

## <공사비 안정을 위한 간담회 개최> 국토교통부와 민간전문가의 정책 교류



**이윤홍** 계약관리위원장, 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수, miso1036@hanmail.net  
**이동은** 13대 학회장, 경북대학교 건설환경에너지공학부 교수, dolee@knu.ac.kr

### 1. 간담회 개최 배경과 주요 내용

계약관리위원장(이윤홍)은 최근 몇 년간 건설공사비가 크게 인상되어 사업비용 증가에 따른 사업위험이 확대되자 국토교통부와 공동으로 간담회를 개최하였다. 이번 간담회에서는 사업현장에서 발생하고 있는 문제점을 국토교통부에게 의견을 교환함으로써 건설산업 안정을 위한 정책수립에 도움을 주기 위함이었다.

이번 간담회는 공사비 인상으로 인해 사업성이 현저히 낮아 기존에 토지를 매입하여 사용한 Bridge Loan이 본 PF로 전환되지 않아 개발회사, 건설사, 금융권의 재무건전성이 크게 낮아지고 있음을 설명하였다. 대형건설사의 경우도 사업위험이 확대되어 신용등급이 하락 되고 있고, 자금 대체능력이 부족하여 유동성 위험이 내포되고 있음을 전달하였다. 불필요한 건축규제가 많아 공사비 인상의 원인임을 설명하였다. 52시간의 근로 제한, 우중 콘크리트 타설금지, 오후 5시 이후 및 공휴일 콘크리트 타설 제한 등은 공기를 지연시키고, 임금을 상승시키는 원인이다. 층간소음 사후확인제, 친환경, 제로에너지 등도 건축물 안전상에 큰 문제는 발생하지 않

나, 지역 환경을 고려하지 않은 상태에서 무조건 도입할 경우 공사비 인상에 큰 영향을 받는다.

원자재가격의 경우는 정부의 효율적인 관리방안과 역할을 주문하여 안정화가 정착될 수 있도록 요청하였다. 건설현장의 근로자 임금 안정화 방안은 외국 근로자의 전문인력 양성이 필요하고, 이를 관철하기 위해서는 한국어 교육, 자격증 취득, 근로기간 관리, 전문성 향상 등을 정부가 관리하는 시스템을 도입해야 함을 강조했다.

[발표 주제 및 발표자]

- 건축 공사비 인상에 따른 위험요소와 극복과제
  - 계약관리위원장 이윤홍
- 건축 공사비 인상 원인과 정부의 규제 완화 대책
  - 삼성물산 김기두 프로
- 건설원자재 값 상승원인과 정부의 안정화 대책
  - 한국건설산업연구원 연구위원
- 건설현장 근로자 임금 상승원인과 정부의 안정화 대책
  - 대한건설정책연구원 박광배 연구위원



[자유토론]

- 패널: 이동은 한국건설관리학회 회장  
전인재 국토교통부 건설산업과 과장  
문선일 국토교통부 건설산업과 사무관  
이종문 국토교통부 건설산업과 사무관  
박수훈 건설근로자공제회 부장)

2. 발표 및 주요 토론 내용

2.1. 주제 발표

첫 번째로 발표한 계약관리위원장 이윤홍은 공사비 인상으로 사업비용이 크게 증가하여 민간 개발사업과 도시 정비사업의 위험이 확대되고 있음을 설명하였다.

- ① 민간개발사업: 공사비 인상으로 인해 토지비용을 낮게 산정하여도 사업성이 시현되지 않음을 설명하였다. 전체 사업비에서 공사비가 차지하는 비중이 50% 이상인 관계로 공사비가 안정화되지 못할 경우 정상적인 사업추진은 어렵다는 내용이다. 민간 5개의 사업장을 엑셀 시트로 검토하여 사업성 악화 원인에 대해 자세히 설명하였다.
- ② 도시정비사업: 공사비 인상은 사업성이 낮아지는 큰 원인으로 조합원의 분담금 상승으로 이어져 분쟁이 자주 발생하고 있다. 분담금 상승은 관리처분 인가시에 조합원의 동의를 받기가 어려워 진행 중인 정비사업이 중단된 사례가 많다. 공사비가 높을 수록 사업성이 낮아 건설산업 전체적인 위험이 확대될 수 있음을 강조했다.

두 번째로 발표한 삼성물산 김기두 프로의 경우는 불필요한 건축규제가 많고, 이러한 규제가 건설공사비를 인상 시키는 원인이라 주장했다.

- ① 주 52시간 근로자 시행에 따라 현장 근로자 임금이 상승한다. (근로기준법 제50조 및 제53조 제1항)
- ② 주휴수당 및 공휴일 수당 지급으로 현장 근로자 임금이 상승한다. (근로기준법 제55조)
- ③ 레미콘 토요휴무제 시행으로 인해 타설계획 변경에 따른 공기기간이 늘어난다. 우천시, 동절기, 혹서기 시 메리콘 타설금지 조항 신설예정 등으로 공기기간이 지연될 가능성이 높다.
- ④ 국경일(공휴일) 공사중지 등으로 인해 공기기간이 지연될 가능성이 높다.
- ⑤ 입주자 사전 점검일 증가로 공기기간이 지연될 가능성이 높다.

⑥ 기후 변화 非작업일수 증가로 인해 공기기간이 지연될 가능성이 높다. 국토교통부, 고용노동부, LH공사, SH공사 등 기후변화 자료 분석 적정 공기기간 확보를 위한 가이드라인 제공으로 공기기간 연장이 불가피하다.

⑦ 안전강화 비용 발생으로 인해 건설공사비용이 증가된다. 중대재해처벌법 신설로 인해 현장에 안전관리 인력을 추가로 배치하여 인건비용이 상승한다. 발주자가 무리한 공기단축을 지시할 경우 형사처벌 대상이 된다.

⑧ 구조물 해체, 석면해체 물량 증가로 공기기간이 증가된다.

⑨ 건설근로자 수급 어려움에 따른 인건비가 상승한다. 현장에서 근무하려는 근로자가 많지 않고, 숙련공이 적어 인건비가 상승하고 있다.

⑩ 조달청 제·경비율 변경으로 인해 공사비용이 증가한다.

⑪ 수분양자 주거품질이 높아져 마감재 상향에 따른 공사비용이 상승한다. 외산 창호, 외산 고급 주방기구, 외산 원목마루, 외산 수전, 음식물 쓰레기 이송설비 등

⑫ 층간소음 사후 인증제 도입으로 공사비용이 상승한다. 기술개발, 고품질 차음재 사용, 정밀 시공, 슬래브 두께 증가로 인한 하중 구조 보완 등

⑬ 제로에너지(ZEB) 인증으로 가구당 130만원이 발생한다.

⑭ 설계강도 증가에 따른 콘크리트 강도 강화로 공사비용이 증가한다.

⑮ 주차장 규제 강화로 인해 공사비용이 증가한다. 친환경 전기차 충전, 화재예방 시설 설치, 택배 차량 진입가능한 높이 신설 등

⑯ 지반조건 기준 강화로 내진설계가 변경되어 공사비용이 증가한다.

⑰ 건설사 품질 이슈 및 관리비용 증가 등으로 공사비용이 증가한다.

정부의 건축규제 완화의 필요성을 강조했다. 층간소음 사후 확인제, 제로에너지(ZEB) 등 공사비 증가가 과도하고 분쟁 요인이 큰 정책은 先 기술개발 後 순차적으로 적용 필요하다. 52시간제, 주휴수당, 공휴일수당 등 인건비 부담 완화가 필요하다. 건설 기능인력 양성 필요, 중대재해처벌법 완화, 입주자 사전점검, 레미콘 토요휴무제, 非 작업일수에 대한 건설현장 예외 적용이 필요함을 강조했다.

세 번째로 발표한 한국건설산업연구원 박철한 연구위원은 건축원자재 값 안정을 위해 3가지 대안을 제안했다.

- ① 주택공급에 비례한 자재 수급 계획, 건설자재 적정 재고

물량 확보가 필요하다. 비축 대상에 시멘트와 철근을 포함하여 관세혜택도 도움이 된다. 건설경기에 따른 수급조절을 분석하여 자재 수요량을 예측하여 객관성을 확보한다.

② 민간 공사비 분쟁 빠르게 해소될 수 있도록 법 지원 강화가 필요하다. 공사의 종류별로 진행상황에 따라 증액된 공사비가 서로 다를 수 밖에 없어 표준적으로 기간별로 건설사가 감당할 수 있는 수준과 그렇지 못한 수준에 대한 표준을 정해서 공표해 주는 것이 필요하다.

③ 공사비 낮출 수 있는 기술의 적극 지원이 필요하다. 공사비용을 낮출 수 있는 기술 도입을 권장하고, 기술개발을 늘려 공사비 효과를 낮출 수 있는 방안을 수립한다.

네 번째로 발표한 대한건설정책연구원 박광배 연구위원은 현장 건설인력 인건비 안정화 방안을 아래와 같이 발표하였다.

- ① 외국인 근로자 활용도 제고가 필요하다.
  - 비전문취업: 수요과약, 교육훈련, 기능도 검증 관리가 필요
  - 특정활동: 건설업 활용 범위 확대, 특히 일반 기능인력 활용이 중요
  - 재외동포: 한국표준작업분류 대분류에 기능원과 단순노무 모두 허용하면 공급 확대 효과가 발생
- ② 건설노주 불법행위 차단으로 현장 정상화가 필요하다. 불법적인 금전 요구, 채용 강요, 노조 & 비노조간 갈등 유발으로 건설현장 운영을 방해하는 행위를 못하도록 제도정책이 필요하다.
- ③ 스마트 건설기술 활용 확대 촉진이 요구된다.
  - 계약 및 낙찰제도: 스마트 건설기술 적용 비율 단계적 확대
  - 공사위가 반영: 스마트 장비 및 스마트 센서부착, 지능형 카메라 장비 등
  - 세제혜택: 특별상각, 가속상각
  - 보조금: 스마트 건설장비 활용 유도
- ④ 노동력 수급 플랫폼 구축 및 활용
  - 노동력 사용 과정에서 정보 비대칭 해소
  - 거래비용 절감
  - 훈련과 취업 연계시스템 구축

외국인 활용도를 높이기 위해서는 한국어 교육, 자격증 취득, 전문 기술력 함양, 오랫동안 기술력을 인정받을 수 있는 시스템 구축 등이 필요하다.

## 2.2. 자유 토론

토론을 맡은 한국건설관리학회 이동은 회장은 52시간에 대해서는 월~금요일 평일시간과 공휴일(토~일요일 포함) 시간을 별도로 구분하여 탄력적인 운영계획이 필요하다. 공기를 단축하기 위해서는 야간에도 근무할 수 있도록 근무 환경을 개선해야 한다. 이를 관철하기 위해서는 레미콘 토요휴무제와 근로환경을 늘려야 한다. 우중 콘크리트 타설금지에 대해서는 선진국의 경우도 안전조치를 취하면 우중에도 타설이 가능하므로 국내에서도 무조건적인 규제만 할 것이 아니라 안전조치 후 타설이 가능하도록 예외조항을 넣어야 한다고 주장했다. 장기적으로 근무할 수 있도록 한국어 교육, 자격증 취득, 전문 기술교육, 근무 기간 경력에 인정 등을 도입하여 외국 근로자가 오랫동안 정착할 수 있는 방안을 찾아야 한다. 폐교된 학교시설 등을 외국인 기술 교육기관 등으로 활용하여 좋은 효과를 볼 수 있다.

패널로 참석한 국토교통부 전인재 과장(4급)은 정부에서도 건설산업 안정을 위해 많은 노력을 하고 있다. 많은 정책을 내놓아도 단기간 효과를 볼 수 없지만 장기적인 계획을 세워 건설산업 성장을 육성하고 있다. 국토교통부에서도 스마트 기술 분야에 많은 관심을 가지고 있어 이를 도입하기 위해 노력하고 있다. 외국인 근로자 활성화 문제는 법무부와 노동부의 협력이 필요하다. 건축법령 개선의 경우는 사전에 협의가 되어 도입된 사안으로 향후 개선을 위해서는 건설사 회적으로 많은 공감대가 형성되어야 변경이 가능할 것으로 예상된다.

패널로 참석한 국토교통부 문선일 사무관(5급)은 해외 건설인력 확보는 각기 다른 이해관계가 있어 협력이 필요하다. 외국인 노동자 수급 안정을 위해서는 외국인 채용에 대한 부정적인 견해를 보이는 곳도 있다. 예컨대 단기적으로 일하기 때문에 책임감이 없고, 성실하게 일을 수행하지 않아 하자가 많이 발생한다. 이러한 문제로 외국인 채용을 늘리는 것을 반대하는 업체도 있다고 주장하여 이러한 문제를 보완하는 방안이 필요하다고 주장하였다.

패널로 참석한 건설근로자공제회 박수훈 부장은 외국 근로자의 경우는 건설 현장에 근무하는 것이 아니라 보수에 따라 수시로 직종을 변경하는 경우가 많다. 월급이 너무 낮으면 업종을 변경하는 경우가 많아 낮은 임금만 고수하는 것

만이 정답이 아니라는 주장이다. 외국인 근로자의 경우 책임감이 없고, 하자가 너무 자주 발생하여 선호하지 않은 업체도 증가하고 있다.

패널로 참석한 국토교통부 이종문 사무관(5급)은 국토교통부 자체적으로 건설자재 안정을 위해 수급제도 만들어 추진하고 있다. 정부의 노력도 중요하지만 건설자재협의회를 통한 의견도 수렴해야 함을 강조했다. 이를 위해서는 건설자재협의회를 만나 의견도 교환하고, 안정화 방안을 공공과 민간이 협력해야 함을 강조했다.

### 3. 맺음말

요즘 건설산업이 위기에 직면하고 있다. 수도권 인기지역을 제외하고는 대부분이 부동산시장이 하락되고 있고, 건설공사비 인상, PF 금리 인상 등으로 사업 불확실성이 확대되고 있기 때문이다. 즉 매출액이 감소하고, 사업비용이 확대되어 사업성이 시현되는 사업장을 찾기가 어렵기 때문이다. 부동산 경기가 상승할 시점에 높은 가격에 토지를 매입하여 금융권에 Bridge Loan 대출을 실행하였다. 인허가 완료 후 PF 전환되어야 하는데 사업성이 없어 금융권의 자금조달이 이루어지지 못하고 있다. 이로 인해 착공이 진행되지 못한 현장이 크게 증가하여 개발회사, 건설사, 금융권의 재무건전성이 크게 낮아지고 있다.

사업수지 분석에서 사업비용의 가장 많은 포지션을 차지하고 있는 건설비용은 예전보다 40~50% 인상되어 사업성을 악화시키는 가장 큰 원인으로 작용하고 있다. 현재 기준처럼 공사비용이 높은 가격을 유지할 경우 건설산업 전반에 위협이 확대될 수 밖에 없는 상황이다. 국토교통부는 연일 정비사업 활성화 방안 등을 내세워 주택공급 확대 정책을 펼치고 있다. 하지만 이러한 정책도 사업성이 수반되어야 사업추진이 가능하다. 공사비용이 높은 상황에서는 대부분의 정비사업도 사업성이 낮아 조합원들의 분담금 상승으로 분쟁이 발생하기 때문이다.

많은 연구기관에서 공사비 안정을 위한 대책과 정책을 수립하고 있지만 현장에서 단기간 내 효과를 볼 수 있는 정책은 찾아볼 수 없다. 공사비 안정이 장기화 될 경우 건설산업의 골든타임은 지나갈 수 밖에 없다. 건설산업 안정을 위해서는 가장 먼저 선행해야 하는 정책이 공사비 안정이다. 국토교통부는 지금부터라도 민간과 협력하여 생산성 있는 정책을 펼

수 있는 방안을 수립해야 한다. 이를 위해서는 민간 합동의 TF를 구성해야 한다.

요즘 건설산업의 위기는 건설회사만의 문제가 아닌 국가 전체적인 문제로 확산 되고 있다. 현재의 건설산업 위기가 금융권의 위기로 전위 될 수 있고, 더 나아가 서민들의 주거안정에 악영향을 줄 수 있기 때문이다. 또한 일자리 창출에 어려움이 발생하여 국가경쟁력도 낮아지게 된다. 건설산업이 경제성장률에 큰 영향을 미치고 있는 만큼 건설산업 안정을 위해 정부, 국회, 학회, 민간이 합동하여 정상화 방안을 찾아야 한다.

가장 먼저 선행되어야 하는 것은 불필요한 건축규제이다. 요즘 대부분의 사업장이 건설비용 상승으로 착공도 하지 못하고 있는 상황에서 무분별한 건축규제는 건설산업을 위협하는 원인이 되기 때문이다. 안전에 영향이 없는 건축규제는 즉시 완화하여 공사비 절감에 도움이 되어야 한다.

현장 근로자 수급 안정을 위해서는 정부의 체계적인 관리가 요구된다. 정부 자체적으로 한국어 교육, 자격증 제도, 불법체류 완화, 전문성 교육, 근로기간 인정 등의 혜택 등을 부여하여 장기간 근무할 수 있는 환경을 조성해야 한다. 현장 근로자의 위상과 자부심을 높여 전문 기술인으로 양성하는 시스템을 갖춰야 한다.

건설 원자재가격 안정을 위해서는 정부가 경기 상황을 고려한 수급 조절을 해야 하고, 불안정한 시장이 지속될 경우에는 세제 혜택 등의 조치를 통한 가격 안정 정책도 수립해야 한다. 건설산업 불안이 지속되고 있는 상황에서 보여주듯 정부의 정책은 역효과를 불러올 수 있다. 현장에서 근무하고 있는 전문가의 의견을 반영하여 단기간 내 효과를 볼 수 있는 정책을 수립하여야 한다. 건설산업은 단기간 내 성장할 수 없는 산업인 만큼, 국가가 책임으로 성장과 안정을 찾아야 한다. 현재의 어려움을 반드시 극복하여 세계 건설강국의 지위를 유지하여 건설산업이 더욱 발전하기 기대해 본다.