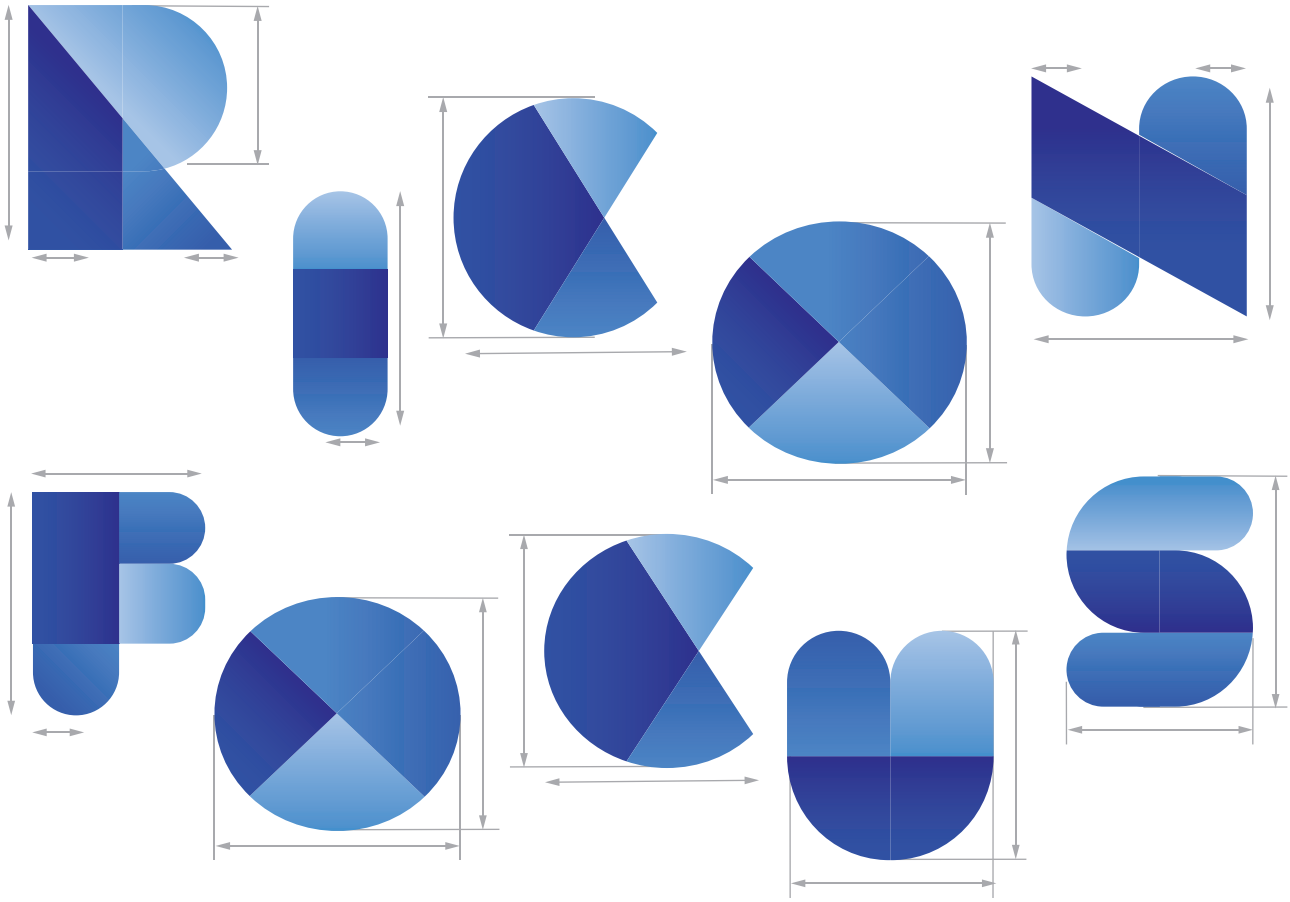
2006
2026
건설을 이끄는 정책리더
RICON 대한건설정책연구원 20주년



Vol. 22
October 2026

지역경제 활성화를 위한 지역 전문건설업 유형 진단과 정책 개선 방향

지역 전문건설업 현황 및 특징

지역 전문건설업 현황

- **전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 공사를 직접 수행하며 공종별 인력·기술·장비를 활용하여 건설공사의 실제 시공성과를 구현하는 핵심 생산주체임**
  - 지역 전문업체의 활동은 건설투자를 지역의 생산과 고용으로 연결하기 때문에 축적된 전문성이 실제 공사에 활용될 수 있는 사업환경이 중요
- **2024년 말 기준 전문건설업 등록사업체는 67,201개이며, 이 가운데 계약실적이 조사된 51,980개 업체의 계약실적은 69만 9,176건, 108조 5,850억 원에 달함**
  - 전문건설업체는 전국 각 지역에서 지역 인력과 생산요소를 활용해 공사를 수행하고 건설투자가 지역의 생산과 고용으로 이어지는 통로를 형성

<전문건설업의 산업규모와 지역별 구조>

구분	전국 현황	지역별 특징
업체 기반	등록사업체 67,201개 (조사업체 51,980개)	업체 소재지를 기준으로 17개 시·도에 분포
계약 규모	699,176건, 108조 5,850억 원	서울·경기 계약액 비중이 54.6%로 공사물량의 공간적 분포가 상이
도급 구조	원도급 35.1%, 하도급 64.9%	시·도별 원도급 비중은 17.7~67.2%로 직접계약 기회와 시장구조가 별개

출처: 대한전문건설협회(2025), 2024년 전문건설업 통계연보

- **지역 전문건설업의 사업기회와 시공성과는 개별 기업의 보유역량뿐 아니라 지역의 공사수요, 발주구조, 계약방식, 입찰정보 접근성 등 지역 단위의 정책·시장환경에 의해 함께 결정됨**
  - 공사물량과 업체·인력 규모가 다른 지역 간 계약총액을 단순 비교할 경우, 시장규모의 차이가 지역업체의 실제 성과 또는 경쟁력 차이로 오인 가능
  - 따라서 지역업체의 성장을 위해서는 개별 기업의 노력뿐 아니라 지역의 공사기회가 적절한 계약방식과 정보·협업 체계를 거쳐 지역업체에 연결되는 정책 환경이 중요

지역 전문건설업 지원정책 및 한계

- **지역 전문건설업 지원은 공공공사 참여, 원·하도급 연계, 현장 수행 지원을 종합적으로 다루어야 함**
  - 지역제한입찰과 공동계약은 계약 참여 경로를, 발주정보·상담·협력사 등록 지원은 거래 접점을, 인력·장비·기술지원은 확보한 공사의 수행여건을 보완하는 수단
- **참여율과 지원 건수만으로는 정책이 지역업체의 사업활동에 기여한 정도를 파악하는 데 한계가 있음**
  - 참여율이나 계약실적이 높고 낮은 이유가 업체의 기술·경영역량 때문인지, 공사물량·발주구조·계약방식·지역 내 경쟁여건 때문인지를 분리하기 어렵기 때문
  - 공동수급의 실제 공종분담·대금지급을 확인하고 상담·협약 실적과 실제 계약으로 연결된 실적을 구분하여 관리 필요
- **따라서 정책의 범위를 참여 권장에 한정하지 않고, 발주계획 공개부터 계약·시공·대금지급까지 이어지는 과정으로 확장할 필요가 있음**
  - 특히 지역업체가 참여 과정의 어느 단계에서 어려움을 겪는지 확인하고 해당 단계의 제약을 해소할 수 있도록 지원내용을 구체화 필요
- **지역 전문건설업의 전문성이 발휘될 수 있는 환경 조성을 위해 지역 내 시공기반과 계약기회의 연결 양상을 진단하여 지자체의 제도운용과 지원 우선순위를 제시하는 체계 마련이 필요함**

주요 지원정책 및 지역 전문건설업 참여 경로

주요 지원정책 및 적용기준

지역 전문건설업 활성화를 위한 제도는 지역우선 원칙을 넓게 선언하는 방식보다 제도별 목적과 적용요건을 구분하여 적합한 공사에 적용되고 있음

- 국가기관·공공기관은 각 계약규정을 별도로 확인하고 민간공사에는 협약·정보제공·거래 연계 등 사업에 적합한 지원방식을 적용

<주요 제도의 적용기준과 확인사항>

제도	적용기준	운용 시 확인사항
지역제한 입찰	• 전문공사는 추정가격 10억 원 미만에서 검토 • 원칙적으로 공사현장 소재 시·도에 본점을 둔 업체 대상	• 등록자격·경쟁여건 확인 • 유자격자 10인 미만 등 법정 사유가 있으면 인접 시·도 포함 가능
지역의무 공동도급	• 지역업체 참여 대상 여부와 공동수급체 구성요건 확인 • 참여비율·방식은 법령·예규 및 공고에 따름	• 공동이행은 필요한 자격을 모두, 분담이행은 담당 부분의 자격을 갖추어야 함
분리발주	• 전기·정보통신·소방 등 다른 법령에 따른 분리발주 대상 여부를 확인 • 하자책임 구분이 용이하고 공사관리에 지장이 없는 공종은 설계·발주계획 단계에서 분리발주 검토	• 계획 단계에서 가능 여부 검토
주계약자 공동도급	• 예규에 따른 대상·구성요건을 확인하고 주계약자의 종합관리와 구성원별 시공분담을 설정	• 전문업체가 구성원으로 맡을 공종·책임·대금지급 관계 구체화
하도급 연계 상생협력	• 발주정보·업체정보·상담·협력사 등록 지원 등을 결합 • 사업별 법적 근거와 협약 범위 확인	• 권고 참여율과 법적 의무를 구분하고 실제 계약·이행 여부 점검

주: 국가계약법, 지방계약법, 건설산업기본법 2026년 9월 현행 기준

지역 전문건설업 참여 경로 및 한계

현재의 제도는 직접입찰·공동수급·하도급의 세 경로를 통해 지역 전문업체의 공사 참여를 지원하고 있음

- 지역제한입찰·독립공종 분리발주는 직접계약, 지역의무공동도급·주계약자 공동도급은 공동수급 경로로 활용
- 발주정보 제공·상담·협력사 등록 지원은 공종별 수요와 지역업체를 연결하여 하도급 계약 참여를 지원

다만 제도의 적용 가능성과 실제 참여 방식은 지역의 공사구조와 업체구성에 따라 달라 일률적 운용에 한계가 있음

- 공사금액·발주주체·등록업종·공종구성 등에 따라 활용 가능한 제도가 달라지므로 지역의 공사수요와 업체 분포를 함께 검토 필요
- 지역 종합업체의 공동도급 참여가 전문업체의 물량 확보를 보장하지는 않으므로 실제 담당 공종과 계약관계까지 확인 필요

또한 제도 적용 건수와 지역업체 참여율만으로는 정책적으로 우선 보완할 지점을 파악하기 어려움

- 계약총액·참여율만으로는 업체·인력 규모에 대응하는 시공실적과 지역업체의 계약기회 연결 양상을 충분히 구분하여 파악 불가
- 이에 따라 계약기회 확대가 필요한지 공사 수행을 위한 인력·장비 등의 연계 지원이 필요한지 판단할 근거 보완이 필요

따라서 업체 규모와 계약구조 차이를 함께 진단하여 지역 여건에 맞는 제도운용과 지원 우선순위를 설정할 수 있는 분석 체계 구축이 필요함

지역 전문건설업 모니터링 체계

분석 개요

- **지역별 업체·인력과 공사시장 규모가 서로 달라 계약액·기성액 등 총량만으로는 지역 전문건설업의 사업활동을 비교하는 데 한계가 있음**
  - 2024년 전국 17개 시·도의 업체·취업자·기성·계약 자료를 활용하여 지역별 규모 차이를 조정한 지표를 구성
- **이에 지역 전문건설업의 활동을 실제 공사 수행 측면인 '시공활동'과 공사기회의 계약 확보 측면인 '계약활동'으로 구분하여 진단함**
  - 시공활동은 업체·인력 규모에 대응하여 실제 기성실적이 형성된 정도, 계약활동은 계약물량 확보, 지역 내 계약점유 및 원도급 참여 등 지역업체의 계약 참여 양상으로 구성
  - 세부지표는 진단목적과의 적합성, 지역 간 비교가능성, 자료의 가용성과 지속성을 기준으로 선정하고 시공활동은 업체·인력, 계약활동은 계약물량·지역시장·계약경로를 중심으로 구성

<지역 전문건설업 정책 진단지표의 구성과 의미>

진단지표	세부지표	산정식	지표의 의미
시공활동	업체당 실질 기성액	실질 기성액 ÷ 업체 수	• 지역별 업체 수 차이에 따른 규모효과를 조정하여 업체 기반에 대응한 실제 공사 수행 정도를 파악
	취업자당 실질 기성액	실질 기성액 ÷ 취업자 수	• 업체 수만으로 파악하기 어려운 인력 규모를 함께 고려하여 인력 기반에 대응한 시공실적을 보완적으로 확인
계약활동	업체당 계약액	실질 계약액 ÷ 업체 수	• 계약총액의 지역 규모효과를 조정하여 지역업체 한 곳이 확보하는 계약물량 수준을 파악
	지역 내 계약점유율	지역업체의 지역 내 계약액 ÷ 지역 전체 계약액	• 지역 전체 계약규모와 별도로 지역에서 발생한 공사기회가 지역업체 계약으로 연결되는 정도를 확인
	원도급 계약비중	원도급 계약액 ÷ 전체 계약액	• 계약물량만으로 확인하기 어려운 계약구조를 보완하여 발주자와의 직접계약 참여 정도를 파악

주: 금액지표는 건설공사비지수를 적용해 실질화하고, 업체 수는 계약실적 조사대상 업체를 기준으로 산정함

진단유형 설정

- **5개 세부지표를 동일한 기준으로 표준화한 뒤 진단지표별 동일가중 평균하여 시공활동점수와 계약활동점수를 산정함**
  - 서로 다른 단위의 지표를 비교 가능한 형태로 조정하고 특정 지표에 편중되지 않도록 동일한 비중으로 반영
  - 시공활동은 업체·인력 측면의 2개 지표, 계약활동은 계약물량·지역시장·계약경로 측면의 3개 지표를 각각 종합
- **전국 17개 시·도의 두 점수 중앙값을 기준점으로 설정하고 시공활동과 계약활동의 상대적 위치 조합에 따라 네 개의 유형으로 구분함**
  - 기준점은 지역의 절대적 수준이나 우열을 판단하기 위한 것이 아니라 전국 분포에서의 상대적 위치를 구분하기 위한 분석 기준
  - 진단유형은 두 활동 가운데 정책적으로 우선 점검할 측면을 확인하기 위한 분류로 활용

<시공활동과 계약활동에 따른 정책 진단유형>

구분	계약활동 기준점 미만	계약활동 기준점 이상
시공활동 기준점 이상	시공활동형	동반형
시공활동 기준점 미만	기반형성형	계약활동형

주: '이상·미만'은 전국 17개 시·도 내 상대적 위치를 의미하며 지역이나 업체의 우열을 의미하지 않음

지역 전문건설업 모니터링 결과

지역별 모니터링 결과

지역별 모니터링 분석 결과, 동반형 6개, 시공활동형 3개, 계약활동형 3개, 기반형성형 5개 지역으로 정책 진단유형이 분류됨

- 지역별로 두 활동의 조합이 다르게 나타나 단일 지표나 계약규모만으로 지역 전문건설업의 특성을 설명할 수 없음을 확인

모든 지역에 동일한 지원수단을 적용하기보다 시공활동과 계약활동의 유형별 특성에 따라 공사기회 접근, 계약구조, 시공지원 등 정책적으로 우선 검토할 영역을 달리할 필요가 있음

- 세부지표와 지역의 공사수요·공종구성·발주구조 등을 함께 고려하여 지원수단의 우선순위를 설정할 필요
- 진단유형은 정책수단을 직접 결정하는 기준이 아니라 지역별로 우선 확인할 영역을 선별하기 위한 1차 진단으로 활용

<지역 전문건설업 정책 진단유형별 지역 및 진단적 의미>

진단유형	해당 지역	유형 의미
동반형	울산·경기·충남·전남·경북·경남	• 공사 수행과 계약기회 확보가 함께 나타나는 구조 • 두 활동 간 연결의 지속성과 내실화를 중심으로 확인이 필요한 유형
시공활동형	인천·세종·충북	• 현재의 공사 수행이 향후 계약기회 확보로 지속적으로 연결되는 구조인지 검토가 요구되는 유형
계약활동형	서울·전북·제주	• 확보된 계약기회가 실제 공사 수행으로 이어지는 과정과 시차를 중심으로 확인이 필요한 유형
기반형성형	부산·대구·광주·대전·강원	• 두 활동에 영향을 미치는 공사수요·업체구성·발주구조 등 지역여건을 함께 확인할 유형

진단유형별 특징

동반형은 시공활동과 계약활동 간 연결의 지속성과 세부 구조를 중심으로 살펴볼 필요가 있음

- 특정 대형사업이나 일부 공종의 영향이 큰지, 지역 내 다양한 업체의 지속적인 계약·시공 참여로 이어지는지 추가 확인
- 원도급·하도급 등 계약경로와 실제 시공분담을 함께 살펴 계약활동과 시공활동의 연결구조를 확인

시공활동형은 현재의 공사 수행이 향후 계약기회로 지속적으로 연결될 수 있는 구조인지 살펴볼 필요가 있음

- 업체당 계약물량, 지역 내 계약점유율, 원도급 참여 가운데 계약활동의 상대적 위치에 영향을 미치는 세부요인 확인
- 지역 공사수요와 발주구조, 원·하도급 구성 등을 함께 고려하여 시공활동과 신규 계약기회 간 연결관계 확인

계약활동형은 확보된 계약기회가 실제 공사 수행으로 이어지는 과정과 시차를 함께 살펴볼 필요가 있음

- 계약시점과 공사 착수·진행시점의 차이를 고려하여 계약활동과 기성실적 간 차이를 해석
- 인력·장비 수급, 공종구성, 공사규모 등 계약 이후 실제 시공활동에 영향을 미치는 현장여건 확인

기반형성형은 두 활동에 영향을 미치는 지역의 시장·산업여건을 함께 살펴 영향요인을 구분할 필요가 있음

- 공사수요와 발주기관 구성, 공종·공사규모, 지역업체 분포 등 지역별 구조적 여건을 종합적으로 확인
- 두 활동의 상대적 위치를 업체의 기술·경영역량과 직접 연결하기보다 세부지표별 차이와 지역시장 여건을 함께 고려하여 해석

지역 전문건설업 지원정책 적용 방안

진단유형별 정책 적용 절차

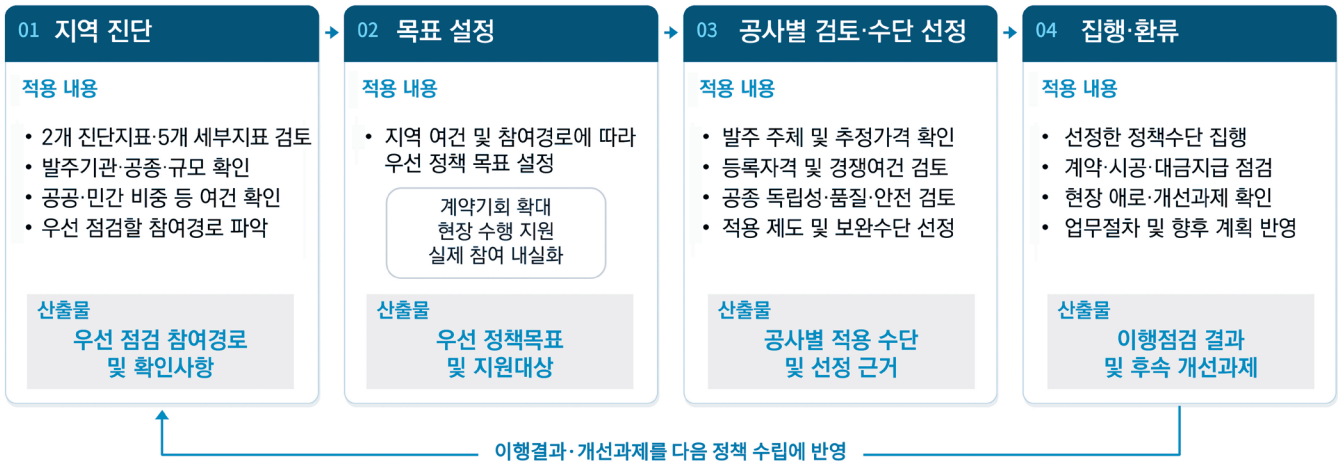
진단유형별 정책방향을 실제 지원사업으로 연결하기 위해 [지역 진단 → 목표 설정 → 공사별 검토·수단 선정 → 집행·환류]의 단계적 적용절차 마련이 필요함

- 지역별 진단 결과와 발주여건을 토대로 우선 정책목표를 설정하고 개별 공사의 법적·기술적 요건을 검토하여 적용할 정책수단 결정
- 정책수단의 집행과정과 이행결과를 점검하고 확인된 현장 애로와 제도운용상 개선과제를 다음 정책 수립에 반영

공사별 검토에서는 제도 적용요건을 충족하지 못하는 경우와 적용 가능한 제도의 검토가 누락된 경우를 구분하여 대응이 필요함

- 적용요건을 충족하지 못하는 경우에는 정보제공·거래 연계·현장지원 등 보완수단을 검토하고 적용 가능한 제도의 검토가 누락된 경우에는 담당부서의 검토절차와 부서 간 협의체계 개선

<진단 결과와 지원 수단 연계 절차>



진단유형별 정책 우선순위

진단유형별 정책 우선순위는 적용절차의 '목표 설정'과 '공사별 검토·수단 선정' 단계에서 예산과 행정지원을 먼저 투입할 과제를 정하는 기준으로 활용함

- 지역별로 우선 보완할 참여여건에 정책지원을 집중하되 세부 지원내용과 시기는 업체의 공사 참여계획 및 현장수요에 맞추어 구체화

<진단유형별 우선 적용수단 및 기대효과>

진단유형	우선 지원방향 및 적용수단		기대효과
동반형	시공참여 내실화 및 협업 강화	• 공동수급·주계약자 공동도급의 시공분담 및 이행 점검 • 민간공사 협력과 공종 간 기술협업 지원	• 확보한 계약기회의 실제 시공 이행과 지속적 거래관계 형성 • 지역 내 기술축적·고용 연계 강화
시공활동형	계약기회 접근 확대	• 적용요건에 맞는 지역제한입찰·공동수급· 분리발주 검토 • 발주정보 조기 제공과 원·하도급 상담 연계	• 직접계약·공동수급·하도급 참여 경로를 넓혀 기존 시공기반을 활용할 수주기회 확대
계약활동형	수주한 공사의 수행여건 개선	• 공사일정에 맞춘 인력·장비 매칭 • 현장 기술지원 및 공정·대금지급 관련 애로 해소	• 현장 투입과 공사 진행의 차질을 줄이고, 확보한 계약의 원활한 이행과 보유 인력·장비의 활용 지원
기반형성형	참여기회 및 수행여건 통합 지원	• 유지보수 등 예정사업의 공종별 참여 안내 및 적법한 계약경로 검토 • 해당 사업에 필요한 인력·장비·기술지원 연계	• 공사기회 확보부터 현장 수행까지 지원의 연속성 확보 • 계약지원과 시공지원 사이의 공백 완화

모니터링 결과의 정책 활용

제도운용 개선과 주체별 역할

- **본 모니터링 체계는 지역의 전문건설업체·인력·장비 기반과 공사기회 간 연계 과정의 제약요인을 점검하고, 지자체의 발주·계약·지원정책을 설계하는 데 활용 가능함**
  - 사업·계약·기업지원 부서가 공사별 참여 경로를 공동 검토하고 적용 가능한 제도의 검토 결과와 미적용 사유를 관리하도록 업무절차 정비
  - 특히 적용 가능한 제도를 충실히 운용하고 확인된 제약을 개선하여 지역업체의 공사 수행이 지역경제의 생산과 고용으로 이어지도록 지원
- **인천시의 발주정보 공개와 거래연계 지원계획은 이러한 기관 간 협력과 지원사업의 구성에 참고 가능한 사례임**
  - 인천시는 2026년 공공부문 발주계획을 기관·사업비·분기·종류별로 공개하고 지역건설산업 활성화 추진계획에 하도급 상생협력 계획서 관리, 대형사와의 일대일 매칭 및 협력사 등록 지원을 포함

<실행 주체별 제도운용 개선과제>

주체	우선 역할	
중앙정부	공통 기준 및 제도 정비	• 지표·집계기준 및 계약제도 운용지침 정비 • 지역에서 공통적으로 제기되는 법령상 제약과 개선 건의 검토
지자체·발주기관	지역계획 수립 및 제도 집행	• 진단 결과에 따른 목표·예산·사업 조정 • 공사·업체 정보 연계, 제도 적용·미적용 사유 관리 • 시공분담·계약이행·대금지급 점검 및 제도개선 건의
협회·유관기관	업체정보 제공 및 현장지원	• 공종별 전문성·인력·장비·참여수요 파악 • 상담·매칭 지원 및 계약·시공과정의 애로 전달

모니터링 체계 활용안

- **향후 본 모니터링 체계를 통한 정책 진단을 지속적으로 수행하기 위해서는 두 진단지표와 5개 세부지표를 정기적으로 갱신하고 최근 2~3년의 변화 추이를 토대로 지원내용을 조정하는 운영체계 마련이 필요함**
  - 자료의 정의와 산정방식을 일관되게 유지하고 전국 기준점의 이동과 지역 자체의 계약·기성실적 변화를 구분하여 해석
  - 공사물량·대형사업·업종구성의 변화와 계약 이후 시공까지의 시차를 함께 고려하여 진단유형 이동의 의미 점검
- **정책운용 성과는 제도의 집행현황, 실제 공사 참여의 변화, 업체의 체감 개선을 함께 확인하여 판단해야 함**
  - 지표 상승이나 진단유형의 이동만으로 정책효과를 단정하지 않고 사업별 이행기록과 업체 의견을 대조하여 지원이 실제 참여여건 개선으로 이어졌는지 점검
  - 정기점검에서 확인한 개선과제를 다음 연도 발주·지원계획에 반영하여 지역 전문건설업체가 보유한 전문성과 시공기반을 충분히 활용할 수 있는 정책환경을 지속적으로 보완 필요

<모니터링 체계 정기 점검 및 정책 반영 방안>

집행 점검

계획한 지원의 이행 여부

- 적용요건을 충족한 공사의 제도 적용 현황
- 공동수급 구성·상담·매칭 지원내역
- 현장 애로 접수·조치내역

결과 확인

실제 참여여건의 변화

- 진단지표와 계약·기성실적 변화
- 협력사 등록 이후 계약·시공 연계
- 대금지급, 지역 인력·장비 활용 및 업체 체감 변화

정책 반영

후속 지원과 운용방식 조정

- 지원대상·수단·시기 조정
- 제도 검토절차와 부서 협의방식 보완
- 반복되는 제약의 개선과제 관리

RICON FOCUS

RICON FOCUS
Vol. 22 · October 2026

RICON
대한건설정책연구원
www.ricon.re.kr

발 행 일 2026. 10. **발 행 인** 김희수 **발행위원** 이지아, 이찬우, 홍성진
발 행 처 대한건설정책연구원 07071 서울시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620
등 록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)