


경제관계장관회의

24-19-2

(공개)

 역동경제로
서민·중산층 시대 구현!

국민 주거안정과 건설시장 활력 제고를 위한

건설공사비 안정화 방안

2024. 10. 2.

관계부처 합동

건설 공사비 안정화 방안[요약]

1

추진 배경

- '20년 이후 공사비 약 30% 급등* → 정비사업 갈등이 심화되고, 중장기 주택공급 감소, 서울 신축 중심 가격상승 기대감 형성 등 영향
 - * 공사비 지수: $\frac{('20)100}{('22)123.81} \rightarrow \frac{('24.7월)129.96}{('22)123.81} \times '00\sim'20년 연평균 증가율은 4\%$
- 최근 공사비가 다소 안정세를 보이거나(2개월 연속 전월比 소폭 하락), 주요 자재비의 하방경직성 등으로 공사비는 높은 수준 지속
 - 건설업계에 내재된 ①각종 불공정 관행, ②인력시장 미스매치, ③공공 조달제도의 비효율성도 시장 왜곡 → 공사비 안정화 저해

2

대응 방향

- ◆ (목표) ① '26년까지 공사비 상승률을 **연간 2% 내외**로 관리
(→ 중장기: 공사비 상승률 장기추세선(年 4% 내외) 안착 유도)
- ② '25년 건설수주액 **200조원** 돌파
- ◆ (과제) 자재비+인건비+공공조달의 3대 공사비 안정화 프로젝트 가동

[1. 자재비 안정화]

① 범부처 건설분야 불법·불공정행위 점검반 운영

- (현황) 원료 가격 하락에도 공급가격 상승 사례(예. 시멘트 vs 유연탄*), 또한 건설업계 각종 불공정 관행**도 시장 왜곡을 심화
 - * 유연탄(USD/톤) : $\frac{('21.7)86.85}{('22.3)246.02(최고가)} \rightarrow \frac{('23.7)90.63}{('24.7)90.02}$
시멘트(원/톤) : $\frac{('20.7)75,000}{('21.7)78,800} \rightarrow \frac{('22.7)92,400}{('23.7)105,000} \rightarrow \frac{('24.7)112,000(최고가)}$
 - ** <예시> 비탄력적 자재 공급가격 유지, 계약 외 현장 추가운임비 요구, 관급자재 후순위 공급 등
- (개선) 관계부처 합동(국토·경찰·공정위 등) 건설분야 불법·불공정행위 점검반 운영(6개월 한시, 필요시 연장) ※ 주요 핵심자재 우선 집중 점검
 - 아울러, 업계간 자율대화를 위한 **수급 안정화 협의체*** 병행 추진
 - * 주요 자재업체 및 협회·건설업계 + 정부 (+ 필요시 중립적 공익위원 참여 추진)

② 해외 시멘트 수입 지원

- **(현황)** 시멘트, 철강 등 주요 자재는 생산·물류 시설 등 진입장벽이 높아 신규 사업자 진입이 곤란 → 수급불안시 가격 급변동
- **(개선)** 민간의 해외 시멘트 도입 추진시 애로해소* + 품질·안전성 검증**

* <예시> 항만 시멘트 저장시설(사일로) 인허가, 내륙 유통기지 확보 등

** KS 인증으로 품질·안전성을 엄격히 검증하고 유통과정에서 수시 점검 등 품질관리 강화

③ 골재 채취원 확대

- **(현황)** 환경규제 강화 등으로 천연 골재원(바다·산림·육상 등) 공급량이 점차 축소되어 골재 수요 증가에 적기 대응 곤란
 - 바다골재의 경우, 채취량 제한 규제 도입('17년) 후 비중이 급락('17년 6.8% → '23년 1.9%)하였고, 산림·육상골재도 채취원 확보 애로
- **(개선)** 규제적용 방식 개선 등을 통한 바다·산림골재 공급 확대*

* (바다골재) 실채취량(총골재 중 5%)을 기준으로 허가물량을 배분하고 철저히 관리 (산림골재) 채석단지 허용지역 확대, (육상골재) 도시계획 심의 대상 완화 등

[2. 인력수급 안정화]

① 청년층 진입 유인 제공

- **(현황)** 청년층은 건설업계의 직업전망을 불투명하게 여겨 신규 유입 또는 장기 종사·숙련화를 기피 → 건설업계 고령화
 - **(개선)** 청년층 등 대상 직업교육 강화, 건설업계 숙련인력이 제대로 대우받을 수 있도록 숙련기능인 채용에 대한 우대 인센티브* 부여
- * 건설사 시공능력평가 가산점, 전문건설업 등록기준 완화(자본금 경감) 등

② 기존 외국인력 활용규제 완화 및 숙련인력 비자제도 검토

- **(현황)** 형틀목공 등 고강도·고위험 공종은 내국인이 기피하고, 외국인력도 투입공종 및 활용방식 제한* → 인력 활용 효율 저하
- **(개선)** 외국인력(E-9)의 건설현장 간 이동 가능 사유 구체화, 내국인 기피 공종에 한해 숙련기능인(E-7) 비자 도입 중장기 검토

③ 건설기계(타워크레인 등) 불공정행위 근절 및 모듈리 공법 활성화

- **(현황)** 공정의 많은 부분을 차지하는 건설기계 관련 태업·불법행위(초과근무수당 과다요구 등) 속 최근 건설기계 임대료가 빠르게 상승*

* 건설중장비임대('20=100) : ⁽²¹⁾106.4 → ⁽²²⁾123.45 → ⁽²³⁾133.2 → ^(24.7)136.5<생산자물가지수>

- **(개선)** 건설기계 현장 집중단속(6개월, 건설분야 합동 점검반과 연계), 임대료·인건비 등이 투명화될 수 있도록 전자대금시스템* 적용 대상 확대

* 건설사가 본인 몫 외의 임금, 하도급 대금 등을 인출 못하도록 전자적으로 처리(현행은 공공공사에만 적용되나 → 50억원 이상의 민간공사에까지 확대 추진)

- 인력효율화, 공기단축 등 위해 로봇화, 모듈리 공법 활성화 지원*

* 모듈리 공공주택 발주 확대('30년까지 연 3,000호 목표('24년은 892호 발주^{잠정})) 등

[3. 공공조달 비효율 개선]

① 관급자재 구매제도 개선

- **(현황)** 의무구매가 이미 확정된 관급자재가 후순위로 공급되거나, 저품질·불량자재 공급 사례 발생 → 공기 지연 및 공공공사비 상승

- 자재 조달방식도 복잡(시공사→발주처→조달청→공급업체)하여 공사관리에 부담이 되고 하자 발생 시 책임소재 규명 곤란

- **(개선)** 국가적으로 중요한 주요 공공공사(예: 3기 신도시)에 한하여 발주처인 공공기관이 관급자재 직접구매를 허용하여 구매절차 단축

- 이와 별도로, 공사용자재 직접구매 제도 보완(중기부, '25.上)

② 공공공사비 현실화

- **(현황)** 공사비 급등기에는 공사비 상승분이 적절히 반영되지 못하여 주요 공공 대형공사가 유찰·지연되는 사례 발생

* '24.3월 기준 공공공사 4.2조원 유찰 → 현재 대부분 정상화(수의계약 전환 등)

- **(개선)** 공공공사비 현실화를 위한 제도개선 방안* 연내 확정·발표

* ①일반관리비 요율 조정, ②총사업비 물가지수 적용방식 합리화, ③낙찰율 적정성 평가, ④터키공사 물가보정 시점 조정, ⑤공사비 보정기준 보완

순 서

I. 추진 배경	1
II. 주요 부문별 가격 동향	3
III. 기본 방향	7
IV. 세부 추진과제	8
1. 자재비 안정화	8
2. 안정적 인력 수급 및 건설기계 시장 안정화	14
3. 공공공사 조달제도 개선	20
V. 향후 추진일정	24

I. 추진 배경

◇ [현황] '20년 이후 건설 공사비 약 30% 급등

- 주요 공사비 원가가 전반적으로 상승*한 가운데, 특히 공사비 구성비중이 큰 자재비·인건비의 큰 폭 상승이 주요 원인으로 작용

* 건설공사비 지수 : '20⁽²⁰⁾100 → '21⁽²¹⁾111.48 → '22⁽²²⁾123.81 → '23⁽²³⁾127.90 → '24.7월^(24.7월)129.96
 ↳ (※ 비교) '00~'20년 중 공사비지수 연평균 증가율은 약 4.0% (☞ 참고 1)

- 기계 임대료 및 운용 인력 인건비를 모두 포함하는 건설기계 임대료도 동 기간에 빠르게 상승

* 건설중장비임대('20=100) : '21⁽²¹⁾106.4 → '22⁽²²⁾123.45 → '23⁽²³⁾133.2 → '24.7월^(24.7)136.5(품목별 생산자물가지수)

〈공사비 상승 영향 분석(건설산업연구원)〉

	건설자재(재료비)	피용자 보수(인건비)	서비스(금융, 장비임대 등)
공사비 구성비('20)	37.0%	31.3%	18.3%
'20~'23년 상승률	39.9%	19.1%	34.0%
공사비 상승기여분('20~'23)	53.0%	17.7%	29.3%

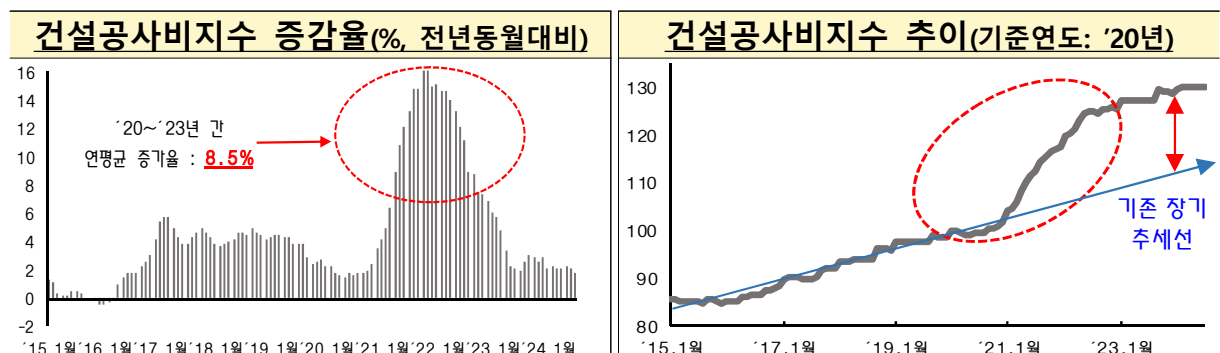
※ 서비스 부문은 금융비용과 설계 및 중장비임대·조종사고용 등으로 구성 →
 정의에 따라 서비스 부문의 세부 항목 대부분은 인건비·자재비 부문으로 포섭 가능

- 최근에는 공사비가 다소 안정세(6~7월 연속 전월대비 소폭 하락)를 보이고 있으나, 여전히 장기추세선 대비 높은 수준을 유지

- 자재비 인상의 대표품목이었던 시멘트 등은 가격상승의 핵심 원인인 유연탄 가격 하락에도 오히려 공급가격이 인상

- 아울러, 건설업계에 내재되어있던 불법·불공정 거래관행*도 시장 왜곡을 심화시켜 공사비 급등기의 건설업계 부담을 확대

* 계약 외 현장 추가운임비, 초과근무수당(O/T비) 요구, 관급자재 후순위 공급 등

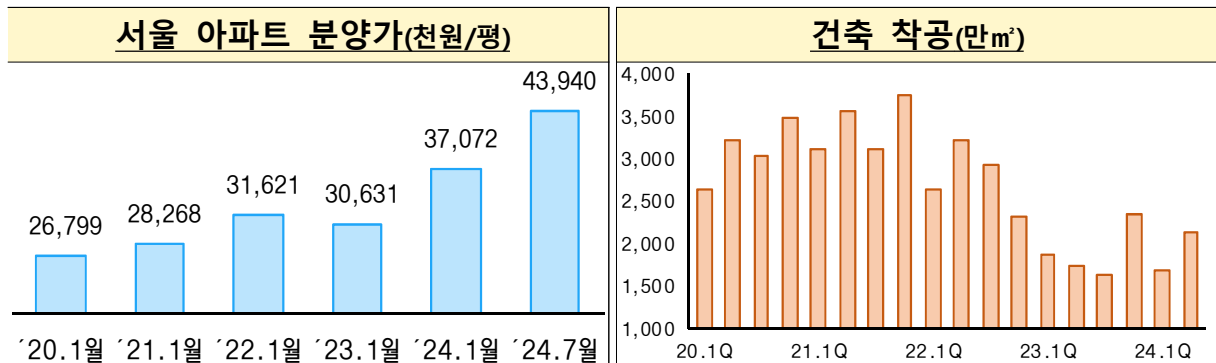


◇ [파급효과] 주택 가격상승 등 주거공급 불안 + 건설업 기반 위축

□ (주거공급 불안) 착공물량 감소와 공사지연 빈번 → 중장기적 주택공급 감소와 서울 신축아파트 중심의 가격상승 기대감 형성

○ 정비사업의 경우에도 공사비 상승분 반영 등을 둘러싼 발주자(조합)-시공사 간 갈등 심화*

* <예시> 서울 A 재건축 단지 : 1년 이상 일정 지연 및 1.1조원 추가 부담



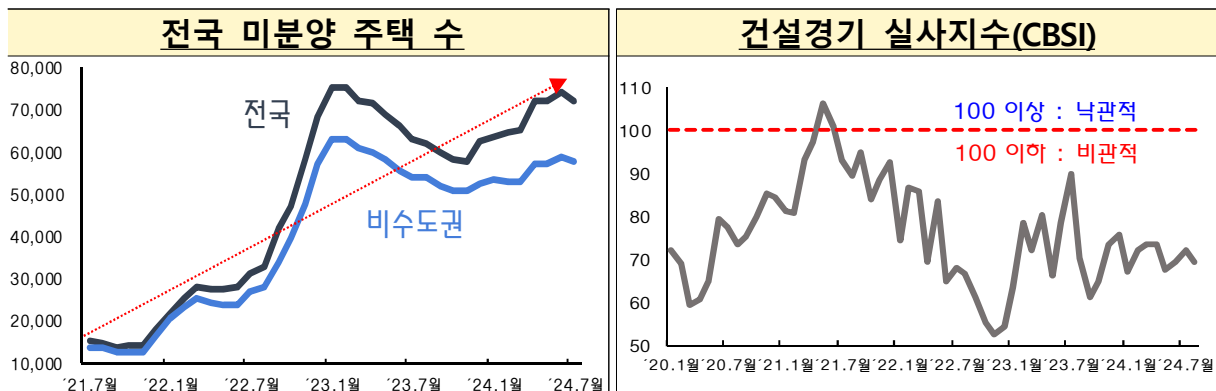
□ (건설업 위축) 건축원가 상승세가 지속되면 기존 현장의 사업성 악화, 신규 착공 및 수주기회 감소로 이어져 건설업 전반의 회복 제약

* 건설업체 폐업수 : ('21) 1,328, ('22) 1,454, ('23) 1,948, ('24.1~8월) 1,311

○ 그간의 수주 부진이 건설투자에 반영되는 가운데, 지방 미분양 주택 증가 및 국책사업 입찰지연** 등 하방 요인이 심화될 우려

* 지방 미분양주택 수 : ('21.7) 13,817 → ('22.7) 26,755 → ('23.7) 54,253 → ('24.7) **57,833**

** GTX-A 삼성역 개발 공사의 경우, 공사비 상승 등으로 6차례 유찰



➡ **공사비 상승은 민생과 직결** → 건설시장 전반의 시장구조·관행을 지속 개선해 나감으로써 **공사비 안정화** 도모

Ⅱ. 주요 부문별 가격 동향

① (자재비) 높아지는 환경 기준 및 글로벌 공급망 불안에 따른 원자재 수급 차질로 인해 시멘트·철강 등 주요 자재비 급등

※ (☞ 참고 2) 주요 건설자재 특성 및 관계, (☞ 참고 3) 주요 건설자재 가격

① (시멘트) 유연탄(연료) 가격 상승*과 전기료 인상 및 친환경설비 설치·운영비 등**이 가격에 반영되며, 최근 4년간 49.3% 인상

* 중국의 호주 석탄 수입금지('21년~), 인니의 석탄 수출 금지('22.1월), 라우 전쟁('22.2월~) 등

** 원가구성(추정) : 유연탄(연료비) 25~40%, 전력비 20%, 인건비 20% 등

- 다만, 유연탄 가격 안정화 후에도 시멘트 가격은 추가 상승

* 유연탄(USD/톤) : ('21.7)86.85, ('22.3)246.02(역대 최고가), ('23.7)90.63, ('24.7)90.02

** 시멘트(원/톤) : ('20.7)75,000, ('21.7)78,800, ('22.7)92,400, ('23.7)105,000, ('24.7)112,000

② (골재) 환경규제 강화*로 채취원이 축소된 데 따라 자연골재 공급량이 지속 감소, 최근 4년간 24.5% 상승**

* 바다골재 채취제한(연간 전체 골재 채취량의 5%), 산림 토석 등 채취 제한 등

** 수도권 부순 골재(원/m³) : ('20.7)14,700, ('21.7)15,700, ('22.7)16,300, ('23.7)19,300, ('24.7)18,300

③ (레미콘) 원재료인 시멘트·골재 등 가격 상승분이 반영되어 최근 4년간 41.3% 인상

* 원가구성(추정) : 시멘트 30%, 골재 20%, 운송·유류비 20%, 인건비 등 기타 30%

** 레미콘(원/m³) : ('20.7)66,300, ('21.7)67,700, ('22.7)80,300, ('23.7)88,700, ('24.7)93,700

④ (철근) '21~'22년 중국의 철근 수출 제한, 철스크랩 가격 상승으로 가격이 급등했으나, 관련 이슈 정상화에 따라 철근 가격 다소 하락

* 철근(만원/톤) : ('20.7)66.0, ('21.7)86.2, ('22.5)111.0(역대 최고가), ('23.7)95.4, ('24.7)90.7

↳ (※ 비교) 철스크랩(만원/톤) : ('20.7)26.9, ('21.7)52.9, ('22.4)68.0(역대 최고가), ('23.7)46.0, ('24.7)38.0

② (인건비) 최근 건설노임 상승세가 소폭 둔화되었으나, '20년 이후 고물가, 인건비 상승 등에 따라 건설노임 상승세는 이어가는 모습

* 시중노임(천원/일) : ('20.1월)209 → ('22.1월)231 → ('24.1월)258 → ('24.9월)262, 25.3%↑
최저임금(원/시간) : ('20년)8,590 → ('22년)9,160 → ('24년)9,860 → ('25년)10,030, 16.8%↑

○ 청년층 기피, 근로자 노령화로 내국인 유입 여력이 제한적이고, 제도적 제약 등으로 외국인력의 효율적 활용에 어려움

* '24년 건설근로 수급(만명, 추정) : (수요) 183.6 > (공급) 내국인 156.5, 합법 외국인 15.2

○ 공사비 급등기에는 불합리한 관행(추가 운반비, 초과근무비용(O/T비) 과다 청구 등)에 따른 숨겨진 인력 운용 부담도 증가

[참고 1] 건설공사비지수

□ 건설공사비지수 개요

- **(개념)** 건설공사에 투입되는 재료·노무·장비 등의 가격변동을 종합적으로 나타낸 지수로서 한국건설기술연구원에서 발표

※ 법적 근거 : 통계법 제18조, 건설기술진흥업무 운영규정(국토부 훈령) 제89조

- **(측정)** '한국은행 산업연관표 투입산출표'에서 품목과 가중치를 추출*하고, 이를 생산자물가지수와 연결하여 지수 산정

* 생산자물가지수 총 884개 품목 중 건설분야 246개 세부품목을 선정하고, 산업연관표 총거래표상 거래금액을 기준으로 품목별 가중치를 선정

건설공사비지수 가중치 상위품목

①피용자보수(45.5%), ②건축용 금속제품(6.1%), ③레미콘(5.3%),
④철근 및 봉강(3.0%), ⑤건축용 플라스틱 제품(2.8%), ⑥콘크리트제품(2.6%)

□ 건설공사비지수 추이('15.1~'24.7월)

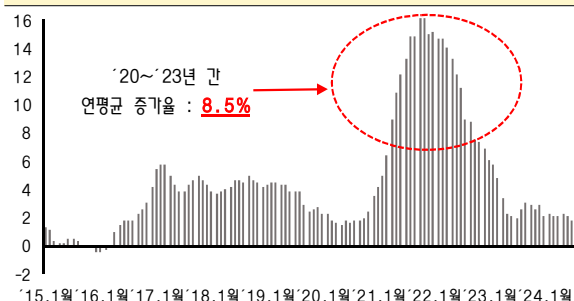
- '20~'23년간 약 28% 급격히 상승*한 후 이전 추세(연평균 4% 내외)로의 조정 없이 현재까지 높은 수준으로 지속 유지 중

1) 건설공사비지수 : ('20)100 → ('21)111.48 → ('22)123.81 → ('23)127.90 → ('24.7월)129.96

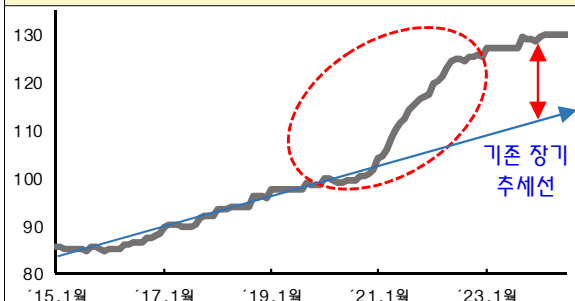
2) 건설공사비지수 증감률(전년대비, %) : ('20)1.9, ('21)4.2, ('22)11.1, ('23)3.3, ('24.7, YOY)2.2

- 건설공사비지수의 연평균 증가율('00~'20년)이 약 4%임을 감안시 7~8년에 걸쳐 오를 공사비가 '20~'23년 단 3년만에 상승한 상황

건설공사비지수 증감율(%, 전년동월대비)



건설공사비지수 추이('20년=100)



[참고 2] 주요 건설자재 특성 및 관계

□ 주요 건설자재 특성

○ **(유연탄)** 시멘트 제조과정(소성*)에서 사용되고, 전량 수입 의존

* 원료를 고온으로 가열시켜 시멘트의 바로 전단계 반제품인 클링커를 제조하는 과정

** 유연탄(USD/톤) : ('21.7)86.85, ('22.3)**246.02(역대 최고가)**, ('23.7)90.63, ('24.7)90.02

↳ 호주 Newcastle 20% Ash 5,500

○ **(시멘트)** 레미콘의 원재료로서 건설공사의 핵심 자재

* 원가구성(추정, %) : **(유연탄)40**, (전력비)20, (인건비)20, (자재·운송비 등 기타)20

** 시멘트(원/톤) : ('20.7)75,000, ('21.7)78,800, ('22.7)92,400, ('23.7)**105,000**, ('24.7)**112,000**

↳ 1종 보통시멘트

○ **(골재)** 레미콘 등의 원재료로서 건설공사 용적의 약 80% 점유

* 수도권 부순 골재(원/m³) : ('20.7)14,700, ('21.7)15,700, ('22.7)16,300, ('23.7)19,300, ('24.7)18,300

○ **(레미콘)** 시멘트·골재 등을 통해 전문공장에서 제조되어 트럭 등으로 공사현장까지 운반되는 굳지 않은 콘크리트(Ready Mixed Concrete)

* 원가구성(추정, %) : **(시멘트)30**, **(골재)20**, (운송·유류비)20, (인건비 등 기타)30

** 레미콘(원/m³) : ('20.7)66,300, ('21.7)67,700, ('22.7)80,300, ('23.7)**88,700**, ('24.7)**93,700**

↳ 수도권, 24-150 규격

○ **(철근)** 콘크리트와 함께 철근-콘크리트(Reinforced-Concrete)를 구성하며, 철스크랩(고철)이 원가구성의 약 50% 차지

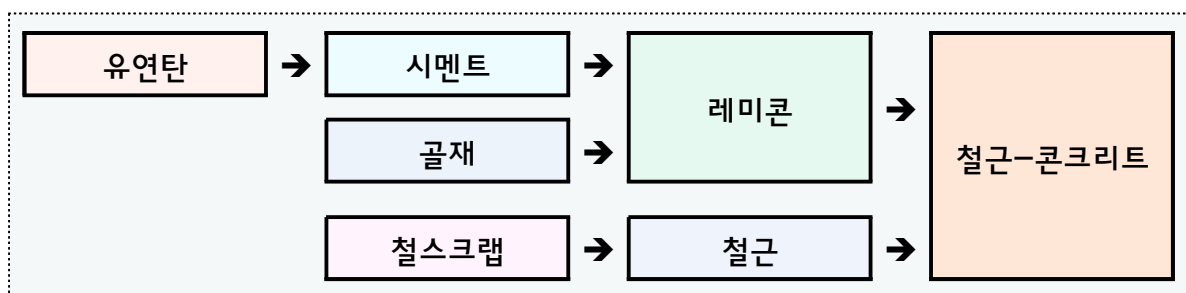
* 철근(만원/톤) : ('20.7)66.0, ('21.7)86.2, ('22.5)**111.0(역대 최고가)**, ('23.7)95.4, ('24.7)90.7

↳ 고장력 HD10mm

** 철스크랩(만원/톤) : ('20.7)26.9, ('21.7)52.9, ('22.4)**68.0(역대 최고가)**, ('23.7)46.0, ('24.7)38.0

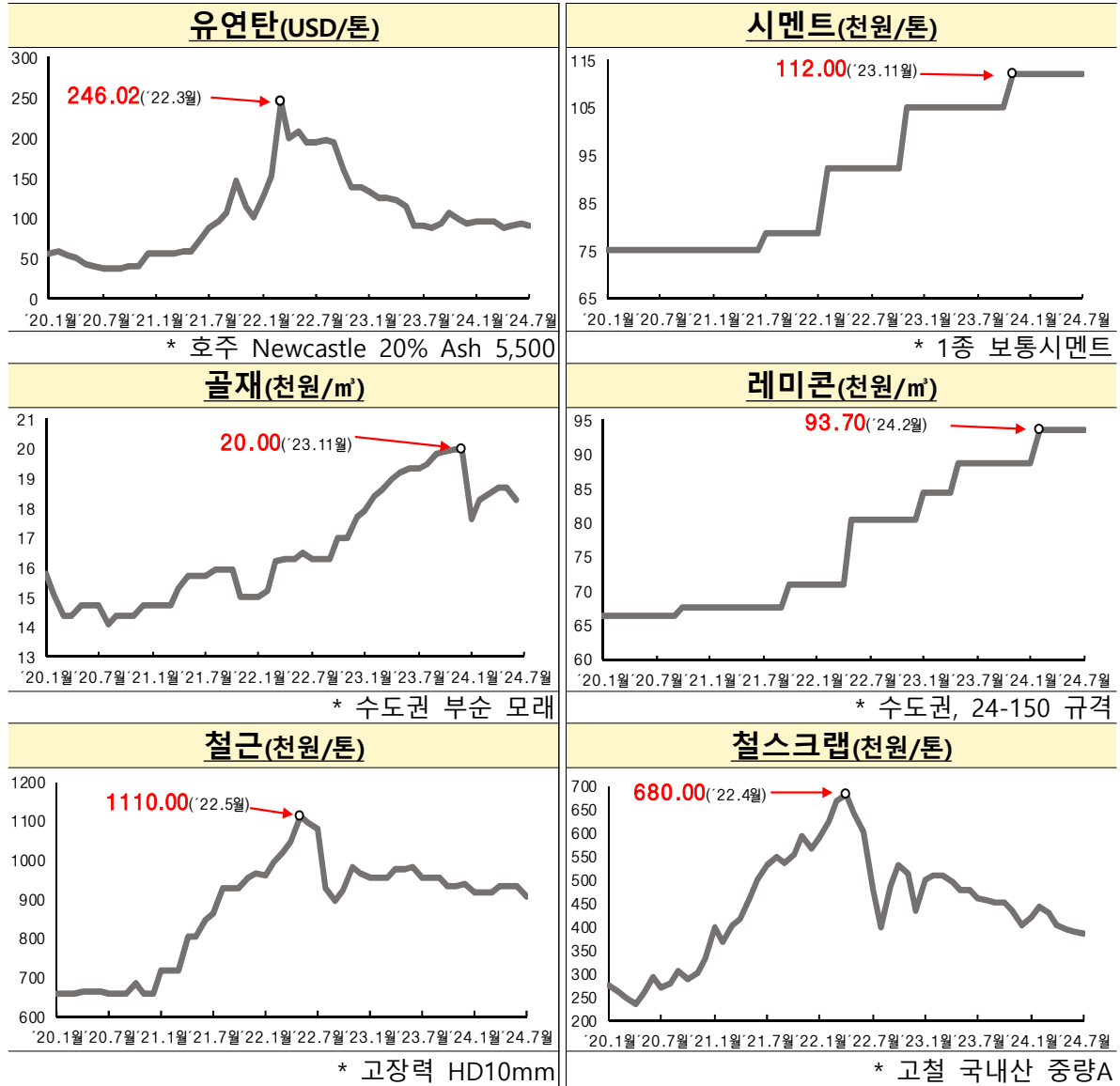
↳ 고철 국내산 중량A

□ 주요 건설원자재 간 관계도

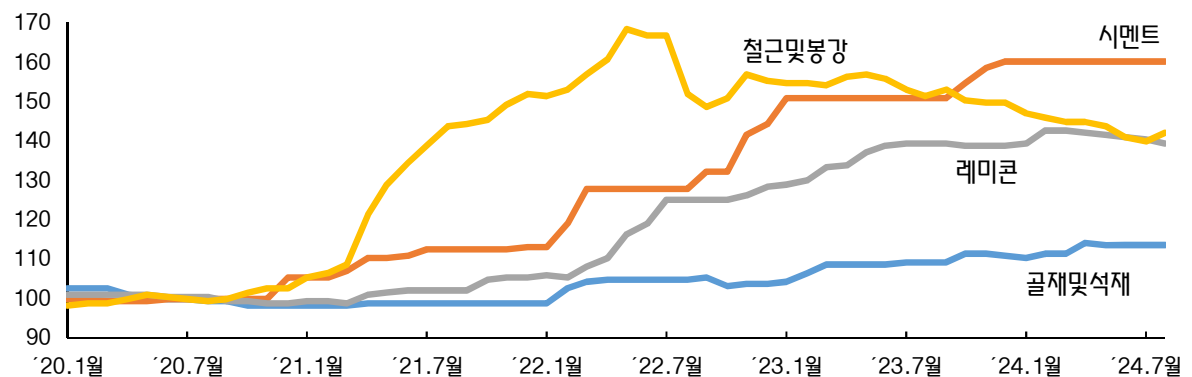


[참고 3] 주요 건설자재 가격

□ 주요 건설자재 가격 추이('20.1~'24.7)



□ 주요 건설자재 생산자물가지수 추이('20.1~'24.8) ※ '20년 = 100



Ⅲ. 기본 방향

비전

국민 주거안정과 건설시장 활력 제고

목표

'26년까지 공사비 상승률 연간 2% 내외로 관리
[중장기적으로 장기추세선('00~'20년 연간 4% 내외)으로 안착 유도]
+
'25년 건설수주액 200조원 돌파

3대
안정화
프로젝트

① 자재비 안정화

- ◆ 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축
- ◆ 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화
- ◆ 규제 적응을 위한 정책적 지원 강화
- ◆ 골재공급 확대

② 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화

- ◆ 청년층 진입유인책 제공
- ◆ 인력 미스매치 해소
- ◆ 외국인력 활용도 개선
- ◆ 건설기계 시장 안정화 및 건설 공정 스마트화

③ 공공공사 조달제도 개선

- ◆ 관급자재 조달방식 개선
- ◆ 관급자재 불공정행위 억제
- ◆ 공공공사비 현실화

현 장 의 목 소 리

① 자재비 분야

- ▶ 전·후방 업계 간 자율적 가격협상의 장 필요
- ▶ 자재 생산 관련 환경 및 절차규제 준수 비용 완화

② 인력 수급 분야

- ▶ 청년층 기피로 내국인의 건설업계 신규 유입 감소
- ▶ 건설기계장비 분야 음성적 불공정 관행 지속

③ 공공조달 분야

- ▶ 관급자재 후순위 조달 → 공사기간 지연, 사업비 상승
- ▶ 공공 공사비 현실화 필요

IV. 세부 추진과제

1 자재비 안정화

◇ (문제점) 가격 하방경직성 + 친환경 전환 부담 + 골재 공급 부족

- (불법·불공정 거래) 그간 정부 제도개선, 업계 자발적 시정노력 등으로 꾸준히 개선되어왔으나, 여전히 불법·불공정 거래관행 잔존
 - 업계 내 묵인, 공론화 시 유·무형적 불이익 가능성 등 이해관계자 반발 등으로 자발적 개선없이 “관행”으로 고착화된 측면
 - 정부대응도 일회적 단속 및 제도개선 중심으로 이루어져 고질적 문제 해결을 위한 체계적 대응시스템 구축 미흡
 - (가격 하방경직성) 시멘트·철강 등은 생산시설, 물류시스템 등 신규사업자 시장진입 장벽이 높아 가격이 비탄력적인 모습
 - 특히, 핵심 원자재 가격 상승분은 자재가격에 빠르게 전가된 반면, 가격 하락분은 하방경직적인 모습 관찰
 - (환경규제 강화) 탄소·질소산화물 배출 저감 등 환경규제 강화에 따른 규제준수 비용도 건설자재 제조원가 상승 요인
 - 현장에서는 환경규제의 취지를 달성하면서도, 업계 부담 등을 감안한 탄력적인 규제 운영 및 규제적응 지원 요구
 - (골재공급) 환경규제 강화, 주민 반발 등으로 신규 채취원이 점차 축소되어 안정적인 골재공급에 한계
 - 예측가능성·사업성 부족 등으로 채취원 확보는 어려워지는 반면, 순환·파쇄골재 등 대안적 골재* 채취를 지원하는 제도도 부족
- * 순환골재 : 콘크리트 구조물 등 해체시의 폐기물을 파쇄하여 생산한 골재
선별·파쇄골재 : 터널공사·터파기 공사 등에서 배출된 암석 등을 선별·파쇄한 골재

◆ 건설시장 전반에 걸쳐 불법·불공정 거래행위를 근절하고, 규제 적응 지원, 시장 구조개선 등을 통해 가격 급변동 요인 완화

◇ (개선) 시장 가격결정 기능 효율화 지원 + 골재공급 확대 여건 조성

[1] 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축

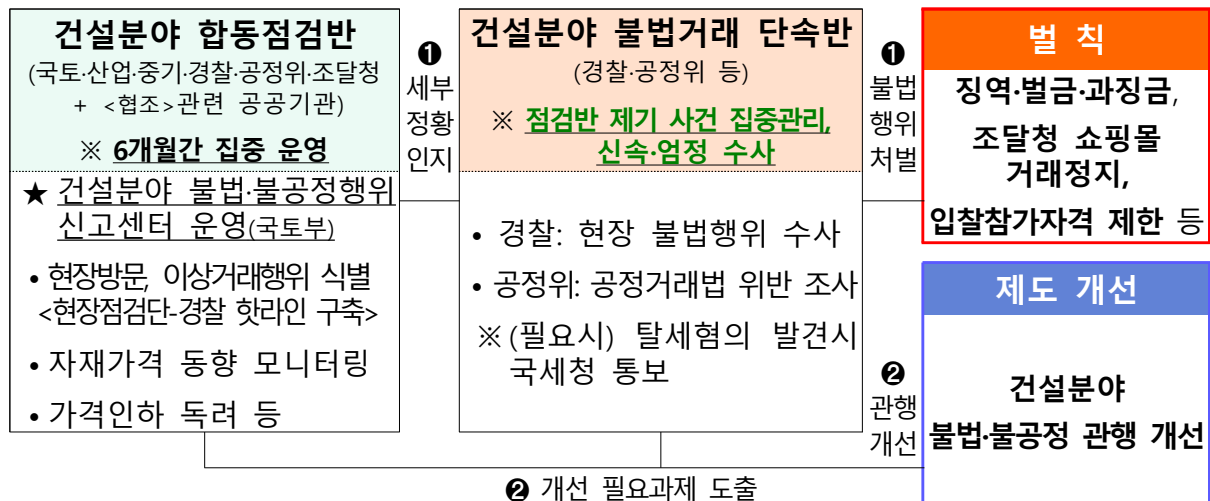
□ 건설업계 불법·불공정행위 합동점검반 구성 및 신고센터 운영

- 관계부처 합동(국토부·산업부·공정위·경찰 등)으로 건설분야 특별 불법·불공정 행위 점검반 운영('24.10~'25.4월, 필요시 연장) ^{국토부 등}
 - 국토부 내 “건설업 불법·불공정행위 신고센터”를 개설, 불법·불공정 행위를 ‘누구나, 언제든지 제보’하는 전담창구 설치
 - 특히, 과거 불공정행위, 가격동향·시장구조 등을 감안하여 집중점검이 필요한 주요 자재부터 우선 추진
- 합동점검반 점검 및 신고센터 제보를 통해 세부 정황을 인지한 경우 공정위·경찰 등이 신속·엄정하게 조사·수사
 - 관련법에 따라 처벌하고, 불법·불공정행위 종류에 따라 입찰 참여 제한·감점, 조달청 거래정지 등 행정제재 부과 병행

□ 제도개선을 위한 범부처 협의체 설치·운영

- 합동점검반에서 인지된 불법·불공정 거래는 일회성 처벌에 그치지 않고 관행을 개선해 나갈 수 있도록 필요시 관련제도 개선 추진

〈 범부처 불법·불공정행위 개선체계 구축(안) 〉



□ 향후 자재값 급등 시기에 대비한 컨틴전시 플랜 마련

- 자재값이 이상 급등할 경우에 대비하여, 상황별로 적기 활용 가능한 범부처 대응계획 마련 국토부 등

※ 컨틴전시 플랜 예시

- (가격변동 완충) 범부처 합동 건설시장 점검단 발족, 수급차질 자재의 업계 간 협의체 구성, 공공공사 계약기간 연장 및 신규계약 이행보증서 보증금액 감경 등
- (수급 지연·불량 완화) 가격 급등 자재의 단가 신속변경, 관급자재 품질 점검 강화, 납품 지연 등에 따라 새로운 공급업체와 재계약 시 계약절차 단축 지원 등

[2] 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화

□ 주요 자재별 수급 안정화 협의체 구성

- 수요자-공급자 간 자율협의를 위한 수급 안정화 협의체 신속 구성 국토부 등
 - * <예시> 업계(시멘트협회, 건설협회, 레미콘공업협회 등) 중심으로 하되, 자율협의 지원을 위해 관계부처뿐 아니라 필요시 중립성·객관성 등을 갖춘 공익위원도 참여
- 수급 안정화 협의체의 제도화를 위해 법적 근거*를 마련하고, 필요시 여타 건설자재까지 확대·운영 **국토부 등
 - * 건설산업기본법(협·단체 등 포함한 참석대상 규정, 국토부에 자료요청 권한 부여 등)
- 건축자재의 수급 전망, 친환경 규제 등 구조적 원가 상승요인 분석 등 주요 건설자재 가격 변동 모니터링을 강화 국토부

□ 민간 해외 시멘트 도입 애로해소 및 자재 가격변동 등 위험 회피 지원

- 시멘트 수급 불안 등으로 민간에서 해외 시멘트 수입을 추진할 경우 관련 애로해소 지원 및 품질·안전성 엄격 검증 국토부
 - * KS 인증으로 품질·안전성을 엄격히 검증하고 유통과정에서 수시 점검 등 품질관리 강화
 - 필요시 시멘트 수입 인프라인 항만 내 저장시설(사일로) 설치 절차를 단축*하고, 내륙 유통기지 확보 지원 **국토부·해수부
 - * 민간기업의 항만부지확보 및 사일로 인프라 설치 관련 인·허가시 신속심사 지원
 - ** 철도공사 소유 사일로 활용을 위한 임대계약 체결 절차 지원 등

- 민간투자사업시 사업시행자의 자재비 변동위험 헤지 노력 의무를 신설하고, 관련 금융상품 가입 또는 거래비용을 총사업비에 반영^{기재부}
 - 건설협회·금융투자협회 등과 협력하여 건설공사 자재비 변동 위험 헤지를 위한 금융상품 개발 추진^{국토부}
 - 자재 수급 불안시 잦아지는 건설 분쟁*을 신속히 해결하기 위해 건설분쟁조정위원회**의 운영업무를 전문기관에 위탁 추진^{국토부}
- * 대상: 설계·시공·감리자 등의 책임에 관한 분쟁, 건설공사 하자 책임에 관한 분쟁 등
- ** 구성(15인이내): 위원장(민간), 당연직(국토·기재·법제·공정위), 민간위원 등 14인

(3) 규제 적응을 위한 정책적 지원 강화

□ 친환경 규제 적응을 위한 금융 및 R&D 지원

- 탄소중립 목표가 높은 시멘트 업계에 온실가스 저감설비 투자를 적극 지원('24년 금융지원 최대 1조원)하고, 친환경 R&D 확대^{산업·환경부·금융위}

부처별 시멘트업계 친환경 전환 지원사업

	소관부처	프로그램	'24년 지원금액
금융지원	금융위	시멘트 산업의 사업재편 및 산업구조 고도화 금융지원	0.7조원
	산업부·환경부	탄소중립전환 선도프로젝트 용자지원 미래환경산업육성용자	최대 3,016억원* ('25년 정부안 3,477억원) * 시멘트 분야 등 공모사업규모
R&D 지원	산업부	탄소중립핵심기술개발(시멘트분야), 석회석 대체 순환자원확대 기술개발, 이산화탄소 반응경화 시멘트 제조기술	205억원 ('25년 정부안 707억원)

- 원가상승 등 업계부담으로 작용할 수 있는 친환경 규제 관련 업계 의견수렴 확대

□ 제로에너지 건축물(Zero Energy Building) 평가방법 다양화

- 개별 건축여건을 탄력적으로 반영할 수 있도록 민간건축물*의 경우 신재생에너지 설비 직접설치 외에도 다양한 ZEB 평가방안 검토^{국토부}

* 'ZEB 로드맵'에 의한 '25년 건축기준 강화로 발생하는 공사비 상승요인 최소화 필요



■ 대한상의: 도심·고층·지하는 현실적으로 신재생에너지 발전설비 설치 공간이 부족
→ 신재생에너지 구매(녹색 프리미엄, REC 구매, 제3자 PPA 등)도 허용 필요

[4] 골재공급 확대

□ 바다골재 : 기존 환경규제 범위 내 탄력적 제도 운영

○ 5년 단위 골재수급 기본계획상 바다골재 채취량 한도(총 골재 채취량의 5%) 내에서 탄력적으로 연간 계획량 설정 국토·해수부

* (현행) 5년 단위로 채취 계획을 수립하나, 연간 계획량을 5% 내로 엄격히 제한하고 있어 연도별로 골재 수요가 급변하더라도 탄력적인 대응이 곤란

- 계획한도까지 채취가 이루어질 수 있도록* 실 채취량을 기준으로 인허가물량을 배분하고, 실 채취량을 철저히 관리**

* (현행) 사업자별 채취한도 합계가 연간 계획량에 도달하면 신규 채취허가가 어려우나, 정작 실채취량은 허가된 채취한도에 크게 미달(약 1/4 수준)

** 관계부처 협의를 통해 정기 모니터링 및 관리체계 개선 방안 마련 별도 추진



■ A사 : 바다골재는 계획량 대비 매우 낮은 수준에서 채취되고 있어 사업성 저하
→ 최종 허가 물량 한도의 온전한 채취를 통해 사업성 확보 필요

○ 골재채취 허가를 위한 사전절차의 신속한 진행을 지원하고, 관련 규정 명확화 해수부

※ 골재채취 허가절차: 해양공간적합성협의(해수부) → 해역이용협의(해수부) → 채취 예정지 지정(사도) → 어업인 협의 → 해역이용영향평가(해수부) → 채취허가(사군구)

- 5년 단위 골재수급 기본계획에 바다골재 채취가능 지역으로 반영되지 않았더라도 바다골재 채취 허가절차 진행 허용

- 어업인 협의를 위한 어업인 대표의 지정기한을 1개월로 규정하고, 연구용역을 거쳐 대표단 구성, 동의절차 및 요건 등을 구체화

- 해역이용영향평가지 개별 채취지 특성에 맞도록 평가항목 사전 조정을 허용*하고, 사업자에 대한 평가서 보완요구를 2회로 제한

* (현행) 평가항목(14개) 일률적 규정 → (개선) 평가항목 작성방향, 수준 등 탄력 조정

□ 산림·육상골재 : 환경규제 등 합리화

- 토석(골재)채취제한지역이라도 인근 채석단지와 인접도·연계성 등을 감안, 필요시 제한지역까지 포함하여 채석단지 확대 지정 허용^{*산림청}
 - * 산지관리법 시행령 개정(24년말) 시 산림청이 고시한 제한지역(법 §25의3①5)에도 채석단지 지정 가능 → 단기적으로 고시된 제한지역과 인접한 9개 단지에 적용 가능
- 산림골재 채취에 따른 산지 복구비 부담을 경감할 수 있도록 복구비 사전 예치금 분할납부기간 연장(3년 3회 → 5년 5회)^{산림청}
- 환경영향이 미미한 경우* 6부 능선 이상이라도 고도제한 없이 산림골재 채취가 가능하도록 「환경영향평가서 매뉴얼」을 개정
 - * 전략환경영향평가 매뉴얼(환경부)을 기반으로 판단 : 산줄기 및 자연생태계의 연속성이 낮거나, 일부지역의 원형보전 및 생태통로 설치 등 환경영향을 최소화하는 경우
- 도시계획심의가 면제되는 소규모 육상골재 채취 용적기준* 완화(면제 대상 : 현행 3만³ 미만 → 개선 5만³ 미만)^{국토부}
 - * 육상골재 채취를 위해서는 도시계획심의가 필요하나, 소규모인 경우 이를 면제

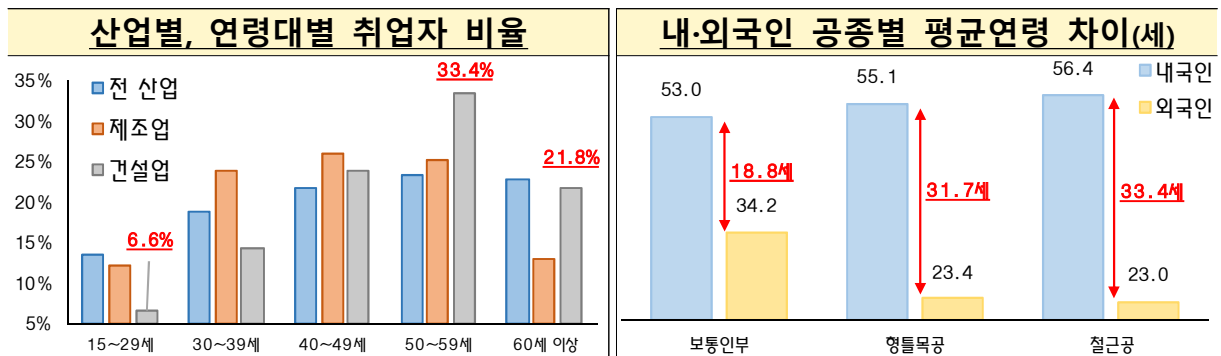
□ 순환·파쇄골재 등 : 골재 채취 활성화를 위해 제도적으로 지원

- 순환골재 활성화를 위해 품질관리를 강화*하고, 순환골재를 사용한 건축물에 녹색건축 인증 가점**을 신설해 세제 우대 제공^{국토·환경부}
 - * KS 인증 시 시판품 조사(제품검사)를 확대하는 등 골재 품질관리 강화 추진
 - ** 순환골재 혜택 : <기존> 15% 이상 사용시 용적률·높이 제한 완화(「녹색건축법」) <신설, 특례 중복 가능> 5% 이상 사용시 녹색건축 인증 가점 → 취득세 감면 가능
- 공사장에서 배출된 암석이 단순 매립되지 않고 골재로 활용되도록 파쇄업체 등에 암석을 반출하는 기준*을 마련^{국토부}
 - * 암석 반출 시 품질확보가 어렵거나 경제적으로 불리한 경우 등은 미반출 허용
- 파쇄골재의 경제성 제고를 위해 생산과정 부산물인 폐석분토사를 미경작 농지(스마트팜, 농축산물 생산시설 부지 등) 성토재로 허용^{*농식품부}
 - * 폐기물법령상 재활용기준(일반토사 50% 혼합, 수분함량 70% 이하 탈수 등) 충족 전제
- 경작 농지 내 성토 허용 여부도 관계부처 협의를 통해 재활용 및 사후 관리기준을 마련하는 등 중장기 검토 추진^{농식품·환경·국토부}

2 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화

◇ (문제점) 근로자 고령화, 인력 미스매치, 건설기계 불법행위 지속

- (근로자 고령화) 직업전망이 불투명하고, 체계적인 훈련·경력관리 시스템이 미흡하여 청년층 유입 감소 → 근로자 고령화 등 우려 심화
 - 직업전망 제시 및 체계적 경력관리를 위해 '건설근로자 기능등급제*'가 도입되었으나, 활용방안 미비로 이용도 저조**
 - * 공종별로 현장경력·자격·교육 및 포상이력을 합산해 4개 등급(초, 중, 고, 특)으로 구분
 - ** 건설기능등급 보유인력 규모는 3% 미만으로 추정<'24.3, 건설근로자공제회>
 - 제대군인 등 건설업 진입을 희망하는 청년인력과 일자리 간 연계가 부족하며, 유입된 청년층도 장기 종사·숙련화 기피
- (인력 미스매치) 형틀목공 등 고강도·고위험 공종의 경우 내국인 기피*, 국내 근무중인 외국인력은 제도적 제약으로 인력활용의 효율성 저하
 - * 공종별 내국인 부족 비율('22~'24, 추정) : (형틀목공)33.6%, (철근공)30.9%, (콘크리트공)23.1%
 - ** 외국인력 현장 간 이동 제한 등



- (건설기계 불법행위) 그간 정부의 집중적인 단속으로 감소하는 추세*이나, 여전히 음성적인 불법·부당행위** 재발 위험이 잠재
 - * 월레비 수수자(명) : ('23)1,215 → ('24)72, 지급금액(만원) : ('23)710 → ('24)381
 - ** 타워크레인 조종사의 과도한 초과근무수당(소위 'O/T비') 강요 등
 - 공사비 증가로 이어지지 않도록 추가적 비용부담 요소 차단 필요

◆ **건설업 인력 유입과 공종별 적합인력의 적재적소 배치를 지원하고, 건설기계 분야의 불공정행위 근절노력 지속 필요**

(1) 청년층 진입유인책 제공

□ 건설근로자 기능등급제 안착 지원

- 건설분야 숙련인력의 체계적 경력관리를 위해 도입된 건설근로자 기능등급제가 현장에서 활용될 수 있도록 우대 인센티브 마련 국토교통부·조달청

건설근로자 기능등급제 활용방안(안)

- (시공능력평가) 시공능력 평가시 기술능력평가액에 보유 기능인 수 반영
- (전문건설업 등록기준) 상위 등급 기능인 보유시 자본금 경감 등 등록기준 완화 중장기 검토
- (고용보험기금 연계) 기능등급제 연계 교육수강시 실업급여 요건인 '적극적 구직활동'으로 인정
- (공공공사 입찰 가점) 조달청 공공공사 입찰시 건설기능인 관련 내용 포함 중장기 검토

- 청년층 유입을 위한 기초 기능 교육 신설 및 건설기능인의 숙련도를 높일 수 있는 등급별 기능교육 확대 국토부

* 14개 기초 기능 교육훈련 개발 및 교육실시, 49개 공종 등급별 교육 대폭 확대

- 특급 건설근로자를 '시공명장(가칭)'으로 브랜드화*하여 고(高)등급 건설근로자 우대 문화 조성 및 기능인 양성의 지속성 확보 국토부

* (예시) 건설분야별 시공명장 리스트 및 다수 시공명장 보유 건설사 현황 등 관련 정보를 건설공사안전관리정보망(CSI)에 공개

- 공공주택 건설사업시 고급 이상의 기능등급 보유자를 공종의 필수인력으로 의무배치하는 시범사업* 시행 국토부

* 대상 : 과천주암, 김포고촌2 등 6개 블록, 총 4,063 세대

□ 청년 제대군인의 건설업 성장경로 구축 지원

- 건설업 분야 재직을 희망하는 건설 특성화고 졸업생의 병역 의무 수행시 해당 공종과 연계된 병과에 우선 배치 국방부·병무청

- 건설 관련 주특기 보유자에 대한 경력인정 가이드라인을 마련하고, 군 복무시 국가기술자격* 취득이 가능하도록 교육 및 응시지원 국토·고용·국방부

* 건설 관련 종목(기능사) : 건축도장·건축목공·철근·콘크리트 등 18개 종목

- 국방전직교육원·건설근로자공제회 간 상호협약을 체결하여 건설업종 훈련을 희망하는 청년 제대(예정)군인 대상 교육훈련 실시 국토·국방부

[2] 인력 mismatch 해소

□ 인력 특성에 맞춘 일자리 매칭 지원

- 건설기계 전문인력의 일자리 정보를 제공하는 '건설기계 e-마당'의 활용도 제고를 위해 **이용자 편의성을 개선**^{**국토부}

* 건설기계 임대차 및 조종사 일자리 정보 제공 플랫폼(현재 타워크레인 임대정보에만 편중)

** ①건설기계별 세부정보 제공, ②건설기계협회 등 사업자단체를 통한 홍보 강화, ③건설기계 관련 홈페이지(건설기계검사시스템^{새로이} 등) 연계 강화 및 시스템 개편

- **일용근로자가** 맞춤형 일자리를 제공받을 수 있도록 '건설업 지원팀'을 운영하여 **현장전문인력과** 긴밀한 **네트워크** 신속 구축^{고용부}

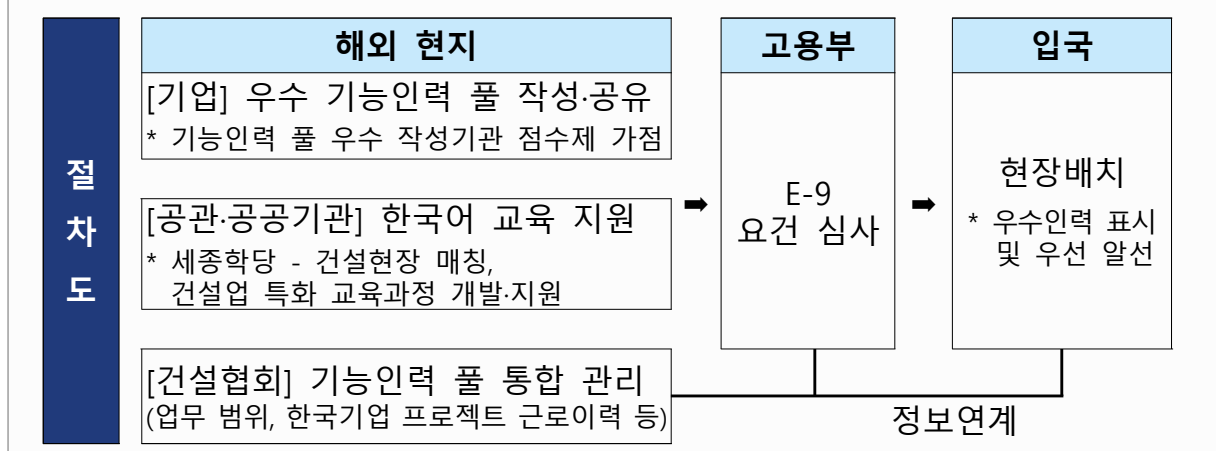


- 관계기관 간 **정보** 연계를 통해 우수한 **외국인 기능인력***의 교육·비자·현장배치^{**} 등 **국내 유치과정** 밀착 지원^{법무·국토·문체·고용부}

* 해외의 우리 기업 시공 프로젝트에 참여하고, 해당 기업이 추천한 인력

** 한국 근무를 희망하여 E-9 구직자 명부 포함시 우수인력 표시 및 우선 알선

※ 해외 우수 근로인력 도입 절차도(안)



[3] 외국인력 활용도 개선

□ 국내 근로 중인 외국인력의 효율적 관리를 위한 제도개선

- 현장 이동이 잦은 건설업 특성을 고려하여 비숙련 외국인력의 동일 사업주 내 현장 간 이동 사유 탄력적 인정 ^{고용부}
 - 공사 중단에 준하는 상황, 현장 간 건설자재·장비 운반 등 이동 가능사유를 사안별로 적용 검토하여 지침으로 구체화*
 - * (현행) 공사완료, 일시적 중단 등 특정 사유로 한정하여 이동 허용
→ (개선) 이동 가능 사유를 신설·구체화하고 지침에 반영하여 이동 허용
- 단순노무만 허용된 비숙련 외국인력(E-9)의 기능인 보조업무 수행가능 범위를 명확화하여 인력운영의 효율성 제고 ^{법무부}
 - * (현행) 독자적 판단 및 기술이 필요치 않는 업무 수행(한국표준직업분류) → (개선) 기능 등급제와 연계하여 공종별 초급 수준의 업무까지 수행가능하도록 가이드라인 마련



- 건설협회 : 건설현장은 단순노무·보조와 기능업무 간 경계와 구분기준이 불명확해 비숙련인력(E-9) 활용과정에서 노조와의 불법 채용과 관련한 현장 분쟁 빈번
- * (예시) 시멘트 운반 작업은 가능하나, 시멘트와 모래를 혼합하는 작업 등 기능공을 보조하는 업무를 수행하는 경우 이를 위법행위로 신고하여 공사지연 발생

□ 내국인 기피 공종에 대한 중장기적 외국인력 확보 방안 검토

- 업무강도 및 위험도가 높아 내국인이 기피하나 숙련도가 필요한 공종을 대상으로 건설업 분야 E-7-3 비자 도입 검토 ^{법무부}
 - ※ 국내 건설업 경기, 국내 일자리 상황, 숙련도 검증 시스템 구축 상황 등을 감안하여 추진
 - E-7 비자가 비숙련 외국인의 유입경로로 악용되지 않도록 일학습 병행제*, 공종별 특화교육** 등 숙련인력 양성·평가시스템 구축 병행
 - * 고용약정(학생-기업) 후 학기 중에는 이론교육을 받고, 졸업 후에는 현장훈련을 받아 관련기업에 정식으로 취업하는 제도(현재 건설업 분야에는 미적용)
 - ** 비숙련 인력(E-9)을 대상으로 전문건설공제조합 기술교육원(충북 음성) 등과 연계하여 건설분야 외국인력 대상 공종별 특화교육 제공

[4] 건설기계 시장 안정화 및 건설 공정 스마트화

□ 건설기계 관련 불법·불공정 행위 근절

- 건설기계 관련 불법·불공정 행위(채용 강요, 공사 방해, 금품 요구 등)가 근절될 때까지 범부처 단속·점검 및 제재 강화 등 지속 **국토부·경찰청**
- 건설업계 불법·불공정 행위 점검반과 연계하여 6개월간 제보 및 기타 경로로 인지된 불법행위에 대한 현장 집중단속을 실시
- 과도한 O/T비 청구 등 변형된 형태로 자행되고 있는 불공정 행위는 “관행”으로 자리잡기 전에 신속하게 근절 추진
- 건설기계 임대료 분쟁 해소를 위해 단기 대여용 간이계약서를 도입하고, 전자대금지급시스템* 의무적용 대상 확대****국토부**
 - * 건설사가 본인 몫 외의 임금, 하도급 대금 등을 인출하지 못하도록 발주자가 모든 공사대금 지급 건을 전자적으로 처리하는 시스템
 - ** (현행) 공공공사만 적용 → (개선) 50억원 이상 민간공사까지 확대 추진
- 타워크레인 업계의 불공정행위를 제한하기 위해 조종사 작업지시체계, 근로시간 등 계약관계를 명확화하는 임대차 표준약관 개정***국토부·공정위**
 - * 지급되는 모든 급여 계약서에 규정, 임대사-원청-하청 간 명확한 작업지시체계 정립 등

□ 건설 공정의 효율화·스마트화 지원

- 타워크레인 작업의 안전성·효율성을 제고하기 위해 작업환경 데이터를 수집할 수 있는 작업기록장치* 의무화 **국토부**
 - * 기능 : 타워크레인 중량·작업반경·풍속 등 수집, 작업현장 실시간 원격 확인

○ 기계장비 표준 작업계획서 배포 기종*을 단계적으로 확대^{고용·국토부}

* (현재) 이동식크레인, 굴착기, 지게차 등 9종 → (개선) '25년까지 레미콘 믹서 트럭 등으로 추가 적용하고, 장비별 작업위험도 등을 고려하여 향후 추가 검토

○ 높은 곳에서 작업하는 고소작업 등 고위험 작업을 자동화·스마트화할 수 있는 건설기술 개발 지원^{국토·산업부}

* ① AI 연계 다목적 건설로봇 기술 개발지원('25~'29년, 국비 280억원),

② 건설장비 자율작업 등 스마트 건설기술 개발지원('20~'25년, 국비 1,435억원) 등

□ 건설현장 스마트화 : 모듈러 주택 등 탈현장 건설(OSC) 활성화

* Off-Site Construction : 공장에서 골조 등을 사전 제작하여 현장 조립하는 방식 (내부 구조를 공장에서 70% 이상 생산하는 모듈러 공법이 대표적)

○ 인력 활용의 효율성을 높이고, 공기 단축, 자재 절감 등 중장기적으로 공사비 절감이 가능한 탈현장 건설(OSC)의 활성화 지원^{국토부}

- 모듈러주택 등 공공발주를 지속 확대*하고, OSC 공공임대주택 대상 주택도시기금 지원 확대('24년 34억원 → '25년(정부안) 54억원)

* 2030년까지 OSC 주택 연간 3천호 공공발주 목표('24년 기준 발주량은 892호(잠정))

- OSC 주택 특례대상을 단독·공동주택에서 준주택까지 확대하고, 용적률·높이 완화 등 특례 추가*를 위한 입법 논의** 적극 지원

* 현행 특례 : 건축사에 의한 설계·감리 면제, 감리자 배치 면제, 설계기준 면제 등

** 주택법 일부개정법률안('24.7.31., 서범수 의원 대표발의)

○ 모듈러 등 유망 OSC 기술의 R&D 겸 건축 실증사업을 중장기적 시계로 지속 지원*하여 주택 분야 OSC 핵심기술** 고도화^{국토부}

* 용인 행복주택(13층, 2Bay) 실증 완료('14~'22년, 260억원) 후속사업으로 중고층(20층)/3Bay 이상 프로젝트 OSC 건축 실증 겸 기술개발 추진('25~'29년, 250억원)

** 주거 성능·안전(내화·내진·진동), 시공 기술(양층·적층·접합), 코어 모듈화 등

3 공공공사 조달제도 개선

◇ (문제점) 자재수급 차질 시기 중 관급자재 확보 지연·품질 저하

※ 관급자재 : 공공(公共)공사 발주처(국가, 지자체, 공공기관 등)가 구매하여 시공사에 지급하는 중소기업 생산 자재(중소기업 판로지원법 上 공사용자재 직접구매 대상품목 등)
→ 주요 발주처인 LH 기준으로는 147개 품목이 해당('24.12월까지 유효)

○ (공공조달 비효율) 자재비 급등기에는 수주물량이 확정되어 있고, 공급가격이 낮은 관급자재가 후순위로 공급, 공공공사 부담 확대

- 관급자재 특성상 계약단가가 시중단가와 시차를 두고 반영됨에 따라 관급자재와 시중자재 가격격차 해소가 지체되는 경우 빈번
- 공사일정에 맞게 자재를 공급받지 못해 공사가 지연되거나, 저품질 자재를 납품*받는 등 불법·부당행위에도 노출

* '19년 S社 레미콘 시멘트 함량 미달 등

- 자재 구입이 시공사가 아니라 조달청-공급업체 간 이루어지면서 자재의 사용주체인 시공사가 자재조달 계약과정에서 배제

⇒ 경직적 관급자재 사용에 따라 공사기간 지연 및 이에 따른 공사비 부담 증가, 시공품질 하락 등이 우려

- 관급자재 공급 지연은 임대료·인건비 등 공사비용 증가의 직접적 원인이 되고, 시공품질 저하, 관련 분쟁 확대 등 간접비 부담을 확대
- 또한, 관급자재 특성상 납품 지연, 하자책임 분쟁으로 인한 지출을 현실적으로 보전받기 어려운 점*도 시공사 부담을 가중

* 자재 공급계약 시 시공사 참여가 배제되어 하자 발생시 책임 소재가 불명확

○ (공공공사 입찰 지연) 공사비 상승분이 적시에 반영되지 못하여 주요 대형공사가 유찰·지연되고, 수의계약으로 다수 전환

⇒ 공공공사 입찰 지연은 건설사의 수주 불확실성을 높이고, 건설경기 회복을 제약

◆ 공공 조달제도 비효율성은 자재 수급 불안시기에 확대 → 현장 상황에 따라 탄력적 제도운영이 가능하도록 개선 필요

◇ (개선) 관급자재 조달방식 및 불공정행위 개선 + 공공공사비 현실화

(1) 관급자재 조달방식 개선

□ 국가시책사업 추진 시 자재 구매 절차 및 구매 품목 효율화

- 신속한 사업추진과 품질이 중요한 국가시책사업에 한해 발주처인 공공기관이 조달청 위탁 없이 중소기업 제품 직접구매 허용^{※국토부조달청}

※ 직접구매 시 자재 품질 확보 및 납기 지연 등에 대처가 용이해 공사 효율성↑

※ 근거법령 : 「공공기관운영법 제44조」 및 「공기업·준정부기관 계약사무규칙 제7조의2」(중소기업자간 경쟁 제품의 구매위탁 의무에 대한 예외)

- 발주처 직접구매 품목·사업장* 등은 국가 정책적 중요성, 자재 특성, 투명한 조달 관리방안 등을 고려하여 결정('25.1월~'27.12월 한시)

* (예) 수도권 3기 신도시 사업장 등 국가 정책적으로 긴급·중요한 사업, 공사 규모 등 종합 감안·선정

- 3기 신도시 등 대규모 공공공사의 공사비 절감과 원활한 콘크리트 공급을 위해 현장 배치플랜트* 설치 적극 추진^{국토부}

* 현장 배치플랜트 : 공사현장에 설치하여 즉석에서 레미콘을 생산하는 시설

□ 관급 공사용자재 직접구매 제도 보완

- 중소기업 제품 구매라는 제도 취지는 유지하면서, 그간의 제도 운영 과정에서 보완이 필요한 부분을 전반적으로 검토

- '25~'27년 관급자재 품목 지정은 연내 완료하되, 필요시 부처, 이해관계자 의견수렴, 연구용역을 통해 제도 보완방안 마련('25.上)^{중기부 등}

〈 검토과제 (예시) 〉

- ▶ 관급자재 예외를 허용한 범위(예. 수도권 레미콘의 20% 등) 내에서는 시공사가 조달청, 발주처를 거치지 않고 직접 자재 공급업체와 거래할 수 있도록 허용 검토
- ▶ 다량의 골재가 배출되는 국가기간산업 공사는 레미콘을 현장에서 직접 제조·활용할 수 있도록 지방중기청 협의 절차 간소화 대안 검토

(2) 관급자재 불공정행위 억제

□ 관급자재 공급 관련 불공정행위 개선 노력 지속·강화

- 관급 레미콘·아스콘 납품시 입찰경쟁을 강화하기 위해 조합 중심의 계약 및 납품 기회를 개별기업으로 확대 기재부·조달청
 - * 개별기업이 계약 요청 시 신속한 계약절차를 적용하고, 개별기업 수주실적이 10% 미만인 지역에는 해당 조합이 배분권을 가진 품목을 일시 판매중지
- 조합이 개별 조합원사에 입찰 방해 등 부당행위를 행사하는 것으로 판단될 시 즉각 부정당업자 제재 등 강력 조치 공정위·조달청
- 레미콘 등 관행적으로 납품이 지연*되고 전체 공정에 미치는 영향이 큰 자재는 납품기한을 세분화하여 계약불이행 페널티** 부과 기재부·조달청
 - * 관급자재는 납기 내에서 공사현장의 필요에 따라 분할하여 납품 받아야 하나, 계약상 최종납기만 지키는 범위 내에서 최대한 비수기에 일괄 납품하는 사례 빈번
 - ** 최근 레미콘 납품지연시 월별로 지체상금을 부과하는 '분할납품 기한제' 도입
- 필요시 레미콘 외 다른 품목*까지 납품기한 세분화 확대 적용
 - * 승강기, 합성수지제 창호, 침실목 창호, 주방가구, 발코니 난간 등
- 레미콘·아스콘의 납기 미준수, 품질 불량 등 발생시 계약 조합 뿐 아니라 실제 공급업체에도 차기 계약 등에 불이익* 부과(25.7월) **기재부·조달청
 - * 차기 입찰 참가자격 사전심사, 다수공급자계약 2단계 경쟁 등 업체 선정에 활용
 - ** 현행은 품질 하자 등 발생 시에 계약 조합에만 불이익 부과 가능
- 철근 등 주요 관급자재도 납기준수율·품질만족도 등을 평가하여 그 결과를 공급업체의 차기 계약 등에 활용(25년~) 기재부·조달청
- 유관기관(수요기관, 점검기관 등)에서 저품질로 판정된 자재도 조달청 재조사 기간동안 일단 판매를 중지*하여 불량자재 유입 차단 조달청
 - * 종전에는 유관기관이 저품질 자재로 통보하더라도 조달청 재조사를 통해 최종불합격이 확인될 때 까지는 판매를 중지하지 않은 경우도 존재

(3) 공공공사비 현실화

- 올해 3월 건설지원 대책 발표시 집중 점검키로 한 **4.2조원** 규모의 주요 유찰 공공공사('23.1월~'24.3월 조달청 공고)는 모두 정상화
 - 건설경기 개선과 주요 공공공사가 적기 추진될 수 있도록 향후 계획된 공공공사의 진행 상황을 지속·면밀 점검 국토부·조달청
 - 건설투자 확대를 위해 공공 공사비 현실화를 위한 제도개선 방안 연내 확정·발표 기재·국토부
 - 공사비 T/F(기재부-국토부)에서 논의해온 주요과제*에 대해 연구용역, 추가 데이터 검증 등을 신속히 마무리
- * ①일반관리비 요율 조정, ②총사업비 물가지수 적용방식 합리화, ③낙찰율 적정성 평가, ④터키공사 수의계약시 물가보정 시점 조정
- 직접공사비 산정시 시공여건(입지, 지형 등)에 따라 공사단가를 할증할 수 있는 '공사비 보정기준'을 보완(세분화 및 신설)·연내 발표 국토부

구 분	주요 보완 검토사항 (수치는 변동가능)
보정기준 세분화	▶ (지하층수) 건물 지하 2~5층 동일하게 2% 할증 → 층마다 할증률 차등(2~5%)
	▶ (출입 통제지역) 일률적으로 20% 할증 → 軍작전지역 50%, 보안지역 20% 등 세분화
보정기준 신설	▶ (거푸집) 공동주택 층별로 내부구조가 달라지는 경우 추가작업 난이도 반영
	▶ (콘크리트 타설) 장비(굴삭기 등) 진입이 불가능한 경우 인력타설 반영
	▶ (관 부설) 가설흙막이 등 임시구조물로 인한 작업 지장요소 반영

V. 향후 추진일정

1 자재비 안정화

추진 과제	추진일정	소관부처
(1) 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축		
① 건설업계 불법·불공정행위 합동점검반 구성 및 신고센터 운영		
▶ 건설분야 특별 불법·불공정행위 점검반 운영 ^{집행} (건설분야 불법·불공정행위 신고센터 개설·운영 등)	'24.10월	국토부·산업부· 공정위·경찰청
▶ 주요자재 대상 우선 집중 점검 ^{집행}	'24.12월	국토부·산업부· 공정위·경찰청
② 제도 개선을 위한 범부처 협의체 설치·운영		
▶ 건설분야 불법·불공정 관행 개선 추진 ^{집행}	'25.上	국토부 등
③ 향후 자재값 급등 시기에 대비한 컨틴전시 플랜 마련		
▶ 자재값 이상 급등시 적기 활용가능한 범부처 대응계획 마련 ^{집행}	'24.12월	국토부·산업부· 조달청·공정위 등
(2) 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화		
① 주요 자재별 수급 안정화 협의체 구성		
▶ 주요 자재 수급 안정화 협의체 구성·운영 ^{집행}	'24.10월	국토부·산업부· 조달청 등
▶ 자재별 수급 안정화 협의체 법적근거 마련 ^{법률}	'24.12월	국토부·산업부· 조달청 등
▶ 주요 건설자재 가격 변동 집중 모니터링 ^{집행}	'24.11월	국토부
② 해외시멘트 도입 애로해소 및 자재 가격변동 등 위험 회피 지원		
▶ 민간 해외시멘트 도입 추진시 애로 해소, 안전성 검증 ^{집행}	필요시	국토부·해수부
▶ 항만 내 시멘트 적재시설 설치 및 내륙 유통기지 확보 지원 ^{집행}	필요시	국토부·해수부
▶ 자재비 변동위험 최소화 관련 비용 총사업비 반영 ^{행정입법}	'24.10월	기재부
▶ 건설공사 자재비 변동위험 헤지를 위한 금융상품 개발 ^{집행}	'24.12월	국토부
▶ 건설분쟁조정위원회 운영업무 전문기관에 위탁 추진 ^{법률}	상시	국토부

추진 과제	추진일정	소관부처
(3) 규제 적응을 위한 정책적 지원 강화		
① 친환경 규제 적응을 위한 금융 및 R&D 지원		
▶ 시멘트 친환경 설비구축 금융 및 친환경 R&D 지원 ^{집행}	상시	산업부·환경부·금융위
② 제로에너지 건축물(Zero Energy Building) 평가방법 다양화		
▶ 다양한 제로에너지 평가방안 검토 ^{대책}	'25.上	국토부
(4) 골재공급 확대		
① 바다골재 : 기존 환경규제 범위 내 탄력적 제도 운영		
▶ 바다골재 채취량 한도 내 탄력적으로 연간 계획량 설정 ^{집행}	'24.12월	국토부·해수부
▶ 실채취량 기준으로 인허가 물량 배분 ^{집행}	'24.12월	국토부·해수부
▶ 골재 채취 정기 모니터링 및 관리체계 개선방안 마련 ^{대책}	'24.12월	국토부·해수부
▶ 골재수급 기본계획 미반영 지역에도 채취 허가절차 진행 허용 (해양공간적합성 협의 등) ^{행정입법}	'24.12월	해수부
▶ 어업인 대표 지정기한 및 대표단 구성, 요건 등 구체화 ^{행정입법}	'25.3월	해수부
▶ 해역이용영향평가 개선 ^{행정입법}	'25.1월	해수부
② 산림·육상골재 : 환경규제 등 합리화		
▶ 인근 토석채취 제한지역 채석단지 확대 지정 허용 ^{행정입법}	'24.12월	산림청
▶ 산림복구비 분할예치기간 연장 ^{행정입법}	'25.12월	산림청
▶ 환경영향평가 매뉴얼 내 고도제한 관련 규정 개정 ^{행정입법}	'24.12월	환경부
▶ 소규모 육상골재의 도시계획심의 면제 기준 완화 ^{행정입법}	'25.3월	국토부
③ 순환·파쇄골재 등 : 골재 채취 활성화를 위해 제도적으로 지원		
▶ 건설현장 발출암석 선별·파쇄업체로의 암석반출 기준 마련 ^{집행}	'25.上	국토부
▶ 녹색건축 인증기준에 순환골재 사용을 포함 ^{행정입법}	'24.12월	국토부·환경부
▶ 폐석분토사를 미경작 농지에 성토재로 허용 ^{행정입법}	'24.12월	농식품부
▶ 폐석분토사 농지 성토를 위한 재활용 및 사후관리기준 마련 ^{행정입법}	'25년~	환경부·농식품부·국토부

2

안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화

추진 과제	추진일정	소관부처
(1) 청년층 진입유인책 제공		
① 건설근로자 기능 등급제 안착 지원		
▶ 시공능력 평가시 보유 기능인 수 반영 <small>행정입법</small>	'25.2월	국토부
▶ 기능인 보유 관련 전문건설업 등록기준 완화 <small>행정입법</small>	'25.12월	국토부
▶ 기능등급제 연계 교육 '적극적 구직활동으로 인정' <small>집행</small>	기집행	고용부
▶ 조달청 공공공사 입찰시 건설기능인 관련 가점 부여 방안 마련 <small>행정입법</small>	'25.下	국토부·기재부· 조달청
▶ 기초 기능교육 신설 및 등급별 기능교육 확대 <small>집행</small>	'25.1월	국토부
▶ 특급 건설근로자 브랜드화 방안 마련 <small>대책</small>	'25.下	국토부
▶ 고급 이상 기능등급자 의무배치 시범사업 시행 <small>집행</small>	'24.12월	국토부
② 청년 제대군인의 건설업 성장경로 구축 지원		
▶ 건설특성화고 졸업생 병역의무 시 관련 병과 우선 배치 <small>집행</small>	'24.12월	국방부·병무청
▶ 건설 관련 주특기 보유자에 대한 경력인정 가이드라인 마련 <small>행정입법</small>	'25.3월	국토부·국방부
▶ 청년 제대(예정)군인 대상 건설업종 교육훈련 실시 <small>집행</small>	'24.12월	국방부·국토부
(2) 인력 미스매치 해소		
① 인력 특성에 맞춘 일자리 매칭 지원		
▶ 건설기계 e-마당 이용자 편의성 개선 <small>집행</small>	'25.下	국토부
▶ 건설업 지원팀 적극 가동 <small>집행</small>	'24.9월	고용부
▶ 해외 우수 근로인력 국내 유치과정 밀착 지원 <small>행정입법</small>	'25.6월	국토부·문체부· 법무부·고용부

추진 과제	추진일정	소관부처
(3) 외국인력 활용도 개선		
① 국내 근로 중인 외국인력의 효율적 관리를 위한 제도개선		
▶ 동일 사업주 내 현장 간 이동사유 탄력적 인정 ^{행정입법}	'24.12월	고용부·법무부
▶ 비숙련 외국인력의 업무범위 명확화 ^{행정입법}	'25.上	법무부
② 내국인 기피 공종에 대한 중장기적 외국인력 확보 방안 검토		
▶ 건설업 분야 E-7-3 비자 도입 검토 ^{행정입법}	'25.上	법무부·국토부
▶ 외국인 유학생 대상 일학습병행제 건설업 분야 시범추진 ^{집행}	'25.下	고용부·법무부· 국토부
▶ 건설분야 외국인력 대상 공종별 특화교육 제공 ^{집행}	'25.下	국토부·고용부
(4) 건설기계 시장 안정화 및 건설공정 스마트화		
① 건설기계 관련 불법·불공정 행위 근절		
▶ 건설기계 현장 집중 단속(건설업계 불법·불공정행위 점검반 연계) ^{집행}	상시	국토부·경찰청 등
▶ 변형된 형태의 불공정행위 신속 근절 추진 ^{집행}	상시	국토부·경찰청 등
▶ 단기 대여용 간이계약서 도입(24.12월~) ^{집행} 및 전자대금지급 확대 ^{법률}	상시	국토부
▶ 타워크레인 임대차 표준약관 개정 ^{행정입법}	'25.3월	국토부·공정위
② 건설현장 작업공정 효율화·스마트화		
▶ 타워크레인 작업기록장치 의무화 ^{행정입법}	'25.上	국토부
▶ 기계장비 표준 작업계획서 배포 기종 단계적 확대 ^{집행}	'25.6월	고용부·국토부
▶ 고위험 작업 자동화·스마트화 건설기술 개발 지원 ^{집행}	상시	국토부·산업부
③ 탈현장 건설 활성화 건설현장 스마트화		
▶ OSC공법 활용 공공임대주택 기금지원 확대 ^{집행}	'25.1월	국토부
▶ OSC 주택 인센티브 부여 및 특례 적용대상 확대 ^{법률}	상시	국토부
▶ 유망 OSC 기술개발 지원 및 실증사업 추진 ^{집행}	'25.1월	국토부

3

공공공사 조달제도 개선

추진 과제	추진일정	소관부처
(1) 관급자재 조달방식 개선		
① 국가시책사업 추진시 자재 구매 절차 및 구매 품목 효율화		
▶ 국가시책사업에 한해 공공기관의 직접구매 한시 추진 ^{집행}	'25.上	국토부·조달청
② 관급 공사용자재 직접구매 제도 보완		
▶ 공사용자재 직접구매 제도 보완방안 마련 ^{대책} (연구용역 '25년 상반기까지 완료)	'25.上	중기부·조달청
(2) 관급자재 불공정행위 억제		
① 관급자재 공급 관련 불공정 행위 개선 노력 지속·강화		
▶ 레미콘·아스콘 개별기업의 수주 기회 확대 ^{집행}	'24.12월	기재부·조달청
▶ 조합의 불공정행위에 대한 강력조치 지속 시행 ^{집행}	상시	공정위·조달청
▶ 레미콘 등 자재에 대한 납품기한 세분화 ^{집행}	'24.12월	기재부·조달청
▶ 납품기한 세분화 대상을 다른 자재로 추가 확대 ^{행정입법}	'25.12월	기재부·조달청
▶ 레미콘·아스콘 납기 미준수 등 발생시 실제 공급업체에도 불이익 강화 ^{집행}	'25.7월	기재부·조달청
▶ 철근 등 주요자재에 대한 납기·품질만족도 평가 확대 ^{행정입법}	'25.7월	기재부·조달청
(3) 공공공사비 현실화		
▶ 공공공사 진행상황 점검 ^{집행}	상시	국토부·조달청
▶ 공공공사 현실화 제도개선 마련 ^{대책}	'24.12	기재부·국토부