

건의서

건설분야 규제개선과제 건의

2025. 7

목 차

I. 주택공급 활성화 및 건설 투자 촉진

1. 재건축 초과이익 환수제 폐지 또는 대폭 완화1
2. 예비타당성 조사 대상기준 현실화 및 제도 개선3
3. 도심 재정비사업 활성화를 통한 안정적 주택공급5
4. 공동주택 리모델링 관련 법규 제·개정7

II. 건설현장 안전 및 환경 규제 합리화

1. 비산먼지 억제시설 설치·조치기준 위반 시 벌칙 완화10
2. 건설공사 안전관리종합정보망(CSI) 시스템 개선13
3. 레미콘 품질관리 관련 디지털 확인방식 도입15
4. 공동주택 저층부 소방시설 설치기준 개선17

III. 건설 계약 및 입찰 제도 합리화

1. 전기공사의 기술형입찰 공종별 설계·시공 통합발주 허용 ...20
2. 소방시설 공사의 분리도급 예외사유로 리모델링 포함 ...23
3. 장기계속공사 공기연장 추가비용 지급 근거 마련25
4. 유찰에 따른 수의계약 사업 물가 반영시점 현실화28
5. 하자담보 책임기간 개선30
6. 공기지연 책임일수 산정을 위한 기준 마련32
7. 공공입찰 일자리창출 실적 서류 제출 완화34

IV. 건설 생산성 향상 및 지원 강화

1. 수익형 민자사업(BTO) 총사업비 조정특례 확대36
2. 기업집단 범위에서 민자사업 SPC 제외38
3. 지방재정 투자심사 시 타당성조사 면제 대상 합리화 ...42
4. 비숙련 외국인력(E-9)의 건설현장 간 이동제한 개선 ..45
5. 비숙련 외국인력(E-9)의 '단순노무' 업무범위 확대47

I 주택공급 활성화 및 건설 투자 촉진

1 재건축 초과이익 환수제 폐지 또는 대폭 완화

현 황

- 재건축 사업으로 정상주택가격 상승분을 초과하는 주택가격 증가분에 대한 재건축부담금 납부 의무
 - (제도 운영) 2006년 도입, 2018년 재시행 후 2023년 부담금 면제 기준 상향(3천만원→8천만원), 부과율이 결정되는 부과 구간 완화
 - (시장 상황) 최근 공사비 급등*, 고금리**로 인해 재건축 사업성이 크게 악화되어, 초과이익 환수제가 도심 주택공급의 걸림돌로 작용
 - 국토부는 2023년 재건축부담금 완화 조치로 전국 약 44개 단지(서울 7단지), 부담금 면제 또는 감면 혜택을 볼 것으로 추산했으나, 여전히 많은 단지가 상당한 부담을 느낌

* 2024년 12월 건설공사비지수 130.12 (2020년 기준 100) (한국건설기술연구원)

** 2024년 5월 기준 한국은행 기준금리 3.50%

문제점

- 주택시장 공급 위축과 사업성 저해, 미실현 이익에 대한 과세 및 시장원리에 따른 정당한 상승분에 대한 환수로 국민의 재산권 침해
 - (공급 위축 심화) 사업성 악화로 재건축 추진 동력이 저하되어, 신규 주택 공급 지연 및 주택 가격 불안정 요인으로 작용

* 2023년 전국 주택건설인가실적은 42.8만 가구로, 전년 대비 17.8% 감소 (국토교통부)

- (미실현 이익 과세) 사업 완료 후 준공 시점의 주택가격에서 개시 시점 주택가격, 정상 주택가격 상승분, 개발비용 등을 공제한 초과이익에 대해 부과하는 것으로, 현금화되지 않은 이익에 대한 과세
- (과도한 재산권 침해) 주택가격 상승은 시장 상황, 입지, 개발 호재 등 복합적 요인에 기인하나, 이를 조합원의 불로소득으로 간주하여 최대 50%까지 환수하는 것은 과도한 재산권 침해에 해당

검토의견

☐ 재건축초과이익 환수제 폐지 또는 제도 합리화

- (1안) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」을 폐지하여 시장 자율 기능을 회복하고, 도심 내 안정적인 주택공급 기반 마련
- (2안) 폐지가 어렵다면, ① 면제 기준을 현행 8천만원에서 2억원 이상(또는 공시가격 현실화율 등을 감안한 합리적 수준)으로 대폭 상향, ② 최대부과율을 현행 최대 50%에서 20~30% 수준으로 대폭 인하, ③ 1주택 장기보유자에 대한 감면 확대(보유기간별 공제율 상향 등) 및 조정, ④ 시장 상황 안정 시까지 추가 유예 등 추진

기대효과

- ☐ 도심 주택공급 활성화, 건설경기 부양, 관련 산업 투자 유치, 국민 주거 안정 기여

현 황

□ 예비타당성 기준 고착화 및 조사 기간 장기화

- (현행 기준) 총사업비 500억원 이상이면서 국가 재정지원 규모 300억원 이상 사업을 대상으로 함* (1999년 도입 이후 동일 기준 유지)

* (근거법령) 국가재정법 제38조

- (경제 규모 변화) 제도 도입 이후 한국 명목 GDP는 약 4배 증가*

* 1999년 약 613조원 → 2023년 약 2,556조원, 한국은행

- (조사 기간 장기화) 예타 대상 사업 증가로 실제 조사 기간이 평균 17개월*로, 기준기간(9개월)**을 크게 초과하여 사업 적기 추진 차질

* 최근 5년(2019~2023년)간 예타 연평균 조사기간 17.6개월(기획재정부)

** 예비타당성조사 운용지침(기획재정부 훈령) 제39조

문제점

□ 경직적 예타 기준으로 인한 인프라 투자 지연 및 지역 불균형 심화

- (투자 지연) 변하지 않은 예타 기준으로 인해 시급한 인프라 투자가 지연되어 국민 불편 가중 및 국가 경쟁력 약화
- (지역 불균형 심화) 특히 인구 감소 및 경제 기반이 취약한 지방의 경우, 경제성(B/C) 분석 중심의 예타 통과 어려움으로 지역 발전 격차 심화
- (행정력 낭비) 예비타당성 조사 대상 사업의 과다로 조사 전문인력 부족 및 행정력 비효율 초래

검토의견

☐ 예비타당성 조사 대상 기준 상향 등 제도 개선

- (대상 기준 상향) 국가재정법 제38조 개정을 통해 예타 대상 기준을 ‘총사업비 1,000억원 이상이면서 국가 재정지원 규모 500억원 이상’으로 상향 조정

* 제22대 국회에서 정성호 의원, 박덕흠 의원 등 다수 관련 법안 발의

[illegible]

- **(평가 기준)** 지역균형발전, 재난 예방, 미래 성장동력 확보 등 정책적 중요도가 높은 사업에 대해서는 경제성(B/C) 외에 정책성, 지역균형발전 가중치를 현재보다 실질적으로 확대

- (패스트트랙) 신속 예타(Fast-track)* 제도 활성화

* 긴급한 경제·사회 상황 대응 등 시급한 정책 수요에 대응하기 위한 제도로 보다 간소화된 절차를 통해 빠르게 사업 타당성 검토 ('22.9 도입)

기대효과

☐ SOC 사업 적기 추진, 지역경제 활성화, 국가균형발전 촉진, 행정 효율성 제고

현 황

- 전국 주택 노후화 심화에도 불구하고, 주택 재정비사업의 복잡한 인허가 절차와 규제로 안정적 주택 공급 미흡
 - (주택 노후화 심화) 전국 준공 30년 이상 노후주택 비중 25% 상회
 - * 노후주택비율: (전국) 25.8% (서울) 26.0% (e-지방지표)
 - (사업 지연) 복잡한 인허가 절차(정비구역 지정부터 준공까지 평균 10년 이상 소요), 공사비 급등, 과도한 규제 등으로 사업추진 지연
 - * 최근 3년간 주요 건설자재 가격 30~50% 급등 (한국건설기술연구원)
 - (공급 부족 우려) 최근 수도권 주택 인허가 물량($\Delta 22.0\%$) 및 주택 착공수($\Delta 45.0\%$) 3년전과 비교하여 급격히 감소하여 공급 부족
 - * 수도권 주택인허가(호) : ('21)29.1만 $\rightarrow$ ('22)19.1만 $\rightarrow$ ('23)20.4만 $\rightarrow$ ('24)22.7만
 - ** 수도권 주택 착공수(호) : ('21)30.0만 $\rightarrow$ ('22)18.6만 $\rightarrow$ ('23)12.1만 $\rightarrow$ ('24)16.5만

문제점

- 사업 지연으로 인한 주택 노후화 문제 악화 신규 공급 위축
 - (주거환경 악화) 노후 주택 증가로 국민 주거의 질 저하 및 안전 문제(누수, 균열, 소방/내진 취약 등) 발생
 - (신규 공급 위축) 재정비사업 지연은 도심 내 신규 주택 공급을 위축시켜 주택시장 불안정 심화

- (사업성 저하) 공사비 상승, 금융비용 증가, 각종 부담금 등으로 조합 및 건설사의 사업 추진 동력 약화

검토의견

□ 특별법 제정 및 관련법 개정 통한 지원 확대 및 규제 합리화

- (신속 인허가 지원) (가칭)「재건축·재개발사업 촉진 특별법」 제정을* 통해 통합심의 확대, 절차 간소화 등 추진

* 김은혜 의원안 등 관련 법안 제22대 국회 계류 중

- (사업성 개선 지원) 「도시 및 주거환경정비법」 개정*을 통해
 - ▲ 공공임대주택 인수가격 현실화, ▲ 용적률 인센티브 확대(역세권, 친환경 건축 등), ▲ 기부채납 부담 완화 등 추진
- (규제 합리화) ▲ 안전진단 기준 합리화(구조안전성 비중 하향 조정 유지 및 조건부 재건축 판정 시 적정성 검토 의무 폐지 등), ▲ 분양가상한제 탄력 적용(지역별 시장 상황 고려) 등 규제 개선

기대효과

- 도심 주택 공급 확대, 노후 주거환경 개선, 건설투자 활성화

현 황

- 리모델링사업은 관련 고유 법령체계가 없으며, 신축 중심의 「주택법」, 「건축법」 등에 관련 조항을 추가하는 방식으로 진행
 - (법적 기반 미흡) 신축 중심의 「주택법」, 「건축법」 체계 하에서 리모델링 사업 특성을 반영한 별도 법령 부재
 - 리모델링은 주택법에 근거하여 시행하나, 주택법은 신축사업을 근간으로 하고 있어 증축 기반의 리모델링과 불합치하는 부분 존재
 - * 재건축은 ‘도시 및 주거환경정비법’에 근거하여 사업 시행
 - (탄소 저감 효과) 리모델링은 재건축 대비 철거·시공 과정에서 탄소배출량이 약 50% 저감되는 친환경 사업으로*, 전국 약 12만 세대 리모델링 추진 중
 - * 「리모델링 건축물의 전과정 탄소배출량 사례 평가 분석」, 한국건축시공학회
 - (사업 지연 요인) 신축과 유사한 사업계획승인 절차* 적용, 및 다양한 부대 인허가 절차로 사업 추진 지연 및 비용 증가
 - * 30세대 이상의 공동주택 리모델링 사업 시에도 도시계획심의, 교통영향평가, 교육환경영향 평가 등 신축 사업의 부대인허가 절차 준용

문제점

- 리모델링 사업 활성화 미흡 및 절차적 비효율 발생
 - (정책 우선순위 저조) 재건축 중심의 규제 완화 정책에서 소외되어 리모델링 사업 활성화 미흡(리모델링 15년 경과 아파트 대상, 재건축은 30년)

- (절차적 비효율) 불명확한 기준으로 인한 사업 불확실성 및 과도한 인허가 절차로 사업 추진에 애로

기업 애로 사례

- ◆ 리모델링에 따른 필로티 추가 시 수직·수평증축 판단에 대한 지자체별 기준이 상이하여 사업추진에 애로 존재 및 사업 지연
 - * 필로티는 1층 주차장 등을 확보하기 위해 건물을 띄우는 구조에 해당
- ◆ 국토교통부는 '안전규제대상'으로 해석하여 지자체 판단에 위임하였으나, 일부 지자체는 세대수 증가가 없어도 수직증축으로 판단하여 2차 안전진단 등 절차 강화

구 분	필로티 추가 판단	비 고
국토교통부	지자체 판단	법제처가 필로티 설치를 '안전규제대상'으로 해석(23.8) 했지만, 법령해석을 일률적으로 적용하도록 강제할 수 없으므로 인가권자인 지자체가 판단하도록 함
지자체A	수평증축	세대수 증가가 없는 만큼 '수평증축'으로 판단하여 1차 안전진단만 진행
지자체B	수직증축	안전규제대상인 '수직증축'으로 판단하여, 1차 안전진단 외에 추가적으로 2차례의 안전성 검토 (기본설계, 실시 설계검토時)와 마감재 철거 후 구조확인 차원의 2차 안전진단 진행이 필요하여 사업기간 및 비용이 증가됨

- (조합 지위 불명확) 재건축재개발조합과 달리 리모델링주택조합의 사업시행자로서의 법적 지위가 명확하지 않아 '주택건설업자 등록의무'를 따라야 하는 등 행정업무 가중

검토의견

□ 관련 법제도 정비 및 인허가 절차 간소화

- (법제도 정비) ▲(가칭)「공동주택 리모델링 활성화 특별법」 제정 또는 ▲「주택법」 내 리모델링 특례 조항 대폭 신설하여 절차 간소화(통합심의 등), ▲안전진단 기준 합리화 등
- (필로티 증축 기준 명확화) 국토부 차원에서 세대수 증가가 없는 필로티 설치 등은 수평증축 기준으로 적용하는 등 명확한

가이드라인 마련 및 배포

- (인허가 절차 간소화) 일정 규모 이하 또는 특정 요건(세대수 증가 없는 경우 등) 충족 시 ‘리모델링 허가제’ 도입 검토
- (조합 지위 명확화) 리모델링주택조합이 ‘주택건설사업자’ 등록 없이 사업 시행 가능하도록 법적 근거 마련
- (사업성 제고 지원) ▲부대복리시설 재배치 및 증축 규모 완화, ▲인접 단지 간 통합 리모델링 시 용적률 인센티브 제공 등

기대효과

- ☐ 노후 공동주택 주거환경 개선, 신속한 주택 공급, 친환경 건설 확산

Ⅱ 건설현장 안전 및 환경 규제 합리화

1 비산먼지 억제시설 설치·조치기준 위반 시 벌칙 완화

현 황

- 건설현장에서는 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설(방진덮개 등)을 설치하거나 필요한 조치(세륜,살수 등)를 하여야 함
- (현행 처벌) 「대기환경보전법」 제43조(비산먼지의 규제) 위반 시, 동법 제92조(벌칙)에 따라 300만원 이하의 ‘벌금’(형벌) 부과
- (타 법규와의 형평성) 「건설폐기물법」(처리 기준 위반 시 1천만원 이하 과태료), 「소음·진동관리법」(규제기준 초과 시 200만원 이하 과태료) 등 유사 환경 법규는 대부분 ‘과태료’(행정질서벌) 부과
- (기업 부담) 벌금형 확정 시 기업은 공공공사 입찰참가자격 사전심사(PQ)에서 감점을* 받고, 현장 관리자는 전과 기록이 남아 부담 과중

* 최근 1년간 환경관련법령에 따른 벌금이상의 행정형벌, 영업정지, 과징금 이상의 처벌을 받은 자: 1회 - 0.5, 2회 이상 - 1.0점, 조달청 입찰참가자격사전심사기준

문제점

- 다른 환경 관련 법률에 비해 처분이 과다하여 기업 활동 위축
- (과도한 제재) 유사 법규 위반 행위에 비해 형벌을 부과하는 것은 과도하며, 행정벌의 비례성 원칙에 위배될 소지
- (행정 편의주의 우려) 상대적으로 경미한 위반 사항에 대해서도

형사처벌을 통해 강력한 제재를 가하려는 행정 편의주의적 발상

- (기업 활동 위축) 과도한 처벌은 기업의 정상적인 경영활동을 위축시키고 불필요한 사회적 비용 유발

검토의견

□ 과태료 부과 및 개선명령 미이행 시 형벌(벌금) 부과

- (벌칙 규정 개정) 비산먼지 억제시설 미설치 또는 조치 미이행에 대한 제재를 ‘벌금’에서 ‘과태료’로 전환
 - 제92조(벌칙) 제5호 삭제, 제94조(과태료) 관련 내용 신설

〈대기환경보전법〉

현행	개정안
제92조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 300만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 4의2. (생략) 5. 제43조제1항 전단 또는 후단을 위반하여 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설을 설치하지 아니하거나 필요한 조치를 하지 아니한 자. 다만, 시멘트·석탄·토사·사료·곡물 및 고철의 분체상(粉體狀) 물질을 운송한 자는 제외한다. 6. ~ 14. (생략)	제92조(벌칙) ----- -----. 1. ~ 4의2. (현행과 같음) <삭제> 5. ~ 13. (현행 제6호부터 제14호까지와 같음)
제94조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <신설> 1. ~ 3. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제94조(과태료) ① ----- -----. 1. 제43조제1항 전단 또는 후단을 위반하여 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설을 설치하지 아니하거나 필요한 조치를 하지 아니한 자. 다만, 시멘트·석탄·토사·사료·곡물 및 고철의 분체상(粉體狀) 물질을 운송한 자는 제외한다. 2. ~ 4. (현행 제1호부터 제3호까지와 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

기대효과

- 유사 환경 법규와의 형평성 제고, 기업의 과도한 부담 완화, 행정벌의 비례성 원칙 확보

현 황

- 건설공사의 품질관리를 위해 품질시험 및 검사 결과를 시스템에 입력해야하나, 시스템 기능 제약으로 인해 입력에 많은 시간 소요
- (법적 의무) 「건설기술 진흥법」 제55조 등에 따라 건설사업자와 주택건설등록업자는 품질검사 완료일로부터 7일 이내에 검사 결과 등 증빙자료를 CSI 시스템에 입력해야 함
 - * (관련법령) 건설기술진흥법 제55조 3항, 제60조 제1항, 제91조 제3항
- (과태료 부과) 미입력 또는 거짓 기재 시 1차 200만원, 2차 250만원, 3차 이상 300만원 과태료 부과
- (시스템 비효율) 현행 CSI 시스템은 건별로 현장의 품질시험 및 외부 의뢰 결과를 수동 입력하도록 구성되어, 데이터 입력에 과도한 시간 소요

문제점

- 시스템 성능 제약으로 인해 행정 부담 과중 및 비효율 발생
- (업무 부담 과중) 품질관리자의 서류 작업 부담을 가중시켜 핵심 업무 집중도 저하
- (시스템 불안정) 일부 건설사가 자체 개발한 자동 입력 시스템은 CSI 서버 용량 부족, 잦은 시스템 오류 등으로 원활한 작동에 어려움을 겪고 있으며, 시스템 과부하 및 속도 저하 문제 발생

- (데이터 활용 미흡) 축적된 데이터의 체계적인 분석 및 활용을 통한 품질 향상 피드백 기능 미흡

검토의견

- 건설사업자의 품질시험 결과를 일괄 등록·처리할 수 있도록 API 등 응용 프로그램을 활용한 국토부 CSI 시스템 개선
- (API 기반 일괄 등록 시스템 도입) 건설사의 자체 시스템과 CSI 시스템 간 API(Application Programming Interface) 연동을 통해 품질시험 결과 등을 자동으로 일괄 전송하고 처리
- (시스템 성능 개선) CSI 시스템 서버 용량 증설, 처리 속도 향상, 사용자 인터페이스(UI/UX) 개선 등 시스템 전반의 성능 개선
- (데이터 분석 및 활용) 축적된 데이터를 활용한 품질 동향 분석, 부실 우려 공종 예측 등 지능형 품질관리 지원 기능 도입 검토

기대효과

- 품질관리 업무 효율성 증대, 행정 부담 경감, 데이터 입력 오류 감소, 정보의 정확성·신뢰성 향상

현 황

- 레미콘 품질관리를 위하여 공사감독자와 수요자는 레미콘 공장 운전실에서 출력된 자동계량기록지 등을 통해 생산정보 확인 필요
- (현행 확인 방식) 「건설공사 품질관리 업무지침」 제38조에 따라 공사감독자와 수요자는 레미콘 공장 운전실에서 출력된 자동계량기록지 등 생산정보를 확인하며, 주로 서면증빙(자동계량기록지, 송장 등)에 의존
- (품질관리 중요성) 레미콘은 건설공사의 핵심 자재로, 품질 불량 시 구조물 안전에 심각한 영향 초래
- (디지털 기술 발전) 실시간으로 레미콘 생산, 운송, 납품 정보를 추적하고 관리할 수 있는 IT 기반 시스템(레미콘 운송정보 시스템 등) 개발 및 일부 활용 중

문제점

- 현행 서면 위주의 방식은 위변조 문제 및 디지털 시스템을 통한 실시간 관리의 한계로 레미콘 품질 저하 가능성 존재
- (위·변조 가능성) 서면 기반 확인 방식은 증빙 자료의 위·변조에 취약하여 불량 레미콘 사용 위험 상존
- (실시간 관리 한계) 운송 중 지연, 가수(加水) 등 품질 저하 요인 발생 시 실시간 파악 및 대처 곤란

- (디지털 시스템 활용 제약) 명시적인 허용 규정 부재로 레미콘 생산자/운송자의 시스템 활용 거부 시 사용 요청이 불가하여 디지털 방식의 품질관리 시스템 확산에 한계

검토의견

□ 품질관리 확인방식으로 디지털 방식을 명시

- (디지털 확인방식 명문화) 레미콘 품질 확인 방식으로 '디지털 방식'을 명시하여, 레미콘 생산정보, 운송/납품정보(규격, 물량, 출하 시간, 배합비 등)를 데이터 기반으로 실시간 조회/관리할 수 있는 시스템 활용을 공식화

〈건설공사 품질관리 업무지침〉

현 행	개 정 안
제38조(시공 품질관리 시험·검사 등) ①·② (생략) ③ 공사감독자와 수요자는 자재가 현장에 반입되면 납품서에 다음 각 호의 사항을 확인 또는 기재하여야 한다. 이 경우, 제34조에 따른 레미콘 정기점검 실시대상 건설공사의 공사감독자와 수요자는 레미콘 공장 운전실에서 출력된 자동계량기록지 등 레미콘 생산정보를 확인하여야 하며, 확인 방법에 대해서는 수요자와 생산자가 협의하여 정할 수 있다. 1. ~ 5. (생략) ④ ~ ⑦ (생략)	제38조(시공 품질관리 시험·검사 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- 서면 또는 디지털 방식으로 확인하여야 ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) ④ ~ ⑦ (현행과 같음)

- (시스템 표준화 및 연동 지원) 민간 레미콘 운송정보 시스템과 공공 시스템과의 호환성 확보를 위한 표준 프로토콜 마련 등 연동 지원

기대효과

- 레미콘 품질관리의 투명성 및 신뢰성 제고, 불량 레미콘 사용 사전 차단, 업무 효율성 향상, 건설현장 디지털 전환 촉진

현 황

□ 소방시설법 시행령과 하위규정 내용 및 해석 상충

- (상위법) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표4]에 따라 모든 층에 피난기구(완강기 등) 설치가 원칙이나, 피난층, 지상 1층 및 지상 2층은 설치 제외
- (하위 기술기준) 「피난기구의 화재안전기술기준(NFTC 301)」 2.2.1에서는 하향식 피난구*가 설치된 경우에 완강기 설치를 면제하도록 규정

* 하향식 피난구: 아파트 발코니 등을 통해 위아래 세대 연결 간이 사다리

- (현장 혼선) 1층에 필로티/어린이집, 관리사무소 등 부대시설 설치로 하향식 피난구 설치가 불가능한 저층(예: 2층, 3층) 세대에 대해, 상위법상 제외 대상임에도 하위 기술기준을 근거로 완강기 설치를 요구하는 사례 발생

* 피난기구 기준은 ‘하향식 피난구가 설치된 경우’에 대해 완강기 설치를 면제할 수 있도록 규정하고 있으나, 이를 ‘저층부 등 하향식 피난구 설치가 불가능한 경우, 완강기를 설치해야 한다’는 식으로 잘못 해석한 사례가 일부 현장에서 발생

문제점

□ 불필요한 추가 설치 및 사업 현장 혼란에 따른 비효율 발생

- (법령 충돌) 상위법령과 하위 기술기준 간 내용 및 해석 차이로 인한 법 해석의 혼란 및 현장 적용의 어려움 발생

- (불필요한 설치 강요) 피난이 용이한 저층 세대에 불필요한 완강기 설치를 강요하여 입주민 불편(발코니 사용 공간 축소) 및 경제적 부담 초래
- (안전 문제 우려) 저층에 완강기 설치 시 1층 현관 캐노피(낙하물 방지시설) 등으로 인해 완강기 줄이 걸리거나 끊어지는 등 추가적인 안전 문제 발생 우려

검토의견

□ 하위 기술기준에 저층부를 완강기 설치 제외 대상으로 명시

- (기술기준 개정) 「피난기구의 화재안전기술기준(NFTC 301)」 2.2.1.4(갓복도식 등 피난 용이 구조)에 ‘단, 1층에 필로티/어린이집, 관리사무소 등 부대시설 설치 등으로 인해 하향식 피난구 설치가 불가한 층’을 완강기 설치 제외 대상에 추가

〈피난기구의 화재안전기술기준〉

현 행	개 정 안
2. 기술기준 2.2 설치제외 2.2.1 영 별표 5 제14호 피난구조설비의 설치면 제 요건의 규정에 따라 다음의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물 또는 그 부분에는 피난 기구를 설치하지 않을 수 있다. 다만, 2.1.2.2에 따라 숙박시설(휴양콘도미니엄을 제외한다)에 설치되는 완강기 및 간이완강기의 경우에는 그렇지 않다. 2.2.1.4 갓복도식 또는 건축법 시행령 제46조제5항에 해당하는 구조 또는 시설을 설치하여 수평/수직 세 대로 피난 할 수 있는 아파트 *건축법 시행령 제46조제5항에 해당하는 구조는 하향식 피난구를 의미	2. 기술기준 2.2 설치제외 2.2.1 ----- ----- ----- ----- ----- 2.2.1.4 갓복도식 또는 건축법 시행령 제46조 5항에 해당하는 구조 또는 시설을 설치하여 수평/수직 세 대로 피난 할 수 있는 아파트 (추가) 단, 1층에 필로티/어린이집, 관리사무소 등 부대시설 설치 등으로 인해 하향식 피난구 설치 불가한 층

기대효과

- ☐ 상위법령과 하위 기술기준 간 정합성 확보, 불필요한 규제 해소, 입주민 편의 증진 및 추가 안전 문제 예방

Ⅲ 건설 계약 및 입찰 제도 합리화

1 전기공사의 기술형입찰 공종별 설계·시공 통합발주 허용

현 황

□ 전기공사는 설계·시공 분리발주를 원칙적으로 운용

- (원칙적 분리발주) 「전력기술관리법」 제14조의3에 따라 전기공사는 설계와 시공을 분리발주하는 것이 원칙
- (제한적 예외) 예외적으로 통합발주가 허용되는 경우는 ① 바닥면적 합계가 2,000㎡ 미만 건축물(아파트 및 연립주택 제외), ② 국방 및 국가안보 관련 기밀유지 사업 등으로 극히 제한적

* 전력기술관리법 시행령 제27조의6(분리발주의 예외)

- (기술형입찰과의 괴리) 턴키(일괄입찰), 대안입찰, 기술제안입찰 등 기술형입찰은 설계 단계부터 전 공종의 유기적인 연계와 복합적인 계획이 필수적이거나, 전기분야 분리발주 원칙으로 인해 제도 활용에 심각한 제약
- (정부 유권해석 의존) 가덕도 신공항 등 일부 대형 국책사업의 경우, 정부가 유권해석을 통해 전기설계 통합발주를 허용하고 있으나, 이는 임시방편이며 제도적 모순

문제점

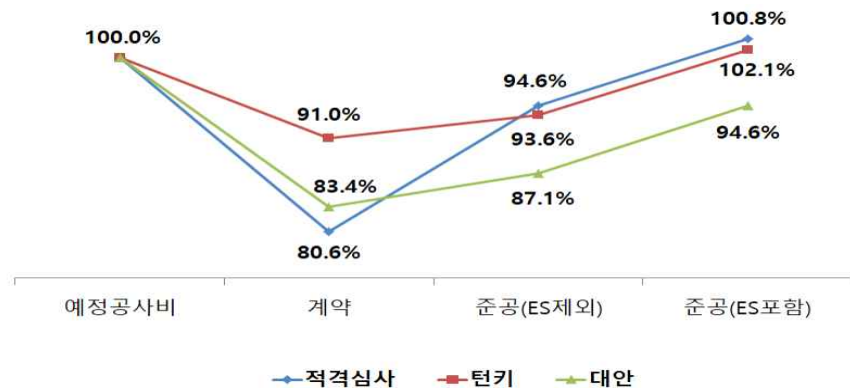
□ 기술형 입찰 형해화 및 사업 지연 및 사업비 상승 등 비효율 유발

- (기술형입찰 형해화) 전기분야 분리발주 의무로 인해 기술형입찰의

본래 목적인 공기단축, 비용절감, 책임시공, 신기술 도입 등 저해

- (사업 지연 및 비효율) 설계 변경 시 연쇄적인 공종 변경이 불가피하나, 전기분야 분리로 인해 신속한 대응이 어렵고 사업 지연 및 행정 비효율 초래
- (사업비 상승) 설계 및 시공의 책임 주체가 분리됨에 따라 설계변경이 빈발하며, 통합발주에 따른 비용 절감이 어려워 전체 사업비 증가
- * 입찰방식별 예정공사비 대비 준공공사비 분석 시, 적격심사(102.1%)보다 턴키(100.8%), 대안입찰(94.6%)의 비율이 더 낮아 효율적임

〈 입찰방식별 예정공사비 대비 준공공사비〉



- (정책 목표 달성 곤란) 친환경건축물(제로에너지건축물 의무화 등), 스마트건설 등 정부 정책 목표 달성을 위해서는 설계단계부터 건축·전기·설비 등 전 공종 통합 검토가 필수적이나, 현 제도로는 한계

검토의견

- 기술형입찰(일괄·대안·기술제안입찰) 분리발주 예외사유에 포함

〈 전력기술관리법 시행령〉

현행	개정안
제27조의6(분리발주의 예외) (생략) 1.~ 2. (생략) <신설> <신설>	제27조의6(분리발주의 예외) (현행과 같음) 1.~ 2. (현행과 같음) 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 입찰로 시행되는 공사인 경우 가. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조제1항제4호 또는 제5호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제95조제1항제4호 또는 제5호에 따른 대안입찰 또는 일괄입찰 나. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제98조제2호 또는 제3호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제127조제2호 또는 제3호에 따른 실시설계 기술제안입찰 또는 기본설계 기술제안입찰 4. 그 밖에 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 등에 따른 공사로서 공사의 성질상 분리하여 발주하는 것이 곤란한 경우

기대효과

- ☐ 기술형입찰의 실효성 확보, 대형·복합 프로젝트의 원활한 추진, 공기 단축, 비용 절감, 책임시공 강화, 스마트건설 및 친환경건축 활성화

현 황

- 소방시설 공사 분리도급이 의무화되어있으나, 리모델링 공사는 분리도급 예외사유로 미명시
- (분리도급 원칙) 「소방시설공사업법」 제21조 및 동법 시행령 제11조의2에 따라 소방시설공사는 다른 업종의 공사와 분리하여 도급해야 함
- (예외 사유) 공사의 성질상 또는 기술관리상 분리하여 도급하는 것이 곤란한 경우로서, 재개발·재건축 공사, 국가유산수리 공사 등은 예외로 인정
- (리모델링 공사 특성) 리모델링 공사는 기존 건축물의 골조를 유지하면서 진행되므로 건축·전기·기계 등 여러 공정과 더욱 밀접하게 연계되어 시공됨

문제점

- 재개발·재건축과 다르게 분리도급 예외사유로 허용되지 않으며, 공사지연 및 비용증가, 책임소재에 따른 갈등 등 비효율 유발
- (형평성 문제) 재개발·재건축과 유사한 특성을 가짐에도 불구하고 리모델링 공사는 분리도급 예외사유로 명시되지 않아 현장에서 혼란 및 비효율 발생
- (공사 비효율) 분리발주 시 소방업체와의 공정 조율 어려움, 설계 변경 및 추가 공사 발생 시 공사비 분쟁 및 사업 지연 가능성

- (책임소재 불명확) 하자 발생 시 원인 규명 및 책임소재 파악이 어려워 입주자 민원 대응 곤란 (예: 화재감지기 오작동 시 전기배선 문제인지 소방시설 문제인지 불분명)

검토의견

☐ 리모델링을 소방시설공사 분리 도급 예외 사유로 규정

- (시행령 개정) 「소방시설공사업법 시행령」 제11조의2 (소방시설공사 분리 도급의 예외) 제6호의 “재개발·재건축” 다음에 “리모델링”을 명시적으로 추가

〈소방시설공사업법 시행령〉

현 행	개 정 안
제11조의2(소방시설공사 분리 도급의 예외) 법 제21조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. ~ 5의2. (생략) 6. 그 밖에 국가유산수리 및 재개발·재건축 등의 공사로서 공사의 성질상 분리하여 도급하는 것이 곤란하다고 소방청장이 인정하는 경우	제11조의2(소방시설공사 분리 도급의 예외))----- -----. 1. ~ 5의2. (현행과 같음) 6. ----- 리모델링, 재개발·재건축 ----- -----

기대효과

- ☐ 리모델링 공사의 효율성 증대, 공기 단축, 공사비 절감, 공정관리 용이성 확보, 책임소재 명확화를 통한 품질 향상

3

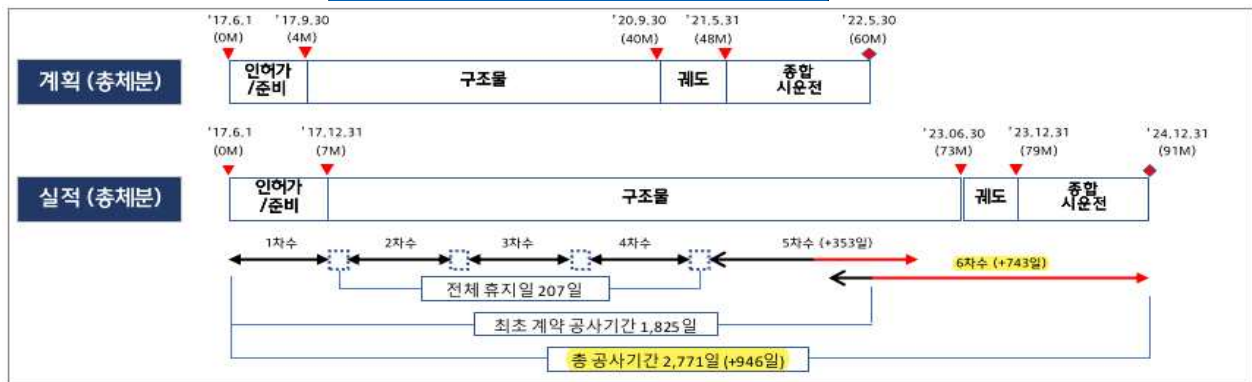
장기계속공사 공기연장 추가비용 지급 근거 마련

현 황

□ 장기계속공사계약 공기연장 추가비용 지급 근거 미흡

- (장기계속공사 특성) 국가 발주 공사 중 이행에 수년이 걸리는 공사로, 매년 예산 범위 내에서 차수별 계약을 체결
- (현행 규정) 「국가계약법」 제19조 및 동법 시행령 제66조에서 공사기간 등 계약내용의 변경에 관하여 규정하나, 해당 조항은 계속비계약에 주로 적용되며, 연차별로 계약을 체결하는 장기계속공사계약의 공기연장 추가비용 지급 근거로 미작용
- (발주처 책임 공기 지연) 공사 초기 민원, 용지보상 지연, 관급자재 수급 차질, 발주처의 설계변경 요구 등으로 총 공사기간이 연장되는 사례 빈번

기업 애로 사례



◆ 공사 초기 공사 지연(발주자 책임)

- [1차수 계약] 발주처 역무인 토지보상 및 지장물 이전 등으로 계약 공기 지연
- [3~5차수 계약] 관급자재 수급지연, 구조물 설계변경으로 계약공기 지연
- ☞ 발주자는 미시공분에 대해 공사계약 일반조건 제39조의2(계약금액조정전의 기성대 가지급)에 따라 감액 설계변경 후 준가를 정산하고, 해당 차수계약 준공처리
- ☞ 준공처리를 하면 계약자는 '공기연장 청구' 및 '추가간접비 보상' 근거가 사라짐

◆ 차수별 계약 간 휴지일 발생

- 공사 특성상 휴지 기간에도 현장 상주 인력 및 장비 유지하며 간접비 발생
- ☞ 계약관리 단위가 총체분 계약기간이 아닌 차수별 계약기간이므로, 휴지일 비용 지급 근거가 없음

문제점

- 장기계속공사의 추가 비용 지급 근거가 불명확하여 시공사의 과도한 추가 부담 발생 및 계약 공정성 저해
 - (간접비 부담 전가) 발주처 귀책사유로 총 공사기간이 연장되어 추가 간접비(현장유지관리비, 본사경비 등)가 발생해도, 시공사가 이를 제대로 보상받지 못하고 과도한 비용 부담
 - * 발주자는 미시공분에 대해 감액 설계변경 후 해당 차수계약 준공 처리하고, 연장된 기간에 대한 추가 간접비 지급 회피
 - (소송 빈발) 명확한 규정 미비로 공기연장 간접비 청구 관련 소송이 빈번하게 발생하여 행정력 낭비 및 사회적 비용 증가
 - (계약 공정성 저해) 계약 당사자 간 힘의 불균형으로 인해 시공사에게 불리하게 작용

검토의견

- 장기계속공사 총공사기간 연장에 따른 추가 비용 지급 근거 마련
 - (법률 개정) 「국가계약법」 제19조(물가변동 등에 따른 계약금액의 조정)의 조정 사유에 ‘설계변경, 천재지변, 그 밖에 계약내용의 변경(제21조제2항에 따른 장기계속공사에 있어서 총계약기간의 변경을 포함한다)으로 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우’를 명시하여 총 공사기간 연장에 따른 추가 비용 지급

근거를 명확히 마련

* 복기왕 의원안('24.12.30) 제22대 국회 계류 중

〈국가계약법〉

현행	개정안
제19조(물가변동 등에 따른 계약금액 조정) 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 공사계약·제조계약·용역계약 또는 그 밖에 국고의 부담이 되는 계약을 체결한 다음 물가변동, 설계변경, 그 밖에 계약내용의 변경(천재지변, 전쟁 등 불가항력적 사유에 따른 경우를 포함한다)으로 인하여 계약금액을 조정(調整)할 필요가 있을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계약금액을 조정한다.	제19조(물가변동 등에 따른 계약금액 조정) ----- ----- ----설계변경, 계약기간(제21조 제2항에 따른 장기 계속계약에 있어서 총계약기간을 포함한다)의 변경----- ----- -----.

기대효과

- ☐ 시공사의 귀책 없는 공기 연장에 대한 정당한 보상, 계약 당사자 간
공정한 계약 환경 조성, 분쟁 감소, 공공공사의 원활한 추진

현 황

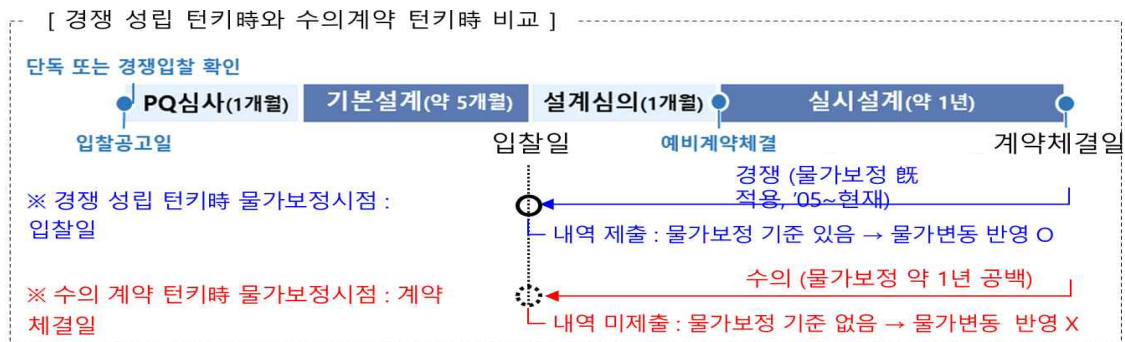
- 물가변동에 따라 계약금액 조정이 가능하나, 유찰에 따른 수의 계약의 경우 물가변동 기산점이 입찰일이 아닌 계약체결일
 - (물가변동 기산점 차이) 경쟁입찰의 물가변동 기산점은 ‘입찰일’이나, 유찰 후 수의계약으로 전환 시에는 ‘계약체결일’로 적용됨
 - * 「지방계약법 시행령」 제73조
 - (기술형입찰 유찰률 증가) 건설경기 악화, 공사비 급등 등으로 기술형입찰 유찰률이 높은 수준 유지
 - * 기술형입찰 유찰률: '20년 16.7% → '22년 64.7% → '24년 60.0%(대한건설협회)
 - (국가계약법 시행령 개정) 국가계약의 경우, 유찰 후 수의계약 시에도 최종 경쟁입찰의 입찰일을 기준으로 물가변동을 적용하도록 개정 ('24.12.24)

문제점

- 물가 미반영에 따른 건설업체 손실 가중 및 수의계약 기피 추세
 - (물가 상승분 미반영) 입찰공고부터 실제 계약체결까지 상당 기간이 소요되나, 해당 기간 동안 발생한 물가 상승분을 제대로 반영하지 못하여 건설업체의 손실 발생
 - * 설계심의 1개월 + 실시설계 약 1년 등

- (수의계약 기피) 현실과 동떨어진 물가 반영 기준으로 인해 건설업체가 수의계약을 기피하거나, 손실을 감수하고 계약을 체결해야 하는 상황 발생
- (제도 불균형) 국가계약법과 지방계약법 간 기준 차이로 인한 혼선 및 불공정 발생

* 행정안전부 지방계약법 개정 논의 중, '25.3.31. 보도자료 언급



검토의견

- 유찰 이후 수의계약의 물가변동 기산점 변경(계약체결일→입찰일)
- (시행령 개정) 「지방계약법 시행령」 제73조제1항제1호를 개정하여, 유찰 후 수의계약으로 전환되는 경우의 물가변동 판단 기준일을 '최종 경쟁입찰 공고 시의 입찰일(또는 입찰서 제출 마감일)'로 명확히 규정
- (소급 적용 명시) 현재 계약 체결되지 않은 모든 '유찰 후 수의계약 진행 공사'에 대해 적용

기대효과

- 물가변동분의 합리적 공사비 반영, 건설업체의 경영 안정성 확보, 공공공사의 원활한 발주 및 계약 이행 유도, 국가계약법과의 형평성 확보

현 황

- 하자담보책임기간 내 발생한 하자에 대해 시공사 책임 부과
 - (현행 책임기간) 「건설산업기본법 시행령」 [별표4]에 따라 공사 종류별로 1년~10년(주요 구조부: 내력벽, 기둥 등)으로 규정
 - (무과실 책임 원칙) 시공자의 과실 여부와 관계없이 하자담보 책임기간 내 발생한 하자에 대해 책임 부과
 - (해외 사례) 주요국은 통상 12년 이내이며, 중대하자는 별도 규정

국 내	해 외			
	일본	미국/영국	프랑스/독일	사우디
최대 10년	1~2년(무과실) 5~10년(과실)	6개월~1년 (미국은 주마다 상이)	1년 (계약서에 따름)	1년 (latent defect 10년)

※ 건설공사 하자담보책임기간의 개선 방안, 한국건설산업연구원

문제점

- 하자담보 범위가 넓으며, 글로벌 스탠더드와 비교하더라도 과다
 - (과도한 책임 부담) 자연적인 노후화, 사용자 부주의 등으로 인한 성능 저하 및 설비 고장까지 시공사에게 책임을 부과하여 부담과중
 - (글로벌 스탠더드와 불일치) 해외 주요국에 비해 하자담보 책임기간이 길고, 책임 범위가 넓어 국내 건설사의 경쟁력 저해 요인
 - (원인 조사 비용 전가) 하자 원인 규명을 위한 계측, 지반조사, 안전진단 용역 등의 비용을 시공자가 일방적으로 부담하는 사례 다수

검토의견

☐ 하자담보 책임 범위 합리적 조정

- (무과실 책임 하자) 일반적인 기능상 하자(마감공사 등)는 책임기간을 1~2년으로 단축
 - (과실 책임 하자) 시공자의 명백한 부실시공으로 인한 주요 구조부의 안전상 중대하자는 현행 수준(5~10년)을 유지하되, '시공자의 과실로 인한 경우'로 명확히 규정하고 입증 책임을 합리적으로 배분
 - (원인 조사비용 분담기준 마련) 하자의 귀책사유(시공사, 설계사, 사용자, 자연재해 등)에 따라 원인 조사 비용을 분담하도록 근거 마련
- * 긴급보수가 필요한 경우 시공사 선부담 후 발주자 또는 원인제공자에게 구상

기대효과

- ### ☐ 글로벌 스탠더드에 부합하는 합리적인 하자책임제도 정립, 시공사의 과도한 부담 완화, 하자 분쟁 감소 및 공정한 책임 분담

현 황

□ 공기 지연 책임일수 산정 근거 및 방법 미흡

- (기준 부재) 건설공사 공기 지연 발생 시 책임일수 산정에 대한 명확한 법적 기준이나 공신력 있는 평가 방법론 부재
- (분쟁 빈발) 공기 지연 및 그에 따른 비용 보상 분쟁이 빈번하며, 법원 감정 시 감정인의 주관적 판단에 의존하는 경향
- (해외 사례) 영국과 미국 등은 공신력 있는 기관에서 발간한 공기 지연 분석 방법론 존재하며 해외 건설 분쟁시에 활용
 - * 영국 SCL(Society of Construction Law) Delay & Disruption Protocol, 미국 AACEi (Association for the Advancement of Cost Engineering International) RP 29R-03
- (국내 현실) 대부분 현장에서 CPM(Critical Path Method) 형식의 계획·실적 공정표 관리가 미흡*하여 체계적인 공기 지연 분석에 한계
 - * 공사계약 일반조건상 계약자는 수정공정표를 첨부하여 계약기간 연장 신청해야하나, 공정표 작성 및 관리가 잘 안 이루어져 있는 상황

문제점

□ 지연일수 규명이 어려워 분쟁 장기화 및 시공사 피해보상 한계

- (분쟁 해결의 어려움) 객관적 기준 부재로 책임 소재 및 지연 일수 규명이 어려워 분쟁 장기화 및 비용 증가

- (불공정 계약 관행 우려) 발주처의 우월적 지위를 이용한 부당한 책임 전가 가능성
- (공정관리 미흡) 체계적인 공정관리 및 공기지연 분석 시스템 부재로 사업 관리의 비효율성 초래
- * 싱가포르 PSSCSC 계약은 지연영향 기간 입증자료를 60일 이내 공사 감독관에게 제출 의무 명시

검토의견

- 공기지연 책임일수 산정을 위한 평가기준 마련 및 제도환경 구축
- (한국형 공기지연 평가기준 개발) 정부 또는 공공기관 (국토교통과학기술진흥원 등) 주도로 국내 건설현실에 맞는 공기지연 분석 방법론 및 표준 평가기준(지침서) 개발·보급
- (계약조건 명확화) 공사계약 일반조건에 공기지연 발생 시 제출해야 하는 입증자료(구체적인 형식의 수정공정표, 지연 원인 분석자료 등) 및 분석 절차를 명확히 규정
- (CPM 공정관리 의무화 점진적 확대) 일정 규모 이상 공공공사부터 CPM 방식의 공정표 작성 및 실적 관리 의무화 점진적 확대 검토

기대효과

- 공기지연 분쟁의 객관적이고 공정한 해결 기준 마련, 체계적인 공정관리 문화 정착 유도, 불필요한 소송 비용 감소

현 황

- 공공입찰 시 고용인력 증가 등 일자리 창출 실적에 따른 가점 부여
 - (가점 제도) PQ(입찰참가자격 사전심사) 및 적격심사 시 일자리 창출 실적(고용인력 증가, 급여지급액 증가 등)에 따라 가점 부여
 - * 조달청 입찰참가자격사전심사기준 별표3, 시설공사 적격심사세부기준 등
 - (제출 서류) ▲A항목(고용인원 증가): 고용보험법 시행규칙 별지 7호 서식 ‘근로내용 확인신고서’(최근 6개월 평균 고용인원 및 급여지급액이 이전 6개월 평균보다 증가 시) ▲B항목(급여액 증가): 표준손익계산서(공인회계사 또는 세무사 증명 필요)상 전년도 급여액(퇴직급여액 제외)이 전전년도 급여액보다 증가

문제점

- 과도한 서류 작업 등 불필요한 행정으로 업체 부담 가중
 - (과도한 행정 부담) A항목의 경우, 일용직 근로자 1인에 대한 자료로 수백 명의 신고서를 개별 출력하여 제출해야 하는 등 과도한 행정 부담 발생
 - (건설업 특성 미반영) 현장별·시기별 인력 변동이 잦고, 하도급 업체 고용 인원 및 급여 파악이 곤란하여 정확한 실적 입증 애로
 - (중복 서류 요구) 국토부에 매년 시공능력평가를 위해 (표준) 손익계산서를 신고·검증받고 있음에도, 입찰 시 서류 원본을 별도 제출토록 하여 행정력 낭비

검토의견

☐ 제출 서류 간소화 및 확인 방식 개선

- (고용보험 서류 제출 간소화) A항목의 경우, 월간 고용 총인원 및 총급여액을 확인할 수 있는 집계표 형식의 서류(고용보험 시스템에서 발급 가능하도록 개선)로 대체하거나, 근로복지공단-발주기관 간 시스템 연계를 통해 전자적으로 확인
- (시공능력평가 자료 활용) B항목의 경우, 국토교통부에 제출되어 검증된 시공능력평가용 손익계산서상 급여액 자료를 활용하고, 손익계산서 원본 제출 의무는 폐지

기대효과

- ☐ 입찰 서류 간소화를 통한 행정 부담 경감, 전자적 정보 공유를 통한 행정 효율성 제고, 건설업 특성을 고려한 합리적인 실적 평가

IV 건설 생산성 향상 및 지원 강화

1 수익형 민자사업(BTO) 총사업비 조정특례 확대

현 황

□ 정부, BTO(수익형 민자) 사업 총사업비 조정 특례 마련

- (BTO 특례 마련) 정부는 최근 공사비 급등*에 따른 민자사업 부담 완화를 위해 BTO 등 민간투자사업의 총사업비 조정 특례 마련*

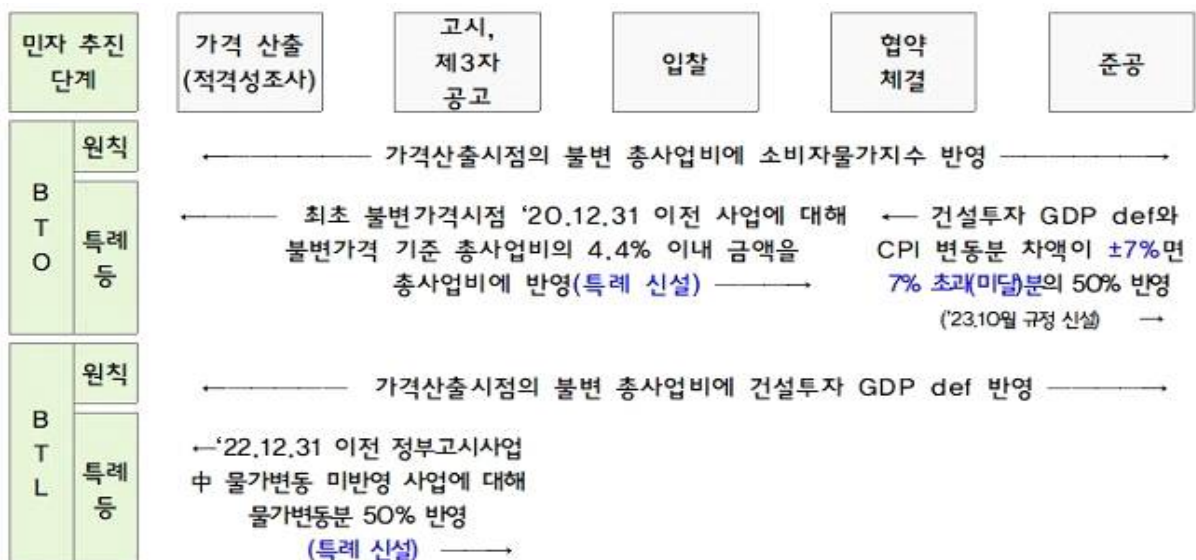
* 건설공사비 지수 '20년 100 → '24.12월 130.12로 30.1% ↑

* 민간투자사업기본계획 제10조의2, 제168조의4

- (특례 내용) 최초 불변가격 기준시점이 '20.12.31. 이전이고, '24.10.14. 기준 실시협약 체결 前인 BTO 사업으로, 총사업비의 최대 4.4%* 이내 금액을 총사업비에 반영

* '21~'22년 건설투자 GDP디플레이터 상승률(16.4%)과 CPI 상승률(7.6%) 차이의 50%

< 민간투자사업 총사업비 조정기준 >



※ 기획재정부 보도자료(24.10)

문제점

- 사업비 조정 특례 대상 제한에 따른 사업자 부담 완화 효과 미흡
 - (적용 대상 제한) 특례 시행일('24.10.14.) 이전 실시협약이 체결된 BTO 사업에는 적용이 불가하여 착공 지연 및 사업 중단 우려
 - * 예: GTX-C('23.8월), 대장홍대선('24.6월), 발안~남양 고속화도로('24.9월) 등
 - (보전 효과 미흡) 실제 공사비 상승분에 비해 보전 효과가 미미하며, 지수 방식의 한계로 실제 적용 가능한 현장 적음

검토의견

- 총사업비 조정 기준 현실화
 - (특례 적용 대상 확대) 특례 시행일 이전 실시협약이 체결된 BTO 사업 및 타당성 조사가 완료된 사업에 대해서도 소급하여 총사업비 조정(4.4% 상한)을 허용
 - (조정 기준 현실화) 실제 건설물가지수 변동분을 보다 현실적으로 반영할 수 있도록 조정 기준을 개선
 - * 예: 건설공사비지수 직접 연동 또는 반영 비율 상향, 상한선(4.4%) 폐지 또는 상향

기대효과

- 민간투자사업의 안정적 추진 환경 조성, 사업 지연 방지, 민간의 인프라 투자 참여 유인 제고

현 황

- 민간투자법상 SPC는 최다출자자가 사업운영 등에 지배적인 영향력을 행사하는 경우에는 기업집단 범위에 편입*
- 사업운영 등에 지배적 영향력을 행사하지 않은 경우, 건설사업 기간 동안은 SPC의 기업집단 편입 제외('16.3월 개정)

* (근거법령) 독점방지 및 공정거래를 위한 법 시행령 제5조제2항제3호

문제점

- 지배적인 영향력 행사라는 불명확한 기준에 의한 계열사 편입 문제로 우량한 신용을 보유한 기업집단 건설출자자들의 투자 위축
 - (현실 미반영) 통상 민자사업의 최다출자 건설사가 주간사를 맡고, SPC 운영을 위해 적합한 대표이사를 추천·운영
 - (투자 위축) 신속한 사업추진을 위해 최초 법인설립 시 주간사(건설사)의 과감한 자본금 출자가 필요함에도 계열사 편입 규정으로 적극적 투자가 곤란하여 사업진행에 난항

- 민자 SPC는 대표주간사가 지배적인 영향력을 행사할 수 없음에도 일반법인과 동일한 지배력 판단기준을* 적용하여 애로사항 발생

* 30% 이상 최대주주이거나 대표이사를 임면하는 경우 계열회사로 볼 수 있음

- (실질적 지배 불가) 민간투자법상 SPC는 실제 주무관청의 엄격한 통제를 받으며, 재무적 투자자 등에게 지분이 분산되어

상호 전제가 가능하여 부당행위 불가

- (참여 회피) 건설사들이 30% 이상 지분참여를 하기 어려우며, 30% 미만 참여시에도 주간사 역임, 대표이사 추천조차 꺼리게 되어 민간투자사업의 큰 걸림돌로 작용
- (수익성 악화) 계열회사로 편입될 경우, 공시 등 공정거래법상 의무이행을 위한 별도 인원을 채용하여야 하고 민자사업의 비용증가 및 수익성 악화 초래

검토의견

□ 민간투자법상의 SPC의 기업집단 범위 편입 제외

- 건설사업 기간뿐만 아니라 운영기간을 포함한 모든 민간투자사업을 추진하는 SPC를 공정거래법상 기업집단으로부터 편입 제외

□ 개정안

〈독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령〉

현 행	개 정 안
제4조(기업집단의 범위) ① ~ ② (생략) <신설>	제4조(기업집단의 범위) ① ~ ② (생략) ③ 제1항에도 불구하고 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 설립된 민간투자사업법인은 동일인이 지배하는 기업집단의 범위에서 제외한다.
제5조(기업집단으로부터의 제외) ① (생략) ② 공정거래위원회는 제4조제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사에 대해서는 이해관계자의 요청에 따라 동일인이 지배하는 기업집단의 범위에서 제외할 수 있다. 다만, 제3호 또는 제5호의 회사에 대해 법 제47조를 적용하는 경우와 제5호의 회사 중 벤처지주회사가 주식을 소유한 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업 또는 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 따른	제5조(기업집단으로부터의 제외) ① (생략) ② ----- ----- ----- -----제5호 의 회사----- ----- ----- -----

현행	개정안
벤처기업에 대해 제3조제3항을 적용하는 경우에는 기업집단의 범위에 속하는 것으로 본다. 1. 다음 각 목의 자가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 설립된 민간투자사업법인(이하 이 항에서 “민간투자사업법인”이라 한다)의 발행주식총수의 100분의 20 이상을 소유하고 있는 경우 그 민간투자사업법인. 이 경우 해당 민간투자사업법인은 다른 회사와의 상호출자와 출자자 외의 자로부터의 채무보증이 모두 없어야 한다. 가. 국가 또는 지방자치단체 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업 다. 특별법에 따라 설립된 공사·공단 또는 그 밖의 법인 2. 다음 각 목의 회사 중 최다출자자가 2인 이상으로서 해당 최다출자자가 임원의 구성이나 사업운용 등에 지배적인 영향력을 행사하지 않는다고 인정되는 회사. 이 경우 최다출자자가 소유한 주식을 산정하는 때에는 동일인 또는 동일인관련자가 소유한 해당 회사의 주식을 포함한다. 가. 동일한 업종을 경영하는 둘 이상의 회사가 사업구조조정을 위해 그 회사의 자산을 현물출자하거나 합병, 그 밖에 이에 준하는 방법으로 설립한 회사 나. 민간투자사업법인으로서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제1호부터 제4호까지의 방식으로 민간투자사업을 추진하는 회사 3. 제2호나목에 해당하는 회사로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 회사. 다만, 해당 회사는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제13조에 따라 사업시행자로 지정된 날부터 같은 법 제15조제1항에 따라 주무관청의 승인을 받아 같은 조 제2항에 따라 고시된 실시계획에 따른 사업(같은 법 제21조제7항에 따라 고시된 부대사업은 제외한다)을 완료하여 같은 법 제22조제1항에 따른 준공확인을 받기 전까지의 기간까지만 기업집단 범위에서 제외할 수 있다.	----- -----. (삭제) 2. 동일한 업종을 경영하는 둘 이상의 회사가 사업구조조정을 위해 그 회사의 자산을 현물출자하거나 합병, 그 밖에 이에 준하는 방법으로 설립한 회사로서 ----- ----- -----. (삭제) (삭제) (삭제)

현행	개정안
가. 해당 회사의 최다출자자가 임원의 구성이나 사업운용 등에 지배적인 영향력을 행사하지 않는다고 인정될 것. 이 경우 최다출자자가 소유한 주식을 산정하는 때에는 동일인 또는 동일인관련자가 소유한 해당 회사의 주식을 포함한다. 나. 해당 회사(해당 회사가 그 사업내용을 지배하는 회사를 포함한다)가 동일인이 지배하는 회사(동일인이 회사인 경우에는 동일인을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)에 출자하고 있지 않을 것 다. 해당 회사(해당 회사가 그 사업내용을 지배하는 회사를 포함한다)와 동일인이 지배하는 회사 간에 채무보증 관계가 없을 것. 다만, 해당 회사(해당 회사가 그 사업내용을 지배하는 회사는 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 출자한 동일인이 지배하는 회사가 해당 회사에 대해 채무보증을 제공하는 경우는 제외한다. 라. 동일인 또는 동일인관련자가 해당 회사의 주식을 취득하거나 소유하여 제4조제1항의 요건에 해당하게 된 날 이후 해당 회사(해당 회사가 그 사업내용을 지배하는 회사를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 동일인(그 친족을 포함한다) 간 또는 해당 회사와 동일인이 지배하는 회사 간에 법 제45조제1항제9호, 같은 조 제2항 또는 법 제47조를 위반하여 해당 회사, 동일인(그 친족을 포함한다) 또는 동일인이 지배하는 회사가 공정거래위원회로부터 시정조치(시정권고 또는 경고를 포함한다)를 받거나 과징금을 부과받은 사실이 없을 것	

기대효과

☐ 민자사업 적극적 투자 유도, 원활한 사업 추진

현 황

- 민간투자법상 적격성 조사 받은 경우 지방재정법상 타당성조사가 면제되나, 일부 전문기관이 수행한 적격성조사인 경우에만 면제
 - (지방재정법상 타당성조사) 「지방재정법」 제37조에 따라 총사업비 500억원 이상 사업은 지방재정 투자심사 전 타당성 조사를 의무적으로 실시해야 함
 - (면제 규정) 동법 제37조의2에 따라, 「국가재정법」에 따른 예타, 「민간투자법」상 KDI PIMAC(공공투자관리센터), KIPF(한국조세재정연구원)의 제안서 검토 및 적격성 조사를 받은 경우 등은 타당성조사를 받은 것으로 간주하여 면제
 - (민간투자법상 전문기관) 「민간투자법 시행령」 제7조제3항은 PIMAC, KIPF 외에도 국토연구원, 한국교통연구원 등 18개 기관을 전문기관으로 지정하여 제안서 검토 및 적격성 조사를 수행토록 함

문제점

- 중복 조사에 따른 비효율 및 사업 지연 유발
 - (중복 조사 발생) 「지방재정법」은 「민간투자법」상 지정된 다수의 전문기관 중 일부(PIMAC, KIPF)의 조사 결과만 인정하여, 그 외 전문기관의 검토를 받은 민자사업은 지방재정 투자심사 시 별도의 타당성조사를 중복으로 받아야 하는 문제 발생
 - (사업 지연 및 비용 증가) 불필요한 중복 조사로 인해 사업 추진이

지연되고 추가적인 조사 비용 발생

- (제도 운영의 비효율성) 유사한 성격의 조사를 중복으로 요구하여 행정력 낭비 및 제도 운영의 효율성 저해

검토의견

□ 타당성조사가 면제되는 적격성조사 전문기관 범위 확대

- (면제 대상 확대) 「사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령」 제7조제3항에 따라 지정된 모든 전문기관이 수행한 제안서 검토 및 적격성 조사 결과를 타당성조사 면제 대상에 포함하도록 확대

〈 지방재정법 〉

현 행	개 정 안
제37조의2(타당성조사) ① 지방자치단체의 장은 제37조제1항에 따른 투자심사 대상 중에서 총사업비 500억원 이상인 신규사업(같은 조 제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업을 포함한다. 이하 같다)에 대해서는 투자심사를 하거나 받기 전에 행정안전부장관이 정하여 고시하는 전문기관에 의뢰하여 그 사업의 타당성을 객관적 기준에 따라 검증하는 조사(이하 "타당성조사"라 한다)를 실시하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 타당성조사를 받은 것으로 본다.	제37조의2(타당성조사) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.~ 3.(생략)	1.~ 3.(현행과 같음)
4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조제1항에 따라 제안된 사업으로서 해당 사업에 대한 제안내용을 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 검토 및 적격성 조사를 실시한 경우	4. ----- ----- <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 검토 및 적격성 조사를 실시한 경우</u>
가. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제23조제1항에 따른 공공투자관리센터	가. (삭제)
나. 「국가재정법」 제38조제1항의 예비타당성조사를 수행하기 위하여 같은 법 제8조의2제1항에 따라 지정된 전문기관	나 (삭제)

기대효과

- ☐ 불필요한 중복 절차 간소화, 민간투자사업의 신속한 추진 지원,
행정 효율성 제고 및 예산 절감

현 황

- 비숙련 외국인력의 건설현장 이동제한 사유가 엄격하게 제한되며, 현장 간 인력 이동을 위한 승인 절차 복잡·과다
 - (이동 제한 원칙) E-9 비자 외국인력은 고용허가제에 따라 최초 허가받은 사업장 외 다른 사업장으로의 이동이 원칙적으로 불가능
 - (건설업 특례) 건설업은 현장 이동이 잦은 특성을 고려하여 공사현장 종료 또는 특정 공기 만료 시 동일 사업주 내 다른 현장(자사 간) 이동을 일부 허용
 - * 또한, 자재가격 급등 등 자재수급 차질, 선행/동시 진행 공정 지연, 천재지변, 법원 가처분 등으로 인한 일시적 공사 중단 시에도 자사 간 이동 허용
 - (행정 절차) 현장 간 이동 시 고용지원센터 승인이 필요하며, 제출서류가 과다하고 절차가 복잡
 - * 신고서, 외국인력현황표, 사업자등록증, 원/하도급계약서, 건설업등록증, 여권/외국인등록증 사본, 새 표준근로계약서 사본 등 7종 + 공사중단 입증서류

문제점

- 인력난 심화 및 과도한 행정 부담에 따른 비효율 유발
 - (인력 운용 경직성) 허용 사유가 제한적이고 엄격하여, 현장에서 발생하는 다양한 공백 상황에 신속한 인력 재배치가 어려워 인력난 심화
 - * 같은 사업주라도 다른 현장(주소)으로 이동 시 불법 파견으로 간주
 - (과도한 행정 부담) 복잡한 신청 절차와 과도한 제출 서류로 인해

사업주의 행정 부담 가중 및 신속한 인력 운용 저해

- (불법 고용 유인) 합법적인 이동 절차가 까다로워 불법적인 인력 사용을 유인할 가능성

검토의견

□ 건설현장 이동 제한 완화 및 절차 간소화

- (이동 사유 확대 및 지침 명확화) , ‘공사 중단에 준하는 상황’, ‘현장 간 건설자재·장비 운반’ 등 이동 가능 사유를 신설·구체화하고 관련 지침에 명확히 반영하여 탄력적인 인력 운용 허용

* 정부 「건설공사비 안정화 방안」(’24.10.2., 관계부처 합동) 후속 조치

- (신고 절차 간소화) 인터넷(온라인) 신고 시스템을 전면 도입하고, 제출 서류를 대폭 간소화하며, 승인 절차를 신속하게 개선

기대효과

- 건설현장의 외국인력 운용 효율성 증대, 인력난 완화, 생산성 향상, 공기 준수 기여, 불법 파견 및 불법 고용 문제 해소

현 황

- 비숙련 외국인력의 업무 범위가 단순노무로 제한
 - (업무 범위 제한) E-9 비자 외국인력의 업무 범위는 「한국표준 직업분류」에 따라 '단순노무'로 한정
 - * 독자적 판단 및 기술이 필요치 않은 업무 수행
 - (현실과의 괴리) 실제 건설현장에서는 단순노무와 기능업무 간 경계가 모호하며, 숙련공의 지시에 따른 보조 업무 수행이 빈번하나, 현행 규정상 제약
 - * 예: 시멘트 운반(단순노무)은 가능하나, 시멘트와 모래를 혼합하는 작업(기능공 보조)은 불가
 - (불법 고용 논란) 숙련공 보조 업무를 E-9 인력이 수행할 경우 불법행위로 신고되어 공사 지연, 노사 갈등, 근무지 이탈 등 불법체류 양산 위험

문제점

- 인력 활용 제약으로 효율성이 저해되고 불필요 갈등 유발
 - (인력 활용 비효율) 엄격한 업무 범위 제한으로 인해 현장 상황에 맞는 탄력적인 인력 활용이 어려워 생산성 저하
 - (내국인 기피 업무 공백) 내국인이 기피하는 일부 보조 업무에 대한 인력 공백 발생

- (불필요한 갈등 유발) 현실과 맞지 않는 규정으로 인해 현장에서 불필요한 법적 분쟁 및 노사 갈등 유발

검토의견

- 업무범위 확대 및 보조업무 수행가능범위 명확화
 - (업무범위 현실화 및 보조업무 명확화) 현행 ‘독자적 판단 및 기술 불필요 업무’에서 ‘기능등급제와 연계하여 공종별 초급 수준의 업무(숙련공의 지휘·감독 하에 수행하는 보조 업무 포함)’까지 수행 가능하도록 가이드라인을 구체적으로 마련하고, 허용되는 보조 업무 리스트를 명확히 제공

* 정부 「건설공사비 안정화 방안」(‘24.10.2., 관계부처 합동) 후속 조치

기대효과

- 건설현장의 인력 활용 유연성 제고, 생산성 향상, 내국인 숙련공과의 효율적인 협업체계 구축, 불법 고용 및 관련 분쟁 감소