

# 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안

- I. 개요
- II. 생활SOC의 개념 및 분류
- III. 최근 정책동향
- IV. 전문건설업 관련 이슈
- V. 전문건설업계의 인식 및 요구
- VI. 정책적 제언

## I. 개요

최근 정부의 생활SOC 정책이 다양해지고, 지난해부터 관련 예산 및 투자계획이 확대되면서 이에 대한 건설업계의 관심이 매우 높아졌다. 특히 기존의 대형SOC 사업과는 다르게 소규모 또는 소규모 복합화 사업이 중심이 되는 생활SOC는 각 지역에 위치한 중소·전문건설업체들에게 새로운 시장이 될 것이라는 기대가 높아진 상황이다.

이에 본고는 정부의 생활SOC 정책이 실질적인 일자리 창출과 지역경제 활성화로 이어지기 위해서는 각 지역에 위치하고 있으며, 그 지역에서 실질시공 주체로 활동하고 있는 전문건설업체가 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있어야 한다는 전제 하에 본 검토를 수행하였으며, 다음과 같은 내용을 중심으로 의견을 제시하고자 하였다.

우선, 생활SOC의 개념 및 분류를 살펴보고, 이를 통해 전문건설업과 생활SOC의 연관성 등을 짚어보았다. 또한, 최근 생활SOC 관련 정책동향을 살펴보고, 이러한 정책 환경에서 전문건설업 관련 이슈들이 무엇인지를 진단해 보고자 하였다. 이후, 전문건설업계가 갖는 생활SOC에 대한 인식 및 요구사항을 기존 설문조사 결과를 토대로 다시 정리해보았고, 이 결과를 토대로 생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안, 「건축물관리법」 시행(20.5.1)에 따른 건축물 유지관리 시대의 대응방향 등을 정책적으로 제언하고자 하였다.

## II. 생활SOC의 개념 및 분류

### 1. 개념

사회간접자본(SOC: Social Overhead Capital)은 일반적으로 “도로, 항만, 철도 등 생산활동에 직접적으로 사용되지는 않지만 경제활동을 원활히 하기 위해서 꼭 필요한 사회기반시설”로 정의되고 있으며, ‘기반시설’ 또는 ‘인프라’(infrastructure)라는 용어로도 주로 불리고 있다. 이러한 기반시설 중의 하나로 인식되는 ‘생활SOC’는 다음과 같은 다양하고 유사한 용어들로 표현되고 있으며(대한건설정책연구원, 2014.10), 생활SOC는 이와 같은 개념들을 모두 포함하는 포괄적 용어로 인식된다.

- 생활인프라: 사람들이 먹고, 자고, 쉬고, 일하고, 가족을 부양하는 등 일상생활과 관련이 있는 모든 인프라(국토교통부)
- 기초생활인프라: 도시재생 기반시설 중 주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 유지하거나 향상시키기 위해 필요한 시설(도시재생법)
- 생활밀착형 인프라: 시민들이 일상에서 체감할 수 있고 일상의 만족도를 높일 수 있는 인프라(한국건설산업연구원)
- 생활형 SOC: 국민생활에 필수적인 SOC(혼잡도가 높은 도시내 교통인프라, 생활형 지방교통 SOC, 취약계층 주거환경개선, 홍수예방시설 등)(제4차 건설산업진흥기

본계획)

- 복지형 SOC: 낙후지역 생활여건 개선 및 미래 복지 수요 등에 대비한 SOC(아주경제)
- 생활밀착형 SOC: 국민들의 복지향상과 지역경제 활성화에 큰 몫을 담당하는 SOC(중앙일보)
- 생활밀착형 공공공간: 일상생활 속에서 가까이 위치하여 쉽게 접근할 수 있고 지역주민들 누구나 이용할 수 있는 공간(건축도시공간연구소)

이와 같은 내용들을 토대로 볼 때, 생활SOC는 다음과 같은 특성요인의 하나 또는 그 이상을 포함하는 개념으로 볼 수 있다.

- 국민생활과 밀접한 관련이 있는 시설 또는 사업
- 소규모의 SOC 시설 또는 사업
- 지역 기반의 SOC 시설 또는 사업
- 국민들의 복지 및 삶의 질 향상에 기여하는 시설 또는 사업
- 생활환경 개선 및 생활편의를 제공하는 시설 또는 사업
- 누구나 쉽게 이용하고 필요로 하는 시설 또는 사업

## 2. 분류

생활SOC의 분류는 매우 다양하지만, 본고에서는 대한건설정책연구원의 기존 연구결과를 토대로 생활SOC를 다음과 같이 6개 분야 사업으로 분류하고자 한다(6개 유형별 대표적인 세부(중점) 사업은 표 1 참조).

- 주거시설: 주택, 상하수도, 유통공급시설 등
- 교통시설: 도로, 철도, 주차장 등
- 복지(교육·의료 포함)시설: 유아복지시설, 노인복지시설, 의료시설 등
- 여가(문화·체육 포함)시설: 문화시설, 공원·여가시설, 체육시설 등
- 안전시설: 재난대비시설, 하천시설, 방범·소방시설 등
- 기타시설: 유휴부지(국·공유지) 활용, 노후 산업·공업·농공단지 재생 등

표 1 | 생활SOC의 유형 및 중점 사업

대분류	중분류	소분류(세부 사업)
주거	주택	• 노후 주택 등 주거시설 정비 사업
	상하수도	• 노후 상하수도 개보수 사업
	유통공급시설	• 노후 가스관 개보수 사업
	생활편의시설	• 재래시장 개보수 사업

대분류	중분류	소분류(세부 사업)
교통	주차장	• 주차장 확충·정비 사업
	도로	• 도로(혼잡도로, 지방도로 등) 확충·정비 사업 • 보도 및 보행이용시설 확충·정비 사업 • 자전거 도로 및 이용시설 확충·개선 사업
	철도	• 노후 철도·지하철시설 개선 사업
	대중교통	• 버스 이용시설 개선 사업
복지(교육·의료)	학교교육시설	• 노후 학교 개보수 사업
	아동·청소년 시설	• 아동·청소년 복지시설 확충·정비 사업
	유아복지시설	• 보육시설 확충·정비 사업
	노인복지시설	• 노인 의료 및 복지시설 확충·정비 사업
여가(문화·체육)	의료시설	• 보건소 등 지역의료시설 확충·정비 사업
	문화시설	• 지역 문화시설 확충·정비 사업
	공원·여가시설	• 산책길·녹지·도시공원 조성 사업 • 하천 주변공간 활용 사업 • 캠핑장 등 레저활동 공간 조성 사업
	체육시설	• 체육공원 및 생활체육시설 조성 사업
안전	하천시설	• 하천·제방·수로 정비 사업
	재난대비시설	• 홍수 예방시설 확충·정비 사업 • 노후 시설물 재난대비 개보수 사업
	방범·소방시설	• 방범시설 확충·정비 사업
기타	-	• 노후 산업·공업·농공단지 재생 사업 • 폐도·철도폐선 활용 사업 • 유휴 부지(국공유지) 활용 사업

자료: 대한건설정책연구원(2014.10), 생활밀착형 SOC 사업의 전문건설업체 참여 활성화 방안

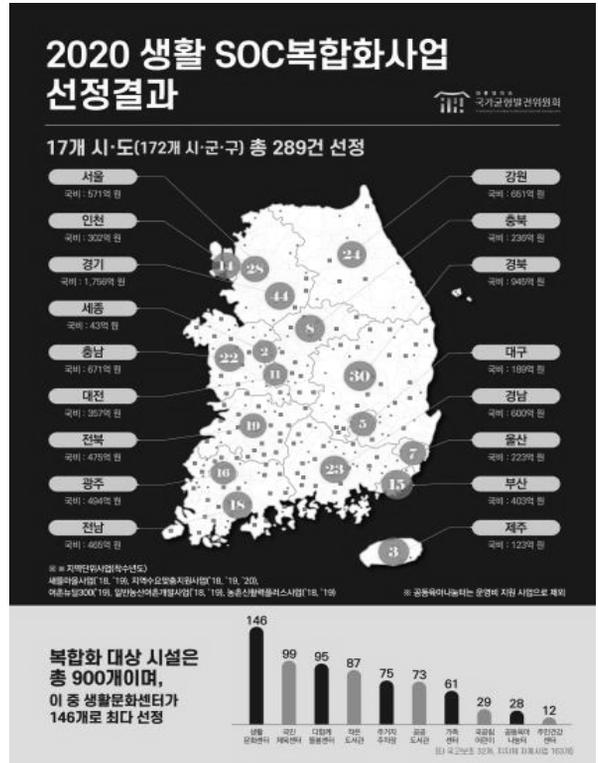
## III. 최근 정책동향

생활SOC에 대한 정부의 최근 정책동향은 생활SOC 투자 확대와 생활SOC 복합화 사업 추진으로 대표된다. 특히, 최근 전 세계적인 코로나19 사태 등으로 한국의 경제성장률에 대한 우려가 커지면서 정부는 SOC 투자 확대를 통한 경기부양에 큰 관심을 나타낼 것으로 보인다. 그 시작은 지난해 10월17일 문재인 대통령이 긴급 경제장관회의에서 집권 후 처음으로 건설투자의 중요성을 직접 언급한 것이었고, 이후 국회에서 2020년 SOC 정부 예산을 확대하는 등 중앙정부와 지자체가 올해 경제성장을 견인 또는 지탱할 생활SOC 투자에 많은 관심을 나타내고 있다. 이 중 지역경제 활성화와 일자리 창출 측면에서 많은 기대를 모으고 있는 것은 2020년부터 본격 추진되는 생활SOC 복합화 사업이다. 지난해 대통령직속 국가균형발전위원회 등 관계부처 합동으로 지역신정에 따른 사업계획을 평가하여

2020년도 생활SOC 복합화 289개 사업을 선정해 발표하였는데, 지역 중소·전문건설업체들의 참여 가능성이 높고 이로 인한 경기부양 효과까지 기대되고 있다. 이렇게 선정된 289개의 생활SOC 복합화 사업은 전국 17개 시·도, 172개 시·군·구의 주민수요와 지역 특성이 반영된 것으로서 경기가 가장 많은 44건(1,756억원), 세종이 가장 적은 2건(43억원)이 선정된 바 있다.

생활SOC 복합화 사업은 “복수(2개 이상)의 생활SOC 관련 국고보조사업을 하나의 부지에 단일 혹은 연계 시설물로 건립(리모델링 포함)하는 사업”으로 정의되며, 여기에는 공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터, 국공립어린이집, 주민건강센터, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터, 가족센터, 주거지주차장의 10대 시설이 핵심적으로 포함된다. 지난해 선정된 289개 복합화 사업에는 건수 기준으로는 생활문화센터(16.2%), 국민체육센터(11.0%), 다함께돌봄센터(10.6%)가, 국비지원 규모로는 국민체육센터(2,670억원), 공공도서관(2,031억원), 주거지주차장(1,359억원) 등 시설이 주로 많이 포함되었다(그림 1 참조).

최근 정책동향을 보자면 이제 SOC도 복지이며 품격 있는 삶의 질 확보에 직결되는 시대가 된 것이고, 본격적인 출발점이 바로 생활SOC와 그 복합화 사업인 것이다. 그런데 여기에서 간과되지 말아야 할 중요한 점은 생활SOC 투자 확대는 지역경제의 활성화와 일자리 창출이라는 두 마리 토끼를 모두 잡아야 한다는 것이다. 그러기 위해서는 전국의 각 지역에 위치한 4만여 전문건설업체들이 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있어야 한다. 이는 전문건설업의 지역경제 기여도와 취업유발 효과가 상당히 뛰어나며, 취약계층 일자리 창출에 있어서도 절대적인 효과를 나타내기 때문이다. 최근 정부가 건설산업 혁신방안의 일환으로 생산구조 개편을 추진하고 있으므로, 정부의 생산구조 개편 정책에 따라 앞으로 전문업체간 컨소시엄 도급의 시범사업이 생활SOC 복합화 사업 등에 적극적으로 펼쳐지고, 그 실질적인 효과가 검증되어야 할 것이다.



자료 : 대통령직속 국가균형발전위원회 보도자료(2019.10.4.)

그림 1 | 2020년 추진 생활SOC 복합화 사업 선정결과

#### IV. 전문건설업 관련 이슈

정부가 생활SOC 사업 추진을 확대하면서 최근 전문건설업계의 관심도 매우 높아졌다. 즉, 이러한 정책이 앞으로 전문건설업계의 수주 및 사업 확대 기회로 작용할 것인가에 대한 관심이 높아졌다는 것이다. 물론, 정부는 생활SOC 투자 확대를 추진함에 있어 지역의 중소·전문건설업체들의 참여에 대한 고려가 있었을 것이다. 그럼에도 불구하고 이 정책들이 전문건설업과 어떠한 연관성이 있을지에 대한 심도 있는 고려가 필요하다. 본고는 이와 같은 생활SOC 투자 및 관련 정책과 관련된 전문건설업 관점의 이슈를 살펴보았다. 아래의 이슈들이 생활SOC에 관해 전문건설업과의 연관성을 살펴보고자 할 공금증 또는 정책대안의 예시에 해당된다.

- 전문건설업체 입장에서 본다면 정부의 생활SOC 투자 확대는 꼭 필요한 정책인가?
  - 전문건설업계의 인식 및 의견 확인 필요
- 정부의 생활SOC 투자는 어떠한 측면에서 중요한 의미

를 갖는가?

- 국민 실생활의 편익 증대
- 기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상
- 취약시설의 정비에 따른 안전 확보
- 지역·중소건설업체의 육성 및 발전 등
- 전문건설업체가 느끼는 우리나라의 생활SOC 관련 시설의 전반적 수준(시설 확보 및 시설의 질적 수준)은 어느 정도이며, 앞으로 정부의 생활SOC 투자는 어느 정도나 확대되어야 하는가?
  - 전문건설업체의 인식 및 의견 확인 필요
- 정부의 생활SOC 투자 확대는 어떠한 형태가 가장 바람직한가?
  - 국가(중앙정부) 사업을 통한 확대
  - 지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대
  - 공공기관 사업을 통한 확대
  - 민간투자사업 촉진을 통한 확대 등
- 시설물의 유형으로 볼 때, 가장 우선시되는 생활SOC 투자 확대 부문은 어디인가?
  - 주거시설, 교통시설, 복지시설, 여가시설, 안전시설 등
- 국민의 생활편익과 안전, 그리고 지역경제 발전 및 중소·전문건설업체의 발전 등을 위해 다양한 생활SOC 세부 사업 중 가장 투자 확대가 요구되는 사업은 무엇인가?
  - 전문건설업체의 인식 및 의견 확인 필요
- 생활SOC 사업에 전문건설업체가 적극적으로 참여하도록 유도하기 위한 정책적인 조치는 무엇인가?
  - 분리발주 등을 통하여 생활SOC 사업을 전문공사로 발주
  - 소규모 복합공사 범위를 현행보다 확대하여 전문건설업체의 직접수주 증대
  - 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식 등 파트너링 방식으로 발주
  - 제안 또는 공모 방식을 통해 전문공사 특성에 적합한 생활SOC 사업 발굴
  - 지역 업체의 참여 우대 조치
  - 민간투자사업 활성화 조치 등 민관협력형의 생활SOC 사업 활성화
  - 표준시장단가제도 배제 등을 통한 생활SOC 사업의 적정공사비 확보 등

## V. 전문건설업체의 인식 및 요구

상기의 생활SOC 정책과 전문건설업 관련 이슈들에 대한 확인과 방향성 검토를 위해 기존의 연구(대한건설정책연구원, 2014.10)를 통해 수행하였던 설문조사 결과를 다시 정리하여 검토해보고자 하였다. 기존 설문조사는 전국 354개 전문건설업체를 대상으로 조사를 수행(회수)한 것이며, 주요 내용은 다음과 같이 요약된다.

### 1) 생활SOC 참여 경험

생활SOC 사업 또는 이와 유사한 사업에 참여한 경험이 있는지에 대해 전문건설업체들은 응답자의 32.4%가 '그렇다'고 응답하였고, 47.5%는 '그렇지 않다'고 응답하였다. 지방권보다는 수도권 업체의 참여 경험이 상대적으로 더 많았던 것으로 나타났으나 '잘 모르겠다'는 응답이 전체의 20.1%를 차지함에 따라 아직까지 전문건설업체들은 생활SOC에 대하여 명확한 개념을 갖고 있지 못하다고 판단해 볼 수 있다.

### 2) 생활SOC 시설 수준

현재 우리나라 생활SOC 관련 시설의 전반적인 수준(시설 확보 및 시설의 질적 수준)에 대해서는 '비교적 취약한 수준'이라는 응답이 41.1%로 가장 많았고, 다음으로 '보통 수준'이라는 응답이 36.7%, '매우 취약한 수준'이라는 응답이 13.4%로 나타났다. 반면, 현재의 생활SOC 시설이 '양호한 수준'이라고 응답한 것은 전체의 8.5%에 불과해 전문건설업체들의 인식으로는 생활SOC 시설개선 요구가 높은 것으로 파악된다.

### 3) 생활SOC 투자 확대 수준 및 형태

정부의 생활SOC 투자 확대가 꼭 필요하다는 질문에 대해서는 절대적으로 '그렇다'는 응답(76.8%)을 예상대로 많이 하였으며, 정부의 생활SOC 투자 확대가 어떤 측면에서 가장 의미(효과)가 크다고 생각하는지는 질문에 대해서는 '기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상'이라는 응답이 34.6%로 가장 많았고, '지역·중소건설업체의 육성 및 발전'이 28.2%, '취약시설의 정비에 따른 안전 확보'가 18.9%로 나타났다(표 2 참조).

또한, 정부의 생활SOC 투자가 현재 대비 어느 정도(%)

확대되어야 한다고 생각하는지에 대하여 '현재 대비 50% 이상 투자 확대' 의견이 가장 높게(38.6%) 나타났으며, '현재 대비 20% 이상 투자 확대'가 32.5%로 그 다음을 차지하는 등 비교적 많은 투자 확대의 필요성이 강조되었다. 이와 같이 생활SOC 투자를 확대할 경우, 어떤 형태로 투자를 확대하는 것이 가장 바람직한지에 대해서는 '지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대'를 가장 선호(63.3%)하는 것으로 나타났다(표 3 참조).

표 2 | 생활SOC 투자 확대의 의미(효과)

(단위 : 업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
국민 생활의 편의 증대	26 (22.6)	36 (15.7)	62 (18.0)
기본적인 생활환경 개선에 따른 복지 향상	34 (29.6)	85 (37.1)	119 (34.6)
취약시설의 정비에 따른 안전 확보	24 (20.9)	41 (17.9)	65 (18.9)
지역·중소건설업체의 육성 및 발전	30 (26.1)	67 (29.3)	97 (28.2)
기타	1 (0.9)	0 (0.0)	1 (0.3)
[합계]	115 (100.0)	229 (100.0)	344 (100.0)

표 3 | 생활SOC 투자 확대의 바람직한 형태

(단위 : 업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
국가(중앙정부) 사업을 통한 확대	23 (20.2)	25 (11.0)	48 (14.1)
지자체(시·군·구) 사업을 통한 확대	59 (51.8)	157 (69.2)	216 (63.3)
공공기관 사업을 통한 확대	13 (11.4)	22 (9.7)	35 (10.3)
민간투자사업 촉진을 통한 확대	19 (16.7)	23 (10.1)	42 (12.3)
[합계]	114 (100.0)	227 (100.0)	341 (100.0)

#### 4) 생활SOC 투자 확대 부문 및 사업

전문건설업체들은 생활SOC 사업 부문 중 가장 우선시되는 투자 확대 부문에 대한 질문에는 '안전시설 부문' 25.5%, '복지시설 부문' 22.3%, '주거시설 부문' 20.8%의 순으로 답하였다. 이는 기존 SOC의 가장 주류를 차지했던 '주거시설 부문'이 20.8%의 응답으로 기타를 제외하면 가장 낮게 나타난 것이다. 수도권 업체는 '안전시설 부문'에 대한 투자 확대를 가장 높게 요구했고, 지방권 업체들은

'복지시설 부문' 투자를 가장 높게 요구하고 있었다(표 4 참조).

표 4 | 생활SOC 투자 확대 우선순위 부문

(단위 : 업체수, %)

구분	수도권	지방권	[전체]
주거시설 부문	26 (22.8)	45 (19.8)	71 (20.8)
교통시설 부문	23 (20.2)	33 (14.5)	56 (16.4)
복지시설 부문 (교육·의료 포함)	16 (14.0)	60 (26.4)	76 (22.3)
여가시설 부문 (문화·체육 포함)	11 (9.6)	37 (16.3)	48 (14.1)
안전시설 부문	38 (33.3)	49 (21.6)	87 (25.5)
기타	0 (0.0)	3 (1.3)	3 (0.9)
[합계]	114 (100.0)	227 (100.0)	341 (100.0)

그리고 앞서 표 1에서 제시하고 있는 27개 세부(중점) 생활SOC 사업 중에서 투자 확대가 필요한 우선순위 사업에 대해 전문건설업체들은 다음과 같이 5개 사업을 선호하고 있었다.

- 노후 시설물 재난대비 개보수 사업(8.7%)
- 노후 주택 등 주거시설 정비 사업(8.2%)
- 노후 상하수도 개보수 사업(7.1%)
- 주차장 확충·정비 사업(7.0%)
- 도로(혼잡도로, 지방도로 등) 확충·정비 사업(5.9%)

#### 5) 전문건설업 참여유도 정책

마지막으로, 전문건설업체가 생활SOC 사업에 적극 참여할 수 있도록 유도하기 위해 필요한 정책적인 조치에 대해서는 다음과 같은 결과가 도출되었다(그림 2 참조).

- 분리발주 등을 통하여 생활SOC 사업을 전문공사로 발주하는 것이 바람직하다는 의견이 가장 높음(27.7%).
- 소규모 복합공사 범위를 현행보다 확대하여 전문건설업체의 직접 수주를 늘려야 한다는 의견(25.0%)이 그 다음을 차지하였으며, 지역 업체의 우대 조치가 필요하다는 의견(20.1%)도 비교적 높게 나옴.
- 이 밖에, 표준시장단가 제도 배제 등을 통해 적정공사비를 확보해야 한다는 의견(10.9%), 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식으로 발주해야 한다는 의견(7.9%)이 있었음.
- 반면, 민간투자사업 활성화 조치를 통해 생활SOC 사업

이 활발해지도록 해야 한다는 의견(4.5%)과 제안 또는 공모 방식 등을 통해 전문공사 특성에 맞는 생활SOC 사업을 발굴해야 한다는 의견(3.9%)은 낮게 나타남.

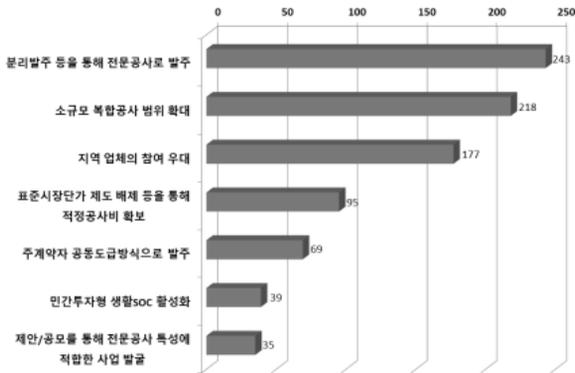


그림 2 | 전문건설업체 참여유도 정책 대안 우선순위

## VI. 정책적 제언

### 1) 전문건설업 성장 연계방안

생활SOC 정책과 전문건설업 성장 연계방안은 상기 검토 결과 등을 토대로 다음과 같이 제시될 수 있다.

- 생활SOC는 국민생활과 밀접한 관련이 있는 시설 또는 사업으로 소규모이면서 지역 기반사업이 주를 이루는데, 이와 같은 건설사업을 주로 담당하는 주체가 각 지역에서 활동하는 전문건설업체임.
- 지역경제의 건설업에 대한 의존도가 약 20~25% 수준으로 매우 높고, 인프라 투자는 생산적 복지 측면에서 취약 계층 일자리 창출 효과가 매우 뛰어난데, 전문건설업체는 각 지역에서 취약 계층의 일자리 창출 등을 통해 지역경제의 활성화에 크게 기여해 왔음.
- 전문건설업체는 지역 인프라의 실질적 시공 주체였기 때문에 노후화가 심한 인프라의 실체를 가장 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 각 지역의 인력들을 고용·활용하고 있어 지역 정서에 익숙하며, 지역에서 우선적으로 바라는 생활SOC 수요를 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 해당 지역 및 인근 지역들의 건설공사를 영업범위로 활동하였기 때문에, 생활SOC의 인근 지역간(시·군·구) 격차를 잘 파악하고 있음.
- 전문건설업체는 그간 대형SOC 사업을 주로 담당했던

종합건설업체와는 달리 주로 소규모의 원도급 공사 및 하도급 공사를 주로 담당해 '규모는 작지만 파급영향이 큰' 생활SOC와 같은 소규모 사업 발굴에 적합함.

- 따라서 생활SOC의 정책 효과를 잘 살리기 위해서는 각 지역 전문건설업체들과의 성장연계 방안 수립이 필요하며, 다음과 같은 방향으로 전문건설업체의 적극 참여 유도가 필요함.
  - 중소규모의 생활SOC 사업을 분리발주 등을 통해 전문공사로 발주하여 지역의 전문건설업체들이 적극 참여할 수 있도록 함.
  - 소규모 복합공사의 범위를 현행보다 대폭 확대하여 생활SOC 사업이 소규모 복합공사로 많이 발주되도록 조치함에 따라 전문건설업체의 직접 수주를 늘려야 함.
  - 상기와 같은 정책적 조치가 제대로 실현되지 못한다면, 차선택으로서 생활SOC 사업을 주계약자 공동도급방식으로 발주하여 전문건설업체들의 적극적 참여를 유도해야 함.
- 이와 더불어 지역 업체의 사업 발굴 및 참여 우대 정책이 함께 요구됨.
  - 전문건설업체를 포함한 지역의 업체들이 지역에서 필요로 하고 지역 특성에 맞는 생활SOC 사업을 발굴할 수 있도록 함.
  - 정부가 지원하고 지자체가 주도하여 지역의 현안 과제(생활SOC 사업)를 발굴하고, 필요시 지역 업체들을 대상으로 하는 '현상 공모' 등을 수행함.
  - 지자체의 행정 여건이 미흡할 수 있으므로 현존하는 16개의 전문건설협회 시·도회 조직을 활용하여 지역의 현안이 되는 생활SOC 사업을 발굴·제한하도록 하는 조치가 매우 합리적일 수 있음.
  - 이와 같이 지자체와 지역 업체가 주도하여 사업을 발굴·제한하여야 하며, 실제 사업 시행시에는 지역 업체의 참여 우대 조치(제한경쟁, PQ 및 입찰심사 등)가 요구되고 있음.
- 또한, 생활SOC 사업 수행시의 불합리한 건설공사 수행 여건 개선도 함께 고려되어야 함.
  - 전문건설업체를 포함한 지역의 건설업체들이 생활SOC 사업에 적극적으로 참여한다고 할지라도, 적정 공사비가 확보되지 못한다면 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 크게 기여하지 못하게 됨.
  - 따라서 생활SOC 사업의 경우 표준시장단가 제도의

적용 배제 등을 통한 적정공사비의 확보, 노임단가 현실화, 영세·부실업체들의 덤핑입찰 제지, 시설공사의 물품구매(현장설치도) 발주 지양 및 필요시 소규모 사업의 경우 수의계약 적용 확대 등의 정책적 조치가 필요함.

## 2) 유지관리 시대의 대응방향

상기에서 기술한 전문건설업 성장연계 방안과 더불어 앞으로의 「건축물관리법」 시행(20.5.1)에 따른 건축물 유지관리 시대의 대응방향도 다음과 같이 함께 모색해 볼 필요성이 있다.

- 2018년 말 기준 우리나라의 30년 이상 경과된 노후 건축물은 전체의 약 37%로 전국적으로 266만동에 이르며, 빠른 속도가 증가되고 있으며, 한해에 전국에서 약 7만동의 건축물이 멸실되는 등 우리나라도 이제 노후 건축물 유지관리 시대에 접어들었음.
- 이들 노후 건축물에는 상업용 건축물 등 다양한 유형이 포함되지만, 주거용이 가장 큰 부분(수도권 32.8%, 지방 50.9%)을 차지함. 주택소유통계에 따르면 우리나라의 총 주택은 현재 1,700만호를 넘겼으며, 이 중 60% 이상이 아파트임. 1기 신도시(분당, 일산, 중동, 평촌, 산본)를 비롯한 1980~90년대의 고도 성장기에 지었던 아파트들이 이제 낡은 아파트로 변화되고 있는 것임.
- 즉, 우리나라는 머지않아 수치적으로 노후 아파트 500만호, 노후 주택 1,000만호의 시대를 맞이하게 됨. 과거 1960~70년대에 저밀도로 지었던 아파트들은 대부분 재건축으로 노후화의 문제를 해결하였으나, 매우 강화된 재건축 규제로 1980년대 이후의 고층 아파트들은 유지관리와 리모델링으로 노후화의 문제에 대응해야 하는 상황에 처해있음.
- 이러한 노후 건축물의 문제점이 심각해짐에 따라 정부는 지난해 4월 「건축물 관리법」을 제정(2020.5.1., 시행)하고, 앞으로의 건축물 관련 정책 패러다임을 ‘신축’에서 ‘유지관리’로 크게 전환하는 계기를 마련한 바 있음.
- 건축물 유지관리 시대의 핵심 요소기술은 점검·진단, 보수·보강, 시설경영(FM) 등이 될 수 있고, 핵심 상품으로는 리모델링이 부각되고 있음.
- 특히, 1기 신도시를 비롯해 1988년 건축법령에 내진설계 규정이 첫 도입된 이후 1990년대 지어진 약 374만호의 경과년수 25년 전·후 고층형 아파트들은 리모델

링 외 다른 특별한 대안이 없기 때문에 향후 큰 리모델링 시장이 열릴 가능성이 높음.

- 이러한 리모델링 시장 활성화를 위해 정부는 2013년 이후 3개층 수직증축 허용, 15% 이내 세대수증가(일반분양) 허용 등을 주택법령에 반영하였으나, 구조안전성 검토 등 인허가 과정의 일부 현안 문제로 다소 착공이 지연된 바 있음.
- 그러나 현재 수도권에서 리모델링을 추진 중인 많은 단지들이 올 상반기부터 착공에 들어갈 것으로 예상됨에 따라 실질시공에 참여하는 전문건설업계에서도 향후 큰 시장이 열릴 것에 대한 대비가 필요해 보임.
- 특히 구조물 해체, 콘크리트 보강, 지하 굴착, 기초(마이크로파일) 증설, 구조체 수직·수평 증축, 주차장 확대, 설비 교체 및 경량화 마감공사 업체들의 관심이 필요하며, 리모델링 및 유지관리에 대한 제21대 총선 공약도 주목해봐야 할 것임.

## 참고문헌

1. 국토교통부 홈페이지 <<http://www.molit.go.kr/>>
2. 김정주, “노후 인프라 투자 촉진을 위한 지역개발기금 활용 방안”, 한국건설산업연구원, 2020.3
3. 대한전문건설신문 홈페이지 <<http://www.koscaj.com/>>
4. 대통령직속 국가균형발전위원회, “20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다!”, 보도자료, 2019.10.4
5. 유일한·정대운, “생활밀착형 SOC 사업의 전문건설업체 참여 활성화 방안”, 대한건설정책연구원, 2014.10