

국민경제의 회복과 성장을 위한
건설·주택시장 활력 제고 방안 토론회

건설기업의 중복규제와 과잉처벌 개선방안

2025. 12. 3.

전영준 연구센터장

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



건설·주택시장 활력 제고 방안 토론회
건설기업의 중복규제와 과잉처벌 개선방안

CONTENTS

1. 대표적 규제산업 : 건설

2. 정부의 개선 노력과 산업 현실

3. 건설규제 합리화 대전환

1

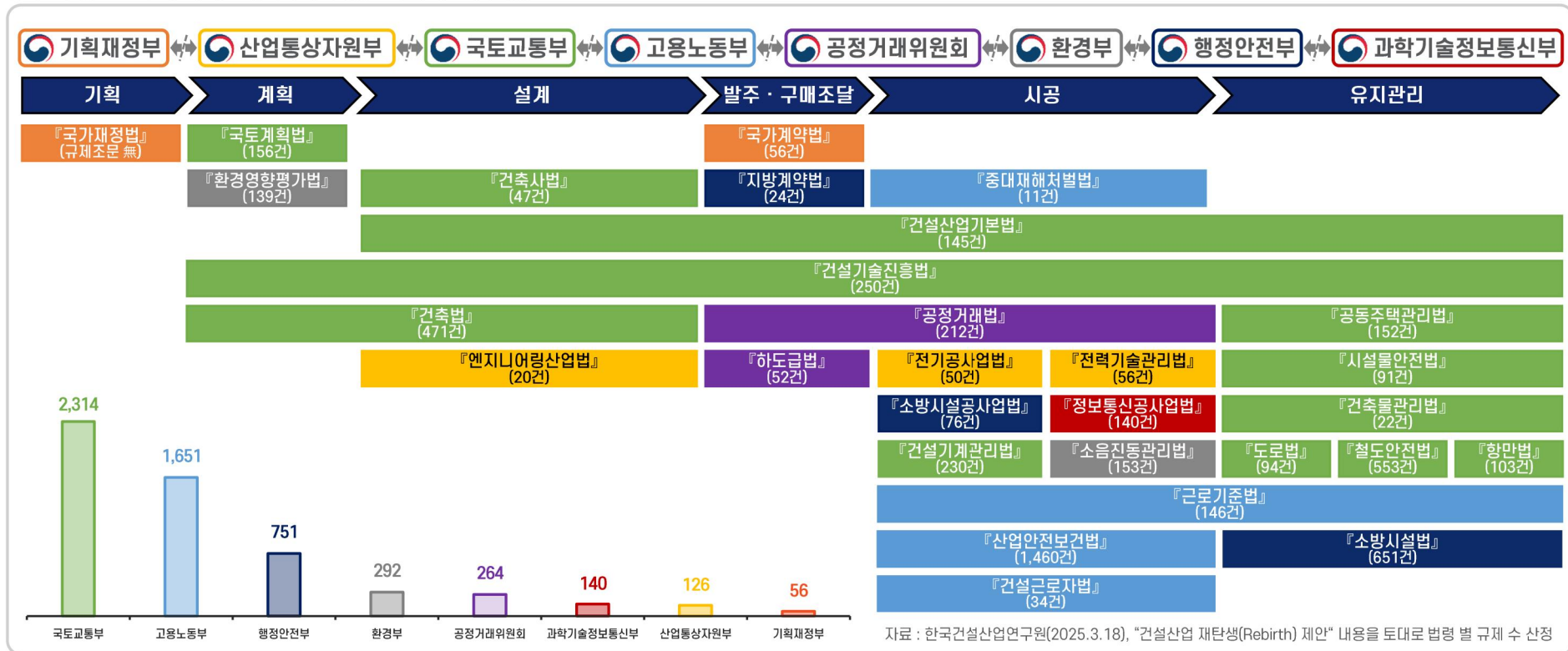


대표적 규제산업 건설

“ 촘촘한 규제 현실 ”

⚡ 건설과정 29개 + α 법률 적용... 해당 법률 **규제 조문 5,594개** → 사업 쏙 과정 규제 영향

건설사업 과정 고려되어야 하는 법률 및 소관 부처 현황



“

계속된 규제 신설·강화 일변도 입법

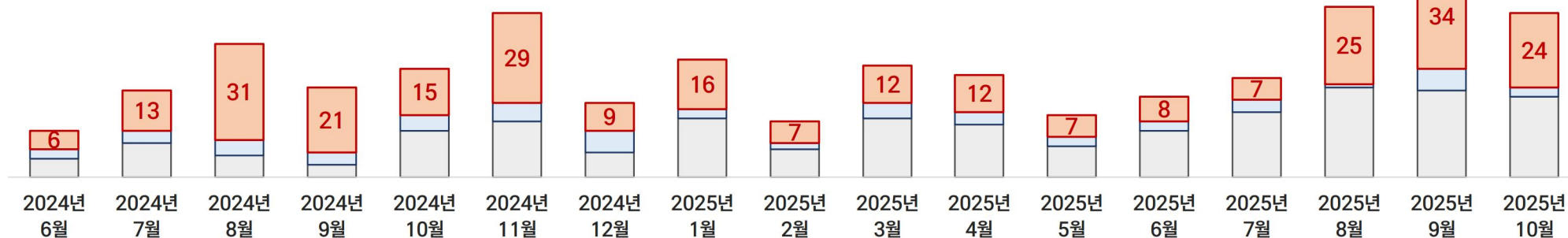
”

⚡ 건설산업 규제 신설·강화 입법 **월 평균 20건** → 동일 규제 목적을 위한 중복 규제·처벌 강화 다수 포함

22대 국회 건설산업 관련 규제 신설·강화 입법 추진 동향

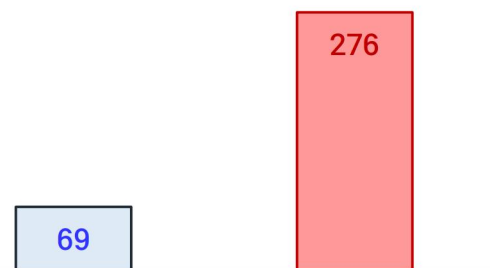
“現 속도 입법 시 22대 국회 임기 내
약 800건의 건설규제 입법 추진 예상”

□기타 □규제 폐지.완화 □규제 신설.강화



자료 : 한국건설산업연구원(2024.7 ~ 2025.10), “동향브리핑(건설산업 주요 유관 법률 입법 동향)”

주: 해당 자료에 제시된 주요 관련 법률의 제안 방향과 세부 내용을 바탕으로 '규제 신설.강화, 규제 폐지.완화, 기타' 로 구분하여 정리



규제 폐지.완화

규제 신설.강화

주: 건설산업 주요 관련 법률 입법 동향 건수를 모두 합산 후 '기타' 항목 제외

“제22대 국회 발의·입법 예고(’24.6~’25.10)

건설산업 주요 유관 법률안 607건 中

45%가 규제·처벌 신설·강화”

“규제의 역설은 끊임없이 발현 -①”

⚡ 공익 극대화를 위한 규제의 필요성은 분명하나, **과도하면 산업 동력 상실로 연결**

국내 건설현장에서의 규제 관련 애로사항 사례

PJT 사례	지연 기간 / 영향	비용 증가 추정	주요 규제 요인
제주 한림 해상풍력발전	계획 6.5년 → 실제 9년 이상 (환경영향평가 5차 심의 등)	금융비·자재비 수백억 원 증가	환경영향평가 반복 심의, 다기관 인허가 지연(공유수면 점·사용허가)
서울 A구 재개발 정비사업	건축심의 이후 추가 조건 부과로 승인 2회 반려, 1년 이상 지연	PF 금융비 수십억 원 증가, 분양가 상승	지자체 간 심의 충돌·재심의 관행
수도권 민간아파트 신축현장	주 52시간제 적용 이후 동일 공정(타설)기간 20~25% 증가	추가 인건비·장비 대기비 월 수천만 원	노동시간 제한, 야간·휴일 작업 제약
C사 도심 복합건물 공사	야간 콘크리트 타설 제한(소음·진동 규제) 으로 공기 약 2개월 연장	장비 대기·재작업 비용 약 5억 원	소음·진동관리법·지자체 야간작업 제한
영남권 중견건설사 토목공사	중대재해처벌법 시행 후 안전조치 확대, 공정 보수화로 착공 지연 3개월	안전설비·교육·법률 자문비 등 수억 원	중대재해처벌법, 산업안전보건법 강화
친환경 공공청사 신축사업	녹색건축 인증·탄소배출 보고 절차로 설계·자재 변경 4회	친환경 자재·인증비 수억 원	탄소중립·녹색건축물 의무화

자료 : 국토부·환경부 인허가 자료, 제주도 보도자료(2023); 국토부 '신속 인허가 지원센터' 사전 사례집(2024), 한국건설산업연구원 실태조사(2022), 서울시 환경정책과 고시, 현장 인터뷰(2023), 고용노동부 판례 분석, 대한건설정책연구원 보고서(2023), 국토부·환경부 탄소중립 로드맵(2023), 김화량(2025), 한국건설산업연구원 세미나 발제자료

규제의 역설은 끊임없이 발현 -②

⚡ 건설산업, 안전·환경·노동·품질·하도급 등 전방위 규제 강화에 따른 비용 압박 가중

주요 산업별 규제비용: 2013년 vs 2023년 추정 결과

[단위: 조 원]

구분	2013년	2023년
농림어업	3.6	4.0
광업	0.3	0.5
제조업	49.2	61.7
전기·가스·수도	2.7	3.8
폐수처리·자원재활용	1.0	1.3
건설업	7.9	11.4
서비스업	93.6	140.9

자료 : 전국경제인연합회(2015.4), "우리나라의 규제비용 추정"

주: 본 표의 2023년 산업별 규제비용은 KIET(2024) 추정치인 총규제비용 377조 원을 기준 값으로 두고, KOSIS의 최신연도 산업별 명목 부가가치 구성비(%)를 적용하여 FKI 방식(총규제비용 × 산업 구성비)으로 산정 및 추정

건설업 규제비용 증가 주요 요인

안전규제 강화	- 상시근로자 50인 이상 기업의 경영책임자에게 중대재해 발생 시 형사처벌·과징금 부과 - 안전관리 조직 신설·전담 인력 채용 비용 증가, 안전시설·장비투자 확대·법률자문, 안전관리 매뉴얼 정비, 교육훈련 비용 증가 등
환경규제 강화	「탄소중립·녹색성장 기본법」 시행, 건설현장 온실가스 배출관리 의무 강화, 녹색건축물 인증제 확대 - 친환경 자재 사용 비용 증가, 에너지 성능평가·인증 관련 설계·검토비 상승 등
인허가 및 심의 절차 복잡화	- 환경영향평가·교통영향평가·안전영향평가 등 다중 심의·중복 절차 지속 - 착공 전 행정소요 기간 장기화 → 금융비용 증가, 재심의·재설계로 인한 간접비 증가
품질·안전관리 기준 상향	- 레미콘·철근 품질검사 강화, 시공기록 의무화, 공공공사 하도급 관리 규정 강화 - 검사·시험비용 증가, 디지털 품질관리 시스템 구축비용 발생 등

김화량(2025), 한국건설산업연구원 세미나 발제자료

2



정부의 개선 노력과 산업 현실

“

김대중 정부 이후 정부별 규제 개혁 노력이 반복되었으나...

”



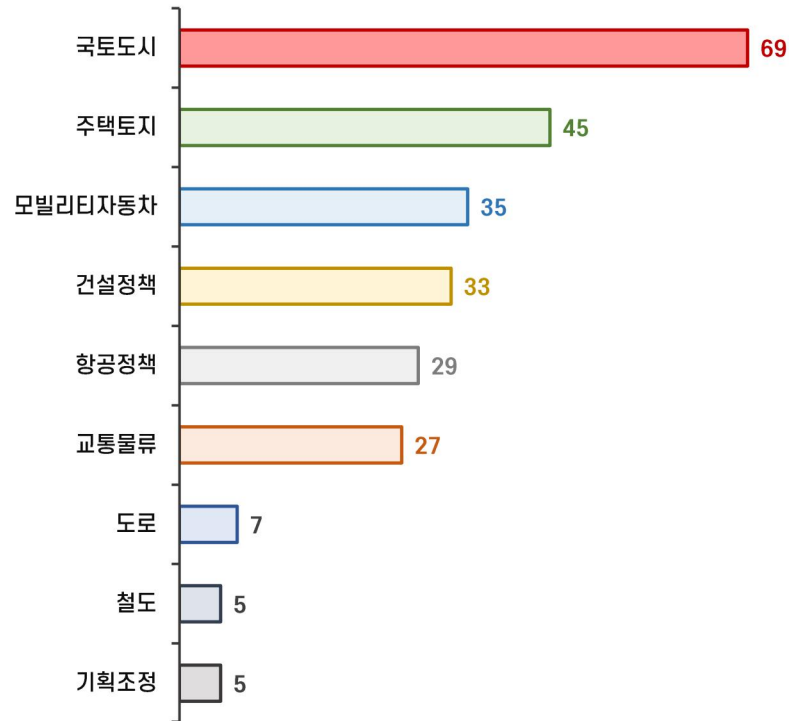
“

주무부처 또한 규제합리화 노력 지속...단, 산업 현장 체감 미흡

”

⚡ 국토개발, 주택, 자동차산업 등에 집중된 규제 개혁...사후 재검토 외면 등 **건설산업 규율 규제 해소는 제한적 상황**

| 국토부 규제합리화 추진실적 실·국 별 분류(22.4 ~ 현재)



자료 : 규제정보포털(2025.8.5), “홍보마당(부처별 모아보기, 국토교통부, 규제합리화 추진현황)”
주: 2022년 4월 부터 현재까지 규제합리화 추진 실적 공개

| 국토부 규제합리화 추진실적의 실·국 및 분야별 분류 결과

구분		국민생활	부담경감	신 산업	중소기업	투자·일자리	총 계
1차관 소관	건설정책	5	16	2	2	8	33
	국토도시	6	19	8	2	34	69
	기획조정	1	2	-	1	1	5
	주택토지	20	14	1	1	9	45
2차관 소관	교통물류	3	10	4	5	5	27
	도로	2	1	1	-	3	7
	모빌리티 자동차	7	14	8	4	2	35
	철도	1	1	-	1	2	5
	항공정책	2	9	10	3	5	29
합 계		47	86	34	19	69	255

자료 : 규제정보포털(2025.8.5), “홍보마당(부처별 모아보기, 국토교통부, 규제합리화 추진현황)”
주: 규제합리화 개선 사항에 대해 국토교통부 실·국 별 주요 업무와 소관 법령을 기준으로 재 분류

“

現 정부, 출범 이후 불필요한 규제 정비 착수에도...

”

⚡ “행정 편의·불필요 규제 과감히 해소”를 발표하였으나, 주택공급 관련 인·허가 규제 완화 움직임 외 **건설산업 소외 상황**



비상경제점검 TF 3차 회의

“규제 문제와 관련해서도 **행정 편의적인** 또는 **과거형 규제**, **불필요한 규제**들은 최대한 **해소** 또는 **폐지**할 수 있도록 하겠다”

“**규제 합리화**를 통해 기업들이 창의적 활동을 해 나갈 수 있도록 신속하게 조치해 나가겠다”

현 정부 출범 이후 정부 부처의 규제 개선 활동 계획

자료: 대한민국 정책브리핑(2025.7.30), “이 대통령 ‘배임죄 남용 기업 활동 위축...경제형별 합리화 TF’ 가동”

구분	주요 내용
조달청 (2025.7.10)	- 조달기업 의견을 반영해 규제를 개선하고, 네거티브 규제로 전환해 창의적이고 능동적인 기업의 조달시장 진입을 지원하는 것을 주요 과제로 추진 - 약 760개의 조달 규정을 Zero-Base 방식으로 전면 재검토 → 100여개 조문을 폐지 및 완화하고, 50여개의 핵심 규제를 신속 개선
관계부처합동 (2025.8.1)	- 과도한 경제형별 완화를 위해 기획재정부·법무부 차관을 공동 단장으로 15개 부처·연구기관이 참여하는 「경제형별 합리화 TF」 구성 - 사업주의 고의·중과실이 없거나 경미한 경우 형사 책임 완화, 소상공인·중소기업에 과도한 형벌 규정을 과징금·과태료로 전환하는 등 형벌 규정 합리화 추진
기획재정부 (2025.8.5)	「성장전략 TF」는 기업 활력 제고를 위해 기업 부담 완화와 규제개선 의견 수렴 및 공론화 플랫폼 운영을 최우선 과제로 설정 - 기업, 경제단체, 연구기관, 관계부처 등이 참여해 ‘투자애로 해소, 경제형별 합리화, AI·데이터 등 신 산업 패키지 육성 방안’ 추진

자료: 조달청 보도자료(2025.7.10), “조달청, 다수공급자계약 등 조달 주요제도 80개 규제 리셋”; 기획재정부 보도자료(2025.8.1), “경제형별 합리화 TF 본격 가동 전 부처 경제형별 30% 개선 추진; 기획재정부 보도자료(2025.8.5), “기업이 진짜 성장의 중심” 김화량(2025), 한국건설산업연구원 세미나 발제자료

“

규제에 대한 산업의 목소리...

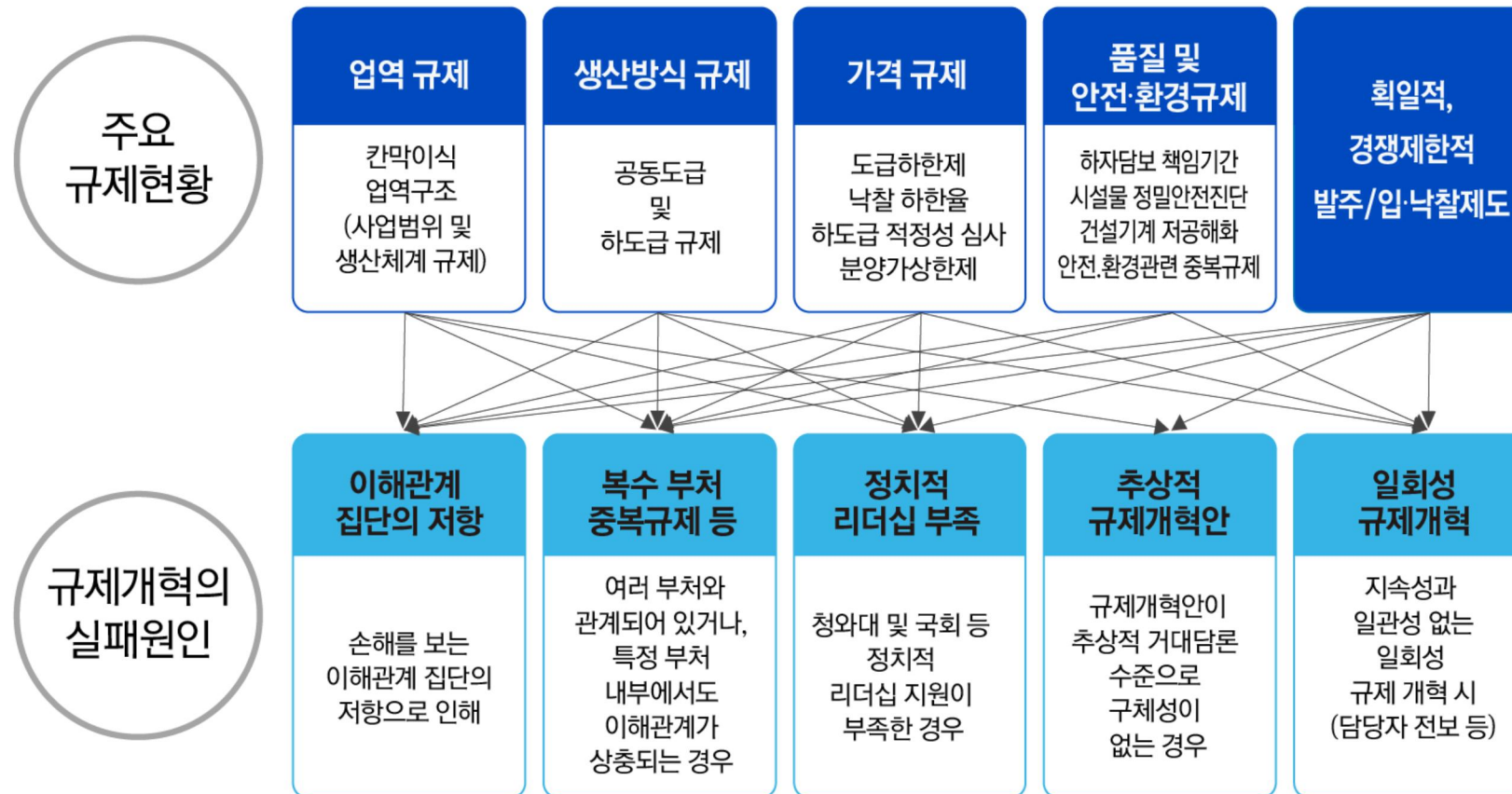
”



정부의 잇따른 건설규제 완화 정책 발표에도 불구하고...

→ **업계, 현실을 외면한 과도한 건설규제에 대한 문제 제기 지속**

“ 건설규제 개선이 어려운 이유 ”



자료 : 전영준(2017), 한국건설산업연구원 세미나 발제자료

“ **종합문제^① - 규제를 통해서만 문제를 해결하고자 하는 마인드, 규제만능주의** ”

⚡ 규제 효과 발현을 기다려줄 수 없는 여론·이익단체 압박 반복 → 발빠른 대처를 위한 행정·입법부의 규제·처벌 강화 유혹 악순환



근본적 대책을 수립한다는 목적으로 절대 동일한 사건이 생기지 않도록 강력히 규제
+ 새로운 제도에 대한 사회적 합의 도출 이전 즉각적 새로운 규제 신설 → 일방의 피해 발생 불가피

자료 : 전영준(2019), 한국건설산업연구원

“

[참고] 건설현장 정상화 5대 법안과 불법하도급 관리처벌 강화 방안

”

⚡ 처벌 강화를 통한 산업 규율 대표 사례 : 처벌 강화로 문제 해결이 가능할지에 대한 고민 필요

불법하도급 관리처벌 수준 강화 방안(「건설산업기본법」 개정안, 7.20. 청부입법 발의, 21대 국회 회기만료 폐지 후 22대 국회 재발의)

구 분	현 행	개정안
등록말소 강화	• 불법하도급으로 5년간 3회 처분 시 등록말소 (3 Strike-Out)	• 불법하도급+부실시공+사망사고로 5년간 2회 처분 시 등록말소 (2 Strike-Out) * 3 Strike-Out 규정은 현행 유지
결격사유 강화	• 5년간 불법하도급으로 3회 처분 시 등록말소 후 1.5년간 등록제한	• 5년간 불법하도급+부실시공+사망사고 2회 위반 시 등록말소 후 5년간 등록제한
원도급사 관리의무 강화	• 원도급사의 하도급사에 대한 불법 재하도급 관리의무 선언적 규정 • 불법재하도급 지시·공모 시 1년 이하 영업정지 또는 30% 이하 과징금	• 원도급사의 하도급사에 대한 재하도급 증빙자료 구비 등 구체적 관리의무 부여 • 불법재하도급 지시·공모 시 1년 이하 영업정지 또는 40% 이하 과징금
발주자 관리강화	• 원도급사의 불법하도급이 적발되어도 공사에 중대한 영향을 끼치는 경우에 한하여 계약해지 가능	• 원도급사의 불법하도급 적발 시 계약해지 가능
징벌적 손해배상	-	• 불법하도급 지시·공모 + 부실시공 + 사망사고 시 피해액의 5배 범위에서 손해배상 * 불법하도급 지시·공모 없는 경우 3배 범위
과징금 강화	• 불법하도급 과징금 : 30%	• 불법하도급 과징금 : 40%
처벌수준 강화	• 불법하도급한 자 3년 이하 징역	• 불법하도급한 자 5년 이하 징역
	-	• 불법하도급 지시·공모한 원도급사 및 발주자 5년 이하 징역
	-	• 불법하도급을 받은 하수급인 1년 이하 징역

“ 종합문제 ② - 산업의 특성을 고려치 않는 규제·처벌 양산과 이를 심화하는 부처별 칸막이 ”

⚡ Case 1 : 산업의 현실을 **외면한** 규제 강화 : 소규모건축물 현장관리인제도 등

Case 2 : 산업 간 차이(특성)를 미고려한 **중복규제** : 하도급법-건설산업기본법, 산업안전보건법-건설기술 진흥법-건설안전특별법-중대재해처벌법

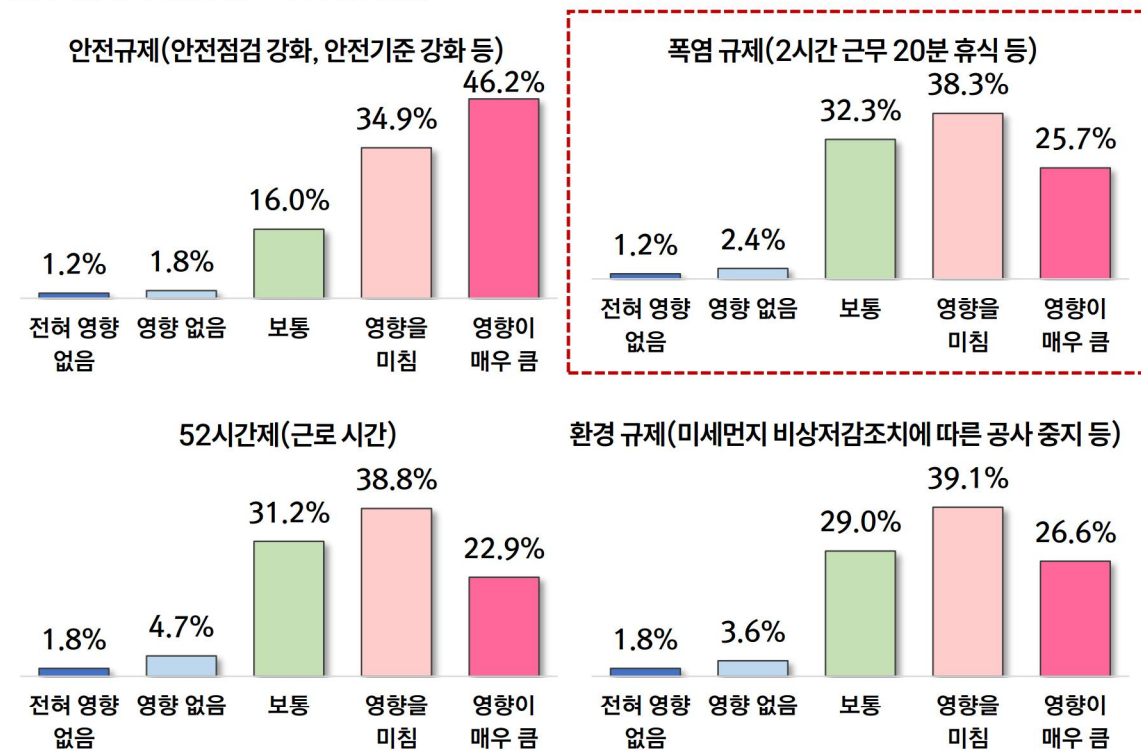


박상현(2025), 한국건설산업연구원 발표자료

“ 종합문제 ③ - 규제개혁위원회 역량 한계, 규제당국 입장 중심 형식적 규제심사 ”

⚡ **촛촛한 절차**(규제심사위원회, 규제영향분석)가 갖추어 있음에도 불구하고 △규제당국 자체심의 한계, △규제 입법 이전 정책 先 발표로 형식적 규제심사

주요 규제 사유별 공사기간 부족에 미치는 체감 정도
건설기업 170개사 설문조사 결과('25.9)



폭염 관련 건설제도 현황과
규제영향분석 축소 사례

고용노동부

- 폭염 작업 시 휴식(2시간마다 20분) 제도화, 35도 이상 시 야외작업 중단

기획재정부, 행정안전부

- 폭염 시 계약기간 연장·금액 조정 및 지체상금 부과 면제(공공공사)

국토교통부

- 폭염 불가항력으로 정의 (민간건설공사 표준도급계약서)

고용노동부 규제영향분석서('25.7)

폭염 시 휴식 시간 부여 규제 분석 시
비용·편익분석에서 해당 비용 '없음' 처리

- 무더위 시간대를 피하여 조기출근 등을 통해 규제 비용이 발생치 않고, 이미 적절한 휴식을 부여하도록 규정하고 있어 새로운 규제로 볼 수 없기에 **추가 비용 미발생**

규제심사(규제영향분석) 한계점

규제강화 관련 의견수렴,
규제 심사보고서 비공개

해외사례 및 타법사례가 존재함에도
해당사항 없음 표기

피규제 기업의 직간접 비용 발생이
수반되는 규제임에도 미분석

비용편익분석을 회피하기 위해
피규제집단 규모 축소 계상

과도한 행정위임이 발생하는 규제임에도
행정적/재정적 집행가능성 축소 기재

규제심사위원의 통과를 위해
규제대안 제한적·부정적 발굴

규제별 맞춤 전문가 검토 불가능

“

종합문제④ - 규제 과잉입법 창구 : 청부입법

”

⚡ 정부입법 대비 심의과정 부재, 절차 간소화에 따라 규제의 **과잉입법 성향이 강한 의원입법/청부입법**

의원입법과 정부입법의 절차 비교

구 분	입법단계	의원발의 법률안	정부제출 법률안
법률안 제출 前	법률안 준비	①입법 준비 → ②법률안 입안 → ③국회 법제실 검토(임의) → ④법률안 비용추계(예산상 비용 발생 시)	①법률안 입안 → ②관계부처와 협의 → ③당정협의 → ④입법예고 → ⑤규제심사 → ⑥법제처 심사 → ⑦차관회의·국무회의 심의 → ⑧대통령 서명 및 부서 → ⑨법률안 제출
법률안 제출 後	국회 상임위 심사	①국회 상임위원회 상정 → ②제안설명 → ③검토보고 → ④대체토론 → ⑤소위원회 심사 → ⑥위원회 의결	
	법사위체계·자구심사	법안 체계 및 자구 심사	
	전원위원회 심사	전원위원회 심사	
	본회의 의결	본회의 심의 및 의결	
	법률안 공포·재의요구	대통령의 법률안 공포 및 재의 요구	

국회-정부 법률안 발의 및 가결 건수 비교(11대~21대)

구 분	발의제출(건수)											가결건수										
	11대	12대	13대	14대	15대	16대	17대	18대	19대	20대	21대	11대	12대	13대	14대	15대	16대	17대	18대	19대	20대	21대
의회안(A)	204	211	570	321	1,144	1,912	6,387	12,220	16,729	23,047	25,027	84	66	171	119	461	517	1,352	1,663	2,414	2,890	2,747
정부안(B)	287	168	368	581	807	595	1,102	1,693	1,093	1,094	831	257	156	321	537	659	431	563	690	1,093	1,094	831
비율(A/B)	0.7배	1.3배	1.5배	0.6배	1.4배	3.2배	5.8배	7.2배	15.3배	21.1배	30.1배	0.3배	0.4배	0.5배	0.2배	0.7배	1.2배	2.4배	2.4배	2.2배	2.6배	3.3배

“ 부문별 문제^① - 인·허가 규제의 미로를 지나야만 시작되는 건축 ”

⚡ **건축 인·허가 연관 법령 220여 개**, 단계마다 규제에 발목 → 통합 심의·신속 인허가 추진에도 여전히 규제 중첩 상존

건축 인허가 전 주기 **법률 120개 · 법령(조항) 220개**
(한국건축규정[국토교통고시 제2024-206호] 기준, 중복 제거)

○ 건축허가 시 **반드시** 확인해야 하는 법령 140개 · 법률 64개

- **입지** 관련 법령 68개
- **건축물** 관련 법령 72개

○ 의제처리 법령 30개 · 법률 20개

○ 추가 확인이 필요한 법령 238개 · 법률 21개

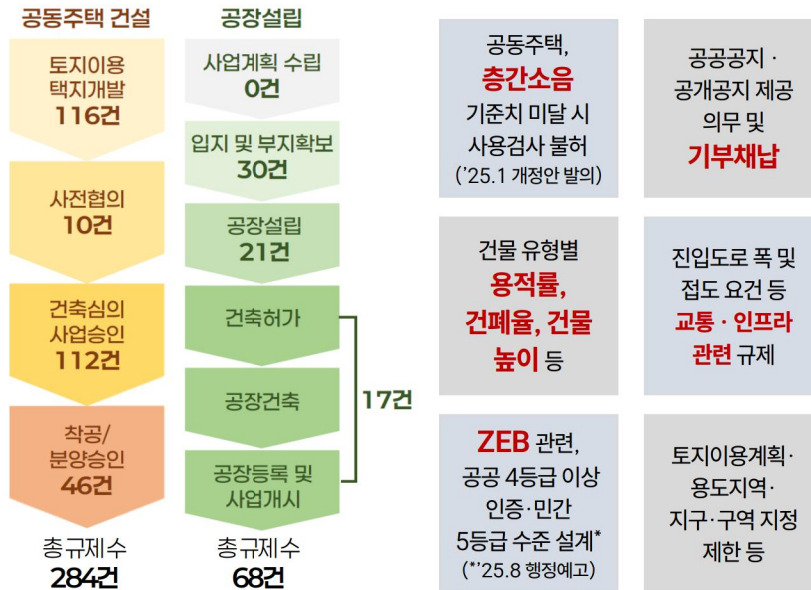
- **심의** 관련 법령 16개
- **인증 및 평가** 관련 법령 24개
- **입지** 관련 특례법령 28개
- **건축물** 관련 특례법령 19개
- **개별용도 시설기준**(26개 시설) 146개 법령
- 기타 법령 5개

착공 전(前), 사전 **심의**, 건축허가, 각종 인증·평가 사전인증 必

자료 : 김민주(2025), 한국건설산업연구원 발제자료

행정 절차의 **합리성·수용성**: 여전히 산적인 개선필요 영역

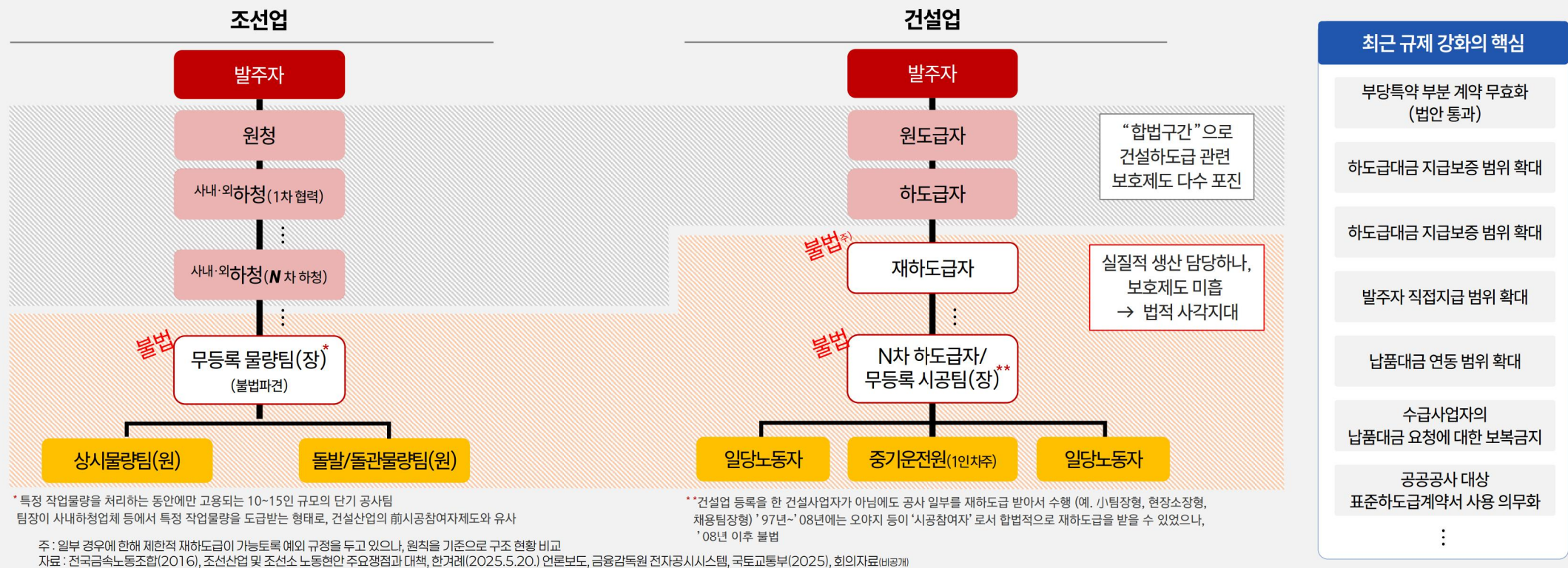
건어내고 완화시켜도 나타나는 또 다른 규제...
부분적 · 한시적 완화로는 허물어지지 않는 구조적 장벽



자료 : 행정안전부 국가기록원

“ 부문별 문제^② - 복수부처 중복규제에도 끊임없는 규제 강화 영역 : 하도급 규제 ”

⚡ 전 세계 최고 수준의 하도급 규제 운영에도 여전히 **1차 하도급에만 매몰된 규제 강화** → 2차 이하 하도급자 및 체불 문제 확대에도 방치



부문별 문제^③ - 경쟁적 복수 부처 중복 처벌 강화 : 건설안전

⚡ 개인과 기업에 대한 처벌은 상상적 경합에 따라 가장 무거운 죄에 대한 형으로 처벌되나, **행정제재의 경우 병과**

구 분		중대재해처벌법	산업안전보건법	건설기술 진흥법	건설산업기본법	형 법
주요 목적		근로자 안전	근로자 안전	시설물 안전	-	-
적용 대상		기업 본사	현 장		본사 & 현장	현 장
주요 의무주체	개인사업자	사업주				
	법인	경영책임자	현장소장 등			
형사처벌	개 인	1년 이상의 징역	7년 이하 징역	2년 이하 징역	3년 이상 징역	5년 이하 금고
	법 인	50억원 이하	10억원 이하	해당 조문 벌금	10억원 이하	-
행정제재		-	강화예정 (징벌적 손해배상, 영업정지 등)	-	6개월 이내 영업정지, 등록말소 등	-

건설안전특별법안
7년 이하징역
10억원 이하 벌금
1년 이내 영업정지
(또는 매출액 3% 이내 과징금, 최대 1,000억원)

국가 · 지방계약법

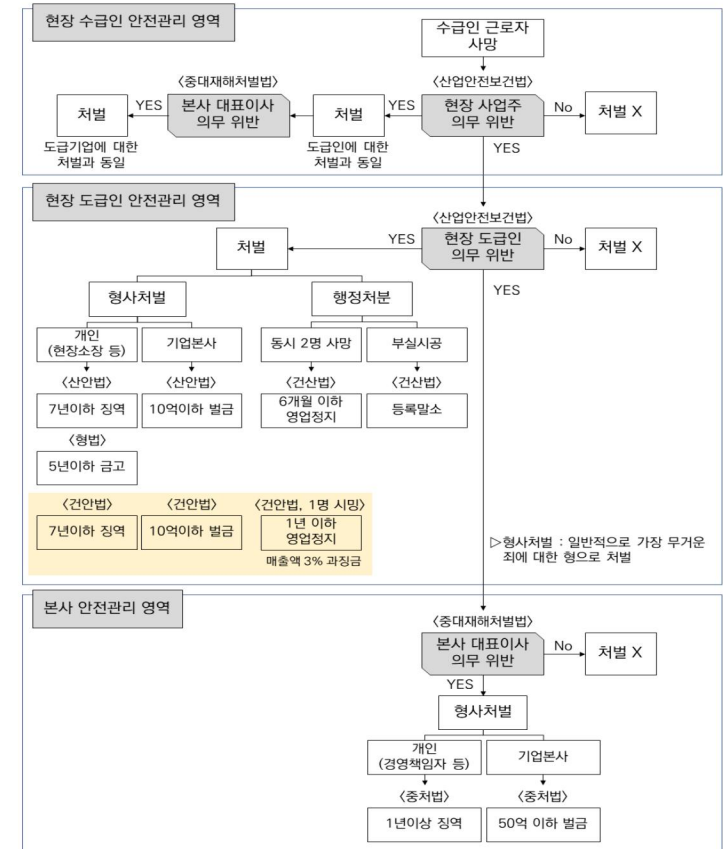
입찰참가자격 제한 확대

ESG평가 불이익, 투자대출 규제

주택공급 규칙

건설기술 진흥법 벌점별 선분양 제한

전담 검사 체제, 법원 양형기준 마련



과도한 건설규제 문제는 전 세계 공통...

⚡ 건설안전 관련 주된 벤치마킹 대상인 영국 또한 과도한 건설규제 진통 반복

Building Design. Search our site

Intelligence for Architects CPD PROGRAMMES EVENT

NEWS

The plan to cut the gateway 2 backlog: Key points from Tuesday's parliamentary hearings on the Building Safety Regulator

By Daniel Gayne | 4 September 2025

Please Sign In to your account to use this feature

This week saw an unusual amount of scrutiny of the Building Safety Regulator, with committees in both the Commons and the Lords examining the issue. Daniel Gayne watched the debates to find out where the troubled institution is headed



2017년 런던 그렌펠 타워 화재사고 발생(72명 사망)

고위험건축물(높이 18m 이상, 7층 이상) 화재구조 안전성 확보 목적 「건축안전법(Building Safety Act 2022)」 제정

- 고위험건축물 건설 전 과정 체계적 안전관리 위해 주요 단계(허가-착공-준공)별 BSR의 승인이 필요한 'Stop/Go' Gateway Process 도입

구분	Gateway 1	Gateway 2	Gateway 3
시점	건축허가	착공 전	준공 전
심사내용	고위험건축물(HRB) 정보, 화재 안전진술서 등	최종 설계도서, 안전 및 변경 관리계획서, 화재 및 재난 대응 계획서 등	준공도면, 시공된 건축물의 설계 및 규정에 부합 여부
심사기간	건축허가 승인기간 내	12주(기존건물 8주)	8주

BSR 인력 부족 및 소통 미흡 - Gateway 2단계 승인 지연·기각 빈번 → 12주 소요 절차가 최대 1년 이상 지연

주택공급 급감 → 건설기업 도산, 주택가격 급증 등 규제의 역설 발생

영 의회(양원) 청문회 개최('25.9) → 2025년 말까지 해결 불투명

3



건설규제 합리화 대전환

건설규제 합리화 중점 추진 필요

⚡ 김대중 정부 50% 건설규제 정비와 같은 **종합적 건설규제·처벌 합리화 정책 단기 추진**을 통한 산업 시그널 전달 필요

서울특별시 규제철폐 100일 집중 추진 결과 中 건설·주택 관련 규제 철폐 현황

2025. 4. 14. (월) 조간용
이 보도자료는 2025년 4월 13일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

도·광역시·특별자치시·도·특별자치시 **SEOUL MY SOUL** **보도자료**

담당 부서: 기획조정실 기획담당관	기획담당관	김행래	02-2133-6610
사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 13쪽	기획조정팀장	유승현	02-2133-6612

불필요한 규제 하루 12번 없앴다... 서울시 100일간 규제 123건 철폐

- 규제철폐 100일 집중 추진 기간 종료, 시민·기업·공무원 등 2,500여건 제안 접수
- 공공 위주의 일방적 추진 아닌 시민·기업 적극 참여, 신속한 실행과 시민불편해소에 역점
- (114호) 체육시설 전산 발매 관람권, 수기 검인 면제... 불필요한 절차 개선 민간 불편 완화
 - * 검인(檢印): 기관에서 문서나 증서의 진위 여부를 확인하고 도장을 찍는 절차
- (115~117호) 정비사업 조합 설립, 청년특화 프로그램 등 보조금 지원기준 완화해 지원 확대
- (118~121호) 장애인 등 취약계층 행정서비스 이용 편의 개선, 행정 신뢰도 강화위한 조치
- (122~123호) 공사 계약금액 사전 컨설팅, 데이터 개방 등 적극적 행정조치, 기업·시민불편 해소
- 시, 5월 중 규제철폐 성과 공유, 지속가능한 규제개혁 추진 논의를 위한 토론회의 장 마련

□ 서울시는 지난 1월 3일부터 이달 12일(토)까지 가동한 '규제철폐 100일 집중 추진기간'을 공식 종료했다고 밝혔다. 접수된 규제철폐 제안은 온·오프라인을 통한 시민발굴 1,000여 건을 비롯해 시·자치구 공무원과 투자출연기관 및 현장 발굴 1,500 건 등 총 2,500여 건이다.

○ 시민제안을 살펴보면 교통(199건), 주택(120건), 건설(57건) 관련이 많았다. 분야별 규제철폐 제안 현황은 서울시 누리집 '스마트서울뷰(scpm.seoul.go.kr)'내 '한눈에 보는 규제철폐'에서 확인할 수 있다.

시행 상업주거지역 내 비주거시설 비율 폐지 및 완화(1호)

시행 환경영향평가 본안평가 면제 대상 확대 및 절차 완화(2호)

시행 도시규제지역 공공기여 비율 완화(3호)

시행 통합심의에 소방성능·재해분야 포함(4호)

시행 건설공사 50% 직접시공 의무화 폐지(13호)

시행 도심지 특성 고려한 적정공사비 반영(14호)

시행 교통정리원 보험료 등 법적 경비 반영(15호)

시행 계약심사 대상 및 기준 현실화(18호)

시행 불합리한 건축심의제도 개선(23호)

시행 단가계약 급수공사 작업지시 건별 도급액 제한 완화(24호)

시행 상수도 단가계약공사 설계변경 기준 완화(25호)

시행 위원회의 불필요한 심의절차 및 운영방식 간소화(30호)

시행 제2.3종 일반주거내 소규모 건축물 용적률 한시 완화(33호)

시행 사업성 낮은 역세권 정비사업 준주거지역 종상향 추진(35호)

시행 재정비촉진사업 용적률·공공기여·주거비율 완화(36호)

시행 정비사업 기부채납 건축물 고밀복합화(37호)

시행 중소규모 건축심의 면제대상 완화 및 매입임대 확대(39호)

시행 유형별공사비 가이드라인 마련 등 적정공가·공사비관리(43호)

⋮

⋮

우선 추진 규제 합리화 과제

⚡ 건설산업비전포럼 발표('25.11.27) 「**업계 우선 개선 요구 30대 규제**」와 같이 체감 높은 규제 시급 정비 필요

분 야	규제 내용 / 규제 합리화 방안
안 전	1 현장 안전관리비의 통합
	2 유해위험방지계획서와 안전관리계획서 일원화
	3 외국인 고용법 개선
	4 중층적 안전규제의 처벌 합리화
	5 안전관리청 성립
업 역	6 직접시공의 자율화
	7 가설구조물의 구조검토 및 시공상세도 작성 명확화
	8 기업명에 '건축사사무소' 강제사용 폐지
	9 일정 규모 이상 건축물의 구조설계에 'Peer Review' 제도 도입
	10 건축 설계 겸업 제한 규제 개선
	11 건설업 범위에 전기, 정보통신, 소방 포함
입·낙찰	12 적격심사제도 낙찰하한을 상향
	13 윤찰제로 페이퍼컴퍼니를 양산하는 적격심사제도 개선
	14 종합심사낙찰제 개선
	15 계약금액조정제도의 명확화

분 야	규제 내용 / 규제 합리화 방안
입·낙찰	16 연간단가계약의 확대
	17 장기계속계약의 축소/폐지
	18 발주자 판단에 의한 통합발주 허용
	19 IPD, CM at Risk 등 발주방식 다양화
인·허가	20 부설주차장 설치기준 완화
	21 영업정지 등에 따른 주택 선분양 제한 규제 개선
	22 주택사업의 분양가상한제 폐지
기 타	23 건설업 등록의 일시 중단
	24 제로에너지건축물 관련 법규의 통일
	25 공동주택 층간소음 규제 완화
	26 건설기계 부당금품 근절 규정 법제화
	27 건설공사 현장 옥외 광고물 규제 완화
	28 문화재 발굴, 조사비용의 부담원칙 확립
	29 공공공사의 사후평가제 실효성 확보
	30 AI, 디지털 트윈, 로봇, 드론 등 첨단기술 도입 및 적용을 위한 제도 개선

“ 종합전략^① - 규제영향평가·규제개혁위원회 내실화 ”

⚡ △ 사후규제영향평가제도 도입, △ 의원입법 규제심사 도입, △ 규제 신설·강화 시 파급효과 분석 확대, △ 유명무실한 **규제 일몰제 관리 강화** 등 절차와 거버넌스 보완을 통한 **‘꼭 필요한 건설규제의 합리적 도입·정비’로 전환**

사후규제영향평가 도입

정태호 의원 대표발의, 「행정규제기본법」 일부개정법률안, 의안번호 2213918호, '25.11.5.

제18조의2(사후규제영향평가) - 조문 신설

① 위원회는 규제의 목적 달성 여부 및 실제 효과를 점검하고 개선 필요성을 평가하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기존 규제에 대하여 사후규제영향평가 대상 규제를 선정하고 소관 중앙행정기관의 장에게 사후규제영향평가를 하도록 요구할 수 있다. 다만, 위원회는 전문성 또는 공정성 확보 등을 위해 필요하다고 인정하는 경우 제31조제2항에 따른 전문 연구기관(이하 이 조에서 “전문연구기관”이라 한다)에 사후규제영향평가를 의뢰할 수 있다.

1. 사회적·경제적 여건 등의 변화로 인해 규제 목적과 수단의 적합성에 대한 검토가 필요한 규제
2. 이해관계인 등으로부터 지속적으로 규제의 적정성에 대한 문제가 제기되는 규제

②~④ (생략)

규제 신설·강화 시 불필요한 피규제자 피해 최소화를 위한 법률 개정

「행정규제기본법」 일부개정

제7조(규제영향분석 및 자체심사) - 각호 신설

① 중앙행정기관의 장은 규제를 신설하거나 강화(규제의 존속기한 연장을 포함한다. 이하 같다)하려면 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 규제영향분석을 하고 규제영향분석서를 작성하여야 한다.

1.~11. (현행과 같음)

11의2. 규제의 시행에 따라 규제를 받는 집단의 피해 경감을 위해 고려되어야 하는 타 법령 개정 필요사항

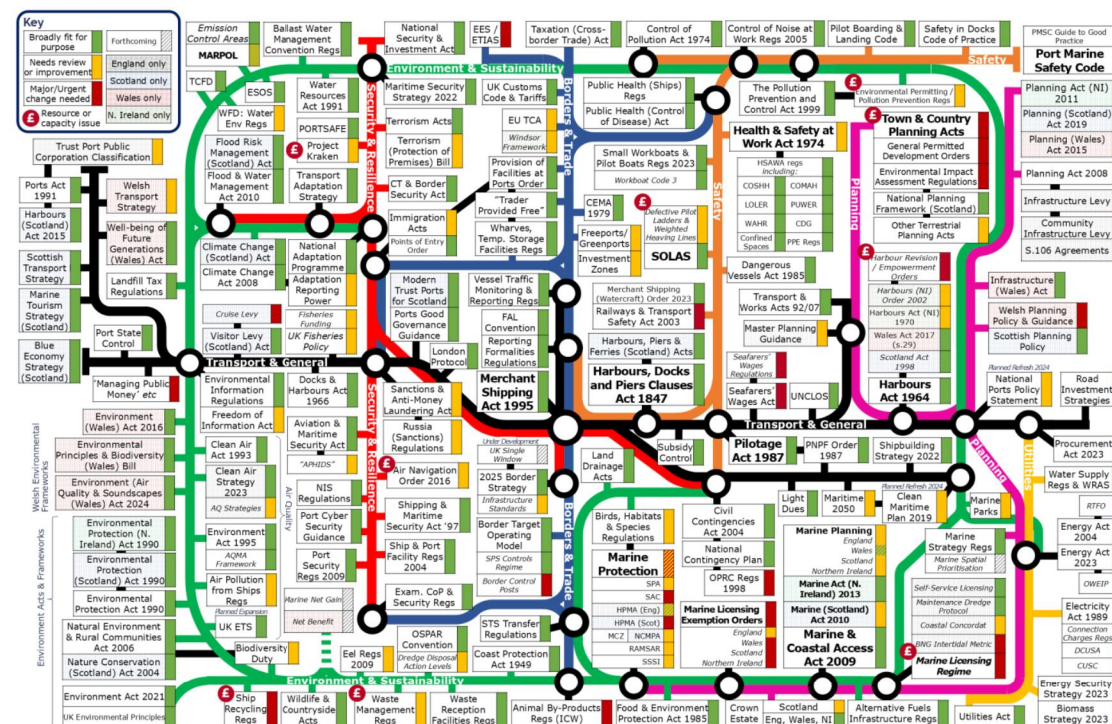
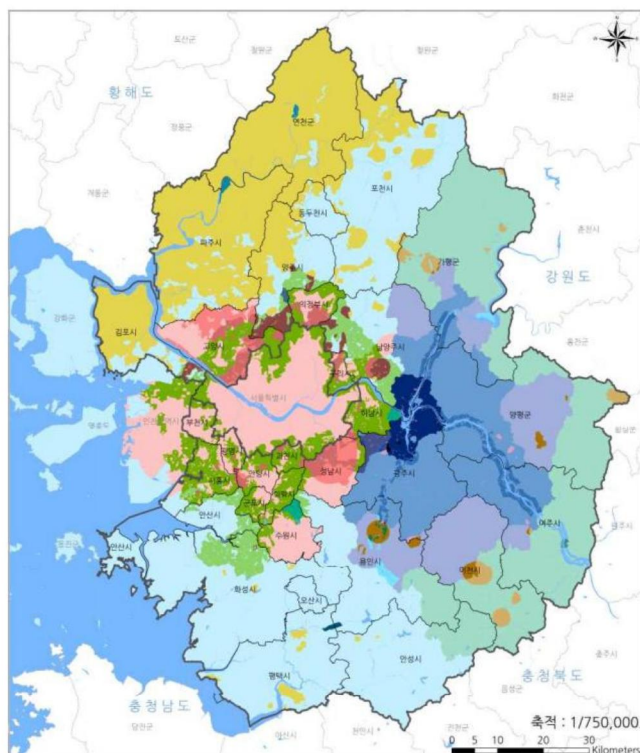
12. (현행과 같음)

②~④ (생략)

"

- ⚡ 건설규제 합리화를 위해 우선적으로 복잡다기한 **건설규제 시각화·계층화 인프라 구축** 통한 중복규제·처벌 사전 인지 및 우선 규제 개선 필요 과제 발굴 필수

영국 항만 규제 지도 (Mapping Port Regulation) 사례 (빨강: 노랑 규제의 경우 규제 개선 필요 사항)



부문별^① - 건설안전 규제·처벌의 합리화

⚡ 복수 법안 규율에 따른 행정제재 병합 우려 해소, 합리적 처벌로 개편

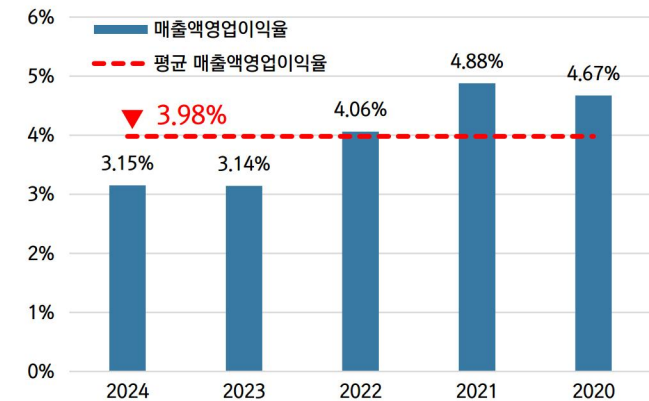
영업정지 1년을 대체한 과징금 산정이기에 건설업 평균 영업이익율을 고려하였다면, 「건설산업기본법」에 따라 신규수주만이 영업정지되는 정확한 상황 반영 필요

▶ 사망사고 1명 발생 시 적용하는 처벌 및 제재 현황 (싱가포르 vs. 국내)

처벌 및 제재	싱가포르 (WSH ACT)	우리나라 (건설안전특별법)
과징금 부과	- 기업 : S\$ 500,000 (약 5억원) - 개인 : S\$ 200,000 (약 2억원) - 위험 조치 위반 : S\$ 50,000 (약 5,400만원)	- 기업 : 매출액 3% 부과 (최대 1,000억원) - 개인 : 1억원 이하
징역	- 개인 : 최대 2년 이하	- 개인 : 최대 7년 이하
중지 명령	- 사고 발생 즉시 또는 현장 전체 및 일부	- 영업의 전부 또는 일부
벌점 부과	- 중상해 또는 위험사고 : 25점	- 벌점 부여 (건설기술진흥법)
고용 제한	- 신규 직원 채용 불가	- 해당사항 없음
입찰 제한	- 공공 공사 입찰 제한 (25점 이상부터)	- 부실 벌점에 따라 불이익 부여
공개명단 발표	- 기업 명단 대외적 공개	- 사고 신고 결과 공개 (건설공사 안전관리 종합정보망)

박상현(2025), 한국건설산업연구원 발표자료, 수정

▶ 최근 5년간 종합건설업체 매출액영업이익율



자료 : 대한건설협회, '20-'24 종합건설업체 경영상태 평균비율

▶ 과징금 매출액 3% 부과 시 예상 결과 (단위: 억원)

건설사	매출액	당기순이익	과징금	납부 후
△△건설	105,036	2,428	1,000	1,428
◇◇건설	91,619	510	1,000	-490
○○건설	83,184	462	1,000	-538

자료 : 인더뉴스, [2024 연간실적] 3사 매출액 및 당기순이익 발제, 저자 재구성

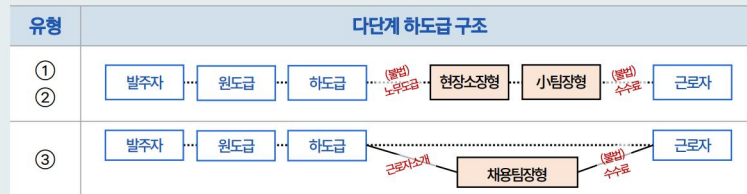
“**부문별^② - 중복규제·처벌 합리화**”

⚡ 대표 사례 건설하도급 : △ 제도권 내 시공인력 관리 방안 모색 기반 다단계 하도급 근절, △ 동일 목적 중복 규제 정비, △ 규제 주무부처 정비

※ 다단계 하도급 운용 실태

○ 다양한 형태의 불법 무등록시공팀 활용

- ① **소팀장형**: 5명 내외의 소규모 시공팀을 이끌며 실제 시공 담당
- ② **현장소장형**: 대규모(20~30명)팀을 이끌면서 여러 소팀장에게 공사 분배
- ③ **채용팀장형**: 시공에는 참여하지 않고 근로자 모집만 담당(소개 수수료만 수취)



■ [참고] '18년 “건설산업 혁신 방안” 발표 당시

○ 다단계 하도급 구조 개선을 위해 제도권 내 관리 방안 계획 발표

- ① **소팀장형** 양성화를 통한 **직접 고용 장려**
- ② **현장소장형** 건설업 **면허 취득** 유도
- ③ **채용팀장형** **퇴출**

○ 그러나 실제 개편 논의 과정에서 사장... (예. 품때기, 물량 떼기)
→ 업종 대입종화(29종 → 14종, '22년)로 무등록 시공팀의 불법 진입 가속화

과거 발표한 정책에 대한 (재)검토 및 제도화 방안 마련

소팀장형 건설기업 고용 장려 및 다양한 형태의 인센티브 부여

- (직접시공 대상 및 하도급공사) 낙찰자 결정 시 **상시고용인력 가점제** 검토
 - 직접시공 대상 공공공사에 참여하는 건설사업자 대상, 전체 직접시공 의무비율 중 일정 비율 이상을 상시 근로자로 충족할 경우 **신인도 가점** 제공
 - 일정 기간·규모 이상 상시 건설기능인력 고용 시 **벌점 경감, 시공능력평가 우대** 등
- 다년간 복수 현장에 동일 인력 고용 시 **상생협력 가점** 부여 혹은 벌점 경감 등

현장소장형 한시적 등록 기준 경감 등을 통해 건설사업자 등록 유도

채용팀장형 불법 수수료 수취 등의 무등록 **알선사업자 시장 퇴출**

- 단속 강화**(근로감독관 단속 외의 사법경찰관제* 강화 사항 등과 연계)
- 건설근로자 임금에 대한 알선사업자 경유 여부 단속 및 **처벌 확대**
 - 건설사업자가 아닌 인력사무소가 근로자 임금을 지급하는 것은 위반 사항
- 건설사업자 → 알선사업자에 임금 지급 시 **외주비 처리 금지** 홍보 강화 등

* 특정 분야의 전문적인 지식을 갖춘 공무원에게 감사의 지휘를 받아 범죄 수사를 할 수 있도록 하는 제도

부문별^③ - 규제·처벌보다 인센티브로...

⚡ 동일 목적 달성 위한 규제·처벌 기반 산업규율에서 인센티브를 통한 변화 유도 우선 검토 전환 → 규제 다운사이징과 규제만능주의 타파

인센티브 부여를 통한 자구적 건설 품질확보 유도 사례(싱가포르)

▶ 품질평가 점수로 등급(Band) 환산 - 인센티브 부여 기준



Building and Construction Authority

Quality Housing Portal

Feedback

Last Updated: 1 July 2025

Performance By Unison Construction Pte Ltd

S/N	Project	CONQUAS Band	Project Developer	Developer	Builder	Year
1	Amber Park	(1)	Aquarius Properties Pte Ltd	City Developments Ltd (CDL)	Unison Construction Pte Ltd	2024
2	19 Nassim	(1)	Parkville Development Pte Ltd	Keppel Land Ltd	Unison Construction Pte Ltd	2024
3	MeyerHouse	(1)	Secure Venture Development (No. 1) Pte Ltd	UOL Group Ltd / Kheng Leong Co (Pte) Ltd	Unison Construction Pte Ltd	2022
4	Amber 45	(1)				
5	Eden	(1)				
6	Principal Garden	(1)				
7	Watten House	Under Assessment				

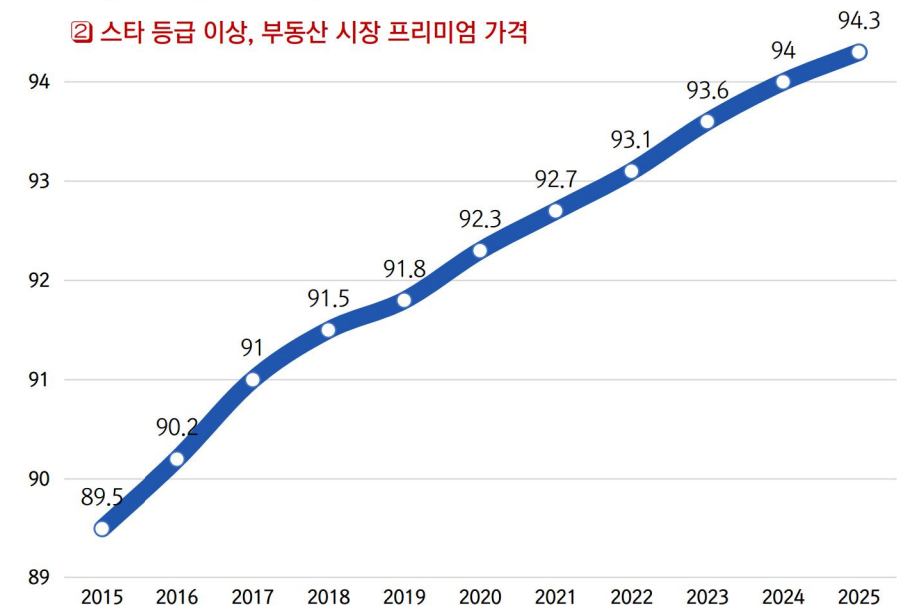
등급	점수	주요 특징
스타 등급	95점 이상	매우 낮은 주요 하자 발생
Band 1	90~95점 미만	
Band 2	85~90점 미만	낮은 주요 하자 발생
Band 3	80~85점 미만	평균적으로 우수
Band 4	75~80점 미만	다소 하자 발생
Band 5	70~75점 미만	하자 발생률 높음
Band 6	70점 미만	불만족(개선 필요)

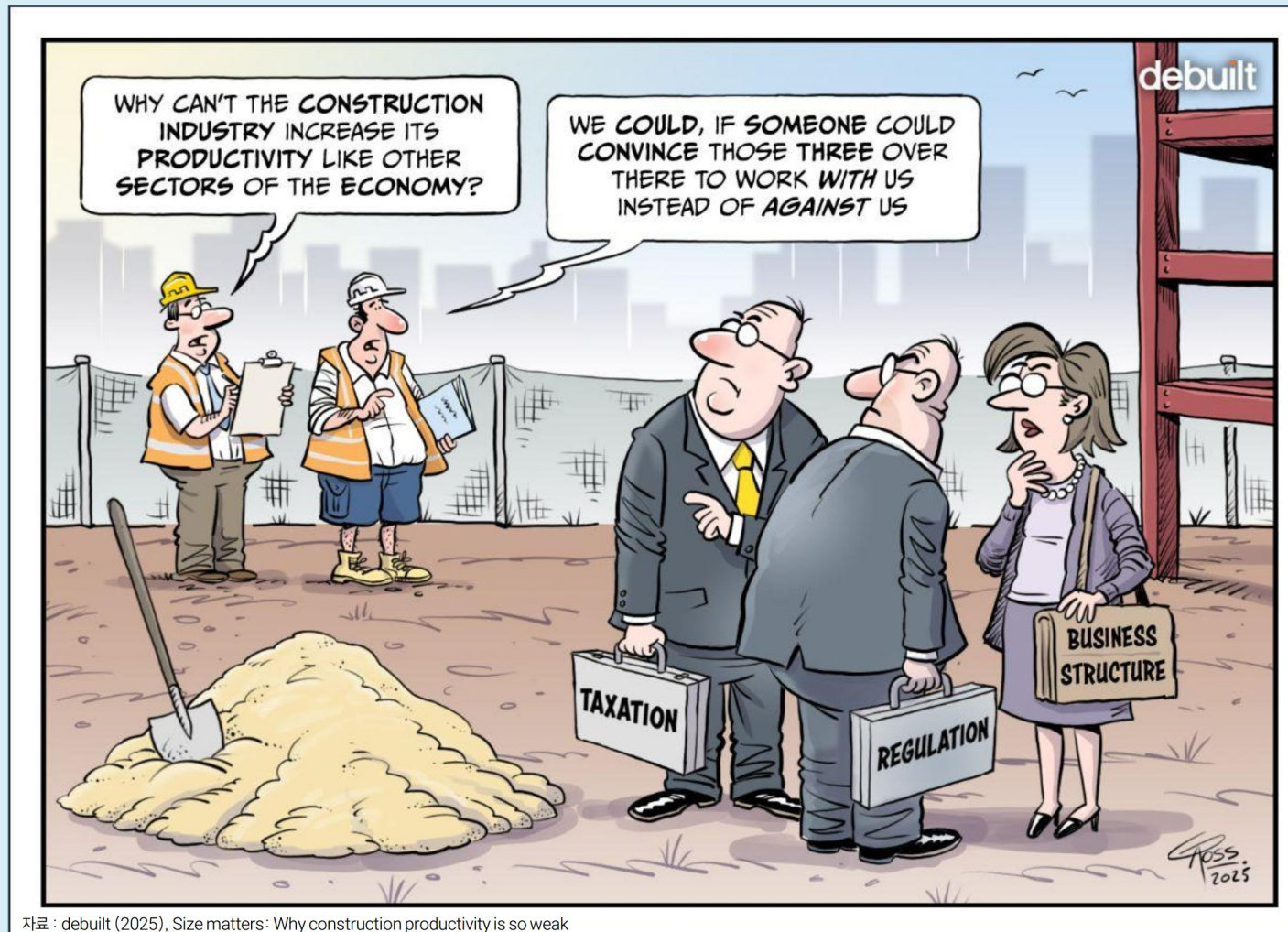
박상현(2025), 한국건설산업연구원 발표자료, 수정

▶ 인센티브 : 입찰자격 가점 및 우선권, 공사비 보상

① 최근 2년간 CONQUAS 평균 점수보다 3점 높으면, 공사비 일부 추가 지급

② 스타 등급 이상, 부동산 시장 프리미엄 가격





진짜 문제는 현장이 아니라, 현장을 억누르는 외부 시스템(규제)에서 비롯된다.