

건설동향브리핑

제525호 (2015. 8. 24)

■ 정책 · 이슈

- 「주택법」분화와 새로운 「공동주택관리법」의 제정(II)
- 서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책

■ 경영 · 정보

- 글로벌 비즈니스 환경 이해와 제도화 지표 활용성

■ 경제 동향

- 2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 1.7% 증가

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 특별사면, 건설산업 혁신 계기 삼아야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

「주택법」 분화와 새로운 「공동주택관리법」 의 제정(II)¹⁾

- 공동주택의 체계적 · 전문적 관리에 중점, 선진화된 공동체 문화 형성에 기여 예상 -

■ 투명한 공동주택관리 위해 지자체 조사 등 도입

- 공동주택관리의 비리 차단 및 투명성 제고를 위하여 동별 대표자 후보자 결격사유 확인을 위한 범죄경력 조회의 근거를 마련하고, 관리소장에 대한 입주자대표회의의 부당한 간섭이 있을 경우 지자체를 통한 사실조사 및 시정명령 제도를 도입함(법 제16조, 제65조).
- 입주자대표회의가 아파트 비리 전체의 41%에 연관되어 있고, 입주자대표회의 구성 · 운영, 관리비 등의 비리사태가 증가 추세에 있는데, 이러한 비리사태의 연결고리에 관리사무소장이 연계된 경우가 있는 점도 감안함.

■ 하위 법령에서 「공동주택관리법」 으로 상향되는 사항

- 관리서비스가 좋지 않은 기존 주택관리업자는 입찰에서 배제할 수 있는 근거를 마련함(현행 「주택법」 시행령 제52조제5항 → 법 제7조).
- 공동주택단지의 공동 또는 구분관리의 근거 마련(현행 「주택법」 시행령 제52조제2항 → 법 제8조)
- 입주자대표회의의 최소 구성원(4명), 동별 대표자 자격요건(6개월 거주 입주자) 및 선출방법(선거), 결격사유, 임원의 구성(회장 · 감사 · 이사), 회의록 공개의무 규정(현행 「주택법」 시행령 제50조 → 법 제14조)
- 선거관리위원회 결격사유, 시 · 군 · 구 선거관리위원회에 위탁 근거 마련 등(현행 「주택법」 시행령 제50조의2 → 법 제15조).
- 관리규약 제 · 개정시 절차 · 방법 등 근거 마련(현행 「주택법」 시행령 제57조제2항 및 제3항 → 법 제18조).

1) 지난 7월 24일 국회 본 회의를 통과한 「공동주택관리법」 제정안의 주요 내용을 2회로 나누어 게재함. 본고는 지난 524호에 이은 2회차임.

- 관리규약 개정, 입주자대표회의 구성·변경은 지자체 신고 의무화(현행 「주택법」 시행령 제52조제3항→법 제19조).
- 장기수선계획 수시조정(3년 이전의 조정)의 방법(소유자 과반수 동의)과 근거(현행 「주택법」 시행규칙 제26조제2항→법 제29조).
- 하자심사분쟁조정위원회 위원의 제척·기피·회피 규정(현행 「주택법」 시행령 제62조의6→법 제41조).
- 공용부분 유지·보수, 관리비·사용료의 징수, 장기수선충당금 징수·적립, 입주자대표회의 의결사항 집행 등 관리주체의 업무 근거 마련(「주택법」 시행령 제55조제1항→법 제63조).
- 공동주택 우수관리단지 선정, 표창 및 상금 지급근거 마련(현행 「주택법」 시행령 제82조의2→법 제87조).

■ 시사점 및 향후 전망

- 국내 주거형태가 공동주택으로 보편화되면서 주거의 편의성은 크게 증가하고 있지만, 그와 함께 층간소음·공동주택 내 흡연·주차 시비 등에 따른 입주민 간 갈등이나 층돌이 민원 형태로 끊이지 않고 있는 등 공동체 문화의 형성은 아직도 큰 진전이 없는 상태임.
- 이런 가운데 「공동주택관리법」의 제정은 ‘소유에서 주거안정 위주’의 주택시장 패러다임 변화를 수용하면서도 공동주택의 관리와 관련하여 꾸준히 제기되어 온 각종 현안들에 대한 법 체계 정비도 동시에 이루어진 것이라는 점에서 그 의미가 크다고 할 수 있음.
- 주택의 생산 및 공급 위주에서 공동주택의 관리에 정책적 비중을 강화한 이번 「공동주택관리법」의 제정은 앞으로 시행과정에서 보완이 필요하겠지만, 공동주택의 체계적·효율적·전문적 관리를 제고함으로써 선진화된 공동체 문화 형성에도 기여할 것으로 기대됨.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책¹⁾

- 1970~80년대 집중 건설돼 노후화 심화, 선진화된 인프라 관리체계 도입 필요 -

■ 인프라 시설은 도시 안전의 핵심 요소

- 현재 서울시의 주요 인프라 시설은 1970~80년대에 집중적으로 건설되어 노후화가 심화되고 있으며, 재해·재난 대비에 있어서도 취약
 - 서울시민 1,000명을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 공공시설의 안전 수준에 대해 약 30%가 불만족하다고 답변함(보통 46.7%, 안전하다 이상 21.2%).
 - 현재와 과거의 정책이 보통 수준 유지에 맞춰져 왔다면 향후 정책은 불만족을 최소화 하는 정책으로 전환될 필요가 있음.
- 세월호 사건 이후 정부 및 각 지자체들은 다방면의 안전 정책을 제시하고 있으나, 도시 인프라 시설에 대한 정책과 투자는 제자리 수준인 것으로 판단
 - 서울시 중기 재정계획에 따른 시설 안전 관련 투자는 부족한 실정임.

■ 안전 확보뿐만 아니라 적극적인 성능개선도 함께 필요

- 뉴욕, 도쿄, 싱가포르 등 세계 유수의 도시들은 안전 확보뿐만 아니라 미래 수요와 재해재난에 대비한 성능개선을 병행하고 있는 것으로 나타남.
 - 설문 결과에서는 공공시설의 성능 수준에 대해 ‘중립’이 과반, ‘우수하지 않다’ 이상이 35.1%로 낮게 평가됨.
- 서울시 역시 주요 인프라 시설의 안전 및 성능 제고를 위한 선제적 정책이 필요
 - 서울시민은 투자 우선순위로 도로>침수저감시설>학교>지하철>하수관로>상수관로를 꼽음.

■ ‘안심 서울’을 위한 3대 영역 11개 사업

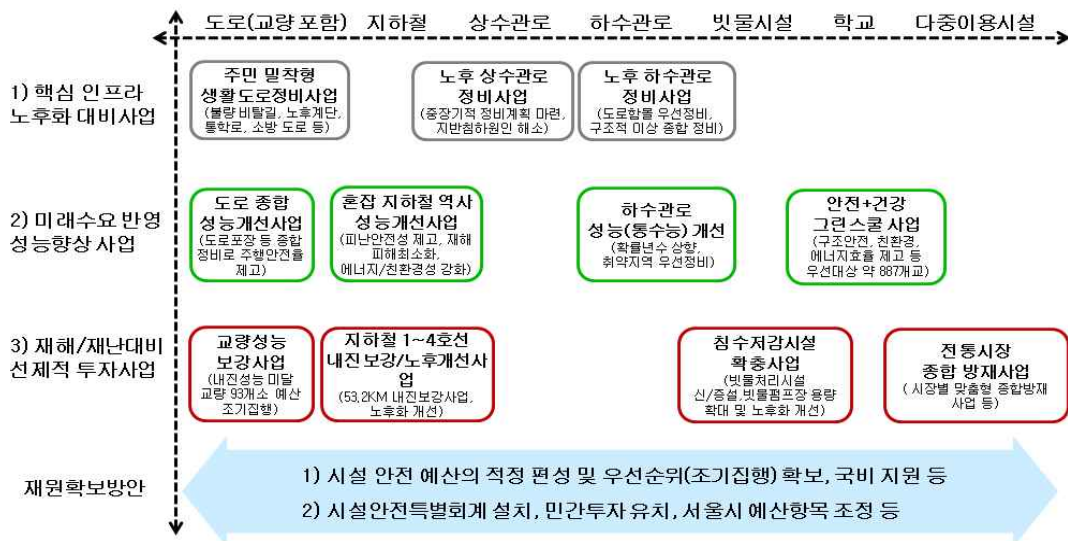
- 핵심 인프라 노후화 대비 사업 : 시설 노후화에 대비 지속적 개선사업으로 기본적인

1) 본고는 한국건설산업연구원·대한토목학회·서울대학교 건설환경종합연구소가 공동 수행한 ‘서울시 인프라 시설의 안전 및 성능개선 정책방향 연구’의 주요 결과를 요약한 것으로 향후 10회로 나누어 부문별로 게재할 계획임. 본고는 1회차임.

안전을 확보하는 사업임.

- 노후 하수관로 정비사업, 노후 상수관로 정비사업, 주민 밀착형 생활도로 정비사업 등
- 미래수요 반영 성능향상 사업 : 시민과 시설의 건강성을 확보하고 미래 요구 성능확보를 위한 기준 상향
 - 하수관로 성능개선 사업, 도로 종합성능개선 사업, 혼잡 지하철역사 성능개선 사업, 안전+건강 그린스쿨 사업 등
- 재해·재난 대비 선제적 대응 사업 : 다중 이용시설 등 재해·재난의 파급력이 큰 분야의 예방적 투자
 - 침수저감시설 확충 사업, 교량 성능 보강 사업, 지하철 1~4호선 내진 보강·노후화 개선사업, 전통시장 종합 방재사업 등

<서울시 안전·성능 개선사업 3대 영역별 제안 사업>



■ 자원 확보방안 및 선진화된 인프라 관리체계 도입 필요

- 서울시 인프라는 국가 인프라의 성격을 가지고 있는 만큼 국가재정 지원이 반드시 요구되며, 민간의 시설안전 투자를 유인할 수 있는 다양한 정책도 필요
- ‘서울시 인프라 장수명화 기본계획 및 종합정비 프로그램’의 구축 및 운영 필요
 - 아울러 사각 지대에 있는 생활형 인프라 안전 확보를 위한 정책도 확대되어야 함.

최석인(연구위원 · sicho1@cerik.re.kr)

글로벌 비즈니스 환경 이해와 제도화 지표 활용성

- 프랑스 경제재정산업부의 제도화 지표 사례 -

■ 제도의 정의

- 국제경영학에서 제도란 개인과 조직의 행동과 태도를 제약하는 각종 규범뿐 아니라 기업의 설립, 운영에 다각적으로 영향을 미치는 정치, 행정, 가치, 절차의 집합체로 정의됨.
 - 제도는 형식적 특성에 따라 공식적 제도(법, 규제 등)와 비공식적 제도(규범, 문화, 윤리 등), 적용 수준에 따라 거시적 제도(정치·사회 시스템 및 개방성 등)와 미시적 제도(자본시장, 노동시장 등) 등으로 분류됨.
 - 특정 국가의 제도적 특성과 국가 간 제도적 차이는 다국적 기업의 성과에 영향을 미치는 것으로 알려져 있음. 제도적 이질성에서 비롯될 수 있는 추가적 비용은 선진국보다 개발도상국에서, 제조업보다는 비제조업에서 높게 발생하는 것이 일반적임.

■ 프랑스의 국가별 제도화 지표 IPD

- 2001년 프랑스 경제재정산업부는 경제정책 수립 참조를 위한 연구 목적으로 제도화 지표인 IPD(Institutional Profiles Database)를 개발하고, 각국의 전문가를 대상으로 한 설문조사 결과를 종합해 제도화 지표를 산정하고 있음.
 - IPD는 당초 제도적 특성이 해당 국가의 경제개발 및 성장과 어떠한 연관성을 갖는지를 분석하기 위한 학술적 연구목적으로 개발되었으며, 프랑스 개발청(AFD), 국립통계학교, 부르고뉴대학교, 파리 제1대학, 네덜란드 Maastricht 대학교 등이 참여함.
 - 초기 51개국, 96개 지표로 개발된 IPD는 세 번의 갱신을 거쳐 2012년에는 143개국, 130개 지표로 부문별 정량적 제도화 수준(0:최소, 4:최대)을 제공하고 있으며, 이는 세계 각국의 제도화 수준을 동일한 기준으로 평가하는 유일한 제도화 지표임.

<프랑스 IPD 갱신 현황>

데이터베이스 갱신 연도	2001년	2006년	2009년	2012년
조사 대상 국가 수	51	85	123	143
제도 평가(설문)항목 수	238	238	367	330
제도 평가지표 수	96	96	133	130

자료 : 프랑스 국제경제연구소 CEPII(<http://www.cepii.fr/institutions/EN/ipd.asp>)

- IPD는 제도를 공공제도, 재화 및 서비스시장, 자본시장, 노동시장 등 4개의 영역과 정치, 치안, 행정, 시장규제, 개방성 등 9가지 기능으로 나누어 다양한 제도화 지표를 활용한 국가별 제도적 특성 이해 및 상호 비교를 가능케 함.
 - 모국과 진출국, 그리고 진출국들 간의 제도 수준 및 이질성에 대한 검토를 통해 현지의 사업 환경을 간접적으로 파악하기 위한 기초자료로서의 활용성이 높음.

<IPD 제도화 지표의 구성(요약)>

구분	영역				
	공공제도 및 시민사회	재화 및 서비스시장	자본시장	노동시장 및 사회적 관계	
기능	1. 정치적 제도	인권 및 자유		노동조합의 자유, 다원주의	
	2. 치안, 법규, 폭력 통제	개인 및 재화의 안전			
	3. 행정 기능	투명성, 부패관리, 사법부 독립성	신규 사업 용이성		
	4. 시장의 자유로운 운영		민간시장 비중, 민영화, 가격통제	민간시장 비중, 중앙은행 독립성	노동시장 유연성
	5. 협력, 비전, 혁신	지방정부 결정권, 공공 협력	기업 기술환경	벤처 자본	직무교육
	6. 거래 및 계약 안전성	재산권, 계약 상법, 파산법 보장	기업 및 재화 정보 공개, 지적재산권	은행지불보증, 은행 및 상장회사 정보	근로계약법의 준수
	7. 시장규제, 사회적 대화		경쟁 규제, 기업의 지배구조	경쟁 규제, 은행 규제 및 감독	사회적 대화
	8. 개방성	개인·정보이동의 자유	무역 자유화	자본 자유화	노동자 이동의 자유
	9. 사회적 결속력, 유동성	평등한 대우, 결속		소액금융	사회적 유동성, 노동시장 세분화

자료 : 2012년 IPD 보고서 (http://www.cepii.fr/institutions/doc/IPD_2012_cahiers-2013-03_EN.pdf)

■ 해외건설 지속성장을 위한 전략수립에 활용

- 현장생산 산업인 건설산업에 있어 제도는 수주 및 사업수행 전반에 영향을 미치는 거버넌스를 파악하기 위한 효과적인 참고자료가 될 수 있으며, 단위 프로젝트 중심의 수주전략이 아닌 지속성장을 위한 필수전략으로 고려되어야 함.
 - 기존의 해외시장 전략 수립 및 해외건설공사 성과 관련 분석은 프로젝트 기반의 입찰 리스크 분석과 정치·행정 안정성, 시장규제 등 제한적 범위에서만 이뤄짐.
 - 제도는 특정 사업에 국한되지 않은 진출국의 전반적 사업 환경을 이해하고, 지속적인 사업 영위를 위한 전략 수립에 활용될 수 있음.

박희대(연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 1.7% 증가

- 건축투자 호조에 기인해 2분기 연속 증가세, 순환변동 확장 국면 지속 -

■ 2015년 들어 2분기 연속 증가세 지속

- 작년 말 회복세가 다소 주춤했던 건설투자가 올해 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가하고, 2/4분기에도 1.7% 증가해 2분기 연속 양호한 모습을 보임.
- 건설투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 통계 작성 이래 최장기인 11분기 연속 감소한 이후, 기저효과 및 주거용 건축투자 회복 등의 영향으로 2013년 1/4분기~2014년 3/4분기까지 7분기 연속 증가세를 지속하였음.
- 다만, 2014년 4/4분기에 들어 토목투자가 매우 부진한 영향으로 전체 건설투자는 전년 동기 대비 1.5% 감소, 회복세가 다소 주춤하였음.
- 올해 들어 주거용 건축투자가 양호하여 1/4분기에 전년 동기 대비 0.6% 증가함으로써 반등에 성공하였으며, 2/4분기에도 1.7% 증가해 2분기 연속 증가세를 지속함.

■ 건설수주에 비해 증가 속도 더디지만, 점진적 회복 중

- 다만, 올해 상반기 국내 건설수주 실적이 역대 최대치인 73.9조원으로 전년 동기 대비 48.8% 급등한 것을 감안하면 건설투자의 회복 속도는 다소 더딘 것으로 판단됨.
- 이는 수주가 기성으로 진척되는데 시간이 소요되는데 따른 결과로, 특히 토목공종의 경우 건축에 비해 회복 속도가 매우 더딘 것으로 판단됨.

<건설투자 추이>

(단위 : 조원, %)

구분	금액(2010년 실질 가계 기준)				증감률(전년 동기 대비)				
	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목건설	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목건설	
2014년	1/4	39.3	12.1	13.2	13.9	4.1	17.2	0.5	-2.1
	2/4	54.0	15.0	19.2	19.8	0.2	9.1	-0.6	-4.9
	3/4	51.9	14.2	20.5	17.3	2.3	9.1	3.5	-4.0
	4/4	53.2	13.9	18.5	20.8	-1.5	2.3	0.9	-5.7
	연간	198.4	55.2	71.3	71.8	1.0	8.9	1.2	-4.4
2015년	1/4	39.6	12.9	13.1	13.6	0.6	6.0	-0.9	-2.8
	2/4	54.9	-	-	-	1.7	-	-	-
	상반기	93.3	-	-	-	1.3	-	-	-

자료 : 한국은행 2015년 2/4분기 국민소득 속보, 2015.7.23.

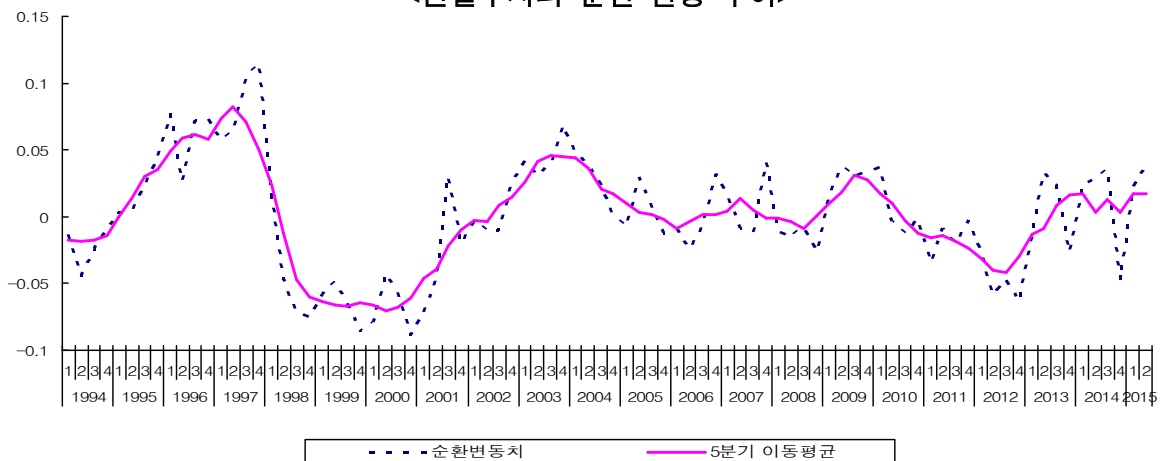
■ 건축공종 영향으로 순환변동 확장 국면 지속

- 경기 흐름을 보다 객관적으로 판단하기 위해 건설투자 순환변동치 추이를 살펴보면, 2012년 말에 저점을 찍고 확장 국면을 지속하고 있는 것으로 분석됨.
 - 건설투자가 지난해 4/4분기에 1.5% 감소해 확장세가 주춤하였으나, 올해 1/4분기와 2/4분기에 0.6%, 1.7% 각각 증가함으로써 다시 회복세를 지속하고 있는 것으로 나타남.
 - 잠정치가 발표되어야 세부 공종별로 정확한 상황을 알 수 있으나, 6월까지 누적 건축 착공면적이 7억 648만㎡로, 자료가 확보된 지난 1992년 이후 역대 최대치를 기록한 것을 감안하면 최근의 건설경기 회복은 건축공종의 영향이 큰 것으로 판단됨.
 - 지방 이전으로 인한 공공청사 공사가 양호한 가운데, 저금리와 함께 부동산 경기회복의 영향으로 주거용과 상업용 건축투자가 활발히 이뤄지고 있는 것으로 판단됨.

■ 순환 변동치 확장 기조, 올해 말까지 지속 예상

- 건설투자의 순환 변동치가 통상 저점에서 정점까지 3~5년 정도 걸리는 것을 감안하면 올해 연말에서 내년 상반기까지는 확장기조가 지속될 것으로 예상됨.
 - 경기 침체를 타개하기 위한 정부 토목공사 발주가 올해 상반기에 활발했는데, 이 영향이 하반기 건설경기에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망됨.
 - 다만, 연말로 갈수록 대외 상황에 따라 금리 상승 압력이 높아질 수 있어 향후 추이를 좀 더 살펴볼 필요가 있음.

<건설투자의 순환 변동 추이>



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 12	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 규제개혁법무담당관실 주최, '자체 규제심사회의'에 기획조정실 박용석 실장 참여 - 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 개정안 심사
8. 18	서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획과 주최, '수도권 미래발전포럼'에 기획조정실 박용석 실장 참여 - 남북교류 협력시대를 대비한 수도권 발전 계획 수립
8. 21	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 기술기준과 주최, '중앙건설기술심의위원회'에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 대형공사 입찰방법 심의

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
연구보고서	부동산 관련 조세의 변천 과정과 현황의 국제 비교	<ul style="list-style-type: none"> • 한국·일본·미국의 부동산 보유세의 현황과 변천 과정을 비교 평가하고, 우리나라의 부동산 보유세를 개선하기 위해 다음과 같이 제안함. - 첫째, 종합소득세 부과 기준에서 1세대 다주택자에 대한 차별을 철폐하여 1세대 1주택의 경우와 동일하게 6억원에서 9억원으로 상향 조정할 것. 또한, 1세대 1주택자에게만 적용되고 있는 노령자와 장기 보유자에게 적용하는 세액 공제를 소유 주택 수에 관계없이 소유자 거주 주택에 대해서만 적용할 것을 제안 - 둘째, 재산세가 소득의 일정 부분을 초과하는 노인층의 거주자 보유 주택에 대해서는 재산세를 감면해주거나, 상속시까지 이연하는 제도를 검토할 필요가 있음. - 셋째, 지방정부가 지역 개선 사업을 수행하고, 이로 인하여 부동산 가격이 상승하는 경우에는 가격이 상승한 부동산에 대해서 특별부과금 제도를 도입하여 일부 재원을 충당할 필요성이 있음.

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영하고 있음.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

특별사면, 건설산업 혁신 계기 삼아야

광복 70주년을 맞아 건설업체 공공공사 입찰참가제한, 영업정지, 자격정지 등의 조치가 해제됐다. 국가발전과 국민대통합, 그리고 경제 활성화를 위한 정부의 건설 분야 행정제재처분 해제 특별조치를 통해서다. 올 들어 입찰참가자격제한 조치로 모든 공공공사 입찰에서 원천 배제되고, 막대한 과징금까지 부과받아 재무상태가 크게 악화될 우려가 있는 건설업체들은 이번 조치를 통해 한 숨 돌릴 수 있을 것으로 보인다.

해외공사 수주에 주력하는 건설업계에는 더욱 중요한 의미이다. 국내에서의 입찰참가자격 제한이 해외공사 수주에 있어 외국 업체와의 수주 경쟁력에서 밀리는 약점으로 작용하는 경우가 많았는데, 이번 조치로 해외공사 수주에 더욱 박차를 가할 기회를 맞게 된 것이다.

이번 특별사면 조치 이면에는 건설업계가 결코 잊지 말아야 할 것이 있다. 이번 특별조치를 계기로 건설산업이 국가 핵심산업으로서 국가경제 회생에 기여하기를 바라는 국민들의 기대가 포함돼 있고, 건설업계의 지속적인 자정노력을 전제로 하고 있다는 점이다. 이번 조치과정에서 반대 목소리가 매우 컸으며, 지금도 완전히 사라진 것이 아니라는 점도 잊지 말아야 한다.

이와 함께 입찰담합·뇌물수수 등 건설산업의 건전한 성장을 저해하는 부정당한 건설업체들의 행위에 대한 근절 노력을 지속적으로 수행해 나가야 하며, 윤리적이고 투명한 건설문화를 정착시키는 데 있어 건설업계 스스로 적극 나서야 한다. 이제는 진정한 의미의 자정노력과 건설산업 내 문화로서 정착하는 활동을 지속적으로 추진하는 노력이 필요한 시점이다.

건설산업의 건전한 성장을 위해 윤리적이고 투명한 건설문화의 정착이 필수적인 요건이라는 데 인식을 갖고, 비윤리적이고 공정경쟁을 저해하는 불공정 경영관행을 반드시 개선해야 한다. 아울러 입찰 및 시공과정에서 부정당 행위를 유발하는 각종 제도 또한 적극 개선해 나갈 필요가 있다. 또 한 가지 건설업계가 잊지 말아야 할 것은 건설업계 특별사면에 대한 부정적인 여론이 매우 컸으며, 이러한 부정적 여론이 특별사면 이후에도 쉽게 가라앉지 않을 것이라는 점이다. 따라서 건설업계에서는 이번 특별사면을 국민의 신뢰를 쌓는 혁신의 계기로 삼아야 하며, 뼈를 깎는 자정의 노력을 강력히 추진할 필요가 있다. 건설업계의 부정당하고 부조리한 행위를 또 눈감아 주는 것이 아니냐는 시각이 존재한다는 점을 반드시 인식해야 한다.

무한부득(無汗不得)과 행불무득(行不無得). 건설산업의 새로운 도약과 혁신, 그리고 국민들의 산업에 대한 신뢰는 건설업계 스스로의 땀과 행동을 통해서만이 이뤄질 수 있다. 건설업계는 이제 새로운 각오로 산업에 임해야 할 것이다. <건설경제, 2015. 8. 17>

김영덕(건설산업연구실장 · ydkim@cerik.re.kr)