



---

수시 | 18-26

# 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구

Creation of Construction Jobs of Small & Medium Construction and  
DIY Market through Facilitating Self/Custom Building

---

조진철 외



수시 18-26

---

# 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구

---

Creation of Construction Jobs of Small & Medium Construction and  
DIY Market through Facilitating Self/Custom Building

조진철 외

#### ■ 연구진

조진철 국토연구원 연구위원(연구책임)

이승훈 국토연구원 연구원

#### ■ 외부연구진

이양재 엘리펀츠 건축사사무소 소장

#### ■ 연구심의위원

김성일 국토연구원 선임연구위원

김민철 국토연구원 건설경제연구센터장

김승중 국토연구원 토지정책연구센터장

이왕건 국토연구원 선임연구위원

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 4차 산업혁명의 교통혁명에 따른 도시의 교외화와 단독주택 수요의 증가, 주 52시간제 정착, 베이비 부머의 은퇴 등으로 인한 여가문화의 확산과 교외의 단독주택 수요 증가 등으로 대량 수요에 대응한 셀프/주문 빌딩의 도입이 필요
- 2 주택자재 시장과 소규모 건축·건설이 활성화되지 못한 이유 등을 파악하고 일본 및 영국의 사례를 벤치마킹함으로써 셀프/주문 빌딩 도입을 위한 시사점을 도출
- 3 셀프/주문 빌딩 방식을 도입하기 위해서는 소규모 건축·건설에 대한 설계 및 시공의 범위 규정과 인력양성, 셀프/주문 빌딩 토지공급 방안 검토 필요

## 본 연구보고서의 정책제안

- 1 소규모 건축·건설에 대한 업역을 건설산업기본법의 건설업 등록 요건에 마련하고, 일정면적 이하의 건축 설계 및 감리 건축사 2급제도의 도입 검토
- 2 셀프/주문 빌딩에 대한 토지공급 정책을 추진하되 혁신도시 등 지방거점을 중심으로 수행하며, 중앙정부 및 지자체의 토지공급과 셀프 빌더들을 연계하는 사회적 주문빌딩 디벨로퍼 양성
- 3 셀프/주문 빌딩 플랫폼 구성을 통해 건축주, 건축사, 시공사 등을 긴밀히 연계하고, 토지공급, 주택자재, 재정지원 정보 등을 통해 셀프 빌더들의 안심 집짓기를 유도
- 4 셀프/주문 빌딩 특별법 제정 등을 통해 제도적 추진체계 마련
- 5 주택자재 부품화, 유닛화 추진 및 건식 셀프/주문 빌딩 문화를 확대하기 위해 우량주택부품 인정제도를 도입하고 셀프/주문 빌딩 협회에서 운영함으로써 셀프/주문 빌딩의 신뢰성을 강화
- 6 셀프/주문 빌딩 공사의 신뢰성을 강화하기 위해 우량주택부품 인정업체를 피보험자로 하는 보증책임보험과 배상책임보험제도 도입

---

# 차례

CONTENTS

---

주요 내용 및 정책제안 ..... i

---

## 제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적 ..... 3  
2. 연구 범위 및 방법 ..... 5  
3. 선행연구와의 차별성 ..... 7

---

## 제2장 주택자재 유통산업 활성화를 위한 셀프/주문 빌딩 도입 필요성 및 개념

1. 여건변화 및 필요성 ..... 13  
2. 셀프/주문 빌딩의 개념 및 유형 ..... 28

---

## 제3장 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 현황

1. 글로벌 주택자재 DIY 시장의 규모 ..... 41  
2. 주택자재 유통산업의 현황 및 문제점 ..... 46  
3. 셀프/주문 빌딩 현황 및 문제점 ..... 53

---

제4장 주요국 사례 및 시사점

- 1. 일본의 주택자재 유통산업 및 셀프 빌딩 인프라 ..... 71
- 2. 영국의 셀프 빌딩 장려정책 ..... 80
- 3. 정책적 시사점 ..... 90

---

제5장 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 활성화 방안

- 1. 기본방향 ..... 99
- 2. 활성화 방안 ..... 101

---

제6장 결론 및 향후 과제

- 1. 결론 ..... 113
- 2. 연구의 기대효과 ..... 116
- 3. 연구의 한계 및 향후과제 ..... 117

참고문헌 ..... 119

SUMMARY ..... 123

부 록 ..... 126





# 1

CHAPTER

## 연구의 개요

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구 범위 및 방법 | 5
- 3. 선행연구와의 차별성 | 7



## 연구의 개요

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구 배경

- 서구에서 주택자재 유통산업은 하이퍼마켓, 슈퍼마켓 등을 통해 발달하고 있으며, 셀프/주문 집수리 (Home Improvement) 및 집짓기 문화가 저변에 자리 잡고 있음으로 인해 수요도 지속적으로 증가<sup>1)</sup>
  - 2015년 기준 프랑스 Adeo의 종업원 수 93,000명, 영국 Kingfisher 1,156개 하이퍼마켓에 74,000여명 등이며, 미국의 Home Depot에 이어 2위 주택자재 유통산업 업체인 Lowe's 는 1,710개의 하이퍼마켓을 운영 중
  - 아시아태평양 지역에서는 일본의 주택자재 유통산업이 크게 발달하였는데, 1972년을 기점으로 교외 위치 국도변에 3,300~10,000 m<sup>2</sup> 규모의 홈센터 개점을 통해 저변을 확대함으로써 2015년 기준 200여개 기업이 4,560 개 홈센터를 운영 중
  - 최근에는 인구 고령화 및 바쁜 젊은 세대를 중심으로 주문(Custom)에 의한 주택자재 시장도 발달하고 있음
- 주택자재 유통산업의 성장과 수요기반으로서 셀프/주문 빌딩 문화의 성숙은 지속적인 선순환 시장을 구성하고 있음
  - 셀프 집수리 및 집짓기는 Do It Yourself (DIY) 시장으로 대변 되고 있는 바,

1) 이세현 외(2017) 「주택자재 산업육성 기본계획 수립연구」 p.88

---

2015년 기준 세계 DIY 시장 규모는 4,605억 불로 추정되며 연평균 3.08%로 성장하여 2020년에는 5,359억 불에 도달할 것으로 전망<sup>2)</sup>

- 주문 집수리 및 집짓기는 Do It For Me (DIFM) 시장으로 대변 되고 있으며, 중소 건축 설계 및 시공업체의 성장을 유도하고 있음

□ 반면, 우리는 대기업 중심 아파트 건설 및 공급에 치우쳐 셀프/주문(Self/Custom) 빌딩 문화 성숙이 미흡하며, 관련 주택자재 유통산업도 크게 발전하지 못하였음

- 집짓기 시장에서는 B2B 사업을 통해 기업간 주택자재 공급, 집수리 시장에서는 리모델링을 중심으로 하는 소규모 B2C 주문 빌딩이 주였으므로 유통업자와 소비자간 B2C 시장이 발달하지 못하였고, 대형 슈퍼마켓을 중심으로 하는 주택자재 유통산업의 출현도 어려운 상황
- 우리나라 선분양 아파트 문화는 독특한 모델하우스 문화를 창출함으로써 주택 소비예비자들 뿐만 아니라 일반 시민의 관광거리도 되고 있으나, 단독주택 모델하우스, 리모델링 모델하우스 등 문화를 창출할 수 있는 장소는 없는 실정

□ 따라서 주택자재 시장 및 셀프/주문 빌딩 문화가 미성숙한 이유를 파악하고, 외국의 셀프/주문 빌딩이 활성화된 사례를 벤치마킹함으로써 주택자재 시장 및 셀프/주문 빌딩 활성화 방안을 마련할 필요

## 2) 연구의 목적

□ 이 연구는 우리의 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩의 현황 및 문제점을 살펴보고 주택자재 유통산업 육성의 핵심 정책대안이 될 수 있는 셀프/주문빌딩 도입방안을 모색하고자 함

---

2) Technavio(2016) Global DIY Market 2017-2021, 테크나비오 홈페이지 리포트 자료 2018.7.4일

---

## 2. 연구 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### □ 시간적 범위

- 최근 2010년부터 현재시점

#### □ 공간적 범위

- 전국을 대상으로 함

#### □ 내용 범위

- 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 도입 필요성 및 개념
  - 아파트 건설의 한계와 단독주택 문화 확산, 빈집 및 노후주택 증가로 집수리 수요 증가, 공공기관 이전 완료, 고령 사회 진입, 주 52시간 ‘워라벨’ 문화 확산, 4차 산업혁명 활용 건설 및 건설서비스업 일자리 창출 등 여건변화를 고찰하고, 공간 창출을 통한 내수시장 활성화 필요성을 파악
  - 또한 셀프/주문 빌딩의 개념 및 의미, 그리고 유형에 대해 파악하고 정립
- 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩의 현황과 과제
  - 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩의 현황을 고찰함으로써 이들 산업이 잘 발달하지 못한 핵심적 이슈들을 유출
- 외국의 사례 및 시사점
  - 비교적 서구 문화로 알려진 셀프/주문 빌딩과 주택자재 유통산업이 동양에서는 유독 일본에서만 활성화 되어 있는데, 그 연유를 파악하기 위해 일본의 주택자재 유통산업 및 셀프 빌딩 인프라에 대해 연구
  - 서구에 일반화 된 셀프/주문 빌딩이 유독 영국에서는 잘 활성화 되어 있지 않은 상황이며, 이의 극복을 위해 영국에서는 최근 셀프 빌딩 장려정책을 통해 지역균형발전,

---

지역의 건설공급사슬 구축, 저렴주택 공급 등을 대규모로 실시하고 있으므로 이에 대해 연구

- 이들 사례연구를 통해 셀프/주문 빌딩 및 주택자재 유통산업 활성화를 위한 정책적 시사점을 도출
- 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 활성화 방안
  - 두 산업의 기본 방향 및 활성화 방안을 제시함으로써 향후 주택자재 유통산업과 셀프/주문 빌딩의 국내 활성화를 유도

## 2) 연구의 방법

### □ 문헌 및 통계자료 연구

- 기존 문헌 및 통계자료를 통하여 셀프/주문 빌딩의 개념정립 및 유형, 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩의 현황 및 문제점을 파악

### □ 전문가 자문 등 의견수렴

- 기존 연구자료를 통한 실태분석에 기초해 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 관련 기업인, 전문가, 공무원 등의 의견을 자문회의 실시
- 셀프 빌딩 유경험자, 홈센터 매니저 인터뷰 실시

### □ 외부 원고의뢰를 통한 협동연구

- 주택자재 유통산업이 발달하지 않은 이유, 건설 산업과의 연계 현황을 파악하기 위해 관련 전문가에게 원고를 의뢰
- 제목: 주택 건설업 선진화를 위한 주택 부품 산업 육성 및 일자리 창출 방안 모색
- 주요 내용: 주택자재 유통산업 현황 및 문제점, 외국의 주요사례 및 시사점, 주택자재 유통산업 육성 전략

---

□ 사례 분석

- 일본의 주택자재 유통산업 현황 사례, 소규모 건축·건설 시장 사례를 분석
- 영국의 셀프/주문 빌딩 활성화 지원 정부정책 및 법·제도 고찰

### 3. 선행연구와의 차별성

#### 1) 선행연구 현황

□ 주택자재 산업 육성과 셀프/주문 빌딩에 관한 연구는 생소한 편으로 국내외에는 거의 없는 상황이나 일부 국내외 선행연구가 존재

- 국내 기존 관련연구로는 이세현(2017)의 「주택자재 산업육성 기본계획 수립」 연구용역이 있으며, 국내 주택자재 산업여건, 해외 주택자재 산업 현황 및 관련 정책에 대해 연구하였으며, 셀프/주문 빌딩에 관한 연구는 주로 외국에서 연구된 바 있음
- 외국의 연구는 Richard Harris (1991)의 Self-building과 도시 주택 시장의 연관성과 영향에 대한 연구 등이 있으며, 영국에서 주로 정부 지원정책을 마련하기 위한 보고서 Alison Wallace (2013)과 Wendy Wilson (2017) 등이 있음

#### 2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

□ 선행연구는 주택개보수 및 리모델링 등 본 연구가 규정하고 있는 집수리에 한정하여 연구되었거나 대한민국의 셀프/주문 빌딩 연구 등은 아니었음

- 선행연구들 중 「주택자재 산업육성 기본계획 수립」연구용역은 주택자재 산업의 현황 및 문제점 등을 기반으로 우리나라 주택자재 산업의 육성의 방향 및 전략을 모색하였으나, 집수리(Home Improvement)에 한정하여 연구

- 외국의 선행연구들은 Self/Custom 빌딩이 활성화된 서구 및 구미의 국가를 중심으로 셀프 빌딩의 도시주택 영향, 자국의 셀프 빌딩 활성화 전략 등으로 대한민국의 셀프빌딩에 관한 사항은 없음

□ 반면, 본 연구는 주택자재 유통산업의 활성화뿐만 아니라 새로운 건설문화로서 셀프/주문 빌딩의 육성까지를 포괄하여 연구함으로써 일자리 창출 공간정책을 마련할 뿐만 아니라 지역균형 발전도 모색하기 위한 것임

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과제명: Self-Building in the Urban Housing Market</li> <li>• 연구자(년도): Richard Harris (1991)</li> <li>• 연구목적: Self-building과 도시 주택 시장의 연관성과 영향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌 검토</li> <li>• 기존 자료 분석</li> <li>• 캐나다 토론토 사례 분석</li> <li>• 통계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Self-building의 변화 추세 및 의의</li> <li>• Self-building과 도시 주택 시장의 연관성</li> <li>• Self-building이 도시 주택 시장에 끼치는 영향</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과제명: Understanding the changing landscape of the UK self-build market</li> <li>• 연구자(년도): Alison Wallace (2013)</li> <li>• 연구목적: Self-build market의 현황 조사 및 잠재력 평가를 통해 ,미래 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌 검토</li> <li>• 기존 자료 분석</li> <li>• 사례 분석</li> <li>• 관련 전문가의 인터뷰</li> <li>• 통계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Self-build market의 규모, 제도 등 현황</li> <li>• Self-build market의 형성 프로세스 상 주요 주체, 형성 과정, 유형 등</li> <li>• Self-build market 방향성 및 미래 시사점</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과제명: Self-build and custom build housing (England)</li> <li>• 연구자(년도): Wendy Wilson (2017)</li> <li>• 연구목적: 영국의 개인 및 그룹(조합)의 집짓기 확장을 위한 장애요인 파악 및 정부지원 정책 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌검토</li> <li>• 기존 자료 분석</li> <li>• 통계조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Self/Custom 개념 정의</li> <li>• Self/Custom 시장규모</li> <li>• Self/Custom 수요</li> <li>• Self/Custom 확산의 장애요인</li> <li>• Self/Custom 정부지원 정책</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과제명: 주택자재 산업육성 기본계획 수립</li> <li>• 연구자(년도): 이세현외 (2017)</li> <li>• 연구목적: 주택자재 관련 제도의 정비, 주택자재 표준화 등 정부 주택자재 육성 기본계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌 검토</li> <li>• 기존 자료 분석</li> <li>• 미국, 일본, 중국 사례 분석</li> <li>• 설문 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내 주택자재 산업 여건</li> <li>• 해외 주택자재 산업 현황 및 관련 정책</li> <li>• 주택자재 산업육성 기본방향</li> <li>• 중점과제별 세부추진전략</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로운 건설방식으로서 셀프/주문 빌딩의 도입과 건설산업의 신성장동력 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌 및 통계 조사</li> <li>• 설문조사</li> <li>• 자문회의</li> <li>• 정책세미나</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Self/Custom 개념 및 유형,</li> <li>• 우리 Self/Custom 빌딩 현황 및 문제점</li> <li>• 해외사례</li> <li>• Self/Custom 활성화를 통한 건설문화 재창출 전략</li> </ul>	

자료: 저자 작성

그림 1-1 | 연구의 흐름도

연구흐름	세부내용	연구방법
서론	<input type="checkbox"/> 연구의 배경 및 목적 <input type="checkbox"/> 연구의 범위와 방법 <input type="checkbox"/> 선행연구와의 차별성	문헌조사
↓	↓	
주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 문화 도입 필요성 및 개념	<input type="checkbox"/> 여건변화 및 필요성 <input type="checkbox"/> 셀프/주문 빌딩의 개념, 유형, 의의	문헌조사
↓	↓	
주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 현황 및 과제	<input type="checkbox"/> 주택자재 유통산업의 현황 및 문제점 <input type="checkbox"/> 셀프/주문 빌딩의 현황 및 문제점	문헌조사
↓	↓	
외국의 사례 및 시사점	<input type="checkbox"/> 일본의 주택자재 유통산업 및 셀프 빌딩 인프라 <input type="checkbox"/> 영국의 셀프/주문 빌딩 활성화 사례 <input type="checkbox"/> 사례 시사점 총괄	사례연구
↓	↓	
주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 활성화 전략	<input type="checkbox"/> 기본 방향 <input type="checkbox"/> 구체적 전략	전문가 의견수렴
↓	↓	
결론 및 향후과제	<input type="checkbox"/> 결론 <input type="checkbox"/> 연구의 기대효과 <input type="checkbox"/> 연구의 한계 및 향후과제	문헌조사





CHAPTER **2**

주택자재 유통산업  
활성화를 위한 셀프/주문  
빌딩 도입 필요성 및 개념

1. 여건변화 및 필요성 | 13

2. 셀프/주문 빌딩의 개념 및 유형 | 29



## 주택자재 유통산업 활성화를 위한 셀프/주문 빌딩 도입 필요성 및 개념

### 1. 여건변화 및 필요성

#### 1) 아파트 건설의 한계와 공영개발 방향 전환 필요성

□ 소품종 대량공급 아파트 공영개발은 대도시 중심 원·하도급 건설생산체계를 고착화 시킨 반면 지역중심 소규모 건축·건설은 도외시 되어 주택자재 유통산업은 성장하지 못하였음

- 개발시대는 급속한 도시화로 인한 주거문제 해결과 국토의 효율적 활용을 위해 공공부문이 주도하는 신도시 및 인프라 건설 등 대량공급 대량소비 방식이었으며, 전체 가구 중 60%가 공동주택인 아파트에 거주하는 시대가 되었음
- 이러한 대량공급 아파트 주택문화는 수도권 등 대도시 중심으로 전개 되었으며, 대규모 건설기업을 원청으로 하는 원·하도급 건설생산체계를 고착화 시켰음
- 반면 주택자재 유통산업 또는 DIY 시장의 근간이 되는 소규모 건축·건설은 제도적으로 소외 되었으며, 건축주의 무자격자 고용 직영공사에 의존하게 되었음

□ 도외시 되어 온 소규모 건축·건설로 인해 많은 일자리 창출의 기회가 상실되었고, 지역의 건설경제도 지역 건설공급사슬의 붕괴로 무력화 된 상태임

- 아파트 대량공급 건설은 대기업 위주의 시장을 구성하였으며, 이러한 구성은 중소규모 건설사 및 건축사무소의 생존을 위협하는 상황이 되고 있을 뿐만 아니라 하청업체의 고용도 비용절약형으로 변화되어 외국인 고용 노동에 의존하게 되었음

- 특히, 우리나라는 건설업 면허제도에서 따로 소규모 건축·건설에 대해 규정하지 않고 있으므로 인해 중소규모 건축·건설기업이 대규모 기업과의 경쟁에서 보호받고 있지 못한 상황이며, 얼핏 똑같은 경쟁 환경인 것으로 보이나 대규모 기업에 유리하게 조성된 시장환경에서는 경쟁력이 없는 상황임
- 즉, 일정규모 이하의 소규모 건축·건설에서는 중소 건축·건설기업만이 참여할 수 있도록 규정하는 면허제도가 없이 중소 기업이 살아남기는 어려운 구조임
- 또한, 토지공급이 대도시권을 중심으로 한 아파트 대량공급 택지개발 등에 초점을 맞추고 있고, 지역을 기반으로 하는 소규모 건축·건설은 도외시 되거나 민간에 맡기는 상황이 지속되었음
- 이에 따라 지역 건설공급사슬이 붕괴되었고, 지역 건설 일자리 창출 기회가 사라졌으며, 그에 따른 전체 지역 건설경제가 무력화 되었음

#### □ 공영개발 방향 전환 필요성

- 개발시대는 도시로의 집중으로 인해 다량의 주택을 공급하기 위한 고밀 아파트 문화가 필요하였던 반면, 아파트 가격의 이상 급등, 지역간 불균형 개발, 특히 농산어촌의 급격한 인구 감소와 자립기반의 상실이라는 부작용도 가져왔음
- 반면, 국민경제 3만 달러 시대와 4차 산업혁명의 도래는 개인과 그룹 등 소비자가 직접 주택을 짓거나 발주자가 되어 설계 및 공사를 위탁하는 다품종 대량 소비의 시대로 전환 중
- 과거 공영개발이 경제개발을 위한 인구의 거점 집중과 주택보급에서 긍정적 측면이 있었는데 반해, 새로운 시대는 그 부작용을 극복하는 차원에서 그동안 소외되어 있던 소규모 건축·건설에 맞추어 진행될 필요가 있으며, 농산어촌의 삶의 질 향상과 지역 주민들에게 비용 적정한 주택을 공급하도록 진행되어야 함
- 본 연구에서는 셀프/주문 빌딩을 위한 토지공급 등을 통해 공영개발의 방향을 전환할 필요성을 제기하며, 셀프/주문 빌딩에 요구되어지는 소규모 건축·건설

에 관한 면허제도 개선, 주택의 건식 건설방식 도입, 주택자재의 부품화 등을 통해 공영개발의 정책적 지원 시스템도 마련할 필요성이 있고, 무엇보다 지역의 건설공급사슬을 강화하는 측면에서 지역 일자리 창출과 지속가능한 지역 발전을 도모할 필요

## 2) 단독주택 수요 증가 및 시장 형성

### □ 주거용 신축 허가 중 단독주택 인허가 실적 증가

- 주택구입의 기준이 진정한 가족의 삶의 증진을 위한 주거 만족도로 옮겨가면서 단독주택 수요가 증가 중
- 2010년도 단독주택 인허가 실적은 44,703건인데 반해, 2017년도 단독주택 인허가 실적은 72,243건으로서 2010년 대비 161.6%가 증가하였으며, 연평균 6.18% 증가 중<sup>1)</sup>
- 2010년부터 2017년까지 8년간 총 단독주택 인허가 수는 471,672호로서 연간 평균 58,959호의 인허가 실적을 기록한 바, 연간 약 60,000호의 신규 단독주택 수요가 있는 것으로 파악됨

표 2-1 | 단독주택 신축 인허가 현황 및 전년대비 변화율과 연평균 성장률

(단위 : 가구, %)

년도	실적(건)	변화율	연평균성장률
2010	44,703	-	-
2011	49,903	11.63	5.66
2012	51,232	2.66	4.65
2013	51,724	0.96	3.71
2014	57,493	11.15	5.16
2015	68,701	19.49	7.42
2016	75,673	10.15	7.81
2017	72,243	-4.53	6.18

출처 : 국토교통부 통계누리(2010~2017년) 단독주택 신축 인허가 현황

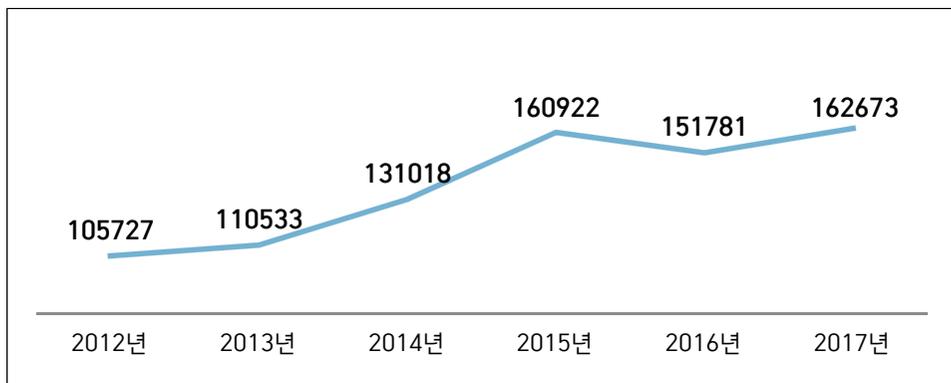
1) 국토교통부 통계누리(2010~2017년) 단독주택 신축 인허가 현황

- 2016년 경기도 조사에 따르면 경기도의 아파트와 단독주택 가구 수가 각각 49%, 17%이나 조사에 응한 사람들의 선호도는 아파트 41%, 단독주택 45%로서 단독주택에 대한 선호도가 아파트보다 높은 상태임<sup>2)</sup>
- 이는 국민 삶의 질 수준이 크게 향상됨에 따라 아파트를 탈피한 새로운 거주공간으로서 단독주택에 대한 관심이 증대되고 있는 것을 반영함

#### □ 단독주택 거래량 증가

- 단독주택에 대한 수요가 증가함에 따라 단독주택 거래량도 2012년 10만 5천 건, 2015년 16만 건, 2017년 16만 2천 건으로 2012년 대비 2017년에는 거래량이 154% 증가하였음

그림 2-2 | 연도별 전국 단독주택 거래량



출처 : 국토교통부

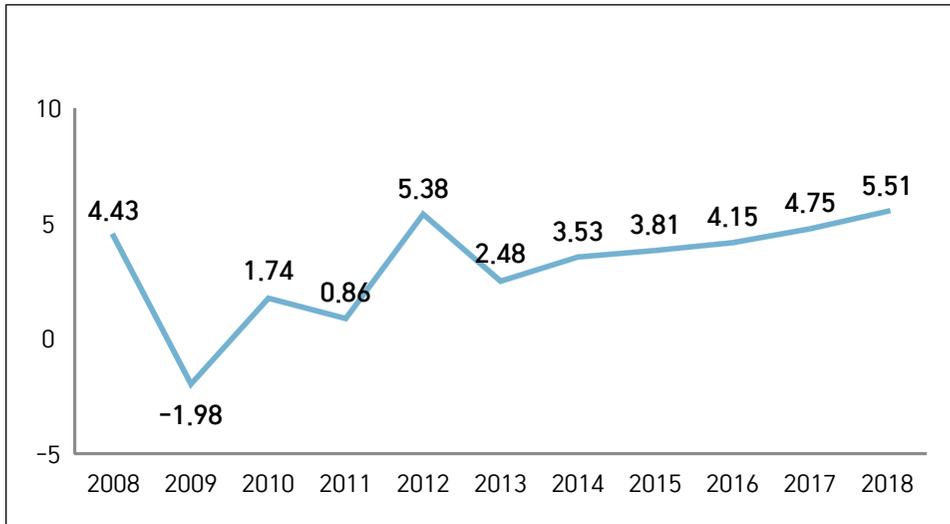
#### □ 단독주택 매매가 증가

- 거래량이 증가했지만 동시에 매매가격도 상승하여 2013년 2.48%를 기록한 이후 지속적으로 상승하면서 2017년 4.75%로 증가함

2) 국토교통부 2016 건축정책기본계획 p.7

- 이러한 거래량 증가와 매매가격 상승은 단독주택에 대한 수요가 급격히 상승하고 있음을 방증하며, 동시에 수요에 비해 공급이 부족하기 때문에 발생

그림 2-3 | 연도별 단독주택 매매가격 증감율



출처 : 국토교통부

#### □ 단독주택 수요 증가 이유

- 첫째, 건축주별로 개성, 취향, 여건 등을 고려하여 아름답고 실용적으로 집을 짓고 살기를 원하는 등 주택 수요의 다양성이 증가
  - 건설사가 만들어준 판에 박힌 구조나 공간보다는 자유자재로 구조와 디자인을 가미할 수 있는 단독주택을 선호하는 사람들의 증가
- 둘째, 경제가 성장하면서 지난 10~20년간 고소득 자영업자와 근로자 수가 폭발적으로 증가하면서 경제력과 소비력이 상승
  - 근래에는 도심에서 토지도 매입하고 집도 건축할 수 있는 경제력을 가진 사람들이 증가했고, 도심에 있는 아파트에 거주하면서 세컨드하우스 개념으로 도시 외곽에 단독주택을 추가로 소유하는 경우 증가

표 2-2 | 연도별 총급여액 1억 원 초과자 현황

구분	인원(천 명)	전년 대비 증가율
2012년	415	14.6%
2013년	472	13.7%
2014년	526	11.4%
2015년	596	13.3%
2016년	653	9.6%

출처 : 국세청 2017년 연말정산 자료

- 셋째, 토지에 대한 소유 욕구가 증가하면서 대지권을 취득하는 아파트와 달리 주택 부지를 독립적으로 소유하며 투자 가치와도 연결되는 단독주택의 수요 증가
- 넷째, 고령화 사회가 도래하면서 도심의 바쁜 생활보다는 외곽으로 나와 건강한 삶과 전원생활을 즐기고 싶어 하는 중장년층의 증가
- 다섯째, 2010년 이후 베이비붐 세대의 은퇴와 에코 세대의 본격적인 사회 진출이 시작되면서 전원주택(단독주택)의 수요가 급격히 증가하고 있음
- 여섯째, 층간 소음 문제가 점차 심화되고 간접흡연 문제 등 이웃과의 갈등이 격해지면서 아파트 생활에 염증을 느끼는 사람들이 증가하고 있음

### 3) 빈집 및 노후주택 증가로 집수리 수요 증가

#### (1) 전국 행정구역별/주택의 종류별 빈집 통계(2016년 기준)

□ 통계청에서 조사한 2016년 기준 전국 행정구역별/주택 종류별 빈집의 총 호수는 약 112만 채, 이 중 단독주택 빈집의 비율은 약 28만 채로 25%이며 다세대주택과 연립주택이 각각 18만 7천 채(16.7%), 5만 7천 채(5.1%)로 세 종류의 합산 비율은 전국 빈집의 약 46.6%<sup>3)</sup>

3) kosis.kr “빈집의 종류 및 노후기간별 주택 - 시군구”를 기반으로 분석

- 더불어 전국의 빈집 중 건축 20년 이상 된 노후주택의 비율은 55.6%로 절반 이상을 차지하고 있음

□ 특히 전국 기준 빈집의 지역별 단독주택 비율은 전라남도가 18.67%로 가장 많고 이어서 경상북도(16.55%), 경상남도(15.20%), 전라북도(10.27%)순으로 전라도와 경상도에 주로 분포하고 있음

- 이 네 지역은 각 단독주택 빈집 호수 중 건축 20년 이상 된 주택의 비율이 모두 90%를 넘어서며 노후주택의 비중이 압도적으로 높음 (전북95.48%, 전남 95.36%, 경북93.74%, 경남91.8%)

표 2-3 | 2016년 기준 지역별/주택의 종류별 빈집 통계

행정구역별 (시군구)	주택의 종류별	2016				
		전국 기준 지역별 비중	주택 (빈집)계	각 지역 주택 종류별 비중	20년 이상 노후주택 (비중)	
전국	계	100%	1,120,207	100%	623,117	55.63%
	단독주택	100%	278,200	24.83%	254,508	91.48%
	아파트	100%	580,208	51.79%	256,122	44.14%
	연립주택	100%	57,252	5.11%	32,922	57.50%
	다세대주택	100%	187,763	16.76%	67,859	36.14%
	비거주용 건물내 주택	100%	16,784	1.50%	11,706	69.74%
서울특별시	계	8.45%	94,668	100%	48,675	51.42%
	단독주택	1.63%	4,524	4.78%	4,432	97.97%
	아파트	7.95%	46,124	48.72%	23,973	51.98%
	연립주택	10.05%	5,753	6.08%	4,017	69.82%
	다세대주택	19.92%	37,401	39.51%	15,523	41.50%
	비거주용 건물내 주택	5.16%	866	0.91%	730	84.30%
부산광역시	계	7.62%	85,333	100%	39,818	46.66%
	단독주택	4.25%	11,836	13.87%	11,617	98.15%
	아파트	7.09%	41,130	48.20%	18,955	46.09%
	연립주택	6.38%	3,651	4.28%	2,980	81.62%
	다세대주택	14.64%	27,486	32.21%	5,234	19.04%
	비거주용 건물내 주택	7.33%	1,230	1.44%	1,032	83.90%
대구광역시	계	3.30%	36,932	100%	20,904	56.60%
	단독주택	1.83%	5,103	13.82%	4,974	97.47%

행정구역별 (시군구)	주택의 종류별	2016				
		전국 기준 지역별 비중	주택 (빈집)계	각 지역 주택 종류별 비중	20년 이상 노후주택 (비중)	
	아파트	4.70%	27,263	73.82%	12,891	47.28%
	연립주택	1.53%	876	2.37%	639	72.95%
	다세대주택	1.60%	3,011	8.15%	1,839	61.08%
	비거주용 건물내 주택	4.05%	679	1.84%	561	82.62%
인천광역시	계	4.73%	52,941	100%	30,647	57.89%
	단독주택	1.97%	5,490	10.37%	4,372	79.64%
	아파트	3.95%	22,937	43.33%	10,619	46.30%
	연립주택	3.60%	2,062	3.89%	1,361	66.00%
	다세대주택	11.62%	21,812	41.20%	13,814	63.33%
	비거주용 건물내 주택	3.81%	640	1.21%	477	74.53%
광주광역시	계	2.60%	29,127	100%	15,785	54.19%
	단독주택	1.63%	4,535	15.57%	4,397	96.96%
	아파트	3.68%	21,327	73.22%	10,289	48.24%
	연립주택	2.18%	1,247	4.28%	563	45.15%
	다세대주택	0.85%	1,604	5.51%	189	11.78%
	비거주용 건물내 주택	2.47%	414	1.42%	346	83.57%
대전광역시	계	2.34%	26,238	100%	15,592	59.43%
	단독주택	0.93%	2,600	9.91%	2,535	97.50%
	아파트	3.23%	18,749	71.46%	10,201	54.41%
	연립주택	1.90%	1,090	4.15%	727	66.70%
	다세대주택	1.81%	3,393	12.93%	1,806	53.23%
	비거주용 건물내 주택	2.42%	406	1.55%	322	79.31%
울산광역시	계	1.87%	20,965	100%	10,999	52.46%
	단독주택	0.82%	2,283	10.89%	1,831	80.20%
	아파트	2.28%	13,206	62.99%	7,134	54.02%
	연립주택	1.98%	1,131	5.39%	669	59.15%
	다세대주택	2.08%	3,898	18.59%	1,168	29.96%
	비거주용 건물내 주택	2.66%	447	2.13%	197	44.07%
세종특별자치시	계	0.90%	10,115	100%	1,616	15.98%
	단독주택	0.25%	706	6.98%	652	92.35%
	아파트	1.51%	8,788	86.88%	723	8.23%
	연립주택	0.33%	189	1.87%	59	31.22%
	다세대주택	0.21%	393	3.89%	159	40.46%
	비거주용 건물내 주택	0.23%	39	0.39%	19	48.72%

행정구역별 (시군구)	주택의 종류별	2016				
		전국 기준 지역별 비중	주택 (빈집)계	각 지역 주택 종류별 비중	20년 이상 노후주택 (비중)	
경기도	계	14.98%	167,830	100%	66,161	39.42%
	단독주택	4.74%	13,188	7.86%	9,118	69.14%
	아파트	15.66%	90,858	54.14%	32,613	35.89%
	연립주택	18.19%	10,412	6.20%	5,803	55.73%
	다세대주택	27.34%	51,338	30.59%	17,330	33.76%
	비거주용 건물내 주택	12.12%	2,034	1.21%	1,296	63.72%
강원도	계	4.97%	55,709	100%	32,032	57.50%
	단독주택	5.94%	16,519	29.65%	13,026	78.85%
	아파트	5.29%	30,702	55.11%	13,715	44.67%
	연립주택	8.29%	4,749	8.52%	3,440	72.44%
	다세대주택	1.34%	2,508	4.50%	1,085	43.26%
	비거주용 건물내 주택	7.33%	1,231	2.21%	766	62.23%
충청북도	계	5.00%	56,014	100%	32,995	58.90%
	단독주택	6.07%	16,891	30.15%	15,118	89.50%
	아파트	5.50%	31,920	56.99%	14,489	45.39%
	연립주택	4.37%	2,503	4.47%	1,662	66.40%
	다세대주택	1.97%	3,706	6.62%	1,013	27.33%
	비거주용 건물내 주택	5.92%	994	1.77%	713	71.73%
충청남도	계	7.16%	80,152	100%	38,628	48.19%
	단독주택	7.42%	20,651	25.76%	19,613	94.97%
	아파트	7.99%	46,375	57.86%	14,071	30.34%
	연립주택	7.12%	4,074	5.08%	1,812	44.48%
	다세대주택	4.21%	7,905	9.86%	2,382	30.13%
	비거주용 건물내 주택	6.83%	1,147	1.43%	749	65.30%
전라북도	계	6.58%	73,696	100%	48,425	65.71%
	단독주택	10.27%	28,584	38.79%	27,293	95.48%
	아파트	6.22%	36,080	48.96%	17,478	48.44%
	연립주택	5.73%	3,281	4.45%	1,791	54.59%
	다세대주택	2.22%	4,162	5.65%	633	15.21%
	비거주용 건물내 주택	9.47%	1,589	2.16%	1,230	77.41%
전라남도	계	9.13%	102,257	100%	74,101	72.47%
	단독주택	18.67%	51,947	50.80%	49,538	95.36%
	아파트	7.52%	43,608	42.65%	21,102	48.39%
	연립주택	5.06%	2,898	2.83%	1,665	57.45%

행정구역별 (시군구)	주택의 종류별	2016				
		전국 기준 지역별 비중	주택 (빈집)계	각 지역 주택 종류별 비중	20년 이상 노후주택 (비중)	
경상북도	다세대주택	1.24%	2,319	2.27%	782	33.72%
	비거주용 건물내 주택	8.85%	1,485	1.45%	1,014	68.28%
	계	9.63%	107,862	100%	73,454	68.10%
	단독주택	16.55%	46,050	42.69%	43,168	93.74%
	아파트	8.14%	47,200	43.76%	24,009	50.87%
	연립주택	9.64%	5,520	5.12%	2,737	49.58%
	다세대주택	3.93%	7,387	6.85%	2,374	32.14%
경상남도	비거주용 건물내 주택	10.16%	1,705	1.58%	1,161	68.09%
	계	8.83%	98,899	100%	64,917	65.64%
	단독주택	15.20%	42,276	42.75%	38,811	91.80%
	아파트	8.13%	47,143	47.67%	22,051	46.77%
	연립주택	5.92%	3,390	3.43%	1,802	53.16%
	다세대주택	2.46%	4,620	4.67%	1,350	29.22%
	비거주용 건물내 주택	8.76%	1,470	1.49%	903	61.43%
제주특별자치도	계	1.92%	21,469	100%	8,368	38.98%
	단독주택	1.80%	5,017	23.37%	4,013	79.99%
	아파트	1.17%	6,798	31.66%	1,809	26.61%
	연립주택	7.73%	4,426	20.62%	1,194	26.98%
	다세대주택	2.57%	4,820	22.45%	1,164	24.15%
	비거주용 건물내 주택	2.43%	408	1.90%	188	46.08%

출처 : kosis.kr 빈집의 종류 및 노후기간별 주택 - 시군구

## (2) 노후주택 현황

### □ 준공 후 30년 이상 된 노후주택 비중

- 국토교통부 건축물 현황에서 조사한 2015년 기준 전국 준공 후 30년 이상 된 건축물은 총 6,986천동 중 2,511천동으로 36.0%의 비중이며 지역별 노후주택 비중은 수도권 25.1%, 지방 40.1%로 지방이 큰 비중을 차지하고 있음<sup>4)</sup>
- 용도별 노후 건축물의 비율은 수도권의 경우, 주거용이 29.8%로 가장 높고,

4) 강재식. 2018. 그린 리트로핏 기술세미나. 서울시 도시문제 해결형 지원사업. p3

상업용 22.3%, 지방은 주거용이 50.3%임

- 주거용 건축물의 노후도는 수도권외의 경우 30년 이상이 29.8%로 높고 지방의 경우에는 30년 이상 된 건축물의 비율이 50.3%

□ 단독주택의 노후화가 가장 심한 상태

- 주거용 건축물 중 단독주택의 노후 주택 재고비율이 매우 높은 상황으로 전체 주거용 주택 중 30년 이상 노후 주택 비율이 16.3%인데 반해, 셀프/주문 빌딩의 대표 격인 단독주택의 30년 이상 노후주택 비율은 48.3%에 이릅니다
- 아파트의 경우 30년 이상 노후주택의 비율은 전체 9,806,062 호 중 499,548 호로서 5.1%에 불과<sup>5)</sup>

표 2-4 | 주택유형별 노후주택 비율(2015)

주택 종류	주택 수(호)	30년 이상 노후주택 수(호)	30년 이상 노후주택 비율
단독주택	3,973,961	1,919,838	48.3%
아파트	9,806,062	499,548	5.1%
연립주택	485,349	142,993	29.5%
다세대주택	1,898,090	57,900	3.1%
비거주용 건물내 주택	203,544	48,947	24.0%
합계	16,367,006	2,669,226	16.3%

출처: 통계청, 인구주택총조사, 2015, 성은영외(2016) 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안」, p.3

(3) 실내 인테리어 수요 증가

□ 실내 인테리어를 중심으로 스스로 집수리 수요 증가<sup>6)</sup>

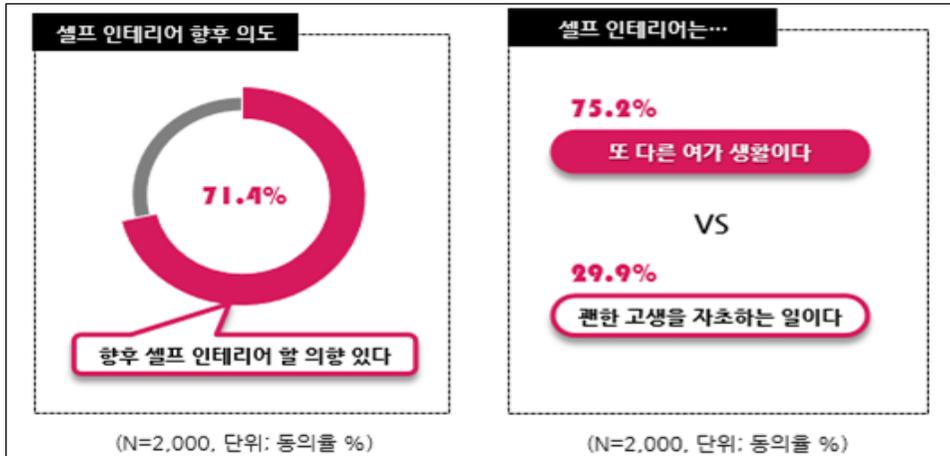
- 리서치전문업체의 셀프 인테리어에 대한 인식조사에 따르면 ‘셀프 인테리어는 또 다른 여가 생활이다’ 라는 응답이 약 75%였으며, ‘향후에 셀프 인테리어를

5) 성은영외(2016) 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안」, p.3

6) 마크로밀엠브레인(2016) 집의 의미 관련 인식 및 홈인테리어 실태 조사

할 의도가 있다' 라는 응답도 약 75%로서 셀프 인테리어 수요가 증가하고 있음을 알 수 있음

그림 2-4 | 주택수선에 대한 인식조사



□ 빈집, 노후주택 비율 증가 등으로 집수리 수요는 지속 증가 전망

- 빈집 및 노후주택이 지속적으로 증가 중이므로 이와 관련된 집수리 수요가 증가하고 있으며, 최근 도시재생 등도 집수리 수요를 증가시키고 있음
- 특히, 2020년경에는 전체 건축물의 50%가량이 30년 이상 노후주택이 됨에 따라 리모델링 등 인테리어 수요가 지속 증가될 전망<sup>7)</sup>

4) 공공기관 이전 완료, 고령 사회 진입, 주 52시간 '워라벨' 문화 확산

□ 주 52시간 도입

- 정부는 최근 2018년 7월 1일을 기점으로 주 52시간제를 도입

7) 국토교통부 2016, 제2차 건축정책기본계획

- 
- OECD 국가 중 가장 일을 많이 하는 국가 3위에서 탈피 일과 여가의 균형이 도래할 것으로 전망
  - 일(Work)과 삶(Life)의 균형(Balance)은 삶의 질을 향상시킬 뿐만 아니라 Leisure 경제를 활성화 시킬 것임

□ Leisure 경제를 지역경제 부흥의 계기로 전환할 필요성

- 현재 주 52시간제의 도입은 여행 여가 문화를 활성화 시킬 것으로 기대
- 다만, 국내 여행보다는 해외여행의 증가폭이 더 클 것으로 전망
- 국내 여행도 단순 통과 관광객보다는 체류형 관광이 지역경제에 도움이 될 것이며, 셀프/주문 빌딩 등을 여가문화로 도입 정착시킬 필요성 대두
- 또한 관광의 형태도 관광지 중심으로 진행됨에 따라 농산어촌의 구석구석까지 진행되지 못하고 있음
- 따라서, 셀프/주문 빌딩 문화를 우리 여가문화의 중심으로 전개함으로써 수요를 창출 하고, 외국의 경우처럼 대형 주택자재 유통 상점이 지역마다 자리 잡고, 각종 레저 스포츠 문화와 결합하는 복합 쇼핑몰의 탄생을 통해 주택자재 유통시장을 활성화 할 필요

□ 공공기관 이전 완료를 통해 지역균형 발전의 계기 형성

- 2018년 현재 공공기관이 세종특별자치시, 혁신도시 등에 전국적으로 분포한 상황으로 공공기관 종사자의 여가문화를 셀프/주문 빌딩 문화 창출과 연동하여 진행할 수 있는 계기가 마련됨

□ 고령사회에 적합한 여가문화 필요성 대두

- 과거 이촌 향도한 베이비 부모의 은퇴 등으로 교육 수준이 높고 재정적으로 비교적 안정된 중산층의 고향 회귀 현상, 집짓기 여가 활동 등이 활성화될 전망

---

## 5) 4차 산업혁명은 교외의 단독주택 수요를 증가시킬 전망

### □ 4차 산업혁명은 거주 공간의 교외화를 촉진시킴으로써 교외 단독주택의 수요가 증가

- 2019년 5G 상용화 등으로 사물인터넷의 초고속 통신인프라가 구성됨에 따라 자율 주행차, 비행 택시<sup>8)</sup> 및 자가용 상용화 등이 앞당겨질 전망이며 가까운 미래에는 원거리 통근이 가능해지며, 이는 도시의 교외화를 촉진하게 될 전망
- 과거 선진국의 경우, 교통의 발달과 교외화는 밀접한 관계가 있으며, 개발시대의 집적경제를 넘어선 우리나라의 경우도 자율주행 및 비행 자가용 등 4차 산업혁명의 혜택은 교외의 단독주택 수요를 대폭 증가시킬 것임

### □ 다만 무분별한 수도권 팽창보다는 혁신도시 등 지방거점 활용 단독주택 건설 필요성

- 4차 산업혁명의 혜택이 가져 올 교통혁명이 시장에만 맡겨질 경우 수도권 외곽의 무분별한 개발로 인한 수도권 팽창의 악순환이 반복될 우려
- 따라서, 혁신도시 등 지방거점을 중심으로 일자리를 강화하도록 하는 정책이 필요하며 지방거점도시 외곽에 단독주택 건설을 활성화하는 중앙정부의 토지 공급 정책이 요구됨
- 즉, 4차 산업혁명이 가져올 교통혁명은 정부의 대도시 중심 아파트 중심 공급 정책보다는 지방거점 중심의 단독주택 공급정책에 보다 더 초점을 두어 미래 시대를 대비할 필요
- 일자리의 창출도 기존 아파트에서 외국인 노동에 의존하였던 상황에서 점차 단독주택에서 설계, 감리 등 고급 일자리가 많아질 것으로 전망되며, 정부의 토지공급에 따라서는 다품종 소량생산 단독주택이 아닌 다품종 대량생산체계로 접어들 것임

---

8) 우버는 2023년 상용화를 목표로 50킬로 10분 통근 비행택시(Uber Air)를 개발 중, 네이버뉴스 2018.8.13

---

□ 4차 산업혁명은 소비자, 건축, 건설 간 네트워크도 활성화 시킬 전망

- 4차 산업혁명이 가져 올 네트워크 시대는 소비자, 건축 설계자, 시공자를 긴밀히 연계 시켜 그 동안 우리 건설 산업에 적용이 힘들었던 BIM을 활성화 시킬 것임
- 또한, 4차 산업혁명의 디지털 기술들이 플랫폼화하면서 개인 및 집단의 건축 설계사, 시공사 등과 연계 및 접근성을 활성화하는 플랫폼도 구축될 전망
- 이는 신뢰할 만한 셀프/주문 빌딩 플랫폼을 구축시킬 것이며, 소비자가 안심하고 건축사 및 건설사를 접촉하고 자신의 단독주택의 설계 및 건설을 위탁하게 될 것임
- 특히 단독주택 시장의 성장과 함께 우리에게 부족했던 DIY 시장도 활성화 될 전망 이며, 동시에 외국의 경우처럼 DIY 시장이 지역의 일자리 창출에 크게 공헌할 것임

6) 공간 창출을 통한 내수시장 활성화 필요성

□ 주택은 주택내부에 전자제품, 가구, 공구 등 공산품을 수요

- 주택공급은 세계적으로 증가추세이며, 이탈리아, 스페인 등 몇몇 국가들은 세컨더리 하우스(Secondary housing)을 장려함으로써 주택보급률이 이미 130~140%를 상회
- 세컨더리 하우스 등 주택의 수적 증가는 공산품 소비를 촉진하여 내수시장을 활성화시키리라 전망

□ 단독주택은 개인 정원, 창고 등의 수요도 확대시킴으로써 신규 제조업도 성장

- 서구에서 일반화된 정원 가꾸기, 개인 창고 등 그 동안 우리 문화에서는 없었던 개인 공간이 창출됨으로써 관련 산업이 성장

- 
- DIY 시장의 약 12.6%를 점유하는 잔디깎이 기계(Lawn Mower), 개인 창고(Garage)의 공구 등 공구 수요가 증대함으로써 관련 공구 제조업이 크게 성장하리라 전망

## 2. 셀프/주문 빌딩의 개념 및 유형

### 1) 셀프/주문 빌딩의 개념 정립 필요성

□ 우리나라에서는 현재까지 셀프와 주문 빌딩의 구분 없이 셀프 빌딩(집짓기)으로 통칭

- 서구에서 셀프(Self)빌딩은 셀프 빌딩과 주문 빌딩으로 구분하고 있으며, 현재 우리나라에서는 ‘셀프 빌딩’이 ‘집짓기’로 의역되어 사용되는 용어이고, 주문 빌딩이라는 용어는 다소 생소하고 사용되고 있지 않음
- 서구에서 셀프라는 개념이 셀프와 주문빌딩을 대표하는 개념으로 사용되어짐에 따라, 시장에서는 Do It Yourself (DIY) 시장을 창출
- 현대사회에서는 바쁘고 자본에 여유가 있는 계층이 주문(Custom)을 통해 대리인에 의한 시행, 건설, 유지관리를 하게 됨에 따라 점차 주문빌딩의 범위가 넓어지고 있으며, Do It For Me (DIFM) 시장도 점차 확대되고
- 우리나라에서는 셀프 빌딩이 통칭해서 집짓기로 의역되어 사용되고 있으며, 세분화 하고 있지 않으나 고령사회, 맞벌이 부부 등의 출현으로 셀프와 주문 집짓기의 구분이 요구되고 있음

□ 셀프 빌딩은 건설업 무등록자도 수행할 수 있는 직영공사라는 오해를 불식시킬 필요성

- 통상 셀프(Self) 빌딩은 시행, 설계, 시공, 유지 관리를 개인(건축주)이 모두 수행하는 것으로 알고 있으나 순수한 의미의 셀프 빌딩은 현대 주택 건설에 적용되기 어려움
- 특히, 전문 건축사를 제외하고 바쁜 현대인은 기술적으로 건축허가, 설계뿐만

---

아니라 주택자재의 선택 및 활용 등 건설공사를 스스로 수행하기 어려운 구조

- 서구에서 건축주가 전체 건설공사 중 순수한 의미의 셀프빌딩에 직접 참여하는 비중은 약 10~15% 정도에 불과한 것으로 추정<sup>9)</sup>
- 우리나라에서는 셀프 빌딩의 개념이 순수한 의미의 스스로 짓기만으로 해석되고 있음으로 인해 개인이 직접 모든 설계 및 건설공사를 수행하려고함으로 일반 건축주는 셀프 빌딩을 어려운 것으로 인식하는 경향성이 강함
- 또한, 건축주가 전문 설계 및 공사를 수행하기 어려운 경우 비용절감 차원에서 무자격 건설업, 무등록자에게 직영공사를 위탁 건설하게 됨에 따라 건축물의 내구성이 떨어지고, 안전 불감 건축물 등의 온상이 되는 결과를 초래하게 되었음
  - 건설업 등록자에게 직영공사를 위탁하더라도 현재 건설산업기본법에서 규정한 직영공사에서는 건설의 권한이 비용절감을 원하는 건축주에게 있으므로 유사한 문제가 발생
  - 건축주 입장에서는 소규모 건설에서 하자보증 제도 미비로 인해 적절한 주택자재 미사용 등으로 인한 건설 하자 문제를 소송이외에 보상 받을 길이 없는 상황
- 따라서, 셀프빌딩의 개념은 순수한 의미의 스스로 짓기로부터 탈피, 현대사회에 적응된 상황에서 자격 있는 전문가의 고용을 수반하도록 진화될 필요가 있음

#### □ 주문 빌딩의 개념을 단순 건설 위탁 개념으로부터 디벨로퍼 위탁 개념으로 확장할 필요성

- 서구에서 사용하는 셀프빌딩의 개념이 설계 및 건설공사 위탁을 포함하는 가운데 주문빌딩의 개념은 시행, 설계, 건설, 유지관리까지 건설공정 뿐만 아니라 이전 단계인 토지의 매입, 건설공정 이후 단계인 유지관리까지를 모두 위탁시키는 것으로 확대되고 있음
- 소규모 개인의 고급 주택 건설, 그룹의 대규모 공동주택, 공동시설 등에 대해

---

9) Building Societies Association "Lending Information for self build in the UK" April 2012, York House 23 Kingsway London WC2B 6UJ

---

위탁하는 것으로서 위탁 대상도 디벨로퍼 또는 고급 PM을 선택

- 현대사회에서 순수한 의미의 셀프 빌딩은 비중이 10% 정도로 낮은 상태이며, 순수한 의미의 주문빌딩이 두 개의 영역 (시장)으로 구분되어 한편은 설계 및 건설공사, 또 다른 한편은 전체 공정뿐만 아니라 시행 및 유지관리까지 아우르는 디벨로퍼 시장으로 진화되고 있음
- 이러한 현대사회에 적용된 개념 진화의 맥락에서 셀프/주문 빌딩의 개념을 명확히 정리할 필요가 있으며, 본 연구에서 추진하고 있는 주택자재 유통산업 활성화와 일자리 창출의 핵심인 주택자재 수요처 발굴도 개념 정리 가운데 접근 방향을 찾을 수 있을 것임
  - 예를 들어 우리가 현재까지 알고 있는 셀프빌딩이 스스로 집짓기로 한정되어 사용되어 질 경우 개인 건축주가 주택자재의 주 소비자로서 수요처 발굴 방안은 이들 주 소비자에 대한 양성으로 접근하게 될 것임
  - 반면 본 연구에서 발견하고 있는 주문빌딩의 이원화 시장 개념으로 접근한다면 주택자재의 주 소비자는 고급 건축법인, 건설업 등록 법인, 소규모 건축법인, 또는 건설업 등록을 득한 건축주가 될 것이며, 수요처 발굴 접근 방안도 소규모 건축·건설 전문가 양성이 주요 이슈가 될 것임

## 2) 셀프/주문 빌딩의 개념

- 본 연구에서 셀프/주문 빌딩의 개념은 영국의 개념을 근간으로 개념을 정립하고 있는데. 그 이유는 영국이 셀프/주문 빌딩이 잘 발달하지 않은 상황에서 가장 최근에 셀프/주문 빌딩을 국가적 차원에서 장려하고 있고,
- 우리와 유사하게 잘 발달하지 않은 상황에서 셀프/주문 빌딩의 개념이 더 현실적으로 적용할 수 있다고 판단되기 때문임

### □ 셀프 빌딩의 개념

- 영국주문/셀프빌딩협회(National Custom & Self Build Association, NaCSBA)

---

의 셀프빌드포털(www.selfbuildportal.org.uk)에서는 셀프 빌딩 및 주문 빌딩에 대한 개념을 정리하고 있음<sup>10)</sup>

- 먼저 본 포털에서는 순수한 의미의 셀프빌딩에 대한 개념을 소개하고 있으며, 셀프빌딩을 새로운 집의 설계 및 시공을 건축주가 직접 수행하는 프로젝트로 정의
  - 영국의 빌딩협회(Building Societies Association)에서는 셀프 빌딩의 유형도 구분하고 있는데, 순수한 의미의 셀프빌딩(Self built one-off home)은 실제상황에서 10~15%의 예산이 부족한 건축주만이 수행하고 있는 것으로 적시하고 있음<sup>11)</sup>
- 포털은 셀프 빌딩이 건축주의 시공사/도급업자와 계약(Contractor built one-off home)하는 프로젝트를 포함하는 것으로 정의하고 있으며, 건축주가 토지 및 상판 슬라브를 준비한 후 조립 시공업자(Kit or package home)에게 위탁하는 것으로 설명
- 본 포털에서는 개인 건축주뿐 아니라 공동체 주도 프로젝트(Supported community self build group)도 셀프 빌딩으로 정의하는데, 영국에서는 커뮤니티의 구성원들이 종종 꽤 많은 건설작업과 모든 구성 작업을 수행하기 때문임

#### □ 주문빌딩의 개념

- 영국주문/셀프빌딩 협회의 주문빌딩 개념은 건축주가 전문 디벨로퍼(Specialist Developer)에게 위탁하여 주택을 건설하는 것을 의미하며, 디벨로퍼가 토지 획득, 시공, 금융주선까지를 수행
- 이러한 주문빌딩 전문 디벨로퍼가 시장에 등장한 것은 영국에서도 2015년 부터로서 최근의 상황이며, 기존 대형 개발사업을 시행한 디벨로퍼와는 다르며, 소규모 주택 건설에서 일종의 턴키방식으로 사료됨

---

10) Wendy Wilson 2017, "Self-build and custom build housing (England)", Briefing Paper No. 06784, 1 March, House of Commons Library, pp 4~5

11) Building Societies Association "Lending Information for self build in the UK" April 2012, York House 23 Kingsway London WC2B 6UJ

- 즉 건축주의 요구에 따라 주문빌딩 전문 디벨로퍼가 모든 시행 및 시공, 자금 조달을 수행하는 것으로 해석됨

### 3) 셀프/주문 빌딩 개념정립의 의의

#### □ 셀프 빌딩은 직접시공이 아니다 라는 것을 명확화

- 셀프빌딩은 직영공사로서 직접시공과 더불어 건설업 등록 사업자 공사로 해석됨
- 이러한 의미에서 본 연구의 개념 정립은 기존에 진행했던 직영공사와 유사
- 본 셀프빌딩을 직영공사로 명확히 해석한 것은 그 동안 셀프빌딩이 스스로 집 짓기로 오인되어져 왔던 현 상황에 대해 시사하는 바 크며, 특히 스스로 집 짓기가 직접시공으로 받아들여져 왔던 것을 불식시킬 수 있을 것으로 기대
- 그 동안 셀프빌딩을 직접시공으로 오해해 왔던 현실은 건축주가 직영공사에서 무자격자 위탁을 쉽게 결정할 수 있는 요인이기도 하였고, 설계 및 감리에 대해서도 적절한 비용을 지불하지 못하게 되는 요인이기도 하였음
- 결과적으로 본 연구에서 셀프빌딩에 대한 개념정의를 직영공사로서 명확하게 정의함으로써 집짓기는 더 이상 스스로 집짓기로 받아들여져서는 안 되며, 집 짓기 정도로 해석될 필요가 있고, 자격자(건설업 등록자)에게 설계, 시공, 감리 등을 위탁하는 제도로 이해되어야 함

<b>셀프빌딩</b>	$\neq$	<b>직접시공</b>
<b>셀프빌딩</b>	$=$	<b>직접시공</b> (10%~15%) <span style="margin-left: 20px;"><math>+</math></span> <b>건설업 등록자</b> <b>위탁</b> (85%~90%)

---

□ 주문 빌딩은 건설업 등록자가 아닌 사회적 디벨로퍼 위탁이라는 것을 명확화

- 영어로 Custom 은 ‘주문’ 으로 해석되며, 우리 집짓기 문화에서는 사용되어져 오지 않았고, 건설용어로 번역한다면 ‘위탁 설계 및 시공’ 으로 번역되어질 수 있음
- 그러나 단순 번역은 셀프 빌딩의 건축주 직영공사라는 의미에서 크게 벗어나지 못하고, 굳이 개념의 도입도 필요 없는 상황
- 본 연구에서 정립한 개념은 지역 협동조합 등을 통한 사회적 지주(Social Landlord) 양성제도를 구축하고 있는 영국의 주문 빌딩 개념을 차용한 바, 단순 설계 및 시공 위탁보다는 사회적 디벨로퍼의 역할을 포함함으로써 토지공급을 원활히 하고, 공동체 회복까지 그 범위를 확대
- 물론 민간의 디벨로퍼 역할도 본 주문빌딩 개념은 포함하고 있지만, 지역 공동체와 셀프 빌드에 관심 있는 도시민의 결합을 유도하고 있는 영국정부는 지역 협동조합 등 공동체의 토지구매에 지원하고 있으며, 지역공동체는 토지를 셀프 빌딩 Plot으로 분할 후 도시민들의 세컨더리 하우스 등에 활용토록 하고 있음
- 결국 주문 빌딩은 중앙정부에서 국공유지를 지역의 집단(사회적) 지주를 통해 셀프빌더들에게 공급하기 위한 정책의 일환으로서 사회적 디벨로퍼 위탁이라고 정의
- 또한 개인이 주문빌딩을 하는 경우에도 유형정립에서 주문빌딩을 명시하고 있는 바, 이 역시 단순 설계 및 시공만 위탁하는 것이 아니라 디벨로퍼가 프로젝트 매니저(PM)로서 토지의 구입, 계획, 설계, 시공, 경우에 따라서는 파이낸셜 지원 주선까지 실시하는 것을 정의

주문빌딩	≠	설계, 시공 위탁
주문빌딩 = (사회적) 디벨로퍼 위탁		토지구매
		설계
		시공
		파이낸셜 주선

4) 셀프/주문 빌딩의 유형

(1) 셀프 빌딩 유형<sup>12)</sup>

□ 건축주 설계 시공자 건설 방식(Contractor built one-off home)

- 영국 셀프빌딩 주택의  $\frac{2}{3}$ 는 이 방식에 의해 건설되며, 우리와 유사하게 건축주는 직접 설계하고, 시공자와 계약 후 공사를 위탁
- 건축주는 토지를 확보하고 설계를 담당하고, 건축사는 건축허가를 담당하며, 시공자는 대부분 건설을 수행
- 이 셀프 빌딩 유형에서 건축주는 실내장식, 실외조경 등 간단한 셀프 작업을 수행하기도 함

□ 전통적 셀프 DIY 방식 (Self built one-off home)

- 순수한 의미의 셀프 빌딩 유형으로서 단지 10~15퍼센트의 건축주만이 이 유형으로 주택을 건설
- 토지확보, 건축허가, 설계, 시공 모두를 건축주가 수행

12) Building Societies Association "Lending Information for self build in the UK" April 2012, York House 23 Kingsway London WC2B 6UJ, pp 4-6

- 
- 시공자에게 위탁하는 경우보다 20~30% 비용을 절감

□ 조립식, 패키지 주택 빌딩(Kit or package home)

- 이 유형에서 건축주는 토지를 확보한 후에 전문 조립식 주택 공급업체와 계약하고 상품을 결정하며, 건축 규정과 시공 계획을 위해 협력하여 설계·시공을 진행
- 이러한 건축주들을 위해 조립식 주택을 공급하는 조립식 주택 업체(Kit home company)들이 자리 잡고 있음
- 이 주택의 범위에는 전통적인 집에서부터 공장 환경 하에 정밀하게 만들어진 현대적 모듈형 구조에 이르기까지 다양함
- 종종 건축주가 비용 절감을 위해 시공 마무리 작업을 직접 하기도 하며 전체 셀프 빌딩의 약  $\frac{1}{10}$  은 이러한 방식으로 건설된 것으로 판단됨

□ 공동체 형식의 셀프 빌딩 그룹(Supported community self build group)

- 여러 사람들의 기술로 협력하기 위해 그룹을 형성하여 다수의 셀프 빌딩 주택을 집단적으로 건축할 수 있음
- 일반적으로 구성원들의 건축 지식을 높이기 위한 훈련이 실시되는 경우가 많지만, 보통 약간의 건축 전문기술을 가진 사람들을 그룹에 포함
- 그룹 구성원들은 저녁과 주말, 일주일에 25시간에서 30시간 정도 작업함으로써 보통 12개월에서 18개월 사이에 시공이 완료됨
- 어떤 그룹은 자발적으로 형성되지만 또 다른 그룹은 주택협회 또는 전문기관에 의해 공동으로 조직되기도 함
- 지난 20년간 거의 100개의 공동체가 셀프 빌드 프로젝트를 진행하기 위해 조

---

직했으며, 일반적으로 10명에서 20명 사이의 사람들이 10채에서 20채의 집을 짓기 위해 그룹을 형성함

- 이는 주택 건축 비용을 줄이는 매우 효과적인 방법이며, 소득이 적은 사람들도 스스로 집을 지을 수 있게 하는 방법

## (2) 주문 빌딩 유형<sup>13)</sup>

### □ 전문 디벨로퍼 위탁 주문 빌딩(Developer built one-off home)

- 건축주가 선호하는 부지와 디자인을 선택하고, 전문 디벨로퍼와 계약
- 디벨로퍼가 주택의 계획·시공, 금융주선에 관련한 모든 사항을 수행
- 이 방식은 일반적으로 비용이 더 고가이지만 건축주에게는 매우 간단하며 위험부담이 적기 때문에 인기를 끌고 있으며 이러한 서비스를 제공하는 각 지역 기반의 회사들이 상당수 존재함
  - 주문 빌딩의 약 1~2%정도가 이런 방식으로 진행됨

### □ 디벨로퍼/시공자 주도 그룹 프로젝트(Developer/contractor led group project)

- 디벨로퍼/시공자가 먼저 그룹을 조직하고 이 컨소시엄이 건축주 그룹과 계약하며, 주택을 건설
- 건축주 그룹은 비용절약 차원에서 실내 장식 및 실외 조경 등 마무리 작업을 수행
- 많은 국가에서 이러한 방식의 주문빌딩은 일반적이지만 영국에서는 최근에 새롭게 등장하였으며, 향후 빠르게 활성화 될 것으로 전망

---

13) [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk) : 영국셀프빌딩협회/셀프빌딩 포털 홈페이지(접속일: 2018.7.25)

### (3) 시공공사 관련 유형

- 위에 셀프/주문 빌딩 유형들은 대부분 신축공사에 관련된 유형이며, 기존 주택의 집수리 등에 대해서는 잘 설명하지 못함
- 따라서 기존 주택의 집수리 종류에 따라 유형을 정리할 필요가 있음

□ 비 건설업자 시공공사의 총 공사금액 산정방법에 관한 규정<sup>14)</sup>은 이들 유형에 대한 정의를 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선 등으로 구분하고 있음

표 2-9 | 비 건설업자 시공공사의 총 공사금액 산정방법에 관한 규정에 따른 정의

구분	내용
신축	건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함)에 새로 건축물을 축조하는 것 (부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외)을 말함
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말함
개축	기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말함
재축	건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말함
이전	건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말함
대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말함

출처 : 법제처 국가법령정보센터 행정규칙, 부록 첨부

14) 법제처 국가법령정보센터 행정규칙, 부록 첨부





CHAPTER **3**

**주택자재 유통산업 및  
셀프/주문 빌딩 현황**

- 1. 글로벌 주택자재 DIY 시장의 규모 | 41
- 2. 주택자재 유통산업의 현황 및 문제점 | 46
- 3. 셀프/주문 빌딩 현황 및 문제점 | 53



## 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 현황

### 1. 글로벌 주택자재 DIY 시장의 규모

#### 1) 글로벌 주택자재 유통산업의 규모 및 구성

##### □ 글로벌 주택자재 유통산업의 규모

- 주택자재 유통산업의 규모는 B2C 시장(DIY 시장)의 규모로 추정할 수 있으며 2015년 기준 4,605억 8천만 달러로 2020년에는 5,359억 8천만 달러에 도달할 것으로 전망<sup>1)</sup>
- 이는 Global industry analysts, Inc가 예측한 2020년 세계 건설시장 규모인 1.1조 USD의 약 50%를 점유

표 3-1 | 세계 DIY 주택자재시장 전망

구분	연 평균 성장률	매출 (\$ Billion)
2015	2.42%	460.56
2016	2.61%	472.72
2017	2.86%	486.24
2018	3.08%	501.22
2019	3.30%	517.76
2020	3.52%	535.98

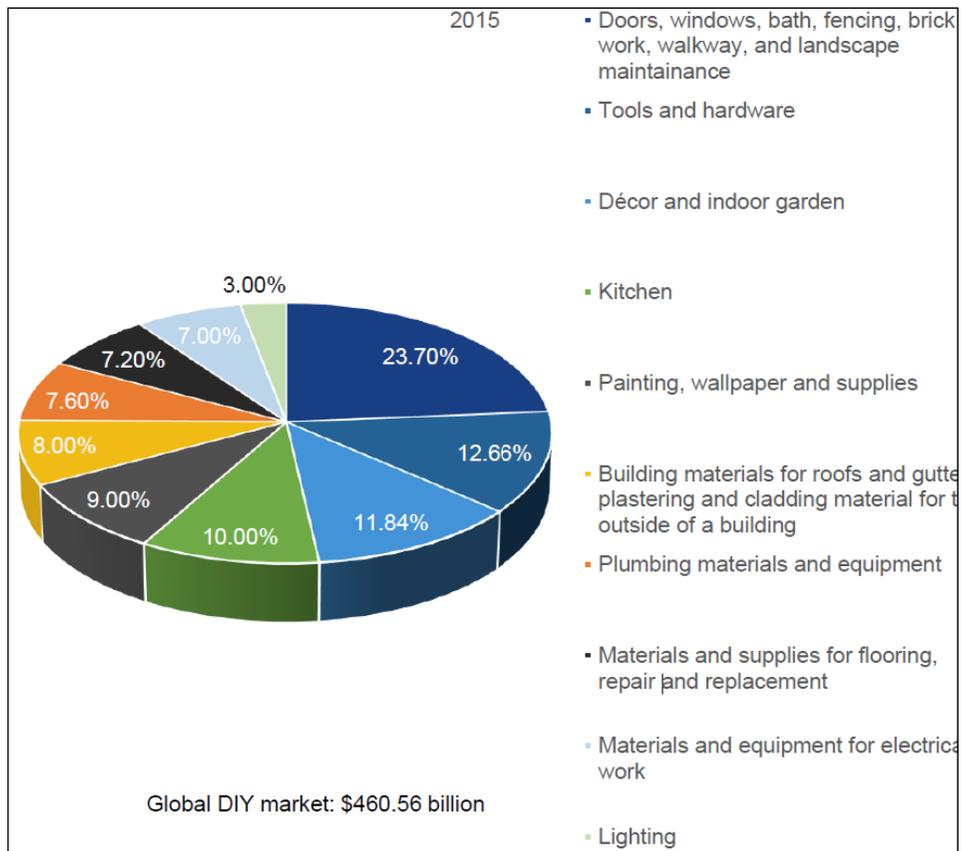
출처 : Technavio(2015) Global DIY Market 2016-2020

1) 이세현 외(2017) 「주택자재 산업육성 기본계획 수립연구」 p.84

□ 2015년 기준 세계 DIY 시장의 구성

- DIY 시장을 통해 유통되는 주택자재로는 창호재, 욕실용품, 담장재, 조적작업, 옥외 통로 유지보수 제품이 23.7%로 가장 많고, 다음으로 공구가 12.66%, 집안장식 및 실내 조경 11.84%, 주방시설 10.00%, 페인트, 벽지 등 9.00%, 지붕 및 외벽의 주택자재 8.00%, 배관 자재 7.60%, 마루 원자재 및 수리 자재 7.20%, 전기 및 전선 자재 7.00%, 조명 3.00%로 구성되어 있음<sup>2)</sup>

그림 3-1 | DIY형 주요 주택자재



출처: Technavio(2015) Global DIY Market 2016-2020

2) Technavio(2015) Global DIY Market 2016-2020

## 2) 서구 및 일본에서 DIY 시장이 발달한 이유

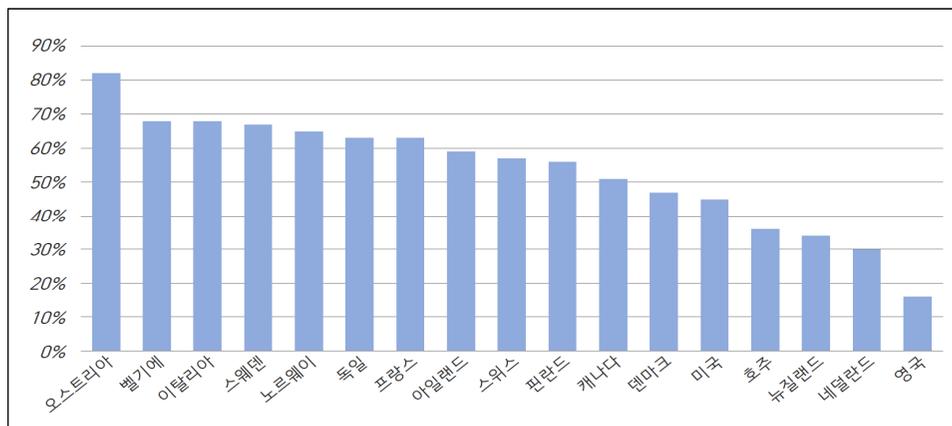
### □ 부품 대량생산체계와 부품에 대한 보증·보험을 통한 소비자 신뢰 확보

- 서구 및 일본에서는 주택자재의 부품화, 유닛화가 많이 진전되어 부품에 대한 대량생산 체계가 정비되어 있고 주택부품을 공장생산 함으로써 소비자 주택자재 비용을 대폭 절감
- 배상책임 및 자재 보증 책임 등 보험에 가입한 생산업체가 주택건설 이후 하자 보증 등을 수행함으로써 소비자(건축주)가 믿고 주택자재를 구매할 수 있도록 하고 있음

### □ 셀프/주문 빌딩의 활성화

- 2011년 현재 프랑스 독일 등에서 셀프/주문 빌딩은 매년 건설되는 주택의 약 60% 이상을 차지<sup>3)</sup>

그림 3-2 | 국가별 셀프/주문 빌딩으로 건설된 주택의 비중



출처: United Kingdom HM Treasury, 2011, "Laying the Foundations: A Housing Strategy for England" p.14 (NaCSBA)

3) United Kingdom HM Treasury, 2011, "Laying the Foundations: A Housing Strategy for England" p.14 (NaCSBA)

- 독일 베를린에서는 2017년까지 19만호가 셀프/주문빌딩으로 건설되었으며, 베를린 시정부 및 의회가 적극적으로 셀프/주민빌딩을 돕고 있음
- 공동체 주문빌딩도 활성화되어 공동체에서 성원들의 아파트를 짓고 아파트 한 가운데 정원 및 자녀들 학교까지 건설하도록 디벨로퍼에 맡겨 진행하는 사례가 보고되고 있음<sup>4)</sup>
- 통계는 셀프 빌딩뿐만 아니라 주문빌딩도 포함하기 때문에 다소 수치가 높게 나타나는 측면이 있으며, 통상 셀프/주문 빌딩의 약 10~15%에 해당하는 셀프 빌딩만을 통계에 잡는다면 그 수치는 대폭 낮아질 것으로 보임
- 우리의 경우 아직 셀프/주문 빌딩의 개념도 소개되어 있지 않은 상황에서 종합적 통계는 없으며, 2018년 6월 건설산업기본법 개정이전 661㎡ 이하 직영공사(직접시공 + 위탁시공)로 건설되는 주택 수가 셀프/주문 빌딩 건설로 판단할 수 있음<sup>5)</sup>
- 본 연구에서 2010년부터 2017년까지 조사한 바에 따르면, 매년 단독주택 건축허가 건수가 평균 약 60,000호에 이르고, 이들이 실제 건설로 이어질 경우를 예상한다면 우리 셀프/주문 빌딩의 비율도 영국과 유사한 10% 이상 20% 미만에 이를 것으로 보임

#### □ 풍부한 소규모 건축·건설 전문인 공급

- 국가별 10인 미만의 소규모 건설사 수는 영국의 경우 전체 270,770업체 중 252,747업체(93.3%), 미국 545,300업체(83.3%), 독일은 282,570업체(83.5%)인 것에 반면, 우리나라는 38,011업체(57.6%)로 상당히 적음<sup>6)</sup>
- 이들 서구 국가에서 10인 미만 소규모 건설사 수가 전체 업체 중 80% 이상을

4) Wendy Wilson 2017, "Self-build and custom build housing (England)", Briefing Paper No. 06784, 1 March, House of Commons Library, p.5

5) 개정 건설산업기본법은 직접시공의 범위만 축소하였으므로 직영공사는 오히려 범위가 넓어 졌거나 그대로 661㎡라고도 볼 수 있는 여지가 있음

6) 건설단체총연합회, 2018. 4차 산업혁명대비 건설산업·인프라경쟁력 진단 및 미래발전전략 수립

차지하는 이유는 셀프/주문 빌딩 등 소규모 건축·건설이 활성화 되어 있기 때문

- 영국의 경우 독일 및 미국에 비해 셀프/주문 빌딩이 활성화되어 있지 않은 상황임에도 불구하고, 소규모 건설사의 비율이 93.3%로 미국 및 독일에 비해 월등히 높는데, 그 이유는 2000년 이후 DCLC(지역사회 지역개발부)와 같은 중앙 부서를 통한 지역 사회적 지주제, 지역 건설 공급사슬을 강화시키기 위한 각종 소규모 건축·건설 활성화 정책에 있다고 판단됨
- 특히, 영국정부는 런던 등 대도시의 집값 상승 등에 대처하기 위해 저렴주택의 공급에 심혈을 기울이고 있고, 이들 저렴주택의 공급을 지역의 건설공급사슬 강화와 연계함으로써 지역균형발전 소규모 건축·건설 정책을 지원하고 있으며, 2015년에는 셀프/주문 빌딩 법을 제정하기도 하였음
- 이들 10인 이하 소규모 건축·건설사 수는 일자리와 직결되는 바, 인구가 유사한 영국과 비교, 우리는 매년 20만 명 이상의 건축·건설 일자리를 놓치고 있는 상황

그림 3-3 | 국가별 건설회사 수 현황(2014년 기준)

		국가별 건설사 수 현황 (2014년 기준) <sup>1</sup>			
단위: USD/ 회사 수					
Construction Spending <sup>2</sup> (a)		391B	994B	369B	207B
규모별 현황	250인 이상	315	~1,500	230	~570
	50~250인	1,832	~18,200	3,417	~3,870
	20~50인	4,873	~31,000	11,180	9,078
	10~20인	11,003	~58,500	41,135	14,430
	10인 미만	252,747	~545,300	~282,570	38,011
	Total	270,770	~654,500	338,535	~65,959
종합 분류 (추정)	종합(b)	~70,770 <sup>3</sup>	~225,624 <sup>4</sup>	~71,810 <sup>5</sup>	~9,889
	종합 업체당 건설 금액 (a/b)	5.5M	4.4M	5.1M	20.9M

출처 : 건설단체총연합회, 2018. 4차 산업혁명대비 건설산업·인프라경쟁력 진단 및 미래발전전략 수립

## 2. 주택자재 유통산업의 현황 및 문제점

### 1) 우리나라 주택자재 시장 규모

□ 주택자재 관련 통계자료는 관련 협회 부재 등으로 인해 찾아보기 어려우나, 2017년 건설기술연구원 이세현 선임연구위원의 국토부 용역보고서상에 2017년 약 8.72조원으로 보고<sup>7)</sup>

- 건축자재시장에서 상장기업의 매출액 중 파일, 철근, 시멘트 등 구조재에 해당하는 매출 실적을 제외하고 주택자재에 해당하는 주택부품의 매출실적을 산정하되 전체 건설 중 주택시장이 차지하는 비율인 47%를 적용하여 보정

표 3-2 | 상장기업 매출액 중 주택자재 시장규모(단위: 조 원)

연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
주택자재 시장(금액)	3.49	4.36	4.65	5.37	6.39	8.28	8.13	8.72
총 매출액	7.43	9.28	9.89	11.43	13.60	17.62	17.30	18.55

출처 : 이세현, 2017, 주택자재 산업육성 기본계획 수립. 한국건설기술연구원. p40

- 주택자재 시장 규모는 시스템창호 및 부품의 경우 약 0.8조원, 내장재 및 부품의 경우 약 1.38조원, 욕실재 부품의 경우 약 2조원, 부엌재 및 부품의 경우 약 2조원으로 총 약 6.18조원 규모로 예상됨

표 3-3 | 주택자재 업종별 시장규모

구분		시장규모
쉘터시스템 (shelter)	창호재 및 부품	시스템창호: 약 0.8조
내장 시스템	내장재 및 부품	바닥재 : 약 1.38조
코어, 수전 시스템	욕실재 부품	세면화장실 유닛, 변기, 세면대: 약 2조
	주방용품재 및 부품	시스템키친 및 관련 부품: 약 2조

출처 : 이세현, 2017, 주택자재 산업육성 기본계획 수립. 한국건설기술연구원. p40

7) 이세현, 2017, 주택자재 산업육성 기본계획 수립. 한국건설기술연구원. p40

- 건축자재관련 주요 상장기업 매출액은 LG하우시스와 KCC, 한화 L&C 등 총 23개 상장사의 매출 총액은 29조 9,307억 원임

표 3-4 | 건축자재관련 주요 상장기업 매출액 및 구성

상장기업 명	2015년 매출액 (억 원)	매출구성	상장기업 명	2015년 매출액 (억 원)	매출구성
LG하우시스	27,686	- 건축자재: 60.93% - 고기능소재 및 부품: 35.13% - 공통: 3.94%	대림B&co	1,809	- 상품 등: 71.44% - 위생도기: 28.56%
KCC	34,144	- 도료: 44.9% - 건자재: 39.63% - 기타: 20.47%	와토스코리아	197	- 화장실용구: 100%
한화 L&C	17,105	- 부엌가구: 43.2% - 인테리어가구: 34.11% - 기타: 22.7%	한샘	17,105	- 부엌가구: 43.2% - 인테리어가구: 34.11% - 기타: 22.7%
이건창호	1,608	- 창호 : 82.79% - 파레트: 22.27%	에넥스	3,083	- 상품: 70.17% - 제품: 29.61% - 렌탈, 임대, 시공: 0.35%
이건산업	2,677	- 목재: 90.48% - 에너지: 7.85% - 조림: 1.67%	리바트	6,942	- 제품: 39.47% - 상품: 59.23% - 기타: 1.31%
성창기업지주	1,773	- 지주산업: 4.44% - 합판: 51.64% - 마루: 9.00% - PB: 33.51% - 반도체: 7.34%	제일모직	133,447	- 건설: 44.61% - 상사: 38.86% - 패션: 6.48% - 식자재: 6.63% - 리조트: 2.49%
선창산업	5,514	- 목재: 57.98% - 가구: 32.19% - 기타: 15.75%	라이온캠텍	1,151	- 제품: 96.32% - 상품: 1.94% - 기타: 1.74%
동화기업	6,747	- 소재: 73.02% - 하우스징: 17.43% - 미디어: 9.55%	유니드	7,082	- 가성칼럼: 63.84% - MDF: 36.16%
한솔홈데코	2,415	- 목재: 96.38% - 열병합발전: 2.88% - 조림: 0.74%	노루표페인트	4,616	- 건축, 공업용: 92.77% - PCM도료: 18.77%
벽산	4,428	- 건재부문: 66.72% - 주방기기: 19.15% - 도료부문: 16.03%	건설화학(강남 제비스코)	3,353	- 도료: 87.19% - 상품: 11.21% - 기타도료: 6.04%
아이에스동서	9,458	- 건설: 67.68% - 콘크리트: 16.64% - 요업: 10.59% - 렌탈: 6.39% - 해운: 0.31%	삼화페인트	5,072	- 제품: 74.80% - 상품: 24.36% - 도료용역: 0.45% - IT서비스: 0.28% - 금융: 0.1% - 운송주선: 0.01%
조광페인트	1,895	- 제품: 85.96% - 기타: 14.04%			

출처: 이세현, 2017, 주택자재 산업육성 기본계획 수립. 한국건설기술연구원. p44-49, 연구진 재작성

## 2) 주택자재 유통시장 현황

### (1) 전통적 주택자재 시장

#### □ 우리나라 주택자재 유통시장의 특징

- 아파트 대량공급 주택공급 상황은 사업자간 B2B 방식의 유통시장을 형성함으로써 신규주택의 건설 및 공급에 있어 대량구매에 따른 가격 협상력이 원가절감의 주요 수단이었으며, DIY 시장이 활성화되지 못한 이유이기도 하였음<sup>8)</sup>
- (공공공사) 2005년 도입된 공사용 자재 직접구매제도에 따라 공사규모 20억 이상 종합공사, 3억 이상 전문공사는 120개 품목의 직접구매 대상자재에 한하여 조달청에서 미리 구매하여 건설업체에 공급하며, 소규모 공공공사의 경우에는 자재업체 또는 대리점을 통해 건설업체로 판매됨
- (민간공사) 전문건설업체가 발주자 공급 지급자재, 전문업체 조달 마감재 등을 제외하고 주요 자재를 건설자재업체 또는 대리점을 통해 직접구매하되, 기본설계와 계획에서 초과된 자재에 한하여 구매 조달함

표 3-5 | 주택(건축)자재 유통 경로

설문조사		Dart사업보고서	
구매경로	비중(%)	판매경로	비중(%)
대리점 등 간접구매	44.9	대리점 등 간접구매	42.0
생산업체 직접구매	45.1	건설사, 조달청 등 직접구매	58.0
지급자재	7.5		
기타	2.6		
합계	100.0	합계	100.0

출처 : 전문건설공제조합(2008) 보증/용자 신상품 개발 연구

8) 이세현 외, 2017, 「주택자재 산업육성 기본계획 수립연구」, 한국건설기술연구원

- 
- B2C 방식의 주택자재 유통시장은 전통적 방식으로 존재하며 방산시장, 을지로 시장, 논현동 가구거리, 지역에 기반한 중소인테리어업체 등을 중심으로 존재
    - 서울시에는 을지로 공구상가 중심으로 공구 및 조명·철물 시장이 형성되어 있고 방산 시장 중심으로 벽지, 장판 등 주택 인테리어 시장이 활성화 되어 있으며, 논현동 지역에는 타일과 위생도기, 가구 중심의 전자재 시장이 발달

## (2) B2C 주택자재 시장의 태동과 과제

### □ 주택자재 유통시장의 변화

- 자가소유자, 고령자, 청년 등의 스스로 집수리 수요가 증가하면서 실내 인테리어를 중심으로 수요가 발생하고 있고, 점차 B2C 시장이 성장하고 있음

### □ 최근 B2C 슈퍼마켓형 홈센터도 등장

- 우리나라 주택보수전문 DIY매장은 2005년에 도입되기 시작
  - 2005년 도입 당시 유럽 최대 홈 인테리어 유통 브랜드인 비앤큐(B&Q) 서울 구로와 경기 구리에 국내 최초의 DIY매장을 개설하였으나 매출부진의 이유로 2년 만에 조기철수
- 최근 주택 개·보수 DIY 트렌드에 맞추어 소비자들이 쉽게 관련 용품을 구매할 수 있도록 전자재 마트식 매장을 개장 사례<sup>9)</sup>
  - 에이스 홈센터, KCC몰, (주)삼성홈센터 등이 있으며 코스트코, 이케아(광명점), 한샘키친바흐, 다이소와 홈플러스, 이마트, 롯데마트 등 대형마트를 비롯해 문고리닷컴, 빅마켓, 하이마트 등에서 공구하드웨어와 페인트, 케미칼 등을 판매하고 있으며 MS유통, 남문건축자재산업 등에서 취급

---

9) 국토연구원 연구진 현지 출장조사

## <출장 현지조사>

### □ 에이스 홈센터

- 홈센터는 100~500평 규모의 일반 소비자 주택 보수전문 DIY(Do it yourself) 매장
- 입지여건: 시흥공구상가 인근에 개점하여 소상공인과 상권다툼이 '건자재 전쟁'으로 확산
- 일반 소비자들을 대상으로 자신의 집을 가꾸고 유지, 보수하는 데 필요한 생활용품 취급
- 에이스 홈센터의 주요 고객은 '일반 소비자' 이고 시흥유통상가는 건설업에 종사하는 '전문직 관계자' 들
- 홈센터에서 취급하는 주요 품목은 원예·애완(461종), 생활용품(4360종), 차량용품(658종), 인테리어(1963종), 전기·조명(739종), 공구(5809종), 하드웨어(3620종) 등 총 2만2695종을 판매계획

### □ 홈씨씨인테리어(KCC 물)

- 2010년부터 건축 및 인테리어 자재전문매장인 홈씨씨인테리어 인천점과 울산점을 운영
- 인테리어 기본 자재부터 철물, 페인트, 욕실, 자재, 창호 등 3만점 이상의 제품 판매

### □ (주)삼성홈센터(강원 춘천)

- (주)삼성홈센터의 전시된 상품의 수는 8천 가지이며 기성품과 주문제작 등 소비자와 사업자를 대상으로 영업
- 영업방식은 주로 방문 고객 중심의 영업이며 고객이 선택한 건축자재를 직접시공 여부에 따라 사업자를 소개
- 유통구조는 방문한 소비자(건축주)와 시공업자 등이 전시된 기성품을 구매하거나 맞춤형제작(주문제작)에 의한 제품을 거래함
- 영업지역은 북강원지역을 거점으로 하고 있으며 전국적으로 인터넷 등 주문 병행

- 협력업체로는 영림키친바스, (주)KCC, 한솔홈데코, 벽산, Inus(옥실브랜 드), 인터바스, 이건산업, 성장기업, (주)이노블록, (주)포레스코, 태영세라 믹(주), 헤펠레코리아(주) 등 기성품 거래업체임(건설자재의 제조업체)

□ 도시내 입지로 인한 골목상권과 마찰 및 수익성 미흡 등 아직은 정착되지 않은 상황<sup>10)</sup>

- 삼익그룹이 운영하는 (주) 삼성홈센터는 춘천 외곽에 위치하며 북강원권을 중심으로 상권을 형성함으로써 지역 골목상권과의 마찰이 적지만 수익성은 아직 미흡
- 도시내 입지한 에이스 홈센터 및 홈씨씨인테리어(KCC 몰) 등은 소상공인협회 등으로부터 입지에 대한 이의를 제기 받았음
- 최근 경향성은 대규모 상점의 도시내 입지가 유동인구를 증가시켜 골목상권에 오히려 도움이 되는 것으로 알려져 있으며, 사업조정도 대규모 상점의 도시내 입지를 허용하는 추세

□ 전국적 입지 미흡으로 아직 관련 일자리 창출에도 미흡

- 서구나 일본의 경우처럼 대형매장이 지역 구석구석까지 있지 않고 일부 대도시에 1~2개 정도이며, 타 소·도매 슈퍼마켓과 복합몰을 구성하고 있지도 않아 아직은 초기 단계이고, 관련 일자리 창출도 최소 수준

### 3) 주택자재 부품화, 유닛화 미흡

□ 통상적인 주택자재의 부품화, 유닛화는 순차적으로 프리패브주택의 단계, 부품화의 단계, 유니트주택의 단계, 주택부품시스템(시스템화된 부품화 주택)의 4가지 단계를 거침

10) 국토연구원 연구진 현지 출장조사 내용을 반영

표 3-6 | 주택 부품화의 발전단계

구분	내용
프리패브주택의 단계(1단계)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택의 구조체를 중심으로 하는 패널화와 부품화가 관련기술의 핵심을 이룸</li> <li>• 주택에서 거주자의 생활공간을 구성하는 내부공간의 설비와 내장부분은 여전히 기능공에 의한 현장생산에 의존함</li> <li>• 이러한 현장시공에 의한 부분을 대체할 수 있는 오픈부품의 보급이 활성화되지 못한 단계에서는 실질적으로 공업화를 통한 장점을 살릴 수 없는 한계를 지님</li> </ul>
부품화의 단계(2단계)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불특정다수의 주택이나 주택시스템에 대응한 오픈부품의 개발과 보급확대로 주택의 부품화 수준을 한층 높임</li> <li>• 사회적인 인식의 부족과 주택생산과 관련된 산업전반의 표준화와 부품화 수준의 미달로 오픈부품의 활발한 보급에는 이르지 못함</li> </ul>
유닛주택의 단계(3단계)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택의 모든 부분을 공장에서 생산하고 현장에서 단순조립만 하는 본격적인 공장생산방식의 클로즈드시스템 주택</li> <li>• 클로즈드시스템의 생산방식으로 인해 시중의 오픈부품을 적극적으로 도입하고 활성화시키는 것에는 근본적인 한계가 있음</li> </ul>
주택부품시스템 (시스템화된 부품화 주택) (4단계)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택을 기능이나 부위에 따라 각각 독립적인 형태의 서브시스템으로 분리하고 이러한 서브시스템을 정해진 규칙에 따라 조합하여 최종적으로 주택을 완성하는 시스템화된 부품화주택</li> <li>• 서브시스템의 구성은 대개 구조체시스템, 내장시스템, 설비시스템의 3가지 부분으로 이루어짐</li> </ul>

출처 : 연구진 작성

- 현재 우리 주택건설은 현장 건설 위주인 습식건설에 의존하고 있고, 일부 구조체의 패널화와 부품화가 진행되고 있는 단계로 공장생산(공업화)이 가능한 부품화, 유닛화 단계로 진입하지는 못하고 있음

#### 4) 통합체계 미비

- 주택자재 산업은 건설업의 종속된 개념으로 인식되어 왔기 때문에 하나의 독립된 산업으로의 체계화나 고도화된 시스템을 갖추고 있지는 않음
  - BIM(Building Information Modeling)에서 자재부문을 포함하여 체계화된 정보를 제공한 효과는 미비함
  - 정보 및 현황에 대한 구심점 있는 플랫폼이 존재하지 않으므로 정보교환은 물론이고 품질향상과 기술제고를 위한 협력이 어려움
  - 관련 제도의 정비 및 개선 등을 적극적으로 요구하고 산업저변 발달을 위한 정

---

부시책 건의 등이 필요함에도 불구하고 현재의 국내 주택자재 산업은 개별적인 업체 중심의 산업 주도로 인해 성장에 대한 한계점이 있음

- 결국 주택자재 산업의 통합체계는 건설업 부분과 긴밀한 연계에 의해 탄생될 수 있으며, 우리가 부족한 DIY 시장에서 주택자재 산업의 통합체계는 셀프 빌딩 또는 소규모 건축·건설업으로부터 발생할 수 있을 것임

### 3. 셀프/주문 빌딩 현황 및 문제점

#### 1) 우리나라 셀프/주문 빌딩 도입 잠재력

- 협동조합주택 등 공동체 중심의 소규모 주택단지 개발<sup>11)</sup>

- 셀프/주문 빌딩의 개념에서 주문빌딩의 개념은 지역 협동조합 등 사회적 디벨로퍼의 적극적 참여를 요구하고 있는바, 셀프/주문 빌딩에 대한 수요가 집단적으로 토지의 공급과 수요가 빠른 시간 안에 결정될 수 있어 셀프/주문 빌딩의 도입 근거가 될 수 있음
- 공동체의 집단적 주거 욕구는 소규모 주택단지 개발을 가능하게 함으로써 국가나 지자체의 토지공급과 개별 필지에서 셀프빌딩의 건설을 단기간 안에 효과적으로 진행하는데 도움이 됨
- 2012년 UN의 글로벌 금융위기 및 양극화 해소 차원의 협동조합 모델은 우리에게도 크게 영향을 주고 있으며, 같은 해 UN의 권고에 따라 우리도 2012년 「협동조합법」을 제정하였고 공동체의 법인 구성과 사업이 가능하게 됨에 따라, 협동조합주택모델이 대두되고 있음<sup>12)</sup>

---

11) 성은영 외 2016 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안」, 건축도시공간연구소. p.21

12) 염철호 외, 2012, 「소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화 방안 연구」, 건축도시공간연구소 p.80

- 마포 성미산 공동체의 소행주(소통이 있어 행복한 주택 만들기)가 협동조합주택의 공동 주거 실험을 위한 대표적 사례가 되고 있음

그림 3-4 | 성미산 마을 공동체



출처 : <https://m.blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=dreamteller&logNo=220805410286&proxyReferer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>,

출처 : <http://www.futurekorea.co.kr/news/articleView.html?idxno=31221>

- 협동조합주택은 주로 3~4인 가족으로 구성된 가구 단위와 특별한 사회적, 예술적 문화를 공유하는 집단을 중심으로 전개되고 있으며, 공동 육아를 위한 교육시설과 커뮤니티 교류 및 활동을 위한 공동 문화 공간 및 판매시설 등이 결합되어 있음<sup>13)</sup>
- 성미산 협동조합주택을 본 연구의 셀프/주문 빌딩 유형에서 보자면 공동체 형식의 셀프빌딩그룹(Supported Community Self Build Group) 또는 디벨로퍼/시공자 주도 그룹 프로젝트 (Developer/Contractor led Group Project)가 될 수 있음

13) 성은영 외 2016 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안,」 건축도시공간연구소. p.21

□ 도시민의 협소주택 건설 등 ‘나만의 공간’ 으로서 셀프/주문 빌딩 수요 증가

- 1990년대 일본에서 등장한 ‘협소주택’ 은 50m<sup>2</sup>이하의 토지에 수직으로 기다란 소규모 집을 의미하며, 자금여력이 충분하지 않지만 ‘나만의 공간’ 을 원하는 젊은 세대를 중심으로 수요가 증가 중
  - 최근 4~5년 사이에 협소주택 선호 수요가 등장했으며 주로 1~3인 부부와 자녀로 구성된 가구들이 아파트 전세 값 폭등 및 품귀현상을 피해 비교적 저렴한 ‘내 집 짓기’ 로 전환
- 주택가 골목 자투리땅이나 건물과 건물 사이의 좁은 공간에 자리하며 버려진 공간을 활용해 실용성과 건축주의 개성을 살린 주택을 건축<sup>14)</sup>



출처 : <http://alog.auric.or.kr/upload/DLADLA4876/9e9399ad-b115-48a9-9d13-e8ced1806db1.JPG>

출처 : <http://alog.auric.or.kr/upload/DLADLA4876/5c8b658b-c493-48f1-a54e-6a4b9802f182.JPG>

- 이러한 ‘나만의 공간’ 이라는 수요는 셀프/주문 빌딩의 단독주택 수요가 커다란 것을 증명하며, 비용적 부담이 큰 젊은 세대 또는 소득이 낮은 사람들이 통

14) 성은영 외 2016 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안,」 건축도시공간연구소. p.24

---

근여건만 마련된다면 교외의 저렴한 맞춤형 주택을 선호하게 될 것이라는 것을 증명

□ 공업화 주택, 모듈러 주택 등 건식 셀프/주문 빌딩 수요도 증가

- 모듈러 주택, 공업화 주택은 레고 블록을 쌓듯 컨테이너 형태의 유닛을 쌓아올리는 일종의 조립식 건물이며, 일반적 소규모 건축·건설 공사대비 시공기간이 1~3개월로 짧고, 시공이후 증축 및 철거가 수월함
  - 모듈러 주택은 철거 이후에도 90% 이상 재활용이 가능하므로 환경적 부담도 대폭 경감
- 최근에는 상업 및 전시 목적에도 모듈러 건축이 활용되어 주목받고 있고, 모듈러 주택 전문 스타트업이 등장하며 소규모 건축·건설의 조립식 건축·건설 확장이 전망되고 있음
- 우리 건설문화는 습식건설이 주류로서 집짓기에 소요되는 비용이 많은데, 셀프/주문 빌딩 도입시 이들 모듈러 주택 등 건식 셀프/주문 빌딩을 적극 도입함으로써 전체 건설시장의 습식건설 패턴을 변화시키도록 할 필요
  - 부품화 유닛화가 잘 되어 있는 일본의 경우 모듈러 주택 건축·건설이 활성화되어 있어 민간시장의 다양한 단독주택 공급이 가능한 상황
- 정부에서도 조립식(모듈러)주택 관련 국가 R&D를 실시하고 있는 등 관심이 많아지고 있는 상황으로 건식 셀프/주문 빌딩의 잠재력이 점차 증가하고 있음
  - 2013년 수요자 맞춤형 조립식 주택기술개발 및 실증단지 구축 국가R&D사업 과제를 실시했으며, 서울시 수서역 SRT 수서동 727부지가 선정돼 실증연구가 진행 중



출처 : <https://news.join.com/article/21374905>

#### □ 동호회 셀프/주문 빌딩

- 국내 집짓기 동호회의 현재 회원 수는 약 25,000명이며 동호회의 구성원은 집 짓는 일을 하거나 셀프 빌딩을 배우고 싶은 사람 또는 가르쳐주는 사람 등으로 구성되어 있고 회원들 간에 소통을 통해 서로의 노하우를 공유하는 모임
- 네이버 BAND나 카페의 형태로 존재하고 있으며 실제 회원들의 건축물을 온라인 상에 게시하며 커뮤니케이션 활동을 하면서 개인 집짓기 수요가 증가하고 있음



출처 : <https://band.us/@ej/band/61540075>

- 동호회형 집짓기는 스포츠 동호회 등을 중심으로도 활성화되고 있음
- 집짓기를 목적으로 진행되지는 않았지만 스포츠 시설을 중심으로 상업용 펜션들을 건설함으로써 스포츠 동호회의 운동을 도모함과 동시에 주변의 펜션에서 여행객들에게 임대하여 수익도 창출하고 있음
- 다만 이들 동호회형 셀프/주문 빌딩들은 비포장 진입로, 위생시설 미흡 등 인프라가 잘 갖추어져 있지 않은 상황으로 정부의 지원이 필요한 상황임



## 2) 우리나라 셀프/주문 빌딩의 주요 문제점

### (1) 셀프/주문 빌딩의 범위 정립 미흡

#### □ 셀프 빌딩의 법적 검토

- 개념이 잘 정립되지 않은 상태에서 셀프 빌딩은 순수한 의미의 스스로 집짓기로 이해되어져 왔으며, 건설업자로 등록하지 않고도 스스로 집을 지을 수 있는 직영공사의 개념으로 이해되어져 왔음
- 따라서 셀프 빌딩은 건설산업기본법 제41조의 건설공사의 시공사 제한 조항에

따라 연면적 661㎡ (약 200평)이하의 단독주택 등 주거용 건축물에서 건설업자로 등록하지 않아도 가능한 직영공사의 범위조항에 의존하였음

〈참고〉 건설공사의 시공자 제한 (건설산업기본법 제41조)

□ 다음에 해당되는 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사는 건설업자가 하여야 함

- 연면적이 661㎡ (약 200평)를 초과하는 주거용 건축물
- 연면적이 661㎡ 이하인 주거용 건축물로서 공동주택 혹은 대통령령으로 정하는 단독주택(단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설 및 공관) 중 어느 하나에 해당하는 경우
- 연면적이 495㎡를 초과하는 주거용 외의 건축물
- 연면적이 495㎡ 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

□ 2018년 6월 건설산업기본법 개정안 시행으로 인해 건축주의 직접 시공 범위가 제한됨

- 건축주 직접시공으로 위장한 무등록업자들의 불법시공을 예방하여 다중주택, 다가구주택 등의 부실시공을 방지하기 위한 조치<sup>15)</sup>
- 개정안 내용은 연면적 200㎡<sup>2</sup> (60.5평)를 초과하는 건축물 건축주 직접시공 금지, 다중주택과 다가구주택의 경우는 200㎡<sup>2</sup> 이하여도 건축주 직접시공 금지(기숙사, 학교, 병원 등)

〈참고〉 연면적 200㎡<sup>2</sup> 초과 건축물 건축주 직접시공 제한 「건설산업기본법 개정안」

□ 건설산업기본법 개정 전

- 주거용 건축물(단독주택, 다중주택, 다가구주택 등)은 연면적 661㎡<sup>2</sup> 이하, 비주거용 건축물 연면적 495㎡<sup>2</sup> 이하 건축주 직접 시공 가능

15) 국토교통부 보도참고자료(2017. 12. 08 건설정책과)

□ 개정 후 (2018. 06. 27 시행)

- 연면적 200m<sup>2</sup> (60.5평)를 초과하는 건축물 건축주 직접시공 금지  
다중주택과 다가구주택은 200m<sup>2</sup> 이하여도 건축주 직접시공 금지  
(기숙사, 학교, 병원 등)

출처 : 국토교통부 보도참고자료(2017. 12. 08 건설정책과), 국가법령정보센터 - 건설산업기본법

□ 건축법 시행령 32조(구조 안전의 확인) 개정안 시행으로 인한 내진 설계 기준도 확대함으로써 사실상 셀프빌딩은 건설업 등록을 마친 전문가 위탁에 의해서 가능하게 되었음

□ 개정 전

- 연면적 500m<sup>2</sup>, 높이13m, 2층 이상 주택 시공 시 내진 설계 의무화

□ 개정 후

- 연면적 200m<sup>2</sup> (목구조 건축물의 경우 500m<sup>2</sup>),  
높이13m 2층 이상 주택 시공 시 내진 설계 의무화

출처 : 국가법령정보센터 건축법 시행령 제5장 32조

□ 건축주의 직접시공 제한과 내진설계 등 전문가 위탁 집짓기는 본 연구가 정의한 건축·건설 법인 위탁 셀프 빌딩의 개념과 크게 다르지는 않으나 면적에 대한 명확한 정의는 부재

- 개정 건설산업기본법이 셀프빌딩의 스스로 집짓기 또는 직접시공을 단독주택 60.5평까지로 제한하였지만 건설업 등록을 득한 법인을 고용했을 때는 그 범위가 무제한적으로 셀프빌딩의 면적 범위가 명확하지 않음
- 또한, 건설업 등록 기준에서도 기술능력 및 자본금 요건을 언급하고 있지만 면적 기준은 제시하고 있지 않으며, 기술능력 요건에서도 건축기사, 건설기술자, 국가기술자 등의 설계 및 시공 면적 기준은 제시되어 있지 않음
  - 일본의 경우 건축사 1급 30만 여명은 500㎡ 이상, 건축사 2급 70만여 명은 500㎡

이하로 설계 및 공사감리를 할 수 있도록 구분함으로써 셀프빌딩 범위로 추정할 수 있는 소규모 주택건축·건설에 대한 면적 구분이 용이함

표 3-7 | 건설업 등록 기준 예

구분	건설업종	기술능력	자본금(개인인 경우 영업용 자산평가액)		시설·장비·사무실
			법인	개인	
종합공사를 시공하는 업종	건축 공사업	건축기사 또는 건축분야의 중급기술자 이상인 자 중 2인을 포함한 건축분야 건설기술자 5인 이상	법인	5억 원 이상 10억 원 이상	사무실
	미장·방수·조적 공사업	토목·건축분야 건설기술자 또는 국가기술자격법에 의한 관련종목의 기술자격취득자 중 2인 이상	법인 개인	2억 원 이상	사무실
	금속구조물·창호 공사업	토목·건축·기계분야 건설기술자 또는 국가기술자격법에 의한 관련종목의 기술자격취득자 중 2인 이상	법인 개인	2억 원 이상	사무실
전문공사를 시공하는 업종	철근·콘크리트 공사업	토목·건축분야 건설기술자 또는 국가기술자격법에 의한 관련종목의 기술자격취득자 중 2인 이상	법인 개인	2억 원 이상	사무실

주) 이 외에 토목공사업, 조경공사업, 석공사업, 철도·궤도 공사업, 포장 공사업 등이 있음

□ 설계, 감리, 시공 분야 전문가 자격 소유자의 면적범위 할당은 소규모 건축·건설 시장 (셀프/주문 빌딩 시장)에서 건축 및 건설인의 일자리 창출에 주요한 요소이기도 하므로 셀프/주문 빌딩의 면적 범위를 명확히 할 필요성이 있음

## (2) 습식건설 위주 셀프/주문 빌딩

- 과거 1960년대까지만 해도 비중이 높았던 목구조 공법의 ‘한옥’ 을 대신하여, 대량 생산과 공급에 용이했던 철근콘크리트가 주택 건설 방식의 기준으로 도입되면서 현장 제작 위주, 인력 의존 위주의 습식 공법을 고착화시키는 원인이 되었음

---

## □ 고비용 구조의 습식 건설

- 주택자재의 부품화, 유닛화 미흡으로 인해 공장의 대량 생산을 통한 주택자재 비용 절감이 어려운 상황
- 무엇보다 현장에서 상당수의 제작과 시공이 이루어지는 습식건설에서는 인건비의 비중이 높아 소비자(건축주)의 부담이 높은 상황
- 우리나라 일반적인 주택 공사비는 노무비 60~70%, 재료비 30~40%로 알려져 있으며, 주택유형을 구분하지 않고 평균 구성비만을 고려했을 때 공사 원가 중 노무비의 비중은 63%, 재료비 28%로 추정<sup>16)</sup>
- 주택자재의 부품화, 유닛화가 잘 되어 있는 외국의 경우, 대량생산을 통한 주택자재 비용 절감이 가능할 뿐만 아니라 현장에서 습식건설 시간이 단축되어 전체 공사 원가에서 차지하는 인건비 비중은 30~40%로 알려져 있음

## □ 품질 확보가 어려운 습식공사

- 습식 공법은 현장 여건의 의존도가 높아, 날씨 등의 외부 환경, 근로자의 숙련도, 거푸집의 하드웨어 성능, 콘크리트 재료 여건 등의 영향을 받을 수밖에 없음
- 결과로 같은 높이와 폭의 벽체 여러 개를 똑같이 동시에 타설하여도, 상기의 상황에 따라 각기 다른 시공 결과가 나올 수밖에 없고 품질 확보가 어려울 수밖에 없음
- 시공 오차 범위 또한 건식에 비해 크기 때문에, 면의 평활도, 치수의 정밀도 등이 현저히 떨어지게 되어, 안목 치수의 표준화가 어려움

## □ 주택 구성 요소별 객관적 성능 평가 및 확인이 어려움

- 현장에서 이루어지는 공정들이 다수이므로 주택 공간의 기능별 성능 확보 및 인증이 사실상 어려움

---

16) 권오현, 2003, 「주택 생산체계의 효율화 방안」 한국건설산업연구원, p.3

- 예를 들어 일반적으로 화장실의 경우, 조적공사(시멘트 벽돌 칸막이벽 시공), 미장공사(시멘트 벽돌 결합용), 방수공사, 타일공사, 설비공사(욕조, 변기 및 액세서리 취부) 등으로 개별 공정들로 각기 나누어 이루어지게 됨
- 이렇게 여러 공정들과 개별 자재들이 혼재하여 시공되면, 완성된 화장실의 방수 성능, 바닥 타일의 낙상 방지 안전성, 친환경 자재 사용 여부 확인 등이 어렵게 됨

#### □ 유지관리 어려움

- 주택 하나를 짓기 위해서는 200여개가 넘는 자재 및 부품의 접합이 요구됨
- 수백여 개소의 부품들이 현장 제작 위주로 제작되거나, 습식으로 덮여 버리다 보니, 지속적인 유지 관리가 어렵고, 간단한 수리임에도 전면 교체로 이어져 A/S 비용이 상승하고 불필요한 폐기물 배출이 증가
- 현재 국내의 주택 교체 수명은 평균적으로 26.95년(2005)으로, 일본의 54.25년(2008년), 미국의 71.95년(2003년), 영국의 128.04년(2004)년에 비해 극히 짧은 편임
- 건물 자체의 물리적인 노후화보다는 공간의 가변성 확보 및 유지 관리의 어려움으로 인해 쉽게 전면 철거 방식에만 의존하게 된 결과로 볼 수 있음

### (3) 시장 신뢰 미흡

#### □ 건설업 무등록자 직영공사 관행으로 인한 소규모 건축·건설 시장 신뢰 미흡

- 개념정립에서도 언급하였듯이 셀프빌딩은 스스로 집짓기보다는 대부분의 건설을 전문적인 건설업자에게 위탁하여 실시함에도 불구하고, 기존 관행은 무자격자에 의한 직영공사로 오인되는 경향
- 습식공사로 인한 주택자재 품질에 대한 신뢰가 미흡하여, 소비자는 쉽게 고비용 주택자재를 선택하는 경향

---

□ 책임 보험 등 부재로 건축주(소비자) 책임부담이 큰 상황

- 주택자재 부품화, 유닛화 미흡으로 주택자재 부품에 대한 보증·보험 등이 마련되어 있지 않음
- 또한 셀프/주문 빌딩의 주택 단위인 단독주택에 대한 보증·보험도 마련되어 있지 않아 셀프 빌딩의 건축주 책임 부담이 높은 상황
- 주택자재 유통 상의 경우도 자재의 보증·보험이 없는 상태에서 자재대금의 미회수 사례가 많이 발생하고 있음<sup>17)</sup>
  - 자재구입을 건축주가 할 경우, 건축주의 만족도에 따라 자재대금의 미회수가 많음
  - 협력시공업체가 구입하여 건축하는 경우에는 건축대금의 미수령으로 대금결제가 불가능한 사례가 많음
  - 대부분 소송으로 진행되었으나 전액보전 받지 못하는 상황
- 외국의 경우처럼 주택 부품에 대해 보증책임보험과 배상책임보험을 주택 부품 생산업체에게 의무적으로 가입하도록 함으로써 소비자(건축주) 보호를 도모하고 소비자가 주택자재 생산업체를 믿고 주택자재를 구입하도록 해야 함
- 특히 주택자재에 대한 보증책임보험 및 배상책임보험을 주관하는 기관도 없는 상황이므로 주택자재 부품에 대한 보증·보험 주관 기관을 마련할 필요가 있음<sup>18)</sup>
  - 주택자재 유통상은 건설공제조합처럼 건축자재 공제조합의 필요성을 제안

(4) 소규모 건축·건설 전문가 공급 부족 및 건축·건설 융복합의 제한

□ 소규모 건축·건설 전문가 공급 부족

- 2017년 현재 건축사 수는 21,196명으로 일본의 1백만 명에 비해 절대 부족한

---

17) ㈜삼성흥센터 인터뷰 2018. 08. 10.

18) ㈜삼성흥센터 인터뷰 2018. 08. 10.

상황이며 셀프/주문 빌딩의 대표적 건축물인 소규모 건축·건설 전문 건축사 자격증 제도도 없어 전문가(건축·건설 법인)공급이 부족한 상황

표 3-8 | 국내 건축사 배출 수 현황

구분	배출자수	누계	구분	배출자수	누계
95년 이전	7,942	7,942	2006	502	16,010
1996	1,048	8,990	2007	200	16,210
1997	1,316	10,306	2008	377	16,587
1998	973	11,279	2009	454	17,041
1999	1,119	12,398	2010	296	17,337
2000	919	13,317	2011	370	17,707
2001	642	13,959	2012	455	18,162
2002	468	14,427	2013	589	18,751
2003	467	14,894	2014	478	19,229
2004	421	15,315	2015	904	20,133
2005	193	15,508	2016	456	20,589
			2017	607	21,196

출처 : 국토교통부 통계누리 도시/건축사 현황, 건축사 배출자수 2017년 누계 21196명

#### □ 소규모 건축·건설 융복합 제한

- 소규모 건축은 주로 건축사가 위탁 사업자가 되는데 설계 및 감리로 업역이 제한되어 있고 시공 권한이 없는 상황으로 건축주가 건축허가 이후 무자격자에 의한 직영공사를 쉽게 추진하는 상황

---

〈참고〉 건설업자가 아닌 자가 시공하는 건설공사의 총 공사금액 산정방법에 관한 규정 제2조 10항  
“건축사”란 「건축사법」 제2조제1호에 따라 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리의 업무를 수행하는 사람을 말함

- 현재의 습식 건설 방식에서는 건축사의 업역과 시공자의 업역이 분리될 수 있겠으나, 향후 4차 산업혁명과 이에 대응한 주택자재의 부품화 및 유니트화가 진행됨에 따라 건식 건설방식이 주류를 이루게 될 것이므로 소규모 건축에서 건축사의 시공 권한을 확대할 필요

#### (5) 셀프/주문 빌딩의 거주환경 정비 및 문화 보급 미흡

##### □ 방법, 청소, 의료 등 거주 환경 미정비

- 셀프/주문 빌딩이 미성숙한 이유 중에 중요한 부분을 차지하는 것은 거주 환경 개선이나 아직 이에 대한 정비가 미흡한 상황
- 특히 일본의 고령사회 대비 개호보험을 통한 방문 진료 활성화 등 의료 인프라도 잘 마련되어 있지 않음<sup>19)</sup>
  - 일본의 월 평균 방문 진료는 도입 초기 2007년 22만 4903건에서 2015년에는 69만 9534건에 달하는 등 고령자가 도시 내 뿐만 아니라 지방에서도 거주할 수 있는 환경을 조성
  - 재택 진료를 실시하는 일본 의원도 초기 2005년 1만6920곳에서 2015년 2만597곳으로 전체 의원 중 22.4%가 재택 진료에 참여하고 있으므로 인해 전국의 의료 서비스를 제공하고 있으며, 이는 고령자의 주거입지를 자유롭게 하고 있음

---

19) 조선일보, “노인 집에 찾아가 치료, 일본은 왕진 1000만건”, 2018. 08. 07

□ 셀프/주문 빌딩 문화 확산을 위한 문화 보급 미흡

- (미디어 활용 집짓기 및 집수리 문화 보급 미흡) 실내 인테리어 중심으로 일부 방송 프로그램이 존재하나 아직은 도입 단계로 집수리 및 집짓기 문화를 보급·확산시키기에 미흡

그림 3-5 | 인테리어 관련 TV 프로그램



- (은퇴자 집수리 및 집짓기 여가활동 장려 프로그램 미흡) 베이비 부머들이 은퇴 연령에 접어들어 따라 이들의 여가활동이 증가하리라 전망되지만 이들에 대한 여가활동으로서 집수리 및 집짓기 여가활동 장려 프로그램은 아주 미흡한 편
- (공공기관 종사자 집수리 및 집짓기 여가활동 장려 프로그램 미흡) 행정중심 복합도시, 혁신도시 등으로 공공기관 종사자의 지역 균형 이전이 완료되었으나, 이들이 지역사회에 공헌할 수 있는 집수리/집짓기 여가활동 프로그램은 거의 없는 상태임
  - 주 52시간 등 워라벨 문화 확산을 계기로 집수리/집짓기 문화 보급을 공공기관이 선도적으로 진행한다면 DIY 시장의 확대를 가져오는 데 기폭제 역할을 수행하리라 전망되며, 지역균형 발전에 공헌할 수 있을 것임





CHAPTER 4

## 주요국 사례 및 시사점

1. 일본의 주택자재 유통산업 및 셀프 빌딩 인프라 | 71
2. 영국의 셀프 빌딩 장려정책 | 80
3. 정책적 시사점 | 90



## 주요국 사례 및 시사점

### 1. 일본의 주택자재 유통산업 및 셀프 빌딩 인프라

#### (1) 일본 홈센터 현황

##### □ 일본 홈센터 시장 규모

- 일본 주택자재 유통시장의 대표자는 홈센터로서 2015년 기준 점포수 4,650개, 매출 약 4.6조엔

표 4-1 | 일본 주요 DIY 홈센터 운영 회사 및 규모

업체명	매출액	영업이익	점포수
DMC 홀딩스	4,342	190	514
카인즈	3,413	-	188
코메리	3,192	192	1,126
코난상사	2,850	163	278
나프코	2,241	113	322

출처 : KOTRA 해외비즈니스 포털

- 홈인테리어, 주택 리폼 관련 제품 매출액은 약 1/3로서 1.5조엔 정도

##### □ 일본 홈센터 입지 변화 과정

- 일본은 주택자재 뿐만 아니라 원예용품, 일용잡화까지 통합 판매하는 DIY 시장으로서 홈센터가 있으며, 홈센터는 3,300~10,000㎡ 규모로 1972년부터 주로 국도변에 위치한 교외점을 시작으로 성숙하였음

- 일본 홈센터가 국도변에 위치한 것은 자재 유통점이 가지는 그 규모 때문으로 1973년 ‘대규모 소매점포에 있어서 소매업의 사업활동의 조정에 관한 법률’ (대점법)에 따라 골목상권이 있던 도시내에 입지하는 것이 규제되었기 때문<sup>1)</sup>

표 4-2 | 일본 대점법과 대점입지법 비교

구분	대점법		대점입지법
목적	중소소매업 보호		주변지역 생활환경 보호 및 유지
규제 대상	74년	1,500m <sup>2</sup> 이상(정령도시는 3,000m <sup>2</sup> 이상)	1,000m <sup>2</sup> 이상
	79년 개정	500m <sup>2</sup> 이상	
	92년 개정	500m <sup>2</sup> 이상	
규제 항목	소매점 면적, 개점일자, 폐점시간, 영업일수		교통정체, 교통안전, 주차, 소음, 폐기물
규제 방법	사전심사, 강제성		공청회 후 지자체 권고, 권고의 법적 구속력 없음

출처 : 노진영·이윤숙, 「일본의 대형소매점(SSM) 관련 정책 변화 및 평가」, 해외경제정보 2009-01, 한국은행, 2009

- 2000년에는 이 법이 폐지되고 대점입지법(대규모 소매점포 입지법)으로 대체되었는 바, 교통, 주차, 소음, 폐기물과 같은 사회적 영향을 관리 대상으로 하고 있으며 도시내 입지가 많이 완화되었음

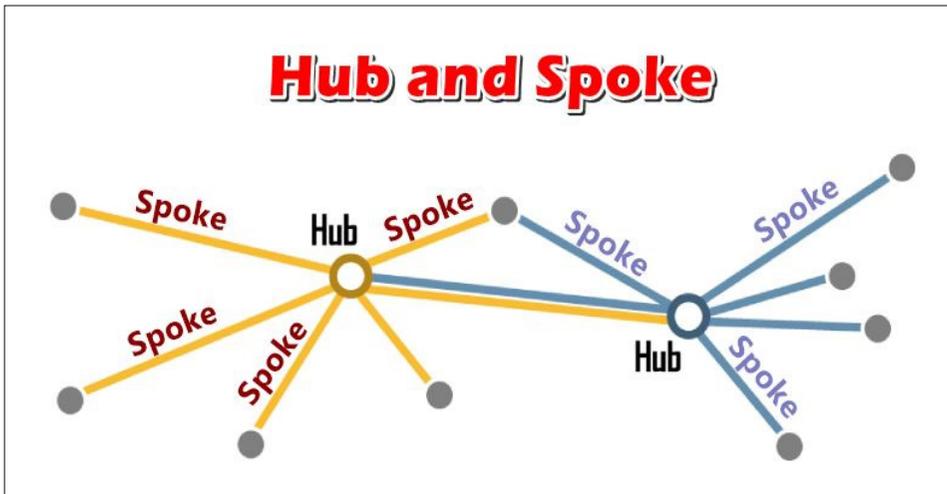
#### □ 일본 코메리의 Hub & Spoke 전략

- 일본의 타 홈센터의 경우 3300~1만m<sup>2</sup>의 대형점을 중심으로 출점하는 반면 코메리는 일본 홈센터 시장에 소형 홈센터 개념을 처음으로 도입하며 차별화 전략 사용
  - 면적 999m<sup>2</sup>의 소형 홈센터 하드앤그린(H&G, hard & green)을 출점
  - 코메리 하드앤그린의 하드(hard)는 DIY를 의미하며 그린(green)은 원예품을 의미하며 생필품뿐만 아니라 인테리어에 필요한 조립 용구와 가구·재료, 정원을 꾸미는데 필요한 각종 원예 도구와 식물에 특화되어 있음

1) 노진영·이윤숙, 「일본의 대형소매점(SSM) 관련 정책 변화 및 평가」, 해외경제정보 2009-01, 한국은행, 2009

- 중·대형 점포 주변 소형 점포가 포진하는 선단 구조 전략
  - 일본 홈센터 업체들의 점포 운영 형태는 크게 소형, 중형, 대형으로 나뉘며 대부분 다양한 형태로 구성
  - 타 홈센터 업체들은 대형 점포 위주로 대형화를 추구하는 반면 코메리는 중·대형 홈센터 하나를 중심으로 주변에 소형 H&G 6곳 정도가 출점하는 지역별 선단구조 시장을 형성
  - 실제로 코메리는 일본 홈센터 시장에서 점포당 매출액은 크지 않으나 홈센터계의 편의점이라 불리듯 점포수에 있어 경쟁사들보다 압도적인 우위를 점하고 있으며 2016년 기준 일본 전역에 1,100여 곳이 운영
- 이러한 방식은 중·대형 점포와 소형 점포 간에 네트워크가 형성돼 지역 소비자들의 수요에 유연하게 대응할 수 있으며 단독으로 출점하는 경쟁사의 점포를 효과적으로 방어해 상권 내에서의 경쟁력을 높일 수 있음
  - 이는 미국 유통 업체들도 많이 구사하는 방법으로써 홈센터에서 물류 기능까지 대항할 수 있기 때문에 일석이조의 효과를 가져옴

그림 4-1 | Hub and Spoke



출처 : 허브앤스포크, 항공위키

---

## (2) 우량주택부품(Better Living) 인정제도

### □ 우량주택부품 인정제도 개요<sup>2)</sup>

- 우량주택부품은 1960년대 후반 일본 주택산업 분야에서 공업화에 대한 폭넓은 인식과 기술의 진전, 주택산업에서 차지하는 민간기업의 역할과 비중의 증대가 직접적인 성립배경이 됨
- 일본 건설성에서는 민간주택건설업체가 지닌 기술수준과 개발의 잠재력을 적극적으로 활용하기 위한 목적으로 1973년에 설립된 주택재개발센터를 운영주체로 공공주택 뿐만 아니라 일반주택에서도 사용할 수 있는 주택용 우량부품 인정제도를 발족
- 이는 제시된 요구성능에 대해 생산업자 측에서 동등 또는 그 이상의 성능을 확보하도록 하고 생산업자가 부품에 대한 자유로운 설계와 가격으로 응모하면 정해진 심사를 거쳐 그 부품에 대한 인정이 이루어지는 제도
  - 우량주택부품 인정제도 도입 초기에 부품의 성능평가업무는 (재)주택자재개발센터에서 담당하고 인정은 건설성의 건설대신이 직접 행사하였으나 1987년부터는 (재)BETTER LIVING(이하 BL)에서 모든 인정업무를 담당하고 있음

### □ 의미 및 목적

- 품질, 성능, A/S 등이 뛰어난 주택부품 또는 자재의 인증제도
- 설립목적
  - 우량 주택부품 또는 자재의 기술개발과 주택산업의 건전한 육성을 도모하고 주거 생활 수준의 향상과 소비자를 보호하고자 함

### □ 우수품질인정 대상, 신청 인정요건 등 제도적 절차

- 인정의 대상이 되는 주택자재

---

2) 한국건설기술연구원 '주택자재 산업육성 기본계획 수립연구', 이세현, 김수암 외4명 2017. 1. 22. pp111-118

- 
- 우량주택부품의 인정 대상이 되는 주택자재는 주택의 일부를 구성하는 구조체와 주택의 내부를 구성하는 내장재 또는 유니트화된 건축설비가 해당되며 모두 공장에서 생산되는 것이 전제조건이 됨
  - BL에서는 인정업무를 행할 때 처음부터 인정의 대상이 되는 주택자재의 품목 등을 일반에 공시하도록 되어 있음
- 인정의 신청방법
    - 주택자재를 생산하는 업체가 자신이 생산하는 주택자재에 대해 우량주택부품으로 인정을 받고자 하는 경우에는 BL에서 준비한 별도의 신청서와 주택자재에 대한 설계도서 등 신청에 필요한 제반서류를 BL에 제출해야 함
- 인정요건(모두충족)
    - 기능성이 뛰어나 쾌적한 거주 환경을 제공할 수 있는 것, 안전성이 확보된 것, 내구성 및 유지성이 우수한 것, 적절한 시공이 담보되어 있는 것, 확실한 공급과 품질보증 및 유지관리에 대한 서비스가 가능한 것
- 인정방법
    - 우량주택부품의 인정은 설계도서, 주택자재에 대한 각종 성능시험 결과분석, 현물 조사를 통한 심사결과 등을 종합적으로 심사하고 인정위원회의 의견을 청취하여 BL의 이사장이 인정을 행사
    - 이때 인정에 참여하여 심사를 담당하는 인정위원은 관련학계의 전문가, 소비자대표, 공공단체 등으로 구성됨
- 인정표시
    - 우량주택부품으로 인정을 받은 주택자재에 대하여 BL은 그 명칭과 업체명 등을 기관지에 공표하도록 하며 인정을 받은 주택자재에는 BL이 발행하는 BL마크 증지를 부착하여 우량주택부품임을 표시함
- 인정유효기간
    - 인정유효기간은 5년이며 인정을 받은 날로부터 5년이 경과한 날이 속하는 연도의

---

말일까지

- 인정갱신

- 인정기업은 인정유효기간 내에 우량주택 자재 갱신 신청서 및 첨부 서류를 제출, 갱신시 최신 인정기준에 대한 적합성을 확보할 경우 갱신이 가능

- 인정의 취소

- 우량주택부품으로 인정받은 주택자재를 생산 공급하는 기업이 해당 주택자재의 품질을 저하시켜 생산 공급하는 등 불성실한 행위를 한 경우에는 (재)BETTER LIVING이 그 인정을 취소할 수 있음

- 우량주택부품 사용자 혜택

- 우수한 성능의 종합적인 서비스 제공, 보험으로 보장되는 제품 보증(2년 이상 보증 기간 의무), 생산회사의 도산시 재단에서 보상 책임 이행 대체, 오랜 기간 사용이 가능하도록 해주는 유지관리 서비스, 고객 서비스 팀에 의한 고객지원

- 우량주택부품의 분류

- BL부품의 전개과정은 1974년 키친유닛, 급탕기유닛, 난간유닛, 방음새시의 4가지 품목에 대한 인정이 처음으로 이루어진 후 1978년에는 공공주택용 규격부품(KJ부품)이 일괄적으로 BL부품으로 대체되었고 이후 꾸준한 개발과 인정이 이루어져 2016년 기준 모두 56개 품목에서 354개 업체의 제품이 채택되어 있음

### (3) 우량주택부품 인정제도의 보증보험

#### □ 보험제도의 취지 및 목적

- 이 보험은 우량주택부품에 대해 소비자보호를 도모하고 소비자가 주택자재 생산업체를 믿고 주택자재를 구입할 수 있도록 하기 위해 만들어짐
- 즉, 우량주택부품 인정제도를 보완하는 제도

---

## □ 보험계약

- 우량주택부품으로 인정을 받아 BL마크를 부착한 주택자재에 대해서는 일괄적으로 인정업체를 피보험자로 하는 보증책임보험과 배상책임보험에 가입하도록 의무화 되어 있음
- 이는 BL부품에서 발생할 수 있는 만일의 흠이나 결함에 대해 인정업체가 소비자에게 충분한 A/S를 행할 수 있도록 하기 위함
- 보증책임보험이란 BL부품이 주택에 설치되어 거주자에게 인도된 후 2년 이내에 설계나 제조 혹은 설치공사에 원인이 있는 결함이 발견될 경우 그 결함을 무상수리하기 위해 필요한 비용 상의 손해를 보험금으로 인정업체에 지불하는 제도

## □ 보험으로 보장된 보증

- 일반주택자재는 보증기간이 1년인 반면 우량주택부품은 2년 이상 무상수리 보증을 업체에 요구하며 우량주택부품의 설계, 제조, 시공의 하자로 인한 결함에 대한 제조업체 등의 보증(교환, 보수)에 소요되는 비용에 대해 보험금이 지급됨

## (4) 일본 건축사 제도 및 현황<sup>3)</sup>

### □ 일본의 건축사 제도

- 일본에서 연 1회 시행되는 건축사 시험에 합격하면, 관할 행정청(국토교통대신 또는 토도후켄지사)로부터 면허를 받고 설계·공사감리 등의 업무를 볼 수 있으며 건축사 자격의 종류에 따라 설계·공사감리 업무가 가능한 건축물의 규모 등이 정해짐

---

3) <http://protocooperation.tistory.com/288>, 현대 일본 도시주거는 살아있는 문화유산 “일본의 건축사 제도”

- 
- 최근에는 건축구조와 건축설비의 각 분야에 있어서 구조 1급 건축사, 설비 1급 건축사 제도가 발족됨
  - 아주 작은 소규모를 제외하고 건축물의 설계 또는 공사감리를 하기 위해서는 건축사 면허가 필요하며 개인의 집을 설계·시공한다 하더라도 예외 없이 필요로 하는 자격증임

#### □ 1급 건축사

- 일본의 1급 건축사는 다음과 같은 건축물을 포함한 모든 시설의 설계 및 공사감리 업무를 담당할 수 있음
  - 학교, 병원, 극장, 영화관, 백화점 등의 건축물로 연면적 500제곱미터를 초과하는 것
  - 목조건축물 또는 건축의 부분으로, 높이 13m 또는 처마 높이가 9m를 초과하는 것
  - 철근 콘크리트조, 철골조, 석조, 연와조, 콘크리트 블록조, 무근콘크리트조의 건축물 또는 건축 부분으로 연면적 300제곱미터, 높이 13m 또는 처마높이 9m가 초과하는 것
  - 연면적 1000제곱미터, 층수가 2층 이상인 것

#### □ 구조설계 1급 건축사

- 일정규모 이상의 건축물의 구조설계에 대해서는 구조설계 1급 건축사 스스로 설계를 하거나, 구조설계 1급 건축사에게 구조관계 규정의 적합성 확인을 받아야 함
- 구조설계 1급 건축사는 1급 건축사로서 5년 이상 구조설계와 관련된 실무 경험이 있어야 하며, 구조설계 1급 건축사 강습을 수강한 후에 수료시험에 합격해야 함

#### □ 설비설계 1급 건축사

- 일정규모 이상의 건축물의 설비설계에 대해서는 설비설계 1급 건축사 스스로 설계하거나, 구조설계 1급 건축사에게 설비관계 규정의 적합성 확인을 받아야 함

- 설비설계 1급 건축사는 1급 건축사로서 5년 이상 설비설계와 관련된 실무 경험이 있어야 하며, 설비설계 1급 건축사 강습을 수강한 후에 수료시험에 합격해야 함

#### □ 2급 건축사

- 일본의 2급 건축사는 다음과 같은 일정규모 이하의 건축물 설계·공사감리가 가능
  - 연면적 500제곱미터 미만
  - 목조건축물 또는 건축의 부분으로 높이 13m미만 또는 처마높이 9m 미만인 것
  - 철근 콘크리트조, 철골조, 석조, 연와조, 콘크리트 블록조, 무근콘크리트조의 건축물 또는 건축 부분으로 연면적 30~300제곱미터, 높이 13m 또는 처마높이 9m 미만인 것
  - 연면적 100제곱미터(목조는 300제곱미터)초과, 층수 3층 이상으로서 도도부현의 조례로 별도 정한 것

#### □ 목조 건축사

- 일본의 목조 건축사는 목조 건축물로서 연면적 300제곱미터 이내, 2층 이하의 건축물의 설계·공사감리 업무가 가능

표 4-3 | 일본 건축사 자격증 등록자 수

구분	등록자 수(2017. 4. 1.)
1급 건축사	366,755
2급 건축사	761,558
목조 건축사	17,825

출처 : <http://www.jaeic.or.jp>(The Japan Architectural Education and Information Center)

---

## 2. 영국의 셀프 빌딩 장려정책

### 1) 영국 정부의 셀프 빌딩 장려 이유

□ 영국 정부는 2010년대 이후 셀프 빌딩을 국가적으로 장려하고 있는 바, 다음과 같이 6가지 이유를 들고 있음<sup>4)</sup>

- (국민경제 이바지) 셀프 빌딩과 연관산업의 가치는 매년 30억 파운드(약 45조원, 1500원/1 파운드 기준) 규모
- (주택공급 공헌) 셀프 빌딩 섹터는 매년 많은 양의 주택을 공급(약 10%의 전체 주택공급)
- (대중적 수요 확대) 2011년 현재 영국에서는 10만명이 넘는 사람들이 건축계획을 갖고 있으며, 몇 차례의 시장조사에서 두 사람 중 한명은 셀프빌딩에 대해 고려하고 있다고 응답함으로써 대중적 수요가 폭발적으로 증가
- (지역 일자리 창출 등 지역경제 공헌) 셀프 빌딩 섹터는 지역 일자리를 보호하고 직간접적으로 연간 50,000여명의 일자리 창출<sup>5)</sup>에 공헌하고 있으며, 지역의 건설 공급 사슬을 강화시킴으로써 지역경제의 중요한 부분이 되고 있음
- (비용절감 주택 공급에 공헌) 셀프 빌딩은 투자 대비 저렴한 주택을 공급하고 있으며, 젊은 청년 등 신규 주택 소비자에게 적정 비용의 주택을 공급
- (정부의 지방자치 추구에 공헌) 셀프 빌딩은 정부의 지방자치, 지역균형 발전 등을 반영하는 중요 정책

□ 영국 정부의 셀프/주문 빌딩 장려 이유를 요약하자면 저렴주택 공급과 지역 건설공급사슬 강화 정책을 연계 시키기 위해 셀프/주문 빌딩 장려 정책을 추진하는 것이고, 이를 통해 지역균형발전을 추진한다는 것임

---

4) Building Societies Association (2017) "Lending Information for self build in the UK", p.3

5) Building Societies Association (2017) "Lending Information for self build in the UK", p.7

---

## 2) 영국 정부의 셀프/주문 빌딩 지원정책<sup>6)</sup>

### □ 영국 정부 정책

- 영국 정부의 셀프 빌딩 산업 보고서에서는 셀프 빌딩 주택의 성장을 촉진하고 장벽을 제거하기 위한 실행계획을 제시함
  - 셀프/주문 빌딩 주택은 국가 경제에 많은 도움이 된다고 예상했으며, 셀프 빌딩이 주류 주택으로 자리 잡기를 기대함
- 2011년 연합 정부는 셀프 빌딩 산업을 수용하고 10년 동안 10만호 건설과 연간 최대 50,000개의 일자리 창출을 통해 셀프 빌딩 시장 규모를 두 배로 늘리겠다는 포부를 밝힘
- 또한 영국 정부는 다음과 같은 사항들을 약속함
  - 지역 내 주문 빌딩에 대한 수요를 확립하고, 이를 촉진하기 위한 긍정적인 조치를 취할 것을 의회에 요구
  - 중앙 정부는 가속화된 공공 토지 처분 계획의 일환으로 주문 빌딩 업체가 토지를 확보할 수 있는 기회를 극대화
  - 주문 빌딩 업체들에 대한 조언과 지원을 위해 관련 업계와 긴밀하게 협력
  - 주문 빌딩의 장점에 대한 대중 인식을 높이기 위해 관련 업계 교육과 정부 지원을 보장

### (1) 자금 지원(Funding)

#### □ 주문 빌딩 건축 투자 펀드(마감) / Custom Build Investment Fund(Closed)

- 2011년 셀프 빌딩 프로젝트를 위해 상환 가능한 단기 자금 지원에 대해서 3천만 파운드의 자금을 제공

---

6) Wendy Wilson 2017, "Self-build and custom build housing (England)", Briefing Paper No. 06784, 1 March, House of Commons Library, pp 8-14

- 정부는 기존 대출 금융에 대한 접근이 어려울 수 있다고 판단한 주문 빌딩 건설 사업에 대해 지원
- 주문 빌딩 투자 펀드는 2015년 3월 31일까지 3년간 사용 가능했으며, 5호 이상의 주택건설로 구성된 계획에 따라 토지 획득 및 조달을 위한 단기 자금을 제공
  - 다만, 런던에서는 주문 빌딩 투자 기금은 2호 이상의 주문 빌딩을 개발하는 업체들에게 제공되었음

□ 1만 호 주문 빌딩 건설 자금 대출 서비스(마감) / Custom Build Serviced Plots Loan Fund(closed)

- 영국 정부는 2014년 예산에서 셀프 빌딩 건축주들에게 1만 호의 건축 부지와 대출을 제공하기 위해 1억5천만 파운드의 자금지원을 발표하고 주문빌딩을 활성화
- 예산안에 따라 국가 셀프 빌딩 협회는 다음과 같은 제안을 제시함
  - 정부는 셀프 빌딩 건축주들의 즉각적인 수요가 있다고 믿는 지역에 초점을 맞추어 새로운 펀드를 대출
  - 이 서비스는 대출의 형태로 제공되기 때문에 업체들이 돈을 빌려 토지를 구입하고 부지로 분할한 다음, 부지가 셀프 빌더들에게 매매되면 대출을 상환하며, 다시 토지를 매입할 때 대출함으로써 업체들이 점차 주문빌딩의 범위를 넓힐 수 있도록 추진되었음

□ 주택건설기금 (Home Building Fund)

- 2016년 10월 영국 지역사회 지방정부부 (Department for Communities and Local Government, DCLG)<sup>7)</sup>는 기존 525백만 파운드의 건설업자 재무 기

7) 지역사회 지방정부부 DCLG는 영국 정부 중앙 부처로서 중앙정부에 집중된 권력을 국민에게 부여하는 분권화와 지방화를 목표로 2001년에 내무부 산하기관으로 설립되었으며, 2002년 5월 지방정부와 지역예산을 흡수 통합해서 분리독립. 주요업무로는 지방 분권화, 주택공급, 지역사회 장기계획 수립, 지역재생 등

---

금, 10억 파운드 대규모 인프라 프로그램 및 임대주택 펀드를 병합하고 추가로 장기대출 8억 파운드, 단기 대출 325백만 파운드를 더해 30억 파운드(4조 5천억 원)의 대규모 주택건설기금을 조성

- 이 대규모 자금(30억 파운드)은 셀프/주문 빌딩을 활성화하기 위해 기존 대규모 건설 및 디벨로퍼 뿐만 아니라 소규모 건설, 공동체 건설, 주문 빌딩 및 도시 재생 사업자들도 입찰할 수 있게 하였음

#### □ 셀프 빌딩 모기지 대출 (Self-build mortgages)

- 2013년까지 영국 셀프빌딩 건축주들의 약 50~60%는 셀프빌딩의 자금을 기존 소유 주택의 매각 및 은행 대출을 통해 마련하였음
- 그러나 모기지 파이낸스를 통한 자금마련은 제약이 많았는데, 주요 이유는 셀프빌딩에 대해 초기 모기지 디포지트 요구가 많았고, 여러 종류의 셀프빌딩 유형에 대한 분석틀 미비로 인해 모기지 당국의 모기지 대출 결정기간이 오래 걸렸기 때문
- 특히, 그룹의 주문 빌딩 프로젝트에 대해서는 모기지 파이낸싱이 어려웠음
- 이에 따라 정부는 대출기관과 협력하여 소비자 수요에 맞추어 대출을 늘릴 계획을 세우고, 2017년 ‘버진머니’ 사를 필두로 주문 빌딩 프로젝트에 대한 모기지 파이낸스를 시작

## (2) 계획 및 토지 양도 (Planning and land release)

#### □ 영국 정부는 각 지역의 셀프 빌딩 수요를 평가하고 그에 따른 지역 계획을 수정하기 위해 지방 당국에 대한 계획 실행 지침을 작성

- 2016년 4월에 계획 실행 지침은 지방 자치 단체가 셀프 빌딩 부지를 찾는 사람들을 파악하고 의무적으로 등록하도록 함으로써 지역계획에 반영토록 하였음

- 
- 또한, 지방의회와 디벨로퍼가 공동으로 지방의 여유토지에 셀프 빌딩을 장려토록 하고, 중앙정부도 공공 유휴지를 셀프/주문 빌딩 건축주들에게 매각하였음
  - 이들 지방의 여유토지, 공공 유휴지 등은 데이터베이스화하여 주문/셀프 빌딩 협회의 셀프 빌딩 포털 등에 제공함으로써 셀프/주문 빌딩 건축주들이 구매할 수 있도록 하였음

□ 건설 가속화 프로그램 (Accelerated Construction Programme)

- 영국 정부는 2016년 10월 이 프로그램을 통해 유휴 공공부지에 주문 빌딩 건설 사업을 가속화할 것이라 발표하고, 20억 파운드의 자금을 중소기업 및 시공사에게 지원하는 프로그램임
- 이는 자금사정이 여유롭지 않은 중소기업 및 시공사를 주문빌딩 프로젝트에 참여토록하기 위해 영국 기업 은행 등 대출 기관과 투자자들이 중소기업에 지원 및 대출 투자하도록 장려하는 프로그램임

□ 지역사회 기반시설 세금 공제 (Community Infrastructure Levy exemption)

- 2013년 10월 영국 지역사회 지방정부부 (DCLG)는 개인의 집을 셀프 빌딩으로 건축하거나 증축할 경우 지역사회 기반시설 부담금(CIL)을 공제토록 함으로써 건축주들의 비용 부담을 완화하였음

□ 106조 면제 (Section 106 exemption)

- 2013년 영국의 계획법 106조에 따르면 10호 단위 또는 그 이하 그룹주택을 건설할 시 106조 세금을 납부하거나 1채 이상의 저렴주택을 공급하는 등 기부채납을 규정
- 2014년 영국 정부는 셀프/주문 주택 활성화를 위해 10호 단위 또는 그 이하 그룹주택에서 인프라 부담금 또는 1채 이상의 저렴주택 기부채납을 면제

---

(3) 2015년 셀프/주문 빌딩법 (The Self-build and Custom Housebuilding Act 2015)

□ 셀프/주문 빌딩 등록 유지에 대한 의무(Duty to maintain self/custom build registers)

- 잉글랜드와 웨일스에서 셀프/주문 빌딩으로 제작된 주택의 수를 늘리기 위한 목적으로 발의됐으며 이 법의 조항은 웨일스도 포함되지만, 잉글랜드와 관련된 경우에만 적용
- 2016년 4월 이후로 영국의 관계당국(지방정부)은 집을 짓기 위해 부지를 획득하고자 하는 개인 및 협회의 등록부를 보유해야 했고, 정부는 등록부 유지 요건에 대한 온라인 지침을 발행

(4) 2016년 주택 계획법 (The Housing and Planning Act 2016)

□ 2016년 영국의 지방 자치 단체에 셀프 및 주문 빌딩 주택에 대한 수요를 충족시키기 위해 토지에 대한 “개발 허가” 의무를 부여

- 이는 2016년 10월 31일에 발효되었고 2015년 법을 개정하여 2016년 법제2장이 시행
- 영국 당국은 현지의 셀프/주문 빌딩 주택 건축 등록부에 설정된 수요 수준에 대응하기 위해 10월 30일을 기준으로 3년간의 단계적 기한을 설정했으며 특수한 상황에서 이 요건의 면제를 신청할 수 있음

3) 영국의 셀프/주문 빌딩 플랫폼

□ 정부에 의해 보증되는 영국의 NaCSBA(National Custom & Self Build Association)에서 운영하는 셀프/주문 빌딩 관련 사이트(Self Build Portal)

- 이 사이트에서는 셀프 빌딩과 주문 빌딩의 종류를 분류하고 종류별 정의를 제공함
- 더불어 Need-a-Plot, News, Case Studies, Events, Partners, Suppliers Directory 등의 메뉴를 제공

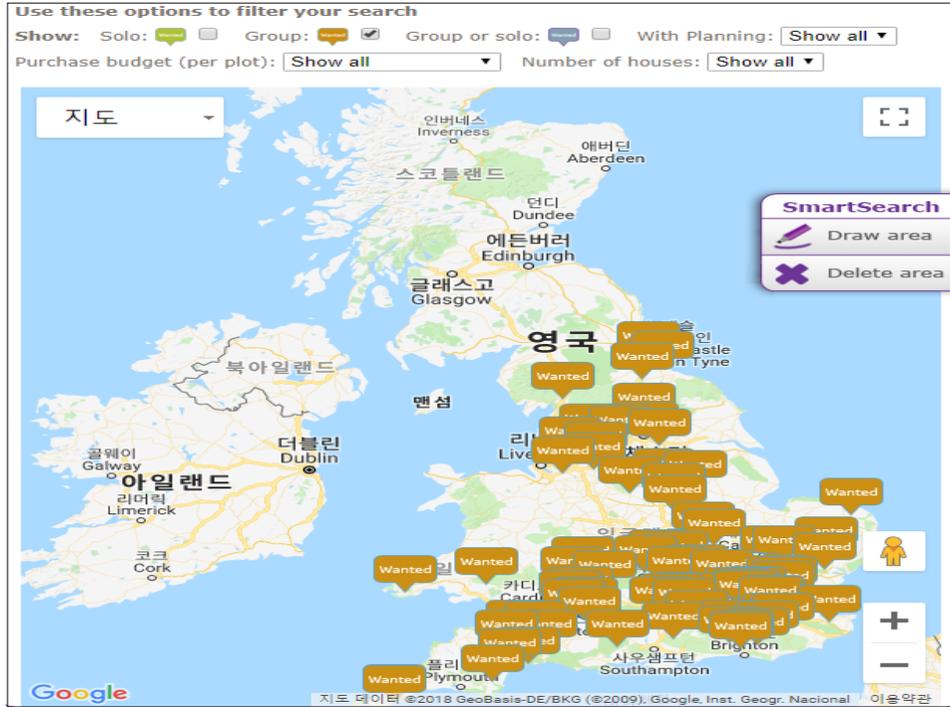
그림 4-2 | 셀프 빌드 포털



출처 : [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

- Need-a-Plot 메뉴에서는 셀프 빌딩을 진행하려는 사람들이 건축 부지를 찾는 것을 도와주기 위해 온라인상에서 지도를 통해 건축 부지의 위치와 속성 (개별 부지당 가격, 개인 및 그룹의 구입 구분, 계획허가 여부) 등의 정보를 제공

그림 4-3 | Need-a-plot 메뉴



출처 : [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

- News 자료실에서는 셀프 빌딩 및 주문 빌딩의 원활한 활성화를 위해서 이 분야에 관심이 있는 사람들에게 다양한 공식 정보와 기사, 정책 사항 등에 대해 제공
  - 이는 연도별 자료로 구분되어 있음
- Case Studies 메뉴에서는 영국을 포함한 전 세계에서 볼 수 있는 가장 창의적인 셀프 빌딩 및 주문 빌딩 건축물들의 사례를 종류별, 프로젝트별로 사진과 함께 제공
  - 각 사례들은 주문/셀프 빌딩의 초기 단계인 계획 및 자금 조달에서부터 완성 부분의 단계까지 셀프/주문 빌딩 프로젝트를 통하여 단계별로 안내
  - 더불어 각 사례의 셀프 및 주문 빌딩 건축업자들은 계절별로 어떤 점을 염두에 두어야 하고, 어떻게 시공을 해야 하는지를 상세히 안내

그림 4-4 | Case studies 메뉴

### Case Studies

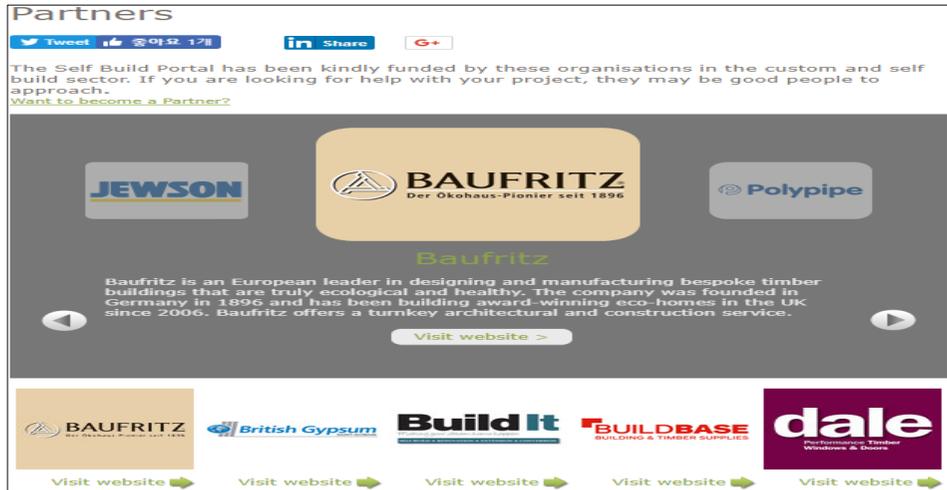
Discover here some of the most creative self and custom builds found in the UK and around the world. Each example leads you, step-by-step, through a self/custom build project - from the early stages of planning and financing to the lessons learned. Seasoned self and custom builders detail exactly how they made things work and what to bear in mind.

 <p><b>Bath Street Collective Custom Build</b></p> <p> Bath Street collective custom build project</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>	 <p><b>Bakers Shaw mixed build-method Passivhaus</b></p> <p> Bakers Shaw mixed build method Passivhaus</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>	 <p><b>Planning for retirement with Pottton</b></p> <p> A new timber frame home that needed to be retirement proof.</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>
 <p><b>Manx passive home</b></p> <p> Beattie Passive created an energy-efficient home in the Isle of Man</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>	 <p><b>Passivhaus Family Farmhouse</b></p> <p> A modern Passivhaus farmhouse situated in rural Cambridgeshire...</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>	 <p><b>Contemporary Timber Frame Home</b></p> <p> A modern energy-efficient timber frame three-bedroom home...</p> <p style="text-align: right;"><a href="#">Read more...</a></p>

출처 : [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

- Events 메뉴에서는 셀프/주문 빌딩의 진흥을 위한 관련 워크숍, 쇼케이스, 강의 등의 오프라인 행사의 상세한 정보를 사이트와 함께 제공
- Partners 메뉴에서는 영국의 셀프빌드포털이 셀프/주문 빌딩과 관련하여 자금을 지원 받은 업체나 조직을 소개하면서 동시에 자금 지원이 필요한 셀프/주문 빌딩 건축주들에게 자문 받기를 권유하고 있음

그림 4-5 | Patners 메뉴



출처 : [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

- Suppliers Directory 메뉴에서는 셀프 및 주문 빌딩에 관하여 분야별로 구분하고 가장 적당한 공급업체의 목록과 제품 및 서비스 등을 제공하여 셀프 빌딩 과정을 안내
  - 셀프 빌딩을 시작할 때 도움을 받을 수 있는 조직과 제품 및 서비스를 탐색할 수 있으며 크게 Starting Out, The Structure For Your Home, Energy Systems/Services For Your Home, Fitting Out/Finishing Of Your Home의 네 가지 단계로 구분되어 있음
  - 보다 세부항목으로 Starting Out 목록에는 토지나 토지 평가 컨설턴트, 법률·기획 서비스 등이, The Structure For Your Home 목록에는 건축 구조, 지하실, 루핑 시스템 등이, Energy Systems/Services For Your Home 목록에는 단열재, 보안 시스템, 전기/제어 장치 등이, Fitting Out/Finishing Of Your Home 목록에는 문, 계단, 마감 등으로 구성되어 있음

그림 4-6 | Suppliers directory 메뉴



출처 : [www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

### 3. 정책적 시사점

#### 1) 일본 사례의 시사점

□ 일본의 홈센터는 국도변 입지에서 출발

- 일본 주택자재 유통시장의 대표자는 홈센터로서 2015년 기준 점포수 4,650개, 매출 약 4.6조 엔으로 주로 국도변에 위치하는 교외점을 중심으로 1천 평에서 3천 평 규모로 개점 및 운영

- 일본의 홈센터 입지는 도시 내 골목상권의 보호를 위해 제정된 대점법의 대규모 상점의 도시 내 입지 제한 때문에 처음에는 국도변에 위치하였으며, 2000년 이후 대점입지 법 이후에는 교통, 주차 등에 문제가 없다면 도시 내에도 자리하고 있음
- 일본의 코메리 홈센터는 최근 Hub and Spoke 전략을 토대로 기존 교외 지역의 홈센터를 지역거점으로 도시를 포함한 지역에서 여러 대리점을 운영함으로써 지역의 구석구석까지 서비스를 강화하여 일본의 대표 홈센터 회사로 자리매김하고 있음
- 본 사례는 우리의 홈센터 입지 등에 시사하는 바 큰데, 최근 유진그룹의 금천구 입지, 수원 KCC 몰 등에 대한 소상공인 반발 등 아직 대점법과 유사한 대규모 상점의 골목상권 침해를 사업조정으로 해결하는 상황과 맞물려 있음
- 지역균형 차원에서도 지역의 일자리 창출 등과 관련 지역거점을 국도 등 유희부지에 마련하는 것을 검토함으로써 일부 대기업의 홈센터 진출을 독려하고 시장을 창출할 필요성이 있음

□ 일본은 우량주택부품인정제도를 통해 주택자재의 부품화, 유닛화에 성공한 사례임

- 우량주택부품인정제도는 일본의 건설방식을 습식건설에서 점차 건식 건설방식으로 유도하는데도 역할을 하였다고 봄
- 상당히 오랜 시간 동안 부품화, 유닛화를 토의해 왔던 우리 자재시장 뿐만 아니라 건설시장에도 시사하는 바가 크며, 4차 산업혁명의 시대 우리 건설시장의 미래를 위해서도 부품화, 유닛화의 도입 및 확대를 통한 습식건설에서 건식건설로의 전환이 필요한 상황
- 따라서, 우리 건설시장에서 우량주택부품인정제도를 도입할 수 있도록 추진체계를 정비할 필요

---

□ 주택자재에 대한 보증보험을 통해 소비자가 믿고 신뢰할 수 있는 주택자재 시장을 형성

- 일본의 우량주택부품인정제도는 주택자재에 대한 보증보험도 실시하였을 뿐 아니라 보증보험의 적용기간도 일반 주택자재의 1년보다 1년이 더 많은 2년의 기간 동안 보증함으로써 소비자의 신뢰를 구축하였고, 우량주택부품인정 제조업체들로부터 의무적으로 보증보험료를 납부 받아 재단법인 BL이 지속가능하도록 하였음
- 또한, 우량주택부품 인정 무상수리 보증을 업체에 요구하며, 설계, 제조, 시공의 하자로 인한 결함에 대한 제조업체 등의 보증(교환, 보수)에 소요되는 비용에 대해 보험금이 지급될 뿐만 아니라 제조업체의 도산시 BL 재단에서 보상책임을 대체하는 등 소비자가 셀프/주문 빌딩에 접근하는 것이 용이하게 되어 있음
- 반면, 우리는 건축주 또는 소비자가 주택자재 부품 및 부품 활용 시공 하자에 대해 최종 책임이 있으므로 소송 이외에 해결할 길이 없음

□ 소규모 건축·건설 시장에서 건축 전문가 풀을 70만 명 이상 확보함으로써 셀프/주문 빌딩 활성화의 토대를 형성

- 2017년 4월 기준 연면적 500㎡(약 152평) 이하 소규모 건축의 설계 및 감리를 실시할 수 있는 건축사 2급은 761,558 명
- 주택자재의 부품화, 유닛화가 발달된 상황과 전문가 주도 건설이 일반화된 셀프/주문 빌딩 시장에서 이들 전문가들은 직접 건축주로서도 참여하며, 부품의 조립과 유닛 설치 등 일부 건설도 직접 참여함으로써 주택자재의 중요한 수요자가 되고 있음
- 반면 우리는 건축사 2급제도가 해방 이후 유지되다가 1960년대에 사라지면서 현재 단일 건축사 자격 (사실상 1급 제도)만 남아 있으며, 2017년 전체 21,196명으로 셀프/주문 빌딩 활성화를 위한 수요 창출에는 극히 미흡한 상황

- 건축사 2급이 존재하지 않을 뿐만 아니라 건설 기능인의 자격제도도 없는 상황은 소규모 건축·건설 시장이 무자격 직영공사에 의존토록 하였으므로 수준 미달 자재의 사용, 불안전 구조물 건설 등으로 소비자 신뢰를 잃어 왔음

□ 일본 사례는 전문가에 의한 주문빌딩의 수요 토대를 구축한 상태에서, 주택자재의 부품화 유닛화가 안착된 사례로서 소비자가 용이하게 셀프/주문 빌딩에 접근할 수 있고, 부품에 대한 보증보험을 통해 신뢰할 수 있는 소규모 건축·건설 시장을 형성

## 2) 영국 사례의 시사점

□ 영국 사례는 서구의 다른 나라들에 비해 셀프/주문 빌딩의 역사가 짧고, 열악하므로 이의 극복을 위해 정부의 지원이 많은 경우로서 우리에게 시사하는 바가 큼

- 이는 우리와 같이 셀프/주문 빌딩 도입이 잘 안되어 있는 국가에서 Top-down 중앙정부의 정책을 통해 셀프/주문 빌딩 도입을 추진할 수 있는데 도움이 됨

□ 영국에서 셀프/주문 빌딩은 지역건설 공급사슬을 강화시켜 일자리를 창출하게하고, 지역균형발전의 토대를 형성함으로써 전체 국민경제의 성장에 도움이 되는 것으로 알려져 있음

- 연간 일자리 50,000명, 30억 파운드 경제가치 창출
- 저렴한주택 공급을 통해 지역의 주택공급을 확대함으로써 지역균형발전을 달성

□ 영국사례는 중앙정부와 지방정부가 협력하여 1차적으로 셀프/주문 빌딩의 토지를 확보하고, 지역의 계획에 반영하는데 있었음

- 중앙정부는 유휴 공공용지를 확보하고 건축주, 주문빌딩 디벨로퍼에게 매각하며, 지방정부는 셀프/주문 빌딩 수요자들의 토지 등록과 지역계획에 반영

□ 셀프빌딩보다는 주문빌딩 활성화에 역점을 두어 중소 주문빌딩 디벨로퍼 및 중소 건설사를 육성시킬 수 있도록 투·융자 및 인센티브 지원정책을 사용하고 있음

- 이것은 2011년 계획한 10년간 100,000호 셀프/주문 빌딩 보급을 수행하기 위한 조치로 비교적 중소규모 개발 사업을 촉진하기 위한 것으로 보이며, 지역토지의 개발자를 양산하고, 지역건설 공급사슬을 완비하기 위한 조치라고 사료됨
- 초기 자금지원의 경우도 1만호 주문빌딩 펀드 마련 등 주문빌딩 디벨로퍼와 중소기업사 등에 초점이 있으며, 10호 단위 개발에서 인프라 부담금 및 저렴주택 기부채납 면제 등을 통해 비교적 개별 단위보다는 그룹단위 프로젝트를 수행토록 지원
- 다만, 그룹단위 주문빌딩은 영국과 같이 셀프/주문 빌딩이 활성화 되지 않은 국가에서 지역그룹에 의존하기 어려웠기 때문에 주문빌딩 전문가 디벨로퍼 (Specialist Developer)에게 권한을 부여한 것으로 사료됨
- 또한, 극대 수익성을 쫓는 기존 디벨로퍼에게 수익성이 그다지 크지 않은 주문빌딩 부지를 개발토록 하는 것이 어려웠던 것도 주문빌딩 전문 디벨로퍼를 육성한 계기

□ 셀프빌딩 플랫폼을 주문/셀프빌딩 협회에 마련함으로써 소비자, 건축사, 시공자가 정보를 용이하게 접근토록 하였음

- 특이한 것은 GIS 지도를 활용 섬을 포함한 영국 전역의 셀프/주문 빌딩 부지의 매각 정보를 플랫폼에 기재함으로써 주문빌딩 전문 디벨로퍼의 토지매각을 돕고, 이를 통해 셀프/주문빌딩이 활성화될 수 있도록 하고 있음

□ 관련법 개정 및 셀프/주문 빌딩법을 제정함으로써 셀프/주문 빌딩을 활성화시킬 수 있도록 하였음

- 2015년 셀프/주문 빌딩법을 제정하고, 지방정부가 셀프/주문 빌딩 등록자들의 토지등록부를 마련토록 함으로써 지방정부의 도시 및 지역계획에 반영토록 할 뿐만 아니라 셀프/주문 빌딩의 유지관리까지를 지원하고 있음

---

□ 특히 재정지원과 법제도 정비는 중앙의 지방정부부(DCLG)라는 강력한 지방분권화 추진체계가 없었으면 가능하기 어려웠을 것임

- 2001년 내무부에 마련되었던 지방정부부가 2002년에는 독립적인 부처로서 중앙에 집중된 권력을 지방에 안착시킬 수 있도록 여러 제도와 재정적 지원을 수행
- 지역 주택공급 정책과 지역재생 등의 주요업무는 셀프/주문 빌딩 활성화 정책을 수립하는데 역할 하였으리라 생각되며, 중앙정부의 이에 대한 의지는 단기 간에 셀프/주문 빌딩을 안착시키는데 역할 하였음



# 5

CHAPTER

## 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 활성화 방안

1. 기본방향 | 99

2. 활성화 방안 | 101



## 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩 활성화 방안

### 1. 기본방향

- 우리 주택자재 유통산업과 셀프/주문 빌딩은 모두 활성화 되어 있지 못하며, 두 분야 모두 칸막이식 각자의 업역에 묶여 있는 상황
- 본질적으로 주택자재 유통산업의 활성화, 특히 DIY 시장의 활성화는 부품화, 유닛화된 건축자재 수요에 근간하며, 부품화, 유닛화의 근간인 건식건설 방식을 주도할 수밖에 없는 소규모 건축·건설의 활성화, 즉 건식 건설 방식의 셀프/주문 빌딩의 활성화에서 그 해결점을 찾을 수 있을 것임
  - 층고가 높은 아파트 건설의 구조재<sup>1)</sup> 부품화, 유닛화는 기술적으로 어려운 상황으로 대규모 아파트 건설 등은 습식건설에 의존할 수밖에 없음
  - 상대적으로 단독주택을 위주로 한 소규모 건축·건설은 구조재 부품화, 유닛화 기술이 이미 어느 정도 수준에 도달해 있으므로 건식 건설방식을 보다 더 용이하게 추진할 수 있음
  - 결국 소규모 건축·건설의 대명사격인 셀프/주문 빌딩을 건식건설 방식으로 활성화 시킨다면 광범위한 부품화 유닛화 주택자재 수요를 창출시켜 현재 우리가 부족한 DIY 주택자재 시장을 활성화 시킬 수 있으리라 전망
- 특히, 본 연구에서 발견한 사항은 현재 셀프/주문 빌딩에서 건축주가 직접 건설 활동에 참여하는 직접시공이 차지하는 비중은 10~15% 미만으로서 셀프/주문 빌딩은 사실상 전문가들에게 위탁하여 건설하는 방식이라는 것을 알 수 있음

1) 주택의 부품은 크게 Skeleton(세대지지, 구조재)과 Infill(세대구성, 마감재)로 구성되어 하나의 주택(SI 주택)을 완성. 한국건설기술연구원 '주택자재 산업육성 기본계획 수립연구', 이세현, 김수암 외4명 2017. 1. 22. p 35

- 결론적으로 전문가 위탁 소규모 건축·건설시장에서 건축과 건설이 공통분모를 형성할 수 있도록 기본방향을 정립할 필요
  - 건축에서는 단독주택 및 소규모 공동주택 건축, 건설에서는 단독주택 및 소규모 공동주택 건설 등으로 비교적 소규모 주택 및 공동주택에서 공통 분모를 형성
- 다만, 건축과 건설은 소규모 건축·건설시장에서 공통 분모를 못 찾고 있는데, 본 연구에서는 그 핵심원인으로서 소규모 건축·건설 면허제도가 미흡한 것에서 찾고 있으며, 건축사 2급 신설, 건설하급시장에서 건설업 등록 기준 완화를 통한 기능인의 법인화 등을 통해 극복할 수 있으리라 전망
- 아울러 셀프/주문 빌딩 활성화를 위한 거주환경 정비, 플랫폼 마련 등 셀프/주문 빌딩 활성화 인프라를 구축하고, 재정적 지원 및 법·제도를 추진할 수 있는 추진체계를 정비할 필요

#### 1) 주택자재 유통산업 육성 건식 건설방식 셀프/주문 빌딩 활성화

- 우수 주택자재 품질 인정제도와 자재 신뢰구축 우량주택부품 보증보험 제도 도입, 주택자재 유통산업 클러스터 창출을 통하여 주택자재의 부품화 유닛화 토대 마련
- 셀프/주문 빌딩 토지 확보 전략과 셀프/주문 빌딩 펀드 마련을 통한 정부 지원을 통하여 셀프/주문 빌딩 활성화 정책 마련

#### 2) 셀프/주문 빌딩 활성화 소규모 건축·건설 인력 양성

- ‘5년제 건축학 교육 인증제’ 도입 이전처럼 건축사 자격시험 합격률을 높여 건축사 면허자를 확대하고 건축사 2급 제도 부활을 통해 소규모 건축·건설시장 전문가를 확충하여 소규모 건축·건설 건축사 수를 대폭 확대
- 소규모 건축·건설에 관한 건설업 등록 기준 마련과 건설 기능인 등급제 실시

---

및 소규모 건축·건설 시장 진출 자격증 도입 검토를 통하여 소규모 건축·건설  
의 건설업 등록 기준 정비

### 3) 셀프/주문 빌딩 활성화 인프라 구축 및 추진체계 정비

- 셀프/주문 빌딩 플랫폼 구축을 통한 소통 강화 셀프/주문 빌딩 인프라 구축
- 의료체계 개선 등 관리 체계 정비를 통한 셀프/주문 빌딩 거주환경 정비 및 문  
화 인프라 구축
- 계획 관련 법에서 셀프/주문 빌딩을 인입하거나 특별법 제정을 검토하고 셀프/  
주문 빌딩 협회를 마련하여 법·제도 및 추진체계 정비

## 2. 활성화 방안

### 1) 건식 건설방식 셀프/주문 빌딩 활성화

#### (1) 주택자재의 부품화 유닛화 토대 마련

##### □ 우수 주택자재 품질 인정제 도입

- 주택자재의 대량생산이 가능하도록 공장생산 주택자재 중 우수한 주택자재에  
대해 우수 주택자재 품질 인정 마크를 부착
- 마감재 위주의 주택자재 시장으로부터 탈피 Skeleton(구조재)의 부품화, 유  
닛화를 앞당길 수 있도록 구조재 우수 품질 인정도 확대할 필요
- 현재 우리나라의 주택자재 부품화, 유닛화는 건식 건설방식 셀프/주문 빌딩  
활성화에 달려 있으므로 셀프/주문 빌딩 협회의 설립 등을 통해 우량주택부품  
인정제도를 추진할 것을 검토

- 일본은 우량주택부품(Better Living) 인정제도를 추진하는데 있어 1970년대 민간 주택건설업체의 기술수준과 개발의 잠재력을 활용하기 위해 (재)주택자재개발센터를 선정하였고 그것이 고착화되어 현재는 (재) Better Living에서 인정업무를 수행
- 우리의 상황은 당시 일본 민간의 기술수준 등과는 다르고, 주목적이 건식 건설방식의 소규모 건축·건설 활성화에 의존하므로 셀프/주문 빌딩 활성화 추진 기관이 운영 주체가 되고, 셀프/주문 빌딩 플랫폼을 통해 인정 우량주택부품을 홍보토록 할 필요
- 다만, 도입 초기 성능평가업무를 건설기술연구원 등 전문기관에서 담당하고 인정을 국토교통부에서 담당함으로써 우량주택부품 공신력을 확보하고, 점차 셀프/주문 빌딩 협회 등에 이관할 필요
  - 국토교통부 인정시에도 성능평가 전문가, 소비자, 건축사 등으로 구성된 가칭 ‘우량부품 인정위원회’를 통해 인정할 수 있도록 추진 검토

#### □ 자재 신뢰구축 우량주택부품 보증보험 제도 도입

- 우량주택부품 인정제도는 우량주택부품의 무상수리 보증과 하자로 인한 결함에 대한 배상에 달려 있음
- 따라서 인정업체(공장생산 업체)를 피보험자로 하는 보증책임보험과 배상책임보험에 가입하도록 의무화하는 것이 필수
- 다만 운영주체가 셀프/주문 빌딩 협회 등일 경우 보험업무 경험부족으로 어려움에 처할 수 있으므로 노하우를 축적한 건설공제조합 등에서 협력하는 방안을 검토

#### □ 주택자재 유통산업 클러스터 창출 검토

- (홈센터의 국도변 입지 등을 장려토록 방안을 검토) 현재 B2C 홈센터는 타국의 경우처럼 전국에 걸쳐 슈퍼마켓 등이 마련된 단계라기보다는 초기단계로서 일자리 창출에도 미흡한 상황이므로 전국적 범위로 확대할 수 있도록 할 필요
  - 특히, 주택자재 산업도 부품화 유닛화 미흡으로 발달하지 않았고, 무엇보다 셀프/주문 빌딩이 활성화되어 있지 않아 이에 따르는 부수적 산업이 주택자재 산업도 발

---

달하지 않았으며 자재 유통산업도 초기 단계

- 특히 셀프/주문 빌딩의 활성화 토지공급 및 인력공급이 활성화 되면서 이들 주택자재 산업 및 유통산업이 발달할 것으로 기대됨
- 그럼에도 불구하고, 그 동안 우리가 추진했던 클러스터 창출이 산업의 발전을 도모하고 문화를 양성한다는 측면에서 주택자재 산업 및 유통산업 클러스터링은 창출될 필요가 있으며, 계획함으로써 가까운 장래의 광범위한 수요에 대비할 필요
- (모델하우스, 레저 스포츠와 결합된 복합몰 구성) 현재 B2C 주택자재 유통산업은 인테리어 중심으로 전체 DIY 시장에서 차지하는 비중이 30~40%에 불과하므로 이를 확대할 수 있도록 추진될 필요가 있으며, 신규 단독주택 건설에 대한 수요가 증가하고 있는 상황 등과 결합되어 주택자재 유통산업이 진행되어야 함
- 모델하우스 등의 전시를 할 수 있도록 국도변 등 넓은 공간에 입지함으로써 초기 단계 관광적 요소와 결합하고, 복합몰 구성을 통해 쇼핑의 한 부분으로서 출발할 것을 검토함으로써 이들 주택자재 유통산업이 역으로 셀프/주문 빌딩 문화를 창출하는데 견인차 역할을 할 수도 있을 것임

## (2) 셀프/주문 빌딩 활성화 정책 검토

### □ 건식 건설방식 셀프/주문 빌딩 활성화를 위한 건식 Design build 도모

- 4차 산업혁명을 맞이하여 주택의 부품화 및 유니트화가 가속화될 전망으로 셀프/주문 빌딩의 건식 건설방식을 도입토록 건식 디자인 빌드를 활성화
- 그동안 왜곡된 건설 생산 체계의 미확립 등으로 건축·건설 BIM 등의 도입이 어려웠으므로 소규모 건축·건설에서 BIM 적용 디자인 빌드를 통해 건식 건설 방식 셀프/주문 빌딩을 활성화

---

## □ 셀프/주문 빌딩 토지 확보 및 공급 전략

- (유휴 공공용지 및 지자체 유휴 토지의 셀프/주문 빌딩 활용) 공기업 등이 보유한 폐기된 철로 및 도로의 연변부지 활용, 지방의 폐교 등 유휴부지 활용을 통해 집단적 셀프/주문 빌딩 활성화 방안을 마련할 것을 검토
  - 특히, 기존 성미산 마을 등의 조성에서 알 수 있는 것은 학교, 공동육아 등 공동체가 힘을 합쳐 아이들의 교육 및 육아에 관심이 많이 있으므로 주택뿐만 아니라 학교 등 기존 시설을 리모델링 활용할 수 있는 공간 창출 토지를 확보토록 국공유지 및 지자체 토지의 과감한 공급이 요구됨
- (지방자치단체의 도시계획 등에 반영) 각 지자체의 셀프/주문 빌딩 수요자 및 소요되는 토지의 면적 등을 파악하는 것을 의무화하고, 이를 도시기본계획 등에 반영함으로써 셀프/주문 빌딩 토지 등을 구획하고 원활한 토지공급을 추진
- (4차 산업혁명이 가져 올 교통혁명에 대응한 토지 공급 전략 필요) 가까운 장래에 자율주행차, 비행자동차 등의 보급은 교외화를 불러 올 가능성이 크기 때문에 교외화에 따른 도시 외곽 지역에 단독주택 토지의 수요가 많아질 것으로 예상
  - 따라서, 이에 대비한 준비가 필요한데, 보통 우리나라 지자체의 면적 범위를 넘어선 상황까지도 통근이 가능하므로 관련 광역계획을 수립하여 접근함으로써 지자체 간 조율을 수행토록 할 필요
  - 또한, 교통혁명은 인구가 아직 많은 수도권의 무분별한 팽창보다는 혁신도시 등 지방거점을 중심으로 진행함으로써 지역균형발전을 달성할 수 있도록 추진될 필요
- (도·농 결합 사회적 지주를 양성) 지역협동조합 또는 단체와 도시의 스포츠 동호회, 협동조합 간 자매결연 등을 활성화하고 이들의 결속과 지주활동을 통해 주문빌딩을 개발하고 동시에 국가와 지방에서 공급된 토지의 매입주체로서 역할뿐만 아니라 셀프 빌더들에게 집단화된 토지를 공급토록 할 필요

---

□ 셀프/주문 빌딩 펀드 마련 및 주변 인프라 정부 지원 검토

- (사회적 지주의 주문빌딩 토지개발을 위해 주문빌딩 펀드를 조성) 지역에 기반을 둔 협동조합, 집짓기 동호회, 스포츠 동호회 등에게 정부 공급 토지 또는 민간 토지를 구매할 수 있도록 주문빌딩 펀드를 조성하고 지원할 방안을 검토
- (중소규모 건설업 등록 법인에게 금융지원) 지역 건설공급사슬 형성 및 활성화를 위해 중소기업 등록 법인에게 지분 투자 및 대출 지원함으로써 중소기업 창업에 도모하고, 지역의 단독주택 건설 등에 적극 참여토록 유도
- (10호 이상 20호 이하 주문빌딩 단지 개발에 주변 인프라 지원) 자금여력이 없는 동호회 및 협동조합 등이 10호 이상 20호 이하 그룹화된 주문빌딩 디벨로퍼로 역할을 할 수 있도록 인프라 건설 자금을 저리 융자한다거나 지자체가 진입로, 환경 및 위생시설 등에 지원할 것을 검토

□ 수도권 밖의 셀프/주문 빌딩 주택에 세제 인센티브 및 1가구 2주택 허용 검토 필요

- 현행 투기지역 규제는 양도세 산정시 농어촌 주택도 주택 수에 포함함으로써 세컨드 하우스 소유를 억제하고 있음
- 수도권에 인구가 집중되어 있는 상황에서 이들의 인구분산을 위한 동기 부여가 필요하며, 통상 투기지역 거주자들이 어느 정도의 부를 소유하고 있으므로 이들의 세컨드 하우스에 대한 투자 활동을 장려토록 농산어촌 소유 단독주택에 대해서는 1가구 다주택 소유 조항을 면제할 필요
- 특히 1가구 다주택 소유 등에 농산어촌 주택을 포함하는 것은 중산층의 농산어촌에 단독주택을 마련하고자 하는 꿈을 접게 만드는 규제가 되고 있으므로 농산어촌 단독주택 소유를 과감히 풀어 1가구 2주택의 예외조항을 마련할 것을 검토

---

## 2) 소규모 건축·건설 인력 양성

### (1) 소규모 건축·건설 건축사 수 대폭 확대

#### □ 턱 없이 부족한 건축사 수를 증가시킬 필요

- 5년제 건축학 교육 인증제' 도입 이전(2000년대 이전)처럼 건축사 자격시험 합격률을 높여 건축사 면허 자를 확대할 필요
- 97년~99년의 경우 합격률이 35%이나 5년제 건축학 교육 인증제 도입 이후 2000년대는 10% 이하로서 건축사 자격시험 합격률이 저조하므로 이를 개선할 필요
- 또한, 셀프/주문빌딩 플랫폼을 구성하여 이들이 소규모 건축·건설시장에서 활약할 수 있는 길도 확보
- 현재 설계 및 감리에 국한되어 있는 업무영역을 확대하여 주문빌딩에서 필요로 하는 지역 전문 디벨로퍼 또는 PM의 역할도 부여할 수 있도록 방안을 강구
  - 다만, 주문빌딩의 지역 전문 디벨로퍼 역량을 보유할 수 있도록 학제에 파이낸스, 자금주선, 유지관리 등 기능을 보충할 필요

#### □ 건축사 2급제도 부활을 통한 소규모 건축·건설시장 전문가 확충

- 일본처럼 건축사 2급 자격증 제도를 마련하고, 전문대학 졸업자, 건축대학 2년 수료자, 복수전공자, 특수대학원 졸업자 등에 일정규모 (일본 500㎡) 이하의 소규모 건축·건설시장에 진출할 수 있는 기회를 부여함으로써 셀프/주문 빌딩 전문가를 대폭 확충
- 본 연구에서 건축사 2급 제도의 부활은 가장 비중 있게 다루는 셀프/주문 빌딩의 주 수요자로서 일본의 70여만 명은 아니더라도 우리 인구비례에 준하는 수준으로 소규모 건축·건설 시장의 전문가 양성이 필요
  - 일본은 1급, 2급 건축사 약 1백만 명으로 건축사 1인당 130여명, 독일은 800여명,

---

서/남유럽은 1,000~2,000명 수준에 비해 우리나라 건축사 1인당 4,166명

- 1차적으로 서/남 유럽 및 독일 수준으로 건축사 2급 자격자를 배출한다면 7~8만여 명의 건축 2급 자격소유자가 필요하며, 장기적으로 일본의 수준에 이르려면 30만여 명의 2급 건축사가 배출되어야 함

- 이들 2급 건축사 양성은 비교적 완화된 교육수료과정을 통해 집짓기 전문가를 배출하는 과정이기도 하므로 일반인의 집짓기 전문성 및 접근성을 향상시키리라 전망
- 또한, 주택자재시장의 수요를 창출함으로써 주택자재의 부품화, 유닛화를 앞당길 것이며, 주택자재의 부품화, 유닛화는 이들 2급 건축사들이 소규모 건축·건설시장에서 설계, 감리뿐만 아니라 일부 건설에도 참여하게 됨으로써 전체 셀프/주문 빌딩 건설을 확대하게 될 것임

## (2) 소규모 건축·건설의 건설업 등록 기준 정비

### □ 소규모 건축·건설에 관한 건설업 등록 기준 마련 필요

- 현재 종합공사를 시공하는 업종인 건축공사업은 중대규모 건축·건설 시장에 맞추어져 있어, 건설업 등록 기준이 5명이며, 자본금도 법인 5억 원, 개인 10억 원 이상으로 소규모 건축·건설 시장에 대응하기 어려우므로 소규모 건축·건설 시장에 적합한 건설업 등록기준이 신설되거나 등록기준이 완화될 필요
- 일본의 경우 건축사 2급 및 목조건축사가 일정규모 이하 소규모 건축·건설 시장에서 1명이어도 충분히 건설업 등록이 가능하도록 되어 있는 바, 이를 준용하여 소규모 건축·건설 시장에 적합한 건설업 등록기준을 신설할 것을 검토
- 그 동안 소규모 건축·건설에 대한 기존 법령은 스스로 집짓기에 맞추어져 있어 스스로 집을 짓는 건축주의 직접시공 제한에 방점이 있었으나, 본 연구에서 보이는 것처럼 대부분 공사를 자격자에게 맡겨야 하는 셀프/주문 빌딩은 전문가 위탁제도의 개선에 그 초점이 있으므로 전문가의 건설업 등록기준 완화를 통해 소규모 건축·건설시장의 활성화를 도모토록 할 필요

---

□ 건설 기능인 등급제 실시 및 소규모 건축·건설 시장 진출 자격증 도입 검토

- 시공에서도 소규모 건축·건설시장의 자격증 제도는 없으므로 토목분야 전문대 졸업자, 토목학과 2년 수료자, 복수전공자, 학제간 특수대학원 신설 및 졸업자 등에 소규모 건축·건설 시장에 특화된 건설 기술사 자격증 제도를 마련함으로써 전체 소규모 건축·건설 시장을 활성화시킬 필요
- 특히, 최근 추진되고 있는 건설 기능인 등급제와 관련 숙련공의 학제 편입 재교육을 통해 소규모 건축·건설 시장에서의 건설 기능인 진출도 모색할 것을 검토

3) 셀프/주문 빌딩 인프라 구축 및 추진체계 마련

(1) 소통 강화 셀프/주문 빌딩 인프라 구축

□ 셀프/주문 빌딩 플랫폼 구축

- 토지 확보 후 지자체의 셀프/주문 빌딩 전용 토지 매각 정보, 주문 빌딩 전문 개발업자의 토지 매각 정보, 일반 개인 및 그룹의 셀프/주문 빌딩 전용 토지 매각 정보 등을 제공할 수 있도록 플랫폼 조성
- 개인 및 그룹의 건축주가 건축사 및 시공사와 긴밀히 연계될 수 있도록 소통 플랫폼 조성
- 우량주택부품 등의 건축주 접근성을 강화
- 자금 지원 등 정부의 인센티브 제도를 활용할 수 있도록 정보를 제공하고 주선

(2) 셀프/주문 빌딩 거주환경 정비 및 문화 인프라 구축

□ 방법·청소 및 의료체계 개선 등 거주환경 정비

- ~지자체 및 지방 경찰청과 협력하여 셀프/주문 빌딩 지역에 CCTV 설치 등 셀

---

### 프/주문 빌딩의 방법기능 강화 필요

- 단독주택 등 소규모 주택의 문제 중 심각한 것은 아동과 여성 등 사회적 약자를 대상으로 하는 흉악범죄들이 소규모 주택에서 발생<sup>2)</sup>하고 있으며 단독주택 거주를 꺼리는 요인이 되고 있음
- 소규모 주택에서는 가로등 및 CCTV 등 안전시설이 부족하여 범죄에 취약한 편<sup>3)</sup>
- 정원 관리 등 청소는 민간 업자의 지방 진출을 돕도록 장려함으로써 추진하되 셀프/주문 빌딩 협회에서 업자들의 리스트와 실적 등을 관리할 필요
- 일본의 2000년에 시작한 개호 보험처럼 의료진의 방문진료(왕진)를 활성화함으로써 고령자의 셀프/주문 빌딩 거주 환경을 조성

### □ 집수리 및 집짓기 여가활동 장려를 통한 수요 창출 프로그램 마련 필요

- (미디어 활용 문화 장려 프로그램) 케이블 방송 채널, 인터넷 미디어 등을 활용 집수리 및 집짓기 여가활동 문화를 확산할 방안을 강구
  - 건축 관련 공기업 등에 스튜디오를 구성하고 케이블 방송 채널을 구축하는 것도 한 방법으로서 공영개발의 방향을 집수리/집짓기 방향으로 전화하는 상징성을 보여줄 것임
  - 장기적으로 상업성이 확보될 경우 민간 방송으로 이전
- (공공기관 종사자의 셀프 빌딩 문화 장려 프로그램 마련 필요) 혁신 도시, 세종특별자치시 등의 공공기관 종사자들이 지역의 셀프/주문 빌딩 주 참여자가 될 수 있도록 직장 동호회 활동 등을 장려할 필요

---

2) 2011년 성폭력 사건 발생 장소는 길거리(12.5%), 단독주택(11.3%), 숙박업소·목욕탕(11.1%), 아파트·연립·다세대(9.4%), 유흥접객업소(5.9%) 순이었음.('늘어나는 성범죄, 검거율은 되레 떨어져', 경남도민일보, 2013/7/23)

3) 성은영외, 2016, 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안」 p.19

---

### (3) 법·제도 및 추진체계 정비

#### □ 셀프/주문 빌딩 협회 마련 필요

- 주택자재 산업 기업, 셀프/주문 빌딩 소규모 건축·건설 법인, 셀프/주문 빌딩 건축주 개인 및 그룹 등을 포함하는 셀프/주문 빌딩 협회를 구성할 필요
- 주택자재 산업과 DIY 시장의 성패여부는 셀프/주문 빌딩의 활성화에 그 관건이 있으므로 관련 산업 법인 및 종사자의 플랫폼을 구성하고 서로간 소통을 원활히 추진할 필요가 있으며, 소비자와 생산자간의 신뢰구축 채널을 구축하여야 함
- 또한, 셀프/주문 빌딩이 지역 공동체와 도시 공동체간의 긴밀한 연계에 의하여 발달할 수 있고, 토지의 집단적 공급이 필요하기 때문에 이러한 공공성을 담보할 수 있는 조직으로서 셀프/주문 빌딩 협회의 필요성이 대두됨

#### □ 계획 관련 법에서 셀프/주문 빌딩을 인입하거나 특별법 제정을 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등에 기반시설 부담금 등을 면제할 방안을 강구하는 등 각 종 인센티브를 부여할 것을 검토
- 셀프/주문 빌딩 활성화 인력 양성을 위해 건설업 등록기준 완화 등 건설산업기본법을 정비
  - 특히, 중소기업 보호를 위해 면적 건설의 면적기준을 정하고, 일정규모 이하의 건설에는 중대형 기업이 참여하지 못하도록 함으로써 중소기업의 부흥을 꾀할 뿐만 아니라 중소기업의 법인 창업을 장려할 필요
  - 이러한 중소 건축, 건설 기업에 대한 보호조건 아래에서는 다른 외국이 그러하듯 1인 기업도 창출될 수 있도록 건설업 등록 기준 완화가 가능하리라 전망
- 영국의 2015년 셀프/주문 빌딩 법(The Self-build and Custom Housebuilding Act 2015)처럼 토지 획득, 부처 간 융·복합, 재정 지원 등을 종합한 특별법 제정을 검토



# 6

CHAPTER

## 결론 및 향후 과제

- 1. 결론 | 113
- 2. 연구의 기대효과 | 116
- 3. 연구의 한계 및 향후과제 | 117



## 결론 및 향후과제

### 1. 결론

- 본 연구는 셀프/주문 빌딩의 대표 격인 단독주택 수요가 증가 중이며, 주변 여건도 셀프/주문 빌딩의 도입에 이로운 상황으로서 대도시 중심 아파트 공급 공영개발을 획기적으로 전환하여 그 동안 제도적으로 소외되어 왔던 셀프/주문 빌딩 공급 정책을 추진할 필요성을 제기
  - 2010년~2017년 단독주택 인허가 실적은 162% 성장하였으며, 연평균 약 60,000호의 수요가 있는 것으로 파악되었음
  - 주 52 시간제 실시, 베이비 부머의 은퇴 등은 국민경제 3만 달러 시대에 여가 문화를 성장시킬 것으로 보이며, 선진국의 경우처럼 세컨더리 하우스로서 단독주택에 대한 수요를 팽창시키고, 셀프/주문 빌딩 문화를 도입할 수 있는 여건이 조성
  - 4차 산업혁명은 사물인터넷이 가능한 5G 통신인프라를 통해 자율주행차, 비행자동차 등의 탄생을 가까운 장래에 가져 올 것이며, 이는 또 다른 교통혁명을 불러와 도시민의 교외화 현상을 부추길 것으로 전망되고, 주거유형도 아파트 보다는 단독주택 등으로 전환될 것으로 전망
- 셀프/주문 빌딩 공급정책은 무엇보다 지역 건설공급사슬을 구축하여 현재 우리에게 거의 실종된 일자리 업종을 창출할 것이며, 지역균형발전의 근간을 형성하리라 전망됨
  - 소규모 건축·건설이 제도적으로 소외되어 온 우리의 경우 중대형 건설사 및 건축사가 주류를 형성한데 반해, 단독주택이 일반화된 건설방식인 국가들에서

---

설계, 감리, 시공 등에 종사하는 10인 이하 건설사는 20만개 이상 많은 상황

- 우리가 건설사 수가 절대적으로 적은 것은 중대형 건설사 및 건축사 중심으로 발전하여 왔으며, 어느 정도 수준을 갖춘 자격자로 구성된 종합건설업 등록 요건과 관련되어 있으며, 외국의 건설업 등록이 1인이어도 가능한 반면 우리의 종합건설업 등록은 5인 이상으로 다소 까다롭다는 것과 무관하지 않음

- 우리와 유사하게 자격증 제도를 실시하고 있는 일본의 경우 500㎡ 이하 소규모 건축·건설에 대한 설계 및 감리 실시 자격증인 건축사 2급 제도를 운영하고, 현재 71만여 명이 활동하고 있음으로 인해 지역의 업스트림(Up-stream) 건설공급사슬을 구축하고 있으며, 동시에 DIY 시장의 주택자재 법인 수요도 창출함으로써 DIY 시장의 일자리도 창출 중 (대형 DIY 업체 1개는 약 5만~10만 일자리를 창출)

- 특정 면적 이하 소규모 건축·건설에 대한 건설업 등록 요건이 따로 건설산업기본법에 마련될 필요가 있으며, 등록 요건도 1인 기업의 창출을 도모하고, 장기적으로 건축사 2급제도를 정착시켜 지역 건설공급사슬을 구축할 필요성이 대두됨

- 1인 건설업 등록 요건이 마련되고, 셀프/주문 빌딩이 활성화 된다면 우리는 적어도 20만 명의 일자리 창출효과를 가져오리라 전망됨

□ 우리와 유사하게 셀프/주문 빌딩으로 건설되는 주택비율이 낮은 영국의 경험은 우리에게 시사하는 바 크다. 무엇보다 셀프/주문 빌딩을 위한 토지공급에 역점을 두었다는 것임

- 영국은 셀프/주문 빌딩이 미약한 상황을 타개하기 위해 10년간 100,000호 셀프/주문 빌딩을 건설하기로 하고, 국가 및 지자체의 유휴토지를 셀프 빌더들에게 공급

- 국가 및 지자체의 토지공급과 셀프 빌더들을 연결하기 위해 지역 주문빌딩 디벨로퍼로서 지역 협동조합 등 사회적 지주에게 권한을 부여하고 주문빌딩 펀드를 조성 저리 용자로 이들을 지원

- 우리의 경우 연평균 60,000호 10년간 600,000호의 단독주택 수요에 대응하기 위해서는 국가 및 지자체의 유휴토지에 셀프/주문 빌딩 활성화 토지공급을 실시할 필요성이 대두됨
- 또한, 도시민의 셀프/주문 빌딩을 극대화하기 위해 도·농, 도·산, 도·어, 협동조합 연계를 통한 사회적 지주 양성과 이들을 통한 주문빌딩 디벨로퍼 양성, 국가 주문빌딩 펀드 조성을 통한 이들 주문빌딩 디벨로퍼에 지원 등을 추진할 필요
- 특히, 국민들의 아웃도어 여가 활동이 증대되는 시점에서 스포츠 동호회 등이 지역협동조합과 함께 주문빌딩 디벨로퍼가 될 수 있는 길을 확보할 필요
  - 예를 들어, 낚시 동호회가 어촌 특히 섬에서 지역주민들과 함께 주문빌딩 디벨로퍼로서 참여함으로써 매력적인 셀프/주문 빌딩을 건설할 수 있으리라 전망

□ 셀프/주문 빌딩 공급 정책을 추진하기 위해서는 조직적, 법적 추진체계가 필요하며, 본 연구에서는 셀프/주문 빌딩 협회의 창출과 셀프/주문 빌딩 플랫폼 마련, 토지공급을 원활하게 진행하기 위한 셀프/주문 빌딩 특별법 제정 등을 제시

- 다만, 소규모 건축·건설 직영공사 규모 확정, 전담 설계 및 감리 인력양성 건축사 2급 신설 등은 건설산업기본법과 건축법 등의 개정을 통해 마련될 필요

□ 이외에 주택자재 부품화, 유닛화 추진 필요성, 건식 셀프/주문 빌딩 방식 활성화 필요성 등도 본 연구에서 주장되었으며, 다소 장기적 방안으로 제시되었음

- 건식 셀프/주문 빌딩을 장기적으로 추진한다는 측면에서 주택자재의 신뢰성을 제고하기 위한 우량주택부품 인정제도의 도입이 제시되었음
- 또한, 셀프/주문 빌딩의 신뢰성을 담보하기 위해 보증 보험제도의 도입 필요성이 제기되며, 주택자재 생산 인정업체를 피보험자로 하는 보증책임보험과 배상책임보험을 의무적으로 가입토록 함으로써 우량주택부품 인정업체가 충분한 A/S를 실시하거나 적립된 보험금을 통해 건축주에게 배상할 수 있도록 할 필요

- 이는 우량주택부품이 주택에 설치되어 건축주에게 인도된 후 2년 이내에 설계나 제조 혹은 설치공사에 하자가 발견될 경우 무상수리에 필요한 비용상 손해를 인정업체에 지불함으로써 인정업체의 신뢰성을 강화할 수 있으리라 기대

## 2. 연구의 기대효과

### □ 학술적 기대효과

- 셀프/주문 빌딩에 대한 소개 및 개념정립을 통해 그 동안 오인되어 사용되어져 온 집짓기 개념을 명확화 함으로써 향후 연구 및 통계자료 확보에 기여할 것으로 전망
- 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩에 대한 기초자료로 역할
  - 주택자재 유통산업 및 셀프/주문 빌딩에 대한 기본방향과 전략을 도출하여 향후 연구과제에 기초자료로 기능

### □ 정책적 기대효과

- 새로운 건설방식인 Self/Custom 빌딩의 도입과 활성화를 통해 3만달러시대 국민 삶의 질 향상을 추구
  - 국민 스스로 집을 지을 수 있도록 함으로써 새로운 여가문화를 정착
  - 집짓기 방송 채널 등의 활성화 계기도 마련될 것임
- Self/Custom 빌딩용 건설자재 표준화 및 매뉴얼을 통해 국민 스스로 집을 지을 수 있는 환경을 조성함으로써 건설자재의 구매시장이 활성화되고, 관련 건설자재 유통 및 공구산업이 외국의 경우처럼 활성화 될 것으로 기대
- 또한, 4차 산업혁명 시대 ICT 활용 Self/Custom 빌딩 플랫폼이 조성되어 건축가, 시공자, 소비자가 긴밀히 접촉될 수 있는 환경이 조성됨으로써 중소기업 및 건설사 및 건축 사업법인의 활성화가 기대됨

- 외국의 경우처럼 펀드 조성 등 관련 법제가 정비된다면 그 동안 부진했던 농산 어촌의 빈집 개량 활용 및 농촌 신규마을 조성 등이 활성화되리라 전망
- 특히, 외국의 Self/Custom 빌딩을 통한 도시재생처럼 그룹의 기념비적이고 예술적인 건축양식이 도입될 수 있으므로 기존 획일적인 도시 Landscape에서 벗어나 파리나 비엔나의 기념비적인 건축 Landscape가 마련될 수 있을 것이라 생각됨
- 국민이 Self/Custom 빌딩 방식으로 건설하는 경우 제도적 지원 방안도 마련함으로써 Self/Custom 빌딩 장려를 통한 주택 소요 각종 가전제품, 생활필수품 등 관련 내수시장을 활성화 할 수 있는 토대를 제공하리라 전망
- 무엇보다 본 연구는 셀프/주문 빌딩 활성화를 통해 소규모 건축·건설 관련 일자리 및 DIY 시장의 일자리를 창출하리라 전망됨

### 3. 연구의 한계 및 향후과제

#### □ 연구의 한계

- 본 연구는 셀프/주문 빌딩과 주택자재 산업의 밀접한 연관관계를 파악하였으며, 주택자재의 부품화, 유닛화와 건식 셀프/주문 빌딩 활성화의 중요한 결과물을 도출하였음
- 특히, 셀프/주문 빌딩의 개념 정립, 셀프/주문 빌딩의 도입을 통한 일자리 창출 공헌, 인력양성, 토지공급 정책 등 중요한 점을 발견하였음
- 그럼에도 불구하고, 본 연구는 주택자재 유통산업의 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구로서 본말이 전도된 상황에서 연구를 진행하였음
- 즉, 주택자재 유통산업의 발전과 일자리 창출은 셀프/주문 빌딩 활성화의 결과물로서 연구되어야 하나, 주택자재 유통산업 일자리 창출이 먼저 연구되

---

다 보니, 연구의 초점이 흐려지는 결과를 가져왔음

- 또한, 연구를 주택자재 부품화 및 유닛화와 건식 셀프/주문 빌딩 정착에 초점을 두어 방향성을 전개하다 보니, 주택자재의 우량주택부품 인정제도와 보증보험제도를 연계하였으며 개별 주택에 대한 보증 보험제도에 대해서는 연구를 깊게 진행하지 못하였음

#### □ 향후 과제

- 셀프/주문 빌딩 활성화를 통한 소규모 건축·건설 일자리 창출 방안이 더 구체적으로 마련되어질 필요가 있으며, 특히 산업연관표를 활용 분석함으로써 생산유발효과, 고용유발효과 등이 구체적으로 제시될 필요
- 셀프/주문 빌딩의 품질 확보를 위한 일본의 장기우량주택 보급, 주택성능 표시제, 미국의 Home owner's Warrant 등에 대한 연구도 필요

---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【인용문헌】

- 강재식. 2018. 그린 리트로핏 기술세미나. 서울시 도시문제 해결형 지원사업.
- 국토교통부. 각년도. 통계누리(2010~2017년) 단독주택 신축 인허가 현황
- 권오현. 2003. 주택 생산체계의 효율화 방안. 서울: 한국건설산업연구원.
- 건설단체총연합회. 2018. 4차 산업혁명대비 건설산업·인프라경쟁력 진단 및 미래발전전략 수립. 세종: 국토연구원.
- 김상호. 1998. 주택 부품 시스템에 관한 연구(II) : 주택부품시스템의 개발 및 육성 방안. 한국건설기술연구원.
- 김상호. 1999. 주택 부품화와 부품 산업이 활성화 방안 : 우량주택부품 인정제도를 중심으로. 건축.
- 김성진외. 2015. 특집 : 디지털 테크놀로지를 활용한 비정형 건축물의 설계, 엔지니어링 및 시공. 7월. 대한건축학회지.
- 노진영·이윤숙. 2009. 일본의 대형소매점(SSM) 관련 정책 변화 및 평가. 해외경제정보 2009-01. 서울: 한국은행.
- 박근수. 2005. 리모델링 활성화를 위한 주택 부품의 리모델링 성능 평가 지표 및 지침 개발 연구. 서울: 한국건설기술연구원.
- 박인석. 2017. 건축이 바뀐다. 마티.
- 성은영 외. 2016. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안. 세종: 건축도시공간연구소.
- 이성민. 2017. 한국의 공업화 건축 공법 도입 활용 과정 분석을 통한 3D 프린팅 기술 개발 방향성 연구. 한국공간구조학회.
- 이세현. 2017. 주택 자재 산업 육성 기본 계획 수립 용역. 경기: 한국건설기술연구원.

---

이홍일. 2017. 향후 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 특징. 서울: 한국건설산업연구원  
장수명. 2013. 주택 인정 제도 방안 공청회(안), 서울: 한국건설기술연구원 한국건설산  
업연구원.  
전문건설공제조합. 2008. 보증/용자 신상품 개발 연구. 서울:전문건설공제조합.

Building Societies Association “Lending Information for self build in the UK” April  
2012, York House 23 Kingsway London WC2B 6UJ

Technavio. 2016. Global DIY Market 2017–2021. 테크나비오 홈페이지 리포트 자료

United Kingdom HM Treasury, 2011, “Laying the Foundations: A Housing Strategy for  
England” p.14(NaCSBA)

Wendy Wilson 2017, “Self-build and custom build housing (England)”, Briefing  
Paper No. 06784, 1 March, House of Commons Library, pp 4~5

### 【단행본 등】

2015년 기준 건축물 현황 통계 발표. 2016. 건축도시정책정보센터<AURUM>. (02. 03)

KB금융지주경영연구소. 2017. 한국 1인 가구 보고서.

국가법령정보센터 - 건설산업기본법

국세청. 2017. 연말정산 자료

국토교통부. 2016. 건축정책기본계획.

국토교통부. 2017. 보도참고자료(12월8일 건설정책과).

국토교통부. 2018. 제6차 건설 기술 진행 계획 수립. 보도자료.

마크로밀엠브레인. 2016. 집의 의미 관련 인식 및 홈인테리어 실태 조사.

서울연구데이터서비스. 2003. 지표로 본 서울 변천: 주요 통계와 동향.

우량 주택부품 (BL부품) 가이드북. 2017. <http://www.cbl.or.jp/shoukai>(2018년 8월1  
일 검색).

---

조선일보. 2018. 노인 집에 찾아가 치료, 일본은 왕진 1000만 건. (08. 07)  
(주)삼성홈센터 인터뷰자료. 2018. 내부자료(08. 10.).  
(주)에이스홈센터 인터뷰자료. 2018. 내부자료(08. 20)  
진상윤. 2017. 아직 BIM 안하세요? . 1월. 월간 건축사.  
통계청. 2018. 빈집의 종류 및 노후기간별 주택 - 시군구. kosis. kr(08월1일 검색).  
흠씨씨인테리어 인천점 홍보자료. 2018.

### 【신문기사】

IBK 경제 브리프. 2018. 소프트뱅크를 매료시킨, '카테라(Katerra)', 2월 2.  
KBS 뉴스 광장. 2016. '한국형 신도시', 새로운 수출 동력으로 부상, 5월 25일.  
건설경제. 2016. 물기 없이 보송보송... 국내 욕실 문화에 건식 '바람', 8월 17일.  
건축문화 신문. 2018. '터 새로이 사업' 도입, 4월 2일.  
조선비즈. 2018. 트렌드 리더. 집 안 꾸밀 공구·건자재, 한자리서 살 수 있어요. 8월14일.  
조선일보. 2018. 평창 숙소 '모듈러 주택'으로 7개월 만에 똑딱, 1월 11일.  
중앙일보. 2017. 사회보장 1인 가구 539.8만 명·2045년엔 3명중 1명.  
중앙일보. 2017. 일본 '더나이스코리아', 진해에 목재 가공공장 준공, 9월 19일.  
중앙일보. 2017. 작년 산업재해로 1777명 사망·건설업 가장 '취약', 3월 9일.  
중앙일보. 2018. 급격히 늙어가는 한국·2060년 고령화율 일본 앞선다, 2월 4일.  
한겨레. 2017. 지난해 합계출산율 1.05명 '역대 최저', 2월 28일

### 【홈페이지】

ACE홈센터, <http://www.acehomecenter.co.kr>

E-나라지표, <http://www.index.go.kr>

<http://protocooperation.tistory.com/288>, 현대 일본 도시주거는 살아있는 문화유산 :

---

일본의 건축사 제도

<http://www.jaic.or.jp>(The Japan Architectural Education and Information Center)

KCC홈센터, <http://www.homecc.co.kr>

KOTRA 해외비즈니스 포털

[www.selfbuildportal.org.uk](http://www.selfbuildportal.org.uk)

건축물 생애 이력 관리 시스템, <http://www.blcm.go.kr>

나라장터 종합 쇼핑몰, <http://shopping.g2b.go.kr/>

미국자재정보사이트, <http://www.sweets.com>

미국 IT기반 주택건설회사, <http://www.katerra.com>

웹진, <http://www.wired.com>

일반재단법인, 베타리빙(Better Living), <http://www.cbl.or.jp/shoukai>

---

## SUMMARY



### Creation of Construction Jobs of Small & Medium Construction and DIY Market through Facilitating Self/Custom Building

Jo Jincheol, Lee Seunghun, Yi Yangjae

**Key words:** Self/custom Build, Small & Medium Build, Local Construction Supply Chain

Korean apartment has been the main housing supply. However, recent statistic shows that the demand of single family housing unit has increased sharply. In comparison to 2010, the construction permit of the single family housing unit in 2017 has increased around 162%. Annual demand of the single family housing unit is around 60,000 unit. Overtime GDP per capita in Korea has been over \$30,000, demand of quality of life has been increased, and demand of single family housing has been also increased.

The demand of single family housing is also supported by circumstance change such as the 4<sup>th</sup> Industrial Revolution and Baby boomers' retirement. The 4<sup>th</sup> Industrial Revolution has been bringing self-driving car and flying car based on practical use of IoT through Korean first business use of 5G communication technology in the world. This is another transportation revolution that enhances people's long distance commuting, and thus creates de-urbanization that people are willing to reside in single family housing unit. Furthermore, retirement of

---

baby boomers who are well educated and financially stable will enjoy their leisure time in outdoor activity that may be enhanced by building their secondary home in local area.

Such a demand increase for single family housing unit will be met by self/custom build supply policy. However, self/custom build in Korean society is not well introduced. This research is firstly searching for the concept of self/custom build and identifies the concept and its kinds. The research finds that self building is not totally self building. The most of the self build is composed of hiring registered construction and architecture company, while the portion of self build is only 10 to 15% of the whole self building. The custom build is also different from our common sense in that it includes developer concept.

Based on these concept of self/custom build, the research analyzes the current situation of Korean self/custom build. The findings show that the small size building mechanism is not well prepared in Korea. First, the small size construction company registration is not described in the law of Construction Industry, since Korean construction company registration has focused on massive development of apartment. Such a limitation in the law has brought small number of small and medium construction enterprises, compared to other countries such as British, Germany, and U.S. So does the creation of construction jobs. Second, the number of architects who deal with design and audit review of the small size construction has been minimal, since the certification of the second rank architects who deals with small size building is not defined in Korea. In Japan, the small size building under 500㎡ is designed and audit reviewed by the second rank architects, who are around 760,000 persons. They are really composed of local area's upstream supply chain in construction.

---

British's self/custom build is similar to Korean situation in that the proportion of single family housing units constructed by self/custom build is around 10 to 20% of whole constructed housing units. Recently, they try to increase the number of single family housing units by self/custom build. In 2015, they even enacted the Self-build and Custom Housebuilding Act. And its main contents focus on land supply through providing central and local government land. They also emphasize social landlord who takes part as a custom build developer so that the local custom developer connects national & local land to self builders. The Custom Build Investment Fund was used for financial support of the local custom build developer's land buying. They also create Self Build Portal as a function of self/custom build platform so that all participants of self/custom build communicate and acquire information about architects, construction company, housing material company, and land available.

Through all these analyses this research suggests that Korean housing supply should change to provision of single family housing uni by inducement of self/custom build mechanism. In order to do it, the Special Law of the Self/Custom Building should be enacted focusing on land supply for self/custom build. And the Association of Self/Custom Build including managing self build portal is also created. This research also insists that the small size construction and design & audit review are specified in related laws. 1



## ▣ 부록1: 건설업자가 아닌 자가 시공하는 건설공사의 총 공사금액 산정방법에 관한 규정<sup>1)</sup>

[시행 2017. 1. 1.][고용노동부 고시 제 2016-75호, 2016. 12. 28., 일부개정]

고용노동부(고용보험기획과)

□ 제1조(목적) 이 규정은 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제2호 단서에 따라 「건설산업기본법」 제2조 제7호에 따른 건설업자가 아닌 자가 시공하는 건설공사의 총공사금액 산정방법에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

□ 제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건설공사”란 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭에 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는 공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말한다.
2. “건설업자”란 「건설산업기본법」 또는 다른 법률에 따라 등록 등을 하고 건설업을 하는 자를 말한다.
3. “신축”이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것(부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다)을 말한다.

1) 법제처 국가법령정보센터 행정규칙([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr), 고용노동부고시 제2016-75호)

- 
4. “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
  5. “개축”이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
  6. “재축”이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.
    - 가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것
    - 나. 동수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것
      - 1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
      - 2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 「건축법 시행령」 또는 건축조례에 모두 적합할 것
  7. “이전”이란 건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.
  8. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말한다.
  9. “구축물”이란 토지에 정착하여 설치되는 옥외오락시설(폴장, 스케이트장, 옥외스탠드 등), 옥외저장시설(수조, 저유조, 저장조 등), 옥외가스충전시설, 송유관 등 건축물 이외의 구조물을 말한다.
  10. “건축사”란 「건축사법」 제2조제1호에 따라 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리의 업무를 수행하는 사람을 말한다.
  11. “벽”이란 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조제5호에 따른 두께에 직각으로 측정된 수평치수가 그 두께의 3배를 넘는 수직부재를 말한다. 벽

---

체는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 재료로 시공되는 것을 말한다. 다만, 벽체의 높이가 1m 미만인 경우에는 벽이 없는 것으로 본다.

가. 불연재료: 콘크리트, 벽돌, 블록, 철강

나. 준불연재료: 시멘트판, 석고보드

다. 난연재료: 난연합판, 난연섬유판, 난연플라스틱

라. 가연성재료: 일반목재

□ 제3조(적용대상) 이 규정은 건설업자가 아닌 자가 시공하는 건설공사(이하 “건설공사”라 한다)에 적용한다.

□ 제4조(건설공사 용도별·구조별 분류)

① 건설공사의 용도별 분류는 별표 1과 같다.

② 건설공사 중에서 별표 1에 명시되지 않은 건설공사의 용도는 별표 1에 분류된 용도 중 가장 유사한 건설공사의 용도를 적용한다.

③ 건설공사의 구조별 분류는 별표 2와 같다.

□ 제5조(건설공사 용도별·구조별 표준단가)

① 건설공사에 적용되는 용도별·구조별 표준단가(이하 “표준단가”라 한다)는 별표 3과 같다.

② 표준단가는 건축물의 건축 중 신축, 개축, 재축, 증축 및 대수선에 적용한다.

③ 벽이 없는 건축물의 건설공사는 표준단가의 30%를 적용한다.

□ 제6조(총공사금액의 산정)

① 건설공사의 총공사금액은 표준단가에 「건축법 시행규칙」 제8조 및 제12조에 따른 건축허가(신고)서에 기록된 연면적의 합계를 곱하여 산정한다.

---

② 제1항에도 불구하고 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제5조에 따른 보험가입자가 신고하는 총공사금액이 제1항에 따라 산정한 총공사금액보다 큰 경우에는 보험가입자가 신고하는 금액을 총공사금액으로 한다.

③ 건축물이나 이전을 하려는 건축물은 건축사가 작성한 공사비 내역서에 따라 총공사금액을 산정하되 건축사가 작성한 공사비 내역서를 제출하지 않은 경우에는 제1항에 따라 총공사금액을 산정하며, 증축·대수선을 하려는 건축물은 제1항에 따라 총공사금액을 산정하되 증축공사는 표준단가의 80%, 대수선공사는 표준단가의 30%를 적용한다. 다만, 증축·대수선공사에 대해 건축사가 작성한 공사비 내역서를 제출한 경우에는 그에 따라 산정한다.

④ 구조별 표준단가가 명시되지 않은 건축물은 건축사가 작성한 공사비 내역서에 따라 총공사금액을 산정한다. 다만, 건축사가 작성한 공사비 내역서를 제출하지 않은 경우에는 용도별 평균표준단가에 건축허가(신고)서에 기록된 연면적의 합계를 곱하여 산정한다.

⑤ 건축허가(신고)서상 용도가 둘 이상인 경우에는 각 용도별 표준단가에 해당 연면적을 곱하여 산정한 금액을 합산하여 총공사금액으로 한다. 이 경우 주차장, 기계실 등 공용부분은 용도별 비율에 해당하는 면적만큼 각 용도별 건축연면적에 합산한다.

□ 제7조(재검토기한) 고용노동부 장관은「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2017년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 부 칙 <제2008-96호, 2008. 12. 31. >

① (시행일) 이 규정은 2009년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 부 칙 <제2010-43호, 2010. 12. 29. >

제1조(시행일) 이 고시는 2011년 1월 1일부터 시행한다.

---

부칙 부 칙 <제2013-75호, 2013. 12. 31. >

제1조(시행일) 이 고시는 2014년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 부 칙 <제2016-75호, 2016. 12. 28. >

제1조(시행일) 이 고시는 2017년 1월 1일부터 시행한다.

□ 별표 1: 건설공사의 용도별 분류

## 건설공사의 용도별 분류

용도	설 명
단독주택	공사면적이 661㎡이하인 단독주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설 포함)
통나무주택	원목 또는 가공한 목재(원형 또는 다각형)를 가로로 포개놓아 벽을 구성하는 벽식목구조(귀틀집 또는 방틀집을 말함)
다가구주택	아래의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당되지 않는 것 ① 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. ② 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660㎡ 이하일 것 ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
다세대주택	공동주택(가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설·원룸형 주택을 포함하며, 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하고 또한 지하층은 주택의 층수에서 제외)으로서 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)
근린생활 시설	건축법 시행령 별표1의 3.제1종 근린생활시설(사목 중 '공중화장실, 대피소'와 아막을 제외한다), 4.제2종 근린생활시설에 해당하는 것과 의약품판매소·의료기기판매소, 집회장(예식장·공회당·회의장 등), 전시장(산업전시장·미술관 등), 도매시장, 소매시장, 도서관, 일반 숙박시설 중 여관·여인숙, 무도장 등
창고	- 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고 - 공장에서 제조된 패널 및 부품 등을 사용하고 조립식으로 시공하는 단층창고
저장고	농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 저장고
작업장	농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 작업장
퇴비사	농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 퇴비사
축사	농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 축사
공장	물품의 제조·가공(염색, 도장, 표백, 재봉, 건조, 인쇄 등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
노유자 시설	아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것), 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설
업무시설	- 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 일반업무시설: 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것과 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말함)
위험물 저장 및 처리시설	위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(독립형 캐노피)

※ 위의 용도분류는 건설업자 아닌자가 시공할 수 있는 건설공사의 해당여부와 관계없이 건설공사의 용도를 분류하는 기준임.

□ 별표 2: 건설공사의 구조별 분류

## 건설공사의 구조별 분류

구 조	설 명
철골철근 콘크리트조	철골의 기둥벽바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나, 철근콘크리트로 피복한 구조를 말한다.
철근콘크리트조 (pc조 포함)	철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나, 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용하는 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정 접합된 철근콘크리트 구조를 포함한다.(R.C조, P.S조 포함). 다만, 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상이면 통나무조로 분류한다.
철골조	여러 가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접한 구조를 말한다.
시멘트 벽돌조	외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후, 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 건축물의 구조를 말하며, 칸막이벽은 목조로 한 경우도 있으며, 지붕바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 한다.
연와조	외벽 전체면적의 3/4이상인 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블럭조에 외벽 전체 면적 1/2이상에 돌붙임·타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은타일형벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 본다.
시멘트 블럭조	주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트콘크리트블록 등으로 된 구조를 말하며, 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있다.
목조	기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 구조를 말한다. 다만, 통나무조에 해당하는 것은 제외한다.
경량철골조	비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 L, C, H, I, 원추형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철 또는 알루미늄재)을 사용하여 꾸민 건축물의 구조를 말한다. 콘셋트 건물·알루미늄유리온실·조립식 패널 건물·컨테이너 건물 등은 경량철골조로 분류한다.
철파이프조	강관(철파이프)을 특수 접합 또는 용접하여 구성한 구조를 말한다.
통나무조	원목에 인위적인 힘을 가하여 형태를 변화(원형 또는 다각형) 시킨 후 이를 세우거나 쌓아 기둥과 외벽 전체면적의 1/2이상을 차지하도록 축조한 구조 및 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말한다. 다만, 목구조 및 목조는 제외한다.
스틸하우스조	아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말한다.
황토조	외벽 전체면적의 1/2이상을 황토벽돌로 축조하거나 황토를 붙인 구조를 말하되, 기둥과 보 등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 구조를 말한다. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외한다.

수시 18-26

## 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구

연 구 진 조진철, 이승훈, 이양재  
발 행 인 강현수  
발 행 처 국토연구원  
출판등록 제2017-9호  
인 쇄 2018년 8월 28일  
발 행 2018년 8월 31일  
주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5  
전 화 044-960-0114  
팩 스 044-211-4760  
가 격 비매품

---

I S B N 979-11-5898-356-7

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2018, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

조진철, 이승훈. 2018. 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구. 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.