

제 1 주제

건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0 : **담론을 넘어 실행**을 위한 전략으로

2026. 4. 7.

대표 발표 손태홍 건설기술·관리연구실장

공동 연구 나경연 경제금융도시연구실장·이지혜 연구위원·정수완 부연구위원

목 차

건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0
: 담론을 넘어 실행을 위한 전략으로

- I. 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?
- II. 건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다
- III. 건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반
- IV. 건설산업 재탄생 2.0의 골든 타임과 3.0



2025년 3월 18일

건설산업 재탄생을 기억하십니까?





I. 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

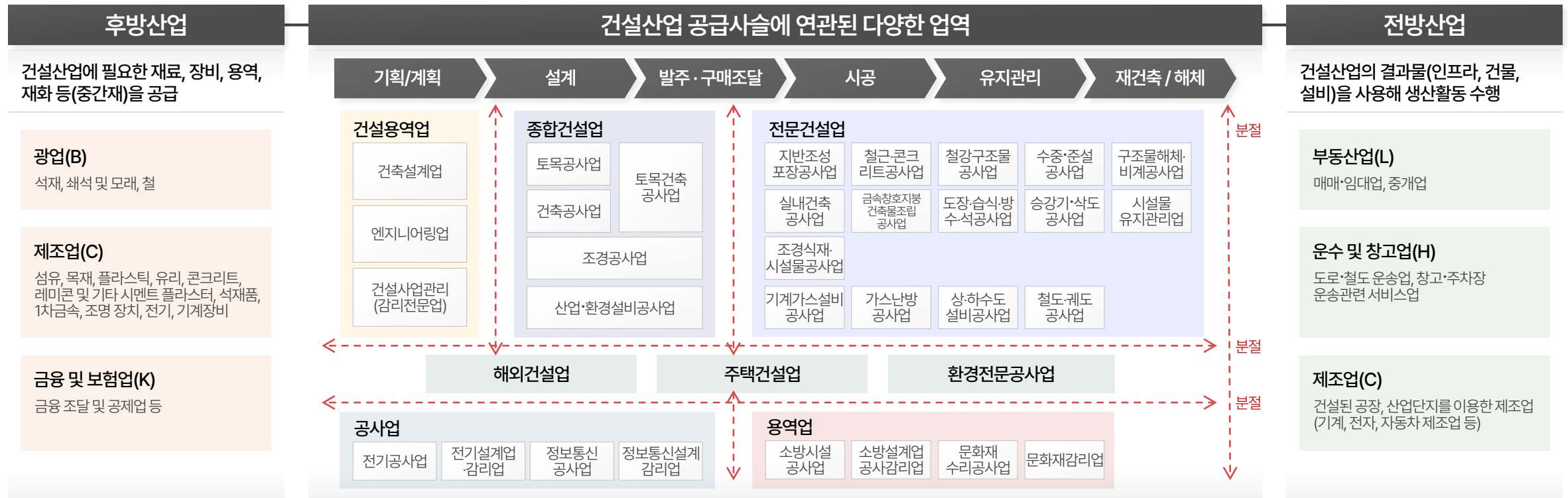
건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0 : 담론을 넘어 실행을 위한 전략으로

I 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

기능적 전문화에 따른 건설산업의 파편화와 분절

■ 주체별 전문성 강화 → 업종 세분화 → 제도·규제 강화 → 생산체계 유기적 협력과 통합 미흡

- 건설산업은 사업 생산단계와 직접 관련된 업외에도, 자재·장비, 재화·서비스 등 후방산업부터 부동산업/운송업/제조업 등 전방산업까지 직·간접적으로 연계된 복합산업



건설산업 내 **업역 분절**로 사업에 **다수의 이해관계자 참여** → **복잡성 가중**

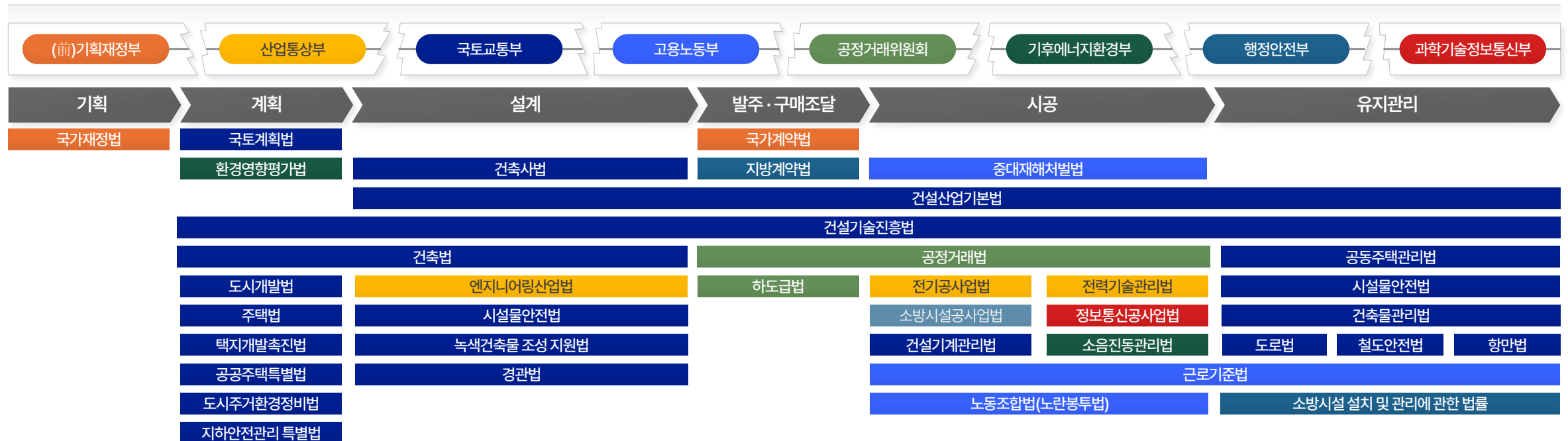
I 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

분절된 거버넌스가 고착화시킨 산업의 구조적 파편화

■ 단계·부문별 다수 부처 연관, 개별적 법·제도로 관리 → 생산체계 분절 심화 및 산업의 통합 저해

- 건설관련 부처 간 분리된 업무는 일관된 정책 운영 차질, 원활한 소통과 의사결정 저해, 통합을 통한 혁신 및 부가가치 창출의 장애요인으로 작용
- 통합된 건설산업은 보이지 않고 개별 건설사업자만 존재하는 구조

[건설산업 관련 부처와 소관·연관 법률] * 법제처 국가법령정보센터 - 내 소관부처별 법령 검색

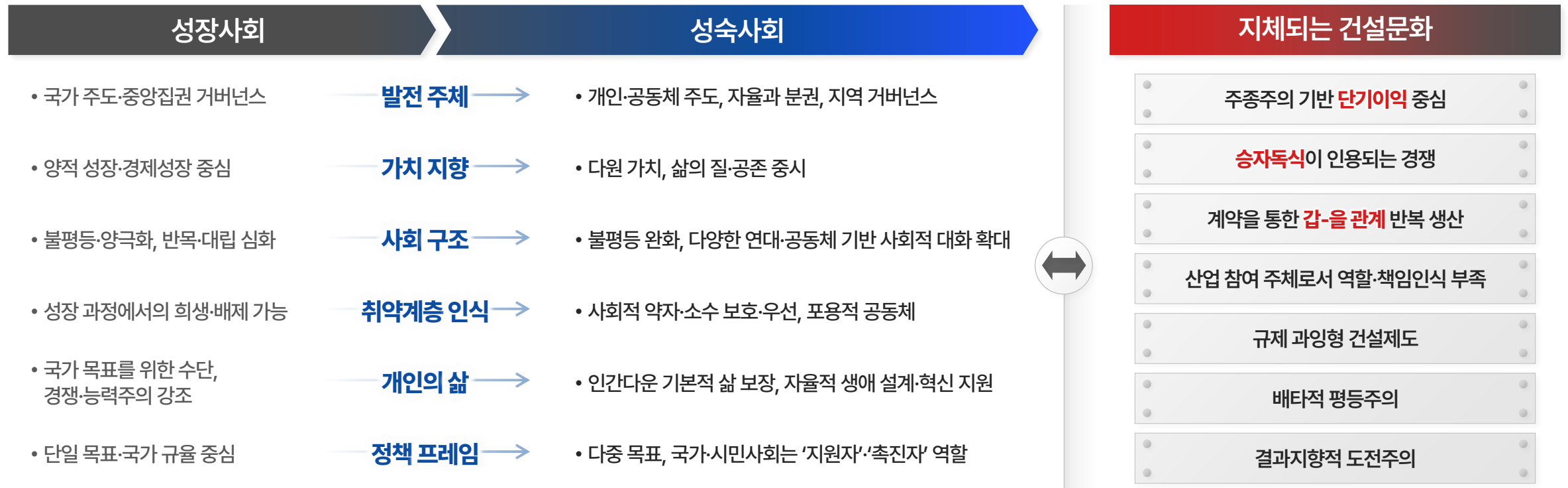


고착된 거버넌스는 건설산업을 넘어 사회 전반의 혁신 역량을 구조적으로 제약

I 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

사회변화와 궤(軌)를 같이하지 못한 건설산업의 문화

- 21세기, 성장·경쟁중심의 성장사회에서 **삶의 질·공존·상생·가치 중심** 성숙사회로 전환 中 / **건설산업 문화는 지체**
 - 성장기에 최적화된 경쟁 중심의 메커니즘과 수직적 문화는 건설산업의 매력도를 낮추고 혁신을 막는 장벽으로 작용



진화하는 사회 가치와 박제된 건설 제도 사이 시차(Time-lag)로 **산업 혁신 동력 잠식**

I 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

정교한 문제진단 이후에 멈춰선 건설산업 혁신

- 산업 혁신방안의 반복 추진에도 문제 지속 → 절박함·시급성 부족 및 구성원 간 **통합적 관점 결여**로 **실효적 해결 미흡**
 - 건설산업 혁신을 위한 20년 전의 문제 진단은 현재도 유효, 문제진단을 넘어 실행이 필요한 건설산업

과거 건설산업 혁신방안의 공통적 문제인식

건설상품

- 도시부조화
- 고유의 정체성 부족
- 품격 낮은 건축물·시설물
- 고부가가치 영역 확대

생산주체

- 비효율적인 공공건설사업 관리
- 다단계 하도급과 부실업체 난립

생산요소

- 기술 경쟁력 약화
- 생산요소의 안정적 공급 차질
- 인력양성 시스템 부재

생산지원체계

- 글로벌 스탠다드와 동떨어진 제도
- 경직된 생산체계
- 변별력이 부족한 입찰제도
- 투명·공정 경쟁질서 정착 미흡

과거 건설산업 혁신방안의 주요 전략

건설산업 선진화 전략('04)

- 건설기술 경쟁력 강화
- 건설생산의 효율성 제고
- 건설산업의 투명성 제고
- 성장기반 구축 및 잠재력 확충

건설기술·건설문화 선진화('07)

- 건축문화 혁신기반 조성
- 공공선도 프로젝트 시행
- 기술혁신 인프라 구축
- 글로벌 스탠다드 생산체계

건설산업 선진화 방안('08)

- 분권·책임·성과 공공발주시스템 혁신
- 설계·엔지니어링 글로벌 경쟁력 확보
- 중소기업 지원과 협력관계 혁신
- 투명성 제고와 부패척결
- 세계일류산업으로 도약기반 조성

건설산업 혁신방안('18)

- 기술혁신
- 생산구조 혁신
- 시장질서 혁신
- 일자리 혁신

부분적 수선을 반복하던 관성을 넘어 관점과 판을 바꾸는 **새로운 접근 방식 필요**

I 왜 건설산업 재탄생을 제안했을까?

국민의 미래를 담아낸 건설산업 재탄생의 시작

■ '국가산업으로 재탄생' 비전 下 4Re 산업 전환 선언 및 3대 원칙·전략분야·실행과제 선정

건설 재탄생 1.0의 비전과 체계

공정·상생, 융합·확장, 자율·혁신의 3대 원칙 바탕
가치·체계·시장+상품의 대전환 전략 제시

비전	국민의 미래를 건설하는 국가산업으로 재탄생			
목표	4Re 산업으로 재탄생			
	책무를 다하고 (Responsible)	혁신을 추구하며 (Revolutionary)	신뢰를 바탕으로 (Reliable)	도약하는 (Resilient)
3대 원칙	공정·상생	융합·확장	자율·혁신	
	갈등·경쟁 산업에서 공정·상생 산업으로	분절·파편화 산업에서 융합·확장 산업으로	규제·관리 산업에서 자율·혁신 산업으로	
전략 분야	산업 중점가치 대전환	산업체계 대전환	건설시장·상품 대전환	

전략분야별 추진 과제

가치 공유부터 글로벌 확장까지, 산업 유전자의
근본적 교체를 위한 단계별 실행 로드맵 제안

01 산업 중점가치 대전환	단기적 공급자 이익 우선주의로 인한 불공정 등 산업 비건전성 만연	핵심가치 - 이해관계자 간 협력 가치 공유, 수요자 관점의 경제적 가치 추구, 비재무적 가치 창출 성과 지향 - 윤리적 건설문화 정착, 장기 관점의 지속가능성 제고, 사회적 가치 지향의 ESG경영 정착, 미래세대의 가치 존중
02 산업체계 대전환	분절된 산업체계, 규제 양산·강화에 따른 성장동력 상실	핵심과제 - 산업 내 안전한 불공정 요소 개선과 건설규제 개혁 - 상생에 가치를 둔 산업 육성 및 산업구조 정비 - 융합과 확장 실현을 위한 미래 건설 업역과 산업구조 변화 - 스마트 건설 활성화 연구개발 활성화·건설산업 공공조달 선진화
03 건설시장 ·상품 대전환	공급자 위주 도시·주택공급 및 도시·인프라 경쟁력 확보를 위한 혁신 미흡	핵심과제 - 주거비 안전 및 자선형성 지원, 소비자 중심의 패러다임 전환 - 공급확대와 정책실행 확보, 신개념 정비모델 마련, 노후 인프라 투자 - 스마트 건설 금융 융합과 간접투자 활성화로 투자 생태계 확장 - 민간주도 산업생태계 조성 및 스마트 기술혁신 기반 개발 활성화

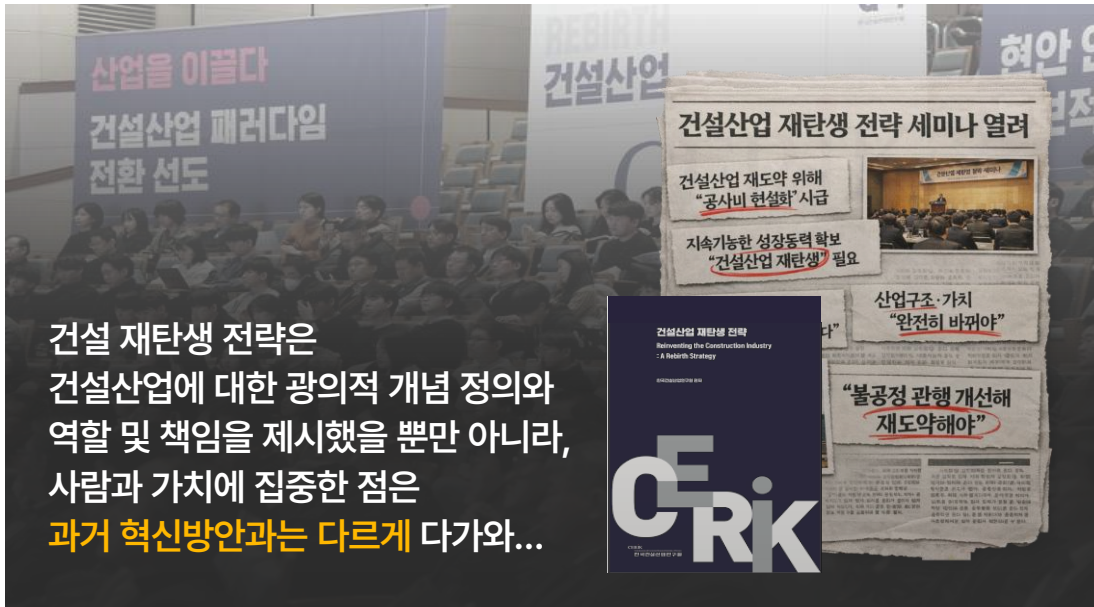
더는 늦춰서는 안된다는 절박함과 위기인식 → **건설산업의 본래 모습으로 재탄생 선포**

건설 재탄생 1.0의 체계와 성과

I 재탄생 1.0은 '건설산업 대전환을 위한 개념 설계'

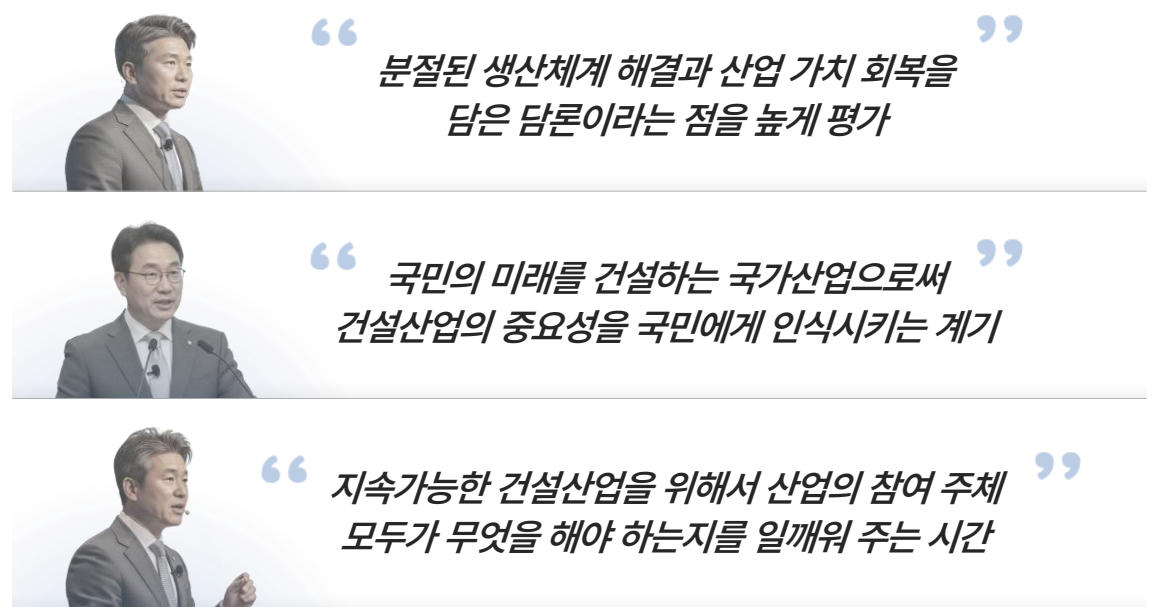
- '건설산업을 어떻게 봐야 하는지'와 '어떻게 바뀌어야 하는지'에 대한 **'인식의 틀'**과 **'전략구도'** 제공
 - 현안 중심의 과거 혁신 방안과 달리 건설산업 대전환의 필요성과 방향을 새로운 언어와 프레임으로 공론의 장(場) 마련
 - 건설산업의 정의 재정립과 산업의 역할과 범위를 차별화된 확장적 시선으로 해석 → 산업 참여주체의 전략적 **공감대 형성**

건설산업 재탄생 1.0의 성과



건설 재탄생 전략은
건설산업에 대한 광의적 개념 정의와
역할 및 책임을 제시했을 뿐만 아니라,
사람과 가치에 집중한 점은
과거 혁신방안과는 다르게 다가와...

건설산업 재탄생 1.0에 대한 목소리



건설산업 재탄생 1.0은 더 늦기 전에 지금 여기서부터 시작해야 할 과제

II. 건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다

건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0 : 담론을 넘어 실행을 위한 전략으로

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

건설산업, 인류 문명의 시작이자 공간 창조 산업

■ 인류 정착과 도시의 형성 등 **문명 발전의 시작**, 건설(Construction)

- 건설(Construction)의 어원 : 함께 쌓아 올린다(Constructio) → 자원, 기술, 노동을 결합한 **종합적 창조 행위**
- 건설은 인류 문명의 출발점 : 주거·수리시설·도로·도시 형성 등 **인간 공동체의 정착과 발전**을 가능하게 한 **기반 활동**

건설(Construction)의 어원

Constructio (라틴어)

con + structio
함께 쌓아 올린다.

[**자재 + 기술 + 노동 + 지식 + 사회적 협력**]의 결합

- 단순한 물리적 실체의 생산이 아닌, 흩어진 요소들을 일정한 질서와 논리에 따라 결합하는 종합적 '창조 행위'

건설은 인류 문명의 출발점



- 건설은 물리적 구조물을 세우는 기술적 행위를 넘어 인류가 스스로의 환경을 조직하고 구조화하는 핵심적 문명 활동

일상의 기반이 되는 건설



- 우리의 일상 대부분은 건설을 통해 형성된 물리적 기반 위에서 작동

건설은 인류 문명의 토대를 설계하고, 공간적 가치를 창조하는 문명 활동

II

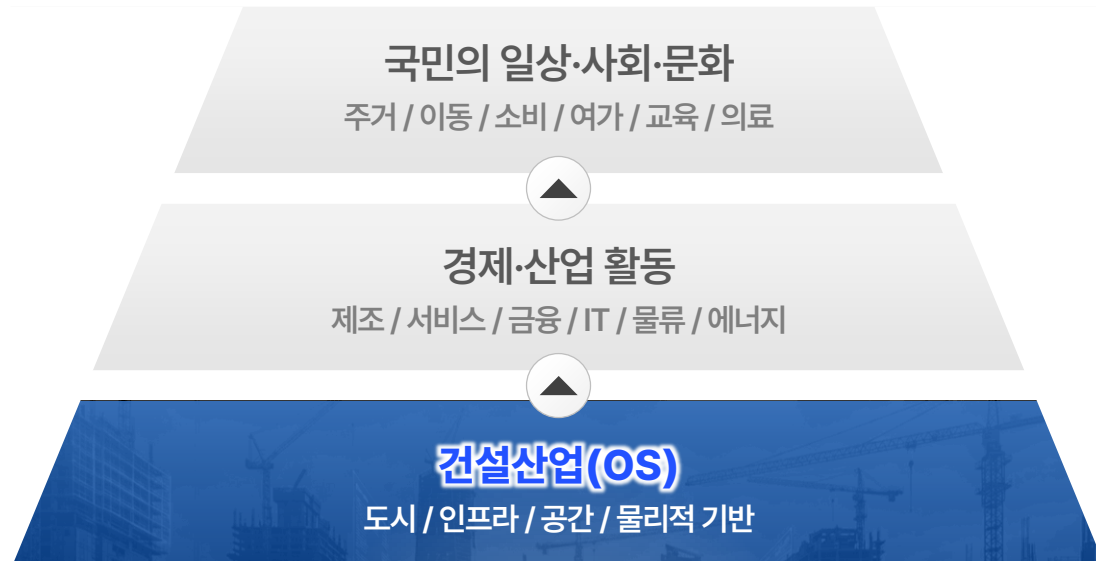
건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

건설산업, 국가를 작동시키는 운영체제(OS)

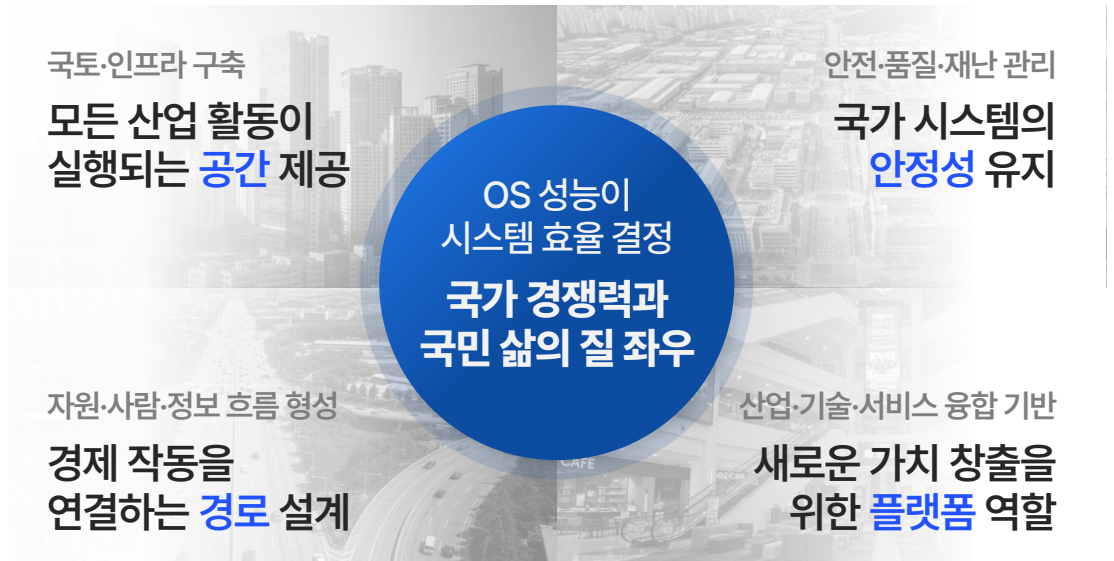
■ 국가·사회·경제·국민의 일상도 **건설산업** 위에서 작동 → **시대가치·문화**까지 창출

- 제조·서비스 등 국가의 모든 산업이 건설산업 위에서 구현 → 국가 운영을 가능하게 하는 본질적 기반
- 건설산업은 국민의 삶과 문화를 떠받치는 **기반이자 무대** → 도시를 만들고, 국민의 일상과 삶의 질을 완성하는 산업

국가 운영체제(OS)로서 건설산업



국가 운영체제(OS)로서 건설산업의 역할



국가와 국민의 삶·가치·문화를 구현하는 **사회 운영의 기반산업**

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

경제를 움직이는 핵심 엔진, 심장과 같은 건설산업

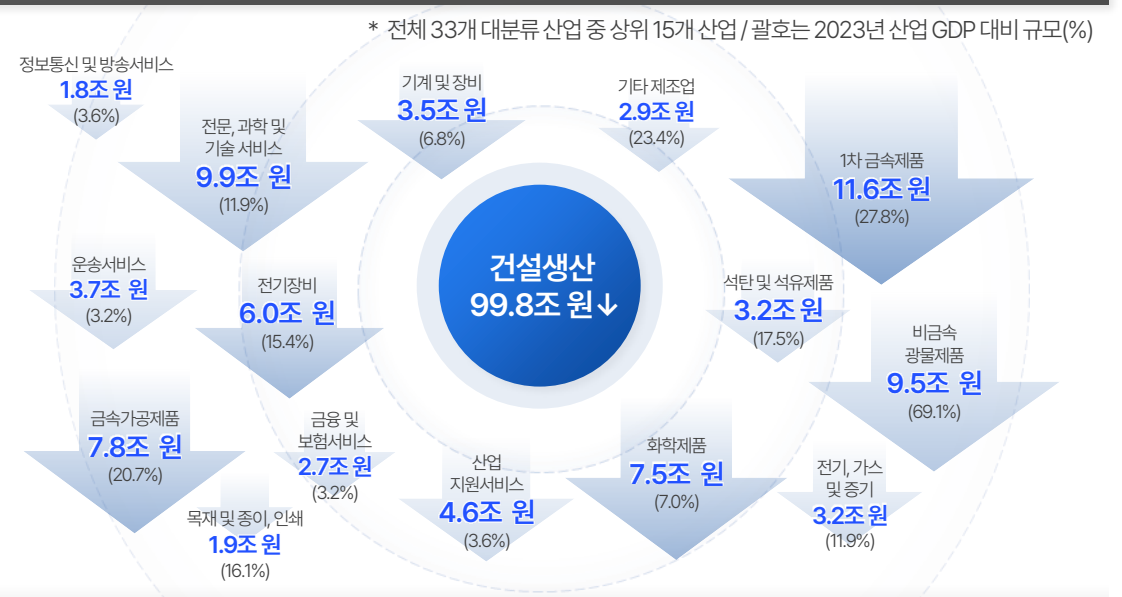
■ 건설산업은 전 산업과 연계되어 국가 산업 생태계를 작동하는 **핵심 허브 산업**

- 건설투자는 전·후방 산업으로 확산되며 생산·고용·소비 동시 유발
- '20~'25년(누적) 건설 생산 99.8조 원 감소 → 연관 산업 105.4조 원, **전 산업 205.2조 원 감소(약 2배 연쇄 확산)**

전 산업과 연계된 건설산업



전 산업 생산 파급효과('20-'25)



건설산업은 전 산업에 파급되는 연쇄 효과의 핵심 축

II

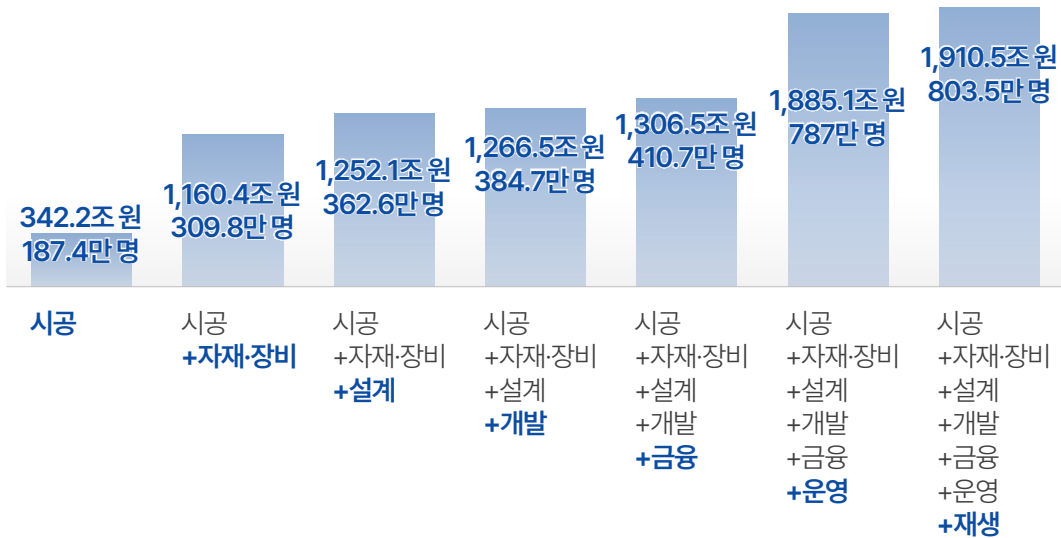
건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

전 국민이 참여하는 국가 경제 플랫폼, 건설산업

■ 국가 경제 전반으로 이어지는 Only One 산업 → 가치사슬 기반 경제 활동 플랫폼

- 기획·개발·설계·시공·금융·운영·관리·재생으로 이어지는 **전 주기 가치사슬 연계** + **전 국민 참여 산업** → “건설 생태계”
- 대한민국 연 총공급액(전체 산업이 시장에 공급한 재화·서비스 총합) 대비 건설 생태계 규모 비중 **28.2%**(1,910조 원), 취업자 수 비중 **30.6%**(803만 명)(2023 한국은행 산업연관표 기준)

건설산업 가치사슬에 따른 규모 및 고용 현황



전 국민이 참여하는 건설산업

정책·제도 주체 중앙정부(국토부, 기재부, 환경부 등), 지자체, 공공기관(LH, 도공, 수공 등) 등	발주·시행 주체 공공 발주기관, 민간 시행사, PFV, 개발회사, 리츠·AMC 등	기술·설계 주체 건축사, 엔지니어링사, 감리사, CM사 등	시공·생산 주체 종합건설사, 전문건설사, 장비·자재업체 등
토지·공간 주체 토지 소유자, 공공토지 보유기관, 재개발 구역 내 토지주, 개발 조합 등	금융·투자 주체 정책금융기관, 은행, 보험사, 증권사, 연기금, 펀드, 공제조합 등	운영·관리 주체 운영법인(SPC), 시설관리회사, 리모델링·정비업체 등	소비·이용 주체 주택 실수요자, 입주자, 기업 입주자, 지역주민, 일반 국민

국민경제의 **생산, 소득, 소비, 고용** 등과 밀접하게 연관된 건설산업

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

지표로 본 건설산업의 현실 - 구조적 문제의 현재화

■ 주요 지표의 동반 하락, 구조적 위기 해결을 넘어 산업의 근본적 대전환을 요구하는 시장의 경고

- 건설수주, 건축착공, 건설기성, 건설투자 등 주요 선행·동행 지표 동시 악화되며 **산업 침체 심화**
- 공사비 증가, 고금리 지속, 미분양 증가, 수익성 저하 등 사업 여건 악화로 산업 생태계 전반의 **하방 압력 확대**

[주요 지표의 경고]



이제는 회복이 아니라, **완전한 대전환**이 필요한 시점

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

참여주체 모두가 손해 보는 현재의 건설산업 현실

■ 참여주체별 **행태 왜곡**과 산업의 **구조적 문제**가 복합적으로 겹쳐진 현실

- 상호 불신과 책임 떠넘기기, 리스크 전가 및 이해관계 대립에 머무는 행태·관행
- 보수적 문화와 자기 중심적 구조에서, 프로젝트 단위의 단기 성과와 소모적 갈등을 키워 온 구조적 문제

[건설산업이 직면한 문제]

상호신뢰·투명성 부재 <ul style="list-style-type: none"> • 불공정 거래 관행 지속 • 투명성 부족 및 부적격 업체 난립 • 공정경쟁 질서 미정착 • 상호 신뢰 부족으로 인한 갈등 	체계 분절·책임소재 불명확 <ul style="list-style-type: none"> • 다단계 하도급 구조 • 원·하도급 간 책임 전가 • 통합 컨트롤타워 부재 	혁신 수용성 부족 <ul style="list-style-type: none"> • 보수적·관행 중심 산업 문화 • 혁신 저항 및 변화 수용성 부족 • 경직된 업역·법체계 	수익 악화형 가격 경쟁 구조 <ul style="list-style-type: none"> • 자격 중심 입찰, 원가 중심 낙찰 • 저수익 구조 → 저부가가치화 • 물량 중심의 성장모델 한계 • 변별력 부족한 입찰 제도
수직 관계 기반의 이해충돌 <ul style="list-style-type: none"> • 갑-을 중심의 수직적 문화 • 이해관계자 간 갈등 구조 • 협력 및 통합 부족 • 산업 구조의 분절·파편화 	불합리한 리스크 배분 관행 <ul style="list-style-type: none"> • 원도급 중심의 일방적 구조 • 하도급으로의 리스크 전가 • 부실시공 문제 반복 • 공사비·기간 부담의 하향식 전가 	성장동력 및 투자 역량 부족 <ul style="list-style-type: none"> • R&D 및 혁신 투자 미흡 • 첨단기술(AI, BIM) 도입 지연 • 신규 시장·사업 발굴 역량 부족 • 정책 일관성 저해 	생산성·안전·품질 위기 <ul style="list-style-type: none"> • 높은 산업재해 및 사고율 • 품질 문제 및 하자 발생률 높음 • 열악한 근로환경 (3D 산업) • 전 산업 대비 낮은 생산성

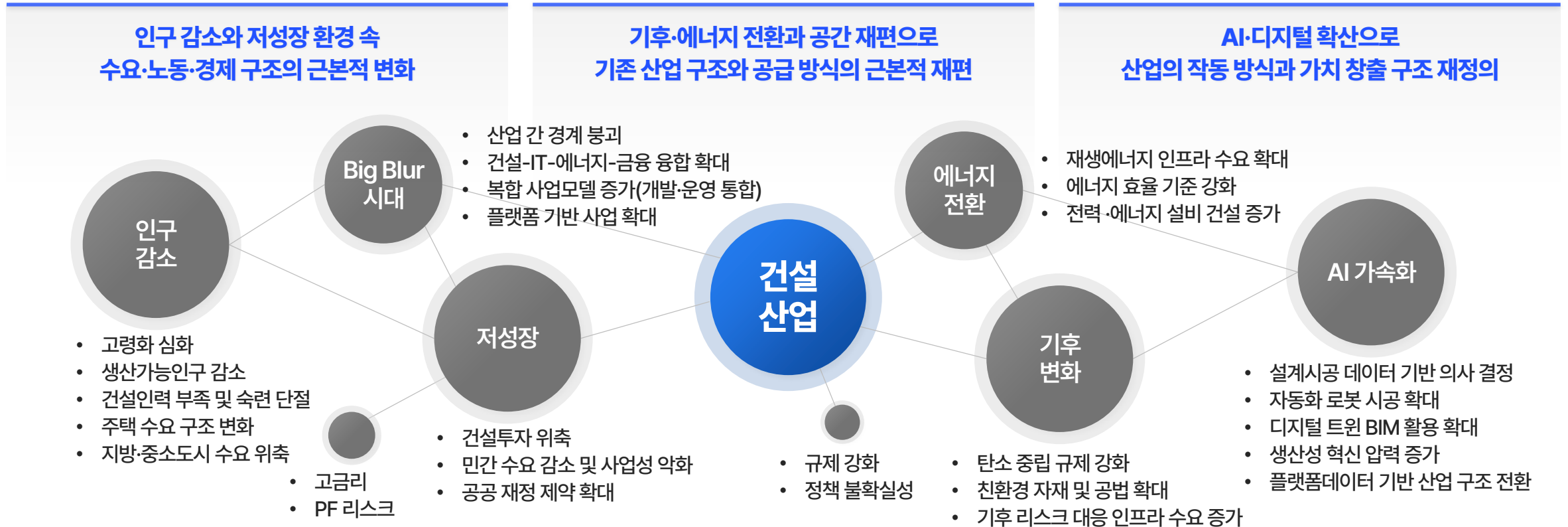
복합 위기에 직면한 건설산업, **구조 전환**을 통한 해결 방안 모색 필요

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

대전환 시대, 건설산업의 역할을 다시 묻다

■ AI·인구·기후 변화 등 다양한 영향 요인이 동시에 작동하는 총체적 대전환 시대



급변하는 대전환 시대, 완전히 달라져야(totally transformed) 할 건설산업의 역할

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

신뢰·협력 기반 산업구조로 근본적 전환

■ 신뢰와 협력, 건설산업 근본적 혁신과 지속가능한 성장의 출발점

신뢰

안전·품질·계약 구조 전반의 불신 문제를 해소하고
산업 운영의 기반을 '신뢰' 중심으로 재정립

As-Is

- 안전·품질 문제 반복
- 불투명한 계약·대금 구조
- 하도급 중심 책임 회피
- 사회적 이미지·인식 저하

구조
전환



To-Be

- 안전·품질 중심 산업 운영
- 투명한 계약·정산 구조
- 책임 기반 생산 체계
- 사회적 신뢰 회복을 통한 산업 위상 재정립

협력

지속가능한 산업 생태계 구축
대립·전가 중심의 생산 구조를 협력·책임 기반으로 전환

As-Is

- 발주자-시공사 간 대립 구조
- 원·하도급 수직적 관계
- 리스크 전가 관행
- 성과 공유·인센티브 부족

구조
전환



To-Be

- 이해관계자 간 협력 구조
- 수평적 파트너십 기반 생태계
- 리스크 공유 및 합리적 배분 구조
- 성과 연계·인센티브 강화

정부(발주자) : 통제·처벌 중심 → **공정·투명 기반 협력 질서**로 재편
산업(기업) : 대립·전가 구조 → **책임·상생 기반 신뢰 생태계**로 전환

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

혁신·지속가능성, 산업 전환의 핵심 축

■ 혁신과 지속가능성, 건설산업의 미래 경쟁력과 생존 좌우

혁신

기술·데이터 기반 혁신을 통해 생산성과
부가가치를 동시에 높이는 산업 구조로 전환

As-Is

- 규제 중심·보수적 산업 문화
- 저가 수주 및 가격경쟁 구조
- R&D 투자 부족
- 디지털 전환 역량 미흡

구조
전환



To-Be

- 자율·혁신 중심 산업 문화 구축
- 가치·성과 중심 사업 구조 전환
- R&D 투자 확대 및 기술경쟁력 강화
- 데이터 기반 디지털 전환 가속

지속가능성

장기적 가치와 환경·인력 지속성을 고려한
경영 체계를 구축하여 산업의 지속가능성 확보

As-Is

- 단기 수익 중심 경영
- 인력 고령화 및 유입 감소
- 탄소·환경 대응 미흡
- 산업 생태계 양극화

구조
전환



To-Be

- 장기 가치 기반 경영 체계 확립
- 인력 유입 확대 및 산업 매력도 제고
- 탄소·환경 대응 체제 강화
- 상생 기반 산업 생태계 구축

정부(발주자): 규제·단기 대책 → **혁신 촉진·지속가능성** 기반 산업 환경 조성
산업(기업): 관행·현안 대응 → **기술·가치 중심의 지속가능 경영**으로 전환

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

경험에 의존하던 건설산업, 이제는 데이터 기반 AI로

■ AI 시대의 건설산업 → 분절·파편화로 인한 비효율, 상호 불신 등의 내재화된 문제 해소 가능

- 보수적 문화와 단기 이익 중심으로 DX도입 지연 → AX 내재화 실패 및 복구 불가능한 기술격차 발생
- **데이터 통합**·축적 및 활용을 통해 분절체계의 한계를 극복하고 데이터의 투명성 제고로 신뢰성 확보

[AI가 바꾸는 건설산업의 미래]



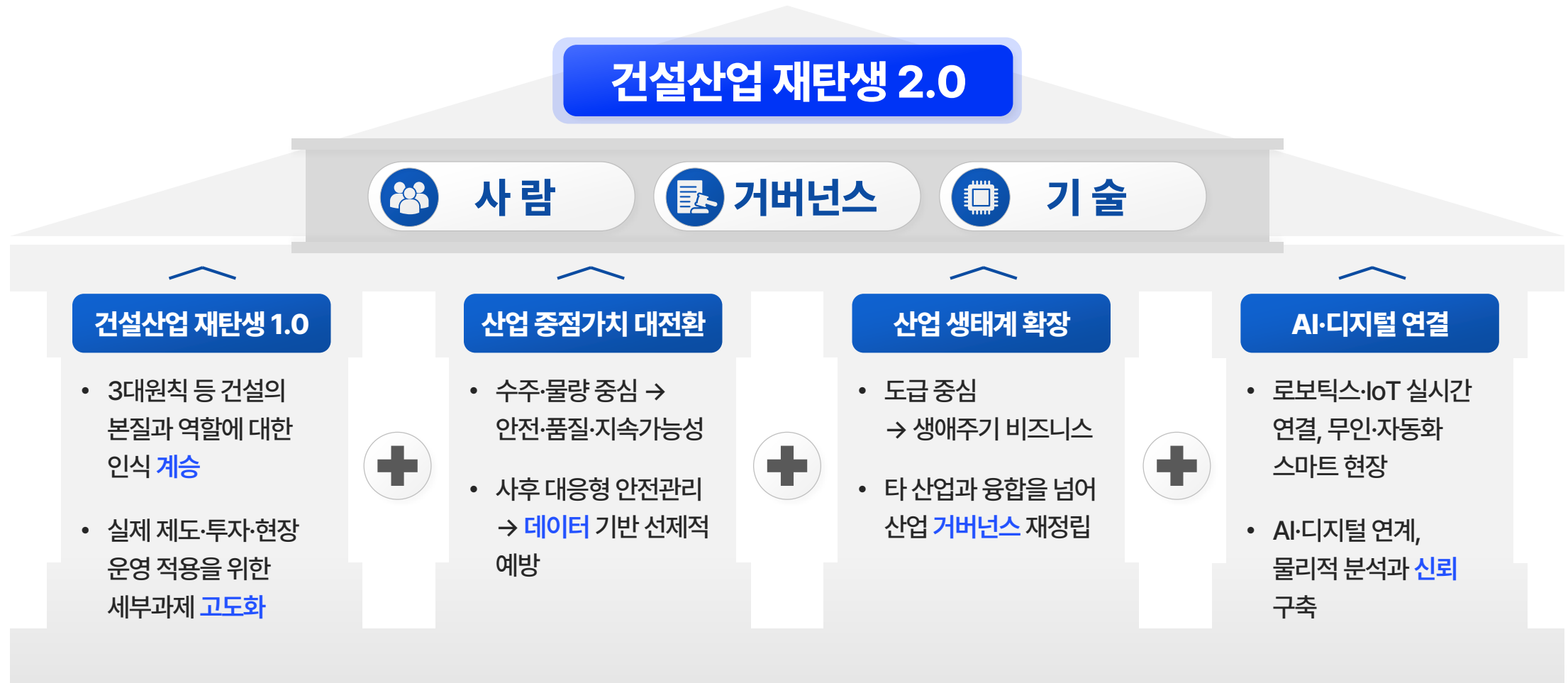
직관이 아닌 **데이터**로, 경험이 아닌 **알고리즘**으로, 단절이 아닌 **연결**로 전환

II

건설산업, 근본에서 다시 묻고 미래를 재정립하다.

근본적 대전환의 기로에 선 건설산업, 재탄생 필요

- **건설산업 재탄생 2.0 = 1.0 계승·고도화 + 산업가치 중심 + 생태계 확장 + AI·디지털 연결**



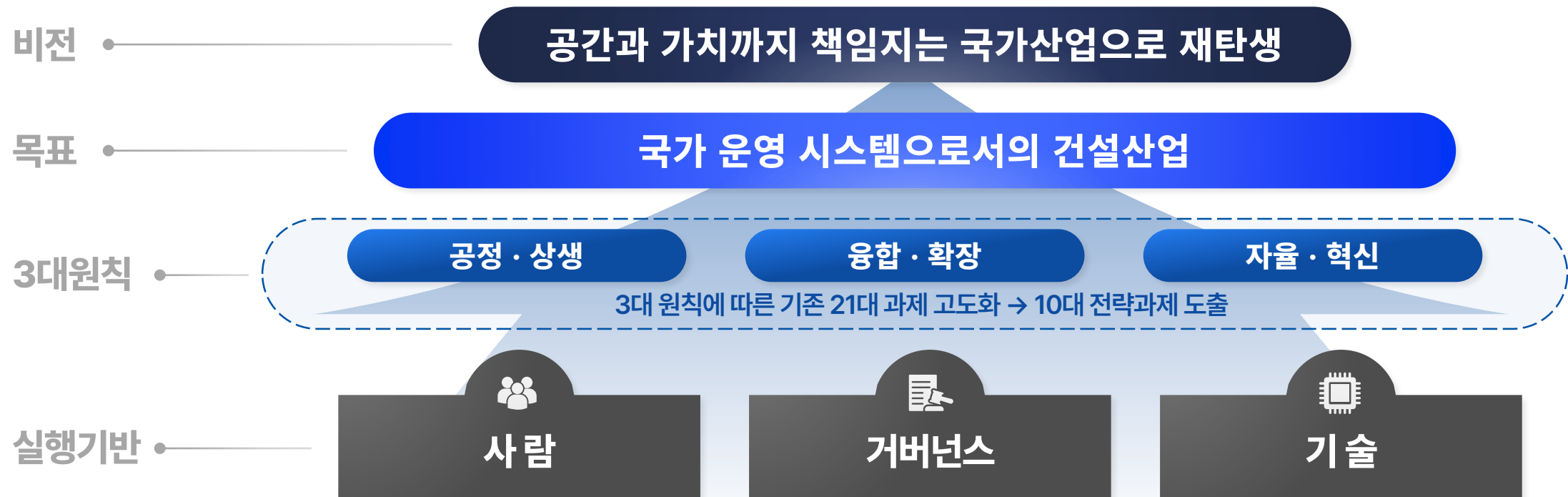
III. 건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0 : 담론을 넘어 실행을 위한 전략으로

III 건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

건설산업 재탄생 2.0의 비전과 방향

- 재탄생 1.0의 비전을 계승·확장 → 국민경제와 국토 공간과 가치까지 책임지는 **국가산업으로 재탄생**
 - 1.0이 '무엇을 위해 건설산업이 존재하는가(국민의 미래)'에 초점 → 2.0은 '그 미래를 **어떻게 구현**할 것인가' 라는 질문에 대답
 - 1.0은 건설산업의 본질과 역할에 대한 인식 전환에 집중 → 2.0은 담론을 실제 제도·투자·현장 운영으로 옮기는 **실행의 단계**



담론을 넘어 국민의 미래를 **실현**하는 가치 중심의 **국가 운영 시스템**으로의 대전환

III 건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

과제 고도화 핵심 접근 방향 - 전략 체계 (1/2)

■ '병렬 형태의 과제'를 '산업 작동 구조 중심'으로 고도화

건설산업 재탄생 1.0 과제(총 21개)

1. 공정·상생 (7건)

- 계약조건 등 건설생산 과정 불공정 개선
- 서민 주거비 안정 및 자산형성 지원
- 적정공기와 공사비 현실화로 불공정 근원 해결
- 미래 도시 공간 조성 (민관 역할 재설정)
- 과도한 건설규제 개혁
- PF 패러다임 전환 (소비자 중심, 지속가능)
- 상생 가치 중심 산업 육성 및 구조 정비

2. 융합·확장 (6건)

- 미래 건설 업역과 산업구조 변화
- 성숙도시 시대 新개념 정비 모델 마련
- 해외건설 60년, 경쟁력 강화로 제2도약
- 국민 안전 가치 확장, 노후 인프라 투자
- 도심 주택공급 확대 및 신뢰 확보
- 스마트 건설 금융 융합, 간접투자 활성화

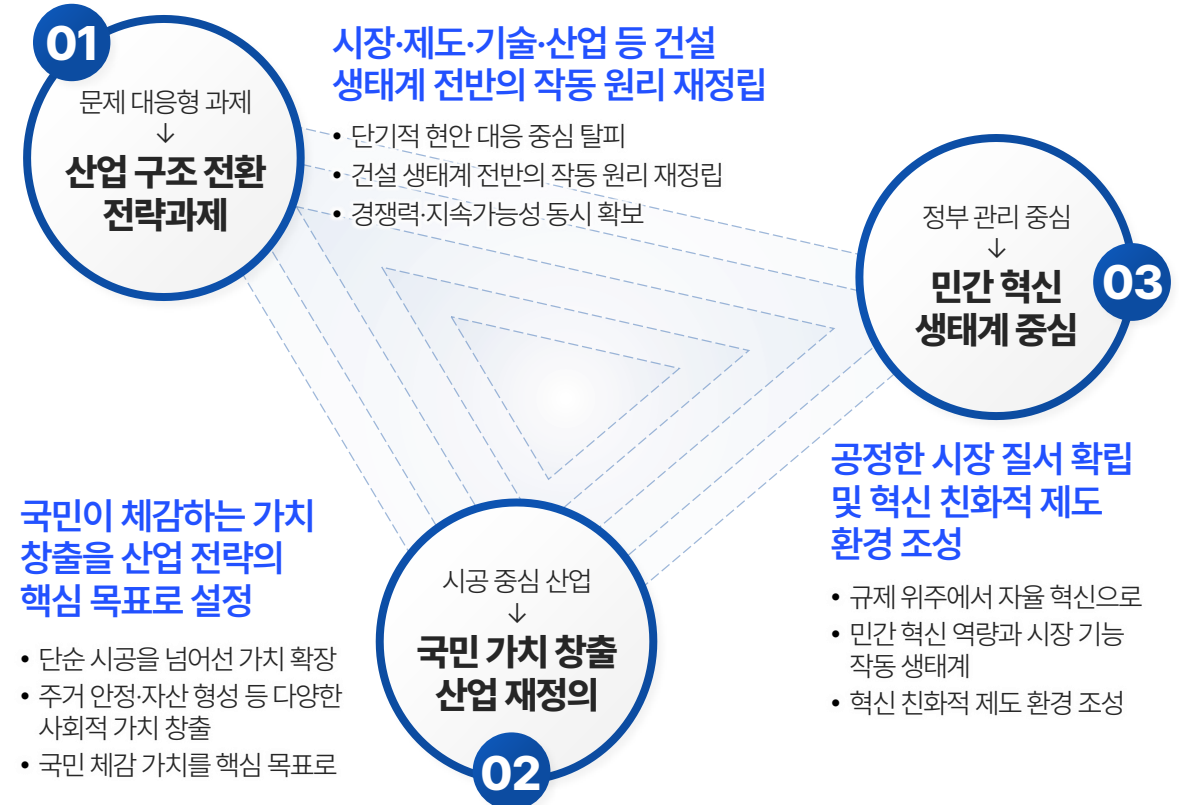
3. 자율·혁신 (7건)

- 스마트 건설 활성화로 산업혁신 유도
- 임대시장 활성화, 민간 주도 생태계 조성
- 건설 R&D 활성화로 혁신 가속화
- 스마트 기술 도시 관리/개발 활성화
- 공공조달 선진화 통한 자율·혁신 유도
- 투명한 정보 기반 투자 혁신 환경 조성
- 건설 인력양성 정책평가와 변화 방향

4. 기반조성 (1건)

- 건설산업 이미지 개선

과제 고도화 접근 방향



III

건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

10대 전략 과제 - 전략 체계(2/2)

산업 기반 혁신

전략과제 1, 2

노동집약 중심 건설에서 **가치·기술집약**
산업으로 전환하여 산업 기반 혁신

정책·시장 혁신

전략과제 3~7

공급 중심 정책과 불투명 시장 구조를
국민 체감형 정책과 공정한 시장 질서로 전환

미래 산업 전환

전략과제 8~10

경험·현장 중심 건설을 **AI·데이터·제조 기반**
스마트 건설 산업으로 전환

[건설 재탄생 2.0, 10대 전략과제]

01 산업 가치 갈등 비용 → 성장의 가치 건설산업 참여주체 역할·인식 재정립(신설)	02 인력 노동 집약 → 기술 집약 미래형 건설 전문인력 유입 기반 구축	03 주거 공급의 수량 → 삶의 질 체감 지속가능한 주거안정· 도시경쟁력 강화 체계 구축	04 금융 개발 금융 → 산업 금융 건설 생태계 기반 금융 체계 구축	05 시장 불투명 관행 → 공정 질서 공정·투명한 건설시장 질서 확립
06 규제 사전 통제 → 성과 기반 혁신 촉진형 건설 제도·지원 체계 확립	07 거버넌스 부처 장벽 → 정책 통합 통합형 건설산업 정책 거버넌스 확립	08 기술 현장의 경험 → 데이터 기반 AI·데이터 기반 스마트건설 확산	09 생산 짓는 건설 → 만드는 제조 자동화·모듈화 기반 건설 생산체계 혁신	10 데이터 정보 단절 → 통합·연결 건설 데이터·플랫폼 기반 산업 생태계 구축

III

건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

[참고] 10대 전략과제 세부 내용 (건설산업 재탄생 2.0 보고서 中 일부)

<p>01 산업 가치</p> <p>건설산업 참여주체 역할·인식 재정립(신설)</p> <ul style="list-style-type: none"> 정부-민간, 발주자-설계자-시공자간 수평적 파트너십 구축, 협력형 발주 방식 확대 분쟁 예방 중심 공정·신속 분쟁 조정 체계 구축 계약 구조 투명화 및 표준화, 상생 협력 모델 확산 윤리·책임경영(ESG) 확산, 산업 이미지 개선 기반 마련 	<p>02 인력</p> <p>미래형 건설 전문인력 유입 기반 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 기술 중심 직무 경로 설계, 보상체계 개선 디지털·AI 활용 역량 기반 전문인력 양성 체계 구축 시공-운영 연계 융합형 인재 양성, 교육·훈련 체계 고도화 자격·경력 기반 인력 관리 체계 개편, 현장 중심 인력 수급 구조 개선 	<p>03 주거</p> <p>지속가능한 주거안정·도시경쟁력 강화 체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 국민 체감형 주거 품질 개선, 수요자 주거 지원 체계 구축 생애주기별 맞춤형 주거 서비스 확대 도시정비 모델 다각화, 도심 주택 공급 및 정주환경 개선 민·관 협력 기반 유연한 도시계획, 도시 경쟁력 강화 체계 마련 	<p>04 금융</p> <p>건설 생태계 기반 금융 체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 건설·개발 사업 정보 기반 투자 체계 구축, 산업-금융 간 통합 투자 구조 확립 사업성·기술력 중심 PF 구조 전환, 담보 중심 관행 개선 리츠(REITs)·펀드 등 간접투자 활성화, 민간 자본 유입 확대 보증·정책금융 역할 강화 	<p>05 시장</p> <p>공정·투명한 건설시장 질서 확립</p> <ul style="list-style-type: none"> 안전·품질 확보 위한 저가 수주 관행 근절, 적정 공사비·공기 보장 공정한 거래 기반 확립, 계약 정보 투명화 기술력 중심 공공 조달 체계 개편, 소비자 편익 증진 경쟁 구조 정착 건전한 시장 질서 유지·관리 체계 구축
<p>06 규제</p> <p>혁신 촉진형 건설 제도·지원 체계 확립</p> <ul style="list-style-type: none"> 규제 정비 및 일괄 개선, 중복·비효율 규제 해소 사전 규제 최소화, 성능·안전 중심 사후 책임 체계 확립 현장 맞춤형 자율 규제 도입, 사업 특성 반영 규제 운영 규제 샌드박스 확대 적용, 신기술 실증 및 시장 진입 촉진 	<p>07 거버넌스</p> <p>통합형 건설산업 정책 거버넌스 확립</p> <ul style="list-style-type: none"> 민·관 협력 기반 의사결정 체계 구축, 참여 주체 간 협력 강화 통합 인프라 투자 전략 수립, 중장기 계획 기반 자원 배분 도시·주택·교통 등 정책 간 연계 강화, 부처 간 칸막이 해소 정책 조정·성과관리 체계 구축, 중앙-지방 간 실행력 및 책임성 강화 	<p>08 기술</p> <p>AI·데이터 기반 스마트건설 확산</p> <ul style="list-style-type: none"> 현장 노하우 데이터화, AI 기반 공법 최적화 체계 구축 데이터 표준화 및 활용 기반 구축, 정보 공유·분석 체계 고도화 디지털 전환 및 디지털 트윈 도입 확대, 설계-시공-운영 전 과정 통합 관리 구현 자율주행 건설 장비 등 R&D 강화, 현장 적용 기술 확보 	<p>09 생산</p> <p>자동화·모듈화 기반 건설 생산체계 혁신</p> <ul style="list-style-type: none"> 로봇·자동화 기술 도입, 반복 공정 효율화 및 품질 안정성 확보 부품 표준화·모듈화 추진, 설계-시공·운영 호환성 확보 OSC 확대 적용, 공장 제작 중심 생산 방식 전환 공장 제작-현장 간 통합 운영 체계 구축, 공기 단축 및 생산성 향상 	<p>10 데이터</p> <p>건설 데이터·플랫폼 기반 산업 생태계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 설계-시공-운영 전 주기 통합 데이터 플랫폼 구축, 정보 연계 기반 마련 데이터 표준 및 관리 체계 수립, 정보 일관성·신뢰성 확보 데이터 개방·공유 확대, 산업 전반 데이터 접근성 제고 데이터 기반 신산업 창출 지원, 민간 활용 촉진 및 부가가치 확대

III

건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

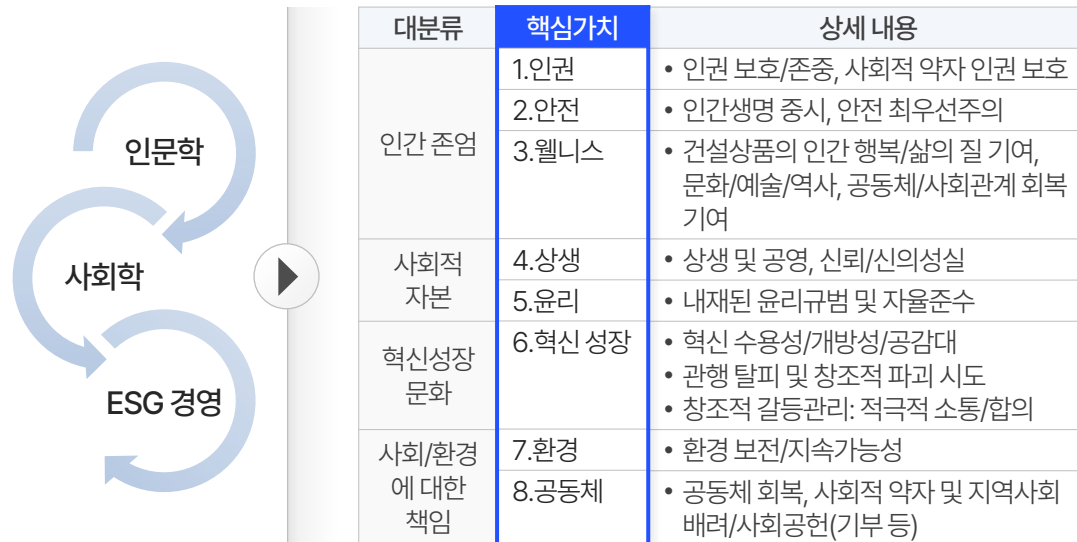
산업의 핵심 가치 재정립과 사람의 인식 전환이 시작점

사람 | 거버넌스 | 기술

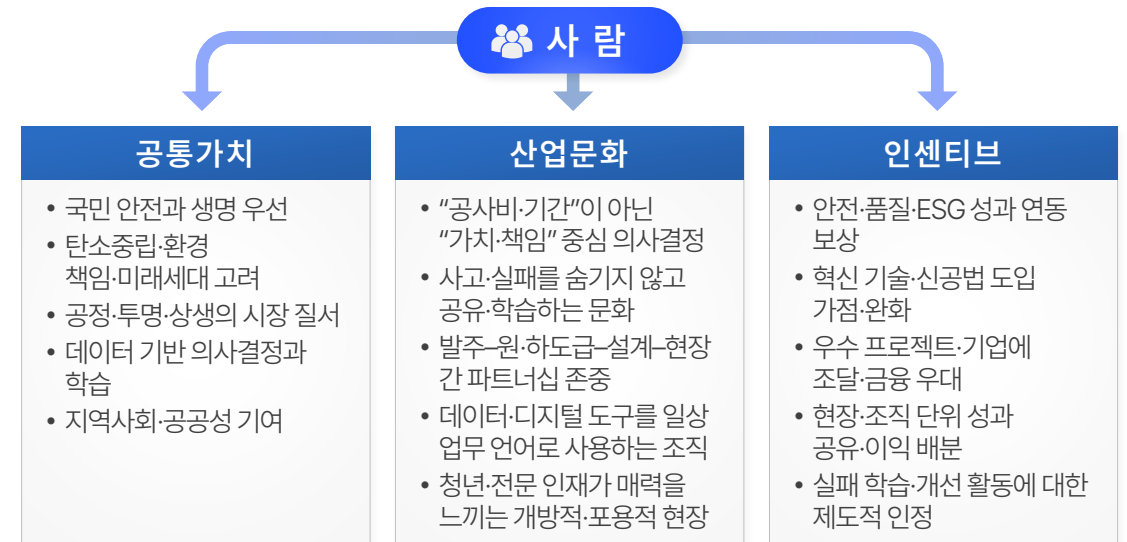
■ '무엇을 위해·어떤 가치를 위해 짓는가'에 대한 **공통 합의**가 없다면 지속가능한 **산업혁신 불가**

- 국민 삶·안전·환경·미래세대를 중심으로 산업의 핵심가치와 미션 재정립 → 정책·조달·평가·인사·보상 체계에 **내재화**
- 산업의 핵심가치 위에서 산업 참여 주체의 인식·문화·행동을 재정렬 → 옳은 선택과 협력이 보상받는 **인센티브 구조** 설계

건설산업의 8대 핵심가치



실행 기반으로서의 사람



정책과 보상 체계 내재화 → **‘옳은 선택’**이 산업의 상식이 되는 실질적 실행 단계로 진입

III

건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

'데이터'로 연결되고 작동하는 거버넌스 구축 필요

사람 | 거버넌스 | 기술

■ 비전·원칙·담론의 거버넌스 → 가치사슬 전 단계를 데이터와 규칙으로 움직이는 실행 거버넌스

- 가치사슬 전과정에서 축적되는 데이터를 근거로 1.0을 계승하면서도 실행력 있는 거버넌스로 확장
- 중앙정부와 민간, 지방정부가 상설 기구를 설치하여 각 주체가 생산하는 데이터의 축적 및 활용을 통한 정책 환류 시스템

건설 재탄생 1.0을 확장한 거버넌스 체계



- **비전·지향**: 통합·협력적 **운영체제**, 장기 지속가능성 및 국민 가치 창출
- **전략수립·조정**: 국가 **컨트롤타워**가 10~20년 비전 및 중장기 방향 조정
- **이해관계자참여**: 설계 단계부터 **다양한 주체**가 상시 참여 (정부, 기업, 공공, 지역, 시민 등)
- **규제·평가**: 안전·품질 등 **성과 기반** 평가, 조달·금융·세제와 연동된 인센티브
- **실행 방식**: **데이터 기반 OS** (플랫폼, 대시보드, 룰 엔진 활용)
- **지속성**: 데이터·규칙의 제도화로 **상시 작동하는 시스템**

재탄생 2.0 데이터 기반 거버넌스



중앙-민간-지방 생성 데이터 연결을 통해 정책이 작동하는 실행형 거버넌스 구축

III

건설산업 재탄생 2.0의 체계와 실행기반

건설산업 생태계의 파괴적 혁신과 재구조화 도구, AI

사람 | 거버넌스 | 기술

- **AI는 산업의 전 주기를 연결하는 플랫폼 역할 + 데이터 기반 설계·시공·운영 전과정의 의사결정지원**
 - 정보 비대칭 완화와 생산 단계에서 생성되는 데이터 기반 → 산업 의사결정을 **체계적·예측형**으로 전환
 - 생산과정의 데이터 통합을 통해 지식과 경험 축적, 스마트 기술 시너지 창출, 사업의 생애주기 가치 극대화가 가능한 **스마트 건설 생태계** 구축

AI 시대, 건설산업의 변화 모습



구분	기존 (분절·인력 중심)	미래 (통합·지능형 중심)
정부	단순 인허가 및 규제자	산업 전환 설계자 (데이터 플랫폼 구축)
설계	2D 도면 및 문서 작성	BIM 기반 데이터 설계 및 디지털 자산화
시공	인력 투입 및 현장소장 경험	지능형 생산체계 (자동화·공정 예측)
장비·자재	단순 소모적 공급 요소	스마트 데이터 자산 (실시간 관제·이력관리)
발주	최저가 경쟁 및 분리 발주	성과·가치 중심 통합 발주 (LCC 고려)

설계-시공-운영을 연결하는 데이터 기반 스마트 건설 생태계



'누가 더 많이 짓느냐'의 경쟁 → '누가 더 잘 연결·예측·운영하느냐'의 경쟁

IV. 건설산업 재탄생 2.0의 골든 타임과 3.0

건설산업 재탄생(Rebirth) 2.0 : 담론을 넘어 실행을 위한 전략으로

IV 건설산업 재탄생 2.0의 골든 타임과 3.0

건설산업의 지속가능한 혁신은 지금이 골든 타임

- **건설 산업의 존립 자체가 흔들리는 구조적 위기의 문턱에서 완전한 재탄생만이 유일한 해결책**
 - 재탄생 1.0은 건설산업의 구조적 문제를 정면으로 제기하고, 건설을 재정의하며 산업 혁신의 방향 제시
 - 컴퓨터 운영체제(OS)가 업데이트를 하듯, 담론에서 실행으로 전환하는 재탄생 2.0을 지금 시작하지 않으면 **산업 혁신 기회 소멸**

실행의 3대 핵심축, 연계효과



재탄생 2.0, 지금이 아니면 안된다.



소멸해 가는 혁신의 기회를 살리고, 실질적 산업 혁신을 완성하기 위한 **시작은 지금**

IV

건설산업 재탄생 2.0의 골든 타임과 3.0

건설산업 재탄생 2.0 이후와 3.0의 방향

- 미래 건설산업의 지향점 → 시공을 넘어 전 산업을 연결·운영하는 **지능형 가치 플랫폼**
 - 건설산업 **재탄생 2.0**을 통해 프로젝트 단위 생산에서 벗어나 **데이터가 축적·연결**되는 산업 구조로 전환
 - 건설산업 **재탄생 3.0**은 재탄생 1.0&2.0의 성과 확대와 참여주체 모두가 협력하는 **실행 체계 고도화 집중**



국가의 핵심 OS 건설산업, 미래비전을 관통하는 '재탄생'을 향한 **멈춤 없는 실행** 필요

경청해 주셔서 감사합니다.

손태홍 건설기술·관리연구실장

(02)3441-0698 | thsohn@cerik.re.kr

제 1 주제 건설산업 재탄생 2.0

산업의 작동원리(OS)의 근본적 쇄신을 위해서는 사람-기술-거버넌스가 함께 대전환되어야 한다.

제 2 주제 AI 기반 건설산업 지형

AI+로보틱스는 선택 아닌 필수 인프라, 부분이 아닌 전면적 기술 수용으로 국민 편익과 산업 혁신 이루자.

제 3 주제 AI 시대 정부·기업 대응

건설산업의 진정한 경쟁력은 거대한 기술 대전환의 정교한 설계와 과감한 실행에서 재탄생될 것이다.