

## 건축사의 특별검사업무, 안전점검업무에 대해 할 말 있다

### A Note on the Architect's Special Examination and Safety Inspection Duties

건물의 유지관리와 건축사 업무영역

조인철 / 건축사사무소 자연과 건축  
by Zo In-Cheol

필자는 금번의 건축사에 의한 노후건축물의 안전점검 업무를 하였고 특별검사원의 업무를 하고 있는 건축사로서 그 업무를 하면서 느꼈던 몇 가지 점을 기록하고자 한다. 이런 기록이 필자 개인만의 의견 일 수도 있고 이 업무를 하였던 많은 회원들이 공감하는 부분도 있을 것이다. 우선 이번의 업무를 적은 인원과 경비의 어려움에도 불구하고 성사시킨 건축사협회 관계자들의 노력에 감사한다.(필자주)

#### 특별검사원제

##### 1) 보수의 문제(신청자에게 부담시키는 법개정이 필요)

특별검사원의 보수에 대해서는 많은 경로를 통해서 거론 된바가 있으므로 더 이상 말할 필요가 없을 지도 모른다. 더욱이 건축사 협회에서는 이의 개선을 위해서 2번째 이상의 동일건에 대한 점검을 나가게 될 때에는 사용승인을 신청하는 자에게 검사비용을 부담시키는 쪽으로 법개정을 건의할 계획을 갖고 있는 것으로 알고 있다. 필자는 보수의 문제가 이제도의 정착에 주요한 변수라는 점에서 몇가지를 언급하고자 한다. 필자는 동일 건에 대하여 두 번이상의 사용검사업무에 대하여 보수가 지불되지 않는다는 사실을 나중에야 알게 되었고 그것은 건축사협회와 서울시와의 협약사항 때문이라는 사실을 알고는 특별검사원의 업무를 그만해야겠다고 생각한 적도 있다.

서울시의 입장에서는 현행의 감리제도가 제대로 정착되지 못하기 때문에 이제도를 시행하는 것으로 서울시가 재정부담하여 바로잡고자하는 만큼 더 이상의 비용부담을 할 수 없다는 입장인 듯하다. 서울시의 그 입장도 충분히 이해가 된다. 사실 특별검사나 특별검사원제니 하는 것은 부끄러운 현실을 반영하는 것이다. 누가 말했듯이 특별검사원제가 필요없는 세상이 되어야 한다. 그렇지만 검찰의 업무에서 특별검사가 필요하듯이 지금은 어쨌든 특별검사원제가 필요하다. 그렇다면 특별검사원의 활동을 보장 해주고 업무 부담을 줄여줄 수 있는 조치가 필요하다고 본다.

대부분의 검사원의 경우에 한번의 검사로 끝나기가 어렵고 거의가 두 번 이상의 점검을 요하는 상황이라 검사원에게 시간과 경비의 문제에 있어서 부담을 주고 있다. 필자는 어떤 구청에 가서는 왜 두 번씩이나 검사를 나왔는데 수당을 한번밖에 주지 않는냐고 항의 한 적도 있다. 특별검사를 하는 입장에서는 두 번이상 동일 건에 대해서 와서 확인해야 하는 것이 부담스럽고 싫은 것이 사실이다. 그래서 경미한 사항이라면 시정 사진을 첨부하여 검사원의 사무실로 방문해줄 것을 요구한다. 그렇지만 이러한 방법은 바람직한 방법으로 생각되지는 않는다. 어쨌든 현행의 상황으로는 볼 때 건축사협회에서도 인정하듯이 "특별검사의 업무는 건축사 발전을 위한 일련의 봉사과 희생적인 업무로서 업무정상화에 대한 사명감 없이는 수행할 수 없는 현실(비용, 시간 : 건사협서울기술 2250-816)"이다.

## 2) 책임과 권한의 문제

특별감사원의 업무를 하다보면 같은 회원을 고발하는 경우에 직면하게 된다. 아직도 고질적인 사고를 버리지 못하고 대중 어떻게 그 상황만 얼버무리면서 벗어나려는 생각을 갖고 있는 분들이 있다. 그분들의 대다수는 이런 변명을 한다. 변명의 첫째는 그 정도의 설계비를 받아서는 필요로 하는 도면을 모두 그릴 수가 없고 현장상황과 도면을 맞출 수가 없다고 한다. 둘째는 소위 업자가 나에게 설계 일을 가져오는데 냉정하게 감리를 할 수 없다는 것이다. 필자는 이런 식으로 변명하는 회원들을 만나면 정말 특별감사원제가 필요하다는 생각을 하게 된다. 필자는 현장을 가면 적법여부를 따지기 전에 도면과 다르게 시공된 부분이 있으면 법적여부와 관계없이 지적을 한다. 경미한 사항이 아니냐고 반문을 하더라도 지적을 하고 도면의 조정을 요구한다. 이러한 회원들의 비협조로 느끼는 업무 부담외에는 "관계공무원의 부당한 부탁(건사협서울기술 2250-816)" 등도 감사원이 이 업무를 하는데 있어 부담을 느끼게하는 요소임에 틀림없다.

특별감사원제가 지속되어야하는 취지는 입장에 따라 여러 가지가 있을 수 있다. 서울시의 입장에서는 위법건축물의 발생을 예방하는 것이 첫 번째 이유일 것이다. 필자는 공사업자의 도면에 대한 중요도를 인식시키는데 그 첫 번째의 이유가 있다고 생각한다. 설계도면이나 시방의 내용을 제멋대로 해석하고 제멋대로 시공하는 풍토에서는 설계자나 감리자의 대우가 제대로 될 리가 없다는 생각이다. 시공상의 이유 때문에 창문의 크기, 문의 여는 방향, 난간의 디자인, 세면기의 위치따위를 변경해야한다면 반드시 설계감리자와 의논하는 자세가 필요한 것이다. 특별감사원은 업무지침에도 있듯이 적법여부의 지적이 중요한 것이 아니라 도면대로 시공되었는지의 여부를 확인할 책임과 권한이 있는 것이다. 이러한 책임을 제대로 수행하지 못했을 때는 "보고를 허위로 한 것이 되어 2년이하의 징역 2천만원 이하의 벌금"에 처할 수 있다. 사실 위의 규정은 주어진 권한에 비하여 책임이 너무나 가혹한 것이 사실이다.

## 3) 제도적인 보완문제

특별감사원으로 현장에서 검사를 하는데 있어서 몇가지 기준이 설정 될 필요가 있다고 생각된다. 첫째가 허가신청의 도면을 그대로 사용승인신청도면으로 제출된 경우인데, 허가도면의 작성은 대지의 현황측량도 되지 않은 상태에서 지적도상의 경계선을 확대하여 작성한 것이다. 그렇다면 시공을 하면서 현황측량을 하였을 것이고 그에 따라 건축물의 배치도 조정이 되는 경우가 대부분인데

그러한 내용이 전혀 반영되지 않은 상태로 사용승인을 신청하는 것이다.

그 다음 건축물의 입면에 관한 사항인데 허가제출도면은 2면이상의 입면도가 있으면 된다. 하지만 공사를 하거나, 사용승인검사를 받으려면 최소한 각면의 입면도가 모두 있어야하지 않을까? 2면만 제시하면서 온갖 변명을 하는 회원을 만나면 참으로 한심스러운 생각이 든다.

특히 베란다의 기준은 애매한 것이므로 법적인 연구가 필요하고 확실한 용어정의 및 기준 설정이 필요하다라고 생각한다. 공동주택에서는 허용되는 것이 단독(다가구)에서는 허용되지 않는 등의 불합리한 기준이 정리되어야 할 것이다.

현황측량의 지점을 보존케하고 사용검사시의 도면의 제출부분(사실상 이부분은 소위 AS BUILT DWG. 으로서 시공자의 부담으로 작성해야하는 부분이다)에 대한 제도적인 보완이 필요하다고 본다.

## 안전점검의 업무

안전점검의 업무는 사실 서울 흥제동 다가구주택의 화재현장(2001. 3. 4)에서 노후주택의 붕괴로 소방관 6명의 희생자가 발생한 것을 계기로 이루어진 것이다. 국가가 붕괴가 우려되는 사유(私有)의 주택을 공적자금을 투입하여 수선할 수는 없다고 하여도 최소한 어떤 건축물이 어느 정도로 노후화 되고 어느 정도로 위험한지의 정도는 파악하고 있어야하지 않겠는가의 취지에서 시작된 것으로 이해된다. 내년에 월드컵개최라는 국제적인 행사를 앞두고 있는 만큼 많은 외국의 시선이 집중되어 있을 때 흑시라도 노후건물이 붕괴되어 사상자를 발생시키는 상황이 발생된다면 국제적인 망신이 아닐 수 없다.

필자는 안전점검요령 설명회(2001. 8. 31)에 참석하고 안전점검을 시작하여 사무실의 위치에서 가까운 동송동, 명륜동, 혜화동 일대를 훑어 총 280여건의 20년 이상 경과한 4층 이하의 소규모 건축물을 점검하였다. 아마 회원 중에는 500건에서 600건 이상의 안전점검을 하신 분들도 있는 것 같다. 사무실 부근의 대학로에는 원래의 주택을 상가로 용도 변경한 건축물이 주를 이루고 있었는데 원래 고급주택가로 이루어진 곳이었던지라 불량한 건축물이 많지는 않았던 것 같고 방문에도 별 어려움이 없었던 것 같다. 하지만 간혹 마당에 무서운 개가 물어뜯을 듯한 기세로 달려와 줄행랑을 치던 일이나 고급주택 일수록 "집이 무너지면 나의 집이 무너지지 무슨 간섭이냐"는 식의 거부반응

도 있었다. 그럴 때마다 건축사가 이런 대접을 받으면서 이런 업무를 계속해야하나 하는 생각이 들 때도 있었다. 하지만 안전점검의 취지에 대한 설명을 잘 이해하고 간단한 음료를 내놓으면서 집의 유지관리에 대한 상담을 요청하는 분들을 만날 때면 건축사로서의 지식과 경험을 총동원하여 자세히 설명하고 대문을 나설 때는 뿌듯한 보람을 느낀 적도 많았다. 조사대상의 여러 건물들을 찾아다니는 동안 실제 대장상의 구조나 층수가 잘못된 곳도 많이 있었고 일부 적법한 절차를 거치지 아니하고 증축등의 건축행위가 이루어진 듯한 것도 간혹 발견할 수 있었다. 오히려 이러한 위법사항의 노출을 꺼려하여 일부 주택에서는 방문을 달가워하지 않는 눈치였던 것 같기도 하다. 같이 안전점검을 했던 일부 회원들의 얘기를 들어보면 사진을 제출하게 하는 구역이 있었는데 사진을 찍으려다 봉변을 당한 적도 있었다고 한다.

이번의 서울시에서 시행한 안전점검의 업무는 여러 가지의 측면에서 의의가 있었다고 본다. 개인적으로는 사무실이 있는 부근의 지역에 대해서 그 동안 내가 무관심했구나 하는 것을 느끼기도 했다. 건축사로서 남이 나에게 해줄 것만을 바랬지 내가 갖고 있는 역량을 사회를 위해서 나누어줄 생각은 못하고 있었던 것이다. 짧은 기간이었지만 내가 속한 지역을 살살이 찾아다니고서는 지역사회에 대한 애착이 더욱 강해지는 느낌을 가졌다.

아래의 신문기사(문화일보, 2001.9.29)에서 볼 수 있는 것처럼 안전점검업무에 대해서 부정적인 시각을 가진 회원도 있는 것이 사실이다.

서울시 노후건축물 점검 곁핍기  
김순환 기자/soon@munhwa.co.kr

서울시내 노후·불량건축물 21만여동에 대한 안전점검이 육안에만 의존, 단기근내에 끝나 '수박겉핥기식' 점검에 그치며 예산 낭비하고 있다는 지적을 받고 있다.

28일 서울시에 따르면 시는 오는 10월 말까지 총예산 36억여원을 들여 시내 20년 이상된 다가구·다세대 주택, 소규모 상가 등 노후 건물 21만여동을 대상으로 건축사 500여명을 투입, 안전점검을 실시하고 있다.

그러나 시의 안전점검은 추석 연휴와 공휴일을 제외하면 총점검일수가 30여일에 불과해 형식적인 점검이 불가피할 것이라는 지적이 많다.

또 건축사 한 사람이 하루에 11동 이상의 노후 건물을 육안으로만 점검하는 강행군을 하는 등 무리라는 지적이 나오고 있다.

S엔지니어링 건축사무소 김모 건축사는 "불특정 지역에 흩어져 있는 건물을 하루 10동이상을 보기 위해서는 단순한 육안

점검에 그칠 것"이라며 "육안으로 건물 붕괴 가능성을 점검하는 일은 전문가들이 아닌 건축직 공무원들도 충분히 할 수 있는 만큼 수십억원의 인건비를 들일 필요는 없을 것"이라고 말했다.

이에 따라 단순 육안 점검에 그치는 건물 안전검사로 예산을 낭비할 것이 아니라 구청별로 단계적이고 체계적인 정밀 안전점검에 나서야 한다는 목소리가 높다.

시 관계자는 "이번 진단 결과를 토대로 불량 판단을 받은 건물은 12월부터 정밀진단에 들어가게 될 것"이라고 말했다.

/김순환 기자 soon@munhwa.co.kr

이러한 의견 외에도 실제의 점검기간중에 느낀 몇가지의 우려되는점을 지적하고자 한다. 자신의 집이 오래되어 안전점검의 대상이 되었다는 사실에 대해서 민감하게 반응하는 분들도 있었다. 따라서 말짱한 건물임에도 불구하고 헐고 새로 지어아겠다고 생각하는 분들이 있지 않았을까 하는 생각이 든다. 설계라는 업무로 생존해야하는 입장에서는 빨리빨리 헐고 새로 짓는 것을 유도 해야할지는 모르겠다. 하지만 몇 백년씩 생명을 유지하는 목조전통건축물에 비해서 요즘의 건축물들이 20년도 안되어 헐리는 것을 보면 왠지 가슴이 아프다. 우리가 하고 있는 이러한 작업들이 정말 너무나 소모적이라는 생각을 지울 수 없다.

또한 이번의 업무가 조금 더 계획적으로 준비단계를 거쳐서 종합적인 측면의 조사가 이루어졌다면 하는 아쉬움이 남는다. 너무 붕괴우려의 부분에 대해서만 집중하다 보니 폭넓은 측면에서 활용할 수 있는 데이터베이스로서의 자료로는 가치가 없는 일이 아니었나싶다. 필자가 조사한 관내에는 잡지에도 소개되지 않았던 것으로 보이고 김수근 선생이 설계한 주택이 있었고, 몇몇 보존 가치가 있어 보이는 훌륭한 건축물들이 개발의 압력을 받고 있는 사실을 발견했다. 건축사의 안목이라면 20년 이상의 오래된 붕괴우려의 건축물을 찾아내는 것 외에도 보존가치가 있는 대상건축물도 구분해낼 수 있다. 건축설계를 하는 사람으로서 조금 오래되고 안전에 우려가 있다고 해서 자꾸 없어지는 것에 대해서 안타깝게 생각한다.

안전점검의 업무는 낡은 건축물을 없애고 새로 건축물을 짓게끔 하는데 목적이 있는 것이 아니고 지어진 건축물의 유지관리상태를 점검하고 유지관리의 중요성을 확실히 인식하는 계기가 되어야 한다고 생각한다.

그런 의미에서라면 이번 안전점검의 안전도의 판정에 중점을 둔 체크리스트의 양식은 근본적으로 조정되어야하지 않을까? 건축물의 안전은 건축이후의 유지관리를 얼마나 잘하느냐에 달려 있고 이것은 속전속결(速戰速決)의 자세와는 아주 먼 거리를 두어야한다. 건축물의 유지

관리는 설계당시부터 고려되어야 하는 것이고 아주 지속적인 관심과 노력이 요구되는 것이다.

안전점검의 대상선정에도 문제가 있다고 본다. 사실상 안전점검은 저층 조적조에도 필요하지만 5층 이상 철근콘크리트조의 건물에 대하여 실시하는 것이 더욱 필요하다. 조적조의 건물은 균열에 대하여 직접적인 보강의 방법이 없는데 비하여 철근콘크리트 건물의 경우는 균열의 부분에 대하여 각종재료로서 보강할 수 있는 여지가 많다. 철근콘크리트구조의 건물에 대한 안전점검은 건축주가 미처 발견하지 못한 부분을 알려주고 하차나 변형이 더 심해지기 전에 간단한 방법으로 보강이 이루어지게 함으로서 건물의 수명을 연장시키는 효과를 거둘 수가 있을 것이다. 이러한 안전점검의 업무가 일시적이지 않고 지속적이며 종합적인 관리체계로 발전하는 계기가 되었으면 한다.

## 기타의 유지관리의 업무에서의 건축사의 역할

(건축물의 계획 - 건축 - 유지관리-멸실의 전단계에서의 건축사의 역할)

### 1) 건축사의 전문영역(종합조정관리자로서의 건축사)

앞에서 언급한 특별검사원제는 구청간의 교차점검제를 시행하고 있으나 그것이 사후의 지속적인 관리 체계라고 할 수는 없다. 따라서 특별검사원제나 안전점검업무의 일부의 부정적인 시각을 불식시키고 국가경제와 국민 안전확보에 도움을 주는 실질적인 제도로써 자리를 잡기 위해서는 좀더 종합적인 유지관리체계로 발전해야 한다.

건축사는 사실 일반적으로 알고 있는 것처럼 건축설계의 업무를 주로 하는 전문가이라고 볼 수 있다. 설계도를 작성하고 계획하기 위해서 여러분야를 조율, 조정할 수 있는 종합적인 지식과 경험이 요구된다. 그래서 건축사는 어떤 좁은 분야를 아주 깊이 알기보다는 건축과 관련된 모든 부분을 종합적으로 검토하고 종합적인 판단을 할 수 능력을 가진 전문가 아닌 전문가이다. 지금 모든 분야가 아주 세분화 전문화 되어가는 시대가 되었다. 예전의 건축사의 업무 영역이었던 분야들이 점차 세분화된 전문가 그룹에 모두 넘겨주었다.

건축물의 유지관리문제에 관한 한 세분화된 형식으로 관리되는 것도 필요하지만 종합적인 관리체계가 필요하다고 본다. 건축물의 안전, 기능, 미관, 환경의 문제를 종합적으로 점검하고 관리하는 것에 대해서 건축사가 책임자가 아닐까 한다.

## 2) 건축물의 안전

건축법의 목적은 “건축물의 대지, 구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도등을 정하여 건축물의 안전, 기능 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지함”으로 되어 있다. 그중에서 건축물의 안전은 제일 중요하다. 건축법상 건축물의 안전에 관한 항목은 크게 두가지로 대별된다. 붕괴에 대한 안전, 화재에 대한 안전이 그것이다.

### 가) 붕괴에 대한 안전

건축물을 건축(신,증,개,재,이전)시의 안전에 대해서는 건축법에서 상당히 자세히 언급하고 있는 데 반해 건축물의 사용상에 있어서의 안전은 거의 도외시되고 있는 상황이다. 건축물을 건축하고 몇 년뒤에 필요에 의해서 건축물을 수선해야 할 경우에 무자격 보수업자가 리모델링이라는 이름으로 종래의 건축구조가 훼손되는 경우가 허다하게 발생하고 있는데도 대수선의 범위(기둥등의 주요구조부 3곳이상)에 포함되지 않는다는 이유로 관리의 대상에서 벗어나 있는 실정이다. 아주 조그만 변형이라도 모두 허가대상에 포함시킨다면 이문제가 해결될 수 있을 지 모른다. 하지만 그러한 방법은 규제의 강화라는 측면만 부각될 뿐 실제의 효과는 별로 없어 보인다. 이문제의 해결은 정부의 획기적인 발상의 전환 없이는 정말 어렵다고 본다. 건축물의 유지관리의 측면이나 건축문화의 창달은 정부주도로 이를 수 있는 시대는 지나갔다. 정부의 단속으로 모든 것을 모든 문제가 해결될 수 없다. 건축주의 수시로 변화하는 욕구에 대한 해소방안이 필요하다. 건축주와 건축사의 관계를 지속적으로 연결시켜주는 제도적인 장치가 된다면 건축주의 욕구의 분출을 건축사가 정상적이고도 효율적인 방법으로 해소를 할 수 있지 않을까? 이러한 문제를 지속적이고 종합적인 유지관리의 체계 속에다 포함시키면 해결이 가능하지 않을까?

### 나) 화재에 대한 안전

건축법상 화재에 대한 안전에 대한 내용은 익히 알고 있듯이 건축물의 재료, 방화구획, 피난시설등이다. 화재와 관련된 내용중 건축법에서 제외 된 것은 소화 즉 불을 진화하는 내용이다. 불의 진화는 행정자치부 소속의 소방관들이 하는 업무이다. 그런데 신문지상에 보도된 과거의 많은 건축물의 화재는 화재의 예방적인 조치가 되어 있지 않고 그것의 관리가 소홀해서 일어나고 대형의 인명피해가 생긴 것이 아니었던가? 그런데 건축물의 화재와 관련된 점검은 소방관들이 전담하고 있는 실정인데 건축적인 사고가 부족하여 소화기나 소화전등의 점검 외에는 실질적인 점검에 많은 어려움이 있지 않을까? 너무 소방관에게만 화재

에 대한 안전의 문제를 떠 넘기고 있는 것은 아닌지 다시 생각해볼 문제이다. 내년부터는 청소년수련원과 학원등의 층수,면적에 관계 없이 소방공동시설세가 현재의 2배가 된다고 한다. 행정자치부는 소방재원을 확보하기 위해 화재발생시 사고위험이 높은 이들 시설을 중과세할 것이라고 한다.(조선일보.2001.11.20)

### 3) 건축물의 기능에 관련된 문제

건축물의 기능은 설계자가 건축물을 설계함에 있어서 가장 고심하는 부분 중의 하나이다. 그런데 설계의도대로 건축물의 기능이 작동하지 않고 마비의 상태가 된다면 설계자로서는 참으로 가슴이 아프다.

#### 가) 장애인편의시설을 똑바로 설치하고 똑바로 관리하자

대표적인 예로 장애인 편의시설을 들 수 있는데 내년의 월드컵대회를 앞두고 대대적인 시설 확충작업을 하는 중이다. 하지만 이러한 과정에 있어서 건축설계자로서 얼마나 관여하고 있는지를 생각해본다. 우리가 쉽게 볼 수 있는 대부분의 공공시설의 장애인 편의시설들이 과연 장애인들이 사용하기 편하게 되어있는가? 먼저 충분한 계획이 세워지고 예산이 검토되고 설계도면에 의해서 공사가 시행되어야 할 텐데 대부분의 시설공사가 시공업자부터 예산 견적을 받고 도면상의 검토 없이 그대로 시행하고 있는 실정으로 알고 있다. 많은 경비를 들여 설치한 장애인 편의시설이 장애인들에게 실질적인 도움이 되는 시설이 되어야 할 것이다. 장애인 편의시설이 제대로 설치되는 것 못지 않게 제대로 관리되는 것 또한 중요하다.

#### 나) 주차장의 설치 관리, 건축물의 용도에 대한 점검

서울시에서는 새해부터 다세대주택, 다가구주택에 대해서 가구당, 세대당 1대로 주차장의무비율을 높힐 계획을 갖고 있는 것 같다. 주차장의 문제는 정말로 해답이 없는 것일까? 주차장의 문제는 다가구주택이 밀집해있는 지역의 경우에 주거환경의 개선과 맞물려 있는 것이다. 어쨌든 주차장의 문제는 설치하는 것 이상으로 유지관리가 중요한 문제이다. 건축물 부설주차장의 경우 주차장으로 만들어진 곳이 다른 용도로 전용되는 경우가 있을 수 있다고 본다. 주차장의 용도 뿐만 아니라 건축물의 용도도 현행의 법으로서는 모든 것을 규제할 수 없고 파악조차하기 어려운 구조로 되어 있다. 현행법상으로 신고도 필요없는 건축물의 용도변경에 대해서 국가경제의 통계차원에서도 뭔가 관리되어야 할 필요가 있다고 생각한다.

### 4) 건축물의 미관

건축물의 미관의 문제는 많은 설계자들이 고심하는 부분 중의 하나이다. 어렵게 디자인 한 건축물의 입면이 얼마 뒤 옥외 광고판으로 도배가 되어 버릴 때는 참으로 건축물의 디자인의 효용성에 대해서 다시한번 생각하게 한다. 최근 들어 옥외광고판에 대한 대대적인 단속이 시작 되었다. 이것 또한 내년에 개최되는 월드컵을 염두에 둔 것이 아닌가하는 생각이 든다. 단속하는 입장이나 철거해야하는 광고주나 양쪽이 모두 부담스럽기는 마찬가지이다. 뿐만 아니라 국가적인 차원에서 얼마나 경제적인 손실인가? 무슨 국제대회가 열린다고 해서 단속을 집중적으로 하는 것은 법집행의 형평성에도 맞지 않고 적절한 방법으로 생각되지 않는다. 물론 공무원이 매일 각건물에 대해서 단속하기는 어려움이 있을 것이다. 필자는 가끔 건축물에 부착되는 광고판의 디자인에 대해서도 생각해본다. 건축물의 디자인과 설치되는 광고판의 디자인이 서로 잘 어울릴 수 있도록 조정하는 역할이나 지속적인 점검을 할 수 있는 관리자가 필요하다고 본다.

### 5) 건축물과 관련된 환경문제

환경에 관련된 인식이 점차 높아지고 있는 가운데 유독 건축사들만이 이문제에 소외되어 있는 느낌을 가진다. 건축물과 관련된 환경문제라면 건축공사시의 발생하는 분진, 소음문제를 생각하는 분들이 계시지 모르겠다. 건축물의 유지관리와 관련된 환경문제는 건축물에 사용하는 에너지의 문제와 수질오염의 문제이다. 에너지의 문제는 건축물의 단열성능의 부분과 냉난방부분의 점검이 수반 되어야한다. 시간이 지날수록 건축물의 단열성능은 저하되고 그것을 보강하기 위하여 건축물자체에 대한 보수보다는 좀더 성능이 높은 냉난방 방식을 채택하는 것이 일반적이다. 게다가 냉동기의 소음문제로 이웃간의 분쟁이 야기되는 경우도 허다하게 발생하고 있다. 건축물에 설치되는 물탱크등의 위생적인 관리는 지속적으로 이루어져야할 것이다. 건축물에서 사용하는 물 뿐만아니라 건축물에서 배출되는 수질오염원에 대해서도 정화시설의 구조와 기능의 지속적인 점검과 관리가 필요한 실정이다.

## 요약

### 1) 건축사협회차원에서 할 일

가) 교육의 문제 : 위에서 언급한 건축물의 유지관리의 업무는 건축사라고 모두가 지금 당장 할 수 있

는 것은 아니다. 일정부야에서는 일정의 교육이 필요하다. 이러한 부분을 건축사 협회에서는 계획하고 주관하여 꾸준히 해나가야 할 것이다. 대학에서도 건축설계전공학과는 앞으로 외국의 수준에 맞추어 5년제가 된다고 한다. 5년을 이수하여 어렵게 공부하여 사회에 배출된 그들에 대해서 우리 선배들은 전문가로서의 적절한 대우를 받을 수 있도록 준비를 해야하지 않을까?

나) 제도개선의 문제 : 건축법에서 소홀하게 다루어지고 있는 건축물의 유지관리부분을 대폭 손질하여 건축사의 종합적인 지식과 경험이 국가와 사회를 위해서 잘 활용되어 국가 경쟁력을 높이는데 일조를 할 수 있도록 하여야 할 것이다. 건축사가 건축물의 유지관리의 업무를 종합적으로 해야하는 명분과 논리를 개발하고 건축사의 책임과 권한을 균형있게 하는 부분에 있어서 협회가 해야할 일은 중요하고도 필수적이다.

다) 정부각부처와의 조율문제 : 위에서 언급한 내용들은 건설교통부만 관련되어 있는 것이 아니다. 화재예방차원의 유지관리는 행정자치부, 장애자편의시설과 관련된 부분은 보건복지부, 환경문제와 관련된 부분은 환경부, 그외에도 문화관광부와 관련된 내용이 있을 수 있다. 각 부처와의 협의 조율은 건축사개인이 할 수 없는 부분인 만큼 협회차원의 협력이 필요한 부분이다.

## 2) 정부 각 부처에서 할 일(지속가능한 유지관리)

정부의 각부처는 국민의 안전과 국가 경쟁력확보의 차원에서 부처 이기적인 사고에서 벗어나 건설교통부를 중심으로 건축물의 유지관리의 부분이 종합적인 체계 속에서 관리될 수 있도록 과감한 지원을 해주어야한다. 건설교통부도 이제는 새로운 건설하는 것만이 중요한 것이 아니고 이미 만들어져 있는 것을 어떻게 효율적으로 잘 관리할 것인가에 주목하고 정책을 수립해야할 것이다. 정부일선부처의 인력감축으로 정부만의 인력으로 이제는 효율적인 관리가 어렵게 되었다는 사실을 인정하고 업무를 개발하여 민간단체와 협력하는 자세가 필요하다. 최근에 강남구 같은 경우에 동사무소에 이관된 건축허가와 관련된 업무에 대해서도 지역내의 소속건축사들에게 윤번제로 일임한다고 한다. 이와 같은 요구는 앞으로도 계속될 것으로 여겨진다. 만일 건축물과 건축사의 관계를 건축할 때만 연결되는 것이 아니라 건축물이 존재하는 한 끝까지 인연을 가지는 것으로 연결시켜줄 수만 있다면 해결가능

하지 않을까 생각한다. 이러한 관계 속에서 건축물을 변경하고 싶은 건축주의 욕구가 있을 때마다 정상적이고도 효율적인 방법으로 그 욕구를 해소시켜줄 수 있지 않을까 한다. 건축물의 신축후에 유지관리단계에서의 불법이나 안전의 위해 요소가 발생하는 것은 이러한 욕구가 비정상적인 방식으로 표출되기 때문이라고 생각한다. 국제적인 행사나 무슨 대형사고가 날 때만 무슨 대책마련에 골몰하지 말고 이제는 지속가능한 정책을 수립하여 시행하였으면 하는 바람이 있다.

## 3) 요약

건축사 개개인의 발상의 전환이 무엇보다 중요하다. 지금까지 건축사는 법적인 보호 아래에서 가능한 권한만 가지고 책임을 지지 않으려 한다는 내외의 눈총을 받아온 것이 사실이다. 이제는 설계업무만으로 생존하기는 어려운 시대가 되었다. 건축사가 가진 역량을 최대한 발휘하여 굳은 일도 마다하지 않는 정신이 필요한 때이다.

이제는 위의 업무와 관련해서 권한만 주장할 것이 아니라 책임을 질 부분이 있으면 누구든 책임을 질 수 있는 자세를 가져야 한다. 위의 유지관리의 업무를 수행하기 위하여 만일 교육프로그램이 마련되어 교육받을 기회가 주어지면 누구든 교육을 받아야 한다. 금번 안전점검에 임하는 회원들의 자세와 열의를 볼 때 이제 어느 정도의 공감대는 무르익은 것으로 생각된다. 이러한 공감대를 어떻게 결집시켜나갈 것인가 하는 것은 건축사협회의 몫이다.

유지관리의 업무는 여성건축사들에게 특히 적합한 일이 아닐까한다. 특유의 꼼꼼한 여성적인 장점을 살려 그 능력을 십분발휘할 수 있는 기회를 많이 주는 것이 필요하다. 특별검사원의 업무를 하면서 많은 분들이 어려움이 있을 것이다. 유지관리의 업무나 특별검사원의 업무 등에 대해서 의견을 취합하고 그것을 정책에 반영하는 것이 필요하다. 특별검사원제는 건축물의 건축시점에서 위법행위를 최소화시키는데는 상당한 기능을 하고 있는 것이 사실이다. 또한 금번 시행한 안전점검의 업무는 20년이 지난 노후건축물에 대해서 지금의 시점에서 한번 파악해본다는 것은 의미가 있는 일이다. 하지만 특별검사원제나 안전점검의 업무가 이러한 좋은 취지를 갖고 있음에도 불구하고 일부 비판적인 시각이 있음을 간과해서는 안된다. 특별검사원제와 이번 안전점검업무의 한계는 소위 말하는 "지속가능성"이 없다는 것을 인정해야할 것 같다. 특별검사원제나 안전점검의 업무의 지속가능한 기능과 효과를 보장하기 위해서 앞에서 언급한 종합적인 관리체계를 구축하여야 한다는 것이다. ■