

## 건설산업 업역 조정방안 및 건설인의 역할

건설업역에 따른 제도개선을 고찰하며 각 업역간의 마찰이 아닌 각 업역의 이익을 위하고 건설산업의 침체를 극복하는 과제를 해결하며 건설기술인 개개인이 더욱 능력을 제고하는 것이 궁극적 목표라 하겠다.

안장성

### 건설산업시장

건설시장은 근래 수년 동안 국내부문 및 해외부문 모두에서 급격한 발주물량의 축소와 공공공사 발주물량의 격감, 주택건설 저조, 민간건축 경기 침체, 해외부문에서는 수주량 격감 및 채산성 악화의 상황이 지속되어 오고 있음으로 건설시장의 급격한 저감으로 수주경쟁시장은 날로 치열해지고 있다. 국내 건설업계의 기술경쟁은 뒷전이고 업체의 난립과 과당경쟁으로 그 침체는 더욱 더 깊어만 간다.

건설산업의 전체적 붕괴까지 우려되고 있는 실정이며, 이제는 다양한 시장기능의 형성으로 건설산업의 업역 구분은 더 이상 필요 없을 것이며, 규제보다는 입찰, 신용평가, 보증 등 시장기능에 따라 순기능적인 장치가 핵심으로 등장할 것이다. 정부도 이러한 시장기능을 원활히 하기 위한 각종 인프라(금융, 입찰제도, 정보)구축과 최소한의 보완장치(저가하도급, 부실방지)에 주력이 예상되며 건설산업은 시공위주의 단순서비스 산업에서 복합적 구조의 변화가 요구된다. 종래의 설계 및 시공에서 사업관리, 금융, 시공 및 사후관리에 대한 포괄적 서비스가 상호 연계되어야 하며 체질개선이 강력히 요구되는 바이다. 특히 환경복귀 및 환경복구차원과 기후협약으로 인한 에너지문제 등 다양한 환경변화에 대응할 수 있는 변화는 업계 각자의 몫이다. 기업들이 자신의 역량을 최대한 발휘하여 공사비를 절감하며 VE를 실현하므로 그 탄력성은 증가하리라 본다.

다양한 입찰 및 발주형태에 따라 많은 변화와 적정성의 시비가 있었다. 보다 나은 제도개선을 위한 노력

이었을 것이다. 각종 제도 및 법률에 근거한 노력에도 불구하고 건설은 또 다른 방법을 강구한다. 부실공사 방지를 위한 적정공사비의 산출에도 불구하고 현실은 품셈이 지침 및 참고서에 불과한지 오래이다. 물론 품질을 저해하지는 않겠지만 그 낙찰율을 보면 과연 어떻게 공사를 완수할 수 있을까 걱정이 앞선다. 건설의 특수성이란 것을 간과하지는 않는다. 철저한 수익성과 수요와 공급에 의한 고민을 버린지 오래되었다. 이제는 그저 건물만 완공하면 끝이란 생각에서 벗어나야한다. 건설경기 부양책이란 용어를 빌어 여러차례 부양책이 실시되었고 그때는 다소 숨을 쉬는 듯 하지만 결국은 또 부양이란 용어를 갈구하게 되는 악순환을 반복하고 있다.

시장의 원리는 이미 실종된지 오래이다. 시장원리를 고려치 않은 정책은 정책으로서 일 뿐이다. 부실건설 업체 등록취소조치는 등록만 해놓고 사실상 영업중단 상태에 있는 간판회사나 탈법적 위장회사 등 시장질서 교란 업체들의 강제퇴출 수단이지, 공급과잉문제를 해소할 목적에서 경영난을 겪는 업체들을 시장에서 강제적으로 퇴출시키는 수단으로 활용될 수는 없다.

허가제도에서 등록제도로 법을 완화하여 많은 신생기업체가 탄생되었지만 그들이 살아남 확률은 거의 없다고 한다. 기득권자는 확률적으로 신생업체가 경쟁사가 아니란 것으로 목인되고, 혹 정말 새로운 기술을 갖고 출발하려는 업체는 신기술의 등록 및 절차에 의해 등록이 되기도 전에 공유되어진 기술이 되어 자생력을 잃고 쓰러지게 된다.

어떤 업체가 부실기업인지 가려내야 하며 시장에서 도태될 수 있는 건설시장으로 새롭게 태어나야 하며 건설한 건설회사는 시장에서 선의의 경쟁을 하여

안장성 현대건설(주) 건축사업부 (ajs@hdec.co.kr)

생존, 성장될 수 있도록 건설산업 전반에 걸친 구조조정이 이루어져야 하며, 각 건설사도 더욱 더 투명하게 건설한 기업이 될 수 있도록 거듭나야 할 것이다.

일반적 건축물 설계 및 허가, 시공은 다음사항으로 이루어진다.

- 건축법 제55조 (건축물 설비기준 등)
- 건축법 제57조 (승강기)
- 건축법 제59조 (건축물 에너지의 이용 및 폐자재 활용)
- 건축법 제59조 2 및 3 (전문기술자, 건축물설비 기준에 관한 규칙)
- 건축법시행령 제87조 (건축물 설비설치의 원칙)
- 건축법시행령 제91조 (건축물의 에너지 이용과 폐자재의 활용)
- 건축법시행령 제91조 3 (관계 전문가와의 협력)
- 건축물의 설비에 관한 규칙(건설교통부)
- 건설산업기본법 제9조(건설산업의 등록 등) 시행령 제7조 (건설업종 및 업무내용)
- 일반건설업 : 5개종, 전문건설업 : 29개 업종

## 건설산업의 업역구분

건설산업기본법에서 기본업역 구분에서 일반건설업 및 전문건설업 중 일반건설업과 전문건설업의 구분을 다음과 같이하고 있다.

### 일반건설업

건설산업기본법상 일반건설업은 종합적인 계획·관리 및 조정하에 시설물을 시공하는 업을 의미하며, 일반건설업의 업종은 토목공사업, 건축공사업, 토목·건축공사업, 산업설비공사업, 조경공사업 등 5종류로 구분된다. 건설산업기본법은 일반건설업자가 전문건설업 등록을 할 수 없도록 규정하고 있어 일반건설업과 전문건설업의 겸업을 원칙적으로 금지하고 있으나 철강재설치공사업, 준설공사업, 삭도설치공사업, 승강기설치공사업, 가스시설시공업, 난방시공업, 시설물유지관리업 등과 같은 7개 전문업종의 겸업을 허용하고 있다. 건설산업기본법은 겸업제한 이외에

영업범위의 제한을 통하여 일반건설업자의 전문건설 시장 진입을 금지하고 있다. 이에 따라 일반건설업자는 전문건설업자가 시공할 수 있는 건설공사만을 도급받지 못하도록 되어있다. 건설업자에 대한 겸업제한 조항과 영업범위제한 제도는 일반건설업과 전문건설업 각 업역에 배타적인 시장을 부여하는 역할을 수행하여 왔다.

건설산업기본법은 겸업제한과 영업범위제한 이외에 하도급 규정을 통하여 일반건설업자의 자유로운 거래를 제한하고 있다. 즉, 1건 공사의 공사금액이 일정 금액을 초과하는 경우 일반건설업자는 공사의 일부분을 전문건설업자에게 하도급 하여야 한다. 현재 1건 공사의 도급금액이 20억원 이상 30억원 미만인 경우에는 도급금액의 20/100을, 1건 공사의 도급금액이 30억원 이상인 경우에는 도급금액의 30/100을 하도급 주도록 의무화 되어 있다.

이러한 의무 하도급 규정 이외에 건설산업기본법은 하도급제한 규정을 통하여 일반건설업자인 수급인이 도급받은 건설공사의 일부를 일반건설업자에게 하도급주지 못하도록 규정하고 있다.

### 전문건설업

전문건설업은 시설물의 일부 또는 전문분야에 관한 공사를 시공하는 업을 의미하며 현재 전문건설업에 속하는 업종은 실내건축공사업을 포함한 29개 업종이다. 전문건설업자 역시 일반건설업자와 마찬가지로 겸업과 영업범위의 제한을 받고 있다. 영업범위의 제한에 따라 전문건설업자는 일반건설업자만이 도급받아 시공할 수 있는 건설공사를 도급받지 못하도록 되어 있다. 영업분리에 따른 현황 및 문제점은 표 1과 같다. 현행 제도상의 업역분리에 따른 설계, 시공의 분리는 철저히 이루어지고 있으나 이로 인한 업계의 손실은 크다. 발주자는 어떤 양을 담을 수 있는 그릇이 필요하다면 시공자는 각각의 제안서를 작성하여 유리그릇, 쇠그릇, 돌그릇 등으로 제안하고, 그 제안에 따라 가격과 질이 결정되어지며 그 결정은 발주자가 적정한 타당성에 의한 결정이 된다면 그 요구에 알맞는 제품이 탄생될 것이다. 동일한 제품을 싼값으로

<표 1> 영업분리에 따른 현황 및 문제점

구 분	현 황	문 제 점
인 허 가	1. 설계사무실 대행 2. 장비 인허가 납품 업체 대행	기술 수준이 미검증된 생산품 양산
감 리	1. 감리사 대행 2. 자체 감리 수행	
발주/입찰	1. 대형 건설사 55억 한도	1. 대형사 참여 제한 2. 복합적 발주형태로 전문면허와 관계없이 참여제한 상태

<표 2> 발주처별 공사 발주 형태와 문제점

발주처별	발주형태	내 용	문 제 점
관공사	턴키	기본설계+실시설계+시공	건축공사 공종으로 포함발주
		실시설계+시공 (대안입찰로 변경중)	
	내역입찰	100억 미만 최저가 적격심사 등	
	부대입찰	100억 이상	전문건설사를 동반입찰
투자개발	SOC 사업	투자후 투자금액을 운영회수하는 방식	

생산하는 것도 기술이지만 그보다는 타당한 제품을 기술로서 만들어 낸다면 변별력이 없는 가격에 의한 덤핑보다는 훨씬 기술의 변별력이 생길 것이다.

많은 시공업체는 시방서대로, 도면대로 라는 식의 안이한 태도로 건설을 진행한다면 우리의 건설 기술은 과거의 답습을 지속하는 것으로 만족하며, 선진외국에서와 같은 건설 기술자의 창의적 설계 시공과 기술의 시도가 꽃 필 수 있는 기술풍토를 기대하기는 어렵다.

### 발주제도에 따른 시장상황

공사발주의 형태는 표 2와 같이 발주기관에 따라 관공사에서 발주하는 턴키, 내역입찰방식, 부대입찰 방식 등이 보편적이며, 투자개발사업 형태의 SOC사

<표 3> 건설 수주 현황

(단위 : 백만원)

구 분	1999년	1998년	1997년
공공부문	14,387,620 (39.6%)	20,832,261 (57.8%)	26,519,695 (42.3%)
민간부문	20,943,098 (57.7%)	13,802,099 (38.3%)	32,548,197 (51.9%)
기타(민자·외국기관)	968,456 (2.7%)	1,392,550 (3.9%)	3,653,617 (5.8%)
계	36,299,174	36,026,910	62,721,509

업 그리고 민간에서 발주하는 형태가 있으며 그 각각은 다음과 같다. 국내 건설시장의 건설수주현황은 표 3과 같으며, 수주규모는 2000년말 기준 약 60조를 약간 상회하고 있으나 시장형태는 아주 열악하다고 본다. 전년 수주규모가 51조 1천억으로 전년동기 17%정도 증가되었으며, 서서히 회복국면으로 접어들 것으로 예상되었으며, 공공부문에서 약 24조 4,000억원으로 회복을 기대하고 있으나 정부의 가용재원부족으로 실질적 회복세는 기대하기 어려울 것으로 판단된다. 각종 세제혜택, 현행 SOC 시설기부채납 시 부가세 영세율적용에 따른 부담경감으로 약 10%의 사업비 절감효과를 예상했다. 또한 민간투자법과 다양화된 사업환경으로 전체적 호전기를 맞을 수 있을 것이며, 70년~ 80년 고도성장기에 준공된 오피스텔, 상가 및 아파트 등 업무용 및 주거시설물의 노후화로 재건축 수요가 요구되고 있으나 환경 및 비용측면에서 개·보수 사업(건물성능개선, 리노베이션, 리모델링) 사업의 활성화 및 시장의 확대로 시장은 다소 확대 될 것이다. 건설산업연구원 등의 자료를 보면 리모델링시장규모를 2000년 약 9조 5천억 규모, 2005년에는 13조 4천억원 규모로 추정하고 있으며 전체 건설시장의 약 14% 내외를 차지할 것으로 추정하고 있다.

정부는 1996년 건설업법을 건설산업기본법으로 변경하면서 건설업의 종류를 일반건설업과 전문건설업으로 단순화하고 도급한도액제도를 폐지하였으며 건설사업관리제도를 도입하였다. 1999년 동법의 1차 개정을 통하여 면허제도를 폐지하고 등록제로 전환하였으며 전문건설업자가 29개 전문건설 업종 가운데

5개 업종까지만 겸업할 수 있도록 한 겸업제한제도를 폐지하였다. 각 업역별 구분은 건설산업기본법을 근간으로 구분되고 있으며, 각 업역간에 공사는 면허기준에 의해서 대형사 중소형사가 각각의 공사를 담당하고 있으며, 분리발주는 지난 96년 허용된 후 설비건설협회에 등록된 사례를 볼 때 96년 7천 909건 4천 515억원, 97년 9천 990건 4천 854억원, 98년 1만 642건 4천 902억원, 99년 1만1천 468건에 5천 12억원 규모로 꾸준히 증대하고 있는 실정이며 최근 담배인삼공사, 용산국립박물관공사 및 최근 주목되고 있는 리노베이션공사 및 리모델링공사에서 지속적으로 발생하여 그 수요 및 규모는 더욱 증대할 것으로 기대된다. 해외의 경우는 국내의 부대공사입찰방식과 같은 방식이 적용되고 있으며 건축공사중 일부는 별도 발주형태도 있고 통상적으로 지하철공사 및 터널공사등에 이루어지고 있으며, 개보수공사 등에서는 비교적 활발히 단독발주 형태로 이루어지고 있다. 또한 IMF 이후 감소했던 건축경기 활성화가 건축허가 면적의 급증과 재건축의 열풍과 건축경기활성화가 설비업계의 공사수주 증가로 이어지고 있는 가장 큰 이유일 것이다. 대기업과 중소기업간의 자유롭고 공정한 경쟁이 촉진될 수 있도록 제도를 정비하고 시장경

제질서를 제도적 체제와 시스템을 도입 국가경쟁력 강화에도 일조를 할 것으로 생각될 것이다

공사의 분리발주형태가 진행된다면 각 업역간에 희비가 교차될 수 있으나 구분형태에서 나타날 수 있는 장단점을 표 4에 나타내었다.

### 각 업역간의 역할

미국 건설시장에서는 일반건설업(general contractor)과 전문건설업(specialty contractor)이 뚜렷하게 구분되고 있다. 우리나라와 같은 업역제한이 없음에도 불구하고 이처럼 양 업역이 구분되는 것은 일반건설업자 입장에서 볼 때 전문공종 공사를 하도급 주는 것이 수직적 통합을 통한 내부생산(in-house production) 보다 유리하기 때문이다. 우리나라의 경우 일부 일반건설업체는 타인 명의의 전문건설업체 설립을 통하여 겸업제한 조치를 우회하고 있다. 일반건설업체의 이러한 움직임은 전문건설업자만이 도급받을 수 있도록 되어 있는 단종시장에 진출하거나 타인 명의의 전문건설업체와 하청관계를 통하여 간접적으로 수직적 통합의 이익을 실현하기 위한 것으로 평가된다. 이러한 일부 일반건설업체의 행태로 볼 때 업

<표 4> 공사의 분리발주시 업역간의 장·단점

	장 점	단 점
전문 건설 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수주 참여 기회가 증가한다. (건축공사중 설비공사를 원청자로부터 입찰 참여하여 수주할 경우 많아도 5~6개 회사가 경쟁하기 때문에 수적으로는 경쟁률이 낮다.)</li> <li>• 사업을 자주적으로 계획, 관리할 기회를 가진다. (대외적인 주 업무가 종합건설사에서 발주자 상대 업무로 확대되기 때문에 영업 범위가 넓어진다)</li> <li>• 국제 공사 입찰에 참여할 수 있는 규모를 갖출 수 있는 기회를 갖는다. (원청자로서의 입찰 능력을 갖출 수 있기 때문에 국제 입찰 참여가 가능해진다.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수주 경쟁이 치열해진다. (설비공사 1건에 수많은 전문업체가 참여함으로써 경쟁률이 높아 수주 기회가 오히려 작아질 경우가 있다.)</li> <li>• 원청자 능력보다 열악하다. (설비공사 입찰 참여를 종합건설사와 경쟁할 경우 조직력 및 영업 능력이 낮아 수주 기회가 낮다.)</li> <li>• 종합관리 능력 부족하다. (기획력이나 관리 능력이 종합건설사 보다 낮다.)</li> </ul>
종합 건설 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설비 단독 공사 입찰시 전문 건설사보다 경쟁력에서 우위이다. (전문 건설사 보다 조직이 크기 때문에 수주경쟁시에는 유리하다.)</li> <li>• 설비 직원의 위상이 커진다. (설비 별도 공사를 수행할 시에는 종속적인 위치에서 주도적인 역할을 할 수 있고 설비공사 자주 관리를 함으로서 종합관리 능력을 가질 수 있는 기회가 생긴다.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설비 공사비가 제외된 건축공사를 수주할 경우 도급액이 작아진다.</li> <li>• 전문 건설사와의 분쟁이 많아질 소지가 있다. (전문 건설사의 현장 관리 방법에 차이가 생길 경우 현장 운영면에서 많은 문제점을 초래할 수 있다.)</li> </ul>

역제한이 폐지될 경우 일부 일반건설업체들은 전문공사업종을 통합할 가능성이 높은 것으로 전망된다.

현행 건설산업기본법상의 등록대상인 29개 전문업종들은 공사의 특성면에서 매우 이질적이며 계약방식도 상이한 편이다. 이재우(2001)는 거래비용의 관점에서 일반건설업체의 전문공사 조달형태를 시장형, 장기하도급계약형, 기업내 노무계약형 등으로 구분하고 있다. 일반건설업체들이 시장에서 조달하는 전문공종들은 전속성(specificity)이 거의 없는 공종들이며 전속성이 높은 전문공사들은 장기계약(long-term contract)을 통하여 조달하고 있다. 이외에 공사규모가 크지 않은 전문공종의 경우 노무계약의 형태로 하도급을 주고 있다.

향후 업역제한이 폐지되어 일반건설업체가 전문건설업종에 진출하는 경우 그 대상은 장기하도급 계약형태로 조달하던 전문공사일 가능성이 크다. 이러한 전문공사 업종들로는 토공, 비계, 설비, 상하수도, 보령그라우팅, 포장, 건축물조립, 철근콘크리트 등을 들 수 있다.

국내 전문건설업체의 대부분은 외국기술을 단순 도입하여 장비사용 및 자재활용 관련 기초기술 정도를 익혀 영업하는 수준에 머물고 있다. 선진외국의 전문건설업체와 같이 세부공정 관련 전문기술에 대하여 설계, 시공, 견적능력을 통합적으로 갖추지 못하고 있다. 여러 측면에서 검토되어야 하겠지만 상대적으로 열악한 전문건설업체의 경쟁력을 더욱 키워야만 자생적으로 생존할 것이다.

표 5는 전문건설업체 중 설비부분의 등록현황이다.

현행, 설계 및 시공 업역 분리와 실시설계 후 시공 발주 방식은 국내 건설업체의 설계 시공 통합 수행능

력 결핍을 초래하고 우리나라 건설업 전반의 발전과 해외시장 경쟁력 확보에 중대한 장애요인이 되고 있다. 그리고 이로 인한 낙후한 국내 건설풍토는 공기단축형(fast-track)공사, 설계시공일괄(design-and-build)공사, 턴키 공사, CM형 공사, VE형 공사 등 선진형 공사발주 방식이나 BOT방식 등 선진형 건설 프로젝트 수행수법의 도입 정착을 장애 지연하거나 기형적으로 변질 정착시키는 기저요인이 되고 있음을 간과해서는 안된다. 이들 선진형 건설발주 관리방식 및 건설사업 수행 기법은 건설 생산성 제고, 건설사업의 부가가치 향상, 건설경영 선진화, 건설산업 구조개선 등 건설업 전반에 걸친 선진화에 지대한 파급효과를 미친다는 것은 주지의 사실이다. 아울러 전통적인 하드 건설기술의 발전은 물론, 건설 CALS 관련 및 GIS연계 건설 정보화 기술, 지식기반 건설 기술 등 고부가가치 소프트 건설기술의 발전의 초석을 제공한다. 일반건설업체나 전문업체나 모두 각각의 다양성이 구비되고 전문성이 있는 개개인이 모였을 때 경쟁력이 발휘되고 어떤 형태의 법적 조치가 악의적인 법조항이 아니라면 그것은 장애가 되지 않을 수도 있다. 선진형태의 CM발주가 더욱더 양산된다면 발주자의 이익을 위한 노력과 기술개발이 될 것이다.

### 건설인의 업역구조에 따른 역할

건설수요의 변화에 따른 건설기업의 대응방향은 더욱더 다양할 수 있을 것이며, 우선 고급화, 다양화, 개성화된 건설수요에 대응을 위한 전통적 단순수주 형태의 건설산업에서 수요자의 다양한 요구에 부응하는 시스템개발 및 수요창출형 건설방향 모색을 기초로 하여 기획, 개발의 핵심역량 강구(CM 컨설턴트 등), 금융상품의 개발에 따른 공동 노력(자금조달), 전문 시공능력의 향상을 위한 기술력 증강이 필수적이며, 환경 및 정보화에 따른 수요증가에 따른 환경 및 정보 시대에 부응하는 친환경적 기술대응 모색, 건설의 환경과파괴적 이미지 탈피를 위한 방안모색, 정보화 요구에 따른 각종 통합관리 시스템개발 등이 요구되며, 수요변화에 대한 대응으로는 리모델링 및 리노베이션

<표 5>전문건설업체 등록현황 중 설비부분

구 분	1995년	1996년	1997년	1998년	1999년
업체수	18,933	21,161	22,822	24,748	25,620
면허수	28,254	31,726	36,760	43,895	57,310
철물공사	2,178	2,395	2,700	3,146	3,972
설비공사	3,110	3,288	3,537	3,681	4,954
상하수도	2,165	2,453	3,139	3,465	6,266

<표 6> 각종 업역관련 법령

구분	주요내용	관련법률	주무부처
설계·엔지니어링	계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 ○건설기술관리법	재정경제부 건설교통부
	설계 및 엔지니어링	○건축사법 ○건설기술관리법 ○엔지니어링 기술진흥법 ○환경관련 5개 법률(방지사설 설계) ○소방법(소방시설 설계)	건설교통부 건설교통부 과학기술부 환경부 행정자치부
	설계감리 계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 ○건설기술관리법	재정경제부 건설교통부
	설계감리	○건축법 ○건축사법 ○건설기술관리법 ○환경관련 5개 법령(방지사설 설계)	건설교통부 건설교통부 건설교통부 환경부
시공·시공관리	건설계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	재정경제부
	건설시공	○건설산업기본법 ○환경관련 5개 법령(방지사설시공)	건설교통부 환경부
	전기계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	재정경제부
	전기시공	○전기공사법	산업자원부
	전기통신계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	재정경제부
	전기통신시공	○전기통신공사법	정보통신부
	소방계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	재정경제부
	소방시공	○소방법	행정자치부
	감리계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 ○건설기술관리법	재정경제부 건설교통부
	감리	○건설기술관리법 ○환경관련 5개 법령(방지사설 감리) ○소방법	건설교통부 환경부 행정자치부
유지관리	유지관리계약	○국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	재정경제부
	유지관리	○건설산업기본법 ○시설물유지관리에 관한 특별법	건설교통부 건설교통부

물량증대에 따른 기업전략모색과 세계적 건설환경 변화 주시는 변화에 대한 대응방법으로 요구 될 것이다. 그리고 각종 제도개선 및 인프라구축이 각 기업의 단독발주에 따른 통합관리 능력과 분야별 코디네이션 능력을 갖춘 감독 및 감리요원 필요성, 또한 개보수공사에 적합한 발주형태 개발과 각 기계설비 내용년수 경과에 따른 개보수를 법률적으로 규정 및 강화 등 경쟁력 강화를 위한 부대입찰방식(전문분야) 확대가 정책을 개발하는 당국과 각 기업들의 공동적 목표라 하겠다.

각종 업역관련 법령 현황은 표 6과 같다.

건설산업의 하층구조는 종합건설업체나 일반건설업체로부터 하도급받은 전문공사를 실제 수행하는 전문건설업체 그룹으로 구성될 것이다. 전문건설업체는 발주자로부터 직접 원도급으로 공사를 수주할 수도 있으며 이를 위해서는 상호 연관성이 높은 전문공종의 겸업과 규모의 대형화가 요구된다.

전문건설업체에게는 종합건설업체나 일반건설업체에게 요구되는 시설물별 전문성은 요구되지 않을 것이다. 따라서 세부시장에 대한 구분없이 다양한 건설사업에 참여하여 해당 전문공종을 시공하게 될 것으로 전망된다.

전문건설업체들은 관련 전문업종의 겸업 또는 타 전문건설업체와의 합병을 통하여 규모의 영세성을 극복해나가야 할 것이다. 미국의 경우를 보면 건축물이 기계설비, 전기설비, 공조시설 등의 면에서 점차 복잡해지면서 하도급을 담당하던 전문건설업체들이 건설프로젝트의 초기부터 관여하는 경향이 높아지고 있다. 따라서, 전문건설업체들도 해당 전문공종의 능력 확보에 노력해야 할 것이다. 