

건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 연구

A Study on Institutional Improvement to Promote the Building
Management & Maintenance Industry

현태환 Hyeon, Tae Hwan

유광흠 Yu, Kwang Heum

안의순 Ahn, Eui Soon

(a u r i

기본연구보고서 2024-2

건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 연구

A Study on Institutional Improvement to Promote the Building Management & Maintenance Industry

지은이 현대환, 유광흠, 안의순

펴낸곳 건축공간연구원

출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)

인쇄 2024년 10월 28일, 발행: 2024년 10월 31일

주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-469-7

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

┆ 연구책임 현대환 부연구위원

┆ 연구진 유광흠 선임연구위원
 안의순 부연구위원

┆ 연구보조원 김효정 연구보조원

┆ 연구심의위원 염철호 선임연구위원
 조영진 선임연구위원
 김영현 연구위원
 윤효진 경기대학교 교수
 이명식 동국대학교 교수

┆ 연구자문위원 김경창 한국퍼실리티매니지먼트학회 국장
 김성환 메디셋경영연구소 소장
 박병남 대한주택관리사협회 서울시회 회장
 이명식 동국대학교 교수
 이영신 한국건축물유지관리협회 사무총장

제1장 서론

건축물 유지·보수 시장은 노후 건축물의 증가로 인해 점차 활성화될 것으로 전망된다. 출산율 감소로 인한 인구 감소와 이로 인한 신축 건축물 수요의 감소는 노후 시설물과 건축물 유지·보수 수요의 급증을 예고하고 있다. 이에 따라 건축물 유지관리와 운영 관리(Operation & Management) 산업으로 패러다임이 전환될 것으로 보인다. 우리나라는 1960년대 이후 급격한 산업 발전으로 건축물의 수량과 규모가 크게 증가하였다. 하지만 안전 관련 제도 미비로 인하여 안전사고도 빈번하게 일어났다. 이를 개선하기 위해 정부는 1984년 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 시작으로 건축물의 안전 및 유지관리를 위한 법률을 제정하고 관련 정책을 추진해 왔다.

그러나 현재 제도는 안전 점검에만 집중되어 있어, 건축물 유지관리 전반에 대한 명확한 정의와 범위가 설정되지 않았다. 이러한 불명확성은 관련 산업의 현황 및 동향을 파악하기 어렵게 하여, 국가정책 수립의 한계로 작용하고 있다. 특히, 「건축물관리법」 제6조에 따라 건축물의 유지관리 현황에 대한 실태조사의 법적 근거가 마련되어 있음에도, 앞에서 언급한 이유로 실태조사가 제대로 수행되지 않고 있다. 건축물 유지관리산업을 활성화하고 발전시키기 위해서는 건축물 유지관리산업의 범위를 명확히 규정하고 실태조사를 체계적으로 수행할 필요가 있다. 구체적으로는 건축물 유지관리산업 발전을 위한 목표 설정, 이를 달성하기 위한 방향과 전략 마련, 그리고 실행을 위한 세부 과제가 필요하다. 또한 전문인력을 양성하고, 건축물 유지관리업의 신설 등 산업 관련 제도의 개선도 요구된다.

이 연구는 건축물 유지관리산업의 제도적 정의와 범위, 분류 기준을 마련하고, 산업 발

전을 위한 방향과 전략을 수립하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 건축물 유지관리업 설립 기준과 건축물관리사(가칭) 자격 기준을 제언함으로써 체계적인 건축물 유지관리를 위한 산업 및 인력 제도 신설 방안을 제안하고자 한다.

제2장 건축물 유지관리산업의 개념과 현황

2장에서는 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적, 필요성, 개념을 고찰하고, 산업 규모 및 현황을 추정하였다. 노후 건축물과 복합용도 건축물의 증가로 인해 안전성과 사용성 확보가 중요한 과제가 되고 있다. 일정 규모 이상의 주거용 건축물은 주택관리사에 의해 관리되지만, 공동주택 외 건축물은 유지관리 의무가 없어 관리 여부를 파악하기 어렵다. 일부 대형 건축물은 유지관리업체와의 계약을 통해 관리되지만, 법적 기준이 없어 표준화된 관리 체계가 부족하였다. 특히, 주상복합건축물의 상업시설 등 비주거 구역은 명확한 유지관리 시스템이 부재하였다. 3천㎡ 이상의 일반 건축물은 전체 건축물의 6.14%에 불과하지만, 연면적으로는 57.3%를 차지하며, 이들에 대한 유지관리의 중요성이 큰 것으로 나타났다.

미래 건축시장은 제로에너지 빌딩과 고층·복합용도 건축물이 주도할 것으로 예상되며, 건축물 유지관리 산업도 고도화된 기술과 설비를 반영해야 한다. 이를 위해 센서 및 모니터링 기술을 활용한 스마트 유지관리 시스템과 전문가 양성 체계가 필요하다. 또한, 기후변화로 인한 재난과 전기차 화재 등 사고를 예방하기 위해 체계적인 관리가 필수적이다. 현행 건축물의 전반적인 유지 및 관리에 관한 입법목적을 가지고 있는 법률 중 「공동주택관리법」을 제외하고는 전반적으로 건축물의 안전점검에 초점을 맞추고 있어, 공동주택을 제외한 일반 건축물의 상태를 지속적으로 점검하고 유지관리할 수 있는 정책과 제도의 도입이 필요하다. 현재 건축물 유지관리산업 종사 인력에 대한 국가 자격제도가 없는 상황에서, 유지관리 업무에 대한 민간 자격제도가 난립하고 있어 교육 내용이 표준화되지 않아 전문성이 떨어지는 문제가 있다. 건축물 유지관리의 체계적이고 지속적인 진흥을 위해서는 관련 산업의 정책추진을 위한 제도화의 필요성을 확인하였다.

건축물 유지관리는 다양한 법률에서 정의하고 있으나, 그 내용은 개별법령의 제정 목적에 따라 상이하였다. 선행연구에서는 일반적으로 건축물의 유지관리를 ‘건축물의 성능 또는 기능을 보전하고 이용자의 안전을 확보하기 위해 일상적으로 점검·정비 또는 요구

수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 활동을 의미'라고 정의하고 있다. 이는 건축물의 품질 및 기능의 보전과 수명연장 및 자산 가치 등 건축물의 유지관리를 통해 달성하고자 하는 목적과, 그러한 목적 달성을 위한 유지관리 행위를 포함한다. 일본 건축학회에서는 “건축, 설비 및 제반 옥외부대시설, 조경 등의 기능 또는 성능을 평상시 적절한 상태로 유지할 목적으로 하는 유지보전의 제반 활동 및 그 관련 업무를 효과적으로 실시하기 위한 관리활동”으로 정의하고 있다. 퍼실리티 매니지먼트(FM)에 관한 국제표준에서는 “사람들의 삶의 질을 개선하고, 주력업무의 생산성을 개선할 목적으로 건축환경 내의 사람과 장소, 프로세스를 통합하는 조직적 기능”으로 정의하고 있다. 이는 건축물의 유지관리 전반에 대해 매우 넓은 범위를 다루고 있다고 할 수 있다. 본 연구에서는 건축물 유지관리의 범위를 광의적 의미에서 건축물 준공 후부터 해체·멸실 전까지를 건축물의 유지관리가 적용되는 범위로 설정하였다.

본 연구에서는 건축물의 유지관리산업 분야를 크게 점검관리, 운영관리, 자산관리로 구분하였고, 각각 제도적 기반이 마련되어 있는 점검관리와 자산관리보다는 산업 진흥이 필요한 건축물의 운영 및 유지를 위한 운영관리에 집중하여 설정하였다. “건축물 유지관리”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다. “건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.

이어 건축물 유지관리산업의 규모 및 현황을 분석하였다. 건축물 유지관리산업은 제도적·산업적으로 분류가 되어 있지 않아, 경제총조사, 건설업조사, 서비스업조사를 통해 그 규모 및 현황을 파악하였다. 경제총조사에서 건설업, 부동산업, 사업시설 관리, 사업지원 및 임대 서비스업 등에 속하는 건축물 유지관리산업의 2020년 전국 사업체 수는 71,443개로, 종사자 수는 697,650명, 매출액은 약 55조 원 수준으로 나타났다. 전 산업 대비 비중은 사업체 수 1.18%, 종사자 수 2.81%, 매출액 0.82% 수준으로, 사업체 수나 매출액 규모 대비 고용 규모가 큰 것으로 분석되었다. 건설업조사와 서비스업조사를 기반으로 최근 5년의 건축물 유지관리산업 현황을 추정한 결과, 최근 5년 동안 건축물 유지관리산업의 전국 사업체 수는 2018년 48,741개에서 2021년 71,861개로 약 47% 증가하고, 종사자 수는 2018년 617,593명에서 2021년 690,314명으로 약 12% 증가, 매출액은 2018년 약 49조 원에서 2021년 약 56조 원으로 약 16% 증가하는 등 최근 5년 동안 건축물 유지관리산업의 사업체 수가 크게 증가하고, 종사자 수 및 매출액도 증가한 것으로 나타났다.

또한, 공동주택 관리비 규모를 통하여서도 건축물 유지관리산업 규모를 추정하였다. 일

반건축물의 유지관리비용은 공동주택의 유지관리비용과 유사할 것, 일정 규모(수도권(서울, 경기) 및 광역시(부산, 인천, 대전, 광주, 대구, 울산)은 연면적 5천㎡, 그 외 지역은 연면적 1만㎡) 이상 건축물, 다중이 이용하는 건축물의 경우 건축물 유지관리업체를 고용할 것을 전제하였다. 이러한 가정을 바탕으로 2023년 12월 기준 건축물 행정데이터에서 해당 건축물의 규모를 추정하고, 공동주택관리정보시스템(K-APT)에서 구한 공동주택 전용면적당 관리비 통계를 전국 아파트 평균 전용률을 적용하여 건축물 연면적당 관리비로 치환하여 전국 유지관리산업 규모를 추정하였다. 건축물 1동당 연간 유지관리비용의 전국 평균은 약 2억2천5백만 원이었다. 이렇게 추정한 전국 건축물 유지관리 비용은 연간 약 6조7천억 원에 달하였다. 건축물 유지관리 비용 규모가 가장 큰 지역은 서울특별시로 약 1조8천억 원이었고, 그 다음으로 경기, 대전, 인천, 부산 등 순으로 해당 지역의 건축물 관리비 총액이 높게 나타났다. 공동주택 관리비 기반 일반건축물 유지관리산업의 추정된 규모는 앞서 건설업조사 및 서비스산업 조사에 의한 추정치에 비해 과소 추정된 경향이 있으며, 실제 산업 규모의 하한으로서 의미가 있다.

제3장 건축물 유지관리산업 진흥 제도 기반 구축

3장에서는 먼저 건축물 유지관리산업 진흥 방향을 설정하고, 산업 제도화를 위한 기준을 정립하였다. 먼저 건축물 유지관리 관련 및 산업 진흥 관련 법령을 분석하여 규율하고 있는 사항을 분석하였다. 유관 법령에서는 주로 법률에서 규율하는 행위, 행위를 수행하여야 하는 대상의 범위, 관련 행위를 수행하는 사업체 및 기관의 자격과 전문가의 자격에 대해 명시적으로 규율하고 있다. 산업 진흥 관련 법률에서는 산업 진흥을 위한 기관의 자격과, 관련 공제 및 협회 등의 의무에 대한 사항 등을 명시하고 있었다.

다음으로, 건축물 유지관리산업의 현황과 산업 진흥을 위한 제도화 방향에 대한 산업계 의견 수렴을 위하여 종사자 대상 인식조사를 실시하였다. 조사를 통하여 건축물 유지관리 업무를 수행하고 있는 사업체의 종사자를 대상으로 소속 사업체의 일반 현황과 건축물 유지관리산업에 대한 제도화 방향에 대한 인식을 파악하였다. 응답자들은 대부분 수도권에 소재하였고, 소속한 사업체의 운영 기간(업력)은 절반 이상(54.1%)이 20년 이상, 소속 사업체의 일반적인 규모는 중위수 기준으로 고용 규모는 99명, 직전년도 매출액은 280억 원으로 나타났다. 조사에 응답한 건축물 유지관리산업 종사자의 직위는 임원(이

사급)이 32.6%, 업무 경력은 10년 이상 20년 미만(40.9%)이 가장 많았으며, 대부분은 남성(89.0%)이었으며, 연령대는 40대와 50대(각각 35.9%)가 다수를 차지하였다. 건축물 유지관리산업과 관련하여 개선이 필요한 사항으로는 '전문적으로 관리되지 않는 건축물'이 66.9%(1+2+3순위 기준)로 가장 높았고, 이어서 '자격 미달 업체 난립'(60.8%), '유지관리 대가 산정 기준 부재'(54.1%) 순으로 나타났다.

건축물 유지관리산업 제도화 방향과 관련한 주요 쟁점에 대하여 산업계의 다양한 입장을 심층적으로 파악하기 위하여 산업계 관계자에 대한 FGI(표적집단면접)를 시행하였다. 면접 대상은 건축물 유지관리 업무를 수행하고 있는 사업체, 관련 협회 등의 관계자로 설정하였다. FGI 면접을 통하여 제도화 방안에서 제도화(의무 유지관리) 적용 대상 건축물 범위, 건축물 유지관리 업무항목, 사업체 및 인력 자격기준, 협회 설치 및 업무 등을 규율하는 것이 건축물 유지관리산업 진흥 제도 구축을 위해서는 매우 중요하다는 의견을 수렴하였다. 이를 통하여 도출된 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 제도적 기반 구축 방향은 다음과 같다. 먼저 건축물 유지관리산업의 실태조사에 기반하여 정책 대상을 건축물유지관리업 사업체, 관련 종사자, 기술수준, 유지관리 항목, 계약 및 수행비용 등으로 명확히 하였다. 또한 정책적 대상이 되는 건축물을 연면적 기준으로 3천㎡이상, 용도로는 다중이용 및 집합건축물로 설정하였다. 다음으로, 국민이 신뢰할 수 있는 건축물 유지관리산업을 위한 유지관리업 전문성을 마련하기 위하여, 사업체의 기준을 마련하고자 하였다. 또한, 체계적인 효율적인 유지관리업 수행을 위한 전문가 자격기준, 제도 도입 초기 인정 제도 등을 마련하고자 하였다. 마지막으로, 건축물 유지관리산업의 진흥을 위하여 제도적으로 협회설치의 근거를 마련하고, 시장에 전문인력을 제공할 수 있는 연구·교육 시스템을 구축하기 위한 방안을 마련하고자 하였다.

제도화 기준을 정립하는 첫 기준으로 건축물 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형을 정립하였다. 현행 건축물 유지관리 관련 제도에 따른 안전점검 및 유지관리 등 의무화 대상 범위를 분석하였다. 「건축물관리법」은 대략적으로 건축물 연면적 3천㎡이상 건축물을 대상으로 의무점검을 수행하고 있는 것으로 파악된다. 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택은 ① 300세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택, ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물, ⑤ 위에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택이 해당된다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 점검 및 유지관리 대상 건축물의 면적기준을

제시하고 있지 않다. 다만 해당 법률이 구분소유권에 대한 법률인 만큼 관리단의 구성과 관리인의 선임 등에 관한 규정이 마련되어 있다. 우선 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. 전유부분이 50개 이상인 건물(의무관리대상 공동주택 및 대규모점포 제외)은 관리인의 선임에 대한 부분을 지자체에 신고하여야 한다. 전유부분이 150개 이상인 건물은 감사인의 회계감사를 받아야 하며, 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 건물은 구분소유자의 1/5이상이 요구하는 경우 회계감사를 받아야 한다. 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」에 따른 안전점검은 유치원, 학교, 평생교육시설 등이 해당되며, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」은 다중이용업소에 해당된다. 그 외 건축물 중 오피스텔의 경우 준주택에 해당되어 건축의 수준과 주거여건이 열악하며, 의무관리대상 공동주택이 아니기 때문에 전반적인 관리가 미흡하다. 정부에서도 2005년 「상속세 및 증여세법」 제 61조(부동산등의 평가)를 개정하여 오피스텔 및 상업용 건물을 일반건물과 분리하여 기준시가를 고시하고 있는데, 고시대상의 규모는 3천㎡ 또는 100호 이상의 구분소유된 상업용 건물을 대상으로 하고 있다. 건축물 유지관리업 종사자 인식조사에서는 소속 사업체가 관리하는 건축물의 용도는 업무시설(76.2%)이 가장 많았으며, 응답자 중 절반 이상이 상업시설(65.2%)도 관리하는 것으로 나타났다. 관리하고 있는 건축물 중 가장 작은 규모를 조사한 결과 절반 이상(56.9%)에서 3천㎡ 미만 건축물을 관리하고 있는 것으로 나타났다. 건축물 유지관리 활동의 제도화가 필요한 건축물 용도(복수 응답)로는 ‘상업시설’(81.8%)과 ‘업무시설’(77.9%)이 가장 많이 꼽혔으며, 제도화가 필요한 건축물의 최소 규모로는 1만㎡ 이상(31.5%)이 적절하다는 응답이 가장 많았다. FGI 면접 대상 중 건축물 유지관리 사업체에 속한 관계자들은 소속 사업체가 최소 3천㎡ 이상 건축물을 관리하고 있으며, 3천㎡이라는 최소 기준이 너무 낮게 설정되어 의무 유지관리 대상 건축물의 광범위하게 설정되었다고 응답하였다. 면접 대상자들의 소속 사업체가 주로 관리하고 있는 업무시설에 대해서는 경험적인 제안으로서 1만㎡ 이상 의무화가 적절하다는 의견이 일반적이었다.

건축물 유지관리의 의무화 대상 범위에 대한 최종 안은 FGI 결과를 일부 반영하여 건축물의 용도, 규모 등을 종합적으로 고려하여 설정하였다. FGI 대상 소속 사업체가 관리한 경험이 많은 업무시설과 이와 유사한 판매시설, 종교시설 등 용도의 건축물에 대해서는 연면적이 5천㎡ 이상인 건축물을 의무화 대상으로 설정하고, 국민 생활에 밀접하고 다중이 이용하는 등 유지관리 필요성이 높은 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설 등 용도에 대하여 연면적 3천㎡ 이상인 건축물은 유지관리 의무화 대상으로 포함하였

다. 마지막으로, 공장, 창고 등 타 법령에 따른 안전점검 대상이 될 수 있으나 전문적인 유지관리의 필요성은 낮은 용도의 건축물의 경우 의무화 대상에서 제외하였다.

두 번째로 유지관리 대상 건축물에 적용되는 유지관리 업무 항목을 정립하였다. 유관 법령에서 규율하는 점검관리 및 자산관리는 제외하고, 건축물의 사용성 향상 및 노후 건축물의 보수·보강, 다양한 유지관리업체의 통합관리에 대한 업무를 설정하였다. 「건축물관리법」과 「시설물안전법」은 점검관리 업무와 그 항목을 규정하고 있었다. 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 유지관리 업무 범위는 공동주택이라는 제한된 용도의 건축물에만 적용되지만, 건축물의 유지관리라는 업무의 본질은 크게 다르지 않았다. 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리주체가 공통적으로 수행하여야 하는 업무와, 주택관리사(또는 주택관리사보)로서 의무관리대상 공동주택을 관리하는 관리사무소장의 업무, 경비원 등 근로자의 업무를 각각 규정하고 있다. 관리주체는 공동주택의 공용부분에 대한 유지·보수 및 안전관리 등 업무를 수행하여야 하며, 관리사무소장은 이러한 업무를 포함하여 관리사무소 업무를 지휘·총괄하는 업무 등을 수행하도록 규정하고 있다. 「집합건물법」은 집합건물의 자산관리에 대한 세부 업무 항목을 규정하고 있다. 관리인은 공용부분의 보존·관리와 그에 필요한 업무 등을 수행할 권한과 의무를 가지고, 유지관리 업무 자체가 아닌 이를 관리·감독하는 역할을 한다. 구체적인 업무 항목은 공용부분의 보존행위, 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단 집회 결의를 집행하는 행위, 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위, 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위, 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위, 그 밖에 규약에 정하여진 행위 등이다.

한국건축물유지관리협회에서는 건축물 유지관리업무 일람표를 제공하여 유지관리의 업무 항목을 제안하고 있다. 업무를 설비관리, 보전, 환경위생관리, 경비보안, 기타업무로 분류하고 각 대분류별로 세부 업무항목을 기술하고 있다. 설비관리는 운전보수 업무로서 각종 기계설비의 운전 및 유지에 관련한 사항이며, 보전은 점검으로 건축구조부 및 설비의 점검업무를 수행한다. 환경위생은 청소와 폐기물 관리와 같은 위생관리 업무를 포함하며, 경비는 일반적 경비와 방화, 방재 등의 업무를 포함한다. 기타업무는 빌딩임대관리와 기타 관리서비스 업무로 구분된다. 건축물 유지관리업 종사자 인식조사의 응답자가 속한 사업체들이 수행하는 건축물 유지관리 업무(복수 응답)는 설비관리(60.2%), 경비/보안관리(54.7%), 도급관리(53.6%), 미화/위생관리와 유지보수 공사(각

51.9%), 안내/주차관리(50.3%) 순으로 나타났다. 국내외 건축물 유지관리 기업에 따른 건축물 유지관리 업무는 임대차 관리, 자산관리(PM), 시설관리(FM), 기타 공간관리, 부동산 건설팅, 시설개선, 에너지 효율관리, 기계 및 부품 안정성 유지 및 지속적 관리, 에너지 효율 관련 컨설팅 및 현황 분석 등이 포함되었다. FGI 면접 대상자들이 공통적으로 언급한 시설관리, 환경관리, 보안관리, 주차관리 등 4대 업무를 포괄하면서, 동시에 공동주택과 달리 다양한 업무 범위가 요구되는 건축물 유지관리의 특수성을 고려할 필요가 있다는 의견이었다.

유지관리 의무 대상 건축물에 대해 수행해야 할 업무 항목에 대한 최종 안은 건축물 유지관리, 관리비 청구·지출, 하자보수 및 개량 등 3가지 부문별 각 업무 범위를 설정하였다. 건축물 유지·관리는 건축물이 지속적으로 안전하고 기능적으로 유지될 수 있도록 정기적인 점검과 필요한 보수 작업을 수행하는 것을 의미하며, 이에 포함되는 업무 항목은 건축물의 운영·관리와 유지·보수로 정립하였다. 다음으로, 건축물 관리에 필요한 비용을 관리하는 관리비 청구·지출 업무 항목은 관리비 및 기타 경비의 청구, 수령, 지출, 관리 등 재정적인 관리에 필요한 업무를 명시하였다. 하자보수 및 개량 항목은 건축물의 교체와 개량 작업을 포함하며, 하자 발생 시 이를 신속히 발견하고 보수 작업을 청구하는 절차도 포함된다. 또한, 건축물관리계획, 장기수선계획, 시설물 안전관리계획 등 관련 계획을 수립하고 조정하는 업무가 포함되어 있으며, 안전점검과 연관되어 수행할 필요가 있는 업무를 포함하는 것으로 설정하였다.

세 번째로 건축물 유지관리 사업체 및 종사자 자격제도 관련 사항을 정립하였다. 관련 법령의 사업체 기준 및 자격 관리 제한사항과 관련 사례를 통하여 사업체 및 인력 자격제도 초안을 마련하고, 건축물 유지관리 사업체 FGI와 전문가 자문을 통하여 최종 제도(안)을 정립하였다. 건축물 유지관리 유관 법령에서는 사업체와 종사 인력의 자격을 법령에서 규정하여 관리하고 있다. 인력 자격제도에 관하여 국내외 건축 및 시설물 유지관리 자격제도 응시자격 및 시험과목을 분석한 결과, 국가 전문자격인 주택관리사, 한국퍼실리티매니지먼트학회(이하 FM학회) 민간자격인 시설경영관리사(KCFM), 미국 공인 시설관리자(CFM), 일본 시설관리자 인증(CFMJ) 등 자격제도 사례가 있었다.

건축물 유지관리산업 종사자 인식조사에서 종사자들은 산업 내 사업체들의 규모가 영세하고 자격 미달 업체 난립 개선이 필요하여, 산업의 체계적 관리를 위한 건축물 유지관리업(가칭)을 신설하고 등록을 의무화하는 제도화가 필요하다고 응답하였다(81.2%). 등록 요건으로는 2억 원 이상 금액으로 규정하는 것이 적정하다는 응답이 전체의 절반 수준으로 나타났다. 인력 요건은 전기 분야 기술자, 시설·장비 보유는 사무실, 절연저항

계(누전측정기)에 대하여 절반 이상이 필요하다고 응답하였다. 산업계 종사 인력의 자격 관리를 위하여 건축물관리사(가칭) 자격을 신설(69.6%), 건축물 유지관리업 등록 요건으로 건축물관리사 상시 근무를 규정(79.4%) 등 제도화 필요성에 대체로 공감하였다.

유관 법령의 기준을 참고하여 건축물 유지관리사업자(가칭)의 기준을 설정하고, 관계자 FGI를 통해 최종 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격기준을 정립하였다. FGI 면접 대상자들은 건축물 유지관리 사업의 제도화 필요성에 공감하며, 자격미달 사업체의 난립과 품질 저하 문제를 지적했다. LCC 관점에서 관리가 미비하면 건축물이 조기에 노후화된다는 점을 강조하며, 자본금 기준에 대해서는 중소기업은 2억 원, 대기업은 5억 원 이상을 제안했다. 제도 정착을 위해 기존 종사자의 경력을 인정하는 보완 제도가 필요하며, 주택관리사와 건축물관리사의 자격을 통합하는 제도화 방안에도 공감하는 의견이 있었다. 건축물 유지관리를 수행하는 사업체 및 인력 자격 기준에 대한 최종 안은 건축물관리사(가칭) 자격에 대한 인정 제도를 마련하여 제도 시행 초기 정착을 보완하였다. 건축물 유지관리서비스와 관련된 자격(주택관리사 등), 학력 또는 경력(10년 이상 등) 등을 보유한 사람은 교육 이수 후 건축물관리사 자격을 부여하도록 하였다. 그 외 등록 요건은 원안과 동일하게 자본금 2억 원 이상 갖추고, 기술인력으로는 전기 취급, 연료사용 기기 취급, 고압가스·위험물 취급 기술자를 각 1명 이상 보유하도록 규정하였다. 시설 및 장비의 경우 사무실, 양수기와 절연저항계를 각 1대 이상 보유하도록 규정하였다.

마지막으로, 건축물 유지관리산업 협회 관련 규율사항을 마련하였다. 주요 업무로 1) 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·개발, 2) 건축물관리사의 교육·훈련 등 전문인력의 양성, 3) 건축물관리사 자격제도 관리를 포함, 또한 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임 등을 보장하기 위한 공제사업 수행할 수 있도록 함 등을 제안하였다. FGI 면접 대상자들은 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 협회 설립 필요성에 대하여 공감하였다. 특히, 건축물관리사의 인정 제도 관리를 위하여 법정 협회의 설립 및 이의 관리가 필요하다는 의견이었다. 적정 수준의 업무대가 기준 마련이 필요하며 협회 업무에 반영되어야 한다는 의견도 있었다. 특히 FGI 결과를 반영하여 건축물 유지관리 종사자의 경력 관리를 주요 업무로 승격시켰다. 건축물 유지관리산업 협회는 건축물 유지관리산업의 발전을 위한 정책 및 제도 연구·개발을 수행하며, 건축물관리사의 교육·훈련 등을 통해 전문인력을 양성한다. 건축물관리사 자격제도를 관리하고, 인정 제도 운영을 위하여 건축물 유지관리 종사자의 경력을 체계적으로 관리한다. 또한, 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임을 보장하기 위한 공제사업을 운영할 수 있다.

제4장 건축물 유지관리산업 제도 개선 방안

4장에서는 건축물 유지관리산업의 체계적 진흥과 발전을 위한 「건축물 유지관리산업 진흥법」 제정(안)과 「건축물관리법」 개정(안)을 대안으로 제안하였다. 개별법령 제정(안)은 국가 중요 관심 산업에 대해 정부에서 산업 진흥을 위한 기본계획을 수립하고, 계획에 따른 정책과제 발굴, 정책과제의 달성을 위한 연구·개발 및 인력양성 방안 등을 수립할 수 있도록 하였다. 이 방안의 장점은 건축물 유지관리산업 기본계획 수립을 통해 건축물 유지관리 산업을 국가 중점 산업으로 인식하고 체계적인 발전을 위해 안정적인 지원을 할 수 있다는 것이다. 반대로 새롭게 신설되는 제정법령 이기 때문에 제도화에 시간이 많이 걸리고, 사전에 근거자료를 수집 분석하여 규제사항과 편익사항에 대한 정밀한 연구가 필요하다는 것은 단점이다. 본 연구에서는 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물 유지관리산업 진흥법」 제정안에 대해 「건축서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」, 「건설기술 진흥법」의 일부 조항들을 참조하였다. 제1장 총칙에서는 ‘건축물유지관리산업’, ‘건축물유지관리업’, ‘건축물유지관리업자’, ‘건축물유지관리사’에 대해 정의하고, 국가 주도의 건축물유지관리산업 진흥을 위한 5년단위 기본계획과 1년단위 시행계획의 수립을 의무화한다. 제2장 건축물유지관리산업 기반 조성에서는 건축물유지관리산업에 대한 실태조사, 건축물유지관리산업 정보체계의 구축, 연구·개발 및 지원 등에 관한 사항을 규정한다. 제3장 건축물유지관리산업의 활성화에서는 전문인력의 자격과 교육, 그리고 건축물 유지관리업의 등록 및 말소에 관한 사항을 규정함으로써, 건축물유지관리산업 수행자의 전문성을 확보한다. 제4장 건축물의 유지관리에서는 건축물유지관리산업의 표준화, 우수건축물 유지관리업자의 지정을 통한 동기부여, 향후 건축물 유지관리산업의 확산 및 지자체의 지원을 통한 위한 소규모 건축물의 유지관리에 관한 사항을 규정한다. 제5장 건축물유지관리업 등의 단체에서는 협회의 설립과 협회의 업무에 대해 규율하고, 사업체 지원을 위한 공제조합 등의 설립에 관해 규정한다.

다른 대안은 「건축물관리법」 개정을 통해 건축물 유지관리업 신설 및 건축물의 점검-유지관리-해체에 이르는 준공 이후 건축물을 통해 발생하는 행위에 대한 통합적인 제도를 구축하는 방안이다. 이 경우 건축물 준공 이후 해체·멸실까지 하나의 통합된 법령이 구축된다는 것이 장점이다. 신규 법 제정에 비하여 빠른 제도화가 가능하며, 향후 사회 및 정책환경 변화에 맞춰 다양한 건축물 유지관리산업을 적용할 수 있다는 것도 장점이다. 다만 산업 진흥을 위한 체계적 정책 수립이 어렵고, 점검관리와 운영관리가 필요한 대상

이 일치하지 않다는 점 등은 단점이다. 본 연구에서는 건축물 유지관리산업 신설을 위한 「건축물관리법」 개정안의 모델을 「공동주택관리법」으로 참조하였다. 제1장 총칙에서는 ‘건축물 유지관리사’, ‘건축물 유지관리업’, ‘건축물 유지관리업자’를 정의하도록 개정한다. 제6장 ‘건축물의 전문관리’를 신설한다. 제6장에는 [제1절 건축물 유지관리업]은 건축물 유지관리업의 등록사항과 등록말소 사항을 규율한다. [제2절 유지관리 주체의 업무와 건축물 유지관리사]는 유지관리 주체의 업무, 유지관리사무소장의 업무, 건축물 유지관리사의 자격, 건축물 유지관리업자 등의 교육에 관한 사항을 규율한다. 제7장 ‘협회’를 신설한다. 협회의 설립에 관한 사항과 협회의 업무에 대한 사항을 규율한다.

제5장 결론

건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 건축물 유지관리업 신설 및 전문인력 양성을 위한 정책 방향 설정이 연구 성과로 제시되었다. 건축물 유지관리산업의 범위 및 분류기준에 대한 정의를 확립하고, 건축물 유지관리산업 발전을 위한 전략 및 추진과제를 도출하며, 체계적 건축물 유지관리를 위한 산업 및 인력 관련 제도 신설 등 제도개선 방안을 제안하였다. “건축물 유지관리”를 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위로 정의하고, “건축물 유지관리 산업”이란 건축물 유지관리 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가 가치를 창출하는 산업으로 정의하였다. 이러한 정의에 기반하여 건축물 유지관리산업의 현황을 두 가지 측면에서 파악하고, 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도화 방향을 설정하였다.

건축물 유지관리산업 제도화 관련 주요 쟁점별로 연구의 성과는 다음과 같다. 건축물 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형은 유관 법령에서 안전점검 대상 건축물 기준을 검토하고, 그 외 정책 수요가 높은 오피스텔을 추가로 고려하였다. 건축물 유지관리 업무 항목은 건축물 유지관리, 관리비 청구·지출, 하자보수 및 개량 등 3개 부문으로 구분하였고, 특히 건축물관리계획 등의 관리 및 조정 업무를 상세히 규정하였다. 건축물 유지관리 사업체 및 종사자의 자격제도는 유관 법령의 자격을 참고하고, 기존 종사 인력과 유사 자격에 대한 인정 제도를 보완하여 사업체 및 인력 자격 기준을 마련하였다. 마지막으로 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 협회 설립 및 업무에 대하여 유관 법령에서 정의하고 있는 협회 설치 규정을 검토하였다. 특히 건축물 유지관리 종사자 경력 관리를 협

회 업무로 보완하여 마련하였다.

이러한 주요 쟁점에 대한 제도화 방안을 반영하여 건축물 유지관리산업 제도개선 대안을 두 가지로 도출하였다. 첫째는 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 제도화이고, 둘째는 「건축물관리법」 개정을 통한 제도화이다. 국가 중점 산업으로서 진흥을 위한 지원을 할 수 있다는 점과, 새로운 법률 제정에 비해 빠른 제도화가 가능하다는 점이 각 대안의 장점이다.

향후 과제로는 건축물 유지관리산업 위임법령 제정, 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 중장기 발전전략 수립, 건축물 유지관리산업 표준화 및 표준산업 분류체계 마련, 건축물 유지관리산업 실태조사 방법론 구축, 건축물 유지관리산업 대가기준 마련, 소규모 건축물 유지관리업체 상생 방안 마련 등이 필요할 것으로 판단된다.

주제어

건축물 유지관리, 운영관리, 건축물 유지관리산업, Facility Management

차례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	6
2. 연구범위 및 방법	7
1) 연구범위	7
2) 주요내용 및 연구방법	7
3) 연구수행과정	10
3. 선행연구 고찰 및 차별성	11

제2장 건축물 유지관리산업의 개념과 현황

1. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적 및 필요성	15
1) 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적	15
2) 건축물 유지관리산업 정책 및 제도의 필요성	22
2. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 개념	26
1) 건축물 유지관리의 정의	26
2) 건축 관련 제도 및 한국표준산업분류에서의 산업 정의	30
3) 건축물 유지관리의 범위	37
4) 본 연구에서의 건축물 유지관리산업의 개념	44
3. 건축물 유지관리산업 규모 및 현황	46
1) 건축물 유지관리산업 현황 조사 개요	46
2) 건축물 유지관리산업 규모 및 현황	50
3) 공동주택 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정	55

제3장 건축물 유지관리산업 진흥 제도 기반 구축

1. 건축물 유지관리산업 진흥 방향	63
1) 건축물 유지관리산업 진흥 방향 설정 개요	63
2) 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 제도적 기반 구축 방향	70

2. 건축물 유지관리산업 제도화를 위한 기준 정립	73
1) 건축물 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형	73
2) 건축물 유지관리 업무 항목	84
3) 건축물 유지관리 사업체 및 종사자 자격제도	99
4) 건축물 유지관리산업 진흥 협회의 설립 및 업무	115
 제4장 건축물 유지관리산업 제도 개선 방안	
1. 건축물 유지관리산업 제도 개선 대안	121
1) 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 건축물 유지관리산업 제도화	121
2) 「건축물관리법」 개정을 통한 건축물 유지관리산업 제도화	126
2. 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정 대안	131
1) 제1장 총칙	131
2) 제2장 건축물 유지관리산업 기반 조성	137
3) 제3장 건축물 유지관리산업의 활성화	147
4) 제4장 건축물의 유지관리	153
5) 제5장 건축물 유지관리산업 협회	167
6) 제6장 보칙	171
7) 제7장 벌칙	176
8) 제8장 부칙	179
3. 「건축물관리법」 개정 대안	180
 제5장 결론	
1. 연구의 결론	187
2. 향후 연구과제	192
 참고문헌	195
 SUMMARY	201
 부록	213
1. 건축물 유지관리 진흥법(안)	213
2. 건축물 유지관리산업 종사자 인식조사 설문지	230

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 건축물의 안전 및 유지관리 관련 법령 및 제정 목적	2
[표 1-2] 건축물 유지관리 관련 산업 규모 및 추이	5
[표 1-3] 건축물관리 관련 국가기술자격 현황	5
[표 1-4] 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	12
[표 2-1] 용도별 30년 이상 노후 건축물 현황	16
[표 2-2] 의무관리대상 공동주택 및 일정규모 이상 건축물 현황	16
[표 2-3] 건축물 유지·보수 및 리모델링 시장 전망	17
[표 2-4] 건축물 안전점검 관련 법제도에서의 점검 유형	22
[표 2-5] 법제도에서의 유지관리 개념	26
[표 2-6] 선행연구에서 유지관리의 정의	28
[표 2-7] 건축물 유지관리 관련 산업 범위 설정 사례	31
[표 2-8] 한국표준산업분류 분류 기준 및 원칙	34
[표 2-9] 한국표준산업분류에 근거한 건축물 유지관리산업 정의	36
[표 2-10] 건축물 유지관리의 범위에 대한 주요 용어	38
[표 2-11] 선행연구에서 보수·보강의 정의	40
[표 2-12] 개량·정비·개선의 사전적 정의와 대표적 사업종류	42
[표 2-13] 한국표준산업분류에 근거한 산업 범위 설정 사례	43
[표 2-14] 한국표준산업분류에 근거한 건축물 유지관리산업 분류표	43
[표 2-15] 경제총조사 개요	47
[표 2-16] 건설업조사 개요	48
[표 2-17] 서비스업조사 개요	49
[표 2-18] 경제총조사 기반 건축물 유지관리산업 현황 추정치	50
[표 2-19] 건설업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치	52
[표 2-20] 부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치	53
[표 2-21] 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치	53
[표 2-22] 최근 4년 국내 건축물 유지관리산업 현황 추정치	54
[표 2-23] 유지관리 대상 건축물 규모 추정치	57
[표 2-24] 단위면적당 공용관리비	59
[표 2-25] 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정치	61
[표 3-1] 건축물 유지관리 및 산업 진흥 관련 법령에서 규율하는 사항	64
[표 3-2] 조사 항목 및 내용	65
[표 3-3] 응답자 소속 사업체 특성	66

[표 3-4] FGI 면접 대상	70
[표 3-5] 「건축물관리법」에 따른 점검대상 건축물	74
[표 3-6] 「시설물안전법」의 정기안전점검 대상 건축물	75
[표 3-7] 다중이용업소법에 따라 안전시설 등을 설치하는 다중이용업의 유형	76
[표 3-8] 상속세 및 증여세법 상 부동산등의 평가 대상	78
[표 3-9] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 범위(초안)	81
[표 3-10] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 범위(최종 안)	83
[표 3-11] 건축물관리법에 따른 건축물 점검관리 관련 업무 항목	85
[표 3-12] 「공동주택관리법」에 따른 관리주체 등의 유지관리 업무 항목	86
[표 3-13] 「시설물안전법」에 따른 건축물 점검관리 관련 업무 항목	87
[표 3-14] 「집합건물법」에 따른 관리인의 업무	88
[표 3-15] 유관 법령에서 정의하는 건축물 유지관리 관련 업무	89
[표 3-16] 에스원 주요 제공 서비스	92
[표 3-17] ㈜한화63시티 주요 제공 서비스	93
[표 3-18] Johnson controls 주요 사업 및 서비스	93
[표 3-19] Jones Lang LaSalle Inc 주요 사업 및 서비스	95
[표 3-20] 건축물 유지관리업 업무 범위(초안)	97
[표 3-21] 건축물 유지관리 업무 범위(최종 안)	98
[표 3-22] 건축물관리법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정	100
[표 3-23] 공동주택관리법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정	101
[표 3-24] 「시설물안전법」의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정	102
[표 3-25] 건설기술진흥법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정	104
[표 3-26] 부동산서비스산업 진흥법의 사업체 인증제도 규정	104
[표 3-27] 주택관리사 시험과목 및 시험방법	105
[표 3-28] 시설경영관리사(FCFM) 시험 과목	105
[표 3-29] 미국 CFM 자격요건	106
[표 3-30] 미국 CFM, Ethics Assessment Options	107
[표 3-31] 일본 CFMJ 시험과목	108
[표 3-32] 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격 기준(초안)	113
[표 3-33] 건축물 유지관리 사업체 및 인력 자격 기준(최종 안)	115
[표 3-34] 유관 법령의 협회 설치 및 업무 규정	116
[표 3-35] 건축물 유지관리협회 업무 범위(초안)	119
[표 3-36] 건축물 유지관리 협회 업무 범위(최종 안)	120
[표 4-1] 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정 장·단점	123
[표 4-2] 「건축물유지관리산업 진흥법」(안) 체계와 유관 법령 체계 비교	124
[표 4-3] 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물관리법」 개정 장·단점	127
[표 4-4] 「공동주택관리법」과 「건축물관리법」 개정안 체계 비교	128
[표 4-5] 「건축물관리법」 개정(안)	180

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 건축물 유지·보수 및 리모델링 시장 전망	2
[그림 1-2] 준공 30년 경과 시설물 및 유지관리 예산 추이	2
[그림 1-3] 연구수행과정	10
[그림 2-1] 스마트건축 서비스 및 건축 요소	18
[그림 2-2] FM산업 내 기술변화	19
[그림 2-3] 광주 국립아시아문화전당 설명	20
[그림 2-4] 서울 롯데월드타워 설명	20
[그림 2-5] 폭우로 침수된 건축물	20
[그림 2-6] 지하주차장 전기차 화재 현장	20
[그림 2-7] LCC의 경년 지출의 개요	21
[그림 2-8] 노후건축물 디지털 안전관리 요소기술	23
[그림 2-9] 미국 FM 시장 규모 추정(2019~2030)	25
[그림 2-10] FM에서의 구매 프로세스 흐름도 및 개요	30
[그림 2-11] 건축물 관리의 범위	38
[그림 2-12] 건축물 유지관리에서의 개량보전 및 유지보전	39
[그림 2-13] 보전의 종류	39
[그림 2-14] 보수·보강의 의미	41
[그림 2-15] 전국 아파트 평균 전용률	58
[그림 3-1] 사업체 규모별 소재지의 지역별 분포	67
[그림 3-2] 소속 사업체의 직전년도(2023년) 매출액	68
[그림 3-3] 응답자의 직위와 업무 경력	68
[그림 3-4] 건축물 유지관리산업 개선 필요 사항	69
[그림 3-5] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 규모 및 유형 정립 방안 제안 절차	73
[그림 3-6] 소속 사업체가 관리하고 있는 건축물의 용도	79
[그림 3-7] 사업체 규모별 관리하고 있는 건축물의 용도	79
[그림 3-8] 관리하고 있는 건축물 중 최소 규모	80
[그림 3-9] 건축물 유지관리 제도화 필요한 건축물 용도	80
[그림 3-10] 건축물 유지관리 제도화 필요한 건축물 최소 규모	80
[그림 3-11] 건축물 유지관리 업무 항목 정립 방안 제안 절차	84
[그림 3-12] 건축물 유지관리 업무 범위	90
[그림 3-13] 소속 사업체의 건축물 유지관리 업무 수행 영역	91
[그림 3-14] 사업체 규모별 건축물 유지관리 업무 수행 영역	91

[그림 3-15] 건축물 유지관리 사업체 기준 및 종사가 자격 제도 정립 방안 제안 절차	99
[그림 3-16] 건축물 유지관리산업 제도개선 필요성	109
[그림 3-17] 건축물 유지관리업의 신설 필요성	109
[그림 3-18] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 최소 자본금 규모	110
[그림 3-19] 등록 요건 중 최소 자본금 규모에 대한 사업체 규모별 응답	110
[그림 3-20] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 상시 근무 필요한 기술 인력	111
[그림 3-21] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 시설·장비 보유	111
[그림 3-22] 건축물관리사(가칭) 자격 신설 필요성 및 필요 과목	112
[그림 3-23] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 건축물관리사 상시 근무 필요성	112

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구범위 및 방법
 3. 선행연구 고찰 및 차별성
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 노후 건축물 증가에 따른 성능 유지 및 기존 건축물의 사용성 향상을 위한 건축물 유지·보수 산업의 지속적 성장

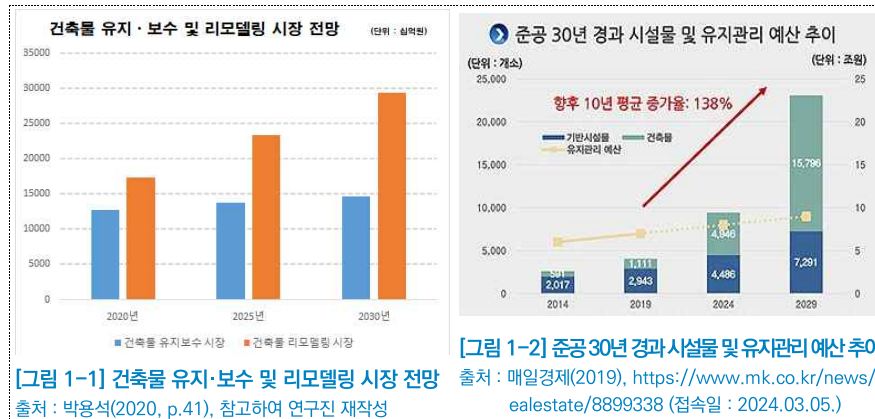
한국건설산업연구원에 따르면 건축물의 유지·보수 시장은 노후 건축물의 지속적 증가로 인해 관련 시장이 점차 활성화될 것으로 전망하고 있다. 건축물 유지·보수 시장 전망을 추정된 결과 2020년 12조 7,950억 원에서 2030년 14조 7,230억 원으로 관련 시장 규모를 추정하고 있다.¹⁾ 특히 준공 후 30년 이상 된 노후 건축물의 유지관리 예산은 2019년 이후 향후 10년간 138%가 증가할 것으로 예측된다.²⁾

사회적으로도 출산율의 감소로 인한 인구 감소, 그리고 이에 따른 건축물 신축시장의 축소와 노후 시설물 및 건축물의 유지보수 수요 급증이 예측된다. 결국 미래 관련 시장의 패러다임은 건축물의 사용성 유지 및 안전을 위한 유지관리산업과 동시에 건축물 운영 (Operation & Management)산업으로 변화될 것으로 예측된다.³⁾

1) 박용성, 2020, p.30.

2) 매일경제, 2019, <https://www.mk.co.kr/news/realstate/8899338> 7월16일 기사(접속일: 2024.03.05.)

3) 이흥일, 2017, p.31.



□ 건축물 안전 및 유지관리를 위한 관련 제도 및 정책 확산

우리나라는 1960년대 이후 급격한 산업발전에 따라 건축물의 규모 및 수량이 급격히 증가하였으며, 특히 1990년대 수도권 신도시 개발로 인해 아파트 형태의 공동주택과 거주자를 위한 상업·업무 시설이 급속히 증가하였다. 다만 급격한 산업화 및 건설시장 확대의 부작용으로 시설물 및 건축물의 안전관련 제도 미비로 인해 안전사고 발생 건수가 다수 발생하였다.

이에 국가는 건축물 안전사고 예방 및 유지관리를 위해 1984년 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 1995년 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 2004년 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 2015년 「공동주택관리법」, 2019년 「건축물관리법」, 2021년 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 등 건축물의 안전 및 유지관리를 위한 법률을 제정하고, 관련 정책을 지속적으로 추진해 오고 있다.

[표 1-1] 건축물의 안전 및 유지관리 관련 법령 및 제정 목적

법률명	제정 목적
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (1984년 제정)	경제발전 및 인구의 도시집중으로 한 채의 건물에 구분소유와 공동이용이라는 새로운 형태 발전 구분소유에 대한 관계가 불분명하고 등기가 매우 복잡하여 공동생활을 합리적으로 규율하고 그 권리관계를 간명히 공시할 수 있도록 함
시설물의 안전관리에 관한 특별법 (1995년 제정)	시설물의 안전점검 및 적정한 유지관리를 통하여 국민의 생명과 재산을 보호 시설물의 효용성을 증진시킴으로써 공중의 안전을 확보
소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 (2004년 제정)	소방대상물에 대한 검사, 유지 및 안전관리, 소방용 기계·기구의 형식 승인 소방수요에 원활하게 대처하고, 소방행정의 효율성을 높임

법률명	제정 목적
공동주택관리법 (2015년 제정)	공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대체하고 분쟁조정을 지원 능동적인 공동주택 관리 지원 공동주택을 체계적이고 효율적이고도 전문적으로 관리
건축물관리법 (2019년 제정)	건축물관리 기반 구축에 필요한 사항을 정함 건축물의 안전을 확보하고 그 사용가치를 유지·향상 건축물을 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지
화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 (2021년 제정)	화재예방과 안전관리에 관련된 법률규정을 하나로 통합 화재 예방에 관하여 일관되고 체계적인 정책을 추진

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

□ 건축물 유지관리산업의 발전 및 확대에 비해 관련 제도적 근거 미비

건축물의 유지관리 관련 제도 및 정책의 추진에도 불구하고, 건축물의 유지 및 관리에 대한 명확한 정의 및 범위가 부재하다. 건축물 안전 및 관리 관련 제도상 건축물의 점검 및 관리에 관한 제도적 정의는 있으나⁴⁾, 포괄적인 건축물의 유지관리에 관한 명확한 정의가 없어 관련 산업실태 및 전문인력 규모 등 관련 현황 및 동향을 파악하기가 어렵다. 이는 관련 산업의 발전이 예측되는 현시점에서 국가가 건축물 유지관리 정책 및 제도를 수립하는데 한계점으로 작동하고 있다.

다양한 법제도를 통해 공동주택, 다중이 이용하는 건축물 중 일정규모 이상의 건축물에 대한 관리 및 안전점검은 수행되고 있다. 그렇지만 건축물은 그 유형 및 규모가 광범위하고, 건축물이 위치한 지역 및 주변환경에 맞는 유지관리가 행해져야 한다. 현재의 제도는 안전점검에 초점이 맞추어져 있고, 승강기와 같이 개별 건축물에 설치되며 사고발생 시 인명피해가 우려되는 설비에 관해서는 개별 법령에 의해 점검을 수행하도록 하고 있다.

건축물의 사용성 유지 및 향상을 위한 유지관리 부분은 일부 건축물에 한해 건축물 유지관리를 위한 관리단을 구성하여 시행하도록 하고 있다. 다만 유지관리 항목, 유지관리 방식, 업체의 선정 및 기준 등에 관한 사항에 대한 규정은 규율하지 않는다.

또한 건축물관리 분야에 한정해서도 「건축물관리법」 제6조(실태조사)에 따라 건축물관리산업의 실태조사를 추진할 수 있는 법적 근거는 마련되어 있으나, 건축물관리 및 관리 산업에 대한 명확한 범위가 설정되어 있지 않아 실태조사가 수행되지 않고 있다. 이에

4) 일례로 건축물관리에 관한 정의는 「건축물관리법」 제2조에 따라 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다.

건축물 유지관리산업의 명확한 범위 설정이 필요하며, 이를 위한 실태조사 수행을 위한 조사 체계 구축이 필요한 실정이다.

「건축물관리법」 제6조(실태조사)

① 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 같다)은 건축물관리에 관한 정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있는 때에는 합동으로 실태조사를 할 수 있다.

1. 건축물 용도별·규모별 현황
2. 건축물의 내진설계 및 내진능력 적용 현황
3. 건축물의 화재안전성능 및 보강 현황
4. 건축물의 유지관리 현황
5. 그 밖에 건축물관리에 관한 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항

□ 건축물 유지관리산업 성장에 따른 산업 진흥을 위한 방향성 설정 필요

향후 노후 건축물의 지속적 확대, 인구 감소로 인한 신축 건축물 시장의 축소, 기존 건축물의 사용성 유지 및 향상을 위한 유지관리산업 확산, 건축물 안전 및 유지관리를 위한 국가 제도 및 정책의 추진 등 건축물 유지관리산업의 성장은 예측되고 있다. 이에 관련 산업을 규정하고, 국가적인 차원에서 관련 산업을 진흥시키기 위한 방향 설정이 필요한 시점이다.

건축물 유지관리산업의 범위와 업역을 제도·정책적으로 포괄하기 위해서는 관련 산업 현황에 대한 조사를 통해 시장 및 규모의 파악이 중요하다. 일례로 건축물관리 산업은 한국표준산업분류 체계상 ‘전문, 과학 및 기술 서비스업’의 세분류 내 ‘사업시설 유지·관리 서비스업’으로 분류되어 있으나, 주로 세분류 및 세세분류에 속해 있어 정확한 시장 규모 및 매출 등 산업현황을 파악하기에는 근거자료가 미비하다.

이에 건축물 유지관리산업을 활성화하고 진흥하기 위해서는 건축물 유지관리산업을 명확히 하고 발전시키기 위한 체계를 구축할 필요가 있다. 구체적으로 건축물 유지관리산업 발전을 위한 목표설정, 목표를 달성하기 위한 방향 및 전략 마련, 방향 및 전략을 실천하기 위한 세부과제를 제시할 필요가 있다.

□ 체계적 건축물 유지관리를 위한 건축물 유지관리업 신설 및 전문인력 양성 필요

통계청 전국사업체조사에 따르면 건축물 유지관리 관련 사업체 수 비중은 2019년 기준 전체 사업체 중 0.3%를 차지하고 있으며, 종사자 수 비중은 1.6%를 나타내고 있다. 다만 이는 건축물 유지관련 산업을 명확하게 규율하기 어려워 전국사업체조사 구분 상 ‘사업시설 유지·관리 서비스업’, ‘건축물 산업설치 청소업’, ‘소독, 구충 및 방제 서비스업’,

‘조경 관리 및 유지 서비스업’, ‘경비 및 경호 서비스업’, ‘보안시스템 서비스업’만을 대상으로 하여 정확한 산업규모를 파악하기 어려운 실정이다.

[표 1-2] 건축물 유지관리 관련 산업 규모 및 추이

구분 (세분류)	2016		2017		2018		2019	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
사업시설 유지·관리 서비스업	3,104	114,018	3,240	117,434	3,369	128,168	3,368	135,907
건물 및 산업설비 청소업	5,020	109,442	4,973	108,656	5,411	110,000	5,761	111,031
소독, 구충 및 방제 서비스업	1,740	24,014	1,754	23,974	1,865	24,071	1,924	23,310
조경 관리 및 유지 서비스업	731	5,284	824	5,399	893	5,610	943	6,195
경비 및 경호 서비스업	1,427	78,945	1,407	81,977	1,410	76,364	1,408	69,822
보안시스템 서비스업	706	19,991	711	19,025	701	18,240	700	18,655
합계	12,728	351,694	12,909	356,465	13,649	362,453	14,104	364,920

출처 : 통계청, 전국사업체조사, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1K52C01&conn_path=I3 (접속일 : 2024.01.19.)

건축물 안전점검 및 관리 관련 자격증 제도를 살펴보면 「건축물관리법」에서 규율하는 전문인력은 건축관련 3종(「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사, 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사 및 건축시공기술사) 및 안전관련 1종(「국가기술자격법」에 따른 건설안전기술사)을 건축물 점검 전문인력으로 규정하고 있다.

[표 1-3] 건축물관리 관련 국가기술자격 현황

	구분	2005	2010	2015	2020	2021	전체
건축	건축사	193	296	942	2,297	760	26,133
	건축구조기술사	20	32	15	35	48	1,204
	건축시공기술사	222	420	136	259	157	10,239
안전	건설안전기술사	38	35	53	139	58	1,993

출처 : 국토교통 통계누리. (2024). 건축사현황. <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=372&hFormId=3754&hSelectId=3754&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&rFileName=&midpath=&sFormId=3754&sStart=2005&sEnd=2023&sStyleNum=910&settingRadio=xlsx> (접속일 : 2024.02.12.)

통계청. (2024). 국가기술자격통계. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=387&tblId=DT_38701_N203&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=387_38704_002&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do (접속일 : 2024.02.12.)

참고하여 연구진 작성

「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택을 유지관리하기 위해서는 법 제52조에 따른 주택관리업자가 공동주택의 관리를 수행하며, 주택관리업자의 등록은 법 제67조제2항에 따른 주택관리사가 신청을 하여야 한다.

2) 연구의 목적

□ 건축물 유지관리산업의 정의 및 분류

- 건축물의 안전과 사용성 유지를 위한 관련 산업의 제도적 정의 확립
- 건축물 안전을 위한 관리 분야, 사용성 유지 및 향상을 위한 유지분야, 건축물의 운영관리 분야 등 건축물 유지관리산업의 범위 및 분류기준 마련

□ 건축물 유지관리산업 발전을 위한 방향 및 전략 마련

- 건축물 유지관리산업 활성화 및 경쟁력 강화를 위한 방향 및 전략 도출
- 건축물 유지관리산업 발전 전략에 따른 추진과제 도출

□ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 방안 제안

- 건축물 유지관리산업 발전을 위한 제도개선 방안 제안
- ※ 「건축물관리법」개정안 또는 「건축물유지관리업법」(신설) 안 제안
- 건축물 유지관리업을 수행하기 위한 유지관리업의 설립 기준 및 건축물관리사(가칭)의 자격기준 등 체계적인 건축물 유지관리를 위한 산업 및 인력 제도 신설방안 제안

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

□ 준공 이후부터 멸실 이전까지 수행되는 건축물 유지관리

본 연구의 목적은 현재 명확히 분류되어 있지 않은 건축물 유지관리산업에 대한 정의를 정립하고, 제도적으로 규율된 유지관리산업의 분야를 마련하는 것이다. 또한 건축물 유지관리산업의 발전 방향 및 전략 마련을 위한 추진과제 도출과 이를 위한 제도개선 방안을 제안하는 것이다.

이에 본 연구는 건축물 유지관리 행위가 이루어지는 시기인 건축물의 준공 이후부터 멸실 이전까지를 연구의 범위로 설정한다. 준공 이전 이루어지는 건축 설계 및 공사 분야와 건축 해체 산업은 이미 산업으로서 기능하고 있고, 건축물의 유지와 관리라는 관점에도 부합하지 않기 때문에 본 연구의 범위에는 포함되지 않는다.

본 연구의 궁극적인 목적은 건축물의 안전과 사용성 향상을 위해 현재 미흡한 지점을 파악하고, 이를 제도적 관점에서 개선하는 방안을 제안하는 것이다. 이에 본 연구의 내용적 범위는 건축물의 안전을 위한 점검과 사용성 유지·향상을 위한 건축물의 유지관리 행위 및 관련 산업이다.

2) 주요내용 및 연구방법

□ 건축물 유지관리산업 개념 정립 및 범위 구축

개념적·제도적으로 정립되어 있지 않은 건축물 유지관리산업의 개념 정립을 위해 「건축법」, 「건축물관리법」, 「건축서비스산업진흥법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」 등 건축물의 유지관리와 연관된 법제도와 선행연구 검토를 통해 ‘건축물의 유지관리’에 관한 개념을 정립하고자 한다.

건축물 유지관리에 관한 개념을 정립한 후, 제도적으로 건축물 유지관리 행위의 범위를 구축하고자 한다. 관련 학·협회 자료, 건축물 유지관리 관련 선행연구, 제도적으로 건축물의 유지관리를 위해 규율하고 있는 행위 등에 대한 조사·분석을 통해 본 연구에서 규율하고자 하는 건축물 유지관리업의 범위를 구축하고자 한다.

건축물 유지관리 개념 및 업무 범위를 명확히 하는 것은 개념 및 범위가 정립되어야 만이

건축물 유지관리를 수행하는 산업에 대한 개념을 제도적으로 정립하고, 해당 산업이 수행하여야 하는 행위의 범위를 구체적으로 명시할 수 있기 때문이다.

□ 건축물 유지관리업의 제도적 신설에 대한 당위성 정립

건축물 유지관리산업의 제도적 신설에 대한 당위성을 정립하기 위해서는 크게 두가지 관점에서 접근할 수 있을 것이다. 첫 번째는 연구의 배경 및 필요성에서 언급한 바와 같이 노후 건축물 증가 및 인구감소로 인한 빈 건축물의 증가가 예측되는 사회에서 건축물 유지관리의 중요성이 커지는 만큼, 건축물의 유지관리산업이 신설되어야 한다는 것이다. 이는 현행 건축물의 유지관리업을 수행하는 주체자가 없다는 가정하에, 근 미래에 관련 산업이 태동 또는 확장될 것으로 예측되기에 제도적으로 선제적 대응을 하여야 한다는 당위성에 근거한다.

두 번째는 이미 관련 산업이 시장에서 작동하고 있는 만큼, 이를 효율적이고 효과적으로 운영하기 위한 제도적 근거가 필요하다는 것이다. 건축물의 안전 및 사용성 향상을 위한 건축물의 유지관리 관련 산업이 시장에서 작동하고 있지만, 제도적 근거가 없어 관련 산업이 난립하고 있으며, 건축물 유지관리를 위한 시장의 수요에 비해 명확한 산업실체를 파악하기 어려워 국민의 편익이 감소된다는 점이다. 노후 건축물 및 빈 건축물 등 건축물 유지관리에 대한 수요는 증가하고 있고, 해당 수요를 충족하기 위한 산업이 이미 시장에서 작동하고 있는 만큼, 이를 위한 국가의 정책이 필요하다는 당위성에 근거한다.

본 연구는 위의 두 가지 관점 중 후자에 근거하여 건축물 유지관리업의 제도적 신설에 대한 당위성을 정립하고자 한다. 이를 위해 현재 건축물 유지관리와 연관된 산업 현황에 대한 조사를 수행한다. 표준산업분류 내 유지관리업 현황, 건축물 및 시설물 유지관리산업 관련 선행연구에서 제시하였던 관련 산업 현황, 한국유지관리협회 등 관련 학·협회 자료에 대한 조사·분석을 수행한다. 이를 통해 현재 대략적으로나마 건축물 유지관리 관련 산업의 규모를 파악하고, 건축물 유지관리산업 규모가 제도화되어야 한다는 당위성을 정립하고자 한다.

또한 건축물 유지관리업을 수행하는 사업체 및 종사자와 건축주 및 관리자에 대한 설문 조사를 수행하고자 한다. 설문조사를 통해 건축물 유지관리업의 제도적 필요성, 산업으로 정립되어야 하는 유지관리의 범위, 관련 자격제도 신설의 필요성과 자격의 기준 등에 대해 실효적인 방안을 마련하고자 한다.

□ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 전략 마련

건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도화를 위해서는 건축물 유지관리업이 수행하는 유지관리의 범위와 대상 건축물을 규율하여야 한다. 건축물에 동일하게 적용되어야 하는 유지관리 행위와 건축물 노후도, 용도, 규모별로 구분되어 적용되는 유지관리 행위가 다를 것으로 판단된다. 유지관리 대상 건축물의 현황과 해당 건축물의 유지관리를 위한 업무가 설정되면, 업무를 위한 산업의 규모를 추정할 수 있을 것이다. 산업 규모의 추정은 공동주택관리법 등 건축물 유지관리 관련 제도상 대상 건축물과 해당 산업 규모와의 비교를 통해 분석된다.

추정된 건축물 유지관리산업 규모와 현행 유지관리업에 종사하는 사업체, 종사자, 매출액과의 비교·분석, 그리고 현재 유지관리산업의 여건 및 실태 조사, 관계자 및 전문가 자문, 유사 산업 활성화 및 진흥 정책 검토를 통해 건축물 유지관리 산업 진흥을 위한 주요 쟁점을 도출하고 이를 개선하기 위한 방향 및 전략을 제안하고자 한다.

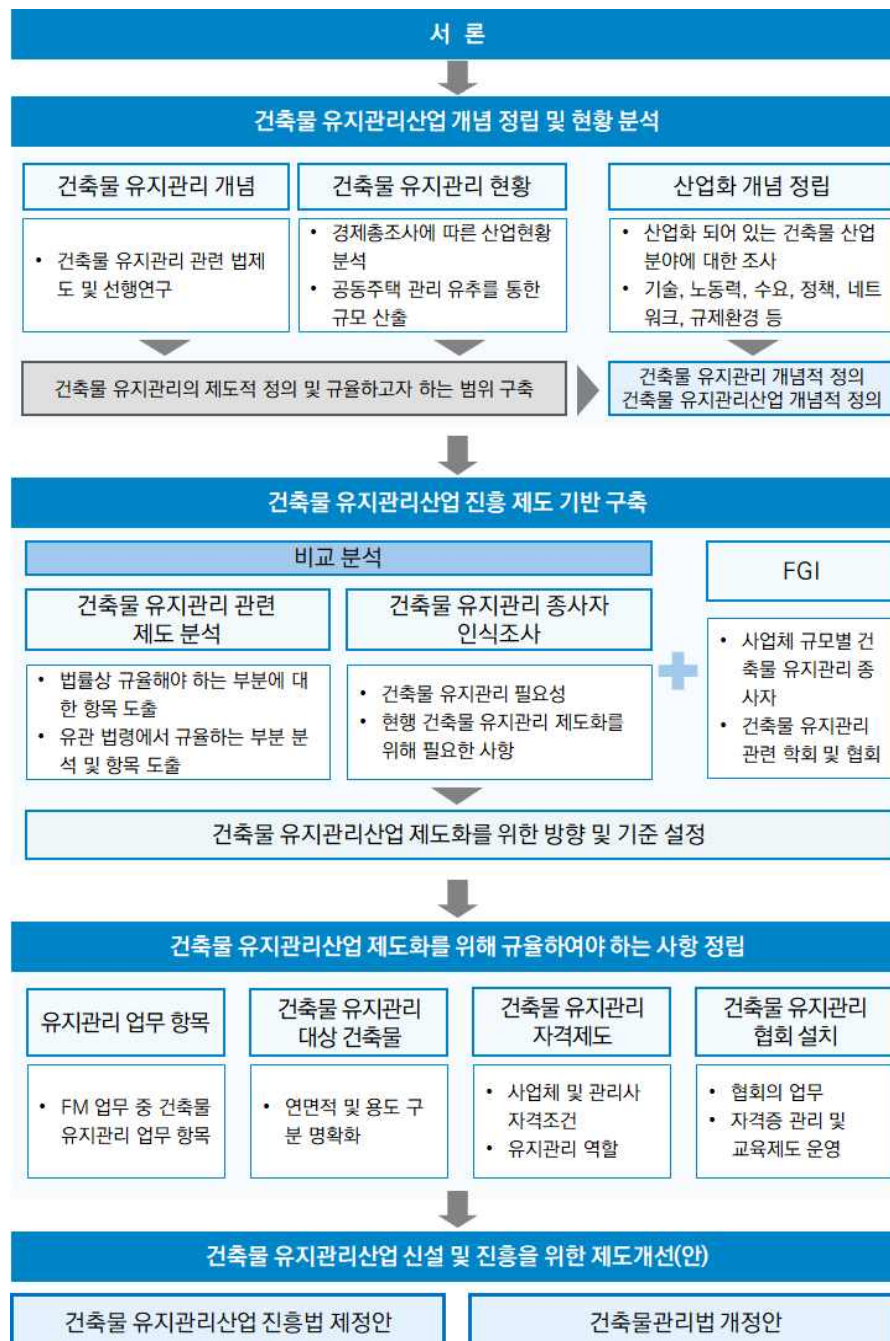
건축물 유지관리산업 진흥을 위한 전략 과제로서 본 연구는 건축물 유지관리업 종사자의 전문성 확보를 위해 자격제도를 신설한다. 「공동주택관리법」 등 관련 법령 조사·분석을 통해 건축물 유형 및 규모에 따른 건축물 유지관리 업체의 기준 및 주요 업무별 필요 업무범위를 설정하고, 건축물 관리주체의 관리책임자 및 관리자의 자격기준을 마련하고자 한다. 또한 건축물 유지관리 협회의 업무 및 역할, 자격시험, 관리이력, 자격자 교육이수실적 등을 포함하는 전문성 강화 방안을 제안하고자 한다. 해외 사례 조사·분석을 통해 국내 적용 가능한 건축물 유지관리자 교육제도의 도입방안도 검토하고자 한다.

□ 건축물 유지관리업 신설 및 진흥을 위한 제도개선안 제안

건축물의 유지관리업 신설 및 진흥을 위한 제도개선 방안으로 「건축물관리법」 개정안과 「건축물 유지관리산업 진흥법」 신설안을 제안하고자 한다. 건축물 준공이후의 유지관리 및 해체에 관한 법령인 「건축물관리법」내 유지관리업을 신설하는 안과 새로운 산업진흥법을 신설하는 안에 대한 비교를 통해 각 제도개선안의 장점과 단점을 분석하여 제시하고자 한다.

또한 유사 관련 법령 조사를 통해 본 연구에서 제안하고자 하는 법률개정안의 입법례를 제시함으로써, 향후 건축물 유지관리산업이 제도적으로 실현될 수 있는 근거를 제안하고자 한다.

3) 연구수행과정



[그림 1-3] 연구수행과정

출처 : 연구진 작성

3. 선행연구 고찰 및 차별성

□ 선행연구 고찰

본 연구에서 고찰한 선행연구는 크게 건축물 유지관리 제도개선 연구와 건축 관련 산업 진흥방안 연구로 구분된다.

건축물 유지관리 관련 제도개선 연구는 건축물의 점검 및 유지관리를 필요성이 강조하고 있으며, 유지관리하여야 하는 건축물 통계, 유지관리 산업 현황, 유지관리 관련 법률 문헌연구를 주요 연구방법론으로 채택하고 있다. 주요 결과로는 기존 건축법상 유지관리와 관련한 조항을 건축물 유지관리를 위한 제정법으로 신설하는 안이 대부분이며, 건축물 유지관리 제정법은 건축물의 생애이력 관리, 점검 사각지대에 있는 소규모 노후 건축물의 관리, 건축물 생애이력 유지관리를 위한 관련 정보체계의 구축에 대한 연구가 주로 수행되어 왔다.

건축물과 연관된 산업의 진흥방안에 대한 선행연구는 건축설계 시장을 중심으로 하는 건축서비스산업 진흥방안 관련 연구가 주로 수행되어 왔다. 건축물 유지관리 산업 관련 연구는 박근수 외(2013)이 거의 유일한 연구이며, 이외 국내 건축물 유지관리(Facility Management(FM))산업 종사자의 자격제도에 관한 연구가 수행되었다. 박근수 외(2013)의 연구에서는 현행 건축물 유지관리 산업의 현황 분석을 통해 기술적·산업적·정책적 측면에서의 한계점을 도출하고, 이를 개선하기 위한 유지관리서비스업자, 관리주체의 유지관리 업무, 서비스업의 등록요건 등에 대한 법률안을 제시하였다.

□ 본 연구의 차별성

본 연구는 각종 법령에 산재되어 있는 건축물 유지관리 관련 산업에 대한 실태 파악 및 관련업체와 종사자에 대한 현황 분석을 통해, 건축물의 유지관리산업에 대한 제도적 틀을 마련하고, 유지관리 산업 종사자에 대한 자격기준을 제시하는 것을 목표로 한다.

이를 위해 건축물 유지관리 대상 건축물의 유형을 설정하고, 유지관리 업무 항목을 구체화하여 건축물 유형별 유지관리 업무를 부여하고자 한다. 또한 건축물 유지관리 자격제도의 신설을 통해 유지관리사의 전문성을 확보하고, 건축물 유지관리 협회에 대한 연구를 수행하여 협회의 업무 및 교육제도 운영에 관한 사항을 도출하고자 한다.

이를 통해 건축물의 안전 및 사용가치를 향상시키고, 관련 산업 진흥을 통한 일자리 창출을 기대하고 있다.

[표 1-4] 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

구분	연구명 및 연구 목적	연구방법	주요 연구내용 및 분석 결과
건축물 유지관리 제도 개선	-과제명: 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안 -연구자(연도): 유광흠 외(2017) -연구목적: 준공 이후 관리되어야 하는 건축물의 성능, 관리범위, 수단 등을 명확화하고, 이를 위한 법령 정비방안 제시	-문헌연구 -국내외 법령조사 -전문가 자문	-효율적인 건축물관리를 위한 건축물관리계획 수립 및 점검종류 세분화 필요 -연면적과 구분소유권을 기준으로 운영관리대상 건축물 규정 -건축물 해체 시 안전강화를 위한 방안 마련 -건축물 관리기반 구축을 위한 건축물 생애이력 관리시스템 구축 및 활용
	-과제명: 건축물 생애관리 체계화를 위한 제도 마련 연구 -연구자(연도): 유광흠 외(2019) -연구목적: 건축물관리법 시행에 따른 하위법령 제정(안)을 마련하고 관리정책 추진을 위한 제도적 기반 마련	-문헌연구 -관계자 설문조사 -전문가 TF구성 및 자료회의	-건축물 생애관리 체계화를 위해 관리체계 정비 및 구축, 관리점검 및 조치 방안, 건축물 화재안전 강화 방안, 해체안전 강화방안, 건축물관리지원센터의 설립 및 운영 사항 제도화 -건축물관리법 시행령(안) 제안
	-과제명: 건축물 유지관리 개선방안 연구용역 -연구자(연도): 권종욱 외(2015) -연구목적: 민간건축물에서 규모별로 적용할 수 있는 상시유지관리 제도적 방안 및 매뉴얼 개발	-문헌조사 -전문가 자문	-건축물 상시유지관리를 위해 건축법의 개정안과 건축물 유지관리법의 제정안 제안 -소규모 건축물의 유지관리 점검을 위해 자율점검제도 시행 -정성적 측면 및 정량적 측면에서의 비용편익 분석 수행
	-과제명: 건축물 유지관리 제도개선 연구 -연구자(연도): 채창우 외(2012) -연구목적: 건축물 유지관리 관련 법령의 연계 및 체계 개선을 위한 법적·제도적 개선 사항을 도출하고 고도화를 위한 로드맵 제시	-문헌조사 -해외사례조사	-유지관리 고도화를 위해서는 기술 및 인력강화가 필요하며, 관리사각지대 및 추진업무를 명확히 하여야 함 -유지관리산업 도입기에는 제도 정비 및 전문성을 강화하고 법령정비 및 기술인력을 확보하여야 함 -정착기에는 유지관리점검 대상을 확대하고, 자산관리 개념도입 및 유지관리 실적 첨부가 필요
	-과제명: 21세기 전문화 지향 공동주택관리 장단기 정책 개선 방안 -연구자(연도): 하성규 외(2009) -연구목적: 유지관리법의 실행수단이 될 시행령과 시행규칙의 기초안을 도출하고, 유지관리산업 활성화를 위한 정책추진 로드맵 제시	-문헌분석 -전문가 의견조사 -주택관리사와 입주자대표회의 설문조사	-국내 공동주택관리 체계 평가를 위해 정책의 특성과 법제 상황 분석 및 주택관리사의 처우 상황과 입주자대표회의 운영실태 분석 -공동주택관리 관련법, 지원기구, 주택관리사, 관리업, 입주자대표회의의 개선방안 -전문화된 공동주택관리 체계 구축을 위한 추진 방향 제시
건축 관련 산업 진흥	-과제명: 건축서비스산업 선진화 방안 -연구자(연도): 유광흠 외(2011) -연구목적: 건축서비스산업의 개념 및 범위를 정립하고, 건축서비스산업 활성화를 위한 육성방안, 성장전략 및 제도적 개선방안 제시	-문헌연구 -외부전문가 자문 -전문기관 방문 및 담당자 인터뷰 -합동 워크숍 개최를 통한 의견수렴	-지식서비스산업으로서 건축서비스산업의 현황 분석 및 구조적 한계점 도출 -건축서비스산업과 건설산업, 엔지니어링산업의 연관성, 기여도, 동반성장 전략 제시 -건축서비스산업 선진화 방안 및 정책방안

구분	연구명 및 연구 목적	연구방법	주요 연구내용 및 분석 결과
	-과제명: 건축물 유지관리산업 활성화를 위한 법령 체계 구축연구 -연구자(연도): 박근수 외(2013) -연구목적: 건축물 관리서비스업 활성화를 위한 법령 제정	-문헌고찰 -국내외 사례분석 -법률자문 및 관계기관 협의	-건축물 유지관리 산업의 현황 분석을 통해 기술적 측면, 산업 측면, 제도 및 정책 측면에서의 한계점 도출 -유지관리 활성화 추진로드맵을 정책개선 분야, 기술향상 및 인력강화 분야에 대해 제안하고 실행방안 제안 -유지관리 법률안 시행령 및 시행규칙(안)
	-과제명: 건축서비스산업의 진흥을 위한 제도 기반 연구 -연구자(연도): 차주영 외(2013) -연구목적: 건축서비스산업진흥법 시행을 위한 하위법령 제정안 마련 및 체계적 정책추진을 위한 제도적 기반 마련	-문헌연구 -전문가 인터뷰 및 자문 -전문가 TF구성 및 실무협의회 추진	-건축서비스산업과 관련항 쟁점 도출 및 국내외 경쟁력 제고를 위한 정책 방향과 후속적인 제도의 개선방향 제시 -입법전략상 누락된 부분에 대해 단기적인 관점에서 보완사항 발굴 -건축서비스산업 진흥을 위한 전략과 추진계획 마련 및 이를 위한 제도적 근거 마련
	-과제명: 국내 FM자격제도의 도입방안에 관한 연구 -연구자(연도): 권종욱(2011) -연구목적: FM자격제도 시행방안 모색 및 교육 과정 도입방안 제안	-문헌연구 -해외 FM자격제도 사례연구	-FM자격시험의 목적, 응시조건 및 자격, 시험에 대한 준비, 시험의 형식에 대한 내용 기술 -교육프로그램의 경우 정규교육과정, 일반교육과정, 특별교육과정을 제시하고, 각 프로그램 별 상세내용 제안 -최종적으로 국가기술자격 도입방안 제안
본연구	-과제명: 건축물 안전 및 사용성 향상을 위한 건축물 유지관리산업 진흥 방안 -연구목적: 건축물 유지관리산업의 정의 및 분류, 산업 진흥을 위한 전략 및 추진과제 도출과 관련 제도개선 방안 제안	-문헌연구 -유지관리 산업 종사자 및 건축물관리자 설문조사 -관련 학협회 협의체 구성 및 운영 -전문가 자문	-건축물관리 관련 산업 법제도 조사 및 분석을 통한 건축물 관리산업 정의 및 범위 마련 -건축물관리 관련 산업 조사, 설문조사, 동향 결과 분석을 통해 건축물 유지관리 산업 활성화 전략 제시 -건축물 통합관리를 위한 책임자 및 관리자의 전문성 확보 방안 제안

출처 : 연구진 작성

제2장 건축물 유지관리산업의 개념과 현황

1. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적 및 필요성
 2. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 개념
 3. 건축물 유지관리산업 규모 및 현황
-

1. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적 및 필요성

1) 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 목적

□ 노후 및 복합용도 건축물 증가에 따른 건축물 안전 및 사용성 확보

2022년 전국 기준 30년 이상 노후 건축물 동수는 전체 건축물의 41%를 차지하고 있으며, 특히 수도권 외 지방의 경우 그 비율이 43.8%를 차지하고 있다.⁵⁾ 특이점은 30년 이상 주거용 건축물의 경우 동수 비율이 50.5%인데 반해 연면적을 기준으로 하는 경우 23.2%만 차지하고 있다는 것이다. 이는 주거용을 제외한 상업·공업·문교사회용·기타 건축물의 경우 30년 이상 노후화된 건축물이 주거용에 비해 규모가 큰 건축물임을 의미한다.

노후화된 건축물은 지속적으로 상태를 점검하고 유지관리에 깊은 관심을 기울여야 한다. 건축물 용도별 유지관리 상황을 살펴보면 일정규모 이상의 주거용 건축물은 전문직인 주택관리사에 의해 관리되고 있다. 다만, 의무관리대상 공동주택 이외 용도의 건축물의 경우 건축물 유지관리업체에 의한 관리 여부는 의무사항이 아니기 때문에, 그 관리여부를 파악할 수 없다. 또한 일부 대형건축물의 경우 건축물 유지관리업을 수행하는 사업체와의 계약을 통해 유지관리되고 있는 것으로 파악되지만, 유지관리에 관한 법적 기준

5) 국토교통부(2023, 3월 2일 보도자료). p.9.

이 없어 어떠한 유지관리업무를 수행하는지, 유지관리의 수준은 어떤지에 대한 기준이 표준화되어 있지 않다.

[표 2-1] 용도별 30년 이상 노후 건축물 현황 (단위 : %)

구분	합계		주거용		상업용		공업용		문교·사회용		기타	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	41.0	21.4	50.5	23.2	31.0	22.3	17.2	18.4	22.9	19.6	20.4	16.9
수도권	33.9	20.0	41.1	20.5	29.5	22.2	12.1	14.4	21.1	18.8	14.9	18.3
지방	43.8	22.6	53.9	25.6	31.8	22.4	20.4	20.8	23.7	20.2	21.8	16.0

출처 : 국토교통부 보도자료, 2023.03.02. p.9. 재구성

건축 및 건설기술의 발전에 따라 과거에 비해 대형화·복합화 된 건축물이 증가하고 있으며, 이러한 건축물의 경우 고도화된 유지관리가 필요하다. 그럼에도 불구하고 어떠한 수준으로 관리되고 있는지 파악되고 있지 않다. 일례로 의무관리대상 공동주택과 복합화된 주상복합건축물의 경우 주택부분은 「공동주택관리법」에 따라 전문직인 주택관리사를 보유한 주택관리업체가 체계적으로 관리하고 있으나, 주택 이외 상업시설 등 타 용도로 사용되는 구역은 명확한 유지관리 시스템이 존재하지 않는다. 이는 주택구역과 이외 구역의 유지관리 수준이 차이가 날 수 있다는 의미이며, 다중이 이용하는 하부 상업·업무 구역에 대한 체계적 관리가 이루어지지 않는다는 것을 보여준다.

다중이 이용하는 노후화된 건축물과 대형·복합 건축물은 유지관리의 필요성이 높고 이에 대한 체계적인 유지관리 시스템이 필요하다. 공동주택의 경우 의무관리대상 공동주택의 동수는 전체 주거용 건축물의 2.89%를 차지하고 있지만, 연면적 기준으로 44.9%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 일반 건축물의 경우 대략 3천㎡ 이상 건축물의 동수는 전체 일반 건축물의 6.14%를 차지하고 있으며, 연면적 기준으로는 57.3%를 차지하고 있다. 이처럼 유지관리의 필요성이 높은 일정규모 이상 건축물의 경우 안전점검 뿐만 아니라 건축물의 사용성 유지 및 운영관리를 수행하는 건축물 유지관리산업이 필요하다. 이를 통해 건축물의 안전과 사용성을 확보할 수 있을 것이다.

[표 2-2] 의무관리대상 공동주택 및 일정규모 이상 건축물 현황

구분	동수	연면적 (단위 : 천㎡)
주거용 건축물	4,576,735 (100%)	1,913,003 (100%)
의무관리대상 공동주택	132,456 (2.89%)	859,577 (44.9%)
주거용 외 건축물	2,814,349 (100%)	2,218,335 (100%)
연면적 3천㎡ 이상 주거용 외 건축물	172,921(6.14%)	1,270,300 (57.3%)

출처 : 국토교통부 보도자료, 2023.03.02. p.2 및 새움터 자료 재구성

□ 신축에서 재건축·리모델링으로의 건축산업 패러다임 변화에 대응

대한민국은 저출산·저성장으로 인한 사회변화에 따라 건축물 신축시장은 점차 감소할 것으로 예상되며, 이에 기존 건축물의 재건축·리모델링·유지보수 시장이 지속적으로 확대될 것으로 예측된다. 특히 국가 전반적인 정책적 목표가 탄소중립 실현에 맞춰 자원의 최적 활용과 낭비를 억제하고, 신재생에너지 활용을 통한 에너지 효율성 제고, 건축물의 환경 개선 및 장수명 건축물 확대에 초점을 맞추고 있다.

앞서 서론에 밝힌 바와 같이 한국건설산업연구원에서는 건축물의 유지보수 및 리모델링 시장이 점차 커질 것으로 예측하며, 이에 대응한 주요 과제로 건물의 안전성 강화, 주차장 규제 완화, 환경친화적 리모델링 지원, 주거복지 차원의 주택 리모델링 활성화를 주요 과제로 제시하고 있다.⁶⁾

[표 2-3] 건축물 유지·보수 및 리모델링 시장 전망 (단위 : 십억원)

구분	2020년	2025년	2030년	연평균 성장률(%)
건축물 유지·보수 시장	12,795	13,759	14,723	1.4
건축물 리모델링 시장	17,293	23,321	29,350	5.4
합계	30,088	37,080	44,073	3.8

출처 : 박용성(2020, p.3)

향후 공공 및 민간부문 유지보수 시장의 전망에 있어 공공부문의 유지보수 수요는 적극적인 예산배분의 한계로 인해 건축물의 재·개축 보다는 유지·보수·보강 등의 수요가 증가할 것으로 예상되며, 민간부문은 사업성이 확보 가능한 건축물 중심으로 재·개축 시장이 활성화될 것으로 예측된다.⁷⁾

이처럼 건축물의 유지·보수 시장이 확대되는 만큼 국가 정책도 이에 대응·적용하여 유지관리산업에 대한 제도화가 필요하다. 건축물 산업의 패러다임에 대응하지 못하면 관련 산업의 성장은 정체될 수 있으며, 미흡한 자격을 가진 사업체 및 종사자로 인해 시장이 난립하고, 그 피해는 건축물 소유자 뿐만 아니라 해당 건축물을 이용하는 일반 국민에게도 확산될 우려가 있다.

□ 건축물 유지관리의 기술발전 및 전문성 확보

건설 및 IT 기술의 발전에 따라 전통적인 건축산업과 IT·AI 산업의 결합으로 스마트시티

6) 박용성, 2020, p.3.

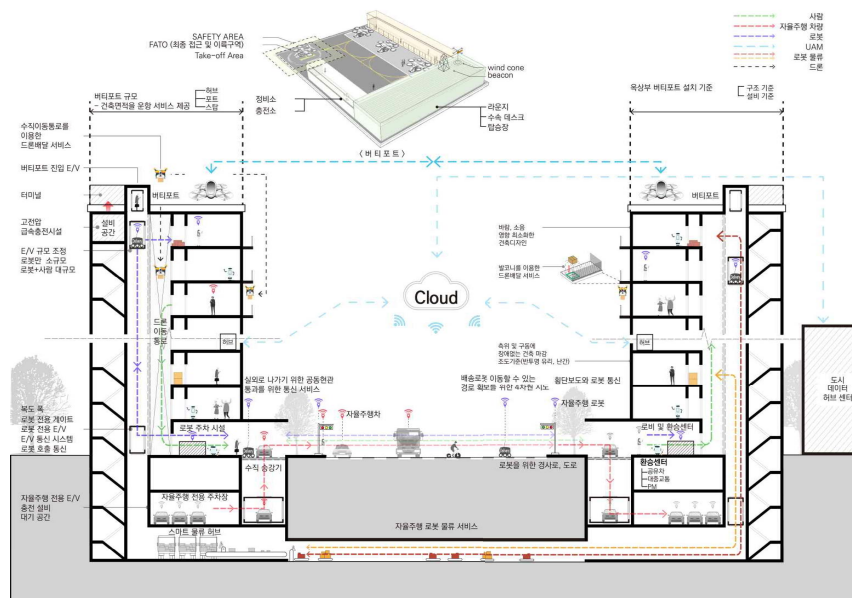
7) 이흥일, 2017, pp.15~16.

및 스마트플러스 건축 등 새로운 형태의 건축물이 등장하고 있다. 스마트플러스 건축은 UAM을 위한 에어포트, 로봇의 활용, 신재생 에너지 활용을 통한 새로운 에너지 설비의 설치 등 기존과는 다른 건축물 유지관리 기술이 필요한 시점이다.

또한 앞서 언급한 바와 같이 탄소중립 실현을 위한 제로에너지 빌딩, 좁은 대지를 활용하기 위한 고층건축물, 다양한 용도가 복합된 대형 복합용도 건축물 등 건설기술과 다양한 서비스 기술이 융합된 건축물이 미래 건축시장을 선도해 나갈 것이라 예측되고 있다.

이에 건축물 유지관리 산업 역시 미래 건축물에 맞춰 유지관리 적용가능한 새로운 유지관리 기술의 개발이 필요하다. 전통적인 건축물의 설비운영과 보수·보강에서 나아가 새롭게 설치되는 다양한 기계 및 에너지 설비에 대한 이해를 바탕으로, 유지관리 시장에 도입되는 신기술 등을 적용하여야 한다.

건축물 유지관리의 방식 역시 기존 인력투입 중심의 수동 서비스에서 모바일 원격기술 중심의 자동서비스로 변화되고 있다. 기존의 건축물 유지관리 사업방식은 대규모 인원이 투입되는 서비스방식으로, 이러한 방식의 한계가 명확하여 센서 및 모니터링 기술개발을 통해 인력대체 기술을 활용한 대안들이 제시되고 있다.

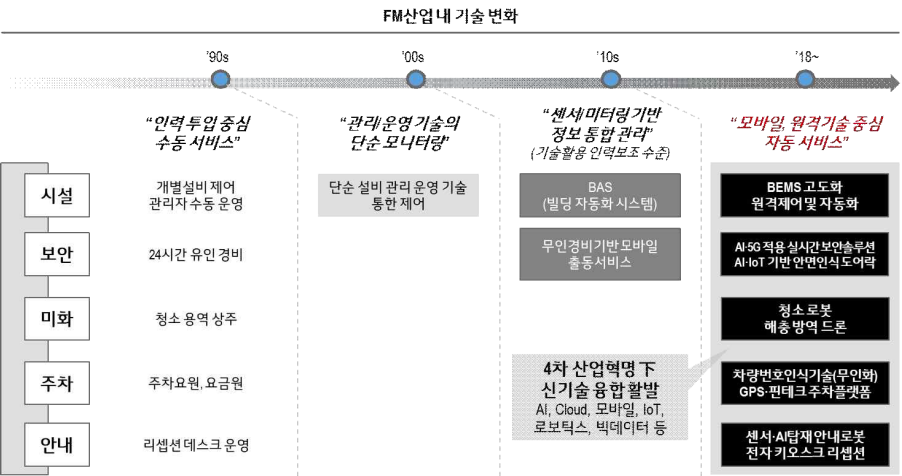


[그림 2-1] 스마트건축 서비스 및 건축 요소

출처 : 남성우 외(2022, p.64)

게다가 최근 AI 및 IoT 등의 기술개발을 활용한 다양한 편의서비스가 등장하고 있으며, 건축물 유지관리 사업체들은 이런 기술을 활용하여 다양한 유형의 고객 맞춤형 스마트

솔루션을 제공하고 있다. 이를 통해 건축물의 운영 효율성을 제고함과 동시에 건축주 및 사용자에게 기존 인력중심의 서비스와 차별화된 건축물 운영·보완·유지·관리 서비스를 제공하고 있다.



[그림 2-2] FM산업 내 기술변화
출처: 조영진 외(2021, p.249)

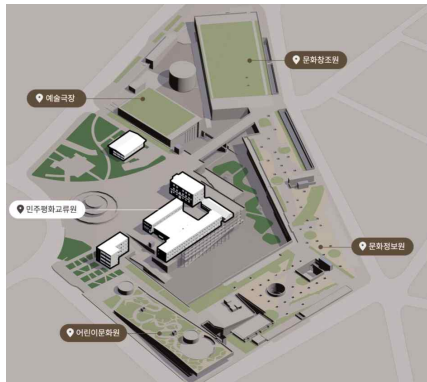
이를 위해 국가는 정책적으로 지원할 수 있는 제도 기반을 마련하고, 새롭게 도입되는 다양한 건축물의 적절한 유지관리 업무를 수행할 수 있는 전문가를 양성하여 시장에 공급될 수 있도록 하여야 한다. 또한 이를 수행할 수 있는 사업체와 자격기준을 신설하여 시장 수요에 적응할 수 있도록 하여야 한다.

□ 안전하고 편리한 건축물 이용을 통한 건축에 대한 국민의 효능감 향상 및 안전 확보

20세기 산업혁명 이후 건설기술의 급속한 발전에 따라 건축물은 과거의 단순한 거주 및 이용시설에서 국가와 도시를 대표하는 랜드마크로서의 기능까지 하게 되었다. 또한 다양한 용도의 건축물로 인해 사람들은 건축물을 향유하고, 경험하며, 새로운 일상을 시작하는 객체로 인식하게 되었다.

일례로 광주 아시아문화의 전당은 5.18 민주항쟁의 기억을 되새김과 동시에 다양한 문화행사가 개최되고, 내부 도서관에서 지식을 습득하고, 외부에 조성된 공원 및 쉼터에서 일상을 즐기고 있다. 서울 COEX 및 롯데월드타워에서는 사람과 만나고, 음식·쇼핑 등 다양한 즐길거리를 향유하고, 아쿠아리움에서 평소에는 만나보기 힘든 자연을 만끽할 수 있도록 한다. 이는 건축물의 적절한 유지관리가 이루어졌기 때문에 가능한 것이다. 일반 오피스텔이나 중규모 이상의 상업시설에서는 일상적인 활동들이 이루어지고 있으

며, 거주자 및 소유자는 건축물의 유지관리를 위해 기꺼이 건축물의 관리비용을 지불하고 있다. 이는 건축물이 안전하게 점검·관리되고, 건축물 유지관리업자가 전문지식을 가지고 건축물의 유지 및 보수를 수행하고 있다는 믿음에서 비롯되는 것이다.



[그림 2-3] 광주 국립아시아문화전당 설명

출처 : 국립아시아문화전당 홈페이지, <https://www.acc.go.kr/main/contents.do?PID=06020201>
(접속일 : 2024.05.18.)



[그림 2-4] 서울 롯데월드타워 설명

출처 : 롯데월드타워 홈페이지, <https://www.lottepnd.com/tower/lotteWorldTower.do>
(접속일 : 2024.05.18.)

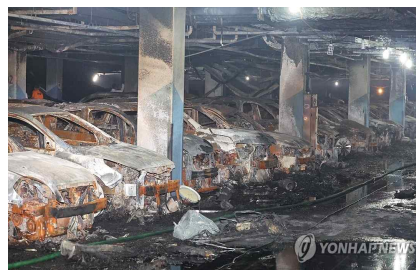
또한 기후변화 등에 따른 재난·재해로 인한 건축물 침수 등 안전사고와 적절한 유지관리 조치가 취해지지 않아 발생하는 전기차 화재로 인한 인명 및 재산피해 발생은 건축물에서 거주하는 국민의 안전불안감을 높이는 요인이 되고 있다. 건축물에서 발생하는 안전사고를 살펴보면 극한강우 발생 시 미리 이를 인지하고 대피명령을 내렸으면 피해가 최소화 되었을 것이라 판단된다.

또한 지하주차장 전기차 화재의 경우 관리자가 정확한 상황판단을 하였다면 대규모 화재로 번지지 않았을 것이라 생각된다. 이처럼 건축물의 유지관리업무는 국민의 생명과 재산을 지키는데 무척이나 중요하다는 것을 알 수 있다.



[그림 2-5] 폭우로 침수된 건축물

출처 : 연합뉴스(2022), <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220810138551004>. (접속일 : 2024.09.09.)



[그림 2-6] 지하주차장 전기차 화재 현장

출처 : 연합뉴스(2024), <https://www.yna.co.kr/view/AKR20240802150200065>. (접속일 : 2024.09.09.)

건축물 유지관리산업의 발전 및 진흥은 일반 국민들이 건축물을 사용함에 있어 좀더 안전하고 편리할 수 있도록 할 것이다. 건축물의 안전과 편리를 토대로 하여 건축물이 제공하는 다채로운 경험을 향유할 수 있다면 건축에 대한 국민의 효능감은 향상 될 것이다. 또한 전문적이고 체계적인 건축물 유지관리는 비록 건축물 안전사고가 발생하더라도 이를 최소화할 수 있을 것이다.

□ 건축물 준공 이후 안전점검에서 운영관리 및 자산관리까지 이어지는 건축물 유지관리 가치사슬(Value Chain) 구성

건축물은 기획-설계-시공-준공-유지관리-해체에 이르는 생애주기를 가지고 있으며, 이러한 생애주기에 따른 비용을 건축물 생애주기 비용(Life Cycle Cost(LCC))이라고 한다. 건축물의 LCC 중에서 가장 많이 차지하고 있는 부분이 준공 이후 운영 및 유지관리 부분이며 전체 LCC의 약 75~85%를 차지하고 있다.⁸⁾

운영관리 비용은 크게 보전, 수선, 운용, 개선, 일반관리로 나눌 수 있다. 여기서 보전은 건축물의 전체 사용기간에 걸쳐 이루어지는 점검, 운전, 청소 등을 포함하고 있으며, 수선은 창호 및 방수층의 교환, 설비의 교체 등에 소요되는 비용이다. 운용은 광열수비 및 소모품 등을 포함하며 LCC에서 가장 큰 비중을 차지한다.⁹⁾

건축물 전체 생애주기 관점을 제도현황과 매칭시키면 우선 건축 기획 및 설계는「건축서비스산업 진흥법」,「건축법」,「주택법」 등을 통해 이루어지고 있으며, 시공은「건설산업기본법」,「건설기술진흥법」 등을 통해 이루어지고 있다.



[그림 2-기] LCC의 경년 지출의 개요

출처 : 최민수 외(1999, p.9)

운영 및 유지관리 단계는 본 연구에서 점검관리, 운영관리, 자산관리로 구분하고 있는데, 여기서 점검관리 부분은「건축물관리법」,「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별

8) 최민수 외. 1999, p.7.

9) 최민수 외, 1999, p.7.

법」, 「공동주택관리법」 및 개별 설비에 대한 점검 법률에서 다루어지고 있으며, 자산관리하는 「부동산서비스산업 진흥법」을 통해 제도적 기반이 마련되어 있다. 해체는 「건축물관리법」에 의해 이루어지고 있다.

건축물 생애주기의 전체적인 가치사슬에 비추어 봤을 때 현재 사각지대로 남아있는 부분은 건축물 유지관리 분야 중 운영관리 분야라고 할 수 있다. 앞서 언급한 대로 LCC 개념에서 운영관리 분야가 가장 높은 비중을 차지하고 있음에도 불구하고, 관련 제도적 기반은 마련되어 있지 않은 상황이다. 건축물 유지관리산업 진흥 제도 도입을 통해 건축물 생애주기 전반을 아우르는 제도의 틀을 구축하고, 끊임없는 건축물 가치사슬을 완성할 수 있을 것이다.

2) 건축물 유지관리산업 정책 및 제도의 필요성

□ 건축물 안전점검에 초점이 맞추어져 있는 현행 건축물 유지관리 정책 및 제도

현행 건축물의 전반적인 유지 및 관리에 관한 입법목적을 가지고 있는 법률은 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「건축물관리법」, 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」이 있다. 이외 건축물의 설비 및 특정 사고 예방을 목적으로 하고 있는 법률은 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「전기안전관리법」, 「기계설비법」 등이 있다.

위에서 언급한 법률 중 건축물의 전반적인 유지 및 관리에 목적으로 두고 있는 법제도에서 「공동주택관리법」을 제외하고는 전반적으로 건축물의 안전점검에 초점을 맞추고 있다. 「시설물안전법」에서의 건축물 안전점검은 3종 시설물 및 1·2종 시설물 중 건축물을 그 대상으로 하고 있으며, 「건축물관리법」은 일정규모 이상 건축물을 대상으로 안전점검을 수행토록 하고 있다.

[표 2-4] 건축물 안전점검 관련 법제도에서의 점검 유형

구분	건축물 점검 유형
「시설물안전법」	정기안전점검, 정밀안전점검
「건축물관리법」	정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검, 안전진단
「교육시설법」	안전점검, 정밀안전진단

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

건축물의 유지관리에 관한 정책, 연구 및 기술개발 역시 건축물의 안전점검에 집중하여 진행되고 있다. 건축물 안전정보의 디지털화, 점검 기술의 개발, AI 및 드론 등 신기술 활

용 건축물 안전점검 등 건축물의 안전점검과 관련해서는 연구 및 기술개발이 활발하게 진행되고 있다.



[그림 2-8] 노후건축물 디지털 안전관리 요소기술

출처 : 한국건설기술연구원, (2023), <https://www.kict.re.kr/researchResultWeb/getResearchResultView.es?mid=a10301000000&id=308> (접속일 : 2024.09.30.)

위에서 살펴본 바와 같이 건축물의 유지관리에 관한 법제도는 건축물의 안전점검에 초점을 맞추고 있으며, 점검 이후 지속적으로 수행되어야 하는 유지관리 업무에 대한 제도는 주택을 제외하고 이루어지지 않고 있는 실정이다. 또한 관련 연구개발 및 국가의 정책 역시도 건축물의 안전점검에 중점을 두고 수행되고 있다.

또 다른 문제점은 건축물 점검제도에 의한 건축물 안전점검은 일정한 주기가 있다는 것이다. 「건축물관리법」에 의한 정기점검은 최초 준공 이후 5년에 이루어지고, 이후 매 3년마다 이루어지고 있으며, 「시설물안전법」에 의한 안전점검은 점검결과 등급에 따라 다르긴 하지만 정기안전점검은 매 6개월 마다, 정밀안전점검은 2~4년에 한번씩 수행되고 있다. 문제는 매 안전점검 종료 후 지속적인 유지관리가 이루어지지 않는 경우 건축물의 안전미흡 사항이 발견되고, 불법건축물이 양상되고 있다는 것이다.

2019년 감사원이 수행한 ‘다중이용시설 불법구조변경 등 현장점검’ 결과에 따르면 현장 점검한 182개의 건축물 중 약 45%의 건축물에서 총 1,287건의 안전미흡 유형이 조사되었다. 건축물 유지관리업체 및 관련 전문가가 상주하였으면 발생하지 않았을 사항인데, 대표적으로 화재감지기 불량, 누전차단기 미설치, 천장 대 전선배관 미흡, 방화문 무단 철거 등의 사례이다.¹⁰⁾

건축물의 지속가능성 및 품질향상, 그리고 체계적인 안전시스템 구축을 위해서는 건축

물의 점검만으로는 한계가 있으며, 꾸준히 건축물의 상태를 파악하고 유지관리 할 수 있는 정책 및 제도가 필요하다. 다중이 이용하는 일정규모 이상의 건축물은 사고 발생 시 대형 인명피해가 예상되는 만큼, 의무관리대상 공동주택과 같이 건축물 유지관리업체가 상주하여 주택관리사와 유사한 건축물 유지관리 전문가가 건축물의 품질 및 사용성을 계속적으로 체크할 필요가 있다.

□ 건축물 유지관리산업 제도의 미비로 인한 신산업 발전 가능성 저하

앞에서 언급한 바와 같이 현행 건축물의 유지관리 정책 및 제도는 건축물의 안전 및 사고 예방에 초점을 맞추고 있다. 다만 앞서 논의된 바와 같이 노후 및 대형건축물의 증가로 인한 유지관리의 필요성이 증대되고, 건축산업의 패러다임 역시 신축시장에서 유지·보수·보강 시장으로 빠르게 변화하고 있다는 것은 주지의 사실이다.

이와 같이 미래 건축산업은 유지관리의 중요성이 높아질 것으로 예상되는바, 건축물의 유지관리를 전문적이고 체계적으로 수행할 수 있는 전문가 및 산업의 필요성은 그 어느 때보다 높다고 할 수 있다. 다만 현재의 제도와 정책은 이러한 미래사회 변화에 대응하지 못하고 있는 실정이다.

또한 건축물 유지관리산업 종사 인력에 대한 국가 자격제도가 없는 상황에서, 유지관리 업무에 대한 민간 자격제도가 난립하고 있어 교육 내용이 표준화되지 않아 전문성이 떨어지는 문제가 있다. 비전문적 인력에 의한 유지관리 업무 수행은 건축물 유지관리의 질적 저하로 이어져 장기적으로 산업 발전을 저해할 우려가 있다.

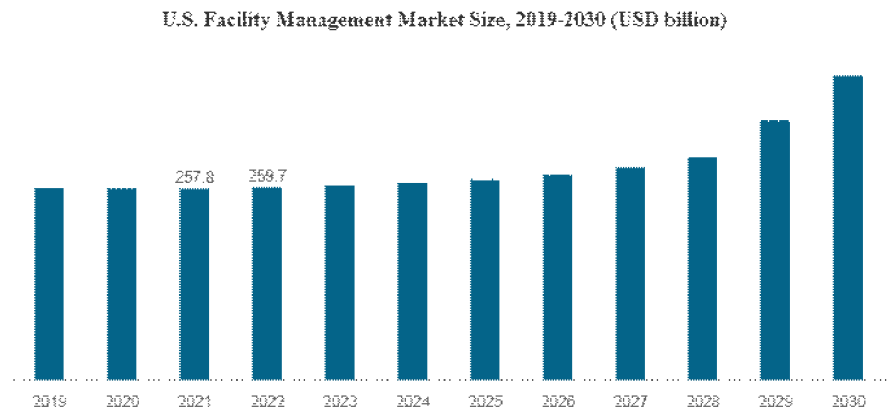
건축물 유지관리와 관련한 자격증 현황을 살펴보면 건물관리사, 건축물관리사, 집합건물관리사 등 유사한 명칭의 다양한 자격이 존재하고 있으며, 일부의 경우 동일한 명칭이지만 다른 기관에서 발급하는 자격도 존재한다. 민간 자격의 주된 직무 내용은 건물 설비 유지관리, 청소, 경비, 시설 성능점검, 회계 관리, ERP 시스템 운영 등이다. 건축물의 용도나 유관 법·제도에 따라 국토교통부, 법무부, 과학기술정보통신부, 보건복지부, 문화체육관광부 등 여러 부처가 관여하고 있어, 유사한 업무의 다양한 민간 자격이 파편화되어 관리되고 있다.¹¹⁾

미국의 경우 시설관리(Facility Management) 시장의 지속적인 성장이 예측되고 있으며, 2030년 까지 연평균 5.5% 성장할 것으로 예상되고 있다.¹²⁾ 일본의 FM산업은 2022

10) 경향신문, 2019, <https://www.khan.co.kr/politics/defense-diplomacy/article/201903271400001> (접속일 : 2024.10.01.) 3월27일 기사

11) 민간자격정보서비스, <https://www.pqi.or.kr/inf/qul/infQulList.do> (접속일 : 2024.05.17.)

년부터 2027년까지 연평균 8.4% 성장할 것으로 예측되고 있다.¹³⁾ 이와 같이 건축물 유지관리 및 운영관리가 포함된 해외 FM 산업은 지속적으로 성장할 것으로 예상되며, 국내 역시 향후 건축물 유지관리산업의 성장이 예측된다고 할 수 있다.



[그림 2-9] 미국 FM 시장 규모 추정(2019-2030)
출처 : Fortune Business Insights 홈페이지, <https://www.fortunebusinessinsights.com/ko/u-s-facility-management-market-107653>. (접속일 : 2024.09.09.)

이와 같이 건축물 유지관리산업의 성장이 예측되고 있는 상황에서, 산업의 진흥을 위해서는 국가주도의 정책 및 제도의 선제적 대응이 필요한 실정이다. K-ap에 따르면 공동주택 관리시장 규모는 2019년 20조 원 수준이었으나, 2022년 24조9천억 원으로 증가하였으며, 유지보수공사용역비 규모는 2019년 6조8천억 원에서 2022년 8조3천억 원으로 증가추세에 있는 것으로 나타났다.¹⁴⁾

공동주택을 제외한 일반건축물의 유지관리산업 역시 지속적으로 증가추세에 있는 것으로 예측되고 있으며, 국가규모에서 건축물 유지관리시장이 차지하는 비중이 적지 않은 만큼 체계적이고 지속적인 진흥을 위해서는 관련 산업의 정책추진을 위한 제도화가 필요하다.

12) Fortune Business Insights 홈페이지, <https://www.fortunebusinessinsights.com/ko/u-s-facility-management-market-107653>. (접속일 : 2024.09.09.)
13) Mordor Intelligence 홈페이지, <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/japan-facility-management-market>. (접속일 : 2024.09.09.)
14) 연합뉴스, 2023, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20231005072800003> 10월5일 기사 (접속일 : 2024.10.01.)

2. 건축물 유지관리 및 유지관리산업의 개념

1) 건축물 유지관리의 정의

□ 유지 및 관리의 사전적 정의

국립국어원 표준국어대사전에서 정의하는 유지(維持)란 ‘어떤 상태나 상황을 그대로 보존하거나 변함없이 계속하여 지탱함을 의미’하고, 관리(管理)란 ‘시설이나 물건의 유지, 개량 따위의 일을 맡아 하는 것을 의미’한다.¹⁵⁾

사전적 의미에서 유지관리란 ‘완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 일상적으로 점검 정비하고 손상된 부분을 원상복구하는 등 시설의 기능유지 보전에 필요한 활동을 하는 것’으로 정의하고 있다.¹⁶⁾

□ 건축물 및 시설물의 유지관리와 관련된 법제도의 개념

건축물 및 시설물의 유지관리에 관한 법령은 크게 건축물, 시설물 및 특정용도 건축물 전체에 대한 유지관리에 관한 법령과 건축물 및 시설물에 부착되는 설비의 유지관리에 관한 법령으로 구분된다.

건축물 자체의 안전 및 유지관리에 관련한 법령은 「건축법」, 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」, 「교육기설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 등이 있다. 건축물의 특정설비 및 안전설비에 관한 법령은 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「전기안전관리법」, 「기계설비법」, 「승강기 안전관리법」 등이 있다.

건축물 전체 및 일부 설비에 대한 유지관리 의무를 부여한 다양한 법률에서는 ‘유지관리’에 관해 각 법 제2조에서 정의하고 있으며, 그 용어는 개별법령의 제정 목적에 따라 상이하다. 또한 일부 법의 경우 따로 유지관리에 관해 정의하지 않고 타 법령의 정의를 그대로 따르거나, ‘안전관리’라는 용어를 정의하여 각 법령의 목적에 맞게 관련 정의를 하고 있다.

15) 국립국어원 표준국어대사전 홈페이지, https://stdict.korean.go.kr/search/searchView.do?word_no=256609&searchKeywordTo=3; https://stdict.korean.go.kr/search/searchView.do?word_no=398061&searchKeywordTo=3 (접속일 : 2024.08.10.)

16) 유광흠 외, 2017, p.15.

[표 2-5] 법제도에서의 유지관리 개념

대상	법령	유지관리 및 안전관리의 정의
건축물 및 시설물 전체	건축법	16의2. “건축물의 유지·관리”란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
	건축물관리법	2. “건축물관리”란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해제하는 행위를 말한다.
	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	11. “유지관리”란 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동을 하는 것을 말한다.
	공동주택관리법 ^{주1)}	제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호
	교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률	7. “유지관리”란 교육시설의 기능을 보전하고 원활한 교육활동을 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 시간의 경과에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강을 하는 모든 활동을 말한다.
건축 설비	화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률	1. “예방”이란 화재의 위험으로부터 사람의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위하여 화재발생을 사전에 제거하거나 방지하기 위한 모든 활동을 말한다. 2. “안전관리”란 화재로 인한 피해를 최소화하기 위한 예방, 대비, 대응 등의 활동을 말한다.
	전기안전관리법	1. “전기안전관리”란 국민의 생명과 재산을 보호하기 위하여 전기설비의 공사·유지·관리 및 운용에 필요한 조치를 하는 것을 말한다.
	기계설비법	6. “기계설비유지관리자”란 기계설비 유지관리(기계설비의 점검 및 관리를 실시하고 운전·운용하는 모든 행위를 말한다)를 수행하는 자를 말한다.
	승강기 안전관리법	5. “유지관리”란 제28조제1항에 따른 설치검사를 받은 승강기가 그 설계에 따른 기능 및 안전성을 유지할 수 있도록 하는 다음 각 목의 안전관리 활동을 말한다. 가. 주기적인 점검 나. 승강기 또는 승강기 부품의 수리 다. 승강기 부품의 교체 라. 그 밖에 행정안전부장관이 승강기의 기능 및 안전성의 유지를 위하여 필요하다고 인정하여 고시하는 안전관리 활동

출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.15.)

주1) 공동주택관리법 상의 유지관리 정의에 관한 경우 제2조(정의)에 유지관리에 관해 정의되어 있지 않고, 제33조에 유사한 정의를 내리고 있음

□ 선행연구 등에서의 유지관리

건축물 유지관리와 관련 선행연구에서는 일반적으로 건축물의 유지관리를 ‘건축물의 성능 또는 기능을 보전하고 이용자의 안전을 확보하기 위해 일상적으로 점검·정비 또는

요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 활동을 의미'¹⁷⁾라고 정의하고 있다.

이는 건축물의 품질 및 기능의 보전과 수명연장 및 자산가치 등 건축물의 유지관리를 통해 달성하고자 하는 목적과, 그러한 목적 달성을 위한 유지관리 행위를 포함하는 것을 일반적으로 건축물의 유지관리라고 정의한다고 할 수 있다.

[표 2-6] 선행연구에서 유지관리의 정의

연구자 (연도)	유지관리 정의
이종정 외 (2010)	- 건축물의 품질을 유지하고 품질과 기능을 보전하며 건축물 이용자의 편의와 안전을 유지하기 위하여 기존 건축물을 일상적으로 점검·정비하는데 필요한 건축 활동과 부수적인 업무 모두를 의미
채창우 외 (2012)	- 소유자 및 관리자가 건축물의 수명연장과 자산가치의 향상을 위하여 안전, 편의, 미관성능 등을 사용승인된 상태로 유지하고, 진화하는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 일체의 활동
박근수 외 (2013)	- 건축물의 소유자 및 관리자가 성능개선과 수명연장을 위하여 안전, 편의, 미관 등의 성능을 사용승인된 상태로 유지하고, 진화하는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 일체의 활동
한국시설안전공단 (2014)	- 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위한 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며, 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 보수·보강활동과 사회적·경제적 여건 변동에 부응하기 위해 시행되는 일련의 활동
유광흠 외 (2017)	- 유지관리와 운영관리를 포함하는 개념 - 건축물의 사용승인이 완료된 이후 멸실에 이르기까지 건축물의 사용가치를 유지 및 향상하고 공중의 안전을 확보하기 위해 이루어지는 모든 관리 즉, 유지관리·운영관리하는 행위

출처 : 유광흠 외(2017, p.15 표 2-3) 참고하여 연구진 작성

특히 채창우 외(2012)는 건축물의 관리란 관리대상 건축물 규모, 용도, 시설물의 종류에 따라 다소 상이할 수 있으나 건축물 유지관리를 통해 인명과 재산을 보호하고 건축물의 수명을 연장하는 업무라 할 수 있다고 하였다. 광의적 의미에서 건축물의 유지관리란 건축물의 내용연수를 늘리고 사용가치를 높이며, 보다 사용자 요구에 대응하기 위한 일련의 경제관리, 법률관리, 기술관리 등을 포함하고 있으며, 협의적 의미에서 건축물의 유지관리란 건물의 기본구성 부분과 주요 부속설비를 유지하고 운영하며 보수하는 기술관리라 하였다.¹⁸⁾

이러한 일반적 의미의 건축물 유지관리 외에 업무상 건축물의 유지관리는 광의적 의미로 건축물의 내용 연수를 늘리고 사용가치를 높이며, 사용자의 요구에 대응하기 위한 일련의 경제관리, 법률관리, 기술관리 등 포하고, 협의적 의미로 건축물의 기본구성 부분

17) 유광흠 외, 2017, p.15.

18) 채창우 외, 2012, p.9.

과 주요 부속설비를 유지하고 운영하며 보수하는 기술관리를 의미한다고 하였다.¹⁹⁾

다른 사례로 일본 건축학회에서는 “건축, 설비 및 제반 옥외부대시설, 조정 등의 기능 또는 성능을 평상시 적절한 상태로 유지할 목적으로 하는 유지보전의 제반 활동 및 그 관련 업무를 효과적으로 실시하기 위한 관리활동”으로 정의하고 있다.²⁰⁾

□ 국제표준에 의한 건축물 유지관리(Facility Management) 정의

Facility Management(FM)에 관한 국제표준은 2014년 ISO/TC 267에 의해 개발되었으며, 정식 명칭은 ISO 41012, Facility Management-Guidance on strategic sourcing and the development of agreement 이다. 해당 표준은 2017년 발행되었으며, 한국은 이를 받아들여 KS Q ISO 41012:2017 퍼실리티 매니지먼트-전략적 구매와 합의 개발에 관한 가이드를 표준화 하였다.

해당 표준의 제정 취지는 “기술의 발전과 글로벌한 경영 환경의 변화와 이에 따른 고도 성장 이후 점차 규모가 크고 기능이 복잡하여진 물리적 환경의 체계적인 경영과 관리 요구는 높아지고 있는 추세이며, 이와 함께 국제적으로 FM 업무 분야의 증대와 FM 서비스 산업이 급속하게 성장하고 있는 추세”에서 “FM 업무의 범위와 지원 활동에 따라 국제표준화기구에서 정의하는 FM의 용어를 도입하고 이를 명확히 함으로써 FM 업무 활동의 범위와 업무 지원시 발생할 수 있는 명확한 개념 등을 제시”하기 위한 것이다.²¹⁾

FM 및 관련 용어의 정의는 KS Q ISO 41011:2017 표준에 명시되어 있다. 해당 표준에서 퍼실리티 매니지먼트는 “사람들의 삶의 질을 개선하고, 주력업무의 생산성을 개선할 목적으로 건축환경 내의 사람과 장소, 프로세스를 통합하는 조직적 기능”으로 정의하고 있다.

KS Q ISO 41012:2017은 FM 표준을 적용함으로써 생산성과 수익의 개선, 지속가능성 강화 및 부정적 환경 영향 축소, 기능적이고 동기를 부여하는 업무 환경 개발, 규정 준수를 유지하고 안전한 업무공간을 제공, 생애주기 성능 및 비용 최적화, 탄력성과 적절성의 향상, 더 나은 조직의 정체성과 이미지 투영의 실행에 도움이 될 것이라고 하였다. 이를 위한 합의의 유형, 합의의 개발, 구조 및 내용, 상황에 따른 적절한 정의의 명료화에 관한 가이드를 제공하고 있다.

19) 채창우 외, 2012, p.12.

20) 건설도서편집부, 1999, p.101.

21) KS Q ISO 41012, p.56. 직접인용

수정 조치/개선(필요한 경우)										
구매 전략사업의 이해 (4월)	현재 미래의 욕구 및 규정한 기준 (5.2)	욕구들 요구 사항으로 변환 (5.3)	서비스 수준 결정 (5.4)	서비스 전달방식 규정 (5.5)	업무사례 개발과 분석 (5.6)	선호하는 구매/서비스 전달방식 선택 (5.7)	시설 서비스 제공 (6월)	내부 서비스 제공 (6.2) 외부 서비스 제공 (6.3)	FM 서비스 조달 & FM 합의를 (7월 + 8월 + 9월)	서비스 제공 성능 측정 (10월)
업무 상황 및 전략 이해	현재와 미래의 시설 욕구 주요 조직의 기대를 규정	전달해야 할 대상, 장소 및 빈도 결정	기준 및 매개 변수 지정	시장 조사	업무사례 구축	선호하는 구매 대안 선택 및 추천	서비스 수준 합의 개발 (SLA)	서비스 제공 합의 개발	서비스 제공자의 후속 조치, 감사 및 확인	서비스 제공자의 후속 조치, 감사 및 확인
환경, 사회적 책임, 법적, 경제적, 정치적, 정의적 문제들을 포함한 업무에 조정		달성할 전략적 목표 정의 (비용, 품질 등)	측정되는 측정 가능한 결과 (품질 수준)	비용 및 리스크 기준선 결정	가격 문제 투자 전략	a) 내부(요구되는 적격성 수준 정의, 자선 합당, 조력) b) 외부(협상, 시명 합의)	전체 FM 서비스 제공 합의 개발	구매와 조직에 대한 시설 서비스 데이터 수집 및 보고	서비스 요구사항 전달	서비스 요구사항 전달
		각 서비스에 대한 성능 지표 및 목표 정의		리스크 분석	가액 전략		성능 기준 기록화	FM 합의 체결	시장조치 규정 및 실행	시장조치 규정 및 실행

출처 : KS Q ISO 41012:2017, p.4.

□ 건축법 및 건축 서비스 관련 제도에서의 산업 정의

「건축법」제2조(정의) 제1항8호에 따르면 “건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다”라고 정의하고 있다. 이처럼 「건축법」은 건축물 유지관리와 관련하여 건축공사 관련 행위를 통하여 산업을 정의하고 있으며, 건축공사를 발주하거나 스스로 하는 건축주, 건축자재를 제조하는 제조업자, 건축자재를 판매·납품하는 유통업자 등을 정의하고 있다.

30 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 연구

「건축기본법」은 건축을 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것으로 정의하고 있으며, 「건축서비스산업진흥법」은 건축서비스를 건축물의 유지관리를 포함한 건축물과 공간환경 전반의 다양한 행위로 포괄적으로 정의하고, 건축서비스산업을 건축서비스 활동을 수행하는 산업으로 정의하고 있다.

「건설산업기본법」은 건설산업을 건설공사를 하는 건설업과 건설공사에 관련된 용역을 하는 건설용역업으로 정의하고, 건설업 중 전문건설업의 하위 업종으로 시설물 유지관리업을 두었으나, 2023년 말 시설물 유지관리업을 폐지하고 기존 업자는 종합건설업이나 전문건설업으로 전환을 유도하고 있다. 「시설물안전법」은 「건설산업기본법」을 인용하여 시설물 유지관리업을 등록한 유지관리업자가 시설물 유지관리를 대행하도록 하였으나, 2023년 말 시설물 유지관리업 폐지에 따라 모든 건설사업자가 시설물 유지관리를 대행하도록 개정하였다.

「공동주택관리법」은 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업으로서 주택관리업과 그 업을 수행하는 주택관리업자를 규정하고 있다.

[표 2-7] 건축물 유지관리 관련 산업 범위 설정 사례

법률명	산업 정의	산업 범위 설정
건축법	건축주	건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자(법 제2조 제12호)
	제조업자	건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조 등에 필요한 건축자재를 제조하는 사람(법 제2조 제12호의2)
	유통업자	건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 필요한 건축자재를 판매하거나 공사현장에 납품하는 사람(법 제2조 제12호의3)
건축물관리법	건축물관리 (법 제2조 제2호)	관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위
건축서비스산업 진흥법	건축서비스 (법 제2조 제1항 1호)	건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 조성하는 데에 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위
	건축서비스산업 (법 제2조 제1항 2호)	건축서비스 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업
건설산업기본법	건설산업 (법 제2조 제1호)	건설업과 건설용역업
	건설업 (법 제2조 제2호)	건설공사를 하는 업(業)
	건설용역업 (법 제2조 제3호)	건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역(이하 “건설용역”이라 한다)을 하는 업(業)

법률명	산업 정의	산업 범위 설정
	건설사업자 (법 제2조 제7호)	이 법(건설산업기본법) 또는 다른 법률에 따라 등록 등을 하고 건설업을 하는 자
	건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용 (시행령 별표 1)	토목공사업 등 5개 종합공사 건설업종, 지반조성·포장공사업 등 14개 ²²⁾ 전문공사 건설업종
시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	유지관리업자 (2023년 이전) ²³⁾ (법 제10조 제1항)	「건설산업기본법」제9조에 따라 등록된 유지관리업자
	건설사업자 (2024년 이후) (법 제10조 제1항)	「건설산업기본법」제9조에 따라 등록된 건설사업자
공동주택관리법	주택관리업 (법 제2조 제14호)	공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 입주자등으로부 터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업(業)
	주택관리업자	주택관리업을 하는 자로서 법 제52조제1항에 따라 등록한 자
엔지니어링산업 진흥법	엔지니어링 활동 (법 제2조 제1호)	과학기술의 지식을 응용하여 수행하는 사업이나 시설물에 관한 다음 각 목의 활동을 말함 가. 연구, 기획, 타당성 조사, 설계, 분석, 계약, 구매, 조달, 시험, 감 리, 시험운전, 평가, 검사, 안전성 검토, 관리, 매뉴얼 작성, 자문, 지도, 유지 또는 보수 나. 가목의 활동에 대한 사업관리 다. 가목 및 나목에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 활동
	엔지니어링산업 (법 제2조 제2호)	엔지니어링활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업
부동산서비스산 업 진흥법	부동산서비스 (법 제2조 제1호)	부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위
	부동산서비스산업 (법 제2조 제2호)	부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업
	부동산서비스 사업 (법 제2조 제3호)	부동산서비스 활동을 수행하는 사업
	부동산서비스사업자 (법 제2조 제4호)	부동산서비스 사업을 영위하는 자
건설기술진흥법	건설기술 (법 제2조 제2호)	다음 각 목의 사항에 관한 기술을 말한다. 다만, 「산업안전보건법」에 서 근로자의 안전에 관하여 따로 정하고 있는 사항은 제외 가. 건설공사에 관한 계획·조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다)· 설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같 다)·시공·감리·시험·평가·측량(수로조사를 포함한다. 이 하 같다)·자문·지도·품질관리·안전점검 및 안전성 검토 나. 시설물의 운영·검사·안전점검·정밀안전진단·유지·관리 ·보수·보강 및 철거 다. 건설공사에 필요한 물자의 구매와 조달 라. 건설장비의 시운전(試運轉) 마. 건설사업관리

법률명	산업 정의	산업 범위 설정
-----	-------	----------

출처 : 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

건축물 유지관리 관련 산업 설정 제도를 살펴보면 산업을 다음과 같이 분류할 수 있을 것이다. 첫째, 산업의 행위로 규율할 수 있다. 건축물의 관리는 건축물이 멸실될 때까지의 행위를 말하고 있으며, 건설용역업은 건설공사에 관한 행위를 하는 업으로 규율하고 있다. 둘째, 산업의 등록요건을 규율할 수 있다. 건설사업자 및 유지관리업자는 「건설산업기본법」에 따른 등록을 하고, 주택관리업자는 「공동주택관리법」에 따라 등록요건을 규율하고 있다. 마지막으로 일부 제도에서는 해당 산업의 궁극적 목적을 이루기 위한 것을 산업으로 규율하고 있다. 물론 관련 법률은 제정의 목적이 있고 해당 법률 제정 목적을 달성하기 위해 관련 산업을 정의하고 있다. 다만 일부 법률의 경우 해당 업의 목적을 명확히 명시하고 있는데, 일례로 주택관리업의 경우 ‘공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위한’ 목적으로 업을 정의하고 있으며, 부동산서비스산업의 경우 ‘경제적 또는 사회적 부가가치 창출’을 목적으로 하고 있다.

□ 한국표준산업분류에 따른 건축물 유지관리산업 정의

• 한국표준산업분류 개요

한국표준산업분류는 “산업관련 통계자료 정확성, 비교성을 확보하기 위하여 작성된 것”을 말한다.²⁴⁾ 여기서 산업은 “유사한 성질을 갖는 산업 활동에 주로 종사하는 생산단위의 집합”으로 정의되며, 산업 활동에는 영리적, 비영리적 활동이 포함되지만 가정 내의 가사 활동은 제외된다.²⁵⁾ 산업분류는 “생산단위(사업체단위, 기업체단위 등)가 주로 수행하는 산업 활동을 그 유사성에 따라 체계적으로 유형화한 것”으로, 산업활동 통계작성 및 일반 행정, 법령 등에 활용된다.²⁶⁾

한국표준산업분류는 통계청에서 표준적인 산업 분류를 제공하기 위하여 통계청에서 작성·고시하는 표준분류로, 통계법 제22조(표준분류)에 따라 모든 통계작성기관이 작성

22) 2024년 1월 1일부터 전문공사 건설업종 중 시설물 유지관리업이 폐지되어 전문공사 건설업종이 총 15종에서 14종으로 감소하였음.

23) 2024년 1월 1일부터 전문공사 건설업종 중 시설물 유지관리업이 폐지되어 유지관리업자의 등록이 말소되고 기존 업자는 건설업으로 업종을 전환하여 등록하도록 함. 2024년 7월 17일부터 유지관리업자 대신 「건설산업기본법」 제9조에 따라 등록된 건설사업자가 시설물 유지관리를 대행할 수 있도록 하는 법령 개정안이 시행됨.

24) 통계청, 2022, 제10차 기준 한국표준산업분류 실무 적용 가이드북, p.2.

25) 통계청, 2024, 한국표준산업분류, p.13.

26) 통계청, 2024, 한국표준산업분류, p.13.

하는 통계는 한국표준산업분류에 따라야 하며, 같은법 제19조에 따라 통계청장의 사전 동의 없이 표준분류에 따르지 않는 경우 통계청장은 통계작성 승인을 취소할 수 있다.

한국표준산업분류의 산업활동 분류 기준은 생산단위가 수행하는 산업활동을 산출물의 특성, 투입물의 특성, 생산활동의 일반적인 결합형태 등의 유사성에 따라 유형화하며, 분류 구조는 대분류(알파벳 문자), 중분류(2자리 숫자), 소분류(3자리 숫자), 세분류(4자리 숫자), 세세분류(5자리 숫자) 총 5단계로 구성된다.²⁷⁾

한국표준산업분류는 1963년(제조업)·1964년(제조업 이외) 처음 제정되어 UN의 국제표준산업분류 개정과 국내 산업 구조 및 기술의 변화를 반영하기 위하여 부정기적으로 개정되어 왔으며, 제10차 개정 분류는 2017년 7월 1일부터 시행되었다.²⁸⁾ 이후 총조사 주기와 연계하여 활용하기 위하여 2017년 12월부터 5년 주기 정기개정으로 변경하고, 제11차 개정 분류가 2024년 1월 1일 고시되어 2024년 7월 1일부터 시행되었다.²⁹⁾

제11차 개정 한국표준산업분류에 따른 산업분류 항목 수는 대분류 21개, 중분류 77개, 소분류 234개, 세분류 501개, 세세분류 1,205개다.

[표 2-8] 한국표준산업분류 분류 기준 및 원칙

구분	내용		
분류 기준	1) 산출물(생산된 재화 또는 제공된 서비스)의 특성		
	- 산출물의 물리적 구성 및 가공 단계		- 산출물의 수요처
	- 산출물의 기능 및 용도		
	2) 투입물의 특성		
	- 원재료, 생산 공정, 생산기술 및 시설 등		
	3) 생산활동의 일반적인 결합형태		
통계 단위	구분	하나 이상 장소	단일 장소
	하나 이상 산업활동	기업집단 단위	지역 단위
		기업체 단위	
	단일 산업활동	활동유형 단위	사업체 단위
사업체 단위: 일정한 물리적 장소 또는 일정한 지역 내에서 하나의 단일 또는 주된 경제활동에 독립적으로 종사하는 기업체 또는 기업체를 구성하는 부분 단위			
산업 결정	해당 생산단위가 수행하는 주된 산업활동(판매 또는 제공하는 재화 및 서비스)의 종류에 따라 산업 결정. 주된 산업활동은 부가가치(액) 크기에 따라 결정하나, 측정이 어려운 경우 산출액에 의하여 결정함.		
분류 적용 원칙	1) 생산단위는 산출물뿐만 아니라 투입물과 생산공정 등을 함께 고려하여 가장 정확하게 설명		

27) 통계청, 2024, 한국표준산업분류, p.14, p.19.

28) 통계청, 2022, 제10차 기준 한국표준산업분류 실무 적용 가이드북, p.2.

29) 통계청, 2024, 한국표준산업분류, p.3.

구분	내용
	된 항목에 분류 2) 복합적인 활동단위는 우선적으로 최상급 분류단계(대분류)를 정확히 결정하고, 순차적으로 중·소·세·세·세분류 단계 항목을 결정 3) 산업활동이 결합되어 있는 경우: 그 활동단위의 주된 활동에 따라서 분류 4) 수수료 또는 계약에 의하여 활동을 수행하는 단위: 동일한 산업활동을 자기계정과 자기책임 하에서 생산하는 단위와 같은 항목에 분류 5) 자기가 직접 실질적인 생산활동은 하지 않고, 다른 계약업자에 의뢰하여 재화 또는 서비스를 자기계정으로 생산하게 하고, 이를 자기명의로, 자기 책임 아래 판매하는 단위: 이들 재화나 서비스 자체를 직접 생산하는 단위와 동일한 산업으로 분류 (다만, 제조업의 경우 제조에 중요한 역할을 하고 자기계정으로 원재료를 제공하여야 함) 6) 각종 기계장비 및 용품의 개량, 개조 및 재제조 등 재생활동: 일반적으로 그 기계장비 및 용품 제조업과 동일 산업으로 분류하지만, 산업 규모 및 중요성 등을 고려하여 별도의 독립된 분류에서 구성하고 있는 경우에는 그에 따름 7) 자본재로 주로 사용되는 산업용 기계 및 장비의 전문적인 수리활동: 경상적인 유지수리를 포함하여 “34 : 산업용 기계 및 장비 수리업”으로 분류 자본재와 소비재로 함께 사용되는 컴퓨터, 자동차, 가구류 등과 생활용품으로 사용되는 소비재 물품을 전문적으로 수리하는 산업활동: “95 : 개인 및 소비용품 수리업”으로 분류. 철도 차량 및 항공기 제조 공장, 조선소에서 수행하는 전문적인 수리활동: 해당 장비를 제조하는 산업활동과 동일하게 분류 고객의 특정 사업장 내에서 건물 및 산업시설의 경상적인 유지관리를 대행하는 경우: ‘741 : 사업시설 유지관리 서비스업’에 분류. 8) 동일 단위에서 제조한 재화의 소매활동: 제조활동으로 분류 (자가가 생산한 재화와 구입한 재화를 함께 판매한다면 그 주된 활동에 따라 분류) 9) ‘공공행정 및 국방, 사회보장 사무, 의무가입 성격의 연구 업무’ 이외의 교육, 보건, 제조, 유통 및 금융 등 다른 산업활동을 수행하는 정부기관: 그 활동의 성질에 따라 분류 법령 등에 근거하여 전형적인 공공행정 부문에 속하는 산업활동을 정부기관이 아닌 민간에서 수행하는 경우: 공공행정 부문으로 포함 10) 생산단위의 소유 형태, 법적 조직 유형 또는 운영 방식은 산업분류에 영향을 미치지 않음 동일 산업활동에 종사하는 경우: 법인, 개인사업자 또는 정부기업, 외국계 기업 등인지에 관계없이 동일한 산업으로 분류 11) 공식적 생산물과 비공식적 생산물, 합법적 생산물과 불법적인 생산물 달리 분류하지 않음
분류 구조	1) 분류구조는 대분류(알파벳 문자 사용/Section), 중분류(2자리 숫자 사용/Division), 소분류(3자리 숫자 사용/Group), 세분류(4자리 숫자 사용/Class), 세세분류(5자리 숫자 사용/Sub-Class) 5단계로 구성 2) 부호 처리를 할 경우에는 아라비아 숫자만을 사용하도록 했다. 3) 권고된 국제분류 ISIC Rev.4를 기본체계로 하였으나, 국내 실정을 고려하여 국제분류의 각 단계 항목을 분할, 통합 또는 재그룹화하여 독자적으로 분류 항목과 분류 부호를 설정 4) 분류 항목 간에 산업 내용의 이동을 가능한 억제, 일부 이동 내용은 신규 연계표를 활용 5) 대분류별 중분류 추가 여지를 남겨놓기 위하여 대분류 사이에 번호 여백 설정 중분류의 번호는 01부터 99까지 부여 6) 소분류 이하 모든 분류의 끝자리 숫자는 “0”에서 시작하여 “9”에서 끝남 “9”는 기타 항목을 의미 (“9” 기타 항목이 필요 없는 경우도 있음) “0”은 각 분류 단계에서 더 이상 하위분류가 세분되지 않을 때 사용(예: 중분류 02/임업, 소분류/020)

출처 : 통계청(2024). 한국표준산업분류. 참고하여 연구진 정리

- 한국표준산업분류에 근거한 건축물 유지관리산업³⁰⁾

본 연구에서는 모든 통계작성의 기준이 되는 한국표준산업분류에 근거하여 건축물 유지관리산업을 고찰하고, 이에 기초하여 통계에 기반한 건축물 유지관리산업 현황을 확인하고자 하였다. 다른 법령의 사례를 참고하여, 한국표준산업분류에 속한 산업분류 중에서 건축물 유지관리산업에 해당하는 산업분류를 추출하고, 건축물 유지관리산업을 이에 속한 표준산업분류의 집합으로 명시하고자 한다.

[표 2-9] 한국표준산업분류에 근거한 건축물 유지관리산업 정의

항목명	코드	한국표준산업분류 정의
건설업	F	- 계약 또는 자기계정에 의하여 지반조성을 위한 발파·시굴·굴착·정지 등의 지반공사, 건설용지에 각종 건물 및 구축물을 신축 및 설치, 증축·재축·개축·수리 및 보수·해체 등을 수행하는 산업활동 - 건축 설계 등 서비스를 제공하는 경우는 '건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업'(중분류 72)에 분류하나, 사업체가 건설할 건축물을 직접 설계하는 경우에는 건설업으로 분류함
시설물 유지관리 공사업	42500	- 시설물 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사로써 2종 이상의 전문직별 공사업무 내용으로 수행하는 건축물 개량·보수·보강공사를 수행하는 산업활동 - 전문직별 공사업(중분류 42)의 하위 소분류(425)로 그 이상 세분되지 않음 - 건축물 증축·개축·재축 및 대수선 공사, 건축물 이외 시설물 증설·확장공사, 주요 구조부 해체 후 보수·보강·변경 공사 등은 제외함 - 전문 건설업종(기반조성 및 시설물 축조, 건물설비 설치, 전기 및 통신, 실내건축 및 건축마무리) 중 1개 업종 업무 내용만으로 수행하는 건축물 개량·보수·보강공사는 제외함
부동산업	L	- 직접 건설, 개발하거나 구입한 각종 부동산(묘지 제외)을 임대, 분양 등으로 운영하는 산업활동, 수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 시설을 유지, 관리하는 산업활동, 부동산 구매, 판매 과정에서 중개, 대리, 자문, 감정 평가 업무 등을 수행하는 산업활동 등 - 부동산업은 단일 중분류(68)로 분류하며, 소분류는 부동산 임대 및 공급업(681), 부동산 관련 서비스업(682)으로 분류됨 - 직접 건설 활동을 수행하지 않더라도 총괄적인 책임을 지면서 하도급을 주어 전체적으로 건설공사를 관리하는 경우 종합건설업(중분류 41)으로 분류함
부동산 관리업	6821	- 부동산 관련 서비스업(682)의 하위 세분류 - 수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 시설을 유지 및 관리하는 산업활동 - 주거용, 비주거용 부동산 관리(유지, 개·보수 등) 등이 포함되며, 집세 수납, 경비 및 청소활동이 부수적으로 수반될 수 있으나 개별 가구 또는 사업장 내부에 대한 관리 서비스는 포함하지 않음 - 건물 청소(세분류 7421) 및 소독 활동(세분류 7422), 사업시설 관리 활동(세분류 7410) 등은 사업시설 관리 및 조경 서비스업(중분류 74)으로 분류함
주거용 부동산 관리업	68211	- 타인을 위하여 주거용 부동산(아파트 등) 관리
비주거용 부동산 관리업	68212	- 타인을 위하여 비주거용 부동산(사무용 등) 관리

30) 통계청, 2024, 한국표준산업분류

항목명	코드	한국표준산업분류 정의
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	N	- 사업시설 청소, 방제 등을 포함한 사업시설 유지·관리활동 등 등 지원 서비스 제공 활동, 기계·장비 및 용품 임대 등 다양한 활동을 포함함
사업시설 유지·관리 서비스업	74100	- 객의 사업시설을 유지 및 관리하는 산업활동으로서 경비, 청소, 우편물 선별, 기계장치, 통신 및 전기장치 점검·유지·수리 등의 관련 서비스를 다양하게 제공하는 산업활동
건축물 일반 청소업	74211	- 주거용, 상업용 또는 산업용 건물의 내부 및 창문을 청소하는 산업활동 - 신축 건물 정리, 산업설비 청소, 공공장소 청소, 카펫 등 세탁, 가정 고용인의 청소활동, 하수 관련 시설 청소 등은 제외함
소독, 구충 및 방제 서비스업	74220	- 건물, 가구 및 기기 등을 소독, 구충 및 방제하는 산업활동
조경관리 및 유지 서비스업	74300	- 수수료 및 계약에 의하여 각종 조경용 식물을 식재 및 유지·관리하는 산업활동
경비 및 경호 서비스업	75310	- 사무실 등에서 경계, 재산 보호 및 도난을 방지하거나 사람의 생명 및 신체를 위해로부터 보호하는 산업활동
보안 시스템 서비스업	75320	- 화재 및 도난 경보 시스템의 원격 감시 및 유지·관리 서비스를 제공하는 산업활동

출처 : 통계청(2024), 한국표준산업분류. 참고하여 연구진 작성.

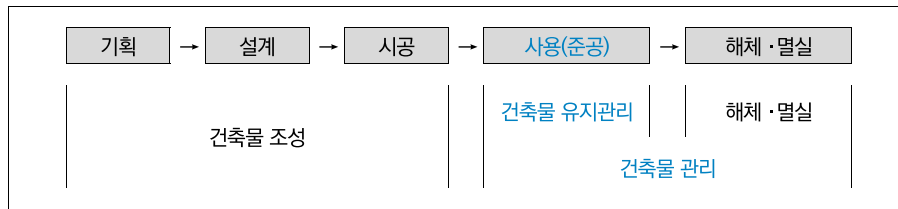
한국표준산업분류에 의한 건축물 유지관리 관련 산업에서는 각 산업 항목에 대한 정의를 내리고 있다. 살펴보면 한국표준산업분류에서는 산업의 정의를 행위로 정의하고 있다는 것을 알 수 있다. 해당 산업의 주요 행위는 무엇이며, 어떠한 행위는 포함되지 않는지에 대하여 정의하고 있다는 것을 알 수 있다. 일례로 시설물 유지관리 공사업은 시설물을 점검 및 정비하고 개량·보수·보강하는 공사를 수행하는 산업을 의미하며, 건축물 증축·개축·재축 및 대수선 공사는 제외된다.

또한 대분류와 소분류에 대한 정의를 구분하고 있는 것이 특징이다. 하위산업을 포괄하는 상위산업의 정의를 포괄적으로 내리고 있으며, 하위산업의 경우 특정행위에 대하여 간략히 정의하는 경우가 많은 것을 알 수 있다.

3) 건축물 유지관리의 범위

□ 건축물 유지관리의 범위

본 연구에서는 건축물 유지관리의 범위를 광의적 의미에서 건축물 준공 후부터 해체·멸실 전까지를 건축물의 유지관리가 적용되는 범위로 설정하였다. 건축물의 준공 이전은 건축물의 기획·설계·시공의 등 건설산업의 범위라 판단되며, 해체·멸실은 건축물의 기능이 상실되는 구간이기 때문에 건축물의 안전과 사용성 향상이라는 유지관리의 범위에 포함되지 않는다고 판단하였다.



[그림 2-11] 건축물 관리의 범위

출처 : 연구진 작성

□ 건축물 유지관리의 주요 용어

건축물의 유지관리 범위를 파악하기 이전에 우선적으로 건축물의 유지관리에 사용되는 주요 용어에 대한 검토가 필요하다. 일반적으로 건축물의 유지관리와 관한 주요 용어들은 ‘기능’, ‘성능’, ‘요구성능’, ‘점검’, ‘진단’, ‘보전’, ‘보수’, ‘보강’이 있으며 아래 표와 같이 정의되고 있다.

[표 2-10] 건축물 유지관리의 범위에 대한 주요 용어

구분	정의
기능	건축물이 어떤 목적을 달성하기 위한 1차적 역할
성능	기능의 정도를 척도로 나타낸 것
요구성능	건축물의 어떤 기능을 위한 특정부위의 필요한 성능의 정도
점검	경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 건축물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위
진단	물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위
보전	전체 또는 부분의 성능을 사용목적에 적합하도록 유지 또는 개량하는 여러 행위
보수	건축물의 내구성능을 회복 또는 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책
보강	부재나 구조물의 내하력과 강성 등의 역학적인 성능을 회복, 혹은 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책

출처 : 유광홍 외(2017, p.19) 직접인용; 한국시설안전공단(2014, pp.37~38.) 재인용

• 건축물의 보전³¹⁾

건축물의 유지관리에서 중요한 부분은 건축물을 준공 당시 성능과 동일하게 또는 기술의 발전에 따라 향상시킬 수 있는 건축물의 보전이다. 건축물의 보전은 다양한 분야로 구분되는데 크게 유지보전 및 개량보전과 예방보전 및 사후보전으로 구분된다.

31) 채창우 외, 2012, pp.9~10. 직접인용

의미한다.

- 점검·진단³²⁾

점검 및 진단은 시설물의 안전성과 기능유지의 이상여부를 판단하고 추가적인 조치의 필요성 여부를 판단하기 위한 일상적인 활동을 의미한다. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제7호에 따르면, ‘안전점검’이란 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검 기구 등으로 검사하여 시설물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위로 정의한다.

같은 법 제2조제8호에 따르면, ‘정밀안전진단’이란 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위로 정의하고 있다.

- 보수·보강³³⁾

일반적으로 보수·보강은 시간경과에 따른 시설물의 물리적, 기능적 저하와 사고에 의하여 파손된 시설물을 전면적으로 보수하여 당초 이상의 기능과 구조를 유지시키기 위한 제반활동을 의미한다.

[표 2-11] 선행연구에서 보수·보강의 정의

구분	선행연구	정의
보수	국토교통부(1997)	- 일상적인 손실로는 감당치 못할 정도로 크게 손상된 시설물을 수리하여 원래의 기능을 회복시키는 작업
	한국시설안전공단(2002)	- 균열 발생에 의해 열화된 부재 또는 구조물의 내구성과 방수성 등 내하력 이외의 성능을 복원시키는 행위 또는 구조물의 비정상적인 상태를 원래 상태로 수리하는 행위
	일본토목학회(1995) 한국콘크리트학회(2004)	- 노후된 시설물과 이를 구성하고 있는 부재의 성능 저하를 억제하고, 내구성의 회복 또는 향상과 그 시설물을 사용하고 있는 제3자 영향도를 개선하기 위해 수행되는 유지관리대책
보강	국토교통부(1997)	- 파손된 구조물에 있어서 원래의 기능 이상으로 향상을 꾀하기 위한 활동
	한국시설안전공단(2002)	- 영구적인 구조의 변경 또는 부분적인 교체를 통하여 원래 이상의 기능을 향상시키는 행위
	일본토목학회(1995) 한국콘크리트학회(2004)	- 시설물과 이를 구성하고 있는 부재의 내하성과 강성 등의 역학적인 성능을 처음 설계된 수준까지 회복 또는 향상시키는 조치

출처 : 유광흠 외(2017, p.18); 한국시설안전공단(2014, p.35) 재인용

32) 유광흠 외, 2017, p.17. 직접인용

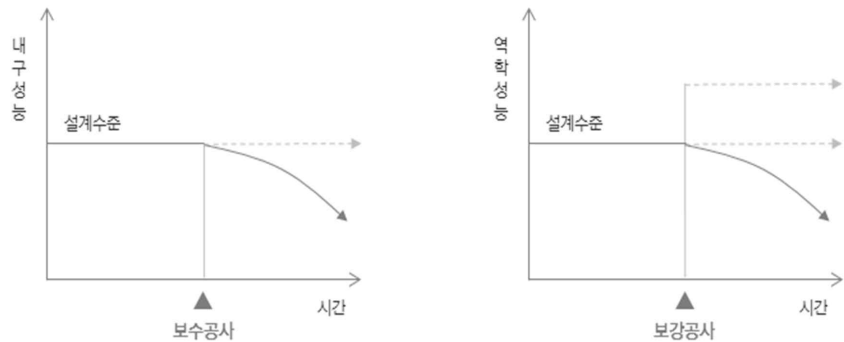
33) 유광흠 외, 2017, pp.17~18. 직접인용

선행연구에서 보수·보강에 대한 정의를 살펴보면, 보수는 구조물의 비정상적인 상태를 원래 상태로 회복시키는 행위로 정의하고, 보강은 구조물의 원래 기능 이상으로 향상시키는 행위로 정의하고 있다.

「시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 실시 등에 관한 지침」 제31조에 따르면, ‘보수’는 시설물의 내구성능을 회복 또는 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책을 의미하며 보강은 부재나 구조물의 내하력과 강성 등의 역학적인 성능을 회복, 혹은 향상시키는 것을 목적으로 한 대책으로 정의하고 있다.

보수를 위해서는 상태평가 결과 등을, 보강을 위해서는 상태평가 및 안전성평가 결과 등을 상세히 검토하고 발생된 결함의 종류 및 정도, 구조물의 중요도, 사용 환경조건 및 경제성 등에 의해서 필요한 보수·보강 방법 및 수준을 결정한다.

「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 별표1에 시설물 유지관리업의 업무범위에서 대수선 행위를 제외하므로, 일반적인 보수·보강은 대수선 이하의 범위에서 구조물의 영향도가 미비한 수준을 의미한다.



[그림 2-14] 보수·보강의 의미

출처 : 유광흠 외(2017, p.18) 직접인용; 한국시설안전공단(2014, p.35) 재인용

- 일상적인 수선 및 원상복구³⁴⁾

일상적인 수선은 정기적인 점검을 통해 시설물의 일부가 손상되어 시설물의 일부를 보수 또는 교체하는 것을 의미한다. 원상복구는 부분적인 손상으로 시설물의 구성요소 일부를 교체하는 것을 의미하나, 재해로 인해 본래의 기능을 상실한 원상복구도 포함하고 있다.

34) 유광흠 외, 2017, p.18. 직접인용; 한국시설안전공단, 2014, pp.33~34. 재인용

따라서 일상적인 수선 및 원상복구는 부분적인 수선, 교체, 복구, 재해 등의 요인으로 변형되어 본래의 기능을 상실한 시설물을 원형으로 만들어 본래의 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 보수하는 재해복구사업을 모두 포함한다.

- 개량·정비·개선³⁵⁾

이용자의 편의와 안정을 위해 종래의 목적물을 큰 틀에서 변경하지 않으면서 질이나 구조, 성능을 고쳐 나아지게 함을 의미한다. 기존 시설물을 해체하여 새로 축조하는 것이 아니라 본래의 기능을 상실하거나 부족한 시설물을 원형으로 만들어 본래의 기능 또는 그 이상의 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 보수하는 작업을 의미한다.

[표 2-12] 개량·정비·개선의 사전적 정의와 대표적 사업종류

구분	사전적 정의	대표적 사업종류
개량	- 질이나 구조, 성능 등을 고쳐 더 좋게 함	- 내부순환도로, 교면포장 개량공사, 하수관거 개량 등
정비	- 흐트러진 체제나 조직 따위를 질서 있게 바로 잡음 - 시설이나 도로 따위를 잘 이용할 수 있도록 제대로 갖추음 - 제대로 모습을 갖추거나 작동할 수 있도록 기계 따위를 손질함	- 노후도로 정비, 하천정비, 위험 절개지 정비, 배수로 정비 등
개선	- 부족하거나 잘못된 것을 고쳐서 나아지게 함	- 하수관거 개선, 잠실야구장 시설 개선 등

출처 : 유광흠 외(2017, p.19) 직접인용; 한국시설안전공단(2014, p.37) 직접인용

□ 한국 표준산업분류에 따른 건축물 유지관리의 범위

한국표준산업분류는 통계작성에 대한 활용을 1차 목적으로 하나, 행정 목적으로 법령에서 한국표준산업분류를 준용한 산업 범위 설정 사례 존재한다. 통계법 제22조제3항에 따라 통계작성에 표준분류를 이용하는 경우에는 표준분류의 내용을 변경하거나 요약·발췌하여 발간할 수 없다. 한국표준산업분류를 통계작성 이외의 목적으로 준용하는 경우 산업분류 준용기관에서 해당 목적에 맞도록 판단·적용하여야 한다.³⁶⁾

「뿌리산업 진흥과 첨단화에 관한 법률」(약칭 뿌리산업법) 등 여러 법령에서 대상 산업 범위를 한국표준산업분류에 따라 설정하고 있으며, 필요한 경우 표준분류코드 및 표준분류명과 함께 추가적인 조건을 설정하여 산업 범위를 한정하고 있다.

35) 유광흠 외, 2017, p.19. 직접인용; 한국시설안전공단, 2014, pp.37~38. 재인용

36) 통계청 통계분류포털. 한국표준산업분류 이용안내. https://kssc.kostat.go.kr:8443/ksscNew_web/kssc/main/main.do?gubun=1# (접속일 : 2024.02.07.)

[표 2-13] 한국표준산업분류에 근거한 산업 범위 설정 사례

법률명	산업 정의	산업 범위 설정
부리산업 진흥과 첨단화에 관한 법률	부리산업의 범위	한국표준산업분류에 따른 주철관 제조업(24131) 등 66개 업종(부리기술 활용), 주물주조기계(29230101) 등 45개 품목(부리기술에 활용되는 장비)으로 정의(시행령 별표 2)
산업발전법	산업의 범위 (산업발전법 적용 대상 산업)	한국표준산업분류에 따른 제조업(10~33) 등 63개 업종으로 정의(시행령 별표 1)
	지식서비스산업의 범위	한국표준산업분류에 따른 환경 정화 및 복원업(39) 등 36개 업종으로 정의(시행령 별표 2)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	첨단업종 (과밀억제권역 안에서의 공장의 신설·증설 또는 이전이 허용되는 경우 중)	한국표준산업분류에 따른 석탄화학계 화합물 및 기타 기초 유기 화학 물질 제조업(20119) 등 85개 업종별로 적용 범위를 별도 정의(시행규칙 별표 5)
소재·부품·장비산업 경쟁력 강화 및 공급망 안정화를 위한 특별조치법	소재·부품 및 장비산업 대상 업종	한국표준산업분류에 따른 섬유제품 제조업(13; 의복 제외) 등 15개 업종으로 정의(시행령 별표 1)
	소재·부품 및 장비의 범위	각 대상 업종별로 한국표준산업분류에 따른 면 방적사(13101) 등 323개 업종으로 정의(시행규칙 별표 1)
정보통신산업 진흥법	정보통신 관련 지식서비스산업의 범위	한국표준산업분류에 따른 전자상거래업(47911) 등 6개 업종으로 정의(시행령 별표 1)
중소기업창업 지원법	지식서비스업에 해당하는 업종	한국표준산업분류에 따른 출판업(58) 등 13개 업종으로 정의(시행령 별표 1)

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

한국표준산업분류의 적용 원칙은 우선 최상급 분류단계(대분류)를 정확히 결정하고 순차적으로 하위분류를 결정하도록 하고 있으므로, 모든 대분류 항목을 검토하여 건축물 유지관리산업에 해당할 수 있는 산업 대분류를 선정하고 각 대분류 안에서 하위 산업분류를 추출하였다.

[표 2-14] 한국표준산업분류에 근거한 건축물 유지관리산업 분류표

개정분류체계(제10차기준)									
대분류(21)		중분류(77)		소분류(232)		세분류(495)		세세분류(1,196)	
코드	항목명	코드	항목명	코드	항목명	코드	항목명	코드	항목명
F	건설업(41~42)	42	전문직별 공사업	425	시설물 유지관리 공사업	4250	시설물 유지관리 공사업	42500	시설물 유지관리 공사업
L	부동산업(68)	68	부동산업	682	부동산관련 서비스업	6821	부동산 관리업	68211	주거용 부동산 관리업
								68212	비주거용 부동산 관리업
N	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업(74~7 6)	74	사업시설 관리 및 조경 서비스업	741	사업시설 유지·관리 서비스업	7410	사업시설 유지·관리 서비스업	74100	사업시설 유지·관리 서비스업
				742	건물·산업설 비 청소 및 방제 서비스업	7421	건물 및 산업설비 청소업	74211	건축물 일반 청소업
								74212	산업설비, 운송장비 및 공공장소 청소업
						7422	소독, 구충 및 방제 서비스업	74220	소독, 구충 및 방제 서비스업
				743	조경관리 및 유지 서비스업	7430	조경관리 및 유지 서비스업	74300	조경관리 및 유지 서비스업
		75	사업 지원 서비스업	753	경비, 경호 및 탐정업	7531	경비 및 경호 서비스업	75310	경비 및 경호 서비스업
						7532	보안 시스템 서비스업	75320	보안 시스템 서비스업
						7533	탐정 및 조사 서비스업	75330	탐정 및 조사 서비스업

출처 : 통계청(2017). 한국표준산업분류(제10차). 참고하여 연구진 작성.

4) 본 연구에서의 건축물 유지관리산업의 개념

□ “건축물 유지관리산업”의 제도적 정의 및 범위 설정

건축물의 유지관리란 다양한 법률, 산업계, 국제 및 국내 표준 등에서 정의되고 있다. 일반적으로 건축물의 유지관리가 건축물 준공 이후부터 건축물의 해체·멸실 이전까지 이루어지는 모든 건축물 관련 행위라 한다면 이러한 행위를 하는 산업을 건축물 유지관리 산업이라고 할 수 있다.

다만 건축물 유지관리산업이 이루고자 하는 목적에 맞는 개념적 정의가 필요하다. 건축물 유지관리 산업이 포괄하는 분야, 즉 준공 이후 건축물을 통해 이루어지는 수많은 행위 중에서 특별히 제도적으로 토대를 마련해야 하는 산업에 대한 정의를 정립하여야 할 것이다.

이에 본 연구에서는 앞서 언급한 건축물 유지관리산업 진흥의 목적을 포함하고, 국제적으로 통용되며, 향후 변화되는 사회를 포괄할 수 있는 개념으로 건축물 유지관리산업을 정의하고자 한다.

또한 본 연구에서는 통상 FM을 시설관리, 공간관리, 자산관리로 구분하고 있는 것과는 달리 건축물의 유지관리산업 분야를 크게 점검관리, 운영관리, 자산관리로 구분하였고, 점검관리와 자산관리를 각각 제도적 기반이 마련되어 있다고 하였다. 이와 같이 구분한 이유는 현행 건축물의 유지관리 관련 제도가 건축물 점검에 중점을 두고 있고, 자산관리도 일부 마련되어 있기 때문이다. 이에 본 연구에서 정의하고자 하는 건축물 유지관리산업의 범위를 운영관리에 집중하여 설정하고자 한다.

□ 건축물 유지관리산업의 정의

법제도, 한국표준산업분류, 선행연구 등을 바탕으로 분석한 광의적 의미에서 건축물 유지관리산업은 크게 건축물 안전을 위한 점검관리 산업, 건축물의 운영 및 유지를 위한 운영관리 산업, 건축물의 자산가치 향상과 부동산 서비스에 기반한 자산관리 산업으로 구분된다.

위 3가지 산업 중 점검관리는 건축물의 안전 및 국민의 생명과 직결되는 분야이기 때문에 「건축물관리법」 및 「시설물 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등에 의해 규율되고 있고, 부동산 서비스의 경우 2018년 「부동산서비스산업 진흥법」에 의해 제도상으로 편입되었다. 이로 인해 점검관리 산업과 자산관리 산업은 각각의 제도에 발맞춰 관련된 실태 조사, 연구개발, 관련산업 진흥을 위한 계획, 정부에 의한 모니터링 등이 수행되고 있으며, 관련 산업 역시 지속적으로 발전되어 나가고 있다.

다만 건축물의 운영과 유지를 위한 운영관리 산업은 통합된 제도 없이 시장에서 자발적으로 운영되고 있으며, 일부 청소 및 경비의 경우에만 제도가 운영되고 있어 실질적으로 제도적 사각지대에 놓여있다고 할 수 있다.

이에 본 연구에서 정의하고자 하는 건축물 유지관리산업은 건축물의 운영관리 산업을 의미하는 것이며 다음과 같이 정의한다.

“건축물 유지관리”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다.

“건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가 가치를 창출하는 산업을 말한다.

3. 건축물 유지관리산업 규모 및 현황

1) 건축물 유지관리산업 현황 조사 개요

□ 건축물 유지관리산업 현황 분석을 위한 조사 대상

건축물 유지관리산업은 제도적·산업적으로 분류가 되어 있지 않아 명확한 규모 및 산업 현황 파악이 어렵다. 이에 본 연구에서는 경제 및 산업 관련 국가에서 수행하는 조사 등을 통해 그 규모 및 현황을 파악하고자 하였다.

우선적으로 기존 산업총조사와 서비스업총조사가 통합된 ‘경제총조사’를 통해 건축물 유지관리산업 현황을 파악하고자 하였다. 경제총조사 항목 중 한국표준산업분류에 따라 본 연구에서 건축물 유지관리산업이라 분류된 항목을 중심으로 가장 최근인 2020년 자료를 활용하였다.

통계청에서 수행하는 ‘건설업조사’와 ‘서비스업조사’도 활용하였다. 해당 조사는 매년 이루어지는 만큼 건축물 유지관리산업의 변동흐름을 파악하기에 용이하고, 최근 5년치에 대한 분석을 통해 건축물 유지관리산업 규모 및 현황에 대한 균등치를 파악할 수 있을 것이라 판단하였다.

다만 건축물 유지관리산업이 제도화되어 있지 않고, 표준산업분류에서도 명확한 분류가 이루어지지 않았다는 것은 인지할 필요가 있다. 이에 본 연구에서 경제총조사, 건설업조사, 서비스업조사를 통한 건축물 유지관리산업의 규모 추정은 명확한 건축물 유지관리산업 규모와는 다소 상이할 수 있음을 밝힌다.

□ 경제총조사 개요

경제총조사는 기존 산업총조사와 서비스업총조사의 한계점을 극복하고 국내 전체 산업에 대한 통일된 조사기준을 적용하기 위하여 2011년 개발되었다. 경제총조사의 목적은 “국가 전체 산업의 총량 및 산업별 고용, 생산, 비용 등에 관한 정보 제공”이며, 동일 기준 및 시점 작성을 통하여 통계의 비교성 및 활용성을 제고한다.

조사 단위는 사업체로, 기업체는 2개 이상의 사업체로 구성될 수 있으며, 여러 장소에서 산업활동을 하는 기업체는 장소별로 별개의 사업체로 조사하며, 조사 대상은 국내 모든 사업체이나, 국방 및 기밀 관련 시설, 개인 농림어업 사업체, 자가소비 생산활동, 국제 및 외국기관 등은 제외된다.

[표 2-15] 경제총조사 개요

구분	내용
조사 사항	매출액, 종사자, 영업비용 등 총 37개 조사항목
조사 단위	사업체: 산업활동을 지속적으로 수행하는 기업체 또는 기업체를 구성하는 부분 (기업체는 2개 이상의 사업체로 구성될 수 있으며, 여러 장소에서 산업활동을 할 경우 장소별로 각각 별개의 사업체로 조사)
조사 모집단	조사기준일 또는 조사일 현재 조사대상 지역 내에서 산업활동을 수행하고 있는 종사자 1인 이상인 모든 사업체* * 개인이 경영하는 농림어업(A) 사업체, 가구내 고용활동 및 달리 분류되지 않는 자가 소비 생산활동(T), 국제 및 외국기관(U)은 제외
조사 방법	행정조사, 대면조사: 조사원이 사업체를 방문하여 조사 비대면조사: 인터넷(모바일), 전자 우편, 팩스 등을 통해 조사
조사 주기	매 5년 주기 - 작성기준년도: 연도가 0자 및 5자로 끝나는 해 - 실시: 연도가 1자 및 6자로 끝나는 연도 - 공표: 잠정결과는 실시 당해연도, 확정결과는 익년

출처: 통계청(2020). 경제총조사 통계정보보고서. 참고하여 연구진 정리

□ 건설업조사 개요³⁷⁾

건설업조사의 목적은 “서비스업 부문에 대한 산업구조와 경영 실태 등을 종합적으로 파악하여 각종 정책 수립 및 관련분야의 연구 분석을 위한 기초자료를 제공”하는 것이다.

조사 단위는 기업체로, 한 기업체는 본사, 지사, 지점, 공장, 영업소 등 1개 또는 여러 개의 사업체로 구성될 수 있으며, 조사 모집단은 건설관련 협회에 등록된 업체 중 조사 기간 동안 영업 실적이 있는 기업체이다.

조사는 전수조사로 이루어지며, 조사 방법은 7개 건설 관련 협회를 통한 인터넷 조사 방식이다. 경제총조사, 서비스업조사 등과 비교할 때 조사 단위가 사업체가 아닌 기업체라는 점에서 해석에 유의할 필요가 있다. 특히 2023년 말 시설물 유지관리업이 폐지되면서 조사 대행 협회 중 하나였던 대한시설물유지관리협회도 해산하였으므로, 2024년 이후 조사 방법도 변경될 것으로 예상된다.

37) 통계청, 2020, 건설업조사 통계정보보고서.

[표 2-16] 건설업조사 개요

구분	내용
조사 사항	일반 및 실적항목: 기업체명 및 소재지, 조직형태, 창설년월, 자본금, 겸업 타산업, 공사명, 공종세분류부호, 공사지역명 및 부호, 발주자명, 원도급자명, 도급종류, 발주자분류부호, 계약방법, 계약년월, 착공년월, 준공년월, 총공사 금액, 당년도 계약액, 기성액, 발주자공급원자재금액 결산항목: 종사자수, 연간급여 및 임금, 매출액 및 건설비용
조사 단위	기업체: 재화 및 서비스를 생산하는 법적 또는 제도적 최소 경영단위로서 자원배분에 관한 의사결정의 자율성이 있고, 수입·지출 및 자금관리에 관한 재무제표(재무상태표, 손익계산서, 기타 기록 등)를 독립적으로 유지·관리하는 단위 * 기업체는 본사, 지사, 지점, 공장, 영업소 등 1개 또는 여러 개의 사업체로 구성될 수 있음 (사업체: 일정한 물리적 장소에서 단일 또는 주된 경제활동을 독립적으로 수행하는 기업체 또는 기업체를 구성하는 부분 단위)
조사 모집단	건설관련 협회등록업체 중 영업실적이 있는 기업체 (종합, 전문, 기계설비, 시설물, 전기, 통신, 소방 등 전 업종)
조사 방법	전수조사, 7개 건설관련 협회*를 통한 인터넷 조사방식 * 대한건설협회, 대한전문건설협회, 대한기계설비건설협회, 대한시설물유지관리협회, 한국전기공사협회, 한국정보통신공사협회, 한국소방시설협회
조사 주기	1년
시계열 비교성	2023년 말 시설물 유지관리업이 폐지되고 조사 대상 건설관련 협회 중 하나였던 국토교통부 산하 대한시설물유지관리협회도 해산

출처 : 통계청(2020), 건설업조사 통계정보보고서. 참고하여 연구진 정리

□ 서비스업조사 개요

서비스업조사의 목적은 “서비스업 부문에 대한 산업구조와 경영 실태 등을 종합적으로 파악하여 각종 정책 수립 및 관련분야의 연구 분석을 위한 기초자료를 제공”하는 것이다.³⁸⁾

조사 단위는 서비스업 부문 사업체로, 일정한 장소에서 산업활동을 지속적으로 수행하는 기업체 또는 기업체의 부분이며, 서비스업은 한국표준산업분류를 준용하여 11개 서비스업 대분류 중 일부 업종을 제외한 모든 사업체를 조사 모집단으로 설정하고 있다.

조사는 표본조사 방식으로 이루어지며, 백화점 등 7개 업종은 전수 업종으로 모두 표본으로 선정하고, 중견규모 이상 사업체는 모두 표본으로 선정, 중소기업 사업체는 일부 표본으로 선정하여 조사한다. 조사 방법은 면접조사 방식과 사업체가 원하는 경우 인터넷 조사를 병행한다.

38) 통계청 통계설명자료서비스. 서비스업조사 설명자료. <https://www.k-stat.go.kr/metasvc/msba100/s tatscdcta?orgId=101&statsConfmNo=101027&kosisYn=Y> (접속일 : 2024.02.07.)

2020년 기준 통계부터 모집단이 등록기반으로 변경되면서, 그동안 조사대상에서 제외되었던 사업체(상근종사자가 없거나 고정시설이 없는 사업체 등)가 모집단에 추가되어 시계열 비교에 유의할 필요가 있다.

[표 2-17] 서비스업조사 개요

구분	내용												
조사 사항	- 공통항목: 사업체명 및 대표자명, 소재지, 조직형태, 사업의 종류, 종사자 수 및 연간급여액, 사업실적 등 - 특성항목: 업종별 특성항목(온라인 거래 여부, 이용인원(고객)수 등)												
조사 단위	사업체: 일정한 장소에서 단일 또는 주된 산업활동을 지속적으로 수행하는 기업체 또는 기업체를 구성하는 부분(가구내 사업체 포함) (기업체: 재화 및 서비스를 생산하는 법적 또는 제도적 최소 경영단위로 자원 배분에 관한 의사결정의 자율성이 있고 수입·지출 및 자금관리에 관한 재무제표(재무상태표, 손익계산서, 기타 기록)를 독립적으로 유지, 관리하는 단위)												
조사 모집단	사업체 정의에 부합되는 대한민국 내 서비스업(도소매 포함)을 영위하는 사업체 전국사업체조사 결과 한국표준산업분류 상의 11개 대분류 중 일부 업종을 제외한 모든 사업체 <table border="1"> <tr> <td>E: 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업</td><td>P: 교육서비스업</td></tr> <tr> <td>G: 도매 및 소매업</td><td>Q: 보건업 및 사회복지 서비스업</td></tr> <tr> <td>I: 숙박 및 음식점업</td><td>R: 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업</td></tr> <tr> <td>L: 부동산업</td><td>S: 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업</td></tr> <tr> <td>M: 전문, 과학 및 기술서비스업</td><td>J: 정보통신업</td></tr> <tr> <td>N: 사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업</td><td></td></tr> </table> 제외 업종: 61(우편 및 통신업), 70(연구개발업), 851(초등교육기관), 852(중등교육기관), 853(고 등교육기관), 854(특수학교, 외국인학교 및 대안학교), 94(협회 및 단체)	E: 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	P: 교육서비스업	G: 도매 및 소매업	Q: 보건업 및 사회복지 서비스업	I: 숙박 및 음식점업	R: 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	L: 부동산업	S: 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	M: 전문, 과학 및 기술서비스업	J: 정보통신업	N: 사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	
E: 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	P: 교육서비스업												
G: 도매 및 소매업	Q: 보건업 및 사회복지 서비스업												
I: 숙박 및 음식점업	R: 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업												
L: 부동산업	S: 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업												
M: 전문, 과학 및 기술서비스업	J: 정보통신업												
N: 사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업													
	2022년 제29회 조사부터 모집단을 등록기반으로 변경												
조사 방법	표본조사(전수업종 또는 중견규모 이상 사업체는 전수 선정, 중소기업은 표본 선정) 조사원(통계청 조사담당직원, 임시조사원)이 사업체를 방문하여 응답자를 만나 조사표를 작성하는 면접조사 방식과, 사업체에서 원할 경우에는 응답자가 직접 기입방식 및 인터넷 조사방법을 병행												
조사 주기	1년(매년)												
시계열 비교성	2020년 기준 자료부터 모집단이 등록기반으로 변경됨에 따라 일부 산업세부분류(노점 및 유사 이동 소매업, 그 외 기타 무점포 소매업, 이동 음식점업)와 사업체(물리적 장소가 없는 사업체)가 추가로 조사되었으므로 2019년 기준 이전 자료 비교 시 참고 필요												

출처 : 통계청(2021), 서비스업조사 통계정보보고서. 참고하여 연구진 작성

2) 건축물 유지관리산업 규모 및 현황

□ 경제총조사에 기반한 건축물 유지관리산업 규모 및 현황

- 건설업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황

경제총조사에서 건설업에 속하는 건축물 유지관리산업의 2020년 전국 사업체 수는 5,706개, 종사자 수는 33,473명, 매출액은 약 4.2조 원 수준으로 나타났다.

시설물 유지관리 공사업은 건설업 중 유일하게 건축물 유지관리가 주된 활동에 해당하는 산업분류로, 따라서 건설업에 속하는 건축물 유지관리산업 전체에 해당한다.

- 부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황

부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업의 2020년 전국 사업체 수는 39,309개로, 종사자 수는 260,611명, 매출액은 약 25조 원 수준이다. 주거용 부동산 관리업의 규모는 종사자 수 162,963명, 매출액은 약 14조 원 수준으로 부동산업 중 가장 높은 비중을 보이고 있으며, 비주거용 부동산 관리업의 규모는 종사자 수 97,648명, 매출액은 약 11조 원 수준으로 나타났다.

- 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 유지관리산업 현황

사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 건축물 유지관리산업의 2020년 전국 사업체 수는 26,428개로, 종사자 수는 403,566명, 매출액은 약 26조 원 수준으로 나타났다. 사업시설 유지·관리 서비스업이 종사자 수 144,853명, 매출액 약 12조 원 규모로 가장 높은 비중을 보였다. 이하 종사자 수 기준 산업 규모는 건축물 일반 청소업, 경비 및 경호 서비스업, 소독, 구충, 및 방제 서비스업, 보안시스템 서비스업, 조경 관리 및 유지 서비스업 순으로 나타났다.

[표 2-18] 경제총조사 기반 건축물 유지관리산업 현황 추정치(2020년)

산업	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)
전 산업	6,032,022	24,813,449	6,710,918,882
건축물 유지관리산업	71,443	697,650	55,013,406
(전산업 대비 비중)	1.18%	2.81%	0.82%
건설업	5,706	33,473	4,189,866
전문직별 공사업			

산업	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)
시설물 유지관리 공사업	5,706	33,473	4,189,866
부동산업	39,309	260,611	25,275,987
부동산업			
부동산관련 서비스업			
부동산 관리업			
주거용 부동산 관리업	24,289	162,963	13,781,068
비주거용 부동산 관리업	15,020	97,648	11,494,919
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	26,428	403,566	25,547,553
사업시설 관리 및 조경 서비스업			
사업시설 유지·관리 서비스업	4,874	144,853	11,761,179
건물·산업설비 청소 및 방제 서비스업			
건물 및 산업설비 청소업			
건축물 일반 청소업	13,836	123,720	4,466,941
소독, 구충 및 방제 서비스업	3,894	31,949	1,565,756
조경관리 및 유지 서비스업	1,333	7,147	569,227
사업지원 서비스업			
경비, 경호 및 탐정업			
경비 및 경호 서비스업	1,713	79,359	3,915,381
보안 시스템 서비스업	778	16,538	3,269,069

출처 : 통계청(2020), 경제총조사 (산업세세분류별 총괄), https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KI2001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성

• 건축물 유지관리산업 현황 종합

경제총조사 기반 건축물 유지관리산업의 2020년 전국 사업체 수는 71,443개로, 종사자 수는 697,650명, 매출액은 약 55조 원 수준으로 나타났다. 전 산업 대비 비중은 사업체 수 1.18%, 종사자 수 2.81%, 매출액 0.82% 수준으로, 사업체 수나 매출액 규모 대비 고용 규모가 큰 것으로 분석된다.

□ 건설업조사 기반 건축물 유지관리산업 현황

건설업에 속하는 건축물 유지관리산업의 전국 사업체 수는 2018년 2,260개에서 2022년 1,034개로 약 54% 감소하였다. 종사자 수는 2018년 19,832명에서 2022년 7,203명으로 약 64% 감소하였으며, 매출액은 2018년 약 2.4조 원에서 2022년 약 1.1조 원으로 약 53% 감소하였다.

건설업에 속하는 건축물 유지관리산업이 큰 폭으로 감소한 것으로 나타나는 것은 건설업에서 유일하게 건축물 유지관리산업에 해당하는 시설물 유지관리 공사업이 건설산업기본법 개정으로 폐지되면서 다른 건설업으로 업종 전환이 일어났기 때문으로 추정된다. 실제로 건축물 유지관리 관련 건축공사 산업 규모가 큰 폭으로 감소한 것은 아닐 것으로 추정되어, 해석에 유의할 필요가 있다.

[표 2-19] 건설업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치

연도	기업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)	비고
2018	2,260	19,832	2,379,870	
2019	2,367	20,255	2,573,058	
2020	2,364	19,554	2,633,435	시설물 유지관리업 '24년 폐지 건설산업기본법 시행령 개정
2021	2,335	17,309	2,490,643	
2022	1,034	7,203	1,128,654	
2022 -2018 증감률	-54.25%	-63.68%	-52.57%	시설물 유지관리업 폐지에 따른 업종전환으로 감소하여 해석에 유의

출처 : 통계청(2022), 건설업조사 (산업세분류별/조직형태별 총괄). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1G150001&conn_path=12 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성

□ 서비스업조사 기반 건축물 유지관리산업 현황

• 부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황

부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업의 전국 사업체 수는 2018년 34,063개에서 2021년 41,478개로 약 22% 증가하였다. 종사자 수는 2018년 254,352명에서 2021년 273,798명으로 약 8% 증가하였으며, 매출액은 2018년에서 2021년까지 약 26조 원 수준으로 유지되었으며 약 2% 증가하였다.

부동산업에 속하는 건축물 유지관리산업의 규모가 증가한 것으로 나타났으나, 2020년 서비스업조사의 작성 방식이 조사기반에서 등록기반으로 변경되면서 통계치가 일정 수준 증가한 점을 감안할 필요가 있다.(사업체 수 2019년 35,294 → 2020년 39,309 등)

[표 2-20] 부동산산업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치

연도	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)	비고
2018	34,063	254,352	25,558,702	조사기반
2019	35,294	256,271	26,472,089	
2020	39,309	260,611	25,275,987	등록기반
2021	41,478	273,798	26,046,163	
2022	-	-	-	
2021 -2018 증감률	21.77%	7.65%	1.91%	2020년 서비스업조사 방식이 조사기반에서 등록기반으로 변 경되어 비교에 유의

출처 : 통계청(2020), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 조사기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성
통계청(2021), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 등록기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성

- 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 유지관리산업 현황

사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 건축물 유지관리산업의 전국 사업체 수는 2018년 12,418개에서 2021년 28,048개로 약 22% 증가하였다.

종사자 수는 2018년 343,409명에서 2021년 399,207명으로 약 16% 증가하였으며, 매출액은 2018년 약 21조 원에서 2021년 약 28조 원으로 약 34% 증가하였다.

[표 2-21] 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 건축물 유지관리산업 현황 추정치

연도	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)	비고
2018	12,418	343,409	20,581,595	조사기반
2019	12,771	346,241	21,230,601	
2020	26,428	403,566	25,547,553	등록기반
2021	28,048	399,207	27,640,159	
2022	-	-	-	
2021 -2018 증감률	125.87%	16.25%	34.30%	2020년 서비스업조사 방식이 조사기반에서 등록기반으로 변 경되어 비교에 유의

출처 : 통계청(2020), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 조사기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성
통계청(2021), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 등록기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성

사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업에 속하는 건축물 유지관리산업의 사업체 수가 크게 증가하고, 종사자 수 및 매출액도 증가한 것으로 나타나나, 2020년 서비스업조사의 작성 방식이 조사기반에서 등록기반으로 변경되면서 통계치가 크게 변동한 점을 감안하여 해석에 유의(사업체 수 2019년 12,771 → 2020년 26,428로 2배 이상 증가 등) 하여야 한다.

□ 건축물 유지관리산업 현황 종합

경제총조사, 건설업조사, 서비스업조사를 기반으로 최근 4년의 건축물 유지관리산업 현황 추정치는 다음과 같다. 최근 4년 동안 건축물 유지관리산업의 전국 사업체 수는 2018년 48,741개에서 2021년 71,861개로 약 47% 증가하였다. 종사자 수는 2018년 617,593명에서 2021년 690,314명으로 약 12% 증가하였으며, 매출액은 2018년 약 49조 원에서 2021년 약 56조 원으로 약 16% 증가하였다.

최근 4년 동안 건축물 유지관리산업의 사업체 수가 크게 증가하고, 종사자 수 및 매출액도 증가한 것으로 나타나나, 시설물 유지관리업 폐지로 인한 업종 전환과 서비스업조사 작성 방식 변경의 영향을 함께 고려할 필요가 있다.

[표 2-22] 최근 4년 국내 건축물 유지관리산업 현황 추정치

연도	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)	비고
2018	48,741	617,593	48,520,167	건설업조사+서비스업조사
2019	50,432	622,767	50,275,748	
2020	71,443	697,650	55,013,406	경제총조사
	68,101	683,731	53,456,975	건설업조사+서비스업조사 시설물 유지관리업 '24년 폐지 서비스업조사 등록기반 변경
2021	71,861	690,314	56,176,965	건설업조사+서비스업조사
2021 -2018 증감률	47.43%	11.77%	15.78%	건설업조사는 기업체 수 집계, 시설물 유지관리업 업종전환, 서비스업조사 방식 변경

출처 : 통계청(2020), 경제총조사 (산업세분류별 총괄). KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2K12001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성
통계청(2020), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 조사기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성
통계청(2021), 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 등록기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성
통계청(2022), 건설업조사 (산업세분류별/조직형태별 총괄). KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1G150001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.) 참고하여 연구진 작성

3) 공동주택 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정

건축물 유지관리산업 규모 및 현황 파악에 있어 앞서 본 연구에서는 경제총조사, 건설업 조사 및 서비스업 조사를 통해 산업 규모를 추정하였다. 다만 건축물 유지관리산업의 분류체계가 명확하지 않고, 건축물 유지관리 행위가 일부 포함되거나 포함되지 않는 항목이 섞여 있어 정확한 건축물 유지관리산업 규모 추정에는 한계가 있다.

이에 본 연구에서는 대략적으로 건축물 유지관리산업 규모를 추정에 대한 신뢰성을 확립하기 위해 공동주택 관리비 규모를 통한 건축물 유지관리산업 규모를 추정해 보고자 하였다.

공동주택 관리비를 통한 건축물 유지관리산업 규모 추정의 전제조건은 다음과 같다.

첫째, 일반건축물의 유지관리비용은 공동주택의 유지관리비용과 유사할 것이다. 이는 의무관리대상 공동주택에서 주택관리사업체와 계약을 맺고 주택관리를 고용하여 유지관리업무를 수행하는 것이 일정규모 이상의 건축물에서도 유사하게 이루어지고 있을 것이라는 가정에서 기인한다.

둘째, 부동산 가치가 큰 건축물일수록 건축물 유지관리를 위해 건축물 유지관리업체를 통해 유지관리 업무를 수행한다. 이는 건축물 유지관리업자와의 인터뷰를 통해 건축물 유지관리업체를 고용하는 대략적인 건축물의 규모를 추정한 것이다. 이에 따라 일반 건축물 유지관리산업 규모 추정을 위해 설정한 건축물의 규모는 수도권(서울, 경기) 및 광역시(부산, 인천, 대전, 광주, 대구, 울산)은 연면적 5천㎡ 이상의 건축물로 설정하였으며, 그 외 지역은 연면적 1만㎡ 이상의 건축물로 설정하였다.

셋째, 다중이 이용하는 건축물의 경우 건축물 유지관리업체를 고용할 것이다. 해당 가정에 근거해 건축물 유지관리업자를 고용하는 일정규모 이상 건축물의 용도는 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 방송통신시설, 관광휴게시설로 설정하였다.

위 가정을 바탕으로 건축물 유지관리산업 규모 추정은 다음과 같은 절차로 진행하였다.

① 2023년 12월 기준 건축물 행정데이터를 통해 앞서 설정한 연면적에 해당하는 건축물 동수 추출 → ② 공동주택관리정보시스템(K-APT)에서 단위면적 당 공동주택 관리비 통계 추출 → ③ 주거전용면적 당 관리비를 건축물 연면적 당 관리비로 치환 → ④ 지역별 건축물 1동당 관리비 추정 및 전국 유지관리산업 규모 추정

□ 공동주택 관리비 규모 추정을 통한 수요 측면 건축물 유지관리산업 규모 추정

- 수요 측면에서 본 건축물 유지관리산업

전문적인 유지관리가 필요한 건축물의 유지관리 수요 측면에서 건축물 유지관리산업 규모를 추정하고자 하였다. 앞에서 건축물 유지관리산업에 속한 사업체의 수, 종사자 수, 매출액 등을 추정하는 방식을 통하여 건축물 유지관리산업 현황을 파악하였으나, 이는 산업의 공급 측면에서 바라본 산업 현황이었다. 수요 측면에서 건축물 유지관리산업의 규모를 추정하는 과정을 통하여 수요와 공급 양 측면에서 건축물 유지관리산업의 현황을 종합적으로 파악하고자 하였다.

- 건축물 유지관리에 소요되는 관리비 산출 통한 건축물 유지관리산업 수요 측면 규모 추정

건축물 유지관리산업의 규모는 수요 측면에서 건축물의 유지관리에 소요되는 관리비 총액을 통해서도 추정할 수 있다. 건축물의 유지관리에 소요되는 관리비 총액을 통한 추정은 유지관리산업 활동에서 발생하는 매출을 정확하게 추정할 수 있다는 장점이 있다. 앞에서 살펴본 사업체 현황을 통한 공급 측면 산업 규모 추정의 경우, 사업체가 건축물 유지관리산업과 다른 산업에 동시에 참여하는 경우 과다 또는 과소하게 추정될 수 있다. 건축물 유지관리산업에 포함된 사업체가 다른 산업에도 참여하고 있는 경우 산업 규모가 과다하게 추정될 수 있으며, 반대로 다른 산업이 주 업역인 사업체가 건축물 유지관리에 해당하는 활동을 수행하는 경우 건축물 유지관리산업 규모를 과소 추정할 수 있다. 따라서 관리비 총액을 통한 수요 측면 산업 규모 추정을 통하여 보완할 필요가 있다.

□ 유지관리 대상 건축물 규모 추정

전문적인 유지관리가 필요한 건축물은 건축물이 위치한 지역과 건축물의 용도 및 규모를 통하여 추정하였다. 구체적으로, 건축물의 용도가 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 방송통신시설, 관광휴게시설인 건축물 중에서, 건축물의 연면적이 서울특별시, 경기도, 광역시 등의 경우 5천 m^2 이상, 그 외 지역의 경우 1만 m^2 이상인 경우 전문적인 유지관리가 필요한 건축물로 판단하였다. 현재 유지관리가 의무화된 공동주택은 건축물 유지관리산업의 대상이 아니므로 유지관리 대상 건축물 기준에서 제외하였다.

2023년 말 기준 전국 유지관리 대상 건축물의 수는 29,617동, 연면적은 562,594,344

㎡로 나타났다. 유지관리 대상 건축물 규모가 가장 큰 광역지자체는 경기도로 연면적이 137,374,976 ㎡에 달하였으며, 다음으로는 서울, 대전, 인천, 부산 등 순으로 유지관리 대상 건축물 규모가 큰 것으로 나타났다. 유지관리 대상 건축물 규모가 가장 작은 광역 지자체는 제주특별자치도로, 지자체별로 유지관리 대상 건축물의 규모가 크게 차이가 나타났다.

[표 2-23] 유지관리 대상 건축물 규모 추정치 (2023년 말 기준)

지역	유지관리 대상 건축물 수 (동)	유지관리 대상 건축물 연면적 (㎡)
서울특별시	7,083	127,531,826
부산광역시	2,485	34,586,765
대구광역시	1,510	22,252,542
인천광역시	2,401	36,437,069
광주광역시	1,016	12,438,095
대전광역시	1,326	53,962,563
울산광역시	652	7,808,028
세종특별자치시	274	10,690,890
경기도	9,578	137,374,976
충청북도	312	29,436,808
충청남도	527	11,237,078
전라북도	333	6,928,071
전라남도	343	6,478,214
경상북도	416	13,015,928
경상남도	692	26,875,997
제주특별자치도	226	4,836,650
강원특별자치도	443	20,702,845
전국	29,617	562,594,344

출처 : 국토교통부(2024), 건축데이터 민간개방 시스템. <https://open.eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInquireView.do?viewType=1#> (접속일 : 2024.09.06.) 참고하여 연구진 작성

□ 공동주택 단위면적당 관리비를 적용한 건축물 관리비 규모 추정

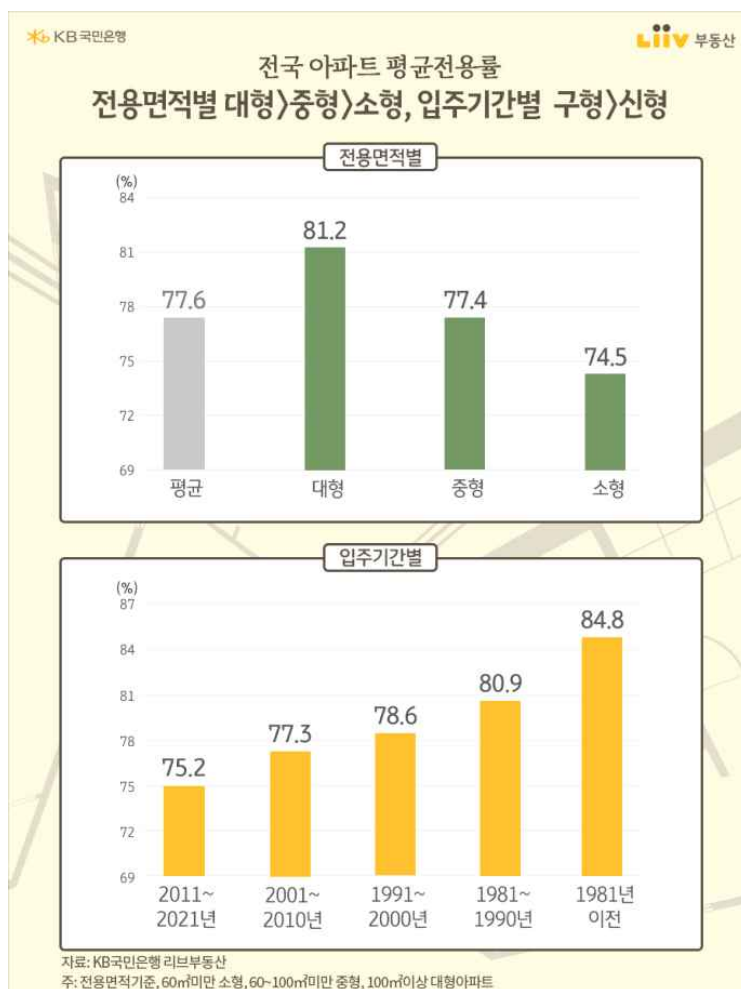
- 공동주택 관리비 통계 수집

건축물 유지관리에 소요되는 비용의 추정을 위하여 공동주택 관리비 통계를 수집하여 단위면적당 관리비를 추정하였다. 공동주택의 관리비 통계는 K-apT 공동주택관리정보 시스템을 통하여 공개되고 있다(국토교통부, 한국부동산원, 2024). 관리비의 세부 항목 중 공용관리비를 건축물의 공용공간 유지관리에 소요되는 비용으로 설정하고, 2023년

1월부터 12월까지 시도별 공용관리비(원/㎡, 주거전용면적 기준)를 수집하여 2023년 말 기준 유지관리 대상 건축물의 연간 소요 비용 추정에 활용하였다.

- 전용률 통계 수집

K-apt 공동주택관리정보시스템에서 제공하고 있는 단위면적당 공용관리비는 주거전용면적 1㎡당 비용으로 산출하여 제공하고 있다. 그러나 아파트에서 전체 연면적은 주거전용면적뿐만 아니라 공용면적도 포함된다. 앞에서 산출한 유지관리 대상 건축물의 연면적에 대한 관리비 규모를 산출하기 위해서는 주거전용면적 기준 단위면적당 공용관리비를 연면적 기준으로 환산하여 적용할 필요가 있다.



[그림 2-15] 전국 아파트 평균 전용률

출처 : KB 골든라이프(2021), 서울에서 전용률이 이렇게 높은 아파트가 있다니. 8월 18일. <https://www.kbgoldenlifex.com/senior/XAA72P06020.kb?bltsSerno=2486&bltsDstcd=01&ctntDstcd=03> (접속일 : 2024.09.06.)

아파트의 공용면적에는 주거 동 안에서 공용으로 이용하는 주거공용면적과 주거 동 외부의 기타공용면적이 있는데, 주택과 달리 건축물의 배치와 이용이 다양한 건축물의 경우 두 가지 공용면적의 구분이 모호하여, 두 공용면적 모두에 대한 고려가 필요하다.

리브부동산에 등재된 전국 아파트 930만 세대의 일반 아파트 및 주상복합을 대상으로 조사한 평균 전용률은 2021년 기준 77.6%이다(KB국민은행, 2021). 아파트의 전용률은 단위세대 규모, 입주시기 등에 따라 편차를 보이거나, 이러한 특징을 아파트와 달리 다양한 특징을 보이는 건축물에 적용하기는 어려울 것으로 판단된다. 이에 따라 건축물 유지관리 비용의 추정에는 전국 아파트 평균 전용률인 77.6%를 동일하게 적용하였다.

- 단위면적당 건축물 유지관리 비용 추정

시도별 연면적 기준 단위면적당 공용관리비 추정치는 K-aprt 공동주택관리정보시스템에서 제공하고 있는 시도별 주거전용면적 기준 단위면적당 공용관리비에 전국 아파트 평균 전용률을 곱하여 산출하였다. 연간 비용 산출을 위하여 월별로 제공하고 있는 관리비 통계를 2023년 1월부터 12월까지 집계하였다.

연면적 기준 단위면적당 연간 공용관리비가 가장 높은 광역지자체는 서울특별시로, 1㎡당 연간 13,813원에 달하였다. 서울 다음으로는 경기, 세종, 경북, 인천 순으로 높게 나타났다. 공용관리비가 가장 낮은 지역은 광주광역시였으며, 그 외에는 충남, 전북, 전남, 제주 순으로 낮게 나타났다.

전국 단위 연면적 기준 단위면적당 공용관리비는 전국 주거전용면적 기준 공용관리비 평균에 전용률을 곱하여 산출할 수도 있으나, 이 값은 전국 아파트의 관리비 분포에 영향을 받는 값이다. 지역별로 단위면적당 공용관리비 수준이 크게 차이가 나는 상황에서 아파트와 다른 분포를 보이는 건축물 관리비 규모 추정에 그대로 사용할 경우 오차가 크게 나타날 수 있다. 따라서 전국 관리비 규모 추정에는 시도별 단위면적당 공용관리비를 사용하고, 전국 평균값(11,488원/㎡)은 사용하지 않았다.

[표 2-24] 단위면적당 공용관리비 (2023년 기준)

지역	주거전용면적 기준 단위면적당 공용관리비 (원/㎡)	연면적 기준 단위면적당 공용관리비 (원/㎡) ¹⁾
서울특별시	17,800	13,813
부산광역시	13,961	10,834
대구광역시	13,829	10,731
인천광역시	14,863	11,534

지역	주거전용면적 기준 단위면적당 공용관리비 (원/㎡)	연면적 기준 단위면적당 공용관리비 (원/㎡) ¹⁾
광주광역시	12,439	9,653
대전광역시	14,086	10,931
울산광역시	13,360	10,367
세종특별자치시	14,950	11,601
경기도	15,430	11,974
충청북도	14,584	11,317
충청남도	12,539	9,730
전라북도	12,590	9,770
전라남도	12,584	9,765
경상북도	14,885	11,551
경상남도	14,489	11,243
제주특별자치도	13,131	10,190
강원특별자치도	14,648	11,367
전국	14,804	11,488

1) 공동주택 관리비 중 공용관리비. 공급면적 기준(전국 아파트 평균 전용률 77.6%로 추정).

출처 : 국토교통부, 한국부동산원(2024), 관리비등 세부항목 지역별 평균. K-apt 공동주택관리정보시스템. <https://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApilInfoBySido.do> (접속일 : 2024.09.06.)

KB 골든라이프(2021), 서울에서 전용률이 이렇게 높은 아파트가 있다니. 8월 18일. <https://www.kbgoldenlifex.com/senior/XAA72P06020.kb?bltsSerno=2486&bltsDstcd=01&ctntDstcd=03> (접속일 : 2024.09.06.)

참고하여 연구진 작성

□ 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정

- 지역별 건축물 1동당 관리비 부담 추정

시도별 건축물 유지관리 비용 총액을 시도별 유지관리 대상 건축물 수로 나누어 시도별 건축물 1동당 유지관리 비용을 추정하였다. 건축물 1동당 연간 유지관리 비용의 전국 평균은 약 2억2천5백만 원이었다. 건축물 1동당 유지관리 비용이 가장 높은 지역은 충청북도로 연간 약 10억6천8백만 원에 달하였으며, 그 다음으로는 강원, 세종, 대전, 경남 등 순으로 건축물 1동당 유지관리 비용이 높게 나타났다.

- 유지관리 대상 건축물 관리비 총액 추정

시도별 유지관리 대상 건축물 연면적 합계와 시도별 단위면적당 공용관리비(연면적 기준)을 곱하여 시도별 건축물 유지관리 연간 비용 총액을 추정하였다. 전국 건축물 유지관리 비용은 연간 약 6조7천억 원에 달하는 것으로 나타났다. 건축물 유지관리 비용 규모가 가장 큰 지역은 서울특별시로 약 1조8천억 원에 달하였으며, 그 다음으로 경기, 대전, 인천, 부산 등 순으로 해당 지역의 건축물 관리비 총액이 높게 나타났다.

[표 2-25] 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정치 (2023년 말 기준)

지역	유지관리 대상 건축물 연면적 (㎡)	단위면적당 공용관리비 (원/㎡) ¹⁾	관리비 총액 (백만 원)	유지관리 대상 건축물 수 (동)	건축물당 관리비 (백만 원/동)
서울	127,531,826	13,813	1,761,572	7,083	249
부산	34,586,765	10,834	374,704	2,485	151
대구	22,252,542	10,731	238,799	1,510	158
인천	36,437,069	11,534	420,254	2,401	175
광주	12,438,095	9,653	120,061	1,016	118
대전	53,962,563	10,931	589,851	1,326	445
울산	7,808,028	10,367	80,949	652	124
세종	10,690,890	11,601	124,027	274	453
경기	137,374,976	11,974	1,644,884	9,578	172
충북	29,436,808	11,317	333,142	312	1,068
충남	11,237,078	9,730	109,340	527	207
전북	6,928,071	9,770	67,686	333	203
전남	6,478,214	9,765	63,261	343	184
경북	13,015,928	11,551	150,344	416	361
경남	26,875,997	11,243	302,179	692	437
제주	4,836,650	10,190	49,284	226	218
강원	20,702,845	11,367	235,326	443	531
전국	562,594,344	11,848 ²⁾	6,665,661	29,617	225

1) 공동주택 관리비 중 공용관리비. 연면적 기준(전국 아파트 평균 전용률 77.6%로 추정).

2) 전국 단위면적당 관리비는 전국 유지관리 대상 건축물 연면적 합계와 전국 건축물 관리비 총액 추정치로 역산한 값임.

출처 : 국토교통부(2024), 건축데이터 민간개방 시스템. <https://open.eais.go.kr/main/main.do> (접속일 : 2024.09.06.)

국토교통부, 한국부동산원(2024) 관리비등 세부항목 지역별 평균. K-apt 공동주택관리정보시스템. <https://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiInfoBySido.do> (접속일 : 2024.09.06.) 참고하여 연구진 작성

• 건축물 유지관리산업 규모 추정의 한계

공동주택 관리비 기반 일반건축물 유지관리산업의 추정된 규모는 앞서 건설업조사 및 서비스산업 조사에 의한 추정치에 비해 과소추정된 경향이 있다. 이는 사업체를 고용하여 유지관리업무를 수행하는 건축물 규모를 최대치로 잡아, 대상 범위가 최소치로 추정되었기 때문에 이를 통하여 실제로 건축물 유지관리산업의 전체 규모를 파악하기 어렵기 때문이다. 또한 일반건축물은 공동주택에 비해 보안, 청소, 기계, 에너지 등 유지관리 에 있어 고려요소가 많기 때문에 단위면적당 비용이 공동주택에 비해 높을 수 있으며, 비용을 공동주택과 동일하게 가정한 것 또한 과소추정에 영향을 미쳤을 것이다. 이에 공동주택 관리비 기반 건축물 유지관리산업 규모 추정 값은 실제 산업 규모의 하한으로서 참고사항으로 고려해야만 할 것이다.

제3장 건축물 유지관리산업 진흥 제도 기반 구축

- 1. 건축물 유지관리산업 진흥 방향
 - 2. 건축물 유지관리산업 제도화를 위한 기준 정립
-

1. 건축물 유지관리산업 진흥 방향

1) 건축물 유지관리산업 진흥 방향 설정 개요

본 연구에서는 건축물 유지관리산업 진흥 방향 설정을 위해 건축물 유지관리 및 산업 관련 제도 분석과 건축물 유지관리 사업체 종사자 인식조사를 수행하였다.

□ 건축물 유지관리 및 산업 관련 제도 분석

건축물 유지관리산업 진흥을 위해서는 우선적으로 관련 제도가 정립되어야 한다. 이에 본 연구에서는 건축물 유지관리 및 산업 진흥 관련 법제도 분석을 통해 제도적으로 규율하여야 하는 사항에 대해 정리하고자 하였다.

건축물 유지관리산업 진흥 제도 구축을 위해서는 법령으로 규율하는 사항을 명확히 하여야 한다. 여기서 규율하는 사항이란, 국민의 권익을 일부 제한함으로써 얻는 이익이 공익적 관점에서 매우 큰 경우 그 권익을 제한하는 사항을 의미한다. 본 연구에서는 이를 법제도에 따라 이행해야 하는 사항을 의무적으로 정하는 것과 어떠한 행위를 수행함에 있어 행위 수행자의 자격을 명시하여 진입의 기준을 두는 것으로 구분하였다.

본 연구에서 분석한 건축물 유지관리 관련 및 산업 진흥 관련 법령은 「건축물관리법」, 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「기계설비법」, 「승강기 안전관리법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「전기안전관리법」, 「건축서비스산업진흥법」, 「건설기술진흥법」이다.

일반적으로 건축물 유지관리와 관련된 법령에서는 주로 법률에서 규율하는 행위, 행위를 수행하여야 하는 대상의 범위, 관련 행위를 수행하는 사업체 및 기관의 자격과 전문가의 자격에 대해 명시적으로 규율하고 있다. 산업 진흥 관련 법률에서는 산업 진흥을 위한 기관의 자격과, 관련 공제 및 협회 등의 의무에 대한 사항을 명시하고 있다.

[표 3-1] 건축물 유지관리 및 산업 진흥 관련 법령에서 규율하는 사항

구분	법률명	대상	행위	사업체 및 기관 자격	전문가 자격	협회 등의 의무
유지 관리	건축물관리법	○	○	○	○	-
	공동주택관리법	○	○	○	○	○
	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	○	○	○	○	-
	기계설비법	○	○	○	○	-
	승강기 안전관리법	○	○	○	○	-
	소방시설 설치 및 관리에 관한 법률	○	○	○	○	-
	화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률	○	○	-	○	-
	전기안전관리법	○	○	○	○	-
진흥	건축서비스산업진흥법	-	-	○	-	○
	건설기술진흥법	-	-	○	-	○

출처 : 연구진 작성

□ 건축물 유지관리 사업체 종사자 인식조사

• 조사목적

건축물 유지관리산업의 현황과 산업 진흥을 위한 제도화 방향에 대한 산업계 의견 수렴을 위하여 종사자 대상 인식조사를 실시하였다. 조사를 통하여 건축물 유지관리 업무를 수행하고 있는 사업체의 종사자를 대상으로 소속 사업체의 일반 현황과 건축물 유지관리산업에 대한 제도화 방향에 대한 인식을 파악하였다. 조사 결과를 토대로 건축물 유지관리산업 내 다양한 사업체 및 종사자의 특성을 고려한 건축물 유지관리산업 진흥 방향을 도출하고자 하였다.

• 조사설계 및 내용

조사 대상 모집단은 건축물 유지관리산업 관련 사업체의 종사자로 설정하였다. 폭넓은 응답의 확보를 위하여 건축물 유지관리산업 관련 협회 및 학회³⁹⁾의 회원을 대상으로 온

라인 설문조사 형식으로 조사를 실시하고, 소속 사업체에서 건축물 유지관리 업무⁴⁰⁾를 수행하고 있다고 답한 응답자를 선별하여 조사를 실시하였다.

조사 내용은 크게 응답자와 응답자가 소속된 사업체의 일반 현황, 건축물 유지관리산업의 체계적 관리 필요성, 건축물 유지관리업(가칭) 신설과 그 세부 내용에 대한 설문 등으로 구성하였다. 응답자와 소속 사업체에 대한 현황과 건축물 유지관리업(가칭) 제도화에 대한 의견이 대응되도록 구성하여 사업체 및 종사자 특성에 따른 인식 차이를 파악하고자 하였다. 일반 현황에 관한 문항은 소속 사업체의 소재지, 규모, 업력, 관리하고 있는 건축물의 개수와 용도, 응답자의 직위, 경력, 연령, 성별 등으로 구성하였다. 건축물 유지관리업(가칭) 신설에 관한 세부 내용은 등록 요건, 인력 자격 관리, 제도화 필요성과 제도화가 필요한 건축물의 용도, 최소 규모, 구분소유 여부 등으로 구성하였다.

[표 3-2] 조사 항목 및 내용

구분	조사 항목
응답자 선정	- 소속 사업체 수행 건축물 유지관리 업무
일반 현황	- 소속 사업체의 소재지, 규모(분류, 인원, 매출액), 업력 - 관리하고 있는 건축물의 개수, 용도, 가장 작은 규모 - 응답자의 직위, 경력, 연령, 성별
제도화 필요성	- 건축물 유지관리업(가칭) 신설 및 등록 의무화 필요성 - 건축물 유지관리업(가칭) 등록 요건(자본금, 인력, 시설·장비) - 건축물관리사(가칭) 자격 신설 필요성 및 자격 요건 - 건축물관리사(가칭) 상시 근무 규정 필요성 - 건축물 유지관리산업 개선 필요점
대상 건축물 범위	- 건축물 유지관리 제도화 필요한 건축물의 용도, 최소 규모, 구분소유 여부

출처 : 연구진 작성

• 조사시행

본 조사는 온라인(모바일 포함) 설문조사 시스템을 활용하여 2024년 4월 15일부터 29일까지 약 2주간 시행하였다. 총 181명의 표본을 확보하였으며, 표본 오차는 95% 신뢰 수준에서 $\pm 7.40\%p$ 수준이었다.

39) 한국건축물유지관리협회, 한국주택관리협회, 한국FM학회의 회원을 대상으로 조사를 실시하였다.

40) 응답자는 설문에 앞서 소속 사업체에서 수행하는 건축물 유지관리 업무를 아래 목록에서 모두 선택하도록 요청받았다. 응답자가 이 중 어느 업무도 해당하지 않는다고 답한 경우 조사 대상에서 제외하고 설문을 종료하였다.

① 부동산 자산관리, ② 도급관리, ③ 임대관리(LM), ④ 설비관리, ⑤ 영선/보전관리, ⑥ 유지보수 공사, ⑦ 미화/위생관리, ⑧ 경비/보안관리, ⑨ 안내/주차관리, ⑩ 기타(그 외 건축물 유지관리 업무 영역 자유 응답)

- 사업체 소재지

건축물 유지관리산업 종사자들은 소속된 사업체가 대부분 서울(65.2%)과 경기도(22.7%)에 소재하고 있다고 답했다. 대기업의 경우 82.3%가 서울에 소재하여 가장 높은 집중도를 보였으나, 소상공인/소기업은 서울 집중도가 47.6%로 다소 낮았다.

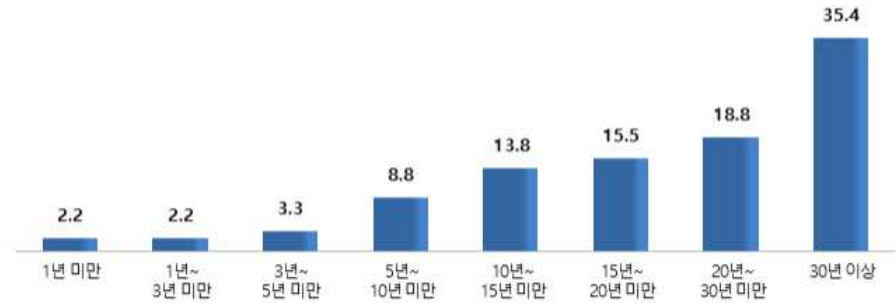
[표 3-3] 응답자 소속 사업체 특성

구분	특성	응답 수	비율 (%)
전체 응답자		(181)	100.0
소재지	서울	(118)	65.2
	경기	(41)	22.7
	인천	(5)	2.8
	부산/울산/경남	(4)	2.2
	대구/경북	(5)	2.8
	대전/세종/충청	(5)	2.8
	강원/제주	(3)	1.7
사업체 규모	소상공인/소기업	(42)	23.2
	중기업	(77)	42.5
	대기업	(62)	34.3
고용 인원	10인 미만	(26)	14.4
	10~19인	(21)	11.6
	20~49인	(21)	11.6
	50~99인	(25)	13.8
	100~299인	(18)	9.9
	300~499인	(13)	7.2
	500~999인	(17)	9.4
	1,000인 이상	(40)	22.1
운영 기간(업력)	5년 미만	(14)	7.7
	5년~10년 미만	(16)	8.8
	10년~15년 미만	(25)	13.8
	15년~20년 미만	(28)	15.5
	20년~30년 미만	(34)	18.8
	30년 이상	(64)	35.4
관리 건축물 수	10개 미만	(45)	24.9
	10~49개	(45)	24.9
	50~99개	(28)	15.5
	100~299개	(39)	21.5
	300개 이상	(24)	13.3
직전년도 매출액	10억 미만	(23)	12.7
	10억~50억 미만	(29)	16.0
	50억~100억 미만	(14)	7.7
	100억~500억 미만	(33)	18.2
	500억~1,000억 미만	(17)	9.4
	1,000억 이상	(65)	35.9

출처 : 연구진 작성

- 사업 운영 기간(업력)

건축물 유지관리산업 종사자들이 소속한 사업체의 운영 기간(업력)은 절반 이상(54.1%)이 20년 이상이었으며, 업력이 30년 이상인 장수기업도 35.4%로 나타난 반면, 5년 미만(7.7%)인 사업체의 비중은 낮아, 건축물 유지관리산업이 장기간 운영된 사업체로 이루어져 있음을 확인하였다.



[그림 3-1] 사업체 규모별 소재지의 지역별 분포

출처 : 연구진 작성

- 사업체 규모

건축물 유지관리 업무를 수행하는 사업체 중에서는 중기업(42.5%)이 가장 많았으며, 대기업(34.3%), 소기업(22.7%)이 그 뒤를 이었다. 응답자의 38.7%는 건축물 유지관리 업무 종사자가 300명 이상이고, 22.1%는 1,000명 이상이라고 답하여 대규모 기업의 비중이 높게 나타났다. 이는 건축물 유지관리가 주 사업이 아닌 기업체에서도 보유 또는 사용 중인 건축물의 유지관리를 수행하기 때문으로 보인다. 한편, 고용 규모가 10인 미만인 소규모 업체도 14.4%에 달해, 소규모 업체의 비중이 적지 않은 것으로 나타났다.

이러한 규모 차이는 매출액 규모에서도 나타났다. 응답 사업체의 직전년도(2023년) 매출액 규모는 1,000억 원 이상(35.9%)이 가장 많았으나, 10억 원 미만(12.7%), 10억 원 이상 50억 원 미만(16.0%) 등 낮은 수준의 응답도 높게 나타났다.

건축물 유지관리산업에 속한 사업체의 일반적인 규모는 중위수 기준으로 고용 규모는 99명, 직전년도 매출액은 280억 원으로 나타났다.⁴¹⁾

41) 소속 사업체의 고용 규모, 관리하고 있는 건축물 수, 직전년도 매출액 등에 대한 응답은 정규분포를 보이지 않고, 매우 큰 값이 드물지 않게 나타나는 오른쪽으로 치우친 분포를 보였다. 따라서 평균을 전체 응답을 대표하는 통계치로 사용하지 않고 대신 중위수를 사용하였다.

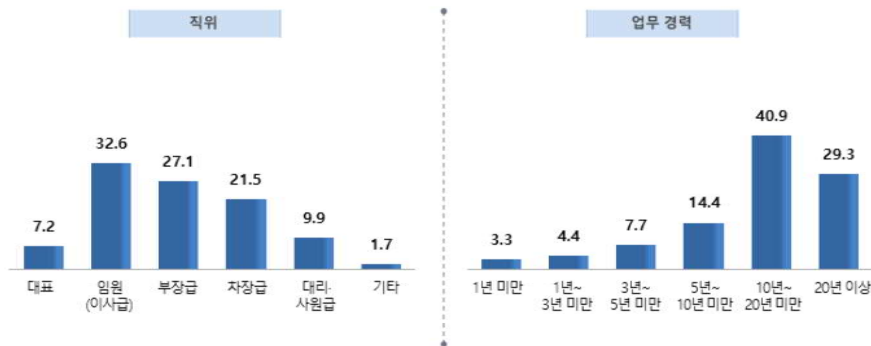


[그림 3-2] 소속 사업체의 직전년도(2023년) 매출액

출처 : 연구진 작성

- 응답자 특성

조사에 응답한 건축물 유지관리산업 종사자의 직위는 임원(이사급)이 32.6%로 가장 많았다. 업무 경력은 10년 이상 20년 미만(40.9%)이 가장 많았으나 20년 이상(29.3%)도 높게 나타났다. 응답자 대부분은 남성(89.0%)이었으며, 연령대는 40대와 50대(각각 35.9%)가 다수를 차지하였다.



[그림 3-3] 응답자의 직위와 업무 경력

출처 : 연구진 작성

- 건축물 유지관리산업 개선 필요 사항

건축물 유지관리산업과 관련하여 개선이 필요한 사항으로는 ‘전문적으로 관리되지 않는 건축물’이 66.9%(1+2+3순위 기준)로 가장 높았고, 이어서 ‘자격 미달 업체 난립’(60.8%), ‘유지관리 대가 산정 기준 부재’(54.1%) 순으로 나타났다. 그 외 사항의 경우 사업체 규모별로 중요도에 대한 인식이 다르게 나타났는데, 소상공인/소기업은 ‘업계의 경쟁력 강화 노력 부족’(35.7%, 1+2+3순위 기준)을 중요하게 선택한 반면, 대기업의 경우 ‘인력 배치 기준 미비’(53.2%)를 중요하게 인식하고 있었다.



[그림 3-4] 건축물 유지관리산업 개선 필요 사항

출처 : 연구진 작성

□ 건축물 유지관리 사업체 종사자 표적집단면접(Focus Group Interview)

• FGI 시행 및 목적

건축물 유지관리산업 제도화 방향과 관련한 주요 쟁점에 대하여 산업계의 다양한 입장을 심층적으로 파악하기 위하여 산업계 관계자에 대한 FGI(표적집단면접)를 시행하였다. 면접을 통하여 연구진이 제시한 건축물 유지관리산업 제도화 방안에 대한 다양한 관계자들의 의견을 파악하고, 그 내용을 바탕으로 다양한 산업 관계자들의 의견을 반영한 최종 안을 도출하고자 하였다.

• FGI 설계

면접 대상은 건축물 유지관리 업무를 수행하고 있는 사업체, 관련 협회 등의 관계자로 설정하였다. 앞서 시행한 건축물 유지관리 사업체 종사자 대상 인식조사에서 사업체의 규모(대기업, 중견기업, 중소기업 등)에 따라 제도화 방향에 대한 인식이 다르게 나타난 것을 확인함에 따라, 각 규모별 사업체가 빠짐없이 포함될 수 있도록 면접 대상을 설정하였다.

또한, 건축물 유지관리산업의 제도화 방향과 밀접한 관련이 있는 주택관리사 제도의 현황과 주택관리 산업계의 의견을 반영하기 위하여 대한주택관리사협회 관계자와 주택관리업 관계자(주택관리사 자격 보유)도 면접 대상에 포함하였다. 마지막으로, 건축물 유지관리산업의 수요자에 해당하는 건축물 임대업 관련 협회 관계자도 대상에 포함하였다.

[표 3-4] FGI 면접 대상

구분	대상 범위
중소기업	- 건축물 유지관리 중소기업 관계자 3인
대기업/중견기업	- 건축물 유지관리 대기업/중견기업 관계자 3인
수요자	- 건축물 임대업 관련 협회 관계자 1인
주택관리사	- 대한주택관리사협회 관계자 1인 - 주택관리업 관계자 1인(주택관리사)

출처 : 연구진 작성

면접 내용은 건축물 유지관리산업 제도화 방안과 도출된 쟁점을 면접 대상에게 제시하고, 이에 대한 의견을 구하는 방식으로 구성하였다. 구체적으로, 종사자 인식조사 결과와 이를 통하여 도출된 건축물 유지관리산업 제도화 방안을 제시하고, 이에 대한 의견 및 개선방향을 자유로운 형식으로 응답하는 방식으로 진행하였다.

특히, 건축물 유지관리산업 제도화 방안에서 규율하여야 하는 사항에 대한 의견을 집중적으로 질문하였다. 이를 통해 제도화 방안에서 제도화(의무 유지관리) 적용 대상 건축물 범위, 건축물 유지관리 업무항목, 사업체 및 인력 자격기준, 협회 설치 및 업무 등을 규율하는 것이 건축물 유지관리산업 진흥 제도 구축을 위해서는 매우 중요하다는 의견을 수렴하였다.

2) 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 제도적 기반 구축 방향

□ 건축물 유지관리산업의 실태조사에 기반한 정책 대상 명확화

건축서비스산업과 부동산서비스산업은 각각의 진흥법령을 통해 실태조사를 수행하고 관련 통계 및 정보시스템을 구축하도록 하고 있으며, 건설기술진흥법은 건설엔지니어링업의 등록 및 건설기술 자료 등에 대한 '건설기술정보체계'를 구축하고 있다. 이를 통해 각 산업의 규모 파악, 관련 정책의 근거자료 마련, 정책 대상의 체계적 관리가 이루어지고 있다.

건축물 유지관리산업을 진흥하고 제도화함에 있어 우선적으로 수행되어야 하는 것은 현행 건축물 유지관리산업의 실태조사이다. 앞서 언급한 바와 같이 건축물 유지관리산업의 범위가 광범위하기 때문에 제도적으로 규율해야 하는 건축물 유지관리산업의 범위를 확정하고, 이에 기반한 실태조사를 통해 정책적 대상을 명확히 하여야 한다. 그 대

상은 건축물유지관리업 사업체, 관련 종사자, 기술수준, 유지관리 항목, 계약 및 수행 비용 등이 될 것이다.

또한 건축물 유지관리업의 정책 대상에서 명확히 하여야 하는 부분은 건축물 유지관리 산업이 의무적으로 투입되어야 할 건축물이라 할 수 있다. 모든 건축물에 건축물의 유지관리를 의무화할 수 없으며, 국민들의 안전을 확보하고, 지속적으로 관리되어야 할 필요가 있는 건축물이 유지관리산업의 정책적 대상이 될 것이다.

앞서 살펴본 점검관리 분야 법령 및 정책적 관심의 대상에 따르면 연면적 기준으로 3천㎡이상의 건축물이 주요 정책적 대상이며, 용도로는 다중이용 및 집합건축물이 될 것으로 판단된다. 이에 대한 대상 기준을 명확히 하는 것이 건축물 유지관리산업 진흥 제도의 실효성을 확보할 수 있는 방향이 될 것이다.

□ 국민이 신뢰할 수 있는 건축물 유지관리산업을 위한 유지관리업 전문성 마련

현행 건축물 유지관리산업은 한국표준산업분류 상 사업시설 유지·관리 서비스업, 청소업, 경호업, 방제서비스업, 보안시스템 서비스업 등으로 구분되어 있고, 주로 대형 건축물 위주로 유지관리산업 시장이 형성되어 있다. 일부 준주택 및 연립·다가구 주택의 경우에는 해당 건축물이 군집을 이루고 있는 경우 통합하여 관리되고 있다.

다만 건축물 유지관리업 종사자 인식조사에서도 나타난 바와 같이 건축물 유지관리 제도의 필요성이 높은 이유는 건축물이 전문적으로 관리되고 있지 않고, 자격 미달 업체가 난립하여 관련 산업에 대한 신뢰성이 낮은 상황이다.

이에 건축물 유지관리산업의 제도 기반 마련으로 유지관리업의 전문성을 확보하고, 관련 업을 수행할 수 있는 사업체의 기준 마련이 필요하다. 사업체의 경우 자산 및 전문인력에 따라 관리할 수 있는 건축물의 규모 및 유형이 구분될 것이며, 시설물 유지관리업과 같이 건축물 유지관리업을 종합적으로 수행할 수 있는 업체로 제한될 필요가 있다.

□ 체계적이고 효율적인 유지관리업 수행을 위한 전문가 자격기준 마련

유지관리업 종사자의 전문성은 국가 자격기준을 마련하는 것이 필요하다. 건축물의 대형화, 노후화, 복합화에 적절한 유지관리 업무를 수행할 수 있는 자격기준 마련이 필수적이며, 이를 위한 인력양성 계획을 수립하여야 할 것이다. 다만 제도 도입 초기에는 관련 전문인력의 수가 적기 때문에 주택관리사 등 유사 자격증 보유자 및 관련 업종에 종사한 기간이 일정수준 이상일 경우 일정시간 이상의 유지관리 교육 이수를 통해 관련 자격증을 획득할 수 있는 인정제도 등을 마련할 필요가 있다.

□ 지속가능한 건축물 유지관리산업을 위한 유관단체의 설립 및 연구·교육 시스템 구축

건축물 유지관리산업의 제도화를 통한 정책 대상 확립, 사업체 및 종사자의 전문성 강화, 지속적인 연구개발을 통해 관련 기술의 개발 및 향상을 위해서는 이를 뒷받침 할 수 있는 관계 단체의 설립이 필요하다.

「건축서비스산업 진흥법」은 ‘건축진흥원’의 설립 근거를 마련하였으며, 「건설기술 진흥법」은 관련 협회를 설치하도록 하였고, 「부동산서비스산업 진흥법」은 인증기관을 두어 관련 산업의 발전을 도모하고 있다.

현행 건축물 유지관리산업과 연관된 협회는 한국건축물유지관리협회, 한국퍼실리티매니지먼트학회, 한국빌딩경영인협회 등이 있고, 청소, 경비, 보안 등의 경우에는 개별적으로 협회를 두고 있다.

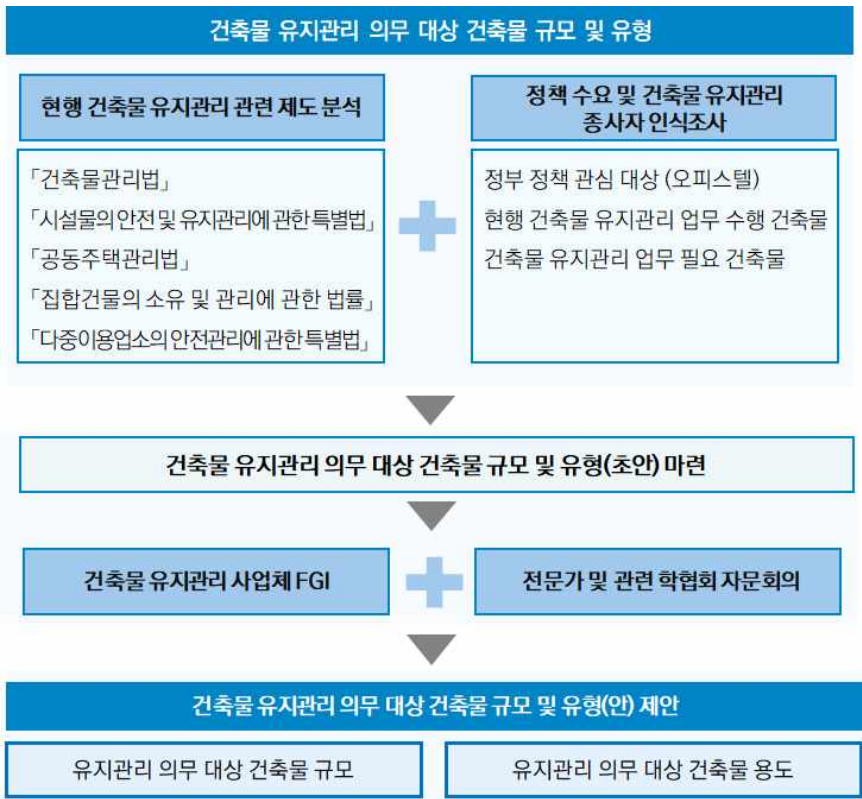
이에 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 통합적인 협회의 설치가 필요하며, 제도적으로 협회설치의 근거를 마련하고, 단순히 협회를 설치할 수 있는 것 뿐만 아니라 협회의 역할을 명확히 하여 협회가 주도적으로 건축물 유지관리산업 제도의 기반 마련 및 발전 방안을 수립할 수 있도록 하여야 한다. 또한 관련 사업체 및 전문가 양성을 위한 교육시스템을 구축하여 시장에 전문인력을 제공할 수 있는 연구·교육 시스템을 구축하여야 할 것이다.

2. 건축물 유지관리산업 제도화를 위한 기준 정립

1) 건축물 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형

건축물 유지관리산업 제도화를 위한 첫 번째 고려해야 할 사항은 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형에 대한 기준 정립이다. 본 연구에서 구상하고 있는 건축물 유지관리산업 진흥법(가칭)은 일정규모 및 특정유형의 건축물에 대해서는 건축물 유지관리 사업체와 건축물의 유지관리에 관한 계약을 체결하고, 자격기준을 갖춘 자를 건축물 유지관리자로 선임하여 체계적인 건축물 유지관리 업무를 수행하도록 하고자 한다.

이에 본 연구에서는 건축물 유지 및 관리와 관련된 제도와 유지관리업 종사자 인식조사, 유관 산업 진흥 제도의 분석을 통해 건축물 유지관리 산업 대상 건축물의 규모 및 유형을 제안하고자 한다.



[그림 3-5] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 규모 및 유형 정립 방안 제안 절차

출처 : 연구진 작성

① 현행 건축물 유지관리 관련 제도에 따른 건축물 규모 및 유형

건축물의 안전점검 및 유지관리 관련 법률은 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」이 있다.

본 연구에서는 건축물 유지관리와 관련되어 살펴본 법령 중 건축물에 부착되는 설비의 안전 및 유지관리에 관한 법령에 대해서는 해당 대상이 규율되어 있는지 살펴보았다. 다만 본 장에서 기술하지 않은 이유는 건축물의 규모에 따라 점검행위가 세분화 되어 있어 건축물 유지관리산업 진흥 관련 제도에 도입하기에는 어려움이 있을 것으로 판단하였기 때문이다.

□ 「건축물관리법」에 따른 점검대상 건축물 규모 및 유형

우선 「건축물관리법」에 따른 안전점검 중 대상 건축물을 명시한 점검은 정기점검 및 소규모 노후 건축물로 그 대상은 다음과 같다.

[표 3-5] 「건축물관리법」에 따른 점검대상 건축물

구분		대상 건축물
정기점검		1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)의 조례(이하 “시·군·구 조례”라 한다)로 정하는 건축물
		2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물로서 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물
		3. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
		4. 「건축법 시행령」 제2조제17호의2에 따른 준다중이용 건축물로서 같은 조 제18호에 따른 특수구조 건축물에 해당하는 건축물
소규모 노후 건축물 등 점검	법	1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
		2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
		3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
	시 행 령	1. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
		2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물
		3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
		4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물

구분	대상 건축물
	5. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물
	6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물
	7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시·군·구 조례로 정하는 건축물

출처 : 「건축물관리법 시행령」 제8조, 제10조, 「건축물관리법」 제15조.

「건축물관리법」에 따른 점검은 주로 정기점검을 수행하고 있으며, 대략적으로 건축물 연면적 3천㎡이상 건축물을 대상으로 의무점검을 수행하고 있는 것으로 파악된다. 다만 「시설물안전법」에 따라 점검을 받은 건축물의 경우에는 정기점검을 제외해 주고 있는 것으로 나타났다.

또한 소규모 노후 건축물 등 점검의 경우에는 의무사항이 아니며, 지자체장의 판단으로 안전이 취약하거나 재난의 위험이 있는 건축물에 한해 점검을 수행할 수 있다.

□ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 점검대상 건축물 규모 및 유형

「시설물안전법」에 따라 안전점검을 수행하는 건축물은 시설물의 규모에 따라 제1·2·3종 시설물로 구분된다. 다만 제1종 및 제2종 시설물은 정기안전점검 이외 정밀안전점검도 수행하며 그 대상은 다음과 같다.

[표 3-6] 「시설물안전법」의 정기안전점검 대상 건축물

구분	공동주택	이외 건축물
제1종시설물	-	21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물
		연면적 3만제곱미터 이상의 철도역시설 및 관람장
		연면적 1만제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적 포함)
제2종시설물	16층 이상	제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물
		제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 연면적 5천제곱미터 이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광휴게시설
		제1종시설물에 해당하지 않는 철도 역시설로서 고속철도, 도시철도 및 광역철도 역시설
		제1종시설물에 해당하지 않는 지하도상가로서 연면적 5천제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적 포함)
제3종시설물	5층 이상 15층 이하 인 아파트	11층 이상 16층 미만 또는 연면적 5천제곱미터 이상 3만제곱미터 미만인 건축물(동물 및 식물 관련 시설 및 자원순환 관련 시설 제외)
	연면적이 660제곱미터를 초과하고 4층 이하인 연립주택	연면적 1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설(연구소 제외), 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설, 관광 휴게시설, 장례시설

구분	공동주택	이외 건축물
		연면적 500제곱미터 이상 1천제곱미터 미만인 문화 및 집회시설(공연장 및 집회장만 해당), 종교시설 및 운동시설
연면적 660제곱미터 초과인 기숙사	연면적 300제곱미터 이상 1천제곱미터 미만인 위락시설 및 관광휴게시설	
	연면적 1천제곱미터 이상인 공공업무시설(외국공관 제외)	
	연면적 5천제곱미터 미만인 지하도상가(지하보도면적 포함)	

출처 : 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 [별표 1], [별표 1의2]

주 1: 건축분야 한정

주 2: 제3종시설물은 준공 후 15년이 경과된 시설물 중 안전상태, 공중에게 미치는 위험도 또는 시설의 경과연수 등을 고려하여 중앙행정기관 지자체 장이 지정

□ 「공동주택관리법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 점검 대상 건축물 규모 및 유형

「공동주택관리법」에 따른 안전점검을 수행하는 건축물은 법 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택으로 ① 300세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택, ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물, ⑤ 위에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택이 해당된다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 점검 및 유지관리 대상 건축물의 면적기준을 제시하고 있지 않다. 다만 해당 법률이 구분소유권에 대한 법률인 만큼 관리단의 구성과 관리인의 선임 등에 관한 규정이 마련되어 있다. 우선 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. 전유부분이 50개 이상인 건물(의무관리대상 공동주택 및 대규모점포 제외)은 관리인의 선임에 대한 부분을 지자체에 신고하여야 한다. 전유부분이 150개 이상인 건물은 감사인의 회계감사를 받아야 하며, 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 건물은 구분소유자의 1/5이상이 요구하는 경우 회계감사를 받아야 한다.

「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」에 따른 안전점검은 유치원, 학교, 평생교육시설 등이 해당되며, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 안전시설 등을 설치하는 다중이용업은 다음과 같다.

[표 3-7] 다중이용업소법에 따라 안전시설 등을 설치하는 다중이용업의 유형

1. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
가. 휴게음식점영업 · 제과점영업 또는 일반음식점영업으로서 영업장으로 사용하는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정한 면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 100제곱미터(영업장이 지하층에 설치된 경우에는 그 영업장의 바닥면적 합계가 66제곱미터) 이상인 것. 다만, 영업장(내부계단으로 연결된

복층구조의 영업장을 제외한다)이 다음의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업은 제외한다.

1) 지상 1층

2) 지상과 직접 접하는 층

나. 단란주점영업과 유흥주점영업

1의2. 「식품위생법 시행령」 제21조제9호에 따른 공유주방 운영업 중 휴게음식점영업·제과점영업 또는 일반음식점영업에 사용되는 공유주방을 운영하는 영업으로서 영업장 바닥면적의 합계가 100제곱미터(영업장이 지하층에 설치된 경우에는 그 바닥면적 합계가 66제곱미터) 이상인 것. 다만, 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업은 제외한다.

가. 지상 1층

나. 지상과 직접 접하는 층

2. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목·나목 및 라목에 따른 영화상영관·비디오물감상실업·비디오물소극장업 및 복합영상물제공업

3. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학원(이하 “학원”이라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 7에 따라 산정된 수용인원(이하 “수용인원”이라 한다)이 300명 이상인 것

나. 수용인원 100명 이상 300명 미만으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 학원으로 사용하는 부분과 다른 용도로 사용하는 부분(학원의 운영권자를 달리하는 학원과 학원을 포함한다)이 「건축법 시행령」 제46조에 따른 방화구획으로 나누어진 경우는 제외한다.

(1) 하나의 건축물에 학원과 기숙사가 함께 있는 학원

(2) 하나의 건축물에 학원이 둘 이상 있는 경우로서 학원의 수용인원이 300명 이상인 학원

(3) 하나의 건축물에 제1호, 제2호, 제4호부터 제7호까지, 제7호의2부터 제7호의5까지 및 제8호의 다중이용업 중 어느 하나 이상의 다중이용업과 학원이 함께 있는 경우

4. 목욕장업으로서 다음 각 목에 해당하는 것

가. 하나의 영업장에서 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업 중 맥반석·황토·옥 등을 직접 또는 간접 가열하여 발생하는 열기나 원적외선 등을 이용하여 땀을 배출하게 할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 것으로서 수용인원(물로 목욕을 할 수 있는 시설부분의 수용인원은 제외한다)이 100명 이상인 것

나. 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업

5. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호·제6호의2·제7호 및 제8호의 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업. 다만, 게임제공업 및 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 경우에는 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결된 구조에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 지상 1층

나. 지상과 직접 접하는 층

6. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업

7. 「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업

7의2. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

7의3. 「사격 및 사격장 안전관리에 관한 법률 시행령」 제2조제1항 및 별표 1에 따른 권총사격장(실내사격장에 한정하며, 같은 조 제1항에 따른 종합사격장에 설치된 경우를 포함한다)

7의4. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 가상체험 체육시설업(실내에 1개 이상의 별도의 구획된 실을 만들어 골프 종목의 운동이 가능한 시설을 경영하는 영업으로 한정한다)

7의5. 「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소

출처 : 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조

② 정책 및 민간 수요 기반 대상 건축물 규모 및 유형

□ 정책 수요 기반 대상 건축물 규모 및 유형

정책적 수요에 대해서는 현행 「건축법」상 일반업무시설 및 「주택법」상 준주택으로 분류되는 오피스텔에 대한 수요가 높은 것으로 보여지는데, 국토연구원에 따르면 2022년 기준 오피스텔 재고는 100만호 수준이며, 이중 주거용 오피스텔은 전체 오피스텔 재고의 70~80%라고 추정하고 있다.⁴²⁾ 또한 오피스텔의 경우 준주택에 해당되어 주택의 건설시에 적용되는 규제를 적용받지 않아 건축의 수준과 주거여건이 열악하며, 의무관리대상 공동주택이 아니기 때문에 전반적인 관리가 미흡하다.⁴³⁾

정부에서도 2000년대 이후 오피스텔 및 상업용부동산의 확산에 따른 국민적 관심이 높아짐을 고려하여 2005년 「상속세 및 증여세법」 제61조(부동산등의 평가)를 개정하여 오피스텔 및 상업용 건물을 일반건물과 분리하여 기준시가를 고시하고 있다. 2024년 기준 고시된 물량은 오피스텔 122만호 및 상가 107만호로 229만호에 대한 기준시가를 고시하였다. 고시대상은 전국 오피스텔 및 수도권, 5대광역시와 세종특별자치시에 소재하는 일정규모(3천㎡ 또는 100호) 이상의 구분 소유된 상업용 건물을 대상으로 한다.

[표 3-8] 상속세 및 증여세법 상 부동산등의 평가 대상

「상속세 및 증여세법」 제61조(부동산 등의 평가) ① 부동산에 대한 평가는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 방법으로 한다.

2. 건물

건물(제3호와 제4호에 해당하는 건물은 제외한다)의 건축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액

3. 오피스텔 및 상업용 건물

건물에 딸린 토지를 공유(共有)로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래 상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시한 가액

출처 : 「상속세 및 증여세법」 제61조

□ 건축물 유지관리업 종사자 인식조사에 따른 건축물 규모 및 유형

- 관리하고 있는 건축물 현황

건축물 유지관리산업 종사자들이 속한 사업체가 관리하는 건축물 수는 50개 미만인 경우가 절반(49.8%)을 차지해 중위수는 50개소였다. 관리 건축물이 10개 미만인 경우가 24.9%로 높은 비중을 차지했지만, 100개 이상 299개 미만은 21.5%, 300개 이상은

42) 최진 외, 2024, p.2.

43) 최진 외, 2024, p.3.

13.3%로 많은 건축물을 관리하는 경우도 많아 사업체에 따라 큰 편차를 보였다. 대기업, 고용 인원 1,000인 이상, 업력 30년 이상 등 기업 규모가 크고 업력이 오래될수록 관리 건축물 규모도 큰 경향을 보였다.

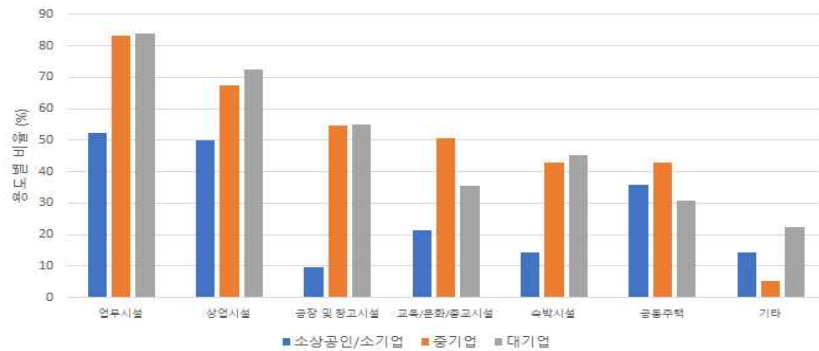
소속 사업체가 관리하는 건축물의 용도는 업무시설(76.2%)이 가장 많았으며, 응답자 중 절반 이상이 상업시설(65.2%)도 관리하는 것으로 나타났다. 공장 및 창고시설(44.2%), 교육/문화/종교시설(38.7%), 숙박시설, 공동주택(각 37.0%) 순으로 응답이 높았다.



[그림 3-6] 소속 사업체가 관리하고 있는 건축물의 용도

출처 : 연구진 작성

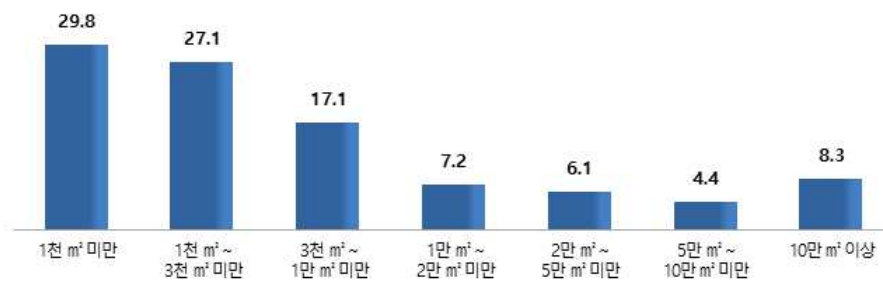
사업체 규모별로는 대기업과 중기업에서는 업무시설과 상업시설의 비중이 높았으나, 소상공인/소기업에서는 비교적 낮게 나타났고, 공동주택(35.7%)이 높게 나타나 대기업·중기업과 유사한 수준이었다. 특히, 소상공인/소기업의 경우 공장 및 창고시설(9.5%), 숙박시설(14.3%)을 관리하는 비율이 현저하게 낮아 큰 차이를 보였다.



[그림 3-7] 사업체 규모별 관리하고 있는 건축물의 용도

출처 : 연구진 작성

관리하고 있는 건축물 중 가장 작은 규모를 조사한 결과 절반 이상(56.9%)에서 3천 m^2 미만 건축물을 관리하고 있는 것으로 나타났다. 특히 1천 m^2 미만인 건축물을 관리하고 있는 경우도 29.8%나 되는 것으로 나타났다.

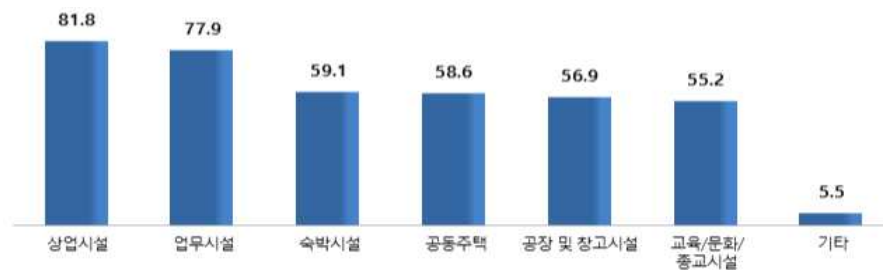


[그림 3-8] 관리하고 있는 건축물 중 최소 규모

출처 : 연구진 작성

- 건축물 유지관리 제도화 대상 건축물 범위

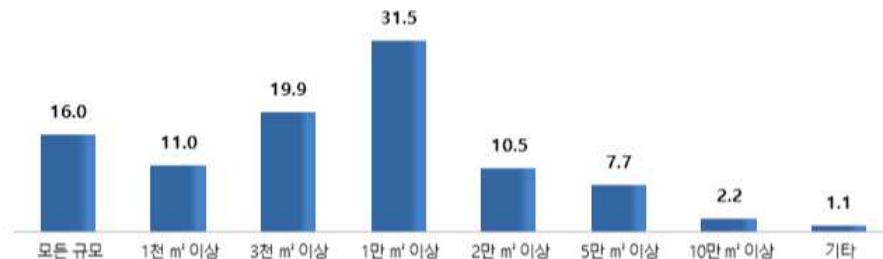
건축물 유지관리 활동의 제도화가 필요한 건축물 용도(복수 응답)로 '상업시설'(81.8%)과 '업무시설'(77.9%)이 가장 많이 꼽혔으며, 그 외 용도 건축물에 대해서도 절반 이상(55.2~59.1%)이 제도화가 필요하다고 응답하였다.



[그림 3-9] 건축물 유지관리 제도화 필요한 건축물 용도

출처 : 연구진 작성

제도화가 필요한 건축물의 최소 규모로는 1만 m² 이상(31.5%)이 적절하다는 응답이 가장 많았으며, 2만 m², 5만 m², 10만 m² 등 그 이상 수준의 응답을 합하면 절반 이상(51.9%)이 1만 m² 이상 수준으로 최소 규모를 설정하는 것이 적절하다고 응답하였다.



[그림 3-10] 건축물 유지관리 제도화 필요한 건축물 최소 규모

출처 : 연구진 작성

③ 건축물 유지관리업 의무 대상 건축물 규모 및 유형 정립

□ 제도 분석 및 종사자 인식조사 기반 건축물 규모 및 유형 초안

건축물 유지관리산업 신설을 통해 건축물 유지관리업자 및 건축물 유지관리사가 의무적으로 유지관리해야 하는 건축물은 우선적으로 현행 법제도 상 안전점검을 수행하는 건축물이 포함되어야 할 것으로 판단하였다.

제도상 안전점검을 수행하는 건축물은 사고발생 시 다수 국민의 생명이 위협할 것이라 판단되는 건축물로 최소한의 안전정책이 적용되고 있다고 할 수 있다. 이에 「건축물관리법」상 정기점검 대상 건축물, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 상 안전점검 대상 건축물이 포함된다.

또한 다중이 이용하는 건축물에 대한 유지관리의 필요성이 지속적으로 요구되고 있는 만큼, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 의무 회계감사 대상으로 설정하고 있는 전유부분이 150개 이상인 건축물과, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업의 바닥면적이 3천㎡이상인 건축물이 유지관리 대상 건축물에 포함되어야 할 것으로 판단하였다.

오피스텔의 경우 준주택으로 집합건물법에 포함될 것으로 판단되나, 대체주거로서의 기능을 하고 있기 때문에 100호 이상의 오피스텔의 경우에는 전문적인 유지관리가 필요하다고 판단되어 포함하였다. 이상의 유지관리 의무대상 건축물 범위를 종합하면 다음 표와 같다.

[표 3-9] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 범위(초안)

구분	대상 범위
안전점검 대상	- 「건축물관리법」상 정기점검 대상 건축물 - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 상 안전점검 대상 건축물
다중 이용	- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 전유부분이 150개 이상인 건축물 - 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업의 바닥면적이 3천㎡ 이상인 건축물
준주택	- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔이 100호 이상인 건축물

출처 : 연구진 작성

□ 관계자 FGI를 통해 최종 대상 건축물 규모 및 유형 정립

• FGI 의견 종합

면접 대상 중 건축물 유지관리 사업체에 속한 관계자들은 소속 사업체가 최소 3천㎡ 이상 건축물을 관리하고 있다고 응답하였다. 대기업의 경우 최소 6천㎡ 이상 건축물만 관리하는 사례도 있는 등, 사업체 규모별로 다소 차이가 있었으나, 대체로 연구진 안에서 제시한 의무 유지관리 대상 범위에 해당하는 규모의 건축물을 관리하고 있었다. 관리 건축물 용도는 대체로 업무용 건축물(오피스)이 중심이라고 답하였으나, 주거·상업·오피스텔 등 다양한 용도의 건축물을 함께 관리한다고 응답하였다.

이러한 배경에서 FGI 면접 대상자들의 의무 유지관리 대상 건축물의 범위에 대한 의견은 건축물의 용도, 규모, 집합건물(구분소유) 여부 등을 종합적으로 고려하여 설정되어야 한다는 의견이 일반적이었다. 구체적으로, 3천㎡이라는 최소 기준이 너무 낮게 설정되어 의무 유지관리 대상 건축물의 광범위하게 설정되었다고 응답하였다.

특히, FGI 과정에서 제공한 종사자 인식조사 결과에서도 의무 유지관리 대상 범위에 대한 응답의 중앙값이 1만~2만㎡으로 나타난 점을 지적하였다. 면접 대상자들의 소속 사업체가 주로 관리하고 있는 업무시설에 대해서는 경험적인 제안으로서 1만㎡ 이상 의무화가 적절하다는 의견이 일반적이었다. 그 외에 병원 등 다중이 이용하는 일부 용도 건축물에 대해서는 3천~1만㎡ 범위로 조정이 필요하고, 공장 등 규모가 크더라도 유지관리 필요성이 낮은 경우 아예 의무화 대상에서 제외하여야 한다는 의견이었다.

• 최종 안 도출 방향

건축물 유지관리 의무화 대상 범위에 대한 최종 안은 FGI 결과를 반영하여 건축물의 용도, 규모 등을 종합적으로 고려하여 설정할 필요가 있다. FGI 대상 소속 사업체가 관리한 경험이 많은 업무시설과 이와 유사한 용도의 건축물에 대해서는 다양한 대상자들의 일관된 의견을 반영하면서 현행 제도와의 연계성을 위해 유지관리 의무화 대상을 연면적이 5천㎡ 이상인 건축물로 설정할 필요가 있다.

그 외에 다중이 이용하는 등의 이유로 유지관리 필요성이 높은 의료시설 등 용도의 건축물에 대해서는 다소 강화된 기준을 적용하나, 연구진 안에서 제시하였던 연면적 3천㎡ 이상 건축물로 의무화 대상 범위를 설정하고자 한다. 마지막으로, 공장, 창고 등 타 법령에 따른 안전점검 대상이 될 수 있으나 전문적인 유지관리의 필요성은 낮은 용도의 건축물의 경우 의무화 대상에서 제외할 필요가 있다.

□ 건축물 유지관리산업 적용 대상 건축물 규모 및 유형 기준 정립

건축물 유지관리산업 제도화를 통하여 건축물 유지관리 전문인력이 유지관리하도록 의무화하는 대상 건축물은 「건축법」에 따른 용도별로, 차등적 규모 기준을 설정하였다.

건축물 유지관리업을 모든 건축물에 의무적용하는 것은 과도한 규제가 될 우려가 있고, 특히 단독주택·소규모 상가건축물·유지관리에 대한 의존도가 낮은 농어촌 창고 등과 같은 경우에는 건축물 유지관리에 대한 편익에 비해 비용이 과다할 우려가 있다.

또한 대형건축물에만 해당 제도를 적용할 경우에는 이미 관련 산업이 적용되어 있어 정책 수행에 따른 실익이 적고, 국민들이 많이 이용하고 있는 중규모 다중이용건축물이 유지관리의 사각지대로 남게 될 것이다.

이를 고려하여 국민 생활에 밀접하고 다중이 이용하는 등 유지관리 필요성이 높은 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설 등 용도에 대하여 연면적 3천㎡ 이상인 건축물은 유지관리 의무화 대상으로 포함하였다. 업무시설, 판매시설, 종교시설 등 건축물은 연면적 5천㎡ 이상인 경우 의무화하도록 하였다.

원안에서 의무화 대상으로 설정하였던 전유부분이 150개 이상인 건축물, 다중이용업의 바닥면적이 3천㎡ 이상인 건축물 등은 앞에서 설정한 기준에 따라 근린생활시설 등 3천㎡ 이상 기준에 대부분 포함될 것으로 예상되며, 별도 기준을 마련할 필요는 없을 것으로 판단된다. 오피스텔의 경우 업무시설에 해당하며, 100호 이상인 경우 연면적 5천㎡ 이상 기준으로 포괄할 수 있을 것으로 판단된다.

이상과 같은 의무적 유지관리 대상 건축물 기준을 정리하면 다음 표와 같다.

[표 3-10] 건축물 유지관리 의무 대상 건축물 범위(최종 안)

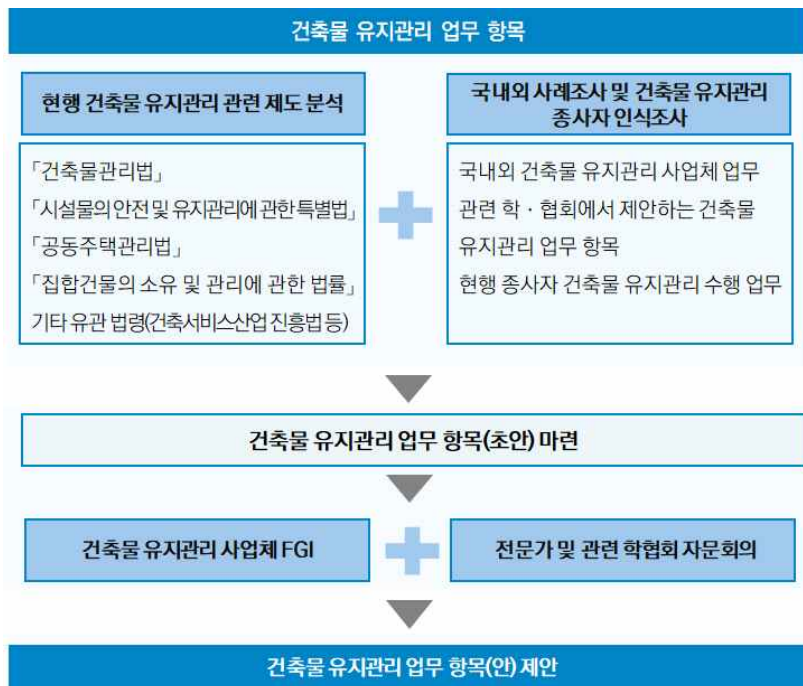
구분	대상 범위
다중 이용	- 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설 등 용도 건축물 중 연면적 3천㎡ 이상 건축물
업무, 판매	- 업무시설, 판매시설, 종교시설 등 용도 건축물 중 연면적 5천㎡ 이상 건축물

출처 : 연구진 작성

2) 건축물 유지관리 업무 항목

건축물 유지관리산업 제도화를 위한 두 번째 기준은 유지관리 대상 건축물에 적용되는 유지관리 업무 항목에 대한 것이다. 제도개선을 통해 신설되는 건축물 유지관리업 및 건축물 유지관리사의 업무를 명확히 하여 전문적이고 체계적인 건축물 유지관리 업무를 수행하여야 한다.

본 연구에서 제안하는 건축물 유지관리 업무 항목은 유관 법령에서 규율하는 점검관리 및 자산관리는 제외하고자 한다. 건축물의 사용성 향상 및 노후 건축물의 보수·보강, 다양한 유지관리업체의 통합관리에 대한 것이 건축물 유지관리업자 및 전문자격자의 업무가 될 것이다.



[그림 3-11] 건축물 유지관리 업무 항목 정립 방안 제안 절차

출처 : 연구진 작성

① 현행 유관법령 상 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

□ 「건축물관리법」에 따른 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

「건축물관리법」은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등의 점검 등 4가지 점검관

리 업무와 그 항목을 규정하고 있다. 정기점검(법 제13조)은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목을 점검한다.

긴급점검(법 제14조)은 구조안전과 화재안전, 그리고 그 밖에 안전 확보를 위해 점검이 필요하다고 인정되는 항목을 포함한다. 소규모 노후 건축물 등의 점검(법 제15조)은 구조안전, 화재안전, 에너지 성능 등을 확인한다.

안전진단(법 제16조)은 건축물의 개요, 안전진단의 범위 및 과업 내용, 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등의 자료 수집 및 분석 결과, 외관조사 결과 분석, 재료 시험·측정 결과 분석 등의 현장조사 및 시험 결과, 건축물의 상태평가 및 구조해석 결과, 건축물의 종합평가 결과, 보수·보강방법, 종합결론 및 추가 보완이 필요한 사항 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 포함하여 진행된다.

[표 3-11] 건축물관리법에 따른 건축물 점검관리 관련 업무 항목

업무	업무 항목
정기점검 (법 제13조)	대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목
긴급점검 (법 제14조)	구조안전, 화재안전, 그 밖에 안전 확보를 위해 점검이 필요하다고 인정되는 항목
소규모 노후 건축물 등 의 점검(법 제15조)	구조안전, 화재안전, 에너지 성능 등
안전진단 (법 제16조)	건축물의 개요, 안전진단의 범위 및 과업 내용 등 안전진단의 개요, 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과, 외관조사 결과 분석, 재료 시험·측정 결과 분석 등 현장조사 및 시험 결과, 건축물의 상태평가 결과, 건축물의 구조해석 등 안전성평가 결과, 건축물의 종합평가 결과, 보수·보강방법, 종합결론 및 추가 보완이 필요한 사항, 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

출처 : 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

□ 「공동주택관리법」에 따른 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

「공동주택관리법」은 입주자를 대리하여 공동주택의 유지관리 업무를 수행하는 관리주체와 그가 수행하여야 하는 업무를 규정하고 있다. 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 유지관리 업무 범위는 공동주택이라는 제한된 용도의 건축물에만 적용되지만, 건축물의 유지관리라는 업무의 본질은 크게 다르지 않아 다른 건축물의 유지관리 업무에도 참고할 수 있다. 실제로 본 연구에서 수행한 건축물 유지관리산업 종사자 인식조사에서도 공동주택을 관리하고 있는 사업체의 86.6%가 다른 용도의 건축물을 함께 관리하고 있는 것으로 나타났다.

「공동주택관리법」은 공동주택의 관리주체가 공통적으로 수행하여야 하는 업무와, 주택 관리사(또는 주택관리사보)로서 의무관리대상 공동주택을 관리하는 관리사무소장의 업무, 경비원 등 근로자의 업무를 각각 규정하고 있다. 관리주체는 공동주택의 공용부분에 대한 유지·보수 및 안전관리 등 업무를 수행하여야 하며, 관리사무소장은 이러한 업무를 포함하여 관리사무소 업무를 지휘·총괄하는 업무 등을 수행하도록 규정한다.

[표 3-12] 「공동주택관리법」에 따른 관리주체 등의 유지관리 업무 항목

제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다. 1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거 3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행 4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 5. 관리규약으로 정한 사항의 집행 6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 ② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.
제64조(관리사무소장의 업무 등) ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다. <개정 2020. 6. 9.> 1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄 4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① 공동주택에 경비원을 배치한 경비업자(「경비업법」 제4조제1항에 따라 허가를 받은 경비업자를 말한다)는 「경비업법」 제7조제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무에 경비원을 종사하게 할 수 있다. [본조신설 2020. 10. 20.]

출처 : 「공동주택관리법」, 법률 제19764호, 2023. 10. 24., 일부개정.

이미 건축물 유관 법령에서 이미 규정하고 있는 점검관리의 경우, 건축물에 대한 안전점검과 관련한 세부적인 업무 항목을 각 법령에서 규정하고 있다.

□ 「시설물안전법」에 따른 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

「시설물안전법」은 건축물을 포함한 시설물의 정기점검, 정밀점검, 정밀안전진단 등 점검관리 업무와 그 항목을 규정하고 있다. 정기점검은 건축물의 평면, 입면, 단면, 용도 등의 변경사항, 구조부재의 변경사항, 하중조건, 기초·지반조건, 주변 환경조건 등의 변동

사항, 균열발생 상태, 구조물 혹은 부재의 전반적인 상태, 보수·보강 실태조사 및 기록, 계절별 주요 항목을 점검한다.

정밀점검은 정기점검의 항목을 포함하여 주요구조부재의 규격 확인, 비파괴검사에 의한 콘크리트의 강도, 콘크리트의 탄산화 깊이, 건축물의 내진설계 및 내풍설계 여부의 확인, 기타 책임기술자가 필요하다고 판단하는 사항을 점검한다.

정밀안전진단의 사전조사는 정밀점검의 점검항목과 동일하다. 정밀조사는 정밀점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후의 변화 정도를 판단하기 위한 검사 항목을 선택과업으로 포함한다. 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토와 현장조사 결과에 따른 필요 항목을 선정한다. 철근배근상태, 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함), 강재 접합부 검사, 구조부재의 내력조사 및 평가, 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험, 구조물의 계층 및 공간좌표측정, 구조물의 진동량 측정, 지반지질조사 및 토질시험, 구조물에 대한 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가 등이 필요시 포함된다.

[표 3-13] 「시설물안전법」에 따른 건축물 점검관리 관련 업무 항목

업무	업무 항목
정기점검	- 건축물의 평면, 입면, 단면, 용도 등의 변경사항 - 구조부재의 변경사항 - 하중조건, 기초·지반조건, 주변 환경조건 등의 변동사항 - 균열발생 상태 - 구조물 혹은 부재의 전반적인 상태 - 보수·보강 실태조사 및 기록 - 계절별 주요 점검항목
정밀점검	- 정기점검에서의 점검항목 포함 - 주요구조부재의 규격 확인 - 비파괴검사에 의한 콘크리트의 강도 - 콘크리트의 탄산화 깊이 - 건축물의 내진설계 및 내풍설계 여부의 확인 - 기타 책임기술자가 필요하다고 판단하는 사항
정밀안전 진단	사전조사 - 정밀점검의 점검항목과 동일 정밀조사 - 정밀점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후에 변화된 정도를 판단하기 위하여 필요한 검사 등의 항목을 선택과업으로 포함 - 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토 및 현장조사 결과에 대한 분석에서 필요하다고 판단되어 선정된 현장시험 또는 실내시험 등을 선택과업으로 포함 - 철근배근상태 - 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함) - 강재 접합부 검사

업무	업무 항목
	- 구조부재의 내력조사 및 평가 - 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험(필요시) - 구조물에 대한 계측 및 공간좌표측정(필요시) - 구조물의 진동량 측정(필요시) - 지반지질조사 및 토질시험(필요시) - 구조물에 대한 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가(필요시)

출처 : 유광흠 외(2017, pp.45~46). 직접인용: 국토교통부·한국시설안전공단(2011), 제10장 건축물 재인용

□ 「집합건물법」에 따른 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

「집합건물법」은 집합건물의 자산관리에 대한 세부 업무 항목을 규정하고 있다. 구분소유자가 10인 이상인 집합건물에서는 구분소유자 전원으로 구성된 관리단의 사무를 집행하는 관리인을 선임하여야 한다.

관리인은 공용부분의 보존·관리와 그에 필요한 업무 등을 수행할 권한과 의무를 가진다. 집합건물의 관리단이나 관리인은 건축물의 유지관리와 밀접한 업무를 수행하나, 구분소유자를 대표하는 역할로 유지관리 업무 자체가 아닌 이를 관리·감독하는 역할을 한다. 이는 공동주택에서의 입주자대표회의와 유사한 역할이다. 구체적인 업무 항목은 공용부분의 보존행위, 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위, 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위, 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위, 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위, 그 밖에 규약에 정하여진 행위 등이다.

[표 3-14] 「집합건물법」에 따른 관리인의 업무

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다. 1. 공용부분의 보존행위 1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위 2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위 3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위 4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위 ② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]
--

출처 : 「집합건물법」, 법률 제19282호, 2023. 3. 28., 일부개정.

□ 기타 법령에 따른 건축물 점검 및 유지관리 업무 항목

그 외에도 건축물 유지관리와 관련한 업무는, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건설산업기본법」, 「엔지니어링산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」, 「건설기술진흥법」 등의 법률에서 규정하고 있으나, 구체적인 업무 항목까지 규정하지는 않고 있다. 각 법령에서 규정하고 있는 건축물 유지관리 관련 업무는 아래와 같다.

[표 3-15] 유관 법령에서 정의하는 건축물 유지관리 관련 업무

법률명	업무	업무 정의
건축서비스산업 진흥법	건축서비스 (법 제2조 제1항 1호)	건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 조성하는 데에 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위
건설산업기본법	건설업 (법 제2조 제2호)	건설공사를 하는 업(業)
	건설용역업 (법 제2조 제3호)	건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역(이하 “건설용역”이라 한다)을 하는 업(業)
	건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용 (시행령 별표 1)	토목공사업 등 5개 종합공사 건설업종, 지반조성·포장공사업 등 14개 ⁴⁴⁾ 전문공사 건설업종
시설물안전법	안전점검 (법 제2조 제5항)	경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재(內在)되어 있는 위험요인을 조사하는 행위
엔지니어링산업 진흥법	엔지니어링 활동 (법 제2조 제1호)	과학기술의 지식을 응용하여 수행하는 사업이나 시설물에 관한 다음 각 목의 활동을 말함 가. 연구, 기획, 타당성 조사, 설계, 분석, 계약, 구매, 조달, 시험, 감리, 시험운전, 평가, 검사, 안전성 검토, 관리, 매뉴얼 작성, 자문, 지도, 유지 또는 보수 나. 가목의 활동에 대한 사업관리 다. 가목 및 나목에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 활동
부동산서비스산업 진흥법	부동산서비스 (법 제2조 제1호)	부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위
건설기술진흥법	건설기술 (법 제2조 제2호)	다음 각 목의 사항에 관한 기술을 말한다. 다만, 「산업안전보건법」에서 근로자의 안전에 관하여 따로 정하고 있는 사항은 제외 가. 건설공사에 관한 계획·조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다)·설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다)·시공·감리·시험·평가·측량(수로조사를 포함한다. 이하 같다)·자문·지도·품질관리·안전점검 및 안전성 검토 나. 시설물의 운영·검사·안전점검·정밀안전진단·유지·관리·보수·보강 및 철거 다. 건설공사에 필요한 물자의 구매와 조달 라. 건설장비의 시운전(試運轉) 마. 건설사업관리 바. 그 밖에 건설공사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

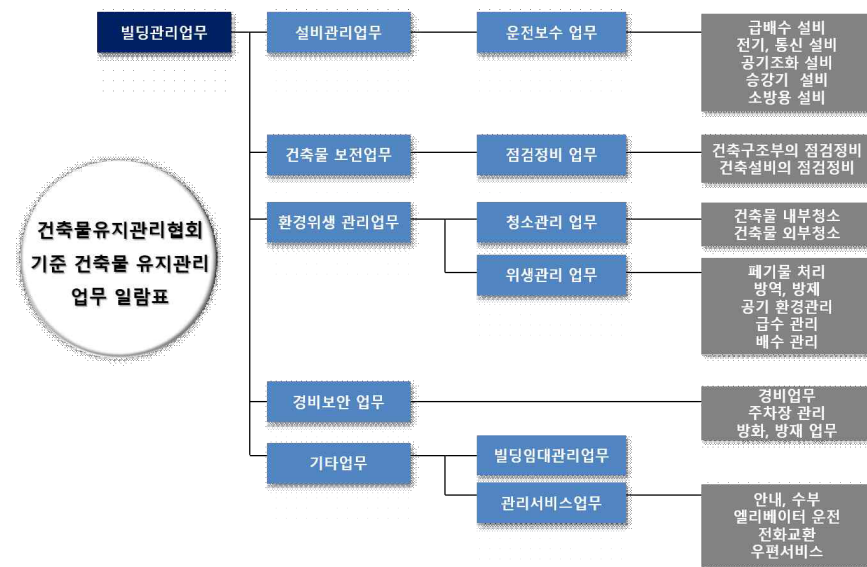
출처 : 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.01.19.)

② 건축물 유지관리협회·건축물 유지관리업 종사자 인식조사 및 국내외 민간기업에서 분류한 유지관리 업무 항목

□ 건축물 유지관리협회에서 제시하는 건축물 유지관리 업무

한국건축물유지관리협회에서는 건축물 유지관리업무 일람표를 제공하여 유지관리의 업무 항목을 제안하고 있다. 우선 유지관리 업무 항목을 설비관리, 보전, 환경위생관리, 경비보안, 기타업무로 분류하고 각 대분류별로 세부 업무항목을 기술하고 있다.

설비관리는 운전보수 업무로서 각종 기계설비의 운전 및 유지에 관련한 사항이며, 보전은 점검으로 건축구조부 및 설비의 점검업무를 수행한다. 환경위생은 청소와 폐기물 관리와 같은 위생관리 업무를 포함하며, 경비는 일반적 경비와 방화, 방재 등의 업무를 포함한다. 기타업무는 빌딩임대관리와 기타 관리서비스업무로 구분된다.



[그림 3-12] 건축물 유지관리 업무 범위

출처 : 한국건축물유지관리협회, <http://www.kamao.or.kr/> (접속일 : 2024.01.19.)

해당 홈페이지에서 자료실→일반자료실→하단 검색에서 '건축물유지관리업무 일람표' 받음.

□ 건축물 유지관리업 종사자 인식조사에 따른 유지관리 업무

응답자가 속한 사업체들이 수행하는 건축물 유지관리 업무(복수 응답)는 설비관리(60.2%), 경비/보안관리(54.7%), 도급관리(53.6%), 미화/위생관리와 유지보수 공사(각

44) 2024년 1월 1일부터 전문공사 건설업종 중 시설물 유지관리업이 폐지되어 전문공사 건설업종이 총 15종에서 14종으로 감소하였음.

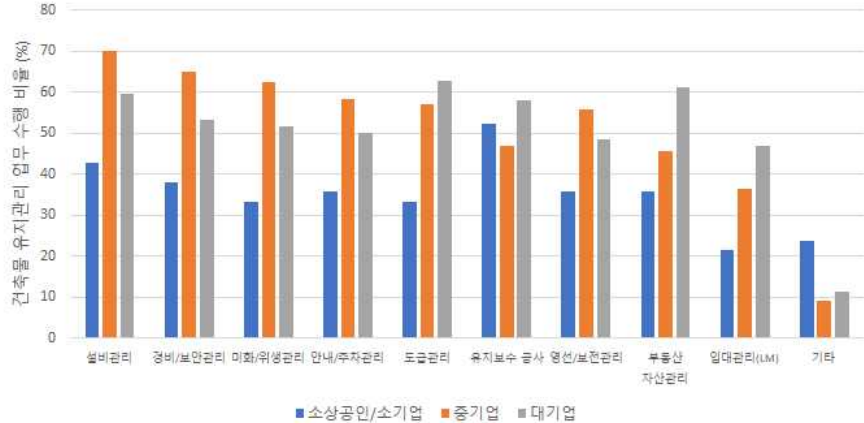
51.9%), 안내/주차관리(50.3%) 순으로 과반수가 수행하고 있다고 응답하였고, 영선/보전관리와 부동산 자산관리(각 48.6%)도 상당수가 수행하고 있는 것으로 나타났다.



[그림 3-13] 소속 사업체의 건축물 유지관리 업무 수행 영역

출처 : 연구진 작성

사업체가 수행하는 업무 영역을 사업체 특성별로 분석한 결과, 규모가 큰 사업체는 건축물 유지관리 업무를 더 다양한 영역에서 수행하는 것으로 나타났다. 대기업은 평균 5.0개, 고용 인원 1,000명 이상인 사업체는 평균 6.4개의 업무를 수행한 반면, 소상공인/소기업은 평균 3.5개, 10인 미만 사업체는 평균 3.0개의 업무만 수행했다. 대기업은 모든 영역에서 높은 수행 비율을 보였지만, 소상공인/소기업은 유지보수 공사(52.4%), 설비관리(42.9%), 경비/보안관리(38.1%) 등 일부에 집중되는 경향이 나타났다.



[그림 3-14] 사업체 규모별 건축물 유지관리 업무 수행 영역

출처 : 연구진 작성

□ 국내외 건축물 유지관리 기업에 따른 건축물 유지관리 업무

- 국내 건축물 유지관리 대형 기업 업무항목

국내 시설관리 기업으로는 에스원과 한화63시티가 있다. 에스원의 주요 사업영역은 보

안서비스(세콤, CCTV, 모바일), 종합 건물 및 부동산 관리 서비스 제공이며, 부동산 종합서비스에 자산관리(PM), 시설관리(FM), 기타 공간관리, 부동산 컨설팅, 시설개선, 에너지 효율관리 등이 포함되어 있다. 영업매출액은 2023년 기준 약 2조 6,208억 원⁴⁵⁾이며, 이 중 부동산 서비스 분야 매출은 약 7,035억 원이다.

[표 3-16] 에스원 주요 제공 서비스

구분			주요내용
부동산 종합 서비스	부동산 관리	자산관리(PM)	- (경영관리) 시장환경 분석 및 대응 전략 검토, 건물 운영 및 수익 향상 방안 수립, 관리 비용 타당성 검토, 매출 및 손익 관리 - (임대차 관리) 연간 예상 공실 및 관련 계획 수립, 임대차 계약 현황 및 수입 관리 - (공간관리)공간 가치 제고를 위한 수선 공사, (리뉴얼, 리모델링) 제안, 공간 수익향상을 위한 신규 활용 방안 제안
		시설관리(FM)	- (시설물 관리 및 운영) 전기/공조설비/승강기/보일러 설비 등, 시설물 운전, 감시 및 점검, 공기질/온습도 관리 - 공사관리 - 환경 및 미화 관리 - 보안관리 - 안내 및 주차관리 - 안전·에너지 관리
		스마트 건축관리	- 24시간 모니터링, 고객알림, 원격제어, 관제 모니터링, 고객 및 유관기관 통보
		스마트 주차관리	- 스마트 주차 시스템, 모니터링, 현장대응, 주차장 위탁 운영, 홍보 마케팅 등
		스마트 케어존	- 구역 마감재 관리, 바닥, 유리 관리, 표면환경 소독, 코팅, 분무 소독 등
		부동산 컨설팅	- 투자자문 - 매매컨설팅 - 임대차 컨설팅 - 공간기획,프로젝트매니지먼트 - 기술 컨설팅
		빌딩 인프라 구축	- 시설개선공사 - 에너지 관리
	통합보안솔루션		-
	차량운행관리		-
	안심모바일		-

출처 : 에스원 홈페이지, <https://www.s1.co.kr/estate/manage/FM> (접속일 : 2024.03.28.) 참고하여 연구진 재작성

45) 에스원, 2024, pp.3~4.

한화 63시티의 사업영역은 임대차 관리, 자산관리, 시설관리(시설물 유지관리, 에너지 관리, 미화, 주차, 보안관리, 법률관리, 공사관리 및 감독, 시설물 공사)를 포함하고 있다.

[표 3-17] ㈜한화63시티 주요 제공 서비스

구분	주요내용	
자산관리	건물운영관리	- 임대차 계약관리 - 입주사 만족서비스 - 입주사 유지관리 - 법률자문서비스
	회계 및 재무관리	- 연간운영 보고서 작성 및 보고 - 임대료, 관리비 수납업무 - 에너지 관리 비용 대납 및 효율관리 - 건물보유세 관련 대납업무
	자본적 지출 및 공사관리	- 입주사 인테리어 관리감독 - 시설물 관련 공사 및 관리 - 연간수선 및 유지보수 공사 계획 수립
임대차 컨설팅	임대컨설팅	- 임대 마케팅 실행 계획 수립 - 임대시장 분석 및 전망 - 대상물건 조사 및 분석 - 적정 임대료 및 관리비 산출(목표가 제시) - Target 임차인 선정 - 수행인력 선정 및 용역 수수료 협의
	임차컨설팅	- 임차인 요구조건 취합 - 임차대상빌딩 선정 및 투어진행 - 임대차계약서 협의 및 계약 체결 - 기타 제반업무(채권설정 지원 등) - 임차대상물건 확보 및 실사(소유주, 계약조건 등)
시설관리	시설물 유지관리	- 건물관리, 운영계획 실시
	에너지관리	- 에너지사용 모니터링 및 대안 제시
	미화, 주차, 보안관리	- 아웃소싱업체 관리 및 통계
	법률관리	- 빌딩 관리 시 발생하는 법적 문제 해결
	공사관리감독	- 인테리어 및 자체 공사 감독
	시설물 공사	- 건물의 소방시설물 공사 등

출처 : ㈜한화63시티 홈페이지(<https://www.63realty.co.kr/main/>)를 참고하여 연구진 재작성 (접속일 : 2024.03.28.)

• 국외 건축물 유지관리 대형 기업 업무항목

미국 Johnson controls⁴⁶⁾은 1960년대 설립된 미국 종합 빌딩관리 회사(2003년 한국 지사 설립)로 주요 업무분야는 빌딩 화재안전 종합정밀점검, 소방설비 보수 사업, 빌딩 화재시스템 유지관리, Johnson Co ntrols 장비 관련 서비스 전담, 기계 및 부품 안정성 유지 및 지속적 관리, 에너지 효율 관련 컨설팅 및 현황 분석 등이다.

46) johnson controls 홈페이지. <https://www.johnsoncontrols.com/> (접속일 : 2023.03.21.)

[표 3-18] Johnson controls 주요 사업 및 서비스

구분		사업영역	제공서비스
Building Technologies & Solutions		- 고층 타워, 대형빌딩	- 소방
		- 교육기관	- 제어
		- GMP	- 빌딩자동제어시스템
		- 에너지 설비 시설	- 조명제어
		- 데이터센터	- 보안
		- 석유 화학 플랜트	- 에어시스템
		- 헬스케어시설	- 빌딩서비스 및 부품
		- 원자력 발전소	- 에너지 저장
		- 복합쇼핑몰 및 리테일몰	- 정보운영 및 결손 방지
		- 공항, 정부기관 등 사회 간접시설	- 에어컨 설비
			- 빌딩 시스템 통합
			- 리테일 솔루션
Building Controls Solutions		- 설비·전력·조명 자동제어	- 자동제어 시스템 구축 공사 및 시운전
		- BEMS 에너지 및 관리 영역 시스템 구축	- BEMS 시스템 구축 공사 및 시운전
		- METASYS 기반 주요 시설 통합 컨트롤	- IBS 시스템 구축 공사 및 시운전
		- 출입통제, CCTV, 주차관제 등 IBS 시스템 구축	- 원격접속 서비스
Fire	전기	- 화재 예방을 위한 종합화재	
	설비	- 화재 발생 시 피해 최소화 솔루션 - 분말, 포소화, 물분무, 가스 소화설비 - 기계설비	- 관련 시스템, 장비 설치 및 제공
	개보수	- 화재 예방을 위한 종합방재 시스템 - 화재 발생시 피해 최소화 솔루션 - 분말, 포소화, 물분무, 가스 소화설비 - 소방 정밀 종합점검 서비스	
HVAC		-	-
Security		- 통합관제형 보안장비, 출입통제 시스템, - 주차 및 출입관리장비 - 재난관제 통합플랫폼(PSIM) 구축	- 관련 시스템, 장비 설치 및 제공
Service		- 빌딩 화재안전 종합정밀점검 - 빌딩 소방설비 보수 사업 - 빌딩 화재시스템 유지관리 - 존스컨트롤즈 장비 관련 서비스 전담 - 기계 및 부품 안정성 유지 및 지속적 관리 - 에너지 효율 관련 컨설팅 및 현황 분석	- (구)동방전자산업 모든 제품 AS - 소방 설비 모든 제품 노후교체 서비스 - 빌딩 화재안전 진단 서비스 - 에너지 성과보증 사업 관련 - 자동제어 시스템 개보수 및 업그레이드 - HVAC 시스템 장비 개보수 및 업그레이드 - 자동제어시스템 유지보수 서비스 (정기점검 및 긴급AS) - HVAC 시스템장비 유지보수 서비스 (정기점검 및 긴급AS)
USG		- 존스컨트롤즈 장비 관련 서비스 전담 - 에너지 효율 관련 컨설팅 및 현황 분석 - 기계 및 부품 안정성 유지 및 지속적 관리	- 메카닉 관련 서비스 (전 메이커 및 공조시스템) - 24시간 비상 대기 및 전산실 관리 서비스 - 에너지 성과보증 사업 관련
IR (Industrial Refrigeration)		- 관련 장비 제공	- 산업용 냉동장비 공급 및 설계 컨설팅 - 산업용 냉동장비 유지보수 및 정비 - 산업용 냉동 장비의 부품 공급
RETAIL		- 도난방지 솔루션 - 재고관리 솔루션 - 고객행동분석 솔루션 - 출입통제 솔루션 - 영상감시 솔루션	- 58 KHz 단일 주파수대의 AM 도난방지안테나 적용 - RFID를 통한 재고 및 물품 통합관리 - 마케팅에 활용 가능한 People Counting 데이터 제공 - 매장 방문 고객분석, 유동인구 모니터링 - 주요 공간 출입 관리 및 보안시스템 확립 - NVR, VMS 기반, CCTV 영상 통합 관리 솔루션 제공

구분	사업영역	제공서비스
PROG (Petrochemical Power, Oil, GAS)	- PPOG Market에 적합한 소방설비 - 자동화재탐지설비, 옥내/외소화전설비, 스프링클러설비, 가스시스템설비, 분무소화설비, 미분무소화설비, 포소화설비, 분말소화설비, 소화기, 인명구조기구 등	- Fire Alarm & Detection System (Simplex) - Gaseous System(CO ₂ , INERGEN, FM-200, NOVEC) - Foam System (Ansul, Chemguard) - Kitchen Suppression System (R102, Piranha) - Sprinkler & Extinguishers
MARIN	- 선박 및 해양플랜트 소방 방재 설비 생산 및 설치 - 선박용 화재탐지 및 경보 장치 생산 및 설치 - 소방선 소방 장비 생산 및 설치 - 시스템 공급, 설계, 엔지니어링 Total Solution 제공	- 관련 시스템, 장비 설치 및 제공

출처 : Johnson Controls(2023). 회사 홍보브로슈어 참고하여 연구진 재작성. https://www.johnsoncontrols.com/ko_kr/-/media/jci/be/korea/business-area/files/jci-about-us-230225.pdf (접속일 : 2024.03.28.)

Jones Lang LaSalle Inc⁴⁷⁾은 글로벌 상업용 부동산 및 투자관리 회사로 본사는 미국이며, 한국을 포함한 80여 국가에서 사업을 수행중이다. 주요 분야는 부동산 임대, 매입, 매각, 공간컨설팅, 시설관리로 연간매출 약 208억 달러(한화 약 28조 696억 원)을 달성하고 있다.

[표 3-19] Jones Lang LaSalle Inc 주요 사업 및 서비스

구분	사업영역	주요 내용
부동산 임대차	분석	- 임차대행 - 포트폴리오 전략수립 - 입지 분석 - M&A
	사무실 검색	- 입지선정 Site selection - 벤치마킹 - 비즈니스 인텔리전스 Business intelligence - 비즈니스&경제적 인센티브 Business & economic incentives
	업무환경 개선 Enhance	- Human experience - Workplace strategy - Occupancy planning - Design & fit-out - Sustainability
	협상 Negotiate	- 임차인대표 대행 - 전대차 - 거래관리 - Business and economic incentives
	자산 및 시설 관리	- 엔지니어링 - 벤더관리 - 회계관리 - 스마트 오피스 구축 - Human Experience(리셉션, 컨시어지 서비스 등)
	자산관리	- 운영 효율화 - 업체선정 및 관리 - 임차인 관리 - Health & Safety - 빌딩 관리 - 부동산 회계

47) Jones Lang LaSalle Inc. <https://www.jll.co.kr/> (접속일 : 2023.03.21.)

구분	사업영역	주요 내용
건축 및 인테리어 프로젝트 관리	투자사 개발사업 컨설팅	- 프로젝트 기획 및 실사 - 프로젝트 구현 서비스 - 건물 리포지셔닝 전략 서비스
	업무공간 기획 및 디자인	- 스마트 오피스 컨설팅 - 공간 계획 - 설계관리
	프로젝트 관리	- 프로젝트관리 - 이전관리 - 프로그램 관리 - 비용관리 - 투자사 프로젝트 관리
	인테리어 시공 및 이전	- 시공관리 / 턴키 설계, 시공
	부동산투자(컨설팅)	- 매입·매각 컨설팅 - 국내외 부동산 매입·매각 - 자산실사 및 타당성 검토 - 투자 사업성 검토
디지털 트랜스포메이션	전략 컨설팅	- 리서치 - 포트폴리오 전략 - 리스크 매니지먼트 - 자산가치 증대 모색
	시각화	- 포트폴리오 분석 및 BI / 가상현실 적합성 검사 / 입지 분석 도구 /부동산 마케팅 툴
	경험	- 스마트 빌딩 / 워크플레이스 관리 / 진로인식 예약 시스템, 모바일 플랫폼
	시스템	- 소프트웨어(업무환경, 시설) / 실행 / 교육 및 기술지원
	실행	- 서비스 관리, 데이터 서비스
	투자	- 서비스 관리, 데이터 서비스, 부동산 마케팅 툴
	실행	- 기술전략, 진단 및 구조, 비즈니스 인텔리전스, 사물 인터넷

출처 : Jones Lang LaSalle Inc 홈페이지, <https://www.jll.co.kr>를 참고하여 연구진 재작성

③ 건축물 유지관리업이 수행하는 업무 내용 정립

□ 제도분석·종사자 인식조사 및 사례조사 기반 건축물 유지관리업무 초안

본 연구에서 제안하는 유지관리 의무대상 건축물의 규모와 용도는 다양하다. 공동주택을 대상으로 하는 주택관리업의 경우 대상 건축물의 규모와 특성이 어느 정도 유사하기 때문에 업무 범위를 법령에서 상세히 규정할 수 있다. 그러나 해외 사례에서 살펴볼 수 있듯이, 건축물 유지관리를 수행하는 사업체의 업무 범위는 건축물 유지관리 업역 내에서도 다양하며, 건축물 유지관리와 연관된 타 분야 업무도 함께 수행하는 경우가 많다.

이처럼 건축물 유지관리사업자가 수행하여야 하는 업무 범위를 포괄적으로 정립하는 것은 어려운 실정이다. 다만, 제도화를 통한 의무 업무의 범위를 최소한으로 설정한다는

측면에서 건축물 유지관리사업자가 수행하여야 하는 업무 항목을 설정하고자 한다.

건축물 유지관리업의 업무 범위는 유관 법령의 내용을 참고하여 설정하였다. 주요 업무 내용은 1) 건축물의 유지·보수 및 안전관리, 2) 건축물 내·외부의 경비·청소·소독 및 환경위생 관리, 3) 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 4) 건축물관리계획의 관리 및 조정, 5) 관리규약이 정립되어 있는 경우 관리규약으로 정한 사항의 집행 등으로 구성된다.

[표 3-20] 건축물 유지관리업 업무 범위(초안)

구분	대상 범위
건축물 유지관리 업무 범위	1) 건축물의 유지·보수 및 안전관리 2) 건축물 내·외부의 경비·청소·소독 및 환경위생 관리 3) 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행 4) 건축물관리계획의 관리 및 조정 5) 관리규약이 정립되어 있는 경우 관리규약으로 정한 사항의 집행

출처 : 연구진 작성

□ 관계자 FGI를 통해 최종 건축물 유지관리업 업무 유형 정립

• FGI 의견 종합

건축물 유지관리 사업체들은 주요 업무로 시설관리, 환경관리, 보안관리, 주차관리 등 4대 영역을 공통적으로 꼽았다. 그 외 방제, 소방, 하자보수 등 다양한 업무를 수행하고 있었으며, 자산관리(PM), 임대관리(LM), 시설투자 계획 등 연관 업무를 함께 수행하고 있는 경우도 있었다. 한 대상자가 소속된 중견기업의 경우 파쇄, 자원재활용, 보안관제, 호텔 리조트의 객실관리, F&B(팬트리) 등 다양한 업무를 수행한 경력이 있기도 하였다.

이러한 배경에서 FGI 면접 대상자들은 연구진이 제안한 업무 항목이 대체로 적절하며, 의무적 수행이 필요한 업무라고 응답하였다. 건축물의 유지, 보수, 안전관리는 건축물 유지관리 사업체의 경우 이미 수행 중인 업무로, 의무적 유지관리의 업무 범위에 포함하여 수행하도록 할 필요성이 있다는 데 모두 동의하였다.

경비, 청소, 소독 및 환경위생 관리 업무는 일반적으로 도급을 통하여 수행하고 있으며, 유지관리 업무 범위에 포함하는 것에 무리가 없을 것으로 판단하였다. 관리비 징수, 공과금 납부대행 업무의 경우 회계 프로그램 이용 등 방법으로 대행 가능하며, 건축물 유지관리 업무를 집행하기 위하여 수행이 필요한 업무로 의무화 필요하다고 응답하였다.

건축물관리계획의 관리 및 조정의 경우, 하자보수 관리 업무의 관점에서 종합적으로 접근할 필요가 있으며, 하도급 관리를 통한 감독만 수행한다는 점에 대한 고려가 필요하다

는 의견이 있었다. 관리규약 집행의 경우 집합건물에만 해당하며, 일정 규모 이상 건축물에서만 필요한 업무라는 의견이 일반적이었다.

- 최종 안 도출 방향

건축물 유지관리 업무 범위에 대한 최종 안은 FGI 결과를 반영하여 설정할 필요가 있다. FGI 면접 대상자들이 공통적으로 언급한 시설관리, 환경관리, 보안관리, 주차관리 등 4대 업무를 포괄하면서, 동시에 공동주택과 달리 다양한 업무 범위가 요구되는 건축물 유지관리의 특수성을 고려할 필요가 있다.

건축물의 유지·보수에 그치지 않고, 건축물의 교체, 개량 등을 위한 건축물관리계획 등의 관리 및 조정 업무를 상세히 규정할 필요가 있다. 관리규약의 집행 업무의 경우 의무화 필요성이 낮다는 의견을 반영하여 의무화 범위에서 제외할 필요가 있다.

□ 건축물 유지관리산업 주요 업무 항목 정립

유지관리 의무 대상 건축물에 대해 수행해야 할 업무 항목에 대한 최종 안은 건축물 유지관리, 관리비 청구·지출, 하자보수 및 개량 등 3가지 부문별 각 업무 범위를 설정하였다.

건축물 유지·관리는 건축물이 지속적으로 안전하고 기능적으로 유지될 수 있도록 정기적인 점검과 필요한 보수 작업을 수행하는 것을 의미하며, 이에 포함되는 업무 항목은 건축물의 운영·관리와 유지·보수로 정립하였다. 다음으로, 건축물 관리에 필요한 비용을 관리하는 관리비 청구·지출 업무 항목은 관리비 및 기타 경비의 청구, 수령, 지출, 관리 등 재정적인 관리에 필요한 업무를 명시하였다.

하자보수 및 개량 항목은 건축물의 교체와 개량 작업을 포함하며, 하자 발생 시 이를 신속히 발견하고 보수 작업을 청구하는 절차도 포함된다. 또한, 건축물관리계획, 장기수선계획, 시설물 안전관리계획 등 관련 계획을 수립하고 조정하는 업무가 포함되어 있으며, 안전점검과 연관되어 수행할 필요가 있는 업무를 포함하는 것으로 설정하였다.

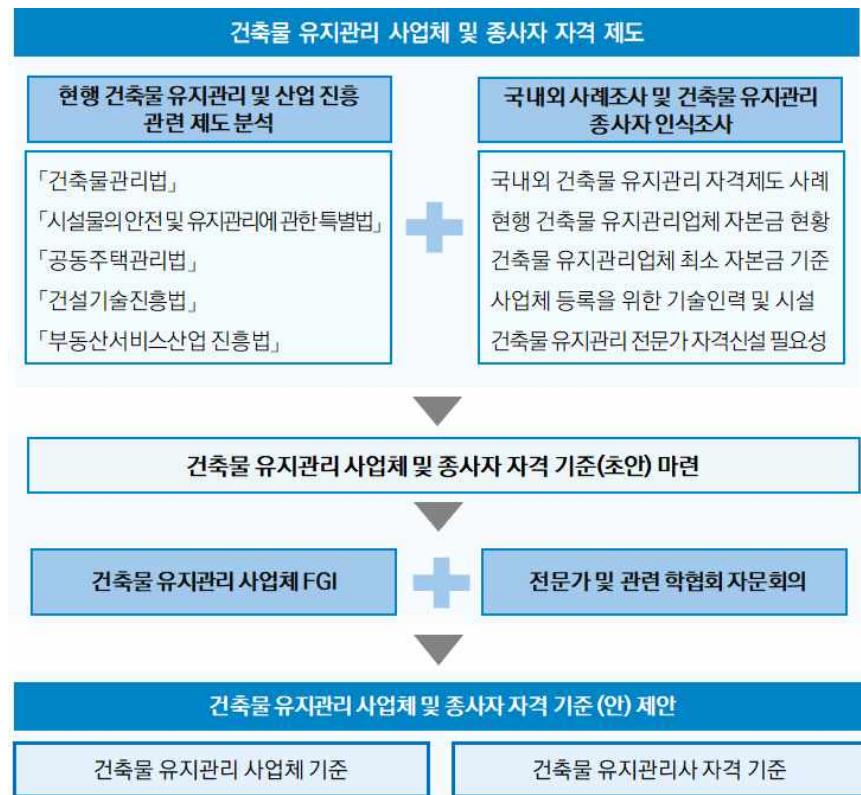
[표 3-21] 건축물 유지관리 업무 범위(최종 안)

구분	대상 범위	
건축물 유지관리	건축물의 운영·관리	건축물의 유지·보수 관리규약이 정립되어 있는 경우 관리규약으로 정한 사항의 집행
관리비 청구·지출	관리비 등 경비 청구·수령·지출·관리 등	
하자보수 및 개량	건축물의 교체·개량	하자 발견 및 하자보수 청구 건축물관리계획, 장기수선계획, 시설물 안전관리계획 등 수립 및 조정 건축물의 안전점검과 관련된 업무

출처 : 연구진 작성

3) 건축물 유지관리 사업체 및 종사자 자격제도

건축물의 체계적인 유지관리를 위해서는 자격을 갖춘 사업체가 건축물 유지관리 업무를 수행하도록 제도화하고, 종사 인력에 대해서도 자격제도를 마련할 필요가 있다. 현재 건축물 유지관리산업에 관한 제도화가 전무하여, 사업체 및 종사 인력에 대한 자격 관리 또한 이루어지지 않고 있다. 본 연구에서는 관련 법령의 사업체 기준 및 자격 관리 제한 사항과 관련 사례를 통하여 사업체 및 인력 자격제도 관련 사항을 정립하고자 한다.



[그림 3-15] 건축물 유지관리 사업체 기준 및 종사자 자격 제도 정립 방안 제안 절차

출처 : 연구진 작성

① 현행 유관법령 상 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격 기준

건축물 유지관리 유관 법령에서는 사업체와 종사 인력의 자격을 법령에서 규정하여 관리하고 있다. 이를 통하여 공동주택의 관리, 건축물의 건축물관리점검 등 건축물 유지관리 관련 업무가 자격 있는 사업체와 인력에 의하여 수행되도록 하고, 체계적인 건축물 유지관리가 이루어질 수 있도록 관리하고 있다.

□ 「건축물관리법」에 따른 점검 기관 및 점검자의 자격

「건축물관리법」은 건축물의 안전점검을 수행하는 사업체인 건축물관리점검기관의 자격을 규정하고, 실제 점검을 수행하는 점검책임자와 점검자의 자격 요건을 규정하고 있다. 건축물관리점검기관은 건축사사무소, 건설엔지니어링사업자, 안전진단전문기관 등에 해당하면서 건축물관리법 시행령 별표 1에 따른 자본금, 기술인력, 장비 등 요건을 갖춘 기관이어야 하며, 점검책임자와 점검자는 각각 건축사, 건축사보 등 자격을 갖춘 인력이어야 한다.

[표 3-22] 건축물관리법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정

자격	자격제도				
건축물관리점 검기관	건축사사무소, 건설엔지니어링사업자, 안전진단전문기관, 국토안전관리원, 건축 분야 기술사 사무소, 한국부동산원, 한국토지주택공사 등 법 제18조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하면 (법 제18조, 시 서 건축물관리법 시행령 별표 1의 요건을 갖춘 자 행령 제12조)				
점검책임자 (시행령 제13조 제1항)	법 제18조제3항에 따라 시행령 별표 2에 따른 점검책임자 자격기준에 적합한 사람 <table> <tr> <td>1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검</td><td> 가. 「건축사법」에 따른 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다) 또는 건설안전 전문 분야의 특급건설기술인 </td></tr> <tr> <td>2. 안전진단</td><td> 가. 「건축사법」에 따른 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있는 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다)의 특급건설기술인 </td></tr> </table>	1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검	가. 「건축사법」에 따른 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다) 또는 건설안전 전문 분야의 특급건설기술인	2. 안전진단	가. 「건축사법」에 따른 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있는 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다)의 특급건설기술인
1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검	가. 「건축사법」에 따른 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다) 또는 건설안전 전문 분야의 특급건설기술인				
2. 안전진단	가. 「건축사법」에 따른 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있는 건축사 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 직무분야(건축 기계설비 및 실내건축 전문분야는 제외한다)의 특급건설기술인				
점검자 (시행령 제13조 제3항)	법 제18조제4항에 따라 시행령 별표 2에 따른 점검자 자격기준에 적합한 사람 <table> <tr> <td>1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검</td><td> 가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야의 초급건설기술인 이상인 사람 </td></tr> <tr> <td>2. 안전진단</td><td> 가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야 또는 건설안전 전문분야의 초급건설기술인 이상인 사람 </td></tr> </table>	1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야의 초급건설기술인 이상인 사람	2. 안전진단	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야 또는 건설안전 전문분야의 초급건설기술인 이상인 사람
1. 정기점검, 긴급 점검 및 소규모 노 후 건축물등 점검	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야의 초급건설기술인 이상인 사람				
2. 안전진단	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 건축 직무분야 또는 건설안전 전문분야의 초급건설기술인 이상인 사람				

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

□ 「공동주택관리법」에 따른 건축물 유지관리업 및 관리자의 자격

「공동주택관리법」은 공동주택의 유지관리를 수행하는 사업체의 주택관리업 등록 자격을 규정하고 있다. 등록기준은 2억 원 이상의 자본금, 전기산업기사 이상의 전기 분야 기술자 1명 이상, 에너지관리산업기사 이상의 연료사용기기 취급 관련 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상, 가스기능사 이상의 고압가스 관련 기술자 1명 이상, 위험물기

능사 이상의 위험물취급 관련 기술자 1명 이상, 주택관리사 1명 이상, 5마력 이상의 양수기 1대 이상, 절연저항계 1대 이상, 사무실 등을 포함한다.

주택관리업자는 같은 법에서 규정하는 주택관리사 자격을 갖춘 사람이 설립할 수 있도록 규정하고 있으며, 주택관리사보 시험에 합격하고 실무 경력을 갖추어야 한다.

[표 3-23] 공동주택관리법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정

자격	자격제도													
주택관리업 (법 제52조)	주택관리사로서 대통령령으로 정하는 2억 원 이상 자본금, 인력, 시설, 장비를 갖추고 법 제52조 제1항에 따라 시장·군수·구청장에게 등록한 주택관리업자 <table> <tr> <th>구분</th><th>등록기준</th></tr> <tr> <td>1. 자본금</td><td>2억원 이상</td></tr> <tr> <td rowspan="4">2. 기술 인력</td><td>가. 전기분야 기술자 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상</td></tr> <tr> <td>나. 연료사용기기 취급 관련 기술자 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상</td></tr> <tr> <td>다. 고압가스 관련 기술자 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상</td></tr> <tr> <td>라. 위험물취급 관련 기술자 위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상</td></tr> <tr> <td>3. 주택관리사</td><td>주택관리사 1명 이상</td></tr> <tr> <td>4. 시설·장비</td><td>가. 5마력 이상의 양수기 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 사무실</td></tr> </table>	구분	등록기준	1. 자본금	2억원 이상	2. 기술 인력	가. 전기분야 기술자 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상	나. 연료사용기기 취급 관련 기술자 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상	다. 고압가스 관련 기술자 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상	라. 위험물취급 관련 기술자 위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상	3. 주택관리사	주택관리사 1명 이상	4. 시설·장비	가. 5마력 이상의 양수기 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 사무실
구분	등록기준													
1. 자본금	2억원 이상													
2. 기술 인력	가. 전기분야 기술자 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상													
	나. 연료사용기기 취급 관련 기술자 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상													
	다. 고압가스 관련 기술자 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상													
	라. 위험물취급 관련 기술자 위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상													
3. 주택관리사	주택관리사 1명 이상													
4. 시설·장비	가. 5마력 이상의 양수기 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 사무실													
주택관리사 (시행령 제 73조)	법 제67조 제2항 제2호에 따라 주택관리사보 자격시험에 합격하기 전이나 합격한 후 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력을 갖춘 사람 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소장으로 근무한 경력 3년 이상 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소의 직원(경비원, 청소원 및 소독원은 제외한다) 또는 주택관리업자의 임직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상 - 한국토지주택공사 또는 지방공사의 직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상 - 공무원으로 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력 5년 이상 - 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체와 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로 주택 관련 업무에 종사한 경력 5년 이상 - 제1호부터 제5호까지의 경력을 합산한 기간 5년 이상													

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

□ 「시설물안전법」에 따른 건축물 유지관리업 및 관리자의 자격

「시설물안전법」은 건축물 등 시설물의 안전점검을 수행하는 사업체인 건축물관리점검 기관의 자격을 규정하고, 실제 점검을 수행하는 책임기술자와 참여기술자의 자격 요건을 규정하고 있다. 건축 분야를 기준으로 보면, 안전진단전문기관은 1억 원 이상의 자본금, 건축 관련 특급기술인 또는 건축사와 진단측정 장비를 갖추어야 한다.

책임기술자는 건축 직무분야의 기술자격과 국토교통부장관이 인정하는 교육 및 실무경력 요건을 갖춘 자이다. 참여기술자는 초급기술인 이상의 자격을 갖추고 국토교통부장관이 인정하는 교육을 이수한 후 시설물통합정보관리체계에 등록된 사람이어야 한다.

[표 3-24] 「시설물안전법」의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정

자격	자격제도										
안전진단전문기관(건축 분야, 시행령 제23조 제1항)	법 제28조 제1항에 따라 기술인력 및 장비 등 대통령령으로 정하는 분야별 등록기준을 갖추어 시·도지사에게 등록한 자 <table> <tr> <td>1. 자본금</td><td>1억 이상</td></tr> <tr> <td>2. 기술인력</td><td> 가. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 2명 이상 자)분야의 특급기술인 또는 건축사 이상 (건축 분야 또는 건축사 50% 이상) 나. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 중급기술인 이상 (건축 분야 60% 이상) 다. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 초급기술인 이상 </td></tr> <tr> <td>3. 장비</td><td>국토교통부령으로 정하는 진단측정 장비</td></tr> </table>	1. 자본금	1억 이상	2. 기술인력	가. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 2명 이상 자)분야의 특급기술인 또는 건축사 이상 (건축 분야 또는 건축사 50% 이상) 나. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 중급기술인 이상 (건축 분야 60% 이상) 다. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 초급기술인 이상	3. 장비	국토교통부령으로 정하는 진단측정 장비				
1. 자본금	1억 이상										
2. 기술인력	가. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 2명 이상 자)분야의 특급기술인 또는 건축사 이상 (건축 분야 또는 건축사 50% 이상) 나. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 중급기술인 이상 (건축 분야 60% 이상) 다. 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격 3명 이상 자)분야의 초급기술인 이상										
3. 장비	국토교통부령으로 정하는 진단측정 장비										
책임기술자 (건축 분야, 시행령 제9조 제1항)	다음 자격요건을 갖추고 시설물통합정보관리체계에 책임기술자로 등록한 사람 <table> <tr> <th>구분</th><th>자격요건</th></tr> <tr> <th></th><th>기술자격 요건</th></tr> <tr> <th></th><th>교육 및 실무경력 요건</th></tr> <tr> <td>1. 정기안전점검</td><td> 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제3호라목에 따른 건축 직무분야 (이하 "건축 직무분야"라 한다) 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 초급기술인 이상이거나 건축사일 것 </td></tr> <tr> <td>2. 정밀안전점검 및 긴급안전점검</td><td> 건축 직무분야 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 고급기술인 이상이거나 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것 </td></tr> </table> 국토교통부장관이 인정하는 건축 분야의 정기안전점검교육을 이수하였을 것 국토교통부장관이 인정하는 건축 분야의 정밀안전점검 및 긴급안전점검 교육을 이수하였을 것	구분	자격요건		기술자격 요건		교육 및 실무경력 요건	1. 정기안전점검	「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제3호라목에 따른 건축 직무분야 (이하 "건축 직무분야"라 한다) 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 초급기술인 이상이거나 건축사일 것	2. 정밀안전점검 및 긴급안전점검	건축 직무분야 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 고급기술인 이상이거나 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것
구분	자격요건										
	기술자격 요건										
	교육 및 실무경력 요건										
1. 정기안전점검	「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제3호라목에 따른 건축 직무분야 (이하 "건축 직무분야"라 한다) 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 초급기술인 이상이거나 건축사일 것										
2. 정밀안전점검 및 긴급안전점검	건축 직무분야 또는 안전관리 직무분야의 건설기술인 중 고급기술인 이상이거나 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것										

자격	자격제도	
3. 정밀안전진단	건축 직무분야의 건설기술인 중 특급기술인 이상이거나 건축사로서 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것	국토교통부장관이 인정하는 건축 분야의 정밀안전진단교육을 이수한 후 그 분야의 정밀안전점검 또는 정밀안전진단업무를 실제로 수행한 기간이 2년 이상일 것
4. 성능평가	정밀안전진단 책임기술자의 기술 자격, 교육 및 실무경력 요건을 모두 갖췄을 것	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(교량 및 터널, 수리, 항만, 건축 분야로 구분한다)의 성능평가 교육을 이수하였을 것
참여기술자 (시행령 제9조 제2항)	안전점검 등 또는 성능평가: 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람 안전점검 및 긴급안전점검: 제2호를 제외한 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람 1. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격자 분야만 해당한다) 분야의 초급기술인 이상 또는 「건축사법」에 따른 건축사의 자격요건을 갖춘 사람일 것 2. 국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(교량 및 터널, 수리, 항만, 건축 분야로 구분한다)의 정밀안전진단교육 또는 성능평가교육을 이수하였을 것 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시설물통합정보관리체계에 참여기술자로 등록하였을 것	

출처 : 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

□ 「건설기술 진흥법」 및 「부동산서비스산업 진흥법」에 따른 사업체 및 종사 인력 자격제도

「건설기술 진흥법」은 건설엔지니어링업에 대하여 전문분야별로 등록 제도를 규정한다. 전문분야는 크게 종합, 설계·사업관리, 품질검사로 나뉜다. 설계·사업관리는 다시 일반, 설계 등 용역, 건설사업 관리로 구분되며, 설계 등 용역은 설계등용역일반과 측량 및 수로조사로 나뉜다. 품질검사는 일반, 토목, 건축, 특수로 구분되며, 특수 분야는 골재, 레디믹스트콘크리트, 아스팔트콘크리트, 철강재, 섬유, 용접 및 말뚝재하를 포함한다.

건설엔지니어링업의 등록요건 및 업무범위는 전문분야에 따라 다양한 요건을 요구한다. 각 분야는 기술인력, 사무실 및 장비, 자본금 등의 요건을 갖추어야 하며, 해당 요건에 따라 수행 가능한 업무범위가 결정된다. 예를 들어, 종합 분야는 특급기술인 2명을 포함한 15명 이상의 건설기술인, 품질검사 기술인력, 사무실, 시험실 및 장비, 자본금 2억원 이상을 요구하며, 설계 등 용역, 건설사업관리, 품질검사 업무를 수행할 수 있다.

반면, 설계등용역 분야는 특급기술인 1명을 포함한 5명 이상의 건설기술인, 사무실, 자본금 5천만 원 이상을 요구하고, 설계 등 용역 업무를 담당한다. 품질검사 분야는 일반, 토목, 건축, 특수 분야로 나뉘며, 각 분야는 요구되는 기술인력과 시험실, 장비 요건이 다

르다. 예를 들어, 토목 분야는 토목품질시험기술사 등 3명 이상의 인력과 150㎡ 이상의 시험실을 갖추어야 한다. 이처럼 건설엔지니어링업의 등록요건은 전문분야별로 구체적으로 규정되어 있으며, 각 요건을 충족해야 해당 분야의 업무를 수행할 수 있다.

[표 3-25] 건설기술진흥법의 사업체 및 종사 인력 자격제도 규정

자	격	자	격제
건설엔지니어링업 (종합 분야, 법 제26조)	기술인력	1. 특급기술인 2명을 포함한 초급 이상의 건설기술인 15명 이상 2. 다음 각 목의 품질검사(일반) 기술인력 이상 가. 토목품질시험기술사 및 건축품질시험기술사 각 1명 이상 나. 건설재료시험기사 2명 이상 및 화공기사 1명 이상 다. 건설재료시험산업기사 또는 건설재료시험기능사 2명 이상	
		1. 업무 수행에 필요한 사무실 2. 품질검사(일반)의 시험실 3. 품질검사(일반)의 시험장비	
		2억원 이상	
		1. 설계등용역업무 2. 건설사업관리업무 3. 품질검사업무	
	업무범위		

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

「부동산서비스산업 진흥법」은 부동산서비스산업 사업체에 대한 등록제도를 규정하고 있지 않으나, 우수한 사업체에 대한 인증제도를 통하여 관리하고 있다. 국토교통부장관이 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여, 부동산서비스와 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 인증할 수 있다(법 제15조).

국토교통부장관이 인증된 우수서비스사업자에게 인증서를 교부하고, 인증마크를 제정하여 사용하게 할 수 있도록 하여 실효성 있는 인증제도 운영을 규정하고 있다.

[표 3-26] 부동산서비스산업 진흥법의 사업체 인증제도 규정

자	격	자	격제
우수 부동산서비스사업자 인증 (법 제15조)	국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 우수 부동산서비스사업자(이하 “우수서비스사업자”라고 한다) 인증 가능 국토교통부장관은 인증 우수서비스사업자에게 인증서를 교부하고, 인증을 나타내는 표시(이하 “인증마크”라 한다)를 제정하여 인증 우수서비스사업자가 사용하게 할 수 있음		

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

□ 국내외 건축 및 시설물 유지관리 자격제도 응시자격 및 시험과목

• 주택관리사⁴⁸⁾

주택관리사는 국가 전문자격으로 공동주택의 공용부분, 입주자 공동 소유인 부대복리 시설의 유지보수와 안전관리를 하는 업무를 수행한다. 대한주택관리사협회에서 공개하고 있는 자료에 따르면 현재 주택관리를 위해 배치된 관리사는 총 18,982명이다.

[표 3-27] 주택관리사 시험과목 및 시험방법

구분	과목	합격점	문항수, 시험시간
1차 시험	- 민법 -회계원리 - 공동주택 시설 개론	- 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상	- 5지 선택형 객관식 - 각 과목별 40문항
2차 시험	- 주택관리관계법규 - 공동주택관리실무	- 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상	- 각 과목별 5지 선택형 24문항 + 주관식 16문항 총 40문항

출처 : KCI 한국자격정보원 홈페이지. <http://www.koci.co.kr/base/m3/smnu1/menu2.php> (접속일 : 2024.04.08.)
주택관리사협회. <https://www.khma.org/portal/00007/00016/00029.web> (접속일 : 2024.04.08.)

자격취득 시험 응시 요건은 따로 없으나, 법에 의한 응시자격 결격사유에 해당하는 자와 기 자격취득자는 응시가 불가하다. 공동주택관리법 제67조에 따라 자격 시험에 합격하면 ‘주택관리사보’ 자격을 취득하게 되며, 주택관련 업무에 소장으로 3년, 직원으로 5년 이상 실무경험을 쌓은 후 주택관리사 자격을 등록할 수 있다.

• 시설경영관리사(KCFM)⁴⁹⁾

시설경영관리사의 자격취득 시험 응시 요건은 한국퍼실리티매니지먼트학회(이하 FM 학회)에서 인정하는 프로그램에서 FM학위를 취득하고 3년간의 FM경력을 가진 자, FM 학회에서 인정하는 FM관련 학위를 취득하고 4년간의 FM경력을 가진 자, 학사학위 및 기타학위 취득 후 5년간의 FM경력을 가진 자, 전문대나 동등 학력자는 7년간의 FM경력을 가진 자, 고등학교 학력자는 8년간의 FM경력을 가진 자, 여기에서 관련 학위란 건축, 경영, 실내디자인, 부동산, 시공관리, 자산관리, Engineering 등이 포함된다.

[표 3-28] 시설경영관리사(FCFM) 시험 과목

구분	과목	합격점	문항수, 시험시간	비고
이론	· FM개론 및 커뮤니케이션 · 워크플레이스	- 70% 이상	- 100문제, 60분	- 학회 주관 정규교육 이수시 이론 시험은 면제됨

48) 대한주택관리사협회. <https://www.khma.org/portal/portal.web> (접속일 : 2024.04.08.)
(사)한국주택관리협회. <https://www.kabma.or.kr> (접속일 : 2024.04.08.)

49) 한국퍼실리티매니지먼트학회 홈페이지. <https://www.kfma.net> (접속일 : 2024.04.08.)

구분	과목	합격점	문항수, 시험시간	비고
	· 지속가능환경 · 재무 및 회계 · 평가 · FM기술			- 이론 합격자는 실무에서 불합격하더라도 재 검정 응시 이론 부분이 면제됨
실무	· 리더쉽과 FM전략 · 프로젝트 매니지먼트 · 건축과 FM · 부동산 · 유지와 운영 · 위기 및 품질관리	- 70% 이상	- 150문제, 90분	-
면접	FM 이론과 실무전반에 대한 구술면접	70% 이상		- 필기시험 합격자에 한하여 응시함

출처 : (사)한국패실리티매니지먼트학회 KCFM 자격제도에 관한 규정. https://www.kfma.net/html/sub06_02.jsp (접속일 : 2024.04.08.) 참고하여 연구진 재작성

시험과목은 이론 6과목, 실무 6개 과목, 면접으로 구성되며, 이론 시험은 FM개론 및 커뮤니케이션, 워크플레이스, 지속가능환경, 재무 및 회계, 평가, FM기술로 구성되며, 학회주관 정규교육 시 이론 시험은 면제된다. 실기 시험은 리더쉽과 FM전략, 프로젝트 매니지먼트, 건축과 FM, 부동산, 유지와 운영, 위기 및 품질관리 과목으로 구성되며, 면접은 이론 및 실무에 관한 구술 시험으로 치러진다.

- 미국 공인 시설관리자(CFM; Certified Facility Manager)

미국 공인 시설관리자는 미국 IFMA에서 관리하는 자격증명으로 시설 전문가 표준 인증으로 IFMA에서 관리되는 국제 표준 실무능력 자격시험으로 CFM는 현직자 약 2900명, 은퇴자 약 680명이며, 시험 합격률은 77%⁵⁰⁾이다. 자격취득시험 응시 요건(응시자격)은 시설관리 학사, 석사 이상일 경우 실무경험 3년 이상, 관련 학위가 없을 경우 5년 이상의 FM 실무경험 보유 시 응시 가능하다.

[표 3-29] 미국 CFM 자격요건

	Option 1	Option 2
교육 Education	- Bachelor's or Masters level Facility Management degree	- No FM degree
실무 경력 FM Work Experience	- 3년 이상	- 5년 이상

출처 : IFMA(2023, p.8) 참고하여 연구진 재작성

50) IFMA. <https://www.ifma.org/credentials/certified-facility-manager-cfm> (접속일 : 2024.04.08.)

시험과목은 총 11개 과목⁵¹⁾으로 11과목에 대한 180개 문항 출제를 5시간 동안 응시한다. 응시과목은 의사소통, 위기관리, 지속가능성, 금융 및 비즈니스, 점유 및 인적요소, 리더십과 전략, 운영 및 유지관리, 프로젝트 관리, 부동산, 성능 및 품질, 시설정보관리 및 기술 관리로 구성된다. 특이점은 시험합격 후 30일 이내 IFMA 윤리 평가를 받아야 하며 자격 유지(갱신)를 위한 의무 교육을 6년마다 수행하여야 한다.

[표 3-30] 미국 CFM, Ethics Assessment Options

Ethics Assessment Option	Description	Documentation Required
업무행동 및 윤리 강령 교육 과정 HR Classroom Code of Business Conduct and Ethics Training Course	- 1시간의 e 러닝 프로그램 - 업무에 대한 올바른 판단을 내리도록 윤리 기준, 원칙에 대해 교육 - 고용주가 연방조달규정(FAR)을 준수 할수 있도록 FSG 및 SOX에 대한 내용을 교육 - 직원, 감독관 윤리행동 교육 프로그램	- 훈련 완료 후 신청자는 자격 신청 및 유지 프로그램(CAMP)에 있는 CFM 신청서의 윤리 섹션을 작성하고 문서를 업로드
RICS Ethics Assessment	- 3시간의 e 러닝 프로그램 - 대화형 학습, 모듈 및 사례연구	- 훈련 완료 후 신청자는 자격 신청 및 유지 프로그램(CAMP)에 있는 CFM 신청서의 윤리 섹션을 작성하고 문서를 업로드
고용주 윤리교육 Employer sponsored Ethics Training	- 고용주가 국제 윤리 표준 연합에서 제정하고 인증 위원회에서 채택한 프레임워크를 충족하는 윤리 교육을 받은 경우 승인을 위해 제출할 수 있음	- 훈련 완료 후 신청자는 자격 신청 및 유지 프로그램(CAMP)에 있는 CFM 신청서의 윤리 섹션을 작성하고 문서를 업로드

출처 : IFMA(2021, pp.9~10). 참고하여 연구진 재작성

• 일본 시설관리자 인증(CFMJ; Certified Facility Manager of Japan)⁵²⁾

일본 시설관리자 인증은 일본 시설관리자협회(JFMA)에서 관리하며, 일본 시설관리자협회(JFMA)에서는 시설관리자 인증시험을 실시하고, 숙련도 수준을 충족한 사람에게 CFMJ 인증을 제공⁵³⁾한다.

자격시험의 내용은 일본FM협회(JFMA), (사)오피스 추진협회(NOPA), 롱라이프빌 추진협회(BELCA)의 협의 하에 치러진다. 시험합격 후 5년 안에 신규 자격등록신청을 하지 않을 경우 추가 교육을 수료한 뒤 신규 등록신청을 할 수 있다. 시험응시자격은 없으나 시험합격 후 실무 경력 및 학력 조건에 부합해야 자격취득 등록을 할 수 있다.

51) IFMA, 2021, pp.11~13.

52) JFMA, 2024. 2024(令和6)年度 認定ファシリティマネジャー資格試験案内書

53) 일본 JFMA 홈페이지. <https://www.jfma.or.jp> (접속일 : 2024.04.08.)

CFMA 자격취득요건은 우선 시험에 합격하고, 실무 2년 또는 대학원 수료요건을 충족할 경우 CFMJ 자격 등록 가능하다. 최근(2024.1.)부터 최종학력에 관계없이 FM실무 경험 연수가 2년 이상일 경우 등록신청 가능하도록 요건이 변경⁵⁴⁾되었다. 특히 대학원 경력을 실무 경력으로 같음하여 대학원을 수료할 경우 FM 실무 경력을 요구하지 않고 있다. 시험은 학과 및 논술시험으로 이뤄지며 학과시험은 FM개론, 업무, 지식에 대한 평가로 구성되며, 논술시험은 실무에서 필요한 문제 해결에 대한 논술 시험으로 구성된다.

[표 3-31] 일본 CFMJ 시험과목

시험과목	출제범위	비고
학과시험	① FM개론	제1부 경영과 FM - 1장 시설 관리란? - 2 장 시설 관리의 효과 - 3장 경영 환경과 시설 관리 ※ FM의 종합 문제는 다른 분야 ②, ③도 포함
	② FM업무	제2부 FM의 업무 - 4장 FM의 체계 -5장 총괄 경영 - 6장 FM 전략·계획 - 7장 프로젝트 관리 - 8장 운영 유지 - 9장 평가 - 10장 개선
	③ FM지식	제2부 FM의 지식 - 11장 인간성 관련 지식 - 12장 워크플레이스 관련 지식 - 13장 부동산 거래 관련 지식 - 14장 시설 관련 지식 - 15장 FM 관련 법령과 지침 등 ※ 제4부 제16장은 제외
논술시험	④ 논술	- - 실제의 FM 업무를 실시하는데 필요한 문제 추출 능력 · 문제 해결 능력 - 상대방에게 이해하게 하기 위한 표현력 · 제안력 · 설득력

출처 : JFMA(2024, pp.7~8) 참고하여 연구진 재작성

② 종사자 인식조사 기반 건축물 유지관리업 및 전문가 자격 기준

□ 무자격 영세 업체 난립에 따른 제도개선 필요

건축물 유지관리산업 종사자 인식조사에서 종사자들은 산업 내 사업체들의 규모가 영세하며, 자격 미달 업체 난립이 우선적으로 개선이 필요한 사항이라고 응답하였다. 먼저, 건축물 유지관리산업에서 개선이 필요한 사항에 대하여 종사자 중 60.8%가 자격 미달 영세 업체가 난립하는 문제를 꼽았다(1+2+3순위 기준).

54) <https://www.jfma.or.jp/qualification/page7.php> (접속일 : 2024.04.08.)

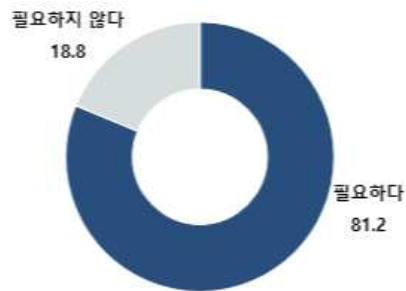


[그림 3-16] 건축물 유지관리산업 제도개선 필요성

출처 : 연구진 작성

□ 건축물 유지관리업(가칭) 신설 필요성

건축물 유지관리산업 종사자들 중 81.2%는 산업의 체계적 관리를 위한 건축물 유지관리업(가칭)을 신설하고 등록을 의무화하는 제도화가 필요하다고 응답하였다. 사업체 규모, 업력, 관리 건축물 규모, 매출액 등에 따라 오차범위 안에서 약간씩 차이는 있었으나 대체적으로 제도화 필요성에 공감하는 모습을 보였다.

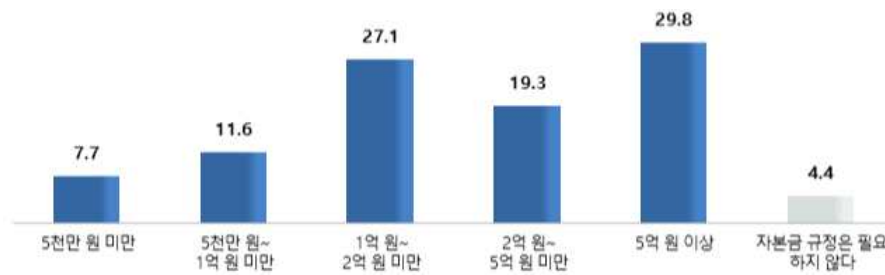


[그림 3-17] 건축물 유지관리업의 신설 필요성

출처 : 연구진 작성

□ 건축물 유지관리업(가칭) 등록 요건

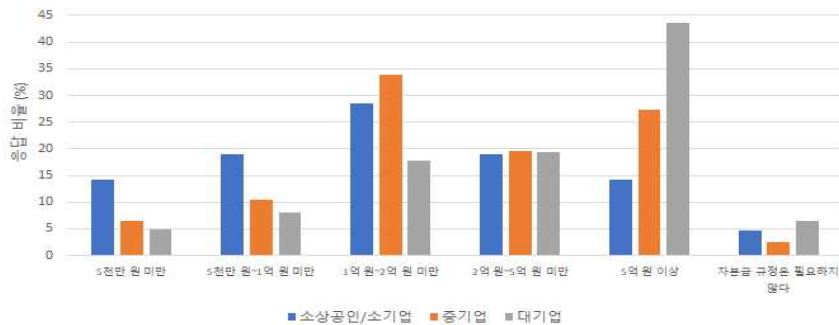
건축물 유지관리업(가칭)의 등록 요건으로서 사업자의 최소 자본금을 규정하는 방안에 대하여 필요하지 않다는 응답은 4.4%에 불과하였고, 95.6%가 일정 금액 이상의 최소 자본금 규모가 필요하다고 응답하였다. 등록 요건으로서 최소 자본금의 규모는 5억 원 이상(29.8%)이 가장 높았고, 2억 원 이상 5억 원 미만(19.3%)을 합하면 2억 원 이상 금액으로 규정하는 것이 적절하다는 응답이 전체의 절반 수준으로 나타났다.



[그림 3-18] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 최소 자본금 규모

출처: 연구진 작성

건축물 유지관리산업 등록 요건으로서 최소 자본금에 대한 구체적인 자격 기준을 물었을 때는 속한 사업체의 규모가 작을수록 더 낮은 수준의 자격 기준을 선택하는 경향이 나타났다. 대기업 종사자의 경우 최소 자본금 기준의 적정 수준이 5억 원 이상이라는 응답이 가장 많았으나, 소상공인/소기업의 경우 1억 원 이상 2억 원 미만이라는 응답이 가장 많았고, 5천만 원 미만이 적정하다는 응답도 14.3%로 대기업 대비 약 3배에 달하였다. 그러나 최소 자본금 규정이 필요하지 않다는 응답은 소속 사업체의 규모와 관계없이 낮은 수준으로, 일정 수준의 자격 기준이 필요하다는 공감대가 존재하였다.



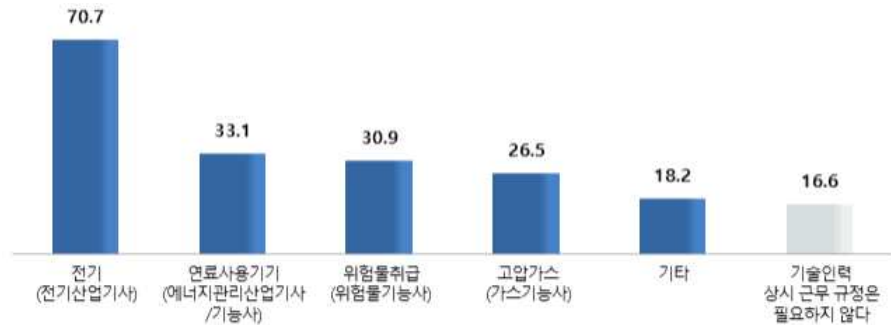
[그림 3-19] 등록 요건 중 최소 자본금 규모에 대한 사업체 규모별 응답

출처: 연구진 작성

등록 요건으로서 상시 근무가 필요한 기술 인력의 범위에 대한 의견(복수 응답)은 전기 분야 기술자(전기산업기사)가 70.7%로 다수에 해당하였고, 그 외 연료사용기기, 위험물 취급, 고압가스 등 타 분야 전문가의 상시 근무 규정도 26.5~33.1% 수준의 응답을 보였다. 한편, 기술 인력의 상시 근무가 필요하지 않다는 응답은 16.6%로 나타났다.

상시 근무 필요한 기술 인력의 범위에 대한 의견도 사업체 규모에 따라 다르게 나타났는데, 대기업은 대부분의 기술 인력에 대하여 상시 근무 규정이 필요하다는 응답이 높았으며, 특히 위험물취급 분야 기술자(위험물기능사) 상시 근무가 필요하다는 의견이 43.5%로 높게 나타났다. 소상공인/소기업에서는 전기 분야 기술자(50.0%) 등 기술 인력의 상

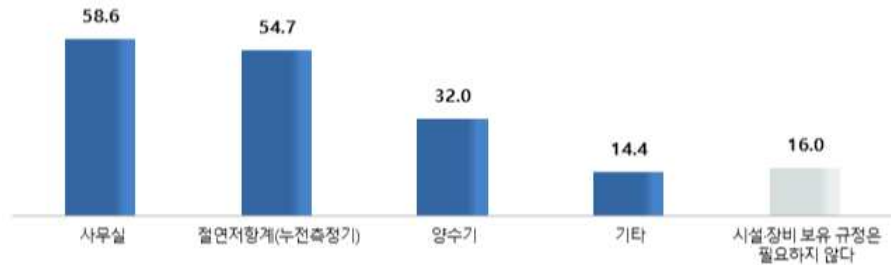
시 근무 규정에 대한 필요성이 전반적으로 낮게 나타났으며, 기술 인력의 상시 근무 규정이 필요하지 않다는 의견(28.6%)도 가장 높았다.



[그림 3-20] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 상시 근무 필요한 기술 인력

출처 : 연구진 작성

등록 요건으로서 시설·장비 보유 규정이 필요한 범위에 대한 의견(복수 응답)은 사무실 (58.6%), 절연저항계(누전측정기, 54.7%)에서 절반 이상이 필요하다고 응답하였다. 시설·장비 보유 규정은 필요하지 않다는 응답은 16.0%로 나타났다.



[그림 3-21] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 시설·장비 보유

출처 : 연구진 작성

건축물 유지관리업의 등록 필요성에 대하여 종사자들이 대체로 공감한 것과 달리, 구체적인 등록 요건에 대해서는 사업체 규모에 따라 의견이 달랐다. 특히 최소 자본금 규모는 종사자들의 인식이 크게 갈리는 모습을 보였는데, 등록 요건으로서 규정 필요성은 공감하면서도 소속된 사업체를 기준으로 적정 자본금 규모를 판단하는 모습이 나타났다.

□ 건축물관리사(가칭) 자격 신설 및 상시 근무 필요성

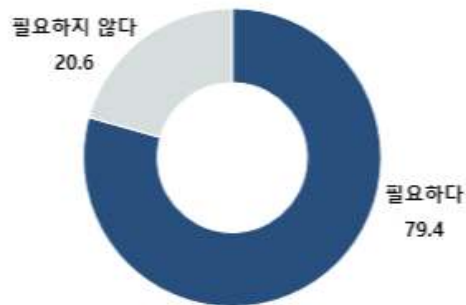
건축물 유지관리산업 종사자들은 산업계 종사 인력의 자격 관리를 위하여 건축물관리사(가칭) 자격을 신설하는 방안에 대하여 69.6%가 찬성하였다. 건축물관리사 자격시험에 필요한 과목으로는 건축물 유지관리 실무(93.7%), 건축물 유지관리 관계 법규(86.5%), 건축물 시설개론(73.8%) 등의 필요성이 높게 나타났다.



[그림 3-22] 건축물관리사(가칭) 자격 신설 필요성 및 필요 과목

출처 : 연구진 작성

건축물 유지관리업 등록 요건으로 건축물관리사 상시 근무를 규정하는 것에 대하여 응답자의 79.4%가 필요하다고 답하였다. 사업체 규모, 업력, 관리 건축물 규모, 매출액 등에 따라 오차범위 안에서 약간씩 차이는 있었으나 대체적으로 제도화 필요성에 공감하는 모습을 보였다.



[그림 3-23] 건축물 유지관리업 등록 요건으로서 건축물관리사 상시 근무 필요성

출처 : 연구진 작성

③ 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격기준 정립

□ 제도 및 종사자 인식조사 기반 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격기준 초안

건축물 유지관리를 수행하는 사업체 및 인력에 대하여 최소한의 업무능력을 담보하기 위한 기준을 제도화하는 방안을 마련할 필요가 있다. 먼저 사업체에 대해서는 등록을 의무화하고, 등록 요건으로 자본금, 인력, 시설 및 장비 보유에 대한 기준을 설정할 필요가 있다.

유관 법령의 기준을 참고하여, 건축물 유지관리사업자(가칭)의 기준을 설정하였다. 건축물관리사(가칭) 자격 보유자가 건축물 유지관리사업자로 등록할 수 있도록 하였다. 건축물관리사의 자격 기준은 자격시험에 합격한 사람으로 하되, 자격의 인정 제도 등 마련에 관한 내용은 FGI 면접을 통하여 산업계의 의견을 종합하여 마련하고자 하였다.

사업체 등록요건으로는 먼저 자본금은 2억 원 이상 갖추도록 하였다. 기술인력은 전기 취급, 연료사용기기 취급, 고압가스·위험물 취급 기술자를 각 1명 이상 보유하도록 규정하였다. 시설 및 장비의 경우 사무실을 갖추고, 양수기와 절연저항계를 각 1대 이상 보유하도록 규정하였다.

[표 3-32] 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격 기준(초안)

구분	자격 기준
건축물 유지관리사업체 (가칭)	- 건축물관리사(가칭) 자격 보유한 자가 등록 - 자본금 2억 원 이상 - 전기 취급, 연료사용기기 취급, 고압가스·위험물 취급 기술자 각 1명 이상 보유 - 사무실, 양수기, 절연저항계 각 1대 이상 보유
건축물관리사 (가칭)	- 자격시험 합격 - 주택관리사 자격증 소지자의 경우 일정교육 이수 후 자격 부여

출처 : 연구진 작성

□ 관계자 FGI를 통해 최종 건축물 유지관리 사업체 및 전문가 자격기준 정립

• FGI 의견 종합

FGI 면접 대상자들은 건축물 유지관리 사업체 및 인력 기준의 제도와 필요성에 공감하였다. 건축물 장수명화에 따라 유지관리의 중요성이 지속적으로 높아지고 있는 반면, 현재 건축물 유지관리 산업계는 자격미달 사업체 난립으로 인한 저가 수주와 품질 하락이 발생하고 있는 실정이며, 이러한 현실을 개선하기 위한 제도화가 필요하다는 것이다.

LCC 관점에서 관리가 미비하면 준공 후 불과 20년 경과 후 건축물이 조기 노후화하게 된다는 점에 공감하였으며, 특히 상가 등 관리비 소송이나 부도 등으로 정상적인 관리가 이루어지고 있지 않은 건축물에 대한 개선이 필요하다는 의견이었다. 소수 의견으로, 2024년 초 폐지된 시설물 유지관리업이 건설업으로서 건축물 유지관리에 대한 자격이 아님에도, 그동안 간접적으로 건축물 유지관리에 대한 자격 기준으로 활용되다가 최근 폐지되면서 생긴 제도적 공백에 대한 보완이 시급하다는 지적도 있었다.

특히 자본금에 대한 자격 기준은 2억 원 이상 기준이 적절하다는 의견과 자본금 기준을 더 높여야 한다는 의견이 나뉘어 나타났다. 중소기업 소속 면접 대상자의 경우 2억 원 이

상 기준이 적절하다는 의견이 주로 나타났으며, 전기안전관리법, 공동주택관리법 등 유관 법령에서도 2억 원을 기준으로 하고 있음을 지적하였다. 한편, 대기업/중견기업의 경우 2억 원보다 더 높여 5억 원 수준에 달해야 한다는 의견이었다. 건축물 유지관리 사업체의 일반적인 업태가 도급 계약이어서, 2억 원의 자본금은 3만 m² 규모 건축물의 경우 유지관리 인력의 인건비 2달 치에 불과하다는 것이다.

한편, 정보통신공사업법, 기계설비법 등 제도에 따른 혼란이 발생한 사례를 참고할 필요성이 지적되었다. 시장이 준비되지 못한 입법이 진행될 경우 유예기간 내 제도 정착이 이루어지지 못하고 혼란이 발생할 수 있다는 것이다. 자격 기준과 초기 제도 정착을 위한 인정 제도를 산업계 현실을 고려하여 적정 수준에서 마련할 필요성이 제기되었다.

건축물 유지관리 사업체 자격 기준에 대하여 신설 자격인 건축물관리사(가칭) 자격을 갖춘 자가 건축물 유지관리사업자(가칭)에 등록할 수 있도록 한 제도화 방안에 대하여 면접 대상자들도 공감하였다. 공동주택관리 시장은 주택관리사 자격으로 통일되어 시장 참여자와 그 자격 여부가 명확하나, 상업(오피스) 시장은 민간 건축물 유지관리사 자격이 난립하여 현장에서는 이러한 자격을 고려하지 않는 실정이며, 따라서 건축물 유지관리 산업계에서도 공신력 있는 자격 제도 마련이 필요하다는 것이다.

다만 초기 제도 정착을 위하여 기존 종사 인력과 유사 자격에 대한 인정 제도를 갖출 필요성이 제기되었다. 현재 종사 인력의 연령대가 높아 추가 자격을 요구하는 경우 대량 퇴출이 우려되며, 중개사법 도입 때 경력 인정 사례와 같이 일정 이상 경력을 갖춘 종사 인력에 대하여 교육 수료 후 자격을 인정하는 보완 제도 마련이 필요함이 지적되었다. 자격 인정을 위한 경력 보유 기준으로는 10년 경력이 적절하다는 의견이었다.

유사 자격인 주택관리사의 경우에도 교육 수료 후 인정할 필요성에 대체로 공감하였다. 특히 주택관리업 관계자들은 일반 건축물 유지관리 자격 제도와 주택관리사 제도를 통합하는 방향의 제도화가 필요하다는 의견을 제시하였다. 주택관리사와 건축물관리사 자격이 양분되면 많은 사업체에서 주거와 상업 건축물을 모두 관리하고 있어 두 자격을 모두 갖출 필요가 생겨 중복된다는 것이다.

□ 건축물 유지관리 사업체 및 종사자의 자격기준 정립

건축물 유지관리를 수행하는 사업체 및 인력 자격 기준에 대한 최종 안은 건축물관리사(가칭) 자격에 대한 인정 제도를 마련하여 제도 시행 초기 정착을 보완하였다. 건축물 유지관리서비스와 관련된 자격(주택관리사 등), 학력 또는 경력(10년 이상 등) 등을 보유한 사람은 교육 이수 후 건축물관리사 자격을 부여하도록 하였다.

그 외 등록 요건은 원안과 동일하게 자본금 2억 원 이상 갖추고, 기술인력으로는 전기 취급, 연료사용기기 취급, 고압가스·위험물 취급 기술자를 각 1명 이상 보유하도록 규정하였다. 시설 및 장비의 경우 사무실, 양수기와 절연저항계를 각 1대 이상 보유하도록 규정하였다.

[표 3-33] 건축물 유지관리 사업체 및 인력 자격 기준(최종 안)

구분	자격 기준
건축물 유지관리 사업체 (가칭)	- 건축물관리사(가칭) 자격 보유한 자가 등록 - 자본금 2억 원 이상 - 전기 취급, 연료사용기기 취급, 고압가스·위험물 취급 기술자 각 1명 이상 보유 - 사무실, 양수기, 절연저항계 각 1대 이상 보유
건축물관리사 (가칭)	- 자격시험 합격 - 주택관리사 자격증 보유자는 일정교육 이수 후 자격 부여 - 건축물 유지관리업계에서 10년 이상 근무한 자는 일정교육 이수 후 자격 부여

출처 : 연구진 작성

4) 건축물 유지관리산업 진흥 협회의 설립 및 업무

건축물 유지관리산업에 대한 법적 규정이 없으므로, 산업을 대표할 협회 설치 및 협회가 수행하여야 하거나 수행할 수 있는 업무에 대한 법적 근거도 부재한 상황이다. 민간 주도로 협회가 세워져 있으나, 산업계의 참여나 민관협력의 차원에서 많이 부족한 현실이다. 건축물 유지관리산업을 대표할 협회 설치 및 업무 수행의 법적 근거 마련을 통하여 전문성 향상, 산업 표준화, 기술개발 및 연구, 업계 윤리 및 품위 유지, 종사자 복리 증진, 민관협력 등 산업 진흥을 위한 공익적 역할 수행을 기대할 수 있다.

건축물 유지관리산업 진흥 협회의 설립 및 의무에 관한 사항은 유관 법제도 분석 및 사업체 FGI를 통해 진행하였다.

□ 현행 유관법령 상 협회 설치 및 협회 업무 제도화 현황

건축물 유지관리 관련 타 법령에서는 해당 분야 전문가와 사업자가 품위 유지, 복리 증진, 기술개발 및 산업의 건전한 발전 등의 목적으로 협회를 설립할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 협회들은 회원의 전문성 향상, 교육 훈련, 연구 및 개발, 윤리 규정 제정, 정부 자문 및 건의, 공제사업 운영 등을 통해 해당 산업의 발전과 회원의 복지 향상을 도모하는 역할을 수행한다.

또한, 정부나 관련 기관으로부터 자격시험 관리, 실무교육, 실적 관리, 정보 시스템 구축 및 운영 등의 다양한 행정적 업무를 수탁받아 수행할 수 있는 법적 근거를 마련하고 있으며, 이를 통하여 정부와 협회가 함께 법령 준수와 정책 운영을 위하여 협력할 수 있는 기반을 마련하고 있다. 이러한 협회들은 해당 분야에서 전문가 및 사업자들이 모여 공동의 이익을 추구하고, 산업의 질적 향상과 안전성을 높이며, 회원들의 권익을 보호하여 산업을 진흥하는 데 중추적인 역할을 수행하고 있다.

[표 3-34] 유관 법령의 협회 설치 및 업무 규정

법률명	협회	협회 설치 및 업무
건설기술진흥법	건설기술인 단체 (법 제69조)	건설기술인은 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건설기술인 단체 설립 가능
	건설엔지니어링사업자단체 (법 제69조)	건설엔지니어링사업자는 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건설엔지니어링사업자단체 설립 가능
건설산업기본법	건설사업자 단체 (법 제50조, 제52조)	건설사업자의 품위 보전, 건설기술의 개발, 그 밖에 건설업의 건전한 발전을 위하여 건설사업자는 건설사업자단체 설립 가능 협회는 건설업에 관한 사항에 대하여 정부에 건의, 정부 자문, 건설사업자 위법 사실을 국토교통부장관에 보고 등 업무 수행
건축사법	대한건축사 협회 (법 제31조, 제31조의2, 제31조의4, 제38조의2, 제38조의11)	건축사의 품위 유지, 업무 개선, 건축기술의 연구·개발을 통한 건축물의 질적 향상 및 안전 증진과 건축문화의 발전을 위하여 대한건축사협회 설치 다음 각 호의 사업 수행
		1. 건축물에 관한 조사·연구 2. 건축물의 품질 및 시공 기술의 향상을 위한 지도 3. 건축사업무의 개선·발전 4. 회원의 품위 유지 및 윤리 확립 5. 건축사와 건축사보의 자질 향상을 위한 연수 6. 회원의 복지 향상 및 연금제도 운영 7. 그 밖에 건축사협회의 설립 목적을 달성하기 위하여 필요한 사업
		회원이 업무를 수행할 때 지켜야 할 직업윤리에 관한 윤리규정 제정 다음 각 호의 업무를 국토교통부장관으로부터 수탁·수행
		1. 실무수련자의 관리 2. 제7조제2항에 따른 건축사보 신고의 접수 3. 제14조에 따른 건축사 자격시험의 관리 4. 제18조에 따른 등록의 접수, 등록증 발급 및 반납 5. 제19조의2에 따른 건축사 업무 실적의 관리 등 6. 제30조의2에 따른 실무교육
		다음 각 호에 해당하는 업무에 관한 사항 보고, 자료 제출

법률명	협회	협회 설치 및 업무
		1. 제38조의11제2항에 따라 위탁한 업무에 대한 관리·감독이 필요한 경우 2. 그 밖에 건축사 관련 정책 수립을 위하여 필요한 경우
건축서비스산업 진흥법	건축진흥원 (법 제25조)	국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 건축진흥원을 설립하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정 가능 다음 각 호의 사업 수행 1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획 2. 제7조제1항의 건축서비스산업의 실태조사 3. 제8조에 따른 정보체계 구축사업 4. 제10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원 5. 제15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업지원 6. 출판 및 홍보 사업 7. 교육·연수 사업 8. 국제 교류·협력 사업 9. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업 다음 각 호의 수익사업 수행 가능 1. 정보제공 사업 2. 프로그램 및 교재 개발 사업 3. 그 밖에 건축진흥원의 설립 또는 지정 목적을 달성하기 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사업
경비업법	경비협회 (법 제22조, 제23조)	경비업자는 경비업무의 건전한 발전과 경비원의 자질향상 및 교육훈련 등을 위하여 경비협회 설립 가능 다음 각 호의 업무 수행 1. 경비업무의 연구 2. 경비원 교육·훈련 및 그 연구 3. 경비원의 후생·복지에 관한 사항 4. 경비진단에 관한 사항 5. 그 밖에 경비업무의 건전한 운영과 육성에 관하여 필요한 사항 다음 각 호의 공제사업 수행 가능 1. 제26조에 따른 경비업자의 손해배상책임을 보장하기 위한 사업 2. 경비업자가 경비업을 운영할 때 필요한 입찰보증, 계약보증(이행보증을 포함한다), 하도급보증을 위한 사업 3. 경비원의 복지향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 사업 4. 경비업무와 관련한 연구 및 경비원 교육·훈련에 관한 사업
공간정보 산업진흥법	공간정보 산업협회 (법 제24조)	공간정보사업자와 공간정보기술자는 공간정보산업의 건전한 발전과 구성원의 공동이익을 도모하기 위하여 공간정보산업협회 설립 가능 다음 각 호의 업무 수행

법률명	협회	협회 설치 및 업무
		1. 공간정보산업에 관한 연구 및 제도 개선의 건의 2. 공간정보사업자의 저작권·상표권 등의 보호활동 지원에 관한 사항 3. 공간정보 등 관련 기술에 관한 각종 자문 4. 공간정보기술자의 교육 등 전문인력의 양성 5. 다음 각 목의 사업 가. 회원의 업무수행에 따른 입찰, 계약, 손해배상, 선금금 지급, 하자보수 등에 대한 보증사업 나. 회원에 대한 자금의 융자 다. 회원의 업무수행에 따른 손해배상책임에 관한 공제사업 및 회원에 고용된 사람의 복지향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업 6. 이 법 또는 다른 법률의 규정에 따라 협회가 위탁받아 수행할 수 있는 사업 7. 그 밖에 협회의 설립목적을 달성하는데 필요한 사업으로서 정관으로 정하는 사업
공동주택관리법	주택관리사 협회 (법 제81조, 제82조)	주택관리사 등은 공동주택관리에 관한 기술·행정 및 법률문제에 관한 연구와 그 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택관리사단체 설립 가능 관리사무소장의 손해배상책임과 공동주택에서 발생하는 인적·물적 사고, 그 밖에 공동주택관리업무와 관련한 종사자와 사업자의 손해배상책임 등을 보장하기 위하여 공제사업 수행 가능
공인중개사법	공인중개사 협회 (법 제41조, 제42조, 제45조)	개업공인중개사인 공인중개사는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사 협회 설립 가능 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업 수행 가능 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청의 업무 위탁 수행 가능
도시 및 주거환경정비법	정비사업 전문관리업자 단체 (법 제109조, 제110조, 제128조)	정비사업전문관리업자는 정비사업전문관리업의 전문화와 정비사업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 정비사업전문관리업자단체 설립 가능 다음 각 호의 업무 수행 1. 정비사업전문관리업 및 정비사업의 건전한 발전을 위한 조사·연구 2. 회원의 상호 협력증진을 위한 업무 3. 정비사업전문관리 기술 인력과 정비사업전문관리업 종사자의 자질향상을 위한 교육 및 연수 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장으로부터 다음 각 호의 사무 위탁 수행 가능 1. 제108조에 따른 정비사업전문관리업 정보종합체계의 구축·운영 2. 제115조에 따른 교육의 실시 2의2. 제119조에 따른 정비사업관리시스템의 구축·운영 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사무

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>. (접속일 : 2024.05.18.)

□ 제도분석에 따른 건축물 유지관리협회 업무 초안

일반적으로 산업 진흥 관련 법제도에서는 해당 산업의 진흥을 지원하거나 연구·개발을 위한 단체를 설립하도록 하고 있다. 이에 본 연구에서는 건축물 유지관리산업 역시 산업 진흥을 위해서는 관련 단체의 설립을 규율하고 업무를 명시하여 체계적인 건축물 유지관리산업의 진흥을 도모하고자 한다.

본 연구에서 제안하는 건축물 유지관리산업 협회의 주요 업무는 1) 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·개발, 2) 건축물관리사의 교육·훈련 등 전문인력의 양성, 3) 건축물관리사 자격제도 관리를 포함하도록 한다. 또한 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임 등을 보장하기 위한 공제사업을 수행할 수 있도록 한다.

[표 3-35] 건축물 유지관리협회 업무 범위(초안)

구분	업무 범위
협회 업무	- 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·개발 - 건축물관리사의 교육·훈련 등 전문인력의 양성 - 건축물관리사 자격제도 관리 - 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임 등을 보장하기 위한 공제사업

출처 : 연구진 작성

□ 관계자 FGI를 통해 최종 건축물 유지관리협회 업무 정립

• FGI 의견 종합

FGI 면접 대상자들은 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 협회 설립 필요성에 대하여 공감하였다. 특히, 건축물관리사의 인정 제도 관리를 위하여 종사 인력의 경력 관리가 중요하며, 법정 협회의 설립을 통하여 이러한 제도 관리가 가능하다는 의견이었다.

또한, 적정 수준의 업무대가 기준 마련이 필요하며, 협회 업무에 반영되어야 한다는 의견이었다. 다만, 공동주택과 달리 일반 건축물의 경우 동일한 규모에서도 소요 인력, 비용이 크게 달라 적절한 업무대가 기준의 마련이 가능한가에 대한 의문이 제기되었다.

현재 비법정단체로 설립된 한국건축물유지관리협회에서는 업무대가 계산 시트를 제공하고 있는데, 저가 수주가 일반적인 실정으로 시세와 크게 차이가 나고 있다는 의견이었다. 현재 수준의 대가로는 건축물의 유지에 급급하며 개량이 이루어지지 않고 있어, 건축물의 장수명화를 위한 내구연한 향상은 더욱 어려운 실정이라는 것이다. 이러한 저가 수주 문제는 대도시 지역이 오히려 더 심각하며, 지방은 오히려 인력 부족으로 인하여 대가 수준이 높은 현황이라는 응답이 있었다.

- 최종 안 도출 방향

건축물 유지관리산업 협회의 주요 업무에 대한 최종 안은 FGI 결과를 반영하여 건축물 유지관리 종사자의 경력 관리를 주요 업무로 승격시킬 필요가 있다. 건축물관리사 자격의 인정 제도는 건축물 유지관리산업 제도화의 초기 정착을 위하여 필수적이며, 기존 종사 인력의 자격 인정을 위해서는 체계적인 경력 관리가 필요하다. 따라서 이러한 면접 대상자들의 의견을 반영하여 협회 업무를 정립하고자 하였다.

□ 건축물 유지관리산업 협회의 업무 정립

체계적인 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 협회 설립 및 수행 업무를 정립하였다. 건축물 유지관리산업 협회는 건축물 유지관리산업의 발전을 위한 정책 및 제도 연구·개발을 수행하며, 건축물관리사의 교육·훈련 등을 통해 전문 인력을 양성한다. 또한, 건축물관리사 자격제도를 관리하고 인정 제도 운영을 위하여 건축물 유지관리 종사자의 경력을 체계적으로 관리한다. 아울러 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임을 보장하기 위한 공제사업을 운영할 수 있다.

[표 3-36] 건축물 유지관리 협회 업무 범위(최종 안)

구분	업무 범위
협회 업무	- 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·개발 - 건축물관리사의 교육·훈련 등 전문인력의 양성 - 건축물관리사 자격제도 관리 - 건축물 유지관리 종사자 경력 관리 - 건축물 유지관리사업자와 관련 종사자의 손해배상 책임 등을 보장하기 위한 공제사업

출처 : 연구진 작성

제4장 건축물 유지관리산업 제도 개선 방안

1. 건축물 유지관리산업 제도 개선 대안
 2. 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정 대안
 3. 「건축물관리법」 개정 대안
-

1. 건축물 유지관리산업 제도 개선 대안

1) 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 건축물 유지관리산업 제도화

□ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 개별법령 제정

본 연구에서 제안하는 「건축물 유지관리산업 진흥법」안은 건축물 유지관리산업의 체계적 진흥과 발전을 위한 법제도이다. 앞서 건축물 유지관리산업 진흥의 목적을 노후 및 복합용도 건축물의 안전 및 사용성 확보, 건축산업 패러다임 변화에 대응, 기술개발 및 전문성 확보, 건축에 대한 국민 효능감 향상, 건축물 유지관리의 가치사슬 완성으로 제시하였다.

진흥법은 국가 중요 관심 산업에 대해 정부에서 산업 진흥을 위한 기본계획을 수립하고, 계획에 따른 정책과제 발굴, 정책과제의 달성을 위한 연구·개발 및 인력양성 방안 등을 수립할 수 있도록 한다. 또한 건축물의 안전점검과 관련된 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리 등에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」, 「집합건축물의 소유 및 관리 등에 관한 법률」과 연계하여 건축물 유지관리산업 전반의 토대를 구축할 수 있다.

□ 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 유지관리산업 제도화의 장·단점
건축물 유지관리산업 진흥 관련 제도개선을 「건축물 유지관리산업 진흥법」안 제정을

통해 얻는 장점은 다음과 같다.

우선적으로 건축물 유지관리산업 기본계획 수립을 통해 건축물 유지관리 산업을 국가 중점 산업으로 인식하고 체계적인 발전을 위해 안정적인 지원을 할 수 있다는 것이다. 건축서비스산업의 경우 진흥법 제정을 통해 건축서비스산업의 경쟁력을 강화하고, 경제적 파급효과를 극대화하고자 하는 목적이 있었으며, 이를 위해 기본계획 및 시행계획을 수립하고 지식재산권 보호, 진흥 정책 및 제도의 연구·개발, 건축진흥특별회계의 설치 등을 할 수 있도록 하였다.

부동산서비스산업의 경우 진흥법 제정을 통해 성장잠재력이 높은 부동산서비스 산업을 종합서비스로 발전시키고 관련 산업의 고도화 및 융합화를 통한 경쟁력 강화를 위해 기본계획 및 시행계획 수립, 융복합 서비스산업 지원, 연구·개발, 산업 육성과 소비자 편익 증진을 위한 우수부동산서비스 인증 제도를 도입하였다. 또한 해외진출 및 창업을 정부가 지원할 수 있도록 하였다.

건축물 유지관리산업 역시 진흥법 제정을 통해 분절되어 있고 영세한 사업체를 규모화하고, 관련 기본계획 및 시행계획 수립과 연구·개발, 전문인력 양성, 건축 유관 산업과의 연계 및 복합화 지원 등을 통해 건축물 유지관리산업 진흥의 목적을 달성 할 수 있을 것이다.

또 다른 장점은 급격히 변화하는 미래사회에 대한 건축물 유지관리산업의 대응력을 강화할 수 있다는 것이다. 앞서 언급한 바와 같이 진흥법 제정을 통해 국가는 산업 진흥을 위한 기본계획을 수립하고 정책과제를 도출하며, 이에 맞춰 관련 산업을 육성·지원하고 있다. 이는 사회변화에 대한 산업의 적응력을 높이고, 건축물 유지관리산업이 나아가야 할 방향 정립에 있어 신속히 대응할 수 있다는 장점이 된다.

다만 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 산업 진흥 제도화는 다음과 같은 단점을 고려하여야 한다.

가장 큰 단점은 기본 법령의 개정이 아닌 새롭게 신설되는 제정법령이기 때문에 제도에 시간이 많이 걸린다는 것이다. 법령의 제정은 해당 제도와 연관되는 수많은 이해관계자의 입장을 고려하고, 해당 제도가 국민 및 국가의 편익 증진에 있어 높은 기여를 할 수 있다는 것을 제시하여야 한다.

현재 건축물 유지관리산업의 명확한 범위가 확립되어 있지 않고, 관련 통계 및 실태조사가 이루어지지 않은 상황에서 이러한 근거자료를 수집 분석하는데 시간이 필요하며, 또한 제정법령으로 인해 발생하는 규제사항과 편익사항에 대한 정밀한 연구가 필요하다.

또 다른 단점은 본 연구에서 제안하였던 건축물 유지관리업자 및 종사사자의 자격기준, 그리고 건축물 유지관리 의무화 대상 건축물 규모 및 용도 등에 관한 사항을 진흥법에서 제한하는 것이 타당한지에 대한 논의가 필요하다.

「건축서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」 외 여타 진흥법에서는 산업의 진흥을 위해 정부의 계획, 지원, 개발, 진흥기구의 설립 등을 규율하고 있고, 해당 산업이 적용되어야 하는 정책적 대상, 사업체 및 전문가의 자격기준에 대한 규제사항은 매우 제한적으로 적용되고 있다. 다만 「건설기술 진흥법」에서는 건설엔지니어링의 육성을 위해 건설엔지니어링의 등록 기준을 제한하고 있어 「건축물 유지관리산업 진흥법」 상 건축물 유지관리업의 기준에 대한 참고가 될 수 있다. 이에 관련 규제사항을 진흥법안에 담는 것에 대해서는 법리적 일치성에 확인 후 제정 절차를 진행하여야 할 것이다.

[표 4-1] 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정 장·단점

구분	「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통해 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 기본계획 및 시행계획 수립, 기반 조성을 위한 실태조사, 정보체계 구축, 연구·개발, 전문인력의 육성 및 관리, 산업 진흥을 지원할 수 있는 협회의 설립 등 마련
장점	• 건축물 유지관리산업 체계적 진흥을 위한 안정적인 지원 • 급격히 변화하는 미래사회에 대응하여 건축물 유지관리산업의 대응력 강화
단점	• 개정안에 비해 제도에 많은 시간 소요 • 건축물 유지관리업 및 종사자의 기준, 대상 건축물의 제한 등 규제사항을 진흥법에 명시하는 것에 대한 법제도의 일치성 확인 필요

출처: 연구진 작성

□ 「건축물 유지관리산업 진흥법」 제정안 체계

본 연구에서는 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물 유지관리산업 진흥법」 제정안에 대해 「건축서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」, 「건설기술 진흥법」의 일부 조항들을 참조하고자 한다.

우선 제2장(정의)에서는 ‘건축물유지관리산업’, ‘건축물유지관리업’, ‘건축물유지관리업자’, ‘건축물유지관리사’에 대해 정의한다. 그리고 국가 주도의 건축물유지관리산업 진흥을 위한 5년단위 기본계획과 1년단위 시행계획의 수립을 의무화한다.

제2장 건축물유지관리산업 기반 조성에서는 건축물유지관리산업에 대한 실태조사, 건축물유지관리산업 정보체계의 구축, 연구·개발 및 지원 등에 관한 사항을 규정한다.

제3장 건축물유지관리산업의 활성화에서는 전문인력의 자격과 교육, 그리고 건축물 유

지관리업의 등록 및 말소에 관한 사항을 규정함으로써, 건축물유지관리산업 수행자의 전문성을 확보한다.

제4장 건축물의 유지관리에서는 건축물유지관리산업의 표준화, 우수건축물유지관리업자의 지정을 통한 동기부여, 향후 건축물 유지관리산업의 확산 및 지자체의 지원을 통한 위한 소규모 건축물의 유지관리에 관한 사항을 규정한다.

제5장 건축물유지관리업 등의 단체에서는 협회의 설립과 협회의 업무에 대해 규율하고, 사업체 지원을 위한 공제조합 등의 설립에 관해 규정한다.

[표 4-2] 「건축물유지관리산업 진흥법」(안) 체계와 유관 법령 체계 비교

건축서비스산업 진흥법	부동산서비스산업 진흥법	건설기술 진흥법	건축물유지관리산업 진흥법(안)
제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙	제1장 총칙
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(정의)	제2조(정의)	제2조(정의)
제3조(국가의 책무)	제3조(국가의 책무)	제3조(건설기술진흥 기본계획)	제3조(국가의 책무)
제4조(다른법률과의 관계)	제4조(다른법률과의 관계)	제4조(건설기술과 관련된 중요 정책 중의 조정)	제4조(다른법률과의 관계)
제5조(건축서비스산업 진흥 기본 계획의 수립 등)		제5조(건설기술심의위원회) 제6조(기술자문위원회)	
제2장 건축서비스산업 기반 조성	제2장 부동산서비스산업 진흥 시책	제2장 건설기술의 연구·개발 지원 등	제2장 건축물유지관리산업 기반 조성
제7조(실태조사)	제5조(부동산서비스산업 진흥 기본계획의 수립 등)	제7조(건설기술 연구·개발 사업)	제5조(건축물 유지관리산업 진흥 기본계획의 수립 등)
제8조(건축서비스산업 정보체계의 구축)	제6조(부동산서비스산업정책위원회)의 설치 및 구성)	제8조(건설기술 연구·개발 등의 권고)	제6조(실태조사)
제9조(건축서비스산업의 연구·개발 등)	제7조~제8조 생략	제9조(공동 연구·개발 등)	제7조(건축물 유지관리산업의 정보체계의 구축)
제10조(표준화 기반조성)	제9조(융·복합 부동산서비스산업 지원 등)	제10조(연구기술 및 장비의 지원 등)	제8조(건축물 유지관리산업의 연구·개발 등)
제11조(지적재산권의 보호)	제10조(금융지원 등)	제11조~제13조 생략	제9조(건축물 유지관리서비스의 표준화)
		제14조(신기술의 지정·활용 등)	
		제14조의2~제17조 생략	
		제18조(건설기술정보체계의 구축)	
		제19조(건설공사 지원 통합정보체계의 구축)	
제3장 건축서비스산업의 활성화	제3장 부동산서비스산업의 기반 조성	제3장 건설기술인의 육성 등	제3장 건축물유지관리산업의 활성화
제13조(건축서비스 전문인력의 양성)	제11조(부동산서비스산업 실태조사)	제20조(건설기술인의 육성)	제10조(건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리)
제14조(건축서비스 전문인력의 고용 촉진)	제12조(전문인력의 육성 및 관리)	제20조의2(교육·훈련의 대행)	제11조(건축물 유지관리산업 지원 등)
제15조(창업지원)	제13조(부동산서비스산업 관련 통계의 작성 및 통계시스템의 구축)	제20조의3~4 생략	제12조(국제협력 및 해외진출 지원)
제16조(건축서비스산업 진흥시설의 지정 등)	제14조(부동산서비스산업의 연구·개발 등)	제20조의5(교육·훈련 업무의 위탁)	제13조(우수 건축물 유지관리사업자 등의 선정)
제17조(진흥시설의 지정 취소)		제21조(건설기술인의 신고)	
제18조(진흥시설에 대한 지방자치단체의 지원)		제22조의2(건설기술인의 업무수행 등)	

건축서비스산업 진흥법	부동산서비스산업 진흥법	건설기술 진흥법	건축물유지관리산업 진흥법(안)
제19조(해외진출 및 국제교류 지원) 제20조(우수 건축물등의 지정 및 지원)		제22조의3~제23조 생략 제24조(건설기술인의 업무정지 등)	
제4장 건축물의 품격제고를 통한 건축서비스산업 진흥	제4장 부동산서비스산업 활성화	제4장 건설엔지니어링 등 제1절 건설엔지니어링 업	제4장 건축물의 유지관리
제21조(설계공모의 활성화 등) 제22조(설계의도 구현) 제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) 제22조의3~제24조의2 생략	제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) 제16조(우수 서비스사업자의 인증 취소 등) 제17조(인증심사대행기관) 제18조~제19조 생략 제20조(인증 우수서비스사업자에 대한 지원) 제21조(국제협력 및 해외진출 지원) 제22조(창업의 지원)	제25조(건설엔지니어링업의 육성) 제26조(건설엔지니어링업의 등록 등) 제27조(결격사유) 제28조(건설엔지니어링사업자 등의 업무) 제29조~제30조 생략 제31조(건설엔지니어링사업자의 등록취소 등) 제32조~제37조 생략 제38조(건설엔지니어링사업자의 지도·감독 등)	제14조(건축물 유지관리 방법) 제15조(자치관리) 제16조(위탁관리) 제17조(건축물 유지관리사업의 등록) 제18조(건축물 유지관리사업의 등록 말소 등) 제19조(관리사무소장의 업무 등) 제20조(건축물관리사등의 자격) 제21조(건축물관리사보 시험위원회) 제22조(건축물관리사등의 자격취소) 제23조(건축물관리사등의 교육)
-	-	제2절 건설사업관리 생략	-
-	-	제5장 건설공사의 관리 생략	-
제5장 건축진흥원 및 특별회계	-	제6장 건설엔지니어링사업자 등의 단체 및 공제조합 제1절 건설엔지니어링사업자 등의 단체	제5장 건축물 유지관리산업협회
제25조(건축진흥원의 설립 등) 제26조(출연금) 제27조~제30조 생략 제31조(건축진흥특별회계의 설치)	-	제69조(협회의 설립) 제70조(협회의 설립인가 등) 제71조~제73조 생략 제74조(공제조합의 설립 등) 이하 생략	제24조(협회의 설립) 제25조(협회의 설립인가 등) 제26조(지도·감독 등) 제27조(공제조합의 설립 등) 제28조(공제조합의 사업)
제6장 보칙	제5장 보칙	제7장 보칙	제6장 보칙
제32조(조세의 감면) 제33조(자료제출) 제34조(권한의 위임·위탁) 제35조(벌칙적용에서의 공무원 의제)	제23조(자료제출) 제24조(수수료) 제25조(청문) 제26조(업무의 위임·위탁) 제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제)	제79조(수수료) 제80조~제82조(생략) 제83조(청문)	제29조(자료제출) 제30조(건축물 유지관리 지원기금) 제31조(권한의 위임·위탁) 제32조(부정행위 금지 등) 제33조(청문)
제7장 벌칙	제6장 벌칙	제8장 벌칙	제7장 벌칙
제36조(벌칙) 제37조(과태료)	제28조(벌칙) 제29조(양벌규정) 제30조(과태료)	제85조 ~ 제89조(벌칙) 제90조(양벌규정) 제91조(과태료)	제34조(벌칙) 제35조(벌칙) 제36조(벌칙) 제37조(양벌규정) 제38조(과태료)
부칙	부칙	부칙	부칙

출처 : 「건축서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」 및 「건설기술 진흥법」을 참고하여 직접 작성

2) 「건축물관리법」 개정을 통한 건축물 유지관리산업 제도화

□ 건축물의 유지관리 관련 제도 통합

「건축물관리법」은 건축물의 준공 이후 해체·멸실까지의 건축물 점검관리에 관한 사항을 규율한 법령이다. 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리 등에 관한 특별법」, 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」에 따른 안전점검 및 진단을 받는 건축물을 제외한 일정규모 이상의 건축물에 대해 의무적으로 안전점검을 수행하도록 하고 있다.

「건축물관리법」 개정을 통해 건축물 유지관리업 신설, 유지관리업 사업체의 기준정립, 유지관리 종사자의 자격기준 마련, 건축물 유지관리산업의 연구·교육·자격증 관리 등의 업무를 담당하는 협회의 설치를 통해 건축물의 점검-유지관리-해체에 이르는 준공 이후 건축물을 통해 발생하는 행위에 대한 통합적인 제도를 구축할 수 있다.

□ 「건축물관리법」 개정을 통한 유지관리산업 제도화의 장·단점

건축물 유지관리산업 진흥 관련 제도개선을 「건축물관리법」개정을 통해 얻는 장점은 다음과 같다.

우선 건축물 준공 이후 해체·멸실까지 하나의 통합된 법령이 구축된다는 것이다. 건축물은 준공 이후 안전점검-운영관리(유지 및 보수 포함)-해체·멸실의 단계를 거치는데, 이에 대한 제도적·정책적 기반 및 활용 수단을 「건축물관리법」 단일 법령에 의해 이루어진다는 것은 법제도의 효율성 및 합리성 측면에서 긍정적이라 할 수 있다.

또한 현행 「건축물관리법」은 정기점검 대상 건축물 이외에도, 소규모 노후 건축물과 빈집 등 관리가 필요한 건축물에 대한 점검 및 정책방안 등을 담고 있어 향후 사회 및 정책 환경 변화에 맞춰 다양한 건축물 유지관리산업을 적용할 수 있는 여지를 둘 수 있다.

또 다른 장점은 현행 법률의 개정으로 건축물 유지관리산업을 제도화 할 수 있기 때문에, 새로운 제정법을 통한 제도화에 비해 빠른 제도화가 가능하다는 것이다. 건축물 유지관리산업의 목적을 달성하고, 국민적 편익을 보장하기 위해서는 우선적으로 개정안을 통해 건축물 유지관리업을 신설하는 것이 효율적이라 할 수 있다.

다만 「건축물관리법」 개정사항으로 건축물 유지관리산업 진흥 제도화를 추진하는 것은 다음과 같은 단점도 고려하여야 한다.

첫 번째 단점은 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 체계적인 정책 수립이 어렵다는 것이다. 일반적으로 산업 진흥법은 산업의 체계적인 발전을 위해 국가 차원의 진흥계획을 수립하고, 산업의 특성에 맞도록 법체계를 구상하고 있다.

「건축서비스산업 진흥법」은 중앙정부의 의무사항으로 산업 실태조사, 정보체계 구축, 연구 및 개발을 수행하고, 진흥시설의 지정과 산업 진흥을 위한 건축진흥원의 설립에 대한 정책을 담고 있다. 또한 건축서비스산업 이라는 특성에 맞게 공공건축에 대한 기획 및 설계공모 의무화를 수행하도록 하여 공공에서 민간으로 건축서비스산업이 확장되어 나갈 수 있는 기반을 마련하였다.

「부동산서비스산업 진흥법」은 기본계획 수립, 실태조사, 정책 심의 및 조정 위원회 설치, 통계시스템 구축, 전문인력 양성 정책 추진을 중앙정부의 업무로 규율하고, 우수 부동산서비스사업자 인증을 통해 시장 자발적으로 산업을 발전시켜 나갈 수 있도록 토대를 마련하였다.

「건축물관리법」 내에 건축물 유지관리산업의 진흥 계획 수립, 연구 및 개발 지원 등의 조항 보다는 실질적인 유지관리업무를 위한 조항으로 개정될 것이다.

또 다른 단점은 건축물 의무점검 대상 건축물과 유지관리산업 적용 대상 건축물의 규모 및 유형이 일부 불일치한다는 것이다. 안전점검 대상 건축물과 운영관리 대상 건축물이 꼭 일치할 필요가 있느냐는 의견이 있지만, 하나의 법률에서 의무사항으로 규율하는 대상이 일치하는 않는 것은 법제도의 합치성에 있어 적절하지 않은 것으로 판단된다.

【표 4-3】 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 「건축물관리법」 개정 장·단점

구분	「건축물관리법」 개정을 통해 유지관리 의무 대상 건축물 규율, 건축물 유지관리업 사업체의 기준, 종사자의 자격기준, 협회의 설치 조항 신설
장점	• 건축물 준공 이후 해체·멸실까지의 통합된 법령 구축 • 소규모 노후 건축물 및 빈 건축물 등 향후 정책 환경 변화시 관리가 필요한 건축물에 유지관리 산업 적용 가능 • 제정법에 비해 빠른 유지관리산업의 제도화 가능
단점	• 유지관리산업 진흥을 위한 체계적 정책 수립의 어려움 • 점검관리 대상 건축물과 운영관리 대상 건축물의 불일치로 인한 법체계 합치성 훼손

출처 : 연구진 작성

□ 「건축물관리법」 개정안 체계

본 연구에서는 건축물 유지관리산업 신설을 위한 「건축물관리법」 개정안의 모델을 공동주택의 안전점검과 운영관리를 규율한 「공동주택관리법」으로 하고 참조하고자 한다.

「공동주택관리법」은 의무관리대상 공동주택을 유지관리하기 위해 점검사항을 규율하고, 주택관리 전문가 자격기준, 주택관리업의 기준, 협회의 설립에 대한 내용을 규율하고 있어 참조의 적절한 대상법률이라 판단된다.

우선 제2조(정의)에 ‘건축물 유지관리사’, ‘건축물 유지관리업’, ‘건축물 유지관리업자’에 대한 정의를 한다.

제6장 ‘건축물의 전문관리’를 신설한다. 제6장에는 [제1절 건축물 유지관리업]은 건축물 유지관리업의 등록사항과 등록말소 사항을 규율한다. [제2절 유지관리 주체의 업무와 건축물 유지관리사는 유지관리 주체의 업무, 유지관리사무소장의 업무, 건축물 유지관리사의 자격, 건축물 유지관리업자 등의 교육에 관한 사항을 규율한다.

제7장 ‘협회’를 신설한다. 협회의 설립에 관한 사항과 협회의 업무에 대한 사항을 규율한다.

[표 4-4] 「공동주택관리법」과 「건축물관리법」 개정안 체계 비교

공동주택관리법	건축물관리법 개정안	비고
제1장 총칙	제1장 총칙	
제2조(정의)	제2조(정의)	건축물 유지관리업, 건축물 유지관리사 등에 관한 정의 신설
제2장 공동주택의 관리방법	제2장 건축물관리 기반 구축	
제5조(공동주택의 관리방법)	제6조(실태조사)	-
제6조(자치관리)	제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등)	-
제7조(위탁관리)	제8조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용)	-
제8조(공동관리와 구분관리)	제9조(건축물 생애관리대장)	-
제9조(공동주택관리기구)	제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공)	-
제10조(혼합주택단지의 관리)		
제10조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등)		
제11조(관리의 이관)		
제12조(사업주체의 주택관리업자 선정)		
제13조(관리업무의 인계)		
제3장 및 제4장 생략	-	-
제5장 시설관리 및 행위허가	제3장 건축물관리점검 및 조치	-
제29조(장기수선계획)	제11조(건축물관리계획의 수립 등)	-
제30조(장기수선충당금의 적립)	제12조(건축물의 유지·관리)	-
제31조(설계도서의 보관 등)	-	-
제32조(안전관리계획 및 교육 등)	-	-
제33조(안전점검)	제13조(정기점검의 실시)	-
	제14조(긴급점검의 실시)	-

공동주택관리법	건축물관리법 개정안	비고
	제16조(안전진단의 실시) 제17조(건축물관리점검지침)	
제34조(소규모 공동주택의 안전관리)	제15조(소규모 노후 건축물 등 점검의 실시)	-
제35조(행위허가기준 등)	-	-
-	제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) 제19조(건축물관리점검의 통보) 제20조(건축물관리점검 결과의 보고) 제21조~제29조의2 생략	-
제6장 생략	제4장 생략	
-	제5장 건축물관리 지원 등 제35조(건축물관리 연구·개발) 제36조(건축물관리에 관한 기술자의 육성) 제37조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원) 제38조(국제 교류 및 협력) 제39조(건축물관리지원센터의 지정 등) 제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영)	
제7장 공동주택의 전문관리	제6장 건축물의 전문관리	
제1절 주택관리업 제52조(주택관리업의 등록) 제53조(주택관리업의 등록말소)	제1절 건축물 유지관리업 제41조(건축물 유지관리사업의 등록) 제42조(건축물 유지관리사업의 등록 말소)	유지관리업 조항 신설
제3절 관리주체의 업무와 주택관리사 제63조(관리주체의 업무 등) 제64조(관리사무소장의 업무 등) 제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) 제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) 제65조의3(주택관리업자에 대한 부당 간섭 배제 등) 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)	제2절 건축물 유지관리 주체의 업무와 건축물 유지관리사 제43조(유지관리 주체의 업무 등) 제44조(자치관리) 제45조(위탁관리) 제46조(관리사무소장의 업무 등)	유지관리 주체 업무 내용 신설
제67조(주택관리사등의 자격) 제68조(주택관리사보 시험위원회) 제69조(주택관리사등의 자격취소 등) 제70조(주택관리업자 등의 교육)	제47조(건축물관리사등의 자격) 제48조(건축물관리사보 시험위원회) 제49조(건축물관리사등의 자격취소) 제50조(건축물 유지관리사등의 교육)	유지관리 자격제도 신설
제8장 생략	-	-
제9장 협회	제7장 협회	-
제81조(협회의 설립 등) 제82조(공제사업) 제83조(협회에 대한 지도·감독) 제84조(「민법」의 준용)	제51조(협회의 설립) 제52조(협회의 설립인가 등) 제53조(지도·감독 등) 제54조(공제조합의 설립 등) 제55조(공제조합의 사업)	협회의 설립 신설

공동주택관리법	건축물관리법 개정안	비고
제10장 보칙	제8장 보칙	-
제86조(공동주택관리 지원기구)	제56조(건축물에 대한 시정명령 등)	
제86조의2(지역공동주택관리지원센터)	제57조(빈 건축물 정비)	
제87조(공동주택 우수관리단지 지정)	제58조(빈 건축물 정비절차 등)	
제88조(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등)	제59조(공공건축물의 재난예방)	
제89조(권한의 위임·위탁)	제60조(보고 및 검사)	
제90조(부정행위 금지 등)	제61조(사고조사 등)	
제91조(체납된 장기수선충당금 등의 강제징수)	제62조(비밀유지)	
제92조(보고·검사 등)	제63조(부정행위금지)	
제93조(공동주택관리에 관한 감독)	제64조(청문)	
제93조의2(공동주택 관리비리 신고센터의 설치 등)	제65조(벌칙 적용에서 공무원 의제)	
제94조(공사의 중지 등)	제66조(권한의 위임과 위탁)	
제95조(청문)		
제96조(벌칙 적용에서 공무원 의제)		
제11장 생략	제9장 생략	-
부칙	부칙	-

출처 : 「공동주택관리법」 및 「건축물관리법」을 참고하여 직접 작성

2. 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정 대안

1) 제1장 총칙

① 제1조(목적)

□ 제정안

제1조(목적) 이 법은 건축물 유지관리산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축물 유지관리산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리 진흥법(안)을 통해 달성하고자 하는 규범의 목적을 밝혀 법의 입법취지를 명확히 한다.

□ 해설

건축물 유지관리 진흥법(안)은 건축물 유지관리산업의 기반을 조성하고 지원 및 육성하기 위한 사항을 법으로 규정함으로써 건축물 유지관리산업의 발전을 촉진하여 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출, 국민 경제 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

□ 타 법률에서의 제정목적

[건축서비스산업 진흥법] 제1조(목적)

이 법은 건축서비스산업의 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업의 진흥을 통하여 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제1조(목적)

이 법은 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 부동산서비스산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[건설기술진흥법] 제1조(목적)

이 법은 건설기술의 연구·개발을 촉진하여 건설기술 수준을 향상시키고 이를 바탕으로 관련 산업을 진흥하여 건설공사가 적정하게 시행되도록 함과 아울러 건설공사의 품질을 높이고 안전을 확보함으로써 공공복리의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[가상융합산업 진흥법] 제1조(목적)

이 법은 가상융합산업의 진흥과 지원 및 규제 개선에 필요한 사항을 규정함으로써 국민경제 발전과 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

② 제2조(정의)

□ 제정안

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물 유지관리서비스”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다.
2. “의무관리대상 건축물”이란 해당 건축물을 전문적으로 관리하는 자를 두는 등 일정한 의무가 부과되는 건축물로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
 - 가. 5천제곱미터 이상의 업무시설, 판매시설, 종교시설
 - 나. 3천제곱미터 이상의 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 따른 건축물
3. “건축물 유지관리사업”이란 건축물 유지관리서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.
4. “건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.
5. “건축물 유지관리사업자”란 건축물 유지관리사업을 영위하는 자로서 제17조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.
6. “관리자”란 「건축물관리법」 제2조제3항에 따른 관리자를 말한다.
7. “건축물관리사보”란 제20조제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받은 사람을 말한다.
8. “건축물관리사”란 제20조제2항에 따라 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람을 말한다.
9. “관리사무소장”은 의무관리대상 건축물에서 건축물 유지관리서비스를 제공하는 사람을 대표하는 자를 말한다.

□ 제정이유

법(안)의 용어 중 특별히 의미를 부여할 필요 있는 용어에 대해 그 뜻을 별도로 규정하여 의미를 분명히 하고자 한다. 용어의 정의는 「건축법」, 「건축물관리법」, 「공동주택관리법」, 「건설기술진흥법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법」, 등의 정의를 준용한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리 산업 및 대상에 대해 명확화

건축물 유지관리 산업 및 대상을 명확하게 하기 위해 ‘건축물 유지관리 서비스’, ‘의무관리대상 건축물’, ‘건축물 유지관리사업’, ‘건축물 유지관리산업’에 대해 정의한다. ‘건축물 유지관리 서비스’란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다. ‘의무관리대상 건축물’은 해당 건축물을 전문적으로 관리하는 자를 두는 등 일정한 의무가 부과되는 건축물로 ① 5천제곱미터 이상의 업무시설, 판매시설, 종교시설 ② 3천제곱미터 이상의 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설, ③ 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 따른 건축물

중 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. ‘건축물 유지관리사업’이란 건축물 유지관리 서비스 활동을 수행하는 사업, ‘건축물 유지관리산업’은 건축물 유지관리서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.

- 건축물 유지관리산업 주체를 명확히 설정

건축물 유지관리산업 주체를 명확하게 하기 위해 제5항에서 제9항까지는 “건축물 유지관리사업자”, “건축물관리사보”, “관리자”, “건축물관리사”, “건축물관리소장”에 대해 정의한다. ‘건축물 유지관리사업자’란 건축물 유지관리사업을 영위하는 자를 말한다. ‘관리자’란 「건축물관리법」 제2조제3항에 따른 관리자를 말한다. ‘건축물관리사보’란 법에 따라 건축물관리사보 자격증을 발급받은 사람 또는 「국가기술자격법」 등 관계 법률에 따른 건축물 유지관리업 또는 건축물 유지관리서비스에 관련한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람을 말한다. ‘건축물관리사’란 법에 따라 건축물 유지관리사 자격증을 발급받은 사람을 말한다. ‘관리사무소장’은 의무관리대상 건축물에서 건축물 유지관리서비스를 제공하는 사람을 대표하는 자를 말한다.

□ 입법례

[건축물관리법] 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. (중략)

3. “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

[건축서비스산업 진흥법] 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축서비스”란 건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 조성하는 데에 요구되는 연구, 조사, 자문, 지도, 기획, 계획, 분석, 개발, 설계, 감리, 안전성 검토, 건설관리, 유지관리, 감정 등의 행위를 말한다. 1의2. “건축기획”이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품질을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.
2. “건축서비스산업”이란 건축서비스 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.
3. “건축서비스사업”이란 건축서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.
4. “건축서비스사업자”란 건축서비스사업을 영위하는 자를 말한다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말한다.
2. “부동산서비스산업”이란 부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.
3. “부동산서비스사업”이란 부동산서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.
4. “부동산서비스사업자”란 부동산서비스사업을 영위하는 자를 말한다.

[건설기술진흥법] 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건설공사”란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 말한다.
2. “건설기술”이란 다음 각 목의 사항에 관한 기술을 말한다. 다만, 「산업안전보건법」에서 근로자의 안전에

관하여 따로 정하고 있는 사항은 제외한다.

- 가. 건설공사에 관한 계획 · 조사(지반조사를 포함한다. 이하 같다) · 설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다) · 시공 · 감리 · 시험 · 평가 · 측량(해양조사를 포함한다. 이하 같다) · 자문 · 지도 · 품질관리 · 안전점검 및 안전성 검토
 - 나. 시설물의 운영 · 검사 · 안전점검 · 정밀안전진단 · 유지 · 관리 · 보수 · 보강 및 철거
 - 다. 건설공사에 필요한 물자의 구매와 조달
 - 라. 건설장비의 시운전(試運轉)
 - 마. 건설사업관리
 - 바. 그 밖에 건설공사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
3. “건설엔지니어링”이란 다른 사람의 위탁을 받아 건설기술에 관한 업무를 수행하는 것을 말한다. 다만, 건설공사의 시공 및 시설물의 보수 · 철거 업무는 제외한다.
4. “건설사업관리”란 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리를 말한다.
5. “감리”란 건설공사가 관계 법령이나 기준, 설계도서 또는 그 밖의 관계 서류 등에 따라 적정하게 시행될 수 있도록 관리하거나 시공관리 · 품질관리 · 안전관리 등에 대한 기술지도를 하는 건설사업관리 업무를 말한다.
6. “발주청”이란 건설공사 또는 건설엔지니어링을 발주(發注)하는 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업 · 준정부기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공사 · 지방공단, 그밖에 대통령령으로 정하는 기관의 장을 말한다.
7. “건설사업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자를 말한다.
8. “건설기술인”이란 「국가기술자격법」 등 관계 법률에 따른 건설공사 또는 건설엔지니어링에 관한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람을 말한다.
9. “건설엔지니어링사업자”란 건설엔지니어링을 영업의 수단으로 하려는 자로서 제26조에 따라 등록한 자를 말한다.
10. “건설사고”란 건설공사를 시행하면서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 인명피해나 재산피해가 발생한 사고를 말한다.
11. “지반조사”란 건설공사 대상 지역의 지질구조 및 지반상태, 토질 등에 관한 정보를 획득할 목적으로 수행하는 일련의 행위를 말한다.
12. “무선안전장비”란 「전파법」 제2조제1항제5호에 따른 무선설비 및 같은 법 제2조제1항제5호의2에 따른 무선통신을 이용하여 건설사고의 위험을 낮추는 기능을 갖춘 장비를 말한다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1. “엔지니어링활동”이란 과학기술의 지식을 응용하여 수행하는 사업이나 시설물에 관한 다음 각 목의 활동을 말한다.
 - 가. 연구, 기획, 타당성 조사, 설계, 분석, 계약, 구매, 조달, 시험, 감리, 시험운전, 평가, 검사, 안전성 검토, 관리, 매뉴얼 작성, 자문, 지도, 유지 또는 보수
 - 나. 가목의 활동에 대한 사업관리
 - 다. 가목 및 나목에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 활동
- 2. “엔지니어링산업”이란 엔지니어링활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.
- 3. “엔지니어링사업”이란 엔지니어링활동을 수행하는 사업을 말한다.
- 4. “엔지니어링사업자”란 엔지니어링활동을 영업의 수단으로 하려는 자로서 제21조에 따라 산업통상자원부장관에게 신고한 자를 말한다.
- 5. “엔지니어링기술”이란 엔지니어링활동에 관한 과학기술로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
- 6. “엔지니어링기술자”란 엔지니어링기술에 관하여 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격을 취득한 사람 또는 엔지니어링기술 관련 학력이나 경력을 가진 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람을 말한다.
- 7. “발주청”이란 엔지니어링사업을 발주하는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 국가
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)
 - 라. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호에 따른 사회기반시설의 사업시행자 또는 사회기반시설의 사업시행자로부터 사업의 시행을 위탁받은 자. 다만, 사업의 시행을 위탁받은 자는 해당 사업시행자의 자본금의 2분의 1 이상을 출자한 자로서 관계 중앙행정기관의 장으로부터 발주청이 되는 것을 승인받은 자로 한정한다.

③ 제3조(국가의 책무)

□ 제정안

- 제3조(국가의 책무)** ① 국가는 건축물 유지관리산업의 건전하고 지속가능한 발전을 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.
- ② 국가는 건축물 유지관리산업 관련 대기업, 중소기업 및 벤처기업 간의 상생 협력과 조화로운 발전을 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국가는 건축물 유지관리산업 진흥을 위하여 「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」에 따른 공공데이터의 활용을 촉진하기 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.
- ④ 국가는 건축물 유지관리산업과 다른 산업 간 융합을 통한 건축물 유지관리산업 진흥을 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 한다.

□ 제정이유

법률의 목적을 달성하기 위해 국가에게 일정한 책임과 의무를 명시한다.

□ 해설

국가는 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 시책을 수립·시행하도록 한다. 국가는 건축물 유지관리산업 관련 기업 간 상생 협력과 발전을 위해 노력해야 하며, 건축물 유지관리산업의 진흥을 위해 공공데이터의 활용을 촉진하기 위한 시책을 수립·시행하도록 한다. 국가는 건축물 유지관리산업과 다른 산업간 융합을 통한 건축물 유지관리 산업 진흥을 위해 필요한 시책을 수립·시행해야 한다.

□ 입법례

[가상융합산업진흥법] 제3조(국가의 책무)

- ① 국가는 가상융합산업의 건전하고 지속가능한 발전과 가상융합서비스등의 안전한 이용환경 조성을 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.
- ② 국가는 가상융합산업 관련 대기업, 중소기업 및 벤처기업 간의 상생 협력과 조화로운 발전을 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국가는 국민이 신체적·경제적·사회적 제약 등에도 불구하고 가상융합서비스등을 자유롭게 이용할 수 있도록 노력하여야 한다.
- ④ 국가는 가상융합산업 진흥을 위하여 가상융합기술 또는 가상융합서비스등의 개발등에 관한 조달계약을 체결하려는 때에는 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업의 수주회사가 증대되도록 노력하여야 한다.
- ⑤ 국가는 가상융합산업 진흥을 위하여 「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」에 따른 공공데이터의 활용을 촉진하기 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.
- ⑥ 국가는 가상융합산업과 다른 산업 간 융합을 통한 가상융합산업 진흥을 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 한다.

④ 제4조(다른 법률과의 관계)

□ 제정안

제4조(다른 법률과의 관계)

건축물 유지관리산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

□ 제정이유

다른 법령과의 관계를 명확하게 규정하여 법령 간 상충을 피하고 조화를 도모한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리산업과 관련된 개별법과의 적용 관계를 설정

건축물 유지관리산업 진흥법(안)은 건축물 유지관리 전반에 대한 일반적인 산업과 관련 산업에 대한 일반적인 법적 지위를 가지는 것으로 관련 개별법은 규정하는 각 영역에 대한 사항을 규정한다. 따라서 건축물 유지관리산업에 대한 일반 사항은 건축물 유지관리산업 진흥법(안)이 우선 된다.

□ 입법례

[가상융합산업 진흥법] 제5조(다른 법률과의 관계)

가상융합산업의 진흥과 관련하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제3조(다른 법률과의 관계)

부동산서비스산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

[건축서비스산업 진흥법] 제4조(다른 법률과의 관계)

- ① 건축서비스산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.
- ② 이 법 중 건축기획에 관한 규정은 「건설기술 진흥법」 제46조에 우선하여 적용한다.

[공동주택관리법] 제4조(다른 법률과의 관계)

- ① 공동주택의 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용한다.
- ② 임대주택의 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제4조(다른 법률과의 관계)

엔지니어링산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에 따른다.

2) 제2장 건축물 유지관리산업 기반 조성

① 제5조(건축물 유지관리산업 진흥 기본계획의 수립 등)

□ 제정안

제5조(건축물 유지관리산업 진흥 기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 진흥을 위하여 5년마다 건축물 유지관리산업 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 정책의 기본방향
2. 건축물 유지관리산업의 분야별 진흥정책
3. 제7조에 따른 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영에 관한 사항
4. 제8조에 따른 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구·개발에 관한 사항
5. 제9조에 따른 건축물 유지관리서비스의 표준화에 관한 사항
6. 제10조에 따른 건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리에 관한 사항
7. 그 밖에 건축물 유지관리산업 진흥에 필요한 사항

③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하고자 할 때 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 기본계획에 따라 연도별 “건축물 유지관리산업 진흥 시행계획”을 수립·시행할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획 및 시행계획의 수립·변경·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 활성화와 경쟁력 강화를 위해 종합적인 정책의 방향 수립·시행이 필요하며, 이를 위한 제도적 근거를 마련한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 기본계획 및 시행계획 규정

국토교통부장관은 건축물 유지관리산업을 진흥하기 위한 행정 활동의 목표를 설정하고, 상호관련성 있는 행정 수단을 대상으로 건축물 유지관리산업의 발전과 진흥을 위한 활동기준 또는 그 설정 행위를 정하는 기본계획을 수립하도록 한다.

국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 5년마다 건축물 유지관리산업 진흥 기본계획을 수립하여야 한다. 건축물 유지관리산업 진흥 기본계획에는 ① 건축물 유지관리 산업의 진흥을 위한 정책의 기본방향, ② 건축물 유지관리 산업 분야별 진흥정책, ③ 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영에 관한 사항, ④ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구·개발에 관한 사항, ⑤ 건축물 유지관리서비스의 표준화에 관한 사항,

⑥ 건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리에 관한 사항, ⑦ 그 밖에 건축물 유지관리산업 진흥에 필요한 사항을 포함한다.

기본계획은 총괄적인 내용을 담으며 5년마다 수립되는 중장기계획이므로 이를 구체화하기 위한 연도별 시행계획의 수립·시행을 별도로 명시하여 기본계획을 구체화할 수 있도록 규정한다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제5조(건축서비스산업 진흥 기본계획의 수립 등)

- ① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 5년마다 건축서비스산업 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
- ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 건축서비스산업의 진흥을 위한 정책의 **기본방향**
 2. 건축서비스산업의 분야별 **진흥정책**
 3. 제8조에 따른 건축서비스산업 **정보체계의 구축·운영**에 관한 사항
 4. 제9조에 따른 건축서비스산업 진흥을 위한 **연구·개발**에 관한 사항
 5. 제10조에 따른 건축서비스의 **표준화**에 관한 사항
 6. 제13조에 따른 건축서비스 **전문인력의 양성**에 관한 사항
 7. 제14조 및 제15조에 따른 건축서비스산업의 고용 및 창업 촉진에 관한 사항
- ③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하고 「건축기본법」 제13조에 따른 국가건축정책위원회의 심의를 거쳐 확정한다.
- ④ 국토교통부장관은 기본계획에 따라 매년 건축서비스산업 진흥 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 기본계획 및 시행계획을 수립한 후 관계 중앙행정기관의 장과 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획 및 시행계획의 수립·변경·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산서비스산업 진흥법] (제5조(부동산서비스산업 진흥 기본계획의 수립 등))

- ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥을 위하여 5년마다 부동산서비스산업 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행한다.
- ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 부동산서비스산업 진흥을 위한 정책의 **기본방향**
 2. 부동산서비스산업 분야별 **진흥정책**
 3. 부동산서비스산업 분야별 **연구·개발** 촉진에 관한 사항
 4. 부동산서비스산업 **실태조사**에 관한 사항
 5. 부동산서비스산업 분야 통계 및 **정보체계 구축**, 정보의 공개·이용 등에 관한 사항
 6. 부동산서비스산업 분야 고용 및 창업 촉진에 관한 사항
 7. 부동산서비스산업 **인력 양성 및 전문성 강화**에 관한 사항
 8. 부동산서비스산업 관련 국제협력 및 국외진출 촉진에 관한 사항
 9. 건전한 부동산시장의 조성 및 소비자 보호 강화에 관한 사항
 10. **그 밖에** 부동산서비스산업 진흥에 **필요한 사항**
- ③ 국토교통부장관은 기본계획에 따라 연도별 부동산서비스산업 진흥 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 기본계획 및 시행계획을 수립하거나 대통령령으로 정하는 사항을 변경하는 때에는 관

계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획 및 시행계획의 수립·변경·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[건설기술진흥법] 제3조(건설기술진흥 기본계획)

- ① 국토교통부장관은 건설기술의 연구·개발을 촉진하고 그 성과를 효율적으로 이용하며 관련 산업의 진흥을 도모하기 위하여 건설기술진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립하여야 한다.
- ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2015. 5. 18., 2019. 4. 30., 2021. 3. 16.>
1. 건설기술 진흥의 기본목표 및 추진방향
 2. 건설기술의 개발 촉진 및 활용을 위한 정책
 3. 건설기술에 관한 정보 관리
 4. 건설기술인력의 공급(需給)·활용 및 기술능력의 향상
 5. 건설기술연구기관의 육성
 6. 건설엔지니어링 산업구조의 고도화
 7. 건설엔지니어링의 해외진출 및 국제교류 등의 지원에 관한 사항
 8. 건설엔지니어링사업자의 지원에 관한 사항
 9. 건설공사의 환경관리에 관한 사항
 10. 건설공사의 안전관리 및 품질관리에 관한 사항
 11. 그 밖에 건설기술 진흥에 관한 중요 사항
- ③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립할 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의한 후 제5조에 따라 국토교통부에 두는 중앙건설기술심의위원회의 심의를 받아야 한다. 기본계획 중 대통령령으로 정하는 내용을 변경하려는 경우에도 같다.
- ④ 관계 행정기관의 장은 기본계획의 연차별 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부장관에게 통보하고 시행하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획과 시행계획의 수립·시행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 국토교통부장관은 건설기술의 진흥을 위하여 필요한 경우 건설기술에 관한 정보관리, 건설기술인력 관리, 건설공사의 환경관리·안전관리·품질관리 등 건설기술의 각 분야별 기본계획을 수립할 수 있다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제5조(엔지니어링산업진흥기본계획의 수립 등)

- ① 산업통상자원부장관은 엔지니어링산업의 진흥을 위하여 3년마다 관계 중앙행정기관의 장과의 협의를 거쳐 엔지니어링산업진흥계획(이하 “진흥계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 진흥계획을 변경하는 경우도 또한 같다.
- ② 진흥계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 엔지니어링산업의 진흥을 위한 정책의 **기본 방향**
 2. 제8조에 따른 엔지니어링산업 정보체계의 구축·운영에 관한 사항
 3. 엔지니어링기술의 연구·개발 및 보급에 관한 사항
 4. 엔지니어링기술의 사업화 촉진에 관한 사항
 5. 제11조에 따른 엔지니어링기술의 **표준화**에 관한 사항
 6. 제13조제1항에 따른 엔지니어링 **전문인력의 양성**·관리 및 활용에 관한 사항
 7. 엔지니어링산업의 구조 고도화 촉진에 관한 사항
 8. 엔지니어링산업의 **국제협력** 및 **해외진출**에 관한 사항
 9. 엔지니어링사업자의 지원에 관한 사항
 10. 그 밖에 엔지니어링산업의 진흥을 위하여 **필요한 사항**
- ③ 삭제
- ④ 산업통상자원부장관은 진흥계획의 수립을 위하여 필요하면 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 관련 단체·기관의 장에게 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 단체·기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 진흥계획의 수립 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제6조(실태조사)

□ 제정안

제6조(실태조사) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 건축물 유지관리산업에 관한 실태조사를 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 인정할 때에는 관계 중앙행정기관, 지방자치단체 및 대통령령으로 정하는 민간단체 등과 합동으로 실태조사를 실시할 수 있다.

③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

관련 산업현황에 대한 조사를 통해 건축물 유지관리의 시장 규모를 파악하고, 건축물 유지관리산업의 범위와 업역을 제도·정책적으로 포괄한다.

또한 「건축물관리법」 제6조(실태조사)에 따라 건축물 관리 현황에 대한 실태조사를 추진할 수 있는 법적 근거는 마련되어 있으나, 조사를 위한 건축물 관리 정확한 범위 및 조사체계가 부재하므로 건축물 유지관리산업 실태조사를 위한 제도적 근거 및 구체화가 필요한 실정이다.

□ 해설

- 건축물 유지관리산업 실태조사를 위한 범위 및 조사체계 규정

국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 진흥에 필요한 기초자료 확보 및 통계작성을 위한 건축물 유지관리산업에 관한 실태조사를 할 수 있다. 또한 필요하다고 인정할 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관, 지방자치단체 및 대통령령으로 정하는 민간단체 등과 합동으로 실태조사를 실시할 수 있다. 실태조사의 주기, 방법, 대상 등 필요한 사항은 대통령령에서 정한다.

□ 참고

[건축물관리법] 제7조(실태조사)

- ① 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 같다)은 건축물관리에 관한 정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있는 때에는 합동으로 실태조사를 할 수 있다.
1. 건축물 용도별·규모별 현황
 2. 건축물의 내진설계 및 내진능력 적용 현황
 3. 건축물의 화재안전성능 및 보강 현황
 4. 건축물의 유지관리 현황

-
- 5. 그 밖에 건축물관리에 관한 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항
 - ② 국토교통부장관은 건축물관리와 관련된 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)의 장 또는 관리자에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
 - ③ 제1항에 따른 실태조사의 방법 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
-

□ 입법례

분야별로 기초자료로 활용하기 위한 실태조사 시행을 각 법에서 규정하고 있다. 「건축서비스산업 진흥법」에서는 건축서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위해 건축서비스산업에 관한 실태조사를 할 수 있도록 규정하고 있다. 「부동산서비스산업 진흥법」에서는 부동산 서비스산업의 진흥과 경쟁력 강화를 위해 관련 통계를 작성하고 관리하도록 규정하고 있다. 「엔지니어링산업 진흥법」, 「가상융합산업 진흥법」에서도 각 산업의 진흥에 필요한 기초자료를 확보하기 위한 실태조사를 할 수 있도록 법적 근거를 명시하고 있다.

[건축서비스산업 진흥법] 제7조(실태조사)

- ① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 건축서비스산업에 관한 실태조사를 할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태조사를 하여야 한다.
 - ② 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

[부동산서비스산업 진흥법] 제11조(부동산서비스산업 실태조사)

- ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 부동산서비스산업에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 할 수 있다.
 - ② 국토교통부장관은 필요하다고 인정할 때에는 관계 중앙행정기관, 지방자치단체 및 대통령령으로 정하는 민간단체 등과 합동으로 실태조사를 실시할 수 있다.
 - ③ 제1항 및 제2항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

[엔지니어링산업 진흥법] 제7조(실태조사)

- ① 산업통상자원부장관은 엔지니어링산업의 진흥에 필요한 기초 자료를 확보하기 위하여 엔지니어링산업에 관한 실태를 조사할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태를 조사하여야 한다.
 - ② 산업통상자원부장관은 엔지니어링사업자 또는 엔지니어링산업 관련 단체 및 기관의 장에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출 등을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출 등을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.
 - ③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

[가상융합산업 진흥법] 제8조(실태조사)

- ① 정부는 기본계획과 시행계획의 수립·시행, 가상융합산업 진흥을 위한 관련 산업 현황, 규제 개선 과제 발굴 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 공표할 수 있다.
 - ② 중앙행정기관의 장은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 다른 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)의 장, 사업자, 기업, 협회 및 연구기관 등에 필요한 자료의 제출 또는 지원을 요청할 수 있다.
 - ③ 제2항의 요청을 받은 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 공공기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
 - ④ 제1항에 따른 실태조사 및 제2항에 따른 자료 제출·지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

③ 제7조(건축물 유지관리산업 정보체계의 구축)

□ 제정안

제7조(건축물 유지관리산업 정보체계의 구축) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리산업 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 수집·관리하기 위하여 건축물 유지관리산업 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

② 정보체계에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물 유지관리산업의 현황에 관한 사항
2. 건축물 유지관리산업의 등록 등에 관한 자료
3. 건축물 유지관리사업자의 실적에 관한 사항
4. 건축물관리사등의 근무처 및 경력 등에 관한 자료
5. 건축물 유지관리 관련 연구·개발에 관한 사항
6. 건축물 유지관리 전문인력의 현황 및 교육훈련에 관한 사항
7. 그 밖에 건축물 유지관리산업에 관한 정보제공에 필요한 사항

□ 제정이유

건축물 유지관리 관련 기초자료가 부족하고 이에 대한 정보구축 체계가 부재함에 따라 산업적 관점에서의 전략적 고급 정보체계 구축이 필요하다.

건축물 유지관리 산업 정보체계 구축은 건축물 유지관리 산업에 대한 정보를 구축하는 것이다. 산업의 흐름에 대응하는 정보의 획득, 축적, 공유, 활용의 선순환 과정을 통해 정보체계가 확대됨으로써 건축물 유지관리 산업의 진흥을 위한 기반을 다질 수 있다.

□ 해설

- 정보체계 구축의 의무와 구축 대상에 대해 명시

국토교통부장관은 건축물 유지관리산업 정보체계를 구축해야 하며, ① 건축물 유지관리산업의 현황에 관한 사항, ② 건축물 유지관리산업의 등록 등에 관한 자료, ③ 건축물 유지관리사업자의 실적에 관한 사항, ④ 건축물관리사등의 근무처 및 경력 등에 관한 자료, ⑤ 건축물 유지관리 관련 연구·개발에 관한 사항, ⑥ 건축물 유지관리 전문인력의 현황 및 교육훈련에 관한 사항, ⑦ 그 밖에 건축물 유지관리산업에 관한 정보제공에 필요한 사항을 정보체계의 내용으로 한다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제8조(건축서비스산업 정보체계의 구축)

① 국토교통부장관은 건축서비스산업 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 수집·관리하기 위하여 건축서비스산업 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축하여야 한다.

-
- ② 정보체계에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 - 1. 국내의 건축서비스산업의 현황에 관한 사항
 - 2. 건축서비스사업자의 수주(受注) 실적에 관한 사항
 - 3. 국내의 건축서비스사업의 입찰정보에 관한 사항
 - 4. 건축서비스 관련 연구·개발에 관한 사항
 - 5. 건축서비스 전문인력의 현황 및 교육훈련에 관한 사항
 - 6. 그 밖에 건축서비스산업에 관한 정보제공에 필요한 사항
 - ③ 국토교통부장관은 정보체계를 구축하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회 실행계획과 연계되도록 하여야 한다.
 - ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 및 이용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제13조(부동산서비스산업 관련 통계의 작성 및 통계시스템의 구축)

- ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업 진흥과 경쟁력 강화를 위하여 부동산서비스산업에 관한 통계를 작성하여 관리할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 통계의 작성 및 관리를 위하여 통계 조사·분석을 위한 시스템을 구축할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 통계의 작성대상, 통계조사·분석을 위한 시스템 구축 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 제1항에 따른 통계의 작성 및 관리에 관하여 「통계법」을 준용한다.

[건설기술진흥법] 제18조(건설기술정보체계의 구축)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 건설기술에 관한 자료 및 정보의 종합적인 유통체계를 갖추고 그 보급과 확산을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설기술정보체계를 구축·운영하여야 한다.
 - 1. 발주청이 발행하거나 제작한 건설기술 관련 자료
 - 2. 제14조에 따른 신기술의 지정·활용 등에 관한 자료
 - 3. 제21조에 따른 건설기술인의 근무처 및 경력 등에 관한 자료
 - 4. 제26조에 따른 건설엔지니어링업의 등록 등에 관한 자료
 - 5. 제30조에 따른 건설엔지니어링의 실적 관리에 관한 자료
 - 6. 제50조에 따른 건설엔지니어링 및 시공 평가 등에 관한 자료
 - 7. 제52조에 따른 건설공사의 사후평가에 관한 자료
 - 8. 제53조에 따른 건설공사 등의 부실 측정 등에 관한 자료
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건설기술정보체계의 구축을 위하여 중앙행정기관, 지방자치단체 및 공기업·준정부기관의 장이 대통령령으로 정하는 건설기술 관련 자료를 발행하거나 제작하였을 때에 그 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ③ 제2항에 따른 건설기술 관련 자료의 송부 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제8조(엔지니어링산업 정보체계의 구축·운영)

- ① 산업통상자원부장관은 엔지니어링산업 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 유지·관리하기 위하여 엔지니어링산업 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.
 - ② 정보체계에는 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.
 - 1. 국내외 엔지니어링산업의 현황에 관한 사항
 - 2. 엔지니어링사업자의 수주(受注) 실적에 관한 사항
 - 3. 국내외 엔지니어링사업의 입찰정보에 관한 사항
 - 4. 엔지니어링기술의 개발 및 보급 등에 관한 사항
 - 5. 제13조제1항에 따른 엔지니어링전문인력의 현황 및 이력 등에 관한 사항
 - 6. 그 밖에 엔지니어링산업에 관한 정보제공에 필요한 사항
 - ③ 산업통상자원부장관은 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 관련 단체·기관의 장에게 정보체계의 구축·운영을 위하여 필요한 자료(전자적 방식으로 구축된 자료를 포함한다)의 제출 등을 요청할 수 있다. 이 경우 단체·기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.
 - ④ 산업통상자원부장관은 정보체계를 구축·운영하는 경우 「지능정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 지능정보사회 종합계획 및 지능정보사회 실행계획과 연계되도록 하여야 한다.
 - ⑤ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

④ 제8조(건축물 유지관리산업의 연구·개발 등)

□ 제정안

제8조(건축물 유지관리산업의 연구·개발 등) ① 국토교통부장관은 기본계획에 따라 수립된 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축물 유지관리산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.

② 정부는 건축물 유지관리산업의 연구·개발 성과를 높이기 위하여 제1항에 따라 협약을 체결한 기관으로 하여금 공동연구를 추진하게 할 수 있다.

③ 정부는 제1항에 따른 연구·개발 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 유지관리산업 진흥 시범사업을 진행할 수 있다.

□ 제정이유

건축물 유지관리 정책의 기본방향을 설정하고 산업을 육성하기 위한 연구·개발이 필요하다. 건축물 유지관리 기술에 대한 연구·개발을 위해 관련 분야에 대한 심도있는 연구가 요구되고 있으며, 이에 따라 연구·개발을 통해 건축물 유지관리 관련 산업 전반의 효율성을 제고해야 한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리산업 진흥 시책 구현을 위한 연구·개발 사업 추진을 명시

국토교통부장관은 기본계획에 따라 수립된 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구 개발 시책을 추진하기 위해 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하고 유지관리 산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다. 또한 연구·개발 성과를 높이기 위해 협약을 체결한 기관과 공동연구를 수행할 수 있다.

정부는 필요한 경우 건축물 유지관리산업 진흥 시범사업을 진행하여 연구 성과의 이용·보급 및 연구성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위해 필요한 경우 건축물 유지관리산업 진흥 시범사업을 진행할 수 있다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제9조(건축서비스산업의 연구·개발)

- ① 정부는 기본계획에 따라 수립된 건축서비스산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축서비스산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.
- ② 정부는 건축서비스산업의 연구·개발 성과를 높이기 위하여 제1항에 따라 협약을 체결한 기관으로 하여금 공동연구를 추진하게 할 수 있으며 연구수행에 필요한 지원을 할 수 있다.
- ③ 정부는 제1항에 따라 개발된 연구 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고

판단하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축서비스산업 진흥 시범사업을 할 수 있다.

- ④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 공동연구 추진 및 연구수행 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제14조(부동산서비스산업의 연구·개발 등)

- ① 정부는 기본계획에 따라 수립된 부동산서비스산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 부동산서비스산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.
- ② 정부는 부동산서비스산업의 연구·개발 성과를 높이기 위하여 제1항에 따라 협약을 체결한 기관으로 하여금 공동연구를 추진하게 할 수 있다.
- ③ 정부는 제1항에 따른 연구·개발 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산서비스산업 진흥 시범사업을 할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 공동연구 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[건설기술진흥법] 제7조(건설기술 연구·개발 사업)

- ① 국토교통부장관은 건설기술을 향상시키고 기본계획을 효율적으로 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체와 협약을 체결하여 건설기술 발전에 필요한 건설기술 연구·개발 사업을 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 건설기술 연구·개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당한다.
- ③ 제1항에 따른 협약의 체결방법과 제2항에 따른 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제9조(건축물 유지관리서비스의 표준화)

□ 제정안

- 제9조(건축물 유지관리서비스의 표준화)** ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리서비스에 드는 비용을 줄이고 건축물의 품질 향상을 위하여 건축물 유지관리서비스 기술을 표준화하도록 노력하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준화를 촉진하기 위하여 건축물 유지관리사업자에게 건축물 유지관리서비스에 대한 표준을 사용하도록 권고할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준화에 관한 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 건축물 유지관리서비스에 관한 전문 기관 및 단체를 지정하여 표준화를 위한 연구 등을 하게 하고, 해당 기관 또는 단체에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 지정 및 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 경쟁력을 강화하고 산업의 효율성을 제고한다. 또한 건축물 유지관리서비스의 경쟁력을 강화하고 산업의 효율성을 높이기 위해 표준화 연구 및 보급 시책의 근거를 마련한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리서비스 기술의 표준화를 위한 연구 및 보급시책 근거 마련

국토교통부장관은 건축물 유지관리서비스의 비용 경감 및 품질 향상을 위한 기술의 표준화를 위한 노력을 해야한다. 또한 건축물 유지관리서비스 표준화를 촉진하기 위해 건축물 유지관리사업자에게 건축물 유지관리서비스 표준 사용을 권고한다.

건축물 유지관리 표준화 업무의 효율적 추진을 위해 관련 기관·단체 등이 표준화 연구를 실시하고 이를 위한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제10조(표준화 기반조성) 국토교통부장관은 건축서비스산업의 발전을 위하여 다음 각 호의 표준화 연구 및 보급 시책을 추진할 수 있다.

1. 설계정보·설계기준 및 설계도서 양식의 표준화
2. 건축물등에 사용하는 자재의 표준화
3. 설계자 선정방식 및 절차의 표준화
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

[건설기술진흥법] 제43조(설계 등의 표준화) ① 국토교통부장관은 건설공사에 드는 비용을 줄이고 시설물의 품질을 향상시키기 위하여 건설자재·부재의 치수 및 시공방법을 표준화하도록 노력하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준화를 촉진하기 위하여 다음 각 호의 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·생산 또는 시공 과정에서 시험생산·시험시공 등을 하도록 권고할 수 있다.

1. 시설물의 설계자
2. 건설자재·부재의 생산업자
3. 건설사업자 또는 주택건설등록업자

③ 국토교통부장관은 관계 기관의 장에게 제1항에 따른 표준화와 관련된 「산업표준화법」 제12조에 따른 한국산업표준 등 기준의 정비 및 자금 지원 등 필요한 사항을 요청할 수 있다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제11조(엔지니어링기술의 표준화) ① 산업통상자원부장관은 엔지니어링사업의 품질을 향상시키고 사용되는 비용을 절감하기 위하여 엔지니어링기술의 표준화를 추진할 수 있다.

② 산업통상자원부장관은 제1항에 따른 표준화를 촉진하기 위하여 엔지니어링사업자에게 엔지니어링기술에 대한 표준을 사용하도록 권고할 수 있다.

③ 산업통상자원부장관은 제1항에 따른 표준화에 관한 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 엔지니어링기술에 관한 전문 기관 및 단체를 지정하여 표준화를 위한 연구 등을 하게 하고, 해당 기관 또는 단체에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

④ 제3항에 따른 지정 및 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[가상융합산업 진흥법] 제13조(표준화) ① 정부는 가상융합서비스등에 관한 기술, 통신, 보안, 호환성, 상호운용성 등과 관련된 표준화(이하 “표준화”라 한다)를 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다. 다만, 「산업표준화법」에 따른 한국산업표준이 제정되어 있는 경우에는 그 표준에 따른다.

1. 표준의 제정·개정·폐지 및 보급
2. 국내외 표준의 조사·연구·개발
3. 그 밖에 표준화에 필요한 사업

② 정부는 제1항제1호에 따라 제정된 표준을 고시하여 관련 사업자에게 권고할 수 있다.

③ 정부는 표준화에 관한 업무를 제17조에 따른 전담기관이나 관련 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다. 이 경우 정부는 위탁받은 기관 또는 단체의 표준화 업무 수행에 필요한 지원을 할 수 있다.

④ 그 밖에 표준화에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 제3장 건축물 유지관리산업의 활성화

① 제10조(건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리)

□ 제정안

제10조(건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리)

- ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리 전문인력의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 전문인력의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 시책에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 전문인력의 수급 및 활용에 관한 사항
 2. 전문인력의 육성 및 교육훈련에 관한 사항
 3. 그 밖에 전문인력의 육성 및 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 대통령령으로 정하는 전문인력은 업무 수행에 필요한 소양과 지식을 습득하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육·훈련을 받아야 한다.
- ④ 제2항 전단에 따라 교육·훈련을 받아야 할 사람을 고용하고 있는 사용자는 제2항에 따른 교육·훈련을 받는 데에 필요한 경비를 부담하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 이외에 건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 교육·훈련에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 정착과 확산을 위해 건축물 유지관리 전문인력을 육성 및 관리하도록 한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리 전문인력 육성, 교육·훈련에 필요한 시책 마련 및 시행 규정

국토교통부장관은 건축물유지관리 전문인력의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위해 건축물 유지관리 전문인력의 육성과 교육·훈련등에 관한 시책을 수립·추진 해야한다.

해당 시책에는 ①전문인력의 수급 및 활용에 관한 사항, ② 전문인력의 육성 및 교육훈련에 관한 사항, ③ 그 밖에 전문인력의 육성 및 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 등의 내용이 포함되어야 한다.

건축물 유지관리 전문인력은 업무수행과 관련하여 국토교통부장관이 실시하는 교육·훈련을 받아야 하며, 교육·훈련을 받아야 할 사람을 고용하고 있는 사용자는 전문인력이 교육·훈련을 받는데 필요한 경비를 부담한다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제13조(건축서비스 전문인력의 양성)

- ① 국가 및 지방자치단체는 건축서비스산업의 진흥에 필요한 전문인력을 발굴·육성하기 위하여 필요한 시책을 마련하고 추진하여야 한다.
- ② 국가 및 지방자치단체는 건축서비스 전문인력의 양성을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대학·연구기관, 그 밖의 전문기관을 인력양성기관으로 지정하고 교육 및 훈련에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
- ③ 국가 및 지방자치단체는 우수한 건축서비스를 제공할 수 있는 역량을 가진 전문인력을 선정하여 포상하고, 국가나 지방자치단체가 주관하는 전문인력 교육 등에 우선적으로 참여하게 하거나 창업지원을 하는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 지원을 할 수 있다.
- ④ 국가 및 지방자치단체는 건축서비스산업의 균형 있는 발전과 창의적인 디자인을 유도하기 위하여 역량 있는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 공공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상을 제한할 수 있다.
- ⑤ 건축서비스 전문인력 발굴·육성 및 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제12조(전문인력의 육성 및 관리 등)

- ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업분야의 전문적인 기술 또는 기능을 보유한 인력(이하 "전문인력"이라 한다)의 육성·관리 및 교육훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 시책에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 전문인력의 수급 및 활용에 관한 사항
 2. 전문인력의 육성 및 교육훈련에 관한 사항
 3. 그 밖에 전문인력의 육성 및 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 연구소, 대학, 기관 및 단체를 전문인력 양성기관으로 지정하여 제1항에 따른 교육훈련을 실시하게 할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 전문인력의 육성·관리, 교수인원 등 전문인력 양성기관의 지정 요건 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제3항에 따라 지정받은 전문인력 양성기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다.
 1. 거짓이나 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 2. 전문인력 양성기관 지정 요건에 계속하여 3개월 이상 미달한 경우
 3. 교육훈련을 이수하지 아니한 사람을 이수한 것으로 처리한 경우

[건설기술진흥법] 제20조(건설기술인의 육성)

- ① 국토교통부장관은 건설기술인의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 필요한 경우에는 건설기술인의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
- ② 대통령령으로 정하는 건설기술인은 업무 수행에 필요한 소양과 지식을 습득하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육·훈련을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 교육·훈련 이수 실적을 제21조제2항에 따른 건설기술인 등급 산정에 활용할 수 있다.
- ③ 제2항 전단에 따라 교육·훈련을 받아야 할 사람을 고용하고 있는 사용자는 건설기술인이 제2항 전단에 따른 교육·훈련을 받는 데에 필요한 경비를 부담하여야 하며, 이를 이유로 그 건설기술인에게 불이익을 주어서는 아니 된다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 건설기술인의 육성 및 교육·훈련에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

[엔지니어링산업 진흥법] 제13조(엔지니어링전문인력의 양성 등)

- ② 정부는 엔지니어링전문인력을 양성하기 위하여 대학·연구기관 또는 제12조제1항에 따른 전문기관을 엔지니어링전문인력 양성기관으로 지정하고 교육 및 훈련에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

② 제11조(건축물 유지관리산업 지원 등)

□ 제정안

제11조(건축물 유지관리산업 지원 등) ① 정부는 신산업 창출 및 소비자 편의 증진 등을 위하여 건축물 유지관리산업과 연관 산업과의 융·복합 관련 시책을 수립·시행할 수 있다.
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 시책의 수립·시행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가로 구성된 건축물 유지관리 협의체를 설치·운영할 수 있다.

□ 제정이유

전문적인 건축물 유지관리 전문업 확대를 통한 관련 산업의 육성이 필요함에 따라 건축물 유지관리산업 지원을 위한 시책을 수립하고, 협의체를 설치·운영할 법적 근거를 마련한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리 산업 확대를 위한 시책 수립·시행하도록 명시

정부는 건축물 유지관리 신산업 창출 및 소비자 편의 증진을 위해 건축물 유지관리 산업 연관 산업과의 융·복합 관련 시책을 수립할 수 있다. 또한 건축물 유지관리 산업 지원을 위한 시책 수립·시행을 위해 관계전문가로 구성된 건축물 유지관리 협의체를 설치·운영할 수 있다.

□ 입법례

[부동산서비스산업 진흥법] 제9조(융·복합 부동산서비스산업 지원 등)

- ① 정부는 신산업 창출 및 소비자 편의 증진 등을 위하여 부동산서비스산업과 정보기술산업, 금융산업, 물류산업, 공간정보산업 등 연관 산업과의 융·복합 관련 시책을 수립·시행할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 시책의 수립·시행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가로 구성된 부동산 융·복합 협의체를 설치·운영할 수 있다.

[건설기술진흥법] 제10조의2(융·복합건설기술의 활성화)

- ① 국토교통부장관은 건설기술과 정보통신, 전자, 기계 등 다른 분야 기술을 융·복합한 기술(이하 “융·복합건설기술”이라 한다)의 개발·보급 및 활용을 촉진하기 위한 시책을 마련하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 융·복합건설기술을 활성화하기 위하여 스마트건설지원센터를 설치·운영할 수 있다.
- ③ 스마트건설지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 융·복합건설기술의 정책개발
 2. 융·복합건설기술의 연구·개발 및 보급
 3. 융·복합건설기술의 검증 및 실증
 4. 융·복합건설기술과 관련된 창업 지원과 그에 관한 정보의 수집·관리
 5. 국내외 융·복합건설기술 동향 및 시장정보의 조사·분석
 6. 그 밖에 융·복합건설기술의 활성화를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 국토교통부장관은 스마트건설지원센터의 운영을 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 스마트건설지원센터의 사업 및 운영에 필요한 비용을 예산의 범위에서 출연할 수 있다.

⑥ 스마트건설지원센터의 설치·운영과 제5항에 따른 출연금의 지급범위·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제12조(국제협력 및 해외진출 지원)

□ 제정안

제12조(국제협력 및 해외진출 지원) ① 정부는 건축물 유지관리산업 관련 국제협력을 활성화하고 해외시장 진출을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 할 수 있다.

1. 건축물 유지관리산업 관련 정보·기술·인력의 국제교류
2. 건축물 유지관리산업 관련 전시회 등 홍보 및 해외 마케팅
3. 국가 간 건축물 유지관리서비스의 공동 연구·개발 및 국제표준화
4. 건축물 유지관리산업 관련 해외진출에 관한 정보의 수집·분석 및 제공
5. 그 밖에 가상융합산업 관련 국제협력 및 해외진출 촉진을 위하여 필요한 사업

② 정부는 제1항 각 호의 사업에 참여하는 자에 대하여 필요한 예산을 지원할 수 있다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 해외진출 및 국제교류 촉진을 위한 지원사항에 대해 규정한다.

□ 해설

정부는 건축물 유지관리산업 관련 국제협력을 활성화하고 해외시장 진출 촉진을 위해

① 건축물 유지관리산업 관련 정보·기술·인력의 국제교류, ② 건축물 유지관리산업 관련 전시회 등 홍보 및 해외 마케팅, ③ 국가 간 건축물 유지관리서비스의 공동 연구·개발 및 국제표준화, ④ 건축물 유지관리산업 관련 해외진출에 관한 정보의 수집·분석 및 제공, ⑤ 그 밖에 가상융합산업 관련 국제협력 및 해외진출 촉진을 위하여 필요한 사업을 할 수 있다. 또한 건축물 유지관리 산업 관련 국제 협력 활성화 및 해외시장 진출 촉진을 위한 사업에 참여하는 자에게 필요한 비용을 보조할 수 있다.

□ 입법례

[가상융합산업 진흥법] 제24조(국제협력 및 해외진출 지원)

① 정부는 가상융합산업 관련 국제협력을 활성화하고 해외시장 진출을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 할 수 있다.

1. 가상융합산업 관련 정보·기술·인력의 국제교류
 2. 가상융합산업 관련 전시회 등 홍보 및 해외 마케팅
 3. 국가 간 가상융합기술 또는 가상융합서비스등의 공동 연구·개발 및 국제표준화
 4. 가상융합산업 관련 해외진출에 관한 정보의 수집·분석 및 제공
-

5. 가상융합산업 관련 투자유치
 6. 그 밖에 가상융합산업 관련 국제협력 및 해외진출 촉진을 위하여 필요한 사업
- ② 정부는 제1항 각 호의 사업에 참여하는 자에 대하여 필요한 예산을 지원할 수 있다.

[건축서비스산업 진흥법] 제19조(해외진출 및 국제교류 지원)

- ① 정부는 건축서비스산업의 해외진출 및 국제교류를 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사항에 필요한 비용을 보조할 수 있다.
1. 해외진출 및 국제교류를 위한 조사·연구
 2. 해외진출을 위한 행정 및 재정 지원
 3. 해외진출 관련 정보 제공 및 상담·협조
 4. 해외진출 관련 교육훈련
 5. 그 밖에 해외진출 및 국제교류 지원을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 해외진출 및 국제교류를 효율적으로 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 관계 기관이나 단체에 이를 위탁 또는 대행하게 할 수 있으며 이에 필요한 비용을 보조할 수 있다.

④ 제13조(우수 건축물 유지관리사업자등의 선정)

□ 제정안

- 제13조(우수 건축물 유지관리사업자등의 선정)** ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 육성을 위하여 우수 건축물 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리서비스 사례를 선정할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 우수 건축물 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리서비스 사례가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 선정을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 선정된 경우.
 2. 「건축물관리법」 제25조에 따른 영업정지등의 처분을 받은 경우
 3. 제1항에 따른 우수 건축물 유지관리사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례 사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다)가 각각의 업무와 관련하여 금고 이상의 형(집행유예를 포함한다)을 선고받은 경우
 4. 위법·부당한 행위로 등록취소·영업정지·과징금 등 대통령령으로 정하는 행정 처분을 받은 경우
- ③ 제1항부터 제3항에서 규정한 사항 외에 우수 건축물 유지관리사업자 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례의 선정에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 육성을 위해 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리서비스 사례를 선정할 수 있도록 한다.

□ 해설

국토교통부장관은 우수건축물 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리 서비스 사례를 선정할 수 있다. 하지만 ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 선정된 경우, ② 「건축물관리법」 제25조에 따른 영업정지등의 처분을 받은 경우, ③ 제1항에 따른 우수 건축물 유지관리사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례 사

업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다)가 각각의 업무와 관련하여 금고 이상의 형(집행유예를 포함한다)을 선고받은 경우, ④ 위법·부당한 행위로 등록취소·영업정지·과징금 등 대통령령으로 정하는 행정 처분을 받은 경우에는 우수건축물 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리 서비스 선정을 취소해야 한다.

법에서 규정한 사항 외에 우수 건축물유지관리사업자 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례의 선정에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제20조(우수 건축물등의 지정 및 지원)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사는 건축서비스산업 종사자의 자긍심을 높이고, 품격 높은 건축물을 통한 건축서비스산업의 경쟁력 강화를 위하여 우수 건축물등을 지정할 수 있다.
- ② 국토교통부장관이 제1항에 따라 우수 건축물등을 지정하고자 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준 및 절차에 따른다.
- ③ 시·도지사가 제1항에 따라 우수 건축물등을 지정하고자 하는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준 및 절차에 따른다.
- ④ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따라 지정된 우수 건축물등의 보수나 리모델링에 드는 비용의 전부 또는 일부에 대하여 예산의 범위에서 재정지원을 하거나 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 조세를 감면할 수 있다.

[부동산서비스산업 진흥법] 제15조(우수 부동산서비스사업자 인증)

- ① 국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자(이하 “우수서비스사업자”라고 한다)를 인증할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 인증은 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 시행하며, 인증 주체와 대상 등에 관하여 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 인증을 받은 우수서비스사업자(이하 “인증 우수서비스사업자”라 한다)가 제5항에 따른 인증기준 등을 유지하는지를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 점검을 위하여 필요한 경우 해당 부동산서비스사업자에게 자료제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사정이 없으면 요청에 따라야 한다.
- ⑤ 제1항에 따른 인증의 기준·절차·방법·점검 및 인증표시의 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[건설기술진흥법] 제51조(우수건설엔지니어링사업자등의 선정)

- ① 국토교통부장관은 종합평가 결과 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 우수건설엔지니어링사업자, 우수건설사업자 또는 우수건설기술인을 선정할 수 있다.
- ② 발주청은 건설엔지니어링사업 또는 건설공사를 발주할 때 제1항에 따른 우수건설엔지니어링사업자, 우수건설사업자 또는 우수건설기술인을 우대할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 우수건설엔지니어링사업자, 우수건설사업자 또는 우수건설기술인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 선정을 취소하여야 한다.
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 선정된 경우
 2. 부실공사 등으로 인하여 「건설산업기본법」 제82조에 따른 영업정지 처분 또는 과징금 부과처분을 받은 경우
 3. 제1항에 따른 우수건설엔지니어링사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다), 우수건설사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 우수건설기술인이 각각의 업무와 관련하여 금고 이상의 형(집행유예를 포함한다)을 선고받은 경우
 4. 위법·부당한 행위로 등록취소·영업정지·과징금 등 대통령령으로 정하는 행정처분을 받은 경우
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 우수건설엔지니어링사업자, 우수건설사업자 또는 우수건설기술인의 선정에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

4) 제4장 건축물의 유지관리

① 제14조(건축물 유지관리 방법)

□ 제정안

제14조(건축물 유지관리 방법) ① 의무관리대상 건축물의 관리자는 건축물을 제15조제1항에 따라 자치 관리하거나 제16조제1항에 따라 건축물 유지관리사업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 건축물의 관리자가 건축물의 유지관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

□ 제정이유

건축물 유지관리를 위한 방법을 규정하여 보다 체계적, 효율적이고 전문적으로 건축물을 관리하도록 한다.

□ 해설

- 의무관리대상 건축물을 유지관리 할 수 있는 방법에 대해 명시

의무관리대상 건축물의 관리자는 건축물을 자치관리하거나 건축물 유지관리사업자에게 위탁관리 해야한다. 건축물의 관리자가 건축물의 유지관리 방법을 정하거나 변경할 경우 대통령령으로 정하는 절차에 따라야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제5조(공동주택의 관리방법)

① 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 입주자등이 공동주택의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

② 제15조(자치관리)

□ 제정안

제15조(자치관리) ① 건축물의 관리자가 건축물을 자치관리할 것을 정한 경우에는 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 건축물의 자치관리기구의 대표자를 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

② 건축물 유지관리사업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 건축물의 관리자는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다.

□ 제정이유

건축물의 유지관리를 자치관리할 수 있는 법적근거를 마련하고 이를 위한 조건과 절차 등을 정한다.

□ 해설

- 의무관리대상 건축물을 자치관리하기 위한 기구구성에 대해 명시

의무관리대상 건축물의 관리자는 건축물을 관리하기 위해 6개월 이내에 건축물 자치관리기구의 대표자를 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성해야 한다. 건축물의 관리 방식을 위탁관리에서 자치관리로 변경할 경우 건축물의 관리자는 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성해야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제6조(자치관리)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날(제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우에는 제19조제1항제2호에 따른 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.
- ② 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 입주자대표회의는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다.

③ 제16조(위탁관리)

□ 제정안

제16조(위탁관리) 건축물의 관리자가 건축물을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 건축물 유지관리사업자를 선정하여야 한다.

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것
가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항
3. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

□ 제정이유

건축물을 위탁하여 유지관리하기 위해 건축물 유지관리사업자를 선정하는 방식 등에 대해 규정한다.

□ 해설

- 의무관리대상 건축물의 위탁관리를 위한 건축물 유지관리사업자 선정방식 명시

건축물 관리자는 건축물을 위탁하여 관리하고자 할 때 기준에 따라 건축물 유지관리사업자를 선정해야한다. 건축물 유지관리사업자는 전자입찰방식으로 선정해야한다. 다만 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 고시하는 경우는 제외한다. 경쟁입찰과 수의계약 관련 중요사항은 과반수 이상의 입주자등의 동의를 얻어 결정해야 한다. 경쟁입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련된 중요한 사항과 수의계약 대상 선정, 계약 조건 등 계약과 관련된 중요한 사항이 이에 해당한다. 그 밖의 입찰방법 등은 대통령령에서 정한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제7조(위탁관리)

- ① 의무관리대상 **공동주택의 입주자등**이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.
 1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
 - 1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것
 - 가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
 - 나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항
 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
- ② **입주자등**은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 **입주자대표회의**에 요구할 수 있다. 이 경우 **입주자대표회의**는 그 요구에 따라야 한다.

④ 제17조(건축물 유지관리사업의 등록)

□ 제정안

제17조(건축물 유지관리사업의 등록)

- ① 건축물 유지관리사업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 등록을 한 건축물 유지관리사업자가 제18조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.
- ③ 제1항에 따른 등록은 건축물관리사가 신청할 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 자본금(법인인 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이

상일 것

2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것

- ④ 건축물 유지관리사업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 건축물의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 건축물 유지관리사업자가 아닌 자는 건축물 유지관리사업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.
- ⑥ 건축물 유지관리사업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

□ 제정이유

건축물을 안전하고 효율적으로 관리하기 위해 건축물 유지관리업에 대해 규정한다.

□ 해설

- 건축물 유지관리사업 등록을 위한 절차 및 요건 등 규정

건축물 유지관리사업을 하려는 자는 대통령령에 따라 시장·군수·구청장에게 등록해야 하며, 등록 사항이 변경될 시 변경 신고를 해야한다. 건축물 유지관리업 등록이 말소될 경우 2년이 지나기 전에는 재등록 할 수 없다. 건축물 유지관리업 등록은 건축물관리사가 신청할 수 있으며 자본금이 2억원 이상(대통령령으로 정하는 금액 이상)으로 대통령령으로 정하는 인력, 시설 및 장비를 보유해야 한다. 그 밖에 건축물 유지관리사의 등록 절차, 영업의 종류, 건축물의 관리방법 및 업무내용 등의 사항은 대통령령으로 정한다.

건축물 유지관리사업자가 아닌 자는 건축물 유지관리사업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못하며, 건축물 유지관리사업자의 지위에 관하여 본 법에서 정하지 않는 사항은 민법 중 위임에 관한 규정을 준용해야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제52조(주택관리업의 등록)

- ① 주택관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 등록을 한 주택관리업자가 제53조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.
- ③ 제1항에 따른 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함한다)가 신청할 수 있다. 이 경우 주택관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 - 1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
 - 2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것
- ④ 주택관리업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 주택관리업자가 아닌 자는 주택관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.
- ⑥ 주택관리업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

⑤ 제18조(건축물 유지관리사업의 등록 말소 등)

□ 제정안

제18조(건축물 유지관리사업의 등록 말소 등) ① 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 건축물 유지관리사업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 건축물 유지관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
5. 제17조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우
6. 제17조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 건축물을 관리한 경우
7. 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우
8. 유지관리비 등을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우
9. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
10. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
11. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

② 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 제1항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영업정지를 갈음하여 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 제2항에 따른 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반 정도 등에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 질서를 정립하고 건축물 유지관리사업 및 건축물 유지관리사업자 등의 관리를 위한 유지관리사업의 등록 말소 기준과 벌칙을 규정한다.

□ 해설

- 등록말소, 영업정지, 과징금 부과 등 벌칙 기준 명시

시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우, ② 영업정지기간 중에 건축물 유지관리사업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우, ③ 고의 또는 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우, ④ 건축물 유지관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미

달한 경우, ⑤ 제17조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우, ⑥ 제17조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 건축물을 관리한 경우, ⑦ 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우, ⑧ 유지관리비 등을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우, ⑨ 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우, ⑩ 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우, ⑪ 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우에 해당할 경우 등록을 말소하거나 1년 이내 기간동안 영업정지를 명할 수 있다.

다만 ①, ②, ⑨ 사유에 해당하는 경우 등록을 말소해야 하며, ⑦, ⑧에 해당하는 경우 1년 이내의 영업정지를 명해야 한다.

또한 ①, ②, ③, ⑥, ⑩, ⑪에 해당하는 경우 영업정지를 갈음하여 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있으며 관련 사항은 대통령령으로 정한다. 해당 처분을 받은 건축물 유지관리사업자가 과징금을 기한까지 내지 않으면 시장·군수·구청장은 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준, 과징금 부과 위반행위의 종류 및 위반정도 등에 대한 과징금의 금액 등에 대한 사항은 대통령령으로 규정한다.

□ 입법례

【공동주택관리법】 제53조(주택관리업의 등록말소 등)

- ① 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다.
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
 2. 영업정지기간 중에 주택관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
 3. 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 4. 공동주택 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
 5. 제52조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우
 6. 제52조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
 7. 제90조제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우
 8. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우
 9. 제90조제4항을 위반하여 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
 10. 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 11. 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

-
- ② 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 제1항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영업정지를 갈음하여 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.
-

[건설기술진흥법] 제31조(건설엔지니어링사업자의 등록취소 등)

- ① 시·도지사는 건설엔지니어링사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호부터5 제5호까지의 어느 하나에 해당하면 등록을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제26조제15항에 따라 등록을 한 경우
 2. 최근 5년간 3회 이상 영업정지 또는 제32조에 따른 과징금 부과처분을 받은 경우
 3. 영업정지기간에 건설엔지니어링 업무를 수행한 경우. 다만, 제33조에 따라 건설엔지니어링을 수행한 경우는 제외한다.
 4. 건설엔지니어링사업자로 등록한 후 제27조에 따른 결격사유 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인이 제27조제4호에 해당하게 된 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 3개월 이내에 그 사유를 없앤 경우는 제외한다.
 5. 제28조제2항을 위반하여 타인에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 건설엔지니어링을 하게 하거나 등록증을 빌려 준 경우
 6. 제35조제2항에 따른 사업수행능력 평가에 관한 서류를 위조하거나 변조하는 등 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 입찰에 참여한 경우
 7. 건설엔지니어링사업자로 등록한 후 제26조제1항에 따른 등록기준을 충족하지 못하게 된 경우에 그 날부터 50일 이내에 미달된 사항을 보완하지 아니한 경우
 8. 고의 또는 과실로 「산업안전보건법」 제2조제2호에 따른 중대재해가 발생하거나 건설공사의 발주청에 재산상의 손해를 발생하게 하거나 사람에게 위해(危害)를 끼치거나 부실공사를 초래한 경우
 9. 다른 행정기관이 관계 법령에 따라 등록취소 또는 영업정지를 요구한 경우
- ② 시·도지사는 건설엔지니어링사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 6개월 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명할 수 있다.
1. 제34조제2항에 따른 보험 또는 공제에 가입하지 아니한 경우
 2. 제35조제4항에 따른 발주청의 승인을 받지 아니하고 하도급을 한 경우
 3. 제38조제2항에 따른 보고 또는 관계 자료의 제출 명령을 이행하지 아니한 경우
 4. 제38조제3항에 따른 검사를 거부·방해·기피한 경우
 5. 건설사업관리를 수행하는 건설엔지니어링사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건설사업관리보고서를 제출하지 아니하거나 제39조제4항 후단에 따라 건설기술인이 작성한 건설사업관리보고서를 거짓으로 수정하여 제출하거나 건설사업관리보고서에 해당 건설공사의 주요 구조부에 대한 시공·검사·시험 등의 내용을 빠뜨린 것을 알고도 제출한 경우
 - 나. 건설사업자에게 재시공·공사중지 명령 등 조치를 하고 제40조제3항에 따라 발주청에 보고하지 아니한 경우
 - 다. 제48조제2항에 따른 설계도서 검토 결과 보고를 하지 아니한 경우
 - 라. 건설공사의 품질관리 지도·감독을 성실하게 수행하지 아니한 경우[건설사업자 또는 「주택법」 제4조에 따라 주택건설사업의 등록을 한 자(이하 “주택건설등록업자”라 한다)가 제55조제1항에 따른 건설공사의 품질관리계획 또는 품질시험계획(그 계획에 따른 품질시험 또는 검사를 포함한다)을 이행하지 아니하거나 품질시험의 성과를 조작한 경우로 한정한다]
 - 마. 건설기술인으로서 자격이 없는 사람이나 소속 건설기술인이 아닌 사람에게 건설사업관리를 수행하게 한 경우(건설기술인이 아닌 사람으로서 발주청이 사전에 승인한 사람은 제외한다)
 - 바. 다른 건설엔지니어링사업자에게 소속된 건설기술인으로 하여금 건설사업관리를 수행하게 한 경우
 6. 제54조제1항에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 7. 품질시험 또는 검사 업무를 수행하는 건설엔지니어링사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(목 생략)
- ③ 건설엔지니어링사업자는 제1항과 제2항에 따른 영업정지기간에는 상호를 바꾸어 건설엔지니어링의 입찰에 참가하거나 건설엔지니어링을 수주(受注)할 수 없다.
-

- ④ 발주청과 인·허가기관의 장은 건설엔지니어링사업자가 제1항 각 호 또는 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 하며, 시·도지사는 건설엔지니어링사업자에 대하여 제1항·제2항 또는 제32조제1항에 따라 등록취소, 영업정지 또는 과징금 부과 등의 조치를 하는 경우 국토교통부장관, 해당 발주청 및 인·허가기관의 장에게 그 내용을 통보하여야 한다.
- ⑤ 제1항과 제2항에 따른 처분의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제19조(관리사무소장의 업무 등)

□ 제정안

제19조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 건축물을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축물관리사를 해당 건축물의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 미만의 건축물에는 건축물관리사를 갈음하여 건축물관리사보를 해당 건축물의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 관리자
 2. 건축물을 건축하여 유지관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 3. 건축물 유지관리사업자
 4. 임대사업자
- ② 관리사무소장은 건축물을 안전하고 효율적으로 관리하여 건축물의 사용자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
1. 건축물의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 2. 제1호의 업무를 집행하기 위한 관리비나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
 3. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무.
 4. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
 5. 그 밖에 건축물의 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
- ③ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

□ 제정이유

의무관리대상 건축물의 관리주체 및 관리사무소장의 업무를 규정하고, 관리사무소장으로 건축물관리사 등을 배치하도록 규정한다.

□ 해설

① 관리자, ② 건축물을 건축하여 유지관리업무를 인계하기 전의 사업주체, ③ 건축물 유지관리사업자, ④ 임대사업자에 해당하는 의무관리대상 건축물 관리자는 건축물관리사를 건축물의 관리소장으로 배치해야 한다. 다만 대통령령으로 정하는 규모 미만의 건축물은 건축물관리사 대신 건축물관리사보를 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

관리사무소장은 건축물의 안전, 효율적 관리, 건축물 사용자 권익보호를 위해 ① 건축물의

운영·관리·유지·보수·교체·개량, ② 제1호의 업무를 집행하기 위한 관리비나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무, ③ 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무, ④ 관리사무소 업무의 지휘·총괄 업무, ⑤ 그 밖에 건축물의 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무를 집행한다. 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 직무를 수행해야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제64조(관리사무소장의 업무 등)

- ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.
 1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정한다)
 2. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 3. 주택관리업자
 4. 임대사업자
- ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
 1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
 4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
- ③ 관리사무소장은 제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다.
- ④ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.
- ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.

⑦ 제20조(건축물관리사등의 자격)

□ 제정안

제20조(건축물관리사등의 자격) ① 건축물관리사보가 되려는 사람은 국토교통부장관이 시행하는 자격 시험에 합격한 후 시·도지사(「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 같다)로부터 합격증서를 발급받아야 한다. 다만 대통령령으로 정하는 「국가기술자격법」 등 관계 법률에 따른 건축물 유지관리산업 또는 건축물 유지관리서비스에 관련한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람은 대통령령으로 정하는 교육을 이수한 경우 자격증을 발급받을 수 있다.

② 건축물관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다.

1. 제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받았을 것
 2. 대통령령으로 정하는 건축물 유지관리서비스 관련 실무 경력이 있을 것
- ③ 제2항에 따른 건축물관리사 자격증의 발급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 건축물관리사보와 건축물관리사(이하 “건축물관리사등”이라 한다)가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 건축물관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람(제1호 및 제2호에 해당하여 건축물관리사등의 자격이 취소된 경우는 제외한다)
- ⑤ 국토교통부장관은 직전 3년간 의무관리대상 건축물, 직전 3년간 건축물관리사 자격시험 응시인원, 건축물관리사등의 취업현황과 제21조에 따른 건축물관리사보 시험위원회의 심의의견 등을 고려하여 해당 연도 건축물관리사보 자격시험의 선발예정인원을 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 선발예정인원의 범위에서 대통령령으로 정하는 합격자 결정 점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총득점의 고득점자 순으로 건축물 유지관리사 자격시험 합격자를 결정한다.
- ⑥ 제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 응시자격, 시험 과목, 시험의 일부 면제, 응시수수료, 그 밖에 시험에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물관리사보 및 건축물관리사의 자격 및 요건에 대하여 규정한다.

□ 해설

건축물관리사보가 되기 위해서는 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사로부터 합격증을 발급받아야 한다. 다만, 건축물 유지관리산업 또는 건축물 유지관리 서비스에 관한 자격, 학력, 경력을 가진 사람은 일정 교육을 이수한 후 자격증을 발급받을 수 있다.

건축물관리사는 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받고, 대통령령으로 정하는 건축물 유지관리서비스 관련 실무 경력이 있어야 한다.

① 피성년후견인 또는 피한정후견인, ② 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람, ③ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람, ④ 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람, ⑤ 건축물관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람에 해당하는 경우 건축물관리사보 및 건축물관리사가 될 수 없으며, 그 자격을 상실한다.

건축물관리사보 자격시험의 선발예정인원은 직전 3년간 의무관리대상 건축물, 직전 3년간 건축물관리사 자격시험 응시인원, 건축물관리사등의 취업현황과 건축물관리사보 시험위원회의 심의의견 등을 고려하여 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 선발예정인원의 범위에서 전과목 총득점의 고득점자순으로 건축물 유지관리사 자격시험 합격자를 결정한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제67조(주택관리사등의 자격)

- ① 주택관리사보가 되려는 사람은 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 제70조까지에서 같다]로부터 합격증서를 발급받아야 한다.
- ② 주택관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다.
 1. 제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것
 2. 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있을 것
- ③ 제2항에 따른 주택관리사 자격증의 발급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 주택관리사등이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
 1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 주택관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람(제1호 및 제2호에 해당하여 주택관리사등의 자격이 취소된 경우는 제외한다)
- ⑤ 국토교통부장관은 직전 3년간 사업계획승인을 받은 공동주택 단지 수, 직전 3년간 주택관리사보 자격시험 응시인원, 주택관리사등의 취업현황과 제68조에 따른 주택관리사보 시험위원회의 심의의견 등을 고려하여 해당 연도 주택관리사보 자격시험의 선발예정인원을 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 선발예정인원의 범위에서 대통령령으로 정하는 합격자 결정 점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총득점의 고득점자 순으로 주택관리사보 자격시험 합격자를 결정한다.
- ⑥ 제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 응시자격, 시험과목, 시험의 일부 면제, 응시수수료, 그 밖에 시험에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 제21조(건축물관리사보 시험위원회)

□ 제정안

- 제21조(건축물관리사보 시험위원회)** ① 제14조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험과 관련한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 제31조제2항에 따른 자격시험의 시행기관에 건축물관리사보 시험위원회를 둘 수 있다.
1. 건축물관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항
 2. 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항
 3. 그 밖에 건축물관리사보 자격시험과 관련한 중요 사항
- ② 건축물관리사보 시험위원회의 구성 및 운영, 위원의 선임 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물관리사보 자격시험의 과목, 선발인원, 기준 등을 결정하기 위한 건축사보 시험위원회를 설립할 수 있는 법적근거를 마련한다.

□ 해설

건축물관리사보 자격시험과 관련하여 ① 건축물관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항, ② 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항, ③ 그 밖에 건축물관리사보 자격시험과 관련한 중요사항을 심의하기 위해 자격시험 시행기관에 건축물관리사보 시험위원회를 둘 수 있다. 건축물관리사보 시험위원회 구성, 운영, 위원 선임 등에 대한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제68조(주택관리사보 시험위원회)

- ① 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험과 관련한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 제89조제2항제6호에 따른 자격시험의 시행기관에 주택관리사보 시험위원회를 둘 수 있다.
1. 주택관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항
 2. 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항
 3. 그 밖에 주택관리사보 자격시험과 관련한 중요 사항
- ② 주택관리사보 시험위원회의 구성 및 운영, 위원의 선임 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑨ 제22조(건축물관리사등의 자격취소)

□ 제정안

- 제22조(건축물관리사등의 자격취소)** ① 시·도지사는 건축물관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
 2. 건축물의 유지관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
 3. 건축물에 취업한 건축물 관리사등이 다른 건축물에 취업한 경우
 4. 건축물 유지관리사등이 자격정지기간에 건축물 유지관리 업무를 수행한 경우
 5. 고의 또는 중대한 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 6. 건축물 유지관리사 등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이익을 취한 경우
 7. 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
 8. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 9. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우
- ② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물관리사 등이 부정한 행위를 하는 경우 그 자격을 취소하거나 정지시킬 수 있는 근거를 마련한다.

□ 해설

시·도지사는 ① 고의 또는 중대한 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우, ② 건축물관리사 등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이득을 취한 경우, ③ 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우, ④ 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우 자격을 취소하거나, 1년 이내의 기간을 정하여 자격을 정지시킬 수 있다.

또한 ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우, ② 건축물의 유지관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우, ③ 건축물에 취업한 건축물관리사등이 다른 건축물에 취업한 경우, ④ 건축물관리사등이 자격정지기간에 건축물 유지관리 업무를 수행한 경우, ⑤ 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우에 해당할 경우 건축물관리사의 자격을 취소해야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제69조(주택관리사등의 자격취소 등)

- ① 시·도지사는 주택관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
 2. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
 3. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가·오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우
 4. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우
 5. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 6. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이득을 취한 경우
 7. 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
 8. 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 9. 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우
- ② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

⑩ 제23조(건축물관리사등의 교육)

□ 제정안

제23조(건축물관리사등의 교육) ① 건축물 유지관리사업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 의무 관리대상 건축물에 배치받은 건축물의 관리사무소장은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

② 의무관리대상 건축물에 배치받으려는 건축물관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리기구의 직원 또는 건축물 유지관리사업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하여야 의무관리대상 건축물에 배치받을 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하고 의무 관리대상 건축물에 배치받은 건축물관리사등에 대하여는 제1항에 따른 교육의무를 이행한 것으로 본다.

③ 건축물의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 건축물관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

□ 해설

건축물 유지관리사업자와 의무관리 건축물의 관리사무소장은 시·도지사로부터 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. 의무관리대상 건축물에 배치받기 위해서는 5년 이내에 건축물 유지관리 교육 및 윤리교육을 이수해야 하며, 해당 교육 후 건축물에 배치받은 후에는 매 3년마다 교육을 받아야 한다. 국토교통부장관은 이와 관련한 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제70조(주택관리업자 등의 교육)

① 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. 이 경우 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받을 수 있고, 그 교육을 받은 경우에는 관리사무소장의 교육 의무를 이행한 것으로 본다.

② 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하여야 관리사무소장으로 배치받을 수 있다. 이 경우 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하고 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등에 대하여는 제1항에 따른 관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 본다.

③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

5) 제5장 건축물 유지관리산업 협회

① 제24조(협회의 설립)

□ 제정안

제24조(협회의 설립) ① 건축물관리사 또는 건축물 유지관리사업자는 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건축물관리사 단체 또는 건축물 유지관리사업자 단체를 설립할 수 있다.
② 제1항에 따른 건축물관리사 단체 및 건축물 유지관리사업자 단체(이하 이 장에서 “협회”라 한다)는 각각 법인으로 한다.
③ 협회는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

□ 제정이유

체계적인 건축물 유지관리 산업의 진흥과 육성을 도모하기 위해 건축물 유지관리산업 관련 단체의 설립을 규율하고 업무를 명시한다.

□ 해설

건축물 관리사 또는 건축물 유지관리사업자는 효율적인 업무수행을 위해 건축물유지관리사단체 및 건축물 유지관리사업자단체를 각각 설립·운영할 수 있다. 각 단체는 법인으로 설립해야 하며, 협회는 사무소 소재지에서 설립등기를 해야한다.

□ 입법례

[건설기술진흥법] 제69조(협회의 설립)

① 건설기술인 또는 건설엔지니어링사업자는 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건설기술인단체 또는 건설엔지니어링사업자단체를 설립할 수 있다.
② 제1항에 따른 건설기술인단체 및 건설엔지니어링사업자단체(이하 이 장에서 “협회”라 한다)는 각각 법인으로 한다.
③ 협회는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

② 제25조(협회의 설립인가 등)

□ 제정안

제25조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 협회 회원이 될 자격이 있는 자의 10분의 1 이상 또는 50명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 발기인총회의 의결을 마친 후 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.
② 협회 회원의 자격과 임원에 관한 사항, 협회의 업무 등은 정관으로 정하며, 그 밖에 정관에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 그 사실을 공고하여야 한다.

□ 제정이유

협회를 설립하기 위한 요건 등을 규정한다.

□ 해설

협회를 설립하려면 회원이 될 자격이 있는 사람의 10분의 1 이상 또는 50명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하고, 발기인총회 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 국토교통부장관은 협회 설립을 인가했을 때 관련 사실을 공고해야 한다. 협회 회원의 자격, 임원, 협회 업무 등은 정관으로 정해야 하며, 그 밖에 사항은 대통령령에서 정하도록 한다.

□ 입법례

[건설기술진흥법] 제70조(협회의 설립인가 등)

- ① 협회를 설립하려면 협회 회원이 될 자격이 있는 자의 10분의 1 이상 또는 50명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 발기인총회의 의결을 마친 후 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.
- ② 협회 회원의 자격과 임원에 관한 사항, 협회의 업무 등은 정관으로 정하며, 그 밖에 정관에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 그 사실을 공고하여야 한다.

③ 제26조(지도·감독 등)

□ 제정안

제26조(지도·감독 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건축물 유지관리사업자의 업무 수행에 관한 사항을 지도·감독하여야 한다.

- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 건축물 유지관리사업자에게 그 업무에 관한 보고 또는 관계 자료의 제출을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 사무실 및 공사현장 등에 출입하여 검사하게 할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 검사를 하는 사람은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리서비스의 품질향상 및 향상 등을 위해 지도·감독을 수행할 법적근거를 마련하고 지도·감독을 위해 필요한 업무절차, 내용들을 규정하도록 한다.

□ 해설

국토교통부장관 또는 시·도지사는 유지관리사업자의 업무수행에 관한 사항을 지도·감

독해야 한다. 또한 필요하다고 인정하는 경우 건축물 유지관리사업자에게 업무에 관한 보고, 관계자료의 제출을 명할 수 있다. 또한 건축물 유지관리사업자의 업무수행에 대한 지도·감독을 위해 필요할 경우 소속공무원으로 하여금 사무실 및 공사현장등에 출입하여 검사하게 할 수 있으며, 검사를 하는 사람은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

□ 입법례

[건설기술진흥법] 제38조(건설엔지니어링사업자의 지도·감독 등)

- ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건설엔지니어링사업자의 업무 수행에 관한 사항을 지도·감독하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 건설엔지니어링사업자에게 그 업무에 관한 보고 또는 관계 자료의 제출을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 사무실 및 공사현장 등에 출입하여 검사하게 할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 검사를 하는 사람은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

④ 제27조(공제조합의 설립 등)

□ 제정안

- 제27조(공제조합의 설립 등)** ① 건축물 유지관리서비스를 수행하는 건축물관리사는 건축물 유지관리서비스에 필요한 각종 보증과 용자를 위하여 국토교통부장관의 인가를 받아 공제조합을 설립할 수 있다.
- ② 공제조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ③ 공제조합의 조합원 자격, 임원, 출자 및 운영 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.
- ④ 공제조합의 설립인가 기준·절차, 정관 기재 사항 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

건축물 유지관리산업의 활성화를 위해 건축물 유지관리서비스 수행에 필요한 다양한 보증과 용자 등을 제공할수 있도록 공제조합 설립을 위한 법적근거를 마련한다.

□ 해설

건축물 유지관리서비스를 수행하는 건축물관리사는 건축물 유지관리 서비스에 필요한 각종 보증과 용자를 위한 공제조합을 설립할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 공제조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 해야한다. 공제조합의 자격, 임원, 출자, 운영 등에 필요한 사항은 정관으로 정하며, 공제조합의 설립인가 기준, 절차, 정관 기재사항, 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 입법례

[건설기술진흥법] 제74조(공제조합의 설립 등)

- ① 건설사업관리(「건설산업기본법」 제26조제2항 단서에 따라 건설사업관리와 설계업무를 함께 수행하는 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)를 수행하는 건설엔지니어링사업자는 건설사업관리에 필요한 각종 보증과 용자 등을 위하여 국토교통부장관의 인가를 받아 공제조합을 설립할 수 있다.
- ② 공제조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ③ 공제조합의 조합원 자격, 임원, 출자 및 운영 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.
- ④ 공제조합의 설립인가 기준·절차, 정관 기재 사항 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제28조(공제조합의 사업)

□ 제정안

제28조(공제조합의 사업) ① 공제조합은 다음 각 호의 사업을 한다.

1. 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선급금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증
 2. 조합원에 대한 자금의 융자
 3. 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업
 4. 건축물 유지관리산업의 개선·향상과 관련된 연구 및 교육에 관한 사업
 5. 조합원을 위한 공동이용시설의 설치·운영 및 조합원의 편익 증진을 위한 사업
 6. 조합원의 업무 수행에 필요한 기자재의 구매 알선
 7. 조합의 목적 달성에 필요한 수익 사업
 8. 제1호부터 제7호까지의 사업의 부대사업으로서 정관으로 정하는 사업
- ② 공제조합은 제1항제1호에 따른 보증사업 및 같은 항 제3호에 따른 공제사업을 하려면 사업에 필요한 보증규정 및 공제규정을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.
- ③ 제2항의 보증규정 및 공제규정에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

공제조합의 사업내용 및 규정 등에 대한 법적근거를 마련한다.

□ 해설

공제조합은 ① 조합원의 업무수행에 따른 입찰, 계약, 선급금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증, ② 조합원에 대한 자금의 융자, ③ 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업, ④ 건축물 유지관리산업의 개선·향상 관련 연구·교육에 관한 사업, ⑤ 조합원을 위한 공동이용시설의 설치·운영 및 조합원의 편익 증진을 위한 사업, ⑥ 조합원 업무수행에 필요한 기자재의 구매 알선, ⑦ 조합의 목적 달성에 필요한 수익 사업, ⑧ 제1호부터 제7호까지의 사업의 부대사업으로서 정관으로 정하는 사업을 수행하도록 규정한다.

특히 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선급금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증에 관한 사업과 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업을 수행하기 위해서는 사업에 필요한 보증규정 및 공제규정을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 보증규정 및 공제규정에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 입법례

[건설기술진흥법] 제75조(공제조합의 사업)

- ① 공제조합은 다음 각 호의 사업을 한다.
 1. 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선급금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증
 2. 조합원에 대한 자금의 융자
 3. 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업
 4. 건설기술의 개선·향상과 관련된 연구 및 교육에 관한 사업
 5. 조합원을 위한 공동이용시설의 설치·운영 및 조합원의 편익 증진을 위한 사업
 6. 조합원의 업무 수행에 필요한 기자재의 구매 알선
 7. 조합의 목적 달성에 필요한 수익 사업
 8. 제1호부터 제7호까지의 사업의 부대사업으로서 정관으로 정하는 사업
- ② 공제조합은 제1항제1호에 따른 보증사업 및 같은 항 제3호에 따른 공제사업을 하려면 사업에 필요한 보증규정 및 공제규정을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.
- ③ 제2항의 보증규정 및 공제규정에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.

6) 제6장 보칙

① 제29조(자료제출)

□ 제정안

제29조(자료제출) 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 건축물 유지관리사업자 및 건축물 유지관리산업과 관련된 기관·단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 한다.

1. 기본계획 및 시행계획의 수립
2. 제6조에 따른 실태조사
3. 정보체계의 구축
4. 이 법에 따른 자금지원

□ 제정이유

건축물 유지관리산업 진흥을 위한 업무 수행을 위해 필요한 자료의 수집 및 제공을 요청할 수 있도록 근거를 마련한다.

□ 해설

국토교통부장관은 ① 기본계획 및 시행계획의 수립, ② 건축물 유지관리산업 실태조사, ③ 정보체계의 구축, ④ 건축물 유지관리산업 진흥법에 따른 자금지원과 관련된 업무를 수행하기 위해 건축물 유지관리사업자 및 건축물 유지관리산업과 관련된 기관·단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 자료를 요청받은 기관 및 단체는 특별한 사유가 없는 한 이에 협조해야 한다.

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제33조(자료제출)

국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 건축서비스사업자 및 건축서비스산업과 관련된 기관·단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 한다.

1. 기본계획 및 시행계획의 수립
2. 제7조에 따른 실태조사
3. 정보체계의 구축
4. 이 법에 따른 자금지원

② 제30조(건축물 유지관리 지원기구)

□ 제정안

제30조(건축물 유지관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 건축물 유지관리 지원기구(이하 이 조에서 “건축물 유지관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 건축물 유지관리와 관련한 민원 상담 및 교육
 2. 관리규약 제정·개정 지원
 3. 건축물 유지관리 상태 진단 및 지원
 4. 건축물의 조사·검사 및 분쟁조정 지원
 5. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
 6. 그 밖에 건축물 사용자등의 권익보호와 건축물 유지관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
- ② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 건축물 유지관리 지원기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.
- ③ 건축물 유지관리 지원기구는 제1항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리자 또는 건축물 유지관리사업자로부터 받을 수 있다.

□ 제정이유

건축물 유지관리사업자와 건축물 유지관리산업 관련 활동을 지원하기 위한 단체 등을 지정하여 건축물 유지관리 산업의 활동을 지원하기 위한 것이며 이에 대한 근거를 마련하고자 한다.

□ 해설

국토교통부장관은 ①건축물 유지관리와 관련한 민원 상담 및 교육, ② 관리규약 제정·개정 지원, ③ 건축물 유지관리 상태 진단 및 지원, ④ 건축물의 조사·검사 및 분쟁조정 지원, ⑤ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무, ⑥ 그 밖에 건축물 사용자등의 권익보호와 건축물 유지관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무를 수행할 기관 또는 단체를 건축물 유지관리 지원기구로 지정하여 고시할 수 있다. 국토교통부 장관은 예산의 범위에서 건축물 유지관리 기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.

또한 건축물 유지관리 지원기구는 위의 업무를 수행하는데 필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리자 또는 건축물 유지관리사업자로부터 받을 수 있다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제86조(공동주택관리 지원기구)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.
 1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
 2. 관리규약 제정·개정 지원
 3. 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
 4. 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
 5. 공동주택 관리상태 진단 및 지원
 6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
 7. 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정 지원
 8. 공동주택 관리실태 조사·연구
 9. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
 10. 그 밖에 공동주택 입주자등의 권익보호와 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
- ② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 공동주택관리 지원기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.
- ③ 공동주택관리 지원기구는 제1항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리주체 또는 입주자대표회의로부터 받을 수 있다.

③ 제31조(권한의 위임·위탁)

□ 제정안

제31조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로

정하는 바에 따라 건축물 관리 또는 시설물의 안전관리 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.

1. 제7조제1항에 따른 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영
2. 제20조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 시행
3. 제23조에 따른 건축물 유지관리사업자 및 관리사무소장에 대한 교육

□ 제정이유

법에서 정하는 업무의 전부 또는 일부에 대해서 국토교통부장관이 시·도지사, 국토교통부 소속기관의 장에게 위임할 수 있도록 법적 근거 마련한다.

□ 해설

건축물 유지관리산업 진흥법에서 규정하는 업무의 전부 또는 일부에 대해 국토교통부장관이 하위 지방자치단체장에게 위임할 수 있다.

국토교통부장관과 지방자치단체의 장은 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 ① 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영, ② 건축물관리사보 자격시험의 시행, ③ 건축물 유지관리사업자 및 관리사무소장에 대한 교육에 대한 권한을 건축물 관리 또는 시설물의 안전관리를 목적으로 설립중인 법인 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 법인에 위탁할 수 있다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제89조(권한의 위임·위탁)

- ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.
- ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다. <개정 2018. 3. 13.>
 1. 제17조에 따른 입주자대표회의의 구성원 등 교육
 2. 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육
 3. 제32조에 따른 방법교육, 소방에 관한 안전교육, 시설물에 관한 안전교육
 4. 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리
 5. 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수
 6. 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 시행
 7. 제70조에 따른 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육
 8. 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템의 구축·운영

④ 제32조(부정행위 금지 등)

□ 제정안

- 제32조(부정행위 금지 등)** ① 건축물의 관리와 관련하여 관리자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.
- ② 건축물 관리자는 관리비 · 사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.
- ③ 건축물 유지관리사업자 및 건축물관리사등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 아니 된다.
- ④ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리사업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니 된다.
- ⑤ 누구든지 제3항이나 제4항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니 된다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제90조(부정행위 금지 등)

- ① 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)와 관리사무소장은 공모(共謀)하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.
- ② 공동주택의 관리(관리사무소장 등 근로자의 채용을 포함한다)와 관련하여 입주자등 · 관리주체 · 입주자대표회의 · 선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.
- ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비 · 사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.
- ④ 주택관리업자 및 주택관리사등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 아니 된다.
- ⑤ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 주택관리업 또는 주택관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니 된다.
- ⑥ 누구든지 제4항이나 제5항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니 된다.

⑤ 제33조(청문)

□ 제정안

- 제34조(청문)** ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.
1. 제18조제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록말소
 2. 제22조제1항에 따른 건축물관리사등의 자격취소

□ 제정이유

등록 말소 및 자격취소와 같이 부여한 권리나 권한을 박탈하는 경우 처분 상대방의 권익 보호를 위한 청문의 절차가 필요하다. 청문은 행정청이 어떠한 처분을 하기에 앞서 당사

자 또는 이해관계인의 의견을 직접 듣고 증거를 조사하는 절차를 의미한다(행정절차법 제2조제5호). 이는 국민의 권익을 보장하기 위해 등록 말소, 자격취소와 같은 처분 시 처분의 원인이 되는 사실 등을 당사자에게 사전에 통지하여 청문 주재자의 주재하에 당사자의 구술에 의한 주장을 청취하고 조사함으로써 사실 규명과 법령의 해석 및 적용을 명확히 하기 위함이다.(유광흠 외, 2017)

□ 해설

국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 건축물 유지관리사업의 등록말소, 건축물관리사 등의 자격을 취소할 때에는 청문을 하여야 한다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제95조(청문)

국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

1. 제35조제6항에 따른 행위허가의 취소
2. 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록말소
3. 삭제
4. 제69조제1항에 따른 주택관리사등의 자격취소

7) 제7장 벌칙

① 제34조 ~ 제37조(벌칙)

□ 제정안

제34조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만 원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. 제17조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 건축물 유지관리사업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
2. 제32조제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자

제35조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제18조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 건축물 유지관리사업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자
2. 제20조에 따라 건축물관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자
3. 제32조제3항부터 제5항까지를 위반하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
가. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거

나 자기의 등록증 또는 자격증을 빌려준 자
나. 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행
하거나 다른 자의 등록증 또는 자격증을 빌린 자
다. 가목 또는 나목의 행위를 알선한 자

제36조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제15조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자
2. 제19조제1항을 위반하여 건축물관리사등을 배치하지 아니한 자

□ 제정이유

벌칙 규정은 법령문 중 형벌이나 행정벌을 규정하는 것을 의미하며, 본 법과 관련된 사항 중 의무위반에 따른 벌칙에 대한 사항을 규정한다.

□ 해설

제17조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 건축물 유지관리사업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제32조제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하며, 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처하도록 한다.

제18조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 건축물 유지관리사업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제20조에 따라 건축물관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자를 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제32조제3항부터 제5항까지를 위반하여 ① 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 자기의 등록증 또는 자격증을 빌려준 자, ② 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 다른 자의 등록증 또는 자격증을 빌린 자, ③ ①,②를 알선한 자를 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제15조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자를 1천만

원 이하의 벌금에 처한다.

제19조제1항을 위반하여 건축물관리사등을 배치하지 아니한 자를 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제37조(양벌규정)

□ 제정안

제37조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제34조부터 제35조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 제정이유

양벌규정은 범법 행위자 뿐만 아니라 그 행위자와 일정한 관계가 있는 타인에 대해서도 형을 과하도록 정하는 규정으로 법인 또는 개인이 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않도록 하기 위해 규정한다.

□ 해설

법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 위반행위를 할 경우 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 해당 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과하도록 한다. 다만 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 예외를 둔다.

③ 제38조(과태료)

□ 제정안

제38조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자
2. 제23조에 따른 교육을 받지 아니한 자
3. 제29조제1항에 따른 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
4. 제32조제2항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
 2. 제10조제2항에 따른 교육을 받지 아니한 자
 3. 제16조제1항을 위반하여 건축물 유지관리사업자를 선정하지 아니한 자
 4. 제17조제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- ③ 제1항의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.

□ 제정이유

본 법과 관련된 사항 중 의무위반에 따른 과태료 부과에 대한 사항을 규정한다.

□ 해설

국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 ① 제17조 제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자, ② 제23조에 따른 교육을 받지 아니한 자, ③ 제29조제1항에 따른 자료 제출 등의 명령을 위반한 자, ④ 제32조제2항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에 대해서는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.

또한 ① 제6조 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자, ② 제10조 제2항에 따른 교육을 받지 아니한 자, ③ 제16조 제1항을 위반하여 건축물 유지관리사업자를 선정하지 아니한 자, ④ 제17조 제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에 대해서는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

8) 제8장 부칙

부칙 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

□ 제정이유

법안의 공포 시행 일자에 대해 명시한다.

□ 해설

이 법안은 법안이 공포된 후 1년이 지난날부터 시행한다.

3. 「건축물관리법」 개정 대안

□ 「건축물관리법」 개정(안)

건축물 유지관리업 및 자격제도 신설을 위한 「건축물관리법」 개정안에 대한 내용은 법률 개정안만으로 구성하였다. 개정이유, 해설, 입법례 등은 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안)에 있는 내용과 동일하기 때문에 본 절에서는 담지 않았다. 향후 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도 개선 시 「건축물관리법」 개정안으로 추진되는 경우 앞 절의 내용을 참고하면 될 것이다.

[표 4-5] 「건축물관리법」 개정(안)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. 생략	제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. 생략
〈신 설〉	7. “건축물 유지관리서비스”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다. 8. “의무관리대상 건축물”이란 해당 건축물을 전문적으로 관리하는 자를 두는 등 일정한 의무가 부과되는 건축물로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 가. 5천제곱미터 이상의 업무시설, 판매시설, 종교시설 나. 3천제곱미터 이상의 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 따른 건축물 9. “건축물 유지관리사업”이란 건축물 유지관리서비스 활동을 수행 하는 사업을 말한다. 10. “건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가 가치를 창출하는 산업을 말한다. 11. “건축물 유지관리사업자”란 건축물 유지관리사업을 영위하는 자로서 제41조제1항에 따라 등록한 자를 말한다. 12. “건축물관리사보”란 제47조제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받은 사람을 말한다. 13. “건축물관리사”란 제47조제2항에 따라 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람을 말한다. 14. “관리사무소장”은 의무관리대상 건축물에서 건축물 유지관리서비스를 제공하는 사람을 대표하는 자를 말한다.
제3장 ~ 제5장 생략	제3장 ~ 제5장 생략
〈신 설〉	제6장 건축물의 전문관리 제1절 건축물 유지관리업 제41조(건축물 유지관리사업의 등록) ① 건축물 유지관리사업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고

현행	개정안
	를 하여야 한다. ② 제1항에 따라 등록을 한 건축물 유지관리사업자가 제18조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다. ③ 제1항에 따른 등록은 건축물관리사가 신청할 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것 2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것 ④ 건축물 유지관리사업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 건축물의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 건축물 유지관리사업자가 아닌 자는 건축물 유지관리사업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다. ⑥ 건축물 유지관리사업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다. 제42조(건축물 유지관리사업의 등록 말소) ① 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우 2. 영업정지기간 중에 건축물 유지관리사업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우 3. 고의 또는 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 4. 건축물 유지관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우 5. 제17조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우 6. 제17조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 건축물을 관리한 경우 7. 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우 8. 유지관리비 등을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 9. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우 10. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우 11. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우 〈신 설〉 제2절 건축물 유지관리 주체의 업무와 건축물 유지관리사 〈신 설〉 제43조(건축물 유지관리 방법) ① 의무관리대상 건축물의 관리자는 건축물을 제15조 제1항에 따라 자치관리하거나 제16조제1항에 따라 건축물 유지관리사업자에게 위탁하여 관리하여야 한다. ② 건축물의 관리자가 건축물의 유지관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다. 〈신 설〉 제44조(자치관리) ① 건축물의 관리자가 건축물을 자치관리할 것을 정한 경우에는 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 건축물의 자치관리기구의 대표자를 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야

현행	개정안
	한다. ② 건축물 유지관리사업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 건축물의 관리자는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다.
〈신 설〉	제45조(위탁관리) 건축물의 관리자가 건축물을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 건축물 유지관리사업자를 선정하여야 한다. 1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다. 2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻을 것 가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항 나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항 3. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
〈신 설〉	제46조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 건축물을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축물관리사를 해당 건축물의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 미만의 건축물에는 건축물관리사를 겸임하여 건축물관리사보를 해당 건축물의 관리사무소장으로 배치할 수 있다. 1. 관리자 2. 건축물을 건축하여 유지관리업무를 인계하기 전의 사업주체 3. 건축물 유지관리사업자 4. 임대사업자 ② 관리사무소장은 건축물을 안전하고 효율적으로 관리하여 건축물의 사용자들의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다. 1. 건축물의 운영 · 관리 · 유지 · 보수 · 교체 · 개량 2. 1호의 업무를 집행하기 위한 관리비나 그 밖의 경비의 청구 · 수령 · 지출 및 그 금액을 관리하는 업무 3. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 4. 관리사무소 업무의 지휘 · 총괄 5. 그 밖에 건축물의 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무 ③ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.
〈신 설〉	제47조(건축물관리사등의 자격) ① 건축물관리사보가 되려는 사람은 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시 · 도지사(「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시 · 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 같다)로부터 합격증서를 발급받아야 한다. 다만 대통령령으로 정하는 「국가기술자격법」 등 관계 법률에 따른 건축물 유지관리산업 또는 건축물 유지관리서비스에 관련한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람은 대통령령으로 정하는 교육을 이수한 경우 자격증을 발급받을 수 있다. ② 건축물관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시 · 도지사로부터 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다. 1. 제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받았을 것 2. 대통령령으로 정하는 건축물 유지관리서비스 관련 실무 경력이 있을 것

현행	개정안
	③ 제2항에 따른 건축물관리사 자격증의 발급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 건축물관리사보와 건축물관리사(이하 “건축물관리사등”이라 한다)가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다. 1. 피성년후견인 또는 피한정후견인 2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람 5. 건축물관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람(제1호 및 제2호에 해당하여 건축물관리사등의 자격이 취소된 경우는 제외한다) ⑤ 국토교통부장관은 직전 3년간 의무관리대상 건축물, 직전 3년간 건축물관리사 자격시험 응시인원, 건축물관리사등의 취업현황과 제15조에 따른 건축물관리사보 시험위원회의 심의의견 등을 고려하여 해당 연도 건축물관리사보 자격시험의 선발예정인원을 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 선발예정인원의 범위에서 대통령령으로 정하는 합격자 결정 점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총점의 고득점자 순으로 건축물 유지관리사 자격시험 합격자를 결정한다. ⑥ 제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 응시자격, 시험 과목, 시험의 일부 면제, 응시수수료, 그 밖에 시험에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	제48조(건축물관리사보 시험위원회) ① 제43조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험과 관련한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 제62조제2항에 따른 자격시험의 시행기관에 건축물관리사보 시험위원회를 둘 수 있다. 1. 건축물관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항 2. 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항 3. 그 밖에 건축물관리사보 자격시험과 관련한 중요 사항 ② 건축물관리사보 시험위원회의 구성 및 운영, 위원들의 선임 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	제49조(건축물관리사등의 자격취소) ① 시·도지사는 건축물관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우 2. 건축물의 유지관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우 3. 건축물에 취업한 건축물 유지관리사등이 다른 건축물에 취업한 경우 4. 건축물 유지관리사등이 자격정지기간에 건축물 유지관리 업무를 수행한 경우 5. 고의 또는 중대한 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 6. 건축물 유지관리사 등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이익을 취한 경우 7. 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우 8. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우 9. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우 ② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	제50조(건축물 유지관리사등의 교육) ① 건축물 유지관리사업자(법인인 경우에

현행	개정안
	는 그 대표자를 말한다)와 의무관리대상 건축물에 배치받은 건축물의 관리 사무소장은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. ② 의무관리대상 건축물에 배치받으려는 건축물관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리기구의 직원 또는 건축물 유지관리사업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하여야 의무관리대상 건축물에 배치받을 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하고 의무관리대상 건축물에 배치받은 건축물관리사등에 대하여는 제1항에 따른 교육의무를 이행한 것으로 본다. ③ 건축물의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 건축물관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. ④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.
〈신 설〉	제7장 협회
〈신 설〉	제51조(협회의 설립) ① 건축물관리사 또는 건축물 유지관리사업자는 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건축물관리사 단체 또는 건축물 유지관리사업자 단체를 설립할 수 있다. ② 제1항에 따른 건축물관리사 단체 및 건축물 유지관리사업자단체(이하 이 장에서 “협회”라 한다)는 각각 법인으로 한다. ③ 협회는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
〈신 설〉	제52조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 협회 회원이 될 자격이 있는 자의 10분의 1 이상 또는 50명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 발기인 총회의 의결을 마친 후 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. ② 협회 회원의 자격과 임원에 관한 사항, 협회의 업무 등은 정관으로 정하며, 그 밖에 정관에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 그 사실을 공고하여야 한다.
〈신 설〉	제53조(지도·감독 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건축물 유지관리사업자의 업무 수행에 관한 사항을 지도·감독하여야 한다. ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 건축물 유지관리사업자에게 그 업무에 관한 보고 또는 관계 자료의 제출을 명할 수 있다. ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 사무실 및 공사현장 등에 출입하여 검사하게 할 수 있다. ④ 제3항에 따른 검사를 하는 사람은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.
〈신 설〉	제54조(공제조합의 설립 등) ① 건축물 유지관리서비스를 수행하는 건축물관리사는 건축물 유지관리서비스에 필요한 각종 보증과 용자를 위하여 국토교통부장관의 인가를 받아 공제조합을 설립할 수 있다. ② 공제조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

현행	개정안
	③ 공제조합의 조합원 자격, 임원, 출자 및 운영 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다. ④ 공제조합의 설립인가 기준·절차, 정관 기재 사항 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	제55조(공제조합의 사업) ① 공제조합은 다음 각 호의 사업을 한다. 1. 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선금금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증 2. 조합원에 대한 자금의 융자 3. 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업 4. 건축물 유지관리사업의 개선·향상과 관련된 연구 및 교육에 관한 사업 5. 조합원을 위한 공동이용시설의 설치·운영 및 조합원의 편익 증진을 위한 사업 6. 조합원의 업무 수행에 필요한 기자재의 구매 알선 7. 조합의 목적 달성에 필요한 수익 사업 8. 제1호부터 제7호까지의 사업의 부대사업으로서 정관으로 정하는 사업 ② 공제조합은 제1항제1호에 따른 보증사업 및 같은 항 제3호에 따른 공제사업을 하려면 사업에 필요한 보증규정 및 공제규정을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. ③ 제2항의 보증규정 및 공제규정에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.
제6장 보칙	제7장 보칙
제41조 ~ 제47조 〈조 번호 변경〉	제56조 ~ 제62조 생략
〈신설〉	제63조(부정행위금지) ① 건축물의 관리와 관련하여 관리자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다. ② 건축물 관리자는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. ③ 건축물 유지관리사업자 및 건축물관리사등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 아니 된다. ④ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리사업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니 된다.
제48조(청문) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. 제18조제5항에 따른 건축물관리점검기관의 교체 2. 제25조에 따른 건축물관리점검기관의 영업정지 3. 제31조제2항에 따른 해체공사감리자의 교체 〈호신설〉	제64조(청문) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. 제18조제5항에 따른 건축물관리점검기관의 교체 2. 제25조에 따른 건축물관리점검기관의 영업정지 3. 제31조제2항에 따른 해체공사감리자의 교체 4. 제42조제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록말소 5. 제49조제1항에 따른 건축물관리사등의 자격취소
제49조 〈번호 변경〉	제65조 생략
제50조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치	제66조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 위임할 수 있다.

현행	개정안
도지사에게 위임할 수 있다. ② 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁업무를 수행하는 데에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관에 위탁할 수 있다. - 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영 - 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 건축물관리점검 실시에 관한 교육 - 제24조제1항 및 제2항에 따른 건축물관리점검 결과의 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요청 - 제46조에 따른 사고조사 - 제46조제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회의 운영에 관한 사무 이하생략 〈호 신설〉	② 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁업무를 수행하는 데에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관에 위탁할 수 있다. - 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영 - 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 건축물관리점검 실시에 관한 교육 - 제24조제1항 및 제2항에 따른 건축물관리점검 결과의 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요청 - 제46조에 따른 사고조사 - 제46조제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회의 운영에 관한 사무 - 제20조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 시행 - 제23조에 따른 건축물 유지관리사업자 및 관리사무소장에 대한 교육 이하생략
이하생략	
제7장 〈장 번호 변경〉	제8장 생략
제51조 〈번호 변경〉	제67조 생략
제51조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. <u>〈단서조항 신설〉</u> ~ 6. 생략 〈신설〉	제68조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. <u>다만, 제8호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.</u> ~ 6. 생략 - 제41조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 건축물 유지관리사업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자 - 제63조제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자
제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. ~ 17. 생략 〈신설〉	제69조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. ~ 17. 생략 - 제43조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 건축물 유지관리사업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자 - 제47조에 따라 건축물관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자 - 제64조제3항부터 제5항까지를 위반하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 - 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 자기의 등록증 또는 자격증을 빌려준 자 - 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 다른 자의 등록증 또는 자격증을 빌린 자 - 가목 또는 나목의 행위를 알선한 자
제53조 ~ 제54조 〈번호 변경〉	제70조~제71조 내용 생략

출처: 「건축물관리법」 법률제19367호(2023.4.18., 일부개정)을 참고하여 연구진 재작성

제5장 결론

- 1. 연구의 결론
 - 2. 향후 연구과제
-

1. 연구의 결론

□ 건축물 유지관리 산업의 성장 및 건축물 안전·유지관리 관련 제도 지속적 도입

건축물의 유지·보수 관련 산업은 노후 건축물의 지속적 증가에 따라 성장할 것으로 예상된다. 건축물 유지·보수 시장 규모는 2020년 약 12조 8천억 원에서 2030년 14조 7천억 원으로 성장할 것으로 추정된다.⁵⁵⁾ 저출산 및 고령화 등 사회적 변화에 따라 건축물 신축 시장이 축소하면서, 건축물 유지·보수 활동의 비중은 더욱 높아짐에 따라, 미래 건축 산업의 패러다임 또한 건축물의 사용성 유지 및 안전을 위한 유지관리산업과 건축물 운영산업 중심으로 변화할 것으로 예상된다.

현행 건축물의 안전 및 유지관리를 위한 법·제도는 건축물 안전사고 예방 및 유지관리를 위하여 제정되어왔다. 경제발전과 도시화에 따라 건축물의 규모가 급격히 증가하고, 공동주택, 상업·업무 용도 집합건물 등 많은 사람이 함께 이용하는 형태의 건축물이 늘어났다. 한편 그 과정에서 건축물의 안전이 확보되지 않아 대형 인명사고가 발생하기도 하였다. 이에 1984년 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 1995년 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 2004년 「소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률」, 2015년 「공동주택관리법」, 2019년 「건축물관리법」, 2021년 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 등 건축물의 안전 및 유지관리를 위한 법률을 제정하고, 관련 정책을 시행하고 있다.

55) 박용성, 2020, p.30.

□ 건축물 유지관리산업 도입 및 진흥방안 마련 필요

미래 건축물 관련 산업이 유지관리산업과 운영산업 중심으로 변화하면서, 건축물 유지 및 관리에 대한 제도화가 요구되고 있다. 현재 유관 법·제도에서는 건축물의 점검 및 관리를 정의하고 있으나, 안전점검의 범위를 벗어난 포괄적인 건축물 유지관리에 대한 명확한 정의가 없어 관련 시장, 산업, 인력 등 현황 파악이 어려운 현실이다. 「건축물관리법」에서 건축물의 유지관리 현황에 대한 실태조사를 할 수 있는 법적 근거를 마련하고 있으나, 실제로 수행되고 있지 않은 실정이다. 따라서 유지관리산업 현황 파악, 건축물 유지관리 현황 실태조사 시행 등을 위한 건축물 유지관리와 산업 범위에 대한 명확한 정의가 요구되고 있다.

또한, 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 산업정책 방향 설정이 필요하다. 현재 건축물 유지관리산업은 한국표준산업분류 체계에서 독립적인 분류로 취급되지 않고 여러 세분류 및 세세분류에 나뉘어 있어 정확한 산업 현황을 파악하기 어렵다. 종사 전문인력의 경우에도 국가전문자격인 주택관리사와 달리 여러 민간 자격이 난립하고 있어 자격 인력 관리가 체계적으로 이루어지지 못하고 있다. 건축물의 체계적 유지관리를 위한 건축물 유지관리업 신설 및 전문인력 양성을 위한 정책 방향 설정이 필요하다. 구체적으로 건축물 유지관리산업 발전을 위한 목표설정, 목표를 달성하기 위한 방향 및 전략 마련, 방향 및 전략을 실천하기 위한 세부과제를 제시할 필요가 있다.

□ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 방안

본 연구는 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도개선 방안을 제안하고자 하였다. 건축물 유지관리산업의 범위 및 분류기준에 대한 정의를 확립하고, 건축물 유지관리산업 발전을 위한 전략 및 추진과제를 도출하며, 체계적 건축물 유지관리를 위한 산업 및 인력 관련 제도 신설 등 제도개선 방안을 제안하고자 하였다. 이에 따른 연구의 범위는 준공 이후부터 멸실 이전까지 수행되는 건축물 유지관리 행위 및 관련 산업이다.

연구는 다음과 같은 단계로 진행되었다. 먼저 건축물 유지관리의 개념을 정립하고 건축물 유지관리 행위의 범위를 정의하였다. 다음으로 건축물 유지관리업의 제도화에 대한 당위성을 정립하였다. 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 제도적 근거 마련을 위한 제도적 신설이라는 관점에서 산업 현황을 추정하고, 산업계 설문을 통하여 제도화 필요성, 범위, 자격제도 신설 필요성과 기준 등을 설정하였다. 이어 건축물 유지관리산업 제도화의 주요 쟁점을 도출하고 이에 대한 추진방향 및 전략을 마련하였다. 구체적으로 유지관

리 업무 항목, 대상 건축물, 사업체 및 인력 자격제도, 협회 설치 등에 대한 전략을 도출하였다. 마지막으로, 건축물 유지관리업 신설 및 진흥을 위한 제도개선 방안으로 「건축물관리법」 개정(안)과 「건축물 유지관리산업 진흥법」 신설(안)을 제안하였다.

□ 건축물 유지관리 산업 진흥을 위한 본 연구의 성과

건축물 통계, 선행연구 등 관련 자료 분석을 통하여 준공 이후 건축물 유지관리 가치사슬의 연계를 위한 건축물 유지관리산업 제도화 필요성을 확인하였다. 현행 법령, 선행연구, 국제표준 등에 따른 건축물 유지관리와 관련 산업의 정의를 확인하고, 건축물 유지관리산업의 제도적 정의 및 범위를 설정하였다. 본 연구에서 정의한 “건축물 유지관리”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다.

“건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리 활동을 통하여 경제적 또는 사회적 부가 가치를 창출하는 산업을 말한다. 이러한 정의에 기반하여 건축물 유지관리산업의 현황을 두 가지 측면에서 파악하였다. 산업 조사통계(경제총조사, 건설업조사, 서비스업조사)에서 도출한 건축물 유지관리산업의 규모는 2021년 사업체 71,861개, 종사자 690,314명, 매출액 약 56조 원에 달하였다. 한편, 건축물 빅데이터와 공동주택 관리비 통계를 활용한 관리비 규모 추정을 통하여 수요 측면에서 파악한 건축물 유지관리산업 규모는 2023년 약 5천5백억 원 규모로 나타났다.

건축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도화 방향을 설정하였다. 먼저 유관 제도 분석을 통하여 법령에서 규율하는 사항으로 행위, 대상의 범위, 사업체 자격, 전문인력 자격, 협회 등의 의무 등의 사항을 도출하였다. 이어서 이에 대한 산업계 종사자 대상 인식조사를 실시하여, 산업 현황, 제도화 방향에 대한 인식을 파악하였다. 이를 통하여 도출된 건축물 유지관리산업 제도화 관련 주요 쟁점에 대하여 산업계 관계자에 대한 표적집단면접(Focus Group Interview; FGI)을 실시하여 최종 방안을 도출하였다.

건축물 유지관리산업 제도화 관련 주요 쟁점별로 제도화 방안 도출 과정 및 최종 방안은 다음과 같다.

먼저 건축물 유지관리 대상 건축물의 규모 및 유형은 유관 법령에서 안전점검 대상 건축물 기준을 검토하고, 그 외 정책 수요가 높은 오피스텔을 추가로 고려하였다. 종사자 인식조사를 통하여 도출된 건축물 유지관리 제도화 대상 건축물은 안전점검 대상 건축물, 다중이용 건축물(전유부분 150개 이상 집합건물, 다중이용업 3천㎡ 이상 건축물), 100호 이상 오피스텔 등이다. 이에 대한 FGI 결과 제도화 대상 범위가 너무 광범위하게(연

면적 기준이 낮게) 설정되었다는 의견이 일반적이었으며, 이를 반영한 최종 안은 용도와 규모를 종합적으로 고려하여 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설 등 용도 건축물 중 연면적 3천 ㎡ 이상, 업무시설, 판매시설, 종교시설 등 용도 건축물 중 연면적 5천 ㎡ 이상 건축물로 설정하였다.

건축물 유지관리 업무 항목은 유관 법령에서 정의하고 있는 안전점검, 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 관리, 「집합건물법」에 따른 집합건물 관리 등을 검토하였다. 추가로 건축물유지관리협회, 건축물 유지관리 기업 등에서 건축물 유지관리 업무 항목을 고려하였다. 종사자 인식조사를 통하여 도출된 업무 항목은 1) 건축물의 유지·보수 및 안전관리, 2) 건축물 내·외부의 경비·청소·소독 및 환경위생 관리, 3) 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 4) 건축물관리계획의 관리 및 조정, 5) 관리규약이 정립되어 있는 경우 관리규약으로 정한 사항의 집행 등이었다.

이에 대한 FGI 결과 공통적으로 시설관리, 환경관리(미화), 보안관리, 주차관리 등 4대 영역을 주요 업무로 꼽았으며, 이들 업무를 포괄하면서 공동주택과 달리 다양한 업무 범위가 요구되는 건축물 유지관리의 특수성을 고려할 필요성을 제기하였다. 이를 반영한 최종 안은 건축물 유지관리, 관리비 청구·지출, 하자보수 및 개량 등 3개 부문으로 구분되며, 특히 건축물관리계획 등의 관리 및 조정 업무를 상세히 규정하였다.

건축물 유지관리 사업체 및 종사자의 자격제도는 유관 법령에서 정의하고 있는 안전점검 사업체 및 인력 자격제도, 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업 및 인력 자격제도, 기타 건설엔지니어링 기술인력, 부동산서비스사업자 등을 검토하였다. 또한, 주택관리사, 한국퍼실리티매니지먼트학회의 시설경영관리사(KCFM), 미국 공인 시설관리자, 일본 시설관리자 인증 등 인력 자격제도 및 시험 운영 현황을 상세하게 검토하였다.

종사자 인식조사에서 무자격 영세 업체의 난립에 대한 제도개선 필요성과 사업체 및 인력 자격제도 신설 필요성에 대한 공감대가 확인되었다. 자격 기준 초안에 대한 FGI 결과 자본금 2억 원 이상 기준이 적절하다는 의견과 더 높여야 한다는 의견이 나뉘어 나타났으며, 기존 종사 인력과 유사 자격에 대한 인정 제도의 필요성이 지적되었다. 이러한 점을 반영하여 10년 이상 종사자에 대한 인정 제도를 보완하여 사업체 및 인력 자격 기준을 마련하였다.

마지막으로 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 협회 설립 및 업무에 대하여 유관 법령에서 정의하고 있는 협회 설치 규정을 검토하였다. 일반적으로 산업 진흥 관련 법제도에서는 해당 산업의 진흥을 지원하거나 연구·개발을 위한 단체를 설립하도록 하고 있어, 건

축물 유지관리산업 진흥을 위한 제도화에서도 협회 설립을 규율하고 업무를 명시하였다. 이에 대한 FGI 결과 기존 건축물 유지관리 종사 인력에 대한 자격 인정 제도 관리를 위하여 종사자 경력 관리가 중요하다는 의견이었다. 이에 따라 건축물 유지관리 종사자 경력 관리를 보완하여 건축물 유지관리 협회 설립 의무 및 업무 범위를 마련하였다.

□ 연구의 결론

이러한 주요 쟁점에 대한 제도화 방안을 반영하여 건축물 유지관리산업 제도개선 대안을 두 가지로 도출하였다. 첫째는 「건축물 유지관리산업 진흥법」(안) 제정을 통한 제도화이다. 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 개별 법령을 제정하는 것으로, 건축물 유지관리산업을 국가 중점 산업으로 인식하고 안정적인 지원을 할 수 있다는 장점이 있다. 다만 제도화에 시간이 많이 걸리며, 제도화에 앞서 산업 범위 설정 및 규제 영향에 대한 정밀한 연구가 필요하다.

또한, 자격 기준 등 규제에 대한 내용을 진흥법에서 제한하는 것에 대한 논의가 필요하다. 둘째는 「건축물관리법」 개정을 통한 제도화이다. 건축물 유지관리업을 건축물관리법 안에서 규율하여 준공 이후 점검·유지관리·해체 등에 대한 통합된 법령을 구축할 수 있고, 새로운 법률 제정에 비해 빠른 제도화가 가능하다는 장점이 있다. 다만 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 정책 수립이 어렵고, 현재 안전점검 제도화 대상 건축물과 본 연구에서 제안하는 유지관리 대상 건축물의 범위가 불일치한다는 단점이 있다.

건축물 유지관리에 대한 중요성이 지속적으로 높아지고 있는 환경에서, 본 연구는 건축물 유지관리산업의 제도화를 통하여 산업 진흥을 위한 정책방안을 제시하였다는 데 그 의의가 있다.

2. 향후 연구과제

□ 건축물 유지관리산업 위임법령 제정

건축물 유지관리산업 진흥 법안의 입법취지와 위임조문에 대한 연구를 통해 일관성 있는 법 집행의 목적에 맞는 하위법령 마련 연구가 필요하다. 본 연구에서 제시된 법에서 명시한 사항에 관하여 하위 시행령·시행규칙·지침 등에 관한 사항을 구체화하여 규정하여야 할 필요가 있다. 이를 통해 법제도라는 체계 안에서 제도의 집행을 효율적으로 수행하고, 변화하는 사회에 맞게 유연성을 가지도록 하여야 한다.

특히 건축물 유지관리업 도입 의무 대상 건축물의 규모 및 유형에서 지자체장이 조례로 정하는 건축물에 대한 사항, 건축물관리사 자격증 인정제도 도입에 따른 건축물 유지관리업 수행기간 산정시의 업무 내용, 건축물관리사 자격증 시험과목 및 교육프로그램 마련 등 세부적인 사항에 대한 규정 마련이 필요하다.

□ 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 중장기 발전전략 수립

본 연구에서는 건축물 유지관리산업 진흥제도의 도입 시 국가는 건축물 유지관리업의 진흥을 위한 기본계획을 수립하도록 명시하고 있다. 해당 기본계획에 포함되는 내용으로 진흥 정책의 기본방향, 분야별 진흥정책, 정보체계의 구축 및 운영, 진흥을 위한 연구 및 개발, 표준화, 전문인력의 육성 및 관리에 관한 사항이 포함되어 있다.

기본계획은 건축물 유지관리산업 발전방향을 수립하고 그에 맞는 단계별 추진과제를 제공하여야 할 것이다. 이에 사회적 변화와 건축물 유지관리 연관 산업의 패러다임 분석이 선행되어야 할 것이며, 향후 건축물 유지관리산업이 추구하는 비전과 목적을 설정하고, 해당 목적을 달성하기 위한 건축물 유지관리 분야별 추진과제를 설정하여야 한다.

□ 건축물 유지관리산업 표준화 및 표준산업 분류체계 마련

건축물 유지관리업이 제도적으로 산업으로 편입되면 그에 맞는 건축물 유지관리산업 표준화 및 분류체계 마련이 필요하다. 현행 한국표준산업분류에 따르면 건축물 유지관리업은 건설업, 부동산업, 사업시설 관리, 사업지원 및 임대 서비스업에 일부 세분류로 구성되어 있다. 다만 해당 한국표준산업분류에 따른 산업 분류의 경우 해당 산업의 법제도에 맞춰 분류되어 있어 현행 건축물 유지관리업을 편입하기에 어려운 부분이 있다.

또한 Facility Management 국제표준인 ISO/TC 267과 연계되는 건축물 유지관리업의 명확한 표준화가 필요하다. 현행 KS Q ISO 41012:2017은 국제표준을 따르고 있기 때

문에, 현행 건축물 유지관리업 상황에 적용하기에는 포괄적으로 판단된다.

이에 현행 분류상 건축물 유지관리업에 포함되는 사항과, 새롭게 제도화되는 건축물 유지관리업에 대한 사항에 대해 국내 실정에 맞는 표준화 및 산업 표준분류에 대한 연구를 수행할 필요가 있다. 이를 통해 경제총조사 수행시 건축물 유지관리업에 대한 조사를 수행함으로써 건축물 유지관리산업의 전체적인 규모와 현황을 파악할 수 있을 것이다. 이를 통해 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 기초자료가 구축될 수 있고, 국가 정책 계획 및 관련 사업 수립에 있어 근거가 될 수 있을 것이다.

□ 건축물 유지관리산업 실태조사 방법론 구축

건축물 유지관리산업 진흥을 위해서는 면밀한 산업의 규모 및 현황 파악이 수행되어야 한다. 정부의 진흥 정책과 사업은 정확한 현행 산업 현황에 대한 분석에 기반하는 것이고, 이를 통해 체계적인 진흥 전략을 구축할 수 있기 때문이다. 이에 앞서 언급한 건축물 유지관리산업 표준화 및 한국표준산업 분류체계가 정립되면 건축물 유지관리산업에 대한 실태조사가 수행되어야 할 것이다.

산업 관련 실태조사에서 참고할 만한 것은 건축서비스산업 실태조사와 부동산서비스산업 실태조사가 될 것이다. 건축서비스산업 실태조사는 표본은 추출하고 사업체를 대상으로 온라인 및 대면방식을 통해 자료를 수집한다. 조사하는 사업체 분야는 한국표준산업분류 상 건축 설계 및 관련 서비스업, 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업, 인테리어 디자인업에 해당하는 업체이다.⁵⁶⁾ 부동산서비스산업 실태조사는 한국부동산원이 수행하고 있다. 조사단위는 사업체로 종사자 1인 이상의 사업체를 대상으로 하고 있으며, 부동산서비스산업 분류체계 상 부동산 개발업, 부동산 임대 및 관리업, 부동산 관련 지원 서비스업을 대상으로 실태조사를 수행한다.⁵⁷⁾

건축물 유지관리산업 실태조사의 수행 시 조사주기 및 시기, 조사기관 및 추진체계, 조사대상, 조사방법, 조사부문, 조사항목, 자료처리 및 분석 방법, 결과 공표 방식 등이 정립되어야 할 것이다.

□ 건축물 유지관리산업 대가기준 마련

본 연구를 수행하면서 대면했던 건축물 유지관리 관련 학·협회 관계자 및 사업체 종사자가 가장 필요하다고 한 부분은 건축물 유지관리업의 인력 양성 부분이었다. 현재 건축물

56) 건축서비스산업지원센터, 2022, p.7.

57) 국토교통부, 2024, p.7.

유지관리업 종사자의 평균연령이 매우 높고 신규인력이 충원되지 않아 건축물의 유지관리 수준이 점진적으로 하락하고 있다는 의견이 많았다. 특히 건축물 유지관리사업체를 통해 유지관리를 수행하는 경우 최저가 낙찰제를 통해 유지관리업체를 선정하기 때문에 저가수주가 만연해 있다는 인식이 팽배하다.

건축물 유지관리산업 진흥을 위해서는 건축물 유지관리 행위에 대한 명확한 대가기준 정립이 필요하다. 적절한 대가를 통해 적합한 품질의 건축물 유지관리서비스를 제공할 수 있으며, 이는 건축물 유지관리 종사자의 처우가 개선되어 신규인력이 공급되는 선순환 구조가 갖추어질 것이다. 또한 향후 건축물 유지관리산업 진흥 제도화 이후 도입될 '건축물관리업자 및 사업자 선정지침'에서도 최저가 낙찰제를 도입하기보다는, 제한적 최저가 낙찰제 및 협상에 의한 계약 등 다양한 대안을 통한 산업 육성방안을 제시할 필요가 있다.

□ 소규모 건축물 유지관리업체 상생 방안 마련

건축물 유지관리산업의 제도화의 궁극적 목적은 일정수준 이상의 유지관리업체가 적절한 대가를 받고 적합한 수준의 건축물 유지관리서비스를 제공하여 건축물의 안전과 지속가능성을 향상시키는데 있다. 다만 그 과정에서 자본금 2억 원 이상인 일정수준 이상의 유지관리업체만이 건축물 유지관리를 수행하도록 제한하고 있기 때문에, 그 이하 수준의 건축물 유지관리업체에게는 진입장벽이 된다.

이에 소규모 건축물 유지관리업체의 상생 방안에 대한 연구가 필요하다. 건축물 유지관리업체 종사자들은 우선적으로 공공건축물 유지관리업체 공고시 소규모 업체와의 컨소시엄을 의무화하는 방안에 대해 고려하는 것이 필요하다는 의견을 주었다. 이미 일부 지자체에서는 공공건축물의 유지관리업무 수행 시 지역 소규모 업체와의 컨소시엄 구성을 의무화 하고 있다.

다만 이를 제도화하기 위해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 대한 면밀한 검토가 필요하며, 연구를 통해 제도개선안을 제안할 필요가 있다.

[연구보고서, 논문 및 단행본]

건설도서편집부. (1999). 건축물의 내구 계획에 관한 사고방식. 건설도서.

건축서비스산업지원센터. (2022). 2021년 건축서비스산업 실태조사 결과. 건축공간연구원.

국토교통부. (2024). 2023년 부동산서비스산업 실태조사. 국토교통부

국토교통부, 한국시설안전공단. (2011). 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침해설서[건축물].
국토교통부, 한국시설안전공단

권종욱. (2011). 국내 FM자격제도의 도입방안에 관한 연구. 한국퍼실리티매니지먼트학회논문집, 6(1), pp. 23~30.

권종욱, 윤효진, 이명식, 임자은, 강혜미. (2015). 건축물 유지관리 개선방안 연구용역. 국토해양부.

남성우, 오민정. (2022). 스마트건축 인증 도입 및 운영 방향 연구. 건축공간연구원.

박근수, 채창우, 황은경, 조수현, 박지연, 김하은. (2013). 건축물 유지관리산업 활성화를 위한 법령체계 구축연구. 한국건설기술연구원.

박용성. (2020). 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책 과제. 건설이슈포커스 2020-14, 한국건설산업연구원.

산업표준심의회. (2023). 퍼실리티 매니지먼트-용어 KS Q ISO 41011:2017.

산업표준심의회. (2023). 퍼실리티 매니지먼트-전략적 구매와 합의 개발에 관한 가이드라인 KS Q ISO 41012:2017.

에스원. (2024). 2023년 연간 경영실적. 에스원.

유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, 이규철, 진태승. (2017). 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안. 건축도시공간연구소.

유광흠, 심경미, 김혜련. (2011). 건축서비스산업 선진화 방안. 국가건축정책위원회.

유광흠, 조영진, 이종민, 이민경, 김민지. (2019). 건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구. 건축도시공간연구소.

- 이홍일. (2017). 향후 국내 건설시장 패러다임 변화의 주요 특징. 건설이슈포커스 2017-07, 한국건설산업연구원.
- 차주영, 염철호, 심경미. (2013). 건축서비스산업의 진흥을 위한 제도 기반 연구. 건축도시공간연구소.
- 채창우, 박근수, 황은경, 김형도, 조수현, 박지연. (2012). 건축물 유지관리 제도개선 연구. 국토해양부.
- 최민수, 이의섭. (1999). 건설사업의 LCC분석 기법 및 적용 방안. 한국건설산업연구원.
- 최진, 이수옥, 이운상, 김지혜. (2024). 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안. 국토정책 Brief, No.956, 국토연구원.
- 통계청. (2017). 한국표준산업분류. 통계청 고시 제2017-13호.
- 통계청. (2020). 건설업조사 통계정보보고서. 통계청.
- 통계청. (2020). 경제총조사 통계정보보고서. 통계청.
- 통계청. (2021). 서비스업조사 통계정보보고서. 통계청.
- 통계청. (2022). 제10차 기준 한국표준산업분류 실무 적용 가이드북. 통계청.
- 통계청. (2024). 한국표준산업분류. 통계청 고시 제2024-2호.
- 하성규, 박도, 채혜원, 은난순, 지은영. (2009). 21세기 전문화 지향 공동주택관리 장단기 정책 개선 방안. 대한주택관리사협회.
- 한국시설안전공단. (2014). 시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구. 한국시설안전공단.
- IFMA. (2021). CERTIFIED FACILITY MANAGER(CFM) CANDIDATE HANDBOOK. IFMA.
- JFMA. (2024). 2024(令和6)年度 認定ファシリティマネジャー資格試験案内書(2024년 공인 시설 매니저 자격 시험 안내서). JFMA.
- Johnson Controls. (2023). Johnson Controls 회사 홍보 브로슈어. Johnson Controls, https://www.johnsoncontrols.com/ko_kr/-/media/jci/be/korea/business-area/files/jci-about-us-230225.pdf

[웹페이지 및 통계]

- 건축데이터개방 건축데이터 민간개방 시스템 홈페이지. <https://open.eais.go.kr/main/main.do> (접속일 : 2024.09.06.)
- 국가법령정보센터 홈페이지. <https://www.law.go.kr> (접속일 : 2024.01.19.)
- 국립국어원 표준국어대사전 홈페이지. <https://stdict.korean.go.kr/main/main.do> (접속일 : 2024.08.10.)
- 국립아시아문화전당 홈페이지. <https://www.acc.go.kr/main/contents.do?PID=0803> (접속일 : 2024.05.18.)
- 국토교통 통계누리. (2024). 건축사현황. <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=372&hFormId=3754&hSelectId=3754&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng>

=&oFileName=&rFileName=&midpath=&sFormId=3754&sStart=2005&sEnd=2023&sStyleNum=910&settingRadio=xlsx (접속일 : 2024.02.12.)

롯데몰산 홈페이지. <https://www.lottepnd.com/tower/lotteWorldTower.do> (접속일 : 2024.05.18.)

에스원 홈페이지. <https://www.s1.co.kr/estate/manage/FM> (접속일 : 2024.03.28.)

주택관리사협회. <https://www.khma.org/portal/00007/00016/00029.web> (접속일 : 2024.04.08.)

㈜한화63시티 웹페이지. <https://www.63realty.co.kr/main> (접속일 : 2024.03.28.)

통계청. (2020). 경제총조사(산업세세분류별 총괄). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2K12001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.)

통계청. (2022). 건설업조사 (산업세분류별/조직형태별 총괄). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1G150001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.)

통계청. (2024). 국가기술자격통계. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=387&tblId=DT_38701_N203&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=387_38704_002&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do (접속일 : 2024.02.12.)

통계청. (2020). 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 조사기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.)

통계청. (2021). 서비스업조사 (시도/산업별 총괄, 등록기반). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KB9001&conn_path=I2 (접속일 : 2024.01.31.)

통계청. (2022). 전국사업체조사. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1K52C01&conn_path=I3 (접속일 : 2024.01.31.)

통계청 경제통계통합조사 홈페이지. <https://www.narastat.kr/sps/esi/cmm/prdst.do?leftMenuId=001000612875122755122771&menuId=001000612875122755122771122773&bbsId=&sysId=001000612875&prdcnId=1500053&svyOdr=16&pageType=S&menuGubun=1> (접속일 : 2024.01.30.)

통계청 통계분류포털 홈페이지. https://kssc.kostat.go.kr:8443/ksscNew_web/kssc/main/main.do?gubun=1# (접속일 : 2024.02.07.)

통계청 통계설명자료서비스 홈페이지. <https://www.k-stat.go.kr/metascv/msba100/statsdcda?orgId=101&statsConfmNo=101027&kosisYn=Y> (접속일 : 2024.02.07.)

한국건설기술연구원. (2023). <https://www.kict.re.kr/researchResultWeb/getResearchResultView.es?mid=a10301000000&id=308> (접속일 : 2024.09.30.)

한국건축물유지관리협회 홈페이지. <http://www.kamao.or.kr/> (접속일 : 2024.01.19.)

한국퍼실리티매니지먼트학회, (사)한국퍼실리티매니지먼트학회 KCFM 자격제도에 관한 규정. https://www.kfma.net/html/sub06_02.jsp (접속일 : 2024.04.08.)

한국퍼실리티매니지먼트학회 홈페이지. <https://www.kfma.net> (접속일 : 2024.04.08.)

Fortune Business Insights 홈페이지. <https://www.fortunebusinessinsights.com/ko/u-s-facility-management-market-107653> (접속일 : 2024.09.09.)

IFMA 홈페이지. <https://www.ifma.org/credentials/certified-facility-manager-cfm> (접속일 : 2024.04.08.)

JFMA 홈페이지. <https://www.jfma.or.jp> (접속일 : 2024.04.08.)

Johnson Controls 홈페이지. <https://www.johnsoncontrols.com> (접속일 : 2024.03.21.)

Jones Lang LaSalle Inc 홈페이지. <https://www.jll.co.kr> (접속일 : 2024.03.21.)

K-apt 공동주택관리정보시스템 홈페이지. <https://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiInfoBySido.do> (접속일 : 2024.09.06.)

KB 골든라이프 홈페이지. <https://www.kbgoldenlifex.com/senior/XAA72P06020.kb?bltsSerno=2486&bltsDstcd=01&ctntDstcd=03> (접속일 : 2024.09.06.)

KCI 한국자격증정보원 홈페이지. <http://www.koci.co.kr/base/m3/smenu1/menu2.php> (접속일 : 2024.04.08.)

Mordor Intelligence 홈페이지. <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/japan-facility-management-market> (접속일 : 2024.09.09.)

Service Master 홈페이지. <https://www.servicemaster.com> (접속일 : 2024.03.28.)

[보도자료 및 신문기사]

국토교통부. (2023). 전국 건축물 총 7,354,340동… 연면적 41억3천만㎡. 3월2일 보도자료.

권혜진. (2023). 부동산원 “관리비 공개 1천90만세대 관리비 25조원 육박”. 연합뉴스, 10월5일 기사, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20231005072800003> (접속일 : 2024.10.01.)

윤보람. (2022). 폭우 취약한 반지하 주택, 서울서 사라진다…“건축 전면불허”. 연합뉴스, 8월10일 기사, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220810138551004> (접속일 : 2024.09.09.)

이미연. (2019). 댐 안전진단도 드론으로…‘4차산업기술’ 안전분야에도 ‘성큼’. 매일경제, 7월16일 기사, <https://www.mk.co.kr/news/realstate/8899338> (접속일 : 2024.03.05.)

정희완. (2019). 감사원 “전국 182개 건축물에서 안전 미흡 1287건 적발”. 경향신문, 3월27일 기사, <https://www.khan.co.kr/politics/defense-diplomacy/article/201903271400001> (접속일 : 2024.10.01.)

홍현기. (2024). “현관 바루 자국에 고마움”…전기차 화재 피해주민 감사글 올려. 연합뉴스, 8월2일 기사, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20240802150200065> (접속일 : 2024.09.09.)

[법률 및 행정규칙]

「가상융합산업 진흥법». 법률 제20352호.

「건설기술진흥법». 법률 제19967호.

「건설기술진흥법 시행령». 대통령령 제34652호.

「건설기술진흥법 시행규칙」, 국토교통부령 제1362호.
「건설산업기본법」, 법률 제19968호.
「건설산업기본법 시행령」, 대통령령 제31328호.
「건축법」, 법률 제20424호.
「건축물관리법」, 법률 제16414호.
「건축물관리법」, 법률 제19367호.
「건축물관리법 시행령」, 대통령령 제34093호.
「건축물관리법 시행규칙」, 국토교통부령 제1298호.
「건축물관리점검지침」, 국토교통부고시 제2022-332호.
「건축물의 화재안전성능보강 방법 등에 관한 기준」, 국토교통부고시 제2020-358호.
「건축서비스산업 진흥법」, 법률 제19046호.
「공동주택관리법」, 법률 제13474호.
「공동주택관리법」, 법률 제18937호.
「공동주택관리법 시행령」, 대통령령 제33045호.
「공동주택관리법 시행규칙」, 국토교통부령 제1226호.
「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」, 법률 제18635호.
「기계설비법」, 법률 제17453호.
「녹색건축물조성지원법」, 법률 제19971호.
「녹색건축물조성지원법 시행령」, 대통령령 제34006호.
「녹색건축 인증에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1357호, 환경부령 제1107호.
「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」, 19157호.
「부동산서비스산업 진흥법」, 법률 제15276호.
「부동산서비스산업 진흥법 시행령」, 대통령령 제31931호.
「부동산서비스산업 진흥법 시행규칙」, 국토교통부령 제525호.
「부동산 진흥과 침단화에 관한 법률」, 법률 제19044호.
「산업발전법」, 법률 제18888호.
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 법률 제20234호.
「상속세 및 증여세법」, 법률 제19702호.
「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」, 법률 제6895호.
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 법률 제19160호.
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제34488호.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」, 행정안전부령 제397호.
「소재·부품·장비산업 경쟁력 강화 및 공급망 안정화를 위한 특별조치법」, 법률 제19990호.
「승강기 안전관리법」, 법률 제20159호.
「승강기 안전관리법 시행령」, 대통령령 제34765호.
「승강기 안전관리법 시행규칙」, 대행정안전부령 제500호.
「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 법률 제4922호.
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 법률 제17946호.
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」, 대통령령 제32995호.
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」, 국토교통부령 제1366호.
「엔지니어링산업 진흥법」, 법률 제19990호.
「엔지니어링산업 진흥법 시행령」, 대통령령 제34382호.
「엔지니어링산업 진흥법 시행규칙」, 산업통상자원부령 제393호.
「전기안전관리법」, 법률 제20194호.
「전기안전관리법 시행령」, 대통령령 제33401호.
「전기안전관리법 시행규칙」, 산업통상자원부령 제531호.
「정보통신산업 진흥법」, 법률 제20261호.
「중소기업창업 지원법」, 법률 제20364호.
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 법률 제3725호.
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 법률 제19282호.
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제33737호.
「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」, 법률 제19265호.
「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 법률 제18523호.
「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 법률 제19590호.
「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제34488호.
「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행규칙」, 행정안전부령 제361호.

A Study on Institutional Improvement to Promote the Building Management & Maintenance Industry

SUMMARY

Hyeon, Taehwan

Yu, Kwang Heum

Ahn, Eui Soon

Chapter 1. Introduction

The building maintenance market is expected to become increasingly active due to the rise in aging buildings. The declining birth rate and consequent population decrease are leading to reduced demand for new constructions, which in turn signals a surge in demand for the maintenance of aging facilities and buildings. This shift is expected to bring about a paradigm shift towards the building maintenance and Operation & Management (O&M) industry. Since the 1960s, Korea has seen a significant increase in the number and size of buildings due to rapid industrial development. However, frequent safety accidents occurred due to a lack of safety regulations. To address this, the government began implementing laws related to building safety and maintenance, starting with the “Act on Ownership and Management of Aggregate Buildings” in 1984, along with various related policies.

Despite these efforts, current regulations focus only on safety inspections, without a clear definition and scope for overall building maintenance. This lack of clarity makes it difficult to assess the status and trends of the industry, which limits the ability to develop national policies. In particular, although the “Building Management Act” Article 6 provides a legal basis for surveying the status of building maintenance, such surveys are not being properly conducted for the reasons mentioned above. To stimulate and develop the building maintenance industry, it is essential to clearly define the scope of

the industry and conduct systematic surveys. Specifically, it is necessary to set development goals for the building maintenance industry, establish strategies and directions to achieve these goals, and devise detailed action plans for implementation. Moreover, it is important to cultivate professional talent, improve industry-related systems, and introduce new building maintenance businesses.

This study aims to establish institutional definitions, scope, and classification criteria for the building maintenance industry, and to develop strategies and directions for its growth. By proposing standards for the establishment of building maintenance businesses and qualification criteria for building managers (tentative name), this study seeks to suggest ways to create a systematic industrial and personnel system for building maintenance.

Chapter 2. Concept and Current Status of the Building Maintenance Industry

Chapter 2 explores the objectives, necessity, and concept of building maintenance and the building maintenance industry, as well as estimates the industry's size and current status. Due to the increase in aging buildings and mixed-use buildings, ensuring safety and usability has become a key issue. While residential buildings of a certain size are managed by certified apartment managers, non-residential buildings, such as commercial facilities within mixed-use buildings, often lack a clear maintenance system, making it difficult to assess their maintenance status. Some large buildings are managed through contracts with maintenance companies, but without legal standards, there is no standardized management system.

General buildings over 3,000m² account for only 6.14% of the total number of buildings, but they represent 57.3% of the total floor area, highlighting the importance of maintaining these structures. The future building market is expected to be driven by zero-energy buildings and high-rise, mixed-use buildings, requiring the building maintenance industry to integrate advanced technology and facilities. Smart maintenance systems that utilize sensors and monitoring technologies, as well as training systems for professionals, are needed. In addition, systematic management is essential to

prevent accidents related to climate change and incidents such as electric vehicle fires.

Current laws related to building maintenance, except for the “Apartment Housing Management Act,” focus primarily on safety inspections, indicating a need for policies and systems that allow for continuous inspection and maintenance of non-residential buildings. Currently, there is no national qualification system for those working in the building maintenance industry, leading to a proliferation of private certification programs that lack standardized training content, which reduces expertise. This highlights the need for systematization to promote the building maintenance industry.

Although various laws define building maintenance, their content varies depending on the specific objectives of each regulation. Previous research generally defines building maintenance as “the regular inspection, repair, or improvement of a building to preserve its performance or functionality and ensure user safety.” This includes activities aimed at preserving the building’s quality and functionality, extending its lifespan, and maintaining its asset value. The Architectural Institute of Japan defines it as “all activities and related management work carried out to maintain the function or performance of buildings, facilities, outdoor ancillary facilities, and landscaping in an appropriate condition.” The international standard on facility management (FM) describes it as an “organizational function that integrates people, place, and process within the built environment to improve the quality of life of people and the productivity of core businesses.” This suggests that building maintenance covers a broad range of activities.

In this study, the scope of building maintenance is set broadly, from the completion of the building until its demolition or loss. The building maintenance industry is categorized into inspection management, operation management, and asset management. The focus of this study is on operation management, which requires industrial promotion, rather than inspection and asset management, which already have institutional foundations.

“Building maintenance” refers to activities such as preservation, repair, reinforcement, and improvement of buildings to maintain their functionality and enhance user convenience and safety. The “building maintenance industry” refers to industries that create economic or social added value through building maintenance activities.

The study also analyzed the size and status of the building maintenance industry. Since there is no formal classification of the industry, its size and status were estimated using

data from the Economic Census, Construction Industry Survey, and Service Industry Survey. According to the Economic Census, there were 71,443 building maintenance businesses in 2020, employing 697,650 people and generating approximately 55 trillion won in revenue. Although the number of businesses and sales account for only a small percentage of the total economy, the employment scale is relatively large.

From 2018 to 2021, the number of businesses in the building maintenance industry increased by about 47%, the number of employees by about 12%, and sales by about 16%, showing significant growth in recent years.

The study also estimated the industry's size using maintenance costs for apartment complexes. It assumed that the maintenance costs for general buildings would be similar to those for apartments and that buildings of a certain size or with high user traffic would hire maintenance companies. Based on this assumption and administrative data on buildings, the total annual building maintenance cost nationwide was estimated at approximately 6.7 trillion won, with Seoul accounting for the largest portion at about 1.8 trillion won. While these estimates based on apartment maintenance costs are lower than the figures from the Construction and Service Industry Surveys, they serve as a lower bound for the actual size of the industry.

Chapter 3. Establishing an Institutional Foundation for Promoting the Building Maintenance Industry

Chapter 3 first sets the direction for promoting the building maintenance industry and establishes standards for institutionalizing the industry. The relevant laws related to building maintenance and the promotion of the industry were analyzed to examine the regulations they govern. These laws mainly regulate actions under the law, define the scope of subjects who must perform such actions, and explicitly outline the qualifications for businesses, institutions, and professionals involved in these activities. In terms of laws promoting the industry, they specify the qualifications for institutions involved in industry promotion, as well as the duties of related mutual aid associations and organizations.

Next, a perception survey was conducted among workers in the building maintenance industry to gather opinions on the industry's current state and the direction for

institutionalizing industry promotion. The survey aimed to understand the general status of companies engaged in building maintenance work and the perceptions of industry professionals regarding the institutionalization of the building maintenance industry. Most respondents were from companies located in the Seoul metropolitan area, and over half (54.1%) of these companies had been operating for more than 20 years. The median employment size of these companies was 99 employees, and the median revenue in the previous year was 28 billion KRW. In terms of respondents' positions, 32.6% were executives (board members), and 40.9% had between 10 and 20 years of work experience. Most respondents were men (89.0%), with the largest age groups being those in their 40s and 50s (each representing 35.9%).

As for areas needing improvement in the building maintenance industry, 66.9% of respondents (based on the top three ranked issues) cited “buildings not being managed professionally” as the most significant problem, followed by “proliferation of unqualified companies” (60.8%) and “lack of criteria for determining maintenance costs” (54.1%).

To further explore the main issues regarding the institutionalization of the building maintenance industry, an FGI (Focus Group Interview) was conducted with industry professionals. Interviewees were chosen from companies and associations involved in building maintenance work. Through the FGI, opinions were gathered on the importance of regulating the scope of buildings subject to mandatory maintenance, defining the types of maintenance tasks, and setting qualification standards for companies and personnel, as well as the establishment and duties of associations. The resulting institutional framework for promoting the building maintenance industry was as follows:

First, based on the industry survey, the policy targets were clearly identified as building maintenance companies, industry workers, the technical level of the industry, maintenance items, contracts, and execution costs. The policy specifically targeted buildings with a total floor area of more than 3,000 square meters and categorized them by purpose, such as multi-use and collective buildings.

To establish professionalism in the building maintenance industry, standards for companies were introduced to ensure the public can trust the industry. Professional qualification standards were developed, and recognition systems were designed to

accommodate the early implementation of the system. Lastly, to foster the growth of the building maintenance industry, legal provisions were made to establish associations and build a research and education system capable of providing skilled labor to the market.

The first institutional standard established was the size and type of buildings subject to building maintenance. The scope of mandatory safety inspections and maintenance obligations was analyzed under current building maintenance-related systems. The Building Management Act generally mandates inspections for buildings with a total floor area of 3,000 square meters or more. Under the Apartment Housing Management Act, mandatory maintenance applies to apartment buildings that meet the following criteria: ① apartment buildings with more than 300 units, ② apartment buildings with more than 150 units equipped with elevators, ③ apartment buildings with more than 150 units using central heating systems (including district heating systems), ④ buildings constructed under a building permit pursuant to Article 11 of the Building Act that include more than 150 housing units alongside other facilities, ⑤ apartment buildings that do not fall under the above categories but are agreed upon by the residents according to the standards set by presidential decree.

The Act on Ownership and Management of Collective Buildings does not specify the area standards for buildings subject to inspection and maintenance. However, since this law deals with sectional ownership, it provides regulations for forming management bodies and appointing managers. When there are more than ten sectional owners, a manager must be appointed to represent the management body and handle its affairs. For buildings with more than 50 exclusive use units (excluding mandatory management apartment buildings and large-scale retail stores), the appointment of a manager must be reported to the local government. Buildings with more than 150 exclusive units must undergo an audit by an auditor, while those with 50 to 150 units must undergo an audit if requested by more than 1/5 of the sectional owners.

The Act on the Safety and Maintenance of Educational Facilities covers safety inspections for kindergartens, schools, and lifelong education facilities, while the Special Act on the Safety Management of Multi-use Establishments applies to multi-use businesses. Other types of buildings, such as officetels (studio apartments), fall under the category of quasi-housing and are not subject to mandatory management for various reasons, including poor construction standards and inadequate living conditions. The government also revised the Inheritance and Gift Tax Act in 2005 to separate officetels

and commercial buildings from general buildings for purposes of determining the standard market value, with the scope of the regulation targeting commercial buildings with a total floor area of 3,000 square meters or more or with more than 100 sectional owners.

In the perception survey of building maintenance industry workers, the most common types of buildings managed by respondents' companies were office buildings (76.2%), followed by commercial facilities (65.2%). More than half (56.9%) of the respondents' companies managed buildings smaller than 3,000 square meters. In terms of building types requiring institutionalized maintenance, "commercial facilities" (81.8%) and "office buildings" (77.9%) were most frequently cited. The most commonly mentioned minimum size for buildings that should be subject to institutionalized maintenance was 10,000 square meters (31.5%).

FGI participants from building maintenance companies indicated that their companies generally managed buildings of at least 3,000 square meters. However, they noted that the 3,000 square meter threshold for mandatory maintenance was set too low, making the scope of mandatory maintenance overly broad. In their experience, a threshold of 10,000 square meters would be more appropriate for office buildings.

The final proposal for the scope of buildings subject to mandatory maintenance reflected some of the FGI findings, with the scope determined comprehensively based on the building's purpose, size, and other factors. For office buildings, as well as similar types such as retail and religious facilities, buildings with a total floor area of 5,000 square meters or more were designated for mandatory maintenance. Buildings closely related to public life, such as neighborhood living facilities, medical facilities, cultural and assembly facilities, etc., were subject to mandatory maintenance if they had a total floor area of more than 3,000 square meters. However, buildings with uses that require less specialized maintenance, such as factories and warehouses, were excluded from mandatory maintenance requirements.

The second standard established the maintenance tasks applicable to the buildings subject to mandatory maintenance. Tasks related to inspection and asset management, as regulated by relevant laws, were excluded, and tasks related to improving the usability of buildings, repairing and reinforcing aged buildings, and integrating management among various maintenance companies were defined. The Building

Management Act and the Facility Safety Act regulate inspection tasks and related items. The Apartment Housing Management Act limits the scope of maintenance tasks to apartment buildings, but the essential nature of building maintenance is the same.

The Apartment Housing Management Act specifies tasks that apartment managers must perform, including maintaining, repairing, and ensuring the safety of common areas. Apartment management office heads (usually licensed residential facility managers) oversee these tasks, directing and managing the apartment management office. The Collective Building Act specifies detailed maintenance tasks for managing assets in collective buildings. Managers are responsible for preserving and maintaining common areas and executing tasks needed for their upkeep. These include enforcing resolutions made by the management body regarding the management and modification of common areas, collecting and managing the costs and contributions needed to execute the management body's duties, representing the management body in legal or non-legal matters, resolving disputes related to noise, vibration, odors, etc., that disrupt peaceful living, and other actions specified by the regulations.

The Korean Building Maintenance Association provides a table of building maintenance tasks that categorizes them into facilities management, preservation, environmental hygiene management, security, and other duties, with detailed descriptions for each category. Facilities management includes tasks related to operating and maintaining various mechanical systems, while preservation involves inspections of building structures and equipment. Environmental hygiene management includes tasks such as cleaning and waste management, and security includes general security duties, fire safety, and disaster response tasks. Other duties include building leasing management and other management services.

In the perception survey, respondents' companies most commonly performed facilities management (60.2%), followed by security (54.7%), contract management (53.6%), cleaning and sanitation (51.9%), maintenance and repair work (51.9%), and reception and parking management (50.3%). Building maintenance tasks in both domestic and foreign companies typically include lease management, property management (PM), facilities management (FM), space management, real estate consulting, facility upgrades, energy efficiency management, maintaining the safety and reliability of machinery and equipment, and providing energy efficiency consulting and analysis.

FGI participants commonly mentioned four main categories of tasks: facilities management, environmental management, security management, and parking management. However, they also pointed out the need to account for the particularities of building maintenance, which requires a broader range of tasks than those for apartment management alone.

The final proposal for the scope of tasks for buildings subject to mandatory maintenance included tasks related to building maintenance, billing and expenditures for maintenance fees, and defect repairs and upgrades. Building maintenance tasks were defined as regular inspections and necessary repairs to ensure the building remains safe and functional. This category includes both the operation of mechanical systems and structural repairs. Maintenance fee management involves billing tenants or occupants for their share of the maintenance costs, ensuring the accurate calculation of these amounts, and managing the flow of maintenance funds to cover operational expenses. Defect repairs and upgrades include both resolving minor issues that arise and undertaking major renovation work to extend the building's life span or improve its usability.

The third standard is the introduction of qualifications for building maintenance professionals and the registration requirements for businesses that conduct building maintenance work. It also includes plans to gradually improve and update these standards in response to market demands.

Chapter 4. Institutional Improvement Measures for the Building Maintenance Industry

In this chapter, proposals for the enactment of the “Building Maintenance Industry Promotion Act” and the revision of the “Building Management Act” are presented as alternatives for the systematic promotion and development of the building maintenance industry. The proposal for individual legislation allows the government to establish a basic plan for industrial promotion concerning nationally significant industries, as well as to identify policy tasks in accordance with the plan and establish research and development and human resource training measures to achieve these policy tasks. The

advantage of this approach is that by establishing a basic plan for the building maintenance industry, it recognizes this industry as a national priority and enables stable support for systematic development. Conversely, as these newly established legislative measures will take a long time to institutionalize, there is a need for a detailed study analyzing the regulatory and benefit aspects through prior data collection, which is a disadvantage. This study references certain provisions of the “Architectural Service Industry Promotion Act,” “Real Estate Service Industry Promotion Act,” and “Construction Technology Promotion Act” for the proposal of the “Building Maintenance Industry Promotion Act.” In Chapter 1, the definitions of “building maintenance industry,” “building maintenance work,” “building maintenance operator,” and “building maintenance worker” are established, and the establishment of a five-year basic plan and annual implementation plan for the promotion of the building maintenance industry under national leadership is mandated. Chapter 2 establishes the foundation for the building maintenance industry, detailing investigations into the current status of the industry, the establishment of an information system for the building maintenance industry, and regulations on research, development, and support. Chapter 3 addresses the revitalization of the building maintenance industry by establishing qualifications and training for specialized personnel, as well as regulations concerning the registration and cancellation of building maintenance operations, thereby ensuring the expertise of those engaged in the building maintenance industry. Chapter 4 covers building maintenance, detailing the standardization of the building maintenance industry, motivation through the designation of excellent building maintenance operators, and provisions for small building maintenance through future industry expansion and local government support. Chapter 5 regulates the establishment of associations related to the building maintenance industry and the work of these associations, including provisions for the establishment of mutual aid associations to support businesses.

Another alternative is to establish an integrated system for building maintenance work by revising the “Building Management Act” to include the creation of building maintenance operations, as well as an integrated system covering inspection, maintenance, and demolition of buildings after completion. The advantage of this approach is that it creates a unified legal framework from building completion to demolition and disposal. It allows for faster institutionalization compared to the

enactment of new laws and offers the flexibility to apply various building maintenance industries in response to future social and policy changes. However, a systematic policy establishment for industrial promotion is challenging, and the fact that the subjects requiring inspection management and operational management do not match poses a disadvantage. This study references the “Multi-Family Housing Management Act” as a model for the proposed revision of the “Building Management Act” for establishing building maintenance operations. Chapter 1 of the revision defines “building maintenance worker,” “building maintenance operation,” and “building maintenance operator.” Chapter 6 introduces “Professional Management of Buildings,” detailing the registration and cancellation of building maintenance operations in Section 1 and regulations concerning the duties of maintenance entities, the responsibilities of the head of the maintenance office, qualifications for building maintenance workers, and training for building maintenance operators in Section 2. Chapter 7 establishes provisions for the creation and duties of associations.

Chapter 5. Conclusion

The research outcomes suggest the establishment of policy directions for the new building maintenance operations and the training of specialized personnel to promote the building maintenance industry. It establishes definitions of the scope and classification criteria for the building maintenance industry, derives strategies and implementation tasks for its development, and proposes institutional improvement measures for new systems related to industry and personnel for systematic building maintenance. “Building maintenance” is defined as actions such as preservation, repair, reinforcement, maintenance, and improvement of buildings to preserve the building's function and enhance user convenience and safety. The “building maintenance industry” is defined as an industry that creates economic or social added value through building maintenance activities. Based on these definitions, the current status of the building maintenance industry is assessed from two perspectives, and directions for institutionalization to promote the building maintenance industry are established.

The research findings regarding key issues related to the institutionalization of the

building maintenance industry are as follows. The scale and type of buildings subject to maintenance are reviewed against the criteria for safety inspection targets from related regulations, and office buildings, which are in high demand for policy, are additionally considered. The tasks of building maintenance are divided into three categories: building maintenance, management fee claims and expenditures, and defect repairs and improvements, with detailed regulations concerning management and coordination tasks such as building management plans. The qualification systems for building maintenance enterprises and personnel reference qualifications from related regulations and establish criteria for businesses and personnel by complementing recognition systems for existing personnel with similar qualifications. Finally, the establishment and duties of associations for the promotion of the building maintenance industry are reviewed against the regulations defining association establishment in related laws. Notably, the management of the career paths of building maintenance personnel is supplemented into the duties of the association.

Based on these key issues, two alternatives for institutional improvement of the building maintenance industry have been derived. The first is the institutionalization through the enactment of the “Building Maintenance Industry Promotion Act,” and the second is the institutionalization through the revision of the “Building Management Act.” Each alternative has the advantage of being able to provide support for promotion as a national priority industry and being able to institutionalize more rapidly compared to the enactment of new laws.

Future tasks include the establishment of delegated legislation for the building maintenance industry, the development of mid-to-long-term strategies for promoting the building maintenance industry, the standardization of the building maintenance industry and the establishment of a standard industrial classification system, the establishment of methodologies for investigating the current status of the building maintenance industry, the establishment of pricing standards for the building maintenance industry, and the creation of coexistence strategies for small building maintenance companies.

Keywords

Building Maintenance and Management, Building Management Industry, Facility Management

부록

1. 건축물 유지관리 진흥법(안)
 2. 건축물 유지관리산업 종사자 인식조사 설문지
-

1. 건축물 유지관리 진흥법(안)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 건축물 유지관리산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축물 유지관리산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물 유지관리서비스”란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물의 보전, 보수·보강, 정비·개선 등의 행위를 말한다.
2. “의무관리대상 건축물”이란 해당 건축물을 전문적으로 관리하는 자를 두는 등 일정한 의무가 부과되는 건축물로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
 - 가. 5천제곱미터 이상의 업무시설, 판매시설, 종교시설
 - 나. 3천제곱미터 이상의 근린생활시설, 의료시설, 문화 및 집회시설
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 따른 건축물
3. “건축물 유지관리사업”이란 건축물 유지관리서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.
4. “건축물 유지관리산업”이란 건축물 유지관리서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.

5. “건축물 유지관리사업자”란 건축물 유지관리사업을 영위하는 자로서 제17조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.
6. “관리자”란 「건축물관리법」 제2조제3항에 따른 관리자를 말한다.
7. “건축물관리사보”란 제20조제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받은 사람을 말한다.
8. “건축물관리사”란 제20조제2항에 따라 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람을 말한다.
9. “관리사무소장”은 의무관리대상 건축물에서 건축물 유지관리서비스를 제공하는 사람을 대표하는 자를 말한다.

제3조(국가의 책무) ① 국가는 건축물 유지관리산업의 건전하고 지속가능한 발전을 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.

- ② 국가는 건축물 유지관리산업 관련 대기업, 중소기업 및 벤처기업 간의 상생 협력과 조화로운 발전을 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국가는 건축물 유지관리산업 진흥을 위하여 「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」에 따른 공공데이터의 활용을 촉진하기 위한 시책을 수립·시행하여야 한다.
- ④ 국가는 건축물 유지관리산업과 다른 산업 간 융합을 통한 건축물 유지관리산업 진흥을 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 한다.

제4조(다른 법률과의 관계) 건축물 유지관리산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

제2장 건축물 유지관리산업 기반 조성

제5조(건축물 유지관리산업 진흥 기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 진흥을 위하여 5년마다 건축물 유지관리산업 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

- ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 건축물 유지관리산업의 진흥을 위한 정책의 기본방향
 2. 건축물 유지관리산업의 분야별 진흥정책
 3. 제7조에 따른 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영에 관한 사항

4. 제8조에 따른 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구·개발에 관한 사항
 5. 제9조에 따른 건축물 유지관리서비스의 표준화에 관한 사항
 6. 제10조에 따른 건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리에 관한 사항
 7. 그 밖에 건축물 유지관리산업 진흥에 필요한 사항
- ③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하고자 할 때 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.
 - ④ 국토교통부장관은 기본계획에 따라 연도별 “건축물 유지관리산업 진흥 시행계획”을 수립·시행할 수 있다.
 - ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 기본계획 및 시행계획의 수립·변경·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(실태조사) ①국토교통부장관은 건축물 유지관리산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 건축물 유지관리산업에 관한 실태조사를 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 인정할 때에는 관계 중앙행정기관, 지방자치단체 및 대통령령으로 정하는 민간단체 등과 합동으로 실태조사를 실시할 수 있다.

③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(건축물 유지관리산업 정보체계의 구축) ①국토교통부장관은 건축물 유지관리산업 관련 정보 및 자료 등을 체계적으로 수집·관리하기 위하여 건축물 유지관리산업 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

② 정보체계에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물 유지관리산업의 현황에 관한 사항
2. 건축물 유지관리산업의 등록 등에 관한 자료
3. 건축물 유지관리사업자의 실적에 관한 사항
4. 건축물관리사등의 근무처 및 경력 등에 관한 자료
5. 건축물 유지관리 관련 연구·개발에 관한 사항
6. 건축물 유지관리 전문인력의 현황 및 교육훈련에 관한 사항

7. 그 밖에 건축물 유지관리산업에 관한 정보제공에 필요한 사항

제8조(건축물 유지관리산업의 연구·개발 등) ① 국토교통부장관은 기본계획에 따라 수립된 건축물 유지관리산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축물 유지관리산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.

② 정부는 건축물 유지관리산업의 연구·개발 성과를 높이기 위하여 제1항에 따라 협약을 체결한 기관으로 하여금 공동연구를 추진하게 할 수 있다.

③ 정부는 제1항에 따른 연구·개발 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 유지관리산업 진흥 시범사업을 진행할 수 있다.

제9조(건축물 유지관리서비스의 표준화) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리서비스에 드는 비용을 줄이고 건축물의 품질 향상을 위하여 건축물 유지관리서비스 기술을 표준화하도록 노력하여야 한다.

② 국토교통부 장관은 제1항에 따른 표준화를 촉진하기 위하여 건축물 유지관리사업자에게 건축물 유지관리서비스에 대한 표준을 사용하도록 권고할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준화에 관한 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 건축물 유지관리서비스에 관한 전문 기관 및 단체를 지정하여 표준화를 위한 연구 등을 하게 하고, 해당 기관 또는 단체에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

④ 제3항에 따른 지정 및 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 건축물 유지관리산업의 활성화

제10조(건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 관리) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리 전문인력의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 전문인력의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.

② 제1항에 따른 시책에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 전문인력의 수급 및 활용에 관한 사항
2. 전문인력의 육성 및 교육훈련에 관한 사항

3. 그 밖에 전문인력의 육성 및 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

③ 대통령령으로 정하는 전문인력은 업무 수행에 필요한 소양과 지식을 습득하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육·훈련을 받아야 한다.

④ 제2항 전단에 따라 교육·훈련을 받아야 할 사람을 고용하고 있는 사용자는 제2항에 따른 교육·훈련을 받는 데에 필요한 경비를 부담하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 이외에 건축물 유지관리 전문인력의 육성 및 교육·훈련에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(건축물 유지관리산업 지원 등) ① 정부는 신산업 창출 및 소비자 편의 증진 등을 위하여 건축물 유지관리산업과 연관 산업과의 융·복합 관련 정책을 수립·시행할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 정책의 수립·시행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가로 구성된 건축물 유지관리 협의체를 설치·운영할 수 있다.

제12조(국제협력 및 해외진출 지원) ① 정부는 건축물 유지관리산업 관련 국제협력을 활성화하고 해외시장 진출을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 할 수 있다.

1. 건축물 유지관리산업 관련 정보·기술·인력의 국제교류
2. 건축물 유지관리산업 관련 전시회 등 홍보 및 해외 마케팅
3. 국가 간 건축물 유지관리서비스의 공동 연구·개발 및 국제표준화
4. 건축물 유지관리산업 관련 해외진출에 관한 정보의 수집·분석 및 제공
5. 그 밖에 가상융합산업 관련 국제협력 및 해외진출 촉진을 위하여 필요한 사업

② 정부는 제1항 각 호의 사업에 참여하는 자에 대하여 필요한 예산을 지원할 수 있다.

제13조(우수 건축물 유지관리사업자 등의 선정) ① 국토교통부장관은 건축물 유지관리 산업의 육성을 위하여 우수 건축물 유지관리사업자

및 우수 건축물 유지관리서비스 사례를 선정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 우수 건축물 유지관리사업자 및 우수 건축물 유지관리서비스 사례가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 선정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 선정된 경우.
2. 「건축물관리법」 제25조에 따른 영업정지등의 처분을 받은 경우
3. 제1항에 따른 우수 건축물 유지관리사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례 사업자(법인의 경우 그 대표자를 말한다)가 각각의 업무와 관련하여 금고 이상의 형(집행유예를 포함한다)을 선고받은 경우
4. 위법·부당한 행위로 등록취소·영업정지·과징금 등 대통령령으로 정하는 행정 처분을 받은 경우

③ 제1항부터 제3항에서 규정한 사항 외에 우수 건축물유지관리사업자 또는 우수 건축물 유지관리서비스 사례의 선정에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

제4장 건축물의 유지관리

제14조(건축물 유지관리 방법) ① 의무관리대상 건축물의 관리자는 건축물을 제15조제1항에 따라 자치관리하거나 제16조제1항에 따라 건축물 유지관리사업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 건축물의 관리자가 건축물의 유지관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제15조(자치관리) ① 건축물의 관리자가 건축물을 자치관리할 것을 정한 경우에는 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 건축물의 자치관리기구의 대표자를 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

② 건축물 유지관리사업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 건축물의 관리자는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다.

제16조(위탁관리) 건축물의 관리자가 건축물을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 건축물 유지관리사업자를 선정하여야 한다.

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻을 것
 - 가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
 - 나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항
3. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

제17조(건축물 유지관리사업의 등록) ① 건축물 유지관리사업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 등록을 한 건축물 유지관리사업자가 제18조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.
- ③ 제1항에 따른 등록은 건축물관리사가 신청할 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
 2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것
- ④ 건축물 유지관리사업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 건축물의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 건축물 유지관리사업자가 아닌 자는 건축물 유지관리사업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.
- ⑥ 건축물 유지관리사업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

제18조(건축물 유지관리사업의 등록 말소 등) ① 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 건축물 유지관리사업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 건축물 유지관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
5. 제17조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우
6. 제17조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 건축물을 관리한 경우
7. 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우
8. 유지관리비 등을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우
9. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
10. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
11. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

② 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 제1항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영업정지를 갈음하여 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 건축물 유지관리사업자가 제2항에 따른 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에

따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반 정도 등에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 건축물을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축물관리사를 해당 건축물의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 미만의 건축물에는 건축물관리사를 갈음하여 건축물관리사보를 해당 건축물의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 관리자
2. 건축물을 건축하여 유지관리업무를 인계하기 전의 사업주체
3. 건축물 유지관리사업자
4. 임대사업자

② 관리사무소장은 건축물을 안전하고 효율적으로 관리하여 건축물의 사용자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

1. 건축물의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
- 2 1호의 업무를 집행하기 위한 관리비나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
3. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무.
4. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
5. 그 밖에 건축물의 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

제20조(건축물관리사등의 자격) ① 건축물관리사보가 되려는 사람은 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사(「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 같다)로부터 합격증서를 발급받아야 한다. 다만 대통령령으로 정하는 「국가기술자격법」 등 관계 법률에 따른 건축물 유지관리산업 또는 건축물 유지관리서비스에 관련한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람은 대통령령으로 정하는 교육을 이수한 경우 자격증을 발급받을 수 있다.

② 건축물관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 건축물관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다.

1. 제1항에 따라 건축물관리사보 합격증서 또는 자격증을 발급받았을 것
 2. 대통령령으로 정하는 건축물 유지관리서비스 관련 실무 경력이 있을 것
- ③ 제2항에 따른 건축물관리사 자격증의 발급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 건축물관리사보와 건축물관리사(이하 “건축물관리사등”이라 한다)가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 건축물관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람 (제1호 및 제2호에 해당하여 건축물관리사등의 자격이 취소된 경우는 제외한다)

⑤ 국토교통부장관은 직전 3년간 의무관리대상 건축물, 직전 3년간 건축물관리사 자격시험 응시인원, 건축물관리사등의 취업현황과 제15조에 따른 건축물관리사보 시험위원회의 심의의견 등을 고려하여 해당 연도 건축물관리사보 자격시험의 선발예정인원을 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 선발예정인원의 범위에서 대통령령으로 정하는 합격자 결정 점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총득점의 고득점자 순으로 건축물 유지관리사 자격시험 합격자를 결정한다.

⑥ 제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 응시자격, 시험 과목, 시험의 일부 면제, 응시수수료, 그 밖에 시험에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조(건축물관리사보 시험위원회) ①제14조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험과 관련한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 제31조제2항에 따른 자격시험의 시행기관에 건축물관리사보 시험위원회를 둘 수 있다.

1. 건축물관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항
 2. 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항
 3. 그 밖에 건축물관리사보 자격시험과 관련한 중요 사항
- ② 건축물관리사보 시험위원회의 구성 및 운영, 위원의 선임 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(건축물관리사등의 자격취소) ① 시·도지사는 건축사관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
2. 건축물의 유지관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
3. 건축물에 취업한 건축물 유지관리사등이 다른 건축물에 취업한 경우
4. 건축물 유지관리사등이 자격정지기간에 건축물 유지관리 업무를 수행한 경우
5. 고의 또는 중대한 과실로 건축물을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
6. 건축물 유지관리사 등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이익을 취한 경우
7. 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
8. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
9. 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제23조(건축물관리사등의 교육) ① 건축물 유지관리사업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 의무관리대상 건축물에 배치받은 건축물의 관리사무소장은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

② 의무관리대상 건축물에 배치받으려는 건축물관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리기구의 직원 또는 건축물 유지관리사업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하여야 의무관리대상 건축물에 배치받을 수 있다. 이 경우 건축물 유지관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하고 의무관리대상 건축물에 배치받은 건축물관리사등에 대하여는 제1항에 따른 교육의무를 이행한 것으로 본다.

③ 건축물의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 건축물관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 유지관리서비스에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

제5장 건축물 유지관리산업협회

제24조(협회의 설립) ① 건축물관리사 또는 건축물 유지관리사업자는 품위 유지, 복리 증진 및 건설기술 개발 등을 위하여 건축물관리사 단체 또는 건축물 유지관리사업자 단체를 설립할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축물관리사 단체 및 건축물 유지관리사업자단체(이하 이 장에서 “협회”라 한다)는 각각 법인으로 한다.

③ 협회는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

제25조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 협회 회원이 될 자격이 있는 자의 10분의 1 이상 또는 50명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 발기인총회의 의결을 마친 후 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

② 협회 회원의 자격과 임원에 관한 사항, 협회의 업무 등은 정관으로 정하며, 그 밖에 정관에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 그 사실을

공고하여야 한다.

- 제26조(지도·감독 등)** ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건축물 유지관리사업자의 업무 수행에 관한 사항을 지도·감독하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 건축물 유지관리사업자에게 그 업무에 관한 보고 또는 관계 자료의 제출을 명할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 지도·감독을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 사무실 및 공사현장 등에 출입하여 검사하게 할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 검사를 하는 사람은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.

- 제27조(공제조합의 설립 등)** ① 건축물 유지관리서비스를 수행하는 건축물관리사는 건축물 유지관리서비스에 필요한 각종 보증과 용자를 위하여 국토교통부장관의 인가를 받아 공제조합을 설립할 수 있다.
- ② 공제조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ③ 공제조합의 조합원 자격, 임원, 출자 및 운영 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.
- ④ 공제조합의 설립인가 기준·절차, 정관 기재 사항 및 감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 제28조(공제조합의 사업)** ① 공제조합은 다음 각 호의 사업을 한다.
1. 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선급금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증
 2. 조합원에 대한 자금의 융자
 3. 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업
 4. 건축물 유지관리산업의 개선·향상과 관련된 연구 및 교육에 관한 사업

5. 조합원을 위한 공동이용시설의 설치·운영 및 조합원의 편의 증진을 위한 사업
 6. 조합원의 업무 수행에 필요한 기자재의 구매 알선
 7. 조합의 목적 달성에 필요한 수익 사업
 8. 제1호부터 제7호까지의 사업의 부대사업으로서 정관으로 정하는 사업
- ② 공제조합은 제1항제1호에 따른 보증사업 및 같은 항 제3호에 따른 공제사업을 하려면 사업에 필요한 보증규정 및 공제규정을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.
- ③ 제2항의 보증규정 및 공제규정에 포함하여야 할 사항은 대통령령으로 정한다.

제6장 보칙

제29조(자료제출) 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 건축물 유지관리사업자 및 건축물 유지관리산업과 관련된 기관·단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 한다.

1. 기본계획 및 시행계획의 수립
2. 제6조에 따른 실태조사
3. 정보체계의 구축
4. 이 법에 따른 자금지원

제30조(건축물 유지관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 건축물 유지관리 지원기구(이하 이 조에서 “건축물 유지관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 건축물 유지관리와 관련한 민원 상담 및 교육
2. 관리규약 제정·개정의 지원
3. 건축물 유지관리 상태 진단 및 지원
4. 건축물의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
5. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무

6. 그 밖에 건축물 사용자등의 권익보호와 건축물 유지관리의 투명
화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 건축물 유지관리 지원기구의
운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.

③ 건축물 유지관리 지원기구는 제1항 각 호의 업무를 수행하는 데
필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리자 또는 건축물 유지관리사업자
로부터 받을 수 있다.

제31조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은
대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통
부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중
다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 관리 또
는 시설물의 안전관리 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관
또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.

1. 제7조제1항에 따른 건축물 유지관리산업 정보체계의 구축·운영
2. 제20조제1항에 따른 건축물관리사보 자격시험의 시행
3. 제23조에 따른 건축물 유지관리사업자 및 관리사무소장에 대한
교육

제32조(부정행위 금지 등) ① 건축물의 관리와 관련하여 관리자는 부정하게
재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.

② 건축물 관리자는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따
른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

③ 건축물 유지관리사업자 및 건축물관리사등은 다른 자에게 자기의
성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하
게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 아니 된다.

④ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리산
업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증
을 빌려서는 아니 된다.

⑤ 누구든지 제3항이나 제4항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니 된다.

제33조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

1. 제18조제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록말소
2. 제22조제1항에 따른 건축물관리사등의 자격취소

제7장 벌칙

제34조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. 제17조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 건축물 유지관리사업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
2. 제32조제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자

제35조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제18조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 건축물 유지관리사업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자
2. 제20조에 따라 건축물관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자
3. 제32조제3항부터 제5항까지를 위반하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
 - 가. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 자기의 등록증 또는 자격증을 빌려준 자
 - 나. 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 건축물 유지관리업 또는 건축물관리사등의 업무를 수행하거나 다른 자의 등록증 또는 자격증을 빌린 자
 - 다. 가목 또는 나목의 행위를 알선한 자

제36조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제15조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리 행위를 한 자
2. 제19조제1항을 위반하여 건축물관리사등을 배치하지 아니한 자

제37조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제34조부터 제35조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제38조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자
2. 제23조에 따른 교육을 받지 아니한 자
3. 제29조제1항에 따른 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
4. 제32조제2항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
2. 제10조제2항에 따른 교육을 받지 아니한 자
3. 제16조제1항을 위반하여 건축물 유지관리사업자를 선정하지 아니한 자
4. 제17조제1항에 따른 건축물 유지관리사업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

③ 제1항의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.

2. 건축물 유지관리산업 종사자 인식조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

건축물 유지관리산업 종사자 인식조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 국무총리실 산하 건축도시 분야 국책연구기관입니다.

본 조사는 건축물 유지관리산업 신설의 필요성과 산업 진흥을 위한 제도화 방향에 대한 산업계 의견을 수렴하고자 합니다. 귀하의 의견은 건축물 유지관리산업 진흥 방안 연구의 기초자료로 활용될 예정입니다.

본 설문지의 응답 내용은 연구·정책수립 목적 이외에는 어떠한 용도로도 사용되지 않습니다. 설문지는 익명으로 처리되며 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다. 정확한 현황에 기초한 정책 수립을 위하여, 바쁘시더라도 성의 있는 답변을 부탁드립니다.

※ 본 설문지의 응답시간은 약 5분 정도 소요될 것으로 예상되며, 설문에 참여해 주신 분께는 감사의 의미로 **스타벅스 아메리카노 상품권**을 보내드립니다. 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

※ 조사 기간 : 2024년 4월 15일 ~ 26일

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

▶ 담당자 : 안익순 부연구위원(☎ 044-417-9801, esahn@auri.re.kr)

▶ 주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 9층 건축공간연구원

조사 협조 공문 보기



SQ. 응답자 선정

SQ1. 현재 귀하가 속한 사업체에서 수행하고 있는 건축물 유지관리 업무는 무엇입니까?

귀사의 건축물 유지관리 사업 영역을 모두 선택하여 주십시오.

건축물 유지관리 업무	업무 설명	수행 활동
① 부동산 자산관리	▶ 수지분석, 임차인 유치·교섭 등 부동산 운영 및 관리, 마케팅	✓
② 도급관리	▶ 위탁 운영하는 업무의 협력사 관리	✓
③ 임대관리(LM)	▶ 임대차 업무 대행, 임대료 청구 등	✓
④ 설비관리	▶ 전기, 기계, 소방 등 설비 운전, 감시, 정비 등	✓
⑤ 영선/보전관리	▶ 미장, 조적, 타일, 기타 건축시설물 보수 등 건축물 기능 유지, 회복을 위한 유지보수	✓
⑥ 유지보수 공사	▶ 공사 계획 수립, 시공, 현장관리 등 건축물 기능 유지 및 개선을 위한 공사 관리	✓
⑦ 미화/위생관리	▶ 청소, 쓰레기/폐기물 처리, 조경, 방역/방충 등	✓
⑧ 경비/보안관리	▶ 보안 감시, 순찰, 출입 인원/차량/물품 통제 등	✓
⑨ 안내/주차관리	▶ 방문객 안내, 주차 안내, 주차장 운영 등	✓
⑩ 기타(그 외 건축물 유지관리 업무영역 : _____)		
⑪ 건축물 유지관리 업무 하고 있지 않음	→ 설문 종료	

A. 기업체 일반현황

A. 귀사의 현황에 대해 응답해 주십시오.

일반 현황	현황
A1. 기업 소재지	① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 인천 ⑤ 광주 ⑥ 대전 ⑦ 울산 ⑧ 경기 ⑨ 강원 ⑩ 충북 ⑪ 충남 ⑫ 전북 ⑬ 전남 ⑭ 경북 ⑮ 경남 ⑯ 제주 ⑰ 세종
A2. 기업 규모	① 소상공인 ② 소기업 ③ 중기업 ④ 대기업
A3. 고용 인원	▶ 현재 _____명이 건축물 유지관리 업무에 종사 중
A4. 업력 (회사 운영 기간)	① 1년 미만 ② 1년~3년 미만 ③ 3년~5년 미만 ④ 5년~10년 미만 ⑤ 10년~15년 미만 ⑥ 15년~20년 미만 ⑦ 20년~30년 미만 ⑧ 30년 이상
A5. 관리하고 있는 건축물 개수	▶ 현재 _____개소(건축물) 관리 중
A6. 2023년 매출액 규모	▶ _____억원

A7. 현재 귀사에서 관리하고 있는 건축물 용도는 무엇입니까? 관리하고 있는 건물 용도를 모두 선택하여 주십시오.

용도	용도 설명	관리 건축물
① 공동주택	▶ 아파트, 주상복합(주택 부분), 오피스텔(주거용), 도시형생활주택, 연립주택, 다세대주택 등	✓
② 상업시설	▶ 단지 내 상가, 주상복합(상업시설 부분), 근린상가, 쇼핑몰, 백화점 등(제1·2종 근린생활시설, 판매시설)	✓
③ 업무시설	▶ 사무소, 오피스텔(업무용), 공공업무시설 등	✓
④ 숙박시설	▶ 호텔, 콘도, 야영장, 청소년수련관, 유스호스텔 등 (숙박시설, 야영장시설, 수련시설)	✓
⑤ 교육/문화/종교시설	▶ 학교, 학원(500㎡ 초과), 공연장, 음식점, 경기장, 박물관, 미술관, 기념관, 전시장, 박람회장, 교회, 성당, 사찰 등 (교육연구시설, 문화 및 집회시설, 종교시설)	✓
⑥ 공장 및 창고시설	▶ 공장, 지식산업센터, 창고, 물류터미널 등 (공장, 창고시설)	✓
⑦ 기타(그 외 관리하고 있는 건축물 용도_____)		

A8. 귀사에서 관리하고 있는 건축물 중 가장 작은 규모는 어느 정도입니까?

- ① 1천 ㎡ 미만

② 1천 ㎡ ~ 3천 ㎡ 미만

③ 3천 ㎡ ~ 1만 ㎡ 미만

④ 1만 ㎡ ~ 2만 ㎡ 미만

⑤ 2만 ㎡ ~ 5만 ㎡ 미만

⑥ 5만 ㎡ ~ 10만 ㎡ 미만

⑦ 10만 ㎡ 이상

A9. 귀사에서 귀하의 **직위**는 어떻게 되십니까?

- ① 대표 ② 임원(이사급) ③ 부장급
④ 차장급 ⑤ 대리·사원급 ⑥ 기타

A10. 귀하의 **건축물 유지관리 분야 업무 경력**은 어떻게 되십니까?

- ① 1년 미만 ② 1년~3년 미만 ③ 3년~5년 미만
④ 5년~10년 미만 ⑤ 10년~20년 미만 ⑥ 20년 이상

A11. 귀하의 **연령**은 어떻게 되십니까?

- ① 20대 이하 ② 30대 ③ 40대
④ 50대 ⑤ 60대 ⑥ 70세 이상

A12. 귀하의 **성별**은 어떻게 되십니까?

- ① 남성 ② 여성

B. 건축물 유지관리산업 제도 필요성에 대한 인식

B1. 건축물 유지관리산업의 체계적 관리를 위해 **“(가칭) 건축물 유지관리업”을 신설하고 등록을 의무화**하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 필요하다 ② 필요하지 않다

B2. **“(가칭) 건축물 유지관리업”의 등록 요건** 중 하나로 **사업자의 최소 자본금을 규정**한다면 어느 정도가 가장 적정하다고 생각하십니까?

- ① 5천만 원 미만 ② 5천만 원~1억 원 미만
③ 1억 원~2억 원 미만 ④ 2억 원~5억 원 미만
⑤ 5억 원 이상 ⑥ 자본금 규정은 필요하지 않다

B3. **“(가칭) 건축물 유지관리업”의 등록 요건** 중 하나로 **기술인력의 상시 근무를 규정**한다면, 어떤 직무의 기술자가 반드시 상주해야 한다고 생각하십니까? 꼭 필요한 기술자를 모두 선택하여 주십시오.

- ① 전기(전기산업기사) ② 연료사용기기(에너지관리산업기사/기능사)
③ 고압가스(가스기능사) ④ 위험물취급(위험물기능사)
⑤ 기타() ⑥ 기술인력 상시 근무 규정은 필요하지 않다

B4. **“(가칭) 건축물 유지관리업”의 등록 요건** 중 하나로 **시설·장비 보유를 규정**한다면, 어떤 시설·장비를 반드시 갖춰야 한다고 생각하십니까? 꼭 필요한 시설·장비를 모두 선택하여 주십시오.

- ① 양수기 ② 절연저항계(누전측정기)
③ 사무실 ④ 기타()
⑤ 시설·장비 보유 규정은 필요하지 않다

B5. 건축물 유지관리 분야 종사 인력의 자격 관리를 위하여 **“(가칭) 건축물관리사” 자격을 신설**하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 필요하다 → B5-1로 ② 필요하지 않다 → B6으로

B5-1. 그렇다면, **“(가칭) 건축물관리사” 자격시험에는 어떤 과목이 필수적으로 들어가야** 한다고 생각하십니까? 필요한 과목을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 민법 ② 회계원리 ③ 건축물 시설개론
④ 건축물 유지관리 관계법규 ⑤ 건축물 유지관리 실무 ⑥ 기타()

B5-2. “(가칭) 건축물 유지관리업” 등록 요건 중 하나로 건축물관리사의 상시 근무를 규정하는 것에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

- ① 필요하다 ② 필요하지 않다

B6. 현재 건축물 유지관리산업과 관련하여 개선이 필요한 점은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 개선이 시급한 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위() [1순위 필수]

- ① 전문적으로 관리되지 않고 있는 건축물 ② 자격 미달 업체 난립
③ 인력 배치 기준 미비 ④ 유지관리 대가 산정 기준 부재
⑤ 건물주(소비자)와의 신뢰 부족 ⑥ 업계의 경쟁력 강화 노력 부족
⑦ 산업 진흥을 위한 정부 지원 부족 ⑧ 기타()

C. 건축물 유지관리 대상 건축물 범위

C1. 건축물 유지관리 활동의 제도화가 필요하다고 생각하시는 건축물 용도는 무엇입니까? 해당되는 건축물 용도를 모두 선택하여 주십시오.

용도	용도 설명	관리 필요 건축물
① 공동주택	▶ 아파트, 주상복합(주택 부분), 오피스텔(주거용), 도시형생활주택, 연립주택, 다세대주택 등	✓
② 상업시설	▶ 단지 내 상가, 주상복합(상업시설 부분), 근린상가, 쇼핑몰, 백화점 등(제1·2층 근린생활시설, 판매시설)	✓
③ 업무시설	▶ 사무소, 오피스텔(업무용), 공공업무시설 등	✓
④ 숙박시설	▶ 호텔, 콘도, 야영장, 청소년수련관, 유스호스텔 등 (숙박시설, 야영장시설, 수련시설)	✓
⑤ 교육/문화/종교시설	▶ 학교, 학원(500㎡ 초과), 공연장, 음식점, 경기장, 박물관, 미술관, 기념관, 전시장, 박람회장, 교회, 성당, 사찰 등 (교육연구시설, 문화 및 집회시설, 종교시설)	✓
⑥ 공장 및 창고시설	▶ 공장, 지식산업센터, 창고, 물류터미널 등 (공장, 창고시설)	✓
⑦ 기타(그 외 관리가 필요한 건축물 용도)		

C2. 건축물 유지관리 활동의 제도화가 필요한 건축물의 최소 규모는 어느 정도로 생각하십니까?

(※ 생각하시는 최소 규모가 보기에 없다면 기타 응답란에 기입하여 주십시오.)

- ① 모든 규모(최소 규모 없음) ② 1천 ㎡ 이상 ③ 3천 ㎡ 이상
④ 1만 ㎡ 이상 ⑤ 2만 ㎡ 이상 ⑥ 5만 ㎡ 이상
⑦ 10만 ㎡ 이상 ⑧ 기타()

C3. 여러 소유자가 구분하여 소유하는 집합건물에 대하여, 특정용도 또는 일정 규모 이상의 집합건물에 대한 건축물 유지관리 활동의 제도화가 필요하다고 생각하십니까?

- ① 필요하다 ② 필요하지 않다

=====

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 [스타벅스 아메리카노 상품권](#)을 보내드립니다.

상품 제공을 위해 귀하의 연락처(휴대폰) 정보가 필요합니다.

설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 경품제공의 목적으로만 활용되며,
상품 제공 후 즉시 파기됩니다.

개인정보 활용에 동의하시겠습니까?

☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음 → [종료](#)

▶ 상품권 제공을 위한 휴대전화번호 :

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣