

노후 정부청사의 효율적 유지관리를 위한 정책방향 연구

Policy Framework for Efficient Facility Management of Aging Government Buildings

김영현 Kim, Young-hyun

이여경 Lee, Yeokyung

조한솔 Cho, Han-sol

윤호선 Yoon, Hoseon

(a u r i

노후 정부청사의 효율적 유지관리를 위한 정책방향 연구

Policy Framework for Efficient Facility Management of Aging Government Buildings

지은이 김영현, 이여경, 조한솔, 윤호선
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2025년 10월 26일, 발행: 2025년 10월 31일
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-510-6

연구진

연구책임	김영현 연구위원
연구진	이여경 연구위원 조한솔 부연구위원 윤호선 연구원
외부연구진	임현성 공간연구소 올림 대표
연구보조원	박세은 서울대학교 환경대학원 박사과정 정옥재 서울대학교 환경대학원 박사과정 민정희 충북대학교 학사과정
연구협력기관	행정안전부 정부청사관리본부

연구심의위원	오성훈 부원장 염철호 선임연구위원 성은영 공간문화본부장 조영진 지속가능공간본부장 민경조 행정안전부 정부청사관리본부 청사기획과장 남창우 경북대학교 행정학과 교수
연구자문위원	김도년 성균관대학교 교수 김재영 한국교육시설안전원 팀장 민현준 잘그린건축연구소 대표 유 훈 국토안전관리원 부장 이 강 연세대학교 교수 이성창 서울연구원 선임연구위원 이재경 홍익대학교 교수 정병식 한국자산관리공사 대전충남지역본부 팀장

서론

■ 건설의 시대에서 유지관리의 시대로: 피할 수 없는 패러다임 전환

정부청사의 대부분은 고도 경제성장기에 집중적으로 공급된 이후, 현재 급속도로 노후화 단계에 진입하고 있다. 이는 국가 자산관리의 무게중심이 신규 건설에서 기존 시설의 체계적인 유지관리로 이동해야 하는 근본적인 패러다임 전환을 요구하는 장기적이고 구조적인 도전 과제라 할 수 있다. 동시다발적으로 노후화가 진행되는 방대한 규모의 노후 정부청사에 대해 선제적으로 대응하지 않을 경우, 미래의 국가 재정과 행정 서비스의 안정성을 위협하는 잠재적 위기로 작용할 수 있다.

이러한 전환의 경제적 시급성은 건물의 생애주기비용(Life Cycle Cost, LCC) 분석을 통해 명확히 드러난다. 건축물의 총 생애주기비용 중 기획, 설계, 시공 단계가 차지하는 비중은 약 16.4%에 불과한 반면, 준공 이후의 운영 및 유지관리 단계에서 발생하는 비용은 전체의 약 83.2%에 달한다. 이는 초기 건설 투자보다 장기적인 유지관리의 효율성이 국가 재정에 훨씬 더 큰 영향을 미친다는 것을 의미하며, 체계적인 유지관리 시스템의 부재가 곧 막대한 비효율과 예산 낭비로 직결될 수 있음을 경고한다.

■ 사후 대응 관리의 현행 체제의 개선 요구

문제의 핵심은 단순히 정부청사가 낡아가고 있다는 사실을 넘어 현행 유지관리 시스템 자체가 과거의 패러다임에 머물러 있다는 점에 있다. 기존의 법률, 예산 편성 구조, 행정 절차 등 국가 자산관리 생태계 전반은 신규 공급과 확장을 전제로 설계되었으며, 지속적이고 복잡한 유지관리 업무를 효과적으로 수행하기에는 근본적인 한계를 갖고 있다. 현재의 관리 방식은 문제가 발생한 후에야 수습하는 '사후 대응(Reactive Management)'에 머물러 있으며, 이는 장기적으로 더 높은 보수 비용, 예측 불가능한 행정 서비스 중단, 그리고 국가 핵심 자산의 가속화된 성능 저하라는 악순환을 초래할 것으로 전망된다.

이는 정부청사의 신축·증축 사업과 유지관리 사업을 비교할 때 극명하게 드러난다. 신축 사업은 「정부청사관리규정」에 근거한 '청사수급관리계획'이라는 체계적인 법적 절차와 기준에 따라 추진되는 반면, 노후 청사의 유지관리나 성능개선 사업은 통일된 기준이나 종합 계획 없이 각 부처의 개별적인 판단에 의존하는 비정형적 방식으로 운영되고 있다.

■ 사전 예방적 유지관리 정책 체제로의 전환 필요

본 연구는 노후화가 가속화되는 정부청사의 효율적인 유지관리 및 성능향상을 위해 기존의 사후 대응적 관리 체계를 선제적이고 예방적인 관리 방식으로 전환하기 위한 종합적인 정책방향을 제시하는 것을 연구목적으로 한다. 이를 위해 국내 노후 정부청사의 관리 실태와 문제점을 정량적·정성적으로 분석하고, 해외 선진사례의 비교 검토를 통해 실효성 있는 정책 대안을 도출하고자 한다. 본 연구에서 제안하는 새로운 정책방향은 국가 자산의 하나인 정부청사의 장수명화, 재정 운용의 책임성 강화, 그리고 국민에게 제공되는 공공 서비스의 질적 수준 유지를 목표로 한다.

국내 노후 정부청사 유지관리 현황과 과제

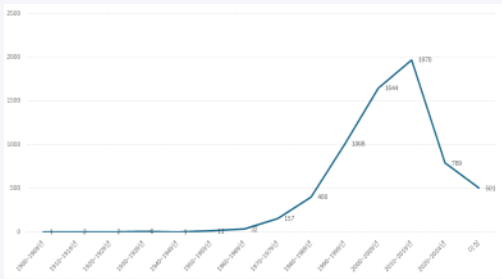
■ 가속화되는 노후화 위기의 정량적 실태

국내 정부청사가 직면한 노후화 문제의 심각성은 구체적인 데이터를 통해 명확히 확인된다.

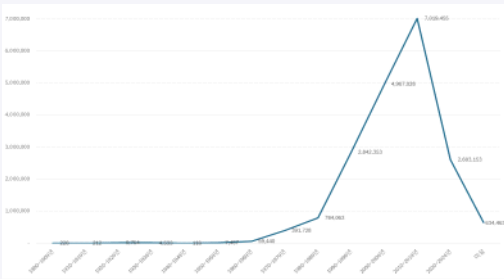
준공 후 30년 이상 경과한 노후 정부청사를 대상으로 분석한 결과, 2025년을 기준으로 약 1,218동, 총 연면적 245만 ㎡에 달하는 정부청사가 30년 이상 노후 시설에 해당하며, 2050년에는 약 5,388동으로 4배 이상 급증할 것으로 전망된다. 특히 1990년대에 집중적으로 건립된 대규모 청사들이 2020년대 중반부터 본격적으로 노후화 기준을 초과함에 따라, 노후화의 속도는 향후 10년 내에 가파르게 상승할 것으로 예측된다.

〈장래 노후청사(사용연한 30년 이상) 누적 현황 변동 추이〉

연도	노후청사 누적 동수	건수 증가율(%)	노후청사 누적면적	면적증가율(%)
2025년	1,218	8.46	2,446,804	11.13
2030년	1,767	6.19	4,228,541	11.82
2035년	2,419	7.32	6,093,125	4.89
2040년	3,418	9.90	9,206,589	11.56
2045년	4,459	4.94	13,199,000	6.41
2050년	5,388	3.16	16,226,044	3.93



연도별 정부청사 건립 추이 (동수 기준)

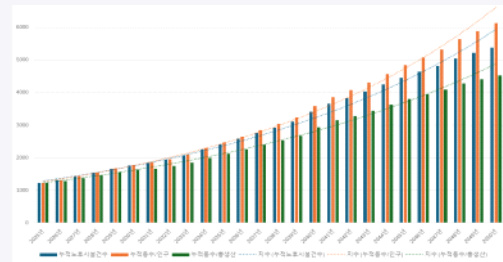


연도별 정부청사 건립 추이 (연면적 기준)

2021년은 정부 예산에서 중요한 전환점으로 기록되는데, 사상 처음으로 청사 ‘유지관리’ 관련 예산이 ‘신축 관련’ 예산을 초과(2025년 신축 예산은 8,759억 원, 유지관리 예산은 8,886억 원)했으며, 이러한 경향은 이후에도 지속되고 있다. 이는 국가 자산 관련 지출의 중심이 신규 공급에서 기존 자산의 유지로 완전히 이동하고 있음을 보여준다.



정부청사 신축 관련 및 유지관리 예산 추이(2016-2025)
출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016-2025), 재구성



인구 및 경제성장률을 고려한 노후청사 동수 누적 추이
비교 분석

이러한 추세가 관리 시스템의 개선 없이 지속될 경우, 잠재적 위험 비용은 기하급수적으로 증가할 것이다. 연구에 따르면, 방치된 유지보수 수요, 에너지 손실, 안전사고 발생 가능성 등으로 인한 경제적 위험비용은 2025년 약 57억 원에서 2043년에는 약 257억 원까지 증가할 것으로 추정된다. 또한 행정 서비스 중단, 민원 증가 등 사회적 위험비용 역시 지속적으로 상승하여 국가 운영 전반에 심각한 부담으로 작용할 것으로 예측된다.

〈정부청사 유지관리 방치에 따른 위험요인〉

위험 범주	위험 내용	잠재적 영향
재정적 위험	운영 및 보수 비용의 기하급수적 증가, 에너지 비용 상승, 예측 불가능한 대규모 긴급 복구 비용 발생, 잠재적 부채 누적	국가 재정 건전성 악화, 장기적 재정 불안정성 심화
인적 자본 위험	열악한 근무 환경으로 인한 생산성 저하, 직무 스트레스 증가, 공직 사회 사기 저하, 우수 인재 이탈 및 이직률 증가	정책 경험 및 제도적 손실, 행정 역량 악화, 대국민 행정 서비스 품질 저하
운영적 위험	화재, 누수, 설비 고장 등으로 인한 행정 기능의 갑작스러운 중단, 중요 공공기록물 훼손 및 소실, 민원 처리 지연	필수 공공 서비스 제약, 행정 마비로 인한 사회적 혼란, 정부 기능에 대한 신뢰도 추락
안전 및 보건 위험	구조물 안전성 저하, 노후 전기 설비로 인한 화재 위험, 환기 불량 및 유해물질 발생으로 인한 근무자 및 방문객 건강 위험	인명 사고 발생(사상자), 법적 책임 및 배상 문제, 공공 안전에 대한 불안감 확산

■ 현장에서 드러난 시스템의 기능 부전

정부청사 유지관리 실무자들을 대상으로 한 설문조사와 심층 인터뷰는 데이터가 보여주는 위기의 실체가 현장에서 어떻게 발현되는지를 구체적으로 보여준다. 현장 실무자들이 공통적으로 지적하는 문제점들은 개별 기관의 노력 부족이 아닌, 유지관리 체제에 대한 구조적 결함에 원인이 있다.

• 만성적인 예산 부족 및 경직성

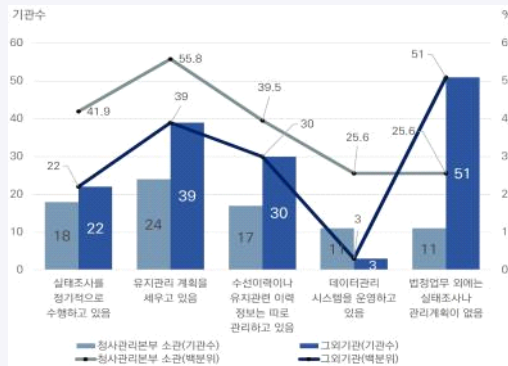
응답 기관의 65%가 '예산 배정의 어려움으로 인한 정기 보수 지연'을 가장 큰 애로사항으로 꼽았다. 예산 편성이 실제 건물의 상태나 시급성보다는 전년도 답습 방식으로 이루어져, 물가 상승이나 노후 설비의 복잡성을 반영되지 못하고 있는 것을 확인할 수 있었다. 이로 인해 시급한 보수가 지연되면서 결국 더 큰 비용을 초래하는 악순환이 고착화되고 있다.

• 전문 인력의 부재와 과도한 업무 부담

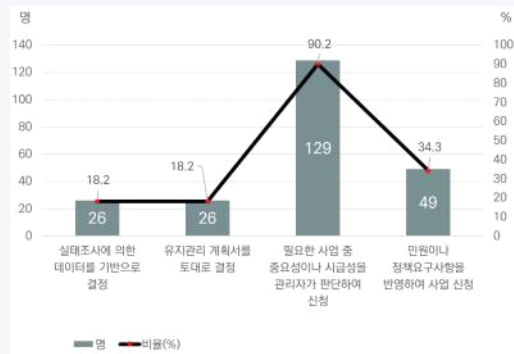
특히 정부청사관리본부 소관 외 기관의 경우, 유지관리 업무를 전담하는 전문 인력이 절대적으로 부족한 상황이다. 다수의 기관에서 일반 행정직이 복잡한 시설관리 업무를 겸임하고 있으며, 이는 비효율적인 업무 처리와 잠재적 안전 리스크로 이어진다. 한 명의 담당자가 건축, 전기, 소방 등 광범위한 영역을 책임져야 하는 구조는 체계적인 관리를 불가능하게 만든다.

• 표준화된 지침 및 데이터 관리의 부재

노후도를 진단하고 보수 우선순위를 결정하는 통일된 기준이 없어, 대부분의 의사결정이 담당자의 주관적 판단에 의존하고 있다. 설문 결과, 사업 우선순위 결정 방식에 대해 90.3%가 ‘관리자의 판단’에 의존한다고 응답한 반면, ‘유지관리계획서 기반’ 또는 ‘실태조사 결과 기반’이라는 응답은 각각 18.2%에 그쳤다. 또한, 수선 이력 등 핵심 데이터가 체계적으로 축적되지 않아 장기적인 자산관리 전략 수립이 원천적으로 어려운 실정이다.



유지관리 관련 정보관리 및 실태조사와 관리계획 수립 여부



한정된 예산에서 사업우선순위결정방법

현장조사 및 유지관리 실무자 인터뷰를 통해 현장의 목소리를 종합해 보면, 국내 정부청사 관리는 사실상 이원화된 시스템으로 운영되고 있음을 알 수 있다. 행정안전부 산하 정부청사관리본부가 직접 관리하는 13개 중앙 및 지방합동청사는 상대적으로 전문 인력, 예산, 그리고 G-FMS와 같은 정보 시스템을 통해 체계적인 관리가 이루어지는 반면, 각 부처가 개별적으로 관리하는 대다수의 ‘그 외 기관’ 소속 청사들은 훨씬 더 열악한 환경에 놓여 있다.

실제로 설문조사 결과는 이러한 구조적 격차를 명확히 보여준다. ‘유지관리 인력 부족’을 애로사항으로 꼽은 비율은 그 외 기관(75%)이 청사관리본부 소관 기관(39.5%)보다 월등히 높았으며, 별도의 데이터 관리 시스템을 보유하고 있다는 응답 역시 청사관리본부 소관 기관(25.6%)에 비해 그 외 기관(3%)은 미미한 수준에 그쳤다. 이는 노후 청사 문제가 단순히 전반적인 관리 부실의 차원을 넘어 관리 주체에 따른 유지관리 제도 운용의 불균형과 자원 배분의 비대칭성이라는 문제를 내포하고 있음을 시사한다. 따라서 향후 정책 방향은 이러한 구조적 격차를 해소하고 전체 공공자산의 관리 수준을 상향 평준화하는 데 초점을 맞춰야 한다.

정부청사 유지관리 국내외 선진사례

■ 국내 벤치마크: 기반시설 관리체계의 교훈

국내 사례로는 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」이 중요한 참고 모델을 제공한다. 이 법은 도로, 철도, 항만 등 15종의 국가 핵심 기반시설에 대해 5년 단위의 기본계획 및 관리계획 수립을 의무화하고, 성능평가에 기반한 선제적 유지관리를 제도화했다. 비록 현재 법 적용 대상에서 공공청사를 포함한 대부분의 건축물이 제외되어 있다는 한계가 있지만, 이 법이 제시하는 장기적 계획 수립 의무화, 데이터 기반 성능평가, 체계적인 정보관리 시스템 구축이라는 정책의 기본 골격은 향후 노후 정부청사 관리체계를 설계하는 데 있어 효과적인 국내 벤치마크가 될 수 있다.

■ 국제적 모범사례: 예방적 자산관리 모델

미국, 일본, 영국 등 주요 선진국들은 이미 오래전부터 공공건축물의 노후화 문제에 대응하기 위해 체계적이고 데이터에 기반한 예방적 유지관리 시스템을 구축하여 운영하고 있다. 각국의 제도는 세부적인 차이가 있으나, 공통적으로 강력한 중앙 거버넌스를 바탕으로 표준화된 절차와 통합 정보 시스템을 유기적으로 결합하고 있다.

• 미국

연방총무청(GSA)과 산하 공공시설국(PBS)이 중앙에서 연방정부 건축물 관리를 총괄하고 있다. 핵심적인 유지관리 제도를 살펴보면, 수백 가지의 유지관리 업무에 대한 표준 절차를 상세히 규정한 ‘예방 정비 지침서(Preventive Maintenance Guide, PMG)’와 전국의 모든 연방 건물에 대한 작업 지시, 자산 이력, 성능 데이터를 통합 관리하는 ‘국가 전산화 유지관리 시스템(National Computerized Maintenance Management System, NCMMS)’이 있다. 이를 통해 모든 유지관리 활동이 표준화된 절차와 데이터에 기반하여 일관성 있게 수행된다.

• 일본

국토교통성 관청영선부가 중심이 되어 ‘인프라 장수명화 기본계획’을 추진하고 있다. 이 계획에 따라 모든 국가기관은 개별 시설의 상태, 점검 결과, 수선 이력 등을 기록한 ‘시설카드(施設カルテ)’를 작성하고, 이를 바탕으로 중장기 ‘개별시설계획(個別施設計画)’을 수립하고 있다. 또한, 모든 정보는 ‘관청 시설정보관리시스템(BIMMS-N)’을 통해 중앙에서 통합 관리되어 장기적이고 예측적인 유지관리를 지원한다.

• 영국

국무조정실(Cabinet Office)과 그 산하 정부자산처(OGP) 및 정부자산청(GPA)이 국가 자산관리의 전략적 방향을 설정하고 있다. 영국의 청사 유지관리는 ‘정부 기능 표준 GovS 004: Property’와 같은 최상위 기능 표준과 자산 데이터의 구조와 품질을 규정하는 ‘시설관리 표준(Facilities Management Standards, FMS 001 & 002)’ 등 명확한 표준 체계에 기반한다. 이를 통해 모든 공공자산 관리가 정부의 전략적 목표와 직접적으로 연계되며, 데이터의 일관성과 상호운용성을 확보하고 있다.

이들 선진사례를 종합적으로 분석하면, ①정책 방향과 표준을 설정하는 ‘중앙집중형 거버넌스 및 전략’, ②현장에서 일관된 품질을 보장하는 ‘표준화된 프로세스 및 지침’, ③모든 의사결정을 객관적 데이터에 기반하게 하는 ‘데이터 중심의 통합 정보 시스템’을 두고 있는 것을 알 수 있다.

이러한 통합적 접근 방식은 현재 법·제도, 예산, 조직이 분절적으로 운영되고, 표준화된 지침과 통합 데이터 시스템이 부재한 국내 현 상황과 뚜렷한 대조를 이룬다. 아래의 비교표는 이러한 시스템적 격차를 명확하게 보여주며, 국내 노후 정부청사 관리체계가 나아가야 할 방향을 제시한다.

〈해외 주요국과 국내 정부청사 유지관리 정책 비교〉

항목	미국	영국	일본	국내
중앙 거버넌스	OMB-FRPC(정책) - GSA/PBS(집행)의 명확한 역할 분담	Cabinet Office-OGP(정책) - GPA(집행)의 전략적 통합 관리	국토교통성 관청영선부가 법, 기준, 계획, 시스템을 총괄	부처·기관별 분절적 운영, 통합 조정 기능 미흡
법·기준	연방법-연방규정-세부 지침(PMG)으로 이어지는 체계적 위계	정부 기능 표준(GovS)-시설관리 표준(FMS) 등 명확한 표준 체계	관청시설법, 보전 기준, 공통사양서 등 법제화된 기준	관련 법규 분산, 통일된 국가 표준 및 세부 지침 부재
재원 구조	연방건물기금(FBF)을 통한 안정적이고 계획적인 재원 운용	중앙 전략 및 재정 통제와 연계된 예산 편성	국가 장수명화 계획 및 개별시설계획과 예산 연동	단년도·사후 대응 중심의 예산 편성, 중장기 예방 투자 제약
데이터/시스템	FRPP-MS(국가 DB)와 NCMMS(통합 CMMS) 연계	중앙 표준 기반의 통합 데이터 시스템(InSite) 구축	시설카드 및 BIMMS-N 정보 시스템을 통한 상시적 데이터 관리	G-FMS 일부 도입, 다수 기관은 수기 및 개별 파일 관리
유지관리 방식	PMG에 기반한 표준화된 예방정비 중심	전략 및 표준에 기반한 계획적 유지관리	법적 보전 의무 및 장수명화 정책에 따른 예방적 관리	긴급·민원·법정의무 우선 처리, 예방적·계획적 관리 미흡
인력·전문성	전문 조직 및 표준화된 교육, 경력 개발 프레임워크 운영	정부자산 전문직(Government Property Profession) 등 직능 체계	관청영선부 중심의 전문 인력 운영	1인 겸임, 비체계적 인수인계, 전문 교육 부재 등 인력 문제 심각
성과·감사	FRPC 중심의 성과지표 관리 및 보고 체계 일원화	국가감사원(NAO)의 독립적이고 체계적인 감사	법정 실태조사를 통한 주기적 성과 평가	통합된 성과관리 및 감사 프레임워크 부재

노후 정부청사의 효율적 유지관리를 위한 정책방향

■ 기본 방향: 예방적 유지관리로의 패러다임 전환

본 연구가 제안하는 정책의 근본적인 방향은 기존의 단기적이고 사후 대응적인 관리 방식에서 벗어나, 자산의 전 생애주기를 고려하는 체계적이고 선제적인 ‘예방적 유지관리(Preventive Maintenance)’ 패러다임으로의 전면적인 전환이다. 단순히 고장 난 시설을 더 빨리 고치는 차원을 넘어, 과학적 진단과 계획에 기반하여 노후화를 예측하고 성능 저하를 사전에 방지함으로써 국가 자산의 가치를 극대화하고 장기적인 총비용을 최소화하는 전략적 자산관리 체계를 구축하는 것을 의미한다.

법·제도적 기반을 정비하는 것은 표준화된 관리계획 수립의 권한과 의무를 부여하며, 체계적인 관리 계획은 데이터 기반의 통합 정보 시스템을 필요로 한다. 그리고 이 모든 시스템이 효과적으로 작동하기 위해서는 전문성을 갖춘 조직과 인력의 뒷받침이 필수적이다.

■ 추진전략 1. 표준화된 계획 및 관리체계 확립

모든 정부청사를 대상으로 하는 ‘정부청사 유지관리계획’ 수립을 의무화하고, 각 청사시설의 특성과 상태를 반영한 중장기 관리 로드맵 역할을 수행하도록 할 필요가 있다.

계획의 일관성과 실효성을 확보하기 위해, 건물의 구조적 안전성, 핵심 설비 성능, 에너지 효율, 공간 기능의 적합성 등을 종합적으로 평가할 수 있는 표준화된 ‘노후도 진단 및 평가 기준’을 마련해야 하며, 각 기관이 이를 바탕으로 체계적인 유지관리계획을 수립할 수 있도록 상세한 절차와 양식을 담은 ‘정부청사 유지관리계획 수립지침(안)’을 개발하여 보급한다.

〈정부청사 관련 사업 예산에 대한 제도적 관리 현황〉

단계		사업비	사업비 검토/ 법적 검토절차 및 기준 유무	사업비 검토 관련 법령
신축 (중축)	기획	사업 예산 확보 (신축/중축 등)	청사수급관리 (정부청사관리본부) + 예산 검토 (기획재정부) / 법적 검토 절차 및 공통기준 유	정부청사관리 규정/ 국유재산법/ 국가재정법
	설계			
	시공(건설)			
준공 이후	운영	사업 예산 확보	-	국유재산법/ 국가재정법
	유지관리			
	시설관리(FM) 개념	사업 예산 확보	부처별 검토 + 예산 검토 (기획재정부) / 부처별 검토에 대한 법적 절차 및 공통기준 無	국유재산법/ 국가재정법
	성능개선	사업 예산 확보		
	재산관리(FM) 개념	사업 예산 확보		
	해체/멸실/처분/이전 등			
	자산관리(AM) 개념 포함	사업 예산 확보		

■ 추진전략 2. 데이터 기반 통합관리 시스템 혁신

현재 일부 기관에서 제한적으로 사용되는 ‘정부청사시설관리시스템(G-FMS)’을 모든 정부청사의 자산 및 유지관리 정보를 통합하는 국가 단위의 단일 플랫폼으로 고도화해야 한다.

개선된 시스템은 미국의 NCMMS나 일본의 BIMMS-N과 같이, 자산대장, 수선 및 점검 이력, 에너지 사용량, 성능평가 결과 등 모든 관련 데이터를 표준화된 형식으로 축적하고 분석할 수 있는 기능을 갖추어야 한다. 이는 예산 배분, 사업 우선순위 결정 등 핵심 의사결정을 주관적 판단이 아닌 객관적 데이터에 기반하여 수행할 수 있도록 하는 기술적 토대가 될 것이다.

■ 추진전략 3. 실행주체 개편 및 전문성 강화

정부청사관리본부와 같은 중앙 기관의 역할을 강화하여 새로운 유지관리 정책 및 제도를 총괄 기획, 기술 지원, 성과관리 기능을 수행하도록 한다.

현장 실태조사에서 가장 심각한 문제로 지적된 전문 인력 부족 문제를 해결하기 위해 시설관리 분야의 전문직을 확대하고 체계적으로 관리하는 대안도 마련해야 한다. 또한 신규 및 기존 인력을 대상으로 표준 진단 기법, 데이터 분석, 생애주기비용 평가 등에 대한 의무 교육 및 전문 자격 취득 지원 프로그램 도입하여 조직 전반의 전문성을 획기적으로 향상시켜야 한다.

■ 법·제도적 기반 정비

새로운 정부청사의 유지관리 패러다임을 법적으로 뒷받침하기 위해 현행 「정부청사관리규정」의 전면적인 개정을 추진해야 한다.

현재 규정은 청사의 신축, 증축, 임차 등 ‘공급(수급관리)’에 관한 내용이 대부분을 차지하고 있다. 개정안은 여기에 ‘청사 유지관리계획의 수립’에 관한 내용을 신설하여, 유지관리계획 수립 의무, 정기 실태조사, 데이터 보고 및 관리, 예방적 유지관리의 기본 원칙 등을 명문화한다. 이를 통해 선제적 유지관리 체계로의 전환을 위한 명확한 법적 근거를 마련하고, 정책 실행의 안정성과 지속성을 담보한다.

결론

현재 매년 정부청사의 신축 및 유지관리에 투입되는 예산인 약 1조 8천억원에 해당하는 국가 자산에 대한 유지관리시스템은 여전히 과거에 머물러 있다. 가속화되는 건물 노후화와 시대에 뒤떨어진 관리 체계는 더 이상 방치할 수 없는 국가적 과제라 할 수 있다. 현재의 사후 대응적, 분절적 관리 방식은 장기적으로 막대한 재정적 비효율과 행정 서비스의 질적 저하를 초래할 뿐이며, 이는 지속 불가능한 경로임이 명백하다.

이에 본 연구는 문제 해결을 위한 단편적인 처방이 아닌, 시스템 전체를 전환하는 통합적인 정책 방향을 제안한다. 그 핵심은 법·제도 개혁을 통해 권한과 책임을 명확히 하고, 표준화된 계획 수립 지침으로 일관성을 확보하며, 모든 의사결정을 데이터 기반 통합 시스템 위에서 내리고, 이 모든 과정을 전문성을 갖춘 조직과 인력이 수행하도록 하는 것이다. 이러한 네 가지 정책방향이 유기적으로 결합될 때, 정부청사 관리는 진정한 의미의 예방적·전략적 자산관리로 도약할 수 있을 것이다.

제안된 정책 방향의 성공적인 이행을 위해서는 시급한 후속 조치가 요구된다. 첫째, 「정부청사관리규정」 개정안을 조속히 입법화하여 개혁의 법적 토대를 마련해야 한다. 둘째, 일부 기관을 대상으로 ‘유지관리 계획 수립 지침’을 적용하는 시범사업을 추진하여 현장 적용성을 검증하고 보완해야 한다. 마지막으로, 모든 정부청사를 포괄하는 통합 정보관리 시스템 구축을 위한 중장기 로드맵을 수립하고, 이를 위한 안정적인 예산과 인력을 확보해야 한다. 이러한 노력을 통해 노후 정부청사는 더 이상 미래 세대의 부담이 아닌, 효율적으로 관리되고 지속적으로 가치를 창출하는 국가의 핵심 자산으로 거듭날 수 있을 것이다.

제1장 서론 ————— 1

1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구 목적	5
2. 연구범위 및 대상	7
3. 선행연구와의 차별성	11
1) 선행연구 현황 및 검토	11
2) 본 연구의 차별성	15

제2장 노후 정부청사에 대한 관리 개념과 유지관리 현황 ————— 19

1. 노후 정부청사에 대한 사회적 논의	20
1) 노후 정부청사에 대한 현안	20
2) 정부청사에 요구되는 새로운 기능	24
2. 노후 정부청사의 개념 정의 및 관리 범위	26
1) 노후 정부청사의 개념	26
2) 정부청사의 생애주기와 관리 범주	28
3. 현행 정부청사 생애주기별 유지관리 체계	34
1) 정부청사의 제도적 유지관리 체계	34
2) 정부청사 준공 이후 유지관리 현황	38
4. 정부청사 재고 및 유지관리 예산 현황 분석	39
1) 정부청사 재고 현황	39
2) 정부청사 유지관리 예산 현황	55
3) 노후 정부청사 증가에 따른 장래 유지관리 비용 추정	64
5. 현행 관리체계의 한계와 개선 필요성	70

제3장 노후 정부청사에 대한 유지관리 실태 분석 ————— 73

1. 정부청사 유지관리 기관 대상 설문조사	74
1) 분석 개요	74
2) 정부청사 유지관리 기관 대상 설문조사 분석	75
3) 종합분석 및 시사점	95

2. 현장조사 및 인터뷰를 통한 유지관리 실태	97
1) 실태조사 계획	97
2) 정부청사관리본부 - 과천정부청사, 춘천지방합동청사	99
3) 국토부 - 부산국토관리청, 대전국토관리청	105
4) 조달청 - 경남지방조달청, 부산조달청	110
5) 현장조사 종합	115
3. 정부청사의 유지관리 한계와 과제	118

제4장 정부청사 유지관리 국내외 사례 분석 ————— 121

1. 국내 기반시설 및 청사 유지관리 사례	122
1) 기반시설 유지관리 사례	122
2) 한국자산관리공사 국유재산 유지관리 사례	130
3) 국민건강보험공단 노후 사옥 실태조사 사례	136
4) 시사점	142
2. 해외 정부청사 유지관리 체계	143
1) 미국 연방정부 건축물 유지관리 제도의 구조와 운영	144
2) 일본 관청시설 유지관리 관련 법령 및 정책	154
3) 영국의 공공건축물 유지관리 제도의 구조와 운영	165
4) 해외 사례 종합 소결 및 국내 시사점	178

제5장 노후 정부청사의 유지관리 정책방향 ————— 181

1. 정책 방향	182
1) 기본방향: 사후 대응에서 예방적 유지관리로 전환	182
2) 정부청사 유지관리 정책목표	183
3) 추진전략 1. 유지관리 표준화 및 계획체계 확립	184
4) 추진전략 2. 데이터 기반 통합관리시스템 혁신 추진	186
5) 추진전략 3. 유지관리 실행주체 개편 및 전문성 강화	188
6) 정부청사 유지관리 체계 및 단계별 추진전략	189
2. 정책 실행을 위한 법·제도 정비 방안	192
1) 「정부청사관리규정」의 한계와 전부개정의 필요성	192
2) 「정부청사관리규정」 개정 방향	194
3) 관련 법령 정비 전략 및 우선순위 검토	210

제6장 결론 ————— 213

1. 연구결과 요약	214
2. 연구의 한계 및 향후 과제	217

참고자료 ————— 219

Summary ————— 223

부록 1. 정부청사 유지관리 실무자 대상 설문조사서 ————— 226

[표 1-1] 정부청사 중 청사수급관리대상	8
[표 1-2] 공공건축 유지관리 관련 선행연구 현황	14
[표 2-1] 정부청사 유지관리 방치에 따른 위험요인	23
[표 2-2] 정부청사 현대화를 위한 핵심기술	25
[표 2-3] 「법인세법 시행규칙」 별표 5에 따른 건축물 내용연수	27
[표 2-4] 시설관리(FM), 재산관리(PM) 및 자산관리/자산운용(AM)의 개념과 업무 비교	31
[표 2-5] 정부청사의 관리에 대한 제도적 정의 비교	33
[표 2-6] 제1차 기반시설 관리 기본계획 내 기반시설 범위 설정(15종)	36
[표 2-7] 정부청사 관련 사업 예산에 대한 제도적 관리 현황 종합	37
[표 2-8] 활용데이터 목록	40
[표 2-9] 건축물데이터 항목별 오류 현황	40
[표 2-10] 위치정보 정합	40
[표 2-11] 시·도별 청사 보유 규모 현황	43
[표 2-12] 건립시기별 지역별 정부청사 건립동수	46
[표 2-13] 건립시기별 지역별 정부청사 건립연면적	47
[표 2-14] 건립시기별 지역별 정부청사 1동당 건립연면적	47
[표 2-15] 장래 노후청사(사용연한 30년 이상) 누적 현황 변동	48
[표 2-16] 연도별 인구 및 경제성장률 추이	50
[표 2-17] 인구성장률 및 경제성장률을 고려한 노후청사 누적 추이	52
[표 2-18] 부문별 주요 시사점	54
[표 2-19] 정부청사 유지관리 관련 예산 조사 개요	55
[표 2-20] 부처별 청사 신축 관련 및 유지관리 예산(2016-2025)	56
[표 2-21] 신축 관련 및 유지관리 세부 사업 유형별 예산 편성 현황(2016-2020)	59
[표 2-22] 리모델링 사업 세부 내역(2016-2025)	60
[표 2-23] 부처별 신축 관련 예산 편성 추이(2016-2025)	61
[표 2-24] 부처별 유지관리 항목 중 유지보수 예산 추이(2016-2025)	62
[표 2-25] 유지보수비용을 구성하는 '단순작업비용'과 '잠재적수리비용'	64
[표 2-26] 노후구간에 따른 단순 작업비용(Work Order)과 누적비용(Maintenance Backlog Costs)	64
[표 2-27] 현 시점(2025년) 청사에 대한 단순 작업비용(Work Order) 추정액 산출	65
[표 2-28] 현 시점(2025년) 유지보수 내실화를 통한 운영비 절감 효과	66
[표 2-29] 향후 연도별 청사의 연면적 변화 추이	66
[표 2-30] 향후 10년간 청사 연면적 및 단순작업비용 추정	67
[표 2-31] 향후 10년간 청사 유지보수비(단순작업비용) 절감 효과 추정	68

[표 2-32] 노후년도 구간별 평균 에너지 소비율 및 비용 환산	68
[표 2-33] 매해 노후청사 누적 연면적에 따른 에너지 소요 비용 추정	69
[표 3-1] 설문조사 개요	75
[표 3-2] 기타의견	86
[표 3-3] 기타의견	88
[표 3-4] 기타의견	92
[표 3-5] 유지관리 분야 항목별 수행률 비교	95
[표 3-6] 현장조사 및 인터뷰 조사대상 및 범위	98
[표 3-7] 실무자 인터뷰 주요 내용	98
[표 3-8] G-FMS 분야와 기능	100
[표 3-9] 정부청사관리본부의 건축물 현황	100
[표 3-10] 과천정부청사 노후 현장 조사 내용	102
[표 3-11] 춘천지방합동청사 노후 현장 조사 내용	104
[표 3-12] 부산지방국토관리청 노후 현장 조사 내용	108
[표 3-13] 대전지방국토관리청 노후 현장 조사 내용	110
[표 3-14] 조달청 단독청사 건축물 현황	111
[표 3-15] 부산지방조달청 노후 현장 조사 내용	112
[표 3-16] 경남지방조달청 노후 현장 조사 내용	114
[표 3-17] 청사별 인터뷰 결과 비교표	115
[표 3-18] 정부청사 유지관리 정책방향과 과제	120
[표 4-1] 기반시설물 관리 관련 법적 근거	123
[표 4-2] 시설물안전법과 기반시설관리법에 따른 유지관리 계획 체계	125
[표 4-3] 성능개선 공통기준 평가표	127
[표 4-4] 국유 건물 현황	130
[표 4-5] 국유재산 개발 추진 구조	131
[표 4-6] 부서별 역할	132
[표 4-7] 전담부서 및 수행업무	133
[표 4-8] 전담부서 및 수행업무	134
[표 4-9] 평가내용	139
[표 4-10] 주요항목별 자산상태 기초평가 결과	140
[표 4-11] 시급성 평가 결과	142
[표 4-12] 연방 부동산 자산 관리 행정명령에 따른 주요 기관 역할	145
[표 4-13] 지침서 개요	148
[표 4-14] 유지관리 코드 체계	149
[표 4-15] 작업 카드(Job Plan)의 세부 구성 및 예시	150
[표 4-16] 일본 국토교통성의 관청시설 유지관리를 위한 법령 및 정책	154
[표 4-17] 국가기관의 건축물 등에 관한 보전 기준	156
[표 4-18] 일본 관청영선부의 「관청시설의 기본적 성능기준」의 주요 구성 및 내용	158
[표 4-19] 국토교통성 인프라장수명화계획(행동계획)	160
[표 4-20] 관청시설에 대한 개별시설계획	161
[표 4-21] 관청시설 보전실태조사의 항목 및 2024 년 결과	162
[표 4-22] 영국 정부청사 유지관리 관련 주체 및 역할	167
[표 4-23] FMS 001 관리 표준 항목	173
[표 4-24] FMS 001 하드 서비스 표준	174
[표 4-25] FMS 001 소프트 서비스 표준	174

[표 4-26] FMS 002 표준 주요 개념	176
[표 4-27] FMS 002 자산 데이터 구조 예시(자산 상태 분야)	177
[표 4-28] 4 개국 정부청사 유지관리 체계 비교	178
[표 5-1] 정부청사 유지관리를 위한 정책과제	189
[표 5-2] 정부청사관리규정(대통령령) 개정 방향	194
[표 5-3] 제1장 총칙 개정(안)	195
[표 5-4] 제2장 청사의 수급 개정(안)	197
[표 5-5] 제3장 청사 유지관리계획의 수립 개정(안)	199
[표 5-6] 정부청사관리규정 시행규칙 개정안	202
[표 5-7] 현행 규정 및 2023 년 법안안 주요 내용 비교	204
[표 5-8] 중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률 보완 방향	205
[표 5-9] 건축물관리법 개정(안)	207
[표 5-10] 관련 법령 및 제도 개선방안 장단점	210

[그림 1-1] 건물 생애주기 비용 지출 비율	3
[그림 1-2] 준공 30년 경과 건축물 등 유지관리 예산 추이	3
[그림 1-3] 공공건축물의 적정 유지관리로 인한 예산절감 효과 개념도	4
[그림 1-4] 연구대상 범위	9
[그림 1-5] 연구대상범위 개념도	9
[그림 1-6] 연구흐름도	10
[그림 1-7] 선행연구에서의 공공건축 수급관리 정책 대안	12
[그림 2-1] 서울 정부청사 화재사고	23
[그림 2-2] 정부청사 누수로 인한 피해	23
[그림 2-3] 정부청사의 생애주기	29
[그림 2-4] 부동산에 대한 시설관리(FM), 재산관리(PM) 및 자산운용(AM)의 개념 비교	30
[그림 2-5] 현행 국가 공공건축사업 결정·조정 프로세스	35
[그림 2-6] 국민건강보험공단의 사옥 실태조사 프로세스	38
[그림 2-7] 건물층수별 동수 현황	41
[그림 2-8] 건물구조별 동수 현황	41
[그림 2-9] 정부청사 전국 분포(6,524동) 및 밀집도출	42
[그림 2-10] 광역시도별 정부청사 동수 합계	44
[그림 2-11] 광역시도별 정부청사 연면적 합계	44
[그림 2-12] 광역시도별 정부청사 1동당 평균연면적	44
[그림 2-13] 연도별 정부청사 건립 추이 (동수 기준)	45
[그림 2-14] 연도별 정부청사 건립 추이 (연면적 기준)	45
[그림 2-15] 노후청사 누적 동수 및 면적 증가율(2025-2050)	49
[그림 2-16] 인구 및 경제성장률을 고려한 노후청사 동수 누적 추이 비교 분석	51
[그림 2-17] 인구 및 경제성장률을 고려한 노후청사 연면적 누적 추이 비교 분석	51
[그림 2-18] 정부청사 신축 관련 및 유지관리 예산 추이(2016-2025)	58
[그림 2-19] 유지관리 예산 변화 추이(2016-2025)	59
[그림 2-20] 향후 10년간 청사 면적 및 유지보수비(단순작업비) 변동 추이	67
[그림 3-1] 기관 유형별 정보	76
[그림 3-2] 유지관리 조직 구성	76
[그림 3-3] 기관 유형별 유지관리 조직 구성	76
[그림 3-4] 업무영역 현황	77
[그림 3-5] 기관 유형별 업무영역 개수	77
[그림 3-6] 자산관리 또는 성능개선 업무 추진	77
[그림 3-7] 기관유형별 자산관리 또는 성능개선 업무 추진 개수	77

[그림 3-8] 유지관리 관련 정보관리 및 실태조사와 관리계획 수립 여부	78
[그림 3-9] 기관 유형별 유지관리 관련 정보관리 및 실태조사와 관리계획 수립 여부	78
[그림 3-10] 사업우선순위 결정방법	79
[그림 3-11] 구조 및 안전 분야 유지관리 업무 수행	80
[그림 3-12] 기관 유형별 구조 및 안전 분야 유지관리 업무 수행	80
[그림 3-13] 설비 성능 및 유지관리 분야 업무 수행	81
[그림 3-14] 기관 유형별 설비 성능 및 유지관리 분야 업무 수행	81
[그림 3-15] 에너지 효율성 및 환경성 분야 업무 수행	82
[그림 3-16] 기관 유형별 에너지 효율성 및 환경성 분야 업무 수행	82
[그림 3-17] 관리운영체계 분야 업무 수행	83
[그림 3-18] 기관 유형별 관리운영체계 분야 업무 수행	83
[그림 3-19] 이용자 편의 공간사용 분야 업무 수행	84
[그림 3-20] 기관 유형별 이용자 편의 공간사용 분야 업무 수행	84
[그림 3-21] 정부청사 유지관리 시 애로사항	85
[그림 3-22] 기관 유형별 정부청사 유지관리 시 애로사항	85
[그림 3-23] 유지관리 예산 집행시 시 어려운점	87
[그림 3-24] 기관 유형별 유지관리 예산 집행시 시 어려운점	87
[그림 3-25] 정부청사 유지관리 개선방안	88
[그림 3-26] 기관 유형별 정부청사 유지관리 개선방안	88
[그림 3-27] 정부청사 노후도 평가 기준	89
[그림 3-28] 기관 유형별 정부청사 노후도 평가 기준	89
[그림 3-29] 긴급상황 대비방안	90
[그림 3-30] 기관 유형별 긴급상황 대비방안	90
[그림 3-31] 정부청사관리본부 조직도 및 관리 청사 현황	99
[그림 3-32] 국토부 조직도 및 관리 청사 현황	106
[그림 3-33] 조달청 조직도 및 관리 청사 현황	111
[그림 4-1] 계획 위계	124
[그림 4-2] 기반시설관리법 업무 프로세스	126
[그림 4-3] 관리계획 사전검토와 기술기준 적정성 검토 업무흐름도	128
[그림 4-4] 한국자산관리공사의 임대시설 시스템 업무 상세 흐름도	135
[그림 4-5] 노후 국유 일반재산 리모델링 개발사업 대상지	135
[그림 4-6] 실태조사 대상 위치 및 관할지역	137
[그림 4-7] 국민건강보험공단 사옥 실태조사 수행 주요 절차	138
[그림 4-8] 민원실 공간 협소 사옥	141
[그림 4-9] 미국 노후 정부청사 효율적 유지 및 자산관리 관련 법체계	146
[그림 4-10] PMG 유지관리 항목 및 세부 내용 사례	152
[그림 4-11] 일본의 관청시설 보전을 통한 유지관리	155
[그림 4-12] 관청시설분야 인프라 장수명화계획의 추진체계	159
[그림 4-13] 국토교통성의 보전실태조사 추진체계	162
[그림 4-14] 관청시설정보관리시스템(BIMMS-N) 홈페이지	164
[그림 4-15] 영국 정부청사 유지관리 관련 제도 및 주체	167
[그림 4-16] FMS002 데이터 품질 보증 및 검증 체계	177
[그림 5-1] 정부청사 관리주체별 역할 및 유지관리 체계	190

제1장

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위 및 대상
3. 선행연구와의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

■ 국내 공공건축물 중 신축 건축물의 비중 감소, 노후 건축물의 비중 증가

최근 국내 공공건축물은 신축 비중의 점진적인 감소와 함께 노후화된 건축물의 비중이 빠르게 증가하고 있다. 2020년 기준, 국내 공공건축물의 수는 약 22만 2천 동이며, 최근 5년간 매년 약 6,400여 동이 신축되었으나 연평균 증가율은 2.7%에 불과하다(숫자로 보는 공공건축, 2020). 전체 건축물 중 공공건축물이 차지하는 비율은 2016년 2.83%에서 2020년 3.06%로 소폭 상승하였지만, 공공건축물 내에서 신축 건축물의 비중은 점차 줄고 노후 건축물의 비중은 오히려 증가하고 있는 실정이다(숫자로 보는 공공건축, 2020). 특히 20년 이상 경과된 공공건축물은 전체의 48.7%에 달하며, 이들 건축물에서는 구조적 안전성 저하, 에너지 비효율성, 유지관리 비용 증가 등의 문제가 지속적으로 제기되고 있다(숫자로 보는 공공건축, 2020).

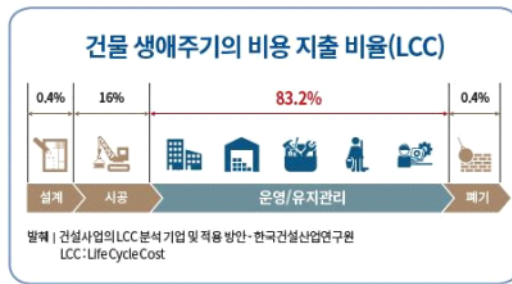
■ 노후 공공건축물의 성능 유지·관리, 리모델링 요구 급증

산업화 시기 집중적으로 조성된 공공청사들은 시간이 흐르며 심각한 시설 노후화에 직면하고 있으며, 이에 따라 리모델링 및 공간개선을 포함한 유지관리 수요가 급증하고 있다. 특히 1990년대 지방자치제 도입 이후 지방 행정 수요에 대응하기 위해 건립된 청사들은 대다수가 현재 노후화 단계에 진입하고 있다.

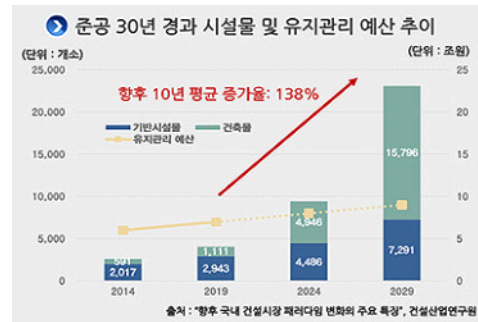
건물 생애주기에서 유지관리 단계가 전체 비용의 약 83.2%를 차지하는 구조적 특성상, 준공 후 30년이 경과한 건축물의 경우 유지관리 예산이 향후 10년간 138% 증가할 것으로 예측된다(최민수 & 이의섭, 1999; A+리얼티, 2025 재인용)¹⁾.

한편, 인구감소와 출산율 저하 등의 사회적 변화에 따라 신규 공공건축수요는 정체되거나 감소할 것으로 예상되며, 이에 따라 기존 공공건축물에 대한 체계적 유지관리의 중요성이 더욱 부각되고 있다. 특히 장애인 및 노약자 편의시설의 확충, 스마트 오피스 등 ICT 기반 업무환경에 대한 수요 증가로 인해 기존 청사의 기능 향상이 요구되고 있다.

1) 최민수, 이의섭(1999), 건설사업의 LCC분석 기법 및 적용방안, 한국건설산업연구원;
A+리얼티(https://www.aplusr.co.kr/index.php?mid=column&document_srl=158743&listStyle=viewer, 검색일: 2025.02.03.)
재인용



[그림 1-1] 건물 생애주기 비용 지출 비율
출처: 최민수, 이의섭(1999); A+리얼티(2025) 재인용



[그림 1-2] 준공 30년 경과 건축물 등 유지관리 예산 추이
출처: 이미연(2019)

■ 공공건축물의 유지 및 자산관리 관련 정책 및 제도 부족

그간 공공건축물에 대한 정책은 주로 기획 및 설계 단계의 품질 확보에 중점을 두어 발전해 왔으나, 준공 이후의 운영, 유지관리 및 자산관리 단계에 대한 법제도적 기반은 상대적으로 미흡한 상황이다. 2014년 이후 국가공공건축지원센터를 중심으로 사전검토 제도, 설계공모 의무화, 민간전문가 운영 등의 제도가 도입되었지만, 유지관리 예산의 편성과 집행은 일관된 기준 없이 부처별 자율에 맡겨져 있어 단순 보수에 집중되는 경향이 있다. 이로 인해 공공건축물의 성능저하와 노후화가 가속화되고 있으며, 장기적인 시설 개선 전략의 부재로 이어지고 있다.

※ 공공건축물의 조성 및 유지관리 문제점 관련 언론보도

“매년 10억씩 헐세 골격하는 공공시설... 793개 중 찢어 없다”

- 각 지자체 공공시설을 대상으로 2014~2018년 4년간 793개 공공시설 짓는데 26조 7200억원
- 2018년 공공시설당 평균 운영수지 적자는 10억6100만원으로 2014년보다 31%나 늘었음

출처: 송민섭 등(2020)

“공공시설물 적자 해마다 급증... 운영 내실화 시급”

- 2022년 기준 직영공공시설물은 총 180개소로 운영비는 1172억원 등으로 매년 증가 추세
- 2019~2022년까지 4년동안 적자규모는 2679억원에 이르고 있음

출처: 김승중(2024)

2018년 제정된 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」은 도로, 철도, 항만 등 기반시설에 대한 5년 단위의 종합계획과 관리계획 수립을 의무화함으로써 체계적인 성능개선을 유도하고 있다.

기반시설관리법에 따른 기반시설의 대상시설 선정기준(제1차 기반시설 관리 기본계획)

- ① 「국토계획법」에 따른 기반시설 중 건축물(공공 문화체육시설 등)은 제외
- ② 사고 시 국민의 인명·재산 피해 발생 가능성이 큰 시설
 - * 직접적인 피해뿐만 아니라 기반시설을 사용할 수 없어 생기는 피해도 고려
- ③ 국민생활과 밀접한 지하시설물(공급시설·공급망) 위주로 선정
- ④ 공공시설 원칙으로 하되, 민간시설이라도 공공성이 높은 시설

행정안전부 소속 정부청사관리본부는 전국 13개 정부청사에 대해 유지관리 및 보안, 안내, 방화 등 다양한 기능을 수행 중²⁾이며, 최근에는 정부청사시설관리시스템(G-FMS)을 도입하여 디지털 기반의 시설 관리를 확대하고 있다³⁾. 이러한 노력에도 불구하고, 해당 시스템을 활용하는 유지관리 실무담당자는 일부 청사관리시설본부에 한정되어 있는 실정이다.

- 시설관리 4대 분야 10개 기능을 갖춘 디지털플랫폼 정부청사 시설관리시스템(G-FMS) 마련
- 종이문서 작성에 의존하는 수기관리 방식에서 데이터 기반 디지털통합플랫폼 구축
- 4대 분야는 시설보수, 설비관리, 안전관리, 일반행정 등 수요자 중심의 스마트 청사 구현 노력

출처: 박미영(2024.3.8.)

출처: 건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위

- 2) 총 13개의 정부종합청사와 정부지방합동청사를 건립, 이후 각 청사의 안전, 유지관리 및 시설환경 개선 업무를 수행 중이며 보안, 방호, 방화, 안내, 주차장 관리 등도 업무에 포함
- 3) 최근 정부청사 시설관리에 디지털 기술을 접목한 정부청사시설관리시스템(G-FMS)을 구축하여 시설보수, 설비관리, 안전관리, 일관행정 분야에 걸쳐 운영 중

특히 유지관리에 대한 계획 수립이 시의성과 타당성 중심의 단편적 접근에 그치고 있으며, 노후화에 대응하는 예방적 조치보다는 사후 보수 중심의 행정이 지속되고 있다.

이러한 비효율의 원인 중 하나는 정부청사에 대한 노후도 평가 및 유지관리 기준이 각 부처별로 분절적으로 운영되고 있다는 점이다. 정부청사관리본부는 전국 13개 정부청사의 유지관리와 예산 편성을 총괄하고 있으나, 청사 유지관리 기준이 부재한 상태에서 관계부처 및 실무자의 판단에 따라 유지보수 사업의 우선순위가 결정되고 있어 객관성과 형평성 확보에 한계가 존재한다. 아울러 부처별 소관 청사 역시 자체적인 방식으로 노후도 평가를 수행하고 있어, 국가 차원의 통일된 진단 기준이나 유지관리 계획의 표준모델이 마련되어 있지 않은 실정이다.

이로 인해 유지보수 및 성능개선 관련 예산은 각 청사 단위에서 개별적으로 운용되며, 이는 결과적으로 국가 차원의 자산관리 전략과의 연계성을 저해하고 있다. 정부청사 유지관리 예산은 2025년 기준 약 8,886억 원⁴⁾에 이르지만, 해당 예산이 전략적으로 배분되기보다는 부처별 예산 구조 내에서 단기적으로 결정되는 방식이 지속되고 있다. 반면, 청사의 신축 및 증축은 정부청사수급계획을 통해 법적 검토절차와 공통기준에 따라 체계적으로 추진⁵⁾되고 있어, 유지관리 분야에 대한 법제도적 형평성 부족이 뚜렷하게 드러난다.

따라서 현재의 법·제도가 신축과 증축 중심의 개발 위주 체계에서 탈피하여, 노후화된 청사의 유지보수와 성능개선에 대한 명확한 기준과 절차를 마련할 필요가 있다.

특히 유지관리의 일관성 확보를 위해 정부청사 전반에 적용 가능한 표준 진단 체계, 유지관리 계획 수립 지침, 성능개선 우선순위 설정 기준 등 제도적 기반이 시급히 구축될 필요가 있다.

2) 연구 목적

본 연구는 노후화가 진행 중인 정부청사의 효율적인 유지관리 및 성능향상을 위해 기존의 운영 체계를 재구성하고, 정책적 대안을 마련하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 사후 대응 중심의 기존 유지보수 체계를 선제적이고 예방적인 관리 방식으로 전환하고, 부처별·개별 청사 중심의 분산적 관리체계를 국가 차원의 통합적 시스템으로 전환하며, 정부청사의 성능 향상 및 장수명화를 위한 생애주기별 유지관리 기반을 구축하는 세 가지 전략적 접근을 설정한다.

- ☞ **현행 유지보수 체계를 사후 대응이 아닌 선제적·예방적 관리로 전환**
- ☞ **준공 이후 부처별·개별 청사 중심의 관리에서 국가 차원의 통합적 관리로 접근**
- ☞ **정부청사의 성능 향상 및 장수명화를 위한 생애주기별 유지관리 기반 마련**

4) 2025년 기획재정부 세입, 세출 예산현황 내용 분석 결과

5) 청사의 신축 및 증축은 「정부청사관리규정」에 따라 수립되는 '청사수급관리계획'을 통해 체계적으로 추진되며, 행정안전부 소속 정부청사관리본부가 주관하여 매년 수요조사, 면적검토, 배정계획 등을 포함하여 작성된다.(행정안전부 정부청사관리본부, 2024년도 청사수급관리계획 작성지침.)

행정안전부 정부청사관리본부를 비롯한 부처별 소관기관에서 관리하는 노후 정부청사에 대한 유지관리 실태를 조사·분석하고, 이를 통해 제도 개선의 실질적 방향을 제안하는 데 목적이 있다. 이를 위해 국내 현행 청사관리체계의 구조적 한계를 진단하고, 미국, 일본, 영국 등 주요 국가의 유지관리 체계를 비교 분석하였다. 이러한 분석을 토대로 노후 정부청사에 대한 유지관리 법적 기반을 보완하고, 부처 간 일관된 적용이 가능한 유지관리 정책방향을 제시한다.

또한, 정부청사관리본부의 주요 기능인 예산 편성, 유지보수 계획 수립, 사업 우선순위 설정 등 운영 전반에 대한 개선 방향을 도출하고, 이를 지원하기 위한 정보기반 인프라로서 정부청사시설관리시스템(G-FMS)의 고도화 방안을 함께 모색한다. 나아가, 현재 국가공공건축지원센터가 수행 중인 공공건축 사전검토 업무 외에 신규 서비스로써 중앙정부 및 지방자치단체의 노후 청사 유지관리 계획에 대한 컨설팅 및 계획 검토 지원의 신규 역할을 제안함으로써, 국가 차원의 통합적 청사관리 거버넌스 정립에 기여하고자 한다.

2. 연구범위 및 대상

■ 연구대상

본 연구는 「정부청사관리규정」에 따라 정의되는 중앙행정기관 청사 가운데, 정부청사관리본부의 관리 대상인 중앙정부 청사 및 노후 지방합동청사를 주요 대상으로 한다. 「정부청사관리규정」 제2조에 따르면, 정부청사란 “국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물, 부대시설 및 그 대지”를 의미한다(정부청사관리규정, 2021)⁶⁾.

2023년 기준, 정부청사관리본부의 자료에 따르면 총 48개 중앙행정기관과 913개 소속기관이 사용 중인 청사(사무용 및 주거용)로 대부분은 중앙정부기관 소속의 사무용 청사에 해당한다(정부청사관리본부, 2023, p.1). 이들 청사는 「정부조직법」 제2조에서 규정하는 부·처·청의 조직뿐 아니라 방송통신위원회, 공정거래위원회, 국민권익위원회, 금융위원회, 개인정보 보호위원회, 원자력안전위원회, 우주항공청, 행정중심복합도시건설청, 새만금개발청 등 개별법에 의해 설치된 중앙행정기관도 포함된다(정부조직법, 2024).

다만, 「정부청사관리규정」 별표에서 명시한 바와 같이, 군사시설, 교정시설, 교육시설, 의료시설, 재외공관, 시험·연구시설, 문화·전시시설 등은 정부청사의 수급 및 관리 대상에서 제외⁷⁾된다. 이러한 시설은 사무용 또는 주거용 청사로서의 기능보다는 특수목적 시설로 분류되기 때문에 본 연구의 대상에서 배제하였다(정부청사관리규정, 2021).

■ 본 연구에서 다루는 정부청사 대상 및 범위

본 연구는 정부청사 중에서도 특히 준공 후 일정 기간(30년 이상)이 경과한 노후 청사를 대상으로 하며, 그 중에서도 증축, 리모델링, 개보수 등 유지관리 사업의 실질적 대상이 되는 청사를 연구범위로 설정한다. 이에 따라 사무용 청사를 중심으로 유지관리 실태를 분석하며, 주거용 청사는 분석대상에서 제외하였다. 본 연구는 정부청사의 노후화 실태를 기반으로 유지보수 필요성, 자산관리 체계, 제도적 지원 수준 등을 포괄적으로 검토하고, 이를 통해 중앙정부 청사관리체계의 제도 개선 방향을 도출하고자 한다.

6) 정부청사는 행정업무의 수행을 위한 사무공간 및 공무원 복리후생을 위한 주거시설을 포괄하는 개념이다.

7) 「정부청사관리규정」 대통령령 제31380호(2021. 1. 5. 타법개정) 별표.

「정부청사관리규정」에 따른 청사의 정의

- 「정부청사관리규정」은 “정부청사의 수급과 관리에 관한 사항을 규정함”을 목적으로 함(정부청사관리규정 제1조)
- 「정부청사관리규정」에서 규율한 청사란 “국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지”를 말함(정부청사관리규정 제2조)
- 구체적으로 「정부청사관리규정」에 의거해 정부청사 수급 및 관리에 관한 규정을 적용받는 대상은 「정부조직법」 제2조에 따른 중앙행정기관과 국무총리 소속기관임

「정부조직법(법률 제21065호)」 제2조에 따른 중앙행정기관

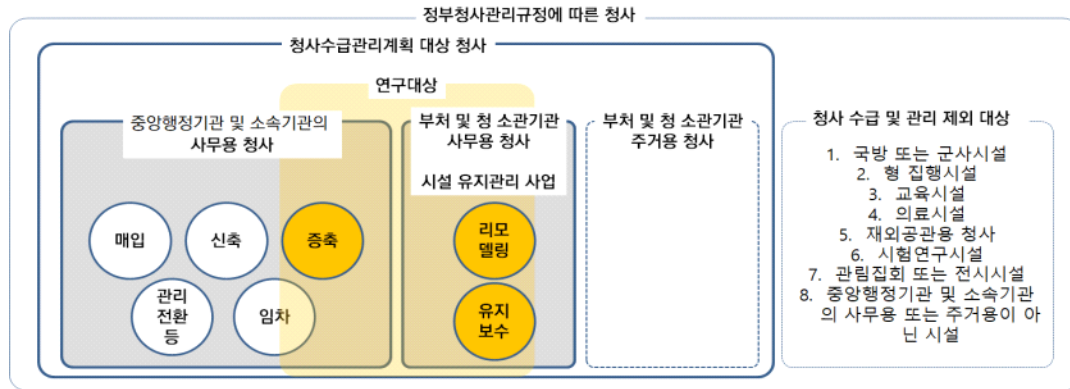
- 1) 「정부조직법」에 따라 설치된 **부처청**
- 2) 그 외 행정기관(방송통신위원회, 공정거래위원회, 국민권익위원회, 금융위원회, 개인정보 보호위원회, 원자력안전위원회, 우주항공청, 행정중심복합도시건설청, 새만금개발청)

출처: 「정부청사관리규정 대통령령 제31380호, 2021. 1. 5. 타법개정; 「정부조직법」 법률 제20289호, 2024. 2. 13. 타법개정

[표 1-1] 정부청사 중 청사수급관리대상

중앙행정기관		소속기관	청사수급관리계획	
			중앙행정기관	소속기관
부	국무조정실 및 국무총리비서실	기타시설	○	○
	고용노동부	지방노동청 등	○	○
	교육부	교육청, 교육연구원, 대한민국 학술원, 국립국제교육원 등	○	X
	국방부	국방·군사시설, 현충원, 국방홍보원, 등	○	X
	국토교통부	지방국토관리청, 지방항공청, 홍수통제소 등	○	○
	농림축산식품부	농림축산검역본부, 국립농산물품질관리원, 농식품공무원 교육원, 국립한국농수산대학, 국립종자원 등	○	○
	문화체육관광부	대한민국예술원, 한국예술종합학교, 국립중앙박물관, 국립중앙도서관, 국립극장, 국립현대미술관 등	○	X
	미래창조과학부	우체국, 과학관, 무한상상실, 국립전파연구원 등	○	X
	법무부	검찰청, 보호관찰소, 소년원, 교정시설, 출입국관리사무소, 외국인정책본부, 법무연수원 등	○	X
	보건복지부	각종보건의료기관, 복지시설	○	X
	외교부	상주대사관, 영사관, 대표부 등	○	X
	해양수산부	해양수산청, 해양조사사무소, 국립수산물품질관리원 등	○	○
	행정안전부	정부청사, 지방행정연수원 등	○	○
	환경부	유역환경청, 지방환경청 등	○	○
청	경찰청	지방청, 경찰서, 경찰파출서, 경찰대학, 연수원 등	○	X
	관세청	세관, 감시소 등	○	○
	국세청	지방국세청, 세무서, 국세공무원 교육원 등	○	○
	기상청	지방기상청, 국립기상연구소, 항공기상청, 기상대 등	○	X
	문화재청	문화재연구소, 고궁박물관, 각종 유적관리소 등	○	X
	산림청	지방산림청 등	○	○
	조달청	지방조달청 등	○	○
	중소기업청	지방 중소기업청 등	○	○
	방위사업청	부대시설, 국방과학연구소 등	○	X
	병무청	지방병무청, 중앙신체검사소 등	○	○
	통계청	지방통계청 사무소, 통계개발원, 통계교육원 등	○	○
	특허청	특허심판원, 국제지식재산연수원, 서울사무소 등	○	○

출처: 염철호, 이여경, 최진희(2016, pp.57-58) 일부 보완



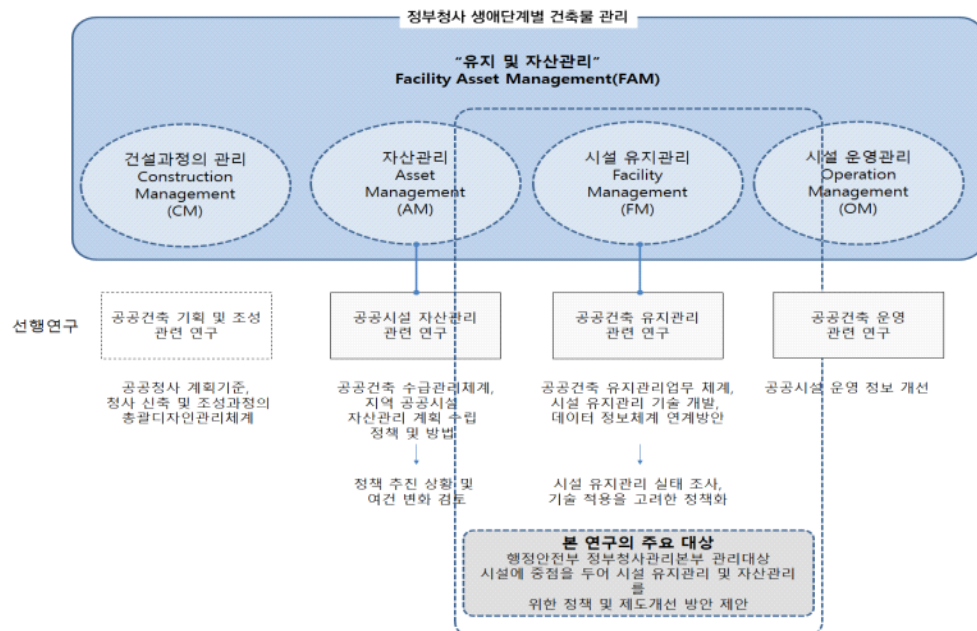
[그림 1-4] 연구대상 범위

출처: 연구진 작성

■ 정부청사 생애관리 관점에서의 연구 대상 및 범위

본 연구는 정부청사의 유지관리 및 자산관리 체계 구축을 위한 정책적 대안을 도출하는 데 목적을 두고 있다. 특히 정부청사를 국가 주요 자산으로 보고, 생애주기적 관점에서 유지·관리, 자산운영, 정보관리 등의 연계성을 종합적으로 고찰하고자 한다.

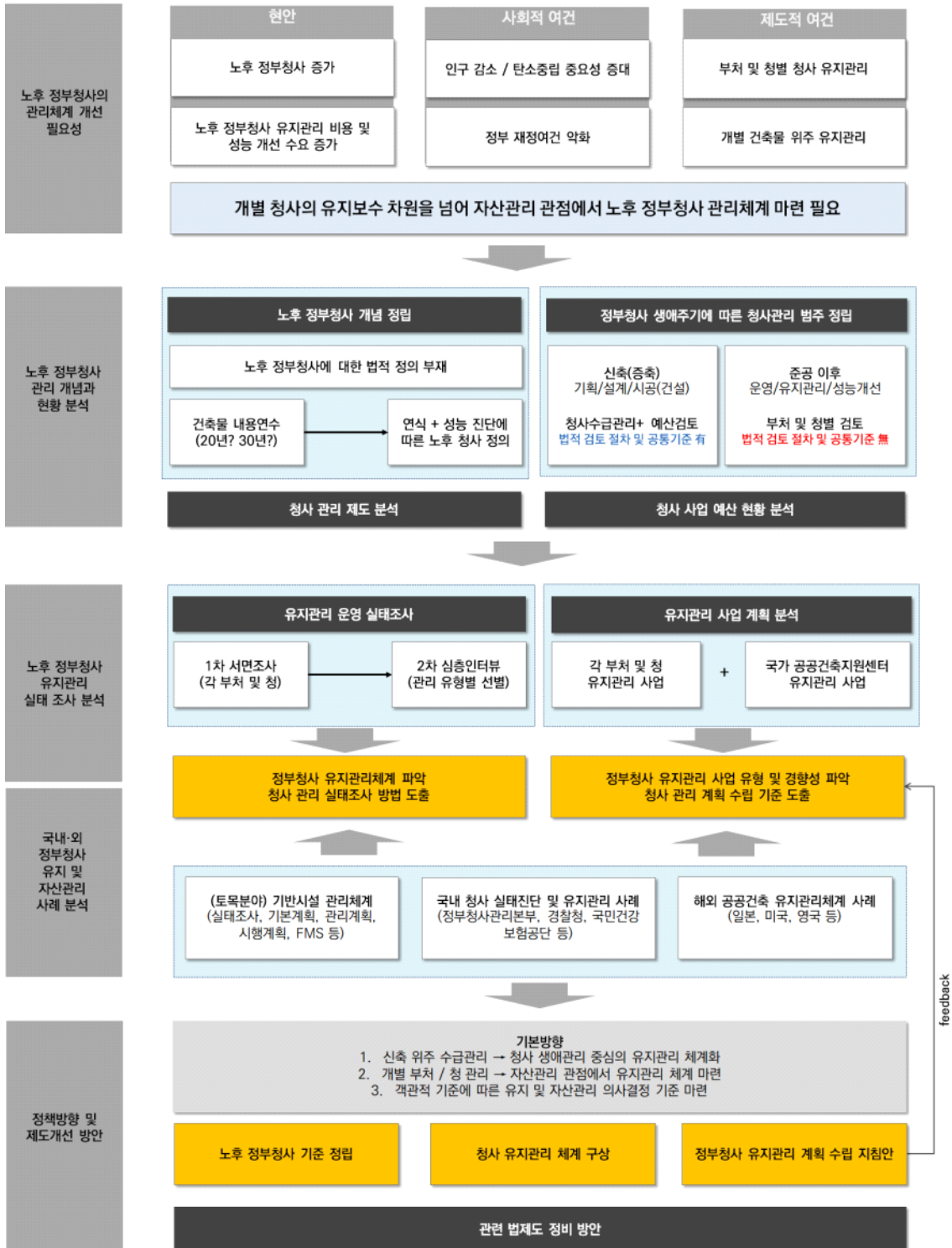
이를 위하여 본 연구는 우선적으로 FM(Facility Management, 시설 유지관리) 측면에서의 시설 유지보수, 운영, 수선계획, 에너지 관리 등을 포괄하는 영역으로 건축물의 지속적인 성능 유지와 이용자 만족을 위한 핵심적 관리 영역에 중점을 두어 연구를 진행하였다(McLennan, 2004). 본 연구에서는 AM(Asset Management, 자산관리) 및 OM(Operation Management, 시설운영관리) 정책에 대해서는 FM을 중심축으로 정책 효과를 고려한 영향 정도로만 다루고자 하였다.



[그림 1-5] 연구대상범위 개념도

출처: 연구진 작성

■ 연구 흐름도



[그림 1-6] 연구흐름도

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황 및 검토

■ 국내 선행연구 검토

차주영·김은희(2014)⁸⁾는 공공청사의 계획기준에 관한 연구를 통해 행정환경 변화에 대응하는 정부 청사 기획·설계 기준의 합리화 방안을 모색하였다. 이 연구에서는 당시의 「정부청사관리규정」, 「공유 재산 및 물품관리법 시행령」 등 공공청사 관련 법령과 지침을 검토하고 개선안을 제시하여, 정부청사 시설계획 기준과 운영기준을 현실에 맞게 조정할 필요성을 강조하였다.

유광흠 등(2017)⁹⁾은 건축물 유지관리 및 해체 관련 법·제도 정비 방안을 종합적으로 다룬 연구를 수행하였다⁹⁾. 본 연구는 건축물 생애주기 전반에 걸친 사후관리 제도의 부재를 지적하면서, 사용승인 후 건축물의 유지·보수를 체계적으로 관리할 수 있도록 법령 체계를 정비하는 정책을 제안하며, 건축물 유지관리 강화를 위한 별도의 통합 법률 제정 필요성을 제안하였다. 연구에서는 건축물 준공 이후의 행위(유지관리·리모델링·해체 등)를 포괄적으로 관리하기 위한 거버넌스 구축 방안과 함께 (가칭)「건축물관리법」 제정안을 마련하여 제도화하고자 하였다. 해당 연구는 이후 2020년 「건축물관리법」 제정의 근거가 되었으며, 건축물 유지관리계획 수립 의무화 등의 정책으로 일부 실현되었다.

유광흠 등(2018)의 연구(auri 정책Brief)¹⁰⁾는 2017년 연구의 정책 제언을 요약·발전시킨 것으로, 저성장 시대에 대비한 건축물 유지관리 정책수단의 체계화를 강조하였다. 유지관리 제도가 정기점검 위주로 단편적이며 점검 후 후속조치가 체계화되지 못한 한계를 지적하였으며, 유지관리 계획에 근거한 관리로의 전환, 점검 절차의 표준화 및 주체별 책임 명확화 등 종합적인 유지관리 제도 개선 방안을 제시하였다. 특히 기존 「건축법」의 한계를 지적하며 별도 법률인 「건축물관리법」을 신설하는 방안을 제시, 건축물 유지관리 정책의 법적 기반을 강화할 것을 제안하였다.

염철호 등(2020)은 국가청사(중앙행정기관 청사)의 조성·관리체계에 관한 비교연구를 수행하여, 우리나라 정부청사 관리체계의 비효율성과 개선 방향을 도출하였다¹¹⁾. 한국, 미국, 일본, 네덜란드, 독

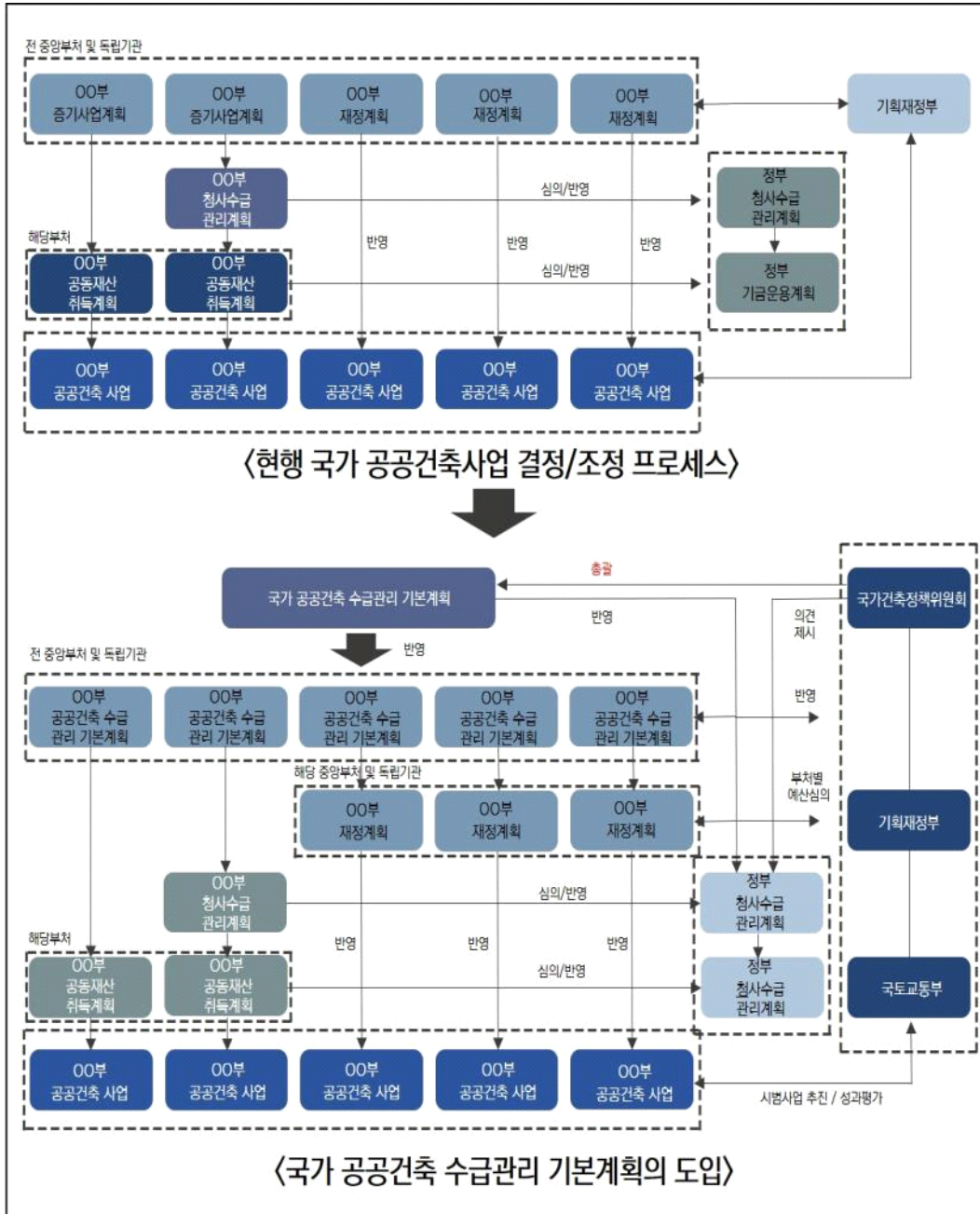
8) 차주영, 김은희. (2014). 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구. 건축도시공간연구소 연구보고서.

9) 유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, 이규철. (2017). 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안. 건축공간연구원.

10) 유광흠, 이종민, 이민경, 진태승. (2018). 건축물 유지관리 제도 개선 방안. auri Brief, (179). 건축공간연구원.

11) 염철호, 이화영, 양은영. (2020). 국가청사의 통합적인 조성·관리체계 구축 방안 - 국가별 비교를 중심으로. auri Brief, (220). 건축공간연구원.

일 등 5개국의 중앙정부 청사관리 체계를 비교함으로써, 부처별로 분산된 청사 관리로 인한 비효율성과 정책 일관성 부족 문제를 확인하였으며, 주요 국가들은 이미 양적인 청사 공급에서 벗어나 종합적인 자산관리 개념으로 정책을 전환하여 청사 기능 복합화, 시설 장수명화, 민관협력 개발, 업무공간 혁신, 전담 조직 신설 등을 추진 중임을 보고하였다. 이에 따라 우리나라에도 청사 기획부터 유지·관리까지 절차를 일원화하고, 부처별 칸막이를 넘어서는 통합 자산관리계획 수립의 법적 근거를 마련할 것을 제안한 바 있다.



[그림 1-7] 선행연구에서의 공공건축 수급관리 정책 대안
출처: 염철호, 이여경, 최진희(2016), 중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구, 국가건축정책위원회, p.108..

또한 국가청사에 대한 통합관리 전담조직의 신설 또는 현 조직의 기능 강화, 노후 청사의 복합개발과 민간투자 활성화를 위한 제도 유연화 등의 정책대안을 제시하였다. 이 연구는 정부청사 관리 분야에 서 최초로 국가 단위의 통합 관리체계 구축 필요성을 제기하고 구체적 정책수단을 제안했다는 의의가 있다.

그간 공공시설의 유지관리와 자산관리 관련되어 세분화된 연구가 진행되어 왔으며, 최근 ‘유지 및 자산관리(FAM)’ 관점에서 시설 생애관리의 중요성을 부각하는 연구가 진행되어 왔다. 특히 염철호 외(2016)은 공공건축을 대상으로 한 관련 선행연구는 국가 자산관리의 중요성과 함께, 공공건축의 종합적 수급관리를 위한 계획수립 방법론과 정책대안을 제안하였다¹²⁾. 해당 연구에서는 부처별로 분산된 공공건축 수급관리체계에 대한 한계를 지적하고, 국공유자산으로서 모든 공공건축의 수급관리를 위한 ‘국가 공공건축물 수급관리 기본계획’으로 기획재정부와 국가건축정책위원회 중심의 총괄조정·관리체계를 제안하였다. 후속연구에서는 지역 공공시설 자산관리정책의 개선방안으로 생활 SOC 확충 정책과 함께, 지자체별로 종합적인 자산관리 계획을 수립하여 정부에서 생활밀착형 SOC 예산을 지원하는 방식의 ‘지역 공공시설 종합적 자산관리계획’에 대한 정책방향을 제안하였다(염철호 외, 2019). 이어서 가장 최근에는 공공건축물 관리 및 운영기술개발 기획연구는 국토교통R&D 과제로 수행되어 데이터 기반의 공공건축 운영 및 유지관리 의사결정지원시스템 기술 개발에 대한 기술적 관점에서의 연구가 수행되었다(김상호 외, 2023)¹³⁾.

■ 국외 정책동향 검토

선행연구에 보완적으로 포함된 해외 사례로서, 미국 연방청사 시설관리 정책과 일본의 공공시설 장수명화 계획을 살펴보았다. 미국 GSA(General Services Administration)는 연방정부 청사의 건축·시설 관리를 총괄하는 기관으로, 법령과 행정명령, 내부 지침에 따라 체계적인 시설관리를 수행하고 있다. GSA 산하 PBS(Public Buildings Service)는 시설운영 표준과 성과지표를 통해 연방 청사의 유지관리 품질을 관리하며, 매년 테넌트 만족도 조사(Tenant Satisfaction Survey)를 실시하여 건물 환경, 서비스 수준, 보안, 관리 등에 대한 이용자 평가를 정책에 반영하고 있다. 이러한 전국 규모 통합시설관리 체계는 연방 청사 자산의 효율적 유지관리와 예산 활용 극대화에 기여하고 있으며, 우리나라 정부청사 관리체계 개선에 시사점을 제공한다¹⁴⁾.

일본의 경우 2010년대 중반부터 지방자치단체를 중심으로 공공시설 등 종합관리계획 수립이 의무화되어 노후 공공건축물의 유지관리·갱신을 장기적 시계에서 계획하도록 제도화하였다. 중앙정부 차원에서도, 국토교통성의 관청영선 정책을 통해 관공서 시설의 장수명화를 적극 추진하고 있다. 일본 국토교통성은 “동시에 건설된 시설들의 노후화로 향후 대규모 수선 수요가 급증할 것이므로, 기존 관청

12) 염철호, 이여경, 최진희(2016), 중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구, 국가건축정책위원회.

13) 김상호, 김영현 외(2023), 공공건축물 관리 및 운영기술개발 기획연구, 국토교통과학기술진흥원.

14) 미국 GSA 홈페이지(General Services Administration (GSA). (n.d.). Facilities Operations (Public Buildings Service Facilities Management). Retrieved May 12, 2025, from <https://www.gsa.gov/real-estate/facilities-management/facilities-operations>. 검색일 2025.05.12.)

시설을 더 오래 안전하게 사용하고 총비용을 절감하기 위해 계획적·효율적 보전조치를 추진한다”는 기본방향을 수립하고, 청사 건축물의 장수명화 추진전략을 마련하고, 각 기관이 개별 청사별로 개별 시설 관리계획을 수립·활용하도록 지침(안)을 제정하였다. 또한, BIM 기반 시설정보관리시스템(BIMMS-N)을 구축하여 개별 건축물의 노후도, 수선 이력 등을 데이터베이스화하고 유지보수 의사결정을 지원하고 있다. 이러한 일본의 사례는 중앙정부 차원에서 장수명 공공건축물 계획을 체계적으로 운영하고 있는 모델로서, 우리나라 정부청사 유지관리계획 수립 제도 설계에 참고할 수 있겠다¹⁵⁾.

[표 1-2] 공공건축 유지관리 관련 선행연구 현황

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
1	-과제명: 공공건축물 효율적 유지관리 체계 구축에 관한 연구 -연구자(년도): 정태갑(2012) -연구목적: 공공건축물을 대상으로 효율적인 유지관리업무 체계 구축을 위하여 IT 기반 전산시스템 구축 제안	-문헌조사 -관계자, 전문가 자문	- 국내외 공공시설 유지관리 현황 - 공사 건축물을 대상으로 공공시설물 유지관리 업무 분석 - 유지관리 업무체계 모델 구축
2	-과제명: 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구 -연구자(년도): 차주영 외(2014) -연구목적: 논란이 되는 공공청사의 문제점을 사전에 방지하고 합리적인 조성 기반 마련	-문헌조사 -설문조사 -국내외 사례조사	- 공공청사 개념 및 관련 계획 기준 검토 - 국내외 공공청사 조성현황 및 계획기준 조사 분석 - 공공청사 계획기준 개선방안 제시
3	-과제명: 중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구 -연구자(년도): 염철호 외(2016) -연구목적: 국가 공공건축물의 총괄 관리 체계 구축을 위한 실천방안 제시	-문헌 및 제도 조사 -해외 공공건축 총괄조정 체계 분석 -자문회의 및 워크숍	-국가 공공건축의 효율적 수급관리를 위한 총괄 조정체계 필요성 제시 -국가 공공건축 수급관리 기본계획 도입 기본방향 도출 -국가 공공건축 수급관리 기본계획 도입 운용을 위한 제도개선 및 실천전략 제시
4	-과제명: 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안 -연구자(년도): 유광흠 외(2017) -연구목적: 건축물 유지·보수 및 해체의 제도적 공백 해소를 위한 법령 체계 정비 방안 제시	-국내 건축물 유지관리 실태 분석 -관련 법령·제도 종합검토	-건축물 생애주기 관리체계 구축 제안 -별도 「건축물관리법」 제정 및 유지관리계획 제도화
5	-과제명: 노후 공공청사 복합개발을 위한 민관협력방식 활성화 방안 연구 -연구자(년도): 염철호 외(2018) -연구목적: 공공청사 재정비에서 다양한 유형의 민관협력방식 공공청사 복합 개발 사업모델 제시	-문헌조사 -국내외 사례조사 -시뮬레이션 실시 -관계자, 전문가 자문 -워크숍 개최	-민관협력형 공공청사 복합개발 관련 제도 및 국내사례 분석 -일본의 민관협력방식을 통한 공공건축 복합 개발 제도 및 사례분석 -노후 공공청사 복합개발에서 민관협력방식 사업모델 설정
6	-과제명: 지역 공공시설 자산관리계획에 관한 기초연구 -연구자(년도): 여혜진 외(2018) -연구목적: 지자체 공공시설 자산관리 계획 수립 방법을 마련하고, 향후 시범 사업 운영을 위한 공공시설 자산관리계획 수립 매뉴얼(안) 도출	-정책 및 법제도 분석 -공공시설 데이터 인벤토리 구축 -국내외 자산관리계획 수립 사례 분석	-국내외 자산관리정책 및 자산관리계획 수립 기준 분석 -지자체 공공시설 자산관리계획 수립방법 구축 및 타당성 검토 -지자체 공공시설 자산관리계획 수립 시범사업 운영방안 마련

15) 일본 국토교통성 홈페이지(https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000007.html, 검색일 2025.05.12.)

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
7	-과제명: 지역 공공시설의 효율적 조성·활용을 위한 종합적 자산관리계획 수립 방안 연구 -연구자(년도): 엄철호 외(2019) -연구목적: 국내외 자산관리계획에 대한 사례분석과 자산관리 전략의 시범수립을 통해 지역 공공시설의 효율적 조성활용을 위한 실천방안 제시	-문헌조사 -지자체 공유재산관리 담당자 설문 조사 -지역 공공시설 종합적 자산관리계획 시범 수립	-지역 공공시설의 종합적 자산관리계획 도입 필요성 -지역 공공시설의 종합적 자산관리계획의 주요 내용 설정 -지역 공공시설의 종합적 자산 관리계획 수립 방안 -종합적 자산관리에 기반한 공공시설 조성방식 마련
8	-과제명: 국유재산 정책변화에 따른 통합적 관리체계 개선방안 -연구자(년도): 윤정재 외(2022) -연구목적: 국유재산 정책변화에 대응하여 통합적으로 관리될 수 있도록 개선방안 제시	-문헌조사 -전문가 자문 -국내외 사례분석 -담당자 면담	- 국유재산 정책 및 현황 - 국유재산 관리체계의 문제점과 개선과제 - 국유재산 관리체계 해외사례 분석과 시사점 - 국유재산 관리체계 개선방안 제시
9	-과제명: 공공건축물 관리 및 운영 기술 개발 기획 연구 -연구자(년도): 김상호 외(2023) -연구목적: 공공건축물의 지속가능하고 효율적·체계적인 관리 및 운영을 위한 공공건축물 관리 및 운영 기술 중장기 R&D로드맵 수립 및 단기 핵심기술 상세 기획	-문헌조사 -전문가 자문(기획위원회) -국내외 사례분석 -관계자 면담	- AI-BIM기반 공공건축물 자산유지관리 기술 - 공공건축물 스마트 그린 리모델링 기술 - 공공건축물 재난재해 회복력 기술 - 공공데이터 기반의 공공건축물 운용 관리 의사결정 지원시스템 기술 개발
본연구의 차별성	-과제명: 노후 정부청사 효율적 유지 및 자산관리를 위한 정책방향 연구 -연구목적: 노후 정부청사 등 공공건축물을 합리적으로 유지관리하기 위한 정책방향 제시	-문헌조사 -국내사례 현장조사 -해외사례 조사 -관계자 면담 및 전문가 자문	-연구대상의 개념 및 범위 정립 -노후 정부청사의 유지관리 관련 현황 및 실태 조사 -국내외 노후 정부청사의 유지 및 자산관리 체계 및 사례 분석 -노후 정부청사의 유지 및 자산관리 운영방안 마련을 위한 기본방향 제시

2) 본 연구의 차별성

■ 선행연구의 성과와 한계: 현시점에서 실현 가능한 정책 개선책 마련 필요

기존 선행연구들은 공공건축물의 체계적인 유지관리 및 자산관리를 위한 다양한 정책적 방향을 제시하였다는 점에서 의미가 있겠다. 선행연구에서는 공공건축물의 수요 변화, 노후화 진행, 분산된 관리체계 등의 문제점을 진단하고, 이를 해결하기 위한 중장기적 정책 수립의 필요성을 강조하였다. 일부 연구에서는 국가 차원의 공공건축물 수급관리 기본계획의 수립을 통해 부처별로 분산된 수급관리 체계를 통합하고, 장기적인 자산관리 전략을 마련할 것을 제안하였다.

그러나 이러한 정책 제안들은 대부분 거시적 방향 제시에 그치며, 현실적인 실행 기반에 대한 검토는 다소 부족하였다. '국가 공공건축물 수급관리 기본계획' 수립 방안은 범부처 위원회인 국가건축정책

위원회에서 부처 간 권한 조정, 관련 법령 정비, 재정적 뒷받침 등 다수의 선결과제가 수반되나, 현실적으로는 실현이 어려운 것이 현실이다. 또한 선행연구들은 주로 공공건축물의 신축 및 증축 중심의 자산관리 체계를 중심으로 논의되었으며, 노후 자산의 유지관리 체계에 대해서는 일부 언급에 그친 한계가 존재한다.

그리고 지역 단위에서 추진되는 '공공시설 종합자산관리계획'은 지역 생활 SOC 확충과 공간 재편을 동시에 달성하려는 정책 대안을 제시하였으나, 이 역시 지자체의 행정적·재정적 역량의 차이, 전문 인력 부족 등으로 인해 정책 적용의 지역 편차가 발생할 수 있으며, 실효성 확보에 어려움이 있다. 공공건축물 관리의 제도화를 위해서는 중앙정부와 지방정부 간 역할 구분과 보완 전략이 함께 수립되어야 한다.

무엇보다 공공건축물은 용도별, 소관부처별 관리 주체와 운영방식이 상이하다는 특성을 지닌다. 이러한 배경을 고려할 때, 통합관리체계로의 전환을 모색하기에 앞서, 먼저 특정 용도별 공공건축물로서 학교시설이나 정부청사 등 공공건축에서 차지하는 비중이 높고, 사회적 영향력이 높은 대상, 그리고 전략적으로 관제부처의 정책 추진 의지가 높은 대상을 중심으로 유지관리 절차를 체계적으로 분석하고 표준화하는 작업이 선행될 필요가 있겠다.

선행연구들이 통합관리체계 구축의 방향을 제안한 점은 의의가 있으나, 실제 정책 추진을 위한 구체적인 유지관리 사업의 검토 기준, 사업 우선순위 설정 방법, 데이터 기반 관리체계 설계 등 실행 수준의 정책 설계 연구는 상대적으로 부족하다.

- ☞ 공공건축은 용도별, 소관 부처별 특성을 가지고 있기 때문에, 통합적 관리 이전에 특정 용도의 공공건축을 대상(정부청사)으로 유지 및 자산관리 절차를 면밀히 분석할 필요
- ☞ 선행연구에서 통합관리체계 구축을 위한 방향은 제안되었으나, 실제 정책 추진을 위한 구체적인 유지관리 사업 검토 기준과 종합적 관리 체계에 대한 연구 필요

■ 본 연구의 차별성

본 연구는 신축·증축이 아닌, 노후 정부청사에 대한 유지관리체계에 초점을 맞추었다는 점에서 기존 연구들과의 명확한 차별성을 두고자 한다. 정부청사는 국가자산이자 공공서비스 제공의 핵심 기반시설로서, 그 유지관리 체계의 정비는 국민의 안전, 행정의 효율성, 재정건전성과 직결된다. 따라서 본 연구는 정부청사의 유지관리 실태와 법적 기반을 면밀히 분석하고, 유지관리계획 수립, 사업 우선순위 설정, 법령 및 운영기준 개선 등 실행 가능한 정책대안을 도출하는 데 중점을 두고자 한다.

선행연구들은 주로 법·제도 전반의 개선 방향으로 건축물관리법 제정, 통합관리체계 구축 등을 제안하거나 국가청사 자산관리의 거시적 전략을 논의하는 데 초점을 맞추었다면, 본 연구는 정부청사의 “유지관리계획” 수립을 연구의 핵심 목표로 두고, 구체적인 실행 방안과 정책수단을 제시한다는 점에서 차별성을 갖고자 한다.

또한, 현장 실태조사 및 정부청사관리 실무자 대상 심층 인터뷰를 병행함으로써, 이론적 타당성뿐 아니라 실무 적용 가능성을 고려한 정책 개선안을 제시하고자 한다. 개별 부처가 관리하는 정부청사의 유지관리 현황을 유형화하고, 부처 간 차이를 비교 분석함으로써, 중앙정부 차원에서 공통적으로 적

용 가능한 유지관리 기준 및 운영모델을 제안하고자 한다. 이를 통해 개별 청사 단위에서 분절적으로 운영되던 유지관리 계획을 국가 단위의 생애주기 기반 운영 모델로 통합하고자 하며, 이는 향후 정부 청사 관리체계의 지속가능성 확보에 기여할 것으로 기대된다.

종합하면, 본 연구는 기존 선행연구들이 거시적 방향에서 제안한 통합관리체계 구축 논의를 정부청사라는 구체적 대상에 적용하고, 정책 실행에 필요한 세부적 관리기준과 법적 기반 마련을 목표로 한다.

제2장

노후 정부청사에 대한 관리 개념과 유지관리 현황

1. 노후 정부청사에 대한 사회적 논의
2. 노후 정부청사의 개념 정의 및 관리 범위
3. 현행 정부청사 생애주기별 유지관리 체계
4. 정부청사 재고 및 유지관리 예산 현황 분석
5. 현행 관리체계의 한계와 개선 필요성

1. 노후 정부청사에 대한 사회적 논의

1) 노후 정부청사에 대한 현안

노후 정부청사와 관련하여 언론과 전문가가 지적한 주요 문제는 ①구조 안전성 문제 및 내진설계 미비, ②에너지 효율 문제, ③공간 활용 문제, ④행정 역량 및 대국민 서비스 품질 저하 등 크게 4가지로 정리된다.

■ 구조 안전성 문제 및 내진설계 미비

• 구조 부재의 노후화로 붕괴 위험

노후 정부청사는 구조 부재의 안전성 저하로 인해 붕괴 위험이 제기되어 왔다. 이에 따라 행정안전부 정부청사관리본부에서는 정기적으로 안전성 평가를 실시하고 있으며, 그 결과 재건축이 필요하다고 판단되는 D등급 판정을 받은 사례도 다수 나타나고 있다. 대표적으로 정부서울청사 창성동 별관은 1960년대에 건축된 이후 약 60여 년간 노후화가 진행되어 2017년 정밀 안전진단에서 보수보강 또는 재건축이 필요한 D등급(붕괴위험) 판정을 받은 바 있다(정상균, 2021)¹⁶⁾. 이 외에도 구조적 안전성이 현저히 저하된 다수의 노후 청사에 대해서 철거 후 신축하는 방안이 지속적으로 검토되고 있다(장서우, 2019).

이와 같이 노후 정부청사의 증가 현상은 정부의 재정적 부담으로 이어지고 있다. 정부의 한정된 예산 여건 속에서 노후 청사를 리모델링하거나 신축하는 수요가 확대됨에 따라, 기존에는 일부 건물만을 대상으로 안전성 평가가 이루어졌으나, 2018년부터는 신축이 필요한 모든 노후 청사에 대해 안전성 평가를 실시하고 있다(장서우, 2019). 안전성 평가를 통해 D등급(붕괴위험)을 받은 청사를 중심으로 우선적으로 예산이 편성되며, D등급에 해당되지 않으나 구조적 문제를 보이는 청사의 경우 긴급 보수 위주로 제한적으로 지원되고 있다.¹⁷⁾

16) 정부서울청사 창성동 별관은 붕괴위험 등급으로 판정받음에 따라 기존 청사는 철거 후 335억을 투입하여 신축하였다(배경석, 2023).

17) 행정안전부 정부청사관리본부 인터뷰 내용을 토대로 연구진 작성

• 내진설계 기준이 적용되지 않아 재난에 취약

노후화로 인한 구조 안전성 저하와 더불어, 국내 건축물의 내진설계 의무화가 1988년에 처음 도입되었기 때문에 그 이전에 건립된 다수의 정부청사는 현행 기준에 부합하는 내진설계가 적용되지 않아 지진 등 재난에 취약하다는 점도 문제이다. 특히 1980년대 이전에 준공된 청사 상당수는 내진 보강이 시급한 실정이다.

■ 에너지 효율 문제

• 낮은 에너지 효율 등급으로 인해 불필요한 에너지 낭비와 유지비 증가

노후 청사의 단열 및 설비 노후화로 인한 에너지 비효율 문제도 언론에서 빈번히 지적되었다. 준공 후 수십 년이 지난 청사는 최신 건물에 비해 에너지 효율 등급이 낮아 불필요한 에너지 낭비와 유지비 증가를 초래한다. 예를 들어 1970년 준공된 정부서울청사와 1982년 준공된 정부과천청사는 시설 노후화로 각각 에너지효율 4등급과 2등급 수준에 불과한 것으로 나타났다(연합뉴스, 2021). 이는 1등급(최우수)에 비해 크게 낮은 수준으로, 단열 성능 저하와 구형 창호·설비로 인한 냉난방 손실이 크다는 의미이다.

이러한 문제를 개선하기 위해 정부청사관리본부는 “에너지 절감형 그린 청사 조성” 사업을 추진하여 노후 청사의 그린 리모델링에 나서기도 하였다. 구체적으로 벽체 단열재 보강, 고효율 이중창 교체, LED 조명 교체, 노후 공조기 교체 등을 통해 서울청사, 과천청사, 대전청사 등 주요 청사의 에너지효율을 기존 4~2등급에서 1등급으로 향상시키고자 하였다(연합뉴스, 2021). 또한 정부청사뿐 아니라 지자체 공공청사 역시 건물 단열 보강, 창호 교체, 에너지 절감형 냉난방 시스템 도입 등 에너지 효율화를 위해 다양한 지원사업과 연계하고 있다(김정기, 2025).

■ 공간 활용 문제

• 업무공간 부족

중앙행정기관 청사들의 업무공간 부족과 공간 활용 비효율 역시 큰 문제로 지적된다. 많은 노후 청사가 기획 당시 현재의 인력 규모와 업무 수요를 예상하지 못한 채 지어져 공간이 협소하고, 공간 구조도 비효율적이라는 것이다. 정부는 청사 신축 우선순위를 정할 때 건물의 안전도, 노후도, 협소율을 주요 평가 요소로 삼아왔는데, 협소율이 높다는 것은 그 청사가 업무공간이 비좁아 여러 부서가 흩어지거나 외부 임차에 의존함을 뜻한다(장서우, 2019).

실제로 세종시로 중앙부처들을 이전한 이후 10년 정도밖에 되지 않았음에도 청사 면적 부족으로 여러 부처가 민간 건물을 임차하여 업무를 보고 있다는 사실이 드러났다. 언론 보도에 따르면 2024년 기준으로 행정안전부, 중소벤처기업부, 보건복지부 등 6개 중앙부처가 세종청사 인근 민간 건물에 입주해 있으며, 이에 따른 임차료로만 매년 약 71억 원을 지출하고 있다(정호영, 2024). 5년 간 누적 임차료가 300억 원을 넘는 상황이지만, 당장 추가 청사 건립 계획이 부족하여 이러한 “월세 청사” 상태가 지속되

고 있다(정호영, 2024). 또한 공간 부족 문제는 행정 효율 저하와 예산 낭비로 이어지므로 조속한 청사 확충이나 배치 조정을 통해 분산된 사무실의 통합을 이뤄야 한다고 비판하고 있다(정호영, 2024).

• 소통과 협업에 불리한 공간 구조

오래된 청사는 낡은 사무실 구조(개별 칸막이식 배치)로 인해 부서 간 소통과 협업에 비효율적이라는 지적이 있다(통일부, 행정안전부, 2023). 이에 행정안전부 정부청사관리본부를 중심으로 업무공간 혁신 시범사업을 추진하여 소통과 협업에 유리하도록 업무공간을 개편하는 사업으로 추진하고 있다. 이 사업의 일환으로 2021년 조달청은 중앙부처 최초로 자율적으로 업무공간을 선택하는 시스템을 도입하여 공간 활용 효율을 증가시키고, 업무 효율을 높이며 수평적 조직문화를 확산하기도 하였다(조달청, 2021).

■ 행정 역량 및 대국민 서비스 품질 저하

노후화된 청사는 단순히 재정적 부담을 넘어, 정부의 가장 핵심적인 자산인 공무원의 업무 효율성과 사기를 저하시키고, 궁극적으로는 대국민 서비스의 질을 떨어뜨리는 심각한 문제를 야기시킬 수 있다.

• 열악한 근무환경으로 인한 공공부문의 생산성 저해

사무실의 조명, 실내 공기질, 공간 배치, 소음 수준 등 물리적 환경은 근무자의 만족도와 업무 생산성에 지대한 영향을 미친다. 노후 청사에서 흔히 발생하는 냉난방 불균형, 환기 불량, 부족한 채광, 협소하고 비효율적인 공간 구조 등은 공무원의 집중력을 저하시키고 불필요한 스트레스를 유발하여 행정 업무의 효율성을 떨어뜨린다.¹⁸⁾ 이는 곧 정책 결정의 지연, 민원 처리의 오류 증가 등 대국민 서비스의 질적 저하와 직결된다고 할 수 있다.

• 대국민 서비스 전달체계에 대한 직접적인 장애 유발

정부청사는 행정 서비스를 제공하는 공간이다. 그러나 노후 청사는 장애인이나 노약자를 위한 편의시설이 부족하고, 잦은 설비 고장(승강기, 냉난방 등)과 비효율적인 민원 공간 배치로 인해 청사를 방문하는 국민에게 큰 불편을 초래할 수 있다. 이는 국민의 시간적, 물리적 비용을 증가시킬 뿐만 아니라, 정부의 행정 역량과 신뢰도에 대한 부정적인 인식을 심어줄 수 있다.

• 노후 정부청사로 인한 화재 및 누수 등으로 인한 복구 비용 및 행정기능 중단

노후 정부청사에 안전사고가 발생하게 되면 행정 기능이 중단되는 심각한 문제를 야기시키기도 한다. 실제 2008년 세종로 정부종합청사 화재 사고는 국무조정실의 업무를 마비시키고, 일부 부처는 임시 사무실로 이전해야 하는 등 심각한 행정 공백을 초래했다. 또한, 청사 내 누수 사고는 단순한 불편을 넘어, 전력 및 통신 설비의 안전을 위협하고 중요 기록물의 훼손을 야기할 수 있는 잠재적 위험 요인이다. 이러한 사고는 직접적인 복구 비용뿐만 아니라, 행정 기능 중단으로 인한 막대한 사회적 비용과 함께 정부에 대한 국민의 신뢰를 심각하게 훼손시킬 수 있다.

18) 유성은, 하미경(2013, pp.13-27)



[그림 2-1] 서울 정부청사 화재사고
출처: 오혜정(2008)



[그림 2-2] 정부청사 누수로 인한 피해
출처: (좌) 이승배(2023), (우) 황성철(2023)



이러한 위험은 단순히 구조체의 붕괴와 같은 극단적인 상황에만 국한되지 않는다. 노후화된 전기 설비는 화재의 직접적인 원인이 되며, 낡은 배관 시스템은 누수와 결로를 유발하여 곰팡이 등 유해물질을 발생시켜 근무자의 건강을 위협한다. 또한, 성능이 저하된 냉난방 시스템은 폭염이나 한파와 같은 이상 기후 상황에서 기능을 상실하여 청사 건물을 사실상 사용 불가능한 상태로 만들 수 있다.

[표 2-1] 정부청사 유지관리 방치에 따른 위험요인

위험 범주	위험 내용	잠재적 영향
재정적 위험	운영 및 보수비용의 기하급수적 증가, 에너지 비용 상승, 예측 불가능한 대규모 긴급 복구 비용 발생, 잠재적 부채 누적	국가 재정 건전성 악화, 장기적 재정 불안정성 심화
인적 자본 위험	열악한 근무 환경으로 인한 생산성 저하, 직무 스트레스 증가, 공직 사회 사기 저하, 우수 인재 이탈 및 이직률 증가	정책 경험 및 제도적 손실, 행정 역량 약화, 대 국민 행정 서비스 품질 저하
운영적 위험	화재, 누수, 설비 고장 등으로 인한 행정 기능의 갑작스러운 중단, 중요 공공기록물 훼손 및 소실, 민원 처리 지연	필수 공공 서비스 제약, 행정 마비로 인한 사회적 혼란, 정부 기능에 대한 신뢰도 추락
안전 및 보건 위험	구조물 안전성 저하, 노후 전기 설비로 인한 화재 위험, 환기 불량 및 유해물질 발생으로 인한 근무자 및 방문객 건강 위험	인명 사고 발생(사상자), 법적 책임 및 배상 문제, 공공 안전에 대한 불안감 확산

출처: 조사내용을 토대로 연구진 작성

2) 정부청사에 요구되는 새로운 기능

노후 정부청사 문제의 해결은 단순히 낡은 것을 수리하는 차원을 넘어 설 필요가 있다. 21세기 국가 운영의 복잡성과 국민의 높아진 기대를 충족시키기 위해서는 기존 청사를 미래의 요구에 부응하는 고성능 자산으로 전환하는 선제적 성능 향상 전략이 필요하다. 신기술 및 사회여건 변화에 따라 디지털 전환, 기후 변화 대응, 새로운 업무 환경 패러다임이라는 시대적 과제에 부응되어야 하며, 정부의 중요 정책을 생산하는 공간에 대해 단순한 ‘보수 및 수리’에서 ‘미래 대비(future-proofing)’로 전환될 필요가 있다.

• 디지털 시대 대응을 위한 미래지향적 정부 운영기반 구축 준비

현대 행정은 데이터와 네트워크를 기반으로 움직이지만, 대다수의 노후 청사는 이러한 디지털 인프라를 수용하기에 근본적인 한계를 지니고 있다. 따라서 청사의 디지털 성능을 현대화하는 것은 단순한 편의 증진이 아니라, 행정 효율성, 보안, 그리고 차세대 대국민 서비스 제공을 위한 필수적인 기반을 구축하는 작업이다.

최근 스마트빌딩 기술이 고도화되며, 사물인터넷(IoT) 센서, 인공지능(AI) 기반의 건물 에너지 관리 시스템(BEMS), 통합 관제 플랫폼과 같은 기술은 건물 관리를 근본적으로 변화시키고 있다. 또한, 디지털 트윈(Digital Twin) 기술은 시설 관리의 새로운 지평을 열고 있다. 디지털 트윈은 실제 건물을 가상 공간에 동일하게 복제하여, 현실에서 발생할 수 있는 다양한 상황을 시뮬레이션하고 예측하는 기술이다. 국내에서는 정부세종청사 체육관이 선도적인 사례로, 디지털 트윈을 활용해 AI 기반 안전 관리(CCTV 사각지대에서의 쓰러짐 감지), 에너지 소비 최적화, 나아가 증강현실(AR)을 통한 시설 안내 등 혁신적인 서비스를 제공하고 있다.

현재 정부가 운영 중인 정부청사시설관리시스템(G-FMS)은 5년동안 17억원을 투입해 주요 시설관리 의 중심이 되는 시설점검, 보수, 자재, 장비 등 업무체계를 표준화고, 과거 데이터를 디지털화하기도 하였다¹⁹⁾. 다만, 아직은 시스템 운용이 초기 단계로 정부청사관리본부가 직접관리하는 청사에 중점적으로 운용되고 있고, 타 부처 및 청에서 관리하는 대부분은 현재까지도 수기로 해당 시설 점검 관리를 수행하고 있는 실정이다.

스마트 빌딩 기술과 디지털 트윈 기술 등은 향후 시설 고장을 유발하는 원인을 예측하고, 에너지 절감 방안을 시뮬레이션하며, 재난 상황에 대한 최적의 대응 시나리오를 미리 훈련하는 ‘예측 기반 관리’를 가능하게 발전해 나갈 것으로 전망된다. 이러한 기술 혁신을 통해 정부는 운영 효율성을 극대화하고, 비용을 절감하며, 정부 운영의 안정성과 회복탄력성을 획기적으로 높일 수 있다.

19) 김주현(2024)

[표 2-2] 정부청사 현대화를 위한 핵심기술

기술	상세 설명	시설 관리 적용 방안
디지털 트윈 (Digital Twin)	실제 건물의 물리적 정보를 실시간으로 연동하여 가상 공간에 동일하게 구현한 동적 모델	예측 기반 유지보수(고장 예측), 에너지 효율 최적화 시뮬레이션, 재난 및 비상상황 대응 훈련, 공간 활용도 분석
사물인터넷 (IoT) 센서	온도, 습도, 재실 여부, 공기질, 설비 상태 등 다양한 물리적 데이터를 수집하는 네트워크 연결 센서	실시간 데이터 수집을 통한 자동 제어(냉난방, 조명), 이상 징후 조기 감지, 사용자 패턴 분석
AI 기반 BEMS (Building Energy Management System)	IoT 데이터를 인공지능 알고리즘으로 분석하여 단순 자동화를 넘어 HVAC, 조명 등 건물 시스템을 최적화하는 지능형 관리 시스템	재실 패턴 학습을 통한 에너지 낭비 최소화, 설비 수명 예측, 최적의 에너지 소비 전략 수립

출처: 조사내용을 토대로 연구진 작성

• 포스트 팬데믹 시대의 업무 공간 전환 필요성

코로나19 팬데믹을 거치며 업무 공간과 업무 방식에 대한 새로운 변화가 얼마나 중요한지 절실하게 느끼게 하는 과정을 경험했다. 팬데믹을 겪으며 실내 공기질, 환기 시스템의 성능, 그리고 물리적 거리 두기의 중요성이 사회 전반에 각인되었다. 밀폐된 창문과 노후화된 중앙 공조 시스템에 의존하는 낡은 건물들은 바이러스 확산에 취약할 뿐만 아니라, 평상시에도 근무자의 건강과 쾌적성을 위협하는 요인이 될 수 있다.

또한, 팬데믹을 거치며 하이브리드 근무 형태의 확산은 공간의 유연성을 요구한다. 원격근무와 사무실 근무가 결합된 새로운 업무 패러다임은 사무실의 역할을 바꾸기도 하였다. 사무실은 더 이상 의무적으로 출근하는 장소가 아니라, 협업, 소통, 그리고 집중이 필요한 특정 업무를 수행하기 위한 목적 지향적 공간으로 변모하고 있다. 칸막이로 나뉜 획일적인 사무 공간과 고정된 회의실로 구성된 전통적인 청사 구조는 이러한 변화된 요구를 수용할 수 없다. 현대적인 업무 공간은 다양한 형태의 협업을 지원하는 개방형 공간, 고도의 집중이 가능한 포커스 룸, 그리고 원격 근무자와의 원활한 소통을 위한 첨단 기술이 적용된 회의 공간 등을 유연하게 제공할 수 있어야 한다.

정부청사가 미래에도 효과적인 업무 공간으로서의 역할을 다하기 위해서는 단순한 보수를 넘어 새로운 시대의 요구에 부응하는 근본적인 공간 재설계와 성능 개선이 이루어져야 한다.

2. 노후 정부청사의 개념 정의 및 관리 범위

1) 노후 정부청사의 개념

■ 정부청사의 개념 및 범위

정부청사는 국가 행정의 중추적 기능을 수행하는 물리적 공간으로서 그 개념적 정의는 「정부청사관리규정」²⁰⁾에 명확히 규정되어 있다. 동 규정 제2조에 따르면 '청사'란 "국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지"를 의미한다. 이는 정부청사가 일반적인 건물의 개념을 넘어 국가 행정기능 수행을 위한 통합적 공간 개념으로 이해되어야 함을 시사한다.

정부청사의 범위는 관리 주체와 대상에 따라 명확히 구분된다. 「정부청사관리규정」 제2조의2에 따르면 행정안전부장관이 조정·총괄하는 수급 및 관리 대상 청사는 「정부조직법」에 따른 중앙행정기관, 국무조정실과 그 소속기관 등으로 명시되어 있다. 이러한 범위 설정은 국가 행정체계 내에서 정부청사 관리의 효율성과 일관성을 확보하기 위한 제도적 장치로 볼 수 있다.

「정부조직법」 제2조에서 정의한 중앙행정기관

1) 「정부조직법」에 따라 설치된 부처·청

2) 그 외 행정기관

① 「방송통신위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조에 따른 방송통신위원회

② 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제54조에 따른 공정거래위원회

③ 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제11조에 따른 국민권익위원회

④ 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조에 따른 금융위원회

⑤ 「개인정보 보호법」 제7조에 따른 개인정보 보호위원회

⑥ 「원자력안전위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조에 따른 원자력안전위원회

⑦ 「우주항공청의 설치 및 운영에 관한 특별법」 제6조에 따른 우주항공청

⑧ 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제38조에 따른 행정중심복합도시 건설청

⑨ 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 제34조에 따른 새만금개발청

출처: 「정부조직법」 법률 제20289호(2024. 2. 13. 타법개정)

20) 「정부청사관리규정」은 “정부청사의 수급과 관리에 관한 사항을 규정함”을 목적으로 함
(「정부청사관리규정(대통령령 제31380호, 2021. 1. 5. 타법개정)」 제1조)

■ 노후 정부청사의 개념적 정의 및 관련 기준

최근 정부청사의 노후화와 관련된 사회적·정책적 이슈가 존재함에도 불구하고, 정부청사나 공공건축물에 대한 명확한 내용연수 기준이 없으며 노후 정부청사에 대한 법적 정의도 부재한 실정이다. 예를 들어, 국가 소유 물품에 관한 규정인 「물품관리법」 및 「물품관리법」 제16조의2에 근거하여 「내용연수(조달청 고시)」를 제정하여 관리하고 있으나, 국가 소유 건축물에 대해서는 관련 규정이 없다.

현행 법체계에서는 유일하게 「법인세법 시행령」 제28조 및 「법인세 시행규칙」 제15조제3항에 따른 별표 5 '건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표'에 따라 감가상각자산의 내용연수를 구조별로 정하고 있다. 이에 따르면 건축물의 구조에 따라 내용연수가 구분되며, 블록조, 목조 등은 20년(최소 15년 ~ 최대 25년), 철골·철근콘크리트조 등은 40년(최소 30년 ~ 최대 50년)으로 규정하고 있다. 그러나 이는 세법상의 감가상각을 위한 기준으로, 정부청사의 실질적 노후도를 판단하는 기준으로는 제한적이다.

이러한 노후 정부청사에 대한 개념적 정의의 공백은 청사의 체계적 관리와 정책 수립에 있어 근본적인 제약 요인으로 작용하고 있다.

[표 2-3] 「법인세법 시행규칙」 별표 5에 따른 건축물 내용연수

기준내용연수 및 내용 연수범위 (하한~상한)	구조 또는 자산명
5년(4년~6년)	차량 및 운반구[운수업, 임대업(부동산은 제외한다)에 사용되는 차량 및 운반구는 제외한다], 공구, 기구, 금형 및 비품
12년(9년~15년)	선박 및 항공기[어업, 운수업, 임대업(부동산은 제외한다)에 사용되는 선박 및 항공기는 제외한다]
20년(15년~25년)	연와조, 블록조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 기타 조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물
40년(30년~50년)	철골·철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물

출처: 「법인세 시행규칙(기획재정부령 제965호, 2023. 3. 20. 일부개정) 별표 5

2) 정부청사의 생애주기와 관리 범주

■ 정부청사의 생애주기

• 건축물 생애주기

건축물의 생애주기는 「건축물관리법」 제2조에서 정의한 건축물 생애이력에 근거하여 정립되고 있다. 동법에 따르면 건축물의 생애는 '기획·설계·시공·유지관리·멸실'의 단계로 구성된다. 이러한 건축물 생애주기의 법적 정의는 건축물의 탄생부터 소멸까지 전 과정을 포괄하는 체계적 관리의 기본 틀을 제공한다.

「건축물관리법」 제2조제4호에서 정의한 생애이력 정보와 건축물 생애

4. “생애이력 정보”란 **건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애** 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등을 말한다.

출처: 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023. 4. 18. 일부개정)

• 기반시설 생애주기

기반시설의 생애주기는 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」에서 정의한 생애주기비용 개념을 통해 구체화되고 있다. 동법에 따르면 기반시설의 생애주기는 '계획·설계·건설·운영·유지관리·성능개선·해체/처분'의 단계로 구성된다.²¹⁾ 이는 건축물 생애주기보다 더 세분화된 접근을 통해 기반시설의 지속가능한 관리를 도모하는 특징을 보인다.

주목할 점은 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제2조제1호에 따라 이 법을 적용하는 기반시설에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설로써 “학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설”이 포함된다는 점이다.²²⁾ 이는 정부청사가 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」의 적용 대상임을 명확히 하는 법적 근거가 된다.

「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제2조제5호에서 정의한 생애주기비용과 기반시설 생애

5. “생애주기비용”이란 **기반시설의 계획, 설계, 건설, 운영, 유지관리, 성능개선, 해체, 처분 등에 이르는 생애주기 전체에 걸쳐 발생** 하는 총비용을 말한다.

출처: 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정)

「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제2조제1호에서 정의한 기반시설

1. “기반시설”이란 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 제2조제6호에 따른 **기반시설**을 말한다.

출처: 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설

21) 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정) 제2조제5호

22) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제20234호(2024. 2. 6. 일부개정) 제2조제6호

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

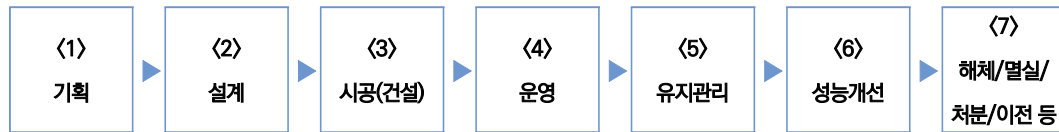
바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제20234호(2024. 2. 6. 일부개정)

• 정부청사의 생애주기

정부청사 관련 법령상의 규정을 종합적으로 검토한 결과, 정부청사의 생애주기는 건축물 관점의 접근과 기반시설 관점의 접근을 통합하여 정의할 수 있다. 즉, 정부청사의 생애주기는 '기획-설계-시공(건설)-운영-유지관리-성능개선-해체·처분·멸실'의 연속적 과정으로 개념화할 수 있다.



[그림 2-3] 정부청사의 생애주기

출처: 관련 법령상의 정의를 종합하여 연구진 직접 작성

■ 청사 관리의 범주

앞서 살펴본 바와 같이 정부청사는 중앙행정기관과 국무총리 산하의 사무용·주거용 건물, 부대시설 및 그 대지를 의미한다. 이러한 정부청사는 국가 행정의 핵심 기반시설로서 그 관리체계의 효율성과 지속가능성이 국가 행정 역량에 직접적인 영향을 미친다는 점에서 체계적 관리의 중요성이 강조된다.

건축물을 포함한 부동산에 대한 관리는 이론적으로 시설에 대한 관리부터 재산적 측면의 관리, 나아가 소유하는 여러 자산의 가치 창출 등을 포함하는 자산관리까지 그 범위가 포괄적이며, 크게 시설관리(Facility Management), 재산관리(Property Management), 자산관리(Asset Management)로 구분된다(김지현, 정성훈, 2019, pp.323-348).

• 시설관리(Facility Management, FM)

시설관리(FM)는 건물의 기능적 문제 해결 및 운영 효율성 향상을 목표로 한다. 구체적으로는 시설 유지·보수, 가치보전 증대 및 이용 만족도 극대화, 운영예산 관리 등의 업무가 포함된다.²³⁾ 시설관리 개념에 비추어 볼 때 정부청사의 시설관리는 행정 기능 또는 이와 복합된 기능의 원활한 수행을 위한 물리적 환경 유지에 초점을 두는 것이라 할 수 있다.

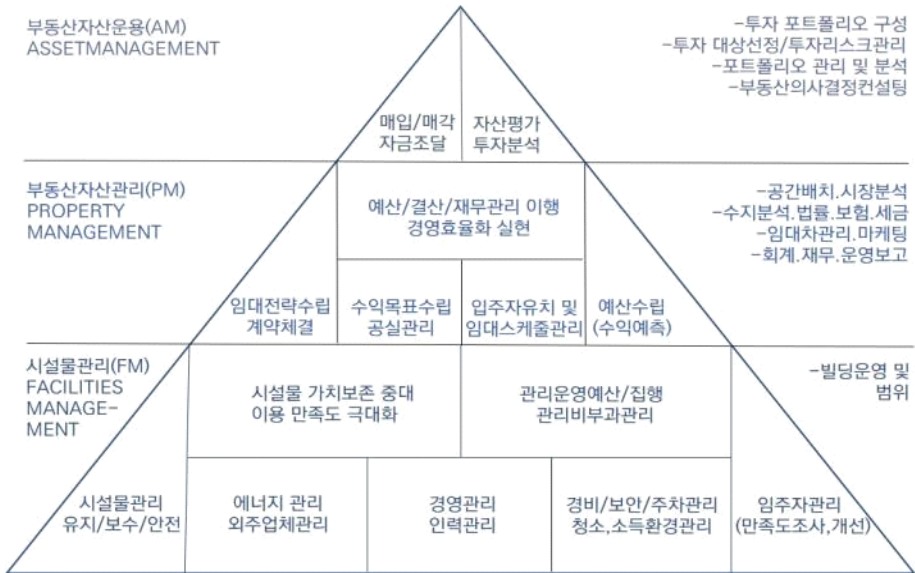
23) 김지현, 정성훈(2019, pp.323-348)

• 재산관리(Property Management, PM)

재산관리(PM)는 자산 유지 및 운영 효율화를 통한 자산 가치 창출을 목표로 한다. 건물의 임대차 관리, 수익 관리, 공실 관리, 시설물 관리 등의 업무가 이에 해당한다.²⁴⁾ 정부청사의 재산관리는 국가 자산으로서의 가치를 유지하고 운영을 최적화하는 과정으로 이해될 수 있다.

• 자산관리/자산운용(Asset Management, AM)

자산관리(AM)는 소유하고 있는 여러 자산의 가치 및 이익 창출을 위해 투자 목적 및 전략을 수립하여 선별적 취득, 효율적 운영 등의 업무를 수행하는 것을 말한다.²⁵⁾ 정부청사 관리 측면에서 자산관리는 국가 자산 포트폴리오 전체의 최적화와 전략적 운용에 중점을 둔 상위 개념의 관리방식으로 볼 수 있다.



[그림 2-4] 부동산에 대한 시설관리(FM), 재산관리(PM) 및 자산운용(AM)의 개념 비교
출처: A+리얼티(2025)

■ 청사 관리 관련 제도적 정의

• 「국유재산법」에 따른 국유재산의 ‘관리’

「국유재산법」은 “국유재산에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국유재산의 적정한 보호와 효율적인 관리·처분”을 목적으로 한다(국유재산법 제1조).²⁶⁾ 「국유재산법」에 따르면 국유재산의 관리란 “국유재산의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위”를 의미한다(국유재산법 제2조제3호).²⁷⁾

이러한 정의는 국유재산의 생애주기 전반에 걸친 포괄적인 관리 행위를 포함하는 광범위한 개념으로 해석된다. 즉, 국유재산의 취득 단계부터 운용, 유지, 보존에 이르는 전 과정에서 이루어지는 모든 행위가 국유재산 관리의 범주에 포함된다고 볼 수 있다.

24) 김지현, 정성훈(2019, pp.323-348)
25) 김지현, 정성훈(2019, pp.323-348)
26) 「국유재산법」 법률 제19990호(2024. 1. 9. 타법개정) 제1조
27) 「국유재산법」 법률 제19990호(2024. 1. 9. 타법개정) 제2조제3호

[표 2-4] 시설관리(FM), 재산관리(PM) 및 자산관리/자산운용(AM)의 개념과 업무 비교

구분	내용
부동산자산관리 (AM)	1) 개념 : 포트폴리오 관점에서 관리하는 자산, 부채의 종합관리로서 매입, 매각, 자금조달, 운영 등의 계획수립과 의사 결정을 추진하여 부동산의 최우효이용과 최대의 자산가치 창출을 실현하는 부동산의 투자적 재무 활동 2) 업무성격 : 자신의 투자목적과 전략을 구체적으로 수립하여 선별적인 취득뿐만 아니라 효율적인 관리 운영으로 부동산 자산의 가치 및 이익을 창출시킴은 물론 매각을 통한 자산의 가치를 재창출하는 전문적인 종합적인 부동산 자산관리 업무
건물재산관리 (PM)	1) 개념 : 부동산 환경과 시장에 따른 부동산의 임대차 관리, 수익 관리, 공실 관리, 시설물관리 등의 업무를 수행하며 소유자 및 입주자에게 최고의 수익성과 만족성을 제공하는 부동산의 공간적 수익적 활용 2) 업무성격 : 보유기간 중 자산관리의 유지 및 운영에 초점을 두어 부동산 자산의 가치를 증식시키고 운영의 효율화를 통해 자산의 가치를 창출 3) 주요업무 : 보유자산의 관리와 운영을 통해 자산 수익의 극대화, 업무, 보유 자산의 수지 분석, 시장분석, 마케팅, 공간 배치, 임대료 책정, 임대 유지 및 관리, 보험 및 세금, 재무보고, 유지보수 관리 등의 업무
건물시설관리 (FM)	1) 개념 : 부동산시설물의 유지, 보수, 관리의 기술작기능능적 문제를 해결하여 운영 효율과 생산성을 향상시켜 운영비를 절감할 수 있도록 서비스를 제공하는 부동산의 기술적보전적 활동 2) 업무성격 : 건물의 운용 및 관리시스템 업무 3) 주요업무 : 건물의 설비·기계 운영, 예방적 차원의 유지 및 보수, 에너지 관리, 보안 등을 위한 관리시스템의 운영 업무, 빌딩의 효율적 관리, 운영비용의 절감, 예방적 보수 관리시스템 업무

출처: 김주영(2020, p.8)

• 「정부청사관리규정」에 따른 ‘청사 관리’

「정부청사관리규정」은 “정부청사(이하 청사라 한다)의 수급 및 관리에 관한 사항을 규정”하는 것을 목적으로 한다.²⁸⁾ 이는 청사라는 국가 자산의 효율적 운영을 위한 법적 기반을 마련하기 위함이다. 이러한 목적하에 「정부청사관리규정」의 대부분은 청사 수급관리에 필요한 사항을 규정하고 있다.

따라서 정부청사관리규정상에서 ‘관리’라는 개념은 수급관리에 국한된 것으로 볼 수 있으며, 수급관리 대상 역시 신축, 증축, 매입, 임차 등의 취득과 처분 행위에 한정된다. 여기서 ‘수급’이란 수요와 공급을 의미하는 것으로, 청사의 물리적 확보와 분배에 초점을 맞추고 있다.

「정부청사관리규정」 제8조의2에는 청사의 시설관리에 대한 조문이 존재하나, 이는 청사관리를 위한 전자적 시스템 구축에 대한 규정과 청사 입주기관의 무단 개조·변경 금지 규정에 불과하다. 즉, 시설관리에 대한 구체적인 운영 지침이나 포괄적 관리 체계를 규정하지는 않고 있다.

• 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」에 따른 ‘유지관리’와 ‘성능개선’

「지속가능한 기반시설 관리 기본법」은 “기반시설의 체계적인 유지관리와 성능개선을 통하여 국민이 보다 안전하고 편리하게 기반시설을 활용할 수 있도록 하고, 나아가 국가경제 발전에 기여”하는 것을 목적으로 한다.²⁹⁾ 이 법은 기반시설의 지속가능성을 확보하기 위한 체계적 관리의 법적 기반을 제공한다는 점에서 그 의미가 있다.

이 법에서 정의하는 ‘유지관리’는 “완공된 기반시설의 기능을 보전하고, 기반시설 이용자의 편의와 안

28) 「정부청사관리규정」 대통령령 제31380호(2021. 1. 5. 타법개정) 제1조

29) 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정) 제1조

전을 높이기 위하여 기반시설을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 기반시설의 보수·보강 등에 필요한 활동”을 의미한다.³⁰⁾ 이는 기반시설의 기능 보전과 안전성 확보에 초점을 맞춘 일상적이고 지속적인 관리 활동을 포괄하는 개념이다. 유지관리 개념의 핵심은 기반시설의 원래 기능을 유지하는 데 있으며, 일상적 점검에서부터 필요에 따른 보수·보강에 이르는 전반적인 관리 활동을 포함한다. 이는 기반시설의 수명 주기 전반에 걸쳐 이루어지는 예방적 성격의 관리로 볼 수 있다.

반면, ‘성능개선’은 “기반시설의 주요구조부나 외부 형태를 수선·변경하여 기반시설의 가치를 증가시키고 수명을 연장시키는 활동”으로 정의된다. 성능개선은 단순한 기능 유지를 넘어 기반시설의 가치 증대와 수명 연장을 목표로 하는 적극적 개입을 의미한다. 성능개선은 기반시설의 주요구조부나 외부 형태에 대한 구조적 변화를 수반하며, 이를 통해 기반시설의 경제적 가치를 향상시키고 활용 가능 기간을 연장하는 효과를 가진다. 이는 유지관리보다 더 적극적이고 변화지향적인 관리 활동으로 볼 수 있다.

「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제정 배경

- 2008~2012년 과학기술 R&D 과제로 진행되었던 <공공시설물 자산관리정보시스템 개발(1)(2)(3)>, <공공시설물 자산관리 체계 개발> 등의 연구 결과를 토대로 마련된 법령임
- (※ 공공시설물이라는 명칭을 사용하였으나 실제 내용은 도로, 철도, 상·하수도 등 토목시설 중심)
- 또한 자산관리를 위한 연구를 수행하였으나 법령 제정 단계에서는 자산관리가 아닌 성능개선이라는 용어를 사용함

출처: 건설기술연구원 홈페이지(2024, <https://www.kict.re.kr/researchResultWeb/getResearchResultView.es?mid=a10220030000&id=349&keyField=&keyWord=>, 검색일: 2025.02.03.)

• 「건축물관리법」에 따른 ‘건축물관리’

「건축물관리법」은 “건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지”하는 것을 목적으로 한다.³¹⁾ 이 법은 건축물의 생애주기 전체를 아우르는 체계적 관리를 통해 건축물의 안전성과 가치를 극대화하고자 하는 이념을 담고 있다.

「건축물관리법」에 따른 건축물관리란 “관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위”를 의미한다.³²⁾ 이 정의에서 핵심은 건축물의 전체 생애주기에 걸친 일련의 관리 행위로서, 유지관리에서부터 최종적인 해체에 이르는 모든 과정을 포괄한다는 점이다.

• 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 ‘유지관리’

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(이하 시설물안전법)은 “시설물의 안전점검과 적정한 유지관리를 통하여 재해와 재난을 예방하고 시설물의 효용을 증진시킴으로써 공중(公衆)의 안전을 확보

30) 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정) 제2조제2호

31) 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023. 4. 18. 일부개정) 제1조

32) 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023. 4. 18. 일부개정) 제2조제2호

하고 나아가 국민의 복리증진에 기여”하는 것을 목적으로 한다. 이 법의 목적에서 주목할 부분은 안전 점검과 유지관리의 이중적 기능으로, 재해와 재난의 예방이라는 소극적 목표와 시설물 효용의 증진이 라는 적극적 목표를 동시에 추구한다는 점이다.

「시설물안전법」에서 유지관리는 “완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동”으로 정의된다. 이 법에 따른 유지관리 활동은 일상적 점검·정비, 손상부위 원상복구, 시간 경과에 따른 개량·보수·보강 등 다양한 수준의 개입을 포괄한다. 이는 유지관리가 단순 유지에서부터 성능 개선에 이르는 연속적인 스펙트럼의 활동을 포함 함을 의미한다.

• 종합

분석된 개별법령에서 정부청사 관리 개념은 법령의 목적에 따라 그 범위와 중점이 상이하게 나타난 다. 「국유재산법」과 「정부청사관리규정」은 주로 수급관리와 취득·처분에 초점을 맞추는 재산적 관점 (AM 또는 PM)을 취하는 반면, 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」, 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」은 시설물의 안전성, 기능성, 사용가치 등을 포괄하는 생애주기적 관점에 서 시설관리(FM) 개념을 내재하고 있다.

이러한 법령 간 개념적 차이는 정부청사 관리의 통합적 접근을 어렵게 하는 요인으로 작용할 수 있 으며, 특히 「정부청사관리규정」이 수급관리에 국한되어 있어 청사의 종합적 관리를 위한 법적 기반이 미흡함을 시사한다. 청사 관리와 관련된 제도적 정의를 종합하면 다음의 표와 같다.

[표 2-5] 정부청사의 관리에 대한 제도적 정의 비교

법령	용어	정의	범주
국유재산법	관리	취득, 운영, 유지, 보존 등의 행위	→ 자산관리(AM) + 재산관리(PM)
정부청사관리규정	관리	수급관리 + 청사관리를 위한 전자시스템 구축	→ 재산관리(PM) + (일부) 시설관리(FM)
지속가능한 기반시설 관리 기본법	유지 관리	기능 보전, 이용자 편의 및 안전성 향상 등을 위한 보수·보강 활동	→ 시설관리(FM)
	성능 개선	시설 가치 증진 및 수명 연장을 위한 주요 구조부나 외부 형태를 수선·변경하는 활동	→ 재산관리(PM) + 시설관리(FM)
시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	유지 관리	기능 보전, 이용자 편의 및 안전성 향상	→ 시설관리(FM)
건축물관리법	유지 관리	건축물 멸실될 때까지의 유지·점검·보수·보강 또는 해체 행위	→ 시설관리(FM)

출처: 분석 내용을 토대로 연구진 작성

3. 현행 정부청사 생애주기별 유지관리 체계

1) 정부청사의 제도적 유지관리 체계

■ 신축(증축) 단계

정부청사의 신축, 증축 등 확장 사업은 체계적인 법적 절차와 기준에 따라 진행된다. 이러한 사업은 「정부청사관리규정」을 기반으로 수급관리가 이루어지며, 기획재정부의 예산 검토를 통해 재정적 타당성도 체계적으로 평가된다.

구체적으로 살펴보면, 1차적으로 「정부청사관리규정」 제3조(청사의 수급 및 관리), 제4조(청사수급 관리계획), 제5조(청사수급관리계획의 집행), 제6조(청사의 배정요청) 등의 조항에 근거하여 청사 수급에 관한 계획 수립과 집행이 이루어진다. 청사수급관리계획 검토 시 정부청사관리본부는 주로 면적의 적정성에 초점을 맞추고 있다.³³⁾

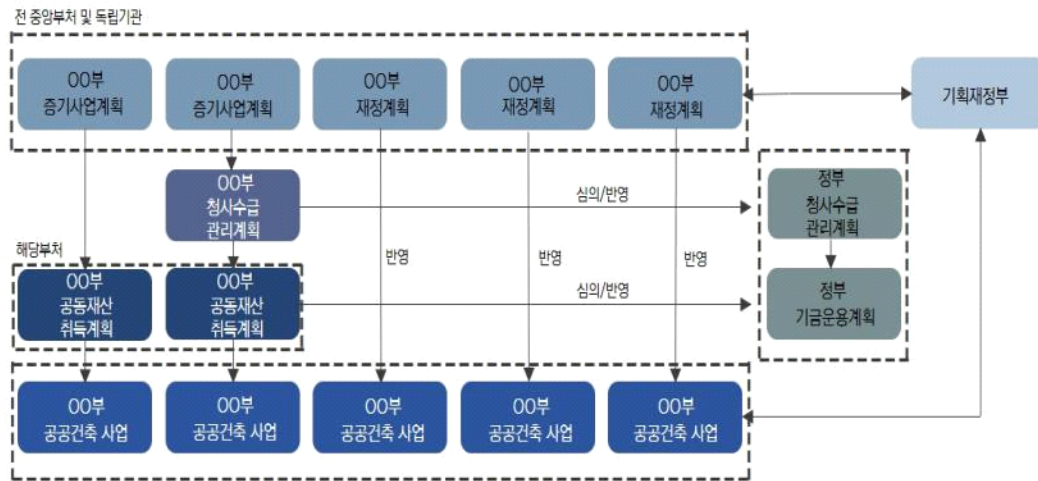
청사수급관리계획안 내용

1. 청사보유현황 (* 수급 비대상시설도 반드시 작성)
2. 주거용시설 보유현황(모든 기관 작성) * 행정재산 외 일반재산도 작성(별도표기)
3. '24년도 청사취득계획총괄표
4. '24년도 사업별 청사취득계획명세표(사무용)
5. '24년도 사업별 청사취득계획명세표(주거용)
6. '24년도 청사처분계획명세표

출처: 정부청사관리본부(2024, p.3)

예산 측면에서는 「국유재산법」 제2장에서 규정하는 총괄청의 역할과 「국가재정법」 제2장의 예산 관련 규정에 따라 재정적 검토가 이루어져, 국가 자원의 효율적 배분과 활용이 보장된다. 이러한 이중적 검토 체계는 정부청사 확장 사업(신축, 증축 등)의 필요성과 경제성을 종합적으로 평가하는 제도적 장치로 작동한다.

33) 정부청사관리본부 담당자 인터뷰 결과(2025.02.12.)



[그림 2-5] 현행 국가 공공건축사업 결정·조정 프로세스

출처: 엄철호 등(2016, p.108)

■ 준공 이후 단계

준공 이후 유지관리나 성능개선 사업에 대해서는 신축, 증축 등의 사업과 같은 체계적인 절차와 기준이 적용되지 않는다. 각 부처가 개별적으로 검토를 수행하며, 이에 따라 공통된 지침과 기준은 부재한 상황이다.

2018년에 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」이 제정되어 국가 주요 기반시설의 노후화에 선제적으로 대응하기 위한 제도적 체계가 마련되었으나, 정부청사는 실질적인 적용대상에서 제외되어 있다. 「지속가능한 기반시설 관리 기본법(법률 제16145호, 2018. 12. 31. 제정)」에 따르면 국토교통부장관은 기반시설의 체계적 유지관리를 위해 5년 주기로 기본계획을 수립하여 시행하고, 관리감독기관은 5년 주기로 관리계획을 수립·시행하며, 관리주체는 관리실행계획을 수립하도록 규정한다. 동법 제2조 정의 제1호에 따라 이 법을 적용하는 기반시설에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 규정된 "학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설"이 포함된다.

「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 제2조제1호에서 정의한 기반시설

1. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

출처: 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 법률 제18564호(2021. 12. 7. 일부개정)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설

6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
바. 장사시설 등 보건위생시설
사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설
출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제20234호(2024. 2. 6. 일부개정)

그러나 실제 법령 조문에는 건축물 형태의 기반시설에 대한 구체적 내용이 부재하며, 국토교통부가 수립한 「제1차 기반시설 관리 기본계획」에서는 법 적용 대상인 기반시설의 범위에서 건축물을 명시적으로 제외하고 있다.

※ 대상시설 선정기준

- ① 「국토계획법」에 따른 기반시설 중 **건축물(공공·문화체육시설 등)은 제외**
- ② 사고 시 **국민의 인명·재산 피해*** 발생 가능성이 큰 시설
*직접적인 피해뿐만 아니라 기반시설을 사용할 수 없어 생기는 피해도 고려
- ③ 국민생활과 밀접한 **지하시설물(공급시설·공급망 위주로 선정)**
- ④ **공공시설 원칙**으로 하되, 민간시설이라도 **공공성이 높은 시설**

[표 2-6] 제1차 기반시설 관리 기본계획 내 기반시설 범위 설정(15종)

분류	기반시설	범위 [소관법령]
교통시설	도로	도로 [도로법]
	철도	철도시설 [철도의 건설 및 유지관리에 관한 법률], 도시철도시설 [도시철도법]
	항만	항만시설 [항만법], 여항시설 [어촌·어항법]
	공항	공항시설 [공항시설법]
유통/공급 시설	수도공급설비	일반·공업용수 중 취수·저수·정수·배수시설 및 도수·송수·배수관로 [수도법]
	전기공급설비	전기사업용 전기설비 중 송전선로(154KV 이상) [전기사업법]
	가스공급설비	가스공급시설 중 가스배관시설(최고사용압력 1MPa 이상인 본관 및 공급관) [도시가스사업법]
	열공급설비	지역냉난방사업의 열수송관 [집단에너지사업법]
	통신시설	사업용전기통신설비 중 통신구 [정기통신사업법]
	공동구	공동구 [국토계획법]
	송유설비	송유관[송유관 안전관리법]
방재시설	하천	국가하천, 지방하천 [하천법]
	저수지	농업생산기반시설 중 저수지 [농어촌정비법] 댐 [댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률], 전기설비 중 댐(발전용 댐) [전기사업법]
환경기초시설	하수도	공공하수도 중 간선 하수관로(필요시 지선 포함), 공공하수처리시설 [하수도법]

출처: 국토교통부(2020, p.13)

[표 2-7] 정부청사 관련 사업 예산에 대한 제도적 관리 현황 종합

단계	사업비	사업비 검토/ 법적 검토절차 및 기준 유무	사업비 검토 관련 법령
신축 · 증축	기획	사업 예산 확보 (신축/증축 등)	청사수급관리 (정부청사관리본부) + 예산 검토 (기획재정부) / 법적 검토 절차 및 공통기준 有
	설계		
	시공(건설)		
준공 이후	운영	사업 예산 확보	-
	유지관리 시설관리(FM) 개념	사업 예산 확보	국유재산법/ 국가재정법
	성능개선 재산관리(PM) 개념	사업 예산 확보	
	해체/멸실/처분/이전 등 자산관리(AM) 개념 포함	사업 예산 확보	
			부처별 검토 + 예산 검토 (기획재정부) / 부처별 검토에 대한 법적 절차 및 공통기준 無

출처: 연구진 작성

출처: 공간연구소 올림(2025, p.8)

4. 정부청사 재고 및 유지관리 예산 현황 분석

1) 정부청사 재고 현황

① 조사 개요

■ 분석 대상 범위

- (대상 기준) 국유건축물 중 ‘업무시설’을 주용도로 하는 건물

노후 정부청사 유지관리 대상 도출을 위해 ‘정부청사’는 중앙행정기관의 ‘청사’, ‘사무공간’, ‘주민센터’ 등 공공업무 수행을 목적으로 하는 시설로 정의하여 분석하였다. 따라서 「건축물대장」상 주건축물이 ‘업무시설’, 건축물 소유자는 ‘국유’가 포함된 국유시설로 대상을 한정하여 진행하였다. 더불어 특정 용도와 기능이 혼재된 복합용도의 건물은 주용도가 업무시설에 해당할 경우 분석 대상에 포함하였다.

- (공간적 범위) 전국 17개 광역지자체 및 251개 기초지자체 대상

본 연구에서는 노후 정부청사의 유지관리 실태를 분석하기 위한 공간적 단위로 전국 17개 광역자치단체와 251개 기초자치단체 전역을 대상으로 설정하였다. 분석 단위는 행정적 권역을 기준으로 광역지자체 및 기초지자체 수준으로 구분하였으며, 지역 경계는 통계청이 공표한 센서스 시군구 경계 정보를 기준으로 설정하였다.

- (시기적 기준) 2024년 기준 최신 데이터 기준(건축물대장의 2024.12)

시기적 범위는 가능한 최신 데이터를 반영하기 위해 2024년 12월 기준의 건축물대장 정보를 기준시점으로 선정하였다.

- 분석데이터 목록

본 연구는 노후 정부청사의 유지관리 실태를 진단하기 위하여 건축물 속성, 공간정보, 인구통계 등 다양한 공공데이터를 통합하여 분석을 수행하였다.

[표 2-8] 활용데이터 목록

구분		데이터명	년도	출처
통계자료	인구	기초지자체 단위 인구수	2024	통계청
공간정보	행정구역 정보	센서스시군구경계	2024	국가공간정보포털
	건축물 정보	건축물대장정보	2024	세움터자료

출처: 연구진 작성

• 분석대상의 규모 및 기초 정보

건축물정보(건축물대장정보)를 토대로 분석 대상 건축물은 총 6,524동이며, 주요항목별로 ‘값없음’을 제외하고 항목이 기재된 데이터 신뢰도 수준은 다음 표와 같다. 또한 전체 대상 중 97.5%(6,361동)는 정확한 주소 기반의 좌표를 보유하고 있으며, 일부는 인근 좌표 또는 행정동 단위 대표좌표 해당하는 자료가 있음을 확인하였다.

[표 2-9] 건축물데이터 항목별 오류 현황

법령	용어	정의	범주
지상층수주소	6,505	0	100.00
지상층수	6,476	29	99.55
지하층수	4,669	1,836	71.78
사용승인일	6,159	346	94.68
연면적	6,502	3	99.95
용적율산정용연면적	6,473	32	99.51
건물명	3,886	2,619	59.74
건축동명칭	3,522	2,983	54.14

출처: 연구진 작성

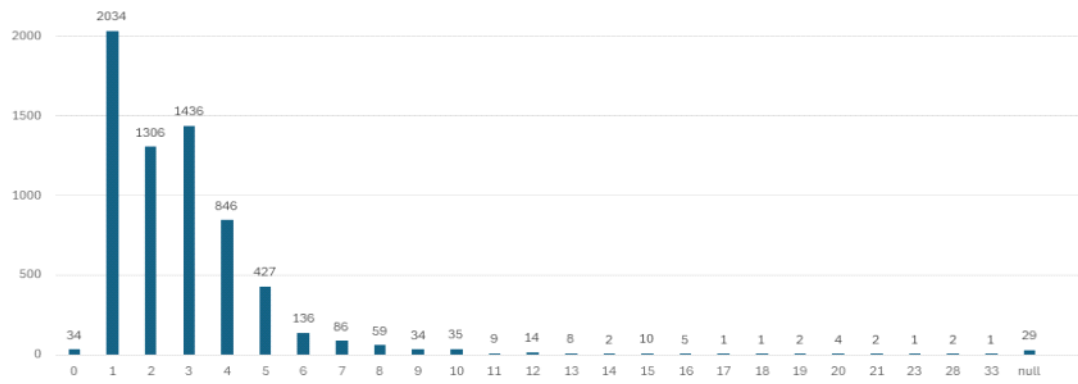
[표 2-10] 위치정보 정합

전체	개수	비율
정좌표	6,361	97.50%
인근좌표	144	2.20%
행정동 좌표	19	0.29%
전체	6,524	100%

출처: 연구진 작성

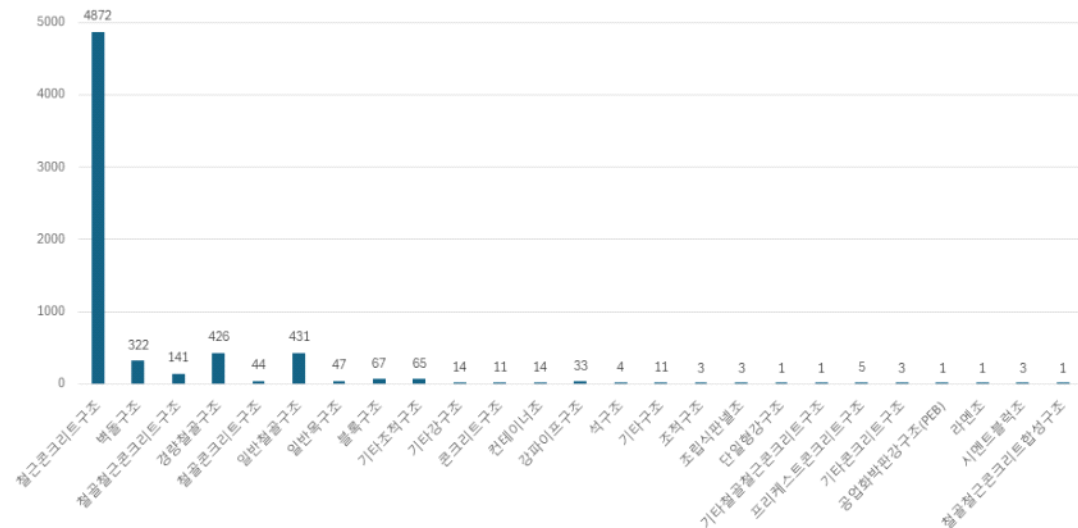
정부청사의 소유형태, 건축물 유형, 건물 규모에 대한 기초 통계 분석 결과는 다음과 같다. 우선, 소유 측면에서는 국가 단독 소유인 건축물이 전체의 99.06%, 즉 6,463동으로 압도적인 비중을 차지하고 있

으며, 나머지 0.94%(61동)은 국유-군유 또는 국유-도유 등의 공동소유 형태로 확인되었다. 다음으로, 건축물의 유형 구분에 따르면 전체 6,524동 중 '주건축물'로 구분된 건물이 5,674동(86.97%), '부속건축물'은 850동(13.03%)으로 나타났다. 즉, 분석 대상의 대부분은 실질적인 공공업무 수행이 이루어지는 중심 시설이며, 부속건물은 상대적으로 소수에 해당한다. 한편, 건물의 층수 분포는 4층 이하 저층건물이 전체의 86.17%(5,622동)로 높은 비중을 차지하고 있으며, 이 중에서도 1층 건물이 전체의 31.17%(2,034동)로 가장 많은 비율을 보였다. 이는 전국에 분포한 정부청사 상당수가 소규모·저층 단독청사 형태로 운영되고 있음을 시사한다. 건축물 구조별 분포를 살펴보면, 전체 정부청사 중 철근콘크리트 구조가 4,872동으로 전체의 74.68%를 차지하고 있으며, 그 외 철골구조(일반철골 431동, 경량철골 426동), 조적조(벽돌구조 322동) 순으로 조사되었다.



[그림 2-7] 건물층수별 동수 현황

출처: 연구진 작성



[그림 2-8] 건물구조별 동수 현황

출처: 연구진 작성

이러한 구조적 차이는 노후화의 속도, 리모델링 및 유지관리 난이도 차원에서 차이가 있을 수 있음을 시사하며, 향후 실증조사와 함께 유지관리 전략 수립의 기초자료로 활용될 수 있다.

② 분석 방법 및 현황

• 재고현황 및 지역별 분포 현황 분석

본 분석에서는 전국 정부청사의 물리적 현황을 종합적으로 파악하기 위해, 건축물대장 데이터를 기반으로 건물 수(동수), 총 연면적, 1동당 평균 연면적을 주요 분석 지표로 설정하였다. 먼저, 광역 및 기초 지자체 단위로 청사 재고의 총량을 연면적 기준으로 집계하고, 이를 기반으로 지역별 시설의 집중도 및 밀집도, 1동당 평균 연면적, 건물 동수 및 연면적 등을 비교하여 상·하위 그룹을 도출한다. 또한 수도권(서울·경기·인천)과 비수도권 간의 보유 청사 규모 및 비중 차이를 병행 분석함으로써, 지역 간의 청사 편중 현상이 존재하는지를 진단한다.

• 연도별 건립 추이 분석

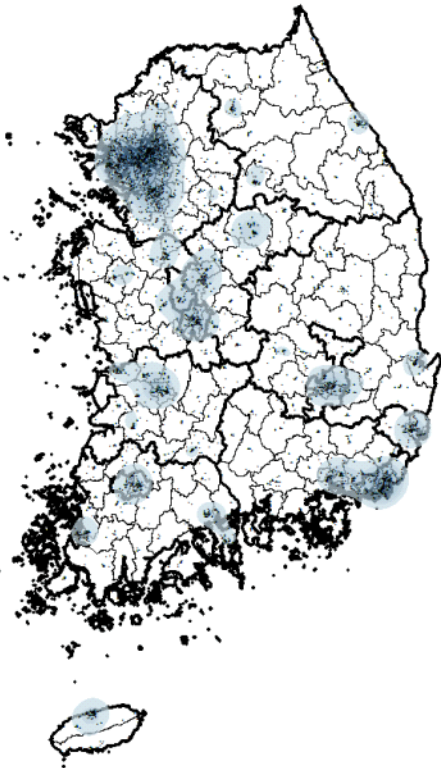
정부청사의 건립 시점과 양적 추이를 분석하기 위하여, 건축물대장 상 건립연도 항목을 기준으로 하여 1920년대부터 2020년대까지의 시계열 분포를 분석하였다. 또한 건립 시기의 규모 확대 양상과 수도권과 비수도권 간 건립 시점 차이를 중심으로 분석하여, 청사의 공급 시점과 지역 간 격차 원인을 해석하고자 하였다. 특히 특정 시점에 청사 건립이 집중된 양상이 있는지, 그러한 시기와 정책적 제도 변화(예: 지방자치제 확대 시행, 정부 조직 개편 등) 간의 연계를 함께 분석하여 행정환경 변화에 따른 청사 확충 흐름을 검토하였다.

• 노후화 추정 및 장래 재고 변화 예측

정부청사 자산의 노후도 진단 및 미래 재고 변화 예측을 위해, 본 연구에서는 건립 후 30년 경과를 노후 기준으로 설정하였다. 이 기준에 따라 2025년부터 2029년까지 연차별로 누적 노후 청사 수와 연면적을 산정하고, 연차별 노후화 진행 속도를 분석하기 위하여 선형회귀 분석 기법을 활용하였다. 더불어 지역별 인구, 고령화율, 경제성장률 등의 외부 변수와 연계하여, 시설 유지의 필요성과 재정부담을 분석하고, 연면적 대비 인구 및 GDP 비율을 활용하여 효율성을 평가하였다.

• 위험지수 분석 (경제적·사회적 위험 추정)

청사 노후화에 따른 잠재적 위험 요인을 종합적으로 수치화하기 위해 노후화에 따른 유지관리비용과 재난·복구비용을 경제적 부담 요소로 산정하여 위험지수를 도출하였다. 청사 운영 중단 시 발생 가능한 행정공백, 민원 증가 등의 사회적 손실을 사회적 위험비용으로 환산하고, 연도별 지수화하여 2025~2050년 위험도 증가 추세를 시각화 하였다.



[그림 2-9] 정부청사 전국 분포(6,524동) 및 밀집도출출처: 연구진 작성

위험계수는 건물 노후도, 면적, 지역 규모 등을 종합 고려하여 산출하고, 연차별 증감률 분석을 통해 우선 대응 대상과 시점을 도출하였다.

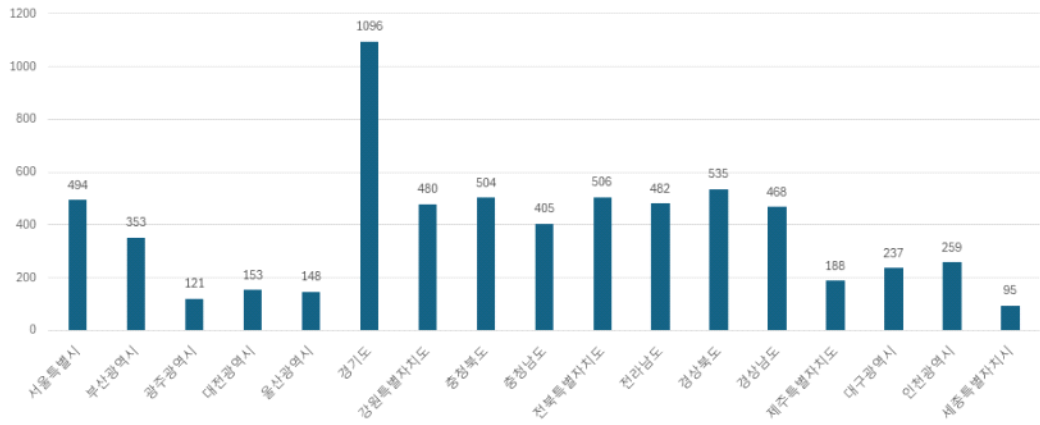
• 광역시·도 정부청사 분포 현황

전국 17개 광역지자체의 평균 청사 수는 약 384동, 평균 총 연면적은 약 1,136,705㎡로 나타났다. 이를 환산하면, 1동당 평균 연면적은 약 2,962㎡ 수준으로 산출된다. 지역별로 살펴보면, 청사 동수가 가장 많은 지역은 경기도로 총 1,096동이며, 가장 적은 지역은 세종특별자치시로 95동에 불과한 것으로 나타났다. 한편 청사 총 연면적이 가장 넓은 지역 또한 경기도로 총 3,380,573㎡로 조사되었으며, 가장 적은 지역은 제주특별자치도(326,246㎡)로 조사되었다. 지역별 1동당 평균 연면적은 세종특별자치시가 11,528㎡/동으로 가장 넓고, 제주특별자치도는 1,735㎡/동으로 가장 좁은 것으로 나타났으며, 즉 세종시의 경우 대형 청사의 비율이 높고, 제주특별자치도는 소형 청사의 비율이 높은 것을 예측할 수 있다. 전반적으로는 8대 특·광역시에는 대형청사(1동당 면적이 넓은 청사)의 비중이 높고, 일반 광역시도는 소형청사(1동당 면적이 작은 청사)의 비중이 높게 나타났다.

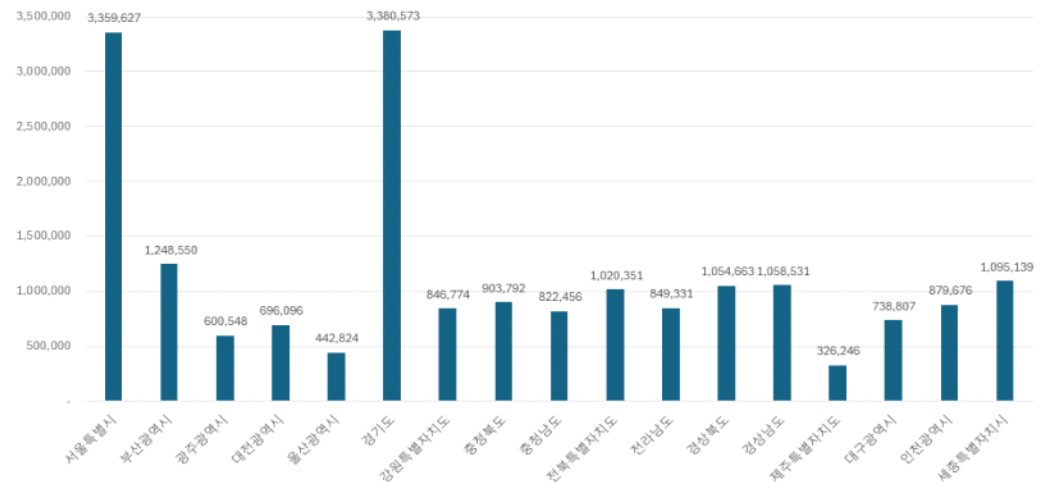
[표 2-11] 시·도별 청사 보유 규모 현황

시도	건물 수	연면적 합계(㎡)	1동당 평균 연면적(㎡/동)
서울특별시	494	3,359,627	6,801
부산광역시	353	1,248,550	3,537
광주광역시	121	600,548	4,963
대전광역시	153	696,096	4,550
울산광역시	148	442,824	2,992
대구광역시	237	738,807	3,117
인천광역시	259	879,676	3,396
세종특별자치시	95	1,095,139	11,528
경기도	1,096	3,380,573	3,084
강원특별자치도	480	846,774	1,764
충청북도	504	903,792	1,793
충청남도	405	822,456	2,031
전북특별자치도	506	1,020,351	2,017
전라남도	482	849,331	1,762
경상북도	535	1,054,663	1,971
경상남도	468	1,058,531	2,262
제주특별자치도	188	326,246	1,735
합계	6,524	19,323,984	2,962
평균	384	1,136,705	2,962

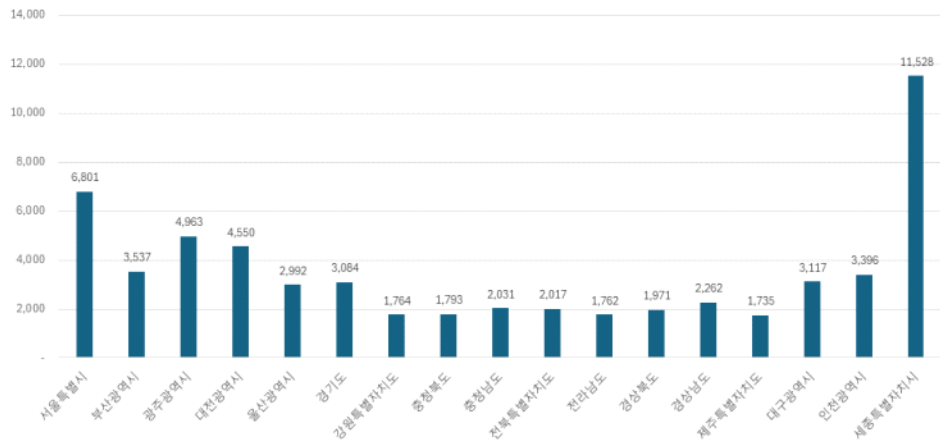
출처: 연구진 작성



[그림 2-10] 광역시도별 정부청사 동수 합계(단위: 동)
출처: 연구진 작성



[그림 2-11] 광역시도별 정부청사 연면적 합계(단위: 제곱미터)
출처: 연구진 작성

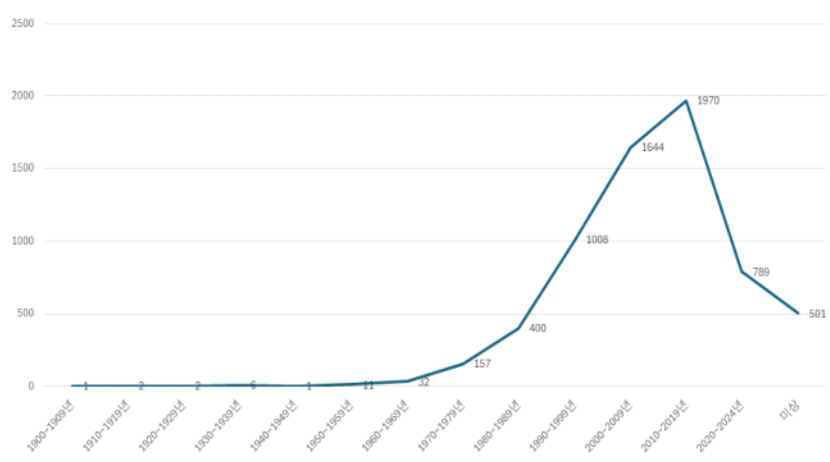


[그림 2-12] 광역시도별 정부청사 1당당 평균연면적(단위: 제곱미터)
출처: 연구진 작성

③ 정부청사 건립 동향

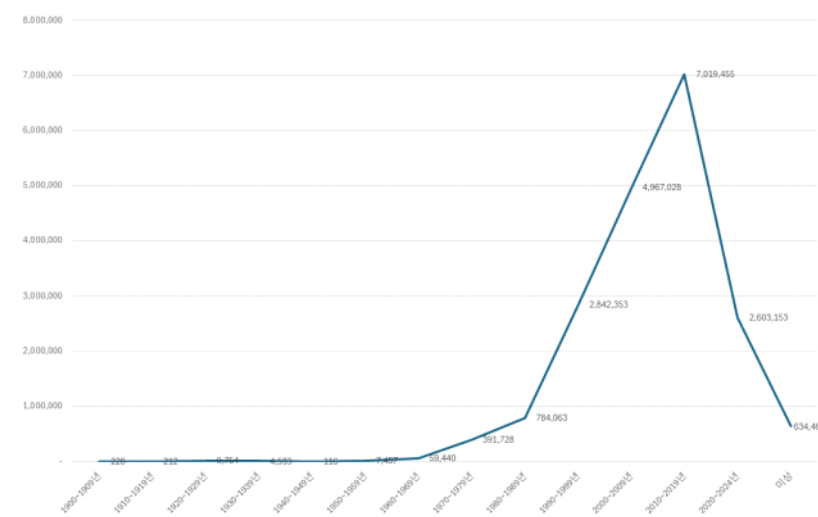
■ 연도별 건립 추이

정부청사의 건립은 1920년대를 시작으로 초기에는 소규모로 건립되었고, 1960년대 이후 본격적인 행정 수요 증가와 함께 건립 건수가 급증하기 시작했으며, 가장 활발했던 시기는 2010년대(2010~2019년)로, 이 시기 동안 가장 많은 청사가 건립되었다. 1920~1940년대에 건립된 청사는 대부분 연면적 1,000㎡ 이하의 소형 청사가 주류였으나, 1980~2000년대에는 대형 청사의 건립 비중이 빠르게 증가하였다. 특히 1990년대 이후에는 연면적 3만㎡를 초과하는 단일 청사도 나타나기 시작한 것으로 조사되었다. 청사의 연면적 확대는 관리비 및 유지보수 비용의 상승으로 이어지는데, 1990년대 이후 건립된 대형 청사의 경우 리모델링, 스마트화, 에너지 효율화 수요가 증가하고 있어 재난안전·설비관리 등 복합 리스크 대응의 필요성이 심화될 우려가 있다.



[그림 2-13] 연도별 정부청사 건립 추이 (동수 기준)

출처: 연구진 작성



[그림 2-14] 연도별 정부청사 건립 추이 (연면적 기준)

출처: 연구진 작성

■ 지역별 건립 동향

전국 대부분의 광역시도에서 2000년대 이후를 기점으로 정부청사 건립이 활발히 이루어졌으며, 청사 규모(연면적)도 과거에 비해 급격히 확대되는 양상을 보이고 있다. 이는 행정 수요 증가와 함께 지역 균형발전 정책, 공공서비스 강화 등의 정책적 배경이 영향을 미친 것으로 해석된다.

특·광역시인 경우에는 건립 동수는 적은 반면, 1동당 연면적이 넓은 대형 청사 중심의 건립 패턴이 뚜렷하게 나타난다. 이는 복합행정 기능을 집약하거나 대규모 통합청사 방식의 계획이 반영된 결과로 보인다. 반면, 일반 광역시도는 건립 동수는 많지만 개별 청사의 규모는 작아 소규모·단일기능 청사가 주를 이루는 것으로 예측할 수 있다. 서울특별시, 충청남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도 등 일부 광역시도에서는 1970년대 이전에 건립된 대규모 청사를 2010년대 이후 일부 재건축하였으나, 전면적인 대체가 어려워 기존 청사의 물리적·기능적 한계가 여전히 존재한다. 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 강원특별자치도 등은 2000년대에 재건축을 목적으로 다수의 청사를 건립한 지역으로, 2030년대에는 준공 후 30년 이상 경과할 것으로 예상됨에 따라, 선제적인 유지관리 체계 수립이 우선적으로 요구된다. 전북특별자치도, 전라남도 등은 2010년대 이후 청사 건립이 집중된 지역으로, 현재는 비교적 신축 건물이 많지만, 향후 2040년대에 들어서면서 순차적인 노후화가 진행될 것으로 예상된다. 이에 따라 장기적인 관점에서 운영 효율성과 시설 통합관리 전략을 조기에 수립하는 것이 중요하다.

[표 2-12] 건립시기별 지역별 정부청사 건립동수

	1900 ~ 1909	1910 ~ 1919	1920 ~ 1929	1930 ~ 1939	1940 ~ 1949	1950 ~ 1959	1960 ~ 1969	1970 ~ 1979	1980 ~ 1989	1990 ~ 1999	2000 ~ 2009	2010 ~ 2019	2020 ~ 2024	미상
서울특별시	0	0	1	2	0	5	5	30	28	77	71	165	62	48
부산광역시	0	0	1	0	1	4	6	13	36	77	82	72	28	33
광주광역시	0	0	0	0	0	0	0	0	6	13	50	27	15	10
대전광역시	0	0	0	0	0	0	1	1	5	29	41	40	19	17
울산광역시	0	0	0	0	0	0	1	0	4	32	34	62	6	9
대구광역시	0	0	0	1	0	0	3	6	12	46	57	65	30	18
인천광역시	0	0	0	0	0	0	1	4	13	42	71	68	49	10
세종 특별자치시	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	9	63	18	0
경기도	0	0	0	1	0	1	3	13	57	154	343	320	123	81
강원 특별자치도	0	0	0	0	0	0	4	7	30	75	139	136	59	30
충청북도	0	0	0	0	0	0	0	19	49	70	110	152	66	38
충청남도	0	0	0	0	0	0	1	1	16	54	103	142	56	32
전북 특별자치도	1	0	0	0	0	0	3	31	31	72	137	152	60	19
전라남도	0	2	0	2	0	1	1	6	31	66	134	137	49	53
경상북도	0	0	0	0	0	0	1	11	32	78	123	151	79	60
경상남도	0	0	0	0	0	0	1	6	19	69	119	166	61	27
제주 특별자치도	0	0	0	0	0	0	1	9	31	49	21	52	9	16

출처: 연구진 작성

[표 2-13] 건립시기별 지역별 정부청사 건립연면적

	1900 ~ 1959	1960 ~ 1969	1970 ~ 1979	1980 ~ 1989	1990 ~ 1999	2000 ~ 2009	2010 ~ 2019	2020 ~ 2024	미상
서울특별시	19256	32,592	202,701	149,766	649,211	644,064	1,111,706	402,796	147,536
부산광역시	1162	2,018	15,604	86,928	278,550	395,492	290,601	136,243	41,953
광주광역시	-	-	-	24,924	92,261	262,553	128,684	59,413	32,712
대전광역시	-	1,387	4,627	18,193	161,845	232,646	161,805	75,367	40,226
울산광역시	-	1,851	-	10,570	47,710	137,924	214,858	17,668	12,242
대구광역시	-	5,787	14,113	37,007	123,838	211,033	193,152	121,986	31,892
인천광역시	872	781	5,863	18,234	104,661	323,569	280,488	128,889	16,319
세종특별자치시	-	-	-	-	4,677	13,657	805,918	270,887	-
경기도	390	1,473	13,798	146,193	453,653	1,014,330	1,198,827	470,449	81,459
강원특별자치도	-	1,510	2,674	33,939	102,622	305,556	292,809	81,854	25,809
충청북도	-	-	27,663	57,221	79,809	227,183	350,960	132,721	28,235
충청남도	-	2,311	2,909	17,734	90,860	158,736	394,774	125,066	30,066
전북특별자치도	228	397	31,086	40,472	112,957	326,466	366,890	125,843	16,012
전라남도	393	334	12,959	33,821	105,838	225,713	306,727	132,749	30,797
경상북도	-	2,759	15,744	42,663	137,896	206,982	435,235	153,843	59,541
경상남도	-	762	30,726	33,999	207,397	237,911	386,470	134,264	27,001
제주특별자치도	-	5,478	11,260	32,397	88,570	43,211	99,551	33,117	12,662

출처: 연구진 작성

[표 2-14] 건립시기별 지역별 정부청사 1동당 건립연면적

	1900 ~ 1909	1910 ~ 1919	1920 ~ 1929	1930 ~ 1939	1940 ~ 1949	1950 ~ 1959	1960 ~ 1969	1970 ~ 1979	1980 ~ 1989	1990 ~ 1999	2000 ~ 2009	2010 ~ 2019	2020 ~ 2024	미상
서울특별시			9,454	1,562		1,336	6,518	6,757	5,349	8,431	9,071	6,738	6,497	3,074
부산광역시			300		116	187	336	1,00	2,415	3,618	4,823	4,036	4,866	1,271
광주광역시									4,154	7,097	5,251	4,766	3,961	3,271
대전광역시							1,387	4,627	3,639	5,581	5,674	4,045	3,967	2,366
울산광역시							1,851		2,643	1,491	4,057	3,465	2,945	1,360
대구광역시				-			1,929	2,352	3,084	2,692	3,702	2,972	4,066	1,772
인천광역시							781	1,466	1,403	2,492	4,557	4,125	2,630	1,632
세종 특별자치시										935	1,517	12,792	15,049	
경기도				390			491	1,061	2,565	2,946	2,957	3,746	3,825	1,006
강원 특별자치도							377	382	1,131	1,368	2,198	2,153	1,387	860
충청북도								1,456	1,168	1,140	2,065	2,309	2,011	743
충청남도							2,311	2,909	1,108	1,683	1,541	2,780	2,233	940
전북 특별자치도	228						132	1,003	1,306	1,569	2,383	2,414	2,097	843
전라남도		106		74		33	334	2,160	1,091	1,604	1,684	2,239	2,709	581
경상북도							2,759	1,431	1,333	1,768	1,683	2,882	1,947	992
경상남도							762	5,121	1,789	3,006	1,999	2,328	2,201	1,000
제주 특별자치도							5,478	1,251	1,045	1,808	2,058	1,914	3,680	791

출처: 연구진 작성

■ 장래 노후시설 누적 예상

• 누적 현황 및 추세

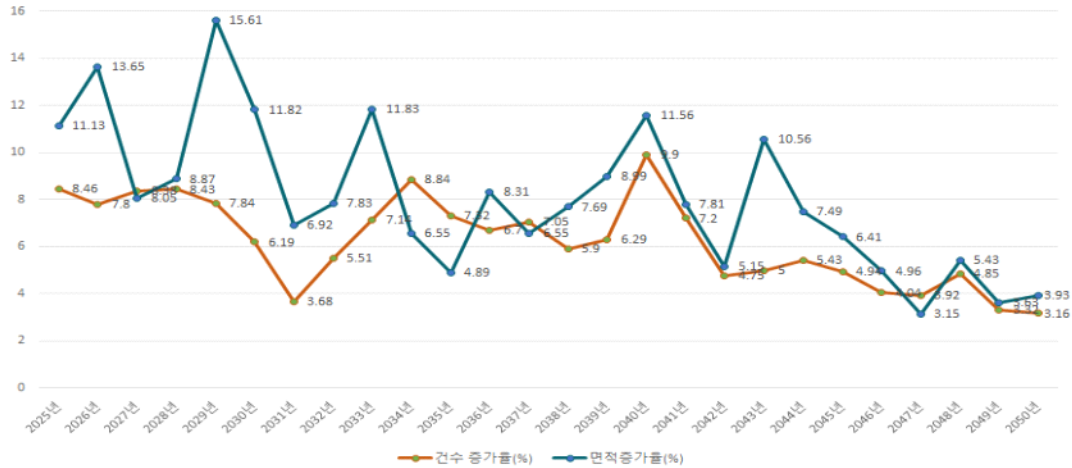
2025년 기준 준공 후 30년을 초과한 정부청사는 약 1,218동이며, 이에 해당하는 총 연면적은 약 245만㎡로 추정된다.³⁴⁾ 청사의 준공 연도를 기준으로, 매년 30년 사용연한을 초과하게 되는 청사들을 누적하여 분석한 결과, 2029년까지 약 1,664동, 총 378만㎡ 규모의 청사가 노후 시설로 편입될 것으로 전망된다. 특히 1990년대에 대규모로 건립된 청사들이 본격적으로 노후화 기준(30년)을 초과하는 2020년대 중반을 기점으로, 노후화 속도가 가속화되는 양상이 나타나며, 2040년에 연 누적 증가율이 약 9.9%로 최고치에 도달할 것으로 예상된다. 청사 연면적 기준으로는 2029년경에 15.61%의 최고 누적 증가율을 기록할 것으로 분석된다. 이에 따라 2025년부터 2035년 사이가 노후 청사 관리 정책의 집중 대응 시점이 될 가능성이 높으며, 이러한 누적 추세를 고려한 리모델링, 개보수, 단계적 철거 및 신축 등 유지관리 중장기 계획이 필요하다고 할 수 있다.

[표 2-15] 장래 노후청사(사용연한 30년 이상) 누적 현황 변동

연도	노후청사 누적 동수	건수 증가율(%)	노후청사 누적면적	면적증가율(%)
2025년	1,218	8.46	2,446,804	11.13
2026년	1,313	7.80	2,780,756	13.65
2027년	1,423	8.38	3,004,520	8.05
2028년	1,543	8.43	3,270,935	8.87
2029년	1,664	7.84	3,781,462	15.61
2030년	1,767	6.19	4,228,541	11.82
2031년	1,832	3.68	4,521,158	6.92
2032년	1,933	5.51	4,875,099	7.83
2033년	2,071	7.14	5,451,882	11.83
2034년	2,254	8.84	5,809,041	6.55
2035년	2,419	7.32	6,093,125	4.89
2036년	2,581	6.70	6,599,390	8.31
2037년	2,763	7.05	7,031,362	6.55
2038년	2,926	5.90	7,572,131	7.69
2039년	3,110	6.29	8,252,906	8.99
2040년	3,418	9.90	9,206,589	11.56
2041년	3,664	7.20	9,925,606	7.81
2042년	3,838	4.75	10,437,227	5.15
2043년	4,030	5.00	11,539,292	10.56
2044년	4,249	5.43	12,403,767	7.49
2045년	4,459	4.94	13,199,000	6.41
2046년	4,639	4.04	13,853,102	4.96
2047년	4,821	3.92	14,289,761	3.15
2048년	5,055	4.85	15,065,500	5.43
2049년	5,223	3.32	15,613,089	3.63
2050년	5,388	3.16	16,226,044	3.93

출처: 연구진 작성

34) 본 수치는 멸실·철거 등의 이력을 고려하지 않은 순수 연도 기준 노후 산정 결과임로, 실제 관리 대상은 이보다 다소 차이가 있을 수 있다.



[그림 2-15] 노후청사 누적 동수 및 면적 증가율(2025-2050, 단위: %)

출처: 연구진 작성

• 인구증감 및 경제성장률을 고려한 노후청사 증가 추이

노후청사 대응전략 수립 시 단순한 물리적 노후도뿐만 아니라, 지역별 공공서비스 수요와 행정 인프라 유지 역량 등을 종합적으로 고려해야 할 필요가 있다.

통계청 장래인구추계에 따르면 국내 총인구는 2025년 5,193만 명에서 2050년 4,558만 명으로 약 635만 명 감소할 것으로 전망되며, 연평균 인구성장률은 -0.1% 내외의 감소세를 보일 예정이다. 동시에 한국개발연구원(KDI)에서는 국내 경쟁성장률은 2025년 2%에서 점차 둔화되어 2035년 이후에는 0%대 경쟁성장률을 보일 것으로 예측하고 있다. 이와 같은 인구 감소 및 경제성장률 둔화 추세는 향후 정부청사의 수요 감소와 유지관리 재정 부담 증가로 이어질 수 있다. 따라서 인구 증가율과 경제성장률 추이를 바탕으로 향후 공공청사의 수요 대비 유지관리 능력, 재정 투자 여력, 행정 수요 집중도 등을 예측하고, 이를 노후청사 대응 전략의 기초자료로 활용하여야 한다.

• 노후청사의 누적 건수 및 연면적

2025년부터 2050년까지 노후청사는 지속적으로 누적되어가는 양상을 보이며, 시간 경과에 따라 증가 속도는 점차 완만해지는 추세를 나타낸다. 이러한 경향은 향후 신규 청사의 건립 감소, 기존 노후청사의 철거 및 리모델링과 같은 정책적 개입이 증가할 가능성을 반영한다. 그리고 동수 증가보다 총 연면적의 증가폭이 더 가파르게 나타나고 있는데, 이는 최근 수십 년간 건립된 정부청사가 대형화되고 있음을 시사한다. 따라서 향후 노후화될 청사도 대형 건물이 많아질 것으로 예측되기 때문에 단순히 건물 동수보다는 면적 기반의 유지관리 전략이 더욱 중요해질 것으로 전망된다.

• 인구성장률을 고려한 노후청사의 누적 추이

국내 총인구는 2025년 5,193만 명에서 2050년 4,558만 명으로 약 12.2% 감소할 것으로 예상되는 반면, 노후청사는 꾸준히 증가할 것으로 보인다. 이로 인해 1인당 유지관리해야 할 노후청사의 수와 면적이 증가하게 되며, 이는 행정서비스 제공 효율성의 저하, 민원 대응력 저하, 지역 간 인프라 격차 확

대 등의 사회적 문제로 이어질 수 있다. 국민 한 사람당 감당해야 할 공공시설 부담이 점차 가중된다는 점에서, 지방소멸 및 고령화가 빠르게 진행되는 지역일수록 청사 축소, 통합, 기능 전환 등 대응전략의 수립이 시급하다.

[표 2-16] 연도별 인구 및 경제성장률 추이

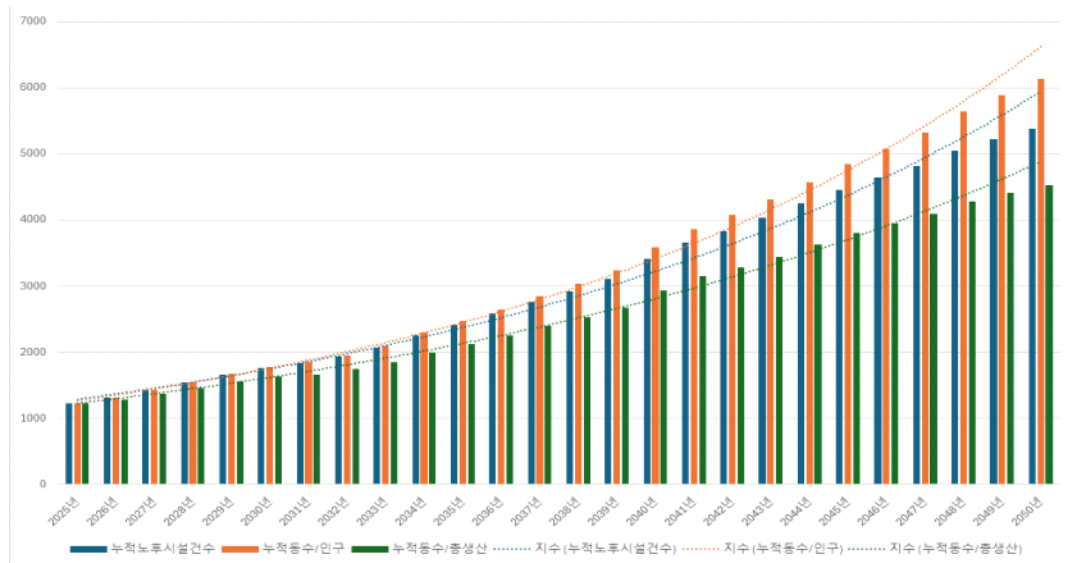
연도	총인구 (천 명)	전년 대비 인구 성장률 (%)	국내총생산 (조원)	경제성장률 (%)
2025년	51,930	-0.1	2,200.00	2
2026년	51,880	-0.1	2,241.80	1.9
2027년	51,820	-0.12	2,282.15	1.8
2028년	51,750	-0.13	2,320.95	1.7
2029년	51,670	-0.15	2,358.08	1.6
2030년	51,580	-0.17	2,392.45	1.5
2031년	51,470	-0.21	2,418.78	1.4
2032년	51,340	-0.25	2,443.97	1.3
2033년	51,190	-0.29	2,466.93	1.2
2034년	51,020	-0.33	2,488.14	1.1
2035년	50,830	-0.37	2,507.05	1
2036년	50,620	-0.41	2,522.09	0.9
2037년	50,390	-0.45	2,537.22	0.8
2038년	50,140	-0.5	2,547.37	0.7
2039년	49,870	-0.54	2,552.46	0.6
2040년	49,580	-0.58	2,557.47	0.5
2041년	49,270	-0.62	2,562.48	0.5
2042년	48,940	-0.66	2,567.49	0.5
2043년	48,590	-0.7	2,572.50	0.5
2044년	48,220	-0.74	2,577.51	0.5
2045년	47,830	-0.78	2,582.52	0.5
2046년	47,420	-0.82	2,587.54	0.5
2047년	46,990	-0.86	2,592.55	0.5
2048년	46,540	-0.9	2,597.56	0.5
2049년	46,070	-0.94	2,602.57	0.5
2050년	45,580	-0.98	2,615.58	0.5

출처: 통계청 장래인구추이(인구성장률), KDI 2023~2060년 중장기 경제전망(경제성장률)

• 경제성장률을 고려한 노후청사의 누적 추이

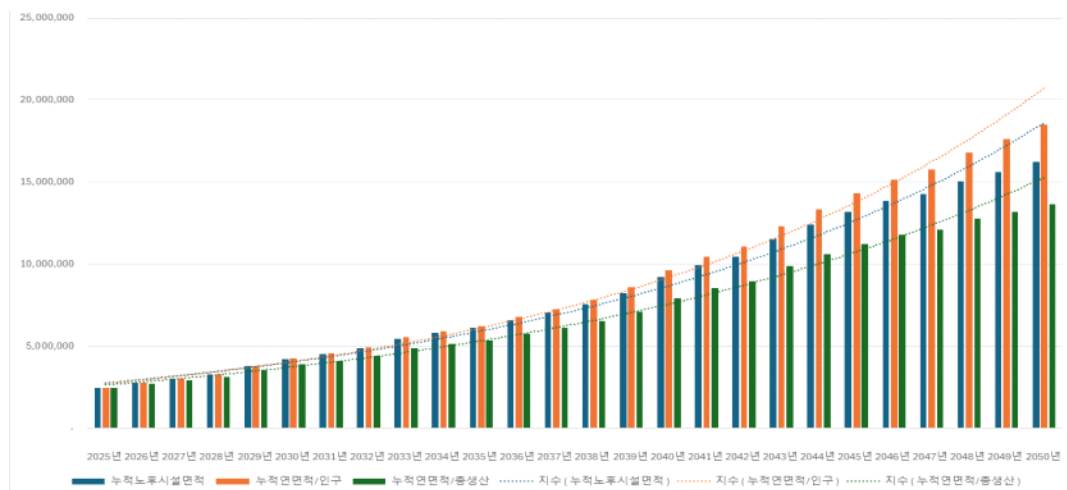
국내 GDP는 2025년 2,200조 원에서 2050년 2,615조 원으로 증가할 것으로 예측된다. 그러나 경제성장률은 앞에서 보았듯이 같은 기간 동안 2%에서 0.5%까지 점진적으로 둔화될 전망이다. 따라서 절대적 재정 여력은 증가할 수 있으나, 국가가 감당할 수 있는 여유 재정의 폭은 상대적으로 축소될 가능성이 존재한다.

노후청사 관리와 같은 정기적 지출 분야는 경제성장률의 둔화와 함께 중장기적 예산 배분 우선순위에 밀려날 위험이 있다. 이로 인해 2040년 이후에는 노후청사 유지관리 부담이 다시금 재정적 리스크로 부각될 수 있다.



[그림 2-16] 인구 및 경제성장률을 고려한 노후청사 동수 누적 추이 비교 분석

출처: 연구진 작성



[그림 2-17] 인구 및 경제성장률을 고려한 노후청사 연면적 누적 추이 비교 분석

출처: 연구진 작성

[표 2-17] 인구성장률 및 경제성장률을 고려한 노후청사 누적 추이

연도	누적연면적/인구*10	누적동수/인구*10	누적연면적/총생산	누적동수/총생산
2025년	511.20	0.225	1,206.67	0.53
2026년	554.82	0.246	1,283.98	0.57
2027년	606.88	0.270	1,378.02	0.61
2028년	706.04	0.293	1,574.26	0.65
2029년	793.47	0.314	1,738.65	0.69
2030년	850.46	0.326	1,833.55	0.70
2031년	921.03	0.346	1,959.88	0.74
2032년	1,035.70	0.374	2,175.68	0.79
2033년	1,108.51	0.411	2,300.21	0.85
2034년	1,167.44	0.444	2,393.87	0.91
2035년	1,270.85	0.477	2,576.62	0.97
2036년	1,361.46	0.515	2,732.53	1.03
2037년	1,474.99	0.550	2,929.37	1.09
2038년	1,618.12	0.590	3,184.94	1.16
2039년	1,818.11	0.655	3,552.22	1.28
2040년	1,973.77	0.708	3,826.41	1.37
2041년	2,090.02	0.748	4,018.59	1.44
2042년	2,329.30	0.792	4,439.98	1.51
2043년	2,523.99	0.843	4,767.38	1.59
2044년	2,708.28	0.893	5,066.64	1.67
2045년	2,867.12	0.938	5,310.09	1.74
2046년	2,983.99	0.984	5,468.55	1.80
2047년	3,176.38	1.043	5,757.20	1.89
2048년	3,324.76	1.089	5,956.90	1.95
2049년	3,491.72	1.136	6,180.95	2.01
2050년	3,674.99	1.195	6,404.16	2.08

출처: 연구진 작성

• 누적추이를 통한 시사점 및 대응 방안 고려

정부청사의 노후화는 연도별 건립 추이와 인구·경제 지표와의 관계를 통해 중장기적 리스크로 현실화되고 있음을 알 수 있으며, 이에 따라 다음과 같은 시사점과 정책적 대응이 요구된다. 첫째 노후청사에 대한 단계적 리모델링과 전략적 우선순위 설정이 시급하다. 사용연한 30년을 초과하는 청사가 매해 빠른 속도로 증가한 것과 반대로 낮은 경제성장률, 인구 감소 등을 고려했을 때, 개별 청사의 물리적 상태뿐 아니라 지역적 수요, 기능 적합성, 경제성 등을 종합적으로 판단하여 리모델링 대상의 우선순위를 설정할 필요가 있다. 둘째, 지속 가능한 청사 유지관리 체계 구축이 필수적이다. 단순한 대응을 넘어 체계적인 유지보수 계획을 수립하기 위해서는 건축물 이력정보 기반의 자산관리체계, 예방·예측적 정기 점검 시스템을 적극 도입하여야 하며, 이를 위해서는 예산의 안정적 확보 및 국가 차원의 장기 재정운영계획과 연계된 청사관리 로드맵 수립이 필요하다. 셋째, 장기적 관점에서 도시 및 시설계획의 재설계가 필요하다. 인구 구조 변화와 지역 간 행정 수요의 차별화가 심화되는 상황에서, 향후 청사 수급은 단순한 공급 확대보다는 공간 재편과 기능 재조정을 중심으로 접근할 필요가 있다. 마지막으

로, 이는 첫 번째와 연결될 수 있는 부분인데, 경제성장률 둔화로 인한 재정 운용의 제약 가능성을 고려하여, 자원의 효율적 배분과 투자 재정 전략 마련이 필수적이다. 중장기적으로는 고정 자산의 유지관리 부담이 누적될 가능성이 높기 때문에, 정부는 재정 건전성 유지를 위한 사전 대응 전략으로서 청사 유지관리 적립기금 마련, 유지관리 성과 기반의 투자 결정 체계 마련, 민간 협력형 시설관리 도입 등 유지관리를 위한 전략 수립이 요구된다.

④ 분석 요약 및 시사점 35)

• 시설 재고의 양적 팽창과 질적 노후화의 동시 진행

전체 국유 업무시설의 국가 단독 소유 비율은 99.1%, 4층 이하 중소형 청사 비율은 86.2%로, 행정 기능이 분산된 구조임을 예상할 수 있다. 이러한 구조는 주민 접근성 확보에는 유리하지만 시설 유지·관리비 증가와 인프라 비효율을 유발할 수 있다.

또한 1980년대에서 2000년대 집중 건립된 청사들이 2025년 이후 대거 노후 구간에 진입함에 따라, 재고 총량 대비 노후비율은 향후 20년 내 급격히 상승할 것으로 예측된다. 이러한 상황에서 수도권은 단일 청사 규모의 대형화 측면에서 개별 청사의 유지관리 비용에 부담이 우려되는 반면, 기초지자체의 경우 소형 노후청사의 지역적 분산으로 인한 시설 노후화 및 행정서비스의 이중 부담을 예상할 수 있다.

• 지역 간 청사 규모와 재정 부담의 격차가 확대될 가능성

전국에서 경기도가 가장 많은 청사를 보유하고 있고, 세종시는 1동당 평균면적이 가장 넓은 것으로 조사되었다. 한편 수도권(서울·경기·인천)은 청사 수보다 면적 집중도가 높아 대형화된 행정시설의 밀집 구조를 지니며, 반면 군 단위 등 비수도권 지역은 소형청사의 비중이 높아 청사 당 고정비용이 높은 구조이다. 따라서 인구 감소와 행정수요 축소로 인해 비효율과 재정 부담이 누적될 가능성이 우려된다.

• 인구 감소 및 경제 성장 둔화에 따른 유지관리 대응력 저하

향후 25년간 인구는 지속적으로 감소하고, GDP 성장률은 둔화되며, 청사당 1인당 관리 부담은 가중될 것으로 예측된다. 이는 장기적으로 국민 1인당 공공시설 유지비가 증가함을 의미하며, 공공서비스의 질적 저하와 재정 건전성 악화로 이어질 수 있다.

• 데이터 기반 시설관리 체계 고도화 및 장기적 재정계획과 연계한 운영 전략 마련

노후청사에 대한 대응은 단기 보수 수준을 넘어, 중장기적 도시재생, 행정서비스 재배치, 공공자산 재편 등의 맥락 속에서 통합적으로 접근해야 한다. 그러나 이를 위해서는 단순 재정계획 수립을 넘어 건축물의 상태를 객관적으로 점검할 수 있는 실시간 모니터링 시스템 구축이 필수적이다. 현재 건축물 대장정보는 건물명, 구조, 위치 등 핵심 속성의 누락률이 높아, 전면적 DB 정비와 함께 통합 유지관리 시스템 기반 정책결정 체계 구축이 요구된다. 특히 구조·용도·입지·노후도·에너지 성능을 통합 고려한 디지털 자산지도 구축과 위험지수 기반의 투자우선순위 평가모형 개발이 병행될 필요가 있다.

35) 건물명과 건축동 명칭 등의 데이터 누락률이 40~45% 이상으로, 데이터 기반 정책 결정의 정합성에 한계 있을 수 있다.

[표 2-18] 부문별 주요 시사점

영역	주요 시사점	수정 및 보완 사항
1. 시설관리	노후화의 선제적 대응 필요	'위험지도 기반의 리모델링 우선순위 체계' 구축 필요. 현장점검 기반 DB와 연계하여 현실성 강화
2. 공간전략	소형 청사의 집약 및 복합화	읍·면 청사 통합 모델 → 주민센터, 보건지소, 작은도서관 등 복합 공공 서비스 허브로 기능 전환
3. 재정전략	청사 관리비용 증가에 대한 장기 재정계획 필요	B/C분석 기반 우선순위 사업구조화, 국가+지자체 공동투자모델구체화 필요
4. 법제도 개선	「공공청사 관리 기본법」 제정 검토	수명주기 관리, 의무 점검, 리모델링 대상 지정 등 표준적 운영체계 법제화 추진 필요
5. 데이터 정합성	건축물대장 기반 분석의 신뢰도 확보 필요	건축동명, 구조정보 등 누락 항목 정비 및 정기적 갱신 시스템 마련 필요

출처: 연구진 작성

2) 정부청사 유지관리 예산 현황

① 조사 개요

■ 조사 목적

건축물은 준공 이후 지속적인 관리가 요구되며, 이에 따른 예산은 장기적으로 누적된다. 국내외를 막론하고 노후화된 청사에 대한 유지관리 비용은 공공 재정 부담의 주요 요소로 부각되고 있다. 본 조사는 이러한 문제의식을 바탕으로, 기획재정부의 자료를 토대로 국내 정부청사의 유지관리 예산 현황을 개괄적으로 파악하고자 한다.

■ 조사 범위 및 주요 항목

조사 대상은 중앙정부 소속 각 부처 청사를 대상으로 하며, 조사 대상 사업은 정부청사와 관련된 신축 관련(신축, 취득, 건립)과 유지관리(유지보수, 리모델링, 개보수, 증축) 항목으로 한정하였다. 분석 기간은 2016년부터 2025년까지의 회계연도를 기준으로 진행하였다.

[표 2-19] 정부청사 유지관리 관련 예산 조사 개요

유형	주요내용
조사 기간	최근 10개 회계연도(2016년 ~ 2025년)
분석 자료	기획재정부 세출/지출 세부사업 예산편성현황(총액) (출처: 재정정보공개시스템)
조사 단위	정부청사를 대상으로 한 신축, 증축, 유지보수, 리모델링 등 청사 관련 예산 사업
주요 분석항목	부처별 정부청사 관련 예산 사업 현황 사업 유형별 예산 규모 변화 및 추이 예산 구조의 특성과 주요 변화 요인

■ 분석 대상 및 자료 처리 기준

본 조사는 기재부 세출·지출 예산편성자료를 바탕으로 ‘청사 관련 예산’에 해당하는 세부사업을 식별하고 추출하는 방식으로 진행되었다. 청사 관련 예산은 키워드 분석을 통해 1차 분류하였으며, ‘신축’, ‘취득’, ‘건립’, ‘리모델링’, ‘유지’, ‘보수’, ‘관리’, ‘증축’ 등 포괄적인 유지관리 행위 항목을 중심으로 추출하였다.

이후 예산 항목 중 유지관리 행위와 직접적 관련이 없는 사업(예: 인건비, 경비, 정보화, 연구개발, 임대, 부지이전 등)은 1차적으로 제외하였다.³⁶⁾ 또한 청·관사 예산 이외 항목에 대해 개별 검토를 거쳐 다음과 같은 분야를 분석 대상에서 제외하였다.³⁷⁾

36) 추가로 임대, 매입, 획득, 이전 등 건축행위 외 개념이 포함된 것으로 판단되는 키워드 제외

37) 국방(국방부일체), 보건 의료(지역보건소, 국립병원 등), 교육(학교, 부처별 교육·훈련소 등), 복지·문화체육관광(체육관, 박물관 등), 연구개발(R&D센터 등), 기타 기반시설(공장, 창고, 에너지설비 등) 등

② 분석 결과

■ 부처별 정부청사 ‘신축 관련’ 및 ‘유지관리’ 예산 현황

• 최근 10개년 중앙부처 ‘신축 관련’ 및 ‘유지관리’ 예산

2016년부터 2025년까지 최근 10년간 정부 부처가 집행한 청사 관련 예산 사업의 편성 현황을 바탕으로, 부처별 예산 규모 및 변화 추이를 종합적으로 분석하였다. 분석 결과, 정부청사 ‘신축 관련’ 및 ‘유지관리’ 예산 총액은 10년 전 대비 지속적으로 증가한 것으로 나타났다. 예산 규모는 2016년부터 2020년까지 큰 차이가 없었지만, 2021년도에는 전년도 대비 약 31.4% 증가하였고 이러한 높은 예산 추이가 다음 해까지 지속되었다. 이러한 예산 증가 원인에 대해서는 후술하겠지만, ‘리모델링’, ‘건립’ 사업의 예산 증가와 맞물려 있으며 세부적으로는 ‘노후 청사 리모델링’, ‘에너지 성능 개선 사업’ 등이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다.

가장 높은 예산이 편성된 부처는 기획재정부로, 10년간 총 8조 2,431억원이 편성되었으며, 이는 전체 청사 유지관리 예산 규모의 50%에 해당한다. 기획재정부의 경우 대규모 정부청사 건립 및 리모델링을 총괄하는 역할에 따른 예산 집중 현상이 반영된 결과로 보인다. 다음으로는 행정안전부 약 2조 2,757억 원(행정자치부 포함)이며, 경찰청 9,349억 원, 대법원 6856억 원, 행복청 6,097억 원 등의 순으로 확인되었다.

[표 2-20] 부처별 청사 신축 관련 및 유지관리 예산(2016-2025)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	합계 (백만원)
기획재정부	705,199	780,803	663,693	811,010	762,485	763,472	990,076	959,123	890,860	916,415	8,243,136
행정안전부			203,163	176,805	213,402	308,400	237,763	231,788	217,504	226,725	1,815,550
경찰청	45,801	78,188	84,604	101,991	105,320	131,643	117,535	91,211	97,580	81,079	934,952
대법원	61,675	63,944	67,861	73,627	82,725	76,259	63,156	63,213	60,514	72,680	685,654
행복청	30,577	13,846	18,910	53,984	20,963	170,514	155,703	59,531	39,253	46,482	609,763
인사혁신처	78,627	81,977	92,585	72,317	25,784	31,050	31,794	29,620	32,770	32,601	509,125
*행정자치부	185,663	274,577									460,240
보건복지부	43,207	32,079	32,586	38,347	52,427	37,711	42,223	46,039	46,563	53,506	424,688
국회	34,708	35,295	31,657	33,611	42,555	42,777	42,594	43,250	50,969	57,500	414,916
국토교통부	5,326	8,216	9,455	12,600	16,661	245,004	16,761	15,254	13,803	11,760	354,840
기상청	12,275	15,794	18,219	20,011	22,597	29,681	31,952	34,953	15,647	15,198	216,327
중앙선거관리위	16,136	22,359	17,697	19,890	21,922	21,220	22,331	24,539	23,959	25,005	215,058
농림부	10,473	14,912	17,055	18,119	19,208	19,429	20,906	22,039	23,970	24,778	190,889
법무부	23,464	13,392	12,631	13,635	12,494	17,544	24,550	27,065	15,875	9,578	170,228
통일부	12,445	13,626	11,368	12,295	9,422	11,041	13,793	21,722	20,758	22,471	148,941
고용노동부	9,373	10,519	10,720	12,123	11,186	10,928	17,058	16,752	16,049	16,441	131,149
관세청	7,211	8,751	10,155	12,204	17,781	17,474	19,577	14,664	10,294	11,194	129,305
환경부	11,060	17,763	7,896	10,338	2,951	5,283	9,801	9,159	13,650	12,044	99,945

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	합계 (백만원)
방위사업청	5,104	4,970	436	430	412	410	431	432	20,334	60,992	93,951
교육부	13,790	8,558	9,080	8,846	7,862	7,875	7,991	8,261	8,211	7,637	88,111
식약처	3,941	623	5,784	432	17,222	432	6,615	10,332	21,119	6,439	72,939
해양수산부	6,380	11,113	5,516	5,549	5,620	5,624	5,632	5,672	4,954	7,078	63,138
대통령·인보실	4,584	4,782	4,782	4,782	6,593	6,563	4,793	5,171	6,502	6,594	55,146
해양경찰청			4,021	5,912	4,805	5,061	7,355	6,716	7,053	7,571	48,494
통계청	3,051	3,043	3,303	5,676	4,608	4,889	4,471	4,437	5,644	6,274	45,396
중기부			862	1,956	2,725	3,036	8,898	6,863	6,288	6,293	36,921
원자력위원회			2,000	743	2,010	5,214	1,842	5,409	9,235	7,274	33,727
조달청	2,492	2,450	2,116	2,182	4,100	2,964	2,028	6,053	2,485	4,790	31,660
감사원	1,185	1,058	1,021	2,400	6,189	4,826	2,836	4,546	3,240	2,012	29,313
병무청	1,556	2,089	2,089	1,626	1,943	2,367	2,803	2,503	2,491	3,452	22,919
산림부	9,233	8,950									18,183
외교부				150	9,114		2,831	1,000	900	500	14,495
문체부	2,706	1,248	1,249	1,421	1,489	1,622	1,797	501	551	523	13,107
*국가보훈처	992	1,553	992	1,027	1,042	1,042	1,137	1,447			9,232
*국민안전처	4,567	1,957									6,524
헌법재판소	2,174	1,355	1,774								5,303
금융위원회	4,072										4,072
민주평통	168	171	198	242	331	333	366	383	394	408	2,994
국가보훈부									1,447	1,302	2,749
국민권익위	1,174										1,174
합계 (백만원)	1,360,389	1,539,961	1,355,478	1,536,281	1,515,948	1,991,688	1,919,399	1,779,648	1,690,866	1,764,596	16,454,254

주1) 부처통합 등 폐지(*)

주2) 합계는 각 회계연도 국회 확정금액

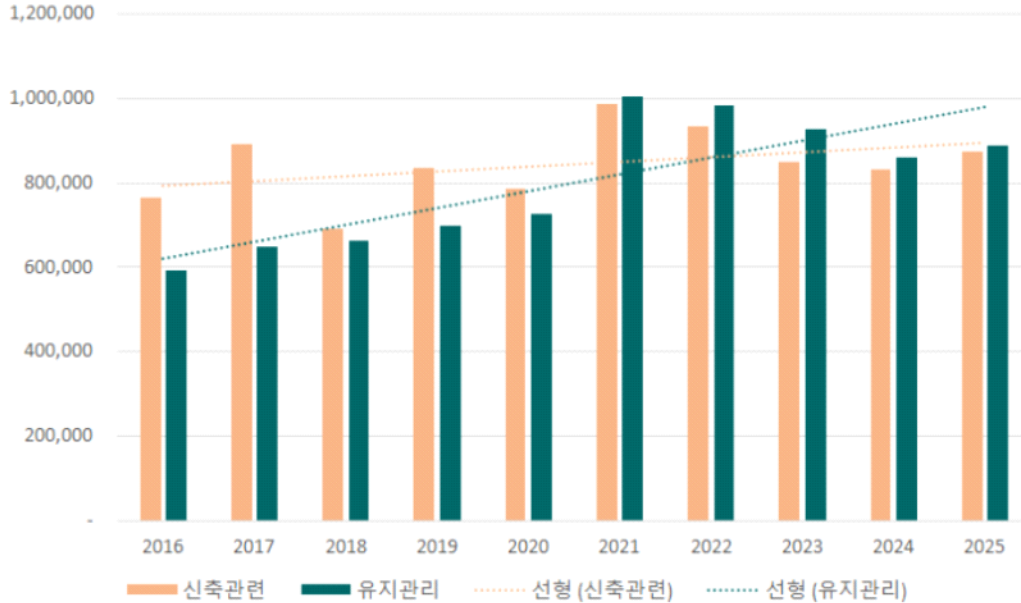
출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

■ 사업 유형별 예산 규모 및 추이 분석

• 전체 예산 추이 변화

정부청사 관리 예산 유형은 크게 새롭게 건립하는 ‘신축 관련’ 부문과 기존 건축물을 관리하는 ‘유지관리’ 부문으로 구분할 수 있다. 이 두 유형 모두 지난 10년간 전반적인 증가 추세를 보이는 것으로 나타났다. 특히, 2021년은 중요한 전환점으로 볼 수 있는데, 2021년 이전에는 ‘유지관리’ 예산이 ‘신축’ 예산보다 낮았지만 2021년에 처음 ‘신축’ 분야를 넘어선 이후 이 흐름이 꾸준히 유지되고 있다. 신축 관련 예산은 연도별로 일정한 등락을 반복하고 있는 반면, 유지관리 예산은 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있으며 이는 기존 청사의 노후화에 따른 시설 개보수 및 관리 예산 수요가 증가함을 시사한다.

단위: 백만원



[그림 2-18] 정부청사 신축 관련 및 유지관리 예산 추이(2016~2025)

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

• ‘신축 관련’ 및 ‘유지관리’ 세부 유형별 예산

‘신축 관련’ 예산은 상술하였듯이 ‘건립’, ‘취득’, ‘신축’ 항목으로 구성되며, 전체 예산은 10년간 약 8조 4,551억 원에 달한다. 이 중 ‘신축’은 전체(신축 관련) 예산의 과반 이상으로 대부분의 예산이 신규 건립에 투입되었음을 알 수 있다. ‘유지관리’ 예산은 ‘개·보수’, ‘증축’, ‘리모델링’, ‘유지보수’로 구성되며, 총 예산 규모는 약 8조 원에 이른다. 이 중에서도 ‘유지보수’ 항목은 매년 가장 높은 수준을 유지하고 있으며, 리모델링 항목은 2021년을 기점으로 급격히 증가하였다. 이는 국토교통부와 기획재정부에서 시행한 그린리모델링 사업 등과 같은 대형 시설개선 사업으로 인해 증가한 것으로 드러났다.

• 유지관리 예산의 변화 추이

유지관리 예산 중 ‘개보수’는 2016년 기준 약 295억 원에서 2025년 219억 원 수준으로, 연평균 약 3~5% 수준을 유지하며 상대적으로 안정적인 수준을 보인다. ‘증축’은 2016년부터 2020년까지 증가하다가 2021년 이후부터는 점차 감소하며, 2025년에는 3.99% 수준으로 축소되었다. ‘리모델링’ 예산은 2021년을 기준으로 급격히 상승하였는데, 2020년까지 평균 1~2% 수준이던 예산 규모는 2021년 24.21%까지 급증한 이후 높은 수준의 예산 규모가 지속적으로 편성되고 있다. 이는 노후화 대응과 함께 에너지 성능 개선 및 스마트 청사 도입 등 복합 목적의 리모델링 사업이 본격화되었음을 의미한다.³⁸⁾ ‘유지보수’는 비중 상으로는 감소하였으나 절대적인 예산 규모는 지속 증가하는 추세를 보이고 있다. 2025년 ‘유지보수’ 예산은 약 6,624억 원으로 전체 유지관리 예산의 약 74.5%를 차지한다.

38) 2021년부터 매년 공공건축물 그린리모델링 사업에 1조 이상의 예산이 투입

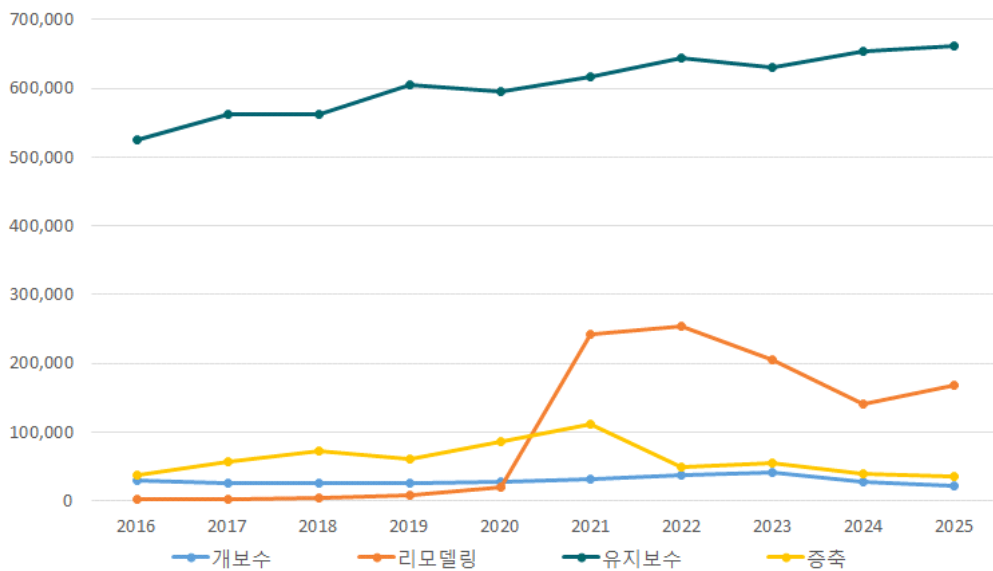
[표 2-21] 신축 관련 및 유지관리 세부 사업 유형별 예산 편성 현황(2016~2020)

	신축 관련				유지관리				
	건립	취득	신축	합계 (백만원)	개·보수	증축	리모델링	유지보수	합계 (백만원)
2016	30,995	262,821	472,275	766,091	29,497	37,632	2,000	525,169	594,298
2017	14,641	294,591	581,372	890,604	25,427	57,629	3,049	563,252	649,357
2018	27,250	224,552	440,954	692,756	24,575	71,473	4,906	561,768	662,722
2019	53,984	255,883	526,999	836,866	24,547	60,699	8,428	605,741	699,415
2020	20,963	250,945	515,866	787,774	28,344	85,604	18,910	595,316	728,174
2021	170,514	236,701	580,036	987,251	31,833	112,329	243,136	617,139	1,004,437
2022	158,943	309,045	468,100	936,088	37,183	49,564	252,991	643,573	983,311
2023	70,178	366,780	413,833	850,791	40,163	54,347	204,498	629,849	928,857
2024	48,081	292,705	490,129	830,915	26,851	39,269	140,343	653,488	859,951
2025	59,649	310,177	506,144	875,970	21,884	35,455	168,880	662,407	888,626
합계(백만원)	655,198	2,804,200	4,995,708	8,455,106	290,304	604,001	1,047,141	6,057,702	7,999,148

주1) '유지보수' 항목은 기획재정부 세출·지출 예산 세부사업 중 각 부처의 청사 관련 예산에서 '시설관리', '시설개선', '운영', '유지보수' 등으로 분류된 내용들을 통합하여 재구성한 것이다.

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

단위: 백만원



[그림 2-19] 유지관리 예산 변화 추이(2016~2025)

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016-2025). 재구성

기획재정부는 정부청사의 신축, 건립, 취득 등을 총괄하는 부처로서, 최근 10년간 전체 '신축 관련' 예산 약 5조원 중 86.5%에 해당하는 4조 3,213억 원(2016~2025년 기준)이 편성되었다. 기재부 '신축 관련' 예산 중 가장 큰 비중을 차지하는 분야는 '신축'으로 매년 4,000억 원 이상 예산이 편성되고 있으며, 2019년에는 5,202억 원으로 최근 10년 중 가장 많은 예산이 편성되었다. '건립' 예산은 대부분 행정중심복합도시건설청에 편중되어 있는데, 세부 사업 목록 검토 결과 중앙행정기관 및 국가행정시설의 세종시 이전으로 신규 청사 건립이 추진되는 시기와 맞물리며 반영된 것으로 보인다. '취득'의 경우 국유업무시설 확보와 행정기능의 공간적 확장을 위해 매년 다양한 유형의 공용재산을 신규 취득해 오고 있는 것으로 보인다. 관련 예산은 기재부에 편성되어 있으나 실질적인 취득 대상은 '경찰청', '법무부', '국세청', '대법원' 등의 청사시설과 일부 관사를 포함하고 있는 것으로 나타났다. 세부 취득 항목은 지구대·파출소·순찰대 주민 밀착형 기초 치안 및 행정 대응 거점시설 또는 지방합동청사 및 청사 점유 토지 등인 것으로 조사되었다.

[표 2-23] 부처별 신축 관련 예산 편성 추이(2016~2025)

유형	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	합계
신축	472,275	581,372	440,954	526,999	515,866	580,036	468,100	413,833	490,129	506,144	4,995,708
기획재정부	422,756	459,732	407,034	520,228	454,939	433,293	409,549	360,964	436,250	416,624	4,321,369
행정자치부	16,200	107,088									123,288
보건복지부	15,000	3,313	2,977	6,028	9,981	1,157	3,130	6,464	6,278	11,966	66,294
산자부	9,233	8,950									18,183
교육부	9,086	2,289	3,023								14,398
행정안전부			25,920		48,936	140,372	52,634	34,469	16,007	9,058	327,396
기상청							945	3,044	1,943	1,363	7,295
방위사업청									18,900	59,674	78,574
환경부									1,516	185	1,701
원자력위원회			2,000	743	2,010	5,214	1,842	5,409	9,235	7,274	33,727
조달청								3,483			3,483
건립	30,995	14,641	27,250	53,984	20,963	170,514	158,943	70,178	48,081	59,649	655,198
행복청	30,577	13,846	18,910	53,984	20,963	170,514	155,703	59,531	39,253	46,482	609,763
인사혁신처	418	795	8,340							230	9,783
통일부							3,240	10,647	8,828	12,937	35,652
취득	262,821	294,591	224,552	255,883	250,945	236,701	309,045	366,780	292,705	310,177	2,804,200
기획재정부	262,821	294,591	224,552	255,883	250,945	236,701	309,045	366,780	292,705	310,177	2,804,200
합계 (백만원)	766,091	890,604	692,756	836,866	787,774	987,251	936,088	850,791	830,915	875,970	8,455,106

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

• ‘유지보수’ 예산 변화 추이

정부는 매년 국유 청사에 대한 ‘유지보수’ 예산을 편성하여 공공시설의 기능성과 안정성을 확보해 왔다. 2016년부터 2025년까지의 ‘유지보수’ 예산을 검토한 결과 전반적으로 지속적인 증가 추세를 보이고 있으며, 이는 노후청사 증가와 공공서비스 품질 유지를 위한 대응으로 해석된다. 독특한 점은 같은 중앙부처라 하더라도 적게는 10억 규모의 예산이 편성되는 기관부터 많게는 2천억 원 이상 편성되는 기관도 있어 부처 간 예산의 불균형이 존재한다는 점이다.

전체 ‘유지보수’ 예산은 2016년 525,169 백만원에서 2025년 662,407백만원으로 10년간 약 26.1% 증가하였다. 가장 많은 예산이 편성된 부처는 행정안전부로 2016년(행정자치부) 1,693억 원에서 2025년 2,172억원으로 증가하였으며, 10년 총 누적 예산은 1조 8,208억원에 달한다. 이는 지방자치단체 청사 지원, 지방합동청사 유지 청사 통합 운영을 총괄하는 역할에서 기인하는 것으로 보인다. 경

찰청은 10년간 총 9,349억원으로 두 번째로 높은 예산이 편성되었으며, 이는 앞서 '신축 관련' 예산에서도 보았듯이 전국 단위의 파출소, 지구대, 경찰서 등 광범위하고 분산된 치안시설 운영에서 기인한 것으로 보인다. 특이한 점은 2016년부터 2018년까지 '유지보수' 예산이 약 2배 이상 증가하였으며, 증가된 금액이 꾸준히 유지되면서 점진적으로 증가하고 있다는 점이다. 다음으로는 대법원, 국회, 보건복지부가 최근 2년 동안 400~640억 원 규모의 '유지보수' 예산이 편성되었으며, 농림축산식품부, 중앙선거관리위원회, 인사혁신처는 210~250억 원 규모의 예산이 편성되는 것으로 조사되었다.

[표 2-24] 부처별 유지관리 항목 중 유지보수 예산 추이(2016~2025)

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	총합계
행정안전부	169,340	167,378	177,132	176,331	163,921	167,260	184,482	196,738	201,028	217,198	1,820,808
경찰청	45,801	78,188	84,604	101,991	105,320	131,643	117,535	91,211	97,580	81,079	934,952
국회	34,708	35,295	31,657	33,611	42,555	42,777	42,594	43,250	50,969	57,500	414,916
대법원	43,665	38,495	40,184	47,827	53,722	52,903	45,964	45,831	50,479	64,162	483,232
보건복지부	28,207	28,766	29,609	32,319	42,446	36,554	39,093	39,575	40,285	41,540	358,394
농림축산식품부	10,473	14,912	17,055	18,119	19,208	19,429	20,906	22,039	23,970	24,778	190,889
중앙선관위	16,136	22,359	17,697	19,890	21,922	21,220	22,331	24,539	23,959	25,005	215,058
인사혁신처	67,434	67,066	63,860	62,086	16,576	20,644	20,060	19,514	22,956	21,899	382,095
식품의약품안전처	3,941	623	5,784	432	17,222	432	6,615	10,332	21,119	6,439	72,939
고용노동부	9,373	10,519	10,720	12,123	11,186	10,928	17,058	16,752	16,049	16,441	131,149
기상청	12,275	15,794	18,219	20,011	22,597	29,681	31,007	31,909	13,704	13,835	209,032
환경부	11,060	17,763	7,896	10,338	2,951	5,283	9,801	9,159	12,134	11,859	98,244
통일부	12,445	13,626	11,368	12,295	9,422	11,041	10,553	11,075	11,930	9,534	113,289
관세청	7,211	8,751	10,155	12,204	17,781	17,474	19,577	14,664	10,294	11,194	129,305
교육부	4,704	6,269	6,057	8,846	7,862	7,875	7,991	8,261	8,211	7,637	73,713
해양경찰청			4,021	5,912	4,805	5,061	7,355	6,716	7,053	7,571	48,494
국도교통부	3,326	5,167	4,549	4,322	6,865	6,373	5,711	6,170	7,031	6,057	55,571
대통령비서실/ 국가안보실	4,584	4,782	4,782	4,782	6,593	6,563	4,793	5,171	6,502	6,594	55,146
중소벤처기업부			862	1,956	2,725	3,036	8,898	6,863	6,288	6,293	36,921
통계청	3,051	3,043	3,303	5,676	4,608	4,889	4,471	4,437	5,644	6,274	45,396
법무부	8,542			4,375	4,192	4,675	4,612	4,705	5,032	5,437	41,570
해양수산부	6,380	11,113	5,516	5,549	5,620	5,624	5,632	5,672	4,954	7,078	63,138
병무청	1,556	2,089	2,089	1,626	1,943	2,367	2,803	2,503	2,491	3,452	22,919
국가보훈부									1,447	1,302	2,749
방위사업청	5,104	4,970	436	430	412	410	431	432	1,434	1,318	15,377
문화체육관광부	2,706	1,248	1,249	1,421	1,489	1,622	1,797	501	551	523	13,107
민주평화통일 자문회의	168	171	198	242	331	333	366	383	394	408	2,994
국가보훈처	992	1,553	992	1,027	1,042	1,042	1,137	1,447			9,232
국민안전처	4,567	1,957									6,524
헌법재판소	2,174	1,355	1,774								5,303
금융위원회	4,072										4,072
국민권익위원회	1,174										1,174
합계(백만원)	525,169	563,252	561,768	605,741	595,316	617,139	643,573	629,849	653,488	662,407	6,057,702

출처: 기획재정부 세출 및 지출 세부사업 예산편성현황(2016~2025). 재구성

③ 시사점

정부청사의 효율적인 유지·관리 및 신축 전략 수립을 위해 최근 10년간(2016~2025년) 기획재정부 세출·지출 세부사업 예산 편성을 분석한 결과, 청사의 물리적 수명주기 변화에 따른 유지관리 예산의 전 환 지점을 확인할 수 있었다.

• 신축 및 유지관리 사업비 동반 증가와 전환

2016년부터 2020년까지는 신축 및 유지관리 예산 모두 점진적으로 증가하는 추세를 보였으나, 2021년을 기점으로 명확한 변화가 나타났다. 청사 ‘유지관리’ 예산이 ‘신축 관련’ 예산을 초과하였고, 이후에도 꾸준히 ‘신축 관련’ 예산보다 많은 금액이 편성되는 것을 확인하였다. 이와 같은 흐름은 정부청사가 노후화 되면서 단순한 운영유지를 넘어 본격적인 기능 재생 및 성능 개선에 대한 수요가 증대되고 있음을 시사한다. 특히 2021년 이후에는 그린리모델링 관련 사업이 본격화되었으며, 이는 유지관리 사업이 단순 수선이나 보수, 보강 측면을 넘어 에너지 효율 향상, 탄소중립 실현, 친환경 전환 등 정책적 과제를 내포하게 되었음을 의미한다. 따라서 향후 유지관리 정책은 기능 유지에서 성능 개선으로의 전환이라는 구조적 변화를 고려하여야 한다.

• 유지관리 효율성 제고를 위한 제도적 과제

현재 기획재정부 세출·지출 예산 항목을 보면 유지관리 사업이 사업명, 관리유형, 대상시설 등 통일되지 않은 비정형 텍스트 형태로 관리되고 있다. 이는 실제 예산 분석 과정에서 유지관리 예산 추적을 어렵게 하고 있으며, 예산 편성의 합목적성을 파악하거나, 정책 분석을 어렵게 하는 요인이 된다. 따라서 시설의 유형, 관리형태, 유지관리 사업 유형 등을 표준화된 형태로 코드화 할 필요가 있으며, 나아가 디지털 기반의 이력관리 시스템과 연계해 실시간 유지보수 모니터링 및 성능 기반 평가체제로 확장될 필요가 있다.

• 계획적 유지관리 체계 마련 및 전략 다층화

현재 정부청사의 신축 사업은 청사수급관리계획을 바탕으로 비교적 체계화된 절차를 거쳐 예산이 편성되지만, 유지관리 분야는 대부분 개별 청사 단위에서 수요 기반으로 예산이 책정되는 형태이다. 이로 인해 사업 간 우선순위나 경제성에 대한 객관적 검토 없이 예산이 반복적으로 소요될 수 있으며, 유사한 수준의 시설이라도 지역이나 부처에 따라 예산 편차가 발생할 수 있다. 따라서 향후에는 건축물의 노후도, 기능 적합성, 에너지 성능, 공간 활용률, 안전등급 등을 종합적으로 고려하여 유지보수의 시급성과 효과성을 평가할 수 있는 정량적이고 체계적인 의사결정 체계를 구축해야 한다.

유지관리 전략도 다층화가 요구된다. 과거에는 단순한 보수나 안전 점검 중심의 수동적 접근이 주류였다면, 최근에는 증축, 리모델링, 스마트 전환 등 적극적인 관리 전략이 확대되고 있다. 특히 2021년 이후 리모델링 항목의 급증은 정부청사 관리정책이 단순한 기능 유지에서 친환경성과 공간 재배치, 미래 대응성을 아우르는 방향으로 변화하고 있음을 보여준다.

3) 노후 정부청사 증가에 따른 장래 유지관리 비용 추정

■ 분석 목적

2025년부터 전체 청사 및 노후청사(준공 후 31년 이상)의 건수 및 면적 데이터를 기반으로 유지보수 비용을 추정하고, 관리의 내실화를 통해 달성 가능한 비용 절감 효과를 분석하고자 한다.

건축물의 관리는 건물이 존속하는 동안 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위로 정의할 때, 자산의 가용성을 지원하기 위해 유지보수 시스템, 자원, 프로그램, 프로세스 및 활동을 관리하는 행위 전반을 의미한다. 다만, 각 행위별 명확한 비용기준이 정립되지 않아, 분석을 위해서는 비용추정 근거를 확인할 수 있는 유지보수에 한정하여 분석을 진행한다. 유지보수비용의 추정은 단순작업비용(Work Order)과 잠재적 수리비용(Maintenance Backlog)으로 구분할 수 있으며 직접적인 유지보수 비용은 단순작업비용 기준을 적용하여 추정하고자 한다.

[표 2-25] 유지보수비용을 구성하는 '단순작업비용'과 '잠재적수리비용'

구분	개념	참고
단순작업비용 (Work Order)	'서비스 수준'을 유지하기 위해 매년 반복적으로 수행해야 하는 활동에 필요한 운영 및 유지보수 예산	국제표준 ISO 4101 Asset Management - an anatomy (Version 4) 국제 인프라 관리 매뉴얼 (IIMM)
잠재적수리비용 (Maintenance BackLog)	제때 처리되지 못하고 쌓여있는 '이연 유지보수 (Deferred Maintenance)'의 총합	

■ 유지보수 비용 추정

• 건물 노후화에 따른 소요 비용 산정

준공 후 25~50년 경과한 건물의 유지관리비는 10년 이하 건물과 비교할 때 현격한 차이를 보인다. 단순 작업비용(Work Order)은 168% 이상 증가(2.35/1.4 \$/ft²)하며, 유지보수 지연으로 인한 잠재적 수리 비용(Maintenance Backlog)은 550% 증가하는 것으로 나타났다. 25~30년 된 건물은 10년 된 건물보다 매년 투입되는 단순 작업비용이 더 많을 뿐만 아니라, 향후 일시에 대규모 투자가 필요한 잠재적 수리 비용(누적 비용, Maintenance Backlog)도 훨씬 크게 발생한다.

[표 2-26] 노후구간에 따른 단순 작업비용(Work Order)과 누적비용(Maintenance Backlog Costs)

노후연도(년)	단순 작업비용		잠재적 수리 비용(누적비용)	
	비용(\$/ ft ²)	비용(원 / m ²)	비용(\$/ ft ²)	비용(원 / m ²)
0~10	1.4	20,958	20	297,093
25~50	2.35	35,153	110	1,634,015
50~	-	-	160	2,376,749

출처: <https://www.appa.org/wp-content/uploads/2020/10/Facilities-Manager-NovDec2014.pdf>, 환율: 1달러 = 1,390원 (2025년 7월 21일 기준), 면적: 1제곱미터(m²) = 10.7639(ft²)

단순작업비용은 기준이 정립된 시점(2014년)으로부터 현재(2025년)까지의 물가상승률(공사비지수 상승)을 적용하여 비용을 현시점으로 보정할 필요가 있으므로 20,958(원 /m²), 31년 이상의 경우 35,153(원 /m²) 값에 공사비상승지수(1.58배) 곱한 금액으로 적용하였다. 이 기준을 바탕으로 2025년 기준으로 준공 후 경과연수 30년 이하, 31년 이상을 구분하여 비용을 추정하였다. 편의상 노후청사(31년 이상)의 경우 25~50년 사이의 단순작업비용 기준을 적용하였다.

[표 2-27] 현 시점(2025년) 청사에 대한 단순 작업비용(Work Order) 추정액 산출

노후년도(년)	청사면적		비용기준 (원 / m ² , 2014년도 기준)	비용기준 (원 / m ² , 2025년도 환산기준)	현 시점 단순작업비용 추정액	
	합계 m ²	비율			비용총액(원)	비율
31년 이하	16,695,909	87.22	20,958	33,191	554,157,622,549	80.44
31년 이상	2,446,804	12.78	35,153	55,671	136,218,123,869	19.56
소계	19,323,984				690,375,746,418	

* 준공 후 31년 이하 청사 단순작업비용 단가 기준: 20,958원/m² × 132.54(2025년 8월 CCI) / 83.69(2014년 연평균지수공사비 지수) = 33,191

* 준공 후 31년 이상 청사 단순작업비용 단가 기준: 35,153원/m² × 132.54(2025년 8월 CCI) / 83.69(2014년 연평균지수공사비 지수) = 55,671

* 사용승인일자가 기재되지 않은 청사는 제외

비용 추정 결과 현재 시점(2025년)의 단순작업비용은 6,903억으로 추정되며 이 중 준공 후 31년 이상 노후청사의 단순작업비용은 19.6%에 해당하는 1,362억에 해당된다. 이는 전체 노후청사가 차지하는 실제 면적비율(12.8%)에 비해서 높은 비중을 차지하고 있으며 향후 누적되는 노후청사가 증가하는 추이를 볼 때 노후청사에 투입되는 비용 비율은 더욱 클 것으로 예상된다.

• 효율화를 통한 유지보수 절감 수준 추정

사후 대응보다 계획적인 예방 정비에 투자하는 것은 전체 유지관리 비용을 최소화하는 가장 효과적인 방법이다. 공공건축물에 적용되는 예방적 정비(Preventive Maintenance)는 기점검과 소모품 교체 등을 통해 운영비를 안정적으로 유지하는 효과가 있으며, 일반적으로 운영 비용의 12~18% 절감이 가능하다.³⁹⁾ 또한 Deloitte 연구에 따르면 예방적 유지관리를 통해 공공건축물 운영비를 최대 30%까지 절감하고, 시설의 수명을 연장하는 효과를 기대할 수 있다. 최근에는 IoT센서, AI 기반의 예측 유지보수 기술을 활용하여 자산 상태를 실시간으로 모니터링하여 문제가 악화되기 전에 신속하게 개입하는 등 유지관리가 더욱 효율화되고 있는데, Mckinsey 보고서에 따르면 이러한 경우 유지보수 비용을 최대 40%까지도 절감이 가능하다.⁴⁰⁾

39) Sullivan, G. P., Pugh, R., Melendez, A. P., & Hunt, W. D. (2002, December). Operations & maintenance best practices: A guide to achieving operational efficiency (PNNL-13890). Pacific Northwest National Laboratory; U.S. Department of Energy, Federal Energy Management Program. pp. 19-26. https://www.pnnl.gov/main/publications/external/technical_reports/pnnl-13890.pdf

40) Public Safety First: The Importance of Regular Maintenance, https://www.asseti.co/resources/public-safety-first?utm_source=chatgpt.com(검색일: 2025.10.16.)

이러한 유지보수비용 절감 효과를 전체 청사에 적용할 경우, 최소 12% 적용 시 최소 828억원, 최대 30% 적용 시에는 2,071억원의 절감이 예상되며, 이 중 31년이상 노후청사의 절감 비용을 각각 163억원, 409억원을 차지할 것으로 예상된다.

[표 2-28] 현 시점(2025년) 유지보수 내실화를 통한 운영비 절감 효과

노후연도(년)	단순작업비용 추정액(원)	단순작업비용 절감액(원)	
		최소 12%	최대 30%
31년 이하	554,157,622,549	66,498,914,706	166,247,286,765
31년 이상	136,218,123,869	16,346,174,864	40,865,437,161
소계	690,375,746,417	82,845,089,570	207,112,723,925

2025년 이후 향후 10년 동안 연도별 준공 후 경과 연수가 0~10년, 11~20년, 21~30년, 31년 이상 건 축물의 연면적 합계를 추정하였다. 2025년 이후 2024년과 동일한 면적의 청사가 건립된다는 점을 가 정하였다.

[표 2-29] 향후 연도별 청사의 연면적 변화 추이

연도	0~30년(준공 후 경과연수) 청사 연면적 합계 (㎡)				31년 이상(준공 후 경과연수) 청사 연면적 합계	합계
	0~10년	11~20년	21~30년	소계		
2025	5,943,713	7,105,874	3,646,322	16,695,909	2,446,804	19,142,713
2026	5,603,126	7,253,712	3,818,634	16,675,472	2,780,756	19,456,228
2027	5,479,983	7,258,398	4,026,843	16,765,224	3,004,520	19,769,744
2028	5,017,758	7,493,369	4,301,196	16,812,323	3,270,935	20,083,259
2029	4,783,685	7,360,183	4,471,444	16,615,312	3,781,462	20,396,774
2030	4,484,245	7,019,455	4,978,048	16,481,748	4,228,541	20,710,290
2031	4,133,534	6,964,666	5,404,447	16,502,647	4,521,158	21,023,805
2032	3,822,290	7,077,803	5,562,129	16,462,222	4,875,099	21,337,320
2033	3,578,370	6,533,173	6,087,410	16,198,953	5,451,882	21,650,836
2034	3,448,669	6,111,915	6,594,727	16,155,310	5,809,041	21,964,351

향후 10년간 매해 청사의 연면적은 준공 후 30년을 기점으로 구분하면 노후청사(경과연수 31년 이상) 연면적의 비율이 지속적으로 증가하고 있으며, 단순작업비용 추정액은 이보다 더 급격하게 증가하고 있는 추세를 확인할 수 있다.

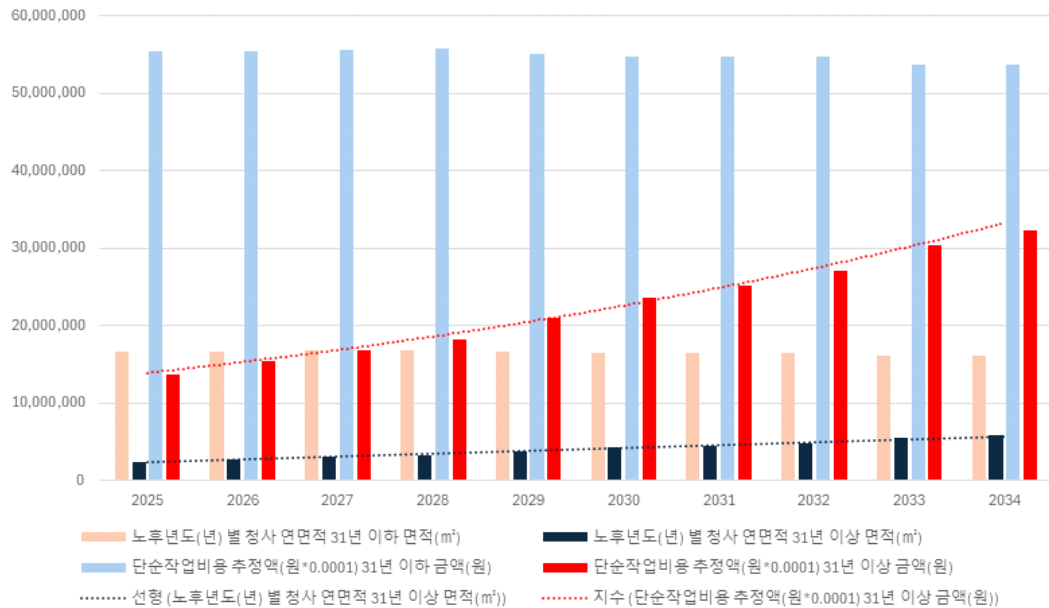
[표 2-30] 향후 10년간 청사 연면적 및 단순작업비용 추정

연도	노후년도(년) 별 청사 연면적				단순작업비용 추정액(원)			
	31년 이하		31년 이상		31년 이하		31년 이상	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	금액(원)	비율(%)	금액(원)	비율(%)
2025	16,695,909	87.22	2,446,804	12.78	554,157,622,549	80.27	136,218,123,869	19.73
2026	16,675,472	85.71	2,780,756	14.29	553,479,278,482	78.14	154,809,899,460	21.86
2027	16,765,224	84.80	3,004,520	15.20	556,458,253,793	76.89	167,267,227,675	23.11
2028	16,812,323	83.71	3,270,935	16.29	558,021,548,396	75.40	182,099,087,045	24.60
2029	16,615,312	81.46	3,781,462	18.54	551,482,511,207	72.37	210,521,044,204	27.63
2030	16,481,748	79.58	4,228,541	20.42	547,049,352,796	69.91	235,410,796,158	30.09
2031	16,502,647	78.50	4,521,158	21.50	547,742,998,103	68.52	251,701,324,375	31.48
2032	16,462,222	77.15	4,875,099	22.85	546,401,243,834	66.81	271,405,842,538	33.19
2033	16,198,953	74.82	5,451,882	25.18	537,663,043,607	63.92	303,516,471,244	36.08
2034	16,155,310	73.55	5,809,041	26.45	536,214,483,141	62.38	323,400,136,189	37.62

* 매해공사비지수는 2025년 8월 기준으로 동일하게 적용됨을 가정

* 준공 후 31년 이하 청사 단순작업비용 단가 기준: 20,958원/㎡ × 132.54(2025년 8월 CCII) / 83.69(2014년 연평균지수공사비 지수) = 33,191

* 준공 후 31년 이상 청사 단순작업비용 단가 기준: 35,153원/㎡ × 132.54(2025년 8월 CCII) / 83.69(2014년 연평균지수공사비 지수) = 55,671



[그림 2-20] 향후 10년간 청사 면적 및 유지보수비(단순작업비) 변동 추이

향후 10년간 매해 유지보수의 비용 절감 효과를 추정하면 최소 828억(2025년), 최대 2,578억(2034년)의 절감이 가능할 것으로 추정된다. 다만, 미래 변수를 고려하지 않은 결과이나 예방적 정비 효과가 잠재적 수리 비용의 절감까지 영향을 미칠 것으로 가정하면 비용 효과를 더욱 클 것으로 예상할 수 있다.

[표 2-31] 향후 10년간 청사 유지보수비(단순작업비용) 절감 효과 추정

연도	단순작업비용 추정액(원)			절감액	
	31년 이하	31년 이상	소계	최소 12%	최대 30%
2025	554,157,622,549	136,218,123,869	690,375,746,418	82,845,089,570	207,112,723,925
2026	553,479,278,482	154,809,899,460	708,289,177,942	84,994,701,353	212,486,753,383
2027	556,458,253,793	167,267,227,675	723,725,481,468	86,847,057,776	217,117,644,440
2028	558,021,548,396	182,099,087,045	740,120,635,440	88,814,476,253	222,036,190,632
2029	551,482,511,207	210,521,044,204	762,003,555,411	91,440,426,649	228,601,066,623
2030	547,049,352,796	235,410,796,158	782,460,148,954	93,895,217,875	234,738,044,686
2031	547,742,998,103	251,701,324,375	799,444,322,478	95,933,318,697	239,833,296,743
2032	546,401,243,834	271,405,842,538	817,807,086,372	98,136,850,365	245,342,125,912
2033	537,663,043,607	303,516,471,244	841,179,514,851	100,941,541,782	252,353,854,455
2034	536,214,483,141	323,400,136,189	859,614,619,330	103,153,754,320	257,884,385,799

• 에너지 소요 비용(효율 저하분)

노후화는 에너지 소비 효율에도 유의미한 영향을 미친다. 상업용 건축물 성능분석에 따르면 30년 이상 노후 건물은 10년 미만 신축 대비 연간 m^2 당 약 1,843원, 즉 약 22.8% 높은 에너지 비용을 수반한다 (International Journal of Science and Research Archive, 2024⁴¹⁾).

[표 2-32] 노후년도 구간별 평균 에너지 소비율 및 비용 환산

노후년도(년)	평균 에너지 소비율(KWH/ m^2)	에너지 소요 비용 단가 ⁴²⁾ (원)
0~10	48.7	6,774.17
11~20	51.2	7,121.92
21~30	55.6	7,733.96
31~40	59.8	8,318.18

출처: 연구진 작성

본 연구는 평균 에너지 소비율(KWh/ m^2)에 일반용 전력단가 139.10원/kWh(누진 미적용)를 적용하고, 31~40년 구간의 8,318.18원/ m^2 ·년을 31년 이상 노후 면적에 일괄 적용하였으며, 그 결과 30년 이상 노후청사에만 한정된 연간 에너지 비용은 약 155억~367억 원의 범위로 증가되는 것으로 산정되었다. (세부값은 아래표 참조).

41) Assessing the efficacy of green building design strategies in minimizing energy consumption in commercial buildings of Mumbai: A building performance analysis(2024), International Journal of Science and Research Archive, 11(01), 031-039.
42) kWh당 일반용 전력비용 139.10원 적용하고 사용량 증가에 따른 누진율을 적용하지 않음

[표 2-33] 매해 노후청사 누적 연면적에 따른 에너지 소요 비용 추정

연도	31년 이상(㎡)	비용(원)
2025년	1,859,571	15,468,243,787
2026년	2,113,375	17,579,432,146
2027년	2,283,435	18,994,023,569
2028년	2,485,911	20,678,254,786
2029년	2,873,911	23,905,709,032
2030년	3,213,691	26,732,063,853
2031년	3,436,080	28,581,934,154
2032년	3,705,075	30,819,479,952
2033년	4,143,431	34,465,801,153
2034년	4,414,871	36,723,689,957

* 노후연도 31년 이상 건축물은 노후연도 31~40년 해당하는 에너지 소비율 일괄 적용

* 노후연도 31년 미만 건축물의 에너지 소요비용은 제외함

출처: 연구진 작성

• 절감 비용 추가 확대 가능

유지관리 내실화는 운영·유지 비용과 에너지 비용 양 측면에서 동시적 절감 효과를 낼 수 있다. 이에 물가상승률과 사고위험 경감에 따른 사회적 비용(행정 공백·주민 불편 등) 절감, 수명연장(20~40%)에 따른 신규 청사 건립의 연기 및 자본예산 절감 가능성, 예측정비(PdM, IoT 기반) 전환 시 보고되는 추가 25~30% 내외의 유지관리비 절감 잠재 등을 보수적으로 제외한 결과이다.

따라서 동일한 산정틀에 위 요소들을 단계적으로 편입할 경우, 총 절감 규모는 본 추정보다 유의하게 확대될 수 있을 것으로 예측된다.

5. 현행 관리체계의 한계와 개선 필요성

■ 정부청사 노후화로 인한 유지관리 수요와 부담 증가

2025년 기준 준공 후 30년 이상 경과한 정부청사는 약 1,218동에 이르며, 2050년에는 약 5,388동으로 4배 이상 늘어날 전망이다. 특히 1990년대에 대규모로 건립된 청사들이 2020년대 중반부터 30년 사용 연한을 초과함에 따라 노후화 속도가 빨라져 2025년부터 2035년 사이에 노후 청사가 집중적으로 증가할 것으로 예측된다.

이러한 추세를 고려할 때, 향후 10여 년간 노후 청사에 대한 체계적인 유지관리 대책을 마련하지 않을 경우 막대한 재정부담과 공공서비스 저하가 불가피하다. 이미 노후 청사의 증대로 인해 시설 유지관리 비용은 꾸준히 상승하고 있으며, 방치 시 여러 부작용이 나타나고 있다. 본 연구에서 조사한 결과에 따르면, 경제적 위험비용은 2025년 약 57억 원에서 시작해 노후 청사 면적이 크게 증가하는 2040년에 약 222억 원, 2043년에는 약 257억 원까지 늘어날 것으로 추정된다. 이는 시설 노후화로 인한 사고 위험, 유지보수 비용 증가, 에너지 낭비 등의 손실이 앞으로 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 수 있음을 시사한다. 사회적 측면에서도 행정서비스 품질 저하와 민원 증가, 이용 불편 등 비재무적 비용이 증가하여 2044년에 약 6억 원에 이를 것으로 예상되는데 이는 청사 운영의 불안정성과 행정 공백 가능성을 의미한다. 결국 적기에 유지보수가 이루어지지 않을 경우 성능 저하와 안전 위험, 에너지 비효율 등의 문제가 누적되어 재정운영의 비효율성으로 이어질 가능성이 높다.

■ 현행 정부청사 유지관리 사업이 사후 대응 중심으로 운영되는 한계

현재 추진되는 정부청사의 유지관리 사업은 사후 대응 중심으로 운영되어 예방보다는 사후복구에 치중하는 경향이 크다. 실제로 정부청사의 유지보수 예산이 명확한 중장기 계획 없이 단기 대응 위주로 편성·집행되고 있으며, 노후화에 선제적으로 대비하기보다는 문제가 발생한 이후에야 예산을 확보하여 보수하는 사후 보수 중심의 행정이 지속되고 있다.

이로 인해 시급한 보수가 제때 이루어지지 못하고 이월된 유지보수, 이른바 누적된 보수 수요가 발생하여 시설 성능 저하와 안전 위험을 가중시키는 악순환이 반복된다. 현행 체계에서는 청사의 기획·설계 단계에서부터 유지관리 비용을 고려하거나 준공 후 체계적인 성능개선 계획을 수립하는 데에도 미흡하여, 결과적으로 자산 생애주기 비용(life-cycle cost)의 증가로 이어지고 있다.

이제는 단순히 노후 청사를 철거 후 신축하는 방식에서 벗어나, 기존 자산을 적기에 관리·보존하여 활용 수명을 극대화하는 생애주기 중심의 접근이 필요하다는 점이 강조된다. 이는 국내 정부청사 관리 정책의 무게중심을 건설에서 관리로 전환해야 함을 의미하며, 선제적·예방적 유지관리로의 패러다임 전환이 요구된다.

■ 명확한 법적 기준과 통일된 지침 부재

제도적 측면에서도 개선이 시급하다. 현재 노후 정부청사 관리를 뒷받침하는 명확한 법적 기준과 통일된 지침이 부재하여 부처별로 유지관리 수준에 편차가 발생하고, 운영체계가 분절적으로 이루어지고 있다. 현행 「정부청사관리규정」 등에 따라 정부청사 신축·증축은 매년 수요조사와 면적 검토를 거쳐 ‘청사수급관리계획’으로 체계적으로 추진되지만 노후 청사의 유지관리 분야에는 이와 대응되는 종합계획이나 기준이 마련되어 있지 않다. 각 부처와 산하기관이 자체적으로 시설 점검을 실시하고 유지보수 계획을 수립하고 있으나, 평가 항목·방법, 계획 수립 범위와 수준이 제각기 달라 일관성이 부족한 실정이다. 심지어 동일 부처 내에서도 담당자나 지역에 따라 점검 기준이 상이하여 어떤 청사는 적기에 보수가 이루어지는 반면, 다른 청사는 중대한 결함이 쌓일 때까지 방치되는 경우도 발생한다. 이처럼 진단 및 계획수립 체계가 표준화되어 있지 않으면 중앙정부 차원에서 노후 청사 문제의 전모를 파악하기 어렵고, 예산 배분의 형평성도 담보하기 어렵다. 실제로 정부청사관리본부가 전국 13개 정부종합청사 및 지방합동청사를 직접 관리하고 있음에도, 그 외 개별 부처 소관 청사는 각기 다른 기준과 절차로 운영됨에 따라 부처 간 관리 수준의 편차가 발생하고 형평성 확보에 한계가 있다는 지적이 나온다.

지금까지의 정부청사 관리 법·제도는 신축과 증축을 중심으로 설계되어 있어, 노후시설의 체계적 관리 측면에서는 미흡한 부분이 많았다. 향후 노후 청사 문제가 심화됨에 따라 현행 법·제도를 개발 위주의 체계에서 탈피시켜, 노후 청사의 유지보수와 성능개선에 대한 명확한 기준과 절차를 마련할 필요가 있다는 의견이 제시된다. 다시 말해, 정부청사 유지관리 강화를 뒷받침할 법적 기반을 새로이 구축하고, 부처별로 산재한 관련 규정들을 정비하여 일관된 체계를 갖추는 것이 선결과제로 대두되고 있다.

■ 선제적이고 표준화된 유지관리 체계로의 전환

날로 증가하는 노후 정부청사에 대응하기 위해서는 선제적이고 표준화된 유지관리 체계로의 전환이 불가피하다. 노후 청사의 효율적 유지·관리와 자산 가치 제고를 위해 법·제도 정비와 국가적 통합관리 체계 구축, 표준 진단 및 유지관리 지침 수립, 디지털 관리시스템(G-FMS)의 고도화와 같은 종합적인 대책이 뒷받침되어야 한다. 이러한 개선 노력은 한정된 재원의 효과적 활용은 물론, 국민에게 안전하고 질 높은 행정서비스 공간을 지속적으로 제공하기 위한 필수전략이라 할 수 있다.

제3장

노후 정부청사에 대한 유지관리 실태 분석

1. 정부청사 유지관리 기관 대상 설문조사
2. 현장조사 및 인터뷰를 통한 유지관리 실태조사
3. 정부청사 유지관리 한계와 과제

1. 정부청사 유지관리 기관 대상 설문조사

1) 분석 개요

■ 분석 목적 및 배경

정부청사는 다양한 소관 부처에 의해 각각 관리되고 있어 청사별 관리 대상과 현황, 관련 전담 부서 구성, 전문 인력 배치, 유지관리 업무의 범위가 청사관리주체 마다 상이한 실정이다. 이러한 관리체계의 이질성은 정부청사 유지관리의 통일적 기준 마련과 실패 파악에 어려움을 초래하고 있다.

정부청사 중에 전국 13개 정부합동청사는 행정안전부 정부청사관리본부가 체계적인 수급 관리와 전문인력을 통해 운영하는 반면, 경찰청, 관세청 등과 같이 다수의 청사를 보유한 부처는 청사 유지관리 관련 전담 조직 및 인력의 배치, 운영 체계 등이 상이하게 운용되고 있다.

이를 보다 심층적으로 파악하기 위해 다양한 관계부처의 실무자를 대상으로 설문조사와 유지관리 실무담당자를 대상으로 심층 인터뷰를 실시하였다.

■ 정부청사 조직 유형 및 현황 검토

설문 조사는 정부청사를 운영·관리하는 실무자를 주요 대상으로 하였다. 특히 정부청사 조직 중 독립적인 단독청사를 운영하고 있는 기관의 실무진을 실제 응답이 가능한 조사 대상으로 간주하였으며, 이에 대한 선별 및 확인 작업이 선행되었다. 이때 기관 현황 파악은 설문 응답 가능성을 갖는 잠재 기관을 기준으로 이루어진 것이며, 실제 설문에 응답한 실무자와는 일부 차이가 존재할 수 있다.

임대 청사의 경우, 해당 건축물의 실소유주가 운영·관리의 주체이기 때문에, 해당 시설의 실질적인 관리정보에 대한 접근이 어렵고 설문 내용에 대한 이해도 제한되어 있어 본 조사의 응답 대상으로는 적합하지 않다고 판단하여 대상에서 제외하였다.

단독청사를 보유한 관리주체의 유형은 크게 중앙행정기관, 소속기관, 부속기관, 공공기관으로 나눌 수 있다. 「행정기관의 조직과 정원에 관한 통칙」에서도 행정기관 유형을 ① 중앙행정기관(지방합동청사 포함), ② 소속기관(특별지방행정기관 포함), ③ 부속기관, ④ 공공기관 등 4개 유형으로 나누고 있기 때문에 같은 구분 방법을 따랐다.

■ 조사 항목 구성

노후 정부청사의 유지·관리 조직 및 업무 실태를 체계적으로 분석하기 위해 정부청사 전반에 대한 운영 실태를 종합적으로 파악할 수 있는 조사표를 개발하였다. 조사 항목 구성은 기존의 유지·관리 관련 선행 연구 과제들에서 활용된 항목들을 비교·분석한 후, 본 연구의 목적에 부합하도록 수정·보완하여 구성하였다.

조사표 초안 개발 이후, 유지관리 분야의 전문가들을 대상으로 자문을 실시하여 조사 항목에 대한 타당성과 실효성을 점검하였다. 전문가 자문을 통해 기존 데이터 항목과 실무자의 특성이 반영된 설문 문항으로 개선하였다.

이와 같은 과정을 통해 도출된 최종 조사표는 기본 정보 입력을 비롯하여 실무조직 구성 및 담당 업무 유형, 유지관리 정책 및 사업 추진 현황, 유지관리 실태, 개선 의견 등을 포괄하는 구조로 구성되었으며, 객관식 항목과 짧은 주관식 항목을 병행하여 설계하였다.

■ 설문조사 개요

설문조사의 대상은 정부청사관리본부의 협조아래 수급관리대상이 되는 청사관리본부가 관리하는 청사와 각 부·청에서 연락하는 각 기관의 유지관리 담당자에게 메일로 설문을 요청하였다. 청사시설의 유지관리 업무를 수행하는 실무자는 521명의 대상 중에 143명이 응답해주었고, 조사기간은 2025년 4월 10일부터 5월 20일까지 이루어졌다.

[표 3-1] 설문조사 개요

구분	내용
조사대상	정부청사 수급관리 대상이 되는 청사관리본부 소관 청사와 부·청의 유지관리 담당자 총 521명의 대상자 중 143명 응답
조사방법	설문지는 실무자의 메일을 통해 요청하였고, URL을 통해서 전자 응답방식을 취함
조사기간	2025년 4월 10일부터 5월 20일까지

출처: 연구진 작성

2) 정부청사 유지관리 기관 대상 설문조사 분석

① 응답 기관 유형 분포

응답한 기관 유형을 분석한 결과, 다양한 행정기관 및 정부부처 산하기관에 소속되어 있으며, 중앙행정기관은 주로 행정안전부, 국토부, 환경부, 산림청 등의 관계부처에서 응답하였고, 소속기관으로는 지방경찰청, 지방산림청, 지방병무청 등에서 응답해 주었다. 부속기관의 경우 화학물질안전원, 한국농수산대학교, 국립수목원 등이 포함되었으며, 공공기관으로는 산림과학원, 농촌진흥청 등이 응답했다. 다만, 부속기관과 공공기관의 응답 수가 상대적으로 적어, 본 연구에서는 기관별 비교 유형을 두 가지로 구분하였다. 첫 번째는 정부청사관리본부 소관 기관 실무자군으로 ‘청사관리본부 소관’ 이고,

다른 두 번째는 소속기관·부속기관·공공기관으로 구성된 ‘그외 기관’으로 정리했다.

② 실무조직 및 담당 업무 유형

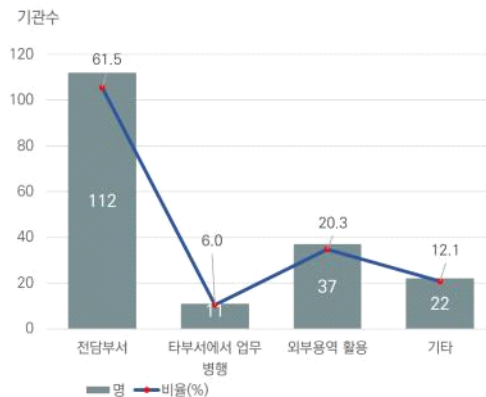
■ 청사 유지관리 조직 구성

조사에 응답한 143개 기관 중 112개 기관(61.5%)

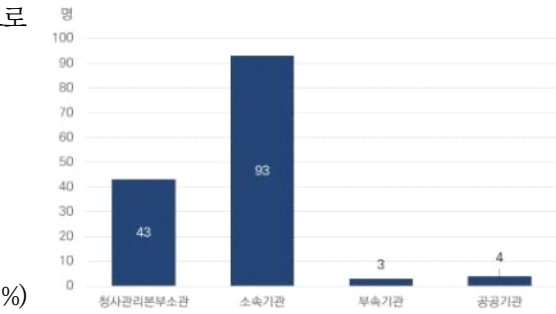
이 전담 유지관리 부서를 보유하고 있다고 응답하였다. 반면, 23개 기관(22.3%)은 전담부서가 존재

하지 않는다고 응답하였다. 특히 정부청사관리본부 소관 외 기관의 경우 전담부서 비보유 비율은 58.9%로 정부청사관리본부 소관보다 낮게 나타났다⁴³⁾.

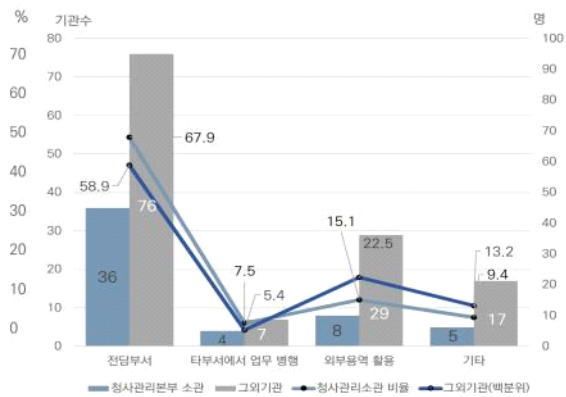
유지관리 업무를 타 부서에서 병행 수행하고 있다는 기관은 12개소(12.6%)였으며, 외부 용역업체를 활용하는 기관은 22개소(22.1%)로 나타났다. 일부 소속기관의 경우, 유지관리 인력이 1명에 불과하다는 응답이 5건 확인되어 인력 부족 문제가 일부 기관에서 발생함을 확인할 수 있다.



[그림 3-2] 유지관리 조직 구성
출처: 연구진 작성



[그림 3-1] 기관 유형별 정보
출처: 연구진 작성



[그림 3-3] 기관 유형별 유지관리 조직 구성
출처: 연구진 작성

■ 담당 업무 유형

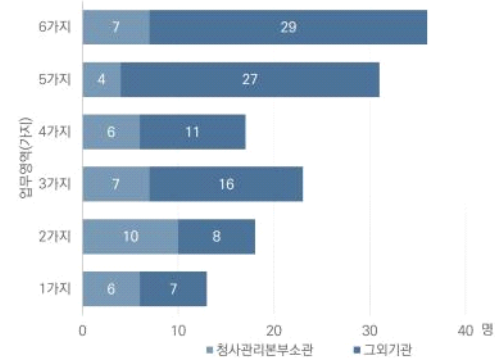
응답자의 주요 담당 업무는 ‘시설 점검 및 유지보수 계획 수립’으로, 전체 143명 중 명 중 86%(123명)가 해당 업무를 수행하고 있었다. 이어 ‘청사 보수공사 발주 및 감독’(76.9%), ‘안전관리(소방, 재난대응, 보안)’(65.0%), ‘청사관리 예산 편성 및 운영’(62.2%), ‘에너지 관리’(56.6%), ‘환경관리’(42.7%) 순으로 나타났다. 기타로는 국유재산 관리, 물품 관리 등의 응답도 확인되었다.

정부청사관리본부 소관 기관 실무자들은 비교적 업무 영역이 특정 분야에 집중되어 있는 반면, 기타 기관 실무자들은 보다 다양한 업무를 병행 수행하는 경향을 보였다. 특히 기타기관 군의 실무자 중 6개 이상의 업무를 수행하고 있다고 응답한 비율은 29.6%(29명)에 달한다.

43) 중앙행정기관 소속임에도 전담부서가 없다고 응답한 경우 응답자가 근무하는 부서 기준으로 응답한 것으로 판단됨



[그림 3-4] 업무영역 현황
출처: 연구진 작성

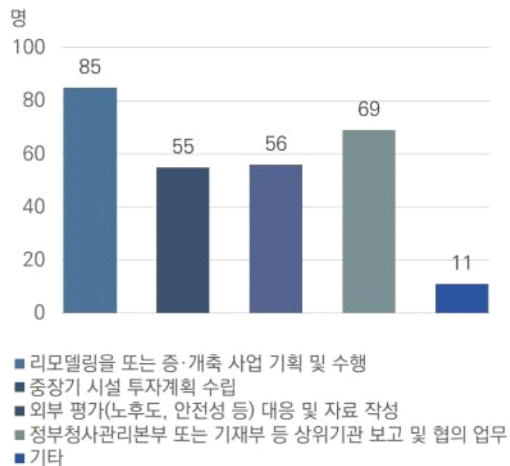


[그림 3-5] 기관 유형별 업무영역 개수
출처: 연구진 작성

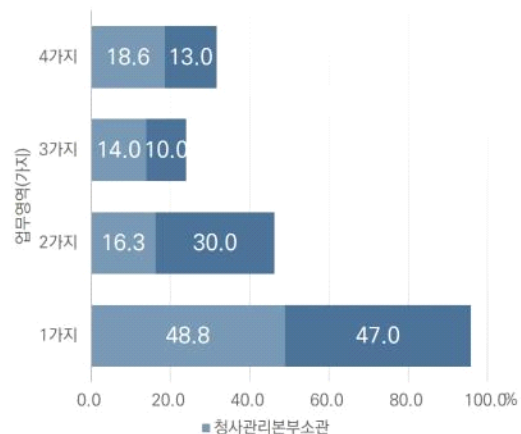
③ 유지관리 정책 및 사업 추진

■ 유지관리 외 자산관리 또는 성능개선 업무 여부

유지관리 기본 업무 외 성능개선 등의 심화업무에 대한 물음에는 ‘리모델링 또는 증·개축 사업 기획 및 수행’이 56.3%로 가장 높게 나타났으며, ‘외부 평가 대응 및 자료 작성’(47.6%), ‘상위기관 보고 및 협의 업무’(39.9%), ‘중장기 시설투자계획 수립’(32.0%)이 뒤를 이었다. 성능개선 업무에 관해서는 정부청사관리본부 소관 기관 실무자들은 1가지(48.8%) 또는 4가지(18.6%) 업무를 수행하는 경우가 많았으나, 그 외 기관은 주로 1가지(47%), 2가지(30%) 업무를 수행하는 경향을 보였다. 이는 유지관리 영역 외의 자산관리나 성능개선 업무는 정부청사관리본부 소관 외 기관은 상위기관이 따로 있어서 상위기관에서 추진하거나 하위기관에서는 진행되기 어려운 여건임을 시사한다.



[그림 3-6] 자산관리 또는 성능개선 업무 추진
출처: 연구진 작성



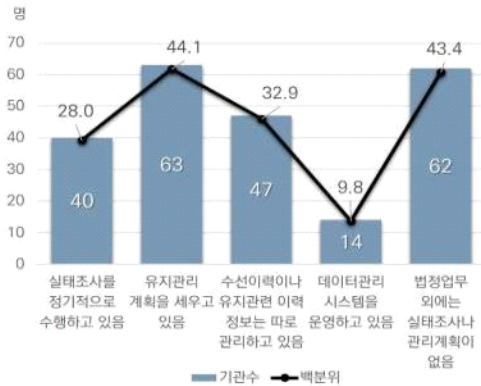
[그림 3-7] 기관유형별 자산관리 또는 성능개선 업무 추진 개수
출처: 연구진 작성

■ 법정점검 외 유지관리 정보관리 및 실태조사와 관리계획 수립

설문조사 결과, 전체 143개 응답기관 중 '유지관리계획을 수립하고 있다'고 응답한 기관은 63개소로, 전체의 44.1%에 해당하였다. 반면, '법정업무 외 실태조사나 유지관리 계획이 없다'고 응답한 기관도 62개소(43.4%)로 나타나, 기관 간 유지관리 계획 수립 수준에 뚜렷한 이질성이 존재하는 것으로 분석되었다. 정기적으로 실태조사를 시행하고 있다고 응답한 기관은 40개소(28.0%), 수선이력 등 유지관리 이력을 별도로 관리하고 있다고 응답한 기관은 47개소(32.9%)였으며, 별도의 데이터관리시스템을 보유하고 있다고 응답한 기관은 14개소(9.8%)에 불과하였다.

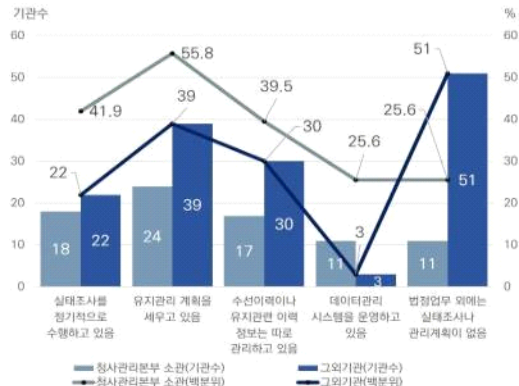
기관 유형별로 보면, 가장 많이 응답한 '유지관리계획 수립'을 실시 문항에 청사관리본부 소관 기관은 24개소(55.8%), 그 외 기관은 39개소(39%)로 차이가 있다. 청사관리본부 소관 기관은 '정기적 실태조사 수행' 비율이 41.9%(18개 기관)로 높은 반면, '수선이력이나 유지관리 정보를 따로 관리한다'는 응답은 39.5%(17개 기관)로 상대적으로 낮았다. 반면, 청사관리본부 외 기관의 경우 '수선이력 정보 별도 관리' 응답이 30%(30개 기관)로 '정기적 실태조사 수행' 응답(22%, 22개 기관)보다 높아 관리 방식에서 상이한 특성이 관찰되었다.

'법정업무 외 실태조사나 계획이 없음'에 응답한 비율은 청사관리본부 소관 기관이 25.6%(11개 기관)였던 데 반해, 그 외 기관군은 51%(51개 기관)로 상대적으로 높게 나타났다. 또한 데이터관리시스템을 운영하고 있다는 응답은 청사관리본부 소관 기관이 25.6%(11개 기관), 기타기관군은 3%(3개 기관)로 큰 차이를 보였다.



[그림 3-8] 유지관리 관련 정보관리 및 실태조사와 관리 계획 수립 여부

출처: 연구진 작성



[그림 3-9] 기관 유형별 유지관리 관련 정보관리 및 실태조사와 관리계획 수립 여부

출처: 연구진 작성

■ 실태조사 시행 주기 및 항목

실태조사의 주기에 관한 질문에는 '6개월에 한 번' 또는 '연 1회' 시행한다는 응답이 가장 많았으며, 이 경우 청사의 대수선 여부나 건축물 전반의 상태를 점검하는 항목이 주로 포함된다고 응답하였다. 수시, 주간, 격주 단위로 짧은 주기를 가진 기관의 경우, 점검 항목으로는 안전, 소방, 승강기, 누수, 노후화 상태 등 보다 실무 중심의 항목들이 제시되었다.

■ 유지관리계획 수립 주기 및 계획명

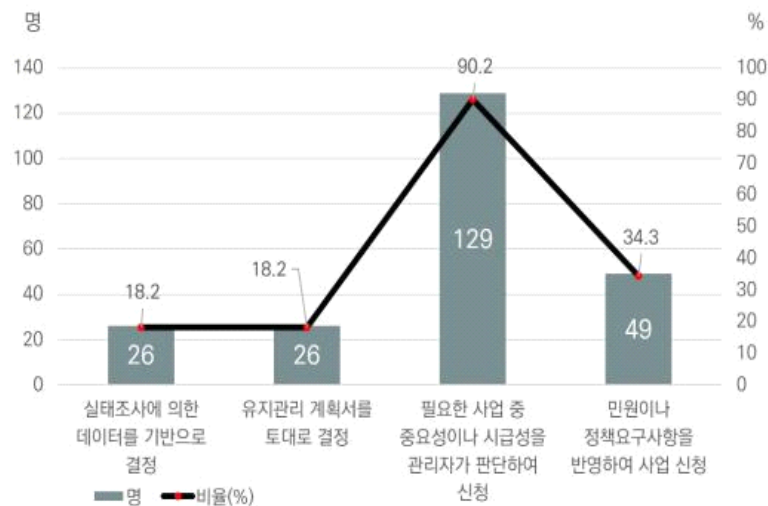
유지관리계획 수립 주기는 ‘연 1회’가 가장 일반적인 응답이었으며, 수립된 계획의 명칭으로는 ‘청사 유지관리계획’이 가장 많이 제시되었다. 그 외에도 ‘시설물 안전 및 유지관리계획’, ‘안전점검계획’, ‘노후시설 장기보수계획’, ‘국유재산관리기금 계획’ 등의 계획이 있다.

■ 수선 이력 및 유지관리 이력정보 관리 방식

수선 이력 및 유지관리 이력은 시스템과 비시스템 방식으로 병행 관리되고 있었다. 시스템을 활용하는 기관 중 다수는 청사관리시스템(G-FMS)을 통해 입력 및 관리하고 있었으며, 국유재산 관련 정보는 디브레인(dBrain) 시스템을 통해 이력 및 지출 현황을 관리하고 있었다. 이 외에도 온나라 시스템을 활용한 문서 등록, 디지털 예산·회계시스템에 의한 관리를 수행하고 있다는 응답도 있었다. 한편, 전산 시스템이 없는 기관에서는 전자결재 시스템, 결의서 및 계약서 등의 문서를 통해 이력정보를 관리하고 있고, 수기 또는 파일방식으로는 시설관리 근무일지, 장비이력관리대장, 수리내용을 기재한 엑셀 파일 등을 활용하는 것으로 나타났다. 일부 기관은 이력관리를 별도로 수행하지 않으며, 수선 이력은 사전·사후 전자문서 결재로만 처리하고 있다는 응답도 있다. 청사관리시스템(G-FMS) 또는 디브레인 시스템을 활용하는 정부청사 건축물의 적용 범위를 명확히 파악이 필요한 실태로 분석된다.

■ 예산의 우선순위 결정 방식

한정된 예산하에서 유지관리 사업의 우선순위를 결정하는 방식에 대해 실무자들의 응답을 분석한 결과, ‘필요한 사업 중 중요성이나 시급성을 관리자가 판단하여 신청’이라는 응답이 129명(90.3%)으로 가장 많았다. 이와 비교하여 ‘유지관리계획서 기반 결정’은 26명(18.2%), ‘실태조사 결과 기반 결정’은 26명(18.2%)으로 상대적으로 낮게 나타났다. 이러한 결과는 유지관리의 객관성과 체계성을 높이기 위해 계획 기반 또는 실태조사 기반의 의사결정 체계 마련이 필요함을 시사한다.



[그림 3-10] 사업우선순위 결정방법

출처: 연구진 작성

④ 운영실태

■ 개별 청사 유지관리 및 리뉴얼 시 고려 요소

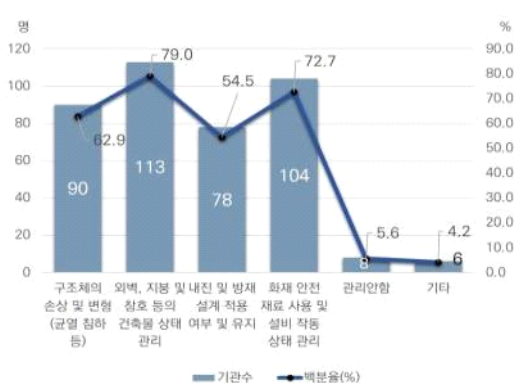
청사 리뉴얼에 대한 실무자 수요를 조사한 결과, 가장 많이 언급된 항목은 ‘주차공간 확보’로 총 62건(응답 수 기준)이었으며, 다음으로는 ‘사무공간 확대’가 42건으로 나타났다. 이 외에도 ‘휴게 공간, 창고, 부대시설 등 실내공간의 부족’이 22건, ‘청사의 노후화 문제’가 15건, ‘인력 증가에 따른 공간 부족’은 9건, 과 ‘민원공간 부족’은 10건씩 나타났다. 이는 청사 리뉴얼 수요가 단순한 외관 개선이나 구조적 보강에 국한되지 않고, 공간 활용성 증대 및 기능 개선에 대한 요구가 있음을 알 수 있다.

■ 구조 및 안전 분야 유지관리 현황

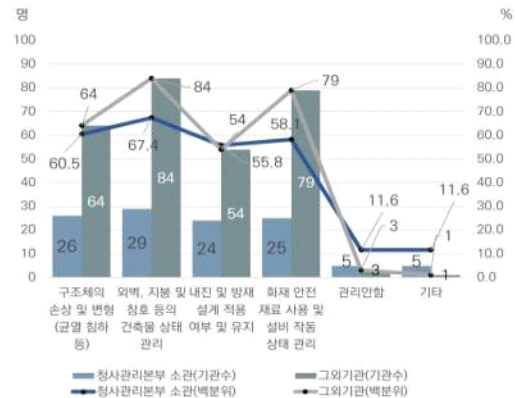
구조 및 안전 분야에서 관리되는 주요 항목은 다음과 같이 다섯 가지로 분석항목으로 분류하였다. (1) 구조체의 손상 및 변형(예: 균열, 침하 등), (2) 외벽, 지붕, 창호 등의 건축물 상태 점검, (3) 내진 및 방재 설계 적용 여부 및 유지관리, (4) 화재 안전 재료의 사용 여부 및 설비 작동 상태, (5) 해당 항목에 대한 관리 미실시로 나뉜다.

응답 기관의 다수는 ‘외벽 지붕, 창호 등의 건축물 상태 점검’(79.7%, 113개 기관)와 ‘화재안전 재료의 사용 여부 및 설비 작동 상태’(72.7%, 104개 기관)를 주요 관리 항목으로 보고 있었으며, ‘내진 관련 업무’를 수행하고 있다고 응답한 기관은 78개소(54.5%)로 비교적 낮은 비율을 보였다.

기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관의 경우 ‘외벽 지붕, 창호 등의 건축물 상태 관리’(67.4%, 26개 기관), ‘구조체 손상 및 변형 관리’(60.5%, 26개 기관), ‘화재안전 관리’(58.1%, 25개 기관) 순으로 나타났으며, ‘내진 관련 업무’는 55.8%(24개 기관)로 낮게 나타났다. 반면, 그외기관의 경우 ‘건축물 상태 관리’(84.5%, 60개 기관), ‘화재안전 관리’(81.7%, 58개 기관)의 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, ‘내진 관련 업무’ 수행 비율도 53.5%(38개 기관)로 청사관리본부 소관 기관보다 다소 높았다. ‘관리하지 않음’ 또는 ‘기타’로 응답한 비율이 높은 청사관리본부 소관 기관(25.2%, 8개 기관)의 응답의 경우, 청사관리본부 소관 기관내 별도의 부서에서 수행된다는 점을 기타 의견으로 제시하였다.



[그림 3-11] 구조 및 안전 분야 유지관리 업무 수행
출처: 연구진 작성



[그림 3-12] 기관유형별 구조 및 안전 분야 유지관리 업무 수행
출처: 연구진 작성

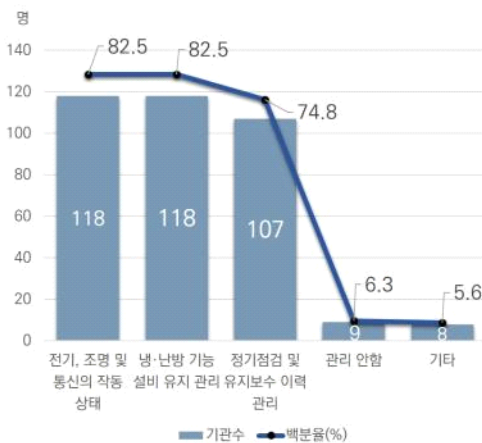
■ 설비 성능 유지관리 항목

시설물의 효율적이고 지속적인 기능 유지를 위해 설비 성능 및 유지관리 분야에서 관리되고 있는 주요 항목을 조사하였으며, 분석 대상 항목은 크게 (1) 전기, 조명 및 통신 설비의 작동 상태, (2) 냉·난방 기능 설비의 유지 관리, (3) 정기 점검 및 유지보수 이력 관리 등 세 가지로 분류 하였다. 추가적으로 (4) '관리 안 함 및 기타' 항목을 두었다.

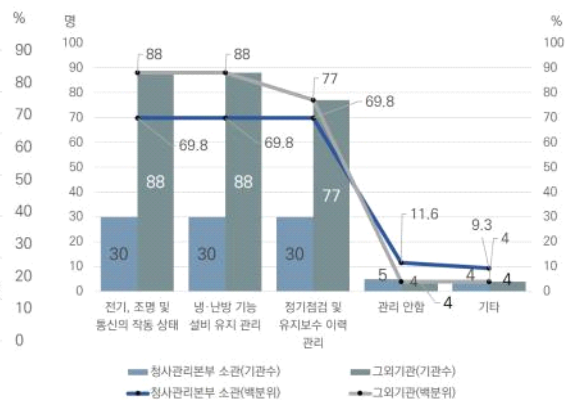
조사 결과, 설비 성능 및 유지관리 분야에서 가장 높은 비중으로 관리되는 항목은 '냉·난방 기능 설비 유지 관리(118개 기관, 82.5%)와 '전기, 조명 및 통신의 작동 상태(118개 기관, 82.5%)'가 높은 관리율을 보였으며, '정기 점검 및 유지보수 이력 관리' 항목이 107개 기관(74.8%)으로 근소한 차이를 나타내며 중요하게 관리되고 있는 것으로 조사되었다.

조사 대상을 기관 유형별로 세분화하여 분석한 결과, 청사관리본부 소관 기관의 경우 '냉·난방 기능 설비 유지 관리', '전기, 조명 및 통신의 작동 상태', '정기 점검 및 유지보수 이력 관리' 세 항목 모두 동일하게 30개 기관(69.8%)에서 관리하고 있는 것으로 나타나, 이들 기관에서는 핵심 설비 항목들을 비교적 균형 있게 관리하고 있음을 시사한다. 그 외 기관에서는 '전기, 조명 및 통신의 작동상태(88개 기관, 88%)', '냉·난방 기능 설비 유지 관리 (88개 기관, 88%)'으로 가장 높은 응답률을 보였고, '정기 점검 및 유지보수 이력 관리(77개 기관, 77%)' 순으로 나타났다.

비록 순위에는 차이가 있으나, 그 외 기관에서도 세 가지 핵심 항목 모두 70% 이상의 높은 관리율을 보여 설비 성능 유지관리에 대한 전반적인 인식이 높음을 알 수 있었다. 이러한 결과는 설비의 안정적인 성능 유지가 기관 운영의 핵심 업무이고, 향후 이력 관리 시스템이나 유지보수 계획 수립의 기본 영역으로서 점검될 수 있다.



[그림 3-13] 설비 성능 및 유지관리 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성



[그림 3-14] 기관 유형별 설비 성능 및 유지관리 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성

■ 에너지 효율성 및 환경성 분야에서 관리되는 항목

건축물의 지속가능성 확보와 사용자 쾌적성 증진을 목표로 하는 에너지 효율성 및 환경성 분야의 관리 현황을 파악하기 위해 주요 관리 항목을 (1) 단열, 창호 등의 에너지 절감 관리, (2) 친환경 자재 및

설비 사용 관리, (3) 실내 공기질 및 조명 환경 등 세 가지로 분류하여 조사하였다. 또한 (4) '관리 안 함 및 기타' 항목을 포함하여 관리의 전반적인 수준을 파악하고자 하였다.

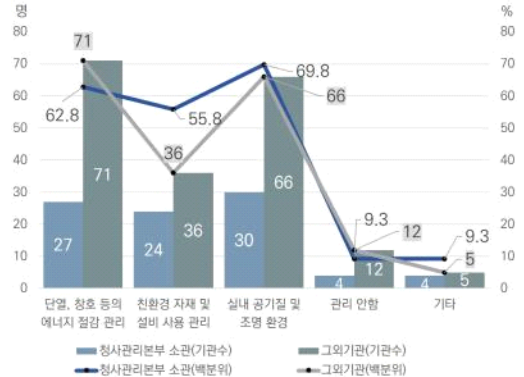
조사 결과, 에너지 효율성 및 환경성 분야에서 가장 높은 관리율을 보인 항목은 '단열, 창호 등의 에너지 절감 관리'로, 총 98개 기관(68.5%)이 이를 관리하고 있다고 응답하였다. 다음으로 '실내 공기질 및 조명 환경' 항목이 96개 기관(67.1%)으로 높게 나타났다. 반면, '친환경 자재 및 설비 사용 관리' 항목은 60개 기관(42%)만이 관리하고 있다고 응답하여 다른 두 항목에 비해 상대적으로 낮은 관리율을 보였다. 이는 건축물의 에너지 성능 향상과 실내 환경 개선에 대한 관심은 비교적 높으나, 친환경 자재나 설비의 적극적인 도입 및 관리는 아직 미흡한 수준임을 시사한다.

기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관의 경우 '실내 공기질 및 조명 환경'(30개 기관, 69.8%), '단열, 창호 등의 에너지 절감 관리'(27개 기관, 62.8%), '친환경 자재 및 설비 사용 관리'(24개 기관, 55.8%) 항목이 모두 유사한 수준으로 관리되고 있는 것으로 나타났다. 이는 해당 기관들이 에너지 절감, 실내 환경, 친환경성 등 다양한 측면을 비교적 균형 있게 고려하고 있음을 보여준다.

이에 반해, 그 외 기관에서는 '단열, 창호 등의 에너지 절감 관리'(71개 기관, 71%)와 '실내 공기질 및 조명 환경'(66개 기관, 66%) 항목의 관리율은 높게 나타났으나, '친환경 자재 및 설비 사용 관리' 항목은 36개 기관(36%)으로 현저히 낮은 관리율을 보였다. 특히, 그 외 기관에서는 '관리 안 함' 응답 비율 또한 12개 기관(12%)으로 다른 분야에 비해 상대적으로 높게 나타나, 에너지 효율성 및 환경성 관리에 있어 기관 유형별 편차가 존재함을 확인할 수 있었다. 이러한 결과는 단열 성능 강화나 실내 공기질 및 조명 환경 개선과 같은 기본적인 에너지 절감 및 환경 관리 업무는 대부분의 기관에서 관리하고 있으나, 친환경 자재 및 설비의 사용은 기관의 특성에 따라 관리가 어려운 항목임을 알 수 있었다.



[그림 3-15] 에너지 효율성 및 환경성 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성



[그림 3-16] 기관 유형별 에너지 효율성 및 환경성 분야
업무 수행
출처: 연구진 작성

■ 관리운영 체계 분야에서 관리되는 항목

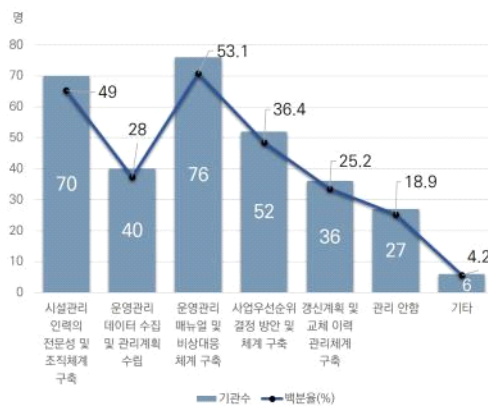
시설물의 생애주기 동안 효과적이고 체계적인 관리를 지원하기 위한 관리운영 체계 구축 현황을 파악하고자 항목을 (1) 시설관리 인력의 전문성 및 조직체계 구축, (2) 운영관리 데이터 수집 및 관리체계

수립, (3) 운영관리 매뉴얼 및 비상대응 체계 구축, (4) 사업 우선순위 결정 방안 및 체계 구축, (5) 갱신 계획 및 교체 이력 관리체계 구축 등 다섯 가지로 분류하여 조사하였다. 또한 (6) '관리 안 함 및 기타' 항목을 두어 관리 현황을 종합적으로 파악하고자 하였다.

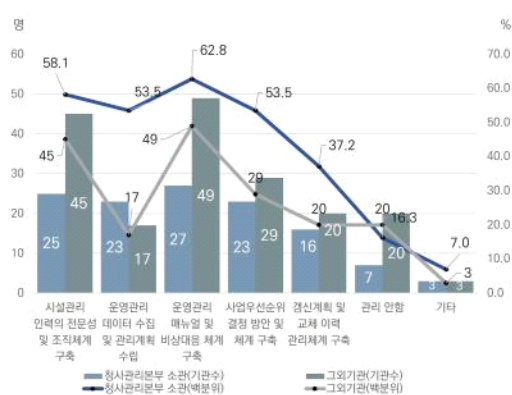
조사 결과, 관리운영 체계 분야에서는 '운영관리 매뉴얼 및 비상대응 체계 구축' 항목이 76개 기관(53.1%)으로 가장 높은 관리율을 보였으며, '시설관리 인력의 전문성 및 조직체계 구축' 항목이 70개 기관(49%)으로 그 뒤를 이었다. 그러나 '사업 우선순위 결정 방안 및 체계 구축'(52개 기관, 36.4%), '운영관리 데이터 수집 및 관리계획 수립'(40개 기관, 28%), '갱신계획 및 교체 이력 관리체계 구축'(36개 기관, 25.2%) 항목은 상대적으로 낮은 응답률을 나타냈다. 전반적으로 대부분의 관리운영 체계 관련 문항에서 응답률이 50% 이하로 나타났으며, '관리 안 함' 응답 비율 또한 27개 기관(18.9%)으로 비교적 높게 조사되었다. 이는 관리운영 체계 구축이 실제 업무 영역에 충분히 반영되지 못하고 있음을 시사하며, 특히 데이터 기반의 계획 수립 및 장기적인 자산관리 기반이 부족함을 나타낸다.

기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관의 경우 '운영관리 매뉴얼 및 비상대응 체계 구축'이 27개 기관(62.8%), 항목과 '시설관리 인력의 전문성 및 조직체계 구축' 항목이 25개 기관 58.1%로 나타났고, '운영관리 데이터 수집 및 관리계획 수립' 항목이 23개 기관으로 53.5%로 나타났다. '사업 우선순위 결정 방안 및 체계 구축' 항목은 15개 기관(48.4%)으로 근소하게 낮았으나, '갱신계획 및 교체 이력 관리체계 구축' 항목은 16개 기관(37.2%)로 상대적으로 낮은 관리율을 보였다.

반면, 그 외 기관에서는 '운영관리 매뉴얼 및 비상대응 체계 구축'(49개 기관, 49%) 항목과 '시설관리 인력의 전문성 및 조직체계 구축'(45개 기관, 45%)과이 비교적 높은 관리율을 보이며 청사관리본부 소관 기관과 유사한 경향을 나타냈다. 그러나 '운영관리 데이터 수집 및 관리계획 수립' 항목은 17개 기관(17%)으로 응답하여 다른 항목들뿐만 아니라 청사관리본부 소관 기관의 동일 항목 응답률(53.5%)과 비교했을 때 현저히 낮은 수치를 보였다. '갱신계획 및 교체 이력 관리체계 구축' 항목 역시 20개 기관(20%)으로 낮은 관리율을 나타내 그 외 기관에서는 데이터 기반의 체계적인 관리 및 장기적 유지보수 계획 수립에 대한 노력이 더욱 필요한 것으로 분석된다.



[그림 3-17] 관리운영체계 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성



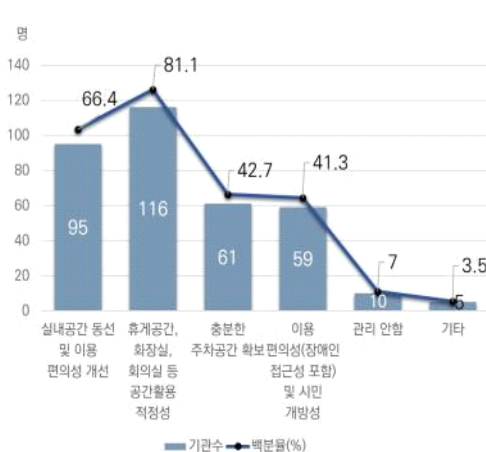
[그림 3-18] 기관 유형별 관리운영체계 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성

■ 이용자 편의 및 공간사용 분야에서 관리되는 항목

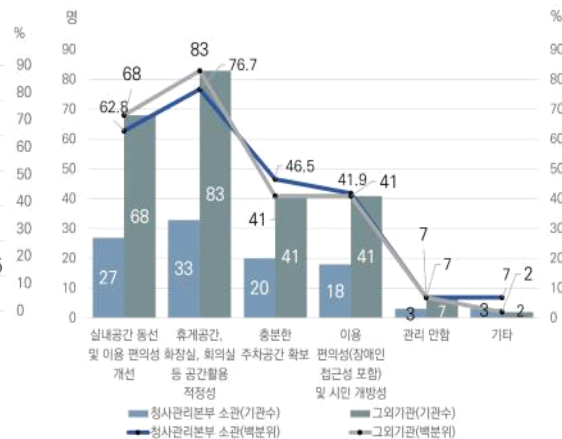
시설물 이용자의 만족도 제고와 공간 활용의 효율성 증진을 목표로 하는 이용자 편의 및 공간사용 분야의 관리 현황을 파악하기 위해, 주요 관리 항목을 (1) 실내 공간 동선 및 이용 편의성 개선, (2) 휴게 공간, 화장실, 회의실 등 공간 활용의 적정성, (3) 충분한 주차 공간 확보, (4) 시민 이용 편의성(장애인 접근성 포함) 및 시민 개방성 등 네 가지로 분류하여 조사하였다.

조사 결과, 이용자 편의 및 공간사용 분야에서 가장 높은 관리율을 보인 항목은 '휴게 공간, 화장실, 회의실 등 공간 활용의 적정성'으로, 총 116개 기관(81.1%)이 해당 항목을 관리하고 있다고 응답하였다. 다음으로 '실내 공간 동선 및 이용 편의성 개선' 항목이 95개 기관(66.4%)으로 높은 관리율을 나타냈다. 반면, '충분한 주차 공간 확보'(61개 기관, 42.7%)와 '시민 이용 편의성(장애인 접근성 포함) 및 시민 개방성'(59개 기관, 41.3%) 항목은 상대적으로 낮은 응답률을 보여 사무공간에 비해 외부 방문객의 접근성이나 주차 편의와 같은 대외적인 서비스 측면의 관리가 잘 되고 있지 않은 것으로 파악된다. 기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관의 경우 '휴게 공간, 화장실, 회의실 등 공간 활용의 적정성' 항목이 33개 기관(76.7%)으로 가장 높게 나타났으며, '실내 공간 동선 및 이용 편의성 개선' 항목은 27개 기관(62.8%)으로 조사되었다. 이에 비해 '충분한 주차 공간 확보'는 20개 기관(46.5%) '시민 이용 편의성(장애인 접근성 포함) 및 시민 개방성' 항목은 18기관(41.9%)으로 상대적으로 낮은 관리율을 보였다.

그 외 기관에서도 청사관리본부 소관 기관과 유사한 경향이 관찰되었다. '휴게 공간, 화장실, 회의실 등 공간 활용의 적정성' 항목은 83개 기관(83%)으로 가장 높은 관리율을 보였고, '실내 공간 동선 및 이용 편의성 개선' 항목 역시 68개 기관(68%)으로 높게 나타났다. 그러나 '충분한 주차 공간 확보'와 '시민 이용 편의성(장애인 접근성 포함) 및 시민 개방성'(41 기관, 41%) 항목은 청사관리본부 소관 기관과 마찬가지로 상대적으로 낮은 관리율을 보였다.



[그림 3-19] 이용자 편의 공간사용 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성



[그림 3-20] 기관 유형별 이용자 편의 공간사용 분야 업무 수행
출처: 연구진 작성

⑤ 유지관리 개선 의견

■ 정부청사 유지관리 시 애로사항

정부청사의 효율적이고 안정적인 유지관리는 공공 서비스의 질과 직접적으로 연관되지만, 실제 운영 과정에서는 다양한 어려움에 직면하는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 정부청사 유지관리 시 직면하는 주요 애로사항을 파악하고자 설문조사를 실시하였다.

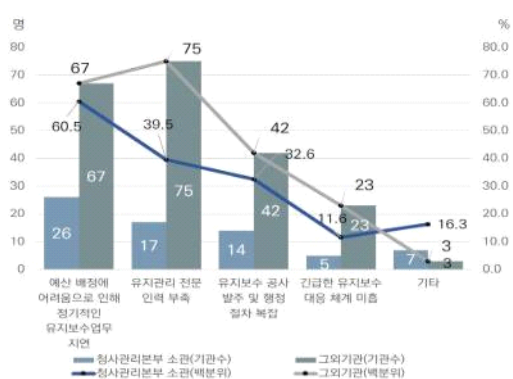
조사 결과, 정부청사 유지관리 시 가장 큰 어려움으로 '예산 배정의 어려움으로 인한 정기적인 유지보수 업무 지연'이 93개 기관(65.0%)에서 지적되어 가장 높은 응답률을 보였다. 다음으로는 '유지관리 인력 부족'이 92개 기관(64.3%)으로 높게 나타났으며, '유지보수 공사 발주 및 행정절차의 복잡성' 또한 56개 기관(39.2%)에서 어려움으로 응답하였다. 반면, '긴급한 유지보수 대응체계 미흡'은 28개 기관(19.6%)으로 상대적으로 낮은 응답률을 보였으나, 이는 일상적인 유지보수 업무의 어려움이 더욱 시급한 문제로 인식되고 있음을 시사할 수 있다.

기관 유형별로 애로사항을 분석한 결과, 청사관리본부 소관 기관에서는 '예산 배정의 어려움으로 인한 정기적인 유지보수 업무 지연'이 26개 기관(60.5%)으로 가장 주된 어려움으로 나타났다. 이어 '유지관리 인력 부족'(17개 기관, 39.5%), '유지보수 공사 발주 및 행정절차의 복잡성'(14개 기관, 32.6%) 순으로 조사되었다.

반면, 그 외 기관의 경우 '유지관리 인력 부족'이 75개 기관(75%)으로 가장 심각한 문제로 인식되고 있었으며, '예산 배정의 어려움으로 인한 정기적인 유지보수 업무 지연' 또한 67개 기관(67%)으로 높게 나타나, 이들 기관에서는 특히 인력 부족 문제를 더 크게 체감하고 있는 것으로 분석되었다. 또한 '유지보수 공사 발주 및 행정절차의 복잡성'(42개 기관, 42%)과 '긴급한 유지보수 대응체계 미흡'(23개 기관, 23%) 항목 역시 청사관리본부 소관 기관보다 높은 응답률을 보여, 그 외 기관에서 유지관리 업무 전반에 걸쳐 더 많은 어려움을 겪고 있을 가능성을 시사한다. 특히 청사관리본부 실무자는 예산배정의 어려움을 최우선과제로 꼽는 반면, 그 외기관을 유지관리 전문 인력 부족을 최우선 과제로 꼽아 두 집단간에 유지관리 전문인력에 차이가 있음을 나타낸다.



[그림 3-21] 정부청사 유지관리 시 애로사항
출처: 연구진 작성



[그림 3-22] 기관 유형별 정부청사 유지관리 시 애로사항
출처: 연구진 작성

■ 유지관리 예산 집행시 어려움

정부청사 유지관리 업무의 효과적인 수행은 적절한 예산 확보 및 효율적인 집행과 밀접하게 연관되기 때문에 유지관리 예산 집행 과정에서 발생하는 실무자가 느끼는 주요 애로사항을 파악하고자 하였다. 조사 결과, 예산 집행 시 가장 큰 어려움으로는 '사용자 요구사항 반영 미흡(민원, 업무환경 개선 등)'이 77개 기관(53.8%)에서 지적되었다. 이는 사용자의 필요와 유지보수 예산 집행 간의 괴리가 존재함을 시사한다. 다음으로는 '평당 단가 기준 부재로 인한 예산 산출의 어려움'(47개 기관, 32.9%), '기획재정부 단가 공개 미비로 인한 적정 예산 산정의 어려움'(36개 기관, 24.5%), '유지관리와 리모델링, 신축 간 예산 구분의 어려움'(35개 기관, 24.5%) 등이 유사한 수준으로 나타나, 예산 편성 및 구분의 기준 부재가 실무적인 어려움을 가중시키고 있음을 알 수 있다.

기타 의견으로는 예산 자체의 부족 또는 배정의 어려움, 예산 집행 절차의 복잡성, 그리고 현실적인 공사비 책정의 문제점 등이 언급되었다. 구체적으로는 "예산 부족, 예산 배정 어려움, 예산요구 미반영", "대도시가 아닌 소규모 읍 단위에서의 업체 선정 및 서류 절차의 번거로움", "청사별 담당자의 예산과목 기준 상이로 인한 집행 지연", "연간 고정된 유지관리 용도의 공사비 책정", "평당 단가나 일위대가로 기준 금액을 산출해도 상급자의 공사 투입 인력 및 시간에 대한 이해 부족", "예산 각목 분류로 인한 유지보수 사업 지연(시설장비유지비, 자산취득비)", "노후 시설·장비 교체 예산 미반영 및 불필요한 혁신 소재 위주 사업 반영으로 인한 실질적인 유지보수 미흡" 등의 의견이 제시되어, 예산 집행 과정의 다층적인 문제점을 확인할 수 있었다.

[표 3-2] 기타의견

내용
예산 부족, 예산 배정 어려움, 예산요구 미반영
대도시가 아닌 작은 읍단위에서의 업체 선정과 서류를 주고 받는 절차가 어려움
공사, 구매(시장비, 자취비) 등 예산 사용 시 청사별 담당자의 예산과목 기준이 달라서 지연되는 사례가 있는 거 같음
연간 고정된 유지 관리 용도의 공사비 책정
평당 단가나 일위대가로 기준 금액을 산출한다해도 상급자들이 공사에 투입되는 인력, 시간을 납득 못함
예산 각목의 분류로 인한 유지보수 등 사업 지연(시설장비유지비, 자산취득비)
시설이 노후화되어 교체가 진행되어야 할 장비 들이나 시설들의 예산은 나오지 않음. 필요없는 혁신적인 소재들만 사업에 측정되어 반영 됨.. 고장난거 고쳐쓰고, 버린거 주워다쓰는 실정임
유지관리와 리모델링, 신축 간 예산 구분이 어려움

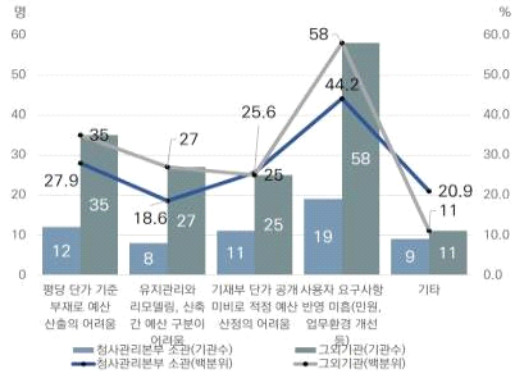
출처: 설문조사 결과 분석 토대로 연구진 작성

기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관에서는 '사용자 요구사항 반영 미흡(민원, 업무환경 개선 등)'이 19개 기관(44.2%)으로 가장 높게 나타났으며, '평당 단가 기준 부재로 예산 산출의 어려움'(12개 기관, 27.9%), '기재부 단가 공개 미비로 적정 예산 산정의 어려움'(11개 기관, 25.6%), '유지관리와 리모델링, 신축 간 예산 구분 어려움'(8개 기관, 18.6%) 순으로 조사되어 전체 응답 경향과 유사한 흐름을 보였다.

반면, 그 외 기관의 경우도 비슷하게 '사용자 요구사항 반영 미흡(민원, 업무환경 개선 등)'이 58개 기관(58%)으로 현저히 높게 나타났다. 이어 '평당 단가 기준 부재로 예산 산출의 어려움'(35개 기관, 35%), '유지관리와 리모델링, 신축 간 예산 구분 어려움'(27개 기관, 27%), '기재부 단가 공개 미비로 적정 예산 산정의 어려움'(25개 기관, 25%) 순으로 나타났다. 청사관리본부 외의 기관은 전체적으로 모든 항목에서 청사관리본부 보다 높게 대답하여 그 외 기관에서 예산 집행상의 어려움을 더 많이 느끼는 것을 알 수 있다.



[그림 3-23] 유지관리 예산 집행시 시 어려운점
출처: 연구진 작성



[그림 3-24] 기관 유형별 유지관리 예산 집행시 시 어려운점
출처: 연구진 작성

■ 정부청사 유지관리 개선방안

정부청사의 효율적이고 지속적인 유지관리를 위해 시급히 개선되어야 할 사항에 대한 의견을 파악해 본 결과, 정부청사 유지관리 개선방안으로 '유지관리 예산 증액'이 103개 기관(72%)으로 가장 높았고, 두 번째로는 유지관리 인력 보강'(90개 기관, 62.9%) 나타났다. 이는 앞서 논의된 정부청사 유지관리 시 애로사항과 비슷한 결과로, 예산 확보와 적정 인력유지를 가장 크게 느끼고 있음을 알 수 있다. 다음으로는 '과' 공공시설 유지관리 전담 조직 설립'(70개 기관, 49%)이 높은 응답률을 보여, 전문 인력 및 조직체계 구축의 필요성을 느끼고 있었다. 반면, '유지관리 기준 및 법제도 개선'(34개 기관, 23.8%)과 '스마트 빌딩 관리 시스템 도입'(24개 기관, 16.8%)은 상대적으로 낮은 응답률을 보였다. 이는 예산 및 인력과 같은 기본적인 자원 확보 문제가 해결되지 않는 한, 제도 개선이나 기술 도입의 효과를 기대하기 어렵다는 현실적인 인식이 반영된 결과로 해석될 수 있다.

기타 의견으로는 "공사 수의계약 등 가능 범위 확대"와 같이 행정절차 간소화에 대한 요구와 함께, "신축 예산을 충분히 반영한 여유 있는 공간계획으로 조직 변경 등 변화에 따른 수용성 확보 필요(증축, 임차청사 최소화), 즉 소형 건축물 여러 개보다 대형 건축물 1개가 유지관리 효율성이 높음"이라는 의견이 제시되어, 장기적인 관점에서 유지관리 효율성을 고려한 청사 계획의 중요성이 강조되었다.

내용	
공사 수의계약 등 가능범위 확대	
신축예산을 충분히 반영한 여유있는 공간계획으로 조직변경 등 변화에 따른 수용성 확보 필요(증축, 임차청사 최소화) 즉 소형 건축물 여러개 보다 큰 건물 1개가 유지관리 효율성이 높음	
출처: 연구진 작성	

구분	유지관리 예산 증액	유지관리 인력 보강	공공시설 유지관리 전담 조직 설립	유지관리 기준 및 법제도 개선	스마트 빌딩 관리 시스템 도입	기타
명	103	90	70	34	24	3
비율 (%)	72.0	62.9	49.0	23.8	16.8	3.5

Category	Ministry of Culture (%)	Ministry of Government Administration (%)
Information Management Budget (Information Management)	73	69.8
Information Management Budget (Information Management)	74	73
Public Service Information Management	57	30.2
Information Management Standard	23	25.6
Smart Management System	13	25.6
Others	1	9.3

정부청사의 합리적이고 객관적인 노후도 평가를 위해 어떠한 기준이 중요하게 고려되는지 파악하고자 하였다. 조사 결과, 정부청사 노후도 평가 시 가장 중요한 기준으로는 '시설물 안전성'이 111개 기관(77.6%)의 응답을 얻어 높게 나타났다. 이는 청사 운영의 가장 기본적인 조건인 안전 확보가 노후도 판단의 핵심 요소임을 명확히 보여준다. 다음으로는 '고장 빈도 및 유지보수 이력'(87개 기관, 60.8%), '인

원 대비 면적 적정성'(75개 기관, 52.4%), '에너지 효율성'(66개 기관, 46.2%) 등이 중요한 기준으로 인식되고 있었다. 반면, '청사 내 사용자 불편도'(60개 기관, 42.0%)와 '청사의 중요도 및 활용도'(40개 기관, 28%)는 상대적으로 낮은 응답률을 보여, 물리적·기능적 상태에 비해 사용자 경험이나 정책적 중요도는 후순위로 고려되는 경향이 있음을 알 수 있었다.

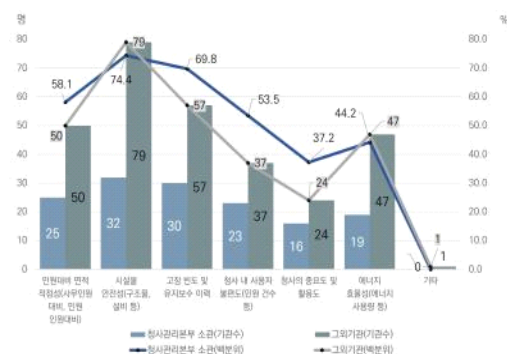
기관 유형별 분석 결과, 청사관리본부 소관 기관에서는 '시설 안전성'이 32개 기관(74.4%)으로 가장 높은 응답률을 보였으며, 다음으로 '고장 빈도 및 유지보수 이력'(30개 기관, 69.8%)과 '인원 대비 면적 적정성'(25개 기관, 58.1%)이 유사한 수준으로 중요하게 평가되었다. '청사 내 사용자 불편도'(23개 기관, 53.5%)와 '에너지 효율성'(19개 기관, 44.2%) 역시 비슷한 정도로 고려되었으나, '청사의 중요도 및 활용도'(16개 기관, 37.2%)는 상대적으로 낮은 중요도를 나타냈다.

그 외 기관의 경우, '시설물 안전성'에 대한 인식이 79개 기관(79%)으로 현저히 높게 나타나, 안전 확보의 중요성이 더욱 강조되는 것으로 분석되었다. 다음으로는 '고장 빈도 및 유지보수 이력'(57개 기관, 57%)과 '인원 대비 면적 적정성'(50개 기관, 50%), '에너지 효율성'(47개 기관, 47%)이 유사한 수준으로 중요하게 평가되었다. 하지만 '청사 내 사용자 불편도'(37개 기관, 37%)와 '청사의 중요도 및 활용도'(24개 기관, 24%)는 다른 평가 기준들과 비교하여 상대적으로 낮은 응답률을 보여, 그 외 기관에서는 사용자 중심의 평가나 정책적 활용도 측면이 노후도 평가에 미치는 영향이 상대적으로 적은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 시설물 안전성과 에너지 효율성은 정부청사 소관 외기관에서 더 중요하게 인식하고 있었고, 인력 적정성, 유지보수 이력이나 청사내 불편도, 청사 중요 등은 정부청사관리본부 소관기관이 더 중요하게 인식하고 있었다.



[그림 3-27] 정부청사 노후도 평가 기준

출처: 연구진 작성



[그림 3-28] 기관 유형별 정부청사 노후도 평가 기준

출처: 연구진 작성

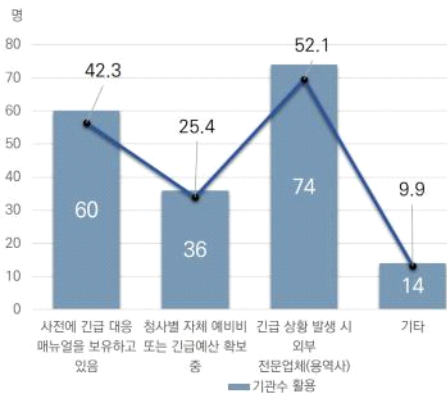
■ 긴급상황 시 대비 방안

각 기관이 긴급상황 발생에 대비하여 어떠한 실질적인 방안을 마련하고 있는지 파악하고, 기관의 유형에 따른 대비책의 특징을 분석하고자 주요 대응 방법에 대한 현황을 조사하였다. 조사 결과, 전체 기관을 대상으로 긴급상황 발생 시 가장 우선적으로 고려되는 대응 방법은 '외부 전문업체(용역사) 활용'으로, 74개 기관(52.1%)이 이를 선택하여 가장 높은 응답률을 보였다. 다음으로는 '사전에 긴급 대응 매뉴얼 보유'가 60개 기관(42.3%)으로 나타나 사전에 정립된 절차와 지침에 따른 체계적 대응의 필요

성에 대한 인식이 높음을 알 수 있었다. 반면, '청사별 자체 예비비 또는 긴급예산 확보'는 36개 기관(25.4%)으로 상대적으로 낮은 응답률을 보여, 직접적인 재정적 준비는 다소 미흡한 것으로 파악되었다. 이 외 기타 의견으로는 '상위기관 요청을 통해 해결한다'는 답변이 다수 확인되었다.

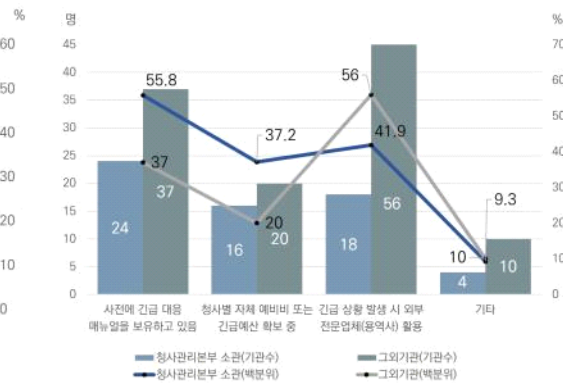
기관 유형별 분석 결과, 긴급상황 대비 방안에 있어 뚜렷한 차이가 관찰되었다. 청사관리본부 소관 기관의 경우, '사전에 긴급대응 매뉴얼 보유'가 24개 기관(55.8%)으로 가장 중요한 대비책으로 인식되고 있었으며, 다음으로 '외부 전문업체(용역사) 활용'은 18개 기관(41.9%)이고, '청사 예비비 또는 긴급예산 확보'가 16개 기관(37.2%)으로 그 뒤를 이었다. 이는 내부적인 절차 숙지 및 자체 재원을 통한 대응 역량 강화에 상대적으로 더 중점을 두고 있음을 시사한다.

이와 대조적으로, 그 외 기관에서는 '외부 전문업체(용역사) 활용'이 56개 기관(56%)으로 압도적으로 높은 비중을 차지하여, 긴급상황 발생 시 외부의 전문성에 대한 의존도가 매우 높은 것으로 분석되었다. 다음으로는 '사전에 긴급대응 매뉴얼 보유'가 37개 기관(37%)이었으며, '청사별 자체 예비비 또는 긴급예산 확보'는 20개 기관(20%)으로 가장 낮은 응답률을 보여, 내부 자원을 통한 대비는 상대적으로 부족한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 청사관리본부 소관 기관이 매뉴얼 정비 같은 자체적인 대응 역량을 강화하려는 경향이 강한 반면, 그 외 기관은 외부 용역을 우선적으로 활용하는 특징을 명확히 보여준다.



[그림 3-29] 긴급상황 대비방안

출처: 연구진 작성



[그림 3-30] 기관 유형별 긴급상황 대비방안

출처: 연구진 작성

■ 정부청사 유지관리 담당 실무자 자유 의견

정부청사 유지관리와 관련하여 현장에서 제기된 자유 의견들을 종합적으로 분석한 결과, 예산, 인력, 제도 및 시스템, 그리고 업무 환경 등 다방면에 걸쳐 개선이 시급한 문제점들이 지적되었다.

• 예산 부족 및 집행의 어려움

가장 빈번하게 언급된 문제점은 만성적인 예산 부족과 예산 배정의 어려움이다. 응답자들은 "예산 부족으로 정기적인 유지보수가 잘 이뤄지지 않아 시설이 점점 노후화되고 있다", "유지보수를 위해 몇 년 동안 예산 요구해도 배정이 잘 안됨", "전년도 예산 요구 금액보다 항상 10~20% 절감하여 배정하고, 물가 상승에 대한 어려움 있음(인건비, 재료비 등)" 등을 지적하며, 이로 인해 시설물의 적시 보수가 지연

되고 결과적으로 더 큰 보수 비용이 발생하는 악순환이 반복되고 있다고 토로했다. 특히, "노후 시설 관리에 대한 전담 부서 및 인력 부족. 하지만 시설의 중요성에 비해 실제 인력이나 예산 지원은 언제나 뒷전인 듯"이라는 의견은 예산 배정 우선순위의 문제를 지적한다. 또한 "준공된 지 오래된 노후 청사(과천 청사 1982년 준공)에 대한 유지관리 및 리모델링 예산을 청사별로 세우는데, 세종청사 위주로 예산이 반영되다보니 예산 확보에 어려움이 있음"과 같이 지역별 예산 불균형 문제도 제기되었다.

예산 집행과 관련해서는 "수의계약 조건을 간략히 하여 청사 보수가 신속하게 진행될 수 있도록 하였으면 좋겠음", "요즘 공사 단가도 높아져 간단한 보수도 2천만 원 초과되어 나라장터를 통해 전적서 입찰이나 공개입찰을 진행하면 최소 30일이 경과되어 신속한 보수가 이루어 지지 않고 업무부담이 가중됨"과 같이 복잡한 행정절차와 계약 제도로 인한 신속성 저하가 문제점으로 지적되었다. 더불어 "여성 기업(추정가격 5천만원)과 수의계약(추정가격 2천만원) 금액 상향 필요(물가상승, 시대변화 등에 맞게 적정한 금액으로 조정 필요)"와 같은 제도 개선 요구도 있었다.

• 전문 인력 부족 및 조직 운영의 문제

전문 인력 부족은 예산 문제와 더불어 가장 심각하게 제기된 문제점이다. "청사 유지관리 인력이 전문 지식 없이 청소만 담당하는 상황으로 청사 유지관리를 위해 제대로 된 전담인력이 필요하다고 생각됨", "청사 관리 전문인력 부족으로 인한 자격이 없는 인원이 관리하고 있어 전문인력 보강 필요함", "공업직이 1명이라 안전의 아주 기본인 고소작업 시 2인1조가 안 됨. 유지관리가 제대로 될 수 없는 구조임" 등 전문성 없는 인력 배치와 절대적인 인원 부족을 지적하는 의견이 다수였다. 특히, "저희 기관은 청사 면적은 약 6800제곱미터 그리고 부지 면적은 약 7만 제곱미터 입니다. 이런 청사를 공업직 공무원 1명, 계약직 시설관리원 1명으로 관리한다는게 대단히 힘든 일입니다"라며 구체적인 어려움을 호소하는 사례도 있었다.

인력 운영과 관련하여 "현행 전문관 보수는 최저생계비 수준으로, 유능한 유지관리 인력을 채용하기 어려우므로 이를 현실화할 필요가 있을 것으로 사료됩니다"라며 처우 개선의 필요성도 제기되었다. 또한 "청사 유지관리 업무를 담당하는 공무원의 인식이 좋지 않고, 승진은 근속승진이고 별일이 없다고 생각합니다. 일이 생기지 않으면 아무일이 없는것이라고 인식하는 경향이 있어, 그외의 업무를 많이 받아서 하고 있습니다. 상대적으로 시설쪽에 신경을 쓸수 없는 현실입니다"라며 시설관리직의 낮은 위상과 과도한 업무 부담을 지적하는 의견도 있었다. "본인 해당직렬, 해당 업무의 기타업무(과다 업무, 모르는 업무, 다른 직렬업무)는 업무분장의 정확한 정비가 필요하다"는 의견은 명확한 업무 분장의 필요성을 강조한다.

• 유지관리 시스템 및 제도적 지원 미흡

체계적인 유지관리 시스템 부재에 대한 지적도 많았다. "시설관리 업무를 하면서, 정리되어 있는 메뉴얼을 찾기가 어렵다는 것을 알게 되었습니다", "정부청사 유지관리를 위해 전문인력 확보 및 체계적인 메뉴얼이 필요한 것 같습니다" 등 표준화된 메뉴얼의 부재가 언급되었다. 또한, "시설물 개선 및 보수 공사 등 중대재해관련으로 운영매뉴얼 등 현장 교육 필요", "전문적인 인재 양성 및 안전관리에 관한 전문 교육 확대 등"과 같이 전문 교육의 필요성도 강조되었다.

제도적으로는 "청사 유지관리를 체계적으로 해 줄수 있는 법령 정비와 예산확보 등 외부 전문인력의 관리가 시급함", "법적인 테두리 내에서 증축을 할 수 있게 해주고 예산을 확보할 수 있게 도와주면 좋겠습니다"와 같이 법제도 개선 및 실질적인 지원책 마련에 대한 요구가 있었다. 특히, "기관별 유지관리 전담부서 운영 및 전문인력 배치", "청사가 작은 곳은 유지관리에 어려움이 있어 군단위별로 정부청사 건물을 외부 용역이나 전문 공무원 인력을 확충하여 유지관리 하면 좋겠습니다" 등 전담 조직 및 인력 확충을 위한 제도적 기반 마련이 중요하게 제시되었다. "모든 기관들이 자체계약이든 수의계약이든 정보를 공개해 다른 사례들을 보고 배울 수 있으면 좋겠음, 조직이 작을 수록 경험이나 사례가 부족해 유지보수에 미흡함"이라는 의견은 정보 공유 시스템 구축의 필요성을 시사한다.

• 기타 개선 요구사항

그 외에도 "각 건물별로 사용자의 특성이 있을 것으로 생각이 들어 그에 맞는 맞춤형 유지관리가 필요함, 예를 들어 누수의 경우 연간 단가를 기관을 선정하여 주로 많이 발생하는 시점에 선제적인 대응이 가능토록 개선하였으면 함"과 같이 사용자 맞춤형 및 예방적 유지관리의 필요성이 제기되었다. 또한, "정부청사 수급계획은 정권에 따라 바뀌지 않는 일관성 유지가 필요하고, 중장기 계획에 따라 기재부 예산이 안정적으로 배정되어 긴급한 공사로 인한 부실공사(부실설계)가 이루어지지 않도록 할 필요가 있음"이라는 의견은 정책의 일관성과 장기적인 계획 수립의 중요성을 강조한다. "청사가 비슷한 장비와 상황으로 유지되고 있는데 유지관리 용역을 통합하여 운영하면 좋겠다는 생각이 듭니다"는 유지관리 용역 통합 운영에 대한 제안이다.

종합적으로 볼 때, 정부청사 유지관리의 질을 향상시키기 위해서는 안정적인 예산 확보, 전문 인력의 확충 및 처우 개선, 체계적인 관리 시스템 및 매뉴얼 구축, 관련 법제도의 정비, 그리고 현장의 목소리를 반영한 정책 수립이 복합적으로 이루어져야 할 것이다.

[표 3-4] 기타의견

정부청사 유지관리에 대한 실무자 의견
시설물 개선 및 보수공사 등 중대재해관련으로 운영매뉴얼 등 현장 교육 필요
청사 유지관리 인력이 전문지식 없이 청소만 담당하는 상황으로 청사 유지관리를 위해 제대로된 전담인력이 필요하다고 생각됨.
각 건물별로 사용자의 특성이 있을 것으로 생각이 들어 그에 맞는 맞춤형 유지관리가 필요함, 예를 들어 누수의 경우 연간 단가를 기관을 선정하여 주로 많이 발생하는 시점에 선제적인 대응이 가능토록 개선하였으면 함
본인 해당직렬, 해당 업무와 기타업무(과다업무, 모르는 업무, 다른 직렬업무)는 업무분장의 정확한 정비가 필요하다, 모호하게 은근히 다 같이 붙이면, 왜 전문가와 다 다른 직렬이 존재하는지 모르겠다.
사무공간 추가 확보가 필요
과천청사관리소의 모든분야에서 적극적인 협조로 입주기관 내부민원이나 불편사항은 없으나 청사기준면적대비 실제 사무공간 및 공용공간의 적정면적 사용과 관련된 불편사항이 다수 발생하고 있음.
분야(건축, 전기, 기계, 소방, 통신, 승강기 등) 인력배치 요망
청사 면적이 협소하여 근로자 휴게 공간 조성이 어려운데 규정상 설치 하라는 지적이 있어 어렵고 노후되어 누수 및 균열이 많은데 청사

정부청사 유지관리에 대한 실무자 의견

유지보수 예산 부족하여 시급한 부분만 보수를 하다보니 완벽하게 수리가 되지를 않아 매년 같은 현상이 반복되고 있음.

예산 배정 증가 필요 및 전담 인력 확충, 관리 체계(전산 자동 프로그램 등) 개선

법적인 테두리내에서 증축을 할수 있게 해주고 예산을 확보할수 있게 도와주면 좋겠습니다. 청사가 좁고 주차장도 협소해서 많이 불편합니다.

청사시설 관리시 긴급한 경우와 그렇지 않은 경우가 있음. 관리소같은 2차 기관은 유지보수 예산을 상위기간에서 받아야만 유지보수가 가능하기 때문에 긴급한 경우는 예산을 빨리 배정해주기를 희망함.

예산확보가 시급함

긴급한 곳에 예산이 적절하게 배정 및 사용되었으면 좋겠습니다.

현행 전문관 보수는 최저생계비 수준으로, 유능한 유지관리 인력을 채용하기 어려우므로 이를 현실화할 필요가 있을 것으로 사료됩니다.

청사 유지관리 등 인력 증가

청사 관리 전문인력 부족으로 인한 자격이 없는 인원이 관리하고 있어 전문인력 보강 필요함

청사관리 예산 부족으로 청사외부 조경등 관리가 어려워 방치된 상태로 청사환경에 따른 예산배정 필요

전문적인 인재 양성 및 안전관리에 관한 전문 교육 확대 등

2차 기관이라서 예산 지원이 너무 적으며 R&D사업 예산 삭감으로 더 관리하기가 힘들

정부청사 유지관리 시 면적에 비해 유지관리 인력이 많이 부족합니다. 면적 대비 관리 인원을 책정하는 등 조직 편제에 대한 부분을 고민하고 반영해주었으면 합니다. 특히 혁신도시 이전공공기관으로 단독 청사를 운영하면서 시설유지관리 업무 분야별 업체 풀도 많이 적어 시공성, 품질성이 다소 떨어지는 등 유지관리의 어려움이 많습니다.

예산 부족으로 정기적인 유지보수가 잘 이뤄지지 않아 시설이 점점 노후화 되고 있습니다.
추가 예산 지원이 절실합니다.

기관별 유지관리 전담부서 운영 및 전문인력 배치

유지관리를 위한 전문인력이 전문적인 관리 필요

예산 부족으로인하여 보수가 지연됨에따라 시간이 지날수록 보수비용이 더 필요함

기관마다 매년 청사 유지보수 및 긴급 보수를 위한 일정 예산 반영이 필요함

정부청사는 정부청사관리본부에서 관리하고 있는데, 입주부처의 요구사항을 해결할 수 있을만큼 정부청사관리본부의 예산이나 인력이 부족하다고 생각합니다. 입주부처는 자체 유지관리 인력이나 예산 확보에 근거가 없어 정부청사관리본부에 의존을 해야 하는데, 요구사항에 대한 처리에 어려움이 있는 것 같습니다.

청사가 비슷한 장비와 상황으로 유지되고 있는데 유지관리 용역을 통합하여 운영하면 좋겠다는 생각이 듭니다.

유지관리를 위한 전문 인력 확보

청사가 작은곳은 유지관리에 어려움이 있어 군단위별로 정부청사 건물을 외부 용역이나 전문 공무원 인력을 확충하여 유지관리 하면 좋겠습니다.

공업직이 1명이라 안전의 아주 기본인 고소작업시 2인1조가 안 됨. 유지관리가 제대로 될수 없는 구조임.

노후 시설 관리에 대한 전담 부서 및 인력 부족. 하지만 시설의 중요성에 비해 실제 인력이나 예산 지원은 언제나 뒷전인 듯.

유지관리계획에 따른 긴급공사 등을 위한 행정절차가 복잡하여 간소화가 필요

청사 유지관리 업무를 담당하는 공무원의 인식이 좋지 않고, 승진은 근속승진이고 별일이 없다고 생각합니다. 일이 생기지 않으면 아무일이 없는것이라고 인식하는 경향이 있어, 그외의 업무를 많이 받아서 하고 있습니다. 상대적으로 시설쪽에

정부청사 유지관리에 대한 실무자 의견	
신경을 쓸수 없는 현실입니다. 문제 발생시에는 책임에 대한 것을 떠맡고 있는 실정입니다. 시설관리 업무를 하면서, 정리되어 있는 메뉴얼을 찾기가 어렵다는 것을 알게 되었습니다.	
충분한 전문인력 배치 및 예산 확보	
청사관리 전담인력 충원 필요	
공무직을 공무원으로 전환하여 책임감 부여	
저희 기관은 청사 면적은 약 6800제곱미터 그리고 부지 면적은 약 7만 제곱미터 입니다. 이런 청사를 공업직 공무원1명, 계약직 시설관리원 1명으로 관리한다는게 대단히 힘든 일입니다. 매년 공무직을 요청하고 있지만, 요청할 수 있는 명확한 근거(일정 부지면적에서는 청사관리인원이 몇명 이상이어야 한다던가?)가 없어 매년 기재부에서 반려되고 있는 현실입니다. 이런 조사에서 이런 의견을 적는다고 달라지는건 없겠지만, 시설관리에 대한 전문 인력(공무직 등)을 뽑을 수 있게 제도적으로 개선해 주시면 감사합니다. 제가 군에서 8년을 근무하고 이직을 한 경우인데, 군에서는 물론 청사가 약 1만 제곱미터가 넘는 건물이라, 전기,시설,건축,환경까지 다양한 보직이 공무직을 포함하여 10명이 넘게 근무하고 있습니다.(물론 군 건물은 일정 기준을 만족하여 자격증을 가진 저런 인원들이 근무하고 있습니다.) 그런데 여기와보니, 이 넓은 부지에 공업직 1명, 시설관리원 1명이 시설관리하는게 어렵습니다. 그나마 있던 계약직 자리도 없애버려 더 관리하는게 힘든 현실입니다. 저 뿐만아니라 다른기관도 마찬가지이겠지만, 전반적인 시설관리 인력 충원을 부탁드립니다.	
정부청사 수급계획은 정권에 따라 바뀌지 않는 일관성 유지가 필요하고, 중장기 계획에 따라 기재부 예산이 안정적으로 배정되어 긴급한 공사로 인한 부실공사(부실설계)가 이루어지지 않도록 할 필요가 있음	
준공된지 오래된 노후 청사(과천청사 1982년 준공)에 대한 유지관리 및 리모델링 예산을 청사별로 세우는데, 세종청사 위주로 예산이 반영되다보니 예산 확보에 어려움이 있음. 특히, 과천청사는 신규 및 전입자 등 경험이 적은 직원이 빈번히 배치되고, 담당자 변경이 자주되어, 담당자의 행정처리 미숙 및 유지관리의 공백 존재(ex 적절시기에 중요한 중장기 예산 반영 누락 등) 등이 발생하여, 청사본부에서 유지관리 및 리모델링 예산을 총괄로 세울수 있는 메뉴얼 및 정기적인 교육이 있었으면 좋겠습니다.	
유지관리 전문 교육 신설(외부 전문가)	
수의계약 조건을 간략히 하여 청사 보수가 신속하게 진행될수 있도록 하였으면 좋겠음 요즘 공사 단가도 높아져 간단한 보수도 2천만 원 초과되어 나라장터를 통해 견적서 입찰이나 공개입찰을 진행하면 최초 30일이 경과되어 신속한 보수가 이루어 지지 않고 업무부담이 가중됨	
모든 기관들이 자체계약이든 수의계약이든 정보를 공개해 다른 사례들을 보고 배울수 있으면 좋겠음, 조직이 작을 수록 경험이나 사례가 부족해 유지보수에 미흡함, 업체를 찾는것도 어려움, 정보공개가 된다면 이런 문제점을 해결할 수 있을거로 예상됨.	
청사 유지관리를 체계적으로 해 줄 수 있는 법령 정비와 예산확보 등 외부 전문인력의 관리가 시급함.	
건물규모는 일반 지청보다 상당히 크게 지었으나 단지 치청이라는 간판때문에 각 분야별 인력증원이 안되고 혼자서 여러가지 관리업무를 보고있어 상당히 많이 지쳐있음	
전년도 예산 요구 금액 보다 항상 10~20% 절감하여 배정하고, 물가 상승에 대한 어려움 있음.(인건비, 재료비 등) 유지보수를 위해 몇 년 동안 예산 요구해도 배정도 잘 안됨	
공사 시 출입절차 간소화 및 일원화	
여성기업(추정가격 5천만원)과 수의계약(추정가격2천만원) 금액 상향 필요(물가상승, 시대변화 등에 맞게 적절한 금액으로 조정 필요)	
신규사업도 좋지만...노후화된 시설이나 장비의 예산 확충 필요	
충분한 예산확보 및 전담인원 확충	
소규모 청사의 유지관리 및 리뉴얼 예산 요구 시 적극적으로 반영 필요	
정부청사 유지관리를 위해 전문인력 확보 및 체계적인 메뉴얼이 필요한 것 같습니다.	
출처: 연구진 작성	

3) 종합분석 및 시사점

■ 일관된 관리체계 구축 및 데이터 기반 의사결정 시스템 도입 필요

현재 정부청사 유지관리는 법정 업무 외에 일관된 실태조사 기준이나 표준화된 관리운영체계가 부재한 상황이며, 데이터 관리 방식 또한 기관별로 상이하여 유지관리 사업 시행에 있어 객관적 근거보다는 담당자의 경험이나 판단에 의존하는 경향이 나타나고 있다. 구체적으로, 정기적인 실태조사를 직접 수행하는 기관은 전체의 29.1%에 불과했으며, 법정 업무 외의 별도 실태조사 관리계획을 수립하지 않은 기관도 43.7%에 달해, 체계적인 현황 파악 및 관리가 미흡함을 알 수 있었다. 또한, 수선 이력이나 관련 정보는 디브레인(dBrain), 청사관리시스템 등 전산 시스템을 활용하는 경우도 있으나, 수기 장부나 일반 파일, 결재 문서 형태로 관리되는 등 그 방식이 다양하여 유지관리 업무에 관한 기초적인 데이터 축적부터 기관마다 잘 되어 있지 않은 것으로 나타난다. 이러한 상황은 사업 우선순위 결정 시 '관리자 판단'에 의해 결정되는 비율이 91.3%로 압도적으로 높게 나타나는 주요 원인에 대한 해석과도 연관지을 수 있는데, 유지 관리 관련 업무는 체계와 데이터가 부재하여 담당자의 역량과 판단에 더욱더 의존하게 되는 경향성을 볼 수 있다. 따라서 유지관리 업무의 객관성을 확보하고 기관 간 역량 격차를 줄이며, 통합적인 대응 체계를 구축하기 위해서는 실태조사, 유지관리 계획 수립, 데이터 구축 및 관리에 이르는 전 과정에 걸쳐 표준화된 관리체계의 도입이 필요하다. 이는 장기적으로 예산 투입의 효율성을 높이고 예측 기반의 선제적 유지관리를 가능하게 하는 토대가 될 것이다.

■ 유지관리 항목별 수행 불균형 해소 및 업무 고도화 추진

정부청사 유지관리 분야별 세부 항목의 이행 수준을 비교 분석한 결과, 기본적인 시설 기능 유지를 위한 항목은 대부분 비교적 충실히 이행되고 있으나, 안전 강화, 환경성 증진, 지속가능성 확보 등 보다 고도화된 관리 항목의 이행 비율은 현저히 낮은 경향을 보였다.

[표 3-5] 유지관리 분야 항목별 수행률 비교

높은 수행률 항목		낮은 수행률 항목	
냉·난방 설비 유지관리	78.6%	교체 이력 관리체계 구축	21.4%
건축물 상태(외벽, 지붕 등)	76.7%	운영관리 데이터 수집 및 계획 수립	28.2%
공간 활용 적정성(화장실, 회의실 등)	76.7%	시민 접근성 및 개방성	37.9%
전기·조명·통신 작동상태 관리	76.8%	친환경 자재 및 설비 사용 관리	41.7%
정기점검 및 유지보수 이력관리	74.8%	내진 및 방재 설계 유지	51.5%

출처: 설문조사 결과 종합해 연구진 재작성

이러한 결과는 현재 정부청사 유지관리가 기본적인 기능 유지에는 집중하고 있으나, 최근 중요성이 강조되고 있는 위험 요소 선제적 대응, 환경성과 지속가능성 제고, 사회적 요구에 부응하는 접근성 강화 등 미래지향적이고 고도화된 관리 목표 달성에는 미흡한 실무 현실을 나타낸다. 따라서 향후 정부

청사 유지관리가 단순한 기능 유지를 넘어, 친환경성 증진, 체계적인 이력 데이터 기반 관리, 공공성 강화와 같은 고도화된 실무 수준으로 발전하기 위해서는, 이러한 선진 관리 항목들을 효과적으로 도입하고 체계적으로 관리 수준을 끌어올릴 수 있는 구체적인 이행 전략과 지원 방안 마련이 요구된다.

■ 유지관리 전문조직 강화 및 인력 부족 문제 해소의 시급성

정부청사의 유지관리 업무는 통상적으로 6가지 이상의 업무영역을 포괄하고 있어 업무 범위가 매우 넓은 것으로 파악되었다. 특히, 정부청사관리본부(이하 '청사본부') 소관 기관의 실무자보다 그 외 기관의 실무자가 여러 유지관리 업무를 동시에 수행하는 경우가 많아, 상대적으로 하위 기관에서 업무 부담이 가중되고 있는 현실이 확인되었다. 이는 한정된 인력으로 광범위한 업무를 처리해야 하는 그 외 기관의 어려움을 단적으로 보여준다. 한편, 기존의 일상적인 유지관리 업무를 넘어 시설의 성능 개선과 같은 고도화된 업무 영역은 오히려 청사본부 소관 기관의 실무자들이 더 많이 수행하고 있는 것으로 나타났다. 이는 전문성과 체계적인 시스템을 갖춘 기관에서 고도화된 업무 수행이 상대적으로 용이함을 시사하며, 전문조직의 역할이 중요함을 나타낸다. 이러한 맥락에서 유지관리 인력 부족 문제 해결 및 전담 조직 설치의 필요성은 청사본부 소속 외 기관에서 더욱 절실하게 요구되고 있었다. 정부청사 유지관리 분야의 개선사항에 대한 우선순위를 조사한 결과, 청사본부 실무자는 '유지관리 예산의 증액'(61.3%)을 최우선 과제로 인식한 반면, 그 외 기관에서는 '인력 부족 문제 해결'(70.4%)과 '유지관리 전담 조직 설립'(56.3%)에 대한 요구가 훨씬 높은 것으로 분석되었다. 결론적으로, 전문조직인 청사본부의 관리체계와 그 외 기관 간에는 유지관리 수준에 있어 일정한 격차가 존재하는 것으로 판단되며, 이러한 격차를 완화하고 전체 정부청사의 유지관리 품질을 상향 평준화하기 위한 맞춤형 지원 대책 마련이 시급하다.

2. 현장조사 및 인터뷰를 통한 유지관리 실태

1) 실태조사 계획

■ 조사 목적

설문조사에 따라 정부청사의 유지관리 유형은 정부청사 관리본부에서 직접관리하는 기관과 소속기관과 부속기관 등 각 부·청에서 관리하는 유형으로 나뉘었다. 이 두 유형의 차이점은 앞선 설문조사를 통해서 조직, 업무 등에서 차이가 있었고, 이로 인해 실무자들이 유지관리 업무에 필요로 하는 사항이 다르다는 것이 설문의 결과로 도출되었다. 본 설문조사를 토대로 현장조사와 실무자 심층 인터뷰를 통해서 청사 간에 차이점과 필요한 사항들을 좀 더 구체적으로 파악하고자 하였다.

따라서, 본 조사의 목적은 정부청사 유지관리 실태에 대한 정성적 자료 확보와 함께, 1차 서면조사에서 파악된 유지관리 조직, 운영상 문제점 및 실무 애로사항을 심층적으로 파악하여 기관유형별로 내용을 구조화하는 데 있다. 이를 통해 부처별로 이질적 운영실태를 파악하고, 현장 상태를 기반으로 하는 정책 개선 방향 및 유형별 대응전략 도출을 위한 실증자료를 확보하고자 한다.

■ 조사 대상 및 범위

조사 대상은 기관별로 기본적으로 단독 노후정부청사를 보유하고 있는 기관과 현장을 선택하였고, 기관의 관리체계의 차이가 있고, 청사의 규모와 인력 구성 등이 상이한 기관을 선정하였다. 면접 예상 인원은 각 청사별로 2인 이상이지만, 청사의 인력에 따라서 인터뷰에 참여하는 인원에는 각 기관별로 여건에 따라 차이가 있었다.

최종적으로 선별된 기관 중 첫 번째는 정부청사관리 본부 소관의 청사이다. 정부청사 관리본부가 관리하는 13개의 청사 중 심층 조사 대상기관은 중앙과 지방청사 중 대표적인 노후청사인 곳을 선별하였다. 두 번째로 독립청사 보유한 다양한 부·청 중에서 앞선 설문조사에서 노후청사 문제를 지적해 준 부·청을 중심으로 선별하였고, 부를 대표하는 국토부의 지방국토관리청을 선정하였고, 청을 대표하는 조달청의 노후 청사를 선정하였다.

[표 3-6] 현장조사 및 인터뷰 조사대상 및 범위

구분	대상 기관	대상자	인터뷰 날짜	인터뷰 시간	비고
정부청사관리본부 소관기관	과천 정부청사	청사관리 실무책임자 및 운영총괄(9명)	7월 8일	80분	중앙 정부청사 중 노후 정부청사로 유지·관리 현황
	춘천지방합동청사	실무책임자(4명)	7월 24일	100분	지방 정부청사 예시로 조직체계 와 유지관리 현황 파악
독립청사 보유 부·청	국토부	부산지방국토관리청 2명	8월 26일	55분	지방국토관리청 중 가장 오래된 청사로 이전계획이 '22년에 세 워졌지만 추진 중지 상태
		대전지방국토관리청 3명	8월 28일	71분	2030년 이전계획이 있는 청사
	조달청	부산지방조달청(2명)	8월 26일	43분	연식 25년 경과된 청사
		경남지방조달청(1명)	8월 27일	52분	연식 30년 이상 된 노후 청사

출처: 연구진 작성

■ 조사 방법 및 연구 분석 방법

조사 방법은 심층인터뷰의 방법으로 인터뷰 대상에게 사전에 반구조화 질문지(semi-structured interview)를 송부하였고, 인터뷰 현장에서는 답변이 나오는 내용에 따라 추가적인 질문을 하여 내용을 보충하였다. 현장조사는 실무자가 현재 청사 노후화로 유지·관리 어려움이 있는 공간을 선별하여 방문해 유지관리 관련 상황을 설명하는 방식으로 진행하였다. 인터뷰 내용을 분석은 사전에 인터뷰 설계 항목에 해당하는 내용으로 분류하여 답변자가 의도하는 핵심키워드, 관련 정책 등을 기준으로 내용을 다시 정리하였다. 종합적으로 각 항목에 대한 기관별 관계자 답변의 유사성 및 차이점을 비교하여 종합적인 의견을 정리했다. 이 분석 이후에 필요한 정책 방안과 통합적인 시사점을 제시했다.

■ 인터뷰 설계 항목

인터뷰 항목은 기존 설문조사 내용을 바탕으로 주요 항목을 유지관리 현황 및 예산 및 절차, 유지 관리 체계, 조직운영 및 인력, 공간활용 등으로 나누어 질문을 준비했다. 인터뷰 질문에 대한 사항은 기관 방문 이전에 배포되어 질문에 대한 답변을 실무자가 미리 준비할 수 있도록 하였다. 하지만 현장에서 인터뷰를 하는 실무자의 답변과 현장의 특수성과 상황에 따라 자유롭게 추가 질문이나 기존 질문의 삭제할 수 있도록 하였다.

[표 3-7] 실무자 인터뷰 주요 내용

항목 유형	주요 질문 예시
유지관리 사업	주요 유지관리 사업과 진행현황
예산 및 절차	연간 유지보수 예산 규모 / 배정 절차의 문제점
정보관리	유지관리 계획 수립 여부 / 수선이력 관리 방식

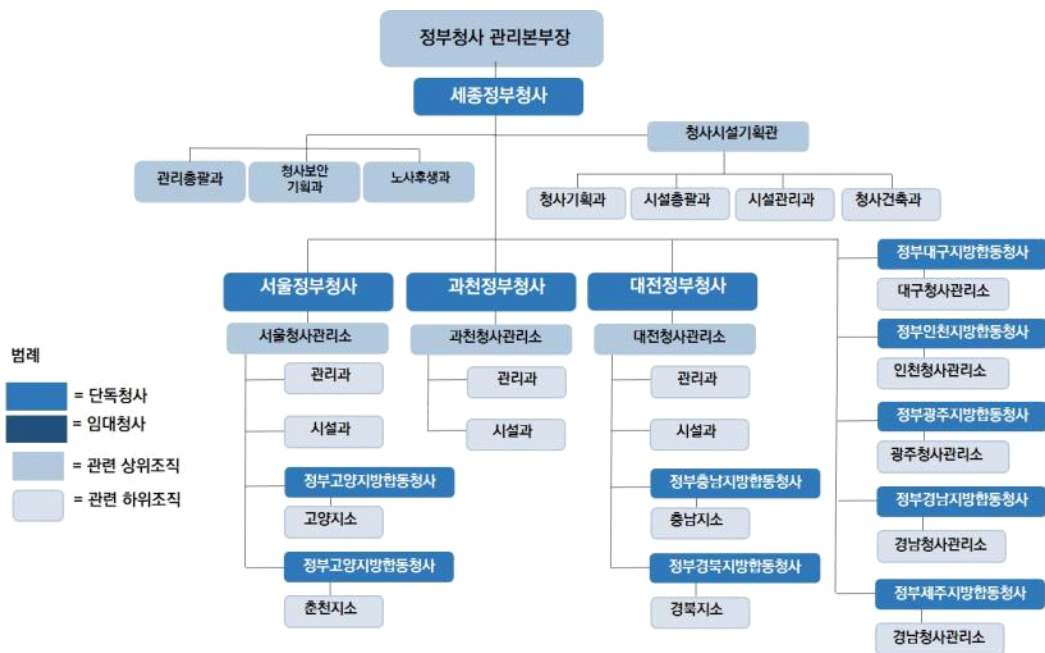
항목 유형	주요 질문 예시
조직 운영	유지관리 전담조직 유무 / 역할 및 인력 규모
인력	현재 유지관리 인력 수 / 외주 비율 / 고충
공간 및 설비	청사 공간 부족 여부 / 설비 기능 저하 및 대응 방식

출처: 연구진 작성

2) 정부청사관리본부 – 과천정부청사, 춘천지방합동청사

■ 유지·관리 조직현황

정부청사관리본부는 행정안전부 소속인 중앙행정기관으로 시설관리 전문인력으로 구성되어 있다. 중앙청사 4곳(세종, 서울, 과천, 대전)과 지방합동청사(독립) 5곳(대구, 인천, 광주, 경남, 제주)가 있고 지방합동청사(지소) 4곳(고양, 춘천, 충남, 경북) 총 13개의 청사를 관리하고 있다. 중앙정부청사의 경우 관리과(예산, 계약, 방호, 후생)와 시설과(기계, 전기, 소방, 통신, 조경)으로 나뉘고, 지방합동청사는 과로 나뉘지 않고 직원별로 업무를 나눠서 수행하고 있다. 정부청사관리본부 중 세종청사 근무 인원은 279명 정도 있고, 서울청사는 148명, 과천청사는 104명, 169명으로 집계된다.⁴⁴⁾ 지방합동청사(독립) 기관은 대구 16명, 인천 7명, 광주 16명, 경남 7명, 제주 13명으로 집계된다. 지방합동청사(지소)는 고양 6명, 춘천 13명, 충남 5명, 경북 5명으로 집계된다.



[그림 3-31] 정부청사관리본부 조직도 및 관리 청사 현황

출처: 정부청사관리본부 홈페이지 조직도 참고하여 연구진 재작성

44) 정부청사관리본부 홈페이지 기준(<https://gbmo.go.kr/chungsa/co/em/selectNttEmpList.do>)

과천정부청사는 법령으로 정부청사관리규정, 행정규칙으로 정부청사 소방안전관리에 관한 규정, 훈령으로 청사출입보안지침을 가지고 있고, 매뉴얼로는 청사별로 출입보안매뉴얼을 작성하고 있다. 정부청사관리본부는 2019-2023년에 G-FMS라는 디지털 통합설비관리 시스템을 개발하여 사용중에 있다. 이 시스템은 그동안 종이 문서 작성에 의존하여 시설관리를 하였던 부분을 디지털화 시키는 것이 목표였다. 관리 분야는 4개 분야 10대 기능으로 30개의 메뉴로 개발되어 있다. 이 시스템은 13개 청사를 대상으로 개발되어 있고, 현재 정부청사관리본부 소속의 실무자들의 사용이 가능하지만 사용이 의무화 되어 있진 않아 일부 청사의 실무자가 활용 중인 실정이다.

[표 3-8] G-FMS 분야와 기능

관리분야	세부기능	설명
고장·수리	점검·보수·자재·장비	모바일 기술을 활용한 실시간 전자 문서방식 처리
설비	에너지·계측기구·도면	데이터기반 통계 관리
안전	산업안전	법정 준수사항 철저한 데이터 관리
행정	인사·급여	플랫폼을 통한 급여 자동 계산 처리

출처: 정부청사관리본부내부자료 참고하여 연구진 재작성

■ 정부청사관리본부의 건축물과 노후화 현황

정부청사 관리본부에서 관리하고 있는 건축물은 13개의 청사로 30년 이상의 노후 청사는 정부과천청사(47년)와 정부서울청사(54년)가 있고, 20년 이상 건축물은 정부대전청사(27년), 춘천지방합동청사(21년)가 있다. 노후건축물에 대한 이전계획은 따로 없고, 대부분 건축물은 부분 개보수를 하면서 사용 중이다. 과천정부청사는 그린리모델링으로 에너지효율을 높이는 사업을 추진 중에 있고 2025년까지 진행되고 있다. 춘천지방합동청사 또한 그린리모델링 사업으로 창호 및 단열재 보강 공사가 이루어지고 있다.

[표 3-9] 정부청사관리본부의 건축물 현황

구분	건축년도(연식)	소속기관	면적(㎡)
정부세종청사	2012(12년)	27개(중앙22개, 소속 15개)	848,857
정부서울청사	1970(54년)	14개(중앙6개, 소속2개, 직속위5개)	138,186
정부과천청사	1982(42년)	14개(중앙3,소속9,직속위1,독립1)	158,502
정부대전청사	1997(27년)	14개(중앙8개 소속6개)	179,020
대구지방합동청사	2012(12년)	11개 기관	47,018
인천지방합동청사	2019(6년)	10개 기관	29,500
광주지방합동청사	2008(16년)	12개 기관	50,308

구분	건축년도(연식)	소속기관	면적(㎡)
경남지방합동청사	2013(12년)	9개 기관	27,381
제주지방합동청사	2006(18년)	17개 기관	44,189
춘천지방합동청사	2003(21년)	6개 기관	7,923
고양지방합동청사	2013(11년)	6개 기관	12,560
충남지방합동청사	2020(5년)	5개 기관	8,366
경북지방합동청사	2020(4년)	5개기관	10,427

출처: 정부청사관리본부내부자료 참고하여 연구진 재작성

■ 과천정부청사 실무자 인터뷰와 현장조사

• 예산 및 유지관리: 실제 필요보다 적게 배정되는 예산 규모 문제

과천정부청사의 유지관리 예산은 건물의 노후도나 필요에 근거해 책정되기 보다는 전년도 예산에 맞추거나 감액되는 경우가 많은 실정이다. 시설은 조달청의 공식 내용연수를 2배 이상 초과하게 되기도 해 위험하게 장비를 운영하게 되고 있다. 조달청의 내용연수표나 G-FMS의 장애 발생 빈도 데이터가 우선순위 결정의 참고 자료가 되지만, 예산이 부족하면 큰 의미를 갖기 어려운 실정이다.

예산은 우선적으로 법정 의무사항(승강기 안전장치 설치 등 법적 의무)을 수행하고, 내용연수가 오래 되고, 장애 발생이 잦은 설비를 우선 고려하고 있다. 그 다음으로는 민원이 잦은 항목이 중요한 고려 대상이 되고 있다. 정보화(IT) 분야는 사업비의 약 12%가 유지보수 요율로 책정되는 반면, 건축·설비 등 다른 시설 분야는 객관적인 기준 없이 전년도 예산에 맞춰 답습되거나 감액되는 것이 현실이다.

신규 기술(자동제어, 소프트웨어가 탑재된 신규 장비) 등이 도입되면 유지관리 비용이 훨씬 높지만, 이러한 비용 상승분이 예산에 반영되지 못하는 문제점이 있다. 과거 2~3만 원이면 교체 가능했던 조명 스위치가 프로그램을 탑재하면서 30~40만 원으로 10배 이상 급등하게 되는데 예산에는 이런 사항이 반영되기 어려운 상황이다.

• 시설관리 시스템 및 프로세스: G-FMS 시스템 활용이 저조해 교육 및 개선과 활성화 필요

정부청사 시설관리시스템(G-FMS)은 과천청사에 구축되어 있지만, 거의 활용되지 않고 있다. G-FMS는 세종청사에서는 활용되고 있지만, 그 외의 청사는 활용도 편차가 매우 큰 상황이다. 과천청사는 근무자에 따라서 일일 업무일지를 수기로 작성하기도 한다. 구축된 시스템의 미활용 원인으로는 ① 이중 작업 부담: 기재부 예산 시스템(디브레인)과 연계되지 않아 예산 신청 등을 위한 데이터를 이중으로 입력해야 하는 불편함이 가장 컸다. ② 교육 및 매뉴얼 부재: 시스템 도입 이후 직원들을 위한 체계적인 교육이나 활용 가이드라인 전파가 부족하여 시스템 활용에 어려운 상황이다. ③ 인식 및 숙련도 차이: 직원 간 컴퓨터 활용 능력의 차이와 변화에 대한 저항감도 시스템 정착을 어렵게 하는 요인이 되고 있다. 향후 G-FMS는 청사별 시설 현황과 요구사항들이 데이터로 남게 되면 객관적인 예산 배분의 근거

로 삼을 수 있을 것이라는 데 공감대가 있었다. 이를 위해 타 시스템과의 연동, 지속적인 사용자 교육, 활용 독려 등이 필요한 것으로 제안되었다.

• **조직 및 인력: 필수적인 업무에 비해서 권한·보상이 낮고, 인력 운영에 전문성 축적이 어려움**

실무자들은 시설관리 업무가 청사 운영에 필수적이지만 기관 내에서 위상은 사실상 없다고 평가하였다. 그 이유는 입주 기관의 공간 확장 요구 등 핵심적인 요구는 권한이 없어서 충족시켜주기 어렵고, 문제 발생 시 책임 전가의 대상이 되는 경우가 많기 때문이다. 시설관리직은 대부분 전문 자격증을 보유하고 책임성이 높은 업무를 수행함에도 불구하고, 그에 상응하는 특별 수당이 없어 사기 저하의 요인이 되기 문에 전문직 수당 신설이 필요하다고 밝혔다.

과천청사는 승진 및 주거 문제로 인해 수도권 기피 현상이 있는데 경력직들이 과천·서울 근무를 기피하고, 신규 직원 위주로 배치되어 업무 연속성 저하와 전문성 축적의 어려움이 있다. 실무 환경은 신규 기술 도입, 법규 강화 등으로 전문성이 더욱 요구되지만, 이를 위한 의무적인 전문 교육 부족한 상황이다. 실무에서 전기안전관리자 등 법적 자격이 필요한 업무가 있지만 실무자 중에 찾을 수 없을 때는 자격이 없는 인원이 배치되기도 해 실무자가 알아서 배워야 하는 상황이 나타나기도 한다.

찾은 담당자 변경에도 불구하고, 체계적인 업무 매뉴얼이나 인수인계 절차가 없어 업무 공백과 노후 단절이 발생하는데 감사에서 "발주청 소속 공무원들이 의무 교육을 받지 않고 감독 업무를 하고 있어서" 지적을 받은 후에야 관련 교육이 진행되는 경우가 있기도 했다. 이는 개인의 노력에만 의존해서는 전문성 관리가 불가능하며, 조직 차원의 체계적인 교육 시스템이 부재한 부분이었다.

• **공간 활용 및 개선**

과천청사에서 가장 시급한 문제는 부속 동의 누수와 건물 외벽 노후화이다. 초기 설계의 한계로 통신 장비실(TPS실)이 없어 장비 관리에 큰 어려움을 겪고 있고, 입주 직원들의 회의실, 휴게공간 부족 문제도 지속적으로 제기되는 상황이다. 에너지 진단 등 개별적인 진단은 수행되지만, 청사 전체의 미래를 조망하는 체계적인 중장기 마스터플랜이나 리모델링 계획은 부재한 실정으로 나타났다.

• **과천정부청사 노후 현장조사**

[표 3-10] 과천정부청사 노후 현장 조사 내용

		
<p>과천정부청사 1동은 공간 단열 문제로 그린 리모델링 사업이 진행 중</p>	<p>강당으로 내려가는 벽면은 우천으로 인한 균열이 심한 상태</p>	<p>강당으로 내려가는 계단이 집중호우 등으로 구조체 낙하 위험 발생</p>



출처: 연구진 현장 조사자료

■ 춘천 합동청사 실무자 인터뷰와 현장조사

• 예산 및 유지관리: 예산집행 구조적 문제와 예산부족으로 인한 장기적 시설개선 한계

예산 집행 우선순위는 ① 법적 의무사항, ② 긴급 보수, ③ 민원 및 후생시설 개선 순으로 집행되고 있다(과천 청사와 유사함). 이렇게 진행하다 보면 냉·난방 개선, 회의실 환경 개선 등 입주기관의 만족도와 직결되는 후생 관련 사업은 계속해서 후순위로 밀리는 구조적 문제가 발생하고 있다. 매년 중기재정계획 수립 시 5년 단위의 중장기 보수·개선 계획을 제출하고 있으나, 실제 예산 반영이 저조하여 장기적인 관점의 체계적 시설 개선이 어려움이 있다. 특히 에너지 효율화 시스템 등 선진 시스템 도입은 막대한 초기 비용으로 인해 엄두를 내지 못하고, 기존의 비효율적인 방식을 답습하게 된다.

• 시설관리 시스템 및 프로세스: G-FMS 활용 한계와 사례 기반 매뉴얼 구축 필요성

현재 G-FMS는 일일 점검, 연가 신청 등 일부 기능만 제한적으로 사용하고 있다. 시스템 활용도가 저하되는 원인은 ① 시스템이 4대 청사 위주로 설계되어 소규모 청사 실정에 맞지 않다. ② 현장직 공무원 직원의 PC 미보급 및 고령 직원의 시스템 활용 능력 부족하다. ③ 소규모 청사 특성상 대면 소통이 더 효율적이라는 인식 등이 복합적으로 작용으로 나타나고 있다.

실무에 이용할 수 있는 매뉴얼은 그동안 백과사전식으로 구성되어 현장에서 즉각적인 문제 해결에 도움이 되지 않으며, 실제로는 담당자 간 유선 통화나 개인의 경험에 의존하는 경우가 대부분으로 나타났다. 매뉴얼은 단순 텍스트 기반이 아닌, 타 청사의 공사 사례, 문제 해결 과정, 노하우 등을 공유하는 '사례 기반 지능형 매뉴얼' 또는 '집단지성 플랫폼' 형태의 구축이 필요하다.

• 조직 및 인력: 소수인원 조직의 한계와 인력배치 및 전문교육 부재 문제

현재 춘천청사는 창호 교체, 부분 보수 등 시설 개선을 꾸준히 진행하고 있으나, 전면적인 리모델링이 아닌 부분적 수리에 그쳐 노후 되었다는 인식을 개선하는 것은 매우 어렵고, 예산 및 전문 인력 부족으로 근본적인 개선에 어려움을 겪고 있다고 언급하였다. 지방 소속기관의 특성상 시설직은 좋은 성과(S등급)를 받기 어렵고, 소수 인원에게 업무가 집중되는 경향이 있다. 노력에 대한 보상이 적절히 이루어지지 않아 직원들의 업무 동기와 사기가 저하되는 문제가 있다. 소규모 조직의 특성 상 직원 간 갈등이 생산성에 영향을 미치며, 특히 노후 청사는 업무 부담이 높아 갈등 발생 소지가 많아 관리자의 갈등관리 및 커뮤니케이션 역량 강화 지원이 필요하다.

춘천지방청사는 노후 청사로 대규모 보수·공사가 잦아 경험과 노하우가 중요함에도 불구하고, 경력이 부족한 신규 직원이 배치되는 경우가 많아 업무 부담이 가중되고 있는 실정이 반복된다. 대규모 예산이 투입되는 사업을 신규 직원이 담당할 경우, 행정절차 미숙 및 기술적 의사결정 지연으로 사업 추진에 비효율이 발생하게 된다. 행정직과 달리 기술직을 위한 체계적인 전문 교육 프로그램이 전무하며, 대부분 선임자에게 배우는 '도제식 교육'에 의존하고 있어, 담당자의 역량에 따라 업무 수준 편차가 발생하게 된다. 인력을 수급할 때 상급 기관(서울청사 등) 파견 교육이나 멘토-멘티 제도와 같은 실무 중심의 교육 시스템 도입이 필요하다.

• 공간 활용 및 개선: 주차난, 냉난방 및 편의시설 부족 문제 개선 시급

춘천청사 입주 직원들은 주요 불만 사항으로 ① 냉·난방 문제, ② 주차 공간 부족, ③ 노후된 인테리어 순으로 나타난다고 언급하였다. 춘천 청사는 정부청사관리본부에서 시행하는 전 청사를 대상으로 한 만족도 조사에서 최하위 수준을 기록하고 있는데 고질적인 주차 문제 해결 없이는 만족도 향상이 어렵다는게 실무자 의견이었다. 춘천청사는 만성적인 주차난을 겪고 있으며, 시간이 지나며 직원 차량은 늘어남 반면 지하 주차 공간 일부가 기계실 등으로 용도 변경되어 문제가 더욱 심화된다. 청사 내 공개공지 부지를 활용한 주차 타워 건립이 가장 현실적인 대안으로 논의되고 있다. 청사 공간 중에는 5층의 경우 단열 문제로 여름과 겨울에 냉·난방 효율이 극도로 낮아 사실상 유휴 공간으로 방치되고 있다(당해 단열/창호 공사 후 개선 기대). 다른 부분으로는 입주기관의 만족도 향상을 위해 휴게실, 회의실 등 편의시설 개선이 시급하나, 가용 공간이 없어 증설이나 개선에 어려움이 있는 상황이다.

• 춘천 정부청사 노후 현장조사

[표 3-11] 춘천지방합동청사 노후 현장 조사 내용

		
<p>설계부터 천창에 빛 조절 기능과 단열기능을 전혀 고려하지 않았기 때문에 현재는 임시로 마감재를 덮어 놓고 쓰고 있음</p>	<p>빛물 새는 것으로 인한 난간 부분 균열이 가속화</p>	<p>최초 건축 시공 단계부터 단열재나 단열창을 쓰지 않아서 에너지 효율이 낮아 그린 리모델리 사업으로 단열재 보강 중</p>

		
<p>옥상의 설비실로 가는 계단에 균열 및 마감재 탈락이 진행 중</p>	<p>건물 내 비품 창고 부족으로 인해 지하 주차장의 주차면을 임시 공간을 구분하여 비품 창고로 이용 중</p>	<p>야외 주차공간 부족으로 지하 주차장의 기존 주차면수를 할애하여 전기차 충전 시설을 설치</p>
		
<p>전자 설비 공간에 바로 위에 스프링 쿨러가 위치하여 스프링쿨러 작동시 피해가 클 수 있음</p>	<p>환기공간이 바로 지하 설비실로 이어지는데 마감재 노후화로 설비 공간으로 누수가 지속되고 있어 전체 보강이 필요</p>	<p>공사가 오래 진행 중인데 공사팀의 임시공간을 둘 곳이 따로 없어서 주차면을 활용하여 임시공간을 운영중</p>
출처: 연구진 현장 조사자료		

3) 국토부 - 부산국토관리청, 대전국토관리청

■ 유지·관리 조직현황

국토부는 중앙행정기관으로 3차 소속기관까지 청사를 보유하고 있다. 국토부가 가지고 있는 소속기관은 87개로 1차는 15개, 2차는 41개, 3차는 31개이다. 정원은 총 4,126명으로 본부는 1,053명, 소속은 3,073명이다.⁴⁵⁾ 국토부 운영지원과의 예산관리 담당, 청사관리 및 국유재산 관리 담당자가 있어 전체 국토부 청사의 운영·관리를 담당하고 있다. 1차 소속기관인 지방국토관리청은 서울, 원주, 대전, 익산, 부산 지방청사가 있고 이들이 본청 외에 관할 지역 사무소, 일부 출장소와 관사의 운영·관리 업무를 담당하고 있다. 1차 기관인 국토관리청에서 청사 유지관리 업무를 맡는 사람은 한사람 정도이고 공사, 전기, 건축 등 다양한 업무를 수행하고 있다. 출장소나 사무소의 유지·관리는 사무소 직원 중 한 명이 취합하고 국토관리청의 실무자는 관할지역 청사의 필요사항을 취합하여 국토부에 예산신청을 하게 된다. 1년 예산이 배정되면 국토관리청에서 관할하는 청관사에 필요한 사항을 집행하게 된다.

45) 국토교통부(2025) 기본경비설명자료(내부자료)



[그림 3-32] 국토부 조직도 및 관리 청사 현황

출처: 국토부 홈페이지 조직도 참고하여 연구진 재작성

■ 국토부 시스템과 업무 매뉴얼

국토부의 청관사를 위한 별도의 시스템이나 업무 매뉴얼을 가지고 있지 않다. 청사 유지관리 관련 업무 중 안전, 소방, 승강기 등 법적의무 사항에 대한 업무 내용은 가지고 있지만, 건축물의 유지관리 관련 업무는 따로 정해져 있지 않다. 각 청사에서는 일 년에 한 번씩 예산신청을 하게 되어 있는데 기본경기 외에 시설 노후화로 인한 보수공사의 경우 특이소요 예산으로 현황 보고를 통해서 예산이 배정된다. 보수가 필요한 시설, 공사는 요청을 하지만 한정된 예산으로 인해서 일부 예산만 수용되고 있다.

■ 국토부 건축물과 노후화 현황

국토부가 가지고 있는 모든 청·관사의 노후화 현황자료는 모두 확보할 수 없었지만, 본 연구의 현장조사 대상이자 1차 소속기관인 지방국토관리청을 기준으로 보았을 때, 임대청사를 쓰고 있는 서울과 원주를 제외한 나머지는 세 군데로 대전, 익산, 부산이 있다. 대전지방국토관리청은 1980년부터 사용하여 건축물을 사용한지 45년 이상이 되었고, 현재 대전지방합동청사가 지어지면 이전을 할 계획에 있다. 익산지방합동청사는 2001년 준공하였고, 사용한지 25년 되었다. 부산의 경우 1975년부터 사용하여 사용한지 50년이 경과하였다. 부산의 경우에도 이전계획을 세우고 있지만 이전이 아직 확정되지 않은 상태이다.

■ 부산지방국토관리청 실무자 인터뷰와 현장조사

- 예산 및 유지관리현황: 설비 노후화 심각, 소속청사가 나눠 쓰는 예산 구조로 유지관리 한계 청사가 1975년에 지어져서 준공한지 45년 이상이고, 특히 건축물의 전기·배관·냉난방 설비 등 노후

화 심각하다. 전기의 경우 기존 건축물에서 요구되는 용량보다 현재 사용하는 설비가 요구하는 용량이 크기 때문에 배선 과부하가 심각한 편으로 화재 위험성이 있다. 배관 또한 노후화 돼서 많은 곳에서 반복적인 누수 발생하고 있는 상황이다. 냉난방기의 경우 설치 후 10~15년 경과하면 기기가 단종으로 수리 불가한 상황이고, 유지·관리 비용이 부족으로 중고로 사서 운영하기도 한다. 옛날 건축물이기 때문에 스프링클러나 소방시설 미비한 편으로 사용하고 있다.

예산은 연간 약 1억 원으로 출장소, 관사, 사무소를 모두 포함한 규모이다. 과거에는 예산을 나누어서 소규모 수리만 하였는데, 최근에는 1곳씩 몰아주는 방식으로 큰 공사를 해결하고 있다. 필요한 공사에 비해 기본경비가 너무 작은편이다. 예산의 기준은 대부분 연말 요청사항으로 정해지긴 하지만 금액 기준은 항상 최초(옛날) 기준으로 측정되기 때문에 적거나 부족하게 된다. 대부분 공사를 진행할 때 인건비나 현재 공사비가 반영되지 않는 것이 현실이다.

• 시스템 및 프로세스: 청사관리 체계 부재와 국가사업 지원 필요성

국토부에서는 따로 시설관리 매뉴얼을 가지고 있지 않고, 업무를 위한 시스템도 개발된 것이 없기 때문에 실무자는 법정 의무 사항에 대한 점검일지 정도만 기록하고 있다. 점검일지도 형식적 수준에 그치기 때문에 실제로 필요한 실무 업무 내용은 담당자가 개인적으로 기록하고 관리하고 있다. 사실상 관리체계가 개인적인 기록과 수기에 의존하고 있기 때문에 인수인계가 체계화 될 수 없는 상황이다. 현재 국토부는 1년에 한 번 예산 요청하는 프로세스 외에는 청사 유지 관리 관련된 사항 보고는 따로 없다. 그린리모델링이나 스마트 오피스 사업이든 이런 리모델링 시범사업을 공모하면 그 예산이 공사 비용에 적절하게 내려오게 되기 때문에 이런 국가차원의 지원 사업이 필요하다는 의견을 냈다.

• 조직 및 인력: 인력 부족으로 인한 업무과중

부산지방국토관리청의 경우 1명의 실무자가 건축물과 전기, 배관, 통신 등 건축물과 관련된 업무를 담당하고 있고 부산지방국토관리청에서 관리하고 있는 출장소와 사무소의 경우 운영직 중 한 명이 건축물 관리 업무를 겸업하고 있다. 청사 유지·관리 예산을 모든 관할지역 청·관사가 나누어 쓰고 있는 상황이다.







실무자는 유지·관리 업무에서 분야별로 전문가가 일을 해야 하는 부분들이 있는데 소방·전기·건축 등 다양한 영역을 혼자 하고 있기 때문에 제대로 이루어지지 않는 부분이 많다고 인식했다. 이렇게 전기·소방 등 자격 보유 인력이 없기 때문에 업무 공백은 외부 용역에 의존하는 문제가 발생하고 있었다.

• 활용성 및 미래방향


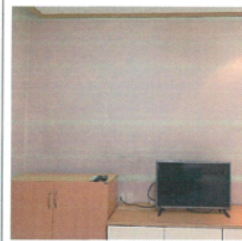
옛날 건물이고 인원이 많기 때문에 항상 사무공간부족 문제에 시달리고 있었다. 건물에서 하천국 빠지면서 겨우 공간이 맞을 수 있게 된 상황이다. 현재는 청사를 이전하기 위해서 2019년부터 꾸준히 이야기하고 있고, 20년 쯤 LH와 계약으로 옮겨보려 했지만, 상황이 계속 안되서 늦췄더니 공사비가 늘어나서 이전계획이 어려워진 상태이다. 이전계획이 논의 되었기 때문에 기존 건축물에 대한 유지·관리에서 더 적극성을 띠고 관리해 나가기가 힘든 상황이 계속되고 있다.

• 부산지방국토관리청 현장조사

[표 3-12] 부산지방국토관리청 노후 현장 조사 내용

		
벽체에 균열이 발생하고 있지만 조치가 늦어지는 편	빗물이 새는 것으로 인한 난간 부분 균열이 계속 되고 있음	화장실 외벽 누수로 인한 페인트 마감재 균열 및 탈락
		
청사와 주택이 벽면을 공유하고 있는데 담장이 붕괴 위험이 있어서 출입 금지 상태	사무공간 부족으로 인해 민원실을 별채로 주차공간 일부에 따로 마련함	지하주차공간이 따로 없어서 주차공간이 부족한 상황

관사 개선 사례(내부자료 제공)

천장 누수 수리 및 벽지 교체	베란다 누수 수리	벽지 곰팡이 교체	바닥 노후 교체
5백만원*1채	5백만원*1채	2백만원*20채	2백만원*10채
			

출처: 연구진 현장조사 자료

■ 대전지방국토관리청 실무자 인터뷰와 현장조사

• 예산 및 유지 관리 현황: 청사 노후 가속화와 제한적 예산 운영 한계

대전지방국토관리청은 건물 바닥, 천장 등 전반적 노후화 심각한 상황이다. 2003년 천장이 붕괴 사례가 있었고, 사고 이후 보강했으나 여전히 취약한 상황이다. 배관 또한 30~35년 이상 경과해서 누수 때문에 여기저기 물 얼룩 발생하고 있는 상황이다.

예산으로 내려오는 시설장비유지비는 통상 5천만~1억 수준으로 대전이 관리하는 출장소 사무소가 이 예산 안에서 조정된다. 유지비 외에 긴급 상황 발생 시 본부 요청으로 추가 지원을 받고 있다. 최근 논산사무소 발전기 폭발 위험으로 1억 원 추가 지원하기도 했다. 대부분 안전위험, 법적인 점검사항 회에 소규모 보수(도장, 난간 등) 등이 문제가 생겨도 업무 우선순위에서 밀리게 된다. 향후에는 부청별 면적·노후도·안전성 등을 평가하여 예산을 배분하는 체계 필요하고, 긴급 대응만 지원이 이루어지는 현재 체계에서 예방·중장기 보수가 가능하도록 계획 및 재정을 운영할 수 있도록 하는 제도 개선 필요성을 논의했다.

• 시스템 및 프로세스: 유지관리 중장기 계획 부재와 기록은 수기 의존

국토관리청의 경우 시설 유지보수에 대한 중장기 계획이 부재하고, 담당자의 주관적인 판단에 따라 유지·관리 관련된 업무들이 진행되고 있다. 부산청과 같은 방식으로 매년 보수할 곳을 사진 찍어 재정 담당관실에 제출하는 방식으로 유지보수가 진행된다. G-FMS(정부청사통합관리시스템)와 같은 전산화된 시스템이 아닌, 점검 일지에 수기로 기록하는 방식으로 유지관리 관련 업무는 관리되고 있다.

• 조직 및 인력: 이전 예정에 따른 예산 축소와 전담 인력 및 체계 부족

대전지방국토관리청은 79년에 준공한 건축물로 이전 계획(2030년)이 이미 잡혀있고, 이전으로 인해서 현 청사에 대한 유지보수에 대한 예산 배정 필요성이 낮다는 인식이 팽배한 상황이다. 유지관리 비용은 긴급상황에만 지원이 이루어지고 있다. 예산이 항상 부족한 상황이고, 단독 청사(대전, 익산, 부산) 간에는 업무 관련 정보 공유 및 소통이 있으나 유지보수 계획에 대해서는 각 청사가 상황과 여건이 달라서 기관별 편차가 큰 상황이다.

국토관리청의 운영지원과가 시설·인사·재정 등 다양한 업무를 겸임하며, 청사 관리 전담 인력은 사실상 1명으로 운영되고 있다. 본청에는 공무원도 따로 있지만 시설관리 직접 담당은 아닌 상황이고 소속 기관인 사무소는 일반행정을 하는 사람이 청사 관리도 겸임하고 있다. 유지관리 업무가 시스템화 되어 있지 않기 때문에 담당자 교체 시 인수인계는 체계적이지 않고 “구두 전달·주먹구구식”으로 진행이 된다. 소방·안전 등 법정 의무교육은 이수하지만, 전문성 있는 사람이 교육을 받는 상황은 아니고 일반행정직 중에 겸직으로 받아서 업무를 수행한다. 시설관리 전문 교육은 부족한 상황으로 볼 수 있다.

• 활용성 및 미래방향: 대전청 이전예정과 시설개선 과제

대전청은 ‘30년 합동청사 이전 계획이 있고, 이전 후 기존 부지는 국유재산으로 기재부 환원이 예정되어 있다. 이후 용도는 미정(LH·캠코 개발 가능성, 문화·주차시설 등 지역 요구 존재)으로 논의가 필요한 부분이다. 현재는 전기차 충전기 부족(2대뿐)하고, 에너지 절감·리모델링 사업이 필요한 상황이다.

• 대전지방국토관리청 현장조사

[표 3-13] 대전지방국토관리청 노후 현장 조사 내용

		
옥상 바닥에 물이 새는 상황인데 방수공사 비용이 부족으로 절반만 진행	균열이 있는 벽체가 다수, 작은 균열은 유지 관리 우선순위에서 밀리는 상태	지하에 위치한 창고에 누수로 인해서 마감재가 부식되고 타락함
		
도로 포장이 균일하지 않음	벽체의 마감재가 탈락 문제 발생	바닥재의 부식과 누수가 심한 상황

출처: 연구진 현장 조사자료

4) 조달청 - 경남지방조달청, 부산조달청

■ 유지·관리 조직현황

조달청은 기획재정부 산하의 중앙행정기관으로 물자조달과 감독 및 관리를 담당하는 기관이다. 조달청 본청 1개와 지방청 11곳, 조달품질원, 공공조달역량개발원 등의 기관이 있다. 이 중 본청과 지방청 2군데는 임대청사를 이용하고 있기 때문에 12개의 단독청사를 보유하고 있는 것으로 파악된다. 기본적으로 각 청사에는 청사관리를 담당하고 있는 실무자가 주무관 급으로 1명 이상이 있다. 서울지방조달청은 사무관, 주무관, 실무관 체계를 갖추고 있고, 그 외의 지방청사는 주무관과 실무관이 청사관리를 하거나 주무관이 청사관리를 하고 있는 청사로 나누어 진다. 주무관은 예산을 담당자와 실제 청사를 관리하는 담당자가 있는 청사가 대부분이다. 조달청사의 모든 곳에 시설관리 주사가 모두 고용되어 있는 형태가 아니기 때문에 청사 관리 인원은 건축전문 인원이 아닌 경우가 있다. 조달청에서 근무하는 총 인원은 1,101명이고, 지방청의 근무 인원은 441명⁴⁶⁾으로 나타난다.

46) 조달청 홈페이지 (조직안내, <https://www.pps.go.kr/kor/content.do?key=00133>, 검색일 2025년 9월 12일)



[그림 3-33] 조달청 조직도 및 관리 청사 현황

출처: 연구진 현장 조사자료

■ 조달청사 관리 시스템과 업무 매뉴얼

조달청은 각 지방청사를 운영 및 관리하기 위한 중기 계획을 4년마다 세우고 있다. 중기 계획 이외에 유지관리 관련 사항은 1년에 한 번 예산신청을 할 때 필요한 공사와 청사 실태를 중앙청사 담당자에게 보고하는 방법으로 운영되고 있다. 이 부분은 앞선 국토부의 예산 신청 시스템과 같은 형태로 볼 수 있다. 다만 운영관리를 위한 시스템이 개발된 사항은 없어서 각 청사의 관리·운영 기록은 각 담당자가 관리하고 있다.

■ 조달청사 건축물과 노후화 현황

조달청에서 관리하고 있는 단독청사 11개 중 5군데(부산, 대전, 경남, 충북, 전북 조달청사)가 30년 이상 노후된 청사이고, 3군데(서울, 대구, 강원 조달청사)는 20년 이상된 청사로 많은 청사가 노후화 되어 있는 상태이다.

[표 3-14] 조달청 단독청사 건축물 현황

구분	건축년도(연식)	구분	건축년도(연식)
서울지방조달청	1998(28년)	강원지방조달청	1999(27년)
인천지방조달청	2010(16년)	충북지방조달청	1979(47년)
부산지방조달청	1994(32년)	전북지방조달청	1979(47년)
대구지방조달청	1999(27년)	조달품질원	2013(13년)
대전지방조달청	1975(51년)	공공조달역량개발원	2014(12년)
경남지방조달청	1979(47년)		

출처: 내부자료 토대로 연구진 재작성

■ 부산지방조달청 실무자 인터뷰와 현장조사

• 예산 및 유지관리: 중장기계획 수립과 적절한 유지관리 예산

부산지방조달청에서는 기본적으로 조달청 본부에서 요구하는 4년 단위 개보수 계획을 수립하고 있고, 매년 지출예산계획도 제출하여 유지관리 계획을 세우고 있다. 건축물이 노후화로 인해서 1년 계획과 4년 중장기 계획을 세워도 수시로 급한 문제들이 많이 생기는 편이다. 건축물 유지관리 비용은 1년 약 1억~2억 선으로 대부분 요구사항은 반영할 수 있는 정도로 체감하고 있다. '23년에 진행한 내진보강 사업일 때 공사비가 3억 6천이 나온 사항이 있었다. 현재 직원의 민원은 건축물에 엘리베이터가 없는 부분에 대한 요구와 장애인 편의시설에 대한 요구, 중앙제어식 냉난방의 불편함 정도를 이야기하고 있다.

• 시설관리 시스템 및 정보 공유: 시설관리 매뉴얼 부재와 개인기록 의존 문제

조달청에서는 시설관리 매뉴얼이 없고 직원이 법적인 의무사항에 대해 작성하는 점검일지 정도만 있는데 이 부분도 형식적 수준으로 기록하게 된다고 답변했다. 실제로 담당자가 진행하는 다양한 실무 사항은 개인적으로 기록하고 관리하고 있었다. 조달청에서 관리하는 비축기지에는 본청에서 제공한 매뉴얼이 있었다. 하지만 청사 시설 관리에는 적용되지 않는 사항이다. 조달청은 GFMS 같은 전산 시스템은 사용하지 않으며, 시설관리 체계는 수기·개인기록에 의존 하고 있어 인수인계 등이 체계화 될 수 없는 상황이 문제점으로 파악된다.

• 조직 및 인력: 공무원 경력 미인정 문제와 전문교육 부재 문제

건축물 및 시설관리 업무는 국유재산을 담당하는 주무관과 공무원 한 명으로 구성되어 있다. 주무관은 건축 관련 큰 공사를 맡아서 진행하고 공무직은 일상적인 시설, 설비, 전기 등을 담당하고 있다. 공무직은 오랜 기간 근무하고 있지만 경력 인정이 월급부분에서 인정되지 않아서 불만이 있었고, 공무원 간의 업무가 한정적인 것으로 인해서 전체 관리가 이루어지지 않는 부분이 있었다. 공무직 중에는 컴퓨터가 없거나 자리가 없는 공무직이 있어서 근무 내용에 대한 기록 업무 자체가 어려운 상황이다.

현재 소방안전관리자 법정 교육 외 별도의 전문교육은 없는 상황이다. 하지만 이미 자격과 경력을 갖춘 사람을 채용했기 때문에 다른 교육이 필요없다고 인식하고 있었다.

• 부산지방조달청 노후 현장 조사

[표 3-15] 부산지방조달청 노후 현장 조사 내용

 <p>설비시설이 오래되고 지하실의 습기가 제어되지 않아 바닥에 물이 생기는 상황</p>	 <p>청사 중 일부는 임대 공간으로 임대 외부공간 관리 및 정비가 미흡</p>	 <p>관사 부지가 방치되어 있는 편이고 도로 포장도 균일하지 않고 균열이 많이 있음</p>
--	---	--

출처: 연구진 현장 조사자료

■ 경남지방조달청 실무자 인터뷰와 현장조사

• 예산 및 유지관리: 예산을 뛰어넘는 노후시설의 보수, 공사 비용

경남지방조달청은 1979년 정도에 준공해 매우 오래되어 직원들은 노후화를 크게 체감하고 있고, 최소한의 관리만 되고 있는 실정이다. 노후된 청사 시설에 대해서 사무실 직원들은 “전기 끊기면 그냥 업무 쉬면 된다”는 식으로 노후화된 건물에 대해 ‘만성적 적응’ 분위기가 있다. 경남지방조달청 주요 관리 건물은 본관, 별관, 비축 창고이며, 변전소는 전기안전공사에 관리를 위탁하고 있다. 최근 공사로는 창호 공사(2024년 4월)와 작년의 외벽 도장 공사가 있으며, 향후 물탱크 공사도 예정되어 있다. 공사 우선순위는 법적 의무사항이나 긴급한 문제, 직원들의 불편 해소 순으로 진행된다. 노후 청사이기 때문에 가장 큰 불편사항은 노후화된 수도와 전기, 출입문 등이다. 수도의 경우 배관 부식으로 인한 누수 현상이 가끔 발생하고, 전기 설비 노후·용량 부족으로 차단기를 작동하고 있다. 노후 청사이기 때문에 긴급하고 큰 공사가 많은데 만약 예산이 부족해서 이를 처리할 때는 다른 청과 예산을 주고받는 식으로 협조하여 처리하고 있다. 일 년 예산은 '23년 공사비는 1억 6천만원이 들었고, 시설 장비유지비가 2400만원 정도이다. 청사를 관리하면서 예산은 요청액 대비 20~30%만 배정된다고 체감하고 있다.

• 시설관리 시스템 및 프로세스: 중기계획의 실행 연속성 부족과 기록 및 매뉴얼 부재

조달청의 중기계획이 있어서 4-5년에 한번씩 중기 유지보수 계획을 수립해 본청에 보고하고 있다. 하지만 시설 관리 실무자가 2-3년에 한 번씩 교체되어 중기계획 진행에 어려움이 있다. 계획의 연속성이 떨어지고, 새 담당자는 왜 이 사업이 필요한지 알지 못한 채 일을 해야 하기 때문에 진행하는 한계가 있다. 유지관리 이력은 전산 시스템이 아니라 개인 기록·일지에 의존한다. 실무자의 의견으로 정부청사관리본부의 G-FMS 시스템이 있다면 소방 등 일부 의무 항목 외에는 잘 활용되지 않을 수 있지만, 실무자 입장에서는 사소한 것까지 입력하기 어려울 수 있다는 의견이 있었다. 조달청에는 청사 관리와 관련한 업무 매뉴얼이 없지만 다른 청사의 우수 유지 관리 사례를 매뉴얼 형태로 제작하여 공유되면 도움이 많이 될 것으로 의견을 가지고 있었다.

• 조직 및 인력: 실무자 순환근무로 인한 전문성이 떨어지고 업무 겹침으로 업무 공백 문제

경남지방조달청은 공무원이 없는 주무관 한명이 시설의 운영 및 관리를 담당하는 구조로 순환보직으로 맡기 때문에 별다른 인식, 조직문화가 존재하지 않는다. 경남지방조달청의 건축물 유지관리 담당 인원은 총 2명으로, 모두 주무관이고 주로 한 명이 전반적인 관리를 하고 있다. 순환근무로 인해서 재직기간이 짧아 전문성이 떨어지고 인수인계가 이루어지는게 없는게 가장 큰 문제(이를 극복하기 위해서 엑셀 시트를 스스로 만들고 있음)로 인식하고 있다. 전문 지식이 부족하여 모르는 문제가 발생할 경우, 전임자나 전문가에게 문의하여 처리하는 방식을 택하고 있다. 실무자는 건축물 유지관리와 더불어 민원, 납품 검사, 실태 점검 조사 등 다양한 업무를 겸임하고 있어 시간적 제약과 업무 공백이 발생하고 있다.

• 공간 활용 및 개선

경남지방조달청의 건축물이 오래되긴 했지만, 부지와 건축물 자체의 문제는 크게 없어서 사무실 직원들은 배관, 전기, 냉난방 등의 설비만 다시 공사를 하는 리모델링을 원하고 있다. 창고 부분은 내년 부터 창고는 리모델링에 들어갈 예정이다. 조달청의 주차장이 넓은 편인데 주변 공공청사에서 사용 문의가 오면 개방하고 있다.

• 경남지방조달청 노후 현장 조사

[표 3-16] 경남지방조달청 노후 현장 조사 내용

		
<p>옥상 벽체에 균열이 있는 상황, 균열을 메워 놓은 상태</p>	<p>옥상 마감재가 누수로 인해서 방수 마감재가 전체적으로 들리고 있는 상황</p>	<p>건축물 규모에 비해 통신실 규모가 매우 작고 냉난방이 부족한 공간</p>
		
<p>배관누수로 인해서 마감재가 손상된 모습</p>	<p>콘크리트 손상이 심한 기둥, 창고 건축물은 리모델링 예정</p>	<p>노상주차공간 밖에 없어서 차량이 그늘막을 일부만 설치해서 사용 중</p>

출처: 연구진 현장 조사자료

5) 현장조사 종합

[표 3-17] 청사별 인터뷰 결과 비교표

구분	답변사항	
예산 및 유지관리		
예산 우선순 위 결정 기준	종합의견 대부분 청사가 법적의무사항, 노후설비 및 시설, 민원 순으로 처리하고 있고, 노후화 될수록 긴급상황 발생 빈도 높음	
	과천청사	• 1. 법적 의무사항 > 2. 입주기관 민원 > 3. 장비 노후도 순으로 결정되는 경향 • 법정 사업이 다른 시급한 보수를 지연시키는 문제 발생
	춘천청사	• 1. 법적의무사항, 2.노후설비 및 시설, 3. 입주기관 민원 • 입주기관 민원이 있지만 대응이 되고 있지 않음
	부산국토관리청	• 1. 법적의무사항, 2.노후설비 및 시설(2차 소속기관 모두), 3. 입주기관 민원
	대전국토관리청	• 이전으로 인한 노후설비에 대한 지원 약화
	부산지방조달청	• 1. 법적의무사항, 2.노후설비 및 시설, 3. 입주기관 민원
	경남지방조달청	• 1. 법적의무사항, 2.노후설비 및 시설, 3. 입주기관 민원 • 노후화로 인해서 긴급공사가 늘어나고 있음
예산 부족의 현실	종합의견 노후화 될수록 예산 부족 현상이 가속화 되고 긴급 공사 비중이 높아지는 것에 비해 예산 유동성이 적음, 예산 나눠쓰기가 되는 기관(조달청 내부) 및 단위(국토청 관리 소속기관들)끼리 큰 예산 몰아주기 방식으로 진행되고 있음	
	과천청사	• 전년도 예산 답습, 감액 편성 관행 • 내용연수를 2배 이상 초과한 노후 장비 다수 운영 • 신기술 비용 상승분이 예산에 미반영되어 타 분야 예산을 잠식하는 악순환 발생
	춘천청사	• 큰 공사가 많이 필요하고 중장기 계획을 제출해도 이에 따른 예산이 반영되지는 않음 • 그린리모델링 사업과 같이 타 부처 과제 예산이 배정되면 진행
	부산국토관리청	• 9개의 기관이 나눠서 쓰고 있기 때문에 늘 예산이 부족한 편, 예산 신청의 10%~20%만 받는 정도 • 큰 공사를 나눠쓰는 예산에서 진행하기 힘들어 몰아서 주기도 함
	대전국토관리청	• 긴급대응 예산이 지원이 어려워 천장이 무너졌을 때 예산을 받기 어려웠음 • 노후도, 안전성 등을 평가해 예산 배분하는 체계 필요
	부산지방조달청	•아직까진 예산이 충분하다고 느끼고 있음
	경남지방조달청	•노후설비를 다 고치기에는 예산이 부족 20%정도의 예산을 받는다고 체감함 •조달청끼리 남는 예산을 몰아주기도 함
시설관리 시스템 및 프로세스		
중장기 유지관 리 계획 수립 및 활용도	종합의견 중장기 계획이 있는 청사는 조달청, 과천청사가 있지만 활용도가 높지는 않고, 기본적으로 1년치 예산계획에 의존하고 있음	
	과천청사	• 정권 교체 등에 따라 실효성이 떨어지는 5년 단위 계획 외, 건물 전체의 미래를 조망하는 실질적인 마스 터플랜은 부재함 • 에너지 진단 등 개별 진단은 수행되나, 장기적인 개선 사업과 예산으로 이어지지 못함
	춘천청사	• 중장기 계획을 세웠지만 반영이 미비한 상태
	부산국토관리청	• 유지관리 예산신청 일년에 한번씩 하는 것 외에 유지관리 계획 수립 안함
	대전국토관리청	
	부산지방조달청	• 4~5년 중장기 계획, 예산신청 일년에 한 번 씩 진행 • 두가지 계획으로 건축물 계획이 충분히 됨

구분	답변사항	
	경남지방조달청	<ul style="list-style-type: none">• 4~5년 중장기 계획, 예산신청 일년에 한 번 씩 진행• 순환근무로 인해 중장기 계획이 진행되지 않음
시스템	종합의견 G-FMS는 과천청사까지 이용되고 있고, 춘천청사는 시스템은 있지만 이용이 안되고, 그 외에 소속기관은 시스템이 따로 없어서 개인적인 수기에 의존하고 있음	
	과천청사	<ul style="list-style-type: none">• 활용도 매우 저조• 예산 시스템과의 미연동으로 인한 이중 작업 부담, 체계적인 교육 부재
	춘천청사	<ul style="list-style-type: none">• G-FMS의 활용도가 매우 미비한 편, 업무를 보고 있는 분들이 G-FMS 활용하는 역량이 부족한 편
	부산국토관리청	<ul style="list-style-type: none">• 근무에 대한 입력 시스템이 없고 개인적인 수기에 의존하고 있음
	대전국토관리청	
	부산지방조달청	
	경남지방조달청	
조직 및 인력		
업무 위 상 및 고 충	종합 의견 유지관리 업무는 해야 할 일이 많지만 위상은 낮음, 지방청과 본청과는 성과 차이 존재, 소속기관은 대부분 1명이 업무 처리로 업무가 과중됨	
	과천청사	<ul style="list-style-type: none">• 필수 업무지만 위상은 낮다고 인식• 공간 확장 등 입주기관의 핵심 요구를 해결해줄 수 없어 영향력 약화• 문제 발생 시 책임 전가의 대상이 되기 쉬움
	춘천청사	<ul style="list-style-type: none">• 지방청사이기 때문에 성과를 내기 힘들고 업무동기와 사기가 저하됨• 노후청사로 입주기관들의 만족도가 13개 청사 중에 최하위
	부산국토관리청	<ul style="list-style-type: none">• 1차 소속기관으로 2차 소속기관까지 취합해야 하는 기관• 국토관리청은 업무 처리를 한사람이 하고, 밑의 기관은 일반 행정원이 진행 업무가 매우 과중됨
	대전국토관리청	<ul style="list-style-type: none">• 이전 예정 기관이기 때문에 유지 보수에 대한 예산 배정이 더 어려움• 예산이 늘 부족하고 유지보수 계획에 관한 내용이 기관편차가 큰 상황
	부산지방조달청	<ul style="list-style-type: none">• 건축물 관리는 주무관 1명과 공무원 한명으로 구성되어 일상 관리는 공무원이 공사관리는 주무관이 진행함
	경남지방조달청	<ul style="list-style-type: none">• 노후 시설에 대한 만성적 적응 분위기가 있음.
사기 진 작 핵심 요인	종합 의견 지방청사는 승진기회가 부족한 편, 소속기관의 경우 한 사람이 일을 도맡아 하면 인수인계가 힘들고, 공무원이 고용된 경우 공무원 처우가 안좋은 편, 순환보직의 경우 업무 연계성이 떨어짐	
	과천청사	<ul style="list-style-type: none">• 승진 기회 부족(세종 본부 중심 인사)과 높은 주거비 부담(관사 부재)**이 가장 큰 걸림돌• 전문성에 대한 보상(전문직 수당) 부재에 대한 불만
	춘천청사	<ul style="list-style-type: none">• 지방청사이기 때문에 승진 기회 부족• 소규모 조직으로 업무 인수인계 한계 (일정한 체계 없음)
	부산국토관리청	<ul style="list-style-type: none">• 한 사람이 모든 일을 하는 구조, 인수인계 한계, 일정한 체계 없음
	대전국토관리청	
	부산지방조달청	<ul style="list-style-type: none">• 공무직 경력이 인정되지 않는 점, 공무직의 근무 여건이 일반 사무직과 다름(컴퓨터 없음, 자리 없음)
	경남지방조달청	<ul style="list-style-type: none">• 공무직은 없고 주무관 한 명이 담당하는 구조, 순환보직 때문에 업무 연계가 힘들
소수 인 력 고 충	종합 의견 대규모 청사는 다인원이 일을 하고 직무가 건축, 전기, 설비 등이 나누어져 있지만 짧은 순환근무에 업무 인수인계 등의 문제가 있고, 소속기관에서는 한명의 직원에게 많은 업무가 주어지는 것에 문제가 있음	
	과천청사	<ul style="list-style-type: none">• 직무별로 팀이 나뉘어 있으나, 법적 자격 미달자가 위험 업무를 맡게 되는 등 시스템적 허점 존재
	춘천청사	<ul style="list-style-type: none">• 소수 직원 운영으로 한번 소통이 힘들면 바뀔 수 있는 구조가 아님

구분	답변사항	
	부산국토관리청	• 2차 소속기관 관리까지 한사람이 다 하고 있는 체계로 업무 과중에 대한 고충이 있음
	대전국토관리청	
	부산지방조달청	• 주무관과 공무원의 형태로 인력이 적정한편
	경남지방조달청	• 건축직렬 주무관이 아닌 형태로 업무 파악이 힘들고 순환으로 인해 전문성을 가지기 힘들
인력 및 전문성	종합 의견 정부청사 관리본부의 시설 관리직은 전문성을 요구하는데 체계적인 교육이 부족하고 신규직원이 큰 공사를 감당하는 등 적절한 배치의 문제가 있고 소속기관의 경우 전문성을 가진 인원이 배치가 안되는 경우, 순환근무로 인한 업무 연계 부족, 1명의 인원에게 너무 많은 업무 부과 등의 문제가 있음	
	과천청사	• 수도권 기피로 인한 경력직 이탈 및 신규직 중심 운영 심화되어 전문성 축적 및 업무 연속성 저하 • 법적 자격이 필요한 업무에 대한 체계적인 인력 관리 부재 • 개인의 노력에 의존하는 위험한 경력 관리 • 체계적인 전문 교육 시스템 부족
	춘천청사	• 노후 청사는 신규직원이 처음부터 하기 힘든 큰 공사가 많은데 인력배정은 신규직원으로 배치됨 • 경력이 많은 직원이 건축물의 전반적인 상황을 모두 파악하고 있는 형태 • 서울청사 등의 연계는 되어 있지만 역량을 키우기에는 부족
	부산국토관리청	• 한 사람이 대부분의 업무를 수행하고 있기 때문에 전문성이 있는 일이 요구될 때는 외부 위탁을 맡기게 됨
	대전국토관리청	•인원이 적어서 법정 의무 교육 인원을 행정직에서 한명씩 돌아가면서 맡게 됨 (소방 안전 등)
	부산지방조달청	•공무직이 오랜 기간 근무해서 전문성이 있지만 경력인정이 어려운 상황
	경남지방조달청	•시설전문이 아닌 일반 근무 직원이 순환근무를 하면서 건축물 관리를 하기 때문에 연결성도 없고 전문성이 길러지기 힘들
공간 활용 및 개선		
활 용 성 및 미래 방향	종합 의견 리모델링이나 공간개선에 대한 수요는 외벽, 누수, 단열 등에 대한 요구가 있어 진행하고 싶지만 예산이 부족하거나 이전, 전면 리모델링 이슈가 있으면 진행이 어려운 상황	
	과천청사	• 부속동 누수, 외벽 노후화 등 건물의 근본적인 노후 문제 • TPS실(통신장비실) 부재로 인한 장비 관리의 어려움 • 회의실/휴게공간 등 공용 공간 부족 • 중앙행정기관 밀집 청사의 특성상, 지역사회 연계에 대한 논의는 구체적으로 없었음
	춘천청사	• 설비실로 누수되는 것에 대한 공사 시급 • 단열 시스템이 없어서 외벽공사는 계속 진행 중 • 접근성이 떨어지고, 에너지 소비의 문제가 있어서 지역사회 연계는 하지 않고 있음
	부산국토관리청	• 이전으로 인해서 유지관리에 적극성을 가지기 힘들
	대전국토관리청	• 이전하면서 창고 등의 공간이 확장되어야 할 것으로 예상
	부산지방조달청	• 엘리베이터 설치의 민원 사항이 있음
	경남지방조달청	• 창고 건축물이 리모델링 될 예정 • 이전보다는 강력하게 현재 위치에서 리모델링을 요구하고 있음 • 주차장을 가끔 주변 공공기관에서 필요할 때 제공하고 있음

3. 정부청사의 유지관리 한계와 과제

■ 청사 유지관리와 계획을 위한 법·제도적 측면 정비

현재 노후 정부청사 관리는 업무 수행을 여러 부처 소관으로 맡겨져 있어 건축물의 유지관리 관련된 법과 실무는 최소한의 사람과 최소한의 업무 내용으로 운영되고 있는게 현실이다. 현재 체계는 기존 신축 건축물을 유지관리 하는데는 문제발생이 적을 수 있지만, 노후 청사로 진입하면서 유지관리 업무는 고도화, 복잡화 되기 때문에 정부청사 유지관리를 지속적이고 체계적으로 추진하기 위해서는 법령과 제도적 기반을 정비하고 기관 간 협조체계를 개선이 필요하다. 먼저 정책적으로 우선 청사 유지관리 기본계획 수립 및 정기 실태조사 시행을 의무화하여 모든 기관이 최소한의 계획적 관리를 수행하도록 하는 것이 필요하다. 그리고 이를 시행하기 위해서는 정부청사관리본부에 계획수립과 관련한 총괄부서의 역할을 부여하고 이를 시행하는 법적 근거를 마련할 필요가 있다. 이는 실태조사에서 나타나는 상당수 기관이 자율적으로 시행하고 있는 유지관리 계획을 현실화하고 이를 사업적으로 추진하기 위한 조치가 될 것이다.

현재 대통령령인 「정부청사관리규정」은 청사의 사용·운영 및 경비 등에 초점이 맞춰져 있어 청사의 장기 유지관리계획 수립, 노후 청사 진단 기준 등에 관한 조항이 부족하다. 이러한 법·제도적 한계의 원인으로는 그동안 정부청사 관리정책이 신규 건축과 공급 위주로 이루어져 왔고, 유지관리 분야에서는 부처 간 역할과 책임이 명확히 정의되지 않은 점을 들 수 있다. 그 결과 노후 청사에 대한 체계적 관리기준이 마련되지 못하고, 각 기관이 개별적으로 대응하는 상황이 지속되었다. 정부청사 유지관리 정책의 일관성을 확보하고 노후청사로 가기 전 사전 예방적 조치부터 예산사업의 근거가 될 수 있는 중장기 계획을 수립하고, 이에 대한 효용성을 높이 위해 기획재정부의 등과 협의하여 중장기계획을 기반으로 해 필요한 재원을 안정적으로 확보하는 방안 도출이 필요하다. 아울러 정책 수립 및 집행 과정에서 현장 실무자의 의견을 정기적으로 수렴하고 피드백을 반영할 수 있는 소통 창구를 운영함으로써, 정책의 실효성과 현장 적합성을 높여 나가야 할 것이다.

■ 안정적인 예산 확보와 효율적 재정 운영을 위한 기반마련

설문과 현장 실태조사 결과 대부분의 실무자는 예산을 운영하는 것에 어려움을 느끼고 있었다. 설문조사 결과 다수의 기관들이 “예산 배정의 어려움으로 정기적인 유지보수가 지연되고 시설이 점차 노

후화된다”고 의견을 제시하였으며, 약 63%의 기관이 예산 부족을 가장 큰 애로로 지목하였다. 실제로 정부청사관리본부의 실무자는 유지관리 예산이 요구한 만큼 확보되지 못하고 매년 신청액 대비 10~20% 삭감되어 배정되는 경향이 있다고 밝혔다. 또한 노후청사를 관리하는 소속기관 현장에서의 체감은 이보다 더 심각하게 느꼈는데 예산 신청 금액의 20%정도만 진행된다고 체감하고 있었다. 예산이 제때 지급이 이루어지지 않은 결과 필요한 시기에 보수가 이루어지지 못해 후속 보수에 더 많은 비용이 드는 악순환이 발생하고 있다.

예산상의 이러한 문제는 유지관리 사업에 대한 낮은 우선순위와 경직된 재정 운용 방식에 그 원인이 있다. 예산 항목이 시설유지비와 자산취득비 등으로 세분화되어 경비 전용이 어렵고, 노후 건축물이 되고 난 후에는 큰 공사가 많이 진행되어야 하고 돈이 많이 필요한 편인데 이에 대한 인지 및 이해도가 떨어지기 때문에 제때 이루어지기가 힘들다. 긴급 보수 공사의 경우에도 예산집행 절차와 계약제도 때문에 신속한 대응이 어렵다는 문제가 지적된다.

정책과제로는 우선 유지관리 예산의 충분한 확보와 배분체계 개선이 필요하다. 노후 청사에 대한 예산 증액과 함께, 중장기적으로는 계획적 예산 편성이 이루어지도록 해야 한다. 각 부처별로 분산된 예산은 청사의 상태에 대한 점검 자료를 확보하여 이에 근거한 전략적 조정이 우선이고 이에 따른 우선순위에 맞게 배분이 필요하고 다년간의 유지보수 계획에 연동한 예산 편성을 추진할 필요가 있다. 또한, 예산 집행 절차의 개선을 통해 긴급 보수에 신속 대응할 수 있도록 조달·계약 제도를 유연화하고, 소규모 긴급보수에 대한 별도 예산 또는 탄력적 집행이 가능하도록 제도를 보완할 필요가 있다.

■ 유지관리 전문인력 확충 및 조직 역량 강화

다수의 기관들이 유지관리 업무를 “시설 관리 전담부서와 인력이 부족한 상태에서 겸직으로 수행하거나 외주에 의존하고 있다”고 응답하였다. 현장 실태조사를 한 결과 소속기관의 경우 시설주사로 전문적인 지식이 있는 인력을 고용하기도 하지만, 일부 기관은 일반 행정직이 시설관리직을 겸직하기도 했고, 공무원직에서 전문인력을 고용하기도 하는 등 다양한 양상이 나타나고 있었다. 전문인력을 확보하지 못한 청사의 경우 전문적인 업무가 대부분 위탁기관 등을 활용하여 해결하려는 경향을 보이고, 업무 내용에 대한 인수인계가 지속적이지 못해서 건축물의 관리가 전문성이 떨어지고 체계적 관리가 어려운 상황이다. 이러한 인력 및 조직상의 한계는 인사단계에서 시설물 관리의 중요성에 대한 낮은 인식과 전문인력 양성 노력의 부족에서 기인한다.

정책과제로는 먼저 실태조사를 통해서 청사별 시설관련 인력 고용형태를 도출하고 이를 기반으로 행정안전부 직제 개선 사항에 청사별 시설주사를 확보하는 방안을 고려해보고, 정부청사관리본부의 인력을 각 지방합동청사에 지역 청사의 총괄하는 유지관리 전담부서를 신설하여 전문성을 높이는 방안을 검토할 필요가 있다. 이때 지역정부청사관리본부의 역할은 전문 인력을 운영하면서 각 기관을 지원하는 지원체계를 구축하고, 민간 전문기업과의 협력 또는 위탁 시에도 기관 내부에 관리·감독할 전문인력을 확보할 수 있는 기반을 확보하는 것이다. 또한 전문 인력 충원 및 역량 강화를 위해 시설관리 직렬 또는 전문직에 대한 채용을 확대하고, 기존 인력에 대한 체계적인 교육훈련과 자격제도 활용을 도모할 필요가 있다.

■ 통합 유지관리 시스템 구축과 관리체계 표준화

현재 많은 정부청사에서 예방보다는 고장 발생 후 수선하는 사후대응 위주의 유지관리가 이루어지고 있으며, 청사별로 개별 대응하기 때문에 전략적 자산관리 관점에서의 체계적인 운영이 미흡하다. 이러한 운영상 한계는 유지관리 표준과 지침의 미비, 그리고 데이터 기반 관리체계의 부족에 그 원인이 있다. 현재 노후 정도를 객관적으로 평가하여 보수·교체를 계획할 수 있는 진단평가 기준과 절차가 마련되어 있지 않고, G-FMS와 같은 시설관리 정보시스템이 있음에도 현장에서 적극적으로 활용되지 못하는 실정이다. 더불어 청사 유지보수 공사의 발주·관리 절차가 복잡하여 신속한 유지관리 의사결정 체계가 부족하고, 기관 간 정보 공유도 원활하지 않다.

개선 과제로는 모든 정부청사의 업무에 대한 매뉴얼 개발과 실무 내용을 뒷받침할 표준지침을 마련하는 것이 중요하다. 구체적으로 노후 청사 여부를 판단할 객관적 지표와 평가 기준을 설정하고, 그 결과에 따라 중장기 유지보수계획을 수립하도록 해야 한다. 실무내용에 대한 매뉴얼, 유지관리계획 수립, 예산 요구와 연계하는 체계를 갖추면 사전 예방적 보전이 가능해 질 것으로 판단된다. 또한, 우수 사례 공유와 컨설팅을 통해 기관들이 예방·예측 유지관리 기법을 도입하도록 지원해야 한다. 마지막으로 시설관리 정보화시스템을 고도화하여 데이터 기반의 자산관리를 실현하고, 이를 중앙에서 모니터링함으로써 정부청사 전체를 포괄하는 종합적 유지관리 체계를 구축할 필요가 있다.

[표 3-18] 정부청사 유지관리 정책방향과 과제

구분	문제점	주요 원인	정책 방향 및 과제
법·제도	- 유지관리 기준 및 규정 부재	- 유지관리 기준 미비 - 부처 간 역할 불명확	- 정부청사관리규정 등 관련 법령 정비 - 유지관리 계획 수립 의무화 - 노후도 평가 기준 마련
예산	- 예산 부족 및 유지관리 관련 필요성 인식 저하	- 근거에 대한 이해 부족으로 우선순위에 미흡 - 복잡한 집행 절차	- 노후도, 긴급도 등 데이터 기반 예산 우선순위화 - 부처간의 예산 배분 체계 개선
조직	- 전담조직·전문인력 미흡	- 인식 부족에 따른 인력 비배치 - 겸직 및 외주 의존	- 시설관리 전담조직 신설 또는 기능 강화 - 직제 개선을 통한 시설 전문직 채용 확대 - 역량강화 교육 확대
운영 방식	- 예방보다 사후 대응 위주	- 실무내용에 대한 매뉴얼 없음 - 정보시스템 활용 부족	- 정기진단 및 계획 수립 의무화 - 유지관리 정보시스템(G-FMS 등) 전면 활용 - 표준 지침 보급

제4장

정부청사 유지관리 국내외 사례 분석

1. 국내 기반시설 및 청사 유지관리 사례
2. 해외 정부청사 유지관리 체계

1. 국내 기반시설 및 청사 유지관리 사례

1) 기반시설 유지관리 사례

■ 추진배경 및 정책화 과정

1990년대 중반 대형 붕괴사고를 계기로 사회기반시설의 안전관리에 대한 제도적 기반을 마련했다. 1994년 성수대교와 1995년 삼풍백화점 붕괴로 다수 인명피해가 발생하자, 이듬해인 1995년에 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」(일명 시설물안전법 또는 시특법)을 제정되었다. 이 법의 목적은 중요 시설물의 정기적인 안전점검과 적정 유지관리를 통해 재난을 예방하고 공중 안전을 확보하는 데 있었다(한홍수, 2014)⁴⁷⁾. 시특법은 시설물의 규모와 용도에 따라 1종, 2종 시설물을 지정하여 집중 관리하였고, 전문기관인 한국시설안전기술공단(현 국토안전관리원)을 1995년 설립하여 유지관리 업무를 지원하도록 하였다(이현호 2023)⁴⁸⁾. 이를 통해 초기에는 교량, 터널, 댐, 대형 건축물 등 국가 주요 시설물에 대한 주기적 점검·진단 제도가 정착되었고, 안전 관련 자료 축적과 기술 개발이 시작되었다.

이후 2000년대에 들어 시설물안전법은 여러 차례 개정되며 유지관리 범위와 기준을 보완하였다. 2010년대에는 사회기반시설의 노후화가 본격화되고 관리 대상이 늘어나면서, 기존 시특법과 개별 시설별 법령만으로는 한계가 있다는 인식이 확산되었다. 특히 지방자치단체가 관리하는 도로·교량 등은 재정 부족으로 유지보수가 미흡한 경우가 나타났고, 국가 차원의 종합계획 부재, 관리주체간 역할 중복 등 문제가 제기되었다. 이에 따라 정부는 시설물 안전관리 체계의 패러다임 전환을 추진하여, 2018년에 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」(이하 기반시설관리법)을 제정하고 2020년부터 시행하였다. 이 법은 도로, 철도, 교량, 터널, 항만, 상하수도 등 15종의 국가 주요 기반시설을 대상으로, 시설물의 선제적 유지관리와 성능개선을 체계화하려는 것으로 종전의 시특법과 도로법·항만법 등 개별 법령에서 다루던 유지관리 규정을 통합하여, 관리주체·감독기관의 책무와 정부 지원방안을 일원화하였다(국토연구원 2022)⁴⁹⁾. 기반시설관리법 제정 시 주요 쟁점은 관리계획 수립 체계의 구성, 중앙정부와 지방정부 간 재원 분담, 노후시설의 성능향상 투자 등이었다. 법안 심의 과정에서 다양한 이해관계 조율이 이뤄졌으며, 결국 “국민 안전과 재정 효율을 위한 예방적 유지관리”라는 정책 기조에 공감대가 형성되어 법이 통과되었다(국토연구원 2022).

47) 한홍수.(2014). 건축구조 입장에서 안전사고 해결방안 및 업역 확장. 한국강구조학회지, 26(4), 94-95.

48) 이현호.(2023). 시설물 유지관리?. 콘크리트학회지, 35(3), 18-19.

49) 국토연구원. (2022). 『기반시설 관리 현황과 민간투자 필요성 - 도로시설을 중심으로』. 워킹페이퍼 WP 22-31.

■ 법령별 유지관리계획 수립 제도

기반시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에서 정의되고 있으며, 동법 제2조 제6호에 따라 대통령령으로 정하는 각종 기반시설(도로, 철도, 항만 등)은 도시·군관리계획 수립 시 포함되어야 하는 항목으로 규정된다. 기반시설의 설치, 정비 또는 개량은 국토계획법상 도시계획의 핵심 요소로서 기능하며, 법 제2조 4호에서는 기반시설을 포함한 교통, 환경, 경관, 안전 등을 도시관리계획의 주요 영역으로 명시하고 있다.

시설물안전법(시특법)과 기반시설관리법은 모두 유지관리계획 수립을 핵심 요소로 규정하지만, 범위와 체계에 차이가 있다. 시설물안전법은 개별 시설마다 관리주체가 수립하는 “개별 시설 단위 계획”에 중점을 두고 정부는 이를 취합·관리하는 방식이었다면, 기반시설관리법은 “국가 전략 - 부문별·지역별 계획 - 시설 개별 실행”으로 이어지는 다층적 계획체계를 가진다.

[표 4-1] 기반시설물 관리 관련 법적 근거

구분	법령명	조문
국토계획법	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제2조(정의) 4조. 4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제2조(기반시설) ①「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다)을 말한다.
시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 관리		제6조(시설물의 안전 및 유지관리계획의 수립·시행) ① 관리주체는 기본계획에 따라 소관 시설물에 대한 안전 및 유지관리계획(이하 “시설물관리계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. 제7조(시설물의 종류) 1. 제1종 시설물, 2. 제2종 시설물
지속가능한 기반시설 관리 기본법		제1조(목적) 이 법은 기반시설의 체계적인 유지관리와 성능개선을 통하여 국민이 보다 안전하고 편리하게 기반시설을 활용할 수 있도록 하고, 나아가 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 한다. 제8조(기반시설 관리 기본계획) ① 국토교통부장관은 기반시설의 체계적인 유지관리 및 성능개선을 위하여 기반시설 관리에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년 단위로 수립·시행하여야 한다.

• 시설물안전법상의 유지관리계획

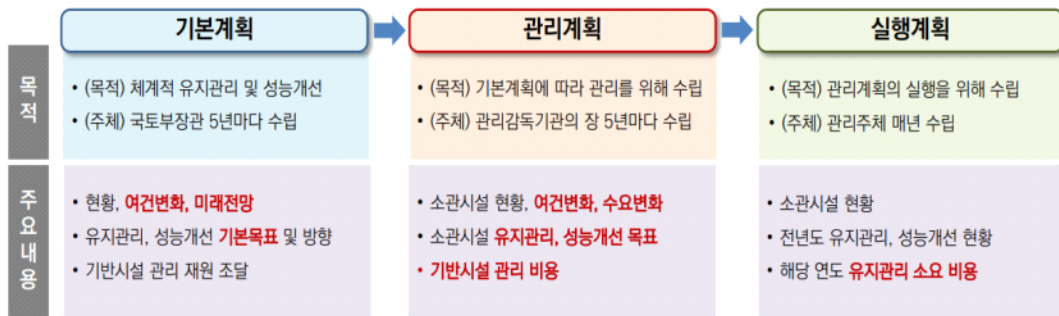
법 제4조 및 시행령에 따라 관리주체(시설 소유자나 관리자)는 1종 및 2종 시설물마다 5년 주기의 안전 및 유지관리계획을 수립·시행해야 한다. 또한 연도별로 구체적인 시행계획을 세워 매년 2월 15일까지 감독 기관에 보고하도록 의무화하였다. 공공부문의 관리주체는 소관 부처 장관에게, 민간 관리주체는 관할 시장·군수·구청장에게 계획을 제출하고, 최종적으로 국토교통부장관에게까지 단계적으로 보고되도록 계층적 보고체계가 구축되었다. 유지관리계획에는 해당 시설물의 안전관리 조직, 인력 및 장비

확보 계획, 정기안전점검·정밀안전진단 일정, 유지보수 예산확보 방안, 긴급상황 대응체계, 설계도서 등 기술자료 보존, 그리고 전년도 유지관리 실적 등의 세부 항목을 모두 포함해야 한다. 국토교통부장관은 한편으로 국가 차원의 시설물 안전 및 유지관리 기본계획을 5년마다 수립하여 유지관리의 기본방향, 기술개발, 인력양성, 정보체계 구축 등을 제시하도록 규정되어 있다. 시책법은 다른 법률에 우선하여 적용되는 특별법으로서, 관리계획 수립·이행 여부를 중앙정부와 지자체가 함께 감독하여 시설물 개별 단위까지 관리가 미치도록 한 것이다.

• 기반시설관리법상의 유지관리계획

기반시설관리법에서는 “관리계획”이라는 용어로 유지관리계획 체계를 규정하고 있다. 우선 국토교통부 장관은 법에 따라 5년 주기의 국가 기반시설관리 기본계획을 수립해야 한다. 기본계획은 도로·철도·수도 등 15종 기반시설의 중장기 유지관리 정책 방향, 투자 우선순위, 기술 개발 및 재원 조달 전략 등을 담은 최상위 계획이다. 기본계획에 맞추어, 각 관리감독기관의 장(중앙행정기관 장관 또는 지방자치단체장 등)은 소관 기반시설에 대한 구체적인 관리계획을 수립·시행한다(국토연구원 2022).

관리계획의 수립 주체는 관리주체별로 상이한데, 예를 들어 국토부 장관은 국가관리 도로·철도 등에 대한 계획을, 지방자치단체장은 관할 지방도로·교량 등에 대한 계획을 수립하는 식으로 역할이 나뉜다. 2020년 기준으로 서울특별시와 광주광역시가 먼저 관리계획을 수립했고, 나머지 15개 시·도도 2021년에 계획을 수립하였다.



[그림 4-1] 계획 위계

출처: 내부자료

관리계획에는 해당 지역·시설의 시설물 현황과 노후도, 안전등급 분포, 향후 유지보수 및 교체 필요시설 목록, 재원조달 및 투자계획 등을 포함하여 작성하도록 되어 있으며, 기반시설관리법이 새로 도입한 성능평가 결과와 최소 유지관리 기준 충족 여부, 성능개선 목표 등이 반영된다(박창호 외, 2023)⁵⁰⁾.

이러한 개별 관리계획들은 국가 기본계획의 체계 내에서 수직적·수평적으로 조정되며, 국토부는 관리계획 이행을 지원·감독한다. 실행 단계에서는 연례 시행계획 및 이행실적 평가가 뒤따른다. 실제로 2020년 말 열린 제2차 기반시설관리위원회에서는 전국적으로 17개 관리계획을 확정하고, 2025년까지 약 57조 원을 투자하여 노후 기반시설을 개선하겠다는 목표를 발표하였다(국토교통부 2020)⁵¹⁾.

50) 박창호 외. (2023). 『교량 유지관리 제도 개선 방안』. 구조연구 및 실무(Journal of Structural Research and Practice), 32(1), 32-43.

이는 중앙부처와 지자체가 함께 참여한 종합계획으로, 기반시설관리법 체계 아래 전국 단위의 유지관리 투자계획이 처음 수립된 사례이다.

[표 4-2] 시설물안전법과 기반시설관리법에 따른 유지관리 계획 체계

구분	시설물안전법	기반시설관리법
계획명	안전 및 유지관리계획	기반시설 관리계획
법적근거	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제4조	지속가능한 기반시설 관리 기본법 제8조
계획 수립 주체	관리주체(공공·민간 시설 관리자)	관리감독기관의 장(국토부, 시도지사 등)
계획 수립 주기	5년 주기(연도별 시행계획 별도 수립)	5년 주기(국가기본계획 + 지역·시설별 계획)
계획의 계층 구조	개별 시설 단위 계획 → 기관별 보고 → 중앙 집계	국가 기본계획 → 부문별 계획 → 시설별 실행계획
계획 포함 항목	안전관리 조직, 정기점검 일정, 예산 확보, 대응체계 등	노후도, 안전등급, 재원계획, 성능평가 결과 등
계획 이행 감독체계	소관 부처 장관 및 국토부장관 단계적 보고	국토부 및 기반시설 관리위원회
주요 적용 대상 시설	1, 2종 지정 시설물(교량, 댐, 고층건물 등)	15종 기반시설(도로, 철도, 상하수도 등)
성능평가 반영 여부	미반영	반영

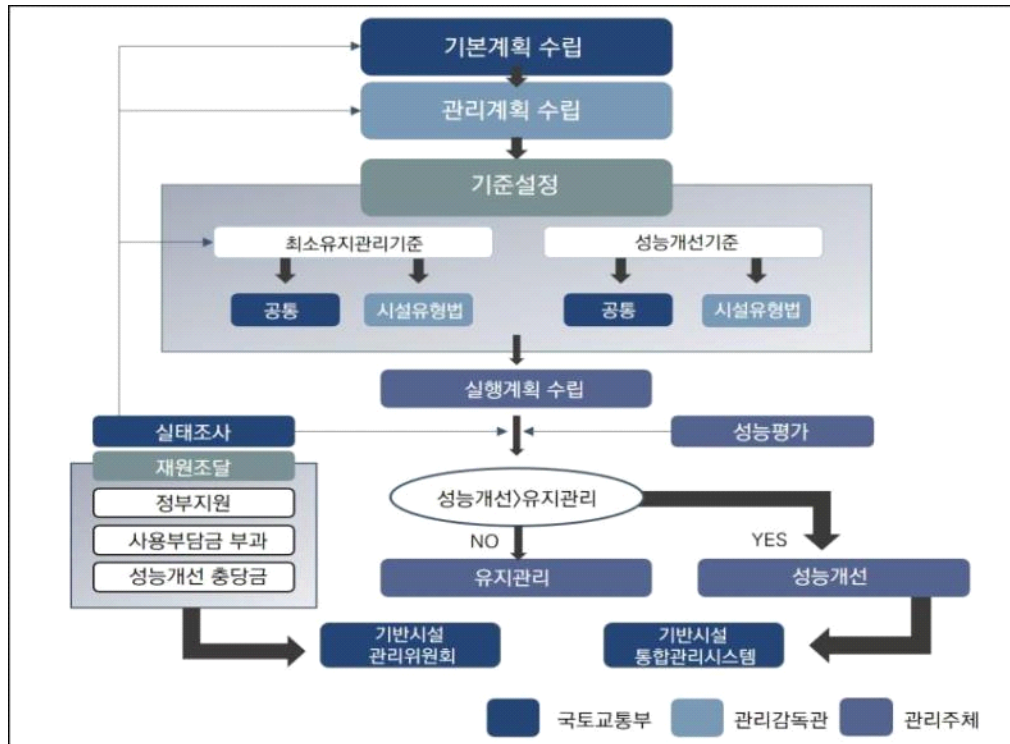
■ 기반시설 관리 조직 및 운영 체계

기반시설관리법에 따른 유지관리 체계는 다음과 같은 위계 구조로 운영된다. 국토교통부 장관은 5년 단위로 국가 기반시설관리 기본계획을 수립하고, 각 기반시설의 관리감독기관은 이에 따라 소관 시설에 대한 5년 주기의 관리계획을 작성한다. 해당 계획은 국무총리를 위원장으로 하는 기반시설관리위원회의 심의를 거쳐 확정되며, 연도별 실행계획은 1년 단위로 수립된다.

관리계획의 수립을 위해 관리주체는 기반시설관리법 제9조에 의거하여 15종의 기반시설에 대해 실태조사 및 성능평가를 실시해야 하며, 이를 통해 도출된 결과를 바탕으로 성능개선 및 최소유지관리 기준에 부합하는 유지관리 계획을 수립하게 된다. 실태조사는 시설물의 현황, 노후도, 안전등급 분포 등을 정량적으로 파악하는 기초자료 수집 과정이며, 최소유지관리기준은 해당 시설이 공공성과 기능을 유지하기 위한 최저 성능 수준을 의미한다.

기반시설관리위원회는 위원장인 국무총리 외에 관계부처 장관, 민간 전문가 등으로 구성되며, 기준 설정 및 계획 심의 기능을 수행한다. 국토교통부는 이 위원회를 통해 제도 운영의 총괄적 역할을 담당하며, 기반시설의 유형별 특성을 반영한 공통기준 수립, 성능평가 항목 설정, 관리계획 사전검토 등의 지원 기능을 수행한다.

51) 국토교통부. (2020). '제2차 기반시설 관리위... 선제적 기반시설 관리 구체화, 2020.12.28.일자 보도자료.



[그림 4-2] 기반시설관리법 업무 프로세스

출처: 국토안전관리원 홈페이지(n.d.) 국가기반시설 통합관리, https://www.kalis.or.kr/wpge/m_681/business/gate15.do(검색일: 2025.5.14.)

■ 기반시설 유지관리 관련 제도 운영 현황 및 동향

• 정보관리체계 구축

기반시설 유지관리에서 데이터베이스와 정보시스템의 활용은 필수적이다. 과거 종이서류로 분산 관리되던 시설 정보는 이제 정부 차원의 통합 DB로 전환되고 있다. 국토교통부와 국토안전관리원은 노후 시설 증가에 대비하여 2019년 시설물통합정보관리시스템을 전면 재구축하였고, 2020년에는 교량·터널·건축물 등 전국 시설물의 안전점검 자료를 디지털 DB화하는 사업을 착수하였다. 이 사업에는 토목·건축 전공 대학생 2,300여 명이 참여하여 방대한 자료를 전산 입력하였고, 총 92억 원의 사업비가 투자되었다⁵²⁾

그 결과 축적된 시설물 안전 빅데이터를 활용하면, 손상부위나 열화 진행을 정량적으로 분석하여 보수·보강 우선순위 결정 및 성능 저하 예측이 가능해지고, 나아가 설계기준을 갱신하는 데에도 활용할 수 있게 된다. 최근에는 특정 유형 교량에서 반복되는 결함 데이터를 AI로 학습시켜, 보수 시점이나 방법을 최적화하는 연구도 진행 중이다⁵³⁾.

또한 GIS(지리정보시스템)를 접목한 공간기반 시설관리도 확산되어, 지자체들은 도로와 지하시설물 DB를 구축하고 유지보수 공정을 지리정보와 연계하는 사업을 추진하고 있다. 정보관리체계의 고도화는 결국 유지관리 계획 수립과 집행의 근거자료를 탄탄히 하고, 한정된 자원을 효율적으로 배분하는 데 기여한다.

52) 엔지니어링데일리 조항일 기자, '국토부, 시설물 안전정보 DB화 착수', 2020.08.12. 일자.

53) HelloDD.com 김지영 기자, '교량 손상·노후화 DNA 기술로 예측한다', 2022.07.05. 일자.

• 성능평가 제도 운영

성능평가는 기반시설관리법에 도입된 새로운 유지관리 절차로서, 시설물의 구조적 안전성뿐만 아니라 내구성능(노후화 정도)과 사용성능(기능·편의)을 종합 평가하는 제도이다. 기반시설관리법 제12조에 따라 관리주체는 대통령령으로 정하는 기반시설에 대해 구조적 안전성, 내구성, 사용성 등을 종합적으로 평가하도록 명시하고 있다. 성능평가는 실태조사와 병행하여 실시되고 있으며, 평가 결과는 관리계획 및 성능개선 사업 계획 수립의 핵심 근거로 활용되고 있다. 성능개선 공통기준은 관리 대상 시설의 물리적 상태뿐만 아니라 이용자의 수, 이용 효율성, 향후 수요 변화 등을 포함한 종합적인 항목을 기준으로 한다.

[표 4-3] 성능개선 공통기준 평가표

구분		항목
기술적판단	1	시설 관련 기술기준 변동성(설계기준, 공사시방 등)
	2	시설용량, 규모 적정성
	3	시설 노후도(준공이후 경과연수), 점검진단등 결과
경제성	수요	4 시설 사용(활용) 수요(교통, 용수 수요 등)
		5 기타 수요(지역방문객수 등)
	비용	6 기존시설여비(최초건설시)
		7 성능개선공사비
		8 부대비(조사 및 측량비, 환경 및 교통영향 평가비, 설계비(기본, 실시), 설계감리비, 공사감리비, 시설부대비, 보험료 등)
		9 보상비(용지매입비, 용지보상비, 어업권보상비, 영업권보상비, 소음피해보상비, 지장물보상비, 지하매설물 보상비, 기타보상비 등) (필요시)
		10 운영비(시설운영비, 유지관리비 등)
		11 장비/차량구입비(운영설비비)
		12 기타환경비용
	편익	13 시설 사용자 부담비용 절감(예. 차량운행비, 운송비, 사용료 등)
		14 시설 사용자 관리성 증대(예. 통행시간 절감, 용수공급 등)
		15 안전사고 감소
		16 환경비용(예. 공해, 소음) 절감
		17 주민 불편성(예. 공사중 교통혼잡성, 공간 침해 영향) (※(-)편익)
		18 시설구조 고도화(예. 건물목 개선 등 시설 고도화)
		19 시설사용 활성화/피해방지(예. 교통운영 영향성 등)
		20 재해복구 용이성
		21 재해피해 경감(예. 홍수 등)
		22 제공 서비스품질 향상(예. 수질개선 악화 등 보건위생 향상 등)
		23 시설 사용자 서비스 확대(예. 경관, 레저제공 등)
정책성 (지역균형발전 포함)	24	관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건
	25	지역문제 사업수용성 등 외부여건
	26	일자리 효과
	27	삶의질 영향
	28	환경성 평가
	29	안전성 평가
	30	재원조달 위험성
	31	기타 추가 평가항목
	32	지역적 파급효과

출처: 한국건설기술연구원(2019).기반시설 성능개선공통기준 수립 연구 용역. p.72

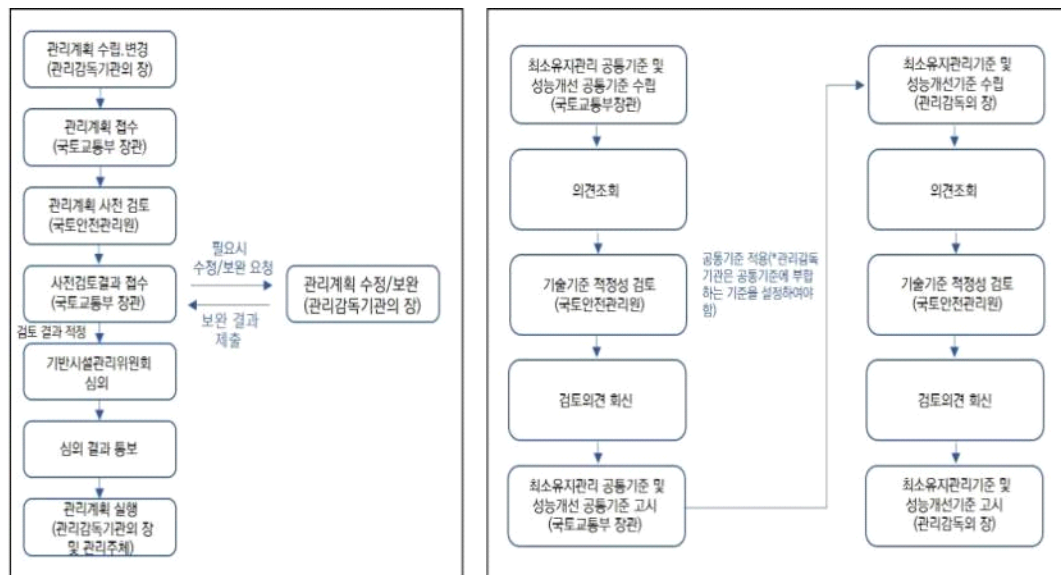
국토교통부는 2018년부터 성능평가를 시행하여 일정 규모 이상의 기반시설에 주기적으로 성능등급을 부여하고 있다. 교량의 경우 안전성능·내구성능·사용성능을 각각 평가하여 통합 성능등급을 결정하도록 하고, 결과가 미흡한 경우 보수나 성능개선 조치를 계획에 반영하고 있다. 성능평가에서는 기존의 정밀안전진단과 대부분 동일한 방법(외관조사, 비파괴시험 등)을 활용하나, 결과 분석체계에서 차이가 있다. 즉, 정밀진단은 현재 상태를 등급으로 평가하는 데 주력하는 반면, 성능평가는 설계 수명 대비 잔여 성능이나 기능수준을 판단하여 향후 관리전략을 제시한다는 특징이 있다.

정부는 성능평가 제도의 정착을 위해 2018년 관련 지침을 제정한 데 이어 2022년에는 안전점검·정밀안전진단·성능평가 세부지침을 개정·발간하여 일선 기관이 참조하도록 하였다. 현재 도로, 철도, 항만 등 분야별로 성능평가 결과를 시설물관리 종합정보시스템에 입력·관리하고 있으며, 이를 통해 최소유지관리 기준을 충족하지 못한 시설을 조기에 식별하고 예산 투자계획에 반영하고 있다.

• 사전검토 및 기술기준 적정성 검토 체계

관리계획의 적정성을 담보하기 위해 국토안전관리원에서는 계획 심의 이전에 관리계획의 사전검토를 수행한다. 이 검토는 기반시설관리법에 따라 관리감독기관의 장이 수립하여 제출한 관리계획의 타당성을 평가하며, 국토교통부 장관은 검토 결과가 적정하다고 판단할 경우 이를 기반시설관리위원회에 상정한다. 만약 보완이 필요할 경우에는 해당 관리주체에게 수정보완을 요구할 수 있다.

아울러 성능개선 기준은 기반시설관리법 제13조 제2항에 따라 소관 기반시설의 유형별로 설정되며, 국토안전관리원은 이 기준의 공통항목을 개발하여 적용하고 있다. 이는 전국의 기반시설에 일관된 성능기준을 적용하여 성능개선 사업의 타당성을 정량적으로 판단하는 데 기여하며, 기술적·경제적·정책적 효과를 종합적으로 고려한 사업 선정이 가능하도록 설계되어 있다.



[그림 4-3] 관리계획 사전검토와 기술기준 적정성 검토 업무흐름도

출처: 국토안전관리원 홈페이지(n.d.) 기반시설 관리계획 사전검토 및 기술기준 적정성 검토, https://www.kalis.or.kr/wpge/m_86/business/busi3109_2.do (검색일: 2025.5.14.)

■ 시사점

현행 기반시설 유지관리 제도의 분석을 통해 노후 정부청사(공공청사 건축물)의 유지관리 체계를 개선하기 위한 몇 가지 시사점을 도출할 수 있다.

• 유지관리계획의 의무 수립 및 실행

기반시설관리법처럼 노후 공공청사에 대해서도 정기적인 유지관리계획 수립을 의무화할 필요가 있다. 현재 건축물관리법 등에서 일부 규정을 두고 있으나, 이를 강화하여 일정 규모 이상의 공공건축물은 5년 단위의 장기수선계획이나 시설관리계획을 수립하도록 명문화하는 방안을 고려해야 한다. 계획에는 구조안전, 설비성능, 에너지효율, 이용자 편의 개선 등의 목표와 실천과제를 포함하고, 매년 이행실적을 평가하는 체계를 갖추도록 한다.

• 통합 정보관리시스템 구축

정부청사 관리주체(관리본부 등)가 산발적으로 관리하는 시설 노후도, 보수 이력, 점검 결과 등을 한 데 모은 통합 시설물 DB를 구축해야 한다. 이는 앞서 기반시설 분야의 사례처럼 공공건축물의 유지관리 빅데이터를 축적하여, 보수 우선순위 선정이나 예산 산정을 과학적으로 할 수 있게 해준다. 국토안전관리원의 시설물통합정보시스템과 연계하거나 별도의 정부청사 자산관리 시스템을 개발하여, 중앙부처 청사부터 지자체 청사까지 정보를 표준화해 입력·관리하도록 제도화할 필요가 있다.

• 정기점검 및 성능평가 제도의 도입

노후 청사의 구조적 안전과 건축설비 성능을 체계적으로 모니터링하기 위해, 정기 안전점검 및 정밀 안전진단 대상을 확대해야 한다. 현재 일부 노후 공공건축물에 대해서만 안전점검이 이뤄지고 있으나, 정부청사의 재고 현황을 면밀히 분석하여 대상 범위를 넓히고, 점검주기를 단축하여 선제적 진단이 가능하도록 할 필요가 있다.

또한 기반시설 분야의 성능평가 개념을 도입해, 정부청사의 구조안전성능, 에너지성능, 방재성능 등을 종합 평가하고 등급화하여 관리하는 방안을 검토해야 한다. 이를 통해 단순한 법적 안전성 확보를 넘어, 청사의 쾌적성·효율성까지 포함한 종합적 성능개선 목표를 수립할 수 있다.

• 전문기관의 유지관리 지원 및 사전검토

개별 부처나 지자체가 청사 관리를 자체 수행하기에는 전문인력과 경험이 부족할 수 있으므로, 국가 차원의 전문기관 지원체계를 구축한다. 국토안전관리원 또는 건축공간연구원 국가공공건축지원센터 등 관련 기관이 정밀진단 보고서에 대한 제3자 평가를 수행하고, 노후 청사 리모델링 계획 수립 시 전문가 사전검토 위원회를 운영하도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다. 특히 리모델링이나 증축과 같은 사업 기획 단계에서 유지관리 비용 및 수명연장 효과를 검토하도록 절차를 마련하면, 사전에 내실 있는 유지관리 대책을 확보할 수 있다.

• 법령 및 기준 정비

정부청사의 유지관리를 실행하기 위해서는 우선 관련 법령과 기준을 정비해야 한다. 구체적으로는 건축물관리법 및 하위규정에 공공건축물 유지관리계획 수립 의무를 추가하거나, 공공청사 관리 운영 규

정 등에 유지관리 기준을 명시하는 방안이 있다. 현재 행정안전부 산하 정부청사관리본부의 지침에
노후 청사 유지보수 기준이 일부 있으나, 이를 법제화하고 재정 확보 근거를 마련함으로써 실효성을
높여야 한다.

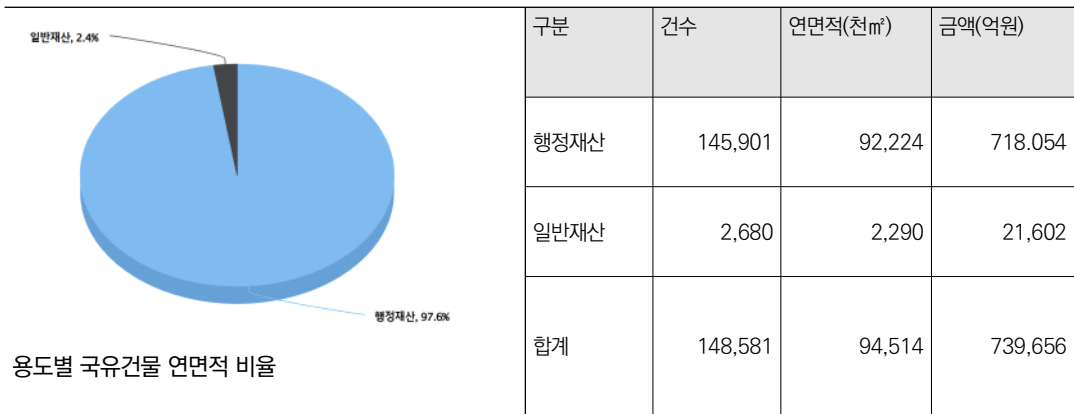
2) 한국자산관리공사 국유재산 유지관리 사례

■ 추진배경 및 사업 개괄

한국자산관리공사는 1962년 국내 부실채권 정리 기구로 시작한 조직이고, 1997년부터 기획재정부
로부터 국유일반재산⁵⁴⁾ 관리업무를 위탁받아 관리하고 있다. 2012년 「국유재산관리기금」이 설치되
면서 국유재산 매각대금, 대부료·변상금 등을 수익으로 조성되어 현재 한국자산관리공사가 국유재산
특히 건축물에 대한 자산관리를 대행하는 기관으로 자리 잡게 되었다.

우리나라 국유재산 중 국유건물만 살펴보면, 국유재산관리운용총보고서(2024)⁵⁵⁾에 따라 국유건물
의 연면적으로 보면 행정재산이 97.6%이고, 일반재산은 2.4%에 해당한다. 이 국유건축물 중에 일반
재산에 해당하는 건축물의 경우 위탁으로 자산관리 전반을 맡고 있고, 행정재산에 대해서는 불용재산
에 대한 처분과 기금개발에 관한 업무도 하고 있다.

[표 4-4] 국유 건물 현황



출처: 국유재산포털(2024). 국유재산통계정보, 국유건물 현황, <https://www.k-pis.go.kr/selectMainStats.do>, (검색일: 2025. 08. 13)

국유재산의 개발단계에서의 한국자산관리 공사의 추진구조에는 위탁개발과 기금개발이 있다. 위탁
개발은 국유재산법 제59조에 따라 한국자산관리공사에서 개발비용을 조달해 시설물을 만들고 국가
에 소유권을 귀속시키며 한국자산관리공사에서 일정기간 동안 관리·운영하면서 국가를 대행해 분양
사업을 수행한다. 기금개발의 경우 국유재산법 26조의 6에 의거해 기획재정부가 기금운용계획에 의
거해 청·관사 등 공공성이 높은 일반재산에 대한 개발사업을 수행하는데 한국자산관리공사가 기획재
정부를 대리하여 개발업무를 수행한다.⁵⁶⁾

54) 국유재산은 총괄청나 기획재정부이고, 행정재산과 일반재산으로 나뉘는데, 행정재산은 중앙관서와 지자체가 맡게 되고, 일반 재산
은 한국자산관리공사에서 위탁받아 관리한다.

55) 국유재산포털(2024). 국유재산통계정보, 국유건물 현황, <https://www.k-pis.go.kr/selectMainStats.do>, (검색일: 2025.8.13)

[표 4-5] 국유재산 개발 추진 구조



출처: 한국자산관리공사. <https://www.kamco.or.kr/portal/contents.do?mld=0402040000> (검색일: 2025.8.13)

캠코에서는 위의 내용외에도 공공사업 분야로 공유재산관리 개발 담당하고 있지만, 청사와 관련있는 국유재산관련 역할을 요약하면 한국자산관리공사의 역할은 국유재산 개발과 국유재산 일반재산의 관리 및 운영으로 볼 수 있다. 건축물 유지관리 측면에서 정부부처에서 유지관리하는 청사와는 다른 측면은 민간건축물과 같이 임대비용으로 건축물의 유지·관리 비용을 충당하고 있다는 것이고, 비슷한 측면은 건축물 관리에 대한 총괄적인 조직이라는 측면이 있다.

■ 유지·관리 조직현황

한국자산관리공사는 국·공유 재산을 활용한 부동산 개발을 위한 1개의 본부(총144명)와 6개의 부처를 운영하고 있고 기획·건축·관리·계약 업무가 구분되어 있다.⁵⁷⁾ 이중에서 공공개발본부, 공공개발 기획처, 공공개발지원처가 총괄본부의 역할을 하고 있고 남부개발처, 중부개발처, 수도권 동부와 수도권 서부 개발처가 지역의 일반재산의 임대시설 관리 역할을 하고 있다. 각 청사에 시설관리직으로

56) 한국자산관리공사. <https://www.kamco.or.kr/portal/contents.do?mld=0402040000> (검색일: 2025.8.13)

57) 한국자산관리공사 내부자료

고용된 사람이 있고, 이 사람은 캠코에서 가지고 있는 자회사 (주)캠코FMC에서 관리한다. 정부청사의 조직과 비교하면 정부청사관리본부의 역할을 총괄본부가 담당하고 있고 각 청의 시설관리 실무자의 역할 중 일상 관리에 관리에 해당하는 내용을 (주)캠코FMC의 파견 근무자들이 하고 있고, 시설관리 실무자의 공사관리 예산, 계획 등의 업무를 지역개발처(남부, 중부, 수도권 동부 및 서부)에서 하고 있다.

[표 4-6] 부서별 역할

구분	역할
공공개발본부	• 국가 및 지방자치단체 등 수탁 국·공유재산 관리·처분 및 개발 업무 총괄
공공개발기획처	• 공공개발업무(국유, 공유, 공공기관, 공용재산 등)의 조정·총괄 및 위탁개발 기획 • 제도개선 및 규정관리
공공개발지원처	• 설계, 시공 등 용역 발주 및 계약관리 • 관급자재 선정심의회, 계약심사 수행
남부개발처	• (부산/대구/경상/제주) 공공개발사업에 따른 설계·시공 관리 및 임대·시설관리
중부개발처	• (대전/충청/광주/전라/강원) 공공개발사업에 따른 설계·시공관리 및 임대 시설관리
수도권 동부개발처	• (수도권 동부/경기) 공공개발사업에 따른 설계·시공관리 및 임대 시설관리 • 토지개발 및 민간참여개발 사업대상지 발굴, 인허가 및 사업관리 • 지방이전 공공기관의 종전 부동산 매입·관리·개발·처분(임대 포함)
수도권 서부개발처	• (수도권 서부/인천) 공공개발사업에 따른 설계·시공관리 및 임대 시설관리
공공개발자문위원	• 부동산 개발기획, 건축, 임대, 도시계획 관련 분야의 인지도 높고 실적이 풍부한 외부 전문가를 자문 단으로 구성하여 활용
공공개발협의회	• 부동산 개발업무 수행과정에서 발생할 수 있는 리스크 사전 점검을 위한 협의회 운영
안전관리부	• 사업장 안전관리업무 총괄 및 안전기본계획 수립 등
자금 회계실	• 송사채 발행 등 사업비 조달 • 사업지 상황처리 및 여유자금 운용 등
정보시스템실	• 전산프로그램 유지·보수·개발 및 체계적인 DB 구축 • 행정안전부 행정정보 공동이용망 연계

출처: 한국자산관리공사 내부자료 중 관련내용 연구진 편집

[표 4-7] 전담부서 및 수행업무

사업추진 단계		전담부서	지원부서	수행업무
계획 수립	1. 사업제안서 작성	공공개발기획처	공공개발자문위원 기술자문위원회 리스트관리부 공공개발협의회	• 사업 타당성 분석 • 사업 추진 내부 의사결정
	2. 사업 추진 관련 업무협의			• 사업추진 세부조건 협의
	3. 사업계획서 작성		수도권동부개발처	• 사업계획서 작성 • 사업계획서 승인업무 지원
개발 업무 수행	4. 설계 공모	수도권동부개발처 (건설사업관리2팀)	안전관리부 공공개발지원처 자금회계실 정보시스템실	• 설계용역 입찰관리 • 심의위원회 구성 및 운영
	5. 설계 및 인허가			• 설계용역 감독 • 이해관계자 의견 조율
	6. CM용역 및 시설공사 입찰			• 공사 및 감리용역 입찰관리
	7. 시설공사 관리 및 준공			• 시공 관리감독, 공정관리 등 건 축업무 수행
개발 자산 관리	8. 준공보고서 작성	수도권동부개발처 (부동산관리2팀)		• 준공규모, 확정 총사업비 등 반 영한 타당성 재검토
	9. 임대 및 시설관리			• 임대마케팅 계획 수립, 임차인 발굴 및 계약 관리
	10. 위탁관리 결산 및 정산			• 시설관리 요역업체 관리, 건물 자산가치 보존관리, 관리비 지출

출처: 한국자산관리공사 내부자료 중 관련내용 연구진 편집

■ 업무 체계 및 인력 양성

한국자산관리공사는 건축물을 관리 운영하기 위해서 계획을 세우는 업무를 진행하고 있고 내규 중 하나인 「공공개발업무세칙」⁵⁸⁾에 의해서 이런 계획들에 대한 내용을 정리하고 있다. 먼저 임대 관리를 위해서는 임대추진 기본계획을 세우고 있고, 시설물 관리를 위해서는 시설 기본계획을 수립하고 있다. 그리고 관리지침의 경우 건축물의 특성으로 인해서 각 사업장마다 따로 지침을 수립하게 된다. 임대차 기본계획은 해마다 건축물을 처음 임대를 하기 위해서 세워지고, 시설물 기본계획은 해마다 각 지역개발처에서 세우게 되는데 이를 근거로 1년 치 예산계획이 세워지게 된다. 시설물 기본계획의 내용에는 1년동안 필요한 건축물 공사(보수, 시설 설치 등)에 관한 내용이 들어간다. 현재 정부청사 소관 기관에서는 1년 예산 계획은 세우지만 내용은 예산을 위한 내용만 포함되고 연속성이나 중장기적인 내용이 포함될 수 없는 상황이다. 그리고 각 건축물에서 관리되고 있는 시설의 자세한 사항은 수기로 기록되고 있는 곳이 많은데 캠프에서 계획에 관련된 내규와 내용 정리 부분은 정부청사의 건축물 계획 체계를 만들 때 참고할 수 있다.

58) 한국자산관리공사 홈페이지(2025), 현행내규, <https://www.kamco.or.kr/portal/bbs/list.do?ptldx=270&mlId=0601070100>
(검색일 : 9월 19일)

[표 4-8] 전담부서 및 수행업무

계획명	내용(내규 참고)	수립주체
임대추진 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> 해당 건물 준공 후 효율적 임대관리를 위하여 매년 “임대추진 기본계획”수립 (부동산 매입·개발 및 매각 업무요강 제 49조) 1. 임대시장 동향 분석 2. 주변지역 임대시서 조사를 통한 기준 임대료 산정 3. 관리비, 보증금비율 및 전월세 환원률 등 기타 임대료 산정 	지역개발처
시설기본계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> ·시설물 관리를 위한 주요 지출내역 및 보수사항 등을 포함하여 매년 2월 말까지 시설기본계획 수립 1. 관리시설물 개요, 용역계약 현황 2. 건물관리비용 증감 내역, 전년도 지출내역 분석 및 해당연도 지출계획 3. 주요 자본적 지출 집행계획, 하자보수 및 법정점검 계획, 관리건물별 점정관리자 선임 현황 	지역개발처
관리지침 수립	<ul style="list-style-type: none"> ·소관부점장은 인계받은 시설물에 대한 건물관리, 청소, 보안, 주차관리 및 조정 등을 포함하는 관리지침을 인수일로부터 1개월 내에 수립하여야 함 	위탁관리처

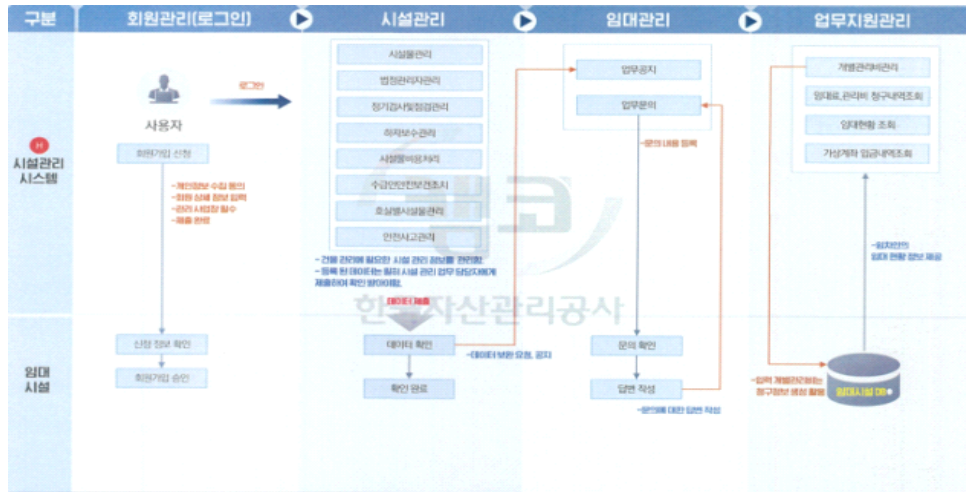
출처: 한국자산관리공사 내부자료 및 내규 중 관련내용 연구진 편집

한국자산관리 공사는 실무에 대한 업무 향상을 위해서 교육기관인 캠프 인재개발원을 운영하고 있고, 공공개발 업무 수행에 대해서도 내부직원 교육을 토에서 전문성을 함양하고 있다. 특히 실무교육 무터 고급단계 전문교육, 전문자격 취득과정에 대한 단계별 교육을 시행하고 있다. 또한, 캠프 인트라넷(K-Wings)를 통해서 현장에서 발생하는 문제등을 직원이 공유하여 상호 보완할 수 있는 창구를 개설해 두고 있다.

■ 관련 추진 사업

• 공공개발사업 임대시설관리 시스템 개발

한국자산관리공사에서는 국유, 공유, 인수재산에 대한 임대관리, 시설관리를 종합적으로 하기 위해서 사업장의 계약, 청수, 수납, 환급처리, 시설물 관리 등 전반적인 임대업무를 관리할 수 있는 ‘임대시설 시스템’을 개발하여 이용하고 있다. 이 시스템은 건축물이 지어질 시기에 입력한 건설정보부터 시작해서 시설을 관리하는 동안 데이터가 계속해서 축적되어 건축물에 관계된 다양한 실무자가 필요한 내용을 확인할 수 있도록 관리하고 있다. 이 시스템을 직접기입해야 하는 각 건축물의 관리자는 시스템 활용을 위한 교육을 받고 있고, 현재는 모든 건축물의 관리자가 동일하게 시스템을 이용하고 있다. 이 사례에서 향후 정부청사관리본부의 시설관리 시스템인 G-FMS를 소속기관의 관계자까지 이용하게 하기 위해서는 시스템 이용 교육과 시스템의 확장이 필요함을 알 수 있다.



[그림 4-4] 한국자산관리공사의 임대시설 시스템 업무 상세 흐름도

출처: 한국자산관리공사 내부 자료

• 노후 국유 일반재산 관리체계 정비

한국자산관리공사에서는 용도폐지된 국유재산 건축물을 위탁관리하고 있는데 건축물의 규모는 약 1,700동으로 신규 유입은 200여개 정도 추정된다. 관리방식은 매각·해체·대부(임대)·유지 네 가지 유형으로 구분하여 진행하게 되는데, 용도폐지된 건축물의 20~30%만이 해체가 되지 않는 실정이다. 한국자산관리공사에서는 용도폐지한 건축물의 활용을 증대하기 위해서 '21년에 '노후 국유 일반재산 리모델링 개발사업'을 통해서 3개의 건축물을 리모델링하여 일반 임대를 진행한 바 있다. 한편, 한국자산관리공사에서는 국유재산관리 조직에서 건축물관리팀을 최근(2년 안쪽)에 신설한 내용이 있다. 이는 그동안 건축물을 다른 국유재산인 시설이나 대지와 같이 육안 점검, 수기 등을 통해서 관리한 것과 다르게 건축물의 특수성을 고려한 체계 및 시스템을 개발하기 위해서이다.⁵⁹⁾ 한국자산관리 공사의 이런 움직임은 그동안 노후청사에 대한 인식이 단순 처분 중심이었지만 전담조직을 통한 관리 전문화, 리모델링 사업을 통한 활용 활성화 등의 관점 변화가 있음을 알 수 있다.



[그림 4-5] 노후 국유 일반재산 리모델링 개발사업 대상지

출처: (왼쪽 사진) 코어비트 홈페이지(2025). KT 리모델링한 광화문웹스트빌딩, 사육으로 쓴다. <https://www.corebeat.co.kr/article/625> (검색일: 2025.9.19.)

(가운데, 오른쪽 사진) 한국자산관리공사 블로그 (2023). 정보를 캠. (<https://m.blog.naver.com/PostList.naver?blogId=logkamco>) (검색일: 2025.9.19.)

59) 한국자산관리공사 직원과의 자문내용을 바탕으로 서술함.

3) 국민건강보험공단 노후 사옥 실태조사 사례

■ 조사배경 및 목적

국민건강보험공단은 공공건축물의 체계적인 관리와 효율적인 개발의 중요성이 사회적으로 증대되는 상황 인식을 바탕으로, 보유 및 임차하고 있는 다수의 노후 청사에 대한 전략적 운영 방안을 모색하고 미래지향적인 시설 수급 정책을 수립하기 위한 기초자료 확보를 목적으로 본 실태조사를 추진하였다(공간연구소 올림, 2024)⁶⁰).

본 실태조사의 구체적인 목적은 다음과 같이 요약될 수 있다. 첫째, 공단이 관리하는 총 146개 노후 사옥에 대한 객관적이고 정량적인 현황 데이터를 확보하는 것이다. 둘째, 향후 신축 또는 이전과 같은 주요 의사결정이 필요한 경우, 관련 기관 간 합리적인 판단을 지원할 수 있는 기초자료를 제공하는 것이다. 셋째, 개별 사옥의 특성과 여건에 가장 적합한 관리 및 운영 방향을 구체적으로 제시하는 것이다. 넷째, 신규 시설 투자 사업을 추진함에 있어 그 필요성과 타당성을 뒷받침할 수 있는 객관적인 근거를 마련하는 것이다. 다섯째, 향후 수립될 중장기 사옥관리계획의 실효성을 담보하고 그 성과를 측정할 수 있는 핵심 평가지표로 활용하는 것이다(공간연구소 올림, 2024). 이러한 목적 설정은 단순히 노후 된 시설의 현 상태를 파악하는 것을 넘어, 공단 전체의 자산 포트폴리오를 최적화하고 미래의 변화에 선제적으로 대응하고자 하는 전략적 접근이라 평가할 수 있다.

■ 조사 대상 및 범위

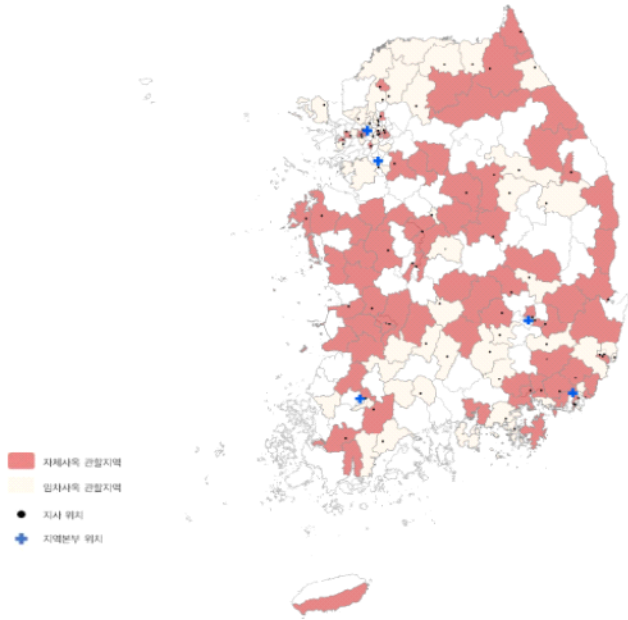
본 실태조사의 대상은 공단이 현재 보유하거나 임차하여 업무용으로 사용하고 있는 전국 소재 전체 240개 사옥(본부, 지사, 출장소 포함) 중에서, 준공(또는 임차 시작) 후 10년 이상 경과한 노후 사옥 146개소로 한정되었다(공간연구소 올림, 2024).

여기서 공단이 '10년 이상' 경과된 사옥을 '노후'의 기준으로 설정한 점은 주목할 만하다. 일반적으로 건축물의 내용연수나 주요 보수 시점을 고려할 때 '노후 건축물'은 통상적으로 20년 또는 30년 이상 경과한 건물을 지칭하는 경우가 많다. 1 이보다 훨씬 강화된 기준을 적용한 것은, 공단이 국민에게 직접 건강보험 관련 서비스를 제공하는 핵심 공공기관으로서, 시설의 기능성, 업무 환경의 쾌적성, 그리고 이용자의 안전성을 조기에 확보하고, 잠재적인 문제 발생 이전에 선제적으로 대응하려는 적극적인 의지를 반영한 것으로 해석된다. 10년 정도 경과한 건물은 구조적으로 심각한 노후 단계에 이르렀다고 보기는 어려울 수 있으나, 주요 설비의 노후화가 시작되고 에너지 효율이 점차 저하되며, 최초 건축 당시와는 달라진 현재의 공간 기능 요구를 충분히 만족시키지 못하는 등의 문제가 나타나기 시작하는 시점일 수 있다. 따라서 이러한 초기 단계의 문제점을 정확히 파악하여 적시에 개선하거나, 특히 임차 사옥의 경우에는 계약 조건의 재검토 또는 보다 효율적인 공간으로의 이전 등 합리적인 의사결정을 내림으로써 장기적인 비용 효율성을 제고하고 지속적인 서비스 품질 유지를 도모하려는 전략적 판단이 작용한 것으로 보인다. 또한, 임차사옥까지 조사 대상에 포함하여 분석한 것은 단순히 소유 자산뿐만

60) 공간연구소 올림. (2024). 국민건강보험공단 사옥관리 실태조사 용역. 국민건강보험공단.

아니라 운영 자산 전체의 효율성을 종합적으로 검토하고 최적화하려는 포괄적인 시각을 보여주는 부분이다.

구분	계	서울·강원	부산	대구	광주	대전	경인
계	145	31	28	20	25	20	21
자체사옥	87	18	15	14	15	17	8
임차사옥	58	13	13	6	10	3	13



[그림 4-6] 실태조사 대상 위치 및 관할지역

출처: 공간연구소 올림(2024, p.3)

■ 조직 및 예산 확보 체계

국민건강보험공단의 건축물 관련 신규 사업, 예를 들어 사옥의 신축, 이전, 또는 대규모 리모델링 등을 추진하고자 할 경우, 해당 사업계획서 및 소요 예산 요구는 공단의 주무 부처인 보건복지부를 경유하여 국가 예산 편성 및 심의 기관인 기획재정부의 심사를 거쳐 최종적으로 예산이 편성되고 배정되는 구조를 따른다(공간연구소 올림, 2024).

이러한 다단계의 예산 확보 과정은 본 실태조사 결과의 객관성과 그 분석 내용의 설득력이 매우 중요함을 강력하게 시사한다. 과학적인 방법론에 기반하여 정량화된 데이터와 명확한 근거를 통해 도출된 사옥별 개선 우선순위는, 예산 심의 과정에서 사업 추진의 타당성과 시급성을 효과적으로 입증하고 필요한 재원을 성공적으로 확보하는 데 결정적인 역할을 할 수 있다. 기획재정부는 국가 전체의 한정된 예산을 총괄하는 기관으로서 각 부처 및 산하 공공기관의 예산 요구를 매우 엄격한 기준에 따라 심사하게 된다. 이에 따라 실태조사에서와 같이 146개에 달하는 노후 사옥 전체를 대상으로 체계적인 평가 지표와 절차에 따라 면밀히 조사하고, 각 건물의 현재 상태와 개선의 시급성을 객관적인 점수로 계량화하여 제시한다면, 예산 담당자들이 사업의 필요성과 기대 효과를 보다 합리적으로 판단하고 의사결정을 내리는 데 근거가 될 것을 기대하며 연구가 진행되어 왔다.

■ 법적 근거 및 관련 규정

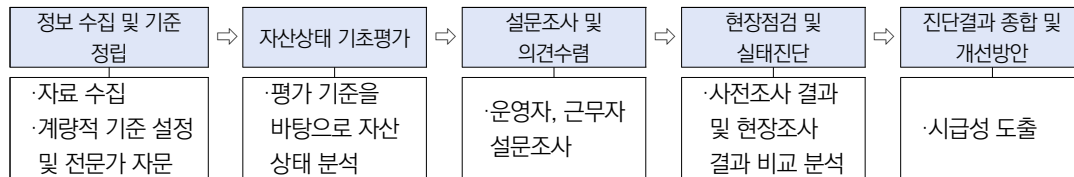
국민건강보험공단은 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 보건복지부 산하 위탁집행형 준정부기관이다. 따라서 공단은 해당 법률의 적용을 받으며, 공단이 사용하는 청사의 관리에 있어서는 원칙적으로 「정부청사관리규정」(대통령령)의 적용 대상이 된다.

실태조사는 공단이 자체적으로 5년 주기로 수립하여 추진하는 '중장기 사옥운영계획'의 핵심적인 일환으로, 과거 2019년과 가장 최근인 2024년에 각각 시행되었다. 그러나 사용자 제공 자료에서는 이 실태조사에 대해 "현행법상 명확한 법적 근거는 존재하지 않는다"고 언급하고 있다(공간연구소 올림, 2024). 이는 「건축물관리법」 제13조에서 규정하는 건축물 정기점검이나 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조에서 규정하는 시설물 안전점검과 같이 법률에 의해 명시적으로 부과된 '의무' 점검과는 그 성격이 다소 다름을 시사한다. 즉, 공단의 실태조사는 법적 최소 요건을 충족하기 위한 활동을 넘어서, 기관의 중장기적인 발전 전략과 자산관리의 효율성 제고라는 '자체적인 전략적 필요성'에 의해 보다 적극적이고 포괄적으로 추진된 사례라고 하겠다.

공단이 이처럼 명확한 법적 '의무' 규정이 없음에도 불구하고 자체적으로 상당한 시간과 비용을 투입하여 5년마다 대규모 실태조사를 반복적으로 수행하는 것은, 방대한 규모의 공공자산을 효율적으로 관리하고 국민에게 양질의 서비스를 지속적으로 제공해야 하는 공공기관으로서의 높은 책임감과 그 필요성을 내부적으로 깊이 인식하고 있음을 명확하게 보여준다. 이는 법에서 정한 최소한의 기준을 준수하는 것을 넘어서 선진적이고 능동적인 자산관리 행태로 긍정적으로 평가될 수 있으며, 전국적으로 유사한 규모의 시설을 운영하는 다른 공공기관들에게도 중요한 모범사례가 될 수 있을 것이다.

■ 실태조사 수행 절차

국민건강보험공단의 노후 사옥 실태조사는 크게 다섯 단계의 체계적인 절차에 따라 진행되었다. 그 순서는 ▲1단계: 정보 수집 및 기준 정립, ▲2단계: 자산상태 기초평가, ▲3단계: 설문조사 및 의견수렴, ▲4단계: 현장점검 및 실태진단, ▲5단계: 진단결과 종합 및 개선방안 도출로 구성되었다(공간연구소 올림, 2024).



[그림 4-7] 국민건강보험공단 사옥 실태조사 수행 주요 절차

출처: 공간연구소 올림(2024) 내용을 토대로 연구진 재구성

■ 사옥별 자산상태 기초 평가

사옥 간 상대적 우선순위를 판단하고 실태조사 대상을 체계적으로 선별하기 위하여 기초평가를 사전에 실시하였다. 평가는 물리적 안정성, 규모의 적정성, 이용수요 지속성, 운영관리 효율성 등 네 가지

부문으로 구성되었으며, 각 항목은 계량화 가능한 기준에 따라 평가되었다.

• 물리적 안정성 (Physical Stability)

건축물의 구조(예: 철근콘크리트조, 철골조 등), 주된 용도(예: 업무시설, 근린생활시설 등), 지리적 위치(예: 대도시, 중소도시, 농어촌 등), 경과 연수(노후도), 그리고 기타 시설의 고유한 특성 등을 종합적으로 고려하여 물리적 측면에서의 현재 상태 수준을 상대적으로 비교 평가하였다. 이를 위해 지방세 법상 시가표준액 산출방식을 일부 차용하여, '구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과년수별 잔가율 × 면적'의 산식을 활용하여 지수화하였다.

• 규모의 적정성 (Adequacy of Scale)

각 사옥별로 배정된 정원(실제 근무 인원인 현원 기준) 대비 현재 사용 가능한 사무 공간의 규모(전용 면적 또는 연면적 기준, 단위: m^2 /인)를 비교 분석하여, 공간 활용의 과부족 상태를 판단하였다.

• 이용수요 지속성 (Sustainability of Usage Demand)

해당 사옥이 관할하는 지역 내의 최근 인구 증감 수준(통계청 인구 데이터 활용, 단위: %)을 비교함으로써, 향후 해당 사옥의 기능 유지 필요성 및 규모 확대 또는 축소 여부에 대한 우선순위를 판단할 수 있는 기초자료를 마련하였다.

• 운영관리 효율성 (Efficiency of Operational Management)

단위면적(m^2)당 연간 소요되는 운영관리비(단위: 원/ m^2)를 통해 각 사옥의 관리 수준 및 운영의 경제적 효율성을 비교 평가하였다. 이때, 자체사옥과 임차사옥을 구분하여 각각 월평균 공공요금(전기, 수도, 가스 등)과 월평균 관리용역비(청소, 경비, 시설관리 위탁 비용 등)를 산출하는 방식을 적용하였다.

[표 4-9] 평가내용

평가 부문	도출 배경 및 평가 산식		
물리적 안정성	- 구조, 용도, 위치, 노후도, 시설 특성 등을 종합적으로 고려하여 물리적 측면에서의 상태 수준을 비교(시가표준액 산출방식 차용) 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과년수별 잔가율 × 면적		
규모의 적정성	- 사옥별 주어진 정원 대비 이용가능한 공간의 규모를 비교(m^2 /인) (이때의 정원은 현원을 의미) (산출식) $\frac{\text{실사용면적(전용면적 + 공용면적)}}{\text{현원}}$		
이용수요 지속성	- 관할 지역 내 인구의 증감 수준을 비교함으로써 사옥 유지 여부 및 확대·축소의 우선순위를 판단(%) 산출식 $(\frac{\text{실사용면적(전용면적 + 공용면적)}}{\text{현원}})^{1/n} - 1 \times 100$		
운영관리 효율성	-단위면적당 소요되는 운영관리비를 통해 사옥의 관리 수준 및 운영효율 비교(원/ m^2)		
	자체사옥	월평균 공공 요금 산출식	

평가 부문	도출 배경 및 평가 산식		
			$\frac{\text{최근5년간 연간공공요금 최대값} \times (\frac{1}{0.73})(\text{안분보정값})}{12\text{개월}}$ $\text{실사용면적}m^2$
		월평균 관리용역비 산출식	$\frac{\text{최근5년간 (유지보수비2번째 큰 값 + 관리용역비최대값)} \times (\frac{1}{0.73})(\text{안분보정값})}{12\text{개월}}$ $\text{실사용면적}m^2$
	임차사옥	월평균 공공 요금 산출식	$\frac{(\text{별도고지되는공용요금연간평균액})}{\text{실사용면적}m^2}$
		월평균 관리용역비 산출식	$\frac{(\text{연간관리비평균값})}{\text{실사용면적}m^2}$

출처: 공간연구소 올림(2024, p.19)

네 가지 기초평가 부문(물리적 안정성, 규모의 적정성, 이용수요 지속성, 운영관리 효율성)의 결과를 종합하여 각 사옥의 상대적인 자산상태 수준을 객관적으로 평가하기 위해서는, 각 평가 부문이 전체 평가에서 차지하는 상대적 중요도, 즉 가중치를 합리적으로 설정하는 과정이 필수적이다. 해당 실태 조사에서는 AHP 기법을 활용하여 부문 간 상대적 중요도(가중치)를 도출하였고, 이를 바탕으로 146개 사옥을 1순위부터 146순위까지 점수화하였다.

[표 4-10] 주요항목별 자산상태 기초평가 결과

순위	사옥명	주요항목별 자산상태 기초평가 및 가중치 적용 후 합산 결과			
		물리적 안전성	규모 적정성	이용수요 지속성	운영관리 효율성
1	용산지사	1	0.22	0.885	0.311
2	울진출장소	0.01	1	0.853	0.853
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
71	부여청양지사	0.009	0.227	0.925	0.761
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
145	영암장흥지사	0.001	0.0	0.825	0.433
146	인천남부지사	0.007	0.011	0.751	0.426

출처: 공간연구소 올림(2024, pp.23-25) 내용을 토대로 연구진 재구성

■ 현장점검 및 실태진단

자산상태 기초평가를 통해 도출된 정량적 우선순위를 바탕으로, 보다 심층적인 현황 파악과 문제점 진단을 위해 주요 사옥에 대한 현장점검 및 실태진단이 수행되었다.

현장 조사 과정에서는 건축, 설비, 안전 등 각 분야 전문가들이 참여하여 해당 사옥의 관리자 및 근무자와의 인터뷰, 주요 공간(사무공간, 민원공간, 회의실, 설비실 등)에 대한 현장 관찰, 그리고 전문가적 식견에 기반한 의견 수렴 등을 진행하였다. 이를 통해 각 사옥이 실제로抱하고 있는 주요 공간별 특징과 구체적인 문제점(예: 누수, 결로, 균열, 설비 노후, 공간 협소, 동선 불편 등)을 상세히 파악하고 기록하였다 (공간연구소 올림, 2024). 이러한 현장 조사는 기초평가에서 드러나지 않았던 질적인 문제점들을 발견하고, 정량적 데이터만으로는 파악하기 어려운 실제 사용자의 불편사항 및 개선 요구를 구체적으로 확인하는 데 중요한 역할을 하였다.

지역구분	사옥명
서울강원지역	화천출장소, 양양출장소
대구경북지역	청도출장소
광주전라제주지역	군산지사
인천경기지역	인천남부지사



[그림 4-8] 민원실 공간 협소 사옥
출처: 공간연구소 올림(2024, p.60)

■ 종합평가

최종적으로, 앞서 수행된 자산상태 기초조사 결과에 따른 정량적 평가 점수와 현장 조사를 통해 얻어진 정성적 진단 결과를 종합적으로 고려하여, 전체 146개 노후 사옥에 대한 개선 및 관리의 '시급성' 수준이 도출되었다. 시급성 수준은 A등급(시급성 낮음)부터 E등급(시급성 매우 높음)까지 5단계로 분류되었으며, 이는 각 사옥의 현재 상태와 향후 관리 방향 설정을 위한 핵심적인 판단 근거로 활용되었다 (공간연구소 올림, 2024, pp.51-52).

사옥별 시급성 결과는 자체사옥과 임차사옥으로 구분하여 분석되었으며, 향후 유지보수 및 시설개선의 우선순위 설정을 위한 기초자료로 활용될 수 있도록 제시되어 있다.

[표 4-11] 시급성 평가 결과

시급성 수준	자체사옥	임차사옥
A (시급성 낮음)	광주전라제주지역본부, 부산울산경남지역본부, 강남 서부지사 등 11개소	서대문지사, 광명지사, 의령출장소, 단양출장소 등 4개소
B	서울강원지역본부, 구로지사, 송파지사 등 18개소	광진지사, 서초북부지사, 부산중부지사 등 13개소
C	대구경북지역본부, 영등포남부지사, 울산남부지사, 등 14개소	합천출장소, 함양출장소, 고령출장소, 강북지사 등 14개소
D	인천경기지역본부, 노원지사, 양천지사 등 8개소	보은출장소, 부천북부지사, 양구출장소 등 7개소
E (시급성 높음)	용인동부지사, 경산청도지사	봉화출장소, 화천출장소

출처: 공간연구소 올림(2024, pp.51-52)에서 재구성

4) 시사점

국내 사례 분석 결과, 정부청사 유지관리 체계 개선을 위해 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」 사례는 유지관리 계획 수립을 법적으로 의무화하고 성능평가 기반의 선제적 관리를 도입했다는 점에서 중요한 정책 모델을 제시하며, 정부청사 유지관리 계획의 법제화 방향 설정 시 참고할 수 있다.

둘째, 한국자산관리공사의 국유재산 관리 사례는 중앙 기관이 통합 시스템을 통해 다양한 자산 정보를 관리하려는 시도를 보여주며, G-FMS 고도화 및 데이터 표준화 논의에 기여할 수 있었다.

셋째, 국민건강보험공단의 노후 사옥 실태조사 사례는 본 연구가 제안하는 '노후도 진단 및 평가 기준' 마련에 있어 가장 실질적인 방법론을 제시한 사례로 보여진다. 이 사례는 단순히 노후도뿐만 아니라 시설 규모의 적정성, 실제 이용수요의 변화, 운영 관리의 효율성 등 다양한 평가지표를 객관적으로 계량화하여 체계적인 상태 진단 및 개선 우선순위(시급성)를 평가했다는 점에서 의의가 크다. 이러한 데이터 기반의 접근은 주관적 판단이나 정치적 고려를 최소화하고 과학적 근거에 기반한 의사결정의 토대를 마련하며, 단기적 문제 해결을 넘어 공단 전체 사옥에 대한 중장기 관리 계획 수립과 선제적이고 전략적인 자산관리를 가능하게 한다. 다만, 이러한 실태조사 결과가 실제 예산 확보와 구체적인 개선 사업 실행으로 원활하게 이어지기 위해서는, 조사 결과의 효과적인 공유 및 상위 기관과의 긴밀한 협력이 필수적이다. 또한, 최종 투자 우선순위를 결정할 때는 도출된 시급성 평가 외에도 각 사옥의 기능적 중요도, 지역사회에 미치는 영향, 그리고 다른 정책적 목표와의 연계성 등도 종합적으로 고려하는 다각적인 접근이 필요하겠다.

2. 해외 정부청사 유지관리 체계

■ 조사 개요 및 목적

정부청사를 비롯한 공공건축물의 노후화는 안전 문제, 행정 서비스의 질적 저하, 유지관리 비용 급증 등 다양한 사회적 문제로 이어질 수 있다. 따라서 단기적 대응이나 문제가 발생한 뒤 수습하는 관리 방식에서 벗어나 장기적이고 체계적인 예방적 유지관리 체계가 필요한 상황이다. 특히 우리나라의 경우 2000년 전후로 신축 공공건축물이 급증하면서 건축연한 기준에 따라 노후 건축물로 분류되는 대상도 늘어나고 있는 상황이기 때문에 예측 및 예방적 유지관리로의 패러다임 전환은 필수가 되었다. 이러한 변화의 필요성은 국내 노후 정부청사 현장조사에서도 명확히 드러났다. 민원과 직결되는 냉난방, 공조, 화재 예방 등 주요 시설 장비에 대한 예산은 우선 배정되어 관리되고 있는 반면, 건물의 구조적 안전과 관련이 있는 누수, 사용자 편의를 위한 후생 공간 개선 등 시설 관리에 대한 예산은 후순위로 밀리는 경향이 있고, 각 청사에 할당되는 소액의 시설정비 비용으로 최소한의 관리만 이루어지는 것을 확인하였다. 또한 현장에서 적용할 수 있는 표준화된 지침의 부재로 건물의 성능 개선이 일선 실무자의 개인 역량과 경험에 따라 편차가 있어 관리 품질의 일관성을 담보하기 어려운 구조적 한계를 보이기도 했다.

이러한 문제의식을 바탕으로 본 조사는 미국, 일본, 영국 등 주요 선진국의 정부청사 유지관리 시스템을 심층적으로 분석하여 국내 노후 청사 관리 정책 수립에 필요한 기초자료와 실질적인 시사점을 도출하고자 한다. 이를 위해 각국의 관련 법령과 제도, 정책 방향을 설정하고 총괄하는 중앙 조직의 역할과 거버넌스, 그리고 현장에서 적용되는 구체적인 유지관리 지침과 데이터 관리 시스템 등을 종합적으로 검토하였다.

■ 조사 범위

- 조사 대상 국가
 - 미국, 일본, 영국
- 조사의 내용적 범위
 - 법제도, 정책 거버넌스, 세부 유지관리 지침 사례
- 조사 방법
 - 사례조사, 문헌조사

1) 미국 연방정부 건축물 유지관리 제도의 구조와 운영

① 조사 개요

■ 조사 목적

본 조사는 미국 연방정부의 공공청사 유지관리 제도를 심층적으로 분석하고, 실제 유지관리 사례를 통해 미국의 예방정비 체계, 운영주체 구조, 자산관리 기준, 법제도 체계를 파악하는 데 있다. 미국의 공공청사 유지관리 법령, 지침, 실제 적용사례를 검토하고, 이를 통해 우리나라 정부청사 유지관리 정책과 비교 분석함으로써 국내 공공청사 관리 전략 마련의 기초자료로 활용하고자 한다.

■ 조사 대상 및 조사 내용

본 조사의 주요 대상은 미국 연방총무청(GSA)이 발행한 공공건축물 유지관리 관련 법령, 행정명령, 연방 관리규정(FMR), 정책 문서, 그리고 공공시설국(PBS)의 예방정비 지침서(PMG) 등 공식 문헌 자료이다.

세부 조사 내용은 다음과 같다. 첫째, 미국 정부청사 유지관리의 법적 기반으로서 FPASA, Public Buildings Act 등 주요 연방법령과 GSA 시행규정(FMR), 예방정비 가이드(PMG) 등을 분석한다. 둘째, 행정조직 구조 및 역할 분담 체계로서 GSA, PBS, 관리예산실(OMB), 연방부동산협의회(FRPC), 각 부처 수석부동산책임자(SRPO) 등 주요 주체들의 역할을 검토한다. 셋째, CMMS 기반의 NCMMS 시스템, 실제 유지 관리 범위 및 주요 내용(FMG)의 내용을 공식적인 문헌을 통해 확인한다. 이러한 문헌 중심 조사를 통해 미국 연방정부의 공공건축물 유지관리 시스템 전반에 대한 이해를 높이고, 국내 정책 수립에 필요한 시사점을 도출하고자 한다.

② 미국 연방정부 공공건축물 유지관리 제도의 구조 및 법적 위계

■ 미국의 법 체계

미국의 법 체계는 헌법을 최상위 규범으로 삼는다. 모든 법률, 명령, 규정은 헌법에 부합해야 한다. 그 아래에는 전 연방에 적용되는 강제력 있는 연방법이 있으며, 대통령은 행정명령을 통해 정책 방향을 제시한다. 행정부 각 기관은 법률을 실행하기 위한 세부 규정인 연방규정을 제정하며, 이는 법 집행을 구체화한다. 마지막으로, 주정부와 지방정부는 해당 지역 내에서만 적용되는 법령을 제정하여 지역 특성에 맞춘 규제를 시행한다. 이러한 법적 위계 속에서 미국연방건축물의 유지관리 법령 체계의 위계는 다음과 같다. 헌법-법률-행정명령-연방규정-내부지침으로 이어지는 계층적 법령 구조 속에서, 연방정부 건축물 유지관리는 상위 법의 취지를 현장에서 실행 가능한 지침으로 구체화하여 운영된다.

■ 미국 연방정부 공공건축물 유지관리 제도 프레임워크

• 연방재산 및 행정 서비스법⁶¹⁾

미국 연방정부는 「연방재산 및 행정 서비스법(Federal Property and Administrative Services Act, FPASA, 1949)」을 기반으로 연방정부의 시설 및 자산관리 기본 틀을 설정하고 있다. 이 법에 따라 연방 총무청(GSA, General Services Administration) 및 공공시설국(PBS, Public Buildings Service)이 설립되어 연방건축물의 소유·운영·관리를 담당하는 구조이다.

[표 4-12] 연방 부동산 자산 관리 행정명령에 따른 주요 기관 역할

기관	역할
수석 부동산 책임자(SRPO)	· 연방 부동산 협의회가 정한 형식, 내용 및 기타 요건을 충족하는 기관 자산 관리 계획 프로세스를 개발하고 시행 · 해당 기관이 소유, 임차 또는 기타 방식으로 관리하는 모든 부동산을 식별 및 분류하고, 기관의 부동산 목록에 대한 운영 및 재정 관리를 개선하기 위해 취해야 할 조치의 우선순위를 정함 · 우선순위가 부여된 조치와 관련된 생애주기 비용 추산 및 우선순위 해결을 위한 필요한 입법 권한 식별
연방 부동산 협의회 (FRPC)	· 행정 예산관리국(OMB) 내에 설치되어 각 기관 자산 관리 계획의 지침 개발 및 성공을 촉진하고, 연방 부동산 관리의 효율성을 결정하기 위한 성과 측정 기준을 수립 · 부동산 개선 이행의 실제 진행 상황 평가를 위한 모범 사례 정보 교환
총무청 (GSA)	· 법률이 허용하는 범위 내에서, 연방 부동산 협의회와 협의하여 연방 부동산 관리에 대한 정책 감독 및 지침을 제공 · 요청 시 기관의 특정 자산을 관리하며, 필요한 부동산 관리 정보 시스템의 개발 및 유지를 선도 · 모든 행정부처 기관의 부동산에 대한 단일 종합 데이터베이스를 구축 및 유지 관리하며, 균일한 보고를 용이하게 하기 위한 데이터 및 IT 표준을 설정
관리예산실 (OMB)	· 관리 및 예산 검토 과정을 통해 부처 및 기관의 자산 관리 계획 이행 노력과 이 행정명령에 따라 수립된 정부 차원의 부동산 관리 정책 달성 상황을 검토 · 토지 보유 기관과 협의하여 연방 부동산 관리 개선을 위한 입법안 발굴

출처: Executive Orders 13327을 참고하여 작성(www.federalregister.gov/documents/2004/02/06/04-2773/federal-real-property-asset-management, 검색일: 2025.05.12.)

• 행정명령⁶²⁾

행정명령 13327호(Executive Order 13327)는 연방 정부 소유 부동산 자산의 효율적 관리를 강조하며, 이는 효과적인 시설 유지관리 및 성능 유지를 위한 기반이 된다. 이 명령에 따라 각 연방기관에는 수석 부동산 책임자(SRPO)가 지정되고, 관리예산실(OMB) 내에 연방 부동산 협의회(FRPC)가 설치되어 정부 차원의 자산관리, 유지관리 관련 성과 지표 개발 및 이행 감독 역할을 수행한다. 이는 개별 시설의 유지관리가 상위의 자산 관리 목표와 연계되도록 하는 체계를 마련한 것이다.

61) Federal Property and Administrative Services, 40 U.S.C. § 101 et seq. (2011).

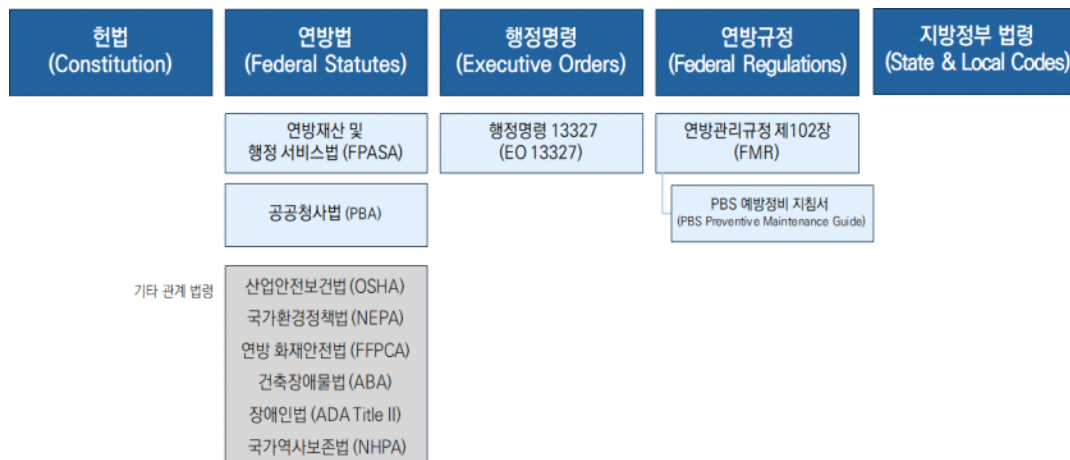
62) Executive Orders 13327-Federal Real Property Asset Management, 2004년
(www.federalregister.gov/documents/2004/02/06/04-2773/federal-real-property-asset-management, 검색일: 2025.05.12.)

• 연방관리규정⁶³⁾

연방법의 위임에 따라 GSA가 제정한 연방 차원의 시행규칙이다. 이 규정은 Code of Federal Regulations(CFR) 제41권 102장에 수록되어 있으며, 연방 자산 및 행정 서비스 전반에 대한 최신 정책을 담고 있는데, 연방 행정기관들은 이 FMR을 따라 청사 시설의 관리 기준을 준수해야 한다. 규정에서는 시설물 유지관리와 관련된 구체적 절차와 기준을 제시하고 있으며, PBS가 제정한 시설기준(PBS Facilities Standards, P100)과 예방 유지보수 가이드(Preventive Maintenance Guide, PMG)는 연방 청사 유지관리 업무의 상세 지침을 제공한다.

• PBS 예방정비 지침서 2022⁶⁴⁾

GSA 산하 공공시설국(PBS)은 구체적인 내부 지침과 매뉴얼을 통해 현장에서 적용할 세부 절차와 기준을 제공한다. 대표적인 예로 PBS에서 발행한 ‘예방적 관리 지침서(Preventive Maintenance Guide, PMG)’가 있다. 최신판인 ‘PBS Preventive Maintenance Guide 2022(이하 PMG 2022)’는 GSA가 소유하거나 임차 관리하는 모든 연방 청사에 적용되는 예방정비 기준을 제시한 것으로, 시설 관리자와 유지보수 계약자가 현장에서 따라야 할 상세 지침을 담고 있다. PMG 2022의 주요 목적은 건물 내 각종 장비와 시스템의 효율적인 운영을 극대화하고 수명을 연장하며, 입주자에게 신뢰할 수 있고 적합한 환경을 제공하는 것이다. 이를 위해 건축·구조 시스템부터 전기, 소방, 난방, 환기, 공조(HVAC), 수직 이동 장치(VTRN, Vertical Transportation) 등에 이르기까지 매우 광범위한 건물 시스템과 장비에 대한 수백 가지의 세부 점검 항목(Job Plan)과 각 항목에 대한 정기 점검 절차 및 권장 주기를 규정한다. 또한 양호한 유지보수 관행(Good Maintenance Practices)을 제시하여, 설비 청소 및 부식 방지를 위한 도색, 적합한 교체 부품 사용, 작업 기록 및 이력 관리의 중요성을 강조하며, 모든 유지보수 기록은 GSA의 유지보수 관리 시스템(National Computerized Maintenance Management System, NCMMS)을 통해 문서화하도록 명시하고 있어, 데이터 기반의 체계적인 시설 관리를 지원한다.



[그림 4-9] 미국 노후 정부청사 효율적 유지 및 자산관리 관련 법체계

63) Federal Management Regulation, 41 CFR 102(www.ecfr.gov/current/title-41/subtitle-C/chapter-102, 검색일: 2025.05.18.)

64) GSA(2022), Public buildings maintenance standards.

③ 주요 주체별 역할과 위계

미국 연방정부의 공공건축물 유지관리는 다수의 주체가 유기적으로 연계되어 수행되며, 명확한 역할과 위계질서를 갖는다. 이러한 거버넌스 체계는 정책 수립, 집행, 감독 기능을 분담하여 방대한 연방 자산을 관리하는 것을 목표로 한다.

• 정책 수립 및 감독 주체

(OMB) 연방 부동산 관리의 최상위 정책 방향과 전략적 우선순위는 대통령령인 행정명령(Executive Order, 예: EO 13327)을 통해 모든 연방기관이 준수해야 할 부동산 관리의 대원칙과 지침을 제시한다. 이러한 행정명령에 대한 정책 구체화, 예산 편성, 관리 감도 및 성과 평가를 총괄하는 기관은 관리 예산실(OMB, Office of Management and Budget)이다.

특히 OMB의 관리 담당 부국장은 FRPC 의장을 겸임하며, 각 부처의 부동산 관리 계획 수립 및 그 이행 과정을 감독한다. 그리고 매년 기관별 성과관리표(scorecard)를 발행하여 각 기관의 부동산 활용도, 에너지 효율성, 유지관리 성과 등을 종합적으로 평가하고, 이를 통해 미흡한 기관에 대해서는 개선을 유도하는 역할을 수행한다.

(FRPC) OMB 내에 설치된 FRPC는 연방정부 부동산 관리의 효율성 증진과 책임성 확보를 위한 핵심적인 범정부 협의체로 기능한다. FRPC의 주요 기능은 정부 차원의 부동산 관리 정책 가이드라인을 개발하고 성과지표와 표준을 수립하는데, 구체적으로는 각 기관의 부동산 현황을 취합·검증하고, 연방 자산 데이터베이스인 연방 부동산 프로파일 관리 시스템(Federal Real Property Profile Management System, FRPP MS)⁶⁵⁾의 데이터 사전 및 항목을 정비하며, 기관들이 일관된 기준으로 자산 정보를 보고하도록 지침을 제공한다. 이를 통해 전 기관의 건축물 및 부동산 자산 데이터의 통합 관리 및 정책 개선 사항을 도출하며 자산 처분·재배치 등의 전략을 수립한다.

(PBS) GSA 산하 PBS는 연방 법령에 의해 연방 청사의 임대, 건설, 관리, 유지보수를 총괄한다. PBS는 「연방 재산 및 행정 서비스법」에 따라 청사의 설계, 건설, 운영, 유지관리 전반에 대한 법적 권한을 가지고 있으며, 각 청사의 시설관리 전략과 우선순위를 결정한다.

• 운영 및 집행

(PBS) PBS는 연방건물기금(Federal Buildings Fund, FBF)을 통해 유지관리 재원을 확보한다. 연방 기관들이 GSA에 지불하는 임대료를 기금에 적립하고, 이 재원을 토대로 연간 건물 유지보수 계획을 수립하며, 노후도 및 중요도에 따라 설비 교체나 대규모 개보수(Repairs and Alterations) 사업을 계획한다. PBS는 유지관리 업무의 효율성과 일관성을 제고하기 위해 유지보수 관리 시스템(NCMMS)을 운영하며, 이를 통해 전국 연방 건물의 설비 자산 정보, 작업 지시 내역, 예방정비 이력 등을 표준화된 데이

65) 기존 FRPP를 대체하는 연방정부 부동산 자산 현황 관리시스템으로, 행정명령 13327호 및 2016년 연방 자산 매각 및 이전법 (FASTA)에 따라 모든 행정부처 기관의 부동산 데이터를 자산 단위로 취합하여 관리한다. 이 시스템은 연방 부동산 정책 수립 및 성과 관리에 필요한 핵심 데이터를 제공하는 역할을 수행한다.

(참고: <https://www.gsa.gov/policy-regulations/policy/real-property-policy-division-overview/asset-management/federal-real-property-profile-frpp>, 검색일: 2025.05.18.)

터베이스로 관리한다.⁶⁶⁾ 또한 상술하였듯이 PBS는 예방정비 지침서(Preventive Maintenance Guide, PMG)와 같은 상세 매뉴얼을 통해 현장에서 적용가능한 구체적인 예방정비 절차와 기준을 제 공함으로써 유지관리 품질을 확보하고 있다.

(전략적 소싱을 통한 민간 계약) 한편 GSA 및 PBS는 건물의 청소, 설비 유지보수, 냉난방공조설비 (HVAC) 운전과 같은 대부분의 공공건축물 유지관리 서비스를 민간 전문 용역업체와의 계약을 통해 관 리한다. 최근 GSA는 건물 유지관리 및 운영(Building Maintenance and Operations, BMO) 통합 계 약과 같은 전략적 소싱(strategic sourcing) 계약 방식을 적극적으로 활용하고 있는데, 이는 다수의 건 물에 대한 포괄적인 운영 및 유지보수(O&M) 업무를 단일 또는 복수의 계약자에게 장기간(기본 5년, 최 대 10년) 위탁하여 서비스의 질을 높이고 예산 효율성을 추구하는 것을 목표로 한다⁶⁷⁾. BMO 계약을 포함한 이러한 O&M 계약을 체결한 민간 전문업체는 계약 조건에 따라 예방정비 활동의 수행, 고장 발 생 시 신속한 수리 대응, 그리고 일상적인 시설 관리 서비스를 포괄적으로 제공할 의무를 지닌다.⁶⁸⁾

④ 유지관리 지침 사례(Preventive Maintenance Guide, 2022)

■ 지침서의 개요

PBS에서 발행한 예방정비 지침서(Preventive Maintenance Guide, 이하 PMG)는 연방 청사의 자산 가치를 유지하고 운영 효율성을 극대화하기 위한 실무 매뉴얼이다. 2022년 발효된 PMG는 GSA가 직 접 소유하거나 임차, 또는 관리하는 모든 연방 청사의 건물, 부지, 설비 등 광범위한 자산에 적용된다 (GSA, Public Buildings Service, 2022, p.2). 이 지침서는 GSA 시설 관리자뿐만 아니라, 실제 유지보 수 업무를 수행하는 O&M 계약업체, 그리고 신축 또는 개보수 프로젝트 시 유지관리 요구조건을 반영 해야 하는 설계 및 시공사 등 다양한 이해관계자를 대상으로 한다.

[표 4-13] 지침서 개요

문서명	Preventive Maintenance Guide (PMG)
작성·관리	General Services Administration - Public Buildings Service(GSA PBS)
적용 범위	GSA가 소유·임차·관리하는 연방청사 전 자산 (건물·부지·설비)
사용 주체	GSA Facility Managers, O&M 계약사 설계/시공사(신축·리노베이션 시 유지관리 요구조건 포함)
목적	장비·시스템 수명 연장 & 입주자 서비스 품질 확보를 위한 예방, 예측적 관리

66) GSA, PBS, Office of Facilities Management(2019). PBS National CMMS Desk Guide Revision 1(June 19)을 참고하여 작성

67) 참고: <https://www.gsa.gov/buy-through-us/purchasing-programs/federal-strategic-sourcing-initiative/building-maintenance-operations>

68) 이용 가능한 서비스 예시: 건축 및 구조물 유지보수 서비스 (Architectural and Framework Building Maintenance Services), 건 물 관리 서비스 (Building Management Services), 묘지 관리 (Cemetery Maintenance), 커미셔닝 서비스 (Commissioning Services), 전기 유지보수 (Electrical Maintenance), 엘리베이터 검사 서비스 (Elevator Inspection Services), 엘리베이터 유지 보수 (Elevator Maintenance), 화재경보 시스템 유지보수 및 수리 (Fire Alarm System Maintenance and Repair), 소화 시스템 예방 유지보수 및 수리 (Fire Suppression System Preventative Maintenance and Repair), HVAC(냉난방공조) 유지보수 (HVAC Maintenance), 청소 (Janitorial), 조경 및 부지 관리 (Landscaping and Grounds Maintenance), 해충 방제 (Pest Control), 배관 및 파이프 피팅 (Plumbing and Pipefitting), 지붕 공사 서비스 (Roofing Services), 폐기물 관리 및 재활용 서비스 (Waste Management and Recycling Services), 기타 시설 관련 지원 서비스 (Other Facility Related Support Services)(<https://www.gsa.gov/buy-through-us/purchasing-programs/federal-strategic-sourcing-initiative/building-maintenance-operations>)

■ 지침서의 목적

• 예방적 관리와 예측적 관리

PMG의 목적은 장비 및 시스템의 수명 연장과 입주자 서비스 품질 확보에 있으며, 이를 달성하기 위해 예방적 유지보수(Preventive Maintenance)와 예측적 유지보수(Predictive Maintenance) 절차를 구체적인 작업 계획(Job Plan) 또는 카드(Card) 단위로 상세히 제시한다. 예방적 유지보수는 정기적인 점검과 부품 교체 등을 통해 고장을 사전에 차단하는 활동(예: 윤활 작업, 반기별 지붕 점검)을 포함하며, 예측적 유지보수는 빌딩자동화시스템(BAS)의 트렌드 데이터 분석이나 센서 값 모니터링을 통해 예상되는 고장을 선제적으로 보수하는 활동(예: BAS 트렌드 데이터를 활용한 밸브 편차 경보)을 포함한다. PMG는 각 작업 계획 내에서 해당 작업이 예방적 방식인지 예측적 방식인지를 구분하여 명시하고 있다.

• NCMMS를 통한 데이터의 체계적 관리

유지관리 활동의 체계적인 수행과 이력 관리를 위해 PMG는 NCMMS와의 연계를 강조한다. NCMMS는 GSA 연방 청사의 설비, 공사, 계약, 에너지, 재고 관련 데이터를 단일 플랫폼에서 통합 관리하는 시스템으로 모든 예방, 예측, 수리 작업 지시(Work Order)의 전체 수명주기를 관리하고, 자산 등록 정보, 교체 주기, 부품 재고 현황, 계약 성과지표(KPI), 에너지 계량 데이터 등을 집계한다. 시설 관리자, 계약담당관(COR), O&M 계약업체, 건물 입주기관도 NCMMS의 정보를 활용하거나 데이터를 입력하는 주체가 된다.

■ 지침서의 구성 및 주요 내용

• 효율적 유지관리를 위한 코드화 체계(Maintenance Code)

PMG 유지관리 항목은 고유한 4단계 유지보수 코드(4-Tier Maintenance Code) 체계를 통해 표준화되어 관리된다. 모든 유지보수 항목은 코드화되어 있는데, 이 코드는 'SYSTEM-COMPONENT-일련번호-주기(FREQUENCY)' 형식으로 구성되어 있으며(예: HVAC-CLR-03-01Y), 이를 통해 체계적 관리를 도모한다.

[표 4-14] 유지관리 코드 체계

단계	구분	예시
TIER 1	건물 시스템 그룹(12개 그룹)	· ARCS(건축 및 구조), CHLD(보육 시설), CLNG(청소장비), CTRL(제어시스템), ELEC(전기), FLSF(소방 및 생명 안전 장비) 등
TIER 2	세부 설비 유형	· DOR(문), MHL(맨홀), LND(조경 및 부지 관련 시설물), FPL(벽난로), CLR(냉동기), TRN(변압기)
TIER 3	동일 설비 유형 내 세부 구분 번호 - ARCS-DOR-01-06M - ARCS-DOR-02-03M	· 01: 동력 작동식 문(Power Operated) · 02: 유압식, 공압식 문(Hydraulic, Electric or Pneumatic Operated)
TIER 4	주기(일, 주, 월, 년)	· D(Daily): 일(예시: 01D - 매일) · W(Weekly): 주단위(예시: 1W - 매주) · M(Monthly): 월단위(예시: 01M - 매월, 03M - 분기별) · Y(Yearly): 년단위(예시: 03Y - 3년)

• 유지관리 이행을 위한 작업 카드(Job Plan) 및 체계

PMG는 현장에서 실제 유지보수 작업을 체계적이고 표준화된 방식으로 수행할 수 있도록 작업 카드(Job Plan)라는 구체적인 실행 단위를 중심으로 구성되어 있다. 이러한 작업 카드는 각 설비나 시스템 별 유지보수 활동의 목적, 절차, 필요 자원 등을 명시하여 일관성 있는 유지관리 품질을 확보하고, 작업자의 안전을 도모한다.

개별 작업 카드는 일반적으로 4단계의 표준화된 구조를 통해 유지보수 작업에 필요한 상세 정보를 제공한다. 세부적으로는, 대상 설비를 특정하는 적용 대상(Application), 안전 및 사전 조치사항을 안내하는 특별 지시사항(Special Instructions), 구체적인 점검 및 조치 리스트인 점검 항목(Checkpoints), 그리고 필요한 공구와 자재를 명시하는 권장 공구, 자재 및 장비(Recommended Tool, Materials, and Equipment)의 4단계 구조로 이루어져 있다. 이러한 체계적인 정보 제공을 통해 작업자는 명확한 지침에 따라 안전하고 효과적으로 유지보수 업무를 수행한다. 다만 보다 추가적인 점검이 요구되는 항목의 경우 이러한 기본적인 4단계 구조에 더하여 더 상세한 점검 목록(Checklist), 작업명세서(Worksheet) 형태의 추가적인 양식을 제공하기도 한다. 예를 들어 조립식 지붕 검사(ARCS-RFS-01-06M - Roof Inspection - Built Up Type)에서는 지붕의 상태, 누수 원인, 수리 필요 부위 등을 체계적으로 기록할 수 있는 별도의 점검표(Checklists)와 상세 그리드(Roof Detail Grid), 의견 기록용 카드(Roof Inspection Worksheet - Comments) 등이 첨부되어 작업의 정확성과 기록의 완전성을 높인다.

[표 4-15] 작업 카드(Job Plan)의 세부 구성 및 예시

구성 요소	주요 내용	예시(ARCS-RFS-02-06M: 싱글형 지붕 검사 - Shingle Type)
적용 대상 (Applications)	작업이 적용되는 특정 설비, 시스템, 또는 건물 부위를 명확히 정의	· 방수 멤브레인(역청재) 위에 싱글 형태의 외부 보호 코팅이 있고, 처마 끝에 금속 플래싱(비막이) 또는 코핑이 있는 싱글형 지붕 시스템
특별 지시사항 (Special Instructions)	작업 전 안전 수칙, 사전 조치, 관련 매뉴얼 검토 등 중요한 안내 사항을 포함	· 제조사 또는 설치업자 지침 검토 및 보증 상태 확인 · 안전 난간 없는 지붕 가장자리 작업 시 추락 방지 장비 사용 · 지붕이 가장 건조하고 접근 용이한 봄/가을 연 2회 검사 수행 · 심한 바람이나 폭풍 후 추가 검사 수행 · 점검 목록과 지붕 평면도를 사용하여 문제 부위 명확히 표시
점검 항목 (Checkpoints)	수행해야 할 구체적인 점검 및 조치 사항을 정량적 또는 정성적 기준으로 상세히 나열	· 천장 및 지붕 데크 하부 누수 징후(얼룩진 천장 타일, 목재 데크의 건부식 등) 확인 · 건물 외곽 벽체 균열 및 누수 확인 · 외부 배수 부속품(홍통, 배수관 등) 점검 · 물리적 손상(천공, 패치 상태) 및 이물질 축적(특히 배수구 근처) 확인 · 노출된 가장자리 점검, 플래싱 고정쇠 느슨함 및 노후화 점검 · 조인트(특히 지붕-벽 조인트), 코핑 상태 점검 · 지붕 위 설치된 장비(안테나, HVAC, 국기 게양대 등)의 적절한 설치 및 방수 처리 확인
권장 공구, 자재 및 장비 (Recommended Tool, Materials, and Equipment)	작업에 필요한 표준 공구 그룹, 특정 장비, 소모품, 개인보호장비(PPE) 등을 명시	· 기본 공구 세트(Tool Basic) · OSHA/ANSI 기준에 부합하는 사다리(결함 있는 사다리 사용 금지) · 필요시 안전줄 및 하네스

• PMG의 주요 유지관리 범주 및 활동

PMG는 미국 연방 소유의 다양한 건물 유형과 그 안에 포함된 수많은 설비 및 시스템의 특성을 고려하여 표준화된 유지관리 활동 내용을 제시하는 포괄적인 지침이다. 따라서 건축 및 구조(ARCS), 전기 설비(ELEC), 난방·환기·공조 설비(HVAC), 소방 및 생명안전(FLSF), 보육 시설 장비(CHLD), 청소장비(CLNG), 제어 시스템(CTRL), 주방 설비(KTCH), 자재 운반 설비(MHDL), 배관 설비(PLMB), 탱크류(TANK), 수직 이동 설비(VTRN) 등 총 12개 부문(Tier 1)으로 구분되고, 각 부문은 세부 설비 유형 및 개별 작업으로 구분되어 총 433개의 작업 카드를 제시한다. 부문별 세부 점검 개수는 대상 설비의 복잡성과 중요도에 따라 차이를 보이는데, 예를 들어 HVAC는 70개, ELEC는 117개의 작업 카드가 제시되는 반면, CHLD는 3개, CLNG는 6개 작업 카드로 구성되어 있다. 이처럼 PMG는 건물 운영과 관련된 매우 방대한 범위를 다루고 있으며, 이 중 주요 유지관리 범주와 활동은 다음과 같다.

건축 및 구조 (Architectural and Structural, ARCS): 건물의 외벽, 지붕, 창호, 내부 마감, 구조체 등의 유지관리를 포함한다. 예를 들어, 지붕의 경우 정기적으로(예: 반기별 또는 필요시) 손상된 방수층이나 마감재(싱글, 조립식 패널 등)를 점검하고 보수하며, 배수로 청소, 플래싱(비막이) 상태 확인 등을 수행한다. 건물 외벽의 균열이나 누수 점검, 창호의 기밀성 및 잠금장치 확인, 내부 마감재 손상 관리 등도 포함된다. 역사적 건물의 경우, 문화재 보존 원칙에 따른 신중한 접근이 요구된다.

전기 설비(Electrical, ELEC): 전기 안전 확보 및 화재 예방을 목표로 하는 항목으로, 건물의 전력 공급, 분배 설비, 조명, 예비 전력 시스템(비상 발전기, UPS 등)의 점검 및 관리를 다룬다. 정기적으로 수배전반의 계전기 및 차단기 테스트, 열화상 카메라를 이용한 발열 검사, 비상 발전기 및 UPS 시운전, 조명 설비(램프, 안정기) 교체, 피뢰 설비 점검 등이 수행된다.

난방, 환기 및 공조 설비(Heating, Ventilation, and Air Conditioning, HVAC): 건물의 실내 환경을 쾌적하게 유지하기 위한 핵심 설비들로, 난방 보일러, 냉동기, 공기조화기(AHU), 펌프, 냉각탑 등이 포함된다. 계절별 점검(보일러 튜닝, 냉동기 냉매 관리 등), 공조기 필터 및 벨트 교체, 코일 청소 등을 주기적으로 실시하여 열효율 유지 및 설비 수명 연장을 도모한다.

소방 및 생명 안전 설비 (Fire Life Safety, FLSF): 인명과 재산 보호를 위한 안전 점검으로, 화재 감지기, 경보 설비, 자동 소화 설비(스프링클러 등), 소화기, 비상 조명, 피난 유도 설비 등에 대한 정기점검 및 테스트를 다룬다.

수직 운송 설비 (Vertical Transportation, VTRN): 엘리베이터, 에스컬레이터, 휠체어 리프트 등의 안전하고 원활한 작동을 위해 월간 점검, 윤활, 비상 정지 장치 테스트 등 정기적인 유지보수를 실시한다.

General Services Administration Public Buildings Service		Preventive Maintenance Guide Effective Date: January 01, 2022	
작업 계획 세부 정보 (Job Plan Details)			
작업 계획	설명	년도	유효 시작일
CTRL-PNU-01-06M - Control Air System		2018R	11/3/21
적용 대상 (Applications)			
이 표준은 HVAC 시스템의 제어 공기 분배 시스템에 적용됨			
특별 지침 (Special Instructions)			
순번/작업 설명			
①본 표준에 명시된 절차 외에도 장비 제조사의 권장 유지관리 절차 및/또는 지침을 반드시 준수해야 함. 장비나 시스템을 조정하기 전에 해당 장비의 제조사 지침을 읽고 이해할 것. 조정이 전체 시스템과 감압 운영에 미치는 영향을 사전에 이해할 것.			
②필수 시 운영 인력과 협의하여 시스템 종료 일정을 잡을 것.			
③제어 시스템 도면을 확보하고 내용을 이해할 것.			
④장비 시스템의 경우, 제조사 사양에 따른 적절한 또는 제한 압력을 확 인할 것.			
⑤항상 Lockout/Tagout(잠금/표시) 절차를 따를 것. 작업 시작 전에는 모든 유압, 전기, 기계, 열 에너지를 차단하거나 방전할 것.			
세부 항목 (Children)			
①수신기 제어기, 밸브 장치들			
점검 항목 (Checkpoints)			
순번/작업 설명			
①다음 절차들과 동시에 수행:			
a. HVAC-AIR-01-06M: 냉각기 또는 재생건조식 에어 드라이어			
b. HVAC-AIR-02-06M: 에어 컴프레서			
②주 배관 공기 조절기에서 나오는 메인 라인의 압력이 정확한지 확인. 압력이 부정확할 경우 조절기 조정 또는 수리			
③모든 메인 라인 필터에서 막힘, 누출, 오염(기름, 물)의 징후를 점검:			
a. 필터 표시기, 기름 오염이 있으면 원인을 찾아 해결.			
b. 물 오염이 있을 경우 장치를 배수하고, 에어 드라이어가 우회되고 있지 않은지 확인.			
c. 장치에 누출이 있으면 제조사 지침에 따라 수리 또는 교체.			
d. 장치가 막혔으면 제조사 지침에 따라 막힘 해소 또는 교체.			
④모든 공압 튜브의 조임 상태와 손상 여부 점검. 필요 시 수리 또는 교체.			
추천 도구 및 자재			
교체용 필터 카트리리지			
기본 공구류			

[그림 4-10] PMG 유지관리 항목 및 세부 내용 사례

출처: General Services Administration, Public Buildings Service(2022, p.129) 번역 및 재구성

⑤ 소결

• 체계적인 유지관리 법제 및 국가 시스템을 통한 기록 관리

미국은 연방 소유 청사에 대해 연방재산 및 행정 서비스법(FPASA), 대통령령의 행정명령(EO 13327 등), 연방관리규정(FMR) 등으로 이어지는 체계적인 법적 위계 속에서 GSA/PBS, OMB, FRPC, 각 부처 SRPO 등 주요 주체들의 역할과 책임을 명확히 규정하고 있어, 정책 수립부터 현장 집행까지 일관성 있는 유지관리 업무 수행이 가능하다. 이러한 유지관리 업무는 데이터 기반 유지관리 시스템을 통해 기록 및 관리되고 있다. GSA는 NCMMMS를 통해 연방 건물의 설비 자산 정보, 작업지시, 예방정비 이력 등을 통합 관리하며, FRPP MS를 통해 정부 전체 자산 현황을 파악하고 정책 결정에 활용한다. 이는 데이터 기반의 객관적이고 효율적인 유지관리 및 자산관리 의사결정을 가능하게 한다. 국내에서도 노후 청사의 현황(노후도, 에너지 효율, 수선 이력 등)을 체계적으로 파악하고 관리할 수 있는 통합 정보시스템 구축이 시급하며, 이를 통해 예방정비 계획 수립, 예산 배분 우선순위 결정, 성과 평가 등을 과학적으로 수행해야 한다.

• 표준 정비 지침 및 현장 적용 강화

PMG는 건축, 전기, 기계, 소방 등 거의 모든 건물 시스템 및 설비에 대해 표준화된 점검 내용을 작업 카드로 상세히 제공한다. 이는 각각 다른 건물과 유지관리 담당자에게 유지관리 업무의 품질을 일관되게 유지할 수 있는데 도움이 된다. 한편 국내에서도 시설물 유지관리 계획을 수립하지만, 미국 사례와 같이 전국적으로 통일되고 구체적인 실무 지침이나 상세 가이드는 미흡하다. 개별 청사 특성에 맞는 맞춤형 관리도 중요하지만, 기본적인 점검 항목이나 안전 기준, 작업 절차 등에 대해서는 표준화된 관리를 통해 유지관리 업무의 효율성과 일관성을 도모할 필요가 있다. 따라서 국내에서도 향후 국가 차원의 표준화된 정부청사 유지관리 지침 및 작업 절차 개발을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

• 예방, 예측적 관점에서의 유지관리

PMG는 단순히 고장 발생 후 수리하는 대응적 유지보수를 넘어, 시설물의 고장을 사전에 방지하고 예측하여 선제적으로 대응하는 예방적(Preventive) 및 예측적(Predictive) 유지관리를 강조한다. 이는 정기적인 점검, 부품 교체뿐만 아니라 시설물의 수명 연장, 성능 유지를 고려한 접근방식이다. 국내 유지관리 예산 편성 현황에서도 보았듯이, 유지관리 예산 편성 규모는 매년 증가하고 있다. 국내 노후 청사 관리 역시 이러한 예방·예측적 관점을 적극 도입하여 단순 노후화 대응을 넘어 시설물의 잔존 수명을 최대한 활용하고, 관련 예산의 효율적으로 활용하는 전략으로 전환이 필요하다.

2) 일본 관청시설 유지관리 관련 법령 및 정책

일본 국토교통성은 관청시설 유지관리를 위해 법령과 세부 운영 기준을 마련하고, 관련 계획 수립, 사업 추진 등 다각도로 관청시설 유지관리를 위한 정책을 추진하고 있다. 특히, 국토교통성 내에서 관청시설을 총괄관리하는 관청영선부에서 이러한 법령 운영과 정책 추진을 주도한다.

일본에서 관청시설 유지관리를 위해 운영하거나 추진하는 법령 및 정책을 요약하면 다음과 같다.

[표 4-16] 일본 국토교통성의 관청시설 유지관리를 위한 법령 및 정책

구분	항목	세부 내용
관청시설 유지관리 관련 법령 및 기준	법령	- 관공청사시설의 건설 등에 관한 법령 - 관계 법령: 건축기준법, 소방법, 건축물위생법
	기준	- 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준 - 건축보전업무 공통사양서 - 관청시설의 기본적 성능 기준
관청시설 유지관리 관련 정책계획		- 인프라 장수명화 기본계획 - 개별시설계획
관청시설 유지관리를 위한 실태조사 및 정보관리시스템		- 관청시설 보전실태조사 - 시설카드 작성 및 관청시설정보관리시스템 운영

출처: 국토交通省(2014)의 내용을 요약하여 연구진 작성

① 관청시설 유지관리 관련 법령 및 기준

■ 관청시설 유지관리 관련 법령

• 관공청사시설의 건설 등에 관한 법령

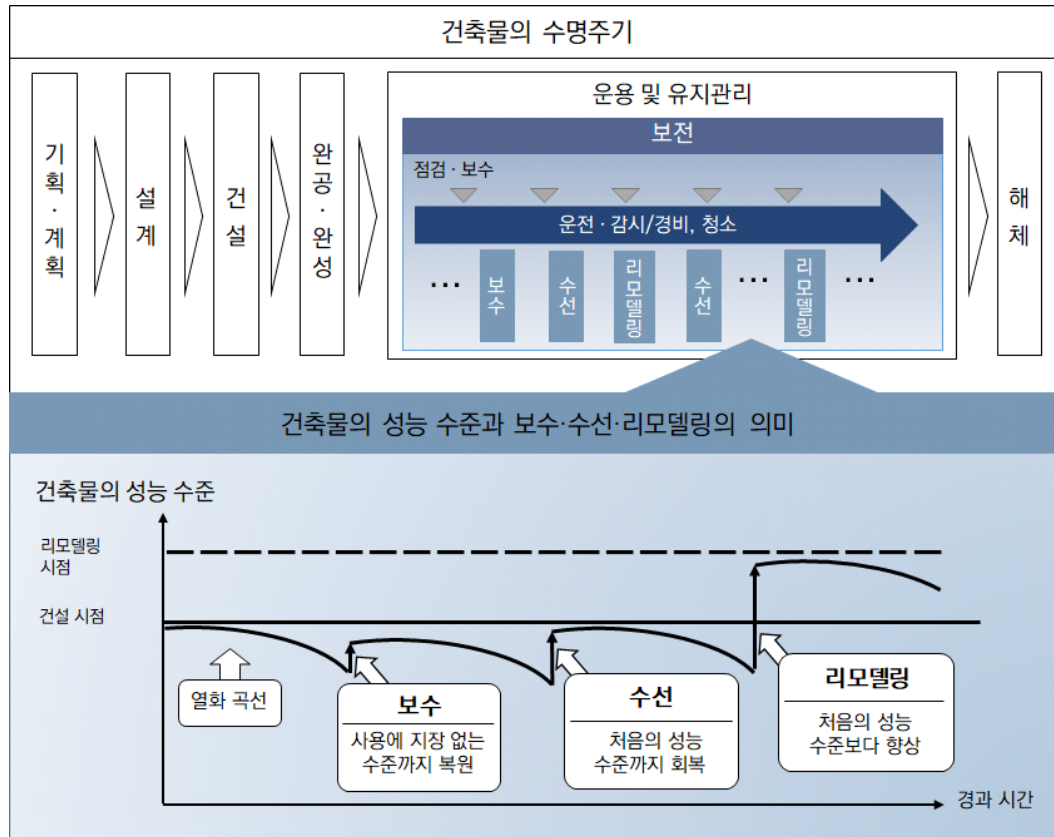
1951년에 제정된 「관공청사시설의 건설 등에 관한 법령(이하 관청시설법)」은 국가기관의 건축물의 위치, 규모, 구조, 영선 및 보전에 관한 사항을 규정한다. 「관청시설법」 제11조에서 각 성청의 장이 소관하는 건축물 및 그 부대시설을 적정하게 보전할 의무를 규정하고 있다.⁶⁹⁾ 여기서 ‘보전(保全)’은 “건축물의 최초 성능 등을 유지·확보하기 위해 건축물을 양호한 상태로 유지하는 것”을 말한다.⁷⁰⁾

관청시설은 많은 민원인이 방문하는 시설이거나 재해 시 활동 거점이 되는 시설 등 다양한 역할을 가지고 있지만, 유지관리 부족으로 긴급 상황에서 재해 대책용 장비가 작동하지 않으면 필요한 기능을 발휘할 수 없다. 따라서 입주한 각 관서가 그 역할을 다하기 위해서는 관청시설을 양호하게 유지하는 것이 필요하다. 일본도 최근 노후화된 시설이 증가하고 있어 이러한 시설들을 오랫동안 활용하기 위해서도 적절한 보전을 중요하게 여긴다.⁷¹⁾

69) 国土交通省(2022)의 「官公庁施設の建設等に関する法律」 昭和二十六年法律第八十一号, 第十一条(国家機関の建築物等の保全)

70) 国土交通省(2025, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html, 검색일: 2025.05.01.)

71) 国土交通省(2025, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html, 검색일: 2025.05.01.)



[그림 4-11] 일본의 관청시설 보전을 통한 유지관리

출처: 국토교통省(2025, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html, 검색일: 2025.05.01.)

그 외에서 「관청시설법」 제12조에서는 국가기관의 건축물에 대한 정기점검 의무를 규정하고 있다. 이에 따라 건축물의 부지 및 구조, 승강기, 건축설비 등에 대해 정기적으로 자격을 갖춘 자(일급건축사 등)가 손상, 부식, 기타 열화 상태를 점검하도록 하고 있다.⁷²⁾

법령상 규율한 사항 외에도 「관청시설법」 제13조에 의거해 국토교통대신이 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 위치, 규모, 구조 및 보전에 관한 기준을 정하고, 이를 관련 국가기관에 권고할 수 있도록 규정하고 있다. 이 조항에 근거하여 「국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준」을 고시한다.⁷³⁾

• 관계 법령

「관청시설법」을 2005년 개정하여 정기점검 제도가 의무화되었는데, 이는 「건축기준법」의 정기보고 제도와 연계되어 운영되고 있다. 그 외에도 「소방법」에는 소방시설의 점검 및 유지관리에 관한 사항을, 「건축물위생법(建築物における衛生的環境の確保に関する法律)」에서는 건축물의 위생적 환경 확보를 위한 관리 기준을 규정하는데 관청시설 역시 법령 적용대상이 된다.

72) 국토교통省(2022)의 「官公庁施設の建設等に関する法律」 昭和二十六年法律第百八十一号, 第十二条(国家機関の建築物の点検)

73) 국토교통省(2022)의 「官公庁施設の建設等に関する法律」 昭和二十六年法律第百八十三号, 第十二条(国家機関の建築物に関する勧告等)

■ 관청시설 유지관리 관련 기준

• 국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준

국토교통성은 「관청시설법」 제13조에 근거하여 「국가기관의 건축물 및 그 부대시설의 보전에 관한 기준(国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準)」을 고시하였다. 이 기준은 2005년 5월에 국토교통성 고시 제551호로 공표되었으며, 국가기관의 건축물 보전의 기본적인 원칙과 방법을 규정하고 있다.⁷⁴⁾

이 기준에 따르면, 각 성청의 장은 건축물의 영선 또는 부대시설의 건설 시의 성능에 맞게, 통상적인 사용에 따른 열화, 마모 등의 상황을 고려하여 계획적이고 효율적으로 보전해야 한다. 또한, 건축물 및 그 부대시설의 각 부분에 대해 전문적 지식을 가진 자가 정기적 또는 임시로 점검하고, 필요에 따라 수리하여 그 기능 및 성능을 유지해야 한다.⁷⁵⁾

이 기준에 따라 국가기관의 건축물 등에 대해서는 다음의 건축물 유형(A)별로 건축물 성능에 문제가 있을 시(B)에는 필요한 조사와 조치를 취해야 한다.

[표 4-17] 국가기관의 건축물 등에 관한 보전 기준

건축물(B)		상태(B)
건축물의 부지 및 지반면		현저한 균열, 불평탄, 경사 또는 배수 불량
구조내력상 주요한 기초 부분 (건축기준법 시행령(1950년 정령 제338호) 제1조 제3호에 규정하는 것을 말한다.)	기초	침하, 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
	목조	1) 토대의 내부에 미치는 부패 2) 기둥, 보 등에 경사를 발생시키는 목부의 부패 또는 체결금물의 녹 그 외의 부식
	조적조 (보강콘크리트 블록조 제외)	1) 벽돌, 석재 기타 조적재료 간의 줄눈 및 다른 재료와의 접합부에서 의 현저한 균열 또는 이동을 동반한 느슨함 2) 건축물의 경사 또는 명백한 부등침하에 의한 변형 3) 이 및 로에 정하는 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균 열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
	보강콘크리트블록조	1) 철근의 녹이 흘러나온 균열 그 외의 현저한 손상 또는 변형 2) 건축물의 경사 또는 명백한 부등침하에 의한 변형 3) 이 및 로에 정하는 것 외에, 구조내력을 손상시킬 우려가 있는 균 열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
건축비구조부재	지붕 마감재, 내장재, 외장재, 칸막이벽, 파라펫 및 건구	낙하의 우려가 있는 균열 그 외의 손상, 변형, 부풀음 또는 부식 또는 접합부에서의 느슨함
	고가수조, 냉각탑, 난간, 굴뚝 그 외 건축물의 옥외에 부착하는 것	낙하의 우려가 있는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식 또는 구조내 력상 주요한 부분 그 외의 부분과의 접합부에서의 느슨함
바닥 및 계단	공동	사람의 통행 및 물품의 적재 또는 운반에 지장을 미치는 균열 그 외 의 손상, 변형 또는 부식

74) 国土交通省(2024a, p.1) 내용을 토대로 작성

75) 国土交通省(2024a, p.1) 내용을 토대로 작성

건축물(B)		상태(B)
	거실의 바닥	용상의 지장이 되는 진동이 발생하는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
	모르타르, 타일, 석재, 비닐제 바닥재 그 외의 건축재료를 사용하는 바닥	건축재료의 박리 또는 부풀음
	이중바닥	현저한 흔들림
	계단 그 외에 사용하는 미끄럼 방지	미끄럼 방지에 지장을 미칠 우려가 있는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식 또는 흔들림
	시각장애인 유도용 블록 등	시각장애인의 유도 그 외에 지장을 미칠 우려가 있는 건축재료의 박리, 부풀음 또는 변퇴색
	바닥 점검구	현저한 흔들림 또는 개폐 불량
방화구획을 구성하는 각 부분 (방화문 그 외의 방화설비를 포함) 및 그 외 방화상 주요한 부분	방화구획을 구성하는 바닥, 벽, 기둥 및 보	미리 설정된 방화성능을 손상시킬 우려가 있는 균열 그 외의 손상
	방화문, 방화셔터 및 방화담퍼	미리 설정된 방화성능을 손상시킬 우려가 있는 작동 불량 또는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
지붕, 외벽 그 외의 빗물의 침입을 방지하거나 배제하기 위한 건축물의 부분		1) 건축물 또는 그 내부로의 빗물의 침입에 의해 해당 건축물의 내구성을 손상시키거나, 해당 건축물 및 물품의 손괴 또는 오손을 발생시킬 우려가 있는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식 2) 콘크리트, 모르타르, 타일, 석재, 기와, 금속제 커튼월 그 외의 건축재료의 박리 또는 이들의 접합부에서의 느슨함 3) 루프드레인 및 홈통의 배수 불량
건축설비	공동	건축물의 용도, 규모 그 외의 특성에 따라, 미리 설정된 기능의 현저한 저하
	설비기기	1) 안전성 또는 내구성을 손상시키는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식 또는 접합부에서의 느슨함 2) 대규모 지진이 발생한 후, 해당 설비기기의 이동, 전도, 낙하 또는 파손에 의한 손해의 확대를 방지하기 위한 건축물의 구조내력상 주요한 부분 그 외의 부분으로의 고정 불비
	배선, 배관 및 풍도 그 외의 덕트	안전성 또는 내구성을 손상시키는 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식 또는 접합부에서의 느슨함
	승강기	1) 안전장치의 작동 불량 2) 가이드레일, 권상기 등의 손상, 변형 또는 부식
	배연설비	배연기, 배연구 및 비상전원의 작동 불량, 배연구로부터의 통기 불량 또는 배연풍도의 현저한 균열 그 외의 손상, 변형 또는 부식
(이하 생략)		

출처: 국토교통부(2024a, pp.1-5)

- 건축보전업무 공통사양서

국토교통성은 2023년 관청시설의 유지관리 업무를 표준화하기 위해 「건축보전업무 공통사양서(建築保全業務共通仕様書)」를 제정하였다. 이 사양서는 각 성청의 시설관리자가 보전 업무의 위탁 계약을 체결할 때 위탁하는 업무 내용을 명확히 하고, 건축물 등의 보전 수준을 확보하기 위한 것이다.⁷⁶⁾

건축보전업무 공통사항서는 제1편 일반사항, 제2편 정기점검등 및 보수, 제3편 운전·감시 및 일상점검·보수, 제4편 청소, 제5편 환경위생관리, 제6편 보안 등으로 구성되어 있다. 각 편에서는 해당 업무의 범위, 실시 방법, 주기 등을 상세히 규정하고 있다.

특히, 이 사양서는 건축물의 외부 및 내부, 전기 설비, 기계 설비 등 각 부분에 대한 점검 항목, 방법, 주기 등을 구체적으로 제시하고 있어, 관청시설의 유지관리 업무를 표준화하고 품질을 확보하는 데 중요한 역할을 하고 있다.

- 관청시설의 기본적 성능 기준

국토교통성 관청영선부는 2013년 관청시설의 품질 확보를 위해 「관청시설의 기본적 성능 기준(官庁施設の基本的性能基準)」을 제정하였다. 이 기준은 관청시설로서 갖추어야 할 주요 성능을 규정하고, 그 항목 및 관청시설 또는 그 실 등의 분류에 따른 성능 수준을 정하고 있다.

이 기준은 사회적 요소(지역성, 경관성, 환경보전성, 안전성(방재성), 기능 유지성, 사용성, 실내 환경성 등 다양한 측면에서의 성능 요건을 제시하고 있다. 이러한 성능 기준은 관청시설의 기획단계에서 적용되는데, 이후 계획, 설계, 건설뿐만 아니라 유지관리 단계에서도 중요한 지표로 활용된다.

[표 4-18] 일본 관청영선부의 「관청시설의 기본적 성능기준」의 주요 구성 및 내용

구분	세부 구성	주요 내용
제1편 총칙	제1장 목적 제2장 용어의 정의	-
	제3장 기본적 사고방식	1. 기본적 성능 2. 기술적 사항 3. 검증방법
제2편 관청시설의 기본적 성능의 항목	(별표: 관청시설의 기본적 성능의 항목)	- 제3편의 지침 항목에 대한 종합표 제시
제3편 관청시설의 기본적 성능, 기술적 사항 및 검증방법	제1장 사회성에 관한 성능	1-1. 사회성에 관한 성능 1-2. 경관성에 관한 성능
	제2장 환경보전성에 관한 성능	-
	제3장 안전성에 관한 성능	3-1. 방재성에 관한 성능 (내진, 대화재, 대침수, 대쓰나미, 내풍, 내설 · 내한, 대낙뢰, 상시하중) 3-2. 기능유지성에 관한 성능 (기본적 사항, 기술적 사항) 3-3. 방법에 관한 성능

76) 国土交通省(2023)의 「建築保全業務共通仕様書」 내용을 토대로 연구진 작성

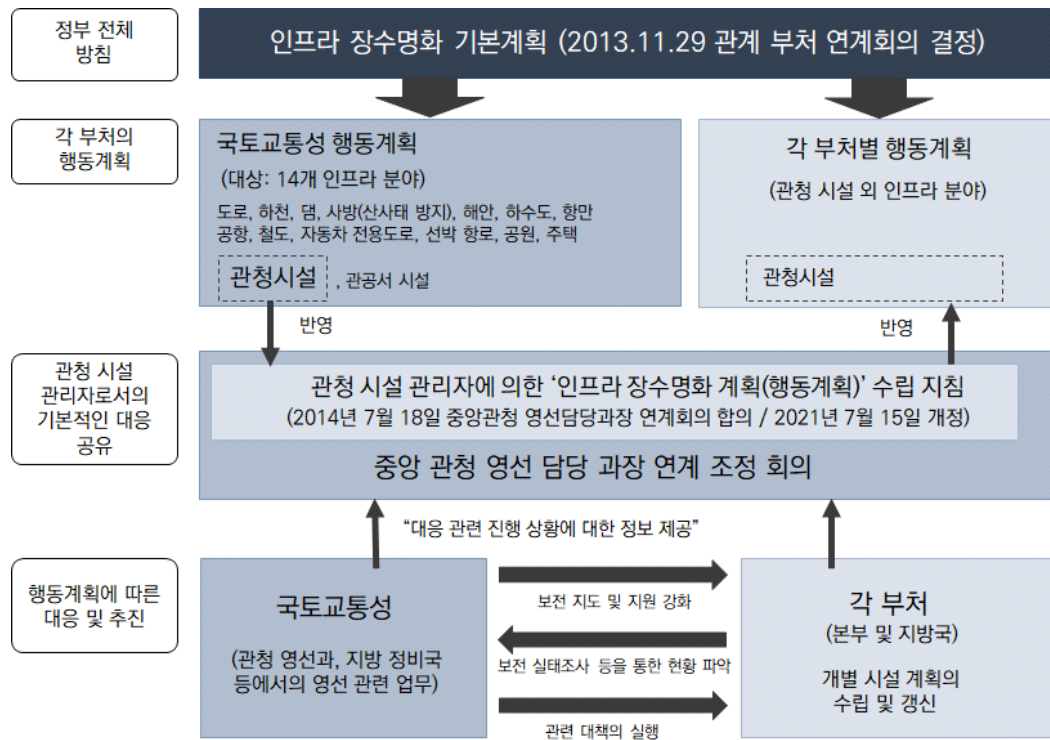
구분	세부 구성	주요 내용
	제4장 기능성에 관한 성능	4-1. 편의성에 관한 성능 (이동, 조작) 4-2. 유니버설 디자인 4-3. 실내 환경성(음 환경, 빛 환경, 열 환경, 공기환경, 위생환경, 진동) 4-4. 정보화대응성에 관한 성능
	제5장 경제성에 관한 성능	5-1. 내용성에 관한 성능(내구성, 유연성) 5-2. 보전성에 관한 성능(작업성, 갱신성)

출처: 국토교통省(2024b)의「官庁施設の基本的性能基準」내용을 토대로 연구진 직접 작성

② 관청시설 유지관리 관련 정책계획

■ 인프라 장수명화 기본계획

일본 정부는 2013년 11월 ‘인프라 장수명화 기본계획(インフラ長寿命化基本計画)’을 수립하여 인프라의 노후화 대책을 체계적으로 추진하고 있다. 이 기본계획에 따라 국토교통성은 2014년 5월 ‘국토교통성 인프라 장수명화 계획(국토교통성 행동계획)’을 수립하였으며, 이 계획에는 관청시설의 장수명화에 관한 내용도 포함되어 있다.⁷⁷⁾



[그림 4-12] 관청시설분야 인프라 장수명화계획의 추진체계

출처: 국토교통省(2025, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html, 검색일: 2025.05.01.)

77) 국토교통省(2025, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000008.html, 검색일: 2025.05.01.)

[표 4-19] 국토교통성 인프라장수명화계획 (행동계획)

출처: 国土交通省(2014)의 내용을 요약하여 연구진 작성

인프라 장수명화 기본계획에 따라 각 관청시설의 관리자는 ‘개별시설계획(個別施設計画)’을 수립해야 한다. 개별시설계획은 각 시설의 장기수명화를 위한 구체적인 대책을 담고 있으며, 보전대장(保全台帳)과 중장기보전계획(中長期保全計画)으로 구성된다.

[표 4-20] 관청시설에 대한 개별시설계획

구분	항목	세부 내용
보전대장의 작성과 활용	점검 및 확인 기록	1) 개요 - 점검 등의 종류 2) 기록 양식 - 기록양식의 예(보전대장 양식2) - 보전대장 양식2의 기입에 관한 고려사항 3) 점검 및 확인기록의 보관과 활용
	보수 등의 이력	1) 개요 2) 기록 양식 - 기록양식의 예(보전대장 양식3) - 보전대장 양식3의 기입에 관한 고려사항 3) 보수 등 이력의 보관과 활용
중장기보전계획의 작성과 활용	중장기보전계획의 작성	-
	중장기보전계획의 검토	1) 검토의 절차 및 체제 2) 보전대장의 확인·정리와 분석 - 점검 및 확인기록의 확인·정리 - 점검 및 확인기록의 분석 - 보수 등 이력의 확인·정리 - 보수 등 이력의 분석 3) 중장기보전계획의 검토 - 보전대장에 기초한 열화상황의 반영 - 보전대장에 기초한 보수 등 실적의 반영 - 수량·사양의 검토(시설정보의 정밀도에 대한 대응) - 시설특성의 고려 - 목표사용연수의 설정 - 계획기간의 설정 - 검토 경과와 기록
	중장기보전계획의 활용	1) 복수의 중장기보전계획의 집계 - 시설 내 보수 등의 집계 - 소관하는 복수시설의 집계 - 집계결과에 따른 계획의 검토 2) 실시계획 - 평준화의 검토 - 5년간의 실시계획의 작성 - 10년간의 실시계획의 작성 3) 중장기보전계획에서의 목표 설정

출처: 국토交通省(2020)의 내용을 요약하여 연구진 작성

③ 관청시설 유지관리를 위한 실태조사 및 정보관리시스템

■ 관청시설 보전실태조사

국토교통성은 매년 모든 국가기관의 건축물을 대상으로 ‘보전실태조사(保全実態調査)’를 실시하고 있다. 이 조사는 관청시설의 유지관리 상태를 파악하고, 개선이 필요한 사항을 식별하여 적절한 지도를 제공하기 위한 것이다. 이는 인프라 장수명화 기본계획 및 개별시설계획, 국가기관의 건축물 보전 관련 법령 등을 실행하기 위해 추진된다.

구분	세부 구성	배점	청사 등	숙소
	사업용 전기 공작물의 보안 규정에 의한 자주 점검	100	100	-
	기계 환기 설비 점검	100	99	-
	보일러의 성능 검사, 정기 검사	100	100	-
	정화조의 수질 검사, 보수 점검, 청소	100	100	98
	간이 전용 수도 수조 청소	100	100	99
	배수 설비 청소	100	98	-
	청소 등 및 쥐 등의 방제	100	99	-
	공기 환경 측정	100	97	-
	냉각탑·가습 장치 등의 청소 등	100	99	-
	급수 설비의 음료수·잡용수의 유리 잔류 염소 등의 검사	100	100	-
	연기 발생시설의 연기량 또는 연기 농도의 측정	100	99	-
②의 평점		100.0	99.2	99.1
③ 시설현황	공기환경	100	98	-
	조명환경	100	99	-
	열환경(냉난방 상황)	100	94	-
	위생환경	100	98	-
	청소	100	99	-
	소방·방재	100	95	98
	건축·부대시설 외벽 상황	100	78	79
	건축·부대시설 누수 상황	100	87	95
	설비기구	100	86	86
	가구의 전도 방지 대책	100	88	-
	피난 경로 등에 장애물 유무	100	99	-
	시설 사용 조건 적합 여부 (건축)	100	82	-
	시설 사용 조건 적합 여부 (설비)	100	85	-
③의 평점		100.0	91.3	89.5
총 평점		100.0	96.6	96.0

출처: 국토교통省(2024c, p.48)

■ 시설카드 작성 및 관청시설정보관리시스템 운영

국토교통성은 관청시설의 유지관리 정보를 체계적으로 관리하기 위해 ‘시설카드(施設カード)’를 도입하였다. 시설카드는 건축물의 기본 정보, 점검 결과, 수선 이력 등을 종합적으로 기록한 문서로, 시설의 현 상태를 정확히 파악하고 적절한 유지관리 계획을 수립하는 데 활용된다. 시설카드는 정기적으로 업데이트되어 시설의 상태 변화를 추적할 수 있게 하며, 이를 통해 유지관리의 우선순위를 정하고 효율적인 예산 배분을 가능하게 한다. 또한, 시설카드의 정보는 관청시설정보관리시스템(BIMMS-N)에 입력되어 전산화된 형태로 관리되고 있다.

관청시설정보관리시스템(BIMMS-N)은 국가가 보유하고 있는 모든 건축물 등을 대상으로 시설을 관리하기 위한 중요한 시스템으로, 국가기관의 시설을 관리하는 담당자들이 적절한 보전을 위한 업무를 수행할 수 있도록 지원한다. 이 시스템은 보전실태조사 관리활용 기능, 기본정보 관리기능, 시설관리 기능, 보전계획 관리기능, 복수시설 종합평가·분석 기능, 보전기술정보 등 제공 기능 등을 갖추고 있어, 시설관리자가 효율적으로 유지관리 업무를 수행할 수 있도록 돕는다.

관청 시설 정보 관리 시스템 (BIMMS-N)

로그인	공지사항
<p>사용자 ID와 비밀번호를 입력해 주세요.</p> <p>사용자 ID: <input type="text"/></p> <p>비밀번호: <input type="password"/></p> <p>로그인 버튼</p> <p>사용자 ID, 비밀번호를 분실하신 경우에는 각 부처의 관리자에게 문의해 주세요.</p>	<p>공지사항</p> <p>「입력한 사용자는 이미 로그인 중입니다.」라는 메시지가 나올 경우 30분 이상 경과한 후에 다시 로그인해 주세요.</p> <p>작업을 종료할 경우, 꼭 화면 오른쪽 메뉴의 로그아웃 버튼을 눌러 로그아웃해 주십시오. (브라우저의 [X] 버튼만으로는 작업 종료가 완료되지 않도록 해 주세요.)</p> <p>-아래 항목은 로그인 후 표시되는 TOP 화면의 “공지사항”에 게시되어 있으니 참고 바랍니다.</p> <p>【2025년도 보전 실태 조사 등의 입력 개시 안내】 (게재일: 레이와 7년 5월 16일)</p> <p>【초기화 처리로 인한 시스템 유지보수 안내】 (게재일: 레이와 7년 5월 9일)</p> <p>【웹프데스크 연락처 변경 공지】 (게재일: 레이와 6년 4월 22일)</p> <p>【지원 브라우저 추가 안내】 (게재일: 레이와 2년 3월 4일)</p> <p>Microsoft Internet Explorer 11 외에도 아래 브라우저를 지원합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Microsoft Edge •Google Chrome •Mozilla Firefox <p>→ 자유롭게 사용해 주십시오.</p>

[그림 4-14] 관청시설정보관리시스템(BIMMS-N) 홈페이지

출처: 국토交通省大臣官庁 官庁 営繕部 計画課 保全指導室(2025, <https://bimms-n2023.mlit.go.jp/>, 검색일: 2025.05.01.)

3) 영국의 공공건축물 유지관리 제도의 구조와 운영

① 조사 개요

■ 조사 목적

영국의 정부자산 유지보수 규모는 한화 약 92조 원에 해당하는 규모로 점차 노후 정부청사의 예방 및 예측적 관리가 중요해지고 있다.⁷⁸⁾ 2025년 기준 국내 정부청사 신축 및 유지보수 규모는 약 1.76조이며, 유지보수 관련 예산은 매년 꾸준히 증가하고 있다. 따라서 점차 노후화되는 청사의 예방적 유지관리가 중요해지고 있는 실정이다. 이에 본 조사는 영국 중앙정부의 청사 건물 유지관리 시스템의 구조와 운영 방식을 상세히 분석하며 국내 공공청사 관리 전략 마련의 기초자료로 활용하고자 한다.

■ 조사 대상 및 조사 내용

- 영국 정부청사 유지관리 관련 제도적 위계 및 법적 프레임 워크
- 정부청사 유지관리 세부 지침 및 주요 항목

② 영국 공공건축물 유지관리 제도적 프레임 워크

■ 영국 국유재산 관리 체계의 변천 및 배경: GPA 설립 및 국유재산 관리의 통합

영국의 국유재산 관리체계는 1972년 국유재산 전담 관리기구인 재산관리청(Property Services Agency, 이하 PSA)의 설립으로부터 본격적으로 시작되었다. PSA는 기존에 환경부에서 관리하던 주요 국유재산 관리 기능을 이어받아 국방, 의료를 제외한 거의 모든 국유재산에 대한 소유권·통제권·운영권을 확보하였다. 그러나 1980년대 대처정부의 민영화 정책 추진으로 인해 PSA는 점진적으로 축소되었고, 최종적으로 1993년 민간 부문에 매각됨으로써 공식 해체되었다. 이후 영국 정부는 민간의 자본과 전문성을 적극 활용하는 민간자금주도사업(Private Finance Initiative, 이하 PFI)을 도입하여 국유재산의 건설 및 운영·관리를 민간기업에 위탁하는 형태로 관리 방식을 전환하였지만, PFI는 공공자산 관리의 품질보다는 비용 절감이 우선시되는 경향을 보여 장기적으로 자산 상태의 악화 문제를 야기했다. PFI 방식의 한계를 인식한 영국 정부는 2018년 신규 PFI 사업 중단을 발표하고, 다시 중앙정부 주도의 통합적 자산관리 체계로 전환하였다. 이 과정에서 2018년 국무조정실(Cabinet Office) 산하에 정부자산청(Government Property Agency, 이하 GPA)을 설립하여, 중앙정부 일반 자산의 효율적인 운영 및 유지관리 서비스 제공을 강화하고자 하였다. 이는 분산된 관리로 인한 비효율을 줄이고, 시설관리 표준화 및 전문성을 높이기 위한 조치라 볼 수 있다(김고은, 정민기, 2022, pp.99-101).

■ 영국 정부청사 유지관리 제도 관련 기구 및 주요 역할

- 영국 정부청사 유지관리 관련 부처의 위계 및 체계

78) National Audit Office(2024). Maintenance public service facilities(HC 544, Session 2024-25), p.4

영국 정부청사 유지관리는 국무조정실(Cabinet Office)을 중심으로 전략적 방향성을 설정하고 있으며, 재무부(HM Treasury)는 재정적인 지원 및 주요 사업의 계획 승인을 담당한다. 정부자산처(Office of Government Property, OGP)는 전략적이고 정책적인 차원에서 정부자산 기능(Government Property Function)을 총괄하고, 정부자산청(Government Property Agency, GPA)은 구체적인 자산관리의 실행을 담당하는 집행기관이다. 개별 정부 부처와 산하기관(Arm's Length Bodies, ALBs)은 자체적인 자산의 일상 유지보수를 수행하며, 크라운 상업 서비스(Crown Commercial Service, CCS)는 유지보수와 관련한 계약 및 조달 프레임워크를 제공한다. 국가감사원(National Audit Office, NAO)은 독립적인 감사 기관으로 정부청사 유지관리의 효율성과 예산 집행의 타당성을 평가한다(Cabinet Office, 2022).

• 각 기구별 역할

(Cabinet Office) 국무조정실은 정부 자산 관리에 관한 전체 정책 프레임워크를 설정하며, GPA와 OGP를 총괄하는 역할을 한다. 특히 정부자산 전략(Government Property Strategy), 정부자산 기능 표준(Government Property Functional Standard), 그리고 정부자산 전문직 경력 프레임워크(Government Property Profession career framework)을 통해 정부 자산 목표 달성을 위한 정책적 틀을 수립한다. 이러한 정책적 프레임워크 내에서 GPA는 중앙정부의 일반 자산에 대한 전략을 수립하고, 솔루션을 제공할 책임을 지닌다(Cabinet Office, 2022).

(OGP) 내각실 소속으로서 정부 자산관리의 전략적 방향을 설정하며, 범정부적 유지관리 체계의 표준화를 추진하는 핵심 기관이다. 구체적으로는 유지관리의 표준화 및 방법론 개발, 자산 데이터 시스템(InSite)의 도입⁷⁹⁾, 자산관리 전문직 역량 강화, 위험기반 유지관리 지원 도구 제공 등의 역할을 한다. 한편 2022년에는 ‘더 나은 건물 프로그램(Better Buildings Programme)’을 통해 건물 유지관리와 위험 관리에 대한 표준화된 방법론을 개발하고, 모범 사례를 공유하였다(NAO, 2025).

(GPA) GPA는 2018년 설립된 내각실 산하의 집행기관(Executive Agency)으로, 중앙정부의 일반 목적 자산(general purpose estate)에 대한 소유 및 관리, 그리고 공간 임대 및 유지보수 서비스를 주 업무로 한다. 부동산 포트폴리오를 직접 소유·관리하며, 부처와의 계약을 통해 공간 임대 및 유지보수 서비스를 제공한다. 또한 GPA는 ‘상업적 전문성을 기반으로 한 정부 부동산의 가치 극대화’를 사명으로 전략적 자산관리와 스마트 워킹 등 공간 혁신을 주도하고 있다(GPA, 2024).

(HMT) 재무부는 정부 부처의 예산을 책정하는 기관으로, 건물 유지보수 예산에도 직접적인 영향을 미친다(NAO, 2025)

(Individual Departments & ALBs, 각 정부부처 및 산하기관) GPA가 관리하지 않는 건물에 대해서는 각 부처와 산하기관(ALB)이 직접 자산을 소유·운영하고, 자체 유지관리 전략을 수립 및 실행해야 한다. 모든 중앙정부 및 ALB는 정부 기능표준 GovS 004: Property에 따라 ‘전략적 자산관리계획(SAMPs)’을 수립하고 유지해야 하며, 건축물의 상태 점검 및 규정 준수를 담당한다(NAO, 2025).

79) InSite는 전체 자산 데이터를 포괄적으로 수집하는 시스템으로 2025년 3월까지 도입할 예정이다(NAO, 2025, p.9)

- GovS 004: Property

- 중앙정부 기관 및 산하기관이 따라야할 자산 관리 표준

- Facilities Management Standard 001: Management and Services

- 공공자산에 대한 시설 관리의 최소 기준 표준
- 예방 유지보수, 상태 기반 유지보수, 예측적 유지보수 등 유지보수의 전략적 방향 설정

- Facilities Management Standard 002: Asset Data

- FM 자산 데이터의 품질, 일관성, 상호운용성 및 활용도를 향상시키기 위한 것으로, 각 기관은 FM 자산에 대한 상태 및 유지보수 요구사항을 포함하는 자산 등록부를 생성

■ GovS 004: Property⁸⁰⁾

- 지침의 개요 및 목적

‘GovS 004: Property’는 영국 정부의 모든 부처와 산하기관이 자산을 관리할 때 따라야 하는 기대를 설정하는 최상위 기능 표준(Functional Standard)이다. 이 표준의 목적은 정부가 소유하거나 관리하는 모든 자산(토지, 건물, 기반 시설 등)이 잠재력을 최대한 발휘하고, 공공서비스 제공을 효과적으로 지원하며, 납세자의 세금이 효율적으로 사용되도록 보장하는 것이다. 이는 단순히 자산을 보유하는 것을 넘어, 자산이 목적에 부합하고, 안전하며, 효율적이고, 보안이 유지되며, 지속가능하고, 비용 대비 가치가 높도록 관리하기 위한 일관되고 통일된 프레임워크를 제공한다. 이 표준은 개별 기관의 자산관리 전략이 범정부 차원의 더 큰 목표와 조화를 이루도록 유도한다(Cabinet Office, Office of Government Property, 2021, p.2)

- 핵심 원칙

지침에서는 정부 자산의 효과적이고 책임 있는 관리를 위해 10가지 핵심 원칙을 제시하는데, 이 원칙들은 자산 관련 의사결정의 근간을 이루고 있다.

- 정부 정책 및 조직의 목표와 자산 목표의 일치
- 공공의 최선의 이익을 위한 조치
- 부동산 자산의 전 생애주기를 고려한 비용 대비 효율성 및 가치 극대화
- 책임소재 및 관리 체계의 비례적 거버넌스
- 문화유산 및 환경보호
- 지속가능한 자산의 건설, 개조, 운영 및 처분
- 공공서비스와 업무 공간, 그리고 사람들을 위한 최적의 환경 조성
- 역량과 능력을 갖춘 전문가 및 종합적인 팀을 구성한 작업 수행
- 지속적인 개선 촉진
- 공공서비스 및 전문성과 관련된 행동강령과 직업윤리 준수

80) Cabinet Office, Office of Government Property. (2021). GovS 004: Property 내용을 번역하여 정리

• 거버넌스 및 전략

GovS 004는 효과적인 자산관리를 위한 강력한 거버넌스 체계의 중요성을 강조하고 있으며, 이러한 방향은 정부 차원과 개별 기관 차원의 두 가지 수준에서 정의하고 있다.

거버넌스 및 관리 프레임워크 (Governance and Management Frameworks)

거버넌스 체계는 이원적으로 운영된다. 첫째, 정부 부동산 차원(The Government estate)에서는 정부 부동산 총괄 기구(예: OGP)가 컨트롤 타워 역할을 수행하며, 여기에서는 모든 기관이 준수해야 할 관리 지침과 프로세스를 담은 상위 프레임워크를 수립한다. 이 지침에는 부동산 관리를 위한 전문 인력 운용을 포함한 역량 계획(capability planning)과 부동산 생애주기(취득, 설계, 건설, 운영, 유지보수 및 처분) 전반을 지원하는 내용을 포함하도록 명시하고 있으며, 매년 정부 부동산의 규모, 비용, 효율성 등을 종합한 부동산 현황을 의회에 보고하여야 한다. 둘째, 각 개별 기관(Governance of property in an organisation)에서는 범정부 전략 및 프레임워크를 준수하여 기관의 고유 사업 목표 달성을 지원하는 자체적인 관리 프레임워크를 구축하고 실행해야 한다. 이를 위해 기관별로 부동산 자산을 총괄하는 고위 책임관을 지정하고, 기관의 부동산 계획은 ‘광범위한 정부 정책 및 전략의 변경’, ‘기회 및 혁신’, ‘새로운 수요 패턴’을 고려하여 수립하여야 한다.

전략 (Strategy)

정부 부동산 전략은 국익을 위한 최상위 범정부 부동산 전략(Cross-government property strategy)과 이를 실행하기 위한 개별 기관의 부동산 전략(Property strategy in an organisation)으로 구성된다. 범정부 부동산 전략은 기관 간 시너지 극대화, 주요 사업에 대한 기대치 설정, 부동산 관리 인력의 역량 강화 등의 목표를 설정하며, 정부청사 재배치와 같은 입지 전략, 자산 효율성, 지속가능성, 유지보수 필요성 및 건물, 시설, 환경의 품질(maintenance needs, quality of buildings, facilities and environment) 등의 내용이 포함된다. 개별 기관의 부동산 전략은 모든 기관이 의무적으로 수립해야 하는 실행계획으로서 범정부 부동산 전략과 일치해야 하는 동시에 기관의 고유성을 반영함으로써 정부 전체의 이익을 도모한다.

실행계획 (Delivery Plans)

정부 부동산 실행계획은 조직의 전략을 실행하기 위한 계획으로, 전략적 자산관리계획(SAMP), 이벤트 라이프라인, 유지보수 계획 등이 포함된다. 이는 인력 계획, 조직 전략과 연계되며, 향후 매각·취득·개조 등 자산 변화 흐름을 관리한다. SAMP는 조직 내 자산 활용 방향성과 공공이익 기여도를 명확히 하고, 공개 버전으로 발간될 수 있다. 본 계획은 정부 전체 전략과의 정합성 및 투명성 확보를 위한 기반이다.

조직은 부동산 프로젝트 시기와 자원 배분을 포함하여 계획을 수립하고, 안전, 재무, 사고 대응 등 리스크를 반영한 비상계획을 마련해야 한다. 의사결정은 전략, 생애주기, 비용 효율 등을 고려해 전문가와 협의 후 결정하고, 사업 타당성 검토서를 통해 각 부동산 프로젝트의 실행 가능성을 입증해야 한다. 모든 지출은 사전승인을 받고 정부 기준(GovS 002, 006, 010 등)을 준수해야 한다.

핵심 역할 및 책임 (Roles and Accountabilities)

정부 자산관리는 계층적인 역할 체계를 따른다. 정부 전반의 자산 전략을 총괄하는 최고 책임자는 각 부처가 일관된 방향으로 자산을 관리하도록 조정하고, 각 부처의 최고 책임자는 수석 회계 책임자로서 자산 사용과 성과를 국회에 보고한다. 개별 부서나 산하기관에는 회계 책임자가 있으며, 조직 자산의 관리와 효율적 운영을 총괄한다.

지능형 클라이언트는 조직의 비즈니스 니즈를 자산 전략으로 해석하고 실무를 조정하는 중간 관리자이며, 회계 책임자에게 보고한다. 때로는 조직 내 자산관리 고위자가 이 역할을 겸임하기도 한다. 이 고위자는 자산 운영 전반의 리더로서, 전략 수립, 인력 배치, 실행 체계 마련 등을 주도한다. 마지막으로 자산 관리자는 시설 운영, 사용자 응대, 유지관리 등 현장 운영을 담당하며, 내부 인력 또는 외부 위탁업체가 수행할 수 있다. 이 구조는 전략부터 현장까지 유기적으로 연결되며, 역할 간 보고 체계를 통해 공공 자산의 효과적 관리와 책임성이 확보된다.

자산 취득 (Asset Acquisition)

정부가 자산을 신규로 획득하거나 신축하고자 할 경우에는 조직의 자산 전략과 실행계획에 근거하여 진행되며, 기존 자산의 활용 가능성도 사전에 검토되어야 한다. 사업타당성 검토서에는 사회·경제·환경적 영향과 에너지 효율 등이 포함되어야 하며, 일정 조정과 예산 통제를 통해 불필요한 이중 지출을 방지해야 한다. 조달은 국가 기준에 따라 진행되어야 하며, 투자 옵션은 생애주기 비용, 장소성, 접근성 등을 종합적으로 고려해 결정한다. 신축 건물은 정부의 기준과 성능 평가 체계를 충족하고, 운영 전환 계획까지 포함해야 한다.

자산의 사용, 개조, 유지보수 및 운영 (Asset Use, Adaptation, Maintenance and Operation)

자산을 효율적으로 관리하여 비용 절감과 함께 정부의 지속가능성 목표 달성에 기여해야 한다. 사용자 의견 제시의 용이와 접근성 확보는 자산의 적정 활용에 중요하며, 시설 관리자는 접근성과 안전성을 정기적으로 평가하고 법적 기준을 준수해야 한다.

유지관리는 탄소사용 절감과 비용 대비 효율을 고려한 지속가능한 기준에 따라 수행하며, 예산에 반영되어야 한다. 계약 및 유지관리 주기는 법적 의무와 안전 기준을 충족해야 하며, 전략적 자산관리 계획과 연계해 정기적으로 갱신한다. 시설의 상태 및 에너지 조사는 최소 5년마다 실시하며, 수리·교체·보수 예산 수립에 활용된다. 오염된 토지는 복원 조치를 검토해야 하며, 기준 미달 자산을 유지할 경우에는 개선 또는 대체 계획을 자산관리 전략에 포함해야 한다.

자산 처분 (Asset Disposals)

정부 자산이 더 이상 필요하지 않으면 처분을 검토해야 하며, 정부 우선순위에 맞는 용도로 전환할 수 있는지도 함께 고려한다. 자유소유권 자산은 매각 전 다른 공공기관과 사전 협의해야 하고, 공개시장은 접근 가능한 포털을 통해 매물로 등록한다. 처분은 사업타당성 검토서를 기반으로 진행하며, 공공성과 비용 효율성을 함께 평가해야 한다. 처분 전략에는 승인 절차, 계약 관리, 기록 보관, 지방정부 우선 입찰권 부여 등이 포함되어야 한다.

정보 관리 (Information Management)

정부 자산의 효과적 관리를 위해서는 정확하고 최신의 정보를 유지하여야 하는데, 이는 전략적·비전략적 자산으로 구분하여 기록한다. 전략적 자산은 중앙정부 데이터베이스(InSite)에 등록하고, 비전략적 자산은 조직 자체 시스템에 관리한다. 모든 자산 정보는 표준화된 메트릭 단위로 기록하며, BIM(건물정보모델)은 가능할 경우 구축해야 한다.

자산 상태 조사는 유지보수, 공간 활용, 생애주기 비용 산정 등에 활용되며, 법적 준수, 구조 안전, 설비 상태 등도 포함한다. 보전·안전에 영향을 미치는 요소는 별도로 관리하고, 프로젝트 종료 시 관련 파일을 인수인계해야 한다.

정보는 보안·접근성 기준에 따라 관리되며, 성과 보고 시 정부 기준에 맞춰 벤치마킹과 데이터 제출이 요구된다. BIM은 설계부터 운영까지 전 단계에서 협업, 정보 공유, 비용 절감, 사용자 경험 개선을 위한 디지털 기반으로 활용되어야 한다.

지속가능성 (Sustainability)

정부 자산 관리는 환경 정책에 따라 탄소중립(Net Zero) 달성과 생물다양성 보존을 목표로 계획되어야 하며, 이를 위해 Future Buildings Standard와 Net Zero Estates Playbook이 활용된다. 조직은 에너지·물 소비, 온실가스 및 폐기물 배출량을 건물 단위 이상으로 정기 보고해야 하며, 효율성 분석을 위해 구역별, 인당 기준도 포함해야 한다. 물 사용량 목표 설정과 보고도 요구된다.

시설 관리자는 일회용품 사용을 줄이고, 지역 자원을 재사용·재활용하며, 필요 시 폐수 처리 시스템도 개선해야 한다. 건물은 최소 에너지 기준을 충족하고 관련 인증서(DEC, EPC 등)를 보유해야 하며, 에너지 성능을 모니터링하고 개선 계획을 수립해야 한다. 재생에너지 사용과 정부 부지 내 청정 에너지 생산 기회도 전략적 계획에 반영해야 한다.

보건, 안전, 보안 및 웰빙 (Health, Safety, Security and Wellbeing)

정부 자산 사용자(직원, 공급업체, 대중)는 피해 없이 안전하게 보호되어야 하며, 웰빙 관련 기록도 유지해야 한다. 건물 설계와 관리 시 보안 요구사항을 반영하고, 최소 보안 기준 준수 여부를 정부 보안 정책에 따라 보고해야 한다. 화재 위험 평가는 책임자가 수행하고, 대피 훈련은 정기적으로 실시해야 한다. 유지보수 시 사용자의 웰빙을 보호해야 하며, 온도, 조명, 공기질 등 환경 요소는 안전 기준과 쾌적성을 모두 만족해야 한다. 전기 등 장비는 법적 기준에 따라 점검해야 한다.

업무공간 및 시설관리 (Workplace and Facilities Management)

업무공간 및 시설관리는 자산의 품질과 기능을 유지하고, 사용자 중심의 환경을 조성해 생산성과 만족도를 높이는 것을 목표로 한다. 조직은 내부 수행과 외부 위탁을 구분해 서비스 기준과 조달 전략을 수립해야 하며, 청소, 보안, 유지관리, 환경관리, 건강·안전 등 폭넓은 항목이 포함된다. 회의실과 작업 공간은 유연하게 설계되어야 하고, 음향·조명·공기질 등 물리적 환경도 용도에 맞게 조정되어야 한다.

시설관리는 핵심 데이터 관리, 상태조사, 생애주기 기반 유지보수, 서비스 영향 평가, 수리·재사용 중

심 문화 정착을 포함해야 한다. 위탁 시 에너지 효율, 공급망 통합, 성과지표, 안전성 등을 고려하고, 이러한 내용은 계약에 반영되어야 한다. 스마트워크 도입을 위해 통합관리 시스템, 공통 출입증, 자동 센서 기반 정보 수집도 활용할 수 있다.

■ Facilities Management Standards 001⁸¹⁾

• 개요 및 목적

FMS 001은 정부의 부동산·시설관리(Facilities Management, FM) 서비스의 품질·일관성·상호운용성을 확보하기 위해 마련된 최소 요구사항을 제시하는 지침이다. 이 지침은 단순히 시설관리에 대한 기본적인 방향 제시를 넘어 시설관리 중요성에 대한 영국 정부의 정책 전략을 보여준다. 과거의 시설 관리가 수동적이고 단순한 지원 부서 형태로 인식되었다면, 본 지침에서는 전략적 조력자로서 생산성 향상, 탄소배출 감소, 서비스 만족도 제고와 같은 조직의 비전과 목표를 달성하기 위해 조직의 상위 전략과 연계할 것을 요구한다. 또한 본 지침에서는 건물의 시설관리를 '하드 서비스 표준'과 '소프트 서비스 표준'으로 구분하여 제시하고 있는데, 이러한 접근방식은 통합된 시설관리라는 관점을 반영하고 있다.

중앙정부 기관은 본 지침의 의무 적용 대상이며, 다른 공공기관도 참고하여 적용할 수 있다. 그리고 GovS 004의 하위 문서로 기존 법률이나 조직 내 상위 기준을 대체하지 않고 법→상위표준→본 표준 순으로 우선 적용된다. 정부 부동산은 국민 세금으로 운영되고, FM 서비스 품질과 효율성은 공공가치 창출에 직결되기 때문에 표준화된 관리로 자산 성과를 높이고, 안전·지속가능성·비용적 효율을 확보하며, 조직 간 일관성과 협업을 강화하는 것이 목적이다.

• 정의 및 적용 원칙

시설관리(Facilities Management, FM)는 사람·장소·프로세스를 통합해 생활의 질과 생산성을 향상시키는 것으로서 하드서비스(Hard Services)와 소프트 서비스(Soft Services)로 구분된다. 본 표준은 ISO·BSI 등 국제·국가·업계 기준을 토대로 하며, 필요시 업계 표준을 보완하여 사용할 수 있다. 또한 내·외주·혼합·민간투자 모델 등 전달모델에 관계없이 적용된다. 중앙정부 기관은 적용이 의무이며, 상업 수익만을 위한 자산은 제외된다. 다만 임상·군사·연구 등 특수 자산은 일반 표준을 그대로 적용하기 어려울 수 있기 때문에 이 표준을 기본 틀로 삼되, 자체 표준이 있으면 적용이 가능하다.

• FM 서비스 구조와 표준 체계

FM 코어 서비스 표준은 시설관리를 관리(Management), 하드(Hard), 소프트(Soft) 세 영역으로 구분하고, 각 영역별 최소 요구사항을 정의한다. 각각의 내용은 시설관리에 대한 세부 지침 보다는 FM 전략 수립, 준수해야 할 법규 및 규칙, 성과측정, 위험·자원 관리, 서비스 수준 협약(SLA) 등을 포함해 조직의 목표 달성을 지원하는 역할을 한다. 하드 서비스 표준은 건물 구조·외피, 기계·전기·배관 등 설비의 예방·상태·리스크 기반 유지관리와 장기수선계획을 다루고, 소프트 서비스 표준은 청소, 보안, 조경, 폐기물, 우편 등 이용자 환경과 직접 연결되는 서비스 운영 기준을 명시한다. 표준 참조 체계는

81) HM Government. (2022a). Facilities Management Standard FMS 001: Management and Services (FMS 001, Version 1.0). Office of Government Property, Cabinet Office 내용을 번역하여 정리

ISO·BSI 등 국제·국가 표준, 정부 기능표준(GovS), 업계 지침(IWFM·RICS·CIBSE 등)을 기반으로 하여 운영의 일관성과 상호운용성을 보장한다. 총괄 표준은 ISO 41001(시설관리 경영시스템) 채택을 권고하며, 계획·운영·평가·개선의 전 과정에 걸친 통합 관리체계를 구축해 법적 준수, 품질·효율성, 지속가능성, 자산 성과 향상을 동시에 달성하도록 한다.

• 관리 표준

관리 표준은 공공부문 시설관리(FM)가 조직의 전략과 목표에 부합할 수 있도록 표준 방향을 설정한다. ‘관리 표준’은 총 23개의 항목으로 구성되어 있는데, 크게는 ‘시설 관리 전략 및 품질 관리’, ‘거버넌스 및 전문성’, ‘기술 및 데이터’, ‘지속가능성 및 사회적 가치’로 구분할 수 있다. 이를 통해 FM이 공공부문 조직의 핵심 기능을 효과적으로 지원하고, 지속가능성과 사회적 가치를 실현하며, 일관되고 품질 높은 서비스를 제공하도록 보장한다.

구체적으로는 시설관리를 분절적이고 사후 대응적으로 수행하지 않고, 국제적으로 검증된 경영 시스템을 도입하여 FM 운영의 기틀을 마련하도록 요구한다(7.2~7.5). 그리고 FM이 궁극적으로는 사람을 위한 활동이기 때문에 조직의 목표와 연계하여 체계적인 거버넌스 속에서 시설 이용자에게 안전하고 쾌적한 환경을 제공하도록 요구한다(7.7~7.12). 또한 전통적인 방식에서 벗어나 데이터와 신기술을 활용하여 효율적인 시설관리가 이루어지도록 요구하며(7.16~7.20), 마지막으로 시설 관리가 단순히 건물을 유지하는 것을 넘어 더 넓은 사회적·국가적 가치에 기여해야함을 명시한다(7.21~7.23)

[표 4-23] FMS 001 관리 표준 항목

구분	항목	주요 내용
전략·체계·품질	7.2 시설관리 전략	조직 목표에 맞는 FM 전략 수립
	7.3 시설관리 시스템	계획·운영·개선 포함 관리체계
	7.4 품질경영시스템(QMS)	일관된 품질·법규 충족 체계
	7.5 환경경영시스템(EMS)	환경보호·자원관리 체계
	7.6 FM의 조직 내 역할 이해	핵심업무 지원하는 FM 가치
사람·조직·거버넌스	7.7 조직 및 인적 목표	사용자 행동·가치 창출 계획
	7.8 협력(Collaboration)	조직·공급망 협력 관리
	7.9 산업안전보건	직원·협력자 안전 보장 체계
	7.10 사용자 복지	근로자 복지·쾌적 환경 제공
	7.11 프로젝트 관리	정책·목표 부합 프로젝트 수행
	7.12 거버넌스	리더십·의사결정 관리체계 구축
	7.13 관리 구조	FM 책임 분담 조직구조 확립
기술·운영 시스템	7.14 지능형 클라이언트(ICF)	전문성 갖춘 클라이언트 기능
	7.15 계약관리	계약 전 과정 관리·역량 인증
	7.16 CAFM/IWMS	전산화·통합 FM 관리 시스템
	7.17 FM 서비스 접근	사용자 단일 접점 서비스 제공
	7.18 BIM	자산 전주기 디지털 정보 활용
지속가능성·사회적 가치	7.19 BMS	빌딩 운영·보안 위한 관리시스템
	7.20 PropTech·IoT	신기술 도입·활용 및 보안 관리
	7.21 지속가능성	에너지·자원 지속가능 관리
	7.22 탄소중립(Net Zero)	넷제로 전략·이행계획 수립
	7.23 사회적 가치	고용·지역사회 기여 창출

• 하드 서비스 표준

하드 서비스 표준은 건물의 구조, 기계, 전기 설비 등 물리적 자산의 안전성, 기능성, 가치를 유지하기 위한 구체적인 실행 지침을 규정한다. 이 표준의 핵심은 사후 대응적 수리에서 벗어나, 데이터와 계획에 기반한 선제적·예방적 관리 체계를 수립함으로써 계획적 예산 배분과 시설 운영의 안정성을 확보하도록 한다. 하드 서비스 표준은 ‘법정 준수’, ‘기계·전기 유지보수’, ‘건물 구조·외장 유지보수’, ‘휴대용 전기기기 검사’, ‘선행 유지보수 계획(FMR)’, ‘가구·비품·장비 관리(FF&E)’ 여섯 요소로 구성된다.

[표 4-24] FMS 001 하드 서비스 표준

번호	핵심 요소	주요 내용
1	법정 준수	모든 자산을 포괄하는 강력한(robust) 법규 준수 계획을 수립하고, 특히 석면, 화재, 전기 등 고위험 분야는 정기적인 검증 프로세스를 통해 관리해야 한다. 또한, 법적 책임을 명확히 하기 위해 자격을 갖춘 ‘법적 의무 담당자(duty holder)’를 지정하여 조직의 안전과 합법성을 확보한다.
2	기계·전기 유지보수	자산의 위험도와 중요도에 비례하여 예방, 상태 기반, 위험 기반 유지보수 등 다양한 관리 기법을 조합한 최적의 유지보수 체계를 적용한다. 이는 설비의 안정적 가동과 수명 연장을 도모하며, 전 생애주기 자산관리(whole life asset management) 관점에서 자산 가치를 보존하는 것을 목표로 한다.
3	건물 구조·외장 유지보수	외장재, 단열재, 창호 등 건물 구조·마감 요소를 선제적으로 관리해 안전성과 자산 가치를 유지하고 사용자 경험 저하와 구조적 손상을 예방한다.
4	휴대용 전기기기 검사	조직이 직원에게 제공한 모든 휴대용 전기기기(IT 전원선, 충전기 포함)에 대해서는 의무적으로 검사 및 테스트 체계를 수립하고, 외부 방문객 등이 반입하는 제3자 기기에 대해서는 별도의 안전 관리 정책을 수립하여 잠재적 위험을 관리한다.
5	선행 유지보수 계획(FMR)	중장기 유지보수 계획이라고도 하며, FMS 002의 데이터를 근거로, 자산별 기대수명, 교체 비용 등을 종합하여 최소 5년 이상의 중장기 투자 우선순위가 담긴 ‘선행 유지보수 등록부’를 수립·관리한다. 이는 계획적 예산 배분과 시설 운영의 안정성을 확보하는 핵심 수단이다.
6	가구·비품·장비 관리(FF&E)	이동 가능한 장기 유형자산을 표준 카탈로그와 정기 점검 체계로 관리하며, 주요 항목 등록부를 유지해 자산 상태를 체계적으로 파악한다.

• 소프트 서비스 표준

소프트 서비스 표준은 건물 이용자의 위생, 안전, 편의, 생산성 등 사용자 경험과 직접적으로 관련이 있는 서비스의 품질 기준을 명시한다. 이 표준은 ‘청소’, ‘해충 방제’, ‘조경 및 원예’, ‘시청각 서비스’ 등 총 12개 요소로 구성되며, 이를 통해 쾌적하고 효율적인 환경을 조성하는 것이다.

[표 4-25] FMS 001 소프트 서비스 표준

번호	핵심 요소	주요 내용
1	청소	조직의 운영 요구에 맞는 계획적·반응형 청소 체계를 수립하여 이는 자산 가치와 조직의 평판을 보호한다. 공인된 표준(BICS, NHS 등)에 기반하여 필요에 따른 체계를 개발하고 이행한다.
2	창문 청소	창문 청소 주기에 따라 건물 전·내부 창문 청결을 유지한다. 고층 작업, 화학물질 사용 등을 포함하여 이 작업의 위험성을 인지하고, 법적 의무(The Health and Safety at Work etc. Act (1974))를 준수한다.
3	해충 방제	해충 병원성 생물로 인한 위생 위협을 예방적으로 관리한다. 위험성 평가를 실시하고, 해충 발생 보고 시 신속히 조치한다.

번호	핵심 요소	주요 내용
4	조경·원예	부동산 공공 영역의 유지관리를 통해 재산 가치를 보존하고 긍정적인 환경을 조성한다. 기관은 지속가능성, 생태친화성, 에너지 효율(물 절약)적인 작업 방식을 모색하고, 도시의 녹지로 기능(공간적 기능, 여가 기능, 관광적 기능)할 수 있도록 관리한다.
5	제설	보행자 구역, 진입로, 주차장 및 도로에 대한 제설 및 결빙 방지를 위한 계획을 수립하고 이행한다.
6	폐기물 관리	폐기물을 안전하고 합법적으로 처리하여 위생 환경을 유지한다. 재활용률 개선 목표를 설정하고, 폐기물 절감을 목표로 한다. 또한, 특수 폐기물을 관리한다.
7	우편	우편물을 적절히 수발신하고, 디지털·하이브리드 문서 수발실 도입으로 정보 접근성을 향상시킨다.
8	실내 조경	생산적인 환경 조성을 위해 바이오필릭 디자인(biophilic design) 도입을 고려한다. 실내 조경을 도입한 경우 지침(BRE-Biophilic Office)을 참고하여 유지관리 한다.
9	식음료 및 자판기	깨끗한 식수를 제공하고, 음식을 준비하고 섭취할 수 있는 공간을 제공한다. 식음료 및 자동판매 시설을 제공하는 경우 다양한 수요를 포용적으로 고려하여야 한다.
10	보안	시설 이용자의 안전을 보장하여야 한다. 조직에서는 GovS 007을 준수하여 보안 위험성 평가를 수행하고, 적절한 조치(출입통제, CCTV, 경비 등)를 보장한다.
11	리셉션	다양한 유형의 방문객을 고려하여 각 건물에 맞는 안내 서비스를 설계 및 구현하고, 보안 서비스와 원활하게 연계하여 전문적인 서비스를 제공한다.
12	시청각 서비스·장비	IT·FM·운영팀과 협력하여 시청각 서비스 및 관련 장비를 유지보수하고 역할과 책임을 명확히 한다.

■ Facilities Management Standards 002⁸²⁾

• 개요 및 목적

영국의 공공 부문 부동산은 중앙부처 및 그 산하 공공기관(ALBs)부터 지방자치단체 등 30만 개 이상의 자산을 포함하며, 이러한 관리를 위해 방대한 시설 관리(FM) 비용이 지출된다. 정부 FM 태스크포스에서는 기관별 자산 데이터(형식, 소유권, 거버넌스 등)가 다르게 관리됨에 따라 자산 유지보수 계약, 투자 우선순위 식별 등 정부 정책의 의사결정을 저해하는 것으로 본다.

이러한 문제 해결을 위해 정부는 공공기관이 보유한 시설관리 자산 데이터를 체계적으로 관리하여 품질, 일관성, 상호운용성, 활용성을 높이고자 데이터 표준(FMS 002: Asset Data)을 수립하였다. 이에 따라 모든 기관은 자산등록부를 구축해 각 자산의 상태와 유지보수 요구를 파악해야 하며, 표준은 자산등록부 구조와 검증 체계, 데이터 소유권·접근성·보안, 그리고 의사결정 지원 절차를 최소 요건으로 제시한다. ⁸³⁾

이 표준은 중앙정부 및 산하기관에는 의무 적용되며, 지방정부나 보건의료기관 등은 참고용으로 활용

82) HM Government. (2022b). Facilities Management Standard FMS 002: Asset Data (FMS 002, Version 1.0). Office of Government Property, Cabinet Office 내용을 번역하여 정리

83) 이 표준의 목표는 '정부 전반의 일관된 보고', '조직 내 보고 개선', '조달 지원을 위한 데이터 개선', '규정 준수 및 안전', '지속 가능한 데이터 확보', '증거기반 투자 의사 결정(유지보수 등)', '조직 간 협업 및 지식 공유', '조직과 공급업체 간 신뢰 강화', '사용자 경험 향상' 등 정부 자산 관리의 다양한 측면을 근본적으로 개선하는 것이다.

할 수 있다. 여기서 자산은 건물이나 토지가 아닌 건물 내 시스템과 구성요소를 의미하며, 데이터 구조, 품질 보증, 소유권·접근권, 시스템 보안, 데이터 활용, 그리고 담당 조직의 역량까지 포함한다.

• 정의 및 적용 원칙

FMS 002에서 사용하는 주요 개념은 자산, 자산 데이터 범위, 자산 등록부 등으로 구분된다.

[표 4-26] FMS 002 표준 주요 개념

번호	용어	정의	비고
1	자산 (Asset)	건물의 구성 요소를 의미하는 비전략적 자산 (예: 건물 외피, 보일러, 화재경보기)	전략적 자산(토지·건물)과 구분
2	자산 데이터 범위	건축물 구조, 기계·전기 설비 등 인공 환경 포함	자연환경 제외
3	자산 등록부 (Asset Register)	표준이 규정한 데이터 필드를 모두 포함한 자산 목록	체계적 데이터베이스 역할
4	공간 유형 (Space types)	모든 정부 공간에 적용되며, 일부 특수 공간은 별도 요구사항 존재	-
5	전달 모델 중립성	아웃소싱, 내부 관리, 혼합 방식 모두 적용 가능	특정 모델에 종속되지 않음
6	시스템 간 전환 가능성	여러 데이터 시스템 간 이전·호환 가능해야 함	자산등록부는 핵심 데이터 필드 포함 필수

• 자산 데이터 구조 (Data Structure)

데이터 구조는 크게 핵심 자산 데이터 필드 (Core Asset Data Fields)와 비핵심 자산 데이터 필드 (Non-Core Asset Data Fields)로 구분된다.

핵심 자산 데이터 필드는 자산 분류(Classification), 자산의 위치(Location), 자산의 상태(Condition), 유지보수 활동(Maintenance Activity), 자산 수량(Asset Count) 등 총 5개 유형 27개 데이터 필드로 구성된다. ‘자산 분류’에서는 자산의 이름, 고유 id, 관리상의 중요도, 유지보수 책임자 등으로 구성되어 있으며, ‘위치정보’는 자산이 어느 기관의 부지, 건물, 층수에 있는지 세부 위치 기록까지 명시한다. 자산의 ‘상태정보’는 현재 자산의 물리적 상태, 경제적 수리 한계의 초과 여부, 현재 운영 여부, 자산의 기대 수명 등으로 구성되며, 자산의 ‘유지보수 활동’은 마지막 점검일, 점검 예정일 등 유지 보수 이력을 관리하고 법적 준수 여부를 확인한다.

비핵심 자산 데이터 필드는 필수는 아니지만 관리를 고도화하기 위해 선택적으로 기록 가능한 필드이다. 여기에서는 자산의 상세 특성(시리얼 번호, 모델 등), 비용(구매 가격, 교체 비용 등), 지속가능성 요소(에너지 용량, 등급 등) 등을 포함한다.

이처럼 표준화된 데이터 구조를 통해 정부는 자산 관리의 일관성을 담보하고 데이터에 기반한 효율적인 유지보수 및 투자에 대한 정책을 결정한다.

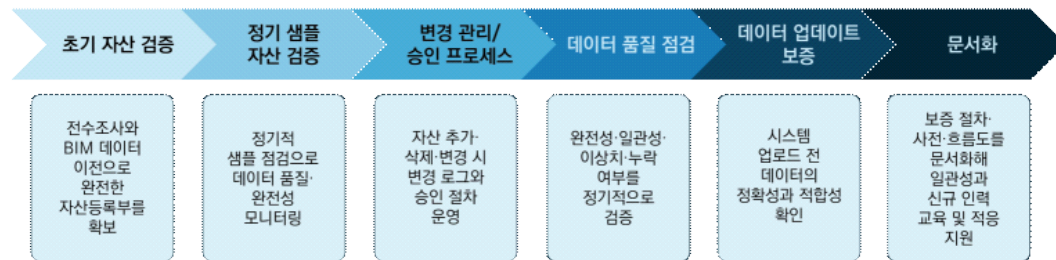
[표 4-27] FMS 002 자산 데이터 구조 예시(자산 상태 분야)

데이터 필드	설명	데이터 값 예시	주석 및 관련 설명	근거
자산 상태	자산의 현재 상태.	B (Serviceable)	"상태 (A에서 FX까지, BS 8544 정의에 따름)". 부록5 참조	유지보수 및 투자 결정을 알리기 위해 자산 상태를 일관되게 포착
경제적 수리 한계 초과 여부	자산이 경제적 수리 한계를 초과했는지 여부	Yes/No	계약 조항에 따라 결정됨	투자 의사결정 및 FM 서비스 계약 지원
자산 운영 상태	자산이 현재 운영 중 인지 여부	Operational/ Not in use	부서 건물별 특정 보유 전략에 따라 다름	필요한 유지보수 수준 알림
최종 상태 조사일	자산의 상태가 마지막으로 평가된 날짜	23/06/2020	DD/MM/YYYY	상태 및 기대수명 관련 데이터가 얼마나 최신인지 알리기 위해 작성
잔여 기대수명(년)	자산의 기대수명 길이(년)	10	CIBSE 잔여 수명 참조 서비스	교체 비용 관련 유지보수 및 투자 결정을 알리기 위해 작성

출처: Cabinet Office(2022b, pp.13-14) 번역 및 재구성

• 데이터 품질 관리와 소유 및 활용

데이터 보증과 품질은 시설관리(FM) 자산 데이터의 신뢰성과 일관성을 확보하기 위한 핵심 절차이다. 자산 데이터는 유지관리, 투자 결정, 법적·안전 준수 판단의 기반이 되므로 체계적 관리가 필요하다. 이를 위해 각 기관은 보증 전략과 거버넌스를 마련하고, 자산 대장을 생성하기 위한 실사, 정기적인 검증 및 샘플링, 자산의 추가, 제거 등 변경에 대한 관리, 데이터 품질 검사 및 검증, 문서화를 통해 데이터의 정확성과 완전성을 유지해야 한다.



[그림 4-16] FMS002 데이터 품질 보증 및 검증 체계

이렇게 생성되거나 관리되는 데이터는 그에 대한 소유권과 접근을 명확히 하여야 한다. 자산 데이터가 내부 관리되든, 외부 공급업체에 의해 관리되든 주체와 상관없이 데이터의 최종 소유권은 반드시 해당 기관이 법적으로 소유하여야 한다. 이러한 데이터 관리를 위해 ‘데이터 시스템’은 기술적인 요구사항을 충족하여야 하는데, 시스템은 정부 표준에 맞춰 데이터 필드를 조정할 수 있는 유연성과, 계약 변경 시 새로운 공급업체로 데이터를 쉽게 이전할 수 있는 상호운용성을 갖추어야 한다.

마지막으로 이러한 데이터는 조직의 효율적인 의사결정을 지원하는 데 활용될 수 있도록, 데이터를 단순히 보관하는 것을 넘어 적극적으로 사용하는 정책과 절차를 마련할 것이 요구된다. 특히 자산의 상태, 중요도와 같은 정보는 증거 기반의 투자 우선순위 결정에 도움이 된다.

4) 해외 사례 종합 소결 및 국내 시사점

미국, 일본, 영국의 정부청사 및 공공건축물 유지관리 체계를 분석한 결과, 세부 내용에는 차이는 있지만 세 국가 모두 국가가 관리하는 공공건축물의 노후화에 대응하고 자산 가치를 극대화하기 위해 '전략적 계획', '데이터 기반 관리', '표준화'라는 유사한 정책을 추진하고 있음을 확인하였다. 이는 단기적 대응과 문제 발생 후 사후 대응이라는 수동적인 유지보수에서 벗어나 장기적 관점에서 예방 및 예측적 유지관리 패러다임으로 전환되고 있음을 보여준다. 이러한 사례는 국내 노후 정부청사 관리 체계 개선을 위해 다음과 같은 시사점을 제공한다.

[표 4-28] 4개국 정부청사 유지관리 체계 비교

항목	미국	영국	일본	국내
중앙 거버넌스	OMB-FRPC(정책/지표) -GSA/PBS(집행)	Cabinet Office-OGP(정책)-GP A(집행), HM Treasury(재정), NAO(감사)	국토교통성 관청영선부가 법·기준·실태조사·정보시 스템 총괄(장수명화계획·시설 카드·정보시스템)	부처·지자체별 분절 운영(시설·일반행정 분리), 표준화된 통합 모델 적용 곤란
법·기준	연방법·연방규정·지침(P MG) 체계	정부자산 기능표준·전략	관청시설법·보전 기준·공통사양서	법·지침 분산, 적용·집행의 이질성 존재(표준 미흡)
재원 구조	FBF(임대료 적립→R&A·PM 집행)	중앙 전략·조달 프레임·재정 통제 연계	국가계획(장수명화)·개별 시설계획과 예산 연동	단년도·응급 중심, 중장기·예방투자 제약(현장 인터뷰)
데이터/ 시스템	FRPP-MS(국가 DB) + NCMMS(전국 CMMS)	중앙 표준·조달·평가 연동	시설카드·정보시스템 기반 실태조사 상시화	G-FMS 일부 도입이나 타 부처·청은 수기·점검일지(국토지방 관리청 등)
유지관리 방식	예방정비 중심, 전국 표준 프로세스	전략·표준 기반 계획형 유지관리	법정 보전의무 + 장수명화 정책	응급·민원·법정의무 우선, 예방·계획형 미흡(지방조달청·국토관 리청 현장)
인력·전문성	전문조직·표준 교육·역량 프레임	Government Property Profession 등 직능 프레임	전담조직(관청영선부) 중심 운영	1인 겸임·인수인계 비표준·공무직 경력인정·교육 부재(국토지방관리청·지 방조달청)
조달·계약	중앙 CMMS·표준 사양·R&A 프로그램	CCS 조달 프레임워크(표준 계약·규모의 경제)	공통사양서 기반	부처별 상이·현장 단위 의존(표준 프레임 부족)
성과·감사	FRPC 지표·보고 일원화	NAO 독립감사 체계 확립	법정 실태조사 주기 운영	통합 성과·감사 프레임 부재(분절 보고)
역사적 변화	일관된 중앙 데이터·표준 강화	PSA→PFI→GPA(중앙 통합 회귀)로 정책학습	법·기준의 지속적 정비·장수명화 정책	

■ 정부 차원의 통합적 거버넌스 체계 확립 필요

미국의 GSA/PBS, 일본의 국토교통성, 영국의 내각실(Cabinet Office) 산하 OGP/GPA와 같이, 세 국가 모두 국가 자산관리의 전략과 표준을 수립하는 총괄 조직이 존재한다. 이러한 총괄 조직은 개별 부처의 이해관계, 혹은 개별 조직의 이해관계를 초월하여 범정부 차원에서 청사 관리를 위한 공통된 유지관리 방향을 유도한다. 미국의 경우 'PBS 예방정비 지침서 2022', 일본은 '개별시설계획(個別施設計画)', 영국은 'GovS 004 및 FMS 001/002'이 이에 해당된다.

국내의 경우 청사 유지관리가 부처별로 분산 관리되고 있기 때문에 공통적인 지침의 부재는 물론이고, 일관성 있는 증장기 계획 수립도 어려운 실정이다. 따라서 현행 노후 정부청사의 규모를 파악하고 이를 체계적으로 관리할 수 있도록 거버넌스 구축을 적극적으로 검토해야 한다.

■ 데이터 기반의 의사결정을 위한 표준화된 프레임워크 도입

미국, 일본, 영국은 모두 청사 유지관리와 관련된 정보를 체계적으로 축적하고 관리하기 위해 국가 단위의 전산 시스템(미국 NCMMS, 일본 BIMMS-N, 영국 InSite)을 운영하거나 구축하고 있음을 확인하였다. 특히 미국은 모든 유지보수 기록은 GSA의 유지보수 관리 시스템(NCMMS)을 통해 문서화하도록 지침서(PMG 2022)에서 규정하고, 영국은 민간 위탁으로 관리되는 특성으로 유지관리 업체 변경 시 데이터가 유실되는 문제를 해결하기 위해 데이터 구조 자체를 표준화(FMS 002)했다.

국내의 경우 청사 유지관리 업무에 정보시스템 활용도가 현저히 낮다는 현장 민원을 확인할 수 있었다. 현재 정보시스템이 '일일 점검', '연가 신청' 등 일부 기능만 제한적으로 사용되고 있는데 그 이유로 '청사 규모 및 실정에 맞지 않는 시스템', 'PC보급 미흡 및 직원의 시스템 활용 능력 부족', '대면 소통의 효율성' 등이 언급되었다.

성공적인 데이터 기반 관리 체계 도입을 위해서는 단순히 선진적인 해외 시스템을 복제하는 것을 넘어, 국내 현장의 특성과 사용자 인식을 고려한 다각적인 접근이 필수적임을 시사한다. '청사 규모 및 실정에 맞지 않는다'라는 현장의 목소리는 시스템이 업무의 효율성 개선보다는 행정적 부담을 가중시킴을 의미한다. 영국이 FMS 002라는 데이터 표준을 먼저 확립했듯이 우리도 데이터 표준을 먼저 정립하되, 시스템 개발 시에는 현장 친화적 기능을 우선적으로 고려하여 운영하고, 해당 데이터가 실제 유지관리를 위한 의사결정에 도움이 될 수 있도록 전략을 수립하여야 한다.

■ 생애주기를 고려한 예방 및 예측적 유지관리로의 전환

해외 선진 사례는 시설 관리를 취득부터 폐기까지 아우르는 자산의 전 생애주기(Life Cycle) 관점에서 접근한다. 미국의 PMG, 일본의 인프라 장수명화 계획 등은 모두 데이터에 기반하여 고장을 사전에 방지하는 예방(Preventive) 및 예측(Predictive) 유지관리를 강조한다. 이는 수리 비용을 절감하고 건물의 수명을 극대화하는 가장 효과적인 전략이다. 영국은 FMS 002 표준에서 '자산 상태', '경제적 수리한계 초과 여부', '잔여 기대수명' 등 총 생애주기비용(LCC, Life Cycle Cost) 분석에 필수적인 데이터를 핵심 항목으로 정의하고 있다.

국내에서도 5년 단위의 중기재정계획이 존재하나, 실제 예산 반영이 저조하여 장기적 개선이 어렵다는 현장의 목소리가 크다. 따라서 데이터 표준에 LCC 분석 항목을 반드시 포함시키고, 이를 근거로 객관적이고 정량화된 중장기 투자 계획을 수립하여 예산 당국을 설득하는 노력이 병행되어야 한다.

■ 분절된 관리에서 ‘통합된 시설관리’로의 전환

해외 공공건축물 관리 체계는 설비, 건축, 통신과 같은 물리적 자산 관리(하드 서비스)와, 청소, 보안, 미화, 안내와 같이 운영 서비스(소프트 서비스)를 구분하지 않고, 하나의 ‘통합 시설관리’ 개념으로 접근하고 있다. 이는 단순한 관리 편의 차원을 넘어, 건축물 운영의 효율성과 사용자 만족도를 동시에 높이기 위한 전략적 관리 방식이다. 미국 GSA는 PBS 산하에서 연방 청사 운영에 필요한 하드·소프트 서비스를 패키지 형태로 계약·관리하며, 영국 또한 GPA(Government Property Agency)가 공공자산 전체를 대상으로 통합적 시설관리 계약을 체결한다.

국내의 경우 청사 유지관리 업무는 시설과와 일반행정(청소, 보안, 안내 등)으로 분절되어 운영되고 있어, 관리 효율성은 물론 비용 투명성 확보에도 한계가 존재한다. 또한 부처·지자체별 관리 체계가 상이하여 표준화된 통합 관리 모델을 적용하기 어려운 상황이다. 이러한 구조적 문제는 동일한 청사 내에서도 부서별 관리 주체가 달라 이용자 불편과 비용 중복을 초래한다는 점에서 개선이 시급하다. 따라서 국내 공공건축물 유지관리 체계 또한 하드 서비스와 소프트 서비스를 아우르는 통합 관리 프레임워크를 장기적으로 검토할 필요가 있다.

제5장

노후 정부청사의 유지관리 정책방향

1. 정책 방향
2. 정책 실행을 위한 법·제도 정비 방안

1. 정책 방향

1) 기본방향: 사후 대응에서 예방적 유지관리로 전환

오랫동안 정부청사 자산관리의 초점은 새로운 청사의 건설에 맞춰져 왔고, 기존 청사의 유지관리는 문제 발생 후에야 대응하는 사후 보수 위주로 이루어지는 경향이 있었다. 그간 신축 정부청사 건립에 집중된 사이 기 구축된 청사의 관리는 중요성은 인지하면서도 상대적으로 정책적으로 공백이 있어왔으며, 시설 노후화로 인한 결함이나 불편이 나타나도 선제적으로 조치하지 못한 채 문제 발생 후에야 보수가 이루어지는 상황이 지속되었다. 그 결과 많은 노후 정부청사에 대해 보수 수요가 누적됨에 따라 30년이 경과한 정부청사의 시설 성능 저하와 안전 위험, 에너지 비효율 같은 부작용을 초래하고 있다. 또한 청사 준공 후 체계적인 성능개선 계획을 수립하지 않아, 건축물 생애주기 비용이 증가하는 문제도 지적된다. 요컨대 사후 대응 중심의 유지관리 체계로는 노후 공공청사의 효율적 관리에 한계가 분명해지고 있다.

이 같은 비효율의 근본 원인 중 하나는 정부청사 유지관리 체계의 제도적 기반 미비에서 비롯된다. 현재 노후 정부청사에 대한 명확한 법적 정의조차 없어 각 부처와 기관마다 자체 기준으로 노후도를 판단하고 있으며, 유지관리 계획 수립 및 예산 확보도 체계적·장기적 관점이 아니라 단편적·단기적으로 이뤄지는 실정이다. 1980년대부터 2000년대에 걸쳐 집중적으로 건립된 청사들이 2020년대 중반을 기점으로 대거 노후화 단계에 진입함에 따라, 유지관리 수요와 비용은 기하급수적으로 증가할 것으로 예측된다. 2025년 기준 정부청사 유지관리 예산이 약 8,886억 원에 이르지만 해당 예산이 전략적으로 배분되지 못하고 부처별로 단기 결정되며, 반면 신축·증축 사업은 법정 계획에 따라 체계적으로 추진되는 등 유지관리 분야에 대한 법·제도적 형평성 부족이 뚜렷하다는 지적이 있다. 아울러 부처별 개별적으로 유지관리가 이루어지다 보니 공통된 진단 기준이나 표준화된 유지관리 계획 모델이 부재하여 어떤 청사는 적기에 보수가 이뤄지는 반면 다른 청사는 결함이 상당히 누적될 때까지 방치되는 등 일관성 있는 관리가 어려운 상황이다. 실제 다수 기관에서는 정기적인 유지관리계획을 마련하지 못한 채 법정 점검 위주의 수동적 관리에 머물러 있으며, 데이터 기반의 시설관리 시스템 활용도 부족으로 청사 상태에 대한 객관적 파악과 사전 예방적 대응이 미흡한 실태가 확인되었다. 이러한 현재 체계의 한계로 인해 필요한 보수가 적기에 이루어지지 못하고 시설 노후화가 가속화되고 있으며, 결과적으로 국가 자산의 성능 저하와 국민 안전 위험을 초래하는 악순환이 지속되고 있다.

이제는 유지관리 패러다임의 전환이 불가피하다. 더 이상 노후 청사를 새롭게 신축하는 방식에만 의존할 수 없으며, 문제 발생 후 사후 단편적 조치로 대응하는 유지관리로는 한계가 있음이 분명해졌다. 따라서 정부청사 관리정책의 무게중심을 사후 대응에서 선제적·예방적 관리로 전환하고, 기 구축된 정부청사의 생애 수명을 최대화하는 방향으로 전환되어야 한다. 각 부처 개별 청사 단위의 분산된 관리체제에서 벗어나 국가 차원의 통합적 관리체제를 구축하고, 건물의 전 생애주기를 고려한 예방적 유지 및 자산관리를 구현하는 것이 필요하다. 이를 통해 시설 노후화에 선제적으로 대응하고 장기적으로 재정 부담을 완화함과 동시에, 공공시설의 안전성과 성능을 지속적으로 확보하는 생태계를 마련해야 한다.

2) 정부청사 유지관리 정책목표

■ 정부청사의 안전성 확보

노후 정부청사로 인해 발생할 수 있는 화재, 구조적 결함, 설비 고장 등의 물리적 위험에 직접적으로 대응하는 최우선 목표이다. 이러한 위험은 단순히 건물의 손상을 넘어, 정부 기능의 마비와 국민의 안전을 위협하는 심각한 문제로 이어질 수 있다. 따라서 모든 정책의 근간으로서 공공자산의 물리적 안전과 보안을 확보하고, 어떠한 상황에서도 정부 기능이 중단되지 않는 운영의 연속성을 보장하는 것을 목표로 한다.

■ 재정 효율성 극대화

사후 대응 모델의 경제적 비효율성을 극복하기 위한 핵심 목표이다. 생애주기비용 분석에 따르면, 고비용의 긴급 복구 예산을 저비용의 계획적 예방정비 투자로 전환할 때 장기적인 총비용을 획기적으로 절감할 수 있다. 누적된 유지보수 수요라는 잠재적 부채를 체계적으로 관리하고, 한정된 국가 재원을 가장 효율적으로 배분함으로써 국가 자산 포트폴리오의 재정 건전성을 극대화하는 것을 목표로 한다⁸⁴⁾.

■ 행정서비스 품질 향상

노후 청사의 기능적 노후화가 초래하는 내·외부적 문제에 대응하는 목표이다. 열악한 근무 환경은 공무원의 생산성을 저하시키고, 낡고 불편한 시설은 대국민 서비스의 질을 떨어뜨리는 직접적인 원인이 된다. 스마트 오피스, 개방형 민원 공간 등 새로운 업무 패러다임과 변화하는 국민의 기대에 부응하도록 공간을 현대화하고, 쾌적하고 효율적인 행정 환경을 제공함으로써 궁극적으로 대국민 행정서비스의 품질을 제고하는 것을 목표로 한다.

84) 이는 단기적인 비용 절감뿐만 아니라, 시설관리(FM) 관점에서 건물의 생애주기비용(LCC), 연간 운영비용 등 비용 수준과 건물의 기능성, 안전성, 사용자 만족도 등 효용 수준을 종합적으로 고려하여 자원 투입의 적정성을 판단하는 것을 의미한다. 최소 비용으로 현재 상태를 유지하거나(비용 유지-효용 유지), 적정 비용을 투입하여 효용을 극대화(비용 증가-효용 향상)하는 등 다양한 의사결정을 지원하는 기준 마련이 필요하다.

3) 추진전략 1. 유지관리 표준화 및 계획체계 확립

■ 노후 정부청사의 법적 정의 및 성능 기반 진단기준 마련

- (현행) ‘노후’에 대한 명확한 법적 정의 없이 경과연수 위주로 관리
- (개선) 경과연수(30년) + 성능(구조안전, 설비, 에너지 등)을 종합한 객관적 노후도 판정 기준 마련

우선 ‘노후 정부청사’의 법적 정의를 명확히 수립할 필요가 있다. 현행 법령에는 노후 청사에 대한 명확한 정의나 기준이 없어, 어떤 시점에 건물을 ‘노후’로 간주하여 중점 관리하거나 개량할지에 대한 원칙이 부재하다. 이에 따라 경과연수 기준(예: 준공 후 30년 경과)을 기본 지표로 삼되, 여기에 성능 기반의 진단 기준을 결합한 종합적인 노후도 평가체계를 마련할 필요가 있다.

구체적으로는 구조 안전성(정기 안전진단 결과 등), 설비 노후도(기계·전기설비의 성능 저하 정도), 에너지 효율 수준(건물 에너지사용량 혹은 에너지성능지표) 등 주요 성능평가 요소들을 진단하여, 단순 건립된 사용연한뿐만 아니라 실질적 건물 성능 상황을 함께 고려하여 노후 정부청사에 대한 판정 기준을 마련할 필요가 있다. 이러한 성능평가에 기반한 노후도 진단은 시설물 상태를 객관적으로 파악하여 유지보수 우선순위를 정하는데 필수적이며, 미국 등 해외에서도 시설물상태지수(FCI) 등을 활용해 자산 성능을 정량평가하고 있는 추세이다.

최근 보건복지부 산하 국민건강보험공단 사례에서도 살펴볼 수 있듯이 건물 연한기준에 더해 자체적인 성능평가(구조·설비·에너지 등 종합진단)를 통해 청사의 노후도를 판정⁸⁵⁾하고 있는 만큼 정부청사 관리 규정 등 관련 법령에 ‘노후 정부청사’의 정의 및 진단 기준을 명확히 명시할 필요가 있겠다.

■ 정부청사 유지관리계획 수립 의무화 추진

- (현행) 신축/증축 위주의 ‘청사수급관리계획’만 존재
- (개선) 기존 청사 유지관리를 위한 5년 단위 ‘중장기 유지관리계획’ 및 ‘연간 실행계획’ 수립 법제화

현행 「정부청사관리규정」은 신축과 증축 중심의 ‘청사수급관리계획’ 수립을 규정하고 있으나, 기축 시설의 유지관리에 대응하는 계획체계는 부재하여 정책적 불균형을 이루고 있다. 이런 계획 부재로 인해 예산 확보와 유지보수 실행이 담당자 재량이나 임기응변에 좌우되고 있다는 것이 제3장 인터뷰를 통해 드러난 문제이다.

따라서 향후 5년 단위의 중·장기 유지관리계획과 연간 유지관리 실행계획 수립을 모든 정부청사 소관 부처에 의무화할 것을 제안한다. 각 기관은 소관 청사의 종합노후도 평가결과(앞서 제시한 성능진단 결과)와 향후 활용계획을 토대로, 향후 5년간의 주요 보수·개선 소요와 예산계획을 담은 중장기 유지

85) 국민건강보험공단의 사례를 살펴보면, 성능 기반 평가를 결합한 종합적인 노후도 판정 기준 도입을 제안한다. 국민건강보험공단은 준공 후 10년 이상 경과한 사옥을 잠재적 관리 대상으로 보고, ①물리적 안정성(구조, 노후도 등), ②규모의 적정성(1인당 면적), ③이용수요 지속성(관할 지역 인구 증감), ④운영관리 효율성(단위면적당 관리비) 등 4개 부문을 종합적으로 평가하여 개선의 시급성을 판단하고 있다.

관리계획을 수립하도록 한다. 이를 연도별로 구체화한 연간 유지관리 실행계획을 수립·이행하게 함으로써, 단년도 예산 편성에 유지보수 사업이 체계적으로 반영되도록 한다.

법·제도적으로는 현재 대통령령인 「정부청사관리규정」 또는 관련 건축물관리법 등에 유지관리계획 수립 의무조항을 신설하여, 중앙행정기관 및 지방자치단체 청사 모두에 일정 주기로 계획을 수립·제출하도록 규정하는 방안을 제시한다. 이와 함께 계획 이행 여부를 점검하는 모니터링 체계를 구축하여, 계획 대비 실적을 정부청사관리본부 등이 정기적으로 평가·지원하는 거버넌스도 뒷받침되어야 한다.

■ 표준 유지관리 지침(가이드라인) 개발 및 보급

- (현행) **표준 매뉴얼 부재로 관리자 주관에 따른 업무 편차 발생**
- (개선) **현장 적용성을 높인 표준 점검항목, 보수공법, 안전수칙 등을 담은 지침 개발 및 보급**

현장에서 활용 가능한 표준 유지관리 지침을 마련하여 배포할 필요가 있다. 제3장의 인터뷰 조사에서도 유지관리 표준 매뉴얼이 부재하다는 현장 실무자들의 의견이 다수 있었으며, 이러한 표준화된 지침을 통해 개별 기관이나 담당자에 따라 제각기 다른 방식으로 유지관리가 이루어지는 실정을 개선해야 한다. 이를 위해 전국 공통으로 적용할 수 있는 유지관리 표준지침서(가이드라인)를 개발하여 각 청사 관리부서에 보급하도록 한다.

지침서에는 건축·구조, 기계·전기설비, 에너지·환경, 안전관리 등 분야별로 표준화된 점검항목과 점검 주기, 예방보수 및 보수공법 방법, 안전수칙 및 응급조치 요령 등을 구체적으로 제시한다. 미국 연방정부 일반서비스청(GSA)이 운영 중인 예방정비 가이드(PMG, Preventive Maintenance Guide)에는 공용건물 주요 설비별 권장 유지보수 항목과 주기, 절차가 상세히 수록되어 있어 실제 유지관리 현장에서 표준으로 활용되고 있으며 영국 등 선진국에서도 유사한 표준을 통해 시설관리의 일관성과 품질을 담보하고 있다. 일본의 경우에도 발주기관들이 공통으로 사용하는 건축물 유지관리 공통사양서를 마련하여, 점검·정비 작업시 준수해야 할 세부 절차와 기준을 명문화하고 있다. 이러한 해외 사례를 참조하여 우리나라 실정에 맞는 정부청사 유지관리 표준매뉴얼을 작성해야 한다.

해당 지침은 법정 의무사항까지는 아니더라도 각 기관에 권고되는 표준으로서 배포하고, 정부청사관리본부 주도로 정기적인 교육·훈련에 활용함으로써 현장 적용력을 높일 필요가 있다. 또한 향후 정부청사 시설물관리시스템(G-FMS)과 연계하여, 지침에 따른 점검항목들이 시스템 상에서 관리되고 이행 여부를 추적할 수 있도록 하는 방안도 고려할 수 있다.

표준 지침의 개발은 관리자의 숙련도와 관계없이 일정 수준 이상의 유지관리 품질을 확보하는 기반이 되고, 잦은 인사이동으로 경험이 부족한 신규 담당자도 매뉴얼을 참고하여 업무를 수행할 수 있어 관리 공백 최소화 효과가 나타날 수 있을 것이다.

4) 추진전략 2. 데이터 기반 통합관리시스템 혁신 추진

표준과 계획이 수립되더라도 이를 뒷받침할 정보 시스템이 없으면 정책 실효성을 확보하기 어렵기 때문에 노후 청사의 체계적 관리를 위해서는 데이터 기반의 의사결정 환경 구축이 필수적이다. 정부청사 실무자 대상 설문 및 심층인터뷰를 통해 살펴본 바와 같이 현재 정부청사시설관리시스템(G-FMS)의 당초 취지와는 달리 정부청사관리본부 외 관계부처에서는 활용도가 저조한 것을 알 수 있었다.

미활용 주요 원인은 예산시스템인 D-brain 시스템과 연계되지 못해 중복 입력해야 하는 비효율과 함께 내용이 복잡하여 교육이 필요함을 호소하였다. 이로 인해 많은 기관들이 여전히 자체 점검일지를 두고 수기 기록에 의존하고 있어 유지보수 이력이 전산화 및 자산화되지 못하고, 실무담당자 교체 시 유지관리 이력 및 정보가 소실되는 문제가 발생되고 있다.

한편 해외 사례를 통해 살펴본 바에 의하면, 미국, 영국, 일본에서 공통적으로 데이터 표준화와 통합 시스템 활용의 중요성이 부각되었다. 미국의 연방총무청(GSA)은 NCMMS(National Computerized Maintenance Management System)라는 전국 단위의 유지관리시스템을 통해 모든 건물의 보수 이력을 일원화하여 기록하도록 의무화하였고, 이를 통해 데이터 기반의 객관적이고 효율적인 의사결정이 이루어지고 있다. 영국 또한 민간위탁으로 인한 데이터 단절 문제를 해소하기 위해 FMS 002로 명명된 시설자산 데이터 표준을 제정하여 전 기관에 공통 적용하여 기관 간 일관된 데이터 관리체계를 구축하고 있다.

■ 정부청사시설관리시스템(G-FMS) 기능 고도화 및 활용 의무화

- (현행) 복잡한 UI, 현장 접근성 부족으로 G-FMS 활용도 저조
- (개선) 모바일 기반 현장 점검 기능 추가 등 사용자 친화적으로 시스템을 고도화하고 활용 의무화

먼저 G-FMS의 현장 활용성을 제고하기 위해 사용자 인터페이스(UI)와 경험(UX)을 전면 개선할 필요가 있다. 일선 관리자들의 요구를 반영하여 직관적인 메뉴 구성과 빠른 응답 속도를 구현하고, 유지관리 업무에 익숙하지 않은 이용자도 쉽게 쓸 수 있도록 가이드 기능을 강화해야 한다.

특히 모바일 기반 현장 점검 기능을 대폭 확대하여 담당자가 스마트폰이나 태블릿으로 점검 결과를 즉시 입력하고 공유할 수 있는 환경을 구축할 필요가 있다.

설문 및 인터뷰 결과, G-FMS는 13개 정부청사에 한정되어 제한적으로 사용하고 있어 시스템 활용을 단계적으로 의무화하여 중앙행정기관은 물론 지방청사와 산하기관까지 모든 공공청사에서 G-FMS를 활용하도록 정책을 전환할 필요가 있다.

의무화 초기에는 기관별 도입 현황을 점검하고 애로사항을 청취하여 필요한 지원을 제공하며, 정기적인 교육과 실습 프로그램을 통해 신규 직원도 시스템으로 업무를 인수인계 받는 문화를 정착시킬 수 있도록 정책 로드맵을 마련할 필요가 있다.

■ 디지털예산회계시스템 d-Brain과의 연계를 통한 데이터 일원화

- (현행) 예산(d-Brain)과 시설(G-FMS) 시스템이 분리되어 이중 입력 등 행정 비효율 발생
- (개선) API 연동을 통해 예산·집행 데이터를 통합하여 데이터의 일관성 및 정확성 확보

G-FMS와 다른 행정 시스템 간 데이터 연계성을 강화하여 중복 입력과 정보 단절 문제를 해결한다. 현재 G-FMS는 기획재정부의 디지털예산회계시스템(dBrain) 등 예산·회계 시스템과 연동되지 않아, 유지보수 예산 신청이나 집행 내역을 이중으로 입력해야 하는 비효율이 발생하고 있다.

이를 해소하기 위해 API 연계를 통한 시스템 통합을 추진할 필요가 있다. G-FMS에서 예산 편성 요구를 등록하면 해당 정보가 d-Brain으로 자동 전송되도록 하거나, d-Brain상의 집행 실적 데이터를 G-FMS에서 불러와 확인할 수 있도록 개선할 필요가 있다. 또한 G-FMS에 축적된 시설 자산 정보가 국유재산 관리 시스템 등과도 공유되어 자산 현황을 별도 관리하지 않고도 일원화된 데이터로 활용할 수 있도록 할 필요가 있다.

데이터 일원화를 통해 현장의 행정 부담을 줄이고, 데이터의 정확성과 일관성을 높임으로써 각 기관의 유지관리 활동과 예산 집행 데이터를 통합 관리할 수 있도록 단계적으로 개선할 필요가 있겠다.

■ 데이터 표준 수립 및 품질 관리 체계 구축

- (현행) 자산 분류, 상태 등급 등에 대한 표준 부재로 기관 간 데이터 비교·활용 불가
- (개선) 자산, 상태, 보수 유형 등에 대한 데이터 표준 코드를 마련하여 과학적 자산관리 기반 구축

데이터 표준화를 통해 기관별 분산된 유지관리 데이터를 체계적으로 통합하고 활용도를 높일 필요가 있다. 우선 자산 분류, 상태 등급, 보수 유형 등에 대한 표준 코드를 마련하여 모든 기관이 동일한 분류 체계 아래에서 데이터를 입력·관리하도록 한다.

예를 들면 건축물 구성 요소를 구조·마감·설비·전기 등 공통 범주로 구분하고, 시설 상태에 대해 A~E 등급으로 일원화, 보수 작업에 대해서도 경미보수·중대보수·리모델링 등으로 분류체계를 정한다. 기관마다 청사 시설 상태에 대해 상이하게 관리하고 있는 현상을 방지하고, 모든 부처 및 청의 청사정보를 비교 분석할 수 있도록 재정리할 필요가 있다.

실제로 영국 정부는 시설관리 데이터의 품질, 일관성, 상호운용성 향상을 위해 시설자산 데이터 표준(FMS 002)을 제정하고 중앙정부 산하 모든 기관에 적용하도록 하여 각 관계부처 기관이 보유한 청사 자산 등록부(asset register)를 구축함으로써 모든 시설 현황과 유지보수 요구사항을 파악하도록 의무화하였다.

또한, 데이터 표준에 따른 품질 관리 체계를 구축하여 정기적으로 데이터 정확도와 최신성을 점검하고 오류를 시정하는 검증 프로세스를 운영하도록 제도화할 필요가 있다. 유지관리 업무가 민간 위탁될 경우에도 데이터의 연속성을 확보할 수 있도록 표준화된 양식과 절차를 사용하게 하고, 우수한 데

이터 관리로 의사결정 지원에 기여한 기관에는 인센티브를 제공하는 방안을 검토할 필요가 있다.

전국 청사의 설비 노후도와 고장 빈도, 수선 주기 등의 데이터가 축적되면, 어떤 유형의 시설에 예산을 우선 투입해야 하는지 합리적인 의사결정이 가능해지고 예산 배분의 투명성과 효율성도 한층 높아질 수 있을 것이다.

5) 추진전략 3. 유지관리 실행주체 개편 및 전문성 강화

새로운 기준과 시스템이 마련되더라도 이를 실행할 조직과 인력의 전문성이 뒷받침되지 않으면 정책 실효성을 담보하기 어렵다. 설문 및 인터뷰에서 공통적으로 지적된 ‘전문인력 부족’과 ‘기관 간 관리 역량 격차’는 예방적 유지 및 자산관리로의 전환을 가로막는 핵심적인 장애요소 중 하나이다. 이에 따라 유지관리를 위한 조직 및 인력 개편 방안을 제시하면 다음과 같다.

■ 정부청사관리본부의 '유지관리 총괄·지원' 기능 강화

- (현행) 정부청사관리본부가 직할 청사 위주로 관리하여 기관별 역량 격차 발생
- (개선) 본부의 역할을 모든 청사를 대상으로 기술자문, 컨설팅을 제공하는 ‘전문지원센터’로 확대

정부청사관리본부는 행정안전부 소속의 중앙행정기관으로 시설관리 전문인력으로 구성되어 세종청사, 서울청사 등 전국 13개 정부청사의 유지관리를 전담하고 있다. 이러한 축적된 전문 역량을 바탕으로 정부청사관리본부가 직접 관리하는 청사 이외에 모든 부처 청사의 유지관리 업무를 지원·총괄하는 ‘전문지원센터’ 역할을 수행하도록 기능을 강화해야 한다.

구체적으로, 각 부처 청사의 중장기 유지관리계획 수립 컨설팅, 주요 보수·개선 사업에 대한 기술 자문, 전산 시스템(G-FMS)에 입력되는 유지관리 데이터 품질 검증 등의 지원 업무를 정부청사관리본부가 맡도록 한다.

실제 사례에서도 전담조직이 없는 기관들을 지원하기 위한 중앙 차원의 전문 지원체계 구축 필요성이 제기된 바 있으며, 춘천청사 사례에서는 정부청사관리본부 산하에 시설관리 전문지원기관을 설립하거나 기관 간 광역 단위로 전문인력을 공유하는 방안이 제안되었다.

이러한 거버넌스 개편을 뒷받침하기 위해 현행 「정부청사관리규정」 등 관련 규정에 정부청사관리본부의 유지관리 총괄·지원 기능을 명문화하는 방안을 검토할 필요가 있다. 이를 통해 기관별로 편차가 큰 유지관리 역량을 보완하고, 국가 차원의 통합적 지원체제로 노후 청사 관리를 체계화할 수 있다.

■ 시설관리 전문직 도입 및 역량 강화 프로그램 운영

- (현행) 잦은 순환보직으로 시설관리 전문성 축적 한계
- (개선) 시설관리 전문직을 도입하고, 전문 교육 이수와 장기근무 유도

대부분 기관에서 시설관리 담당자가 갖은 순환보직 대상이 되고 있어 전문성 축적이 어렵고, 일부 기관은 겸임 인력에 의존하여 전문성이 취약한 상황이다. 이를 개선하기 위해 각 부처의 시설관리직에 대해 전문분야 담당직(전문관)로 지정하여 장기 근무가 가능하도록 하는 ‘시설관리 전문직위’ 제도를 도입하는 방안을 검토할 필요가 있다.

전문직으로 지정된 공무원은 해당 분야에 연속적으로 근무함으로써 설비·건축 등에 대한 전문성을 심화시키기 위해 해당분야 전문교육 이수를 의무화하고, 경력을 인정 받을 수 있도록 개선할 필요가 있다.

유지관리 전담 담당자가 정기적으로 최신 기술과 안전관리 교육을 받고, 그 성과가 공식적으로 인정되는 체계를 구축할 수 있다. 또한 역량 강화 프로그램의 일환으로 작은 기관의 미경험 직원을 대상으로 상위 기관 파견 연수나 멘토-멘티 프로그램을 제도화하는 방안도 고려할 수 있다.

[표 5-1] 정부청사 유지관리를 위한 정책과제

추진전략	정책과제	주요 내용	기대효과
[전략 1] 유지관리 표준화 및 계획체계 확립	[과제 1.1] 노후 정부청사 법적 정의 및 성능 기반 진단 기준 마련	경과연수(30년) + 성능평가(구조·설비·에너지 등) 종합 진단 기준 도입	객관적·일관된 노후도 판정 가능
	[과제 1.2] 정부청사 유지관리계획 수립 의무화	5년 단위 중장기계획 + 연간 실행계획 법제화	장기적·체계적 유지관리 확보
	[과제 1.3] 표준 유지관리 지침(가이드라인) 개발	점검항목·보수공법·안전수칙 포함 표준 매뉴얼 제시	현장 적용성 제고 및 관리 편차 해소
[전략 2] 데이터 기반 통합관리시스템 혁신 추진	[과제 2.1] G-FMS 기능 고도화 및 활용 의무화	UI/UX 개선, 모바일 현장 점검 기능 강화	현장 활용도 및 관리 효율성 제고
	[과제 2.2] 유관 시스템 연계 통한 데이터 일원화	G-FMS와 d-Brain 등 예산·회계 시스템 연동	이중 입력 해소 및 데이터 통합
	[과제 2.3] 데이터 표준화 및 품질관리 체계 구축	자산 분류·상태 등급·보수 유형 등 표준 코드 도입	기관 간 비교·활용 가능성 확대
[전략 3] 유지관리 실행주체 개편 및 전문성 강화	[과제 3.1] 정부청사관리본부 기능 강화	유지관리 컨설팅·기술 자문·데이터 품질 검증 수행	국가 차원의 통합적 관리·지원 기능 확보
	[과제 3.2] 시설관리 전문직 도입 및 역량 강화 프로그램 운영	순환보직 한계 개선, 전문직 신설 직무 전문교육 의무화	전문성 축적 및 책임성 강화

6) 정부청사 유지관리 체계 및 단계별 추진전략

■ 관리주체별 역할 및 유지관리 프로세스

현재 정부청사 유지관리 업무는 기획재정부, 행정안전부 정부청사관리본부, 각 중앙부처 및 산하 소속기관 간의 유기적인 협력 체계를 통해 추진되고 있다.

기획재정부와 정부청사관리본부는 중장기적 관점에서 ‘정부청사 유지관리 기본계획’을 5년 단위로 수립하며, 각 부처의 유지관리계획이 예산 및 재정투자계획과 연계될 수 있도록 정책적 방향을 제시

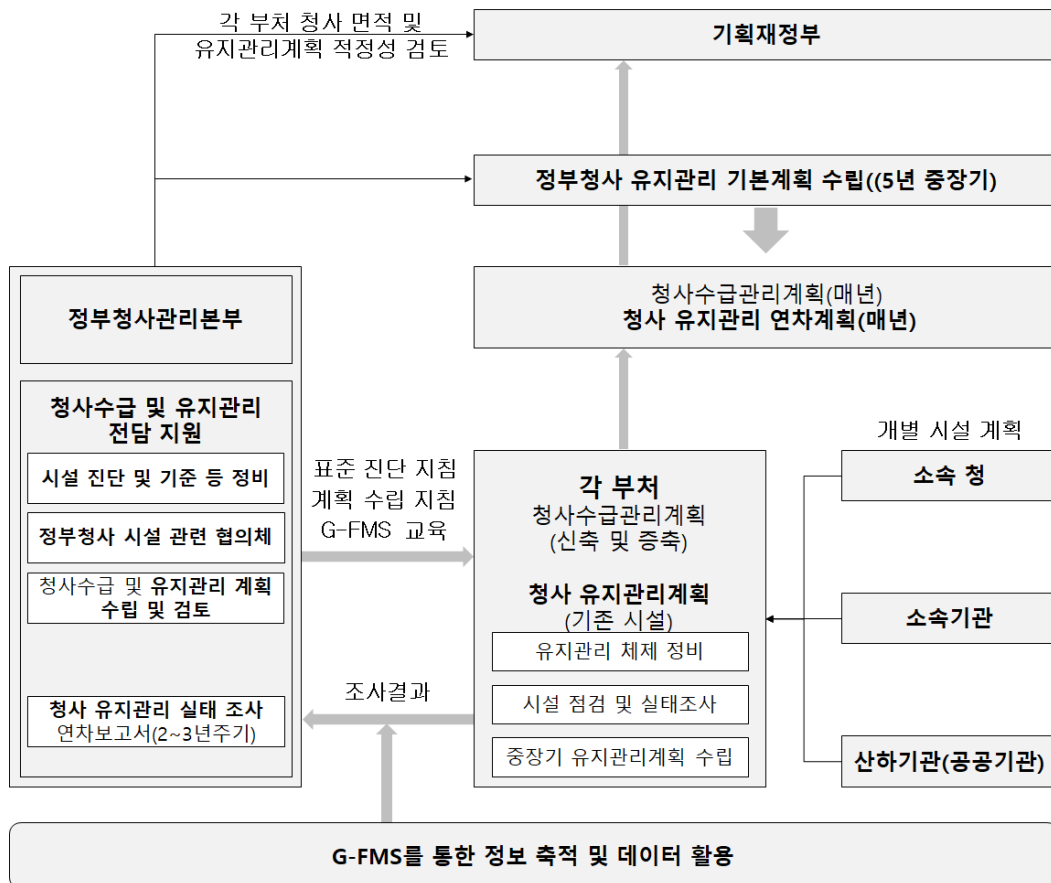
한다. 이를 토대로 행정안전부 소속의 정부청사관리본부는 중앙조직으로서 유지관리 정책을 총괄하고, 각 부처 청사관리계획에 대한 검토 및 기술지원을 수행한다.

정부청사관리본부는 청사 진단 기준, 유지관리 절차, 성능평가 방법 등을 표준화하고, G-FMS를 고도화하고, 내실있게 운영하여 각 청사의 유지관리 이력과 실태 정보를 체계적으로 관리할 수 있도록 한다. 또한 중앙청사 및 지방합동청사 등 직접 관리 대상 청사는 정기점검·성능평가·보수계획 수립까지 일괄 수행하며, 개별 부처 청사에 대해서는 점검 결과를 바탕으로 기술자문과 교육 지원을 제공한다.

각 중앙부처는 이러한 상위계획에 근거하여 연차별 청사 유지관리계획을 수립하고, 자체 실태조사 결과를 정부청사관리본부에 보고한다. 부처별 청사관리조직은 해당 부처 소속기관(지방청, 산하기관 등)의 세부시설계획을 통합 조정하며, 실태조사 결과에 따라 시설보수 우선순위를 결정한다.

이 모든 과정에서 수집된 정보와 진단 결과는 G-FMS를 통해 통합 축적·공유되어야 하며, 장기적으로는 정부청사 유지관리 DB로서 정책 수립 및 예산 배분의 기초자료로 활용될 수 있도록 개선한다.

이와 같은 단계별 관리체계는 '기획재정부-정부청사관리본부-각 부처-소속기관'으로 이어지는 상하 연계형 관리체계와 정보의 순환적 환류 구조를 통해 유지관리의 효율성과 투명성을 제고하는 기반될 것이다.



[그림 5-1] 정부청사 관리주체별 역할 및 유지관리 체계

출처: 연구진 작성

■ 단계별 추진전략

정부청사의 유지관리체계를 제도적으로 확립하고 전 부처로 확산하기 위해서는 법·제도 기반 정비에서부터 시범사업, 그리고 전국 확산에 이르는 3단계의 단계적 접근이 필요하다.

• 1단계 법·제도 및 기반기획 확립 단계

현행 「정부청사관리규정」을 전면 개정하여 청사 유지관리계획의 수립 의무, 정기 실태조사, 데이터 관리 절차 등을 명문화한다. 동시에 유지관리 기준 및 성능평가체계를 마련하고, 각 부처별 연차계획 수립 절차를 제도화한다. 이 단계는 제도의 법적 근거를 확립하고, 유지관리 체계의 표준화를 위한 기반을 조성하는 시기이다.

• 2단계 정부청사 적용 시범사업 단계

정부청사관리본부가 직접 관리하는 중앙 및 지방합동청사(총 13개소)를 대상으로 유지관리 시범사업을 추진한다. 시범사업에서는 청사별 상태진단, 유지관리계획 수립 및 실행, 성과평가를 통합적으로 운영하며, 실제 적용 결과를 통해 제도의 실효성을 검증한다. 이 단계에서 도출된 결과는 향후 제도 보완 및 표준지침 개선의 근거로 활용된다.

• 3단계 부·청 소속 정부청사로 확대 적용

시범사업의 성과를 토대로 제도를 전 중앙부처 및 소속기관 청사로 확산시켜, 모든 정부청사가 동일한 절차와 기준에 따라 유지관리계획을 수립하도록 한다. 이를 통해 부처 간 편차를 해소하고, 중앙정부 차원의 예방적 유지관리체계가 완성된다. 나아가 청사별 관리조직과 G-FMS의 연계 확장을 통해 부·청 단위에서도 실시간 성능관리와 정보공유가 가능하도록 한다.

2. 정책 실행을 위한 법·제도 정비 방안

1) 「정부청사관리규정」의 한계와 전부개정의 필요성

■ 공급 중심의 규정 및 유지관리의 제도적 근거 부족

현행 「정부청사관리규정」(이하 ‘현행 규정’)은 국가의 핵심 자산인 정부청사를 관리하는 기본 규정임에도 불구하고, 내용과 구성은 과거 개발 시대의 ‘공급’ 중심 패러다임에 머물러 있다. 2000년대 전후 양적으로 팽창한 청사들이 점차 노후화 되고 있는 상황에서 관리의 초점은 신규 취득에서 기존 건축물의 가치를 보존하고 경제적 유지관리를 위한 ‘생애주기 자산관리’로 전환되어야 하지만, 현행 규정은 이러한 시대적 요구를 반영하지 못하는 한계를 지닌다.

현행 규정의 가장 근본적인 문제는 ‘관리’의 개념을 청사의 신축, 증축, 매입, 임차 등 물리적 확보와 공급을 의미하는 ‘수급’에 국한하여 정의한다는 점이다. 현행 규정에서 청사의 관리에 관한 조문은 ‘전자적 시스템 구축’과 ‘무단 개조 금지’에 대한 내용에 그치고 있다(영 제9조의 2). 이 외에는 전반적인 내용이 청사의 취득과 처분, 배정, 합동 등 시설 운영에 필요한 사항만을 규정한다. 그러다 보니 준공 이후 수행되어야 할 유지보수, 시설물의 기능유지, 설비등의 성능 개선, 나아가 공간환경의 개선 등 시설의 전 생애에 걸친 관리 활동을 뒷받침할 법적 기반이 전무한 상황이다.

■ ‘노후 청사’의 법적 정의 부재 및 관리 사각지대 형성

효과적인 유지관리는 한정된 자원을 시급하고 중요한 곳에 우선적으로 배분하는 것에서 시작된다. 그러나 현행 법체계와 규정에는 ‘노후 정부청사’에 대해 명확한 정의나 기준이 없다. 본 연구에서는 ‘노후 청사’를 「법인세법상」의 감가상각을 차용하여 분석하였으나, 이는 건축물의 구조에 따른 일반적인 내용연수 기준일 뿐이며 실제 시설의 다양한 물리적 상태를 평가하기에는 부적합하다. 도로, 철도 등 사회기반시설의 체계적 관리를 위해 제정된 「지속가능한 기반시설 관리 기본법」이 존재하지만, 이 법의 실제 적용을 위한 제1차 기본계획에서는 공공청사를 포함한 ‘건축물’을 적용 대상에서 명시적으로 제외하여 정부청사는 완전한 법적 공백 상태에 놓여 있는 실정이다. 「건축물 관리법」에서도 소규모 노후 건축물에 대한 점검을 규정하고 있지만, 이때의 대상은 노유자시설, 주거약자용 주택, 그리고 관련 법령에서 규정하는 구역 내 건축물(정비구역, 리모델링 활성화 구역, 방재지구 구역 등)만 해당하고,

청사, 공공건축물 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않다.

‘노후청사’에 대한 정의의 부재는 심각한 관리 사각지대를 유발할 수 있다. 별도의 기준이 없기 때문에 준공 후 10년이 경과하든 40년이 경과하든 동일한 관리 대상으로 취급되기 때문이다. ‘노후 청사’의 정의는 단순히 법적 정의를 신설하는 것을 넘어 건축물의 ‘안전 등급’, ‘성능 평가’, ‘내용연수’ 등 다양한 항목을 종합적으로 평가하여 관리의 우선순위를 결정하는 근거 기반의 의사결정 체계를 확립하는 것이다.

■ 「정부청사관리규정」 전부개정의 당위성

현행 정부청사 유지관리 체계의 문제는 개별 규정의 미흡으로 비롯된 것은 아니다. 공급 중심의 낡은 규정은 ‘유지관리 계획의 법적 근거 부재’, ‘노후 청사 정의 부재’ 등의 문제를 필연적으로 야기할 수밖에 없으며, 이러한 문제들은 서로 연결되어 악순환을 형성한다. 즉, 기존 자산의 유지관리를 소홀히 하게 만들거나 개별 관리인의 역량에 의존하게 되고, 관리 계획이 없으니 관리 대상을 식별하고 우선순위를 정할 객관적 기준도 부재하게 된 것이다. 이러한 구조적 문제 하에서 현행 규정의 몇 개 조항을 부분적으로 수정하는 방식은 근본적인 문제 해결에 한계를 지닐 수밖에 없다.

정부청사 유지관리 체계 개선을 위해서는 청사의 ‘취득과 공급’에서 ‘유지관리’로 규정의 패러다임 자체를 전환하거나, 최소한 두 가치가 동등한 위치에서 규정될 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 「정부청사관리규정」 전부개정을 통해, 청사를 일회성 공급의 대상이 아닌 생애주기 전반에 걸쳐 가치를 보존하고 관리해야 할 대상으로 법적 위상을 재정립할 것을 제안한다. 이를 위해 유지관리 계획의 수립을 의무화하고, 객관적 지표에 기반한 관리 우선순위 결정 체계를 도입하며, 모든 이력을 데이터로 관리하여 예방적 보수 활동을 지원하는 선진적 관리 시스템의 제도의 도입까지 이 모든 항목들이 유기적 순환이 이루어지도록 본 전부 개정안에서 제안한다.

2) 「정부청사관리규정」 개정 방향

① 정부청사관리규정(대통령령) 개정 방향

현행 「정부청사관리규정」은 청사의 신축·증축 등 ‘공급’에 초점을 맞추고 있어, 준공 이후의 ‘유지관리’에 대한 제도적 기반이 매우 취약하다. 이로 인해 노후 청사에 대한 객관적 판단 기준이 부재하고, 주먹구구식 사후 대응 관리가 반복되어 국가 자산의 비효율적 운영과 잠재적 안전 위험을 초래한다. 이에 본 개정(안)은 정부청사관리규정의 전부 개정(안)을 제안하고, 이를 통해 관리의 패러다임을 ‘공급’에서 ‘생애주기 관리’로 전환을 유도하고자 한다.

본 개정(안)에서는 규정의 체계를 명확히 분리하고 보강하는 구조로 재편하는 방향을 제안한다. 구체적으로 기존의 ‘청사 수급 관리’에 대한 내용을 ‘제2장 청사의 수급’으로 분리하고, 청사 유지관리 내용을 ‘제3장 청사의 유지관리’로 신설하여 각 단계의 목적과 절차를 명확히 규정한다(아래 표). 이를 통해 정부청사를 단순한 공간 확보의 대상이 아닌 전 생애에 걸쳐 체계적으로 관리해야 할 국가 핵심자산으로 다루는 제도적 기틀을 마련하고자 한다.

[표 5-2] 정부청사관리규정(대통령령) 개정 방향

현행	개정안	비고
	제1장 총칙	
제1조(목적)	제1조(목적)	(개 정)
제2조(정의)	제2조(정의)	(개 정)
제2조의2(적용범위)	제3조(적용범위)	조 번호 이동(현행 제2조의2)
제3조(청사의 수급 및 관리)	제4조(청사관리의 기본원칙)	(개 정)
제4조(청사수급관리계획)	제2장 청사의 수급	
제5조(청사수급관리계획의 집행)	제5조(청사수급관리계획)	(개 정)
제6조(청사의 배정 요청)	제6조(청사수급관리계획의 집행)	(개 정)
제7조(청사의 취득 및 처분)	제7조(청사의 배정 요청)	(개 정)
제8조(청사의 합동화)	제8조(청사의 취득 및 처분)	(개 정)
제8조의2(청사의 시설관리)	제9조(청사의 합동화)	조 번호 이동(현행 제8조)
제8조의3(청사의 출입관리)	제3장 청사의 유지관리	
제9조(실태조사 등)	제10조(청사 유지관리계획의 수립)	(신 규)
제9조의2(방호진단)	제11조(시설 진단 및 성능평가)	(신 규)
제10조(권한의 위임·위탁)	제12조(청사관리 정보시스템의 구축 및 운영)	(신 규)
	제13조(청사의 시설관리)	조 번호 이동(현행 제8조의2)
	제14조(청사의 출입관리)	조 번호 이동(현행 제8조의3)
	제13조(청사의 방호진단)	조 번호 이동(현행 제9조의2)
	제4장 보칙	
	제14조(실태조사 등)	조 번호 이동(현행 제9조)
	제15조(권한의 위임·위탁)	조 번호 이동(현행 제10조)

② 정부청사관리규정 개정(안) 세부 내용

■ 제1장 총칙

현행 규정의 목적은 청사의 ‘수급’과 ‘관리’에 집중되어 있다. 여기에서 ‘관리’는 건축물의 일반적인 유지관리 개념이 아니라 청사의 배정, 소유, 처분, 임차, 합동화, 방호, 출입 등 행정재산의 운영에 대한 것으로서, 건물의 물리적 상태나 기능적 성능 관리까지 포괄한다고 보기는 어렵다. 따라서 개정안에서는 ‘유지관리’, ‘성능개선’과 관련된 개념을 명시적으로 포함하며, 청사 관리의 패러다임을 공급 중심에서 보전과 생애주기 관리로 전환할 필요가 있다.

더불어 현행 규정에는 유지관리와 관련된 핵심 용어의 법적 정의가 부재하여 정책 해석과 집행에 혼선이 있었다. 예컨대 ‘노후청사’, ‘유지관리’, ‘성능평가’ 등은 「건축법」이나 「건축물관리법」 등 타 법령에서도 사용되는 개념이지만, 「정부청사관리규정」에서는 그 의미와 범위가 불분명하다. 이에 따라 개정안에서는 제2조(정의)에 해당 용어를 명확히 규정하여 법령 해석의 일관성과 집행의 예측가능성을 확보할 필요가 있다.

한편 현행 규정 제3조는 청사의 수급 및 관리를 규정하는데, 그 범위는 행정재산의 운영 측면에 치우쳐 있다. 따라서 일반적인 건축물 관리에서 강조되는 안전점검, 보수, 성능개선, 시설 관리 등 물리적 행위의 유지관리 개념은 포괄하지 못하는 한계를 내포한다. 따라서 개정안에서는 관리의 기본원칙이라는 확장된 개념을 통해 기본적인 행정재산의 수급과 운영 외에도 유지관리 및 성능개선 중심으로 전환할 필요가 있다.

[표 5-3] 제1장 총칙 개정(안)

현행	개정(안)	비고
제1조(목적) 이 영은 정부청사(이하 “청사”라 한다)의 수급 및 관리에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 영은 정부청사(이하 “청사”라 한다)의 체계적인 수급, 유지관리 및 성능개선 에 관한 사항을 규정함으로써 청사의 전 생애주기에 걸친 안전하고 효율적인 사용을 보장하는 것을 목적으로 한다.	
제2조(정의) 이 영에서 “청사”란 국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지를 말한다.	제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “청사”란 국가가 중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 건물·부대시설 및 그 대지를 말한다. 2. “노후청사”란 건축물의 내용연수를 초과하였거나 구조적 안정성 등 성능저하 정도가 일정 기준 이상인 청사를 말한다. 3. “유지관리”란 청사의 기능과 성능을 적정 수준으로 보전하기 위하여 수행하는 점검, 정비, 보수, 교체, 청소 및 그 밖의 관리 행위를 말한다. 4. 그 밖에 이 영에서 사용하는 용어의 정의는 「건축법」, 「건축물관리법」, 「국유재산법」 및 관계 법령에서 정하는 바에 따른다.	
제3조(청사의 수급 및 관리) ①청사(별표에 규정된 시설은 제외한다. 이하 이 조부터 제8조까지 및 제9조의2에서 같다)의 수급 및 관리는 행정안전부장관이 조정·총괄한다. ②국유의 청사는 다음 각 호의 구분에 따라 관리한다.	제4조(청사관리 기본원칙) ①~②(현행 제3조 제1항제2호 이동) ③청사관리기관의 장은 청사의 기능과 성능을 적정 수준으로 확보하기 위하여 정기적인 점검·보수 및 성능평가를 실시 하는	

현행	개정(안)	비고
<p>1. 합동청사, 청사의 합동화를 위하여 필요한 청사 기타 행정안전부장관이 직접 관리할 필요가 있다고 인정하는 청사는 「국유재산법」에 따른 소관 중앙관서의 장의 지정절차를 거쳐 행정안전부장관이 관리한다.</p> <p>2. 제1호 외의 청사는 행정안전부장관의 배정을 받은 중앙행정기관의 장이 관리한다.</p> <p>③ 임차청사는 행정안전부장관이 관리한다. 다만, 행정기관이 자체 예산으로 얻은 임차청사, 지방행정기관, 그 밖에 행정안전부장관이 필요하다고 인정하는 기관의 임차청사는 그 행정기관의 장이 관리한다.</p> <p>④ 행정안전부장관은 제2항 및 제3항에 따른 청사관리기관(이하 “청사관리기관”이라 한다)이 청사를 안전하고 효율적으로 관리하는 데 필요한 시설관리 및 방호 등에 관한 지침을 정할 수 있다.</p>	<p>것을 원칙으로 한다.</p> <p>④청사의 유지관리는 경제적·환경적 지속가능성을 고려하여 사전적·예방적 차원에서 추진되어야 한다.</p> <p>⑤ ~ ⑥ (현 행 제3조 제3항·제4항 이동)</p>	
<p>입법례</p> <p>[건축법] 제2조(정의)제1항 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.</p> <p>[건축물관리법] 제1조(목적) 이 법은 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.</p> <p>[국유재산법] 제1조(목적) 이 법은 국유재산에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국유재산의 적절한 보호와 효율적인 관리·처분을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) 3. “관리”란 국유재산의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위를 말한다.</p> <p>[시설물안전법] 제2조(정의) 12. “성능평가”란 시설물의 기능을 유지하기 위하여 요구되는 시설물의 구조적 안전성, 내구성, 사용성 등의 성능을 종합적으로 평가하는 것을 말한다.</p>		

■ 제2장 청사의 수급

개정안의 제2장 청사의 수급은 현행 규정 제4조부터 제8조까지의 조문을 준용하여 구성하였다. 현행 규정에서 청사의 수급은 청사수급관리계획(제4조), 청사수급관리계획의 집행(제5조), 청사의 배정 요청(제6조), 청사의 취득 및 처분(제7조), 청사의 합동화(제8조)로 구성되어 있다. 이는 정부청사의 공급 및 처분과 관련된 행정 절차를 규율한다. 건축물의 생애주기는 설계-시공-운영 및 유지관리-폐기라는 과정을 거치는데, 설계-시공 단계는 청사의 수급으로 이해할 수 있다. 따라서 청사의 수급에 대해서는 현행 규정의 골격을 유지하는 것이 타당할 것으로 보인다.

다만 개정(안)에서는 제3장 청사의 유지관리와의 연계성을 강화할 필요가 있다. 즉, 수급계획 단계에서부터 미래에 발생할 유지관리 비용, 성능 개선 등을 규정함으로써, 청사의 공급과 유지관리 정책의 일관성을 담보할 필요가 있다. 이러한 연계 규정은 불필요한 신축, 과도한 리모델링을 예방하고 장기적으로는 재정 효율성을 확보하고 청사의 기능성을 제고하는 효과를 얻을 수 있다.

[표 5-4] 제2장 청사의 수급 개정(안)

현행	개정(안)	비고
<p>제4조(청사수급관리계획) ①청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 매년 2월 말일까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>②행정안전부장관은 제1항의 규정에 의하여 행정기관의 장으로부터 청사수급관리계획안을 제출받은 때에는 그 타당성 및 적정성등을 검토하여 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하여야 한다.</p> <p>③행정안전부장관은 제2항의 규정에 의하여 수립한 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 매년 4월 15일까지 기획재정부장관과 해당 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.</p>	<p>제5조(청사수급관리계획) ①청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 매년 2월 말일까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>②행정안전부장관은 제1항에 따라 제출된 계획안의 타당성 및 적정성등을 검토하여 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하여야 한다.</p> <p>③청사수급관리계획에는 청사의 취득·배정, 장래 유지관리 비용과 성능 개선 등 생애주기비용(LCC)과 관련된 제반 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>④행정안전부장관은 제2항에 따라 수립한 청사수급관리계획을 매년 4월 15일까지 기획재정부장관과 해당 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.</p>	
<p>제5조(청사수급관리계획의 집행) ①행정기관의 장은 제4조 제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라 청사를 취득 또는 관리하여야 한다.</p> <p>②행정기관의 장이 기획재정부장관에게 청사의 수급관리 필요 예산을 요구할 때에는 제4조제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라야 한다.</p> <p>③행정기관의 장은 다음 연도의 청사수급관리에 관한 예산이 확정된 때에는 그 내역을 매년 12월 31일까지 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.</p>	<p>제6조(청사수급관리계획의 집행) ①행정기관의 장은 제5조 제4항에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라 청사를 취득 또는 관리하여야 한다.</p> <p>②행정기관의 장이 기획재정부장관에게 청사의 수급관리에 필요한 예산을 요구할 때에는 제5조제4항의 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라야 한다.</p> <p>③행정기관의 장은 다음 연도의 청사수급관리에 관한 예산이 확정된 때에는 그 내역을 매년 12월 31일까지 행정안전부장관에게 통보하여야 하며, 이때 유지관리계획과의 연계 여부를 명시하여야 한다.</p>	
<p>제6조(청사의 배정요청) ①기관의 신설, 기구의 확대 또는 정원의 증원등 청사의 추가수요를 가져올 직제를 제정하거나 개정하고자 하는 행정기관의 장은 행정안전부장관에게 직제의 제정 또는 개정을 요청할 때 청사의 추가배정을 동시에 요청하여야 한다. 다만, 제4조제1항의 청사수급관리계획안에 따라 종합적인 청사수급관리계획에 이미 반영되어 있을 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>②제1항의 요청이 있을 때에는 행정안전부장관은 제5조제1항의 규정에 불구하고 청사의 배정을 재조정하거나 새로운 청사를 취득할 수 있다. 다만, 새로운 청사를 취득할 때에는 미리 기획재정부장관과 협의하여야 한다.</p>	<p>제7조(청사의 배정요청) ①기관의 신설, 기구의 확대 또는 정원의 증원등 청사의 추가수요를 가져올 직제를 제정하거나 개정하고자 하는 행정기관의 장은 행정안전부장관에게 직제의 제정 또는 개정을 요청할 때 청사의 추가배정을 동시에 요청하여야 한다. 다만, 제5조제1항의 청사수급관리계획안에 따라 종합적인 청사수급관리계획에 이미 반영되어 있을 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>②제1항의 요청이 있을 때에는 행정안전부장관은 제6조제1항의 규정에 불구하고 청사의 배정을 재조정하거나 새로운 청사를 취득할 수 있다. 다만, 새로운 청사를 취득할 때에는 미리 기획재정부장관과 협의하여야 한다.</p> <p>③제1항에 따른 청사의 추가 배정을 요청하는 경우, 행정기관의 장은 기존 청사의 활용 가능성을 우선 검토하여야 하며, 그 결과를 요청서에 포함하여야 한다.(신 설)</p>	
<p>제7조(청사의 취득 및 처분) ①청사의 취득은 신축·매입 또는 임차의 방법에 의한다.</p> <p>②행정안전부장관이 제1항의 취득방법을 결정함에 있어서는 경제성, 장래의 계획과의 연관성, 행정능률 및 국민편의를 종합적으로 판단하여야 한다.</p> <p>③청사를 처분하려는 행정기관의 장은 지체 없이 그 사실을 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.</p>	<p>제8조(청사의 취득 및 처분) ①청사의 취득은 신축·매입 또는 임차의 방법에 의한다.</p> <p>②행정안전부장관이 제1항의 취득방법을 결정함에 있어서는 경제성, 장래의 계획과의 연관성, 행정능률 및 국민편의, 청사의 생애주기 비용(LCC), 유지관리 효율성을 종합적으로 판단하여야 한다.</p> <p>③청사를 처분하려는 행정기관의 장은 지체 없이 그 사실을 행정안전부장관에게 통보하여야 하며, 처분 시 청사의 유지관리 이력 및 성능평가 결과를 첨부하여야 한다.</p>	
<p>제8조(청사의 합동화) ①행정안전부장관이 청사수급관리계획을 수립할 때에는 제7조제2항의 규정을 준용하여 유관기관 청사의 합동화를 이룩할 수 있도록 하여야 한다.</p>	<p>제9조(청사의 합동화) ①행정안전부장관이 청사수급관리계획을 수립할 때에는 제8조제2항의 규정을 준용하여 유관기관 청사의 합동화를 이룩할 수 있도록 하여야 한다.</p>	

현행	개정(안)	비고
②행정안전부장관은 제1항의 청사 합동화를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 지방자치단체의 장과 협의하여 당해 지방자치단체의 청사와 지방행정기관청사와의 합동청사를 취득하거나 다른 행정기관으로 하여금 이를 취득하게 할 수 있다.	② (현 행 제8조 제2항 이동)	

■ 제3장 청사의 유지관리

현행 규정은 청사의 수급 및 행정적 관리에 집중되어 있기 때문에 실제 운영 단계에서 중요한 유지관리 활동을 충분히 규율하지 못하는 한계가 있다. 청사는 준공 이후 오랜 기간 사용되는 공공자산으로서, 업무공간이자 시민들이 이용하는 공간이다. 그렇기 때문에 적절한 안전 확보가 필요하고, 쾌적한 환경을 유지하여야 하며, 이를 위해서는 건물이나 설비의 기능과 성능이 잘 관리되어야 한다. 이러한 유지관리를 체계적으로 이행하기 위해서는 예방, 예측적 관리가 필수적으로 수반되어야 한다. 그러나 현행 규정에서는 청사의 유지관리 또는 노후청사 관리에 관한 규정이 부재하기 때문에 건물의 보수, 기능 개선 등이 사후 대응적이며, 유지관리에 소요되는 예산 집행의 합리성 측면에서도 제도적 공백이 발생하고 있다.

따라서 본 연구에서는 청사 유지관리를 위한 기본 프레임을 구축하기 위해 「정부청사관리규정」 개정안에 제3장 청사의 유지관리 신설을 제안한다. 먼저 제10조(청사 유지관리계획의 수립)에서는 모든 청사에 대해 유지관리계획을 수립·시행하도록 의무화하여, 사후 대응적 관행을 예방적·체계적 관리로 전환한다. 이어 제10조의2(노후청사의 유지관리)에서는 일정 기준 이상의 노후청사에 대해서는 일반 유지관리와 구분하여 별도의 종합계획과 실행계획을 수립하도록 규정한다. 이를 통해 단순 보수 차원을 넘어 리모델링, 재건축, 기능개선 등 생애주기 관리를 제도적으로 보장한다.

제11조(시설 진단 및 성능평가)에서는 청사의 구조적 안전성, 내구성, 사용성과 각종 시설장비의 성능을 정기적으로 진단하고 평가를 실시하도록 규정한다. 현행 규정에는 청사 관리와 관련해 ‘점검’이나 ‘성능평가’에 대한 직접적 근거 규정이 없으며, 이러한 평가는 청사의 노후화 수준, 안전성, 에너지 효율 등을 정량적으로 판단할 수 있는 데이터를 제공한다. 다만, 시설 진단 및 성능평가의 구체적인 ‘방법’, ‘항목’, ‘주기’ 등은 건축 기술의 발전, 다양한 청사의 특성 등을 반영하여 유연하게 조정될 필요가 있다. 본 규정(대통령령)에서는 기본적인 평가 원칙과 대상(구조 안전성, 내구성, 사용성, 에너지 성능 등)을 명시하고, 구체적인 기준과 절차는 행정안전부령이나 관련 고시로 위임하는 것이 법체계상 적합할 것이다.

제12조(청사관리 정보시스템의 구축 및 운영)는 앞의 유지관리 행위의 결과물인 데이터, 즉 ‘유지관리 정보’를 체계적으로 관리하는 수단이 된다. 이는 현재 개별 청사 단위로 관리되고, 분절된 정보 형태를 국가 차원의 시스템에서 관리하도록 하여 데이터 기반의 자산관리, 증거 기반의 예산 분배 등 예측가능한 예산 편성과 합리적 정책 집행을 가능하게 한다. 마지막으로 제13조부터 제15조까지는 현행 규정인 시설관리, 출입관리, 방호 규정을 유지관리 장으로 편성한 것이며, 이를 통해 관리·방호·안전이 통합된 시스템에서 작동되도록 한다.

이와 같은 개정은 청사 관리의 패러다임을 공급 중심에서 보전·성능 개선·관리 중심으로 전환하고, 나아가 노후청사에 대한 장기적 투자전략을 가능하게 한다. 또한, 범정부 차원의 정보시스템을 활용하여 정책 집행의 효율성과 예측 가능성을 높임으로써, 안전하고 지속가능한 청사 관리체계를 구축하는데 기여할 수 있다.

[표 5-5] 제3장 청사 유지관리계획의 수립 개정(안)

현행	개정(안)	비고
(신 설)	제10조(청사 유지관리계획의 수립) ①청사관리기관의 장은 청사의 안전성, 기능성 및 효율성을 확보하기 위하여 매년 청사 유지관리계획을 수립하여야 한다. ②청사 유지관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. 청사의 정기점검 및 보수에 관한 사항 2. 청사의 성능 개선 및 에너지 효율화에 관한 사항 3. 청사의 환경적·경제적 지속가능성 확보에 관한 사항 4. 청사의 이용자 편의 및 근무환경 개선에 관한 사항 5. 그 밖에 청사 유지관리에 관하여 다른 법령에서 정하는 사항 ③행정안전부장관은 청사관리기관이 수립한 유지관리계획의 집행을 지도·감독할 수 있으며, 필요한 경우 시정이나 보완을 요구할 수 있다.	
(신 설)	제10조의2(노후청사 유지관리계획의 수립) ①행정안전부장관은 노후청사에 대하여 별도의 노후청사 유지관리계획(중·장기 계획)을 수립하여야 한다. ②제1항의 노후청사 유지관리계획에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다. 1. 노후청사의 현황, 시설 상태 및 안전등급 2. 노후청사의 개·보수, 리모델링, 재건축 등 관리대상 선별 및 우선순위 설정 3. 노후청사 유지관리 소요 예산 추계 및 연차별 투자계획 ③제1항의 계획에 따라 청사관리기관의 장은 필요한 경우 실행계획을 수립·시행하여야 한다. 이와 관련한 세부 사항은 행정안전부령으로 정한다. ④행정안전부장관은 제1항의 계획 수립을 위하여 관계 기관에 필요한 자료 제출을 요구할 수 있다.	
(신 설)	제11조(시설 진단 및 성능평가) ①청사관리기관의 장은 소관 청사에 대하여 정기적으로 시설 진단 및 성능평가를 실시하여야 하며, 이 경우 「건축물관리법」 등 관계 법령에 따른 기준을 준용한다. 필요시 외부 전문기관에 위탁할 수 있다. ②시설 진단 및 성능평가에는 구조적 안전성, 내구성, 사용성, 에너지 성능 및 환경 성능 등을 포함하여야 한다. ③행정안전부장관은 제1항에 따른 결과를 종합하여 청사 성능평가를 실시하고, 그 결과를 청사 유지관리계획 및 청사수급관리계획에 반영하여야 한다. ④시설 진단 및 성능평가의 대상, 주기, 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.	
(신 설)	제12조(청사관리정보시스템의 구축 및 운영) ①행정안전부장관은 청사의 유지관리 관련 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 정부청사 시설관리정보시스템(이하 "정보시스템"이라 한다)을 구축·운영하여야 한다. ②청사관리기관의 장은 제10조 및 제11조에 따른 유지관리계획, 시설 진단 및 성능평가 결과, 보수·개보수 실적, 에너지 사용량 등 주요 정보를 정보시스템에 입력·관리하고 정기적으로 갱신하여야 한다. ③정보시스템의 운영·관리에 관한 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.	

입법례(유지관리 계획의 수립 및 안전진단)

[건축물관리법] 제11조(건축물관리계획의 수립 등) ① 사용승인을 받고자 하는 건축물이 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설사업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하

는 건축물은 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

1. 건축물의 현황에 관한 사항
2. 건축주, 설계자, 시공자, 감리자에 관한 사항
3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항
4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항
5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항
6. 건축물 구조안전 및 내진능력에 관한 사항
7. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항

제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.

[시설물안전법] 제3조(국가 등의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 국민의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위하여 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 종합적인 시책을 수립·시행하여야 한다.

제5조(시설물의 안전 및 유지관리 기본계획의 수립·시행) ① 국토교통부장관은 시설물이 안전하게 유지관리될 수 있도록 하기 위하여 5년마다 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

제6조(시설물의 안전 및 유지관리계획의 수립·시행) ① 관리주체는 기본계획에 따라 소관 시설물에 대한 안전 및 유지관리계획(이하 “시설물관리계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. 다만, 제7조에 따른 제3종시설물 중 「공동주택관리법」 제2조제2호에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택 등 민간관리주체 소관 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물의 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 수립하여야 한다.

입법례(정보체계의 구축 및 관리)

[국유재산법] 제66조(대장과 실태조사) ① 중앙관서의 장등은 제6조에 따른 구분과 종류에 따라 그 소관에 속하는 국유재산의 대장·등기사항증명서와 도면을 갖추어 두어야 한다. 이 경우 국유재산의 대장은 전자자료로 대신할 수 있다.

② 중앙관서의 장등은 매년 그 소관에 속하는 국유재산의 실태를 조사하여 제1항의 대장을 정비하여야 한다

[건축물관리법] 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다.

1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보
2. 건축물관리계획
3. 제13조에 따른 정기점검 결과
4. 제14조에 따른 긴급점검 결과
5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과
6. 제16조에 따른 안전진단 결과
7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과
8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력
9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보

[시설물안전법] 제55조(시설물통합정보관리체계의 구축·운영 등) ① 국토교통부장관은 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 시설물통합정보관리체계를 구축·운영하여야 한다.

1. 제5조 및 제6조에 따른 기본계획과 시설물관리계획
2. 제9조에 따른 설계도서 및 시설물관리대상 등 관련 서류
3. 제9조제8항에 따른 시설물의 준공 또는 사용승인 통보 내용
4. 제17조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서
5. 제18조에 따른 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가
6. 제23조에 따른 사용제한 등 긴급안전조치에 관한 사항
7. 제24조에 따른 시설물의 보수·보강 등에 관한 사항

③ 정부청사관리규정 시행규칙 개정안

상위 법령인 「정부청사관리규정」 개정 방향에 맞춰 정부청사 관리의 패러다임을 ‘공급’ 중심에서 ‘유지관리’ 중심으로 전환하기 위한 세부 절차와 기준 마련이 필요하다. 현행 「정부청사관리규정 시행규칙」(이하 규칙)은 청사취득 및 면적 기준, 계약, 수급관리계획서 서식 등 주로 청사의 운영과 공급에 관한 행정 절차만을 규정하고 있기 때문에 새롭게 도입되는 유지관리 제도를 뒷받침하기에는 한계가 있다. 이에 본 시행규칙 개정(안)에서는 상위법령에서 위임한 사항의 구체화를 목적으로 한다. 세부적으로는 ‘노후 정부청사’ 판정 기준 신설, 유지관리계획의 수립·제출 절차 표준화, 시설 진단 및 성능평가 기준 등으로, 이를 통해 유지관리 체계가 실질적으로 정착되는 제도적 기틀을 마련하고자 한다.

• 청사수급관리계획의 수립: 생애주기비용 도입(제2조 개정)

상위 법령인 「정부청사관리규정」 개정(안)의 제4조(청사관리의 기본원칙)는 현행 규정(제3조 청사의 수급 및 관리)의 골격을 유지하면서도, 청사의 기능과 성능을 확보하고, 유지관리 추진에 대한 사항을 명문화하였다. 그리고 제5조(청사수급관리계획)에서는 관련 계획 수립 시 생애주기비용 및 유지관리 계획과의 연계하도록 개정하였다. 이에 현행 규칙 제2조(청사수급관리계획안의 수립)도 상위 법령에 맞춰 관련 규정을 정비할 필요가 있다.

개정안은 청사 신축 및 취득 계획 단계부터 유지관리 및 해체까지의 총비용을 고려하는 생애주기비용 분석을 의무화하였다(제2조 제3항 신설). 이는 초기 건설비용뿐만 아니라 장기적인 운영·유지보수 비용까지 종합적으로 검토하게 함으로써 경제적인 의사결정에 중요한 기준이 된다. 다만 소규모 청사나 단기 임대 청사와 같이 적용 제외 대상을 명문화함으로써 행정의 유연성을 확보하였다.

• 노후 정부청사 판단 기준 마련(제6조 신설)

유지관리 우선순위를 정하기 위해 ‘노후청사’ 판별 기준을 신설하였다. 여기에서는 건축물의 내용연수, 안전등급 등 일반적으로 건축물의 구조적 안전을 판단하는 기준 외에도, 노후화로 인해 기능 수행에 현저한 지장이 있거나, 수리하여 사용하는 것보다 재건축이 더 경제적이라고 판단되는 등 특수한 대상에 대해서는 행정안전부장관이 고시하는 대상도 포함하도록 하였다. 영국 사례에서 살펴보았듯이, FM 002 데이터셋에서는 현재 자산의 물리적 상태, 경제적 수리 한계의 초과 여부, 자산의 기대 수명 등을 포함하고 있다. 이처럼 단순 노후 현황에 대한 정보를 넘어 해당 청사의 노후화 혹은 다른 문제로 인해 경제적 한계 비용 초과 여부를 판단하는 것은 청사 유지관리 예산 수립을 위한 필수 사항이라고 할 수 있다.

• 계획 기반의 유지관리 체계 확립(제7조 신설)

과거의 문제 발생 시 대응하는 사후 처리 방식에서 벗어나, 데이터를 기반으로 미래를 예측하고 사전에 대비하는 계획적 유지관리로의 전환을 위해 다층적인 계획 수립 체계를 명문화하였다. 이 체계는 국가 전체 차원의 전략적 방향과 개별 청사의 구체적인 운영 현실을 연계하는 것을 목표로 한다. 최상위 계획으로서 행정안전부장관은 5년 주기로 ‘노후청사 유지관리계획’을 수립하여, 위험도가 높은 노후 시설에 대한 중장기 투자 방향과 정책 우선순위를 결정한다. 그리고 각 청사관리기관의 장은 다음

연도 예산 편성에 앞서 매년 3월까지 ‘유지관리 기본계획’을 제출하여 중장기 계획을 이행하기 위한 구체적인 사업과 예산을 요구한다. 마지막으로, 예산 확정 후 각 기관은 배정된 예산 범위 내에서 해당 연도에 실제로 사업을 집행하기 위한 ‘유지관리 실행계획’을 수립한다. 이러한 ‘중장기 전략 → 연간 예산 계획 → 집행계획’으로 이어지는 유기적인 구조는 계획의 일관성을 확보하고 예산의 예측 가능성과 현실적인 집행을 가능하게 하는 요인이 된다.

• 시설 진단 및 성능평가 기준 근거 마련(제8조 신설)

신뢰도 높은 유지관리 계획을 위해서는 건물의 상태 정보를 정확하게 파악하여야 한다. 제8조는 이러한 진단을 위한 근거가 된다. 다만 청사에 대한 별도 기준을 두는 것보다 기존 법령(건축물 관리법, 시설물 특별법, 소방시설법 등)에 흩어져 있던 규정들을 이용하는 것이 더 효율적이며, 법률 간 중복이나 모순을 피할 수 있다. 본 조문을 통해 청사 관리 담당자는 건물에 적용되는 법적 점검 사항을 면밀히 파악할 수 있으며, 후속 조문의 청사관리 정보시스템과 연동하여 이러한 점검들을 누락 없이 체계적으로 이행할 수 있다.

• 데이터 기반 청사 관리를 위한 정보시스템 운영(제9조 신설)

본 조항은 시설 진단 결과, 유지관리계획 등 청사 유지관리 정보를 정보시스템에 의무적으로 입력하도록 규정하여 데이터의 체계적인 축적과 표준화를 지원한다. 이는 데이터의 표준화뿐만 아니라, 축적된 데이터를 활용하여, 시설 수명 예측, 중장기 예산 확보의 객관적 근거 마련, 투자 우선순위 결정 등 증거기반의 정책 집행의 기반이 된다.

[표 5-6] 정부청사관리규정 시행규칙 개정안

현행	개정안
제2조(청사수급관리계획안의 수립) ①정부청사(이하 “청사”라 한다)를 취득하고자 하는 행정기관의 장이 영 제4조제1항의 규정에 의하여 작성하는 청사수급관리계획안은 별지 서식에 의한다. ②영 제4조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 행정안전부장관이 수립하는 청사수급관리계획은 별지 서식에 의하되, 청사수급관리계획 중 청사의 취득과 배정에 관한 사항을 정함에 있어서는 별표 1에 의한 청사취득 및 배정면적기준에 의한다.	제2조(청사수급관리계획안의 수립) ①정부청사(이하 “청사”라 한다)를 취득하고자 하는 행정기관의 장이 영 제5조제1항의 규정에 의하여 작성하는 청사수급관리계획안은 별지 서식에 의한다. ②영 제5조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 행정안전부장관이 수립하는 청사수급관리계획은 별지 서식에 의하되, 청사수급관리계획 중 청사의 취득과 배정에 관한 사항을 정함에 있어서는 별표 1에 의한 청사취득 및 배정면적기준에 의한다. ③청사수급관리계획에는 건축물의 생애주기 비용(LCC)을 반영하여야 하며, 이 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 제75조의 기준을 준용한다. 다만, 소규모 청사의 취득·임차 등 단기 수요 청사는 제외할 수 있으며, 필요시 전문기관에 검토를 의뢰할 수 있다.
제3조(청사의 추가배정 요청) 영 제6조제1항의 규정에 의하여 행정기관의 장이 행정안전부장관에게 청사의 추가배정을 요청할 때에는 청사의 추가수요 사유와 소요면적을 명시하여야 한다.	제3조(청사의 추가배정 요청) (현행 제4조 이동, 다만 “영 제6조제1항”을 “영 제7조제1항”으로 한다.)
제4조(청사의 임차) (현 행)	제4조(청사의 임차) (현 행)
제5조(다른 회계등과의 합동청사) 영 제8조의 규정에 의하여 일반 회계·특별회계 또는 지방자치단체의 청사가 합동화된 경우에는 그 합동청사를 취득하기 위하여 지출된 자금의 비율에 따라 이를 공동소유로 하되, 지출된 자금의 비율이 가장 높은 기관이 이를 관리한다. 다만, 청사의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정할	제5조(다른 회계등과의 합동청사) 영 제9조의 규정에 의하여 일반 회계·특별회계 또는 지방자치단체의 청사가 합동화된 경우에는 (이하 현행 제5조와 같음)

현행	개정안
때에는 행정안전부장관은 직접관리하거나 관리기관을 따로 지정할 수 있다.	
	<p>제6조(노후 정부청사의 판단 기준) 영 제2조제2호에 따른 “노후청사”는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사용승인 후 30년 이상 경과한 건축물로서 성능 저하가 인정되는 경우 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따른 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 결과 안전등급이 D등급 이하로 판정된 건축물 3. 그 밖에 노후화로 인하여 주요 기능 수행에 현저한 지장이 있거나 경제적 수리한게 비용을 초과하는 등 행정안전부장관이 인정하여 고시하는 건축물
	<p>제7조(유지관리계획의 수립 및 제출 절차) ①영 제10조에 따른 유지관리계획은 다음과 같이 구분한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 유지관리 기본계획: 청사관리기관의 장은 다음 연도의 유지관리계획을 매년 3월까지 행정안전부장관에게 제출하여야 한다. 2. 유지관리 실행계획: 청사관리기관의 장은 전년도 예산이 확정된 후 해당 연도의 예산 범위 내에서 세부 실행계획을 수립·시행하여야 한다. <p>②영 제10조의2에 따른 노후청사 유지관리계획은 행정안전부장관이 5년마다 수립하여야 한다.</p> <p>③제1항 각호의 유지관리계획의 제출 및 관리는 영 제12조의 정보시스템을 통해 이루어져야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우 별도로 제출할 수 있다.</p>
	<p>제8조(시설 진단 및 성능평가의 기준 및 절차) 영 제11조에 따른 시설 진단 및 성능평가의 내용은 다음 각호의 내용을 포함하여야 한다. 다만, 개별 법령에 따라 적용 제외 또는 유예되는 경우에는 그에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물관리법 제12조에 따른 건축물의 유지·관리 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 안전점검 3. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제22조에 따른 소방시설 등의 자체점검 등 4. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치 5. 「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조에 따른 승강기 설치검사 및 안전검사 6. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사 7. 「전기안전관리법」 제12조에 따른 일반용전기설비의 점검 8. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영·관리
	<p>제9조(청사관리정보시스템의 운영 등) ①청사관리기관의 장은 규칙 제8조 각호에 따른 조사 결과를 영 제12조의 정보시스템에 입력하여야 한다.</p> <p>② 행정안전부장관은 정보시스템의 효율적 운영을 위하여 필요한 경우 청사관리기관의 장에게 관련 교육 이수를 명하거나 자료 보원을 요구할 수 있다.</p>
제4조(방호진단의 대상, 내용 및 방법) ① 영 제9조의2에 따른 방호진단은 다음 각 호의 구분에 따라 실시한다.(이하 생략)	제10조(방호진단의 대상, 내용 및 방법) (현행 제4조 이동, 다만 제1항 중 “영 제9조의2”를 “영 제13조의2”로 한다.)

④ 「중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률」(2023년 행정안전부 예고안) 활용 방안

2023년 제정안으로 제시된 「중앙행정기관 청사의 수급 및 관리에 관한 법률(안)」에 노후 청사 유지관리 강화를 위한 조문을 추가하는 방안이다⁸⁶⁾ 2023년 제정안은 종래의 「정부청사관리규정」의 구조적 한계를 명시하고, 정부청사에 대한 출입절차, 관리 운영 전반에 대한 내용을 보완하여 청사 관리에 관한 법적 근거를 명확히 하기 위해 마련되었다.

[표 5-7] 현행 규정 및 2023년 법안안 주요 내용 비교

정부청사관리규정	중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률
제1조(목적)	제1조 (목적)
제2조(정의)	제2조 (정의)
제2조의2(적용범위)	제3조 (다른 법률과의 관계)
제3조(청사의 수급 및 관리)	제4조 (청사의 관리 주체)
제4조(청사수급관리계획)	제5조 (청사의 수급 등)
제5조(청사수급관리계획의 집행)	제6조 (청사수급관리계획의 수립)
제6조(청사의 배정 요청)	제7조 (청사보완관리계획의 수립)
제7조(청사의 취득 및 처분)	제8조 (출입관리)
제8조(청사의 합동화)	제9조 (방호인력)
제8조의2(청사의 시설관리)	제10조 (질서유지)
제8조의3(청사의 출입관리)	제11조 (청사시설관리계획의 수립)
제9조(실태조사 등)	제12조 (시설관리 및 시설사용자 의무)
제9조의2(방호진단)	제13조 (청사 운영현황 공개)
제10조(권한의 위임·위탁)	제14조 (상호협력)
	제15조 (과태료)

제정안의 대부분 내용은 기존의 틀을 유지하고 있지만 제11조에 신설된 청사시설관리계획의 수립 조항은 청사 유지관리를 체계화하고자 하는 시도라는 점에서 주목할 필요가 있다. 여기에서는 청사 시설관리의 주체를 행정안전부장관으로 규정하고, 시설물 점검 및 보강 등의 요소를 명시함으로써 안전 사고의 예방, 유지관리, 성능 확보를 위한 근거를 마련하였다. 그리고 세부 내용에 대해서는 구체적으로 기술하기보다는 대통령령으로 위임함으로써 세부 운영을 유연하게 운영할 수 있는 근거를 마련하였다.

그러나 전반적인 내용이 포괄적이고 선언적 수준에 머무르고 있다는 점(시설관리를 위한 조직·인원 및 장비 운용, 시설물 점검 및 보강에 관한 사항, 그밖에 시설관리에 관하여 필요한 사항)에서, 유지관리 제도의 핵심이라고 할 수 있는 안전점검, 예방·예측적 관리, 정보체계 구축 등에 관한 내용들이 누락됨으로써 법률의 실효성을 담보하기 어렵다는 한계를 지닌다. 또한 청사 관리의 일차적 주체는 그 청사에 입주한 사람, 청사관리기관의 장으로 볼 수 있지만 행정안전부장관이 매년 계획을 수립·시행하게 함으로써 형식적인 제도에 머무를 가능성도 존재한다.

86) 개정안은 2023년 3월 입법예고된 행정안전부 안을 바탕으로 수정·보완하였다.

따라서 청사 유지관리의 체계적 이행을 위해 앞서 제안하였던 대통령령 전부개정(안)의 일부 내용을 반영한 「중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률(안)」 보완 방향은 다음과 같다.

[표 5-8] 중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률 보완 방향

중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률(2023)	보완 법률안	비고
제1조 (목적)	제1장 총칙 제1조 (목적)	(장 신설) (개 정) ·목적 확대 → 유지관리 관련 개념 명시
제2조 (정의)	제2조 (정의)	(개 정) ·정의 확대 → 유지관리, 노후청사 등 법적 정의 신설
제3조 (다른 법률과의 관계)	제3조 (다른 법률과의 관계)	(개 정) ·건축법, 건축물 관리법, 시설물 특별법 등 유지관리 관련 법률간의 관계 명시
제4조 (청사의 관리 주체)	제4조 (청사의 관리 주체)	
제5조 (청사의 수급 등)	제2장 청사의 수급	(장 신설)
제6조 (청사수급관리계획의 수립)	제5조 (청사의 수급 등)	
제7조 (청사보완관리계획의 수립)	제6조 (청사수급관리계획의 수립)	
제8조 (출입관리)	제3장 청사의 유지관리	(장 신설)
제9조 (방호인력)	제7조 (청사 시설관리 및 유지관리계획의 수립 등)	(개 정) ·제11조 청사시설관리계획과 통합 ·대통령령으로 연간, 중장기 유지관리계획의 수립 주체 및 의무 명시 ·노후청사 관리계획의 근거
제10조 (질서유지)	제8조 (시설 진단 및 성능 평가)	(신 설) ·정기적인 성능평가 실시 근거 마련 ·평가 세부 기준 및 절차 위임 근거 마련
제11조 (청사시설관리계획의 수립)	제9조(청사관리정보시스템의 구축·운영)	(신 설) ·정보시스템 구축·운영 법적 근거 마련 ·정보의 범위, 입력 및 관리 주체 등 세부 내용 위임 근거 마련
제12조 (시설관리 및 시설사용자 의무)	제4장 청사의 방호 및 안전	(장 신설)
제13조 (청사 운영현황 공개)	제10조 (청사보완관리계획의 수립)	(조 번호 변경) 기존 제7조부터 제10조까지 현행 제10조부터 제13조로 이동
제14조 (상호협력)	제11조 (출입관리)	
제15조 (과태료)	제12조 (방호인력)	
	제13조 (질서유지)	
	제14 (시설관리 및 시설사용자 의무)	(조 번호 변경) 기존 제12조 이동
	제5장 보칙 및 벌칙	(장 신설)
	제14조 (청사 운영현황 공개)	(조 번호 변경) 기존 제13조부터 제15조까지 현행 제14조부터 제16조로 이동
	제15조 (상호협력)	
	제16조 (과태료)	

⑤ 기타 관계법령(건축물관리법) 개정 방향

■ 건축물관리법 개정 타당성

「건축물관리법」은 건축물의 전 생애에 걸친 과학적이고 체계적인 관리를 통해 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 제정되었다.⁸⁷⁾ 법에서는 건축물의 실태조사(화재 성능, 유지관리 현황, 내진 성능 등), 생애이력 정보 구축, 안전진단 등 건축물 관리 기반을 규정하고 있으며, 제44조에서는 공공건축물과 관련된 재난 예방 기준을 규정하고 있다.

현행 「정부청사 관리규정」은 청사 유지관리에 대한 규정들이 배제되어 있기 때문에, 유지관리 체계를 정립하기 위해서는 현행 규정을 전부 개정해야하는 부담을 안고 있다. 따라서 정부청사 관리에 필요한 유지관리 기준을 독자적으로 신설하기보다는, 이미 건축물 전반의 관리 의무와 기준을 포괄하고 있는 「건축물관리법」의 체계를 적극적으로 준용·확대함으로써 별도의 규정 신설 없이도 정부청사의 유지관리 체계를 확립할 수 있기 때문에 입법적 효율성을 확보할 수 있다. 이는 정부청사뿐만 아니라 공공건축물 전반에 걸쳐 관리체계의 일관성을 높일 수 있으며, 나아가 공공에서 모범을 보임으로써 민간에도 파급효과를 기대할 수 있다는 장점이 있다. 다만 국토교통부장관이 총괄하는 법령이기 때문에, 행정안전부장관이 ‘청사’를 독자적으로 관리하는 경우 집행 과정에서 권한이나 책임 소재, 데이터 시스템의 파편화, ‘공공건축물’과 ‘청사’간의 관계등 향후 문제의 발생 소지가 있으며, 추후 이에 대한 추가적인 검토가 필요하다.

■ 「건축물관리법」 개정 방향

현행 건축물관리법은 공공건축물이나 청사를 특정하지 않고 건축물 전반에 대한 관리를 규율한다. 본 연구는 노후청사의 생애주기에 걸친 유지관리, 지속가능성, 예산의 합리적 집행을 목적으로 하기 때문에 건축물관리법 다음 각 조의 개정을 제안한다.

먼저 제2조(정의)에서 공공건축물, 특히 정부청사를 대상으로 개념을 명확히 하여야 한다. 그리고 청사 전반의 실태조사를 통해 유지관리 현황을 확인할 수 있도록 제6조(실태조사)를 보완하고, 조사 결과에 대한 내용을 체계적으로 구축할 수 있는 정보시스템 운영을 위해 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) 내용을 개정하여야 한다. 다음으로 행정안전부, 또는 청사관리기관의 장이 유지관리계획을 수립할 수 있도록 제11조(건축물관리계획의 수립)를 일부 보완할 필요가 있다. 마지막으로 공공건축물 유지관리를 규율하는 제44조(공공건축물의 유지관리)를 ‘재난 예방’ 중심에서 ‘공공건축물의 관리 및 성능 개선’으로 확대함으로써 포괄적인 관리 의무의 근거로 활용할 필요가 있다. 이에 대한 세부 개정(안)은 다음과 같다.

87) 「건축물관리법」(법률 제16416호) 제정개정 이유 참고

[표 5-9] 건축물관리법 개정(안)

현행	개정(안)	비고
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다. 다만, 「건축법」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.</p> <p>2. “건축물관리”란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다.</p> <p>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.</p> <p>4. “생애이력 정보”란 건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등을 말한다.</p> <p>5. “건축물관리계획”이란 건축물의 안전을 확보하고 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 제11조에 따라 수립되는 계획을 말한다.</p> <p>6. “화재안전성능보강”이란 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(이하 “사용승인”이라 한다)을 받은 건축물에 대하여 마감재의 교체, 방화구획의 보완, 스프링클러 등 소화설비의 설치 등 화재안전시설·설비의 보강을 통하여 화재 시 건축물의 안전성능을 개선하는 모든 행위를 말한다.</p> <p>7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.</p> <p>8. “멸실”이란 건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형태를 완전히 상실한 상태를 말한다.</p>	<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. (현 행)</p> <p>1의2. “청사”란 「정부청사관리규정」 제2조에 따른 건축물을 말한다.(신 규)</p> <p>2. ~ 8. (현 행)</p>	
<p>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.</p> <p>1. 건축물 용도별·규모별 현황</p> <p>2. 건축물의 내진설계 및 내진능력 적용 현황</p> <p>3. 건축물의 화재안전성능 및 보강 현황</p> <p>4. 건축물의 유지관리 현황</p> <p>5. 그 밖에 건축물관리에 관한 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항</p> <p>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.</p> <p>③ 제1항에 따른 실태조사의 방법 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>제6조(실태조사) ① ~ ③ (현 행)</p> <p>④ 행정안전부장관은 청사에 대한 실태조사가 필요한 경우 국토교통부장관에게 이를 요청할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p>	
<p>제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다.</p> <p>1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보</p>	<p>제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① ~ ④ (현 행)</p> <p>⑤ 행정안전부장관 및 청사의 관리자는 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 청사 관련 정보를 입력하고 이를 활용하여야 한다.</p>	

현행	개정(안)	비고
<p>2. 건축물관리계획 3. 제13조에 따른 정기점검 결과 4. 제14조에 따른 긴급점검 결과 5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과 6. 제16조에 따른 안전진단 결과 7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과 8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력 9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지 · 온실가스 정보 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템과 연계가 가능하도록 하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 자료 또는 정보를 보유 또는 관리하는 자에게 건축물 생애이력 정보체계의 구축·운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 자료 또는 정보의 제공을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제55조에 따른 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보 2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제22조에 따른 소방시설등의 자체점검 등에 관한 정보 3. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치에 관한 정보 4. 「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조에 따른 승강기 설치검사 및 안전검사에 관한 정보 5. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사에 관한 정보 6. 「전기안전관리법」 제12조에 따른 일반용전기설비의 점검에 관한 정보 7. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영·관리에 관한 정보 8. 「자연재해대책법」 제34조에 따라 구축된 재해정보 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>④ 제3항에 따른 자료 또는 정보의 요청 절차, 제출 방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>제11조(건축물관리계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (현 행)</p> <p>⑧ 청사에 대한 건축물관리계획은 제2항에서 정한 작성기준에 따라 각 청사관리기관의 장이 수립하고, 행정안전부장관은 이를 종합하여 5년 단위 중장기 유지관리계획을 수립한다.</p>	
<p>제11조(건축물관리계획의 수립 등) ① 사용승인을 받고자 하는 건축물이 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설사업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 그러하지 아니하다.</p> <p>1. ~ 5. (생 략)</p> <p>② 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>1. 건축물의 현황에 관한 사항 2. 건축주, 설계자, 시공자, 감리자에 관한 사항 3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항 4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항 5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항 6. 건축물 구조안전 및 내진능력에 관한 사항</p>		

현행	개정(안)	비고
<p>7. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항</p> <p>8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물관리계획의 적절성을 검토하여 해당 건축물의 건축주 또는 관리자에게 건축물관리계획의 보완을 요구할 수 있다.</p> <p>④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토 결과를 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.</p> <p>⑤ 관리자는 건축물관리계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.</p> <p>⑥ 관리자는 제5항에 따라 건축물관리계획을 조정한 경우 또는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물의 주요 부분을 수선·변경하거나 증설하는 경우에는 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 조치결과를 입력하여야 한다.</p> <p>⑦ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토를 대통령령으로 정하는 기관이나 단체에 위탁 또는 대행하게 할 수 있다.</p>		
<p>제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.</p> <p>1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물</p> <p>2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설</p> <p>3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택</p> <p>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.</p> <p>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.</p> <p>④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① ~ ④ (현 행)</p> <p>⑤ 청사에 대해서는 행정안전부장관이 제4항에 따른 절차와 방법에 준하여 점검을 실시할 수 있다.</p>	
<p>제44조(공공건축물의 재난예방) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 기관이 소유·관리하는 공공건축물에 대하여 지진·화재 등 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 조치가 필요하다고 판단되는 경우 해당 공공건축물의 관리자에게 성능개선을 요구할 수 있다. 이 경우 공공건축물의 관리자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>1. 국가기관</p> <p>2. 지방자치단체</p> <p>3. 공공기관</p>	<p>제44조(공공건축물의 관리 및 성능개선) ① 공공건축물의 관리자는 건축물의 가치를 보전하고 안전과 성능을 지속적으로 향상시키기 위하여 유지관리 및 성능개선에 노력하여야 한다.</p> <p>② ~ ④ (현행 제1항부터 제3항 이동)</p> <p>⑤ 제2항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 청사에 관하여는 행정안전부장관이 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 행사할 수 있다. 이 경우 사전에 국토교통부장관과 협의하여야 한다.</p>	

현행	개정(안)	비고
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업 5. 그 밖에 공공의 안전을 확보하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관 ② 공공건축물의 관리자는 제1항에 따른 성능개선을 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 성능개선의 대상·절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.		

3) 관련 법령 정비 전략 및 우선순위 검토

■ 법령별 개정 장단점

정부청사 유지관리 체계를 제도화하기 위한 입법 전략은 앞에서 두가지로 제안하였다. 첫 번째는 ‘청사’ 소관 부처의 법령인 「정부청사관리규정」을 전부개정하는 방식이며, 둘째는 국토교통부 소관 법령으로써 일반적인 건축물 관리에 대한 규정인 「건축물관리법」을 일부 개정하여 청사에 대한 규정을 신설하는 방식이다. 각각의 방법에 따라 장단점이 명확한바, 정책 실행력 확보를 위한 전략적 우선순위를 검토하면 다음과 같다.

[표 5-10] 관련 법령 및 제도 개선방안 장단점

구분	정부청사관리규정(대통령령)	중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률(법률)	건축물관리법(법률)
주요 개정 내용	·개정방식: 유지관리 체계 전반을 신설하는 전부개정 - 관리 패러다임 전환(공급→유지관리): 청사 수급 단계에서부터 관리 - 노후청사 등 주요 용어 정의 - 유지관리계획 수립 및 성능평가 규정 신설 - 정보시스템 구축 등 체계적인 데이터 관리 및 정책 활용도 제고	·개정방식: 대통령령 전부개정안의 주요 내용을 법률에 맞게 보완 - 관리 패러다임 전환 - 법률의 목적, 정의에 유지관리 근거 마련 - 유지관리계획 수립, 정보체계 구축 및 운영, 성능평가 의무를 법률로 규정	·개정방식: 건축물관리법 내 청사 유지관리와 필요한 일부 내용만 개정 - 공공건축물(청사) 정의 신설 - 생애주기비용 분석 의무화 - 시설평가 및 건축물관리계획 유사 형태의 청사 관리 추진 - 정보시스템 입력 의무화
장점	·신속성 및 유연성: ‘청사’의 유지관리만을 다루기 때문에 실행력 확보에 용이하며, 추후 제도 개선 과정에서 유연한 대응 가능 ·관리 주체의 명확성: 행정안전부의 주도 하에 일관된 정책 집행 가능	· 강한 법적 구속력 : 법률에 근거한 정책의 안정성과 지속성 확보 · 체계적 예산 확보 : 법률상 의무 규정을 근거로 유지관리 예산을 안정적으로 확보 · 정책의 일관성 : 청사의 수급, 유지관리 등 운영 전반에 대한 기본법 위상으로서 일관된 정책 집행 가능	·법적 구속력 확보: 대통령령보다 상위 법에 근거하여 정책의 집행력 확보 ·건축물 간 통합성 확보: 통상적인 건축물 관리에 대한 법령으로써 공공건축물 또는 청사에 대한 최소 안전성 확보 ·사회적 파급력: 공공이 선도할 수 있는 형태를 제한함으로써 민간으로 확산 기대
단점	·낮은 법적 구속력: 법률 대비 법적 구속력이 낮으며, 상위법 충돌 시 상위법 우선의 법칙에 따라 제한적 효력 발생 ·타 법령과의 정합성: 건축물관리법, 시설물 특별법 등 관련 정책 실행 과정에서 타 법령과의 정합성 문제 우려 ·제한적 파급 효과: 정부청사에만 국한되기 때문에 법률 대비 낮은 파급 효과	·복잡한 입법 절차: 법 제정으로 정부 간 논의, 국회 입법절차가 필요하며 그에 따른 기간 소요 ·타 법령과의 관계 명확화: 건축법, 건축물관리법, 시설물 특별법 등 관계 법령과의 관계를 명확히 설정할 필요	·복잡한 입법 절차: 소관부처인 국토교통부와 협의 필요 및 국회 논의 과정이 필요 ·규정의 경직성: 건축물의 관리에 대한 모든 사항을 다루기 때문에 유연한 대응의 어려움 ·역할 이원화: 대부분 국토부 소관 정책이지만, 일부는 행정안전부에서 다루기 때문에 정책 집행과정에서 혼선 우려

■ 우선순위를 고려한 법령 개정 방향

• 정부청사관리규정(대통령령) 개정: 신속한 실행력 확보를 위한 단기 전략

정책을 신속하게 이행하고 즉각적인 실행력 확보를 위해서는, 행정안전부 소관 법령인 「정부청사관리규정」 전부개정을 우선 추진하는 것이 가장 효과적인 방법으로 보인다. 이는 행정부 소관 법령으로써 국토교통부와 협의가 필요한 「건축물 관리법」과는 달리 비교적 빠르게 실질적인 내용을 현장에 적용할 수 있다는 이점이 있다. 또한 현행 대통령령을 법률로 제정하고자 할 경우 국회 입법 절차를 거쳐야 하는 것과 달리 신속하게 개정이 가능하기 때문이다. 나아가 「정부청사관리규정」은 관리 대상을 ‘정부청사’로 한정하기 때문에, 일관된 유지관리 체계를 마련하고 운영할 수 있다. 특히 유지관리 제도가 정착하는 과정에서 발생하는 문제와 추후 제도 개선 소요 시 유연한 대응이 가능하다는 이점이 있다.

그러나 대통령령은 상위법인 법률의 위임 범위 내에서만 효력을 지닌다. 국민의 권리와 의무 등 기본권에 대한 사항을 법률로 정하는바 이러한 근거 없이 기본권을 제한하거나 부과하는 규정을 신설하고 그 효력을 담보하는 것은 어렵기 때문에, 대통령령을 유지관리 정책의 장기적 근간으로 삼기에는 구조적 한계가 명확하다고 할 수 있다.

• 법률 제정: 법적 기반 강화를 통한 근본적인 문제 해결

청사의 유지관리는 장기적인 계획과 꾸준한 예산 투입이 필요한 분야이다. 따라서 청사를 체계적으로 관리하고 집행하기 위해서는 대통령령을 넘어 법률로 규율하는 것이 필수라고 할 수 있다. 이에 대한 사례는 2023년 행정안전부가 추진한 정부청사관리규정 입법안에서도 드러난다. 2023년 「중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률」 입법안 제안 사유에서는, “현재 중앙행정기관 등이 입주한 정부청사는 국가중요시설임에도 대통령령인 「정부청사관리규정」에 근거하여 관리·운영하고 있어, 불법침입 등의 보안사고를 사전 예방하기 위한 출입자의 행위제한 등에 한계가 있을”⁸⁸⁾을 명시한 바 있다. 이는 청사의 출입 통제, 보안 검색, 위반 행위에 대한 과태료 부과 등 국민의 기본권과 관련된 사항을 하위 법령인 대통령령으로 규율하는 것에 대한 한계를 명확히 보여준다.

따라서 청사 유지관리체계의 법적 기반 강화를 위해서는 기존 ‘입법안’을 보완하여, 청사 관리의 패러다임을 ‘공급’ 중심에서 ‘생애주기 관리’로 전환하는 내용을 담아 법률로 제정하는 것이 필요하다. 이를 위해 법률의 목적 조항에 유지관리와 성능 개선에 대한 규정을 명시하고, 관련 핵심 용어에도 유지관리에 필요한 핵심 용어들을 직접 정의함으로써 정책의 목표와 방향을 명확히 하여야 한다.

• 단계적 접근을 통한 전략적 우선순위 설정

결론적으로 정부청사 관리체계의 선진화를 위해서는 다음의 단계적 접근이 가장 합리적인 대안이라고 할 수 있다.

1단계(단기, 대통령령 개정): 정부청사관리규정 전부개정

2단계(중장기, 법률 제정): 정부청사관리규정의 입법화

88) 「중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률」 제정안 (2023년 행정안전부 예고안)

1단계에서는 현행 규정을 개정하여 신속하게 유지관리 계획의 제도적 기반을 마련하고, 운영 및 실행 과정에서 드러나는 문제점들을 빠르게 보완하는 것이다. 그리고 1단계에서 축적된 경험을 바탕으로 기존 입법안을 보완하여 유지관리 체계를 포함한 법률을 제정한다. 이러한 단계적 추진 방안은 청사 유지관리 정책의 공백을 최소화하고, 현장 적용을 통해 지속적으로 제도를 보완하여 법률의 구조적 틀을 안정화시키며, 장기적으로는 정책의 안정성과 지속성을 확보하는 합리적인 대안이 될 것이다.

다만, 본 연구에서 제안하는 「건축물관리법」 개정안 등과 같이 기존 법률에 청사 관리에 관한 특례 조항을 신설하거나, 행정안전부장관을 특정 행위의 주체로 명시하는 방안에 대해서는 추가적인 법리 검토가 필요하다. 법률의 소관 부처(국토교통부 등)와의 권한 관계, 법률 체계의 정합성, 위임입법의 한계 등을 종합적으로 고려하여, 향후 입법 추진 과정에서 전문가 및 관계 부처와의 심도 있는 논의를 거쳐 법 기술적인 측면을 보완해야 할 것이다.

제6장

결론

1. 연구결과 요약
2. 연구의 한계 및 향후과제

1. 연구결과 요약

정부청사의 노후화가 급속히 진행되면서 유지관리 수요와 부담이 크게 증가하고 있다. 2025년 기준으로 사용 연한 30년을 초과한 정부청사는 약 1,218동이며, 2050년에는 약 5,388동으로 4배 이상 늘어날 전망이다. 이러한 추세를 방지할 경우 막대한 재정부담과 행정서비스 품질 저하가 불가피하며, 실제로 시설 노후화로 인한 경제적 위험비용이 2025년 약 57억 원에서 2043년 약 257억 원까지 증가하고 행정서비스 저하 등 사회적 비용도 누적될 것으로 추정된다. 따라서 노후 청사를 적기에 관리·개선하여 활용 수명을 극대화하는 선제적 유지관리로의 전환이 절실하다. 정부청사 유지관리는 시설 안전과 기능 확보를 넘어, 공공서비스의 연속성과 국민 안전에 직결되는 중요한 정책 과제임이 본 연구를 통해 재확인되었다.

본 연구의 실태 분석을 통해 현재 정부청사 유지관리 체계의 여러 한계가 드러났다.

첫째, 유지관리 행정의 대응 방식이 사후복구 중심에 머물러 있다. 대부분의 유지보수 사업이 고장이나 문제가 발생한 후에야 예산을 확보하여 보수하는 방식으로 이루어지며, 명확한 중·장기 계획 없이 단기 대응 위주로 예산이 편성·집행되고 있다. 이로 인해 시급한 보수가 적시에 이루어지지 못하고 이월되는 누적 보수 수요가 발생하여 시설 성능 저하와 안전 위험을 가중시키는 악순환이 반복되고, 궁극적으로 자산 생애주기 비용의 증가로 이어지고 있었다.

둘째, 법적 기준과 지침의 부재로 인한 관리의 비체계성이 문제로 지적된다. 현재 노후 정부청사 유지관리에는 명확한 법령상 기준이나 통일된 지침이 없어 부처별·청사별로 유지관리 수준과 절차에 편차가 크며, 국가 차원의 종합적 계획 수립이 이루어지지 못하고 있다. 정부청사 신축·증축은 「정부청사 수급관리계획」 등 법적 절차에 따라 체계적으로 추진되지만, 노후청사 유지관리에는 이에 대응하는 종합계획이나 공통 기준이 없어 부처마다 자체적으로 점진·보수계획을 수립하는 실정이다. 그 결과 어떤 청사는 적기에 보수가 이뤄지는 반면 다른 청사는 중대한 결함이 누적될 때까지 방치되는 등 관리의 형평성과 일관성 부족 문제가 발생하고, 중앙정부 차원에서도 전체 노후청사 현황과 우선순위를 파악하기 어렵게 되고 있다.

셋째, 현행 법·제도는 개발(신축) 위주로 설계되어 있어 노후청사 유지관리 측면에서 미흡하다. 그동안 정부청사 관리 관련 법제는 청사의 건설·확보에 초점을 맞춰왔으며, 유지보수와 성능개선에 관한 명확한 기준과 절차는 부족한 상황이다. 이러한 법·제도적 공백으로 인해 정부청사 유지관리 예산도 체계적으로 운용되지 못하고 부처별 단기 판단에 따라 결정되어 왔다. 실제 2025년 정부청사 유지관

리 예산이 약 8,886억 원에 이르지만, 전략적 장기 투자계획 없이 부처별로 분산·집행됨으로써 국가 자산관리 전략과의 연계가 미흡한 것으로 나타났다. 요컨대, 현재의 사후 대응적이고 분절적인 관리 체계를 그대로 둘 경우 노후청사 문제는 갈수록 심화되어 재정 비효율과 행정서비스 저하를 초래할 가능성이 높다. 이를 해결하기 위해서는 정부청사 유지관리의 중요성을 정책적으로 격상시키고, 적극적인 예방중심의 관리로 패러다임을 전환할 필요가 있다.

연구분석 결과를 토대로, 노후 정부청사의 효율적 유지·관리와 자산 가치 제고를 위한 정책방향을 제시하였다. 현행 사후대응 위주의 관리체계를 예방적 유지관리로 전환하고, 부처별·개별 청사 중심의 분산 관리를 국가 차원의 통합관리로 전환하며, 정부청사의 성능 향상 및 장수명화를 위한 생애주기 관리 기반을 구축하는 것이 연구를 통해 도출해 낸 정책방향이다.

• 사후대응에서 선제적·예방 중심으로의 전환

우선 정부청사 관리의 패러다임을 예방정비 중심으로 바꾸는 것이다. 시설 노후화에 선제적으로 대비하여 고장이나 사고 발생 이전에 점검·보수를 수행하는 예방정비 체계를 구축하고, 각 청사별로 장기적 관점의 유지관리계획을 수립하도록 유도한다. 이를 통해 단순 고장 수선이 아닌 계획적 개·보수와 성능향상 위주의 관리로 나아감으로써 장기적으로 유지비용을 절감하고 시설 수명을 연장할 수 있다. 예방 중심의 전환은 무엇보다 이용자의 안전을 확보하고 행정서비스의 연속성을 담보하기 위한 선결 조건이다.

• 유지관리 계획의 체계화 및 표준화

전국 모든 정부청사에 적용할 수 있는 표준화된 유지관리 절차와 지침을 마련한다. 구체적으로, 청사 시설상태를 진단하는 표준 평가체계, 보수·개선의 우선순위 결정 기준, 유지관리계획 수립 지침 등을 개발하여 일관되게 적용하도록 한다. 현재 부처별로 상이한 점검·평가 기준을 통일함으로써, 국가 차원의 종합계획 하에 노후청사 문제를 체계적으로 파악·대응할 수 있게 된다. 표준화된 계획체계가 구축되면 예산 배분의 객관성과 효율성도 높아져, 한정된 자원을 전략적으로 투입하고 시급한 시설부터 개선하는 합리적 관리가 가능해질 것이다.

• 데이터 기반의 통합 관리시스템 구축

청사 유지관리 정보를 한눈에 관리하고 의사결정에 활용할 통합 정보시스템을 고도화해야 한다. 현재 일부 청사에 국한되어 활용되는 정부청사시설관리시스템(G-FMS)을 전 청사로 확대하고, 시설 이력과 진단 결과, 에너지 사용, 보수 내역 등의 데이터를 종합적으로 관리할 수 있도록 개선한다. 나아가 이 시스템을 기획재정부의 예산 시스템 등과 연계하여 예산 편성부터 집행, 사후평가까지 한 사이클로 관리하는 디지털 플랫폼을 구축한다. 데이터 기반의 관리체계는 유지관리 의사결정의 과학적 근거를 제공하고, 예방정비 및 성능개선 투자를 적기에 수행할 수 있도록 지원해 줄 것이다.

• 유지관리 조직 및 전문인력 역량 강화

효율적인 청사 관리를 위해 전담 조직과 인력을 정비하고 전문성을 제고해야 한다. 중앙차원에서는 행정안전부 정부청사관리본부의 기획·조정 역할을 강화하고, 예산 편성, 유지보수 계획 수립, 사업 우

선순위 설정 등 핵심 기능을 고도화하도록 제안하였다. 또한 개별 부처 및 기관에는 시설관리 전담부서를 두어 전문인력을 배치하고, 이들의 교육·훈련 프로그램을 체계화하여 실무 역량을 높여야 한다.

아울러 국토교통부 산하 국가공공건축지원센터 등을 통해 중앙정부 및 지자체가 노후 청사 유지관리 계획을 수립하고 평가할 때 자문을 제공하는 새로운 지원 서비스도 제안되었다. 이를 통해 개별 기관들이 전문 지식과 경험 부족으로 어려움을 겪는 것을 보완하고, 범정부 차원의 기술지원 및 거버넌스를 구축할 수 있을 것으로 기대된다.

• 관련 법령 및 제도 정비

정부청사 유지관리 강화를 뒷받침할 법·제도적 기반을 새로 구축한다. 현행 「정부청사관리규정」을 전부 개정하여 청사를 더 이상 일회성 공급 대상이 아닌 생애주기 전반에 걸쳐 가치 보존·관리해야 할 자산으로 재정의할 것을 제안하였다. 구체적으로, 해당 규정 개정을 통해 유지관리계획 수립 의무화, 객관적 지표에 기반한 우선순위 결정체계 도입, 모든 유지관리 이력의 데이터화 및 예방적 보수 활동 지원체계 등을 법제화해야 한다고 보았다.

이와 함께 「건축물관리법」 등 관련 법령에도 정부청사 유지관리 관련 규정을 신설하거나 반영하여, 공공청사 관리의 법적 안정성과 지속가능성을 확보할 필요가 있다. 법령 정비를 통해 지금까지 개발사업 위주였던 공공건축 정책의 무게중심을 유지관리로 전환하고, 예산 및 조직 운용에 있어서 유지관리 분야의 위상과 지원을 강화하는 것이 본 연구의 중요한 제언이다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구는 노후 정부청사의 유지관리 정책방향을 모색하기 위해 다양한 현황 분석과 정책대안을 제시 하였으나, 여전히 몇 가지 한계와 미흡한 점이 남아 있다. 향후 후속 연구 및 정책화 과정에서 아래 과제들을 보완하고 심층적으로 검토할 필요가 있다.

• 범부처 예산 분석의 범위 한계

본 연구에서는 정부청사 유지관리와 관련된 국고 예산 현황을 분석하였지만, 모든 중앙행정기관 및 소속된 산하기관의 청사재고와 유지관리 체제를 전수조사하지는 못하고, 관련 기관의 설문조사에 한정하여 조사한 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 전 행정기관을 아우르는 유지관리 예산 데이터 베이스를 구축하고, 이를 토대로 노후청사 유지·보수에 소요되는 장기 재정수요와 자원배분 전략을 더욱 정밀하게 수립할 필요가 있다. 아울러 예방적 유지관리로의 전환이 가져올 예산 절감 효과를 계량화하고, 효율적 예산 운용을 위한 재정지원 방안도 후속적으로 검토할 필요가 있다.

• 청사의 용도 전환에 대한 정성적 분석 부족

인구 감소와 행정환경 변화에 따라 일부 노후 청사의 용도 전환이나 활용도 제고가 필요할 수 있으나, 본 연구에서는 이러한 자산관리(AM) 관점에서의 유지관리 효율성에 대해서는 연구를 진행하진 못하였다. 본 연구에서는 노후 정부청사의 유지관리를 통해 시설물의 물리적 수명과 성능을 높이기 위한 정책방향에 한정하였다. 노후도와 지역의 개발밀도 및 청사 기능, 수요 변화 등으로 인해 유지관리가 아닌 타 용도로 전환되거나 새로운 입지에 신축하는 등의 경제적 효과성 등에 자산관리 측면에서의 연구에 있어서는 한계가 있다. 예를 들면, 업무공간 수요 감소 시 남는 청사를 지역 주민을 위한 문화시설이나 공공임대 공간으로 활용하는 전략, 혹은 노후 청사를 민간에 매각·임대하여 재정을 확보하는 방안 등은 사례 연구와 정책적 타당성 평가가 필요하다.

향후 연구에서는 국내·외 청사 용도변경 사례와 관계자 인터뷰를 통해, 노후 정부청사의 용도 전환 및 자산활용 전략을 보다 면밀히 검토해야 할 것이다. 이를 통해 단순히 건물을 유지하는 것을 넘어, 공공 자산의 최적 활용이라는 관점에서 종합적인 정책 대안을 마련할 수 있을 것으로 판단된다.

• 정책 제안의 실행 및 법제화 추진을 위한 후속 연구

본 연구에서 제시한 여러 정책 방향과 법·제도 개선안은 개념적·정책적 대안으로서 의미가 있지만, 이를 현실에 적용하기 위해서는 추가적인 검토와 노력이 요구된다. 「정부청사관리규정」 전부개정이나

관련 법령 정비를 실제로 추진하려면 구체적인 법령 개정(안)을 만들기 위해 별도의 심층적인 연구가 필요하며, 관계부처 협의 및 입법 절차에 대한 연구가 뒤따라야 한다. 본 연구에서 제안한 개정안은 행정기관 내부의 절차나 의무를 규정하는 행정지침적 요소와 시설의 안전·성능 등에 관한 구체적 기준을 제시하는 기술기준적 요소가 혼재되어 있다⁸⁹⁾. 향후 입법 과정에서는 각 조항의 성격을 명확히 하고, 특히 전문적·기술적 세부사항은 예측 가능성과 구체성을 담보하는 범위 내에서 하위 법령(행정규칙, 고시 등)에 위임하는 방안을 신중히 검토하여 구체적인 개정안을 마련해야 한다.

또한 유지관리 표준지침이나 통합관리 시스템을 도입하는 과정에서 예상되는 현장 적용상 어려움, 부처 간 조정 이슈, 법적 충돌 요소 등에 대한 사전 검토도 미흡한 실정이다. 따라서 향후에는 본 연구의 제안들을 실행단계로 옮기기 위한 로드맵을 마련하고, 시범사업을 통한 실효성 검증과 보완 작업을 수행할 필요가 있다. 일부 청사를 대상으로 유지관리계획 수립 의무화와 G-FMS 고도화를 시험 적용해본 뒤 그 결과를 피드백 받아 제도화하거나, 정부청사관리본부 내에 전담 태스크포스를 구성하여 제도개선 추진 일정을 관리하는 방안을 고려해볼 수 있다.

• 정책 성과 측정 및 평가를 통한 지속적인 정책 개선을 위한 연구

제안된 유지관리 정책 방향의 실효성을 검증하고 지속적인 개선을 유도하기 위해서는 체계적인 성과 측정 및 평가 체계 구축이 필수적이다. 정책 효과는 단순히 투입된 예산 대비 물리적 개선 결과뿐만 아니라, 정책 목표 달성도, 재정 효율성, 그리고 최종 수요자인 이용자의 만족도 등을 종합적으로 고려하여 평가해야 한다. 미국 연방총무청(GSA)이 매년 실시하는 ‘Tenant Satisfaction Survey’와 같이 청사 이용자(근무 공무원, 필요시 방문 민원인 포함)의 의견을 직접 수렴하여 정책 개선에 반영하는 환류 체계를 구축하는 것도 무엇보다 중요하다. 정부청사관리본부에서는 매년 단위로 정부청사시설 13개 시설 이용자 대상으로 청사 만족도 평가를 진행하고 있다. 해당 조사 내용을 개선하여 정부청사를 유지관리해야 하는 모든 부, 청을 대상으로 확대할 필요가 있으며, 이를 위해 이용자 만족도 조사 설계 및 결과 활용방안에 대한 후속 연구도 필요하겠다.

중앙행정기관 청사를 대상으로 한 이번 연구 결과는 향후 관련 정책 수립의 기초자료로 활용될 것이며, 필요하다면 지방자치단체 청사나 기타 공공건축물로 범위를 확대하는 추가 연구도 진행해야 한다. 궁극적으로 본 연구의 성과와 후속 과제를 차질 없이 이행한다면, 노후 정부청사의 체계적 관리와 공공자산 가치 극대화라는 정책 목표를 달성하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

89) 예) 유지관리계획 수립 '의무'나 정보시스템 입력 '절차' 등은 행정지침적 성격이 강하며, 노후청사 '판단 기준'이나 성능평가 '방법' 등은 기술기준적 성격에 가깝다.

참고자료

■ 국내 문헌

- 건축공간연구원. (2023). 노후 공공청사 유지관리 실태조사 및 개선방안 연구. 세종: 건축공간연구원.
- 공간연구소 올림. (2024). 국민건강보험공단 사옥관리 실태조사 용역. 국민건강보험공단.
- 공간연구소 올림. (2025). 국민건강보험공단 사옥관리 실태조사 용역 발제자료 (내부자료).
- 관계부처합동. (2020). 제1차 기반시설 관리 기본계획 (2020-2025).
- 국가공공건축지원센터. (2020). 숫자로보는 공공건축.
- 국민건강보험공단. (2020). 건축물 생애주기 기반 유지관리체계 구축 보고서. 원주: 국민건강보험공단.
- 국민건강보험공단. (2024). 국민건강보험공단 사옥관리 실태조사용역, 현장점검 및 실태진단 결과집. 공간연구소 올림.
- 국토교통부. (2020). 사회기반시설 관리체계 개선 종합계획. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부. (2021). 제3차 공공건축물 관리 종합계획(2021-2025). 세종: 국토교통부.
- 국토교통부. (2023a). 2023 공공건축 사전검토 등 공공건축 지원업무 위탁. 건축공간연구원.
- 국토교통부. (2023b). 2023년 공공건축물 리뉴얼 지원 및 관리. 건축공간연구원.
- 국토연구원. (2022). 기반시설 관리 현황과 민간투자 필요성 - 도로시설을 중심으로 (워킹페이퍼 WP 22-31).
- 국회입법조사처. (2020). 노후건축물 현황과 향후과제 (NARS 현안분석).
- 김고은, & 정민기. (2022). 국유재산의 통합적 관리 및 민간참여 확대를 위한 해외사례연구: 영국 국유재산관리 변화과정 분석을 중심으로. 국토연구, 114, 91-110.
- 김상호 외. (2023). 공공건축물 관리 및 운영 기술개발 기획연구. 국토교통과학기술진흥원.
- 김주영. (2020). 빌딩관리론. 박영사.
- 김지현, & 정성훈. (2019). 부동산 자산관리론. 이프레스.
- 박창호 외. (2023). 교량 유지관리 제도 개선 방안. 구조연구 및 실무, 32(1), 32-43.
- 염철호, 이여경, & 최진희. (2016). 중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구. 국가건축정책위원회.
- 염철호, 이여경, 이경재, & 주소현. (2019). 지역 공공시설의 효율적 조성·활용을 위한 종합적 자산관리계획 수립방안 연구. 건축공간연구원.
- 염철호, 이화영, & 양은영. (2020). 국가청사의 통합적인 조성·관리체계 구축 방안 - 국가별 비교를 중심으로 (auri Brief, 220). 건축공간연구원.
- 유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, & 이규철. (2017). 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안. 건축공간연구원.
- 유광흠, 이종민, 이민경, & 진태승. (2018). 건축물 유지관리 제도 개선 방안 (auri Brief, 179). 건축공간연구원.
- 유성은, 하미경. (2013). 개방형 사무공간에서 주관적 환경평가에 영향을 미치는 공간계획요소에 관한 연구. 디자인융복합연구, 12(1), 13-27.

- 이규태 외. (2024). 오피스빌딩의 유지관리비 결정요인 분석. 주택도시금융연구.
- 이현호. (2023). 시설물 유지관리?. 콘크리트학회지, 35(3), 18-19.
- 정부청사관리본부. (2023). 2023년도 정부청사 현황자료 (내부문서). 행정안전부.
- 정부청사관리본부. (2024a). 2024년도 청사수급관리계획 작성지침 (내부자료).
- 정부청사관리본부. (2024b). 2025년 청사수급관리계획 작성지침.
- 차주영, & 김은희. (2014). 여건변화에 따른 공공청사 계획기준 합리화 방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 최민수, & 이의섭. (1999). 건설사업의 LCC 분석 기법 및 적용방안. 한국건설산업연구원.
- 한국건설기술연구원. (2019). 기반시설 성능개선공통기준 수립 연구 용역.
- 한홍수. (2014). 건축구조 입장에서 안전사고 해결방안 및 업역 확장. 한국강구조학회지, 26(4), 94-95.

■ 법령 및 행정규칙

- 기획재정부. (2023). 법인세 시행규칙 (기획재정부령 제965호).
- 대한민국. (2020). 물품관리법 (법률 제17339호).
- 대한민국. (2021a). 정부청사관리규정 (대통령령 제31380호).
- 대한민국. (2021b). 지속가능한 기반시설 관리 기본법 (법률 제18564호).
- 대한민국. (2023). 건축물관리법 (법률 제19367호).
- 대한민국. (2024a). 국가재정법 (법률 제20245호).
- 대한민국. (2024b). 국유재산법 (법률 제19990호).
- 대한민국. (2024c). 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (법률 제20234호).
- 대한민국. (2024d). 법인세 시행령 (대통령령 제35122호).
- 대한민국. (2024e). 정부조직법 (법률 제20289호).
- 국토교통부. (2024). 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 (법률 제20044호).
- 조달청. (2024). 내용연수 (조달청고시 제2024-30호).
- 행정안전부. (2023). 중앙행정기관 청사의 관리 등에 관한 법률 제정안 (입법예고안 공고 제2023-356호).

■ 웹사이트 및 뉴스 기사

- 국유재산포털. (2024). 국유재산통계정보, 국유건물 현황, <https://www.k-pis.go.kr/selectMainStats.do> (검색일: 2025.8.13.)
- 국토안전관리원. (n.d.). 기반시설 관리계획 사전검토 및 기술기준 적정성 검토. <https://www.kalis.or.kr>(검색일: 2025년 5월 20일)
- 김용목. (2025.04.28). 정부세종청사 체육관, 디지털 트윈 기반 공공체육시설 혁신 모델로 도약. 세종FM뉴스. <https://sfm.kr/news/?bmode=view&idx=162800911> (검색일: 2025.10.18.)
- 김승중. (2024. 03.10). 공공시설물 적자 해마다 급증... 운영 내실화 시급. 제주일보. <https://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=2209377> (검색일: 2025.11.19.)
- 김정기. (2025. 4. 28.). 성남시 노후 청사 3곳, '에너지 효율 UP' 녹색 옷 입는다. 경기신문. <https://www.kgne.ws.co.kr/news/article.html?no=842427> (검색일: 2025.10.18.)
- 조항일. (2020. 08. 12). 국토부, 시설물 안전정보 DB화 착수. 엔지니어링데일리. <https://www.engdaily.com/news/articleView.html?idxno=12021> (검색일: 2025.10.18.)
- 김주현. (2024. 3. 7.). 수기에서 디지털 방식으로... 전국 정부청사 시설관리시스템 구축. 셰이프타임즈. <https://www.safetimes.co.kr/news/articleView.html?idxno=212847> (검색일: 2025.10.18.)
- 장서우. (2019. 2. 13.). 낡은 청사 건물 안전성 평가해 신·중축 우선순위 결정. 뉴시스. https://www.newsis.com/view/NISX20190213_0000557147 (검색일: 2025.10.18.)

- 배경석. (2023. 2. 20.). 정부서울청사 창성동 별관 신축 공사 착공..내년 12월 준공. 서울시정일보. <https://www.msnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=559229> (검색일: 2025.10.18.)
- 박미영. (2024. 3. 8.). 전국 13개 정부청사 시설관리, 데이터 기반 시스템 구축으로 효율성 높였다. 보안뉴스. <https://www.boannews.com/media/view.asp?idx=127535&kind=> (검색일: 2025.6.3.)
- 송민섭, 김유나, 한현묵, 오상도, 김정모, 이보람, 김동욱, 김덕용, & 배소영. (2020. 8. 2.). 매년 10억씩 혈세 끌궜하는 공공시설... 793개 중 편이 없다. 세계일보. <https://www.segye.com/newsView/20200729520685> (검색일: 2025.11.19.)
- 연합뉴스. (2021. 3. 16.). 노후 정부청사, 그린 리모델링으로 '친환경 건축물'로 거듭난다. 한국경제. <https://www.hankyung.com/article/202103168218Y> (검색일: 2025.10.18.)
- 오혜정. (2008. 2. 22.). 정부청사 불 누전? 과열?. MBC 뉴스. https://imnews.imbc.com/replay/2008/nwtoday/article/2130511_30615.html (검색일: 2025.10.18.)
- 이미연. (2019. 7.16). 댐 안전진단도 드론으로...`4차산업기술` 안전분야에도 `성큼`, 매일경제. <https://www.mk.co.kr/news/realestate/8899338> (검색일: 2025.10.18.)
- 이승배. (2023. 10. 11.). 정부서울청사 천장에서 물 '쫄쫄'... 3개 층 누수 피해. YTN. https://www.ytn.co.kr/_ln/0101_202310111602285241 (검색일: 2025.10.18.)
- 정부청사관리본부. (2025). <https://gbmo.go.kr/chungsa/co/em/selectNttEmpList.do>.
- 정상균. (2021. 4. 21.). 정부서울청사 창성동별관 철거후 신축..2023년 12월 준공. 파이낸셜뉴스. <https://www.fnnews.com/news/202104211046245327>
- 정호영. (2024. 9. 4.). 세종청사 밖 중앙부처 年 71억 '월세 살이'...정부 "청사 입주 계획 없다". 이투데이. <http://www.etoday.co.kr/news/view/2397668> (검색일: 2025.10.18.)
- 조달청. (2025). <https://www.pps.go.kr/kor/content.do?key=00133>. (검색일: 2025.9.12.)
- 조달청. (2021. 11. 23.). 중앙부처 최초... '자율좌석 기반 스마트오피스' 운영. <https://www.pps.go.kr/kor/bbs/view.do?key=00634&bbsSn=2111230004>
- 통일부, & 행정안전부. (2023. 11. 2.). 통일부, 정부서울청사 최초 스마트한 공간으로 탈바꿈. https://www.unikorea.go.kr/unikorea/minwon/proactiveGovanance/board/?boardId=bbs_0000000000000139&mode=view&cntId=6
- 한국건설기술연구원. (2024). [Research result ID 349에 해당하는 연구 결과 제목]. <https://www.kict.re.kr/researchResultWeb/getResearchResultView.es?mid=a10220030000&id=349> (검색일: 2025.2.3.)
- 한국자산관리공사. <https://www.kamco.or.kr/portal/bbs/list.do?ptIdx=270&mId=0601070100> (검색일: 2025.9.19.)
- 한국자산관리공사. <https://www.kamco.or.kr/portal/contents.do?mId=0402040000> (검색일: 2025.8.13.)
- 황성철. (2023. 7. 9.). 광주역 청사 누수로 천장이 뚫려... '시민들 불안, 예견된 인재'. 헤럴드경제.
- A+리얼티. (2025). 공공건축물 생애주기 비용자료. https://www.aplusr.co.kr/index.php?mid=column&document_srl=158743 (검색일: 2025.02.03.)

■ 국외 문헌

- 国土交通省. (2012). PRE戦略を实践するための手引き書 [PRE 전략을 실천하기 위한 지침서].
- 国土交通省. (2014). 国土交通省インフラ長寿命化基本計画(行動計画) [국토교통성 인프라 장수명화 기본계획 (행동계획)].
- 国土交通省. (2015). 公共建築物維持管理共通仕様書 [공공건축물 유지관리 공통사양서].
- 国土交通省. (2020). 官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き(案) [관청시설의 개별 시설계획 작성·활용 안내서(안)].
- 国土交通省. (2022). 官公庁施設の建設等に関する法律 [관공청 시설의 건설 등에 관한 법률].
- 国土交通省. (2023). 建築保全業務共通仕様書 [건축보전업무 공통사양서].
- 国土交通省. (2024a). 国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準 [국가기관 건축물 및 부대시설

보전에 관한 기준].

- 国土交通省. (2024b). 官庁施設の基本的性能基準 [관청시설의 기본적 성능기준].
- 国土交通省. (2024c). 国家機関の建築物等の保全の現況 [국가기관 건축물 등 보전 현황].
- 国土交通省. (n.d.). 長寿命化・老朽化対策 [정부 시설물의 장수명화 및 노후화 대책]. 2025년 5월 12일 접속, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000007.html
- 国土交通省. (2025). 官庁施設の保全 [관청시설의 보전]. 2025년 5월 1일 접속, https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html
- 国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室. (2025). BIMMS-N. 2025년 5월 1일 접속, <https://bimms-n2023.mlit.go.jp/>
- 総務省. (2023). 公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針 [공공시설 등 종합관리계획 책정 등에 관한 지침].
- Assessing the efficacy of green building design strategies in minimizing energy consumption in commercial buildings of Mumbai: A building performance analysis. (2024). International Journal of Science and Research Archive, 11(01), 031-039.
- Asseti. Public Safety First: The Importance of Regular Maintenance.
- Cabinet Office. (2021). Government functional standard GovS 004: Property. Office of Government Property.
- Cabinet Office. (2022). Government property strategy 2022-2030.
- Executive Office of the President. (2004). Executive Order 13327: Federal real property asset management (Presidential document No. 04-2773). Federal Register, 69, 5897-5900.
- Federal Property and Administrative Services, 40 U.S.C. § 101 et seq. (2011).
- General Services Administration. (n.d.). Facilities operations (Public Buildings Service facilities management). Retrieved May 12, 2025, from <https://www.gsa.gov/real-estate/facilities-management/facilities-operations>
- General Services Administration, Public Buildings Service, Office of Facilities Management. (2019, June 19). PBS national CMMS desk guide (Revision 1).
- General Services Administration. (2022). Public buildings maintenance standards.
- General Services Administration, Public Buildings Service. (2022). Public buildings maintenance standards: Preventive maintenance guide. U.S. General Services Administration.
- Government Property Agency. (2024). Government Property Agency business plan 2024/25. Cabinet Office
- HM Government. (2022a). Facilities Management Standard FMS 001: Management and Services (FMS 001, Version 1.0). Office of Government Property, Cabinet Office.
- HM Government. (2022b). Facilities Management Standard FMS 002: Asset Data (FMS 002, Version 1.0). Office of Government Property, Cabinet Office.
- HM Treasury. (2023). Managing public money.
- Kimmel, P. S. Benchmarking for Facility Professionals. IFMA Foundation.
- McLennan, P. (2004). The future of facility management. RICS Foundation.
- National Audit Office. (2025). Maintaining public service facilities (HC 544, Session 2024-25).
- National Research Council. (1998). Stewardship of Federal Facilities: A Proactive Strategy for Managing the Nation's Public Assets. Washington, DC: National Academies Press.
- Sullivan, G. P., Pugh, R., Melendez, A. P., & Hunt, W. D. (2002). Operations & Maintenance Best Practices: A Guide to Achieving Operational Efficiency (PNNL-13890). U.S. DOE, FEMP.

Summary

Policy Framework for Efficient Facility Management of Aging Government Buildings

Kim, Young-hyun Lee, Yeokyoung Cho, Han-sol Yoon, Hoseon

Introduction

Aging government buildings represent one of the most urgent challenges to national asset management in Korea. Most government complexes were constructed during the period of rapid industrial growth and are now simultaneously reaching the end of their design life. This situation demands a paradigm shift from the era of construction and expansion to the era of maintenance and management.

The economic significance of this shift is evident in the life cycle cost (LCC) structure of public buildings. Only about 16.4% of total costs occur during the planning, design, and construction phases, whereas 83.2% of costs arise during the operation and maintenance stages. Despite this, Korea's current system remains reactive—addressing deterioration after it occurs—rather than preventive or predictive. Without systemic reform, the growing number of aging facilities will lead to higher repair costs, increased safety risks, and interruptions in essential government services.

Problems of the Current System

The current management framework is primarily oriented toward the supply of new facilities rather than the long-term maintenance of existing assets. The Regulations on Government Office Management focus largely on new construction and leasing, lacking a unified procedure for maintenance planning or performance monitoring.

Moreover, there is a severe shortage of professional facility managers. Many ministries rely on general administrative staff to perform technical maintenance tasks, resulting in inefficiency and inconsistent standards. Surveys show that more than 75% of institutions not

directly managed by the Government Complex Management Headquarters reported “a lack of maintenance personnel” as their primary difficulty, and over 90% determine maintenance priorities based on individual judgment rather than data or plans.

This dual system—where a small number of central government complexes are systematically managed under the Government Complex Management Headquarters while the majority of ministry-owned buildings are not—creates structural inequality in management quality, safety assurance, and fiscal efficiency.

Benchmarking Domestic and International Cases

■ Current status analysis target and data

Domestically, the Framework Act on the Sustainable Management of Infrastructure provides a valuable reference. It mandates a five-year basic plan and management plan for 15 categories of national infrastructure, institutionalizing preventive maintenance and performance evaluation. Although public buildings are currently excluded from this law, its principles—long-term planning, data-based evaluation, and centralized information management—offer a blueprint for public facility reform.

Internationally, the United States, Japan, and the United Kingdom have established exemplary systems:

- The U.S. General Services Administration (GSA) operates the National Computerized Maintenance Management System (NCMMS) and standardized Preventive Maintenance Guide (PMG), ensuring nationwide consistency.
- Japan’s Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) applies the Facility Card and Building Information Management and Maintenance System (BIMMS-N) to manage data-driven long-term facility plans.
- The U.K. Government Property Agency (GPA) enforces functional standards such as GovS 004: Property and Facilities Management Standards (FMS 001 & 002) to integrate property management within strategic government objectives.

Policy Directions and Strategies

This study proposes a comprehensive policy framework to transition from reactive maintenance to proactive and data-driven facility management. Four key strategies are presented:

■ Standardization and Planning Framework

- Introduce mandatory Maintenance Plans for all government buildings, specifying inspection cycles, performance targets, and reporting requirements.

- Develop national-level guidelines and templates to ensure consistency across ministries.

■ Data-Driven Integrated Management System

- Establish a Government Facility Management System (G-FMS+) integrating building performance, maintenance history, and cost data.
- Enable data sharing between the Ministry of the Interior and Safety (MOIS), Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MOLIT), and the Ministry of Economy and Finance.

■ Institutional and Professional Reform

- Redefine roles between central and line ministries to strengthen coordination under MOIS and the Government Complex Management Headquarters.
- Create a Facility Management Specialist Position System allowing long-term appointments, specialized training, and performance recognition.

■ Legal and Institutional Improvements

- Amend the Regulations on Government Office Management to include mandatory periodic condition assessments and maintenance planning.
- Revise related laws such as the Building Management Act to extend legal obligations to all public buildings and clarify accountability.

Conclusion

Korea invests nearly 1.8 trillion KRW annually in the construction and maintenance of government buildings, yet lacks a cohesive maintenance governance framework. As these assets age, continued reliance on fragmented, reactive management will lead to unsustainable fiscal burdens and operational inefficiencies.

This study therefore emphasizes the need for a systemic transition grounded in law, data, and professional expertise. A unified, standardized, and performance-based maintenance system will safeguard national assets, improve service quality, and ensure the sustainability of government infrastructure. Through preventive management, aging government buildings can evolve from fiscal liabilities into well-maintained, value-creating assets for future generations.

Keywords

Aging Government Buildings, Preventive Maintenance, Facility Management (FM), Life Cycle Cost (LCC), Data-Driven Management, Institutional Reform

부록 1. 정부청사 유지관리 실무자 대상 설문조사서

1차 서면조사서

I	실태조사 개요
<p><input type="checkbox"/> 조사 목적</p> <p>▶ 본 조사는 정부청사의 유지·관리 실태를 파악하고, 유지보수 운영 체계를 분석하여 보다 체계적인 유지관리 방안을 마련하기 위한 기초 자료로 활용됩니다. 각 부·청의 유지관리 실무 조직 구성, 담당 업무 유형, 시설 규모 및 인력 현황 등을 종합적으로 조사하여 정부청사 유지관리의 효율성 개선과 정책적 지원 방안을 마련하는 것이 목적입니다. 본 설문은 총 29개의 문항으로 3~5분 정도의 시간이 소요될 예정입니다.</p> <p><input type="checkbox"/> 협조 요청</p> <p>▶ 본 조사는 행정안전부의 협조하에 진행되며, 정확한 분석을 위해 귀 기관과 산하기관에서 유지관리 관련 업무 담당 실무자 분이 조사서에 참여할 수 있도록 협조해 주시기 바랍니다.</p>	
II	선행조사 항목
<p>현재 근무하고 있는 청사 유형은 어떤 형태입니까 ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> 청사 건축물 (독립, 종합, 합동 청사 포함) • <input type="checkbox"/> 임대 건축물 (설문의 대상 아님) 	
III	기관 기본 정보
<p><input type="checkbox"/> 기관명:</p> <p><input type="checkbox"/> 소관 부처:</p> <p><input type="checkbox"/> 청사명(소속 청사일 경우 명시):</p> <p><input type="checkbox"/> 청사 주소:</p> <p><input type="checkbox"/> 담당부서명(유지관리 업무 담당 부서):</p> <p><input type="checkbox"/> 담당자 성명 및 직위:</p> <p><input type="checkbox"/> 연락처(이메일 포함):</p>	
IV	실무조직 및 담당 업무 유형
<p>시설물 안전법 제2조 11에 따른 유지 관리 업무 범위</p> <p>· “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 의미</p>	

1. 귀 기관의 청사 유지관리 조직 구성은 어떻게 운영되고 있습니까?(복수 응답 가능 여부)

- ☐ 전담 유지관리 부서 운영
- ☐ 타 부서에서 유지관리 업무 병행
- ☐ 외부 용역(민간업체) 활용
- ☐ 기타 (구체적으로 기재)

2. 담당자의 주요 업무 유형을 선택해 주세요. (복수 응답 가능)

- ☐ 시설 점검 및 유지보수 계획 수립
- ☐ 청사 보수 공사 발주 및 감독
- ☐ 청사 관리 예산 편성 및 운영
- ☐ 에너지 관리(전력, 수도, 냉난방)
- ☐ 안전관리(소방, 재난 대응, 보안)
- ☐ 환경 관리(청소, 폐기물 처리, 친환경 설비)
- ☐ 기타(구체적으로 기재)

V

유지관리 정책 및 사업 추진

3. 귀 기관에서 유지관리 외에 다음과 같은 자산관리 또는 성능개선 업무를 병행하고 있습니까? (복수 응답 가능)

- ☐ 리모델링 또는 증 개축 사업 기획 및 수행
- ☐ 중장기 시설 투자계획 수립
- ☐ 정부청사관리본부 또는 기재부 등 상위기관 보고 및 협의 업무
- ☐ 외부 평가(노후도, 안전성 등) 대응 및 자료 작성
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

4. 법정 정기점검이나 안전점검 외에 건축물 유지관리를 위한 자체적인 정기적인 실태조사나 관리계획을 세우고 있습니까? (복수 응답 가능)

- ☐ 실태조사를 정기적으로 수행하고 있음
- ☐ 유지관리 계획을 세우고 있음
- ☐ 데이터관리 시스템을 운영하고 있음
- ☐ 법정업무 외에는 실태조사나 관리계획이 없음

4-1. 실태조사를 시행하고 있다면 실태조사 항목은 어떤 것이 있습니까?

- ☐ 실태항목 내용 서술

4-2. 유지관리계획을 세우고 있다면 계획명이 무엇입니까?

- 계획명 : _____)

4-3. 수선 이력이나 이력정보는 어떤 방법으로 관리하고 있습니까?

- 내용 서술 : _____)

5. 유지관리 사업 중 한정된 예산에서 실행해야 하는 사업이 많은 경우, 사업에 대한 우선순위를 정할 때 결정은 어떤 근거로 진행하십니까? (복수 응답 가능)

- ☐ 실태조사에 의한 데이터를 기반으로 결정
- ☐ 유지관리 계획서를 토대로 결정
- ☐ 필요한 사업 중 중요성이나 시급성을 관리자가 판단하여 신청
- ☐ 민원이나 정책요구사항을 반영하여 사업 신청
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

VI

운영실태

6. 귀 기관이 관리하는 정부청사의 업무 용도 외 유지 관리 및 리뉴얼 시 고려해야 할 청사 특징에 대해 의견을 제시해 주시기 바랍니다.

- ☐ 항목 내용 서술

7. 구조 및 안전 분야 중 귀 기관이 관리하는 정부청사에서 관리되는 항목을 모두 체크해주세요.(중복응답 가능)

- ☐ 구조체의 손상 및 변형 (균열 침하 등)
- ☐ 외벽, 지붕 및 창호 등의 건축물 상태 관리
- ☐ 내진 및 방재 설계 적용 여부 및 유지
- ☐ 화재 안전 재료 사용 및 설비 작동 상태 관리
- ☐ 관리 안함
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

8. 설비 성능 및 유지관리 분야 중 귀 기관이 관리하는 정부청사에서 관리되는 항목을 모두 체크해주세요.(중복응답 가능)

- ☐ 전기, 조명 및 통신의 작동 상태
- ☐ 냉·난방 기능 설비 유지 관리
- ☐ 정기점검 및 유지보수 이력 관리
- ☐ 관리 안함
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

9. 에너지 효율성 및 환경성 분야 중 귀 기관이 관리하는 정부청사에서 관리되는 항목을 모두 체크해주세요.(중복응답 가능)

- ☐ 단열, 창호 등의 에너지 절감 관리
- ☐ 친환경 자재 및 설비 사용 관리
- ☐ 실내 공기질 및 조명 환경
- ☐ 관리 안함
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

10. 관리운영 체계 중 귀 기관이 관리하는 정부청사에서 관리되는 항목을 모두 체크해주세요.(중복응답 가능)

- ☐ 시설관리 인력의 전문성 및 조직체계 구축
- ☐ 운영관리 데이터 수집 및 관리계획 수립
- ☐ 운영관리 매뉴얼 및 비상대응 체계 구축
- ☐ 사업우선순위 결정 방안 및 체계 구축
- ☐ 갱신계획 및 교체 이력 관리체계 구축
- ☐ 관리 안함
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

11. 관리운영 체계 중 귀 기관이 관리하는 정부청사에서 관리되는 항목을 모두 체크해주세요.(중복응답 가능)

- ☐ 경사로, 계단, 화장실 등 실내공간 동선 및 이용 편의성 개선
- ☐ 휴게공간, 공용공간, 화장실, 회의실 등 공간활용 적정성 개선
- ☐ 충분한 주차공간 확보
- ☐ 시민 이용 편의성(장애인 접근성 포함) 및 시민 개방성 개선
- ☐ 관리 안함
- ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

VII

유지관리 개선 의견

12. 현재 귀 기관이 관리하는 정부청사 유지관리에서 가장 어려운 점은 무엇입니까? (복수 응답 가능)

- ☐ 예산 배정에 어려움으로 인해 정기적인 유지보수업무 지연
- ☐ 유지관리 전문 인력 부족
- ☐ 유지보수 공사 발주 및 행정 절차 복잡

• ☐ 긴급한 유지보수 대응 체계 미흡

• ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

13. 유지관리 예산 집행 시 아래와 같은 항목에서 어려움을 겪고 있습니까? (복수 응답 가능)

• ☐ 평당 단가 기준 부재로 예산 산출의 어려움

• ☐ 유지관리와 리모델링, 신축 간 예산 구분이 어려움

• ☐ 기재부 단가 공개 미비로 적정 예산 산정의 어려움

• ☐ 사용자 요구사항 반영 미흡(민원, 업무환경 개선 등)

• ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

14. 정부청사 유지관리의 효율성을 높이기 위해 가장 필요한 개선사항은 무엇입니까? (우선순위 순으로 번호를 매겨주세요, 1=최우선)

• ☐ 유지관리 예산 증액

• ☐ 유지관리 인력 보강

• ☐ 공공시설 유지관리 전담 조직 설립

• ☐ 유지관리 기준 및 법제도 개선

• ☐ 스마트 빌딩 관리 시스템 도입

• ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

15. 정부청사 노후도 평가 기준 마련 시 고려해야 할 요소를 선택해 주세요. (복수 응답 가능)

• ☐ 인원대비 면적 적정성(사무인원 대비, 민원 인원대비)

• ☐ 시설물 안전성(구조물, 설비 등)

• ☐ 고장 빈도 및 유지보수 이력

• ☐ 청사 내 사용자 불편도(민원 건수 등)

• ☐ 청사의 중요도 및 활용도

• ☐ 에너지 효율성(에너지 사용량 등)

• ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

16. 귀 기관에서는 긴급상황(예: 자연재해, 설비 급고장 등) 발생 시 어떻게 대응하고 있습니까?

• ☐ 사전에 긴급 대응 매뉴얼을 보유하고 있음

• ☐ 청사별 자체 예비비 또는 긴급예산 확보 중

• ☐ 긴급 상황 발생 시 외부 전문업체(용역사) 활용

• ☐ 기타 (구체적으로 기재) _____

17. 정부청사 유지관리와 관련하여 추가적으로 제안하고 싶은 사항이 있으면 자유롭게 기재해 주세요.