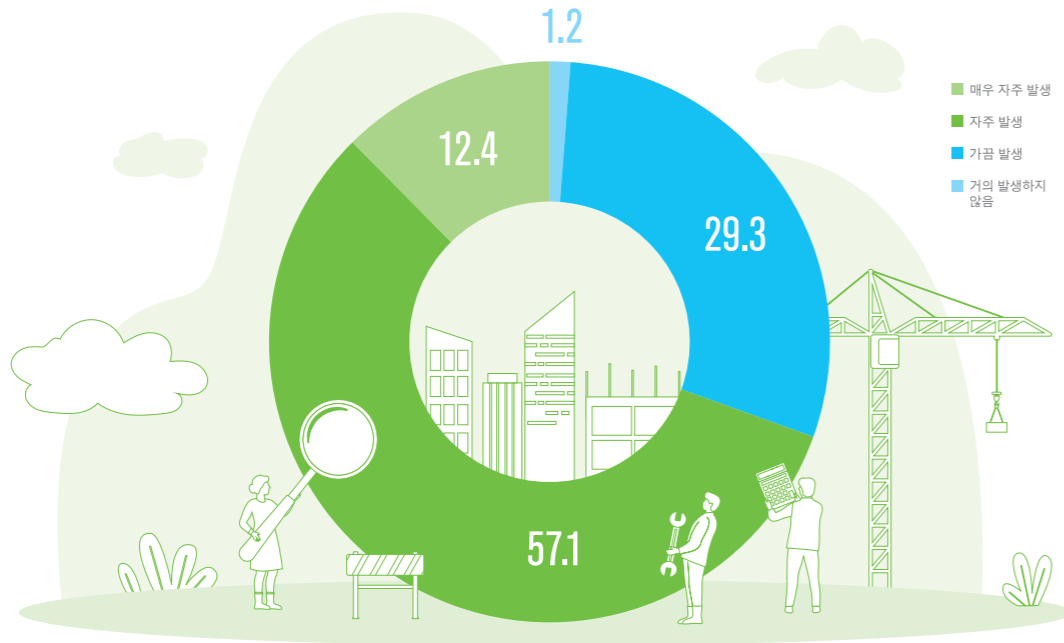


위반건축물 관리 현황과 정책에 대한 국민들의 생각

건축공간연구원에서는 위반건축물과 관련한 관리 및 조치를 위하여 제도의 쟁점을 파악하고 개선 방향을 설정하고자 국민과 지자체 공무원의 인식을 파악하는 설문조사를 시행하였다. 이 글에서는 2025년 7월 23일부터 2일간 시행한 전국 19세 이상의 성인 남녀 1,000명(95% 신뢰 수준에서 최대 허용 오차 ±3.1%p)을 대상으로 진행한 설문조사 결과 중 일부를 소개한다.

Q 「건축법」 위반 사례가 얼마나 자주 발생한다고 생각하는지?

(단위: %)



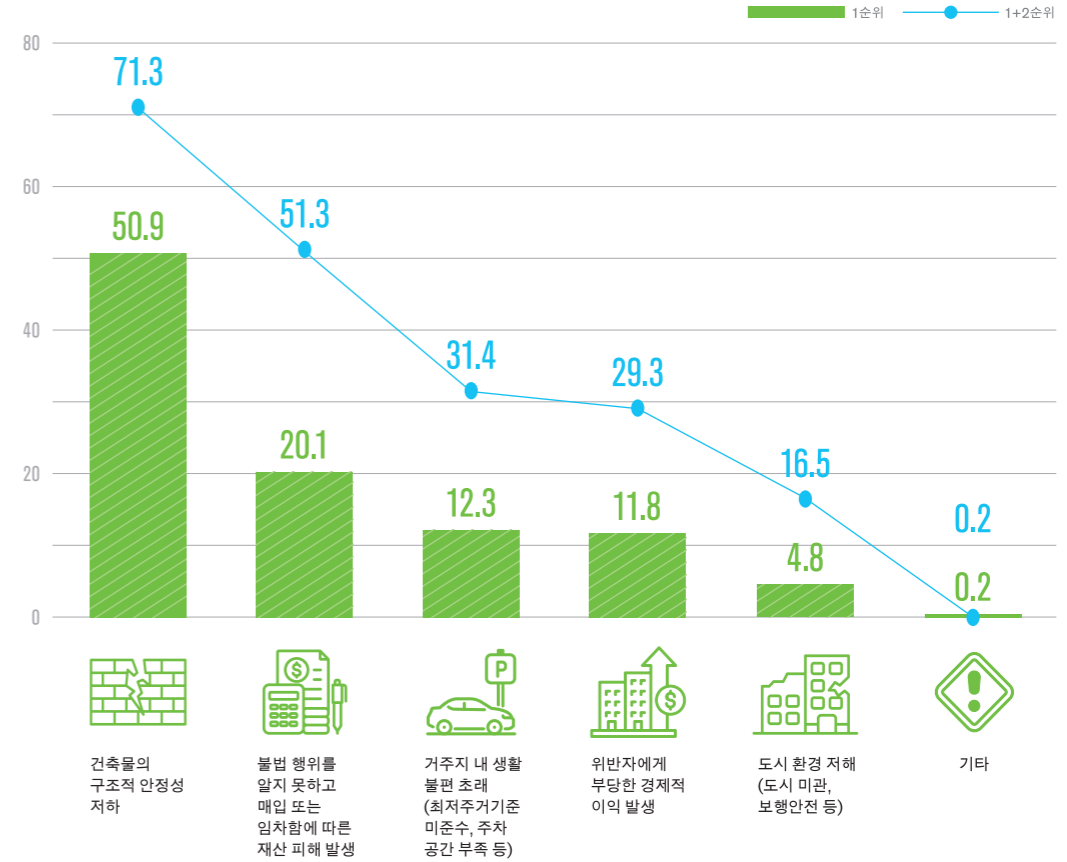
A 일상에서 빈번하게 발생하고 있다고 인식

전체 응답자의 69.5%가 위반 행위가 '자주 발생한다(57.1%)' 또는 '매우 자주 발생한다(12.4%)'고 응답한 반면, '거의 발생하지 않는다'는 응답은 1.2%에 그쳤다. 이는 위반건축물 문제가 일부 사례에 국한된 현상이 아니라, 국민 다수가 체감하는 일상적이고 구조적인 문제로 인식되고 있음을 보여준다.

특히 응답자가 거주하고 있는 주거 유형에 따른 인식 차이도 확인되었다. 다가구주택 거주자의 경우 73.0%가 '자주 발생한다'고 응답하였고, 단독주택 거주자는 18.7%가 '매우 자주 발생한다'고 응답하여 다른 주거 유형에 비해 상대적으로 높은 체감도를 보였다.

Q 위반건축물로 인해 발생하는 문제점은?

(단위: %, 복수응답)



A 구조적 안전성 저하, 불법 여부를 모른 채 매입임차함으로써 발생하는 재산 피해가 중요한 문제라고 지적

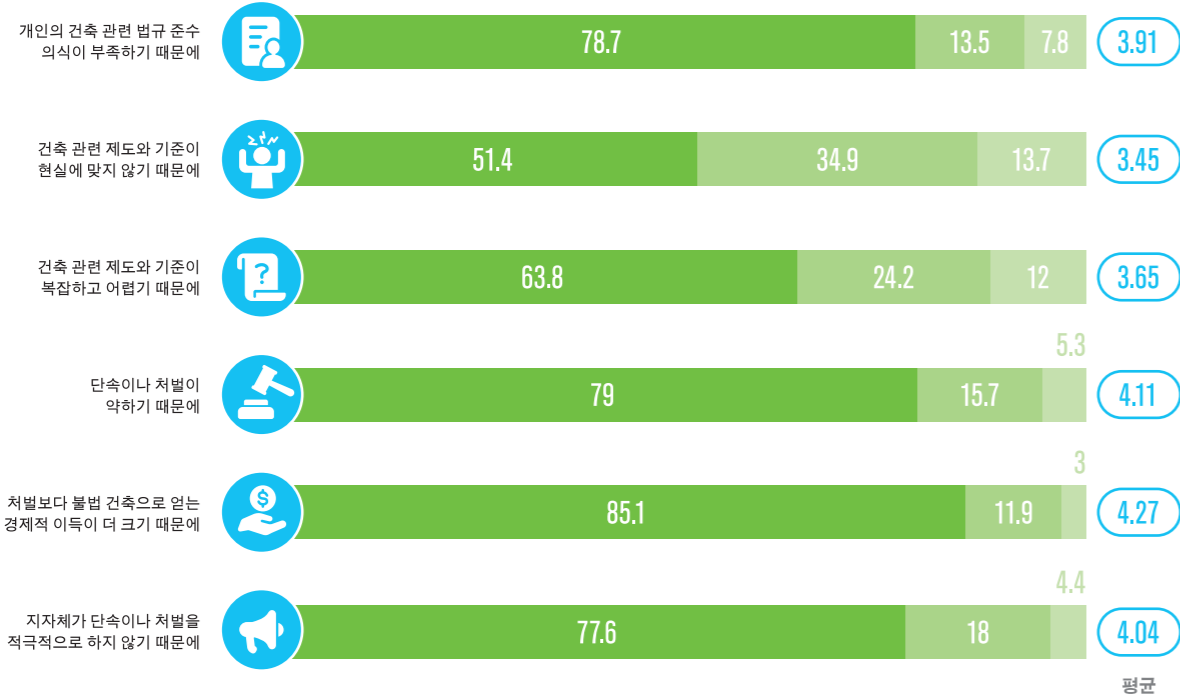
전체 응답자의 50.9%가 '건축물의 구조적 안전성 저하'를 최우선 문제로 지적하여, 위반 행위가 단순한 행정적 위반을 넘어 국민의 생명과 직결되는 안전 문제로 인식되고 있음을 보여주었다. 다음으로는 '불법 여부를 알지 못한 채 매입 또는 임차함에 따른 재산 피해 발생(20.1%)'이 문제라는 응답이 많았다. 이는 거래 과정에서 위반 사실이 충분히 고지되지 않거나 확인이 어려운 구조적 한계 때문에 선의의 피해자가 발생할 우려가 크다는 점을 시사한다. 즉 위반 건축물 문제가 안전뿐 아니라 정보 비대칭에 따른 재산권 침해 문제로도 확장되고 있음을 보여준다.

■ 동의
■ 보통
■ 비동의

Q 위반이 발생하는 원인은?

(단위: %)

5점 평균(점) * 5점 평균값이 높을수록 '동의한다'는 의미임

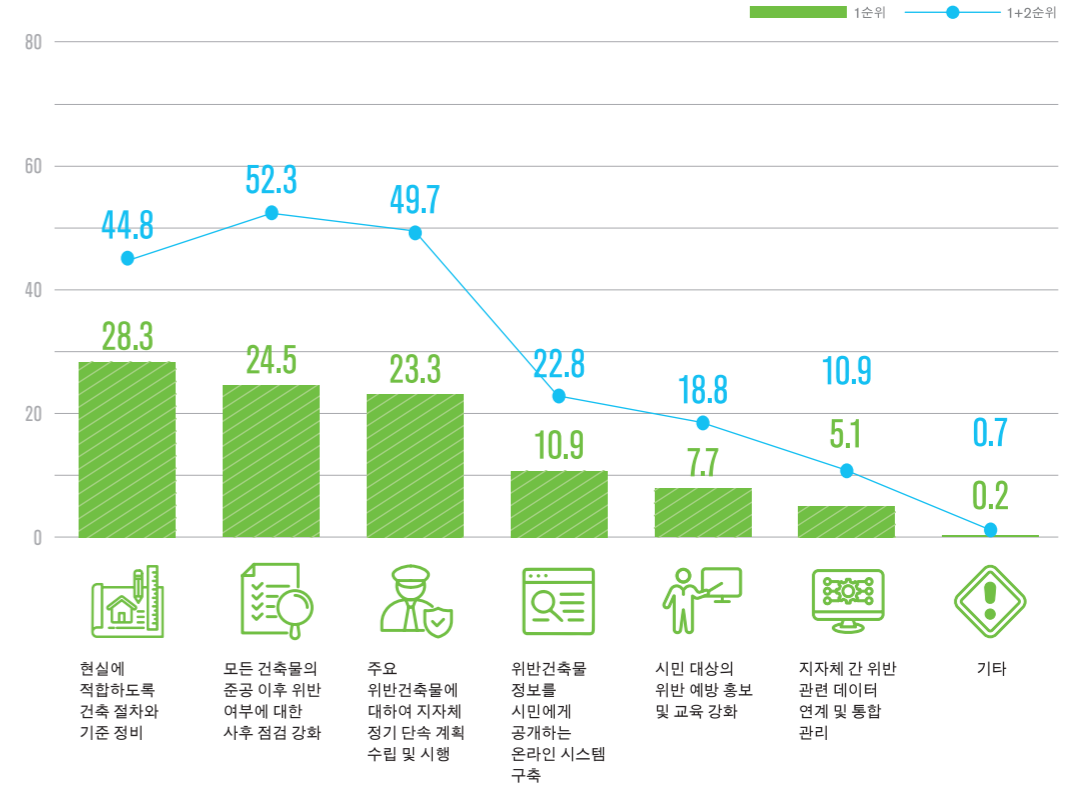


A 경제적 요인, 낮은 제재 실효성으로 인하여 반복되는 구조적 문제라고 지적

국민들은 불법·무단 건축물 발생의 가장 큰 원인으로 '처벌보다 불법 건축으로 얻는 경제적 이익이 더 크기 때문'이라는 항목에 평균 81.7점으로 가장 높은 동의를 보였다. 이는 위반 행위가 위험 대비 기대수익이 높은 행위로 인식되고 있음을 의미하며, 이러한 경제적 요인이 위반이 반복되는 핵심 동인으로 작용하고 있음을 나타낸다. 이어 '단속이나 처벌이 약하기 때문(77.7점)'과 '지자체가 단속이나 처벌을 적극적으로 하지 않기 때문(76.1점)' 순으로 점수가 높았다. 이는 현행 제재 체계가 역지력으로 충분히 작동하지 못하고 있으며, 집행의 일관성과 강도에 대한 신뢰 역시 높지 않다는 인식을 반영한다. 반면 '건축 관련 제도와 기준이 현실에 맞지 않기 때문'은 61.3점으로 상대적으로 낮은 동의를 보였다.

Q 위반건축물 개선을 위해서 필요한 방안은?

(단위: %, 복수응답)



A 현실에 맞는 절차·기준 정비와 사후 점검 강화, 지자체 정기 단속 등이 필요

가장 필요한 개선 방안으로는 '현실에 적합하도록 건축 절차와 기준을 정비하는 것(28.3%)'이라고 답한 사람이 가장 많았다. 다음으로는 '모든 건축물의 준공 이후 위반 여부에 대한 사후 점검 강화(24.5%)'를 많이 꼽았고, '주요 위반건축물에 대하여 지자체 정기 단속 계획을 수립·시행하는 방안'도 23.3%로 높은 응답률을 보였다. 이는 단순히 법규를 정비하는 데 그치지 않고, 준공 이후의 관리체계를 실효성 있게 운영해야 한다는 인식이 확산되어 있음을 보여준다. 연령대별로는 인식 차이가 나타났다. 20대의 경우 '사후 점검 강화(32.4%)'와 '지자체 정기 단속(33.1%)'을 상대적으로 중요하게 평가하여, 집행과 관리 강화를 우선 과제로 인식하는 경향을 보였다. 반면 40대(32.7%)와 50대(33.5%)는 '절차·기준 정비'가 중요하다고 답하는 등 제도의 근본적 정비를 보다 중시하는 모습이었다. 한편 건축 관련 분야 종사자의 경우 '지자체 정기 단속 계획 수립 및 시행(30.6%)'을 가장 중요한 과제로 응답하여, 실제 업무 현장에서 단속과 집행의 중요성을 더욱 크게 인식하고 있는 것으로 나타났다.