정책자료 2021-3

소규모 건축물 품질개선을 위한 정책추진 로드맵 마련 연구

염철호 Youm, Chirlho
박일향 Park, Ilhyang

(a u r i

주요 내용

소규모 건축물 및 관련 법·제도·정책 현황 검토

- 연면적 500㎡미만 소규모 건축물은 전체 건축물의 약 85%를 차지하고 있으며, 단독주택이나 근린생활시설 등 국민의 일상적인 생활과 직결되는 중요한 정책 대상임
- 그간 소규모 건축물과 관련한 법·제도·정책이 여러 관점에서 검토 및 강화되었으나, 명확한 정책 방향이 미흡한 채 분야별·사안별로 파편적으로 추진된 경향이 큼

소규모 건축물 및 건축시장의 문제점 도출

- 소규모 건축물 및 건축시장의 문제점 검토를 위하여 관련 선행연구, 정부 자료 등 문헌 분석과 함께 건축설계 및 시공 분야 전문가 의견 등을 수렴
- 소규모 건축물 및 건축시장의 문제점을 ①낮은 설계도서 품질, ②낮은 시공 품질, ③안전 담보 미흡, ④비현실적인 종합건설업체 의무 규제, ⑤건축주의 이해 부족, ⑥관련 기준 및 적합한 자재·공법 미흡의 6개 사항으로 정리

소규모 건축물 및 건축시장의 품질개선을 위한 개선방안 도출

- 소규모 건축물 및 건축시장을 '가격경쟁 기반의 악순환 구조'에서 '양질의 서비스 기반의 선순환 구조'로 전환하는 것을 목표로, ①명확한 계약과 상호책임에 기반한 업무수행 체계 정착, ②소규모 건축물 관련 주체의 역량 강화 유도·지원, ③소규모 건축물 품질제고 및 건축시장 활성화를 위한 산업화 추진의 3대 개선방향을 설정
- 3대 개선방향별로 세부 정책 추진과제를 검토하고, 우선추진과제를 포함한 단기·중기·장기 추진계획과 연구 추진과제를 제시

차 례 CONTENTS

Ⅰ 연구의 개요 09

1. 연구의 배경과 목적 09
2. 선행연구 검토 13
3. 연구의 방법 및 주요 내용 15

Ⅱ 소규모 건축물 및 관련 법·제도·정책 현황 17

1. 소규모 건축물 현황 17
2. 소규모 건축물 관련 법·제도·정책 현황 20

Ⅲ 소규모 건축물 및 건축시장의 문제점 27

1. 낮은 설계도서 품질 27
2. 낮은 시공 품질 30
3. 안전 담보 미흡 33
4. 비현실적인 종합건설업체 의무 규제 36
5. 건축주의 이해 부족 40
6. 관련 기준 및 적합한 자재·공법 미흡 42

Ⅳ 소규모 건축물 및 건축시장 개선 방안 45

1. 소규모 건축물 및 건축시장 개선 방향 45

2. 명확한 계약과 상호책임에 기반한 업무수행 체계 정착 47
3. 소규모 건축물 관련 주체의 역량 강화 유도·지원 54
4. 소규모 건축물 품질제고 및 건축시장 활성화를 위한 산업화 추진 58
5. 소규모 건축물 개선을 위한 정책 및 연구 추진 로드맵 62

참고문헌 67

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 규모별 건축물 분포 (2020년 기준) 9
[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성 13
[표 2-1] 건축물 용도별 소규모 건축물 비중 (단위: 천동, %) 18
[표 3-1] 건축설계 프로젝트의 평당 설계대가 실태조사 결과표 28
[표 3-2] 2020년 공공건축물 유형별 공사비 30
[표 3-3] 전체 건축물 대비 소규모 건축물의 노후도 (단위: 천동, %) 33
[표 3-4] 장소별 붕괴사고 발생 현황 34
[표 3-5] 유형별 붕괴사고 발생 현황 34
[표 3-6] 규모별 건설업 산업재해 발생 현황 35
[표 3-7] 소규모 건축공사 가능 건설업 등록기준 37
[표 3-8] 건설업 등록증 대여 행정처분 현황 (등록말소) 38
[표 4-1] 현행 공공발주사업에 대한 건축설계 대가요율 기준 51
[표 4-2] 장기우량주택(신축) 인정기준 개요 58
[표 4-3] 도출된 정책과제의 단기·중기·장기 추진계획 63

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-1] 양질의 서비스 기반의 선순환 구조로의 전환 46
[그림 4-2] 산림청 목조주택 표준설계 60

연구의 개요

1. 연구의 배경과 목적

▬ 전체 건축물 중 소규모 건축물은 높은 비중을 차지

• 2020년 기준 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물은 6,198천동으로 전체 건축물(7,275천동)의 85.2%에 해당 (10동 중 8동 이상이 소규모 건축물)

[표 1-1] 규모별 건축물 분포 (2020년 기준)

구분	합계	1백㎡미만	1백㎡ ~ 2백㎡미만	2백㎡ ~ 3백㎡미만	3백㎡ ~ 5백㎡미만	5백㎡ ~ 1천㎡미만	1천㎡ ~ 3천㎡미만	3천㎡ ~ 1만㎡미만	1만㎡이상
전국	7,275	3,200	1,648	557	794	562	287	165	62

출처: 건축행정시스템 건축 인허가 현황자료를 바탕으로 연구진 작성

- 용도별로는 단독주택(72.30%)이 가장 많고, 근린생활시설, 창고시설, 동식물 관련시설, 공장의 순으로 분포

- 전체 건축물 중 소규모 건축물 비중인 66.6%를 초과하는 용도는 야영장시설(95.73%)이 가장 많고, 단독주택(84.37%), 창고시설(77.89%), 관광휴게시설(72.75%), 위험물 저장 및 처리시설(68.92%), 방송통신시설(67.69%)이 해당

• 소규모 건축물 중 30년 이상 경과한 건축물은 2,410천동으로 전체 소규모 건축물의 49.7%에 달하여 소규모 건축물 2동 중 1동이 노후 건축물에 해당

- 전체 건축물 대비 비중을 보면 40~50년 경과 건축물의 85.7%, 50년 이상 경과 건축물의 96.3%가 소규모 건축물에 해당

소규모 건축물의 낮은 품질 문제[1)]

• 취약한 소규모 건축물 시장구조

- 대부분 건축주 직접시공으로 신고한 후 무자격업체에게 도급 공사하는 경우 많아 하자담보가 어렵고 부실시공의 우려가 높은 것으로 나타남

- 소규모 건축공사 업체는 종합건설업면허를 취득하는데 필요한 자본금과 기술인력 보유가 어려워 불법으로 건설업 면허를 대여하여 도급하는 경우가 빈번

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

• 품질관리가 미흡한 소규모 건축산업 구조

- 대부분 자본이 많지 않은 건축주들이 시행하는 경우가 많아 최소한의 비용으로 건축설계와 시공이 행해지는 경우가 많으며, 이 과정에서 대규모 건축공사와 달리 건축설계와 시공단계에 대한 세부적인 업무규정과 절차가 미흡한 상황

- 소규모 건축공사에 적합한 시공기술이 미흡할 뿐만 아니라 건축사가 선택할 수 있는 다양한 품종의 자재 생산구조도 열악한 상황

- 이처럼 소규모 건축공사는 부실한 설계과정이 부실한 시공과정으로 연결되고, 건축물 품질확보를 위한 검증절차도 미흡한 부정적 순환구조가 반복되는 상황

• 소규모 건축산업 관련 주체의 역량 부족

- 건축물 조성에서 가장 중요한 의사결정권자인 건축주는 건축에 대한 전문지식이 부

1) 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, pp.88-90.

족함에도 불구하고 불법적인 건축주 직접시공을 시행함

- 건축물의 품질확인과 준공검사를 담당하는 건축허가권자는 전문인력 부족으로 부실한 건축허가 도서를 검증하는 데 한계가 있으며, 준공검사는 지역건축사들에게 대행하고 있는 실정임

- 소규모 건축공사의 품질을 좌우하는 현장근로자는 대부분 임시일용직으로 고용될 뿐 아니라 건설업체와 일회적인 계약관계로 공사를 시행하고 있어 기술자에 의한 책임시공을 기대하기 어려운 구조임

■ 소규모 건축물 품질개선을 위한 체계적인 정책 및 연구 추진방안 마련 필요

• 소규모 건축물 관련 선행연구, 제3차 건축정책기본계획에서 소규모 건축물의 품질개선을 위한 여러 정책방안을 제시한 바 있음

- 정책방안은 크게 개별 소규모 건축사업의 설계, 시공 등에 대한 품질관리 미흡 문제를 개선하고자 하는 과제와 소규모 건축시장의 취약한 시장구조 문제를 개선하고자 하는 과제로 구분 가능

• 하지만 현재 구체적으로 추진되고 있는 정책과제가 미흡한 실정이며, 취약한 소규모 건축시장의 구조와 소규모 건축물의 높은 비중을 고려할 때 중장기적인 전략을 바탕으로 체계적인 정책과제의 추진방안 설정이 필요

- 따라서, 건축물의 안전 강화, 건설업 혁신, 공공건축 품질 개선 등 관련 정책들과의 관계성 측면에서 기존 제시된 소규모 건축물 관련 정책과제의 실효성과 추진 난이도 등을 종합적으로 진단할 필요

• 소규모 건축물과 관련한 건축시장은 제도적 관리대상에서 벗어나 있는 경우가 많아 우선 시장 상황에 대한 실태파악이 시급

- 「건설산업기본법」 개정으로 직영공사 범위가 기존 연면적 661㎡이하에서 200㎡이하로 축소되었으나, 소규모 건축물의 상당 비중이 건축주 직영공사 허용 범위에 해당

- 건설업 관련 통계나 조사 등에서도 소규모 건축시장에 대해서는 별도의 실태파악이 미흡한 실정

- 또한, 실제 소규모 건축시장과 관련되는 설계자, 시공자, 행정 담당자 등의 의견수렴을 통해 기 제시된 정책방안의 실효성에 대한 검토와 함께 추가적으로 필요한 정책과제를 도출할 필요

- 이를 바탕으로 소규모 건축물과 관련하여 제3차 건축정책기본계획에 포함된 실천과제를 포함하여 정책추진과제를 도출하고, 과제별 단기, 중기, 장기 추진전략을 마련하는 등 체계적인 정책 및 연구 로드맵 마련이 필요

연구의 목적

- 소규모 건축물의 품질개선 및 나아가 건축시장 정상화를 위하여 단기, 중기, 장기 등 단계별로 필요한 정책과제를 발굴(기존 추진·제시된 과제 진단 포함)하고, 과제별 실효성 확보를 위한 제도개선, 사업추진, 연구수행 등 정책 및 연구 추진 로드맵 마련

2. 선행연구 검토

- 선행연구에서는 소규모 건축시장의 취약한 산업구조와 낮은 품질문제를 파악하고, 시장구조 정상화 및 건축물 품질개선을 위한 과제를 제시하였음
- 특히 선행연구 중 「소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향」(서수정외, 2018)은 본 연구와 가장 직접적으로 연결되는 연구로, 본 연구에서는 해당 연구에서 분석 및 도출한 소규모 건축시장의 문제점과 정책과제를 바탕으로 추가적인 검토 및 전문가 의견 수렴 등을 거쳐 문제점과 정책과제를 보완 및 재정리하였음
- 본 연구에서는 소규모 건축시장의 구조적인 문제를 개선하기 위해서는 보다 장기적인 전략에 기반한 체계적인 정책과제의 수립과 추진이 필요하다는 점을 전제로, 그간 선행연구 등에서 제시된 다양한 정책과제와 최근의 소규모 건축물 관련 시장, 제도, 정책 현황 진단을 바탕으로 제도개선, 사업추진, 연구수행 등 종합적인 정책추진 로드맵을 제시한다는 점에 차별성이 있음

[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	- 과제명: 소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안 - 연구자(년도): 성은영, 오성훈(2016) - 연구목적: 소규모 주택 건축 공급체계를 대선하고 소규모 주택시장 활성화를 위한 정책적 지원방안 제시	- 문헌연구 - 국내외 사례 조사 - 관계 심층 인터뷰	- 소규모 주택의 공급 및 수요 동향 파악 - 소규모 주택의 건축 프로세스 분석 - 국내외 소규모 주택의 건축 관련 지원 정책 분석 - 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안 제시
	- 과제명: 소규모 주택 건축 품질관리 연구 - 연구자(년도): 성은영외(2017)	- 문헌연구 - 통계자료 분석 - 국내외 사례 조사	- 소규모 주택의 품질관리 현황 파악 - 국내외 소규모 주택의 성능평가

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	- 연구목적: 소규모 주택 건축 공급체계를 대선하고 소규모 주택시장 활성화를 위한 정책적 지원방안 제시	- 정책토론회 개최	및 인증제도 분석 - 국내외 소규모 주택의 하자관리 및 보증제도 분석 - 소규모 주택의 품질관리 제도 운영방안 제시
	- 과제명: 중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안 –건축주 직영 시공의 불법 실태 및 개선방안을 중심으로– - 연구자(년도): 최민수,유위성(2017) - 연구목적: 현행 건축주의 직영 시공 허용범위 및 자격요건에 관한 현실적인 개선방안 도출	- 문헌조사 및 법제도 분석 - 건축통계 분석 - 해외사례 분석 - 설문조사	- 건설공사 시공 자격 제한 실태 분석 - 건축주 직영 시공 실태 조사 - 건축주 위장 직영 시공이 일반화된 원인과 문제점 도출 - 해외사례 분석 - 직영 시공 허용기준 설문조사 분석 - 건축공사 시공자격 합리화 방안 제시
	- 과제명: 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향 - 연구자(년도): 서수정외(2018) - 연구목적: 소규모 건축시장의 현황을 분석하고 문제와 원인 진단을 통하여 향후 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책방향을 제시	- 문헌조사 및 법제도 분석 - 건축통계 분석 - 전문가 워킹그룹 면담 및 의견수렴	- 소규모 건축시장 여건변화 및 건축산업 동향 파악 - 소규모 건축물 시장 현황 진단 및 문제점 도출 - 소규모 건축산업 활성화를 위한 정책방향 제시
본 연구	- 과제명: 소규모 건축물 품질개선을 위한 정책추진 로드맵 마련 연구 - 연구목적: 소규모 건축물의 품질개선 및 시장 정상화를 위하여 단계별로 필요한 정책과제를 발굴하고, 과제별 실효성 확보를 위한 제도개선, 사업추진, 연구수행 등 정책 및 연구 추진 로드맵 마련	- 문헌조사 및 법제도 분석 - 건축 및 건설 관련 통계 분석 - 전문가 및 관계자 면담	- 소규모 건축시장 관련 최근 현황 분석 - 그간 제시된 소규모 건축시장 개선 관련 과제 분석 - 소규모 건축물 품질개선을 위한 정책과제 도출 - 정책 및 연구 추진 로드맵 제시

3. 연구의 방법 및 주요 내용

■ 연구의 방법

• 문헌 및 통계 조사

- 소규모 건축물 개선 관련 선행연구 및 조사 보고서 등 수집 및 분석
- 건축행정시스템 건축 인허가 통계, 건설업 관련 통계 등 소규모 건축물 및 건축시장 관련 통계자료 조사 및 분석

• 소규모 건축물 관련 제도 조사 및 분석

- 소규모 건축물의 설계, 시공, 유지관리 등 단계별 관련 제도 현황 파악
- 소규모 건축물의 안전 및 품질개선을 위한 제도 현황 파악

• 관계자 의견수렴 및 자문

- 소규모 건축시장 관련 설계자, 시공자, 행정 담당자 등 관계자 면담
- 소규모 건축물 개선 관련 연구자 등 전문가 의견수렴

■ 연구의 주요 내용

• 소규모 건축시장 관련 최근 현황 분석

- 건축행정시스템(세움터)의 건축 인허가 통계, 착공 통계 등을 분석하여 소규모 건축물의 현황 파악
- 건축서비스산업 실태조사, 건설업 통계와 조사자료 등을 분석하여 소규모 건축물을 설계 및 시공하는 관련 업체 현황 파악
- 소규모 건축물에 관여하는 건축사, 건설사, 허가권자 대상 면담조사 실시

- 그간 제시된 소규모 건축시장 개선을 위한 정책과제 분석
  - 소규모 건축물 관련 선행연구, 제3차 건축정책기본계획, 국토교통부 업무계획 등에서 제시된 소규모 건축시장 개선을 위한 정책과제 정리
  - 정보제공, 교육 및 가이드 마련, 인증 및 지원, 제도개선, 기타 등 과제별 실천수단을 분류하고, 관련제도와의 관계 및 난이도, 실효성 등을 진단
- 소규모 건축물 품질개선을 위한 정책과제 도출
  - 기 제시된 소규모 건축시장 개선을 위한 정책과제 진단 결과를 바탕으로 실효성과 난이도 등에 따른 정책과제 재분류 및 우선순위 설정
  - 소규모 건축물 관련 관계자 면담 등을 통해 추가적인 정책과제 도출
- 소규모 건축물 품질개선을 위한 정책 및 연구 추진 로드맵 제시
  - 도출된 정책과제별 단기, 중기, 장기 추진전략 설정
  - 정책과제 추진을 위한 제도개선, 시범사업 등 추진, 연구 수행 등 로드맵 제시

II 소규모 건축물 및 관련 법·제도·정책 현황

1. 소규모 건축물 현황

■ 소규모 건축물의 정의

- 「건축법」 에서는 연면적 100㎡, 200㎡, 500㎡ 등을 기준으로 건축 관련 기준의 적용 차등을 두고 있음
  - (건축신고 대상, 법제14조/영제11조) 연면적 100㎡ 이하 건축물, 공업지역 등에서의 연면적 500㎡ 이하 공장
  - (구조안전확인 대상, 법제48조/영제32조) 연면적 200㎡ 이상(목구조 500㎡이상)
  - (계단·복도 설치 기준 적용 대상, 법제49조/영제48조) 연면적 200㎡ 초과
  - (전기설비 설치공간 확보 대상, 영제87조) 연면적 500㎡ 이상
- 「건축법 시행령」 제2조의5에 따른 용도별 건축물의 종류에서는 바닥면적 300㎡, 500㎡, 660㎡, 1,000㎡ 등을 기준으로 건축물의 용도를 규정
- 「건설산업기본법」 제41조에서는 연면적 200㎡ 초과 건축물은 건설업자가 건설공사를 수행하도록 규정
- 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조제1항에서는 소규모 건축물을 2층 이하이면서 연면적 500㎡미만 건축물로 규정
  - 2층 이하이면서 연면적 500㎡미만 건축물로서 높이 13미터 이상, 처마높이 9미터

이상, 기둥 간 거리가 10미터 이상, 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물, 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것, 특수구조 건축물 등은 제외

- 이상을 고려할 때 일차적인 소규모 건축물의 범위는 연면적 200㎡ 미만의 건축물로 볼 수 있으나, 2017년 「건설산업기본법」 개정 전 건축주 직영공사 허용 범위가 연면적 660㎡ 미만이었던 점과 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 에서의 소규모 건축물의 정의 등을 고려할 때 연면적 500㎡ 미만 건축물을 소규모 건축물로 보는 것이 타당

연면적 500㎡ 미만 소규모 건축물의 현황

- 2020년 기준 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물은 6,198천동으로 전체 건축물(7,275천동)의 85.2%에 해당 (10동 중 8동 이상이 소규모 건축물)
- 용도별로는 단독주택(65.49%)이 가장 많은 비중을 차지하며, 근린생활시설(15.25%), 창고시설(5.53%), 동식물 관련시설(4.71%), 공장(2.83%)의 순으로 분포
- 소규모 건축물의 용도별 비중을 전체 용도별 비중과 비교해 보면, 전체 건축물 중 소규모 건축물 비중인 85.2%를 초과하는 용도는 야영장시설(99.8%)이 가장 많고, 단독주택(97.7%), 창고시설(93.9%), 위험물 저장 및 처리시설(91.8%)이 해당

[표 2-1] 건축물 용도별 소규모 건축물 비중 (단위: 천동, %)

구분	단독 주택	공동 주택	근린 생활 시설	문화 및 집회 시설	종교 시설	판매 시설	운수 시설	의료 시설
소규모 건물 수	4,509.0	123.5	945.4	7.9	24.1	5.4	2.1	1.4
소규모 건물 중 비중	**65.49**	1.99	**15.25**	0.13	0.39	0.09	0.03	0.02
전체 건물 수	4,154.2	448.9	1,143.0	12.8	37.3	11.6	3.8	6.7
전체 건물 중 비중	**97.7**	27.5	82.7	61.6	64.6	46.1	54.2	20.7

구분	교육 연구 시설	노유자 시설	수련 시설	운동 시설	업무 시설	숙박 시설	위락 시설	공장
소규모 건물 수	23.5	33.2	2.7	3.9	6.4	19.9	4.1	175.6
소규모 건물 중 비중	0.38	0.54	0.04	0.06	0.10	0.32	0.07	**2.83**
전체 건물 수	73.6	46.1	3.8	8.8	37.6	43.3	6.2	329.0
전체 건물 중 비중	31.9	72.0	69.5	43.9	17.0	45.9	66.2	53.4

구분	창고 시설	위험물 저장 및 처리 시설	자동차 관련 시설	동식물 관련 시설	자원순환 관련 시설	교정 및 군사 시설	방송 통신 시설	발전 시설
소규모 건물 수	342.7	29.3	23.3	291.9	5.5	25.2	2.4	5.9
소규모 건물 중 비중	**5.53**	0.47	0.38	**4.71**	0.09	0.41	0.04	0.10
전체 건물 수	364.9	32.0	31.7	375.9	7.5	33.9	3.1	7.7
전체 건물 중 비중	**93.9**	**91.8**	73.4	77.7	72.6	74.2	76.0	77.0

구분	묘지 관련 시설	관광 휴게 시설	장례 시설	야영장 시설	기타	합계		
소규모 건물 수	1.1	5.6	0.06	1.6	25.9	6,198.3		
소규모 건물 중 비중	0.02	0.09	0.00	0.03	0.42	100.00		
전체 건물 수	1.4	6.6	0.4	1.6	41.4	7,275.2		
전체 건물 중 비중	79.1	85.0	17.5	**99.8**	62.6	85.2		

출처: 건축행정시스템 건축 인허가 현황자료를 바탕으로 연구진 작성

2. 소규모 건축물 관련 법·제도·정책 현황

경미한 건설공사의 범위

- 「건설산업기본법」 제9조제1항 및 동법 시행령 제8조에 따라 경미한 건설공사에 대해서는 건설업 등록 없이 건설업 수행이 가능

「건설산업기본법」 제9조(건설업 등록 등)

① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.

(이하 생략)

「건설산업기본법 시행령」 제8조(경미한 건설공사등)

① 법 제9조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 건설공사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.

1. 별표 1에 따른 종합공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 1건 공사의 공사예정금액[동일한 공사를 2이상의 계약으로 분할하여 발주하는 경우에는 각각의 공사예정금액을 합산한 금액으로 하고, 발주자(하도급의 경우에는 수급인을 포함한다)가 재료를 제공하는 경우에는 그 재료의 시장가격 및 운임을 포함한 금액으로 하며, 이하 "공사예정금액"이라 한다]이 5천만원 미만인 건설공사
2. 별표 1에 따른 전문공사를 시공하는 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사예정금액이 1천5백만원미만인 건설공사. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한다.
   가. 가스시설공사
   나. 삭제 〈1998.12.31〉
   다. 철강구조물공사
   라. 삭도설치공사
   마. 승강기설치공사
   바. 철도 · 궤도공사
   사. 난방공사
3. 조립 · 해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치공사(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한한다)

② 삭제 〈1998. 12. 31.〉

■ 건축주 직영공사 범위 축소

• 무자격 개인사업자의 부실시공 방지를 위해 「건설산업기본법」이 개정('18.06 시행)되어 건축주 직영공사 범위가 기존 연면적 661㎡ 이하에서 연면적 200㎡ 이하로 축소

「건설산업기본법」 제41조(건설공사 시공자의 제한)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설사업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설사업자에게 도급하여야 한다.

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 「건축법」에 따른 공동주택
   나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
   다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물
3. 삭제 〈2017. 12. 26.〉
4. 삭제 〈2017. 12. 26.〉

② 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 새로운 시설물을 설치하는 건설공사는 건설사업자가 하여야 한다.

1. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」에 따른 체육시설 중 대통령령으로 정하는 체육시설
2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 도시공원에 설치되는 공원시설로서 대통령령으로 정하는 시설물
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원에 설치되는 공원시설 중 대통령령으로 정하는 시설물
4. 「관광진흥법」에 따른 유기시설 중 대통령령으로 정하는 시설물

「건설산업기본법 시행령」 제36조(시공자의 제한을 받는 건축물)

① 법 제41조제1항제2호나목에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 말한다.

② 법 제41조제1항제2호다목에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 건축물의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용되는 건축물을 말한다.

1. 「초 · 중등교육법」, 「고등교육법」 또는 「사립학교법」에 의한 학교

1의2. 「영유아보육법」에 따른 어린이집

1의3. 「유아교육법」에 따른 유치원

1의4. 「장애인 등에 대한 특수교육법」에 따른 특수교육기관 및 장애인평생교육시설

1의5. 「평생교육법」에 따른 평생교육시설
2. 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」에 의한 학원
3. 「식품위생법」에 의한 식품접객업중 유흥주점
4. 「공중위생관리법」에 의한 숙박시설
5. 「의료법」에 의한 병원(종합병원 · 한방병원 및 요양병원을 포함한다)
6. 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설중 전문휴양시설 · 종합휴양시설 및 관광공연장
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목에 따른 다중생활시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설

▬ 허가권자 지정 감리 건축물 확대

- 부실시공 방지를 위해 「건축법 시행령」 개정('19.2 시행)으로 건축주 직영공사 및 분양 목적 공동주택과 임대 목적 단독주택의 경우까지 확대하여 원 설계자가 아닌 자로 허가권자가 감리자를 별도로 지정

「건축법」 제25조(건축물의 공사감리)

① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도 · 규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술 중 대통령령으로 정하는 신기술을 보유한 자가 그 신기술을 적용하여 설계한 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사로서 대통령령으로 정하는 건축사가 설계한 건축물
3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물

(이하 생략)

「건축법 시행령」 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)

① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물

가. 별표 1 제1호가목의 단독주택

나. 농업 · 임업 · 축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고 · 저장고 · 작업장 · 퇴비사 · 축사 · 양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물

다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우

2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대주택

라. 다중주택

마. 다가구주택

3. 삭제 〈2019. 2. 12.〉

▬ 내진설계 대상 건축물 확대

- 지진에 대한 안전성을 확보하기 위해 「건축법 시행령」 개정('17.12 시행)으로 내진설계 의무 대상을 종전 연면적 500㎡이상의 건축물에서 200㎡이상의 건축물과 모든 신축 주택(단독주택, 공동주택)까지 확대

「건축법 시행령」 제32조(구조 안전의 확인)

① 법 제48조제2항에 따라 법 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

1. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
2. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
3. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
4. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
5. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
6. 삭제 〈2014. 11. 28.〉
7. 삭제 〈2014. 11. 28.〉

② 제1항에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.

1. 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 "목구조 건축물"이라 한다)의 경우에는 3층] 이상인 건축물
2. 연면적이 200제곱미터(목구조 건축물의 경우에는 500제곱미터) 이상인 건축물. 다만, 창고, 축사, 작물 재배사는 제외한다.
3. 높이가 13미터 이상인 건축물
4. 처마높이가 9미터 이상인 건축물
5. 기둥과 기둥 사이의 거리가 10미터 이상인 건축물
6. 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물
7. 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것
8. 제2조제18호가목 및 다목의 건축물
9. 별표 1 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택

③ 제6조제1항제6호다목에 따라 기존 건축물을 건축 또는 대수선하려는 건축주는 법 제5조제1항에 따라 적용의 완화를 요청할 때 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

종합·전문건설업 업역규제 폐지

- 건설시장의 경쟁력 제고를 위해 「건설산업기본법 시행령」 개정('21.1 시행)으로 종합건설업과 전문건설업 간의 업역규제를 폐지

「건설산업기본법」 제16조(건설공사의 시공자격)

① 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건설업종을 등록하지 아니하고도 도급받을 수 있다.

1. 2개 업종 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 도급받는 경우
2. 전문공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 전문공사에 해당하는 부분을 시공하는 조건으로 하여, 종합공사를 시공할 수 있는 자격을 보유한 건설사업자가 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하는 공사를 공동으로 도급받는 경우
3. 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 2개 이상의 건설사업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 공정관리, 하자책임 구분 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동으로 도급받는 경우
4. 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 제8조제2항에 따라 시공 가능한 시설물을 대상으로 하는 전문공사를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도급받는 경우
5. 제9조제1항에 따라 등록한 업종에 해당하는 건설공사(제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 건설공사를 포함한다)와 그 부대공사를 함께 도급받는 경우
6. 제9조제1항에 따라 등록한 업종에 해당하는 건설공사를 이미 도급받아 시공하였거나 시공 중인 건설공사의 부대공

사로서 다른 건설공사를 도급받는 경우

7. 발주자가 공사품질이나 시공상 능률을 높이기 위하여 필요하다고 인정한 경우로서 기술적 난이도, 공사를 구성하는 전문공사 사이의 연계 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항제5호 및 제6호에 따른 부대공사는 주된 공사에 따르는 종된 공사로 그 범위와 기준은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항제1호, 제3호 및 제4호에 따라 종합공사 또는 전문공사를 도급받아 시공하기 위해서는 도급계약을 체결하기 전(입찰계약의 경우에는 입찰참가 등록마감일까지를 말한다)에 해당 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 갖추어야 하고, 이를 시공 중에는 유지하여야 한다. 다만, 2개 업종 이상의 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설사업자가 그 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 종합공사를 하도급받는 경우에는 그러하지 아니하며, 제3호의 경우에는 공동수급체 구성원들이 공동으로 필요한 등록기준을 갖춘 경우 충족한 것으로 본다.

④ 제3항의 등록기준 구비에 관한 세부절차 및 방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

소규모 주택 품질향상 방안 추진[2)]

- 2018년 국토교통부는 최근 10년간 소규모 주택이 지속적으로 증가하고 있으나, 품질에 대한 만족도는 매우 낮은 수준으로 하자분쟁의 취약성, 우수한 업체를 선택하기 힘든 시장구조, 소규모 주택의 특성을 고려한 건축기준 부재 등의 문제를 개선하기 위한 '소규모 주택 품질 향상 방안'을 추진

- 건전한 소규모 주택 시장 조성

  - 불법 면허 대여 근절을 위한 단속 강화, 실력 있고 건실한 소규모 우량업체 DB 구축·공개, 소규모 우량업체 선정 및 지원을 위한 법적 근거 마련

- 소규모 주택에 대한 품질보증 도입 추진

  - 소규모 주택 품질보증상품 출시 및 주거용 택지 분양과 연계한 품질보증 시범적용 추진, 소규모 주택에 대한 단계적 품질보증을 의무화하는 법제화 추진

- 소규모 주택의 품질관리를 체계화하기 위한 제도적 기반 구축

  - 소규모 주택 품질·성능기준 및 가이드라인 마련·배포, 소규모 주택의 품질 확보를 위한 제도적·정책적 기반 마련

2) 국토교통부 건축정책과. (2018). 소규모 주택 품질향상 방안. 국토교통부 내부자료.

제3차 건축정책기본계획에서의 소규모 건축물 관련 추진과제[3)]

- 소규모 공공건축 품질 확보
  - (소규모 건축설계 발주 정상화) 소규모 공공건축물 건축기획 제고를 위해 공공건축심의위원회 심의대상 확대 검토
  - (설계의도구현 제도 정착) 「건축서비스산업 진흥법」 제22조에 따른 설계의도구현 제도가 정착될 수 있도록 기재부 등 예산편성 지침에 대가기준 반영
- 지역 공동체 거점공간인 동네 소규모 공공건축물의 성능향상
  - (소규모 건축 공사 세부규정 마련 및 안전강화) 소규모 건축공사현장에서 현장 관리인에 관한 업무와 안전교육을 강화하기 위한 프로그램과 체계 마련
  - (소규모 노후 건축물 안전성능 보강 활성화) 「건축물관리법」 제15조에 따라 안전점검 시행을 강화하고, 우선적으로 안전보강이 필요한 소규모 건축물 유형을 발굴하여 적정 보강방안 제시
  - (소규모 건축물 안전 자가점검체계 마련) 소유자 또는 관리자가 상시 자가 점검이 가능하도록 체크리스트 형태의 건축안전 자가점검표 및 자가점검·보강 매뉴얼 마련
- 동네 소규모 건축산업 구조 개선 및 신뢰성 확보
  - (우수한 소규모 설계·시공업체 등록제도 도입) 우수 소규모 시공업체 등록기준을 마련하여 DB를 구축하고, 공공건축 시공 입찰 시 가점 부여 등 우대 조치
  - (지역 건축가 및 소규모 시공업체 매칭 시스템 개발·운영) 건축 사업체의 신뢰성이 반영된 지역 우수 설계업체와 시공업체 소개 플랫폼 도입·운영

3)국토교통부. (2021). 제3차 건축정책기본계획(2021~2025). p.32, 61, 66.

Ⅲ 소규모 건축물 및 건축시장의 문제점

1. 낮은 설계도서 품질

▬ 낮은 설계대가

- 공공발주 사업에서는 「건축사법」 제19조3에 의해 건축사 업무에 대한 대가기준을 적용하고 있으나, 소규모 사업의 경우에도 필요한 도서량은 중대규모 사업과 비교할 때 크게 다르지 않으나 업무량에 비해 설계비가 매우 낮은 수준에 머물러 있음

「건축사법」 제19조3_공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준

- (적용범위) 국가, 지방자치단체, 공공기관 등
- (설계업무) 기획업무, 건축설계업무, 사후설계관리업무로 구분
- (대가조정) 기획(설계비의 3~8%), 건축설계(건축설계요율), 사후설계관리(실비정액가산식)
- 건축설계 업무에 따른 대가기준은 건축물의 종별에 따른 건축물 난이도에 따라 구분하여 요율 적용

건축설계요율 (단위: %)

종 별 / 공사비 도서량	제 3 종(복잡)			제 2 종(보통)			제 1 종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만 원 이하	12.55	10.46	8.36	11.41	9.51	7.61	10.22	8.51	6.81
1억 원	11.48	9.56	7.65	10.43	8.69	6.95	9.38	7.82	6.25
2억 원	9.99	8.33	6.66	9.08	7.57	6.05	8.16	6.80	5.44
3억 원	8.68	7.23	5.78	7.88	6.57	5.26	7.08	5.90	4.72
5억 원	7.90	6.58	5.26	7.18	5.98	4.79	6.46	5.38	4.30
10억 원	7.03	5.86	4.68	6.39	5.32	4.26	5.75	4.79	3.83

주) "공사비"라 함은 발주자의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

출처: 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.63의 내용을 현행 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 바탕으로 수정

- 민간에서는 공사비의 5% 정도의 설계비조차 못 받는 경우가 많아 소규모 건축물을 설계하는 업체들이 점차 줄어들고 있으며, 그나마 5%의 설계비가 확보되는 공공건축 혹은 고급 민간건물에만 관심을 가지게 됨

- 실제 프로젝트의 설계계약금액은 공사비 요율방식 혹은 실비정액가산식에 의한 설계대가에 비해 매우 낮은 것으로 나타남

  - 실제 수행한 건축설계 프로젝트(174건)의 실태조사 결과, 공사비 요율방식에 의한 설계 대가는 평당 233,867원, 실비정액가산식에 의한 설계 대가는 평당 227,313원이었으나, 실제 설계 계약금액은 평당 72,795원인 것으로 조사됨[4)]

[표 3-1] 건축설계 프로젝트의 평당 설계대가 실태조사 결과표

구분			실제 수행한 건축설계 프로젝트 (174건)	
공공발주 공사비요율 적용	2종 상급+중급	기획	12,950	
		설계	**233,867**	
	기획+설계		246,817	
실비정액가산식 대가	구분		건축사 (실태조사 평균인건비)	엔지니어링 기술사 노임단가
	기획		29,702	49,641
	계획		59,636	99,670
	중간		67,054	112,068
	실시		100,623	168,172
	설계(계획+중간+실시)		**227,313**	**379,910**
	사후설계관리업무		9,313	15,565
	기획+설계+사후		266,328	445,117
설계계약금액(10개 표준외업무 비용 합계)			**72,795**	

출처: 김흥수외. (2015). 민간발주 건축설계업무의 적정대가에 관한 연구 –소규모 건축물을 대상으로–. 대한건축사협회 건축연구원, p.208의 표4-52

4) 김흥수외. (2015). 민간발주 건축설계업무의 적정대가에 관한 연구 –소규모 건축물을 대상으로–. 대한건축사협회 건축연구원, pp.206-208.

- 전반적으로 적절한 대가에 대한 건축주 등의 인식이 부족하며, 건축사사무소는 적은 설계비 중 30~40%를 구조·설비 등 외주비로 사용하고, 세금까지 납부하고 나면 인건비밖에 남지 않게 되는 등 건축사사무소의 적정한 이익구조를 만들 수 없게 되고 결과적으로 설계도서의 수준 또한 퇴행할 수밖에 없음

- 시공사가 건축주와 시공비 위주로 일괄로 계약을 체결하고, 설계사무소는 시공사로부터 저렴한 비용으로 하도급으로 설계를 진행하는 경우도 다수

■ 최소한의 평·입·단면으로 인허가 및 시공 진행

- 비현실적인 설계비가 책정된 상황에서 최소한의 도면만으로 인허가와 시공이 이루어지고 있어, 건축물 품질 저하의 원인으로 작용

- 공사에 필요한 최소한의 설계도서의 양에 대한 기준도 명확하지 않고, 설계도서의 양이 절대적으로 부족한 경우가 많음

- 일부 고급 단독주택 등을 제외하고는 소규모 건축물의 경우, 건축공사를 수주한 건설업체의 의뢰로 설계를 수행하거나 직접 건축주 의뢰를 통해 설계를 수주한 건축사사무소는 대부분 허가방으로 불리는 지역 기반의 소규모 업체로 상대적으로 저렴한 비용으로 설계를 수행

  - '허가방'에서 수백만 원 정도의 아주 적은 설계비로 설계도서를 만들어 오는 경우 도면은 20여 장을 넘지 않으며, 불법으로 면허대여를 하는 시공업체들은 오히려 이러한 디테일이 없는 도면을 더 선호함[5)]

5) 2021년 12월 23일 전문가 서면자문 의견

2. 낮은 시공 품질

▬ 저렴한 공사비

- 공사비는 소규모 건축물의 품질에 가장 큰 영향을 미치는 요인이며, 건축물의 품질에 가장 큰 영향을 미치는 공사항목은 방수, 단열, 외장재 부착 디테일 등임

- 한국패시브건축협회 등에서는 건축물의 품질 제고를 위한 다양한 정보를 제공하고 있으나, 저렴한 공사비로 지어지는 소규모 건축물에 적용하기에는 다소 비현실적인 시공법이 많은 실정임

  - 평당 450~600만원의 공사비로 건물을 짓기를 희망하는 소규모 건축물 공사현장에서, 평당 800~1,000만원이 소요되는 시공방법을 적용하기에는 경제적 이윤을 추구하는 건축주의 목표와는 상충하는 것이 현실임[6)]

- 평당 450~600만원의 공사비는 공공건축 사업에서 창고나 표준화된 학교시설에 해당하는 수준으로 적절한 품질을 담보하기에는 매우 부족한 금액임

[표 3-2] 2020년 공공건축물 유형별 공사비

유형	공사명	연면적 (㎡)	공사비 (원)	㎡당 공사비	평당 공사비
기타시설	양양종합여객터미널 신축 공사	1,812.89	8,066,986,389	4,449,794	14,710,062
공공청사	국립특수교육원 다목적관 조성 증축공사	1,904.55	4,678,291,218	2,456,376	8,120,251
복지시설	경기 포천공공산후조리원 신축 공사	2,432.09	9,230,451,451	3,795,275	12,546,363
체육시설	제3매립장 주민편익시설 설치공사	2,509.42	9,113,829,885	3,631,847	12,006,105
연구소	국립서해안기후대기센터 신축공사	2,637.85	7,256,109,480	2,750,767	9,093,444
노유자시설	김천시 노인건강센터 건립공사	2,997.5	7,313,978,956	2,440,026	8,066,201

6) 2021년 12월 22일 전문가 서면자문 의견

유형	공사명	연면적 (㎡)	공사비 (원)	㎡당 공사비	평당 공사비
전시시설	국립광주과학관 어린이 과학체험관 건축공사	3,382.71	10,004,493,524	2,957,538	9,776,985
도서관	마산도서관 건립공사	3,408.09	9,767,999,115	2,866,121	9,474,780
공장	수출형 기계부품가공 기반구축사업 신축 건축공사	3,637.65	8,790,624,464	2,416,567	7,988,651
수련시설	강동청소년문화의집 건립공사	3,685.96	8,975,040,790	2,434,926	8,049,342
창고	3개 권역 미래자원순환 거점수거센터 구축사업	3,893	5,305,260,345	1,362,769	4,505,021
대학교	목포해양대학교 국제교류센터 및 박물관 신축공사	6,670.74	19,516,954,126	2,925,755	9,671,917
초중고등학교	(가칭)검단1유치원 신축공사 계약요청	6,717.89	13,104,455,933	1,950,680	6,448,529

주) 2020년도 공공건축물 공사 건수 총 111건 가운데, 시설유형별로 가장 작은 연면적의 공사를 조사함
출처: 공사비정보광장, http://pcae.g2b.go.kr (검색일: 2021년 11월 17일)을 바탕으로 연구진 작성

시공업체의 영세성 및 시공능력 미흡

- 소규모 건축물을 전문적으로 시공하는 업체는 매우 적은 수준임
  - 새건축사협의회의 건축명장의 경우 200㎡ 내외의 공사는 하지 않으며, 하더라도 고가의 건축물만 다룸[7)]
  - 소규모 공사현장에는 동네목수부터 인력시장의 미장공까지 다양한 작업자들이 참여하며, 그만큼 제대로 짓는 업체는 소수이며, 제대로 짓는 업체도 대부분 한두 명의 인력으로 작업하는 경우가 많기 때문에 1년에 4~5개의 현장밖에 작업할 수 없음[8)]
- 시공업체 또한 영세한 경우가 대부분이며, 현장에서 소규모 건축공사를 하는 경우 1인 소장(대표)에 협력업체로 구성되는데, 이러한 시공사들은 일이 고정적으로 들어오는 것이 아니어서 직원을 두거나 큰 자본금을 두고 창업하는 것이 현실적으로 어려움

7) 2021년 12월 13일 전문가 자문회의 의견
8) 2021년 12월 23일 전문가 서면자문 의견

- 소규모 건축공사 현장에 종사하는 근로자 중 대부분은 임시적인 일용직으로 안정적인 고용구조에서 일정 수준의 경험과 기술력을 갖춘 책임 있는 시공을 기대하기에는 한계가 있음

  - 숙련되지 않고 도면을 이해하기 어려운 외국인 노동자가 소규모 건축시장에서 증가하고 있는 점도 건축시공의 품질을 떨어뜨리는 원인으로 작용

- 건축과정에서의 부실시공 등을 방지하기 위하여 현장관리인 배치제도가 강화되었으나, 경기 등의 문제로 현장에 직접 상주하는 경우가 많지 않고 여러 현장에 도시에 배치되는 등 충실한 형장관리가 이루어지지 못하고 있음

  - 소규모 건축공사에서 1인의 기술자가 여러 현장의 현장관리인을 겸하여 하는 것이 허용되고 있으며, 현장 인원을 실제 배치하지 않고 명의만 빌리는 경우도 다수[9)]

▮ 현장관리인 배치제도 운영지침

· 건축과정에서 발생하는 부실시공 등으로 인하여 안전사고가 발생하고 있어 불법행위 근절 및 건축관계자의 책임을 강화하고 소규모 건축물 등에 대한 감리체계 개선

– (적용대상) 건축허가 및 건축신고를 신청한 건축물 및 소규모 건축물(「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물)

– (자격기준) 「건설산업기본법」 시행령 별표 1 건설기술자 및 건설기술자 등급 인정 및 교육 훈련 등에 관한 기준에 적합한 건축분야 건설자, 건설업체에 소속된 건설기술자 현장관리인 배치

※ 건설기술자의 건축 직무분야는 건축구조, 건축기계설비, 건축시공, 실내건축, 건축품질관리, 건축계획·설계로 분류

– (배치기준) 현장관리인은 해당 현장에 상주하는 것이 원칙이나 현장관리 업무에 지장이 없는 경우 관내 3개의 건축공사현장에 중복배치가능, 단, 허가권자 및 건축주가 판단하여 현장관리 업무에 지장이 있다고 판단될 경우 중복배치 불가능

– (과태로 부과기준) 건축주의 승낙을 받지 않거나 정당한 사유 없이 현장을 이탈한 경우 1회 10만원 2회 20만원 3회 50만원 부과 (중복배치에 따른 현장별 위반횟수 합산 부과)

출처: 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.78.

9) 국토교통부. (2019). 제5차 건설산업진흥기본계획(2018-2022). 국토교통부, p.21.

3. 안전 담보 미흡

▬ 노후 건축물 중 소규모 건축물이 대다수를 차지하고 있어 붕괴사고 위험 상존

- 소규모 건축물 중 30년 이상 경과한 건축물은 2,754천동으로 전체 소규모 건축물의 44.4%에 달하여 소규모 건축물 10동 중 4.4동이 노후 건축물에 해당
- 전체 건축물 대비 비중을 보면 30~40년 경과 건축물의 86.0%, 40~50년 경과 건축물의 94.4%, 50년 이상 경과 건축물의 98.9%가 소규모 건축물에 해당

[표 3-3] 전체 건축물 대비 소규모 건축물의 노후도 (단위: 천동, %)

구분	합계	10년 미만	10년~15년	15년~20년	20년~30년	30년~40년	40년~50년	50년 이상	기타
소규모	6,198.3	967.5	459.4	453.6	1,059.4	909.2	666.3	1,178.1	505.0
	100%	15.6%	7.4%	7.3%	17.1%	**14.7%**	**10.7%**	**19.1%**	8.1%
전체	7,275.3	1,254.4	598.3	622.9	1,323.9	1,057.1	706.2	1,190.7	521.9
	100%	17.2%	8.2%	8.6%	18.2%	14.5%	9.7%	16.4%	7.2%
전체 건물 대비 소규모 건축물 비중		77.1%	76.8%	72.8%	80.0%	**86.0%**	**94.4%**	**98.9%**	96.8%

출처: 건축행정시스템 건축 인허가 현황자료를 바탕으로 연구진 작성

- 행정안전부의 "2020 재난연감 사회재산"에 따르면 2020년 한 해 동안 발생한 붕괴사고는 4,557건에 이르며, 이 중 주거용 건물과 다중이용(복합)시설, 작업·공사장, 공장 등 건축물에서 발생한 붕괴사고가 전체의 72%(3,285건)에 달함[10)]

10) 행정안전부. (2021). 2020 재난연감. 행정안전부, p.371.

• 유형별 붕괴사고 발생 현황을 보면 건축물·옹벽·담벼락 등(1,969건), 시설물·구조물(1,137건)이 가장 큰 비중을 차지하고 있음[11)]

[표 3-4] 장소별 붕괴사고 발생 현황

구분	합계	주거용 건물	다중 이용시설	작업·공사장, 공장	도로, 철도, 교량	논밭, 축사	산 (계곡)	하천, 바다	유원지, 공원	기타
건수	4,557	1,520	1,368	397	890	34	16	13	3	316
비중	100%	33.4%	30.0%	8.7%	19.5%	0.7%	0.4%	0.3%	0.1%	6.9%

출처: 행정안전부. (2021). 2020 재난연감. 행정안전부, p.371.

[표 3-5] 유형별 붕괴사고 발생 현황

구분	합계	건축물/ 옹벽/ 담벼락 등	시설물/ 구조물	공사장 구조물	적재물	토사/지반/ 도로	간판	기타· 미상
건수	4,557	1,969	1,137	227	13	144	1,023	44
비중	100%	43.2%	25.0%	5.0%	0.3%	3.2%	22.4%	1.0%

출처: 행정안전부. (2021). 2020 재난연감. 행정안전부, p.372.

• 노후도가 상대적으로 심각하고 건축물에 대한 안전관리 또한 상대적으로 미흡한 소규모 건축물에서 붕괴사고가 발생할 확률이 매우 큼

- 「건축물관리법」 제15조에서는 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 건축물 등에 대해 지자체가 구조안전 등을 점검할 수 있도록 규정하고 있으나, 다중이용 건축물이나 정비구역 내 건축물 등만 대상으로 다루고 있음

11) 행정안전부. (2021). 2020 재난연감. 행정안전부, p.372.

■ 소규모 건설현장에서 산재 사망자 등 산업재해가 다수 발생

- 건설업 전체 산재 사고사망자 중 안전보건관리 역량이 부족한 공사비 50억 미만 현장이 전체의 67.3%를 차지[12)]
- 2020년도 건설업 산업재해 현황에서도 5인 미만 사업장의 재해 건수가 10,815건으로 가장 큰 비중을 차지[13)]

[표 3-6] 규모별 건설업 산업재해 발생 현황

구분	합계	떨어짐	넘어짐	부딪힘	물체에 맞음	무너짐	끼임	절단 베임 찔림	감전	폭발 파열
계	26,799	8.009	4,239	2,078	2,909	350	2,120	2,784	138	62
5인 미만	10,815	3,726	1,404	732	1,124	139	751	1,530	81	32
5~9인	3,553	1,083	596	303	414	53	280	338	16	3
10~19인	3,397	984	556	295	363	53	290	332	17	7
20~29인	1,785	512	321	127	213	16	160	158	2	7
30~49인	1,732	493	292	160	191	23	145	131	7	3
50~99인	1,568	414	280	145	168	27	131	112	8	5
100~299인	2,173	471	417	170	243	19	193	98	4	4
300~499인	747	157	154	58	84	9	60	35	2	1
500~999인	639	121	133	46	73	6	63	33	1	0
1,000인 이상	390	48	86	42	36	5	47	17	0	0

출처: 고용노동부. (2021). 2020년 산업재해 현황분석. 고용노동부, p.96.

12) 관계부처합동. (2021). 정부, 2021년 산재 사망사고 감소 대책 발표. 3월 25일 보도자료, p.2.
13) 고용노동부. (2021). 2020년 산업재해 현황분석. 고용노동부, p.96.

4. 비현실적인 종합건설업체 의무 규제

■ 현실과 동떨어진 종합건설업체 의무화 규정

- 종합건설업으로 창업하기 위해서는 상당한 자본금을 확보할 필요가 있어 소규모 건축공사를 주로 하고자 하는 업체의 현실과 맞지 않음
  - 「제5차 건설산업진흥기본계획」에서 종합건설업의 자본금 요건을 단계적으로 하향하는 개선방안이 제시[14)]
  - 이에 따라 「건설산업기본법」 개정('21년 12월 30일 시행)으로 자본금 법인 5억 원, 개인 10억 원 이상이었던 종합건설업 등록기준이 법인 3억5천만 원, 개인 7억 원 이상으로 하향 조정됨
  - 하지만 여전히 소규모 건축공사업을 위주로 하고자 하는 업체에게는 부담스러운 자본금 규모임
- 종합건설업체를 창업하기 위해서는 자본금뿐만 아니라 자격증이 있는 기술자가 최소 5명이 있어야 함
  - 기술자 5명 중 2~3명은 자격증을 임대하여 창업하는 경우도 있음[15)]
  - 5인이 종합건설업체를 창업하여 200㎡ 규모의 건물(공사비로는 3~4억 규모)을 수주하는 경우, 5인이 상하반기에 한 현장씩 시공하면 매출액은 30~40억이고 이윤은 겨우 5% 정도(1억 5천만 원)가 되는데, 여기에서 사무실 관리비, 인건비를 주고 나면 거의 남는 것이 없음[16)]

14) 국토교통부. (2019). 제5차 건설산업진흥기본계획(2018-2022). 국토교통부, p.16.
15) 2021년 12월 23일 전문가 서면자문 의견
16) 2021년 12월 23일 전문가 서면자문 의견

[표 3-7] 소규모 건축공사 가능 건설업 등록기준

구분		기술능력	자본금		보증 가능금액*
			법인	개인	
종합 건설업	건축 공사업	「국가기술자격법」에 따른 건축 분야의 건축기사 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 건축분야의 중급이상의 건설기술인인 사람 중 2명을 포함한 건축분야 초급 이상의 건설기술자 5명이상	3억5천만 원 이상	7억 원 이상	83좌 또는 94좌
전문 건설업	실내건축 공사업	「건설기술 진흥법」에 따른 건축분야 초급이상의 건설기술인 또는 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격취득자 중 2명 이상	1억5천만 원 이상		34좌 또는 38좌
주택 건설업	시행자	주택건설사업의 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상, 대지조성사업의 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상	3억 원 이상	6억 원 이상	-
	주택 건설업	「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 및 토목 분야 기술인 3명 이상을 보유하고 있을 것. 이 경우 같은 표에 따른 건축시공 기술사 또는 건축기사 및 토목 분야 기술인 각 1명이 포함 최근 5년간의 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상일 것	5억 원 이상	10억 원 이상	-

주) 현재 1좌당 1,529,700원 (2021년 10월 25일 기준)이며 1좌당 금액은 매 분기별로 변동
개인사업자의 경우 토목, 건축, 토목건축, 산업환경, 조경, 철도궤도, 철강구조물공사업에 대하여는 법인 등록 기준의 2배 적용

출처: 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.71의 내용을 국가법령정보센터. http://www.law.go.kr; 건설공제조합. http://www.cgbest.co.kr; 실내건축공사업협의회. http://www.kicc.or.kr (검색일: 2021년 12월 15일)을 바탕으로 수정함

- 건축주 직영공사 범위가 연면적 200㎡ 이상으로 강화된 이후, 기존의 소위 집장사가 일할 수 있는 시장이 없어지면서, 면허를 대여해서 불법으로 영업하는 시공업체가 다세대·다가구 시장을 차지함

- 소규모 건축에 대한 규제가 강화되면서 건축시장이 위축되었으며, 창업이 곧 수주로 연결되고 이윤을 창출할 수 있는 시장이 만들어지지 못했기 때문에, 결과적으로 기술자의 유입이 이루어지지 못하고 있음

불법 면허대여 및 하자보증 체계 미흡

- 「건설산업기본법」 개정으로 과거 건축주 직영공사가 가능했던 연면적 660㎡~200㎡의 소규모 건축을 중심으로 불법 면허대여가 만연하고 있어, 소규모 건축물의 품질을 높이기 위한 조치가 오히려 불법 면허대여가 횡행하게 된 결과를 초래

- 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 따르면, 건설업 등록증 대여로 등록 말소된 건수는 2016년 이후 감소 추세에 있으며 건축공사업 등록증 대여 현황 역시 감소세를 보이지만 타 공사업 대여현황에 비해서는 월등히 높은 편임

[표 3-8] 건설업 등록증 대여 행정처분 현황 (등록말소)

구분		건설업 등록증 대여 (등록말소)								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
종합 건설업	소계	6건	15건	20건	28건	17건	11건	4건	8건	7건
	%	55%	65%	60%	61%	46%	50%	50%	57%	64%
	건축공사업	5건	12건	16건	22건	14건	11건	4건	8건	7건
	토목공사업	-	1건	-	-	-	-	-	-	-
	토목건축 공사업	1건	3건	4건	6건	3건	-	-	-	-
	조경공사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	산업환경 설비공사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전문 건설업	소계	5건	8건	11건	18건	20건	11건	4건	6건	4건
	%	45%	35%	40%	39%	54%	50%	50%	43%	36%
건설업	합계	11건	23건	31건	46건	37건	22건	8건	14건	11건

주) 행정처리건수는 공고건수를 말함(변경/정정/철회 공공건수 등도 건수에 포함)

현재 건설업 행정처분건수는 2003년 9월 1일 시행일부터 현재 2021년 12월 15일 기준 43,257건 등록

출처: 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.72의 내용을 국토교통부 KISCON. http://www.kiscon.net (검색일: 2021년 12월 17일)을 바탕으로 수정함

- 현장에서는 실제 소규모 건축물을 시공하려는 종합건설업체를 찾기 어려운 상황에서 소규모 건축물에 대해 종합건설업체만 시공할 수 있도록 하는 것은 시장 상황과 맞지 않는다는 의견이 다수

- 건축주 직영공사이면서도 건설업체가 면허대여 방식으로 수임을 하면서, 결국 면허대여의 비용을 건축주가 추가로 부담하게 됨
  - 예를 들어 시공비의 7~8% 정도를 면허대여 업체에게 주고, 나머지 시공비를 가지고 공사를 진행하게 되는 일의 구조가 만들어지며, 공사비에서 면허대여 수수료에 해당하는 금액만큼을 확보하게 되므로 결국 건축물의 품질을 떨어뜨리게 됨[17)]
  - 결과적으로 건축주가 가진 총 예산에 비해 간접비 비율이 과도하게 높아 직접공사비를 깎아내리는 결과를 초래함
- 서류로만 종합건설업체의 형태를 띠는 회사들이 계속 생기고 없어지는 등 회사가 지속되지 않아 하자보수의 이행문제가 발생함
- 직영공사의 경우 하자보증에 대한 주체가 건축주 자신이 되기 때문에 모순이 발생하게 되며, 소규모 공사업체의 경우 이윤과 부대비용을 종합건설업체에 비해 낮추어 계약을 하기 때문에 현장소장에게 전체 공정에 대한 하자보증을 받는 것에 대해 난색을 표하는 경우가 많음

17) 2021년 12월 14일 전문가 자문회의 의견

5. 건축주의 이해 부족

▬ 건축법규나 절차에 대한 기본적인 정보 부족

- 소규모 건축물의 건축주는 중·대규모에 비해 상대적으로 건축에 대한 지식과 경험이 부족하고 설계절차 및 감리에 대한 인식도 부족한 경우가 많음
  - 설계에 대한 중요도를 인지하지 못하고, 현장소장 및 현장대리인이 유도하는 대로 공사를 진행하는 경우가 다수
  - 소규모 공사 시 구조, 전기, 기계, 통신, 소방 등을 기술사를 통해 도면을 작성하지 않아도 허가가 나는 경우가 있고, 공사 시 이 부분을 시공자의 경험으로 풀어가며 생겨나는 문제들이 많이 발생하고 있음
  - 건축물을 분양하는 경우에는 사업주가 대체로 건설사(시공자)이기 때문에 분양 이익 극대화를 위하여 최소비용을 들여 최소한의 도면으로 공사하게 됨[18)]
- 소규모 건축공사를 위해 건축주가 알아야 하는 건축과정의 건축법규 및 인허가 절차, 건축주가 직접시공을 수행할 경우 시공하자 발생 시 책임소재 등 건축주가 알아야 하는 기본지식에 대한 정보제공 구득이 어려움[19)]
- 감리 의무대상이 아닌 경우 부실하게 시공 되는 것을 감독할 주체가 없으며, 지정 감리자의 경우는 구조 부문 위주로 감리를 하기 때문에 그 외의 부분에 대해서는 건축주가 상의하거나 조언을 얻을 대상이 없음

▬ 편법적인 건축주 직영공사

- 「건설산업기본법」 제41조에서 경미한 건설공사에 한해 건축주가 직접 시공할 수 있다고 규정한 취지는 건축주가 해당 건축물을 시공할 수 있는 능력을 갖추었을 경우를 전

18) 2021년 12월 29일 전문가 서면자문 의견
19) 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.90.

제하는 것이지만, 실제로는 건축주가 시공능력을 갖추지 못하거나 착공신고에는 건축주 직접시공으로 신고한 후 타인이 편법적으로 시공을 진행하는 경우가 많음

- 건설산업연구원의 연구(2017년)에 따르면, 건축 인허가 담당 공무원 및 건설업체 실무자를 대상으로 설문조사를 실시해 총 280부의 설문지를 분석한 결과, 건축주가 직영시공을 시공한 후 직접 공사를 수행하는 경우는 12.2%에 불과한 것으로 나타남[20]

  - 해당 연구에서 직영 시공으로 위장 신고한 후 이른바 집장사 등에 불법 도급하는 원인에 대해 설문한 결과, '시공비용 절감'이 66.8%, '부가가치세 등 세금 절세 또는 탈세'가 31.1%로 조사됨[21]

■ 신뢰할 수 있는 시공업체에 대한 정보 부족

- 건축주가 여러 매체를 활용하여 적합한 설계자를 찾을 수 있는 반면에, 시공업체를 찾는 것은 상대적으로 어려움

  - 설계자가 시공업체를 건축주에게 추천하기도 하지만, 시공의 품질을 보장할 수는 없고 시장에서도 시공업체에 대한 정보가 많이 개방되어 있지 않음[22]

20) 최민수, 유위성. (2017), 중소 건축공사의 시공 자격 합리화 방안 –건축주 직영 시공의 불법 실태 및 개선 방안을 중심으로–. 한국건설산업연구원, pp.63-68.
21) 상게서, p.68.
22) 2021년 12월 9일 전문가 자문회의 의견

6. 관련 기준 및 적합한 자재·공법 미흡

■ 소규모 건축에 부적합한 건축기준

- 건축 관련 법령 등에서 규정하고 있는 건축 관련 기준의 대상이 되는 건축물의 면적규모가 각기 다르고 그 경계 또한 모호하여 현장에서 관련 기준의 적용이 불투명함

- 소규모 건축의 예산은 한정적이나 이에 적용되는 건축기준이 과도한 경우도 있어 결과적으로 비용 상승을 초래하고 창의적이고 다양한 설계를 저해하는 요인이 되기도 함

  - 예를 들어 제3종 일반주거지역에서 1층을 필로티 주차장으로 하면 6개 층을 올릴 수 있으나, 근린생활시설의 경우 소방시설법이 강화되어 6층이면 무조건 스프링클러를 갖춰야 하는데, 건축물 용적만큼의 물탱크를 갖춰야 하므로 작은 규모의 대지에서는 건축주가 6층으로 안 지으려는 경향이 발생함[23)]

  - 허가대행자인 구청에서도 근린생활시설의 불법증축을 예견하고 이를 막는 경우가 많음. 예를 들어 00구의 경우에는 발코니를 2면 이상 못 만들게 규제하는데 이는 창의적인 소규모 건축의 설계를 저해하는 인허가상의 문제임[24)]

- 소규모 공사를 하는 가장 큰 이유는 비용 절감이지만, 하자보증, 성능 보증제, 성능 인증제, 건축성능검사원 등 형식적인 절차에 지출하는 부대비용이 늘어나게 되면 건축주의 부담이 가중됨

- 2017년부터 도입된 직영공사 현장관리인 배치제도에 따라 자격증 소지자가 현장관리인으로 등록되나, 도장 기능사, 용접 기능사, 도배 기능사 등이 현장관리인으로 인정되는 상황이 벌어짐

  - 도배 기능사가 모든 공정을 알고 현장을 이끄는 것은 불가능하며, 비전문가가 각종 기능사를 취득해 아르바이트로 자격증을 빌려주는 상황이 벌어지고 있음[25)]

23) 2021년 12월 9일 전문가 자문회의 의견
24) 2021년 12월 9일 전문가 자문회의 의견

- 여러 법령이나 기준에서 소규모 건축물에 대한 내용을 각기 부분적으로 규정하고 있기 때문에 이를 제대로 파악하고 반영하기가 어려워, 단독주택을 짓더라도 많은 관련 법령을 찾아봐야 하는 것이 현실임

- 도시지역에 비해 비도시지역에서의 관리 기준은 상대적으로 안일하게 규정

  - 비도시지역에서는 200㎡까지가 건축신고의 범위이기 때문에 제대로 된 감리업무가 필요 없으며 많은 일이 임시 방편식으로 진행됨[26]

▬ 소규모 건축에 적합한 자재 및 시공기술 미흡

- 대규모 공사에 비해 공사비, 자재 확보, 시공능력 등이 상대적으로 불리한 소규모 건축공사의 특성을 감안한 적절한 시공 관련 기술이 미흡하며, 기존 자료들을 소규모 건축공사에 적용하기에도 한계가 있음

  - 기존 자료들은 외국 디테일 책의 내용을 무분별하게 차용한 경우가 많으며, 4계절이 극명한 우리나라 날씨와 맞지 않는 경우도 허다함[27]

- 시중에 유통되는 건축자재는 대규모 아파트 공사에 적합한 경우가 대부분으로 소규모 건축물 설계 시 건축사가 선택할 수 있는 적정 가격의 자재 또한 매우 한정적임

25) 2021년 12월 23일 전문가 서면자문 의견
26) 2021년 12월 9일 전문가 자문회의 의견
27) 2021년 12월 13일 전문가 자문회의 의견; 2021년 12월 24일 전문가 서면자문 의견

Ⅳ 소규모 건축물 및 건축시장 개선 방안

1. 소규모 건축물 및 건축시장 개선 방향

- 소규모 건축시장은 품질보다는 가격 경쟁 위주의 시장이 형성되어 있어 저렴한 대가와 낮은 품질의 서비스가 지속되고, 이로 인해 노동시간 장기화와 낮은 업무효율이 다시 품질 저하로 연결되는 '가격 경쟁 위주의 악순환 구조'가 고착화

- 낮은 품질의 기술력과 서비스-저렴한 대가-노동시간 장기화로 이어지는 이러한 구조를 개선하기 위해서는 우선 기술력과 서비스를 높이는 것이 중요하며, 이러한 기술력과 서비스의 향상이 적정한 대가로 연결되도록 체계를 갖추는 것이 필요

- 또한 관련 절차나 규제를 강화하는 것 보다는 소규모 건축시장에서 높은 품질의 기술력과 서비스를 제공하는 업체와 품질이 우수한 건축물이 제대로 된 평가를 받을 수 있도록 여건을 마련하는 것이 선행될 필요

- 특히 소규모 건축시장의 설계와 시공이 제대로 된 계약과 명확한 상호책임이 불분명한 채 업무가 이루어지고 있는 상황을 어떻게 개선할 것인지에 주목할 필요

- 아울러 민간부문이 대부분을 차지하고 있는 소규모 건축시장의 특성을 고려하되, 민간시장에 일부 영향력을 줄 수 있으며 '동네건축'으로서 주민의 일상생활과 관련성이 높은 공공부문에 대해서도 개선방안을 함께 마련할 필요



[그림 4-1] 양질의 서비스 기반의 선순환 구조로의 전환

출처: 염철호외, (2021). 건축산업 진흥을 위한 제도기반 마련 연구, 국가건축정책위원회·건축공간연구원, p.131.

- 소규모 건축물 및 건축시장을 '가격경쟁 기반의 악순환 구조'에서 '양질의 서비스 기반의 선순환 구조'로 전환하는 것을 목표로 다음의 개선방향을 설정
  - (개선방향-1) 명확한 계약과 상호책임에 기반한 업무수행 체계 정착
  - (개선방향-2) 소규모 건축물 관련 주체의 역량 강화 유도·지원
  - (개선방향-3) 소규모 건축물 품질제고 및 건축시장 활성화를 위한 산업화 추진
- 3대 개선방향을 바탕으로 소규모 건축시장 활성화 관련 선행연구에서 제시한 소규모 건축산업 활성화를 위한 추진과제[28] 검토와 소규모 건축물 및 건축시장 개선과 관련한 건축 분야 전문가 자문을 거쳐 세부 추진과제를 도출
  - 아울러 건축시장이 공공과 민간으로 양분되고, 특히 민간시장의 규모가 공공시장에 비해 매우 크다는 점 등을 고려하여 각 과제별로 민간/공공, 설계/시공 등 주된 적용 대상을 구분하여 정리

28) 서수정외, (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향, 건축도시공간연구소, pp.92-109.

2. 명확한 계약과 상호책임에 기반한 업무수행 체계 정착

(민간_설계) 소규모 건축에 특화된 설계업무 계약방식 마련

- 현재 「건축법」 제15조에 따라 「건축물의 설계 표준계약서」가 마련되어 있으나, 현장에서 실제 활용되는 경우가 적고 범용계약서로만 제시되어 있어, 민간 소규모 건축사업에 적용하거나 설계업무에 따른 적정 설계비의 근거로 활용하기에는 한계

  - 대한건축사협회의 관련 연구[29] 등을 바탕으로 '건축주'와 '설계자'의 의무와 권한 규정, 각종 분쟁발생 방지를 위한 조치 등을 위주로 2019년 12월 「건축물의 설계 표준계약서」가 개정되었고 [별표1] "건축설계업무의 범위 및 품질기준표", [별표2] "실비정액 가산방식에 의한 산정 내역", [별표3] "설계도서의 작성방법기준" 이 함께 마련되었음

「건축법」 제15조(건축주와의 계약 등)

① 건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축되도록 업무를 성실히 수행하여야 하며, 서로 위법하거나 부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니 된다.

② 건축관계자 간의 책임에 관한 내용과 그 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간의 계약으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회(이하 "건축사협회"라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설사업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.

「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다.

② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가

29) 김홍수외. (2016), 건축서비스 계약문화 선진화를 위한 건축사업무 관련 표준계약서 개발, 대한건축사협회 건축연구원.

2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원
3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업

③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

- 관련 기준 등에 따라 반드시 수행하여야 할 필수업무와 건축주의 필요에 따라 수행할 수 있는 선택업무에 대한 구분이 모호하고, 해당 업무에 따른 대가산정 기준 또한 상호 협의에 따라 정하도록 하는 문구만이 있어 계약에 대한 사전지식이 부족하고 전문가의 지원을 받기 어려운 소규모 건축물의 건축주와 설계자가 이를 활용하기에는 한계

- 소규모 건축물의 특성을 고려한 설계 표준계약서와 함께 업무 내용에 따른 설계대가 산정기준 마련 및 확산 필요

  - 「건축법」 제15조 및 「건축서비스산업진흥법」 제12조에 따른 「건축물의 설계 표준계약서」의 일환으로 소규모 건축물의 설계에 적합한 필수업무와 선택업무, 업무별 대가산정방식 등을 종합한 “소규모 건축물의 설계 표준계약서”를 추가적으로 마련

  - 대한건축사협회는 보다 상세한 업무별 대가 산정가이드 등을 제시하고, 회원들을 상대로 정기적인 설계 계약 실태조사를 실시하여 조사 결과 공유 및 제도개선 등에 반영

(민간_설계) 소규모 건축물 설계도서 작성기준 마련 및 인허가 절차와 연계

- 현재 「건축법」 제23조 제2항에 따라 「건축물의 설계도서 작성기준」이 고시되어 있으나, 규모와 상관없이 일률적인 기준으로 되어 있으며, 소규모 건축 설계과정에서 실제 적용되지 않는 경우가 대부분

- 소규모 건축물 설계 시 공사비 내역서 작성이 일반화되어 있지 않아 개략적인 견적서 제출을 통해 가장 저렴한 공사비를 제시한 업체가 시공사로 선정되는 추세

  - 「건축물의 설계표준계약서」에 따른 [별표3] 설계도서 작성방법 기준에서도 실시설계의 도서내용 중 공사비 내역서는 기본도서가 아니라 추가요구 시 작성 도서로 규정

- ‘소규모 건축물의 설계 표준계약서’ 마련과 함께 소규모 건축물에 적합한 ‘소규모 건축물 설계기준’을 별도로 마련하고, 인허가권자가 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항 및 제14조 제1항에서 규정하고 있는 허가신청 및 착공신고 시 필요한 설계도서를 ‘소규모 건축물 설계기준’을 준수하여 작성하였는지를 면밀히 검토

  - 현재 주택도시보증공사의 단독주택 품질보증 상품에서는 「단독주택 최저설계기준」을 마련하여 보증심사 시 최저설계기준 준수여부를 심사[30] 하고 있는데, 인허가 절차와 연계, 모든 소규모 건축물로 확대 등을 통해 보다 활성화할 필요

  - 특히 최근 증가하고 있는 목조주택을 고려하여 목조건축물에도 공통적으로 적용할 수 있도록 세부내용 조정 필요

- 설계 시 공사비 내역서 작성 유도 및 내역서 기반의 공사비 산출 여건 마련

  - 설계 표준계약서 개정, 건축주 및 설계자 대상 홍보, 인허가 단계에서의 공사비 내역서 확인 등 설계도서에 공사비 내역서가 포함되도록 유도

  - 시공업체 선정 시 내역서 기반의 견적서 제출이 이루어지고 견적서 제출 비용에 대해서도 일정 비용을 지급하도록 건축주 교육 및 홍보

(공공·민간_설계) 소규모 건축물 표준 업무매뉴얼 마련

- 소규모 건축물의 조성 단계별로 건축주, 설계자, 시공자, 인허가권자 등 관련 주체의 세부 업무사항과 책임소재를 제시

  - (건축주) 계약, 발주, 인허가 등에서의 건축주의 책임, 설계자 및 시공자에 대한 확인사항, 직영공사 시의 유의사항 등

  - (설계자) 관련 법률에서 규정하고 있는 설계자의 책임, 소규모 건축물 설계 시의 주요 반영 사항, 최소한 작성하여야 하는 설계도서의 종류와 양 등 설계도서의 품질 확보를 위한 사항, 건축주 및 시공자에게 전달하여야 하는 정보 등

30) 주택도시보증공사 홈페이지, 최저설계기준, https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/cscl000005.jsp?id=1038&mode=S&currentPage=1&articleId=25392 (검색일: 2021년 12월 20일)

- (시공자) 관련 법률에서 규정하고 있는 시공자의 책임, 설계도서에 대한 확인 사항, 안전확보에 관한 사항, 건축주에게 전달하여야 하는 정보 등

• 소규모 건축물의 설계 및 시공 시 준수하여야 하는 건축, 구조, 소방 등 관련 표준 기준을 함께 제시

- 각 지자체에서는 해당 표준기준을 바탕으로 세부적인 체크리스트를 마련하여 제시하고 건축 인허가 시 이를 바탕으로 명확하고 투명한 상호확인이 될 수 있도록 절차를 마련하여 해당 표준기준과 체크리스트만 준수하면 건축행위가 이루어질 수 있는 여건 마련

• 소규모 건축물 표준 시방서 및 표준 시공 상세도면 마련

- 현행 '건축공사 표준시방서'를 바탕으로 소규모 건축공사에 필요한 사항을 담은 소규모 건축공사에 특화된 표준시방서를 별도로 마련·보급

- 소규모 주택을 중심으로 표준 시공 상세도면을 마련·보급

(공공_설계) 소규모 건축 설계대가 상향 현실화

• 공공건축물의 경우 「건축사법」에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 근거하여 설계비가 책정되며, '20년 9월 개정으로 물가상승률 등을 반영하여 '93년 이후 28년 만에 대가기준 적용 요율이 상향(최고 12.7%, 평균 3.3%)되었음

• 하지만 소규모 공공건축물 설계의 경우 중규모 이상 건축물의 설계 업무량과 큰 차이가 없음에도 공사비 요율 방식의 현행 설계 대가기준에서는 이에 대한 고려가 여전히 미흡한 실정

- 예를 들어 소규모 건축물에 해당하는 제2종(보통) 중급의 경우 공사비 20억원 사업에 책정되는 설계비(4.72%)는 9,440만원에 불과하나, 발주기관은 중대규모 사업에 적용하고 있는 설계용역 과업내용서를 그대로 준용하는 경우가 대부분임

- 소규모 공공건축물 설계에 대해서는 현행보다 설계요율을 보다 상향하거나, 공사비 요율방식이 아닌 규모별 최저 설계비를 보장하면서 발주기관이 요구하는 설계도서의 양에 따라 추가적으로 상향 조정하는 방안 도입 등을 검토할 필요

[표 4-1] 현행 공공발주사업에 대한 건축설계 대가요율 기준

종 별 / 공사비 도서량	제 3 종(복잡)			제 2 종(보통)			제 1 종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만원 이하	12.55	10.46	8.36	11.41	9.51	7.61	10.22	8.51	6.81
1억원	11.48	9.56	7.65	10.43	8.69	6.95	9.38	7.82	6.25
2억원	9.99	8.33	6.66	9.08	7.57	6.05	8.16	6.80	5.44
3억원	8.68	7.23	5.78	7.88	6.57	5.26	7.08	5.90	4.72
5억원	7.90	6.58	5.26	7.18	5.98	4.79	6.46	5.38	4.30
10억원	7.03	5.86	4.68	6.39	5.32	4.26	5.75	4.79	3.83
20억원	6.22	5.19	4.15	5.66	4.72	3.77	5.09	4.24	3.40
30억원	5.91	4.93	3.94	5.38	4.48	3.58	4.84	4.03	3.23
50억원	5.72	4.76	3.81	5.20	4.33	3.46	4.68	3.90	3.12
100억원	5.58	4.65	3.72	5.07	4.22	3.38	4.56	3.80	3.04
200억원	5.42	4.51	3.61	4.92	4.10	3.28	4.43	3.69	2.96
300억원	5.32	4.44	3.55	4.84	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원	5.25	4.38	3.50	4.77	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원	5.14	4.29	3.43	4.68	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원	5.06	4.22	3.38	4.60	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76
3,000억원	5.01	4.17	3.34	4.55	3.79	3.03	4.10	3.42	2.73
5,000억원	4.93	4.11	3.28	4.48	3.73	2.99	4.03	3.36	2.69

출처: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표4

(민간_시공) 소규모 건축물 하자보증제도 도입

- 「건설산업기본법」 제28조에서는 건설공사의 수급인에 대하여 일정기간의 하자담보책임을 규정하고 있으나, 세부 공종별로 구분되어 있어 공종별 구분이 모호한 소규모 건축물에 적용하기에는 한계가 있음

> **「건설산업기본법」 제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보책임)**
>
> ① 수급인은 발주자에 대하여 다음 각 호의 범위에서 공사의 종류별로 대통령령으로 정하는 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.
>
> 1. 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조, 그 밖에 이와 유사한 구조로 된 것인 경우: 건설공사의 완공일과 목적물의 관리 · 사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 10년
> 2. 제1호 이외의 구조로 된 것인 경우: 건설공사 완공일과 목적물의 관리 · 사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 5년
>
> ② 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 제1항에도 불구하고 담보책임이 없다.
>
> 1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준미달로 인한 경우
> 2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
> 3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우
>
> (이하 생략)

- 소규모 건축물의 공사자에게 일정기간의 통합적인 하자담보 책임을 부여
  - 특히 직영공사의 경우, 직영공사의 건축주가 직접 사용하는 경우가 아니라 준공 후 일정 기간 내 타인에게 매각하는 경우에는 매각 후 상당 기간 동안의 하자 담보 책임을 부여할 필요
- 「공동주택관리법」 제38조에 따른 하자보수보증금 제도를 소규모 건축물에도 적용하고, 주택도시보증공사의 소규모 건축물 전용 하자보수보증상품 개발
  - 현행 주택도시보증공사의 단독주택 품질보증 상품을 활성화하고 주택 이외의 소규모 건축물까지 확대 적용

▌주택도시보증공사의 단독주택 품질보증 상품

- (상품개요) 단독주택의 시공자가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증상품
- (보증대상) 「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물 중 건축허가를 받은 단독주택(철근콘크리트조 및 조적조)
- (보증금액) 도급계약서 상 공사비의 5% 해당액을 1년(20%), 2년(20%), 3년(30%), 5년(30%) 기간으로 구분하여 보증서 발급
- (보증기간) 당해 주택의 사용 검사일부터 하자보수 의무기간 종료일까지
- (보증심사) 보증심사 시 최저설계기준 준수 여부를 확인하고, 현장검사 3회(기초 철근배근 완료 시, 지붕층 철근배근 완료 시, 사용승인 예정일 기준 D10~15일 사이) 실시



내용 및 그림 출처: 주택도시보증공사 홈페이지. 단독주택 품질보증.
https://www.khug.or.kr/hug/web/ig/hq/ighq000001.jsp (검색일: 2021년 12월 20일)

3. 소규모 건축물 관련 주체의 역량 강화 유도·지원

(공공·민간_시공) 소규모 건축공사업 도입 등 소규모 건축공사 전문업체 육성 여건 마련

- 직영공사 대상 확대로 인한 소규모 건축물에 적합한 시공업체 수의 절대 부족 문제 및 불법적인 면허 대여 관행을 개선하고 소규모 건축시장에 참여하고자 하는 젊은 인력의 창업 활성화를 위하여 별도의 소규모 건축공사업 도입 검토 필요

- 「건설산업기본법 시행령」 개정('21.1 시행)으로 종합건설업과 전문건설업 간의 업역 규제가 폐지되었으므로, 이를 감안하여 소규모 건축공사업 도입의 대안으로 실내건축공사업, 철근·콘크리트공사업, 시설물 유지관리업 등의 전문공사업체 중 일정 수준의 실적이 있는 경우에는 소규모 건축물의 단독공사가 가능하도록 규정을 완화하는 방안도 검토

- 소규모 건축공사업 등록 및 참여 기준

  - (소규모 건축공사업 등록 기준) 중급기술자 1명을 포함한 초급이상의 건설기술자 2명 이상, 자본금 2억 원 이상으로 종합건설업에 비해 자격요건을 완화[31)]

  - (소규모 건축공사업 참여 공사 범위) 과거 「건설산업기본법」 개정 전 직영공사 허용 범위였던 연면적 660㎡ 미만 또는 연면적 500㎡ 미만의 건축물

(민간_시공) 직영공사 허용 범위 축소

- 「건설산업기본법」 개정으로 건축주 직영공사 허용 범위가 연면적 200㎡ 미만으로 축소되었으나, 소규모 건축공사업 등 소규모 건축공사 전문업체 도입을 전제로 건축주 직영공사 범위는 축소하는 것이 바람직

- 특히 제1종이나 제2종 근린생활시설과 같이 제3자에게 임대하거나 일반인이 이용할 가능성이 높은 시설은 직영공사를 원칙적으로 불허할 필요

31) 서수정외. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소, p.101.

- 규모 기준으로는 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상에 해당하는 기준인 연면적 85㎡ 또는 연면적 100㎡ 미만으로 축소할 필요

(민간_시공) 직영공사 건축주 교육 프로그램 마련

- 건축주가 기본적인 법규, 건축사 및 시공사 선정, 설계 및 시공에 관한 기본 사항 등을 인지할 수 있도록 교육 프로그램 개발 및 보급
  - 대한건축사협회, 대한건설협회, 대한전문건설협회, 한국건설기술인협회 등 건축설계 및 시공 관련 민간 직능단체와의 협력 추진
- 특히 직영공사로 시행하고자 하는 건축주에 대해서는 공인된 교육 프로그램을 이수하도록 하고, 건축 인허가 시 이수 여부를 확인하는 것을 제도화

(민간_설계·시공) 소규모 건축 종합정보지원 플랫폼 구축

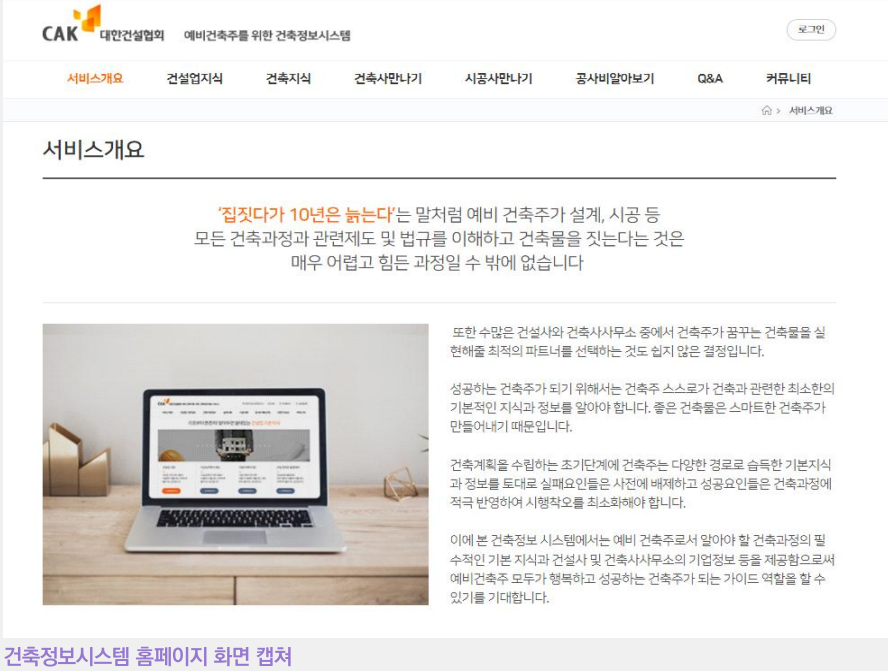
- 소규모 건축물을 짓고자 하는 건축주가 건축 관련 제반 사항을 쉽게 확인하고, 설계자 및 시공자에 대한 정보를 획득·확인할 수 있는 정보체계 마련 필요
- 현재 대한건설협회에서는 예비건축주를 위한 건축정보시스템(http://cais.cak.or.kr/intr/guid/guidPage.do)을 운영 중이므로, 일차적으로 해당 건축정보시스템을 확대 또는 소규모 건축물 특화형 부분을 추가하는 방안 등을 통해 활용 가능
  - 대한건축사협회 등과 연계하여 현재 다소 제한적인 설계자 정보 확대
  - 한국건축규정 e-KBC, 건축물 규모검토 민간 서비스 등과 연계하여 서비스 부지 정보를 입력하면 관련 법규 및 건축 가능 규모 등을 파악하는 기능 추가 등
  - 표준계약서, 표준 업무매뉴얼 등에 대한 해설서 및 자료 등을 보다 알기 쉽게 제공
  - 정부 및 지자체 건축상 등을 수상한 우수 소규모 건축물 및 관계자 정보 제공

▌예비건축주를 위한 건축정보시스템 (대한건설협회 운영)

· 예비 건축주로서 알아야 할 건축과정의 필수적인 기본 지식과 건설사 및 건축사사무소의 기업정보 등을 제공함으로써 예비건축주 모두가 행복하고 성공하는 건축주가 되는 가이드 역할

· 건축정보시스템의 서비스 내용

- (건설업 기본지식) 건설업체 구분, 건설업체 시공범위, 시공능력평가 제도, 현장소장 배치, 건설업등록증 불법대여 업체 구분 방법(시공사 선정방법) 등
- (건축정보) 건축진행 단계별 지식, 건축사사무소 선정방법, 건축진행 흐름도, 건축용어, 유의사항 등
- (건축사 만나기) 대한건축사협회 회원 건축사로서 본 시스템에 회사공개를 희망한 건축사사무소 현황
- (시공사 만나기) 13,000여 종합건설업체 정보 제공
- ('재미'로 알아보는 공사비) 연면적, 건축물의 용도, 구조 등을 입력하여 개략적인 평당(3.3㎡) 건축공사비 산출
- (Q&A) 건축행정절차 또는 건축관련 법적분쟁 등의 질의에 대한 답변 서비스



건축정보시스템 홈페이지 화면 캡처

내용 및 그림 출처: 건축정보시스템. http://cais.cak.or.kr/intr/guid/guidPage.do (검색일: 2021년 12년 28일)

(공공·민간_시공) 소규모 건축 시공 관계자 직능교육 프로그램 마련

- 현행 건설협회나 건설기술인협회가 수행 중인 건설 관계자 교육은 대부분 관련 업체에 소속된 직원을 대상으로 하는 법정 의무교육으로 실시되며, 관리자급이나 일정 수준의 경력을 갖춘 기술자를 대상으로 하고 있어 소규모 건축물에 적용하기에는 한계

- 미숙련자나 초보자가 소규모 건축물의 시공에 필요한 세부 공종별로 일정 수준의 교육을 이수할 수 있는 교육 프로그램 마련 필요

  - 최근 증가하고 있는 외국인 노동자를 고려한 안전 및 맞춤형 직능 교육 검토도 필요

- 공공이 주도하여 소규모 건축물의 시공 전반에 대한 기초기술교육과 세부 심화교육 등 기술인력 육성을 위한 교육 프로그램을 확대하고 협회, 민간교육기관 등과 연계하여 교육 시행 추진

  - 건설일용 근로자 기능향상 지원사업 등 기존 추진된 관련 사업 등을 바탕으로 소규모 건축물에 특화한 별도 프로그램 마련

  - 건설현장 인력의 고령화 심화 및 청년 실업 문제 등을 고려하여 건설현장 경험이 없는 청년인력에 특화한 교육 프로그램도 검토 필요

4. 소규모 건축물 품질제고 및 건축시장 활성화를 위한 산업화 추진

▬ (민간_설계·시공) 우수 소규모 건축물 인증제도 도입

- 일본은 「장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률」에 근거하여 장기우량주택 인정제도를 운영 중[32)]

[표 4-2] 장기우량주택(신축) 인정기준 개요

성능항목 등	신축기준 개요		단독주택	공동주택
열화성능	열화 대책등급(구조구체 등) 3등급 및 구조 유형에 따른 기준		○	○
	목조	바닥 하부 유효높이 확보 및 바닥하부·다락 점검구 설치 등		
	철골조	기둥, 보, 브레이스에 사용하는 강재 두께구분에 따른 방청조치 또는 상기 목조의 기준		
	RC조	물시멘트비 저감 또는 피복두께 증가		
내진성	내진등급 2등급 내진등급 1등급 및 안전한계시의 층간변형 1/100 이하 품확법에서 정한 면진건축물		○	○
유지관리·갱신의 용이성	유지관리 대책등급(전용배관) 3등급		○	○
	(공동주택만 해당) 유지관리 대책등급(공용배관) 3등급, 갱신대책(공용배수관) 3등급			
가변성	구체 천정 높이 2,650㎜ 이상		-	○
베리어프리	고령자 등 배려 대책등급(공용부분) 3등급		-	○
에너지절감	단열 등 성능등급 4등급		○	○
거주환경	지구계획, 경관계획, 조례에 따른 가로 계획, 건축협정, 경관협정 등 구역 내에 있는 경우 해당 내용과 조화를 도모할 것		○	○

32) 일본 주택성능평가·표시협회 홈페이지. 장기우량주택 인정제도의 개요. https://www.hyoukakyoukai.or.jp/download/pdf/chouki_sin_2020_1.pdf (검색일: 2021년 10월 5일)

주호면적	(단독주택) 75㎡ 이상, (공동주택) 55㎡ 이상	○	○
유지보전계획	구조내력상 주요 부분, 우수침입 방지 부분, 급수 또는 배수 설비 등에 대해 정기적인 점검·보수 등에 관한 계획 책정	○	○

출처: 일본 주택성능평가·표시협회 홈페이지 장기우량주택 인정제도의 개요, https://www.hyoukakyoukai.or.jp/download/pdf/chouki_sin_2020_1.pdf (검색일: 2021년 10월 5일)

- 장기우량주택 인정제도는 장기간에 걸쳐 양호한 상태로 사용하기 위한 조치가 이루어진 우량한 주택의 건축·유지보전에 관한 계획을 인정하는 제도로, 연간 10만호 정도가 인정을 받고 있는데 이는 연간 신축되는 단독주택 4채 중 1채에 해당하는 비율

- 장기우량주택은 ①장기간 사용 가능한 구조 및 설비를 갖출 것, ②거주환경 등에 대한 배료가 있을 것, ③일정면적이상의 주호면적을 확보할 것, ④유지보전의 기간 및 방법을 정하고 있을 것의 4가지 요소가 구비되어야 함

- 장기우량주택으로 인정받으면 지역형주택 그린화사업 보조금(최대 110만엔), 주택론 금리 인하, 소득세 및 취등록세 감면, 보험료 할인 등의 혜택이 부여됨

• 소규모 건축물의 품질 확보를 위한 인증기준을 담은 우수 소규모 건축물 인증제도 마련

- (인증기준 항목) 표준계약서에 기반한 건축사 및 시공자 참여, 소규모 건축물 설계기준 준수, 일정 수준 이상의 성능 확보 등

- 전문기관의 시전 검토를 거쳐 건축 인허가 시 지자체에 인증을 신청하는 절차를 마련하고, 인증을 받은 건축물에 대해서는 인증서 발급, 융자 및 이자 감면, 부가가치세 및 취·등록세 등 감면 등의 인센티브를 제공

■ (민간_시공) 목조주택 활성화를 위한 패키지 정책 마련

• 단독주택을 중심으로 일정 수준의 품질 확보와 단기간 공사가 가능한 목조건축의 산업화 및 활성화 추진

- 콘크리트에 비해 목조건축 공사는 소요되는 공사기간도 짧고 더욱 안전한 현장을 운

영할 수 있으며, 기본 부재사이즈가 정해져 있기 때문에 일정 수준 품질확보에 용이

- 또한 목조건축 시장은 점점 커지고 있고 탄소중립 등 미래적 가치와도 부합함

- 현재 북미식과 일본식의 자재와 공법을 활용한 목조주택이 공급되고 있으나, 국내 환경에 적합하면서 자체적인 자재 수급이 가능하도록 국내 목조주택 시장 활성화를 위한 종합정책 추진 필요

  - 산림청에서는 목재산업 활성화 방안으로 목재가공산업 육성, 목조주택 표준설계도 및 모델개발을 추진 중



[그림 4-2] 산림청 목조주택 표준설계

출처: 산림청 목조주택 표준설계도 리플렛, https://www.forest.go.kr/kfsweb/kfi/kfs/cms/cmsView.do?mn=NKFS_02_01_11_06_01&cmsId=FC_003042 (검색일: 2021년 11월 25일)

(공공·민간_시공) 소규모 건축 특화형 공법 및 자재 개발 R&D 추진

- 시중의 건축자재는 대부분 대량으로 사용되는 공동주택 자재를 위주로 생산되고 있어 소규모 건축물에 적용할 수 있는 적합한 자재가 부족하며, 현장에서 쉽게 적용 가능한 소규모 건축공사에 특화된 공법개발도 미흡한 실정
- 북미나 일본 등과 같이 소규모 목조주택 시장이 활성화되어 있는 국가의 경우, 하우스 메이커 등이 주택과 함께 자재를 대량생산하고 소규모 건축공사 업체 등도 해당 자재를 활용하고 있어 일정 수준의 성능과 품질 담보가 가능함
- 현재 국토교통 R&D 로 추진 중인 건축 분야의 연구 사업들은 해외 진출이나 첨단기술 혁신, 대규모 건축물 등에 편중되어 있음
- 건축자재 생산 기업, 소규모 건설 현장 전문가 등과 연계하여 소규모 건축 특화형 공법 및 자재 개발 R&D 추진 필요

(공공·민간_설계·시공) 소규모 건축산업 통계 구축

- 소규모 건축물 인허가 추이 및 스톡 등에 대한 현황, 소규모 건축물 공사 추이, 소규모 건축 관련 사업체 현황 등 소규모 건축산업에 관한 기초조사 실시
- 현행 건축 관련 통계를 고도화하여 소규모 건축물 및 소규모 건축산업에 대한 명확한 통계자료 확보
- 건축산업 통계구축 정책의 일환으로 추진하면서 소규모 건축 종합정보지원 플랫폼 구축과도 연계

5. 소규모 건축물 개선을 위한 정책 및 연구 추진 로드맵

■ 단기·중기·장기 추진계획

- 각 추진과제에 대해 정보제공, 교육·가이드. 인증·지원, 제도개선, 기술개발 등의 실천 수단을 검토한 후, 실효성과 영향력에 대한 전문가 자문을 거쳐, 제도개선 난이도와 소요예산의 확보 필요성 및 규모 등을 종합적으로 검토하여 단기, 중기, 장기 과제를 선정

- (우선추진과제-1) 소규모 건축에 특화된 설계업무 계약방식 마련

  - 소규모 건축물에 적합한 '소규모 건축물의 설계 표준계약서'를 별도로 마련

  - '소규모 건축물의 설계 표준계약서'를 바탕으로 대한건축사협회는 보다 상세한 업무별 대가 산정가이드 등을 제시

- (우선추진과제-2) 소규모 건축물 설계도서 작성기준 마련 및 인허가 절차와 연계

  - 소규모 건축물에 적합한 '소규모 건축물 설계기준'을 별도로 마련

  - 현행 '건축공사 표준시방서'를 바탕으로 소규모 건축공사에 필요한 사항을 담은 소규모 건축공사에 특화된 표준시방서를 별도로 마련·보급

  - 건축허가 및 착공신고 시 인허가권자가 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항 및 제14조 제1항에서 규정하고 있는 허가신청 및 착공신고 시 필요한 설계도서를 '소규모 건축물 설계기준'을 준수하여 작성하였는지를 면밀히 검토

- (우선추진과제-3) 소규모 건축물 표준 업무매뉴얼 마련

  - 소규모 건축물의 조성 단계별로 건축주, 설계자, 시공자, 인허가권자 등 관련 주체의 세부 업무사항과 책임소재를 제시

  - 소규모 건축물의 설계 및 시공 시 준수하여야 하는 건축, 구조, 소방 등 관련 표준 기준 을 함께 제시

• (우선추진과제-4) 소규모 건축공사업 도입 등 소규모 건축공사 전문업체 육성

- (1안) 소규모 건축물에 적합한 시공업체 수의 절대 부족 문제 및 불법적인 면허 대여 관행을 개선하고 소규모 건축시장에 참여하고자 하는 젊은 인력의 창업 활성화를 위하여 별도의 소규모 건축공사업 도입

- (2안) 실내건축공사업, 철근·콘크리트공사업, 시설물 유지관리업 등의 전문공사업체 중 일정 수준 실적이 있는 경우 소규모 건축물의 단독공사가 가능하도록 규정을 완화

• (우선추진과제-5) 우수 소규모 건축물 인증제도 도입

- (인증기준 항목) 표준계약서에 기반한 건축사 및 시공자 참여, 소규모 건축물 설계기준 준수, 일정 수준 이상의 성능 확보 등

- 전문기관 사전검토를 거쳐 건축 인허가 시 지자체 인증 신청 절차를 마련하고, 인증서 발급, 융자 및 이자 감면, 부가가치세 및 취·등록세 감면 등의 인센티브를 제공

[표 4-3] 도출된 정책과제의 단기·중기·장기 추진계획

개선방향	추진과제	실천수단					추진방향		
		정보 제공	교육/ 가이드	인증/ 지원	제도 개선	기술 개발	단기	중기	장기
명확한 계약과 상호책임에 기반한 업무수행 체계 정착	소규모 건축에 특화된 설계업무 계약방식 마련	○	○		●		○		
	소규모 건축물 설계도서 작성기준 마련 및 인허가 절차와 연계		○		●		○		
	소규모 건축물 표준 업무매뉴얼 마련	○	●				○		
	소규모 건축 설계대가 상향 현실화				●			○	
	소규모 건축물 하자보증 제도 도입			○	●			○	

개선방향	추진과제	실천수단					추진방향		
		정보 제공	교육/ 가이드	인증/ 지원	제도 개선	기술 개발	단기	중기	장기
소규모 건축물 관련 주체의 역량 강화 유도·지원	**소규모 건축공사업 도입 등 소규모 건축공사 전문 업체 육성**			○	●		○		
	직영공사 허용범위 축소				●				○
	직영공사 건축주 교육프로그램 마련		●		○			○	
	소규모 건축 종합정보지원 플랫폼 구축	●							○
	소규모 건축 관계자 직능교육 프로그램 마련		●					○	
소규모 건축물 품질제고 및 건축시장 활성화를 위한 산업화 추진	**우수 소규모 건축물 인증제도 도입**			●	○		○		
	목조주택 활성화를 위한 패키지 정책 마련	○	○	●		○		○	
	소규모 건축 특화형 공법 및 자재개발 R&D 추진	○				●			○
	소규모 건축산업 통계 구축	●						○	

출처: 연구진 작성

■ 연구 추진 방안

- 우선추진과제 중 제도개선이 필요한 과제, 정책추진의 실효성 검증 및 세부적인 정책 방향 설정이 필요한 과제에 대해서는 정책연구를 우선 추진할 필요

- **(연구주제-1) 소규모 건축물의 설계업무 계약방식 및 설계도서 작성기준 마련 연구**

  - (연구내용-1) 소규모 건축물에 대한 현행 '건축물의 설계 표준계약서', '건축물 설계도서 작성기준', '공공발주사업에 대한 건축사의 엄무범위와 대가기준' 등 건축설계와 관련한 업무기준의 한계점 및 개선방향 도출

  - (연구내용-2) 소규모 건축물의 표준계약서(안) 및 소규모 건축물 설계도서 작성기준(안) 마련

  - (연구내용-3) 건축허가 및 착공신고 시 소규모 건축물 설계도서 작성 여부 및 품질 확인 방안 및 제도개선 방안 제시

  - (연구내용-4) 소규모 건축물 건축공사 표준시방서 도입방향 제시

  - (TFT 구성·운영) 소규모 건축물에 특화된 계약사항 검토, 설계도서 작성기준, 계약서 및 도서 작성기준에 기반한 대가산정방식 등 마련 (대한건축사협회 등)

- **(연구주제-2) 소규모 건축공사업 도입을 위한 제도개선 방안 연구**

  - (연구내용-1) 「건설산업기본법」개정을 통한 직영공사 금지 대상 확대에 따른 소규모 건축시장의 문제점 도출

  - (연구내용-2) 소규모 건축공사업 도입의 필요성 도출

  - (연구내용-3) 「건설산업기본법」 및 관련 법령 개정안 및 단계적 적용방안 제시

  - (TFT 구성·운영) 건설 분야의 이해관계 파악 및 조정, 제도 도입에 따른 문제점 및 보완책 검토 등 (한국건설기술연구원, 한국건설산업연구원 등)

- **(연구주제-3) 소규모 건축물 표준 업무매뉴얼 마련 연구**
  - (연구내용-1) 소규모 건축물에 대한 「건축법」, 「소방법」 등 현행 건축기준 및 성능기준의 현황 분석
  - (연구내용-2) 소규모 건축물 설계 시 고려하여야 하는 표준 건축기준(안) 및 성능기준(안) 마련
  - (연구내용-3) 소규모 건축물 조성 단계별 건축주, 설계자, 시공자, 인허가권자 등 관련 주체의 세부 업무사항과 책임소재 등을 담은 업무 매뉴얼(안) 마련
  - (연구내용-4) 건축/성능기준 및 업무 매뉴얼 실효성 제고를 위한 제도개선 방안 제시
  - (TFT 구성·운영) 소규모 건축물에 특화된 건축기준 및 성능기준 검토 (대한건축사협회, 한국건설기술연구원 등)

참고문헌

연구자료

국토교통부. (2021). 제3차 건축정책기본계획(2021~2025)

국토교통부. (2019). 제5차 건설산업진흥기본계획(2018-2022)

국토교통부 건축정책과. (2018). 소규모 주택 품질향상 방안. 국토교통부 내부자료.

김흥수, 김유정, 김용준, 임진혁, 백민석. (2015). 민간발주 건축설계업무의 적정대가에 관한 연구 -소규모 건축물을 대상으로-. 대한건축사협회 건축연구원.

김흥수, 임진혁, 김유정, 백민석. (2016). 건축서비스 계약문화 선진화를 위한 건축사업무 관련 표준계약서 개발. 대한건축사협회 건축연구원.

서수정, 송선영, 김주원, 주소현. (2018). 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향. 건축도시공간연구소.

성은영, 오성훈. (2016). 소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안. 건축도시공간연구소.

성은영, 오성훈, 임유경, 이규철, 정경선, 김찬호. (2017). 소규모 주택 건축 품질관리 연구. 국가건축정책위원회·건축도시공간연구소.

염철호, 김은희, 권영란, 김수빈. (2021). 건축산업 진흥을 위한 제도기반 마련 연구. 국가건축정책위원회·건축공간연구원.

최민수, 유위성. (2017). 중소 건축공사의 시공 자격 합리화 방안 -건축주 직영 시공의 불법 실태 및 개선 방안을 중심으로-. 한국건설산업연구원.

행정안전부. (2021). 2020 재난연감. 행정안전부.

법령

「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조

「건축물관리법」 제15조

「건축법」 제14조, 15조, 23조, 25조, 48조, 49조

「건축법 시행령」 제2조, 11조, 19조, 32조, 48조, 87조

「건축사법」 제19조
「건설산업기본법」 제9조, 16조, 28조, 41조
「건설산업기본법 시행령」 제8조, 36조
「건축서비스산업진흥법」 제12조, 22조
「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」
「공동주택관리법」 제38조

보도자료

관계부처합동. (2021). 정부, 2021년 산재 사망사고 감소 대책 발표. 3월 25일 보도자료.

웹사이트

건설공제조합.
http://www.cgbest.co.kr (검색일: 2021년 11월 17일)
건축정보시스템.
http://cais.cak.or.kr/intr/guid/guidPage.do (검색일: 2021년 12년 28일)
공사비정보광장.
http://pcae.g2b.go.kr (검색일: 2021년 11월 17일)
국가법령정보센터.
http://www.law.go.kr (검색일: 2021년 12월 15일)
국토교통부 KISCON.
http://www.kiscon.net (검색일: 2021년 12월 17일)
산림청 목조주택 표준설계도 리플렛.
https://www.forest.go.kr/kfsweb/kfi/kfs/cms/cmsView.do?mn=NKFS_02_01_11_06_01&cmsId=FC_003042 (검색일: 2021년 11월 25일)
실내건축공사업협의회.
http://www.kicc.or.kr (검색일: 2021년 12월 15일)
일본 주택성능평가·표시협회 홈페이지. 장기우량주택 인정제도의 개요.

https://www.hyoukakyoukai.or.jp/download/pdf/chouki_sin_2020_1.pdf (검색일: 2021년 10월 5일)

주택도시보증공사 홈페이지. 단독주택 품질보증.
https://www.khug.or.kr/hug/web/ig/hq/ighq000001.jsp (검색일: 2021년 12월 20일)

주택도시보증공사 홈페이지. 최저설계기준.
https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/cscl000005.jsp?id=1038&mode=S&currentPage=1&articleId=25392 (검색일: 2021년 12월 20일)

정책자료 2021-3

소규모 건축물 품질개선을 위한 정책추진 로드맵 마련 연구

지은이 염철호, 박일향
펴낸곳 건축공간연구원
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9604
http://www.auri.re.kr

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.