

부산지역 건설산업 활성화를 위한 정책 및 제도 개선방안

Suggestions of Policy for Revitalizing the Construction Industry in Busan

배민경¹ 이준상² 허영기^{2*}

Bae, Min-Kyoung¹ Lee, Jun-Sang² Huh, Young-Ki^{2*}

Graduate School, Pusan National University, Geumjeong-Gu, Busan, 609-735, Korea¹

Department of Architectural Engineering, Pusan National University, Geumjeong-Gu, Busan, 609-735, Korea²

Abstract

As the local economy has become stagnant, various policies have been made to revitalize the enormous construction industry. However, it is difficult for these policies to achieve their objective, as the construction industry is not an island unto itself but is interconnected in complex ways with diverse other areas of the economy. Interviews and surveys were conducted with experts in Busan, in order to identify the causes of the stagnant economy in the local construction market. The main findings were as follows. First, cost reduction and realistic master plans are needed as a solution for the problems of the redevelopment housing plan. Second, the alleviation of the construction policy is also necessary in order to overcome the problems of not considering the local construction industry. Finally, vocational training and quality education are needed to address the low awareness of construction feasibility analysis and the lack of highly trained human resources. The results of the study will help efforts to revitalize the local construction industry, and will provide an opportunity to reconsider the differences between the experts on issues of the industry.

Keywords : construction industry, re-development project, real estate policy, feasibility analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 2007년 미국의 서브프라임 모기지 부실에 따른 금융기관의 대규모 손실로, 선진국을 중심으로 경제성장세가 둔화되는 조짐을 보이며 국내 산업들의 움직임까지 둔화되는 현상을 보이고 있다. 특히 국가경제에 가장 민감한 건설산업은 경기 한파에 따라 파산 신고를 하며 무너지는 건설업체가 많았으며 더욱이 지역간 불균형의 심화로 경쟁력이 낮은 지역건설업체는 도산, 대량실업, 지방재정의 위기 등 그 피해 규모가 더욱 커지고 있다[1].

이에 부산은 '부산 경제 중흥을 위한 10대 비전'을 내세우며 지역경제를 활성화시키기 위한 연구와 노력을 진행해 오고 있

다. 즉, 항구도시인 부산의 특성을 고려해 부산 신항 배후 국제산업물류도시 건설, 부산 북항 재개발, 동북아 허브항만 육성, 동부산 관광·컨벤션 클러스터 조성 등을 추진하고 있다 [2].

이렇듯 부산지역의 경제 활성화를 위한 방안들이 다각적으로 제시되고 있지만, 건설산업은 국가 및 지역경제, 정부의 정책, 지역특성, 건설업체 등 여러 요인들이 복합적으로 작용함에도 불구하고, 많은 대책들이 건설산업 전문가들을 포함한 심층적인 실태조사에 근거하지 않아 많은 문제점을 야기하고 있다.

이에 본 연구에서는 부산지역 건설사업에 관련된 지자체 및 공공기관, CM (Construction Management) 및 감리, 건설업체 등을 중심으로 심층적인 인터뷰 및 설문조사를 실시하여 부산지역 건설산업의 현실적인 문제점을 도출하고 지역건설업을 활성화하기 위한 제도 및 정책 개선방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 일반지역경제의 활성화 방안에 대한 논의보다는 '지역건설산업'을 활성화시키기 위한 개선방안에 대해 부산지역의 건설경기, 부산지역 건설업체, 지역건설산업 활성화 정

Received : April 2, 2010

Revision received : May 28, 2010

Accepted : August 23, 2010

* Corresponding author : Huh, Young-Ki

[Tel: 82-51-510-3525, E-mail: ykhuh@pusan.ac.kr]

©2010 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved

책으로 연구범위를 한정하였다. 본 연구의 구체적인 방법을 도식화 하면 Figure 1과 같다.

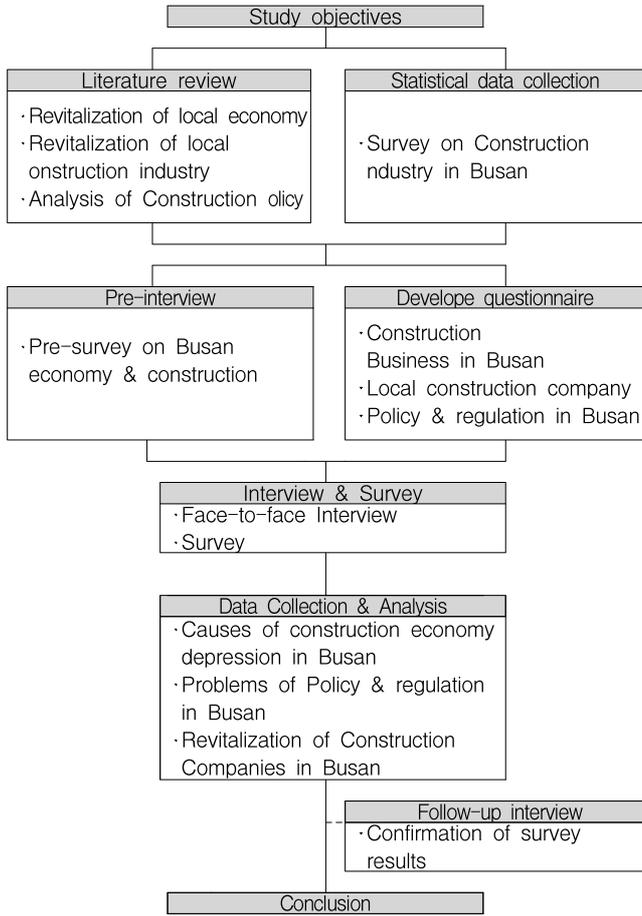


Figure 1. Flowchart of the study

- 1) 지역경제와 지역건설산업을 활성화시키기 위한 기존 연구를 살펴보고, 건설정책에 대한 기본적인 이론을 알아본다.
- 2) 통계자료를 통하여 부산지역 건설경기와 건설업의 현황을 조사를 한다.
- 3) 예비인터뷰를 실시하여 부산지역건설경기 및 건설산업에 대한 설문지 항목을 도출하고 도출된 항목들간의 상관관계를 정리하여 설문지를 개발한다.
- 4) 건설 관련분야 전문가 및 종사자를 대상으로 직접면담 및 우편 등의 설문조사를 실시하고 그 결과를 분석하여 부산지역의 건설경기 및 건설업체 실태를 알아보고, 부산지역 건설산업의 활성화를 저해시킨 문제점을 파악해 개선방안들을 제시한다.
- 5) 연구결과로 도출된 개선방안 등에 대한 내용을 확인하기 위하여 추가로 인터뷰를 실시한다.

2. 예비적 고찰

2.1 부동산 정책

IMF이후 금리폭동에 의한 집값 폭락을 시작으로 정부에서는 부동산 가격 안정을 위한 여러 가지 정책을 시행해 오고 있다(Table 1). 2008년 10월 국제 금융위기로 인한 금융시장의 불안, 건설업체들의 유동성 문제로 건설부분 유동성 지원 대책과 가계의 주택담보대출 부담 완화의 내용을 포함한 '10·21 대책'을 발표하였으며, 기존의 대책을 종합하고 산업별 경기활성화 대책을 일부 수정 보완한 '11·3대책' 「경제난국 극복 종합대책」 등을 발표하였다.

Table 1. Recent major policies introduced into Real estate

year	policy	contents
2003	10·29 Measures	·Stabilization of a house market
2005	8·31 Measures	·Reform plan of real estate system for ordinary housing stability & real estate speculation control
2006	3·30 Measures	·Ordinary housing welfare & housing market rationalization plan
	11·15 Measures	·The real estate stabilization measures
2007	1·11 Measures	·The sale iprice upper limit system, disclosing the Original Unit Cost ·Strengthening risk management of multiple mortgages
	9·20 Measures	·The solution of unsold houses
2008	10·21 Measures	·Liquidity support measures to build parts and alleviate the burden of household mortgages
	11·3 Measures	·Comprehensive plan to overcome economic crisis
2009	2·12 Measures	·Economic revitalization plan
	8·27 Measures	·Expanding housing supply, and reforming various systems

2.2 지역경제와 지역건설산업의 관계

지역건설산업은 지역경제를 구성하는 여러 산업의 한 부분으로 지역 내 경제활동의 흐름에 따라 Figure 2와 같이 구성된다.

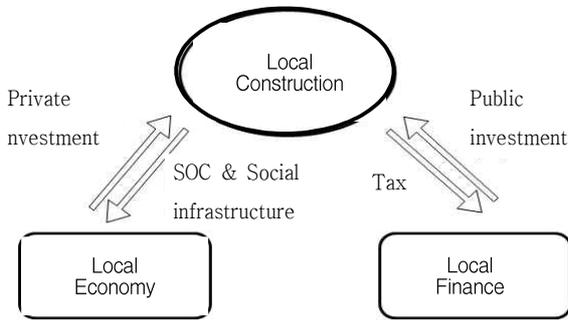


Figure 2. Relations with local construction and economy and local financial(3)

지역건설의 측면만을 보면 지역경제에서 생성된 민간건설의 투자로 SOC 및 사회기반시설을 확충하여 지역경제 활동의 기반을 제공하고, 지역재정으로 발생한 공공건설의 투자로 직·간접적으로 파생된 각종 조세 및 부담금으로 지역재정의 세수를 증대 시킨다. 이와 같이 지역건설은 지역경제 및 지역재정과 상호영향을 미치며, 특히 지역경제가 위축될 때 지역건설산업은 민간·공공 건설수요를 늘려 지역내 연관된 산업과 고용 창출의 효과를 유발해 지역경제를 부양시키는 정책 수단으로 사용된다.

2.3 재개발 사업

재개발 사업이란 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시 기능의 회복을 위하여 건축물 및 그 부지의 정비와 대지의 조성 및 공공시설의 정비에 관한 사업을 말한다.

재개발 사업의 시행절차는 크게 4단계로 구분되며, 1단계는 계획단계로 기본계획수립 및 정비구역지정을 하며 2단계는 시행단계 I로 조합설립을 위한 추진위원회 구성과 공동주택재건축에 한해 안전진단을 하고 조합설립을 한다. 다음 3단계는 시행단계 II로 사업시행인가, 관리처분계획을 4단계는 완료단계로 착공 및 분양, 사업완료가 이루어진다[4].

2.4 지역의무공동도급제도²⁾

지역의무공동도급제는, 국가계약법 시행령 제 72조 제3항에 따르면, “국내 입찰 대상공사의 경우 공사현장을 관할하는 특별시·광역시 및 도에 주된 영업소가 있는 자 중 1인 이상을 공동수급체 구성원으로 참여해야한다”고 규정하고 있다[5]. 이는 1994년 6월에 지역중소업체 보호·육성 및 지역경제 활성화를 위해 도입되어 대규모 공사 수행 기회가 부족한 지역건설업체의 경쟁력 강화를 유도하고자 시행되고 있다[6].

규정된 공사규모는 Table 2에 나타난 바와 같이 76억원 미만인 국가기관공사와 229억원 미만인 지방자치단체 및 공기업

공사에 적용하게 되어 있으며, 국가기관 및 공기업 공사는 30%이상, 지방자치단체 공사는 40%이상 지역업체가 참여하도록 규정하고 있다. 최근 2009년 6월18일 ‘4대강 살리기 사업’ 관련 공사인 경우 일반공사는 30%이상에서 40%이상으로 확대되고, 턴키·대안 입찰공사는 20%이상으로 신설되었다.

Table 2. The regulation of the local-obligation-contracts rates¹⁾

General construction		‘The 4 major rivers restoration’ construction	
Application	Local participation	Application	Local participation
Central Government :under ₩76 hundred million	30%	General Contracts: more than ₩76 hundred million	40%
Local government :under ₩229 hundred million	40%	Turn-key contract	20%
Public enterprise :under ₩229 hundred million	30%		

2.5 선행연구 고찰

국가경제가 위축되면서 지역경제 강화를 위한 연구들이 각 분야에서 활발히 진행되고 있다. 이 연구들을 크게 두 가지로 나누어 지역경제 활성화를 위한 방안과 지역 건설산업 활성화를 위한 방안으로 구분하면 Table 3와 같다.

Table 3. Previous studies

Division	Research areas	Author	How to reactivate local economy
Other field-activation	Japan	Yoon JS (2001)	The natural environment as tourism resource utilization
	U.S.A	Hong GY (1998)	U.S. policy on the basis of examples of the new regional economic policy in Korea Model
	Andong	Woo TH (2001)	The expansion of a local finance
	Iksan	Kang NH (2000)	Reform the industrial structure
Construction-activation	Naju	Kim GO (2001)	Local government-led bottom-up regional economic policy: focusing on agriculture
	Busan	Lee HG (1999)	Short & Long-term Policy in perspective of construction companies
	Incheon	Kim BU * Kang US (2006)	Strengthen the spontaneous competitiveness of system improvement pan
	Regional Integration	Yoon YS * Kang MS (2001)	Top-down regional economies activation policy

1) 국가계약법 시행령 제72조 제3항 제1호

Yoon(2001)은 ‘일본의 지역경제 활성화를 위한 지역자립 추구시책’[7]에 관한 연구에서 일본의 오이타縣(현)의 일촌일 품 운동과 유후인町(정)의 지역진흥운동의 현상의 사례를 중심으로 문헌조사를 진행하여 지역자립추구를 위한 시사점을 제시하였다.

Hong(1998)도 국외사례로써 ‘지역경제활성화를 위한 미국 지방정부 정책 개발에 관한 연구’[8]를 진행하여 미국의 지역경제정책 전개 과정을 면밀히 분석하고 변화하고 있는 우리나라의 새로운 지역 경제 정책 모형을 구축하고자 하였다. 미국 동부와 서부의 10개 주를 연구자가 직접 방문하여 자료를 수집하고, 관련 전문가와의 면담을 통해 보완·분석하였다.

Kang(200)은 ‘익산지역의 지역경제활성화방안에 관한 연구’[9]에서 산업구조와 제도적 지원이 지역경제에 미치는 영향을 문헌조사를 통해 이론적으로 고찰하고, 발전지향성이 없는 익산지역의 산업구조적 취약점을 SWOT분석을 통해 찾아냈었다. 이를 바탕으로 기존산업 및 신산업 활성화로 산업구조를 개편하는 중·장기적 전략을 제시하여, 지역경제활성화 기반을 다지고, 계획화, 조직화, 투자화, 지원화로 이루어진 지역경제지원제도의 체계화를 구축하는 내용을 제안하였다.

Kim(2001)은 ‘지역경제의 활성화 방안-나주지역을 중심으로’[10]에서 중앙정부주도의 하향식 지역개발정책은 낙후지역으로까지의 예산과 지원이 부족하게 되는데 한계를 느껴, 지방주도의 상향식 지역경제활성화 정책을 모색하고, 선진외국의 낙후경제 활성화 방안을 취사선택하여 지역경제의 새로운 비전을 모색하고자 하였다. 지역경제활성화 정책이 효과적으로 이루어지기 위해서 지방자치단체, 주민, 중앙정부의 협조가 중요함을 밝혔다.

다음으로 지역 건설산업 활성화를 위한 방안에 관한 연구를 살펴보면 Kim and Kang(2006)은 ‘인천지역 건설업의 실태와 활성화 방안’[11]의 연구보고서에서 인천지역 건설업의 현황과 문제점을 파악하고, 이를 해결하기 위한 제도 관련 개선방안과 건설업 내부 문제점 해결방안을 제시함으로써 지역 건설업의 자생적인 경쟁력 강화에 기여하고자 하였다. 이를 위해 건설업 지원제도 관련자료, 법령집 등의 문헌 조사를 하여 건설산업이 지역경제에 미치는 파급효과를 제언해 지역경제활성화를 위한 건설산업의 중요도를 인식시켜주었으며, 통계자료를 분석하여 인천지역의 영세 건설업체수가 증가하고 있는 현황을 통계 수치로 나타내었다. 또한, 설문조사를 통하여 지역 건설업의 실태와 문제점을 파악하고 지역건설산업 활성화를 위한 방안을 법·제도적인 측면에서 제시하였다.

Yoon and Kang(2001)은 ‘지방 경제를 위한 건설산업 활성화 방안’[12]에서 지방 경제와 지방 건설산업의 상호 작용 관계를 논리적으로 살펴보고 지방 경제의 활력 회복을 위한

대책으로 건설산업의 활성화 방안을 종합적으로 검토하고 제시하였다. 문헌조사와 관련 업체 및 지방 전문가들과의 토론 결과, 중앙정부의 SOC관련 예산 확대, 지방자치단체의 투자재원 확대, 민자사업에 대한 정부의 적극적인 역할 제고, 지방의 특성에 맞는 지방 신도시 개발사업 추진, 지방 도시지 재개발 추진 그리고 지방 중소건설업체의 보호 및 육성을 개선 방안으로 제시하였다.

하지만 건설경기활성화를 위해 추진된 이러한 연구들은 여전히 많은 연구 과제를 남겨두고 있으며, 특히 최근 부산지역의 건설경기를 반영한 연구가 미흡하다. 그러므로 본 연구에서는 부산지역을 대상으로 심층적인 실태조사를 실시하여 기존 제시된 지역건설 활성화 방안의 문제점을 분석하고 개선 및 발전 방안을 찾아내고자 한다.

3. 부산지역 건설산업 현황

3.1 부산지역 현황

부산지역의 건설산업을 살펴보면 타 지역과 대비하여 2007년도에 잠시 건설경기가 상승하였다 할 수 있으나, 지역 건설업체수는 2003년 이후 점점 감소해 장기적인 건설경기 상승을 기대하는데 어려움이 있다.

Figure 3에서 평균 수주액은 일반건설업체의 수주액에 업체수를 나눈 것이다. 2007년 전국적으로 평균수주액이 큰 상승률을 보이고 있으며 특히 인천지역은 지속적인 업체수의 증가에도 불구하고 가장 높은 평균수주액을 나타내어 집진적인 성장세를 나타내고 있다. 반면 인천과 건설업체수가 비슷한 부산지역의 경우 2007년 평균수주액이 상승하였으나 건설업체수가 감소한 것을 감안하면 높은 성장률을 보였다고 단정할 수는 없다.

Table 4. The number of local construction company(13,14)

City	(unit : EA)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nation wide	14,868	14,653	14,829	14,498	14,499	14,262
Seoul	2,548	2,343	2,230	2,206	2,121	2,081
Busan	764	719	725	631	614	598
Incheon	515	534	554	531	580	529
Daegu	423	411	357	302	310	327
Gyeon g nam	1,312	1,329	1,299	1,256	1,362	1,315

Table 5. Local construction orders[13]

(unit :one million won, %)

City	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nation wide	96,606,970	91,095,729 (-6%)	112,527,475 (24%)	123,450,285 (10%)	185,414,272 (50%)	183,591,374 (-1%)
Seoul	15,388,489	13,166,916 (-14%)	16,176,748 (23%)	15,611,528 (-3%)	24,257,076 (55%)	17,644,951 (-27%)
Busan	8,062,677	4,354,902 (-46%)	5,365,312 (23%)	5,125,622 (-4%)	9,627,304 (88%)	6,114,006 (-36%)
Incheon	4,013,739	3,740,936 (-7%)	6,913,193 (85%)	5,313,134 (-23%)	11,354,502 (114%)	9,959,754 (-12%)
Daegu	3,032,022	2,797,083 (-8%)	5,069,357 (81%)	5,025,708 (-1%)	4,362,661 (-13%)	3,973,861 (-9%)
Gyeongnam	7,020,227	6,346,936 (-10%)	7,352,238 (16%)	8,980,731 (22%)	10,003,212 (11%)	8,780,000 (-12%)

Note:(-)means an increasing or decreasing rate compared to the previous year.

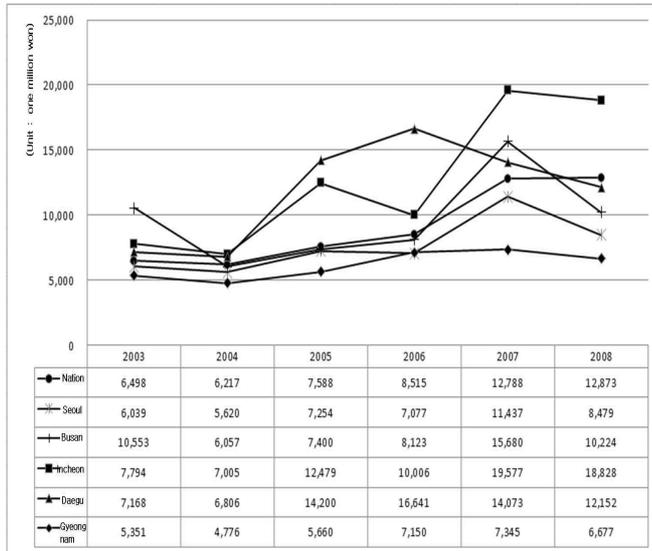


Figure 3. Average orders

3.2 부산시 재개발 사업

부산의 재개발사업은 1980년 역전구역(17,310m²)과 봉래구역(181,057m²)이 최초 지정되어 1961년에 재개발사업이 처음 시작된 서울에 비해 20년가량 늦게 시작했을 뿐 아니라 사업시행도 무산되거나 저조했다. 이러한 부산의 재개발사업 발전과정을 도입기(1962~1982년), 시동기(1983~1999년), 정착기(2000년 이후)로 나눌 수 있다(Figure 4).

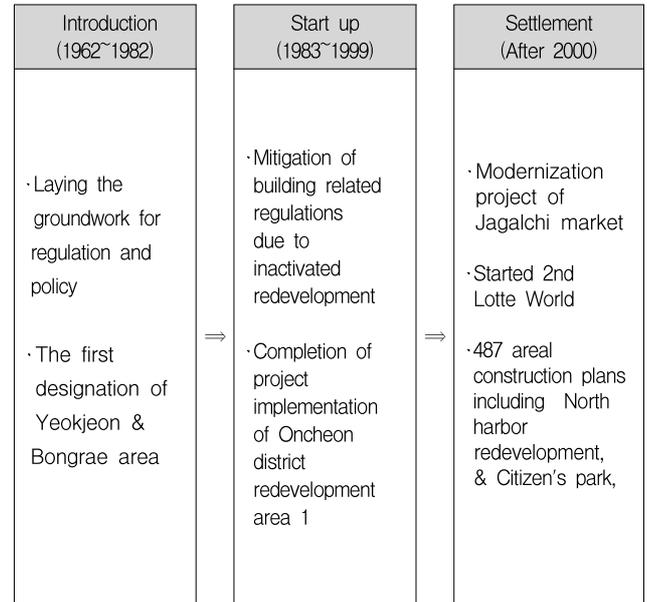


Figure 4. Redevelopment projects history in Busan[15]

현재 추진되고 있는 재개발 사업은 중구, 강서구, 기장군 을 제외한 13개 구에서 정비구역예정 44곳, 추진위승인 25곳, 구역지정 35곳 을 비롯해 단계별로 총 204곳에서 진행되고 있지만, 2010년 2월 현재 착공단계는 불과 6곳에 불과하다(Table 6).

Table 6. Redevelopment projects progress in Busan (2010. 02)[4]

City	Scheduled maintenance	Steering Committee "Approval	Zoning	Union establishment's permission	Project implementation's permission	Management disposal	Begin construction	Completion	Total
Seo-gu	1	2	1	4	4	2	-	-	14
Dong-gu	6	-	3	1	-	-	-	-	10
Yeongdo-gu	6	3	1	1	-	1	1	-	13
Dongnae-gu	2	1	-	3	3	2	-	-	11
Busanjin-gu	10	4	10	8	5	5	1	1	44
Nam-gu	5	3	7	7	4	1	-	-	27
Buk-gu	-	1	1	3	6	4	-	-	15
Haeundae-gu	1	-	5	-	4	1	2	1	14
Saha-gu	5	3	1	1	2	1	-	-	13
Geumjeong-gu	4	4	1	1	1	-	2	-	13
Yeonje-gu	-	1	-	3	3	-	-	-	7
Suyeong-gu	-	2	2	1	1	1	-	-	7
Sasang-gu	4	1	3	5	3	-	-	-	16
Total	44	25	35	38	36	18	6	2	204

4. 자료조사 및 분석결과

4.1 인터뷰 및 설문 조사

인터뷰 및 설문조사의 내용을 구성하기 위하여 문헌연구 결과 등을 토대로 예비인터뷰를 실시하였으며, 그 결과를 근거로 건설경기, 건설 정책 및 제도, 건설업체 경기 세 분류로 나누어서 총 7명의 부산지역에 있는 각 건설분야별 전문가들을 직접 방문해 인터뷰를 실시하였다. 또한 120여명의 부산지역 전문가들을 대상으로, 직접 방문 및 E-mail, Fax를 통해 설문 조사를 실시하여 105부를 수집하였다(Table 7). 또한, 3차에 이루어진 인터뷰 및 설문은 본 논문의 후반부에 제시된 개선 방안을 검증하는 차원에서 이루어지고 의견이 반영되었다.

Table 7. Interviews & survey overview

	Interview	Survey
Purpose	Used as the basis of the overall Survey	- Status of construction Industry - Problem identification and seeking ways to improve the industry
Period	1st: '05.12.04~'05.12.13 2nd: '07.11.23~'07.12.17 3rd: '09.09.07~'09.10.24	'09.09.21~'09.10.12
Target	Construction professionals, including officials, construction company employees, site manager, construction supervisors in Busan	
Answer	First: 10 persons Second: 10 persons third: 7 persons	105 copies (of 120 copies)
Data collection	Face-to-face	Questionnaire

설문조사를 통해 수집한 자료는 부산에서 건설사업을 진행하고 있으나 본사가 서울 소재인 건설업체('서울건설업체'로 칭함), 부산건설업체, CM 및 감리, 지자체 및 공사로 분류하였으며, 건설업체는 직무별로 소장, 현장직, 영업직, 공무, 기타로 분류하여 분석하였다.

4.2 자료분석 결과 및 개선방안

각 질문 항목에 대해 응답자의 입장별(지자체 및 공사, 서울 건설업체, 부산건설업체, 그리고 CM 및 감리)로 구분하거나 본사 소재지에 따라 서울건설업체, 부산건설업체로 구분하여 정리하였다. 정리된 자료는 SPSS의 χ^2 Test (Chi-Squared Test)를 사용하여 응답자의 입장별 의견차이 유무를 분석하고

'실태-문제점-개선방안'의 각 선택 항목들이 연계성을 갖는지 여부를 파악하였다. 또한, 연계된 항목들을 중심으로 설문 응답률이 가장 높은 내용들을 종합적으로 분석하여 개선방안을 도출하였다. 이렇게 도출된 결론은 연구 중에 실시한 인터뷰대상 7인중 3명을 포함한 8명과의 사후 인터뷰를 통하여 재확인 하였다.

4.2.1 부산지역의 건설경기 체감실태 및 개선방안

앞선 통계에 따르면 2006년을 반환점으로 부산지역 건설수주액은 서서히 상향세를 따르고 있으나 본 연구결과에 따르면 부산지역의 체감건설경기는 여전히 정체되어 있는 것으로 나타났다(Figure 5). 이는 인구 유출 및 재정난으로 인한 수요층 부족과 수도권 중심의 부동산 정책이 부산지역에서 일반적으로 적용되기 때문이다.

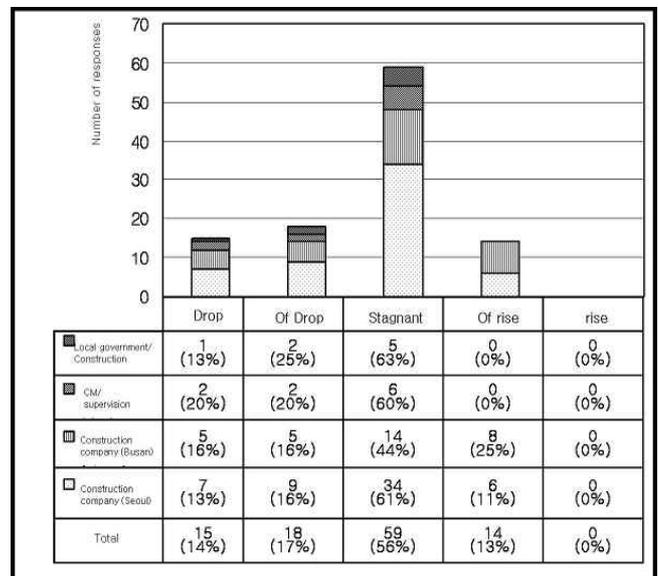


Figure 5. Economic trends of the Busan construction industry

부산지역 건설경기를 상승시키기 위한 방안으로는 '부산지역에 맞는 부동산정책을 적용해야한다'는 일반적인 의견이 가장 많았으며, 서울건설업체는 'SOC사업 확충정책'이 필요하다는 의견을, 부산건설업체는 '지역의무공동도급제도의 강화'가 필요하다는 의견을 피력하였다(Figure 6). 이는 서울건설업체는 서울 및 수도권에 비해 부산의 기반시설이 부족하여 연관된 건설 활동이 어려운 것으로 느끼고 있으며, 부산 건설업체는 지역건설활성화를 위해 제안되었던 지역의무공동도급제도의 의무 비율이 여전히 낮은 것으로 느끼기 때문으로 조사되었다.

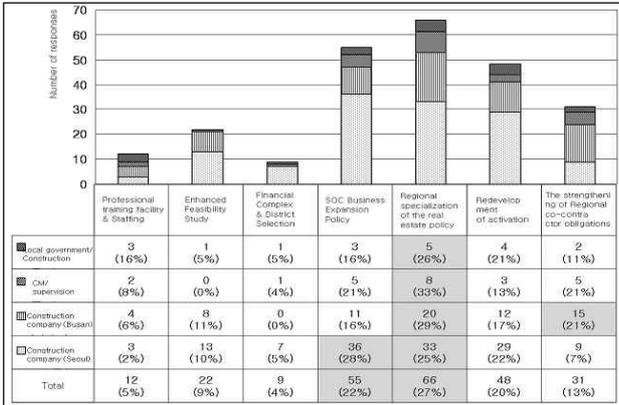


Figure 6. How to revitalize the Busan construction economy

4.2.2 부산지역의 건설업체 실태 및 개선방안

1) 경영상태

부산지역 건설업체들의 경영상태 수준을 살펴보기 위해 ‘회사 경영상태 체감수준’을 조사한 결과, 서울건설업체는 경영상태가 ‘상승 중’이 57%로 높은 의견을 보였으나 부산 건설업체는 ‘정체’되어 있다는 의견이 63%를 차지하여 서울업체와 부산업체의 기업경영 상태에 관해 큰 차이를 보였다 (Figure 7).

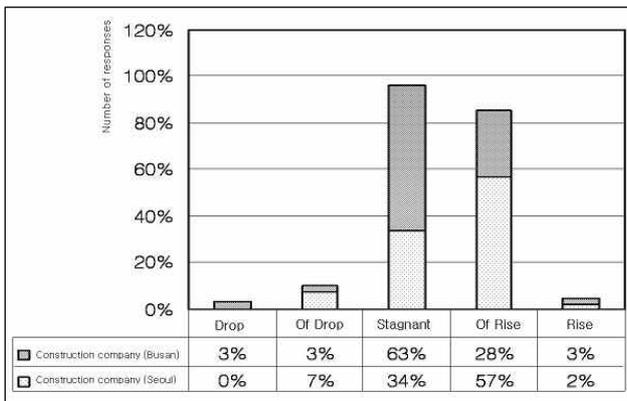


Figure 7. The Management status felt by construction companies

이는 서울건설업체의 경우 중국이나 동남아 등지로의 해외 진출로 전반적인 재정력이 상승한 반면, 부산건설업체는 타지역으로의 시장 진출이 적으며, 업무의 중복이 많고 업무환경변화에 유연하게 대처할 수 있는 체계화된 업무시스템이 부족하기 때문으로 나타났다.

2) 협력업체 현황

부산지역에 개설된 현장에 한하여 부산지역협력업체 비율을 조사한 결과, 서울건설업체는 ‘20~40%미만’을 차지한다는

비율이 35%, 부산건설업체는 ‘80%이상’을 차지한다는 비율이 47%로 나타났다(Figure 8).

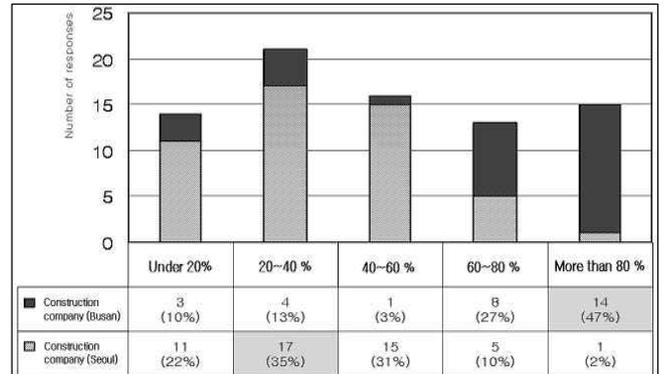


Figure 8. Percentages of subcontractors in Busan

이런 차이를 보이는 이유는 부산협력업체의 기술력이 부족하여 서울건설업체가 부산협력업체를 꺼려하는 일이 많은 반면, 부산건설업체는 타 지역보다 부산 및 부산인근지역에서 자재, 인력, 장비 등을 공급하는데 가격경쟁면에서 우수하다고 생각하기 때문으로 나타났다.

3) 주요자재 공급 현황

부산 및 부산인근지역에서 주요자재를 공급하는 비율을 부산건설현장을 대상으로 조사한 결과, 서울건설업체는 부산에서 주요자재를 공급하는 비율이 20%조차 되지 않는 경우가 많았으나, 부산건설업체는 공급비율이 40%이상인 경우가 전체응답자의 80%를 차지하였다(Figure 9). 이는 수도권 이외의 지역에서는 공사의 연계성 부족으로 인한 전문업체의 수도권 집중화로 지역 전문업체가 부족하고 부속자재, 인력, 장비 등과 같은 원거리 공급이 어려운 부득이한 경우를 제외하고는 본사지원 자재업체를 이용하기 때문으로 조사되었다.

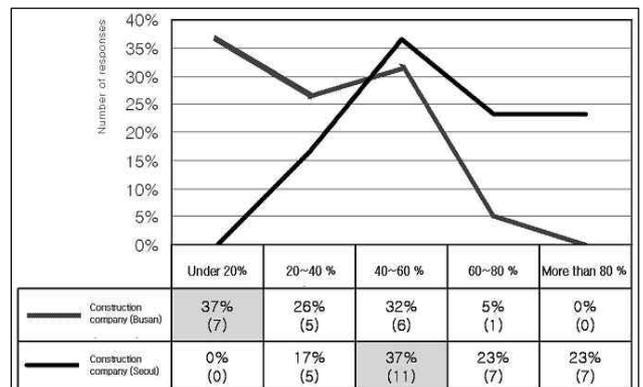


Figure 9. Primary materials supply rate in Busan

4) 개선방안

부산지역건설업체는 경영상태가 정체되어 있고 협력업체로써의 비율도 크지 않은 것으로 나타났다. 그리고 지역에 위치한 전문업체 부족으로 부산 및 부산인근지역에서 주요자재를 공급하는 것도 어려운 것으로 조사되었다.

부산지역건설업체의 경영상태가 호전되기 위해서는 내부 업무시스템을 유연성 있게 체계화시키고 기술력 및 가격 경쟁력을 높여 협력업체로서 지구성을 높이기 위한 노력이 절대적으로 필요하며 서울업체와 같이 대외 시장 확보에도 주력할 필요가 있다. 또한 주요자재수급이 원활하게 되도록 전문인력 양성 및 전문업체 육성을 위한 서울업체와의 정보 및 기술 공유를 시도하여야 한다.

4.2.3 부산지역 건설정책 개선방안

1) 부동산 정책

지역건설경기를 활성화시키기 위해 정부에서 우선적으로 할 수 있는 것은 부동산 정책을 지속적으로 개선하는 일이다. 본 연구의 설문조사 결과에 따르면, 재건축제도규제강화, 분양가상한제, 주택담보대출규제등과 같은 현행의 부동산 규제정책은 수도권을 중심으로 제정되어 부산지역의 특성이 고려되지 않아 부산에 적절하지 않게 적용되고 있는 것으로 나타났다(Figure 10). 또한 부산지역의 심각한 인구유출현상을 고려한 도심 내 인구유입정책이 절실하다.

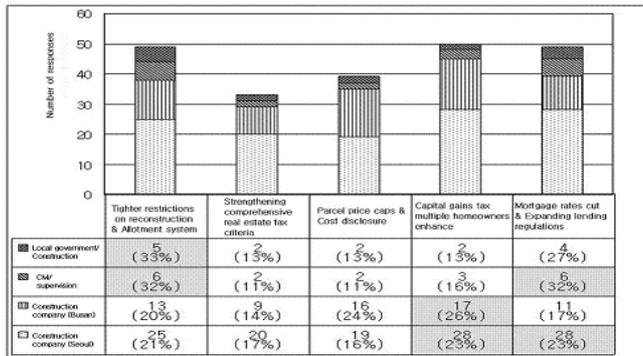


Figure 10. Improper real estate central-policies in Busan

2) 재개발 사업

부산에서 재개발 사업이 부진한 이유는 낮은 수준의 사업성이 가장 큰 원인으로 나타났다. 수도권의 재개발 사업에는 수요가 많고 인프라가 잘 형성되어 건설업체와 수요층의 투자가치가 크지만 부산은 인구유출 현상이 심각하고 부동산가격의 증가세도 낮아 투자가치가 적어 미분양이 속출하고 있다.

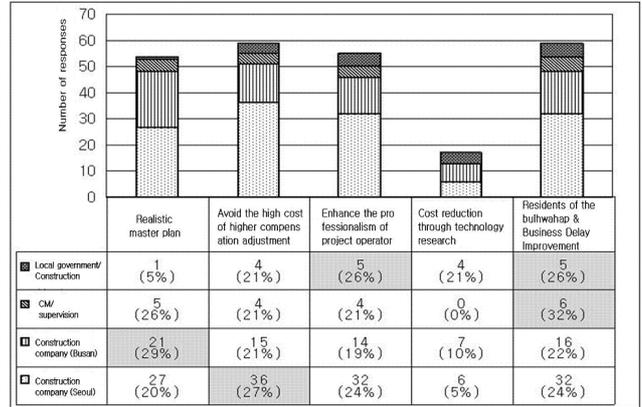


Figure 11. How to improve redevelopment projects in Busan

이에 대한 개선방안으로는, 공공기관에서 일하는 응답자는 ‘주민의 불화합 및 사업지역 개선’과 ‘사업시행자의 전문성 향상’을, 시공회사는 ‘현실을 반영한 부산의 재개발 마스터 플랜’을 꼽았다(Figure 11). 따라서, 사업성 있는 재개발 사업의 선별을 통한 체계적이고 현실적인 부산의 재개발 마스터플랜을 수립하고 기술증진 및 신속한 민원 처리 등으로 원가절감을 위한 방안을 모색할 필요가 있다.

3) 지역의무공동도급제도

부산의 지역의무공동도급제도가 비효과적인 가장 큰 원인으로 ‘지역건설업체의 낮은 기술력과 가격경쟁력’인 것으로 나타났다(Figure 12). 이는 제도 도입 취지에 벗어난 ‘Paper Joint’가 암암리에 존재하기 때문으로, 이 경우 지역업체는 실제적인 참여가 없어 주관업체의 기술력을 전도 받을 기회가 상실되고, 따라서 기술경쟁력이 부족한 부산건설업체는 부산 이외의 다른 지역으로의 진출도 어려워지게 된다.

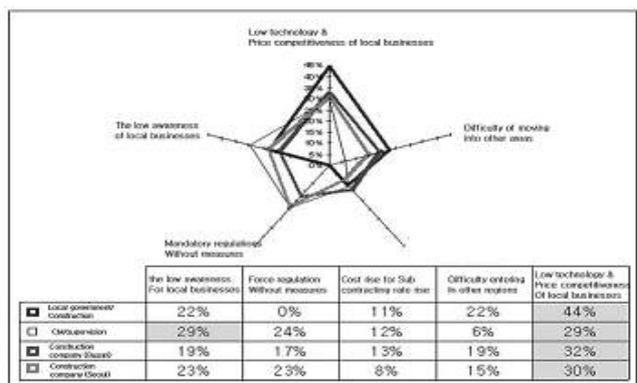


Figure 12. The problem of local-obligation-contract work system

지역의무공동도급제도 의무비율의 적정성에 대해 살펴보면, 서울건설업체의 경우 현행비율인 ‘30% 이상’을, 지자체 담

당자는 ‘40% 이상’을, 부산건설업체는 상향된 ‘50% 이상’을 적정한 의무비율로 응답하였다(Figure 13. 참조).

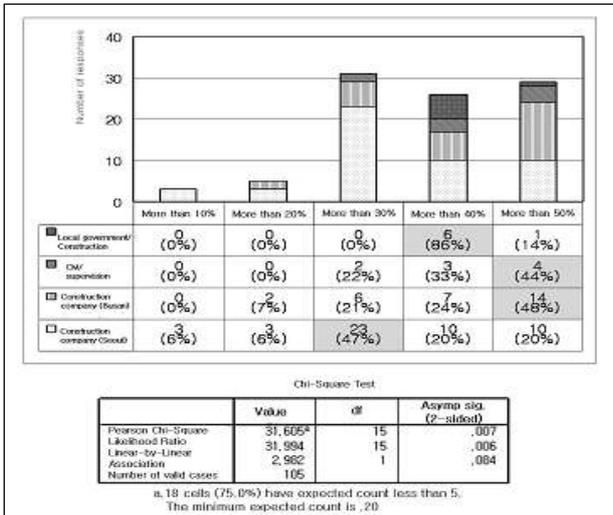


Figure 13. The proper duty rate of the local-obligation-contract work system

지역의무공동도급제도가 올바르게 정착되기 위해서는 우선적으로 ‘Paper Joint’와 같은 부작용이 개선되어야 하며, 주관업체와의 기술력 및 정보 공유를 통해 지역업체로서의 자구성을 갖기 위한 노력이 필요하다. 또한, 지속적인 홍보와 품질 향상 등을 통해 지역주민들에게 인지도를 향상시킬 필요가 있다.

5. 결론

정체되어 있는 부산지역 건설산업을 활성화하기 위하여 다각적인 노력이 진행되고 있으나, 많은 요인들에 의해 복합적인 영향을 받는 건설산업의 특성 등으로 인하여 가시적인 효과가 낮은 것으로 인지되고 있다. 본 연구에서는 부산지역 건설산업이 겪고 있는 현실적인 문제점들을 파악하고 부산지역 건설산업을 보다 효과적으로 활성화시키기 위한 구체적인 개선방안들을 제시하고자, 문헌연구와 건설실무자 심층인터뷰 및 설문조사를 실시하였다. 그 결과를 건설경기 측면, 건설업체 측면, 건설정책 및 제도측면에서 요약하면 다음과 같다.

첫째, 부산의 건설경기를 활성화시키기 위해서는 우선적으로 부산의 인구유출 현상을 고려하여 부산도심내에 규제되어 있는 부동산 정책을 미적용 시키거나 일부지역에 한정적으로 적용하여 수요층을 늘려야 하며, 인구유입을 위한 SOC사업 확충 등의 정부지원이 지속되어야 한다.

둘째, 부산지역 건설업체의 경영상태를 호전시키기 위해서

는, 내부업무시스템의 체계화와 대외시장으로의 진출·확보가 필요하며 협력업체로서 지명도를 높이기 위해 기술력 및 가격 경쟁력 증진을 위한 노력과 부산 및 부산인근지역에서도 주요 자재수급이 원활히 되도록 전문인력 양성 및 전문업체 육성 등 지역업체의 자구적인 노력이 필요하다.

셋째, 부산지역에서 현재 시행되고 있는 건설정책 및 제도 측면에서 고려되어야 할 사항은 아래의 세 가지로,

- 1) ‘사업성 없는 재개발 사업의 추진’이 부산지역 건설경기를 악화시키는 원인이므로 정부는 신속한 민원처리로 공사기간연장을 방지하고 체계적인 사업계획으로 선별된 재개발을 추진해야하며, 지역건설업체는 사업수익구조악화의 주요원인인 ‘높은 보상금’ 문제를 적극적으로 해결하기 위한 노력을 해야 한다.
- 2) 지역의무공동도급제도를 올바르게 정착시켜 지속적인 지역건설활성화를 도모하기 위해서 부산건설업체는 주관업체와의 기술력 및 정보를 공유하는데 능동적으로 참여해야 하며 지역업체에 대한 주민의 낮은 인지도를 높이기 위한 적극적인 홍보도 필요하다.
- 3) 지역담당공무원을 포함한 전문인들의 사업타당성 분석의 중요성에 대한 인식수준을 향상시키는 것이 중요하며, 이를 위한 전문화 교육 프로그램이 필요하다.

본 연구는 다양한 분야의 건설실무자 견해를 바탕으로 부산지역 건설산업을 보다 효과적으로 활성화하기 위한 방안들을 모색하였다. 앞으로, 부산지역 외의 지역들에 관한 연구가 필요할 것으로 판단되며, 각 지역들의 현실과 문제점이 충분히 반영된 중앙정부의 제도 및 정책들의 개발에도 노력해야 한다.

요약

지역 경제가 침체됨에 따라 각종 정책은 거대한 건축산업을 활성화를 위해 제시되고 있지만, 건설산업은 여러 요인들이 복합 작용하므로 목적에 모두 부합하는 것은 어렵다. 본 연구는 부산지역 전문인들을 대상으로 인터뷰 및 설문조사를 실시하여 현지 건설 시장의 경기침체의 원인을 찾을 수 있었다. 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 원가절감 및 현실적인 마스터 플랜은 재개발 주택계획을 위한 해결책으로 필요하다. 둘째, 지역 건설산업을 고려하지 않은 수도권 중심의 정책 문제는 규제 완화가 필요하다. 마지막으로, 건설사업타당성 분석에 대한 낮은 인식과 전문인력 부족 문제는 교육을 통한 인력양성이 필요하다. 본 연구결과는 지역건설의 활성화 개선에 도움이 될 것이며, 전문인들의 인식 차이를 고려할 수 있는 계기가 될 것이다.

키워드 : 건설산업, 재개발사업, 부동산 정책, 타당성 분석

Acknowledgement

This work was supported for two years by Pusan National University Research Grant.

References

1. Kang NH. A study on vitalization of local economy in Ik San province. *Industry*Economic Research* 2000;13(6):71~88.
2. Busan [Internet]. Vision of economic rebirth in the 10. Available from: <http://www.busan.go.kr>,
3. Yoon YS, Kang MS. How to activation of the construction industry For the local economy. research reports. Shinu C&P; 2001
4. Busan metropolitan cityhall maintenance business information center [Internet]. Available from: <http://renewal.busan.go.kr/index.asp>
5. Ministry of construction & transportation. A study on the improvement of Joint venture contract system; 2003
6. Kim MS, Lee HS, Kim MC. Status of local construction industry and A study on the way of activation. Land researchers 2001
7. Yoon JS. Local independence policy for local economy activation of Japan. *Regional development studies* 2001; 9:127-146.
8. Hong GY. Regional economic development policies in USA. *Journal of the Korean regional development association* 1998;10(1):65~79.
9. Kang NH. A study on vitalization of local economy in Ik San province. *Industry*Economic Research* 2000;13(6):71~88.
10. Kim GO. How to activate of the local economy-mainly in Naju. *Humanities & social studies* 2001;8:261-286.
11. Kim BU, Kang US. Status of construction and the way of activation in Incheon. Incheon development research Institutes, research reports, Dongahsa; 2006
12. Yoon YS, Kang MS. How to activation of the construction industry For the local economy. research reports. Shinu C&P; 2001
13. Korea statistical information service [Internet]. Available from: www.kosis.kr,
14. Private white paper; 2008
15. Park JG. A study on the activation of the urban redevelopment in Busan. Doctoral Thesis. Kyungsoong university; 2002