

## 소규모 노후 건축물 안전관리 실태분석 및 효율화 방안

이지언<sup>1</sup>, 김종찬<sup>2</sup>, 박성호<sup>3\*</sup>

# Current Status Analyses and Efficient Strategies Subjected to Safety Management of Small-Scaled Old Buildings

Ji-Eon Lee<sup>1</sup>, Jong-Chan Kim<sup>2</sup>, Sung-Ho Park<sup>3\*</sup>

**Abstract:** Based on the current state of safety management for small-scaled old buildings, this study identified problems and proposed improvement plans. The study investigated the current status of safety management based on relevant laws and government and financial portal data, as well as budget documents related to the targets of safety management, the organization responsible for safety management, and the budget required for organizational operation. As a result, the study revealed the problem of safety management blind spots for buildings that are not included in the legal safety inspection targets. It also identified difficulties in securing specialized personnel for the operation of local building safety centers and financial constraints for the operation of building safety special accounting. To address these issues, the study proposed measures such as expanding the scope of safety inspection targets for small-scaled old buildings to reduce safety management blind spots, improving compensation regulations for specialized personnel, setting a minimum ratio for enforcement fines to secure financial resources, and gradually adjusting building permit fees. The study aimed to contribute to improving the efficiency of safety management for small-scaled old buildings based on these proposed measures.

**Keywords:** Small-scaled old buildings, Safety management, Building management act, Regional architectural safety center, Special account for building safety

## 1. 서론

서울 용산구 상가 붕괴사고('18.6.), 종로구 고시원 화재사고('18.11), 강남구 대동빌딩 퇴거조치('18.12)등 2018년 연이어서 발생한 노후 건축물의 안전사고는 기존 건축물에 대한 유지관리의 중요성을 일깨워주었다(Park and Park, 2022; Choi, 2018). 사고가 발생한 건축물 모두 1990년대 이전에 완공되어 사용승인 후 30년 이상 지난 노후 건축물이었다. 2021년 기준 국내 전체 건축물 731만여 동 중 30년 이상 된 노후 건축물은 289만여 동으로 39.6%의 비율을 차지하고 있다(Ministry of Land, Infrastructure and Transport(MOLIT), 2022)

노후 건축물은 1980~1990년대 내진설계, 화재안전성능 등 건축 관련 안전기준이 부재했던 시기에 건축되어 사용과정에서 불법 용도변경, 증축 등으로 안전사고에 대한 위험성이 존재하며, 시간이 지날수록 건축물 노후화는 심화되고 있다

(Kim, 2020; Park et al., 2022). 변화에 발맞춰 정부는 2019년부터 안전점검 방식 및 절차 개선, 건축물 관리자의 책임 강화 등 노후 건축물의 안전관리 대책을 세우고 기존 건축물의 안전과 기능 유지를 위한 「건축물관리법」 제정, 지역건축안전센터 도입 등 제도적으로 정비해왔다(MOLIT, 2019; Nam and Lee, 2020). 하지만 제도적 관리 대상이 중대형·공공 건축물에 초점이 맞추어져 있으며, 소규모 노후 건축물 등으로 점차 확대되고 있지만 인력·예산 등 한계로 여전히 안전관리 사각지대에 놓여있는 실정이다(Jin and Hwang, 2022; Kim et al., 2019).

현행 「건축물관리법」에서 소규모 노후 건축물의 안전점검에 대하여 규정하고 있다. 여기서 점검대상 선정부터 점검이행 여부 등에 대한 결정은 지방자치단체에 일임하고 있다. 또한, 소규모 노후 건축물과 같은 민간 건축물의 안전관리를 담당하는 지역건축안전센터는 '20년 5월 기준 전국적으로 32개소가 설치되었으며 이 중 26개소가 서울이며 이 외 지방에서는 재원 부족, 전문인력 수급 문제로 설치에 어려움을 겪고 있다(Kim, 2022).

본 연구에서는 현행 법령 및 제도에 대한 조사분석을 기반으로 소규모 노후 건축물의 안전관리 실태를 진단하고 효율적 관리를 위한 방안을 제시하였다. 여기서 안전관리 대상, 안전관리를 수행하는 조직, 조직 운용에 필요한 예산 측면의 실

<sup>1</sup>정회원, 서울기술연구원, 위촉연구원

<sup>2</sup>정회원, 서울기술연구원, 수석연구원, 공학박사

<sup>3</sup>정회원, 서울기술연구원, 전임연구원, 교신저자

\*Corresponding author: parksh@sit.re.kr

Seoul Institute of Technology (SIT), Seoul, 03909, Korea

•본 논문에 대한 토의를 2023년 7월 31일까지 학회로 보내주시면 2023년 8월 호에 토론결과를 게재하겠습니다.

태를 살펴보았으며 연구 범위 및 방법은 다음과 같다. 연구 범위는 「건축물관리법」의 유지관리 대상 중 하나인 소규모 노후 건축물과 해당 건축물의 안전관리를 담당하는 지역건축안전센터 그리고 지역건축안전센터 설치 및 운영을 지원하기 위한 건축안전특별회계로 설정하였다. 연구 방법은 설정한 3가지 연구 범위와 관련된 현행 법령과 정부(국토교통부) 및 재정포털 자료, '22년 지방자치단체 예산서를 바탕으로 소규모

노후 건축물 안전관리의 현 실태를 진단하는 것이다.

「건축물관리법」, 「건축법」에서 규정하고 있는 주요 내용과 자치단체 조례로 위임한 사항을 살펴보기 위해 전국 지방자치단체의 조례제정에 대한 전수조사를 실시하였다. 17개의 광역단위 지방자치단체와 226개의 기초단위 지방자치단체로 구분하여 조사하였으며(Table 1), 조례 제정 현황과 관련 근거 조항 수립 여부를 분석하였다. 결과를 바탕으로 관련 법령에서 정의하고 있는 소규모 노후 건축물의 점검대상 범위, 지역건축안전센터의 조직 구성 및 주요 업무, 건축안전특별회계의 재원 조성 및 주 용도를 파악하였다. 또한, 각종 자료를 기반으로 법적 규정 사항에 따른 설치 및 운영 실태를 조사하여 지역건축안전센터 설립 및 전문인력 확보 현황, 건축안전특별회계 규모 및 예산 집행 현황 등을 살펴보았다. 이를 통해 소규모 노후 건축물의 안전관리에 있어 현행 법·제도의 문제점을 고찰하고 해당 문제에 대한 개선방안을 제시하였다.

**Table 1** Local governments

Regional Local Government	Basic Local Government				
	Total	Si	Gun	Gu	Total
Division	17	75	82	69	226
Special Metropolitan City	Seoul	-	-	25	25
	Busan	-	1	15	16
	Daegu	-	1	7	8
Metropolitan City	Incheon	-	2	8	10
	Gwangju	-	-	5	5
	Daejeon	-	-	5	5
	Ulsan	-	1	4	5
	Special Self-Governing City	Sejong	-	-	-
Do	Gyeonggi	28	3	-	31
	Gangwon	7	11	-	18
	Chungbuk	3	8	-	11
	Chungnam	8	7	-	15
	Jeonbuk	6	8	-	14
	Jeonnam	5	17	-	22
	Gyeongbuk	10	13	-	23
	Gyeongnam	8	10	-	18
Special Self-Governing Province	Jeju	-	-	-	-

## 2. 소규모 노후 건축물 관리 대상 실태

### 2.1 「건축물관리법」 상 건축물 안전점검

「건축물관리법」은 '20년 5월부터 시행된 법령으로 건축물 노후화에 따른 효과적인 관리 기반의 중요성이 대두되면서 건축물 전 생애주기에 대한 포괄적이고 체계적인 유지관리 제도를 마련하고자 제정되었다. 해당 법령은 건축물 관리체계 정립, 기존 건축물의 화재안전성능보강 도입, 해체공사 허가제 및 감리제 도입 등 유지관리에 필요한 사항들을 규정하고 있다. 특히, Table 2와 같이 건축물 관리체계를 새롭게 정립하면서 건축물 관리점검을 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단으로 세분화하여 점검체계를 마련하고 기존의 제도 개선을 목적으로 수정 및 보완하였다(Kwon et al., 2023).

**Table 2** Major laws related to building safety inspection under the building management act

Division	Target	Cycle	Authority
Regular Inspection	<ul style="list-style-type: none"> <li>Public-use building(over 5,000m<sup>2</sup> or 16 floors)</li> <li>Condominium building(over 3,000m<sup>2</sup>)</li> <li>Building of unique structures among Quasi- Public use building(over 1,000m<sup>2</sup>)</li> <li>Buildings determined by the building management ordinance among Buildings with publicly-used establishments</li> </ul>	First time within 5 years of use approval of building, once every 3 years thereafter	Building owner or manager
Emergency Inspection	<ul style="list-style-type: none"> <li>where there is a risk of collapse or overturning of the building due to poor design or construction</li> </ul>	if necessary	Building owner or manager
Safety Diagnosis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Building that need to secure the safety based on the inspection results</li> </ul>	if necessary	Building owner or manager
Small-scaled old buildings Inspection	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buildings determined by the building management ordinance among an existing building for which 30 years have passed since approval for use</li> <li>Facilities for senior citizens and children, housing unit for a housing disadvantaged person etc</li> </ul>	Different for each local government	Head of local government

「건축물관리법」이 시행되기 이전에는 「건축법」 및 동법 시행령에서 유지관리에 관한 사항을 다루었으며 정기점검과 수시점검에 관한 사항을 규정하고 있었다. 기존 건축물 노후화가 심화되고 유지관리에 대한 중요성이 높아짐에 따라, 건축물 생애주기 중 기획·설계 및 시공 단계에 대한 사항을 「건축법」에서 정하고 사용승인 이후 단계에 대한 사항을 「건축물관리법」에서 규정하도록 두 법이 제·개정되었다(MOLIT, 2020). 「건축물관리법」에서 점검체계는 「건축법」의 유지관리에 관한 내용을 기반으로 구성되었다. 여기에 안전진단과 소규모 노후 건축물 등 점검을 추가하여 관리 대상이 구체화 및 확대되었다. 또한 점검 종류별 주기, 시행 주체 등 세부 사항이 함께 규정되며 건축물 유지관리 수행의 근거 기반이 마련되었다.

### 2.1.1 소규모 노후 건축물 등 점검

「건축물관리법」상 소규모 노후 건축물은 노유자 시설 및 주택 및 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물을 대상으로 하며, 이 중 30년 이상 된 건축물의 세부 조건은 지방자치단체 조례로 정하도록 규정하고 있다. 여기서 소규모 노후 건축물은 정기점검과 달리 주기적인 안전점검 등에 대한 법적 의무가 없이 자치단체 재량에 따라 관리할 수 있는 근거만을 규정하고 있는 임의관리대상이다.

소규모 노후 건축물의 점검 방법 및 실시 절차, 점검 항목 등 점검 수행 시 필요한 세부 사항은 「건축물관리법」에 근거하여 배포되는 “소규모 노후 건축물등 점검 매뉴얼(국토교통부 고시, 2020)”에서 정하고 있다. 점검 주체인 지방자치단체

장은 점검 대상과 수행기관을 선정하고, 선정된 기관은 점검 계획을 수립한 이후 점검을 실시하여야 한다. 소규모 노후 건축물 등의 안전점검 평가 항목은 크게 구조안전, 화재안전, 에너지 성능으로 구분되며, 건축물의 성능 유지 및 향상을 점검의 목표로 두고 있다. 점검결과는 지방자치단체장에게 보고해야 하며 자치단체 장은 점검결과에 따른 개선방안을 제시하고 보수·보강이 필요한 경우 기술적 지원을 할 수 있도록 규정하고 있다.

「건축물관리법」 및 점검 매뉴얼에서 규정된 바에 따르면 소규모 노후 건축물의 점검은 지방자치단체장의 권한으로 점검 대상은 자치단체 조례로 규정하고 안전점검 수행은 지방자치단체장에 의해 임의로 수행됨을 알 수 있다. 해당 점검은 법적으로 기본적인 시행 근거는 마련되어 있으나 의무관리대상이 아니므로 「건축물관리 조례」 제정이나 점검대상 규정 및 점검이행 절차 등이 자치단체별로 상이할 수 밖에 없다. 이에 전국 자치단체를 대상으로 「건축물관리 조례」 제정 현황을 파악하기 위한 전수조사를 실시하였다. 각 자치단체에서 소규모 노후 건축물 대상에 대한 세부 범위를 어떻게 규정하고 있는지 분석하여 차이점과 시사점을 도출하였다.

## 2.2 전국 자치단체에 따른 점검 대상

### 2.2.1 「건축물관리 조례」 제정 현황

전국 지방자치단체를 대상으로 「건축물관리 조례」 제정 현황을 살펴보았다. 기초단위 지방자치단체의 경우, Table 3과

Table 3 Unenacted status of building management ordinance

Unenacted Basic Local Government					
Division	Number	Name	Division	Number	Name
Seoul	1	Gangnam-gu	Gyeonggi	1	Yangpyeong-gun
Busan	8	Seo·Yeongdo·Busanjin·Saha·Geumjeong·Yeonje·Suyeong-gu, Gijang-gun	Gangwon	15	Chuncheon·Gangneung·Donghae·Taebaek·Sokcho-si, Hongcheon·Hoengseong·Yeongwol·Pyeongchang·Jeongseon·Cheorwon·Yang-gu·Inje·Goseong·Yeongyang-gun
Daegu	-	-	Chungbuk	3	Goseong·Danyang·Boeun-gun
Incheon	3	Seo-gu, Ganghwa·Ongjin-gun	Chungnam	3	Seosan-si, Buyeo·Taeon-gun
Metro-politan City			Jeonbuk	10	Gunsan·Jeonju·Jeongeup-si, Gochang·Muju·Buan·Wanju·Imsil·Jangsu·Jinan-gun
Gwangju	-	-	Jeonnam	14	Naju·Suncheon-si, Gangjin·Gurye·Muan·Boseong·Sinan·Yeonggwang·Yeongam·Wando·Jangseong·Jangheung·Jindo·Hwasun-gun
Daejeon	-	-	Gyeongbuk	13	Gyeongsan·Gyeongju·Gumi·Andong·Yeongju·Yeongcheon·Pohang-si, Bonghwa·Yeongdeok·Yeongyang·Yecheon·Ulleung·Uljin-gun
Ulsan	-	-	Gyeongnam	8	Miryang·Sacheon-si, Geochang·Goseong·Sancheng·Uiryeong·Haman·Hapcheon-gun
-	-	-	Total	66	
Total	12		Total	66	

같이 전체 226개 중 79개의 시·군·구가 관련 조례를 제정하지 않은 것으로 나타났다. 조례 미제정 79개 자치단체 중 특별·광역시에 소속되어 있는 자치구 및 군이 12개, 그 외 8개 도 내에 있는 시·군이 66개로 확인되었다. 특별·광역시 중 대구, 광주, 대전, 울산의 자치구·군에서는 해당 조례를 모두 제정하고 있으며 부산을 제외한 서울, 인천에서도 조례를 제정한 기초 자치단체가 70% 이상을 차지하고 있었다. 반면 경기도와 충청도를 제외한 나머지 도 단위 기초 자치단체의 경우, 해당 조례를 제정하고 있는 비율이 절반에도 미치지 못하는 실정이었다.

### 2.2.2 자치조례 상 소규모 노후 건축물 점검 대상 범위

「건축물관리조례」 제정 현황을 바탕으로 제주도과 세종시를 포함한 147곳의 지방자치단체에서 규정하는 소규모 노후 건축물 대상 범위를 분석하였다. 주요 구분 요소는 지상 층수, 연면적, 구조형식이며 일부 자치단체에서만 규정하는 사용연한 및 지하층에 관한 사항과 “단독주택” 또는 “건축구조전문위원회 및 소위원회의 자문결과 점검이 필요하다고 인정하는 경우”와 같은 조건 사항도 고려하였다.

주요 구분 요소에 따른 점검 대상 범위는 Table 4, 5와 같으며 제주도·세종시·특별·광역시에 소속되어 있는 자치단체와 도 단위 내에 소속되어 있는 자치단체로 분류하여 제시하였다. 점검 대상을 분석한 결과, 대부분의 자치단체에서 지상 2, 3층 이하(미만), 연면적 500㎡, 1천㎡ 이하(미만)의 범위 내에서 규정되어 있었으며 해당 범위 외의 사항을 명시하는 자치단체 또한 존재하였다. 이에 대한 상세 내용은 다음과 같다.

소규모 노후 건축물의 사용연한은 「건축물관리법」에 의해 30년 이상으로 규정되어 있으나 Table 4의 서울 동작구와 노원구는 추가 규정 사항 및 예외 사항을 다루고 있다. 동작구의 경우 점검 대상 중 50년 이상 된 건축물을 별도로 추가하였으며 노원구는 점검 대상의 사용연한을 매년 정할 수 있도록 규정하고 있다. 이 외 다른 예외 사항으로 서울 서초구는 147곳의 자치단체 중 유일하게 지하층에 대해 명시하며 지하층이 없는 건축물로 점검 대상을 제한하고 있다. 서초구를 제외한 나머지 자치단체는 지상 층수에 대한 상세규정이 존재하며 2층, 3층 이하 외에도 서울 일부 자치구(강동구, 금천구, 송파구)에서는 5층 이하로 정의하고 있다. 점검 대상의 연면적은 500㎡, 1천㎡ 이하(미만) 외에도 서울 관악구, 마포구, 서대문구, 부산 동래구, 제주특별자치도는 150㎡, 200㎡, 660㎡ 이하로 규정하고 있다.

특히 앞서 언급한 자치단체 중 마포구를 제외한 4개의 자치단체는 구조형식을 조직조로 제한함에 따라 조직조 건축물 중 연면적이 150㎡ 또는 200㎡ 이하의 건축물만을 점검 대상으로 정의하고 있다. 서울 노원구, 서초구, 성동구 또한 조직조 건축물로 점검대상을 규정하고 있으며 이를 통해 30년 이상 된 건

축물 중 안전에 가장 취약한 구조형식을 조직조로 판단하여 구조안전 등 집중적인 점검관리에 대한 근거를 마련하고자 하였다(Report on the Review of Seocho-gu and Seongdong-gu Building Management Ordinance Amendments, 2021).

도 단위 지방자치단체의 경우, 건축구조전문 위원회의 자문 결과에 따른 점검 대상 선정 및 단독주택 여부와 같은 조건 규정을 명시하는 자치단체가 다수 존재하였다. 경기도 하남시 및 7개의 자치단체에서는 조례 내에서 규정하는 지상 층수, 연면적, 구조형식의 건축물 중에서도 자문 결과 시 점검이 필요하다고 인정되는 건축물만을 점검하도록 규정하고 있다. 또한, 경기도 여주시를 비롯한 3개의 자치단체에서는 「건축법 시행령」에서 규정하는 단독주택으로 용도를 한정하여 정의하고 있다.

## 3. 안전관리 조직 및 예산

### 3.1 지역건축안전센터

「건축법」에서 규정하는 지역건축안전센터는 자치단체장이 설치하는 법정 조직으로 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계 구축을 위해 도입되었다. 건축사나 건축구조기술사와 같은 건축 분야의 전문인력을 포함하여 조직을 구성하고 건축허가 등 행정과정에서 기술적인 사항을 검토하고 건축공사 현장의 감리자 등의 관리를 담당한다(MOLIT, 2018; Kim, 2020).

'18년 4월 「건축법」이 개정되면서 지역건축안전센터 설립에 관한 조항이 신설되었고 '20년 12월에는 시·도 및 인구 50만 이상 지방자치단체는 의무적으로 설치하도록 개정되었다. 그리고 센터의 설치의무를 강화하고자, '23년 6월부터 시행되는 「건축법」에서 인구 50만 명 미만인 지방자치단체 중에서도 건축허가면적 및 건물 노후도가 높은 상위 30% 시·군·구를 대상으로 설치 의무 범위가 확대된다(Table 6).

「건축법」에서는 지역건축안전센터의 설치뿐만 아니라 조직 구성 및 주요 업무 범위도 규정하고 있다. 지역건축안전센터는 센터장 1인과 필수 전문인력 2인을 기본으로 구성하도록 명시하고 있으며, 이때 센터장은 해당 자치단체의 소속 공무원이 겸임할 수 있다. 또한 필수 전문인력으로 건축사 1인과 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상 자격을 갖춘 1인을 배치하도록 규정하고 있다. 한편 센터의 주요 업무는 설계도서의 건축 및 구조기준 측면 적합성 검토 등 기술적 판단이 필요한 업무를 지원하고 공사감리에 대한 관리·감독 등으로 정의되며, 그 외 관할 구역 내 건축물 안전에 관한 사항은 지방자치단체 조례로 규정하도록 명시하고 있다. 서울특별시는 「서울특별시 건축조례」에 지역건축안전센터의 설립 및 운영에 관한 내용을 규정하고 건축물 안전관리

**Table 4** Scope of small-scaled old buildings inspection target under the building management ordinance

Do·Si	Gu·Gun	Ground Floors (or less)	Total floor area (or less)	Structural type
Seoul	*Dongjak-gu	-	-	-
	**Nowon·***Seocho·Seongdong-gu	-	-	Masonry
	Gwanak-gu	-	200m <sup>2</sup>	Masonry
	Mapo-gu	-	660m <sup>2</sup>	-
	Seodaemun-gu	-	150m <sup>2</sup>	Masonry
	Gangdong·Geumcheon·Songpa-gu	5th floor	660m <sup>2</sup>	-
Busan	Dongnae-gu	-	150m <sup>2</sup>	Masonry
Daegu	Dong·Jung·Nam·Buk-gu	3th floor	1,000m <sup>2</sup>	-
	Dalseong-gun	2th floor	500m <sup>2</sup>	-
Incheon	Dong-gu	2th floor	500m <sup>2</sup>	-
	Jung-gu	3th floor	1,000m <sup>2</sup>	-
Gwangju	Buk·Gwangsan-gu	2th floor	500m <sup>2</sup>	-
	Seo-gu	3th floor	1,000m <sup>2</sup>	-
Daejeon	Dong-gu	2th floor	500m <sup>2</sup>	-
	Seo·Jung·Yuseong-gu	3th floor	1,000m <sup>2</sup>	-
Ulsan	Dong·Jung·Nam·Buk-gu	3th floor	1,000m <sup>2</sup>	-
	Ulju-gun	2th floor	500m <sup>2</sup>	-
	Sejong	2th floor	less than 500m <sup>2</sup>	-
	Jeju	-	200m <sup>2</sup>	Masonry

\* 30 years or more and 50 years or more are separately regulated.

\*\* The period of use is different each year.

\*\*\* There should be no under ground floors.

**Table 5** Scope of small-scaled old buildings inspection target under the building management ordinance of Si·Gun in Do

Do	Si·Gun	Ground Floors	Total floor area	Structural type	Remark
Gyeonggi	Osan-si	5th floor or more	500m <sup>2</sup> or more	-	-
	Anseong-si	-	200m <sup>2</sup> or less	-	-
	Pyeongtaek-si	2th floor or less	500m <sup>2</sup> or less	Masonry	-
	Hanam-si	3th floor or less	less than 500m <sup>2</sup>	Masonry	*Consultant
	Yeoju-si	-	-	-	**Detached house
Chungnam	Seosan-si	5th floor or more 10th floor or less	-	-	*Consultant
	Gyeryong-si	-	-	-	**Detached house
Jeonnam	Gokseong·Gurye-gun	-	less than 100m <sup>2</sup>	-	*Consultant, **Detached house
	Damyang-gun	2th floor or less	200m <sup>2</sup> or less	-	*Consultant
	Yeongam-gun	2th floor or less	less than 200m <sup>2</sup>	-	*Consultant
Gyeongbuk	Gimcheon-si	3th floor or less	1,500m <sup>2</sup> or less	-	*Consultant
	Cheongdo-gun	-	-	-	**Detached house
Gyeongnam	Changnyeong-gun	3th floor or less	less than 500m <sup>2</sup>	Masonry	-
	Hamyang-gun	3th floor or less	less than 500m <sup>2</sup>	Masonry	*Consultant

\*Where it is deemed necessary to inspect the results of consultation by the Building Structure Specialized Committee and Subcommittee

\*\*Detached house under Building Ordinance

**Table 6** Regulations of local construction safety centers under building act

Division	Article 87-2 (Establishment of Local Construction Safety Centers)
Current (Enforced as of March 2023)	1. Si·Do 2. Si·Gun·Gu with a population of 500,000 or more
Revised on March 2022 (To be enforced on June 2023)	1. Si·Do 2. Si·Gun·Gu with a population of 500,000 or more 3. The construction permit area calculated in accordance with the provisions of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport Ordinance (referring to the average annual construction permit area for the previous five years) or In Si·Gun·Gu with a population of less than 500,000, which have a proportion of old buildings within the top 30 percent among local governments

**Table 7** Business affairs of a construction safety center in Seoul metropolitan Si or Gu

Division	Business affairs
Si	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Securing and executing budget for safety management of buildings</li> <li>2. Conducting survey, research, and analysis of safety of buildings and formulating policies for safety management of buildings</li> <li>3. Formulating safety measures for buildings subject to discretionary management</li> <li>4. Formulating safety measures for disaster of buildings, including earthquake and fire, etc.</li> <li>5. Conducting education and public relations to establish the safety culture and raise awareness of citizens and developing related programs</li> <li>6. Conducting safety affairs in the housing and construction sectors and formulating comprehensive plans for safety management of construction sites</li> <li>7. Offering technology and institutional support to the construction safety center in a Gu</li> </ol>
Gu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Establishing, operating and managing special account on construction safety</li> <li>2. Matters for supporting safety management and safety inspection of buildings subject to discretionary management</li> <li>3. Managing and controlling construction supervision of construction sites</li> <li>4. Providing technical support for and information on inspection, improvement and repair of buildings</li> <li>5. Implementing safety management measures in detail of buildings</li> </ol>

에 대한 세부 업무 내용을 Table 7과 같이 시와 자치구 측면으로 구분 지어 정하고 있었다.

### 3.1.1 자치단체 「건축 조례」 내 설립·운영 관련 규정 현황

전국 지방자치단체를 대상으로 「건축 조례」 내 지역건축안전센터 설립· 및 운영에 관한 근거조항 수립 여부를 조사하였다. 「건축 조례」를 제정하고 있는 지방자치단체는 총 170개로 확인되었으며 그 가운데 광역 자치단체 13개와 기초 자치단체 82개를 포함한 95개의 자치단체에서 해당 근거 조항을 규정하고 있는 것으로 나타났다(Table 8). 광역자치단체 중 서울시와 같이 시와 자치구에 대한 업무를 따로 규정하는 곳은 대구시, 광주시, 울산시로 모두 임의관리대상 건축물의 안전관리에 대한 업무 사항을 다루고 있다. 이 외 부산시, 인천시, 충청북도, 경상북도의 경우 「건축 조례」를 제정하고 있으나 조례 내 지역건축안전센터 설립·운영에 관한 조항은 존재하지

**Table 8** Regulatory status of establishment and operation of local construction safety centers

Division	Enacted Local Government	
	Name(Number)	
Regional	Si	Seoul, Gwangju, Daegu, Daejeon, Ulsan, Sejong(6)
	Do	Gyeonggi, Chungnam, Gangwon, Jeonbuk, Jeonnam, Gyeongnam, Jeju(7)
	Gyeong-gi	Goyang·Gwangmyeong·Gwangju·Guri·Gunpo·Gimpo·Namyangju·Bucheon·Seongnam·Suwon·Siheung·Ansan·Anseong·Anyang·Yangju·Yeosu·Osan·Yongin·Uiwang·Uijeong-bu·Icheon·Pyeongtaek·Pocheon·Hanam·Hwaseong-si, Gapyeong·Yeoncheon-gun(27)
	Gang-won	Samcheok·Wonju-si, Yanggu·Yangyang-gun(4)
Basic	Chung-buk	Chungju-si(1)
	Chung-nam	Cheonan·Asan·Seosan·Boryeong·Dangjin·Gyeryong-si, Geumsan·Buyeo·Yesan-gun(9)
	Jeon-buk	Kimje·Iksan·Jeonju-si, Imsil·Sunchang-gun(5)
	Jeon-nam	Gwangyang·Naju·Suncheon·Mokpo·Yeosu-si, Goheung·Gokseong·Damyang·Muan·Boseong·Sinan·Yeong-gwang·Yeongam·Jangheung·Jindo·Hwasun-gun(16)
	Gyeong-buk	Dalseong-gun, Pohang·Gumi·Gimcheon·Mungyeong·Seongju·Andong·Yeongcheon-si, Yeongdeok·Yeongyang·Yecheon·Uiseong·Goryeong·Cheongdo·Cheongsong·Chilgok-gun(16)
Gyeong-nam	Geoje·Gimhae·Yongsan·Changwon-si(4)	

않는다. 기초 자치단체 중 경기도에 소속되어 있는 시·군의 88%가 「건축 조례」상 해당 근거항을 수립한 것으로 나타났으며 이에 반해 강원도, 충청북도, 경상남도도 조례를 제정하고 있는 자치단체 내 근거항을 수립하고 있는 비율이 약 25%도 미치지 못하는 수준으로 확인하였다.

### 3.1.2 설립여부 및 조직·인력 현황

지역건축안전센터와 관련된 현행 「건축법」의 규정 사항에 따라 설립 및 운영되고 조직이 구성되어 있는지 파악하기 위하여 국토부 실태조사를 기반으로 현황을 분석하였다. '22년 10월 기준으로 총 83개(광역자치단체 15개, 기초자치단체 68개)의 지역건축안전센터가 설립되어 운영 중인 것으로 확인하였다. 광역 자치단체 중 부산과 인천은 「건축 조례」에 설치와 관련된 근거 조항이 수립되어 있지는 않으나 운영 중인 것으로 나타났으며 전라북도와 충청북도는 22년 11월 내에 설치 및 운영에 대한 계획을 수립한 것으로 확인하였다(Table 9).

Table 10은 기초 자치단체의 지역건축안전센터 설립 여부 및 조직 인력 현황을 보여주고 있으며 해당 표에서 설치 완료된 지역 중 따로 표기가 된 곳은 인구가 50만 이상인 자치단체를 의미한다. 「건축법」에 의해 규정된 바와 같이 설치 의무 지역인 인구 50만 이상인 자치단체 모두 지역건축안전센터를 설립하여 운영 중인 것으로 나타났다. 그 중 서울시의 25개 자치구는 인구수와 관계없이 모두 설치 후 운영 중에 있다.

현재 설립 후 운영 중인 83개의 지역건축안전센터를 대상

으로 필수 전문인력 현황을 분석한 결과, 건축사 54명, 건축구조기술사 14명 또는 고급기술인 37명을 확보한 것으로 나타났다. 전국 83개 지역건축안전센터의 공무원 및 전문인력 합계 평균은 5.27명으로 광역 자치단체 중 서울시에는 최대인원인 17명이 배치되어 있고 대구 수성구, 인천 연수구, 경기도 구리시, 전라북도 전주시는 평균 인력에도 못 미치는 2명으로 구성되어 있다. 이 중 전문인력이 없는 곳은 23곳(27.7%)이며 센터 당 평균 1.22명을 확보하고 있으며 서울 구로구에는 최대 4명인 전문인력을 보유하고 있다.

### 3.2 건축안전특별회계

지방자치단체 장이 관할 구역의 지역건축안전센터 설립 및 운영을 목적으로 설치하는 특별회계로 '17년에 개정된 「건축법」에서 건축안전특별회계 설치를 위한 근거 조항이 신설되었다. 이후 '20년에 특별회계의 재원을 조성할 수 있는 범위 확대를 위해 일부 개정되면서 지역건축안전센터 사업 추진의 재정적 기반을 구축하였다. 현행 「건축법」에서는 건축안전특별회계에 대한 설치 근거 조항과 더불어 Table 11과 같이 기본 재원 및 사용 용도에 관한 사항을 규정하고 있다.

특별회계의 재원은 크게 4가지로 일반회계의 전입금, 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료로 구성되며 이 중 전입금을 제외한 3개의 재원은 지방자치단체의 조례로 세입 비율을 규정하고 있다. 이렇게 조성된 재원은 지역건축안전센터의 설치 및 운영에 필요한 경비, 전문 인력 배치에 필요한 인건

Table 9 Status of establishment and operation of local construction safety centers in regional local government ('22.10.)

Local Government	Installation date (planned date)	Total member	Professional		
			Registered Architects	Engineer (Field)	Senior Technician
Seoul	19.01.01.	17	-	1(Structure)	-
Busan	22.01.28.	5	1	-	-
Daegu	21.07.12.	6	1	-	1
Incheon	21.07.12.	4	-	-	-
Gwangju	21.07.19.	5	1	-	1
Daejeon	22.01.01.	4	1	-	1
Ulsan	21.01.01.	5	1	1 (Construction)	-
Sejong	19.07.30.	4	1	1 (Construction)	-
Gyeonggi	20.10.01.	4	1	-	-
Gangwon	20.03.02.	3	1	1(Structure)	-
Chungbuk	(22.11.)	5	1	-	1
Jeonbuk	(22.10.)	6	1	-	1
Jeonnam	22.01.17.	4	1	-	1
Gyeongbuk	22.01.12.	4	-	-	1
Jeju	22.01.12.	5	1	-	-

**Table 10** Status of establishment and operation of local construction safety centers in basic local government ('22.10.)

Division	Number	Local where the Local Construction Safety Centers installed	
		Number	Name (Total number /Professional number)
Seoul	25	25	Jongno-gu (7/3), Jung-gu (4/0), Yongsan-gu (5/1), Seongdong-gu (5/1), Gwangjin-gu (9/1), Jungnang-gu (5/2), Seongbuk-gu (6/2), Gangbuk-gu (3/0), Dobong-gu (7/2), Nowon-gu (11/3), Eunpyeong-gu (8/2), Mapo-gu (4/1), Yangcheon-gu (7/2), Gangseo-gu (9/2), Guro-gu (8/4), Geumcheon-gu (5/2), Dongjak-gu (8/2), Gwanak-gu (5/1), Seocho-gu (7/2), Gangnam-gu (7/3), Songpa-gu (8/2), Gangdong-gu (12/1), Yeongdeungpo-gu (7/2), Seodaemun-gu (6/3), Dongdaemun-gu (9/3)
Daegu	8	4	Dong-gu (7/2), Seo-gu (5/0), Nam-gu (3/0), Dalseo-gu (5/2)
Incheon	10	3	Yeonsu-gu (2/0), Namdong-gu (3/0), Seo-gu (5/1)
Gwangju	5	3	Dong-gu (7/2), Seo-gu (5/0), Nam-gu (3/0)
Daejeon	5	1	Yuseong-gu (4/2)
Gyeonggi-do	31	22	Suwon-si(6/2), Seongnam-si(7/2), Anyang-si(6/2), Bucheon-si(4/1), Pyeongtaek-si(4/1), Ansan-si(4/0), Goyang-si(4/0), Gwacheon-si(4/1), Guri-si(2/0), Siheung-si(7/1), Uiwang-si(7/1), Hanam-si(3/1), Yongin-si(5/1), Paju-si(4/0), Icheon-si (3/0), Anseong-si(5/1), Gimpo-si(4/0), Hwaseong-si(5/1), Gwangju-si(4/0), Pocheon-si(4/1), Uijeongbu-si(4/0), Namyangju-si(4/1)
Chungcheong-do	26	3	Cheongju-si(4/2), Cheonan-si(4/0), Asan-si(4/0)
Jeolla-do	45	2	Jeonju-si(2/0), Wando-gun(4/0)
Gyeongsang-do	41	5	Pohang-si(4/0), Changwon-si(5/2), Geoje-si(4/1), Gimhae-si(5/0), Seongju-gun(5/1)

※ Local Government with a population of 500,000 or more

**Table 11** Regulations of special account for construction safety under building act

Division	Financial resources and Purposes
Financial Resources	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Money transferred from the general account</li> <li>2. An amount corresponding to the percentage prescribed by ordinance of the relevant local government out of the fees for building permission, etc.</li> <li>3. An amount corresponding to the percentage prescribed by ordinance of the relevant local government out of the charges for compelling compliance imposed</li> <li>4. An amount corresponding to the percentage prescribed by ordinance of the relevant local government out of the administrative fines imposed</li> </ol>
Purposes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Expenses necessary to establish and operate a local construction safety center</li> <li>2. Personnel expenses necessary to place experts in a local construction safety center</li> <li>3. Expenses for survey and research necessary to perform the affairs set forth in the subparagraphs</li> <li>4. Expenses necessary to establish, operate, and manage the special account</li> <li>5. Other expenses necessary to perform projects prescribed by ordinance of the relevant local government to provide technical assistance and information concerning the safety of buildings.</li> </ol>

비를 위하여 주로 사용되며 그 밖에 건축물 안전에 관한 기술 지원 및 정보제공을 위해 지방자치단체 조례로 정하는 사업의 수행 비용으로 세출된다.

### 3.2.1 「건축 조례」 내 설치 및 재원 관련 규정 현황

건축안전특별회계 설치에 관한 사항을 규정하고 있는 조례는 광역 자치단체 6개와 기초 자치단체 64개를 포함한 총 71개로 확인되었다. 기초 자치단체 64개 중 22개는 「건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」를 별도로 규정하고 있으며 Table 12에 표기된 자치단체가 이에 해당된다. 그 외 42개의 기초 자치단체는 「건축 조례」내에서 관련 사항을 명시하고 있다. 71개의 자치단체에서 특별회계에 대한 조례를 규정하고 있으나 '22년 기준 실제 설치하여 운영 중인 자치단체는 총 18개로서 서울시 자치구 15개와 경기도 광주시, 의정부시가 해당된다 (Local Government Budget, 2022).

실제 특별회계를 운영하는 18개의 자치단체를 대상으로 조례상 재원 조성에 대한 규정 현황을 분석하였다. 그 결과, 건축안전특별회계 주요 재원(세입)은 일반회계 전입금과 이행강제금, 건축물 안전관리 수입금 등으로 실제 특별회계를 운영하는 자치단체에서는 모두 이행강제금에 대한 비율만 규정하고 있었다. 이는 자치단체별로 상이하나 20~80% 비율로 전체의 절반인 서울시 9개 자치구가 30%로 규정하고 있다. 전국에서 의정부시의 이행강제금 비율이 80%로 가장 높으며 서울시 노원구가 70%로 두 번째로 비율이 높은 것으로 나타났다. 동대문구와 강동구의 이행강제금 비율은 30%로 평균 수준이



**Table 12** Regulatory status of establishment of special account for construction safety

Division	Enacted Local Government	
	Name(Number)	
Regional	Si	Seoul, Gwangju, Daegu, Ulsan(4)
	Do	Jeju, Chungcheongnamdo(4)
Basic	Seoul	Gangnam·Gangdong·Gangbuk·Gangseo·Geumcheon·Nowon·Dobong·Dongdaemun·Dongjak·Mapo·Seodaemun·Seocho·Seongbuk·Songpa·Yangcheon·Yeongdeungpo·Yongsan·Jongno·Jungnang-gu(4)
	Gyeong-gi	Goyang·Gunpo·Gimpo·Gwangju·Seongnam·Suwon·Siheung·Anyang·Yeoju·Uiwang·Uijeongbu·Paju·Pyeongtaek·Pocheon-si(4)
	Gangwon	Samcheok·Yangyang-si(4)
	Chungbuk	-
	Chungnam	Cheonan·Boryeong·Gyeryong-si, Hongseong-gun(4)
	Jeonbuk	Jeonju·Iksan·Gimje-si(4)
	Jeonnam	Mokpo·Yeosu·Naju-si, Damyang·Gokseong·Goheung·Boseong·Hwasun·Yeongam·Jindo·Sinan·Sillan-gun(4)
	Gyeongbuk	Dalseong-gun, Yeongyang·Yeongdeok·Cheongdo-gun·Goryeong·Seongju·Yecheon·Chilgok-gun(4)
	Gyeongnam	Changwon·Gimhae·Geoje·Yangsan-si, Sacheon-gun(4)

※ Local Government with a population of 500,000 or more

나 그 외 교부금, 이자수입, 예탁금·예수금, 허가 수수료, 과태료 등 다양한 재원으로부터 특별회계를 확보한 것으로 확인하였다(Table 13).

### 3.2.2 세입 및 세출 현황

건축안전특별회계를 사용하는 18개의 자치단체를 대상으로 건축안전특별회계의 세입과 주요 사업 및 예산 집행 현황을 살펴보았다(Local Government Budget, 2022). 먼저, Fig. 1과 2는 서울시 16개의 자치구와 경기도 광주·의정부시의 특별회계 세입 규모 및 재원 조성을 나타낸 것이다. 특별회계의 세입 규모는 평균 10억 수준으로 자치단체별 편차가 컸으며, 서울시 중랑구가 총 29억원으로 가장 큰 규모의 특별회계를 사용하고 있었고, 경기도 광주가 9천만원으로 가장 적은 것으로 나타났다.

특별회계를 구성하고 있는 주요 재원은 이행 강제금·전입금·잉여금으로 세입 중 가장 높은 비율을 차지한 재원은 이행 강제금 8곳(강남구, 강동구, 강북구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 서대문구, 용산구), 전입금 및 잉여금이 각각 5곳(동작구, 서초구, 양천구, 광주시, 의정부시/마포구, 성북구, 영등포구, 종로구, 중랑구)으로 확인되었다. 이때, 서울 서초구와 경기도 광주시는 전입금이 특별회계 재원의 100%를 차지하고 있으며 서울 강남구와 용산구는 이행강제금이 100%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

Table 14는 서울시 재정포털에 공개된 자료를 기반으로 건축안전특별회계를 사용하는 일부 자치구의 세출현황을 나타

낸 것이다. 특별회계를 이용한 세출 사업은 법·조례에 따라 집행되나 일부 무관한 사업에 활용되는 경우가 존재한다. 중랑구·도봉구의 주요 사업 중 제3종시설물 실태조사와 강북구의 재난취약시설 안전관리의 경우 「건축법」에 의한 특별회계의 용도에서는 규정하고 있지 않다. 서울 16개 자치구의 '22년 건축안전특별회계 세부사업을 분석한 결과 사업 수는 총 108건, 예산현액 기준 특별회계 총 예산은 약 241억원으로 자치구 당 평균 사업 수는 6.75건, 평균 예산은 14억원으로 나타났다.

자치구 전체 예산 중 특별회계 비중이 가장 낮은 자치구는 용산구로 0.07% 비율을 보이는 반면 중랑구는 전체 예산의 0.32%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 특별회계를 통한 주요 사업 중 건축물 및 공사장 안전점검, 화재 및 지진 안전성능 보강 및 인증 지원사업에 공통적으로 활용되고 있으며 노원구·동대문구·동작구·중랑구에서는 소규모 노후 건축물 안전관리 사업을 수행하고 있다.

## 4. 안전관리 효율화 방안

### 4.1 법적 관리대상

#### 4.1.1 법적 안전관리 미포함 건축물

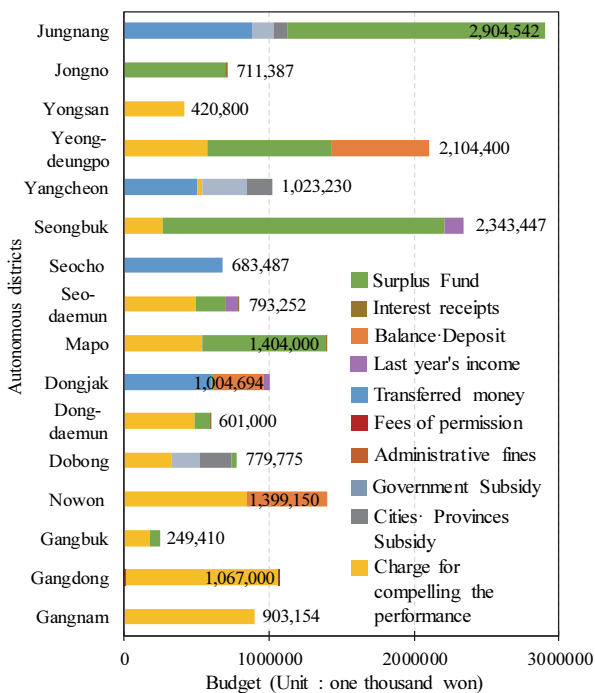
소규모 노후 건축물의 점검 대상을 분석한 결과, 각 자치단체의 조례 내 구조형식, 자문 결과, 용도 등 조건 사항으로 범위를 제한함에 따라 발생하는 법적 사각지대 건축물을 도출할 수 있었다. 점검 대상을 조적조 또는 단독주택으로 규정하

**Table 13** Regulatory status of financial resources of special account for construction safety in Seoul, Gyeonggi-do

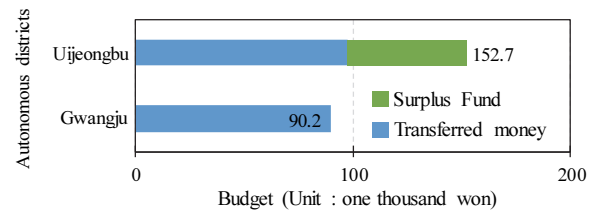
Division	Transferred money	Charge for compelling the performance	Building safety management earnings	Support fund	Remark
Gangnam-gu	○	30%	○	○	-
Gangdong-gu	○	30%	○	-	*Fee, **Fine
Gangbuk-gu	○	30%	-	-	Other income
Nowon-gu	○	70%	○	○	-
Dobong-gu	○	40%	○	-	*Fee, **Fine, Other income
Dongdaemun-gu	○	30%	○	○	Interest receipts, Balance·Deposit, Other income
Dongjak-gu	○	20%	○	○	Interest receipts, Balance·Deposit
Mapo-gu	○	30%	○	-	-
Seodaemun-gu	○	30%	-	○	Other income
Seocho-gu	○	20%	○	○	-
Seongbuk-gu	○	20%	○	-	*Fee
Yangcheon-gu	○	30%	-	-	Other income
Yeongdeungpo-gu	○	30%	○	-	-
Yongsan-gu	○	40%	○	-	-
Jongno-gu	○	20%	○	-	-
Jungnang-gu	○	30%	○	-	Interest receipts, Balance·Deposit
Gwangju-si	○	50%	○	-	-
Uijeongbu-si	○	80%	-	-	Other income

\*Fees of building permission

\*\*Charge for compelling the performance



**Fig. 1** Status of financial resources of local government operating the special account for construction safety in Seoul



**Fig. 2** Status of financial resources of local government operating the special account for construction safety in Gyeonggi-do

는 경우, 30년 이상 건축물 중 이외의 구조형식이나 용도를 가진 건축물은 법적 안전관리에서 벗어나게 된다.

서울 서초구 자치조례에서는 지하층이 없는 조적조 건물을 점검 대상으로 규정하고 있다. 건축물 생애이력 관리 시스템 상 통계에 따르면, 30년 이상 건축물 7,190동 중 서초구 조례의 대상 건축물은 3,338동으로 약 46%만을 포함하고 나머지 3,852동은 관리 대상에 포함되지 않는다. 또한, 경기 여주시와 충남 계룡시는 점검 대상을 단독주택으로 규정함으로써 30년 이상 건축물 중 각각 52%와 56%만을 관리 대상으로 규정하고 있으며 이 외 건축물은 점검 대상에 포함되지 않는다.

「건축물관리법」이 제정됨에 따라 소규모 노후 건축물이 법

**Table 14** Main projects and budget execution status of autonomous district special account for construction safety in Seoul

Division	Number of projects	Budget	Main projects
Gangbuk-gu	5	375,575,000	- Support for reinforcing earthquake and fire safety performance - <u>Management of Disaster-vulnerable facilities</u>
Nowon-gu	7	1,482,048,000	- Support for reinforcing earthquake and fire safety performance - Management Safety of old Buildings Building and Construction Site
Dobong-gu	11	850,842,000	- Inspection of Building and Construction Site - <u>Management of Designated Type 3 Facilities</u> - Support for reinforcing earthquake and fire safety performance etc
Dongdaemun-gu	7	674,540,000	- Support for Small-scaled old Building's maintenance and reinforcement - Support for reinforcing earthquake and fire safety performance
Dongjak-gu	7	1,135,762,000	- Management Safety of old Buildings / Inspection of Building etc
Jungnang-gu	11	2,861,877,000	- Construction site safety inspection and education - Inspection of Small-scaled old Building - Support for reinforcing earthquake and fire safety performance - <u>Research on the actual condition of Type 3 Facilities</u>

※ Non-Special Account for Construction Safety's purpose business under Building ACT

적 관리대상으로 규정되었음에도 불구하고 특정 조건사항으로 인해 법적 사각지대에 놓여있는 건축물들이 여전히 존재한다. 이러한 법적 안전관리 미포함 건축물을 위하여 소규모 노후 건축물의 점검 대상 범위를 단계적으로 확대하여 안전관리 사각지대 범위를 지속적으로 축소해 나아가야 한다. 자치단체 실정에 따라 점검 대상 범위 내 특정 조건을 지정한 것으로 보이나, 점검의 실효성을 높이고 주민 안전을 담보하기 위해 점검 대상의 범위에 대한 면밀 검토 및 재조정이 필요하다.

#### 4.1.2 임의규정으로 안전관리 사각지대 방지

소규모 노후 건축물의 안전점검은 「건축물관리법」에 의해 임의사항으로 규정되어 있어 사실상 조례로 명시하는 점검 대상 모두 안전 사각지대에 방치될 가능성이 있다. 동법의 정기점검은 의무사항으로 규정하고 있는 것과 대비되는 실정이다. 특히, 소규모 노후 건축물 점검은 임의규정일 뿐 아니라 관련 전문위원회의 자문을 통해 점검 여부를 결정하는 자치단체가 많아 조례 상 점검 대상 건축물의 점검 이행 여부가 불투명하다. 따라서 자치단체 점검의 단계적 의무화 및 지속적인 관리가 필요하다고 판단되는 건축물 한에서 추적관리를 수행해야 한다. 단계적인 법적 의무 확대 및 강화를 위하여 이에 따른 인센티브와 기술적 지원 방안이 함께 마련되어야 실질적인 법·제도 개선이 가능할 것이라고 사료된다.

### 4.2 안전관리 조직

#### 4.2.1 필수 전문인력 확보 난항

2023년 6월에 시행 예정인 「건축법」에서 지역건축안전센터 설치 및 운영 범위가 확대되어 의무적 설치가 요구되는 자

치단체가 증가할 것으로 예상된다. 그러나, 지역건축안전센터의 실태분석 결과, 전문인력(건축사, 구조기술사 등)이 센터당 0.6명 수준으로 현행 법령에서 규정하는 최소 인원(각 1명) 기준에도 미치지 못하는 실정이다. 현행 법령 또한 개정을 통해 전문인력 기준을 특급기술인에서 고급기술인으로 완화한 것이나, 인력 확보가 어려워 기존 건축 행정직만 있는 곳이 다수 존재한다. 이는 업계 연봉 대비 지방 공무원 보수 규정이 60~70% 정도 낮으며 건축구조 분야 인력이 타분야(건축사, 시공기술사 등) 대비 소수이기 때문이라고 판단된다. 따라서 연봉 격차의 완화를 위해 보수 규정이 개선되어야 하며 건축 시험회나 기술협회 등 전문가 집단의 협력으로 준전문인력 양성 및 자격인증 사업이 필요하다.

#### 4.2.2 재원 부족

현행 건축법에서는 지역별 여건을 고려하지 않고 인구 기준으로 지역건축안전센터 설치를 의무화하고 있다. 이에 따라 재정자립도가 낮은 자치단체의 경우 센터 초기 설치·운영을 위한 재원 확보에 한계를 느끼고 있다. 2022년 국토부에서 센터의 설치·운영을 위하여 20억 예산을 지원하였으나, 법적 근거의 부족으로 국비를 통한 재원 확보가 불가하였다. 해당 문제를 해결하기 위해 국비 지원의 근거법이 요구되면서 관련 개정안이 국토교통위원회에 계류 중에 있다 (MOLIT's main task pr motion plan, 2021). 재정자립도가 낮은 자치단체를 대상으로 상기 개정안과 같이 국비 지원이 동반되어야 지역건축안전센터 설치 지역이 확대되고 현행 법령에 충족하는 실효성있는 센터의 운영이 가능해질 것이라고 사료된다.

### 4.3 안전관리 예산

#### 4.3.1 건축안전특별회계 설치율 저조 및 재원 확보 한계

2022년 10월 기준 지역건축센터 설립 개소(83) 대비 건축안전특별회계 설치 자치단체 개소(18)가 현저히 부족하며 대부분 일반회계로 운영되는 실정이다. 특히, 지방의 경우 서울 자치구와 달리 건축물의 신축 건수가 많지 않아 특별회계를 설치하는 것에 어려움을 겪고 있다(Kim, 2020). 또한, 특별회계에 관한 조례를 규정하고 설치가 되어 있는 자치단체에서도 이행강제금 및 전입금으로 제시하고 있는 비율이 상이하며, 해당 재원은 건축진흥특별회계, 건축자산특별회계 등 여타 특별회계로도 사용이 가능하여 재원 확보가 어렵다는 문제가 존재한다. 따라서 지역건축안전센터의 설치 의무화와 함께 건축안전특별회계 설치 또한 단계적 의무화하여 전용예산을 확보하는 것이 필요하다. 이때, 건축안전특별회계의 세입 대부분이 이행강제금으로 구성되므로 위반 건축물에 대한 이행제금의 비율을 의무화하여 일정 비율 이상 특별회계에 활용할 수 있도록 하여 최소한의 예산을 마련할 수 있도록 개선되어야 한다. 또한, 재정자립도가 낮은 자치단체를 위하여 국비 지원을 확대하고 건축허가 수수료를 단계적으로 상향 조정하는 방안 등 예산 확보에 대한 근거를 마련해야 한다.

## 5. 결 론

본 연구는 소규모 노후 건축물의 안전관리 효율성 제고를 위하여 법적 안전점검 대상, 점검 수행 조직, 조직 운용을 위한 예산 측면으로 현 실태 기반 문제점을 도출하고 이에 대한 개선방안을 제시하였다.

첫째, 149개 지방자치단체의 「건축물관리 조례」를 기반으로 소규모 노후 건축물의 법적 점검 대상을 분석하였다. 분석 결과에 따른 관리대상 측면의 한계는 법적으로 관리받지 못하는 사각지대 건축물들이 존재하며, 조례 내 법적 관리대상마저도 임의규정으로 점검 수행여부가 불확실한 것으로 나타났다. 이를 개선하기 위하여 각 자치단체 내 법적 안전관리 미포함 건축물 검토를 통해 점검 대상 범위의 조정이 필요하며, 안전점검이 의무적으로 수행될 수 있도록 법·제도 개선과 활발한 지원사업이 마련되어야 한다.

둘째, 95개 지방자치단체의 「건축 조례」를 기반으로 지역건축안전센터에 관한 법적 규정 사항을 조사하고 국토부 자료를 통해 센터의 설치 여부 및 조직·인력에 대한 현 실태를 분석하였다. 분석 결과, 소규모 노후 건축물의 안전점검을 수행하는 조직 측면의 한계는 업계 대비 낮은 임금 수준과 기술사 자격을 갖춘 인력 수의 부족으로 필수전문인력을 확보하기 어려운 것으로 나타났다. 이를 개선하기 위해 기술인력의 업계 연봉을 고려하여 낮은 처우 개선이 필요하며 현행 시행

규칙에 따라 인접한 2개의 기초단체를 통합하는 센터를 설치하여 공동운영에 대한 방안이 심도있게 검토되어야 한다.

셋째, 71개 지방자치단체의 건축안전특별회계 관련 조례를 기반으로 특별회계의 설치 및 재원 구성에 관한 법적 규정 사항을 검토하고 재정포털과 예산서를 통해 세입 및 세출 현황을 분석하였다. 분석 결과, 지역건축안전센터 운용을 위한 예산 측면의 한계는 특별회계 세입의 대부분을 구성하고 있는 이행강제금의 비율이 자치조례마다 상이하여 예산차이가 크며 해당 재원으로 최소한의 예산 확보가 불가하여 건축안전특별회계를 설치하지 못한 자치단체가 다수인 것으로 나타났다. 이를 개선하기 위해 재정자립도가 낮은 자치단체는 국비를 통해 특별회계를 설치할 수 있도록 지원이 확대되어야 하며 이행강제금 중 위반 건축물에 대한 비율을 의무화함으로써 최소한의 예산이 편성되도록 해야 한다.

## 감사의 글

본 연구는 국토교통부 광역단위 노후건축물 디지털 안전위 치 기술개발사업 “광역단위 노후건축물 안전정보 디지털화 및 통합관리시스템 개발”(과제번호: RS-2022-00143584)의 연구비 지원으로 수행되었으며, 이에 감사드립니다.

## References

1. Park, K. S., and Park, J. Y. (2022), A Study on the Improvement of Maintenance by Improving Safety Inspection of Small-scale Deteriorated Buildings, *Korean Journal of Safety Culture*, 16, 91-104. (in Korean)
2. Choi, D. C. (2018), A study on the fire life safety improvement in deteriorated buildings-Focus on the jongro goshiwon fire analysis, *Fire Science and Engineering*, 32(6), 63-68.
3. Ministry of Land, Infrastructure and Transport(MOLIT), 2022, Total of 7,314,264 buildings nationwide/4,050 million square meters, 3.8. Press release.
4. Kim, Y.S. (2020), Current Status of Old Buildings and Future Tasks, National Assembly Research Service.
5. Ministry of Land, Infrastructure and Transport(MOLIT), 2019, We will strengthen the safety management of aging and vulnerable buildings, 1.10. Press release.
6. Nam, Y. W., and L, J. M. (2020), Main contents and direction of Building Management Act, *Architectural and Urban Research Institute*, 34, 66-70.
7. Jin, Y. H., and Hm J, H. (2022), A Study on the Vitalization of Safety Management of Small Aged Buildings in Urban Decline Areas: Focusing on the Building Management Act, *Journal of Regional Policies*, 33(3), 57-82.
8. Kim, Y. S. (2020), Current Status and Improvement Issues of Local Construction Safety Centers, National Assembly Research Service.
9. Yu, G. H., and Kim, M. J. (2020), Changes and Expected Effects on

- Building Management System According to the Enforcement of the Building Management Act, *Architectural and Urban Research Institute*, 210.
10. Nam, H. J., Shin, S. Y., and Lee, Y. S. (2017). Safety Management for Small-sized Aging Buildings, *In Annual Conference of AIK*, 9, 77-82.
  11. Baek, C. H., & Kim, E. Y. (2018). Operation Direction of Regional Architectural Safety Center through Analysis of Japanese Building Confirmation System, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 34(5), 11-20. (in Korean)
  12. Ministry of Land, Infrastructure and Transport(MOLIT), 2022, Building Act.
  13. Ministry of Land, Infrastructure and Transport(MOLIT), 2022, Building Management Act.
  14. Hwnag, S. J., Kim, B., Ahn, Y. H., and Lee, J. S. (2022), A Study on Classification System of Influencing Factors for the Development of Maintenance Strategies in Old Buildings, *Korean Journal of Computational Design and Engineering*, 27(4), 446-459. (in Korean)
  15. Park, J. H., Kim, D. Y., and Lee, J. H. (2022), Example of Building Management Inspection Using Thermal Camera and Drone, *Magazine of Korea Institute for Structural Maintenance and Inspection*, 26(4), 79-87. (in Korean)
  16. Kim, J. C., Lee, K. Y., and Kang, H. J. (2019), A Study on Strategies for Efficient Management of Small-scaled Timeworn Buildings in Seoul, *Conference of Korea Institute for Structural Maintenance and Inspection*, 23(1), 293-294. (in Korean)
  17. Kwon, J. S., Chae, K. H., Im, J. G., Hur, M. W., Kim, H. S., and Park, T. W. (2023), A Study on the Safety Inspection of Medium and Low-rise Old Buildings, *Conference of Korea Institute for Structural Maintenance and Inspection*, 27(1), 241. (in Korean)

Received : 04/11/2023

Revised : 05/08/2023

Accepted : 05/10/2023

---

**요 지** : 본 연구는 소규모 노후 건축물을 대상으로 현행 법 제도적 한계와 문제점을 파악하고 관리대상, 관리조직, 예산 측면의 개선방안을 도출하고자 하였다. 이를 위해 관련 법령인 「건축물관리 조례」, 「건축 조례」에서 규정하는 안전점검 대상, 지역건축안전센터의 안전관리 업무 및 조직 구성, 건축안전특별회계의 재원 조성 등에 관한 사항을 조사하였다. 또한, 전국 지방자치단체를 대상으로 지역건축안전센터 및 건축안전특별회계의 설치 및 운영에 대한 현황을 분석하여 법적 규제에 기반하여 현 안전관리 실태를 진단하였다. 결과적으로 점검대상 측면에서 법적 안전점검 대상에 포함되지 않는 안전관리 사각지대 건축물이 존재한다는 문제점을 도출하였고, 관리 조직 및 예산 측면에서 지역건축안전센터의 운영을 위한 전문인력 확보의 어려움과 건축안전특별회계 운용을 위한 재원 부족으로 설치 및 운영에 대한 한계를 파악하였다. 해당 문제에 대한 개선 안으로 소규모 노후 건축물의 점검 대상 범위 확대에 따른 안전관리 사각지대 축소, 전문인력 보수 규정 개선 및 준전문 인력 양성, 재원 확보를 위한 이행강제금 최소 비율 규정 및 건축허가 수수료의 단계적 상향 조정 등을 제시하였으며 이를 바탕으로 소규모 노후 건축물 안전관리 효율성 제고에 기여하고자 하였다.

**핵심용어** : 소규모 노후 건축물, 유지관리, 건축물관리법, 지역건축안전센터, 건축안전특별회계

---