



박상우

고려대학교  
공학대학원 석좌교수  
「스마트 모듈러 포럼」 회장  
前 LH공사 사장

## OSC 활성화로 주택공급의 새로운 지평을 열자

Open a New Horizon of Effective Housing Supply System through OSC(Off Site Construction) Activation

임기 5년의 새정부가 출범하였다. 어느 때보다 치열했고 당락의 표차도 근소했던 대선을 치루면서 건설분야 종사자들은 새로운 경험을 하였다. 건설인들이 직접, 간접으로 관여하고 있는 “부동산 문제”가 대선의 가장 큰 화두였으며 주택공급을 확대하겠다는 약속이 주요 정당의 공약 리스트에서 윗단을 차지하였다. 이 글을 쓰고 있는 현재 진행되고 있는 지방선거를 앞두고도 비슷한 상황이 벌어지고 있다. 시장, 도지사 후보들은 정당을 가리지 않고 주택공급 확대와 신속한 재개발, 재건축 진행을 공약으로 내세우고 있다.

그러나 난무하는 부동산 공약을 자세히 들여다보면 한 가지 실망스러운 것이 있다. 주택공급을 확대하겠다는데 도대체 그 방법에 대해서는 새로운 언급이 없다. 3기 신도시를 개발하고, 재개발, 재건축을 대폭 허용하겠다는 정도에 머물러 있다. 집 지을 땅만 확보되면 집은 공급될 수 있다는 생각이다. 그러나 이제는 기술력, 노동시장 구조, 전 세계적인 공급망 혼란 등 주변 여건이 급변하고 있어서 땅 확보뿐만 아니라 주택공급을 위한 새로운 시스템 구축이 필요한 시점이다.

주택공급 확대를 위해 가장 중요한 것은 건설 현장의 인력 수급이다. 정확하게는 숙련된 기능인력, 기술자의 부족이 심각하다. 건설산업은 분산형 생산시스템(Decentralized Production System)을 가지고 있다. 새로운 현장이 생길 때마다 각각의 현장에서 새로운 생산시스템을 갖추어야 한다. 필자는 1기 신도시 건설 시기에 당시 건설부에서 자재, 인력 업무를 담당해본 경험이 있다. 건설 현장이 갑자기 늘어나면 인력과 자재의 공급이 따라오기 힘들다. 그 당시 숙련공의 임금은 부르는데 값이였으며, 시멘트, 골재의 부족은 북한산 모래의 수입까지 시도될 정도였다. 두 번째는 품질 관리의 어려움이다. 부실시공 문제는 아주 복



합적인 문제이기는 하나 숙련 기능공과 능력 있는 감독의 부재가 큰 원인을 제공한다. 세 번째는 시공과정에서의 안전 확보이다. 고층 건축물 공사 현장에서의 추락, 전도사고는 건설 사고의 주요한 부분이다.

이러한 상황을 극복할 해답을 OSC 활성화를 통해서 찾아야 한다. 이 방식은 표준화, 자동화를 통해서 건설산업의 낮은 노동 생산성을 높일 수 있다. 그리고 건설업 종사자의 근무 환경을 개선하여 젊은층의 유입을 촉진할 수 있다. 이렇게 되면 품질 문제와 안전 문제에도 긍정적인 개선이 이루어질 수 있다. 무엇보다도 컴포넌트형, 복합패널형, 완성형 볼륨형 등 다양한 형태의 모듈러 건축 기술이 개발된다면 도심 내에서 모듈러 건축 방식의 다품종 소규모 주택 공급이 경쟁력을 가지게 될 것이고, 도심 내 거주를 선호하는 주택 수요 패턴에 부응할 수 있다. 출퇴근 시간이 1시간 이상 소요되는 외곽지역에서 대량 공급은 오히려 대규모 미분양을 초래할 수도 있다. 정부는 주택 수요 패턴의 변화와 건설 공급체계의 취약성을 인지하고 하루빨리 OSC를 활성화할 수 있는 제도적 기틀을 만들어야 할 것이다. 발주제도의 개선, 국책과제로 선정하여 대규모 R&D의 진행 등 정부가 앞장서 나간다면 관망하고 있는 상위권 건설회사들의 적극적인 참여가 이루어지게 될 것이고 우리 건설 공급 시스템이 안고 있는 고질적인 문제들이 해소되면서 값싸고 품질 좋은 주택공급이 가능해질 것이다.