

“설비공사업체의 업역을 확대하자(Ⅲ)”

—개보수 공사로 업역확대에 활성화를—

**개보수 공사는 원도급이 가능하므로
설비공사업체 업역확대에 첨경**

본 협회가 올 한해를 설비공사업체의 업역을 확대하는 해로 정함에 따라 현행의 제도 및 여건에서 업역을 확대할 수 있는 분야로 설비계통의 개보수 공사를 꼽고 있다.

이처럼 개보수 공사가 설비공사업체의 매력을 끄는 것은 건축주로부터 쉽게 원도급을 받을 수 있기 때문이다. 개보수 공사는 또 대부분 건축공사까지 부대공사로 들어오기 때문에 설비공사업체로서는 마땅히 도급할 공사로 여겨지고 있다.

건물을 지으면 그 건축물의 Life Cycle에 의해 언젠가는 개보수 공사를 해야 하고 특히 60~70년대에 지어진 건축물은 건물수명의 노후화 및 냉·난방등 설비시설이 제대로 갖춰지질 않아 개보수 공사를 하거나 건축물을 헐어내고 새로지어야만 하는 것들이 많이 있다.

주택건설촉진법 제38조의 2와 공동주택 관리령 제23조 및 동규칙 제18조의 규정에 의거한 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 장기 수선에 관한 기준에 따르면 “공동주택을 관리하는 관리 주체는 공동주택등에 대한 연차별 수선계획(장기수선계획)을 시설별 표준수선 주기와 노후도를 감안하여 서식에 따라 10년 단위로 작성하되 3년마

다 수정하여야 한다”라고 규정되어 있다.

이 장기 수선계획 수립 대상시설과 그 표준 수선주기 및 수선률중 설비공사업 관련 사항은 <표-1>과 같다.

**<표-1> 장기수선계획 수립 대상시설과 그 표준수선주기 및 수선률
급수· 위생· 가스 및 환기설비**

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선률 (%)	비 고
급수설비	더빈펌프	교 체	15	100	
	고기수조	교 체	20	100	
	급 수 관	교 체	15	100	
	수 량 계	교 체	15	100	
가스설비	배 관	교 체	15	100	
	가스콕크	교 체	13	100	
배수설비	펌 프	교 체	12	100	
	배 수 관	교 체	15	100	
	배 변 관	교 체	25	100	
위생기구 설 비	대 변 기	교 체	20	100	
	소 변 기	교 체	25	100	
	세 면 기	교 체	20	100	
	수 세 기	교 체	20	100	
	세 탁 조	교 체	17	100	
	경사싱크	교 체	20	100	
환기설비	환 기 팬	교 체	15	100	

난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주 (년)	수선률 (%)	비고
난방설비	보일러	해체수리	10	10	밸브류 포함 보온피복, 바닥 단열층 및 보온층 포함
		교체	15	100	
	급수탱크	교체	15	100	
		보일러수관	교체	9	
	난방순환펌프	교체	10	100	
	유류저장탱크	교체	20	100	
급탕설비	순환펌프	해체수리	5	20	
		교체	10	100	
	급탕호	교체	15	100	

기존의 주택을 비롯 아파트 및 노후시설들의 개보수 공사 물량은 상당할 것으로 알려져 있다.

유형별 주택건설현황

단위: 호

유형	계	단독주택	아파트	연립주택
1962~1966	325,935			
1967~1971	540,338			
1972	110,000			
1973	142,560			
1974	158,110	128,484	19,439	10,187
1975	179,951	131,850	37,828	10,273
1976	169,970	118,571	42,808	8,591
1972~1976	760,591			
1977	203,545	138,360	53,857	11,328
1978	300,107	172,195	99,727	28,185
1979	251,048	132,354	88,432	30,262
1980	211,537	122,683	76,889	11,965
1981	149,837	50,861	86,693	12,283
1977~1981	1,116,074	616,453	405,598	94,023
1982	191,420	63,498	94,849	33,073
1983	225,990	93,548	101,509	30,933
1984	222,047	64,583	118,867	38,597
1985	227,362	50,210	132,114	45,038
1986	288,252	41,300	152,047	94,905
1982~1986	1,155,071	313,139	599,386	242,546
1987	244,301	61,377	147,748	35,176
1988	316,570	73,005	178,496	65,069
1989	462,159	61,883	310,377	89,899
1990	750,378	105,445	501,036	143,897

자료: 건설부, 건설통계연람('90): 통계청, 한국통계연감('90)

아파트등 난방시설의 개보수공사 물량 많을 것으로 보여

통계청이 지난해 실시한 1990년 인구 주택 총조사 결과 전국 가구중 난방방식에 있어서 연탄보일러 시설이 48.1%로 가장 많고 단독 기름보일러 시설이 20.4%, 연탄 아궁이(재래식) 시설이 13.5%의 순으로 나타났다. 이 조사결과를 볼 때 최근 연료의 청정화 및 고급화 추세에 따라 연탄보일러 및 연탄아궁이 시설이 개보수 공사에 들어갈 것으로 감안한다면 적어도 61.6% 정도의 가구가 개보수 공사에 들어갈 것으로 전망하고 있다.

주택의 난방방식(1990)

(단위: 천가구, %)

	총가구	재래식	연탄	연탄	단독	단독	중앙	전기	기타
		아궁이	아궁이	보일러	기름	가스	난방	보일러	
전국	11,357 (100.0)	674 (5.9)	1,533 (13.5)	5,467 (48.1)	2,318 (20.4)	599 (5.3)	672 (5.9)	39 (0.4)	55 (0.5)
시	8,466 (100.0)	96 (1.1)	1,173 (13.9)	3,935 (46.5)	1,939 (22.9)	580 (6.8)	667 (7.9)	28 (0.3)	48 (0.6)
군	2,891 (100.0)	578 (20.0)	360 (12.4)	1,532 (53.0)	379 (13.1)	19 (0.7)	5 (0.2)	11 (0.4)	7 (0.2)

주택의 난방방식(1985)

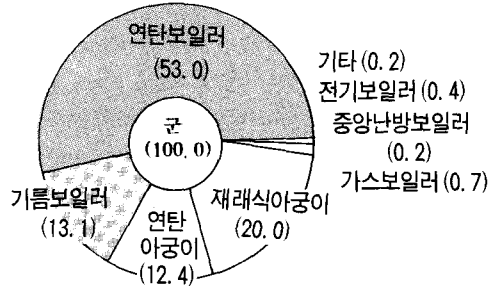
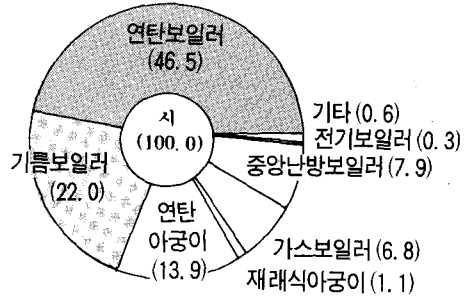
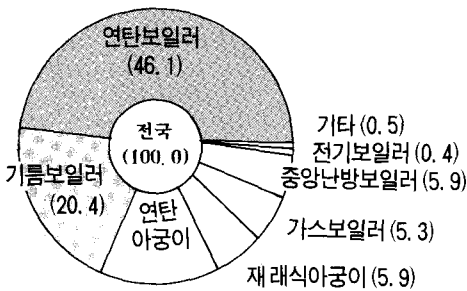
단위: 천호

난방방식	계	연탄	연탄	단독	가스	중앙	재래식	기타
		아궁이	보일러	기름	보일러	난방	아궁이	
전국	6,104.2	1,061.5	3,076.4	162.4	19.7	258.6	1,514.7	10.8
단독주택	4,719.5	805.5	2,310.4	82.4	3.3	-	1,511.2	6.8
아파트	821.6	190.8	314.2	49.7	13.5	253.4	-	0.02
연립주택	350.0	29.4	295.0	18.3	2.2	4.5	0.4	0.03
기타	213.2	35.9	156.9	12.0	0.7	0.7	3.1	4.0
시	3,349.3	741.1	2,126.2	149.9	18.1	242.2	65.2	6.6
단독주택	2,137.2	515.8	1,475.9	75.9	2.2	-	64.5	2.8
아파트	765.3	175.6	290.4	46.7	13.2	239.3	-	0.02
연립주택	293.2	21.5	250.6	16.6	2.1	2.3	-	0.03
기타	153.7	28.2	109.2	10.7	0.6	0.6	0.7	3.8
군	2,754.9	320.4	950.2	12.5	1.6	16.4	1,449.5	4.2
단독주택	2,582.3	280.7	834.5	6.5	1.1	-	1,446.7	4.0
아파트	56.3	15.2	23.8	3.0	0.3	14.1	-	-
연립주택	56.8	7.9	44.4	1.7	0.1	2.2	0.4	-
기타	59.5	7.7	47.7	1.3	0.1	0.1	2.4	0.2

주: 주택 호수에는 미어 있는 호수가 제외되어 있음.
자료: 통계청, 인구 및 주택총조사보고('85)

난방시설별 가구(1990)

- 전국 (100.0)
- 시 (100.0)
- 군 (100.0)



이 조사결과 70년대 이후 주거환경 개선에 많은 발전이 있었으나 위생 및 쾌적한 환경시설은 아직도 개선의 여지가 많은 것으로 나타났다.

전국의 가구중 부엌시설(46.0%)이나 화장실시설(48.0%)은 아직까지 재래식 수준이 거의 반을 차지하고 있고 목욕시설이 없는 가구도 55.4%나 되고 있어 앞으로 설비공사업체의 개보수 공사 물량이 상당히 많을 것을 전망하는 단면을 보여주고 있다.

주택의 부대시설현황(1990)

(단위 : 천가구, %)

	부엌시설			화장실시설			목욕시설			상수도시설	
	재래식	업식	없음	재래식	수세식	없음	온수	비온수	없음	있음	없음
전국	5,226 (46.0)	6,040 (53.2)	91 (0.8)	5,452 (48.0)	5,859 (51.6)	46 (0.4)	3,927 (34.6)	1,135 (10.0)	6,295 (55.4)	8,702 (76.6)	2,655 (23.4)
시부	3,176 (37.5)	5,203 (61.5)	87 (1.0)	2,985 (35.3)	5,445 (64.3)	36 (0.4)	3,505 (41.4)	940 (11.1)	4,021 (47.5)	7,884 (93.1)	582 (6.9)
군부	2,050 (70.9)	837 (29.0)	4 (0.1)	2,467 (85.3)	414 (14.3)	10 (0.4)	422 (14.6)	195 (6.8)	2,274 (78.6)	818 (28.3)	2,073 (71.7)

주) · ()숫자는 전국, 시, 군의 전체 가구에 대한 구성비

· 전국 11,357천가구, 시 8,466천가구, 군 2,891천가구

주택의 부대시설현황(1985)

단위 : %

연도	구분 유형	주택수	부업시설		목욕시설			화장실		
			입식	재래식	온수	비온수	없음	수세식	재래식	없음
1980	전국	5,319	18.2	81.8	10.0	12.1	77.9	18.4	80.0	1.6
	시	2,468	34.8	65.2	20.0	21.6	58.4	37.0	61.0	2.1
	군	2,851	3.7	96.3	1.3	3.8	94.8	2.3	96.5	1.3
	단독주택	4,652	11.2	88.8	6.1	10.9	83.0	9.9	88.7	1.4
	연립주택	162	59.8	40.2	33.0	28.2	38.7	27.3	66.1	6.6
	아파트	374	85.3	14.7	48.6	19.3	32.1	1.5	98.5	-
	기타	131	20.5	79.5	10.4	13.0	76.6	30.3	60.6	9.1
1985	전국	6,104	34.6	65.4	20.0	14.0	66.0	33.1	66.9	-
	시	3,349	54.9	45.1	32.8	20.2	47.0	54.4	45.6	-
	군	2,755	9.8	90.2	4.4	6.5	89.1	7.2	92.8	-
	단독주택	4,719	20.4	79.6	10.4	12.7	76.9	16.8	83.2	-
	연립주택	822	93.6	6.4	60.6	17.5	21.9	99.3	0.7	-
	아파트	350	83.5	16.5	56.5	23.9	19.6	87.5	12.5	-
	기타	213	40.5	59.5	16.6	13.8	69.6	49.2	50.8	-

자료 : 통계청, 인구 주택 총조사보고(80, 85)

개보수 공사는 공사원가면에서도 이점 많아

국회의사당의 개보수공사를 맡고 있는 (주)대일공무의 한 관계자는 개보수 공사가 기존 건물의 시설은 그대로 살리면서 공사해야 하기 때문에 공사상의 난점이 있으나 천정공사등의 부대공사까지 도맡아서 원도급을 받았기 때문에 상당한 이점이 있다고 설명하고 있다.

또 모회원은 최근 아파트의 난방설비공사를 원도급 받았는데 그 공사규모가 신축공사보다 훨씬 커서 찝찰한(?) 이익을 봤다고 하며 신축공사의 과당경쟁수주로 이익이 적은 것보다는 오히려 개보수 공사 쪽이 훨씬 더 낫다고 전한다.

최근 건설부가 전문건설업자가 전문공사를 원도급 받은 경우 그 주된 공사를 제외한 부대공사를 다른 전문건설업자에게 하도급 할 수 있다는 유권해석을 내리므로써 제도적으로도 개보수 공사가 더 한층 활기를 띠 것으로 보여진다.

〈남궁 은 기자〉