

## 소규모 건축시장 현황 진단 및 정책 과제

서수정 선임연구위원

### 요약

- 그동안 661㎡ 미만의 소규모 건축물은 전체 건축시장의 약 90%를 차지함에도 불구하고 건축 조성 절차에 대한 제도가 미흡하여 건축물의 품질 확보에 한계
- 이에 2018년 「건축법」 개정으로 건축주 직접시공 대상의 규모를 200㎡ 이하로 강화하였으나 소규모 건축시장에 대한 실태 파악이 미흡한 상황에서 소규모 건축물의 품질 확보를 견인하는 데 한계
- 소규모 건축시장의 현황 진단을 바탕으로 국민 대다수의 일상생활에 직접적인 영향을 미치는 소규모 건축시장 정상화를 위한 정책과제를 인벤토리로 제시

### 정책제안

- (취약한 소규모 건축물 시장구조 개선 방안) 불투명한 설계 및 시공계약 관행 개선을 위한 표준계약서 제시, 건축주 직접시공에 대한 하자보증제도 도입, 소규모 건축공사업 도입, 소규모 건축물 품질향상을 위한 공법 개발 등의 정책과제 제시
- (품질 관리 기반의 소규모 건축산업구조 개편 방안) 역량 있는 건축사의 시공감리 참여 기회 확대, 설계의도 구현 및 건축물 품질확보 검증을 위한 인스펙터 기능 도입 등을 반영한 소규모 건축물 품질 확보를 위한 촉진법 제정
- (소규모 건축산업 관련 주체 역량 강화 방안) 건축허가권자의 역량 강화, 영세한 소규모 건축시장 기술인력 확보를 위한 직능교육체계 개선, 건축산업 DB 구축, 건축종합정보 지원 플랫폼 구축 등의 정책과제 제시

## 1 소규모 건축시장의 산업 동향

- (소규모 건축물의 노후화) 661㎡ 이하의 소규모 건축물은 전체 건축물의 약 90%를 차지하며, 이 중 30년 이상 노후화된 건축물은 37%이며 15년 이상 노후건축물은 약 65.8%로 향후 노후 건축물 증가 예상

규모별 건축물 현황(2017)

(단위: 동, %)

구분		합계	200㎡ 이하	200~495㎡ 이하	495~661㎡ 이하	661㎡ 초과	기타
전체	동수	7,126,523	4,792,823	1,281,479	315,669	687,654	48,898
	비율	100%	67.3%	18.0%	4.4%	9.6%	0.7%
수도권	동수	1,979,910	980,597	544,029	157,123	291,534	6,627
	비율	27.8%	13.8%	7.6%	2.2%	4.1%	0.1%
비수도권	동수	5,146,613	3,812,226	737,450	158,546	396,120	42,271
	비율	72.2%	53.5%	10.3%	2.2%	5.6%	0.6%

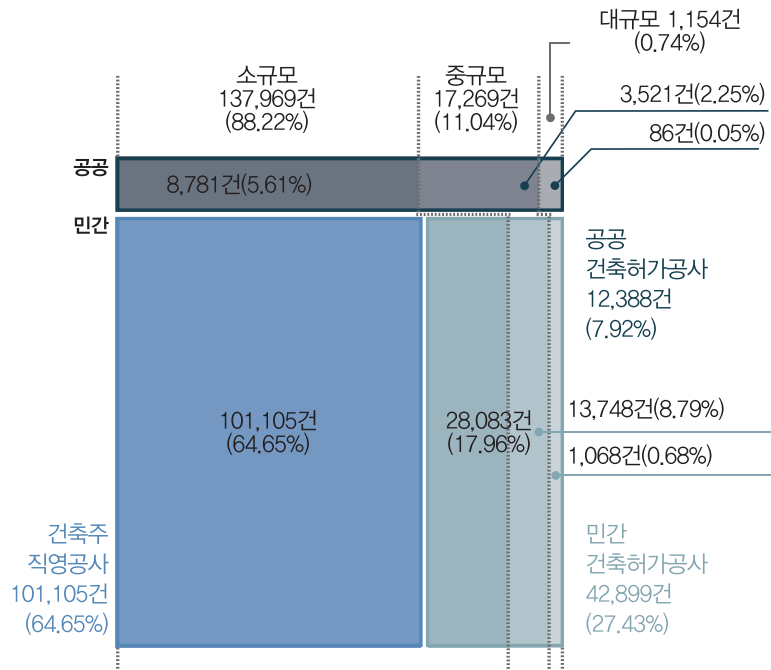
※ 출처: 건축·도시정책정보센터 제공 자료를 토대로 연구진 직접 작성

- (소규모 건축물 소유주) 소규모 건축물의 83.6%가 개인 소유로 민간시장에서 소규모 건축사업 활동이 활발하게 전개될 것으로 예상
- (소규모 건축물 신축 시장 전망) 2017년 기준 전체 건축허가 건수 중 500㎡ 미만 소규모 건축허가 건수가 84.4%를 차지하며, 이는 지속적으로 증가하는 추세
- (소규모 건축물 관련 이슈) 최근 지진 발생, 화재 등으로 인한 소규모 건축물의 안전 사고가 증가함에 따라 건축물 안전성능 및 품질 개선에 대한 필요성 증대로 소규모 건축물에 대한 감리기준 확대, 건축주 직접시공 허용 기준 강화 등의 제도 개선 시행

### ■ 소규모 건축산업 동향

- (소규모 건축시장 규모) 전체 건축시장 규모는 2016년 착공 기준 150조 원, 종합 건설업 신고 기준 약 117조 3,549억 원으로 이 중 10억 원 미만인 소규모 건축 공사의 규모는 9조 9,160억 원으로 추산

- 2016년 기준으로 건축공사는 연간 약 15.6만 건 발생하고 그 중 건축주 직영공사가 약 10.1만 건인 65%로 가장 많은 비중을 차지하며, 시장 규모는 약 31조 원으로 전체 시장규모의 30%를 차지



공사 건수 기준 건축시장 규모 분석 결과(2017년 기준)

※ 출처 : 서수정 외(2018), 「소규모 건축시장 활성화를 위한 현황진단 및 정책추진방향」, 건축도시공간연구소, p.28.

- (소규모 건축건설업체 부가가치) 소규모 건축건설업체의 부가가치는 9조 6,225억 원으로, 10~20인 미만 사업체의 부가가치가 3조 9,541억 원으로 가장 높게 나타났으며 5인 미만 사업체의 부가가치는 649억 원으로 나타남
- (소규모 건축건설업의 자본금) 전체 종합건설업체의 66.9%를 차지하는 건축건설업체 중 50인 미만인 소규모 건축건설업체가 전체의 93.6%이며, 이 중 10인 미만 건축건설업체는 약 40%를 차지
  - 건축건설업체의 자본금 현황은 5~10억 원 미만 자본금을 보유한 건축건설업체가 약 60%이며, 10인 미만 소규모 건축건설업체 90%가 차지

소규모 건축건설업체 사업 형태(2016년 기준)

(단위: 개, %)

구분	건축건설업	소규모	건축건설업(50인 미만)			
			5인 미만	5~10인	10~20인	20~50인 미만
합계	6,537	6,120	337	2,276	2,512	995
	100%	93.6%	5.2%	34.8%	38.4%	15.2%
개인	5	3	—	2	—	1
	100%	0.00%	—	0.00%	—	0.00%
법인	6,532	6,117	337	2,274	2,512	994
	100%	99.9%	5.2%	34.8%	38.4%	15.2%

※ 출처 : 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접 작성

- 소규모 건축건설업체 중 총매출액 1억 원 이상 30억 원 미만 사업체가 전체의 84.9%를 차지하고 있으며 매출액 1억 원 미만 사업체도 12.6%를 차지하는 것으로 나타나 소규모 건축물을 담당하고 있는 건축건설업체의 영세성을 보여주고 있음

소규모 건축건설업체 총매출액 현황(2016년 기준)

(단위: 개, %)

구분	건축건설업	소규모	건축건설업(50인 미만)				
			0인	5인 미만	5~10인	10~20인	20~50인 미만
소계	6,537	6,120	29	308	2,276	2,512	995
	100%	93.6%	0.4%	4.71%	34.8%	38.4%	15.2%
1억 원 미만	773	773	29	227	446	70	1
	100%	100%	0.4%	3.47%	6.8%	1.1%	0.0%
1~3억 원	1,480	1,480	—	77	908	469	26
	100%	100%	—	1.18%	13.9%	7.2%	0.4%
3~5억 원	1,185	1,185	—	2	511	605	67
	100%	100%	—	0.03%	7.8%	9.3%	1.0%
5~10억 원	1,475	1,471	—	—	353	904	214
	100%	99.7%	—	—	5.4%	13.8%	3.3%
10~30억 원	1,086	1,062	—	1	57	455	549
	100%	97.8%	—	0.02%	0.9%	7.0%	8.4%
30억 원 이상	538	149	—	1	1	9	138
	100%	27.7%	—	0.02%	0.0%	0.1%	2.1%

※ 출처 : 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접 작성

- 더욱이 소규모 건축건설업체 월평균 종사자 수는 전체 건축건설업체의 절반 이상을 차지하고, 그중 임시직 종사자 수도 절반 이상을 차지하고 있어 고용 형태가 불안정함을 보여줌

- 이러한 소규모 건축산업실태는 소규모 건축공사의 품질을 담보하기 어려운 시장구조라는 것을 단적으로 보여주는 사례임

소규모 건설업의 직종별 월평균 종사자 수 현황(2016년 기준)

(단위: 명, %)

구분	합계	사무직	기술직	기능직	임시직
종사자 수	169,514	20,537	54,513	4,183	90,281
비율	100%	12.2%	32.2%	2.4%	53.2%

※ 출처 : 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접 작성

## 2 소규모 건축시장 현황 진단 및 문제점

### ■ 취약한 소규모 건축물 시장 구조

- 소규모 건축시장은 건축주 직접시공이 2017년 기준 전체 허가 건수의 63.9%를 차지하고 있지만, 대부분 건축주 직접시공으로 신고한 후 무자격업체에게 도급 공사하는 경우가 많아 하자담보가 어렵고 부실시공의 우려가 높음
  - 건축주는 부가가치세 감면을 통한 공사비 절감효과를 기대하며, 건설업자는 매출액을 줄여서 신고함으로써 절세가 가능하기 때문에 관행적으로 편법적인 도급 계약으로 공사를 시행<sup>1)</sup>
  - 또한 소규모 건축공사는 무면허 개인업체가 건설업 면허를 대여해서 공사를 시행하는 경우도 빈번하고 저가의 설계-시공 일괄 도급 형태가 만연해 있어 설계 품질과 시공 품질을 담보하기 어려운 경우가 많음
  - 이로 인해 실제 시공자가 드러나지 않아 탈세가 가능하고 준공 후 건축물 하자가 발생할 경우 하자담보에 대한 책임 소재가 불분명하여 분쟁의 원인이 됨
  - 건축주 또한 책임 소재가 불분명하여 준공 이후 건축물 매매에 따른 하자담보 시행이 어려운 경우 제3의 피해자가 발생

1) 소규모 건축공사 참여 시공업체, 설계사무소 면담 결과(2018.3.)

**분쟁 사례(건축분쟁전문위원회)**

번호	사례	당사자
1	연립주택 신축공사 설계계약 해지에 따른 대금 정산요구	신청인(건축주) 피신청인(설계자)
2	주상복합아파트 신축공사 설계대금 미지급에 따른 정산요구	신청인(설계자) 피신청인(건축주)
3	저작권 침해에 따른 재산 및 정신적 피해 보상요구	신청인(설계자) 피신청인(건축주 및 제3자)
4	지역주택조합사업 설계계약 해지에 따른 설계대금 정산 조정요구	신청인(건축주) 피신청인(설계자)
5	업무시설 리모델링 설계용역 대금정산 및 감리용역 강요에 대한 조정요구	신청인(건축주) 피신청인(설계자)
6	단독주택 설계계약 해지에 따른 설계대금 정산요구	신청인(건축주) 피신청인(설계자)

※ 출처 : 국토교통부 건축분쟁전문위원회, <http://www.adm.go.kr/>(검색일: 2018.5.8.)

- 이는 소규모 건축시장 구조의 영세성에 원인이 있는 것으로 소규모 건축공사는 투입되는 인건비 대비 수익성 측면에서 종합건설업체가 시행하기 어렵기 때문임
- 반면 소규모 건축공사를 주로 시행하는 개인이나 시공업체는 종합건설업 면허를 취득하는 데 필요한 자본금과 기술인력을 보유하기 어려워, 불법으로 건설업 면허를 대여해서 도급하는 경우가 빈번함

**건설업 등록종 대여 행정처분 현황(등록말소)**

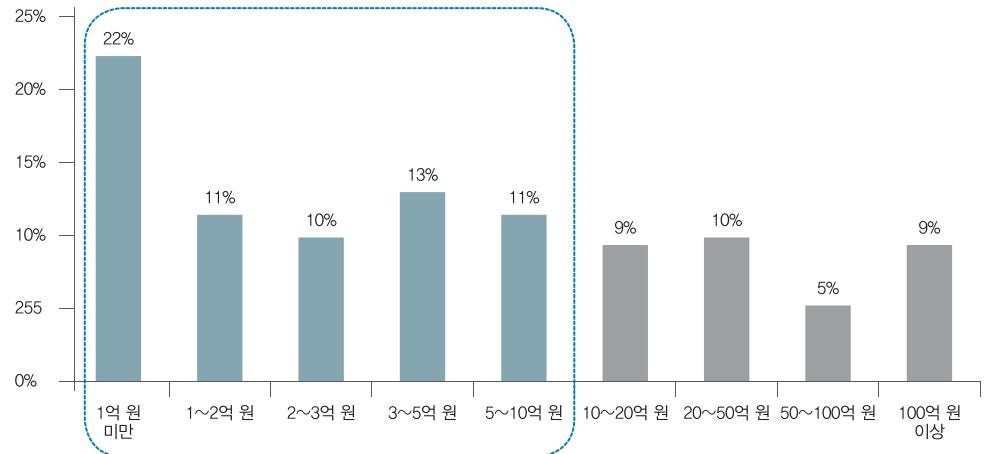
구분		건설업 등록종 대여(등록말소)					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018.7.
종합 건설업	소계	6건	16건	20건	28건	18건	10건
	%	55%	65%	60%	61%	44%	50%
	건축공사업	5건	12건	16건	22건	14건	8건
	토목공사업	—	1건	—	—	—	—
	토목건축공사업	1건	3건	4건	6건	4건	2건
	조경공사업	—	—	—	—	—	—
	산업환경설비공사업	—	—	—	—	—	—
전문 건설업	소계	5건	8건	11건	18건	23건	10건
	%	45%	35%	40%	39%	56%	50%
건설업	합계	11건	24건	31건	46건	41건	20건

주1: 행정처리 건수는 공고 건수를 말함(변경, 정정, 철회 공공건수 등도 건수에 포함)

주2: 현재 건설업 행정처분 건수는 2003년 9월 1일 시행일부터 2018년 8월 기준 76,351건 등록

※ 출처 : 국토교통부 KISCON, <http://www.kiscon.net/>(검색일: 2018.8.6)

- 이러한 소규모 건축시장의 취약한 산업구조는 불법 시공과 공사 품질을 담보하지 못하는 결과를 초래하며, 결국 대다수 국민의 생활 터전인 소규모 건축물의 품질 저하로 안전성 측면에서 사회적인 피해를 유발시킬 수 있음



건설업 공사 규모별 안전사고 발생 비중

※ 출처 : 최민수 · 유위성(2017), 「중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안」, p.49를 참고하여 연구진 재작성

## ■ 품질 관리가 미흡한 소규모 건축산업 구조

- 소규모 건축시장의 영세성은 소규모 건축물의 조성 과정 전 단계에서 부실한 품질 관리를 유발하는 원인으로 작용
- 소규모 건축물은 대부분 자본 조달 능력이 낮은 건축주들이 시행하는 경우가 많아 최소한의 비용으로 건축설계와 시공이 행해지는 경우가 많으며, 이 과정에서 대규모 건축공사와 달리 건축설계와 시공단계에서 이행해야 할 세부적인 업무 절차를 적용하지 않는 경우가 빈번
  - 이에 기본설계-중간설계-실시설계과정으로 구분되어 있는 설계 절차가 이행되지 않고, 건축허가를 받기 위한 최소한의 설계도서만을 작성하고 시공을 위한 상세도면 없이 공사가 시행되는 경우가 빈번함

#### 허가도면 실태분석

- (내용) 3개 허가권을 갖고 있는 지방자치단체에서 시행한 15건의 허가도면 사례 분석
- (대상) 단독주택, 다가구, 다세대, 근린생활시설의 661㎡ 이하 소규모 건축물
- (설계도서) 건축허가신청에 필요한 설계도서는 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서, 실내 마감도, 소방설비도
- (분석결과)
  - 허가도면은 시공도면으로 사용할 경우 단면 기초레벨 표시, 전개도, 치수기입 미표기, 방수 단열 계획도 부재, 계단, 실내재료 마감도 상세도 부재, 입면도 등의 종합적 정보 전달 부실 우려 등
  - 특히 지반지내력 기준 및 확인 명기 누락으로 건물 기초의 안전성 저해 가능성 우려
  - 설비 건축도면 표기 미흡으로 배관 위치 파악 및 향후 유지관리에 어려움
  - 실제 우·오수 도면 및 배관도면, 실내재료 마감표 누락 등으로 편법적 시공 가능성

#### ※ 사례별 허가도면의 시공도면 활용 시 누락된 내용

- 치수 : 세부 벽체 치수 표기, 벽체 및 천장 상세 치수 표기, 지반과 건물과의 세부 치수 표기, 창호 및 벽체 상세 위치 표기, 외벽 재료 세부 치수 표기, 중심선 위치 정보 표기
- 재료 : 마감 재료 약식·일괄 표기(부위별 누락), 두껍 및 창대 재료 세부 마감 재료 표기 등
- 선형도면 : 스케일에 따라 표현선형 표기, 선 정보 표기
- 도면목록 : 분야별 각종 상세도면(외벽, 부분, 상세, 전기, 기계 등 상세)
- 시공방법 : 디테일 도면 및 시공 방안 지정 등 표기
- 유의사항 : 해당 층 및 도면에 대한 기본사항 및 유의사항 표기, 감리자 혹은 감독관 검토/승인 표기

구분	A					B					C				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
치수	×	△	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
재료	×	△	○	○	○	△	△	△	△	○	○	△	△	△	○
선형	×	△	○	○	△	○	△	×	×	△	○	×	×	○	△
도면목록	×	×	○	○	△	△	△	×	×	○	○	△	△	○	△
시공방법	×	△	△	△	○	△	△	×	×	○	○	×	×	○	△
유의사항	×	×	×	×	○	×	×	×	×	△	△	×	×	△	△

출처 : 전문가 서면 자문을 통한 분석

- 또한 소규모 건축물은 설계의도 구현에 대한 의무가 없고 설계와 시공 분리 원칙에 따라 공사감리자를 별도로 지정하여 운영하고 있어 건축주가 고용하는 공사감리자가 설계자의 의도대로 시공되는지 지도·감독하기 어려운 구조임
- 소규모 건축공사 현장에 적용되는 현장관리배치 의무 또한 시공주체의 인건비 부담 명목으로 편법적으로 운영되고 있어 공사 품질을 담보하기 어려운 실정
- 이러한 문제에 따라 최근 소규모 건축물에서 안전사고가 빈번하게 발생함에 따라 구조기준·방화기준 등 소규모 건축물에 대한 기준은 강화되었으나, 품질검증을 위한 ‘품질시험 및 검사(『건설기술 진흥법』 제55조)’ 의무 대상에서 제외됨에 따라 건축물의 품질을 담보하기 어려움



- 또한 소규모 건축공사에 적합한 시공기술이 미흡할 뿐 아니라 건축사가 선택할 수 있는 다양한 품종의 자재 생산구조도 열악한 상황
  - 이로 인해 협소한 도로에 접한 기성시가지에서 건축공사를 할 경우 비용이 더 많이 들어가기도 하며, 공정이 복잡하여 건축주가 건축공사를 포기하는 경우도 발생
  - 자재 또한 다양한 규모의 창호, 욕실 부재 등을 구하기 어려워 수입 자재에 의존하는 경우가 빈번한 것으로 나타났는데,<sup>2)</sup> 이는 오랫동안 대규모 건설시장에 모든 생산기술이나 공법, 자재 개발 등이 이루어진 데 원인이 있음
  - 현장기술자 또한 대형 건설업에 집중되어 있어 소규모 건축물 구성에 최적화된 기술자는 고령화하거나, 미숙련 외국인 노동자가 담당하는 경우가 많기 때문임
- 이처럼 소규모 건축공사는 부실한 설계 과정이 부실한 시공으로 연결되고, 건축물 품질 확보를 위한 검증 절차도 미흡한 부정적 순환구조가 반복되는 상황

## ■ 소규모 건축산업 관련 주체의 역량 부족

- 소규모 건축물의 품질 확보가 어려운 점은 소규모 건축물의 수행 주체인 건축주, 행정 담당자, 설계 및 시공 주체의 역량 부족에 원인이 있음
- 특히 건축물 구성에서 가장 중요한 의사결정권자인 건축주는 건축에 대한 전문지식이 부족함에도 불구하고 불법으로 건축주 직접시공 시행
  - 이는 건축 과정의 건축법규 및 인허가 절차, 건축주가 직접시공을 수행할 경우 시공하자 발생 시 책임소재 등 소규모 건축공사를 위해 건축주가 알아야 하는 기본지식에 대한 정보 구득이 어려운 것도 원인 중의 하나임<sup>3)</sup>
- 건축물의 품질 확인과 준공검사를 담당하는 건축허가권자는 전문인력 부족으로 건축허가 도서의 부실함을 검증하는 데 한계가 있으며, 준공검사는 지역 건축사에게 대행하고 있는 실정
- 소규모 건축공사의 품질을 좌우하는 현장 근로자는 대부분 일용직으로 고용될 뿐 아니라, 건설업체와 일회적인 계약관계로 공사를 시행하고 있어 기술자에 의한 책임시공을 기대하기 어려운 구조임

2) 건축사 면담 결과 평창 동계올림픽 개최로 노후 숙박시설, 음식점을 무장해 공간으로 개선하는 사업을 시행할 때 장애인을 위한 경사로 조성에 필요한 소규모 자재가 국내 생산 제품이 없어 일본에서 수입해야 하는 상황이 발생하였으며, 최근 관심이 높아지고 있는 협소주택에 적용하는 엘리베이터, 창호 등도 국내 생산품을 쉽게 사용하기 어렵다는 점을 들고 있음

3) 대한건설협회는 건축정보시스템을 구축하여 복잡한 건축 법규와 인허가 절차 등 건축 지식과 정보 부족으로 건축물을 짓는 데 어려움을 겪는 예비건축주에게 설계·시공·감리 등 건축단계별 기본지식을 제공(출처: 김중훈 기자(2018), "집 지을 때 궁금한 것 물어보세요...대한건설협회 '건축정보 시스템' 운용", 7월 30일자 보도자료, [http://news.khan.co.kr/kh\\_news/khan\\_art\\_view.html?art\\_id=201807301811001](http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201807301811001)(검색일: 2018.11.16.))

- 최근에는 소규모 건축공사 수요가 지속적으로 늘어나고 있지만 숙련된 기술자가 부족해 소통이 어렵고, 도면을 보지 못하는 외국인 노동자가 소규모 건축공사 현장에 증가하고 있는 추세
- 이처럼 취약한 소규모 건축물 시장구조에서 건축주와 행정 인력의 역량 부족, 부실한 소규모 건축물의 품질관리체계는 영세하고 부실한 건축시공업체를 양산하는 원인이 되고 있음
- 이에 일반 국민들은 믿고 맡길 수 있는 설계사무소와 시공업체 선정이 어려워 건축시장에 쉽게 접근하지 못해 소규모 건축시장이 활성화되지 않고 있음

### **3** 소규모 건축시장의 문제 원인과 정상화를 위한 정책 과제

#### ■ 현황 진단에 따른 정책 과제

- (소규모 건축물 시장구조 개선) 부가가치세 절약, 공사비 절감 등을 목적으로 하는 건축주 직영공사나 편법적인 계약 관행이 일반화되면서 부실시공뿐 아니라 소규모 건축물 대상 기술 발전을 저해하는 시장구조가 형성되어 이를 개선할 필요
  - 소규모 건축물 대상 건축주와 불투명한 설계 및 시공계약 관행을 개선하기 위해 건축설계와 시공자 업무범위, 책임소재 등을 명확하게 구분할 수 있는 소규모 건축물 조성 단계별 표준 업무 매뉴얼 및 표준계약서 마련
  - 건축주 직접시공으로 인한 하자담보 및 공사 품질 개선을 위해 건축주 직접시공에 대한 하자보증제도 도입
  - 종합건설업 면허 취득의 진입장벽으로 인해 편법 시공 및 불법 면허대행이 일반화되어 있는 소규모 건축시장을 정상화하기 위해 소규모 건축공사업 도입 및 건설업 면허대행에 대한 처벌 규정 강화
  - 소규모 건축물에 적용 가능한 시공기술 및 자재시장이 활성화되어 있지 않은 시장구조 한계를 극복하기 위해 소규모 건축물 품질 향상을 위한 공법 개발, 자재 개발 등을 위한 국가 R&D 지원

- (품질 관리를 위한 소규모 건축산업구조 시장 개선) 소규모 건축물의 설계품질 관리, 시공품질 관리, 하자담보 관리 등 건축 조성 단계별 품질관리체계를 마련하고 소규모 건축물 품질을 확보하기 위한 제도 기반 마련
  - 건축허가, 시공, 준공도서 등 소규모 건축물의 설계도서관리 미흡과 지방자치단체 등 설계 과정에서 품질 관리를 위한 설계도서 작성 기준 제시 필요
  - 시공품질 관리를 위해 소규모 건축물 시공감리에 역량 있는 건축사의 시공감리 참여기회 확대와 설계의도 구현 및 건축물 품질 관리를 위한 인스펙터 기능 도입
- (소규모 건축산업 관련 주체의 역량 강화) 건축주, 건축허가권자, 영세한 건설공사 전문인력 역량 강화를 위한 국가 지원체계 마련
  - 국가 차원에서 건축법규나 절차 이해가 부족한 건축주 역량을 지원하기 위해 건축 관련 법령정보, 표준업무매뉴얼, 우수 업체 기준 등의 정보를 종합한 건축종합정보 지원 플랫폼 구축
  - 건축허가권자의 역량 부족을 위해 소규모 건축공사 과정 중 설계 및 시공품질을 확인하고 사용승인을 해 줄 수 있는 지방자치단체 내 전문 행정기술인력 확충을 위한 정부 차원의 인적 지원
  - 무자격업자의 건설공사, 건설현장 일용직 고용구조 개선, 현장소장 자격검증 한계를 개선하기 위해 소규모 건축시공 관련 직능교육체계 마련 및 기술인력 관리체계 개선, 이를 토대로 국가 차원의 건축산업 DB 구축 및 산업통계화 추진

## ■ 제도 개선 방안

- 소규모 건축에 대한 품질 확보를 제도적으로 정착시키기 위해서는 편법적으로 진행되는 건축주 직영공사를 제도권으로 흡수하는 것이 시급하며, 이를 위해 소규모 공사를 전담할 수 있는 면허 제도를 도입할 필요
  - 2018년 정부가 발표한 ‘건설산업 생산구조 혁신 로드맵’에 건설업체 자본금 부담률을 2019년도 70%, 2020년도에 50%로 경감하는 것으로 발표하였으므로 이에 부합하여 소규모 건축공사를 전담하는 건설업 등록제도 도입
  - 「건설산업기본법 시행령」 제7조(건설업의 업종 및 업무내용 등)과 관련하여 건축공사업을 ‘건축공사업’과 ‘소형건축공사업’으로 구분하여 소형건축공사업 면허 등록기준은 중급기술자 1명을 포함한 초급 이상의 건설기술자 2명 이상, 자본금 2억 원 이상으로 완화

- 소규모 건축공사업자는 기술자 및 시공 자격요건을 갖춘 경우에 한하여 대표로 등록하도록 의무화하고 부실시공에 따른 책임을 명확하게 부여
- 건설기술자의 경우 엔지니어링 기술자 등급제도 관리와 마찬가지로 기능인 등급제도를 도입하여 기술자에 대한 경력관리 보완
- 소규모 건축물의 품질 관리를 위해 설계의도 구현 강화
  - 설계의도 구현을 위해 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조 역량 있는 건축사의 자격 요건을 국가 또는 지자체, 관련 단체가 시행한 수상제도에 입상한 실적이 있는 건축사로 확대
- 우수 시공업체에 대한 인센티브제도 도입을 통한 우수 시공업체 육성
  - 소규모 건축물 우수시공업체에 대해서는 공공발주 낙찰자 결정기준에 가점을 부여하도록 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 행정안전부 예규 제19호 개정하여 소규모 건축물 우수시공업에 대한 인센티브 부여하는 방안 마련

서수정 선임연구위원 (044-417-9645, sjseo@auri.re.kr)

관련 보고서 원문 「소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향」



건축도시공간연구소

발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

