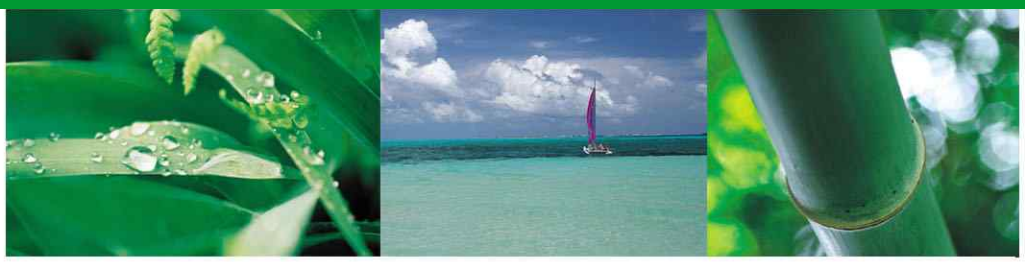
주간건설 Review

652호 2020.11.27(금)



(사)한국건설경영협회
KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS
홈페이지 : http://www.kfcc.or.kr, 연 락 처 : 02-771-7936
주 소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

주간건설 Review

CONTENTS

▣ 업계 동향

- 호반건설 'RCSV 10억 클럽' 가입
- 서희건설 이봉관 회장, 국가조찬기도회 회장 취임
- 대우건설·롯데건설, '굿디자인 어워드' 수상
- 포스코건설, 2년 연속 '품질 경쟁력 우수기업' 선정

▣ 건설경제 일반동향

- 2021년 BTL(임대형 민간투자) 시장 활성화 기대
- 리모델링시장 수직증축 허용 지지부진

▣ 건설 제도·정책 동향

- 공동주택용지 공급제도 개선방안 발표
- 예비타당성 대상 기준완화 법안 국회 통과 유력

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2020.11.21(토)~2020.11.27(금)> 제652호 2020.11.27(금)

<업계 동향>

◈ 호반건설 'RCSV 10억 클럽' 가입



신희영 대한적십자사 회장(왼쪽)과 송종민 호반건설 사장(오른쪽)

○ 11월24일 호반건설은 서울 중구 대한적십자사에서 신희영 대한적십자사 회장과 장예순 부회장, 송종민 호반건설 사장 등 관계자 10여명이 참석한 가운데 건설업계 최초로 'RCSV(Red Cross Creating Shared Value) 10억 클럽' 가입 인증패를 받았음

○ RCSV는 대한적십자사가 표준화한 법인 대상 사회적 가치 인증프로그램으로, 기업들은 1억원부터 100억원까지 구간별로 참여할 수 있으며, 호반건설은 RCSV에서 10억원 이상 기부한 첫번째 건설사가 되었음

○ 이날 송종민 호반건설 사장은 "평소 호반건설 등 호반그룹은 '행복을 짓는 든든한 동반자'라는 비전을 갖고 사회공헌과 동반성장에 힘쓰고 있다"며 "올해는 코로나19로 어려운 상황이 이어지고 있는데, 더불어 사는 사회를 만들어 가는데 계속 노력하겠다"고 밝혔음

◈ 서희건설 이봉관 회장, 국가조찬기도회 회장 취임



여의도 국민일보빌딩에서 열린 취임예배에서 취임사를 하는 이봉관 회장

○ 11월24일 이봉관 서희건설 회장은 서울 여의도 국민일보 빌딩에서 열린 '국가조찬기도회 제10·11대 회장 이취임 감사예배'에서 오는 2022년까지 2년 임기의 국가조찬기도회 회장에 취임하였음

○ 이날 행사에서는 정세균 국무총리의 축하 메시지, 김영진 국가조찬기도회 명예회장 장로와 김진표 대한민국국회조찬기도회장 장로의 격려사가 이어졌으며, 축사는 소강석 대한예수교장로회합동 총회장과 신정호 예장통합 총회장이 맡았음

○ 이봉관 회장은 “정기적인 사회정화운동과 봉사활동 등으로 임원 및 회원들간의 화합을 도모하고 사회에 기여할 수 있도록 먼저 솔선수범하는 등 최선의 노력을 다하겠다”고 밝혔음

◈ 대우건설·롯데건설, ‘굿디자인 어워드’ 수상

○ 11월20일 대우건설과 롯데건설은 산업통상자원부가 주최하고 한국디자인진흥원이 주관한 올해 ‘굿디자인 어워드’에서 상을 받았다고 밝혔음

○ 대우건설은 상표 '푸르지오'와 관련한 8개의 응모작이 특허청장상 1개(고덕그라시움 조경 공간 비원), 한국디자인진흥원장상 2개(푸르지오엘리베이터 내·외부, 과천푸르지오써밋 외관), 굿디자인 위너 5개(경산펜타힐즈푸르지오 조경 공간 뜰벗정원, 인덕원푸르지오엘센트로 조경 공간 시간의정원, 지축역센트럴푸르지오 조경 공간 꿈담숲, 푸르지오 월패드, 푸르지오 로비폰)를 수상하였음

○ 굿디자인 어워드는 1985년부터 매년 시행중인 국내 최고 권위의 디자인 분야 시상식으로, 대우건설은 작년에 이어 올해까지 2년 연속으로 수상하였음

○ 롯데건설도 DMC롯데캐슬더퍼스트 공공 보행 통로로 국가기술표준원장상을 받았고 4개 작품(르엘 브랜드 홍보관, 오산롯데캐슬스카이파크 견본주택, 세종 캐슬앤파밀리에 디아트, 고덕롯데캐슬베네루체)이 우수 디자인으로 선정되었음



대우건설이 조성한 고덕그라시움 비원(좌측), 롯데건설의 DMC롯데캐슬더퍼스트 공공 보행 통로(우측)

◈ 포스코건설, 2년 연속 ‘품질 경쟁력 우수기업’ 선정

○ 11월20일 포스코건설은 산업통상자원부와 한국표준협회가 주최하고 행정안전부, 고용노동부, 중소벤처기업부가 후원하는 제 46회 국가품질경영대회에서 2년 연속 ‘품질경쟁력우수기업’으로 선정됐다고 밝혔음

○ 이 대회는 산업 전 분야에서 탁월한 품질경영성과를 거둔 기관·기업들을 대상으로 품질시스템, 고객만족, 기업문화·인재육성 등 8개 분야를 심사해 우수기업 자격을 부여하는데, 올해에는 총 59개 기업이 우수기업으로 선정되었음

○ 포스코건설은 심사위원들로부터 품질시스템, 고객만족, 기업문화·인재육성 분야에서 높은 점수를 받았음



○ 실제 포스코건설은 업계 최초로 빅데이터 분석 기법을 활용해 회사 내부에 축적된 하자 관련 데이터를 머신러닝 기술로 학습시켜 하자 발생을 최소화하기 위한 품질관리 시스템을 운영 중이며, 현장 자체적으로 품질을 상시 점검할 수 있도록 매뉴얼을 만들고 점검결과를 시스템에 등록해 통합 관리하고 있음

◈ 2021년 BTL(임대형 민간투자) 시장 활성화 기대

○ 한국판 뉴딜 사업이 본격적으로 시작되면서 2021년 임대형 민간투자사업(BTL) 총한도액이 11년만에 2조원대를 넘어서면서 위축되었던 BTL 시장이 활기를 찾을 것이란 기대가 높아지고 있음

○ 다만, 정부가 추진하는 한국판 뉴딜 사업 비중이 총한도액의 절반에 달하면서 사업 종료 이후 다시금 BTL 시장이 얼어붙을 수 있다는 지적과 함께 다양한 사업 발굴이 필요하다는 평가

<주요내용>

❒ 현황

- 11월22일 기획재정부에 따르면 2021년도 정부 예산안 중 BTL 총한도액은 2조 3096억원으로, 2020년 한도액 5479억원보다 1조7617억원(321.5%) 급증
- 2021년 BTL 총한도액 중 국가사업 한도액은 1조1077억원이며 국고보조 지자체사업 한도액은 1조919억원이며 사업추진 과정에서 예측할 수 없는 지출을 충당하기 위한 예비한도액은 1100억원
- 2021년 BTL 사업은 올해 11개보다 19개 사업이 늘어난 30개의 사업에 투입될 예정이며, 시설별로는 한국판 뉴딜 중 그린뉴딜 정책인 '그린스마트스쿨'을 위한 교육시설이 17개(1조919억원), 기숙사 등 대학시설이 11개(3667억원), 국방시설(1개), 문화시설(1개) 등이 BTL 방식으로 추진됨

❒ BTL시장 추이

- 지난 2005년 민간투자법이 전면 개편되면서 도입된 BTL 방식의 민간투자사업은 공사기간 중 100% 민간자본을 활용해 공사를 시행하는 방식으로, 초기 투입된 민간자본은 운영기간 동안 시설임대료를 받아 회수하는 형태
- 사회기반시설(SOC) 공급에 대한 정부의 재정 부담을 줄일 수 있고 민간의 창의와 효율을 활용할 수 있다는 장점이 부각되면서, BTL은 도입 초기 급속도로 시장을 키우며 최소수익보장(MRG) 제도 폐지와 2008년 금융위기 등으로 침체된 민자시장에서 활력을 불어 넣었음
- 실제 BTL이 도입된 2005년 총한도액은 6조원에서 2007년 약 10조원에 달한 뒤

2010년까지 수조원대를 유지했지만, 이후 학교와 하수관로 BTL 사업 수요가 줄어들고 신규사업 발굴이 줄어들자 BTL 시장은 급속도로 위축되면서 최근 10년간 총 한도액은 매년 수천억원대 수준으로 정체되었음

<연도별 BTL 총 한도액 추이>

(단위 : 억원)

연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (전망)
금액	24718	3704	7565	6987	4937	5363	4916	3319	3520	4238	5479	23096

- 2021년 정부 예산안에 대한 국회의 심사가 아직 진행 중으로 확정되지는 않았지만 BTL 총한도액이 2조3096억으로 11년만에 2조원대로 올라서게 된 이유는 '한국판 뉴딜' 때문으로, 오는 2025년까지 진행되는 한국판 뉴딜 사업 가운데 그린뉴딜의 대표적인 사업인 '스마트스쿨'이 BTL로 추진된 영향
- 실제 2021년 BTL 대상시설별 한도액을 살펴보면 그린스마트스쿨이 총 1조919억원으로 전체의 47%에 달하고 있고, 그린리모델링을 제외한 BTL 사업 중 SOC 분야는 전년도와 총한도액이 비슷한 수준이른 점에서 한계점이 있음

❒ 시사점

- 2021년 BTL 총한도액이 2조원대로 복귀하면서 민간투자사업 시장에는 기대감과 함께 불안감이 공존
- 특히 한국판 뉴딜 사업으로 활기를 찾을 것으로 예상되는 BTL 시장의 분위기를 지속적으로 이어가기 위해서는 다양한 사업 추진 필요하다는 평가
- 다만, 정부의 민간투자사업 활성화에 이어 한국판 뉴딜로 BTL 총한도액이 모처럼 조단위를 넘어서게 되면서 기대감이 높지만, 한국판 뉴딜 사업을 제외하고는 전년도와 BTL 사업 규모가 비슷하기 때문에 좀 더 다양한 사업 발굴이 필요

◈ 리모델링시장 수직증축 허용 지지부진

○ 정부가 오래된 아파트에 대한 수직증축 리모델링을 법으로만 허용해 놓고, 정작 핵심 안전문제에 대한 뚜렷한 기준을 내놓지 않으면서 7년째 유명무실한 제도로 방치되고 있다는 업계의 불만이 높아지고 있음

<주요내용>

❒ 현황

- 수직증축 리모델링은 기존 아파트 총 가구 수의 15% 범위 안에서 최대 3개층을 추가로 증축할 수 있도록 한 것으로, 2013년 4월 '서민 주거안전 종합대책'에 포함됐고, 그해 12월 주택법 개정으로 제도화

- 하지만 제도 시행을 앞두고 늘어난 건물의 무게(연직하중)를 견디기 위한 구조 보강 수준을 놓고 안전성 문제가 제기됨
- 이에 따라 2020년8월 한국건설기술연구원은 국토교통부로부터 용역을 수행한 수직증축 리모델링 내력벽 철거 관련 보고서를 발표
- 동 보고서는 수직증축 리모델링의 핵심 안전 이슈인 내력벽 철거문제에 대한 방향성을 담고 있지만, 주무부처인 국토교통부는 수개월째 결론을 내주지 않고 있어 관련 업계의 불만이 고조되고 있음
- 국토부는 연초에 밝힌 대로 연말까지 전문가 논의를 통해서 수직증축 안전 이슈에 대한 정부 방침을 밝힐 계획이며 현재로선 어떤 결론도 정해진 것이 없다는 입장이지만, 아직까지 전문가 간담회 등과 같은 구체적인 후속 논의 자체를 진행하지 않고 있어 논란을 키우고 있음
- 수직증축 리모델링의 안전성 문제는 크게 두 가지로 첫째, 지반이 약해 말뚝(파일)을 박아 기초를 보강한 아파트의 경우 기존 말뚝과 보강 말뚝의 하중 분담 문제, 그리고 두 번째는 수직하중을 부담하는 세대 간 내력벽을 철거하고 위치를 옮겨 재설치할 경우 하부기초의 안전성 문제가 제기됨
- 이 가운데 말뚝 보강 문제는 국토부가 지난해 2월 주택법 시행규칙과 안전진단기준, 구조기준 등 하위지침을 개정하면서 수직증축 리모델링을 위한 1·2차 안전진단의 시험방법, 구조 계산방법 등에 대한 내용을 고시하면서 '행정상'으로는 결론이 도출됨
- 새 기준에 따르면 기존 기초 말뚝은 보강 말뚝보다 3배 이상 추가 하중을 받고, 신설 말뚝이 추가 하중의 30% 정도만 부담하기 때문에 이를 분담하려면 보강 말뚝을 대폭 늘려야 하기 때문에 이 기준대로라면 공사비 상승에 따른 사업성 하락은 물론 무엇보다 커지는 하중을 보조 말뚝으로 분산해주는 기술(선재하 공법)을 책임지고 검증해주려는 안전진단기관도 없는 실정
- 이 같은 상황에서 내력벽 철거에 따른 안전기준도 파일 보강과 비슷한 수준의 해법이 나올 것으로 예상되고 있어, 리모델링업계는 사실상 수직증축 리모델링을 하지 말라는 것과 같은 과도한 기준이라고 평가

❐ 업계 대응

- 기둥과 보, 바닥으로 구성된 기둥식(라멘) 아파트와 달리 기초·바닥·벽으로 짜여진 벽식 아파트는 하중을 벽체로 버티는 구조로 세대 간 내력벽을 철거하거나 옮기면 하중경로가 달라져 건물 안전에 문제가 생길 수 있는 반면, 세대 간 내력벽을 그대로 둔 채로 리모델링을 하면 소비자들이 원하는 평면을 제공하기 어렵고 경제성을 확보하기도 어려움
- 전문가들은 건축물의 수직증축과 내력벽 철거 문제는 변수가 너무 많기 때문에 일

반적인 판단기준을 토대로 세부 현장별로 지반·구조 전문가의 참여가 필요하다고 평가

- 수직증축 리모델링에 대한 정부의 불분명한 태도에 실망한 업계에서는 수평증축 리모델링으로 방향을 선회하고 있음
- 실제 무지개마을4단지(구미동), 한솔마을5단지(정자동) 등 수직증축을 추진하던 노후 단지들이 일제히 수평증축으로 선회
- 수평증축은 앞·뒤, 옆으로 가구 수를 늘리는 방식으로, 일반적으로 수직증축보다 공사비가 더 들지만 인허가 기간이 짧고 사업 속도가 빨라 이를 만회할 수 있음

◈ 공동주택용지 공급제도 개선방안 발표

○ 11월26일 국토교통부는 앞으로 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」에 근거하여 조성된 2기·3기 신도시 등 공공택지 내 공동주택 건설용지를 공급할 때에는 단순 추첨 공급이 아니라 입찰에 참여한 업체에 대한 평가를 통해 택지를 우선 공급하는 방식을 도입한다고 발표

○ 2021년부터 추첨방식 참여요건을 다양화하고, 주택품질이나 주거복지 등 참여업체의 사회적 기여도를 평가하여 견실한 업체를 대상으로 공공택지 공급을 추진한다는 것

○ 현행 택지개발지구 및 공공주택지구 내의 공동주택 건설용지는 추첨 공급을 유지해왔으나 운에 의존하는 추첨 공급방식 하에서는 낙찰가능성을 높이기 위해 페이퍼컴퍼니와 같은 계열사를 동원하여 편법입찰하는 행위(소위 '벌떼입찰'), 청약 경쟁 과열 문제 등의 발생, 그리고 토지 수용을 통해 조성된 공적 자산인 공공택지를 공급받은 건설사가 주택품질 제고, 주거복지 향상 등에 기여할 필요성이 있다는 사회적 요구도 지속 제기된데 따른 것

<주요내용>

❒ 사회적 기여, 주택품질 등을 평가하는 경쟁 공급방식 활성화

- 공급할 필지의 특성에 따라 주된 경쟁 요소를 차별화하고, 택지 입찰 참여한 업체들에 대해 임대주택 건설 계획, 이익공유 정도, 특화 설계 등을 평가해 택지공급
- 일정비율의 임대주택 건설을 의무화하고 입주민 편의제공, 단지 내 커뮤니티 시설 등 사회적 기여 관련 사업계획을 평가하여 우수업체에 택지 공급
- 주택건설 및 분양 시 발생하는 이익을 주택건설사업에 투자한 일반 국민과 공유하는 공모리츠 방식을 도입하고, 주식 공모 비율, 목표 배당률, 소액 투자자에 대한 주식 배정 계획 등을 평가하여 공공택지 공급 대상자를 선정
- 역세권, 공원 인근 등 특화발전이 요구되는 지역에 대하여 민간이 디자인 개선요소를 제안하는 특별설계공모를 통한 택지공급방식도 보완
- 경쟁 공급 방식을 활성화함으로써 주택품질 향상과 주거복지에 기여할 수 있는 건전한 업체에 택지를 공급하여 벌떼입찰 문제를 해소하는 한편, 민간의 임대주택 건설을 활성화하고 건설된 임대주택을 동·호수 랜덤 방식으로 매입하여 민간분양용지 내 공공 임대가 혼합되는 소셜믹스 효과 및 임대주택 디자인 개선 효과 기대

- 택지를 공급받을 목적으로 경쟁하는 과정에서 공동주택 건설이 부실화되는 것을 방지하기 위해, 업체가 낙찰받은 택지에서 부실시공 문제가 발생했을 경우 해당 업체는 향후 공공택지에 입찰 참여 제한

❒ 기존의 추첨 공급방식 개선

- 기존의 추첨 공급 방식은 참여하는 업체에 대해 일부 실적 요건을 확인하여 페이퍼컴퍼니 차단 효과는 있었으나, 외형적인 기준에만 초점을 둔 문제가 존재
- 앞으로 친환경·주택품질 관련 지표, 공적 인증 받은 지표 등을 택지 청약 기준으로 활용하여 일정 수준 이상의 업체에 공급 우선권을 부여하고, 택지 수급에만 목적을 둔 계열사의 공공택지 응찰을 차단할 예정
- 또한, 「서민·중산층 주거안정 지원방안」(11.19)에서 발표한 매입약정형 매입임대주택, 공공전세주택사업 등에 참여한 실적이 우수한 업체가 입찰 참여할 경우 우선공급·가점적용 등을 추진
- 경쟁 방식 도입에 따라 참여 업체들에게 적응 기간을 두고, 경쟁 요소를 즉시 충족하기 어려운 업체들의 소외를 방지하기 위해 일부 지구는 추첨 공급 방식을 유지
- 개선된 청약자격 획득에 소요되는 기간(약 1년)을 감안하여 2021년 까지는 친환경·주택품질 관련 지표 등 신규 지표들을 도입하지 않고 기존의 추첨 청약 기준 유지

❒ 향후 추진계획

- 택지 공급방식 제도개선 내용은 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」 시행령에 반영하여 택지개발 사업시행자들이 추첨 공급 외 경쟁 방식으로 공동주택용지를 공급할 수 있도록 할 계획으로, 경쟁 공급 방식을 2024년까지 총 공급되는 공공택지 내 공동주택 용지의 60% 이상으로 확대
- 경쟁 방식으로 공급하는 택지의 비율을 점차 늘려 나가고, 향후 입주민 만족도가 높은 업체에 대한 택지 공급우대 등을 시행하여 전반적인 주거 만족도 향상을 도모

◈ 예비타당성 대상 기준완화 법안 국회 통과 유력

○ 지난 11월11일 열린 국회 기획재정위원회 경제재정소위원회에서 예비타당성조사 대상 사업의 기준금액을 인상하는 방안에 대해 잠정합의한 것으로 알려짐

○ 이에 따라 12월 초순경에는 기획재정위원회 전체회의에서 의결 수순을 밟을 것으로 예상

○ 현재 예비타당성 대상 기준완화를 주요내용으로 하는 '국가재정법 개정안' 4건(김경협·김상훈·김태흠·홍성국 의원 대표발의)이 국회에 상정되어 있는 상황

<개정안 주요내용>

❒ 예비타당성조사 대상사업 규모 상향 조정

- 예비타당성조사 대상사업의 규모를 총사업비 1천억원 이상, 국가의 재정지원 규모 500억원 이상으로 상향 조정
  * (현행) 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상

❒ 예비타당성조사 결과에 반영할 사항 명시

- 예비타당성조사를 실시하는 경우 비용과 편익의 비교 분석 등을 통한 대상사업의 경제적 타당성 분석, 일자리, 주민생활 여건 영향, 환경성, 안전성 등 사회적 가치를 반영한 정책효과 및 사업추진 여건 등 정책성 분석, 지역경제 파급효과, 지역 낙후도 개선 등 지역균형발전 분석에 대한 평가결과를 종합하여 예비타당성조사 결과에 반영하도록 함

❒ 주요 사회기반시설에 대한 예타기준 현실화

- 도로·철도·도시철도·항만시설·공항시설·다목적댐 등 사회기반시설의 경우, 총사업비가 1천억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 500억원 이상인 경우에 예비타당성조사를 실시토록 함

❒ 주요 사회기반시설 이외의 시설 등 예타기준 현행유지

- 상기의 주요 사회기반시설 이외의 건설공사가 포함된 사업·지능정보화사업· 국가연구개발사업 등은 현행 유지
  * (현행) 총사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상

❒ 기타 사업의 예비타당성 기준

- 중기사업계획서에 의한 재정지출이 500억원 이상 수반되는 사회복지, 보건, 노동, 문화 및 관광, 환경 보호, 농림해양수산, 산업·중소기업 분야의 신규 사업의 경우, 예비타당성 조사를 실시토록 함