

소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향

A Study on the Assessment and Policy Improvement for Revitalizing the Small Building Market

서수정 Seo, Soo Jeong
송선영 Song, Sun Young
김주원 Kim, Ju Won
주소현 Joo, So Hyeon

(a u r i

일반연구보고서 2018-4

소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책추진 방향

A Study on the Assessment and Policy Improvement for Revitalizing the Small Building Market

지은이	서수정, 송선영, 김주원, 주소현
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 2. 18.)
인쇄	2018년 12월 26일, 발행: 2018년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 23,000원, ISBN: 979-11-5659-207-5

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

| 연구책임

서수정 선임연구위원

| 연구진

송선영 연구원

김주원 연구원

주소현 연구원

| 연구심의위원

김상호 선임연구위원

유광흠 선임연구위원

오성훈 선임연구위원

이경석 국토교통부 건축문화경관과 과장

윤혁경 ANU 디자인그룹 건축사사무소 대표

| 연구 자문위원

김경울 울건축사사무소 소장

김광유 공정건설 대표

김양길 주)제이아키텍트건설 이사

김창균 유탄건축사사무소 소장

나경연 한국건설산업연구원 부연구위원

박인수 주)파크이즈건축사사무소 소장

박인석 명지대학교 교수

신승수 주)디자인그룹오즈 소장

안 현 STA건축사사무소 소장

오서원 주)파이브피에이 대표

이양재 엘리펀츠건축사사무소 소장

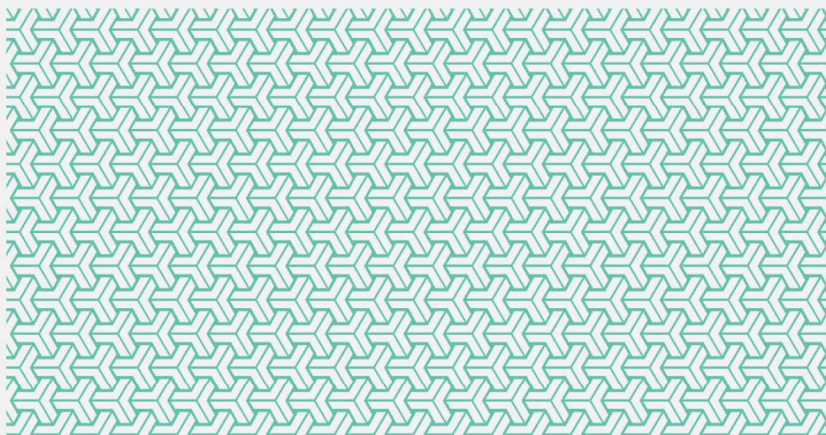
이진오 주)건축사사무소 사이 소장

조용래 pesch partner architekten stadtplaner GmbH 팀장

홍성현 주)코워커스건설 대표

연구요약

Summary



1. 연구배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 고도 경제성장기에서 안정적인 성장기로 접어든 우리나라 건축시장은 도시확산과 경제성장을 위한 산업인프라 조성에 기반한 대규모 시장이 축소되는 경향¹⁾
- 반면 전체 건축물의 80% 이상을 차지하는 소규모 건축시장에 대한 관심은 높아지고 있으며, 이와 관련된 다양한 건축 활동의 증가로 새로운 건축서비스 업무 창출 기대
 - 현재 661㎡ 미만의 소규모 건축물은 전체 건축물의 84%를 차지하고 있으며(2017년 기준) 소규모 건축물 허가건수도 매년 증가 추세에 있어 소규모 건축물 조성 및 기존 건축물 유지·보수 관리 서비스 분야 등 소규모 건축물 시장 확대²⁾
- 또한 빈집, 빈점포 등 기존 건축물 활용을 위한 리노베이션과 공간 컨설팅 업무 등 소규모 건축시장에서 다양한 건축수요 활동이 증가 되고 있으며, 기존 건축물의 성능개선과 안전 확보를 위한 시장이 확대되고 기존 건축물 재고 유지·관리 업무 등에 대한 수요 증가
- 이에 따라 조사, 기획, 설계, 시공, 유지관리 단계 등 건축의 생애주기 전 과정에서 새로운 서비스 업무에 대한 수요 발생
- 하지만 소규모 건축시장은 이런 시장수요에 대응할 수 있는 건축 서비스 질적 수준이 낮을 뿐 아니라 건축조성 관련제도는 대규모 건축공사에 맞추어져 있어 소규모 건축물에 대한 품질확보 및 안전을 보장하기 어려운 건축물이 다수
 - 설계산업 이외에 소규모 건축시장에 개입하는 시공, 유지관리, 보수 인력과 산업현황 등 소규모 건축시장의 현황과 문제를 진단할 수 있는 DB가 부족할 뿐 아니라 실태파악을 위한 기초 자료 수립도 어려운 상황
 - 특히 소규모 건축물은 대부분 건축주 직영공사가 많아 건축물 품질저하 및 안정성 취약 문제가 빈번하게 발생

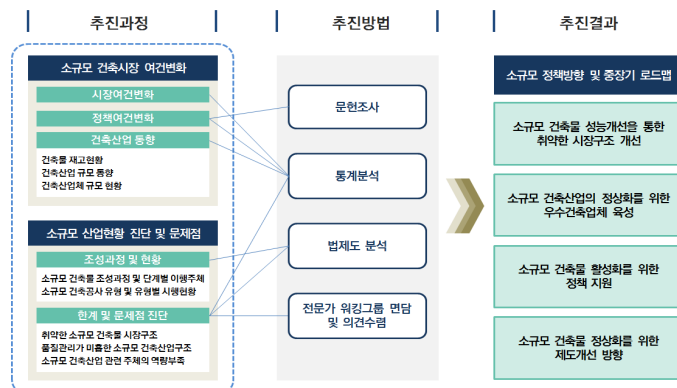
1) 2018년 SOC 예산은 전년대비 20%(4.4조 원) 감소한 17.7조원으로 책정하고 향후 SOC는 신규 건설사업을 최소화하고, 기존 발주된 계속 사업 위주로 투자 방침이 정해 졌음. 또한 SOC 투자는 도시재생, 안전, 유지보수, 4차 산업혁명 등 미래 대응 분야에 집중될 것으로 판단(출처: 박선구(2017), 「2018년 건설경기 전망 - 전문건설업을 중심으로」, 대한건설정책연구원, pp.21~22, 직접인용)

2) 16년 규모별 건축허가(동수)현황은 전년대비 100~200㎡, 200~300㎡, 300~500㎡미 만이 각각 9.6%, 8.4%, 5.3% 증가 추세

- 이에 국토부에서는 민간시장에서 관심이 증가하고 있는 소규모 주택부터 품질향상을 목적으로 ‘(가칭)소규모 주택 품질확보 촉진법’을 제도화할 예정
- 그러나 건축 조성 프로세스 정상화, 불법 하도급에 따른 소규모 건축물 품질 저하, 설계의도 구현 등 소규모 건축시장 정상화를 위한 근본적인 대안을 마련하는 데는 한계
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 2018년 11월에 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”을 발표하고 건설산업의 업역규제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준 정비할 것으로 제시
- 그러나 로드맵에서 제시한 정책방향은 하도급 금지와 도급주체의 직접시공을 통한 건설품질 확보에 주목하고 있어 대규모 공사를 중심으로 업종체계 개편을 예고하고 있어 소규모 건축산업을 고려한 실질적인 대안 마련은 미흡한 상황
- 이는 소규모 건축시장에 대한 실태조사가 미흡한 상황에서 근본적인 문제인식을 공유하고 문제인식에 대한 원인을 분석하여 대안을 제시하기에는 한계가 있기 때문인 것으로 파악
- 따라서 소규모 건축시장의 현황진단을 토대로 국민 대다수의 일상 생활에 직접적인 영향을 미치는 소규모 건축시장 정상화를 위한 정책방향과 향후 추진과제를 도출할 필요

2) 연구의 목적

- 본 연구는 지속적으로 증가하는 소규모 건축시장의 현황을 분석하고 문제와 원인 진단을 통한 향후 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책방향을 제시하는데 목적이 있음



[그림] 추진과정 및 추진 방법

출처: 연구진 직접작성

2. 소규모 건축시장 여건변화 및 건축산업 동향

1) 소규모 건축시장 여건 변화

- (대규모 건축시장 후퇴와 소규모 건축시장의 확대) 2000년대 이후 한국 경제가 고도경제성장기에서 안정적인 성장기로 접어들면서 대규모 개발사업 수요가 감소하면서 도시의 지속가능성 측면에서 다양한 장소가치를 중시하는 경향이 높아짐
 - 이러한 경향에 따라 건축시장은 대규모 건설사업 중심에서 다품종, 소량생산방식을 요구하는 소규모 건축시장 수요 지속적으로 증가
 - 이에 500㎡미만 소규모 건축물 착공현황은 전체의 약 84%를 차지하고 매년 지속적인 증가세를 보이며 2013년 대비 2017년 10%증가
 - 특히 소규모 주택인 단독주택, 다가구 주택, 다세대 주택의 준공실적은 2007년 대비 2016년 총 137%로 매년 지속적으로 증가하는 추세
- (소규모 노후 건축물 활용 건축사업 증가) 660㎡ 이하 소규모 건축물이 전체 시장의 89.7%를 차지하는 가운데, 기존 소규모 건축물에 대한 개보수 시장이 증가하는 추세
 - 기성시가지에 대한 장소가치가 부각되면서 노후 건축물 리모델링 사업과 결합한 새로운 산업 발생
 - 특히 청년계층을 중심으로 노후 상가나 주택을 개보수 한 코워킹 공간이나 공유주거, 문화복합시설 등 공간 콘텐츠를 건축서비스 산업으로 발전시킨 사례 확산되고 있는 상황
 - 또한 중앙정부와 지방자치단체가 노후 건축물에 대한 에너지 성능향상 및 효율개선을 위한 그린 리모델링 사업, 건물에너지 효율화 사업 등 다양한 지원 사업을 추진하면서 소규모 노후 건축물을 활용한 건축사업 증가
- (탈 아파트를 지향하는 주거문화 등장과 새로운 건축 수요 확산) 최근 아파트 가격 급등과 새로운 라이프 스타일을 추구하는 주택수요 증가에 따라 상대적으로 저평가 되어 있는 기성시가지 내 협소주택 등 소규모 주택에 대한 관심 증대
 - 10년 간 주택 준공실적을 살펴보면 41.6%로 급증하였고 단독주택, 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 137% 증가하는 등 탈 아파트를 지향하는 주거문화 등장 및 새로운 건축수요 증가
 - 이와 관련하여 새로운 공동체 문화를 지향하는 사람들이 모여 협동조합 방식의 소규모 공동체 주택이 확산되면서 소규모 건축사업에서 기획업무가 증가하고 있는 상황

- (소규모 건축물 성능 품질 강화 요구) 최근 지진발생, 화재 등으로 인한 소규모 건축물의 안전사고가 증가함에 따라 건축물 안전성능 및 품질 개선에 대한 필요성 증대
 - 그 대책의 하나로 소규모 건축물에 대한 감리기준 확대, 건축주 직접시공 허용 기준 강화 등의 제도 개선 시행

2) 소규모 건축물 재고 현황

- (전체 건축물의 대다수를 차지하는 소규모 건축물의 노후화) 661㎡ 이하의 소규모 건축물은 전체 건축물의 약 89.7%를 차지, 이중 30년 이상 노후화된 건축물은 37%이며 15년 이상 노후건축물은 약 65.8%로 추후 노후건축물 증가 예상

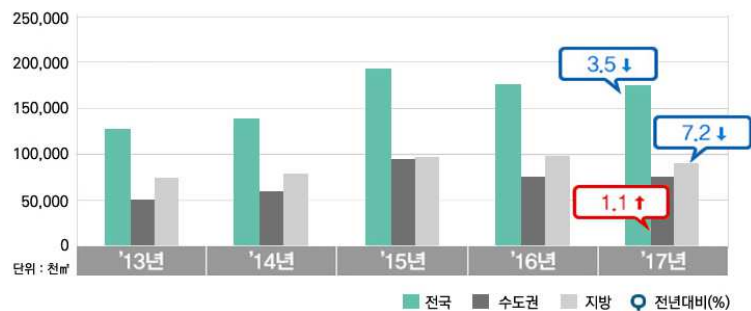
[표 2-1] 규모별 건축물 현황(동수, %)

(단위:동, %)

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

출처: 건축·도시정책정보센터 제공 자료를 토대로 연구진 직접작성

- (민간시장 중심의 소규모 건축물 재고) 소규모 건축물의 83.6%가 개인 소유로 민간시장에서 소규모 건축사업 활동이 활발할 것으로 예상
- (소규모 건축물 신축 시장 확대) 2017년 기준 전체 건축허가 건수 중 500㎡ 미만 소규모 건축허가현황이 84.4%를 차지하며, 이는 지속적으로 증가하는 추세

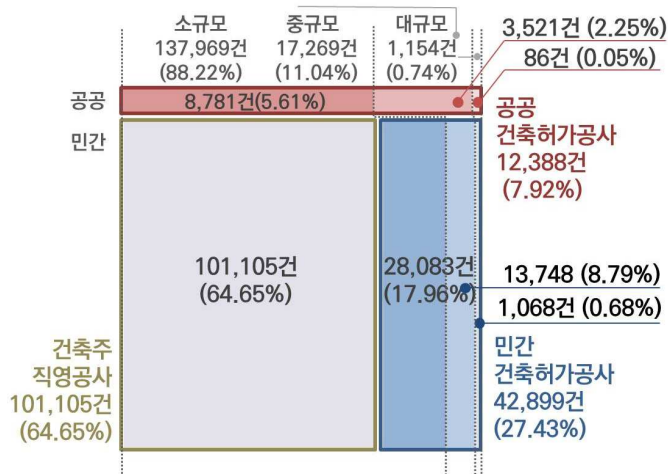


[그림 2-4] 건축물 허가추이

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, p.1, 3월 18일자 보도자료.

3) 소규모 건축산업 동향

- (소규모 건축시장 규모는 약 10조 원으로 공사 건수의 약 88% 차지)
건축시장규모는 2016년 착공 기준 150조 원이며, 종합건설업 신고 기준은 약 117조억 원으로 이중 민간 건축산업 시장 규모 약 87%를 차지하고 이중 10억 미만인 소규모 건축공사 규모는 약 10조 원으로 추산
- 건축공사는 연간 약 156만 건 발생하고 그 중 건축주 직영공사가 약 10.1만 건, 65%로 가장 많은 비중을 차지
- 이에 종합건설업이 주도하는 소규모 건축산업 규모는 약 8조억 원인데 비해 건축주 직접공사 시장규모는 약 31조 원으로 전체 시장규모의 30%를 차지



[그림 2-6] 공사 건수 기준 건축시장 규모 분석 결과

출처 : 연구진 직접 작성

- (건축서비스 시장 규모는 약 8조 2천 600억 원) 건축서비스시장 중 건축허가에 따른 설계용역비가 규모가 56.7%인 4조 7천억 원으로 가장 큰 것으로 나타남
- 건설사업관리 및 감리 산업시장은 27.8%, 이중 직영공사 시장 규모는 15.1%로 전체 건축서비스 시장도 직영공사가 차지하는 비중이 높은 것으로 나타남
- (엔지니어링 및 인테리어 디자인 중심의 건축서비스산업 시장 확대)
건축서비스산업 사업체 규모는 2015년 기준 총 21,252개로 이중 건축설계 관련 서비스업이 50%이상을 차지하고 있으나, 산업 증가율은 조경설계, 엔지니어링 서비스업 증가비율이 큰 것으로 나타남

- 건축서비스산업 매출액은 2015년 기준 25조 7,267억 원으로 2007년 매출액 12조 243억 원에 비해 110.1% 증가
- 이 중 엔지니어링 매출액과 인테리어 디자인업의 매출 비중 증가율이 높게 나타나고 있음

[표 2-26] 건축서비스산업 종사자수 현황

(단위:명,%)

구분	합계	건축서비스산업				인테리어 디자인업
		건축설계 및 관련 서비스업	도시계획 및 조경설계 서비스업	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	기타 엔지니어링 서비스업	
2015년	200,708	68,063	5,445	64,937	57,579	4,684
2007년	142,070	52,844	3,744	49,546	32,805	3,131
증가율	41.27	28.80	45.43	31.06	75.52	49.60

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.36 재인용

[표 2-27] 건축서비스산업 매출액 현황

(단위:백만원,%)

구분	합계	건축서비스산업				인테리어 디자인업
		건축설계 및 관련 서비스업	도시계획 및 조경설계 서비스업	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	기타 엔지니어링 서비스업	
2015년	25,726,721	6,688,679	508,976	8,772,427	8,882,631	874,008
2007년	12,243,001	4,225,871	338,833	4,387,676	2,970,448	320,173
증가율	110.13	58.28	50.21	99.93	199.03	172.98

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.34 재인용

- (전문지식산업으로서 건축설계산업의 영세성) 건축서비스산업의 다수를 차지하는 설계산업은 대부분 건축분야 대학을 졸업한 전문기술직으로 지식산업이지만 산업경쟁력은 낮음
 - 건축설계 및 관련 서비스업체의 종사자 대부분 정규직이며 평균 종사자 수는 2.4명으로 전체 건축설계업의 70%이상이 종사자 5인 미하의 소규모 업체
 - 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체의 평균 연간 매출액은 2억 원이며 1억 미만 매출액 사업체는 35.2%차지
- (소규모 중심의 건축건설업의 영세성) 건축건설업체는 전체 종합건설업체의 66.9%를 차지하며, 50인 미만인 소규모 건축건설업체는 전체의 93.2%로 대부분 소규모 건축건설업체이며 이 중 10인 미만 건축건설업체는 약 40%를 차지
 - 건축건설업체의 자본금 현황은 5~10억 미만 자본금을 보유한 건축건설업체가 약 60%이며, 10인 미만 소규모 건축건설업체 90%가 차지

[표 2-45] 소규모 건축건설업체 사업형태

(단위:개수,%)

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 직접작성

- 소규모 건축건설업체 총매출액 1억 원 이상 30억 미만 사업체 84.9%를 차지하고 있으며 매출액 1억 원 미만 사업체도 12.6%차지하는 것으로 나타나 소규모 건축건설업체의 영세성을 보여주고 있음

[표 2-48] 소규모 건축건설업체 총매출액 현황

(단위:개수,%)

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%
1억미만	773	773	29	227	446	70	1
	100%	100%	0.4%	3.47%	6.8%	1.1%	0.0%
1~3억	1,480	1,480	-	77	908	469	26
	100%	100%	-	1.18%	13.9%	7.2%	0.4%
3~5억	1,185	1,185	-	2	511	605	67
	100%	100%	-	0.03%	7.8%	9.3%	1.0%
5~10억	1475	1,471	-	-	353	904	214
	100%	99.7%	-	-	5.4%	13.8%	3.3%
10~30억	1,086	1,062	-	1	57	455	549
	100%	97.8%	-	0.02%	0.9%	7.0%	8.4%
30억 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 직접작성

- 소규모 건축건설업체 월평균 종사자수는 전체 건축건설업체의 53.1%로 절반이상 차지하는 반면, 임시직 종사자수가 60%이상을 차지하고 있어 고용형태가 불안정함을 보여줌
- (전체 건축건설업의 30%를 차지하는 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 부가가치도 6천 491억 원으로 나타남

3. 소규모 건축시장 현황진단 및 문제점

□ 취약한 소규모 건축물 시장구조

- 소규모 건축시장은 건축주 직접시공이 2017년 기준 전체 허가건수의 63.9%로 광범위하게 차지하고 있지만 대부분 건축주 직접시공으로 신고한 후 무자격업체에게 도급 공사하는 경우 많아 하자담보가 어렵고 부실시공의 우려가 높은 것으로 나타남
 - 건축주는 부가가치세 감면을 통한 공사비 절감효과를 기대하며, 건설업자는 매출액을 줄여서 신고함으로써 절세 효과를 기대할 수 있기 때문에 관행적으로 편법적인 도급 계약으로 공사를 시행
 - 또한 소규모 건축공사는 무면허 개인업체가 건설업 면허를 대여해서 공사를 시행하는 경우도 빈번하고 저가의 설계-시공 일괄 도급형태가 만연해 있어 설계품질과 시공품질을 담보하기 어려운 경우가 많음
 - 이로 인해 실제 시공자가 드러나지 않아 세금 탈세가 가능하고 준공 후 건축물 하자가 발생할 경우 하자담보에 대한 책임 소재가 불분명하여 분쟁발생의 원인이 되고 있음
 - 건축주 또한 책임소재가 불분명하여 준공 이후 건축물 매매에 따른 하자담보 시행이 어려운 경우 제3의 피해자가 발생
- 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 취득하는데 필요한 자본금과 기술인력을 보유하기 어려워 불법으로 건설업 면허를 대여해서 도급하는 경우가 빈번함
- 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

- 소규모 건축시장의 영세성과 함께 소규모 건축물은 조성과정에서도 품질관리체계 또한 미흡한 상황
- 소규모 건축물은 대부분 자본이 많지 않은 건축주들이 시행하는 경우가 많아 최소한의 비용으로 건축설계와 시공이 행해지는 경우가

- 많으며, 이 과정에서 대규모 건축공사와 달리 소규모 건축공사는 건축설계와 시공단계에 대한 세부적인 업무규정과 절차가 미흡한 상황
- 이에 기본설계-중간설계-실시설계과정으로 구분되어 있는 설계절차가 이행되지 않고 건축허가를 받기 위한 최소한의 설계도서만을 작성하고 시공상세도면 없이 공사가 시행되는 경우가 빈번함
 - 또한 소규모 건축물은 설계의도 구현에 대한 의무가 없고 설계·시공 원칙에 따라 공사감리자를 별도로 지정하여 운영하고 있으나, 건축주가 고용하는 공사감리자가 설계자의 의도대로 시공되는지 지도·감독하기 어려운 구조임
 - 소규모 건축공사 현장에 적용되는 현장관리배치 의무 또한 시공주체의 인건비 부담 명목으로 편법적으로 운영되고 있어 공사품질을 담보하기 어려운 실정
 - 최근 소규모 건축물에서 안전사고가 빈번하게 발생함에 따라 구조기준, 방화기준 등 소규모 건축물에 대한 기준은 강화되었으나 품질검증을 위한 「건설기술 진흥법」 제55조에 의한 ‘품질시험 및 검사’ 의무대상에 서 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 나타남³⁾
 - 이는 오랫동안 대규모 건설시장에 모든 생산기술이나 공법, 자재개발 등이 이루어진데 원인이 있으며, 현장기술자 또한 대형 건설업에 집중되어 있어 소규모 건축물 조성에 최적화된 기술자는 고령화, 미숙련 외국인 노동자가 담당하는 경우가 많기 때문임
 - 이처럼 소규모 건축공사는 부실한 설계과정이 부실한 시공과정으로 연결되고, 건축물 품질확보를 위한 검증절차도 미흡한 부정적 순환구조가 반복되는 상황

3) 건축사 면담결과, 실제 평창 동계올림픽에서 노후 숙박시설, 음식점을 무장에 공간으로 개선하는 사업 시행 시, 장애인을 위한 경사로 조성에 필요한 소규모 자재가 국내 생산 제품이 없어 일본에서 수입해야 하는 상황이 발생하였음. 최근 관심이 높아지고 있는 협소주택에 적용하는 엘리베이터, 창호 등도 국내 생산품을 쉽게 사용하기 어렵다는 점을 들고 있음

□ 소규모 건축산업 관련 주체의 역량부족

- 소규모 건축물의 품질확보가 어려운 점은 소규모 건축물의 수행주체인 건축주, 행정담당자, 설계 및 시공주체의 역량 부족에 원인이 있음
- 특히 건축물 조성에서 가장 중요한 의사결정권자인 건축주는 건축에 대한 전문지식이 부족함에도 불구하고 불법으로 건축주 직접시공 시행
 - 이는 소규모 건축공사를 위해 건축주가 알아야 하는 건축과정의 건축법규 및 인허가 절차와 건축주가 직접시공을 수행할 경우 시공하자 발생 시 책임소재 등 건축주가 알아야 하는 기본지식에 대한 정보제공 구득이 어려운 것도 원인 중의 하나임⁴⁾
- 건축물의 품질확인과 준공검사를 담당하는 건축허가권자는 전문인력 부족으로 건축허가 도서의 부실함을 검증하는데 한계가 있으며, 준공 검사는 지역건축사에게 대행하고 있는 실정
 - 소규모 건축물은 건설공사의 품질관리를 위한 품질시험 및 검사대상에 제외되어 있어 건축물 품질을 담보하기 위한 제도적 장치가 미흡한 상황
- 소규모 건축공사의 품질을 좌우하는 현장근로자는 대부분 일용직으로 고용될 뿐 아니라, 건설업체와 일회적인 계약관계로 공사를 시행하고 있어 기술자에 의한 책임시공을 기대하기 어려운 구조임
 - 최근에는 소규모 건축공사 수요가 지속적으로 늘어나고 있지만 숙련된 기술자가 부족해 언어소통이 어렵고 도면을 보지 못하는 외국인 노동자가 소규모 건축공사 현장에 증가하고 있는 추세
- 이처럼 취약한 소규모 건축물 시장구조에서 건축주와 행정인력의 역량 부족, 부실한 소규모 건축물의 품질관리체계는 영세하고 부실한 건축 시공업체를 양산하는 원인이 되고 있음
- 이에 일반 국민들은 믿고 맡길 수 있는 설계사무소와 시공업체 선정이 어려워 건축시장에 쉽게 접근하지 못해 소규모 건축시장이 활성화되지 않고 있음

4) 대한건설협회는 건축정보시스템을 구축하여 복잡한 건축 법규와 인허가 절차 등 건축 지식과 정보 부족으로 건축물을 짓는데 어려움을 겪는 예비건축주에게 설계·시공·감리 등 건축단계별 기본지식을 제공, 출처: 김종훈 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(검색일: 2018.11.16.)

4. 소규모 건축시장 정상화를 위한 정책추진 방향

□ 현황진단에 따른 정책 추진 방향

- 소규모 건축시장구조 분석 및 현황진단을 통한 문제와 원인진단을 토대로 향후 증가하는 소규모 건축시장의 정상화를 위해 다음과 같은 정책 추진 방향 제시

[표 4-9] 현황진단에 따른 정책추진 방향

현황진단 및 원인		정책추진방향
취약한 소규모 건축물 시장구조		
불투명한 설계 및 시공계약 관행	- (설계대가기준 부재) 현행 설계대가 기준 및 설계업무 기준이 미흡하여 품질 확보를 위한 적정 설계비에 대한 계약체결 한계 - (업무범위가 불분명한 설계·시공계약) 시공자가 작성해야 하는 준공도서 등 관련 업무를 설계사무소등에 위탁하는 등 책임주체에 대한 불분명한 업무 행태 - (저가설계 및 시공 발주) 건축주가 부가가치세 절약 등의 공사비 절약을 위해 계약이행보증, 하자보증이행 등 누락하면서 공사의 안정성을 보장 받지 못함	-조성단계별 표준업무 매뉴얼 및 표준계약서 제시(업무범위, 책임소재 등을 명확하게 구분할 수 있는 계약서)
직영공사 중심의 소규모 건축시장구조	- (하자보수 담보가 미흡한 편법적 시공계약) 건축주 직영공사로 신고해야 하나 실질적으로 시공주체와 이면계약을 체결하고 공사 이후 하자담보 책임 소재로 인한 분쟁 유발	-건축주 직접시공에 대한 하자보증제도 도입 (하자보증서를 부동산매매 계약서에 의무적으로 첨부)
진입장벽이 높은 종합건설업 면허 제도	- (불법적 건설업 면허 대행으로 인한 책임시공 미흡) 건설업 면허 대여를 통해 무면허 업체의 건설공사 참여로 책임시공이 어려운 구조 - (영세한 건설업체 무면허 건설업 양산) 현행법상 건설업 면허를 취득하기 위해서는 최소 자본금 5억 원, 기술인력 5인 등 자격요건을 충족해야 하나 영세한 소규모 건설업자(체)에게 현실적으로 진입하기 어려운 시장구조	-소규모 건축공사업 도입 및 건설업 면허대행에 대한 처벌규정 강화 -소규모 우수건축공사업체 등록제도 도입
소규모 건축물에 적용 가능한 시공기술 및 자재시장 등 시장구조의 한계	- (대규모 건설 사업에 집중한 기술개발) 소규모 건축물은 기성시가지 등 공사 환경이 열악한 지역이 많으나 적용 가능한 시공기법 및 장비 부재 - (표준화된 자재개발 및 선택 가능한 다양한 부품시장 미흡) 아파트 중심의 기술개발, 자재생산 등으로 인해 소규모 다품종의 자재 생산 시스템 미흡으로 수입자재 등에 의존	-소규모 건축물 품질향상을 위한 공법개발, 자재개발 등을 위한 국가 R&D 지원

현황진단 및 원인		정책추진방향
품질관리가 미흡한 소규모 건축산업구조		
설계과정에 대한 품질관리 미흡	- (설계도서관리 미흡) 허가도서, 시공도서, 준공도서 등 체계적 관리 미흡으로 건축허가를 위한 최소한의 도면 작성 - (소규모 건축물 시방서 부재) 소규모 건축물을 위한 표준화된 시방서가 없어 현장에서 도면 없이 공사를 진행하는 경우 빈번	-소규모건축물 품질 관리를 위한 설계도서 작성 기준 제시
시공품질 관리 미흡	- (사후설계관리/시공감리 미흡)설계자의 시공감리 참여 제한으로 소규모 건축물은 설계의도 구현 미흡 - (편법적 현장관리인 배치) 소규모 건축물은 인건비 부담으로 편법적으로 현장관리인 배치 운영, 현장 시공감독 부실	-역량 있는 건축사의 시공감리 참여기회 확대 -설계의도 구현 및 건축물 품질확보 검증을 위한 인스펙터 기능 도입
부실한 하자담보 체계	- (하자담보 책임 부실) 건축주 직영공사의 경우 준공 이후 하자 발생시 하자담보를 시공사로부터 책임받기 어렵고 건축주 책임부담으로 피해 발생	-소규모 건축물 품질확보 관련 제도 도입
소규모 건축산업 관련 주체의 역량부족		
건축법규나 절차이해가 부족한 건축주의 역량부족	- (건축주의 건축관련 법제도, 건축조성 절차에 대한 지식 부족) 인터넷 포털 사이트에서 부정확한 정보 취득 - (우수한 설계업체 및 시공업체에 대한 정보 부족) 믿고 맡길 수 있는 업체 선정의 어려움	-건축종합정보 지원 플랫폼 구축 (관련 법령정보, 표준업무 매뉴얼, 우수업체 소개 등)
건축허가권자의 역량부족	- (행정서류 및 공사과정 중의 관리감독 부실) 소규모 건축공사과정 중 설계 및 시공품질을 확인하고 사용승인을 해 줄 수 있는 전문행정인력 부족	-건축 행정기술인력 확보
영세한 인력구조 및 시장구조	- (무자격업자(체)의 건설공사 수행) 무자격업자(체) 및 건설업 면허 대여 업자(체)등 기술력이 미흡한 건설업체 시공참여 - (건설현장 일용직 고용구조) 건설현장 근로자 대다수 일용직 고용형태이며 건설업 종사 노동자 중 일용직 등 비정규직 노동자 비율 76.4%이름(2016년 기준)*, 또한 일용직 근로자대상으로 건축기술 숙련을 기대하기 어려운 실정 * 박인석(2016), 「건축이 바뀐다」, 마티 - (현장소장 자격검증 한계) 현장근로자를 관리·감독하는 현장소장은 사업별 계약직 형태로 고용되며 건축전문지식 및 경력등 자격요건을 검증하기 어려운 현실	-직능교육체계 및 기술인력 관리 체계 개선 -건축산업 DB구축 및 산업 통계화

출처: 연구진 직접작성

□ 제도 개선 방안

- 소규모 건축시장의 정상화를 위해 소규모 건축물 조성 단계별 공정관리 확보, 하자보증제도, 보증보험가입 기준, 품질확보를 위한 품질인증제도 등의 내용을 담은 소규모 건축품질관리법(안)등 소규모 건축물에 관한 제도 마련 필요
- 2018년 정부가 발표한 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”에 건설업체 자본금 부담률을 '19년도 70%, '20년도에 50%로 경감하는 것으로 발표하였으므로 이에 부합하여 소규모 건축공사를 전담하는 건설업 등록제도 도입
- 소규모 건축물의 품질관리를 위해 설계의도 구현 강화와 우수시공업체에 대한 인센티브제도 도입을 통한 우수 시공업체 육성
 - 설계의도 구현을 위해 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조 역량있는 건축사의 자격 요건을 국가 또는 지자체, 관련 단체가 시행한 수상제도에 입상한 실적이 있는 건축사로 확대
 - 소규모 건축물 우수시공업체에 대해서는 공공발주 낙찰자 결정기준에 가점을 부여하도록 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 행정안전부 예규 제19호 개정

주제어

소규모 건축, 건축공사업, 역량있는 건축사, 설계의도 구현

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구의 목적	3
2. 연구의 범위	3
1) 연구 대상으로서 소규모 건축물 범위	3
2) 내용적 범위	5
3. 연구의 방법	6
제2장 소규모 건축시장 여건변화 및 건축산업 동향	9
1. 소규모 건축시장 여건변화	10
1) 대규모 건설시장 후퇴와 소규모 건축시장의 확대	10
2) 소규모 노후 건축물 활용 건축사업 증가	12
3) 탈 아파트를 지향하는 주거문화 등장과 새로운 건축수요 확산	16
4) 소규모 건축물 품질확보에 대한 요구 증가	18
2. 소규모 건축물 재고 현황	21
1) 건축물 재고현황	21
2) 건축물 인허가 현황	25
3. 소규모 건축산업 규모 동향	28
1) 건축시장 규모	28
2) 건축서비스산업 규모	31
3) 소규모 건축산업체 규모 및 현황	35
4) 소결	48

차례 CONTENTS

제3장 소규모 건축물 시장 현황 진단 및 문제점	49
1. 소규모 건축물 조성과정 및 관련제도	50
1) 소규모 건축물 조성과정	50
2) 소규모 건축물 조성과정별 이행주체	57
2. 취약한 소규모 건축물 시장구조	61
1) 불투명한 설계 및 시공계약 관행	61
2) 직영공사 중심으로 운영되는 소규모 건축시장구조	66
3) 진입장벽이 높은 종합건설업 면허제도 및 불법 면허대여 관행	69
3. 품질관리가 미흡한 소규모 건축산업 구조	75
1) 설계품질 관리미흡	75
2) 공사품질 관리미흡	77
3) 부실한 하자담보 체계	79
4. 소규모 건축산업 관련 주체의 역량 부족	81
1) 건축법규나 절차 이해가 부족한 건축주의 역량	81
2) 건축허가권자의 행정 역량부족	82
3) 영세한 소규모 건축시장의 고용구조	83
5. 소규모 건축산업 현황 진단 종합	88
제4장 소규모 건축산업 활성화를 위한 정책방향	91
1. 취약한 소규모 건축시장 구조개선	92
1) 소규모 건축물 조성 단계별 공정관리 확보	92
2) 소규모 우수 건축공사업체 육성	93
3) 소규모 건축시장 활성화를 위한 공법 및 자재개발 R&D 지원	102

차례 CONTENTS

2. 소규모 건축물 품질관리를 통한 산업구조 정상화	102
1) 소규모 건축물 설계과정에 대한 관리	102
2) 소규모 건축공사의 시공품질 관리 강화	103
3) 소규모 건축물 품질보증제도 도입	106
3. 소규모 건축산업 관련 주체 역량 강화	107
1) 대국민을 위한 건축종합정보지원 플랫폼 구축	107
2) 우수 기술인력 확보를 위한 주체별 직능교육 체계 개선	108
3) 소규모 건축산업 관련 DB구축 및 산업 통계화	109
4. 소규모 건축산업 활성화를 위한 제도 개선방향	110
1) 소규모 건축공사업 면허 도입을 위한 제도개선(안)	110
5. 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책 추진방향 종합	115
참고문헌	117
부록1. 통계자료	121
부록2. 소규모 건축물 시장 정상화를 위한 소형건설업 및 우수건설업 등록제도 도입 방안 관련 참고자료	145
부록3. 소규모 건축물 분쟁사례	155

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 소규모 건축물 대상 및 범위	4
[표 2-1] 규모별 건축착공 현황	11
[표 2-2] 2017년 건축물 현황	12
[표 2-3] 2017년 행위유형별 건축허가현황	12
[표 2-4] 창업지원 프로그램 운영사례 및 기존 건축물 리모델링 비용 지원 내용	13
[표 2-5] 그린리모델링 지원사업 주요내용	15
[표 2-6] 연간 전체 화재발생 건수 및 건축물 화재 건수	18
[표 2-7] 연간 붕괴사고 발생 건수	18
[표 2-8] 소규모 건축물 품질확보 관련 법제도 기준 강화	19
[표 2-9] 건축물 현황	21
[표 2-10] 규모별 건축물 현황(동수)	22
[표 2-11] 규모별 건축물 현황(연면적)	22
[표 2-12] 소규모 건축물 노후도 현황(동수)	23
[표 2-13] 소규모 건축물 노후도 현황(연면적)	23
[표 2-14] 소규모 건축물 소유현황(동수)	24
[표 2-15] 소규모 건축물 소유현황(연면적)	24
[표 2-16] 규모별 건축허가 현황(동수)	26
[표 2-17] 용도별 건축허가 현황(동수)	26
[표 2-18] 용도별 건축허가 현황(연면적)	27
[표 2-19] 소유별 건축허가 현황(동수)	27
[표 2-20] 소유별 건축허가 현황(연면적)	27
[표 2-21] 건축시장 현황(2016년, 종합건설업)	29
[표 2-22] 연도별 건축주 직접시공 및 도급시공 현황	29
[표 2-23] 소규모 건축주 직영공사(2017년 기준)	30
[표 2-24] 건축주 직영공사 착공 현황(2016년 기준)	31
[표 2-25] 2015년 사업체수 현황	31
[표 2-26] 건축서비스산업 종사자수 현황	32
[표 2-27] 건축서비스산업 매출액 현황	34
[표 2-28] 소규모사업체 현황	35
[표 2-29] 고용형태별 종사자 규모	35
[표 2-30] 2016년 사업체당 매출액(매출구간별)	36

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-31] 연령별 종사자수 및 구성비	37
[표 2-32] 종사자의 자격보유 현황	37
[표 2-33] 사업체 수행 사업 분야	38
[표 2-34] BIM, GIS 보유 및 활용인원 현황	38
[표 2-35] 종합건설업 현황(2016년 기준)	39
[표 2-36] 전문직별 공사업 현황(2016년 기준)	40
[표 2-37] 종합건설업 건설업체수	41
[표 2-38] 종사자 규모별 건축건설업 현황(2016년 기준)	41
[표 2-39] 건축건설업 종사자규모	42
[표 2-40] 건설업 자본금 현황(2016년 기준)	43
[표 2-41] 지역별 건축건설업 자본금 현황	43
[표 2-42] 건설업 총매출액 현황(2016년 기준)	44
[표 2-43] 지역별 건설업 매출액 현황	44
[표 2-44] 건축건설업 부가가치	45
[표 2-45] 소규모 건축건설업체 사업형태	45
[표 2-46] 소규모 건축건설업체	46
[표 2-47] 소규모 건축건설업체 자본금 현황	46
[표 2-48] 소규모 건축건설업체 총매출액 현황	47
[표 2-49] 소규모 건축건설업체 부가가치 현황	47
[표 3-1] 소규모건축구조기준(KDS 41 90 00) 구성	51
[표 3-2] 건설공사감리	53
[표 3-3] 현장관리인 배치 및 공사감리자 지정 관련 내용	54
[표 3-4] 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 관련 내용	55
[표 3-5] 소규모 건축물 관련 유지관리 법제도	56
[표 3-6] 하자보수 청구 관련 법제도	56
[표 3-7] 건축물 생애주기별 조성과정	58
[표 3-8] 건축물의 설계도서 작성기준상의 설계업무	61
[표 3-9] 소규모 건축공사 유형	68
[표 3-10] 건설공사의 시공 범위	70
[표 3-11] 소규모 건축공사 가능 건설업 등록기준	71
[표 3-12] 건설업 등록증 대여 행정처분 현황(등록말소)	72

표차례

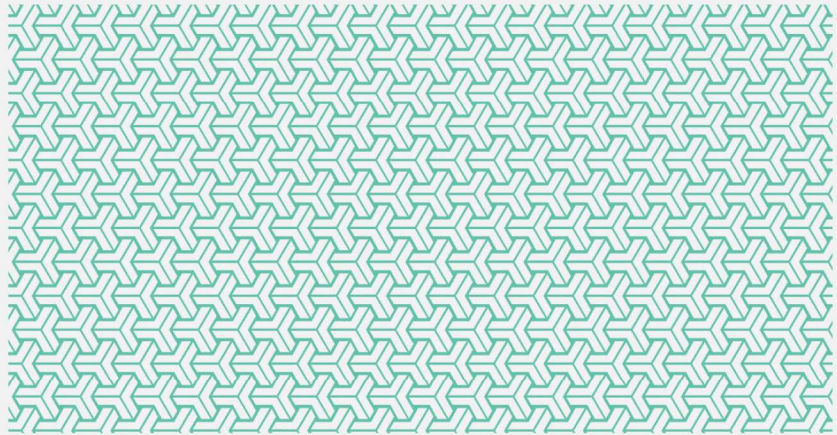
LIST OF TABLES

[표 3-13] 건설업 면허 대여 적발사례	74
[표 3-14] 단계별 설계도서 기본업무 내용	75
[표 3-15] 건설공사의 종류별 하자담보책임기간	79
[표 3-16] 하자담보책임	80
[표 3-17] 2016년 공무원 신규 채용인원 계획	82
[표 3-18] 소규모 직종별 월평균 종사자수 현황(2016년 기준)	84
[표 3-19] 소규모 공사장 안전관리 관련 법	85
[표 3-20] 5년제 인증 프로그램 졸업생 취업현황	86
[표 4-1] 소규모 건축 우수업체 평가항목(안)	94
[표 4-2] 공사감리업무	104
[표 4-3] 건설업의 등록기준(「건설산업기본법」 제13조 관련) 개선안(별표 3)	110
[표 4-4] 보증가능금액 확인서	111
[표 4-5] 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조 개정안	111
[표 4-6] 「건축법」 제25조 개정안	112
[표 4-7] 「건설기술 진흥법」 제개정안	112
[표 4-8] 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 행정안전부 예규 제19호 개정안	113
[표 4-9] 현황진단에 따른 정책추진 방향	115

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 소규모 건축물 범위	5
[그림 1-2] 연구 방법	7
[그림 2-1] 저성장시대의 도시관리 방향 전환에 따른 생산방식 변화 구조	10
[그림 2-2] 최근 10년 간 주택유형별 준공 실적(2007~2016)	11
[그림 2-3] 도시 내 유희공간 급증	14
[그림 2-4] 건축물 허가추이	25
[그림 2-5] 건축물 착공추이	25
[그림 2-6] 공사 건수 기준 건축시장 규모 분석 결과	28
[그림 2-7] 공사비 기준 건축시장 규모 분석 결과	29
[그림 2-8] 2015년 건축서비스산업의 전문분야 사업체수 구성비	32
[그림 2-9] 전문분야 종사자 규모별 사업체수 구성비	32
[그림 2-10] 2015년 건축서비스산업의 전문분야별 종사자수 구성비	33
[그림 2-11] 전문분야별 사업체 종사자 규모에 따른 종사자수 구성비	33
[그림 2-12] 2014년 건축서비스산업의 전문분야별 사업체 구성비	34
[그림 2-13] 전문분야별 매출액 규모에 따른 사업체수 구성비	34
[그림 3-1] 소규모 건축물 단계별 조성과정 개념도	50
[그림 3-2] 건설공사의 시공자 제한 강화	52
[그림 3-3] 유형A	66
[그림 3-4] 유형B	66
[그림 3-5] 유형C	67
[그림 3-6] 유형D	67
[그림 3-7] 건설면허 대여 적발사례 기사내용	73
[그림 3-8] 건설업 면허 양도양수 광고(좌) 및 공고(우)	73
[그림 3-9] 감리자 지정절차	77
[그림 3-10] 건축물 사용승인 절차	83
[그림 3-11] 건설공사 근로자 규모별 사망자수 비중	84
[그림 3-12] 건설업 공사 규모별 안전사고 발생비중	85
[그림 3-13] 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 분포	87
[그림 3-14] 건축설계 및 관련 서비스업 종사자 분포	87
[그림 4-1] 소규모 건축설계시공 우수업체 등록제도 절차	98

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위
3. 연구의 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 고도 경제성장기에서 안정적인 성장기로 접어든 우리나라 건축시장은 도시 확산과 경제성장을 위한 산업인프라 조성에 기반한 대규모 시장이 축소되는 경향⁵⁾
- 반면에 전체 건축물의 80% 이상을 차지하는 소규모 건축시장에 대한 관심은 높아지고 있으며, 이와 관련된 다양한 건축 활동의 증가로 새로운 건축서비스 업무 창출 기대
 - 현재 661㎡ 미만의 소규모 건축물은 전체 건축물의 84%를 차지하고 있으며(2017년 기준) 소규모 건축물 허가건수도 매년 증가 추세에 있어 소규모 건축물 조성 및 기존 건축물 유지·보수 관리 서비스 분야 등 소규모 건축물 시장 확대⁶⁾
- 또한 빈집, 빈점포 등 기존 건물 활용을 위한 리노베이션과 공간컨설팅 업무 등 소규모 건축시장에서 다양한 건축서비스 수요가 발생하고 있으며, 기존 건축물의 성능개선과 안전 확보를 위한 시장 확대, 기존 건축물 재고 유지·관리 업무 등에 대한 수요가 발생
- 이처럼 조사, 기획, 설계, 시공, 유지관리 단계 등 건축생애주기 전 과정에서 새로운 서비스 업무에 대한 수요가 증가하는 추세
- 하지만 소규모 건축시장은 이러한 시장수요에 대응할 수 있는 건축서비스의 질적 수준이 낮을 뿐 아니라, 건축조성 관련 제도는 대규모 건축공사에 맞춰져 있어 소규모 건축물에 대한 품질확보 및 안전을 보장하기 어려운 건축물이 다수
 - 설계산업 이외에 소규모 건축시장에 개입하는 시공, 유지관리, 보수 인력과 산업현황 등 소규모 건축시장의 현황과 문제를 진단할 수 있는 DB가 부족할 뿐 아니라 실태파악을 위한 기초 자료 수립도 어려운 상황
 - 특히, 소규모 건축물은 대부분 건축주 직영공사가 많아 건축물 품질저하 및 안정성 취약 문제가 빈번하게 발생

5) 2018년 SOC 예산은 전년대비 20%(4.4조 원) 감소한 17.7조 원으로 책정하고, 향후 SOC는 신규 건설사업을 최소화하고 기존 발주된 계속 사업 위주로 투자 방침이 정해짐. 또한 SOC 투자는 도시재생, 안전, 유지보수, 4차 산업혁명 등 미래 대응 분야에 집중될 것으로 판단. (출처: 박선구(2017), 「2018년 건설경기 전망 - 전문건설업을 중심으로-」, 대한건설정책연구원, pp.21~22, 직접인용)

6) 16년 규모별 건축허가(동수)현황은 전년대비 100~200㎡, 200~300㎡, 300~500㎡미만이 각각 9.6%, 8.4%, 5.3% 증가 추세

- 이에 국토교통부에서는 민간시장의 관심이 증가하는 소규모 주택부터 품질 향상을 목적으로 ‘(가칭)소규모 주택 품질확보 촉진법’을 제도화할 예정
- 그러나 이는 건축물 조성 프로세스의 정상화, 불법 하도급에 따른 소규모 건축물의 품질 저하, 설계의도 구현 등 소규모 건축시장 정상화를 위한 근본적인 대안을 마련하는 데는 한계가 있음
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 2018년 11월에 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”을 발표하고 건설산업의 업역 규제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준을 정비할 것으로 제시
- 그러나 로드맵에서 제시한 정책방향은 하도급 금지와 도급주체의 직접시공을 통한 건설품질 확보에 주목하고 있어 대규모 공사를 중심으로 업종체계 개편을 예고하고 있어 소규모 건축산업을 고려한 실질적인 대안 마련은 미흡한 상황
- 이는 소규모 건축시장에 대한 실태조사가 미흡한 상황에서 근본적인 문제인식을 공유하고 문제에 대한 원인을 분석하여 대안을 제시하기에 한계가 있기 때문인 것으로 파악
- 따라서 소규모 건축시장의 현황진단을 토대로 국민 대다수의 일상생활에 직접적인 영향을 미치는 소규모 건축시장 정상화를 위한 정책방향과 향후 추진과제를 도출할 필요

2) 연구의 목적

- 본 연구는 지속적으로 증가하는 소규모 건축시장의 현황을 분석하고 문제와 원인진단을 통하여 향후 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책방향을 제시하는데 목적이 있음

2. 연구의 범위

1) 연구 대상으로서 소규모 건축물 범위

- 현행법 상 소규모 건축물에 관한 정확한 정의는 별도로 규정되어 있지 않으며, 「건축법」, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 「건설산업기본법」 등에서 건축행위에 따른 대상 및 범위를 규정함
 - 「건축법」 제25조 및 동법 시행령 제19조의2에 의한 공사감리의 경우 허가권자가 공사감리자를 지정하는 대상으로서 소규모 건축물을 정의

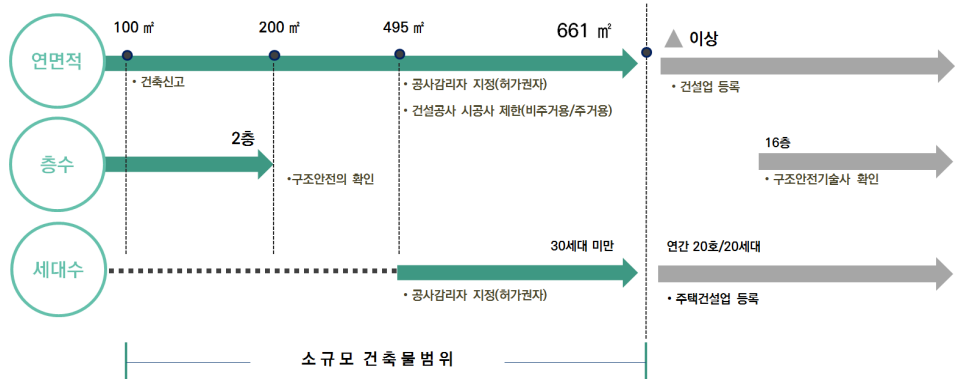
- 「건축법」 및 동법 시행령, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조제2항1호에 의한 구조안전 확인대상에 해당하지 아니하는 2층 이하 건축물, 연면적 200㎡ 이하 건축물 등을 소규모 건축물로 구분
- 또한 「소규모 건축구조기준」에서는 「건축법」 등에 따라 건축하거나 대수선 및 유지·관리하는 건축물 중 층수가 2층 이하이면서 「건축법 시행령」 제32조제2호부터 제8호까지 해당하지 않는 건축물을 소규모 건축물로 규정
- 「건설산업기본법」 제41조제1항에서 건축주의 직접시공이 가능한 일정 연면적을 기준으로 소규모 건축물 구분
- 「건축법」 제11조에 해당하는 허가대상 건축물은 건축신고 시 건축허가 신고를 별도로 하지 않아도 되는 건축물 등을 소규모 건축물로 보고 있음

[표 1-1] 소규모 건축물 대상 및 범위

대상	범위
건축신고 대상 건축물	- 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물 - 건축물의 높이를 3m이하의 범위에서 증축하는 건축물 - 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물 - 공업지역, 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500㎡ 이하인 공장
허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등	- 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 - 연면적이 661㎡ 이하인 주거용 건축물, 연면적이 495㎡ 이하인 주거용 외의 건축물 - 30세대 미만의 분양목적으로 하는 아파트, 연립주택, 다세대 주택 - 제1호의 건축물과 제2호의 건축물이 복합된 건축물
구조안전	- 2층 이하의 건축물 - 연면적 200㎡ 이하 건축물
건설공사 시공사의 제한	- 연면적이 661㎡ 이하인 주거용 건축물 - 연면적이 495㎡ 이하인 주거용 외의 건축물 ※ 2018년 6월 건축주가 직접 시공할 수 있는 건설공사의 범위를 연면적 200㎡ 이하의 건축물로 축소

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>. (검색일: 2018.6.20.)

- 이처럼 소규모 건축물에 대한 통일된 규정은 없으나 층수와 연면적 등의 기준에 근거하여 건축행위 기준을 구분
- 이러한 기준에 의해 본 연구에서는 건축물의 품질에 영향을 미치는 건축주 직접시공 대상 규모와 ‘설계-감리 분리 대상’ 중 허가권자가 공사감리자를 지정하는 대상인 661㎡ 이하 건축물을 소규모 건축물로 규정⁷⁾



[그림 1-1] 소규모 건축물 범위

출처: 연구진 직접작성

2) 내용적 범위

- 소규모 건축시장에서 건축서비스산업은 계획 및 설계, 시공, 유지관리 단계에서 이루어지는 공사를 위한 서비스 업무로 볼 수 있음
- 이에 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책방향을 도출하기 위해 건축물 조성과정에 대한 진단을 통해 문제 원인을 파악하는 것이 중요
- 그러나 세움터의 건축허가 DB이외에는 건축시장의 규모, 착공 통계, 품질관리를 위한 보증보험 등 현황 진단을 할 수 있는 데이터와 자료 파악이 어려운 실정
- 소규모 건축물의 경우, 음성적으로 건축주 직접시공으로 신고한 이후 건축공사를 무면허 또는 건축공사업체에 불법으로 도급을 주는 위장 신고의 경우가 많기 때문⁸⁾
- 따라서 본 연구에서는 소규모 건축시장의 여건변화와 산업동향을 최대한 구득 가능한 데이터를 기반으로 분석하여 건축산업의 현황 진단과 문제점을 파악하고 이를 근거로 문제의 원인을 해결할 수 있는 정책 대안을 인벤토리로 제안하고자 함

7) 2018년 「건축법」 개정으로 건축주 직접시공 대상 규모가 200㎡ 이하로 개정되었으나, 지금까지 가장 많은 건축허가 물량과 재고 물량을 보유하고 있으며 소규모 건축조성 과정의 문제를 잘 드러내고 있는 661㎡ 이하 건축물을 소규모 건축물 분석 대상으로 정하고자 함

8) 건축허가 통계 결과, 건축주가 자신을 시공자로 신고한 비율은 2016년 기준 전체 13만 3,000동 가운데 10만 7,000동으로서 80.4%를 차지하고 있으나 실제로 시공능력을 갖춘 건축주는 거의 없는 것으로 파악되며, 건축주 직접시공으로 신고한 이후 무면허 업자나 개인에게 불법 도급하여 시공하는 사례가 많은 것으로 조사됨. 출처: 최민수·유위성 (2017), 「중소 건축공사의 시공 자격 합리화 방안」, p35, 한국건설산업연구원.

- 각 정책 대안에 대한 구체적인 방안이나 대안은 정책방향으로 제안하여 차후 연차별로 세부 연구결과를 제시할 수 있도록 하였으나 현행법 체계 내에서 추진할 수 있는 대안에 대해서는 제도 개선방안을 구체적으로 제시

3. 연구의 방법

□ 문헌조사 및 법제도 분석을 통한 소규모 건축물 관련 제도 분석

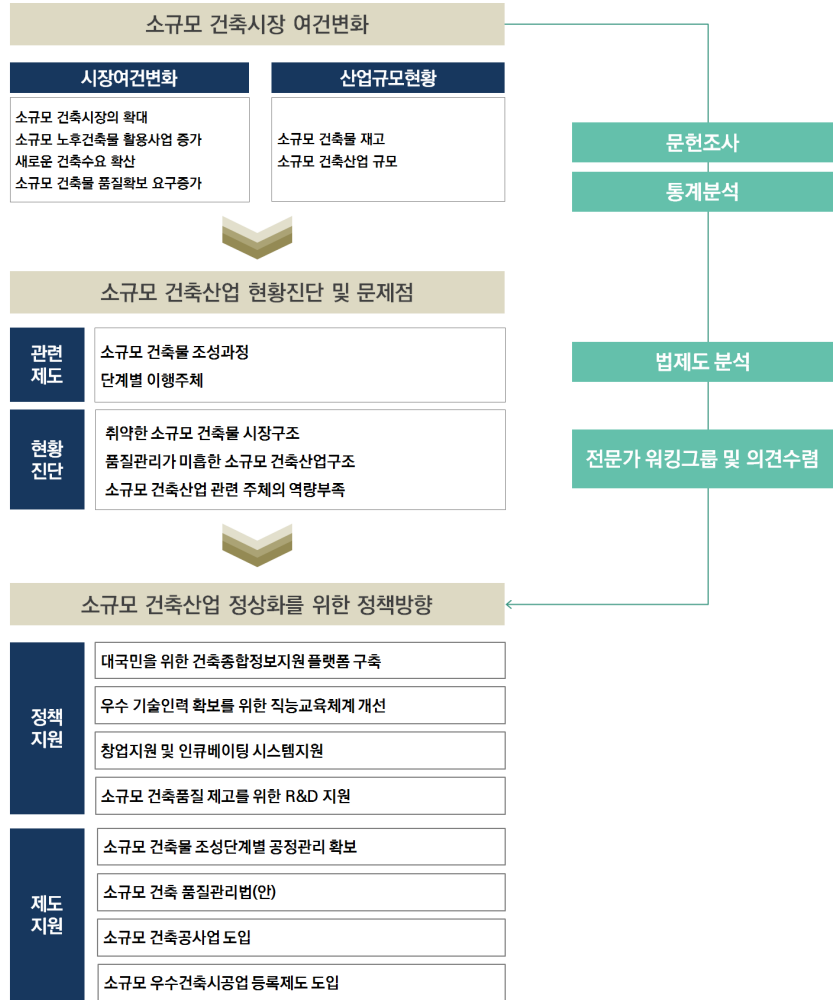
- 소규모 건축물 시장 관련 선행연구 조사
 - 소규모 건축물을 위한 건설업 면허, 우수등록업체 등 관련 제도, 문헌, 연구자료 조사
- 소규모 건축공사 관련 법령 및 제도 분석
 - 「건설산업기본법」, 「건설기술 진흥법」, 「건축법」, 「건축사법」 등 관련 법제도 분석을 통해 건축물 조성과정 및 단계별 업무 등 세부내용 조사 분석 및 소규모 건축물 관련 법제도 동향 파악

□ 기초통계 분석을 통한 소규모 건축물 현황 파악

- 소규모 건축물 현황 진단을 위하여 통계청 마이크로데이터 자료 요청을 통해 소규모 건설업 조사 실시(2016년 기준)자료 분석 및 세움터 건축통합정보 등 통계자료 분석
 - (일반현황) 소규모 건축물 시장 현황진단을 위한 건축물현황, 용도, 규모, 연수 등 일반적인 건축통계 기초자료 조사
 - (산업현황) 건축산업 및 건축서비스산업 규모 현황 조사
 - (사업체현황) 소규모 건축설계사무소 및 소규모 건설업체(시공사)를 대상으로 소규모 사업체, 종사자, 기술인력, 매출, 자격증, 교육, 인건비, 기술개발 등 산업실태 현황조사

□ 전문가 워킹 그룹 면담 및 의견수렴

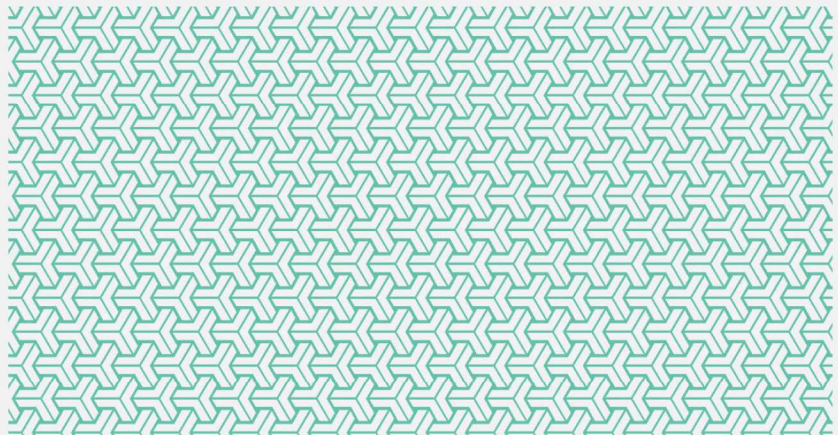
- 공공학계실무분야 전문가 자문 및 워크숍 개최운영
 - 소규모 건축물 시장 현황파악을 위한 전문가 자문회의 개최
- 소규모 건축물 산업현황을 위한 FGI 면담 조사
 - 소규모 건축물 관련한 건축사, 시공업체, 건설산업연구원 관계자를 대상으로 소규모 건축물 시장 현황 및 문제점 등 FGI 면담 실시



[그림 1-2] 연구 방법

출처: 연구진 직접작성

제2장 소규모 건축시장 여건변화 및 건축산업 동향



1. 소규모 건축시장 여건변화
2. 소규모 건축물 재고 현황
3. 소규모 건축산업 규모 동향

1. 소규모 건축시장 여건변화

1) 대규모 건설시장 후퇴와 소규모 건축시장의 확대

- 2000년대까지 우리나라는 고도경제성장기로 대규모 택지개발사업과 전면철거 재개발사업, 산업단지개발, 혁신도시·기업도시건설 등 대규모 도시개발사업과 인프라 조성 사업이 확장되면서 건축산업 또한 대형 건설산업 중심으로 성장
- 그러나 2000년대 이후 한국 경제는 고도경제성장기에서 안정적인 경제성장기로 접어들었고 이에 따라 대규모 개발 수요 또한 감소
- 반면에 도시재생사업, 지역개발사업 등의 확대에 따라 기성시가지 중심의 소단위 정비사업 유도, 필지단위 건축 사업에 대한 시장 수요가 증가하고 있는 실정
- 특히 도시의 지속가능성 측면에서 다양한 장소가치를 중시하는 경향이 높아지고 있어 대량생산 시스템에 익숙했던 건축시장 또한 다품종, 소량생산 방식을 요구하는 소규모 건축시장 수요 증가



[그림 2-1] 저성장시대의 도시관리 방향 전환에 따른 생산방식 변화 구조

출처: 서수정 외(2014), 「정책 여건변화에 대응하는 국가건축정책 과제 및 추진전략 연구」, pp. 37~38 토대로 재작성

- 이와 관련하여 건축물 착공현황도 소규모 건축물 비율이 지속적으로 증가하고 있는 상황
 - 규모별 건축착공 현황에 따르면 500㎡ 미만 소규모 건축물은 전체 약 84%를 차지하고 매년 지속적인 증가세를 보여 2013년 대비 2017년 10% 증가

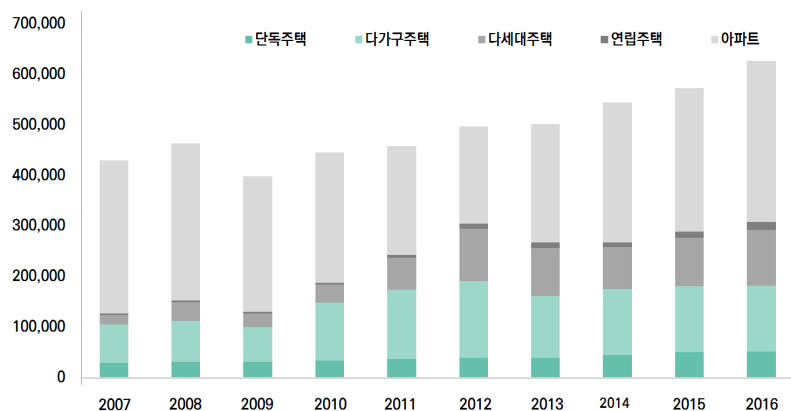
[표 2-1] 규모별 건축착공 현황

(단위: 동)

구분	2013	2014	2015	2016	2017
합계	189,049	199,095	226,652	231,299	209,073
소규모	159,094	168,140	181,553	186,666	179,015
100㎡ 미만	86,094	90,140	101,553	102,666	95,015
100~200㎡ 미만	34,095	35,128	38,933	42,473	38,396
200~300㎡ 미만	13,182	14,994	15,134	16,380	14,664
300~500㎡ 미만	26,112	28,693	32,169	32,706	28,003
중규모	16,692	16,869	21,527	20,473	17,407
500~1,000㎡ 미만	7,630	7,104	8,683	8,859	8,776
1,000~3,000㎡ 미만	3,770	4,423	5,779	5,095	4,517
대규모	1,474	1,744	2,874	2,647	2,295
3,000~10,000㎡ 미만	1,474	1,744	2,874	2,647	2,295
10,000㎡ 이상					

출처: 세종터, 「2017년 건축통계집」, 국토교통부, p.61 연구진 재작성

- 특히 소규모 주택인 단독주택, 다가구주택, 다세대 주택의 준공실적은 2007년 대비 2016년 총 137% 증가하였고 매년 지속적으로 증가 추세



[그림 2-2] 최근 10년 간 주택유형별 준공 실적(2007~2016)

출처: 국토교통부 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>) 자료를 토대로 연구진 직접작성
(검색일: 2018.5.21.)

2) 소규모 노후 건축물 활용 건축사업 증가

- 소규모 건축시장 확대와 함께 도시재생사업을 비롯하여 기성시가지에 대한 장소 가치가 부각됨에 따라 노후 건축물 리노베이션을 통한 새로운 사업 발굴이 지역별로 확산되어 기존 건물을 활용하는 건축사업 또한 증가할 것으로 예상
 - 2017년 기준 소규모 건축물은 전체 건축물의 89.7%를 차지하고 있으며, 노후건축물 비중 또한 증가하고 있는 실정

[표 2-2] 2017년 건축물 현황

(단위: 동,㎡)

구분	전체합계		소규모 건축물(661㎡ 이하) 합계	
	동수	연면적	동수	연면적
전체	7,126,523	4,313,862,105	6,389,971	1,041,055,071
비율 (%)	100%	100%	89.66%	24.13%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

- 이와 관련하여 건축 용도별 신축허가 연면적 현황은 전년대비 감소하는 추세를 보였으나, 증개축 및 용도변경 연면적 현황은 전년대비 증가 추세를 보이며 신축대비 기존 소규모 건축물 유지·관리 시장이 확대되는 경향⁹⁾

[표 2-3] 2017년 행위유형별 건축허가현황

(단위: 동, 천㎡)

구분	계	신축	증개축	용도변경
동수 (동)	262,859	183,266	59,251	20,342
비율 (%)	100%	69.7%	22.5%	7.8%
연면적(㎡)	170,912*	146,880	16,055	7,976
비율 (%)	100%	85.9%	9.4%	4.7%

주) 천 단위 버림 표시로 합계 숫자 부정합(신축 146,880,260㎡ + 증개축 16,055,500㎡ + 용도변경 7,976,847㎡ = 170,912,607㎡)

· 신축: 건축물이 없는 대지에 새로 건축물의 축조를 말함

· 증개축: 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선을 포함

· 용도변경: 법률적으로 규정된 건축물의 용도를 필요에 의해 다른 용도로 변경을 말함

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, p.1, 3월 18일자 보도자료 직접 인용

- 최근 청년계층을 중심으로 노후 주택이나 상가를 리모델링하여 코워킹 공간이나 공유주거, 문화복합 시설 등 공간 콘텐츠를 건축서비스산업으로 발전시키는 사례가 나타나기 시작
 - 이러한 기존 건축물 활용은 중소벤처기업부를 비롯한 중앙정부 및 기초지자체, 기업의 사회공헌활동으로 추진하고 있는 창업지원 프로그램과 연계하여 지속적으로 확대되고 있는 추세

9) 행위 유형별 건축허가 동수 현황은 신축허가가 69.7%인 183,266동으로 가장 높게 나타났다, 증개축 22.5%인 59,251동, 용도변경 4.7%인 20,342동 순으로 나타남

- 특히 창업지원 프로그램의 재정지원 내용으로 기존 건축물의 리모델링 비용을 지원하고 있어 기존 건축물의 활용사례는 더욱 증가할 것으로 예상

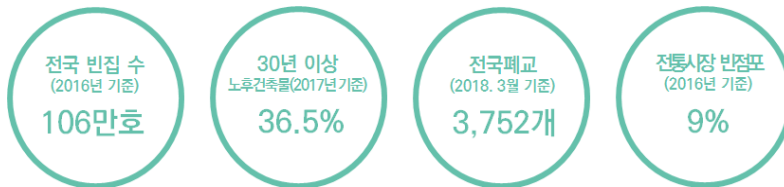
[표 2-4] 창업지원 프로그램 운영사례 및 기존 건축물 리모델링 비용 지원 내용

구분	내용
창업지원사업	- (사업내용) 중소벤처기업부 지정 창업보육센터 지원(리모델링, 운영비, 보육역량강화)을 통해 (예비)창업기업에 사무공간 제공 및 각종 경영·기술을 지원하는 사업 - (지원대상) 3년 미만 창업자, 중소벤처기업부 지정 창업보육센터사업자(대학, 연구소 등) - (지원규모) 전체예산 142억 원(리모델링 6억 원, 운영비 84억 원, BI경쟁력 강화 52억 원) *18년 지원현황: 리모델링 8개 BI, 운영비 197개 BI, 보육역량강화 119개 BI - (지원내용) 리모델링: 창업보육센터 노후시설 개선, 일반건물의 창업보육센터 전환 등의 리모델링 지원(총 사업비 70% 이내, 최대 3억 원 한도) 등
K-스타트업	- (사업내용) (예비)창업자를 위한 창업지원 시책, 창업사업, 창업 교육, 창업기반시설 및 공간 등 창업정보를 종합 제공 - (지원대상) (예비)창업자, 지원기관 관계자, 학생, 일반인 등 - (지원내용) ①창업교육 ② 시설·공간 ③ 멘토링·컨설팅 ④ 사업화 ⑤ 정책자금 ⑥ R&D ⑦ 판로·마케팅·해외진출 ⑧ 행사·네트워크 창업지원 성장 단계별로 정보 제공 등
협동화사업 지원제도	- (사업내용) 다수의 중소기업(3개 이상)이 공동으로 집단화, 공동화, 협업화사업을 추진하여 입지문제를 해결하고, 투자비 및 원가절감 등을 통한 대내외 경쟁력 강화와 생산성 향상 지원을 위해 그 소요자금의 일부를 융자 - (지원규모) 500억 원('18년도) - (지원내용) 토지구입비, 건축비, 원자재구매 및 운전자금 등 대출지원, 세제혜택: 취득한 부동산에 대해 취득세 50% (2020.12.31.일까지), 해당 부동산의 재산세 3년간 50% 경감
도시 재 생 사 업	- (사업내용) 도시재생활성화지역 내 코워킹커뮤니티시설 조성에 필요한 자금 융자 - (신청자격) 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등 법인, 지방자치단체, 지방공기업, 공공기관 - (자금용도) 건설, 매입, 리모델링 - (융자한도) 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내) - (융자내용) 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일상환 또는 원리금(원금)균등분할상환
상가 리모델링 자금	- (사업내용) 도시재생활성화지역 내 쇠퇴 구도심 활성화를 위하여 개별점포 또는 집단적 상가 리모델링 및 건설에 필요한 자금 융자 - (신청자격) 상가소유자, 토지소유자 - (자금용도) 건설, 리모델링

구분	내용
	- (용자한도) 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내) - (용자내용) 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환
창업시설 조성자금	- (사업내용) 도시재생활성화지역 내 쇠퇴도심 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 시설조성에 필요한 자금용자 - (신청자격) 청년창업자 등 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등 - (자금용도) 건설, 매입, 리모델링 - (용자한도) 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내) - (용자내용) 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환

출처: 중소벤처기업부, <http://www.mss.go.kr/>(검색일: 2018.11.30.), 주택도시보증공사, 「도시재생기금 융자안내」, 국토교통부, p.5를 참고하여 연구진 재작성

- 창업지원 프로그램 이외에 중앙부처나 각 지방자치단체는 기성시가지 노후 유휴건축물을 활용할 수 있는 다양한 정책사업도 추진 중에 있어 기존 건축물을 활용하는 건축시장은 더욱 활성화 될 것으로 예상



[그림 2-3] 도시 내 유휴공간 급증

출처: 「제2차 건축정책기본계획(2016-2020)」 국토교통부 공고 제2016-1562호(검색일: 2018.11.13.)토대로 연구진 직접작성

- 2018년 기준 지역개발사업에 약 34조 원의 국가예산이 배정되고 각 부처별 사업에 따른 예산편성, 이중 건축 관련 지역개발사업 예산은 약 10~17조억 원으로 추산됨¹⁰⁾
- 기존건축물을 활용한 또 다른 사업으로 에너지 성능 향상 및 효율 개선을 위한 그린리모델링사업, 건물에너지효율화사업(BRP)등 온실가스 감축 정책에 대비하는 사업이 증가하고 있어, 이와 관련한 건축서비스 산업도 활성화 될 것으로 예상됨
 - 특히 그린리모델링 사업은 도시재생사업과 연계하여 노후 건축물의 에너지 성능개선에 주목하는 것으로 대상 건축물 중에서 소규모 건축물인 노후 단독주택, 다세대·다가구 주택이 가장 많음

10) 건축도시공간연구소(2018), 「제1차 건축서비스산업 진흥 기본계획 수립 연구」, 내부 자료 참고

- 도시재생사업에서는 노후주택 개보수 사업을 위한 보조금을 지급할 수 있으며, 집수리 관련 일자리 창출을 위한 터새로이 사업을 핵심 프로그램으로 운영하고 있음
- 또한 서울시, 부산시 등 지방자치단체에서도 노후건축물의 에너지 성능 개선을 위한 집수리 지원 사업을 확대할 예정¹¹⁾

[표 2-5] 그린리모델링 지원사업 주요내용

구분	그린리모델링 지원사업	
	그린리모델링 에너지 성능개선 지원사업	그린리모델링 민간이자 지원사업
주체	국토교통부, 한국토지주택공사	
관련 법령	녹색건축물 조성지원법 제25조(녹색건축물 조성사업에 대한 지원·특례 등), 제26조(금융의 지원 및 활성화), 제27조(그린리모델링에 대한 지원)	
내용	정부 지자체 또는 공공기관이 소유·관리중인 공공건축물의 그린리모델링을 위하여 시공비 또는 사업기획을 지원하는 사업	건축주의 초기공사비 부담을 줄이기 위해 정부가 은행에서 대출 받은 공사비의 이자 일부(최대 3%)를 정부가 지원하는 사업
대상 사업	기존건축물에 대하여 에너지 성능개선을 위한 리모델링 시공 예정이거나 구상 중인 모든 공공건축물 * 중앙행정기관, 공공기관 및 지방자치단체 등이 소유 또는 관리하고 있는 그린리모델링 대상 건축물	기존 건축물에 대하여 에너지 성능개선을 위한 리모델링을 구상 또는 실행 중인 모든 유형의 민간사업 * 에너지 성능개선과 함께 화재안전성능 개선 계획이 포함된 노후건축물·도시재생지구 내 노후건축물도 지원 대상(단, 지자체 등 중복지원 불가)
신청자	공모를 통한 사업대상 선정 사업시행기관과 협업을 통한 시행	건축주는 사업신청서의 신청동의를 받은 사업자
신청 절차	그린리모델링 지원사업 대상공부(국토교통부) 사업대상 신청서 작성 제출(신청기관) 신청서 접수 평가(한국토지주택공사 선정위원회) 사업대상확정 지정(국토교통부) 사업세부실행계획 수립 및 협약(한국토지주택공사)	사업신청서 제출(건축주*→센터**) 사업확인서 발급(센터**→건축주*) 대출신청(건축주*→금융기관) 대출승인(금융기관→건축주*) *그린리모델링사업자 **그린리모델링 창조센터
사업 내용	기획, 계획, 설계, 시공, 유지관리 사업단계별 맞춤형 기술지원 및 시공비 지원	단열보완, 기밀성강화, 외부창호 성능개선, 일사조절장치* 등 외피 성능 향상 *외부차양장치, 차양제어장치 등
사업 기획 지원 분야	대상 리모델링 실시설계추진건축물	대 비주거 1동당 최대 50억 원
	업 무 - 노후건축물 현황평가(그린클리닉): 전문적인 현장조사 및 면담을 통한 건축물의 성능, 거주환경에 대한 맞춤형 현황평가 지원 - 설계컨설팅(그린코치): 그린리모델링 사업수행을 위한 최적의 에너지성능 개선 방안 지원	출 한 도 주거 (공동주택): 1세대 당 최대 2천만 원 (단독주택): 1호당 최대 5천만 원
		상 이자 5년 간 지원 한 5년 이내 분할상환

11) 서울시는 2018년 3월에 집수리기본계획을 수립하여, 노후 주택의 성능개선을 위한 집수리 지원사업을 확대하는 것을 주요 정책방향으로 설정

구분	그린리모델링 지원사업	
	그린리모델링 에너지 성능개선 지원사업	그린리모델링 민간이자 지원사업
	- 내진성능평가 및 안전진단: 지진취약 및 안전점검 예외 건축물의 안전성 평가 지원	
시 공 지 원 분 야	대 상 리모델링 구상 중 건축물 - 기술지원: 기존설계안 검토(에너지 성능개선을 위한 기술컨설팅) - 시공비 지원: 그린리모델링을 전환하기 위한 공사비 일부지원(단열, 창호, 기밀 등) - 모니터링: 사업 이후 3년 간 에너지 사용량 조사 및 사용자 설문에 의한 모니터링	성능개선정도에 따라 2~4% 개인 신용도에 따라 이율 변동 이율이 지원을 초과 할 경우 사업자 부담

출처: 그린리모델링 창조센터 한국토지주택공사, <http://www.greenremodeling.or.kr>(검색일: 2018.11.13)
 참고하여 연구진 직접작성

- 지방자치단체별로 노후 주택에 대한 성능개선을 위한 지원 사업을 확대하고 있는 추세
 - 희망의 집수리 사업, 저소득층 장애인 주거편의 지원 사업, 행복한 방만들기, 리모델링 지원형 장기 안심주택 등 다양한 지원 사업 프로그램 추진

3) 탈 아파트를 지향하는 주거문화 등장과 새로운 건축수요 확산

- 최근 아파트 가격 급등과 새로운 라이프 스타일을 추구하는 주택수요 증가에 따라 상대적으로 저평가 되어 있는 기성시가지 내 협소주택 등 소규모 주택에 대한 관심 증대
 - 10년 간 주택 준공실적을 살펴보면 41.6%급증하였고 단독주택, 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 137% 증가하는 등 탈 아파트를 지향하는 주거문화 등장 및 새로운 건축수요 증가

■ 협소주택(Alternative Housing)

협소주택은 50㎡(약 15평)이하의 토지에 건축된 좁고 작은집을 의미



도심협소주택 건축 비용 예시

주요항목	평균비용
설계비*	3000만 원
철거비	2000만 원
가스전기 인입비	1000만 원
시공비*	2억 2000만~ 2억 6000만 원
땅값	4억5000만 원
계	7억5000천만 원

주) 30평 부지를 1500만 원에 매입해
연면적 40평의 주택으로 지을 경우
3.3㎡당 450~650만 원

출처: 공경태, “과연 집짓는데 얼마의 돈이 필요할까? 내집짓기 비용 산정하기”,
<https://phmkorea.com/22466>, 칼럼(검색일:2018.10.30) 직접인용

- 이와 관련하여 새로운 공동체 문화를 지향하는 사람들이 모여 협동조합 방식의 소규모 공동체 주택이 확산됨에 따라 소규모 건축사업에서 기획 업무가 증가되고 있는 상황
- 공동체 주택은 입주자 간 소통과 교류를 통해 생활문제를 해결하고 공동체 활동을 함께할 수 있는 새로운 형태의 주택으로 입주자 스스로 설계에서 시공까지 참여하는 것을 중시하며, 이 과정에서 초기 기획단계 컨설팅이 중요한 이슈로 등장¹²⁾¹³⁾

■ 주택협동조합 사례



주소	서울 은평구 불광동 23번지
주제	하우징협 주택협동조합
규모	평균 전용 60㎡(18.15평)
호수	8가구
대상	하우징협 주택협동조합 조합원
비용	분양가(평균) 2억5천만원



주소	서울 서대문구 남가좌동 330-28번지
주제	민달팽이 주택협동조합
규모	45~61㎡(13.6~18.45평)
대상	밤을 같이 쓰는 셰어하우스, 14명 입주 ※6개월 단위부터 계약
비용	민달팽이 주택협동조합 조합원 (2인1실 사용시) 보증금 60만원 / 월세 23만원



주소	서울 중구 만리동 2가 218-105번지
주제	서울시
규모	전용 60㎡ 미만(18.15평)
대상	287가구 ※2년마다 계약, 20년차지 지분 수 있음
비용	무주택 문화예술 종사자 (도시근로자가구당 월평균 소득 100% 이하의 4 보증금 3840만~9440만원 / 월세 1만5천~3만

출처: 김소연 기자(2016), “한겨레 주택협동조합 날갯짓, 주거복지의 미래 열리나”
http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/755483.html, 8월 7일자 보도자
료 직접인용, (검색일: 2018.10.29.)

12) 정유승 외(2017), 「함께 살아 좋은집 공동체 매뉴얼 북 자가소유형」, 서울특별시, p.12.

13) 공동체 주택 관리규약이 마련된 주택으로 셰어하우스와 코하우징 형태를 모두 포함

- 특히 최근 증가하고 있는 주택협동조합(주택기숙사 주택협동조합, 육아협동조합, 예술인 주택협동조합, 주택소비자협동조합 하우스킹 클럽 등)은 거주자의 특성 및 수요자 요구에 맞는 복지와 문화, 주거가 결합된 건축물을 조성하기 위해 건축기획과 컨설팅 등 건축서비스 업무를 필요로 함

4) 소규모 건축물 품질확보에 대한 요구 증가

- 최근 지진발생과 화재 등으로 인한 소규모 건축물의 안전사고가 증가함에 따라 건축물 안전성능 및 건축품질 개선에 대한 요구 증가
 - 최근 10년간 우리나라 연간 화재발생 건수 평균 40,000건 중 25,000건 이상(60% 이상)이 건축물에서 발생하며 그 추세는 지속되고 있음
 - 이와 관련하여 「화재안전 정책 기본계획」등 정부 정책에서 중점안전 관리대상 등을 지정하고 있으나 객관적인 대상 선정 기준이 모호하고 해당 시설의 개선범위 및 방법에 대한 세부 전략이 부재한 상황

[표 2-6] 연간 전체 화재발생 건수 및 건축물 화재 건수

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전체 (건)	49,631	47,318	41,863	43,875	43,249	40,932	42,135	44,435	43,413	43,178
건축물 (건)	29,926	28,389	26,904	27,033	26,657	25,662	25,822	26,303	27,208	26,714
비율 (%)	60.30	60.00	64.27	61.61	61.64	62.69	61.28	59.19	62.67	61.87

출처: 통계청, <http://kostat.go.kr/>(검색일: 2018.9.10.)

- 붕괴사고 또한 2009년 이후 급격히 늘어나 연평균 344건에 이르며 특히 노후 건축물 리모델링 공사가 증가함에 따라 안전진단 누락, 현장관리 부실에 따른 사고도 증가
- 특히, 다세대, 다가구 등 필로티 구조 건축물에 대한 부설시공, 외단열로 마감된 소규모 건축물의 화재 안전성 문제 등이 지속적으로 나타나고 있음

[표 2-7] 연간 붕괴사고 발생 건수

사고유형	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	평균
붕괴(건)	58	220	261	369	402	401	396	431	557	350	344

출처: 통계청, <http://kostat.go.kr/>(검색일: 2018.9.10.)

■ 진주시 상가 리모델링 공사 중 붕괴 사례, 2016



출처: 안전보건공단(2016), “건축물 리모델링 공사 중 붕괴사고 사례 및 예방대책”,
<https://www.kosha.or.kr/www/boardView.do?contentId=365410&menuId=544&boardType=A2>, 홈페이지 게시자료(검색일: 2018.12.20.)

- 그러나 소규모 건축물의 품질 및 안전관리 실태는 현실적으로 열악한 상황이며 현행법상 건축물의 유지관리 단계의 안전점검 및 진단 위주로 건축물 조성 과정에 따른 체계적인 안전관리 기준은 대규모 건축물에 집중되어 있는 상황
- 이에 소규모 건축물 안전과 품질관리에 대한 대책 마련이 시급하다는 사회적 인식이 확산되고 있으며, 그 대책의 하나로 소규모 건축물에 대한 감리기준 확대, 건축주 직접시공 허용 기준 강화 등 제도개선 시행
 - 최근 소규모 건축물 안전강화 및 품질제고를 위한 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검 및 비용지원, 건축물 외벽 마감재료 불연재료 확대적용, 건축부문 단열성능 향상 등 개정·신설
 - 특히 소규모 건축물 구조안전을 위해 내진설계를 강화하고 소규모 건축물 구조기준지침을 마련하여 소규모 건축공사시 내진성능 확보할 수 있도록 함
 - 또한 소규모 건축공사현장에 현장관리인 배치를 의무규정하고 소규모 건축물의 경우 허가권자가 공사감리자를 지정하도록 설계와 감리를 분리
 - 최근엔 건축주 직영공사 등으로 인한 부실시공을 방지하기 위해 건설공사의 시공자 제한을 확대하여 건축주 직접시공 범위를 축소하는 법개정 시행
 - 이처럼 소규모 건축물 안전 및 품질 확보를 위한 성능기준 확보 규정이 마련되고 있는 상황

[표 2-8] 소규모 건축물 품질확보 관련 법제도 기준 강화

조문	내용	관련근거	제·개정일
건축부문 의무사항	열손실방지 조치 대상 건축물의 건축주와 설계자 등은 건축부문의 설계기준을 따라 단열등급 강화	「녹색건축물 조성 지원법」 건축물 에너지 절약설계기준 제2조 및 제6조 ¹⁴⁾	2016.7.1

조문	내용	관련근거	제·개정일
건설공사의 시공사 제한	건축주 직접시공 건축물이 연면적 200㎡ 이하 건축물로 개정 적용	「건설산업기본법」 제41조 제1항	2018.6.27
건 축 물 의 설계	건축신고 대상 모든 건축물 건축사의 설계 필요 의무 규정	「건축법」 제 23조	2016.1.19
구 조 안 전 확인	층수가 2층 이상인 건축물은 건축물의 설계 자로부터 구조안전 확인서류를 받아 착공 신 고와 함께 허가권자에게 제출하도록 하여 소 규모 건축물의 구조 안전 조항 강화 ※ 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제21 조부터 제58조 별도의 '소규모건축물구조 기준'에 따라 내진설계 적용 ※ '필로티 건축물 구조설계 가이드라인' 마련	「건축법」 제 35조 「건축물 구조기준 등에 관한 규칙」	2017.10.24
건 축 물 의 마감재료	외벽 마감재로는 모든 건축물을 불연재료 사용 확대	「건축물의 피난· 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조의2	2016.4.8
공사감리	건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 소규모 건축물은 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여 소규모 건축물 설계·감리 분리제도 도입	「건축법」 시행령 제 19조	2017.10.24
건축공사	소규모 건축물의 경우, 건축주는 공사현장 의 공정을 관리하기 위하여 공사감리에 따 른 건설기술자 1명을 현장관리인 지정	「건축법」 제 24조	2016.2.3. (신설)
건축물 유지 관리	소규모 노후 건축물 등에 안전점검 및 비용 지원 가능 ※ 「건축물 관리법」 제정안 마련 중	「건축법」 제35조 제3항	2016.2.3. (신설)

출처: 연구진 직접작성

- 그림에도 불구하고 여전히 소규모 건축물의 품질확보에 대한 근본적인
대안은 미흡한 상황

14) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제14조의2, 제15조, 같은 법 시행령 제10조, 제10조
의2, 제11조, 같은 법 시행규칙 제7조, 제7조의2에 따른 건축물의 에너지절약설계기준

2. 소규모 건축물 재고 현황¹⁵⁾

1) 건축물 재고현황

- 2017년 기준 전체 건축물 713만여 동 중 661㎡이하 건축물은 89.7%이며 전체 건축물 연면적 중 24.1% 차지
 - 수도권지역의 소규모 건축물 현황은 동수기준 수도권 전체의 평균 84.7%, 비수도권지역은 비수도권 전체의 90.2%를 차지하고 있어 비수도권지역의 소규모 건축물 현황 비율이 다소 높은 편임
 - 지역별 소규모 건축물 현황을 살펴보면, 전라남도지역은 전체건축물 중 소규모 건축물이 94.7%를 차지하며 가장 높은 분포를 보임

[표 2-9] 건축물 현황

(단위: 동수,㎡,%)

시도별/구분	전체합계		소규모 건축물(661㎡ 이하) 합계	
	동수	연면적	동수	연면적
전체	7,126,523	4,313,862,105	6,389,971	1,041,055,071
비율(%)	100%	100%	89.66%	24.13%
소계	1,979,910	1,829,137,308	1,681,749	377,648,264
수				
도				
권				
서울특별시	611,368	556,122,462	513,765	124,547,437
경기도	1,148,790	1,089,897,211	982,143	213,087,016
인천광역시	219,752	183,117,635	185,841	40,013,811
소계	5,146,613	2,310,266,886	4,708,222	663,406,807
비				
수				
도				
권				
부산광역시	369,947	224,828,375	329,215	49,914,718
대구광역시	254,247	155,392,369	221,791	43,842,908
광주광역시	141,691	97,264,113	123,801	21,315,736
대전광역시	133,784	80,244,432	116,493	23,979,203
울산광역시	135,576	76,800,521	114,000	21,899,788
세종특별자치시	33,654	22,560,316	29,617	4,451,100
강원도	403,114	145,111,080	378,622	49,049,402
충청북도	383,294	205,287,115	351,088	51,435,760
충청남도	523,896	181,723,621	477,535	66,105,516
전라북도	445,173	177,931,529	411,920	55,958,753
전라남도	636,734	159,264,234	602,711	68,732,068
경상북도	805,114	257,407,716	754,327	98,541,607
경상남도	710,098	475,869,943	639,035	86,427,520
제주특별자치도	170,291	50,581,522	158,067	21,752,728

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

15) 본 연구에서는 소규모 건축물을 661㎡이하 건축물을 대상으로 하고 있으며 본 절의 데이터는 건축·도시정책정보센터에서 항목별 소규모 건축물 현황 자료를 제공받아 연구진 직접작성 및 분석

□ 규모별 건축물 현황

- 규모별 건축물 현황은 661㎡이하 소규모 건축물 639만 여동 중 200㎡이하 건축물이 전체 소규모 건축물의 75%인 479만 여동이며, 495㎡이하 소규모 건축물은 607만 여동으로 약 95%차지
 - 661㎡이하 소규모 건축물은 639만 여동이며 이중 비수도권지역의 소규모 건축물은 471만 여동인 73.7%차지하고 수도권지역은 26.3%인 168만 여동 분포

[표 2-10] 규모별 건축물 현황(동수)

(단위:동,%)

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

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

- 규모별 건축물 연면적 현황은 661㎡ 이하 소규모 건축물 연면적은 전체의 24.13%이며, 이중 200㎡ 이하 건축물은 전체의 9.98%, 495㎡ 이하 건축물은 전체의 19.8%로 나타남
- 661㎡ 이하 소규모 건축물 중 495㎡ 이하 건축물 연면적은 82.2%를 차지하며 소규모 건축물 연면적 대부분 495㎡ 이하 건축물임

[표 2-11] 규모별 건축물 현황(연면적)

(단위:㎡,%)

구분	합계	200㎡ 이하	200~495㎡ 이하	495~661㎡ 이하	661㎡ 초과
전체	㎡ 4,313,862,105	430,401,150	424,972,088	185,681,833	3,272,807,034
	% 100%	9.9%	9.9%	4.3%	75.9%
수도권	㎡ 1,920,246,224	105,059,327	179,894,172	92,694,766	1,542,597,959
	% 44.5%	2.4%	4.2%	2.1%	35.8%
비수도권	㎡ 2,393,615,879	325,341,823	245,077,915	92,987,066	1,730,209,075
	% 55.5%	7.5%	5.7%	2.2%	40.1%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

□ 노후건축물 현황

- 전체 소규모 건축물 639만 여동 중 30년 이상 노후화된 건축물은 37%를 차지하며 리모델링이 가능한 15년 이상 노후건축물은 65.8%임
 - 비수도권지역의 소규모 건축물은 전체의 73.7%를 차지하며 30년 이상 노후화된 건축물도 전체의 30.1%를 차지함

[표 2-12] 소규모 건축물 노후도 현황(동수)

(단위:동,%)

구분	합계	10년 미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년 이상	기타
전체	동 6,389,971	1,139,292	497,317	520,116	781,386	538,870	2,362,754	550,236
	% 100%	17.83%	7.78%	8.14%	12.23%	8.43%	36.98%	8.61%
수도권	동 1,681,749	330,543	151,051	160,268	237,905	212,305	440,236	149,441
	% 26.3%	5.2%	2.4%	2.5%	3.7%	3.3%	6.9%	2.3%
비수도권	동 4,708,222	808,749	346,266	359,848	543,481	326,565	1,922,518	400,795
	% 73.7%	12.7%	5.4%	5.6%	8.5%	5.1%	30.1%	6.3%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

- 전체 소규모 건축물 연면적 1,041,055천㎡ 중 30년 이상 된 건축물 연면적이 229,860천㎡인 22.1%이며, 15년 이상 된 건축물 연면적은 632,410천㎡인 60.9% 차지

[표 2-13] 소규모 건축물 노후도 현황(연면적)

(단위:천㎡,%)

구분	합계	10년 미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년 이상	기타
전체	㎡ 1,041,055	254,898	110,363	115,649	171,162	115,739	229,860	43,384
	% 100%	24.53%	10.62%	11.13%	16.47%	11.14%	22.12%	4.18%
수도권	㎡ 377,648	92,259	40,976	47,689	67,662	54,645	61,730	12,688
	% 36.3%	8.9%	3.9%	4.6%	6.5%	5.2%	5.9%	1.2%
비수도권	㎡ 663,407	162,639	69,386	67,960	103,500	61,094	168,131	30,697
	% 63.7%	15.6%	6.7%	6.5%	9.9%	5.9%	16.2%	2.9%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

□ 소유주체별 건축물 현황

- 전체 소규모 건축물 639만 여동 중 개인소유가 83.6%로 가장 높은 반면 국공유 소유는 2.1%에 불과함

[표 2-14] 소규모 건축물 소유현황(동수)

(단위:동,%)

구분		합계	국공유	개인	법인	기타
전체	동	6,389,971	137,023	5,340,843	286,461	625,643
	%	100%	2.14%	83.58%	4.48%	9.79%
수도권	동	1,681,749	30,008	1,299,512	79,543	272,686
	%	26.3%	0.5%	20.3%	1.2%	4.3%
비수도권	동	4,708,222	107,017	4,041,333	206,916	352,956
	%	73.7%	1.7%	63.2%	3.2%	5.5%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

- 소규모 건축물 연면적 현황은 개인소유가 776,372천㎡인 74.7%를 차지하고 국공유 소유는 21,189천㎡인 2.04% 차지

[표 2-15] 소규모 건축물 소유현황(연면적)

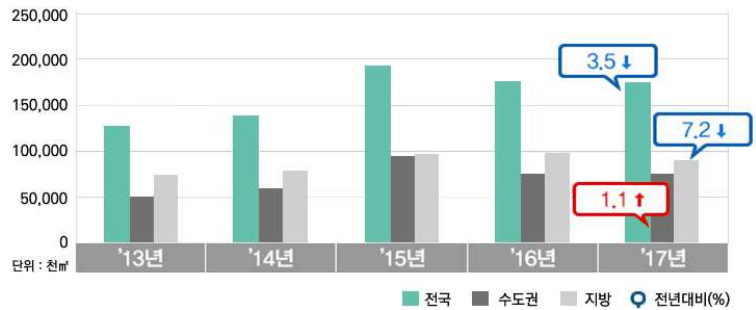
(단위:㎡,%)

구분		합계	국공유	개인	법인	기타
전체	㎡	1,038,970,414	21,188,626	776,371,892	64,092,615	177,317,280
	%	100%	2.04%	74.73%	6.17%	17.07%
수도권	㎡	382,361,420	5,064,328	254,344,486	19,583,830	103,368,775
	%	36.8%	0.5%	24.5%	1.9%	9.9%
비수도권	㎡	656,608,995	16,124,297	576,970,084	47,998,447	73,948,505
	%	63.2%	1.6%	55.5%	4.6%	7.1%

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

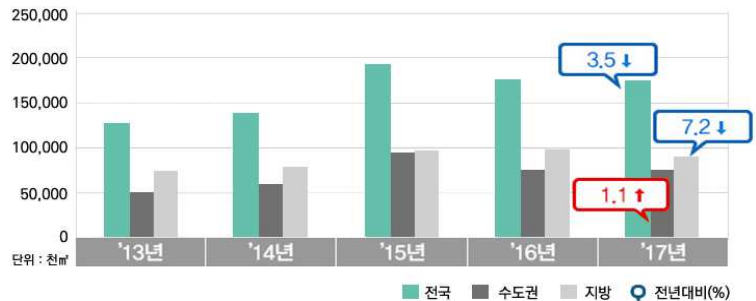
2) 건축물 인허가 현황¹⁶⁾

- 2017년 건축허가 현황에 따르면, 규모별 건축허가 비율은 100㎡ 미만 46.5%, 100~200㎡ 19.1%, 300~500㎡ 12.68%순으로 나타남
- 규모별 건축허가는 전년대비 100~200㎡, 300~500㎡미만이 각각 1.46%, 1.02% 감소함
- 2017년 기준 전체 인허가 착공면적별 상위지자체는 경기도 화성시로 4,776천㎡이며 비수도권의 경우 충북 청주시로 2,673천㎡로 나타남



[그림 2-4] 건축물 허가추이

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, p.1, 3월 18일자 보도자료.



[그림 2-5] 건축물 착공추이

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, p.1, 3월 18일자 보도자료.

□ 규모별 건축허가 현황

- 2017년 500㎡ 미만 건축물 허가현황은 전체 84.4%를 차지하며 이중 100㎡ 미만 45.5%, 200㎡미만 건축물 64.6%로 절반 이상 차지

16) 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, 3월 18일자 보도자료 참고

- 도/특별자치도 규모별 건축허가 중 경상남도, 경상북도, 충청남도 순으로 높고 수도권은 경기, 서울, 인천 순, 광역시/특별자치시는 부산, 대구, 광주 순임

[표 2-16] 규모별 건축허가 현황(동수)

(단위:동,%)

시도	합계	1 백 m ² 미만	1백m ² ~ 2 백 m ² 미만	2백m ² ~ 3 백 m ² 미만	3백m ² ~ 5 백 m ² 미만	5백m ² ~ 1 천 m ² 미만	1천m ² ~ 3 천 m ² 미만	3천m ² ~ 1 만 m ² 미만	1 만 m ² 이상	
전국	동	262,859	119,494	50,215	18,746	33,339	20,846	11,092	5,809	3,318
	%	100%	45.46%	19.10%	7.13%	12.68%	7.93%	4.22%	2.21%	1.26%
수도권	동	85,237	27,938	18,610	7,498	12,971	9,811	4,148	2,608	1,653
	%	32.4%	10.6%	7.1%	2.9%	4.9%	3.7%	1.6%	1.0%	0.6%
비수도권	동	177,622	91,556	31,605	11,248	20,368	11,035	6,944	3,201	1,665
	%	67.6%	34.8%	12.0%	4.3%	7.7%	4.2%	2.6%	1.2%	0.6%

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가”, <별첨> ‘17년 건축 허가, 착공, 준공 통계 자료를 참고하여 연구진 재인용(2018.3.18.)

□ 용도별 건축허가 현황

- 용도별 건축허가현황은 주거용이 전체 44.1%인 115,876동이며, 상업용 27.4% 71,890동, 공업용 6.7% 17,648동, 문교 사회용 3.2% 8,461동 순으로 나타남

[표 2-17] 용도별 건축허가 현황(동수)

(단위:동,%)

시도	합계	주거용	상업용	공업용	문교·사회용	기타	
전국	동	262,859	115,876	71,890	17,648	8,461	48,984
	%	100%	44.08%	27.35%	6.71%	3.22%	18.64%
수도권	동	85,237	38,203	27,035	7,182	2,707	10,110
	%	32.4%	14.5%	10.3%	2.7%	1.0%	3.8%
비수도권	동	177,622	77,673	44,855	10,466	5,754	38,874
	%	67.6%	29.5%	17.1%	4.0%	2.2%	14.8%

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가”, <별첨> ‘17년 건축 허가, 착공, 준공 통계 자료를 참고하여 연구진 재인용(2018.3.18.)

- 용도별 건축 허가 면적을 살펴보면, 주거용이 전체의 40.9%인 6,982만 7천m²이며, 상업용 27.3%인 4,665만m², 공업용 9.6%, 문교·사회용 5.2% 순으로 나타남

[표 2-18] 용도별 건축허가 현황(연면적)

(단위: ㎡, %)

시도		합계	주거용	상업용	공업용	문교·사회용	기타
전국	㎡	170,912,607	69,827,294	46,650,879	6,432,134	8,867,795	29,134,506
	%	100%	40.86%	27.30%	9.61%	5.19%	17.05%
수도권	㎡	80,227,835	31,272,873	26,510,886	8,296,711	3,978,384	10,168,982
	%	46.9%	18.3%	15.5%	4.9%	2.3%	5.9%
비수도권	㎡	90,684,772	38,554,422	20,139,993	8,135,424	4,889,411	18,965,524
	%	53.1%	22.6%	11.8%	4.8%	2.9%	11.1%

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가”, <별첨> ‘17년 건축 허가, 착공, 준공 통계 자료를 참고하여 연구진 재인용(2018.3.18.)

□ 소유별 건축허가 현황

- 건축허가 현황은 개인인 전체 73.9% 인 194,357동으로 가장 많으며, 법인 17.1% 인 44,816동, 공공이 3.6%인 9,502동으로 나타남

[표 2-19] 소유별 건축허가 현황(동수)

(단위: 동, %)

시도	합계	개인	법인	공공	기타	
전국	동	262,859	194,357	44,816	9,502	14,184
	%	100%	73.94%	17.05%	3.61%	5.40%
수도권	동	85,237	62,083	15,947	2,359	4,848
	%	32.4%	23.6%	6.1%	0.9%	1.8%
비수도권	동	177,622	132,274	28,869	7,143	9,336
	%	67.6%	50.3%	11.0%	2.7%	3.6%

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가”, <별첨> ‘17년 건축 허가, 착공, 준공 통계 자료를 참고하여 연구진 재인용(2018.3.18.)

- 소유별 건축 허가 면적을 살펴보면, 법인이 전체의 45.5%인 7,771만 2천㎡로 가장 넓은 분포를 차지하고 있고, 개인 소유 건축 허가면적은 전체의 29.3%인 5,005만 1천㎡, 공공은 5.0%인 847만 4천㎡으로 나타남

[표 2-20] 소유별 건축허가 현황(연면적)

(단위: ㎡, %)

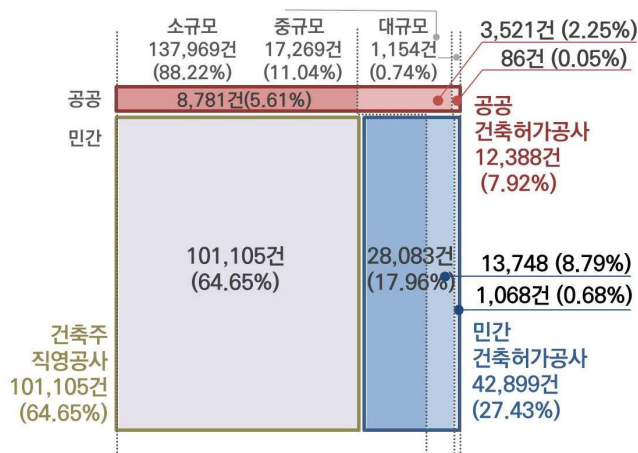
시도		합계	개인	법인	공공	기타
전국	㎡	170,912,607	50,051,218	77,712,075	8,474,230	34,675,084
	%	100%	29.3%	45.5%	5.0%	20.3%
수도권	㎡	80,227,835	21,014,715	38,249,568	4,191,147	16,772,403
	%	46.9%	12.3%	22.4%	2.5%	9.8%
비수도권	㎡	90,684,772	29,036,502	39,462,507	4,283,082	17,902,683
	%	53.1%	17.0%	23.1%	2.5%	10.5%

출처: 국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가”, <별첨> ‘17년 건축 허가, 착공, 준공 통계 자료를 참고하여 연구진 재인용(2018.3.18.)

3. 소규모 건축산업 규모 동향

1) 건축시장 규모

- 건축공사는 2016년 기준 약 156만 건 발생하고 그중 건축주 직영공사가 약 10.1만 건, 65%로 가장 많은 비중을 차지
 - 건축시장 규모별 공사 건수로는 소규모 건축공사건수가 13만 7,969건으로 88.2%를 차지하고 중대규모 공사 건수는 11.8%인 1만 8,423건임
 - 그러나 공사비 기준 중대규모 건축시장 규모는 107조 4,389원인 72.3%를 차지하고 소규모 건축시장은 41조 2,012억 원인 28% 정도임



[그림 2-6] 공사 건수 기준 건축시장 규모 분석 결과

출처: 연구진 직접작성

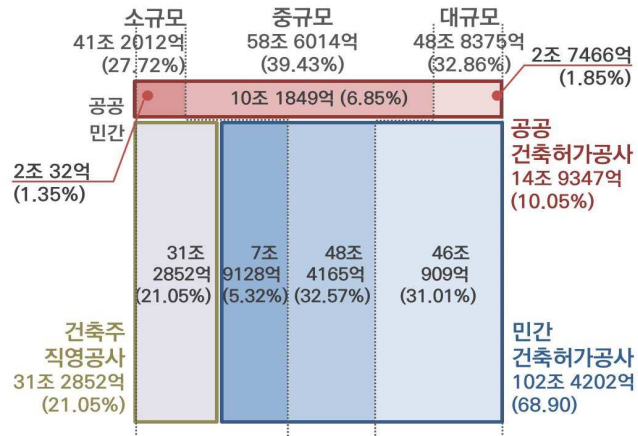
- 종합건설업이 신고한 공사비를 기준으로 하면 2016년 건축시장규모는 117조 3,549억 원이며, 이 중 민간 건축시장 규모는 102조 4,202억 원으로 전체 건축시장의 77.6%, 공공건축 시장규모는 14조 9,347억 원으로 전체의 22.4%를 차지
 - 이 중 10억 원 미만 소규모 건축공사는 전체 건축공사의 66.7%인 36,864건이며, 공사비 규모는 8.7%인 9조 9,160억 원을 차지
 - 반면, 중대규모 건축공사는 건수가 전체의 33.3%를 차지하나 공사비 규모는 전체의 91.6%인 107조 4,389억 원에 달하고 있어 공사비 규모면에서 큰 비중을 차지하지 않음

[표 2-21] 건축시장 현황(2016년, 종합건설업)

(단위: 건, 억원)

구분	합계		소규모 (10억 미만)		중규모 (10억~500억)		대규모 (500억 이상)	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
공공	12,388	149,347	8,781	20,032	3,521	101,849	86	27,466
민간	42,899	1,024,202	28,083	79,128	13,748	484,165	1,068	460,909
계	55,287	1,173,549	36,864	99,160	17,269	586,014	1,154	488,375

주) 국가 통계포털에서 제공하는 2016년도 종합건설업조사 발주기관별 기성실적(건축) 금액을 토대로 산정,
공사비 10억 미만을 소규모, 공사비 10억 이상 500억 미만을 중규모, 500억 이상의 공사를 대규모로 구분
출처 : 통계청(2018), “종합건설업조사 발주기관별 공사규모별 기성 실적(건축, 2016년)”, 국가통계포털,
<http://kosis.kr/> (검색일: 2018.5.10.)



[그림 2-7] 공사비 기준 건축시장 규모 분석 결과

출처: 연구진 직접작성

- 소규모 건축시장에서 큰 비중을 차지하고 있는 건축주 직접시공 건수는 매년 증가하는 추세

[표 2-22] 연도별 건축주 직접시공 및 도급시공 현황

(단위: 동, ㎡)

구분	2015		2016		2017	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
합계	92,605	19,750,964	101,105	21,079,630	89,766	17,004,704
직접시공						
100㎡ 미만	42,871	3,064,793	46,710	3,382,514	45,326	3,334,359
100~200㎡미만	22,066	3,360,847	24,987	3,785,497	21,806	3,338,583
200~300㎡미만	7,154	1,808,495	8,114	2,056,105	6,477	1,638,516
300~495㎡미만	16,114	6,532,352	17,132	6,970,349	12,953	5,241,145
495~500㎡미만	245	121,755	204	101,386	183	90,892
500~661㎡미만	3,385	2,020,415	3,218	1,924,871	2,424	1,447,896
661㎡초과	770	2,842,308	740	2,858,908	597	1,913,313
도급시공						

	도급시공	2015		2016		2017	
	구분	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
도급 시공	합계	71,444	162,378,423	65,110	103,646,640	50,654	90,502,188
	100㎡ 미만	10,380	668,383	9,251	604,812	6,884	428,261
	100~200㎡미만	6,610	988,676	6,480	966,399	4,483	677,533
	200~300㎡미만	3,174	802,601	3,319	843,070	2,857	722,128
	300~495㎡미만	11,098	4,547,398	9,848	4,029,589	7,847	3,190,164
	495~500㎡미만	992	494,127	912	454,094	678	337,535
	500~661㎡미만	14,337	8,671,611	12,442	7,538,055	9,103	5,493,260
	661㎡초과	24,853	146,205,625	22,858	89,210,620	18,802	79,653,307

출처 : 국토교통부 건축물 생애이력관리시스템 맞춤형 통계 제공 자료를 토대로 연구진 재작성

- 2017년 전체 건축허가 건수 14만 420동 중 건축주 직접시공 신고건수는 8만 9,766동으로 63.9%를 차지하고, 이 중 건축주 직접시공으로 신고한 661㎡ 미만 소규모 건축물은 8만 9,169건으로 99.3%로 나타남

[표 2-23] 소규모 건축주 직영공사(2017년 기준)

(단위: 동, ㎡)

구분		직접시공	도급시공	합계
200㎡ 미만	동수	67,132	11,367	78,499
	비율(%)	74.8%	22.4%	55.9%
	연면적	6,672,942	1,105,794	7,778,736
	비율(%)	39.2%	1.2%	7.2%
200~495㎡ 미만	동수	19,430	10,704	30,134
	비율(%)	21.6%	21.1%	21.5%
	연면적	6,879,661	3,912,292	10,791,953
	비율(%)	40.5%	4.3%	10.0%
495~661㎡ 미만	동수	2,607	9,781	12,388
	비율(%)	2.9%	19.3%	8.8%
	연면적	1,538,788	5,830,795	7,369,583
	비율(%)	9.0%	6.4%	6.9%
661㎡초과	동수	597	18,802	19,399
	비율(%)	0.7%	37.1%	13.8%
	연면적	1,913,313	79,653,307	81,566,620
	비율(%)	11.3%	88.0%	75.9%
합계	동수	89,766	50,654	140,420
	비율(%)	100%	100%	100.0%
	연면적	17,004,704	90,502,188	107,506,892
	비율(%)	100%	100%	100.0%

출처 : 국토교통부 건축물 생애이력관리시스템 맞춤형 통계 제공 자료를 토대로 연구진 재작성

- 건축허가 기준으로 2016년 661㎡ 미만 건축물 건축주 직영공사비 규모는 30조 4,048억 원의 규모로 시장규모가 큰 것으로 나타남

[표 2-24] 건축주 직영공사 착공 현황(2016년 기준)

구분	건축허가 현황(동)	면적㎡ * 허가건수 * 180만원/㎡	공사비 금액(만 원)
100㎡ 미만	46,710	50 × 46,710 × 180	420,390,000
100~200㎡ 미만	24,987	150 × 24,987 × 180	674,649,000
200~300㎡ 미만	8,114	250 × 8,114 × 180	365,130,000
300~495백㎡ 미만	17,132	397.5 × 17,132 × 180	1,225,794,600
495~500㎡ 미만	204	497.5 × 204 × 180	18,268,200
500~661㎡ 미만	3,218	580.5 × 3,218 × 180	336,248,820
661㎡ 초과	740	661 × 740 × 180	88,045,200
합계	101,105		3,128,525,820

출처: 세움터 2016년 건축주 직영공사 착공 건수 활용, 180㎡/만 원 기준은 「2016년 조달청 공공건축물 유형비 공사비」 자료 활용

2) 건축서비스산업 규모¹⁷⁾

□ 건축서비스산업 사업체수

- 건축서비스산업 사업체 규모는 2015년 기준 총 21,252개로 2007년에 비해 51.1% 증가하였고 건축서비스산업이 차지하는 비율은 2007년 21.4%에서 2015년 20.7%로 감소¹⁸⁾
 - 분야별 건축서비스산업의 변화는 2007년 대비 2015년 기준 도시계획 및 조경설계 서비스업이 128.3%로 가장 증가율이 높고 기타 엔지니어링 102.81%, 인테리어 디자인업 78.4% 순으로 나타남

[표 2-25] 2015년 사업체수 현황

(단위:개수,%)

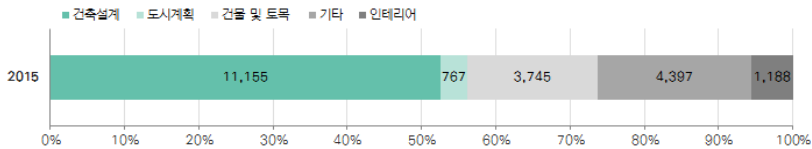
구분	합계	건축서비스산업				
		건축설계 및 관련 서비스업	도시계획 및 조경설계 서비스업	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	기타 엔지니어링 서비스업	인테리어 디자인업
2015년	21,252	11,155	767	3,745	4,397	1,188
2007년	12,672	7,233	336	2,269	2,168	666
증가율 (%)	67.71	54.22	128.27	65.05	102.81	78.38

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.33 재인용

17) 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소, pp.30~34 데이터 활용하여 재작성

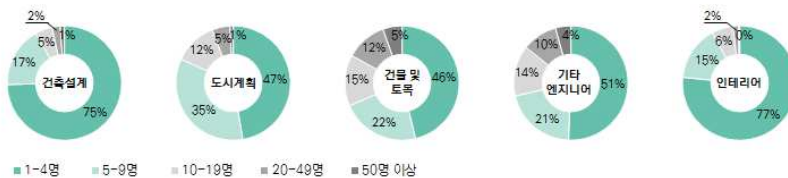
18) 건축서비스산업은 건축설계 및 관련서비스업, 도시계획 및 조경설계 서비스업, 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업, 기타 엔지니어링 서비스업, 인테리어 디자인업으로 구분

- 2015년 건축서비스산업 사업체 중 건축설계 및 관련서비스업이 52.5%를 차지하며 이중 4인 규모의 사업체 75%차지
 - 특히 인테리어 디자인업의 경우 1~4인 규모의 사업체가 77%를 차지하며 종사자 10인 미만 사업체는 92%로 대부분 소규모 사업체로 구성



[그림 2-8] 2015년 건축서비스산업의 전문분야 사업체수 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.51 재인용



[그림 2-9] 전문분야 종사자 규모별 사업체수 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.51 재인용

□ 건축서비스산업 종사자수

- 건축서비스산업 종사자수 규모는 200,708명으로 2007년에 비해 41.3% 증가한 것으로 나타났으며, 이중 건축설계 및 관련 서비스 관련 종사자는 28.8%로 가장 낮은 증가율을 보이고 있음
 - 기타 엔지니어링 서비스업이 75.52%로 가장 높은 증가율을 보였고 인테리어 디자인업 49.6%, 도시계획 및 조경설계 서비스업 45.4%, 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업 31.1%순으로 나타났음

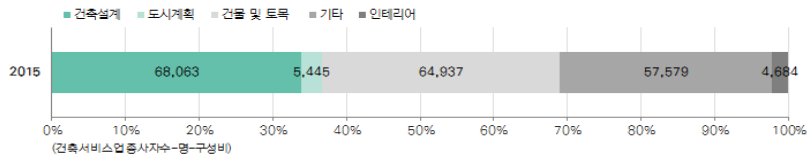
[표 2-26] 건축서비스산업 종사자수 현황

(단위:명, %)

구분	합계	건축서비스산업				
		건축설계 및 관련 서비스업	도시계획 및 조경설계 서비스업	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	기타 엔지니어링 서비스업	인테리어 디자인업
2015년	200,708	68,063	5,445	64,937	57,579	4,684
2007년	142,070	52,844	3,744	49,546	32,805	3,131
증가율 (%)	41.27	28.80	45.43	31.06	75.52	49.60

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.36 재인용

- 2015년 건축서비스산업 종사자 규모별 현황은 전문분야별 종사자수 비율이 비교적 고르게 분포하고, 건축서비스산업 종사자수 중 1~4인 규모 사업체에 종사하는 종사자수는 29,776명이며, 종사자수 1,000명 이상인 사업체 종사자수는 10,445명으로 4인 규모 사업체에 종사자 비율이 2.9배 높음
- 건축서비스업 종사자의 33.9%는 건축설계 및 관련서비스업에 종사하고 건물 및 토목엔지니어링 32.4%, 기타엔지니어링 28.7%순으로 나타남



[그림 2-10] 2015년 건축서비스산업의 전문분야별 종사자수 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.53 재인용



[그림 2-11] 전문분야별 사업체 종사자 규모에 따른 종사자수 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.53 재인용

- 인테리어 디자인업 전문분야 사업체는 10인 미만 사업체의 종사자수가 66%를 차지하며 건축설계 및 관련서비스업 44%, 도시계획 및 조경설계 서비스업 46%순으로 나타남
- 반면 건물 및 토목과 기타 엔지니어 전문분야 사업체의 경우 50인 이상 사업체의 종사자수 비율이 각각 54%, 43%를 나타냄

□ 건축서비스산업 매출액

- 건축서비스산업 매출액은 2015년 기준 25조 7,267억 원으로 2007년 매출액 12조 2,430억 원에 비해 110.1% 증가
- 기타 엔지니어링업 매출액이 199% 증가하여 가장 높은 증가율을 보이고 인테리어 디자인업 173%, 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업 99.9%, 건축설계 및 관련 서비스업 58.3%순으로 나타났음

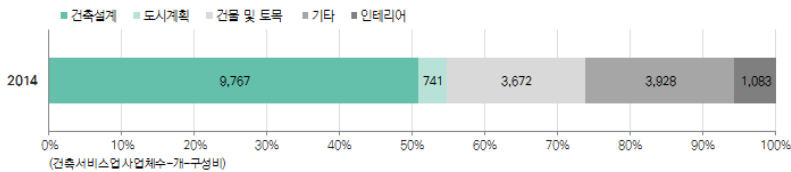
[표 2-27] 건축서비스산업 매출액 현황

(단위:백만원, %)

구분	합계	건축서비스산업				
		건축설계 및 관련 서비스업	도시계획 및 조경설계 서비스업	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	기타 엔지니어 링 서비스업	인테리어 디자인업
2015년	25,726,721	6,688,679	508,976	8,772,427	8,882,631	874,008
2007년	12,243,001	4,225,871	338,833	4,387,676	2,970,448	320,173
증가율 (%)	110.13	58.28	50.21	99.93	199.03	172.98

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.34 재인용

- 건축서비스업의 매출액 규모별 사업체수는 2014년 기준 1~5억 구간의 매출액이 가장 높음
 - 건축서비스 산업 매출액규모는 2014년 기준 약 19.5조 원으로 2007년 보다 59.8%증가¹⁹⁾
 - 1~4인 사업체 매출액인 사업체는 2007년 전체 매출액 9천 6,016억 원에서 2014년 2조 0,604억 원으로 10.5%증가



[그림 2-12] 2014년 건축서비스산업의 전문분야별 사업체 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.59 재인용



[그림 2-13] 전문분야별 매출액 규모에 따른 사업체수 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.59 재인용

- 전문분야별 사업체 중 인테리어 디자인업의 경우 1억 원 미만 매출액인 사업체가 49%를 차지하고 건축설계 및 관련 서비스업도 40%로 나타남

19) 이 중 서울은 28.5% 증가하였으나, 2007년에 비해 2014년 매출액이 약 2조 원 증가하여 가장 높은 증가를 나타남

3) 소규모 건축산업체 규모 및 현황²⁰⁾

① 건축설계사무소 현황²¹⁾

□ 사업체 현황

- 1~4인 이하의 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체수는 전체의 대비 65.3% 차지하고 그 중 개인사업체 비율은 87.4%로 나타남

[표 2-28] 소규모사업체 현황

구분	대상수 (구성비, %)	구성비(%)		
		개인사업체	회사법인	회사법인 이외법인
전체	707(100%)	67.0	32.7	0.1
1~4인	462(65.3%)	87.4	12.3	0.2

주) 대상 사례는 통계청 제공 '전국사업체조사' M72111명단을 바탕으로 전화 검증을 시행한 유효 표본의 수 '건축설계 및 관련 서비스업(M72111)' 사업체 중 전화검증을 통해 검증한 유효표본 8,563개를 대상으로 표본조사 시행(300인 이상 전수조사를 목표하였으나 약 53%응답)

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.92 재인용

□ 고용형태 현황

- 5인 미만 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 종사자는 대부분 95.8%이상 정규직으로 고용하고 5인 미만 사업체 종사자 고용은 평균 2.3명으로 파악됨
 - 그러나 5인 미만 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 비정규직 종사자 고용현황은 4.2%에 불과함

[표 2-29] 고용형태별 종사자 규모

구분		5인 미만	소기업	중기업	대기업	합계
정규직	비율(%)	95.8	98.2	99.5	82.6	91.4
	평균(명)	2.3	10.8	131.2	517.8	14.9
비정규직	비율(%)	4.2	1.8	0.5	17.4	8.6
	평균(명)	0.1	0.2	0.7	109.0	1.4
합계	사례수(N)	462	214	23	8	707
	평균(명)	2.4	11.0	131.9	626.8	16.3

주) 종사자 수 대비 정규직 또는 비정규직의 구성비

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.93 재인용

20) 소규모 건축산업체의 규모는 종사자수 5인 미만 소규모(1인 기업 포함), 5~50인 미만 소기업, 50~300인 미만 중기업, 300인 이상 대기업으로 구분

21) 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 '제4장 2016년 건축설계 및 관련 서비스업의 실태' 데이터 활용하여 재작성

□ 매출액 현황

- 2016년 5인 미만 건축설계 및 관련 서비스업 사업체당 평균 매출액은 약 2억 원이며 5인 미만 사업체의 평균매출액은 1~3억 원 미만 구간으로 51.3%로 가장 높게 나타났고 소기업은 10~30억 미만이 29.6%로 가장 높게 나타남

[표 2-30] 2016년 사업체당 매출액(매출구간별)

(단위: 백만원, %)

구분	2016년 매출액 (백만 원)		사례수 (N)	1억 미만(%)	1~3억 미만 (%)	3~5억 미만 (%)	5~10억 미만 (%)	10~30 억 미만 (%)	30억 이상(%)
	사업체당 평균*	종사자당 평균**							
1~4인	209.2	88.6	386	35.2	51.3	9.6	2.3	0.5	1.0
소기업	1,271.8	115.8	186	1.6	13.4	19.4	26.3	29.6	9.7
중기업	16,623.0	126.1	23	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
대기업	96,100.0	153.3	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
합계	2,435.2	149.9	603	23.1	37.0	12.1	9.6	9.5	8.8

주 1)*사업체당 평균은 매출액(백만 원)/사례수 으로 산정

2)**종사자 1인당 매출액은 구간별 사업체당 평균 매출액(백만 원) / 구간별 사업체당 평균 종사자 수(명) 으로 산정함

3)구성비(%)은 사례수/전체 사례수*100로 산정함

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.97 재인용

□ 종사자수 현황

- 5인 미만 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 평균 연령별 비율은 40대가 33.3% 가장 높고, 50대 25%, 30대 20.8%, 20대 12.5% 순으로 나타남
- 5인 미만 사업체 평균 종사자수는 2.4명이며, 40대 이상 종사자 비율이 62.5%를 차지

[표 2-31] 연령별 종사자수 및 구성비

(단위: 평균 명, %)

구분	사례수	20대	30대	40대	50대	60대 이상	평균(명)
1-4인	462	0.3	0.5	0.8	0.6	0.1	2.4
		12.5	20.8	33.3	25.0	4.2	-
소기업	214	1.8	3.6	3.4	1.8	0.4	11.0
		16.4	32.7	30.9	16.4	3.6	-
중기업	23	29.6	41.4	33.6	16.2	6.4	127.3
		23.3	32.5	26.4	12.7	5.0	-
대기업	8	55.0	142.4	161.4	181.5	86.5	626.8
		8.8	22.7	25.7	29.0	13.8	-
합계	707	2.2	4.3	4.4	3.5	1.4	15.8
		13.9%	27.2%	27.8%	22.2%	8.9%	-

주)평균(명)은 명/사례수로 산정

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.128 재인용

- 5인 미만 사업체 건축 관련 분야 평균 자격보유 종사자 현황은 1.5명이며 건축사를 보유한 종사자가 평균 1명이고, 이 외 기사 자격을 보유한 종사자수가 평균 0.6인으로 나타남

[표 2-32] 종사자의 자격보유 현황

(단위: 사례수, 평균 명)

구분	사례수	건축사	해외건축사	기술사	기사	기타	합계
1-4인	447	1.0	0.0	0.0	0.6	0.0	1.5
소기업	211	4.1	0.1	0.5	2.7	0.1	6.4
중기업	19	26.3	2.9	14.5	40.8	2.7	81.3
대기업	8	51.1	3.1	96.7	280.3	9.2	404.9
합계	685	3.3	0.1	1.7	5.6	0.3	9.9

주)평균(명)은 명/사례수로 산정

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.134 재인용

□ 사업분야 현황

- 5인 미만 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체수 462개 중 대부분 건축계획 및 설계, 감리 업무비중이 높게 나타났고, 이 외 유지관리 및 인테리어 업무 순으로 나타남

[표 2-33] 사업체 수행 사업 분야

(단위:%)

구분	사례수	건축 계획· 설계	감리	인테 리어	유지 관리	건축 구조	도시 계획 및 설계	건설 사업 관리 (CM)	건축 설비	조경 계획 및 설계	기타
1-4인	462	97.8	86.4	5.4	6.5	4.1	2.6	1.3	1.1	0.6	0.9
소기업	214	93.9	73.8	8.4	3.3	5.1	5.1	2.3	3.3	0.9	4.7
중기업	23	95.7	87.0	8.7	4.3	4.3	13.0	17.4	8.7	8.7	4.3
대기업	8	87.5	100.0	25.0	12.5	25.0	62.5	87.5	37.5	12.5	0.0
합계	707	96.5	82.7	6.6	5.5	4.7	4.4	3.1	2.4	1.1	2.1

주) 사업분야별 비율은 사례수/전체 사례수*100(%)로 산정됨

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.99 재인용

□ 정보기술 및 시설현황

- 5인 미만 소규모 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 462개 중 BIM, GIS를 보유한 업체 수는 4.5%(21개 업체)이며, 이 중 BIM, GIS 활용 가능한 인원은 평균 1.4명으로 나타남

[표 2-34] BIM, GIS 보유 및 활용인원 현황

(단위:%,명)

구분	사례수	BIM, GIS 보유여부					
		있다		BIM 활용인원		GIS 활용인원	
		(N)	%	(N)	평균(명)*	평균(명)*	평균(명)*
1-4인	462		4.5	21	1.3	0.1	1.4
소기업	214		11.2	24	2.9	0.4	3.3
중기업	23		39.1	9	8.9	0.0	8.9
대기업	8		100.0	8	35.9	3.1	39.0
합계	707		8.8	62	7.5	0.6	8.1

주) *평균(명)은 명 / 사례수로 산정

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 pp.113~114 재인용

② 건축건설업체 현황²²⁾

□ 건축건설업 현황

- 종합건설업체 9,764개 중 건축건설업체는 6,537개로 66.9%를 차지하며 토목건설업체는 3,227개로 33.1% 차지²³⁾
 - 종합건설업체 종사자수 44만 4천 명 중 건축건설업체 종사자 수는 31만 9천명이 71.89%이며, 토목건설업체 종사자수 12만 4천여명인 28.11%임
 - 종합건설업체 2016년 기준 공사 매출액 226.1조 원 중 건축건설업체 매출액은 167.4조 원인 74%, 토목건설업체 매출액은 50.7조 원인 26% 차지

[표 2-35] 종합건설업 현황(2016년 기준)

(단위: 개소, %)

구분	종합건설업	건축건설업	비율(%)	토목건설업	비율(%)
기업체수 (개)	9,764	6,537	66.9%	3,227	33.1%
종사자수 (명)	444,221	319,353	71.9%	124,868	28.1%
매출액 (백만원)	226,187,450	167,460,660	74%	58,726,790	26%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/> (검색일: 2018.5.21.)

- 전문직별 공사 업체 수는 59,742개 업체로 세부업종으로는 전기 및 통신 공사업 18,417개 30.8%, 시설물 축조관련 전문건설업 18,010개 30.1%, 실내건축 및 건축마무리 공사업 11,072개 18.5%, 건물설비 설치공사업 10,099개 16.9%, 시설물 유지관리 공사업 2,144개 3.6%순으로 차지하며 전문직별 공사업체 종사자수는 109만 4천명임
 - 전문직별 공사업체 2016년 기준 매출액은 130.4조원이며 부가가치는 58조 7,567억 원으로 나타남

22) 국토교통부 마이크로데이터 통계기초자료 이용신청을 통해 자료 제공받아 재작성하였으며 소규모 건설업체는 종사자 규모 50인 미만 사업체를 대상으로 함

23) 종합건설업은 산업분류 세부 공정분류를 기준으로 건축건설업과 토목건설업을 대상으로 하며, 통계청 자료를 바탕으로 분석. 산업분류는 제10차 한국표준산업분류(2017.7.1.개정) 「F.건설업」을 적용

[표 2-36] 전문직별 공사업 현황(2016년 기준)

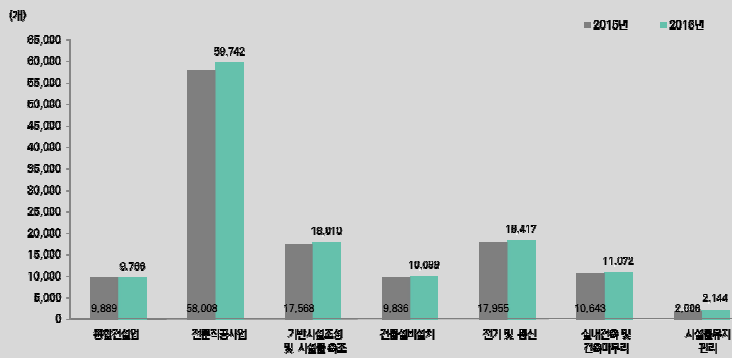
(단위: 개소,%)

구분	전문직별 공사업					
	소계	기반조성 및 시설물 축조 관련 전문건 설업	건물설비 설치공사업	전기 및 통신 공사업	실내건축 및 건축마무리 공사업	시설물 유지 관리 공사업
기업체수(개)	59,742	18,010	10,099	18,417	11,072	2,144
종사자수(명)	1,093,619	425,190	183,607	255,617	210,348	18,857
매출액(백만원)	130,380,193	48,447,764	22,039,124	29,111,673	28,647,293	2,134,337
부가가치(백만원)	58,756,716	25,336,814	9,117,678	12,882,708	10,617,551	801,963

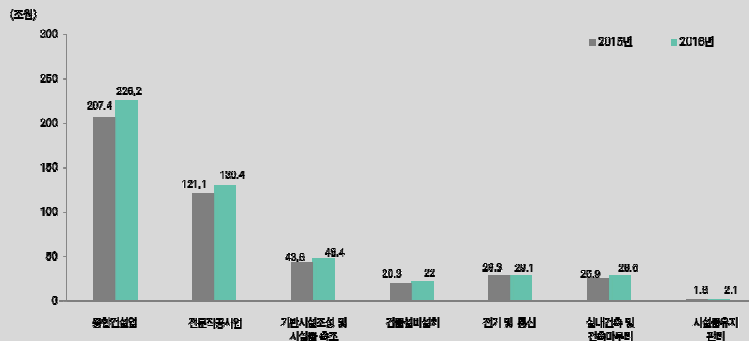
출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/> (검색일: 2018.11.20)

■ 전문건설업 산업별 건설매출액

- (사업체수)전문건설업체는 59,742개 업체로 전년대비 3.0% 증가하였으며, 세부 업종별로 기반조성 및 시설물 축조관련 전문공사업18,010개(2.5%), 건물설비 설치공사업10,099개(2.7%), 전기 및 통신공사업 18,417개(2.6%), 실내건축 및 건축마무리공사업 11,072개(4.0%), 시설물유지관리 공사업 2,144개(6.9%)로 증가세



- (매출액) 전문건설업 매출액현황은 2016년 기준 130조원 원이며 전년대비 7.7% 증가하였으며, 세부업종별로 기반조성 및 시설물축조관련 전문공사업(10.5%), 건물설비 설치공사업(8.4%), 실내건축 및 건축마무리공사업(10.4%), 시설물유지관리 공사업(16.7%) 증가하였으나, 전기 및 통신공사업(0.7%)은 감소



출처: 통계청(2017), “2016년 기준 건설업조사 결과(기업실적 부문)”, p3, p6, 12월 18일자 보도자료.

- 지역별 건설업체 분포현황을 살펴보면, 수도권지역은 전체 종합건설업체 중 30.25%인 2,954업체가 등록되어 있으며, 비수도권지역의 경우 69.75% 수도권지역에 비해 높은 분포를 보이고 있음
- 건축건설업체는 전국적으로 경기, 서울, 전남, 경남 순으로 분포현황이 높게 나타났고 토목 건설업체는 경남, 경북, 전남 순으로 높게 나타났음

[표 2-37] 종합건설업 건설업체수

(단위:개수,%)

시도별	종합건설업(F)		건축건설업	주거용	비주거	토목건설업
	합계					
전국	업체수	9,764	6,537	1,308	5,229	3,227
	%	100%	67.0%	20.0%	80.0%	33.0%
수도권	업체수	2,954	2,340	523	1,817	614
	%	30.3%	24.0%	22.4%	77.6%	6.3%
비수도권	업체수	6,810	4,197	785	3,412	2,613
	%	69.7%	43.0%	33.5%	145.8%	26.8%

주) 종합건설업은 건축건설업과 토목건설업을 합한 값, 시도별 본사소재지로 구분하여 분류

출처: 국토교통부 "2016년 건설업조사" 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 종사자별 현황

- 월 평균 종사자 규모별 건축건설업체 현황을 살펴보면, 종사자수 50인 미만 사업체 비율이 93.2%를 차지하고 50인 이상 사업체는 6.4%인 446개 업체에 불과함
- 월 평균 종사자수 10인 미만 사업체는 39.53%인 2,584개 업체이며 10~19인 이하 38.4%인 2,512개 업체, 20~49인 이하 15.2%인 995업체, 50인 이상 6.4%인 417개 업체 순으로 나타남
- 이 중 1~4인 이하 소규모 건축건설업체는 308개 업체로 전체 건축건설업체 중 4.7%를 차지하며 건설업 등록만 한 사업장도 0.4%인 29개 업체로 나타남

[표 2-38] 종사자 규모별 건축건설업 현황(2016년 기준)

(단위: 개소,%)

구분	합계	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인
건축	6,537	29	308	2,276	2,512	995
		0.4%	4.7%	34.8%	38.4%	15.2%
		50~99인	100~299인	300~499인	500~999인	1000인이상
		244	123	20	16	14
		3.7%	1.9%	0.3%	0.2%	0.2%
토목	3,227	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인
		27	508	1162	904	500
		0.8%	15.7%	36.0%	28.0%	15.5%
		50~99인	100~299인	300~499인	500~999인	1000인이상
		88	49	8	2	6
		2.7%	1.5%	0.2%	0.1%	0.2%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/>(검색일: 2018.5.21.)

- 지역별 현황분포를 살펴보면, 50인 이상 건축건설업체는 수도권지역에 48.44%인 202개 업체 분포하고 반면, 50인 미만 건축건설업체는 비수도권지역에 65.07%인 3,982업체로 나타남
 - 50인 미만 건축건설업체는 수도권지역보다 비수도권지역에서 약 2배 높게 분포되고 있음

[표 2-39] 건축건설업 종사자규모

(단위: 개수)

건축건설업 종사자 규모											
구분		0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	50~99인	100~299인	300~499인	500인 이상	합계
전국	개	29	308	2,276	2,512	995	244	123	20	30	6,537
	%	0.4	4.7	34.8	38.4	15.2	3.7	1.9	0.3	0.4	100.0
수도권	개	11	81	796	890	360	100	64	13	25	2,340
	%	0.2	1.2	12.2	13.6	5.5	1.5	1.0	0.2	0.4	35.8
비수도권	개	18	227	1,480	1,622	635	144	59	7	5	4,197
	%	0.3	3.5	22.6	24.8	9.7	2.2	0.9	0.1	0.0	64.2

토목건설업 종사자 규모											
구분		0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	50~99인	100~299인	300~499인	500인 이상	합계
전국	개	27	508	1,162	904	500	88	49	8	8	3,227
	%	0.8	15.7	36.0	28.0	15.5	2.7	1.5	0.2	0.3	100.0
수도권	개	3	59	170	189	124	31	32	4	5	614
	%	0.1	1.8	5.3	5.9	3.8	1.0	1.0	0.1	0.1	19.0
비수도권	개	24	449	992	715	376	57	17	4	3	2,613
	%	0.7	13.9	30.7	22.2	11.7	1.8	0.5	0.1	0.1	81.0

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 자본금 현황

- 건축건설업체의 구간별 자본금 현황을 살펴보면, 5~10억 미만 자본금을 보유한 사업체수가 전체 건축건설업체의 57.7%인 3,769개 업체로 가장 높게 차지
 - 그 외 10~15억 미만 업체 22.8%(1,492개), 15~30억 14.5%(948개), 30~50억 2.3%(151개), 50억 원 이상 2.6%(172개)순으로 나타남

[표 2-40] 건설업 자본금 현황(2016년 기준)

(단위: 개소, %)

구분	합계	5억 원미만	5~10억	10~15억	15~30억	30~50억	50억 원이상
건축	6,537	5	3,769	1,492	948	151	172
		0.1%	57.7%	22.8%	14.5%	2.3%	2.6%
토목	3,227	2	1,517	863	647	114	84
		0.1%	47.0%	26.7%	20.0%	3.5%	2.6%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/>(검색일: 2018.5.21)

- 지역별 건축건설업체의 자본금 현황을 살펴보면 5~15억 원 미만 자본금을 보유한 업체에 집중되며 비수도권지역이 3,366개로 수도권지역 1,895개 업체보다 약 2배 정도 많은 업체 분포

[표 2-41] 지역별 건축건설업 자본금 현황

(단위: 개소, %)

구분		5 억 원 미만	5 ~ 1 0 억 원	10~15 억 원	15~30 억 원	30~50 억원	50억 원 이상	합계	
건축	전국	업체수	5	3,769	1,492	948	151	172	6,537
		%	0.1%	57.7%	22.8%	14.5%	2.3%	2.6%	100%
	수도권	업체수	3	1,524	371	267	67	108	2,340
		%	0.0%	23.3%	5.7%	4.1%	1.0%	1.7%	35.8%
	비수도권	업체수	2	2,245	1121	681	84	64	4,197
		%	0.0%	34.3%	17.1%	10.4%	1.3%	1.0%	64.2%
토목	전국	업체수	2	1517	863	647	114	84	3,227
		%	0.1%	47.0%	26.7%	20.0%	3.5%	2.6%	100%
	수도권	업체수	0	192	159	178	43	42	614
		%	0.0%	5.9%	4.9%	5.5%	1.3%	1.3%	19.0%
	비수도권	업체수	2	1,325	704	469	71	42	2,613
		%	0.1%	41.1%	21.8%	14.5%	2.2%	1.3%	81.0%

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 총매출액 현황

- 건축건설업체 6,537개 중 30억 원 이상 매출액인 사업체가 5,414개 업체로 82.8% 가장 높은 분포를 차지하고 10억 원 미만 매출액은 773개 사업체로 11.9%로 나타남
 - 반면 토목건설업체 3,227개 중 업체 30억 원 이상 매출액인 사업체가 1,109개 업체로 34.4% 높은 분포를 보이고 10억 이상 매출액이 62.3%로 절반이상 차지

[표 2-42] 건설업 총매출액 현황(2016년 기준)

(단위: 개소, %)

구분	합계	1억 원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원이상
건축	6,537	79	149	148	397	350	5,414
		1.2%	2.3%	2.3%	6.1%	5.4%	82.8%
토목	3,227	138	279	251	549	901	1,109
		4.3%	8.6%	7.8%	17.0%	27.9%	34.4%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/>(검색일: 2018. 5. 21)

- 건축건설업체는 총매출액이 10억 원 이상인 사업체는 5,764개 업체로 88.2%를 차지하며 지역별 수도권지역은 총매출액 10억 원 이상인 사업체 전체의 32.2%를 차지하며 비수도권지역의 경우 55.3%인 절반정도 차지함

[표 2-43] 지역별 건설업 매출액 현황

(단위:개수,%)

구분		1억 원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원 이상	합계
건축	전국	업체수	79	149	148	397	350	5,414
		%	1.2%	2.3%	2.3%	6.1%	5.4%	82.8%
	수도권	업체수	25	38	27	103	110	2,340
		%	0.4%	0.6%	0.4%	1.6%	1.7%	31.2%
	비수도권	업체수	54	111	121	294	240	3,377
		%	0.8%	1.7%	1.9%	4.5%	3.7%	51.7%
토목	전국	업체수	138	279	251	549	901	1,109
		%	4.3%	8.6%	7.8%	17.0%	27.9%	34.4%
	수도권	업체수	17	34	31	85	134	313
		%	0.5%	1.1%	1.0%	2.6%	4.2%	9.7%
	비수도권	업체수	121	245	220	464	767	2,613
		%	3.7%	7.6%	6.8%	14.4%	23.8%	24.7%

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 부가가치 현황

- 건축건설업체 부가가치는 32조 1,129억 원이며 구간별 부가가치 10~30억 원 미만 사업체가 37.1%로 가장 높게 분포
 - 수도권지역의 건축건설업체 부가가치는 18조 8,965억 원으로 전체의 58%를 차지하며 비수도권지역은 13조 2165억 원으로 41.2%로 나타남

[표 2-44] 건축건설업 부가가치

(단위:개수, %)

시도별		1억원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원 이상	평균 부가가치(천원)
전국	업체수	260	524	654	1,508	2,423	1,168	32,112,967,240
	%	4.0%	8.0%	10.0%	23.1%	37.1%	17.9%	100%
수도권	업체수	83	133	204	517	896	507	18,896,499,389
	%	1.3%	2.0%	3.1%	7.9%	13.7%	7.8%	58.8%
비수도권	업체수	177	391	450	991	1,527	661	13,216,467,851
	%	2.7%	6.0%	6.9%	15.2%	23.4%	10.1%	41.2%

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

③ 소규모 건축건설업체 현황

□ 소규모 사업체 현황

- 소규모 건축건설업체는 전체 건축건설업체 중 93.6%를 차지하며 소규모 건축업체 종사자 규모별 5인 미만 건축건설업체 5.5%, 5~10인 미만 37.2%, 10~20인 미만 41.0%, 20~50인 미만 16.3%로 나타남
 - 소규모 건축건설업체는 대부분 법인 형태로 5~19인 미만 건축건설업체가 78.1%로 가장 높게 분포하고 1~4인 미만 사업체도 5.1%(308개) 차지

[표 2-45] 소규모 건축건설업체 사업형태

(단위:개수, %)

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 직접작성

□ 소규모 사업체 월 평균 종사자수 현황

- 소규모 건축건설업체 월 평균 종사자수는 전체 건축건설업체 월 평균 종사자수 319,533명 중 169,517명으로 53.1% 차지
 - 이 중 소규모 건축건설업체 임시직 종사자수는 전체 건축건설업체의 61.5%를 차지하며 이 외 소규모 건축건설업체 직종별 분포현황은 기술직 32.2%, 사무직 12.1%, 기능직 2.5% 순으로 나타남

- 소규모 건축건설업체 연간 평균급여액은 7억 6,315만 원으로 임시직 근로자에게 연간 평균 4억 8,904만 원 급여를 지급하고 직종별 약 63%로 가장 높은 분포를 보임

[표 2-46] 소규모 건축건설업체

(단위:명,천원)

구분	건축건설업	소규모 월평균 종사자수(명)	건축건설업(50인 미만)					연간 평균 급여액(천원)
			5인 미만	5-10인	10-20인	20-50인 미만		
합계	319,353	169,517	1,576	36,354	73,550	58,037	763,152	
	100%	53.08%	0.49%	11.38%	23.03%	18.17%	100%	
사무직	43,559	20,537	226	4,493	8,882	6,936	11,685	
	100%	47.15%	0.52%	10.31%	20.39%	15.92%	1.53%	
기술직	114,246	54,513	551	10,869	23,917	19,176	253,933	
	100%	47.72%	0.48%	9.51%	20.93%	16.78%	33.27%	
기능직	14,652	4,183	102	897	1,642	1,542	16,631	
	100%	28.55%	0.70%	6.12%	11.21%	10.52%	2.18%	
임시직	146,891	90,281	697	20,093	39,109	30,382	480,903	
	100%	61.46%	0.47%	13.68%	26.62%	20.68%	63.02%	
무급직	5	3	-	2	-	1	-	
	100%	60%	-	40%	-	20%	-	

출처: 국토교통부 "2016년 건설업조사" 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 사업체 자본금 현황

- 소규모 건축건설업체는 5~10억 원 미만 자본금을 보유한 업체비율이 60.9%로 가장 높게 나타났고 30억 이상 보유한 업체도 1.8%차지
- 종사자 규모가 0인 업체의 자본금 보유도 5~10억 원 미만으로 이는 건설업 자본금 5억 원에 해당할 것으로 유추

[표 2-47] 소규모 건축건설업체 자본금 현황

(단위:개수,%)

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
5억 미만	100%	93.62%	0.44%	4.71%	34.82%	38.43%	15.22%
	5	5	-	1	3	1	-
5~10억	100%	0.08%	-	0.02%	0.05%	0.02%	-
	3,769	3,728	23	249	2,019	1,229	208
10~15억	100%	57.03%	0.35%	3.81%	30.89%	18.80%	3.18%
	1,492	1,452	1	39	182	965	265
15~30억	100%	22.21%	0.02%	0.60%	2.78%	14.76%	4.05%
	948	825	4	17	63	292	449
30억 이상	100%	12.62%	0.06%	0.26%	0.96%	4.47%	6.87%
	323	110	1	2	9	25	73
	100%	1.68%	0.02%	0.03%	0.14%	0.38%	1.12%

출처: 국토교통부 "2016년 건설업조사" 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 사업체 총매출액 현황

- 소규모 건축건설업체 평균 총매출액은 1,204억 원으로 매출액 구간별 1~3억 원 24.2%로 가장 높게 분포하고, 5~10억 원 24.0%, 3~5억 원 19.4%, 10~30억 원 17.4%순으로 나타남
- 5인 미만 소규모 건축건설업체의 경우 평균 매출액 1억 원 미만이 가장 높게 나타남

[표 2-48] 소규모 건축건설업체 총매출액 현황

(단위:개수,%)

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%	93.62%	0.44%	4.71%	34.82%	38.43%	15.22%
1억 미만	773	773	29	227	446	70	1
	100%	11.82%	0.44%	3.47%	6.82%	1.07%	0.02%
1~3억	1,480	1,480	-	77	908	469	26
	100%	22.64%	-	1.18%	13.89%	7.17%	0.40%
3~5억	1,185	1,185	-	2	511	605	67
	100%	18.13%	-	0.03%	7.82%	9.26%	1.02%
5~10억	1,475	1,471	-	-	353	904	214
	100%	22.50%	-	-	5.40%	13.83%	3.27%
10~30억	1,086	1,062	-	1	57	455	549
	100%	16.25%	-	0.02%	0.87%	6.96%	8.40%
30억 이상	538	149	-	1	1	9	138
	100%	2.28%	-	0.02%	0.02%	0.14%	2.11%

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 사업체 부가가치 현황

- 소규모 건축건설업체 평균 부가가치는 9조 6,225억 원으로 10~20인 미만 사업체의 부가가치가 3조 9,541억 원으로 가장 높게 나타났으며 5인 미만 사업체의 부가가치도 6천 491억 원으로 나타남
- 소규모 건축건설업체 부가가치는 전체 건축건설업체 부가가치의 약 30% 정도 차지

[표 2-49] 소규모 건축건설업체 부가가치 현황

(단위:원, %)

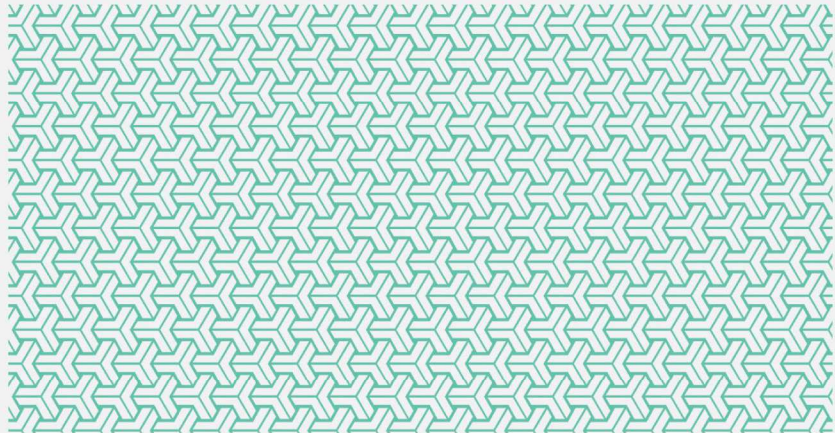
구분	소규모	건축건설업(50인 미만)			
		5인 미만	5~10인	10~20인	20~50인 미만
전체	9,622,580,697	64,919,198	1,786,700,685	3,954,107,492	3,816,853,322
비율(%)	100%	0.7%	18.6%	41.1%	39.7%

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

4) 소결

- (소규모 건축시장 규모는 약 10조 원으로 공사건수의 약 88% 차지)
건축시장규모는 2016년 착공 기준 150조 원이며, 종합건설업 신고 기준은 약 117조억 원으로 이중 민간 건축산업시장 규모 약 87%를 차지하고 이중 10억 미만인 소규모 건축공사 규모는 약 10조 원으로 추산
 - 건축공사는 연간 약 156만 건 발생하고 그 중 건축주 직영공사가 약 10.1만 건, 65%로 가장 많은 비중을 차지
 - 이에 종합건설업이 주도하는 소규모 건축산업규모는 약 8조억 원인데 비해 건축주 직접공사 시장규모는 약 31조 원으로 전체 시장규모의 30%를 차지
- (소규모 건축설계시장의 영세성) 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체는 전체의 70%이상을 차지하며 주로 건축계획 및 설계, 감리업무외의 유지관리 및 인테리어업무 등 사업을 수행하는 것으로 나타남
 - 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체의 종사자 대부분 정규직이며 평균 종사자 수는 2.4명으로 50인 미만 소기업에 비해 5분의 1수준에 불과함
 - 이중 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체 종사자 연령비율은 20~40대 종사자 비율이 66.6%로 절반이상 차지
 - 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체의 평균 매출액은 2억 원이며 1억 미만 매출액 사업체도 35.2%차지
 - 소규모 건축설계 및 관련 서비스업체는 고용형태가 안정적인 정규직임에도 종사자수는 감소하고 사업체당 평균 매출액이 2억 원으로 열악한 소규모 건축설계시장의 영세한 구조
- (소규모 중심의 건축건설업의 영세성) 건축건설업체는 전체 종합건설업체의 66.9%를 차지하며, 50인 미만인 소규모 건축건설업체는 전체의 93.2%로 대부분 소규모 건축건설업체이며 이중 10인 미만 건축건설업체도 약 40%를 차지
 - 건축건설업체의 자본금 현황은 5~10억 미만 자본금을 보유한 건축건설업체가 약 60%이며, 10인 미만 소규모 건축건설업체 90%가 차지
 - 소규모 건축건설업체 총매출액 1억 원 이상 30억 원 미만 사업체 84.9%를 차지하고 있으며 매출액 1억 원 미만 사업체도 12.6% 차지하는 것으로 나타나 소규모 건축건설업체의 영세성을 보여주고 있음
 - 소규모 건축건설업체 월평균 종사자수는 전체 건축건설업체의 53.1%로 절반이상 차지하는 반면, 임시직 종사자수가 60%이상을 차지하고 있어 고용형태가 불안정함을 보여줌

제3장 소규모 건축물 시장 현황 진단 및 문제점

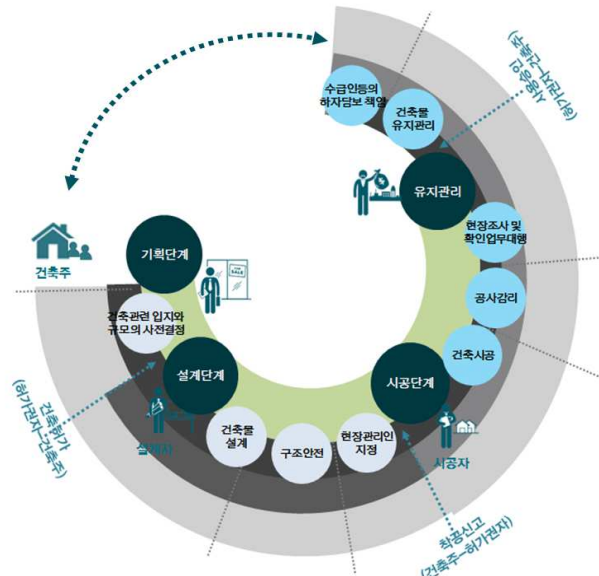


1. 소규모 건축물 조성과정 및 관련제도
2. 취약한 소규모 건축물 시장구조
3. 품질관리가 미흡한 소규모 건축산업 구조
4. 소규모 건축산업 관련 주체의 역량 부족
5. 소규모 건축산업 현황 진단 종합

1. 소규모 건축물 조성과정 및 관련제도

1) 소규모 건축물 조성과정

- 소규모 건축물 조성과정은 기획과 설계단계까지는 일반 건축물 조성과정과 동일하지만 시공단계에서 시공자 선정, 공사감리자 배치 및 선정, 준공 단계에서 확인업무, 유지관리 업무에서 차이가 있음



[그림 3-1] 소규모 건축물 단계별 조성과정 개념도

출처: 연구진 직접작성

- 공공발주사업이나 대형공사는 설계업무 이외의 절차에 대해 「건설기술 진흥법」과 「건설산업기본법」을 따르도록 규정하고 있으며, 소규모 건축물은 「건축법」을 준용하도록 규정되어 있음
 - 공공발주 사업추진과정에서 「건설기술 진흥법」에 누락된 기획업무와 설계의도 구현은 「건축서비스산업 진흥법」에서 규정하고 있음²⁴⁾
 - 기획업무와 설계의도 구현은 건축사법의 설계업무에 포함되어 있음에도 불구하고 민간이 발주하는 건축공사에는 의무적으로 적용되지 않음
- 소규모 건축물이 일반 건축물과 별도로 적용받는 규정은 건축사의 설계, 구조기준, 건축시공 및 감리 규정이 대표적임

24) 기획단계의 업무 중 사전검토 업무만 「건축서비스산업 진흥법」에 명시되어 있었으나 2018년 12월 법개정에 의해 공공발주 사업에서 기획업무 의무화 규정이 반영

- 설계단계는 건축물 규모와 상관없이 「건축법」에 따라 건축사가 관계법령 및 설계도서 작성기준에 따라 설계하도록 규정하고 있으나(「건축법」 제23조), 바닥면적 합계 85㎡미만인 증축·개축 또는 재축, 연면적 200㎡ 미만이고 층수 3층 미만인 건축물의 대수선, 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 정하는 건축물의 건축은 건축사 설계 대상에서 제외
- 소규모 건축물은 내진성능 및 안전성확보를 위해 소규모 건축구조기준(KDS 41 90 00)을 적용하도록 규정²⁵⁾²⁶⁾ 하고 있음
- 최근 소규모 건축물의 안전사고 증가에 대응하여 건축물의 정기점검 및 수시점검 대상에 제외되어 있던 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검 강화

[표 3-1] 소규모건축구조기준(KDS 41 90 00) 구성

구분	내용
소규모건축구조기준 (KDS 41 90 00)	소규모건축구조기준 일반 (KDS 41 90 05) 지반조건, 용도조건, 환경조건 등 규정
	소규모건축구조기준 기초 및 지하 구조 (KDS 41 90 20) 기초의 형식, 지하구조 등의 벽체,기둥 두께, 철근배근 규정
	소규모건축구조기준 콘크리트구조 (KDS 41 90 30) 콘크리트 재료, 주요구조부, 구조형식 별 설계방법 등 콘크리트 구조에 대한 구조설계기준 규정
	소규모건축구조기준 강구조 (KDS 41 90 31) 강재의 접합부 설계방법등 강구조에 대한 구조설계기준 규정
	소규모건축구조기준 조적식구조 (KDS 41 90 34) 벽돌 등 재료,벽체의 크기 제한 등 조적 조에 대한 구조설계기준

주) 소규모건축구조기준은 「건설기술 진흥법」 제44조 및 동법 시행령 제65조에 따라 건설기준을 통합한 코드 (KDS 41 90 00)에 해당함

출처: 「소규모건축구조기준(KDS 41 90 00)」, 국토교통부 고시 제2017-54호(2017.2.3.제정)

■ 소규모건축물의 구조기준

- (목적) 건축물 구조내력(構造耐力)의 기준 및 구조계산의 방법과 그에 사용되는 하중(荷重) 등 구조안전에 관하여 필요한 사항을 규정하고 소규모건축물의 구조안전성을 확보하기 위하여 필요한 사항 및 이와 관련한 구조기준 등을 정함
- (적용대상)건축물이 안전한구조를 갖기위한최소기준으로 건축물의설계, 시공, 공사감리및유지·관리에 적용, 소규모건축물에해당하는 목구조·조적식구조(組積式構造)·보강블록구조·콘크리트구조 건축물의 기술적 기준을따름(단, 「건축구조기준」에따라설계하는 경우 적용 제외가능)
- (적용범위)목구조·조적식구조(組積式構造)·보강블록구조·콘크리트구조 건축물의 기술적 기준

- 25) 최근 소규모 필로티 구조물에 대한 취약성을 보완하기 위해 '필로티 건축물 구조설계 가이드라인' 마련하여 설계 및 시공품질 관리 가능
- 26) '소규모건축구조기준'은 구조안전 확인 대상에 포함되지 않는 건축물에 적용하고 건축주가 내진성능 등 구조안전성 확보를 위해 내진설계를 하고자 할 경우 별도의 구조계산 없이 내진성능을 확보할 수 있도록 지침

장	목구조	조적식구조	보강블록구조	콘크리트구조
제3장 소규모 건축물의 구조기준	제23조 적용범위 제24조 압축재의 최소단면 및 모서리에 설치하는 기둥 제25조 가새 제26조 바닥 및 지붕틀 제27조 방부처리	제28조 적용범위 제29조 조적식구조의 설계 제30조 기초 제31조 내력벽의 높이 및 길이 제32조 내력벽의 두께 제33조 경계벽 등의 두께 제34조 테두리보 제35조 개구부 제36조 벽의 흠 제37조 목골조적식구조 또는 철골조적식구조인 벽 제38조 난간 및 난간벽 제39조 조적식구조인 담 제40조 구조부재의 받침방법	제41조 적용범위 제42조 기초 제43조 내력벽 제44조 테두리보 제45조 보강블록구조의 담 제46조 준용규정	제47조 적용범위 제48조 콘크리트의 배합 제49조 콘크리트의 양생 제50조 거푸집 및 받침기둥의 제거 제51조 철근을 덮는 두께 제52조 보의 구조 제53조 콘크리트슬래브의 구조 제54조 내력벽의 구조 제55조 무근콘크리트 구조

출처: 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」국토교통부령 제458호(2017.10.24., 일부개정)

- 건축물의 공사는 「건설산업기본법」에 따라 건설업 면허를 취득한 건설업자가 시공하도록 규정하고 있으나, 200㎡이하 단독주택만 건축주가 직접 시공할 수 있도록 허용하고 있음
- 2018년 법 개정 이전에는 연면적 661㎡ 이하 주거용 건축물인 단독주택, 다가구주택, 다중주택 등은 건축주 직접시공이 가능하였으나 소규모 건축물의 시공품질 강화를 위해 건축주 직접시공 대상 축소

	'00년 1월		'05년 7월		'18년 6월
건설업자 에 의 한 건 설 공 사	- 661㎡ 초과하는 주거용 건축물	⇒	- 661㎡ 초과하는 주 거용 건축물 (건축법에 따른 공동 주택 포함)	⇒	- 200㎡ 초과하는 건축물 (건축법에 따른 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다 가구주택, 공간 등 포함)
	- 495㎡ 초과하는 주거용 외 건축물		- 495㎡ 이하인 주거 용 외의 건축물로서 다중이 이용하는 건 축물 중 대통령령이 정하는 건축물		- 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

[그림 3-2] 건설공사의 시공자 제한 강화

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일:2018.10.30.) 참고하여 연구진 직접작성

- 건축물의 공사감리는 공공공사와 민간공사로 구분하여 감리자 지정 방식을 다르게 적용하고 있으며, 소규모 건축공사의 경우 「건축법」 및 「건축사법」에 따른 공사감리 업무 적용
 - 소규모 건축공사의 공사감리는 「건축법」에 따라 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물은 허가권자가 해당 건축물을 설계하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하도록 규정
 - 하지만 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물, 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물, 설계공모를 통하여 설계한 건축물은 설계자가 공사감리를 담당할 수 있도록 예외 적용

[표 3-2] 건설공사감리

공사종류	관련법	감리대상 및 주요내용
공공공사	건설기술 진흥법	책임감리 - 대상: 발주청 - 발주기관 공사감독 대행 - 수행주체: 건축감리전문회사
		시공감리 검측감리 - 대상: 책임감리 이외 공사 - 공사감독 보조 - 수행주체: 건축감리전문회사
민간공사	일반 건축물	건축법 및 건축사법 공사감리 - 대상: 일반민간건축공사 - 책임감리: 다중이용시설 - 상주감리: 연면적 5천㎡ 이상 일반건축물 - 수행주체: 건축사, 건축감리 전문회사 ※ 소규모 건축물의 경우 - 허가권자 지정(비상주감리) - 수행주체: 건축사
	공동 주택	주택법 공사감리 - 대상: 30세대 이상 민간주택건설공사 - 수행주체: 건축사, 감리전문회사(300세대 미만), 감리전문회사(300세대 이상)

출처: 성은영 외(2017), 「소규모 주택 건축품질관리 연구」, p.43 참고하여 연구진 재작성

- 시공과정에서 소규모 건축물의 건축주는 공사 현장의 공정을 관리하기 위하여 공사감리에 따른 건설기술자 1명을 현장관리인으로 배치하도록 규정하고 있음
 - 단, 공사예정금액 5천만 원 미만인 경미한 건설공사의 경우 현장관리인 배치 제외
 - 이와 관련하여 일부 지방자치단체에서는 ‘소규모 건축물 현장관리인 인력풀 제도’를 마련하고자 건축 관련 건설기술자를 공개모집하여 데이터베이스를 구축하고 현장관리인을 필요로 하는 건축주에게 관련 정보를 제공

[표 3-3] 현장관리인 배치 및 공사감리자 지정 관련 내용

구분	현장관리인 배치 의무제도	허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물
조문	「건축법」 제24조(건축시공)	「건축법 시행령」 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물)
내용	공사 현장의 공정을 관리하기 위하여 건설기술자 ²⁷⁾ 1명을 현장관리인 지정 배치	허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중 공사감리자 지정
대상	- 연면적 200㎡ 이하 건축물(다중주택과 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 주거용 건축물 제외) ²⁸⁾	- 연면적 200㎡ 이하 건축물(다중주택과 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 주거용 건축물 제외) - 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택 등
제외	- 공사예정금액 5천만 원 미만인 경미한 건설공사의 경우 제외 - 일부 위장 직영공사의 폐해를 방지하고자 소규모 건축물의 범위를 200㎡로 축소하여 소규모 건축품질 향상 기여 - 건설업자에게 도급하는 경우 제외 - 농축산업용 창고, 저장고, 축사, 퇴비사, 양어장 등 제외	- 신기술을 적용하여 설계한 건축물 - 역량 있는 건축사가 설계한 건축물 - 설계공모를 통하여 설계한 건축물의 경우 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있음
지정	건축주→현장관리인	허가권자→공사감리자
절차	건축주는 착공 신고 전 현장관리인 배치	건축주는 착공 신고 전 공사감리자 지정신청 지정신청서 제출(건축주→허가권자) 지정통보서 송부(허가권자→건축주) *공사감리자 7일 이내 지정 감리계약 체결(건축주→공사감리자) *공사감리자 변경 불가능
기타	현장관리인은 해당 현장에 상주하는 것이 원칙이나 현장관리업무에 지장이 없는 경우 관재 3개 현장까지 중복배치 가능	

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일: 2018.10.30.)참고하여 연구진 직접작성

- 허가권자는 「건축법」에 따라 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무 담당하고 있으나 건축사에게 대행이 가능
 - 현장조사 검사 및 확인업무 대행관련 대상, 업무 내용, 절차 등은 지방자치단체 조례에 따라 운영

27) "건설기술자"란 관계 법령에 따라 건설공사에 관한 기술이나 기능을 가졌다고 인정된 사람(「건설산업기본법」제2조제15호)

28) 「건설산업기본법」제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 공사

[표 3-4] 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 관련 내용

구분	주요내용	관련법
대상	「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자	「건축법」 제27조 지방자치단체의 조례
업무절차	허가권자→지역건축사협회 의뢰 현장조사·검사 또는 확인결과→허가권자에게 서면으로 보고	「건축법」 제27조
건축사기준	해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것	「건축법 시행령」 제20조
수수료지급	지방자치단체의 조례로 정하는 수수료 지급	「건축법 시행령」 제20조 지방자치단체의 조례

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일: 2018.10.30.)참고하여 연구진 직접작성

- 건축물 유지관리는 사용승인 20년 이상 경과한 소규모 노후건축물에 대한 안전점검을 규정하고 신속한 안전점검이 필요한 경우 지방자치단체가 소규모 건축물의 안전점검 비용을 지원하도록 규정하고 있음
 - 서울시는 2016년 서울시 노후 단독주택(다가구, 다세대 포함)에 대한 안전점검을 실시하고 이에 따라 집수리 지원정책을 별도 수립
 - 그 밖의 「건축법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」에서 소규모 건축물 관련한 안전점검을 실시

■ 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검(「건축법 시행령」 제 23조의7)

- (대상)사용승인 후 20년 이상 지난 건축물, 정기점검 및 수시점검 대상이 아닌 건축물
- (내용)허가권자 직권으로 안전점검하는 경우 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검 대상 건축물이라는 사실과 안전점검 실시 절차 통보하고 안전점검을 실시한 건축물의 소유자나 관리자는 안전점검을 마친 날부터 20일 이내에 허가권자에게 그 결과 보고
- (지원)신속한 안전점검이 필요한 경우 소규모 노후건축물의 안전점검 비용지원

※ 서울시에서 찾아가는 소규모 노후건축물 안전점검 실시('18.6.11~'18.6.30.)

신청자격	서울시 소재 건축물 소유자 또는 관리자
점검건물	10층 이하이며 연면적 1천㎡ 이하인 30년 이상된 노후 조적조 건물 (단, 아파트 및 연립주택 제외, 정비구역 내 노후건축물 신청 가능) 건축구조 분야 전문가 현장방문하여 육안점검 실시
점검내용	외부 균열 등 안전취약요소 점검 점검결과 취약건축물 판단 시 추가 정밀점검 실시(보수·보강 및 유지관리방안 안내)

출처: 서울시청, <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/69748>(검색일:2018.6.20.)

[표 3-5] 소규모 건축물 관련 유지관리 법제도

구분	건축법	시설물의 안전관리에 관한 특별법	공동주택관리법
조문	법령 제23조의7	법 제7조, 제19조 법령 제15조 규칙 제16조	법 제34조
대상	소규모 노후 건축물	소규모 취약시설	소규모 공동주택
정의	사용승인 20년 이상 지난 건축물	안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 사회복지시설 등	의무관리 대상 공동주택에 해당하지 아니한 공동주택
관리주체	건축물의 소유자, 관리자	시설의 소유자, 관리자, 관계행정기관장(요청)	입주자등이 자치관리, 주택관리업에 위탁관리
행위주체	허가권자	허가권자 (한국시설안전공단 요청)	-
지원	안전점검	안전점검	안전점검 안전관리계획 의 수립 및 시행

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일:2018.10.30.)참고하여 연구진 직접작성

- 건축물 준공 이후 하자발생시 건설업자의 경우 「건설산업기본법」 제28조에 의해 공사종류별 5년에서 10년 간의 하자담보 책임이 발생하나, 건설업자가 아닌 경우 「민법」 제667조 등에서 건축물 인도 후 1년 동안 하자담보 책임기간을 규정²⁹⁾

[표 3-6] 하자보수 청구 관련 법제도

구분	민법	건설산업기본법	공동주택관리법
조문	제667조	제28조	제36조/제37조
규정	수급인의 담보책임	건설공사 수급인 등의 하자담보 책임	하자담보책임 하자보수
하자책임 기간	5년, 10년	10년 이하	5년, 10년 이하 (장수명주택 15년)
권리내용	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구 (하자보수보증금)
청구대상	수급인	수급인	사업주체

출처: 성은영 외(2017), 「소규모 주택 건축품질관리 연구」, p48 직접인용

- 「건설산업기본법」 상의 건설공사 수급인등의 하자담보책임과 관련하여 수급인은 발주자에 대하여 공사종류별 정해진 기간에 발생하는 하자에 대한 담보책임 규정 있으며 건설업 등록을 한 건설업자에게 하자담보책임 가능한 구조

29) 건설공사의 하자담보책임과 관련한 법제도는 건축물 유형에 따라 일반건축물은 「건설산업기본법」, 공동주택은 「공동주택관리법」 등에서 적용되며 하자담보기간도 다름

- 「민법」 제667조 및 제670조에 의해 수급인의 하자담보 책임은 건축물 하자 발생 시 도급인은 수급인에 대하여 1년 이내 하자보수 청구가 가능

2) 소규모 건축물 조성과정별 이행주체

- 소규모 건축물은 대부분 건축주와 설계자, 시공주체가 직접관계를 맺고 공사를 시행하는 경우가 많아 복합공정 공사임에도 불구하고 이해관계자가 많지 않음
- 소규모 건축물의 조성과정별 이행 주체를 관계 법령의 기준에 따라 기획단계-설계단계-공사단계-유지관리단계로 정리하면 다음과 같음
- 기획단계는 건축주가 건축물을 조성하기 위 사전의 관련 법규 검토 및 계획을 구상하고 설계자와의 계약을 체결하는 단계로 소규모 건축물은 일반적으로 별도로 진행되지 않고 건축주가 설계업무의 일환으로 설계자에게 의뢰하는 경우가 많음
- 설계단계에서는 「건축법」에 따라 건축사가 건축설계와 관련된 계획기준, 구조기준 등을 토대로 「건축사법」에서 정하고 있는 '설계도서 작성기준 지침'에 따라 설계
 - 건축사는 건축물의 설계도서 작성기준에 따라 계획설계 도서, 중간설계 도서, 실시설계 도서를 작성하고 시방서, 구조, 전기등의 분야별 계산서 등 공사에 필요한 서류를 작성
 - 건축물의 설계도서 작성이 완료되면 건축사가 건축허가와 관련된 건축주의 업무를 대행
- 시공단계에서 시공자는 설계도서에 따라 현장작업, 시공방법에 대해 책임지고 공사를 진행하며 시공자는 공사감리자와 협조하여 업무 진행
 - 시공자는 건축공사현장에서 설계도서를 토대로 공사에 필요하다고 인정하거나 공사감리자가 상세시공도면을 작성하도록 요청할 경우 작성해야 함
 - 상세시공도면은 실시설계도면을 기준으로 현장여건에 맞게 공종별 세부사항 등을 반영하여 작성
 - 공사감리자는 일반적으로 건축주가 지정하나 소규모 건축물의 경우 허가권자가 해당건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 지정하도록 규정하고 있어 설계와 감리를 분리하는 것을 원칙으로 공사 시행
- 건축물 유지관리단계는 건축물 준공 후 사용승인을 받은 건축물에 대해 관련 법령에 따라 시행
 - 건축주는 건축물의 대한 안전점검 등 유지관리의 책임주체가 되며 건축물의 사후관리와 관련하여 시공자는 일정기간 건축물의 하자담보에 대한 책임을 담보해야 함

[표 3-7] 건축물 생애주기별 조성과정

구분	법제도(조문)		책임주체	소규모		근거법
				적용	실태현황	
기획 단계	건축 관련 입지와 규모의 사전결정		건축주→ 허가권자	● (선택)	-	건축법 제10조
	건축주와의 계약 등(설계자)		건축주와 설계자	●	-	건축법 제15조
		건축물의 설계표준계약서	설계자	●	-	건축물의 설계표준계약서 행정규칙
설계 단계	건축물의 설계(건축사 설계대상)		건축사	●	건축사(설계자)	건축법 제23조
	- 건축물의 설계도서 작성기준		설계자	●	건축사(설계자)	건축법 제23조 제2항
		계획설계도서	설계자	●	건축사(설계자)	건축물의 설계도서 작성기준
		중간설계도서	설계자	●	건축사(설계자)	
		실시설계도서	설계자	●	-	
		시방서(특기, 시방)	설계자	●	-	
		계산서(구조, 전기등)	설계자	●	-	
	구조안전의 확인		설계자	●	건축사(설계자)	건축법 시행령 제32조
	- 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙		설계자	●	건축사(설계자)	건축법 제48조, 제48조의2, 제48조 의3, 시행령 제32조
		구조설계도서작성 (건축구조기준 또는 소규모 건축구조기준 적용)	설계자	●	건축사(설계자)	건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제57조, 제58조
		건축물의 내진등급 산정	설계자	●	건축사(설계자)	건축법 제48조의 2, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제60조
		구조안전확인서 제출	건축주→허가권자	●	건축사(설계자)	건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제58조
		관계전문기술자 협력 (건축사 및 구조·건축기술자 등)	관계기술자와 협력(검토)	-	-	건축법 제67조 및 시행령 제91조의3
	- 주택의 설계도서 작성기준		설계자	● (해당시)	건축사(설계자) (해당시)	주택법 제33조 제1항 및 법령 제43조제1항
	- 표준설계도서등의 운영에 관한 규칙		설계자	● (해당시)	건축사(설계자) (해당시)	건축법 제19조제4항
	- 건축물 에너지 절약 설계기준 (건축물의 열손실방지, 건축부문의 의무사항 등)		설계자	●	건축사(설계자)	건축물 에너지 절약 설계기준 제2조 및 제6조

구 분	법제도(조문)		책임주체	소규모		근거법
				적용	실태현황	
시 공 단 계	행정	건축허가(서류배치도제출)	건축주→허가권자	●	설계자→허가권자	건축법 제11조 시행령 제8조
		건축계획서	설계자	●	건축사(설계자)	
		평면도	설계자	●	건축사(설계자)	
		입면도	설계자	●	건축사(설계자)	
		단면도	설계자	●	건축사(설계자)	
		구조도(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	설계자	●	건축사(설계자)	
		구조계산서(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	설계자	●	건축사(설계자)	
		실내마감도	설계자	●	건축사(설계자)	
		소방설비도	설계자	●	건축사(설계자)	
	행정	건축주와의 계약등(시공자)	건축주와 시공자	●	건축주와 시공자	건축법 제15조
		민간건설공사 표준도급계약서	건축주와 시공자	●	건축주와 시공자	민간건설공사 표준도급계약서
		건축물의 철거 등의 신고	건축주→ 허가권자	● (허가권자)	건축사(설계자)	건축법 제36조 및 시행규칙 제24조, 24조의2
		현장관리인 지정	건축주	●	공사시공자	건축법 제24조
		건축물의 공사감리자 지정	허가권자	●	허가권자	건축법 제25조 및 시행령 제19조의2
		상세시공도면 작성요청	공사감리자→ 공사시공자	-	-	건축공사 감리세부기준
		공사단계의 구조안전확인	공사감리자	-	-	건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제 59조
		상세시공도면 작성 검토 구조계산서 및 구조설계도서 검토	공사감리자	-	-	건축공사 감리세부기준
		착공신고(착공계서류 제출)	건축주→허가권자	●	건축사(설계자)	건축법 시행령 제32조
		건축관계자 상호간 계약서 설계도서(건축, 일반, 구조, 기계, 전기, 통신, 조경)	공사시공자 건축사(설계자)			
		감리계약서	공사감리자			
		건축시공	공사시공자	●	공사시공자	건축법 제24조
		공사감리	공사감리자/건축사	●	건축사(설계자)*	건축법 시행령 제19조
		공사감리중간보고서	공사시공자-공사 감리자-건축주	●	공사시공자	
		-관계기술자와의 협력	관 계 기 술 자 와 협력	-	-	건축법 제67조 및 시행령 제91조의3

구 분	법제도(조문)		책임주체	소규모		근거법
				적용	실태현황	
	건축물의 사용승인(신청)		공사감리자→허가권자	●	건축사(설계자)	건축법 제22조 및 시행령 제17조, 시행규칙 제16조
		공사감리완료보고서 공사완료도서(설계변경포함) 배치 및 평면이 표시된 현황도면 액화석유가스 완성검사 증명서 감리비용 지불 증명서 건축구조기술사가 날인한 근거자료(내진능력공개 건축물일 경우)	공사감리자			
	현장조사검사 및 확인업무 대행		건축사(설계자)*	●	건축사(설계자)*	건축법 제27조 및 시행령 제20조
	건축물 대장		허가권자	●	허가권자	건축법 제38조
		대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 건축물현황도 현황측량성과도서류				건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제12조
	건축물의 유지·관리 정기점검 및 수시점검 실시		건축주 (건축물의 소유자 및 관리자)	-	-	건축법 제 35조 시행령 제23조 및 제23조의 2~6
	- 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검	허가권자	●	건축주		건축법 시행령 제 23조의7
	정기점검 및 수시점검	안전관리공단	●	(지자체)		
유 지 관 리	- 소규모 취락시설의 안전점검 등		-	-	-	시설물의 안전관리에 관한 특별법 제19조, 제7조, 시행령 제15조, 시행규칙 제16조
	- 소규모 공동주택 안전관리		-	-	-	공동주택관리법 제34조
	- 주택의 유지관리 지원 (주택관리지원센터 설치 및 운영)		허가권자	-	-	건축법 제 35조의2, 시행령 제23조의 8
	건설공사 수급인등의 하자담보책임		시공자	●	-	건설산업기본법 제28조
	- 수급인의 담보책임	시공자	●	-	-	민법 제667조

주) 건축주(설계자)*는 해당 건축물을 설계하지 아니한 자를 말함

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일:2018.10.30.)참고하여 연구진 직접작성

2. 취약한 소규모 건축물 시장구조

1) 불투명한 설계 및 시공계약 관행

□ 설계업무에 대한 대가기준 미비

- 소규모 건축물 조성과정에서 기획단계는 건축주가 건축물을 조성하기 위해 사전에 관련 법규 검토 및 계획을 구상하고 설계자와의 계약을 체결하는 단계
 - 소규모 민간 건축공사에서 기획단계 업무는 구체적으로 정해져 있지 않은 상황이며 이에 따라 설계업무의 부수적인 업무로 인식되는 경향이 높음
 - 건축사법에 의한 ‘건축물의 설계도서 작성기준’에는 기획업무를 설계업무에 포함하고 있으며, 설계단계는 “계획설계”, “중간설계”, “실시설계”로 구분하고 있음
 - 설계단계 이후에는 사후 설계관리업무를 수행하도록 규정하고 있음
 - 그러나 소규모 건축물의 경우 단계별 설계업무는 중간설계가 생략되는 경우가 많으며, 실시설계 또한 디테일이 미흡한 경우가 많음
 - 설계의도 구현을 위한 사후 설계관리 업무는 공공건축물에만 의무적으로 적용하도록 규정하고 있으며, 민간건축물은 의무적용 규정이 없는 상황
 - 특히, 소규모 건축물은 공공건축물이라 하더라도 설계의도 구현이 적용되지 못하고 있는 실정

[표 3-8] 건축물의 설계도서 작성기준상의 설계업무

구분	내용	공공	민간
기획업무	건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 건축주가 사전에 요구하는 설계업무	●	
건축설계 업무	건축사가 건축주로부터 제공된 자료와 기획업무 내용을 참작하여 건축물의 규모, 예산, 기능, 질, 미관 및 경관적 측면에서 설계목표를 정하고, 그에 대한 가능한 계획을 제시하는 단계로서 디자인 개념의 설정 및 연관분야(구조, 기계, 전기, 토목, 조경 등을 말한다. 이하 같다)의 기본시스템이 검토된 계획안을 건축주에게 제안하여 승인을 받는 단계	●	●
	계획설계 내용을 구체화하여 발전된 안을 정하고, 실시설계 중 단계에서의 변경 가능성을 최소화하기 위해 다각적인 검토가 이루어지는 단계로서 연관분야의 시스템 확정에 따른 각종 자재, 장비의 규모, 용량이 구체화된 설계도서를 작성하여 건축주로부터 승인을 받는 단계(건축법 제8조제3항에 의한 기본설계도서를 포함)	●	●

구분	내용	공공	민간
실시설계	중간설계를 바탕으로 하여 입찰, 계약 및 공사에 필요한 설계도서를 작성하는 단계로서 공사의 범위, 양, 질, 치수, 위치, 재질, 질감, 색상 등을 결정하여 설계도서를 작성하며, 시공중 조정에 대해서는 사후설계관리업무 단계에서 수행방법 등을 명시	●	●
사후설계관리업무	건축설계가 완료된 후 공사시공 과정에서 건축사의 설계의도가 충분히 반영되도록 설계도서의 해석, 자문, 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상·규격 등의 선정 및 변경에 대한 검토·보완 등을 위하여 수행하는 설계업무	●	

출처: 「건축물의 설계도서 작성기준」 국토교통부 고시 제2012-553호(2012.8.22. 타법개정)

- 이러한 설계업무에 대해 건축주는 건축공사를 시작하기 전 「건축법」 제15조에 따라 건축사에게 위탁한 설계업무 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무를 정하는 ‘표준계약서’를 작성하도록 하고 있음
 - 건축물의 설계표준계약서는 계약면적, 계약금액, 계약범위, 대가산출 시기 등을 정하여 명시하도록 규정하고 있으나 건축가의 업무범위에 대한 명확한 설계대가 기준은 미흡한 상황
 - 이에 설계자는 건축물 설계도서 작성을 기본업무로 하고, 건축주의 업무인 건축허가 절차도 위임 받아서 시행하고 있으나, 이에 대한 별도 대가는 규정되지 않고 있음

■ 건축물의 설계표준계약서 별표 1 건축설계업무의 범위 및 품질 기준표

- ○은 기본업무이며 △는 건축주의 업무 요청시 추가업무로 구분

구분	업무의 내용	계약의 품질 범위	비율의 산출 (감의확인)
기획업무	① 규모검토	△	I, II, III
	② 현장조사	○, △	I, II, III
	③ 설계지침서, 설계공정표, 그 밖의 조사비교	△	II, III
설계도서 작성업무	① 계획설계도서	○, △	기본, 중급, 상급
	② 중간설계도서(인, 허가용도서)	○, △	기본, 중급, 상급
	③ 실시설계도서	○, △	기본, 중급, 상급
사후설계관리업무	① 시공과정에서의 설계의도 해석, 자문 등	△	
	② 상세시공도서	△	
	③ 건축물의 유지관리 지침서	△	
	④ 건축물대장 작성	△	
그 밖의 도서 작성 업무(특수 분야 포함)	① 조감도/투시도(내, 외)	△	
	② 각종심의(건축, 경관, 문화재……)	△	
	③ 시방서(특기, 일반)	○, △	
	④ 계산서(구조, 기계, 전기, 소방, 토질, 지질……)	○, △	
	⑤ 수량산출서	△	
	⑥ 공사비예산내역서	△	
	⑦ 측량, 지질조사……	△	

건축주의 요청에 의한 업무	⑧ 관청대행업무	△
	⑨ 그 밖에 건축주의 별도 요구 등	△
	① 인테리어설계업무	△
	② 음향, 차음, 방음, 방진설계업무	△
	③ 3D모델링업무	△
	④ 모형제작업무	△
	⑤ VE설계에 따른 업무	△
	⑥ Fast Track 설계방식업무	△
	⑦ 흙막이상세도 작성업무	△
	⑧ 건축물의 분양관련 지원업무	△
건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무 지구단위계획, 주택재건축 또는 도시환경 정비사업을 위한 계획, 공원계획 등의 업무 중 건축물과 건축물·도로·녹지 등 주변 환경과의 관계를 입체적으로 계획하고 건축물과 주변시설들의 용도·규모·형태·색채의 설계기준을 작성하는 업무.	⑨ 그 밖에 건축주의 별도 요구 등	△
	건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무	△
	지구단위계획, 주택재건축 또는 도시환경 정비사업을 위한 계획, 공원계획 등의 업무 중 건축물과 건축물·도로·녹지 등 주변 환경과의 관계를 입체적으로 계획하고 건축물과 주변시설들의 용도·규모·형태·색채의 설계기준을 작성하는 업무.	△
	① 건축물의 조사 또는 감정에 관한업무	△
	② 건축물의 현장조사 및 검사 등에 관한업무	△
	③ 건축물의 사용승인도서 작성업무	△
	④ 종합계획도 작성업무	△
	⑤ 건축공사 사업타당성 분석업무	△
	⑥ 건축물의 수명비용 분석업무	△
	⑦ 그 밖에 건축사가 참석하는 업무	△

출처: 「건축물의 설계표준계약서」 국토해양부고시 제2009-1092호(2009. 11. 23. 일부개정)

- 반면 「건축사법」 제19조의3에 따라 공공발주 사업에 대해서는 건축사업에 대한 대가기준을 마련하여 적용하고 있으나 이 또한 지켜지지 않은 경우가 많은 것으로 나타남

■ 「건축사법」 제19조3_공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준

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

건축설계요율

(단위:%)

종 별	제 3 종(복잡)			제 2 종(보통)			제 1 종(단순)		
	도서량	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급
공사비									
5000만 원	11.83	9.86	7.88	10.75	8.96	7.17	9.68	8.06	6.45
1억 원	11.11	9.26	7.41	10.10	8.42	6.74	9.09	7.58	6.06
2억 원	8.87	7.39	5.91	8.06	6.72	5.38	7.26	6.05	4.84
3억 원	8.09	6.74	5.39	7.36	6.13	4.90	6.62	5.52	4.41
5억 원	7.58	6.31	5.05	6.89	5.74	4.59	6.20	5.17	4.13
10억 원	6.48	5.40	4.32	5.89	4.91	3.93	5.30	4.42	3.54

주) “공사비”라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수수비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

출처: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 국토교통부 고시 제2015-911호(2015. 12. 8. 일부개정)

- 또한 건축공사에서 시공단계는 건축사가 설계한 도서를 구현하는 작업으로서 시공자가 설계도서에 따라 현장작업, 시공방법에 대해 책임지고 공사를 진행하는 것이 원칙
 - 건축공사에 필요한 상세시공도면은 시공주체가 실시설계도면을 기준으로 현장여건에 맞게 공종별 세부사항 등을 반영하여 작성하도록 되어 있음
 - 그러나 「건축법」 제24조제5항 및 제19조제4항에 따라 연면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사로서 필요하다고 인정하는 경우 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청하고 있어 소규모 건축공사에 적용하기 어려움

□ 설계-시공 일괄도급에 따른 불투명한 업무 분장

- 일반적으로 건축주는 건축설계와 시공을 분리하여 별도의 업무로 이해하고 표준계약서에 따라 계약하도록 규정되어 있음
- 그러나 건축주와 설계자, 시공자간의 상호 이해관계가 맞아 설계-시공 일괄도급 형태가 이루어지면서 건축물 조성단계에 따른 업무분장과 책임소재가 불분명한 것이 일반적임
 - 건축주는 허가받은 설계도면을 토대로 시공업체와 건축공사 표준계약서 및 민간건설공사 표준도급계약서를 작성하여 공사 시방서에 따른 공사기간, 도급금액, 선금금, 하자보수이행 등을 명시하여야 함
 - 그러나 소규모 건축시장에서는 시공업체 중심으로 설계가 완료되기 전에 부가가치세를 면세 받거나 시공업체가 세금신고를 최소화할 수 있는 방법으로 편법적인 설계시공 일괄도급방식으로 계약행위가 이루어지는 경우가 많음³⁰⁾
- 더욱이 설계-시공 일괄도급은 공사비에 설계비를 포함하거나 무료로 제공되는 서비스 수준으로 인식되고 있으며, 시공주체가 작성해야 하는 상시세공도면이나 준공도서 등 관련 업무 또한 설계사무소에 위임하는 것이 일반적임
- 이에 설계도서 또한 최소한으로 작성됨에 따라 시공품질을 담보하기 못하는 원인이 되고 있음³¹⁾

30) 영세 소규모 무면허 건설업체와 다운계약서를 작성하거나 무계약 상태로 사업이 추진되는 경우 다수. 2018년 3월 30일 건축시공주체, 소규모 건축물 설계를 주로 담당하는 건축사들의 간담회 결과 반영

31) 2018년 3월 30일 전문가 자문회의 의견 반영

- 이처럼 소규모 건축시장에서 이루어지는 설계시공 일괄도급 형태는 시공능력을 갖추지 못한 무자격업자(체)에게 설계에서부터 시공, 감리의 건축행위를 일괄적으로 도급하는 사례가 관행적임
- 이는 도급 이후 공사과정 중에 추가비용 청구, 임의 설계변경 등으로 인한 건축주와 시공업체간 분쟁의 원인이 되고 있음
 - 무자격업자(체)에게 설계-시공을 일괄로 도급할 경우 건축주와 시공자간 명확한 계약관계가 성립되지 않는 사례가 많음³²⁾
 - 국토교통부가 운영하는 건축분쟁전문위원회 접수된 설계계약관련 건축분쟁은 14건으로 건축물 관련 분쟁(64건) 다음으로 많으며 설계대금 지급, 저작권 등에 관한 분쟁사례가 다수

■ 분쟁사례(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)
설 계 계 약	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.)

- 건축물 조성 단계별로 업무가 불분명하고 업무 시행주체와 책임소재가 명확하지 않은 소규모 건축시장에서 일부 건축주와 공사참여주체는 비정상적인 계약행위를 통해 영리를 취하면서도 책임을 피할 수 있어 건축물의 품질을 보증하기 어려운 실정
- 특히, 민간 소규모 건축시장에서는 설계업무 자체도 저가로 계약되면서 건축설계품질이 건축물의 시공품질로 연계되어 건축물 품질확보를 담보하기 어려운 부정적 순환 구조 반복
 - 건축사가 책임지는 시방서, 구조, 전기 등의 분야별 설계 등 공사에 필요한 설계 또한 부실하게 작성되는 경우가 빈번

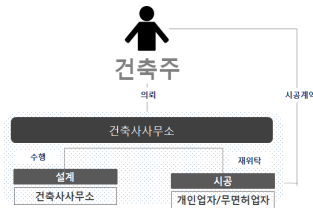
32) 건축주가 십장이나 팀장 등을 동원하여 직접시공을 관리한 경우에 시공을 담당했던 십장이나 팀장 등 책임주체와 일회성관계를 맺고 있어 연락이 어렵고 하자보수 책임자를 안정적으로 확보하기 곤란한 것으로 나타남. 출처: 최민수·유위성(2017), 「중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안」, 한국건설산업연구원, p.44.

2) 직영공사 중심으로 운영되는 소규모 건축시장구조

- 소규모 건축시장에서 나타나는 건축공사 유형은 크게 건축주가 직접 시공하는 경우와 건축사사무소나 시공업체에 의뢰 후 도급 공사로 시공하는 경우로 구분
- 건축주 직접시공의 공사유형은 건축주가 미등록건설업체를 통해 설계와 시공을 위탁하여 공사를 진행하는 경우(유형A)와 건축주가 건축사사무소나 시공업체를 통해 설계 및 시공업체와 계약하여 공사를 진행(유형B)하는 경우로 구분
 - 유형A의 미등록건설업체는 「건설산업기본법」에 의한 건설업등록을 아니한 자를 말하며, 대부분 일반사업자등록을 한 경우와 그렇지 않은 경우인 개인업자로 구분
 - 이 경우 지역을 기반으로 활동하는 무자격업자(체) 및 개인업자에게 설계 및 시공을 일괄 의뢰하는 경우가 대부분
 - 유형B는 건축사사무소를 통해 설계에서 시공자 선정을 일괄적으로 진행 하게 되는데 이 경우 건축사사무소에 시공능력을 갖춘 인력을 보유하여 시공하거나 협력건설업체와 계약하는 방식으로 공사 진행³³⁾
 - 협력건설업체는 건설업을 보유한 종합건설업체의 참여보다 전문건설업체 나 건설업 면허를 대여한 건설업체의 시공참여가 대부분임



[그림 3-3] 유형A
출처: 연구진 직접작성



[그림 3-4] 유형B
출처: 연구진 직접작성

- 건축사사무소에 설계를 의뢰한 후 도급 시공하는 경우는 건설업 면허를 보유한 건축사사무소와 계약하여 설계 및 시공 일괄 공사 수행하는 경우(유형C)와 각각 별도의 건축사사무소에 설계와 종합 건설업체에 시공 계약 하여 공사를 진행하는 경우(유형D)로 구분할 수 있으며 일반적으로 시공업체와 우선 계약하고 시공업체에 설계와 시공을 일괄 도급하는 경우도 빈번함

33) 건축주는 건축주 명의 통장개설 및 공사비용을 입금하고 시공사가 건축주의 통장을 관리하는 시스템, 건축공사로 발생하는 비용을 관련 협력업체에 비용을 처리하고 있어 업체의 매출은 누락되는 상황

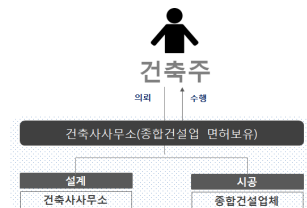
- 유형C는 건축사사무소 및 종합건설업 면허를 동시 보유한 업체에게 도급할 수 있으며 이는 「건설산업기본법」에 의한 건설업 면허를 보유하면서 건축사사무소 등록이 되어 있어야 설계 및 시공을 일괄적으로 도급이 가능

■ 「건축사법 시행령」 제23조

제23조(신고기준) 법인이 건축사사무소개설신고를 하려는 경우에는 그 대표자가 건축사여야 한다. 다만, 건축사가 아닌 사람이 건축사와 공동으로 설립하고 20명 이상의 건축사가 속한 법인이 국토교통부령으로 정하는 건축물을 대상으로 법 제19조에 따른 업무를 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23.>

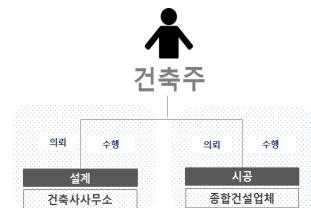
출처: 「건축사법 시행령」 대통령령 제29194(2018.9.28., 타법개정)

- 유형D는 건축사사무소에서 설계를 의뢰하고 건설업체 시공계약을 별도 진행하는 일반적인 건축공사의 경우이며, 건설업면허를 보유한 건설업체와 계약하는 경우 준공이후 하자보수 등에 대한 책임을 건설업체에게 청구할 수 있음
- 하지만 건설업자에게 도급 시공할 경우 총공사비의 10%인 부가가치세 납부를 의무로 하고 있어 소규모 건축시장에서는 설계 이후 편법적으로 건축주 직접시공으로 공사를 시행하는 경우가 빈번



[그림 3-5] 유형C

출처: 연구진 직접작성



[그림 3-6] 유형D

출처: 연구진 직접작성

- 소규모 건축공사의 4가지 유형을 구분하여 살펴보면 다음 표와 같음
 - 유형A와 B는 편법적 설계시공 일괄도급계약방식으로 미등록 업체나 건축사사무소를 통해 공사를 진행하게 됨, 이에 편법적인 공사방식으로 부가가치세 등 세금계산서를 발행 하지 않아 준공이후 하자담보책임 의무를 면제 받게 되는 경향을 보임
 - 유형C와 D는 면허를 보유한 업체를 통해 설계와 시공을 일괄도급 또는 별도의 도급계약으로 공사를 진행하며, 준공 이후 하자담보책임 등 사후관리에 대한 책임의무를 담보 하게 됨

[표 3-9] 소규모 건축공사 유형

구분	직영공사		도급공사	
	유형A	유형B	유형C	유형D
계약대상	미등록건설업체	건축사사무소	건축사사무소 (건설업면허 보유)	건축사사무소 건설업체
설계, 시공 계약형태	일괄계약	일괄계약	일괄계약	별도계약
세금계산서	미발행	미발행	발행	발행
하자담보책임	-	-	해당	해당

출처: 연구진 직접작성

- 하지만 10억 원 미만 소규모 건축공사의 경우 건설업을 보유한 유형C와 D는 불리한 영업이익 구조 등 소규모 건축시장에 참여하기 어려운 상황
- 이에 소규모 건축시장에서는 편법적인 건축주 직접시공이거나 건설업을 보유하지 않은 미등록업체 또는 개인업자 고용방식인 유형A와 B의 공사유형을 선호하는 경향이 높음

■ 네이버 TV 웹예능 리모델링 사례

- (취지) 유명한 디자이너(건축가)가 저렴한 비용으로 고품질 인테리어 공사 제공
- (방식) 기존의 유사프로그램들과 달리 출연 배우들의 취향을 잘 살릴 수 있도록 디자이너의 조언을 받아 직접 자신이 원하는 인테리어 디자인에 맞는 가구 및 소품들을 선택하는 방식으로 진행
- (홍보) 네이버 지식인, 카페 등 인터넷매체를 통해 홍보하고 신청자 모집
- (대상) 신축/리모델링 대상(서울/경기권 소재 30평형 이상 집)
- (신청방법) 네이버 카페를 통해 지원 및 제작사 전화 접수상담
- (계약) 신청자는 제작사인 00피플과 계약(평당 계약)하고 인테리어팀과 시공팀 구성
- (업무) 제작사(00피플)와 인테리어팀(00디자인) 협력하여 프로그램 진행하고 시공팀 별도 외주(인테리어와 시공은 하도급 방식으로 진행)
- (내용) 신청자는 공사비를 계약자인 제작사에게 지급하고 제작사는 이중 공사비 일부분 시공사에게 지급하여 공사진행 후 중단·지연이 반복, 추후 제작사가 부도가 난후 대표자 잠적 후 자살로 형사소송이 어려운 상태

출처: 연구진 직접작성

- 건축주 직접 시공은 건축주가 시공능력을 갖춰 스스로 건축행위를 하는 경우만 시행하도록 허용하고 있지만 실제 건축주가 직접 시공 하는 사례가 적고 건축주가 시공능력이 없더라도 착공신고 시 건축주 직접시공으로 신고한 후 편법적인 방법으로 공사를 진행하는 경우가 많음³⁴⁾
- 이러한 편법적인 건축주 직접 시공은 건축물 품질확보를 어렵게 하며, 부실한 하자담보로 인한 건축분쟁을 유발하는 원인이 되고 있음

34) 직영공사는 건축주가 건설공사에 필요한 자재와 기계, 장비를 동원하고 직접 공사 감독 및 시공을 관리하여 건축물을 완성하는 것을 의미. 출처: 최민수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화 방안」, 한국건설산업연구원, p1.

3) 진입장벽이 높은 종합건설업 면허제도 및 불법 면허대여 관행

- 건축주 직접 시공이 소규모 건축시장에서 만연해 있는 이유는 부가가치세 부담을 줄이기 위한 건축주의 이해관계와 공사수주에 따른 절세효과를 기대하는 시공주체의 이해관계가 결합되었기 때문
 - 「조세특례제한법」 제106조에 따라 국민주택 및 당해 주택의 건설용역에 대하여 부가가치세를 공급받는 자에게 면제하도록 규정하고 있음
 - 국민주택은 전용면적 85㎡이하인 규모의 주택을 말하며 단독, 다가구, 다세대, 아파트인 경우 부가세가 면제, 다만 수도권을 제외한 읍면지역은 100㎡이하로 규정
 - 이러한 조세특례법에 따라 일부 해당사업자에 한해 적용되는 건축공사를 세금축소 등의 목적으로 편법적으로 악용하고 세금계산서 발행 등 회피하는 경향이 소규모 건축공사업에서 빈번하게 발생³⁵⁾

■ 조세특례제한법 제106조(부가세의 면제등)

제 106조(부가세의 면제등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제한다.

(생략)

4. 대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역(대통령령으로 정하는 리모델링 용역을 포함한다)

※ 국민주택 범위

- 「조세특례제한법」 제106조제1항제4호에 따라 부가가치세가 면제되는 국민주택의 공급은 「주택법」에 따른 국민주택 규모 이하의 공급에 한해 적용
- 1호 또는 1세대 당 전용면적 85㎡ 이하[다만, 수도권정비계획법에 의한 수도권을 제외한 읍·면(도시지역을 제외)지역은 1호 또는 1세대 당 100㎡ 이하
→ 다가구 및 다세대 주택은 가구(세대)당 면적, 단독주택 및 다중주택은 1동 전체 면적

출처: 「조세특례제한법」 법률 제15022호(2017.10.31. 타법개정)

- 근본적으로 소규모 건축공사를 책임 질 수 있는 건설업체가 많지 않기 때문이며, 건축공사를 담당할 수 있는 종합건설업 면허를 유지하기 어려운 건축시장의 구조적 문제도 있음
- 「건설산업기본법」 제9조에 따르면, 도급계약에 의한 건축물 건설공사는 종합건설공사의 예정공사금액 5,000만 원 이상, 전문건설공사의 예정공사금액 1,500만 원 이상일 때 건설업자가 시공하도록 규정되어 있음
 - 동법 제41조제1항에서 연면적 200㎡초과 건축물 및 연면적 200㎡이하 건축물 중 다중주택, 다가구주택, 공관 등은 건설업자에 의한 건설공사를 시행하도록 함

35) 따라서 무면허업자(체) 및 개인업자에게 편법적인 직영공사를 의뢰하는 경우 관련 법적 제재 및 적법한 공사과정을 기대하기 어려움. 출처: 최민수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화 방안」, 한국건설산업연구원, pp.38~39 참고.

[표 3-10] 건설공사의 시공 범위

구분	종전안	개정안
건설업자에 의한 건설공사	- 연면적 661㎡ 초과하는 주거용 건축물	- 연면적이 200㎡ 초과하는 건축물
	- 연면적 661㎡ 이하인 주거용 건축물로서 공동주택 (「건축법」에 따른 공동주택을 말하며, 층수가 3개 층 이상인 주택에 한 한다)인 건축물	- 연면적이 200㎡ 이하인 건축물로서 <u>공동주택 및 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우인 건축물</u> (「건축법」에 따른 공동주택, 단독주택을 말함)
	- 주거용 외 건축물로서 연면적 495㎡를 초과하는 건축물	- 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물
	- 연면적이 495㎡ 이하인 주거용 외의 건축물로서 다중이 이용하는 건축물 중 대통령령이 정하는 건축물	- 다중이 이용하는 시설물
	- 다중이 이용하는 시설물	- 다중이 이용하는 시설물
건축주 직접 시공 가능한 건설공사	- 주거용 건축물 중 단독주택으로서 연면적 661㎡이하	- 연면적이 200㎡이하인 건축물 중 단독주택
	- 주거용 외 다중이 이용하지 않는 건축물로서 연면적 495㎡이하	
	- 농업용·축산업용 또는 조립식 건축물 등 대통령령이 정하는 건축물	- 농업용·축산업용 또는 조립식 건축물 등 대통령령이 정하는 건축물

출처: 국가법령정보센터, [http://www.law.go.kr\(검색일:2018.10.30.\)](http://www.law.go.kr(검색일:2018.10.30.)) 참고하여 연구진 직접작성

- 건설업을 등록하려는 건설업자는 「건설산업기본법」에 따라 기술능력, 자본금, 시설장비 및 사무실, 보증가능금액확인서 등에 대한 자격요건을 갖춰 국토교통부장관에게 등록하도록 규정
 - 건축공사사업의 경우 건축분야 관련 건설기술자 5인의 기술 인력과 최소 5억 원의 자본금을 갖춰야 하며 전문건설업인 실내건축공사사업의 경우 2인의 기술 인력과 2억 원의 자본금 필요
 - 건설업 등록 후 등록요건을 상시 보유하도록 규정되어 있음
- 하지만, 열악한 소규모 건축시장의 여건상 건설업 면허 등록요건인 자본금 5억 원, 기술인력 5인 이상, 보증가능확인서 등을 충족하기 어려운 실정
 - 이에 영세한 중소 건축건설업체가 소규모 건축공사수주에 참여하는 경우가 많고 현행 면허 취득요건인 자본금 충족 및 상시 기술자 보유를 유지하기 어려워 소규모 건설업체가 제도권 내 진입이 어려운 상황³⁶⁾

36) 건설업을 등록하고자 하는 자는 건설공제조합 등 국토교통부 장관이 지정하는 금융기관이 발급하는 보증가능금액확인서를 행정관청에 제출하도록 규정(출처: 「건설산업기본법」 시행령 제13조)

[표 3-11] 소규모 건축공사 가능 건설업 등록기준

구분	기술능력	자본금		사무실	보증 가능금액*
		법인	개인		
종합 건축 설 업	「국가기술자격법」에 따른 건축 분야의 건축기사 또는 「건설기술 진 흥법」에 따른 건축분야의 중급이상 의 건설기술자인 사람 중 2명을 포 함한 건축분야 초급 이상의 건설기 술자 5명이상	5억 원 이상	10억 원 이상	사무실	83좌 또는 93좌
전문 건축 설 업	「건설기술 진흥법」에 따른 건축분 야 초급이상의 건설기술자 또는 「국 가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격취득자 중 2명 이상	2억 원 이상	2억 원 이상	사무실	34좌 또는 98좌
주 택 건 설 업	시행자 주택건설사업 또 는 대지조성사업 을 등록하려는 자 를 등록하려는 자 주택 건설 업 (건설업자가 주택 건설사업 또는 대 지조성사업을 하 려는 경우	주택건설사업의 경우 「건설기술 진 흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분 야 기술자 1명 이상, 대지조성사업 의 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술자 1명 이상	3억 원 이상	6억 원 이상	사무실 - - -
		「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 및 토목 분야기술자 3명 이상을 보유하고 있을 것. 이 경 우 같은 표에 따른 건축기사 및 토목 분야 기술자 각 1명이 포함 최근 5년간의 주택건설 실적이 100 호 또는 100세대 이상일 것	5억 원 이상	10억 원 이상	- -

주) 현재 1좌당 1,459,490원 (2018.6.5.기준)이며 1좌당 금액은 매 분기별로 변동
개인사업자의 경우 토목, 건축, 토목건축, 산업환경, 조경, 철도궤도, 포장, 강구조물, 철강재, 석도,
준설은 법인의 2배 출자

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr> 및 건설공제조합, <http://www.cgbest.co.kr>
(검색일: 2017.5.21.)

- 이러한 건축산업 구조에서 소규모 건축시장에서는 건축주 직영공사를
통해 건설업 면허 대여에 의한 무자격자의 건설공사 참여가 가능함
- 건설업면허 대여를 통한 건설공사 수주이익이 면허대여 적발 시
처벌규정보다 수익이 높아 건설업 면허 대행이 양산되고 있는 실정

■「건설산업기본법」 제21조(건설업 등록증 등의 대여 및 알선 등 금지)

제21조(건설업 등록증 등의 대여 및 알선 등 금지) ① 건설업자는 다른 사람에게 자기의 성명이나 상호를 사용하여 건설공사를 수급 또는 시공하게 하거나 건설업 등록증 또는 건설업 등록수첩을 빌려주어서는 아니 된다.

② 누구든지 건설업자로부터 그 성명이나 상호를 빌려 건설공사를 수급 또는 시공하거나 건설업 등록증 또는 건설업 등록수첩을 빌려서는 아니 된다. <신설 2017. 3. 21.>

③ 누구든지 제1항 및 제2항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니 된다. <개정 2017. 3. 21.>

④ 건축주는 제1항을 위반한 건설업자 또는 제2항을 위반한 자와 공모(共謀)하여 건설공사를 도급 또는 시공하게 하여서는 아니 된다. <신설 2017. 3. 21.>

[전문개정 2011. 5. 24.]

[제목개정 2017. 3. 21.]

출처: 건설산업기본법 [법률 제15720호, 2018. 8. 14., 일부개정]

- 현행법상 건설업 면허 대여 적발 시 건설업자와 그 상대방 및 알선자 5년 이하 징역 또는 5천만 원 이하 벌금부과 처벌 규정 있으나 부실시공에 대한 실질적인 원상복귀 등의 조치는 없는 실정³⁷⁾
- 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 따르면, 건축건설업 등록증 대여로 등록 말소된 비율은 종합건설업의 79%를 차지
- 타공사업 대여현황 보다 건축공사업 등록증 대여 현황이 월등히 높은 편이며 건축공사업 등록증 대여 현황은 2013년 5건(83%), 2014년 12건(80%), 2015년 16건(80%), 2016년 22건(78%) 매년 증가추세

[표 3-12] 건설업 등록증 대여 행정처분 현황(등록말소)

구분	건설업 등록증 대여 (등록말소)						
		2013	2014	2015	2016	2017	2018.7
종합 건설업	소계	6건	15건	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	-	-	-	-	-	-
	산업 환경 설비 공사업	-	-	-	-	-	-
전문 건설업	소계	5건	8건	11건	18건	23건	10건
	%	45%	35%	40%	39%	56%	50%
	합계	11건	23건	33건	46건	41건	20건

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

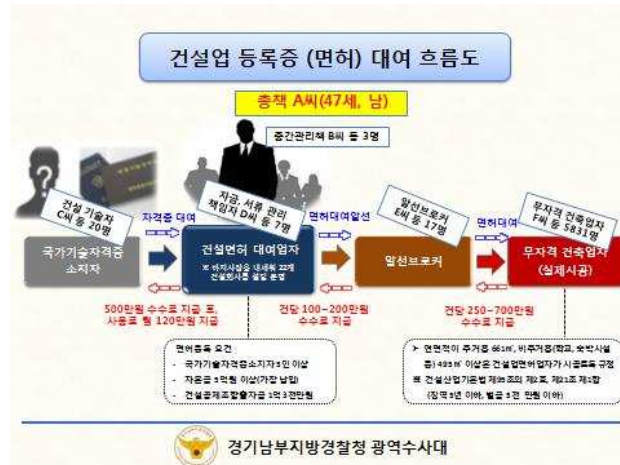
현재 건설업 행정처분건수는 2003년 9월 1일 시행일부터 현재 2018년 8월 기준 76,351건 등록

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

- 최근 적발된 불법 건설업 면허 흐름을 살펴보면, 국가기술자격증 소지자에게 자격증을 대여하고 서류상으로만 존재하는 종합건설업체를 운영하여 무자격업자에게 건설업면허를 대여

37) 「건설산업기본법」 제95조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2017. 3. 21.>

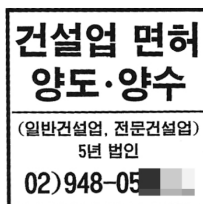
- 면허를 대여한 무자격업자는 다가구, 다세대, 원룸, 빌라 등 소규모 건축현장에서 실제 시공하고 세금신고를 누락하는 수법으로 탈세하였고 실제 공사규모는 4조 2천억 원에 달하고 탈세규모는 8,100억 원대에 달함³⁸⁾



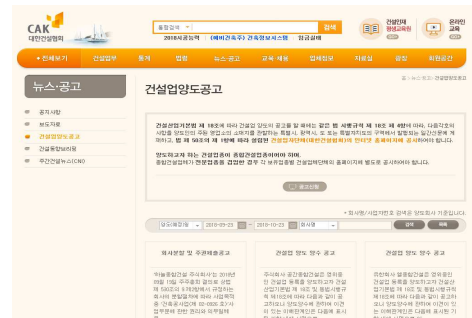
[그림 3-7] 건설면허 대여 적발사례 기사내용

출처: 연합뉴스(2018), “건설면허 빌려주고 174억 ‘골격’...불법 대여조직 69명 달미”, 2월 27일자 보도자료(검색일: 2018.10.15.)

- 건설업 면허를 대여한 무면허업체는 공사 중 부도로 잠적하거나 하자발생시 책임회피를 위해 폐업하고 일정기간 지난 후 재등록하여 영업을 재개하는 경우 빈번
- 건설업 면허 양도는 「건설산업기본법」시행규칙 제18조에 따라 건설업 양도가 가능하고 건설업 면허를 양도할 경우 1개월 이상 영업소소재지 관할구역에 발행되는 일간신문에 게재하고 건설업자단체의 인터넷 홈페이지에 공시³⁹⁾



매일경제 2018.8.25.일자
공고사이즈 3cm × 3cm 광고



[그림 3-8] 건설업 면허 양도양수 광고(좌) 및 공고(우)

출처: 대한건설협회, <http://www.cak.or.kr/main3.do?menuId=1>(검색일:2018.5.21.)

38) 채승기 기자, 무면허 건설업자에게 건설업 면허 불법 대여한 일당 적발
<https://news.joins.com/article/17125933>, 중앙일보, 2015.2.9.(검색일:2018.11.7.)

39) 건설업의 양도가 양도인의 건설업에 관한 자산과 권리·의무의 전부를 포괄적으로 양도함

- 양도인의 건설업에 관한 자산과 권리의무의 전부를 양도함으로써 이전 업체의 실적이 승계되어 공사입찰 등 유리한 장점
- 하지만 건설업 면허 양도 양수를 전문적으로 대행하는 페이퍼컴퍼니가 생겨나고 무자격 업자(체)에게 면허를 대여하는 중간판매자가 활동하는 등 사회적 문제가 심각
- 더욱이 「건설산업기본법」이 개정되면서 직영공사 대상 건축물 규모가 축소되었으나 소규모 건축공사를 담당할 적절한 건설업체가 부족한 상황에서 건설업 면허 대여는 더욱 횡행할 것으로 전문가들은 우려⁴⁰⁾⁴¹⁾

[표 3-13] 건설업 면허 대여 적발사례

일자	지역	사건내용	무면허 업자(명) /무면허 건축현장(곳)/부당이득		
1 2013.3~ 2017.3	경기남부 지역	○○모씨는 종합건설회사 법인을 개당 1~1억 5,000만 원씩 주고 인수한 뒤 페이퍼컴퍼니 22곳 운영 무면허 건축업자들에게 건당 250~700만 원을 받고 건설면허 대여	64명	5,831곳	174억 원
2 2016.11	경기일산	건설업등록증을 부정발급 받은 후 무면허 업자들에게 대여하여 건당 200~300만 원의 부당 이득 챙긴 혐의	-	468곳	3.2억 원
3 2015.11~ 2016.8	경기분당	○○모씨는 페이퍼 컴퍼니 3곳을 운영하여 무면허 공사업자에게 1건당 200만원에서 최대 1,500만원 받고 건설업 면허 대여	224명	298곳	4억 원
4 2016.9~ 2017.5.	경기도 시흥	○○모씨 건설업체(페이퍼컴퍼니)를 운영하면서 무면허 건축주에게 (종합)건설면허를 빌려주는 수법	95명	1,500곳	2.7억 원
5 2015.11~ 2016.4	서울시 금천	○○모씨는 건설회사 운영하여 건당 100~300만원을 받고 면허를 대여한 혐의	102명	521곳	-

출처: 대한전문 건설신문, <http://www.koscaj.com/news/articleList.html>(검색일: 2018.9.23.)

- 40) 건설업 면허 대여 업체들이 팩스, 문자, 우편물 등으로 홍보하여 건설업 면허 불법대여 광고 성행
- 41) 대한건설협회 종합건설업 등록현황(2018년 8월 28일 기준)에 따르면 종합건설업은 1만 4,603개이며 이 중 건축건설업은 7,052개임. 착공신고현황(2017년 기준)을 살펴보면 200㎡이상 건축물은 75,662동으로 건축건설업 면허 보유업체가 착공동수에 비해 10분의 1수준으로 건설업체가 부족한 실정

3. 품질관리가 미흡한 소규모 건축산업 구조

1) 설계품질 관리미흡

- 건축물의 품질은 역량 있는 건축가에 의해 작성된 건축설계와 건축설계 의도를 구현하는 시공수준에 좌우하며, 이에 단계별 설계도서의 기본 업무를 다음과 같이 규정하고 있음

[표 3-14] 단계별 설계도서 기본업무 내용

구분	설계도서	기본업무
	업무내용	
기획업무	규모검토서(공간계획)	-
	현장조사	-
	설계지침서	-
	프로젝트공정표	-
	기존유사건물조사비교	-
계획설계	건축(법규검토, 건축계획서, 건축도면)	●
	구조(구조계획서, 심의도서)	●
	기계(기계설비계획서, 심의도서)	●
	전기(전기설비계획서, 심의도서)	●
	토목(토목계획서)	●
	조경(조경계획서, 심의도서)	-
	방재(심의도서)	-
	건축(건축계획서, 법규검토서, 배치도, 주차계획도, 각종 및 지붕 평면도, 입면도(2면 이상), 정화조)	●
중간설계	구조(기초일람표, 평면도, 기둥 일람표, 보 일람표, 슬래브 일람표)	●
	기계(소방시설 계획서, 소방 설비도, 계통도 도시가스 인입확인	●
	전기	-
	토목(대지 중·횡 단면도)	●
	조경	-
	건축(공사시방서, 설계개요, 각 공종별 공사비 내역서, 각종 계산서, 심의에서 각종 인허가 관련자료, 표지, 도면목록표, 안내도, 구적도, 지적도, 면적산출표, 대지 중·횡단면도, 배치도, 평면도, 입면도(2면 이상), 단면도(중·횡단면도 등), 실내벽 및 반자의 마감도, 수직동선 관련 상세도, 부분 상세도)	●
실시설계	구조(구조계산서, 시방서, 도면목록표, 구조 평면도(1/30~1/200), 구조 단면도(1/30~1/200), 기초일람표(1/30~1/100), 기둥 일람표, 보 일람표, 슬래브 일람표, 웅벽 일람표, 계단배근 일람표, 잡배근 일람표, 주심도, 계단 및 코아 상세도, 접합상세도)	●
	전기(시방서, 각종 부하계산서, 도면 목록표, 인입 배치도, 평면도)	●
	토목(공사 시방서, 주요 평면도, 대지 중·횡단면도, 흙막이 상세도, 웅벽 평·단면 전개도, 웅벽 상세도, 지하매설 구조물 현황)	●
	조경(공사시방서, 도면목록표, 배치도)	●

출처: 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>(검색일:2018.10.30.) 연구진 직접작성

- 그러나 소규모 건축시장에서는 대부분 소위 허가방으로 불리며 지역 기반으로 운영하는 건축사무소가 저렴한 설계비용으로 설계업무 및 허가관련 대관업무까지 대행
 - 이러한 건축사무소는 건축허가신청 및 사용검사 신청 등 행정절차 대행과 같은 대관업무를 주력으로 하고 저렴한 비용으로 설계업무를 수행하면서 설계도면은 건축허가를 받을 수 있는 최소한의 범위에서 작성되고 있는 실정⁴²⁾

■ 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, 실내마감도, 소방설비도임
- (분석결과)
 - 허가도면은 시공도면으로 사용할 경우 단면 기초레벨 표시, 전개도, 치수기입 미표기, 방수 단열 계획도 부재, 계단, 실내재료 마감도 상세도 부재, 입면도등의 종합적 정보 전달 우려 등
 - 특히 지반지내력 기준 및 확인 명기 누락으로 건물 기초의 안전성 저해 가능성 우려
 - 설비 건축도면 표기 미흡으로 배관위치파악 및 향후 유지관리에 어려움
 - 실제 우·오수 도면 및 배관도면, 실내재료 마감표 누락 등으로 편법적 시공 가능성

※ 다음은 사례별 허가도면의 시공도면 활용 시 누락된 내용 표기

- 치수: 세부벽체 치수표기, 벽체 및 천장 상세치수 표기, 지반과 건물과의 세부 치수표기, 창호 및 벽체 상세위치표기, 외벽재료 세부치수 표기, 중심선 위치정보표기
- 재료: 마감재료 약식, 일괄표기(부위별 누락), 두껍 및 창대 재료 세부 마감 재료 표기 등
- 선형: 도면에 스케일에 따라 표현선형 표기, 선 정보 표기
- 도면목록: 분야별 각종상세도면 (외벽, 부분, 상세, 전기, 기계 등 상세)
- 시공방법: 디테일 도면 및 시공방안 지정등 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 서면자문을 통한 분석

- 이로 인해 소규모 건축공사는 현장여건에 따라 시공 상세도면 없이 허가도면만으로 공사를 진행하는 경우가 상당수 존재
 - 시공 상세도면 없이 공사가 진행되면서 소규모 건축물 시공현장에서는 설계를 임의 변경하여 시공하는 경우도 많음

42) 이는 소규모 건축설계시장의 비정상적인 설계비로 인한 설계품질을 보장받기 어려움

- 이처럼 부실한 설계도면으로 시공하는 현장에서는 저가 재료사용, 저품질 공법 적용, 완성도 미달 등 임의시공이 가능하고 불충분한 설계도서로 책임소재를 변별하기가 매우 어려워 하자로 인한 분쟁 발생소지가 높은 것으로 나타남

2) 공사품질 관리미흡

- 건축공사의 품질을 확보하기 위해서는 설계도서 내용대로 시공여부를 확인하고 품질관리, 공사관리, 안전관리 등에 대해 지도·감독하는 감리업무가 중요
- 소규모 건축물의 경우, 양질의 설계확보 및 시공부실 방지를 위해 설계자에 의한 공사감독 업무가 필요한 실정
- 그러나 소규모 건축물은 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하도록 규정하고 있어 설계의도대로 시공이 이루어지는지 확인하기 어려운 구조
 - 허가권자는 공사감리자를 모집공고로 인력풀을 작성하고 건축주가 착공 신고 전 공사감리자 지정을 요청할 경우 정해진 인력풀에서 공사감리자 지정



[그림 3-9] 감리자 지정절차

주) 감리자 모집공고, 명부작성방법 및 지정 방법 등에 관한 세부사항은 시/도 조례로 정함
출처: 연구진 직접작성

- 특히 건축주가 직접 시공주체로 참여하는 경우 건축주와 감리자는 직접 계약관계에 있어 공사감리자가 제대로 된 관리감독에 한계가 있음
 - 공공건축물의 경우 설계자의 설계의도가 시공과정에 구현될 수 있도록 건축시공과정에 참여할 수 있는 사후설계관리 업무 제도가 있으나, 민간건축시장에서는 설계의도 구현을 실현하도록 유도할 수 있는 장치가 미흡한 상황

- 또한 소규모 건축물에서 발생하는 부실공사 등으로 인한 안전사고를 방지하고자 소규모 건축공사 현장에도 공사현장의 공정관리를 위해 건설기술자 1명을 현장관리인으로 배치하도록 규정
 - 건축주는 착공신고 전에 현장관리인을 지정하고 현장관리인은 건축주의 승낙을 받지 않고 정당한 사유 없이 공사현장을 이탈할 수 없도록 함⁴³⁾
- 그러나 현실적으로 소규모 건축시장의 건설기술 인력이 부족하고 현장관리인 고용으로 인한 공사비 상승 등으로 현장관리인을 여러 공사에 동시 배치하는 등 편법적으로 운영하는 사례가 나타남
 - 이에 지방자치단체에서 자체적으로 현장관리인 배치제도 운영지침을 마련하여 운영하고 공사금액 5억 원 미만 공사의 경우 3개의 건설공사 현장에 1인의 건설기술자 중복배치 가능하도록 운영(건축주 승낙 시)

■ 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 건축 공사현장에 중복배치가 가능, 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: 연구진 직접작성

- 건설공사의 품질관리는 「건설기술 진흥법」 제55조, 시행령 제89조 건설공사의 품질관리 규정에 따르도록 되어 있음
 - 건설업자와 주택건설등록업자는 건설공사의 품질관리계획 또는 품질시험 계획을 수립하여 허가권자에게 확인을 받아야 함
- 그러나 소규모 건축공사는 품질시험계획을 수립하지 않아도 되는 예외규정을 적용하고 있어 건축공사에 대한 품질관리의 사각지대에 놓여 있어 시공업체의 능력과 경험, 신용에 맡길 수밖에 없는 상황
 - 품질관리계획은 총공사비 500억 이상을 대상으로 하고 있으며, 품질시험 계획은 총공사비 5억 이상의 토목공사, 연면적 660㎡ 이상인 건축물의 건축공사, 총공사비 2억 원 이상인 전문공사에 한하여 수립

43) 건설기술자의 인정범위를 「건설산업기본법」에 따른 등급신고여부 관계없이 건축분야 자격증 소지자, 건축관련 학과 졸업증명서 제출자등 인정하여 범위를 확대

3) 부실한 하자담보 체계

- 소규모 건축물은 「민법」 제667조 및 「건설산업기본법」 제28조에서 수급인의 하자담보책임을 규정
 - 「건설산업기본법」 제28조에서는 「건설산업기본법」에 의한 건설업 등록업체가 공사한 경우 하자담보에 대한 책임 의무를 부과하고 있음

[표 3-15] 건설공사의 종류별 하자담보책임기간

공사별	세부공종별	책임기간
건축	①대형공공성 건축물(공동주택·종합병원·관광숙박시설·관람집회시설·대규모 소매점과 16층 이상 기타 용도의 건축물)의 기둥 및 내력벽	10년
	②대형공공성 건축물 중 기둥 및 내력벽 외의 구조상주요부분과 ① 외의 건축물 중 구조상 주요부분	5년
	③건축물 중 ①·②와 제15호의 전문공사를 제외한 기타부분	1년
전문공사	①실내의장, ③미장·타일, ⑤도장, ⑥석공사·조적, ⑦창호설치, ⑨판금, ⑭보일러 설치, ⑮⑫·⑭ 외의 건물내 설비, ⑰보링, ⑱건축물조립(건축물의 기둥 및 내력벽의 조립을 제외하며, 이는 제14호에 따른다)	1년
	②토공⑩철물(제1호 내지 제14호에 해당하는 철골을 제외한다)⑫급배수·공동구·지하저수조·냉난방·환기·공기조화·자동제어·가스·배연설비	2년
	⑬아스팔트 포장⑲온실설치	
	④방수⑧지붕⑪ 철근콘크리트(제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 철근콘크리트는 제외한다) 및 콘크리트 포장⑬승강기 및 인양기기 설비	3년

주) 위 표 중 2 이상의 공종이 복합된 공사의 하자담보책임기간은 하자책임을 구분할 수 없는 경우를 제외하고는 각각의 세부 공종별 하자담보책임기간으로 한다.

출처: 「건설산업기본법 시행령」 대통령령 제29269호(2018.10.30., 타법개정)

- 하지만 건축주 직접시공으로 신고한 후 무자격업자(체)에게 도급공사를 할 경우 시공자는 「민법」 제106조에서 하자담보 책임을 가릴 수 있음⁴⁴⁾
- 이 때문에 무면허업체에게 공사를 도급한 경우, 하자담보에 대한 책임을 묻기가 어려운 상황
- 특히 건축주 직접시공의 경우 건축주는 준공 후 하자발생시 각종 계약이행보증, 하자보증 등 혜택을 받기 어렵기 때문에 건축주가 책임 부담을 할 수밖에 없음
 - 이로 인해 소비자 보호원에 건축공사로 인한 피해 신고사례가 증가하고 있으나 하자보증 관련 계약이 미비한 건축주 직접시공 사례의 경우 근본적인 해결책은 찾기 어려운 실정

44) 건축건설공사의 경우 건축물의 구조와 관련하여 하자보증의 기간이 5~10년이며, 전문공사의 경우 1~3년으로 정함

[표 3-16] 하자담보책임

구분	민법	건설산업기본법	공동주택관리법
조문	제667조	제28조	제36조, 제37조
조문명	수급인의 하자담보책임	건설공사 수급인 등의 하자담보책임 하자담보책임	하자보수 하자보수
하자 책임 기간	5년	10년, 5년	10년, 5년 (장수명주택 15년)
기간의 법적성질	제척기간	하자발생기간	하자발생기간
권리의 내용	하자보수 청구 손해배상청구	하자보수 청구 손해배상청구	하자보수청구 손해배상청구 (하자보수보증금)
청구대상	수급인	수급인	사업주체

출처: 성은영 외(2017), 「소규모 주택 건축품질관리 연구」 p.48. 토대로 연구진 재작성

■ 한국소비자원 피해사례

- 한국소비자원에 따르면, 2014.1.~2016.6.까지 인테리어·설비 관련 소비자상담이 매년 4,000여 건 이상 접수
- 인테리어 설비 관련 피해구제 신청 335건의 피해유형을 살펴보면 부실공사로 인한 하자발생 피해가 57.3%(192건)으로 가장 많은 것으로 나타남

피해유형	건수(건)	비율(%)
부실공사로 인한 하자 발생	192	57.3
계약내용과 다른 시공	36	10.7
하자보수 요구사항 미개선	31	9.2
공사 지연	30	9.0
계약취소 등 계약 관련 분쟁	28	8.4
추가비용 요구	14	4.2
기타	4	1.2
합계	335건	100.0

출처: 한국소비자원, <http://www.kca.go.kr>(검색일:2018.11.27.) 연구진 재작성

- 시공품질은 건축물 사용과정에서 유지관리에도 영향을 미치나 건축주 직접 시공은 유지관리 단계에서 발생하는 하자보수 필요성에 대응하기 어려워 건축물의 안전을 보장하기 어려운 상황
 - 건축물 준공 이후에는 건축주가 건축물의 대한 안전점검 등 유지관리의 책임주체가 되며 건축물의 사후관리와 관련하여 시공자는 일정기간 건축물의 하자담보에 대한 책임을 지도록 되어 있음
 - 그러나 편법적으로 계약한 건축주 직접시공 건축물은 시공자에게 하자보수 책임을 요청하기 어려운 상황

4. 소규모 건축산업 관련 주체의 역량 부족

1) 건축법규나 절차 이해가 부족한 건축주의 역량

- 소규모 건축물 공사를 시행하고자 하는 건축주는 대부분 건축에 관한 법적지식이나 절차를 잘 알지 못하는 비전문가가 대부분
- 이에 2018년 건축서비스산업 관련 국민 인식조사 결과 건축 시 가장 필요한 정보로는 ‘건축비용 및 절차’ 정보(33.3%, 1순위 응답 기준)를 선택⁴⁵⁾
 - 이와 유사한 비율로 ‘건축 설계자(건축사)’ 관련 정보(31.8%, 1순위 응답 기준)가 필요하다고 응답하여, 건축 초기 기획 및 설계 단계에서 건축비용과 절차에 대한 정보만큼이나 우수한 건축 설계자를 찾는 것을 중요하게 생각하고 있음을 확인⁴⁶⁾
- 이처럼 국민 스스로는 건축관련 정보나 지식이 부족하고 이에 대한 정보가 필요하다고 하고 있으나 실제 건축공사를 시행할 때는 부가가치세 절약 등을 통한 공사비 절감을 목적으로 편법적인 건축주 직접시공 방식을 선호하는 경향이 높아⁴⁷⁾ 2017년에도 전체 허가 건수의 63.9%가 건축주 직접 시공 사례로 나타남
- 건축주 직접시공 결과, 공사의 안전성을 건축주 스스로 보장받지 못하는 결과를 초래하며 부실시공에 따른 인접 건축물에 대한 피해가 발생할 수 있다는 의식 또한 미흡
- 또한 부실시공에 따른 하자보수 담보가 어려운 건축물을 매매할 경우 피해는 제3자에게로 전가되며, 이로 인한 건축물 사용자의 피해 잠재력도 높아질 수 있다는 경각심이 부족한 상황
- 이는 건축물 안전사고를 유발시키는 원인이 되고 있으나 예비 건축주의 역량이 강화되지 않은 현실에서 건축기준 강화만 이루어지고 있는 상황
- 따라서 건축주에 대한 기초 역량을 강화시키고 예비 건축주를 대상으로 하는 정보를 제공할 수 있는 정책지원 방안이 마련되어야 할 필요가 있음⁴⁸⁾

45) 건축서비스산업 육성 지원사업(2018), “종합보고서”, 내부자료, 건축도시공간연구소, p.13.

46) 건축서비스산업 육성 지원사업(2018), “종합보고서”, 내부자료, 건축도시공간연구소, p.13.

47) 최민수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화 방안」, 한국건설산업연구원, p.1 직접인용.

48) 이와 관련하여 해외에서는 건축주가 직접 시공하고자 하는 경우 일정기간 동안 교육을 이수 받도록 법으로 정하고 있음, 출처: 최민수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화 방안」, 한국건설산업연구원, p.57.

2) 건축허가권자의 행정 역량부족

- 품질시험계획이나 건축물 성능인증제도가 적용되지 않는 소규모 건축물은 건축인허가권자에 의한 건축허가와 준공검사가 건축 시공품질을 확인하는 유일한 과정이라고 할 수 있음
- 그러나 허가권자인 기초 지방자치단체는 건축물의 설계수준과 시공 품질을 제대로 조사·검사 가능한 전문행정인력이 부족한 상황
 - 건축물 성능향상을 위한 인증제도, 건축심의 등 건축행정절차가 늘어남에 따라 건축행정인력의 업무도 증가하고 있으나 건축직 공무원 인력은 토목직에 비해 절반 수준에 머무르고 있음

[표 3-17] 2016년 공무원 신규 채용인원 계획

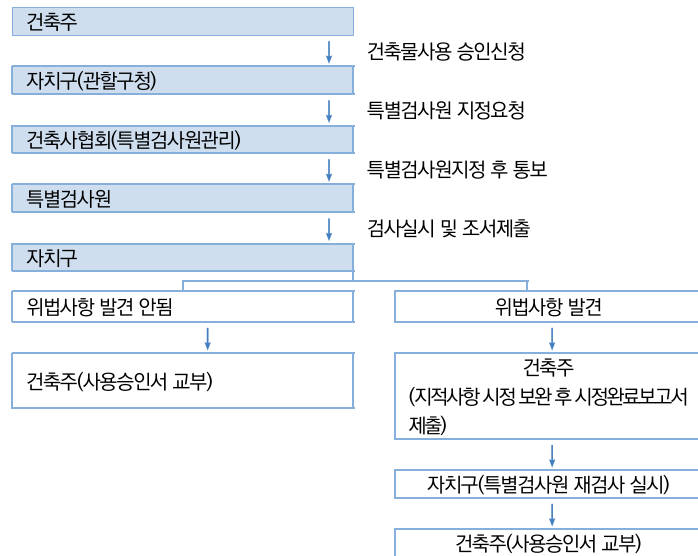
구분	국가공무원			지방직 공무원	
	5급	7급	9급	7급	9급
전체	346	870	4,120	482	16,182
건축	8	20	8	8	577
토목	25	24	24	24	1,029

출처: 박인석, 「건축이 바꾼다」, 마티, p.37, 직접인용

- 이에 사용승인 단계에서 허가권자는 현장조사 검사 및 확인업무를 건축사에게 대행할 수 있는 특별검사원 제도를 운영
 - 특별검사원제도는 지역건축사협회에 가입된 지역건축사에게 건축물 사용승인을 담당하고 있는 행정업무를 대행하는 것으로 준공과 함께 확인, 검토, 점검 등의 감리업무 시행
 - 하지만 지자체에서 선발한 특별검사원의 관리감독 부실로 인한 문제가 발생했을 경우 허가권자 및 건축사간의 책임소재 문제 발생⁴⁹⁾
 - 또한 특별검사원과 건축주간의 부정한 거래로 인한 비리 문제가 발생되면서 제도적으로 실효성 문제가 제기되고 있는 상황⁵⁰⁾

49) 고양시 대형상가인 '00호수공원 가로수길'의 부실 사용검사와 관련해 감리와 준공검사를 담당했던 민간건축사들이 업무정지 1개월과 3개월 징계를 받음, 하지만 상가를 분양받은 분양계약자들은 허위준공 피해로 인한 재산 피해가 발생했음에도 민간대행업자만 처벌하고 아무도 책임을 지지 않는 상황 임, 출처: 이성오 기자(2018), "허위 준공으로 큰 피해, 책임지지 않는 공무원" 일산 호수공원 가로수길' 준공검사 대행업자만 처벌, <http://www.mygoyang.com/news/articleView.html?idxno=46031>, 고양신문, 3월 28일자 보도자료.(검색일: 2018.11.30.)

50) YTN(2015), "돈 받고 위법 건축물 '묵인' 특별검사원 무더기 적발", 5월 7일 보도자료.



[그림 3-10] 건축물 사용승인 절차

출처: 최훈진 기자(2015), “서울 19개 구청 건축 비리 ‘악취’”,
<http://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20150714500027>,
 서울신문, 5월 13일자 보도자료를 토대로 연구진 재작성 (검색일: 2018.11.29.)

3) 영세한 소규모 건축시장의 고용구조

□ 불안한 건설고용구조

- 건축물의 품질은 우수한 설계와 이를 실현하는 시공과정에 있지만 근본적으로는 건축공사에 종사하는 전문 기술인력의 수준에 달려 있음
- 일본이나 독일, 미국 등에서는 건축공사에 필요한 세부적인 기술인력을 국가차원에서 육성하고 경력을 관리하고 있음
- 그러나 국내 소규모 건축시장의 인력구조는 대부분 임시일용직 고용형태이며 실제로 고용노동부가 매년 발표하는 ‘고용형태 공시결과’를 보면 2016년 건설업 종사 노동자 중 일용직 등 비정규직 노동자 비율이 76.4%로 나타남⁵¹⁾
- 이처럼 임시일용직 근로자를 대상으로 운영되는 소규모 건축시장에서는 건축 기술인력의 숙련도를 기대하기 어려울 뿐 아니라 건설업체와 임시일용직의 고용관계가 일회성에 불과하여 추후 책임시공 및 품질시공을 보장하기 어려운 구조

51) 박인석(2016), 「건축이 바꾼다」, 마티, p. 60.

- 건설근로자를 관리 감독하는 현장소장 또한 대부분 공사현장 단위의 계약직 형태로 고용되는 것이 일반적이며, 기술자 경력 등 자격요건을 검증하기 어려운 것이 현실
- 이처럼 고용관계가 불안한 소규모 건축시장에서는 건설현장에 필요한 기술인력을 대상으로 하는 신기술 교육 등 체계적인 품질관리가 어려우며, 준공이후 지속적인 하자이행이 불가능한 구조

[표 3-18] 소규모 직종별 월평균 종사자수 현황(2016년 기준) (단위:명, %)

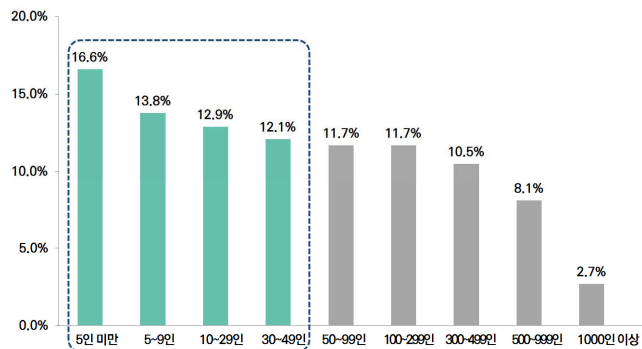
구분	합계	사무직	기술직	기능직	임시직
종사자수(명)	169,514	20,537	54,513	4,183	90,281
비율(%)	100%	(47.15%)	(47.72%)	(28.55%)	(61.46%)

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

- 이처럼 건축공사에 투입되는 기술인력의 낮은 시공수준, 설계도서를 숙지하지 못하는 비숙련 노동자의 일회적인 고용형태는 시공품질을 담보하지 못하는 결과를 초래

□ 건설현장의 안전실태 부실

- 소규모 건축공사 현장의 불안정한 고용실태와 미흡한 현장감리는 건설현장에서 안전사고를 높이는 결과를 낳고 있음
- 최근 건설공사 근로자 산업재해 발생현황자료에 따르면 재해발생 비율은 중소건설규모 건설현장에서 높게 나타나고 있는 것으로 조사됨⁵²⁾

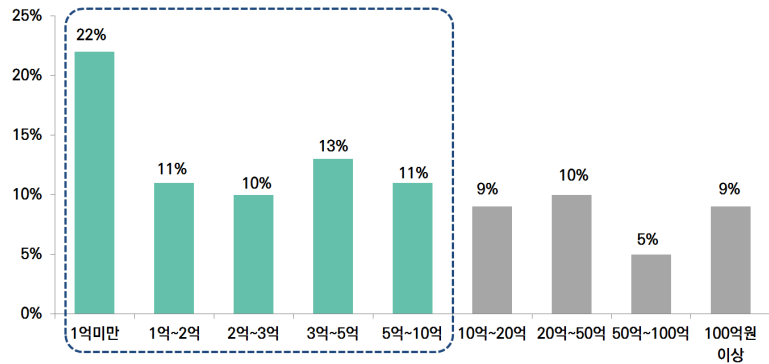


[그림 3-11] 건설공사 근로자 규모별 사망자수 비중

출처: 최민수·유위성(2017), 「중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안」 p.48 참고하여 연구진 재작성

52) 공사금액별 건설 재해 발생 현황(2017년 1~6월 기준)을 살펴보면 3억 미만 건설현장 재해자 수는 전체의 37.5%(4,462명)이며 사망자 비율은 전체의 34.5%(91명)으로 나타났다. 120억 미만 중소규모 건설현장에서는 사망자 비율이 전체의 71.8%차지하고 재해자 비율은 전체의 99.9%를 차지하고 있음. 출처: 고용노동부·안전보건공단 (2017), 「건설 중대재해 사례와 대책」, pp.8~9.

- 최근 5년간 건설업 공사 규모별 안전사고 발생비중이 10억 미만 공사 현장에서 사고 발생비율이 전체의 67%로 높게 나타나고 10인 미만 사업자의 건설근로자의 재해자 비율이 높은 것으로 나타남⁵³⁾
- 고용노동부에서 제공하는 산업재해 발생현황자료에 따르면(2018년 6월 기준) 건설업(270명, 25.2%)에서 가장 많이 사망자가 발생하였으며, 특히, 5~49인 건설사업장(115명)에서 많이 발생한 것으로 나타남



[그림 3-12] 건설업 공사 규모별 안전사고 발생비중

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

- 이는 소규모 건축현장은 기술력이 부족한 시공업체가 참여하는 비율이 높고 고용인력 또한 기술수준과 경험이 부족하여 현장에서 갖추어야 할 안전대책에 미흡하기 때문
 - 소규모 건축공사현장은 안전관리를 위한 안전관리자 배치규정이 적용되지 않고 있으며, 소규모 건축공사 사고유형의 약 60% 이상이 공사 중 부적절한 운영으로 인한 사고 발생비율인 것으로 나타남⁵⁴⁾

[표 3-19] 소규모 공사장 안전관리 관련 법

구분	배치기준	적용여부	근거법
안전관리자	공사금액 120억 원 이상(토목공사업은 150억 원 이상) 800억 원미만	미적용	산업안전보건법 제15조
	공사금액 800억 원 이상 또는 상시작업자 600인 이상: 2인(공사금액 700억 원 또는 상시작업자 300인 추가될 때 1인씩 추가)		
현장소장	총 공사금액(관급, 자재비 포함) 20억 원 이상	미적용	산업안전보건법 제13조
관리감독자	공사금액에 대한 기준 언급 없음	적용	산업안전보건법 제14조

출처: 배윤산·신상영·박한나(2017), 「서울시 소규모 공사장 안전사고 감소 방안」, 서울연구원, p19 직접인용

53) 최민수·유위성(2017), 「중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안」, p.49. 데이터 및 그림 재작성

54) 국토교통부 건설안전정보시스템, <https://www.cosmis.or.kr/>(검색일:2018.11.30.)

□ 건축서비스 인력 부족

- 건축시공현장에서 불안정한 고용구조가 초래하는 건축시공품질의 저하현상과 달리 건축설계업무를 주로 담당하는 건축서비스산업은 지식기반의 고부가가치 산업으로 인식되고 있음
- 그러나 건축서비스시장의 인력구조는 서울·수도권과 지방중소도시가 격차가 있는 것으로 나타나고 있음⁵⁵⁾
- 최근 건축설계시장은 대규모 건설사업의 퇴조로 수급 불균형 현상이 지속되고 있으며, 지방중소도시는 더욱 심각한 상황임
 - 한국 건축학 교육인증원 연령보고서 자료에 따르면 2016년 건축학과 인증 프로그램 졸업생수는 1,517명으로 2010년 855명에 비해 2배 정도 증가하였으나, 건축사사무소 취업생수는 627명인 41.3%로 오히려 2010년보다 9% 감소⁵⁶⁾

[표 3-20] 5년제 인증 프로그램 졸업생 취업현황

구분	인증대학 (개)	졸업생수 (명)	건축분야				건축관련분야	
			소계	건축사사무소	건설회사	인테리어, 공무원 등		
2016	51	1,517	707(46.6%)	627	80	133(8.8%)		
2010	21	855	476(55.7%)	430	46	150(17.5%)		

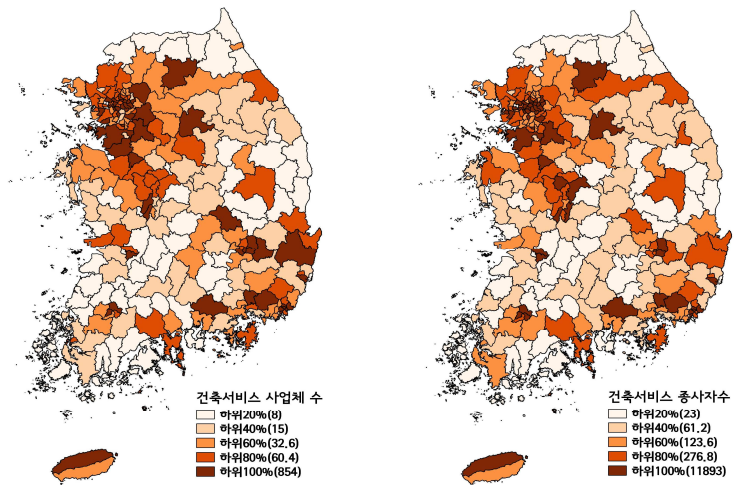
출처: 한국건축학교육인증원 「연령보고서」, http://www.kaab.or.kr/html/sub02_5.asp, 홈페이지 게시자료, (검색일: 2018.11.30.)

- 이러한 건축서비스산업 인력의 수급 불균형 현상이 지속되고 있는 가운데 건축서비스 전문인력은 서울과 수도권에 집중되어 있는 것으로 나타남
 - 지역별 사업체 분포를 보면 전체 사업체의 약 45.9%가 수도권에 위치하고 그 중 대기업은 15개 중 14개가 서울에 위치하며, 세종과 경북, 전남은 종사자수 20인 이상의 사업체는 없는 것으로 나타남⁵⁷⁾
- 소규모 건축공사에 종사하는 숙련된 기술인력의 부족과 건축서비스 산업에 종사하는 전문인력의 수급 불균형 현상은 건축물 품질확보를 어렵게 하는 원인으로 작용

55) 전국에서 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 규모는 종사자수 10인 미만 사업체가 약 92.5%를 차지하고 300인 이상 대기업은 전체 0.2% 수준이며 이는 대부분 서울소재 업체

56) 소규모 건축사사무소의 경영악화 고착으로 인해 열악한 근로복지 환경, 과중한 업무, 저임금구조 등 반복되는 설계시장 구조로 인력난 심각, 출처: 장영호(2017), “일할 사람 없나요?, 건축사사무소 인력난 갈수록 심화, 팍 막힌 인력수급 체계…건축서비스 산업 기반 흔들다.”, 건축문화신문, 8월 2일자 보도자료 참고하여 연구진 재작성

57) 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소 p.xiii.



[그림 3-13] 건축설계 및 관련 서비스업 사업체 분포 [그림 3-14] 건축설계 및 관련 서비스업 종사자 분포

출처: 서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소, p.90. 직접인용

5. 소규모 건축산업 현황 진단 종합

□ 취약한 소규모 건축물 시장구조

- 소규모 건축시장은 건축주 직접시공이 2017년 기준 전체 허가건수의 63.9%로 광범위하게 차지하고 있지만 대부분 건축주 직접시공으로 신고한 후 무자격업체에게 도급 공사하는 경우 많아 하자담보가 어렵고 부실시공의 우려가 높은 것으로 나타남
 - 건축주는 부가가치세 감면을 통한 공사비 절감효과를 기대하며, 건설업자는 매출액을 줄여서 신고함으로써 절세 효과를 기대할 수 있기 때문에 관행적으로 편법적인 도급 계약으로 공사를 시행
 - 또한 소규모 건축공사는 무면허 개인업체가 건설업 면허를 대여해서 공사를 시행하는 경우도 빈번하고 저가의 설계-시공 일괄 도급형태가 만연해 있어 설계품질과 시공품질을 담보하기 어려운 경우가 많음
 - 이로 인해 실제 시공자가 드러나지 않아 세금 탈세가 가능하고 준공 후 건축물 하자가 발생할 경우 하자담보에 대한 책임 소재가 불분명해 분쟁발생의 원인이 되고 있음
 - 건축주 또한 책임소재가 불분명하여 준공이후 건축물 매매에 따른 하자담보 시행이 어려운 경우 제3의 피해자가 발생
- 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 취득하는데 필요한 자본금과 기술인력을 보유하기 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

- 소규모 건축시장의 영세성과 함께 소규모 건축물은 조성과정에서도 품질관리체계 또한 미흡한 상황
- 소규모 건축물은 대부분 자본이 많지 않은 건축주들이 시행하는 경우가 많아 최소한의 비용으로 건축설계와 시공이 행해지는 경우가

많으며, 이 과정에서 대규모 건축공사와 달리 소규모 건축공사는 건축설계와 시공단계에 대한 세부적인 업무규정과 절차가 미흡한 상황

- 이에 기본설계-중간설계-실시설계 과정으로 구분되어 있는 설계절차가 이행되지 않고 건축허가를 받기 위한 최소한의 설계도서만을 작성하고 시공 상세도면 없이 공사가 시행되는 경우가 빈번
- 또한 소규모 건축물은 설계의도 구현에 대한 의무가 없고 설계·시공 원칙에 따라 공사감리자를 별도로 지정하여 운영하고 있으나, 건축주가 고용하는 공사감리자가 설계자의 의도대로 시공되는지 지도·감독하기 어려운 구조임
- 소규모 건축공사 현장에 적용되는 현장관리배치 의무 또한 시공주체의 인건비 부담 명목으로 편법적으로 운영되고 있어 공사품질을 담보하기 어려운 실정
- 최근 소규모 건축물에서 안전사고가 빈번하게 발생함에 따라 구조 기준, 방화기준 등 소규모 건축물에 대한 기준은 강화되었으나, 「건설기술 진흥법」 제55조에 의한 ‘품질시험 및 검사’ 의무대상에서 제외됨에 따라 건축물의 품질을 담보하기 어려움
- 또한 소규모 건축공사에 적합한 시공기술이 미흡할 뿐만 아니라 건축사가 선택할 수 있는 다양한 품종의 자재 생산구조도 열악한 상황
 - 이로 인해 협소한 도로에 접한 기성시가지에서 건축공사를 할 경우 비용이 더 소요되기도 하며 공정이 복잡해 건축주가 건축공사를 포기하는 경우 발생
 - 자재 또한 다양한 규모의 창호, 욕실 부재 등을 구하기 어려워 수입 자재에 의존하는 경우도 빈번한 것으로 나타남⁵⁸⁾
 - 이는 오랫동안 대규모 건설시장에 모든 생산기술이나 공법, 자재개발 등이 이루어진데 원인이 있으며, 현장 기술자 또한 대형 건설업에 집중되어 있어 소규모 건축물 조성에 최적화된 기술자는 고령화, 미숙련 외국인 노동자가 담당하는 경우가 많기 때문임
- 이처럼 소규모 건축공사는 부실한 설계과정이 부실한 시공과정으로 연결되고, 건축물 품질확보를 위한 검증절차도 미흡한 부정적 순환구조가 반복되는 상황

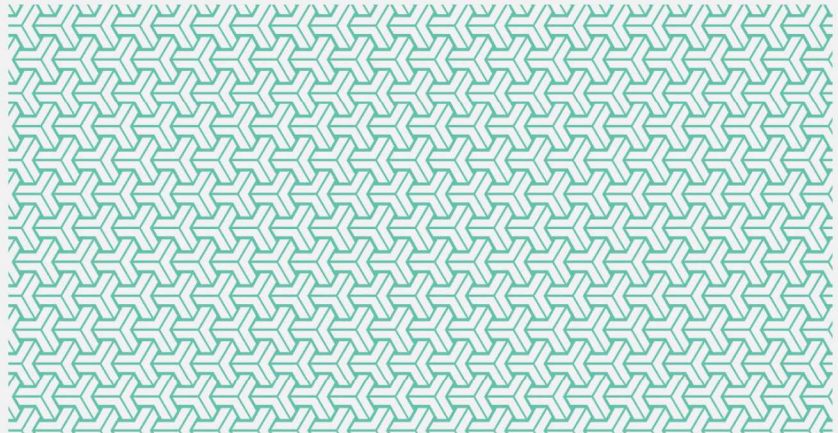
58) 건축사들 면담결과, 실제로 평창동계올림픽에서 노후 숙박시설, 음식점을 무장애 공간으로 개선하는 사업을 시행할 때, 장애인을 위한 경사로 조성에 필요한 소규모 자재가 국내 생산 제품이 없어 일본에서 수입해야 하는 상황이 발생하였으며, 최근 관심이 높아지고 있는 협소주택에 적용할 엘리베이터, 창호 등도 국내 생산품을 쉽게 사용하기 어렵다는 점을 들고 있음

□ 소규모 건축산업 관련 주체의 역량부족

- 소규모 건축물의 품질확보가 어려운 점은 소규모 건축물의 수행주체인 건축주, 행정담당자, 설계주체 및 시공주체의 역량이 부족한데 원인이 있음
- 특히 건축물 조성에서 가장 중요한 의사결정권자인 건축주는 건축에 대한 전문지식이 부족함에도 불구하고 불법적인 건축주 직접시공을 시행함
 - 이는 소규모 건축공사를 위해 건축주가 알아야하는 건축과정의 건축법규 및 인허가 절차, 건축주가 직접시공을 수행할 경우 시공하자 발생시 책임소재 등 건축주가 알아야 하는 기본지식에 대한 정보제공 구득이 어려운 것도 원인 중의 하나임⁵⁹⁾
- 건축물의 품질확인과 준공검사를 담당하는 건축허가권자는 전문인력 부족으로 부실한 건축허가 도서를 검증하는데 한계가 있으며, 준공검사는 지역건축사들에게 대행하고 있는 실정임
 - 소규모 건축물은 건설공사의 품질관리를 위한 품질시험 및 검사대상에도 제외되어 있어 건축물 품질을 담보하기 위한 제도적 장치가 미흡한 상황
- 소규모 건축공사의 품질을 좌우하는 현장근로자는 대부분 임시일용직으로 고용될 뿐 아니라 건설업체와 일회적인 계약관계로 공사를 시행하고 있어 기술자에 의한 책임시공을 기대하기 어려운 구조임
 - 최근에는 소규모 건축공사 수요가 지속적으로 늘어나고 있지만 숙련된 기술자가 부족해 언어소통이 어렵고 도면을 보지 못하는 외국인 노동자가 소규모 건축공사 현장에 증가하고 있는 추세
- 이처럼 취약한 소규모 건축물 시장구조 하에서 건축주와 행정인력의 역량 부족, 부실한 소규모 건축물의 품질관리체계는 영세하고 부실한 건축시공업체를 양산하는 원인이 되고 있음
- 이에 일반 국민들은 믿고 맡길 수 있는 설계사무소와 시공업체 선정이 어렵다는 점을 들어 쉽게 건축시장에 접근하지 못하고 있어 소규모 건축시장이 활성화되지 못하고 있음

59) 대한건설협회는 건축정보시스템을 구축하여 복잡한 건축 법규와 인허가 절차 등 건축 지식과 정보 부족으로 건축물을 짓는데 어려움을 겪는 예비건축주에게 설계·시공·감리 등 건축단계별 기본지식을 제공, 출처: 김종훈 기자(2018), “집 지을때 궁금한 것 물어보세요 … 대한건설협회 ‘건축정보 시스템’ 운용”, 7월 30일자 보도자료, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201807301811001(검색일:2018.11.16.)

제4장 소규모 건축산업 활성화를 위한 정책방향



1. 취약한 소규모 건축시장 구조개선
2. 소규모 건축물 품질관리를 통한 산업구조 정상화
3. 소규모 건축산업 관련 주체 역량 강화
4. 소규모 건축산업 활성화를 위한 제도 개선방향
5. 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책 추진방향 종합

1. 취약한 소규모 건축시장 구조개선

1) 소규모 건축물 조성 단계별 공정관리 확보

□ 소규모 건축 조성 단계별 표준 업무 매뉴얼 제공

- 소규모 건축물은 설계단계부터 시공, 유지관리 단계까지 건축물 품질 관리체계가 미흡할 뿐 아니라 건축주가 직접 시공하는 사례가 많아 시공하자에 대한 책임도 불분명한 것으로 나타남
- 이로 인해 소규모 건축시장은 설계부터 시공자 선정까지 비정상적인 구조로 형성됨으로써 부실시공 유발 및 하자담보 미흡으로 품질 확보가 어려운 소규모 건축물을 양산
 - 특히 설계-시공 일괄발주 형태가 만연되어 있어 설계업무가 시공업무와 분리되어 있지 않은 경우가 많으며, 시공품질 확보를 위한 시방서 및 실시 설계도서 작성 또한 부실한 경우가 빈번
 - 또한 부실시공을 유발할 수 있는 무면허 건설업체의 비정상적인 도급형태 (면허 불법 대여, 건축주 직접시공에 따른 이면 계약서 작성 등) 만연
 - 시공감리는 설계자 이외의 제3자가 담당함으로써 설계의도 구현 또한 실현시키기 어려울 뿐 아니라 준공검사 또한 성능기준을 토대로 이루어지지 못하고 있는 상황
- 이는 대규모 건축물 조성과정에 비해 건축물 조성단계별 공정관리나 설계대가기준, 표준시방서, 표준계약서 등이 부실한데 원인이 있으며, 시공품질에 대한 보증제도와 하자담보 주체가 불분명하기 때문
- 따라서 소규모 건축시장 구조 정상화를 위해서는 건축물 조성 단계별로 공정관리가 필요하며, 설계 및 시공품질 확보를 위한 책임주체를 명확히 할 수 있는 제도 마련 필요
- 소규모 건축물 조성단계별 표준화된 세부업무를 제시하고 기획, 설계, 시공, 유지관리 단계별 업무사항에 대한 이행주체와 책임소재를 명확하게 제시
 - 국토교통부가 「건설산업기본법」과 「건축서비스산업 진흥법」에 의해 단계별 업무와 표준시방서, 표준계약서 등을 작성하여 고시할 필요
- 이를 통해 건축주와 업체 간의 계약을 투명하게 하고 건축물 품질 확보를 위한 이행주체가 계약관계로 책임을 다할 수 있도록 유도

□ 소규모 건축물 성능보증제도 도입 및 하자보증 확대 적용

- 현재 소규모 건축물은 건축물 성능확보를 위한 기준은 점차 강화되고 있으나 성능보증을 위한 제도는 미비한 상황이며, 시공 하자보증을 위한 보증보험도 의무화되어 있지 않은 실정
- 이에 주택도시보증공사에서 소규모 주택에 대해서만 하자보증 기준을 마련하여 운영하고 있으나 활성화되어 있지 않은 상황
- 따라서 소규모 건축물에 대한 성능과 품질을 보증할 수 있는 성능보증 제도를 마련하고 시공에 따른 하자보증을 강화하도록 제도 마련 필요

2) 소규모 우수 건축공사업체 육성

① 소규모 우수 건축공사업 등록제도 도입

□ 운영목적

- 대국민 대상으로 건축분야 우수업체 정보를 제공함으로써 건전한 소규모 건축시장 활성화 유도
 - 소규모 건축물 시장 확대에도 불구하고 신축이나 리모델링 수요자가 원하는 소규모 설계 및 시공업체에 대한 정보 부족
 - 이에 일반 국민이 쉽게 접할 수 있고 믿고 맡길 수 있는 설계 및 시공업체에 대한 DB를 구축
 - 우수업체 포털 플랫폼을 마련하고 대국민 서비스를 제공함으로써 건축주의 자발적 시장 참여 확대
- 소규모 건축물의 품질향상 및 우수 소규모 설계 및 시공업체 육성
 - 건축시장은 고급시장과 하위 시장으로 분리되어 하위 시장은 부실한 설계 도면 양산과 부실시공으로 하자 관련 민원을 발생시킬 뿐 아니라 국민의 안전을 담보하지 못하는 원인이 되고 있음
 - 또한 대규모 건축시장과 달리 소규모 건축시장은 품질을 검증하는 법적 절차가 미흡할 뿐 아니라 업체를 평가하는 기준도 마련되어 있지 않아 기술능력 향상도 미흡한 실정
 - 따라서 우수 건축설계 및 시공 업체를 발굴하여 소규모 건축물의 품질제고를 담보하고, 소규모 우수업체 포털 플랫폼을 구축하여 우수업체 홍보 및 정보제공, 모니터링 등을 통해 지속 가능한 성장 유도

□ 선정대상

- (설계분야) 「건축서비스산업 진흥법 시행령」제11조(역량 있는 건축사에 대한 지원)의 역량 있는 건축사 자격요건을 확대 적용
 - 최근 3년 이내에 신진건축사상, 젊은 건축가상, 한국건축문화대상 등 수상실적 또는 공공 및 지자체에서 주관하는 건축상을 받은 건축물을 설계한 건축사 등을 포함하여 시행령 개정 필요
 - 선정된 건축사의 유효기간은 3년으로 함
 - ※ 건축사 자격 등록자 중 「건축사법」 제23조(건축사사무소개설신고 등)에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사
- (시공분야) 우수 건축시공업 등록제도에 의해 평가를 거쳐 선정된 시공업체
 - 최근 3년 이내 공공 및 지자체에서 주관하는 건축상을 받은 건축물을 시공한 경력이 있는 시공업체 포함
 - ※ 종합건설업면허 또는 전문건설업면허를 등록한 50인 미만의 기업으로 대표자가 관련 전문기술 자격증을 보유한 업체

□ 평가기준

- (시공분야) 소규모 건축 우수업체 종합평점이 90점 이상인 업체를 우수업체로 선정
 - (경영상태) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제4조 제1항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 회사채·기업어음에 대한 신용평가등급이나 기업신용평가등급
 - (공사이행능력) 「건설산업기본법」에 따른 공사관리, 기술능력, 신인도 평가

[표 4-1] 소규모 건축 우수업체 평가항목(안)

분야	평가항목	세부 기준	제출 관련서류
경영 상태 재정상태(30) (30)	신용평가등급	신용평가등급 - 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용정보업자가 제공한 신용평가등급으로 심사	신용평가등급
		별점	A-이상 A-미만 BB-이상 BB-미만
		점수	10 7 5 3
	재무평가	재무평가 : (가)+(나) - (가) 자기자본비율 = 자기자본 / 총자본	재무평가표

분야	평가항목	세부 기준	제출 관련서류									
		<table><tr><td>비율 등급</td><td>100% 이상</td><td>100%미만 60%이상</td><td>60%미만 25%이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>4</td></tr></table>	비율 등급	100% 이상	100%미만 60%이상	60%미만 25%이상	점수	10	8	4		
		비율 등급	100% 이상	100%미만 60%이상	60%미만 25%이상							
		점수	10	8	4							
		- (나) 유동비율= 유동자산/ 유동부채										
<table><tr><td>비율 등급</td><td>125% 이상</td><td>125%미만 85%이상</td><td>85%미만 50%이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>4</td></tr></table>	비율 등급	125% 이상	125%미만 85%이상	85%미만 50%이상	점수	10	8	4				
비율 등급	125% 이상	125%미만 85%이상	85%미만 50%이상									
점수	10	8	4									
※ 부채비율 200% 초과시 평가대상에서 제외												
	시공실적(10)	건설공사 계약 이행실적	계약현황 건설공사실적 확인서									
		- 「건설기술 진흥법 시행령」 제45조(건설기술용역의 실적 통보 및 공개 등)에 따른 실적 증명										
		- 최근 3년간 대한건설협회/대한전문건설협회 건설기술 용역 실적증명										
		<table><tr><td>실적</td><td>10건 이상</td><td>10 미만 7건 이상</td><td>7건 미만 5건 이상</td><td>5건 미만 3건 이상</td><td>2건 이하</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td></tr></table>		실적	10건 이상	10 미만 7건 이상	7건 미만 5건 이상	5건 미만 3건 이상	2건 이하	점수	10	8
실적	10건 이상	10 미만 7건 이상	7건 미만 5건 이상	5건 미만 3건 이상	2건 이하							
점수	10	8	6	4	2							
※ 5년 미만업체 평가대상에서 제외												
※ 건설업등록증 양수 및 대표자 변경 업체 평가대상에서 제외												
	안전관리 체계(10)	안전관리조직 구성 및 당해 현장 재해율(%)	환산재해율									
		- 「산업안전보건법」에 따른 환산재해율 기준 적용										
		$\text{환산재해율} = \frac{\text{환산 재해자 수}}{\text{상시 근로자 수}} \times 100$										
		<table><tr><td>비율</td><td>2%미만</td><td>2%이상 4%미만</td><td>4%이상 6%미만</td><td>6%이상 8%미만</td><td>8%이상 10%미만</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td></tr></table>		비율	2%미만	2%이상 4%미만	4%이상 6%미만	6%이상 8%미만	8%이상 10%미만	점수	10	8
비율	2%미만	2%이상 4%미만	4%이상 6%미만	6%이상 8%미만	8%이상 10%미만							
점수	10	8	6	4	2							
공사 관리 (20)	시공상세도 및 준공도면 작성의 충실도 및 이행 여부 (감점)	시공상세도 및 준공도면 작성 현황	시공상태 및 시공상세 도면 작성 현황 별점 부과 현황									
		- 「건설기술 진흥법」 제48조(설계도서의 작성 등)에 따른 작성의무										
		- 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표3] 건설공사 등의 별점 관리기준에 따른 별점부과 현황										
		<table><tr><td>별점</td><td>1점</td><td>2점</td><td>3점</td><td>4점</td><td>5점 이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>0.2</td><td>0.4</td><td>0.6</td><td>0.8</td><td>1.0</td></tr></table>		별점	1점	2점	3점	4점	5점 이상	점수	0.2	0.4
별점	1점	2점	3점	4점	5점 이상							
점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0							
	하자관리 체계 (감점)	하자발생 및 보수현황	하자발생 및 보수 현황 하자이행보증 증권									
		- 「건설산업기본법」 제28조(건설공사 수급인 등의 하자 담보책임)에 따른 하자 담보책임										
		- 하자발생 현황에 따른 감점부여										
		<table><tr><td>횟수</td><td>1건</td><td>2건</td><td>3건</td><td>4건</td><td>5점 이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>0.2</td><td>0.4</td><td>0.6</td><td>0.8</td><td>1.0</td></tr></table>		횟수	1건	2건	3건	4건	5점 이상	점수	0.2	0.4
횟수	1건	2건	3건	4건	5점 이상							
점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0							
- 「건설산업기본법」 제54조(공제조합의 설립)에 공제조합 가입여부												

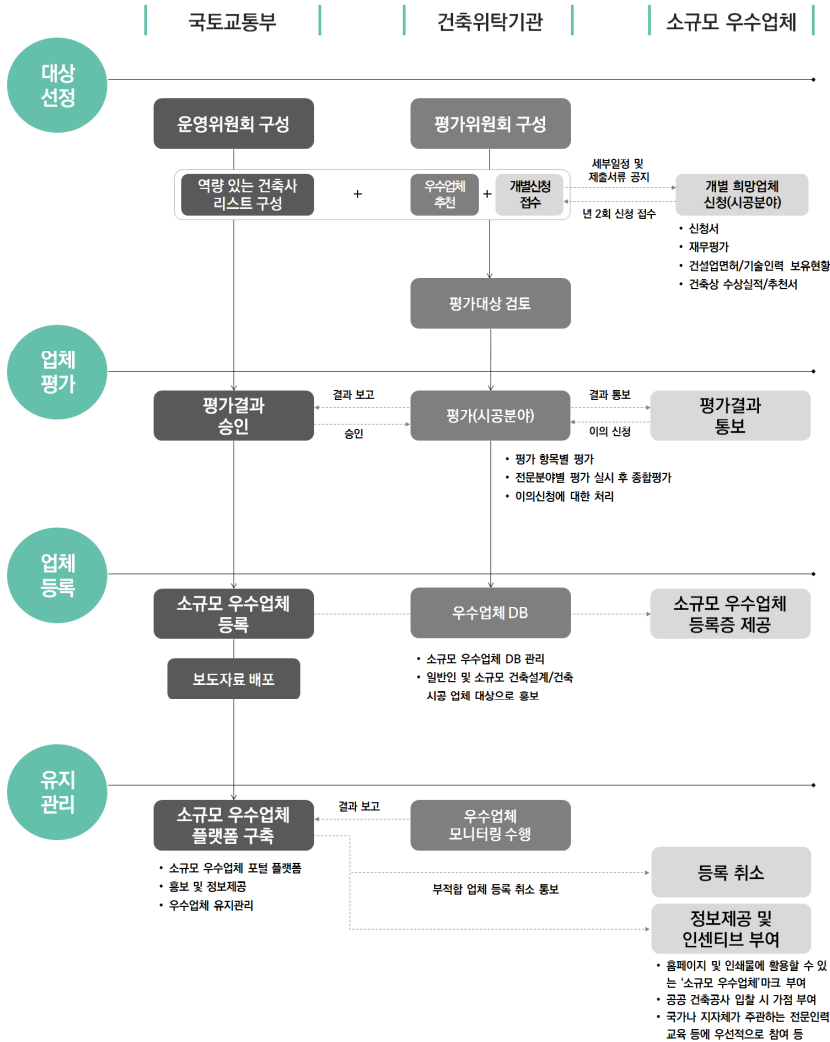
분야	평가항목	세부 기준	제출 관련서류												
기술 능력 (30)	기술인력(15)	업체대표자 기술인력 등록 여부 기술인력 보유현황 -「건설산업기본법」 시행령 건설업의 등록기준	기술인력 보유현황												
	시설장비(15)	시공장비 보유현황 -시공장비 소유 및 임대 현황	시설·장비·사 무실 보유 현황												
	하도급 관리 (가점)	하도급 관리의 적정성 -「하도급거래 공정화에 관한 법률」에 따른 시정명령 부가 현황 -시정명령 횟수에 따른 감점 부여 <table><tr><td>횟수</td><td>1건</td><td>2건</td><td>3건</td><td>4건</td><td>5건 이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>0.2</td><td>0.4</td><td>0.6</td><td>0.8</td><td>1.0</td></tr></table>	횟수	1건	2건	3건	4건	5건 이상	점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0	공종별 전체 하도급 업체 현황
	횟수	1건	2건	3건	4건	5건 이상									
	점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0									
하도급 지급시기 현황 -「하도급거래 공정화에 관한 법률」 제 13조 기준 -지급시기 지연에 따른 감점부여 <table><tr><td>기간</td><td>평균 15~20일 이내</td><td>평균 20~25 일이내</td><td>평균 25~30일 이내</td><td>평균 30~35일 이내</td><td>평균 35일이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>0.2</td><td>0.4</td><td>0.6</td><td>0.8</td><td>1.0</td></tr></table>	기간	평균 15~20일 이내	평균 20~25 일이내	평균 25~30일 이내	평균 30~35일 이내	평균 35일이상	점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0	하도급 계약현황 및 대금지급현황		
기간	평균 15~20일 이내	평균 20~25 일이내	평균 25~30일 이내	평균 30~35일 이내	평균 35일이상										
점수	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0										
※「건설산업기본법」 제86조의4(상습체불건설업자 명단 공표 등) 기준에 따른 “상습체불건설업자”는 평가대상에서 제외															
기술개발 (가점)	신기술 및 기술특허 등 지식재산권 현황 -「건설기술 진흥법 시행령」 제33조, 제34조에 따른 신기술의 지정 및 활용 -신기술, 특허, 실용신안 건수에 따른 가점 부여 <table><tr><td>구분</td><td>신기술</td><td>특허</td><td>실용신안</td></tr><tr><td>점수</td><td>1.0</td><td>0.5</td><td>0.2</td></tr></table>	구분	신기술	특허	실용신안	점수	1.0	0.5	0.2	기술개발실적, ISO인증					
구분	신기술	특허	실용신안												
점수	1.0	0.5	0.2												
신 인 도 안정성 (20)	건설업 영위기간(10)	건설기술용역 영위기간 -「건설산업 기본법 시행령」 [별표2] 건설업의 등록기준 <table><tr><td>기간</td><td>13년 이상</td><td>13년미만 11년이상</td><td>11년미만 9년이상</td><td>9년미만 7년이상</td><td>7년미만 5년이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td></tr></table>	기간	13년 이상	13년미만 11년이상	11년미만 9년이상	9년미만 7년이상	7년미만 5년이상	점수	10	8	6	4	2	건설업 면허증 (종합/전문)
	기간	13년 이상	13년미만 11년이상	11년미만 9년이상	9년미만 7년이상	7년미만 5년이상									
	점수	10	8	6	4	2									
기술인력 보유 안정성 (10)	※ 5년 미만업체 평가대상에서 제외 기술인력(기능인력 포함) 고용유지율(%) -해당연도 재무제표 작성 시점 기준 -고용기간이 3개월 이하인 경우는 제외 -고용유지율(%)= 해당 연도 직접고용인원수/ 전년도 직 접고용인원수 <table><tr><td>비율</td><td>100% 이상</td><td>100%미만 90%이상</td><td>90%미만 85%이상</td><td>85%미만 80%이상</td><td>80% 미만</td></tr><tr><td>점수</td><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td></tr></table>	비율	100% 이상	100%미만 90%이상	90%미만 85%이상	85%미만 80%이상	80% 미만	점수	10	8	6	4	2	기술인력(기능 인력포함) 보유현황 *기능인력 포함하는 경우 기능인등급제 도 연계	
비율	100% 이상	100%미만 90%이상	90%미만 85%이상	85%미만 80%이상	80% 미만										
점수	10	8	6	4	2										
건축상 수상실적 (가점)	공공 및 지자체에서 주관하는 건축상 수상 -(준)공건축물 기준)수상 실적에 따른 가점 부여 <table><tr><td>수상 실적</td><td>5회 이상</td><td>4회</td><td>3회</td><td>2회</td><td>1회</td></tr><tr><td>점수</td><td>1.0</td><td>0.8</td><td>0.6</td><td>0.4</td><td>0.2</td></tr></table>	수상 실적	5회 이상	4회	3회	2회	1회	점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2	건축상 수상 실적	
수상 실적	5회 이상	4회	3회	2회	1회										
점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2										

분야	평가항목	세부 기준	제출 관련서류												
	건축사 만족도 (가점)	건축사 추천 - 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소의 개설신고를 하고 3년 이상 운영을 한 3인 이상의 건축사 추천 - 건축사 추천서에 따른 가점부여	건축사 추천서												
		<table><tr><td>구분</td><td>건축사 추천서 제출시</td></tr><tr><td>점수</td><td>0.5</td></tr></table>	구분	건축사 추천서 제출시	점수	0.5									
		구분	건축사 추천서 제출시												
점수	0.5														
건축주 만족도 조사 - 해당 건축공사별 건축주/ 건축사 만족도 조사	건축주 만족도 조사 결과														
	건축주 만족도 (가점)	<table><tr><td>만족도</td><td>최우수</td><td>우수</td><td>보통</td><td>미흡</td><td>불량</td></tr><tr><td>점수</td><td>1.0</td><td>0.8</td><td>0.6</td><td>0.4</td><td>0.2</td></tr></table>	만족도	최우수	우수	보통	미흡	불량	점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2	
만족도	최우수	우수	보통	미흡	불량										
점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2										
	행정제재사항 (감점)	영업정지 처분 또는 과징금 부과 처분 현황 - 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표3] 건설공사 등의 벌점관리기준에 따른 벌점부과 현황 - 벌점부과 현황에 따른 감점부여													
		<table><tr><td>누계 평균 벌점</td><td>20점 이상</td><td>20점미만 15점이상</td><td>15점미만 10점이상</td><td>10점미만 5점이상</td><td>5점미만 1점이상</td></tr><tr><td>점수</td><td>1.0</td><td>0.8</td><td>0.6</td><td>0.4</td><td>0.2</td></tr></table>	누계 평균 벌점	20점 이상	20점미만 15점이상	15점미만 10점이상	10점미만 5점이상	5점미만 1점이상	점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2	행정제재 현황
		누계 평균 벌점	20점 이상	20점미만 15점이상	15점미만 10점이상	10점미만 5점이상	5점미만 1점이상								
점수	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2										
- 「건설기술 진흥법」 제31조 및 제32조에 의해 영업정지 처분 또는 과징금처분을 받은 경우 영업정지기간 월수 × 0.1점 감점 ※ 면허대여 및 보완 등 부정당 행위로 처분 받은 업체 평가대상 제외															
합계(100점)															

출처: 연구진 직접작성

□ 운영방안

- 소규모 건축 설계시공분야 우수업체 등록제도의 효율적인 운영을 위해 설계분야와 시공분야로 구분하여 운영
 - (설계분야) 매년 역량 있는 건축사 등 리스트를 구성하여 관리하고 건축 플랫폼을 통해 홍보 등 게시
 - (시공분야) 국토교통부는 전문운영기관을 지정하여 위탁운영
 - ※ (단기) 국토교통부 건축정책과가 주관하고 건축제도운영기관에게 실무 지원 위탁
 - ※ (장기) 「건축서비스산업 진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등)에 따른 건축진흥원 설립 이후에는 건축진흥원에서 운영



[그림 4-1] 소규모 건축설계시공 우수업체 등록제도 절차

출처: 연구진 직접작성

□ 각 주체별 역할

- (위탁운영기관) 등록제도의 실무를 시행하기 위해 전담인력 배치
 - (접수) 소규모 우수업체 등록 대상자 선정 및 개별 신청자 접수
 - (평가결과와 보고) 건축 관련 단체별 평가위원회의 평가결과를 운영위원회 보고 및 개별 업체에게 통보
 - (모니터링) 신규등록업체 및 기존 우수업체에 대한 모니터링을 연1회 실시하고 부적격 업체에 대해서는 평가위원회의 검토를 거쳐 국토교통부 운영위원회에 상정

- (우수업체 DB 구축 및 관리) 소규모 우수업체 DB관리, 일반인 및 소규모 건축설계/건축시공 업체 대상으로 홍보
- (평가위원회) 위탁운영기관은 소규모 건축설계 및 건축시공을 참여하는 우수업체의 평가를 공정하고 효율적으로 수행하기 위하여 운영위원회의 심사를 거쳐 소규모 건축설계 및 건축시공 우수업체 평가위원회를 구성하여 운영
 - 국토교통부가 제시하는 평가기준에 따라 우수업체 신청 대상업체에 대한 평가 시행
- (운영위원회) 국토부장관은 소규모 건축설계 및 건축시공 우수업체 등록 제도를 효율적으로 운영하기 위해 소규모 건축설계 및 건축시공 우수업체 등록 운영위원회를 구성하여 운영
 - 운영위원회는 각 기관에서 운영하는 평가위원회를 거쳐 선정된 소규모 우수업체 선정결과 심의, 모니터링 결과에 따른 부적격 업체 등록 취소 결정에 대한 심의, 기타 국토부장관·위원장이 필요하다고 요청하는 사항에 대한 심의 수행
 - 소규모 건축설계 및 건축시공 우수업체 등록제도 운영관련에 대한 자문

□ 유지관리 및 인센티브

- 소규모 건축설계시공 우수업체 대한 평가 및 모니터링 수행을 통한 우수업체에 대한 유지관리
 - 단기적으로는 국토교통부에서 운영 중인 건설산업지식정보시스템 (<http://www.kiscon.net>)을 활용하고 장기적으로 건축서비스산업 플랫폼을 구축하여 운영
 - 향후 별도의 플랫폼을 구축하여 우수업체 뿐 아니라 업체에 대한 포탈 플랫폼으로 홍보, 정보제공, 우수업체에 대한 유지관리 시행
- 소규모 건축설계시공 우수업체 등록에 따른 인센티브 제공
 - 소규모 우수건축사/우수업체 등록증 제공, 홈페이지 및 인쇄물에 활용할 수 있는 '소규모 건축 우수업체' 마크 부여
 - 공공발주사업 참여 우수건설업체 가점 부여 및 선급금 상향 지급
 - 공공건축사업 중 설계공모 방식으로 설계자를 선정하는 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제13조의 역량 있는 건축사로 공모 대상을 제한하는 방식 적용

② 소규모 건축공사업 도입

□ 소규모 건축공사업 도입 필요성

- 2018년 「건설산업기본법」 개정으로 건축주 직접시공 대상 건축물 규모가 축소됨에 따라 무면허 시공업체의 활동이 축소될 것으로 예상
 - 그러나 건설업자에 의한 시공이 확대되면서 기존의 건설업 면허를 보유하지 못한 영세 소규모 건축업자의 건설업 면허 대여 증가 우려
- 소규모 건축공사를 담당하는 업체는 자본금, 기술자 보유 등 건설업 등록요건을 맞추기 어려워 면허취득이 현실적으로 어려움
- 반면에 종합건설업 면허를 보유한 중규모 이상 업체는 규모의 경제 측면에서 소규모 건축시장에 적극적으로 참여하기 어려운 현실
- 따라서 불법면허 대여 현상을 근절하고 소규모 건축물 공사규모에 맞는 정상적인 시장구조를 형성하기 위해 소규모 건축공사를 전담할 수 있는 건설업 면허 도입 필요
- 이는 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”에 의한 업역규제 폐지, 업종체계 개편 및 건설업 등록기준 정비방안에 부합하도록 제도화
- 현재 제시된 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”은 복합공정으로 이루어지는 건축공사에는 다소 미흡한 부분이 있으므로 건축공사에 적합한 기준을 적용할 수 있도록 제도화
 - 로드맵은 현재 2020년에 자본금 부담을 현재의 50%수준으로 낮추고, 부실업체 남발과 임금체불을 방지하기 위해 건설공제조합 예치금을 상향조정하는 것으로 발표하였으나 소규모 건축공사에 대해서는 우선하여 적용하는 방안 마련 필요
- 소규모 건축공사업체가 시공할 수 있는 건축물은 단기적으로 661㎡ 이하 건축공사를 전담하도록 운영
- 장기적으로 소규모 건축공사의 시공품질 확보를 위해 건축주 직접시공 예외 적용을 폐지하고 연면적 200㎡이하 건설공사도 제도권 내로 흡수⁶⁰⁾

60) 2017년 국토교통부 건축물 생애이력관리시스템 맞춤형 통계 제공 자료에 따르면, 건축주가 직접시공 착공신고 건수는 200㎡이하 건축물이 전체 직영공사의 74.8%를 차지

■ “건설산업 생산구조 혁신 로드맵” 발표

- 2018년 11월 7일 종합·전문간 업역 규제 폐지 등의 건설생산 구조 혁신 방안 발표
- 건설산업의 업역 규제, 업종체계, 등록기준 개편안을 마련

개편방안		주요내용
업역규제 개편	단계적 로드맵 제시 (‘19~’20)	- 종합전문 업역폐지 상호간 시장진출 허용 - 원하도급 모두 가능하도록 업역 전면폐지 (건설산업기본법 제16조 개정)(‘18년) * 소규모 복합공사 폐지 - 영세 전문업체 보호를 위해 총 공사금액 10억 원 미만 공사의 종합간 하도급과 물량하도급 금지 - 전문공사 원도급만 수주하는 영세업체 보호를 위해 2억 원 미만 전문공사의 종합수주는 ’24년부터 허용 - 상호시장 진출 시 구비요건, 직접시공원칙
	단기적 개편 방안(‘19)	- 현행업종의 틀을 유지하면서 일부 업종의 업무내용 조정 주력(시설유지관리업)
업종체계 개편	중기적 개편 방안(‘21)	- 업종전반을 대업종 중심으로 업종체계 개편하고 시공실적 역량을 강조하는 방식 전환
	등록기준 조정	- 자본금 70%(‘19)에서 50%(‘20) 수준 하향조정 - 기술자수는 현행 수준 유지하되 기술자 경력요건 추가 - 기능인등급제 도입 - 전문업종 등록하고 1~3년간 건설업을 영위한 자에 한하여 종합면허 취득 허용 방안 검토(‘22)

출처: 국토교통부·건설산업 혁신위원회(2018), “건설산업 생산구조 혁신 로드맵-업역규제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준 정비-”, 11월 7일자 보도자료.

□ 소규모 건축공사업 등록 기준

- 소규모 건축공사업은 중급기술자 1명을 포함한 초급이상의 건설기술자 2명 이상, 자본금 2억 원 이상
 - 소규모 종합건설업자는 기술자 및 시공 자격요건을 갖춘 경우에 한하여 대표로 등록하도록 하고 향후 소규모 시공분야 우수업체 등록제도와 병행⁶¹⁾
- 건설공제조합의 보증가능금액 예치좌수 조정
 - 현재 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”에는 예치금을 자본금의 20~50% 수준에서 최대 50~80% 수준으로 상향 조정할 예정
 - 그러나 소규모 건축공사업에 대해서는 현행 예치금 구조를 유지하는 것이 바람직

61) 대표자 경력심사 부적격 여부 파악을 위한 기술자(기능인력 포함) 양성 및 관리 체계 구축을 병행하여 추진할 필요

3) 소규모 건축시장 활성화를 위한 공법 및 자재개발 R&D 지원

- 소규모 건축시장 활성화는 설계-시공 절차의 개선 뿐 아니라, 소규모 건축물에 적합한 맞춤형 자재시장 활성화, 구릉지 소규모 협소 건축물에 적합한 공법 개발 등 다분야의 기술 개발이 필요함
- 그러나 그동안 대규모 건축사업과 전면철거 재개발, 신도시 개발 등에 따른 대형 아파트 건설에 모든 건축산업 기술이 개발되어 소규모 건축물에 적합한 기술개발은 미흡한 상황임
- 따라서 소규모 건축산업 활성화를 위한 공법 및 자재개발 등을 위한 창업지원과 인큐베이팅 시스템지원 프로그램을 별도로 마련할 필요
- 특히, 향후 소규모 건축물에 대한 리모델링 시장 확대가 예상되므로 이에 필요한 안전보강 등의 기술개발도 필요한 실정
- 그러나 소규모 건축물 시장에 종사하는 업체는 영세하며, 대규모 건설 업체와 달리 집중적으로 기술개발을 위한 R&D 투자도 어려운 실정
- 따라서 국가차원의 소규모 건축물 품질 확보를 위해 기업과 연계한 R&D사업 추진 필요

2. 소규모 건축물 품질관리를 통한 산업구조 정상화

1) 소규모 건축물 설계과정에 대한 관리

- 소규모 건축물 설계도서 작성기준 제시
 - 소규모 건축물은 설계단계에서 「건축법」에 따라 ‘건축물 설계도서 작성 기준’, ‘건축물 구조기준 등에 관한 규칙’등을 적용하고 있으나 일부를 제외하고는 소규모 건축물에 대한 실시설계도서나 시방서 작성 수준은 대형 건축물에 비해 부실한 상황
 - 이에 최근 기존 구조, 방화, 설비, 에너지 분야 등의 건축설계기준에 소규모 건축물 관련 조항을 추가 보완하여 소규모 건축물 건축기준을 강화하고 있으나 설계도서에 반영 여부에 대해서는 건축계의 우려가 큼
 - 이를 위해 소규모 건축물과 관련하여 ‘소규모 건축물 설계도서 작성기준’을 별도 지침으로 마련하여 설계도서의 질을 향상시킬 필요
- 공정한 설계대가 지불을 위한 대국민 홍보
 - 오랫동안 소규모 건축설계시장은 과다경쟁으로 인해 비정상적 설계대가를 지급하고 건축주는 설계의 중요성을 인식하지 못해 구조적 악순환 지속

- 따라서 건축주를 위한 표준계약서를 제시하고 설계대가를 정상적으로 지불할 수 있도록 대국민 인식전환 필요

2) 소규모 건축공사의 시공품질 관리 강화

□ 설계의도 구현 적용 유도

- 소규모 건축공사의 질은 설계자가 설계의도대로 시공되고 있는지 확인하는 과정에 얼마나 참여하는가에 따라 담보될 수 있음
- 이를 위해 「건축서비스산업 진흥법」제22조에서는 공공발주사업에서 설계의도 구현을 의무적으로 적요하도록 규정하고 있음
- 설계의도 구현은 시공과정에 설계자가 참여하여 설계도서의 해석 및 자문, 설계변경이 필요한 경우 변경여부를 판단하는 등의 업무를 통해 설계의도대로 공사가 진행되도록 하면서도 공사품질을 확보할 수 있는 수단
 - 이에 미국, 영국 등에서는 모든 건축물 시공단계에 설계자가 직접 참여하여 설계안대로 시공되는지 감리할 수 있도록 하고 있으며, 이에 대한 비용을 별도로 지불하고 있음
- 따라서 소규모 민간건축물도 건축가가 시공단계에 설계의도대로 시공이 진행되고 있는지 확인하고, 공사 품질을 높이는데 기여할 수 있도록 설계의도 구현 의무를 다하도록 유도할 필요

□ 설계자 공사감리 참여 기회 확대

- 현재 소규모 건축물의 경우 허가권자가 공사감리자를 지정하도록 규정하고 세부 운영지침은 지방자치단체 조례에 규정하고 있음
- 설계-시공 분리 원칙에 의해 공사감리자는 설계자가 직접 감리할 수 없도록 정하고 있으며, 소규모 건축물의 경우 역량 있는 건축사에 한해서 직접 시공감리를 허용하고 있음
 - 「건축법」 제25조 및 시행령 제19조 및 제19조의2의 '건축공사 감리세부 기준'에 따르면 공사감리자는 공사 전 단계 - 공사단계 - 공사완료 단계별 공사감리업무를 하도록 규정
 - 소규모 건축물은 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중 공사감리자를 지정하도록 정하고 있음

[표 4-2] 공사감리업무

공사 전 단계	공사단계	공사완료 단계
- 감리업무착수준비 - 설계도서 검토 - 공사계획서 등의 검토·확인(해당 건축물에 한함) - 공사착공전 현장 조사 - 상세시공도면의 작성 요청 및 검토·확인	- 하도급 적정성 검토(해당 건축물에 한함) - 공정관리 - 공사감리자의 시공지도 및 시공확인 - 현장시공관리 - 품질관리 - 안전관리(해당 건축물에 한함) - 설계변경 적정여부의 검토·확인	- 사용승인 등의 신청 - 공사비 최종 기성공사 검토·확인(해당 건축물에 한함) - 건축물 시운전 및 유지관리 협력

출처: 「건축공사 감리세부기준」 국토교통부고시 제2018-769호(2018.12.7. 일부개정), 제2장

- 그러나 소규모 건축물의 경우 설계자가 직접 공사감리를 하는 것이 설계의도 구현과 건축주 책임하게 시공품질을 확보하는데 유리함
- 따라서 소규모 건축공사의 경우 건축주가 공사감리자를 지정할 수 있는 권한을 부여하여 지방자치단체가 공사감리자를 지정하거나 건축주가 건축설계 담당자에게 감리를 지정하는 방식 중에 선택할 수 있도록 제도 개선
 - 이를 위해서는 건축사가 직접 시공감리할 수 있는 대상에서 역량 있는 건축사의 자격을 확대하여, 시공감리 능력이 있는 건축사의 직접 감리 기능을 확대
 - 현재 역량 있는 건축사는 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조에 의거 최근 10년 간 우리나라 또는 외국 정부가 발주한 국내공모전 또는 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사, 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사로 한정되어 있음
 - 따라서 역량 있는 건축사의 자격을 공모전 뿐 아니라 우수건축사, 신진건축사 상 등을 수상한 건축사로 확대

□ 건축성능검사원(inspector) 기능 도입

- 소규모 건축물의 품질 확보를 위해서는 설계품질 확보, 시공감리 기능 강화와 함께 건축물 성능에 대한 품질을 검사할 수 있는 기능 도입이 전제되어야 함
 - 이에 소규모 건축물에 대한 품질확보를 위한 성능인증제도를 도입하고 이를 검증할 수 있는 검사원 기능을 강화

- 성능과 품질확보를 검증할 수 있는 체계를 갖추면 시공감리자는 건축주가 선택해도 시공품질 확보가 가능할 것으로 보임
- 대신 검사원 기능 도입에 필요한 전문인력과 재원은 지방자치단체가 확보하는 것이 안전한 건축물 조성을 위해 필요

■ 해외사례_오너빌더(OWNER BUILDER) 자격강화

구분	호주	캐나다
적용	- 건축주가 택지매입, 공사 하도급자 선정, 시공 및 감리까지 스스로 책임	- 개인사용 목적으로 별도의 단독주택을 건설하는 것
자격	- OWNER BUILDER 교육이수 후 자격증 발급	- 오너빌더 면제신청 제출* * Owner Builder Declaration and Disclosure Notice
절차	- 건축주-개발신청 및 시공허가 신청-승인-공사종류-민간승인기관 준공검사	- 오너빌더 면제신청 HPO기관 제출-검토-승인-건축허가신청시 제출
특징	- 건축보험 가입하여 하자보수보증 발급 필수 (OWNER BUILDER WARRANTY 포함)	- 주택 매매시 주택보증보험 없이 판매금지
기타	- OWNER BUILDER WARRANTY는 건축주는 보험회사를 통해 발급받는 보험증서, 7년 간 유효	-

출처: 최만수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화방안」, pp.53~59 토대로 연구진 재작성

- 해외의 경우에도 소규모 건축공사의 경우 건축검사원을 고용하여 감리업무를 강화하고 건축공사와 관련된 주체별 역할이 명확하게 구분되어 운영
- 특히 허가권자는 주요 건축공사 단계별 현장조사 및 검사를 통해 부실감리를 예방하고 발생 시 책임소재가 뚜렷함

■ 빌딩인스펙터(BUILDING INSPECTOR), 미국

- 중소규모 건축공사의 경우 건축검사원을 고용하여 감리업무 강화
- 건축검사원은 지자체 소속으로 토목 또는 구조기술사, 현장경력자등 유능한 검사원으로 구성
- 특수검사원은 건축주와 계약하고 콘크리트강도시험, 철골용접시험, 고장력볼트의 장력시험 등 검사
- 주요 단계별 현장 조사 및 검사

출처: 최만수·유위성(2017), 「중소건축공사의 시공자격 합리화방안」, pp.53~59 토대로 연구진 재작성

3) 소규모 건축물 품질보증제도 도입

- 소규모 건축물의 품질 및 성능을 보증하기 위해 하자보험 및 하자보증방식의 품질보증제도 도입 필요
 - 현재 국토교통부는 소규모 주택 품질보증제도를 추진 중에 있으며 점진적으로 소규모 건축물로 확대 적용할 계획에 있음
 - 소규모 주택 품질보증제도는 준공이후 일정기간 내 건축물의 하자발생이나 사업자 부도, 시공업체의 하자보수 불이행시 보증기관에서 하자보수를 담보하는 것으로 제도 마련 중
- 소규모 건축물의 품질인증제도가 도입되면 건축주 직접시공에 대해 시공품질에 대한 책임과 업무를 부과할 수 있으며, 건축주 직접시공은 실제 시공능력이 있는 경우로 자격을 제한할 필요가 있음
 - 해외의 경우 건축주 직접시공 자격규정을 엄격하게 적용하고 하자보수책임 등 보증하도록 규제

■ 해외사례_하자보증보험제도

- 영국의 NHBC 는 자체 품질기준을 통해 등록업자의 능력을 일정수준 유지하도록 관리하고 건설업자를 제재하는 제도로 운용
- 프랑스는 손해배상, 건설업자 책임보증보험 등 의무규정을 통해 제도 운영

구분	영국	프랑스
제도	- NHBC*의 'Buildmark' *The National House Building Council	- DO(건축물 손해책임 보험*) *DO, dommages-ouvrage - RCD(10년 하자담보책임보험) *assurance de responsabilité décennale
목적	- 주택소유자의 보호 및 고객만족도 향상	- 주택소유자를 비롯한 건축물의 시주보호
대상	- 신축주택 등	- 토목구조물 등을 제외한 모든 신축 건축물의 건설공사(주택포함)
여부	- 임의	- 의무
현황	- 11.1만호/년(80%)	- 39.2만호/년(100%)
장기 보증 책임	- 주택의 구조 등의 결함 (준공 후 3~10년 보험)	- 건축물의 견고성을 해치는 손해 - 본래의 용도에 따른 건축물의 사용을 막는 손해
기간	- 3~10년	- 10년

출처: 성은영 외(2017), 「소규모 주택 건축품질관리 연구」, pp.147~148을 참고하여 재작성

3. 소규모 건축산업 관련 주체 역량 강화

1) 대국민을 위한 건축종합정보지원 플랫폼 구축

- 소규모 건축물의 경우 예비건축주는 믿고 맡길 수 있는 설계주체, 시공주체 등에 대한 정보 구득에 어려움을 겪고 있으며, 건축관련 제도나 관련 지식이 부족하여 비정상적인 건축주 직접시공, 건축물 품질관리를 위한 책임과 의무를 다하지 못하는 경우 빈번하게 발생
- 따라서 국민들이 쉽게 건축관련 정보와 지식에 접근할 수 있도록 건축종합정보를 지원하는 플랫폼 구축 필요
- 우선 건축주가 설계, 시공 등 공사의 건축물 조성과정과 관련한 법제도 및 인허가 절차 등의 건축지식을 정확하게 인지하고 사업기획을 수립하여 공사를 발주 할 수 있도록 정보 제공
 - 현재 대한건설협회에서 예비건축주를 위한 건축정보시스템을 도입하여 건축단계별 기본지식, 시공사 및 건축사사무소 선정기준, 건설업 등록증 불법 대여 예방 홍보, 공사비 추정 등 서비스 제공하고 있으나 대규모 사업 중심으로 이루어지고 있음
 - 이에 소규모 건축물 사업을 추진하고자 하는 예비건축주를 위한 건축정보시스템 마련 필요

■ 건축정보시스템 서비스내용

- 예비건축주를 위한 건축정보시스템은 건축과정에서 알아야 할 건축지식 및 건축사사무소와 건설사의 기업정보를 제공하는 가이드 역할

구분	내용
건설업 기본지식	· 건설업체 구분, 건설업체 시공범위, 시공능력평가 제도, 현장소장 배치, 건설업등록증 불법대여업체 구분 방법(시공사 선정방법) 등
건축정보	· 건축진행 단계별 지식, 건축사사무소 선정방법, 건축진행 흐름도, 건축용어, 유의사항 등
건축사 만나기	· 12,000여 종합건설업체 정보 제공 - 업체개요, 시공능력평가액, 공종실적, 재무상태 등 · 12,000여 종합건설업체 중 주요 건축물의 세부 시공실적 및 지명원 등을 별도로 자세히 소개하기를 희망하는 회원사 정보 제공
시공사 만나기	· 12,000여 종합건설업체 정보 제공 - 업체개요, 시공능력평가액, 공종실적, 재무상태 등 · 12,000여 종합건설업체 중 주요 건축물의 세부 시공실적 및 지명원 등을 별도로 자세히 소개하기를 희망하는 회원사 정보 제공
재미로 알아보는 공사비	· 연면적, 건축물의 용도, 구조 등을 입력하여 개략적인 평당(3.3㎡) 건축공사비 산출
질의응답(Q&A)	· 건축행정절차 또는 건축관련 법적분쟁 등의 질의에 대한 답변 서비스

출처: 대한건설협회, “건축정보시스템 서비스 개요”,

<http://cais.cak.or.kr/intr/guid/guidPage.do>, 홈페이지 게시자료(검색일: 2018.11.24.)

- 건축종합정보포털에는 건축공정별 표준업무 매뉴얼, 허가현황 등을 국민이 쉽게 알 수 있도록 제시하고 소규모 건축물에 대한 표준시방서, 표준계약서 등을 제공
- 또한 우수 건축공사업체에 대한 등록제도를 운영할 경우, 이에 대한 정보를 국민에게 제공하고 수요자 스스로 역량 있는 업체를 육성할 수 있도록 모니터링 기능 적용

2) 우수 기술인력 확보를 위한 주체별 직능교육 체계 개선

- 소규모 건축공사 현장은 대부분 비정규직의 노무자 중심으로 공사가 진행되므로 시공기술이 축적되기 어렵다는 한계가 있으며, 대부분 현장은 외국인 노동자가 작업에 참여하고 있어 언어 소통의 문제, 시공을 위한 실시설계 도면을 읽지 못하는 경우도 빈번한 것으로 나타남⁶²⁾
- 소규모 건축공사가 증가하고 있는 최근에는 방수, 미장, 타일 등 세부 전문기술자 수급도 어려운 현실이며, 이들의 시공기술이 현장에서 전수되는 경우는 드뭄
- 따라서 소규모 건축공사와 관련한 세부 기술인력 확보를 위한 건설기술 교육이 필요하며 교육을 받은 기술자가 현장에 투입될 수 있는 일자리 마련 정책과도 연계할 필요

■ 독일의 Dual system 교육제도

- 독일 교육제도를 통해 표준화 된 품질을 유지하고 경쟁력향상 도모
- 직업교육 관련 법안(Berufsbildungsgesetz)과 기술자협회 법령(Handwerksordnung), 교육 법안(Ausbildungsordnungen)을 통해 독일의 산업체들이 수습생 교육에 있어 명확한 규정을 적용하도록 함
- 독일의 건축산업 관련 직업교육기간은 36개월이며 2단계로 교육과정이 구성됨
- 1단계 교육기간은 24개월, 2단계 심화교육과정은 12개월로 구성
- 1단계를 이수할 경우 세부별 골조공사, 내장공사, 건설공사 기술자 자격이 부여되며 2단계는 세부전공에 대한 심화교육과정 교육

1차 과정(104주)				2차 과정(52주)	
1년차: 기본 수업		2년차: 전공 수업		3년차: 전공 수업	
모든 직업 군을 위한 공통 수업	전공 선택	골조 공사	세부 전공	조적공	
			조적 작업 콘크리트 및 철근 작업 굴뚝 및 보일러 작업	콘크리트공, 철근공 굴뚝 및 보일러공	
		내장 공사	세부 전공	건축목공	
			미장 작업 플레이트, 모자이크 및 타일 작업 바닥미장 작업	미장공 플레이트, 모자이크 및 타일공 바닥미장공	

62) 소규모 건축공사를 시행하는 명장, 건축사 등을 대상으로 시행한 면담조사 결과

건설 공사	세부 전공	보온, 방냉 및 방음 작업	보온, 방냉 및 방음공
		판넬 작업	판넬조립공
		도로공사 작업	포설 및 포장공
		플렌트 작업	플렌트용접공
		배관 작업	배관공(수도)
		보링 및 천공작업	보링공
		궤도 작업	착암공
			궤도공

- 건축산업 관련 기술분야는 골조공사, 내장공사, 건설공사, 조적공, 콘크리트공 등 18개 분야로 구분
- 교육내용은 기술분야에 따라 상이하나 직업교육, 노동법 및 임금법, 산업체의 구성과 조직체계, 현장에서의 안전과 건강보호, 환경보호, 작업인계와 업무일지작성, 업무계획 및 시간관리, 공사현장에서의 작업환경조성과 안전관리 및 정리는 필수 교육과정
- 직업교육 후 평균적으로 직업교육을 받은 수습생의 70% 이상이 해당 산업체에 채용

2014년부터 2016년까지 직업교육 후 수습생의 취업률 (단위: %)

구분	정규직	계약직	자발적 퇴직 (이직, 추가교육)	계약 종료 (성적 미달)
2014년	42.9	19.9	27.6	9.6
2015년	76.6	13.8	5.2	4.4
2016년	32.7	22.6	32.6	12.1
평균	55.3	17.9	18.8	8

출처: BIBB-Qualifizierung panel, Erhebungswellen 2014 bis 2016, querschnitt gewichtete und hochgerechnete Ergebnisse

출처: 조용래(2018), 「독일의 기술도제 훈련프로그램 사례조사」, 외부원고를 참고하여 연구진 재인용

- 이와 함께 건축현장의 현장대리인, 안전관리자, 공무원 등 건설업 관련 기술자를 대상으로 건설현장 안전교육 실시 뿐 아니라 관련 건설기술 교육 등 정기적인 교육 시스템 체계 구축을 위한 정책 마련 필요

3) 소규모 건축산업 관련 DB구축 및 산업 통계화

- 소규모 건축산업의 발전방향을 모색하기 위해서는 현재 시장 구조의 한계와 문제점을 밝히고 원인 진단을 하는 것이 전제되어야 함
- 그러나 소규모 건축산업은 민간시장 영역에서 정상적인 유통과정이나 발주과정을 통해 산업구조가 이루어지지 않는 부분이 많아 세ومت 허가대장을 통한 건축물 통계가 거의 유일한 자료임
- 건축관련 업체 매출액, 시장구조, 인력 구조 등을 파악하기 위해서는 기술자 관리 등의 시스템이 필요하지만 비정규직이나 일용직으로 공사가 진행됨에 따라 산업구조를 명확하게 파악하기도 어려운 실정임
- 따라서 건축시장이 정상화되기 위해서는 기본적인 통계자료에 대한 기초조사가 필요하며, 이를 위한 산업통계도 체계적으로 구축되어야 함
- 이를 위해 소규모 건축산업을 위한 통계 기준, 조사항목 등을 구체화할 수 있는 기초 연구가 선행되어야 함

4. 소규모 건축산업 활성화를 위한 제도 개선방향

1) 소규모 건축공사업 면허 도입을 위한 제도개선(안)

- 소규모 건축공사업은 “건설사업 생산구조 혁신 로드맵”에 따라 종합건설업과 전문건설업의 업종을 구분하지 않되, 장기적으로 건축공사업을 공사규모에 따라 대, 중, 소로 구분
- 「건설산업기본법 시행령」 제7조(건설업의 업종 및 업무내용 등)관련 별표1 의 건축공사업을 ‘건축공사업’과 ‘소형건축공사업’으로 구분하여 신설
- 소형건축공사업 면허 등록기준은 중급기술자 1명을 포함한 초급 이상의 건설기술자 2명 이상, 자본금 2억 원 이상으로 완화
 - “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”에 따르면 2020년까지 건설업 등록기준의 자본금을 현행 50%수준으로 경감하도록 정하고 있으나, 건축공사업은 소규모 공사를 전담하는 경우 전문건설업과 동일한 2억 규모로 자본금 완화할 필요⁶³⁾
 - 소규모 건축공사업자는 기술자 및 시공 자격요건을 갖춘 경우에 한하여 대표로 등록하도록 하고 향후 소규모 시공분야 우수업체 등록제도와 병행
- 건설기술자의 경우 엔지니어링 기술자 등급제도 관리와 마찬가지로 기능인 등급제도를 도입하여 기술자에 대한 경력 관리 보완
 - 기술자 경력관리와 관련하여 기술자 양성 교육 훈련 프로그램과 병행

[표 4-3] 건설업의 등록기준(「건설산업기본법」 제13조 관련) 개선안(별표 3)

구분	건축공사업 기준안	소형건축업 신설안
기술능력	「국가기술자격법」에 따른 건축 분야의 건축기사 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 분야의 중급 이상의 건설기술자인 사람 중 2명을 포함한 건축 분야 초급 이상의 건설기술자 5명 이상	「국가기술자격법」에 따른 건축 분야의 건축기사 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 분야의 중급 이상의 건설기술자인 사람 중 1명을 포함한 건축 분야 초급 이상의 건설기술자 2명 이상 (단, 소규모 종합건설업자는 건축분야(설계, 시공 등) 관련 기술자를 대표로 해야 함)
자본금	법인의 경우 5억 원 이상 개인의 경우 10억 원 이상	법인의 경우 2억 원 이상
시설장비	사무실	사무실

63) 종합건설업은 현재 자본금 5억을 갖추어야 하며, 2020년 기준이면 50% 2.5억으로 경감 가능. 국토교통부·건설산업 혁신위원회(2018), “건설산업 생산구조 혁신 로드맵 - 업역규제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준 정비-”, pp. 9~10., 11월 7일자 보도자료.

- 건설공제조합의 보증가능금액의 예치좌수를 “건설산업 생산구조 혁신 로드맵”에서와 같이 자본금의 20~50% 수준에서 50% 수준으로 조정⁶⁴⁾

[표 4-4] 보증가능금액 확인서

구분	업종	자본금	C등급 이상(기존)	D등급 이상(기존)
기존안	건축공사업	5억	83좌	94좌
신설안	소형건설업	2억	33좌 48,163,170원	38좌 55,460,620원

주) 현재 1좌당 1,459,490원 (2018.6.5.기준)이며 1좌당 금액은 매 분기별로 변동

출처: 건설공제조합, <http://www.cgbest.co.kr>(검색일: 2018.6.1.)참고하여 연구진 직접작성

□ 소규모 건축 시공감리에 건축사 참여 확대를 위한 제도개선(안)

- 소규모 건축공사에 건축사가 직접 시공할 수 있는 대상인 역량있는 건축사의 범위를 확대하기 위해 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조 ‘역량 있는 건축사의 자격요건’을 확대
- 현재는 국·내외 설계공모 당선자로 한정하고 있으나 국가나 지방자치 단체가 시행하는 젊은 건축가상, 우수건축물 대상 등 수상실적이 있는 건축사로 확대

[표 4-5] 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조 개정안

현행	개정안
제11조(역량있는 건축사에 대한 지원 등)	제11조(역량있는 건축사에 대한 지원 등)
① 법 제13조제4항에서 "대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 말한다. <개정 2016.1.12.>	① 법 제13조제4항에서 "대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 말한다. <개정 2016.1.12.>
(생략)	(생략)
(생략)	3. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 신진건축가상, 젊은건축가상 또는 한국건축문화대상, 우수 건축상 등에서 입상한 실적이 있는 건축사
(생략)	(생략)
	③ 국토부장관은 제1항에 따른 역량있는 건축사를 지정하였을 때에는 역량있는 건축사 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. <신설>

64) 국토교통부·건설산업 혁신위원회(2018), “건설산업 생산구조 혁신 로드맵 -업역규 제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준 정비-”, pp. 9~10., 11월 7일자 보도자료.

- 근본적으로 소규모 건축공사의 공사감리는 건축주가 선택할 수 있도록 제도 개선
 - 건축주가 설계를 담당했던 건축사 또는 허가권자에게 의뢰하는 방안 중 선택할 수 있도록 제도 개선

[표 4-6] 「건축법」 제25조 개정안

현행	개정안
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. <개정 2016.2.3> ② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. ~	② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축주가 지정하거나 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.

□ 소규모 우수건축공사업 등록제도 도입을 위한 관련 제도 개선(안)

- 소규모 우수건축공사업체를 육성하기 위해 국민이 믿고 맡길 수 있는 우수건축공사업 등록제도 도입
- 「건설기술 진흥법」에 100억 원 미만의 건설공사를 대상으로 소규모 우수 건설업자를 발주자가 정할 수 있도록 평가 근거 마련
 - 이를 위해 「건설기술 진흥법」 제51조의2(소규모 우수건설업자의 선정) 신설 및 「건설기술 진흥법 시행령」 제85조(소규모 우수건설업자의 선정) 개정

[표 4-7] 「건설기술 진흥법」 제개정안

	건설기술 진흥법	건설기술 진흥법 시행령	
개 정 안	제51조의2(소규모우수건설 업자 선정)	제82조의2(소규모우수건 설업자 선정 대상)	제85조(우수건설기술용역 업자 등의 선정)
	① 국토교통부장관은 종합평 가 결과에 따라 소규모 우수 건설업자를 선정할 수 있다.	① 국토교통부장관은 법 제 51조의2 제1항에 따른 소 규모우수건설업자를 다음	① 국토교통부장관은 법 제 51조제1항에 따른 우수건 설기술용역업자, 우수건설

건설기술 진흥법	건설기술 진흥법 시행령
② 발주청은 건설기술용역 사업 또는 건설공사를 발주할 때 소규모우수건설업자를 우대할 수 있다. ③ 국토교통부장은 제2항에 따른 소규모우수건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 선정을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 선정된 경우 2. 부실공사 등으로 인하여 「건설산업기본법」 제82조에 따른 영업정지 처분 또는 과징금 부과처분을 받은 경우 3. 그 밖에 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우	각 호의 요건을 갖춘 자 중에서 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 선정한다. 1. 건축사 직능단체의 추천을 받은 건설업자 2. 최근 3년간 공공 및 지자체에서 주관하는 건축상을 받은 건축물(준공건축물, 계획건축물)을 시공한 경험에 있는 건설업자 ② 법 제50조 제2항에 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 건설공사”에 해당하지 않는 건설공사를 대상으로 한다. 업자, 소규모우수건설업자 또는 우수건설기술자(이하 “우수건설기술용역업자등”이라 한다)를 다음 각 호의 요건을 갖춘 자 중에서 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 선정한다. (생략)

- 「건설기술 진흥법」개정과 함께 행정안전부 예규 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」의 ‘평가기준’에 「건설기술 진흥법 시행령」 제85조에 의한 우수건설기술용역업자 선정 기준에 의해 등록된 소규모우수건설업자에 가점 부여

[표 4-8] 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 행정안전부 예규 제19호 개정안

현행	개정안
제2장 시설공사 적격심사 세부기준 제1절 통 칙 2. 용어의 정의 가. 추정가격 : 시행령 제7조에 따라 예산에 계상된 금액이나 설계서 등에 따라 산출된 금액 등을 기준으로 부가가치세법에 따른 부가가치세와 관급자재로 공급될 부분의 가격을 제외하고 산정된 가격을 말한다. (생략)	제2장 시설공사 적격심사 세부기준 제1절 통 칙 2. 용어의 정의 가. 추정가격 : 시행령 제7조에 따라 예산에 계상된 금액이나 설계서 등에 따라 산출된 금액 등을 기준으로 부가가치세법에 따른 부가가치세와 관급자재로 공급될 부분의 가격을 제외하고 산정된 가격을 말한다. (생략) 참. 소규모 우수건설업자 : 건설기술 진흥법 시행령 제85조 (우수건설기술용역업자 등의 선정)에 따른 건설업자를 말한다. <신설>
제3절 공동수급체 평가방법 1. 공동수급체 평가 2. 지역업체 가산평가	제3절 공동수급체 평가방법 1. 공동수급체 평가 2. 지역업체 가산평가

현행	개정안
〈별지5〉 추정가격이 10억 원 미만 3억 원 이상인 입찰공사 평가기준 (생략) 수행능력 평가(20점) 다. 특별신인도(+1점) 1) 한국여성경제인협회에서 인정·확인하는 여성기업 : +1점 2) 여성기업의 시공비율이 20% 이상인 공동수급체 : +1점	3. 소규모 우수업체 가산평가 <신설> 〈별지5〉 추정가격이 10억 원 미만 3억 원 이상인 입찰공사 평가기준 (생략) 1. 수행능력 평가(20점) 1) 한국여성경제인협회에서 인정·확인하는 여성기업 : +1점 2) 여성기업의 시공비율이 20% 이상인 공동수급체 : +1점 <u>3) 소규모 우수건설업자 : +1점</u> ※ 「건설기술 진흥법」 제51조의2에 따른 소규모 우수건설업자로 소규모우수업자 확인증(서) 제출 및 공공구매 종합정보망을 확인하여 평가한다.

5. 소규모 건축시장 활성화를 위한 정책 추진방향 종합

- 소규모 건축시장구조 분석 및 현황진단을 통한 문제와 원인진단을 토대로 향후 증가하는 소규모 건축시장의 활성화를 위해 다음과 같은 정책 추진 방향을 제시

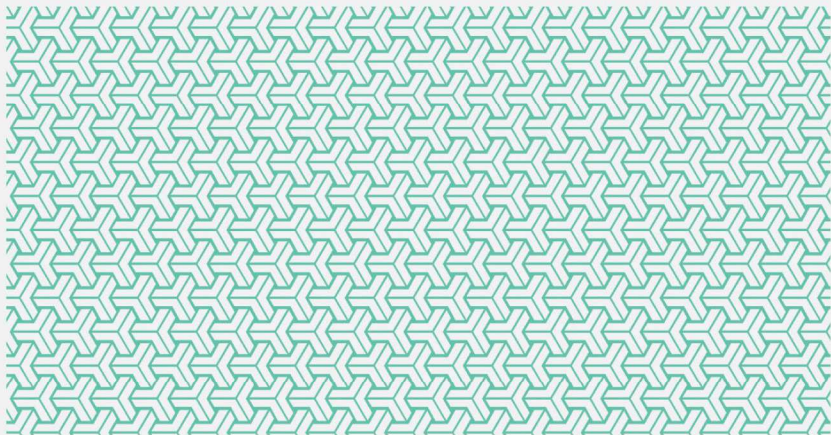
[표 4-9] 현황진단에 따른 정책추진 방향

현황진단 및 원인		정책추진방향
취약한 소규모 건축물 시장구조		
불투명한 설계 및 시공계약 관행	- (설계대가가준 부재) 현행 설계대가 기준 및 설계업무 기준이 미흡하여 품질 확보를 위한 적정 설계비에 대한 계약체결 한계 - (업무범위가 불분명한 설계·시공계약) 시공자가 작성해야 하는 준공도서 등 관련 업무를 설계사무소등에 위탁하는 등 책임주체에 대한 불분명한 업무 형태 - (저가설계 및 시공 발주) 건축주가 부가가치세 절약 등의 공사비 절약을 위해 계약이행보증, 하자보증이행 등 누락하면서 공사의 안정성을 보장 받지 못함	조성단계별 표준업무 매뉴얼 및 표준계약서 제시(업무범위, 책임소재 등을 명확하게 구분할 수 있는 계약서)
직영공사 중심의 소규모 건축시장구조	- (하자보수 담보가 미흡한 편법적 시공계약) 건축주 직영공사로 신고하나 실질적으로는 시공주체와 이면계약서 체결하고 공사, 이후 하자담보 책임 소재로 인한 분쟁 유발	건축주 직접시공에 대한 하자보증제도 도입 (하자보증서를 부동산매매 계약서에 의무적으로 첨부)
진입장벽이 높은 종합건설업 면허 제도	- (불법적 건설업 면허 대행으로 인한 책임시공 미흡) 건설업 면허 대여를 통해 무면허 업체의 건설공사 참여로 책임시공이 어려운 구조 - (영세한 건설업체 무면허 건설업 양산) 현행법상 건설업 면허를 취득하기 위해서는 최소 자본금 5억 원, 기술인력 5인 등 자격요건을 충족해야 하나 영세한 소규모 건설업자(체)에게 현실적으로 진입하기 어려운 시장구조	소규모 건축공사업 도입 및 건설업 면허대행에 대한 처벌규정 강화 소규모 우수건축공사업체 등록제도 도입
소규모 건축물에 적용 가능한 시공기술 및 자재시장 등 시장구조의 한계	- (대규모 건설사업에 집중한 기술개발) 소규모 건축물은 기성시가지 등 공사환경이 열악한 지역이 많으나 여기에 적용 가능한 시공기법 및 장비 부재 - (표준화된 자재개발 및 선택 가능한 다양한 부품시장 미흡) 아파트 중심의 기술개발, 자재생산 등으로 인해 소규모 다품종의 자재 생산 시스템 미흡으로 수입자재 등에 의존	소규모 건축물 품질향상을 위한 공법개발, 자재개발 등을 위한 국가 R&D 지원
품질관리가 미흡한 소규모 건축산업구조		
설계과정에 대한 품질관리 미흡	- (설계도서관리 미흡) 허가도서, 시공도서, 준공도서 등 체계적 관리 미흡으로 건축허가를 위한 최소한의 도면 작성 - (소규모 건축물 시방서 부재) 소규모 건축물을 위한 표준화된 시방서가 없어 현장에서 도면 없이 공사를 진행하는 경우가 빈번	소규모건축물 품질 관리를 위한 설계도서작성 기준 제시

현황진단 및 원인		정책추진방향
품질관리가 미흡한 소규모 건축산업구조		
시공품질 관리 미흡	- (사후설계관리/시공감리 미흡) 설계자의 시공감리 참여 제한으로 소규모 건축물은 설계의도 구현 미흡 - (편법적 현장관리인배치) 소규모 건축물은 인건비 부담으로 편법적으로 현장관리인 배치 운영, 현장 시공감독 부실	-역량 있는 건축사의 시공감리 참여기회 확대 -설계의도 구현 및 건축물 품질확보 검증을 위한 인스펙터 기능 도입
부실한 하자담보 체계	- (하자담보 책임 부실) 건축주 직영공사의 경우 준공이후 하자 발생시 하자담보를 시공사로부터 책임받기 어렵고 건축주 책임부담으로 피해 발생	소규모 건축물 품질확보 관련 제도 도입
소규모 건축산업 관련 주체의 역량부족		
건축법규나 절차이해가 부족한 건축주의 역량부족	- (건축주의 건축 관련 법제도, 건축조성 절차에 대한 지식부족) 인터넷 포털 사이트에서 부정확한 정보 취득 - (우수한 설계업체 및 시공업체에 대한 정보 부족) 믿고 맡길 수 있는 업체 선정의 어려움	건축종합정보 지원 플랫폼 구축(관련 법령정보, 표준업무 매뉴얼, 우수 업체 소개 등)
건축허가권자의 역량부족	- (행정서류 및 공사과정 중의 관리감독 부실) 소규모 건축공사 과정 중 설계 및 시공품질을 확인하고 사용승인을 해 줄 수 있는 전문행정인력 부족	건축 행정기술인력 확보
영세한 인력구조 및 시장구조	- (무자격업자(체)의 건설공사 수행) 무자격업자(체) 및 건설업 면허 대여 업자(체)등 기술력이 미흡한 건설업체 시공참여 - (건설현장 일용직 고용구조)건설현장 근로자 대다수 일용직 고용형태이며 건설업 종사 노동자 중 일용직 등 비정규직 노동자 비율은 76.4%임(2016년 기준)*, 또한 일용직 근로자대상으로 건축기술 숙련을 기대하기 어려운 실정 * 박인석(2016), 「건축이 바뀐다」 - (현장소장 자격검증 한계) 현장근로자를 관리·감독하는 현장소장은 사업별 계약직 형태로 고용되며 건축전문지식 및 경력 등 자격요건을 검증하기 어려운 현실	직능교육체계 및 기술인력 관리 체계 개선 건축산업 DB구축 및 산업 통계화

출처: 연구진 직접작성

참고문헌



박선구(2017), 「2018년 건설경기 전망-전문건설업을 중심으로-」, 대한건설정책연구원.

박인석(2016), 「건축이 바뀐다」, 마티.

배운신·신상영·박한나(2017), 「서울시소규모 공사장 안전사고 감소 방안」, 서울연구원.

서수정·유제연(2017), 「건축서비스산업의 동향 및 실태」, 건축도시공간연구소.

서수정 외(2014), 「정책 여건변화에 대응하는 국가건축정책 과제 및 추진전략 연구」, 국가건축정책위원회.

성은영 외(2017), 「소규모 주택 건축품질관리 연구」, 국가건축정책위원회.

정유승 외(2017), 「함께 살아 좋은집 공동체 매뉴얼 북 자가소유형」, 서울특별시.

조용래(2018), 「독일의 기술도제 훈련프로그램 사례조사」, 외부원고자료.

최민수·유위성(2017), 「중소 건축공사의 시공자격 합리화 방안-건축주 직영시공의 불법 실태 및 개선방안을 중심으로-」, 한국건설산업연구원.

고용노동부, 안전보건공단(2017), 「건설 중대재해 사례와 대책」

건축분쟁전문위원회(2017), 「2017 건축분쟁조정사례집」, 국토교통부.

건축서비스산업 육성 지원사업(2018), 「종합보고서」, 내부자료, 건축도시공간연구소.

건축도시공간연구소(2018), 「제1차 건축서비스산업 진흥 기본계획 수립 연구」, 내부자료.

건축·도시정책정보센터(2018), 내부자료, 건축도시공간연구소.

대한상사중재원(2015), 「2015 건설중재판정사례집」

세움터, 「2017년 건축통계집」, 국토교통부.

조달청(2017), 「2016년 조달청 공공건축물 유형비 공사비」

주택도시보증공사, 「도시재생기금 용자안내」, 국토교통부.

고용노동부, <http://www.moel.go.kr>

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>

국토교통부 건축물 생애이력관리시스템 맞춤형 건축통계,
<http://www.blcm.go.kr/stat/customizedStatic/CustomizedStaticUseInfo.do>

국토교통부 건축분쟁전문위원회, <http://www.adm.go.kr>

국토교통부 건설안전정보시스템, <https://www.cosmis.or.kr>

국토교통부 건설산업지식정보시스템, <http://www.kiscon.net>

국토교통부 마이크로데이터, <https://mdis.kostat.go.kr>

국토교통부 세움터, <https://www.eais.go.kr/>

국토교통부 통계누리, <http://stat.molit.go.kr>

국가통계포털, <http://kosis.kr/>

건설공제조합, <http://www.cgbest.co.kr>

공정거래위원회 온라인 사건처리시스템, <https://case.ftc.go.kr>

그린리모델링 창조센터 한국토지주택공사, <http://www.greenremodeling.or.kr>

대한민국 법원 전국법원 주요 판결, <http://www.scourt.go.kr>

대한상사중재원, <http://www.kcab.or.kr>

대한전문건설신문, <http://www.koscaj.com/>

대한건설협회, <http://cais.cak.or.kr/>

서울시청, <http://citybuild.seoul.go.kr>

중소벤처기업부, <http://www.mss.go.kr>

한국소비자원, <http://www.kca.go.kr>

안전보건공단(2016), “건축물 리모델링 공사 중 붕괴사고 사례 및 예방대책”,
<https://www.kosha.or.kr/www/boardView.do?contentId=365410&menuId=544&boardType=A2>, 홈페이지 게시자료 (검색일: 2018.12.20.)

통계청(2018), “종합건설업조사 발주기관별 공사규모별 기성 실적(건축, 2016년)”, 홈페이지 게시자료(검색일: 2018.5.10.)

한국건축교육인증원, “연례보고서”, <http://www.kaab.or.kr>, 홈페이지 게시자료 (검색일: 2018.11.30.)

국토교통부·건설산업 혁신위원회(2018), “건설산업 생산구조 혁신 로드맵 -업역규제 폐지, 업종체계 개편, 등록기준 정비-”. 11월 7일자 보도자료.

국토교통부(2018), “17년 건축 인허가 면적, 전년 대비 3.5% 감소-착공은 10.4% 감소, 준공은 10.5% 증가-”, 3월 18일자 보도자료.

통계청(2017), “2016년 기준 건설업조사 결과(기업실적 부문)”, 12월 18일자 보도자료.

공경태(2017), “과연 집짓는데 얼마의 돈이 필요할까? 내집짓기 비용 산정하기”,
<https://phmkorea.com/22466>, 칼럼(검색일: 2018.10.30.)

김소연 기자(2016), “한겨레 주택협동조합 날갯짓, 주거복지의 미래 열리나”
http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/755483.html, 8월 7일자 보도자료. (검색일: 2018.10.29.)

김종훈 기자(2018), “집 지을 때 궁금한 것 물어보세요...대한건설협회 '건축정보 시스템' 운용”,
http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201807301811001, 7월 30일자 보도자료(검색일: 2018.11.16.)

연합뉴스(2018), “건설면허 빌려주고 174억 ‘꿀깍’...불법 대여조직 69명 탈미”, 2월 27일자 보도자료, <https://news.v.daum.net/v/20180207100104233?rcmd=rn&f=m> (검색일: 2018.10.15.)

이성오 기자(2018), “허위 준공으로 큰 피해, 책임지지 않는 공무원”일산 호수공원 가로수길 준공검사 대행업자만 처벌,
<http://www.mygoyang.com/news/articleView.html?idxno=46031>, 고양신문, 3월 28일자 보도자료.(검색일: 2018.11.30.)

장영호(2017), “일할 사람 없나요?, 건축사사무소 인력난 갈수록 심화, 꽉 막힌 인력수급 체계...건축서비스산업 기반 흔들다.”, 건축문화신문, 8월 2일자 보도자료.

채승기 기자(2015), “무면허 건설업자에게 건설업 면허 불법 대여한 일당 적발”,
<https://news.join.com/article/17125933>, 중앙일보, 2월 9일자 보도자료, (검색일: 2018.11.7.)

최훈진 기자(2015), “서울 19개 구청 건축 비리 ‘악취’”,
<http://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20150714500027>, 서울신문, 5월 13일자 보도자료(검색일: 2018.11.29.)

BIBB-Quali zierung panel, Erhebungswellen 2014 bis 2016, querschnitt gewichtete und hochgerechnete Ergebnisse

YTN(2015), “돈 받고 위법 건축물 '목인' 특별검사원 무더기 적발”, 5월 7일자 보도자료

「건설기술 진흥법」 법률 제15719호(2018.8.14. 일부개정)

「건설기술 진흥법 시행령」 대통령령 제29360호(2018.12.11. 일부개정)

「건설산업기본법」 법률 제15720호(2018. 8. 14. 일부개정)

「건설산업기본법 시행령」 대통령령 제29269호(2018.10.30. 타법개정)

「건축공사 감리세부기준」 국토교통부고시 제2018-769호(2018.12.7. 일부개정)

「건축법」 법률 제15594호(2018. 4. 17. 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제29457호(2018. 12. 31. 일부개정)

「건축사법」 법률 제15595호(2018. 4. 17. 일부개정)

「건축서비스산업 진흥법」 법률 제11865호(2013. 6. 4. 제정)

「건축서비스산업 진흥법 시행령」 대통령령 제26893호(2016. 1. 12. 일부개정)

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제563호(2018. 12. 4. 일부개정)

「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제458호(2017.10.24., 일부개정)

「건축물의 설계도서 작성기준」 국토교통부 고시 제2012-553호(2012.8.22. 타법개정)

「건축물의 설계표준계약서」 국토해양부고시 제2009-1092호(2009. 11. 23. 일부개정)

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제548호(2018. 10. 18., 일부개정)

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 국토교통부고시 제2015-911호(2015. 12. 8. 일부개정)

「공동주택관리법」 법률 제15022호(2017. 10. 31. 타법개정)

「민법」 법률 제14965호(2017. 10. 31. 일부개정)

「소규모건축구조기준(KDS 41 90 00)」, 국토교통부 고시 제2017-54호(2017.2.3.제정)

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 법률 제14545호(2017. 1. 17. 전부개정)

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제29360호(2018. 12. 11. 타법개정)

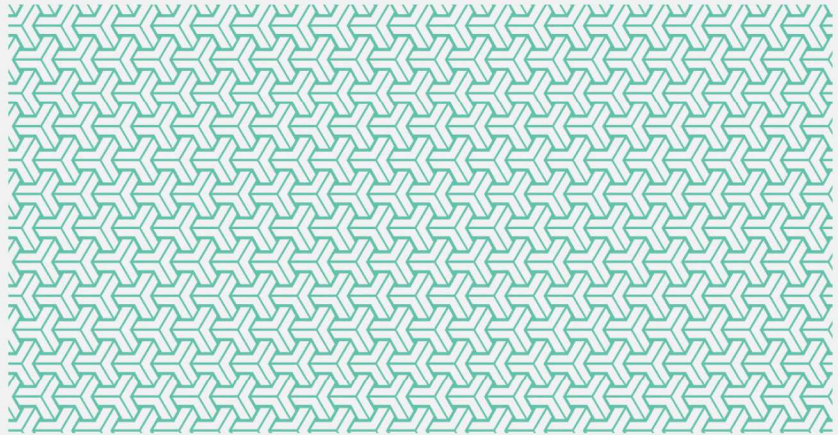
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제483호(2018. 1. 18. 전부개정)

「조세특례제한법」 법률 제15022호(2017.10.31. 타법개정)

「제2차 건축정책기본계획(2016-2020)」 국토교통부 공고 제2016-1562호(2016.11.25.)

「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」 행정안전부 예규 제19호(2017. 12. 13. 일부개정)

부록1. 통계자료



1. 지역별 건축물 재고현황

□ 건축물 재고현황

[표 1] 건축물 현황

(단위: 동수/㎡)

구분	전체합계		소규모 건축물(661㎡ 이하) 합계	
	동수	연면적	동수	연면적
전체	7,126,523	4,313,862,105	6,389,971	1,041,055,071
%	-	-	89.66%	24.13%
서울	611,368	556,122,462	513,765	124,547,437
부산	369,947	224,828,375	329,215	49,914,718
대구	254,247	155,392,369	221,791	43,842,908
인천	219,752	183,117,635	185,841	40,013,811
광주	141,691	97,264,113	123,801	21,315,736
대전	133,784	80,244,432	116,493	23,979,203
울산	135,576	76,800,521	114,000	21,899,788
세종	33,654	22,560,316	29,617	4,451,100
경기	1,148,790	1,089,897,211	982,143	213,087,016
강원	403,114	145,111,080	378,622	49,049,402
충북	383,294	205,287,115	351,088	51,435,760
충남	523,896	181,723,621	477,535	66,105,516
전북	445,173	177,931,529	411,920	55,958,753
전남	636,734	159,264,234	602,711	68,732,068
경북	805,114	257,407,716	754,327	98,541,607
경남	710,098	475,869,943	639,035	86,427,520
제주	170,291	50,581,522	158,067	21,752,728

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

□ 규모별 건축물 현황

[표 2] 규모별 건축물 현황(동수)

구분	200㎡이하	200~495㎡이하	495~661㎡이하	661㎡초과	기타
전체	4,792,823	1,281,479	315,669	687,654	48,898
비율	67.25%	17.98%	4.43%	9.65%	0.69%
서울	259,287	197,683	56,795	97,321	282
부산	258,472	55,624	15,119	40,502	230
대구	147,332	60,985	13,474	28,372	4,084
인천	112,574	54,713	18,554	33,749	162
광주	92,987	25,586	5,228	17,679	211
대전	75,797	32,174	8,522	17,163	128
울산	76,502	30,560	6,938	16,494	5,082
세종	23,584	4,932	1,101	3,652	385
경기	608,736	291,633	81,774	160,464	6,183
강원	314,712	55,054	8,856	24,168	324
충북	280,812	58,968	11,308	28,384	3,822
충남	392,902	68,219	16,414	40,079	6,282
전북	340,515	59,177	12,228	32,936	317
전남	528,643	63,264	10,804	33,343	680
경북	629,615	100,082	24,630	50,084	703
경남	520,372	100,448	18,215	52,258	18,805
제주	129,981	22,377	5,709	11,006	1,218

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

[표 3] 규모별 건축물 현황(연면적)

(단위: ㎡)

구분	합계	200㎡이하	200~495㎡ 이하	495~661㎡ 이하	661㎡초과
전체	4,313,862,105	430,401,150	424,972,088	185,681,833	3,272,807,034
비율	100%	9.98%	9.85%	4.30%	75.87%
서울	556,122,462	27,961,707	63,042,901	33,542,829	431,575,025
부산	224,828,374	22,149,880	18,730,883	9,033,954	174,913,657
대구	166,922,644	15,340,605	20,506,448	7,995,854	123,079,737
인천	211,703,907	10,553,896	18,501,737	10,958,178	171,690,096
광주	97,264,113	9,406,595	8,872,888	3,036,253	75,948,377
대전	108,797,373	7,561,661	11,406,962	5,010,579	84,818,171
울산	92,200,624	7,412,483	10,389,699	4,097,606	70,300,836
세종	22,560,316	2,170,118	1,649,934	631,048	18,109,216
경기	1,152,419,855	66,543,724	98,349,534	48,193,759	939,332,838
강원	145,111,080	25,926,935	18,007,977	5,114,490	96,061,678
충북	209,714,194	25,371,458	19,485,355	6,578,946	158,278,435
충남	191,631,024	33,958,315	22,523,915	9,623,287	125,525,507
전북	182,607,065	29,294,545	19,617,330	7,046,879	126,648,311
전남	162,859,728	41,960,049	20,542,307	6,229,712	94,127,660
경북	259,558,957	50,930,386	33,114,333	14,496,887	161,017,351
경남	478,978,865	42,804,535	32,944,761	10,678,224	392,551,345
제주	50,581,522	11,054,258	7,285,123	3,413,347	28,828,794

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 연구진 직접작성

□ 소규모 노후건축물 현황

[표 4] 소규모 건축물 노후도 현황(동수)

구분	합계	10년미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년이상	기타
전체	6,389,971	1,139,292	497,317	520,116	781,386	538,870	2,362,754	550,236
비율	100%	17.83%	7.78%	8.14%	12.23%	8.43%	36.98%	8.61%
서울	513,765	45,138	24,161	29,690	82,988	98,884	198,617	34,287
부산	329,215	27,024	12,389	15,707	25,480	37,490	174,869	36,256
대구	221,791	25,204	13,153	15,127	33,280	31,828	98,942	4,257
인천	185,841	30,456	11,789	16,515	23,445	22,183	60,347	21,106
광주	123,801	16,620	7,957	7,367	11,582	14,730	44,844	20,701
대전	116,493	15,415	8,048	8,948	12,023	14,157	55,464	2,438
울산	114,000	25,656	11,411	10,829	17,354	13,475	29,523	5,752
세종	29,617	6,561	3,036	3,028	3,650	1,861	10,214	1,267
경기	982,143	254,949	115,101	114,063	131,472	91,238	181,272	94,048
강원	378,622	73,162	35,583	30,544	43,793	18,808	91,390	85,342
충북	351,088	71,761	29,610	25,816	38,759	21,651	127,113	36,378
충남	477,535	93,362	41,106	42,305	59,100	25,349	170,393	45,920
전북	411,920	76,276	32,926	36,291	51,213	22,544	177,868	14,802
전남	602,711	94,173	36,787	42,314	62,649	33,093	291,434	42,261
경북	754,327	136,340	57,859	57,982	83,361	39,420	330,365	49,000
경남	639,035	112,187	45,424	49,554	79,675	39,638	268,872	43,685
제주	158,067	35,008	10,977	14,036	21,562	12,521	51,227	12,736

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

[표 5] 소규모 건축물 노후도 현황(연면적)

구분	합계	10년미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년 이상	기타
전체	1,041,055,071	254,888,082	110,352,503	115,648,888	171,161,946	115,738,835	229,880,410	43,384,421
비율	100%	24.53%	10.62%	11.13%	16.47%	11.14%	22.12%	4.18%
서울	124,547,437	17,843,332	9,137,679	11,949,125	25,596,257	26,088,702	31,465,617	2,496,726
부산	49,914,718	7,316,173	3,356,091	4,329,279	6,507,543	8,297,104	17,899,204	2,209,323
대구	43,842,908	7,812,600	4,013,973	4,683,816	8,855,336	6,876,183	11,213,030	377,970
인천	40,013,811	8,199,710	2,994,104	5,675,922	7,449,832	6,577,289	7,649,732	1,467,223
광주	21,315,736	4,982,614	2,146,885	1,934,422	2,626,677	2,840,700	5,282,799	1,501,640
대전	23,979,203	4,821,088	2,291,540	2,901,257	3,808,348	3,485,759	6,413,579	257,632
울산	21,899,788	6,400,521	2,587,191	2,281,645	3,813,504	2,979,571	3,444,989	392,357
세종	4,451,100	1,370,934	555,119	535,142	642,424	307,380	889,516	140,555
경기	213,087,016	66,215,544	28,844,451	30,064,166	34,615,737	22,009,082	22,614,296	8,723,741
강원	49,049,402	11,859,306	6,345,399	5,374,329	8,049,936	3,409,455	8,316,942	5,694,035
충북	51,435,760	14,203,467	5,792,690	4,947,516	7,056,682	4,126,872	12,058,470	3,250,053
충남	66,105,516	18,301,360	7,937,523	7,347,253	10,623,028	4,351,606	13,756,982	3,787,745
전북	55,958,753	14,619,923	5,865,885	5,926,815	8,505,900	3,840,728	15,668,105	1,331,398
전남	68,732,068	15,329,507	5,968,160	6,479,048	10,143,731	4,872,364	22,399,590	3,539,669
경북	98,541,607	26,046,103	11,511,936	9,746,159	15,067,134	6,724,691	25,551,360	3,894,225
경남	86,427,520	23,071,986	8,746,701	9,020,643	14,557,423	7,074,232	20,528,520	3,428,015
제주	21,752,728	6,503,845	2,267,177	2,442,356	3,242,444	1,907,120	4,497,671	892,115

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

□ 소규모 소유주체별 건축물 현황

[표 6] 소규모 건축물 소유현황(동수)

구분	합계	국공유	개인	법인	기타
전체	6,389,971	137,023	5,340,843	286,461	625,643
%	100%	2.14%	83.58%	4.48%	9.79%
서울	513,765	7,013	392,243	13,400	101,109
부산	329,215	5,782	278,019	14,786	30,628
대구	221,791	2,508	193,129	7,561	18,593
인천	185,841	4,475	135,881	9,011	36,474
대전	116,493	2,232	100,543	4,564	9,154
울산	114,000	2,512	90,496	13,676	7,315
광주	123,801	1,684	108,767	5,340	8,011
세종	29,617	907	24,338	1,716	2,656
경기	982,143	18,520	771,388	57,132	135,103
강원	378,622	15,139	323,598	15,036	24,850
충북	351,088	8,691	302,058	18,844	21,495
충남	477,535	11,022	402,731	23,360	40,422
전북	411,920	9,222	346,355	17,992	38,351
전남	602,711	17,685	508,840	26,159	50,026
경북	754,327	14,125	663,771	30,173	46,258
경남	639,035	12,463	566,247	20,659	39,666
제주	158,067	3,045	132,441	7,050	15,531

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

[표 7] 소규모 건축물 소유현황(연면적)

(단위:㎡)

구분	합계	국공유	개인	법인	기타
전체	1,038,970,414	21,188,626	776,371,892	64,092,615	177,317,280
%	100%	2.04%	74.73%	6.17%	17.07%
서울	127,553,099	1,265,089	81,136,867	3,142,902	42,008,241
부산	49,871,104	799,482	35,806,149	3,005,707	10,259,766
대구	43,791,675	450,533	35,369,858	1,820,924	6,150,360
인천	40,243,496	695,649	23,209,274	2,113,260	14,225,312
대전	24,019,672	346,966	19,230,402	1,186,033	3,256,271
울산	21,909,181	352,936	16,781,617	2,314,274	2,460,353
광주	21,010,439	258,755	17,437,482	1,540,881	1,773,321
세종	4,442,685	150,327	3,423,938	388,547	479,872
경기	214,564,825	3,103,590	149,998,345	14,327,668	47,135,222
강원	48,858,037	2,226,096	39,186,639	3,048,421	4,396,881
충북	51,162,829	1,430,733	41,514,102	4,106,887	4,111,107
충남	65,602,662	1,730,801	50,556,927	5,205,528	8,109,407
전북	55,340,163	1,459,344	43,825,911	3,909,147	6,145,759
전남	67,190,523	2,513,716	53,079,858	5,260,861	6,336,089
경북	96,907,253	2,126,156	79,055,401	6,334,363	9,391,333
경남	85,039,201	1,858,358	70,850,900	4,938,437	7,391,506
제주	21,463,571	420,094	70,850,900	4,938,437	3,686,480

출처: 건축·도시정책정보센터 자료제공을 토대로 직접작성

2. 지역별 건축물 인허가 현황

□ 규모별 건축허가 현황

[표 8] 규모별 건축허가 현황(동수)

(단위:동)

시도	합계	1 백 ㎡ 미만	1백 2 백 ㎡ 미만	2백~ 3백㎡미만	3백~ 5백㎡미만	5백~ 1천㎡미만	1천~ 3천㎡미만	3천~ 1만㎡미만	1 만 ㎡ 이상
전국	262,889	119,494	50,215	18,746	33,339	20,846	11,092	5,809	3,318
%	100%	45.46%	19.10%	7.13%	12.68%	7.93%	4.22%	2.21%	1.26%
서울	14,283	2,619	1,635	1,992	2,847	2,751	1,154	761	524
부산	6,830	2,459	1,074	649	892	695	445	332	284
대구	6,456	2,645	775	552	1,078	534	336	332	204
인천	7,253	2,987	1,346	486	841	781	399	269	144
대전	3,728	1,390	460	301	622	401	223	215	116
울산	3,707	1,248	455	317	1,030	332	159	86	80
광주	4,080	1,715	645	369	707	279	162	131	72
세종	2,001	885	459	135	135	94	90	129	74
경기	63,701	22,332	15,629	5,020	9,283	6,279	2,595	1,578	985
강원	18,535	11,237	3,239	876	1,571	818	418	237	139
충북	16,004	8,351	3,059	894	1,683	1,073	526	250	168
충남	20,577	10,213	4,231	1,175	2,099	1,467	995	282	115
전북	15,175	7,830	2,467	963	1,793	1,140	709	219	54
전남	18,410	10,188	3,035	1,087	1,694	1,075	1,034	228	69
경북	28,384	15,769	4,798	1,895	3,469	1,277	829	238	109
경남	22,103	12,068	3,890	1,381	2,460	1,103	646	399	156
제주	11,632	5,558	3,018	654	1,135	747	372	123	25

출처: 통계청, '17년 건축인허가 통계자료' 직접인용

□ 용도별 건축허가 현황

[표 9] 용도별 건축허가현황(동수)

(단위:동)

구분	합계	주거용	상업용	공업용	문교·사회용	기타
전국	262,859	115,876	71,890	17,648	8,461	48,984
%	100%	44.08%	27.35%	6.71%	3.22%	18.64%
서울	14,283	7,455	5,253	110	702	763
부산	6,830	2,055	3,411	366	326	672
대구	6,456	2,742	2,374	449	329	562
인천	7,253	3,232	2,316	822	280	603
대전	3,728	1,318	1,531	280	219	380
울산	3,707	1,703	1,329	119	287	269
광주	4,080	1,660	1,555	319	208	338
세종	2,001	851	611	97	61	381
경기	63,701	27,516	19,466	6,250	1,725	8,744
강원	18,535	9,600	4,438	410	583	3,504
충북	16,004	7,045	3,798	1,663	419	3,079
충남	20,577	9,174	4,900	1,660	480	4,363
전북	15,175	5,384	3,357	743	497	5,194
전남	18,410	7,289	4,012	959	617	5,533
경북	28,384	10,805	5,803	1,741	815	9,220
경남	22,103	10,843	5,056	1,614	715	3,875
제주	11,632	7,204	2,680	46	198	1,504

출처: 통계청, '17년 건축인허가 통계자료' 직접인용

[표 10] 용도별 건축허가현황(연면적)

(단위:㎡)

시도	합계	주거용	상업용	공업용	문교·사회용	기타
전국	170,912,607	69,827,294	46,660,879	6,432,134	8,867,795	29,134,506
%	100%	40.86%	27.30%	9.61%	5.19%	17.05%
서울	24,155,873	11,366,106	7,570,686	874,126	1,543,856	2,801,099
부산	9,862,013	5,314,275	2,586,580	261,306	356,065	1,344,787
대구	7,779,391	4,458,282	1,605,732	505,544	335,781	874,053
인천	6,971,534	2,108,435	2,722,977	1,274,719	396,176	469,227
대전	4,587,104	2,579,484	825,040	217,636	243,843	721,102
울산	3,257,225	1,315,338	889,973	116,250	502,948	432,716
광주	3,147,047	1,383,716	1,020,641	176,428	218,063	348,199
세종	2,727,924	1,235,294	662,809	74,512	230,186	525,123
경기	49,100,428	17,798,332	16,217,223	6,147,866	2,038,352	6,898,656
강원	7,143,234	3,495,152	1,566,892	351,717	331,671	1,398,802
충북	7,881,786	3,276,971	1,176,956	1,452,161	310,326	1,665,373
충남	9,067,871	2,787,968	1,756,059	1,863,117	399,614	2,261,114
전북	5,827,149	1,709,468	1,227,705	469,334	405,218	2,015,424
전남	6,898,636	2,099,264	1,383,043	527,294	359,857	2,529,177
경북	8,958,984	2,766,560	1,778,680	1,064,568	564,860	2,784,315
경남	9,955,371	4,444,690	2,317,148	983,796	501,684	1,708,052
제주	3,591,037	1,687,960	1,344,735	71,761	129,295	357,287

출처: 통계청, '17년 건축인허가 통계자료' 직접인용

□ 소유별 건축허가 현황

[표 11] 소유별 건축허가 현황(동수)

(단위: 동수)

시도	합계	개인	법인	공공	기타
전국	262,859	194,357	44,816	9,502	14,184
%		73.94	17.05	3.61	5.40
서울	14,283	9,908	2,191	558	1,626
부산	6,830	4,381	1,516	452	481
대구	6,456	4,376	1,018	206	856
인천	7,253	5,276	1,294	326	357
대전	3,728	2,180	959	218	371
울산	3,707	2,792	530	199	186
광주	4,080	2,890	760	185	245
세종	2,001	1,124	719	69	89
경기	63,701	46,899	12,462	1,475	2,865
강원	18,535	14,252	2,387	992	904
충북	16,004	11,660	3,064	478	802
충남	20,577	15,579	3,625	632	741
전북	15,175	11,218	2,286	656	1,015
전남	18,410	13,595	2,988	988	839
경북	28,384	22,725	3,306	978	1,375
경남	22,103	16,866	3,392	825	1,020
제주	11,632	8,636	2,319	265	412

출처: 통계청, '17년 건축인허가 통계자료' 직접인용

[표 12] 소유별 건축허가 현황(연면적)

(단위: ㎡)

시도	합계	개인	법인	공공	기타
전국	170912607	50,051,218	77,712,075	8474230	34675084
%		29.3	45.5	5.0	20.3
서울	24,155,873	4,652,962	8,229,776	1,794,882	9,478,253
부산	9,862,013	1,477,786	4,451,730	557,343	3,375,153
대구	7,779,391	1,199,478	2,176,722	194,177	4,209,015
인천	6,971,534	2,229,162	2,943,126	609,003	1,190,242
대전	4,587,104	612,601	1,545,766	166,837	2,261,900
울산	3,257,225	903,136	1,394,928	279,568	679,593
광주	3,147,047	728,480	1,363,806	152,364	902,397
세종	2,727,924	223,776	2,084,573	174,819	244,757
경기	49,100,428	14,132,591	27,076,666	1,787,262	6,103,908
강원	7,143,234	2,315,354	3,427,569	638,940	761,372
충북	7,881,786	2,339,183	4,240,881	306,823	994,899
충남	9,067,871	3,776,378	4,377,874	324,747	588,872
전북	5,827,149	2,869,834	2,114,869	286,289	556,157
전남	6,898,636	3,204,761	2,988,543	344,522	360,810
경북	8,958,984	4,292,677	3,302,927	377,012	986,368
경남	9,955,371	3,299,450	4,502,636	333,136	1,820,149
제주	3,591,037	1,793,608	1,489,683	146,505	161,241

출처: 통계청, '17년 건축인허가 통계자료' 직접인용

3. 지역별 건설업체 현황

□ 종합건설업 업체 현황

[표 13] 종합건설업 건설업체수

(단위:개수)

구분	종합건설업(F)	건축건설업	주거용		토목건설업
			주거용	비주거	
전국	9,764	6,537	1,308	5,229	3,227
서울	1083	890	252	638	193
부산	521	423	87	336	98
대구	323	278	49	229	45
인천	304	253	53	200	51
광주	198	185	47	138	13
대전	189	153	30	123	36
울산	197	145	23	122	52
세종	99	79	6	73	20
경기	1,567	1,197	218	979	370
강원	619	268	26	242	351
충북	489	272	39	233	217
충남	493	304	37	267	189
전북	601	318	44	274	283
전남	875	500	106	394	375
경북	881	489	76	413	392
경남	917	500	78	422	417
제주	408	283	137	146	125

*종합건설업은 건축건설업과토목건설업을 합한 값

**시도별 본사소재지로 구분하여 분류

출처: 국토교통부 "2016년 건설업조사" 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 종사자별 현황

[표 14] 건축건설업 종사자규모

(단위:개수)

건축건설업 종사자 규모											
구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	50-99인	100-299인	300-499인	500-999인	1000	합계
전국	29	308	2,276	2,512	995	244	123	20	16	14	6,537
서울	5	33	308	326	131	37	30	8	4	8	890
부산	3	16	135	161	67	27	12	1	1	-	423
대구	1	14	124	91	33	10	4	1	-	-	278
인천	2	8	84	102	38	11	3	1	4	-	253
광주	3	9	72	55	25	13	7	1	-	-	185
대전	5	12	67	44	19	4	1	-	-	1	153
울산	2	1	51	59	30	2	-	-	-	-	145
세종	-	2	31	25	19	2	-	-	-	-	79

경기	4	40	404	462	191	52	31	4	5	4	1,197
강원	1	17	86	112	45	5	2	-	-	-	268
충북	1	14	88	120	37	7	5	-	-	-	272
충남	-	9	99	128	51	11	3	3	-	-	304
전북	-	29	110	124	46	7	2	-	-	-	318
전남	1	36	144	201	81	19	15	1	2	-	500
경북	1	30	175	189	78	13	2	-	-	1	489
경남	-	28	196	186	68	18	4	-	-	-	500
제주	-	10	102	127	36	6	2	-	-	-	283

토목건설업 종사자 규모

구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	50~99인	100~299인	300~499인	500~999인	1000	합계
전국	27	508	1162	904	500	88	49	8	2	6	3227
서울	2	18	51	54	32	14	15	4	1	4	193
부산	-	17	29	35	13	3	-	1	-	-	98
대구	1	8	19	16	2	-	-	-	-	-	45
인천	1	5	12	21	9	3	1	-	-	-	51
광주	-	-	7	2	3	1	-	-	-	-	13
대전	-	4	12	12	7	-	-	-	-	1	36
울산	-	4	18	17	11	2	-	-	-	-	52
세종	-	3	3	8	5	-	1	-	-	-	20
경기	-	36	107	114	83	14	16	-	-	-	370
강원	2	60	153	95	38	5	-	-	-	-	351
충북	-	41	82	61	29	3	1	-	-	-	217
충남	1	22	72	47	36	8	4	-	-	-	189
전북	1	42	85	105	49	2	-	-	-	-	283
전남	3	71	123	106	57	11	5	1	-	1	375
경북	10	71	144	83	77	12	3	1	1	-	392
경남	4	75	182	102	45	9	3	1	-	-	417
제주	2	31	63	26	4	1	-	-	-	-	125

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 자본금 현황

[표 15] 지역별 건축건설업 자본금 현황

건축건설업(제)							
구분	5억원 미만	5~10억	10~15억	15~30억	30~50억	50억 원 이상	합계
전국	5	3,769	1,492	948	151	172	6,537
서울	1	593	108	110	24	54	890
부산	-	261	90	52	5	15	423
대구	-	201	39	29	3	6	278
인천	-	174	30	37	4	8	253
광주	1	106	41	25	5	7	185

대전	-	98	26	25	2	2	153
울산	-	87	34	21	1	2	145
세종	-	34	28	17	-	-	79
경기	2	757	233	120	39	46	1,197
강원	-	118	85	56	6	3	268
충북	-	119	92	53	5	3	272
충남	-	140	88	60	9	7	304
전북	1	163	82	59	11	2	318
전남	-	210	162	105	14	9	500
경북	-	260	130	84	10	5	489
경남	-	293	126	68	11	2	500
제주	-	155	98	27	2	1	283
토목건설업(체)							
구분	5억 원미만	5~10억	10~15억	15~30억	30~50억	50억원 이상	합계
전국	2	1517	863	647	114	84	3227
서울	-	54	45	56	12	26	193
부산	-	47	24	16	6	5	98
대구	-	22	18	4	1	-	45
인천	-	14	17	12	7	1	51
광주	-	7	4	2	-	-	13
대전	-	14	12	8	1	1	36
울산	-	25	15	10	1	1	52
세종	-	4	8	6	2	-	20
경기	-	124	97	110	24	15	370
강원	-	204	98	42	5	2	351
충북	-	97	66	46	8	-	217
충남	-	86	47	44	7	5	189
전북	-	110	93	73	6	1	283
전남	-	163	112	80	14	6	375
경북	2	216	79	73	11	11	392
경남	-	249	92	59	8	9	417
제주	-	81	36	6	1	1	125

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 총매출액 현황

[표 16] 지역별 건설업 매출액 현황

(단위:개수)

건축건설업(체)							
구분	1억원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원 이상	합계
전국	79	149	148	397	350	5,414	6,537
서울	14	16	11	39	33	777	890
부산	5	9	8	10	25	366	423
대구	2	7	4	18	14	233	278
인천	3	2	4	14	10	220	253

광주	4	13	4	13	9	142	185
대전	8	3	7	13	10	112	153
울산	2	1	-	6	8	128	145
세종	·	1	2	3	4	69	79
경기	8	20	12	50	67	1,040	1197
강원	5	9	14	27	21	192	268
충북	4	6	9	25	17	211	272
충남	·	10	10	17	16	251	304
전북	5	4	18	30	17	244	318
전남	5	10	12	37	19	417	500
경북	6	14	15	42	26	386	489
경남	5	17	9	36	34	399	500
제주	3	7	9	17	20	227	283

토목건설업(체)

구분	1억 원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원 이상	합계
전국	138	279	251	549	901	1,109	3227
서울	5	13	8	27	39	101	193
부산	3	11	6	13	29	36	98
대구	3	2	5	6	18	11	45
인천	3	2	2	6	11	27	51
광주	-	3	-	2	4	4	13
대전	3	1	2	6	9	15	36
울산	-	5	2	6	14	25	52
세종	-	2	0	2	9	7	20
경기	9	19	21	52	84	185	370
강원	15	30	27	78	110	91	351
충북	6	26	20	37	64	64	217
충남	6	15	17	32	44	75	189
전북	7	23	15	41	103	94	283
전남	18	28	28	68	115	118	375
경북	27	33	47	63	92	130	392
경남	20	49	37	79	123	109	417
제주	13	17	14	31	33	17	125

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 부가가치 현황

[표 17] 건축건설업 부가가치

(단위:개수)

구분	1억 원 미만	1~3억	3~5억	5~10억	10~30억	30억 원 이상	평균 부가가치 (천원)
전국	260	524	654	1,508	2,423	1,163	32,112,967,240
서울	37	52	72	188	340	201	12,278,635,048
부산	16	20	33	82	162	110	2,600,354,642
대구	12	17	25	69	111	44	863,442,721
인천	11	11	20	51	111	49	1,474,470,322
광주	12	27	16	39	49	42	1,023,415,974
대전	12	15	19	45	45	17	513,408,422
울산	2	9	12	31	62	29	302,099,639
세종	2	6	6	24	25	16	243,930,726
경기	35	70	112	278	445	257	5,143,394,019
강원	8	34	34	59	103	30	504,239,857
충북	14	31	28	68	101	30	546,536,803
충남	14	24	30	63	131	42	828,688,999
전북	15	50	50	71	96	36	490,733,786
전남	21	48	60	135	158	78	2,081,642,501
경북	16	44	53	121	191	64	1,685,279,859
경남	26	45	55	125	183	66	938,532,242
제주	7	21	29	59	110	57	594,161,680

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

4. 지역별 소규모 건축건설업체 현황

□ 소규모 건축건설업체 사업형태

[표 18] 소규모 건축 건설업체 사업 조직

(단위: 개수)

시도	구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	합계
전국	소계	29	308	2,276	2,512	995	6,120
	개인	-	-	2	-	1	3
	법인	29	308	2,274	2,512	994	6,117
서울	소계	5	33	308	326	131	803
	개인	-	-	2	-	-	2
	법인	5	33	306	326	131	801
부산	소계	3	16	135	161	67	382
	개인	-	-	-	-	-	-
	법인	3	16	135	161	67	382
대구	소계	1	14	124	91	33	263
	개인	-	-	-	-	-	-

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
인천	법인	1	14	124	91	33	263
	소계	2	8	84	102	38	234
	개인	-	-	-	-	-	-
광주	법인	2	8	84	102	38	234
	소계	3	9	72	55	25	164
	개인	-	-	-	-	-	-
대전	법인	3	9	72	55	25	164
	소계	5	12	67	44	19	147
	개인	-	-	-	-	-	-
울산	법인	5	12	67	44	19	147
	소계	2	1	51	59	30	143
	개인	-	-	-	-	-	-
세종	법인	2	1	51	59	30	143
	소계	-	2	31	25	19	77
	개인	-	-	-	-	-	-
경기	법인	-	2	31	25	19	77
	소계	4	40	404	462	191	1,101
	개인	-	-	-	-	1	1
강원	법인	4	40	404	462	190	1,100
	소계	1	17	86	112	45	261
	개인	-	-	-	-	-	-
충북	법인	1	17	86	112	45	261
	소계	1	14	88	120	37	260
	개인	-	-	-	-	-	-
충남	법인	1	14	88	120	37	260
	소계	-	9	99	128	51	287
	개인	-	-	-	-	-	-
전북	법인	-	9	99	128	51	287
	소계	-	29	110	124	46	309
	개인	-	-	-	-	-	-
전남	법인	-	29	110	124	46	309
	소계	1	36	144	201	81	463
	개인	-	-	-	-	-	-
경북	법인	1	36	144	201	81	463
	소계	1	30	175	189	78	473
	개인	-	-	-	-	-	-
경남	법인	1	30	175	189	78	473
	소계	-	28	196	186	68	478
	개인	-	-	-	-	-	-
제주	법인	-	28	196	186	68	478
	소계	-	10	102	127	36	275
	개인	-	-	-	-	-	-
	법인	-	10	102	127	36	275

출처: 국토교통부 "2016년 건설업조사" 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 건축건설업체 월평균 종사자 현황

[표 19] 소규모 건축업체 월평균 종사자 현황

(단위: 개수)

시도	구분	4인	5-9인	10-19인	20-49인	월평균 종사자수 합계
전국	소계	1,576	36,354	73,550	58,037	169,517
	사무직	226	4493	8882	6936	20537
	기술직	551	10869	23917	19176	54513
	기능직	102	897	1642	1542	4183
	임시직	697	20093	39109	30382	90281
	무급직	-	2	-	1	3
서울	소계	187	6180	10611	8436	25414
	사무직	21	665	1325	1068	3079
	기술직	61	1472	2721	2417	6671
	기능직	10	107	239	375	731
	임시직	95	3934	6326	4576	14931
	무급직	-	2	-	-	2
부산	소계	74	2469	5044	5734	13321
	사무직	14	299	643	587	1543
	기술직	25	631	1477	1233	3366
	기능직	7	45	66	88	206
	임시직	28	1494	2858	3826	8206
	무급직	-	-	-	-	-
대구	소계	94	2334	2989	1785	7202
	사무직	11	262	336	229	838
	기술직	28	601	853	648	2130
	기능직	7	50	44	65	166
	임시직	48	1421	1756	843	4068
	무급직	-	-	-	-	-
인천	소계	46	1415	3282	2356	7099
	사무직	9	194	415	286	904
	기술직	13	402	920	754	2089
	기능직	3	42	90	55	190
	임시직	21	777	1857	1261	3916
	무급직	-	-	-	-	-
광주	소계	71	864	1314	829	3078
	사무직	8	140	185	237	570
	기술직	15	331	545	490	1381
	기능직	4	20	37	25	86
	임시직	21	437	628	644	1730
	무급직	-	-	-	-	-
대전	소계	48	928	1395	1396	3767
	사무직	6	123	133	116	378
	기술직	22	323	453	396	1194

시도	구분	4인	5-9인	10-19인	20-49인	월평균 종사자수 합계
	기능직	4	28	25	4	61
	임시직	39	390	703	313	1445
	무급직	-	-	-	-	-
울산	소계	5	876	1761	1991	4633
	사무직	1	119	239	211	570
	기술직	2	257	539	593	1391
	기능직	-	22	38	35	95
	임시직	2	478	945	1152	2577
	무급직	-	-	-	-	-
세종	소계	14	416	636	978	2044
	사무직	2	54	65	126	247
	기술직	4	159	297	354	814
	기능직	2	7	3	15	27
	임시직	6	196	271	483	956
	무급직	-	-	-	-	-
경기	소계	226	6520	13819	11600	32165
	사무직	28	841	1778	1416	4063
	기술직	74	1942	4115	3655	9786
	기능직	14	158	376	305	853
	임시직	110	3579	7550	6223	17462
	무급직	-	-	-	1	1
강원	소계	80	1116	3308	2477	6981
	사무직	12	129	385	212	738
	기술직	29	421	1128	908	2486
	기능직	5	35	59	36	135
	임시직	34	531	1736	1321	3622
	무급직	-	-	-	-	-
충북	소계	69	1343	3032	1787	6231
	사무직	11	163	394	228	796
	기술직	25	422	1226	658	2331
	기능직	3	33	81	66	183
	임시직	30	725	1331	835	2921
	무급직	-	-	-	-	-
충남	소계	41	1341	3538	2189	7109
	사무직	8	162	401	308	879
	기술직	17	461	1350	962	2790
	기능직	5	47	72	43	167
	임시직	11	671	1715	876	3273
	무급직	-	-	-	-	-
전북	소계	131	1293	2977	2442	6843
	사무직	20	180	338	261	799
	기술직	54	508	1319	1037	2918
	기능직	5	55	78	76	214

시도	구분	4인	5-9인	10-19인	20-49인	월평균 종사자수 합계
	임시직	52	550	1242	1068	2912
	무급직	-	-	-	-	-
전남	소계	183	1910	4866	4177	11136
	사무직	27	266	652	545	1490
	기술직	65	694	2109	1647	4515
	기능직	9	48	83	76	216
	임시직	82	902	2022	1909	4915
	무급직	-	-	-	-	-
경북	소계	141	2693	5536	4495	12865
	사무직	16	353	580	508	1457
	기술직	54	806	1965	1553	4378
	기능직	8	89	94	136	327
	임시직	63	1445	2897	2298	6703
	무급직	-	-	-	-	-
경남	소계	129	2818	4928	3376	11251
	사무직	26	367	604	383	1380
	기술직	46	947	1710	1264	3967
	기능직	12	57	146	79	294
	임시직	45	1447	2468	1650	5610
	무급직	-	-	-	-	-
제주	소계	37	1838	4514	1989	8378
	사무직	6	176	409	215	806
	기술직	17	492	1190	607	2306
	기능직	4	54	111	63	232
	임시직	10	1116	2804	1104	5034
	무급직	-	-	-	-	-

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 건축건설업체 매출액

[표 20] 소규모 건축업체 매출액

(단위:개수)

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
전국	소계	29	308	2,276	2,512	995	6,120
	1억미만	29	227	446	70	1	773
	1~3억	-	77	908	469	26	1,480
	3~5억	-	2	511	605	67	1,185
	5~10억	-	-	353	904	214	1,471
	10~30억	-	1	57	455	549	1,062
	30억이상	-	1	1	9	138	149
서울	소계	5	33	308	326	131	803
	1억미만	-	26	46	8	-	80

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
	1~3억	-	11	110	46	4	171
	3~5억	-	1	85	75	10	171
	5~10억	-	-	56	129	21	206
	10~30억	-	-	11	67	61	139
	30억이상	-	-	-	1	35	36
	소계	3	16	135	161	67	382
부산	1억미만	3	11	17	1	-	32
	1~3억	-	5	54	17	-	76
	3~5억	-	-	27	37	4	68
	5~10억	-	-	30	61	8	99
	10~30억	-	-	6	45	38	89
	30억이상	-	-	1	-	17	18
대구	소계	1	14	124	91	33	263
	1억미만	1	10	19	1	-	31
	1~3억	-	4	38	8	1	51
	3~5억	-	-	37	19	2	58
	5~10억	-	-	25	40	6	71
	10~30억	-	-	5	22	21	48
인천	30억이상	-	-	-	1	3	4
	소계	2	8	84	102	38	234
	1억미만	2	5	15	1	-	23
	1~3억	-	3	30	7	1	41
	3~5억	-	-	21	18	3	42
	5~10억	-	-	14	44	4	62
광주	10~30억	-	-	4	30	21	55
	30억이상	-	-	-	2	9	11
	소계	2	10	72	55	25	164
	1억미만	2	9	22	1	-	34
	1~3억	-	1	26	9	1	37
	3~5억	-	-	17	11	3	31
대전	5~10억	-	-	5	21	1	27
	10~30억	-	-	2	12	15	29
	30억이상	-	-	-	1	5	6
	소계	5	12	67	44	19	147
	1억미만	5	8	15	3	-	31
	1~3억	-	4	30	5	1	40
울산	3~5억	-	-	15	8	1	24
	5~10억	-	-	6	19	4	29
	10~30억	-	-	1	9	8	18
	30억이상	-	-	-	0	5	5
	소계	2	1	51	59	30	143
	1억미만	2	1	4	2	-	9
	1~3억	-	-	18	10	1	29
	3~5억	-	-	11	9	-	20

시도	구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	합계
	5~10억	-	-	16	23	3	42
	10~30억	-	-	2	15	24	41
	30억이상	-	-	-	-	2	2
세종	소계	-	2	31	25	19	77
	1억미만	-	1	3	2	-	6
	1~3억	-	1	14	4	-	19
	3~5억	-	-	11	6	1	18
	5~10억	-	-	3	8	3	14
	10~30억	-	-	-	5	13	18
	30억이상	-	-	-	-	2	2
	소계	4	40	404	462	191	1101
	1억미만	4	24	57	5	-	90
경기	1~3억	-	15	169	76	4	264
	3~5억	-	-	94	114	11	219
	5~10억	-	-	77	170	33	280
	10~30억	-	-	7	95	118	220
	30억이상	-	1	-	2	25	28
	소계	1	17	86	112	45	261
	1억미만	1	14	34	5	1	55
강원	1~3억	-	3	36	36	2	77
	3~5억	-	-	12	28	7	47
	5~10억	-	-	4	33	15	52
	10~30억	-	-	-	10	17	27
	30억이상	-	-	-	0	3	3
	소계	1	14	88	120	37	260
	1억미만	1	12	24	7	-	44
충북	1~3억	-	2	30	29	1	62
	3~5억	-	-	14	35	4	53
	5~10억	-	-	19	39	7	65
	10~30억	-	-	1	10	23	34
	30억이상	-	-	-	-	2	2
	소계	-	9	99	128	51	287
	1억미만	-	8	25	4	-	37
충남	1~3억	-	-	41	26	2	69
	3~5억	-	-	26	23	5	54
	5~10억	-	-	7	51	18	76
	10~30억	-	1	-	24	24	49
	30억이상	-	-	-	-	2	2
	소계	-	29	110	124	46	309
	1억미만	-	21	32	4	-	57
전북	1~3억	-	8	47	35	3	93
	3~5억	-	-	18	35	1	54
	5~10억	-	-	12	40	11	63
	10~30억	-	-	1	10	27	38

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
전남	30억이상	-	-	-	-	4	4
	소계	1	36	144	201	81	463
	1억미만	1	26	27	10	-	64
	1~3억	-	9	68	43	1	121
	3~5억	-	1	28	64	6	99
	5~10억	-	-	19	66	28	113
	10~30억	-	-	2	18	40	60
	30억이상	-	-	-	-	6	6
경북	소계	1	30	175	189	78	473
	1억미만	1	26	44	6	-	77
	1~3억	-	4	75	45	2	126
	3~5억	-	-	35	58	1	94
	5~10억	-	-	16	60	23	99
	10~30억	-	-	5	19	45	69
	30억이상	-	-	-	1	7	8
경남	소계	-	28	196	186	68	478
	1억미만	-	22	38	7	-	67
	1~3억	-	6	76	46	1	129
	3~5억	-	-	46	47	8	101
	5~10억	-	-	29	58	21	108
	10~30억	-	-	7	27	32	66
	30억이상	-	-	-	1	6	7
제주	소계	-	10	102	127	36	275
	1억미만	-	9	24	3	-	36
	1~3억	-	1	46	27	1	75
	3~5억	-	-	14	18	-	32
	5~10억	-	-	15	42	8	65
	10~30억	-	-	3	37	22	62
	30억이상	-	-	-	-	5	5

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 건축건설업체 자본금

[표 21] 소규모 건축업체 자본금

(단위:개수)

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
전국	소계	29	308	2,276	2,512	995	6,120
	5억미만	-	1	3	1	-	5
	5~10억	23	249	2019	1,229	208	3,728
	10~15억	1	39	182	965	265	1,452
	15~20억	2	14	43	230	266	555
	20~25억	1	2	11	49	150	213
	25~30억	1	1	9	13	33	57
	30억이상	1	2	9	25	73	110

시도	구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	합계
서울	소계	5	33	308	326	131	803
	5억미만	-	-	-	1	-	1
	5~10억	5	28	271	233	45	582
	10~15억	-	1	25	54	21	101
	15~20억	-	1	6	25	31	63
	20~25억	-	2	-	6	17	25
	25~30억	-	1	1	1	2	5
	30억이상	-	0	5	6	15	26
부산	소계	3	16	135	161	67	382
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	3	12	125	95	19	254
	10~15억	-	4	5	56	21	86
	15~20억	-	-	4	6	13	23
	20~25억	-	-	-	3	9	12
	25~30억	-	-	-	-	1	1
	30억이상	-	-	1	1	4	6
대구	소계	1	14	124	91	33	263
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	1	14	117	60	9	201
	10~15억	-	-	5	29	5	39
	15~20억	-	-	2	2	4	8
	20~25억	-	-	-	-	10	10
	25~30억	-	-	-	-	3	3
	30억이상	-	-	-	-	2	2
인천	소계	2	8	84	102	38	234
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	2	8	74	70	16	170
	10~15억	-	-	3	20	7	30
	15~20억	-	-	7	2	8	17
	20~25억	-	-	-	6	4	10
	25~30억	-	-	-	2	2	4
	30억이상	-	-	-	2	1	3
광주	소계	3	9	72	55	25	164
	5억미만	-	-	1	-	-	1
	5~10억	1	9	67	20	7	104
	10~15억	-	-	2	25	8	35
	15~20억	-	-	1	7	6	14
	20~25억	-	-	-	-	3	3
	25~30억	1	0	1	1	-	3
	30억이상	1	0	-	2	1	4
대전	소계	5	12	67	44	19	147
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	5	9	60	21	3	98
	10~15억	-	2	6	14	4	26

시도	구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	합계
	15~20억	-	1	1	6	7	15
	20~25억	-	-	-	3	3	6
	25~30억	-	-	-	-	2	2
	30억이상	-	-	-	-	-	-
울산	소계	2	1	51	59	30	143
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	1	1	49	31	5	87
	10~15억	1	0	2	19	12	34
	15~20억	-	-	-	6	10	16
	20~25억	-	-	-	1	1	2
	25~30억	-	-	-	1	1	2
	30억이상	-	-	-	1	1	2
세종	소계	-	2	31	25	19	77
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	2	27	4	1	34
	10~15억	-	-	2	15	11	28
	15~20억	-	-	1	4	4	9
	20~25억	-	-	1	2	3	6
	25~30억	-	-	-	-	-	-
	30억이상	-	-	-	-	-	-
경기	소계	4	40	404	462	191	1,101
	5억미만	-	1	1	-	-	2
	5~10억	3	32	368	279	61	743
	10~15억	-	4	26	141	55	226
	15~20억	-	2	4	28	32	66
	20~25억	-	-	1	9	16	26
	25~30억	-	-	1	2	3	6
	30억이상	1	1	3	3	24	32
강원	소계	1	17	86	112	45	261
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	1	12	71	31	3	118
	10~15억	-	4	11	63	7	85
	15~20억	-	1	2	15	18	36
	20~25억	-	-	1	-	16	17
	25~30억	-	-	1	1	-	2
	30억이상	-	-	-	2	1	3
충북	소계	1	14	88	120	37	260
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	12	72	30	5	119
	10~15억	-	-	14	64	13	91
	15~20억	1	2	1	20	10	34
	20~25억	-	-	1	5	5	11
	25~30억	-	-	-	1	3	4
	30억이상	-	-	-	-	1	1

시도	구분	0인	1~4인	5~9인	10~19인	20~49인	합계
충남	소계	-	9	99	128	51	287
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	7	80	50	3	140
	10~15억	-	-	9	61	18	88
	15~20억	-	2	6	15	19	42
	20~25억	-	-	2	-	3	5
	25~30억	-	-	2	1	3	6
	30억이상	-	-	-	1	5	6
전북	소계	-	29	110	124	46	309
	5억미만	-	-	1	-	-	1
	5~10억	-	23	94	43	3	163
	10~15억	-	4	11	60	7	82
	15~20억	-	1	4	15	15	35
	20~25억	-	1	-	6	12	19
	25~30억	-	-	-	-	2	2
	30억이상	-	-	-	-	7	7
전남	소계	1	36	144	201	81	463
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	28	123	49	9	209
	10~15억	-	6	18	114	20	158
	15~20억	1	2	1	34	22	60
	20~25억	-	-	-	2	17	19
	25~30억	-	-	2	1	7	10
	30억이상	-	-	-	1	6	7
경북	소계	1	30	175	189	78	473
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	1	24	154	74	6	259
	10~15억	-	6	16	90	18	130
	15~20억	-	-	2	20	33	55
	20~25억	-	-	3	2	16	21
	25~30억	-	-	-	1	2	3
	30억 이상	-	-	-	2	3	5
경남	소계	-	28	196	186	68	478
	5억 미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	20	175	86	11	292
	10~15억	-	6	18	78	17	119
	15~20억	-	2	1	15	24	42
	20~25억	-	-	2	2	12	16
	25~30억	-	-	-	1	2	3
	30억이상	-	-	-	4	2	6
제주	소계	-	10	102	127	36	275
	5억미만	-	-	-	-	-	-
	5~10억	-	8	92	53	2	155
	10~15억	-	2	9	62	21	94

시도	구분	0인	1-4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
	15~20억	-	-	-	10	10	20
	20~25억	-	-	-	2	-	2
	25~30억	-	-	1	-	-	1
	30억이상	-	-	-	-	-	-

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

□ 소규모 건축건설업체 부가가치

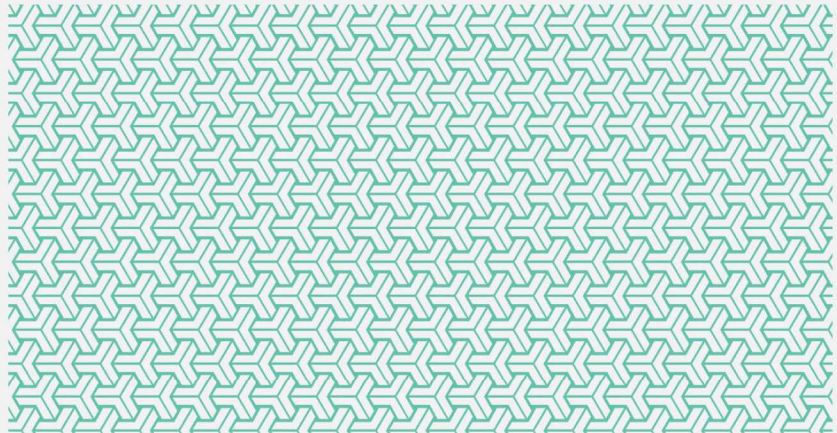
[표 22] 소규모 건축건설업체 부가가치

(단위: 천원)

구분	4인	5-9인	10-19인	20-49인	합계
전국	64,919,198	1,786,700,685	3,954,107,492	3,816,853,322	9,622,580,697
서울	7,286,202	297,340,348	554,517,237	534,269,497	1,393,413,284
부산	3,818,138	134,975,456	303,446,098	514,715,130	956,954,822
대구	3,719,802	117,754,495	166,239,327	111,432,893	399,146,517
인천	2,165,854	67,042,938	184,350,709	148,316,635	401,876,136
광주	1,576,193	43,753,989	92,891,711	93,057,473	231,279,366
대전	2,684,290	42,187,982	68,221,217	66,340,755	179,434,244
울산	127,000	48,312,662	101,566,625	131,951,352	281,957,639
세종	556,860	21,667,818	35,992,436	64,762,612	122,979,726
경기	10,215,180	325,949,777	749,499,005	720,935,101	1,806,599,063
강원	4,957,000	47,814,119	163,722,516	133,041,222	349,534,857
충북	2,763,444	62,523,525	143,144,818	116,344,134	324,775,921
충남	1,130,278	63,046,049	191,525,398	150,604,133	406,305,858
전북	5,689,266	58,758,434	143,934,707	161,019,982	369,402,389
전남	6,861,178	85,149,526	243,644,990	253,383,215	589,038,909
경북	6,040,092	134,157,012	278,492,577	263,789,886	682,479,567
경남	3,985,654	145,661,399	262,916,221	216,616,932	629,180,206
제주	1,342,767	90,605,156	270,001,900	136,272,370	498,222,193

출처: 국토교통부 “2016년 건설업조사” 마이크로데이터를 제공받아 연구진 직접작성

부록2. 소규모 건축물 시장 정상화를 위한 소형건설업 및 우수건설업 등록제도 도입방안 관련 참고자료



1. 건설업 등록기준

□ 종합건설업

- 종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥(또는 벽)이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 건설하는 공사를 시공하는 건설업

[표 1] 종합건설업 등록기준(「건설산업기본법」 시행령 제13조관련 별표2)

업종	최소기술자	기술자 인정범위 (기술자격자만 해당)	최소 자본금(법인)	시설 장비	등록 업체수
토목공사업	6인 (기사/중급이상 2인포함)	토목	7억 원	사무실	2,505
건축공사업	5인 (기사/중급이상 2인포함)	건축	5억 원	사무실	6,054
토목건축 공사업	11인	토목, 건축	12억 원	사무실	3,210
산업환경설 비 공사업	12인 (기사/중급이상 6인포함)	기계, 금속, 화공 및 세라믹, 전기, 전자, 통신, 토목 건축 등	12억 원	사무실	371
조경공사업	6인 (조경)기사/중급이상 2인 포함 초급이상 4 인 (토목) 초급이상 1인 (건축) 초급이상 1인	조경, 토목, 건축	7억원	사무실	1,473

주) 기술자는 국가기술자격에 따른 기사 또는 건설기술 진흥법에 따른 건설기술자를 의미
개인의 경우 최소자본금은 법인의 2배임

등록업체수 대한건설협회 자료 참고(2016년 기준)

출처: 나경연·최민수·홍갑표(2015), “건설업 진·출입제도 개선방향”, 「건설이슈포커스」,
2015-23, 한국건설산업연구원, p.6 [표1] 참고하여 「건설산업기본법 시행령」 [별표2] 건설
업의 등록기준(제13조 관련) 을 토대로 작성

□ 전문건설업

- 시설물의 일부 또는 전문분야에 관한 공사를 시공하는 건설업
 - 실내건축공사업은 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 건설하는 실내건축공사 및 실내공간의 마감을 위하여 구조체·집기 등을 제작 또는 설치하는 공사(실내건축공사(제4호 및 제5호의 공사만으로 행하여지는 공사를 제외한다), 실내공간의 구조체 제작 및 마감공사, 그 밖에 집기 등을 제작 또는 설치하는 공사 등 해당)

[표 2] 전문건설업 등록기준(「건설산업기본법」 시행령 제13조관련 별표2)

업종	최소 기술자	기술자 인정범위 (기술자격자만 해당)	최소자본금 (법인)	시설장비	등록 업체수
실내건축공사업	2인	건축	2억원	사무실	4,878
토공사업	2인	토목, 광업	2억원	사무실	5,923
습식·방수공사업	2인	토목, 건축	2억원	사무실	2,157
석공사업	2인	토목, 건축	2억원	사무실	2,650
도장공사업	2인	토목, 건축	2억원	사무실	2,696
비계·구조물해체공사업	2인	토목, 건축, 광업(화학류 관리분야만 해당)	2억원	사무실	2,722
금속구조물·창호공사업	2인	기계·토목·건축	2억원	사무실	6,335
지붕판금·건축물조립공 사업	2인	기계·토목·건축	2억원	사무실	766
철근·콘크리트 공사업	2인	토목·건축	2억원	사무실	11,021
기계설비공사업	2인	기계·건축	2억원	사무실	7,121
상·하수도 설비공사업	2인	기계·토목	2억원	사무실	995
보링·그라우팅 공사업	2인	토목	2억원	사무실	37
철도·궤도공사업	5인	토목, 기계 전기·가스·특수용접	2억원	사무실	2,295
포장공사업	3인	토목	2억원	사무실	
수중공사업	2인	기계·토목	2억원	사무실 외	372
조경식재공사업	2인	조경	2억원	사무실	4,219
조경시설물설치 공사업	2인	조경	2억원	사무실	2,387
강구조물공사업	4인	기계, 토목, 건축	3억원	사무실	680
철강재설치공사업	5인	토목, 건축, 용접	10억원	사무실	36
삭도설치공사업	3인	기계·토목·안전관리	3억원	사무실 외	13
준설공사업	5인	토목, 기계	10억원	사무실 외	32
승강기설치공사업	2인	-	2억원	사무실	524
가스시설시공업 제1종	3인	토목, 가스산업기사	2억원	사무실 외	-
가스시설시공업 제2종	1인	-	-	사무실 외	-
가스시설시공업 제3종	1인	-	-	사무실 외	-
난방시공업 제1종	2인	-	-	사무실 외	-
난방시공업 제2종	1인	-	-	사무실 외	-
난방시공업 제3종	1인	금속·재료 분야(금속재료·금속가공 ·금속재료시험·금속제 련·세라믹직종)	-	사무실 외	-
시설물유지관리업	4인	토목	3억원	사무실	-

업종	최소 기술자	기술자 인정범위 (기술자격자만 해당)	최소자본금 (법인)	시설장비	등록 업체수
----	-----------	-------------------------	---------------	------	-----------

주) 기술자는 국가기술자격에 따른 기사 또는 건설기술 진흥법에 따른 건설기술자를 의미

개인의 경우 최소자본금은 법인의 2배임

등록 업체 수는 대한전문건설협회 자료 참고(2016년 기준)

출처: 나경연·최민수·홍갑표(2015), “건설업 진·출입제도 개선방향”, 「건설이슈포커스」, 2015-23, 한국건설산업연구원, p.7 [표2] 참고하여 「건설산업기본법 시행령」[별표2] 건설업의 등록기준(제13조 관련)을 토대로 작성

2. 건설업 등록현황

□ 건축건설업체

- 현재 대한건설협회 종합건설업 등록현황(2018년 8월 28일 기준)에 따르면 종합건설업은 1만 4,603개이며 이 중 건축건설업은 7,052개 48.3% 차지

[표 3] 종합건설업 등록현황(2018.8.28. 기준)

구분		종합건설업					
		합계	토건	토목	건축	산업설비	조경
건설업 등록 (면허수)	전국	14,603	3,156	2,535	7,052	384	1,476
	비율(%)	100%	21.6	17.4	48.3	2.6	10.1
건 설 업 체 분포(업체수)	전국	12,492	3,156	2,535	6,349	56	396
	비율(%)	100	25.3	20.3	50.8	0.4	3.2

출처: 대한건설협회, <http://www.cgbest.co.kr>(검색일: 2018.8.29.)

- (매출액 현황) 건축건설업 6,537개 중 규모별 매출액 현황을 살펴보면 10~50억 원 매출액인 사업체가 2,702개(41.3%)로 가장 높은 분포를 보이고 있음

[표 4] 매출액 현황(2016년 기준)

구분	합계	10백만원 미만	10 ~ 50	50 ~ 100	100 ~ 500	500 ~ 1,000
건축건설 업체수 (개)	6,537	32	16	31	301	409
		0.5%	0.2%	0.5%	4.6%	6.3%
		1,000~5,000	5,000~10,000	10,000~50,000	50,000~100,000	100,000백만원 이상
		2,702	1,454	1,297	142	153
		41.3%	1.1%	0.7%	0.4%	0.5%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/> (검색일: 2018.5.21)

- (종사자별 현황)종사자 규모별 건축건설업 현황을 살펴보면, 종사자수 49인 미만 사업체 비율이 약 81.9% 차지

[표 5] 종사자 규모별 현황(2016년 기준)

구분	합계	5인 미만	5~9인	10~19인	20~49인	50~99인
건축건설 업체수 (개)	6,537	177	787	1841	2,547	733
		2.7%	12.0%	28.2%	39.0%	11.2%
		100~299인	200~399인	300~499인	500~999인	1000인 이상
		283	73	43	23	30
		4.3%	1.1%	0.7%	0.4%	0.5%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/> (검색일: 2018.5.21)

- (직종별 종사자 현황) 직종별 월평균 종사자수 현황은 임시직 월평균 종사자수가 146,891명으로 46%. 기술직 35.8%, 사무직 13.6%, 기능직 4.6% 순으로 나타남

[표 6] 직종별 월평균 종사자수 현황(2016년 기준)

구분	합계	사무직	기술직	기능직	임시직
건축건설 업체(명)	319,353	43,559	114,246	14,652	146,891
	100%	13.6%	35.8	4.6%	46%

출처: 국가통계포털, <http://kosis.kr/> (검색일: 2018.8.28)

3. 건축사 수상자 현황

□ 전국 건축상 관련 수상자 현황

- 지자체 및 국토교통부, 건축 단체 등 건축상 관련 수상자는 2018년 총 1,337명

[표 7] 건축 관련 시상현황

구 분	정부포상			국가건축정책 책임위원장상	장관표창		국회 의원	기타	총계
	훈장	대통령 령상	국무 총리상		국토부	국토부외			
총계	1	10	11	39	69	29	6	1,172	1,337
중앙정부		1	2	13	19	3	3	84	125
단체 (학, 협회)	1	9	9	26	50	25	3	148	271
공공기관	-	-	-	-	-	-	-	28	28
지자체						1		912	913

주) 중앙정부: 국가건축정책위원회, 국토교통부, 산림청

단체: 관련 학협회(FLKA, 대한건축사협회, 대한건축학회 등)

공공기관: 한국토지주택공사

지자체: 17개 지자체(서울, 부산, 대구, 인천 등)

□ 대한민국 신진건축사 수상자 현황

- 대한민국 신진건축사상은 신진건축사의 공공건축시장 참여 기회를 확대하고, 공공기관의 설계공모 기획 전문성 보완 및 실행을 지원하기 위해 도입⁶⁵⁾
 ※ 국토교통부와 대한건축사협회가 공동으로 주최·주관하며 국가건축 정책위원회가 후원
- 2013년부터 2017년 까지 45명의 수상자가 선정됨

[표 8] 신진건축사 수상자 현황(2013~2017년)

구분	전체	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
수상자(명)	45명	12명 (12팀)	8명 (8팀)	8명 (8팀)	8명 (8팀)	9명 (8팀)

□ 젊은 건축가 수상자 현황

- 젊은 건축가상은 미래 건축문화를 선도할 우수한 젊은 건축가를 발굴하고 이들의 활발한 활동을 지원하고자 문화체육관광부의 주최로 2008년부터 운영⁶⁶⁾
 ※ 문화체육관광부가 주최, 새건축사협회, 한국건축가협회, 한국여성건축가협회 주관
- 2008년 도입 이래 2018년까지 현재 56명이 수상자로 선정됨

[표 9] 젊은 건축사 수상자현황(2008~2017년)

구분	전체	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
수상자(명)	56명	7명 (5팀)	6명 (5팀)	4명 (3팀)	4명 (3팀)	4명 (3팀)
	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
	6명 (3팀)	5명 (3팀)	5명 (3팀)	5명 (3팀)	5명 (3팀)	5명 (3팀)

4. 건축명장 선정업체(2013~2017)

□ 연도별 선정업체

- 건축명장제도 도입된 2012년부터 2017년 까지 123개 건설업체 선정, 이중 종합건설업체가 108개(87.8%), 전문건설업체가 15개(12.7%)로 나타남

65) (응모자격) 만 45세 이하, 「건축사법」에 따라 건축사사무소의 개설 신고한 자 중 본인 설계로 준공된 작품이 1개 이상인 건축사

66) 만 45세 이하의 건축가를 서류 및 공개 시청각 프리젠테이션 심사를 거쳐 선정

- 건축명장제도를 통해 선정된 업체 수는 매년 증가 추세임

[표 10] 연도별 선정회사(2013~2017년)

구분	전체	2012	2013	2014	2015	2016	2017
합계	123	13	11	10	29	27	33
종합건설업체(개)	108 (87.8%)	12	10	9	26	22	29
전문건설업체(개)	15 (12.7%)	1	1	1	3	5	4

출처: 한국건축가연합(2012~2017), 「건축명장」, 한국건축가연합 참고하여 정리

□ 재등록 현황

- 신규업체, 재선정업체, 재선정탈락업체 등 전체 누적결과 1회 이상 건축명장 선정업체는 총 58개 업체

[표 11] 재등록 현황(2013년~2017년)

구분	전체	1회	2회	3회	4회	5회	6회
선정업체(개)	58개	21	6	16	5	5	5
비율(%)	100%	36.2%	10.4%	27.6%	8.6%	8.6%	8.6%

주) 개인시공자 1명 및 업체명 변경 후 재선정 1개 업체 제외

출처: 한국건축가연합(2012~2017), 「건축명장」, 한국건축가연합 참고하여 정리

□ 인력 현황

- 건축명장에 선정된 업체의 인력보유 현황을 살펴보면, 50명 이하 인력을 보유한 업체 수는 전체의 86.2%이며 이중 6~10명이 21개 업체로 가장 많았고 그다음 11~20명이 17개 업체로 나타남

[표 12] 인력 현황(2013~2017년)

구분	전체	1~2명	3~5명	6~10명	11~20명	21~50명	50명 이상
선정업체(개)	58	2	5	21	17	8	5
비율(%)	100%	3.5%	8.6%	36.2%	29.3%	13.8%	8.6%

출처: 한국건축가연합(2012~2017), 「건축명장」, 한국건축가연합 참고하여 정리

□ 자본금 현황

- 건축명장에 선정된 업체의 자본금 현황은 2억 원 미만 26개 건설업체로 전체의 44.8%를 차지하고 있으며 5억 이상~7억 미만 16개 업체, 2억 이상~5억 미만 6개 업체 순으로 나타남

[표 13] 자본금 현황(2013년~2017년)

구분	전체	2억 미만	2억 이상~5억 미만	5억 이상~7억 미만	7억 이상~12억 미만	12억 이상
선정업체(개)	58	26	6	16	5	5
비율(%)	100%	44.8%	10.4%	27.6%	8.6%	8.6%

출처: 한국건축가연합(2012~2017), 「건축명장」, 한국건축가연합 참고하여 정리

5. 해외 사례

□ 리폼평가나비

- 운영주체 및 방식
 - 운영주체는 일반재단법인 주거만들기 나비센터이며 국토교통성 보조 채택사이트로 선정(2016년, 2017년)
 - 소비자가 안심하고 사업자를 선정·의뢰할 수 있도록 인터넷사업자가 리폼하자보험 등록사업자에 한해 그 시공실적과 평판 등의 정보를 제공하는 사이트 정비
- 운영 내용
 - 리폼평가 나비는 리폼 포털 사이트이며 현재 등록된 리폼사업자 수는 924곳(2018.1.11.기준)⁶⁷⁾
 - 리폼 리노베이션·개축·증축을 비교·검토하여 전국의 리폼회사의 회사 정보 및 시공사례, 후기·평판과 함께 소개
 - 사업자 목록에서는 해당지역의 리폼회사를 비교할 수 있으며, 리폼평가 나비가 소개하는 리폼회사는 알기 쉽게 6개의 항목⁶⁸⁾ 마다 채점된 고객 평가와 공사가격대, 직원의 자격, 리폼내용 구성비, 리폼 비포·애프터 사진 등 다양한 관점에서 비교 분석가능
 - 그 외에도 「프리미엄 사례」에서는 부위 및 공사 테마별로 매력적인 리폼사진을 볼 수 있어 사진을 비교하면서 이상적인 리폼의 이미지를 계획할 수 있음
 - 또한 최대 5개의 리폼회사의 일괄견적을 받을 수 있어 견적의 비교검토도 매우 편리
 - 리폼우대제도 및 리폼가이드북, 리폼문진표, 리폼사업자 선정 실패하지 않는 법 등 리폼에 관한 유용한 정보를 제공하고 있음
- 등록비용
 - 청부금액에 대해서 6%정도의 성약수수료 등이 발생하는 포털사이트도 있지만, 리폼평가나비사이트에서는 소개료 및 성약수수료는 발생하지 않음
 - 국토교통성 보조 사업을 활용하여 무료 또는 반액으로 할인해주는 캠페인가격으로 신규 200회사에 한하여 서포트

67) 리フォーム評価ナビ(2018), “Information”, 리フォーム評価ナビ,
<https://www.refonavi.or.jp>. (검색일: 2018.1.11.)

68) 추천도, 제안력, 커뮤니케이션, 가격, 매너, 마무리성과 의 6항목에 대해 소개

- 운영 현황

- 리폼 후기 등의 키워드로 검색하면, 리폼평가나비사이트가 상위에 표시되며 공적기관의 사이트와의 연계 등으로 소비자에게 효과적인 정보발신 가능
- 리폼평가나비의 사업자페이지 정보를 열람한 소비자는 사이트 및 전화, 자사 홈페이지로의 문의 등 복수의 루트를 통하여 서비스를 이용



[그림 1] 리폼평가나비 제공정보

출처: 리폼평가나비(2018), "Information", <https://www.refonavi.or.jp>. (검색일: 2018.1.11.)

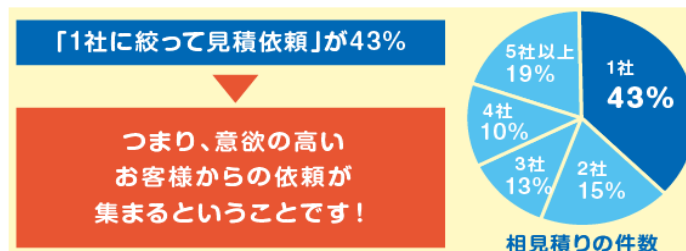
- 리폼평가나비 운영현황(사업자 측면)

사업자페이지 방문자 수	자사HP 유도 수	사이트 경유 문의	사이트 경유 전화 클릭 수
2인/일	48회/년	3.6건/년	23회/년

※ 2016년도 실적(정보광산을 적극적으로 실시하고 있는 사업자 수의 평균치임)

출처: 리폼평가나비(2017), "新規登録事業者募集", <https://www.refonavi.or.jp/join/merit>. (검색일: 2017.12.27.)

- 「리폼평가나비」는 고객이 스스로 정보를 보고 사업자를 선정하는 시스템이며, 5회사까지 동시에 견적서를 의뢰할 수 있지만 대부분 소수의 사업자에 견적서를 의뢰하는 경향
- 「1회사 견적서 의뢰」가 43%를 차지함으로써 관심이 많은 고객으로부터 의뢰가 모집됨을 알 수 있음



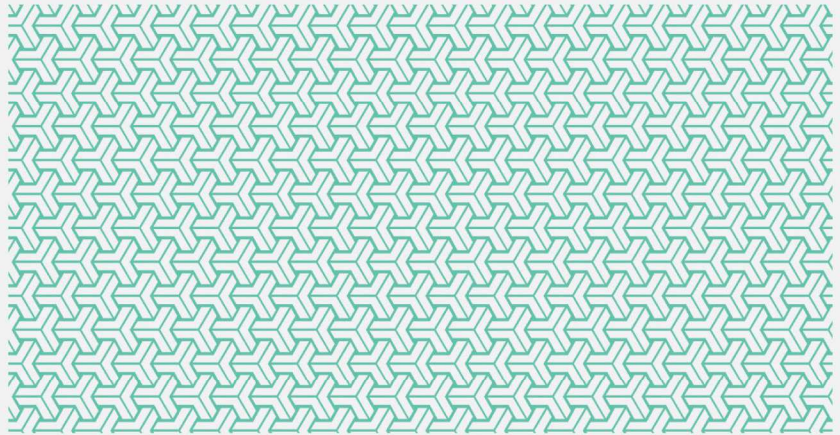
[그림 4] 리폼평가나비 상단 견적 건수(2016.4~2017.3 집계)

출처: 리폼평가나비(2017), "新規登録事業者募集", <https://www.refonavi.or.jp/join/merit>. (검색일: 2017.12.27.)

참고문헌

- 나경연·최민수·홍갑표(2015), “건설업 진·출입제도 개선방향 -건설업 등록제도를 중심으로-”, 「건설이슈포커스」, 2015-23, 한국건설산업연구원.
- 한국건축가연합(2012~2017), 「건축명장」, 한국건축가연합
- 국가통계포털, <http://kosis.kr/>(검색일: 2018.8.28.)
- 대한건설협회, <http://www.cgbest.co.kr/>(검색일: 2018.8.29.)
- リフォーム評価ナビ(2017), “新規登録事業者募集”, <https://www.refonavi.or.jp/join/merit>.
(검색일: 2017.12.27.)
- リフォーム評価ナビ(2018), “Information”,リフォーム評価ナビ, <https://www.refonavi.or.jp>.
(검색일: 2018.1.11.)

부록3. 소규모 건축물 분쟁사례



소규모 건축물 분쟁사례

□ 국토교통부 건축분쟁전문위원회

- 국토교통부는 건축 등과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자 간의 상호 양해를 통하여 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결을 위한 분쟁제도
 - (대상) 분쟁신청대상은 건축 등과 관련된 분쟁당사자로서 건축관계자, 관계전문기술자, 인근주민 등
 - 단, 「건설산업기본법」 제69조에 따른 설계, 시공, 감리 등 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁조정 대상이 되는 분쟁은 제외
 - (사례) 유형별 분쟁사례를 살펴보면 인접건축물 공사로 인한 건축물 피해 등 분쟁조정, 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정, 인접건축물 공사로 인한 일조 조망 등의 분쟁조정, 기타 분쟁조정으로 구분

[표 1] 건축분쟁

구분	2015년	2016년	2017년
건축물	14건(9건 성립)	38건(20건 성립)	67건(34건 성립)
설계계약	14건(2건 성립)	14건(6건 성립)	14건(2건 성립)
일조조망	6건(1건 성립)	5건(3건 성립)	1건(1건 성립)
기타	4건(-)	2건(-)	7건(1건 성립)
계	38건(12건 성립)	59건(29건 성립)	89건(38건 성립)

* '17.09.30. 기준

출처: 건축분쟁전문위원회(2017), 「2017 건축분쟁조정사례집」, 국토교통부.

- 건축물 관련 분쟁사례는 건축관계자 및 건축주와 인근주민 간의 건축공사로 인한 피해, 소음, 균열 등 분쟁이 대부분이며, 설계계약 관련 분쟁사례는 설계대금 지급, 저작권 등이 있음

[표 2] 건축물 관련 분쟁사례

번호	사례	당사자
1	전원주택 신축공사중 석축공사로 인한 도로침하 피해에 대한 원상복구 요구	신청인(인근주민) 피신청인(건축주)
	오피스텔 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 보수 금액 조정 요구	신청인(시공사) 피신청인(인근주민)
	다세대주택 신축공사로 인한 건축물 균열 등 피해에 대한 보상금액 조정요구	신청인(건축주 및 시공사) 피신청인(인근주민)
	건축물 신축공사로 인한 다세대주택의 담장, 화단, 유실수 훼손에 대한 보수와 철조망 철거요구	신청인(인근주민) 피신청인(건축주)
	오피스텔 신축공사로 인한 주택 균열 등 피해에 대한 보수 또는 보상요구	신청인(인근주민) 피신청인(시행사 및 시공사)

설 계 요 구	6	건축물 신축공사로 인한 오피스텔 균열 보수 및 보상과 소음, 진동, 비산먼지 발생에 대한 보상요구	신청인(인근주민) 피신청인(시공사)
	7	단독주택 신축공사로 인한 담장 피해의 원상복구 요구	신청인(인근주민) 피신청인(건축주)
	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)
요 구	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.)

■ 소규모 건축물 분쟁조정사례

번호	건축물 관련 분쟁조정사례	당사자
1	전원주택 신축공사중 석축공사로 인한 도로침하 피해에 대한 원상복구 요구	신청인(인근주민) 피신청인(건축주)
당 사 자 주 장	(신청인(인근주민)) 피신청인이 전원주택 단지를 조성하는 과정에서 기존 석축의 하부 사면을 절토하고 신규 석축을 시공하는 과정에서 신규 석축 일부가 붕괴되고 석축 상부 도로가 침하되어 원상복구를 원함 (피신청인(건축주)) 기존 석축 기초가 부실하여 지반 보강을 위해 하부에 석축을 축조하고 법면을 재조성함. 도로 침하는 도로 하부 토사가 오랜 기간 유실되었기 때문에 발생하였으며, OO시청의 원상복구 명령에 따라 석축을 재시공하였으나 도로는 신청인이 원상복구 하기로 합의하였음	
조 사 내 용	(건축물 및 공사 현황) 신청인 건축물은 '15년도에 준공된 지상 2층, 9동 규모의 전원주택 단지이고, 피해부분은 피신청인 대지와 접하는 길이 약 21m의 기존석축(높이 2~3m) 및 사면(높이 1~2m)과 석축 상부의 도로이며, 피신청인은 전원주택 단지조성 신축공사를 진행 중이며 현재 대지조성 공사 중임 (현장조사 결과) 피신청인은 기존 멧쌀기 석축 하부 토사사면을 절토하여 멧쌀기 석축을 신규로 축조하였으나, 신규 석축의 일부가 붕괴되고 기존 석축 상부 콘크리트 웅벽 및 도로에 침하가 발생함 웅벽 및 도로는 피해 발생 후 철거된 상태이기 때문에 정확한 원인규명은 어려운 상황이나 신청인이 제출한 피해 사진을 검토한 결과 도로의 침하량이 증가하고 웅벽의 균열이 발생하였으므로 피신청인의 사면절토로 인한 영향이 있음을 추정할 수 있음	
조 정 결 정	(결정근거) 신청인이 기 시공한 석축은 『건축법 시행규칙』 제25조 “대지의 조성” 기준에 맞지 않게 시공되어 있어서 기존 석축을 일부 보강 수리하고자 하는 양측 주장을 당위원회에서 부담비용의 배분이나 업무를 조정 결정해 줄 경우에도 웅벽의 안전을 보장할 수 없으며 위법 시공된 내용 자체를 인정하는 결과를 가져올 우려가 있음	

		(결정내용) 분쟁의 성질상 본 위원회에서 조정 등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정되기 때문에 조정을 거부함. 석축을 사용하는 주민의 안전을 위하여 위법 시공된 석축을 철거 후 재시공하거나, 토목기술사의 구조안전조치 진단을 받아 결과에 따라 보강하여 수선할 것을 당사자에게 요청함
조 정 결 과		『건축법 시행령』 제119조의7제1항, 『건축분쟁전문위원회 및 사무국 운영규정』 제16조제1항에 의거하여 조정이 거부됨
번호	설계계약 관련 분쟁조정사례	당사자
1	연립주택 신축공사 설계계약 해지에 따른 대금 정산요구	신청인(건축주) 피신청인(설계자)
당 사 자 주 장		(신청인(설계자)) 피신청인과 설계계약을 체결하였으나 피신청인이 계약금 및 기성금을 지급하지 아니하고 계약 파기 후 제3자와 계약을 체결 및 설계를 진행하여 설계대금 14억(용역비의 40%)을 요구함 (피신청인(건축주)) 신청인이 작업해준 내용에 대한 최소한의 비용지급은 필요하다고 인정하나, 기획업무 수준으로 1억 원 정도의 비용 지급을 생각하고 있었고 OO건축사회에 신청인의 설계도면에 대한 자문을 받아 대금 지급을 처리하겠음
조 사 내 용		(사실 확인) 당사자 간의 설계계약서, 피신청인이 신청인에게 제출한 도서와 이행한 업무 경과를 확인함 (조사 결과) 피신청인은 계약체결 이후 약 18차례에 걸쳐 사업계획서 및 도서 등 자료를 신청인에게 제출하였으며, 신청인은 피신청인이 아닌 제3의 건축사사무소를 통해 심의 업무를 진행한 것이 확인됨 도시계획 심의 완료 후 신청인이 피신청인에게 설계변경 및 일정요구를 하고 이에 응하지 않을 경우 계약해지로 간주한다는 입장을 밝혔으나 설계계약 해지를 통보한 사실은 없음
조 정 결 정		(결정근거) 신청인은 제3의 건축사사무소로 하여금 심의업무를 진행하였기 때문에 심의 지연에 대한 책임을 피신청인에게 물을 수 없으며, 설계변경은 지구단위계획을 변경해야 하는 업무로서 그 결과를 예측하기 곤란한 부분이 있으므로 피신청인에게 설계변경 관련 세부 업무 일정을 요구하는 것은 적합하지 않음 또한 신청인의 설계변경 및 일정 제출 요구에 대하여 설계업무를 수행하기 어렵다는 피신청인의 회신을 설계계약 포기 및 계약 해지로 간주한 신청인의 주장을 인정하기 어려운 점 등을 고려할 때, 법정 계약 해지 사유가 없으므로 당사자 간의 계약이 유효한 것으로 판단하여 신청인은 피신청인에게 손해배상 및 정산을 요구할 수 없음 본 사건은 조정의 이유가 없어 『건축법 시행령』 제119조의7제1항에 의거하여 조정을 거부함
조 정 결 과		조정 이유 없음으로 조정신청을 거부하고 조정이 거부됨

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

□ 대한상사중재원

- 대한상사중재원은 당사자가 분쟁을 중재로 해결하기로 합의한 경우(중재합의)에 해당 분쟁을 법원의 재판이 아닌 중재인의 판정에 의하여 최종 해결하는 제도 운영
 - (대상) 분쟁이 복잡하고 전문적인 판단이 필요한 경우(건설, 금융, 합작투자 등)에 해당
 - (사례) 건설중재 사례를 살펴보면 손해배상청구 중재신청이 가장 높고, 공사잔대금 청구, 기타 용역비, 보증금등 순으로 나타남(2015년 기준)

[표 3] 건설중재사례

구분	2014년		2015년 9월 30일	
	공공	민간	공공	민간
추가공사비 청구	8건	5건	7건	5건
공사(잔)대금 청구	10건	28건	1건	23건
지체상금(반환)청구	6건	3건	5건	2건
손해배상청구	10건	19건	7건	19건
계약금액조정	2건	1건	10건	1건
기타(용역비, 보증금 등)	7건	28건	6건	11건
합계	43건	84건	36건	61건

출처: 대한상사중재원(2015), 「2015 건설중재판정사례집」, p.480 직접인용

- 소규모 건설중재 사례로는 설계도면 표기오류로 인한 손해배상, 부가가치세 부담약정, 하도급공사 초과지급금 등이 있음

■ 소규모 건축물 건설중재사례

사건번호	구분	연도
중재 제12111-0099호	설계도면 표기오류 사건	2015
판결요지	하수급인이 철골공사를 시공함에 있어 구조계산서상의 부재설계와 달리 시공도면을 잘못 작성하고 이에 기하여 시공한 과실로 인하여 공장지붕 붕괴사고가 발생하게 된 경우, 도급인이 지출한 보수비용 및 안전진단비용 상당의 손해를 배상 한 사례	
중재 제12111-0078호	부가가치세 부담약정 사건	2015
판결요지	도급계약 체결 전 수급인이 도급인에게 제출한 견적서에 “부가가치세 별도”라는 문구가 있었다고 하여 양 당사자 사이에 도급인이 수급인에게 부과될 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 있다고 볼 수 없다고 한 사례 도급계약에서 “설계비, 전기계량기, 외부상수도 공사비 등, 인입비, 심야전기보일러 한전납입금, 제세금”을 도급인이 부담하는 것으로 약정하였을 때, 위 “제세금”에 수급인에게 부과될 부가가치세가 포함되는 것으로 해석할 수 있는지 여부	

출처: 대한상사중재원, <http://www.kcab.or.kr/>(검색일: 2018.5.8.)

□ 대한민국 법원 전국법원 주요 판결

- 대법원 대국민서비스에서 소규모 건축물 관련 부가가치세 가산, 하자보수 책임, 건물점유(유치권행사) 등 민사소송으로 구분

[표 4] 주요판결사례

사건	법원	작성일
1 하도급계약을 체결할 당시 관련 법령상 부가가치세가 면제되는 빌라 부분에 대하여는 공사대금에 부가가치세를 가산하지 아니하기로 합의한 것으로 판단한 사건	울산지방법원 20177합1543	2018-04-17
「조세특례제한법」 제106조제1항제4호, 같은 법 시행령 제106조제4항제1호, 제51조의2 제3항, 주택법 제2조제6호의 규정에 의하면, 국민주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대 당 85㎡ 이하인 주택을 건설하는 용역에 대하여는 부가가치세가 면제되는데, 이 때 국민주택은 주택도시기금에 의한 자금을 지원받은 여부를 불문하고 그 규모에 있어서 1호 또는 1세대 당 85㎡ 이하이지만 하면 족한바, 이 사건 건물 중 ***호의 전용면적이 62.1415㎡인 사실 등을 종합하여, 하도급계약을 체결할 당시 관련 법령상 부가가치세가 면제되는 빌라 부분에 대하여는 공사대금에 부가가치세를 가산하지 아니하기로 합의한 것으로 판단한 사례		

출처: 대한민국 법원 전국법원 주요 판결, <http://www.scourt.go.kr/portal/>(검색일: 2018.5.8.)

□ 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템

- 공정거래위원회에서 운영하는 온라인 사건처리시스템 및 분쟁조정 통합시스템으로 접수, 조사, 심의 의결 과정을 온라인에서 관리
 - (분쟁조정통합시스템) 하도급 거래 분쟁조정협의회는 불공정거래 행위로 발생한 원사업자와 수급사업자간 분쟁을 조정하기 위하여 설치(열람불가능)
 - (조정대상) 하도급대금 미지급, 부당감액, 어음할인료, 미지급, 부당한 발주 취소, 수령거부 등 하도급거래에서 발생한 분쟁
 - 대부분 대규모 공사에 관한 불공정하도급거래행위, 불공정거래행위 등의 사건임

[표 5] 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템 사례

사건번호	의결번호	사건명	대표조치	의결일
2016서 건 2713	의결2018-125	대림산업(주)의 불공정하도급거래행위에 대한 건	과징금	2018-04-11

출처: 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템, <https://case.ftc.go.kr/>(검색일: 2018.5.8.)

참고문헌

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

공정거래위원회 온라인 사건처리시스템, <https://case.ftc.go.kr/>(검색일: 2018.5.8.)

대한민국 법원 전국법원 주요 판결, <http://www.scourt.go.kr/portal/>
(검색일: 2018.5.8.)

대한상사중재원, <http://www.kcab.or.kr/>(검색일: 2018.5.8.)

건축분쟁전문위원회(2017), 「2017 건축분쟁조정사례집」, 국토교통부

대한상사중재원(2015), 「2015 건설중재판정사례집」

