



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

기계설비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 기계설비유지관리자 선임 기준 구체화 》

■ 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2210888호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 윤준병의원 대표발의(제2210888호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 기계설비유지관리자 선임 기준 구체화(안 제19조제1항)	2

I. 윤준병의원 대표발의(제2210888호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤준병의원 등 19인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 18.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법상 건축물이나 시설물 등에 설치된 기계설비의 관리주체인 소유자나 관리자는 기계설비유지관리자를 선임하여야 하고, 그 선임 기준은 국토교통부령에 위임되어 있음.

그런데 기계설비유지관리자를 두어야 하는 기준에 대해서는 ‘연면적 1만제곱미터 이상의 건축물’이라고만 규정하고 있어 대형 축사처럼 규모는 크지만 기계설비는 소량만 비치된 건축물까지도 기계설비유지관리자를 반드시 두어야 하는 불합리한 선임기준으로 축산농가 등에게 과도한 유지비용을 부담시키는 결과를 초래하고 있다는 지적이 있음.

이에 기계설비유지관리자 선임 기준에 건축물의 연면적뿐만 아니라 기계설비의 종류, 관리규모 및 난이도 등을 고려하도록 하려는 것임 (안 제19조제1항).

3. 검토의견

가. 기계설비유지관리자 선임 기준 구체화(안 제19조제1항)

현행	개정안
제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ① <u>관리주체는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라</u> 기계설비유지관리자를 선임하여야 한다. 다만, 제18조에 따라 기계설비유지관리업무를 위탁한 경우 기계설비유지관리자를 선임한 것으로 본다. ② ~ ⑬ (생략)	제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ① <u>관리주체는 건축물의 연면적, 기계설비의 종류, 관리규모 및 난이도 등을 고려하여</u> ----- ----- ----- ----- -----. ② ~ ⑬ (현행과 같음)

개정안은 국토교통부령으로 기계설비유지관리자¹⁾ 선임기준을 정함에 있어 건축물의 연면적, 기계설비의 종류, 관리규모 및 난이도 등을 고려하도록 하려는 것임.

현행법 제19조제1항²⁾은 기계설비의 소유자 또는 관리자(이하 “관리주

1) 「기계설비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “기계설비”란 건축물, 시설물 등(이하 “건축물등”이라 한다)에 설치된 기계·기구·배관 및 그 밖에 건축물등의 성능을 유지하기 위한 설비로서 대통령령으로 정하는 설비를 말한다.
6. “기계설비유지관리자”란 기계설비 유지관리(기계설비의 점검 및 관리를 실시하고 운전·운용하는 모든 행위를 말한다)를 수행하는 자를 말한다.

2) 「기계설비법」

제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ① 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 기계설비유지관리자를 선임하여야 한다. 다만, 제18조에 따라 기계설비유지관리업무를 위탁한 경우 기계설비유지관리자를 선임한 것으로 본다.

제17조(기계설비 유지관리에 대한 점검 및 확인 등) ① 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물등에 설치된 기계설비의 소유자 또는 관리자(이하 “관리주체”라 한다)는 유지관리기준

체”라 함)로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 기계설비유지관리자를 선임하도록 하고 있고,³⁾

동법 시행규칙 제8조 및 별표 1은 건축물의 연면적, 세대 수 및 난방 방식 등에 따라 기계설비유지관리자의 선임자격 및 인원 등의 선임기준을 규정하고 있음.

【기계설비유지관리자의 선임기준】

구분	선임대상	선임자격	선임인원
1. 영 제14조제1항4) 제1호에 해당하는 용도별 건축물	가. <u>연면적</u> 6만㎡ 이상	특급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	나. <u>연면적</u> 3만㎡ 이상 6만㎡ 미만	고급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	다. <u>연면적</u> 1만5천㎡ 이상 3만㎡ 미만	중급 책임기계설비유지관리자	1
	라. <u>연면적</u> 1만㎡ 이상 1만5천㎡ 미만	초급 책임기계설비유지관리자	1
2. 영 제14조제1항 제2호에 해당하는 공동주택	가. 3천 <u>세대</u> 이상	특급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	나. 2천 <u>세대</u> 이상 3천 <u>세대</u> 미만	고급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	다. 1천 <u>세대</u> 이상 2천 <u>세대</u> 미만	중급 책임기계설비유지관리자	1

을 준수하여야 한다.

3) 제19조제1항을 위반하여 기계설비유지관리자를 선임하지 않는 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과하게 됨.

「기계설비법」

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

4. 제19조제1항을 위반하여 기계설비유지관리자를 선임하지 아니한 자

구분	선임대상	선임자격	선임인원
	라. 500세대 이상 1천세대 미만	초급 책임기계설비유지관리자	1
	마. 300세대 이상 500세대 미만으로서 <u>중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)</u>	초급 책임기계설비유지관리자	1
3. 영 제14조제1항 제3호에 해당하는 건축물등 *같은 항 제1호 및 제2호에 해당하는 건축물은 제외	영 제14조제1항제3호에 해당하는 건축물등 *같은 항 제1호 및 제2호에 해당하는 건축물은 제외	<u>건축물의 용도, 면적, 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시</u> 하는 기준에 해당하는 초급 책임기계설비유지관리자 또는 보조기계설비유지관리자	1
<비고> 1. 위 표에서 "선임자격"이란 해당 기계설비유지관리자 등급 이상을 보유한 사람으로서 다음 각 목의 구분에 따른 기준을 충족한 사람을 말한다. 이 경우 보조기계설비유지관리자는 초급 이상인 책임기계설비유지관리자로 선임할 수 있다. 가. 제1호 및 제2호: 다른 건축물등의 기계설비유지관리자로 선임되어 있지 않은 사람 나. 제3호: 다른 건축물등의 기계설비유지관리자로 선임되어 있지 않거나 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범위 이내에서 다른 건축물등의 기계설비유지관리자로 선임되어 있는 사람 2. 건축물대장의 건축물현황도에 표시된 대지경계선 안의 지역 또는 연접한 2개 이상의 대지에 건축물등이 둘 이상 있고, 그 관리에 관한 권원(權原)을 가진 자가 동일인인 경우에는 이를 하나의 건축물등으로 보아 해당 건축물등을 합산한 연면적 또는 세대를 기준으로 기계설비유지관리자를 선임해야 한다.			

※자료: 「기계설비법 시행규칙」 별표 1

4) 「기계설비법 시행령」

제14조(기계설비 유지관리에 대한 점검 및 확인 등) ① 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물등”이란 다음 각 호의 건축물, 시설물 등(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다.

- 「건축법」 제2조제2항에 따라 구분된 용도별 건축물(이하 “용도별 건축물”이라 한다) 중 연면적 1만제곱미터 이상의 건축물(같은 항 제2호 및 제18호에 따른 공동주택 및 창고시설은 제외한다)
- 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다) 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택
 - 500세대 이상의 공동주택
 - 300세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 다음 각 목의 건축물등 중 해당 건축물등의 규모를 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축물등
 - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 시설물
 - 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설
 - 「실내공기질 관리법」 제3조제1항제1호에 따른 지하역사(이하 “지하역사”라 한다) 및 같은 항 제2호에 따른 지하도상가(이하 “지하도상가”라 한다)
 - 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자가 소유하거나 관리하는 건축물등

이 중 현행법 시행규칙 별표 1 제1호는 「건축법」 제2조제2항⁵⁾에서 제1호부터 제29호까지로 구분하고 있는 용도별 건축물에 대하여, 공동주택과 창고시설을 제외하고는 연면적이 1만㎡ 이상이면 의무적으로 기계설비유지관리자(면적 크기별 선임자격 및 선임인원 구분)를 선임하도록 하고 있고, 별표 1의 비교에서는 ‘다른 건축물등의 기계설비유지관리자로 선임되어 있지 않은 사람’을 선임자격으로 규정하고 있음.

개정안은 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, ‘대형 축사’⁶⁾처럼

5) 「건축법」

제2조(정의) ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설 9. 의료시설
10. 교육연구시설 11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설 12. 수련시설
13. 운동시설 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락(慰樂)시설 17. 공장 18. 창고시설
19. 위험물 저장 및 처리 시설 20. 자동차 관련 시설 21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 자원순환 관련 시설 23. 교정(矯正)시설 24. 국방·군사시설 25. 방송통신시설
26. 발전시설 27. 묘지 관련 시설 28. 관광 휴게시설
29. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

6) 축사는 「건축법」 제2조제2항에 따른 용도별 건축물 중 제21호의 ‘동물 및 식물 관련 시설’에 해당함.

■ 건축법 시행령 [별표 1]

용도별 건축물의 종류

21. 동물 및 식물 관련 시설

- 가. **축사**(양잠·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함한다)
- 나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]
- 다. 도축장
- 라. 도계장
- 마. 작물 재배사
- 바. 종묘배양시설
- 사. 화초 및 분재 등의 온실
- 아. 동물 또는 식물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)

규모는 크지만 기계설비는 소량만 비치⁷⁾된 경우에도 일률적으로 다른 건축물들과 동일한 기준을 적용하도록 하는 것은 축산농가 등에 과도한 유지비용을 부담하게 하는 등 불합리한 측면이 있다고 보아,⁸⁾

국토교통부령으로 기계설비유지관리자 선임에 관한 사항을 정함에 있어, 건축물의 연면적, 기계설비의 종류, 관리규모 및 난이도 등을 고려하여야 함을 법률에 명시함으로써, 용도별 건축물의 특성에 부합하는 기준을 제시하도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

한편, 2020년에 제정된 동법 시행규칙은 부칙에 기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 등을 두고 있으며,

부칙 제2조제2항⁹⁾에서 동 시행규칙 시행 당시 기계설비유지관리자의

7) 대한한돈협회는 양돈농가 축사의 경우, 건물 규모는 크더라도 설치된 기계설비는 환풍기, 급수·급이장치 등 단순한 구조라고 설명함.

8) 축산경제신문, “대형 축사에 규제 폭탄 전문기술자‘의무 고용’”, 2025.5.23.

- 기계설비법에 따라 내년 4월 18일부터 연면적 1만㎡(약 3000평) 이상의 축사는 기계설비유지관리자 선임이 의무화된 가운데, 대규모 양돈농가를 중심으로 부담이 커지고 있다.

9) 「기계설비법 시행규칙」(국토교통부령 제717호, 2020. 4. 17. 제정, 2020. 4. 18. 시행) 제1조(시행일) 이 규칙은 2020년 4월 18일부터 시행한다.

제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 등) ① 별표는 이 규칙 시행 당시 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청했거나 건축허가를 받은 건축물등(건축허가를 신청하기 위하여 같은 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청했거나 심의를 받은 경우를 포함한다) 및 이미 설치된 기존 건축물등에 대해서도 적용하되, 해당 건축물등에 설치된 기계설비의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 날까지 기계설비유지관리자를 선임해야 한다.

1. 용도별 건축물 중 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물 및 2천세대 이상의 공동주택: 2021년 4월 17일
2. 용도별 건축물 중 연면적 1만5천제곱미터 이상 3만제곱미터 미만의 건축물, 1천세대 이상 2천세대 미만의 공동주택: 2022년 4월 17일
3. 용도별 건축물 중 연면적 1만제곱미터 이상 1만5천제곱미터 미만의 건축물, 500세대 이상 1

업무를 수행하고 있는 사람은 2026년 4월 17일까지 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, 2026년 4월 17일까지 별표에 따른 선임 기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하도록 하고 있음.

이에 따라, 현재 연면적 1만㎡ 이상의 대규모 축사를 운영하는 농가들은 농장 직원을 임시관리자로 지정해 기계설비 유지관리를 수행하고 있는 것으로 보이는데,¹⁰⁾

2026년 4월 18일부터는 「기계설비법 시행령」 별표 5의2(9p. 참고)¹¹⁾에 규정된 ‘기계설비유지관리자의 자격 및 등급 기준’에 따라 법정자격을 갖춘 기계설비유지관리자를 의무적으로 선임해야 함.

천세대 미만의 공동주택 및 300세대 이상 500세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방 방식을 포함한다)의 공동주택, 영 제14조제1항제3호가목 및 다목에 해당하는 건축물등: 2023년 4월 17일

4. 영 제14조제1항제3호나목 및 라목에 해당하는 건축물등: 2024년 4월 17일

② 이 규칙 시행 당시 제1항에 따른 건축물등에서 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람은 2026년 4월 17일까지(해당 건축물등에 계속하여 근무하는 기간으로 한정한다) 별표의 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, 2026년 4월 17일까지 별표에 따른 선임기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 기계설비와 관련된 업무를 수행하는 협회 중 국토교통부장관이 해당 업무에 대한 전문성이 있다고 인정하여 고시하는 협회에게 해당 통보의 접수 및 확인 업무를 대행하게 할 수 있다.

10) 축산경제신문, “대형 축사에 규제 폭탄 전문기술자 ‘의무 고용’”, 2025.5.23.

- 현재 상당수의 양돈농가들은 농장 직원을 임시관리자로 지정해 운영하고 있다. 그러나 오는 2026년 4월 18일부터는 국가기술자격을 보유한 전문 기계설비관리자를 선임해야 하며, 이에 따른 부담도 늘어나고 있다.

11) 「기계설비법」

제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ⑦ 기계설비유지관리자의 자격과 등급은 대통령령으로 정한다.

「기계설비법 시행령」

제15조(기계설비유지관리자의 선임 등) ② 법 제19조제7항에 따른 기계설비유지관리자의 자격 및 등급(같은 조 제11항에 따른 기계설비유지관리자의 등급 조정에 관한 사항을 포함한다)은 별표 5의2와 같다.

개정안에 대한 국토교통부 및 관련 단체의 의견은 다음과 같음

국토교통부는 기계설비의 종류, 관리규모, 난이도 등은 객관적 판단 기준이 없고 개별적인 확인도 곤란한 측면이 있어, 이를 기계설비유지관리자 선임기준에 대한 고려 사항으로 법률에 규정하기보다는, 기계설비 관리규모가 크지 않다고 볼 수 있는 동물 및 식물 관련 시설, 자동차 관련 시설 등에 대한 예외 기준을 마련하는 방향으로 시행규칙 개정을 검토 중이라는 입장임.

대한한돈협회는 연면적만을 기준으로 기계설비유지관리자 선임 의무를 부과하면, 기계설비가 소량이거나 단순한 축사까지도 불필요하게 전문인력을 뒤야 하는데, 실제 유지관리의 품질 향상으로 이어지지 않으면서 운영비 부담만 가중될 수 있는바, 축사 등 농업시설에 대해서는 설치된 기계설비의 종류, 관리규모, 유지관리 난이도 등을 종합적으로 고려하여 예외 또는 완화된 기준이 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5591

■ 기계설비법 시행령 [별표 5의2]

기계설비유지관리자의 자격 및 등급(제15조제2항 관련)

1. 일반기준

가. 기계설비유지관리자는 책임기계설비유지관리자와 보조기계설비유지관리자로 구분하며, 책임기계설비유지관리자는 자격 및 경력 기준에 따라 특급·고급·중급·초급으로 구분한다. 이 경우 실무경력은 해당 자격의 취득 이전의 실무경력까지 포함한다.

나. 가목에도 불구하고 국토교통부장관은 기계설비의 안전하고 효율적인 유지관리를 위하여 책임기계설비유지관리자 및 보조기계설비유지관리자의 경력, 자격·학력 및 교육을 다음의 구분에 따른 점수 범위에서 종합평가하여 그 결과에 따라 등급을 특급·고급·중급·초급으로 조정하여 산정할 수 있다.

- 1) 실무경력: 30점 이내
- 2) 보유자격·학력: 30점 이내
- 3) 교육: 40점 이내

다. 외국인 기계설비유지관리자의 인정 범위 및 등급

외국인 기계설비유지관리자는 해당 외국인의 국가와 우리나라 간의 상호인정협정 등에서 정하는 바에 따라 자격을 인정하되, 그 인정 범위 및 등급에 관하여는 가목 및 나목을 준용한다.

라. 그 밖에 기계설비유지관리자의 실무경력 인정, 등급 산정 및 인정 범위 등에 필요한 방법 및 절차에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2. 세부기준

구분		자격 및 경력 기준		종합평가 결과에 따른 등급 산정
		보유자격	실무경력	
가. 책임기계설비유지관리자	1) 특급	가) 기술사		제1호나목에 따라 특급으로 산정된 기계설비유지관리자
		나) 기능장	10년 이상	
		다) 기사	10년 이상	

		라) 산업기사	13년 이상	
		마) 특급 건설기술인	10년 이상	
	2) 고급	가) 기능장	7년 이상	제1호나목에 따라 고급으로 산정된 기 계설비유지관리자
		나) 기사	7년 이상	
		다) 산업기사	10년 이상	
		라) 고급 건설기술인	7년 이상	
	3) 중급	가) 기능장	4년 이상	제1호나목에 따라 중급으로 산정된 기 계설비유지관리자
		나) 기사	4년 이상	
		다) 산업기사	7년 이상	
		라) 중급 건설기술인	4년 이상	
	4) 초급	가) 기능장		제1호나목에 따라 초급으로 산정된 기 계설비유지관리자
		나) 기사		
		다) 산업기사	3년 이상	
		라) 초급 건설기술 인		
나. 보조기계설비유지 관리자		기계설비기술자 중 기계설비유지관리자에 필요한 자격을 갖추었다고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사람		

비고

1. 위 표에서 "기술사", "기능장", "기사" 및 "산업기사"란 각각 「국가기술자격법」 제9조제1호에 따른 국가기술자격의 등급 중 다음 각 목의 구분에 따른 분야의 국가기술자격 등급을 말한다.

가. 기술사: 건축기계설비·기계·건설기계·공조냉동기계·산업기계설비·용접 분야

나. 기능장: 배관·에너지관리·용접 분야

다. 기사: 일반기계·건축설비·건설기계설비·공조냉동기계·설비보전·용접·에너지관리 분야

라. 산업기사: 건축설비·배관·건설기계설비·공조냉동기계·용접·에너지관리 분야

2. 위 표에서 "건설기술인"이란 「건설기술 진흥법」 제2조제8호에 따른 건설기

술인 중 같은 법 시행령 별표 1에 따른 기계 직무분야의 공조냉동 및 설비 전문 분야와 용접 전문분야의 건설기술인을 말한다. 이 경우 해당 건설기술인의 등급은 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른다.