 제시하고 있는 물리적 사업 중심
 - 전문기업 인증제도는 중소기업 지원 관련 유사제도를 벤치마킹하여 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업 육성 방안을 제시
 - * 중소기업 지원 관련 유사제도는 우수물류기업인증·녹색전문기업 인증 등 법정 인증제도를 중심으로 분석하고, 중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 방안으로 중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 절차 및 내용, 활성화 방안 제시

○ 연구의 방법은 선행연구 검토, 통계자료의 조사·분석, 법률 분석, 전문가 자문회의를 활용하였음

- 선행 연구는 중소기업의 지원·육성 방안, 도시재생 분야는 중소기업의 도시재생 참여·확대 방안을 중심으로 활용
- 통계자료는 중소기업 현황, 중소기업의 도시재생 참여 현황 분석 등을 위하여 활용
- 법률분석은 도시재생 전문기업 인증 법제화 및 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화 방안을 위하여 활용
- 전문가 자문회의는 도출된 연구의 성과를 검증하기 위하여 활용

3. 선행연구 검토 및 차별성

○ 주요 선행연구는 다음과 같음

〈표 1-1〉 주요 선행연구

연구진	수행기관	제목	내용
강운산 (2005)	한국건설 산업연구원	중소건설업 실태 분석과 육성방안	<ul style="list-style-type: none"> • 2004년 기준 지방 중소기업 현황과 토목건축업을 중심으로 시공능력평가 78~2077위 중소기업에 대한 설문조사를 통하여 경영상태 및 전망, 중소기업 관련 정책·제도, 기술 개발 및 자금 조달, 중점 사업분야를 분석 • 중소기업 육성 방안으로 지방계약법의 적극 활용, 중소기업 기술개발 유도 정책 실시, 사업다각화를 위한 제도적 지원을 제시
권오현 외 (2009)	한국건설 산업연구원	중소건설업체의 경영실태 분석 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 2007년 기준 공사실적 데이터, 개별 업체별 재무정보 등을 토대로 시계열 분석을 실시하여 건설시장 규모 및 지역 건설 시장, 업체수 변화 등 건설산업 구조 변화 분석 • 중소기업의 경영실태를 위하여 건설업 수행 업력, 매출 규모, 공공발주 의존도, 계약방식, 수익성, 재무적 안정성 등을 조사하고, 지역별 중소기업 사업수행 특성을 위하여 중소기업의 경영실태와 공사 수행 규모, 수행 공사의 특성, 공공 공사 입찰 경쟁률, 기업의 경영성과 등 분석 • 분석의 시사점으로 경쟁력 제고를 위한 정책 수립, 안정적 공공건설 투자 및 규제 완화, 간접 지원 제도 제시

연구진	수행기관	제목	내용
최은정 (2020)	한국건설 산업연구원	중소 건설업체 경쟁력 강화를 위한 정책적 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> 경제성장률 하락, 사회 구조 변화, 주52시간 근무제 도입의 건설 환경변화에 따른 중소기업 실태를 분석하고, 선행연구 및 전문가 의견 수렴을 통해 중소기업 경쟁력 요인을 도출 도출된 지표를 바탕으로 시공능력평가 150~500위 사이의 중소기업 경쟁력을 진단하고, 경쟁력 강화방안을 제시 중소기업 경쟁력 강화를 위한 지원방안으로 ① 경영 능력 강화를 위한 지원, ② 인재 확보 및 육성을 위한 지원, ③ 생산성 향상을 위한 지원, ④ 강소 건설업체 홍보 및 지원 방안을 제안
김민철 외 (2021)	국토연구원	혁신성장을 위한 중소건설기업 육성방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> 건설산업 생산구조 개편에 따라 중소기업 지원을 위하여 중소기업 육성 사례를 조사 수요조사 및 육성방안에 따라 중소기업 육성 시범사업(안)과 중장기 운영방안을 제시
홍성진 외 (2021)	대한건설 정책연구원	중소건설업과 함께 하는 지역·주민밀착형 주거지 도시재생사업 모델 연구	<ul style="list-style-type: none"> 지자체, 도시재생지원센터, 중소기업 관계자 등의 인터뷰, 입찰정보 사이트 아이건설넷의 낙찰정보 분석을 통하여 중소기업의 주거지 도시재생사업 참여 여건 및 참여 현황 분석 중소기업 참여형 민관협력 모델의 방향성으로 주체별 역할 분담, 전문기업 인증제도 도입, 통합 플랫폼 구축을 제안 개발된 모델을 경기도 안양시, 충남 예산군을 대상으로 시물레이션을 실시하였으며, 모델 활성화 방안으로 도시재생전문기업 인증의 제도화, 주거재생플랫폼 구축 및 운영, 단위사업별 제도 개선안을 제시

- 선행연구는 건설업 환경 변화에 대응하여 중소기업의 경쟁력을 제고하기 위한 방안으로 현 제도 하에서 가능한 경영·계약·금융 등 지원방안을 제시하고 있음
- 본 연구는 중소기업 지원·육성을 위하여 분야별 전문기업 인증제도를 신설하는 방안을 제시하고 있으며, 구체적으로 도시재생 분야를 특정하여 전문기업 인증 방안 및 법제화 방안을 제시하고 있음
- 본 연구를 통하여 중소기업 관련 제도·시장에 대응하는 지원·육성 방안, 도시재생 패러다임 변화에 대응하는 민관협력 모델, 수요자 맞춤형 중소기업 선정 제도로 활용이 가능할 것으로 예상됨
- 특히, 전문기업 인증제도의 확대를 위하여 “건설산업기본법”에 법적 근거를 마련하였으며, 도시재생 분야 외에도 지자체 및 공공기관 등의 자체 기준에 맞게 다양하게 활용할 수 있도록 ESG 전문기업, 공공매입임대주택 전문기업 등을 예시로 제시하고 있다는 점에서 선행연구와의 차별성이 있음

4. 연구의 구성 및 체계

○ 본 연구는 다음 <그림 1-1>과 같은 구성 체계로 진행함

<그림 1-1> 연구의 구성 및 체계

연구흐름	세부내용	연구방법
서론	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연구의 배경 및 목적 ■ 연구의 범위 및 방법 ■ 선행연구와의 차별성 ■ 연구의 구성 및 체계 	문헌연구
↓		
중소건설업의 전문기업 인증제도 도입 필요성	<ul style="list-style-type: none"> ■ 중소기업의 의의 및 현황 ■ 중소기업 관련 제도·시장 변화 ■ 중소기업 지원 관련 유사 인증제도 ■ 소결 	문헌연구 통계분석
↓		
도시재생 분야 중소건설업의 참여 실태와 지원·육성 방향	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시재생 사업 추진 실태 ■ 중소기업의 도시재생 사업 참여 현황 및 한계 ■ 도시재생 사업 전망 및 중소기업 지원·육성 방향 	문헌연구 통계분석 면담조사
↓		
중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 방안	<ul style="list-style-type: none"> ■ 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 개요 ■ 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차 및 내용 ■ 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화 방안 	문헌연구 법률분석
↓		
결론 및 정책적 제언	<ul style="list-style-type: none"> ■ 결론 ■ 기대효과 ■ 전문기업 인증제도의 활용 분야 	전문가 자문회의

II

중소건설업의 전문기업 인증제도 도입 필요성

1. 중소기업의 의미 및 현황
2. 중소기업 관련 제도·시장 변화
3. 중소기업 지원 관련 유사 인증제도
4. 소결

중소건설업의 전문기업 인증제도 도입 필요성

1. 중소기업의 의미 및 현황

1) 중소기업의 의미

- 중소기업은 소기업(小企業)과 중기업(中企業)을 통칭하는 개념으로 다음의 요건을 모두 갖추어야 함
 - 해당 기업이 영위하는 주된 업종의 평균 매출액이 최대 1,500억원 이하
 - * 건설업의 중소기업 규모 기준은 평균매출액 또는 연간매출액이 1천억원 이하로 규정(「중소기업기본법 시행령」 제3조 제1항 제1호 가목 및 별표1)
 - 자산총액이 5천억원 미만인 기업
 - 기업소유와 경영의 실질적인 독립성 확보
 - * 소기업은 업종별 평균매출액이 최대 120억원 이하인 기업을 말하며, 중기업은 소기업이 아닌 기업(「중소기업기본법」 제2조 제2항)
- 건설업은 종합적인 계획·관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 종합건설업과 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사를 전문건설업으로 구분됨(「건설산업기본법」 제2조)
 - 2021년 기준 종합건설업은 토목, 건축, 토목건축, 산업·환경설비, 조경공사업의 5개 업종, 전문건설업은 실내건축, 습식·방수, 도장, 비계·구조물해체, 철근·콘크리트공사업 등 29개 업종으로 구성
- 중소기업은 평균매출액 또는 연간매출액이 1천억 원 이하이고 자산총액이 5천억 원 미만이며, 기업소유와 경영의 실질적인 독립성이 확보된 기업을 말함

2) 중소기업 현황

○ 건설업 가운데 중소기업이 절대적 비중을 차지하고 있음

- 종합건설업은 2019년 기준 11,367개 가운데 11,152개(98.1%)가 중소기업

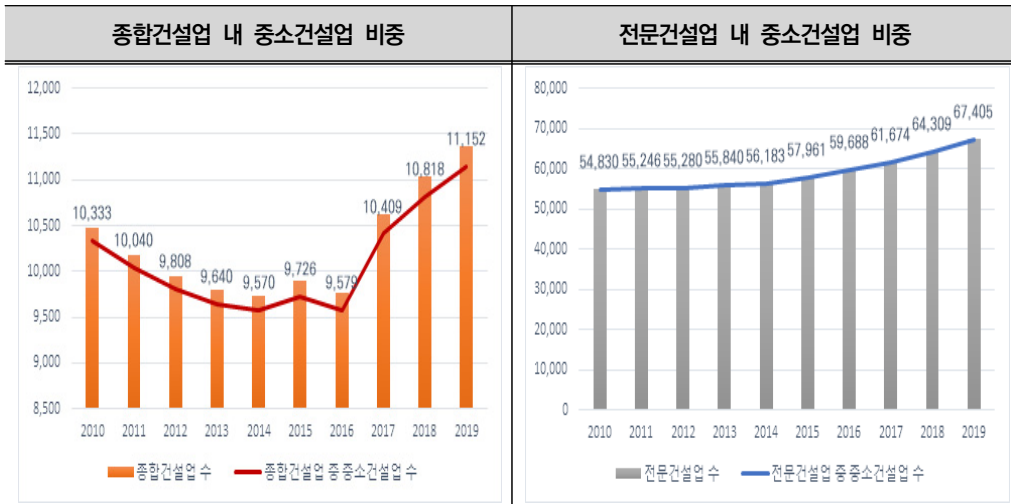
- 전문건설업은 2019년 기준 67,482개 가운데 67,405개(99.9%)가 중소기업

* 통계청은 한국표준산업분류에 따라 종합 건설업은 건물건설업·토목건설업, 전문 건설업은 전문직별 공사업의 명칭하에 기반조성 및 시설물 축조관련 전문공사업·건물설비 설치 공사업·전기 및 통신 공사업·실내건축 및 건축마무리 공사업·시설물 유지관리 공사업·건설장비 운영업으로 구성

* 다만, 「건설산업기본법」에서는 전기 및 정보통신공사, 건설장비 운영업을 제외하고 있기 때문에 전문건설업은 전문직별 공사업 가운데 전기 및 통신 공사업, 건설장비 운영업을 제외한 기준¹⁾

〈그림 2-1〉 종합·전문건설업 내 중소기업 비중

(2019년 기준)



자료: 통계청 국가통계포털 건설업조사

1) 홍성진, “중소건설업 지원·육성 전략: 전문기업 인증제도 도입 방안”, 건설정책저널 제42호, 대한건설정책연구원, 2021, 19-20면.

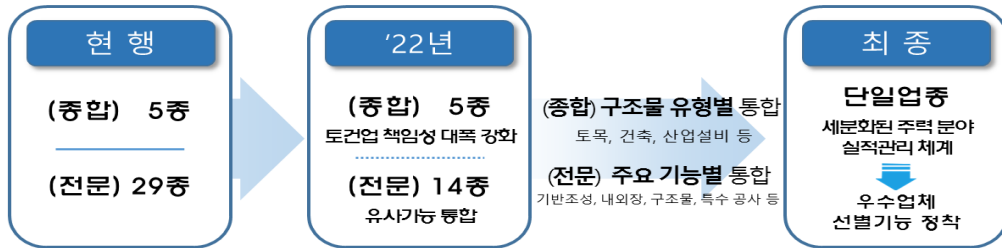
2. 중소기업 관련 제도·시장 변화

1) 중소기업 관련 제도 변화

(1) 건설산업 생산구조 혁신방안 시행

- 2018. 11. 7. 국토교통부는 업역규제 폐지, 등록기준 정비, 업종체계 개편을 주요 내용으로 하는 ‘건설산업 생산구조 혁신 로드맵’을 발표하였음

〈그림 2-2〉 건설산업 생산구조 혁신 로드맵 방향



- 국회는 정부의 ‘건설산업 생산구조 혁신 정책’을 뒷받침하기 위하여 ‘업역규제 폐지’, ‘등록기준 정비’와 관련하여 「건설산업기본법」을 개정, 2021. 1. 1. 공공공사를 중심으로 시행하고 있음
- ‘업종체계 개편’의 경우 종합·전문건설업 간 공정경쟁을 위하여 29개의 전문건설업종을 2022년부터 14개로 통합하여 전문건설업 업종별 업무범위 확대에 따른 종합공사 수주를 목표로 시행 예정임
- 특히, 전문건설업종의 대업종화에 따라 발주자가 업체별 전문 시공 분야를 판단할 수 있도록 주력분야 제도를 도입함
 - 주력분야는 현 전문건설업종을 기준으로 28개로 구분하여 운영하되, 업종 개편 이후 시장상황 등을 감안하여 ’22년 이후 추가 세분화할 예정
 - * 전문건설기업은 ’22년 대업종화 시행 이전 등록된 업종을 주력분야로 인정, ’22년 이후 대업종으로 신규 등록 시 주력분야 취득요건을 갖출 경우 주력분야 1개 이상 선택

* 시설물유지관리업은 '24년부터 유지보수 관련 6개 전문 대업종 중 3개 업종 선택 또는 종합건설업(건축, 토목)으로 전환되면서 폐지²⁾

〈표 2-1〉 전문건설업 업종체계 개편 및 주력분야 제도

현업종·주력분야	대업종
1. 토공사	1. 지반조성·포장공사업
2. 포장공사	
3. 보링·그라우팅·파일공사	
4. 실내건축공사	2. 실내건축공사업
5. 금속구조물·창호·온실공사	3. 금속창호·지붕건축물 조립공사업
6. 지붕판금·건축물조립공사	
7. 도장공사	4. 도장·습식·방수·석공사업
8. 습식·방수공사	
9. 석공사	
10. 조경식재공사	5. 조경식재·시설물공사업
11. 조경시설물설치공사	6. 철근·콘크리트공사업
12. 철근·콘크리트공사	
13. 구조물해체·비계공사	7. 구조물해체·비계 공사업
14. 상·하수도설비공사	8. 상·하수도설비공사업
15. 철도·궤도공사	9. 철도·궤도공사업
16. 강구조물공사	10. 철강구조물공사업
17. 철강재설치공사	
18. 수중공사	11. 수중·준설공사업
19. 준설공사	
20. 승강기설치공사	12. 승강기·삭도공사업
21. 삭도설치공사	
22. 기계설비공사	13. 기계·가스·설비공사업
23. 가스시설공사(1종)	
24. 가스시설공사(2종)	
25. 가스시설공사(3종)	14. 가스·난방공사업
26. 난방공사(1종)	
27. 난방공사(2종)	
28. 난방공사(3종)	
29. 시설물유지관리업	업종전환(전문 또는 종합)

* 음영 부분은 유지보수 관련 업종

○ 중소건설업은 건설산업 생산구조 혁신에 따라 각 분야별로 전문화 방안을 모색해야 하는 시점임

2) 국토교통부 보도자료, “칸막이와 다단계가 없는 산업으로…건설산업 구조 혁신”, 2020.9.16.

(2) 지역 사회에 대한 책임 가중

- “지방계약법령”에서는 제한입찰 사항으로 지역제한을 규정하고 있으며, 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 ‘시설공사 적격심사 세부기준’에서는 신인도 평가 기준으로 지역경기 활성화에 관한 사항을 규정하고 있음

“지방계약법 시행규칙”		
제24조(지역제한입찰의 대상) 영 제20조 제1항 제6호에서 “행정안전부령으로 정하는 금액”이란 다음 각 호의 금액을 말한다.		
1. 공사의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 금액		
가. 「건설산업기본법」에 따른 종합공사는 100억원		
나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사, 그 밖의 공사 관련 법령에 따른 공사는 10억원		
2. 물품의 제조·구매·용역 등의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 금액		
가. 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조에 따라 기획재정부장관이 고시한 금액. 다만, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 용역은 1억 5천만원		
나. 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역 외의 용역 또는 물품의 제조·구매 등은 법 제5조 제1항을 적용받는 지방자치단체의 경우에는 행정안전부장관이 고시한 금액(서울특별시, 부산광역시 또는 인천광역시외의 각 관할구역 안의 군·구는 5억원), 법 제5조 제1항을 적용받지 아니하는 지방자치단체의 경우에는 5억원		
「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」-시설공사 적격심사 세부기준-신인도 평가기준		
세부심사항목	배점한도	평가방법
19. 해당지역 영업활동기간	+1.0	전입일로부터 입찰공고일 전일까지 1년 이상
	+0.5	전입일로부터 입찰공고 전일까지 6개월 이상 1년 미만

- 또한, 각 지방자치단체는 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”를 제정·시행하고 있음
 - 2006년 부산광역시가 최초로 제정한 이후 서울·경기 등 광역 지방자치단체뿐만 아니라 각 기초지방자치단체도 조례를 제정·시행
 - 초기의 조례는 실태조사 수준에 불과하였으나, 오늘날 건설산업활성화계획, 건설공사의 분할발주, 지역건설사업자의 참여 확대, 지역건설노동자·생산자재 및 장비의 우선사용 등으로 확대
- 이는 해당 지역에서 경영을 영위하는 기업에 가점을 부여함으로써 지역 경제 활성화에 기여하는 것을 목적으로 함

- 다만, 오늘날 많은 중소기업은 수주활동을 위하여 해당 지역에 건설업만 등록한 채 실제 경영은 다른 지역에서 영위하는 페이퍼컴퍼니(paper company)가 존재하는 상황임
- 중소기업은 “지방계약법령” 및 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”의 취지에 따라 해당 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 자격을 충족할 필요가 있음

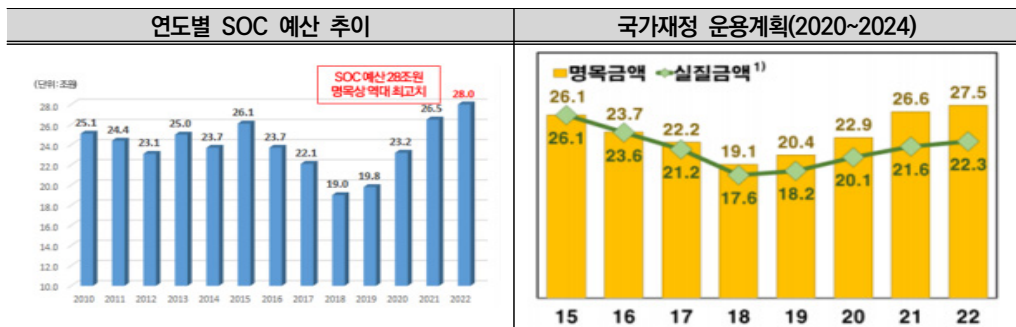
2) 중소기업 관련 시장 변화

(1) 정부정책 시장 확대

- 2021년 정부 SOC 예산은 26.5조원으로 결정·집행되고 있음
 - 2022년 정부 SOC 예산은 '21년보다 1조원(3.8%) 증가한 역대 최대인 27.5조원으로 편성된 상황
 - * SOC예산은 정부의 SOC분야 지출 구조조정 등의 영향으로 2015년부터 2018년까지 지속적으로 감소 추세를 보였으나, 2019년 소폭 증가한 이후 2020년 이후 큰 폭으로 지속 증가
- 최근 수정된 국가재정 운용계획 역시 2025년까지 SOC예산을 연평균 3.3% 증액하기로 결정함으로써 향후 SOC예산은 지속적인 확대가 예상됨
 - 이는 민간부문 건설경기 부진에 따라 정부의 적극적인 재정역할이 필요하다는 인식이 영향을 미친 것으로 판단됨³⁾

〈그림 2-3〉 연도별 SOC 예산 추이 및 국가재정 운용계획

(2021년 기준)



3) 박선구, “2022년 건설경기 전망”, 대한건설정책연구원 보고서, 2021, 21면.

○ 특히, SOC 예산 가운데 도시재생, 한국판 뉴딜2.0 등 정부의 정책 사업이 높은 비중을 차지하고 있음

- 도시재생은 지역균형 차원에서 대응하고 있으며, 국가균형발전특별회계(균특회계) 도시재생 단위사업과 주택도시기금(도시계정)이 편성되어 있음

〈표 2-2〉 2021년 도시재생사업 예산안 및 계획안 현황⁴⁾

(단위: 백만원, %)

구분	사업명	2019 결산	2020		2021 예산안(B)	증감	
			본예산	추경(A)		B-A	(B-A)/A
균특 회계	도시재생사업	478,085	682,477	682,477	822,399	139,922	20.5
	도시재생사업(세종)	7,350	13,240	13,240	13,904	667	5.0
	도시활력증진 지역개발	152,414	75,975	75,975	75,975	0	0.0
	도시활력증진 지역개발(세종)	6,000	5,985	5,985	5,686	△299	△5.0
주택 도시 기금	도시재생사업 지원	9,055	20,607	20,607	17,699	△2,908	△14.1
	도시재생지원(용자)	47,120	170,950	120,950	223,450	102,500	84.7
	도시재생지원(출자)	119,164	128,000	128,000	158,000	30,000	23.4
	노후산단 재생지원(용자)	23,000	50,000	50,000	40,000	△10,000	△20.0
	도시재생 씨앗용자	187,733	230,600	230,600	196,515	△34,085	△14.8
	가로주택정비사업	150,000	267,500	267,500	267,500	0	0.0
	자율주택정비사업	13,353	70,000	70,000	50,000	△20,000	△28.6
합계	1,193,274	1,715,334	1,665,334	1,871,128	205,794	12.4	

주: 추경의 경우 제4회 추경을 반영한 최종 추경예산을 의미하며, 기금은 각각 2020년 당초 계획과 9월말 기준 수정계획(자체변경 포함)을 의미

4) 국회예산정책처, “2021년도 예산안 위원회별 분석-국토교통위원회 소관-”, 2020, 28면.

- 한국판 뉴딜2.0 가운데 그린뉴딜은 노후공공임대주택 그린리모델링, 리모델링 이자지원, 수소 시범도시(안산·전주·울산) 구축 등 탄소중립·뉴딜 예산 반영
- * 한국판 뉴딜2.0은 '22년 국가 전체 예산과 연계하여 33.7조원 편성, 디지털뉴딜·그린뉴딜·휴먼뉴딜로 추진

〈그림 2-4〉 2022년 한국판 뉴딜2.0 예산안⁵⁾

디지털 뉴딜 9.3조원	그린 뉴딜 13.3조원	휴먼 뉴딜 11.1조원
디지털전환 가속화 및 '초연결 신산업 육성' 신설 <ul style="list-style-type: none"> D.N.A 생태계 강화 산업별 5G·AI 융합 가속화 등 6.2조원 비대면 인프라 고도화 0.5조원 메타버스 등 초연결 신산업 육성 0.8조원 SOC 디지털화 도로·철도·항만 등 디지털 관리 기반 마련 1.8조원 	탄소중립을 위한 확대개편, 기후대응기금 신설 <ul style="list-style-type: none"> 탄소중립 기반 구축 사업전환 및 사업재편 지원 등 1.1조원 도시·공간·생활 인프라 녹색 전환 그린 스마트 스쿨, 그린도시 조성 등 3.5조원 저탄소·분산형 에너지 확산 그린모빌리티 보급 가속화 등 6.8조원 녹색산업 혁신 생태계 구축 녹색 금융 도입 등 1.9조원 	원활한 노동이동 지원, '청년정책 및 '격차 해소' 신설 <ul style="list-style-type: none"> 청년정책 자산형성·주거안정·교육비 부담 경감 2.2조원 격차 해소 교육격차 및 안부·노인·장애인 등 돌봄격차 해소 1.3조원 사람투자 AI·SW 첨단분야 인력양성, 디지털핵심 실무인재 양성 등 2.0조원 안전망 상생수당 시범사업, 산업구조변화 대응 노동전환 지원 등 5.6조원

- 향후 정부정책사업 확대에 따라 공공성을 강조하여 적정 건설기업을 모색할 가능성이 높아질 것으로 예상됨
- 중소건설업은 도시재생, 한국판 뉴딜 등 정책 시장에서 단순 공사 수주에 그치는 것이 아니라 정책사업의 효과에 기여할 수 있는 인식 및 역량이 필요함

(2) 유지보수 시장 확대

- 2020년 기준 준공 후 30년 이상 경과한 시설물은 전체 시설물(153,561개소) 중 25,886개소로 전체의 16.86%에 해당함

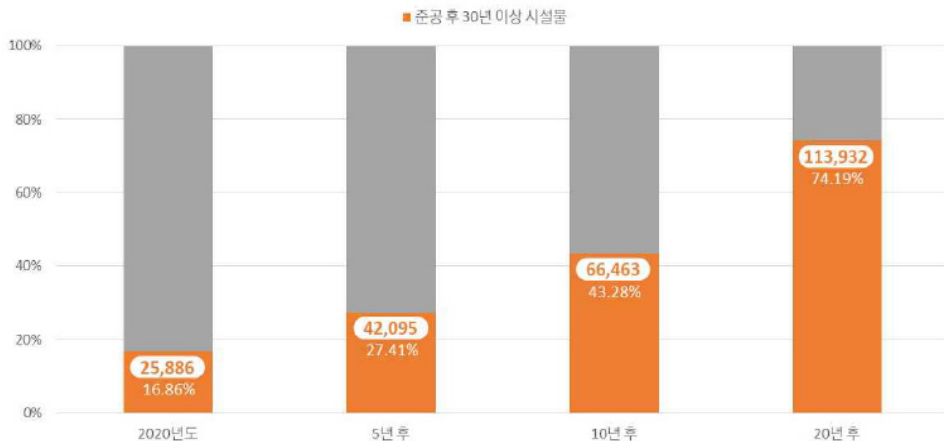
5) 기획재정부 보도자료, “2022년 예산안 주요 내용”, 2021. 8. 27.

〈표 2-3〉 시설물 노후화 현황

구분	시설물수	준공후 30년 이상 시설물	비중
총계	153,561	25,886	16.9%
교량	31,806	5,926	18.6%
터널	4,746	642	13.5%
항만	487	105	21.6%
댐	613	389	63.5%
건축물	99,120	1,618	1.6%
하천	6,246	1,277	20.4%
상하수도	2,102	406	19.3%
옹벽	3,545	452	12.8%
절토사면	4,404	341	7.7%
공동구	38	9	23.7%
기타토목시설	457	221	48.4%

○ 2020년 기준 준공후 30년 이상 된 시설물이 5년 후 27.41%(42,095개소), 10년 후 43.28%(66,463개소), 20년 후 74.19%(113,932개소)를 차지하는 것으로 나타남⁶⁾

〈그림 2-5〉 시설물 노후화율 추이



6) 국토안전관리원, “2021 시설물 통계연보”, 2021, 17면.

- 2018. 12. 31. 기반시설의 체계적인 유지관리와 성능개선을 위한 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제정(2020. 1. 1. 시행)
- 2019. 4. 30. 건축물의 사용가치 유지·향상 및 안전한 해체 등을 규율하는 「건축물관리법」 제정(2020. 5. 1. 시행)
- 국내 건설시장은 신축 시장은 축소·쇠퇴하고, 도시재생, 리모델링 및 시설물의 개량·보수·보강 등 유지보수 시장 위주로 재편될 것으로 전망됨
- 정부는 시설물 노후화에 따른 유지보수 분야에 특화된 시장을 육성하기 위해 「건설산업기본법」상 유지보수 공사를 신설할 계획임⁷⁾

「건설산업기본법」 일부개정법률안(김윤덕 의원 대표발의: 의안번호 2105427)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)

4의2. “유지보수공사”란 완공된 시설물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물의 손상된 부분을 원상복구하고 경과시간에 따라 시설물에 요구되는 개량·보수·보강 등을 하는 공사를 말한다. 다만, 시설물의 주요구조부나 외부 형태를 수선·변경하는 등 각종 구조물을 설치하여 시설물의 가치를 증가시키고 수명을 연장시키는 공사로서 대통령령으로 정하는 공사는 포함하지 아니한다.

- 건설산업 생산구조 혁신방안에 따라 2024년부터 시설물유지관리업은 폐지되고, 전문분야별 유지보수 실적과 기술력을 갖춘 건설기업이 유지보수 전문기업으로 성장 예상
- 시설물에 대한 보수·보강 공법을 갖춘 건설기업의 성장이 예상되는바, 중소건설업의 유지보수 시장에 대한 경험과 기술 축적이 필요한 상황임
 - 보수관련 공법: 균열보수, 표면보호, 단면복구, 누수보수 등
 - 보강관련 공법: 단면증설, 부재교환, 부재추가, 보강재 추가, 프리스트레스 등

7) 국토교통부 보도자료, “칸막이와 다단계가 없는 산업으로…건설산업 구조 혁신”, 2020.9.16.

3. 중소기업 지원 관련 유사 인증제도

1) 중소기업 지원 관련 인증제도

(1) 중소기업 지원 관련 법제

- 우리나라 헌법에서는 중소기업 보호·육성 의무를 천명하고 있음

대한민국 헌법

제123조 ③국가는 중소기업을 보호·육성하여야 한다.

- 이 밖에 중소기업 육성 및 보호를 위한 다양한 법률이 존재함
 - 「중소기업기본법」, 「중소기업기술 보호 지원에 관한 법률」, 「중소기업 기술혁신 촉진법」, 「중소기업 인력지원 특별법」, 「중소기업진흥에 관한 법률」, 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 등
- 중소기업 육성 및 보호를 위한 제도로는 판로확보, 재정 지원, 금융 및 세제 조치, 불공정거래행위 금지, 인증제도 등이 있음
 - 특히, 「중소기업기본법」에서는 중소기업 지원사업 통합관리시스템을 구축·운영하도록 규정하고 있고, 중소벤처기업부장관은 통합관리시스템 구축·운영 관련하여 ‘기업의 인증 정보’ 등을 보유·이용할 수 있도록 규정(법 제20조의2)

(2) 중소기업 지원을 위한 인증제도 내용

- 인증제이란 평가대상이 그에 적용되는 평가기준에 만족하는지 여부를 판단하기 위해 자격을 갖춘 자가 평가를 직접 수행하거나 제3자의 평가결과를 근거로 입증하는 행위를 말함
- 인증제도는 법적 근거의 유무에 따라 법정인증제도와 민간인증제도로 구분되며 법정인증제도는 또다시 강제성의 유무에 따라 강제인증과 임의인증으로 구분됨
 - 각 부 처에서 시행하고 있는 인증제도는 인증, 형식승인, 검정, 형식검정, 형식등록 등 인증대상의 특성에 따라 다양한 명칭으로 운영
 - 법정인증제도는 공신력 있는 기관으로부터 시험, 검사 등과 같은 일정한 절차를 거쳐 수행

- 중소기업 인증제도는 법령의 목적에 따라 분야별로 일정한 기준을 충족한 중소기업에 대하여 인증을 하고, 지원제도를 마련하는 것임
 - 정책적으로는 ‘중소기업 육성’을 위한 제도로 명명
- 정부는 중소기업 인증제도를 특정 제품 및 서비스를 중심으로 운영하고 있으나, 최근 기업에 대한 인증제도를 확대하고 있음
 - 법정인증제도는 총211개이며, 안전·서비스·시스템·품질·에너지·환경·신기술·기타로 구성⁸⁾

〈표 2-4〉 기업 관련 법정 인증제도

제도명	관련 법률	담당 부처	구분(시행일)
우수물류기업 인증	물류정책기본법	국토교통부	안전(2015.6.22.)
우수녹색물류실천기업	물류정책기본법		환경(2014.2.7.)
우수 부동산서비스사업자 인증	부동산서비스산업 진흥법 시행령		서비스(2018.8.1.)
혁신형계약기업 인증	계약산업 육성 및 지원에 관한 특별법	보건복지부	기타(2012.6.1.)
고령친화 우수사업자 지정	고령친화산업 진흥법 시행령		기타(2008.3.25.)
우수 종축업체 인증	축산법	농림축산식품부	품질(2008.3.1.)
농촌융복합산업 사업자인증	농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률		신기술(2015.6.4.)
재해경감 우수기업 인증	재해경감을 위한 기업의 자율활동 지원에 관한 법률	행정안전부	시스템(2017.2.1.)
사회적기업	사회적기업 육성법	고용노동부	기타(2007.10.29.)
소비자중심경영 인증제도	소비자기본법	공정거래위원회	기타(2005.9.1.)
AEO인증(수출입안전관리 우수공인업체)	관세법	관세청	기타(2009.4.1.)
가족친화인증	가족친화 사회환경의 조성 촉진에 관한 법률	여성가족부	기타(2008.6.15.)
지식재산 경영인증	발명진흥법	특허청	안전(2016.4.28.)
녹색전문기업	기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법	환경부	2022. 9. 25. 시행

8) 국가표준인증 통합정보시스템(<https://standard.go.kr/KSCI/portalindex.do>).

2) 중소기업 지원 관련 인증제도

(1) 중소기업 지원제도 현황

○ 중소기업 지원을 위한 다양한 법률 및 제도가 존재하고 있으나, 중소기업에 해당하는 중소기업에 대한 지원제도는 현행 「건설산업기본법」상 ‘공사금액의 하한의 결정’(‘도급하한제’)이 유일한 실정임

- 공공공사에 한하여 시공능력평가 3% 이내에 해당하는 종합건설업의 경우 1건 공사의 공사예정금액 하한금액 규정(「건설공사의 하한」: 국토교통부고시 제 2016-210호)

〈표 2-5〉 「건설산업기본법」에 따른 도급하한제의 내용

대상 건설사업자	하한금액	비고
<ul style="list-style-type: none"> • 토목공사업, 건축공사업, 토목건축공사업 - 시공능력평가액이 1,200억원 이상인 건설사업자 	200억원	시공능력평가액 1/100
<ul style="list-style-type: none"> • 산업환경설비공사업 - 시공능력평가액이 41,000억원 이상인 건설사업자 	180억원	
<ul style="list-style-type: none"> • 조경공사업 - 시공능력평가액이 1,800억원 이상인 건설사업자 	20억원	

- 공공공사의 대기업 공사금액 도급하한제는 1984. 12. 31. (구)「건설업법」 전부개정 당시 도입된 제도

(구) 「건설업법시행령」

제25조 (도급금액의 하한의 결정등) ① 법 제17조제4항의 규정에 의한 도급금액의 하한은 도급한도액이 일정액 이상인 일반건설업자에 한하여 이를 결정한다.

② 도급금액의 하한은 제1항의 규정에 의한 일반건설업자가 도급받아서서는 아니되는 1건공사의 공사금액으로 이를 결정한다.

③ 제24조의 규정은 도급금액의 하한을 적용하는 경우에 이를 준용한다.

(2) 중소기업의 인증제도 활용 현황

- 특히, 중소기업 지원을 위한 다양한 인증제도가 있으나, 중소기업 지원 인증제도는 전무한 실정임
- 결국 중소기업은 <표2-5>의 중소기업 지원 관련 인증제도를 활용하고 있으나, 각 인증제도에서 중소기업의 비중은 매우 미미한 상황임
 - 중소벤처기업부의 메인비즈(12.2%)와 이노비즈(4.1%)에서 지원받고 있는 중소기업의 비중이 상대적으로 높은 편⁹⁾
 - 주요 지원 사항은 금융·세제, 판로·수출, 인력, 컨설팅·홍보, R&D 지원 등

<표 2-6> 부처별 중소기업 인증제도와 건설기업 비중

담당 부처	인증제도	건설기업 비중
중소벤처기업부	메인비즈	12.2%(2021년 5월 기준)
	이노비즈	2.2%(2021년 8월 기준)
	수출 유망 중소기업	0.3%(2020년 기준)
	글로벌 강소기업	0%
	뿌리기업	0%
	인재 육성형 중소기업지정	0.7%(2020년 기준)
	명문장수기업	0%
	해외진출 유망 중소기업(G-PASS)	0%
산업통상자원부	단체표준인증	0%
	뿌리기업 명가지정	0%
	사업재편 승인기업	0%
특허청	직무발명보상 우수기업 인증	2.8%(2020년 기준)
고용노동부	사회적기업	1.5%(2021년 5월 기준)

9) 이치주, “중소건설기업의 성장 지원정책 수립방향”, 건설정책저널 제42호, 대한건설정책연구원, 2021, 12면.

- 또한, 중소기업 지원 관련 인증제도는 건설업의 특성을 반영하지 못하고 있는 상황임
- 사회적 기업의 경우 인증 요건이 매우 엄격하기 때문에 예비사회적 기업(지역형 예비사회적 기업, 부처형 예비사회적 기업)을 도입하였으나, 국토교통형 예비사회적 기업은 사회적 협동조합 또는 비영리민간단체 중심의 도시재생 분야로 운영
 - 주요 지원사항은 재정지원 사업(일자리 창출사업 인건비, 전문인력 인건비, 사업개발비 지원), 주택도시기금 용자상품 실행을 위한 보증심사 시 가점 부여, 도시재생 예비사업 심사 시 가점 부여 등¹⁰⁾

〈표 2-7〉 사회적 기업 및 예비사회적 기업 요건 비교¹¹⁾

구분	사회적 기업	예비사회적 기업	
		지역형	부처형
근거	사회적기업 육성법	조례·규칙	지침
요건	<ul style="list-style-type: none"> • 조직형태 • 유급근로자 고용을 통한 영업활동 수행 • 사회적 목적 실현 • 이해관계자 참여 의사결정구조 • 영업활동을 통한 수입(매출액이 노무비의 50% 이상) • 정관·규약 구비 • 배분 가능한 이윤의 2/3 이상 사회적 목적을 위한 재투자 	<ul style="list-style-type: none"> • 조직형태 • 영업활동 수행 • 사회적 목적 실현 - - • 예비사회적기업 지정요건에 맞는 정관·규약 구비 • 배분 가능한 이윤의 2/3 이상 사회적 목적을 위한 재투자 	

10) 국토교통부 보도자료, “2020년도 국토교통형(도시재생 분야) 예비사회적기업 지정, 2020. 9. 28.

11) 홍성진, 전계논문, 27면.

- 2020년 국토교통부는 시범적으로 성장잠재력과 기술력을 보유한 중소건설업계를 대상으로 건설혁신 선도기업 100개사를 선정하고, 기술개발 및 국내·해외시장 개척 등 다양한 지원 방안을 추진하였음
 - 100대 건설혁신 선도기업은 기술개발(30%), 시장진출(60%), 기술개발 및 시장진출(10%)로 분류하여 분야별로 경쟁력을 갖춘 중소건설기업 선정
 - 다만, 국토교통부의 건설혁신 선도기업 100개사 선정의 경우 선정 분야 및 기준, 지원제도, 지속가능성 등의 한계 존재

〈표 2-8〉 건설혁신 선도기업 선정 분야 및 지원 내용

분야		지원 내용
기술개발		<ul style="list-style-type: none"> • '스마트 건설지원센터' 입주지원('21년 말) • '수요기반 기술사업화 지원사업' 선정 우대
시장진출	국내	<ul style="list-style-type: none"> • 상호협력평가 가점(3점) • 고용평가 가점(0.5점) • 인증제(KISCON 기업정보 공개)
	해외	<ul style="list-style-type: none"> • 타당성·사업성 분석(KIND) • 시장개척 지원(해외건설협회) • 컨설팅(해외건설협회·로펌)

4. 소결

- 2019년 기준 중소건설업은 건설업 가운데 절대적 비중(종합: 98.1%, 전문: 99.9%)을 차지하고 있음
- 중소건설업은 다음과 같은 제도·시장 변화에 따라 대응할 필요가 있으며, 이를 위한 지원과 육성 정책이 필요한 상황임
 - 건설산업 생산구조 혁신에 따라 각 분야별로 전문화 방안을 모색할 필요가 있음
 - “지방계약법령” 및 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”의 취지에 따라 해당 지역 경제 활성화에 기여할 수 있는 자격을 충족할 필요가 있음
 - 도시재생, 한국판 뉴딜 등 정부 정책 시장 확대에 대응하여 단순 공사 수주에 그치는 것이 아니라 정책사업의 효과에 기여할 수 있는 인식 및 역량이 필요함
 - 유지보수 시장 확대에 대응하여 보수·보강 공법 등의 경험과 기술 축적이 필요한 상황임
- 정부는 중소기업 지원 및 육성을 위하여 다양한 인증제도를 시행하고 있으나, 각 인증제도에서 중소건설기업의 비중은 매우 미미하거나 건설업의 특성을 반영하지 못하고 있음
- 특히, 현행 「건설산업기본법」상 중소건설업 지원제도는 ‘공사금액의 하한의 결정’ (‘도급하한제’)이 유일한 실정임
- 2020년 국토교통부는 시범적으로 ‘건설혁신 중소건설기업’을 선정한 점은 높이 평가할 수 있으나, 선정 분야 및 기준, 지원제도, 지속가능성 등의 한계가 존재함
 - 기술개발, 시장진출, 기술개발 및 시장진출의 모호하고 협소한 선정분야, 매출실적과 기술인력 고용비율 중심의 선정기준, 스마트 건설지원센터 입주 지원 등의 비실효적인 지원사항, 법정 인증제도가 아닌 한계
- 따라서 실질적인 중소건설기업 지원 및 육성을 위해서는 제도·시장의 환경변화에 대응한 분야별 전문기업 인증과 건설업의 특성을 반영한 지원이 필요함

III

도시재생 분야 중소건설업의 참여 실태와 지원·육성 방향

1. 도시재생 사업 추진 실태
2. 중소기업의 도시재생 사업 참여 현황 및 한계
3. 도시재생 사업 전망 및 중소기업 지원·육성 방향

1. 도시재생 사업 추진 실태

1) 도시재생 사업 유형 및 내용

- 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 말함(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)
- 2019년 기준 우리나라의 도시화율은 91.8%에 달하고 있으나, 그 이면에는 인구감소, 신도시 개발, 산업 변화 등으로 도시쇠퇴가 확산되고 있음
- 기존 도시재생 정책은 도시재생 사업 추진을 위한 법적 근거 마련, 시범사업 추진, 소규모의 정부 지원 등으로 걸음마 단계에 불과하였음
 - 2014년~2016년 3년간 46곳, 연 1,500억원 수준
- 문재인 정부는 2017년 주거복지 실현, 도시 경쟁력 회복, 사회통합 및 일자리 창출을 목표로 기존의 도시재생을 도시재생뉴딜사업으로 확대·개편하였음
 - 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”) 제정 이후 2014년 도시재생선도지역 13곳, 2016년 도시재생 일반지역 33곳을 선정하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선 등의 물리적 사업과 주민공동체 활성화 등의 주민역량강화 사업 추진
- 도시재생 뉴딜사업은 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기 등 5개 유형으로 세분화하여 추진하고 있음

〈표 3-1〉 도시재생 뉴딜사업 유형

구분	주거재생		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지원형			
추진근거	국가균형발전법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
대 상	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사, 관광 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특 성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
기 간	3년	4년	4년	5년	6년
면 적	5만㎡	5만~10만㎡	10만~15만㎡	20만㎡	50만㎡
내 용	노후주거지 정비, 공동이용시설, 생활편의시설 등 공급(도로정비 可)	노후주거지 정비, 골목길 정비, 주차장, 생활편의시설(신규도로, 확폭 可)	이전유휴공공시설을 활용한 공동체 거점 조성	공공기능 및 상권 활성화를 위한 시설 조성	기반시설 정비 및 복합 앵커시설 구축

○ 2019. 8. 27. 정부는 도시재생전략계획의 효과 제고 및 속도감 있는 도시재생 뉴딜 사업 추진을 위하여 도시재생 혁신지구, 총괄사업관리자, 도시재생 인정사업을 도입 하였음

- 도시재생 혁신지구: 도시재생을 촉진하기 위해 공공주도로 쇠퇴지역 내 주거·상업·산업 등 기능이 집적된 지역거점을 신속히 조성하는 지구단위 개발사업
- 총괄사업관리자: LH, 지방공사 등 공공기관이 도시재생 총괄사업관리자가 되어 지자체로부터 업무 위탁을 받아 거점개발을 연계한 사업을 주도적으로 추진하는 제도
- 도시재생 인정사업: 도시재생 전략계획이 수립된 지역 내에서 활성화계획에는 포함되지 않은 쇠퇴지역에 재정 지원을 하는 점단위 도시재생사업

○ “도시재생법”상 도시재생사업은 국가·지방자치단체의 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업, 주민제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업, 「도시 및 주거환경정비법」등 다른 법률에서 규정한 도시 관련 사업을 규정하고 있음(제2조 제7호)

○ 도시재생 뉴딜사업 관련 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서는 “도시재생법”상 일부 사업을 유형화하여 제시하고 있음

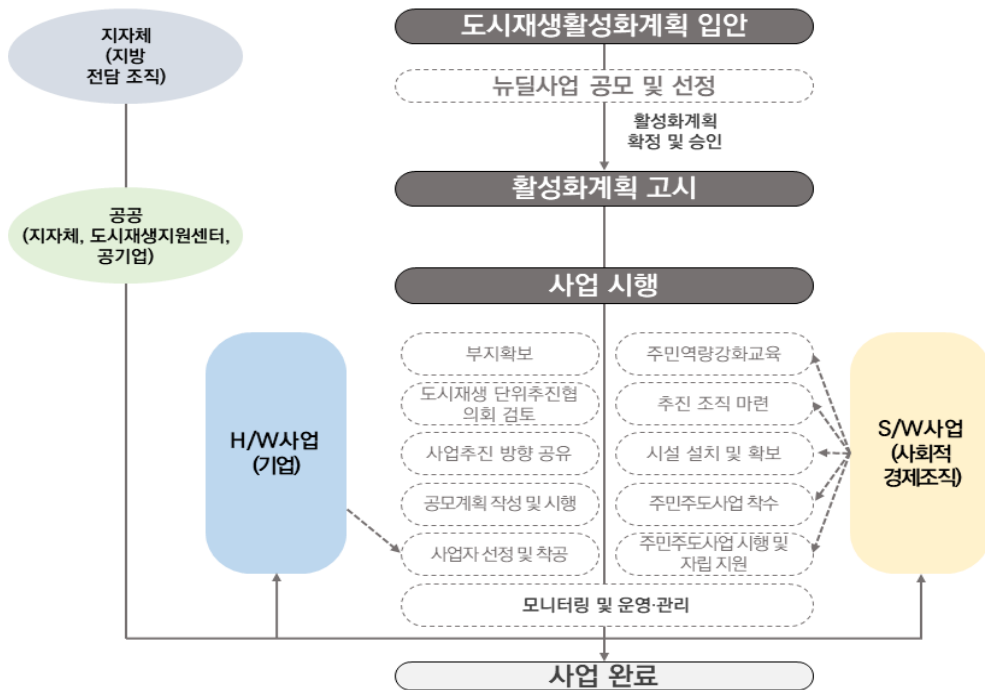
- 가이드라인에 없는 사항은 국토교통부와 협의 후 관련 법령에 따라 진행

〈표 3-2〉 도시재생법과 가이드라인에 따른 사업 비교

도시재생법	도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인
<ul style="list-style-type: none"> 국가·지방자치단체의 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 집수리사업 <ul style="list-style-type: none"> - 슬레이트 지붕정비, 주택외부 집수리 상가정비 상생협력상가 <ul style="list-style-type: none"> - 매입형(리모델링), 건설형(신축)
<ul style="list-style-type: none"> 주민제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 주민주도사업 <ul style="list-style-type: none"> - 역량강화사업, 주민공모사업, 거버넌스 운영 마을유지관리
<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 산업단지 재생사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재개발사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지 포함) 지정에 따른 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 생활편의시설설치 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 주차장, 공원·광장, 체육시설, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설 “도시재생법”에 따른 공동이용시설
<ul style="list-style-type: none"> 「경관법」에 따른 경관사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 	<ul style="list-style-type: none"> 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집 및 소규모주택정비사업
<ul style="list-style-type: none"> 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 	<ul style="list-style-type: none"> 「공공주택특별법」에 따른 공공주택건설사업, 공공주택매입사업
<ul style="list-style-type: none"> 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업 	-
<ul style="list-style-type: none"> 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 	-

- 도시재생 사업은 도시재생 활성화 계획 수립-단위사업 시행계획 수립 및 시행-사업 완료의 절차로 이루어짐
 - 도시재생 활성화 계획 수립 단계에서는 지자체 도시재생 전담조직이 도시재생지원센터와 협의하여 용역 발주
 - * 도시재생 활성화계획 수립 전 부지확보 이행 강조
 - 단위사업 시행계획 수립 및 시행 단계에서는 물리적 사업과 더불어 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램, 지방문화재단·문화원 등으로 구분·추진
 - * 단위사업은 그 재원에 따라 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 공공기관투자사업, 민간투자사업으로 구분
 - 사업 완료 단계에서는 구체적인 성과 지표 측정 방법을 제시하고, 사업이 종료된 후 사업 효과를 지속시키기 위한 거버넌스의 구축 등 관리·운영 방안 마련 필요
 - * 도시재생 뉴딜사업을 통해 조성되는 생활편의시설의 사용·위탁관리는 '주민단체, 마을관리협동조합, 국토교통형 예비사회적기업 등' 활용 권장

〈그림 3-1〉 도시재생 사업 절차



2) 도시재생 사업 실태 및 평가

○ 2020년 기준 도시재생 선정지역은 총 447개소임

- 2014년 13개 지역이 선정된 이후, 2020년 117개 지역으로 지속 증가

〈표 3-3〉 2020년 기준 연도별·유형별 도시재생 선정 현황¹²⁾

구분	기존 유형							신규제도		
	계	경제 기반형	중심 시가지형	일반 근린형	주거지 지원형	우리동네 살리기	특별 재생	혁신 지구	총괄 사업	인정 사업
계	447	14	72	146	66	62	1	6	24	56
'14년	13	2	6	5	-	-	-	-	-	-
'16년	33	5	9	19	-	-	-	-	-	-
'17년	68	1	19	15	16	17	-	-	-	-
'18년	100	3	17	34	28	17	1	-	-	-
'19년	116	2	20	40	18	18	-	4	2	12
'20년	117	1	1	33	4	10	-	2	22	44

○ 2020년 기준 447개소에서 도시재생사업이 추진되고 있으나, 대부분은 계획 수립 또는 사업이 미완료된 상태임

〈표 3-4〉 2020년 기준 도시재생 사업 추진 현황¹³⁾

구분	2014		2016		2017		2018		2019		2020
	선정	완료	선정	완료	선정	완료	선정	완료	선정	완료	선정
경제기반형	2	2	5	0	1	0	3	0	2	0	1
중심시가지형	-	-	9	0	19	0	17	0	21	0	13
일반근린형	11	11	19	0	15	0	34	0	40	0	38
주거지지원형	-	-	-	-	16	0	29	0	19	0	9
우리동네살리기	-	-	-	-	17	4	17	0	18	0	10
특별재생	-	-	-	-	-	-	1	0	-	-	-
혁신지구	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0	2
인정사업	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0	2

12) 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021, 97면.

13) 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021, 99면.

- 2020년도 도시재생뉴딜사업의 결산의 경우 예산현액 1조 6,714억원 중 1조 6,162억 1,900만원을 집행하고 34억 5,100억원을 이월하였으며, 517억 2,900만원을 불용하였음
- 도시재생 뉴딜사업 예산은 국가균형발전특별회계의 도시재생 단위사업과 주택도시기금 도시계정의 도시재생활성화 프로그램 하에 11개 관련 세부사업으로 편성

〈표 3-5〉 2020년 기준 도시재생 사업 결산 내역¹⁴⁾

(단위: 백만원)

구분	사업명	예산		전년도 이월액	예산 현액	집행액	이월액	불용액
		본예산	추경					
균특 회계	도시재생사업	682,477	682,477	-	682,477	641,346	-	41,131
	도시재생사업 (세종)	13,240	13,240	-	13,240	13,240	-	-
	도시활력 증진지역 개발	75,975	75,975	-	75,975	75,875	-	100
	도시활력 증진지역개발 (제주)	5,985	5,985	2,200	8,185	6,960	-	1,225
주택 도시 기금	도시재생지원 (출자)	128,000	128,000	-	128,000	128,000	-	-
	도시재생지원 (용자)	170,950	54,200	-	54,200	54,200	-	-
	도시재생사업 지원	20,607	20,607	3,866	24,473	15,182	3,451	5,839
	도시재생씨앗 융자	230,600	134,108	-	134,108	130,675	-	3,433
	가로주택정비 사업	267,500	386,996	-	386,996	386,995	-	1
	자율주택정비 사업	70,000	70,000	-	70,000	70,000	-	-
	노후산단재생 지원(용자)	50,000	93,746	-	93,746	93,746	-	-
합계	1,715,334	1,665,334	6,066	1,671,400	1,616,219	3,451	51,729	

14) 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021, 98면.

- 2021년도 도시재생뉴딜사업의 예산안은 전년 대비 1,402억 8,700만원 증액된 9,179억 6,400만원이 편성됨
 - 2021년도 준공예정사업은 58개 사업으로, 국토교통부는 준공예정사업에 대해 2020년 말까지 집행예정금액 및 집행잔액예상금액을 제외한 나머지 잔여사업비 전액을 편성¹⁵⁾
- 도시재생 재원·투자의 경우 계획 대비 집행실적이 부진하고, 특히 공기업이나 민간 투자 등의 실적이 저조한 상황임
 - 2018년 정부가 발표한 「도시재생뉴딜 로드맵」에 따르면 도시재생사업에 투입되는 재원은 정부재정(예산), 주택도시기금, 공기업 투자 등 5년간 50조원이며, 국비지원은 마중물 사업으로서 민간의 투자를 유치하기 위한 사업비로 설계
 - * 2020년 기준 투자계획은 국비 4조 2,100억원, 지방비 9조 8,407억원, 부처연계 8조 5,136억원, 기금 1조 3,103억원, 공기업 5조 1,114억원, 민간 9조 2,213억원 등 38조 2,073억원으로 산정

〈표 3-6〉 도시재생활성화계획에 따른 투자계획(2014-2020년 선정사업)¹⁶⁾

(단위: 억원, %)

연도	계	국비	지방비			부처연계	기금	공기업	민간
			계	매칭	자체				
'14년	16,881	1,395	3,337	1,424	1,913	4,098	0	3,000	5,051
'16년	102,265	2,749	23,699	2,771	20,928	27,741	610	576	46,890
'17년	58,118	7,234	13,780	5,573	8,207	18,096	587	10,327	8,094
'18년	80,383	10,357	20,335	8,372	11,963	18,438	1,645	10,177	19,431
'19년	73,627	11,236	22,698	9,594	13,104	12,109	7,735	10,670	9,179
'20년	50,799	9,129	14,558	7,262	7,296	4,654	2,526	16,364	3,568
계(비중)	381,073 (100.0)	42,100 (11.0)	98,407 (25.8)	34,996 (9.2)	63,411 (16.6)	85,136 (22.3)	13,103 (3.4)	51,114 (13.4)	92,213 (24.1)

15) 국회예산정책처, “2021 예산안 분석 종합”, 2021, 337면

16) 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021, 103면.

〈표 3-7〉 도시재생활성화계획에 따른 집행실적¹⁷⁾

(단위: 억원, %)

연도	계	국비	지방비			부처 연계	기금	공기업	민간
			계	매칭	자체				
~'17년	27,407	1,429	5,458	1,079	4,379	16,249	4	28	4,239
'18년	21,084	1,578	6,191	1,280	4,911	10,097	9	656	2,553
'19년	35,461	5,585	9,572	3,142	6,430	14,835	620	864	3,985
'20년	31,806	6,776	11,886	4,832	7,054	9,857	89	1,104	2,094
계(비중)	115,758 (100.0)	15,368 (13.3)	33,107 (28.6)	10,333 (8.9)	22,274 (19.7)	51,038 (44.1)	722 (0.6)	2,652 (2.3)	12,871 (11.1)

○ 도시재생 사업 주체의 경우 지자체 및 도시재생지원센터, 주민, 기업의 측면에서 다음과 같은 한계가 나타나고 있음¹⁸⁾

- 지자체 및 도시재생지원센터
 - 지자체 전담조직의 전문성 부족 및 주민 협의(특히, 부지 확보) 문제로 사업 추진의 한계
 - 특히 지자체의 역할인 공사수행계획, 인력·자재 공급, 하자보수 등에 대한 관리·감독이 체계적이지 않고 지원 인력 또한 부족
 - “도시재생 뉴딜사업 가이드라인”은 구체적인 기준이 마련되어 있지 않기 때문에 사업 초기 사업 집행에 있어 많은 혼란 야기
 - * 소극행정의 원인: 국토교통부 문의, 다른 지방자치단체 사례 벤치마킹이 필요한 상황
 - 도시재생지원센터는 [광역-기초-현장] 도시재생지원센터로 구분되나, 일부 지자체의 경우 명확한 업무 분장 체계가 마련되어 있지 못한 상황
 - 일부 지자체의 경우 형식적인 도시재생 교육을 수행하여 전문성있는 사업 추진이 불가하며 정보 및 소통 부족으로 주민의 참여 또한 저조
- 주민
 - 도시재생사업의 추진 목적 및 의의에 대한 기본적 이해도가 낮고 지자체 및 지역기업과 소통이 저조
 - 정비사업에 대한 기대감으로 도시재생사업에 대한 회의적 시각
 - 사회적 경제조직의 참여도 저조 및 지속가능성 문제
- 기업
 - 공공 중심의 도시재생 사업 추진으로 인한 역할의 한계
 - 도시재생 사업의 홍보 및 사업성 부족으로 인한 참여의지 저조

○ 도시재생 사업 성과의 경우 사업의 속도가 느리고, 제한적 범위에서 물리적 사업이 추진되면서 주민 체감도가 낮은 상황임

- “도시재생법”상 도시재생 사업 규정과 달리 실제 도시재생 사업은 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에 따라 집수리 지원사업, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 제한적으로 추진

17) 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021, 104면.

18) 홍성진 외, “중소건설업과 함께 하는 지역·주민밀착형 주거지 도시재생사업 모델 연구”, 한국토지주택공사 용역보고서, 대한건설정책연구원, 2021, 96면.

2. 중소기업의 도시재생 사업 참여 현황 및 한계

1) 중소기업의 도시재생 사업 참여 현황 조사

(1) 조사 개요

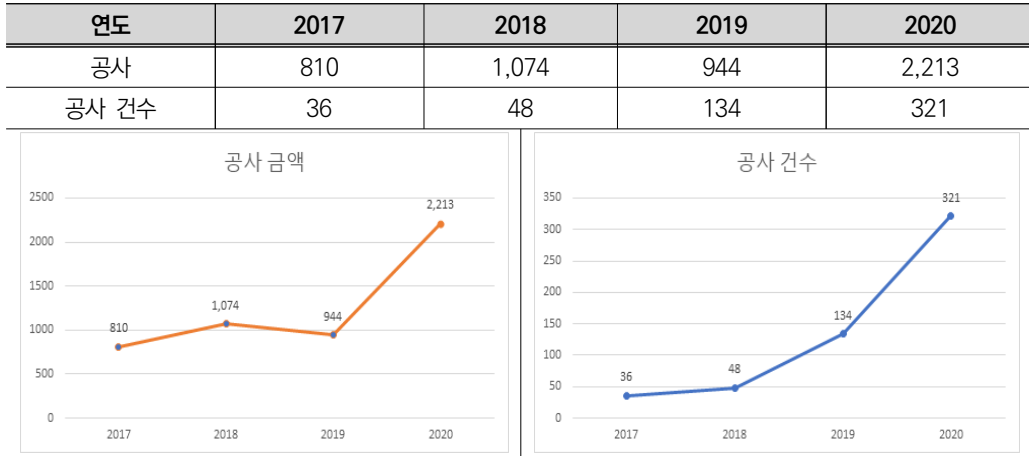
- 중소기업(전문건설업, 종합건설업)의 도시재생사업 참여 현황 및 시도별 사업현황을 파악하였음
 - 사업연도 및 지역(위치), 공사업종, 계약액 등
 - * 계약액은 추정금액 기준
- 사업기간은 2017년 1월~2020년 12월로 한정함
- 국가종합전자조달 나라장터(www.g2b.go.kr)의 입찰공고를 활용하여 자료를 수집하고 분석하였음
 - 나라장터 입찰공고 → 2017.01~2020.12 기간 동안 '재생' 키워드 검색 → 추정가격 기준 데이터 수집 → 전체 중소기업·지역별·공사별(건축물 신축/리모델링/철거 등) → 데이터 분석

(2) 중소기업의 도시재생 사업 참여 한계 및 의견조사

- 2017.01~2020.12까지 전국 중소기업의 도시재생사업 참여 현황은 539건, 5,041억 원의 규모임
- 연도별로 보면 도시재생 사업 시행 초기인 2017년 ~ 2018년 1,884억 원에서 본격적인 사업 시행 기간인 2019~2020년 3,157억 원으로 증가추세를 보임
 - 2017년 도시재생 사업 대상지 선정, 활성화 계획 수립 등의 준비기간을 거쳐 2019 이후부터 본격적으로 사업 추진

〈표 3-8〉 연도별 중소기업의 도시재생사업 참여 실적

(단위: 억원)



○ 지역별로 보면 전국 시·도 중 강원도와 전라북도가 각 77건, 73건으로 중소기업의 도시재생사업에 대한 참여가 가장 높게 나타남

〈표 3-9〉 지역별 중소기업의 도시재생사업 참여 실적

(단위: 억원)

지역	금액(%)	건(%)
서울	834(16.5)	47(8.8)
부산	75(1.5)	13(2.4)
인천	64(1.3)	12(2.2)
대전	102(2.0)	14(2.6)
대구	745(14.8)	12(2.2)
광주	257(5.1)	19(3.5)
울산	45(0.9)	11(2.0)
세종	109(2.2)	9(1.7)
경기	239(4.7)	33(6.1)
강원	319(6.3)	77(14.3)
충북	630(12.5)	30(5.6)
충남	30(0.6)	17(3.2)
전북	324(6.4)	73(13.5)
전남	322(6.4)	67(12.4)
경북	590(11.7)	51(9.5)
경남	309(6.1)	42(7.8)
제주	47(1.0)	12(2.2)
합계	5,041(100)	539(100)

- 공사별로 보면 신축·리모델링·철거 등 건축물 관련 공사가 총 265건(2,045억 원)으로 가장 높게 나타났으며, 전체 공사 금액의 약 41%를 차지하고 있음
 - 도시재생지원센터, 플랫폼 조성, 거점 공간 조성 등 도시재생을 위한 지원 공간 조성 사업 목적
 - 가로환경, 조경·녹지가 각 102건(647억 원), 61건(324억 원)을 차지한 반면, 주택정비는 상대적으로 미미한 수준
 - * 집수리 지원사업의 경우 보조금 방식 중심 추진, 소규모 주택정비사업은 민간사업(공공의 용자)으로 나라장터 각각 통계에서 제외

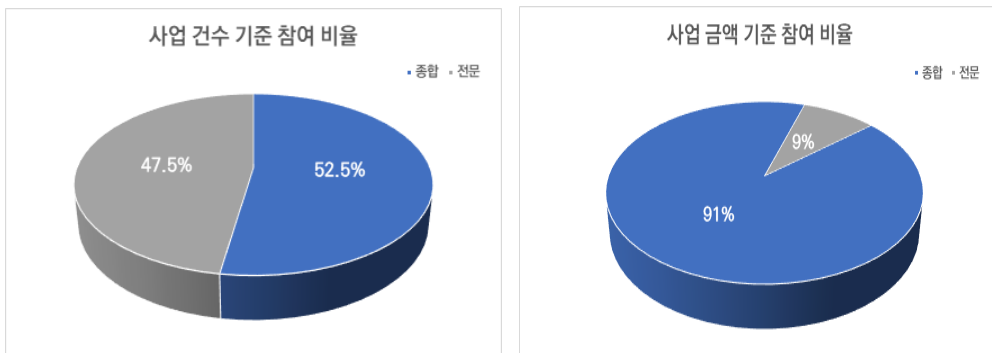
〈표 3-10〉 공사별 중소건설업의 도시재생사업 참여 실적

(단위: 억원)

구분	건축물 신축(%)	건축물 리모델링(%)	건축물 철거(%)	주택정비(%)	가로환경(%)	조경·녹지 (%)	주차장 (%)	기타 시설물(%)
금액	1,480(29.4)	460(9.1)	105(2.1)	56(1.1)	647(12.8)	324(6.4)	584(11.6)	1,385(27.5)
건	88(16)	104(19)	73(14)	19(4)	102(19)	61(11)	32(6)	60(11)

- 업종별로 보면 사업 건수 기준 종합건설업 52.5%·47.5%, 사업금액 기준 종합건설업 91%·전문건설업 9%를 차지하고 있음
 - 건축물 신축·리모델링, 가로환경 등 종합공사의 비중이 높은 상황이며, 전문건설업은 하도급 계약을 통해서 참여하는 것으로 추정

〈그림 3-2〉 업종별 중소건설업의 도시재생사업 참여 실적



2) 중소기업의 도시재생 사업 참여 한계 및 의견조사

- 현행 도시재생 사업은 ‘사회적 기업’을 중심으로 추진되고 있음
 - 정부는 2018년부터 도시재생 분야에서 활동하면서 지역사회에 공헌하는 사회적 기업을 육성하기 위해 ‘국토교통형 예비사회적 기업 제도’ 운영
 - * ‘20년 기준 158개 국토교통형 예비사회적 기업 가운데 25개 기업이 사회적 기업으로 성장¹⁹⁾
- 중소기업은 도시재생 사업에 대한 인식 및 정보 부족으로 인하여 참여가 저조한 상황임
 - 도시재생 사업비 부족 인식 및 사업 발주 정보가 부족한 상황
- 중소기업 특히, 시공 전문성을 갖춘 전문건설업의 참여가 어려운 한계가 존재함
 - 리모델링, 가로환경 등 유지보수 및 종합공사가 다수 존재
- 중소기업은 “지방계약법”상 입찰제도를 통하여 도시재생사업에 참여하고 있으며, 이 경우 도시재생에 대한 이해 없이 단순 공사 수주에 국한된 상황임
- 중소기업의 도시재생 사업 참여·확대를 위하여 지자체, 도시재생지원센터, 중소기업계 관계자, 전문가 등을 대상으로 FGI 형태의 설문조사를 시행함
 - 설문은 도시재생 관련 사업에 대한 인식, 각 시도별 참여 현황, 도시재생 사업 추진 현황 및 한계, 중소기업의 도시재생사업 참여 확대 방안 등으로 구성
- 주요 설문조사 결과는 다음과 같음

- 도시재생 사업에 대한 홍보가 부족한 상황
 - 중소기업 대상 도시재생 뉴딜사업에 대한 홍보가 부족하며, 중소기업도 큰 관심이 없는 것으로 확인
 - 중소기업 대상 교육 및 홍보를 위한 관련 협회의 역할 필요
- 중소기업 특히, 전문건설업의 참여가 어려운 공사 특성상 한계 존재
 - 리모델링 사업 부문은 「건설산업기본법」상 생산구조 혁신에 따른 전문건설업의 대입종화가 이루어져야만 참여 가능
- 지역 중견·우량 업체 중심으로 전문도시재생기업 인증이 필요함
 - 영세업체보다는 규모가 있는 중견·우량 업체를 중심으로 진행 필요
 - 도시재생에 대한 이해 및 지역사회 공헌 의지가 있는 기업을 중심으로 전문기업 인증 필요

19) 국토교통부 보도자료, “도시재생으로 경제활력 불어넣고 일자리 꽃피울 ‘국토교통형 예비사회적 기업’ 12일 부터 신청하세요”, 2021. 7. 12.

3. 도시재생 사업 전망 및 중소기업 지원·육성 방향

1) 도시재생 사업 전망

(1) 도시재생 사업 추진 방향

○ 2021. 2. 4. 정부는 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에서 도시재생 사업의 방향성으로 주택분야를 강조하였음²⁰⁾

- 그간 도시재생사업의 노후주거지 개선 효과가 미흡했음에 따라 재생사업의 실행력을 제고하고 주택공급을 확대하고자 지구지정, 수용방식 도입 및 기반시설 정비 등 재정지원을 강화

* 5년간 총 3만호(서울: 0.8만호, 경기·인천: 1.1만호, 지방광역시 1.1만호) 공급 계획 발표²¹⁾

〈표 3-11〉 2·4대책에 있어 도시재생을 통한 주택공급 계획

	합계	'21	'22	'23	'24	'25	5年平均
총 계	3	0.4	0.6	0.6	0.8	0.6	0.6
서울	0.8	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2
경기·인천	1.1	0.1	0.3	0.2	0.3	0.2	0.2
지방광역시	1.1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2

* 25년까지 도시재생 뉴딜사업 선정 등을 통한 부지 확보 기준

○ 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에 따라 관련 입법이 개정되었는데, 도시재생법 개정사항 및 관련 후속 이법 조치 내용은 다음과 같음²²⁾

20) 관계기관 합동 보도자료, “『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”, 2021. 2. 4.
 21) 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에서는 ‘도시재생을 통한 주택공급’의 내용으로 “도시재생법”상 주거재생 혁신지구 도입, 주거재생 특화형 뉴딜사업 도입, 총괄사업관리자 역할 강화 등을 통하여 5년간 3만호를 발표하였는데, 이와 별개로 ‘소규모 정비사업 활성화’의 내용으로 소규모 재개발사업 신설, 소규모 주택정비 관리지역 신설 등을 통하여 5년간 11만호의 주택 공급 계획을 발표하였음.
 22) 국토교통부 보도자료, “3080+ 주택공급대책 법률 시행, 사업 본궤도 올라 증산 4구역 등 사업설명회…10월 중 예정지구 지정”, 2021. 9. 24.

〈표 3-12〉 주택공급을 위한 주요 도시재생법 개정사항

구분	제도 개선 내용
주거재생 혁신지구 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 혁신지구 유형에 주거재생 혁신지구신설 <ul style="list-style-type: none"> - LH 등 공기업이 쇠퇴한 주거 취약지*에서 주거복지생활편의 거점을 조성하는 사업(공공제안→ 국토부or 지자체 지정) * 노후불량건축물이 지구 내 2/3이상 + 국공유지 제외 2만㎡ 미만 - 원활한 부지확보를 위해 제한적 수용방식(토지면적%+주민%등의) 적용, 입지 규제최소구역 의제 및 기반시설·생활SOC 설치 국바기금 지원
주거재생 특화형 뉴딜사업 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지역 내외에서 재개발·재건축, 소규모 정비, 도심 공공주택 복합사업 연계 및 국비를 지원하는 특화사업 추진 - 국비지원 금액을 규모에 따라 50억원 ~ 100억원 가량 증액*하고, 현재 사업유형별 3~5년으로 제한된 지원기간**도 탄력적으로 적용 * (현행) 주거자일반근린형 100억, 중심시가지형 150억, 인정사업 50억(국비기준) (개선) 주거자일반근린형 200억, 중심시가지형 250억, 인정사업 100억 * (현행) 주거지지원·일반근린형 4년, 중심시가지형 5년, 인정사업 3년 (개선) 정비형 사업과 연계시 5년 이상으로 사업기간 연장 허용
총괄사업관리자 (공기업) 역할 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 공기업이 정비사업 등 주택공급 사업과 연계하여 활성화 계획의 수립변경을 제안할 수 있는 권한 부여 → 사업 집행력 제고
도시재생사업 인정제도 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지역 내 주택사업에도 인정사업 지원을 허용하여 진입도로, 공영주차장 확충 등 기반시설 조성에 국비지원 실시

출처: 관계부처합동 정책포이 자료 (URL: http://www.molit.go.kr/policy/capital/cap_1_04.jsp#)

〈표 3-13〉 도시재생을 통한 주택공급 계획의 후속 입법 조치

법률명	개정법령 주요 내용
공공주택 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • ‘도심 공공주택 복합사업’ 신설 <ul style="list-style-type: none"> - (법) 사업절차, 현물보상의 근거, 토지등소유자의 시공사 추천 등 - (하위법령) 사업 유형 및 입지요건, 도시규제 완화, 주민협의체 구성 등 • 이익공유형 분양주택 도입 <ul style="list-style-type: none"> - (법) 개념, 공급받은 자의 거주 의무 등 - (하위법령) 공급가격 및 환매조건, 거주 의무기간, 입주자격 등
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • ‘소규모 재개발사업’ 신설 <ul style="list-style-type: none"> - (법) 사업절차, 시행예정구역 지정, 관리산정기준일 등 - (하위법령) 대상지역 요건, 도시규제 완화, 임대주택 인수 절차 등 • ‘소규모주택정비 관리지역’ 신설 <ul style="list-style-type: none"> - (법) 사업개념, 관리계획 수립절차, 기반시설 설치비용 보조 등 - (하위법령) 관리지역의 대상요건, 관리계획의 내용, 건축규제 특례 등
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • ‘주거재생 혁신지구’ 신설 <ul style="list-style-type: none"> - (법) 사업 개념, 토지수용 요건, 현물보상의 근거, 토지등소유자의 시공사 추천 등 - (하위법령) 대상지역 세부기준, 동의자 수 산정방법, 현물보상 방법 등

- 최근 국토교통부는 주택정비사업과의 연계를 높여 도시재생 사업의 실효성을 강화한다는 방침임²³⁾
- 이에 따라 기존 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램 등 S/W사업은 축소되고, 주택을 중심으로 한 물리적 사업이 확대될 것으로 예상됨

(2) 도시재생 사업 추진 방향에 따른 중소건설업의 영향

- 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」 등 정부의 도시재생 정책 방향에 따라 추진되는 도시재생 사업에 있어 중소건설업의 영향을 분석함²⁴⁾
- 「공공주택 특별법」은 도심 공공주택 복합 사업은 공공과 주택건설사업자와 공동시행이 가능하기 때문에 시공 분야를 중심으로 중소건설업의 참여·확대가 예상됨
 - 도심 공공주택 복합사업은 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 新개발모델
 - 도심 공공주택 복합사업 시행은 공동시행 외에도 사업부지를 제안하는 민간업자와 협업을 허용하고, 건설사에는 설계·시공권을, 디벨로퍼에게는 별도 대가를 지급하는 방식으로 추진
 - 도심 공공주택 복합사업 시공자 선정은 공공주택사업자가 시공자를 선정하는 경우 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 추천할 수 있으며, 토지등소유자가 시공자를 추천하는 경우 “지방계약법” 등에 따른 경쟁입찰 방식 제외
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」은 소규모 주택정비 관리지역에서의 가로·자율주택정비사업에 대한 특례를 부여하기 때문에 사업 시행 및 시공 분야에서 토지등 소유자와 중소건설업의 협력을 통한 사업 활성화가 예상됨
 - 소규모주택정비 관리지역은 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용 시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 승인·고시된 지역

23) 뉴스1, “도시재생 민간투자 사업속도 떨어져 지적에 국토부 시준2는 달랠”, <https://www.news1.kr/articles/?4424215>.

24) 이하의 내용은 관계기관 합동 보도자료, “『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”, 2021. 2. 4. 내용을 중심으로 정리하였음.

- 소규모주택정비 관리지역 내 가로주택정비사업은 가로구역 범위 확대 및 공공 시행시 수용권 부여(토지면적 1/2+주민 2/3 동의), 자율주택정비사업은 토지등소유자 4/5 이상 동의, 토지 2/3 이상 확보시 매도청구권 부여
 - 소규모주택정비 관리지역 내 가로·자율주택정비사업을 추진하는 경우 건축규제 완화 등의 인센티브 부여
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 혁신지구 유형에 주거재생혁신지구를 도입하여 주거·복지·생활편의 거점 사업을 추진하기 때문에 시공 분야를 중심으로 중소기업의 참여가 확대될 것으로 예상됨
- 주거재생혁신지구는 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역이면서 신규 주택공급이 필요한 지역
 - 주거재생혁신지구의 시행자는 지자체 및 공공기관의 공공중심으로 규정하고 있기 때문에, 중소기업이 사업시행을 하고자 하는 경우에는 민관합작법인을 통하여 가능
 - * 공공지분(50% 초과 또는 지배 주주)+민간자본 합작법인)
 - 원활한 부지확보를 위해 제한적 수용방식(토지면적 $\frac{1}{2}$ +주민 $\frac{2}{3}$ 동의) 적용, 입지규제 최소구역 의제 및 기반시설·생활SOC 설치 국비·기금 지원
- 이 밖에 중소기업은 기존 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에 따른 물리적 사업, 나아가 “도시재생법”상 다양한 사업에 참여할 수 있을 것으로 예상된다

2) 중소건설업 지원·육성 방향

(1) 중소건설업의 도시재생 사업 참여 여건

○ 중소건설업은 업종으로 분류할 때 종합건설업과 전문건설업으로 구분되며, 현행 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에 따른 도시재생 사업과 관련한 주요 세부 업종은 다음과 같음

〈표 3-14〉 도시재생사업 관련 주요 건설업종

도시재생 사업	중소건설업종 ²⁵⁾		중소건설업의 도시재생사업 참여 형태
집수리사업	종합	건축공사업	• 집수리사업 관련 종합적인 계획·관리 및 조정 또는 시공
		토목건축공사업	
	전문	실내건축공사업	• 집수리사업 관련 실내건축공사
		금속창호·지붕건축물조립공사업	• 집수리사업 관련 창호공사, 지붕·판금공사
		도장·습식·방수·석공사업	• 집수리사업 관련 타일공사, 방수공사 등
생활편의시설 설치	종합	건축공사업	• 도로, 주차장, 공원·광장, 체육시설 등 소규모 기반시설 설치 관련 종합적인 계획·관리 및 조정 또는 시공
		토목공사업	
		토목건축공사업	
		조경공사업	
전문	지반조성·포장공사업	• 도로, 주차장 설치 관련 업종별 공사 시공	
	조경식재·시설물공사업	• 공원·광장, 관련 업종별 공사 시공	
빈집 및 소규모주택정비사업	종합	건축공사업	• 빈집 및 소규모주택정비사업 관련 종합적인 계획·관리 및 조정 또는 시공
		토목건축공사업	
	전문	구조물해체·비계공사업	• 빈집정비사업 관련 해체공사
공공주택건설사업	종합	건축공사업	• 공공주택건설사업 관련 종합적인 계획·관리 및 조정 또는 시공
		토목건축공사업	

25) 중소건설업종 가운데 종합건설업은 종합적인 계획·관리 및 조정 업무를 수행하고, 전문건설업은 시공업무를

- 중소건설업은 현행 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에 따른 도시재생 사업과 관련하여 다음과 같은 형태로 참여하고 있음
 - 집수리사업: 지자체의 지방계약법령에 따른 입·낙찰 또는 보조금 방식에 따른 집주인과의 개별 계약 방식
 - 생활편의시설 설치: 지자체의 지방계약법령에 따른 입·낙찰 방식
 - 빈집 및 소규모주택정비사업: 지자체의 지방계약법령에 따른 입·낙찰, 민간 발주에 따른 개별 계약 방식
 - 공공주택건설사업: 공기업의 입·낙찰 방식
- 현재 도시재생 사업 관련 적정 중소건설기업 리스트는 존재하지 않으며, 도시재생 사업을 전문적으로 하는 기업도 파악되지 않고 있기 때문에 소비자의 선택권 제한, 중소건설업의 참여 제한, 도시재생 사업의 데이터 구축 등이 어려운 상황임

(2) 중소건설업의 도시재생 사업 참여·확대를 통한 기대효과

- 현행 도시재생 사업은 LH공사 및 지방공기업 등 공공 중심으로 추진하고 있으나, 공공 주체가 모든 주민 사업을 지원할 수 없고, 소규모 도시재생 사업 참여의 실효성 및 역할의 한계가 있음
- 도시재생의 지속가능성을 담보하기 위해서는 민간 참여가 필수적이며, 중소건설업은 집수리사업, 생활편의 시설설치, 빈집 및 소규모주택정비사업 등 물리적 도시재생 사업을 수행하는 주체로서 공공의 최우선 파트너임
 - 특히, 「공공주택특별법」에 따른 공공주택건설사업의 핵심 주체
- 중소건설업은 「건설산업기본법」에 따른 시공 품질 및 사후관리 관련 제 규정을 통하여 도시재생 사업에 있어 시공 품질 및 주민 만족도를 제고할 수 있음

수행하는 것이 일반적임. 전문건설업종은 원도급 공사가 가능한 업종을 중심으로 제시하고 있으며, 그 외의 업종은 하도급 공사를 통하여 수행함.

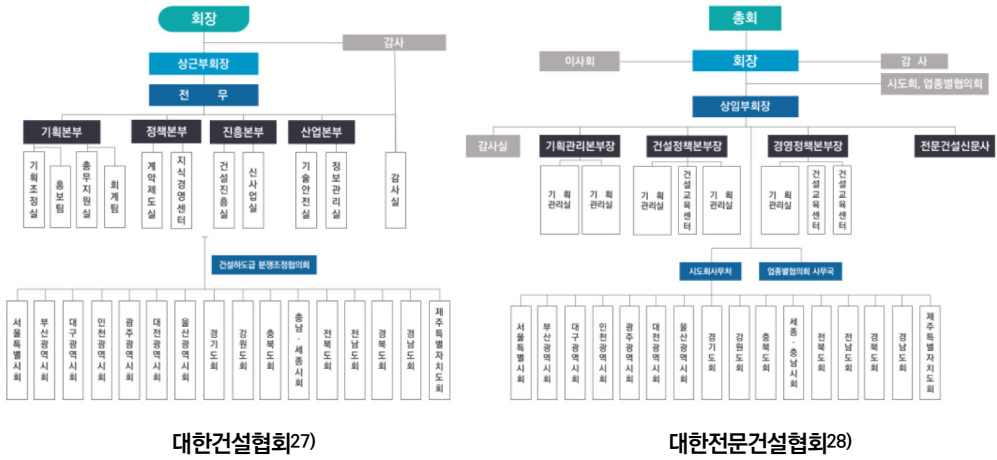
〈표 3-15〉 중소건설업의 시공품질 제고 관련 제 규정

구분	시공품질 제고 관련 제 규정
시공자격	<ul style="list-style-type: none"> • 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하도록 규정하고 있음(법 제16조) - 종합공사의 경우 종합건설업, 전문공사의 경우 전문건설업이 시공하는 것이 원칙임 • 발주자가 적절한 건설사업자를 선정할 수 있도록 하기 위하여 건설사업자의 건설공사 실적, 자본금, 건설공사의 안전·환경 및 품질관리 수준 등에 대하여 평가·공시하는 시공능력평가를 규정하고 있음(법 제23조)
건설기술	<ul style="list-style-type: none"> • 건설업의 등록기준에 있어 기술능력 즉, 관련 종목의 기술자격취득자 2명 이상을 갖추도록 규정하고 있음(법 제10조 및 시행령 제13조) • 건설사업자는 건설공사의 시공관리, 그 밖에 기술상의 관리를 위하여 건설공사 현장에 건설기술인(현장 대리인)을 1명 이상 배치하도록 규정하고 있음(법 제40조)
하자담보 책임	<ul style="list-style-type: none"> • 건설사업자는 발주자에 대하여 도시재생 사업의 종류별로 1~5년의 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임을 부담하도록 규정하고 있음(법 제28조) • 건설사업자의 건설업 운영에 필요한 각종 보증과 자금 용자 등을 위하여 공제조합을 설립·운영하고 있음(법 제54조) - 건설사업자는 공제조합의 조합원 자격 취득 및 보증가능금액 확인을 위해서는 조합에 업종별 자본금 기준금액의 20% 이상을 출자하여야 함
건설업 윤리	<ul style="list-style-type: none"> • 건설사업자는 시설물의 품질과 안전이 확보되도록 건설공사 및 건설용역에 관한 법령을 준수하고 설계도서(設計圖書), 시방서(示方書) 및 도급계약의 내용 등에 따라 성실하게 업무를 수행하도록 규정하고 있음(법 제7조 제3항) • 신규 건설사업자의 경우 건설업을 등록한 날부터 6개월 이내에 국토교통부장관이 실시하는 건설업 윤리 및 실무교육을 받도록 규정하고 있음(법 제9조의3) - 건설사업자가 고의 또는 과실로 건설공사를 부실하게 시공하여 타인에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상하도록 규정하고 있음(법 제44조)

○ 중소건설업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 공공주체와 민관협력을 통하여 시공 외에 사업 시행 등 다양한 업무를 추진할 수 있음²⁶⁾

26) 홍성진 외, 전계보고서, 70면.

〈그림 3-3〉 중소기업 시·도회 조직



(3) 중소기업의 도시재생 사업 지원·육성 방향

- 중소기업과 공공의 민관협력을 통하여 시공 업무뿐만 아니라 공공지원, 사업 시행 등 다양한 도시재생 사업 참여를 유도함으로써 도시재생 분야 중소기업의 전문성·경쟁력을 강화하고 도시재생 사업의 지속가능성을 제고할 필요가 있음
- 다만, 중소기업체수는 약 8만개로 변별력이 없는 상황이며, 도시재생에 대한 이해가 부족한 상황
 - 단순 공사 수주에 국한된 업체가 많은 상황
- 현행 「건설산업기본법」에서는 발주자의 적정 건설기업 선정을 위하여 시공능력평가를 공시하고 있으나, 업종별 항목 편차가 크고 도시재생 사업에 적용하기에는 한계가 있음
 - 시공능력평가는 건설기업의 상대적인 공사수행 역량을 정량적으로 평가한 지표로서 다음과 같은 산식에 따라 산정

$$\text{시공능력평가액} = \text{공사실적평가액} + \text{경영평가액} + \text{기술능력평가액} \pm \text{신인도평가액}$$

- 27) 대한건설협회는 「건설산업기본법」 제50조에 따라 설립된 법정단체로서, 일반적으로 종합건설사업자 단체로 볼 수 있음
- 28) 대한전문건설협회는 「건설산업기본법」 제50조에 따라 설립된 법정단체로서, 일반적으로 전문건설사업자 단체로 볼 수 있음

- 주요 업종별 시공능력평가액 비율은 다음과 같음²⁹⁾

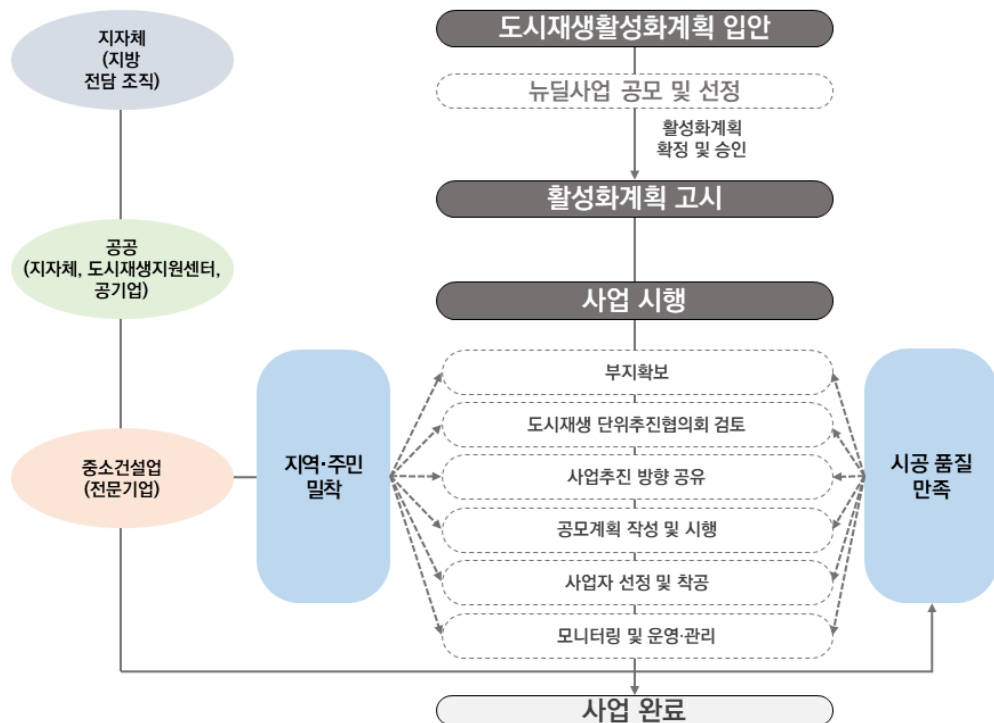
〈표 3-16〉 주요 건설업종별 시공능력평가액 구성 비율

업종	공사실적평가액	경영평가액	기술능력평가액	신인도평가액
토목건축공사업	38%	39%	16%	7%
토목공사업	18%	33%	48%	1%
건축공사업	41%	29%	29%	1%

- 도시재생의 이해를 기초로 지역 사회에 공헌할 수 있는 평가 항목은 전무

○ 따라서 도시재생 분야 중소건설업을 지원·육성하기 위해서는 지역·주민 밀착기업을 선정할 수 있는 전문기업 인증제도가 필요함

〈그림 3-4〉 도시재생분야 중소건설업의 지원·육성 방향 개념도



29) 국토교통부 내부자료.

IV

중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 방안

1. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 개요
2. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차 및 내용
3. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화 방안

중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 방안

1. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 개요

- 인증 목적은 지역 기반 중소기업이 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업을 양성하는 것임
 - 도시재생 전문성 제고 및 민간주도 재생사업 참여·확대 가능
- 인증 대상은 기업 본사가 해당 지자체에 소재한 중소기업이며, 직접 시공이 가능한 업체를 대상으로 함
 - 직접시공은 「건설산업기본법」 제28조의2에 따라 판단
- 인증 성격은 지속가능성을 담보할 수 있도록 중소기업을 규율하는 「건설산업기본법」, 도시재생사업을 규율하는 “도시재생법”에 법적 근거를 마련하는 법정 인증제도임
 - 인증 주체는 국토교통부이며, 중소기업 관련 협회 또는 연구기관에 위탁 가능
 - 인증 기간은 유사 제도와 의 형평성을 위하여 3년으로 설정
- 인증 내용은 인증기업의 자부심을 고취하기 위하여 인증서를 제공하고 도시재생종합정보체계(uris)에서 홍보하며, 사후평가를 통하여 우수 도시재생전문기업으로 선정된 경우 인센티브를 부여하는 것임
 - 중소기업의 도시재생 사업 규제(진입 제한)이 아닌 가점 부여 형태로 운영

〈표 4-1〉 중소기업 도시재생전문기업 인증 개요

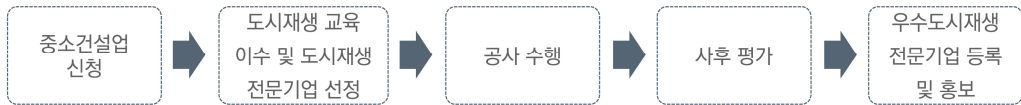
구분	내용
명칭	• 도시재생전문기업 인증(법정인증)
목적	• 지역 기반 중소기업의 도시재생 역량강화를 통한 사업 참여 확대 및 자부심 고취 • 중소기업의 도시재생 전문성 제고를 통한 경쟁력 확보
담당부처	• 국토교통부(중소건설업 관련 협회 또는 연구기관 위탁 가능)
인증기간	• 지정일~3년
분야	• 도시재생 사업
접근	• 도시재생종합정보체계(uris) 내 도시재생전문기업 정보 체계 구축 - 도시재생전문기업 현황, 홍보방 등 설치
참여자격	• 기업 본사가 해당 지자체에 소재한 중소기업 • 「건설산업기본법」에 따른 직접시공이 가능한 업체에 한함

2. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차 및 내용

1) 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차

- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증은 국토교통부와 지자체의 유기적 협력체계 하에 지자체의 홍보 및 공모-국토교통부의 온라인 교육 및 지자체의 오프라인 네트워크-국토교통부의 전문기업 인증 및 전문기업 현황 자료 업로드-도시재생 전문기업의 사업 참여절차로 이루어짐
 - 약 8만개의 중소기업(종합: 11,152개, 전문: 67,405개) 가운데 도시재생의 이해를 기초로 지역 사회에 공헌할 수 있는 중소기업 선정 및 지원 절차의 의미
- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 절차는 중소기업 신청-도시재생 교육 이수 및 전문기업 선정-공사 수행-사후 평가-우수도시재생전문기업 등록 및 인센티브 부여로 이루어짐³⁰⁾

〈그림 4-1〉 중소기업 도시재생전문기업 인증 절차







- (1단계) 지자체의 홍보 및 공모: 공모기간 중 중소기업이 직접 전문기업 인증 신청(이메일 및 우편 등으로 요청 양식에 맞춰 업체정보관련 서류 제출)
- (2단계) 국토교통부의 온라인 교육: 중소기업은 국토교통부에서 제공하는 온라인 교육(도시재생의 이해, 도시재생사업, 유지보수 공사) 이수
- (3단계) 지자체의 오프라인 네트워크: 지자체 주관 하에 도시재생지원센터와의 협력, 재생지역 현장 탐방, 주민 의견 청취 및 사업 제안 등의 네트워크 구축
- (4단계) 국토교통부의 전문기업 인증: 지자체가 온라인 교육 및 오프라인 네트워크를 구축한 중소기업 명단을 국토교통부에 송부한 후 국토교통부가 전문기업 인증서(인증현판 등)를 중소기업에 송부

30) LH공사 그린리모델링창조센터(그린리모델링 사업자)는 그린리모델링에 대한 사업자의 관심 유도 및 전문 분야별 사업자 육성을 위하여 '그린리모델링 우수사업자'를 선정·홍보하고 있음: 홍성진 외, 전계보고서, 18면.

- (5단계) 국토교통부의 전문기업 현황 자료 업로드: 국토교통부가 도시재생종합정보체계(uris) 내 도시재생 전문기업 정보체계를 구축
- (6단계) 도시재생 전문기업의 사업 참여: 도시재생 전문기업으로 인증받은 중소기업 설립은 일반적 사업 참여 방법으로 도시재생 사업에 참여하고, 관련 활동 정보를 업로드하여 기업 홍보에 활용
 - * 일반적 사업 참여 방법: 지자체의 지방계약법령에 따른 입·낙찰 또는 보조금 방식 등
- (7단계) 지자체·도시재생지원센터·주민의 사후평가를 통하여 우수 도시재생전문기업을 선정·인증하고 다양한 인센티브 부여

〈그림 4-2〉 중소기업 도시재생전문기업 인증 절차(예시)

온라인 교육 및 오프라인 네트워크	도시재생 전문기업 인증																																																																								
 <p>2021 경기도 도시재생대학 온라인 도시재생 기본과정</p> <p>교육 대상: 도시재생에 관심있는 주민, 공무원 등 교육 대상: 경기도 자치단체별 도시재생 교육 기간: 10월 20일(수)~21일(목) 2일간 교육 장소: 경기도 행정155포털 지식 센터(www.gbook.go.kr) 신청 방법: 온라인, 수강 후 150회 이상 : 경기도 행정155포털 지식 센터(www.gbook.go.kr) 1600-0999 교육 문의처: 152-1234 (경기도 도시재생지원센터) 031-8379-8142-4</p> <p>세부교육과목(온라인교육) (예시)</p> <ol style="list-style-type: none"> 01. 경기도 도시재생에 대한 이해 02. 도시재생 뉴딜사업 이해 03. 주민참여예산제도 이해를 통한 도시재생 04. 지속가능한 도시재생을 위한 마을관리협약 05. 도시재생 리어 주제에 역할 06. 도시재생 뉴딜사업의 이해(마을공동체/중소기업/기타)의 특장 07. 도시재생 뉴딜사업(주민참여예산)의 이해 08. 생활민원서비스의 이해 09. 지자체의 주민참여 예산제도 이해 10. 지자체의 주민참여 예산제도 이해 	 <p>2021 건설혁신 선도 중소기업 인증서</p> <p>소속: ○○건설(주) 직위: 대표이사 성명: 김 건설</p> <p>2021년 건설혁신 선도 중소기업으로 선정된 것을 인증합니다.</p> <p>2020년 0월 0일</p> <p>국토교통부 건설혁신 선도기업 선정위원장</p>																																																																								
도시재생 전문기업 현황 업로드	도시재생 전문기업 홍보																																																																								
 <p>uris 도시재생전문기업 현황 업로드 화면</p> <p>도시재생이란? 사업매당 지식매당 참여매당 알뜰매당</p> <p>내 올 하반기 도시재생 뉴딜 2020.12.18.17</p> <p>합산 17개 사업매당</p> <p>도시재생 지원매당 주거재생 동시사업 내 도시재생지원매당</p> <p>현재진행 중인 사업매당</p> <p>2020 도시재생 포럼 in 부평동원... 2020 12월 18일 19:00 - 20:00 12월 22일</p> <p>2020 11월 18일 19:00 - 20:00 11월 26일</p> <p>2020 11월 18일 19:00 - 20:00 11월 26일</p> <p>현재진행 중인 사업매당</p> <p>2020 도시재생 포럼 in 부평동원... 2020 12월 18일 19:00 - 20:00 12월 22일</p> <p>2020 11월 18일 19:00 - 20:00 11월 26일</p> <p>2020 11월 18일 19:00 - 20:00 11월 26일</p>	 <p>사업자홍보방</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>전체</th> <th>건설업</th> <th>상업</th> <th>제조업 및 광업업</th> <th>서비스업</th> <th>금융 및 부동산업</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NO</td> <td>건설업</td> <td>상업</td> <td>제조업 및 광업업</td> <td>서비스업</td> <td>금융 및 부동산업</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2020-03-01</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2020-03-01</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2020-03-01</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2020-03-01</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2020-03-01</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2019-09-26</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2019-09-26</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2019-09-23</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2016-07-26</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>주방건설업</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2016-06-08</td> </tr> </tbody> </table>	전체	건설업	상업	제조업 및 광업업	서비스업	금융 및 부동산업	NO	건설업	상업	제조업 및 광업업	서비스업	금융 및 부동산업	11	주방건설업				2020-03-01	10	주방건설업				2020-03-01	9	주방건설업				2020-03-01	8	주방건설업				2020-03-01	7	주방건설업				2020-03-01	6	주방건설업				2019-09-26	5	주방건설업				2019-09-26	4	주방건설업				2019-09-23	3	주방건설업				2016-07-26	2	주방건설업				2016-06-08
전체	건설업	상업	제조업 및 광업업	서비스업	금융 및 부동산업																																																																				
NO	건설업	상업	제조업 및 광업업	서비스업	금융 및 부동산업																																																																				
11	주방건설업				2020-03-01																																																																				
10	주방건설업				2020-03-01																																																																				
9	주방건설업				2020-03-01																																																																				
8	주방건설업				2020-03-01																																																																				
7	주방건설업				2020-03-01																																																																				
6	주방건설업				2019-09-26																																																																				
5	주방건설업				2019-09-26																																																																				
4	주방건설업				2019-09-23																																																																				
3	주방건설업				2016-07-26																																																																				
2	주방건설업				2016-06-08																																																																				

2) 중소기업의 도시재생 전문기업 인증 내용

(1) 교육프로그램을 통한 인증

- 도시재생 전문기업은 도시재생의 이해를 통한 지역사회 공헌, 도시재생을 위한 민간 투자 등을 목적으로 하기 때문에 도시재생 관련 교육프로그램 이수한 업체를 대상으로 인증함
- 전문기업 선정을 위한 교육프로그램은 온라인 교육과 오프라인 네트워크로 구성됨³¹⁾
- 온라인 교육은 도시재생 이해를 위한 역량강화 교육과 도시재생 사업 참여·확대를 위한 전문교육으로 구성됨
 - 역량강화 교육은 현재 도시재생종합정보체계(uris)에서 이루어지고 있는 온라인 교육을 통해 도시재생 기초 이해 도모
 - 전문교육은 도시재생사업 소개, 공공기관 연계형 사업성 분석, 유지보수 공사/공법 등 교육 프로그램 개발을 통해 기업의 전문성 및 경쟁력 강화

〈표 4-2〉 도시재생 전문기업 온라인 교육 개요

온라인 교육 개요	
과정명	(가칭) 도시재생의 이해 및 전문 교육
운영기관	국토교통부 및 LH공사
교육목표	도시재생 이해 및 도시재생사업 수행을 위한 중소기업의 역량 강화
교육기간	공모기간 내 온라인 교육 커리큘럼 수행
교육대상	공모 신청한 중소기업
교육기관	도시재생지원기구의 도시재생종합정보체계

31) 교육 프로그램은 2016년부터 시행되고 있는 「건설산업기본법」 제9조의3에 따른 건설업 교육을 준용하였음. 건설업 교육 대상은 건설업 신규 등록 업체 등을 대상으로 윤리경영, 건설산업 관련 법규, 건설공사 안전 등 8시간의 교육으로 이루어지고 있음. 다만, 도시재생 전문기업은 도시재생의 이해를 기초로 실제 사업 참여가 이루어져야 하기 때문에 온라인 교육과 오프라인 네트워크로 각 8시간씩 구성하였음.

교육 커리큘럼				
회차	분야	강의 주제	강사	시간
1	기본	교육과정 소개	온라인 동영상 교육	4
	도시재생	도시재생의 의의		
		도시재생 정책 및 활성화 계획		
2	전문교육	도시재생 사업 추진 구조 및 사업 유형		4
		도시재생 사업 소개		
		사업성 분석		
3	활동 사례	유지보수 공사의 특수성 및 방법	4	
		도시재생사업 참여 사례		
합계				8

○ 오프라인 네트워크는 추후 도시재생 사업 참여를 위한 거버넌스 구축 및 현장 조사를 중심으로 구성함

〈표 4-3〉 도시재생 전문기업 오프라인 네트워크 프로그램 개요

오프라인 네트워크 프로그램 개요				
과정명	(가칭) 도시재생 거버넌스 및 현장조사			
운영기관	지자체			
교육목표	중소건설업의 도시재생 참여를 위한 사업 프로세스 이해도 증진 및 현장 조사			
교육기간	사업 참여 이전 오프라인 네트워크 프로그램 참여			
교육대상	공모 신청한 중소기업			
교육기관	지자체 및 도시재생지원센터			
교육 커리큘럼				
회차	분야	강의 주제	강사	시간
1	기본 (지역정보)	해당 지역 물리적 현황 등 여건 이해	도시재생 지원센터 강사	4
		참여 가능한 사업 소개		
2	사업수행	지역 거버넌스의 이해 및 기업의 역할		3
		사업 참여 프로세스 및 사후관리에 대한 이해		
3	질의 및 의견청취	질의 및 주민과의 간담회		
합계				8

(2) 도시재생 전문기업 인증 법제화

○ “도시재생법”상 도시재생 전문기업의 정의 규정을 신설하고, 기존 마을기업, 사회적 기업, 사회적 협동조합 등과 동일한 활동 근거 및 지원 제도를 마련함

- 도시재생 전문기업은 법정 인증제도
- 도시재생 전문기업은 중소기업법 뿐만 아니라, 물리적 사업 및 지역역량강화 등 도시재생사업 관련 모든 중소기업이 참여 가능

* 도시재생 전문기업으로 선정될 경우, 해당 업체에 대하여 인증서를 제하고, 도시재생종합정보체계(uris)에서 도시재생 전문기업 현황 자료 업로드 및 기업 홍보 활용

〈표 4-4〉 “도시재생법”에 따른 전문기업 법제화 방안

현행	개정(안)
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 8의2. (생략)</p> <p>9. “마을기업”이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.</p> <p>9의2. (신설)</p> <p>제11조(도시재생지원센터의 설치) ① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장등은 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>4의2. (신설)</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② (생략)</p>	<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 8의2. (현행과 같음)</p> <p>9. “마을기업”이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.</p> <p>9의2. “전문기업”이란 지역기반 기업이 도시재생의 이해와 전문성을 기초로 해당 지역·주민과 밀착하여 도시재생사업을 수행하는 기업을 말한다.</p> <p>제11조(도시재생지원센터의 설치) ① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장등은 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>4의2. 전문기업의 정보 제공 및 도시재생사업 수행 지원</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② (현행과 같음)</p>

현행	개정(안)
<p>제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.</p> <p>1. ~4. (생략)</p> <p>5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조 제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체</p> <p>② (생략)</p> <p>제27조(보조 또는 용자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <p>1. ~7. (생략)</p> <p>8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조 제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비</p> <p>9. ~ 11. (생략)</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p>제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.</p> <p>1. ~4. (현행과 같음)</p> <p>5. 전문기업, 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조 제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제27조(보조 또는 용자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <p>1. ~7. (현행과 같음)</p> <p>8. 전문기업, 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조 제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비</p> <p>9. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>

(3) 우수 도시재생전문기업 인증에 따른 지원

- 도시재생 전문기업으로 인증받은 업체가 수행한 도시재생사업에 대하여 지자체·도시재생지원센터·주민의 사후평가를 통하여 우수 도시재생전문기업으로 선정·인증함
 - 도시재생 사업의 품질 확보 및 주민 만족도 제고의 목적
 - 지방자치단체의 장이 별도로 정하는 기준에 적합한 기업을 우수 도시재생 전문기업으로 선정하고 국토교통부가 우수 전문기업으로 인증
- 우수 도시재생 전문기업은 민간사업 투자 확대를 위하여 사업 시행, 보조 또는 용자, 지방계약 입찰시 가점 부여 등 다양한 인센티브를 부여함
 - 우수 도시재생 전문기업에 대한 인센티브는 “도시재생법령”상 인센티브와 “지방계약법령”상 인센티브로 구분

○ “도시재생법령”상 인센티브의 경우 우수 도시재생 전문기업이 민간 투자 및 공적임대주택공급 확대, 마을 유지관리의 전문성을 제고할 수 있도록 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서 보조금·용자 등 행정적 우대사항을 마련할 필요가 있음

- 현행 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서는 ‘민간’이라는 포괄적 개념을 사용하면서 토지비 및 건설비, 주택도시기금 용자금 활용 등의 지원사항 제시
- 우수 도시재생 전문기업의 참여·확대에 필요한 보조금 및 주택도시기금 용자 등의 지원이 가능하도록 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서의 지원 근거 마련

〈표 4-5〉 “가이드라인”에 따른 행정적 우대사항 인센티브 방안

현행		개정안	
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 생활편의시설설치 • 항목: 기반시설 • 세부항목: 주차장 • 시행주체: 민간 • 지원항목: 토지비 및 건설비 • 지원여부: 일부지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 보유자가 주택부지를 활용하여 주차장을 건설하는 경우 지원(500만원/1면) - 그 외 주택도시기금 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 생활편의시설설치 • 항목: 기반시설 • 세부항목: 주차장 • 시행주체: 민간 • 지원항목: 토지비 및 건설비 • 지원여부: 일부지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 보유자가 주택부지를 활용하여 주차장을 건설하는 경우 지원(500만원/1면) - 그 외 주택도시기금 활용(“도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수 전문기업으로 인증받은 경우 주택도시기금 용자 70%까지 지원)
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 건설임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 나목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 토지비 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대 건설용 부지확보 비용 - (집행조건) 지자체 별도 재원으로 건설비를 전액 충당하거나 공기업 등 제3자가 건설하는 경우에만 부지매입비 집행 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 건설임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 나목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 토지비 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대 건설용 부지확보 비용 - (집행조건) 지자체 별도 재원으로 건설비를 전액 충당하거나 공기업, “도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수 전문기업 등 제3자가 건설

현행		개정안	
			하는 경우에만 부지 매입비 집행 가능
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 건설임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 나목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 건설비 • 지원여부: 미지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시기금 출용 자금 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 건설임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 나목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 건설비 • 지원여부: 미지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시기금 출용자금 활용(“도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수 전문기업으로 인증받은 경우 주택도시기금 용자 70%까지 지원)
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 매입임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 다목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 매입비 • 지원여부: 미지원 	(신 설)	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 공적임대주택공급 • 항목: 매입임대 • 세부항목: 「공공주택특별법」 제2조제3호 다목의 사업 • 시행주체: 지자체 • 지원항목: 매입비 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - “도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수 전문기업은 소유주택을 지자체가 매입하는 경우 집행 가능
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 주택정비 • 항목: 소규모주택정비 • 세부항목: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제3호 • 시행주체: 민간 • 지원항목: 건설비 • 지원여부: 미지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시기금 출용 자금 활용(총사업비 50%, 공적임대주택 공급시 한도 70%까지 상향) 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 주택정비 • 항목: 소규모주택정비 • 세부항목: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제3호 • 시행주체: 민간 • 지원항목: 건설비 • 지원여부: 미지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시기금 출용 자금 활용(“도시재생법”에 따른 전문기업으로 인증받은 경우 총사업비 70%, 공적임대주택 공급시 한도 90%까지 상향)
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 주민주도사업 • 항목: 주민공모사업 • 세부항목: 주민공모사업 • 시행주체: 마을조직등 자생적 조직 • 지원항목: 사업비용 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주민 제안사업비용 - 건당 10,000천원 이내 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 주민주도사업 • 항목: 주민공모사업 • 세부항목: 주민공모사업 • 시행주체: 마을조직등 자생적 조직, “도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수전문기업 • 지원항목: 사업비용 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 <ul style="list-style-type: none"> - 주민 제안사업비용 - 건당 10,000천원 이내

현행		개정안	
<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 마을유지관리 • 항목: 마을관리 • 세부항목: 마을관리협동조합 • 시행주체: 마을조직등 도시재생 경제조직 • 지원항목: 초기사업 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 - (지원대상) 마을관리 협동조합(전문운영기관을 통해 집행·관리) - (지원항목) 마을관리 협동조합 사업추진·운영비[사무국 운영, 주택관리 업무, 청소용역 위탁관리, 기초생활인프라(주차장 등) 위탁관리, 태양광 발전 운영·관리, 기타 서비스사업 등] 	<ul style="list-style-type: none"> • 부문: 마을유지관리 • 항목: 마을관리 • 세부항목: 마을관리협동조합 • 시행주체: 마을조직등 도시재생 경제조직 • 지원항목: 초기사업 • 지원여부: 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 비교 - (지원대상) 마을관리 협동조합, “도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수전문기업(전문운영기관을 통해 집행·관리) - (지원항목) 마을관리 협동조합 사업추진·운영비[사무국 운영, 주택관리 업무, 청소용역 위탁관리, 기초생활인프라(주차장 등) 위탁관리, 태양광 발전 운영·관리, 기타 서비스사업 등], “도시재생법”에 따른 전문기업 가운데 우수 전문기업의 경우 주택 개·보수 비용(설비 정산)

- “지방계약법령”상 인센티브의 경우 우수 도시재생 전문기업이 지자체에서 필요한 사업에 참여하여 도시재생의 목적을 달성할 수 있도록 “지방계약법”상 지명입찰의 자격을 부여함
 - 지명입찰제도의 성격상 우수 도시재생 전문기업의 계약 참여를 통하여 목적 달성 가능
 - * 지명입찰은 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비, 기술, 실적이 있는 자가 아니면 계약목적 달성을 위한 곤란한 경우나 소규모 공사 등의 경우에 발주기관이 입찰참가자를 미리 지명하여 입찰에 참여토록 하는 제도
 - 현행 “지방계약법”에서는 “도시재생법”상 마을기업의 경우 추정가격 2천만원 초과 5천만원 이하의 물품의 제조·구매·용역에 대한 수의계약만 가능하도록 규정

〈표 4-6〉 “지방계약법 시행령”에 따른 지명입찰 인센티브 방안

현행	개정안
제22조(지명입찰에 의한 계약) 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제9조 제1항 단서에 따른 지명입찰에 부칠 수 있다. 1. ~ 12. (생략) 13. (신설)	제22조(지명입찰에 의한 계약) 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제9조 제1항 단서에 따른 지명입찰에 부칠 수 있다. 1. ~ 12. (현행과 같음) 13. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제9의2에 따른 전문기업 가운데 <u>치단체의 장이 정하는 기준에 적합한 기업이 같은 법 제2조 제1항 제7호에 따른 사업을 하는 경우</u>

- 또한, 우수 도시재생 전문기업이 실질적으로 지역사회에 공헌할 수 있도록 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 시설공사 적격심사 세부기준에서 신인도 평가기준에 가점을 부여함
- 신인도 평가기준에서 도시재생 전문기업에 가점을 부여함으로써 공사수행능력 평가 보완 및 지방계약의 목적 달성 가능
 - * 우수 도시재생 전문기업인증의 경우 +2.0, 도시재생 전문기업 인증의 경우 +1.0으로 구분하여 가점 부여
 - 현행 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 시설공사 적격심사 세부기준에서 해당 지역 활동기간만으로 배점 부여

〈표 4-7〉 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」에 따른 신인도 평가기준 인센티브 방안

현행	개정안		
	세부심사 항목	배점 한도	평가방법
〈신설〉	20. 해당지역 활성화	+2.0	“도시재생법”에 따른 우수 도시재생전문기업 인증 업체
		+1.0	“도시재생법”에 따른 도시재생전문기업 인증 업체

3. 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화 방안

- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화를 위해서는 중소기업 인증제도를 규율하는 母法에서 인증 및 지원제도를 규율할 필요가 있음
- 「건설산업기본법」에서 중소기업의 지원·육성을 위하여 전문기업 인증제도의 법적 근거를 마련하여 지속가능성을 제고함
 - 분야별로 전문기업 인증제도를 활용함으로써 중소기업의 경쟁력 제고 및 강소기업으로 도약을 위한 근거 마련

〈표 4-8〉 「건설산업기본법」에 따른 중소기업 인증제도 법제화 방안

현행	개정(안)
제46조(중소건설사업자에 대한 지원) ① ~ ② (생략) ③ (신설) ④ (신설) ⑤ (신설)	제46조(중소건설사업자에 대한 지원) ① ~ ② (현행과 같음) ③ 국토교통부장관은 중소기업자를 강소기업으로 육성·지원하기 위하여 분야별로 전문기업을 인증할 수 있다. ④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 인증을 받은 자(이하 "전문기업"이라 한다)가 제4항의 요건을 유지하는지의 여부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다. ⑤ 제3항에 따른 전문기업 선정을 위한 인증의 기준·절차·방법·점검 및 인증표시의 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

- 「건설산업기본법」상 중소기업 인증제도는 건설산업지식정보시스템(KISCON)의 건설업체 정보조화와 연계 필요
- 중소기업 가운데 전문기업을 인증받은 업체가 강소기업으로 도약할 수 있도록 국토교통부에서 가능한 R&D 사업 지원 근거를 마련함

〈표 4-9〉 「건설산업기본법」에 따른 중소건설업 전문기업 지원제도 법제화 방안

현행	개정(안)
제46조(중소건설사업자에 대한 지원) ① ~ ② (생략) ③ (신설)	제47조(중소건설사업자 지원을 위한 조치) ① ~ ② (현행과 같음) ③ 국토교통부장관은 법 제46조 제3항에 따라 인증 받은 전문기업의 시공 기술력 발전을 위해 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 업종별 또는 공종별로 연구개발을 지원할 수 있다.

○ 각 지방자치단체의 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”에서 전문기업에 대한 정의를 신설하고, 지역건설산업 지원 및 보조금 지원, 자랑스러운 건설인 포상 등의 지원제도를 마련함

- 「경기도 지역건설산업 활성화 촉진 조례」를 예시로 제시

〈표 4-10〉 지자체 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”에 따른 전문기업 인증제도 법제화 방안

현행	개정(안)
제2조(정의) 1. ~ 2. (생략) 3. “지역중소건설업체”란 「중소기업기본법 시행령」 제3조 제1항에 따른 기준을 갖춘 지역건설업체를 말한다. 3의2. (신설) 4. ~ 11. (생략) 제5조(자랑스러운 경기건설산업체와 건설인 선정 등) ① 도지사는 지역건설산업의 활성화에 기여한 지역건설산업체와 건설사업자 등을 자랑스러운 경기건설산업체와 건설인으로 선정하여 포상할 수 있다. ② ~ ④ (생략)	제46조(중소건설사업자에 대한 지원) 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. 전문기업이란 「건설산업기본법」 제46조 제3항에 따라 인증받은 지역중소건설업체를 말한다. 4. ~ 11. (현행과 같음) 제5조(자랑스러운 경기건설산업체와 건설인 선정 등) ① 도지사는 지역건설산업의 활성화에 기여한 지역건설산업체와 건설사업자 등을 자랑스러운 경기건설산업체와 건설인으로 선정하여 포상할 수 있다. 이 경우 제3의2에 따른 전문기업의 경우에는 우선 선정할 수 있다. ② ~ ④ (현행과 같음)

V

결론 및 정책적 제언

1. 결론
2. 기대효과
3. 전문기업 인증제도의 활용 분야

결론 및 정책적 제언

1. 결론

- 중소건설업 지원 및 육성을 위해서는 제도·시장의 환경변화에 대응한 분야별 전문 기업 인증과 건설업의 특성을 반영한 지원이 필요함
 - 현행 「건설산업기본법」상 중소건설업 지원제도는 1984. 12. 31. (구)「건설업법」 전부개정 당시 도입된 ‘공사금액의 하한의 결정’(‘도급하한제’)이 유일한 실정
- 도시재생 분야의 경우 오늘날 도시재생 사업은 속도가 느리고, 제한적 범위 내에서 물리적 사업이 추진되면서 주민 체감도가 낮은 상황임
 - 도시재생 사업은 LH공사 및 지방공기업 등 공공 중심으로 추진하고 있으나, 공공 주체가 모든 주민 사업을 지원할 수 없고, 소규모 도시재생 사업 참여의 실효성 및 역할의 한계 존재
- 중소건설업 역시 도시재생 사업에 있어 다음과 같은 측면에서 참여의 한계가 있음
 - 도시재생 사업에 대한 인식 및 정보 부족으로 참여가 저조한 상황
 - 리모델링, 가로환경 등 유지보수 및 종합공사가 다수 존재하기 때문에 시공 전문성을 갖춘 전문건설업의 참여 한계
 - “지방계약법”상 입찰제도를 통하여 도시재생사업에 참여하는 경우 도시재생에 대한 이해 없이 단순 공사 수주에 국한된 상황
- 향후 도시재생 사업은 기존 지역역량강화, 공동체 활성화, 주민참여 프로그램 등 S/W사업은 축소되고, 주택을 중심으로 한 물리적 사업이 확대될 것으로 예상됨
- 중소건설업은 물리적 도시재생 사업을 수행하는 주체로서 공공의 최우선 파트너로서, 다음과 같은 역할이 가능함
 - 「건설산업기본법」에 따른 시공 품질 및 사후관리 관련 제 규정을 통하여 도시재생

- 사업에 있어 시공 품질 및 주민 만족도 제고 가능
- 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 공공주체와 민관협력을 통하여 시공 업무뿐만 아니라 공공지원, 사업 시행 등 다양한 업무 추진 가능
- 다만, 중소건설업은 시공 분야로 국한할 경우에도 약 8만개이며, 영세한 업체부터 우량한 업체에 이르기까지 다양하게 존재하기 때문에 중소건설업의 변별력·전문성을 제고할 수 있는 제도를 도입할 필요가 있음
 - 따라서 도시재생 분야 중소건설업을 지원·육성하기 위하여 지역·주민 밀착기업을 선정할 수 있는 전문기업 인증제도를 제시하였음
 - 중소건설업의 도시재생 전문기업 인증 절차는 중소건설업 신청-도시재생 교육 이수 및 전문기업 선정-공사 수행-사후 평가-우수도시재생전문기업 등록 및 인센티브 부여로 이루어짐
 - 도시재생 전문기업 인증에 대한 자부심을 고취하기 위하여 인증서를 제공하고 도시재생종합정보체계(uris)에서 홍보하며, 사후평가를 통하여 우수 도시재생전문기업으로 선정된 경우 인센티브 부여
 - 중소건설업의 도시재생 사업 규제(진입 제한)이 아닌 가점 부여 형태로 운영
 - 전문기업 선정을 위한 교육프로그램은 온라인 교육과 오프라인 네트워크로 구성됨
 - 온라인 교육은 도시재생 이해를 위한 역량강화 교육과 도시재생 사업 참여·확대를 위한 전문교육으로 구성
 - 오프라인 네트워크는 추후 도시재생 사업 참여를 위한 거버넌스 구축 및 현장 조사를 중심으로 구성
 - 도시재생 전문기업의 지속가능성을 위하여 “도시재생법”상 도시재생 전문기업의 정의 규정을 신설하고, 기존 마을기업, 사회적 기업, 사회적 협동조합 등과 동일한 활동 근거 및 지원 제도를 마련함
 - 사후 평가를 통하여 우수 도시재생 전문기업으로 인증받은 기업은 사업 시행, 보조 또는 용자, 지방계약 입찰시 가점 부여 등 “도시재생법령” 및 “지방계약법령”에 다양한 인센티브를 마련함

- “도시재생법령”상 인센티브의 경우 우수 도시재생 전문기업이 민간 투자 및 공적임대주택공급 확대, 마을 유지관리의 전문성을 제고할 수 있도록 “도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”에서 보조금·용자 등 행정적 우대사항 인센티브
 - “지방계약법령”상 인센티브의 경우 우수 도시재생 전문기업이 지자체에서 필요한 사업에 참여하여 도시재생의 목적을 달성할 수 있도록 “지방계약법”상 지명입찰의 자격 부여, 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 시설공사 적격심사 세부기준에서 신인도 평가기준 인센티브
- 중소기업의 도시재생 전문기업 인증제도 활성화를 위하여 중소기업 인증제도를 규율하는 「건설산업기본법」에서 전문기업 인증제도의 법적 근거를 마련함
- 분야별로 전문기업 인증제도를 활용함으로써 중소기업의 경쟁력 제고 및 강소기업으로 도약을 위한 근거 마련
- 중소기업 가운데 전문기업을 인증받은 업체가 강소기업으로 도약할 수 있도록 국토교통부에서 가능한 R&D 사업 지원 근거를 마련함
- 각 지방자치단체의 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”에서 전문기업에 대한 정의를 신설하고, 지역건설산업 지원 및 보조금 지원, 자랑스러운 건설인 포상 등의 지원제도를 마련함

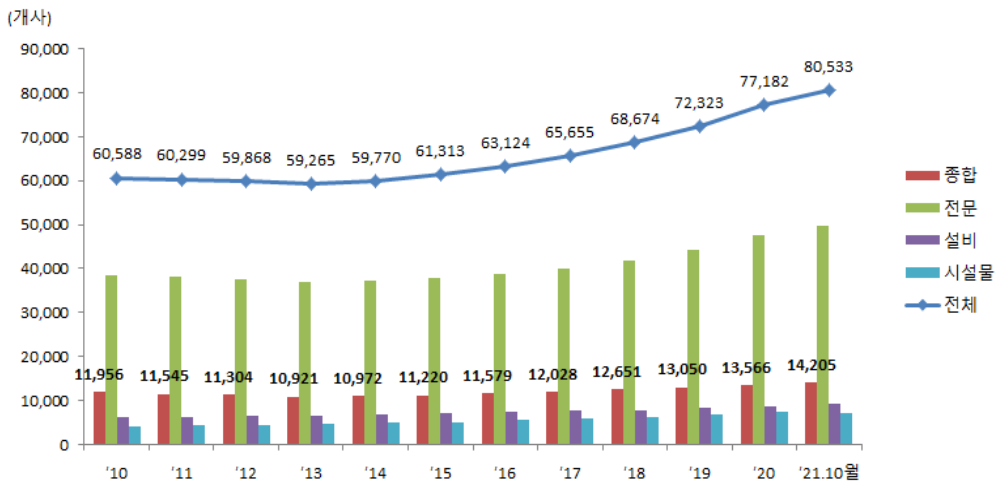
2. 기대효과

1) 중소건설업 관련 제도·시장에 대응하는 지원·육성 방안

- 건설업 가운데 중소건설업이 절대적 비중을 차지하고 있는 가운데, 건설기업은 지속적으로 증가하여 경쟁은 심화되고 있음
 - '17년 65,655개→'21년 10월 80,533개로 증가

〈그림 5-1〉 연도별 건설기업 증감 추이³²⁾

(2021년 3분기 기준)



- 또한, 중소건설업은 건설산업 생산구조 혁신방안 시행, 지역사회에 대한 책임 가중, 정부정책 시장 확대, 유지보수 시장 확대 등의 제도·시장 변화에 직면하고 있음
- 따라서 중소건설업 관련 제도·시장 변화에 대응하여 중소건설업은 분야별 전문화 방안(brand strategy)을 모색할 필요가 있음
 - 단기적으로는 종합건설업의 경우 기존 업종, 전문건설업의 경우 주력분야 공시제로 공사에 참여할 수 있으나, 중·장기적으로는 정부 및 지자체 발주 공사의 적정 기업 선정 절차 강화, 유지보수 시장에 대응한 공사의 복합화에 따라 업종이 아닌 분야별 전문화 방안 필요

32) 대한건설협회, “2021년 3분기 기준, 주요건설통계”, 2021, 8면.

- 건설업은 수주산업의 특성을 갖고 있기 때문에 중소건설업의 분야별 전문화를 위해서는 인증제도 도입이 필요함
 - 중소기업 육성 및 보호를 위한 제도로는 판로확보, 재정 지원, 금융 및 세제 조치, 불공정거래행위 금지, 인증제도 등
- 전문기업 인증제도는 법령의 목적에 따라 분야별로 일정한 기준을 충족한 중소기업에 대하여 인증을 하고, 지원제도를 마련함으로써 전문기업으로 도약할 수 있는 발판을 마련하는 것을 말함
- 이를 위하여 도시재생 분야를 중심으로 전문기업 인증의 절차 및 내용을 제시하였고, 「건설산업기본법」의 입법 개정안을 제시하였음
- 전문기업 인증제도를 통하여 중소건설업이 분야별로 전문성을 갖춘 강소기업으로 성장할 수 있을 것으로 기대함

2) 도시재생 패러다임 변화에 대응하는 민관협력 모델

- 2013년 “도시재생법” 제정 이후, 도시재생은 도시재생뉴딜로 패러다임이 변화하였음
 - 주거복지 실현, 도시 경쟁력 회복, 사회통합 및 일자리 창출을 목표로 ‘시민참여형’, ‘공공주도형’ 도시재생사업 추진
- 도시재생뉴딜은 도시쇠퇴에 대응하여 도시 경쟁력을 높이고 일자리를 만드는 대규모 정부 프로젝트이나, 사업의 효과 및 주감 체감도 등의 측면에서 새로운 패러다임 변화가 필요한 상황임
 - 시민참여형 도시재생사업의 경우 전문성 및 지속가능성의 한계
 - 공공주도형 도시재생사업의 경우 LH공사 및 지방공기업 등 공공주체가 모든 주민 사업을 지원할 수 없고, 소규모 도시재생 사업 참여의 실효성 및 역할에도 한계
- 앞으로도 도시쇠퇴는 가속화될 것으로 판단되기 때문에 도시재생은 지속가능성을 제고할 수 있는 민관협력 모델 개발이 시급한 상황임

〈표 5-1〉 도시재생 활성화지역 진단 지표에 따른 쇠퇴지역

시도명	기준 부합 지역	기준 미부합 지역	총합계	비율
총합계	2,403	1,109	3,512	68.4%
서울	356	68	424	84.0%
부산	177	29	206	85.9%
대구	114	25	139	82.0%
인천	97	56	153	63.4%
광주	66	29	95	69.5%
대전	60	19	79	75.9%
울산	33	23	56	58.9%
세종	8	11	19	42.1%
경기	231	334	565	40.9%
강원	102	91	193	52.8%
충북	98	55	153	64.1%
충남	123	84	207	59.4%
전북	183	60	243	75.3%
전남	255	42	297	85.9%
경북	259	73	332	78.0%
경남	218	90	308	70.8%
제주	23	20	43	53.5%

인구사회부문	과거대비인구변화(%)	최근 30년간의 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재의 인구 증감률	20%이상 감소지역(-100 ~ -20)
인구사회부문	최근인구변화(년수)	최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역	3년이상 연속감소(3 ~ 5)
산업경제부문	과거대비사업체변화(%)	최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기 대비 현재의 총 사업체수의 증감률	5%이상 감소지역(-100 ~ -5)
산업경제부문	최근사업체변화(년수)	최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역	3년이상 연속감소(3 ~ 5)
물리환경부문	노후건축물비율(%)	전체 건축물 중에서 준공된 후 20년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율	50%이상(50 ~ 100)

주: 기준 부합 지역이 쇠퇴지역에 해당
 자료: 국토교통부, 도시쇠퇴현황 자료('20년 12월 기준)

- 중소기업은 지역기반의 특징과 각 시·도회별 지원 조직을 갖추고 있기 때문에 공공주체와 민관협력을 통하여 시공 외에 사업 시행 등 다양한 업무를 추진할 수 있음
- 다만, 중소기업체수는 약 8만개로 변별력이 없는 상황이며, 도시재생에 대한 이해가 부족한 상황임
 - 단순 공사 수주에 국한된 업체가 많은 상황
- 이를 위하여 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업을 선별하기 위하여 중소기업 신청-도시재생 교육 이수 및 전문기업 선정-공사 수행-사후 평가-우수도시재생전문기업 등록 및 인센티브 부여의 도시재생 전문기업 인증 방안을 제시하였음
- 도시재생 전문기업 인증제도를 통하여 중소기업이 도시재생의 이해와 전문성을 확보하고, 공공부문과 협력하여 도시재생의 지속가능성을 제고할 수 있을 것으로 기대함

3) 수요자 맞춤형 중소기업 선정 제도

- 공공공사의 경우 “국가계약법” 및 “지방계약법”에 따른 입·낙찰제도, 민간공사의 경우 시공능력평가를 기초로 한 사적 계약에 따라 적격 업체를 선정함
- 그러나 입·낙찰제도는 최저가 중심의 가격제한 경쟁으로 이루어지고 있고, 시공능력평가의 경우 정량적 평가방식에 따른 업종별·기업규모별 편차가 크기 때문에 수요자 니즈(needs)에 맞는 적정 업체를 선정하기 어려운 상황임
 - 다수의 중소기업은 시공능력평가 등급외에 해당

〈표 5-2〉 조달청 등급별 유자격자명부 등록 및 운용기준(시공능력평가 활용)

등급	공사배정규모(추정금액 기준)		시공능력평가액 (토건, 토목, 건축)
	토목공사	건축공사	
1	1,700억원 이상	1,200억원 이상	6,000억원 이상
2	1,700억원~950억원	1,200억원~950억원	6000억원~1,200억원
3	950억원~550억원	950억원~550억원	1,200억원~600억원
4	550억원~400억원	550억원~400억원	600억원~330억원
5	400억원~220억원	400억원~220억원	330억원~200억원
6	220억원~140억원	220억원~130억원	200억원~120억원
7	140억원~고시금액	130억원~고시금액	120억원~고시금액

※ 고시금액은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제4조 제1항에 따라 81억원

- 특히, 건설산업 생산구조 혁신방안 시행에 따라 공사수행 역량이 부족한 건설기업이 무분별하게 입찰에 참여하고 있어 과다경쟁에 따른 시공 품질 저하 및 부실시공이 우려되는 상황임
 - 단적인 예로, 2021. 10. 1. 국가철도공단은 건설산업 생산구조 혁신방안에 따라 철도·궤도공사업 면허를 보유하고 있지 않은 업체의 무분별한 입찰로 인한 피해를 방지하기 위하여 입찰 참여업체의 등록기준 준수 여부를 사전에 심사하는 '사전판정제도' 도입
- 따라서 수요자의 건설업체 관련 정보비대칭으로 인한 역선택을 방지하고, 시공능력평가 등급 외 공사 수행, 주거용·비주거용의 시설물별 전문성 확보, 안전·보건·환경 등 관련 의무 준수 여부 등 적정 업체를 선정할 수 있는 제도가 필요함
- 이를 위하여 후술하는 전문기업 인증제도의 활용 분야를 예시로 제시하였음
- 중소건설업 전문기업 인증제도를 통하여 입·낙찰제도, 시공능력평가의 한계를 보완하고, 수요자 니즈를 충족할 수 있는 적정 업체 선정제도로 활용할 수 있을 것으로 기대함

3. 전문기업 인증제도의 활용 분야

- 본 연구는 중소건설업 지원·육성을 위하여 분야별 전문기업 인증제도를 제시하고 있음
 - 도시재생 분야 전문기업 인증은 도시재생의 이해를 기초로 시공 및 사회 공헌을 할 수 있는 지역·주민 밀착기업 육성 목적
 - * 교육을 통한 전문기업 인증, 지자체·도시재생지원센터·주민의 사후평가를 통한 우수 전문기업 인증 및 인센티브 부여의 절차
- 중소건설업의 전문기업 인증제도는 “건설산업기본법”에 법적 근거를 두고 있기 때문에 도시재생 분야 외에도 지자체 및 공공기관의 자체 기준에 맞게 다양하게 활용할 수 있음
 - 도시재생 분야와 같이 교육프로그램을 통한 인증 또는 일정한 기준을 심사하여 인증 가능
 - * 건설혁신 선도기업은 매출실적, 기술인력 고용, 미래 투자계획 등을 심사하여 선정

-
- 예시로 ESG 전문기업, 공공매입임대주택 전문기업을 제시함
 - 이 밖에 인테리어, 기술혁신, 유지보수 등 전문기업 활용 가능

1) ESG 전문기업

(1) 의의 및 연혁

- ESG는 기업의 비재무적 요소인 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 통칭하는 개념임³³⁾
 - ESG는 1970년대 지속가능금융(sustainable finance) 개념에서 출발하여 1987년 유엔환경계획(UNEP: United Nations Environment Programme)과 세계환경개발위원회(WCED: World Commission on Environment and Development)가 공동으로 채택한 ‘우리 공동의 미래(Our Common Future)’ 보고서에서 지속가능성의 핵심 의제
 - 1990년대 후반 기업에 의한 인권침해 사례가 증가하자 UN에서는 기업과 인권에 관한 논의를 하였고, 기업의 사회적 책임(CSR: Corporate Social Responsibility)을 위하여 국제적 협약(UN Global Compact) 및 국제표준화기구(ISO: International Organization for Standardization)의 CSR관련 국제표준(ISO26000) 제정³⁴⁾
 - 2006년 UN UNEP FI(United Nations Environment Programme Finance Initiative)에서는 친환경, 사회적 책임, 투명한 지배구조를 기업에 대한 투자 결정 시 우선 고려해야 할 비재무적 요소로 제안하면서 국제사회 사회책임투자 원칙(PRI: Principles for Responsible Investment)으로 확대³⁵⁾
 - 최근에는 국제 기후변화 협약, 특히 파리협정(Paris COP21)과 제21차 기후변화 협약 당사국총회 결정문(2015), 코로나19 팬데믹 등으로 환경요인(Environment)이 강조

33) 홍성진, 전계논문, 21면.

34) 오상희·이승태, “ESG 평가요소와 기업가치의 관계에 관한 연구”, 전산회계연구 제17권 제2호, 한국전산회계학회, 2019, 206면

35) 민재형·김범석, “기업의 ESG 노력은 지소가능경영의 당위적 명제인가? 기업의 재무상태에 따른 비재무적 책임 향상 노력의 차별적 효과”, 경영과학 제36권 제1호, 한국경영과학회, 2019, 18면.

(2) 추진 동향

- ESG는 기업의 지속가능성과 사회적 영향력 측정을 위한 지표가 되어가고 있으며, 국내외에서 관련 정책을 수립하고 있음
 - 전 세계 연기금과 국부 펀드가 자금의 원천이 되어 2020년 상반기 기준 세계 ESG 투자 자산은 40조 5,000억달러(약 5경원)로 추정³⁶⁾
 - 우리나라에서도 2018년 국민연금의 스튜어드십 코드 채택, 2019년 지속가능성 및 ESG요소를 고려한 기금운용원칙 개정, 국내 ESG펀드 및 ESG채권 발행, 한국판 뉴딜(New Deal) 정책의 일환인 그린 뉴딜 정책 추진
- 특히, 우리나라 지자체의 경우에도 ESG 경영 지원 조례를 제정하여 지역기업의 경쟁력 강화와 지속가능한 발전에 도모하고 있음
 - 2021. 7. 23. 「광주광역시 ESG 경영 지원 조례」에서는 ESG 추진계획, 경영 확산, 포상 등을 규정
 - 향후 많은 지자체에서 ESG 조례 제정이 확대될 것으로 예상

(3) ESG 전문기업의 활용

- 건설업의 경우에도 ESG의 세부 요소에 많은 영향을 받기 때문에 대기업을 중심으로 ESG 경영을 추진하고 있음
 - 건설업은 환경오염, 안전사고, 기업 윤리 등에 있어 ESG 경영이 절대적으로 필요한 상황

〈그림 5-2〉 ESG 세부요소의 건설산업 적용³⁷⁾

건설산업 ESG		
환경	사회	지배구조(협력)
환경오염 (소음/먼지/오염물질)	안전관리 (사고예방, 교육강화)	기업윤리 (뇌물/반부패/담합)
친환경건축 (그린, 제로에너지)	지역사회 관계 (현장, 고객불만 최소화)	이해관계자 협력 (원하도급관계, 공급망)
탄소중립 (재생에너지, 온실가스)	인적자원관리 (고용, 능력개발)	지배구조 (기업승계, 내부거래)

36) 이윤선·문혁·이태식, “기후변화 위기에 대응하는 건설기업 ESG 활동 및 성과 사례”, 한국건설관리학회 논문집 제22권 제2호, 한국건설관리학회, 2021, 107면.

37) 박선구, “지속가능한 발전을 위한 건설산업 ESG 조성방안: 지배구조·협력을 중심으로”, 건설정책저널 제43호, 대한건설정책연구원, 2021, 28면.

- 포스코건설, GS건설, SK에코플랜트 등은 ESG 경영 전담 조직 구축, 친환경 첨단 기술 개발, 상회공헌 활동 연계 등 적극적인 ESG 경영 추진
- 그러나 중소기업 특히, 중소건설업은 ESG 정보, 비용, 영향 등 접근에 한계가 있는 상황임
 - ESG의 적용을 위해서는 초기에 일부 공사원가 상승 필요하나, “계약법령”에 따른 입·낙찰은 가격경쟁 중심으로 운영되는 본질적 한계
- 중소건설업이 참여할 수 있는 건설산업 관련 ESG 세부 기준을 마련하고 ESG 전문 기업으로 인증함으로써 환경, 사회, 협력 부분에서 중소건설업의 경쟁력을 갖출 필요가 있음

〈그림 5-3〉 건설산업 ESG 기준 방향성³⁸⁾

환경	사회	지배구조(협력)
환경오염 → 환경침해 최소화 - 환경친화적 기획과 설계, 생산과정의 오염배출 저감 및 친환경 유지관리 기법 도입	안전문제 → 재해예방 등 안전관리 강화 - 안전하게 노동을 제공할 수 있는 현장 환경조성 및 강화된 재해예방 조치, 교육 강화	기업윤리 → 윤리경영, 협단체 지원 강화 - 답합, 부정부패 방지를 위한 윤리경영 강화 협단체 등을 통한 윤리교육 등 자정활동 전개
친환경건축 → 그린뉴딜과 연계 - 한국판 뉴딜의 큰 축인 그린뉴딜을 건설산업에서 적극적으로 활용	지역사회 관계 → 지역경제 기여 확대 - 현장과 지역민의 갈등 최소화 및 시설물 공급지 주민에 대한 일자리 제공 등 경제적 기여	이해관계자 협력 → 이해관계자 협력/상생 - 시공과정에서 수평적 협력체 구성 하도급 공정성, 갑을관계 청산
탄소중립 → 저탄소 생산방식 확산 - 공사의 기획 및 시공, 유지관리 단계에서 탄소 배출을 최소화 할 수 있고, 에너지 효율을 높일 수 있는 대안 시행	인적자원관리 → 근로자에 대한 책임강화 - 노동자의 고용안정성 제고와 사회적 위험에 대한 보완적 안전망 제공	지배구조 → 투명성 강화 - 기업승계, 내부거래 투명성 확보 대기업은 지배구조, 중소기업은 회계투명성 강화

산업 전반의 안전 강화	친환경 건축 강화
동반 성장 및 사회공헌	건설산업의 스마트/디지털화

- 또한, 정부 및 지자체의 경우 하고, 이에 대한 정책적 지원이 이루어질 필요가 있음
 - 정부는 ESG 교육 프로그램 및 시공능력평가액과 연계할 수 있는 ESG 평가시스템 개발
 - 지자체는 ESG 평가시스템의 입·낙찰 우대사항 활용 및 “지역건설산업 활성화 촉진 조례”와 연계한 지원제도 마련

38) 박선구, 전계논문, 28면.

2) 공공매입임대주택 전문기업

(1) 의의 및 근거

- 공공매입임대주택은 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말함(「공공주택 특별법」 제1의3)
 - 공공임대주택은 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택, 매입임대리츠 등으로 구성
- 공공매입임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 개보수하거나 개량한 후 일반가구용, 공동생활가정용, 기숙사용 등으로 공급함(「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」 제3조 제1호)
 - 임대 대상주택이 대중교통 여건이 좋은 도심에 위치하고 임대조건이 저렴해(시세의 30%~50%수준) 최소한의 주거비로 기존 생활권에 계속 거주할 수 있다는 장점

(2) 매입 절차

- 주택 등을 매입하는 경우 일간신문, 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 매입하는 것을 원칙으로 함
 - 다만, 필요 시 부동산중개사무소를 이용하거나 경매 등을 통해서 매입할 수 있음
- 공동주택을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격, 분양 가격, 국토교통부의 부동산 실거래 가격, 한국감정원의 주택가격 동향, KB국민은행의 부동산 시세 정보 등을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정함
- 그 외 주택 등을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가가격을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정함 (「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」 제7조)³⁹⁾

(3) 공공매입임대 전문기업의 활용

- 공공임대주택은 청년, 신혼부부, 저소득층 등에게 저렴한 비용으로 주거안정을 보장한다는 취지이나, 지속적인 하자(瑕疵) 발생으로 그 의미가 퇴색되고 있음
 - 2020년 국회 국토교통위원회에 따르면 LH임대주택의 가구당 하자 발생 건수는

39) 홍성진 외, 전계보고서, 50면.

- 2011년 0.08건에서 2019년 0.28건으로 8년간 3.5배 증가⁴⁰⁾
- 하자 발생의 주요 원인은 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」에 따라 상대적으로 값싼 자재 사용
 - 공공매입임대주택의 경우 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하기 때문에 품질 확보와 매입에 대한 엄격한 심사기준이 필요함
 - 이에 따라 최근 LH공사는 ‘민간건설주택 매입약정방식 공고’를 통하여 민간사업자의 건축예정 또는 건축 중인 주택(다가구·다세대)에 대해 건축완료 전 매입약정을 체결한 뒤 준공 후 매입해 임대주택으로 활용하는 사업을 추진하고 있음⁴¹⁾
 - 완성주택을 매입하는 기존 방식과 달리 사전 매입약정을 통해 건축 주요공정에 LH가 점검을 실시하므로 전반적인 주택품질의 향상을 기대할 수 있고, 민간사업자는 미매각·미분양 위험해소 및 건축 과정에서 자금조달 문제를 해결할 수 있다는 장점
 - 매입지역은 전국을 대상으로 하며, 매입대상은 세대별 주거전용면적 85㎡ 이하인 다세대·연립주택·도시형생활주택·주거용 오피스텔 등으로, 신청접수 후 서류심사 및 현장조사 등을 거쳐 대상 주택을 선정

〈그림 5-4〉 LH공사의 민간건설주택 매입약정 절차

매입공고	매입신청접수	매입심의	매입약정	주택건설	매입계약
LH	LH	LH	LH·사업자	사업자	LH·사업자
물량 및 매입기준 등	건축예정 건축중 주택	심사(입지, 주택품질) 및 대상선정	1 차 감 정 매입약정 체결	2 차 감 정 설계 허가 시공 준공 등 (민간사업자) 현장품질점검 (LH)	현장점검 (품질검사), 계약, 소유권이전 등

- 다만, ‘민간건설주택 매입약정방식’의 경우 매입약정 가격 및 단계별 품질점검으로 인하여 일반주택건설사업의 참여가 어렵기 때문에 공공매입임대주택의 양적 물량 확보에는 한계가 있음

40) 이데일리, “공공임대주택 10가구 중 3가구 하자 발생”(2020국감공공임대주택 10가구 중 3가구 하자 발생 (edaily.co.kr)).

41) “20년 민간건설주택 매입약정방식 매입공고”, 한국토지주택공사 보도자료(2020.02.27.)

- 매입신청자 다수가 추천한 1개 법인과 공사가 선정한 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하기 때문에 매입약정 가격을 결정
 - * 주택경기 상승 국면에서는 가격 경쟁력으로 인하여 일반 건설사업자 참여의 한계
- LH공사의 단계별 품질점검으로 인한 행정력 과다 소요 및 전문성을 갖춘 건설사업자의 부정적 인식

〈그림 5-5〉 LH공사의 품질점검반 점검 시기 및 단계

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사 단계	기초 공사	골조 공사	마감 공사	준 공	잔금 지급전
점검 내용	철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수단열공사 및 난방배관 공사 완료시 마감공사 필요시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검 분야	건축물배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/L등)	
단계별 점검 시기	품질점검팀 ○	주거복지지사 ○	주거자산관리부 ○		
	-	-	-	○	○

자료: LH공사 보도자료

- LH공사는 민간건설주택 매입약정방식을 포함한 공공매입임대주택에 참여를 희망하는 중소건설업 가운데 공사실적, 직접시공, 공공매입임대주택 매입공고시 현장설명회 등 일정한 기준을 마련하여 전문기업을 선정하고 업체 Pool을 확보하여 질적·양적 측면에서 안정적으로 공공임대주택을 공급할 필요가 있음
- 공공매입임대주택 전문기업은 민간건설주택 매입약정방식을 포함한 공공매입임대주택을 건설함에 있어 적정 공사비 확보 및 매입약정 여부에 대한 리스크 해소 등의 인센티브를 부여받음
 - 민간건설주택 매입약정방식을 포함한 공공매입임대주택 매입 심의에 있어 전문기업에게 가점 부여
- 나아가 공공매입임대주택 전문기업은 즉각적인 하자보수와 함께 유지관리 업무를 담당하여 공공임대주택 사용자의 편의를 제공하고 공공기관의 공공임대주택 유지비용을 절감할 수 있음

1. 강운산, 중소기업설업 실태 분석과 육성방안, 한국건설산업연구원 연구보고서, 2005
2. 관계기관 합동 보도자료, “『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”, 2021. 2. 4.
3. 국토교통부 보도자료, “3080+ 주택공급대책 법률 시행, 사업 본궤도 올라 증산 4구역 등 사업설명회…10월 중 예정지구 지정”, 2021. 9. 24.
4. 국토교통부 보도자료, “도시재생으로 경제활력 불어넣고 일자리 꽃피울 ‘국토교통형 예비 사회적 기업’ 12일부터 신청하세요”, 2021. 7. 12.
5. 국토교통부 보도자료, “2020년도 국토교통형(도시재생 분야) 예비사회적기업 지정, 2020. 9. 28.
6. 국토교통부 보도자료, “칸막이와 다단계가 없는 산업으로…건설산업 구조 혁신”, 2020.9.16.
7. 국토안전관리원, “2021 시설물 통계연보”, 2021
8. 국회예산정책처, “2021 예산안 분석 종합”, 2021
9. 국회예산정책처, “2020 회계연도 결산 위원회별 분석-국토교통위원회”, 2021
10. 국회예산정책처, “2021년도 예산안 위원회별 분석-국토교통위원회 소관-”, 2020
11. 권오현 외, “중소건설업체의 경영실태 분석 및 시사점”, 건설이슈포커스 제9권 제19호, 한국건설산업연구원, 2009
12. 기획재정부 보도자료, “2022년 예산안 주요 내용”, 2021. 8. 27.
13. 김민철 외, 혁신성장을 위한 중소기업 육성방안 연구, 국토교통부 용역보고서, 국토연구원, 2021
14. 대한건설협회, “2021년 3분기 기준, 주요건설통계”, 2021
15. 민재형·김범석, “기업의 ESG 노력은 지소가능경영의 당위적 명제인가? 기업의 재무상태에 따른 비재무적 책임 향상 노력의 차별적 효과”, 경영과학 제36권 제1호, 한국경영과학회, 2019

-
16. 박선구, “지속가능한 발전을 위한 건설산업 ESG 조성방안: 지배구조·협력을 중심으로”, 건설정책저널 제43호, 대한건설정책연구원, 2021
 17. 박선구, “2022년 건설경기 전망”, 대한건설정책연구원 보고서, 2021
 18. 오상희·이승태, “ESG 평가요소와 기업가치의 관계에 관한 연구”, 전산회계연구 제17권 제2호, 한국전산회계학회, 2019
 19. 이윤선·문혁·이태식, “기후변화 위기에 대응하는 건설기업 ESG 활동 및 성과 사례”, 한국건설관리학회 논문집 제22권 제2호, 한국건설관리학회, 2021
 20. 이치주, “중소건설기업의 성장 지원정책 수립방향”, 건설정책저널 제42호, 대한건설정책연구원, 2021
 21. 최은정, 중소기업 경쟁력 강화를 위한 정책적 지원방안, 한국건설산업연구원 연구보고서, 2020
 22. 홍성진, “중소건설업 지원·육성 전략: 전문기업 인증제도 도입 방안”, 건설정책저널 제42호, 대한건설정책연구원, 2021
 23. 홍성진 외, “중소건설업과 함께 하는 지역·주민밀착형 주거지 도시재생사업 모델 연구”, 한국토지주택공사 용역보고서, 대한건설정책연구원, 2021

중소건설업 지원·육성을 위한 전문기업 인증제도 도입방안 연구
- 도시재생 전문기업 인증 중심 -

2021년 12월 인쇄

2021년 12월 발행

발행인 유병권
발행처 대한건설정책연구원
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL (02)3284-2600
FAX (02)3284-2620
홈페이지 www.ricon.re.kr
등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)
인쇄처 경성문화사(02-786-2999)
