기본연구보고서 2023-1

지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구

An Institutional Study for Improving the Effectiveness of Local Construction Safety Centers

김민지 Kim, Minji
이여경 Lee, Yeokyung
유제연 Ryu, Jeyeon

기본연구보고서 2023-1

지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구

An Institutional Study for Improving the Effectiveness of Local Construction Safety Centers

지은이 김민지, 이여경, 유제연
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2023년 10월 26일, 발행: 2023년 10월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-418-5

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	김민지 연구원
연구진	이여경 연구위원 유제연 연구원
외부연구진	설문조사 지원 : 엠브레인퍼블릭
연구보조원	김설영 연구보조원

연구심의위원	염철호 선임연구위원 김영현 연구위원 조영진 연구위원 김장성 서울특별시 강서구 도시관리국장 백정훈 한국건설기술연구원 연구위원
연구자문위원	김병길 세종특별자치시청 건축과 주무관 김소연 경상남도청 건축주택과 주무관 김예성 김앤장법률사무소 위원 김육주 경상남도청 건축주택과 주무관 김종천 한국법제연구원 선임연구위원 김태석 세종특별자치시청 건축과 주무관 류현숙 한국행정연구원 선임연구위원 서동민 서울 노원구청 건축안전센터 주무관 안광수 평택시청 건축허가과 주무관 오상진 김해시청 건축안전센터팀장 이인옥 수원시청 건축과 주무관 임종선 강원도청 건축과 주무관 장승섭 인천 서구청 건축안전센터팀장 전영재 평택시청 건축허가과 주무관 조길수 서울 노원구청 건축안전센터 주무관 진수종 서울 노원구청 건축안전센터 주무관 최기선 한국건설기술연구원 연구위원 최신광 서울 노원구청 건축안전센터 주무관 허지선 세종특별자치시청 안전감찰팀장 호은성 前 서울 노원구청 건축안전기획팀장 황현로 인천 서구청 건축과 주무관 황혜진 부산광역시청 총괄건축과 주무관

연구요약

Summary

제1장 서론

건축물 안전사고의 주요 원인으로 공사현장의 안전관리와 감리업무 부실 등이 지적되면서, 지자체 차원의 건축물 안전관리 및 감독에 대한 중요성이 증대되고 있다. 건축물의 안전을 확보하기 위해서는 허가권자인 지자체장의 역할이 중요하지만, 인력과 예산 부족 등의 문제로 안전관리와 감독에 한계가 있는 실정이다. 이에 2018년 건축물의 안전확보와 건축행정 업무의 전문화를 통한 건축행정 서비스의 질적 향상을 위해 지자체에 건축분야 전문가로 구성된 '지역건축안전센터'가 도입되었다. 2021년에는 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 한해 지역건축안전센터 설치를 의무화하였고, 2023년에는 건축허가 면적과 노후건축물 비율을 기준으로 지역건축안전센터 설치의무를 부과하였다. 이로써 지역건축안전센터 의무설치 지자체는 종전 41곳에서 총 140곳으로 증가하게 되었다.

그러나 이와 같은 센터 의무설치 지자체의 양적확대에도 불구하고 인력 및 예산 확보 등 센터 운영상의 문제들은 지속적으로 제기되고 있다. 실제 다수의 센터에서 전문인력 부족, 상대적으로 낮은 임금조건, 지자체마다 상이한 업무범위 등 운영상의 문제를 겪고 있었다.

이렇듯 센터가 직면한 여러 운영상의 문제와는 별개로 센터 의무설치 지자체는 계속 확대되는 추세이며 92곳(2023.2.1.기준)의 센터가 설치되어 운영 중임에도 불구하고, 센터의 운영실태 점검이 이루어진 적이 없어 현장 기반의 실태점검을 토대로 센터 운영 차원에서의 내실화 방안 제고가 필요한 시점이다. 따라서 본 연구에서는 현장 기반의 지역건축안전센터 운영실태 점검과 업무 모니터링을 실시하여 센터의 실효성 제고를 위한 운영모델과 제도 개선방안을 제안하고자 하였다.

제2장 지역건축안전센터 관련 제도 및 운영현황 분석

2장에서는 지역건축안전센터의 제도 도입취지와 제·개정 연혁, 관련 제도 및 정책 추진 현황, 관련 지자체 조례 현황을 분석하고, 지역건축안전센터의 설치 현황과 관련 선행연구(전문가 논의) 및 언론보도(사회적 논의)를 분석하여 지역건축안전센터의 관련 현안을 다음과 같이 도출하였다.

첫째, 지역의 건축물 안전 강화를 위해 지역건축안전센터의 양적 확대와 관련한 정책 추진이 가속화되고 있다는 점이다. 2023년 7월 국토교통부는 '지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 지정'을 고시하였고 이로써 센터 의무설치 지자체는 총 140곳이 되었다.

둘째, 지역건축안전센터와 관련하여 전문가들이 제기한 가장 큰 문제는 전문인력 확보와 관련한 사항이었다는 점이다. 민간보다 낮은 임금조건 등으로 인해 지자체에서 필수 전문인력을 확보하는데 한계가 있어, 센터의 전문성을 담보하기 어려운 실정이다.

셋째, 지역건축안전센터의 모호한 업무범위로 인해 과도한 업무부담이 발생하고 있었다. 특히 센터의 업무가 지자체 조례로 위임되어 있어 제도 도입취지와 달리 지자체 현안 위주로 운영될 우려가 있었다.

넷째, 지역건축안전센터 설치를 위해 필요한 인건비 및 운영비 마련에 한계가 있었다. 건축안전특별회계를 활용할 수 있도록 법적근거는 마련하였으나, 건축안전특별회계의 가용재원의 비율은 지자체 조례로 정하도록 하고 있어 지자체마다 운영편차가 있었다.

제3장 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사

지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 지자체는 2018년 0곳, 2020년 41곳,

2023년 140곳으로 계속 확대되어 왔으나, 이와 같은 의무설치 지자체 확대 추세에도 불구하고 실제 지역건축안전센터의 운영실태에 대한 점검은 전무한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 연구 착수 시점에서 지역건축안전센터 의무설치 지자체 40곳(미설치 지자체 1곳 제외)을 대상으로 센터에서 제공한 내부 문헌자료 및 통계조사와 관계자 인터뷰(유선 또는 대면)를 통해 추진과정 및 계획, 조직구성, 센터업무, 운영재원, 운영상의 애로사항 등의 운영실태를 파악하였다.

이와 더불어 센터 내 행정 및 전문인력과 해당 지자체의 인허가 담당 공무원을 대상으로 센터 전반에 대한 인식과 운영상의 애로사항 및 제도 개선사항에 대한 인식조사를 실시하였다. 특히 센터 관계자들을 행정인력과 전문인력, 광역지자체와 기초지자체로 구분하여 수행업무별 중요도, 업무량, 난이도를 산출함으로써 대략적인 업무부담수준을 산출하였다.

센터 운영실태와 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원의 인식조사 결과를 토대로 센터의 ① 업무, ② 인력, ③ 대상, ④ 예산, ⑤ 조직과 관련한 실제 운영상의 애로사항과 제도개선 필요이슈를 다음과 같이 정리하였다. ① 업무와 관련하여서는 ⓐ 건축법령에서 센터의 업무범위 모호, ⓑ 센터 업무를 조례로 위임하여 지자체 현안 중심으로 운영, ⓒ 전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행, ⓓ 업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡, ② 인력과 관련하여서는 ⓐ 전문인력의 채용 어려움, ⓑ 전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움, ⓒ 인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정, ③ 대상과 관련하여서는 ⓐ 새롭게 의무설치 대상이 된 지자체에서 대비하기 어려움, ⓑ 센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치 대상에 포함되는 것은 비효율적, ④ 예산과 관련하여서는 ⓐ 건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움, ⑤ 조직과 관련하여서는 ⓐ 다양한 운영모델 부재, ⓑ 센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡 등의 실제 센터 현안과 제도개선 필요이슈를 발굴하였다.

제4장 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 모니터링

앞서 실시한 센터 운영실태 조사결과, 센터 내 전문인력의 확보와 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부에 따라 센터의 업무내용과 범위가 달라

지는 것을 확인하였다. 다만, 센터 단독운영인 경우에도 「건축물관리법」 업무를 수행하는 경우가 많아 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부에 따라 업무내용과 범위를 구분하기 어려울 것으로 판단하였다. 따라서 센터 내 전문인력 구성에 따라 그 유형을 ① (유형1) 건축사 1인 + 건축구조분야 고급기술인 이상 1인, ② (유형2) 건축사 1인 + 건축구조 외 분야 전문인력 1인, ③ (유형3) 건축사 1인, ④ (유형4) 전문인력 전무로 구분하여 유형별 업무내용 및 범위를 비교·분석함으로써 센터의 운영 모델과 업무 매뉴얼의 기본방향을 제안하고자 하였다.

센터 내 전문인력 구성에 따른 유형별로 실제 주요 업무의 전(全) 과정을 모니터링하기 위해 대상 지자체 선정기준을 ① 센터가 설치된 지 최소 1년 이상 경과하여 정례화된 센터 업무가 있는 지자체, ② 전문인력의 근무기간이 최소 6개월에서 1년 이상 경과한 지자체, ③ 센터의 업무추진계획이 명확한 지자체로 설정하였다. 이를 토대로 센터 내 전문인력 구성에 따른 4가지 유형별로 광역지자체 3곳(경남/세종/부산), 기초지자체 4곳(서울 노원구/경기 평택/인천 서구/경남 김해) 총 7곳(유형4의 광역지자체 중 모니터링 적합대상 없음)의 모니터링 대상 지자체를 선정하였다.

이들 센터의 업무 모니터링은 앞서 본 연구에서 실시한 운영실태 조사결과 센터의 업무유형으로 도출된 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전관리, ③ 일반건축물 안전관리, ④ 건축물 안전점검, ⑤ 기타 지자체 특화업무에 대해 ① 업무별 상세내용 및 범위, ② 업무별 수행체계 및 처리과정, ③ 업무별 내부 인력현황, ④ 업무별 물량 및 평균 소요시간, ⑤ 연간 주요성과 및 실적을 확인하는 방식으로 진행되었다.

당초 지역건축안전센터가 도입될 당시의 목적은 '건축행정에서의 전문성 향상'과 '건축물의 안전성 확보'였으며, 주된 센터의 업무는 건축인허가도서의 기술검토였다. 그러나 센터가 도입된 이후 건축물 안전사고의 지속적인 발생으로 건축공사장에서의 안전관리·감독 업무가 강조되었고, 지자체 합동평가 지표에 점검건수와 점검으로 인해 감축된 사망자 수를 포함하게 되면서 건축공사장 안전관리·감독이 센터의 주된 업무가 되었다. 본 연구에서 업무 모니터링을 실시한 7곳의 센터들은 전문인력 채용여부와 구성에 관계없이 모두 건축공사장 안전관리·감독 업무를 주된 업무 중 하나로 수행하고 있었다. 한편 센터의 도입취지에 부합하는 업무라 할 수 있는 '건축인허가 기술검토' 업무에 대한 모니터링 결과 광역지자체는 센터 내 전문인력 2인 이상(건축사 포함), 기초지자체는 건축사 1인 이상이 확보되었을 경우, 건축인허가 기술검토 업무를 수행할 수 있는 것으로 확인되었다. 업무 모니터링 결과 전문인력의 채용여부와 인원, 경력, 구성 등에 따라 주요 업무의 실적과 성과가 상이하나, 대체로 센터의 주요 업무인 '건축공사장 안전관리·감

독'과 '건축인허가 기술검토' 업무에 대해 긍정적인 성과를 확인할 수 있었다.

업무 모니터링 결과 센터 운영과정 또는 업무처리과정에서의 한계는, 센터의 업무범위와 전문인력의 채용 또는 근속문제였다. 실제 모니터링 대상 센터들은 재난대응 및 예방, 시설물 관리 업무와 같이 지자체 특화업무를 수행하는 등 명확하지 않은 업무범위와 과도한 업무부담 문제를 겪고 있었다. 센터의 도입취지와 목적을 달성하기 위해서는 반드시 센터 내 전문인력의 채용이 전제되어야 하므로, 전문인력의 인건비를 비롯하여 과도한 업무량과 책임범위 등 전반적인 처우개선이 시급함을 확인할 수 있었다.

제5장 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안

앞서 실시한 센터 운영실태 조사와 업무 모니터링 결과를 토대로 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향을 다음과 같이 설정하였다. 첫째, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무를 필수업무, 권장업무, 지자체 재량업무로 구분하여 제시하였다. 둘째, 광역지자체 센터가 컨트롤 타워로써 기초지자체 센터를 지원할 수 있도록 광역과 기초지자체 센터의 업무범위와 역할을 설정하고, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 광역과 기초지자체 센터의 업무범위와 역할을 제안하였다. 셋째, 건축공사장 안전점검 업무와 건축인허가 기술검토 업무의 전체 처리과정에서 전문인력 구성에 따른 유형별 센터의 역할과 실제 업무 수행주체를 제안하였다. 넷째, 센터 내 전문인력이 전무한 1단계부터 전문인력 1인에서 2인 이상 채용한 2~4단계까지 전문인력 확보에 따른 단계별 센터 운영모델을 제안하였다. 다섯째, 센터 내 전문인력들이 자체적으로 변형하여 활용하고 있는 업무매뉴얼 등의 자료를 수집·분석하고 관계자 의견수렴 결과를 반영하여 지역건축안전센터 업무 매뉴얼의 개선방향을 제안하였다.

또한 앞서 실시한 현장 기반의 센터 운영실태 점검과 업무 모니터링을 통해 발굴된 운영상 애로사항과 제도개선 필요이슈에 대해 제도적 개선방안을 제안하고자 두 차례에 걸친 전문가 간담회와 지자체 관계자의 의견수렴 과정을 거쳤으며, 최종적인 제도 개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

첫째, 지역건축안전센터의 업무범위를 명확화하기 위해 법령상 지역건축안전센터의 업

무범위를 규정하되, 광역 및 기초지자체 센터의 업무범위를 구분하는 방안을 제안하였다. 현행 「건축법」에서 센터의 법적 업무가 명시되어 있지만 「건축법 시행령」에서 지자체 조례로 포괄위임하고 있어 지자체별로 센터업무가 상이하였다. 센터의 현행 법적 업무 대부분이 인허가권이 없는 광역지자체에서는 수행할 수 없는 업무이기 때문에 법령상에서 광역과 기초지자체 센터의 업무범위를 구분할 필요가 있다고 판단하였다.

둘째, 전문인력의 유입 확대를 위해 필수전문인력의 자격요건 명확화, 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련, 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 추가, 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용, 센터 적정인력 산출기준 변경에 대한 개선방안을 제안하였다. 먼저 필수전문인력의 자격요건 명확화 방안은 「건축법」에서 센터 내 전문인력의 자격을 건축사사무소 개설신고를 한 자로 규정하고 있는데, 센터 직원은 겸직이 불가능하므로 건축사 자격을 취득한 자 등으로 개정이 필요하다는 내용이다. 전문인력 인건비 현실화 방안은 정보화담당관 등의 사례를 참고하여 개방형 직위로 채용하는 방안을 제안하되, 단기적으로는 전문인력 채용 시 최소한 연봉상한액 규정을 적용할 수 있도록 국토교통부 차원의 지침이 필요하다는 내용이다. 지자체 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표를 추가하는 방안은, 현재의 센터 설치여부, 점검실적, 사망자 수준에 더해 센터의 도입취지를 고려하여 전문인력 확보와 관련된 지표를 추가로 신설할 필요가 있다는 내용이다. 센터 내 지원인력 채용은, 센터 내 필수전문인력 2인 이상 채용된 경우 센터 내 행정업무 혹은 현장점검 업무 등에 대한 지원인력을 채용할 수 있도록 제안하는 내용이다. 센터 적정인력 산출기준 변경은 현행 기준이 세종시에 센터를 시범운영한 결과를 토대로 산출한 기준이므로 현재 시점에서 센터 관계자들이 체감하는 업무난이도, 소요시간 등을 반영하여 재설정할 필요가 있다는 내용이다.

셋째, 센터 의무설치 지자체 기준을 구체화·현실화하는 방안을 다각도로 검토해보았다. 2023년 6월부터 센터 의무설치 지자체 기준이 추가되어 건축허가면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체도 의무설치 지자체에 포함되었다. 같은 해 7월에는 국토교통부에서 총 140곳의 의무설치 지자체를 고시한 바 있다. 그러나 그 대상을 5년마다 재지정하여 고시하도록 하고 있어 기초지자체에서의 행정적 혼란이 우려된다. 이에 지자체에서 예측하여 대비할 수 있도록 상대적인 순위가 아닌 절대적인 수치로 명시하되, 통계상 과소추정의 한계가 있는 노후건축물 비율을 삭제하는 등의 대안을 제안하였다.

넷째, 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안을 모색하고자 건축안전특별회계 의무화 방안과 국토교통부와 광역지자체 차원에서의 건축안전특별회계 설치 권고방안, 가

용재원 부족문제를 해소할 수 있도록 장기적인 센터 예산확보 방안 등을 검토해보았다.

다섯째, 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 국가건축안전센터 신설방안을 검토하고, 국토교통부-광역지자체 지역건축안전센터-기초지자체 지역건축안전센터 간 역할정립의 방향에 대해 검토해보았다.

운영상의 애로사항, 제도 개선 필요이슈 등		제도 개선방향 및 개선방안 제안				
업무 관련 제도개선 필요이슈	▶	**업무 관련 제도 개선방향**			**(단기)**	**(중장기)**
건축법령에서 센터의 업무범위 모호		업무범위 설정원칙을 정하여 법령상 업무범위 규정	法/令		●	
업무를 조례로 위임, 지자체 현안 중심으로 운영		광역과 기초지자체의 업무범위를 구분하여 규정	法/令		●	
전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행		센터 내 행정인력과 전문인력의 업무 구분	지침		●	
업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡		센터 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향 제안	지침		●	●
인력 관련 제도개선 필요이슈	▶	**인력 관련 제도 개선방향**			**(단기)**	**(중장기)**
전문인력의 채용 어려움		필수전문인력의 자격기준 명확화	則		●	
		센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則			●
		광역지자체에서 기초지자체에 전문인력 풀 제공	지침		●	
		지자체 합동평가에 전문인력 확보 관련 지표 마련	지침			●
전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움		전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	지침		●	
인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정		센터수행업무를 고려하여 적정인력 산정기준 변경	則			●
대상 관련 제도개선 필요이슈	▶	**대상 관련 제도 개선방향**			**(단기)**	**(중장기)**
새롭게 의무설치대상이 된 지자체에서 대비하기 어려움		의무설치 지자체 산출기준 구체화·현실화 방안 제안	則			●
센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치대상에 포함되는 것은 비효율적						
예산 관련 제도개선 필요이슈	▶	**예산 관련 제도 개선방향**			**(단기)**	**(중장기)**
건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움		건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색	法			●
조직 관련 제도개선 필요이슈	▶	**조직 관련 제도 개선방향**			**(단기)**	**(중장기)**
동일한 필수전문인력 요구 등 다양한 운영모델 부재		전문인력 확보가 어려운 기초지자체에 소규모 운영모델 등 제안	지침		●	●
센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡		국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 조직 신설	法			●
		전문인력 확보에 따른 단계적 운영방안 마련	지침		●	●

[그림] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❶
출처: 연구진 작성

<table>
<tr><td>1단계
(운영상 애로사항 및
제도개선 필요이슈 도출)</td><td colspan="3">지역건축안전센터 운영실태 및 모니터링 분석결과 종합
센터 운영상의 애로사항 및 제도개선 필요이슈 발굴</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2단계
(이슈별 복수의 대안 검토 및
개선방안 구체화)</td><td colspan="3">제도개선 필요이슈별 복수의 대안 검토
관련 전문가 간담회를 통해 제도개선 필요이슈별 대안 검토 (9월 완료예정)</td></tr>
<tr><td>1차 전문가 간담회</td><td>제도개선 필요이슈별 복수의 대안 논의</td><td rowspan="2">연구기관, 민간전문가
(한국건설기술연구원)
(한국행정연구원)
(한국법제연구원)
(김앤장법률사무소)
(A&U건축사사무소)</td></tr>
<tr><td>2차 전문가 간담회</td><td>복수의 대안에 대한 세부적인 검토 및
최적의 대안 제안</td></tr>
<tr><td>3단계
(지자체 의견수렴)</td><td colspan="3">제도 개선방안에 대한 지자체 의견수렴
센터 운영실태 조사 및 업무 모니터링 대상 센터 관계자들을 대상으로 제도 개선방안에 대한 의견수렴</td></tr>
<tr><td colspan="4">지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 제안</td></tr>
</table>

[그림] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❷

출처: 연구진 작성

(업무)	1) 지역건축안전센터 업무범위 명확화	① 법령상 지역건축안전센터 업무범위 규정 ② 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분	法/令 개정안
(인력)	2) 전문인력의 유입 확대방안 마련	① 필수전문인력의 자격요건 명확화	則 개정안
		② 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	–
		③ 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 신설	–
		④ 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則 개정안
		⑤ 지역건축안전센터 적정인력 산출기준 변경	則 개정안
(대상)	3) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준 명확화	① 의무설치 지자체 기준 구체화 및 현실화 방안 마련	法/則 개정안
(예산)	4) 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색	① 건축안전특별회계 설치 의무화방안 마련	法 개정안
(조직)	5) 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설	① 국가건축안전센터 신설방안 검토	(중장기 방안 검토)

[그림] 제도 개선방안

출처: 연구진 작성

제6장 결론

본 연구에서는 관련 제도와 운영현황 분석, 연구 착수 당시 의무설치 지자체 센터의 운영실태 조사, 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원 인식조사, 센터 업무 모니터링 등 현장 기반의 운영실태 점검과 모니터링을 통해 센터의 운영모델과 제도 개선방안을 제안하였다. 당초 계획과 달리 센터의 주요 업무를 모니터링하는 과정에서 불가피하게 센터 관계자가 제공한 자료와 인터뷰 내용 등을 토대로 진행하였고 실제 업무수행과정을 현장에서 모니터링하지 못했다는 한계가 있다.

본 연구에서 제안한 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안들은 단기와 중장기 과제로 구분되어 있으며, 본질적인 지역건축안전센터의 문제점을 해결하기 위해서는 장기적인 관점에서의 논의가 진행될 필요가 있다. 지역건축안전센터의 근본적인 문제를 해결하기 위한 장기적 과제들을 다음과 같이 제안하고자 한다.

(업무) 지역건축안전센터 운영 가이드라인 및 업무매뉴얼 개선

(인력) 지역건축안전센터 전문인력 교육이수 의무화
건축안전 분야 전문인력의 양성

(예산) 국고보조금 및 기준인건비 확대
유관부서(건축과)의 자체예산 확보
건축허가 수수료 현실화 등을 통한 건축안전특별회계 가용재원 확대

(조직) 지역건축안전센터의 컨트롤 타워로써 국토교통부의 역할 정립

아울러 본 연구에서 제안한 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 중 센터 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련, 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색, 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설 등의 과제에 대해서는 필요성과 개선방향을 제시한 수준에 그쳐 향후 이에 대한 면밀한 분석과 연구가 필요하다 하겠다.

주제어
지역건축안전센터, 운영실태, 업무 모니터링, 운영모델, 제도 개선

x

차 례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적 — 1
   1) 연구배경 및 필요성 — 1
   2) 연구목적 — 5
2. 연구의 범위 및 방법 — 6
   1) 연구의 범위 — 6
   2) 연구의 방법 — 7
3. 선행연구 검토 — 8
4. 연구흐름도 — 11

제2장 지역건축안전센터 관련 제도 및 운영현황 분석

1. 제도 도입취지 및 경과 — 13
   1) 제도 도입취지 및 목적 — 13
   2) 제도 제·개정 연혁 — 15
2. 지역건축안전센터 관련 법령 및 정책 현황 — 19
   1) 지역건축안전센터 관련 제도 현황 — 19
   2) 지역건축안전센터 관련 정책 추진 현황 — 23
3. 지역건축안전센터 관련 지자체 조례 현황 — 27
   1) 건축법령에 따른 조례 위임사항 — 27
   2) 광역지자체 조례 현황 — 28
   3) 기초지자체 조례 현황 — 33
4. 지역건축안전센터 설치현황 및 관련 논의 — 42
   1) 지역건축안전센터 설치현황 — 42
   2) 지역건축안전센터 관련 논의 — 51
5. 소결: 지역건축안전센터 관련 현안 도출 — 53

제3장 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사

1. 실태조사 개요 — 55
   1) 실태조사 목적 및 대상 — 55
   2) 실태조사 방법 및 내용 — 57

차 례 CONTENTS

2. 광역지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석 60
1) 분석대상 60
2) 조직구성 61
3) 센터업무 65
4) 운영재원 67
5) 분석종합 68
3. 기초지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석 70
1) 분석대상 70
2) 조직구성 71
3) 센터업무 77
4) 운영재원 81
5) 분석종합 82
4. 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사 86
1) 조사개요 86
2) 조사결과 분석 88
5. 소결: 지역건축안전센터의 유형화 및 운영상 제도개선 필요이슈 도출 92
1) 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 센터 전문인력 구성에 대한 유형화 92
2) 지역건축안전센터 운영상 제도개선 필요이슈 도출 95

제4장 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 모니터링

1. 모니터링 개요 99
1) 모니터링 목적 및 대상 99
2) 모니터링 방법 및 내용 102
2. 모니터링 시행 및 결과 분석 105
1) 유형1의 모니터링 결과 분석 105
2) 유형2의 모니터링 결과 분석 137
3) 유형3의 모니터링 결과 분석 149
4) 유형4의 모니터링 결과 분석 167
3. 소결: 지역건축안전센터 운영상 성과 및 한계, 유형별 운영모델의 특성 도출 173
1) 지역건축안전센터의 운영성과 및 운영상 한계 173
2) 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델의 특성 175

차 례 CONTENTS

제5장 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안

1. 유형별 운영모델 및 업무매뉴얼 기본방향 제안 — 179
2. 제도 개선방안 제안(안) — 188
   1) (업무) 지역건축안전센터 업무범위 명확화 — 192
   2) (인력) 전문인력의 유입 확대방안 마련 — 203
   3) (대상) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준 명확화 — 223
   4) (예산) 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색 — 230
   5) (조직) 국가 단위의 컨트롤 타워로써 전담조직 신설 — 233

제6장 결론

1. 연구의 성과 — 237
2. 연구의 한계 및 향후 과제 — 243

참고문헌 — 245

SUMMARY — 253

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 최근 언론보도에서 지적된 지역건축안전센터 설치 및 운영상의 문제 — 4
[표 1-2] 지역건축안전센터 관련 선행연구와 본 연구에서의 분석대상 비교 — 9
[표 2-1] 지역건축안전센터 관련 규정의 제·개정 연혁 총괄표 — 15
[표 2-2] 지역건축안전센터의 건축인허가 관련 업무 신설 및 건축안전특별회계의 재원 확대 관련 신구조문대비표 — 17
[표 2-3] 지역건축안전센터 설치의무 부과 관련 신구조문대비표 — 18
[표 2-4] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 확대 관련 신구조문대비표 — 18
[표 2-5] 지역건축안전센터 관련 제도 법령체계 — 19
[표 2-6] 지역건축안전센터 설치 대상에 대한 법적 기준 — 20
[표 2-7] 지역건축안전센터의 업무 범위에 대한 법적 기준 및 지자체 기준 (서울특별시 사례) — 21
[표 2-8] 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정식 — 22
[표 2-9] 지역건축안전센터 설치·운영을 위한 건축안전특별회계 재원과 활용용도 — 22
[표 2-10] 윤석열 정부 국정과제 내 지역건축안전센터 관련 추진과제 — 23
[표 2-11] 지역건축안전센터 업무 매뉴얼 구성 — 26
[표 2-12] 특·광역시 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무 — 29
[표 2-13] 도 단위 광역지자체 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무 — 30
[표 2-14] 특별자치시·도의 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무 — 31
[표 2-15] 광역지자체 건축안전특별회계의 추가적인 활용용도 — 32
[표 2-16] 도 관할 기초지자체 건축조례 내 지역건축안전센터 조직 구성·운영 관련 조문 규정 현황 — 33
[표 2-17] 경기도 관할 기초지자체 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무 — 34
[표 2-18] 서울특별시 내 기초지자체의 건축안전특별회계 재원별 조성비율 및 기타 재원 — 37
[표 2-19] 도 관할 기초지자체의 건축안전특별회계 재원별 조성비율 및 기타 재원 — 38
[표 2-20] 서울특별시 자치구 건축안전특별회계의 활용용도 — 40
[표 2-21] 광역지자체 내 지역건축안전센터 설치현황 — 42
[표 2-22] 기초지자체 내 지역건축안전센터 설치현황 — 43
[표 2-23] 전국 지역건축안전센터 설치현황 — 44
[표 2-24] 지역건축안전센터 관련 전문가 논의의 주요내용 — 51
[표 2-25] 지역건축안전센터 관련 언론보도의 주요내용 — 52
[표 3-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 운영실태 조사의 대상 — 56
[표 3-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사내용 및 방법 — 58
[표 3-3] 지역건축안전센터 관계자 대면 및 유선인터뷰 현황 — 58
[표 3-4] 지역건축안전센터 의무설치 광역지자체의 일반현황 — 60

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-5] 광역지자체 지역건축안전센터의 조직현황 62
[표 3-6] 광역지자체 지역건축안전센터의 조직형태 및 인력구성 현황 63
[표 3-7] 광역지자체 지역건축안전센터 전문인력의 채용조건 및 급여체계 64
[표 3-8] 광역지자체 지역건축안전센터의 주요 업무현황 65
[표 3-9] 광역지자체 지역건축안전센터의 업무분장 66
[표 3-10] 광역지자체 지역건축안전센터의 운영재원 67
[표 3-11] 지역건축안전센터 의무설치 기초지자체의 일반현황 70
[표 3-12] 기초지자체 지역건축안전센터의 조직현황 73
[표 3-13] 기초지자체 지역건축안전센터의 조직형태 및 인력구성 현황 74
[표 3-14] 기초지자체 지역건축안전센터 전문인력의 채용조건 및 급여체계 76
[표 3-15] 기초지자체 지역건축안전센터의 주요 업무현황 77
[표 3-16] 기초지자체 지역건축안전센터의 업무분장 79
[표 3-17] 기초지자체 지역건축안전센터의 운영재원 81
[표 3-18] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사 개요 86
[표 3-19] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사 응답자 특성 87
[표 3-20] 지역건축안전센터 관계자 및 해당 지자체 건축인허가 담당 공무원 대상 인식조사 항목 87
[표 3-21] 지역건축안전센터의 주요 업무별 센터 내 행정인력과 전문인력의 업무부담수준 산출 89
[표 3-22] 지역건축안전센터의 주요 업무별 광역지자체와 기초지자체 업무부담수준 산출 90
[표 3-23] 지역건축안전센터의 주요 업무별 업무부담수준 산출 90
[표 3-24] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무구분 95
[표 4-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 유형별 구분 및 모니터링 대상 선정 현황 101
[표 4-2] 지역건축안전센터 업무 모니터링 과정 102
[표 4-3] 지역건축안전센터의 업무유형별 심층 모니터링 항목 103
[표 4-4] 경남 지역건축안전센터의 주요 업무실적 107
[표 4-5] 경남 지역건축안전센터의 구조안전 기술지원 검토서 사례 108
[표 4-6] 경남 지역건축안전센터의 화재안전 기술지원 검토서 사례 108
[표 4-7] 경남 지역건축안전센터에서 상반기에 실시한 점검종류 및 주요 점검내용 111
[표 4-8] 경남 지역건축안전센터의 주요 업무실적 112
[표 4-9] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무 관련 모니터링 결과 113
[표 4-10] 경남 지역건축안전센터의 업무분장 현황 115
[표 4-11] 경남 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵 115
[표 4-12] 서울 노원구 지역건축안전센터에서 실시한 점검종류 및 주요 점검내용 120

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-13] 서울 노원구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 124
[표 4-14] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 관련 업무현황 — 126
[표 4-15] 서울 노원구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 130
[표 4-16] 서울 노원구 지역건축안전센터의 지자체 운영 시설물 안전점검 결과 — 132
[표 4-17] 서울 노원구 지역건축안전센터 모니터링 결과 — 132
[표 4-18] 서울 노원구 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 135
[표 4-19] 세종 지역건축안전센터의 '건축인허가 기술검토' 업무 관련 연간 성과 — 139
[표 4-20] 세종 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 141
[표 4-21] 세종 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무 관련 모니터링 결과 — 142
[표 4-22] 세종 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 144
[표 4-23] 세종 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵 — 144
[표 4-24] 경기 평택시 지역건축안전센터 모니터링 결과 — 148
[표 4-25] 경기 평택시 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 148
[표 4-26] 부산 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 151
[표 4-27] 부산 지역건축안전센터의 민간건축공사장 안전관리 강화 업무 관련 모니터링 결과 — 152
[표 4-28] 부산 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 154
[표 4-29] 부산 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵 — 154
[표 4-30] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 157
[표 4-31] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 160
[표 4-32] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 163
[표 4-33] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 163
[표 4-34] 인천 서구 지역건축안전센터 모니터링 결과 — 163
[표 4-35] 인천 서구 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 165
[표 4-36] 경남 김해시 지역건축안전센터의 주요 업무실적 — 169
[표 4-37] 경남 김해시 지역건축안전센터 모니터링 결과 — 170
[표 4-38] 경남 김해시 지역건축안전센터의 업무분장 현황 — 172
[표 4-39] 광역지자체 센터의 주요 업무별 물량 및 소요시간 산출 — 175
[표 4-40] 기초지자체 센터의 주요 업무별 물량 및 소요시간 산출 — 178
[표 5-1] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무현황 (광역지자체) — 180
[표 5-2] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 (광역지자체) — 180
[표 5-3] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무현황 (기초지자체) — 182
[표 5-4] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 (기초지자체) — 182
[표 5-5] 광역 및 기초지자체의 지역건축안전센터 업무범위 구분(안) — 183

표차례 LIST OF TABLES

[표 5-6] 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무범위 및 업무분장(안) 183
[표 5-7] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 단계별 업무영역(안) 186
[표 5-8] 지역건축안전센터 운영 요소별 개선 중요도 및 시급도 190
[표 5-9] 지역건축안전센터 운영 관련 개선 중요도 및 필요도 190
[표 5-10] 현행 건축법령에서 규정한 지역건축안전센터의 업무 192
[표 5-11] 지자체 조례별 지역건축안전센터의 공통업무 및 지자체 특화업무 193
[표 5-12] 광역 및 기초지자체의 지역건축안전센터 업무범위 구분(안) 197
[표 5-13] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표 198
[표 5-14] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 200
[표 5-15] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안3〉의 신구조문대비표 202
[표 5-16] 지역건축안전센터 업무범위 명확화를 위한 제도개선 대안의 종합검토 202
[표 5-17] 필수전문인력의 자격요건 명확화 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표 204
[표 5-18] 필수전문인력의 자격요건 명확화 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 205
[표 5-19] 임기제공무원의 연봉한계액표 206
[표 5-20] 「지방공무원법」에 따른 지방공무원 임용(채용) 등의 종류 208
[표 5-21] 「지방공무원법」에 따른 지방직 공무원 종류 현황 및 센터 전문인력 채용 시 적용가능여부 209
[표 5-22] 지자체 합동평가 지표에서의 '건축안전 수준 평가' 항목 210
[표 5-23] 센터 내 지원인력 채용 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표 215
[표 5-24] 건설기술인의 직무분야·전문분야 및 센터 전문인력과 지원인력의 분야 제안 216
[표 5-25] 센터 내 지원인력 채용 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 217
[표 5-26] 건축인허가 기술검토 및 건축공사장·공사감리 관리·감독 업무 관련 평균 소요시간 219
[표 5-27] 지역건축안전센터의 주요 업무별 광역지자체와 기초지자체 업무부담수준 219
[표 5-28] 센터 적정 전문인력 산출기준 관련 현행기준, 〈대안1〉 및 〈대안2〉 시뮬레이션 결과비교 222
[표 5-29] 의무설치 지자체 기준 구체화·현실화 방안 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 225
[표 5-30] 「건축법」 개정안 검토보고서상 센터 추가설치 대상의 노후건축물 비율 225
[표 5-31] 의무설치 지자체 기준 구체화·현실화 방안 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 229
[표 5-32] 일반회계, 특별회계, 기금별 특징 231
[표 5-33] 건축안전특별회계 설치 의무화 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표 232
[표 5-34] 「건축법」 개정안에 따른 지방국토관리청 수행예정 업무 234
[표 5-35] 국토교통부-광역지자체 지역건축안전센터-기초지자체 지역건축안전센터 간 업무 재설정 방안 235

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 최근 건축물 안전사고의 현황 및 원인 ——— 2
[그림 1-2] 건축물 안전확보를 위해 가장 개선이 시급한 분야(左) 및 조직별 측면에서의 건축물 안전관리 관련 이슈별 중요성(右) ——— 2
[그림 1-3] 건축물 안전관리 조직별 효과적인 건축물 안전관리 수행 기여도 ——— 3
[그림 1-4] 「건축법」 개정('23년 6월) 전·후 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 비교 ——— 4
[그림 1-5] 유관기관과의 협력체계 ——— 7
[그림 1-6] 연구흐름도 ——— 11
[그림 3-1] 과단위 광역지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시) ——— 61
[그림 3-2] 팀단위 광역지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 인천광역시(上) 및 세종특별자치시(下)) ——— 62
[그림 3-3] 과단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시 노원구) ——— 71
[그림 3-4] 팀단위(다수) 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시 송파구) ——— 72
[그림 3-5] 팀단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 수원시) ——— 72
[그림 3-6] 인단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 평택시) ——— 72
[그림 4-1] 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 모니터링의 내용 ——— 103
[그림 4-2] 건축인허가 기술검토 관련 업무처리과정 모니터링 범위 (예시) ——— 104
[그림 4-3] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할 ——— 107
[그림 4-4] 경남 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할 ——— 110
[그림 4-5] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축 인·허가 건축전문분야 기술검토 업무범위 및 역할 ——— 117
[그림 4-6] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리·감독 업무(①~③) 범위 및 역할 ——— 122
[그림 4-7] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리·감독 업무(④) 범위 및 역할 - 123
[그림 4-8] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(①) 범위 및 역할 ——— 127
[그림 4-9] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(②) 범위 및 역할 ——— 128
[그림 4-10] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(③) 범위 및 역할 ——— 128
[그림 4-11] 세종 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할 ——— 138
[그림 4-12] 세종 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할 ——— 140
[그림 4-13] 경기 평택시 지역건축안전센터의 공사장 안전관리·감독 업무(해체 동일)의 범위 및 역할 ——— 146
[그림 4-14] 부산 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할 ——— 150
[그림 4-15] 인천 서구 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할 ——— 156
[그림 4-16] 인천 서구 지역건축안전센터의 공사장 안전관리·감독 업무 범위 및 역할 ——— 159

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-17] 인천 서구 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할 162
[그림 4-18] 경남 김해시 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할 168
[그림 5-1] '건축공사장 안전점검' 업무처리과정별 센터 역할 및 담당인력(안) 184
[그림 5-2] '건축인허가 기술검토' 업무처리과정별 센터 역할 및 담당인력(안) 185
[그림 5-3] 단계별 건축인허가 기술검토 업무영역 (예시) 186
[그림 5-4] 지역건축안전센터의 전문인력이 자체적으로 만든 업무매뉴얼의 일부 187
[그림 5-5] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❶ 188
[그림 5-6] 지역건축안전센터 관련 애로사항 및 제도 개선방안에 대한 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원 인식조사 결과 189
[그림 5-7] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❷ 191
[그림 5-8] 제도 개선방안(안) 191
[그림 5-9] 도지사 건축허가 사전승인의 절차 (경기도) 197
[그림 5-10] 단계별 성과지표의 유형에 따른 '센터 내 전문인력 확보' 관련 지표 신설(안) 211
[그림 5-11] 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준 관련 현행기준 218
[그림 5-12] 〈대안1〉에서의 지역건축안전센터 적정 전문인력 인원 산정기준(안) 221
[그림 5-13] 〈대안2〉에서의 지역건축안전센터 적정 전문인력 인원 산정기준(안) 221
[그림 6-1] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❶ 241
[그림 6-2] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❷ 242
[그림 6-3] 제도 개선방안 242

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토
4. 연구흐름도

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

□ 건축물의 안전 확보를 위해 지자체 차원의 안전관리·감독에 대한 중요성 증대

최근 연이어 2017년 서울 낙원동, 2019년 서울 잠원동, 2021년 광주 학동 해체공사 붕괴사고, 2022년 광주 화정동 아파트 신축공사 붕괴사고 등 건축물 안전사고가 발생하였다. 이들의 주요 사고원인으로 공사현장의 안전관리 및 감리업무 부실 등이 지적되면서, 지자체 차원에서의 건축물 안전관리 및 감독에 대한 중요성이 증대되고 있다.

오윤경 외(2019)에 따르면, 2019년 실시한 '건축물 안전관리 기능 평가 및 인식조사'에서 건축물 안전확보를 위해 일반국민이 가장 시급히 개선이 필요하다고 평가한 항목은 '안전관리 소홀'이었으며, 전문가 54인이 해외사례와 비교하여 조직적 측면에서의 가장 중요하다고 평가한 항목은 '지자체의 안전관리 감독'이었다.[1] 반면 일반국민을 대상으로 건축물 안전관리에 대한 지자체의 기여도 조사결과, 기여하지 못하고 있다는 응답이 47.7%(2.54점/5점)로 타 기관에 비해 가장 높은 비율로 나타났다.

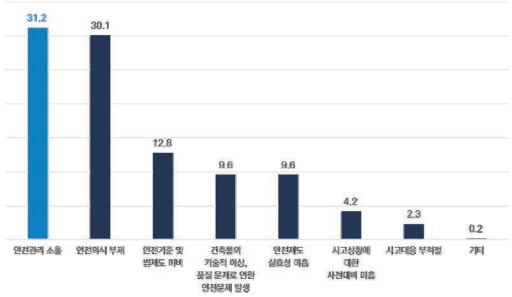
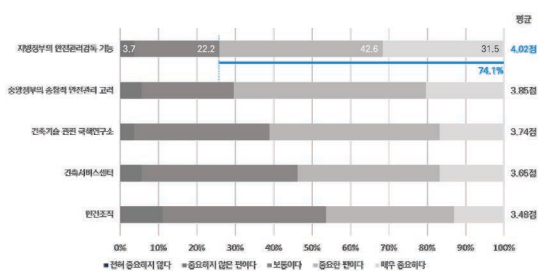
1) 오윤경 외(2019, pp.305-307)

이처럼 건축물의 안전확보를 위해 허가권자인 지자체의 역할이 중요하지만, 인력과 예산 부족 등의 문제로 인해 지자체의 건축물 안전관리와 감독에 한계가 있는 실정이다. 김예성(2020)에 따르면 구조기술사회에서 서울, 인천, 대전, 광주 등에 위치한 건축물 5,227동의 건축구조안전확인서를 검토한 '건축물 구조안전 실태조사' 결과, 전체의 53.6%가 법적 기준에 부적합한 것으로 나타나는 등[2] 공무원의 순환보직 시스템, 과중한 업무량 등으로 인해 담당 공무원의 전문성 확보가 어려운 실정이다.[3]

'17년 서울 낙원동 해체공사 붕괴사고	'19년 서울 잠원동 해체공사 붕괴사고	'21년 광주 학동 해체공사 붕괴사고	'22년 광주 화정동 아파트 신축공사 붕괴사고
(사고원인) 잭서포트의 보강 미흡 철거폐기물 방치 허술한 현장관리 등	(사고원인) 잭서포트의 보강 미흡, 해체계획서 미준수	(사고원인) 무리한 해체방식 적용, 해체계획서 부실작성 및 승인, 현장안전관리 및 감리업무 미비	(사고원인) 시공관리 및 감리기능 부실, 무단 구조변경

[그림 1-1] 최근 건축물 안전사고의 현황 및 원인

출처: 최소미(2017. 4월 14일 기사), 구특교 외 2인(2019. 7월 6일 기사), 박지영(2021. 8월 9일 기사), 김민석(2022. 1월 20일 기사)의 사진과 사고원인을 인용하여 연구진 작성

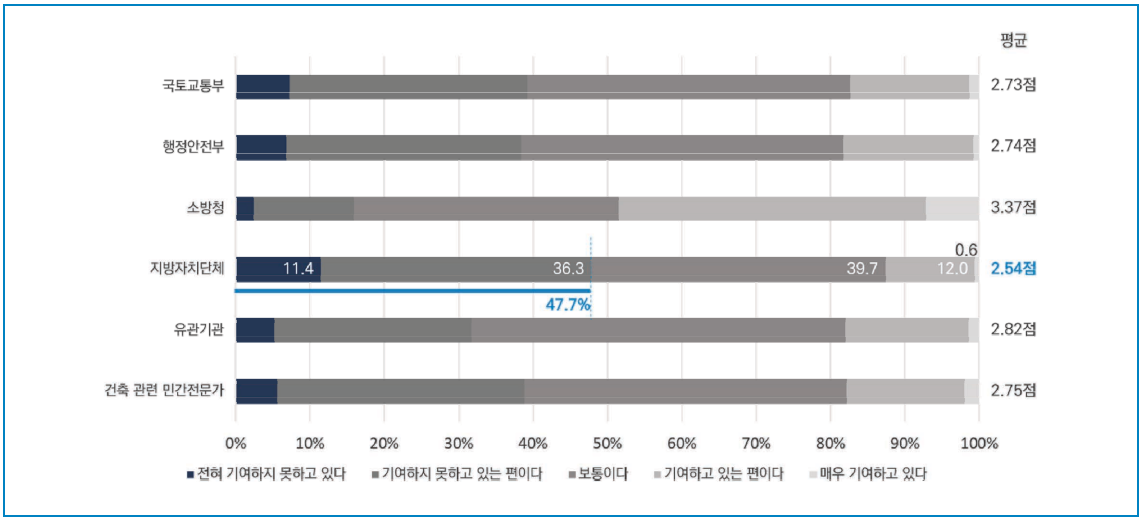
	
건축물 안전확보를 위해 가장 개선이 시급한 분야 (N=517)	**조직적 측면에서의 건축물 안전관리 관련 이슈별 중요성 (N=54)**

[그림 1-2] 건축물 안전확보를 위해 가장 개선이 시급한 분야(左) 및 조직별 측면에서의 건축물 안전관리 관련 이슈별 중요성(右)

출처: (左) 오윤경 외. (2019). 305, (右) 오윤경 외. (2019). 307.

2) 김예성(2020, p.5)

3) 김예성(2020, p.1)



[그림 1-3] 건축물 안전관리 조직별 효과적인 건축물 안전관리 수행 기여도 (단위: %)
출처: 오윤경 외. (2019). 313.

□ 지자체의 건축물 안전관리 강화를 위해 지역건축안전센터 도입

2018년 건축물 안전확보 및 건축행정 업무의 전문화를 통한 건축행정 서비스의 질적 향상을 위해 「건축법」에 지자체에 건축분야 전문가로 구성된 지역건축안전센터를 도입하였다. 제도 도입 당시 지역건축안전센터의 설치는 의무규정이 아니었으나, 2021년부터는 지자체의 건축물 안전관리가 보다 전문적으로 수행될 수 있도록 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 한해 지역건축안전센터 설치를 의무화하였다.

이후에도 지역건축안전센터를 양적으로 확대하기 위한 정책이 추진되어왔다. 2022년 3월 국토교통부는 건축물 안전사고의 재발방지대책의 일환으로 인구 외 허가수준, 노후 건축물 수준 등을 고려하여 지역건축안전센터의 의무화 대상 및 개소수를 130개소로 확대할 계획을 발표[4]하였다. 2022년 5월에는 새정부의 110대 국정과제 중 하나로 "건축안전에 대한 지자체의 부족한 전문성을 보완하는 지역건축안전센터의 확대·설치"를 발표[5]하기도 하였다.

2023년 6월 11일부터는 건축허가 면적 또는 노후 건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 시·군·구도 지역건축안전센터 설치 의무대상에 포함되었다. 2023년 7월 5일 국토교통부장관은 지역건축안전센터 의무설치

4) 국토교통부(2022, p.5)

5) 제20대대통령직인수위원회(2022, p.119)

지자체 총 140곳을 고시하였다. 이로써 광역지자체 17곳과 기초지자체 123곳(기존 센터 의무설치 지자체인 인구 50만 이상의 기초지자체 24곳 포함)이 지역건축안전센터 의무설치 지자체에 포함되게 된 것이다. 이처럼 올해 하반기부터 지역건축안전센터 의무설치 지자체가 건축허가면적 또는 노후건축물 비율을 기준으로 대폭 확대[6]됨에 따라, 기 설치된 지자체(기존 의무설치 센터 24곳, 기존 권장설치 센터 38곳)를 제외하고 울릉군과 같이 규모가 작은 기초지자체까지 포함한 61곳이 추가로 지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 상황이다.

개정 전 (~'23년 6월)	
광역지자체	17
인구 50만 이상의 기초지자체	24
41	

▶

개정 후 ('23년 6월)	
광역지자체	17
인구 50만 이상의 기초지자체	24
건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균) 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체	99
140 (고시 기준)	

[그림 1-4] 「건축법」 개정('23년 6월) 전·후 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 비교
출처: 연구진 작성

□ 센터의 양적확대에도 불구하고 예산, 인력 확보 등 지속적 운영에 대한 문제 제기

국토교통부는 제도가 도입된 이후 지역건축안전센터의 정착을 위해 센터의 의무설치 지자체를 확대[7]해왔으나, 예산과 전문인력 확보 등 센터의 설치와 운영에 대한 문제는 지속적으로 제기되고 있다. 일각에서는 센터의 전국적인 확대에 앞서 현재 운영하고 있는 센터의 효용성을 살피는 것이 필요하다는 의견을 제시[8]하기도 하였다. 실제 다수의 센터에서 전문인력 부족, 전문인력 고용의 불안정성 및 상대적으로 낮은 임금조건, 지자체마다 상이한 업무범위, 인건비 등 운영예산 확보의 어려움 등 운영상의 문제를 겪고 있는 실정이다. 따라서 지역건축안전센터 의무설치 지자체가 대폭 확대됨에 따라 지역건축안전센터의 운영실태 점검과 운영 차원에서의 내실화 방안 제고가 필요한 시점이라 할 수 있다.

---

6) (현행) 시·도 및 인구 50만 명 이상 시·군·구 : 총 41개 지자체
(시행) 건축 허가면적(직전 5년 동안의 평균 건축 허가면적) 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 시·군·구 : 총 99개 지자체(국토교통부 고시 기준)

7) (2018년) 0곳 → (2020년) 41곳 → (2023년 7월) 140곳 (2023.7.5. 고시 기준)

8) 이하은(2020, 11월 20일 기사)

[표 1-1] 최근 언론보도에서 지적된 지역건축안전센터 설치 및 운영상의 문제

구분	언론보도 제목	해당 언론보도에서 지적한 지역건축안전센터 설치 및 운영상 문제
1	말로만 안전... 지역건축안전센터 설립 지지부진	전문인력 저임금, 운영예산 부족
2	지역건축안전센터, 역할 늘어나고 전국 곳곳에 설치,.. 우려 목소리 높다	운영예산 부족, 업무범위 방대
3	인천 '지역건축안전센터' 시행까지 4개월, 국비 지원 없이 운영 어려워	전문인력 저임금, 운영예산 부족
4	지역건축안전센터 설치 40% 불과… "의무화하면 뭐하나"	센터 의무설치 대상의 미설치, 높은 전문인력 기준
5	의무화된 '지역건축안전센터', 충청·전라등 6곳 미설치	센터 의무설치 대상의 미설치, 높은 전문인력 기준
6	반년 지났는데… 지역건축안전센터 '전문인력'이 없다	높은 전문인력 기준, 전문인력 저임금
7	건축안전센터 의무설치 '인력난'	전문인력 저임금

출처: 변재현(2018, 9월 30일 기사); 이하은(2020, 11월 20일 기사); 전예준(2021, 8월 18일 기사); 김준현(2021, 9월 29일 기사); 윤석진(2022, 5월 19일 기사); 김준현(2022, 5월 24일 기사); 전예준(2022, 8월 28일 기사)을 참고하여 연구진 작성

□ 지역건축안전센터의 운영실태 점검 및 제도적 개선방안 마련 필요

지역의 여건에 따라 지역건축안전센터의 설치·운영양상이 상이하기 때문에, 현장 기반의 실태조사 및 모니터링을 통해 지역건축안전센터의 실제 운영효과와 운영상의 문제점을 도출할 필요가 있다. 현행 의무설치 지자체의 지역건축안전센터 운영실태를 점검함으로써, 지역건축안전센터 의무설치 지자체가 대폭 확대되는 시점에서 새롭게 센터 의무설치 대상에 포함되는 지자체에 운영모델을 제시할 필요가 있다.

2) 연구목적

본 연구는 현장 기반의 운영실태 점검 및 모니터링을 통해 지역건축안전센터의 운영모델과 제도 개선방안을 제안하는 것을 목적으로 하며, 다음과 같은 세부목적에 따라 연구를 진행하였다.

첫째, 관련 선행연구, 언론보도 분석 및 법령 분석을 통해 지역건축안전센터와 관련한 현안을 도출하고자 한다. 둘째, 지역건축안전센터 의무설치 지자체를 대상으로 운영실태를 조사하여 센터를 유형화하고 센터 운영상 제도개선이 필요한 이슈를 도출하고자 한다. 셋째, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별로 주요 업무를 모니터링하여 센터 운영상의 성과와 한계, 운영모델의 기본방향을 설정하고자 한다. 넷째, 이들을 토대로 센터의 운영모델과 제도 개선방안을 제안하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위: 연구 착수시점에서의 지역건축안전센터 의무설치 지자체 41곳으로 한정

본 연구는 지역건축안전센터의 실제 운영실태 조사와 업무 모니터링 분석을 통해 센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안을 제시하기 위한 과제로, 2023년 6월부터 시행된 「건축법」 개정안에 따라 새롭게 지역건축안전센터 의무설치 지자체에 포함되는 지자체에 센터의 다양한 운영모델과 제도개선방안을 공유함으로써 센터의 제도적 정착을 지원하기 위해 수행하였다.

따라서 본 연구에서는 「건축법」 개정안이 시행(2023년 6월 시행)되기 전을 기준으로 지역건축안전센터 의무설치 지자체 40곳(41곳 중 미설치 지자체 1곳 제외)을 연구대상으로 설정하였다. 다만, 새롭게 센터 의무설치 지자체에 포함된 99곳 모두 기초지자체인 점을 감안하여 운영모델을 제안하는 과정에서 일부 권장설치 지자체(기초지자체)도 함께 검토하였다.

□ 내용적 범위

본 연구의 내용은 크게 4개의 파트로 구분해볼 수 있다.

첫째, '지역건축안전센터 관련 제도 및 운영현황 분석'에서는 지역건축안전센터의 도입 취지와 제·개정 연혁을 살펴보고, 관련 법령과 정책 추진현황, 지자체 조례 현황, 센터 설치현황을 분석함으로써 지역건축안전센터와 관련한 현안을 도출하였다.

둘째, '지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사'에서는 의무설치 지역건축안전센터 40곳의 운영실태를 조사하고 센터 내 관계자와 건축인허가 담당 공무원을 대상으로 설문조사를 실시함으로써, 센터 내 전문인력 구성에 따라 센터를 유형화하고 운영상 제도개선 필요이슈를 도출하였다.

셋째, '지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 심층 모니터링'에서는 센터 내 전문인력 구성에 따른 4개 유형별로 7곳(광역지자체 3곳, 기초지자체 4곳)의 센터를 선정하여 업무 모니터링을 실시함으로써, 센터의 운영성과와 한계 및 유형별 센터 운영모델의 기본방향을 설정하였다.

넷째, '지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안'에서는 센터 내 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델과 업무매뉴얼을 제안하였으며, 업무, 인력, 대상, 예산, 조직에 대한 제도 개선방안을 제안하고자 하였다.

2) 연구의 방법

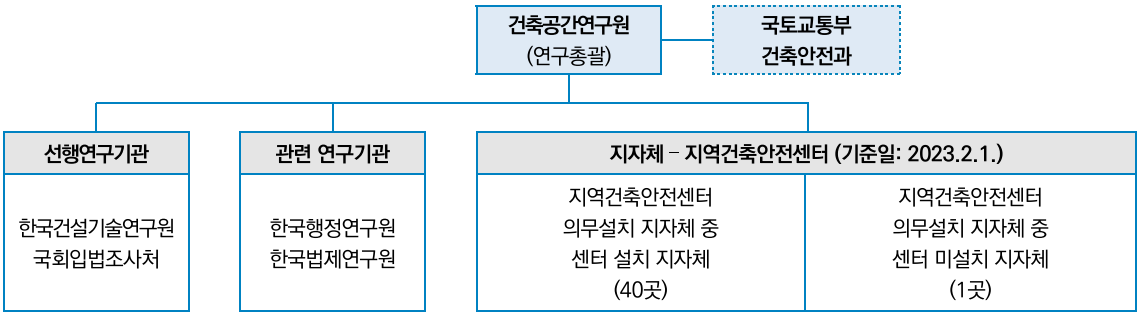
본 연구에서 구체적으로 활용하는 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 지역건축안전센터와 관련하여 문헌연구와 관련 법령 분석을 실시하였다. 지역건축안전센터 관련 선행연구와 언론보도 내용을 분석하였고, 지역건축안전센터가 도입된 취지와 배경, 제·개정 연혁을 분석하였으며, 센터 업무와 관련하여 지자체 조례에서 다양하게 규정하고 있는 점을 감안하여 지자체 조례를 면밀히 분석하였다.

둘째, 통계자료 조사 및 분석을 통해 지자체별 인구수, 건축허가·신고건수, 재정자립도, 기술사 및 건축사 등 필수전문인력 보유현황, 건축허가면적, 노후건축물 비율 등 센터 설치 및 운영여건을 분석하였다.

셋째, 지역건축안전센터 관계자 설문조사 및 인터뷰를 실시하였다. 대면 또는 유선으로 40곳에 달하는 지역건축안전센터 의무설치 지자체 관계자와 인터뷰하였으며, 업무 모니터링의 일환으로 센터 내 센터장, 행정인력, 전문인력 등과 심층 인터뷰하였다. 또한 센터 업무와 긴밀한 관계가 있는 건축인허가 담당 공무원과 센터 내 관계자들을 대상으로 센터에 대한 전반적인 인식 등을 설문조사하였다.

넷째, 본 연구의 결과물로 제안할 제도 개선방안을 구체화하기 위해 관련 연구기관과 선행연구자를 대상으로 전문가 간담회를 개최하고, 지자체 센터 담당자를 대상으로 의견수렴을 실시하였다.



[그림 1-5] 유관기관과의 협력체계
출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토

□ 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

- 지역건축안전센터 관련 제도 기반 마련을 위한 연구
  : 백정훈(2016), 백정훈 외(2018)

백정훈(2016)에서는 일본의 건축확인제도 등을 검토하여 우리나라 광역단위에 지역건축안전센터의 도입 시 전문인력, 자격기준, 재원 등을 제안하여 제도의 기반을 마련하였다. 백정훈 외(2018)는 지역건축안전센터의 설치 및 운영과 관련한 하위법령을 정립하기 위한 연구로, 특히 세종시를 대상으로 한 시범사업을 통해 지역건축안전센터의 예상 효과를 제시하고 지역건축안전센터의 설치 및 운영 관련 세부규정을 구성했다는 점에서 의의가 있다.

- 지역건축안전센터의 현황분석을 토대로 개선방안을 제안하는 연구
  : 김예성(2020), 최기선 외(2020)

김예성(2020)에서 지역건축안전센터의 실태조사(심층인터뷰)를 통해 지역건축안전센터의 개선방안으로 ① 지역건축안전센터 설치 의무화 검토, ② 광역과 기초지자체 건축안전센터의 명확한 역할분담, ③ 업무증가에 따른 인력지원 방안 마련, ④ 전문인력을 외부전문가로 활용하는 방안 마련, ⑤ 위반건축물 이행강제금 비율 의무화, ⑥ 건축허가 수수료 현실화를 통한 재원 확보 등 제안한 바 있다. 그러나 센터가 전국적으로 확대되기 이전에 수행한 연구이기 때문에 실태조사(심층인터뷰) 대상 6개의 센터 중 5개가 서울시 및 자치구를 대상으로 하여 지자체의 다양한 여건을 파악하기에는 한계가 있었다.

지역건축안전센터와 관련하여 가장 최근에 수행된 최기선 외(2020)에서는 지역건축안전센터의 설치·운영현황 및 활성화되지 않는 원인을 도출하여 개선방안을 제시하고, 지역건축안전센터와 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터의 통합운영을 위한 방안을 제시하였다. 특히 연구결과로 전문인력 자격조건을 특급기술인에서 고급기술인으로 낮추는 방안에 대한 전문인력 자격조건 시범검증과 기초지자체 공동운영모델에 대한 시범사업 등을 통해 지역건축안전센터의 운영 가이드라인과 업무매뉴얼을 제안하였다. 그러나 앞선 연구와 같이 센터가 전국적으로 확대되기 이전에 수행한 연구이기 때문에 지역건축안전센터의 실태조사 대상을 서울과 세종 2곳으로 한정하였다는 점에서 한계가 있었다. 또한 연구결과로 단독운영, 기초지자체 공동운영, 광역-기초 통합운영 모델에 대해 가이드라인을 제안하였으나, 실제로는 단독운영 외 기초지자체 공동

운영, 광역-기초 통합운영 모델은 복잡한 내부 보고절차, 책임소재 문제 등 현실적으로 작동하기 어렵다는 한계가 존재하였다.

- 본 연구의 차별성

본 연구는 전국의 지역건축안전센터(92곳. 기준일: 2023.2.1.)를 대상으로 지역건축안전센터의 전반적인 설치현황을 조사하고, 지역건축안전센터 의무설치 지자체(40곳, 미설치 지자체 1곳 제외)를 대상으로 현장 기반의 운영실태 조사를 실시하였다. 또한 센터 내 전문인력 구성에 따라 유형화하여 유형별로 센터의 주요 업무 모니터링을 실시하였다. 이를 토대로 센터의 전문인력 구성에 따른 운영모델 다각화 등 제도 운영 측면에서의 내실화 방안을 강구한다는 점에서 차별점이 있다.

[표 1-2] 지역건축안전센터 관련 선행연구와 본 연구에서의 분석대상 비교

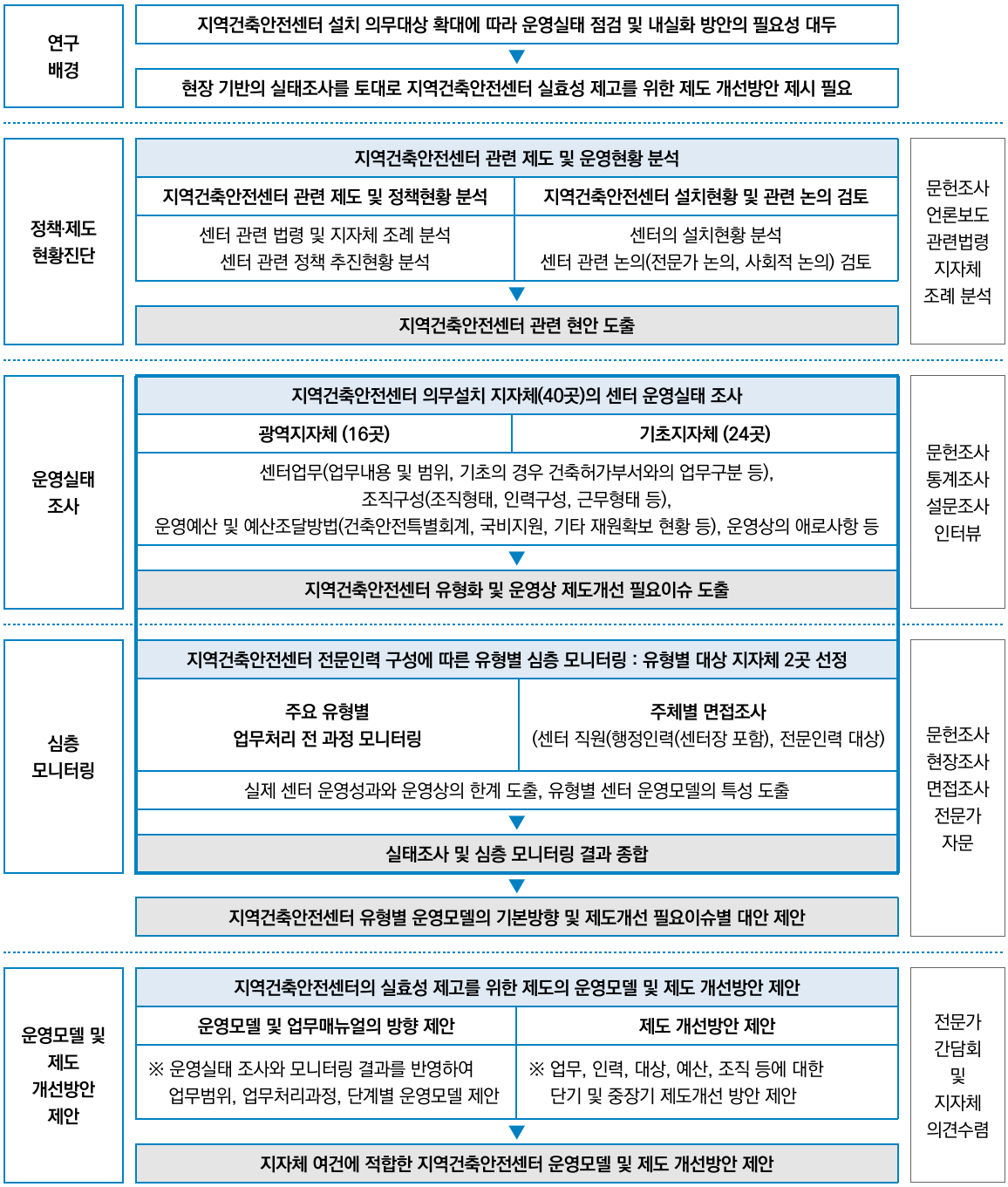
선행연구	분석대상	도출된 연구결과
백정훈 외(2018)	1개 지자체 시범사업 - 세종	지역건축안전센터 설치 및 운영 가이드라인(안) 제안 지역건축안전센터 기술적 사항 업무 매뉴얼(안) 제안 지역건축안전센터 세부 시행규정(안) 제안
김예성(2020)	6개 지자체 지역건축안전센터 - 세종 - 서울 - 서울 영등포구 - 서울 강동구 - 서울 중랑구 - 서울 동작구	제도 개선방향 제안 - 지역건축안전센터 설치 의무화 검토 - 광역과 기초지자체 센터의 명확한 역할분담 - 업무증가에 따른 인력지원 방안 마련 - 위반건축물 이행강제금 비율 의무화 - 건축허가 수수료 현실화를 통한 재원 확보 등
최기선 외(2020)	2개 지자체 지역건축안전센터 - 서울 - 세종	지역건축안전센터 업무매뉴얼 정립 - 인허가 설계도서 검토매뉴얼 - 공사장 점검 매뉴얼 - 소규모 노후 건축물 안전점검 매뉴얼
본 연구	40개 지자체 지역건축안전센터 - 현행법상 센터 의무설치 지자체 중 센터 설치 지자체 (기준일: 2023.2.1.)	전문인력 구성에 따른 유형별 지역건축안전센터 운영모델 및 업무매뉴얼 제안 제도 개선방안 제안

출처: 백정훈 외(2018), 김예성(2020), 최기선 외(2020)을 토대로 연구진 작성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
[지역건축안전센터 관련 제도 기반 마련을 위한 선행연구]			
1	- 연구명: 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토 - 연구자(연도): 백정훈(2016) - 연구목적: 인허가 단계에서 설계도서 등에 대한 기술적 검토를 사전에 실시하여 위법행위를 미연에 방지하고 건축물 성능과 국민 안전을 확보하고자 인허가도서의 기술적 검토를 수행하는 지역건축안전센터의 도입 검토	- 문헌연구 - 국내외 사례분석 - 전문가 자문 - 연구세미나 개최	- 국내 건축행정 관련 사전검토 제도 고찰(공공건축사업계획 사전검토 및 건축심의제도) - 일본의 건축확인제도 검토 - 지역건축안전센터의 도입방안 제안
2	- 연구명: 지역건축안전센터 세부시행규정 마련 - 연구자(연도): 백정훈 외(2018) - 연구목적: 지역건축안전센터 설치 및 운영 관련 세부내용 도출 및 시범사업 운영을 통해 지역건축안전센터 관련 하위법령 정립	- 문헌연구 - 국내외 사례분석 - 건축행정 공무원, 건축사협회, 건설협회, 시공기술사, 구조기술사 등 전문가 자문 및 실무협의회 등 의견수렴 - 관계자 간담회 및 세미나 개최	- 지역건축안전센터 운영 관련 세부내용 구성 - 지역건축안전센터 시범사업 운영 - 지역건축안전센터 하위법령 마련
[지역건축안전센터의 현황분석을 토대로 개선방안을 제안하는 선행연구]			
1	- 연구명: 지역건축안전센터의 운영 실태와 개선과제 - 연구자(연도): 김예성(2020) - 연구목적: 지역건축안전센터의 실태조사를 통해 운영현황을 살펴보고 운영과정에서의 애로사항과 문제점을 분석하여 센터의 설치 확대를 위한 개선방안 제시	- 문헌연구 - 공무원 인터뷰 - 전문가 의견수렴 - 담당자 심층인터뷰 (6개 센터 대상)	- 지역건축안전센터의 개념과 법제도현황 분석 - 지역건축안전센터 실태조사 및 공무원 인터뷰 - 지역건축안전센터 개선과제 제안
2	- 연구명 : 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터 통합운영 및 활성화 방안 마련 연구 - 연구자(연도) : 최기선 외(2020) - 연구목적: 지역건축안전센터 설치·운영현황 및 활성화되지 않는 원인을 도출하고 개선방안 및 지역건축물관리지원센터와의 공동 운영방안 마련	- 문헌조사 - 통계조사 - 설문조사 - 시범사업 검증(전문인력 자격조건 검증, 운영모델 검증) - 전문가 자문 및 간담회	- 지역건축안전센터 설치·운영 현황 및 미설치 지역의 문제점 분석 - 지역건축안전센터 시범검증(전문인력 자격조건 검증, 시범사업) - 지역건축안전센터 운영 가이드라인 정립 - 지역건축안전센터 업무매뉴얼 정립 - 지역건축안전센터 활성화를 위한 제도개선 방안
본 연구	- 과제명 : 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구 - 연구자(연도) : 김민지 외(2023) - 연구목적 : 현장밀착형 운영실태 점검 및 모니터링을 통해 지역건축안전센터의 운영모델 및 제도 개선방안 제안	- 문헌연구 및 관련 법령 분석 - 통계자료 조사 및 분석 - 관계자 대상 설문조사 및 인터뷰 - 전문가 자문 및 간담회 개최 - 지자체 관계자 의견수렴	- 지역건축안전센터의 관련 제도현황 분석 및 현안 도출 - 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사 - 지역건축안전센터 유형별 업무 모니터링 - 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안

출처: 백정훈(2016), 백정훈 외(2018), 김예성(2020), 최기선 외(2020)을 참고하여 연구진 작성

4. 연구흐름도



[그림 1-6] 연구흐름도
출처: 연구진 작성

제2장 지역건축안전센터 관련 제도 및 운영현황 분석

1. 제도 도입취지 및 경과
2. 지역건축안전센터 관련 법령 및 정책 현황
3. 지역건축안전센터 관련 지자체 조례 현황
4. 지역건축안전센터 설치현황 및 관련 논의
5. 소결: 지역건축안전센터 관련 현안 도출

1. 제도 도입취지 및 경과

1) 제도 도입취지 및 목적

□ 건축물 안전에 대한 전문적 관리체계를 마련하기 위해 지역건축안전센터 제도 도입

• 인명·재산피해를 야기하는 건축물 안전사고로 인해 건축물 안전관리 강화의 필요성 대두

1995년 삼풍백화점 붕괴, 2014년 경주 마우나오션 리조트 강당 붕괴 등 1990년대 말부터 건축물 건축과정에서의 부실설계와 시공 등으로 인해 건축물 안전사고가 반복적으로 발생되었다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 건축물 및 공사현장 안전 확보를 위한 지자체 역할 강화가 필요하나, 공무원 순환보직 시스템, 체계적 교육 부재, 과중한 업무량 등의 부족 문제에 직면해 있는 실정이었다.[9] 이에 2010년대 중반부터 건축과정 중에 발생할 수 있는 불법행위 근절과 건축물 안전관리 관련 전문성 강화의 필요성에 대한 논의가 본격화되었다.

9) 김예성(2020, p.1)

- 지자체의 건축물 안전에 대한 전문적 관리체계 마련을 위해 지역건축안전센터 도입

지역건축안전센터의 도입을 검토한 최초의 연구라 할 수 있는 백정훈(2016)의 연구에서는 “착공 후 법령위반을 발견하여 시정조치를 취하는 것보다 인허가 단계에서 설계도서 등에 대한 기술적 검토를 사전에 실시하여 위법행위를 미연에 방지하고 건축물의 성능과 국민의 안전을 확보하고자 건축 인허가도서의 기술적 부분에 대해 검토를 수행하는 지역건축안전센터의 도입”을 검토한 바 있다.[10] 제도 도입 당시 「건축법」의 개정이유를 보면, 지역건축안전센터가 “허가권자의 건축허가, 공사감리 등에 대한 관리·감독 업무 등을 지원”함으로써 “지방자치단체의 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계를 마련”[11]하기 위한 목적으로 제도를 도입하게 되었다.[12]

이러한 배경 속에서 건축물 안전관리·감독을 강화하기 위한 논의와 정책적 검토를 거쳐 2017년 4월 건축허가와 공사감리에 대한 감리·감독 등을 전문적으로 수행하는 지역건축안전센터 제도가 신설되었다.[13] 또한 지역건축안전센터의 운영을 위한 재원을 조달할 수 있도록 건축안전특별회계 설치에 대한 제도적 근거도 마련하여 건축물 안전에 대한 전문적 관리체계를 마련하였다.[14]

[지역건축안전센터 도입의 이유]

◇ 개정이유

지역건축안전센터를 설립하여 허가권자의 건축허가, 공사감리 등에 대한 관리 · 감독 업무 등을 지원할 수 있도록 하고, 지역건축안전센터의 안정적 운영을 위하여 건축안전특별회계를 설치하는 등 지방자치단체의 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계를 마련하고자 함

◇ 주요내용

마. 지역건축안전센터의 설립 및 건축안전특별회계 설치 (제87조의2 및 제87조의3 신설)

지방자치단체별로 지역건축안전센터를 설립하여 허가권자의 건축허가, 공사감리 등에 대한 관리 · 감독 업무 등을 지원할 수 있도록 하고, 지역건축안전센터의 안정적 운영을 위하여 건축안전특별회계를 설치할 수 있도록 함

바. 지역건축안전센터의 전문인력에 대하여 「형법」 등의 벌칙 적용시 공무원으로 의제함(제105조제5호 신설)

사. 지역건축안전센터의 전문인력이 건축허가, 안전점검 등을 허위로 보고 · 점검 등을 한 경우에는 2년 이하 징역 또는 2억 원 이하의 벌금에 처함(제109조제2호 신설)

※ 출처: 「건축법」 법률 제14792호(2017.4.18. 일부개정) 제정·개정이유

10) 백정훈(2016, p.189)

11) 「건축법」 법률 제14792호(2017.4.18. 일부개정) 제·개정이유

12) 지역건축안전센터는 2015년 6월 ‘지역건축센터’라는 명칭으로 「건축법」 일부개정안에 포함되어 발의되었으나, 국토법안심사소위원회에서 모든 지자체에 센터를 설치하는 것에 대한 현실적인 어려움, 운영예산에 대한 정부 및 지자체의 부담, 공무원 및 지자체 조직 늘리기에 대한 반대로 제외(출처: 백정훈 외, 2018, p.47.)

13) 「건축법」 법률 제14792호(2017.4.18. 일부개정) 제·개정이유

14) 국토교통위원회(2017, p.14)

2) 제도 제·개정 연혁

□ 주요 개정내용 요약

지역건축안전센터와 관련하여 2017년「건축법」조문 신설 및 2018년 동법 시행령과 시행규칙이 신설된 이후,「건축법」은 4회,「건축법 시행규칙」은 2회 개정되었으며 세부 개정사항은 다음의 표와 같다.

[표 2-1] 지역건축안전센터 관련 규정의 제·개정 연혁 총괄표

연도	법령번호 및 개정일	시행일	해당 조문	개정내용 요약
'17~'18	법률 제14792호 ('17.04.18.)	'17.10.19.	법 제87조의2 법 제87조의3	지역건축안전센터 설립(법 제87조의2)[1] 및 건축안전특별회계 설치(법 제87조의3) 관련 조문 신설
	시행규칙 제524호 ('18.06.15.)	'18.06.15.	칙 제43조의2	지역건축안전센터의 설치 및 운영 관련 세부 기준 신설 - 센터 구성 - 센터장 및 전문인력 자격기준 - 센터 인력(필수전문인력) 배치 기준 - 타 시·군과의 공동 설치·운영 기준
	시행령 제29004호 ('18.06.26.)	'18.06.27.	영 제119조의3	법률에서 위임한 센터 수행업무에 "관할구역 내 건축물의 안전에 관한 사항 중 지자체 조례로 정하는 사항" 신설
'19	시행규칙 제596호 ('19.02.25.)	'19.02.25.	칙 제43조의2	「건설기술 진흥법 시행규칙」의 개정에 따른 관련 용어 변경 (특급기술자→특급기술인)
	법률 제16416호 ('19.04.30.)	'20.05.01.	법 제87조의2	「건축물관리법」의 제정으로 지역건축안전센터의 업무 중 일부[2] 삭제
'20	법률 제17223호 ('20.04.07.)	'21.01.08.	법 제87조의2	지역건축안전센터가 직접 건축허가 및 신고업무를 할 수 있도록 근거 신설
			법 제87조의3	건축안전특별회계의 재원을 건축허가 등의 수수료와 과태료로 확대
	법률 제17733호 ('20.12.22.)	'21.06.23.	법 제87조의2	광역 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 대한 지역건축안전센터 설치 의무화
'21	시행규칙 제862호 ('21.06.25.)	'21.06.25.	칙 제43조의2	전문인력 자격기준 완화 (특급기술인→고급기술인)
'22	법률 제18935호 ('22.06.10.)	'23.06.11.	법 제87조의2	지역건축안전센터 의무설치 지자체 확대 (※ 인구 50만 명 미만의 기초지자체이지만, 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 상위 30% 이내인 경우 의무 설치)

주1: 지역건축안전센터 설치 권장
주2: 건축물의 유지·관리 관련 업무 (「건축물관리법」으로 유지·관리 업무 이관)
출처: 지역건축안전센터 관련「건축법」및 동법 시행령, 시행규칙의 제·개정 연혁을 참고하여 연구진 작성

□ (2017-2018) 지역건축안전센터 및 건축안전특별회계 설치 조문 및 하위규정 신설

• (法 [신설] '17.04.18.) 지역건축안전센터 및 건축안전특별회계 설치 조문 신설

2017년 4월 지역건축안전센터 설립 및 지역건축안전센터의 안정적 운영을 위한 건축안전특별회계 설치 등 "지자체의 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계를 마련"[15]하기 위한 목적으로 「건축법」 내 제87조의2(지역건축안전센터 설립)와 제87조의3(건축안전특별회계의 설치) 조문을 신설하였다. 「건축법」 제87조의2에서는 지자체마다 지역건축안전센터를 설치할 수 있도록 제도적 근거를 마련하였으며, 제87조의3에서는 건축안전특별회계의 재원과 활용용도를 규정하였다.

• (則 [신설] '18.06.15.) 지역건축안전센터 설치 및 운영 관련 시행규칙 신설

2018년 6월에는 센터 설치·운영에 필요한 사항, 전문인력의 자격과 배치기준 등 법률에서 위임된 사항을 「건축법 시행규칙」 제43조의2에 마련하였으며, ① 센터의 구성, ② 센터장 및 전문인력의 자격기준, ③ 센터 인력(필수전문인력) 배치기준, ④ 타 시·군과의 공동설치·운영 기준을 명시하였다.

• (令 [신설] '18.06.26.) 센터 업무 관련 법률 위임사항에 대해 조문 신설

2018년 6월 센터 설치를 유도하기 위해 센터가 수행하는 업무에 "관할구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지자체의 조례로 정하는 사항"을 추가하여, 지자체에서 지역 특성과 현황을 고려하여 센터의 업무를 설정할 수 있도록 하였다.

□ (2019) 관련 법령 제·개정에 따른 용어 및 업무 일부 개정

• (則 [개정] '19.02.25.) 관계법령 개정에 따른 용어 정합성 확보

「건설기술 진흥법」(법률 제15719호, 2018.12.13. 시행)에서 건설기술자를 건설기술인으로 용어를 순화하였고 2019년 2월에는 「건설기술 진흥법 시행규칙」이 개정됨에 따라 '특급기술자'를 '특급기술인'으로 용어를 변경하였다.

• (法 [개정] '19.04.30.) 「건축물관리법」의 제정으로 지역건축안전센터의 업무 변경

2019년 4월에는 종전 「건축법」에 포함되어 있던 건축물 유지관리와 기존 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등의 규정이 「건축물관리법」으로 이관됨에 따라, 지역건축안

15) 「건축법」 법률 제14792호 (2017.4.18. 일부개정) 제·개정이유

전센터 업무 중 제35조제3항 및 제81조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검, 제35조의2에 따른 기술지원 및 정보제공 등의 업무가 제외되었다.

□ (2020) 건축안전특별회계 재원 확대 및 일정 규모 이상 지자체의 센터 설치 의무화

- (法 [개정] '20.04.07.) 건축인허가 관련 업무수행 근거 신설 및 건축안전특별회계 재원확대

2020년 4월에는 센터가 직접 건축인허가 업무를 수행할 수 있는 제도적 근거가 마련되었다. 또한 센터의 전국적 확대 유도 및 운영 재원 확대를 위해 종전에 일반회계로부터의 전입금, 이행강제금 및 그 밖의 수입금으로 조성되던 건축안전특별회계의 재원을 건축허가 등의 수수료와 과태료까지 포함하는 것으로 개정되었다.

[표 2-2] 지역건축안전센터의 건축인허가 관련 업무 신설 및 건축안전특별회계의 재원 확대 관련 신구조문대비표

「건축법」 법률 제17219호 (2020.4.7. 타법개정)	「건축법」 법률 제17223호 (2020.4.7. 일부개정)
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.
1. 제11조, 제14조, 제16조, 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검	1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검
〈신 설〉	1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무
제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① (생 략)	제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① (현행과 같음)
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 제80조에 따라 부과 · 징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액	2. 제17조에 따라 납부되는 건축허가 등의 수수료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
3. 그 밖의 수입금	3. 제80조에 따라 부과 · 징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
〈신 설〉	4. 제113조에 따라 부과 · 징수되는 과태료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
〈신 설〉	5. 그 밖의 수입금

출처: 「건축법」 법률 제17219호(2020.4.7. 타법개정), 「건축법」 법률 제17223호(2020.4.7. 일부개정)

- (法 [개정] '20.12.22.) 광역 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체장에게 설치의무 부여

제도 도입 초기에는 센터 설치가 권장사항이었으나, 2020년 12월 지자체의 건축물 안전관리가 보다 전문적으로 수행될 수 있도록 광역 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 한하여 센터 설치를 의무화하도록 법령이 개정되었다.

[표 2-3] 지역건축안전센터 설치의무 부과 관련 신구조문대비표

「건축법」 법률 제17606호 (2020.12.8. 일부개정)	「건축법」 법률 제17733호 (2020.12.22. 일부개정)
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시 · 도지사 및 인구 50만 이상 지방자치단체의 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 하고, 그 외의 지방자치단체의 시장 · 군수 · 구청장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.

출처: 「건축법」 법률 제17606호(2020.12.8. 일부개정), 「건축법」 법률 제17733호(2020.12.22. 일부개정)

□ (2021) 전문인력 자격기준 완화

- (則 [개정] 2021.06.25.) 전문인력 자격기준 완화

2021년 6월에는 센터의 효율적 운영을 도모하고 인력 확보 문제를 해결하기 위해 전문인력의 자격기준을 분야별 특급기술인에서 고급기술인 이상으로 완화하였다.

□ (2022) 지역건축안전센터 설치 의무대상 지자체의 확대

- (法 [개정] 2022.06.10.) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 확대

2022년 6월 종전의 의무 설치 대상인 광역 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체 외에도 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체도 센터를 의무적으로 설치하도록 법령이 개정되었다.

[표 2-4] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 확대 관련 신구조문대비표

「건축법」 법률 제18825호 (2022.2.3. 일부개정)	「건축법」 법률 제18935호 (2022.6.10. 일부개정)
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시 · 도지사 및 인구 50만 이상 지방자치단체의 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 하고, 그 외의 지방자치단체의 시장 · 군수 · 구청장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
② 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구

출처: 「건축법」 법률 제18825호(2022.2.3. 일부개정), 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정)

2. 지역건축안전센터 관련 법령 및 정책 현황

1) 지역건축안전센터 관련 제도 현황

□ 법령체계 및 조문구성

지역건축안전센터 관련 법령 체계 및 관련 조문은 「건축법」 2개, 동법 시행령 1개 조문, 시행규칙 1개 조문으로 구성되어 있다. 법률에서는 센터의 설립과 건축안전특별회계의 설치와 관련한 조문, 대통령령에서는 센터의 업무, 국토교통부령에서는 센터의 설치와 운영 등에 관한 사항 등을 규정하고 있다.

[표 2-5] 지역건축안전센터 관련 제도 법령체계

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제87조의2(지역건축안전센터 설립)	제119조의3(지역건축안전센터의 업무)	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) [별표 8] 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준 신설
제87조의3(건축안전특별회계의 설치)	-	-

출처: 「건축법」 법률 제19045호(2022.11.15. 일부개정), 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호(2023.4.27. 타법개정), 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1158호(2022.11.2. 일부개정)를 토대로 연구진 작성

□ 주요내용

지역건축안전센터와 관련하여 「건축법」 및 하위법령에서 규율하는 사항은 크게 ① 센터 설치대상, ② 업무범위, ③ 조직·인력, ④ 재원 조달·활용으로 구분된다.

- (설치대상) 지역건축안전센터 의무설치와 권장설치 지자체로 구분

종전에는 광역지자체 및 인구 50만 명 이상 기초지자체장에게 센터 설치의무를 부여하고 그 외의 기초지자체장에게는 센터의 설치를 권장하였다. 하지만 2023년 6월부터 시행되는 「건축법」 개정안에 따라 센터 설치 의무 지자체가 확대되어 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체에도 센터의 설치의무가 부여되었다.

[표 2-6] 지역건축안전센터 설치 대상에 대한 법적 기준

기준			센터설치에 대한 의무여부
광역	시·도		의무
기초	인구 50만 명 이상 시·군·구		의무
	인구 50만 명 미만 시·군·구	1) 건축허가 면적 전국 30% 이내 (직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적)	의무 (※ '23.6.11. 시행)
		2) 노후 건축물 비율 전국 30% 이내	의무 (※ '23.6.11. 시행)
		3) 1) 또는 2) 이외	권장

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정) 제87조의2 제2항을 토대로 연구진 작성

[지역건축안전센터 설치대상]

「건축법」 제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. 〈개정 2019. 4. 30., 2020. 4. 7., 2020. 12. 22., 2022. 6. 10.〉

1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검

1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무

2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독

3. 삭제 〈2019. 4. 30.〉

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 〈신설 2022. 6. 10.〉

1. 시 · 도

2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구

3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6 22. 일부개정)

- (업무범위) 센터의 법적 업무는 3가지 + 지자체 조례로 정하는 사항

「건축법」 제87조의2제1항에서 규정하는 센터의 업무는 ① 착공신고, 사용승인, 현장조사 검사 및 확인업무의 대행, 보고와 검사 등에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검, ② 건축허가, 건축신고, 허가와 신고사항의 변경에 관한 업무, ③ 공사감리에 대한 관리·감독이며, 그 밖에 「건축법 시행령」 제119조의3에 따라 ④ 관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지자체의 조례로 정하는 사항이다.

또한 「건축물관리법」 제40조제3항에 따라 지역건축안전센터는 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와 통합하여 운영할 수 있기 때문에, 지역건축물관리지원센터의 업무[16]도 담당할 수 있다.

16) 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등 업무 수행 (「건축물관리법」(법률 제19367호, 2023.4.18. 일부개정) 제40조제1항 및 제2항)

[표 2-7] 지역건축안전센터의 업무 범위에 대한 법적 기준 및 지자체 기준 (서울특별시 사례)

법적 기준		지자체 기준
「건축법」 제87조의2제1항	「건축법 시행령」제119조의3	예) 서울특별시 건축조례
1. 제21조(착공신고 등), 제22조(건축물의 사용승인), 제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) 및 제87조(보고와 검사 등)에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검		
1의2. 제11조(건축허가), 제14조(건축신고), 제16조(허가와 신고사항의 변경)에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무		
2. 제25조(건축물의 공사감리)에 따른 공사감리에 대한 관리·감독		
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항	1. 시 건축안전센터의 업무 가. 건축물 안전관리에 대한 예산확보 및 집행 나. 건축물의 안전에 관한 조사 연구와 분석 및 건축물 부문의 안전관리에 대한 정책개발 다. 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립 라. 지진 · 화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립 마. 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발 바. 주택 · 건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 종합계획 수립 사. 구 건축안전센터 기술 및 제도 지원 아. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 2. 구 건축안전센터의 업무 가. 건축안전특별회계 설치 및 운영 · 관리 나. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전검검 지원에 관한 사항 다. 건축공사장 공사감리에 대한 관리 · 감독 라. 건축물의 점검 및 개량 · 보수에 대한 기술지원, 정보제공 마. 건축물 부문 안전관리대책에 대한 세부실행 바. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정) 제87조의2, 「건축법 시행령」 대통령령 제33023호(2022.12.6. 타법개정) 제119조의3 및 「서울특별시 건축조례」 서울특별시조례 제8530호(2022.12.30. 타법개정) 제49조를 토대로 연구진 작성

- (조직·인력) 센터장 + 전문인력 채용, 운영방식은 지자체 조례로 위임

센터는 주로 센터장과 관련 분야 전문인력, 행정인력으로 구성된다. 전문인력에는 건축사, 건축구조기술사 또는 건축구조분야 고급기술인, 건축시공기술사 등이 포함되며, 이 중 ① 건축사와 ② 건축구조기술사(또는 건축구조분야 고급기술인 이상) 또는 건축시공기술사는 '필수전문인력'으로 센터별로 각각 1명 이상 배치하여야 한다.

한편, 제43조의2제5항 및 별표8에서는 지역별 신고·허가건수를 감안하여 '지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준' 및 구체적인 산정식을 제시하고 있다. 다만, 센터 운영방식은 지역 여건을 감안하여 지방자치단체 조례로 정하도록 하였다.

[지역건축안전센터 인력 구성·운영 관련 규정]

「건축법」 제87조의2(지역건축안전센터 설립)

② 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.

「건축법 시행규칙」 제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등)

①~③ 생략

④ 제1항에 따른 전문인력(이하 "전문인력"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다. 〈개정 2019. 2. 25., 2021. 6. 25.〉

1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
   가. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사
   나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축구조 분야 고급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람
3. 「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
   가. 「국가기술자격법」에 따른 건축기계설비기술사
   나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축기계설비 분야 고급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
   가. 「국가기술자격법」에 따른 지질 및 지반기술사 또는 토질 및 기초기술사
   나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 토질 · 지질 분야 고급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람

⑤ 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 별표 8에 따른 산정기준에 따라 지역건축안전센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력하여야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 전문인력(이하 "필수전문인력"이라 한다)은 각각 1명 이상 두어야 한다. 〈개정 2023. 6. 9.〉

1. 제4항제1호에 따른 전문인력
2. 제4항제2호 또는 제3호에 따른 전문인력

(이하 생략)

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021.10.19. 일부개정), 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)

[표 2-8] 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정식

$$\text{적정 전문인력 인원(명)} = \frac{\text{최근 3년간 연평균 건축 신고·허가 건수}}{\text{1인당 연간 건축 신고·허가 처리가능 건수}} \times \text{필수 전문인력 인원(명)}$$

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1107호(2022.2.11. 타법개정) [별표 8]

- (재원 조달·활용) 건축안전특별회계를 조성하여 운영

지역건축안전센터 운영을 위해 건축안전특별회계를 조성할 수 있는데, 그 재원은 일반회계로부터의 전입금, 건축허가 수수료, 이행강제금, 과태료 중 일부(조례로 정하는 비율의 금액), 그 밖의 수입금이 된다.

건축안전특별회계의 활용용도 역시 법령에서 정하고 있으며, 센터 설치·운영 경비, 전문인력 인건비, 조사·연구비, 특별회계 조성·운용·관리를 위한 경비, 기타 건축물 안전 관련 기술지원 및 정보제공을 위한 비용에 한해 사용이 가능하다.

[표 2-9] 지역건축안전센터 설치·운영을 위한 건축안전특별회계 재원과 활용용도

건축안전특별회계의 재원 (「건축법」 제87조의3제2항)	건축안전특별회계의 활용용도 (「건축법」 제87조의3제3항)
1. 일반회계로부터의 전입금 2. 제17조에 따라 납부되는 건축허가 등의 수수료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 3. 제80조에 따라 부과 · 징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 4. 제113조에 따라 부과 · 징수되는 과태료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 5. 그 밖의 수입금	1. 지역건축안전센터의 설치 · 운영에 필요한 경비 2. 지역건축안전센터의 전문인력 배치에 필요한 인건비 3. 제87조의2제1항 각 호의 업무 수행을 위한 조사 · 연구비 4. 특별회계의 조성 · 운용 및 관리를 위하여 필요한 경비 5. 그 밖에 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업의 수행에 필요한 비용

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정) 제87조의3 제2항 및 제3항

2) 지역건축안전센터 관련 정책 추진 현황

□ 지역건축안전센터 관련 정부 국정과제

- (국정과제 69: 국민이 안심하는 생활안전 확보) 지역건축안전센터 확대·설치

윤석열 정부 110대 국정과제 중 '69. 국민이 안심하는 생활안전 확보'에서는 국민이 안심하는 생활안전 확보를 위해 건축안전에 대한 지자체의 부족한 전문성을 보완하는 지역건축안전센터의 확대·설치를 추진하고자 하는 계획을 수립하였다.[17]

[표 2-10] 윤석열 정부 국정과제 내 지역건축안전센터 관련 추진과제

국정과제	추진과제	
69. 국민이 안심하는 생활안전 확보	교통안전	보행자를 최우선으로 하는 교통체계(속도·신호 등) 개선, 고령자·어린이 보호 의무 확대, 이륜차·화물차 등 사고취약 요인 관리 강화
	사회적 약자 보호	여성·아동 대상 범죄 대응력 강화를 위한 시스템 구축, 실효적인 학교폭력 예방을 위해 학교전담경찰관 역할 실질화 등 추진
	선진 법질서 문화 확립	법과 원칙에 따른 일관된 법 집행을 통해 국격에 걸맞은 법질서 준수 문화 정착
	건설·건축안전 관리	건설 주체(발주·시공·감리)의 안전 확보 책무를 강화하고, 건설 현장에 지능형 CCTV 등 스마트 안전장비를 확대 – 건축 안전에 대한 지자체의 부족한 전문성을 보완하는 지역건축안전센터를 확대·설치하고, 건축자재 품질인정제 적용 범위를 확대
	안전한 국토 조성	IoT 등 스마트 기술과 로봇·드론 등을 활용하여 시설물 안전 관리를 강화하고, 싱크홀 예방을 위한 장비·인력 확충 – 노후 인프라 총조사 등을 통해 시설별 최적 관리안을 도출·시행

출처: 제20대대통령직인수위원회(2022, p.119)

17) 제20대대통령직인수위원회(2022, p.119)

□ 국토교통부의 지역건축안전센터 관련 정책

- 건축물 안전사고 재발방지대책으로 센터 확대설치 목표(66개소→130개소)

정부는 2021년 광주에서 발생한 철거 건물 붕괴사고와 같은 건설사고의 재발방지를 위해 해체공사 안전강화방안을 발표하였다. 아울러 정책의 이행력 확보 및 여건 조성의 일환으로 정책 수립과 일선 행정의 연계체계를 강화하고자 지역건축안전센터 의무설치 지자체를 확대하는 계획을 발표하였다.[18] 종전의 센터 설치 의무화 대상은 광역지자체와 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 한정하였지만, 허가수준 및 노후건축물 수준 등을 고려하여 센터 설치 의무대상을 확대하겠다는 계획이다.[19] 이에 대한 후속 조치로 2022년 국토교통부는 센터의 의무화 대상 및 개소수를 단계적으로 확대할 계획을 발표하였으며, 구체적으로 66개소에서 향후 130개소까지 설치하는 목표를 설정하였다.[20]

□ 국토교통부의 '지역건축안전센터 운영 가이드라인'

- 지역건축안전센터 운영모델과 모델별 체계 및 업무 규정

국토교통부는 지자체의 지역건축안전센터 운영을 지원하기 위해 가이드라인을 마련하였다. 「지역건축안전센터 운영 가이드라인」에서는 지역 여건을 고려하여 단독운영, 공동운영(기초-기초) 통합운영(광역-기초) 총 3가지 유형의 운영모델을 제시하였다. 각 모델별 조직구성(과·팀 단위 등 조직의 규모와 형태에 따른 주요업무 개요와 예상 소요인원), 운영위원회 설치(단독·공동·통합위원회의 설치와 기능) 등을 공통적으로 설명하고, 유형별로 요구되는 업무나 절차에 대해서는 별도로 안내하고 있다.

먼저, 지자체 내 과 또는 팀 단위의 단독운영 모델을 지역건축안전센터의 표준모델로 제시하고 권장한다. 과 단위 모델의 경우 건축안전, 공사장 안전관리, 건축물 안전관리 등 행정인력과 전문인력 2인, 총 3~5인으로 구성된 다수의 팀으로 '과'를 구성하는 방식이다. 이 중 건축물 안전관리팀의 경우 「건축물관리법」에 따른 업무를 수행하도록 하였다. 팀 단위 모델의 경우 건축안전팀, 공사장 안전관리팀 등 행정인력과 전문인력 1~2인, 총 4~5인으로 구성된 1개 이상의 팀으로 구성하고, 팀 단위 모델의 주요 업무에는 과 단위와 달리 「건축물관리법」의 업무는 포함하지 않았다.

---

18) 국토교통부 (2021a, pp.1-2)

19) 국토교통부 (2021a, p.6)

20) 국토교통부(2022, p.5)

다음으로 공동운영 모델(기초-기초)의 경우 기초지자체 간 공동 운영에 따른 상호간의 업무절차, 예산 등에 대하여 제시하고 있다. 통합운영 모델(광역-기초)의 경우 공동운영 모델의 항목 외에도 광역의 업무와 기초의 지원업무를 구분하고, 통합운영의 원칙(한시적 운영)을 제시하고 있다. 또한 기초-기초 공동운영 모델, 광역-기초 통합운영 모델의 경우 지자체 장 간 협약체결을 근거로 설치·운영함을 명시하였다. 아울러 주관 지자체의 경우 센터운영 및 전문인력 채용의 예산을 부담하지만 처리 결과에 대한 결정권한은 허가권자인 요청 지자체에 있음을 명시하고 있다.[21)]

- 지역건축안전센터 전문인력의 업무범위 및 건축안전자문단 운영지침 등 규정

전문인력의 업무범위에 대하여서는 업무범위의 설정 원칙을 제시하고 법령에서 규정한 업무범위를 제시하고 있다. 전문인력의 주요 업무내용으로 건축·구조분야 관련 인허가 설계도서의 검토, 공사현장 현장조사·감리검토, 소규모 노후 건축물 점검 등을 제시하고, 기존 공무원이 수행하는 업무영역과의 차별성을 언급하였다. 다만, 업무처리 및 결정 과정에서 공무원과 전문인력 사이의 이견 발생 시 허가권자의 의견을 따르도록 명시하였다.

건축안전자문단의 운영에 대해서도 지침을 제시하고 있는데, 센터 설치, 전문인력 채용의 어려움 등에 대한 대안으로 일정한 자격요건을 갖춘 전문가로 자문단을 구성하여 활용할 수 있음을 명시하였다. 또한 지역건축물관리지원센터와의 통합운영(「건축물관리법 제40조제3항) 시 업무범위, 인력구성, 전문인력 배치 등의 기준도 제시하였다.

□ 국토교통부의 '지역건축안전센터 업무매뉴얼'

- 인허가 설계도서 검토, 공사장 점검, 소규모 노후 건축물 안전점검 매뉴얼로 구성

국토교통부는 실제 센터 담당자가 업무를 수행하는데 참고할 수 있는 지침인 '지역건축안전센터 업무매뉴얼'을 마련하였다. 가령, 인허가 설계도서 검토매뉴얼에는 '건축기준(화재분야) 적합성 검토 및 확인', '구조기준 적합성 검토 및 확인' 등의 주요 검토항목, 공사장 점검 매뉴얼에는 공사현장 조사·점검에 대한 계획 수립부터 대상, 원칙, 결과보고, 주요검토사항 및 세부검토항목(체크리스트)과 공사 감리 보고서 검토에 대한 내용을 담았다. 또한 소규모 노후 건축물 안전점검 매뉴얼에서는 「건축물관리법」제17조 및 「건축물관리점검지침」에 따른 '소규모 노후 건축물등 점검 매뉴얼'을 활용하도록 권장하였다.

---

21) 예산은 공동·통합위원회 결정범위 내에서 수혜 지자체 측에 청구 가능

[표 2-11] 지역건축안전센터 업무 매뉴얼 구성

구분		주요 내용(검토 및 확인사항)
제1장 인허가 설계도서 검토매뉴얼		
건축기준 (화재분야) 적합성 검토 및 확인	① 복합건축 용도 제한	방화에 장애가 있는 복합건축 용도 확인
	② 내화구조 적정 여부	주요구조부의 내화구조 대상 건축물 확인, 내화구조기준의 성능 적합여부 확인, 내화구조의 적용 예외
	③ 방화구획 적정 여부	방화구획 설치 대상 확인, 설치기준 적합 여부 확인, 방화벽 구획·구조 적합여부 확인, 방화지구 안의 구조 적정여부 확인·검토, 방화문·경계벽 구조 및 소방관 진입창 적합 여부 확인 등
	④ 건축물 마감재료	내부 및 외벽 마감재료 적합여부 확인
	⑤ 지하층의 구조 적정 여부	-
	⑥ 실내건축 적정 계획 여부	-
	⑦ 피난규정 적합여부	-
	⑧ 피난시설 적합여부	복합건축물의 피난시설 적합여부 확인, 고층건축물 피난안전구역 등의 피난용도 표시 적합 여부 확인
구조기준 적합성 검토 및 확인	주요 검토항목 적합성	구조설계기준, 설계하중(고정하중, 활하중, 적설하중, 풍하중), 내진설계(지진하중, 지진력 저항시스템), 주요부재 구조설계(구조해석모델의 정확성, 하중조합의 적정성, 부재별 구조설계, 배근 및 접합상세도), 자체검토 권고사항, 종합 결론
		설계도서 적합성(건축도면, 구조도, 구조안전확인서, 구조계산서), 소규모 건축물의 검토항목, 기타 검토 참고사항
기타 건축신고, 착공신고, 사용승인 설계도서의 검토	① 건축신고	-
	② 착공신고	-
	③ 사용승인	-
제2장 공사장 점검 매뉴얼		
공사현장 현장조사·점검	① 조사·점검계획	-
	② 조사·점검대상	-
	③ 점검 원칙	-
	④ 조사·점검결과 작성 및 보고	건축공사장 조사·점검 및 점검표 작성 개요도
		조사·점검결과 보고
	⑤ 건축 공사장 주요 점검사항 및 방법	-
	⑥ 세부점검 항목 및 내용	서류점검사항, 가설공사 (가설계획, 비계 및 발판, 낙하물 방지), 콘크리트 공사(거푸집 공사, 철근 공사, 콘크리트 공사, 거푸집 지보공), 강구조물 공사(건립작업, 접합 및 도장작업) 굴착공사(굴착공사, 흙막이 공사), 성토 및 절토 공사(흙쌓기 공사, 흙깍기 공사), 교통안전관리, 공사현장 및 인접(공사현장, 인접구조물), 안전관리 실태, 크레인 등, 화재안전(공사일반, 화재위험작업, 위험물 등 취급관리, 피난계획, 가연성 마감자재 시공감리, 기타 화재안전 관련), 기타분야(시공, 안전, 화재안전, 감리(감독) 현장관리, 환경관리)
공사감리보고서 검토	건축공사 감리검토 항목	
	건축공사 감리세부기준	건축공사 감리세부기준(국토부 고시) 서식 준용
제3장 소규모 노후 건축물 안전점검 매뉴얼		
		「건축물관리법」제17조 및 「건축물관리점검지침」에 따른 '소규모 노후 건축물등 점검 매뉴얼' 사용

출처: 최기선 외(2020, pp.183-244)를 참고하여 연구진 작성

3. 지역건축안전센터 관련 지자체 조례 현황

1) 건축법령에 따른 조례 위임사항

- 센터 조직 및 운영 관련 사항 (法 제87조의2제3항 및 則 제43조의2제9항)

「건축법 시행규칙」 제43조의2제9항에서는 법령에서 규정한 사항[22] 외에도 “지역건축안전센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항”[23]을 해당 지자체 조례로 위임하였다. 하지만 구체적인 범위를 정하지 않아 실질적으로 센터 설치 및 운영에 대한 관한 모든 사항을 추가적으로 지자체 조례로 정할 수 있도록 포괄 위임한 것으로 해석할 가능성이 있다.

- 업무내용 (法 제87조의2제1항제4호 및 令 제119조의3)

「건축법」 제87조의2제1항제4호 및 동법 시행령 제119조의3에 의거하여 법령에서 규율한 지역건축안전센터 업무 외에도 “건축물의 안전과 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례”[24]로 정하는 사항을 센터의 업무로 추가적으로 정할 수 있도록 하였다.

- 건축안전특별회계 재원 마련 기준 (法 제87조의3제2항제2호에서 제4호까지)

「건축법」 제87조의3제2항에 따르면 건축안전특별회계는 일반회계로부터의 전입금, 기타 수익금 외에 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료 중 일부를 활용하여 조성할 수 있으며, 그 비율을 지자체 조례로 정하도록 규정하고 있다.

- 건축안전특별회계 활용용도 (法 제87조의3제3항제5호)

「건축법」 제87조의3제3항에 따라 건축안전특별회계를 조성하여 지역건축안전센터 설치·운영 경비, 전문인력 인건비, 법령에서 정한 업무 관련 조사·연구비, 특별회계 조성·운영·관리 경비의 용도로 사용할 수 있다. 같은 항 제5호에서는 그 밖에“건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공”과 관련하여 사업 수행에 필요한 비용을 지자체 조례로 정하여 건축안전특별회계로 활용할 수 있도록 규정하고 있다.

---

22) 조직 및 인력 구성 기준, 전문인력 자격기준, 적정 인력 산정기준, 지자체 간 센터 공동설치·운영 기준

23) 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6. 9. 일부개정) 제43조의2제9항

24) 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호(2023.5.15. 일부개정) 제119조의3

2) 광역지자체 조례 현황[25]

□ 지역건축안전센터 조직 관련 규정

광역지자체 17곳 중 인천광역시를 제외한 16곳이 건축조례에 '지역건축안전센터의 설치 및 운영'에 관한 사항을 별도 조문으로 규정하고 있다. 이 중 서울, 광주, 울산, 세종, 충북, 충남 등 6곳의 광역지자체는 센터를 행정조직으로 편성하기 위해 지자체별 행정기구 설치 조례 시행규칙상에 센터 소속 관련 규정을 마련하였다.[26]

한편, 울산, 강원 2곳의 지자체에서는 지역건축안전센터 업무에 대한 자문을 위해 별도로 건축안전자문단을 운영하기 위해 건축조례 내 '자문단' 구성·운영에 관한 규정을 신설하기도 하였다.[27]

□ 지역건축안전센터 업무 관련 규정

- **(특·광역시 조례) 광역과 기초지자체의 업무 구분**

대부분의 특·광역시 건축조례에서는 별도로 조례를 제정할 수 없는 자치구 등의 업무 내용도 포함하여 광역-기초지자체 간 센터 업무를 구분하고 있었다.[28] 광역지자체(특·광역시) 조례에서는 공통적으로 센터의 업무로 ① 건축물 안전관리를 위한 예산확보·집행, ② 건축물 안전 관련 정책개발, ③ 건축물 안전관리계획 수립, ④ 건축공사장 안전관리계획 수립, ⑤ 교육·홍보, ⑥ 구·군 건축안전센터 지원 등을 수행하도록 규정하고 있다. 일부 지자체에서는 광역지자체의 업무로 '건축허가 사전승인에 필요한 건축물 관련 계획 및 구조안전 검토 업무(대구광역시)', '건축인허가 및 공사감리 안전에 대한 관리·감독 업무(울산광역시)'를 추가하여 명시하였다.

---

25) 위에서 언급한 4가지 조례 위임사항과 관련해서 법령에서는 광역과 기초지자체 간 역할아 구분되어 있지 않지만, 실제 조례 제정 현황에서의 특징 파악을 위해 광역지자체와 기초지자체 조례 현황을 구분하여 조사

26) 서울: 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 제20조의2(주택정책실에 두는 과)
광주: 「광주광역시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 제16조(도시공간국에 두는 과)
울산: 「울산광역시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 제16조(건설주택국에 두는 과)
세종: 「세종특별자치시 행정기구 및 정원 조례 시행규칙」 제17조(건설교통국에 두는 과)
충북: 「충청북도 행정기구 설치 조례 시행규칙」 제11조(문화체육관광국에 두는 과)
충남: 「충청남도 행정기구 및 정원 운영에 관한 조례 시행규칙」 제22조(건설교통국)

27) 「울산광역시 건축 조례」 울산광역시조례 제2646호(2022.12.1. 일부개정) 제74조(건축안전자문단), 「강원도 건축 조례」 강원도조례 제4921호(2022.6.30. 일부개정) 제27조(자문단)

28) 예외적으로 대전광역시만 건축조례상 광역과 기초지자체의 업무를 구분하지 않고 규정

반면, 기초지자체(자치구 또는 군) 조례에서는 센터가 공통적으로 ① 건축안전특별회계 설치·운영·관리, ② 건축물 안전관리 및 안전점검 지원, ③ 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독, ④ 건축물 점검 및 보수·개량에 대한 기술지원·정보제공, ⑤ 건축물 안전관리 대책 실행 등의 역할을 수행하도록 규율하고 있었다. 특히 울산광역시의 경우 관할 구군 건축안전센터의 역할에 건축공사장 안전점검 실적 및 통계 관리, 건축공사장 재난상황 조기대응 및 지원 등 건축공사장 관련 업무, 공사 중단 장기방치 건축물 정비 업무까지 수행하도록 규정하고 있었다.

[표 2-12] 특·광역시 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무

지자체		업무내용									
		❶ 건축물 안전관리정책·안전관리계획/건축공사장 안전관리계획		❷ 건축물 안전관리·점검 지원	❸ 건축공사장 공사감리 관리·감독	❹ 기술·정보 지원		❺ 예산 (건축물 안전관리 관련)		❻ 교육 및 홍보	기타
		수립	실행			구·군 센터 지원	건축물 점검 보수·개량 지원	확보·집행	특별회계 설치·운영·관리		
서울 특별시	본청	■	–	–	–	■	–	■	–	■	
	기초	–	□	□	□	–	□	–	□	–	
부산 광역시	본청	■	–	–	–	■	–	■	–	■	
	기초	–	□	□	□	–	□	–	□	–	
대구 광역시	본청	■	–	–	–	■	–	–	–	–	건축허가 사전승인에 필요한 건축물 관련 계획 및 구조안전 검토
	기초	–	□	□	□	–	□	–	□	–	
광주 광역시	본청	■	–	–	–	■	–	■	–	■	
	기초	–	□	□	□	–	□	–	□	–	
대전 광역시	본청	■	–	–	–	■	–	–	–	■	
	기초	□	–	–	–	□	–	–	–	□	
울산 광역시	본청	■	–	■	–	■	■	■	–	■	건축인허가 및 공사감리의 안전에 대한 관리·감독
	기초	–	–	□	□	–	□	–	□	–	건축공사장 안전점검 실적 및 통계 관리 건축공사장 재난상황 조기대응 및 지원 공사 중단 장기방치 건축물 정비

주: ■ 광역지자체 업무, □ 기초지자체 업무, – 해당없음
출처: 해당 지자체 조례를 토대로 연구진 작성

• (도 조례) 직접적인 안전관리·점검 지원, 건축허가 사전승인 건축물 대상 계획·구조안전 검토

도 차원의 광역지자체에서는 특·광역시와 유사하게 ① 건축물 및 건축공사장 안전관리 정책개발 및 계획 수립, ② 시·군 센터 지원 등을 센터의 업무로 규정하였다. 그 외의 예산 확보, 교육·홍보 등의 업무는 일부 지자체에서만 수행하도록 규율하였다. 도 차원의 광역지자체 중 경상북도와 경상남도는 「건축물관리법」에 따른 건축물 안전에 관한 사항을 주요 업무에 포함시켜, 사실상 건축물관리지원센터의 역할을 통합하여 수행하도록 규정하고 있는 것으로 나타났다.

[표 2-13] 도 단위 광역지자체 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무

지자체	업무내용								비고
	❶ 건축물 안전관리정책·안전관리계획/건축공사장 안전관리계획 수립	❷ 건축물 안전관리·점검 지원	❸ 건축허가 사전승인에 필요한 건축물 관련 모든 계획 및 구조안전 검토	❹ 기술·정보지원		❺ 예산(건축물 안전관리 관련)		❻ 교육 및 홍보	
				시·군 센터 지원	건축물 점검 보수·개량 지원	확보 집행	특별 회계		
경기도	■	■	■	■	–	–	–	–	
강원도	■	■	■	–	■	■	–	–	
충청북도	■	■	■	■	–	–	–	■	
충청남도	■	■	–	■	–	–	–	■	
전라북도	■	■	■	■	–	–	–	■	
전라남도	■	–	■	■	■	–	–	–	
경상북도	■	■	–	■	–	–	–	–	「건축물관리법」에 따른 건축물의 안전에 관한 사항
경상남도	■	■	■	■	–	–	–	–	「건축물관리법」에 따른 건축물의 안전에 관한 사항

출처: 해당 지자체 조례를 토대로 연구진 작성

• (특별자치시·도 조례) 건축물·건축공사장 안전관리 정책·계획 수립 및 교육·홍보

세종특별자치시와 제주특별자치도는 공통적으로 건축물 및 건축공사장 안전관리 정책개발 및 안전관리계획 수립, 시민 교육·홍보를 조례로 정하는 센터의 업무로 정하고 있었다. 제주특별자치도의 경우 직접적인 건축공사장 안전관리 지도·점검을 하도록 하고, 건축물 내진 관련 시스템 개발 및 내진 안전 확인 업무를 추가하여 센터 업무에 포함하였다.

[표 2-14] 특별자치시·도의 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무

지자체	업무내용			
	❶ 건축물 안전관리정책·안전관리계획/ 건축공사장 안전관리계획 수립	❷ 건축공사장 안전관리 지도·점검	❸ 건축물 내진 관련 시스템 개발 보급 및 관리, 내진 안전 확인	❹ 교육 및 홍보
세종특별자치시	■	-	-	■
제주특별자치도	■	■	■	■

출처: 해당 지자체 조례를 토대로 연구진 작성

□ 건축안전특별회계 재원 관련 규정

「건축법」 제87조의2제2항제2호에서 제4호까지 지역건축안전센터 운영을 위해 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료 중 일정 비율을 조례로 정하여 건축안전특별회계 재원으로 활용하도록 규정하고 있다. 하지만 건축조례에 이와 관련한 기준을 마련한 광역지자체는 6곳(서울, 부산, 대구, 광주, 울산, 제주)에 불과하다. 이 중 서울, 부산, 대구, 광주 4곳은 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료 중 일정 비율을 구청장이 자치구 조례로 정하도록 재위임하였다. 그 외 울산광역시는 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료 전액을 "조례로 정하는 비율"로 정하였으며, 제주특별자치도는 이행강제금에 대해서만 전액[29]으로 규정하고 있다.

□ 건축안전특별회계 활용용도 관련 규정

「건축법」 제87조의3제3항제5호에서 정한 건축안전특별회계의 활용용도 외에 지자체 조례로 정하는 사업 수행에 필요한 비용을 정한 광역지자체는 총 5곳(서울, 부산, 대구, 광주, 충남)인 것으로 나타났다. 서울, 대구, 광주, 부산은 타 법령에 따른 건축물 안전에 필요한 업무까지 포함하여 포괄적으로 건축안전특별회계의 추가적인 활용용도를 규율한 반면, 충남의 경우에는 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비만을 추가적인 활용용도로 규정하고 있다.

29) 「제주특별별자치도 건축 조례」 제37조의4(건축안전특별회계의 설치)에서 "법 제87조의3제2항제2호에서 "조례로 정하는 비율"이란 법 제80조에 따라 부과 징수된 이행강제금 전액을 말한다."고 규정함. 하지만 실제 법 제87조의3제2항제2호는 건축허가 등의 수수료에 관한 내용으로 인용조문 인용과 불일치하였으나, 명확히 '이행강제금 전액'이라고 규율한 만큼 이행강제금에 대한 조문으로 해석

[표 2-15] 광역지자체 건축안전특별회계의 추가적인 활용용도

지자체	건축안전특별회계 활용용도 (법령상 용도 외)
서울 특별시	- 「건축물관리법」 제15조의제3항에 따른 소규모 노후 건축물 등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자 - 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공여부 검사비 - 법 제78조에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비 - 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비 - 「건축법관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 해체 및 해체보상비 - 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용 - 건축물 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원 - 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비 - 그 밖의 구청장이 건축위원회를 통하여 임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난 · 화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사 · 검사 · 업무대행 비용
부산 광역시	- 「건축물관리법」 제15조의제3항에 따른 소규모 노후 건축물 등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자 - 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용 - 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비 - 그 밖에 구청장·군수가 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무대행 비용
대구 광역시	- 「건축물관리법」 제15조의제3항에 따른 소규모 노후 건축물 등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자 - 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공여부 검사비 - 법 제78조제4항에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비 - 법 제79조제5항 및 영 제115조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비 - 「건축법관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 해체 및 해체보상비 - 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용 - 건축물 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원 - 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비 - 그 밖의 시장과 구청장이 건축위원회를 통하여 건축물의 안전관리와 피난 · 화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사 · 검사 · 업무대행 비용
광주 광역시	- 「건축물관리법」 제15조의제3항에 따른 소규모 노후 건축물 등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자 - 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공여부 검사비 - 법 제78조에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비 - 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비 - 「건축법관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 해체 및 해체보상비 - 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용 - 건축물 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원 - 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비 - 그 밖의 구청장이 건축위원회를 통하여 임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난 · 화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사 · 검사 · 업무대행 비용
충청남도	- 지역건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비

출처: 해당 지자체 조례를 토대로 연구진 작성

3) 기초지자체 조례 현황

□ 지역건축안전센터 조직 관련 규정

- (특·광역시 내 기초지자체) 77곳 중 1곳만 조례 내 센터 설치·운영에 관한 규정 신설

특·광역시 내 자치구의 경우 별도의 건축조례를 제정할 수 없으나, 군 단위 지자체는 광역지자체와 별도로 건축조례를 제정할 수 있다. 특·광역시 내 군 단위 지자체 중에서 대구광역시 달성군만이 건축조례에 센터 설치·운영에 관한 내용을 규정하고 있었다.[30]

- (도 관할 기초지자체) 전체의 약 69%가 건축조례 내 센터 설치·운영에 관한 규정 신설

도 관할 기초지자체의 경우 전체 149곳 중 103곳(약 69.1%) 만이 해당 지자체 건축조례 내 센터 설치 및 운영에 대해 규정하고 있었다.

[표 2-16] 도 관할 기초지자체 건축조례 내 지역건축안전센터 조직 구성·운영 관련 조문 규정 현황

구분	관할 기초지자체수	건축조례 내 지역건축안전센터 설치·운영 규정 마련	
		지자체 수	해당 지자체명
경기도	31	30	고양시, 광명시, 광주시, 구리시, 군포시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 양주시, 양평군, 여주시, 연천군, 오산시, 용인시, 의왕시, 의정부시, 이천시, 파주시, 평택시, 포천시, 하남시, 화성시
강원도	18	8	동해시, 삼척시, 속초시, 양구군, 양양군, 원주시, 태백시, 횡성군
충청북도	11	1	청주시
충청남도	15	10	계룡시, 금산군, 당진시, 보령시, 부여군, 서산시, 아산시, 예산군, 천안시, 홍성군
전라북도	14	6	김제시, 순창시, 익산시, 임실군, 전주시, 진안군
전라남도	22	19	고흥군, 곡성군, 광양시, 구례군, 나주시, 담양군, 목포시, 무안군, 보성군, 순천시, 신안군, 여수시, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 화순군
경상북도	20	23	경산시, 고령군, 구미시, 군위군, 김천시, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 예천군, 의성군, 청도군, 청송군, 칠곡군, 포항시
경상남도	18	6	거제시, 김해시, 양산시, 의령군, 창원시, 하동군
합계	149	103	-

출처: 2023년 4월 14일 기준 경기도, 강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도 관할 기초지자체 건축조례를 토대로 연구진 작성

30) 「대구광역시 달성군 건축 조례」 대구광역시달성군조례2849호(2022.10.28. 일부개정) 제30조(지역건축안전센터의 설치·운영)

□ 지역건축안전센터 업무 관련 규정

- (특·광역시 내 기초지자체) 77곳 중 3곳은 별도의 센터 업무 규정

특·광역시 내 군 단위 지자체 중에서 대구광역시 달성군만 건축조례 내에 지역건축안전센터의 업무를 추가로 규정하였으며, 해당 업무 내용은 대구광역시에서 정한 구 또는 군 단위 지역건축안전센터의 업무와 동일하였다.[31]

자치구는 건축조례를 제정할 수 없으나, 서울 노원구와 동대문구의 경우에는 특별히 해당 지자체의 행정기구 설치조례 시행규칙에서 해당 구에 설치하는 지역건축안전센터의 업무를 별도로 규율하고 있었다. 두 지자체의 또 다른 특징은 「서울특별시 건축 조례」에서 정한 관할 자치구 내 지역건축안전센터의 수행 업무 외에도 별도로 건축물 및 민간건축공사장 안전계획 수립, 건축물생애이력 정보체계 시스템 관리, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(1, 2, 3종 시설물 관리주체 의무사항 관리)에 관한 사항 등의 광범위한 관련 업무를 지역건축안전센터에서 수행하도록 각 자치구의 행정기구 설치조례 시행규칙에 규율하고 있다는 점이다.

- (도 관할 기초지자체) 지자체별 조례로 정하는 업무가 다양

도 관할 기초지자체의 경우 일반적으로 ① 건축물 및 건축공사장 안전관리 계획 수립, ② 건축물 안전점검 지원, ③ 건축공사장 공사감리 관리 및 안전점검, ④ 건축물 점검 관련 기술지원 및 정보제공, ⑤ 건축물 안전 관련 예산 확보·집행 등의 업무를 조례로 정하는 업무로 규정하고 있었다.

하지만 일부 지자체는 「건축물관리법」에 따른 모든 기능을 포함하거나 위반건축물 정비, 공사 중단 장기방치 건축물 안전조치 등의 업무를 포함하기도 하는 등 지자체마다 조례로 정하는 업무가 다양함을 확인할 수 있었다. 가령, 경기도 내 기초지자체 사례를 보면 동두천시, 안성시 등은 「건축물관리법」에 따른 모든 기능을 지역건축안전센터의 업무로 포함시켰고, 가평군, 동두천시, 평택시, 하남시 등은 위반건축물 정비 업무를 추가 업무로 규정하였다.

31) 「대구광역시 달성군 건축 조례」 대구광역시달성군조례2849호(2022.10.28. 일부개정) 제30조제2항

[표 2-17] 경기도 관할 기초지자체 건축조례에 따른 지역건축안전센터 업무 (표 계속)

지자체	업무내용									비고
	❶ 건축물 안전관리정책·안전관리계획/건축공사장 안전관리계획		❷ 건축물 안전관리·점검 지원	❸ 건축 공사장 공사감리 관리·감독/안전점검 및 기술 자문	❹ 기술·정보지원		❺ 예산(건축물 안전관리 관련)		❻ 교육 및 홍보	
	수립	실행			건축물 점검 보수·개량 지원	「건축물 관리법」에 따른 건축물 관리 지원	확보	집행	특별 회계	
가평군	■	–	■	–	■	■	–	–	–	위반건축물 관리·감독 업무
고양시	■	–	■	–	■	■	–	■	–	–
광명시	■	–	■	■	■	■	–	–	–	–
광주시	■	–	■	–	–	■	–	–	–	–
구리시	■	–	■	–	–	■	■	–	–	–
군포시	■	–	■	–	■	–	–	–	–	–
김포시	■	–	■	–	–	■	■	–	–	–
남양주시	■	■	■	■	–	■	–	–	–	–
동두천시	–	–	–	–	–	■	–	–	–	「건축물관리법」 제40조에 따른 지역건축물관리지원센터의 기능, 위반건축물 관리·감독 업무
부천시	–	–	■	■	–	–	–	–	–	–
성남시	■	–	–	■	–	–	–	■	–	–
수원시	–	–	■	–	–	–	–	–	–	–
시흥시	■	–	■	–	■	■	–	■	–	–
안산시	–	–	■	–	–	–	–	–	–	–
안성시	■	–	■	–	■	–	–	–	–	「건축물관리법」 제40조에 따른 지역건축물관리지원센터의 기능
안양시	■	–	–	■	■	–	–	–	–	–
양주시	■	–	■	■	–	■	■	–	–	–
양평군	–	–	■	–	–	■	■	–	–	–
여주시	■	–	■	–	■	–	–	–	–	–
연천군	■	–	■	–	■	■	–	■	–	–
오산시	■	–	■	■	■	–	–	–	–	–
용인시	■	–	■	■	■	–	–	–	–	–
의왕시	■	–	■	■	■	■	–	■	–	–

지자체	업무내용									비고
	❶ 건축물 안전관리정책·안전관리계획/건축공사장 안전관리계획		❷ 건축물 안전관리·점검 지원	❸ 건축 공사장 공사감리 관리·감독/안전점검 및 기술 자문	❹ 기술·정보지원		❺ 예산(건축물 안전관리 관련)		❻ 교육 및 홍보	
	수립	실행			건축물 점검 보수·개량 지원	「건축물 관리법」에 따른 건축물 관리 지원	확보 집행	특별 회계		
의정부시	■	–	■	–	–	■	■	–	–	–
이천시	–	–	■	–	–	■	■	–	–	–
파주시	■	–	■	–	■	–	■	–	–	–
평택시	–	■	■	■	■	–	–	–	–	위반건축물 정비 및 공사 중단 장기방치 건축물 위험시설물의 안전조치
포천시	■	–	■	–	■	■	–	■	–	–
하남시	–	–	–	–	–	–	–	–	–	실내건축 적정 시공여부 검사 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검 빈집 정비에 따른 철거 및 철거보상 공사 중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 사항 건축물의 마감 재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원 센터업무 수행을 위한 조사·점검비 등
화성시	■	–	■	■	■	–	–	–	–	–

출처: 해당 지자체 조례를 토대로 연구진 작성

□ 건축안전특별회계 재원 관련 규정

- **(특광역시 내 기초지자체) 77곳 중 19곳(서울시 자치구)에서 재원 조성비율(이행강제금) 규정**

특·광역시 내 기초지자체 중에서는 서울특별시 내 19개 자치구만 건축안전특별회계로 조성할 수 있는 재원의 조성비율을 규정하고 있는 것으로 나타났다. 다만, 「건축법」에 따른 조례 위임사항은 '건축허가 등 수수료', '이행강제금', '과태료' 등 3가지 재원에 대한 조성비율이지만, 실제는 이행강제금에 대한 조성비율만 정하고 있음을 확인할 수 있었다. 이행강제금 중 건축안전특별회계의 재원으로 활용할 수 있는 비율이 가장 높은 지자체는 노원구(70%)였으며, 그 외 지자체의 비율은 15~40%에 달하였다.[32]

「건축법」상 건축안전특별회계의 재원으로 건축허가 등 수수료 및 과태료를 활용할 수 있도록 하였으나, 5곳(강동구, 도봉구, 서대문구, 성북구, 송파구)은 정확한 비율을 정하지 않았고 나머지 14곳은 아예 활용재원에 포함하고 있지 않는 것으로 확인하였다.

[표 2-18] 서울특별시 내 기초지자체의 건축안전특별회계 재원별 조성비율 및 기타 재원 (표 계속)

지자체	재원별 조성비율			기타재원			
	건축허가 등 수수료	이행강제금	과태료	일반회계로부터의 전입금	보조금 등	그 밖의 수입금	기타
강남구	(미포함)	30% (구청장이 징수하는 이행강제금의 30%)	(미포함)	○	(서울특별시 지원금 및 보조금)	(안전관리사업 관련)	-
강동구	비율 없음	30%	비율 없음	○	-	(안전관리사업 관련)	-
강북구	(미포함)	30%	(미포함)	○	-	○	-
강서구	(미포함)	30%	(미포함)	○	-	○	-
금천구	(미포함)	35%	(미포함)	○	(보조금 및 교부금 등)	(안전관리사업 관련)	-
노원구	(미포함)	70%	(미포함)	○	(서울특별시 지원금 및 보조금)	(안전관리사업 관련)	-
도봉구	비율 없음	40%	비율 없음	-	-	(안전관리사업 관련)	-
동대문구	(미포함)	30%	(미포함)	○	(보조금 및 교부금 등)	(안전관리사업 관련)	다른 회계 또는 기금으로부터의 전입금 및 예수금, 다른 회계 또는 기금에 예탁한 자금의 원금 및 이자수입, 기타 잡수입
동작구	(미포함)	20%	(미포함)	-	(보조금 및 교부금)	(안전관리사업 관련)	다른 회계 또는 기금으로부터의 전입금 및 예수금, 다른 회계 또는 기금에 예탁한 자금의 원금 및 이자수입
마포구	(미포함)	30%	(미포함)	○	-	(안전관리사업 관련)	-
서대문구	비율 없음	30%	비율 없음	○	(보조금 및 교부금)	○	-
서초구	(미포함)	20%	(미포함)	○	(서울특별시 지원금 및 보조금)	(안전관리사업 관련)	-
성북구	비율 없음	20%	(미포함)	○	-	(건축물 건축인허가 및 안전관리사업 관련)	-

32) 40% (2곳) : 도봉구, 용산구
35% (1곳) : 금천구
30% (10곳): 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 양천구, 영등포구, 중랑구
20% (4곳): 동작구, 서초구, 성북구, 종로구
15% (1곳) : 송파구

지자체	재원별 조성비율			기타재원			
	건축허가 등 수수료	이행강제금	과태료	일반회계로부터의 전입금	보조금 등	그 밖의 수입금	기타
송파구	비율 없음	15%	비율 없음	–	(보조금 및 교부금)	(안전관리사업 관련)	다른 회계 또는 기금으로부터의 전입금 및 예수금, 다른 회계 또는 기금에 예탁한 자금의 원금 및 이자수입
양천구	(미포함)	30%	(미포함)	○	–	○	–
영등포구	(미포함)	30%	(미포함)	○	–	(안전관리사업 관련)	–
용산구	(미포함)	40%	(미포함)	○	–	(안전관리사업 관련)	–
종로구	(미포함)	20%	(미포함)	○	–	(안전관리사업 관련)	–
중랑구	(미포함)	30%	(미포함)	○	–	(안전관리사업 관련)	통합재정안정화기금으로부터의 예수금, 통합재정안정화기금에 예탁한 자금의 원금 및 이자 수입

출처: 해당 지자체 조례를 참고하여 연구진 작성

- (도 관할 기초지자체) 149곳 중 43곳에서 특별회계 재원의 조성비율 규정

도 관할 기초지자체는 149곳 중 43곳만 건축안전특별회계의 재원별 조성비율을 규정하고 있었으며, 그 비율은 지자체마다 최소 30%에서 최대 100%까지로 상이하였다.

[표 2-19] 도 관할 기초지자체의 건축안전특별회계 재원별 조성비율 및 기타 재원 (표 계속)

지자체 (수)		재원별 조성 비율			기타 재원		
		건축허가 등 수수료	이행강제금	과태료	일반회계로부터의 전입금	그 밖의 수입금	기타
경기 (6)	고양시	(미포함)	30%	(미포함)	○	○	–
	광주시	(미포함)	50%	(미포함)	(일반회계 및 다른 특별회계 전입금)	(안전관리사업 관련)	–
	군포시	(미포함)	80%	(미포함)	○	○	–
	김포시	(미포함)	50%	(미포함)	○	○	–
	의정부시	(미포함)	80%	(미포함)	○	○	–
	파주시	(미포함)	30%	(미포함)	○	○	–
강원 (3)	삼척시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	–	–	–
	양양군	100% (전액)	100% (전액)	100% (전액)	–	–	–
	태백시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	–	–	–
충남 (6)	금산군	(미포함)	50%	50%	○	○	–
	보령시	(미포함)	30%	(미포함)	–	–	–

지자체 (수)		재원별 조성 비율			기타 재원		
		건축허가 등 수수료	이행강제금	과태료	일반회계로부터의 전입금	그 밖의 수입금	기타
충남 (6)	부여군	(미포함)	50%	(미포함)	○	○	–
	아산시	(미포함)	50%	(미포함)	○	○	–
	천안시	(미포함)	30%	(미포함)	○	○	–
	홍성군	100% (전액)	100% (전액)	100% (전액)	–	–	–
전북 (4)	김제시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	–	–
	익산시	(미포함)	50%	(미포함)	○	○	–
	임실군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	전주시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	–	–
전남 (13)	고흥군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	곡성군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	구례군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	나주시	(미포함)	50%	100% (전액)	○	○	–
	담양군	(미포함)	50%	(미포함)	○	○	–
	목포시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	보성군	(미포함)	30%	(미포함)	–	–	–
	여수시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	영광시	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	장성군	(미포함)	50%	100% (전액)	○	○	–
	진도군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
	함평군	(미포함)	100% (전액)	(미포함)	○	○	정부 보조금, 기부금품
	화순군	100% (전액)	100% (전액)	(미포함)	○	○	–
경북 (8)	고령군	(미포함)	70%	(미포함)	–	–	–
	군위군	(미포함)	70%	(미포함)	–	–	–
	봉화군	100% (전액)	100% (전액)	100% (전액)	○	○	–
	성주군	(미포함)	70%	100% (전액)	–	–	–
	영덕군	70% 이하	50% 이하	50% 이하	(일반회계 및 다른 회계 전입금)	○	다른 회계로부터 받은 예수금
	영양군	(미포함)	80%	(미포함)	–	–	–
	예천군	(미포함)	70%	(미포함)	–	–	–
	청도군	(미포함)	80%	(미포함)	–	–	–
경남 (3)	거제시	100% (전액)	(미포함)	(미포함)	–	–	–
	창원시	(미포함)	80%	(미포함)	○	○	–
	하동군	(미포함)	50%	50%	○	○	–

출처: 해당 지자체 조례를 참고하여 연구진 작성

□ 건축안전특별회계 활용용도 관련 규정

- **(특·광역시 내 기초지자체) 77곳 중 20곳(서울특별시 자치구 19곳 포함)에서 활용용도 규정**

특·광역시 관할 기초지자체 77곳 중 20곳(서울특별시 자치구 19곳, 대구광역시 달성군 1곳)에서 건축안전특별회계의 활용용도를 규정하고 있었다. 서울특별시 자치구 19곳의 경우 건축안전특별회계의 용도를 크게 ① 센터의 경비, 인건비, 조사·연구비, ② 사업비, ③ 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공, ④ 안전점검 및 기술지원에 필요한 물품·장비 구입비, ⑤ 홍보비로 구분할 수 있었다. 그 외 기타 활용용도로는 임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 건축공사장 안전관리, 소규모 노후 건축물 점검 후 보수·보강 등에 필요한 비용 등이 있었다.

한편, 서울특별시 자치구를 제외하고 건축안전특별회계의 용도를 유일하게 규정한 대구광역시 달성군의 경우에는 센터의 경비, 인건비, 조사·연구비를 제외하면, ① 소규모 노후 건축물 등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자, ② 실내건축 적정 시공여부 검사비, ③ 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비, ④ 위반건축물의 정비와 관련한 조사·점검비, ⑤ 빈 건축물 정비의 해체 및 보상비, ⑥ 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설의 안전조치, ⑦ 건축물 마감재료의 내화성능 확보를 위한 교체 공사 지원비, ⑧ 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 공사장 안전관리를 위한 사업의 조사·검사·업무대행을 건축안전특별회계의 활용용도로 명시하였다.

[표 2-20] 서울특별시 자치구 건축안전특별회계의 활용용도

지자체	❶ 센터 경비, 인건비, 조사·연구비	❷ 사업비*	❸ 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공	❹ 안전점검 및 기술지원에 필요한 물품·장비 구입비	❺ 홍보비	❻ 기타
강남구	■	■	-	-	-	임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 건축공사장 안전관리
강동구	■	■	-	-	■	소규모 노후건축물 점검 후 보수·보강 등에 필요한 사업비의 융자 및 보조
강북구	■	■	■	-	-	
강서구	■	■	■	-	-	
금천구	■	■	■	-	-	
노원구	■	■	-	■	■	
도봉구	■	■	■	-	-	

지자체	❶ 센터 경비, 인건비, 조사·연구비	❷ 사업비*	❸ 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공	❹ 안전점검 및 기술지원에 필요한 물품·장비 구입비	❺ 홍보비	❻ 기타
동대문구	■	■	■	-	-	다른 회계 또는 기금으로 전출 및 예탁, 예수금 원금 및 이자 상환
동작구	■	■	■	-	-	다른 회계 또는 기금으로 전출 및 예탁
마포구	■	■	-	-	-	
서대문구	■	■	-	■	■	소규모 노후 건축물 등의 안전성 확보를 위해 필요한 비용
서초구	■	■	■	-	-	
성북구	■	■	■	-	-	
송파구	■	■	■	-	-	다른 회계 또는 기금으로 전출 및 예탁, 예수금 원금 및 이자 상환
양천구	■	■	■	-	-	
영등포구	■	■	-	-	-	
용산구	■	■	■	-	-	
종로구	■	■	-	■	-	통합재정안전화기금으로의 전출금, 안전관리시스템 구축운영에 필요한 비용, 공공공간 환경사업에 대한 심사, 조정, 자문에 필요한 경비
중랑구	■	■	-	-	-	통합재정안전화기금으로의 전출 및 예탁

주: ❷ 사업비는 「서울특별시 건축조례」 제50조2항에 따라 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위해 특별회계를 사용할 수 있는 사업의 비용을 의미
출처: 해당 지자체의 조례를 참고하여 연구진 작성

- (도 관할 기초지자체) 149곳 중 58곳에서 특별회계 활용용도 규정

도 관할 기초지자체 149곳 중 58곳[33]에서 건축안전특별회계의 활용용도를 규정하고 있었다. 특광역시 내 기초지자체에서의 건축안전특별회계 활용용도와 달리, 도 관할 기초지자체는 실내건축 적정 시공여부 검사비용, 위반건축물 정비와 관련된 조사·점검비용, 빈집 또는 빈 건축물의 해체 및 해체보상비, 공사 중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치, 건축물의 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원비 등 비교적 구체적인 사항들이 규정되어 있었다.

33) 경기(15곳): 고양, 광주, 군포, 김포, 성남, 수원, 시흥, 안양, 여주, 의왕, 의정부, 파주, 평택, 포천, 하남,
강원(5곳): 삼척, 속초, 양양, 태백, 횡성,
충남(4곳): 계룡, 보령, 천안, 홍성,
전북(3곳): 김제, 익산, 전주,
전남(16곳): 고흥, 곡성, 구례, 나주, 담양, 목포, 보성, 신안, 여수, 영광, 영암, 완도, 장성, 진도, 함평, 화순,
경북(10곳): 고령, 군위, 봉화, 성주, 안동, 영덕, 영양, 예천, 청도, 청송,
경남(5곳): 거제, 김해, 양산, 창원, 하동

4. 지역건축안전센터 설치현황 및 관련 논의

1) 지역건축안전센터 설치현황

□ 광역지자체 내 지역건축안전센터의 설치현황

- 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체

광역지자체 17곳은 모두 지역건축안전센터 의무설치 대상이다. 2019년 1월 서울을 시작으로 2023년 2월까지 경상북도를 제외한 총 16곳의 광역지자체에서 지역건축안전센터를 설치한 것으로 나타났다.

[표 2-21] 광역지자체 내 지역건축안전센터 설치현황 (의무설치 지자체, 기준일: 2023.2.1.)

구분		의무설치 지자체	
		설치완료 (설치연도)	미설치
광역시도	특·광역시 / 특별자치시·특별자치도	서울 (2019.01.01.) 세종 (2019.07.30.) 울산 (2021.01.01.) 인천 (2021.07.12.) 대구 (2021.07.12.) 광주 (2021.07.19.) 대전 (2022.01.01.) 부산 (2022.01.28.) 제주(2023.01.17.)	-
	도	경기 (2020.10.01.) 강원 (2020.03.02.) 경남 (2022.01.12.) 전남 (2022.01.17.) 충북 (2022.10.07.) 전북 (2022.10.21.) 충남 (2023.01.16.)	경북
합계	(17)	(16)	(1)

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료를 참고하여 연구진 작성

□ 기초지자체 내 지역건축안전센터의 설치현황

- 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체

2023년 6월을 기점으로 센터 의무설치 지자체가 대폭 확대되기 전 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체는 인구 50만 명 이상의 기초지자체로 총 24곳이 해당되었으며, 24개 시·군·구 모두 센터 설치를 완료한 것으로 조사되었다.

- 지역건축안전센터 권장설치 대상 지자체

「건축법」 개정안이 시행되기 전 인구 50만 명 미만의 기초지자체는 센터 설치의무는 없었으나, 총 204곳의 권장설치 대상의 기초지자체 중 총 52곳에서 지역건축안전센터를 설치한 것으로 나타났다.

[표 2-22] 기초지자체 내 지역건축안전센터 설치현황 (의무 및 권장설치 지자체, 기준일: 2023.2.1.)

구분	의무설치 지자체		권장설치 지자체	
	설치완료	미설치	설치완료	미설치
기초	서울 강남구·노원구·송파구·강서구, 대구 달서구, 인천 남동구·서구, 경기 수원시·성남시·안양시·부천시 평택시·안산시·고양시·남양주시·시흥시 용인시·화성시, 충북 청주시, 충남 천안시, 전북 전주시, 경북 포항시, 경남 창원시·김해시	-	서울 강남구·노원구·송파구·강서구를 제외한 21개 자치구	
합계 (228)	(24)	-	(52)	(152)

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 신규 의무설치 대상 지자체

2022년 6월 10일 「건축법」이 개정되면서 해당 법령 시행일인 2023년 6월 11일부터는 건축허가 면적 상위 30% 또는 노후건축물 비율 상위 30%에 해당하는 지자체도 지역건축안전센터 의무설치 대상에 포함된다. 국토교통부는 올해 7월 5일 '지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 지정'을 고시하여, 총 140곳의 지자체가 센터 의무설치 지자체 대상이 되었다. 기존에 센터 의무설치 대상 지자체였던 41곳을 제외하면 총 99곳의 기초지자체가 새롭게 센터 의무설치 대상 지자체에 포함되었다. 그러나 의무설치 대상 지자체에 울릉군 등 인구 5만 명 미만의 지자체가 다수 포함되어 있고 5년마다 의무설치 대상 지자체를 재지정하도록 규정(「건축법 시행규칙」 제43조의2제7항)되어 있어, 이에 대한 지자체 행정 차원에서의 혼란이 우려된다.

[표 2-23] 전국 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: 2023.2.1.)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
17	228	41	99	92	-	
서울		●		●	2019.01.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	종로구			●	2019.01.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	중구		●	●	2019.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	용산구		●	●	2018.11.19.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	성동구		●	●	2019.01.21.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	광진구		●	●	2019.03.25.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	동대문구		●	●	2019.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	중랑구		●	●	2019.01.21.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	성북구		●	●	2020.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	강북구		●	●	2019.07.17.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	도봉구		●	●	2019.01.14.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	노원구	●		●	2019.07.17.	B(의무설치-설치 지자체)
	은평구		●	●	2019.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	서대문구		●	●	2019.02.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	마포구			●	2019.08.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	양천구		●	●	2019.07.17.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	강서구	●		●	2019.02.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	구로구			●	2019.07.17.	A(권장설치-설치 지자체)
	금천구		●	●	2019.07.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	영등포구		●	●	2019.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	동작구		●	●	2019.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	관악구			●	2019.01.21.	A(권장설치-설치 지자체)
	서초구		●	●	2019.07.17.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	강남구	●		●	2019.01.21.	B(의무설치-설치 지자체)
	송파구	●		●	2019.07.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	강동구		●	●	2018.09.10.	C(의무설치예정-설치 지자체)
부산		●		●	2022.01.28.	B(의무설치-설치 지자체)
	중구					D(권장설치-미설치 지자체)
	서구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	동구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	영도구					D(권장설치-미설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	부산진구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	동래구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	남구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	북구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	해운대구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	사하구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	금정구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	강서구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	연제구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	수영구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	사상구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	기장군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
대구		●		●	2021.07.12.	B(의무설치-설치 지자체)
	중구		●	●	2022.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	동구		●	●	2023.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	서구		●	●	2023.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	남구		●	●	2023.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	북구			●	2022.07.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	수성구		●	●	2022.08.22.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	달서구	●		●	2021.07.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	달성군		●	●	2022.10.03.	C(의무설치예정-설치 지자체)
인천		●		●	2021.07.12.	B(의무설치-설치 지자체)
	중구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	동구					D(권장설치-미설치 지자체)
	미추홀구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	연수구			●	2021.10.12.	A(권장설치-설치 지자체)
	남동구	●		●	2021.12.20.	B(의무설치-설치 지자체)
	부평구		●	●	2022.11.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	계양구					D(권장설치-미설치 지자체)
	서구	●		●	2022.04.11.	B(의무설치-설치 지자체)
	강화군					D(권장설치-미설치 지자체)
	옹진군					D(권장설치-미설치 지자체)
광주		●		●	2021.07.19.	B(의무설치-설치 지자체)
	동구			●	2022.04.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	서구			●	2022.01.24.	A(권장설치-설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	남구		●	●	2022.09.19.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	북구					D(권장설치-미설치 지자체)
	광산구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
대전		●		●	2022.01.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	동구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	중구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	서구		●	●	2023.02.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	유성구		●	●	2021.07.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	대덕구					D(권장설치-미설치 지자체)
울산		●		●	2021.01.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	중구		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	남구					D(권장설치-미설치 지자체)
	동구					D(권장설치-미설치 지자체)
	북구					D(권장설치-미설치 지자체)
	울주군					D(권장설치-미설치 지자체)
세종		●		●	2019.07.30.	B(의무설치-설치 지자체)
경기		●		●	2020.10.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	수원시	●		●	2022.01.24.	B(의무설치-설치 지자체)
	성남시	●		●	2022.01.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	의정부시		●	●	2021.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	안양시	●		●	2020.02.05.	B(의무설치-설치 지자체)
	부천시	●		●	2021.07.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	광명시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	평택시	●		●	2022.08.26.	B(의무설치-설치 지자체)
	동두천시			●	2023.01.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	안산시	●		●	2022.01.03.	B(의무설치-설치 지자체)
	고양시	●		●	2021.01.18.	B(의무설치-설치 지자체)
	과천시		●	●	2021.01.05.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	구리시			●	2021.09.13.	A(권장설치-설치 지자체)
	남양주시	●		●	2022.03.14.	B(의무설치-설치 지자체)
	오산시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	시흥시	●		●	2020.03.02.	B(의무설치-설치 지자체)
	군포시					D(권장설치-미설치 지자체)
	의왕시			●	2021.12.06.	A(권장설치-설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	하남시		●	●	2021.09.06.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	용인시	●		●	2021.08.30.	B(의무설치-설치 지자체)
	파주시		●	●	2021.01.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	이천시		●	●	2022.01.24.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	안성시		●	●	2021.08.17.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	김포시		●	●	2021.08.20.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	화성시	●		●	2019.11.27.	B(의무설치-설치 지자체)
	광주시		●	●	2021.07.01.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	양주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	포천시		●	●	2022.04.18.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	여주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	연천군					D(권장설치-미설치 지자체)
	가평군					D(권장설치-미설치 지자체)
	양평군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
강원		●		●	2020.03.02.	B(의무설치-설치 지자체)
	춘천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	원주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	강릉시					D(권장설치-미설치 지자체)
	동해시					D(권장설치-미설치 지자체)
	태백시					D(권장설치-미설치 지자체)
	속초시					D(권장설치-미설치 지자체)
	삼척시					D(권장설치-미설치 지자체)
	홍천군					D(권장설치-미설치 지자체)
	횡성군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영월군					D(권장설치-미설치 지자체)
	평창군					D(권장설치-미설치 지자체)
	정선군					D(권장설치-미설치 지자체)
	철원군					D(권장설치-미설치 지자체)
	화천군					D(권장설치-미설치 지자체)
	양구군					D(권장설치-미설치 지자체)
	인제군					D(권장설치-미설치 지자체)
	고성군					D(권장설치-미설치 지자체)
	양양군					D(권장설치-미설치 지자체)
충북		●		●	2022.10.07.	B(의무설치-설치 지자체)
	청주시	●		●	2020.07.13.	B(의무설치-설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	충주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	제천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	보은군					D(권장설치-미설치 지자체)
	옥천군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영동군					D(권장설치-미설치 지자체)
	증평군					D(권장설치-미설치 지자체)
	진천군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	괴산군					D(권장설치-미설치 지자체)
	음성군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	단양군					D(권장설치-미설치 지자체)
충남		●		●	2023.01.16.	B(의무설치-설치 지자체)
	천안시	●		●	2021.11.15.	B(의무설치-설치 지자체)
	공주시					D(권장설치-미설치 지자체)
	보령시					D(권장설치-미설치 지자체)
	아산시		●	●	2021.07.15.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	서산시					D(권장설치-미설치 지자체)
	논산시					D(권장설치-미설치 지자체)
	계룡시					D(권장설치-미설치 지자체)
	당진시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	금산군					D(권장설치-미설치 지자체)
	부여군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	서천군					D(권장설치-미설치 지자체)
	청양군					D(권장설치-미설치 지자체)
	홍성군					D(권장설치-미설치 지자체)
	예산군					D(권장설치-미설치 지자체)
	태안군					D(권장설치-미설치 지자체)
전북		●		●	2022.10.21	B(의무설치-설치 지자체)
	전주시	●		●	2019.07.24.	B(의무설치-설치 지자체)
	군산시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	익산시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	정읍시					D(권장설치-미설치 지자체)
	남원시					D(권장설치-미설치 지자체)
	김제시					D(권장설치-미설치 지자체)
	완주군					D(권장설치-미설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	진안군					D(권장설치-미설치 지자체)
	무주군					D(권장설치-미설치 지자체)
	장수군					D(권장설치-미설치 지자체)
	임실군					D(권장설치-미설치 지자체)
	순창군					D(권장설치-미설치 지자체)
	고창군					D(권장설치-미설치 지자체)
	부안군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
전남		●		●	2022.01.17.	B(의무설치-설치 지자체)
	목포시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	여수시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	순천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	나주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	광양시					D(권장설치-미설치 지자체)
	담양군					D(권장설치-미설치 지자체)
	곡성군					D(권장설치-미설치 지자체)
	구례군					D(권장설치-미설치 지자체)
	고흥군					D(권장설치-미설치 지자체)
	보성군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	화순군					D(권장설치-미설치 지자체)
	장흥군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	강진군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	해남군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영암군					D(권장설치-미설치 지자체)
	무안군					D(권장설치-미설치 지자체)
	함평군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영광군					D(권장설치-미설치 지자체)
	장성군					D(권장설치-미설치 지자체)
	완도군		●	●	2022.09.05.	C(의무설치예정-설치 지자체)
	진도군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	신안군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
경북		●		×	-	E(의무설치-미설치 지자체)
	포항시	●		●	2021.07.05.	B(의무설치-설치 지자체)
	경주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	김천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	안동시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	구미시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	영주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	영천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	상주시					D(권장설치-미설치 지자체)
	문경시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	경산시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	군위군					D(권장설치-미설치 지자체)
	의성군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	청송군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영양군					D(권장설치-미설치 지자체)
	영덕군					D(권장설치-미설치 지자체)
	청도군					D(권장설치-미설치 지자체)
	고령군					D(권장설치-미설치 지자체)
	성주군			●	2022.01.01.	A(권장설치-설치 지자체)
	칠곡군					D(권장설치-미설치 지자체)
	예천군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	봉화군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	울진군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	울릉군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
경남		●		●	2022.01.12.	B(의무설치-설치 지자체)
	창원시	●		●	2022.01.13.	B(의무설치-설치 지자체)
	진주시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	통영시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	사천시					D(권장설치-미설치 지자체)
	김해시	●		●	2022.01.01.	B(의무설치-설치 지자체)
	밀양시					D(권장설치-미설치 지자체)
	거제시			●	2021.01.11.	A(권장설치-설치 지자체)
	양산시		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	의령군					D(권장설치-미설치 지자체)
	함안군					D(권장설치-미설치 지자체)
	창녕군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	고성군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	남해군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	하동군					D(권장설치-미설치 지자체)
	산청군					D(권장설치-미설치 지자체)

구분		센터설치 의무대상	센터설치 의무대상 (예정[1])	설치여부	설치시기	유형[2]
광역	기초					
	함양군					D(권장설치-미설치 지자체)
	거창군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
	합천군		●			F(의무설치예정-미설치 지자체)
제주		●		●	2023.01.17.	B(의무설치-설치 지자체)
	제주시			●	2022.01.12.	A(권장설치-설치 지자체)
	서귀포시					D(권장설치-미설치 지자체)

주1: 국토교통부 고시 제2023-383호 '지역건축안전센터 설치 대상 지방자치단체 지정' 대상 지자체 표시
주2: 유형은 하단의 표에 따라 구분

구분	권장설치(105)	의무설치(41)	의무설치 예정(99)
지역건축안전센터 설치	A(14)	B(40)	C(38)
지역건축안전센터 미설치	D(91)	E(1)	F(61)

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료 참고

2) 지역건축안전센터 관련 논의

□ 전문가 논의: 선행연구

선행연구에서 전문가들이 지적한 지역건축안전센터 관련 설치, 운영 등에 대한 문제점은 다음과 같이 크게 5가지로 구분할 수 있었다.

첫째, 의무설치 대상 지자체의 센터 미설치 문제
둘째, 전문인력에 대한 높은 법적 기준(기술사), 저임금 등 전문인력 확보 한계
셋째, 인건비 및 운영예산 확보 문제
넷째, 센터 업무범위 방대, 법정업무 범위 불명확 등 모호한 업무범위의 문제
다섯째, 관련 부서 또는 센터 간 업무 중복으로 인한 예산 낭비 우려

[표 2-24] 지역건축안전센터 관련 전문가 논의의 주요내용

구분	선행연구	❶ 센터 의무설치 대상의 미설치	❷ 전문인력 확보 한계		❸ 운영예산 부족	❹ 업무범위 모호	❺ 관련 센터 간 중복업무
			높은 전문인력 기준	저임금 문제			
'10	오윤경 외(2019)	-	●	●	●	-	-
'20	김예성(2020)	●	-	●	●	●	●
	김태우(2022)	●	-	●	-	●	-

출처 : 연구진 작성

□ 사회적 논의: 언론보도

한편, 언론보도에서도 전문가와 유사한 지역건축안전센터에 대한 문제를 제기해왔으며, 그 내용은 요약하면 다음과 같았다.

첫째, 의무설치 대상 지자체의 센터 미설치, 센터 필요 지자체의 의무설치 대상 누락 문제
둘째, 전문인력에 대한 높은 법적 기준(기술사), 저임금 등 전문인력 확보 문제
셋째, 인건비 및 운영예산 확보 문제
넷째, 지역건축안전센터의 업무범위가 방대하여 부실 운영 우려
다섯째, 국토교통부의 지역건축안전센터 실태 파악 및 지원방안 마련 미흡

[표 2-25] 지역건축안전센터 관련 언론보도의 주요내용

구분	뉴스기사 제목 (언론사, 기자명, 보도일)	주요 보도 내용					
		❶ 센터 의무설치 대상의 미설치	❷ 전문인력 확보 한계		❸ 운영예산 부족	❹ 업무범위	❺ 국토부 실태파악 미흡
			높은 전문인력 기준	저임금 문제			
2018	말로만 안전... 지역건축안전센터 설립 지지부진 (서울경제, 변재현, 2018.09.30.)	-	-	●	● (예산 부족)		-
2020	지역건축안전센터, 역할 늘어나고 전국 곳곳에 설치,.. 우려 목소리 높다 (대한경제, 이하은, 2020.11,20)	-	-	-	●	● (업무범위 방대)	-
2021	인천 '지역건축안전센터' 시행까지 4개월, 국비 지원 없이 운영 어려워 (중부일보, 전예준, 2021.08.18.)	-	-	●	●	-	-
	지역건축안전센터 설치 40% 불과… "의무화하면 뭐하나" (국토일보, 김준현, 2021.09.29.)	●	●	-	-	-	●
2022	의무화된 '지역건축안전센터', 충청·전라등 6곳 미설치 (MTN뉴스, 윤석진, 2022.05.19.)	●	●	-	●	-	-
	반년 지났는데… 지역건축안전센터 '전문인력'이 없다 (국토일보, 김준현, 2022.05.24.)	-	●	●	-	-	-
	건축안전센터 의무설치 '인력난' (중부일보, 전예준, 2022.08.28.)	-	-	●	-	-	-

주: 최근 5년간 '지역건축안전센터'와 관련한 언론보도 중 지역건축안전센터의 문제점을 언급한 언론보도를 대상으로 해당 내용을 분석한 결과
출처: 표 본문 내에 뉴스기사별 출처 명기

5. 소결: 지역건축안전센터 관련 현안 도출

□ 지역건축안전센터 의무설치 기초지자체의 대폭 확대 예정

지역건축안전센터가 도입된 이후 지역의 건축물 안전강화를 위해 지역건축안전센터 확대 관련 정책 추진이 가속화되고 있다. 2023년 2월 기준 의무설치 대상 지자체 대부분 지역건축안전센터를 설치하였지만, 건축물 안전강화와 관련한 정부 정책 추진으로 인해 센터 의무설치 지자체는 또 한 번 확대되었다. 7월 국토교통부는 '지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 지정'을 고시하여 의무설치 대상은 총 140곳이 되었다. 센터의 의무설치 지자체는 고시되었지만, 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율 상위 30% 지자체라는 산출기준과 5년마다 재지정하는 방식 등에 대한 검토가 필요한 상황이다.

□ 지역건축안전센터 내 전문인력 확보의 한계

지역건축안전센터와 관련한 선행연구와 언론보도에서 가장 많이 제기된 센터 설치·운영상의 문제는 전문인력 확보에 관한 사항이었다.(오윤경 외, 2019, 김예성, 2020, 김태우, 2022, 변재현, 2018, 전예준, 2021, 김준현, 2021, 윤석진, 2022, 김준현, 2022, 전예준, 2022) 지역건축안전센터에서 전문인력을 확보하기 어려운 원인으로는 공통적으로 전문인력의 저임금 문제를 가장 많이 지적하고 있었다.(오윤경 외, 2019, 김예성, 2020, 김태우, 2022, 변재현, 2018, 전예준, 2021, 김준현, 2022, 전예준, 2022) 그 외에도 기술사와 같은 전문인력의 높은 자격기준 등에 대한 문제도 논의가 있었던 것으로 나타났다.(오윤경 외, 2019, 김준현, 2021, 윤석진, 2022, 김준현, 2022)

지역건축안전센터의 도입취지를 달성하기 위해서는 센터 내 전문인력의 확보가 필수이나, 실제로는 민간보다 낮은 임금수준, 모호한 업무범위 등의 문제로 필수전문인력 확보에 한계가 있어 센터의 전문성을 담보하기 어려운 실정이다.

□ 업무범위 모호 및 과도한 업무 발생

특·광역시 및 관할 기초지자체의 경우 특·광역시 내 건축조례 내에서 업무를 명확히 구분하고 있는 반면, 도 및 관할 기초지자체의 경우 건축물 안전관리 정책개발 및 계획 수립, 건축물 안전점검 등의 업무가 중복되는 경향이 나타났다.

또한 지자체마다 건축물 '안전'과 관련된 대부분의 업무를 지역건축안전센터 업무로 포함시킴에 따라 과도한 업무부담이 발생하고 있음을 확인할 수 있었다. 대내외적으로 전문인력 부족 문제가 지속적으로 지적되고 있으나, 건축조례에서는 지역건축안전센터의 업무범위를 확대하는 경향을 보인다. 이는 지역건축안전센터의 업무가 대부분 지자체 조례로 위임되어 있어 제도 도입취지와 달리 지자체 현안 위주로 운영될 수 있다는 우려가 현실로 나타나고 있는 부분이다.

□ 센터 설치 및 운영예산 부족

선행연구 및 언론보도에서 지역건축안전센터 설치를 위해 필요한 인건비 및 운영비 마련의 한계 문제를 지속적으로 제기해왔다. 실제 지자체 조례 현황을 분석한 결과, 이러한 문제의 원인을 확인할 수 있었다. 건축안전특별회계로 활용할 수 있는 재원 유형별 조성 비율을 명확히 규정하고 있는 지자체는 전체의 30% 미만이었다. 건축안전특별회계 재원 유형별 조성 비율을 명확히 규정하고 있는 광역지자체는 총 17곳 중 2곳(울산, 제주) 뿐이며, 서울, 부산, 대구, 광주는 자치구 또는 군 조례로 별도로 정하도록 규정하고 있는 실정이다. 또한 광역지자체 17곳 중 6곳(35.2%), 특·광역시 내 기초지자체 77곳 중 19곳(26.7%), 도 관할 기초지자체 149곳 중 43곳(28.9%)만 조례에서 재원 조성비율을 규정하고 있어 운영예산 마련을 위한 제도적 근거가 미흡함을 확인할 수 있었다.

지역건축안전센터 도입 당시 건축안전특별회계를 활용할 수 있도록 법적근거는 마련하였으나, 건축허가 수수료, 이행강제금, 과태료 등 활용가능 재원의 '비율'은 지방자치단체 조례로 정하도록 하여 지자체마다 운영편차가 발생하고 있었다. 특·광역시 내 기초지자체 77곳 중에서는 19개 서울시 자치구만 재원 조성비율 규정하고 있는데, 모두 이행강제금 관련 비율만 정하고 있으며 지자체별로 이행강제금의 15%에서 70%로 편차가 큰 편이다. 도 관할 기초지자체 역시 그 비율이 30%에서 100%로 편차가 큰 것으로 확인할 수 있었다. 또한 지자체별로 조성 가능한 재원(특히, 건축허가 등 수수료, 과태료)을 전혀 활용하지 않는 경향을 확인할 수 있었다.

제3장 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사

1. 실태조사 개요
2. 광역지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석
3. 기초지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석
4. 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사
5. 소결: 지역건축안전센터의 유형화 및 운영상 제도개선 필요이슈 도출

1. 실태조사 개요

1) 실태조사 목적 및 대상

□ 실태조사의 배경 및 목적

지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 지자체는 2018년 0곳, 2020년 41곳, 2023년 140곳(2023.7.5. 국토교통부 고시 기준)으로 계속 확대되어 왔으나, 이와 같은 의무설치 지자체 확대 추세에도 불구하고 실제 지역건축안전센터의 운영실태에 대한 점검은 전무한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 지역건축안전센터 권장설치 지자체에 비해 상대적으로 제도적 여건이 좋은 의무설치 지자체의 센터들을 대상으로 실제 운영실태를 점검할 필요가 있다고 판단하였다.

이에 본 연구에서는 지역건축안전센터 의무설치 지자체를 대상으로 운영실태를 조사하여 센터의 실제 현안과 제도 개선사항을 발굴하고자 한다.

□ 실태조사의 대상: 지역건축안전센터 의무설치 지자체 40곳

지역건축안전센터 의무설치 지자체가 대폭 확대되는 「건축법」 개정안이 시행되기 직전의 「건축법」(법률 제18508호, 2021.10.19. 일부개정) 제87조의2에 따라 ① 광역지자체 17곳, ② 인구 50만 명 이상의 기초지자체 24곳, 총 41곳이 지역건축안전센터 의무설치 지자체에 해당한다. 그 중 미설치 지자체인 경상북도를 제외하고 센터 설치를 완료한 40곳의 광역 및 기초지자체를 운영실태 조사의 대상으로 설정하였다.

[표 3-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 운영실태 조사의 대상 (기준일: 2023.2.1.)

구분			설치연도	구분			설치연도
광역 (16)	특별시	서울	2019.01.01.	기초 (24)	서울	강남구	2019.01.21.
	광역시	부산	2022.01.28.			노원구	2019.07.17.
		대구	2021.07.12.			송파구	2019.07.01.
		인천	2021.07.12.			강서구	2019.02.01.
		광주	2021.07.19.		대구	달서구	2021.07.01.
		대전	2022.01.01.		인천	남동구	2021.12.20.
		울산	2021.01.01.			서구	2022.04.11.
	특별자치시	세종	2019.07.30.		경기	수원	2022.01.24.
	도	경기	2020.10.01.			성남	2022.01.01.
		강원	2020.03.02.			안양	2020.02.05.
		충북	2022.10.07.			부천	2021.07.01.
		충남	2023.01.16.			평택	2022.08.26.
		전북	2022.10.21.			안산	2022.01.03.
		전남	2022.01.17.			고양	2021.01.18.
		경남	2022.01.12.			남양주	2022.03.14.
	특별자치도	제주	2023.01.17.			시흥	2020.03.02.
						용인	2021.08.30.
						화성	2019.11.27.
					충북	청주	2020.07.13.
					충남	천안	2021.11.15.
					전북	전주	2019.07.24.
					경북	포항	2021.07.05.
					경남	창원	2022.01.13.
						김해	2022.01.01.

주: 지역건축안전센터 미설치 지자체인 경상북도 제외 (기준일: 2023.2.1.)
출처: 연구진 작성

2) 실태조사 방법 및 내용

□ 실태조사 방법: 문헌 및 통계조사, 관계자 설문조사 및 인터뷰

지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 파악을 위해 ① 문헌 및 통계조사, ② 관계자 설문조사 및 인터뷰를 실시하였다.

① 문헌 및 통계조사에서는 먼저 국토교통부 건축안전과 및 지자체별 지역건축안전센터 내부자료를 수집하여 분석하였다. 국토교통부 건축안전과로부터 전국 지역건축안전센터 설치현황 및 인력현황 자료를 제공받았고, 실태조사 대상인 각 지자체와 협의하여 지자체별 지역건축안전센터 운영실적, 2023년 업무추진계획, 업무분장표 등을 수집하여 분석하였다. 이와 더불어 센터 의무설치 지자체의 일반적인 현황을 파악하기 위해 인구 수, 재정자립도, 건축허가 및 신고건수, 노후건축물 비율 등 통계자료를 조사·분석하였다. 또한 지역건축안전센터 관련 선행연구와 언론보도 내용을 분석하여 센터 운영실태 조사의 항목과 관계자 설문조사의 항목을 설계하였다.

② 관계자 설문조사 및 인터뷰에서는 지역건축안전센터의 실제 운영실태를 파악하고 실제 인허가 업무수행 내용을 파악하기 위해 센터 관계자(센터장, 센터 내 행정 및 전문인력)와 해당 지자체의 건축허가부서 공무원을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 또한 센터 관계자 인터뷰(유선 또는 대면)를 통해 지역건축안전센터 의무설치 지자체에 대한 운영상 애로사항 및 제도개선 요구사항을 청취하였다.

□ 실태조사 내용

지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사는 ① 추진과정 및 계획, ② 조직구성, ③ 센터업무, ④ 운영재원, ⑤ 운영상의 애로사항의 항목에 대해 실시하였다. 각 조사항목별 세부내용은, ① 추진과정 및 계획: 센터설치 추진경위, 향후 운영계획, ② 조직구성: 조직형태, 업무분장, 인력구성 및 필수전문인력 확보현황, 채용조건 및 급여체계 등, ③ 센터업무: 업무내용 및 범위, 해당 업무의 근거법령, 주요 업무별 추진실적 및 현황 등, ④ 운영재원: 운영예산금액, 운영예산 조달방법 등, ⑤ 운영상의 애로사항: 예산 및 인력확보, 타 부서와의 협조 등으로 구성하였다.

지역건축안전센터 의무설치 지자체임에도 불구하고 설치하지 못한 지자체(경상북도)에 대해서는 담당 주무관과 유선인터뷰(2023.2.1.) 및 대면회의(2023.2.23.)를 통해 센터 설치상의 애로사항 등에 대한 의견을 별도로 청취하였다.

[경상북도의 지역건축안전센터 설치 관련 현황 및 애로사항]

※ 담당 주무관 유선인터뷰('23.02.01.) 및 대면회의('23.02.23.) 결과 요약

- 현재 경상북도 건축디자인과 소관, 2023년 내 지역건축안전센터 설치계획 마련 예정
- 필수전문인력(건축사 1인, 구조기술사 등 1인)에 대한 채용(6급 상당의 시간선택제임기제) 계획
- 도비에 예산을 반영하여 지역건축안전센터 설치 추진 예정
- 「건축법」과 「건축법 시행규칙」에서의 필수전문인력 특히 건축사의 자격기준이 상이한 문제
  → 건축사 자격등록을 한 자인지, 건축사사무소를 개설신고를 한 자인지 전문인력의 자격기준을 명확하게 규정할 필요
- 센터를 설치하기 위해서 어떠한 절차와 내용으로 추진해야 하는지 가이드라인 등이 없어 설치 자체에 많은 어려움 발생
  → 지역건축안전센터의 양적 확대도 중요하나 센터가 지속적으로 설치·운영되기 위한 국토교통부 차원의 가이드라인 구체화 필요

[표 3-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사내용 및 방법

구분		조사내용		조사방법
지역건축안전센터 설치 지자체 (40)	광역 (16) 기초 (24)	추진과정 및 계획	센터설치 추진경위 향후 운영계획 등	문헌조사 관계자 인터뷰
		조직구성	조직형태(팀단위/과단위/기존조직) 및 업무분장, 인력구성 및 필수전문인력 확보현황, 충원계획 채용조건 및 급여체계 등	문헌조사 설문조사
		센터업무	업무내용 및 범위 해당 업무의 근거법령 (조례상 명시된 업무) (+ 기초의 경우 건축허가부서와의 업무구분) 주요 업무별 추진실적 및 현황 등	문헌조사 설문조사 관계자 인터뷰
		운영재원	운영예산금액 운영예산 조달방법(건축안전특별회계, 이행강제금, 건축허가 등 수수료, 과태료, 기타 재원확보 현황 등)	문헌조사 통계조사 관계자 인터뷰
		운영상의 애로사항	-	관계자 인터뷰

주: 지역건축안전센터 미설치 지자체인 경상북도와는 2023.2.23. 대면회의(센터 내 행정인력)를 통해 관계자 인터뷰 실시
출처: 연구진 작성

[표 3-3] 지역건축안전센터 관계자 대면 및 유선인터뷰 현황 (미설치 지자체인 경북 제외) (표 계속)

구분			관계자 인터뷰 일자	인터뷰 대상	관계자 인터뷰 방식
광역 (16)	특별시	서울	2023.04.20.	센터장	대면
	광역시	부산	2023.05.08.	센터 내 행정인력	유선
		대구	2023.05.19.	센터 내 행정인력	유선
		인천	2023.05.02.	센터 내 행정인력	유선
		광주	2023.03.22.	센터 내 행정인력	대면

구분				관계자 인터뷰 일자	인터뷰 대상	관계자 인터뷰 방식
광역 (16)	광역시	대전		2023.05.09.	센터 내 행정인력	유선
		울산		2023.05.02.	센터 내 행정인력	유선
	특별자치시	세종		2023.01.26.	센터장, 센터 내 행정인력	대면
	도	경기		2023.04.26.	센터 내 행정·전문인력	대면
		강원		2023.05.09.	센터 내 전문인력	유선
		충북		2023.05.09.	센터 내 행정인력	유선
		충남		2023.02.01.	센터 내 행정인력	유선
		전북		2023.05.11.	센터 내 행정인력	유선
		전남		2023.05.18.	센터 내 전문인력	유선
		경남		2023.05.09.	센터 내 전문인력	유선
	특별자치도	제주		2023.02.01.	센터 내 행정인력	유선
기초 (24)	광역시 자치구	서울	강남구	2023.05.10.	센터 내 행정인력	유선
			노원구	2023.02.06.	팀장, 센터 내 행정인력	대면
			송파구	2023.05.11.	센터 내 행정인력	유선
			강서구	2023.05.10.	센터 내 행정인력	유선
		대구	달서구	2023.05.19.	센터 내 행정인력	유선
		인천	남동구	2023.05.11.	센터 내 행정인력	유선
			서구	2023.05.11.	센터 내 전문인력	유선
	시·군	경기	수원	2023.04.26.	팀장, 센터 내 행정·전문인력	대면
			성남	2023.05.12.	센터 내 행정인력	유선
			안양	2023.05.04.	센터 내 행정인력	대면
			부천	2023.05.12.	센터 내 전문인력	유선
			평택	2023.05.12.	센터 내 전문인력	유선
			안산	2023.05.12.	센터 내 행정인력	유선
			고양	2023.05.15.	센터 내 행정인력	유선
			남양주	2023.05.16.	센터 내 전문인력	유선
			시흥	2023.05.16.	센터 내 전문인력	유선
			용인	2023.05.16.	센터 내 행정인력	유선
			화성	2023.05.16.	센터 내 전문인력	유선
		충북	청주	2023.03.10.	센터 내 전문인력	대면
		충남	천안	2023.05.17.	센터 내 전문인력 (기타)	유선
		전북	전주	2023.05.17.	센터 내 행정인력	유선
		경북	포항	2023.05.17.	센터장	유선
		경남	창원	2023.05.19.	센터 내 행정인력	유선
		경남	김해	2023.05.19.	센터 내 행정인력	유선

출처: 연구진 작성

2. 광역지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석

1) 분석대상

□ 광역지자체 지역건축안전센터 16곳

전국 광역지자체 17곳 중 미설치 지자체인 경상북도를 제외한 16곳을 대상으로 운영실태를 분석하였다. 16개 광역지자체의 평균 인구수는 약 305만 명이었고, 2021년 말 기준 평균 건축허가면적은 약 1,013만㎡, 건축물 동수 평균은 약 40만 동, 노후건축물 비율(30년 이상, 건축물 동수 기준) 평균은 약 40.7%였다. 16개 광역지자체의 재정자립도 평균은 42.3%였다(특·광역시 평균은 51.6%, 도 평균은 32.1%).

[표 3-4] 지역건축안전센터 의무설치 광역지자체의 일반현황 (미설치 지자체인 경상북도 제외)

구분		인구 수	건축허가면적(㎡)	전체 건축물(동)	노후건축물 비율(%)	재정자립도
특별시	서울	9,428,372	20,159,564	585,636	50.4	76.3
광역시	부산	3,317,812	8,335,956	352,894	58.0	46.9
	대구	2,363,691	7,383,490	240,513	52.2	47.9
	인천	2,967,314	6,784,923	219,832	37.2	52.8
	광주	1,431,050	3,192,779	138,328	41.9	41.1
	대전	1,446,072	3,782,687	132,169	51.8	42.4
	울산	1,110,663	2,866,394	137,792	33.9	48.7
특별자치시	세종	383,591	1,267,157	35,159	32.8	56.9
도	경기	13,589,432	58,941,459	1,230,057	22.1	61.6
	강원	1,536,498	4,973,157	428,405	26.0	24.7
	충북	1,595,058	6,793,443	400,386	38.4	30.2
	충남	2,123,037	11,338,755	553,811	36.0	33.1
	전북	1,769,607	6,006,898	461,109	43.1	23.8
	전남	1,817,697	9,079,466	657,391	48.8	24.2
	경남	3,280,493	9,134,857	724,124	43.4	32.8
특별자치도	제주	678,159	2,085,593	183,951	34.9	32.7
평균		3,052,409	10,132,911	405,097	40.7	42.3

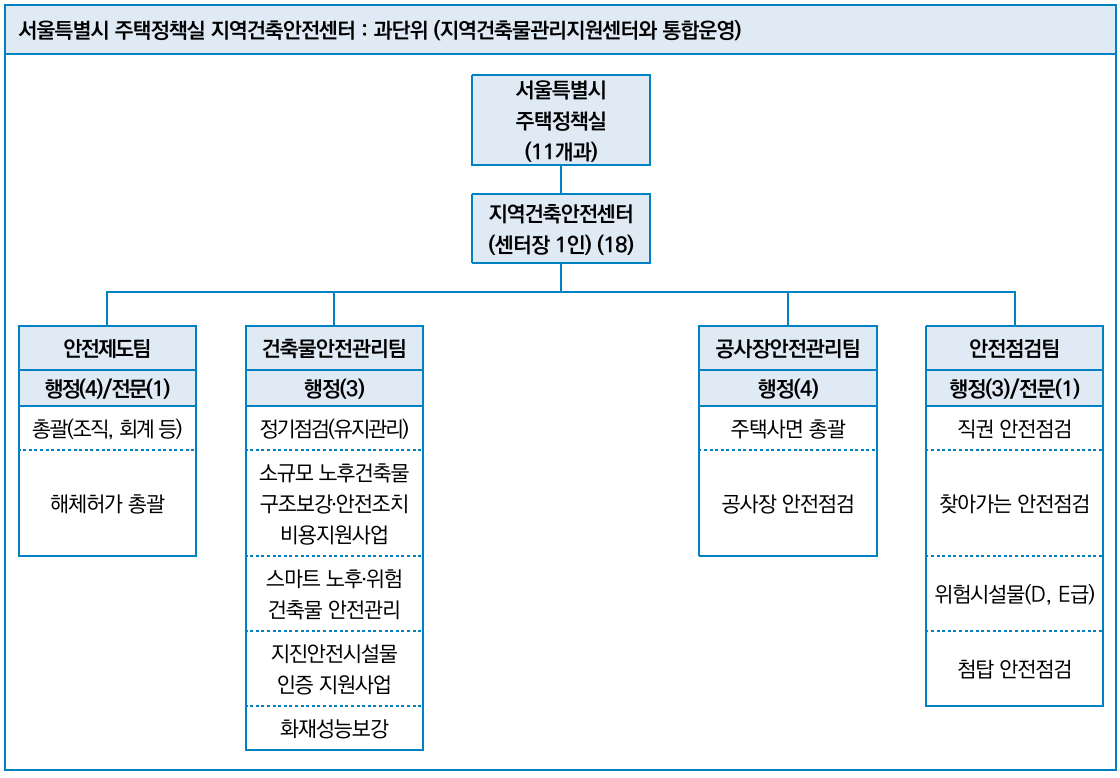
출처: 1. 행정안전부(2023). 주민등록인구현황. 2022년도 연말 기준
2. 건축행정시스템(2023). 지역별 건축허가면적, 건축물 현황. 2021.12.31. 기준(노후건축물 비율은 동 기준)
3. 행정안전부(2023). 재정자립도(시도/시/군/구), 세입과목개편후. 2022년도 5월 기준

2) 조직구성

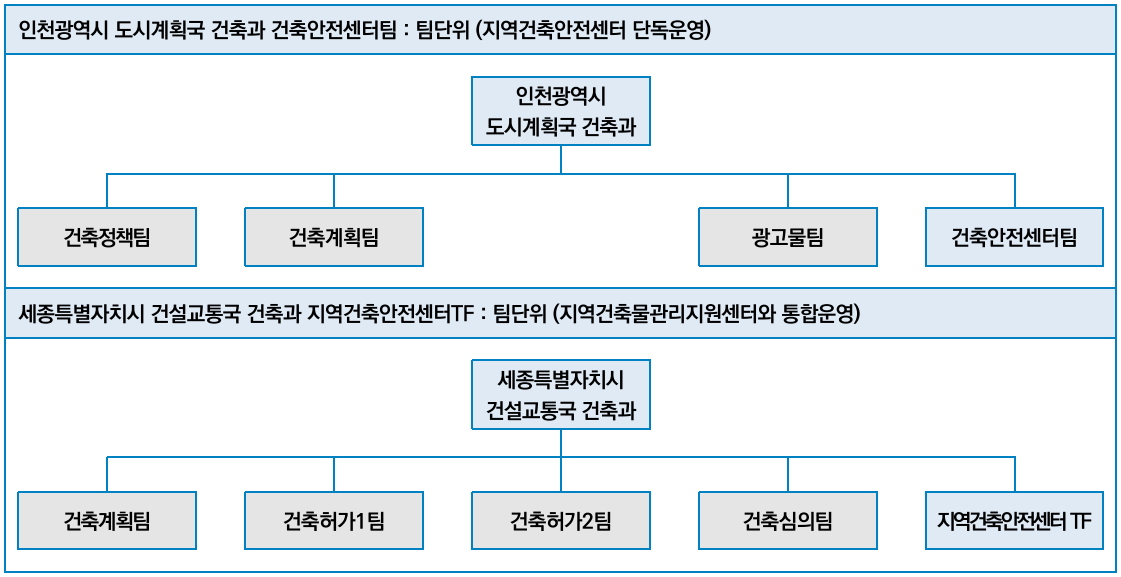
□ 조직형태

서울을 제외한 나머지 광역지자체 15곳의 지역건축안전센터는 모두 팀단위 조직이었다. 광역지자체 센터의 명칭은 지자체마다 조금씩 상이하나, 서울시를 제외하고는 주로 건축과의 하위부서로 평균 약 5명 정도의 인력으로 1개의 팀으로 구성되어 있었다.

서울, 광주, 세종, 경기 4곳의 지자체는 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와 통합운영하고 있어 「건축물관리법」의 업무도 함께 수행 중이었다. 부산과 울산의 경우 지역건축물관리지원센터와 통합운영은 아니지만, 일부 「건축물관리법」의 업무인 해체공사장 점검, 해체감리 등을 수행하고 있는 것으로 확인되었다. 지역건축안전센터 단독운영의 형태라 하더라도 공사장 안전점검에 해체공사장을 포함하거나 공사감리의 일환으로 해체감리 업무를 수행하는 등 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터의 업무구분이 모호한 것으로 확인하였다.



[그림 3-1] 과단위 광역지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시)
출처: 서울특별시청 홈페이지(2023, https://org.seoul.go.kr/org/orgChartView.do, 검색일: 2023.4.25.)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-2] 팀단위 광역지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 인천광역시(上) 및 세종특별자치시(下))

출처: 인천광역시청 홈페이지(2023, https://www.incheon.go.kr/IC040202?srchSttus=6286683, 검색일: 2023.4.25.);
세종특별자치시청 홈페이지(2023, https://www.sejong.go.kr/kor/sub05_010802.do?partCode=01, 검색일: 2023.1.27.)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-5] 광역지자체 지역건축안전센터의 조직현황 (기준일: 2023.05.)

구분		실/국	과	팀	명칭	조직단위	운영형태
특별시	서울	주택정책실	지역건축안전센터	(4개팀)	지역건축안전센터	과단위	통합운영
광역시	부산	건축주택국	총괄건축과	지역건축안전센터팀	지역건축안전센터팀	팀단위	통합운영
	대구	도시주택국	건축주택과	지역건축안전팀	지역건축안전팀	팀단위	단독운영
	인천	도시계획국	건축과	건축안전센터담당	건축안전센터팀	팀단위	단독운영
	광주	도시공간국	도시경관과	건축안전센터팀	건축안전센터팀	팀단위	통합운영
	대전	도시주택국	건축경관과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	울산	건설주택국	건축정책과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
특별자치시	세종	건설교통국	건축과	지역건축안전센터TF	지역건축안전센터TF	팀단위	통합운영
도	경기	도시주택실	건축디자인과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	통합운영
	강원	건설교통국	건축과	건축팀	건축팀	팀단위	단독운영
	충북	문화체육관광국	건축문화과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	충남	건설교통국	건축도시과	공공건축안전팀	공공건축안전팀	팀단위	단독운영
	전북	건설교통국	주택건축과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	전남	건설교통국	건축개발과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	경남	도시주택국	건축주택과	건축안전담당	건축안전팀	팀단위	단독운영
특별자치도	제주	건설주택국	건축경관과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료 및 해당 지자체 담당자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

□ 인력구성 및 필수전문인력 확보현황

광역지자체 지역건축안전센터의 평균 구성인원은 약 5인이며, 평균적으로 센터장 1인, 행정인력 2.75인, 전문인력 1.2인으로 구성되었다. 센터의 총원이 18명인 서울을 제외하면 센터장 1인, 행정인력 1.9인, 전문인력 1.1인 총 4명 내외로 구성되어 있었다.

센터 내 필수전문인력 확보현황을 확인한 결과 광역지자체 지역건축안전센터 중 필수전문인력을 한 명도 채용하지 못한 광역지자체는 5곳(인천, 충북, 충남, 전북, 제주)으로 확인되었다. 비교적 기초지자체에 비해 보유하고 있는 전문인력의 수가 많은 광역지자체 센터에 전문인력 한 명도 없이 행정인력만으로 구성된 센터가 있다는 것은, 센터 내 전문인력 수급이 어렵다는 점을 단편적으로 보여주었다. 그 외 필수전문인력은 아니지만 전남의 경우 기계설비 분야 고급기술인을 채용한 것으로 확인하였다.

[표 3-6] 광역지자체 지역건축안전센터의 조직형태 및 인력구성 현황 (기준일: 2023.05.)

구분		설치일자	총원	센터장	행정인력 (센터장 제외)	필수전문인력			그 외 전문인력
						건축사	구조기술사	구조분야 고급기술인 이상	
특별시	서울	'19.01.01.	18	1	15	1	1	0	0
광역시	부산	'22.01.28.	6	1	4	1	0	0	0
	대구	'21.07.12.	4	1	1	1	0	1	0
	인천	'21.07.12.	5	1	4	0	0	0	0
	광주	'21.07.19.	5	1	2	1	0	1	0
	대전	'22.01.01.	4	1	1	1	0	1	0
	울산	'21.01.01.	3	1	1	1	0	0	0
특별자치시	세종	'19.07.30.	5	1	2	1	0	0	1 (시공)
도	경기	'20.10.01.	5	1	2	1	0	1 (특급)	0
	강원	'20.03.02.	3	1	0	1	1	0	0
	충북	'22.10.07.	4	1	3	0	0	0	0
	충남	'23.01.16.	3	1	2	0	0	0	0
	전북	'22.10.21.	2	1	1	0	0	0	0
	전남	'22.01.07.	4	1	1	1	0	0	1 (기계)
	경남	'22.01.12.	5	1	2	1	0	1 (특급)	0
특별자치도	제주	'23.01.17.	4	1	3	0	0	0	0
계			80	16	44	11	2	5	2
평균			5	1	2.75	0.7	0.1	0.3	0.1

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료

□ 채용조건 및 급여체계

광역지자체 중 전문인력을 채용하지 못한 5곳을 제외한 11곳 중 6곳은 센터 내 전문인력을 시간선택제임기제 나급, 5곳(대구, 울산, 강원, 전남, 경남)은 일반임기제 6급으로 채용한 것으로 확인하였다. 전문인력을 채용하지 못한 광역지자체 대부분은 전문인력을 시간선택제임기제로 채용할 계획이었다. 이는 일반임기제가 공무원 정원에 포함되기 때문에 상대적으로 시간선택제임기제 채용을 선호하는 것으로 추측할 수 있었다.

센터 내 전문인력의 급여는 연봉상한액(120%)을 적용하는 광주와 대전을 제외한 모든 광역지자체가 연봉하한액[34]을 적용하고 있었다. 다수의 센터 관계자들은 여러 차례 채용공고에도 센터 내 전문인력 채용이 어렵지만, 채용조건의 개선에 대해 지자체 내부의 인사부서를 설득하기 어렵다고 토로하기도 하였다.

현재 센터에서 근무 중인 전문인력의 평균 근무기간은 1년 4개월로, 전문인력의 근속기간이 짧아 업무의 연속성을 확보하기 어려운 것으로 확인하였다.

[표 3-7] 광역지자체 지역건축안전센터 전문인력의 채용조건 및 급여체계 (기준일: 2023.05.)

구분		전문인력 총원	채용조건	급여체계	입사연월	근무기간
특별시	서울	2	일반임기제(6급)	연봉하한액(110%, 115%)		
광역시	부산	1	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액(114%)이나 시간선택제로 실제 106%	'22.08.	9개월
	대구	2	일반임기제(6급)	연봉하한액	'21.12./'21.10.	1년3개월/1년5개월
	인천	0	-	-	-	-
	광주	2	시간선택제임기제(나급)	연봉상한액(120%)	'22.11./'23.02.	6개월/3개월
	대전	2	시간선택제임기제(나급)	연봉상한액(120%)		
	울산	1	일반임기제(6급)		'23.02.	3개월
특별자치시	세종	2	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	'19.08.	4년
도	경기	2	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액		
	강원	2	일반임기제(6급)	연봉하한액	'20.03./'20.09.	3년2개월/2년6개월
	충북	0	-	-	-	-
	충남	0	-	-	-	-
	전북	0	-	-	-	-
	전남	2	일반임기제(6급)	연봉하한액	'22.05./'22.05.	1년/1년
	경남	2	일반임기제(6급)	연봉하한액	'22.05./'22.12.	1년/5개월
특별자치도	제주	0	-	-	-	-

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료 및 해당 지자체 담당자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

34) 2023년 임기제공무원의 연봉한계액을 기준으로 6급(상당) 하한액은 52,811천원, 상한액은 79,527천원

3) 센터업무

□ 주요 업무내용

2023년 각 지자체 지역건축안전센터 업무계획 및 관계자 인터뷰 내용을 정리하여 지역건축안전센터의 주요 업무를 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전관리·감독, ③ 일반건축물의 안전관리, ④ (노후)건축물 안전점검, ⑤ 공사감리에 대한 관리·감독, ⑥ 건축물 해체 관련 업무, ⑦ 기타 지자체 특화업무로 구분하여 센터별 주요 업무현황을 살펴보았다. 세종을 제외하고 인허가권이 없는 광역지자체는 주로 「건축물관리법」에 따른 업무를 중심으로 수행하고 있었다.

세종을 제외한 광역지자체는 건축인허가권이 없으나, 경기와 같이 건축허가 사전승인 제도를 운영 중인 지자체 센터들은 사전승인 건에 대해 검토하고 있었다. 특히 경남은 센터가 설치되지 않은 15개 시·군과 기술협약을 체결하여 인허가 관련 기술지원 중이었으며, 전남도 22개 시·군을 대상으로 해체계획서 관련하여 기술검토를 지원하고 있었다.

[표 3-8] 광역지자체 지역건축안전센터의 주요 업무현황 (●: 주, ○: 부, 기준일: 2023.05.)

구분[1]		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ (노후)건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 업무
특별시	서울	○(일부)	●	●	●	●	●	재난대응 등
광역시	부산	–	●	○(화재성능)	●	●	○(해체감리)	재난대응 등
	대구	●(구조검토)	(타 부서 소관)	–	●	–	●	–
	인천	–	–	–	○(특별점검)	–	–	–
	광주	○(해체)	●	–	●	–	●	공사중단
	대전	–	●	–	●	–	○	–
	울산	–	●	–	●	–	○(공사점검)	–
특별자치시	세종	●(기술검토)	●	○(재난대비)	●	●	●	–
도	경기	○(사전승인)	●	●	●	–	–	–
	강원	○(사전승인)	●	○(위기관리)	●	–	–	–
	충북	–	●	–	●	–	–	–
	전북[2]	–	–	–	–	–	–	–
	전남	○(해체)	●	–	–	–	●	공동주택 품질
	경남	●(기술지원)	●	○	○	○	○	공사중단

주1: 충남과 제주는 올해 1월에 센터가 설치되어 아직 업무내용이 정례화되어 있지 않아 주요 업무내용 미표시
주2: 전북은 전문인력이 채용되지 않아 현재 지역건축안전센터 업무 관련해서는 업무 미수행
출처: 해당 지자체 2023년 지역건축안전센터 업무계획, 업무분장 및 관계자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

□ 센터 내 업무분장

광역지자체의 지역건축안전센터는 주로 ① 자치구 또는 시·군에 대한 기술지원과 업무협의, ②「건축물관리법」에 수반되는 업무들을 수행하고 있었다. 세종을 제외한 광역지자체에서는 특·광역시의 경우 자치구, 도의 경우 시·군에 대한 기술지원(전문인력 활용), 센터 설치 지원, 관련 조례 운영 등의 업무를 수행하고 있었다. 그 외「건축물관리법」에서의 건축물관리점검, 해체공사, 사고 현장조사 등의 업무와 공사중단 장기방치 건축물 관리 등 지자체 현안에 따른 업무들을 수행하고 있었다.

특히 광역지자체 센터 업무의 범위와 내용은 전문인력 확보여부에 따라 크게 달라짐을 확인할 수 있었다. 전문인력을 1명도 채용하지 못한 인천의 경우, 광역시 센터에서 수행할 수 있는 자치구 센터 설치 지원, 관련 조례 운영 등을 제외하고 국비보조금 교부, 특별안전점검 등의 업무, 그 외 센터의 고유업무가 아닌 업무들을 수행하고 있었다.

[표 3-9] 광역지자체 지역건축안전센터의 업무분장 (●: 주, ○: 부, 기준일: 2023.05.)

구분[1) 2)]		센터 내 행정인력 (센터장 제외)								센터 내 전문인력							
		총원	❶ 인허가 기술 검토	❷ 공사장 안전 관리 감독	❸ 일반 건축물 안전 관리	❹ 건축물 안전 점검	❺ 공사 감리 관리 감독	❻ 해체 관련 업무	❼ 기타 업무	총원	❶ 인허가 기술 검토	❷ 공사장 안전 관리 감독	❸ 일반 건축물 안전 관리	❹ 건축물 안전 점검	❺ 공사 감리 관리 감독	❻ 해체 관련 업무	❼ 기타 업무
특별시	서울	15	–	●	●	●	●	●	(재난)	2	(일부)	●	●	●	●	●	(재난)
광역시	부산	4	–	○	●	○	○	○	(재난)	1	–	●	–	●	○	●	(재난)
	대구	3	–	–	–	–	–	○	–	2	●	–	–	●	–	–	(화재)
	인천	4	–	–	–	○	–	–	–	0	–	–	–	–	–	–	–
	광주	2	–	○	–	(관리)	–	○	(방치)	2	(지원)	●	–	●	–	(지원)	(방치)
	대전	1	–	○	–	○	–	●	–	2	–	●	–	●	–	–	–
	울산	1	–	○	–	○	–	–	–	1	–	●	–	●	–	(점검)	–
특별자치시	세종	2	○	●	●	(관리)	–	○	(벌점)	2	●	●	○	●	–	●	–
도	경기	2	–	–	–	(관리)	–	(관리)	(방치)	2	●	●	–	●	–	●	(화재)
	강원	0	–	–	–	–	–	–	–	2	●	●	○	●	–	–	–
	충북	3	–	●	–	●	–	–	–	0	–	–	–	–	–	–	–
	전남	1	–	○	–	–	–	○	(화재)	2	–	●	–	–	–	(지원)	(품질)
	경남	2	–	●	●	●	○	○	(방치)	2	●	●	○	●	●	(감리)	–

주1: 충남과 제주는 올해 1월에 센터가 설치되어 아직 업무내용이 정례화되어 있지 않아 주요 업무내용 미표시
주2: 전북은 전문인력이 채용되지 않아 현재 지역건축안전센터 업무 관련해서는 업무 미수행
출처: 해당 지자체 2023년 지역건축안전센터 업무계획, 업무분장 및 관계자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

4) 운영재원

□ 건축안전특별회계 및 국비·지방비 현황

별도의 건축안전특별회계 조례를 제정하거나 건축조례에 건축안전특별회계 설치 조문을 포함하는 광역지자체는 총 7곳이지만, 실제로 건축안전특별회계를 설치하여 운용 중인 광역지자체는 없는 것으로 확인하였다. 건축안전특별회계의 설치가 의무규정이 아니기 때문에 건축안전특별회계를 설치하기 위해서는 지방재정계획심의위원회 심의를 거쳐야 하는데, 세종의 경우 심의에서 부결되어 일반회계로 운용 중인 것으로 확인하였다. 서울은 자치구에 특별회계 설치를 권장하여 거의 모든 자치구(25개 중 19개)가 건축안전특별회계 조례를 별도로 제정하였다.

국토교통부에서 지역건축안전센터를 지원하는 국비는 지자체마다 그 금액은 상이하나 대부분의 광역지자체가 교부받아 사용 중인 것으로 확인하였다.

[표 3-10] 광역지자체 지역건축안전센터의 운영재원 (●: 유, ×: 무, 기준일: 2023.05.)

구분		특별회계		일반회계		국비(2023년)에 대한 활용계획 유무	
		조례	특별회계	지방비	국비	자문비·홍보비	장비구입비
특별시	서울	●	×	●	●	●	●
광역시	부산	●	×	●	●	●	× (2022년 장비구입 완료)
	대구	●	×	●	●	● (1,660만 원)	● (340만 원)
	인천	×	×	●	●	●	×
	광주	●	×	●	●	● (1,500만 원)	● (500만 원)
	대전	×	×	●	●	● (1,250만 원)	● (250만 원)
	울산	●	×	●	●	●	-
특별자치시	세종	×	×	●	●	●	●
도	경기	×	×	●	●	● (1,500만 원)	● (500만 원)
	강원	×	×	●	●	●	●
	충북	×	×	●	●	●	×
	충남	●	×	●	●	-	-
	전남	×	×	●	●		
	경남	×	×	●	●	● (1,000만 원)	● (1,000만 원)
특별자치도	제주	●	×	●	●	-	-

주: 전북은 지역건축안전센터 관련 업무를 수행하고 있지 않아 본 표에서 제외
출처: 해당 지자체 2023년 지역건축안전센터 업무계획, 업무분장 및 관계자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

5) 분석종합

□ 조직구성

지역건축안전센터를 설치한 16개의 광역지자체를 대상으로 센터의 조직구성을 살펴보았다. 광역지자체 센터 중 유일하게 과단위로 운영 중인 서울을 제외하면 15곳의 광역지자체 센터들은 평균적으로 센터장 1인, 행정인력 2인, 전문인력 1.1인 총 4인 내외의 팀단위로 운영 중이었다. 필수전문인력을 한 명도 채용하지 못한 광역지자체도 5곳에 달하는 것으로 확인하였다. 필수전문인력과 관계없이 전문인력 2인을 채용한 광역지자체는 9곳으로, 대부분의 전문인력을 시간선택제임기제 나급 또는 일반임기제 6급 상당의 조건으로 채용한 것으로 확인하였다.

이처럼 광역지자체의 센터임에도 서울을 제외하면 센터의 규모가 작은 편이며, 센터 내 전문인력 확보현황 또한 저조하였다. 따라서 센터 내 업무범위가 명확하지 않아 안전과 관련된 업무가 이관되거나 지자체 현안에 따른 기타 업무 등을 수행하게 될 경우 업무부담이 가중될 우려가 있었다.

[광역지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❶]

- 지역건축'안전'센터의 명칭으로 인해 '안전'과 관련된 업무가 이관되는 형태
  예) 시설물(교량 등), 공사중단 장기방치 건축물 등

□ 센터업무

광역지자체의 지역건축안전센터들은 인허가권이 없어, 센터의 도입취지와 목적에 부합하는 주요 업무인 '건축인허가 기술검토' 업무보다 '건축공사장 안전점검'과 '건축물 안전점검' 업무를 중심으로 수행하고 있었다. 센터 내 전문인력을 채용하지 못한 광역지자체 센터에서는 주로 '건축안전자문단'이라는 명칭의 외부 민간전문가를 활용하여 건축공사장 안전관리와 건축물 안전점검 업무를 수행하고 있었다.

광역지자체가 인허가권이 없음에도 불구하고 일부 광역지자체에서는 건축인허가 기술검토 지원업무를 수행하고 있었다. 경기, 강원과 같이 도지사 건축허가 사전승인제도가 있는 지자체에서는 관련 설계도서에 대한 피난안전 검토 등 기술검토를 하고 있었고, 경남, 전남 등 일부 광역지자체에서는 시·군을 대상으로 건축인허가 설계도서 또는 해체계획서에 대한 기술검토를 지원하고 있었다. 대구의 경우 LH의 '건축구조 모니터링[35]'을

활용하여 군구의 건축인허가도서 기술검토를 지원하고 있었으며 향후 건축계획 분야로의 확대도 계획 중이었다.

현행 「건축법」상의 지역건축안전센터 고유업무는 광역지자체보다 기초지자체에서 수행할 수 있는 업무에 해당한다. 현행 법령에서 광역지자체 지역건축안전센터의 업무가 명확하지 않기 때문에 센터 내 전문인력이 수행할 수 있는 업무범위 또한 불분명하고, 이에 따라 센터 업무에 대한 예측이 어려운 실정이다. 지자체에 따라서는 전문인력이 건축허가 사전승인에 대한 검토업무보다 기존 건축물의 화재안전성능보강 등 다소 센터 업무와는 관련성이 떨어지나 지자체 현안에 따른 업무를 주로 수행하는 사례도 존재하였다. 심지어는 지역건축안전센터로 '팀'을 만들고 관련 업무는 수행하지 않는 등 사실상 지역건축안전센터로써 역할과 기능을 하지 못하는 일부 지자체의 사례도 존재하는 것으로 확인하였다.

따라서 시·군 또는 자치구의 건축인허가 기술검토 지원, 시·군 또는 자치구 센터의 네트워크 구축, 교육 지원, 건축안전자문단 구성 및 운영 등 광역지자체의 지역건축안전센터에서 수행할 수 있는 업무범위와 내용을 제시할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

[광역지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❷]

- △△도는 전문인력이 도지사 사전승인 건에 대해 기술검토를 실시하고 있으나, 사전승인 기술검토보다 「건축물관리법」상의 기존 건축물 화재안전성능보강 등의 업무를 우선적으로 처리하여 사전승인 10건 중 7~8건 정도에 한해 피난안전 등 기술검토 실시
- □□도의 센터는 행정인력 없이 센터장과 전문인력 2인으로 구성, 행정인력 충원요청에도 불구하고 현재에도 충원되지 않아 전문인력 2인이 예산 및 도의회 대응 등의 업무까지 수행 중

[광역지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❸]

- △△△도는 팀 명칭만 '건축안전팀'으로 변경하여 원래 팀에서 수행하던 업무를 그대로 수행하고 보강된 행정인력 1인이 안전업무를 담당하고 있으며, 현재 구체적으로 센터 관련 업무를 수행하고 있지는 않으나 향후 자문단 구성을 통해 점검 위주의 업무계획 고려 중
- ○○○도는 지자체 내부적으로 조직이 늘었다고 인지하여 현재는 센터장 1인, 행정인력 3인으로 구성되어 있었으나, 빠른 시일 내에 인원 축소될 예정

35) '건축구조 모니터링'은 세움터에서 무작위로 선정된 착공신고 현장에 대하여 전문기관(LH)에서 설계도서의 건축구조기준 준수여부를 확인하고, 사전검토에 따른 1차 부적합 대상 보완권고 후 보완결과를 반영하여 최종 적부 판정을 하여 통보(출처: 국토교통부, 2021b, p.4)

3. 기초지자체 지역건축안전센터의 운영실태 분석

1) 분석대상

□ 기초지자체 지역건축안전센터 24곳

기초지자체 24곳의 평균 인구수는 약 71만 명이며, 2021년 말 기준 평균 건축허가면적은 약 240만㎡, 건축물 동수 평균은 약 5.5만 동, 노후건축물 비율(30년 이상, 건축물 동수 기준) 평균은 약 33.3%였다. 이들의 재정자립도 평균은 약 35.2%로 나타났다.

[표 3-11] 지역건축안전센터 의무설치 기초지자체의 일반현황 (표 계속)

구분		인구 수	건축허가면적(㎡)	전체 건축물(동)	노후건축물 비율(%)	재정자립도
서울	노원구	503,734	1,449,613	12,853	46.4	16.7
	강서구	569,166	2,110,456	25,053	38.5	20.8
	강남구	529,102	1,599,816	23,429	36.6	58.9
	송파구	658,801	811,763	23,469	41.3	40.0
대구	달서구	536,989	893,613	35,492	45.3	20.6
인천	남동구	506,181	783,618	26,586	38.6	20.4
	서구	589,013	2,154,320	32,614	27.5	31.0
경기	수원시	1,190,964	2,789,716	59,621	44.0	44.2
	성남시	922,518	1,795,690	51,012	48.4	62.2
	안양시	548,228	1,206,351	21,931	53.5	38.9
	부천시	790,128	1,325,562	41,342	51.8	31.2
	평택시	578,529	5,062,414	75,967	16.2	41.6
	안산시	641,660	2,087,713	41,235	18.0	36.8
	고양시	1,076,535	3,906,241	61,569	9.9	32.8
	남양주시	737,353	1,731,550	57,661	15.5	29.8
	시흥시	512,912	2,492,709	29,506	12.3	37.7
	용인시	1,074,971	4,845,229	71,876	14.7	48.7
	화성시	910,814	6,229,849	105,798	15.6	58.6
충북	청주시	849,573	2,639,965	115,241	40.1	27.9
충남	천안시	657,559	4,156,365	75,745	35.9	31.8
전북	전주시	651,495	882,155	68,394	47.3	24.5
경북	포항시	496,650	2,791,539	89,492	30.6	27.0
경남	창원시	1,021,487	2,280,532	122,482	41.3	32.3

김해시	535,129	1,680,728	60,644	29.7	29.3
평균	712,062	2,404,479	55,376	33.3	35.2

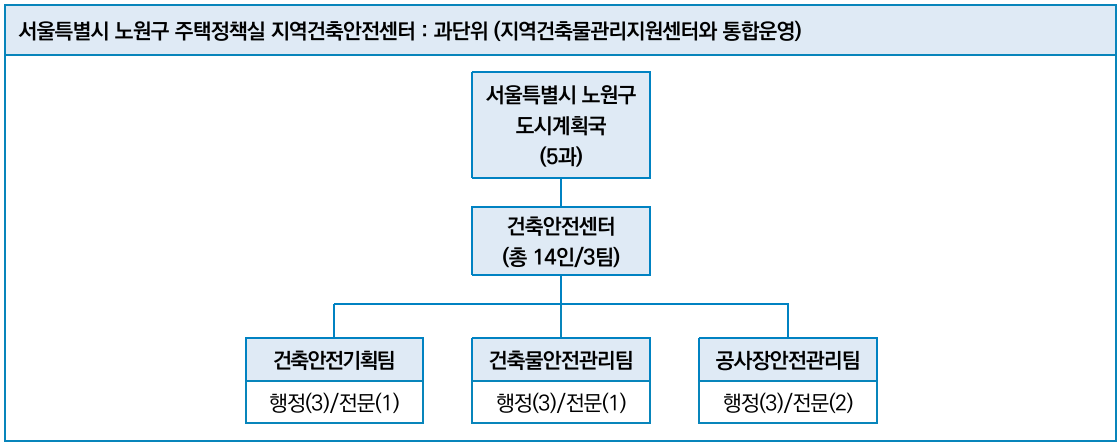
출처: 1. 행정안전부(2023). 주민등록인구현황. 2022년도 연말 기준
2. 건축행정시스템(2023). 지역별 건축허가면적, 건축물 현황. 2021.12.31. 기준(노후건축물 비율은 동 기준)
3. 행정안전부(2023). 재정자립도(시도/시/군/구), 세입과목개편후. 2022년도 5월 기준

2) 조직구성

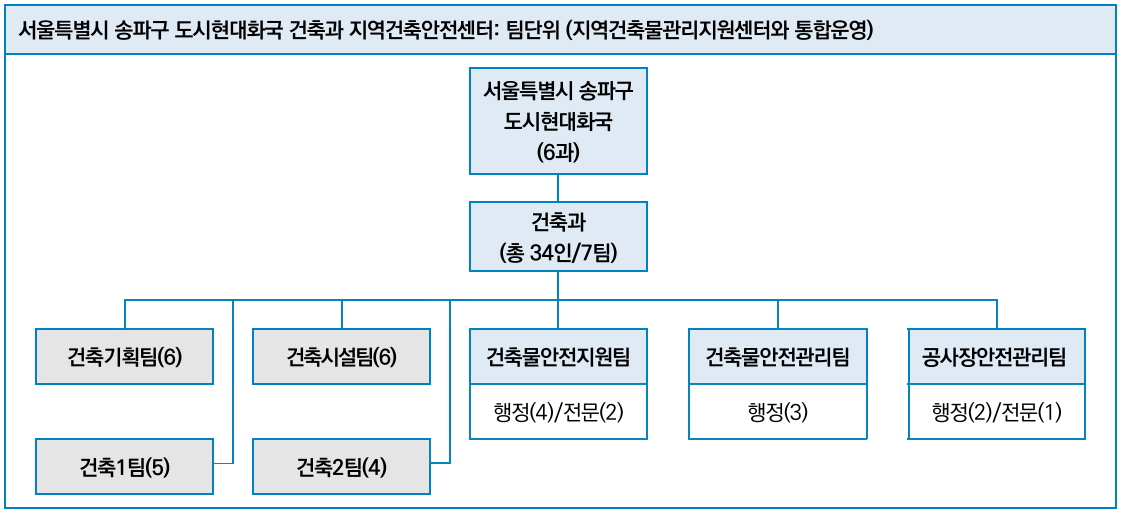
□ 조직형태

기초지자체 지역건축안전센터 24곳 중 서울 노원구와 평택시를 제외한 나머지 22곳 모두 '팀단위'로 구성되어 있었다. 지역건축안전센터의 명칭은 지자체마다 상이하나, 건축과(인허가 관련)의 하위부서로 약 3~5명 정도의 인원으로 1개의 팀을 구성하고 있었다.

서울 노원구는 센터 의무설치 대상 기초지자체 중 유일하게 단독센터로 설치하여 운영 중이었다. 강서구와 송파구의 경우 단독센터로 설치하지는 않았으나, 건축과 내 복수의 팀으로 센터를 구성하여 팀단위로 운영 중이었다. 평택시의 경우 별도의 팀 구성 없이, 기존의 팀 내 해당 업무를 수행하는 일부 인력으로 센터를 구성하여 운영 중이었다. 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와 지역건축안전센터를 통합설치를 하지 않았음에도 센터에서 관련 업무를 주관하여 수행하거나 분담하여 지원하고 있었다. 기초지자체의 지역건축안전센터에서 수행하는 「건축물관리법」에 따른 업무는 주로 일반 건축물의 안전관리, 소규모 노후 건축물 안전점검, 건축물 해체 관련 업무였다.

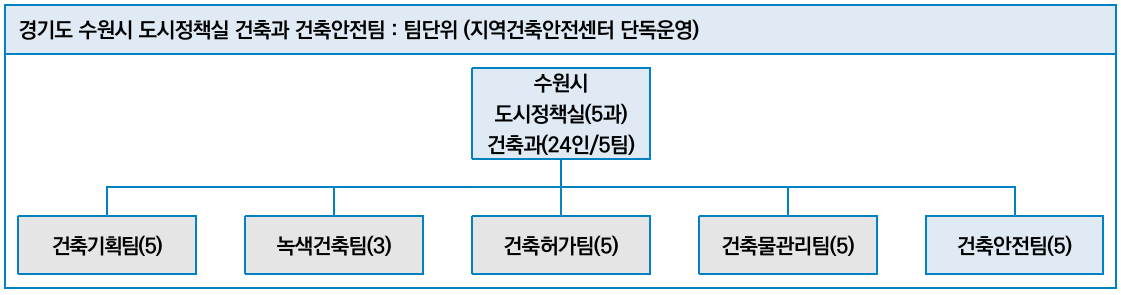


[그림 3-3] 과단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시 노원구)
출처: 노원구청 홈페이지(2023, https://www.nowon.kr/www/user/orgnzt/BD_selectOrgnztList.do?q_deptCode=1075&q_searchTy=&q_searchVal=&q_rowPerPage=10&q_currPage=1&q_sortName=&q_sortOrder= 검색일: 2023.5.18.)를 참고하여 연구진 작성



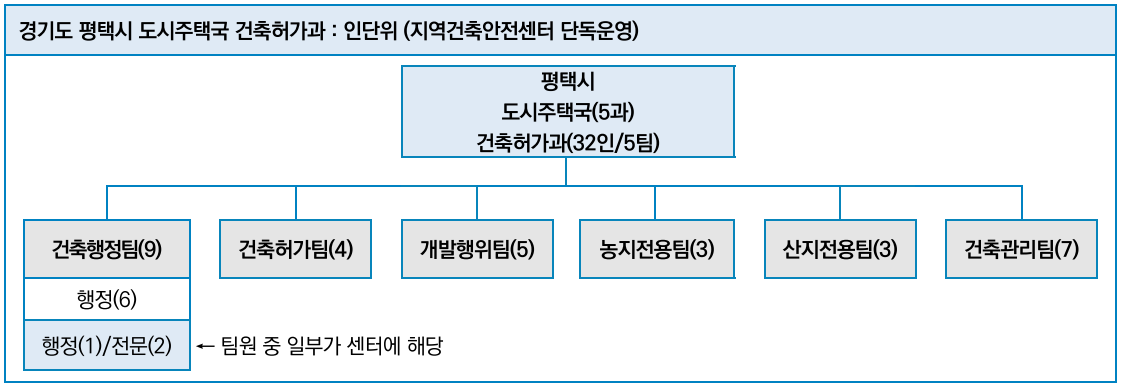
[그림 3-4] 팀단위(다수) 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 서울특별시 송파구)

출처: 송파구청 홈페이지(2023, https://www.songpa.go.kr/www/selectEmpList.do?key=2356&deptCode=32303040000 검색일: 2023.5.18.)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-5] 팀단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 수원시)

출처: 수원시청 홈페이지(2023, https://www.suwon.go.kr/web/organization/BD_siDeptPersonList.do?departType=SI&deptPart=37402820000, 검색일: 2023.5.18.)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-6] 인단위 기초지자체 지역건축안전센터의 조직도 (예) 평택시)

출처: 평택시청 홈페이지(2023, https://www.pyeongtaek.go.kr/pyeongtaek/staff/list.do?deptCode=3910327&mId=2004090205, 검색일: 2023.5.18.)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-12] 기초지자체 지역건축안전센터의 조직현황 (기준일: 2023.05.)

구분		실/국	과	팀	명칭	조직단위	운영형태
서울	노원구	도시계획국	건축안전센터	건축안전기획팀	건축안전센터	과단위	통합운영
				건축물안전관리팀			
				공사장안전관리팀			
	강서구	도시관리국	건축과	건축물안전관리팀	(건축안전센터)	팀단위 (2/7)	통합운영
				공사장안전관리팀			
	강남구	도시환경국	건축과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
	송파구	도시현대화국	건축과	건축안전지원팀	(건축안전센터)	팀단위 (3/7)	통합운영
				건축물안전관리팀			
				공사장안전관리팀			
대구	달서구	도시창조국	건축과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
인천	남동구	도시국	건축과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
	서구	도시주택국	건축과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
경기	수원시	도시정책실	건축과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	성남시	도시주택국	건축안전관리과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
	안양시	도시주택국	건축과	건축안전관리팀	건축안전관리팀	팀단위	단독운영
	부천시	주택국	건축관리과	지역건축팀	지역건축팀	팀단위	단독운영
	평택시	도시주택국	건축허가과	건축행정팀	건축행정팀	인단위	단독운영
	안산시	도시디자인국	건축디자인과	지역건축안전센터팀	지역건축안전센터	팀단위	단독운영
	고양시	시민안전주택국	건축디자인과	건축안전관리센터팀	건축안전관리센터	팀단위	단독운영
	남양주시	도시국	건축과	지역건축안전센터팀	지역건축안전센터	팀단위	단독운영
	시흥시	도시주택국	건축과	지역건축안전센터	지역건축안전센터	팀단위	단독운영
	용인시	주택국	건축과	지역건축안전센터팀	지역건축안전센터	팀단위	단독운영
	화성시	도시주택국	건축관리과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
충북	청주시	주택토지국	건축디자인과	건축안전관리팀	건축안전관리팀	팀단위	단독운영
충남	천안시	건설교통국	건축과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
전북	전주시	도시건설안전국	건축과	건축안전팀	건축안전팀	팀단위	단독운영
경북	포항시	도시안전해양국	건축디자인과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
경남	창원시	도시정책국	건축경관과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영
	김해시	도시관리국	건축과	건축안전센터팀	건축안전센터	팀단위	단독운영

출처: 해당 지자체 담당자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

□ 인력구성 및 필수전문인력 확보현황

기초지자체 지역건축안전센터의 평균 구성인원은 약 5.5인이었으며, 평균적으로 센터장 1인, 행정인력 약 3.1인, 전문인력 약 1.3인으로 구성되어 있다. 센터의 총원이 10명 이상인 서울 노원·강서·송파를 제외하면, 센터장 1인, 행정인력 2.4인, 전문인력 1.1인, 총 4.5명으로 구성된 것을 확인할 수 있었다. 부서(건축과 등)의 장이 센터장을 겸하는 곳이 10곳에 달하였고, 행정인력에 포함된 팀장을 제외하면 실무수행 인력은 2인 내외일 것으로 추정되었다.

법적 필수전문인력(건축사 1인, 건축구조 분야 고급기술인 이상 전문인력 1인)을 한 명도 채용하지 못하여 행정인력만으로 구성된 기초지자체가 6곳(인천 남동, 경기 안산·고양, 전북 전주, 경북 포항, 경남 김해)이었으며, 이는 전체의 1/4에 해당하는 수치였다. 비교적 보유 전문인력의 수가 많은 기초지자체에서도 전문인력의 수급(초기 채용 및 추가 채용)에 어려움을 겪고 있었다.

[표 3-13] 기초지자체 지역건축안전센터의 조직형태 및 인력구성 현황 (기준일: 2023.05.) (표 계속)

구분		설치일자	총원	센터장	행정인력 (센터장 제외)	필수전문인력			그 외 전문인력
						건축사	구조기술사	구조분야 고급기술인 이상	
서울	노원구	'19.07.17.	14	1	9	2	0	1	1(시공)
	강서구	'19.02.01.	10	1(과장)	7	1	1	0	0
	강남구	'19.01.21.	6	1(팀장)	2	1	1	0	1(토목)
	송파구	'19.07.01.	13	1(과장)	9	2	1	0	0
대구	달서구	'21.07.01.	5	1(과장)	3	1	0	0	0
인천	남동구	'21.12.20.	3	1(팀장)	2	0	0	0	0
	서구	'22.04.11.	5	1(팀장)	3	1	0	0	0
경기	수원시	'22.01.24.	5	1(팀장)	2	1	0	1	0
	성남시	'22.01.01.	3	1(팀장)	1	1	0	0	0
	안양시	'20.02.05.	6	1(과장)	3	1	0	1	0
	부천시	'21.07.01.	4	1(팀장)	2	1	0	0	0
	평택시	'22.08.26.	4	1(과장)	1	1	0	0	1(시공)
	안산시	'22.01.03.	3	1(팀장)	2	0	0	0	0
	고양시	'21.01.18.	4	1(팀장)	3	0	0	0	0
	남양주시	'22.03.14.	3	1(팀장)	0	1	0	1	0
	시흥시	'20.03.02.	7	1(과장)	5	1	0	0	0
	용인시	'21.08.30.	6	1(과장)	4	1	0	0	0

구분		설치일자	총원	센터장	행정인력 (센터장 제외)	필수전문인력			그 외 전문인력
						건축사	구조기술사	구조분야 고급기술인 이상	
경기	화성시	'19.11.27.	4	1(과장)	2	0	0	1(구조, 건설사업관리)	0
충북	청주시	'20.07.13.	4	1(팀장)	1	1	0	1	0
충남	천안시	'21.11.15.	5	1(팀장)	3	0	0	0	1(품질안전)
전북	전주시	'19.07.24.	4	1(과장)	3	0	0	0	0
경북	포항시	'21.07.05.	3	1(팀장)	2	0	0	0	0
경남	창원시	'22.01.13.	4	1(팀장)	1	1	0	1	0
	김해시	'22.01.01.	6	1(과장)	5	0	0	0	0
계			131	24	75	18	3	7	4
평균			5.5	1	3.1	0.8	0.1	0.3	0.2

출처: 해당 지자체 담당자 인터뷰 내용을 참고하여 연구진 작성

□ 채용조건 및 급여체계

대부분의 기초지자체에서 센터 내 전문인력을 임기제로 채용하였다. 24개 기초지자체 중 전문인력을 채용하지 못한 6곳을 제외한 18곳 중 13곳은 시간선택제임기제 나급, 3곳은 일반임기제 6급으로 채용한 것으로 확인하였다. 이는 일반임기제가 공무원 정원에 포함되기 때문에 대부분의 지자체가 시간선택제임기제 채용을 선호하는 것에서 기인한 것으로 추정하였다. 그 밖에 2곳(대구 달서, 용인)은 일반임기제 7급, 평택은 시간선택제임기제 가급과 천안은 시간선택제임기제 라급으로 채용한 것으로 확인[36]하였다.

급여는 일부(4곳)를 제외한 대부분의 기초지자체가 연봉하한액[37]을 적용하고 있었다. 대구 달서구, 인천 서구는 연봉하한액의 120%를 적용하였으며, 안양과 청주의 경우 구조분야 전문인력만 협상을 통해 연봉하한액에서 상향하여 지급하고 있었다. 모든 지자체가 전문인력 채용에 어려움을 겪고 있다고 토로하였으나, 전문인력 채용조건의 개선은 지자체 내부의 총무 및 인사부서를 설득하기 어렵다고 하였다.

현재 센터에서 근무 중인 전문인력의 평균 근무기간은 약 1년 7개월로, 전문인력의 근속기간이 짧아 업무의 연속성 확보하기 어려우며 비교적 근무기간이 긴 지자체(서울 강서·강남)의 경우 근무가능 기간이 1년가량 남은 상황이다.

36) 대구 달서는 건축사를 6급, 구조를 7급으로 채용. 평택시는 건축사를 가급, 시공은 나급으로 채용. 천안의 경우 품질안전 전문인력을 라급으로 채용

37) 2023년 임기제공무원의 연봉한계액 기준 6급(상당) 하한액은 52,811천원, 상한액은 79,527천원 (출처: 성과급적 연봉제 적용대상 공무원의 연봉한계액표(지방공무원 보수규정 [별표13]. 개정 2023.1.6.), 5 . 임기제공무원 및 별표11 제3호에 해당하는 별정직공무원)

[표 3-14] 기초지자체 지역건축안전센터 전문인력의 채용조건 및 급여체계 (기준일: 2023.05.)

구분		전문인력 총원(명)	채용조건(공고포함)	급여체계	근무기간
서울	노원구	4	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)		
	강서구	2	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액	4년/6개월
	강남구	3	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)		각 3년 11개월
	송파구	3	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액	
대구	달서구	1	(건축)일반임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액	1년 7개월
			(구조)일반임기제(다급, 7급 상당)	연봉하한액의 120%	1년 (~23.04.)
인천	남동구	0	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	-
	서구	1	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액의 120%	10개월
경기	수원시	2	시간선택제임기제(나급)		1년 6개월/9개월
	성남시	1	일반임기제(나급)	연봉하한액	1년 2개월
	안양시	2	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액/상향조정	2년/1년 4개월
	부천시	1	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액	1년 10개월
	평택시	2	(건축)시간선택제임기제(가급)	연봉하한액	10개월
			(구조)시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	1개월
	안산시	0	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	-
	고양시	0	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	-
	남양주시	2	일반임기제(나급, 시설 6급)	연봉하한액	1년 2개월/4개월
	시흥시	1	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	1년 3개월
	용인시	1	일반임기제(다급, 7급 상당)		1년 10개월
	화성시	1	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	1년
충북	청주시	2	일반임기제(6급 상당)	연봉하한액/상향조정	
충남	천안시	1	(건축)시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	-
			(품질)시간선택제임기제(라급)	연봉하한액	1년1개월
전북	전주시	0	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	-
경북	포항시	0	시간선택제임기제(나급, 6급 상당)	연봉하한액	-
경남	창원시	2	시간선택제임기제(나급)	연봉하한액	각 9개월
	김해시	0	시간선택제임기제(나급)	연봉상향·하향조정	-
평균		32			약 1년 7개월

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료 및 해당 지자체 담당자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

3) 센터업무

□ 주요 업무내용

기초지자체 지역건축안전센터는 전문인력의 유무와 분야에 따라 실행 가능한 업무를 중심으로 수행하고 있었다. 2023년 각 지자체 지역건축안전센터 업무계획 및 관계자 인터뷰 내용을 정리하여 지역건축안전센터의 주요 업무를 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전관리·감독, ③ 일반건축물의 안전관리, ④ (노후)건축물 안전점검, ⑤ 공사감리에 대한 관리·감독, ⑥ 건축물 해체 관련 업무, ⑦ 기타 지자체 특화업무로 구분하여 살펴보았다.

기초지자체는 건축인허가권을 가지고 있어 건축사 및 건축구조 분야의 전문인력을 채용한 경우 건축인허가 기술검토(건축 및 구조)업무를 수행하고 있었다. 고양시, 수원시, 안양시, 안산시 등 산하에 일반구를 가지고 있는 지자체의 경우, 건축인허가, 해체허가(신고) 등의 업무 일부를 구에 위임하여 해당 건에 대한 공사현장점검, 건축물 관리·점검 등의 업무는 구에서 수행 중이었다. 남양주시의 경우 일반구는 없으나 해체허가(신고)를 행정복지센터에 위임하여 심의와 계획서 검토 등 기술적 지원만 수행하고 있었다.

건축공사장 안전관리감독 업무의 경우 사안의 중대성을 이유로 전문인력의 유무와 상관없이 외부 전문가를 활용하는 등을 통해 대다수의 지자체에서 수행 중이었다.

일반건축물의 안전관리, (노후)소규모 건축물 안전점검 등 「건축물관리법」에 따른 업무는 높은 전문성이 요구되지 않아 전문인력의 유무보다는 부서(건축과 등)의 규모와 업무 분장에 따라 업무의 수행여부가 달라지는 것으로 나타났다.

기타업무의 경우 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」, 「지하안전관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전관리 기본법」, 「산업안전보건법」 등에 관한 업무가 해당되었다.

[표 3-15] 기초지자체 지역건축안전센터의 주요 업무현황 (●: 주, ○: 부, 기준일: 2023.05.) (표 계속)

구분		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ (노후)건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 업무
서울	노원구	○	●	●	●	●	●	시설물, 경사지, 중대재해 등
	강서구	●	●	●	●	●	●	-

구분		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ (노후)건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 업무
서울	강남구	●	● (안전점검)	●	○ (기술, 내진)	●	○ (계획서)	시설물, 주택, 빈집, 고시원 등
	송파구	●	●	●	●	○ (요청시)	● (심의, 계획서)	굴토, 시설물, 경사지, 놀이터 등
대구	달서구	●	●	●	●	●	●	시설물, 재난재해
인천	남동구	○ (채용시)	● (기계부문)	●	●	–	–	다중이용, 중대재해
	서구	●	●	○ (간헐적)	○ (간헐적)	○ (요청시)	●	시설물, 지하안전, 건축심의 등
경기	수원시	●	●	–	●	● (지도, 감독)	–	–
	성남시	●	●	○ (지원)	○ (지원)	○ (일부)	●	증축허가, 시설물 등
	안양시	●	●	●	●	●	● (계획서)	집합, 위반, 놀이터 등
	부천시	● (요청시)	●	●	–	●	● (계획서, 심의, 현장)	안전교육, 기계 등
	평택시	–	●	–	○ (추진예정)	●	○ (현장동행)	–
	안산시	○ (채용시)	●	●	○ (추진예정)	●	●	시설물, 기계, 재난재해 등
	고양시	○ (채용시)	–	●	○	–	● (구청)	기계, 시설물 등
	남양주시	● (화재·구조, 구조심의)	●	●	●	● (지도, 실태)	● (심의, 계획서)	–
	시흥시	●	●	●	○ (요청시)	● (22년 수행)	○ (기술지원)	시설물, 사회재난 (건축물) 등
	용인시	●	●	–	●	● (산업안전)	– (구청)	제도개선
	화성시	○ (채용시)	– (허가팀)	●	●	– (허가팀)	○ (관리팀)	시설물
충북	청주시	●	●	●	●	●	● (허가)	집합, 녹색, 빈건축물 등
충남	천안시	–	● (안전·품질)	●	●	–	○ (현장, 계획서)	시설물, 위반, 다중이용 등
전북	전주시	○ (채용시)	●	○ (구청)	○ (신청시)	●	○ (구청, 현장)	민간전문가, 공공건축 등
경북	포항시	○ (채용시)	●	●	○ (채용시)	○ (지원)	○ (구청, 감리)	위반, 시설물 등
경남	창원시	●	●	○ (구청)	○ (구청)	○ (허가팀)	○ (구청)	재난재해, 시설물, 반지하
	김해시	○ (채용시)	●	●	●	●	●	재난재해, 시설물

출처: 해당 지자체 2023년 지역건축안전센터 업무계획 및 관계자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

□ 센터 내 업무분장

기초지자체의 지역건축안전센터는 주로 ① 지자체 내 인허가부서 등과의 협업, ②「건축물관리법」에 수반되는 업무들을 수행하고 있었다.

필수전문인력을 채용한 기초지자체의 경우 주로 건축인허가 도서에 대한 기술검토 업무, 공사장 안전관리·감독 및 이에 따른 공사 감리에 대한 관리·감독 업무를 수행하고 있었다. 대체로 기초지자체 센터의 규모가 크고 행정인력의 비율이 높을수록 일반건축물 안전관리와 (노후)소규모 건축물 안전점검을 수행하는 경향을 보였다.

행정인력이 건축인허가도서 기술검토 업무를 수행하는 지자체는 전무하였고,「건축물관리법」에 따른 업무는 전문성이 요구되지 않는 행정적 업무가 많아 행정인력이 수행하는 경향을 보였다. 해체관련 업무는 전문인력의 유무와 상관없이 수행하고 있으며, 다만 전문인력이 있는 경우 해체관련 기술적인 업무(계획서 검토, 해체현장 점검, 해체감리 등)를 중심으로 수행하고, 전문인력이 없는 경우 행정적 업무(해체허가(신고) 및 해체심의 등)를 중심으로 수행하고 있었다.

기초지자체 센터의 경우 지자체 현안업무를 별도로 발굴하기보다 건축인허가 기술검토, 현장점검 등의 유관부서 고유업무를 중심으로 수행하고 있으며, 국토교통부, 행정안전부, 광역지자체의 지시 및 요청사항과 지자체 내 안전관련 총괄부서 등의 업무요청사항의 업무비중이 매우 높은 것으로 나타났다.

기초지자체 센터는 전문인력의 확보여부에 따라 센터에서 업무를 수행할 수 있는 범위가 상이한 것을 확인할 수 있었다. 앞서 언급한바와 같이 센터 내 전문인력이 부재한 경우 업무의 항목뿐만 아니라 업무의 내용적인 측면에서 기술적·전문적 업무는 외부전문가를 활용하거나 수행하지 못하는 등의 상황이 발생하였다. 그러나 행정인력이 부족·부재한 경우에도 그렇지 않은 지자체와 전문인력의 업무범위가 매우 상이한 것으로 확인되었다.

또한 일반구를 보유한 기초지자체의 경우 위임사항에 따라 업무범위가 상이한 것을 확인할 수 있었다. 지역의 일반구 또는 행정복지센터에 건축(해체)인허가권을 일부 위임한 지자체의 경우 위임업무(현장)에 책임과 물량적 부담은 완화되는 것으로 나타났다. 특히 일반건축물 안전관리 업무와 해체관련 업무에서 지원 및 자문, 필요 시 일부 현장점검 동행 등의 업무만을 수행하고 있는 것으로 확인하였다.

[표 3-16] 기초지자체 지역건축안전센터의 업무분장 (●: 주, ○: 부, 기준일: 2023.05.)

구분		센터 내 행정인력 (센터장 제외)								센터 내 전문인력							
		총원	❶ 인허가 기술 검토	❷ 공사장 안전 관리 감독	❸ 일반 건축물 안전 관리	❹ 건축물 안전 점검	❺ 공사 감리 관리 감독	❻ 해체 관련 업무	❼ 기타 업무	총원	❶ 인허가 기술 검토	❷ 공사장 안전 관리 감독	❸ 일반 건축물 안전 관리	❹ 건축물 안전 점검	❺ 공사 감리 관리 감독	❻ 해체 관련 업무	❼ 기타 업무
서울	노원구	9	–	●	●	●	●	○	●	4	●	●	●	●	○	●	●
	강서구	7	–	●	○	○	●	●	–	2	●	(기술)	●	●	●	●	–
	강남구	2	–	○	●	○	○	–	●	3	●	○	●	○	●	●	○
	송파구	9	–	●	●	●	●	●	●	3	●	(기술)	–	–	(기술)	(기술)	(기술)
대구	달서구	3	–	○	●	–	○	●	●	1	●	●	–	●	●	●	●
인천	남동구	2	–	●	●	●	–	–	●	0	–	–	–	–	–	–	–
	서구	3	–	●	●	●	○	●	●	1	●	●	○	○	○	○	–
경기	수원시	2	–	●	–	●	–	–	–	2	●	●	–	–	●	–	–
	성남시	1	–	●	○	○	–	●	●	1	●	●	–	–	●	●	–
	안양시	3	–	○	●	○	○	○	●	2	●	●	○	●	●	●	–
	부천시	2	–	●	●	–	○	○	●	1	●	●	○	–	●	●	●
	평택시	1	–	○	–	○	○	○	–	2	–	●	–	●	●	●	–
	안산시	2	–	●	●	○	●	○	●	0	–	–	–	–	–	–	–
	고양시	3	–	–	●	○	–	●	●	0	–	–	–	–	–	–	–
	남양주시	0	–	–	–	–	–	–	–	2	●	●	●	●	●	●	–
	시흥시	5	–	●	●	●	○	–	●	1	●	●	○	○	●	●	●
	용인시	4	–	●	–	●	●	–	●	1	●	●	–	●	●	–	
	화성시	2	–	–	○	○	–	○	●	1	●	–	●	●	–	○	
충북	청주시	1	–	–	●	○	–	–	●	2	●	●	○	●	●	●	○
충남	천안시	3	–	●	●	●	–	●	●	1	–	●	●	●	–	●	●
전북	전주시	3	–	●	○	○	●	○	●	0	–	–	–	–	–	–	–
경북	포항시	2	–	●	●	–	○	○	●	0	–	–	–	–	–	–	–
경남	창원시	1	–	○	●	●	○	○	●	2	●	●	○	○	○	●	○
	김해시	5	–	●	●	●	●	●	●	0	–	–	–	–	–	–	–

출처: 해당 지자체 2023년 지역건축안전센터 업무계획, 업무분장 및 관계자 인터뷰 내용 참고하여 연구진 작성

4) 운영재원

□ 건축안전특별회계

기초지자체 지역건축안전센터 중 별도의 건축안전특별회계 조례를 제정하거나 건축 조례에 건축안전특별회계 설치 조문을 포함하는 지자체는 총 13곳, 이들 중 실제로 건축안전특별회계를 설치하여 운용 중인 지자체는 4곳(서울 내 자치구)에 불과하였다. 서울은 자치구에서 건축안전특별회계를 설치하여 센터를 운영하도록 권장하여 거의 모든 자치구(25개 자치구 중 19개 자치구)에서 건축안전특별회계 조례를 운영 중인 것으로 확인되었다. 그 외 전남 전주는 연내 건축안전특별회계 설치를 추진할 예정이라고 밝혔다.

국토교통부 국비는 대부분의 지자체에서 교부받아 사용 중이었는데, 1,200~2,000만 원으로 지자체마다 금액은 상이하나 4곳(경기 평택·고양·용인, 전북 전주)을 제외한 대부분의 기초지자체가 교부받아 사용 중이었다.

[표 3-17] 기초지자체 지역건축안전센터의 운영재원 (●: 유, ○: 예정, x: 무, 기준일: 2023.05.) (표 계속)

구분		특별회계		일반회계		국비에 대한 활용계획 유무	
		조례	특별회계	지방비	국비	자문비·홍보비	장비구입비
서울	노원구	●	●	-	● (2,000만 원)	●	●
	강서구	●	●	-	● (2,000만 원)	●	●
	강남구	●	●	-	● (2,000만 원)	●	●
	송파구	●	●	-	● (2,000만 원)	●	●
대구	달서구	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
인천	남동구	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
	서구	×	×	●	● (2,000만 원)	●	-
경기	수원시	●	×	●	● (2,000만 원)	●	●
	성남시	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
	안양시	●	×	●	● (2,000만 원)	●	●
	부천시	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
	평택시	●	×	●	×		
	안산시	×	×	●	● (1,200만 원)	●	●
	고양시	●	×	●	×		

구분		특별회계		일반회계		국비에 대한 활용계획 유무	
		조례	특별회계	지방비	국비	자문비·홍보비	장비구입비
경기	남양주시	×	×	●	● (1,500만 원)	●	●
	시흥시	×	×	●	● (1,500만 원)	●	●
	용인시	●	×	●	×		
	화성시	×	×	●	● (1,500만 원)	●	●
충북	청주시	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
충남	천안시	●	×	●	● (2,000만 원)	●	●
전북	전주시	●	○ (예정)	●	×		
경북	포항시	×	×	●	● (2,000만 원)	●	●
경남	창원시	●	×	●	● (1,000만 원)	●	●
	김해시	●	×	●	● (1,500만 원)	●	●

출처: 해당 지자체 관계자 인터뷰 내용 및 조례제정 현황을 참고하여 연구진 작성

5) 분석종합

□ 조직구성

기초지자체의 지역건축안전센터는 센터장 1인, 행정인력 약 3.1인, 전문인력 약 1.3인, 총 5.5인 내외의 건축과 내 단일팀으로 조직을 구성하고 있었다. 서울 노원구를 제외한 대부분의 지자체에서 팀 단위로 운영 중이며, 10인 이상의 일부 지자체를 제외한 대부분의 지자체는 4.5인 내외의 팀으로 구성되었다. 서울 노원구의 경우 조직의 형태(3팀)뿐만 아니라 행정(10인) 및 전문인력 현황(4인), 업무 내용 등을 종합적으로 살펴보았을 때 매우 특수한 사례에 해당하는 것으로 판단하였다. 경기 평택의 경우에는 별도의 팀을 설치하지 않고 기존의 팀 내 일부 인원으로 센터를 구성하여 업무를 수행하고 있었다.

센터의 설치 과정(인사이동)과 조직의 형태(과 내 팀으로 설치)에 따라, 센터로 이동 후에도 이전 조직의 업무를 수행하거나 센터와 무관한 업무를 수행하는 사례가 있었다. 대다수의 기초지자체는 센터가 소속된 부서의 규모는 작은 반면 부서 고유 업무는 많은 상황이며, 업무분장 또한 조직(팀)단위가 아닌 인력단위로 이뤄지고 있어, 센터로 이동한 후에도 기존의 업무를 병행하는 경우가 다수 있었다. 그 밖에도 부서장의 지시 등 다양한 이유로 센터의 업무가 아닌 부서의 업무를 지원 또는 전담하여 수행할 수밖에 없다는 현실적인 한계가 있었다. 나아가 일부 지자체의 경우 지자체 조직도상의 센터의 구성과 실제 운영현황이 일치하지 않는 사례도 존재하였다.

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❶]

- 센터를 별도의 조직으로 설치하지 않고 기존 허가부서 내 설치하여 가이드라인와 무관한 업무 수행
  예) 건축 조례 개정 등 제도개선 업무
- 다른 팀에서 센터로 인력을 재배치하는 과정에서 해당 인력이 기존에 수행하던 업무와 함께 이동
  예) 어린이 놀이터 관련 업무, 집합건축물, 빈 집 정비, 빈 건물 등

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❷]

- 외부적(조직도상 팀명, 업무 등)으로는 각 3인 내외의 지역건축안전센터와 건축물관리지원센터가 별도로 설치되어 운영 중인 것으로 보일 수 있으나, 실제 수행업무는 통합운영의 성격으로 업무 부담이 매우 큼

기초지자체 지역건축안전센터의 필수전문인력 채용과 관련하여서는, 행정인력만으로 운영 중인 지자체 6곳을 제외하더라도 대부분의 기초지자체가 전문인력 채용이 어려워 건축사 1인 내외로 운영 중인 것으로 확인하였다. 전문인력의 채용조건은 일부 기초지자체를 제외한 대부분의 기초지자체가 시간선택제임기제 나급, 연봉하한액으로 채용하고 있었다. 전문인력 채용의 어려움이 있어 인건비 등의 채용조건을 개선하고 싶지만, 관련 기준이 부재하여 실행하지 못하는 한계가 있었다.

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❸]

- 채용공고를 10회 이상(많게는 17회) 냈으나 서류를 제출하는 사람조차 없음. 건축사도 채용이 어렵지만 구조 분야는 더욱 채용이 어려움
- 부서 인력 확충은 불가한 상황으로 시간선택제임기제로 채용할 수 밖에 없는 한계
- 청 내 인사 및 총무 관련 부서를 설득할 기준, 지침 등이 없어 타지자체 사례를 참고할 수밖에 없음

□ 센터업무

기초지자체 지역건축안전센터의 주요 업무는 '건축인허가 기술검토'와 '건축공사장 안전관리·감독', 그리고 '일반건축물의 안전관리' 업무였다. 경기 고양시·화성시를 제외한 모든 지자체가 전문인력의 유무와 상관없이 건축공사장 안전관리·감독업무를 수행하고 있었다. 전문인력이 없는 지자체라 할지라도 인허가 담당자(건축직 공무원)와 동행지원, 국토부 및 광역지자체 합동점검 수행, 산하 일반구 현장점검 지원, 외부 기관 및 전문가 자문 등을 활용하여 건축공사장의 안전을 관리하고 있었다.

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❹]

- 최근 사회적으로 이슈가 된 건축공사장 사고와 관련해 지자체 차원에서의 추진의지 있음
- 해빙기, 우기, 동절기 등 시기별 현장점검 외에도, 특별점검, 국토부 및 광역지자체 요청에 의한 합동점검 등을 수행하고 있어 건축공사장 안전관리의 업무비중이 매우 큼

또한 '일반건축물의 안전관리'의 경우 건축물관리점검기관 지정, 관리현황 취합, 생애이력시스템 관리 등 단순 행정업무이거나 화재안전성능보강 지원사업 등의 시행이므로 전문인력이 필요하지 않아 대부분의 기초지자체 센터가 이를 수행하고 있었다.

전문인력이 있는 지자체의 경우 건축인허가 기술검토를 수행하고 있거나, 전문인력 채용을 염두에 두고 업무수행계획을 수립하는 경향을 보이기도 했다.

한편, 일부 지자체의 경우 센터와 연관성이 전혀 없는 업무를 수행하는 인력을 센터인력으로 산정하기도 하였다. 또한 '건축'과 '안전'에 대한 매뉴얼 및 기준 부재, 지자체 조례로 정할 수 있는 업무의 모호함으로 인한 부담이 가중되고 있는 실정이었다. '안전'에 대한 정의가 불분명하고 가이드 및 매뉴얼상 업무범위가 명확하지 않으며, 지자체 조례로 정하고 있는 '그 밖에 업무'가 상황에 따라서는 너무 많은 업무비중을 차지하여 안전 관련 타 부서의 업무와 민원이 쇄도하는 실정이었다.

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ❺]

- 센터 팀원이기는 하나 센터 업무를 수행하지는 않음
  예) 항측 업무, 부설주차장 단속, 민간전문가 운영, 공공건축 설계공모 운영 등
- 국토부 및 광역지자체에서 자체적으로 하는 사업이 있어 센터가 그 업무를 담당해야 함
  예) 안심집수리 사업, 민간건축물 찾아가는 안전점검 사업 등
- 관련분야 전문가가 센터에 있다는 이유로 굴토심의 관련 업무 수행 중
- '건축, 안전, 센터'라는 이름을 이유로 급경사지 관리 등을 수행하거나, 건축물 안에서 발생하는 사회재난 대응 및 업무매뉴얼 마련 등 행안부, 고용노동부 관련 법령에 따른 업무의 주무부서가 됨

광역지자체의 지역건축안전센터와의 관계에 있어서도 광역지자체 센터의 역할과 업무의 모호함으로 인해 기초지자체 센터에도 역할 혼란과 업무부담 가중 문제가 우려되었다. 인허가권이 없는 광역지자체가 기초지자체 센터 측에 건축공사장 점검 지시 및 합동점검을 요청하는 경우가 다수 존재하는 것으로 확인되었다.

특히 지역건축물관리지원센터와 통합하여 설치·운영 중인 광역지자체의 경우, 각 기초지자체의 조직구성 및 업무계획(분장)과 무관하게 업무공문(지시)을 발송하여 기초지자체 센터의 업무를 가중시키는 결과를 초래하기도 하였다.

[기초지자체 센터 관계자 인터뷰 내용 일부 발췌 ⑥]

- 센터에서 수행하지 않는 타 팀의 업무와 관련됐음에도 불구하고, 광역의 '지역건축안전센터(통합, 업무 모호)'에서 기초의 '지역건축안전센터(분리)'로 보낸 요청공문에 대하여는 센터에서 대응·수행하고 있음
- 부처나 광역센터의 역할로써 바라는 점은 지역건축안전센터 관계자 및 전문가 교육, 구체적이고 활용 가능한 운영 가이드라인 및 업무 매뉴얼 마련, 전문인력 채용 관련 인건비 지원 또는 관련 지침 마련 등임

□ 운영재원

건축안전특별회계와 관련하여 조례를 제정하거나 건축조례 내 건축안전특별회계 설치 관련 조문을 포함하는 기초지자체는 총 13곳이었으나, 실제 운영 중인 기초지자체는 4곳에 불과했다. 건축안전특별회계의 법적인 설치근거는 마련하였으나, 의무사항이 아니고 실제 특별회계를 설치·운영(집행)하는데 어려움과 부담을 느껴 일반회계(지방비 및 국비)로 센터를 운영 중인 것을 확인하였다.

국토교통부의 지역건축안전센터 국비 지원과 관련하여서는 국비의 활용범위가 제한적이라 예산집행의 어려움을 겪는 센터 관계자들이 있었다. 자문비 및 홍보비로 사용하여야 하는 경우, 지자체의 경우에 따라 너무 적거나 많다는 의견이 있었다. 또한 연내 추가 예산을 교부요청 할 수 있으나 이를 아는 지자체가 많지 않은 실정이었다. 장비구입의 경우에도 구매 후 추가로 구매하여야 하는 장비가 많지 않고, 건축구조 분야 전문인력 등 관련 장비를 다룰 줄 아는 전문인력을 채용하지 못한 경우 활용도가 높지 않은 것으로 확인하였다.

4. 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사

1) 조사개요

□ 조사목적 및 대상

지역건축안전센터의 운영실태를 파악하기 위해서는 센터 내 행정 및 전문인력, 해당 지자체의 인허가 담당 공무원 등의 실제 수행업무 및 업무에 대한 인식, 센터 전반에 대한 인식, 센터 운영상의 애로사항과 제도 개선사항 등에 대한 파악이 필요하였다. 현실적으로 센터 의무설치 지자체 관계자 모두를 인터뷰하기는 어렵기 때문에 관계자별 인식차이를 고려하여 익명을 보장하는 설문조사의 형태로 관계자의 인식을 파악하였다.

조사대상은 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체 1곳을 제외한 40곳의 센터 관계자(행정 및 전문인력)와 지역건축안전센터가 설치된 지자체의 인허가 담당 공무원으로 설정하였다. 지역건축안전센터가 설치된 지자체 홈페이지 내 조직도와 수행업무를 확인하여 조사대상자를 리스트업하였고, 인허가 업무를 수행하는 기초지자체를 중심으로 하되 도지사 건축허가 사전승인 제도를 운영하는 일부 광역지자체도 포함하였다. 본 설문조사의 유효표본은 센터 관계자 96명, 인허가 담당 공무원 53명으로 총 149명이었다.

□ 조사방법 및 기간

설문조사는 구조화된 설문지의 링크를 이메일 또는 문자메시지로 발송하는 온라인 설문으로 진행되었으며, 2023년 5월 9일부터 5월 30일까지 실시되었다.

[표 3-18] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사 개요

구분	내용
조사대상	지역건축안전센터 관계자(행정 및 전문인력) 및 허가부서 공무원
조사방법	구조화된 설문지를 이용한 온라인 조사
표본규모	총 149명(센터 관계자 96명, 지자체 인허가 담당 공무원 53명)
조사기간	2023년 5월 9일 ~ 2023년 5월 30일

출처: 연구진 작성

[표 3-19] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 관계자 인식조사 응답자 특성 (일부 발췌) (단위: 명, %)

구분		센터 관계자(96명)		인허가 담당 공무원(53명)	
		사례수(명)	비율(%)	사례수(명)	비율(%)
전체		96	100.0	53	100.0
인력 구분	행정인력	57	59.4	-	-
	전문인력	39	40.6	-	-
소속	광역지자체	47	49.0	15	28.3
	기초지자체	49	51.0	38	71.7
해당분야 경력	3년 미만	22	22.9	9	17.0
	3~10년 미만	21	21.9	27	50.9
	10년 ~ 20년 미만	20	20.8	12	22.6
	20년 이상	33	34.4	5	9.4

출처: 연구진 작성

□ 조사내용

지역건축안전센터 관계자를 대상으로 실시한 설문조사의 항목은 ① 응답자 특성, ② 센터에서의 담당 업무, ③ 센터에 대한 인식, ④ 센터 운영상의 애로사항 및 제도개선사항, 센터를 설치한 지자체의 건축인허가 담당 공무원을 대상으로 실시한 설문조사의 항목은 ① 응답자 특성, ② 센터와의 협업경험, ③ 센터에 대한 인식, ④ 센터 운영상의 애로사항 및 제도개선사항으로 설계하였다. 세부 설문항목은 다음의 표와 같다.

[표 3-20] 지역건축안전센터 관계자 및 해당 지자체 건축인허가 담당 공무원 대상 인식조사 항목

구분	조사항목	조사내용
센터 관계자 (96명)	응답자 특성	소속, 근무경력, 자격기준, 해당 분야의 경력, 연령
	지역건축안전센터에서의 수행업무	수행업무, 해당 업무의 비중, 수행업무별 중요도·업무량·난이도
	지역건축안전센터에 대한 인식	센터 설치 전·후의 변화 체감정도, 센터 필요성에 대한 인식
	지역건축안전센터 운영상의 애로사항 및 제도개선사항	센터업무, 조직, 인력, 예산, 대상 관련 애로사항 및 제도 개선사항
해당 지자체의 건축인허가 담당 공무원 (53명)	응답자 특성	소속, 센터 설치여부, 근무경력, 자격기준, 해당 분야의 경력, 연령
	지역건축안전센터와의 협업경험	협업경험 유무, 구체적인 협업내용, 향후 협업의사, 업무협조 또는 지원요청의 정도
	지역건축안전센터에 대한 인식	센터 설치 전·후의 변화 체감정도, 센터 필요성에 대한 인식
	지역건축안전센터로 인한 애로사항 및 제도개선 의견	센터업무, 조직, 인력, 예산, 대상 관련 애로사항 및 제도 개선사항

주: 센터의 업무는 지역건축안전센터 관련 행정업무, 건축인허가도서 기술검토, 건축공사장 안전관리·감독, 일반건축물(기존건축물)의 안전관리, (노후)건축물 안전검검, 공사감리에 대한 관리·감독, 건축물 해체 관련 업무지원으로 구분하여 설계

출처: 연구진 작성

2) 조사결과 분석

① 지역건축안전센터 관계자 대상 인식조사 결과

□ 지역건축안전센터에서의 수행업무

- 센터 수행업무

센터 관계자 96명 중 행정인력(57명)의 담당업무는 주로 센터 관련 행정업무(80.7%), 건축공사장 안전관리·감독(47.4%) 업무, 전문인력(39명)의 수행업무는 건축공사장 안전관리·감독(71.8%), 건축인허가도서 기술검토(64.1%) 업무가 가장 많은 비중을 차지한 것으로 나타났다. 센터 행정업무를 제외하면 공통적으로 '건축공사장 안전관리·감독' 업무를 가장 많이 수행하고 있는 것으로 확인하였다.

- 수행업무별 중요도·업무량·난이도

본 조사에서는 홍성호 외(2015)를 참고하여 센터 관계자들이 인식하고 있는 업무별 중요도, 업무량, 난이도를 조사하여 업무별 부담수준을 산출하고자 하였다. 센터 관계자들의 인력 구분과 소속에 따라 담당 업무가 상이해지므로, 센터 관계자들을 행정인력과 전문인력, 광역지자체와 기초지자체로 구분하여 인식하고 있는 업무별 중요도, 업무량, 난이도 및 업무부담수준을 산출하였다.

[업무별 업무부담수준 산출]

- '업무부담수준'은 자신이 담당하는 업무를 수행하는데 있어 느껴지는 부담정도를 의미하는 것으로서, 업무 중요도, 업무량, 업무 난이도 등 3가지 요인에 대한 설문조사 값의 평균값을 이용[38]하여 업무별 업무부담수준 산출

※ 다만, 선행연구(홍성호 외, 2015, p.57.)를 인용하여 업무 중요도, 업무량, 업무난이도가 업무부담수준에 미치는 영향이 동일한 가중치를 갖는 것으로 가정

$$\text{업무부담수준} = \frac{(\sum_{i=1}^{n} A_i + \sum_{i=1}^{n} B_i + \sum_{i=1}^{n} C_i)}{n} / 3$$

A_i = 업무 중요도 설문조사 값, B_i = 업무량 설문조사 값, C_i = 업무 난이도 설문조사 값, n= 응답자수

38) 홍성호 외(2015, p.57)

먼저 행정인력과 전문인력을 구분하여 업무별 중요도, 업무량, 난이도, 업무부담수준을 살펴보았다. 센터 내 행정인력들은 '기타업무(83.3점)'와 '공사장 안전관리·감독업무(83.3점)'를 중요하게 인식하고 있었으며, 업무량도 유사한 양상을 보였다. 반면 업무 난이도에 대해서는 '해체 관련 업무지원(70.0점)'과 '기타업무(70.0점)'를 높게 인식하고 있었다. 결과적으로 행정인력들은 '기타업무(75.8점)', '공사장 안전관리·감독업무(71.9점)', '해체 관련 업무지원(71.7점)'에 대한 부담이 상대적으로 큰 것으로 확인되었다. 한편 전문인력은 '공사감리 관리·감독업무(85.3점)'를 가장 중요하게 인식하고 있었으며, 업무량과 난이도에 대한 인식은 행정인력과 비슷한 양상을 보였다. 센터 내 전문인력은 '공사장 안전관리·감독업무(72.3점)', '해체 관련 업무지원(71.6점)', '공사감리 관리·감독업무(68.6점)'에 대한 부담이 높은 것으로 나타났다.

다음으로는 광역지자체와 기초지자체 센터 관계자로 구분하여 업무별 중요도, 업무량, 난이도, 업무부담수준을 살펴보았다. 수행업무별 중요도에 대해 광역지자체는 '해체 관련 업무지원(89.1점)'과 '공사감리 관리·감독업무(88.2점)'를 가장 중요하게 생각한 반면, 기초지자체는 '인허가도서 기술검토업무(81.6점)'와 '공사장 안전관리·감독업무(79.5점)'를 중요하게 인식하고 있었다. 그러나 가장 업무량이 많은 업무에 대해 광역과 기초지자체 모두 '기타업무(72.2점/69.6점)'와 '공사장 안전관리·감독업무(70.4점/66.1점)'를 꼽았으며, 가장 어려운 업무로 '해체 관련 업무지원(71.7점/64.5점)'과 '기타업무(69.4점/67.9점)'를 꼽았다. 결과적으로 가장 많은 부담이 있는 업무는 광역지자체의 경우 '해체 관련 업무지원(75.7점)'과 '공사장 안전관리·감독업무(74.4점)'였으며, 기초지자체는 '기타업무(71.4점)'와 '공사장 안전관리·감독업무(70.0점)'였다.

[표 3-21] 지역건축안전센터의 주요 업무별 센터 내 행정인력과 전문인력의 업무부담수준 산출

업무	중요도		업무량		난이도		업무부담수준	
	행정인력	전문인력	행정인력	전문인력	행정인력	전문인력	행정인력	전문인력
지역건축안전센터 관련 행정업무	74.5	63.5	65.8	51.9	59.2	57.7	66.5	57.7
건축인허가도서 기술검토	70.0	84.0	45.0	54.0	62.5	57.0	59.2	65.0
건축공사장 안전관리·감독	83.3	83.0	67.6	68.8	64.8	65.2	71.9	72.3
일반건축물의 안전관리	77.5	77.2	65.0	54.3	63.8	62.0	68.8	64.5
건축물 안전점검	77.5	78.3	62.5	52.2	63.8	56.5	67.9	62.3
공사감리에 대한 관리·감독	81.7	85.3	65.0	58.8	66.7	61.8	71.1	68.6
건축물 해체 관련 업무지원	80.0	83.0	65.0	64.8	70.0	67.0	71.7	71.6
기타	87.5	63.5	70.0	71.2	70.0	67.3	75.8	67.3

주: 100점을 만점으로 환산한 평균점수
출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

[표 3-22] 지역건축안전센터의 주요 업무별 광역지자체와 기초지자체 업무부담수준 산출

업무	중요도		업무량		난이도		업무부담수준	
	광역	기초	광역	기초	광역	기초	광역	기초
지역건축안전센터 관련 행정업무	75.0	69.4	63.4	62.1	60.7	57.3	66.4	62.9
건축인허가도서 기술검토	78.1	81.6	46.9	55.3	59.4	57.9	61.5	64.9
건축공사장 안전관리·감독	87.0	79.5	70.4	66.1	65.7	64.3	74.4	70.0
일반건축물의 안전관리	79.2	75.0	63.5	53.9	65.6	59.2	69.4	62.7
건축물 안전점검	81.5	73.8	58.7	55.0	64.1	55.0	68.1	61.3
공사감리에 대한 관리·감독	88.2	78.3	64.7	58.3	66.2	61.7	73.0	66.1
건축물 해체 관련 업무지원	89.1	72.4	66.3	63.2	71.7	64.5	75.7	66.7
기타	69.4	76.8	72.2	69.6	69.4	67.9	70.3	71.4

주: 100점을 만점으로 환산한 평균점수
출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

이를 종합해보면 의무설치 대상 지역건축안전센터에서는 '공사장 안전관리·감독업무'를 가장 중요하게 생각하고 있으며, 센터 내 다른 업무에 비해 업무량이 많아 업무부담수준이 높은 것으로 나타났다. 반면 '해체 관련한 업무지원'은 업무량은 적으나 센터 관계자들이 체감하는 난이도가 높아 결과적으로 업무부담수준이 높게 산출되었다. '공사감리 관리·감독업무'의 경우 상대적으로 센터 내 전문인력과 광역지자체에서 중요하게 인식하고 있어 업무부담수준 또한 높게 산출되었다. '인허가도서 기술검토 업무'는 기초지자체의 센터에서 가장 중요한 업무로 인식하고 있었으나, 상대적으로 업무량이 적고 난이도도 낮은 것으로 확인되었다. 특히 센터 업무 중 '기타 업무'의 업무량과 난이도가 높고 결과적으로 업무부담수준 또한 높게 산출된 것은, 센터의 업무범위가 명확하지 않아 타 부서에서 이관되거나 지자체장의 지시사항 등으로 인한 업무가 상당하기 때문인 것으로 추정할 수 있었다.

[표 3-23] 지역건축안전센터의 주요 업무별 업무부담수준 산출 (표 계속)

업무	중요도	업무량	난이도	업무부담수준
지역건축안전센터 관련 행정업무	69.5	49.2	39.0	52.6
건축인허가도서 기술검토	82.9	28.6	45.7	52.4
건축공사장 안전관리·감독	90.9	61.8	61.8	71.5
일반건축물의 안전관리	83.7	44.2	53.5	60.5
건축물 안전점검	74.4	37.2	39.5	50.4
공사감리에 대한 관리·감독	81.3	43.8	62.5	62.5

업무	중요도	업무량	난이도	업무부담수준
건축물 해체 관련 업무지원	83.3	50.0	61.9	65.1
기타	60.9	56.5	52.2	56.5

주: 100점을 만점으로 환산한 평균점수
출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

□ 지역건축안전센터에 대한 인식

• 센터 설치 전·후의 변화 체감정도

센터 관계자의 65.6%가 센터의 설치로 인해 건축공사장의 체계적이고 전문적인 안전관리가 가능해졌으며, 전문인력의 상주로 인해 민원인 및 안전사고 발생 등에 대해 즉각적으로 대응할 수 있어(58.3%), 관내 건축물의 안전이 전반적으로 향상(58.3%)되었다는 점을 가장 긍정적으로 평가하고 있었다. 그에 반해 건축인허가 등 건축행정 절차가 개선되었다는 변화에 대해서는 크게 체감하지 못하는 것(22.9%)으로 나타났다.

• 센터 필요성에 대한 인식

건축행정의 전문성 향상과 건축물 안전성 확보를 위해 지역건축안전센터가 필요하다고 인식하는 센터 관계자가 전체의 81.3%로 나타나 대다수가 센터의 필요성에 대해 긍정적으로 평가하고 있었다.

② 건축인허가 담당 공무원 대상 인식조사 결과

□ 지역건축안전센터와의 협업경험

• 협업경험 유무 및 구체적인 협업내용

지역건축안전센터가 설치된 광역 및 기초지자체의 인허가 담당 공무원(53명)을 대상으로 설문한 결과, 지역건축안전센터와 협력하여 업무를 처리하였거나 센터에 업무지원을 요청한 경험이 있는 응답자가 전체의 71.7%(광역지자체 57.1%, 기초지자체 73.1%)에 달하였다. 구체적인 협업내용은 광역과 기초지자체 모두 '공사장 현장점검 동행(78.9%)'이 가장 많았고, 기초지자체는 '건축인허가 기술검토 지원(55.3%)', 광역지자체는 '건축물 해체 관련 업무(36.8%)'가 그 다음으로 많았다.

• 향후 협업의사

센터와의 협업경험을 감안하여 유사한 업무가 발생할 경우 센터에 업무협조나 업무지원을 요청할 의사가 있는지에 대한 질문에 89.5%가 요청하겠다고 응답하여, 지자체 내 센터가 건축인허가 담당 공무원에게 실질적으로 업무처리에 도움을 준 것으로 예상하였다.

□ 지역건축안전센터에 대한 인식

• 센터 설치 전·후의 변화 체감정도

건축인허가 담당 공무원들도 센터 설치 이후 건축공사장의 체계적이고 전문적인 안전관리(67.9%)와 관내 건축물 안전성의 전반적인 향상(58.5%) 측면에서 긍정적인 변화를 체감하고 있는 것으로 확인하였다. 특히 건축행정에서의 전문성이 향상되었다는 점에 대해 절반이 넘는 응답자(52.8%)가 긍정적으로 인식하고 있는 것으로 확인하였다.

• 센터 필요성에 대한 인식

센터 필요성에 대해 센터 관계자만큼 인허가 담당자들도 대다수(77.4%)가 센터에 대해 긍정적으로 평가하고 있는 것을 확인하였다.

5. 소결: 지역건축안전센터의 유형화 및 운영상 제도개선 필요이슈 도출

1) 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 센터 전문인력 구성에 대한 유형화

□ 유형화의 기준

- 지역건축안전센터의 업무내용 및 범위를 결정하는 주요 요인 고려

본 연구에서 지역건축안전센터를 유형화하는 것은 센터의 주요 업무를 모니터링함으로써 센터 운영모델과 업무매뉴얼의 기본방향을 제안하기 위함이었다. 이에 운영실태 조사결과 센터의 업무내용과 범위를 결정하는 주요 요인을 기준으로 센터를 유형화하고자 하였다. 센터의 운영실태 조사결과 '① 전문인력의 확보' 및 '②「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부'에 따라 센터의 업무내용과 범위가 달라지는 것을 확인하였다. 다만, 지자체 센터 관계자와의 인터뷰 결과 지역건축안전센터 단독운영인 경우에도「건축물관리법」업무를 수행하는 경우가 많아 '②「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부'에 따라 업무내용 및 범위를 구분하기 어려울 것으로 판단하였다. 따라서 지역건축안전센터 내 전문인력 구성에 따라 센터를 유형화하여 유형별 업무내용 및 범위를 비교·분석하고자 하였다.

(유형1) 건축사 1인 + 건축구조분야 고급기술인 이상 1인
(유형2) 건축사 1인 + 건축구조 외 분야 전문인력 1인
(유형3) 건축사 1인
(유형4) 전문인력 전무

□ 전문인력 구성에 따른 센터 유형화

- (유형1) 건축사 1인 + 건축구조분야 고급기술인 이상 1인

〈유형1〉은 건축법령에 규정된 지역건축안전센터의 필수전문인력을 모두 갖춘 유형이다. 운영실태 조사결과 〈유형1〉에 속하는 광역지자체는 주로 건축물 안전점검과 공사장 안전관리·감독업무를, 기초지자체는 주로 건축인허가 설계도서에 대한 기술검토 업무를 수행하고 있었다. 지자체의 여건에 따라 광역지자체 중 도지사 건축허가 사전승인과 시·군 또는 자치구에 대한 건축인허가 기술검토 지원업무를 수행하고 있었다. 건축구조

분야 고급기술인 이상의 전문인력은 구조계산서, 해체계획서 등 건축구조 관련 기술검토를 중심으로 하되, 건축물 안전점검 등의 업무도 함께 병행하고 있는 것으로 확인하였다.

- (유형2) 건축사 1인 + 건축구조 외 분야 전문인력 1인

건축구조 분야 고급기술인 이상의 필수전문인력을 채용하기 어려운 경우 이에 대한 대체 전문인력으로 건축시공기술사 등을 채용하는 유형이다. 건축구조 외 분야의 전문인력(건축시공기술사 등)은 주로 건축공사장 안전관리 및 감독, 건축물 안전점검 등의 현장업무를 수행하고 있었다.

다만, 구조기술사 등 건축구조 분야 전문인력과 시공기술사 또는 타 분야 전문인력은 센터에서 수행할 수 있는 업무범위가 상이하여, 현장점검 업무는 수행할 수 있으나 구조도면 등의 전문적인 기술검토 업무는 수행하기 어렵다는 센터 관계자 의견이 다수 있었다.

- (유형3) 건축사 1인

지역건축안전센터에서 채용한 건축사의 관련 업무경력 등에 따라 상이하나, 「건축법」상에 규정된 지역건축안전센터의 업무를 주로 수행하는 유형이다. 광역지자체의 경우 건축인허가권이 없으므로 건축사가 건축인허가에 대한 기술검토는 거의 수행하지 않고 도지사 사전승인에 해당되는 건이 발생하거나 자치구 또는 시·군의 요청이 있을 경우에 인허가도서에 대한 기술적 검토 지원 등의 업무를 일부 수행하고 있었다. 기초지자체의 경우 건축사가 주로 건축인허가 기술검토 업무를 수행하며, 해당 건축사가 공사감리와 현장경험이 풍부한 경우 공사감리에 대한 관리·감독 업무 및 건축공사장 안전관리·감독 업무도 병행하여 수행하고 있는 것으로 확인하였다.

- (유형4) 전문인력 전무

전문인력을 확보하지 못해 센터장과 행정인력만으로 센터가 구성된 유형이다. 센터 도입 전과 동일하게 외부 전문가(건축안전자문단 등)를 활용하여 행정인력이 외부 전문가와 동행하여 현장점검 중심의 업무를 수행하고 있었다.

광역지자체의 경우 자치구 또는 시·군의 센터 설치 지원, 관련 조례 운영 등을 제외하면 좁게는 보조금 교부와 합동점검, 넓게는 건축공사장 안전점검 및 노후건축물에 대한 점검 업무를 중점적으로 수행하고 있었다. 기초지자체의 경우도 광역과 마찬가지로 센터 설치 및 운영과 관련 업무를 제외하면 좁게는 국고보조금 교부, 지자체 특화업무 및 안전관련 업무, 넓게는 건축공사장 안전점검, 일반건축물 안전관리 업무를 중점적으로 수행하고 있었다.

[표 3-24] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무구분 (●: 주 업무, ○: 부수적 업무, ×: 미수행업무)

구분	❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ (노후)건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 지자체 특화업무
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인 (16)	●	●	●	●	●	●	●
	(14/16)	(15/16)	(11/16)	(16/16)	(9/16)	(11/16)	(9/16)
광역지자체 (7)	●	●	○	●	○	○	○
	(6/7)	(6/7)	(4/7)	(7/7)	(2/7)	(5/7)	(3/7)
기초지자체 (9)	●	●	●	●	●	●	●
	(8/9)	(9/9)	(7/9)	(7/9)	(7/9)	(6/9)	(6/9)
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인 (3)	○	●	○	○	●	●	○
	(1/3)	(3/3)	(1/3)	(1/3)	(2/3)	(2/3)	(1/3)
광역지자체 (2)	○	●	○	○	○	●	○
	(1/2)	(2/2)	(1/2)	(1/2)	(1/2)	(2/2)	(1/2)
기초지자체 (1)	×	●	×	×	●	×	×
	(0)	(1/1)	(0)	(0)	(1/1)	(0)	(0)
(유형3) 건축사 1인 (8)	●	●	○	○	●	●	●
	(6/8)	(8/8)	(4/8)	(4/8)	(5/8)	(6/8)	(7/8)
광역지자체 (2)	×	●	○	●	○	●	○
	(0)	(2/2)	(1/2)	(2/2)	(1/2)	(2/2)	(1/2)
기초지자체 (6)	●	●	○	○	●	●	●
	(6/6)	(6/6)	(3/6)	(2/6)	(4/6)	(4/6)	(6/6)
(유형4) 전문인력 전무 (11)	×	●	○	○	○	○	●
	(0/11)	(6/11)	(5/11)	(4/11)	(3/11)	(3/11)	(6/11)
광역지자체 (5)	×	○(외부전문가)	×	○(외부전문가)	×	×	×
	(0)	(1/5)	(0)	(2/5)	(0)	(0)	(0)
기초지자체 (6)	×	●	●	○	○	○	●
	(0)	(5/6)	(5/6)	(2/6)	(3/6)	(3/6)	(6/6)

출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사결과를 토대로 연구진 작성

2) 지역건축안전센터 운영상 제도개선 필요이슈 도출

□ ‘조직’ 관련 제도개선 필요이슈

- 지자체의 여건을 반영한 지역건축안전센터의 다양한 운영모델 부재

인력과 예산 부족 등의 문제로 지역건축안전센터의 단독설치가 어려운 경우 두 개 이상의 지자체가 지역건축안전센터를 공동으로 운영할 수 있고 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와 통합운영도 가능하나, 오히려 통합운영 규정으로 인해 지역건축안전센터의 업무범위가 모호해지는 결과를 초래한 것으로 확인하였다. 오히려 두 개 이상의 지자체가 센터를 공동으로 설치하는 경우 복잡한 내부 보고절차, 책임소재 문제 등 현실적으로 어렵다는 관계자 의견이 다수 있었다.

광역과 기초지자체의 경우만 보더라도 지역건축안전센터의 주요 업무인 인허가업무를 기초지자체만 수행하고 있고 광역과 기초지자체에서 건축물의 안전을 확보하기 위해 수행할 수 있는 업무의 범위와 내용이 상이하므로, 지자체의 특성이나 업무의 유형을 고려한 운영모델의 다변화가 필요하다고 판단하였다.

□ ‘인력’ 관련 제도개선 필요이슈

- 필수전문인력의 유입방안 및 고용안정성 확보방안 마련 필요

「건축법」상 지역건축안전센터의 필수전문인력은 건축사 1명, 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상의 인력(또는 건축시공기술사) 1명 총 2명에 해당되나, 필수전문인력을 모두 확보한 의무설치 지자체가 전체 의무설치 지자체의 1/3 수준에 불과하였다.

2020년 기준인건비 확보, 2021년 전문인력 자격기준 완화(특급기술인→고급기술인) 등 필수전문인력의 유입을 위한 여러 방안들이 마련되었으나, 기초지자체를 포함한 모든 지자체에서 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상의 전문인력을 1명 이상 확보하기에는 보수와 근무여건 등을 고려할 때 현실적으로 어려운 실정이다. 현재 센터 내 전문인력은 대부분 시간선택제임기제 나급 또는 일반임기제 6급으로 고용되어 있으며, 시간선택제임기제로 채용될 경우 현실적으로 나급의 임금이 최대(6급(상당) 하한액 52,811천원)로 이는 건축구조기술사의 경우 평균 연봉의 절반에 불과하였다.[39]

39) 2022년 엔지니어링 기술자 평균임금에서 건설부문 기술사의 노임단가는 1일 432,440원으로, 20일 근무한다는 가정할 경우 연봉은 대략 1억 원으로 추정

지자체에 따라서는 시간선택제임기제 가급 혹은 시간선택제임기제 나급 중에서도 연봉 상한액을 적용하는 사례도 있어 지자체 내부적으로 인사 담당부서를 설득할 수 있도록 국토교통부 차원의 센터 내 전문인력 채용에 대한 지침이 필요할 것으로 판단하였다.

여러 차례 공고를 통해 어렵게 전문인력을 채용하여도 전문인력의 평균 근속기간이 1년 미만이며 전문인력이 중도퇴사하는 경우 전문인력이 수행하던 업무를 행정인력이 그대로 수행해야 하므로, 안정적인 조직운영과 업무의 연속성 확보에 어려움이 있었다. 따라서 전문인력의 유입방안과 더불어 고용안정성을 확보할 수 있는 방안에 대한 고려도 함께 필요할 것으로 판단하였다.

- 센터의 도입취지를 달성할 수 있는 적정 인력에 대한 고려 필요

필수전문인력을 포함하는 센터의 적정 전문인력 인원은「건축법 시행규칙」제43조의2 제5항 및 별표8 '지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준'에서 산정식으로 제시하고 있다. 그러나 적정 전문인력을 최근 3년간 연평균 건축 신고허가 건수를 기준으로 산정하고 있어 건축허가도서의 기술검토 업무 외 현장조사, 안전점검, 공사감리 등의 업무는 반영하지 못하는 상황이다. 또한 현재의 전문인력 인원이 장기적으로 센터의 도입취지를 달성할 수 있는 인원인지에 대한 고려도 필요하다.

□ '업무' 관련 제도개선 필요이슈

- 지역건축안전센터의 업무범위 명확화 필요

지자체의 현안에 따라 지역건축안전센터의 업무를 확대할 수 있도록 조례로 위임하였으나, 건축물 안전뿐만 아니라 '안전'과 관련된 지자체 업무가 이관되는 형태로 센터가 운영되어 업무부담이 가중되고 있다. 특히 대부분의 센터에서「건축물관리법」상 업무도 수행하고 있으며 일부 지자체에서는「건축물관리법」의 소관부서에서 지역건축안전센터의 업무를 수행하는 실정이었다.

특히 광역지자체의 경우 센터에서 수행할 수 있는 업무가 기초지자체에 비해 한정적이기 때문에 지역건축물관리지원센터와 통합운영이 아니더라도「건축물관리법」의 업무를 센터 내 고유업무와 함께 수행하는 경우가 다수 있었다. 또한 현행 법령에서 지역건축안전센터의 업무범위가 명확하지 않아「건축물관리법」외에도「건설기술 진흥법」,「재난 및 안전관리 기본법」,「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」,「지진·화산재해대책법」,「중대재해 처벌 등에 관한 법률」등에서의 안전 관련 업무도 수행 중이었다.

□ ‘예산’ 관련 제도개선 필요이슈

- 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색

특별회계를 설치하기 위해서는 지방재정계획심의위원회의 심의를 받아야 하며, 심의를 통해 건축안전특별회계를 마련하여 실제로 지역건축안전센터를 운영하고 있는 의무대상 지자체는 4곳(서울 노원구, 강서구, 강남구, 송파구)[40]에 불과하였다.

건축안전특별회계를 설치하지 못한 지자체는 국토교통부의 국고보조금 및 일반회계로 센터 운영에 필요한 경비들을 충당하고 지방비로 전문인력의 인건비를 충당하지만, 건축안전특별회계를 설치한 지자체는 인건비를 포함하여 센터 운영에 필요한 경비도 모두 포함하여 사용할 수 있다. 건축안전특별회계를 비롯하여 지역건축안전센터 운영의 지속성을 담보할 수 있는 운영예산 확보방안의 모색이 필요하다.

□ ‘대상’ 관련 제도개선 필요이슈

- 「건축법」 개정에 따라 확대되는 센터 의무설치 지자체의 산출기준 명확화 필요

2022년 6월 10일 「건축법」이 개정되면서 해당 법령 시행일인 2023년 6월 11일부터 의무설치 대상이 대폭 확대되었다. 건축허가 면적 상위 30% 또는 노후건축물 비율 상위 30%에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체도 지역건축안전센터 의무설치 대상에 포함되기 때문이다. 국토교통부에서 고시한 ‘지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 지정’(국토교통부 고시 제2023-383호)에 따르면 총 140곳의 지자체가 의무설치 지자체에 해당되게 된다. 이들 중 기존에 센터 의무설치 지자체였던 41곳을 제외하면 총 99곳의 기초지자체가 추가된 것이다. 그러나 울릉군을 비롯하여 인구가 5만 명이 채 되지 않는 기초지자체가 다수 포함되어 있어 과도한 규정으로 작동할 우려가 있다.

개정된 「건축법 시행규칙」 제43조의2제7항에 따르면 위의 산출기준을 따라 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체는 5년마다 재지정된다. 실제로 국토교통부 고시에 따른 의무설치 대상 지자체와 「건축법」 개정안이 발의된 당시 국토교통부가 의무설치 예상 지자체로 산출한 지자체를 비교해보면, 대상이 재지정되는 시점인 5년보다 짧은 기간 내에 39곳의 지자체가 변동이 있었던 것으로 확인되었다. 이처럼 5년마다 센터의 의무설치 대상 지자체 재지정은 행정상 혼란을 야기할 수 있으므로, 이에 대한 검토가 필요하리라 판단하였다.

---

40) 그 외 전북 전주시가 건축안전특별회계 추진 중인 것으로 확인

제4장 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 모니터링

1. 모니터링 개요
2. 모니터링 시행 및 결과 분석
3. 소결: 지역건축안전센터 운영상 성과 및 한계, 유형별 운영모델의 특성 도출

1. 모니터링 개요

1) 모니터링 목적 및 대상

□ 모니터링 목적

지역건축안전센터 의무설치 지자체 40곳을 대상으로 운영실태를 조사한 결과, 센터 내 전문인력 구성에 따라 유형을 4가지로 구분하였다. 센터 내 전문인력 구성에 따른 유형별로 실제 주요 업무의 전(全) 과정을 모니터링함으로써, 실제 센터의 운영성과와 운영상의 한계를 도출하고 유형별 센터 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향을 설정하고자 한다.

□ 모니터링 대상

모니터링 대상 지자체 선정에 앞서 그 기준을 ① 센터가 설치된 지 최소 1년 이상 경과하여 정례화된 센터 업무가 있는 지자체, ② 채용된 전문인력의 근무기간이 최소한 6개월에서 1년 이상 경과한 지자체, ③ 센터의 2023년 업무추진계획이 명확한 지자체로 설정하였다. 이를 토대로 센터 내 전문인력 구성에 따른 4가지 유형별로 광역지자체 1곳, 기초지자체 1곳을 선정하여 총 8곳의 모니터링 대상 지자체를 다음과 같이 선정하고자 하였다.

- (유형1 건축사 1인 + 구조분야 전문인력 1인) 경남 / 서울 노원구

'유형1'은 지역건축안전센터의 필수전문인력(건축사 1인, 건축구조 분야 고급기술인 이상 전문인력 1인)을 모두 채용한 유형이다. 센터를 운영 중인 16곳의 광역지자체 중 7곳의 지자체가 '유형1'에 해당되나, 전국 최초로 시·군을 대상으로 건축인허가 기술검토를 지원하고 있는 '경남'을 모니터링 대상으로 선정하였다. 기초지자체의 경우 9곳이 '유형1'에 해당되지만, 전문인력 확보에 따른 단계별 센터 운영모델에 반영하고자 과단위로 운영하고 있는 '서울 노원구'를 모니터링 대상으로 선정하였다.

- (유형2 건축사 1인 + 구조 외 분야 전문인력 1인) 세종 / 경기 평택

건축사와 건축구조 외 분야의 전문인력을 채용한 '유형2'에 해당하는 광역지자체는 전남과 세종 2곳으로, 전남은 기계설비 고급기술인을, 세종은 건축시공기술사를 전문인력으로 채용하였다. '유형2'의 모니터링을 통해 건축구조 외 전문인력이 고용되었을 경우의 센터 업무범위와 수행내용에 대해 파악할 수 있을 것으로 예상하였다. 다만 「건축법 시행규칙」이 개정되면서 건축시공기술사가 필수전문인력에 포함되었기 때문에, 건축시공기술사가 수행할 수 있는 업무의 영역을 확인하기 위해 '세종'을 모니터링 대상으로 선정하였다. 기초지자체의 경우 '유형2'에 해당하는 유일한 기초지자체인'경기 평택'을 모니터링 대상으로 선정하였다.

- (유형3 건축사 1인) 부산 / 인천 서구

전문인력으로 건축사 1인을 채용한 '유형3'의 센터들은 광역지자체의 경우 공사장 안전관리·감독 및 노후건축물 안전점검 등의 업무를, 기초지자체의 경우 건축인허가 기술검토를 주요 업무로 수행하고 있었다. '유형3'에 포함되는 광역지자체는 부산, 울산 2곳이지만, 울산은 올해 2월에 건축사를 채용한 것으로 확인되어 '유형3'의 광역지자체 모니터링 대상은 '부산'으로 선정하였다. 기초지자체의 경우 6곳이 '유형3'에 해당하나, 센터 업무 외에도 전문인력이 당연직으로 건축위원회 심의위원으로 참여하는 등 전문인력의 전문성을 적극 활용하고 있는 '인천 서구'를 모니터링 대상으로 선정하였다.

- (유형4 전문인력 전무) - / 경남 김해

센터 내 전문인력이 없는 '유형4'에 해당하는 광역지자체는 인천, 충북, 전북, 충남, 제주 5곳이었으나, 충남과 제주는 올해 설치되어 모니터링이 어려울 것으로 판단하였고 인천

은 국고보조금 교부, 특별안전점검 등 업무내용이 다소 적어 모니터링이 어려울 것으로 판단하였다. 한편 전북은 부서 명칭만 센터로 변경하고 기존 부서의 업무를 그대로 수행하고 있어 업무 모니터링은 어려울 것으로 판단하였다. 충북의 경우 충북경제자유구역[41]에 한해서는 충북경제자유구역청에서 공사장 안전점검 업무를, 사회재난부서에서 해빙기·동절기 안전점검 등을 별도로 수행하고 있는 것으로 확인되어 센터 업무 모니터링은 어려울 것으로 판단하였다. 이처럼 광역지자체 센터들은 전문인력이 채용되지 않는 경우 센터 고유업무를 제대로 수행하지 못하는(않는) 경향을 보였다. 기초지자체의 경우 총 6곳의 기초지자체가 전문인력이 전무한 '유형4'에 해당하나, 이 중 경남 김해를 모니터링 대상으로 선정하였다.

[표 4-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 유형별 구분 및 모니터링 대상 선정 현황

구분	광역지자체	기초지자체
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	(7)	(9)
	서울/광주/대구/대전 경기/강원/경남	서울 노원구/강서구/강남구/송파구 경기 수원/안양/남양주 충북 청주 경남 창원
(모니터링 대상)	경남	서울 노원구
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인	(2)	(1)
	세종 전남	경기 평택시
(모니터링 대상)	세종	경기 평택
(유형3) 건축사 1인	(2)	(6)
	부산 울산	대구 달서구 인천 서구 경기 성남/부천/시흥/용인
(모니터링 대상)	부산	인천 서구
(유형4) 전문인력 전무	(5)	(6)
	인천 충북 전북 충남* 제주*	인천 남동구 경기 안산/고양 전북 전주 경북 포항 경남 김해
(모니터링 대상)	-	경남 김해

주: 광역지자체 중 충남과 제주는 2023년 1월에 센터를 설치
출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사결과를 토대로 연구진 작성

41) 충북 전체 면적 7,407.7㎢ 대비 충북경제자유구역 면적은 4.957㎢로 충북 전체 면적 대비 0.067%

2) 모니터링 방법 및 내용

□ 모니터링 방법: 주요 업무 전(全) 과정 모니터링, 주체별 면접조사

지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 모니터링은 크게 두 가지 방법으로 실시하였다. 첫째, 센터별 주요 업무에 따라 업무처리 전(全) 과정을 모니터링하였다. 모니터링 대상인 센터의 주요 업무별 처리과정에서 센터의 역할을 살펴보고, 업무별 실제 처리건수, 개선·보완건수, 위법 및 부실설계에 대한 적발건수 및 실제사례, 처리기간, 적정필요인력 등을 검토하였다. 둘째, 업무 모니터링 과정에서 센터 내 행정인력 및 전문인력을 대상으로 센터 운영에 대한 주체별 면접조사를 실시하였다. 센터 업무 모니터링 과정에서 센터별 업무협의 및 주체별 면접조사의 내용은 다음의 표로 간략하게 정리하였다.

[표 4-2] 지역건축안전센터 업무 모니터링 과정

유형	광역지자체					기초지자체				
	지자체	일자	참석자	(행정)	(전문)	지자체	일자	참석자	(행정)	(전문)
유형1	경남	’23.07.25.	김소연 주무관		●	서울 노원	’23.07.18.	호은성 팀장	●	
			김육주 주무관		●			원미연 주무관	●	
		’23.08.28.	김소연 주무관		●			진수종 주무관		●
			김육주 주무관		●			조길수 주무관		●
		’23.09.05.	김소연 주무관		●			최신광 주무관		●
유형2	세종	’23.07.17.	허지선 전문관	●		경기 평택	’23.07.19.	조영주 과장	●	
		’23.09.07.	김병길 주무관		●			전영재 주무관	●	
								이현옥 주무관		●
								안광수 주무관		●
							’23.09.08.	전영재 주무관	●	
유형3	부산	’23.07.25.	배수범 팀장	●		인천 서구	’23.07.31.	고문채 과장	●	
			윤상찬 주무관	●				장승섭 팀장	●	
			정원석 주무관	●				황현로 주무관		●
			황혜진 주무관		●		’23.09.07.	장승섭 팀장	●	
		’23.09.07.	황혜진 주무관		●					
유형4	-	-	-	-	-	경남 김해	’23.07.26.	오상진 팀장	●	
								김수란 주무관	●	
								황선빈 주무관	●	
							’23.09.08.	오상진 팀장	●	

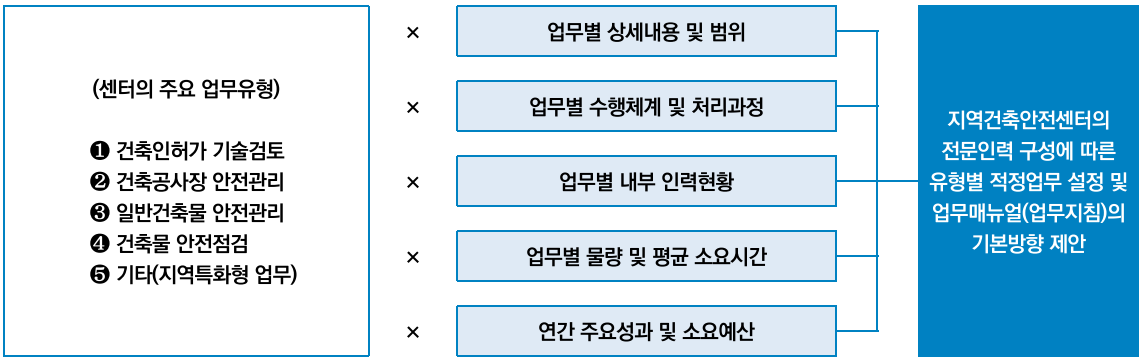
출처: 연구진 작성

□ 모니터링 기간

업무 모니터링은 2023년 7월부터 8월까지 약 2개월간 실시하였으며, 내용 보완이 필요한 경우에 한하여 9월에 1차례 추가 인터뷰를 실시하였다. 본 장에서의 센터별 업무 모니터링 내용은 2023년 7월을 기준으로, 주요 실적은 2023년 1월부터 6월까지로 한정하였다.

□ 모니터링 내용

앞서 본 연구에서 실시한 운영실태 조사결과 센터의 업무유형으로 도출된 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전관리, ③ 일반건축물 안전관리, ④ 건축물 안전점검, ⑤ 기타 지자체 특화업무에 대해 ① 업무별 상세내용 및 범위, ② 업무별 수행체계 및 처리과정, ③ 업무별 내부 인력현황, ④ 업무별 물량 및 평균 소요시간, ⑤ 연간 주요성과 및 실적에 대해 모니터링하였다.



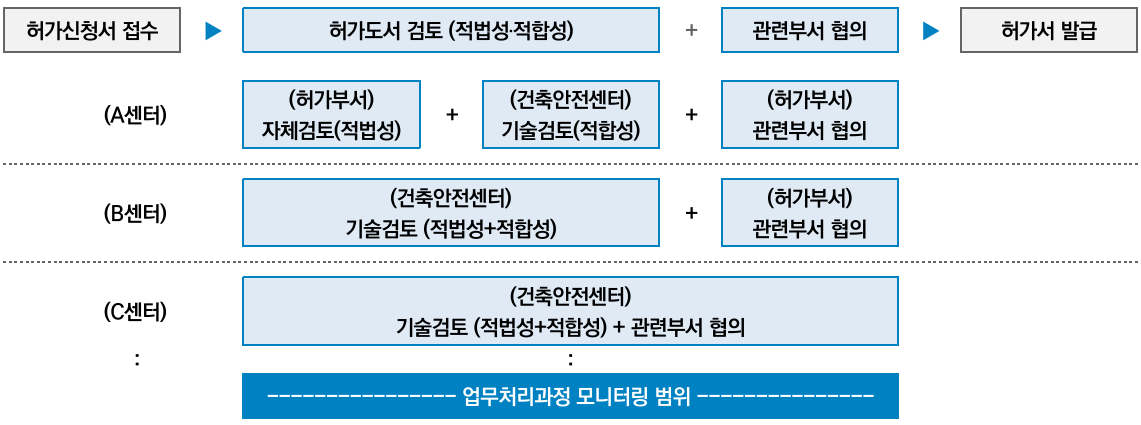
[그림 4-1] 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 모니터링의 내용
출처: 연구진 작성

[표 4-3] 지역건축안전센터의 업무유형별 심층 모니터링 항목 (표 계속)

구분		근거법	업무처리과정	항목
건축인허가 기술검토	건축허가·신고	「건축법」	허가신청서 접수	실제 업무내용 및 범위, 처리건수, 개선 및 보완건수, 위법 및 부실설계에 대한 적발건수, 관련 사례, 처리기간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
			적법성 검토	
			적합성 검토	
			허가서 발급	
	해체허가·신고	「건축물관리법」	해체계획서 등 제출서류 확인·검토	실제 업무내용 및 범위, 처리건수, 개선 및 보완건수, 주요 지적사항, 처리기간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
	안전관리계획 검토	「건설기술 진흥법」	안전관리계획서 검토 및 결과 통보	

구분		근거법	업무처리과정	항목
공사장 안전관리	건축공사장 정기안전점검 / 중소형 민간건축공사장 안전점검	「건설기술 진흥법」	점검단 구성(외부전문가)	실제 업무내용 및 범위, 점검건수, 개선 및 보완건수, 부실관리 적발건수 및 실제사례, 점검 소요시간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
			현장점검(육안점검)	
			점검결과에 따른 개선권고	
	해체착공 현장점검	「건축물관리법」	공사 중 현장점검	
건축물 안전점검	정기·긴급점검	「건축물관리법」	점검기관 선정 및 모니터링	실제 업무내용 및 범위, 처리건수, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
	소규모 노후건축물	「건축물관리법」	점검기관 선정	실제 업무내용 및 범위, 점검건수, 개선 및 보완건수, 부실건수 및 사례, 주요 지적사항 및 사례, 점검 소요시간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
			점검결과 검토 및 통보	
	집중안전점검 (舊국가안전대진단)	「재난 및 안전관리 기본법」	국가안전대진단 대상 선정	실제 업무내용 및 범위, 점검건수, 개선 및 보완건수, 부실관리 적발건수 및 실제사례, 점검 소요시간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등
			세부계획 수립 및 점검	
			점검결과 공개	
기타 (지역특화형 업무)		-	-	실제 업무내용 및 범위, 처리건수, 개선 및 보완건수, 부실관리 적발건수 및 실제사례, 처리시간, 인원당 업무 발생주기 및 건수 등

출처: 연구진 작성



[그림 4-2] 건축인허가 기술검토 관련 업무처리과정 모니터링 범위 (예시)

출처: 연구진 작성

2. 모니터링 시행 및 결과 분석

1) 유형1의 모니터링 결과 분석

① 광역지자체: 경남

[경남 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	●	시·군에 대한 건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원 → (업무1)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축공사장 안전점검 → (업무2)
❸ 일반건축물의 안전관리	○	기존 건축물 화재안전성능보강사업 추진
❹ (노후)건축물 안전점검	○	건축물관리 점검기관 모집공고 및 명부관리
❺ 공사감리 관리·감독	○	(※ 건축공사장 안전점검과 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	○	해체공사감리자 모집공고 및 명부관리
❼ 기타 지자체 특화업무		공사중단 건축물 정비계획 수립 목욕탕 노후굴뚝 정비사업 특별조정교부금(인센티브) 지원

□ (업무1) 시·군에 대한 건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원[42]

- 업무별 상세내용 및 범위

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무대상은 경남과 업무협약을 체결한 경남 내 지역건축안전센터 미설치 15개 시·군[43]이며, 이들이 공문으로 신청하는 경우에 한하여 센터 내 전문인력인 건축사 1인과 건축구조 분야 전문인력 1인이 건축물의 구조안전 및 화재안전에 관한 전문적인 기술검토를 지원하고 있었다.

42) 경상남도(2023, p.1) 및 관계자 인터뷰(2023.05.09./07.25.) 내용을 참고하여 연구진 작성

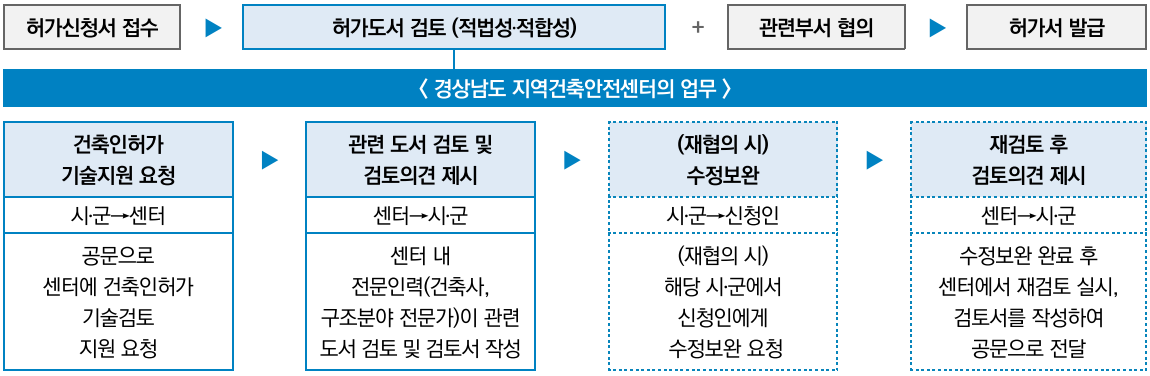
43) 진주시, 통영시, 사천시, 밀양시, 양산시, 의령군, 함안군, 창녕군, 고성군, 남해군, 하동군, 산청군, 함양군, 거창군, 합천군 등 15개 시·군

모든 건축인허가 기술검토에 대해 지원하기에는 현실적으로 어려움이 있으므로, 기술검토 대상 건축물을 한정하여 업무를 지원하고 있었다. 구조안전의 경우 「건축법 시행령」 제91조의3(관계전문기술자와의 협력)에 해당되지 않는 건축물 즉, 구조안전확인대상 건축물 중 건축구조기술사의 협력을 받지 않는 건축물로 한정하며, 그 중에서도 단독·공동주택, 근린생활시설, 의료시설, 숙박시설, 공장 및 창고시설을 대상으로 기술검토를 지원한다. 단, 그 규모를 5층 이하이면서 연면적 200㎡ 이상 5,000㎡ 미만 건축물로 한정하였다. 화재안전의 경우 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 전체를 검토하므로 대상이 한정되어 있지는 않고, 대부분의 건축물이 일부 조항 또는 전체 조항에 대해 검토대상이다. 경남 센터에서는 3층 이상인 준다중이용건축물을 대상으로 하되, 노유자시설은 층수나 연면적과 관계없이 검토하고 있었다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무는 경남 내 지역건축안전센터가 설치되지 않은 15개 시·군에서 공문으로 경남 센터에 건축인허가 구조 및 화재안전 기술검토 지원을 요청하면, 센터 내 전문인력이 관련 도서를 면밀히 검토하여 검토서를 작성한 후 해당 시·군에 공문 형태로 전달하는 과정이 일반적인 업무처리과정이었다. 센터 내 전문인력이 작성한 검토서를 전달하는 과정에서 해당 시·군에서 세움터 협의요청과 공문발송을 겸하는 경우, 센터에서는 검토보고서를 공문으로 전달함과 동시에 세움터상에서 협의의견을 함께 작성하고 있었다. 검토의견은 보완이 필요한 경우에는 '조건부 허가'로, 관련도서가 적합할 경우에는 '허가가능'으로 전달하고 있었으며, 구조안전의 경우 특수구조 등 구조심의 대상이거나 「건축법」상 구조안전 확인대상이 아닌 경우에는 '협의대상 아님'으로 전달하고 있었다. '조건부 허가'의 경우 시·군 담당자가 조건사항에 대해 신청인(민원인)에게 보완조치토록 하고 보완된 사항을 검토 후 허가처리하도록 하며, 보완사항의 재검토가 필요한 경우에는 센터로 '재협의' 요청을 보낸다. '재협의' 요청이 접수되면 센터에서는 보완조치된 도서를 재검토하여 적정여부를 시·군 인허가 담당부서에 재협의검토서의 형태로 전달하고 있었다.

기본적으로 광역지자체는 시·군 인허가 사항의 의제처리기관이 아니기 때문에 경남 센터에서는 기초지자체에 구조안전 및 화재안전 관련 검토의견을 제시하는 역할을 수행하고, 기초지자체의 담당자가 센터에서 작성한 검토서를 보고 의사결정할 수 있도록 지원하고 있었다.



[그림 4-3] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무의 수행인력은 센터 내 전문인력인 건축사 1인과 건축구조 분야 특급기술인 1인이었으며, 이들은 각각 분야에 대해 전담하여 기술지원 요청 받은 건에 대해 관련 도서와 서류 등을 검토하고 '건축 구조·화재안전 기술지원 검토서'를 작성, 해당 시·군에 공문으로 전달하고 있었다.

- 주요 업무실적 (기준일: 2023.01.01.~2023.06.30.)

경남 센터의 구조안전 기술검토 지원은 130건, 화재안전 기술검토 지원은 15건으로, 2023년 상반기에만 총 145건의 기술검토 지원을 완료하였다. 이 중 총 94건에 대해 조건부 허가로 협의결과를 보낸 것으로 확인되었다. 검토과정에서 법령에 맞지 않거나 기준적용이 잘못된 경우, 시·군 인허가 담당자가 신청인에게 설명하기 어려운 부분은 센터 내 전문인력이 신청인에게 직접 유선으로 설명하여 보완을 요청하기도 하고, 협의결과 내용에도 수정보완할 수 있도록 조건을 첨부하고 있었다.

[표 4-4] 경남 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2023.01.01.~2023.06.30.)

구분	전체 기술검토 지원건수(A) (2023년 상반기 기준)	보완요청건수 및 비율	
		건수(건)(B)	비율(%){(B/A)×100}
구조안전	130	80	61.5%
화재안전	15	14	93.3%
계	145	94	64.8%

출처: 경상남도 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

• 주요 업무사례 (기준일: 2023.01.01.~2023.06.30.)

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무에서 주된 보완사항은 ① 건축구조기준 등 개정된 기준 또는 규정 미적용, ② 건축도면, 구조도면, 구조계산서 등 도서 간의 내용 불일치, ③ 관련 서류 누락 및 기재 오류 등이었다.

[표 4-5] 경남 지역건축안전센터의 구조안전 기술지원 검토서 사례

시·군	건축물 개요	센터 내 전문인력(건축구조 분야 특급기술인)의 검토의견
○○군	단독주택 2층 연면적 199.76㎡ 철근콘크리트구조	소규모 건축구조기준 적용제한에 해당되지 않으므로 건축구조기준에 따른 내진설계확인서 및 구조도면 제출할 것 구조안전 및 내진설계 확인서상 검토의견 제시 : 구조안전 및 내진설계확인서상 슬라브 두께와 슬라브일람표 도면의 두께 상이, 단변방향 최대경간 기재 오류, 기초형식 수정, 비구조요소 기재표기 추가 등
△△군	제2종근린생활시설 1층 연면적 499.7㎡ 경량철골구조	지붕층 활하중으로 점유·사용하지 않는 지붕으로 1.0kN/㎡ 적용할 것 지붕층구조평면도상 부재 접합조건(모멘트, 전단) 표기할 것 지붕트러스 접합상세도 첨부할 것 응답스펙트럼해석에 포함되는 모드개수는 직교하는 각 방향에 대하여 질량 참여율이 90% 이상이 되도록 결정할 것
	제1종근린생활시설 (주민공동시설) 1층 연면적 596.7㎡ 철근콘크리트구조	구조안전 및 내진설계확인서 설계자 날인하여 제출할 것 착공 시 평판재하시험 등을 통해 설계지내력 학보여부 확인할 것 지진력저항시스템 '콘크리트 중간모멘트골조' 적용하였으므로 한국산업규격의 내진용 철근 사용 중간모멘트골조 적용 배근상세도 캐드도면 제출할 것 구조용 콘크리트 부재에 대한 노출등급에 따라 적정 설계기준압축강도 적용할 것 구조해석결과, 지붕구조물 및 기초 설계근거 누락이므로 제출할 것
□□시	노유자시설 지하1층/지상4층 연면적 1,060.58㎡ 철근콘크리트구조	착공 시 평판재하시험 등을 통해 설계지내력 확보여부 확인할 것 4층 바닥 펌프실의 활하중은 기계실 활하중 적용할 것 건축구조기준 개정사항 적용 : 통영 기본풍속, 하중조합상 풍하중 하중계수 변경 건축도면과 구조도면 및 구조계산서상 옥상 슬래브 두께 상이 1~3층 화장실, 4층 펌프실 바닥 구조평면도(보 배치)와 구조해석 모델 및 구조계산서와 상이

출처: 경상남도. (2023). 건축 구조안전 기술지원 검토서. 경상남도 내부자료. 일부발췌

[표 4-6] 경남 지역건축안전센터의 화재안전 기술지원 검토서 사례

시·군	건축물 개요	센터 내 전문인력(건축사)의 검토의견
○○시	공동주택 및 업무시설 (아파트, 오피스텔) 지하1층, 지상7층 연면적 3,337.2302㎡ 철근콘크리트구조	필로티 주차장 방화구획 부적합: 출입문을 방화문으로 하여 필로티 주차장과 건축물의 다른 부분을 구획할 것 내부 마감재료 부적합: 계단 및 복도는 불연, 준불연재(단열재 포함)로 마감할 것 승강로 마감재료 부적합: 불연재료 또는 내화구조의 벽, 바닥, 천장으로 할 것 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호 부적합: 2~7층 스프링클러 헤드가 창호로부터 60㎝ 이내임을 확인할 것(소방도면상 60~80㎝ 이내로 확인) 복도폭 부적합: 양 옆에 거실이 있는 복도는 유효너비 1.8m 이상으로 할 것

출처: 경상남도. (2023). 건축 구조안전 기술지원 검토서. 경상남도 내부자료. 일부발췌

- 업무별 물량 및 평균 소요시간

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무와 관련하여 구조안전 기술검토는 2022년 7월부터 시행하였고, 2023년 1월부터 6월까지 총 130건의 기술검토 지원을 완료하였다. 이는 월 평균 21.7건에 해당하며, 사안에 따라 상이하나 평균적으로 1건 검토 시 1일 정도 소요되는 것으로 확인하였다. 화재안전 기술검토는 2022년 12월 건축사를 채용하여 2023년 1월부터 시행하였으며, 2023년 6월을 기준으로 총 15건에 대한 기술검토 지원을 완료하였다. 이는 월 평균 2.5건에 해당하며, 평균적으로 1건 검토 시 1.5일 정도 소요되는 것으로 확인하였다. 법적으로 인허가 처리기간[44]이 정해져 있기 때문에 이를 고려하여 업무를 수행하고 있었으며, 센터 내 전문인력들은 주당 2~3건의 기술검토 지원이 현실적으로 가능한 물량인 것으로 예상했다.

센터 내 전문인력들이 기술검토 지원업무 외의 업무를 수행하고 있다는 점과 1건당 1일 또는 그 이상의 시간을 투여할 정도로 업무 중요도 측면에서 높은 업무라는 점에서 동시에 검토해야 하는 건수가 늘어날 경우 업무부담이 클 것으로 우려되었다.

- 향후 업무 추진계획

경남 지역건축안전센터의 '건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무와 관련하여 화재안전 기술검토 지원대상 건축물을 확대할 계획을 가지고 있었으며, 향후에도 지속적으로 업무를 추진할 계획을 가지고 있었다. 그 간 기술검토 지원을 통해 쌓인 사례를 토대로 사례집을 제작하여 경남 내 시·군에 배표하고 교육할 계획도 있었다.

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

'건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원' 업무와 관련하여 센터 내 전문인력들은 업무량에 대한 부담 외에도 인허가권이 없는 광역지자체에서 의견을 주는 것에 대한 부담을 가지고 있었다. 이로 인해 검토결과 '불허' 또는 '보완' 결과를 내기보다는 '조건부 허가(재협의)' 등의 형태로 의견을 주고 있었고, 법적인 근거 없이 지자체 간 업무협약으로만 해당 업무를 수행하고 있어 한계가 있는 것으로 파악되었다.

44) 특별시·광역시: 40일~50일, 특별자치시·특별자치도·시·군·구: 2일~15일(도지사 사전승인 대상: 70일) (출처: 「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4 서식 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서)

□ (업무2) 건축공사장 안전점검

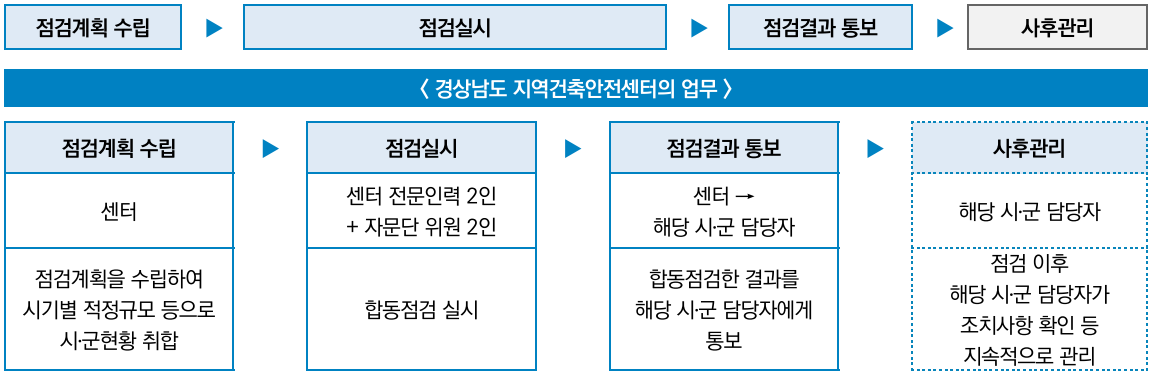
- 업무별 상세내용 및 범위

「건설기술 진흥법」 제54조(건설공사현장 등의 점검)에 따라 건설공사장의 점검주체는 특별자치시, 특별자치도, 시·군·구에 해당되며, 광역시 및 도는 건축공사장에 대한 점검 의무가 없으나, 경남 지역건축안전센터에서 건축공사장 안전점검을 실시하고 있다.

경남 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전점검' 업무는 점검종류에 따라 시기별·공정별·테마별 건축공사장 안전점검으로 구분된다. 건축공사장 안전점검 업무와 함께 수시로 공사감리 관리·감독 업무도 함께 수행하고 있는데, 공사감리 관리·감독 업무는 2022년 12월 건축사가 채용된 이후 올해부터 본격적으로 시작하였다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

일반적으로 '건축공사장 안전점검' 업무는 점검계획 수립 – 점검실시 – 점검결과 통보 – 사후관리의 과정을 거치게 된다. 먼저 광역지자체인 경남이 점검계획을 수립하고, 공정과 규모 등을 고려하여 기초지자체인 시·군의 현황을 취합한 것을 토대로 점검대상을 선정하게 된다. 안전점검을 실시하는 단계에서는 센터 내 전문인력 2인(건축사 1인, 건축구조 분야 전문인력 1인)과 건축안전자문단 위원 2인 총 4인이 육안점검 또는 콘크리트 반발경도기, 드론 등의 점검장비를 활용한 점검을 실시한다. 점검결과와 조치가 필요한 사항 등에 대해서는 센터에서 해당 시·군 담당자에게 전달하며, 이후 조치사항에 대한 사후관리는 해당 시·군 담당자가 담당하게 된다.



[그림 4-4] 경남 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

• 업무별 내부 인력현황

'건축공사장 안전점검' 업무에 경남 지역건축안전센터 구성원 모두 참여하고 있으나, '건축공사장 안전점검' 업무의 전 과정 즉, 점검계획 수립, 점검 실시, 해당 시·군 담당자에게 점검결과 통보에 이르는 일련의 업무를 건축사가 주로 수행하고 있는 것으로 확인되었다.

• 업무별 물량 및 평균 소요시간

2023년 상반기에만 해빙기 18개소, 우기 118개소 등 시기별 안전점검은 총 136개소에 실시하였고, 공사현장 감리점검은 15개소에 실시한 것으로 확인되었다. 현장의 규모나 점검내용 등에 따라 상이하나 평균적으로 '건축공사장 안전점검' 업무는 점검 1개소당 약 2시간이 소요되었다. 소요시간이 상대적으로 다른 업무에 비해 짧으나, 경남 센터 전체 업무 중 센터 구성원들이 체감하는 업무량이 매우 높은 것으로 확인되었다.

[표 4-7] 경남 지역건축안전센터에서 상반기에 실시한 점검종류 및 주요 점검내용

구분		점검방법	점검대상	주요 점검내용
시기별 안전점검	해빙기	도 합동점검 및 시·군 자체점검	공동주택 등 대형공사장 18개소 (합동점검)	해빙기 지반 약화로 인한 안전취약요인 사전대비 상태 옹벽, 절토사면 등 붕괴, 전도, 낙석 등 우려시설 안전관리
	우기	도 합동점검 및 시·군 자체점검	건축공사장 118개소	우기 배수계획 수립여부 및 수방대책 점검 경사지 토사 유실 방지대책 및 안전시설 설치 점검 등
공정별 안전점검	감리점검	도 합동점검 및 시·군 자체점검	상주감리 현장 15개소	설계·시방서 등 관계서류 기준 준수 및 견실시공 확인 안전·품질·공정관리 및 시험·검사의 적정성 지도·감독 현장기술자 배치 및 상주감리 현장이탈 등 업무 수행실태 건축공사 감리세부 기준 준수 등

출처: 경상남도 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

• 주요 업무실적 (기준일: 2023.01.01.~2023.06.30.)

경남 지역건축안전센터에서는 2023년 상반기에만 총 151개소의 건축공사장에 안전점검을 실시하였으며, 총 195건의 지적사항이 있었다. 주요 지적사항은 우기 대비와 관련하여서는 ① 절토사면 등 비탈면 보호조치 미흡, ② 현장 자재정리 및 관리 미흡, ③ 배수로 및 침사지 관리 미흡 등이 있었고, 공사현장 안전과 관련하여서는 ① 개구부 등 안전난간 미설치, 작업 이동통로 불량, ② 시스템 비계, 동바리 등 가시설 설치상태 미흡, ③ 콘크리트 재료분리 등 보수조치 등이 있었다.

또한 모니터링 기간 내에는 해당되지 않았으나, LH 무량판구조 아파트의 철근누락 사태로 인해 8월 초 무량판구조 아파트 건축공사장에 대한 긴급점검을 14개 단지를 대상으로 실시하기도 하였다. 센터에서는 구조계산서와 설계도서를 검토하여 현장 시공상태와 일치여부를 중점적으로 확인하여 무량판 구조 지하주차장과 공용부의 철근누락 등을 점검하였다. 점검결과 14개의 단지 중 부적정 2개 단지에 시정조치하도록 하였다.

[표 4-8] 경남 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2023.01.01.~2023.06.30.)

구분		점검기간	전체 점검개소 수	지적건수				
				계	시정명령	현지시정	개선권고	기타
시기별 안전점검	해빙기	'23.02.21.~03.09.	18	89	-	-	-	89 (보수보강 조치)
	우기	'23.06.05.~06.16.	118	86	10	35	34	7
공정별 안전점검	감리점검	'23.03.22.~04.10.	15	20	6	8	3	3
계			151	195	16	43	37	99

출처: 경상남도 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 향후 업무 추진계획

경남 지역건축안전센터에서는 '건축공사장 안전점검' 업무와 관련하여 국토안전관리원의 '민간공사현장 스마트 안전관리'를 벤치마킹하여 300억 원 미만의 공공건축물[45]에 대한 스마트 안전관리사업을 추진할 계획을 가지고 있었다. 또한 국토안전관리원과 업무협약을 체결하여 기 실시하고 있는 '건축공사 안전관리 교육'과 관련하여 올해 하반기에는 현장에서의 교육을 실시할 예정이다.

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

경남 센터의 전문인력들은 국토교통부에서 국비로 장비구입비를 지원하고 있는 만큼 현장점검에서 장비를 활용할 수 있는 여건이 마련되어야 함을 언급하였다. 국비를 활용하여 점검장비를 구입하여도 현장점검에서 운용할 여력이 없으며, 현장에서 점검업무를 지원할 수 있는 보조인력으로 건축사보, 건축기사 등이 필요함을 건의하기도 하였다.

45) 300억 원 이상의 공공건축물은 스마트 안전장비 의무대상에 해당

[표 4-9] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무 관련 모니터링 결과

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 광역 (경남)	❶ 건축인허가 기술검토					
	❶-1) 시·군 건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원					
	a) 허가신청서 접수	건축허가부서	-	-	-	-
	b) 적법성 및 적합성 검토	15개 시·군 건축허가부서 → 지역건축안전센터 (공문으로 검토 요청)	전문인력 (건축사) 1인	건축인허가 화재안전 기술검토 (대상) 피난규정, 내화구조, 방화구획 등 화재안전 검토대상 건축물 중 3층 이상인 준다중이용건축물(단, 노유자시설은 층수, 연면적 관계없이 검토) (검토항목) 건축법령 및 피난방화기준상의 적합성 검토	2.5건/월	1.5일/건
			전문인력 (구조) 1인	건축인허가 구조안전 기술검토 (대상) 구조안전확인대상 건축물 중 건축구조기술사의 협력을 받지 않는 건축물 중 단독·공동주택, 근린생활시설, 의료시설, 숙박시설, 공장 및 창고시설 (5층 이하이면서 연면적 200㎡ 이상 5,000㎡ 미만 건축물) (검토항목) 건축법령 및 구조기준상의 적합성 검토	21.7건/월	1일/건
	c) 검토의견 제시	지역건축안전센터 → 15개 시·군 건축허가부서	전문인력 (건축사) 전문인력 (구조)	시·군의 건축허가부서로부터 검토 요청받은 건에 대한 검토의견을 공문으로 회신 또는 세움터에서 검토자(기타)로 검토의견 작성	(b)와 동일)	-
	(재협의인 경우) 수정 및 보완 → 재검토			(※ 수정 및 보완사항에 대해 경우에 따라 신청인에게 직접 설명하기도 하며, 센터에서 재검토도 실시)	(전체 물량의 약 10% 차지)	
	d) 허가서 발급	건축허가부서	-	-	-	-
	❷ 건축공사장 안전관리					
	❷-1) 시·군에 건축안전자문단 Pool 제공					
	a) 건축안전자문단 위촉	지역건축안전센터	행정인력	분야별 106명 위원 위촉 (임기: 2년)	-	-
	b) 건축안전자문단 명부관리	지역건축안전센터	행정인력	자문단 명부 작성 및 관리	106명 위원	(상시)
	c) 시·군에 Pool 제공	지역건축안전센터	행정인력	시·군 요청시 Pool 제공	-	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 광역 (경남)	**❷-2) 시기별·공정별·테마별 건축공사장 안전점검 추진**					
	a) 점검계획 수립	지역건축안전센터	전문인력	점검계획 수립 및 건축안전자문단 섭외	22.7건/월 (특정시기에 집중)	2시간/건
	b) 점검실시	지역건축안전센터 (+ 건축안전자문단 위원)	전문인력 + 자문단	센터 내 전문인력 2인과 자문단 위원 2인이 점검 실시		
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터 → 해당 시·군 담당부서	전문인력	점검결과 통보		
	d) 사후관리	해당 시·군 담당부서	전문인력	-	-	-
	❷-3) 건축공사 안전관리 교육 실시					
	a) 건축공사 안전관리 교육 실시	국토안전관리원 (+ 지역건축안전센터)	행정인력	도 및 시·군 건축담당 공무원 대상 건축공사 안전관리 교육 실시	-	-
	❸ 일반건축물 안전관리					
	❸-1) 기존 건축물 화재안전성능보강사업 추진					
	a) 기존 건축물 화재안전 성능보강사업 추진 ※ 시·군에서 직접 수행	지역건축안전센터	행정인력	국비 및 도비를 매칭하여 기초지자체 지원 (예산 및 행정) 사업대상의 적절성, 사업 이행 여부 등에 대한 검토	※ 사군에서 수행	-
	❹ 건축물 안전점검					
	a) 건축물관리 점검기관 모집공고 및 명부관리	지역건축안전센터	전문인력 (구조)	건축물관리점검기관 모집 및 명부관리	123개	(상시)
	❺ 공사감리 관리·감독					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	전문인력	근거 및 목적, 내용 및 기간, 점검대상, 조치계획 등	2.5건/월	-
	b) 공사감리 관리·감독	지역건축안전센터	전문인력	감리업무 수행실태, 감리세부기준 준수여부 등		-
	c) 조치사항 전달	지역건축안전센터 → 해당 시·군 담당부서	-	-	-	-
	d) 사후관리	해당 시·군 담당부서	-	-	-	-
	❻ 건축물 해체 관련 업무					
	a) 해체공사감리자 모집공고 및 명부관리	지역건축안전센터	전문인력 (건축사)	해체공사감리자 모집 및 명부관리	484명	(상시)
	❼ 기타 지자체 특화업무					
	❼-1) 공사중단 건축물 정비계획 수립 (※ 센터 설치 후 타 부서에서 이관된 업무)					
	a) 공사중단 건축물 정비계획 수립	지역건축안전센터	행정인력	공사중단 건축물 정비계획 (2차) 수립 및 고시	-	-
	❼-2) 목욕탕 노후굴뚝 정비사업					
	a) 특별조정교부금 (인센티브) 지원	지역건축안전센터	행정인력	시·군 노후굴뚝 정비(철거) 평가결과에 따라 특별조정교부금 지원	-	-

출처: 경상남도 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-10] 경남 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형	센터장 1인 (팀장)	전문인력 1인 (건축사)	전문인력 1인 (건축구조분야)	행정인력 1인 (건축직)
❶ 건축인허가 기술검토	(총괄)	●	●	×
1) 시·군 건축인허가 구조·화재안전 기술검토 지원		●	●	×
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	●	●	●
1) 시·군에 건축안전자문단 Pool 제공		×	×	●
2) 시기별·공정별·테마별 건축공사장 안전점검 추진		● + 자문단	● + 자문단	×
3) 건축공사 안전관리 교육 실시		×	×	●
❸ 일반건축물의 안전관리	(총괄)	×	×	●
1) 기존 건축물 화재안전성능보강사업 추진		×	×	●(행정업무)
❹ (노후)건축물 안전점검	(총괄)	×	●	×
1) 건축물관리 점검기관 모집공고 및 지정, 명부관리		×	●	×
❺ 공사감리 관리·감독 (※ 건축공사장 안전관리감독과 연계)	(총괄)	● + 자문단	● + 자문단	●
❻ 건축물 해체 관련 업무	(총괄)	●	×	×
1) 해체공사감리자 모집공고 및 명부관리		●	×	×
❼ 기타 지자체 특화업무	(총괄)	×	×	●
1) 공사중단 건축물 정비계획 수립 및 고시		×	×	●
2) 목욕탕 노후굴뚝 정비사업 특별조정교부금 지원		×	×	●

출처: 경상남도 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-11] 경남 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
❶-1) 시·군 건축인허가 기술검토 지원				(상시적용)
❷-1) 시·군에 건축안전자문단 Pool 제공				(상시적용)
❷-2) 건축공사장 안전점검 추진	(2~3월) (해빙기)	(6월) (우기)		(11~12월) (동절기)
❷-3) 건축공사 안전관리 교육 실시				(수시)
❸-1) 기존 건축물 화재안전성능보강사업	(3월) (공고)			(교부금 지원)
❹-1) 건축물관리점검기관 지정 및 관리	(1월) (공고)			(명부관리)
❺-1) 공사감리 관리·감독	(3~4월) (감리점검)			(상시적용)
❻-1) 해체공사감리자 공고 및 관리	(1월) (공고)			(명부관리)
❼-2) 목욕탕 노후굴뚝 정비사업 교부금 지원	(1월) (평가)	(4~5월) (사업점검)	(8월) (평가)	

② 기초지자체: 서울 노원구[46)]

[서울 노원구 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	●	건축 인·허가 건축전문분야 기술검토 → (업무1)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축공사장 정기안전점검 → (업무2) 중소형 민간건축공사장 집중안전점검 → (업무2) 건설공사 안전관리계획 검토 및 안전점검 수행기관 지정·운영 건축공사장 안전 살피미단 운영 중대재해처벌법 관리대상 공공건축공사장 합동점검 → (업무2)
❸ 일반건축물의 안전관리	●	「건축물관리법」상 정기점검 → (업무3) 기존건축물 화재안전성능보강 지원사업 시설물안전법상 1·2·3종 시설물 안전관리 → (업무3) 국가안전대진단
❹ (노후)건축물 안전점검	●	소규모 노후건축물 안전점검 → (업무3)
❺ 공사감리 관리·감독	●	(※ ❷와 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	●	해체공사장 안전관리 → (업무2)
❼ 기타 지자체 특화업무		지진안전 시설물 인증지원 사업 지자체 운영 시설물(눈썰매장, 수영장 등) 안전점검 스마트안전관리체계 구축 (※ ❷, ❸, ❹, ❻과 연계하여 실시)

□ (업무1) 건축 인·허가 건축전문분야 기술검토

- 업무별 상세내용 및 범위

노원구 지역건축안전센터의 '건축 인·허가 건축전문분야 기술검토' 업무의 지원대상은 지자체 인·허가 부서인 '건축과'와 '재건축사업과'이며, 이들 부서를 통해 인·허가를 신청한 민원인(설계자) 중 검토(요청)서를 제출한 경우에 한해 센터 내 전문인력인 건축사 1인이 화재안전관련 기준 적합성 검토를 지원하고 있었다.

검토 대상은 신축 인·허가 대상(신고 제외) 중 지상 2층 이상에서 지상 5층 이하의 소규모 건축물을 대상으로 건축물의 내화, 방화, 피난, 마감재 등에 대하여 건축설계의 적합 여부를 검토한다. 적합성 여부는 국토교통부의 '지역건축안전센터 업무 매뉴얼(2020.11.)'의 '건축기준 적합성 검토 및 확인'을 검토기준으로 적용하고 있으며, 이를 위하여 민원인(설계자)로부터 '화재안전 관련기준 검토서'[47)]를 제출받아 검토하고 있다.

46) '노원구. (2023). 건축 인·허가 건축전문분야 기술검토 실시계획', '노원구. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고' 및 관계자 인터뷰(2023.02.06./07.18.) 내용을 참고하여 연구진 작성

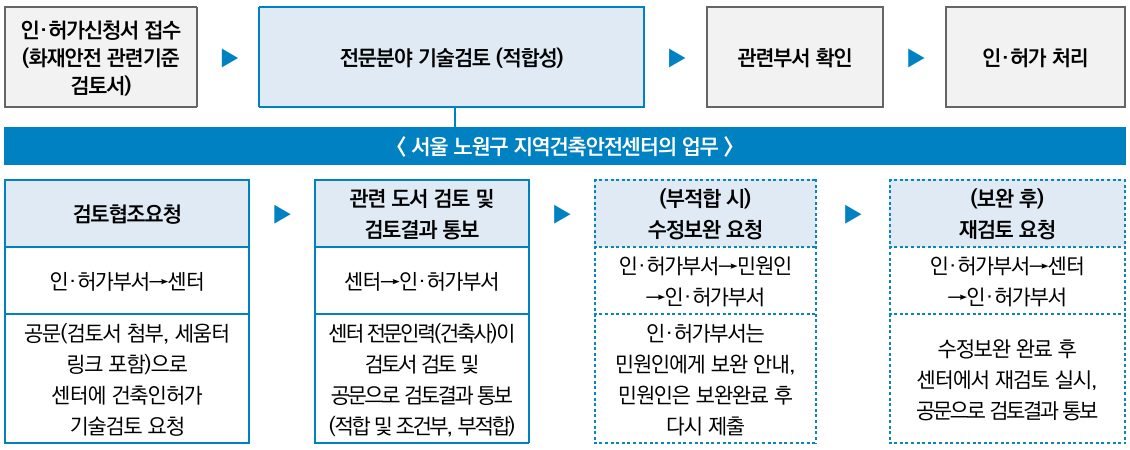
47) '지역건축안전센터 업무 매뉴얼(2020.11.)의 '건축·대수선·용도변경 허가 건축기준 검토서'를 수정·사용

- 업무별 수행체계 및 처리과정

노원구 지역건축안전센터는 건축 인·허가 부서(과) 내 하위조직(팀)으로 센터를 설치하는 다른 기초지자체와 달리 '도시계획국' 내 독립적인 부서로 설치되었으며, 센터는 각기 다른 업무를 전담하는 '건축안전기획팀', '건축물안전관리팀', '공사장안전관리팀'으로 구성되어 있다. 이 중 '건축 인·허가 건축전문분야 기술검토' 업무는 건축안전기획팀의 업무 중 하나로 팀 내 전문인력이 수행하고 있다.

'건축 인·허가 건축전문분야 기술검토' 업무를 수행하기 위하여 건축 인·허가부서(건축과, 재건축사업과)와의 협조요청 및 결과통보 과정이 필요한데, 이는 모두 공문을 통해 이뤄진다. 건축 인·허가 신청 시 민원인이 '화재안전 관련기준 검토서'를 함께 제출하면 인·허가부서는 공문에 검토서와 세움터 링크를 포함하여 센터 측에 검토협조요청을 한다. 센터 전문인력은 공문을 통해 접수된 사항을 바탕으로 전문분야 기술검토를 진행하고, 검토 결과는 다시 공문을 통해 인·허가부서로 통보된다. 검토 결과 적합(조건부 포함)한 것으로 나타난 건은 인·허가부서에서 확인 후 처리한다. 검토 결과 부적합한 것으로 나타나는 경우 센터는 인·허가부서를 통해 민원인에게 보완할 것을 안내하고, 인·허가부서는 민원인으로부터 보완 완료된 검토서를 받아 센터에 재검토를 요청한다.

지역건축안전센터는 인·허가부서의 지원 부서로써 소규모 건축물 인·허가 행정 과정에서 담당 공무원이 검토하기 어려운 건축설계의 화재안전 기준 적합여부에 대한 의견을 제시하는 것이기 때문에, 검토 결과 및 보완 의견 전달 시 센터는 민원인과 직접 소통하지 않고 모두 인·허가부서를 통해 전달되고 있다.



[그림 4-5] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축 인·허가 건축전문분야 기술검토 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

• 업무별 내부 인력현황

노원구 지역건축안전센터 '건축 인·허가 건축전문분야 기술검토' 업무의 수행인력은 센터 내 건축안전기획팀[48] 전문인력인 건축사 1인이며, 업무수행 시 센터 내 다른 팀 전문인력(건축사)과 함께 논의하거나 외부 전문가 자문 등을 시행하여 1인 전담 검토의 한계를 보완하고 있다. 건축설계의 화재안전기준 적합성 검토 결과는 공문으로 인·허가부서(건축과, 재건축사업과)에 전달한다.

• 주요 업무실적 (2023년 상반기 실적 기준)

노원구 지역건축안전센터의 '건축 인·허가 건축전문분야 기술검토'는 올해 3월부터 1개월간의 시범운영 및 홍보 기간(2023.03.01.~2023.03.31.)을 거쳐, 4월부터 업무를 시작했다. 4월 이후 총 6건의 인·허가 신청 건(첫 접수 기준)에 대한 기술검토를 지원하였으며, 1건당 1회 이상의 검토를 시행하였다. 검토 후 인·허가 신청 변경 및 부적합(보완)에 따른 재검토 등은 별도로 산정하지 않았다.

• 향후 업무 추진계획

노원구 지역건축안전센터는 올해 3월 시범운영을 시작으로 건축 화재안전 관련기준 검토 업무를 지속할 예정이다. 또한 '노원구 전문인력 건축행정 기술검토·지원 업무수행(안)(2022.11.05.)에 따라 올해 하반기에는 구조전문분야를 담당할 전문인력을 추가 확보하여 구조분야의 기술검토를 수행할 예정이며, 이를 위해 현재 건축구도 분야 전문인력 채용시험[49]을 공고 중이다.

• 업무 관련 애로사항 및 건의사항

'건축 인·허가 건축전문분야 기술검토' 업무와 관련하여 센터 내 전문인력은 관련 제도간의 충돌과 기준의 해석상 모호함을 업무의 애로사항으로 꼽았다. 예로 노대 등의 난간 설치기준과 소방관 진입창 설치 기준이 상이하고, 또한 난간에 대한 건축법 세부기준이 없어 주택법 상의 기준을 일부 준용하여야 하는 등의 문제가 있다. 이를 해결하기 위해 설계단계에서 안전확보를 위한 관련 기준을 명확히 하여야 할 필요가 있다고 건의하였다.

48) 팀 구성은 팀장 1인, 행정인력 2인, 전문인력 1인으로 총 4인 구성

49) 건축구조분야 전문인력(시간선택제 임기제 나급) 임용예정일은 2023.08.01.임 (출처: 서울특별시 노원구[건축안전센터] 시간선택제임기제 공무원 채용시험 공고. 서울특별시 노원구 공고 제2023-978. p.1).

또한 검토사항으로 국토교통부의 매뉴얼 및 검토서 양식의 개선을 요구하였다. 2020년 작성된 매뉴얼에는 관련 제도의 개정사항이 반영되어 있지 않고, 검토서 양식은 인·허가 단계에서 확인이 불가한 사항들이 포함되어 있는 등의 문제가 있었다. 센터는 일선 현장에서의 업무에 바로 적용·사용할 수 있도록 보완하여 줄 것을 건의하였다.

□ (업무2) 건축공사장 안전관리·감독

- 업무별 상세내용 및 범위

노원구 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전관리·감독'의 주요업무는 '① 건축공사장 정기안전점검', '② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검', '③「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검', '④ 해체공사장 안전관리', '⑤ 공사감리 관리·감독'으로 구성되며 이를 위해 '건설공사 안전관리계획 검토 및 정기안전점검 수행기관'과 '건축공사장 안전 살피미단'을 지정·운영하고 있다.

'① 건축공사장 정기안전점검'은「건설기술진흥법」 제54조를 근거로 노원구 내 위치한 건축공사장을 대상으로 정기 및 수시 점검[50][51]을 시행하여 안전관리계획서 수립 및 이행여부, 안전 관련 가설시설물 및 취약부분 안전관리 적정여부, 감리자 안전관리 이행실태 등을 육안으로 점검한다. '② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검'은 노원구에서 인·허가한 민간건축공사장 중 연면적 1만㎡ 미만이면서 위험이 높을 것으로 판단되는 공사장에 대하여 해체, 굴토, 크레인 등 안전에 취약한 공종의 착수 전 점검을 시행하며, 점검 시 공사장 가림막, 낙하물방지망 등 가설시설물의 안전관리 상태와 각 공종 착수 준비의 안전관리 상태와 이상여부 등을 육안으로 점검한다. '③「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검'은「중대재해 처벌 등에 관한 법률」을 근거로 노원구청이 발주한 건축공사장을 대상으로 정기 및 수시 점검[52]을 시행하여 공사장의 안전 점검표에 의한 육안점검을 통해 안전관련 계획 수립 및 이행 여부와 가설시설 물 및 취약부분 안전관리, 감리자 안전관리 이행실태 등을 점검한다. '④ 해체공사

50) 정기 점검은 해빙기, 우기, 동절기 및 명절연휴(설날, 추석)를 대비하여 점검을 시행하고, 수시점검은 폭설, 강풍 등의 예보 시와 기타 위험시기에 점검을 시행한다. (출처 : 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. p.7)

51) 업무계획 상으로는 정기 점검을 연 5회 및 수시점검을 시행하도록 계획하였으나, 전문인력 채용('23.02.01.) 후 개선계획을 수립('23.03.30.)하여 정기점검은 연 4회(해빙기, 우기, 태풍, 동절기) 시행하고 명절연휴 대비 점검은 시공자·감리자 자체점검으로 개선

52) 정기점검은 매월 1회, 수시점검은 폭설, 강풍 등의 예보 시와 기타 위험시기에 점검을 시행한다. (출처 : 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. p.13)

장 안전관리'는 「건축물관리법」 제30조를 근거로 노원구 해체 허가 및 신고 대상[53] 공사장을 대상으로 현장점검을 시행하여 해체계획서 및 해체감리자 업무수행 실태 등을 점검한다. '⑤공사감리 관리·감독' 업무의 경우 「건축법」 제25조에 따라 공사감리의 주관 부서는 건축 인·허가부서이며, 센터에서는 건축공사장 안전관리·감독 수행 시 점검 현장에서의 감리자 안전관리 이행실태를 확인하고, 확인 결과 및 시정요구 사항을 점검 결과로 작성하여 주관부서인 인·허가부서에 전달하는 업무를 수행하고 있다.

'건설공사 안전관리계획 검토 및 정기안전점검 수행기관'은 건설공사 안전관리 계획 검토 및 정기 안전점검 수행기관 지정·운영을 위해 안전진단 전문기관 모집 및 명부를 작성하고, 안전관리계획 수립대상 건설공사 현장에 명부 등재 순으로 검토기관을 선정하여 통보하는 행정업무다. '건축공사장 안전 살피미단'은 노원구 내 건축사들로 건축공사현장 안전살피미단을 구성하고, 각 동별 지정 건축사가 수시로 민간건축 공사장 안전 및 환경정비 상태를 모니터링하기 위하여 운영 중이다.

[표 4-12] 서울 노원구 지역건축안전센터에서 실시한 점검종류 및 주요 점검내용 (2022년 실적 기준)

구분		점검방법	점검대상	주요 점검내용
① **건축공사장 정기안전점검**	정기점검, 수시점검	공사장 안전점검표에 따른 육안점검	노원구에 위치한 건축공사장	- 안전관리계획서 수립 및 이행 여부 점검 - 안전휀스, 낙하물 방지망 등 가설시설물 및 취약부분 안전관리 적정여부 점검 - 감리자 안전관리 이행실태 확인
② **중소형 민간건축공사장 집중안전점검**	공종별 점검	공사장 안전점검표에 따른 육안점검 (시 건축안전자문위원 동행)	노원구 허가건 중 연면적 1만㎡미만의 고위험 현장	- 공사장 가림막, 낙하물 방지망, 개구부 등 안전관리 상태 점검 - 터파기 구간 경사면 안전관리 여부 점검 - 주변 구조물 균열 발생, 변형 및 계측값 이상 여부 점검 - 흙막이 부재, 토류판, 어스앵커 등 시공 상태 점검 - 타워크레인 등 건설기기 공종별 안전관리계획 여부 등 점검 - 현장 감리의 안전관리 감리 실태 점검
③ **중대재해처벌법* 관련대상 공공건축 공사장 합동점검**	정기점검, 수시점검	공사장 안전점검표에 따른 육안점검	노원구 발주 공공건축물 건축공사장	- 안전관리계획서 수립 및 이행 여부 점검 - 안전휀스, 낙하물 방지망 등 가설시설물 및 취약부분 안전관리 적정여부 점검 - 감리자 안전관리 이행실태 확인
④ **해체공사장 안전관리 (계획서+현장)**	월1회 점검, 수시점검	해체계획서 및 안전점검표에 따른 육안점검	노원구 해체허가 및 신고 대상	- 해체계획서 및 구조검토서 등 관련 도서 검토 (가설비계 최고 높이 준수여부, 해체 단계별 가설비계 구조해석 누락 여부 등) - 해체 현장 착공 전 및 공사 중 현장점검(가설비계 건축물 고정 벽이음 간격 준수여부, 가설 수직 비계 기초 정착부 시공 여부 등)

주: 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」
출처: 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. 참고하여 연구진 작성

53) 허가대상은 연면적 500㎡이상이며 건축물 높이가 12m이상이고 지하층 포함 4개 층 이상인 건축물이며, 신고대상은 주요구조부의 해체를 부산하지 않는 일부 해체와 건축신고 대상 건축물 또는 관리·농림·자연환경보전지역 내 높이 12m 미만의 건축물에 해당한다. (출처: 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. p.9)

• 업무별 수행체계 및 처리과정

'건축공사장 안전관리·감독' 업무 중 '① 건축공사장 정기안전점검'은 건축과로부터 공사현장 목록을 공유 받아 센터에서 계획을 수립하여 수행하고 있다. 공사현장 목록은 건축과에서 승인한 담당자에 한해 건축행정시스템에서 확인 가능하다. 수립한 점검계획은 건축과와 각 공사의 시공사에 통보한다. 현장점검은 센터 전문인력(시공 또는 구조) 1인과 행정인력 1인, 그리고 건축과 인·허가 담당자가 함께 수행하고, 필요시 서울시에서 운영하는 건축안전자문위원이 동행한다. 전문인력 채용('23.02.01.) 이전에는 센터는 주무부서가 아니었으므로, 센터에서 점검 결과를 의견서로 작성하여 건축과 인·허가 담당자에게 전달하면 건축과에서 시공사 측에 시정을 요구하는 등의 행정업무를 수행했다. 건축과는 시정결과, 또는 행정처분 결과를 센터에 공유하는 업무수행체계를 가지고 있었다. 그러나 전문인력 채용 이후 센터가 정기안전점검의 주무부서가 됨에 따라, 기존의 계획수립, 의견서 작성 및 취합, 결과보고 및 결과통보(市)와 더불어 안전점검 및 조치확인까지 주관하고 있으며, 건축과는 센터의 요청에 대한 업무를 협조하고 있다.

'② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검'은 건축과로부터 공유 받은 공사현장 목록 중 건축심의 또는 구청장 직권으로 점검대상을 선정하고, 대상 현장 공사감리로부터 취약공종 착수 7일전에 점검 신청을 받아 공종별 적정 점검시기를 검토하여 점검계획을 수립했다. 전문인력 채용('23.02.01.) 이후 1만㎡ 미만 위험등급이 높은 공사장 중 해체, 굴토, 타워크레인 등 안전사고의 위험이 큰 공정 해당 시 직권으로 점검계획을 수립하고 있다. 현장점검은 센터인력 1인과 서울시 건축안전자문위원 1인이 조를 이루어 수행한다. 센터에서 점검 결과 및 지적사항을 시공사 및 감리에게 통보하면, 이들은 보완계획서를 제출하고 문제점을 보완 후 공사를 진행한다. 센터는 이를 운영하기 위하여 서울시로부터 운영예산의 절반(구비:시비=50:50 매칭)을 지원 받고 있기 때문에, 점검실적을 분기별로 서울시에 보고한다.

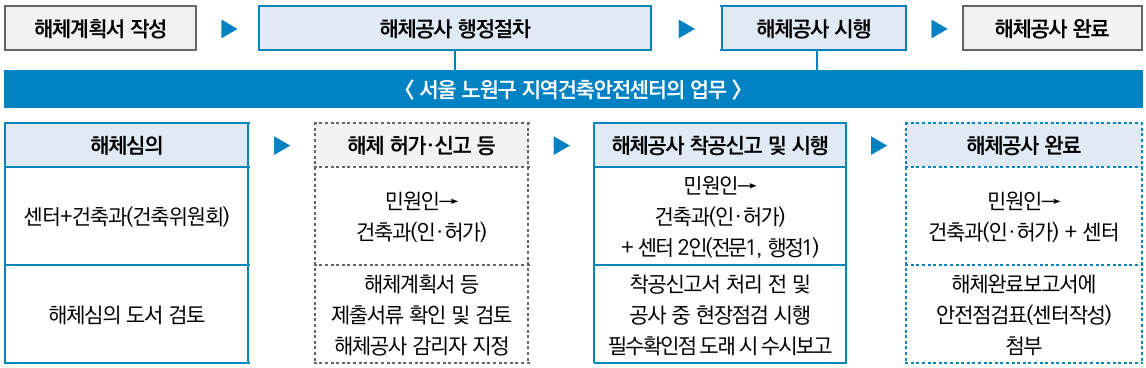
'③「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검'은「중대재해 처벌 등에 관한 법률」에 따른 공공건축공사장을 대상으로 센터에서 점검계획(정기점검 월 1회 및 수시점검)을 수립하고 건축과(공공건축팀) 및 시공사에 통보한다. 현장점검은 센터 전문인력(시공 또는 구조) 1인과 행정인력 1인, 건축과 공공건축팀원이 함께 하고 필요시 서울시 건축안전자문위원이 동행한다. 센터에서 점검 결과 및 지적사항을 시공사 및 감리에게 통보하여 시정을 요구하고, 공사 종료까지 매월 1회 이상의 점검을 시행하여 관리를 지속한다.

'④ 해체공사장 안전관리'는 다른 건축공사장 안전관리·감독 업무와 달리 해체 심의, 착

공신고, 해체공사 및 공사완료까지 센터에서 각 단계별 업무를 수행 또는 관여하고 있다. 해체심의 시 센터에서는 해체심의 도서를 검토하고, 해체공사 착공신고 시 센터 전문인력(시공 또는 구조) 1인과 행정인력 1인은 건축과 인·허가 담당자와 함께 현장점검을 시행 완료 후 착공신고서를 처리한다. 또한 공사 중 현장점검을 시행하여 안전점검표를 작성하고, 필수확인점 도래 시 수시로 보고를 받는다. 해체공사가 완료되면 허가신청자는 센터에서 작성한 안전점검표를 해체완료보고서에 첨부하여 제출한다.

'⑤ 공사감리 관리·감독' 업무는 ①~④ 업무 중 현장점검 시 병행하고 있다.

[그림 4-6] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리·감독 업무(①~③) 범위 및 역할
출처: 연구진 작성



[그림 4-7] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리·감독 업무(④) 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

노원구 지역건축안전센터 '건축공사장 안전관리·감독' 업무의 수행 인력은 센터 내 공사장 안전관리팀[54] 시공분야 전문인력 1인, 구조분야 전문인력 1인과 행정인력 3인이 함께 업무를 수행하고 있다. '① 건축공사장 정기안전점검'과 '③「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검', '④ 해체공사장 안전관리' 업무 수행 중 현장점검은 전문인력 중 1인과 행정인력 중 1인이 한 조를 이루어 건축과, 필요 시 서울시 건축안전자문위원이 함께 현장을 점검한다. 관련 업무 중 서울시 예산을 지원받는 '② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검' 업무는 센터직원 1인과 서울시 건축안전자문위원 1인이 2인 1조를 구성하여 현장을 점검한다. 노원구 지역건축안전센터는 행정인력과 전문인력이 함께 점검(업무)을 수행하는 경우, 행정업무와 전문업무로 나누어 수행하지 않고 각자의 전문분야(직렬, 자격)별로 업무를 수행하고 있다.

- 업무별 물량 및 평균 소요시간 (2022년 실적 기준)

노원구 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전관리·감독' 업무는 대상 현장의 면적, 공종, 상주감리 유무 등에 따라 소요시간이 매우 상이하며, 대체로 1일 1개조당 상반기는 4개소 이상, 하반기는 2개소 이상을 점검하는 것으로 확인되었다. 연간 총 548개소를 점검하였고 연간 근로일수를 250일로 보았을 때, 노원구 센터는 평균적으로 2.2개소/일의 건축공사장 안전관리·감독을 시행한 것으로 추산할 수 있다.

54) 팀 구성은 팀장 1인, 행정인력 3인, 전문인력 2인으로 총 6인 구성

• 주요 업무실적 (2022년 실적 기준)

'건축공사장 안전관리·감독' 업무 중 '① 건축공사장 정기안전점검' 실적은 2022년 한 해 동안 정기 안전점검으로 2022년 설날 대비 40개소, 해빙기 대비 39개소, 풍수해(우기) 대비 41개소, 추석 대비 41개소, 동절기 대비 42개소, 2023년 설날 대비 37개소로 총 240개소의 점검을 시행하였다. '② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검'은 2022년 한 해 동안 해체공정 141개소, 굴토 공정 7개소, 크레인 2개소, 기타(직권점검) 3개소로 총 153개소를 점검하였다. '③「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검'은 노원구청 공공건축물 신축 공사장인 'OO복지관 신축공사'와 'OO체육센터 신축공사'가 대상이었으며, 각각 13회, 1회 점검을 시행하여 총 14회 점검을 시행하였다. '④ 해체공사장 안전관리'는 해체 허가건 46개소, 해체 신고건 95개소로 총 141개소의 해체공사장 집중안전점검을 시행하였다.[55]

[표 4-13] 서울 노원구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022년 실적 기준)

구분		점검기간	점검개소 수 (개소)	지적건수(건)		
				시정명령	보완요청	기타*
① 건축공사장 정기안전점검	설날	'22.01.10.~01.21.	40	71	-	2
	해빙기	'22.03.07.~03.18.	39	49	-	-
	우기	'22.05.19.~06.02	41	50	-	2
	추석	'22.08.03.~08.19.	41	112	-	-
	동절기	'22.11.03.~11.23.	42	91	-	-
	설날	'22.12.23.~'23.01.13.	37	58	-	1
② 중소형 민간건축공사장 집중안전점검	해체	'22.01.17.~'23.01.04.	141	-	174	-
	크레인	'22.06.20.	2	8	-	-
	수시	'22.07.19.~07.21.	3	19	-	-
	굴토	'22.08.31.~12.14.	7	34	-	-
③ 중대재해처벌법 관리대상 공공건축공사장 합동점검	복지관	'22.01.28.~'23.01.12.	13	91	-	-
	체육센터	'23.01.18.	1	4	-	-
④ 해체공사장 안전관리 (현장점검+도서검토)	현장/도서	'22.01.17.~07.08.	141	-	243	-
	도서	'22.09.13.~'23.01.04.				
계			548	587	417	5

주: 기타 : 공사 중지, 소송 등
출처: 서울 노원구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

55) 그 밖에 '건축공사장 안전 살피미단' 운영을 통한 공사현장 점검 실적이 총 39개소

• 향후 업무 추진계획

노원구 지역건축안전센터는 2023년부터 해체 심의도서 및 계획서 검토와 착공 시 현장 안전점검 실시 외에도 착공 전 안전교육 시행을 새로이 추진할 계획인 것으로 확인되었다. 그 외 '건축공사장 안전관리·감독' 업무는 2022년과 동일한 방식으로 수행하고 있다.

• 업무 관련 애로사항 및 건의사항

노원구 지역건축안전센터와의 인터뷰 결과, 휴가 및 퇴사 등의 사유로 전문인력(분야별로 1인만 채용된 경우)이 부재한 경우 행정인력이 전문인력의 업무를 대신 수행해야하는 한계가 있다. 센터의 행정인력 대부분이 건축직, 토목직 등 센터의 업무와 관련성이 높은 기술직 직렬들로 구성되어 있기는 하나, 전문인력을 대체하기는 어렵다고 하였다. 외부 전문가의 활용을 통해 해결할 수 있는 부분은 현장점검 등에 한정되어 있고, 민원 회신 및 의견서 작성 등의 업무에서는 함께 논의하고 검토할 수 있는 주체가 필요하다 하였다. 다만 노원구 지역건축안전센터의 경우 건축사는 2인을 채용하여 관련 주무에 대하여 논의가 가능하고, 부재 시 서로 대체자로서 업무를 수행하고 있다.

□ (업무3) 건축물 안전관리

• 업무별 상세내용 및 범위

노원구 지역건축안전센터의 '건축물 안전관리'의 주요업무는 「건축물관리법」 제13조에 따른 '① 「건축물관리법」상 정기점검'과 법 제15조에 따른 '② 소규모 노후 건축물 안전점검', 그리고 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 '③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리'이다. 이 외에도 '기존건축물 화재안전성능보강 지원사업', '국가안전대진단' 등의 행정업무 중심의 업무도 수행하고 있다.

'① 「건축물관리법」상 정기점검'은 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물, 다중이용 건축물, 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물, 다중이용업소가 있는 건축물(1천㎡ 이상 일반음식점 등, 5백㎡ 이상 고시원 등)을 대상으로 건축물 관리자와 점검기관을 주체로 진행된다, 사용승인 후 5년 이내 최초 시행하여야 하고, 최초 점검 이후 3년마다 1회 시행하여야 한다. 노원구 센터에서는 점검대상을 확인하여 점검기관을 지정하고 이를 건축물 관리자에게 통지한다. 점검기관이 점검을 실시하고 이를 센터에 보고하면, 센터는 점검결과를 검토하여 승인한다. 정기점검의 경우 센터의 역할은 사실상 행정업무에 해당한다.

‘② 소규모 노후 건축물 안전점검’업무는 구에서 자체 점검대상을 선정하여 실시하는 ‘직권안전점검’과 관리자 신청을 통해 대상을 선정하는 ‘찾아가는 안전점검’으로 구분된다. ‘직권안전점검’의 대상은 정기점검 대상 외 건축물 중에서 사용승인 후 30년 이상 경과한 조적조 소규모 민간건축물이다. ‘찾아가는 안전점검’은 15층 이하, 연면적 3만㎡미만의 임의관리대상 민간건축물 중에서 관리자가 신청하는 건축물을 대상으로 한다. 센터에서는 점검대상 선정 및 계획을 수립하여 센터 전문인력과 외부전문가가 1회 이상의 안전점검을 실시한다. 센터는 점검 결과를 관리자에게 통보하여 미흡 또는 불량한 사항에 대해 개선을 이행하도록 하고 있다.

‘③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리’는 노원구에 위치한 제1·2 ·3종 시설물의 관리주체에게 시설의 안전관리를 위하여 이행 의무 사항(유지관리계획 수립, 안전점검 시행 등)을 사전 안내하고, 관리주체가 시설물통합정보시스템(FMS)에 등록한 점검결과를 수시로 확인하여 점검 및 보수 등의 조치를 이행하도록 독려하거나 과태료를 부과하는 등의 행정업무이다.

[표 4-14] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 관련 업무현황 (2022년 기준)

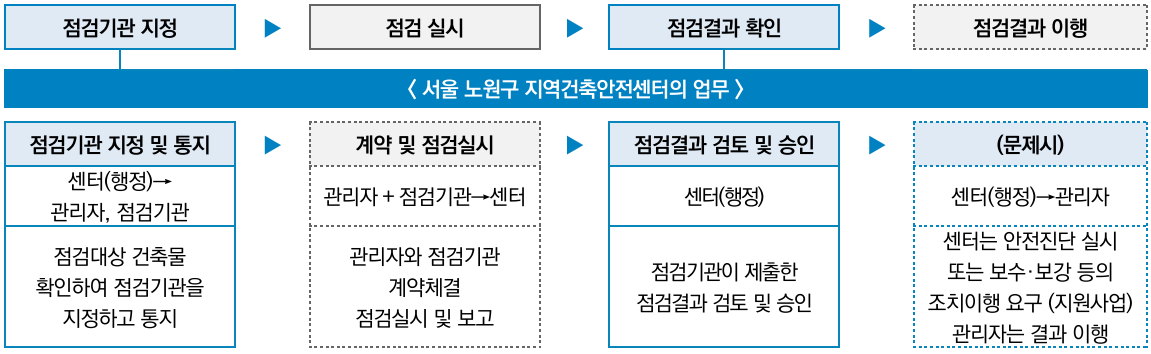
구분		점검방법	점검대상	주요 업무내용
① 건축물관리법상 정기점검	점검기관 지정 점검	관련 법령에 따른 건축물 안전점검	노원구에 위치한 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물, 다중이용 건축물, 준 다중이용건축물 중 특수구조 건축물, 다중이용업소가 있는 건축물	- 점검대상 선정 - 점검기관 지정 및 실시 안내 - 점검 결과보고서 검토·승인
② 소규모 노후 건축물 안전관리	직권점검 및 찾아가는점검	관련 법령에 따른 건축물 안전점검	(직권점검) 사용승인 후 30년 이상 경과한 조적조 소규모 민간건축물 (찾아가는) 15층 이하, 연면적 3만㎡미만의 임의관리대상 민간건축물 중 점검을 신청한 경우	- 안전점검 대상 선정 및 계획 수립 - 안전점검 시행 - 안점점검 결과 조치(통보)
③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리	자체 또는 점검기관점검	관련 법령에 따른 시설물 안전점검	(1종) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡이상 건축물 (2종) 16층 이상 또는 연면적 3만㎡이상 건축물 (3종) 1·2종 시설물 외 안전관리가 필요한 소규모 시설물로서 지정·고시된 시설물	- (1·2종) 의무이행 사전 안내 - 안전점검 결과 확인(필요시 조치독려 및 이행 여부 확인, 조치 미이행에 대한 과태료 부과) - (3종) 실태조사 대상 시설물 제출 및 용역감독, 결과 입력, 제3종 시설물 지정 및 고시

출처: 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. 참고하여 연구진 작성

- 업무별 수행체계 및 처리과정

‘①「건축물관리법」상 정기점검’은 노원구 지역건축안전센터가 점검대상 건축물을 확인하여 점검기관을 지정하고 이를 건축물 관리자에게 통지한다. 통지를 받은 관리자는 지정된 점검기관과 정기점검에 대한 계약을 체결하고, 점검기관은「건축물관리법」 및

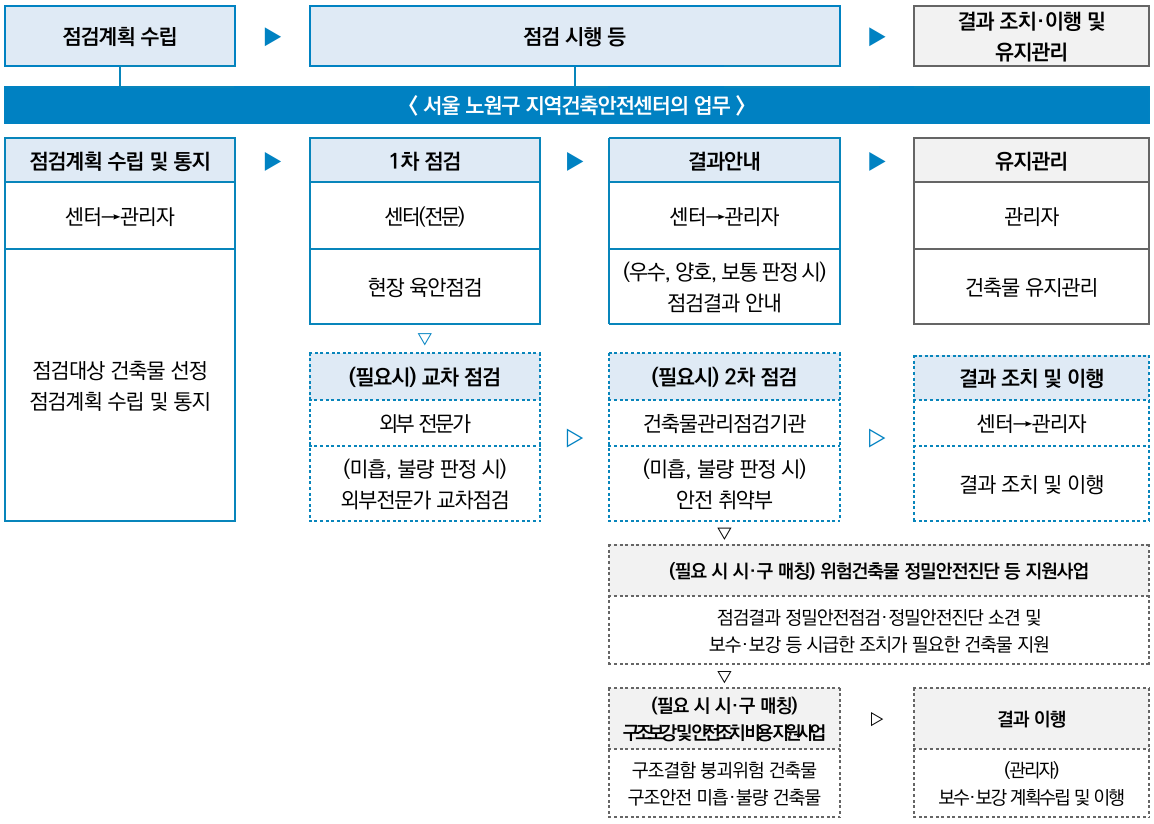
계약에 따라 점검을 실시하고 이를 센터에 보고한다. 센터는 점검결과를 검토하여 승인하고, 점검 결과 상 안정성 확보 등을 위해 안전진단 실시 또는 보수·보강 등의 조치가 필요한 경우 건축물 관리자는 이를 이행하는 절차로 진행된다.



[그림 4-8] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(①) 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

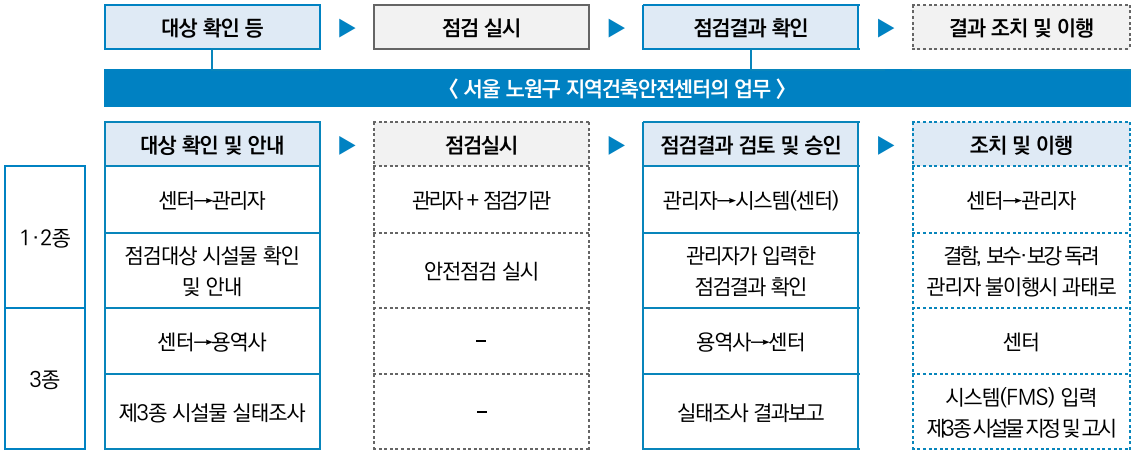
'② 소규모 노후 건축물 안전점검' 중 직권점검은 점검 대상을 선정하여 관리자에게 안내하고, 센터 내 전문인력(건축사)이 현장 방문하여 안전점검을 시행하여 우수, 양호, 보통 판정 시 그 결과를 관리자에게 안내한다. 그러나 센터 점검 결과 미흡·불량 판정 시 외부 전문가를 통해 재점검(교차점검)을 시행하고, 외부 전문가의 의견 또한 센터의 점검결과와 동일한 경우 건축물관리점검기관을 통해 구조·화재안전 및 에너지성능에 대해 2차 안전점검을 시행한다. 센터는 점검기관의 점검결과에 따른 조치사항을 관리자에게 통보하여 조치를 이행하도록 하고, 관리자는 결과에 따라 보수·보강 등을 시행한다.

'③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리'는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상 제1·2종 시설물에 대해 유지관리계획 수립 및 안전점검 시행 시기 등을 관리주체에게 안내하고, 각 시설물의 시기별 안전점검 결과를 확인하여 중대한 결함 또는 긴급 보수·보강 필요 시 관리주체에게 독려 및 이행여부 확인을 한다. 관리주체가 이를 이행하지 않을 시 관련법에 따라 과태료를 부과한다. 제3종의 경우 실태조사를 시행(위탁용역)하여 그 결과를 시스템(FMS)에 입력하고 제3종 시설물 지정 및 고시업무를 수행한다.



[그림 4-9] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(②) 범위 및 역할

출처: 노원구 지역건축안전센터. (2023). 2023년도 주요업무계획 보고. 내부자료. 참고하여 연구진 작성



[그림 4-10] 서울 노원구 지역건축안전센터의 건축물 안전관리 업무(③) 범위 및 역할

출처: 연구진 작성

• 업무별 내부 인력현황

노원구 지역건축안전센터 '건축물 안전관리' 업무의 수행 인력은 센터 내 건축물안전관리팀[56] 전문인력(건축사) 1인과 행정인력 2인이 함께 업무를 수행하고 있다. '①「건축물관리법」상 정기점검'은 행정인력 2인이 담당하고, '② 소규모 노후 건축물 안전점검'는 전문인력 1인과 행정인력 1인이 함께 수행한다. 다만 '③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리' 업무는 건축물안전관리팀이 아닌 건축안전기획팀의 행정인력 1인이 전담하여 수행하고 있다.

• 업무별 물량 및 평균 소요시간 (2022년 실적 기준)

노원구 지역건축안전센터의 '건축물 안전관리' 업무 중 '② 소규모 노후 건축물 안전점검' 업무는 근무일 기준 월·수·금 오전 시간에 중점적으로 수행한다. 1일 점검 수행 물량은 대략 3~4개소이며, 1개당 30분에서 1시간 가량 소요된다. 오후에 센터로 복귀하여 점검결과서 작성 등 점검에 수반되는 행정업무를 수행하므로, 사실상 점검 소요시간은 1개소당 약 2시간가량 소요되는 것으로 볼 수 있다. 점검대상 선정기준에 따른 노원구 내 점검대상은 약 4,400개소이나, 인력 등을 고려하여 이 중 무작위로 300여개소를 선정하여 시행하였다.

'①「건축물관리법」상 정기점검'과 '③ 시설물안전법상 1·2·3종 시설물 안전관리'는 점검기관 지정, 용역발주, 시스템 입력 및 결과 검토 등의 행정업무에 해당하여 물량 및 소요시간을 산정할 수 없는 업무로 판단하였다.

• 주요 업무실적 (2022년 실적 기준)

'건축물 안전관리' 업무 중 '①「건축물관리법」상 정기점검'은 연면적 3천㎡이상 집합건축물 46개소, 다중이용업소 18개소, 다중이용건축물 6개소, 기타 2개소 총 72개소를 대상으로 점검기관 지정 및 통지, 점검결과 검토 및 승인 업무를 수행하였다. '② 소규모 노후 건축물 안전점검'은 직권점검 303곳, 찾아가는 안전점검 9개소, 사설위험시설물 19개소를 포함해 총 331개소의 안전점검을 시행하였다. 직권점검 결과 미흡·불량은 2개소를 선정하여 이 중 1개의 2차 점검까지 점검기관에 의뢰하였다. '③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리'는 제1종 6개소, 제2종 30개소 총 36개소의 제1·2종 시

56) 팀 구성은 팀장1인, 행정인력 2인, 전문인력 1인으로 총 4인 구성

설물에 대하여 의무이행 안내 및 점검 결과 확인, 긴급 보수·보강 필요 시 이행 독려 및 이행 여부 확인 등을 수행하였다. 또한 제3종 시설물 지정을 위하여 62개소에 대한 실태조사 및 점검을 시행하여 주의관찰 46개소, 양호 16개소라는 결과를 도출하였다.

[표 4-15] 서울 노원구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022년 실적 기준)

구분	점검대상	점검·검토개소 수	비고
①건축물관리법상 정기점검	연면적 3천㎡이상 집합건축물	46	
	다중이용업소	18	
	다중이용건축물	6	
	기타	2	
②소규모 노후 건축물 안전점검	직권점검	303	미흡·불량 : 2개소 2차 점검 :1개소
	찾아가는 안전점검	9	
	사설위험시설물	19	
③시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리	제1종 시설물	6	
	제2종 시설물	30	
	제3종 시설물	62	주의관찰: 46개소 양호: 16개소
계		501	

출처: 서울 노원구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 향후 업무 추진계획

2023년에는 '② 소규모 노후 건축물 안전관리' 대상을 확대하여 직권점검 350개소, 사설위험시설물 13개소에 대한 안전점검을 시행중에 있다. 또한 찾아가는 안전점검 대상도 지속적으로 접수 받고 있다. '①「건축물관리법」상 정기점검'도 정기점검 대상이 늘어나 총 84개소에 대한 점검기관 지정 및 점검 결과보고서 검토·승인 업무를 수행할 예정이다. '③ 시설물안전법상 제1·2·3종 시설물 안전관리'는 제3종 시설물에 대한 실태조사를 지속하여 결과의 시스템 등록 및 제3종 시설물 지정 및 고시할 예정이다.

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

센터의 업무 특성상 건축물 및 건축물 안전, 건축행정과 관련한 민원이 많은 편이다. 관련 자격을 가진 전문인력이기 때문에 건축과 및 기타부서, 동사무소 등의 협조·자문 요청 또한 많은 편으로, 센터의 전문인력에게 이러한 민원 대응 등의 업무가 본인의 전체

업무에서 차지하는 비율을 물었을 때, 최소 20% 이상 차지한다고 응답하였다. 최근 안전에 대한 사회적 이슈가 발생함에 따라 계획된 업무 외에 긴급·수시로 대응해야하는 업무가 늘어나는 추세다.

□ (기타) 지자체 특화업무

- 스마트안전관리체계 구축

노원구 지역건축안전센터 건축안전기획팀에서는 드론을 활용하여 고층건축물, 첨탑, 굴뚝, 급경사지, 타워크레인 등과 같이 인력접근이 어려운 시설물에 대한 안전점검을 수행하고 있다. 기존 육안점검에 비해 다양한 규모와 형태의 시설물에 대한 점검이 가능하고, 점검 데이터의 수치화 및 시각화, 시계열 관리 등이 가능해져 지자체의 안전관리 체계를 구축하는데 도움이 되는 것으로 나타났다. 2022년 동안 이를 활용해 사일로 해체점검('22년 2월, 9월, 12월), 체육시설 누수점검('22년 7월), 급경사지 점검('22년 4월, 12월), 태풍대비 타워크레인 점검('22년 6월), 국가안전대진단 점검('22년 7월) 등의 운영성과를 거두었다.

- 지자체 운영 시설물 공사 및 운영현장 안전점검

지자체장의 요청에 따라 노원구에서 운영 중인 눈썰매장의 시설물(눈썰매장, 아이스링크, 휴게실, 빙어체험장, 놀이기구 3종 등)에 대하여 공사기간, 운영기간, 해체기간에 걸쳐 안전점검을 시행하였다. 약 3.5개월(2022.11.23.~ 2023.3.3.) 동안 총 74회 점검을 시행하여 109건 지적 및 보완하였다. 공사 전 설계도서(도면, 구조계산서, 시방서) 사전제출 요청하여 이를 검토·승인하여 시공 시 구조물의 안정성을 확보하였고, 공사 착수 시점에는 자재 검수 확인, 도면 제출 확인, 안전수칙안내, 공사 중 및 해체 중에는 구조물의 상태, 장비 운영실태, 안전장비 착용, 안전시설 유지 등을 점검하였다. 운영 중에도 시설의 유지관리 상태와 시설물 점검, 안전시설의 상태 확인 등을 수행하였다. 또한 안전관리계획을 수립하고 현장 관계자를 대상으로 안전교육을 시행하였다. 이를 위해서 센터 건축안전기획팀과 공사장안전관리팀의 전문인력(구조분야)이 함께 점검반을 구성하여 업무를 수행하였다.

[표 4-16] 서울 노원구 지역건축안전센터의 지자체 운영 시설물 안전점검 결과

구분	공사기간	운영기간	해체기간
점검기간	'22.11.23~12.22.	'22.12.23~'23.2.5.	'23.2.7~3.3.
점검현황	일일안전점검 (30회)	주3회 수시안전점검 (19회)	일일안전점검 (25회)
점검내용	설계도서 검토 및 구조물 안전점검	구조물 및 안전시설물 유지상태 안전점검	해체시 구조물 및 안전시설 유지상태 점검
점검실적	60건 지적 및 보완	37건 지적 및 보완	12건 지적 및 보완
주요 지적사항	설계도서 검토 : 구조안전성 미확보, 특기시방서 미제출 시설물 점검 : 반입자재 불일치, 구조물 설치상태 미비	시설물 유지관리 : 외부 마감재 손상, 시설물 고정상태 풀림 안전관리 점검 : 화기관리, 고드름제거, 물고임 등 유지관리	해체시 안전점검 : 안전수칙 미준수, 중장비 신호수 미배치 공사장 안전관리 : 출입구 휀스 미통제, 안전장비 미착용
지적사항 주요원인	사전 설계도서 미비	안전관리계획 미비	사전 안전교육 미비

출처: 서울 노원구 지역건축안전센터 내부자료

[표 4-17] 서울 노원구 지역건축안전센터 모니터링 결과 (표 계속)

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 기초 (서울 노원구)	**❶ 건축인허가 기술검토**					
	a) 검토요청	담당부서→ 지역건축안전센터	-	공문(검토서 첨부, 세움터 링크 포함)으로 기술검토 요청	(상시)	-
	b) 건축전문분야 기술검토	지역건축안전센터	전문인력	검토서 검토 및 검토결과 통보 (공문, 적합/조건부/부적합)	2건/월	-
	c) 인허가 처리	담당부서	-	검토결과 민원인 전달 필요시 수정보완·재검토 요청	-	-
	❷ 건축공사장 안전관리·감독					
	❷-1) 건축공사장 정기안전점검 (※ ❺ 공사감리 관리·감독 연계 실시)					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	점검계획을 수립하여 담당부서 및 시공사 통보	-	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터 +담당부서(인허가)	행정/전문 +담당부서	현장점검 및 감리 관리·감독 (필요시 자문위원 동행)	240개소/연	1시간/개소
	c) 점검결과 통보	담당부서	행정/전문 +담당부서	점검결과(의견서) 작성 시공사·감리 결과 통보·시정요구	시정명령 431건/연	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 기초 (서울 노원구)	d) 사후관리	담당부서→ 지역건축안전센터	행정인력	사후관리 결과 확인	–	–
	❷-2) 중소형 민간건축공사장 집중안전점검 (※ ❺ 공사감리 관리·감독 연계 실시)					
	a) 계획수립(대상신청)	지역건축안전센터→ 공사감리 신청	행정인력	점검대상 선정 및 통보 감리 점검신청 후 계획 수립	–	–
	b) 현장점검	지역건축안전센터	행정인력 +자문위원	현장점검 및 감리 관리·감독	153개소/연	1시간/개소
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터→ 공사감리·시공사	행정인력	점검결과(의견서) 작성 시공사·감리 결과 통보·시정요구 보완계획서 제출 및 보완이행	시정명령 61건/연 보완요청 174건/연	–
	d) 결과보고	지역건축안전센터→ 서울시	행정인력	(분기별) 점검실적 보고 점검실적 현황관리	–	–
	❷-3) 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 관리대상 공공건축공사장 합동점검					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	점검계획을 수립하여 담당부서 및 시공사 통보	–	–
	b) 현장점검	지역건축안전센터 +담당부서(공공건축)	행정/전문 +담당부서	현장점검 및 감리 관리·감독 (필요시 자문위원 동행)	14개소/연 (월 1회 이상)	1시간/개소
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터→ 공사감리·시공사	행정/전문	점검결과(의견서) 작성, 시정요구	시정명령 95건/연	–
	d) 사후관리	지역건축안전센터	행정/전문	관리지속, 월 1회 이상 점검	–	–
	❷-4) 건설공사 안전관리계획 검토 및 안전점검 수행기관 지정·운영					
	a) 명부작성 및 관리	지역건축안전센터	행정인력	서울시 소재 안전진단전문기관 명부작성 및 관리(61개소)	(상시)	–
	b) 기관 지정	지역건축안전센터	행정인력	안전관리계획서 검토기관 선정 정기안전점검 수행기관 선정 대상건축물 기관 지정(13건)	(상시)	–
	❷-5) 건축공사장 안전 살피미단 운영					
	a) 전문가 모집 및 위촉	지역건축안전센터	행정인력	관내 건축사 대상 모집 및 위촉 (4인 위촉 및 활동 중)	(상시)	–
	b) 현장점검	외부전문가(살피미단)	행정인력	수시 현장점검 및 결과보고 (중대 요소 발생시 긴급점검)	39개소/연 (상시)	–
	c) 사후관리	지역건축안전센터→ 담당부서(인허가)→센터	행정인력	결과 확인하여 담당부서 시정조치 요구. 시정조치 결과 보고	시정완료 19건/연(상시)	–
	❸ 일반건축물의 안전관리					
	❸-1) 「건축물관리법」상 정기점검					
	a) 점검기관 지정 및 통지	지역건축안전센터	행정인력	점검기관 지정 및 관리자 통지	–	–
	b) 점검실시 및 결과 검토·승인	점검기관→ 지역건축안전센터	행정인력	정기점검 시행 및 결과보고 시스템상 결과 검토 및 승인	72개소/연	–

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 기초 (서울 노원구)	c) 사후관리 (문제 시)	지역건축안전센터→ 관리자	행정인력	안전진단 실시 또는 보수·보강 등의 조치이행 요구 (지원사업) 관리자는 결과 이행	-	-
	❸-2) 시설물안전법상 1·2·3종 시설물 안전관리					
	a) 제3종시설물 실태조사	지역건축안전센터	행정인력	실태조사 위탁용역 발주 및 관리 시스템(FMS) 입력 제3종 시설물 지정 및 고시	62개소/연 (주의관찰 46개소 양호: 16개소)	-
	b) 제1·2·3종 건축물 관리	지역건축안전센터→ 관리자·점검기관	행정인력	정기 안전점검 실시 안내 및 결과확인 결함, 보수·보강 독려(과태료)	36개소/연	-
	❸-3) 기존건축물 화재안전성능보강 지원사업					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	전문인력	대상 중 신청접수 및 선정	-	-
	b) 공사비 지원	지역건축안전센터	전문인력	총공사비 40백만원 매칭지원	3개소/연	-
	❸-4) 국가안전대진단 실시					
	a) 대상선정 및 제출	지역건축안전센터→ 담당부서→서울시	행정인력	센터 대상선정 후 담당부서 취합 서울시 제출 (검토 및 결정)	-	-
	b) 세부계획 수립 및 점검	지역건축안전센터→ 담당부서	행정인력 +자문위원	센터 세부계획 수립하여 외부자문위원과 안전점검 실시, 결과 전달	29개소	-
	c) 점검결과 공개	담당부서	행정인력	점검결과 취합 및 게시 (홈페이지)	-	-
	❹ (노후) 건축물 안전점검					
	❹-1) 소규모 노후 건축물 안전점검					
	a) 대상검토 및 통지	지역건축안전센터→ 관리자	전문인력	점검 대상 선정 점검계획 수립 및 통지	-	-
	b) 1차 점검실시	지역건축안전센터	전문인력 +자문위원	현장 육안점검 필요시 외부 자문위원 교차점검	작은 303개소/연 찾아가는 9개소/연 사설 19개소/연	45분/개소
	c) 2차 점검실시(필요시)	건축물관리점검기관	-	(미흡, 불량 판정 시) 안전 취약부 집중점검		
	d) 결과안내 및 조치 등	지역건축안전센터→ 관리자	전문인력	점검결과 안내 (문제시) 결과 조치 및 이행 시·구 지원사업 안내	-	-
	❻ 건축물 해체 관련 업무					
	❻-1) 해체공사장 안전관리					
	a) 해체심의 운영	담당부서	전문인력	해체심의도서 검토	도서 및 현장 141건/연 보완요청 243건/연	-
	b) 착공신고 및 시행	담당부서	행정/전문 +담당부서	착공신고서 처리 전 및 공사 중 현장점검 시행 필수확인점 도래 시 수시보고		
	b) 공사완료	민원인→담당부서, 지역 건축안전센터	전문인력	해체계획서 준수 여부 해체감리 관리 감독		

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형1 기초 (서울 노원구)	**❼ 기타 지자체 특화업무**					
	❼-1) 지진안전 시설물 인증지원 사업					
	a) 홍보 및 신청접수	지역건축안전센터→ 민원인→센터→서울시	행정인력	사업홍보 및 수요조사 접수된 사업신청서 서울시 제출	-	-
	b) 선정결과 통보 및 비용지원	서울시→지역건축안전센터→민원인	행정인력	선정결과 통보 및 서울시 교부금 포함 사업비 보조	실적 없음 (국비소진)	-
	c) 시업완료 보고	민원인→지역건축안전센터→서울시	행정인력	사업시행 및 사업완료 자료 제출	-	-
	❼-2) 지자체 운영 시설물 안전점검					
	a) 공사기간 점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력	설계도서 검토 및 구조물 안전점검(60건 지적)	7회/주 (총 30회)	-
	b) 운영기간 점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력	구조물 및 안전시설물 유지상태 안전점검(37건 지적)	3회/주 (총 19회)	-
	c) 해체기간 점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력	해체시 구조물 및 안전시설 유지상태 점검 (12건 지적)	7회/주 (총 25회)	-
	❼-3) 스마트안전관리체계구축					
	a) 드론점검	지역건축안전센터	행정인력	접근이 어려운 공사현장 및 시설물 점검 시 드론 활용	5주제 점검	-

출처: 서울 노원구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-18] 서울 노원구 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형				
센터장 1인 (총괄)				
건축안전기획팀	**행정인력 1인 (팀장)**	**행정인력 1인 (서무)**	**행정인력 1인**	**전문인력 1인 (건축사)**
❶ 건축인허가 기술검토	(총괄)	×	×	●+자문
❸ 일반건축물의 안전관리	(총괄)	×	●	○
2) 시설물안전법상 1·2·3종 시설물 안전관리	-	×	●	×
3) 기존건축물 화재안전성능보강 지원사업	-	×	×	●
4) 국가안전대진단 실시	-	×	●	×
❼ 기타 지자체 특화업무	(총괄)	×	●	●
1) 지진안전 시설물 인증지원 사업	-	×	×	●
2) 지자체 운영 시설물 안전점검	-	×	●	×
3) 스마트안전관리체계구축	●	×	×	○
※ 기타 (제도개선 및 정책개발, 조직운영 등)	(총괄)	×	●	×

업무유형						
공사장안전관리팀	**행정인력 1인 (팀장)**	**행정인력 1인**	**행정인력 1인**	**행정인력 1인**	**전문인력 1인 (구조)**	**전문인력 1인 (시공)**
❷ 건축공사장 안전관리·감독	(팀 총괄)	●	●	○+자문단	○+자문단	
1) 건축공사장 정기안전점검	-	●	○	○	●	●
2) 중소형 민간건축공사장 집중안전점검	-	●	○	○	●	●
4) 안전점검 수행기관 지정·운영	-	×	●	×	×	×
5) 건축공사장 안전 살피미단 운영	-	×	●	×	×	×
❻ 건축물 해체 관련 업무	(팀 총괄)	×	○	○	●	●
1) 해체공사장 안전관리	-	×	○	○	●	●
❺ 공사감리 관리 · 감독 (※ ❷ 연계)	(팀 총괄)	○	○	○	○	○
건축물안전관리팀	**행정인력 1인 (팀장)**	**행정인력 1인**	**행정인력 1인**	**전문인력 1인 (건축사)**		
❶ 건축인허가 기술검토	×	×	×	○		
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	×	×	○		
3) 중대재해처벌법 공공건축공사장 점검	●	×	×	○		
❸ 일반건축물의 안전관리	(팀 총괄)	●	○	○		
1) 「건축물관리법」상 정기점검	-	●	○	○		
❹ (노후) 건축물 안전점검	(팀 총괄)	●	●	●		
1) 소규모 노후 건축물 안전점검	-	●	●	●		
❼ 기타 지자체 특화업무	×	×	×	○		
2) 지자체 운영 시설물 안전점검	×	×	×	○		

출처: 서울 노원구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

2) 유형2의 모니터링 결과 분석

① 광역지자체: 세종

[세종 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	●	건축인허가 기술검토 → (업무1) 안전관리계획 기술검토[57] (안전관리계획 및 소규모 안전관리계획서 검토·확인)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축안전자문단 구성 및 운영 건축공사장 안전점검 → (업무2) 건축공사장 안전교육 및 홍보
❸ 일반건축물의 안전관리	×	-
❹ (노후)건축물 안전점검	○	건축물관리점검기관 공개모집에 따른 명부작성 분기별 건축물관리계획 수립대상 알림 및 점검기관 지정·통보 점검결과 확인 및 후속조치(보수·보강, 사용제한 등)
❺ 공사감리 관리·감독	○	(※ 건축공사장 안전점검과 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	○	해체공사장(허가) 현장점검
❼ 기타 지자체 특화업무		건축공사장 부실측정 벌점부과 국가안전대진단 및 제3종시설물 지정을 위한 실태조사 세종형 재난 대비 안전관리 매뉴얼 작성·배포·운영

□ (업무1) 건축인허가 기술검토

- 업무별 상세내용 및 범위

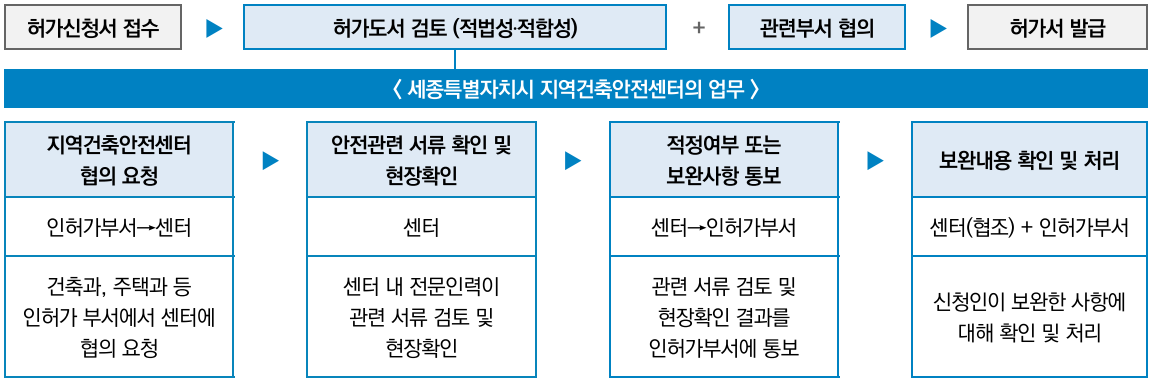
세종 지역건축안전센터에서는 '건축인허가 기술검토' 업무와 관련하여 건축허가·신고 및 주택건설사업계획승인·사용승인 신청 시 건축물의 피난·방화구획·마감재료·구조안전에 관한 전문적인 기술검토를 실시하고 있었다. 세종은 광역지자체이면서 인허가권이 있는 지자체로, 타 기초지자체의 센터가 건축과 소관업무에 한하여 기술지원하고 있는 것에 반해 주택과의 요청으로 주택과 소관인 주택건설사업계획승인 건축물의 인허가에 대해서도 피난, 방화, 구조로 한정하여 기술검토를 지원하고 있는 것으로 확인되었다.

57) 「건설기술진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립대상 및 제62조의2에 따른 소규모 안전관리계획 수립대상 검토

또한 건축신고인 경우에도 구조 안전확인 및 마감재료 확인대상이면 기술검토를 실시하고 있었으며, 건축물 해체 시에는 해체계획서 검토와 착공신고 시 현장을 점검하고 있었다. 안전관리계획과 관련하여서는 소규모 안전관리계획 대상인 경우 센터에서 자체적으로 검토[58]하고, 적합여부를 확인하여 건설사업자에게 통보하고 있었다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

세종 지역건축안전센터는 건축과, 주택과 등 인허가부서에서 센터로 협의를 요청하면, 지역건축안전센터 내 전문인력(건축사 1인, 시공기술사 1인)이 관계전문기술자 관련 서류를 검토하고 필요한 경우 현장을 확인하고 있다. 현장은 건축물 해체 시 해체계획서 검토와 착공신고 시, 50% 공정시기에 한하여 현장점검을 실시한다. 또한 인허가부서에서 검토 요청을 받는 건에 대해서는 세움터상에서 첨부된 도면 등을 검토하기 때문에, 세움터 데이터상 '검토자'로 기록된다. 센터 내 전문인력의 검토한 결과 적정여부 또는 보완사항을 인허가부서에 통보한다. 검토한 결과가 적정한 경우에는 건축과, 주택과 등 인허가부서에서 처리하고, 검토한 결과가 부적정한 경우에는 인허가부서에서 신청인에게 보완내용을 통보한다. 신청인이 세움터 상에서 보완을 완료하면, 센터 내 전문인력이 보완내용을 확인하고 인허가부서에서 처리한다. 건축인허가 처리기한이 법적으로 명시되어 있으므로, 민원인 불편 경감을 위해 최대한 빠르게 검토하며 상황에 따라서는 허가신청서 접수와 동시에 검토하는 경우도 있다.



[그림 4-11] 세종 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

58) 일반적으로 착공 전 건설사업자가 안전관리계획서를 제출하고, 이를 국토안전관리원을 포함한 전문기관에 검토를 의뢰하여 검토 받은 결과를 지자체 인허가부서에서 건설사업자에게 통보, 건설공사안전관리종합정보망(CSI)를 통해 국토교통부장관에게 검토결과를 제출하는 과정, 소규모 안전관리계획 대상의 경우 전문기관의 검토를 받지 않고 세종시 지역건축안전센터에서 자체적으로 검토 수행

• 업무별 내부 인력현황

세종 지역건축안전센터의 '건축인허가 기술검토' 업무의 수행인력은 센터 내 전문인력인 건축사 1인과 건축시공기술사 1인(건축품질기술사, 건설안전기술사, 토목시공기술사 자격보유)이었다. 이들은 건축허가·신고(신축, 증축, 설계변경, 대수선, 용도변경), 사용승인 신청에 따른 피난·방화·마감재료·구조사항 등 건축안전 관련 전문적 기술검토 업무와 안전관리계획(소규모 포함) 검토·확인 업무를 함께 수행하되, 관할구역을 나누어 업무를 수행하는 것으로 확인되었다.[59]

• 업무별 물량 및 평균 소요시간

세종 지역건축안전센터에서는 센터가 설치된 2019년부터 '건축인허가 기술검토' 업무를 수행해왔으며, 건축인허가 중에서도 신축, 증축, 설계변경, 용도변경, 대수선, 사용승인, 안전관리계획 검토, 해체계획서 검토의 업무를 수행하고 있다. 연간 약 1,800여 건의 건축인허가 기술검토를 센터 내 전문인력 2인이 수행하고 있으며, 전문인력 1인당 하루에 평균적으로 3.8건의 기술검토를 수행하고 있는 것이다. 평균적으로 건축신고는 30분 남짓, 건축허가 건은 규모에 따라 2시간에서 1~2일까지 소요되는 것으로 확인되었다.

[표 4-19] 세종 지역건축안전센터의 '건축인허가 기술검토' 업무 관련 연간 성과 (2019~2022년)

구분	계	신축	증축	설계변경	용도변경	대수선	사용승인	안전계획	해체계획
2022년	1,809	670	141	653	278	3	467	115	18
2021년	1,897	930	160	289	109	8	398	44	-
2020년	911	392	84	248	55	20	251	-	-
2019년	95	48	11	109	8	3	18	-	-
계	4,712	2,040	396	653	278	34	1,134	159	18

출처: 세종특별자치시 지역건축안전센터 내부자료

• 업무 관련 애로사항 및 건의사항

세종 지역건축안전센터는 전문인력으로 건축사 1인과 건축시공기술사 1인을 채용하여 본 연구에서 '유형2'로 분류되었으나, 7월에 건축사가 퇴사한 것으로 확인되었다. 현재 건축사에 대한 채용공고 중이나 지원자가 없는 실정으로, 센터 관계자들은 건축사 충원 전까지 '건축인허가 기술검토' 업무 특성상 센터 내 전문인력 1인이 모든 기술검토 업무를 수행하기에는 어려움이 있어 우려를 표했다.

59) 건축사 1인: 고운, 아름, 조치원, 연동, 연서, 장군 남부, 전동,
건축시공기술사 1인: 2·4·6·S생활권, 도담, 한솔, 어진, 부강, 전의, 소정, 금남, 장군 북부

또한 센터 관계자는 '건축인허가 기술검토' 업무와 관련하여 최소한의 업무범위를 설정하여 센터의 전문성을 강화할 수 있는 방향으로 운영할 필요가 있다고 건의하였다. 세종 센터의 경우 「건축물관리법」 전담부서가 전무하여 센터 내 업무부담이 큰 상황이었고 「건축법」상 고유업무에 한정하여야 한다는 의견을 제시하였다.

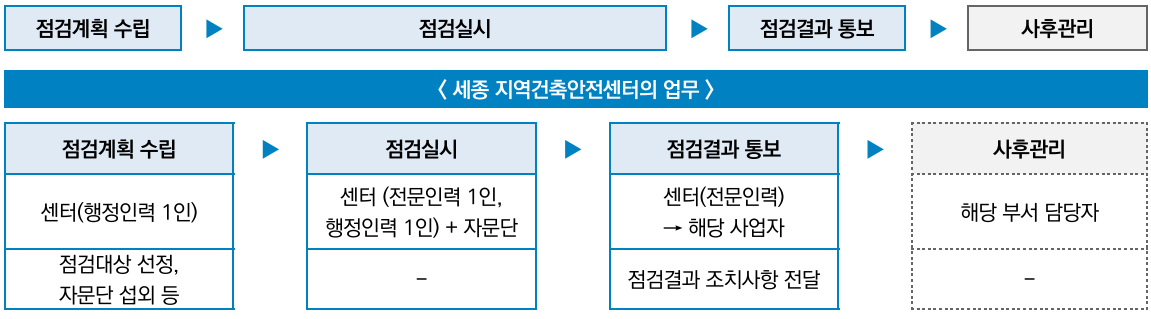
□ (업무2) 건축공사장 안전점검

- 업무별 상세내용 및 범위

세종 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전점검'은 점검종류에 따라 ① 취약기(해빙기, 우기, 동절기) 대비 건축공사장 시공실태 합동점검, ② 지역건축 안전점검의 날(매월 4일 상주감리 현장별 자율안전점검), ③ 건축물 및 건축공사장 안전민원에 따른 현장점검, ④ 시기별·공정별 안전강화를 위한 건축공사장 안전점검으로 구분할 수 있다. 특히 세종 지역건축안전센터에서는 공사감리 관리·감독업무를 건축공사장 안전점검 업무에 포함하여 함께 수행하고 있다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

일반적인 '건축공사장 안전점검' 업무는 점검계획 수립 – 점검실시 – 점검결과 통보 – 사후관리의 과정을 거치게 된다. 일반적으로 센터에서 안전점검 관련 종합계획을 행정인력이 수립하며, 점검은 전문인력 2인(건축사 1인, 건축시공기술사 1인)과 행정인력 2인이 2개조를 이루어 필요한 경우 자문단과 함께 수행한다. 점검종류에 따라서 건축공사장 안전민원 관련한 현장점검과 해체공사장 현장점검은 건축시공기술사인 전문인력 1인이 전담하며, 상주감리 현장을 대상으로 실시하는 자율안전점검(지역건축 안전점검의 날)은 행정인력 1인이 전담하고 있다.



[그림 4-12] 세종 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

• 업무별 물량 및 평균 소요시간

세종 지역건축안전센터가 2023년 상반기에만 '건축공사장 안전점검'을 총 368건 실시한 것으로 확인하였다. ① 정기(취약기(해빙기, 우기, 동절기) 대비 건축공사장 시공실태 합동점검) 안전점검 49건, ② 지역건축 안전점검의 날(매월 4일 상주감리 현장별 자율안전점검) 271건, ③ 직권(건축물 및 건축공사장 안전민원에 따른 현장점검) 안전점검 31건, ④ 건축물 안전사고 발생 및 특별 기획점검이 17건이었다. '건축공사장 안전점검' 업무의 평균 소요시간은 해당 공사장의 규모, 공정 등에 따라 상이하겠으나, 평균적으로 점검 1개소당 0.5일이 소요됨을 확인하였다. 또한 센터 관계자들의 면접조사 결과 센터 관계자들이 '건축공사장 안전점검' 업무를 업무량이 방대하고 책임부담이 커 센터 업무 중 가장 난이도가 높은 업무로 인식하고 있음을 확인하였다.

• 주요 업무실적 (기준일: 2023.01.01.~2023.06.30.)

세종 지역건축안전센터에서는 2023년 상반기에 총 368개소의 건축공사장에 안전점검을 실시하였으며, 총 294건의 지적사항이 있었다. 다만 취약기 합동점검을 제외한 점검종류별 지적사항은 집계한 자료가 없어, 취약기 합동점검을 통해 지적된 사항에 대해서만 집계하여 다음의 표로 정리하였다.

[표 4-20] 세종 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2023.01.01.~2023.06.30.)

구분		전체 점검개소 수 (2023년 상반기 기준)	지적건수 (건)
취약기 합동점검	해빙기 ('23.03.02.~03.20.)	31	199
	우기 ('23.06.13.~06.27.)	18	95
직권 안전점검		31	-
자율 안전점검	지역건축 안전점검의 날	271	-
건축물 안전사고 발생 및 특별 기획점검	건축공사장 추락사고 대비 점검 ('23.05.08.~05.31.)	9	-
	태풍 대비 타워크레인 점검 ('23.05.22.~05.31.)	7	-
	공공 건축공사장 안전관리 기술 지원 ('23.05.25.)	1	-
	해체공사장 안전점검 (연중)	-	-
계		368	294

주: 취약기 합동점검을 제외한 점검종류별 지적사항은 집계한 자료가 없어 확인 불가능
출처: 세종 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 향후 업무 추진계획

세종 지역건축안전센터는 10개 분야 전문가 100명으로 구성된 '건축안전자문단'을 운영 중인데, 이를 활용하여 주기적(반기별) 또는 수시점검을 추진하여 공사장 안전사고를 예방할 계획이다. 또한 건축공사 안전 및 품질관리를 주요 사업으로 하는 점검 전문기관(국토안전관리원, 한국전기안전공사 등)과 업무협약을 체결하여 수시 점검인력을 확보하고 상호 간 안전직무능력을 향상시키고자 한다. 이후 시공·감리 관계자들을 대상으로 안전관리 우수현장의 안전관리 프로세스 사례를 발표하고 공유하는 장을 마련할 계획이다.

[표 4-21] 세종 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무 관련 모니터링 결과

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형2 광역 (세종)	❶ 건축인허가 기술검토					
	❶-1) 건축인허가 기술검토					
	a) 허가신청서 접수	건축과, 주택과	-	-	-	-
	b) 적법성 및 적합성 검토	인허가부서 (건축과, 주택과) → 지역건축안전센터로 협조 요청, 센터에서 적법성 및 적합성 검토	전문인력 (건축사) 1인 (지역으로 구분)	건축인허가 기술검토 건축허가·신고 및 주택건설사업계획승인·사용승인 신청 시 건축물의 피난·방화구획·마감재료·구조안전에 관한 전문적인 기술검토	3.8건/일	2시간~2일/건
			전문인력 (시공) 1인	건축인허가 기술검토 건축허가·신고 및 주택건설사업계획승인·사용승인 신청 시 건축물의 피난·방화구획·마감재료·구조안전에 관한 전문적인 기술검토	3.8건/일	2시간~2일/건
	c) 검토의견 제시	지역건축안전센터 → 인허가부서 (건축과, 주택과)	전문인력 (건축사) 전문인력 (시공)	센터 내 전문인력이 관련 서류 검토 및 현장확인 결과를 인허가부서에 통보	(b)와 동일)	-
	(부적정한 경우) 보완내용 통보	인허가부서 → 신청인	-	센터에서 전달한 보완사항을 인허가부서에서 신청인에게 통보	(전체 물량의 약 30% 차지)	-
	d) 보완내용 확인	지역건축안전센터	전문인력 (건축사) 전문인력 (시공)	신청인이 보완한 내용 확인	-	-
	e) 허가서 발급	건축과, 주택과	-	-	-	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형2 광역 (세종)	**❷ 건축공사장 안전점검**					
	❷-1) 건축안전자문단 구성·운영					
	a) 건축안전자문단 위촉	지역건축안전센터	행정인력	10개 분야별 100명 위원 위촉	-	-
	b) 명부관리	지역건축안전센터	행정인력	자문단 명부작성 및 관리	100명 위원	(상시)
	❷-2) 건축공사장 안전점검 추진					
	a) 점검계획 수립	지역건축안전센터	행정인력		16.2건/월 (특정시기에 집중)	0.5일/건
	b) 점검실시	지역건축안전센터	전문인력			
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터	전문인력			
	d) 사후관리	해당 부서 담당자	-	-	-	-
	❷-3) 건축공사장 안전교육 및 홍보					
	a) 건축공사장 안전교육	지역건축안전센터	행정인력	-	-	-
	❹ 건축물 안전점검					
	❹-1) 건축물관리점검(정기점검) 관련 사무					
	a) 점검기관 공개모집	지역건축안전센터	행정인력	건축물관리점검기관 모집공고	1회 이상/년	-
	b) 명부작성	지역건축안전센터	행정인력	14개 명부작성 및 관리	14개 기관	(상시)
	c) 점검기관 지정·통보	지역건축안전센터	행정인력	분기별 대상선정 및 알림	4회/년	
	d) 점검실시	건축물관리점검기관	-	정기점검 실시	-	-
	e) 결과보고	지역건축안전센터	행정인력	점검결과 확인 및 후속조치		
	❻ 건축물 해체 관련 업무					
	❻-1) 해체공사장 안전점검					
	a) 해체허가 공사장 안전점검	지역건축안전센터	전문인력	공사장 주변 안전시설물 설치 및 관리상태 점검, 해체계획에 따른 현장점검	-	
	❼ 기타 지자체 특화업무					
	❼-1) 건축공사장 부실측정 벌점부과					
	a) 벌점심의위원회 운영	지역건축안전센터	행정인력	콘크리트 재료분리(철근 노출), 품질시험실 설치 및 운영 미흡, 품질관리 건설기술인 배치 미흡 및 감리 소홀 등 집중 측정	-	-
	❼-2) 집중안전점검 및 제3종시설물 지정을 위한 실태조사					
	a) 시설물안전법 점검대상	지역건축안전센터	행정인력	집중안전점검(舊국가안전대진단)	20곳('22년)	-
	a') 재난안전법 점검대상	지역건축안전센터	행정인력	3종시설물 실태조사 실시	10곳('22년)	-
	❼-3) 재난 대비 건축물 안전대책 수립					
	a) 세종형 재난 대비 안전관리 매뉴얼 제작·배포	지역건축안전센터	행정인력	재난대비 표준 매뉴얼을 바탕으로 세종형 안전관리 매뉴얼 제작·배포	-	-

출처: 세종 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-22] 세종 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형	센터장 1인 (팀장)	전문인력 1인 (건축사)	전문인력 1인 (사공기술사)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (건축직)
❶ 건축인허가 기술검토	○	●	●	×	×
1) 건축인허가 기술검토	○(적법성)	●(적합성)	●(적합성)	×	×
❷ 건축공사장 안전관리·감독	○	●	●	○	○
1) 건축안전자문단 구성·운영	×	×	×	●	×
2) 건축공사장 안전점검 추진	○(검토확인)	●	●	○	○
3) 건축공사장 안전교육 및 홍보	●	×	×	×	×
❹ (노후)건축물 안전점검	×	×	×	×	●
1) 건축물관리점검(정기점검) 관련 사무	×	×	×	×	●
❺ 공사감리 관리·감독 (※ 건축공사장 안전관리감독과 연계)		●	●	×	○
❻ 건축물 해체 관련 업무	○	×	●	×	×
1) 해체공사장 안전점검	○(검토확인)	×	●	×	×
❼ 기타 지자체 특화업무	×	×	×	●	×
1) 건축공사장 부실측정 벌점부과	×	×	×	●	×
2) 집중안전점검 및 제3종시설물 실태조사	×	×	×	●	×
3) 재난 대비 건축물 안전대책 수립	×	×	×	●	×

출처: 세종 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-23] 세종 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
❶-1) 건축인허가 기술검토				(상시적용)
❷-1) 건축안전자문단 구성·운영				(상시적용)
❷-2) 건축공사장 안전점검 추진	(3월) (해빙기)	(5월) (특별) (6월) (우기)		(11~12월) (동절기)
❷-3) 건축공사장 안전교육 및 홍보	(3월)	(6월)	(9월)	(12월) (수시)
❹-1) 건축물관리점검(정기점검) 관련 사무				
❺-1) 공사감리 관리·감독				(매월 4일)
❻-1) 해체공사장 안전점검				(연중상시)
❼-1) 건축공사장 부실측정 벌점부과				
❼-2) 집중안전점검 및 3종시설물 실태조사			(9~10월) (집중안전점검)	

주: 「시설물안전법」에 따른 제3종 시설물 실태조사를 3년 주기로 실시하고 있으나, 세종시 내 건축물 중에서 제3종 시설물로 지정된 시설물은 없는 것으로 확인
출처: 세종 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

② 기초지자체: 경기 평택시

[경기 평택시 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	–	
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축공사장 현장점검 → 업무1
❸ 일반건축물의 안전관리	–	
❹ (노후)건축물 안전점검	○	노후건축물 보수지원 (2023. 하반기 시작)
❺ 공사감리 관리·감독	●	공사감리 관리·감독 (※❷ 수행 시 병행, 상주감리 한정)
❻ 건축물 해체 관련 업무	–	해체공사장 현장점검 (2023. 하반기 시작)
❼ 기타 지자체 특화업무	–	

□ (업무1) 건축공사장 안전관리·감독 등

• 업무별 상세내용 및 범위

경기 평택시 지역건축안전센터는 건축공사장 안전관리·감독 업무와 이에 따른 공사감리 관리·감독 업무, 건축물 해체공사장 현장점검 업무를 중심으로 센터를 운영 중이다. 급격히 늘어나는 인구와 비례하여 건축인허가 건수와 건축공사장 등이 늘어나고 있어 행정안전부의 합동평가 지표에 따른 건축공사장 안전관리·감독 업무에 매진하고 있다고 하였다. 이와 더불어 해체공사장 또한 늘어나 올해 하반기부터 해체공사장 현장점검도 수행하고 있다.

건축공사장 현장점검은 건축물의 규모와 용도별로 대상을 선정하고 현장의 공종에 따라 계획을 수립하고 있다. 감리에 대한 관리·감독은 상주감리 대상에 한해서 현장점검 시 수행하고 있다. 해체공사현장은 심의대상을 기준으로, 공사현장 1개소 당 최소 2회 이상의 현장점검을 수행중이다.

대규모 현장에서 문제 적발 시 현장에서 즉시 시정요구 후 조치결과를 받고 있으며, 중소규모 공사현장의 경우 감리 등이 상주하고 있는 현장이 없어 근로자 안전 중심의 점검을 수행하여 건설노동자들의 안전장비 착용 요구 수준에 그치고 있다.

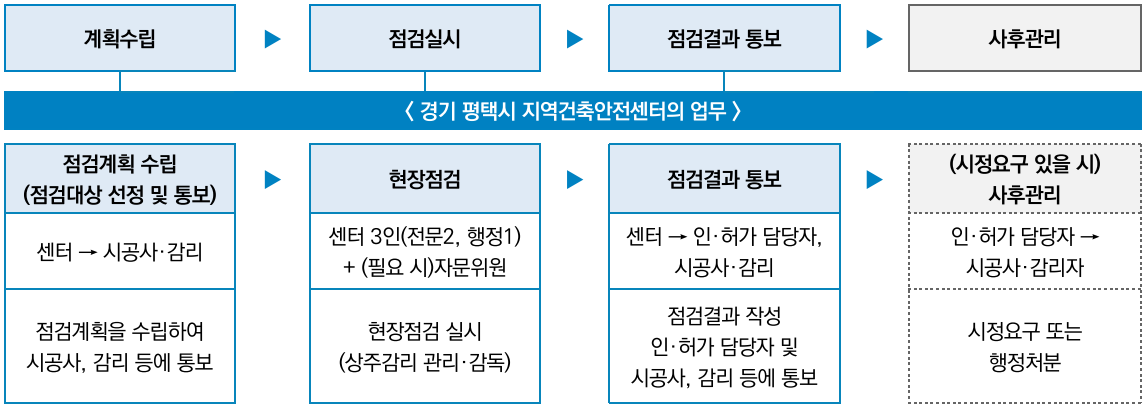
• 업무별 수행체계 및 처리과정

경기 평택시 지역건축안전센터는 건축과 내 센터인력과 인허가팀이 함께 있어, 인허가팀으로부터 건축공사 현장 목록을 공유 받아 점검계획을 수립하고 있다. 수립한 현장점

검계획을 대상 현장(시공사 및 감리 등)에 통보하고 센터장을 제외한 센터인력 전원(행정인력 1, 전문인력 2)이 현장점검에 나간다. 센터 내 건축사와 시공분야 전문가가 전문인력으로 채용되어 공종에 따라 필요시에만 외부 전문가와 동행하고 있다.

해체공사현장은 해체심의대상 목록을 인허가팀으로부터 공유 받아 계획을 수립하고 있다. 현장 당 2회 이상 점검 시행을 목표로 하여 계획을 수립하고 대상 현장에 통보한다. 이 또한 센터장을 제외한 센터인력 전원이 현장점검에 나가고 있다.

감리에 대한 관리·감독은 집중관리 대상 건축공사장을 선정하여 수행하고 있다. 상주감리 대상도 현장점검 수행 시 감리 및 현장소장에 대한 지도·관리를 수행한다. 현재는 사고발생 건축공사장에 한해 관련 부서에 요청하여 벌점을 부여하고 있으나, 2024년부터는 건설기술진흥법에 근거하여 연면적 5,000㎡이상 건축공사장은 사고 발생 여부와 상관없이 지적사항 발생 시 센터(건축허가과)에 벌점을 부과할 계획이다.



[그림 4-13] 경기 평택시 지역건축안전센터의 공사장 안전관리·감독 업무(해체 동일)의 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

경기 평택시 지역건축안전센터는 건축과장이 센터장을 겸하고 있으며, 별도의 팀 구성 없이 행정인력(건축직) 1인과 건축사 전문인력 1인, 시공분야 전문인력 1인으로 구성되어 있다. 현장점검 시 과장을 제외한 센터 인력 전원(행정인력 1인, 전문인력 2인)이 1조를 이루어 점검을 수행한다. 행정인력은 계획수립 및 현장 통보 등의 행정업무를 수행하고, 전문인력 2인은 현장점검 시 전문 분야별로 점검을 수행하고 결과보고서를 작성한다. 공종에 따라 건축사 및 시공전문가 외 분야에 대하여는 건축위원회 명단을 활용하여 관련 분야의 외부 전문가도 동행하고 있다.

- 업무별 물량 및 평균 소요시간 , 업무실적

경기 평택시 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리·감독 대상은 2023년 기준 450개다. 올해 상반기 동안 450건에 대하여 1회 이상 점검을 시행하였다. 1일에 1~2건 가량을 점검하고 있으며, 1개소당 평균적으로 1시간 이상 소요되는데 현장의 규모 및 공종에 따라 소요시간은 상이한 편이었다.

해체공사현장은 해체심의 대상으로 한정하고 있는데, 1개월에 4~5건 정도 발생한다. 현장 1개소 당 2회 이상의 점검을 수행하고 있으며 이 때 해체감리에 대한 관리·감독도 수행하고 있다.

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

경기 평택시 지역건축안전센터 전문인력 중 건축사 1인이 9월 중 이직 예정으로 이후 관련 업무공백에 대한 우려하고 있었다. 전문인력 채용의 효과는 높으나 전문인력을 확보하는데 많은 어려움이 있어 전문인력의 인건비을 높게 책정할 수 있는 기준을 마련해주기를 바란다고 하였다. 또한 건축사·기술사 외 보조인력(건축사보, 건축기사 등)도 채용할 수 있도록 하여 전문인력의 휴가, 이직 등의 부재 시 업무공백을 최소화 할 필요가 있다고도 하였다. 나아가 전문자격을 통한 전문인력 기준 외에도 현장경력을 적극적으로 인정하는 방안이 필요하다고 하였다. 그러나 전문자격을 경력으로 대체하더라도 건축행정의 전문성 강화라는 제도의 원 취지는 훼손하지 않도록 면밀하게 기준을 마련할 필요가 있다고 하였다.

센터의 업무에 힘을 실어주기 위해서는 현장점검 및 관리, 감독에 따른 처벌에 대한 권한을 부여할 필요가 있다고 하였다. 현재는 센터의 현장점검과 의견이 자문이나 지도수준에 그치고 있어 현장에 반영되지 않는 문제가 있다고 어려움을 토로하였다. 또한 현장의 공사품질 강화 및 안전사고 예방을 위해 장기적인 차원에서, 국토부 또는 광역지자체에서 감리를 대상으로 한 교육을 시행해야 할 필요가 있다고 하였다.

건축물 안전관리와 관련한 지원사업들은 개인이 집행 후 소요비용을 지자체에 청구하는 방식을 적용하여 지자체의 업무부담을 완화하여야 할 필요가 있다고 언급했다. 또한 이와 마찬가지로 향후에는 스마트CCTV 등을 도입하여 현장점검을 대체하고 실시간으로 현장안전을 관리하는 방안을 도입하는 것을 제안했다.

[표 4-24] 경기 평택시 지역건축안전센터 모니터링 결과

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형2 기초 (평택)	❷ 건축공사장 안전관리·감독					
	❷-1) 건축공사장 시기별 현장점검 (❺ 공사감리 관리·감독 연계 실시)					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	점검계획 수립 및 통보 (필요시 외부전문가 매칭)	-	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터	전문인력2 +행정인력 +전문가	현장점검 및 현장 조치 (감리 관리·감독 병행)	450개소/6개월	1시간/개소
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터→ 담당부서→현장	전문인력2 +행정인력	현장점검 결과 작성 시공사·감리 점검 결과 통보	-	-
	d) 사후관리 결과 공유	담당부서→ 지역건축안전센터	행정인력	사후관리 결과 확인	-	-
	❻ 건축물 해체 관련 업무					
	❻ -1) 해체공사장 현장점검 (❺ 공사감리 관리·감독 연계 실시)					
	a) 계획수립	지역건축안전센터	행정인력	해체심의 대상 목록 공유 점검계획 수립 및 통보		
	b) 현장점검	지역건축안전센터	전문인력2 +행정인력 +전문가	현장점검 및 현장 조치 (감리 관리·감독 병행)	5개소/월	1시간/개소
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터→ 담당부서→현장	전문인력2 +행정인력	현장점검 결과 작성 점검 결과 현장에 통보		
	d) 사후관리 결과 공유	담당부서→ 지역건축안전센터	행정인력	사후관리 결과 확인		

출처: 경기 평택시 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-25] 경기 평택시 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형	센터장 1인 (과장)	행정인력 1인 (건축직)	전문인력 1인 (건축사)	전문인력 1인 (시공분야)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	(총괄)	●	●	●
1) 건축공사장 시기별 현장점검	-	●+자문	●+자문	●+자문
❺ 공사감리 관리 · 감독 (※ ❷, ❻ 연계)	(총괄)	○	○	○
❻ 건축물 해체 관련 업무	(총괄)	●	●	●
1) 해체공사장 현장점검	-	●+자문	●+자문	●+자문

출처: 경기 평택시 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

3) 유형3의 모니터링 결과 분석

① 광역지자체: 부산

[부산 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	×	-
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축안전자문단 구성·운영 민간건축공사장 안전관리 강화 (건축허가) → 업무1
❸ 일반건축물의 안전관리	○	기존 건축물 화재안전성능 보강사업
❹ 건축물 안전점검	○	건축물 점검기관 모집 및 명부관리
❺ 공사감리 관리·감독	○	(※ 건축공사장 안전점검과 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	○	해체공사감리자 모집 및 명부관리 해체공사장 관련 민원 처리
❼ 기타 지자체 특화업무		건축물 외장재 등 실태조사 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립 건축관계자 안전교육 실시

□ (업무1) 민간건축공사장 안전관리 강화

• 업무별 상세내용 및 범위

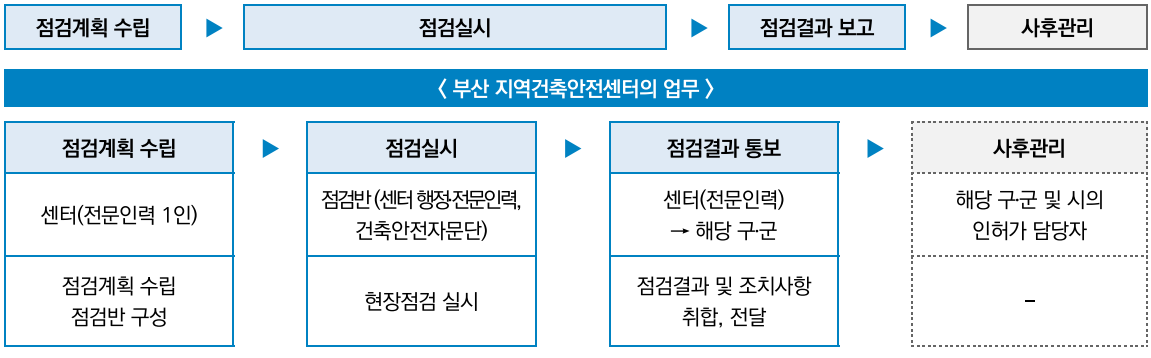
부산 지역건축안전센터는 시와 구·군의 건축허가를 받은 민간건축공사장 및 해체공사 현장을 대상으로 합동점검을 실시하고 있다. 분기별로 점검계획을 수립하여 센터, 건축안전자문단의 외부전문가와 구·군이 함께 점검하고 있으며, 점검 시 화재안전분야 등 안전관리 실태와 감리업무 수행실태 점검을 중점적으로 보고 있었다. 그 외 최근 이슈가 된 무량판 구조 건축물과 관련하여 특별점검을 실시했고, 호우나 태풍 등과 관련하여서도 수시로 점검하고 있었다.

부산 지역건축안전센터 관계자와의 면접조사 결과 '건축공사장 안전점검' 업무의 경우 인허가주체인 자치구에서 공사장 안전점검을 별도로 수행하고 있기 때문에 광역과 기초지자체 간 중복되는 업무로 인지하고 있었고, 인허가주체인 자치구와 달리 광역지자체에서는 권한이 없어 광역지자체의 지역건축안전센터가 주로 수행하여야 하는 업무로는 인지하지 않고 있었다.

• 업무별 수행체계 및 처리과정

'건축공사장 현장점검'과 관련하여 부산 지역건축안전센터는 분기별로 점검계획을 수립하고, 센터 행정인력과 전문인력, 건축안전자문단으로 구성된 점검반[60]을 구성하여 합동점검 형태로 수행하고 있었다. 센터는 합동점검에 그치지 않고 구·군 차원에서도 자체점검계획을 수립할 수 있도록 독려하고 그 결과를 제출하도록 요청하고 있었다. 업무 수행 단계별로 살펴보면, 점검계획 수립 단계에서 부산 내 구·군 건축공사장과 해체공사장 중 표본을 임의로 추출하여 점검대상을 선정하는 등 점검계획을 수립하고 점검반을 구성한다. 현장점검은 점검반을 비롯하여 해당 구·군 담당자가 참석하며, 실제 현장점검은 센터 전문인력과 건축안전자문단이 주도한다. 점검이 완료된 이후에는 센터에서 건축안전자문단 위원이 점검 종료 이후 제출한 의견과 점검 시 논의된 지적사항을 취합하여 유형별로 정리한 후 해당 구·군에 전달한다. 사후관리 단계에서는 센터가 해당 군·구에 지적사항별 조치계획과 그 결과를 제출하도록 요청하고, 이후에도 해당 구·군이 지속적으로 추적관리할 수 있도록 독려한다.

'공사감리 관리·감독' 업무의 경우, 분기별 현장점검 시에 동시점검하는 형태로 진행되고 있었다. 센터에서 수행하는 공사감리 관리·감독 업무의 범위는 계획수립부터 조치사항 전달까지이며, 행정조치와 같은 사후관리의 절차는 구·군과 시의 인허가 담당자에게 맡기고 있었다. 센터에서는 계획을 수립하고 구·군에 자체점검계획 수립과 점검 시행을 유도하고 있었다. 이처럼 센터에서 단순히 합동점검만을 실시하는 것이 아니라 현장점검에 부족할 수 있는 부분을 광역 차원에서 컨설팅 등의 형태로 시행하고 있었다.



[그림 4-14] 부산 지역건축안전센터의 건축공사장 안전점검 업무범위 및 역할
출처: 연구진 작성

60) 시 합동 점검반은 센터 행정인력 0~2인(상황에 따라 변동) + 전문인력 + 건축안전자문단 1~2인으로 구성

- 업무별 내부 인력현황

'건축공사장 안전점검' 업무는 부산 센터의 행정인력 2인과 전문인력 1인이 주로 수행하고 있는 것으로 확인되었다. 현장점검 업무는 주로 건축안전자문단의 위원들을 활용하기 때문에, 센터 내 전문인력인 건축사도 센터 내 행정인력과 특별한 업무구분 없이 현장점검 업무와 행정업무를 함께 수행하고 있었다. 이는 2022년 부산 지역건축안전센터를 설치 이전인 2019년부터 건축사협회와 구조기술사협회와의 업무협약을 통해 재능기부 형태로 현장점검을 해왔고, 센터 설치 이후 2023년 1월부터는 건축안전자문단을 활용하여 점검하고 있는 것으로 확인하였다. 이는 건축사 1인이 채용되어도 건축안전자문단의 외부전문가가 함께 점검업무를 수행하지 않으면 점검물량을 감당하기 어렵기 때문인 것으로 보았다. 그러나 이마저도 센터 내 인원 부족과 긴급업무 발생 등으로 인해 실제 센터 전문인력 1인 단독으로 건축공사장 현장점검 업무를 수행한 경우도 있었던 것으로 확인하였다.

- 업무별 물량 및 평균 소요시간

분기별로 실시하는 합동점검의 총 개소 수는 최대 38개소로, 월 13~15개소로 추정할 수 있었다. 부산에서의 허가 건은 2건이었으며, 일반적으로 분기별 점검을 실시하여 총 8회의 점검이 연내에 시행되나 호우·태풍 등으로 인한 점검을 추가적으로 실시할 경우 그 횟수는 늘어날 것으로 예상되었다. 평균적으로 건축공사장 안전점검 1건당 소요시간은 1.5~2.5시간 정도인 것으로 확인되어 하루 평균 3~4건까지 점검이 가능한 수치였다.

- 주요 업무실적 (기준일: 2023.01.01.~2023.06.30.)

부산 지역건축안전센터에서는 2023년 상반기에만 총 54개소의 건축공사장을 대상으로 해빙기 및 우기 안전점검을 실시하였다.

[표 4-26] 부산 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2023.01.01.~2023.06.30.)

구분	점검기간	점검개소		
		계	16개 구·군 및 부산진해경제자유구역청	시 허가대상
해빙기	2023.02.21.~2023.03.13.	35개소	각 2개소씩 34개소	1개소
우기	2023.05.01.~2023.05.26.	19개소	각 1개소씩 17개소	2개소
계		54개소	51개소	3개소

출처: 부산 지역건축안전센터 내부자료 참고하여 연구진 작성

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

현재 센터에서는 건축허가(해체 포함) 건에 한하여 공사장 현장점검을 실시하고 있으나, 지자체 내에서 재개발과 사업승인 건을 비롯하여 사회재난, 자연재해 등에 대한 현장점검 요구가 있었다. 센터의 설치는 「건축법」에 근거하고 있으나, 센터의 업무범위와 대상이 명확하지 않아 지자체 내부적으로 방어가 어려운 실정이다. 부산 센터 관계자들은 센터의 업무범위 특히 현장점검 업무에서의 대상을 명확하게 하여야 한다고 강조하였다.

[표 4-27] 부산 지역건축안전센터의 민간건축공사장 안전관리 강화 업무 관련 모니터링 결과

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형3 광역 (부산)	**❷ 건축공사장 안전점검**					
	❷-1) 건축안전자문단 구성·운영					
	a) 건축안전자문단 위촉	지역건축안전센터	행정인력	분야별 위원 위촉	-	-
	b) 명부관리	지역건축안전센터	행정인력	자문단 명부작성 및 관리	-	(상시)
	❷-2) 민간건축공사장 안전관리 강화					
	a) 점검계획 수립 점검반 구성 (자문단, 센터, 구·군)	지역건축안전센터	전문인력	구·군 건축공사장, 해체공사장 중 표본추출하여 점검대상 선정	13~15건/월	2시간/건
	b) 점검실시	지역건축안전센터	센터 + 자문단	구·군 자체계획 수립·점검 유도 구·군 점검결과 및 내용 제출 센터에서 결과 취합 후 결과보고 (점검유형별 분류 및 자료 작성 후 재배포)		
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터 → 구·군	전문인력	합동점검 결과 중 조치사항에 대한 향후 처리결과 보고절차 안내		
	d) 사후관리	구·군 담당부서 → 지역건축안전센터	-	전달한 조치사항에 대한 조치결과 제출	-	-
	❸ 일반건축물의 안전관리					
	❸-1) 기존 건축물 화재안전성능 보강사업					
	a) 기존 건축물 화재안전 성능보강사업 추진 ※ 구·군에서 직접 수행	지역건축안전센터	행정인력	국비 및 도비를 매칭하여 기초지자체 지원 (예산 및 행정) 사업대상의 적절성, 사업 이행 여부 등에 대한 검토	31개소 (사업추진 중) ※ 구군에서 수행	-
	❹ 건축물 안전점검 (※ 소규모 노후 건축물 점검은 시행 예정)					
	❹-1) 건축물 점검기관 모집 및 명부관리					
	a) 점검기관 명부관리	지역건축안전센터	전문인력	116개 기관 명부작성 및 관리	116개 기관	(상시)
	b) 정기점검 이행실태 점검 및 관리	지역건축안전센터	전문인력	건축물생애이력관리시스템을 활용하여 정기점검 이행실태 확인 및 관리	정기점검대상 1,156동 ('23년 기준)	(상시)

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형3 광역 (부산)	**❺ 공사감리 관리·감독**					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	전문인력	대상선정 등	-	-
	b) 공사감리 관리·감독	지역건축안전센터	전문인력	감리기준 등 준수여부 등	-	-
	c) 조치사항 전달	지역건축안전센터 → 해당 시·군 담당부서, 해당 사업자	전문인력	합동점검 결과 중 조치사항에 대한 향후 처리결과 보고절차 안내	-	-
	d) 사후관리	구·군 담당부서 → 지역건축안전센터	-	전달한 조치사항에 대한 조치결과 제출	-	-
	❻ 건축물 해체 관련 업무					
	❻-1) 해체공사감리자 모집 및 명부관리					
	a) 해체감리자 명부관리	지역건축안전센터	전문인력	해체감리자 명부작성 및 관리	520여 명	-
	b) 관련 민원 대응	지역건축안전센터	전문인력	민원 관련 업무처리 진행 (※ 해체감리자 지정업무가 건축사회로 대행사무로 추진 중)	-	-
	❻-2) 해체공사장 관련 민원 처리					
	a) 점검계획 수립 점검반 구성	지역건축안전센터	전문인력	구·군 건축공사장,해체공사장 중 표본추출하여 점검대상 선정	13~15건/월 (❷-2 업무)	0.5일/건
	b) 점검실시	지역건축안전센터	전문인력	합동점검 실시		
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터 → 구·군	전문인력	합동점검 결과 중 조치사항에 대한 향후 처리결과 보고절차 안내		
	d) 사후관리	구·군 담당부서 → 지역건축안전센터	-	전달한 조치사항에 대한 조치결과 제출	-	-
	❼ 기타 지자체 특화업무					
	❼-1) 건축물 외장재 등 실태조사					
	a) 예산 지원	지역건축안전센터	행정인력	예산(30억 원)을 구에 지원	-	-
	b) 전수조사 실시 (3층 이상 건축물, 2층 이하 전통시장)	전문용역업체 (구·군에서 위탁)	-	-	-	-
	❼-2) 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립					
	a) 여건분석, 정비방법 검토	-	-	-	12개소	-
	b) 정비계획 작성	-	-	-		
	c) 초안 검토 요청	지역건축안전센터	행정인력	한국부동산원에 검토 요청		
	d) 정비계획 절차 이행	지역건축안전센터	행정인력			
	❼-3) 건축관계자 안전교육 실시					
	a) 건축관계자 안전교육	지역건축안전센터	행정인력	건축관계자 및 관련 공무원을 대상으로 안전의식 함양, 주요 재해사례 및 예방대책, 분야별 안전수칙 등 교육	연 3회 (4/9/12월)	-

출처: 부산 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-28] 부산 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형	센터장 1인 (팀장)	전문인력 1인 (건축사)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (행정직)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	(총괄)	●+자문단	○	○	×
1) 건축안전자문단 구성·운영	-	×	●	×	×
2) 민간건축공사장 안전관리 강화	-	●+자문단	○	○	×
❸ 일반건축물의 안전관리	(총괄)	×	×	●	×
1) 기존 건축물 화재안전성능 보강사업	-	×	●	○	×
❹ 건축물 안전점검	(총괄)	●	×	×	×
1) 건축물 정기점검	-	●	×	×	×
❺ 공사감리 관리·감독 (※ 건축공사장 안전관리감독과 연계)	(총괄)	●	○	○	×
❻ 건축물 해체 관련 업무	(총괄)	●	×	○	×
1) 해체공사장 현장점검	-	●	×	○	×
❼ 기타 지자체 특화업무	(총괄)	×	●	●	●
1) 건축물 외장재 등 실태조사	-	×	●	○	×
2) 공사중단 장기방치 건축물 정비계획 수립	-	×	×	●	×
3) 건축관계자 안전교육 실시	-	×	×	●	●
4) 재해·재난 관련 업무	-	○	●	○	×

출처: 부산 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-29] 부산 지역건축안전센터의 연간 운영 로드맵

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	
❷-1) 건축안전자문단 구성·운영					(상시적용)
❷-2) 건축공사장 안전점검 추진	(2월) (해빙기)	(5월) (우기)		(9~10월) (가을철)	(11~12월) (동절기)
❸-1) 기존 건축물 화재안전성능 보강사업					(상시적용)
❹-1) 건축물관리점검(정기점검) 관련 사무					(상시적용)
❺-1) 공사감리 관리·감독					(분기별)
❻-1) 해체공사장 현장점검					(연중상시)
❼-1) 건축물 외장재 등 실태조사					(6~12월) ('24.12월까지)
❼-2) 공사중단 장기방치 건축물 정비계획					(상시적용)
❼-3) 건축관계자 안전교육 실시		(4월) (교육)		(9월) (교육)	(12월) (교육)

출처: 부산 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

② 기초지자체: 인천 서구

[인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	●	건축허가도서 검토 및 자문 → (업무1) 건축심의위원 활동(건축계획) → (업무1)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	●	건축공사장 정기·수시 안전점검 및 관리 지원 → (업무2) 건축공사장 안전교육 관련 업무 → (업무2)
❸ 일반건축물의 안전관리	○	노후건축물 및 기타 시설물 안전점검 및 관리 지원 국가안전대진단 실시 관련 업무 화재안전 성능보강 관련 업무 시특법 대상 제1·2·3종 시설물 유지관리 업무 건축물 정기점검 관련 업무
❹ (노후)건축물 안전점검	○	소규모 노후건축물 점검 관련 업무
❺ 공사감리 관리·감독	●	(※ ❷와 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	●	건축물해체허가·신고 처리 (행정1) → (업무3) 해체공사장 안전점검 및 관리 지원 (전문) → (업무3) 건축전문위원회(건축해체분야) 운영 (행정1) → (업무3) 건축심의위원 활동(해체분야) → (업무3)
❼ 기타 지자체 특화업무		건축공사 지하안전평가 관련 업무 인천 건축문화제관련 컨퍼런스 구상 및 개최 기계설비유지관리자 선임신고 기계설비공사 착공전 확인 및 사용전 검사 관련 업무 집합건물 관리인 선임신고 지자체 발주 공공건축물 관련 검토 및 자문

□ (업무1) 건축인허가 기술검토

• 업무별 상세내용 및 범위

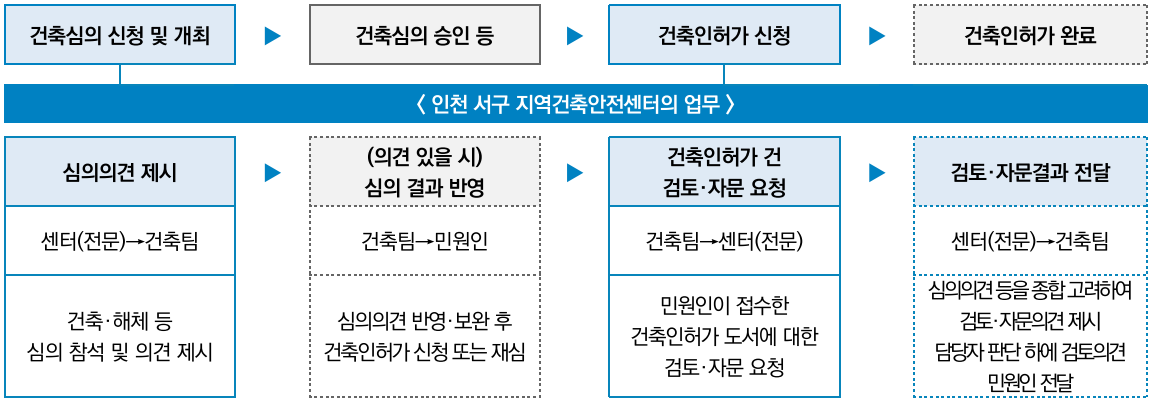
인천 서구 지역건축안전센터에서는 건축인허가 담당자의 요청에 한해 건축설계분야 도서의 기술검토 및 자문을 수행하고 있다. 인천 서구 건축인허가 연간 약 300건의 건축인허가 신청이 접수되고, 도서 보완의견 반영여부 확인을 위한 재검토를 포함하면 전문인력(건축사, 1인)의 업무 부담이 과중할 것으로 예상됨에 따라, 담당자의 요청 건으로 한정하였다.

다만 이에 대한 대안으로 전문인력(건축사)를 건축위원회 심의위원으로 위촉하여, 구에서 개최하는 건축계획·해체 등의 심의에서 전문적인 의견을 제시하고 있다. 또한 심의의 직접 참여를 통해, 인허가 담당자 요청 건에 대한 검토·자문 시에 관련 심의에서 나왔던 의견의 반영여부 등을 확인하고 있는 것으로 확인되었다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

인천 서구 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무는 건축인허가 주무조직인 건축팀의 지원업무에 해당한다. 모든 건축위원회 심의 대상(주택과 상정 안건 포함)에 대하여 센터의 전문인력(건축사)이 본심의 전 제출된 도서를 검토하여 사전검토의견을 제시하고, 건축심의위원으로서 심의에 참석하여 추가 의견을 제시하고 있다. 민원인은 센터 전문인력 및 다른 심의위원들의 의견을 반영하여 보완하고 다시 심의를 신청(재심)하거나 건축인허가(승인 및 조건부 승인)를 신청한다.

건축인허가 신청 건에 대하여는 건축팀에서 요청한 건에 한해 검토 및 자문을 시행한다. 심의 대상이 아니었던 요청 건에 대하여는 인허가시 제출한 도서 등을 바탕으로 검토하고, 심의대상이었던 요청 건에 대하여는 심의 시 제시된 의견 등을 종합적으로 고려하여 검토한다.



[그림 4-15] 인천 서구 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

인천 서구 지역건축안전센터에서 건축인허가 기술검토업무는 전문인력(건축사) 1인이 전담하여 수행하고 있으며, 검토 대상은 건축인허가 담당자가 판단하기 어려운 건에 한해 지원하고 있다. 기존의 건축심의위원 중 업무관련성이 가장 적은 부서의 공무원을 대신하여 위원으로 임명되었으며, 건축·해체 등의 심의에 참여하고 있다. 건축인허가 도서 검토 및 자문 또한 전문인력(건축사) 1인이 전담하여 주무팀을 지원하고 있다. 심의대상에 대한 건축인허가 건의 검토 및 자문업무 수행 시, 심의위원으로서의 검토 및 의견제시와 인허가도서의 검토 및 자문을 통해 인허가에서 건축물 사용승인까지 연속적인 관리가 가능한 점을 장점으로 꼽았다.[61]

- 업무별 물량 및 평균 소요시간 , 업무실적 (2023년 상반기 실적 기준)

인천 서구의 경우 건축위원회의 경우 월 평균 1회, 소위원회는 분야별로 별도 개최하고 있었다. 센터 전문인력(건축사)는 약 7개월 동안 7회의 심의에 참석하여 30건의 심의건수를 검토하였다. 심의는 대상 건축물의 규모, 용도, 특이사항 등에 따라 소요시간은 상이하나, 건축위원회는 1회당 약 4건 정도를 심의하고 있었다.

인허가 도서에 대한 검토 및 자문은 건축팀 요청 시 수시로 수행하는 것으로, 월 5~10회 정도의 검토 및 자문을 실시하고 있다. 그러나 동일 부서(건축과) 내 팀 간의 운영지원에 해당하여 실적자료로 정리한 바는 없다.

[표 4-30] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2023년 상반기 실적 기준)

구분	건축위원회		비고
	개최건수	심의건수	
2023.01.	1	2	센터 전문인력 건축위원회 심의위원 위촉
2023.02.	1	6	
2023.03.	1	2	
2023.04.	1	7	
2023.05.	1	4	
2023.06.	1	7	
2023.07.	1	2	
계	7	30	

출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 향후 업무 추진계획 및 업무 관련 건의사항

인천 서구 지역건축안전센터와 센터 전문인력(건축사)은 건축설계 및 감리와 같은 분야 고유의 업무와 연관되어 있는 건축위원회 및 소위원회 활동, 건축인허가도서 검토 및 자문 업무에 대해 만족도가 높았다. 인천 서구의 경우 건축인허가 신청이 연간 300건에서 350건[62]에 달하므로, 신청도서에 대한 기술검토와 검토의견의 반영여부에 대한 재검토 등은 현실적으로 1인의 전문인력이 수행하기 어려운 실정이었다. 오히려 건축물이 일정 규모 이상이거나, 다중이 이용하는 건축물 등 전문적인 검토가 필요한 건물의 경우

61) 관련 업무는 2023년 9월 시공기술사의 추가 채용 이후 2인의 전문인력이 수행할 예정

62) 검단출장소 건축인허가 건은 미포함

인허가 전에 심의 단계를 거쳐야 하므로 지금과 같이 심의위원으로서의 활동을 통해 건축계획 초기 단계에 전문인력이 검토하는 것이 현실적인 대안이라고 보았다.

□ (업무2) 건축공사장 안전관리·감독

- 업무별 상세내용 및 범위

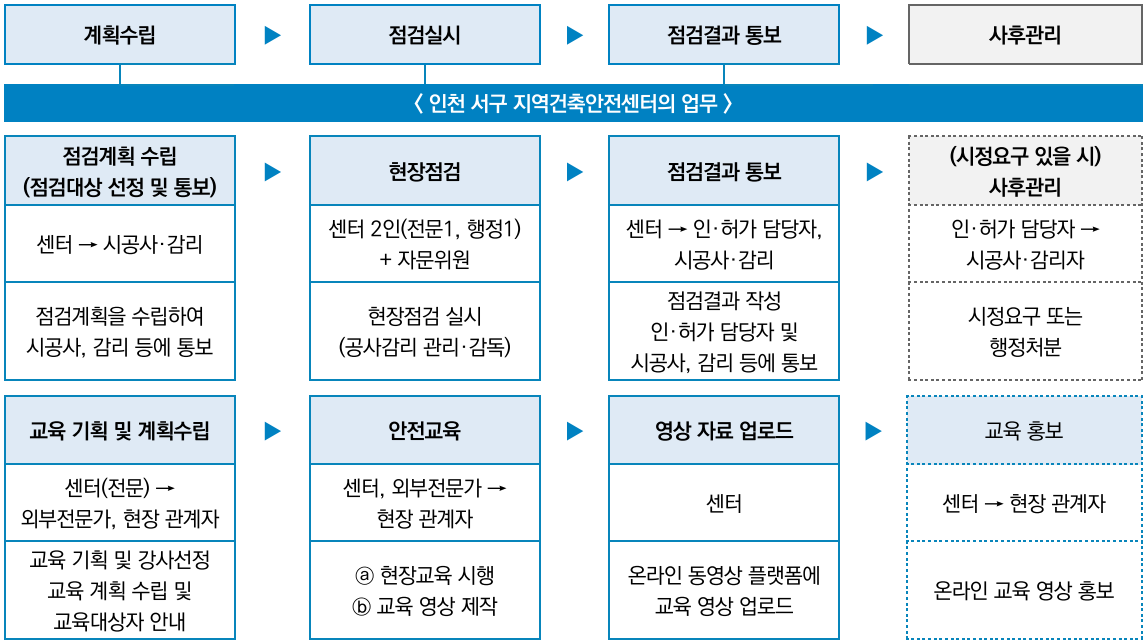
인천 서구 지역건축안전센터는 건축공사장 안전관리·감독의 업무를 지역건축안전센터 업무 중 가장 중요한 업무로 판단하였다. 건축공사장 안전관리·감독 업무는 '① 건축공사장 정기·수시안전점검'과 '②건축공사장 안전교육'으로 나뉜다. '① 건축공사장 정기·수시안전점검'의 점검 대상은 상주감리 대상 및 서구청 허가 현장을 대상으로 하며, 최대한 한 공종 당 1회 이상의 현장점검을 나가기 위해 노력중이다. 해빙기, 우기 등 시기별 정기점검은 전체 대상을 점검중이며, 특별점검 시에는 상주감리 대상이 아니더라도 점검 대상에 포함하여 시행중이다. 공사감리 관리감독 업무는 현장점검시 병행한다.

'② 건축공사장 안전교육'은 공사현장 방문 교육과 안전 교육 영상 제작·공유를 통해 수행하고 있다. 공사현장 교육은 안전 및 품질관리에 대한 안전교육으로 정기점검 시기에 맞춰 현장관계자들을 대상으로 시행하고 있으며, 서구 건설공사 참여자(대형 건축현장 건설기술인 및 공사업무 담당 공무원)를 대상으로 안전역량 강화 교육을 실시하였다. 안전 교육 영상은 센터에서 외부 전문강사를 섭외하여 관련 교육 영상을 제작하여 센터에서 운영하는 온라인 동영상 플랫폼을 통해 공개하였다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

'① 건축공사장 정기·수시안전점검' 업무는 인천 서구 지역건축안전센터가 건축과 내 팀으로 설치되어 있어 건축인허가를 담당하는 건축팀으로부터 공사현장 현황 목록을 전달받아 상주감리대상 및 서구청 허가 현장을 대상으로 점검계획을 수립한다. 계획 수립 결과를 대상 현장에 공유하고, 현장으로부터 공사계획 등을 공유 받아 공종별 점검 등이 가능한지 검토한다. 해빙기, 우기, 폭염, 동절기 등 정기점검과, 정기점검 시기 외 기간에는 대규모 현장, 상주감리 현장 등에 대한 특별점검을 계획한다. 현장점검은 행정인력 1인과 전문인력(건축사) 1인이 함께 나간다. 또한 공종에 따라 전문인력(건축사)이 볼 수 없는 경우가 있기 때문에, 서구에서 운영 중인 건축심의위원 중 전문인력과 분야가 중복되지 않는 토목, 구조 분야 위원이 자문위원으로 현장에 동행한다. 점검 결과는 센터에서 작성하여 인허가 담당과 현장에 전달하고, 결과에 따른 조치 및 이행여부 확인 등은 필요 시 인허가를 담당하는 건축팀과 센터가 함께 처리한다.

‘② 건축공사장 안전교육’은 상주감리 대상 건축공사장은 현장점검 시 전문인력이 수행하고, 그 외 현장의 경우 국토안전관리원 등과 협력하여 집합교육을 통해 실시하고 있다. 안전 교육 영상은 전문인력이 콘텐츠의 주제를 설정하고 관련 강사를 섭외하여 영상을 제작한다. 제작한 영상은 센터에서 운영하는 온라인 동영상 플랫폼을 통해 게시하고, 중·소규모 현장 관계자들을 대상으로 영상 시청을 독려하고 있다.



[그림 4-16] 인천 서구 지역건축안전센터의 공사장 안전관리·감독 업무 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

인천 서구 지역건축안전센터에서 ‘① 건축공사장 정기·수시안전점검’ 업무를 수행하는 인력은 행정인력 2인과 전문인력(건축사) 1인이다. 계획수립은 행정인력이 주로 담당하고 전문인력은 지원한다. 현장점검 시에는 전문인력이 주이며, 공종에 따라 전문인력과 다른 분야의 외부 자문위원 1인, 그리고 행정인력 1인이 함께 현장을 점검한다.

‘② 건축공사장 안전교육’은 전문인력이 기획 및 계획수립, 제작, 관리, 홍보와 관련 자료의 저작권 관리 등 수반업무를 전담하고 있다. 다만 전문인력의 업무량 등을 고려하여 교육을 직접 시행하는 대신 강의 주제에 따라 적정한 외부전문가(관련 분야 교수, 국토안전관리원 전문가 등)를 섭외하여 강의를 의뢰하고 있다.

• 주요 업무실적(2022.03.~2023.08. 기준)

인천 서구 지역건축안전센터는 '① 건축공사장 정기·수시안전점검' 업무 중 정기점검으로 2022년 해빙기 대비 안전점검 68개소, 우기 대비 96개소, 폭염 대비 88개소, 대규모 공사현장 정기점검 17개소, 동절기 대비 24개소, 2023년 해빙기 대비 20개소, 우기 대비 61개소, 그리고 대규모 건축공사현장 정기점검으로 15개소의 점검을 시행하였다. 그 밖에 특별점검 및 수시점검 등으로 2022년 사업계획승인대상 공동주택 공사현장 7개소, 2023년에는 관내 상주감리대상 공사현장 점검 17개소의 점검을 시행하였다. 약 18개월 동안 총 474개소의 안점점검을 시행한 것으로 나타났다.

'② 건축공사장 안전교육'은 안전·품질관리 방안, 동절기 대비 안전교육, 해빙기 대비 안전교육, 우기·하절기 대비 안전교육이라는 총 4개의 주제에 대하여 각 2개의 영상을 제작하여 총 8편의 교육영상을 제작하였다. 또한 대형 건축현장 건설기술인 및 공사업무 담당 공무원 등 총 236명을 대상으로 서구 건설공사 참여자 안전역량 강화 교육을 실시하였다.

[표 4-31] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022.03.~2023.08. 기준)

구분			시행기간	실적
①건축공사장 안전점검	정기점검	해빙기	'22.03. ~ 04.	68 (개소)
		우기	'22.05. ~ 06.	96
		폭염	'22.07.	88
		대규모 공사현장	'22.08. ~ 09.	17
		동절기	'22.11. ~ 12.	24
		해빙기	'23.02. ~ 03.	20
		우기	'23.05. ~ 06.	61
		폭염	'23.07.	61
		대규모 공사현장	'23.07. ~ 08.	15
	수시·특별점검	사업계획승인대상 공동주택	'22.10.	7
		상주감리대상	'23.01. ~ 04.	17
	소계			474
②건축공사장 안전교육*	현장교육	관계자 안전역량 강화교육	'23.06.08.	1 (회)
	온라인 교육	안전·품질관리 방안 교육	'23.01. ~	2 (편)
		동절기 대비 안전교육	'23.01. ~	2
		해빙기 대비 안전교육	'23.03. ~	2
		우기·하절기 대비 안전교육	'23.05. ~	2
	소계			9
계				483

주: 상주감리 대상 건축공사장 현장 점검 시 수시 교육 실시
출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

• 업무별 물량 및 평균 소요시간

인천 서구 지역건축안전센터는 '①건축공사장 정기·수시안전점검'과 관련, 현장점검 기준 1일 평균 2개소 정도의 점검을 수행하고 있다. 주로 오후에 외부 전문가와 동행하여 점검하고 있으며, 1개 현장 당 평균 1시간 이상이 소요되는 것으로 확인되었다. 그러나 면적 및 공종, 현장의 관리 상태 등 특이사항 여부에 따라 소요시간이 상이하다. '②건축공사장 안전교육'의 경우 현장교육은 약 2시간가량 진행됐다. 안전교육 영상의 경우 1 편당 20분에서 40분 가량으로 1개 주제당 70분 정도의 영상을 시청하도록 되어있다. 안전교육 업무는 행사와 온라인 영상교육으로 진행되고 있어 소요시간은 산정하기 어렵다.

• 향후 업무 추진계획

인천 서구 지역건축안전센터는 건축공사장 안전관리·감독 업무가 센터 업무 중 가장 중요한 업무이며, 앞으로도 현장점검 및 관련 교육을 확대해나가겠다고 하였다. 이를 위해 지속적으로 구조·시공분야 전문인력을 채용하고자 하였으며, 그 결과 시공분야 전문가를 추가로 채용하여 9월부터 현장점검 업무에 투입할 예정이라고 하였다.

• 업무 관련 애로사항 및 건의사항

인천 서구 지역건축안전센터는 건축공사장 안전관리·감독 업무를 위해 중앙의 예산지원 규모와 비목을 확대해주기를 바랐다. 현재 관련 예산으로 현장점검 외부전문가 수당을 지급하고 있는 만큼, 현장점검 확대 시 현재 국비지원(최대 2천만 원)이 부족할 것으로 예상된다고 하였다. 또한 센터 내 안전화, 안전모, 단체복 등을 구매에 사용할 수 있도록 하여 현장점검 시 착용하면 좋겠다는 의견도 있었다.

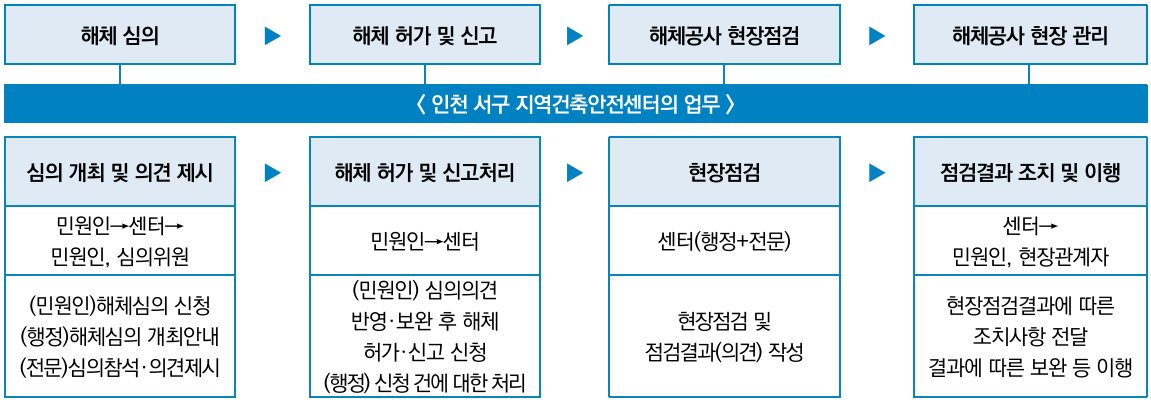
□ (업무3) 건축물 해체 관련 업무

• 업무별 상세내용 및 범위

인천 서구 지역건축안전센터에서는 '23년 5월부터 건축물 해체 심의 및 해체 공사장 안전점검 관련 업무를 전담하고 있다. 건축위원회 해체분야 소위원회 심의 운영(건축팀이 운영 중인 건축위원회 명단 사용), 건축물 해체 관련 허가 및 신고의 행정처리, 해체공사장 안전점검 및 관리 등을 수행하고 있다. 그리고 전문인력은 건축위원회 심의위원으로 해체분야에서도 활동 중이다. 해체 허가·신고를 전담하는 건축정보팀으로부터 검토 요청이 있는 경우 센터 전문인력이 이를 지원하고 있다.

- 업무별 수행체계 및 처리과정

인천 서구 지역건축안전센터에서 건축물 해체 관련 업무를 전담하고 있기 때문에, 다른 업무와 달리 타 조직과의 면밀한 협력이 요구되지는 않는다. 해체를 하고자 하는 민원인이 해체심의를 신청하면 센터는 이를 접수하고, 심의위원 및 민원인에게 심의일정을 안내한다. 센터에서 해체심의를 개최하면 센터 전문인력은 심의위원으로 심의에 참석하여 검토하고 의견을 제시한다. 센터는 민원인에게 심의결과를 전달하고 민원인은 이를 반영하여 해체 허가를 신청한다. 해체 신고 건은 심의 없이 해체 신고를 신청한다. 해체 허가 또는 신고를 득한 민원인이 해체공사를 시작하면 센터는 현장점검을 시행하고, 그 결과 의견이 있을 시 현장에 전달하여 이행하도록 한다.



[그림 4-17] 인천 서구 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

- 업무별 내부 인력현황

인천 서구 지역건축안전센터에서 건축물 해체 관련 업무를 주관하는 것은 행정인력 1인이다. 행정인력은 건축위원회 해체분야 소위원회 심의 운영, 건축물해체 관련 허가 및 신고의 행정처리, 해체공사장 안전점검 및 관리 등을 담당하고 있다. 전문인력(건축사) 1인은 심의위원으로서의 역할과 해체공사장 안전점검 시 동행하여 지원하고 있다.

- 업무별 물량 및 평균 소요시간 및 업무실적

인천 서구 지역건축안전센터는 건축위원회 해체분야 소위원회 운영 업무를 통해 2022년 11월부터 2023년 6월까지 7회의 심의위원회를 개최하여 총 30건의 해체대상을 심

의하였다. 최근 해체관련 심의신청이 늘어나는 추세로 2023년 1월에는 3회의 심의를 개최하였다. 해당 기간동안 해체분야 소위원회의 1회당 평균 검토 건은 약 3건이다. 2022년 4월부터 2023년 5월까지 건축물 해체허가는 75건, 해체신고는 97건을 처리했으며, 현장점검은 2022년 9월부터 2023년 6월까지 총 103건의 점검을 시행했다.

[표 4-32] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022.04. ~ 2023.05. 실적 기준)

구분		처리건수	비고
2022.04. ~ 2023.05.	건축물 해체허가	75	
	건축물 해체신고	97	
계		172	

출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-33] 인천 서구 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022년 말~ 2023년 상반기 실적 기준)

구분		건축위원회		현장점검	비고
		개최건수	심의건수	개소수	
2022	09	-	-	16	
	10	-	-	14	
	11	2	7	14	
	12	1	3	14	
2023	01	1	4	6	센터 전문인력 건축위원회 심의위원 위촉
	02	1	1	6	
	03	3	9	5	
	04	1	4	10	
	05	1	2	12	
	06	1	5	6	
계		11	35	103	

출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-34] 인천 서구 지역건축안전센터 모니터링 결과 (표 계속)

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형3 기초 (인천 서구)	❶ 건축인허가 기술검토					
	❶-1) 건축허가도서 검토 및 자문					
	a) 건축심의	담당부서	전문인력	건축·해체 등 심의위원으로 심의 참석 및 의견 제시	1회/월 4.3건/회	-
	b) 건축인허가	담당부서	전문인력	건축인허가도서 검토·자문	(상시)	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형3 기초 (인천 서구)	**❷ 건축공사장 안전관리·감독**					
	❷-1) 건축공사장 정기·수시 안전점검 및 관리 (※ ❺ 병행)					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	점검계획 수립 및 통보 자문위원 매칭	-	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력 +자문위원	현장점검 및 결과보고 작성 감리 관리·감독 현장 조치	약 2개소/일 약 300개소/연	2시간/개소
	c) 점검결과 통보	지역건축안전센터→ 담당부서	행정인력 +담당부서	시공사·감리 현장점검 결과 통보	-	-
	d) 사후관리	담당부서→ 지역건축안전센터	행정인력 +담당부서	사후관리 결과 확인	-	-
	❷-2) 건축공사장 안전교육 관련 업무					
	a) 교육기획 및 계획	지역건축안전센터	전문인력	교육 기획 및 강사선정 교육 계획 수립 및 안내	-	-
	b) 교육시행	지역건축안전센터	전문인력 +전문강사	현장교육 시행(236명 참석)	1회/연	2시간/회
				교육 영상 제작 및 공개	영상 8편/연	35분/편
	❸ 일반건축물의 안전관리					
	❸-1) 화재안전 성능보강					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	대상 중 신청접수 및 선정	-	-
	b) 공사비 지원	지역건축안전센터	행정인력	외장재, 스프링클러 등 설치 지원	20개소/3년	-
	❸-2) 시특법 대상 제1·2·3종 시설물 유지관리					
	a) 제1·2·3종 건축물 관리	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	정기 안전점검 실시 및 결과확인	-	-
	b) 재난취약시설 안전점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력 +자문위원	노후건축물 및 옹벽, 급경사지 등 취약시설 특별점검	21개소/연	-
	❸-3) 건축물 정기점검					
	a) 점검기관 명부관리	지역건축안전센터	행정인력	관내 건축물관리점검기관 명부 작성 및 관리	(상시)	(상시)
	b) 대상검토 및 통보	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	점검대상 확인 및 점검기관 지정·정기점검 시행 통보	-	-
	c) 정기점검 이행실태 점검 및 관리	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	정기점검 이행실태 확인 및 관리	-	-
	❹ (노후) 건축물 안전점검					
	❹-1) 소규모 노후건축물 점검					
	a) 대상검토 및 안내	지역건축안전센터	행정인력	점검대상·점검업체 선정 및 안내	-	-
	b) 점검실시	점검기관	-	건축물관리점검기관 점검	10개소/연	-
	c) 사후관리	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	점검결과 확인 및 조치	3개소/6개월	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형3 기초 (인천 서구)	**❻ 건축물 해체 관련 업무**					
	❻-1) 건축물 해체 허가·신고 처리					
	a) 해체 심의	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력	(행정) 심의 운영 (전문) 심의 참석 및 의견 제시	1.4회/월 3.2건/회	-
	b) 해체 허가 및 신고 처리	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력	해체 허가 및 신고 처리	허가 75건/연 신고 97건/연	-
	❻-2) 해체공사장 안전점검 및 관리 지원					
	a) 점검계획 수립	지역건축안전센터	행정인력	수시점검계획 수립 및 외부자문위원 일정 확인	(수시)	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터	행정인력 +전문인력 +자문위원	해체계획서 준수 여부 점검 등 해체감리 관리 감독	103개소/연	-
	❼ 기타 지자체 특화업무*					
	❼-1) 건축공사 지하안전평가					
	a) 지하안전영향평가 관련 지자체 행정업무	지역건축안전센터	행정인력	지하개발사업에서의 승인기관 행정업무 처리(사업자-협의기관 간 협의요청·협의내용 통보, 지하관련 사항 승인)	(상시)	-
	❼-2) 지자체 발주 공공건축물 관련 검토 및 자문					
	a) 공공건축물 조성 관련 검토·자문요청	담당부서	전문인력	자체 발주 공공건축물의 건축설계, 용역관리, 건축공사 등에 대하여 검토 및 자문 시행	(상시)	-

주: 기계설비 및 집합건물, 건축문화제 등 연관성이 없는 업무는 생략함
출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-35] 인천 서구 지역건축안전센터의 업무분장 현황

업무유형	센터장 1인 (과장)	행정인력 1인 (팀장)	전문인력 1인 (건축사)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (기계직)
❶ 건축인허가 기술검토	(총괄)	(총괄)	●	×	×
1) 건축허가도서 검토 및 자문	-	-	●	×	×
1)-1 건축위원회 심의위원 활동	-	-	●	×	×
❷ 건축공사장 안전관리·감독	(총괄)	(총괄)	●+자문위원	●+자문위원	○(기계)
1) 건축공사장 정기·수시 안전점검 및 관리	-	-	○+자문위원	●+자문위원	○(기계)
2) 건축공사장 안전교육 관련 업무	-	-	●+전문강사	×	×
❸ 일반건축물의 안전관리	(총괄)	(총괄)	○	●	○(기계)
1) 화재안전 성능보강	-	-	×	●	×
2) 시특법 대상 제1·2·3종 시설물 유지관리	-	-	○	●	○
3) 건축물 정기점검	-	-	○	●	●(기계)

업무유형	센터장 1인 (과장)	행정인력 1인 (팀장)	전문인력 1인 (건축사)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (기계직)
❹ (노후) 건축물 안전점검	(총괄)	(총괄)	○	×	●
1) 소규모 노후건축물 점검	-	-	○	×	●
❺ 공사감리 관리 · 감독 (※ ❷ 연계)	(총괄)	(총괄)	○	○	○
❻ 건축물 해체 관련 업무	(총괄)	(총괄)	●	●	×
1) 건축물 해체 허가·신고 처리	-	-	×	●	×
1)-1 건축위원회 심의위원 활동	-	-	●	×	×
2) 해체공사장 안전점검 및 관리	-	-	○+자문위원	●+자문위원	×
❼ 기타 지자체 특화업무	(총괄)	(총괄)	●	●	●
1) 건축공사 지하안전평가	-	-	×	○+국토안전관리원 검토	×
2) 지자체 발주 공공건축물 관련 검토 및 자문	-	-	●	×	×
3) 기계설비공사 착공전 확인 및 사용전 검사	-	-	×	×	●
4) 기계설비유지관리자 선임신고	-	-	×	×	●
5) 집합건물 관리인 선임신고	-	-	×	×	●
6) 인천 건축문화제관련 컨퍼런스 구상 및 개최	-	-	×	●	×

출처: 인천 서구 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

4) 유형4의 모니터링 결과 분석

① 기초지자체: 경남 김해시[63)]

[경남 김해시 지역건축안전센터의 주요 업무현황(2023년 7월 기준) 및 모니터링 대상 업무]

구분		센터에서 수행 중인 세부 업무
❶ 건축인허가 기술검토	×	
❷ 건축공사장 안전관리·감독	○	건축공사장 시기별 현장점검 → (업무1)
❸ 일반건축물의 안전관리	●	기존건축물 화재안전성능보강 지원사업 시특법 1·2·3종 건축물 관리 및 제3종시설물 실태조사 건축물 유지관리 정기점검
❹ (노후)건축물 안전점검	●	소규모 노후 건축물 안전점검
❺ 공사감리 관리·감독	○	(※ ❷와 연계하여 실시)
❻ 건축물 해체 관련 업무	●	건축물 해체 허가·신고 처리(2023년) 해체공사장 현장 관리(2023년)
❼ 기타 지자체 특화업무		겨울철 다중밀집시설 화재예방 점검 겨울철 자연재난 대비 적설취약구조물 점검 노후굴뚝 일제점검 침수대비 (반)지하 주택 조사 건축물 해체 관련 제도 홍보 건축물 침수 대비 행동요령 홍보

□ (업무1) 건축공사장 안전관리·감독

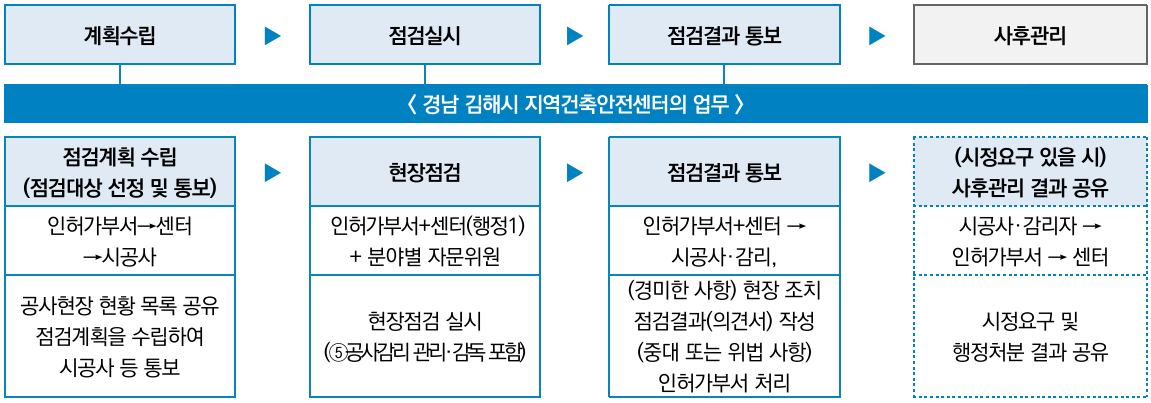
• 업무별 상세내용 및 범위

경남 김해시 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전관리·감독' 업무는 시기별 정기점검 및 주요 사건·사고 발생 시 시행하는 특별(수시)점검으로 나뉘며, 안전사고 발생의 위험이 높은 현장, 대형 건축공사현장, 상주감리 대상 건축공사장 등을 중심으로 안전관리·감독을 시행하고 있다. 현장점검 시 주로 관리·감독하는 내용은 지역건축안전센터 운영 가이드라인 및 건축공사 감리세부기준(국토교통부 고시 제2020-1011호) 등 관련 기준에 따라 상주감리 무단이탈 여부, 감리업무 수행 적정 여부, 시공자 제출 서류의 검토 및 처리여부, 각종 품질관리·시험계획서·안전관리계획서 검토 및 이행여부 등을 점검하고 있다. 이에 따라 확인된 경미한 지적사항은 현장에서 조치 이행하고, 위법사실 확인 시에는 인허가 담당 부서 등에 관련사항 전달하여 처리하도록 하고 있다.

63) 김해시. (2023). 2023년 김해시 건축안전 종합계획'의 2022년 건축안전센터 주요실적 및 관계자 인터뷰 (2023.07.26.) 내용을 참고하여 연구진 작성

• 업무별 수행체계 및 처리과정

경남 김해시 지역건축안전센터는 건축과 내 팀 단위로 설치되어 있어, 인허가부서(건축인허가, 건축공사현장 안전 및 품질관리 주무부서)로부터 건축공사현장 목록을 공유 받는다. 목록을 바탕으로 현장점검 대상을 선정하여 시기별 정기점검 계획을 수립하고, 특별(수시)점검의 경우 필요발생에 따라 점검 목적에 맞는 대상을 선정하고 있다. 경남 김해시 센터의 경우 아직 전문인력을 채용하지 못한 지역이므로 팀 내 행정인력과 지역의 분야별 민간전문가가 함께 현장점검을 수행하고 있다. 점검 결과 경미한 사항은 현장에서 바로 조치하여 이행하도록 하고, 위법사실은 점검 결과서와 함께 건축 인허가부서로 전달하여 처리하도록 지원한다.



[그림 4-18] 경남 김해시 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 업무 범위 및 역할
출처: 연구진 작성

• 업무별 내부 인력현황

모니터링 시점('23.07.) 기준, 경남 김해시 지역건축안전센터는 전문인력을 채용하지 못했다. 게다가 김해시 인허가 건축공사장에 대한 현장점검 및 조치, 감리의 감독·지도의 권한은 건축인허가 부서에 있다. 그럼에도 불구하고 건축공사현장 관련사건·사고가 사회적으로 이슈가 되고, 이에 대한 지자체장 및 시민의 관심이 높아짐에 따라 '건축공사장 안전관리·감독' 업무를 비롯해 건축물 관련 각종 사고 및 재해발생 예방에 힘을 쏟아야 하는 상황이므로, 권한과 상관없이 건축물 및 건축(해체)공사의 안전에 대한 사항은 센터에서 관여하고 있다. 센터의 팀장 포함 행정인력 5인 중 1인과 인허가부서의 행정인력 1인, 분야별 민간전문가(공종 관련 자문위원) 1인 이상이 함께 현장점검을 수행하고 있다.

- 업무별 물량 및 평균 소요시간, 주요 업무실적 (2022년 기준)

경남 김해시 지역건축안전센터의 '건축공사장 안전관리·감독' 업무는 1일 기준 2개소에서 최대 4개소의 건축공사현장을 점검하고 있다. 1개소 당 소요되는 시간은 최소 1시간 이상이며, 면적과 공종에 따라 상이하다. 김해시 전역에 걸쳐 분포되어있는 현장 간 이동 시간을 고려하면 2개소의 현장 점검에도 최소 반나절 이상이 소요된다. 결과보고서 작성 및 기타 행정에 소요되는 시간은 이에 포함되지 않았다.

김해시 지역건축안전센터는 '건축공사장 안전관리·감독'업무의 주무부서가 아닌 만큼 업무실적은 타 지역에 비해 적은 편이다. 해빙기 대비 안전점검 28개소, 우기 대비 23개소로 총 51개소에 대한 정기점검을 시행하였다. 또 특별(수시)점검으로는 대형건축현장 긴급점검 20개소, 대한민국 안전대전환 대형건축현장 점검 25개소로 총 45개소의 건축현장을 점검하였다.

[표 4-36] 경남 김해시 지역건축안전센터의 주요 업무실적 (2022년 기준)

구분			시행기간	점검개소	점검결과	
					현지시정	시정요구
건축공사장 안전관리·감독	정기점검	해빙기	'22.03.22.~03.29.	28	5	-
		우기	'22.06.22.~06.30.	23	3	2
	특별점검	대형건축현장 긴급점검	'22.01.13.~01.20.	20	5	2
		안전대전환 (대형건축현장)	'22.09.01.~09. 08.	25	7	3
계				96	20	7

출처: 경남 김해시 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

- 업무 관련 애로사항 및 건의사항

경남 김해시 지역건축안전센터는 지역에 관련 전문가가 부족하거나 없다는 점이 센터 운영 및 업무 수행에 있어 가장 큰 어려움이라고 하였다. 센터 설치 후 지속적으로 채용공고를 내고 있음에도 불구하고 전문인력을 채용하지 못한 점이 가장 큰 고민이라고 하였다. 또한 현장점검 시 해당 공종에 대한 적절한 의견을 받기 위하여 외부 전문가의 분야와 일정을 확인하느라 현장점검 계획을 수립하는데 불편을 겪고 있다고 하였다. 이렇듯 관내 전문인력 부족으로 인한 여러 문제의 대안으로, 기초 센터가 활용할 수 있도록 광역지자체 차원에서 전문인력 풀을 구성하여 제공해줄 것을 건의하였다.

[표 4-37] 경남 김해시 지역건축안전센터 모니터링 결과 (표 계속)

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형4 기초 (김해)	**❷ 건축공사장 안전관리·감독**					
	❷-1) 건축공사장 시기별 현장점검 (❺ 공사감리 관리·감독 연계 실시)					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	점검계획 수립 및 통보 분야별 민간전문가 매칭	-	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터 +담당부서	행정인력 +담당부서	현장점검 및 건축공사장 안전점검표 작성 현장 조치	약 4개소/일 96개소/연	1시간/ 개소
	c) 점검결과 통보	담당부서	행정인력 +담당부서	시공사·감리 현장점검 결과 통보 (현지시정 20건, 시정요구 7건)		-
	d) 사후관리 결과 공유	담당부서→ 지역건축안전센터	행정인력 +담당부서	사후관리 결과 확인	-	-
	❸ 일반건축물의 안전관리					
	❸-1) 기존건축물 화재안전성능보강 지원사업					
	a) 계획수립(대상선정)	지역건축안전센터	행정인력	대상 중 신청접수 및 선정	-	-
	b) 공사비 지원	지역건축안전센터	행정인력	총공사비 40백만원 매칭지원	8개동/연	-
	❸-2) 시특법 1·2·3종 건축물 관리 및 제3종시설물 실태조사					
	a) 제3종시설물 실태조사	지역건축안전센터	행정인력 +용역기관	안전진단전문업체 실태조사 위탁용역 발주 및 관리	90개소/연	-
	b) 제1·2·3종 건축물 관리	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	정기 안전점검 실시 및 결과확인 재해취약시설 관리	21개소/연	-
	❸-3) 건축물 유지관리 정기점검					
	a) 점검기관 명부관리	지역건축안전센터	행정인력	관내 건축물관리점검기관 명부 작성 및 관리	-	(상시)
	b) 대상검토 및 통보	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	점검대상 확인 및 점검기관 지정·정기점검 시행 통보	194개소/연 ('22년 기준)	-
	c) 정기점검 이행실태 점검 및 관리	지역건축안전센터	행정인력 +점검기관	건축물생애이력관리시스템을 활용하여 정기점검 이행실태 확인 및 관리	93개소/연 (점검완료 기준)	-
	❹ (노후) 건축물 안전점검					
	❹-1) 소규모 노후 건축물 안전점검					
	a) 대상검토 및 안내	지역건축안전센터	행정인력	소규모 노후건축물 중 점검 대상 선정 및 안내	-	-
	b) 시범실시	지역건축안전센터	행정인력	건축물 구조 및 화재 안전, 건축설비 등에 대한 시범 점검	13개동/월	-
	c) 점검실시	지역건축안전센터	-	건축물관리점검기관 점검	13개동/10일	1일/개소
	❻ 건축물 해체 관련 업무					

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형4 기초 (김해)	**❻-1) 건축물 해체 허가·신고 처리(2023년)**					
	a) 해체 심의	담당부서	헹정인력	심의 결과 확인	-	-
	b) 해체 허가 및 신고 처리	지역건축안전센터	헹정인력	해체 허가 및 신고 처리	-	-
	❻-2) 해체공사장 현장 관리(2023년)					
	a) 점검계획 수립	지역건축안전센터	행정인력	수시점검계획 수립 및 외부자문위원 일정 확인	-	-
	b) 현장점검	지역건축안전센터	행정인력 +자문	해체계획서 준수 여부 해체감리 관리 감독	-	-
	❼ 기타 지자체 특화업무					
	❼-1) 겨울철 다중밀집시설 화재예방 점검					
	a) 대상선정 및 통보	지역건축안전센터	행정인력	주제별 위험시설 선정 및 점검일정 통보	-	-
	b) 점검시행	지역건축안전센터	행정인력 +자문	건축물 안전 및 소방시설 유지관리 현황 점검	6개소/2일	0.3일/개소
	c) 점검결과 조치	지역건축안전센터	행정인력	현지시정조치 및 권고 전달 (현지시정 2건, 권고 5건)	-	-
	❼-2) 겨울철 자연재난 대비 적설취약구조물 점검					
	a) 대상선정 및 통보	지역건축안전센터	행정인력	주제별 위험시설 선정(PEB, 아치판넬) 및 점검일정 통보	-	-
	b) 점검시행	지역건축안전센터	행정인력 +자문	주요구조부재 변형 여부 점검	9개소/3일	0.3일/개소
	c) 점검결과 조치	지역건축안전센터	행정인력	현지시정조치 및 권고 전달 (양호)	-	-
	❼-3) 노후굴뚝 일제점검					
	a) 대상선정 및 통보	지역건축안전센터	행정인력	주제별 위험시설(노후굴뚝) 선정 및 점검일정 통보	-	-
	b) 점검시행	지역건축안전센터	행정인력 +자문	주요 구조체 손상, 굴뚝 지지부 침하 등 위해요소 파악	26개소/4일	1.3시간/개소
	c) 점검결과 조치	지역건축안전센터	행정인력	현지시정조치 및 권고 전달 (자진철거 2개소, 행정지도 1개소)	-	-
	❼-4) 침수대비 (반)지하 주택 조사					
	a) 대상확인 및 계획수립	지역건축안전센터	행정인력 +읍면동	건축물 대장 및 읍면동 협조요청을 통한 대상 확인	171개소	-
	b) 현장실사	지역건축안전센터	행정인력	용도(주택) 및 상시거주여부 침수 대피로 및 위험도 파악	43개소/3일	-
	c) 실사결과 공유	지역건축안전센터 담당부서	행정인력	재난상황 관리를 위한 읍면동 및 시민복지과 협조 요청	16개소	-

유형	업무처리과정	담당부서	센터 내 담당인력	센터 역할	평균 물량	평균 소요시간
유형4 기초 (김해)	❼-5) 건축물 해체 관련 제도 홍보					
	a) 기획·제작·배포·게시	지역건축안전센터	행정인력	홍보 리플렛 기획·제작·배포 현수막 제작 및 게시	-	-
	❼-6) 건축물 침수 대비 행동요령 홍보					
	a) 기획·제작·배포·게시	지역건축안전센터	행정인력	홍보리플렛 기획·제작·배포	-	-

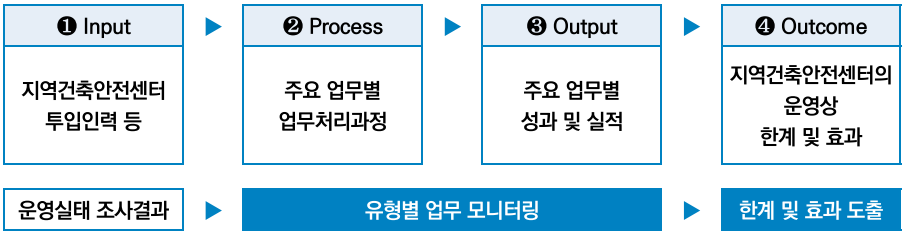
출처: 경남 김해시 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

[표 4-38] 경남 김해시 지역건축안전센터의 업무분장 현황 (2022년 기준)

업무유형	센터장 1인 (과장)	행정인력 1인 (팀장)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (건축직)	행정인력 1인 (건축직)
❷ 건축공사장 안전관리·감독	(총괄)	(총괄)	○+자문단	○+자문단	○+자문단	○+자문단
1) 건축공사장 시기별 현장점검	-	-	○	○	○	○
❸ 일반건축물의 안전관리	(총괄)	(총괄)	●	●	○	×
1) 기존 건축물 화재안전성능 보강사업	-	-	●	×	×	×
2) 시특법 1·2·3종 건축물 관리 등	-	-	○	●	○	×
3) 건축물 유지관리 정기점검	-	-	○	●	●	×
❹ (노후) 건축물 안전점검	(총괄)	(총괄)	●	×	×	×
1) 소규모 노후 건축물 안전점검	-	-	●	×	×	×
❺ 공사감리 관리 · 감독 (※ ❷ 연계)	(총괄)	(총괄)	○	○	○	○
❻ 건축물 해체 관련 업무	(총괄)	(총괄)	●	●	●	●
1) 건축물 해체 허가·신고 처리(2023년)	-	-	●	●	●	●
2) 해체공사장 현장 관리(2023년)	-	-	●	●	●	●
❼ 기타 지자체 특화업무	(총괄)	(총괄)	●	●	●	●
1) 겨울철 다중밀집시설 화재예방 점검	-	-	●	●	×	○
2) 겨울철 자연재난 대비 적설취약구조물 점검	-	-	●	●	○	○
3) 노후굴뚝 일제점검	-	-	×	●	×	○
4) 침수대비 (반)지하 주택 조사	-	-	×	○	●	○
5) 건축물 해체 관련 제도 홍보	-	-	×	×	●	○
6) 건축물 침수 대비 행동요령 홍보	-	-	×	×	●	○

출처: 경남 김해시 지역건축안전센터 내부자료를 참고하여 연구진 작성

3. 소결: 지역건축안전센터 운영상 성과 및 한계, 유형별 운영모델의 특성 도출



1) 지역건축안전센터의 운영성과 및 운영상 한계

□ 지역건축안전센터의 운영성과

당초 지역건축안전센터가 도입될 당시의 목적은 '건축행정에서의 전문성 향상'과 '건축물의 안전성 확보'였으며, 주된 센터의 업무는 건축인허가도서의 기술검토였다. 그러나 센터가 도입된 이후 건축물 안전사고의 지속적인 발생으로 건축공사장에서의 안전관리·감독 업무가 강조되었고, 지자체 합동평가 지표에 점검건수와 점검으로 인해 감축된 사망자 수를 포함하게 되면서 건축공사장 안전관리·감독이 센터의 주된 업무가 되었다.

본 연구에서 업무 모니터링을 실시한 7곳의 센터들은 전문인력 채용여부와 구성에 관계없이 모두 건축공사장 안전관리·감독 업무를 주된 업무 중 하나로 수행하고 있었다. 지자체 내부적으로도 센터에서 수행하여야 하는 기본업무로 인지하고 있어, 전문인력을 채용하지 못했더라도 외부전문가를 활용하여 건축공사장 안전관리·감독 업무를 수행하고 있었다. 센터별로 건축공사장 안전관리·감독 업무와 관련한 실적을 검토해보면 전체 점검개소 수 대비 시정명령 등 지적사항이 적게는 0.3건에서 많게는 1.8건에 이르렀다. 관계자 설문조사 결과에서도 가장 많은 응답자(65.6%)가 센터로 인해 건축공사장의 체계적이고 전문적인 안전관리가 가능해졌다고 평가하기도 하는 등 '건축공사장 안전괸리·감독' 업무에서의 센터 역할에 대해 긍정적으로 평가할 수 있었다.

한편 센터의 도입취지에 부합하는 업무라 할 수 있는 '건축인허가 기술검토' 업무에 대한 모니터링 결과 광역지자체는 센터 내 전문인력 2인 이상(건축사 포함), 기초지자체는 건축사 1인 이상이 확보되었을 경우, 건축인허가 기술검토 업무를 수행할 수 있는 것으로 확인되었다. 광역지자체는 건축인허가권이 없기 때문에 센터마다 도지사 사전승인

건에 한해 기술검토를 직접 수행하는 업무부터 기초지자체에 기술검토를 지원하는 업무까지 업무의 범위와 대상이 다르나, 센터 내 전문인력으로 건축사 1인만을 채용한 경우 공사장 안전점검 업무를 가장 우선적으로 수행하고 있었다. 건축사 1인과 건축시공기술사 또는 건축구조 분야 전문인력 1인을 채용한 경우에 한해 광역지자체 센터에서도 기초지자체를 대상으로 인허가 기술검토 지원업무 수행이 가능한 것으로 확인되었다. 기초지자체의 경우 허가부서가 별도로 있어 센터 내에서 직접 인허가 업무를 수행하지 않기 때문에 자문 또는 지원의 형태로 건축인허가 기술검토 업무를 수행하고 있었다. 평균적으로 건축인허가 기술검토에 소요되는 시간은 광역지자체의 경우 1건당 약 0.8일, 기초지자체의 경우 1건당 약 1일 정도였다. 광역지자체의 경우 건축인허가 1건당 적게는 0.6건에서 많게는 0.9건까지 법령 또는 기준에 적합하지 않거나 부실설계 등의 사항을 확인하여 센터로 인해 건축인허가 절차에서의 전문성이 향상되었다 할 수 있었다. 실제 건축인허가 담당 공무원들을 대상으로 실시한 설문조사 결과에서도 센터와의 협업을 경험한 공무원들이 센터의 인허가 기술검토 지원업무에 대해 긍정적으로 평가하고 있었다.

공사감리 관리·감독 업무와 관련하여서는 대부분의 센터에서 건축공사장 안전점검 업무와 연계하여 수행 중이었다. 공사감리 관리·감독의 대상은 임의로 추출하거나 상주감리 대상으로 한정하기도 하고, 구조기술사의 협력을 받지 않는 등 소규모 건축물을 대상으로 관리·감독하는 등 센터마다 약간씩 상이한 것으로 확인되었다.

업무 모니터링 결과 전문인력의 채용여부와 인원, 구성 등에 따라 주요 업무의 실적과 성과가 상이하나, 대체로 센터의 주요 업무인 '건축공사장 안전관리·감독'과 '건축인허가 기술검토' 업무에 대해 긍정적인 성과를 확인할 수 있었다.

□ 지역건축안전센터의 운영상 한계

업무 모니터링 결과 센터 운영과정 또는 업무처리과정에서의 한계는, 센터의 업무범위와 전문인력의 채용 또는 근속문제였다. 실제 모니터링 대상 센터들은 본 연구에서 실시한 운영실태 조사의 결과로 그룹핑한 센터의 6가지 업무에 속하지 않고 재난대응 및 예방, 시설물 관리 업무 등 지자체 특화업무에 속하는 업무가 많았다. 명확하지 않은 업무범위와 과도한 업무부담으로 인해 모니터링 대상 센터 중 세종은 7월, 평택은 9월에 건축사가 각각 퇴사하였으며, 세종은 모니터링 당시 채용공고를 냈으나 지원자가 없는 상황이었다. 부산 센터의 건축사는 센터 내 행정인력과 업무구분 없이 모두 수행하고 있었다. 따라서 센터 내 전문인력의 연봉을 비롯하여 과도한 업무량과 책임범위 등 전반적인 처우개선이 필요함을 확인할 수 있었다.

2) 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델의 특성

□ 광역지자체 센터의 주요 업무 특성 및 소요시간 산출

업무 모니터링 결과 광역지자체 센터에서 전문인력 채용여부와 분야 등과 관계없이 '건축공사장 안전점검' 업무를 기본업무로 수행하고 있었으며, 센터 내 인력현황에 따라 약간씩 상이하나 센터 인력 외에도 건축안전자문단의 외부전문가와 함께 점검하고 있었다. 건축공사장 안전점검은 시기나 공정 등에 따라 특정시기에 집중되는 경향이 있어 평균적으로 물량을 산출하기 어려우나, 하루에 평균 2건 정도 점검이 가능한 것으로 확인하였다.

센터 내 전문인력으로 건축사 1인을 포함한 전문인력 2인이 채용된 경우, 건축인허가 기술검토 업무까지 진행하는 것으로 확인되었다. 광역지자체에서의 건축인허가 기술검토 업무는 세종을 제외하면 기초지자체에 대한 지원업무로, 검토대상 건축물의 규모나 용도 등은 기초지자체의 인허가 기술검토 대상과 크게 다르지 않았다. 지자체의 인허가건수에 따라 물량은 상이하겠으나, 평균적으로 1건을 검토하는데 0.8일 정도 소요되는 것으로 확인되었다. 다만, 인허가 기술검토 업무는 보완사항을 1차적으로 인허가 담당자와 신청인에게 전달한 후 신청인이 보완하면 그 사항에 대해 재검토하는 절차가 존재하고, 센터에서 직접 신청인에게 설명하거나 관련부서에게 협조를 요청해야 하는 상황이 생길 수 있으므로, 동시검토 건수가 증가할 경우 업무부담이 클 것으로 우려되었다. 따라서 센터 관계자 인터뷰 내용을 종합하여 주당 2~3건의 기술검토를 현실적인 물량으로 설정하였다. 그러나 센터마다 건축인허가 기술검토 대상이 상이하므로 이에 대한 고려도 필요할 것이다.

[표 4-39] 광역지자체 센터의 주요 업무별 물량 및 소요시간 산출 (표 계속)

구분		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전점검	❸ 일반건축물 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련	❼ 지자체 특화업무
건축사 1인 + 건축구조 분야 1인	주/부	●	●	○	○	○	○	○
	전문인력	●	●+자문단	×	●	●	●	×
	행정인력	×	○(자문단)	●	×	×	×	●
	평균물량	12.1건/월	22.7건/월	-	-	2.5건/월	-	-
	평균소요시간	1.3일/건	2시간/건	-	-	2시간/건	-	-

주: ●: 주, ○: 부, ×: 미수행, -: 해당사항 없음
출처: 업무 모니터링 결과를 반영하여 연구진 작성

구분		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전점검	❸ 일반건축물 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련	❼ 지자체 특화업무
건축사 1인 + 건축구조 외 분야 1인	주/부	●	●	×	○	○	○	○
	전문인력	●	●+자문단	×	×	●	●	×
	행정인력	×	○(자문단)	×	●	○	×	●
	평균물량	76건/월	16.2건/월	×	-	-	-	-
	평균소요시간	0.3일/건	0.5일/건	×	-	-	-	-
건축사 1인	주/부	×	●	○	○	○	○	○
	전문인력	×	●+자문단	×	●	●	×	×
	행정인력	×	○(자문단)	●	×	×	●	●
	평균물량	×	14건/월	-	-	-	-	-
	평균소요시간	×	2시간/건	-	-	-	-	-
전문인력 전무	주/부	×	●	×	○	×	×	×
	전문인력	×	×	×	×	×	×	×
	행정인력	×	●+자문단	×	●+자문단	×	×	×
	평균물량	×	-	×	-	×	×	×
	평균소요시간	×	2시간/건	×	-	×	×	×

주: ●: 주, ○: 부, ×: 미수행, -: 해당사항 없음
출처: 업무 모니터링 결과를 반영하여 연구진 작성

□ 기초지자체 센터의 주요 업무 특성 및 소요시간 산출

기초지자체 센터 또한 전문인력의 채용여부 및 전문분야 등과 관계없이 '건축공사장 안전점검' 업무를 기본업무로 수행하고 있었으며, 센터 내 인력현황에 따라 상이하나 센터 인력 외에도 광역지자체 전문가 명단, 건축위원회 심의위원 명단 등을 활용해 외부전문가와 함께 점검을 수행하고 있었다. 건축공사장 안전점검은 시기나 공정 등에 따라 특정 시기에 집중되는 경향이 있어 평균적으로 물량을 산출하기 어려우나, 평균적으로 1곳을 점검하는데 점검시간만 약 1시간 이상 소요되는 것으로 확인하였다.

센터 내 전문인력으로 건축사 1인이 채용된 경우, 지자체의 필요와 중요도 등에 따라 건축인허가 기술검토 업무를 진행하는 것으로 확인되었다. 다만 센터가 건축인허가 업무를 수행하고 있지 않기 때문에, 건축인허가 민원인 또는 건축인허가 담당자의 요청에 따라 자문이나 지원의 형태로 업무를 수행하고 있었다. 검토요청 건의 규모 및 난이도, 관계법령의 종류 등에 따라 소요시간은 매우 상이하나, 도서 및 법규검토, 의견서 작성 등에 1일 가량 소요되는 것으로 확인되었다. 다만 광역의 업무절차와 유사하게 센터의 검

토결과 보완사항을 인허가 부서가 신청인에게 전달하여 보완을 요청한 후 신청인의 보완여부를 센터가 재검토하는 절차가 존재하는 등의 상황이 발생하거나, 다수의 신청인과 인허가 담당자로부터의 동시검토 요청이 발생할 경우 업무부담이 클 것으로 우려된다. 따라서 센터 관계자 인터뷰 내용을 종합하여 주당 2~3건(다른 업무 수행여부에 따라 조정 필요)의 기술검토를 현실적인 물량으로 설정하고자 한다.

센터의 규모, 전문인력의 채용여부 등과 상관없이 모든 기초지자체 센터에서 건축공사장 안전점검 업무를 수행하는 것으로 확인되었다. 다만 전문인력의 채용유무에 따라 외부 자문위원 등에 대한 의존도가 다른 것으로 나타났다. 건축공사장의 규모와 공종 등에 따라 소요시간은 상이하나, 대체로 1일 1개조가 2개소 내외의 건축공사장 현장점검을 수행하는 것으로 나타났다. 1개소당 점검 소요시간은 최소 1시간에서 2시간 이상이며, 이 시간은 계획 수립 및 자문위원 섭외, 현장 간의 이동, 점검결과 작성 및 사후관리(조치 및 이행여부 점검) 등의 시간이 포함되지 않은 시간이므로 현장점검 관련 전담인력의 유무에 따라 주당 4~6건의 현장점검을 현실적인 물량으로 설정하고자 한다.

일반건축물의 안전관리는 일부지자체를 제외하고는 점검대상 건축물 확인 및 통보, 점검기관 지정 및 점검결과 검토 등의 업무를 수행하고, 일부 특수한 상황 등에만 단기적으로 현장점검을 나가고 있어 관련 업무의 대부분을 행정업무로 보아야 할 필요가 있다. 건축물 안전점검은 소규모 노후건축물 안전점검이며, 이는 전문인력이 있는 경우 1개소당 45분에서 1시간가량 소요되고, 전문인력이 없거나 추가점검이 요구되는 경우 1개소당 1일까지도 소요되는 것으로 조사되었다. 소규모 노후건축물 점검은 규모가 작고 육안점검으로 확인 가능하기에 건축공사장 안전점검보다 점검 자체에 소요되는 시간은 짧은 반면, 점검 의무대상이 아닌데다가 건축물 관리자 등의 협조여부에 따라 1개소당 1회 이상의 방문이 필요하므로 1일 최대 2개소, 주당 4~8건의 안전점검을 현실적인 물량으로 설정하고자 한다.

건축물 해체 관련 업무는 전문인력의 유무보다, 센터에서 담당하는 업무범위에 따라 소요되는 시간의 차이가 큰 것으로 나타났다. 건축물 해체 관련 '심의개최-허가 및 신고-현장점검' 업무 전반을 수행하는 지자체는 월간 10건 미만을 수행하고 있는 것으로 나타났다. 다만 심의 지원(검토 및 자문)과 현장점검을 지원하는 지자체의 경우 월간 12건 이상을 수행하고 있었다. 해체현장은 관련법에 따라 점검 시기별로 점검이 이루어져야한다는 업무부담이 있으므로 전담인력의 유무에 따라 주당 2~3개소 내외의 업무수행이 가능할 것으로 예측된다.

기타 지자체 특화업무는 지자체별로 업무내용이 상이하고, 전문인력의 유무와 상관없이 관내에서 필요에 따라 수행하고 있는 업무들로 별도의 물량을 설정하지 않았다. 다만 지자체 특화업무가 많을수록 센터 고유업무와 무관함에도 불구하고 행정인력의 업무부담이 커지는 것으로 나타났다. 모든 센터에서 행정인력이 관련 제도개선 및 정책수립, 센터 운영계획 수립 및 성과보고, 국회요구자료 대응, 전문인력 채용, 예산업무 등의 업무를 모두 수행하고 있으므로 이를 감안하여 지자체 특화업무를 조절할 필요가 있다.

[표 4-40] 기초지자체 센터의 주요 업무별 물량 및 소요시간 산출

구분		❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전점검	❸ 일반건축물 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리 · 감독	❻ 건축물 해체 관련	❼ 지자체 특화업무
건축사 1인 + 건축구조 분야 1인	주/부	○	●	●	●	○	●	●
	전문인력	●	●+자문	○	●+자문	○	●(심의/현장)	●
	행정인력	×	●+자문	●	●	○	○(현장)	●
	평균물량	2건+a/월	37건/월	14개소/월	18개소/월	37건/월	12건/월	–
	평균소요시간	1~1.5일/건	1시간+a/개소	–	45분+a/개소	1시간+a/개소	1시간+a/개소	–
건축사 1인 + 건축구조 외 분야 1인	주/부	×	●	×	○	○	○	○
	전문인력	×	●+자문	×	×	●	●	×
	행정인력	×	●+자문	×	●	○	×	●
	평균물량	–	–	×	–	–	–	–
	평균소요시간	–	1시간+a/개소	×	–	–	–	–
건축사 1인	주/부	○	●	●	●	○	●	○
	전문인력	●	●+자문	○	○	●	○(심의/현장)	○(자문)
	행정인력	×	●+자문	●	●	○	●	●
	평균물량	4.3건+a/월	25건/월	–	1개소/월	25건/월	9개소/월	(상시)
	평균소요시간	1일+a/건	2시간+a/개소	–	1시간+a/개소	1시간+a/개소	1일+a/건	–
전문인력 전무	주/부	×	○	●	○	○	●	●
	전문인력	–	–	–	–	–	–	–
	행정인력	×	●+자문	●	●+자문	●+자문	●+자문	●+자문
	평균물량	–	8개소/월	406개소/연	13개소/월	8개소/월	–	7개소/일
	평균소요시간	–	1시간/개소	×	1일/개소	1시간/개소	–	1시간/개소

주: ●: 주, ○: 부, ×: 미수행, –: 해당사항 없음
출처: 업무 모니터링 결과를 반영하여 연구진 작성

제5장 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안

1. 유형별 운영모델 및 업무매뉴얼 기본방향 제안
2. 제도 개선방안 제안

1. 유형별 운영모델 및 업무매뉴얼 기본방향 제안

□ 의무설치 지자체 센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무범위 제안

- 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무내용 제안

센터 운영실태 조사 및 모니터링 결과를 토대로 전문인력 구성에 따른 유형별 업무내용을 검토하여 필수업무, 권장업무, 지자체 재량업무로 구분하여 제시하고자 한다.

먼저 광역지자체 센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무내용을 살펴보면 전문인력의 채용여부와 관계없이 '건축공사장 안전점검' 업무를 기본적으로 수행하고 있었으며, 센터 내 전문인력이 2인 이상인 경우 인허가권이 없는 광역지자체임에도 센터가 설치되지 않은 기초지자체를 대상으로 '건축인허가 기술검토' 지원 업무를 수행하고 있었다. 광역지자체 센터에 전문인력으로 건축사 1인만 채용된 경우 건축공사장 안전점검 업무에 치중하는 경향을 보였으며, '공사감리에 대한 관리·감독' 업무와 연계하여 수행하기도 하였다.

이를 토대로 광역지자체 센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무를 다음과 같이 제안하고자 한다. 센터의 법적 고유업무를 현행 법률에서 규정하고 있는 업무로 최소화하기

위한 방안을 제안할 예정이므로, 「건축법」의 법적 업무가 아닌 ❸, ❹, ❻ 업무를 모두 지자체 재량업무로 설정하였다.

[표 5-1] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무현황 (광역지자체) (■: 주 업무, ■: 부수적 업무, ■: 지자체 재량업무)

구분	❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 지자체 특화업무
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	5/7	6/7	3/7	7/7	2/7	5/7	3/7
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인	1/2 (※ 세종)	2/2	1/2	1/2	-	2/2	1/2
(유형3) 건축사 1인	-	2/2	-	2/2	-	2/2	-
(유형4) 전문인력 전무	-	1/5	-	2/5	-	-	-

주1: 충남과 제주는 2023년 1월에 설치되어 센터 주 수행업무가 없고, 전북은 전문인력이 채용되지 않아 센터 관련한 업무를 수행하지 않아 제외
주2: 표 안의 숫자는 해당되는 센터 대비 실제 해당업무를 수행하고 있는 센터의 수를 의미하나, 업무 모니터링 내용을 반영하여 음영으로 표기
출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사 및 업무 모니터링 결과를 토대로 연구진 작성

[표 5-2] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 (광역지자체) (■: 필수업무, ■: 권장업무, ■: 지자체 재량업무)

구분	❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 지자체 특화업무
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	(필수업무) 기초 센터에 기술검토 지원	(필수업무)	(재량업무)	(재량업무)	(권장업무) ❷ 업무와 연계·수행	(재량업무)	
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인		(필수업무)	(재량업무)	(재량업무)	(권장업무) ❷ 업무와 연계·수행	(재량업무)	
(유형3) 건축사 1인		(권장업무)		(재량업무)		(재량업무)	
(유형4) 전문인력 전무		(재량업무)		(재량업무)			

주: 충남과 제주는 2023년 1월에 설치되어 센터 주 수행업무가 없고, 전북은 전문인력이 채용되지 않아 센터 관련한 업무를 수행하지 않아 제외
출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사 및 업무 모니터링 결과를 토대로 연구진 작성

기초지자체 센터의 전문인력 구성에 따른 유형별로 업무내용을 살펴보면 광역과 마찬가지로 전문인력의 채용여부와 관계없이 '건축공사장 안전점검' 업무를 기본적으로 수행하고 있었다. 건축사1인과 구조분야 외 전문인력 1인(건축시공 분야)을 채용한 유형 2 지역의 경우 건축공사장 안전관리·감독과 공사감리 관리·감독 업무만을 수행하고 있어, 기초지자체들이 관련 법령이나 국토교통부의 지역건축안전센터 운영 가이드라인 등보다는 지자체장 및 사회적으로 이슈가 되는 업무를 센터의 주요업무로 수행하는 것으로 볼 수 있다.

그 다음으로 센터 내 전문인력으로 건축사가 채용된 경우에 한해 건축인허가 기술검토 업무를 수행하고 있었다. 건축사 1인과 구조분야 1인의 전문인력을 채용한 지역들이 대체로 센터 고유업무(건축법령 및 가이드라인 기준)에 치중하는 경향을 보였고, 전문인력이 전무한 지자체는 지자체 특화업무와 「건축물관리법」에 따른 건축물의 안전관리 업무에 치중하는 경향을 보였다.

광역지자체와 마찬가지로 '공사감리에 대한 관리·감독' 업무는 '건축공사장 안전점검' 업무와 연계하여 수행하는 경우가 많았으며, 이들 업무의 수행은 건축사의 채용 시 필수업무로 수행하는 경향이 있었다.

이와 같은 기초지자체 센터의 업무현황을 토대로 기초지자체 센터의 전무인력 구성에 따른 유형별 업무를 다음의 표와 같이 제안하고자 한다. 센터의 법적 고유업무를 현행 법률에서 규정하고 있는 업무로 최소화하되, 「건축법」에 따라 건축인허가 및 공사감리 지정·관리·감독의 의무를 가진 기초지자체의 상황과 전문인력의 역량을 고려하여 광역보다 ❶, ❺ 업무를 필수업무로 강화하였다. 또한 ❸, ❹, ❻ 업무를 일부 권장업무로 제안하되 관련 행정업무만을 수행하는 것으로 제한하거나, 일부 기초지자체의 경우처럼 분야별 전문인력을 2인 이상 채용하는 경우로 한정하였다.

[표 5-3] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무현황 (기초지자체) (■: 필수업무, ■: 권장업무, ■: 지자체 재량업무)

구분	❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 지자체 특화업무
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	8/9	9/9	7/9	7/9	7/9	6/9	6/9
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인	-	1/1	-	1/1 ('23. 하반기)	1/1	1/1 ('23. 하반기)	-
(유형3) 건축사 1인	6/6	6/6	3/6	2/6	4/6	4/6	6/6
(유형4) 전문인력 전무	-	5/6	5/6	2/6	3/6	3/6	6/6

주1: 충남과 제주는 2023년 1월에 설치되어 센터 주 수행업무가 없고, 전북은 전문인력이 채용되지 않아 센터 관련한 업무를 수행하지 않아 제외
주2: 표 안의 숫자는 해당되는 센터 대비 실제 해당업무를 수행하고 있는 센터의 수를 의미하나, 업무 모니터링 내용을 반영하여 음영으로 표기
출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사결과를 토대로 연구진 작성

[표 5-4] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 (기초지자체) (■: 필수업무, ■: 권장업무, ■: 지자체 재량업무)

구분	❶ 건축인허가 기술검토	❷ 건축공사장 안전관리·감독	❸ 일반건축물의 안전관리	❹ 건축물 안전점검	❺ 공사감리 관리·감독	❻ 건축물 해체 관련 업무	❼ 기타 지자체 특화업무
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	(필수업무) 건축+구조	(필수업무)	(권장업무) 행정업무	(권장업무) 2인 이상 채용	(필수업무)	(권장업무) 계획서, 현장 및 감리	
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인	(필수업무) 건축	(필수업무)	(재량업무) 행정업무	(권장업무) 행정업무	(필수업무)	(재량업무) 계획서	
(유형3) 건축사 1인	(필수업무) 건축	(권장업무) + 외부 전문가, 인허가부서 등	(재량업무) 행정업무	(재량업무)	(권장업무) + 외부 전문가, 인허가부서 등	(재량업무)	
(유형4) 전문인력 전무		(재량업무) + 외부 전문가		(재량업무)	(재량업무) + 외부 전문가		

주: 충남과 제주는 2023년 1월에 설치되어 센터 주 수행업무가 없고, 전북은 전문인력이 채용되지 않아 센터 관련한 업무를 수행하지 않아 제외
출처: 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사결과를 토대로 연구진 작성

- 전문인력 구성에 따른 광역 및 기초지자체 센터의 업무내용 제안

광역 및 기초지자체 센터 관계자와의 인터뷰 내용을 토대로 광역지자체 센터가 컨트롤 타워로써 기초지자체 센터를 지원할 수 있도록 광역과 기초지자체 센터의 업무범위와 역할을 설정하고, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무범위와 역할은 다음과 같이 제안하고자 한다.

[표 5-5] 광역 및 기초지자체의 지역건축안전센터 업무범위 구분(안)

광역지자체	기초지자체
❶ 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ❷ 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ❸ 지역건축안전센터 관련 조례 운영 ❹ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ❺ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축 ❻ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원) ❼ 건축공사장 안전점검 (시·군 또는 자치구 합동)	❶ 건축인허가 설계도서 기술검토 ❷ 건축공사장 점검 및 결과보고 ❸ 공사감리 관리·감독

출처: 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체로부터 수집한 업무분장표 및 관계자 인터뷰 내용을 참고하여 연구진 작성

[표 5-6] 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무범위 및 업무분장(안)

구분	광역지자체[1]							기초지자체[2]			
	❶	❷	❸	❹	❺	❻	❼	❶	❷	❸	❹
(유형1) 건축사 1인 + 구조분야 1인	전문	행정	행정	행정 + 전문	행정 + 전문	행정	행정 + 전문	전문	행정 + 전문	전문 or 외부 전문	행정 + 전문
(유형2) 건축사 1인 + 그 외 분야 1인	-	행정	행정	행정 + 전문	행정 + 전문	행정	행정 + 전문	전문	행정 + 전문	전문 or 외부 전문	행정 + 전문
(유형3) 건축사 1인	-	행정	행정	행정 + 전문	행정 + 전문	행정	행정 + 외부 전문	전문	행정 + 외부 전문	전문 or 외부 전문	행정 + 외부 전문
(유형4) 전문인력 전무	-	-	행정	-	행정 + 외부 전문	행정	행정 + 외부 전문	-	행정 + 외부 전문	외부 전문	행정 + 외부 전문

주1: 광역지자체 ❶ 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원, ❷ 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선, ❸ 지역건축안전센터 관련 조례 운영, ❹ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성, ❺ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축, ❻ 건축안전자문단 편성 및 운영, ❼ 건축공사장 안전점검(시·군 또는 자치구 합동)

주2: 기초지자체 ❶ 건축인허가 설계도서 검토, ❷ 건축공사장 안전점검, ❸ 공사감리의 관리·감독, ❹ 권장 업무 (일반건축물 안전관리, 건축물 안전점검, 건축물 해체 관련 업무 중)

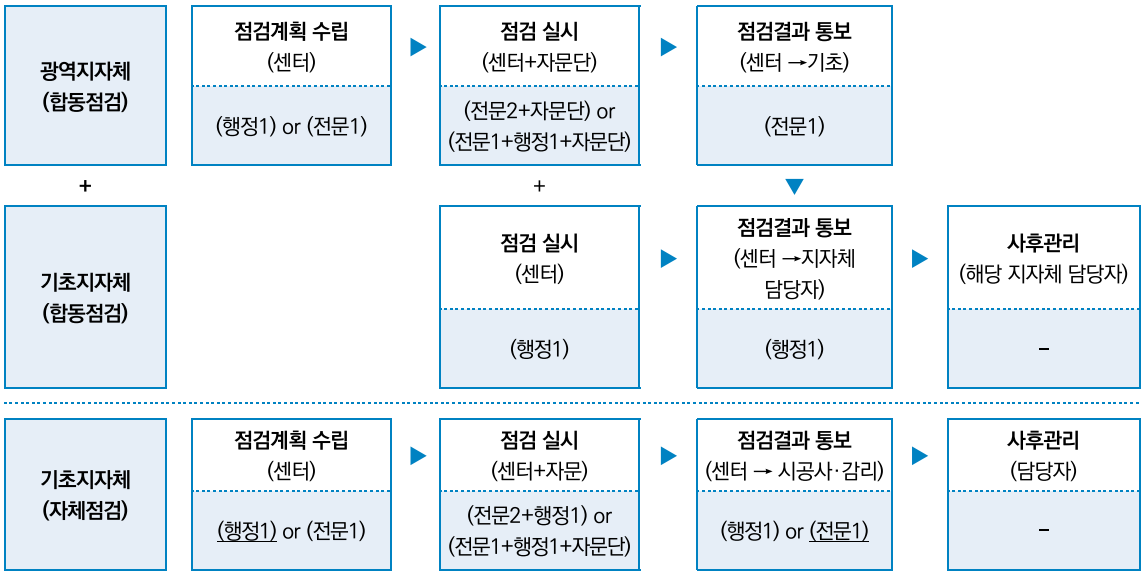
출처: 연구진 작성

□ 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무처리과정 제안

- 건축공사장 안전점검 업무

센터의 주요 업무 중 하나인 '건축공사장 안전점검' 업무의 전체 처리과정에서 센터의 역할과 실제 업무 수행주체를 다음과 같이 제안하고자 한다.

'건축공사장 안전점검' 업무는 크게 광역과 기초지자체 센터가 합동점검을 하는 경우와 기초지자체 센터가 자체점검을 실시하는 경우로 나눌 수 있었다. 합동점검을 하는 경우 점검계획은 광역지자체 센터의 행정인력 또는 전문인력 1인이 수립하며, 합동점검은 광역 센터의 인력(전문인력 2인 또는 전문인력 1인과 행정인력 1인)과 자문단의 외부전문가, 기초지자체 센터의 인력이 실시하였다. 점검결과는 광역지자체 센터의 전문인력 1인이 주로 해당 기초지자체 센터 담당자에게 통보하며, 이후 해당 기초지자체의 담당자가 사후관리하게 된다. 기초지자체가 자체점검하는 경우에는 행정인력 1인의 주도하에 점검계획을 수립하여 수행하고, 합동점검의 경우 광역의 점검계획에 따라 수행하고 있어 이를 지자체 업무계획 및 실적에 포함하지 않았다. 기초지자체는 점검결과를 전문인력·행정인력 구분 없이 점검결과를 작성한 사람이 인허가 담당 부서에 전달하여 현장에 통보하도록 하고, 이에 따른 조치 및 이행여부를 인허가 담당 부서로부터 전달받고 있었다.

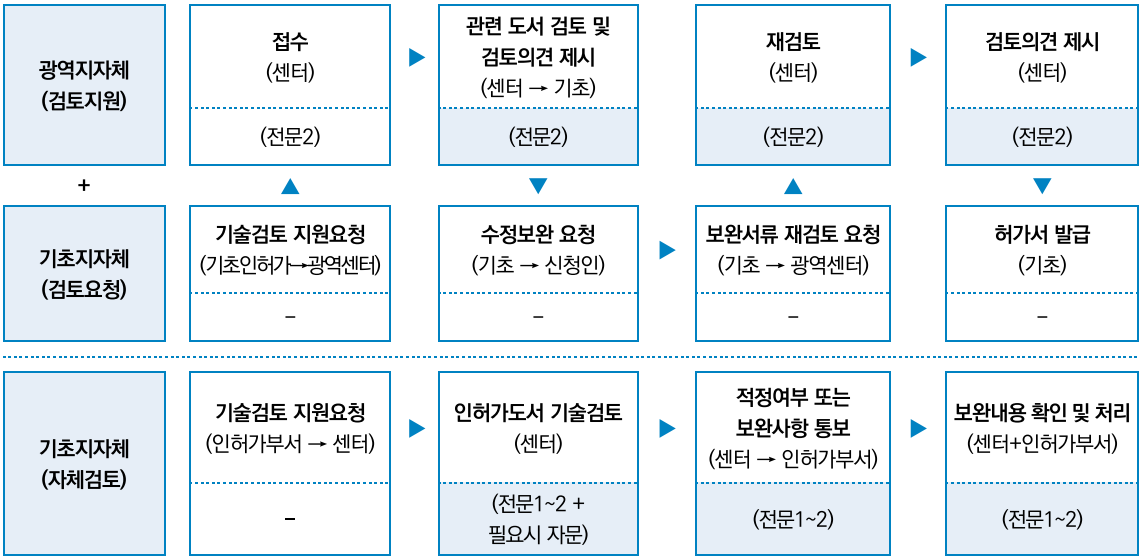


[그림 5-1] '건축공사장 안전점검' 업무처리과정별 센터 역할 및 담당인력(안)
출처: 연구진 작성

- 건축인허가 기술검토 업무

센터의 주요 업무 중 하나인 '건축인허가 기술검토' 업무의 전체 처리과정에서 센터의 역할과 실제 업무 수행주체를 다음과 같이 제안하고자 한다.

'건축인허가 기술검토' 업무는 크게 광역지자체 센터가 기초지자체를 지원하는 경우와 기초지자체 센터가 센터 내 전문인력을 활용하여 직접 건축인허가 기술검토를 지원하는 경우로 나눌 수 있다. 먼저 광역지자체 센터가 기초지자체의 건축인허가 기술검토를 지원하는 경우에는 기초지자체의 인허가 담당자로부터 지원요청을 받아서 관련 도서를 검토한 후 검토의견을 제시하는 과정으로 진행된다. 다만, 업무 모니터링 대상지였던 경남은 해당 업무를 전문인력 2인이 수행했고 이외에도 센터 업무가 더 있기 때문에 전문인력 1인인 경우에는 건축인허가 기술검토 지원업무를 수행하기 어렵다고 판단하였다. 다음으로 기초지자체 센터가 건축인허가 기술검토 업무를 수행하는 경우에도 전문인력이 수행하고 있으며, 기조지자체 센터 중 인허가를 담당하는 센터가 없으므로 모두 인허가 부서 업무를 지원(허가도서 검토 및 자문, 심의위원 활동 및 심의도서 검토 등)하는 역할을 수행하고 있었다. 기초에서는 전문인력이 본인 주무업무에 따른 행정업무만을 수행하는 경우가 많아, 지자체의 필요에 따라 건축인허가 기술검토 지원업무를 수행하기에 부담이 없다고 판단하였다.



[그림 5-2] '건축인허가 기술검토' 업무처리과정별 센터 역할 및 담당인력(안)
출처: 연구진 작성

□ 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 단계별 운영모델 제안

- (1단계) 센터 내 전문인력 전무

지역건축안전센터를 설치하여 센터 내 전문인력 채용을 준비하는 1단계에서는, 우선 ① 해당 지자체에서 센터의 주된 역할 즉 업무를 설정하고 ② 센터의 중장기 운영계획 수립함으로써 ③ 당해 연도 센터 업무범위 및 수행주체와 ③ 채용이 필요한 전문인력의 분야 및 인원을 설정한다. 이후 ④ 실제 전문인력이 센터에서 수행하는 업무를 바탕으로 직무기술서를 작성하고 지자체 내 인사부서와 협의를 거쳐 전문인력 채용을 준비한다. 또한 센터 업무수행을 위해 필요한 경우 ⑤ 건축안전자문단을 구성할 준비를 한다.

- (2단계) 전문인력 1인 (건축사 1인) 채용

센터 내 전문인력이 최소 1명 채용된 단계이며 신규(전입) 전문인력 및 행정인력을 대상으로 교육 및 세미나 등을 추진하고, 센터 내 업무매뉴얼을 숙지하는 등 실제 센터 업무 수행을 위해 필요한 사항들을 준비한다.

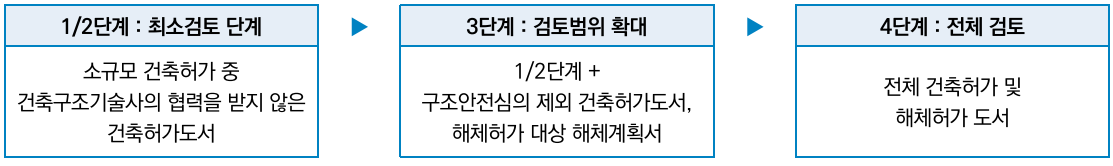
- (3·4단계) 전문인력 2인 이상 채용

센터 내 전문인력이 분야와 관계없이 2인 이상 채용된 단계이며, 해당 센터에서 중점적으로 추진하고 있는 업무의 대상범위 확대, 지자체 특화업무 발굴 등을 추진할 수 있다.

[표 5-7] 지역건축안전센터의 전문인력 구성에 따른 단계별 업무영역(안) (●: 전문인력, ◎: 행정인력(건축직), ○: 외부 민간전문가)

구분	1단계 전문인력 전무		2단계 전문인력 1인 (건축사 1인)		3단계 전문인력 2인 (건축사 1인 + 구조 1인)		4단계 전문인력 3인 이상	
	(광역)	(기초)	(광역)	(기초)	(광역)	(기초)	(광역)	(기초)
건축인허가 기술검토	-	-	-	-/●	●	●	●	●
건축공사장 안전점검	◎+○	◎+○	●+◎+○	●+◎+○	●+○	●/○	● or ●+◎	●or ●+◎
공사감리에 대한 관리·감독	○	◎+○	●+○	●+○	●	●	●	●

주: 광역지자체의 건축인허가 기술검토 업무는 해당되는 지자체(건축허가 사전승인제도 운영 등)에 한정하여 작성
출처: 서울특별시(2022, p.4)를 참고하여 연구진 작성

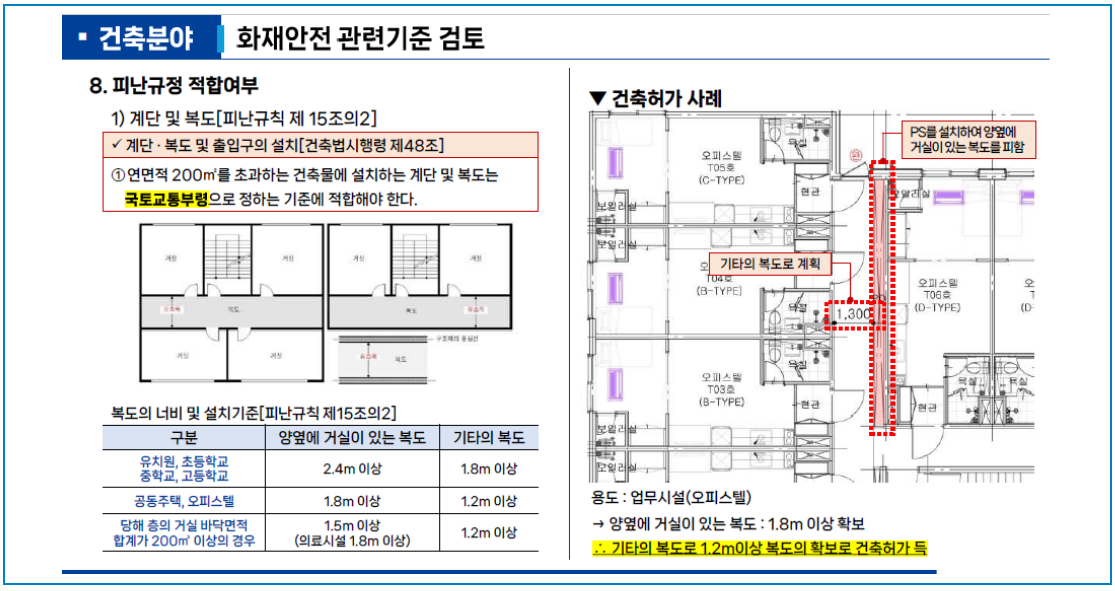


[그림 5-3] 단계별 건축인허가 기술검토 업무영역 (예시)
출처: 서울특별시(2022, p.5)를 참고하여 연구진 작성

□ 지역건축안전센터의 업무매뉴얼 개선방향 제안

국토교통부의 '지역건축안전센터 운영 가이드라인'에 포함된 '지역건축안전센터 업무매뉴얼'에 대해 센터 관계자들의 의견을 수렴해보았다. 센터 내 전문인력이 없는 경우 센터 관계자들은 업무 수행 시 업무 매뉴얼을 참고하는 것으로 확인되었다. 센터 내 전문인력이 채용된 경우 특히 인허가 기술검토 업무를 수행하고 있는 일부 전문인력들은 자체적으로 업무 매뉴얼을 변형해서 활용하는 경우가 많았다. 센터 업무 매뉴얼에는 전문인력이 확인해야 할 사항, 예를 들면 "피난규정 적합여부 검토 및 확인: 계단 및 복도의 설치기준 적합 확인(피난규칙 제15조 및 제15조의2)"으로 상세하게 설명되어 있지 않으며, 이로 인해 센터 내 전문인력들이 관련 규정 해석상의 어려움도 겪고 있었다. 또한 실제 검토 및 지적사례들을 포함하여 구성하면 이해가 쉬울 것 같다는 의견도 있었다. 그 외 '구조안전 관련기준 검토(건축 인·허가)' 서식에서 검토항목에 대한 적합성을 '적합/부적합'으로만 판정하도록 되어 있어 부담스럽다는 의견이 있었다.

센터 내 전문인력들이 자체적으로 변형하여 활용하고 있는 업무매뉴얼 등의 자료를 수집·분석하고 관계자 의견수렴 결과와 앞서 센터 운영모델로 제안한 사항들을 반영하여 '지역건축안전센터 업무 매뉴얼'의 개선방향을 ① 센터 내 전문인력들의 활용도를 높일 수 있도록 업무별 검토 또는 수행내용 구체화, ② 실질적으로 참고할 수 있는 사례 추가, ③ 서식 개선 등과 같이 제안하고자 한다.



[그림 5-4] 지역건축안전센터의 전문인력이 자체적으로 만든 업무매뉴얼의 일부(건축인허가 기술검토(화재안전))
출처: ○○시 지역건축안전센터 내부자료

2. 제도 개선방안 제안(안)

운영상의 애로사항, 제도 개선 필요이슈 등		제도 개선방향 및 개선방안 제안			
업무 관련 제도개선 필요이슈	▶	**업무 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
건축법령에서 센터의 업무범위 모호		업무범위 설정원칙을 정하여 법령상 업무범위 규정	法/令	●	
업무를 조례로 위임, 지자체 현안 중심으로 운영		광역과 기초지자체의 업무범위를 구분하여 규정	法/令	●	
전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행		센터 내 행정인력과 전문인력의 업무 구분	지침	●	
업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡		센터 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향 제안	지침	●	●
인력 관련 제도개선 필요이슈	▶	**인력 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
전문인력의 채용 어려움		필수전문인력의 자격기준 명확화	則	●	
		센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則		●
		광역지자체에서 기초지자체에 전문인력 풀 제공	지침	●	
		지자체 합동평가에 전문인력 확보 관련 지표 마련	지침		●
전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움		전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	지침	●	
인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정		센터수행업무를 고려하여 적정인력 산정기준 변경	則		●
대상 관련 제도개선 필요이슈	▶	**대상 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
새롭게 의무설치대상이 된 지자체에서 대비하기 어려움 센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치대상에 포함되는 것은 비효율적		의무설치 지자체 산출기준 구체화·현실화 방안 제안	則		●
예산 관련 제도개선 필요이슈	▶	**예산 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움		건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색	法		●
조직 관련 제도개선 필요이슈	▶	**조직 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
동일한 필수전문인력 요구 등 다양한 운영모델 부재		전문인력 확보가 어려운 기초지자체에 소규모 운영모델 등 제안	지침	●	●
센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡		국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 조직 신설	法		●
		전문인력 확보에 따른 단계적 운영방안 마련	지침	●	●

[그림 5-5] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❶
출처: 연구진 작성

※ (참고) 지역건축안전센터 관계자(행정/전문인력)의 인식조사(현안 동의정도 및 개선 필요성) 결과

운영상의 애로사항, 제도 개선 필요이슈 등	제도 개선방향 및 개선방안 제안

업무 관련 제도개선 필요이슈	행정	전문	▶	업무 관련 제도 개선방향	행정	전문
건축법령에서 센터의 업무범위 모호	71.5	75.6		업무범위 설정원칙을 정하여 법령상 업무범위 규정	79.4	83.3
업무를 조례로 위임, 지자체 현안 중심으로 운영	69.3	73.1		광역과 기초지자체의 업무범위를 구분하여 규정	78.5	84.0
전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행	63.6	68.6		센터 내 행정인력과 전문인력의 업무 구분	75.0	83.3
업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡	62.3	65.4		업무매뉴얼(안) 제안	–	–
점검실적 위주의 업무 추진	–	–		정부합동평가 지표 개선	–	–

인력 관련 제도개선 필요이슈	행정	전문	▶	인력 관련 제도 개선방향	행정	전문
지자체마다 전문인력 보유현황 등이 달라 모든 센터가 필수전문인력 확보하기 어려움	84.2	82.1		필수전문인력의 자격요건 명확화 전문인력의 분야 확대	75.4	65.4
				센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	–	–
				광역지자체에서 기초지자체에 전문인력 풀 제공	73.7	67.3
전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움	72.8	81.4		전문인력의 근무여건(연봉, 업무량 등) 개선	80.7	91.7
				센터 내 구성원 대상 교육 실시	–	–
인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정	–	–		센터수행업무를 고려하여 적정인력 산정기준 변경	–	–

대상 관련 제도개선 필요이슈	행정	전문	▶	대상 관련 제도 개선방향	행정	전문
새롭게 의무설치대상이 된 지자체에서 대비하기 어려울 것으로 예상	71.9	76.9		의무설치 지자체 산출기준 구체화 및 현실화 (통계의 기준연도, 구체적인 산출기준, 산정방식 등)	72.4	80.1
센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치대상에 포함되는 것은 비효율적	71.1	54.5				

예산 관련 제도개선 필요이슈	행정	전문	▶	예산 관련 제도 개선방향	행정	전문
건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움	64.0	61.5		건축안전특별회계 설치규정 의무화	64.9	72.4

조직 관련 제도개선 필요이슈	행정	전문	▶	조직 관련 제도 개선방향	행정	전문
동일한 필수전문인력 요구 등 다양한 운영모델 부재	69.7	71.8		전문인력 확보가 어려운 기초지자체에 소규모 운영모델 등 제안	80.3	78.8
센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡	67.1	73.7		국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 조직 신설	68.9	74.4
				전문인력 확보에 따른 단계적 운영방안 마련	83.3	81.4

[그림 5-6] 지역건축안전센터 관련 애로사항 및 제도 개선방안에 대한 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원 인식조사 결과

주: 설문조사 시점에서의 쟁점과 제도 개선방안에 대한 의견을 수렴하여 운영실태 조사와 업무 모니터링을 통해 발굴된 쟁점과 제도 개선방안에 대해서는 센터 관계자 및 건축인허가 담당 공무원의 인식을 알 수 없어 (–)로 표기

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

※ (참고) 지역건축안전센터 관계자(행정/전문인력)의 인식조사(개선 중요도 및 필요도) 결과

[표 5-8] 지역건축안전센터 운영 요소별 개선 중요도 및 시급도

운영요소	센터 관계자(A)						인허가부서 공무원(B)		GAP(B-A)	
	중요도(%)			시급도(%)			중요도(%)	시급도(%)	중요도	시급도
	전체 (96)	행정 (57)	전문 (39)	전체 (96)	행정 (57)	전문 (39)	전체 (53)	전체 (53)		
업무	26.7	27.2	25.9	26.1	26.9	24.9	31.9	31.3	+5.2	+5.2
인력	26.8	26.9	26.5	27.6	27.8	27.4	24.3	25.4	−2.5	−2.2
대상	12.1	11.5	13.1	12.6	12.3	13.0	11.1	10.6	−1.0	−2.0
예산	13.6	13.5	13.6	13.1	13.4	12.6	13.6	12.8	0.0	−0.3
조직	20.9	20.9	20.9	20.6	19.6	22.1	19.1	19.9	−1.8	−0.7

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

[표 5-9] 지역건축안전센터 운영 관련 개선 중요도 및 필요도

구분		센터 관계자				인허가부서 공무원			
		중요도 (%)	필요도 (5점평균)	중요도×필요도	순위	중요도 (%)	필요도 (5점평균)	중요도×필요도	순위
업무	업무범위 설정원칙을 정하여 법령상 업무범위 규정	26.7	4.24	1.132	2	31.9	4.19	1.336	1
	광역과 기초지자체의 업무범위를 구분하여 규정		4.23	1.129	3		4.15	1.324	2
	센터 내 행정인력과 전문인력의 업무 구분		4.14	1.104	4		4.02	1.282	3
인력	필수전문인력의 자격요건 명확화 전문인력의 분야 확대	26.8	3.85	1.033	5	24.3	4.25	1.032	4
	광역지자체에서 기초지자체에 전문인력 풀 제공		3.84	1.030	6		4.17	1.013	5
	전문인력의 근무여건 (연봉, 업무량 등) 개선		4.41	1.181	1		4.13	1.004	6
대상	의무설치 지자체 산출기준 구체화 및 현실화	12.1	4.02	0.487	12	11.1	4.04	0.448	12
예산	건축안전특별회계 설치규정 의무화	13.6	3.72	0.506	11	13.6	3.79	0.516	11
	국비의 유연한 집행		4.22	0.574	10		3.89	0.528	10
조직	전문인력 확보가 어려운 기초지자체에 소규모 운영모델 등 제안	20.9	4.19	0.875	8	19.1	4.11	0.786	8
	국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 조직 신설		3.84	0.803	9		3.92	0.750	9
	전문인력 확보에 따른 단계적 운영방안 마련		4.30	0.899	7		4.15	0.793	7

출처: 설문조사 결과를 토대로 연구진 작성

1단계 (운영상 애로사항 및 제도개선 필요이슈 도출)	**지역건축안전센터 운영실태 및 모니터링 분석결과 종합**		
	센터 운영상의 애로사항 및 제도개선 필요이슈 발굴		
2단계 (이슈별 복수의 대안 검토 및 개선방안 구체화)	**제도개선 필요이슈별 복수의 대안 검토**		
	관련 전문가 간담회를 통해 제도개선 필요이슈별 대안 검토 (9월 완료예정)		
	1차 전문가 간담회	제도개선 필요이슈별 복수의 대안 논의	연구기관, 민간전문가 (한국건설기술연구원) (한국행정연구원) (한국법제연구원) (김앤장법률사무소) (A&U건축사사무소)
	2차 전문가 간담회	복수의 대안에 대한 세부적인 검토 및 최적의 대안 제안	
3단계 (지자체 의견수렴)	**제도 개선방안에 대한 지자체 의견수렴**		
	센터 운영실태 조사 및 업무 모니터링 대상 센터 관계자들을 대상으로 제도 개선방안에 대한 의견수렴		

지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 제안

[그림 5-7] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❷

출처: 연구진 작성

(업무)	**1) 지역건축안전센터 업무범위 명확화**	① 법령상 지역건축안전센터 업무범위 규정	法/令 개정안
		② 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분	
(인력)	**2) 전문인력의 유입 확대방안 마련**	① 필수전문인력의 자격요건 명확화	則 개정안
		② 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	-
		③ 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 신설	-
		④ 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則 개정안
		⑤ 지역건축안전센터 적정인력 산출기준 변경	則 개정안
(대상)	**3) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준 명확화**	① 의무설치 지자체 기준 구체화 및 현실화 방안 마련	法/則 개정안
(예산)	**4) 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색**	① 건축안전특별회계 설치 의무화방안 마련	法 개정안
(조직)	**5) 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설**	① 국가건축안전센터 신설방안 검토	(중장기 방안 검토)

[그림 5-8] 제도 개선방안(안)

출처: 연구진 작성

1) (업무) 지역건축안전센터 업무범위 명확화

① 법령상 지역건축안전센터 업무범위 규정

□ 현황 및 문제점

- 지역건축안전센터의 모호한 업무범위

지역건축안전센터의 법적 업무는「건축법」제87조의2제1항 각 호로 규정하고 있으나, 그 밖의 업무를 시행령으로 위임하고 시행령에서는 지자체 조례로 정하도록 포괄위임하고 있다. 즉「건축법」제87조의2제1항 각 호에서 규정하고 있는 업무 외에는 지자체 조례로 위임하여 지자체의 여건에 맞게 센터를 운영하도록 규정하고 있는 것이다.

그러나 실제 센터 운영실태 조사와 업무 모니터링 결과, 법에서 규정한 센터 업무보다 지자체장의 공약사항 등 지자체 현안 위주로 운영하고 있거나 건축물의 안전 외에도 시설물, 재해 등의 업무가 센터로 이관되어 어려움을 겪는 센터들이 많은 것으로 확인되었다. 또한 위반건축물, 반지하 건축물, 교량 등 '안전'과 관련된 이슈가 발생하면, 그에 따른 후속조치의 일환으로 지자체 차원의 실태(전수)조사 업무도 추가적으로 수행하고 있었다.

이처럼 센터의 모호한 업무범위로 인해 센터 내부적으로는 센터 업무에 대한 예측성이 떨어져 센터 고유업무를 제외하고도 센터 내 업무량이 크게 늘었으며 책임소재가 불분명한 문제 등이 야기되었다. 센터 외부적으로도 센터의 고유업무에 대한 인식이 부족하여, 일부 지자체에서는 센터를 설치만 하고 그에 따른 행정적 지원이 적정하게 이루어지지 않아 센터 운영에 어려움을 겪는 경우도 있었다.

[표 5-10] 현행 건축법령에서 규정한 지역건축안전센터의 업무

「건축법」 (법률 제18935호, 2022.6.10. 일부개정)	「건축법 시행령」 (대통령령 제33466호, 2023.5.15. 일부개정)
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. 〈개정 2019. 4. 30., 2020. 4. 7., 2020. 12. 22., 2022. 6. 10.〉 1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독 3. 삭제 〈2019. 4. 30.〉 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제119조의3(지역건축안전센터의 업무) 법 제87조의2제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 말한다.

출처:「건축법」법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정);「건축법 시행령」대통령령 제33466호(2023.5.15. 일부개정)

□ 제도개선의 기본방향

• 법령상 지역건축안전센터의 업무범위를 최소한으로 규정

당초 지역건축안전센터의 업무를 지자체 조례로 정하도록 한 것은 지자체의 여건을 반영하기 위함이었겠으나, 센터의 도입취지를 고려한다면 건축물의 안전과 관련하여 건축행정 절차상 전문적 지식에 기반한 기술적 검토가 필요한 업무를 수행하는 것이 우선되어야 할 것이다. 따라서 건축법령에서 규정하지 않은 업무를 배제하고 최소한의 법적 고유업무를 규정함으로써, 센터의 정체성과 업무에 대한 예측성을 높일 수 있을 것으로 예상하였다.

다만 센터의 업무범위를 최소한으로 규정하는 과정에서 지자체 조례로 정하고 있는 센터의 업무들과 운영실태 조사결과로 도출한 실질적 센터 업무들을 검토하여, 지자체별로 공통되는 업무에 한하여서는 법령상의 센터 업무로 규정할 수 있는 방안도 함께 검토할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

먼저 지자체 조례상 특·광역시, 도, 특별자치시·특별자치도 조례에서 공통업무와 지자체 특화업무로 구분하여 살펴본 결과, 공통업무는 결국 「건축법」상 센터 업무를 수행하기 위해 수반되어야 하는 예산, 계획수립, 기술지원, 정보제공 등의 일반적인 사항이었으며 지자체 특화업무로 공사중단 장기방치 건축물, 위반건축물, 내진 등이 있었다. 센터 업무와 직접적인 연관이 없으나, 업무로 포함하여 추진하고 있는 사항들이 지자체 조례에서 기인한 것으로 추정할 수 있었다.

[표 5-11] 지자체 조례별 지역건축안전센터의 공통업무 및 지자체 특화업무 (표 계속)

구분		공통업무	지자체 특화업무
특·광역시 조례	광역	건축물 안전관리를 위한 예산확보·집행 건축물 안전 관련 정책개발 건축물 안전관리계획 수립 건축공사장 안전관리계획 수립 교육·홍보 구·군 건축안전센터 지원 등	(대구) 건축허가 사전승인에 필요한 건축물 관련 계획 및 구조안전 검토 (울산) 건축인허가 및 공사감리 안전에 대한 관리·감독
	기초	건축안전특별회계 설치·운영·관리 건축물 안전관리 및 안전점검 지원 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독 건축물 점검 및 보수·개량에 대한 기술지원·정보제공 건축물 안전관리대책 실행 등	(울산) 건축공사장 안전점검 실적 및 통계관리 건축공사장 재난상황 조기대응 및 지원 공사중단 장기방치 건축물 정비

구분		공통업무	지자체 특화업무
도 조례	광역	건축물 및 건축공사장 안전관리 정책개발 및 계획 수립 시·군 센터 지원 등	(경상북도, 경상남도) 「건축물관리법」에 따른 건축물의 안전에 관한 사항
	기초	건축물 및 건축공사장 안전관리계획 수립 건축물 안전점검 지원 건축공사장 공사감리 관리 및 안전점검 건축물 점검 관련 기술지원 및 정보제공 건축물 안전 관련 예산확보·집행 등	(가평군, 동두천시) 위반건축물 관리·감독 업무 (동두천시, 안성시) 「건축물관리법」 제40조에 따른 지역 건축물관리지원센터의 기능 (평택시) 위반건축물 정비 및 공사중단 장기방치 건축물 위험시설물의 안전조치 등
특별자치시 특별자치도 조례		건축물 및 건축공사장 안전관리정책 개발 및 안전관리계획 수립 시민 교육·홍보 등	(제주) 건축공사장 안전관리 지도·점검 건축물 내진 관련 시스템 개발 및 내진 안전 확인

출처: 본 보고서 제2장에서 실시한 지역건축안전센터 관련 지자체 조례분석 내용을 참고하여 연구진 작성

지역건축안전센터의 운영실태 및 업무 모니터링 결과, 센터 업무는 크게 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전점검, ③ 일반건축물의 안전관리, ④ 건축물 안전점검, ⑤ 공사감리 관리·감독, ⑥ 건축물 해체 관련 업무, ⑦ 기타 지자체 특화업무로 구분할 수 있었다. 「건축법」에 근거한 지역건축안전센터의 주요 업무로 「건축물관리법」에서 규정하는 사항(③, ④, ⑥의 업무)들이 포함된 배경에는 여러 요인이 있는 것으로 파악되었다. 우선 「건축물관리법」에 의한 건축물관리지원센터와 통합설치를 전제로 작성된 국토교통부의 '지역건축안전센터 설치 가이드라인'을 들 수 있다. 실제 지자체에서는 가이드라인에 예시로 포함되어 있는 업무들을 센터의 업무로 인지하거나 센터가 「건축물관리법」의 업무도 수행하여야 하는 것으로 오해하는 경우가 있었다. 또 다른 요인으로는 대부분의 기초지자체에서 「건축법」의 소관부서와 「건축물관리법」의 소관부서를 별도의 '과'로 구분하여 운영할 수 없어, 주로 '건축과' 내 팀 단위로 구성되는 센터에서 안전과 관련성이 높은 「건축물관리법」에 수반되는 업무들을 포함하여 처리하기 때문인 것으로 보았다. 이렇듯 지자체마다 상황이 다르기 때문에 「건축법」에 근거하여 설치되는 지역건축안전센터에서 원칙적으로 「건축물관리법」의 업무를 법적 업무로 규정하지 않는 것이 바람직하다고 판단하였다.

따라서 건축법령상 지역건축안전센터의 업무는 지자체 조례상의 특화업무와 「건축물관리법」과 관련된 업무를 배제하고 「건축법」상의 센터 업무로만 한정하여 규정할 필요가 있다고 판단하였다. 건축법령에서 규정하는 센터의 법적 업무는 최소한으로 규정하되, 단계적으로는 센터 운영모델 및 업무매뉴얼에서 센터 업무의 확대가 가능할 수 있도록 제안하고자 하였다. 이와 관련하여 구체적인 제도개선 대안은 광역 및 기초지자체 센터의 업무범위 구분과 함께 제안하고자 한다.

② 광역 및 기초지자체 센터의 업무범위 구분

□ 현황 및 문제점

- 광역 및 기초지자체의 센터가 수행할 수 있는 업무범위 및 내용 상이

현행「건축법」제87조의2제1항 각 호에 명시된 지역건축안전센터의 업무는 건축인허가의 권한이 있는 기초지자체가 주로 수행할 수 있는 업무에 해당된다. 건축허가 사전승인제도를 운영 중인 일부 광역지자체 외 건축인허가의 권한이 없는 광역지자체는, 건축인허가 관련 기술검토를 직접 수행할 수 없고 건축공사장 안전점검, 공사감리 관리·감독 등의 업무에서도 권한이 없다. 이처럼 현행 지역건축안전센터의 법적 업무는 대부분 인허가권한이 있는 기초지자체에 해당하는 업무이므로, 법령상에서 광역과 기초지자체 센터의 업무범위를 구분하여 규정할 필요가 있다.

□ 제도개선의 기본방향

- 법적 업무에 우선순위를 둘 수 있도록 광역과 기초지자체의 역할과 업무범위 구분

의무설치 지역건축안전센터의 운영실태 조사결과, 기초지자체에서는 광역지자체 센터에 주로 ① 시·군 또는 자치구 대상의 교육 및 세미나, ② 매뉴얼 배포, ③ 시·군 또는 자치구 센터 간의 네트워크 구축을 통한 정보 공유 등의 역할을 기대하고 있었다. 그러나 정부합동평가 지표에서 지역건축안전센터 설치여부에 더해 건설공사 현장점검 및 기존 건축물에 대한 점검횟수를 포함[64]하고 있어, 광역지자체 입장에서는 센터 실적을 만들기 위해 시·군 또는 자치구와 합동점검을 실시하고 있는 실정이다. 광역지자체의 센터가 컨트롤 타워로써 기초지자체 센터의 업무 관련 안내 및 교육 지원, 전문인력 확보가 어려운 기초지자체 대상 기술지원 등의 역할을 수행할 필요가 있으며, 기초지자체의 센터에서도 이 같은 광역지자체 센터의 지원을 토대로 센터 고유업무를 우선적으로 수행할 수 있을 것으로 판단하였다.

- 광역지자체의 건축인허가 기술검토 지원대상에 대한 논의 선행

센터의 운영실태 조사 및 업무 모니터링 결과, 일부 광역지자체 센터에서 센터의 도입취지라 할 수 있는 '건축인허가 기술검토 지원' 업무를 수행 중이었다. 경남의 경우 업무협약을 통해 센터가 설치되지 않은 15개 시·군을 대상으로 센터 내 전문인력을 활용하여

64) A(지역건축안전센터 설치·운영 수준, 40점) + B(사망자 수준 및 건축물 안전 점검 실시 수준, 40점) + C(해체공사현장 안전관리 수준, 20점) = D(건축안전 수준, 총 100점) (출처: 행정안전부, 2022, p.194)

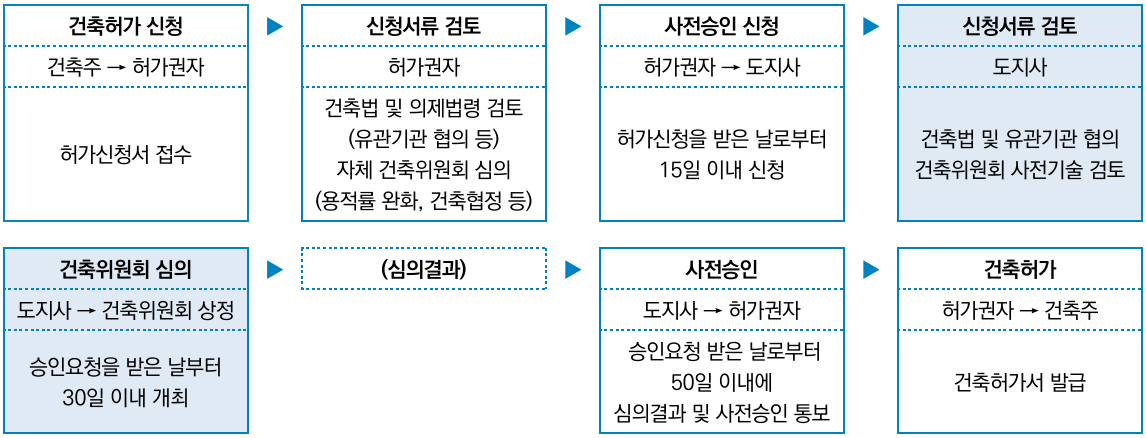
건축인허가 화재 및 구조안전 기술검토를 직접 지원하고 있었고, 광주를 포함한 일부 광역지자체 센터에서는 전문인력의 채용 또는 외부전문가 섭외에 어려움을 겪는 기초지자체를 대상으로 건축안전자문단의 풀(Pool)을 제공하고 있었다. 또한 도지사 건축허가 사전승인제도를 운영 중인 경기와 같은 광역지자체에서는 센터 내 전문인력이 기술검토를 직접 수행하고 있었다. 이처럼 '건축인허가 기술검토 지원' 업무와 관련하여 광역지자체마다 그 범위와 내용이 상이하여 이를 명확히 설정할 필요가 있다고 판단하였다.

경남과 같이 센터가 설치되지 않은 시·군을 대상으로 직접적인 기술검토를 지원한다면 그 대상 건축물에 대해서도 충분한 논의가 필요하다. 경남은 구조기술사 등 전문가들의 검토를 받지 않는 소규모의 건축물을 대상으로 기술검토를 지원하고 있으며, 경기는 도지사 사전승인 대상 건축물에 대해 기술검토를 지원하고 있어 그 대상 건축물의 규모 차이가 상당히 큰 것을 확인할 수 있었다. 즉 광역지자체 센터에서 건축허가 사전승인 대상에 대해서만 기술검토를 지원할 것인지, 건축행정 절차상 전문가들의 검토를 받지 않는 소규모 건축물에서의 검토를 지원할 것인지에 대한 논의가 선행될 필요가 있다.

현행 「건축법」 제11조제1항 및 동법 시행령 제8조제1항에 따라 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물의 건축은 도지사의 사전승인을 받아야 한다. 현재 이와 같은 도지사 건축허가 사전승인 제도와 관련하여 조례를 만든 도는 경기도, 강원도, 전라북도, 경상북도 4곳이다. 또한 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제59조에 따르면, 특별시와 광역시가 아닌 인구 100만 이상 대도시에서 51층 이상 건축물 또는 연면적의 합계가 20만㎡ 이상의 건축물은 건축허가 사전승인을 받도록 그 대상을 완화하여 규정하고 있다. 경기도의 경우 허가권자가 도지사에게 사전승인을 신청하기 전에 용적률 완화, 건축협정 등의 사유가 있는 경우 자체 건축위원회의 심의를 하며[65], 사전승인 시에도 도지사가 건축위원회에 상정하여 해당 안건에 대해 심의하게 된다.

이처럼 도지사 건축허가 사전승인의 대상은 21층 이상 건축물 등으로 비교적 대규모의 건축물에 해당하며, 일반적인 건축허가 절차에 비해 도 차원에서의 서류검토와 건축위원회의 심의를 추가적으로 받게 된다. 비교적 대규모의 건축물은 건축허가 전 단계에서 분야별로 여러 차례의 심의를 받게 되므로, 광역지자체 지역건축안전센터 내 전문인력이 추가로 검토하는 방식은 효율적이지 않다고 판단하였다. 따라서 광역지자체 지역건축안전센터의 전문인력이 도지사 건축허가 사전승인 대상을 검토하기보다 시·군 또는 자치구에 대한 건축인허가 기술검토 지원업무를 우선적으로 수행하는 것이 적합하다고 판단하였다.

65) 천병문(2022. 7월 13일 발표자료)



[그림 5-9] 도지사 건축허가 사전승인의 절차 (경기도)
출처: 천병문(2022, 7월 13일 발표자료)를 참고하여 연구진 작성

[표 5-12] 광역 및 기초지자체의 지역건축안전센터 업무범위 구분(안)

광역지자체	기초지자체
❶ 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ❷ 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ❸ 지역건축안전센터 관련 조례 운영 ❹ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ❺ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축 ❻ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원) ❼ 건축공사장 안전점검 (시·군 또는 자치구 합동)	❶ 건축인허가 설계도서 기술검토 ❷ 건축공사장 점검 및 결과보고 ❸ 공사감리 관리·감독

출처: 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체로부터 수집한 업무분장표 및 관계자 인터뷰 내용을 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안

- (대안1) 「건축법」에서 광역 및 기초지자체의 업무 구분

〈대안1〉은 「건축법」에서 센터의 업무를 규정할 때 광역과 기초의 업무를 구분하여 규정하는 방안이다. 입법례로 참고한 「건축서비스산업 진흥법」에서는 공공건축지원센터와 지역공공건축지원센터를 별도의 조문으로 규정하고 있었다. 그러나 지역건축안전센터의 경우 센터의 법적 명칭이 달라지지 않고 센터를 설치하는 주체가 광역지자체 혹은 기초지자체인지에 따라 센터의 업무가 달라지는 것이기 때문에 별도의 조문으로 구성하기는 어려운 것으로 판단하였다. 또한 한 조문에서 광역과 기초지자체 센터의 업무 즉, 지방사무를 법에서 규정하는 것 또한 위계에 맞지 않는 것으로 판단하였다.

[입법례: 「건축서비스산업 진흥법」]

제24조(공공건축지원센터)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 공공기관을 공공건축지원센터로 지정할 수 있다. <개정 2018. 12. 18.>

1. 제22조의2제5항에 따라 의뢰받은 건축기획 업무
2. 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 및 같은 조 제4항에 따른 변경된 사업계획서에 대한 재검토 업무
3. 제23조제3항 및 제4항에 따른 자문에 대한 응답 등

② 공공건축지원센터가 수행하는 자문에 대한 응답 등의 업무의 범위는 각 호와 같다.

1. 공공건축의 발주에 관한 자문에 대한 응답
2. 공공건축의 기획 및 관리에 관한 자문에 대한 응답
3. 공공건축의 디자인관리에 관한 자문에 대한 응답
4. 공공건축의 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안에 관한 자문에 대한 응답
5. 공공건축의 유지 · 관리 방안에 관한 자문에 대한 응답
6. 공공기관 관계자에 대한 교육
7. 공공건축에 대한 데이터베이스 구축
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공건축에 대한 자문 및 지원에 관한 사항

③ ~⑤ 이하생략

제24조의2(지역 공공건축지원센터의 설치 등)

① 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치 · 운영할 수 있다.

② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시 · 군 · 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시 · 군 · 구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무
3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 요청하는 사항

③ ~⑤ 이하생략

출처: 「건축서비스산업 진흥법」 법률 제19046호(2022.11.15. 일부개정)

[표 5-13] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표 (표 계속)

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. 1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독 3. 삭제 〈2019. 4. 30.〉 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. 1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독 3. 삭제 〈2019. 4. 30.〉 4. 〈삭제〉
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구

「건축법」	
현행	**개정안**
〈신설〉	③ 제2항제1호의 지방자치단체장이 설치하는 지역건축안전센터는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다. 1. 시·군·구에 대한 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제21조에 따른 기술적 사항에 대한 업무 지원 2. 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 3. 지역건축안전센터 관련 조례 운영 4. 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 5. 시·군·구 지역건축안전센터 간 네트워크 구축 6. 건축안전자문단 편성 및 운영
〈신설〉	④ 제2항제2호 및 제3호의 지방자치단체장이 설치하는 지역건축안전센터는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다. 1. 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제21조에 따른 기술적 사항에 대한 업무 지원 2. 법 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 3. 법 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독
③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	⑤ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호(2023.5.15. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안2) 「건축법 시행령」에서 광역 및 기초지자체의 업무 구분

〈대안2〉는 「건축법」에서 명시적인 센터의 법정업무를 규정하고, 「건축법 시행령」에서는 광역과 기초지자체의 업무를 구분하여 규정하는 방안이다. 지역건축안전센터와 유사한 입법례를 찾을 수 없었으나, 「기초학력 보장법」에서 기초학력지원센터의 업무를, 동법 시행령에서 국가기초학력지원센터와 시·도기초학력지원센터의 업무를 구분하여 규정하고 있어 이를 참고하여 〈대안2〉를 구체화하였다.

[입법례: 「기초학력 보장법」 및 동법 시행령]

「기초학력 보장법」

제10조(기초학력지원센터)

① 교육부장관 및 교육감은 기초학력 보장 제도 개선 · 연구, 학습지원대상학생 실태조사 · 지원 및 기초학력 보장 관련 사업의 성과 관리 등을 위하여 기초학력지원센터를 지정 · 운영할 수 있다.

② ~③ 생략

④ 그 밖에 기초학력지원센터의 지정 및 지정 취소의 기준 · 절차, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

출처: 「기초학력 보장법」 법률 제18458호(2021.9.24. 제정)

「기초학력 보장법 시행령」
제9조(국가기초학력지원센터의 지정 · 운영 등)
① 교육부장관은 법 제10조제1항에 따라 다음 각 호의 기관이나 법인을 기초학력지원센터로 지정할 수 있다.
1. 「정부출연연구기관 등의 설립 · 운영 및 육성에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 연구기관
2. 「고등교육법」 제2조제1호의 대학 및 같은 조 제3호의 교육대학
② 제1항에 따라 지정된 기초학력지원센터(이하 "국가기초학력지원센터"라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 기초학력 보장 제도 개선 · 연구 및 정책 개발
2. 학습지원대상학생 실태조사와 해당 학생의 학습을 위한 자료 개발 · 활용 지원
3. 기초학력 보장 관련 사업의 운영 지원
4. 학습지원담당교원 역량 강화를 위한 연수 지원
5. 기초학력 보장 관련 사업의 성과 관리
③ 국가기초학력지원센터로 지정받으려는 기관이나 법인은 다음 각 호의 기준을 모두 충족해야 한다.
1. 기초학력 보장 관련 사업의 목표 및 계획이 적절할 것
2. 기초학력 보장 관련 사업을 수행할 수 있는 초 · 중등교육 관련 전공 분야의 석사 또는 박사 학위를 가진 전문인력을 보유할 것
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 국가기초학력지원센터의 지정 및 운영 등에 필요한 사항은 교육부장관이 정하여 고시한다.

제10조(시 · 도기초학력지원센터의 지정 · 운영 등)
① 교육감은 법 제10조제1항에 따라 다음 각 호의 기관 · 법인이나 단체를 기초학력지원센터로 지정할 수 있다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
2. 「공익법인의 설립 · 운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
3. 「민법」 제32조에 따른 비영리법인
4. 「고등교육법」 제2조제1호의 대학 및 같은 조 제3호의 교육대학
5. 그 밖에 교육감이 기초학력 보장 관련 업무를 수행하기 적절하다고 인정하여 고시하는 기관 또는 단체
② 제1항에 따라 지정된 기초학력지원센터(이하 "시 · 도기초학력지원센터"라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 지역 여건을 고려한 기초학력시행계획의 추진 지원
2. 시 · 도 교육청의 학습지원교육 운영 지원
3. 학습지원담당교원의 역량 강화를 위한 연수 지원 및 운영
4. 시 · 도 교육청의 기초학력 보장 관련 사업의 성과 관리
5. 제7조제4항에 따른 추가 지원이 필요한 학생에 대한 지원
③ 시 · 도기초학력지원센터로 지정받으려는 기관 · 법인이나 단체는 다음 각 호의 기준을 모두 충족해야 한다.
1. 기초학력 보장 관련 사업의 목표 및 계획이 적절할 것
2. 기초학력 보장 관련 사업을 수행할 수 있는 전문인력을 보유할 것
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 시 · 도기초학력지원센터의 지정 및 운영 등에 필요한 사항은 교육감이 정하여 고시한다.

출처: 「기초학력 보장법 시행령」 대통령령 제32554호(2022.3.25. 제정)

[표 5-14] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표 (표 계속)

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. 1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독 3. 삭제 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 관할 구역의 건축물 안전 확보를 위해 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.

「건축법」	
현행	**개정안**
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구
〈신설〉	③ 제2항 각 호에 따른 지방자치단체의 장이 설치하여야 하는 지역건축안전센터의 업무는 대통령령으로 정한다.
③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	④ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「건축법 시행령」	
현행	**개정안**
제119조의3(지역건축안전센터의 업무) 법 제87조의2제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 말한다.	제119조의3(지역건축안전센터의 업무) ① 법 제87조의2제3항에 따라 법 제87조의2제2항제1호의 지방자치단체장이 설치하는 지역건축안전센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 시·군·구에 대한 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제21조에 따른 기술적 사항에 대한 업무 지원 2. 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 3. 지역건축안전센터 관련 조례 운영 4. 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 5. 시·군·구 지역건축안전센터 간 네트워크 구축 6. 건축안전자문단 편성 및 운영
〈신설〉	② 법 제87조의2제2항제2호 및 제3호에 따른 지방자치단체의 장이 설치하는 지역건축안전센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제21조에 따른 기술적 사항에 대한 업무 지원 2. 법 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고 · 확인 · 검토 · 심사 및 점검 3. 법 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리 · 감독
〈신설〉	③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 지역건축안전센터의 업무 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호(2023.5.15. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

• (대안3) 국토교통부장관이 지역건축안전센터 업무지침 고시

〈대안3〉은 「건축법」상에 지역건축안전센터의 업무범위와 내용 등을 포함한 지역건축안전센터 업무 지침을 국토교통부장관이 고시하도록 하는 방안이다. 〈대안1〉과 〈대안2〉에서의 지원, 개선 등이 해석에 따라 여러 업무로 확대될 우려가 있으므로, 센터의 업무범위와 내용 등을 명확하게 정리하여 업무지침으로 고시하는 방안이다.

[표 5-15] 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분 관련 〈대안3〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다. (1. ~ 4. 생략)	(현행과 같음)
〈신설〉	② 제1항에 따른 지역건축안전센터의 업무범위 및 내용 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하여야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안에 대한 종합검토

광역과 기초지자체 센터의 업무범위를 구분하기 위한 대안들을 종합적으로 검토한 결과, 광역 및 기초지자체의 센터 업무를 법령에서 규정하는 〈대안1〉과 〈대안2〉에 비해 업무지침을 고시로 정하도록 하는 〈대안3〉은 실행력을 담보하기 어려울 것으로 판단하였다. 「건축법」에 광역과 기초지자체 센터의 업무를 명시하는 〈대안1〉은 「건축법 시행령」에 업무를 명시하는 〈대안2〉보다 여건변화에 따라 개정 시 용이할 것으로 판단하였다. 따라서 지역건축안전센터의 업무범위 명확화와 관련하여서는 「건축법 시행령」에서 광역과 기초지자체 센터 업무를 구분하여 명시하는 〈대안2〉를 최적의 대안으로 선정하였다. 이와 더불어 전문인력 채용 시 구체적인 업무범위와 내용을 직무기술서상에 명시할 필요가 있다.

[표 5-16] 지역건축안전센터 업무범위 명확화를 위한 제도개선 대안의 종합검토

구분	〈대안1〉	〈대안2〉	〈대안3〉
제도의 도입취지	상	상	하
향후 개정의 용이성 (여건변화 반영)	하(법률)	중(대통령령)	상(고시)
실제 작동가능성	상	상	하
업무의 내실화/명확화	중(해석의 여지)	중(해석의 여지)	상(업무지침 고시)
전문인력 확충의 용이성	상	상	하(강제성 ×)

주: 대안별 각 항목에 대한 검토결과는 상/중/하로 구분하여 작성
출처: 연구진 작성

2) (인력) 전문인력의 유입 확대방안 마련

① 필수전문인력의 자격요건 명확화

□ 현황 및 문제점

- 「건축법」 및 동법 시행규칙에서의 전문인력 자격기준 상이

현행 「건축법」 제87조의2제2항에서 센터 내 전문인력의 자격을 "「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등"으로 규정한다. 여기서 「건축사법」 제23조제1항은 건축사사무소 개설신고에 관한 사항, 「기술사법」 제6조제1항은 기술사사무소 개설등록에 관한 사항을 의미한다. 반면, 「건축법 시행규칙」 제43조제2항에서는 "「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사", 또는 "「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사" 등으로 규정하고 있어 「건축법」과 동법 시행규칙 간 조문이 상충된다.

지역건축안전센터 직원은 「지방공무원 복무규정」 제10조 및 제11조를 준용하여 영리업무를 할 수 없으며, 영리업무에 해당하지 않더라도 다른 직무를 겸직하려는 경우에는 지자체장의 사전허가가 반드시 필요하다. 따라서 건축사사무소 또는 기술사사무소 개설신고를 한 자가 센터의 전문인력으로 근무하기는 현실적으로 어려운 것이다.

[지방공무원 복무규정]

제10조(영리업무의 금지)

공무원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 공무원의 직무상의 능률을 저해하거나, 공무에 대하여 부당한 영향을 주거나, 해당 지방자치단체의 이익과 상반되는 이익을 취득하거나, 해당 지방자치단체에 대하여 불명예스러운 영향을 초래할 우려가 있는 경우에는 이에 종사할 수 없다.

1. 공무원이 상업 · 공업 · 금융업 또는 그 밖의 영리적인 업무를 스스로 경영하여 영리를 추구함이 현저한 업무를 행하는 것
2. 공무원이 상업 · 공업 · 금융업 또는 그 밖의 영리를 목적으로 하는 사기업체(私企業體)의 이사 · 감사 · 업무를 집행하는 무한책임사원 · 지배인 · 발기인 또는 그 밖의 임원이 되는 것
3. 직무와 관련이 있는 타인의 기업에 투자하는 행위
4. 그 밖에 계속적으로 재산상의 이득을 목적으로 하는 업무를 행하는 것

제11조(겸직 허가)

① 공무원이 제10조의 영리업무에 해당하지 아니하는 다른 직무를 겸직하려는 경우에는 지방자치단체의 장이나 지방의회의 의장의 사전 허가를 받아야 한다. <개정 2021. 11. 30.>

② 제1항의 허가는 담당직무 수행에 지장이 없는 경우에만 할 수 있다.

출처: 「지방공무원 복무규정」 대통령령 제33639호(2023.7.18. 일부개정)

□ 제도개선의 기본방향

- 객관적인 건축인허가 기술검토 및 확인업무 등을 수행하는 센터의 설립취지 고려

지역건축안전센터의 직원은 「지방공무원 복무규정」상 겸직이 불가하므로, 센터 내 전

문인력의 자격기준을 건축사사무소 또는 기술사사무소 개설신고를 한 자가 아닌 건축사, 기술사 자격을 취득한 자로 개정하여 명확하게 규정할 필요가 있다.

□ 제도개선 대안

- (대안1) 「건축법 시행규칙」과 동일하게 "「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사", 또는 "「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사" 등으로 개정

현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제4항제1호 및 제2호가목에서 센터의 전문인력의 자격기준에 대해 "「건축사법」제2조제1호에 따른 건축사"와 "「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사"로 규정하고 있다. 따라서 〈대안1〉은 「건축법 시행규칙」 제43조의2제4항의 각 호를 준용하여 「건축법」 제87조의2제3항을 개정하는 방안이다.

[「건축법 시행규칙」상 지역건축안전센터 전문인력 자격기준]

제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~③ 생략

④ 제1항에 따른 전문인력(이하 "전문인력"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다. <개정 2019. 2. 25., 2021. 6. 25.>

1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
   가. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사
   나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축구조 분야 고급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)

[표 5-17] 필수전문인력의 자격요건 명확화 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제2조제1항에 따른 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사·건축시공기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안2) '「건축사법」 제18조제1항에 따라 건축사 자격등록을 한 자' 및 '「기술사법」 제5조의7제1항에 따라 등록한 기술사'로 개정

「건축사법」 제18조(자격등록 및 갱신등록)제1항에 따르면, "건축사 자격시험에 합격한 사람이 건축사업무를 수행하려면 국토교통부장관에 등록"하여야 함을 규정하고 있다.

센터의 전문인력으로 채용되어 수행할 것으로 예상되는 업무가 「건축사법」 제19조(업무 내용)제2항 각 호에 포함되므로, 〈대안2〉로 "「건축사법」 제18조제1항에 따라 건축사 자격등록을 한 자"로 개정하는 방안을 제안하고자 한다. 같은 맥락으로 기술사 또한 "「기술사법」 제5조의7제1항에 따라 등록한 기술사"로 개정하는 방안을 제안하고자 한다.

[지역건축안전센터 전문인력(건축사 및 기술사) 관련 규정]

제18조(자격등록 및 갱신등록)
① 제14조에 따른 건축사 자격시험에 합격한 사람이 건축사업무를 수행하려면 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. (이하 생략)
제19조(업무 내용)
① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.
② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 건축물의 조사 또는 감정(鑑定)에 관한 사항
2. 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 사항
(이하생략)
제23조(건축사사무소개설신고 등) ① 제18조에 따른 자격등록을 한 건축사가 건축사업을 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도지사에게 건축사사무소의 개설신고(이하 "건축사사무소개설신고"라 한다)를 하여야 한다.
(이하 생략)

출처: 「건축사법」 법률 제18826호(2022.2.3. 일부개정)

제5조의7(등록 및 등록 갱신)
① 이 법 또는 다른 법률에 따라 기술사의 직무를 수행하고자 하는 사람은 수행하고자 하는 직무의 종류 및 범위를 과학기술정보통신부장관에게 등록하여야 한다. (이하생략)
제6조(기술사사무소의 개설등록 등)
① 기술사가 개업하기 위하여 사무소를 개설하려면 과학기술정보통신부장관에게 등록을 하여야 한다. 이 경우 2명 이상의 기술사가 합동기술사사무소(이하 "합동사무소"라 한다)를 개설할 수 있다. (이하생략)

출처: 「기술사법」 법률 제18425호(2021.8.17. 타법개정)

[표 5-18] 필수전문인력의 자격요건 명확화 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립)	제87조의2(지역건축안전센터 설립)
①~② 생략	①~② 생략
③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제18조제1항에 따라 자격등록한 건축사 또는 「기술사법」 제5조의7조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안에 대한 종합검토

전문가 간담회 결과 건축물을 직접 설계하는 경우를 제외하고는 건축사 자격등록을 하지 않아도 무방한 것으로 확인하였다. 따라서 센터 내 전문인력의 범위를 넓힐 수 있도록 건축사 자격등록을 한 자보다 건축사 자격을 취득한 자인 〈대안1〉을 최적의 대안으로 제안하고자 한다.

② 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련

□ 현황 및 문제점

- 지자체에 따라 임기제공무원의 유형 및 연봉 등 상이

본 연구에서 센터 관계자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 가장 중요하고 시급하게 개선이 필요한 부분이 '인력'이었다. 특히 필수전문인력의 유입을 위해 연봉 등을 포함한 처우를 개선하기 위한 구체적 방안에 대해 중요도와 필요도 모두를 높게 평가하였다. 이처럼 센터 내 전문인력의 임용등급과 연봉에 대해 국토교통부 차원에서의 지침 또는 안내가 없어, 수차례의 채용공고에도 불구하고 센터 내 전문인력 채용이 어려운 경우 임용등급을 임의로 올리기도 하여 실제 일부 지자체에서는 같은 센터 내 전문인력(건축사 1인, 건축구조 분야 고급기술인 이상 전문인력 1인)의 채용조건이 각각 시간선택제임기제 가급과 나급으로 상이한 경우도 있었다.

「지방공무원 보수규정」에 따르면 임기제공무원으로 신규 임용되는 자의 연봉은 임용등급별 하한액 책정을 원칙으로 하되, 구체적인 금액은 채용예정자의 자격·능력·경력 등을 고려하여 협의결정하도록 명시하고 있다. 센터 운영실태 조사결과 대전·광주 등과 같이 지자체 내부적으로 '연봉상한액'을 적용한 지자체도 있으나, 대부분의 지자체는 일반임기제 또는 시간선택제임기제 구분과 관계없이 연봉하한액을 적용하고 있었다. 「지방공무원 보수규정」에 근거한 시간선택제임기제 나급의 연봉하한액은 52,811천 원으로, 구조기술사 평균 연봉의 약 절반가량에 불과하였다.

[지방공무원보수업무 등 처리지침(예규 제239호): 신규임용자(임기제공무원)의 연봉책정 방법]

영 [별표 13] 제5호 가목에서 정한 구분별 연봉한계액(단, 4급(상당) 이상 공무원에게 '23년 적용되는 연봉한계액은 영 부칙 제3조 제10항에 따른 금액임) 하한액의 120퍼센트 범위 내에서는 지방자치단체의 장과 지방의회의 의장이 자율적으로 책정할 수 있다.

* 이 경우 연봉은 대상자의 경력, 임용전 보수수준, 채용 직위의 업무 중요도 및 난이도 등을 고려하여 과소책정되지 않도록 이 장 [별표 1] "임기제공무원 신규채용시 연봉책정을 위한 평가방법(예시)"에 의한 평가를 실시한 뒤, 그 결과에 따라 120% 범위 내에서 책정하여야 함.

다만, 구분별 연봉한계액 하한액의 120퍼센트 범위내에서는 우수전문인력의 확보가 곤란하거나 그 밖에 특히 필요하다고 판단되는 때에는 해당 인사위원회의 심의·의결을 거친 후 연봉한계액중 하한액의 120%를 초과하는 금액으로 연봉을 책정하되 연봉 상한액의 범위이내로 책정한다.

* 인사위원회 의결을 거치는 경우 별표 1 임기제공무원 신규채용시 연봉책정을 위한 평가표 및 별지 제4호 서식 연봉심의 요청서를 반드시 첨부하여야 한다.

출처: 행정안전부. (2023). 2023년 지방공무원보수업무 등 처리지침. 198.

[표 5-19] 임기제공무원의 연봉한계액표 (단위: 천원)

분야 및 직급	상한액	하한액
시간선택제임기제 나급(6급 상당)	79,257	52,811

주: 연봉 외 급여(기타 수당)는 「지방공무원 보수규정」 및 「지방공무원 수당 등에 관한 규정」에 따라 지급
출처: 「지방공무원 보수규정」 제34조 및 별표13

□ 제도개선의 기본방향

- **전문인력의 채용방식 다양화(개방형직위 적용 등)를 통한 급여 현실화 방안 마련 필요**

업무 모니터링 대상 센터의 전문인력들은 모두 신규임용의 공개경쟁임용시험을 통해 시간선택제임기제로 채용한 것으로 나타났다. 일반 공무원이 주 40시간을 근무하는 반면 시간선택제임기제 공무원은 주 35시간 근로하고, 지급보수 및 연봉한계액 등은 관련 기준액에서 근무시간에 비례하여 지급한다는 점이 해당 직군의 가장 큰 특징이다. 이들의 직급은 가급부터 마급까지 나뉘어 있는데, 가급은 일반 5급 공무원, 마급은 일반 9급 공무원에 상당한다. 이들은 성과급연봉제 적용대상으로 연봉한계액(연간 수령할 수 있는 기본·성과연봉 합의 최대·최소금액. 각종 수당은 미포함)은 일반임기제의 기준을 따르되, 근무시간에 비례하여 지급한다. 현재 센터 내 전문인력 대다수가 해당하는 나급을 기준으로 일반임기제의 연봉한계액은 최대 79,257천원에서 최소 52,811천원이며, 시간선택제임기제의 경우 일반임기제 한계액의 87.5%에 해당한다. 건축사 및 구조기술사 등의 민간에서의 급여수준을 고려하였을 때 해당 금액은 전문인력에 대한 적정한 처우로 볼 수 없으며, 이는 전문인력의 신규채용 및 장기근속이 어려운 주요 원인으로 꼽혔다.

관련 법규에 따라 지자체에서 민간전문가를 공무원으로 채용(임용)할 수 있는 방법은 신규임용 외에도 개방형직위, 전입 등이 있는데, 이 중 개방형직위가 일반인과 공무원 중 일정한 자격요건을 충족하는 자 중에서 해당 직위에 필요한 직무능력을 보유한 자를 공개경쟁임용시험을 통해 임용한다는 점에서 현재의 전문인력 채용 목적과 기준에 부합한다. 개방형직위의 급수는 1호부터 6호로 구분되는데, 이는 일반공무원의 1급에서 6급에 상당하여 시간선택제임기제에 비해 높은 직급에 해당하는 고위직 공무원(고위공무원단, 과장급)을 임용하기 위한 방법으로 주로 사용된다. 우수인력을 채용하기 위한 목적으로 도입된 만큼 개방형직위의 경우 일반임기제와 달리 1호부터 4호는 연봉상한액이 없다. 또한 다른 공무원과 달리 채용 및 근무상한연령제한 등이 없어 관련 분야의 경력이 많은 인재들이 정년의 제약 없이 지원할 수 있다는 장점(임기제공무원 한정)이 있다. 나아가 우수성과자는 5년 초과 임용 시 임용기간의 연장이 비교적 원활하고, 3년 이상 임용된 우수성과자는 일반직으로의 전환이 가능하다는 점에서 다른 임기제들과 차별된다.

이와 같은 개방형직위의 제한요건 완화 및 상한 폐지 배경에는 정보화(기획)담당관과 같이 고도의 기술이나 뛰어난 전문성, 경력 등이 요구되는 직위에 대하여 민간에서의 근무환경 및 임금 등 처우 격차를 완화하여 최적격자를 임용하고자 하는 정부의 정책적 필요와 노력[66]이 있었다. 다만 개방형직위를 지역건축안전센터 전문인력 채용에 적용하는데 있어, 기존 조직체계의 직급 및 직위 등에 미치는 영향을 고려하여야 할 필요가 있다.

- 동일한 채용방식이더라도 연봉상한액을 적용할 수 있도록 국토교통부 차원의 지침 필요

본 연구에서 실시한 센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사결과 센터 전문인력 채용 시 연봉상한액을 적용한 일부 지자체 사례를 확인한 바 있다. 제도 도입 초기에 센터를 설치했던 지자체에서 공무원 정원에 포함되지 않고 팀장보다는 낮은 직급에 해당되는 '시간선택제임기제 나급'으로 센터 내 전문인력을 채용했던 방식을 여러 지자체에서 참고한 것으로 추측하였다. 센터들이 지자체 내부의 인사부서를 설득하여 같은 채용방식이라도 연봉상한액을 적용할 수 있도록 국토교통부 차원에서 센터 내 전문인력의 채용조건에 대한 지침 또는 안내가 필요할 것으로 판단하였다.

[표 5-20] 「지방공무원법」에 따른 지방공무원 임용(채용) 등의 종류

구분(法)		종류			방법	비고
제27조	신규임용	제1항		공개경쟁임용	공개경쟁임용시험	- 5급 이하 시보임용기간
		제2항	제1호	퇴직한 경력직 공무원 재임용	경력경쟁임용시험	- 경력 등 응시요건 있음
			제2호	자격증 소지자 임용		- 해당 직위·직무 제한 (업무특수성)
			제3호	경력직 임용 (이하생략)		- 기관 내 직급별 정원 3분의 1 제한 가능
제29조의2	전직			직렬 변경 임명	전직시험	- 令 예외 있음
제29조의3	전입			타 기관에서의 발탁(일방전출)	공모 지원	
제29조의4	개방형직위			개방형직위 임용	개방형직위 임용후보자 선발시험	- 1호(1급 상당) ~ 6호(6급 상당) - 광역은 1~5급, 기초는 2~6급(5급) - 일반인, 공무원 중 경력, 학력, 자격증, 외국어 및 정보화 능력 등 요건 有, 직위 10분의 1 이내 - 지방자치단체 인사위원회에서 시험 실시 - (임기제공무원) 채용·근무상한 연령제한 없음, 근무성적평가 우수, 성과 도출 여부 등에 따라 연장(최초 2년, 연장 포함 최대 5년. 추가연장 가능) 및 재채용, 3년 이상 임용 시 정규직 전환가능(전환 시 공무원 정년 기준 적용)
제29조의5	공모직위			공모직위 임용	전보·승진·전직 경력경쟁임용시험	- 공무원(관내 공무원 및 외부 공무원) 대상 - 대상 직위는 개방형직위 외 직위로 한정
제30조의2	인사교류			기관 간 인사교류	인사교류협의회	
제30조의3	겸임			다기관 겸직	임용권자 결정	
제30조의4	파견근무			관계기관으로의 파견	인사위원회 의결	
제38조	승진			승진을 통한 임용	근무성적, 경력 , 그 밖의 능력 실증 공개경쟁·일반승진시험(특별승진임용 제외)	- 1~3급 : 능력 및 경력 - 5급 : 승진시험 또는 인사위원회 의결 - 6급 이하 : (필요시)승진시험 병용

출처: 「지방공무원법」 법률 제19108호, 「지방공무원 임용령」 대통령령 제33531호, 「지방자치단체의 개방형직위 및 공모직위의 운영 등에 관한 규정」 대통령령 제32172호 참고하여 연구진 작성

66) 「개방형 직위 및 공모 직위의 운영 등에 관한 규정」 제정·개정이유 참고하여 작성

[표 5-21] 「지방공무원법」에 따른 지방직 공무원 종류 현황 및 센터 전문인력 채용 시 적용 가능여부 (단위: 천 원)

구분 (법 제2조)		직군	직렬	직류	직급/계급/등급	월 지급 보수 (호봉 상한/하한)	연봉한계액* (상한/하한)	임용	기타 (직무, 특이사항 등)	가능 여부
경력직	일반	행정(8)	(생략)	(생략)	(생략)	1) 7,322~4,261 2) 3,836~6,733 3) 3,460~6,208 4) 2,966~5,544 5) 2,650~5,140 6) 2,186~4,546 7) 1,962~4,115 8) 1,805~3,728 9) 1,770~3,414	성과급 연봉제 (1~5급 한정) 1) 122,177~81,442 2) 112,916~75,241 3) 104,973~70,516 4) 96,030~55,815 5) 85,054~37,793 * 복수직 생략	공개경쟁시험 경력경쟁시험	개방형직위(경력직)	×
		기술(22)	시설	일반토목 건축 (이하생략)	1급) 지방관리관 2급) 지방이사관 3급) 지방부이사관 4급) 지방기술서기관 5급) 지방시설사무관 6급) 지방시설주사 7급) 지방시설주사보 8급) 지방시설서기 9급) 지방시설서기보					○
		관리운영(16)	(생략)	(생략)	(생략)					×
	일반 기타	지방전문 경력관			(5급 상당) 가군 (7급 상당) 나군 (9급 상당) 다군	가) 2,650~6,208 나) 1,962~4,730 다) 1,770~3,849	성과급 연봉제 가) 92,525~37,793	전직시험 경력경쟁시험 (지방전문경력관 규정)		△
		일반임기제			(일반		성과급 연봉제 5) ~ 63,752 6) 79,257~52,811 7) 64,776~46,006 8) 56,827~40,537 9) 50,039 ~	경력경쟁시험 - 승진 불가 (연봉등급 변경) - 시보임용 면제	개방형직위(임기제) 1호) ~ 90,875 2호) ~ 82,617 3호) ~ 75,108 4호) ~ 64,509 5호) 85,843~48,792 6호) 74,993~37,784	○
		전문임기제			가급(1~4급 상당) 나급(5급 상당)		성과급 연봉제 가1) ~90,875 가2) ~82,617 가3) ~75,108 가4) ~64,509 나5) 85,843~48,792	경력경쟁시험 - 승진 불가 - 시보임용 면제	- 정책결정의 보좌업무 - 특정분야에 대한 전문적 지식이나 기술이 요구되는 업무	○
		시간선택제 임기제			가급(5급 상당) 나급(6급 상당) 다급(7급 상당) 라급(8급 상당) 마급(9급 상당)	근무시간 비례지급 주당근무시간 35시간/40시간	근무시간 비례지급 성과급 연봉제 (일반임기제 동일)	경력경쟁시험 - 승진 불가 - 시보임용 면제		○
		한시임기제			제5호(5급 상당) ~ 제9호(9급 상당)	근무시간 비례지급 5호) 2,919/40시간 9호) 1,947/40시간	근무시간 비례지급	경력경쟁시험 - 승진 불가 - 시보임용 면제	- 휴직자, 단축근무자, 병가자, 휴가자 등 대체	×
	특정	「교육공무원법」 등 타법에 따른 공무원								×
특수 경력직		정무직					고정급 연봉제	(생략)	- 선거, 임명(의회 동의)	×
		별정직					성과급 연봉제 (일반임기제 동일)	(일반임기제 동일)	- 법령·조례 지정공무원 - 개방형직위	×

주: 연봉 : 기본연봉 + 성과연봉, 연봉외 급여 : 가족수당, 시간외근무수당, 연가보상비, 직급보조비, 정액급식비 등을 별도 지급

출처: 「지방공무원법」 법률 제19108호, 「지방공무원 보수규정」 대통령령 제33507호, 「지방전문경력관 규정」 대통령령 제33533호, 「지방공무원 인사제도 운영 지침」 행정안전부예규 제247호 및 별표 참고하여 연구진 작성

③ 지자체 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 신설

□ 현황 및 문제점

- 지자체 합동평가에서 센터의 설치여부와 점검 등의 실적 위주로 평가

지자체 합동평가는 행정안전부 장관이 중앙행정기관의 장과 공동으로 17개 시·도의 국가위임사무, 국고보조사업 및 국가 주요시책에 대한 추진성과를 평가하는 지자체 대상 종합평가이다[67]. 지자체 합동평가의 결과에 따라 재정인센티브(특별교부세)가 지급되기 때문에 지자체 입장에서는 굉장히 중요한 평가라 할 수 있다.

2023년 실적을 평가하는 2024년 지자체 합동평가 지표매뉴얼에 따르면, 건축안전 수준 평가 항목에서의 산식(총 100점)은 A(지역건축안전센터 설치·운영 수준, 40점) + B(사망자 수준 및 건축물 안전점검 실시 수준, 40점) + C(해체공사현장 안전관리 수준, 20점)이다. 즉, 지자체의 건축안전 수준을 평가하는데 있어 지역건축안전센터의 설치여부와 「건설기술 진흥법」 및 「건축물관리법」에 의한 점검실적을 중점적으로 산출하고 있는 것이다. 이와 같은 지자체 합동평가의 지표로 인해 센터 관계자들과 인허가부서 담당자들은 센터 내 가장 중요한 업무로 '건축공사장의 안전점검'을 주된 업무로 인지하고 있었다. 지자체의 건축안전을 평가하는데 있어 공사현장의 점검과 기존 건축물에 대한 안전점검, 건설공사 및 건축물 사고로 인한 사망자수 감축은 중요한 요소이겠으나, 지역건축안전센터의 도입취지를 고려한 평가지표가 추가적으로 신설될 필요가 있다.

[표 5-22] 지자체 합동평가 지표에서의 '건축안전 수준 평가' 항목

지역건축안전센터 설치·운영 수준 (A)={40×(나/가)+(라/다)×30} *최대값≤40					**사망자 수준 및 건축물 안전점검 실시 수준 (B)=마'/바' 환산점수*최대값≤40**			**해체공사 현장 안전관리 수준 (C)=(아/사)×20 *최대값≤20**				**총점 (D)**
의무 대상 수	의무 대상 설치·운영 수	비의무 대상 수	비의무 대상 설치·운영 수		건설 공사 및 건축물 사고 사망 자수	건설공사 현장 점검 및 기존 건축물 안전점검 횟수		공사 완료 건수	안전 점검 실시 건수			(D)= A+B+C
(가)	(나)	(다)	(라)	(A)	(마)	(바)	(B)	(사)	(아)	아/사×20	(C)	

출처: 행정안전부(2022b, p.197)

67) 행정안전부(2022b, p.1)

□ 제도개선의 기본방향

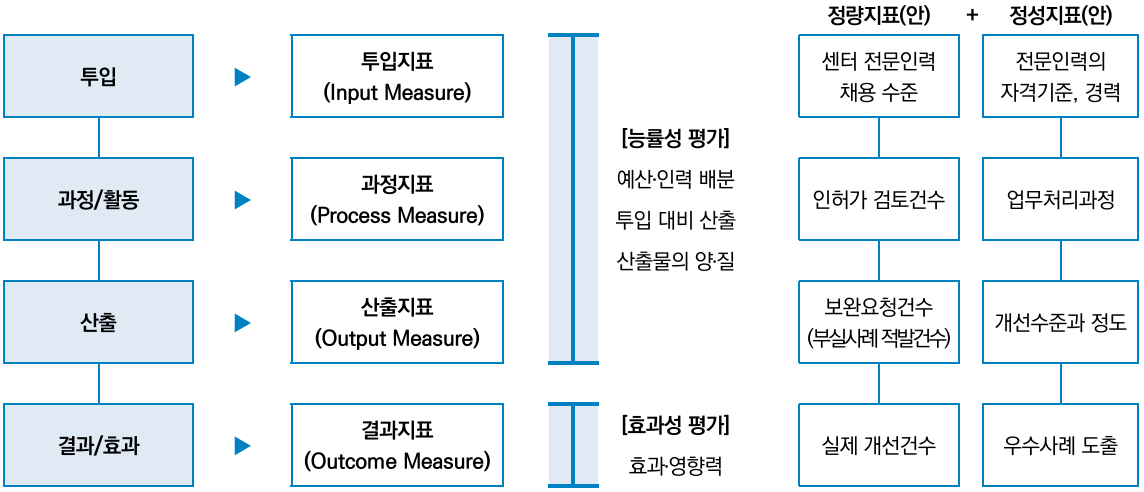
- 지역건축안전센터 내 전문인력 확보와 관련한 지표 신설

센터 운영실태 조사 및 업무 모니터링 결과 센터 내 전문인력의 확보에 따라 센터에서 수행할 수 있는 업무의 범위와 내용이 상이하여, 센터 내 전문인력의 채용여부가 센터의 정착에 큰 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 본 연구에서는 행정안전부의 지자체 합동평가 지표에 지역건축안전센터와 관련하여 전문인력 채용과 관련한 새로운 지표를 추가하는 방안을 제안하고자 한다.

□ 제도개선 대안

- 센터 내 전문인력 확보와 관련하여 투입지표-과정지표-산출지표-결과지표 구상

지자체 합동평가 지표는 투입지표-과정지표-산출지표-결과지표로 구성된다. 지역건축안전센터와 관련하여 '건축안전 및 행정상의 전문성 확보'라는 측면에서 투입지표로 '전문인력의 확충'을 신설하고, 그 과정지표로 실제 센터에서의 인허가 검토건수, 산출지표로 부실설계 적발건수 등의 실적을 포함하는 방안을 제안하고자 한다. 이에 따른 결과지표로는 정량적으로 실제 개선 건수, 정성적으로는 우수사례 발굴 등을 포함할 수 있을 것으로 예상하였다. 다만 합동평가의 지표는 모든 광역지자체에 적용되어야 하므로, 17개 광역지자체를 대상으로 평가한다는 전제 하에 작동할 수 있을 것으로 예상하였다.



[그림 5-10] 단계별 성과지표의 유형에 따른 '센터 내 전문인력 확보' 관련 지표 신설(안)
출처: 국무조정실(2006, p.17); 안혁근 외(2015, p.15)을 참고하여 연구진 작성

④ 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용

□ 현황 및 문제점

- 대다수의 센터에서 전문인력 채용에 대한 어려움 토로

센터 운영실태 조사결과 대다수의 센터에서 전문인력 채용에 대해 어려움을 겪고 있었고, 어렵게 전문인력을 채용하였다 하더라도 전문인력의 평균 근속연수가 1년 남짓에 불과하였다. 실제로 본 연구에서 실시한 설문조사에 따르면 약 71.8%의 센터 내 전문인력이 이직을 고려하고 있었다.

특히 건축구조 분야에서의 전문인력은 건축인허가 기술검토를 포함하여 공사장 안전점검, 공사감리 관리·감독 등 센터의 고유업무를 모두 수행할 수 있는 전문인력에 해당되나, 대다수의 센터에서 건축구조 분야의 전문인력 채용에 대한 어려움을 토로하였다. 실제 운영실태 조사결과 의무설치 지자체의 센터 40곳 중 건축구조 분야 고급기술인 이상의 전문인력 1인을 채용완료한 지자체는 17곳에 불과하였다.

제도가 도입될 당시 건축구조 분야에 있어서는 건축구조기술사 또는 건축구조 분야의 특급기술인 이상의 자격기준을 규정하였으나, 지자체에서 전문인력 채용에 어려움을 겪자 고급기술인 이상으로 자격기준을 완화한 바 있고 최근에도 건축시공기술사를 센터 필수전문인력에 포함하여 개정하기도 하였다. 그러나 일각에서는 전문인력의 채용이 어려워 자격기준을 낮추는 것은 건축행정에서의 전문성 강화라는 센터의 도입취지와 센터의 역할을 고려했을 때 적절하지 않다는 우려가 있었다.

□ 제도개선의 기본방향

- 센터 내 전문인력의 업무량과 부담을 경감시킬 수 있는 방안 고려

센터 내 전문인력 채용이 어려운 이유는 연봉이 낮은 이유도 있겠으나, 업무내용과 업무량에 대한 문제도 큰 부분을 차지하고 있었다. 실제로 설문조사 결과 이직을 계획하고 있거나 고려하고 있는 센터 내 전문인력들의 사유는 ① 급여에 비해 업무량이 많아서(39.3%), ② 전문성을 필요로 하는 업무가 아닌 기타 행정업무가 많아서(21.4%), ③ 예상한 업무와 실제 수행업무가 달라서(10.7%) 등 업무량과 범위에 대한 사유가 대부분을 차지한 것으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 센터의 전문인력이 수행하는 업무범위를 명확히 규정함과 동시에 업무량을 경감시키고자 센터 내에 전문인력을 지원할 수 있는 인력을 채용하는 방안을 제안하고자 한다.

센터 내 지원인력의 업무를 크게 두 가지 유형으로 구분하여 검토해보았다. 첫 번째 유형은 센터 운영과 관련된 행정업무 지원이다. 센터 관계자 인터뷰 결과 몇몇 관계자들이 전문인력을 비롯하여 행정인력에 대한 부족문제를 지적한 바 있는데, 전체 건축직 공무원의 수는 정해져있어 지자체 내에서도 비교적 규모가 작은 센터에서 최소한의 행정인력을 확보하는 것도 여의치 않기 때문이었다. 지자체 내부 상황에 따라 심지어 센터 내 행정인력의 인사이동이 임의로 이루어지는 경우도 있었다. 실제 본 연구에서 실시한 업무 모니터링 대상 중 일부 센터에서 행정인력이 타 부서로 인사이동된 경우가 있었다. 센터 내 전문인력이 전문성을 발휘할 수 있는 업무에 집중할 수 있도록 센터 운영과 관련된 행정업무를 지원할 수 있는 인력을 시간선택제임기제 등의 형태로 채용할 수 있다면, 센터 내 전문인력의 업무부담을 줄여줄 수 있을 것으로 예상하였다. 두 번째 유형은 공사장 등 현장점검 업무와 관련된 업무 지원이다. 실제로 센터의 업무특성상 건축공사장 안전점검과 공사감리 관리·감독 업무와 같이 직접 현장에 가야하는 업무가 많기 때문에, 현장에서의 지원인력이 필요하다는 센터 관계자의 의견이 다수 있었다. 업무부담이 큰 현장업무를 지원하기 위해 비교적 진입장벽이 낮은 지원인력을 채용함으로써 전문인력의 업무부담은 경감시킬 수 있고 지원인력의 경력에도 도움이 될 수 있으리라 기대하였다. 이와 같은 센터 지원인력의 업무유형에 따라 지원인력의 자격기준 또한 상이할 것으로 예상하였다.

센터 내 지원인력 채용규정이 신설될 경우, 지자체 센터에서 전문인력 채용보다 지원인력 채용을 우선적으로 실시할 우려가 있으므로 센터 내 지원인력을 채용할 수 있는 조건을 명시할 필요가 있다. 지역건축안전센터의 도입취지가 센터의 전문성 강화라는 면을 고려했을 때, 센터 내 필수전문인력 2인 이상 채용한 경우에 한하여 지원인력을 채용할 수 있도록 명시하는 방안을 제안하였다.

대안을 구체화하기 위해 센터 내 전문인력의 업무를 지원하는 지원인력에 대한 입법례를 검토해보았다. 먼저 입법례로 「학교보건법」과 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」을 검토해보았다. 「학교보건법」 제15조의2(응급처치 등)에서 보조인력을 두는 목적을 명시하고 동법 시행규칙에서 보조인력의 역할과 요건에 대해 규정하였다. 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」 제23조(조정부)에서는 조정위원회 업무를 지원할 수 있는 지원인력의 채용목적을 명시하고 동법 시행령에서 지원인력의 자격기준에 대해 구체적으로 규정하였다. 이와 같은 입법례에 따라 법률에서 센터 지원인력과 업무에 대해 규정하되, 동법 시행규칙에서 자격기준을 규정할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 현행 「건축법」 제87조의2제3항에서 지역건축안전센터 내 전문

인력 배치에 대해 규정하고 있으므로 제4항에 센터 지원인력의 채용목적, 수행업무 등에 대해 명시하고, 구체적인 자격기준 등은 동법 시행규칙에서 규정하고자 한다.

[입법례: 「학교보건법」 및 동법 시행규칙]

「학교보건법」

제15조의2(응급처치 등)

① 학교의 장은 사전에 학부모의 동의와 전문의약품을 처방한 의사의 자문을 받아 제15조제2항 및 제3항에 따른 보건교사 또는 순회 보건교사(이하 이 조에서 "보건교사등"이라 한다)로 하여금 제1형 당뇨로 인한 저혈당쇼크 또는 아나필락시스 쇼크로 인하여 생명이 위급한 학생에게 투약행위 등 응급처치를 제공하게 할 수 있다. 이 경우 보건교사등에 대하여는 「의료법」 제27조제1항을 적용하지 아니한다.

② 보건교사등이 제1항에 따라 생명이 위급한 학생에게 응급처치를 제공하여 발생한 재산상 손해와 사상(死傷)에 대하여 고의 또는 중대한 과실이 없는 경우 해당 보건교사등은 민사책임과 상해(傷害)에 대한 형사책임을 지지 아니하며 사망에 대한 형사책임은 감경하거나 면제할 수 있다.

③ 학교의 장은 질병이나 장애로 인하여 특별히 관리 · 보호가 필요한 학생을 위하여 보조인력을 둘 수 있다. 이 경우 보조인력의 역할, 요건 등에 관하여는 교육부령으로 정한다.

「학교보건법 시행규칙」

제11조(보조인력의 역할 등)

① 법 제15조의2제3항에 따른 보조인력(이하 "보조인력"이라 한다)은 같은 조 제1항에 따른 보건교사등(이하 "보건교사등"이라 한다)의 지시를 받아 질병이나 장애로 인하여 특별히 관리 · 보호가 필요한 학생에 대해서 보건교사등이 행하는 다음 각 호의 활동을 보조한다.

1. 법 제15조의2제1항에 따른 투약행위 등 응급처치
2. 각종 질병의 예방처치, 건강관찰 및 건강상담 협조 등의 보건활동

② 보조인력은 「의료법」 제7조에 따른 간호사 면허가 있어야 한다.

출처: 「학교보건법」 법률 제18640호(2021.12.28. 일부개정); 「학교보건법 시행규칙」 교육부령 제270호(2022.6.29. 일부개정)

[입법례: 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」 및 동법 시행령]

「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」

제23조(조정부)

① 조정위원회의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 5명의 조정위원으로 구성된 분야별, 대상별 또는 지역별 조정부를 둘 수 있다.

② 조정부의 장은 판사 · 검사 또는 변호사의 자격이 있는 조정위원 중에서 위원장이 지명한다.

③ 조정부는 제20조제2항제1호에 해당하는 사람은 2명(판사로 재직하고 있거나 10년 이상 재직하였던 사람 1명을 포함하여야 한다), 제2호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 사람은 각각 1명으로 구성한다.

④ 조정부는 조정부의 장을 포함한 조정위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 조정부의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 의료분쟁의 조정결정 및 중재판정
2. 의료사고로 인한 손해액 산정
3. 조정조서 작성
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑥ 제4항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.

⑦ 조정위원회의 업무를 지원하기 위하여 변호사 등 대통령령으로 정하는 사람을 둘 수 있다.

⑧ 조정부의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률 시행령」

제11조(조정위원회의 업무 지원 인력)

법 제23조제7항에서 "변호사 등 대통령령으로 정하는 사람"이란 조정 · 중재 절차의 진행 및 손해액의 산정 등에 관한 지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 변호사
2. 공인회계사
3. 법학 및 보건학 관련 분야에서 석사학위 이상을 취득한 사람
4. 법률에 따라 설립된 분쟁해결 기관 또는 기구에서 2년 이상 근무한 경력이 있는 사람
5. 그 밖에 원장이 조정위원회의 업무를 효율적으로 지원하기 위하여 필요하다고 인정하는 사람. 이 경우 원장은 채용시험 공고 시 그 자격 및 범위를 공고해야 한다.

출처: 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」 법률 제17212호(2020.4.7. 일부개정); 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률 시행령」 대통령령 제29838호(2019.6.11. 일부개정)

□ 제도개선 대안

- (대안1) 센터 운영 관련 행정업무에 한하여 지원인력 채용 가능

〈대안1〉에서는 센터 내 필수전문인력 2인 이상 채용한 센터에 한하여 센터 운영 관련 행정업무를 지원하는 인력을 채용할 수 있도록 규정을 신설하고자 하였다. 센터 내 행정인력들의 주된 업무를 「건축법 시행규칙」에 명시하되, 〈대안1〉에서의 지원업무는 〈대안2〉와 달리 특정 분야의 전문성을 필요로 하는 업무가 아니기 때문에 별도의 자격기준을 포함하지 않았다.

[건축사보 관련 규정: 「건축사법」 제2조제2호]

2. "건축사보"란 제23조에 따른 건축사사무소에 소속되어 제19조에 따른 업무를 보조하는 사람 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 국토교통부장관에게 신고한 사람을 말한다.
   가. 제13조에 따른 실무수련을 받고 있거나 받은 사람
   나. 「국가기술자격법」에 따라 건설, 전기 · 전자, 기계, 화학, 재료, 정보통신, 환경 · 에너지, 안전관리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야의 기사(技士) 또는 산업기사 자격을 취득한 사람
   다. 4년제 이상 대학 건축 관련 학과 졸업 또는 이와 동등한 자격으로서 대통령령으로 정하는 학력 및 경력을 가진 사람

출처: 「건축사법」 법률 제18826호(2022.2.3. 일부개정)

[표 5-23] 센터 내 지원인력 채용 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ (현행과 같음)
〈신설〉	④ 제3항에 따라 지역건축안전센터에 배치한 전문인력의 업무를 지원하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 지원인력을 둘 수 있다.
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치 · 운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
「건축법 시행규칙」	
현행	**개정안**
제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑤ 생략	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑤ 생략
〈신설〉	⑥ 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 필수전문인력을 2인 이상 갖춘 경우에 한하여 지역건축안전센터 운영에 필요한 업무계획 수립, 업무 관련 의회 대응, 예산 및 성과 관리 등의 업무를 지원하는 인력(이하 "지원인력"이라 한다)을 둘 수 있다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안2) 센터 현장점검 등 업무에 한하여 지원인력 채용 가능

〈대안2〉는 현장점검 등의 업무에 한정하여 지원인력을 채용하는 방안이다. 이는 센터 관계자 설문조사 결과 센터의 주요 업무 중 가장 업무부담수준이 높았던 업무가 '건축공사장 안전관리·점검' 업무였다는 점과 업무 모니터링 과정에서 일부 관계자가 현장점검 업무의 업무량과 부담으로 인한 어려움을 토로한 점을 감안하였다. 〈대안2〉 지원인력의 자격기준은 센터 내 필수전문인력인 건축사보다 자격기준이 완화된 '건축사보', 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인보다 자격기준이 완화된 '중급기술인'으로 설정하여 제안하되, 그 분야는 건설기술인 직무분야 중 관련성이 있는 분야로 확대하기보다 필수전문인력의 분야와 동일하게 제안하고자 한다.

[표 5-24] 건설기술인의 직무분야·전문분야 및 센터 전문인력과 지원인력의 분야 제안

직무분야	전문분야		센터 전문인력 분야	센터 지원인력 분야
기계	공조냉동 및 설비/건설기계/용접/승강기/일반기계			
전기·전자	철도신호/산업계측제어			
	건축전기설비			
토목	토질·지질	▶	토질·지질	토질·지질
	토목구조/항만 및 해안/도로 및 공항/철도·삭도/수자원개발/상하수도/농어업토목/토목시공/토목품질관리/측량 및 지형공간정보/지적			
건축	건축구조	▶	건축구조	건축구조
	건축기계설비	▶	건축기계설비	건축기계설비
	건축시공	▶	건축시공	건축시공
	실내건축			
	건축품질관리			
	건축계획·설계			
광업	화약류관리/광산보안			
도시·교통	도시계획/교통			
조경	조경계획/조경시공관리			
안전관리	건설안전			
	소방/가스/비파괴검사			
환경	대기관리/수질관리/소음진동/폐기물처리/자연환경/토양환경/해양			
건설지원	건설금융·재무/건설기획/건설마케팅/건설정보처리			

출처: 「건설기술 진흥법 시행령」 대통령령 제33212호 (2023.1.6. 일부개정) 별표 1 건설기술인의 범위를 참고하여 연구진 작성

[표 5-25] 센터 내 지원인력 채용 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ①~② 생략 ③ (현행과 같음)
〈신설〉	④ 제3항에 따라 지역건축안전센터에 배치한 전문인력의 업무를 지원하기 위하여 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사보 등 국토교통부령으로 정하는 지원인력을 둘 수 있다. (이하생략)
「건축법 시행규칙」	
현행	**개정안**
제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑤ 생략	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑤ 생략
〈신설〉	⑥ 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 필수전문인력을 2인 이상 갖춘 경우에 한하여 다음 각 호의 업무를 지원하는 인력(이하 "지원인력"이라 한다)을 둘 수 있다. 1. 법 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검 2. 법 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독
〈신설〉	⑦ 제6항에 따른 지원인력은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사보 2. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 건설기술인 중 건축구조 분야 중급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람 3. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 건설기술인 중 건축시공 분야 중급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람 4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 건설기술인 중 건축기계설비 분야 중급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람 5. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 건설기술인 중 토질·지질 분야 중급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안의 종합검토

센터 지원인력의 업무내용에 따라 〈대안1〉은 센터 운영에 필요한 행정업무, 〈대안2〉는 현장점검 등 업무를 지원하는 방안을 제안하였다. 지자체 센터 관계자들을 대상으로 센터 내 지원인력이 필요한 업무에 대한 의견을 수렴한 결과, 센터 내 전문인력이 이미 고정 배치되어 있기 때문에 행정업무를 지원하는 지원인력까지 고정 배치될 경우 센터의 업무가 고착화될 수 있다는 의견이 있었다. 〈대안1〉과 같은 행정업무는 기존 지자체 공무원에서 수행가능하다는 의견이 있었으므로, 〈대안2〉를 최종적으로 제안하고자 한다.

⑤ 지역건축안전센터 적정인력 산출기준 변경

□ 현황 및 문제점

- 현행 센터 적정 전문인력 인원 산정기준 적용 시 절반가량의 센터가 1명 미만에 불과

현행「건축법 시행규칙」제43조의2제5항 및 별표8에 따르면, 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준에서 적정 전문인력을 최근 3년간 연평균 건축 신고허가 건수를 기준으로 산정하고 있다. 건축허가도서의 기술검토 업무 외 현장조사, 안전점검, 공사감리 등의 센터 업무는 전혀 반영하지 못하고 있는 실정이다.

또한 실제 현행 센터 적정 전문인력 인원 산정기준을 적용하면 약 43%의 지자체가 센터 내 전문인력이 1명 미만[68]으로, 현행 적정 전문인력 인원 산정기준이 장기적으로 센터의 도입취지를 달성할 수 있는 인원인지에 대한 고려가 필요하다.

$$\text{적정 전문인력 인원(명)} = \frac{\text{최근 3년간 연평균 건축 신고·허가 건수}}{\text{1인당 연간 건축 신고·허가 처리가능 건수}} \times \text{필수 전문인력 인원(명)}$$

[특별시·광역시·특별자치시·도, 특별시·광역시·경기도의 시 또는 자치구]		
최근 3년간 연평균 건축 신고·허가 건수	:	0.76(업무난이도) × 최근 3년간 연평균 건축신고 건수 + 1.4(업무난이도) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
1인당 연간 건축신고·허가 처리가능 건수	:	5건 × 21일 × 12개월 = 1,260
[도(경기도 제외)의 시·군·자치구, 특별자치도, 광역시·경기도의 군]		
최근 3년간 연평균 건축 신고·허가 건수	:	0.9(업무난이도) × 최근 3년간 연평균 건축신고 건수 + 1.4(업무난이도) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
1인당 연간 건축신고·허가 처리가능 건수	:	7건 × 21일 × 12개월 = 1,764

[그림 5-11] 지역건축안전센터의 적정 전문인력 인원 산정기준 관련 현행기준
출처:「건축법 시행규칙」국토교통부령 제1224호(2023. 6. 9. 일부개정) [별표 8]

68) 기초지자체 250개(세종 포함, 자치구를 포함하는 시 11곳은 인허가 접수가 자치구 단위로 실시되어 통계에 미포함) 중 107개인 약 43%가 1.0 미만으로 지역건축안전센터의 필수전문인력 2인보다 적은 수에 해당(출처: 최기선 외, 2020, pp.126-127)

□ 제도개선의 기본방향

- 업무 모니터링 결과를 반영하여 전문인력 소요규모 산정

현행 「건축법 시행규칙」 상 센터의 적정 전문인력 인원 산정기준이 제안될 당시에는 세종시 센터를 시범운영한 결과를 근거로 산출한 것으로 확인하였다. 시범사업 당시 건축기준 적합성 검토의 경우 건축허가는 1건당 평균 63분, 구조기준 적합성 검토의 경우 건축허가는 57분[69]이 소요되어 이를 토대로 현행의 기준을 마련하였었다.

본 연구에서 실시한 업무 모니터링 결과 건축인허가 기술검토 업무는 평균적으로 1건당 광역지자체 0.8일, 기초지자체 1.1일, 건축공사장 안전관리·감독 업무는 1건당 광역지자체 0.3일, 기초지자체 0.2일, 공사감리 관리·감독 업무는 광역지자체 0.5일, 기초지자체 0.2일 소요되는 것으로 확인되었다. 이는 선행연구에서 실시했던 세종시 시범운영 결과와 차이가 있어, 이를 고려하여 전문인력 소요규모를 재설정할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

[표 5-26] 건축인허가 기술검토 및 건축공사장·공사감리 관리·감독 업무 관련 평균 소요시간 (업무 모니터링 결과)

구분	광역지자체에서의 평균 소요시간	기초지자체에서의 평균 소요시간	전체 평균 소요시간
건축인허가 기술검토	0.8일/건 (주 최대 3건)	1.1일/건 (주 최대 3건)	1일/건
건축공사장 안전관리·감독	0.3일/건 (일 최대 3건)	0.2일/건 (일 최대 2건)	0.3일/건
공사감리에 대한 관리·감독	0.5일/건 (일 최대 2건)	0.2일/건 (일 최대 2건)	0.4일/건

출처: 본 연구에서의 센터 업무 모니터링 결과를 요약하여 연구진 작성

- 센터 관계자 설문조사 결과 도출한 주요 업무별 업무부담수준 고려

센터 관계자 설문조사 결과 도출한 센터 주요업무별 업무중요도, 업무량, 업무난이도를 고려하여, 건축인허가 기술검토 외 센터 업무 중 센터 적정 전문인력 산정기준에서 추가하여야 할 요인에 대해 추가적으로 제안할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

[표 5-27] 지역건축안전센터의 주요 업무별 광역지자체와 기초지자체 업무부담수준

구분	광역지자체의 업무부담수준(a)	기초지자체의 업무부담수준(b)	(b/a)
건축인허가도서 기술검토	61.5	64.9	1.05
건축공사장 안전관리·감독	74.4	70.0	0.94
공사감리에 대한 관리·감독	73.0	66.1	0.91

출처: 본 연구에서의 센터 관계자 설문조사 결과를 요약하여 연구진 작성

69) 백정훈 외(2018, p.63)

□ 제도개선 대안

앞서 본 연구에서는 지역건축안전센터의 업무에 대해 명확화하는 방안을 제안한 바 있으나, 센터의 기능, 역할, 권한, 사무 등이 명확하게 설정된 이후의 시점에서 센터 적정인력 산출기준에 대해 재논의가 필요할 것으로 판단하였다. 다만, 본 연구에서 실시한 센터 관계자 설문조사와 업무 모니터링 결과를 반영하여 '지역건축안전센터 적정인력 산출기준 개선(안)'을 제안하되, 보다 장기적인 관점에서 센터의 업무 등이 정립된 이후 실효성 있는 적정인력 산출기준 개선이 가능할 것으로 판단하였다.

- **(대안1) 착공·사용승인 건수 + 센터 관계자 설문조사 및 업무 모니터링 결과 반영**

〈대안1〉은 선행연구인 최기선 외(2020)에서 제안한 현행 기준에 건축 착공 및 사용승인에 대한 건수를 추가로 더하는 방식을 활용하되, 본 연구가 실시한 관계자 설문조사 및 업무 모니터링 결과를 반영하여 방안을 제안하고자 하였다. 다만, 현행 「건축법 시행규칙」의 별표8은 ① 특별시·광역시·특별자치시·도, 특별시·광역시·경기도의 시 또는 자치구, ② 도(경기도 제외)의 시·군·자치구, 특별자치도, 광역시·경기도의 군으로 구분하고 있으나, 〈대안1〉에서는 본 연구의 관계자 설문조사와 업무 모니터링이 광역과 기초지자체 센터로 구분하여 실시했으므로 지자체 구분을 단순화하여 제안하고자 한다.

센터 관계자 설문조사 결과를 반영하여 광역지자체의 건축인허가 기술검토의 업무부담수준을 1로 했을 때 기초지자체는 1.1이었으며, 광역지자체의 건축공사장 및 공사감리에 대한 관리·감독의 업무부담수준을 1로 했을 때 기초지자체는 0.9 수준이었다. 또한 업무 모니터링 결과를 반영하여 건축인허가 기술검토 업무는 광역지자체 0.8건/일, 기초지자체 1건/일, 건축공사장 및 공사감리 관리·감독 업무는 광역지자체와 기초지자체 모두 2건/일로 설정하였다.

$$\text{적정 전문인력 인원(명)} = \left(\frac{\text{최근 3년간 연평균 건축 허가 건수(A)}}{\text{1인당 연간 건축 허가 처리가능 건수(B)}} + \frac{\text{최근 3년간 연평균 건축 착공·사용승인 건수(C)}}{\text{1인당 연간 건축 착공·사용승인 처리가능 건수(D)}} \right) \times \text{필수 전문인력 인원(명)}$$

[광역지자체(특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도)]		
(A)	:	1.0(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
(B)	:	0.8건/일 × 20일 × 12개월 = 192

(C)	:	1.0(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축착공·사용승인 건수 (허가대상)
(D)	:	2건 × 20일 × 12개월 = 240
[기초지자체(시·군·구)]		
(A)	:	1.1(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
(B)	:	1.1건/일 × 20일 × 12개월 = 264
(C)	:	0.9(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축착공·사용승인 건수 (허가대상)
(D)	:	2건 × 20일 × 12개월 = 240

[그림 5-12] 〈대안1〉에서의 지역건축안전센터 적정 전문인력 인원 산정기준(안)
출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정) [별표 8]을 참고하여 연구진 작성

- (대안2) 건축허가건수 + 센터 관계자 설문조사 및 업무 모니터링 결과 반영

〈대안1〉에서 추가로 포함한 착공 및 사용승인건수는 센터의 업무범위를 고려했을 때 현실적으로 건축허가 건에 한정할 가능성이 높으므로, 〈대안2〉에서는 〈대안1〉과 달리 건축허가건수만 산출기준에 반영하였다. 〈대안1〉과 같이 본 연구가 실시한 관계자 설문조사 및 업무 모니터링 결과를 반영하였고, 지자체 구분도 〈대안1〉과 같은 방식으로 단순화하였다.

$$\text{적정 전문인력 인원(명)} = \frac{\text{최근 3년간 연평균 건축 허가 건수(A)}}{\text{1인당 연간 건축 허가 처리가능 건수(B)}} \times \text{필수 전문인력 인원(명)}$$

[광역지자체(특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도)]		
(A)	:	1.0(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
(B)	:	0.8건/일 × 20일 × 12개월 = 192
[기초지자체(시·군·구)]		
(A)	:	1.1(업무부담수준) × 최근 3년간 연평균 건축허가 건수
(B)	:	1.1건/일 × 20일 × 12개월 = 264

[그림 5-13] 〈대안2〉에서의 지역건축안전센터 적정 전문인력 인원 산정기준(안)
출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정) [별표 8]을 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안의 종합검토

본 연구에서 실시한 업무 모니터링 대상 지자체를 대상으로 현행 기준과 앞서 제안한 〈대안1〉과 〈대안2〉의 산식을 시뮬레이션하여 비교해보았다. 업무 모니터링 대상 지자

체를 대상으로 현행 기준을 적용했을 때, 〈대안1〉과 〈대안2〉를 각각 적용했을 때, 실제 센터 내 전문인력 인원을 비교하여 다음의 표와 같이 정리하였다. 광역지자체인 경남과 부산은 인허가건수 등이 없었고, 세종의 경우 적정 전문인력 인원은 현행 기준 적용 시 3명, 〈대안1〉과 〈대안2〉를 적용하였을 때는 각각 20명, 7명으로 산출되었다. 실제 세종지역건축안전센터의 전문인력 인원이 2명인 점을 감안할 때, 〈대안1〉과 〈대안2〉 모두 과도하게 인원이 산출되는 경향이 있었다. 기초지자체의 경우에도 서울 노원구를 제외하고는 현행 기준과 〈대안1, 2〉 모두 실제 센터 내 전문인력 인원에 비해 많은 인원이 산출되었다. 〈대안1〉과 〈대안2〉 모두 센터 내 적정 전문인력이 과도한 경향이 있어 현실적으로 적용하는데 무리가 있을 것으로 예상하였다. 다만 〈대안1〉과 〈대안2〉의 업무부담수준과 업무처리시간은 본 연구에서 7곳의 센터를 대상으로 실시한 업무 모니터링 결과를 토대로 산출한 결과이기 때문에, 이를 일반화하기에는 한계가 존재한다. 따라서 앞서 언급하였듯이 센터의 업무가 정립된 이후 〈대안1〉과 〈대안2〉의 업무부담수준과 업무처리시간에 대한 면밀한 검토가 이루어져야 할 것이다. 또한 향후 센터 내 전문인력의 업무숙련도 향상과 업무매뉴얼의 활용도 등을 고려할 필요도 있을 것이다.

단기적으로는 지역건축안전센터 적정 전문인력 산출기준의 실효성을 제고하기 위해 「건축법 시행규칙」 제43조의2제5항을 개정하여 지자체장이 최소한 해당 산출기준에 따라 도출된 인원의 일정비율 이상을 확보할 수 있도록 노력하여야 한다고 명시할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

[표 5-28] 센터 적정 전문인력 산출기준 관련 현행기준, 〈대안1〉 및 〈대안2〉 시뮬레이션 결과 비교 (단위: 명)

구분		건축허가	건축신고	착공신고		사용승인		현행 기준	〈대안1〉	〈대안2〉	실제 전문인력 인원 수
				허가대상	신고대상	허가대상	신고대상				
광역	경남	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	세종	669	821	550	711	981	582	3	20	7	2→1 (7월퇴사)
	부산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
기초	서울 노원구	130	53	94	17	149	21	0	3	1	4
	경기 평택	2,369	1,233	1,972	949	2,253	865	7	51	20	2→1 (10월퇴사)
	인천 서구	856	192	756	137	870	145	2	19	7	1
	경남 김해	1,347	724	1,142	603	1,372	487	3	30	11	0

주1) 본 시뮬레이션을 위한 통계는 최기선 외(2020)에서 정리한 전국 건축물 인허가 통계를 활용한 것으로, 2017~2019년 3년간의 평균 수치에 해당
주2) 「건축법 시행규칙」 별표 8에 근거하여 적정 전문인력은 소수점 첫째자리에서 반올림하여 산정
출처: 최기선 외(2020, pp.274-291)를 참고하여 연구진 작성

3) (대상) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준 명확화

① 의무설치 지자체 기준 구체화·현실화 방안 제안

□ 현황 및 문제점

- 센터 의무설치 지자체가 대폭 확대될 예정이나 기준 모호

올해 6월부터 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 기준이 추가되어 의무설치 지자체가 140곳[70]으로 대폭 확대되었다. 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체장에게도 지역건축안전센터를 설치하도록 의무를 부과한 것이다. 개정된 「건축법 시행규칙」에서 건축허가 면적과 노후건축물 비율에 대해 규정하고 있으나, 5년마다 국토교통부장관이 고시하는 센터 설치의무 대상 지자체가 달라질 경우 대응방안 등 구체적 논의가 이루어지지 않은 실정이다. 실제로 국토교통부의 고시로 새롭게 센터 의무설치 지자체에 포함된 99곳의 기초지자체와 개정안이 발의된 당시 국토교통부가 산출한 의무설치 예상 지자체와 60곳이 일치하였다. 이처럼 5년마다 센터 의무설치 지자체를 재지정하여 고시하는 방식이 오히려 지자체에서는 행정적 혼란을 야기할 수 있을 것으로 예상된다.

또한 센터 의무대상 지자체를 건축허가면적 '또는' 노후건축물 비율을 기준으로 규정하고 있어 노후건축물 비율이 높지만 센터를 설치할 여력이 없는 기초지자체의 경우 과도한 규정으로 작동할 우려도 있다. 특히 노후건축물 비율의 경우 노후건축물 비율이 높지만 울릉군과 같이 규모가 작은 일반 시·군이 지역건축안전센터 의무설치 지자체로 포함될 가능성이 높아, '건축허가면적 또는 노후건축물 비율'이라는 기준에 대한 검토가 필요하다. 실제 센터 설치 의무대상에 포함되는 ○○군의 경우 노후건축물 비율이 높아 지역건축안전센터 의무설치 지자체에 포함될 예정이나, 해당 지자체에서 운영 중인 건축사사무소가 4곳에 불과할 정도로 건축사의 수가 적고 건축인허가 건수도 적은 상황이다. 지역건축안전센터 설치의무를 부여하더라도 전문인력이 확보가 제대로 되지 않을 가능성이 높은 지자체에까지 센터 설치의무를 부여할 필요가 있는지에 대한 검토가 필요한 상황이다.

「건축법 시행규칙」 제43조의2제6항에서는 위와 같은 사례처럼 단독으로 센터 설치와 운영이 어려운 경우 협약 체결을 통해 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 하나의 센터를 설

70) 국토교통부 고시 제2023-383호

치할 수 있도록 규정하고 있지만, 대다수의 센터 관계자들이 기초지자체 둘 이상이 센터를 공동 설치하여 운영하는 방식은 현실적으로 어렵다는 의견이었다. 지역건축안전센터가 건축물의 안전관리와 관련된 업무들을 수행한다는 업무 특성상 둘 이상의 기초지자체에서 센터를 공동 설치할 경우, 어떤 지자체에서 주관할 것인지에 대해 불분명하여 건축물 안전사고 발생 시 책임소재가 불명확할 가능성이 높다는 의견이었다.

□ 제도개선의 기본방향

- **센터의 도입취지와 목적을 고려하여 의무설치 지자체의 범위 설정 필요**

「건축법」과 동법 시행규칙이 개정되고 시행된 지 얼마 되지 않은 시점이기는 하지만, 센터의 도입취지를 고려하여 장기적으로 모든 지자체에 지역건축안전센터를 설치할 필요가 있는지에 대한 검토가 선행될 필요가 있다.

특히 광역지자체 심지어 수도권에서조차 센터의 전문인력 채용과 관련하여 어려움을 겪고 있는 만큼 보유하고 있는 전문인력의 수가 적고 건축허가건수도 적지만 노후 건축물 비율이 높다는 이유로 센터를 의무적으로 설치하게 한다는 것은 과도한 규제로 작용할 우려가 있다. 건축허가건수가 매우 적어 센터 내 전문인력이 상주할 필요가 없다고 판단되는 기초지자체는 광역지자체에서 건축안전자문단을 활용하여 외부전문가 Pool을 제공하는 방안도 적용이 가능할 것이며, 광역지자체 센터 내 전문인력이 기초지자체의 건축인허가 도서와 관련한 기술검토를 직접 지원하는 형태도 가능할 것이다. 따라서 센터를 설치할 여력이 되지 않거나 전문인력 채용에 어려움을 겪을 것으로 예상되는 기초지자체에 한해 광역지자체 센터 차원에서 지원할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다.

□ 제도개선 대안

- **(대안1) 의무설치 지자체 산정기준 변경 (또는 → 및)**

〈대안1〉은 센터의 의무설치 지자체를 산정하는 기준을 '건축허가면적 또는 노후건축물 비율'이 아닌 '건축허가면적 및 노후건축물 비율'로 변경하는 방안이다. 국토교통부에서 고시한 센터 의무설치 지자체 대상 140곳의 건축허가면적과 노후건축물비율을 명시하지 않아, 「건축법」 개정안이 발의되었던 당시의 검토보고서 내용을 바탕으로 산정기준을 변경하기 전과 후의 실제 센터 설치 가능성에 대해 검토해보았다. 「건축법」 개정안 검토보고서에 따라 현행 기준을 적용할 경우 센터 설치 의무대상은 총 89곳이 추가되는 것으로 확인되었다. 〈대안1〉을 적용하여 건축허가면적과 노후건축물 비율을 'or' 조건

이 아닌 'and' 조건으로 변경했을 경우, 센터를 설치하여야 하는 지자체는 89곳에서 5곳(경기 광명시, 부산 부산진구, 인천 동구, 인천 부평구, 전남 여수시)으로 대폭 줄어들었고, 5곳 중 인천 부평구는 2022년 11월 센터를 이미 설치한 것으로 확인되었다.

[표 5-29] 의무설치 지자체 기준 구체화·현실화 방안 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 생략	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 생략
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시·도 2. 인구 50만명 이상 시·군·구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시·군·구 (이하생략)	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시·도 2. 인구 50만명 이상 시·군·구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 및 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시·군·구 (이하생략)
「건축법 시행규칙」	
현행	**개정안**
제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑦ 생략	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑦ 생략
⑧ 법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다. 1. 건축허가 면적: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적 2. 노후건축물 비율: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 법 제22조에 따라 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율 (이하생략)	⑧ 법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적 및 노후건축물 비율은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다. 1. 건축허가 면적: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적 2. 노후건축물 비율: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 법 제22조에 따라 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율 (이하생략)

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

[표 5-30] 「건축법」 개정안 검토보고서상 센터 추가설치 대상의 노후건축물 비율 (표 계속)

연번	시·도	시·군·구	노후건축물 비율(%)	건축허가면적(㎡)	인구수(명)
1	강원	속초시	28.0	524,190	82,241
2		태백시	33.7	37,350	41,718
3		강릉시	22.6	757,120	212,681
4		춘천시	13.7	1,023,898	282,482
5		원주시	11.6	1,543,359	354,768

연번	시·도	시·군·구	노후건축물 비율(%)	건축허가면적(㎡)	인구수(명)
6	경기	광명시	30.5	1,332,520	295,742
7		김포시	2.8	2,796,816	482,578
8		안성시	8.3	1,357,193	188,704
9		양주시	9.0	1,643,759	235,276
10		양평군	12.6	731,030	119,826
11	경기	오산시	8.5	969,224	230,702
12		의왕시	12.9	798,995	162,239
13		이천시	11.5	1,526,216	219,591
14		포천시	9.0	814,955	147,425
15		하남시	3.5	1,751,153	302,681
16	경남	거창군	25.4	191,164	61,646
17		고성군	27.5	245,606	50,987
18		남해군	31.0	146,256	42,690
19		하동군	28.5	130,733	44,223
20		함양군	25.2	145,738	38,860
21		합천군	29.9	214,941	43,568
22		진주시	22.4	870,111	347,274
23		양산시	8.5	1,178,793	353,415
24	경북	군위군	25.5	103,282	22,942
25		문경시	29.0	251,225	71,591
26		봉화군	35.0	136,022	31,142
27		상주시	29.1	433,047	96,337
28		영양군	28.5	40,071	16,494
29		영주시	25.8	361,229	102,506
30		울릉군	37.9	19,474	9,032
31		울진군	30.4	141,847	48,313
32		의성군	36.3	242,524	51,161
33		청송군	31.2	79,383	24,825
34	경북	경주시	18.5	907,695	252,830
35		경산시	13.7	916,229	265,888
36		구미시	16.4	1,069,026	414,525
37	광주	동구	28.6	526,889	103,007
38		서구	12.3	782,908	293,364
39		북구	20.6	1,112,184	428,262
40		광산구	9.8	1,139,342	404,804

연번	시·도	시·군·구	노후건축물 비율(%)	건축허가면적(㎡)	인구수(명)
41	대구	남구	41.1	397,495	146,066
42		서구	44.7	645,054	168,704
43		중구	33.3	460,049	75,133
44		수성구	22.5	717,697	420,820
45		북구	13.0	816,561	437,892
46		동구	19.3	913,027	341,730
47		달성군	12.9	1,011,214	260,403
48	대전	동구	30.9	320,807	223,353
49		중구	36.7	498,792	233,067
50		서구	12.0	764,609	475,406
51	부산	남구	23.2	1,089,527	264,679
52		금정구	29.1	258,806	229,704
53		동구	40.3	339,357	88,080
54		동래구	27.4	454,118	268,616
55		부산진구	26.3	793,460	356,706
56		사상구	30.0	270,587	210,579
57		사하구	29.8	498,446	308,036
58		서구	34.4	147,471	106,556
59		수영구	34.5	448,909	176,062
60		연제구	26.2	374,137	206,547
61		영도구	27.4	175,200	111,574
62		중구	35.8	129,008	41,209
63	울산	동구	25.9	149,913	155,284
64		남구	23.3	724,249	317,184
65		울주군	10.7	730,428	221,629
66	인천	동구	26.1	914,563	61,530
67		미추홀구	29.4	185,857	404,236
68	인천	부평구	26.4	990,885	490,970
69	전남	강진군	32.2	213,307	34,275
70		고흥군	27.4	285,057	63,434
71		곡성군	29.9	135,858	27,962
72		광양시	25.6	520,185	150,660
73		구례군	29.7	93,075	25,287
74		보성군	32.1	223,471	39,891
75		신안군	35.9	126,646	38,724

연번	시·도	시·군·구	노후건축물 비율(%)	건축허가면적(㎡)	인구수(명)
76		여수시	26.4	1,012,988	278,999
77		완도군	34.5	142,149	49,458
78		장흥군	26.3	258,875	37,095
79		진도군	36.9	104,111	30,421
80	전북	남원시	25.2	338,484	80,086
81	전북	순창군	25.6	204,904	27,321
82		익산시	24.0	771,732	280,152
83	충남	부여군	30.5	279,215	64,426
84		당진시	5.3	959,194	166,491
85		아산시	8.9	1,958,372	319,225
86	충북	단양군	34.6	66,050	28,766
87		옥천군	30.2	212,177	50,320
88		충주시	23.0	739,349	209,483
89		음성군	12.6	862,827	92,213

주: 국토교통부가 2023년 7월 5일 고시(국토교통부 고시 제2023-383호)와 대상이 상이, 본 표의 통계기준일은 2020년 12월 31일에 해당
출처: 국토교통위원회(2022, pp.80-81)

- (대안2) '노후건축물 비율'을 삭제하는 방안

새롭게 추가된 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준은 건축허가 면적과 노후건축물 비율이나, 앞서 본 연구에서 지역건축안전센터의 법적 고유업무를 「건축법」상의 업무로 한정한 바 있다. 본 연구에서 제안한 센터의 법적 고유업무를 고려할 때 노후건축물 비율은 건축허가 면적에 비해 센터의 법적 고유업무와 관련성이 떨어진다고 할 수 있다. 또한 노후건축물 비율과 관련한 정부통계에서 사용승인 연도가 기재되어 있지 않아 알 수 없는 건축물들을 분모에 산입하고 있기 때문에 비율을 과소추정하는 한계가 있으므로, 〈대안2〉에서는 '노후건축물 비율'을 삭제하는 방안을 제안하였다.

또한 현행 기준은 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 지자체와 같이 상대적인 순위에 따라 센터 의무설치 지자체 대상이 결정되므로, 장기적으로 가변적인 수치가 아닌 고정된 수치를 제시할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 예를 들면 건축허가 면적과 관련하여 해당 지자체 인구 1인당 건축허가면적이 일정 수치 이상인 것으로 한정하는 방안이 가능할 것으로 추측하였다. 다만, 의무설치 지자체 대상 산출기준으로 절대적 수치를 제시하기 위해서는 전국 시·군·구 단위에서의 건축허가면적과 인구수 등을 참고하여 해당 수치에 대한 근거 마련이 전제되어야 할 것이다.

다만, 센터 의무설치 지자체 대상 산출기준과 관련한 규정 중 「건축법」 제87조의2제2항은 2022년 6월 10일, 「건축법 시행규칙」 제43조의2제8항은 2023년 6월 9일에 신설되었고 이와 관련하여 2023년 7월 5일에 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 지정 고시가 발표되었기 때문에, 단기간에 해당 규정을 개정하기에는 현실적으로 어려움이 있을 것으로 예상하였다.

[표 5-31] 의무설치 지자체 기준 구체화·현실화 방안 관련 〈대안2〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 생략	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 생략
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구 (이하생략)	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 한다. 1. 시 · 도 2. 인구 50만명 이상 시 · 군 · 구 3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적을 말한다)이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시 · 군 · 구 (이하생략) ※ 장기적으로 지자체 순위와 같은 상대적인 비율이 아닌 절대적인 값의 수치를 제안할 필요
「건축법 시행규칙」	
현행	**개정안**
제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑦ 생략	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~⑦ 생략
⑧ 법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다. 1. 건축허가 면적: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적 2. 노후건축물 비율: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 법 제22조에 따라 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율 (이하생략)	⑧ 법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적은 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적으로 산정한다. (이하생략)

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정); 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호(2023.6.9. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

4) (예산) 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색

① 건축안전특별회계 설치 의무화 방안 고려

□ 현황 및 문제점

- 건축안전특별회계를 운용 중인 지자체와 그렇지 않은 지자체 간 운영예산 격차

현행「건축법」제87조의3(건축안전특별회계의 설치)제1항에서 지역건축안전센터의 원활지자체장에게 건축안전특별회계의 설치를 권장하고 있다. 같은 조 제2항에서 건축안전특별회계의 재원을, 제3항에서는 건축안전특별회계의 용도를 명시하고 있다. 해당 법률에 따르면 건축안전특별회계는 일반회계로부터 전입금 및 건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료 중 조례로 정하는 비율의 금액 등으로 조성할 수 있다. 이렇게 조성한 건축안전특별회계는 센터의 설치·운영에 필요한 경비, 전문인력 배치에 필요한 인건비, 업무 수행을 위한 조사·연구비, 경비 등으로 사용할 수 있다.

특별회계는 국가나 지자체에서 특정한 사업을 운영할 때, 특정한 자금을 보유하여 운영할 때, 그 밖의 특정한 세입이 특정한 세출에 충당함으로써 일반회계와 구분하여 회계처리할 필요가 있을 때에만 예외적으로 인정[71]하고 있다. 따라서 특별회계는 특정사업에만 사용할 수 있어 지자체 내부적인 상황에 따라 임의로 일반회계로 전출하는 것이 불가능하다는 점을 고려했을 때, '건축안전특별회계'를 설치할 경우 센터의 안정적 운영에 도움을 줄 수 있을 것으로 보았다. 실제 조례를 통해 건축안전특별회계를 마련한 지자체와 그렇지 못한 지자체의 센터 운영예산이 적게는 2천만 원에서 20억 원까지 차이가 났으며, 서울의 경우 100억 원에 달하여 지자체별로 차이가 큰 것을 확인하였다.

그러나 세종의 경우 건축안전특별회계를 설치하기 위해「지방재정법」제9조제4항에 따른 '지방재정계획심의위원회'의 심의를 거쳤으나, 건축안전특별회계가 법령상 권장사항이라는 이유로 부결되어 현재까지도 특별회계를 설치하지 못하였다. 반면 서울시는 자치구에 건축안전특별회계 설치를 적극적으로 권장하고 있어, 서울시 내 25개 자치구 중 19개(2023년 2월 기준)가 건축안전특별회계를 설치하여 운영 중이었다.

□ 제도개선의 기본방향

- 건축안전특별회계 설치 의무화 방안을 포함한 운영예산 확보방안 모색

71) 법제처(2022, p.315)

현행 「건축법」 제87조의3(건축안전특별회계의 설치)제1항에서 지자체장에게 건축안전특별회계의 설치를 권장하고 있으나, 의무사항으로 변경하는 방안을 고려할 필요가 있다. 법률에 의거하여 의무적으로 특별회계가 설치·운용하게 되면 지방재정계획심의위원회의 심의절차를 거치지 않기 때문에[72] 앞서 언급한 세종시와 같은 사례는 특별회계의 설치가 좀 더 원활하게 진행될 수 있다.

다만, 특별회계의 남설(濫設)은 예산을 복잡하게 하여 예산규모나 구조를 파악하는데 어려움이 있고 예산을 특정사업에만 쓸 수 있도록 하여 예산의 경직성을 초래할 우려[73]가 있으므로, 건축안전특별회계 설치 의무화에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 따라서 센터의 안정적인 운영을 위해 장기적으로 건축안전특별회계 설치 의무화 방안을 고려하되, 중장기적으로 국고보조금 및 기준인건비 확대방안 검토, 유관부서(건축과)의 자체예산 확보방안 등을 함께 검토할 필요가 있다.

[표 5-32] 일반회계, 특별회계, 기금별 특징

구분	예산		기금
	일반회계	특별회계	
설치목적	고유의 일반적 재정활동	특정사업 운용 특정자금 운용 특정세입을 특정세출에 충당	특정목적을 위해 특정자금 운용
재원조달 및 운용형태	공권력에 의한 조세 수입과 무상급부 원칙	일반회계와 기금의 운용형태 혼재	출연금, 부담금 등 다양한 재원으로 다양한 목적사업 수행
수입과 지출의 연계	특정한 수입과 지출의 연계 배제	특정수입과 지출의 연계	특정수입과 지출의 연계
집행절차	합법성에 입각하여 엄격히 통제 목적 외 사용금지	합법성에 입각하여 엄격히 통제 목적 외 사용금지	합목적성 차원에서 상대적으로 자율성과 탄력성 보장
계획변경	추경예산편성 이용·전용·이체	추경예산편성 이용·전용·이체	예측할 수 없는 경우 등 세부항목의 지출금액 변경 가능

출처: 박충훈 외(2019, p.9); 고영선(2004, p.10)

□ 제도개선 대안

- (대안1) 건축안전특별회계 설치 의무화

현행 「건축법」 제87조의3에서 건축안전특별회계를 설치할 수 있는 지자체장은 '특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수·구청장'으로, 모든 지자체

72) 박충훈 외(2019, p.11)

73) 법제처(2022, p.315)

장이 건축안전특별회계를 설치할 수 있다. 현재 국토교통부에서 센터로의 국비 지원이 있기 때문에 센터 운영예산에 대해 어려움을 겪는 지자체가 많지는 않으나, 전문인력 인건비 등을 충당할 수 있는 건축안전특별회계가 확산될 경우 장기적으로 안정적인 센터 운영이 가능할 것으로 보았다. 앞서 언급했듯이 건축안전특별회계로 센터 내 전문인력 인건비 등을 충당할 수 있지만 지자체의 건축허가 수수료 및 이행강제금 등으로 조성되기 때문에, 지자체에 따라 편차가 있을 수 있어 이에 대한 고려가 필요하다. 또한 센터를 설치하는 지자체에 특별회계를 의무적으로 설치하는 것이 지방재정 또는 행정 차원에서 부담으로 작용할 우려가 있고, 특히 특별회계 설치 의무화와 관련하여 입법례를 검토한 결과 대부분 특별회계 설치를 권장하고 있다는 점도 고려할 필요가 있다.

[표 5-33] 건축안전특별회계 설치 의무화 관련 〈대안1〉의 신구조문대비표

「건축법」	
현행	**개정안**
제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치 · 운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.	제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치 · 운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치하여야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022.6.10. 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안2) 국토교통부와 광역지자체 차원에서의 건축안전특별회계 설치 권고

'서울특별시 강남구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례안 심사보고서'에 따르면, 특별회계 설치가 의무사항이 아니어도 서울시에서의 특별회계 전환 권고로도 기초지자체의 의회를 설득하여 건축안전특별회계를 설치한 것으로 확인하였다. 따라서 특별회계의 설치가 의무화되지 않더라도 국토교통부와 광역지자체에서의 추진의지에 따라 건축안전특별회계의 설치가 필요한 지자체에서는 이를 활용할 수 있을 것으로 예상하였다.

- (대안3) 가용재원 부족문제를 해소할 수 있도록 장기적인 센터 예산확보 방안 모색

건축부문 특별회계는 일반회계의 전입금과 정부보조금, 각종 행정 수수료, 이행강제금, 기타 수익금 등 가용재원의 규모가 상대적으로 작다. 특별회계는 지자체 전체 예산의 약 10% 내외이고, 건축부문 특별회계는 이의 0.1%에도 못 미치는 수준이다.[74] 따라서 건축안전특별회계 역시 직접적인 재원의 종류를 늘리고, 특별회계를 보다 안정적이고 지속적으로 확보할 수 있도록 통합예산을 편성하는 등의 장기적인 방안에 대한 검토가 필요하다.

74) 김은희(2021, 4월 15일 기획기사)

5) (조직) 국가 단위의 컨트롤 타워로써 전담조직 신설

① 국가건축안전센터의 신설방안 검토

□ 현황 및 문제점

- 지역건축안전센터의 성과관리 및 모니터링 체계 부재

지역건축안전센터 운영실태 조사결과, 현재 전국 지역건축안전센터의 소관부서인 국토교통부 건축안전과에서 센터 설치현황과 인력현황을 파악하고 있으나, 센터별 주요 업무 등 운영실태에 대해서는 파악하지 못하고 있는 실정이다. 지역건축안전센터 의무설치 지자체가 대폭 확대되는 시점에서 전국의 지역건축안전센터를 통합적으로 관리할 수 있는 국가 단위의 전담조직이 장기적으로 필요하다.

□ 제도개선의 기본방향

- '국가건축안전센터 설치' 관련 「건축법」 개정안 (허영 의원 대표발의안) 검토

다수의 센터 관계자들이 국토교통부와 광역지자체의 센터, 기초지자체의 센터가 수행할 수 있는 역할이 다르고, 특히 국토교통부 차원에서 컨트롤 타워로써 지역건축안전센터 성과관리 및 모니터링의 역할을 수행해야 함을 강조한 바 있다.

'국가건축안전센터'와 관련하여 2021년 허영 의원이 대표 발의한 안건에 따르면, 지역건축안전센터의 활성화 기반 마련 및 건축안전 등 국가 차원의 건축행정 전문성 강화를 도모하기 위해 국토교통부장관이 지역건축안전센터의 설치·운영에 대한 지원 등의 업무를 수행하는 국가건축안전센터를 설치할 수 있다는 내용을 포함하고 있다. 또한 '국토교통부(국가건축안전센터)-지방국토관리청(서울·원주·대전·익산·부산)-지자체-지역건축안전센터'의 관리 및 지원체계가 마련되어 국가건축안전센터가 건축안전 관련 현장업무를 총괄하는 '컨트롤 타워'의 역할을 수행할 수 있는 내용도 포함하고 있다.[75] 안건에 따르면 실질적으로 지역건축안전센터를 지원하는 업무를 수행하는 지방국토관리청은 지역건축안전센터와 관련하여 ① 센터에 대한 행정적·재정적·실제적 현장지원, ② 센터 운영 평가(지자체 합동평가), ③ 안전기준 현장이행 확인, ④ 건축사·구조기술사 명의대여 위법사항 사실관계 조사보조의 업무를 수행할 수 있다.

75) 국토교통위원회(2022, p.53)

[국가건축안전센터 신설 관련「건축법」개정안 (허영 의원 대표발의안)]

제87조의4(국가건축안전센터의 설립 등)

① 국토교통부장관은 건축물의 안전 및 건축자재의 품질확보 등에 관한 다음 각 호의 업무를 효율적이고 체계적으로 수행하기 위하여 국가건축안전센터를 설치할 수 있다.

1. 지역건축안전센터의 설치 · 운영에 대한 지원
2. 제52조의3에 따른 건축자재의 제조및 유통 관리
3. 제52조의5제1항에 따른 품질인정기준의 운영 · 관리
4. 제52조의6에 따른 건축자재등 품질인정기관의 지정 · 관리
5. 제52조의7에 따른 품질관리 정보체계의 구축 및 운영
6. 건축물의 건축등과 관련된 안전사고의 원인 등에 대한 조사 지원
7. 건축물의 안전 및 건축자재의 품질향상을 위한 제도의 조사 · 연구
8. 건축물의 구조 및 재료 등에 관한기준의 교육 · 홍보 및 상담
9. 건축물의 구조 및 재료 등에 관한 기준의 해외 정책동향의 조사 · 분석
10. 그 밖에 건축물 안전과 관련하여 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 국가건축안전센터의 업무를 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 전문기관을 국가건축안전지원센터로 지정할 수 있다.

③ 제2항에 따른 국가건축안전지원센터의 업무범위 등은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 국가건축안전지원센터를 제68조의3제2항에 따른 건축모니터링 전문기관 등 대통령령으로 정하는 기관과 통합하여 운영할 수 있다.

출처: 국토교통위원회(2022, pp.47-48)

[표 5-34]「건축법」개정안에 따른 지방국토관리청 수행예정 업무

수행업무	상세내용
지역건축안전센터 지원	지역건축안전센터에 대한 행정적·재정적·실제적 현장지원 지역건축안전센터 운영 평가 (지자체 합동평가) 안전기준 현장이행 확인 건축사·구조기술사 명의대여 위법사항 사실관계 조사 보조
품질관리정보체계 운영	건축자재 생산·유통 및 시공현장점검 계획수립 및 시행 점검결과에 따른 사후조치 및 품질관리정보체계 입력 불법사항에 대한 재시공, 영업정지 등 행정처분 검토
사고현장 대응 지원	사고현장 대응 지원 (인력, 공간 등) 권역별 안전교육·훈련 계획 수립 및 실시 건축안전 제도 개선 관련 시장실태 분석
구조안전 모니터링	착공 건축물 중 샘플링을 통한 구조도서 검토 (자문단 등) 위반사항에 대한 시정조치 명령, 관계자 처벌 검토 시정결과, 처벌결과 등에 대한 사후관리

출처: 국토교통위원회(2022, p.51)

□ 제도개선 대안

- (대안1) 중앙부처-광역지자체-기초지자체 간 업무 재설정

안건상 지방국토관리청의 수행예정 업무로 명시된 사항들이 현재 지역건축안전센터에서 일부 수행하고 있기 때문에 다소 중복된 것으로 보인다. 이는「지방자치분권 및 지역

균형발전에 관한 특별법」 제34조에 따른 '중복사무 금지 원칙[76]'에 어긋나므로, 중앙부처(국토교통부)-광역지자체-기초지자체의 3단계 행정에서 지역건축안전센터 관련 업무내용을 고려하여 재정리할 필요가 있다.

또한 지역건축안전센터의 운영 내실화를 통한 실효성 제고를 위해서는 소관부처인 국토교통부의 역할 강화가 필요하다. 국토교통부는 단기적으로 지역건축안전센터의 모니터링과 관리·감독, 성과평가, 교육 및 컨설팅 등의 업무를 담당할 수 있으며, 장기적으로는 국토교통부 내에 지역건축안전센터의 컨트롤타워로써 전담조직(행정위원회(공무원조직), 국토교통부 하위 공무원 조직, 협의체(네트워크) 등)을 국토교통부의 수행예정 업무를 고려하여 신설하는 방안도 가능할 것이다.

일반적으로 중앙과 지방의 사무 구분에 있어 중앙정부의 역할은 주로 성과평가, 모니터링, 정책수단 마련 등이며, 지역건축안전센터의 성과평가와 관리 측면에서는 교육 및 컨설팅 지원, 표준화된 매뉴얼 및 평가지표 풀 제공, 성과평가 시스템 구축 마련, 정보교류 및 공유의 장 마련 등의 업무를 수행할 수 있을 것이다.

[표 5-35] 국토교통부-광역지자체 지역건축안전센터-기초지자체 지역건축안전센터 간 업무 재설정 방안

국토교통부	광역지자체 지역건축안전센터	기초지자체 지역건축안전센터
❶ 지역건축안전센터 설치·운영 관련 모니터링 ❷ 지역건축안전센터 인력의 교육, 컨설팅 ❸ 지역건축안전센터 운영성과 관리 ❹ 합동평가 관련 지표 관리 ❺ 표준 업무 매뉴얼 제작 및 배포 ❻ 관련 정책 및 제도 마련 ❼ 예산 마련 및 지자체 예산 교부	❶ 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ❷ 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ❸ 지역건축안전센터 관련 조례 운영 ❹ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ❺ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축 ❻ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원) ❼ 건축공사장 안전점검 (시·군 또는 자치구 합동)	❶ 건축인허가 설계도서 기술검토 ❷ 건축공사장 점검 및 결과보고 ❸ 공사감리 관리·감독

출처: 연구진 작성

76) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 법률 제19514호 (2023.7.4. 타법개정)
제34조(특별지방행정기관의 정비) ① 국가는 「정부조직법」 제3조에 따른 특별지방행정기관이 수행하고 있는 사무 중 지방자치단체가 수행하는 것이 더 효율적인 사무는 지방자치단체가 담당하도록 하여야 한다.
② 국가는 새로운 특별지방행정기관을 설치하려는 경우에는 그 기능이 지방자치단체가 수행하고 있는 기능과 유사하거나 중복되지 아니하도록 하여야 한다.

제6장 결론

1. 연구의 성과
2. 연구의 한계 및 향후 과제

1. 연구의 성과

2018년 건축물의 안전확보와 건축행정 업무의 전문화를 통한 건축행정 서비스의 질적 향상을 위해 지자체에 건축분야 전문가로 구성된 지역건축안전센터가 도입되었다. 2021년부터는 지자체의 건축물 안전관리가 보다 전문적으로 수행될 수 있도록 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 한해 지역건축안전센터 설치를 의무화하였다. 2023년에는 건축허가 면적과 노후건축물 비율을 기준으로 지역건축안전센터 설치 의무를 부과하여 지역건축안전센터 의무설치 지자체는 총 140곳으로 증가하게 되었다.

그러나 이와 같은 센터 의무설치 지자체의 양적확대에도 불구하고 인력 및 예산 확보 등 센터 운영상의 문제들은 지속적으로 제기되고 있다. 실제 다수의 센터에서 전문인력 부족, 상대적으로 낮은 임금조건, 지자체마다 상이한 업무범위 등 운영상의 문제를 겪고 있었다. 이렇듯 센터가 직면한 여러 운영상의 문제와는 별개로 센터 의무설치 지자체는 확대되는 추세이고, 92곳(2023.2.1. 기준)의 센터가 설치되어 운영 중임에도 불구하고 센터의 운영실태 점검이 이루어진 적이 없어, 현장 기반의 실태점검을 토대로 센터 운영 차원에서의 내실화 방안 제고가 필요한 시점이다. 본 연구에서는 현장 기반의 지역건축안전센터 운영실태 점검과 업무 모니터링을 실시하여 센터의 실효성 제고를 위한 운영모델과 제도 개선 방안을 제안하고자 하였으며, 본 연구의 성과는 다음과 같다.

□ 연구 착수 시점에서 센터 의무설치 지자체 40곳에 대한 운영실태 파악

지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 지자체는 2018년 0곳, 2020년 41곳, 2023년 140곳으로 계속 확대되어 왔으나, 이와 같은 의무설치 지자체 확대 추세에도 불구하고 실제 지역건축안전센터의 운영실태에 대한 점검은 전무한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 연구 착수 시점에서 지역건축안전센터 의무설치 지자체 40곳(미설치 지자체 1곳 제외)을 대상으로 센터에서 제공한 내부 문헌자료 및 통계조사와 관계자 인터뷰(유선 또는 대면)를 통해 추진과정 및 계획, 조직구성, 센터업무, 운영재원, 운영상의 애로사항 등의 운영실태를 파악하였다.

이와 더불어 센터 내 행정 및 전문인력과 해당 지자체의 인허가 담당 공무원을 대상으로 센터 전반에 대한 인식과 운영상의 애로사항 및 제도 개선사항에 대한 인식조사를 실시하였다. 특히 센터 관계자들을 행정인력과 전문인력, 광역지자체와 기초지자체로 구분하여 수행업무별로 중요도, 업무량, 난이도를 산출하여 대략적인 업무부담수준을 산출하였다.

센터 운영실태와 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원의 인식조사 결과를 토대로 센터의 ① 업무, ② 인력, ③ 대상, ④ 예산, ⑤ 조직과 관련한 실제 운영상의 애로사항과 제도개선 필요이슈를 다음과 같이 정리하였다. ① 업무와 관련하여서는 ⓐ 건축법령에서 센터의 업무범위 모호, ⓑ 센터 업무를 조례로 위임하여 지자체 현안 중심으로 운영, ⓒ 전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행, ⓓ 업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡, ② 인력과 관련하여서는 ⓐ 전문인력의 채용 어려움, ⓑ 전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움, ⓒ 인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정, ③ 대상과 관련하여서는 ⓐ 새롭게 의무설치 대상이 된 지자체에서 대비하기 어려움, ⓑ 센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치대상에 포함되는 것은 비효율적, ④ 예산과 관련하여서는 ⓐ 건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움, ⑤ 조직과 관련하여서는 ⓐ 다양한 운영모델 부재, ⓑ 센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡 등의 실제 센터 현안과 제도개선 필요이슈를 발굴하였다.

□ 센터 내 전문인력 구성에 따른 유형화 및 유형별 업무 모니터링 실시

앞서 실시한 센터 운영실태 조사결과, 센터 내 전문인력의 확보와 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부에 따라 센터의 업무내용과 범위가 달라지는 것을 확인하였다. 다만, 센터 단독운영인 경우에도 「건축물관리법」 업무를 수행하는 경우가 많아 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터와의 통합운영 여부에

따라 업무내용과 범위를 구분하여 정리하기 어려울 것으로 판단하였다. 따라서 센터 내 전문인력 구성에 따라 그 유형을 ① (유형1) 건축사 1인 + 건축구조분야 고급기술인 이상 1인, ② (유형2) 건축사 1인 + 건축구조 외 분야 전문인력 1인, ③ (유형3) 건축사 1인, ④ (유형4) 전문인력 전무로 구분하여 유형별 업무내용 및 범위를 비교·분석함으로써 센터의 운영모델과 업무 매뉴얼의 기본방향을 제안하고자 하였다.

센터 내 전문인력 구성에 따른 유형별로 실제 주요 업무의 전(全) 과정을 모니터링하기 위해 대상 지자체 선정기준을 ① 센터가 설치된 지 최소 1년 이상 경과하여 정례화된 센터 업무가 있는 지자체, ② 전문인력의 근무기간이 최소 6개월에서 1년 이상 경과한 지자체, ③ 센터의 업무추진계획이 명확한 지자체로 설정하였다. 이를 토대로 센터 내 전문인력 구성에 따른 4가지 유형별로 광역지자체 3곳(경남/세종/부산), 기초지자체 4곳(서울 노원구/경기 평택/인천 서구/경남 김해) 총 7곳(유형4의 광역지자체 중 모니터링 적합대상 없음)의 모니터링 대상 지자체를 선정하였다.

이들 센터의 업무 모니터링은 앞서 본 연구에서 실시한 운영실태 조사결과 센터의 업무유형으로 도출된 ① 건축인허가 기술검토, ② 건축공사장 안전관리, ③ 일반건축물 안전관리, ④ 건축물 안전점검, ⑤ 기타 지자체 특화업무에 대해 ① 업무별 상세내용 및 범위, ② 업무별 수행체계 및 처리과정, ③ 업무별 내부 인력현황, ④ 업무별 물량 및 평균 소요시간, ⑤ 연간 주요성과 및 실적을 확인하는 방식으로 진행되었다.

당초 지역건축안전센터가 도입될 당시의 목적은 '건축행정에서의 전문성 향상'과 '건축물의 안전성 확보'였으며, 주된 센터의 업무는 건축인허가도서의 기술검토였다. 그러나 센터가 도입된 이후 건축물 안전사고의 지속적인 발생으로 건축공사장에서의 안전관리·감독 업무가 강조되었고, 지자체 합동평가 지표에 점검건수와 점검으로 인해 감축된 사망자 수를 포함하게 되면서 건축공사장 안전관리·감독이 센터의 주된 업무가 되었다. 본 연구에서 업무 모니터링을 실시한 7곳의 센터들은 전문인력 채용여부와 구성에 관계없이 모두 건축공사장 안전관리·감독 업무를 주된 업무 중 하나로 수행하고 있었다. 한편 센터의 도입취지에 부합하는 업무라 할 수 있는 '건축인허가 기술검토' 업무에 대한 모니터링 결과 광역지자체는 센터 내 전문인력 2인 이상(건축사 포함), 기초지자체는 건축사 1인 이상이 확보되었을 경우, 건축인허가 기술검토 업무를 수행할 수 있는 것으로 확인되었다. 업무 모니터링 결과 전문인력의 채용여부와 인원, 경력, 구성 등에 따라 주요 업무의 실적과 성과가 상이하나, 대체로 센터의 주요 업무인 '건축공사장 안전관리·감독'과 '건축인허가 기술검토' 업무에 대해 긍정적인 성과를 확인할 수 있었다.

업무 모니터링 결과 센터 운영과정 또는 업무처리과정에서의 한계는, 센터의 업무범위

와 전문인력의 채용 또는 근속문제였다. 실제 모니터링 대상 센터들은 재난대응 및 예방, 시설물 관리 업무 등 지자체 특화업무를 수행하는 등 명확하지 않은 업무범위와 과도한 업무부담 문제를 겪고 있었다. 센터의 도입취지와 목적을 달성하기 위해서는 반드시 전문인력의 채용이 전제되어야 하는 만큼 센터 내 전문인력의 급여를 비롯하여 과도한 업무량과 책임범위 등 전반적인 처우개선이 시급함을 확인할 수 있었다.

□ 전문인력 구성에 따른 센터 운영모델 및 제도 개선방안 제안

본 연구에서 앞서 실시한 센터 운영실태 조사와 업무 모니터링 결과를 토대로 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향을 다음과 같이 설정하였다. 첫째, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 업무를 필수업무, 권장업무, 지자체 재량업무로 구분하여 제시하였다. 둘째, 광역지자체 센터가 컨트롤타워로써 기초지자체 센터를 지원할 수 있도록 광역과 기초지자체 센터의 업무범위와 역할을 설정하고, 전문인력 구성에 따른 센터 유형별 광역과 기초지자체 센터의 업무범위와 역할을 제안하였다. 셋째, 건축공사장 안전점검 업무와 건축인허가 기술검토 업무의 전체 처리과정에서 전문인력 구성에 따른 유형별 센터의 역할과 실제 업무 수행주체를 제안하였다. 넷째, 센터 내 전문인력이 전무한 1단계부터 전문인력 1인에서 2인 이상 채용한 2~4단계까지 전문인력 확보에 따른 단계별 센터 운영모델을 제안하였다. 다섯째, 센터 내 전문인력들이 자체적으로 변형하여 활용하고 있는 업무매뉴얼 등의 자료를 수집·분석하고 관계자 의견수렴 결과와 앞서 센터 운영모델로 제안한 사항들을 반영하여 지역건축안전센터 업무 매뉴얼의 개선방향을 제안하였다.

본 연구에서 앞서 실시한 현장 기반의 센터 운영실태 점검과 업무 모니터링을 통해 발굴된 운영상 애로사항과 제도개선 필요이슈에 대해 제도적 개선방안을 제안하고자 두 차례에 걸친 전문가 간담회와 지자체 관계자의 의견수렴 과정을 거쳤으며, 최종적인 제도개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

첫째, 지역건축안전센터의 업무범위를 명확화하기 위해 법령상 지역건축안전센터의 업무범위를 규정하되, 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위를 구분하는 방안을 제안하였다.

둘째, 전문인력의 유입 확대를 위해 필수전문인력의 자격요건 명확화, 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련, 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 추가, 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용, 센터 적정인력 산출기준 변경에 대한 개선방안을 제안하였다.

셋째, 센터 의무설치 지자체 기준을 현실화하는 방안을 다각도로 검토해보았다.

넷째, 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안을 모색하고자 건축안전특별회계 의무화 방안과 국토교통부와 광역지자체 차원에서의 건축안전특별회계 설치 권고방안, 가용재원 부족문제를 해소할 수 있도록 장기적인 센터 예산확보 방안 등을 검토해보았다.

다섯째, 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설방안으로 국가건축안전센터 신설방안을 검토하고 국토교통부-광역지자체 지역건축안전센터-기초지자체 지역건축안전센터 간 역할정립의 방향에 대해 검토해보았다.

운영상의 애로사항, 제도 개선 필요이슈 등		제도 개선방향 및 개선방안 제안			
업무 관련 제도개선 필요이슈	▶	**업무 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
건축법령에서 센터의 업무범위 모호		업무범위 설정원칙을 정하여 법령상 업무범위 규정	法/令	●	
업무를 조례로 위임, 지자체 현안 중심으로 운영		광역과 기초지자체의 업무범위를 구분하여 규정	法/令	●	
전문인력의 전문성과 관련 없는 업무 수행		센터 내 행정인력과 전문인력의 업무 구분	지침	●	
업무매뉴얼 등 가이드라인 미흡		센터 운영모델 및 업무매뉴얼의 기본방향 제안	지침	●	●
인력 관련 제도개선 필요이슈	▶	**인력 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
전문인력의 채용 어려움		필수전문인력의 자격기준 명확화	則	●	
		센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則		●
		광역지자체에서 기초지자체에 전문인력 풀 제공	지침	●	
		지자체 합동평가에 전문인력 확보 관련 지표 마련	지침		●
전문인력의 잦은 퇴사로 업무연속성 확보 어려움		전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	지침	●	
인허가업무로 한정하여 센터 적정인력 산정		센터수행업무를 고려하여 적정인력 산정기준 변경	則		●
대상 관련 제도개선 필요이슈	▶	**대상 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
새롭게 의무설치대상이 된 지자체에서 대비하기 어려움		의무설치 지자체 산출기준 구체화·현실화 방안 제안	則		●
센터 설치여건이 안 되는 시·군까지 의무설치대상에 포함되는 것은 비효율적					
예산 관련 제도개선 필요이슈	▶	**예산 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
건축안전특별회계를 마련하기 위한 조례제정 어려움		건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색	法		●
조직 관련 제도개선 필요이슈	▶	**조직 관련 제도 개선방향**		(단기)	(중장기)
동일한 필수전문인력 요구 등 다양한 운영모델 부재		전문인력 확보가 어려운 기초지자체에 소규모 운영모델 등 제안	지침	●	●
센터 조직에 대한 중장기적인 계획 미흡		국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 조직 신설	法		●
		전문인력 확보에 따른 단계적 운영방안 마련	지침	●	●

[그림 6-1] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❶
출처: 연구진 작성

1단계 (운영상 애로사항 및 제도개선 필요이슈 도출)	지역건축안전센터 운영실태 및 모니터링 분석결과 종합		
	센터 운영상의 애로사항 및 제도개선 필요이슈 발굴		
2단계 (이슈별 복수의 대안 검토 및 개선방안 구체화)	제도개선 필요이슈별 복수의 대안 검토		
	관련 전문가 간담회를 통해 제도개선 필요이슈별 대안 검토 (9월 완료예정)		
	1차 전문가 간담회	제도개선 필요이슈별 복수의 대안 논의	연구기관, 민간전문가 (한국건설기술연구원) (한국행정연구원) (한국법제연구원) (김앤장법률사무소) (A&U건축사사무소)
	2차 전문가 간담회	복수의 대안에 대한 세부적인 검토 및 최적의 대안 제안	
3단계 (지자체 의견수렴)	제도 개선방안에 대한 지자체 의견수렴		
	센터 운영실태 조사 및 업무 모니터링 대상 센터 관계자들을 대상으로 제도 개선방안에 대한 의견수렴		
지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 제안			

[그림 6-2] 제도 개선방안을 제안하기 위한 과정 ❷

출처: 연구진 작성

(업무)	1) 지역건축안전센터 업무범위 명확화	① 법령상 지역건축안전센터 업무범위 규정	法/令 개정안
		② 광역 및 기초지자체의 센터 업무범위 구분	
(인력)	2) 전문인력의 유입 확대방안 마련	① 필수전문인력의 자격요건 명확화	則 개정안
		② 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련	-
		③ 합동평가에 센터 내 전문인력 확보 관련 지표 신설	-
		④ 센터 내 전문인력을 지원할 수 있는 인력 채용	則 개정안
		⑤ 지역건축안전센터 적정인력 산출기준 변경	則 개정안
(대상)	3) 지역건축안전센터 의무설치 지자체 대상 산출기준 명확화	① 의무설치 지자체 기준 구체화 및 현실화 방안 마련	法/則 개정안
(예산)	4) 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색	① 건축안전특별회계 설치 의무화방안 마련	法 개정안
(조직)	5) 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설	① 국가건축안전센터 신설방안 검토	(중장기 방안 검토)

[그림 6-3] 제도 개선방안

출처: 연구진 작성

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구에서는 관련 제도와 운영현황 분석, 연구 착수 당시 의무설치 지자체 센터의 운영실태 조사, 센터 관계자 및 인허가 담당 공무원 인식조사, 센터 업무 모니터링 등 현장 기반의 운영실태 점검과 모니터링을 통해 센터의 운영모델과 제도 개선방안을 제안하였다. 당초 계획과 달리 센터의 주요업무를 모니터링하는 과정에서 불가피하게 센터 관계자가 제공한 자료와 인터뷰 내용 등을 토대로 진행하였고 실제 업무수행과정을 현장에서 모니터링하지 못했다는 한계가 있다.

본 연구에서 제안한 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안들은 단기와 중장기 과제로 구분되어 있으며, 본질적인 지역건축안전센터의 문제점을 해결하기 위해서는 장기적인 관점에서의 논의가 진행될 필요가 있다. 지역건축안전센터의 근본적인 문제를 해결하기 위한 장기적 과제들을 다음과 같이 제안하고자 한다.

(업무) 지역건축안전센터 운영 가이드라인 및 업무매뉴얼 개선

(인력) 지역건축안전센터 전문인력 교육이수 의무화
건축안전 분야 전문인력의 양성

(대상) 센터 의무설치 지자체 대상 산출기준에서 절대적 수치 적용

(예산) 국고보조금 및 기준인건비 확대
유관부서(건축과)의 자체예산 확보
건축허가 수수료 현실화 등을 통한 건축안전특별회계 가용재원 확대

(조직) 지역건축안전센터의 컨트롤 타워로써 국토교통부의 역할 정립

아울러 본 연구에서 제안한 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도 개선방안 중 센터 전문인력의 인건비 현실화 방안 마련, 건축안전특별회계 및 센터 운영예산 확보방안 모색, 국가 단위의 컨트롤 타워로 기능하는 별도조직 신설 등의 과제에 대해서는 필요성과 개선방향을 제시한 수준에 그쳐 향후 이에 대한 면밀한 분석과 연구가 필요하다 하겠다.

참고문헌

References

경상남도. (2023). 경남도, 지역건축안전센터 기술검토 대상·범위 확대!. 1월 25일 보도자료.

구특교 외 2인. (2019). 잠원동 붕괴건물 '人災'...꼭 설치해야 할 지지대, 계획서와 달리 없었다. 동아일보. 7월 6일 기사. https://www.donga.com/news/%5B%EA%B5%AC%ED%8A%B9%EA%B5%90%2B%EA%B8%B0%EC%9E%90%EC%9D%98%2B%EC%9D%B8%EC%83%9D%2B%EA%B8%B0%EC%82%AC/article/all/20190705/96348909/1 (검색일: 2022.5.30.)

국토교통부 건축안전과. (2023). 지역건축안전센터 설치 현황(2023년 1월 1일 기준). 국토교통부 건축안전과 내부자료.

국토교통부. (2021a). 정부합동 〈광주 붕괴사고 재발방지 대책〉 발표. 8월 9일 보도자료.

국토교통부. (2021b). 건축구조모니터링을 통해 살펴본 건축구조기준 적용 사례집.

국토교통부. (2022). 국토부, '22년 1월 아파트 붕괴사고 재발 방지를 위한 「부실시공 근절 방안」 발표. 3월 28일 보도자료.

국토교통위원회. (2017). 건축법 일부개정법률안 검토보고. 제349회국회(임시회) 제2차 국토교통위원회.

국토교통위원회. (2022). 건축법 일부개정법률안 검토보고. 제395회국회(임시회) 제1차 국토교통위원회.

김민석. (2022). 발주처 눈치만 보는 감리...부실감리 처벌 강화해야. 광주일보. 1월 20일 기사. https://m.post.naver.com/viewer/postView.naver?volumeNo=33161193&memberNo=44604681 (검색일: 2022.5.30.)

김예성. (2020). 지역건축안전센터의 운영 실태과 개선과제. 입법·정책보고서 v.50. 서울: 국회입법조사처.

김은희. (2021). 건축부문 특별회계기금 활성화 방안 연구. 대통령소속 국가건축정책위원회 뉴스레터 v.21. 4월 15일 기획기사. http://www.pcap.go.kr/_themes/default/upload/newsletter/53/sub02.html (검색일: 2023.9.7.)

김준현. (2021). 지역건축안전센터 설치 40% 불과… "의무화하면 뭐하나". 국토일보. 9월 29일 기사. https://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=241250 (검색일: 2023.02.10.)

김준현. (2022). 반년 지났는데… 지역건축안전센터 '전문인력'이 없다. 국토일보. 5월 24일 기사. https://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=254521 (검색일: 2023.02.10.)

김태우. (2022). 지역건축안전센터 운영 쟁점과 개선방향. 건축제도 개선 TF 2분과(건축행정) 제3차 회의 발제자료. 건축공간연구원 내부자료.

박지영. (2021). 광주붕괴사고는 인재,,,원인은 무리한 해체·과도한 성토. 뉴데일리경제. 8월 9일 기사. https://biz.newdaily.co.kr/site/data/html/2021/08/09/2021080900011.html (검색일: 2022.05.30.)

백정훈, 유영찬, 황은경, 박금성, 이상섭, 김은영. (2018). 지역건축안전센터 세부 시행규정 마련. 국토교통부.

백정훈. (2016). 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토. 대한건축학회 추계학술발표대회논문집 36(2). 189-194.

법제처. (2022). 법령입안심사기준.

변재현. (2018). 말로만 안전… 지역건축안전센터 설립 지지부진. 서울경제. 9월 30일 기사. https://www.sedaily.com/NewsView/1S4U6T4DNE (검색일: 2023.02.10.)

서울특별시. (2022). 자치구 전문인력 세부 업무수행 운영 지침. 서울특별시 지역건축안전센터 내부자료.

서울특별시 강남구. (2019). 서울특별시 강남구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례안 심사보고서. 제279회 강남구의회 임시회 복지도시위원회 제1차 회의(2019.09.19.). https://www.gncouncil.go.kr/kr/committeeActBBSview.do?uid=380988CCB4AC385612A8490C378943B5&schwrd=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%95%88%EC%A0%84%ED%8A%B9%EB%B3%84%ED%9A%8C%EA%B3%84&sess_sch=&flag=all&th_sch=&page=1&cmt_sch=&list_style= (검색일: 2023.09.07.)

오윤경, 황하. (2019). 건축물 안전관리분야 정부조직기능 합리화에 관한 연구. 서울: 한국행정연구원.

윤석진. (2022). 의무화된 '지역건축안전센터', 충청·전라등 6곳 미설치. MTN 뉴스. 5월 19일 기사. https://news.mtn.co.kr/news-detail/2022051818001265306 (검색일: 2023.02.10.)

이하은.(2020), 지역건축안전센터, 역할 늘어나고 전국 곳곳에 설치…우려 목소리 높다. 대한경제. 11월 20일 기사. https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202011181148233340011 (검색일: 2023.02.10.)

전예준. (2021). 인천 '지역건축안전센터' 시행까지 4개월, 국비 지원 없이 운영 어려워. 중부일보. 8월 18일 기사. http://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=363499140 (검색일: 2023.02.10.)

전예준. (2022). 건축안전센터 의무설치 '인력난'. 중부일보. 8월 28일 기사. http://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=363555714 (검색일: 2023.02.10.)

제20대대통령직인수위원회. (2022). 윤석열정부 110대 국정과제.

천병문. (2022). 도지사 건축허가 사전승인과 건축행정평가의 문제점 및 개선방향. 건축제도 개선 TF 2분과(건축행정) 4차회의. 7월 13일 발제자료.

최기선, 유영찬, 백정훈, 권오상, 김은영, 김홍섭. (2020). 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터 통합운영 및 활성화 방안 마련 연구. 국토교통부.

최소미. (2017). 낙원동 호텔 붕괴 사고, '안전기준 무시'가 원인…시공·철거업체 관계자 4명 송치. 투데이신문. 4월 14일 기사. http://www.ntoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=52500 (검색일: 2022.05.30.)

행정안전부. (2022a). 2024년('23년 실적) 지방자치단체 합동평가 지표매뉴얼.

행정안전부. (2022b). 17개 시·도 대상 2022년도 지방자치단체 합동평가 결과 공개. 4월 18일자 보도자료.

홍성호, 정대운, 오치돈. (2015). 전문건설업체 종사자의 업무수행수준 및 필요역량요인 분석. 한국건설관리학회논문집 16(2). 54-64.

「건축물관리법」 법률 제18934호

「건축법」 법률 제14792호

「건축법」 법률 제16416호

「건축법」 법률 제17219호

「건축법」 법률 제17223호

「건축법」 법률 제17606호

「건축법」 법률 제17733호

「건축법」 법률 제18508호

「건축법」 법률 제18825호

「건축법」 법률 제18935호

「건축법」 법률 제19045호

「건축법 시행령」 대통령령 제29004호

「건축법 시행령」 대통령령 제33023호

「건축법 시행령」 대통령령 제33466호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제524호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제596호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제806호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제862호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1107호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1158호

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호

「지방공무원 보수규정」 대통령령 제33214호

「가평군 건축 조례」 경기도가평군조례 제3103호

「강원도 건축 조례」 강원도조례 제4921호

「거제시 건축 조례」 경상남도거제시조례 제1941호

「경기도 건축 조례」 경기도조례 제7361호

「경상남도 건축 조례」 경상남도조례 제5340호

「경상북도 건축 조례」 경상북도조례 제4731호

「고양시 건축 조례」 경기도고양시조례 제2645호

「고양시 건축안전특별회계 설치 및 운영 조례」 경기도고양시조례 제2359호

「고령군 건축 조례」 경상북도고령군조례 제2418호

「고흥군 건축 조례」 전라남도고흥군조례 제2903호

「곡성군 건축 조례」 전라남도곡성군조례 제2494호

「광명시 건축 조례」 경기도광명시조례 제2883호

「광주광역시 건축 조례」 광주광역시조례 제5979호

「광주시 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 경기도광주시조례 제1263호

「광주광역시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 광주광역시규칙 제3313호

「광주시 건축 조례」 경기도광주시조례 제1378호

「구례군 건축 조례」 전라남도구례군조례 제2482호

「구리시 건축 조례」 경기도구리시조례 제2037호

「군위군 건축 조례」 경상북도군위군조례 제2151호

「군포시 건축 조례」 경기도군포시조례 제1980호

「금산군 건축 조례」 충청남도금산군조례 제2401호

「김제시 건축 조례」 전라북도김제시조례 제1553호

「김포시 건축 조례」 경기도김포시조례 제1954호

「나주시 건축 조례」 전라남도나주시조례 제1945호

「남양주시 건축 조례」 경기도남양주시조례 제2021호

「담양군 건축 조례」 전라남도담양군조례 제2768호

「대전광역시 건축 조례」 대전광역시조례 제5969호

「대구광역시 건축 조례」 대구광역시조례 제5849호

「대구광역시 달성군 건축 조례」 대구광역시달성군조례2849호

「동두천시 건축 조례」 경기도동두천시조례 제2305호

「목포시 건축 조례」 전라남도목포시조례 제3640호

「보령시 건축 조례」 충청남도보령시조례 제1839호
「보성군 건축 조례」 전라남도보성군조례 제2694호
「봉화군 건축 조례」 경상북도봉화군조례 제2369호
「부산광역시 건축 조례」 부산광역시조례 제6804호
「부여군 건축 조례」 충청남도부여군조례 제2739호
「부천시 건축 조례」 경기도부천시조례 제3826호
「삼척시 건축 조례」 강원도삼척시조례 제1480호
「서울특별시 건축조례」 서울특별시조례 제8530호
「서울특별시 강남구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시강남구조례 제1520호
「서울특별시 강동구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시강동구조례 제1537호
「서울특별시 강북구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시강북구조례 제1396호
「서울특별시 강서구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시강서구조례 제1442호
「서울특별시 금천구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시금천구조례 제1214호
「서울특별시 노원구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시노원구조례 제1384호
「서울특별시 노원구 행정기구 설치 조례 시행규칙」 서울특별시노원구규칙 제895호
「서울특별시 도봉구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시도봉구조례 제1343호
「서울특별시 동대문구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시동대문구조례 제1399호
「서울특별시 동대문구 행정기구 설치 조례 시행규칙」 서울특별시동대문구규칙 제773호
「서울특별시 동작구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시동작구조례 제1579호
「서울특별시 마포구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시마포구조례 제1223
「서울특별시 서대문구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시서대문구조례 제1575호
「서울특별시 서초구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시서초구조례 제1272
「서울특별시 성북구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시성북구조례 제1266호
「서울특별시 송파구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시송파구조례 제1635호
「서울특별시 양천구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시양천구조례 제1541호
「서울특별시 영등포구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시영등포구조례 제1343호
「서울특별시 용산구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시용산구조례 제1362호
「서울특별시 종로구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시종로구조례 제1373호
「서울특별시 중랑구 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 서울특별시중랑구조례 제1467호
「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 서울특별시규칙 제4542호
「성남시 건축 조례」 경기도성남시조례 제3765호

「성주군 건축안전특별회계 설치 및 운용 조례」 경상북도성주군조례 제2448호

「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제1938호

「세종특별자치시 행정기구 및 정원 조례 시행규칙」 세종특별자치시규칙 제340호

「수원시 건축 조례」 경기도수원시조례 제4345호

「시흥시 건축 조례」 경기도시흥시조례 제2142호

「아산시 건축 조례」 충청남도아산시조례 제2247호

「안산시 건축 조례」 경기도안산시조례 제2648호

「안성시 건축 조례」 경기도안성시조례 제1845호

「안양시 건축 조례」 경기도안양시조례 제3434호

「양양군 건축 조례」 강원도양양군조례 제2819호

「양주시 건축 조례」 경기도양주시조례 제1226호

「양평군 건축 조례」 경기도양평군조례 제2939호

「여수시 건축 조례」 전라남도여수시조례 제1802호

「여주시 건축 조례」 경기도여주시조례 제1122호

「연천군 건축 조례」 경기도연천군조례 제3834호

「영광군 건축 조례」 전라남도영광군조례 제2796호

「영덕군 건축 조례」 경상북도영덕군조례 제2199호

「영양군 건축 조례」 경상북도영양군조례 제2315호

「예천군 건축 조례」 경상북도예천군조례 제2512호

「오산시 건축 조례」 경기도오산시조례 제1985호

「용인시 건축 조례」 경기도용인시조례 제2291호

「울산광역시 건축 조례」 울산광역시조례 제2646호

「울산광역시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 울산광역시규칙 제1013호

「의왕시 건축 조례 시행규칙」 경기도의왕시규칙 제887호

「의정부시 건축 조례」 경기도의정부시조례 제3189호

「이천시 건축 조례」 경기도이천시조례 제1838호

「익산시 건축 조례」 전라북도익산시조례 제2287호

「임실군 건축 조례」 전라북도임실군조례 제2669호

「장성군 건축 조례」 전라남도장성군조례 제2598호

「전라남도 건축 조례」 전라남도조례 제5343호

「전라북도 건축 조례」 전라북도조례 제4965호

「전주시 건축 조례」 전라북도전주시조례 제3901호
「제주특별자치도도 건축 조례」 제주특별자치도조례 제3245호
「진도군 건축 조례」 전라남도진도군조례 제2574호
「창원시 건축 조례」 경상남도창원시조례 제1696호
「천안시 건축 조례」 충청남도천안시조례 제2452호
「청도군 건축 조례」 경상북도청도군조례 제2411호
「충청남도 건축 조례」 충청남도조례 제5161호
「충청남도 행정기구 및 정원 운영에 관한 조례 시행규칙」 충청남도규칙 제3493호
「충청북도 건축 조례」 충청북도조례 제4835호
「충청북도 행정기구 설치 조례 시행규칙」 충청북도규칙 제3056호
「태백시 건축 조례」 강원도태백시조례 제2095호
「파주시 건축 조례」 경기도파주시조례 제1812호
「평택시 건축 조례」 경기도평택시조례 제2192호
「포천시 건축 조례」 경기도포천시조례 제1432호
「하남시 건축 조례」 경기도하남시조례 제2051호
「하동군 건축 조례」 경상남도하동군조례 제2531호
「함평군 건축진흥 특별회계 설치 및 운용 조례」 전라남도함평군조례 제2708호
「홍성군 건축 조례」 충청남도홍성군조례 제2915호
「화성시 건축 조례」 경기도화성시조례 제2037호
「화순군 건축 조례」 전라남도화순군조례 제3009호

An Institutional Study for Improving the Effectiveness of Local Construction Safety Centers

SUMMARY

Kim, Minji
Lee, Yeokyung
Ryu, Jeyeon

The importance of building safety management and supervision at the local government level has been increasing as poor safety management and supervision of construction sites are pointed out as the main causes of building safety accidents. While the role of the local government head, who is the licensing authority, is important in ensuring the safety of buildings, there are limitations in safety management and supervision due to issues such as lack of manpower and budget. In response to this, in 2018, the Local Construction Safety Center, composed of experts in the field of architecture, was introduced to local governments to enhance the quality of architectural administrative services through securing the safety of buildings and the specialization of architectural administrative work. Starting in 2021, the establishment of Local Construction Safety Centers has been made mandatory for metropolitan local governments and basic local governments with populations of over 500,000, so that building safety management by local governments can be performed more professionally. By 2023, the obligation to establish Local Construction Safety Centers was imposed based on the area of building permits and the ratio of aged buildings, resulting in a total of 140 local governments required to establish these centers.

Despite the quantitative expansion of local governments mandated to establish such centers, problems in the operation of the centers, such as securing personnel and budget, continue to be raised. In fact, many centers are facing operational issues such as lack of specialized personnel, relatively low wage conditions, and differing scopes of work according to each local government.

In spite of these operational challenges faced by the centers, the trend of expanding local governments obligated to install such centers is continuing, and as of February 1, 2023, 92 centers have been established and are in operation. However, there has never been an inspection of the operational status of the centers, indicating a need for a substantiated approach to enhance the operation of the centers from the ground up based on on-site inspections. In this study, we conducted on-site operational status inspections and work monitoring of the Local Construction Safety Centers to propose an operational model and system improvement measures to enhance the efficacy of the centers.

First, Chapter 2 analyzed the rationale for introducing the system of Local Construction Safety Centers, the history of amendments and revisions, the status of related systems and policy promotion, and the status of related local government ordinances. It also examined the installation status of the Local Construction Safety Centers and identified related issues through analysis of precedent studies, expert discussions, and social discourse based on media reports.

Second, in Chapter 3, at the time of initiating this study, the operational status was assessed by examining internal documents and statistical surveys provided by the centers and conducting interviews with stakeholders in 40 local governments required to establish Local Construction Safety Centers (excluding one local government that has not established a center), focusing on their implementation processes and plans, organizational composition, center operations, funding sources, and operational difficulties. In addition, a perception survey was conducted targeting administrative and professional staff within the centers and the licensing officials of the respective local governments, focusing on their awareness of the centers overall, operational difficulties, and recognition of issues needing systemic improvement. Based on the operational status of the centers and the perception survey results from center staff and licensing officials, the actual operational difficulties and issues needing systemic improvements were organized.

Third, in Chapter 4, based on the composition of professional personnel within the centers, their types were classified into four categories: (Type 1) One architect + at least one senior technician in the field of architectural structure, (Type 2) One architect + one professional in a field other than architectural structure, (Type 3) One architect, (Type 4) No professional personnel, and a comparative analysis of the work content and scope by type was conducted to propose the basic direction for the operation model and work manual of the centers. For monitoring the entire process of the main tasks in the centers according to the type of professional staff composition, four types of centers were identified for monitoring: three metropolitan local governments and four basic local governments, making a total of seven (with no suitable monitoring subject among the metropolitan local governments for type 4). The task monitoring of these centers was conducted according to the types of tasks derived from the operational status survey results of the aforementioned study. The monitoring covered: (a) the detailed content and scope of each task, (b) the performance system and procedural flow for each task, (c) the status of internal personnel for each task, (d) the workload and average time required for each task, and (e) the annual key achievements and performance metrics.

Fourth, in Chapter 5, based on the results of the center's operation survey and work monitoring conducted earlier, the basic direction of the operation model and work manual for each type was set according to the composition of professionals. It also went through two expert meetings and collecting opinions from local government officials to propose institutional improvement measures for operational difficulties and institutional improvement issues discovered through field-based center operational status checks and work monitoring.

In this study, operational models and institutional improvement measures for the centers were proposed through an analysis of the relevant systems and their operational status, surveys on the actual operational conditions of the mandatory local government centers at the time research commenced, perception surveys of center officials and permit-handling public officers, and on-site operation checks and monitoring. Contrary to the initial plans, there were limitations; the monitoring of the centers' key tasks was conducted based on data and interview content provided by center personnel, rather than on direct monitoring of the actual task execution process. Furthermore, among the system improvement measures proposed in this study to enhance the efficacy of the Local Construction Safety Centers tasks such as the realization of

professional staff salaries, exploration of measures to secure operation budgets and special accounts for building safety, and the establishment of a separate organization functioning as a national control tower have only been presented in terms of necessity and direction for improvement. Therefore, these issues require meticulous analysis and further research in the future.

Keywords :

Local Construction Safety Center, Operational Status, Work Monitoring, Operation Model, System Improvement