

# 지적(地籍) 설계 오류 “제로(Zero)”를 위하여...

For “zero” error in land registration design

**조한권** | 대통령소속 국가건축정책위원회  
건축진흥과장

‘건축(建築)’은 우리의 삶을 둘러싼 환경을 만들어내는 중요한 행위이다. 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지함을 목적으로 하는 「건축기본법」에 따르면 “건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말한다”고 정의하고 있다.

또한, 건축법령에 따른 건축허가신청 시 첫째로 제출해야 하는 도서가 “건축할 대지의 범위에 관한 서류”인 것에서 볼 수 있듯이 건축은 토지와 떨어져서 생각할 수 없다. 어디에 위치한 어떠한 땅인지에 대한 정보는 건축을 시작하는 가장 기본이 되는 것으로 토지에 대한 명확한 정보를 알기 위해 건축사는 우선적으로 ‘지적(地籍)’을 확인해야 하는 것이며, 건축이 가능한 경계를 나타내는 ‘건축선’도 토지의 경계선인 ‘지적선’을 기초로 산출되기 때문에 법적인 검토를 위한 가장 기본적인 과정이다.

1990년대 이전까지 주로 제도판과 연필, 트레이싱지 등을 사용하여 수작업으로 진행하여 왔던 건축설계는 점차 전산파일(CAD)을 활용한 전산작업으로 변화하여 왔으며, 이를 통해 수작업 과정에서 생겼던 오류를 최소화함으로써 정확성에 기여하게 되었고 불필요하게 반복되었던 작업들도 대폭 줄어들었을 뿐만 아니라, 최근에는 이러한 흐름이 BIM으로까지 연결되어 단순한 설계제도의 정확성 수준에서 건축 전반의 공정으로 확대되는 상황이다.

그러나 건축설계작업이 전산으로 바뀐 상황에서도 설계에 가장 기본이 되는 지적도가 여전히 종이 기반으로 발급되고 있어, 이를 다시 CAD로 변환하는 작업과정에서 크고 작은 오차가 발생하고 있다. 현재의 지적제도(地籍制度)는 일제 강점기에 토지조사사업(1910~1918) 및 임야조사사업(1916~1924)에 의해서 시작되었는데, 대장과 도면을 종이 기반으로 작성하였기 때문에 지적 관련 작업 역시 수작업으로 진행되어 왔다.

1990년 이후 정보화시대를 맞아 대장전산화(1992) 및 도면전산화(2005)가 이루어졌지만, 건축에 기본이 되는 지적도면은 디지털정보 시대에 걸맞지 않게 아직도 아날로그 식으로 제공되고 있다. 더 이상 종이도면과 장부에 의존하지 않도록 전국토의 토지정보를 디지털화하는 「지적 재조사에 관한 특별법」이 금년 3월부터 시행 되었으나, 지적재조사 사업은 앞으로 상당히 오랜 기간 소요될 것으로 예상되고 있다.

이에 따라 우리 대통령소속 국가건축정책위원회(위원장 이상정)에서는 ‘건축사에게 종이 기반으로 제공되던 지적도를 전산파일로 제공’함으로써 건축설계의 정확성과 효율성을 높이기 위해 현재 국토부에서 진행하고 있는 ‘지능형 건축행정시스템 구축 사업’과 ‘부동산 행정정보 일원화 사업’의 상호 시스템 연계를 통한 서비스 개선 방안을 추진하고 있으며, 이를 위한 구체화 작업으로 금년 11월부터 서울시 양천구를 대상으로 시범운영하고, 제도화 방안을 마련하여 전국으로 확산해 나갈 계획이다.

필자는 건국대학교 건축공학과와 연세대학교 공학대학원을 졸업하고 국토해양부 도시정책관실 건축기획과 사무관과 청와대 대통령실 총무비서관실 행정관을 거쳐 현재 대통령소속 국가건축정책위원회 건축진흥과장(서기관)으로 재직하고 있다.

건축사에게 지적도를 전산파일로 제공하는 방법은 건축사가 건축행정시스템(세움터)에 접속하여 건축사 자격 및 공인인증 절차를 통해 전자설계도면(DXF) 형태로 받게 되며, 건축인허가 처리가 완료되면 부동산종합공부시스템에서 토지와 건축물이 융합된 정보를 한꺼번에 받을 수 있는 환경이 조성될 것으로 기대 된다.

건축사에게 지적도를 전산파일로 제공하는 방법은 건축사가 건축행정시스템(세움터)에 접속하여 건축사 자격 및 공인인증 절차를 통해 전자설계도면(DXF) 형태로 받게 되며, 건축인허가 처리가 완료되면 부동산종합공부시스템에서 토지와 건축물이 융합된 정보를 한꺼번에 받을 수 있는 환경이 조성될 것으로 기대 된다. <서비스 개요도> 참조

그동안 세움터는 공간(위치)기반이 아니어서 불편한 점이 많았으나 이번에 추진하는 지적 전산파일 제공은 서식중심의 인허가 신청을 공간정보 기반으로 재구성하는 밑거름이 될 것이다. 건축인허가를 위한 종이 지적도는 연간 약 20만 건이 발급되고 있는 바, 이러한 종이 지적도가 전산파일로 직접 제공되면 건축설계가 정밀해지고 담당공무원의 업무와 지적도를 이용한 설계 작업과정도 대폭 간소화 될 것이다.

이는 현 지적제도의 탄생 이래 100여년 만에 처음 이루어지는 일로서 앞으로 선진화된 국가 공간기반의 건축물 정보체계로 가기 위한 전환점이 될 것이란 점에서 대단히 중요한 의미를 갖고 있다. 건축과 지적은 매우 밀접한 관계에 있으면서도 지금까지 각각의 영역에서 상호 협업체계가 부족하였으나, 지난해부터 국가건축정책위원회 기획단에 연구위원으로 파견근무 중에 있는 대한지적공사 소속 방중식, 이현숙 직원이 이번 과제를 비롯하여 건축과 지적의 상호 연관된 정책을 연구하고 개발하는데 많은 역할과 공헌을 하고 있다.

창조적 도시와 건축을 위해서는 건축사들의 예술적, 사회적, 문화적 능력을 심화시키는 것이 기본이 되어야 하며, 그러한 전문적인 재능과 역량이 충분히 발휘될 수 있도록 토지 등의 기초정보 제공은 이제 선택이 아닌 필수조건이다. 현대 정보화 사회가 많은 정보의 생산에 집중되었다면, 이제는 그 정보들을 효율적으로 이용할 수 있도록 패러다임을 전환하여 우리의 삶이 더욱 윤택해지고 고부가가치를 생산할 수 있는 정보활용 기술들이 동시에 개발되어야 할 것이다. ㉮

<서비스 개요도>

