

일본 국토교통성 건설부문 주요 보도자료

※ 일본 국토교통성에서 발표한 보도자료 중 건설부문의 주요 내용만 요약함.(24.12.01~24.12.31)

□ 주택확보 배려필요자의 거주 안정을 도모하는 시범 대치를 지원 [12/3]

- 주택확보 배려필요자(*1)의 거주 안정을 도모하는 시범적인 대치를 실시하는 거주지원법인 등을 지원하는 「모두가 안심하고, 거주를 제공할 수 있는 환경정비시범사업(서브리스형)」의 모집을 진행하고 있음
- 민간 임대 주택 등의 서브리스(*2) 등을 통해 주택을 제공하면서 입주 후의 주택확보 배려 필요자에 대해 안부 확인 등 필요에 따른 복지서비스를 연계하는 것을 통해 주택 소유자가 안심하고, 주택을 제공할 수 있는 환경을 구축하는 것과 동시에 주택확보 배려필요자의 거주 안정을 도모하는 시범적인 대치를 실시하는 거주지원법인 등을 지원함
- 이번 시범 대치의 지원 내용은 부동산사업자가 맨션 소유자로부터 전체를 임대하거나, 스스로 전체를 소유하고 있는 주택을 앞으로 제공하고자 하는 민간지원법인에 대해 사업의 검토, 시행을 실시하기 위한 비용을 지원함
- 지원 조건으로는 ① 민간임대주택의 서브리스나 자신이 소유한 주택의 임대차를 통해 주택 확보 배려필요자에게 주택을 제공할 것, ② 해당 주택에 입주하는 주택확보 배려필요자에 대해 안부 확인, 정기적인 방문 등을 실시하여 입주자의 심신 상태를 확인하는 복지서비스를 실시 할 것, ③ 거주지원협의회에 참가하여 지자체와 일정 수준의 연계를 진행할 것, ④ 보조사업의 성과에 관한 정보공개를 통해 국가에 정보제공에 협력할 것을 모두 만족해야 함
- 보조 금액은 사업 당 연간 300만 엔을 지급하며, 최대 3년간 지급할 수 있음

※ 1 주택확보 배려필요자 : 주택확보 배려필요자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(2024년 법률 제43호)에서 저소득자, 재해자, 고령자, 장애자, 육아세대로 규정하고 있음. 저소득자의 기준은 월 전체 수입이 15.8만 엔 이하인 자, 월 전체 수입이 21.4만 엔 이하의 신혼/육아세대, 월 전체 수입이 25.9만 엔 이하이며, 대학생 이하의 자녀가 3명 이상인 다자녀 세대를 기준으로 함

※ 2 서브리스(Sub-Lease) : 임대 맨션 경영에서 부동산사업자가 임대 맨션 소유자로부터 맨션 전체 호실을 빌려, 거주자에게 전대하는 것을 의미함. 임대료는 부동산사업자가 소유자에게 지불하며, 거주자는 부동산사업자에게 월세를 지불하는 시스템임. 부동산사업자가 자신이 맨션 전체를 보유하고 있거나, 맨션 전체를 빌리고 국가에 거주지원 법인을 신청한 경우에만 적용됨

□ 건설업법 시행령 및 국립대학법인법 시행령의 일부를 개정하는 정령을 각의 결정 [12/6]

- 제213회 국회(정기)에서 성립한 「건설업법 및 공공공사 입찰 및 계약의 적정화 촉진에 관한 법률의 일부를 개정하는 법률」을 통해 일부 개정 규정에 대해 공포일로부터 6개월 이내에 정령으로 정하는 날로부터 시행하도록 규정되어 있음. 국토교통성은 해당 시행기일을 2024년 12월 13일로 정함
- 개정 내용에는 최근 건설공사비 상승을 근거로, 특정건설업허가를 비롯한 각종 금액 요건에 대해 상향을 진행함

- 일본에서는 원도급자의 경영에 문제가 발생하면 계약적 입장이 불리한 하도급자에게 연쇄적인 피해가 발생할 수 있다고 판단하며, 이를 위해 발주자로부터 직접 도급한 1건의 건설공사에서 포함되는 하도급 계약의 합계금액이 4,500만 엔(건축일식공사에 대해서는 7,000만 엔)이상인 경우에는 원도급자가 「특정건설업허가」를 받도록 하고 있음
- 일본에서 일반건설업허가에 비해 특정건설업허가를 취득하기 위한 재산기초 조건이 매우 높음. 일반건설업허가는 자기자본 500만 엔이면 조건을 만족할 수 있는데 비해 특정건설업허가를 받기 위해서는 ① 결손금액이 자본금의 20%를 초과하지 않음, ② 유동비율이 75% 이상, ③ 자본 금액이 2000만 엔 이상이며, 자기 자본금이 4000만 엔 이상일 것의 3가지 조건을 전부 만족해야 함
- 개정에 따라 특정건설업허가가 필요한 조건을 발주자로부터 직접 도급한 1건의 건설공사에서 포함되는 하도급 계약의 합계금액이 4,500만 엔에서 5000만 엔으로, 건축일식공사에 대해서는 7,000만 엔에서 8000만 엔으로 상향함

□ 건설공사 수주동태 통계조사보고(2024년 10월분) [12/10]

- 2024년 10월 수주총액은 10조 8,164억 엔이며, 전년동월대비 26.7% 증가하여 7개월 연속 증가함. 원도급 수주액은 7조 800억 엔(전년동월대비 31.9%증가)으로 전월 감소에서 증가로 반전 하였으며, 하도급 수주액은 3조 7,363억 엔(전년동월대비 17.9%증가)으로 7개월 연속 증가함
- 원도급 수주액(7조 800억 엔)의 발주자 별 통계는 공공기관으로부터가 1조 8,657억 엔(전년 동월대비 19.7%증가, 5개월 연속 증가)이며, 민간으로부터가 5조 2,144억 엔(전년동월대비 37.0%증가, 5개월 전월 감소에서 증가로 반전)임
- 원도급 수주액(7조 800억 엔)의 공사 종별 통계는 토목공사가 1조 7,243억 엔(전년동월대비 26.1%증가, 4개월 연속 증가)이며, 건축공사(건축설비공사 포함)는 4조 4,355억 엔(전년동월 대비 31.8%증가, 3개월 만의 증가)임. 기계장치공사는 9,202억 엔(전년동월대비 45.6% 증가, 3개월 만의 증가)임

□ 건축물 리폼·리뉴얼 조사 보고서(2024년도 제2사분기 수주분) [12/10]

- 국토교통성에서는 건축물 리폼·리뉴얼 공사의 시장 규모 및 동향 파악을 목적으로 2008년부터 건축물의 리폼·리뉴얼 조사를 실시하고 있음. 2023년 2사분기 원도급자로서 수주한 건축물 리폼·리뉴얼 공사에 대해 건설업 허가자 5,000사를 대상으로 조사를 실시하고, 결과를 정리함
- 2024년 2사분기 수주액은 합계 3조 4,147억 엔(전년동기대비 6.0% 감소)이며, 이 가운데 주택은 1조 132억 엔(전년동기대비 10.1% 감소), 비주택건축물은 2조 4,015억 엔(전년동기대비 4.2% 감소)임
- 주택에서 공사종류 별로는 개장·개수공사(※1)가 8,474억 엔(전년동기대비 3.0% 감소)이며, 유지·수리공사(※2)가 1,320억 엔(전년동기대비 31.1% 감소), 일부개축공사가 191억 엔(전년 동기대비 61.4% 감소)이며, 증축공사가 147억 엔(전년동기대비 14.6% 증가)임
- 비주택건축물에서는 개장·개수공사 및 유지·수리공사가 2조 2,640억 엔(전년동기대비 3.4% 감소)이며, 증축공사가 850억 엔(전년동기대비 22.9% 감소), 일부개축공사가 525억 엔(전년 동기대비 0.1% 감소)임

※ 1 개장·개수공사 : 내장의 교체, 지붕 교체, 설비기기의 교체 등

※ 2 유지·수리공사 : 부서진 부분, 손상 열화된 부재의 교환·수리, 소모부품의 교환 등 기능 향상이나 내구성 향상이 수반되지 않는 공사

□ **등록 주택성능평가기관(※)의 처분에 대해 [12/12]**

- 국토교통성은 12월 12일부로 국토교통대신등록을 받고 있는 등록 주택성능평가기관인 「주식회사 확인검사기구 트러스트」 사에 대해 주택 품질확보 촉진 등에 관한 법률(1999년 법률 제81호) 제21조에 기초한 개선명령을 내림
 - 주식회사 확인검사기구 트러스트(국토교통대신 등록 제41호)사는 13건의 주택성능평가에서 1-1 내진등급(구조물 붕괴 등 방지) 및 1-2 내진등급(구조물 손상 방지) 항목에서 국가가 정한 기준에 적합한 방법으로 평가하지 않고, 높은 등급이 기재된 설계주택성능평가서를 교부하였음
 - 이에 국토교통성은 △ 사내에 법령 준수를 철저히 하기 위한 업무 개선계획서를 2024년 12월 26일까지 제출할 것을 명하며, △ 평가 업무의 공정성과 정확성을 확보하기 위해, 중단 지시를 내릴 때까지 업무 개선계획서에 기초한 매 달 업무실시상황을 국토교통대신에게 보고할 것을 명함
- ※ 등록 주택성능평가기관 : 주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률에 따라 내진성, 내구성, 에너지 절약성 등에 관해 객관적으로 주택의 성능평가를 실시하는 기관으로, 2024년 12월 1일 기준 전국에 128개 기관(국토교통대신등록 29개 기관, 국토교통성지방정비국장 등록 99개 기관)이 등록되어 있음

□ **해외교통도시개발사업지원기구(JOIN)의 역할, 방향성, 경영개선책에 대한 유식자 위원회 최종 보고 정리 [12/12]**

- 해외교통도시개발사업지원기구(Japan Overseas Infrastructure Investment Corporation for Transport & Urban Development, JOIN)는 일본의 지식, 기술 및 경험을 활용하여, 해외의 교통 및 도시 개발 등의 인프라 사업을 실시하는 일본 기업의 해외 시장 참가 촉진과 일본 경제의 지속적인 성장에 기여하는 것을 목적으로 관민에 의해 2014년에 설립된 인프라 펀드임. 2014년 설립 당시 정부 투자 585억 엔, 정부 보증 510억 엔, 민간 투자 40억 엔으로 구성됨
 - 해외교통도시개발사업지원기구(JOIN)은 2023년도 결산에서 약 799억 엔의 거액의 손실을 계상하였으며, 누적 적자는 약 955억 엔에 달하고 있음. 799억 엔의 거액 손실 가운데 많은 비중을 차지하고 있는 것은 미얀마의 사업으로, 양곤에서 추진된 3건의 도시개발 사업에서 약 179억 엔의 손실이 발생하였음
 - 국토교통성은 JOIN의 거액의 손실 계상에 이르게 됨에 따라 JOIN의 역할, 방향성, 경영개선책 등의 폭넓은 관점에서 검증하기 위해 관민펀드, 금융실부, 해외프로젝트의 학계전문가/실무 전문가로 구성된 위원회를 설치하고, 2024년 8월부터 현재까지 7차에 걸친 위원회를 진행함
 - 위원회 최종 보고서에서는 과제 대응책으로서 ① 투자 리스크 관리, ② 손실계상과 공표, ③ 조직체제의 3가지로 제안함
 - ① 투자 리스크 관리에서는 △ 리스크를 고려한 전체 포트폴리오 관리를 정확하게 실시할 것, △엄격한 리스크 관리를 위한 방책 실시, △ 외부 기관과 연계하고, 감독관청의 관여 방식 개선을 제안함. ② 손실계상과 공표에서는 리스크 정보, 네거티브 정보에 대해 관계자에게 조기 설명할 것이 요구됨. ③ 조직체제에 대해서는 누적 손실 해소를 최우선 경영목표로 설정하고, 내부 조직에 주시시켜야 하며, JOIN 내부의 사업 추진에 대한 견제 기능을 강화시키고, 에퀴티 파이낸스(※) 심사 체제 강화 등 조직 거버넌스를 구축할 것을 제안함
- ※ 에퀴티 파이낸스(Equity financing) : 기업이 신주를 발행하여 자금을 조달하는 방법. 국내에서는 지분금융이라고도 함

□ **건설업법 시행규칙 등의 일부를 개정하는 성령 등을 시행 [12/13]**

- 건설업 담당자 확보를 위하여 개정법이 2024년 6월 14일에 공포되었으며, 12월 23일부터 시행됨. 이러한 규정의 운용 상세 내용을 정하기 위해 건설업법 시행 규칙(1949년 건설성령 제14호)의 일부를 개정함과 동시에 각종 가이드라인을 정비하였음
- 이번 개정을 통해 오늘(12월 13일)부터 적용되는 사항은 다음과 같음
- (계약서 법정기재사항 추가) 건설공사 도급계약서에 「가격 등의 변동 또는 변경에 기초한 공사 내용의 변경 또는 도급대금의 변경 및 그 산정방법」을 기재해야 함
- (가격전가협의 원활화를 위한 통지 룰) 건설업자는 도급대금·공사기간에 영향을 미칠 수 있는 사건이 발생할 우려가 있다고 인정될 때에는 계약 체결 전에 그 취지를 필요한 정보와 함께 주문자에게 통지할 의무가 부과됨. 해당 사건이 실제로 발생하여 건설업자가 계약 변경을 신청했을 때에는 주문자는 그 협의에 성실에 따르기 위해 노력해야 하는 의무가 부과됨
- (정보통신기술 활용에 대한 노력의무규정 신설) 현장 관리 효율화·생산성 향상을 위해 건설업의 ICT화가 불가피하게 된 상황을 바탕으로 특정건설업자 및 공공공사 수주자는 하도급자를 대상으로 ICT를 활용한 현장관리나 ICT활용에 대한 지도에 노력해야 함
- (시공체제대장 제출의무 합리화) 공공공사 수주자는 발주자가 정보통신기술을 이용한 방법을 통해 확인할 수 있는 조치(건설캐리어업 시스템)를 도입한 경우 발주자에게 시공체제대장 사본을 제출하지 않아도 됨

□ **필리핀에서 도로건설·O&M에 관한 비즈니스 워크숍(제3회) 개최 [12/17]**

- 2024년 12월 6일 필리핀 마닐라에서 국토교통성은 필리핀 공공사업도로부(Department of Public Works and Highways, DPWH)와 「도로건설·O&M에 관한 비즈니스 워크숍(제3회)」을 개최함
- 본 워크숍은 2022년 10월 4일에 제1회를 개최하였으며, 양 부처의 대신 간에 체결한 「도로 터널의 건설·O&M에 관한 MOU」에 기초하여 매년 개최되고 있음
- 국토교통성, 재필리핀일본국대사관, JICA필리핀사무소, 필리핀공공사업도로부(DPWH), 양국의 민간 기업 53개사가 참가함
- 프레젠테이션은 필리핀 PPP센터에서 「필리핀의 도로건설·O&M」, JICA에서 「일본의 고속도로 정비」, 중일본고속도로주식회사에서 「터널 화재에 대한 최신 터널 O&M 시스템」 등 총 8개의 발표가 진행되었음

□ **입찰계약 적정화 대처 상황에 관한 조사 결과에 대해 [12/18]**

- 국토교통성·총무성·재무성은 공동으로 「공공공사 입찰 및 계약 적정화 촉진에 관한 법률」에 기초하여 매년도 공공공사 발주자들의 입찰계약 적정화 대처 상황을 조사하고 있음
- 2024년도 조사 대상자는 국가(중앙부처 등) 19개 기관, 121개 특수법인, 1,928개 지자체(47개 도도부현, 20개 지정시, 1,721개 시구정촌)을 대상으로 2024년 7월 1일 조사를 진행함
- (적정한 공기 설정) 공기 설정에서 폭염을 고려하는 것은 국가(26.3%), 특수법인(34.7%), 도도부현(83%), 지정시(85.0%), 시구정촌(14.9%)로 모두 대처가 늦고 있음. 주휴2일 공사는 국가는 작년 47.4%에서 올해 84.2%로, 특수법인은 작년 24.0%에서 74.4%로, 시구정촌은 작년 22.0%에서 55.2%로 도입이 진전되었음. 도도부현과 지정시는 100% 도입 완료됨

- (슬라이드 조항 운용) 특별한 요인에 의해 공기 내 주요 공사재료의 일본 국내에 가격에 큰 변동이 발생하여 도급대금이 부적당하다고 인정되는 경우 도급대금을 조정하는 슬라이드 조항 운용은 국가/도도부현/지정시에서는 도입률이 100%이지만, 특수법인에서는 98.3%임. 시구정촌에서도 도입률이 56.5%로 도입이 매해 증가하고 있음

□ **건설공사나 업무에 관한 품질 확보나 근로 방식 개혁을 위한 대처 상황 정리 [12/20]**

- 장래에 걸친 공공공사의 품질 확보, 그 담당자의 증장기적인 확보·육성을 도모하기 위해 2018년 6월에 「공공공사의 품질 확보 촉진에 관한 법률의 일부를 개정하는 법률」이 공포·시행됨. 또한 2020년 1월에 개정된 품확법을 기초로 한 「발주 관계 사무의 운용에 관한 지침(운용지침)」을 개정하였고, 도도부현이나 시정촌을 포함한 모든 공공공사 발주자가 적절히 발주관계 사무를 수행하고, 품확법에서 정한 발주자로서의 책무를 완수하고 있음
- 품질 확보나 근로 방식 개혁 대처 상황을 측정하는 본 지표에 대해서는 계속해서 팔로우업하고 있는 것과 동시에, 2024년의 목표치를 달성을 위하여 시공시기 평준화와 적정한 공기 설정 등, 공공발주자가 일환이 되어 건설공사나 업무의 품질 확보나 근로 방식의 개혁을 진행하고 있음
- 지역평준화율(시공시기의 평준화)은 전국 기준 2022년 0.72, 2023년 0.72를 기록하고 있음. 나고야를 중심으로 한 추부 지역이 0.69(2023년)로 낮음
- 주휴 2일 대상 공사의 실시상황(적절한 공기설정)은 전국 기준 2022년 0.92, 2023년 0.98을 기록하고 있음. 전국 모든 블록에서 0.9이상의 높은 수치를 기록하고 있음
- 저입찰가격조사 기준 또는 최저제한가격 설정 상황(덤핑 대책)은 전국 기준 2022년 0.92, 2023년 0.93을 기록하고 있음. 홋카이도 지역이 0.76(2023년)으로 낮으며, 토호쿠 지역이 전반적으로 낮음