



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 공동주택 층간소음 대책 강화와 전문건설업계 영향
  - 시공후 검사 시행에 따른 종합·전문계 계약관계 검토 필요

### 정책동향

- 건설현장 부실시공 근절 정책 발표의 주요 내용 및 파급효과
  - 무리한 저가수주와 지나친 수익성 추구를 막는 일종의 브레이크

### 시장동향

- 새정부 부동산 정책 출범과 건설시장 영향
  - 도심부 소형주택 공급(청년원가주택, 역세권첫집)을 중심으로

## 산업동향

### 공동주택 층간소음 대책 강화와 전문건설업체 영향 - 시공후 검사 시행에 따른 종합·전문의 계약관계 검토 필요 -

이바을 연구원  
(admirejs@ricon.re.kr)

#### 1. 공동주택 ‘시공후 층간소음 성능검사’ 기준 마련 본격화

##### ◆ 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙, 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 개정

- 지난 2월 3일 국회에서 「주택법」이 개정되었으며, '22년 8월 4일부터 새롭게 마련된 바닥충격음 성능검사 기준을 적용하여 시공후 성능검사 실시
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 입법예고(3.28~5.9), 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 행정예고(3.28~4.18) 등 후속 조치
- 각각의 개정된 규정의 주요내용은 3가지로 나뉘며 주로 충격음의 조정과 시공 이후 검사 절차 등에 대해서 나타내고 있으며, 국토교통부에서는 이번 개정을 통해 건축물 층간소음의 실질적인 체감도를 줄이고 층간소음에 관련된 건설업체의 기술개발이 활발히 이루어 질것을 기대하고 있음

규정	주요내용	개정 후
「주택건설 기준 등에 관한 규정」	바닥충격음 성능검사 기준 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 바닥충격음 성능검사기준 새롭게 마련 (경량충격음 50dB → 49dB, 중량충격음 50dB → 49dB으로 조정)</li> <li>• 시공 이전 사업계획승인 단계 및 시공 이후 검사기준 마련을 통해 동일한 기준으로 조정</li> </ul>
	바닥충격음 성능검사 방법 등 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상선정은 공동주택의 평면 유형, 면적 등의 분양정보와 연계되며 객관성을 담보하기 위해 프로그램을 활용한 무작위 방식으로 추출</li> <li>• 행정절차 간소화를 위해 성능검사 결과를 사업주체 대신 바닥충격음 성능검사기관이 대신 제출할 수 있도록 개정</li> </ul>
	개선권고 및 이행결과 보고 절차수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 검사결과가 기준에 미달하여 사용검사권자가 보완 시공 등 조치를 권고하는 경우, 해당 현장의 공정률 등을 고려하여 시정조치 기한(10일 이내)을 정해 사업주체에게 조치계획서 제출</li> <li>• 사업주체는 시정조치 기한 내에 조치결과를 사용검사권자에게 보고</li> </ul>

\* 자료: 국토교통부 보도자료(2022.03.28)

규정	주요내용	개정 후
「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」	바닥충격음 시험 및 평가방식 구제표준	<ul style="list-style-type: none"> <li>바닥충격음 시험 및 평가방식을 바닥난방 특징을 반영해 우리나라가 주도하여 개정한 국제표준(ISO)를 따르도록 변경</li> <li>시험방식의 경우 경량충격음은 현행을 유지하는 한편, 중량충격음은 뱅머신(타이어)에서 어린이 발소리 등 실생활 소음과 유사한 임팩트 볼(고무공) 방식으로 변경</li> <li>평가방식은 경량충격음은 바닥구조의 흡음력을 평가하던 방식에서 잔향시간을 고려하는 방식으로 변경</li> </ul>
	바닥충격음 차단구조 성능등급 인정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>바닥충격음 성능등급 인정기준을 성능검사기준과 동일하게 조정 (경량충격음 50dB → 49dB, 중량충격음 50dB → 49dB으로 조정)</li> <li>성능등급 간 간격을 사람이 소음 차이를 구분할 수 있는 최소수준인 4dB 간격으로 조정</li> </ul>
	완충재 성능기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준에 완충재에 대해 시험방법과 성능기준 등을 상세히 규정하고 있었으나 고성능 완충재 등이 개발되기 위해 일부 성능기준은 삭제하고 안전상 필요한 필수기준은 현행과 같이 유지</li> </ul>

\* 자료: 국토교통부 보도자료(2022.03.28)

## 2. 전문건설업계 영향 및 고려사항

### ◆ 바닥(충간소음)시공에 대한 전문건설업체의 영향

- 충간소음에 대한 사후검사 체제로의 변화로 인해 하자책임의 소지가 좀 더 확대될 소지가 있을 것으로 보임. 따라서 직접시공을 담당하는 하도급사는 이를 하도급계약서에 적절히 반영할 필요가 있음. 특히 시공후 충간소음 검사 시행 및 이에 따른 책임조치로 향후 발생할 수 있는 하자분쟁 리스크에 대해 시공계획 측면에서 사전 대응하는 노력이 요구됨
- 또한 전반적으로 바닥충격음 성능등급이 이전에 비해 강화되었음. 단기적으로 직접시공 업체가 기술수준을 향상시키기 어렵다면, 품질 좋은 자재 및 바닥시스템을 활용하여 발생 가능한 잠재된 리스크에 대응할 필요가 있음. 이러한 자재 및 바닥시스템 활용을 고려한 견적과 공사비 예측에 대하여 종합(원도급사)과의 적절한 협의가 필요할 것으로 전망됨

### ◆ 충간소음 저감기술 등 관련 기술시장 확대 예상

- 시공사는 사후기준 강화에 따라 앞으로 충간소음에 대해 더욱 집중할 수밖에 없음. 그러므로 공정관리 뿐만 아니라 충간소음을 저감기술에 대한 연구개발이 더욱 활발해 질 것으로 전망됨
- 따라서 충간소음 저감기술 시장이 더욱 확대될 것으로 예상되며 직접시공을 담당하는 전문건설 업체는 이러한 기술시장 속에서 종합건설업체 및 연구기관과의 공동 기술개발 및 성능실험 등 외부와의 기술협력을 통해 더욱 적극적으로 대응할 필요성이 있음

## 정책동향

### 건설현장 부실시공 근절 정책 발표의 주요 내용 및 파급효과

- 무리한 저가수주와 지나친 수익성 추구를 막는 일종의 브레이크 -

이은형 책임연구원  
(eunhyung@ricon.re.kr)

#### 1. 부실시공 근절 정책의 주요 내용과 평가

- ◆ 국토교통부는 「아파트 붕괴사고 재발장지를 위한 부실시공 근절 방안」을 발표함(3.28)
  - '광주 소재 아파트 신축공사현장의 붕괴사고(1.11)'에 대한 후속조치로서 제시된 동 방안은 해당 사고의 직접적 원인으로 ①구조 안정성 결여 ②콘크리트 품질 관리 부실 ③감리 부실을 지적하고, 향후 유사 사안의 재발을 방지하려는 조치를 담고 있음
- ◆ 이번 '부실시공 근절 방안'의 궁극적인 목표는, 원리원칙에 충실한 공사수행을 유도하고 이를 건설업계의 관행으로 정착시키는 것임
  - 방안에서 제시된 품질관리 전담자의 업무독립성 확보, 감리자의 권한강화(공사중지 실효성), 민간 주택공사의 감리배치기준 설정, 감리관리·감리단계에서 지자체의 제재수단 확보 등의 맥락은 모두 동일함
  - 적정 공사기간과 공사비 확보를 위해 인허가단계에서 관계기관의 적정성 검토 절차를 신설하겠다는 것은 모든 안전시공의 책임을 건설사에만 돌리지는 않겠다는 의도로 평가할 수 있음. 이는 건설사업자의 안전시공에 공사비용의 증감이 미치는 영향이 크기 때문임
  - 적정 공사기간과 공사비의 산정은 원칙적으로는 시공사의 역할이지만, 현 시점에서는 공공부문에서 가이드 라인을 제시하는 것도 검토의 여지는 있음. 기타 건축물에 비해 상대적으로 표준화가 용이한 아파트로 대상이 한정된다는 점도 긍정적임
- ◆ 부실시공 사고에 대한 무관용 원칙(원스트라이크 아웃제)은 논란의 여지가 있어, 향후 구체안이 다음어지는 과정에서 전문건설업을 비롯한 건설업계 의견을 반영할 필요가 있음
  - 중대재해처벌법의 경우에도 초기에는 '중대사고가 발생하면 이유를 불문하고 무조건 처벌'인지에 대한 문제제기가 있었지만, 이후의 시행령에서 사업장의 안전관리시스템을 충실하게 구축하고 운영한 사업주에 대한 면책요건이 제시되면서 일부 논란이 불식된 사례를 참고할 필요가 있음(다만, 시행령에서 제시한 내용이 다소 추상적이라는 지적은 지속되는 상황)

## 2. 부실시공 근절을 위한 19대 정책 추진과제

### ◆ 국토교통부는 가능한 빠른 시일 내에 ‘부실시공 근절방의 19대 추진과제’를 추진할 계획임

- 법률 개정안의 빠른 발의 및 연내 개정 완료가 추진되며, 이와 관련된 하위법령은 법률개정 즉시 개정에 착수함. 법률 개정과 무관한 정책은 상반기 중 개정·시행할 것으로 알려짐
- 또한 중대 부실시공 사고에 대해서는 국토부가 직권 처분할 수 있는 내용을 담은 ‘건산법 시행령 개정안’도 입법예고(3.29~5.9) 중이므로, 전문건설업계도 지속적인 관심과 대응 필요

#### 〈부실시공 근절방안 19대 추진과제 주요 내용 및 일정〉

추진과제	조치사항	일정
① 부실시공 예방을 위한 시공 품질 관리 강화		
① 표준시방서 고도화 및 활용 확대	건진법 시행령 및 국토부 고시(표준시방서) 개정	'22.6
② 주요 의사결정 이력 관리 의무화	건진법 개정안 발의	'22.4
③ 레미콘 공장 시스템 인증제 도입	건진법 개정안 발의	'22.4
④ 현장 레미콘 품질시험 개선	국토부 고시(표준시방서) 개정	'22.4
⑤ 품질관리자 배치 기준 개선	건진법 시행령 개정	'22.6
⑥ 품질관리자 업무 겸임 제한 강화	건산법·건진법 개정안 발의	'22.4
⑦ 적정 공사기간 및 공사비 확보	건안법 제정안 기 발의	'21.6
⑧ 건설기계 계약구조 개선	건산법 시행령 및 시행규칙 개정	'22.6
② 감리 내실화 등을 통한 시공사 견제 강화		
① 공사중지 실효성 확보	건안법 제정안 기 발의	'21.6
② 지자체의 감리 관리·감독 권한 강화	주택법·건축법 개정안 발의	'22.4
③ 전문기관의 현장 안전 관리 강화	건안법 제정안 기 발의	'21.6
④ 건설현장 안전점검 강화	점검체계 마련 등	'22.4
⑤ 감리 수행을 위한 전문교육 강화	건진법 시행령 개정	'22.6
⑥ 민간 주택공사 감리 배치 기준 마련	주택법 개정안 발의	'22.4
③ 부실시공은 무관용 원칙으로 엄정 대응		
① 중대 부실시공 사고 국토부 직권 처분	건산법 시행령 개정	'22.6
② 부실시공 원·투 스트라이크 아웃제 도입	건산법 개정안 발의	'22.4
③ 부실시공 손해배상책임 확대	건산법 개정안 발의	'22.4
④ 부실시공 업체 공적 지원 제한	주택도시보증법 시행규칙 개정 등	'22.6
⑤ 공공공사 참여 제한	건산법 개정안 발의 및 상호협력평가 지침 개정	'22.4

\* 자료: 국토교통부 보도자료(2022.03.28)

# 시장동향

## 새정부 부동산 정책 출범과 건설시장 영향

- 도심부 소형주택 공급(청년원가주택, 역세권첫집)을 중심으로 -

이지아 선임연구원(ljaster@ricon.re.kr)

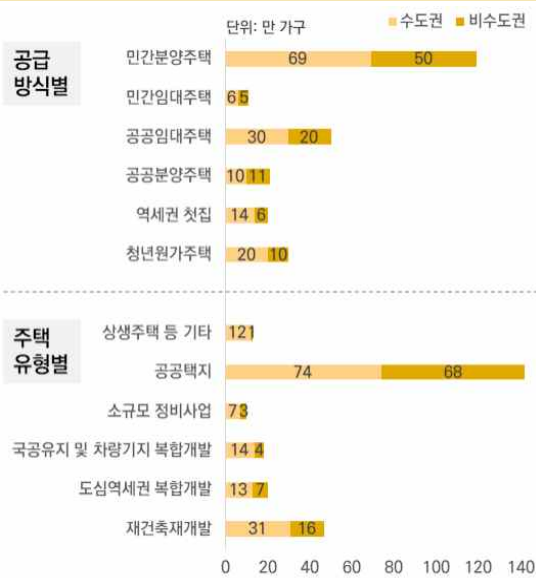
권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

### 1. 새정부 청년 부동산 정책 본격 논의

#### ◆ 「도심 주택공급 실행 태스크포스(TF)」에서 250만가구 공급 공약 이행방안 본격 논의

- 도심 주택공급 실행 TF팀은 다수 주택을 공급하기 위해 밀도를 높이는 방안을 모색하고, 특히 정부가 추진하는 도심 공공주택복합사업과 서울시의 역세권 활성화사업을 강화하는데 주력
- '22년 4월 6일 TF팀의 첫 회의에서 250만가구 공급 공약 이행을 위한 도심부 소형주택 공급과 함께 재건축·재개발 활성화를 논의함. 특히 청년원가주택, 역세권첫집을 포함해 선도사업 대상지 발굴과 사업계획 수립 등을 주요 안건으로 다룸

새정부 250만 가구 공약 (단위: 가구)



\* 자료: 중앙선거관리위원회

주택공급 현황 및 전망 (단위: 가구)



\* 자료: 국토교통부

◆ 무주택 청년을 위한 '청년원가주택'과 '역세권첫집' 실행 구체화 계획에 대한 의견 교환

- '청년원가주택'과 '역세권첫집'의 경우 공약대로 실행될 시 적은 돈으로 내집 마련이 가능해질 수 있으며, 이는 과거 임대주택 중심의 청년 주택 정책과 달리 청년들의 무주택 상태를 벗어나게 하는데 주력했다는 점에서 의미를 가짐

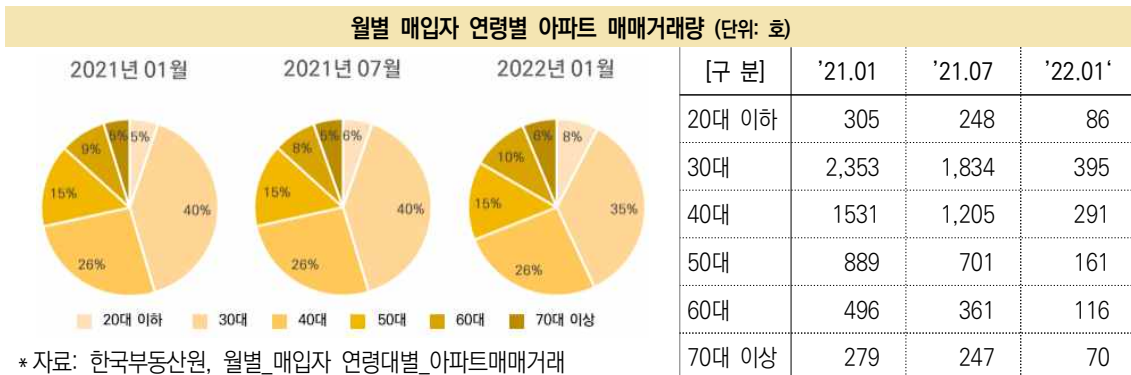
[구 분]	< 청년원가주택 >	< 역세권첫집 >
개 념	청년에게 건설원가* 수준으로 공급하는 분양주택	청년·신혼부부를 위해 교통이 좋은 역세권에 짓는 분양주택
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주해 5년 이상 살면 정부에 되팔 수 있고, 가격 상승분의 최대 70%까지 입주자가 가져갈 수 있음</li> <li>• 분양가는 전용면적 59㎡(약 25평) 기준 3억 원 내외일 것으로 분석됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가와 지분을 공유하고 되팔 때 시세차익까지 나누는 지분 공유형 주택으로, 분양가가 저렴한 것이 특징</li> <li>• 국공유지활용형과 민간개발연계형으로 나뉘며, 두 유형 모두 주변 시세의 반값 수준으로 예상                         <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 국공유지활용형: 역과 가까운 철도차량지나 공영주차장 등의 상부에 집을 짓는 방식</li> <li>✓ 민간개발연계형: 역세권 민간 재건축아파트 용적률을 현재 최대 300%에서 500%로 크게 높여주고, 늘어난 가구수의 최대 50%를 기부채납 형식으로 받아 공급한다는 구상</li> </ul> </li> </ul>
	분양가**의 20%만 내면 나머지 80%는 장기 저리로 대출 가능	
건설규모	총 30만 가구	총 20만 가구
예상입지	3기신도시 등 공공택지	-

\* 건설원가: 택지 조성원가에 표준건축비, 이자비용 등을 합산한 가격(일반 공공분양주택보다 낮은 분양가)

\*\* 분 양 가: 건설 주체가 2~3년에 걸쳐 지은 아파트를 처음 사람들에게 나눠 파는 가격

◆ 구매력이 낮음에도 불구하고 계속되는 20·30대 청년층의 높은 아파트 매수세에 대한 관리 필요

- 20·30대 청년층의 서울 아파트 매수 비중은 작년 1월, 7월, 그리고 올해 1월 기준 약 46%, 45%, 43% 가량에 달하며 최근 들어 줄고 있기는 하나, 청년층이 중년층보다 구매력이 낮다는 것을 고려하면 여전히 높은 상황임
- 이에 대해 일부 전문가들은 질 좋은 주택공급 공약이 빠르게 실현돼 청년층의 높은 아파트 매수세를 잠재워야 한다고 주장



## 2. 도심부 소형주택 공급 정책의 건설시장 영향

- ◆ **新부동산 정책에 따른 재건축·재개발 규제 완화 가능성이 커지며 건설업계 기대감 상승**
  - 새정부 부동산 공약은 부동산 규제 완화, 민간 건설사 주도의 주택 공급, 재건축·재개발 규제 완화로 주택 공급 증가와 더불어 세제, 재건축·재개발 규제 완화를 제시한 것이 특징임
  - 그에 따라 건설은 수혜 업종으로 꼽히며 특히 국내 주택건설 및 건자재 업황 회복이 기대됨
- ◆ **그러나 구체화되지 않은 정책 시행 시점에 대한 불안감은 여전**
  - 청년원가주택과 역세권첫집의 건설입지, 입지확보방안 등에 대한 대략적인 프레임은 나왔으나, 구체적인 계획안이 아직 제시되지 않아 실제 효용성에 대한 분석은 하반기로 미뤄질 예정
- ◆ **건설원가 분석 값이 예상을 넘어설 가능성이 농후하여 목표물량 달성 불투명**
  - 청년주택공급이 계획대로 저렴한 가격에 분양하고 목표물량을 채울 수 있는가에 대한 우려가 계속됨
  - 우크라이나 사태 등으로 건설 원자재 가격이 더욱 급등하였음에 따라 향후 분양가 상승이 불가피하며, 특히 역세권첫집의 경우 도심 역세권의 지가가 계속해서 오르고 있다는 점에서 건설원가 수준의 분양가를 책정한다하여도 청년들이 부담하기 어려울 수준이라는 것이 전문가들의 의견임
  - 한편으로는 시장상황을 고려하지 않은 일방향의 공급 정책은 주택경기가 꺾기거나 수요저조의 상황을 맞이했을 경우 미분양 폭증을 양산하여 다시금 건설경기를 흔들 수 있다는 시선도 있음
- ◆ **공공주도 사업에 대한 민간건설업체 참여 저조 우려**
  - 기본적으로 공공주도의 사업 성격을 지니고 있기 때문에 장기간 자금이 묶일 수 있다는 우려에 의해 민간건설업체의 참여가 저조할 수 있음
  - 따라서 사업방식과 참여 민간업체에 대한 인센티브가 새롭게 제시될 필요도 있음
- ◆ **다양한 변수들에 의해 예상되는 시장 리스크에 대한 건설업계의 선제적 대안 검토 필요**
  - 아직까지 다양한 변수들에 대한 리스크가 예상되기 때문에, 新부동산 정책이 무조건적으로 건설시장에 긍정적일 것이라는 기대는 설부르다고 볼 수 있음
  - 건설업계에서도 정책 현황과 시장 상황을 주기적으로 모니터링하여 정책 목표의 실제 달성 가능성을 파악하고 변화에 유연하게 대처하는 자세가 필요