

지역건축안전센터 설치를 위한 지역맞춤형 운영모델 연구

Proposal of Regional-customized Operation Models for the Establishment of Local Construction Safety Centers

김민지 Kim, Minji
유제연 Ryu, Jeyeon

(a u r

정책연구보고서 2024-2

지역건축안전센터 설치를 위한 지역맞춤형 운영모델 연구

Proposal of Regional-customized Operation Models
for the Establishment of Local Construction Safety Centers

지은이	김민지, 유제연
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2024년 08월 26일, 발행: 2024년 08월 31일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-467-3

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

연구진

Ⅰ 연구책임	김민지 연구원
Ⅰ 연구진	유제연 연구원
Ⅰ 연구보조원	김설영, 최정인

Ⅰ 연구심의위원	염철호 선임연구위원 조영진 선임연구위원 김영현 연구위원 백정훈 한국건설기술연구원 연구위원 오윤경 한국행정연구원 선임연구위원
Ⅰ 연구자문위원	공국배 경상남도 통영시 건축안전TF팀 주무관 곽영광 경상남도 통영시 건축안전TF팀 주무관 김동호 전라남도 여수시 건축과장 김문영 前 인천광역시 미추홀구 건축관리팀 주무관 김승완 인천광역시 건축관리팀 주무관 김예성 김앤장법률사-무소 전문위원 김은정 충청북도 진천군청 건축안전팀장 김종천 한국법제연구원 선임연구위원 김지아 전라남도 여수시 건축안전팀 주무관 김형성 고양시정연구원 연구위원 류현숙 한국행정연구원 선임연구위원 문병철 경상남도 통영시 건축안전TF팀장 박철규 前 인천광역시 건축관리팀장 박형수 인천광역시 건축과장 설준호 엠브레인퍼블릭 부서장 윤혁경 A&U건축사사무소 대표 이병진 인천광역시 미추홀구 건축관리팀장 지상훈 전라남도 여수시 건축안전팀장 최유빈 인천광역시 건축관리팀 주무관 한강수 인천광역시 미추홀구 건축과장 홍순원 前 인천광역시 미추홀구 건축과장

제1장 서론

지자체의 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계를 마련하고자 전문가로 구성된 지역 건축안전센터를 도입한 이후, 센터의 정착을 위해 센터 의무설치 지자체의 양적 확대는 지속되었다. 당초 지역건축안전센터의 설치는 권장사항이었으나, 2021년 광역지자체 17곳과 인구 50만 명 이상의 기초지자체 24곳에 센터 설치의무를 부과하였고, 2023년 6월 11일부터는 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 상위 30% 이내에 해당하는 기초지자체에도 센터 설치의무를 부과하였다. 이로써 지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 지자체는 종전 41곳에서 140곳으로 대폭 증가하게 되었다.

이처럼 센터 의무설치 지자체의 양적 확대에도 불구하고, 실제 설치실적은 저조한 실정이며 센터 내 전문인력 및 예산 확보 등 지속적인 운영에 대해서도 문제가 제기되고 있다. 2023년 12월 31일을 기준으로 전국에 102곳의 센터가 운영 중이며, 센터 의무설치 지자체 140곳 중에서는 85곳에서만 센터를 설치하였다. 이들 중 기존의 센터 의무설치 지자체는 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체였음에도 불구하고, 센터 내 필수전문인력 수급이 어려워 센터의 역할을 수행하기 어려운 센터도 있었으며, 센터 내 필수전문인력을 모두 확보한 센터는 전체의 36.5%에 불과하였다.

이에 김민지 외(2023)에서는 센터 의무설치 지자체를 대상으로 현장 기반의 실태조사와 모니터링을 실시하여 센터 내 전문인력 구성에 따른 운영모델과 제도 개선방안을 제안한 바 있다. 그러나 김민지 외(2023)에서 제안한 운영모델은 연구 착수 당시의 센터 의무설치 지자체인 광역지자체와 인구 50만 명 이상의 기초지자체를 대상으로 제

안하여, 의무설치 지자체에 신규 편입된 기초지자체가 센터를 설치 또는 준비하는 시점에서 적용하기에는 어려움이 있을 것으로 예상된다. 지자체마다 센터에서의 예상 업무수요와 현안 등이 달라 지자체 모두 동일하게 필수전문인력을 2명 이상 채용하여 센터를 설치하기에는 한계가 있기 때문이다. 실제로 센터 의무설치 지자체로 신규 편입된 지자체에는 인구가 5만 명이 채 되지 않는 지자체가 다수 포함되어 있어 기존 센터와 동일한 조직을 구성하기에 어려움이 많을 것으로 예상된다.

따라서 이들 지자체의 여건에 적합한 맞춤형 센터 조직구성 모델이 필요하며, 필수전문인력 충원여부에 따라 센터 업무의 내용과 범위 등을 고려하여 센터 운영모델을 단계별로 제시할 필요가 있다. 본 연구는 앞서 언급한 김민지 외(2023)의 후속연구로, 센터 의무설치 지자체로 신규 편입한 지자체를 대상으로 지자체의 여건을 고려한 지역맞춤형 운영모델과 제도 개선방안을 제안하고자 하였다. 센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 55곳(기준일: '23.12.31.)을 대상으로 지자체 현황을 분석하여 유형화하고, 지자체 여건에 적합한 유형별·단계별 운영모델과 제도 개선방안을 제안하였다.

제2장 지자체 현황을 고려한 유형화 및 유형별·단계별 센터 운영모델 제안

국토교통부가 고시한 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 140곳 중 센터를 설치하지 못한 55곳(기준일: '23.12.31.)의 지자체를 대상으로, 센터 설치와 관련한 현황을 분석하여 유형화하고자 하였다. 지자체별 현황을 파악하기 위해 센터 의무설치 지자체와 관련한 제도와 센터 설치 및 운영 관련 분석항목으로 구분하여 지자체별 데이터를 수집·분석하였다. 우선 제도 관련 항목으로는 현행 센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거하여 인구수, 건축허가 면적, 노후건축물 비율을, 센터 설치 및 운영 관련 항목으로는 선행연구에 근거하여 전문인력 보유현황, 재정자립도, 시설직렬(건축직) 공무원 수로 설정하였다. 앞선 항목별 데이터를 수집한 이후, ① 센터 설치 필요성, ② 센터 설치 관련 지자체 현황, ③ 센터 설치 가능성으로 구분하여 유형을 분류하였다. 먼저 '① 센터 설치 필요성'의 항목으로는 센터 의무설치 지자체를 산출하는 법적 기준 중 센터 업무를 「건축법」상의 업무로 최소화하기 위해 노후건축물 비율을 제외한 건축허가 면적과 건수를 검토하였다. '② 센터 설치 관련 지자체 현황'의 항목으로는 센터를 설치하기 위한 지자체의 자체예산 확보 가능성을 검토하기 위해 재정자립도

를 검토하였다. ‘③ 센터 설치 가능성’의 항목으로는 센터 설치와 운영에 필요한 필수 전문인력 보유현황을 검토하였다. 이와 같은 항목을 고려하되 ‘① 센터 설치 필요성’이 낮은 지자체는 센터에서의 예상 업무량이 적어 현실적으로 센터 설치가 불가능하거나 전문인력이 상주하는 조직의 신설이 어려운 지자체로 간주하여, ‘① 센터 설치 필요성’이 높은 지자체에 한하여 유형화하고 유형별 운영모델을 제안하고자 하였다. 따라서 ‘② 센터 설치 관련 지자체 현황’과 ‘③ 센터 설치 가능성’을 기준으로 센터 미설치 지자체를 다음의 4가지 유형으로 분류하였다.

〈유형1〉은 지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고 재정자립도가 높아 자체예산을 마련할 가능성이 높으며 전문인력도 상대적으로 풍부한 유형이므로, 센터의 독자적 운영이 가능한 것으로 보았다. 〈유형2〉의 경우 유형1과 유사하나 지자체 내 보유한 전문인력이 부족하여 건축안전전문단 또는 건축지도원 등 외부전문가를 적극적으로 활용할 필요가 있는 유형으로 보았다. 〈유형3〉은 재정자립도가 낮아 자체예산을 마련할 가능성은 낮지만 전문인력은 상대적으로 풍부하므로, 지자체 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약을 체결하여 재능기부 형태로 업무수행 지원이 필요한 유형으로 보았다. 마지막으로 〈유형4〉는 자체예산을 마련할 가능성도 낮고 전문인력도 부족하여 광역지자체 센터의 적극적인 지원이 필요한 유형으로 보았다. 센터 미설치 지자체의 유형화 결과, 〈유형1〉은 센터의 단독설치가 가능할 정도로 상대적 여건이 좋은 지자체로 보았기 때문에 〈유형1〉을 제외한 나머지 유형의 지자체는 센터에 전문인력을 채용하여 상주하게 하는 방안보다 센터 설치 초기 단계에 외부의 전문인력을 활용할 수 있도록 다양한 ‘기능 외부화’ 방안을 제안하였다.

[표] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 특성 및 대상 지자체 (표 계속)

유형 ¹⁾	유형별 특성	해당 지자체
1 센터의 독자적 운영이 가능한 유형	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 높아 자체예산을 마련할 가능성이 높으며, 전문인력도 상대적으로 풍부한 유형 → 센터의 단독설치가 필요(가능)	(15) 부산 강서구 / 기장군 부산진구 / 해운대구 광주 광산구 강원 원주시 경기 양주시 / 양평군 충북 충주시 충남 당진시 전남 여주시 경북 경산시 / 경주시 구미시 경남 양산시 / 진주시
① 필요성 ▲		
② 현황 ▲		
③ 가능성 ▲		

유형 ¹⁾	유형별 특성	해당 지자체
2 외부전문가의 활용이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▲ ③ 가능성 ▼	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 높아 자체예산을 마련할 가능성이 높으나, 지자체 내 보유한 전문인력이 부족한 유형 → 건축안전자문단 또는 건축지도원을 구성·활용하여 외부전문가를 적극적으로 활용할 필요	(5) 경기 여주시 충북 음성군 / 진천군 충남 당진시 전남 목포시
3 지자체 건축사회, 기술사회 등 협회의 지원이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▼ ③ 가능성 ▲	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 낮아 자체예산을 마련할 가능성은 낮으나, 전문인력은 상대적으로 풍부한 유형 → 지자체 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약 체결을 통해 재능기부 형태로 업무수행 지원 필요	(5) 인천 미추홀구 전북 군산시 / 익산시 전남 나주시 경북 안동시
4 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▼ ③ 가능성 ▼	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있으나, 재정자립도가 낮아 자체예산을 마련할 가능성이 낮고, 지자체 내 보유한 전문인력도 부족한 유형 → 광역지자체 센터와 협약을 체결하여 자원받아 업무 수행	(3) 전남 장흥군 경북 문경시 / 안동시 영주시
- 그 외 센터 설치가 현실적으로 어려운(또는 불필요한) 유형 ① 필요성 ▼	센터 미설치 지자체 55곳 중 건축허가 면적과 건수가 상대적으로 적은 지자체로, 센터 설치 시 예상되는 업무수요가 적어 상주 전문인력이 필요하지 않을 것으로 예상되는 유형 → 지자체에 따라서는 노후건축물 등의 업무수요가 많아 센터 내 전문인력의 상주가 필요할 수 있어 검토 필요 → 단기적으로는 <유형2~4>의 운영모델을 적용하되, 중장기적인 관점에서의 방안 마련 필요	(27) 부산 금정구 / 남구 동래구 / 북구 사상구 / 사하구 서구 / 연제구 울산 중구 경기 광명시 충남 부여군 전북 부안군 전남 강진군 / 보성군 신안군 / 진도군 경북 봉화군 / 예천군 울릉군 / 울진군 의성군

유형 ¹⁾	유형별 특성	해당 지자체
		경남 거창군 / 고성군 남해군 / 창녕군 통영시 / 합천군
계		(55)

주1) 지역건축안전센터 미설치 지자체 55곳 평균을 기준으로 구분

출처: 연구진 작성

앞선 센터 미설치 지자체의 현황분석과 유형화를 토대로 센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델을 제안하고자 하였다. 다만, 센터 미설치 지자체 모두 기초지자체에 해당한다는 점에서 고려할 사항들이 있었다. 기초지자체에서는 예산과 공무원 정원 문제로 인해 센터로 팀 단위를 신설하기 어렵기 때문에 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있는 경우 해당 부서의 명칭을 ‘건축안전팀’ 등으로 변경해서 센터를 설치한 곳이 2024년 상반기(7월 기준)에 센터를 설치한 것으로 확인된 지자체 30곳 중 18곳에 달했다. 이러한 경우 센터를 설치했다 하더라도 「건축물관리법」 소관부서로서 수행하던 기존 업무가 우선되어야 하기 때문에, 인력이 충원되지 않는 이상 「건축법」상 센터 업무를 수행하기 어려울 것으로 예상하였다. 따라서 이러한 기초지자체의 여건을 고려하여 센터에서의 업무는 원칙적으로 「건축법」상 센터 업무를 중심으로 하되, 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우 재난 등 대응 관련 업무는 최소한 배제하고 센터 내 전문인력 확보 시에 「건축법」상 센터 업무를 수행할 수 있도록 제안하였다.

본 연구에서 제안하는 유형별 센터 운영모델은 다음과 같다. 먼저, 〈유형1〉은 센터의 독자적 운영이 가능한 유형으로, 이 유형에 해당하는 지자체들은 「건축물관리법」 소관부서의 유무에 따라 운영모델을 세분화할 수 있었다. 세부유형별로 업무, 조직, 인력, 예산에 대해 운영모델을 제시하였고, 〈유형1〉에 한하여서는 센터 내 전문인력과 행정인력이 수행할 수 있는 업무를 구분하여 제시하였다. 〈유형2〉는 외부전문가의 활용이 필요한 유형으로, 주로 「건축법」상 센터 업무 중 건축공사장 안전점검 업무로 한정되는 경우가 많고, 안전점검 특성상 센터 내 행정인력과 동반하여 외부전문가와 점검업무를 수행한다. 센터 내 전문인력 확보 전까지 외부전문가를 활용하여 업무수행이 가능하며, 기초지자체 내에서 건축안전자문단을 새롭게 구성하기 어려운 경우 광역지자체의 자문단을 활용하거나 건축위원회 등에 속한 분야별 전문가를 활용하는 방안도 가능할 것으로 판단하였다. 세부유형은 〈유형1〉과 같이 「건축물관리법」 소관부서의 유무와 예상 수행업무의 범위 등에 따라 팀을 신설하는 유형과 기존 조직

을 유지하는 유형으로 분류하였다. <유형3>은 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형이다. 자체예산 확보 가능성이 낮은 유형으로 센터 내 예산 확보를 위해 국토교통부 또는 광역지자체와의 매칭사업 발굴이 필요하지만, 센터 설치 준비기 또는 초기에 매칭사업을 발굴하기 어렵고 매칭사업으로 인해 재난, 빈집 등 센터 업무와 관련성이 적은 업무를 수행할 우려가 있었다. 그러나 상대적으로 지자체에 보유하고 있는 전문인력의 수는 많기 때문에, 부산 사례를 벤치마킹하여 지자체 내 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약을 체결하여 민간전문가들의 재능기부를 통한 협력방안을 제안하였다. <유형4>는 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형으로, 광역지자체 센터 내 전문인력 확보여부에 따라 기초지자체에 지원할 수 있는 업무가 다르기 때문에 이를 기준으로 세부유형을 분류하였다. 광역지자체 센터 내 전문인력이 기초지자체 센터의 업무를 직접 지원하는 세부유형은, 전차연구의 관계자 면담결과를 참고하여 광역지자체 센터 내 필수전문인력이 모두 확보된 경우로 한정하였다. 이 경우 건축인허가 기술검토 업무를 주로 지원할 것으로 예상하였다. 광역지자체 센터에서 필수전문인력을 모두 확보하지 못한 경우에는 광역지자체 내 전문가 Pool을 제공하는 세부유형으로 제안하였다. 이 경우에는 건축공사장 및 공사감리 관리·감독 업무를 주로 수행하게 될 것으로 예상하였다.

한편, 센터 내 전문인력의 구성에 따라 센터의 업무범위와 내용이 달라지기 때문에, 단계별 센터 운영모델은 전문인력의 구성과 채용여부에 따라 적용할 수 있도록 제안하였다. 센터 설치 준비기인 0단계에서 필수전문인력 1명의 채용시점인 1단계까지는 본 연구에서 제안하는 유형별 운영모델을, 필수전문인력 1명을 확보한 2단계부터는 전차연구인 김민지 외(2023)에서 제안한 운영모델을 일부 반영하여 단계별 운영모델을 제안하고자 하였다.

본 연구에서 제안하는 단계별 센터 운영모델은 크게 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형과 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 유형으로 크게 구분하였다. 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형은 기존 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치한 유형이 다수이므로, 기존 수행업무인 「건축물관리법」 업무를 우선수행하되 전문인력 총원 시 「건축법」상의 센터 업무수행이 가능할 것으로 보았다. 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 유형은 현행 건축법령과 가이드라인상 센터 업무가 모호하기 때문에, 지역건축안전센터라는 명칭으로 팀을 신설하되 「건축법」상 센터 업무만을 수행할 경우 타 부서에서 안전과 관련한 각종 업무가 이관될 가능성이 있으므로 최소한 재난 등의 사후관리 및 대응 관련 업무는 배제하여 수행할 필요가 있다고 판단하였다. 두 유형 모

두 센터 설치 전인 센터 설치 준비기인 0단계, 센터 설치 이후 전문인력 채용 전까지를 센터 설치 초기인 1단계, 전문인력 채용 이후 센터 성장기인 2단계로 구분하여 단계별 업무, 조직, 인력, 예산에 따른 운영모형을 제안하였다.

제3장 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅

앞서 제안한 유형별·단계별 센터 운영모형을 토대로 실제 유형별 대표 지자체를 선별하여 지자체 여건 심층진단, 세부유형 분류, 유형별·단계별 운영모형 적용의 과정을 거쳐 컨설팅하였다. 실제 지자체를 대상으로 업무, 조직, 인력, 예산 및 중장기 센터 운영계획과 관련한 사항 등을 심층분석하여 컨설팅함으로써 본 연구에서 제안하는 센터 운영모형을 보완하고 제도개선 필요이슈를 발굴하고자 하였다.

우선 심층분석 및 컨설팅을 위해 유형별 대표 지자체의 선정기준을 설정하였다. 센터 미설치 지자체의 센터 설치계획과 유형분류, 지역분배 등을 종합적으로 고려하였고, 지자체 내부자료 협조를 위해 센터 관련 업무를 담당하는 행정인력이 최소 1명 이상인 점도 고려하였다. 당초 컨설팅 대상 지자체를 센터 미설치 지자체 중 센터 설치계획이 있는 지자체로 계획하였으나, 실제 지자체 내 업무 담당자가 없는 등 사전협의가 어렵다는 한계가 있었다. 센터 설치 초기의 지자체라 하더라도 연구결과로 앞서 제안한 운영모형에 비추어보면, 센터 설치 준비기에 머물러 있는 지자체도 많았기 때문에 컨설팅 대상 지자체를 센터 설치 초기의 지자체까지 확대해서 원활한 협조가 가능한 지자체로 선정하였다. 그 결과 유형별 대표 지자체로 <유형1>은 전남 여수시, <유형2>는 충북 진천군, <유형3>은 인천 미추홀구를 선정하였다. <유형4>의 경우 적합한 지자체가 없어, 그 외 센터 설치가 현실적으로 어려운 또는 불필요한 유형으로 분류한 지자체 중 경남 통영시를 컨설팅 대상 지자체로 선정하였다. 전남 여수시를 제외하면 모두 7월에 센터가 설치되었고, 팀장을 포함하여 3명 정도의 팀으로 구성되어 있었다. 대부분 「건축물관리법」 관련 업무 혹은 인사발령 전 팀에서 하던 업무들을 주로 수행하고 있었고, 「건축법」상 센터 업무는 거의 수행하지 못하는 상황이었다. 이처럼 다수의 지자체가 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하였기 때문에, 「건축법」상 센터 업무를 수행할 수 있도록 단계별 운영모형을 제안하였다.

기초지자체에서는 공무원 정원 감축과 예산 부족 문제로 팀 신설이 어려운 실정이었

으며, 이로 인해 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체에서 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 팀을 신설하는 경우가 다수인 것으로 확인하였다. 이 경우 기존 부서의 수행업무인 「건축물관리법」 관련 업무가 우선되어야 하므로, 「건축법」상 센터 업무를 수행하기 어렵다는 한계가 있었다. 한편, 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체 중 광역지자체 내 시·군·구와 도 내 시·군·구의 업무수요가 상이하여 이를 고려할 필요가 있었다. 도 내의 군 지역의 경우 기초지자체 중에서도 공무원 인력 및 예산 부족 문제가 상대적으로 크게 작용하여, 「농어촌정비법」 개정안 시행으로 빈집 이행강제금 관련 업무수요 증가 등 타 법령의 규제 강화가 센터 업무에 크게 영향을 미칠 것으로 예상되었다. 따라서 이러한 기초지자체의 여건과 현안 등을 고려하여 센터 업무를 「건축물관리법」 업무와 함께 「건축법」상 센터 업무를 수행하는 경우와 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분하여 제시하되, 최소한 센터 업무에서 배제할 필요가 있는 업무를 명시할 필요가 있다고 판단하였다. 또한 전문인력이 수도권 등 특정 지자체에 집중되어 상대적으로 대다수의 기초지자체에는 전문인력이 부족하므로, 센터 설치 초기단계에서는 외부전문가를 적극적으로 활용할 수 있는 ‘기능 외부화 방안’을 중심으로 운영모델을 제안할 필요가 있었다.

유형별 지자체 4곳을 대상으로 심층분석 및 컨설팅한 결과, 제도개선 필요이슈를 다음과 같이 발굴하였다. 먼저 <업무>와 관련하여 기초지자체의 현안을 반영하여 센터 업무내용 및 범위 등을 제안할 필요가 있었다. 기초지자체 내에 「건축물관리법」 소관 부서가 있는 경우 팀의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경향을 보였고, 센터의 구성에 따라 우선적으로 수행하여야 하는 업무 또는 제외할 필요가 있는 업무를 제시할 필요가 있었다. 특히 보유한 전문인력이 적은 기초지자체의 경우 지자체 내 외부전문가 외에도 광역지자체 센터 및 기초지자체 센터 간 협력체계 구축과 관련한 업무를 명시할 필요가 있을 것으로 판단하였다. <조직>과 관련하여서는 지자체의 여건에 적합한 센터 운영모델을 적용할 수 있도록 운영모델의 다각화가 필요한 것으로 보았다. 센터 설치 준비시점으로부터 초기 센터 운영모델을 제안하되, 센터 내 전문인력을 채용하여 상주하게 할 만큼의 업무수요가 없는 기초지자체에서 참고할 수 있도록 외부전문가를 다양하게 활용할 수 있는 방안을 제안하고자 하였다. <인력>과 관련하여서는 지자체의 센터 업무수요를 파악하여 필요 전문인력 파악을 선행할 필요가 있었다. 모든 지자체의 센터에서 「건축법 시행규칙」에 규정된 바와 같이 필수전문인력 2명 이상을 동일하게 채용하기 어려울뿐더러 전문인력이 상주할 만한 업무수요가 없으므로, 센터 설치 준비단계부터 센터의 예상 업무수요를 파악하여 업무에 적합한 전문인력의 분야, 인원 등을 고려하여 채용할 필요가 있다. <예산>과 관련하여서는 건축

안전특별회계 설치 추진 또는 사업발굴을 위한 방안 모색이 필요하였다. 센터와 관련한 국비가 삭감된 상황에서 기초지자체에서 센터를 지속적으로 운영하기 위해서는 건축안전특별회계가 필요하나, 지자체마다 이행강제금 등 건축안전특별회계의 재원별 현황이 상이한 실정이었다. 건축안전특별회계의 설치가 어려운 경우에는 장기적인 관점에서 센터의 운영예산을 확보하기 위한 신규사업의 발굴이 필요하다고 판단하였다.

제4장 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

본 연구의 대상은 센터 의무설치 지자체로 고시된 지자체 중 센터 미설치 지자체 또는 센터 설치 초기의 지자체로, 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체에 해당한다. 또한 본 연구에서의 제도 개선방안 제안의 목적은 기초지자체의 여건을 고려하여 센터 설치 준비 단계부터 적용할 수 있는 초기의 운영모델과 운영모델의 작동을 위한 제도 개선방안을 제안하기 위함이다.

본 연구에서는 센터의 업무, 인력, 조직, 예산에 대해 단기·중기 개선방안과 장기 개선과제로 구분하여 ‘제도개선 로드맵’을 제안하였다. 「건축법」에 따른 현행 센터의 업무는, 센터가 도입되기 전 지자체의 건축직 공무원들이 필요한 경우 건축사, 구조기술사 등 외부전문가에게 자문을 요청하여 수행했던 업무였다. 따라서 장기적인 관점에서 센터 고유업무 또는 기능을 발굴하여야 센터의 필요성에 대해 공감할 수 있어 지자체 내에서 센터의 인력과 예산 확보의 근거로 작용할 수 있을 것으로 판단하였다.

우선, <업무>와 관련하여서는 기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용과 범위 등을 제안할 필요가 있었다. 기초지자체에서 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하는 형태로 센터를 설치하는 경우 「건축물관리법」 업무를 우선수행해야 하기 때문에, 업무의 우선순위를 정리할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 또한 센터 의무설치 지자체로 고시되었지만 울릉군과 같이 센터의 단독설치가 현실적으로 불가능한 지자체들이 다수 있기 때문에, 광역지자체 센터에서의 역할이 더욱 중요하게 작용할 수 있어 전차연구에 이어 광역지자체와 기초지자체의 업무범위를 명확하게 정리할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 따라서 단기 개선방안으로는 「지역건축안전센터

운영 가이드라인」에서 ①「건축물관리법」 관련 업무와「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와 ②「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분하여 센터 업무 내용과 범위 등 제시할 수 있도록 개정안을 제안하였다. 중기 개선방안으로는 광역지자체와 기초지자체 센터의 업무범위에 대해「건축법」과 동법 시행령 개정안을 제안하였다. 장기 개선과제로는 센터의 고유업무 발굴을 제안하였으며, 그 발굴방법으로 첫 번째는, 타 법령의 제도적 관리를 받지 않고 센터의 도입취지인 사전적 건축물 안전 확보를 위해 센터가 수행할 필요가 있는 영역을 발굴하는 방법, 두 번째는, 현행 건축법에 따라 센터에서 직접 허가 또는 신고업무를 수행할 수 있으므로 해당 업무를 센터에서 직접 수행하게 하는 방안을 제안하였다.

〈인력〉과 관련해서는 모든 지자체 센터에서 현행법상 필수전문인력인 2명 이상을 채용할 수 없기 때문에, 센터 설치 준비단계부터 센터의 예상 업무수요를 파악하여 업무에 적합한 전문인력의 분야와 인원 등을 고려하여 채용할 필요가 있었다. 단기 개선방안으로는 센터 운영모델과 연동하여 가이드라인 개정안을 제안하였고, 중기 개선방안으로는「건축법 시행규칙」 개정안을 제안하였다.「건축법 시행규칙」상 센터 내 필수전문인력을 확보하기 위해 노력하여야 한다는 규정은 유지하되, 지자체의 규모, 예산, 인력 및 건축허가 등의 신청건수를 고려하여 센터의 단독설치가 어려운 경우 필수전문인력 인원의 완화가 필요하다는 내용이다. 한편, 현행 가이드라인에서 센터 전문인력을 일반임기제, 전문임기제, 시간선택제임기제공무원으로 채용할 수 있다고 명시하였고, 현재 센터 내 전문인력은 모두 일반임기제 또는 시간선택제임기제로 채용한 것으로 확인하였다. 단기적으로는 지자체의 여건에 맞게 3가지의 임기제 공무원 중에서 선택하여 채용할 수 있도록 하되, 장기적으로는 건축사와 구조기술사도 지자체 내에서 전문성을 인정받고 더 우수한 전문인력이 유입될 수 있도록 전문임기제공무원으로 채용하는 방안을 제안하였다. 또한 지자체 내에 전문자격을 가진 일반직공무원을 전문직위제로 지정하는 방안도 제안하였다. 그러나 센터 전문인력을 공무원 신분으로 채용한다는 점에서 공무원 인사제도상 제약이 많기 때문에 장기 개선과제로 제안한 국토교통부 차원의 전문조직 마련, 센터 고유업무 발굴 등과 연계하여 검토할 필요가 있을 것으로 판단하였다.

〈조직〉과 관련해서는 실제 지자체 여건에 적합한 센터 운영모델을 적용할 수 있도록 운영모델을 다각화하고자 하였다. 단기 개선방안은 센터 설치를 준비하는 시점에서부터 초기 운영모델을 제안하되, 외부전문가를 다양하게 활용할 수 있도록 가이드라인을 개정하는 방안을 제안하였다. 장기 개선과제로는 국토교통부 차원의 전문조직을 만드는 방안을 제안하였다. 센터를 모든 지자체에 설치하기도 어렵고 센터를 설치

하여도 업무를 지속적으로 수행하기는 더 어렵기 때문에, 국토교통부 산하의 지방국토관리청을 활용하여 권역별로 전문인력으로 구성된 전문조직을 마련하여 지자체를 통합적으로 지원할 필요가 있다고 판단하였다. 이와 더불어 전문인력의 임금이나 조직의 안정성 등을 고려하여 지자체의 시설(관리)공단 내에 전문인력으로 구성된 전문조직으로써 센터를 설치하는 방안을 제안하였다.

〈예산〉과 관련해서는 현재 기초지자체의 예산상황이 매우 좋지 않아 공무원 인건비조차 충당하기 어려운 기초지자체가 약 40%에 달한다는 점과 국토교통부의 센터 국비도 삭감된 상황에서 장기적으로나마 건축안전특별회계 설치방안과 함께 활용성을 높일 수 있는 방안도 함께 모색하고자 하였다.

[표] 지역건축안전센터 관련 제도개선 로드맵(안)

(■: 가이드라인 개정 / ▨: 법령 개정 / □: 장기 개선과제)

구분		전차연구	(단기)	(중기)		(장기)	
		'23	'24	'25	'26	'27	'28
업무	기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 명확화		(G.L.)		(法/令)	센터 고유업무 발굴	
				(연계)		(연계)	
인력	지자체의 센터 업무 관련 수요를 파악하여 필요 전문인력 채용		(G.L.)	(則)	(※ 업무-조직 관련 개선과제와 연계)		
				(연계)		(연계)	
조직	지자체 여건에 적합한 운영모델을 적용할 수 있도록 센터 운영모델 다각화		(G.L.)	(則)	국토교통부 차원의 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내에 전문인력으로 구성된 전문조직 마련 등		
예산	센터의 운영예산 확보방안 모색				(法)	예산 확보	
						(지자체 의견수렴)	

출처: 연구진 작성

[표] 지역건축안전센터 설치 확대를 위한 제도 개선방안

구분		제도 개선방안		
		단기 개선방안 ('24)	중기 개선방안 ('25~'26)	장기 개선과제 ('27~'28)
업무	기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 명확화			
	(G.L.) 「건축물관리법」 업무를 함께 수행하는 경우와 「건축법」상 센터 업무만 수행하는 경우의 센터 업무범위 및 내용 구분 (광역 및 기초지자체 센터 간 업무 구분)	(法/令) 「건축법」상 센터 업무를 수행하는 경우의 센터 업무범위 및 내용 구분 (광역 및 기초지자체 센터 간 업무 구분)	(法/令) 센터의 법적업무, 도입취지 등을 고려하여 센터의 고유기능(업무) 발굴	
인력	지자체의 센터 업무 관련 수요를 파악하여 필요 전문인력 채용			
	(G.L.) 설치 준비단계부터 초기 단계까지 센터 내 필요 전문인력을 구성하거나 외부전문가를 활용할 수 있는 방안 제시	(則) 센터의 단독설치가 어려운 지자체인 경우 센터 내 필수전문인력 기준 완화 (인원: 2명 이상 →1명 이상)	※ 업무 및 조직 관련 장기 개선과제와 연계	
조직	지자체 여건에 적합한 운영모델을 적용할 수 있도록 센터 운영모델 다각화			
	(G.L.) 센터 설치준비기부터 전문인력 채용 및 확대까지 운영모델 제안	-	-	국토관리청을 활용하여 국토교통부 차원에서의 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내 전문인력으로 구성된 전문조직 마련 등
예산	센터 운영예산 확보방안 모색			
	-	-	(法) 건축안전특별회계상 각 재원별 최소 비율 명시 등	※ 업무 및 조직 관련 장기 개선과제와 연계

출처: 연구진 작성

제5장 결론

본 연구에서는 국토교통부가 고시한 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미

설치 지자체 또는 센터 설치 초기의 지자체를 대상으로, 데이터 기반의 현황분석을 토대로 지자체를 유형화하고 유형별·단계별 센터 운영모델과 제도 개선방안을 제안하였다. 센터 운영모델을 제안하는 과정에서 지자체의 현안과 여건 등을 반영하고자, 유형별 실제 지자체를 선정하여 지자체 여건 등 심층분석을 토대로 컨설팅까지 수행하였다는 점에서 의의가 있다. 이로써 지자체에서 내부적인 여건과 현안 등에 따라 선택적으로 적용 가능하도록 센터의 조직구성 모델을 다양하게 제안할 수 있었다. 다만, 연구기간이 짧아 센터 운영모델을 지자체에 실제로 적용한 후 운영 모니터링을 하지 못했다는 한계가 존재한다.

본 연구에서 제안한 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안은 단기·중기 개선방안과 장기 개선과제로 구분되어 있으며, 본질적인 센터의 문제점을 해결하기 위해서는 장기적인 관점에서 논의가 진행될 필요가 있다. 센터와 관련한 장기 개선과제를 다음과 같이 제안하고자 한다.

(업무) 센터의 법적 업무와 도입취지 등을 고려하여 센터의 고유기능(업무) 발굴, 센터 업무 매뉴얼 구체화

(인력) 필수전문인력을 지원하는 인력 충원, 건축안전 분야 전문인력의 양성

(조직) 중앙부처(국토교통부) 차원의 전문가로 구성된 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내 전문조직 마련, 민간조직에 업무 위임방안 마련

(대상) 센터 의무설치 대상 지자체 산출기준의 적정성 검토 및 합리화 방안 마련

(예산) 건축안전특별회계 재원 중 이행강제금의 최소비율 명시, 건축허가 수수료 현실화 등을 통한 건축안전특별회계 가용재원 확대

아울러 본 연구에서 제안한 장기 개선과제에 대해서는 필요성과 개선방향을 제시한 수준에 그쳐 향후 이에 대한 면밀한 분석과 연구가 필요하다 하겠다.

주제어

지역건축안전센터, 기초지자체, 운영모델, 컨설팅, 제도 개선방안

차례

CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성	8
4. 연구흐름도	12

제2장 지자체 현황을 고려한 유형화 및 유형별·단계별 센터 운영모델 제안

1. 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황분석 및 유형화	13
2. 지자체 유형별·단계별 센터 운영모델 제안	32
3. 소결: 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 종합	62

제3장 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅

1. 분석개요	67
2. 유형별 지자체 심층분석 및 컨설팅	73
3. 소결: 심층분석컨설팅 결과 종합 및 제도개선 필요이슈 발굴	156

제4장 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

1. 기본방향 설정	161
2. 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안	163

제5장 결론

1. 연구의 성과 및 의의	191
2. 연구의 한계 및 향후 과제	194

참고문헌	195
SUMMARY	201
부록. 지역건축안전센터 설치 및 운영 가이드라인 개정안	203

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 전국 지역건축안전센터 설치현황	3
[표 1-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영현황 요약	4
[표 1-3] 김민지 외(2023)에서의 주요 연구대상, 과정 및 성과	4
[표 1-4] 김민지 외(2023)와 본 연구의 차별성	10
[표 1-5] 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성	10
[표 2-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황	14
[표 2-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황분석 항목	15
[표 2-3] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거한 제도 관련 분석항목 도출	17
[표 2-4] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 제도 관련 분석항목 종합	18
[표 2-5] 선행연구에 근거한 센터 설치 및 운영 관련 분석항목 도출	21
[표 2-6] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 센터 설치 및 운영 관련 분석항목 종합	22
[표 2-7] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형화 기준(안)	25
[표 2-8] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 해당 지자체의 수	27
[표 2-9] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 특성 및 대상 지자체	29
[표 2-10] 지역건축안전센터 설치 지자체의 유형별 참고사례 및 사례별 주요 특성	33
[표 2-11] 기초지자체의 건축 전담부서 조직구성 및 주요 업무	35
[표 2-12] 유형별 센터의 '기능 외부화' 방안	36
[표 2-13] 김민지 외(2023)에서 제안한 센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 및 수행주체	38
[표 2-14] 김민지 외(2023)에서 제안한 센터 전문인력 구성에 따른 단계별 업무영역	38
[표 2-15] <유형1>에 속하는 기초지자체의 「건축물관리법」 소관부서 및 주요 업무현황	39
[표 2-16] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형1>의 세부유형별 운영모델 특성	40
[표 2-17] 건축안전자문단 구성	44
[표 2-18] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형2>의 세부유형별 운영모델 특성	45
[표 2-19] 부산광역시의 '건축공사장 안전점검단' 구성 및 운영계획	50
[표 2-20] 지원주체별 <유형4> 운영모델의 업무	53
[표 2-21] 광역지자체 지역건축안전센터의 운영현황	53
[표 2-22] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형4>의 세부유형별 운영모델 특성	54

[표 2-23] 단계별 센터 운영모델 제안	58
[표 2-24] 센터의 주요 업무에 따른 단계별 센터 운영모델 제안	59
[표 2-25] 단계별 센터 운영모델 제안 (「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형)	61
[표 2-26] 센터의 주요 업무에 따른 단계별 센터 운영모델 제안	61
[표 2-27] (세부)유형별 센터의 조직형태 및 주요 업무 구분	62
[표 2-28] 유형별·단계별 센터 운영모델(안)	63
[표 3-1] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 센터 설치현황	68
[표 3-2] 유형별 컨설팅 대상 지자체의 주요 현황	70
[표 3-3] 전라남도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터	74
[표 3-4] 여주시 도시건설국의 하위부서 구성	75
[표 3-5] 최근 5년간 여주시 노후건축물의 추이	76
[표 3-6] 전라남도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터	77
[표 3-7] 조례상 전라남도 및 여주시 센터의 업무 구분	78
[표 3-8] 여주시 건축과 및 허가과 사무분장 현황	79
[표 3-9] 여주시 지역건축안전센터의 업무현황	80
[표 3-10] 여주시 지역건축안전센터 설치현황	80
[표 3-11] 여주시 건축안전팀의 업무현황	83
[표 3-12] 전라남도 및 여주시, 여주시 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황	84
[표 3-13] 전라남도 및 여주시 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건	85
[표 3-14] 여주시 건축과의 2024년 세출예산사업명세서	86
[표 3-15] 여주시의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합	88
[표 3-16] 여주시 센터의 기존 및 신규 업무 수행계획(안)	89
[표 3-17] 조례상 여주시의 건축안전특별회계 관련 내용	91
[표 3-18] 충청북도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터	97
[표 3-19] 최근 5년간 진천군 노후건축물의 추이	98
[표 3-20] 충청북도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터	98
[표 3-21] 조례상 충청북도 및 진천군 센터의 업무 구분	100
[표 3-22] 진천군 건축디자인과 사무분장 현황	101
[표 3-23] 진천군 지역건축안전센터 설치현황	102
[표 3-24] 진천군 지역건축안전센터의 업무현황	103
[표 3-25] 진천군 건축안전팀의 업무현황	105
[표 3-26] 충청북도 및 진천군, 진천군 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황	106
[표 3-27] 충청북도 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건	107

[표 3-28] 진천군 건축디자인과의 2024년 세출현황	108
[표 3-29] 진천군의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합	109
[표 3-30] 기존 업무 및 신규 업무(안)	110
[표 3-31] 인천광역시 및 자치구·군의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터	116
[표 3-32] 인천광역시 및 자치구·군의 건축물 현황 데이터	117
[표 3-33] 최근 5년간 미추홀구 노후건축물의 추이	118
[표 3-34] 미추홀구 소규모 건축물 현황	118
[표 3-35] 미추홀구 소규모 노후건축물 현황	118
[표 3-36] 인천광역시 및 자치구·군 센터의 업무 구분	119
[표 3-37] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터 설치현황	121
[표 3-38] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터의 업무현황	121
[표 3-39] 미추홀구 건축관리팀의 업무현황	124
[표 3-40] 인천광역시 및 자치구·군의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황	126
[표 3-41] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황	128
[표 3-42] 인천 미추홀구 건축과의 2024년 세출예산사업명세서	129
[표 3-43] 인천 미추홀구의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합	130
[표 3-44] 기존 ‘건축관리팀’의 업무현황 및 이관업무(안)	131
[표 3-45] ‘소규모 노후 건축물 안전점검’의 대상	132
[표 3-46] 경상남도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터	139
[표 3-47] 최근 5년간 통영시 노후건축물의 추이	140
[표 3-48] 경상남도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터	141
[표 3-49] 경상남도 및 통영시 센터의 업무 구분	142
[표 3-50] 통영시 지역건축안전센터 설치현황	143
[표 3-51] 통영시 지역건축안전센터의 업무현황	143
[표 3-52] 통영시 건축안전T/F팀의 업무현황	146
[표 3-53] 경상남도 및 통영시, 통영시 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황	147
[표 3-54] 경상남도 및 통영시 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건	148
[표 3-55] 통영시 건축과의 2024년 세출예산사업명세서	149
[표 3-56] 통영시의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합	151
[표 3-57] 통영시 센터의 업무계획(안)	152
[표 3-58] 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 결과 종합	157
[표 3-59] 유형별·단계별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 결과 종합	158
[표 4-1] 지역건축안전센터 관련 제도개선 로드맵(안)	162

[표 4-2] 「건축물관리법」에서 규정한 광역 및 기초지자체의 업무	166
[표 4-3] ① 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와 ② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분한 센터 업무내용과 범위(안)	167
[표 4-4] 센터 업무 관련 「건축법」 및 동법 시행령의 신규조문대비표(안)	168
[표 4-5] 센터 업무로 허가 또는 신고에 관한 업무가 추가된 신규조문대비표(안)	172
[표 4-6] 센터 인력 관련 「건축법 시행규칙」 신규조문대비표(안)	174
[표 4-7] 임기제공무원의 종류별 특성 비교	176
[표 4-8] 일반임기제공무원과 전문임기제공무원 비교	177
[표 4-9] 전문직위제의 주요내용	178
[표 4-10] 현행 '지역건축안전센터 운영 가이드라인'상 운영모델별 특성	179
[표 4-11] 현행 가이드라인에서 제시하는 센터 운영모델과 본 연구에서 제안하는 센터 운영모델 비교(안)	182
[표 4-12] 5개 권역별 국토관리청의 현황	183
[표 4-13] 특별지방행정기관과 지방자치단체의 차이	184
[표 4-14] 지방국토관리청-광역지자체 센터-기초지자체 센터 간 업무구분(안)	185
[표 4-15] 전국 지자체 시설(관리) 또는 도시관리공단 설립현황	187
[표 4-16] 지자체 조례상 건축안전특별회계 재원별 조성비율 규정 현황	189

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 변화	2
[그림 1-2] 2018년~2023년 지역건축안전센터 의무설치 지자체 수와 설치된 센터 수 비교	3
[그림 1-3] 유관기관과의 협력체계	8
[그림 1-4] 연구흐름도	12
[그림 2-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황	14
[그림 2-2] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형 구분	27
[그림 2-3] 센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 운영모델 범위설정 시 고려사항	31
[그림 2-4] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 운영모델 적용과정	33
[그림 2-5] 본 연구에서 제안하는 지역건축안전센터의 유형별·단계별 운영모델의 범위	37
[그림 2-6] <유형1-1>의 센터 운영모델(안)	41
[그림 2-7] <유형1-2>의 센터 운영모델(안)	42
[그림 2-8] <유형1-3>의 센터 운영모델(안)	43
[그림 2-9] <유형2-1>의 센터 운영모델(안)	46
[그림 2-10] <유형2-2>의 센터 운영모델(안)	47
[그림 2-11] 지역건축안전센터에서의 건축공사장 안전관리 업무절차	48
[그림 2-12] <유형3>의 센터 운영모델(안)	51
[그림 2-13] <유형 4-1>의 센터 운영모델(안)	55
[그림 2-14] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할	56
[그림 2-15] <유형 4-2>의 센터 운영모델(안)	57
[그림 2-16] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 적용과정	65
[그림 3-1] 심층분석 및 컨설팅의 방법 및 내용	72
[그림 3-2] 센터 내 전문인력 채용 이후 허가과와 건축안전팀의 역할분담 및 협력체계(안)	81
[그림 3-3] 여수시 건축과 구성 및 주요 업무	82
[그림 3-4] 전라남도 및 여수시 기술사회(건축사회) 간 협력체계 구축방안(안)	89
[그림 3-5] 여수시 0단계 센터 운영모델(안)	90
[그림 3-6] 여수시 1단계 센터 운영모델(안)	92

[그림 3-7] 여주시 2단계 센터 운영모델(안)	94
[그림 3-8] 진천군 건축디자인과 구성 및 주요 업무	104
[그림 3-9] 진천군의 0단계 센터 운영모델(안)	111
[그림 3-10] 진천군의 1단계 센터 운영모델(안)	113
[그림 3-11] 진천군의 2단계 센터 운영모델(안)	114
[그림 3-12] 미추홀구 건축과 구성 및 주요 업무	124
[그림 3-13] 인천광역시 미추홀구 및 인천광역시 건축사회 간 협력체계 구축방안(안)	133
[그림 3-14] 인천 미추홀구의 0단계 센터 운영모델(안)	134
[그림 3-15] 인천 미추홀구의 1단계 센터 운영모델(안)	135
[그림 3-16] 인천 미추홀구의 2단계 센터 운영모델(안)	137
[그림 3-17] 통영시 건축과 구성 및 주요 업무	145
[그림 3-18] 경상남도 및 통영시 지역건축안전센터 간 협력체계 구축방안(안)	153
[그림 3-19] 통영시 0단계 센터 운영모델(안)	153
[그림 3-20] 통영시 2단계 센터 운영모델(안)	155
 [그림 4-1] 지역건축안전센터의 도입 이후 건축허가 및 신고업무 변화	 172
[그림 4-2] 서울지방국토관리청의 조직 및 주요 기능	184

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구의 범위 및 방법
 3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성
 4. 연구흐름도
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 대폭 확대

- 지자체의 건축물 안전에 대한 전문적인 관리체계를 마련하고자 전문가로 구성된 ‘지역건축안전센터’를 도입한 이후, 센터의 정착을 위해 센터 의무설치 지자체의 양적 확대 지속
 - 당초 지역건축안전센터의 설치는 권장사항이었으나 2021년에는 광역지자체 17곳과 인구 50만 명 이상의 기초지자체 24곳에 센터 설치의무 부과
 - 2023년 6월 11일부터는 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율*이 상위 30% 이내에 해당하는 기초지자체에도 센터 설치의무 부과
- ※ (건축허가 면적) 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 건축허가(신축만 해당)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적
- ※ (노후건축물 비율) 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율¹⁾

1) 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1268호, 2023.11.01. 일부개정) 제43조의2제8항

- 2023년 지역건축안전센터 의무설치 지자체는 종전 41곳에서 140곳으로 대폭 증가 (240%)

- 2023년 7월 5일 국토교통부는 기존 의무설치 지자체 41곳을 포함하여 총 140곳의 지자체가 센터를 의무설치하도록 고시²⁾(국토교통부 고시 제2023-383호)하여 고시일부터 1년 내 설치하도록 기한을 명시 (설치기한: '24.07.05.)

※ (2017년) 0곳 → (2021년) 41곳 → (2023년) 140곳

2017년	▶	2021년	▶	현행 (2023년 6월 11일 시행)
(권장)		광역시지자체 17		광역시지자체 17
		인구 50만 명 이상의 기초지자체 24		인구 50만 명 이상의 기초지자체 24
				건축허가 면적 (직전 5년 동안의 연평균) ¹⁾ 또는 노후건축물 비율 ²⁾ 이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체 99
0		41		140

[그림 1-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 변화 (시행일 기준)

주1) 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 건축허가(신축만 해당)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적

주2) 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율

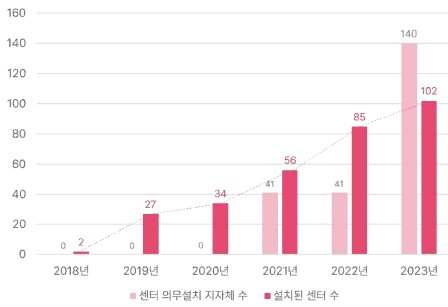
출처: 연구진 작성

□ 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 양적 확대에도 설치 실적 저조

- 허가권자의 전문성 강화로 건축물의 안전을 도모하고자 건축사, 구조기술사 등 전문인력이 포함된 지역건축안전센터가 의무화되었으나 설치실적은 저조
 - 2023년 12월 31일을 기준으로 전국 102개의 지역건축안전센터가 설치되어 운영 중이며, 센터 의무설치 대상 지자체 140곳 중에서는 85곳에서 센터 설치
 - 2018년부터 연간 설치된 센터 수를 살펴보면, 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체에 센터 설치의무를 부과하여 센터 수가 급증한 2021년 이후 증감률은 감소 추세³⁾ ([그림 1-3] 참고)

2) 국토교통부 고시 제2023-383호, 지역건축안전센터 설치 대상 지방자치단체 지정.

3) 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성



구분	의무설치 지자체 수	설치된 센터 수	증감률 (%)
'18	0	2	-
'19	0	27	▲ 1,250
'20	0	34	▲ 25.9
'21	41	56	▲ 64.7
'22	41	85	▲ 51.8
'23	140	102	▲ 20.0

[그림 1-3] 2018년~2023년 지역건축안전센터 의무설치 지자체 수와 설치된 센터 수 비교

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)를 토대로 연구진 작성

[표 1-1] 전국 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: '23.12.31.)

구분	의무대상 (시행 전)			의무대상 (시행 후)			권장대상 완료(b)	설치완료 (c=a+b)
	대상	완료	미설치	대상	완료(a)	미설치		
합계	41	41	-	140	85	55	17	102
광역	17	17	-	17	17	-	-	17
기초	24	24	-	123	68	55	17	85

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)

□ 전문인력과 예산 확보 등 센터의 지속적 운영에 대한 문제 제기

- 기존의 센터 의무설치 지자체는 광역지자체 및 인구 50만 명 이상의 기초지자체였음에도 불구하고, 센터 내 필수전문인력 수급이 어려워 센터의 역할을 수행하기 어려운 센터도 있음을 확인

- 현행 센터 의무설치 지자체 중 센터를 설치한 지자체 85곳 중 필수전문인력*을 모두 확보한 지자체는 31곳(36.5%)에 불과⁴⁾

※ (필수전문인력) 건축사 1명 + 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상 또는 건축시공기술사 1명, 총 2명 (「건축법 시행규칙」 제43조의2제5항)

- 센터 내 필수전문인력을 1명도 채용하지 못한 광역지자체는 5곳(인천, 충북, 충남, 전북, 제주), 인구 50만 명 이상의 기초지자체는 6곳(인천 남동, 경기 안산고양, 전북 전주, 경북 포항, 경남 김해)에 달하는 것으로 확인 (기준일: '23.05.)

4) 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)

[표 1-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영현황 요약 (기준일: '23.05.)

구분	조직형태 (단위: 개)	평균 인원	인력 구성	필수전문인력 ¹⁾ 확보현황 (단위: 명, 괄호는 총계)			
				건축사	구조기술사 등 ²⁾	시공기술사	기타
광역	팀단위 (15) (16) ³⁾	5	센터장 1 행정 2.8 전문 1.2	0.7 (11)	0.4 (7)	0.1 (1)	0.1 (1/기계)
기초	팀단위 (22) (24)	5.5	센터장 1 행정 3.1 전문 1.3	0.8 (18)	0.4 (10)	0.1 (2)	0.1 (2/토목, 품질안전)
	과단위 (1) ⁴⁾ 팀구성없음(1) ⁶⁾						

주1) 건축사 1명 + 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상 또는 건축시공기술사 1명

주2) 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상

주3) 연구 착수시점 당시 미설치 지자체 1곳 제외

주4) 서울특별시

주5) 서울 노원구

주6) 경기 평택

출처: 김민지(2024, p.6.)

□ 센터 의무설치 지자체에 신규 편입된 기초지자체의 현황을 고려한 운영모델 제시 필요

- 본 연구의 전차 연구인 김민지 외(2023)에서 센터 의무설치 지자체를 대상으로 현장 기반의 실태조사와 모니터링을 실시하여 센터 내 전문인력 구성에 따른 운영 모델과 제도 개선방안 제시

- 전차 연구에서의 운영모델은 광역지자체와 인구 50만 명 이상의 기초지자체를 대상으로 제안하여, 의무설치 지자체에 신규 편입된 기초지자체가 센터를 설치하는 시점에서 적용하기에는 다소 어려움이 있을 것으로 예상

[표 1-3] 김민지 외(2023)에서의 주요 연구대상, 과정 및 성과

구분	주요내용
연구대상	연구착수 당시 센터 의무설치 지자체 40곳(미설치 지자체 1곳 제외) - 광역지자체 16곳(미설치 지자체 1곳 제외), 기초지자체 24곳
연구추진과정 및 주요내용	센터 의무설치 지자체 운영실태 조사 센터 내 전문인력 구성에 따른 센터 유형화 유형별 센터 업무 모니터링 (심층분석) 센터 운영모델 및 제도 개선방안 제안
연구성과	센터 내 전문인력 구성에 따른 유형별 운영모델 제안 제도 개선방안 제안

출처: 김민지 외(2023)를 참고하여 연구진 작성

- 전차 연구에서 제안한 운영모델은 의무설치 지자체에 신규 편입된 기초지자체의 단계별 운영모델로 활용하고 설치 시점에서의 센터 초기 운영모델을 제안할 필요
 - 지자체마다 센터에서의 예상 업무수요와 현안 등이 다르므로, 필수전문인력 2명 이상을 모두 채용하여 센터를 설치하기에는 한계
 - 실제로 센터 의무설치 지자체로 신규 편입된 지자체에는 인구가 5만 명이 채 되지 않는 지자체가 다수 포함되어 있어 기존 센터와 동일한 조직을 구성하기에 어려움이 많을 것으로 예상⁵⁾
- ※ 센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 55곳(기준일: '23.12.31.) 중 12곳 (21.8%)⁶⁾이 인구 5만 명 미만의 지자체로, 법령상 센터의 필수전문인력을 2명 이상 확보하기에 어려움이 많을 것으로 예상
- 따라서 이들 지자체의 여건에 적합한 맞춤형 센터 조직구성 모델이 필요하며, 필수전문인력 충원여부에 따라 센터 업무의 내용과 범위 등이 달라지므로 이에 따라 다양한 센터 운영모델을 단계별로 제시할 필요

2) 연구의 목적

- 지자체의 여건을 고려한 지역맞춤형 운영모델 및 제도 개선방안 제안
 - 본 연구는 김민지 외(2023)의 후속연구로써, 지역건축안전센터 의무설치 지자체로 신규 편입한 지자체를 대상으로 지자체의 여건을 고려한 지역맞춤형 운영모델과 제도 개선방안 제안 목적
 - 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체를 대상으로 현황을 분석하여 유형화하고, 지자체 여건에 적합한 유형별 단계별 운영모델 제안
 - 실제 지자체에 운영모델을 적용하여 심층분석 및 컨설팅함으로써 지역건축안전센터 운영 가이드라인 개정안 등 관련 제도 개선방안 제안

5) 김민지 외(2023)에서 실시한 센터 관계자(96명) 대상 인식조사 결과에 따르면, 69.8%가 센터 의무설치 지자체로 신규 편입된 지자체 대부분이 이를 대비하지 못했을 것으로 우려, 또한 83.3%가 모든 센터가 필수전문인력 2명 이상 확보하기 어려우며, 66.7%가 지자체마다 여건이 다름에도 동일한 필수전문인력을 요구하는 등 다양한 운영모델이 부재하다는 의견에 동의

6) 전북 부안(5만), 전남 보성(3.8만), 장흥(3.5만), 강진(3.2만), 진도(2.9만), 신안(3.8만), 경북 봉화(3만), 울진(4.7만), 울릉(0.9만), 경남 고성(5만), 남해(4.1만), 합천(4.2만) (기준일: '24.01.)

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

- (현황분석 대상) 센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체 55곳 대상
 - 본 연구는 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체에 센터 설치를 유도하기 위해 지역맞춤형 운영모델을 제안하는 연구로, 2023년 6월부터 센터 의무설치 지자체에 신규 편입된 99곳 지자체 중 센터 미설치 지자체 55곳(기준일: '23.12.31.)을 대상으로 현황분석하여 유형화하고 유형별 특성 도출
 - (심층분석 및 컨설팅 대상) 유형별 대표 지자체 1곳씩 총 4곳 대상
 - 유형별 대표 지자체를 선별(유형별 1개 지자체, 총 4개 지자체)하여 지자체를 대상으로 여건을 심층분석하여 센터 운영모델 적용
- ※ (유형1) 전남 여수시
(유형2) 충북 진천군
(유형3) 인천 미추홀구
(유형4) 적합한 대상지 없음⁷⁾
(그 외 센터 설치가 현실적으로 어려운 유형) 경남 통영시⁸⁾

□ 내용적 범위

- 지자체 현황을 고려한 유형화 및 유형별·단계별 센터 운영모델 제안
 - 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황분석 및 유형화
 - 지자체 유형별·단계별 센터 운영모델 제안
 - 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 종합

7) <유형4>에 속하는 지자체들은 센터 설치계획이 있어도 담당자가 정해지지 않은 경우가 많아 컨설팅 관련 사전협의를 어려워 적합한 지자체를 선정하지 못함

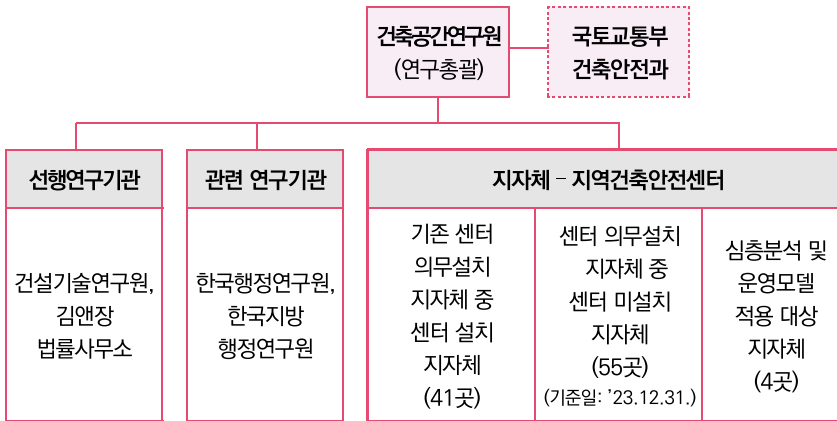
8) <유형4> 대신 센터 설치 필요성 즉 센터에서의 예상 업무수요가 적어 현실적으로 센터를 설치하기 어려울 것으로 판단한 그 외의 유형에서 '경남 통영시'를 선정하여 컨설팅을 실시함

- 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅
 - 분석개요
 - 유형별 지자체 심층분석 및 컨설팅
 - 심층분석 및 컨설팅 결과 종합 및 제도개선 필요이슈 발굴
- 지역건축안전센터의 설치를 위한 제도 개선방안 제안
 - 기본방향 설정
 - 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

2) 연구의 방법

- 문헌조사 및 통계자료 분석
 - 지역건축안전센터 현황 관련 국토교통부 건축안전과 제공자료 분석
 - ※ (세움터) 2018~2023년 전국 시·군·구별 건축허가 건수 및 면적(신축)
(한국기술사회) 전국 시·군·구별 기술사(건축구조, 건축시공) 인력현황
(국토교통부 건축안전과 자체생산) 전국 지역건축안전센터 설치현황
 - 해당 지자체의 통계자료를 통해 인구수, 재정자립도, 건축사·건축구조기술사·건축시공기술사 등 전문인력 보유현황, 건축허가건수 및 건축허가면적, 노후 건축물 비율 등 센터 설치 및 운영여건 분석
- 지자체 센터 관계자 대상 간담회 개최 및 면담조사
 - 센터 소관부서인 국토교통부 건축안전과와 광역지자체 센터 관계자 대상 간담회 공동 개최
 - 지자체 컨설팅과 관련하여 지자체 센터 관계자 면담조사
 - 제도 개선방안 발굴을 위한 기초지자체 센터 관계자 면담조사
- 선행연구자, 지자체 행정조직 및 법제 관련 전문가 자문
 - 센터 관련 선행연구자(한국건설기술연구원, 김앤장법률사무소)를 대상으로 센터 운영모델 및 제도 개선방안에 대한 자문

- 지자체 행정조직 관련 전문가(한국행정연구원, 고양시정연구원)를 대상으로 운영 모델에 대한 자문
- 법제 관련 전문가(한국법제연구원)를 대상으로 제도 개선방안에 대한 자문



[그림 1-4] 유관기관과의 협력체계

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

□ 선행연구 현황

- 실태조사(심층인터뷰)를 통한 제도 개선방안 제안: 김예성(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 자원 확보 등 제안
 - 그러나 실태조사(심층인터뷰) 대상 6개 센터 중 5개가 서울시 및 자치구의 센터를 대상으로 하여 지자체의 다양한 여건을 파악하기에는 한계

- 시범검증 및 사업 등을 통한 센터 설치 가이드라인 제안: 최기선 외(2020)
 - 최기선 외(2020)에서는 지역건축안전센터의 설치·운영현황 및 활성화되지 않는 원인을 도출하여 개선방안을 제시하고 지역건축안전센터와 「건축물관리법」에 따른 지역건축물관리지원센터의 통합운동을 위한 방안 제시
 - 특히 연구의 결과로 전문인력 자격조건을 특급기술인에서 고급기술인으로 완화하는 방안에 대한 '전문인력 자격조건 시범검증', 기초지자체 공동운영모델에 대한 시범사업 등을 통해 센터의 운영 가이드라인과 업무매뉴얼 제안
 - 또한 센터의 운영모델로 지자체 단독운영, 기초지자체 공동운영, 광역-기초 통합 운영 모델을 가이드라인에 제안하였으나, 실제 센터는 지자체 단독운영 모델로만 운영되고 있어 가이드라인상 센터 운영모델의 재검토가 필요한 시점
- 센터 전문인력 구성에 따른 운영모델 및 제도 개선방안 제안: 김민지 외(2023)
 - 지역건축안전센터와 관련하여 가장 최근에 수행한 김민지 외(2023)에서 센터의 실효성 제고를 목적으로 현장 기반의 운영실태 점검 및 업무 모니터링을 통해 지역건축안전센터의 운영모델과 제도 개선방안 제안
 - 센터 내 전문인력 구성에 따라 유형(① 전문인력 2명(건축사+건축구조 분야 전문인력), ② 전문인력 2명(건축사+그 외 전문인력), ③ 전문인력 1명(건축사), ④ 전문인력 전무)을 구분하고 유형별 업무와 수행주체 및 단계별 운영모델 제안
 - 그러나 연구결과로 제안한 센터 운영모델을 실제로 적용하여 검증하는 절차가 없었다는 한계 존재

□ 본 연구의 차별성

- 센터 미설치 지자체를 대상으로 센터 설치 시점에서의 초기 운영모델을 제안하고 실제 지자체 대상으로 심층분석하여 컨설팅한다는 점에서 차별화
 - 본 연구는 김민지 외(2023)의 후속연구로써 센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체를 대상으로 센터 설치 시점에서의 초기 조직구성 모델을 제안하고, 김민지 외(2023)에서 제안한 센터 운영모델을 단계별 운영모델로 활용하여 센터 설치운영 가이드라인 개정안을 제안한다는 점에서 차별화
 - 또한 본 연구에서 센터 미설치 지자체의 현황분석을 토대로 유형화하여 유형별 운영모델을 제안하고, 유형별로 실제 지자체를 선정하여 심층분석을 통해 운영 모델을 적용하고 운영모델을 보완한다는 점에서 차별화

[표 1-4] 김민지 외(2023)와 본 연구의 차별성

구분	연구대상	시점
김민지 외 (2023)	센터 의무설치 지자체 40곳 (※ 연구 시점에서 미설치 지자체 1곳 제외) (센터 설치 이후 운영 중인 지자체)	센터 설치 시점 이후
본 연구	센터 미설치 지자체 55곳	센터 설치를 준비하는 시점 이후

김민지 외(2023): 센터 설치 이후 운영 중인 센터 대상

본 연구: 센터 설치를 준비하는 시점 이후

0

1

2

3

(Phase)

(설치 설치 준비)

(센터 설치)

출처: 연구진 작성

[표 1-5] 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성 (표 계속)

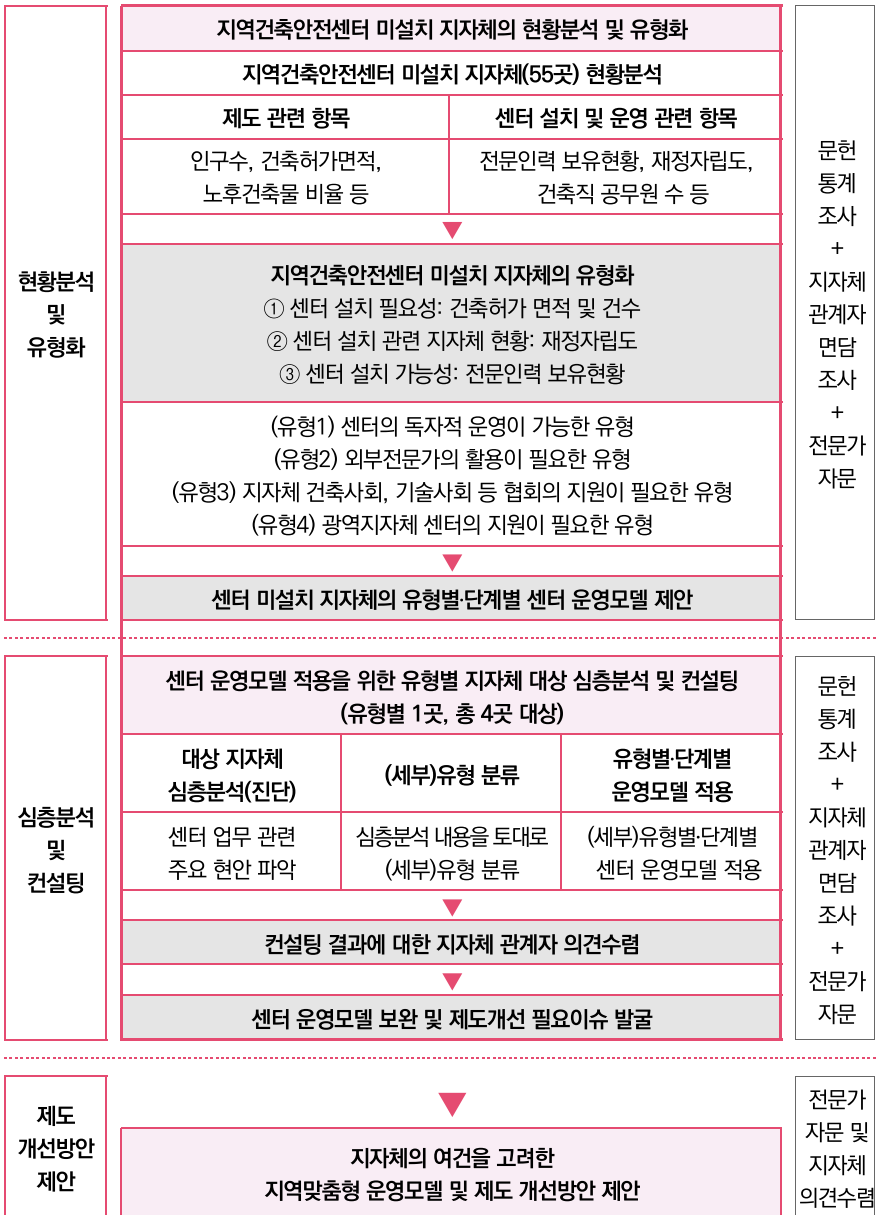
구분 선행연구와의 차별성		
연구목적	연구방법	주요 연구내용
[지역건축안전센터 관련 제도 기반 마련을 위한 선행연구]		
1	- 연구명: 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토 - 연구자(연도): 백정훈(2016) - 연구목적: 건축 인허가도서의 기술적 검토를 수행하는 지역건축안전센터의 도입 검토	- 문헌연구 - 국내외 사례분석 - 전문가 자문 - 연구세미나 개최 - 국내 건축행정 관련 사전검토 제도 고찰(공공건축 사업계획 사전검토 및 건축심의제도) - 일본의 건축확인제도 검토 - 지역건축안전센터의 도입방안 제안
2	- 연구명: 지역건축안전센터 세부 시행규정 마련 - 연구자(연도): 백정훈 외 (2018) - 연구목적: 지역건축안전센터 시범사업 운영을 통한 개선안을 토대로 지역 건축안전센터 관련 하위 법령 정립	- 문헌연구 - 국내외 사례분석 - 전문가 자문 및 실무 협의회 등 의견수렴 - 관계자 간담회 및 세미나 개최 - 지역건축안전센터 운영 관련 세부내용 구성 - 지역건축안전센터 시범사업 운영 - 지역건축안전센터 하위법령 마련

구분 선행연구와의 차별성

	연구목적	연구방법	주요 연구내용
[지역건축안전센터의 현황분석을 토대로 개선방안을 제안하는 선행연구]			
1	- 연구명: 지역건축안전센터의 운영 실태와 개선과제 - 연구자(연도): 김예성 (2020) - 연구목적: 지역건축안전센터의 실태조사를 통해 운영 과정에서의 애로사항과 문제점을 분석하여 센터의 설치 확대를 위한 개선방안 제시	- 문헌연구 - 공무원 인터뷰 - 전문가 의견수렴 - 담당자 심층인터뷰 (6개 센터 대상)	- 지역건축안전센터의 개념과 법제도 현황 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 개선방안 및 지역건축물관리지원센터와의 공동 운영 방안 마련	- 문헌조사 - 통계조사 - 설문조사 - 시범사업 검증(전문인력 자격조건 검증, 시범사업) - 인력 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
3	- 연구명: 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구 - 연구자(연도): 김민지 외 (2023) - 연구목적: 현장 기반의 운영실태 점검 및 모니터링을 통해 지역건축안전센터의 운영모델과 제도 개선방안 제안	- 문헌연구 및 법령 분석 - 통계자료 조사 및 분석 - 지역건축안전센터 관계자 설문조사 및 인터뷰, 의견수렴 - 전문가 간담회 개최	- 지역건축안전센터 관련 제도 및 운영 현황 분석 - 지역건축안전센터 의무설치 지자체의 운영실태 조사 - 지역건축안전센터 전문인력 구성에 따른 유형별 심층 모니터링 - 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 운영모델 및 제도 개선방안 제안
본 연구	- 과제명 : 지역건축안전센터 설치를 위한 지역맞춤형 운영모델 연구 - 연구자(연도) : 김민지 외 (2024) - 연구목적 : 지자체의 여건을 고려한 지역맞춤형 운영모델과 제도 개선방안 제안	- 문헌조사 및 통계자료 분석 - 지자체 관계자 대상 간담회 개최 및 면담 조사 - 선행연구자, 지자체 행정조직 및 법제 관련 전문가 자문	- 지자체 현황을 고려한 유형화 및 유형별·단계별 센터 운영모델 제안 - 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 - 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

출처: 백정훈(2016), 백정훈 외(2018), 김예성(2020), 최기선 외(2020), 김민지 외(2023)를 참고하여 연구진 작성

4. 연구흐름도



[그림 1-5] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

제2장 지자체 현황을 고려한 유형화 및 유형별·단계별 센터 운영모델 제안

1. 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황분석 및 유형화
 2. 지자체 유형별·단계별 센터 운영모델 제안
 3. 소결: 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 종합
-

1. 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황분석 및 유형화

1) 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황분석

① 분석개요

□ 분석목적

- 지역건축안전센터 미설치 지자체를 대상으로 센터 설치와 관련한 항목을 분석하여 지자체별 현황 파악 및 유형화

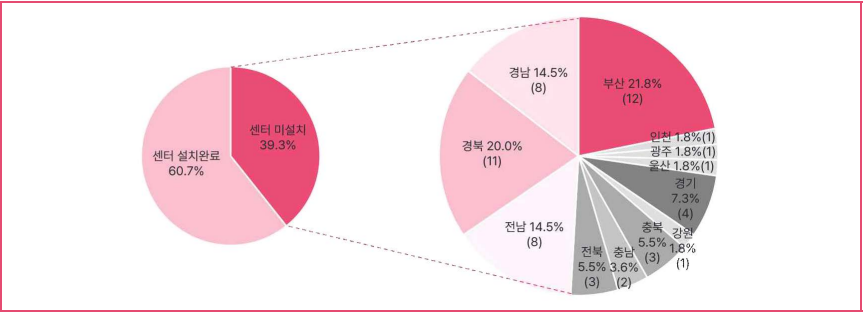
□ 분석대상

- 지역건축안전센터 미설치 지자체 55곳
 - 2023년 7월 5일 국토교통부가 고시한 '지역건축안전센터 설치 대상 지방자치단체 지정'에 따라 지역건축안전센터 의무설치 지자체 140곳 중 센터를 설치하지 못한 지자체는 총 55곳 (기준일: '23.12.31.)
 - ※ 부산광역시 자치구 12곳, 인천광역시 자치구 2곳, 광주광역시 자치구 1곳, 경기 4곳, 강원 1곳, 충북 3곳, 충남 2곳, 전북 3곳, 전남 8곳, 경북 11곳, 경남 8곳

[표 2-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황 (기준일: '23.12.31.)

구분	의무 설치 지자체	미설치 지자체	
특/ 광역시	서울	22	0 -
	부산	15	12 서구/부산진구/동래구/남구/북구/해운대구/사하구/금정구/ 강서구/연제구/사상구/기장군
	대구	8	0 -
	인천	6	1 미추홀구
	광주	3	1 광산구
	대전	5	0 -
	울산	2	1 중구
	세종	1	0 -
도	경기	26	4 광명시/양주시/여주시/양평군
	강원	2	1 원주시
	충북	5	3 충주시/진천군/음성군
	충남	5	2 당진시/부여군
	전북	5	3 군산시/익산시/부안군
	전남	10	8 목포시/여수시/나주시/보성군/장흥군/강진군/진도군/신안군
	경북	13	11 경주시/안동시/구미시/영주시/문경시/경산시/의성군/예천군/ 봉화군/울진군/울릉군
	경남	11	8 진주시/통영시/양산시/창녕군/고성군/남해군/거창군/합천군
	제주	1	0 -
합계		140	55

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성



[그림 2-1] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황 (기준일: '23.12.31.)

출처: 연구진 작성

□ 분석방법 및 내용

- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 현황파악을 위한 분석항목 설정
 - 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체와 관련한 제도와 센터 설치 및 운영 관련 분석항목으로 구분하여 설정
- 분석항목별 데이터 수집
 - (인구수) 2023년 12월 기준 행정안전부 데이터 활용
 - (건축허가 면적) 「건축법 시행규칙」 제43조의2제8항제1호에 따라 최근 5년간 (2019~2023년) 연평균 건축허가 면적 검토 (※ 세움터 제공 데이터)
 - (노후건축물 비율) 「건축법 시행규칙」 제43조의2제8항제2호에 따라 2023년 12월을 기준으로 노후건축물 비율 검토 (※ 세움터 제공 데이터)
 - (전문인력 보유현황) 2024년 5월 기준 전문인력의 자격종목별 인원 검토
 - ※ 건축구조 및 건축시공기술사는 한국기술사회 제공 데이터 활용,
건축사는 대한건축사협회 제공 데이터(광역지자체별 건축사 현황 및 기초지자체 건축사사무소 설치 현황)에 기반하여 비례 추산
 - (재정자립도) 2023년 12월 기준 행정안전부 데이터 활용
 - (시설직렬 공무원 수) 2022년 12월 기준 행정안전부 데이터 활용

[표 2-2] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 현황분석 항목

구분	분석항목	데이터 출처	기준일
제도 관련 분석항목	① 인구수	행정안전부	2023.12.
	② 건축허가 면적	세움터	2019~2023
	③ 노후건축물 비율	세움터	2023.12.
	④ 건축허가 건수	세움터	2019~2023
센터 설치 및 운영 관련 분석항목	① 전문인력 보유현황	한국기술사회 외	2024.05.
	② 재정자립도	행정안전부	2023.12.
	③ 시설직렬 공무원 수	행정안전부	2022.12.

출처: 연구진 작성

② 지역건축안전센터 제도 관련 항목 분석

□ 분석항목

- 센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거하여 제도 관련 분석항목 설정
 - 현행 「건축법」 제87조의2에서 지역건축안전센터를 의무적으로 설치하여야 하는 지자체로 ① 광역지자체, ② 인구 50만 명 미만의 기초지자체, ③ 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체 규정
 - 현행 센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거하여 센터 미설치 지자체의 현황 분석을 위한 제도 관련 분석항목으로 '① 인구수, ② 건축허가 면적, ④ 노후건축물 비율)' 설정
 - 다만, 건축허가 면적만으로는 센터의 예상 업무수요를 파악하기 어려워 지자체의 건축허가 면적과 함께 '③ 건축허가 건수'도 검토

지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체

「건축법」 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
2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무
3. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독
3. 삭제
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

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

(이하 생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호(2024.01.16. 일부개정)

- 9) 건축허가 면적과 노후건축물 비율은 「건축법 시행규칙」 제43조의2제8항에 근거하여 산출하되, 데이터의 기준일은 2023년 12월 31일로 설정

「건축법 시행규칙」 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

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호(2023.11.01. 일부개정)

[표 2-3] 지역건축안전센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거한 제도 관련 분석항목 도출

지역건축안전센터 의무설치 지자체 산출기준		▶ 제도 관련 분석항목
광역 지자체	사·도 (특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도)	-
기초 지자체	인구 50만 명 이상 시군구	① 인구수
	인구 50만 명 미만 시군구	② 건축허가 면적
	건축허가 면적 또는 노후건축물 비율 ¹⁾ 이 전국 지자체 중 상위 30% 이내	③ 건축허가 건수
		④ 노후건축물 비율

주1) 건축허가 면적: 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 건축허가(신축만 해당)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적

노후건축물 비율: 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율

출처: 「건축법」 법률 제20037호(2024.01.16. 일부개정) 제87조의2제2항을 토대로 연구진 작성

□ 분석내용

• (① 인구수) 55개 지자체의 평균 인구수는 173,358명

- 2023년 5월을 기준으로 센터 미설치 지자체 55곳의 평균 인구는 17만 3천 명, 이들 중 인구가 가장 많은 지자체는 경북 구미시로 40만 6천 명이며, 가장 적은 지자체는 경북 울릉군으로 9천 명에 불과

• (② 건축허가 면적) 55개 지자체의 2019~2023년 건축허가 면적은 252만㎡

- 2019년부터 2023년까지 연간 평균 건축허가 면적은 50만 4천㎡, 이들 중 허가 면적이 가장 넓은 지자체는 경기 양주시로 210만㎡이며, 가장 좁은 지자체는 경북 울릉군으로 1만 4천㎡에 불과

- (③ 건축허가 건수) 55개 지자체의 2019~2023년 건축허가 건수는 1,832건
 - 2019년부터 2023년까지 연간 평균 건축허가 건수는 366건, 이들 중 허가 건수가 가장 많은 지자체는 경기 양평군으로 2,460건이며, 가장 적은 지자체는 부산 서구로 30건
- (④ 노후건축물 비율) 55개 지자체의 노후건축물 비율은 43.1%
 - 2022년을 기준으로 미설치 지자체 55곳의 노후건축물 비율¹⁰⁾의 평균은 50.9%, 노후건축물 비율이 가장 높은 지자체는 부산 사하구로 74.4%에 달하며, 가장 낮은 지자체는 경기 여주시로 8.9%에 불과

[표 2-4] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 제도 관련 분석항목 종합 (표 계속)

구분	인구수 (명)	건축허가 면적 (㎡/연)	건축허가 건수 (건)	인구당 허가면적 (㎡/1,000명)	인구당 허가건수 (건/1,000명)	노후건축물 비율 (%)
부산 서구	104,570	6,058,214.55	149	57934.5	1.4	69.9
부산진구	357,762	5,469,780.29	545	15288.9	1.5	68.7
동래구	272,797	2,169,078.98	449	7951.3	1.6	74.2
남구	256,133	1,962,491.15	344	7662.0	1.3	60.2
북구	276,982	995,994.18	187	3595.9	0.7	61.4
해운대구	384,036	3,566,629.86	395	9287.2	1.0	60.2
사하구	301,398	3,323,776.14	356	11027.9	1.2	74.7
금정구	219,177	1,044,203.35	514	4764.2	2.3	59.1
강서구	143,029	4,953,660.29	1,527	34634.0	10.7	31.1
연제구	203,012	1,011,603.44	360	4983.0	1.8	73.5
사상구	203,314	1,860,471.94	462	9150.7	2.3	63.8
기장군	179,441	5,126,348.04	1,393	28568.4	7.8	31.3
인천 미추홀구	404,466	4,342,415.43	752	10736.2	1.9	54.9
광주 광산구	398,749	4,320,962.30	2,035	10836.3	5.1	30.5
울산 중구	206,621	1,713,668.45	434	8293.8	2.1	57.6
경기 광명시	282,786	2,147,641.18	232	7594.6	0.8	52.8
양주시	255,149	10,504,389.96	4,201	41169.6	16.5	24.4

10) 노후건축물 비율 = (각 지자체의 최초 사용승인 기준 30년 이상 경과 건축물 동수/지자체 건축물 전체 동수)×100 (단위: %)

구분		인구수 (명)	건축허가 면적 (㎡)	건축허가 건수 (건)	인구당 허가면적 (㎡/1,000명)	인구당 허가건수 (건/1,000명)	노후건축물 비율 (%)
경기	여주시	113,650	5,651,612.17	4,687	49728.2	41.2	8.9
	양평군	122,981	2,818,265.30	12,302	22916.3	100.0	20.6
강원	원주시	361,030	5,401,351.31	3,880	14960.9	10.7	27.2
충북	충주시	207,974	2,763,616.86	3,494	13288.3	16.8	43.6
	진천군	85,847	2,865,200.17	1,646	33375.7	19.2	40.2
	음성군	91,787	5,473,362.51	2,907	59631.1	31.7	32.1
충남	당진시	169,071	3,509,168.99	2,752	20755.6	16.3	15.4
	부여군	61,800	488,960.47	1,324	7912.0	21.4	57.9
전북	군산시	261,131	5,006,836.61	2,076	19173.7	8.0	47.0
	익산시	272,069	4,120,324.16	2,629	15144.4	9.7	51.1
	부안군	49,905	513,817.37	1,212	10295.9	24.3	53.0
전남	목포시	215,253	2,183,189.40	724	10142.4	3.4	62.0
	여수시	273,367	3,680,547.86	3,334	13463.8	12.2	52.4
	나주시	117,072	2,288,493.55	2,248	19547.7	19.2	54.2
	보성군	38,147	747,584.95	1,582	19597.5	41.5	58.1
	장흥군	35,399	1,001,324.28	1,405	28286.8	39.7	57.5
	강진군	32,969	583,738.42	1,256	17705.7	38.1	57.1
	진도군	29,265	261,221.17	854	8926.1	29.2	66.2
	신안군	38,081	464,639.02	1,464	12201.3	38.4	58.7
경북	경주시	248,726	3,069,728.21	4,915	12341.8	19.8	44.9
	안동시	153,843	2,369,562.73	2,548	15402.5	16.6	57.1
	구미시	406,785	3,772,935.36	1,920	9275.0	4.7	34.9
	영주시	100,610	1,109,689.06	1,798	11029.6	17.9	55.1
	문경시	69,640	809,671.12	1,598	11626.5	22.9	54.3
	경산시	267,528	4,502,250.62	2,616	16829.1	9.8	37.5
	의성군	50,143	738,760.72	1,665	14733.1	33.2	59.0
	예천군	55,670	840,246.43	1,296	15093.3	23.3	53.0
	봉화군	30,019	347,227.92	1,070	11566.9	35.6	57.3
	울진군	46,846	490,192.13	1,331	10463.9	28.4	58.0
	울릉군	9,085	72,455.55	196	7975.3	21.6	61.3
경남	진주시	342,619	2,418,811.69	2,243	7059.8	6.5	52.9

구분	인구수 (명)	건축허가 면적 (㎡)	건축허가 건수 ¹⁾ (건)	인구당 허가면적 (㎡/1,000명)	인구당 허가건수 (건/1,000명)	노후건축물 비율 (%)
경남 통영시	121,491	612,138.65	1,195	5038.6	9.8	55.7
양산시	354,265	4,633,672.15	1,945	13079.7	5.5	29.0
창녕군	57,831	566,005.19	1,492	9787.2	25.8	56.4
고성군	49,912	402,012.33	1,583	8054.4	31.7	58.1
남해군	41,298	441,071.19	1,864	10680.2	45.1	53.0
거창군	60,388	735,568.66	1,680	12180.7	27.8	53.5
합천군	41,796	494,482.78	1,686	11830.9	40.3	56.5
평균	173,358.5	2,524,019.39	1,831.9	16,083.3	18.3	50.9
전국 기초지자체 평균	222,731.9	8,185,551.49	1,788.14	39,106.1	17.9	43.1

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

③ 지역건축안전센터 설치 및 운영 관련 항목 분석

□ 분석항목

- 선행연구에 근거하여 센터의 설치·운영과 관련된 분석항목 설정
 - 제도 관련 분석항목 외 센터를 설치하고 운영하기 위해 필요한 분석항목을 설정하기 위해 선행연구(김민지 외(2023), 최기선 외(2020))에서의 센터 운영실태 및 현황조사 항목 등 검토 ([표 2-5] 참고)
 - ※ (업무) 업무범위, 업무분장, 업무별 추진실적, 업무매뉴얼 및 가이드라인 등 (조직) 조직형태, 인력구성(전문인력 및 행정인력 인원) 등 (인력) 전문인력 확보여부, 인력 충원계획, 채용조건 및 급여체계 등 (예산) 건축안전특별회계(이행강제금 등 재원 확보현황), 센터 운영예산(국고 보조금, 일반회계 등) 등
 - 선행연구 내용을 토대로 센터 미설치 지자체의 현황분석을 위한 센터 설치 및 운영 관련 분석항목으로 '① 전문인력 보유현황, ② 재정자립도, 건축직 공무원 수' 설정
 - 다만, '건축직 공무원 수'는 통계 데이터를 확보하지 못해 '지방자치단체 공무원 인사통계'에서 건축직류의 상위직렬인 '③ 시설직렬 공무원 수'로 대체

- ‘① 전문인력 보유현황’은 2024년 5월을 기준으로 각 관련 협회 제공 데이터를 바탕으로 센터 필수전문인력(건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사 등)의 시·군·구별 보유현황 파악
- ※ (건축사) 대한건축사협회 제공 데이터(광역지자체별 건축사 현황 및 기초지자체 건축사무소 설치 현황)에 기반하여 비례 추산
(건축구조기술사 및 건축시공기술사) 한국기술사회 제공 데이터
- ‘② 재정자립도’는 2023년 행정안전부 재정자립도 데이터를 바탕으로 시·군·구별 재정자립도 파악
- ‘③ 시설직렬 공무원 수’는 2022년 12월 31일 기준 행정안전부의 ‘지방자치단체 공무원 인사통계’를 바탕으로 시·군·구별 시설직렬 공무원 수(지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수))를 추산하여 분석

[표 2-5] 선행연구에 근거한 센터 설치 및 운영 관련 분석항목 도출

선행연구에서의 지역건축안전센터 설치 및 운영 관련 항목		▶ 센터 설치 및 운영 관련 분석항목
업무	업무범위, 업무분장, 업무별 추진실적, 업무매뉴얼 및 가이드라인 등	-
조직	조직형태, 인력구성(전문인력 및 행정인력 인원) 등	① 전문인력 보유현황 ③ 시설직렬 공무원 수
인력	전문인력 확보여부, 인력 충원계획, 채용조건 및 급여체계 등	① 전문인력 보유현황
예산	건축안전특별회계(이행강제금 등), 센터 운영예산(국고보조금, 일반회계) 등	② 재정자립도

출처: 김민지 외(2023, p.58)를 참고하여 연구진 작성

□ 분석내용

- (① 전문인력 보유현황) 55개 지자체에 등록된 전문인력은 평균 67.9명
 - 55개 미설치 지자체의 전문인력 중 건축사는 평균 47.3명, 건축구조기술사는 3.3명, 건축시공기술사는 20.1명으로, 전국 기초지자체 평균의 각각 61.5%, 30.6%, 43.2%에 불과

- 55개 미설치 지자체 중 건축사가 가장 많은 지자체는 부산 해운대구로 170명이며 가장 적은 지자체는 경북 울릉군으로 1명
 - 건축구조기술사의 경우 55개 지자체 중 부산 해운대구가 11명으로 가장 많고, 12개 지자체는 각 1명, 28개 지자체는 0명에 불과
 - 55개 지자체 중 건축시공기술사가 가장 많은 지자체 또한 부산 해운대구로 123명이며, 전남 진도군, 경북 울릉군, 경남 창녕군은 전혀 없는 것으로 확인
 - 즉 센터와 관련한 전문인력은 특정 지자체에 집중된 경향을 보여, 대부분의 기초지자체에서 센터 내 전문인력 채용에 어려움을 겪을 것으로 예상
- (② 재정자립도) 55개 지자체의 2023년 재정자립도 평균은 16.5%
 - 55개 미설치 지자체의 2023년 재정자립도 평균은 전국 지자체 평균(45.0%) 및 기초지자체 평균(19.6%) 보다 재정운영의 자립능력이 매우 낮은 수준
 - 55개 중 재정자립도가 가장 높은 지자체는 부산 강서구로 42.7%, 가장 낮은 지자체는 경북 봉화군으로 6.2%
 - (③ 시설직렬 공무원 수) 55개 지자체의 2022년 말 시설직렬(건축직류의 상위직렬) 평균 인원은 약 126명
 - 55개 미설치 지자체의 2022년 시설직렬 공무원 평균 인원은 같은 해 전국 기초지자체 평균(132.4명)의 95.0%, 지역건축안전센터 설치대상 지자체 140개 평균(187.2명)의 67.2%에 불과
 - 55개 중 시설직렬 공무원이 가장 많은 지자체는 전남 여수시로 252명, 가장 적은 지자체는 경북 울릉군으로 44명

[표 2-6] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 센터 설치 및 운영 관련 분석항목 종합 (표 계속)

구분	전문인력 보유현황 ('24.05., 명) ¹⁾				재정자립도 ('23,%) ²⁾	시설직렬 공무원 수 (명)	
	건축사	구조기술사	시공기술사	계			
부산 서구	14	1	16	31	13.6	52	
	부산진구	119	6	54	179	21.3	77
	동래구	96	8	76	180	22.3	63
	남구	71	6	55	132	19.6	70

구분		전문인력 보유현황 ('24.05., 명) ¹⁾				재정자립도 ('23, %) ²⁾	시설직렬 공무원 수 (명)
		건축사	구조기술사	시공기술사	계		
부산	북구	39	3	46	88	11.1	65
	해운대구	170	11	123	304	29.6	90
	사하구	35	1	27	63	16.4	75
	금정구	102	2	42	146	17.1	69
	강서구	55	－	14	69	42.7	78
	연제구	119	5	46	170	18.7	58
	사상구	35	1	18	54	19.1	65
	기장군	43	1	27	71	26.6	89
인천	미추홀구	60	1	15	76	14.2	111
광주	광산구	53	5	54	112	20.6	132
울산	중구	85	3	14	102	16.9	66
경기	광명시	36	9	56	101	36.0	130
	양주시	72	－	19	91	26.7	135
	여주시	24	－	4	28	21.5	129
	양평군	59	5	24	88	20.5	132
강원	원주시	115	2	42	159	19.0	217
충북	충주시	60	1	14	75	18.2	199
	진천군	23	－	3	26	26.4	121
충북	음성군	34	－	6	40	23.0	141
충남	당진시	48	－	9	57	22.7	163
	부여군	15	－	2	17	9.4	119
전북	군산시	57	1	11	69	15.9	182
	익산시	51	－	9	60	15.3	197
	부안군	12	－	2	14	8.8	102
전남	목포시	43	－	7	50	18.7	155
	여수시	62	1	9	72	26.9	252
	나주시	44	3	11	58	15.2	142
전남	보성군	8	－	2	10	8.1	93
	장흥군	13	－	4	17	7.5	94
	강진군	9	1	1	11	7.6	95
	진도군	6	－	－	6	7.8	99
	신안군	7	－	1	8	6.9	162

구분	전문인력 보유현황 ('24.05., 명) ¹⁾				재정자립도 ('23,%) ²⁾	시설직렬 공무원 수 (명) ³⁾	
	건축사	구조기술사	시공기술사	계			
경북	경주시	92	1	11	104	17.8	249
	안동시	51	－	9	60	11.2	197
	구미시	102	1	7	110	27.6	220
	영주시	21	－	4	25	11.5	162
	문경시	19	－	1	20	8.4	136
	경산시	97	4	35	136	21.9	181
	의성군	11	－	1	12	9.3	129
	예천군	13	－	3	16	9.5	111
	봉화군	7	－	1	8	6.2	102
	울진군	9	－	2	11	10.9	106
	울릉군	1	－	－	1	11.5	44
경남	진주시	114	5	64	183	19.0	212
	통영시	31	－	4	35	12.3	146
	양산시	66	－	35	101	25.2	185
	창녕군	15	1	－	16	13.1	108
	고성군	19	－	1	20	9.4	111
	남해군	9	－	2	11	8.9	93
	거창군	15	－	3	18	8.5	96
	합천군	9	－	1	10	8.1	112
평균	47.3	3.3	20.1	67.9	16.5	125.8	
전국 기초지자체 평균	76.9	10.8	47.6	125.2	19.6	132.4	

주1) 건축사수(추산)=광역지자체 건축사 수 × 기초지자체 건축사사무소 수 ÷ 광역지자체 건축사사무소 수

주2) 지방재정통합공개시스템 산정공식: 재정자립도=자체수입/자치단체 예산규모 × 100(%)

주3) 시설직렬 공무원 수(추산) = 지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수)

출처: 국토교통부(2024, <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=372&hFormId=5633&hSelectId=5633&sStyleNum=1&sStart=2023&sEnd=2023&hPoint=00&hAppr=1&oFileName=&rFileName=&midpath=>, 검색일: 2024.04.15.); 한국산업인력공단(2023, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=387&tblId=DT_38701_N217&vw_cd=MT_OTITLE&list_id=387_38704_002&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=K2&path=%252Fcommon%252Fmeta_onedepth.j, 검색일: 2024.04.15.); 행정안전부(2023, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3, 검색일: 2024.04.16.); 행정안전부(2023, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1Y120921&conn_path=I3, 검색일: 2024.04.16.); 대한건축사협회 내부자료(2024); 한국기술사회 내부자료(2024). 참고하여 연구진 작성

2) 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형화 결과

□ 유형분류의 기준

- 센터 미설치 지자체의 현황분석에서 활용한 데이터를 ① 센터 설치 필요성, ② 센터 설치 관련 지자체 현황, ③ 센터 설치 가능성으로 구분
 - (① 센터 설치 필요성) 센터 의무설치 지자체를 산출하는 법적 기준은 건축허가 면적과 노후건축물 비율이나, 센터 업무를 법적 업무로 최소화하기 위해 노후 건축물 비율을 제외하고 건축허가 면적과 건수 검토
 - (② 센터 설치 관련 지자체 현황) 센터를 설치하기 위한 지자체의 자체예산(인건비, 자문비, 운영비 등) 확보 가능성을 검토하기 위해 재정자립도 검토
 - ※ 인구수와 재정자립도 간 상관계수는 0.7로 상관성이 높아, 중복될 우려가 있어 인구수를 제외하고 재정자립도만 검토
 - (③ 센터 설치 가능성) 센터 설치와 운영에 필요한 필수전문인력 보유현황을 가능성의 항목으로 검토
 - ※ 한국기술사회의 협조를 받아 시·군·구별 건축구조기술사와 건축시공기술사의 현황 파악

[표 2-7] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형화 기준(안)

구분	분석항목	▶ 유형화 기준
제도 관련 항목	인구수	※ 재정자립도와 높은 상관관계(0.7)
	건축허가 면적, 건축허가 건수	① 센터 설치 필요성
	노후건축물 비율	-
설치 및 운영 관련 항목	전문인력 보유현황 (건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사)	③ 센터 설치 가능성
	재정자립도	② 센터 설치 관련 지자체 현황

출처: 연구진 작성

□ 유형화 결과

- (전제조건) '① 센터 설치 필요성'이 높은 지자체에 한하여 운영모델 제안
 - 앞서 설정한 유형화의 기준에서 '① 센터 설치 필요성'이 낮은 지자체는 센터에서의 예상 업무량이 적어 현실적으로 센터 설치가 불가능하거나 전문인력이 상주하는 조직신설이 어려운 지자체로 간주
 - ※ 유형화 결과 '① 센터 설치 필요성'이 낮은 지자체는 총 27곳에 해당
 - '① 센터 설치 필요성'이 높은 지자체에 한하여 센터 운영모델을 제안하되, '① 센터 설치 필요성'이 낮은 지자체에 대해서는 '유형4'의 운영모델을 적용하여 광역지자체 센터의 지원을 받는 방안 제안
 - ※ 해당 지자체 건축과 내 행정인력 1명에게 지역건축안전센터 설치 관련 업무를 담당하도록 하여 센터 설치 준비 등을 지원할 수 있게 하는 등 중장기적인 방안 마련 필요
- (유형화) '② 센터 설치 관련 지자체 현황'과 '③ 센터 설치 가능성'을 기준으로 지역건축안전센터 미설치 지자체를 4가지 유형으로 분류¹¹⁾
 - (유형1 / ① 필요성 ▲, ② 현황 ▲, ③ 가능성 ▲) 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으며, 전문인력도 상대적으로 많은 유형
 - (유형2 / ① 필요성 ▲, ② 현황 ▲, ③ 가능성 ▼) 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으나, 전문인력이 상대적으로 적은 유형
 - (유형3 / ① 필요성 ▲, ② 현황 ▼, ③ 가능성 ▲) 센터 설치의 필요성이 높고 전문인력도 상대적으로 많으나, 재정자립도가 낮아 자체 예산 확보 가능성이 낮은 유형
 - (유형4 / ① 필요성 ▲, ② 현황 ▼, ③ 가능성 ▼) 센터 설치의 필요성이 높으나, 재정자립도가 낮고 전문인력도 상대적으로 적은 유형

11) 센터 미설치 지자체 55곳의 평균을 기준으로 상대 비교



[그림 2-2] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형 구분

출처: 연구진 작성

[표 2-8] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 해당 지자체의 수

구분	해당 지자체 수
유형1 ① 필요성 ▲, ② 현황 ▲, ③ 가능성 ▲	15
유형2 ① 필요성 ▲, ② 현황 ▲, ③ 가능성 ▼	5
유형3 ① 필요성 ▲, ② 현황 ▼, ③ 가능성 ▲	5
유형4 ① 필요성 ▲, ② 현황 ▼, ③ 가능성 ▼	3

출처: 연구진 작성

3) 유형별 특성 및 기본방향 설정

□ 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 특성 도출

- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형화 기준
 - 이미 센터 의무설치 지자체로 고시된 지자체이므로 이들 지자체 중 센터 설치가 가능한 또는 필요한 지자체를 선별하기 위해 미설치 지자체 55곳의 평균을 기준으로 상대 비교
 - ※ 55개 지자체의 센터 설치 필요성(건축허가 면적×건수), 센터 설치 현황(재정자립도), 센터 설치 가능성(기초지자체 등록 기준 건축사 수 + 건축구조기술사 수 + 건축시공기술사 수)의 데이터별 평균값 기준 상하 분류
- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 특성
 - (유형1/ 센터의 독자적 운영이 가능한 유형) 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으며, 전문인력도 상대적으로 많은 유형,
→ 지자체 자력으로 센터의 설치가 가능(필요)
 - (유형2/ 외부전문가의 활용이 필요한 유형) 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으나, 전문인력이 상대적으로 적은 유형
→ 외부전문가를 적극적으로 활용하여 센터 업무 수행 필요
 - (유형3/ 자체 사업발굴 등을 통해 예산 확보 및 지원이 필요한 유형) 센터 설치의 필요성이 높고 전문인력도 상대적으로 많으나, 재정자립도가 낮아 자체예산 확보 가능성이 낮은 유형
→ 유형2와 같이 외부전문가를 적극적으로 활용하기에는 예산이 부족하므로, 지자체 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약 체결을 통해 재능기부 형태로 업무수행 지원 필요
 - (유형4/ 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형) 센터 설치의 필요성이 높으나, 재정자립도가 낮고 전문인력도 상대적으로 적은 유형
→ 광역지자체 센터의 적극적인 지원 필요
 - (그 외 센터 설치가 현실적으로 어려운 또는 불필요한 유형) 센터 설치의 필요성 즉 센터에서의 예상 업무수요(「건축법」상의 센터 업무)가 적은 유형
→ 지자체의 여건에 따라 필요한 경우 <유형1>부터 <유형4>까지 적용 가능

[표 2-9] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 특성 및 대상 지자체 (표 계속)

유형 ¹⁾	유형별 특성	해당 지자체
1 센터의 독자적 운영이 가능한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▲ ③ 가능성 ▲	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 높아 자체예산을 마련할 가능성이 높으며, 전문인력도 상대적으로 풍부한 유형 → 센터의 단독설치가 필요(가능)	(15) 부산 강서구 / 기장군 부산진구 / 해운대구 광주 광산구 강원 원주시 경기 양주시 / 양평군 충북 충주시 충남 당진시 전남 여주시 경북 경산시 / 경주시 구미시 경남 양산시 / 진주시
2 외부전문가의 활용이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▲ ③ 가능성 ▼	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 높아 자체예산을 마련할 가능성이 높으나, 지자체 내 보유한 전문인력이 부족한 유형 → 건축안전전문단 또는 건축지도원을 구성·활용하여 외부전문가를 적극적으로 활용할 필요	(5) 경기 여주시 충북 음성군 / 진천군 충남 당진시 전남 목포시
3 지자체 건축사회, 기술사회 등 협회의 지원이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▼ ③ 가능성 ▲	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있고, 재정자립도가 낮아 자체예산을 마련할 가능성은 낮으나, 전문인력은 상대적으로 풍부한 유형 → 지자체 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약 체결을 통해 재능기부 형태로 업무수행 지원 필요	(5) 인천 미추홀구 전북 군산시 / 익산시 전남 나주시 경북 안동시
4 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형 ① 필요성 ▲ ② 현황 ▼ ③ 가능성 ▼	지자체 내 건축허가가 지속적으로 발생하여 센터의 법적 업무에 대한 수요가 있으나, 재정자립도가 낮아 자체예산을 마련할 가능성이 낮고, 지자체 내 보유한 전문인력도 부족한 유형 → 광역지자체 센터와 협약을 체결하여 지원받아 업무 수행	(3) 전남 장흥군 경북 문경시 / 안동시 영주시

유형	유형별 특성 ¹⁾	해당 지자체
- 그 외 센터 설치 현실적으로 어려운(또는 불필요한) 유형	센터 미설치 지자체 55곳 중 건축허가 면적과 건수가 상대적으로 적은 지자체로, 센터 설치 시 예상되는 업무수요가 적어 상주 전문인력이 필요하지 않을 것으로 예상되는 유형 → 지자체에 따라서는 노후건축물 등의 업무수요가 많아 센터 내 전문인력의 상주가 필요할 수 있어 검토 필요 → 단기적으로는 <유형2~4>의 운영모델을 적용하되, 중장기적인 관점에서의 방안 마련 필요	(27) 부산 금정구 / 남구 동래구 / 북구 사상구 / 사하구 서구 / 연제구 울산 중구 경기 광명시 충남 부여군 전북 부안군 전남 강진군 / 보성군 신안군 / 진도군 경북 봉화군 / 예천군 울릉군 / 울진군 의성군 경남 거창군 / 고성군 남해군 / 창녕군 통영시 / 합천군
① 필요성 ▼		
계		(55)

주1) 지역건축안전센터 미설치 지자체 55곳 평균을 기준으로 구분

출처: 연구진 작성

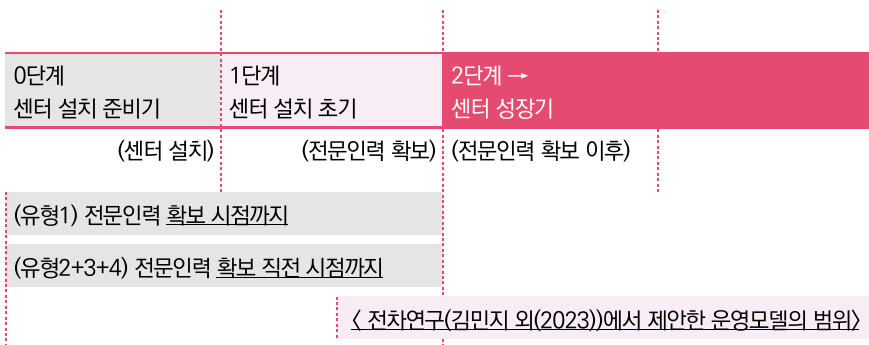
□ 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 기본방향 설정

- 지자체의 예산, 인력 등 여건을 고려하여 팀을 신설하여 센터 설치가 가능한 유형과 불가능한 유형을 구분하여 유형별 운영모델의 기본방향 설정
 - 최근 부동산 경기 침체와 소비 부진으로 지방세 수입은 줄어든 반면 고령화에 따른 복지비 등의 지출이 급증하여, 2024년 재정자립도는 역대 최저치(평균 43.3%)¹²⁾
 - 즉 지자체 재원 중 지방세와 세외수입보다 중앙정부가 지원하는 지방교부금과 보조금이 훨씬 많아, 행정안전부에 따르면 지방세 수입으로 공무원 인건비도 충당하지 못하는 지자체가 104곳(42.8%)에 달하는 것으로 확인¹³⁾
 - 이를 종합하면 다수의 지자체에서 공무원 인건비도 충당하기 어려운 상황에서, 행정안전부가 2023년 지방자치단체 조직관리 지침에 따라 매년 일반직 공무원 정원의 1%를 감축할 계획을 밝혀 증원이 현실적으로 불가능한 실정
 - 이러한 기초지자체의 여건을 종합적으로 고려하여 센터로써 팀(조직)의 신설이 가능한 유형과 불가능한 유형을 구분할 필요

12) 강경민 외(2024a, 6월 24일 기사)

13) 강경민 외(2024b, 6월 24일 기사)

- 지자체의 예산상황을 보여주는 지표인 '재정자립도'를 기준으로 유형1·2와 3·4를 구분하여 운영모델의 기본방향 설정
 - 유형1과 2는 유형 3과 4와 비교하여 상대적으로 재정자립도가 높은 편이므로, 팀(조직)의 신설이 가능한 유형으로 판단
 - 다만 동일한 유형에 속하는 지자체라 하더라도 지자체마다 내부적인 여건이 상이할 수 있으므로, 팀을 신설하여 센터의 법적 업무를 수행하는 운영모델 외에도 지자체 내에 「건축물관리법」 소관부서가 있는 경우에는 팀 명칭을 변경하거나, 해당 부서의 행정인력이 센터 업무를 담당하는 등의 운영모델 제안
 - 유형3과 4는 현실적으로 팀(조직)의 신설이 어려우므로, 센터 설치 준비기와 초기 단계에서는 광역지자체 센터 또는 시도 건축사회, 기술사회 등 외부전문가의 적극적인 지원을 통해 센터 업무를 수행할 수 있도록 운영모델 제안
- 센터 설치 준비기인 0단계부터 단계별 운영모델 제안
 - 본 연구에서 제안하는 유형별 운영모델은 센터 설치 준비기부터 센터 내 전문인력이 전무한 센터 설치 초기까지이며, 유형1에 한하여서는 전문인력 확보시점 즉 1단계 종료시점까지, 유형2, 3과 4는 전문인력을 확보하기 직전 단계 즉 1단계 중반까지의 운영모델 제안
 - 본 연구에서 제안하는 단계별 운영모델은 유형별 운영모델을 제안하는 0단계부터 1단계까지를 포함하되, 전차연구에서 제안한 전문인력이 전무한 1단계부터 전문인력 3명 이상 확보한 4단계까지의 운영모델도 포함하여 제안



[그림 2-3] 센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 운영모델 범위설정 시 고려사항
출처: 연구진 작성

2. 지자체 유형별·단계별 센터 운영모델 제안

1) 기본방향 설정

□ 지역건축안전센터 미설치 지자체의 운영모델 적용과정

- (1단계) 대상 지자체의 지역건축안전센터 관련 여건 심층진단
 - 대상 지자체의 센터 관련 통계자료 분석 및 관계자 인터뷰 등을 통해 대상 지자체의 현안 파악
 - ※ (업무) 해당 지자체의 건축허가 현황 등을 분석하여 지자체 현안 도출 및 센터의 주요 업무 설정
 - ① 센터의 법적 업무의 지자체 수요를 파악하기 위해 건축허가 현황 데이터(건축허가 면적, 건수 등) 분석
 - ② 지자체 내 건축물 재고현황, 노후건축물 비율 등 건축물의 안전과 관련한 현안 파악
 - ※ (조직) 해당 지자체의 건축 관련 부서(건축과)의 조직구성 및 업무분장 등을 검토하여 센터의 조직형태 및 구성 설정
 - ※ (인력) 설정된 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력을 산출하여 필요 전문인력의 분야, 인원 및 채용조건 설정
 - ※ (예산) 설정된 센터의 주요 업무에 따른 센터 설치·운영 관련 소요예산 및 가용 가능한 예산을 검토하여 건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토
- (2단계) 대상 지자체의 여건을 토대로 (세부)유형 분류
 - 1단계에서의 심층진단 내용을 토대로 (세부)유형 분류
- (3단계) (세부)유형별 센터 운영모델 적용 및 컨설팅
 - 2단계에서 분류된 (세부)유형별 센터 운영모델을 적용하되, 1단계에서의 심층진단 내용을 토대로 파악한 대상 지자체의 현안을 고려하여 반영



[그림 2-4] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 운영모델 적용과정

출처: 연구진 작성

□ 유형별 센터 운영모델의 기본방향

- 기 설치되어 운영 중인 센터 중 유형별 운영모델 참고사례 발굴
 - 본 연구의 대상인 센터 미설치 지자체 모두 기초지자체에 해당되므로, 광역지자체 17곳을 제외하고 인구 50만 명 이상의 기초지자체 24곳을 대상으로 유형별 참고사례 발굴
- ※ (유형1) 경기 수원시, 인천 서구
(유형2) 경남 김해
(유형3) 부산
(유형4) 경남 내 시·군

[표 2-10] 지역건축안전센터 설치 지자체의 유형별 참고사례 및 사례별 주요 특성

유형	참고 지자체 ¹⁾	주요 특성
유형1	경기 수원	「건축물관리법」 소관부서(건축물관리팀, 총 5명)와 분리하여 센터(건축안전팀, 총 5명)를 설치하였으며, 「건축법」상의 센터 업무를 주로 수행

유형	참고 지자체 ¹⁾	주요 특성
유형1	인천 서구	「건축법」상 센터 업무와 「건축물관리법」 관련 업무 모두를 수행 전문인력이 주로 「건축법」상 센터 업무, 행정인력이 주로 「건축물관리법」 관련 업무를 수행, 특히 센터 내 전문인력(건축사 1명)이 건축위원회 심의위원으로 심의에 참석하여 허가 시 심의 주요의건의 반영여부도 함께 검토 중, 그 외 건축허가팀을 포함하여 타 부서의 업무를 지원 (공공건축 부서에서 추진 중인 리모델링 건에 대해 자문)
유형2	경남 김해	센터 내 전문인력 없이 외부전문가를 활용하여 「건축법」상 센터의 업무와 「건축물관리법」 관련 업무(해체) 모두 수행 (지자체 내 전문인력 pool이 제한적이므로, 공사장의 공정에 따라 필요한 외부전문가 1명을 섭외하여 점검 동행)
유형3	부산 내 자치구	부산 센터가 부산건축사회, 한국건축구조기술사회 영남지회, 산업안전공단, 소방본부와 업무협약을 체결(재능기부 형태)하여 건축공사장 안전점검단 구성 및 운영
유형4	경남 내 사군	경남 센터가 센터 미설치 사군과 업무협약을 체결하여, 광역시지자체 센터 내 전문인력 2명(건축사, 구조분야 특급기술인)이 건축인허가 도서에 대한 기술적 검토 지원 및 건축안전자문단 Pool 제공

주1) 인구 50만 명 이상 기초지자체 24곳 대상으로 검토하여 본 연구의 유형별 운영모델과 유사한 지자체 선별하여 참고

출처: 연구진 작성

- 기초지자체의 건축 전담부서 조직구성을 분석하여 유형별 운영모델에 반영
 - 기초지자체의 건축 전담부서 조직도를 분석한 결과, 지역건축안전센터의 주요 법적 업무인 건축인허가 기술검토 업무를 수행할만한 전담부서는 건축과 내 팀이거나 민원실 내 건축허가팀 소관인 경우가 대다수
 - ※ 건축과 소관인 경우, 건축과 내 건축허가, 건축행정(위반건축물), 건축안전 또는 관리(「건축물관리법」 소관부서), 그 외 건축정보(건축물대장), 광고물, 공공주택, 재개발 등의 팀으로 구성
 - ※ 민원실(민원봉사과 등) 소관인 경우, 건축(허가), 복합민원팀, 지적팀, 토지관리팀 등의 팀으로 구성
 - 기초지자체 '건축과' 내 하위 팀으로 「건축물관리법」 소관부서(팀) 유무, 팀 신설이 어려운 경우에 센터 업무를 수행할 가능성이 높은 부서(팀) 유무 및 팀 내에서의 업무내용 및 업무부담 등을 고려하여 운영모델을 제안할 필요

[표 2-11] 기초지자체의 건축 전담부서 조직구성 및 주요 업무 (예시)

부서	주요 업무	
건축과	건축허가	건축인허가 업무 (행정구역별로 업무분장)
	건축행정	위반건축물 단속 및 행정처리 업무
	건축안전	지역건축안전센터 관련 업무, 재난, 시설물 안전 등
	건축관리	「건축물관리법」 관련 업무
	건축정보	건축물대장 관련 업무
	그 외	광고물, 공공주택, 재개발 등
민원실	건축허가	건축인허가 업무
	그 외	복합민원, 지적, 토지관리 등

출처: 연구진 작성

- 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경향이 있어 이를 고려한 운영모델 제안 필요
 - 센터 의무설치 대상 지자체 중 미설치 지자체 55곳(기준일: '23.12.31.) 중 센터를 설치한 것으로 확인(기준일: '24.07.12.)된 30곳 중 18곳이 「건축물관리법」 소관 부서의 업무를 수행하고 있어 명칭을 변경하여 센터를 설치한 것으로 추측
 - 센터 미설치 지자체 대부분이 지자체 내부 인력과 예산이 부족하여 「건축물관리법」 소관부서가 있는 경우 센터가 팀(조직)을 신설하지 않고 명칭을 변경하는 형태로 센터 설치
 - 센터의 도입취지와 목적을 달성하기 위해서는 센터에서 건축인허가 기술검토 등 「건축법」상 센터의 업무를 우선적으로 수행하여야 하나, 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우 전문 또는 행정인력의 확보 없이 기존 수행업무에 센터의 법적 업무를 추가로 수행하기 어려울 것으로 예상
 - 따라서 센터에서의 업무는 원칙적으로 「건축법」상의 센터 업무를 중심으로 하되, 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우를 고려하여 '점검'과 '사전관리' 측면에서의 업무를 중점적으로 수행하며 '사후' 또는 '대응' 관련 업무는 최소한 배제하는 방향으로 설정
 - 또한 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우에도 전문인력이 확보되었을 때에는 「건축물관리법」의 업무에 「건축법」상 센터의 업무를 수행할 수 있도록 제안

- 센터 미설치 지자체 중 상대적으로 여건이 좋은 <유형1>을 제외한 나머지 유형은 외부의 전문인력을 활용할 수 있는 ‘기능 외부화’ 방안 제안
 - 센터 내에 전문인력을 채용하여 상주하게 하는 방안보다 센터 설치 초기단계에 외부의 전문인력을 활용할 수 있는 ‘기능 외부화’ 방안을 제안하되, 이후 필요 시 단계별로 전문인력을 충원하는 방안 제안 필요
 - <유형2>는 상대적으로 재정자립도가 높아 자체 예산으로 자문비를 부담할 수 있을 것으로 예상되므로, 외부전문가를 건축안전전문단 또는 건축지도원으로 위촉하여 센터 관련 업무를 수행할 수 있는 운영모델 제안
 - <유형3>은 상대적으로 재정자립도는 낮으나 보유한 전문인력이 많은 편이므로, 지역건축사회 또는 기술사회 등의 협회와 협력하여 재능기부 형태로 센터 관련 업무를 수행할 수 있는 운영모델 제안
 - <유형4>는 상대적으로 센터 관련 업무수요는 있으나 재정자립도도 낮고 보유한 전문인력이 적으므로, 광역지자체 센터 내 전문인력의 직접 지원 또는 광역지자체 센터로부터 전문가 Pool을 제공받아 센터 업무를 수행할 수 있는 운영모델 제안

[표 2-12] 유형별 센터의 ‘기능 외부화’ 방안

유형	외부 전문인력 유형	활용방식
유형2	외부전문가	건축안전전문단 또는 건축지도원으로 위촉하여 센터 업무 지원 (센터 내부) 전문가 Pool 구성, 계획 수립, 자문단 구성·운영 등 (센터 외부) 자문(점검 지원, 인허가 기술검토 지원 등)
유형3	협회 (지역건축사회 또는 기술사회)	지역건축사회 또는 기술사회와의 업무협약을 체결하여 재능기부 형태로 센터 업무 지원 (센터 내부) 업무협약 체결, 계획 수립, 지원 요청 등 (센터 외부) 자문(점검 지원, 인허가 기술검토 지원 등)
유형4	광역지자체 센터 소속 전문인력	광역지자체 센터와 기초지자체가 기술협약을 체결하여 광역지자체 센터 소속 전문인력이 센터 업무를 직접 지원 (건축인허가 기술검토 업무) (센터 내부) 업무협약 체결, 지원 요청 등 (센터 외부) 검토(※ 검토자로 서명)
	광역지자체 센터 소속 행정 또는 전문인력	광역지자체 센터의 건축안전전문단 등 전문가 Pool 지원 (건축공사장 안전관리·감독 또는 공사감리 관리·감독 업무)

출처: 연구진 작성

- 유형별 센터의 '① 업무, ② 조직, ③ 인력, ④ 예산'에 대한 운영모델 제안
 - (① 업무) 해당 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안을 파악하여 센터의 주요 업무 설정, 센터 내 행정인력과 전문인력의 업무분장 제안
 - (② 조직) 지자체 '건축과' 내 조직구성과 업무분장 등을 분석하여 센터의 조직 구성 형태 및 설정한 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야와 인원 설정
 - (③ 인력) 설정한 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 지자체 내 건축과 현원을 고려한 전문인력의 채용조건(직급, 연봉 등) 설정
 - (④ 예산) 지자체 '건축과' 예산과 센터 설치·운영에 필요한 예상 소요예산 등을 고려하여 건축안전특별회계 설치여부 결정 및 자체예산 확보가능여부 확인

□ 단계별 센터 운영모델의 기본방향

- 본 연구에서 제안한 유형별 센터 운영모델과 본 연구의 전차 연구인 김민지 외(2023)에서 제안한 운영모델 반영
 - 센터 내 전문인력 구성에 따라 센터의 업무범위와 내용이 달라지므로, 단계별 센터 운영모델은 전문인력의 구성과 채용여부에 따라 적용할 수 있도록 제시
 - 센터 설치 준비기인 0단계에서 센터 내 필수전문인력 1명의 채용시점인 1단계 까지는 본 연구에서 제안하는 유형별 운영모델을, 센터 내 필수전문인력 1명을 확보한 2단계부터는 전차연구에서 제안한 운영모델을 일부 반영하여 단계별 센터 운영모델 제안

0단계 센터 설치 준비기	1단계 센터 설치 초기	2단계 → 센터 성장기
(센터 설치)	(전문인력 확보)	(전문인력 확보 이후)
(본 연구에서 제안하는 유형별 운영모델의 범위)		(전차연구에서 제안한 운영모델 중 반영범위)
(본 연구에서 제안하는 단계별 운영모델의 범위)		

[그림 2-5] 본 연구에서 제안하는 지역건축안전센터의 유형별 단계별 운영모델의 범위

출처: 연구진 작성

[표 2-13] 김민지 외(2023)에서 제안한 센터 전문인력 구성에 따른 유형별 업무 및 수행 주체
(■: 필수업무, □: 권장업무, ▨: 지자체 재량업무)

구분	① 건축 인허가 기술검토	② 공사장 안전관리 감독	③ 일반 건축물의 안전관리	④ 건축물 안전점검	⑤ 공사감리 관리·감독	⑥ 건축물 해체 관련 업무	⑦ 기타 지자체 특화업무
건축사 1명 +	(필수업무) 건축+구조	(필수업무)	(권장업무) 행정업무	(권장업무) 2명 이상 채용	(필수업무)	(권장업무) 계획서, 현장·감리	×
구조 분야 1명	전문	행정+전문	행정+전문	행정+전문	전문 또는 외부전문	행정+전문	×
건축사 1명 +	(필수업무) 건축	(필수업무)	(재량업무) 행정업무	(권장업무) 행정업무	(필수업무)	(재량업무) 계획서	×
그 외 분야 1명	전문	행정+전문	-	행정+전문	전문 또는 외부전문	행정+ 외부전문	×
건축사 1명	(필수업무) 건축	(권장업무) +외부전문, 허가부서등	(재량업무) 행정업무	(재량업무)	(권장업무) +외부전문, 허가부서등	(재량업무)	×
	전문	행정 +외부전문	-	행정 +외부전문	전문 또는 외부전문	행정+외부 전문	×
전문인력 전무	-	(재량업무) +외부전문	-	(재량업무)	(재량업무) +외부전문	-	×
	-	행정+ 외부전문	-	행정+ 외부전문	외부전문	-	×

출처: 김민지 외(2023, pp.182-183)

[표 2-14] 김민지 외(2023)에서 제안한 센터 전문인력 구성에 따른 단계별 업무영역

구분	〈1단계〉 전문인력 전무	〈2단계〉 전문인력 1명 (건축사 1명)	〈3단계〉 전문인력 2명 (건축사 1명 + 구조 1명)	〈4단계〉 전문인력 3명 이상
건축인허가 기술검토	-	미수행 또는 전문인력	전문인력	전문인력
건축공사장 안전점검	행정인력 + 외부전문	전문인력 + 행정인력 + 외부전문	전문인력 또는 외부전문	전문인력 또는 전문인력 + 행정인력
공사감리 관리·감독	행정인력 + 외부전문	전문인력 + 외부전문	전문인력	전문인력

출처: 김민지 외(2023, p.186)

2) 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별 운영모델 제한

① <유형1>의 운영모델 제한

□ 유형 개요

- (유형) 센터의 독자적 운영이 가능한 유형
 - 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으며, 전문인력도 상대적으로 많은 유형 → 지자체 자력으로 센터의 설치가 가능(필요)한 유형에 해당
- (특성) 「건축물관리법」 소관부서의 유무와 센터의 예상 수행업무에 따라 조직 구성 및 형태 등 상이
 - 유형1에 속하는 기초지자체들은 다른 유형에 속하는 지자체에 비해 상대적으로 재정자립도가 높고 건축허가 수요가 있으며 시설직렬 공무원의 정원도 많아 「건축물관리법」 담당부서가 있는 경우가 대다수 ([표 2-15] 참고)
 - 「건축물관리법」의 소관부서(팀 단위)가 있으면서 대상 지자체 센터의 주요 업무가 「건축물관리법」 관련 업무로 설정된 경우 해당 부서(팀)를 센터로 지정 가능
 - 반면, 「건축물관리법」의 소관부서(팀 단위)가 있지만 대상 지자체 센터의 주요 업무가 센터의 법적 업무로 설정된 경우 「건축물관리법」의 소관부서(팀 단위)와 별개의 팀으로 센터 설치 가능

[표 2-15] <유형1>에 속하는 기초지자체의 「건축물관리법」 소관부서 및 주요 업무현황 (표 계속)

지자체 ¹⁾	「건축물관리법」 소관부서 명칭		인원	주요 업무		
				「건축물관리법」	「건축법」	기타
부산	기장군	건축안전팀	4	점검/해체	건축공사장 점검	-
	부산진구	건축물관리계	6	점검/해체	-	빈집
	해운대구	지역건축안전팀	4	점검/해체	-	-
광주	광산구	건축안전팀	6	점검/해체	-	-
강원	원주시	건축물관리팀	7	점검	-	위반건축물
경기	양평군	지역건축안전센터팀	3	해체	-	-
충북	충주시	건축물관리팀	4	점검/해체	-	건축물대장
충남	당진시	건축안전관리팀	3	점검/해체	-	-
전남	여수시	건축물관리팀	3	점검	-	-

지자체 ¹⁾	「건축물관리법」 소관부서 명칭	인원	주요 업무		
			「건축물관리법」	「건축법」	기타
경북 구미시	건축관리팀	5	해체	-	-
경남 양산시	건축안전팀	4	점검/해체	-	반지하주택
경남 진주시	건축안전센터팀	4	점검	건축공사장 점검	노후 골목/재난

주1) 「건축물관리법」 소관부서가 있는 지자체에 한정하여 작성

출처: 해당 지자체의 홈페이지상 조직도와 사무분장을 참고하여 연구진 작성

□ 세부유형 구분

- (구분기준) 「건축물관리법」 소관부서의 유무에 따라 운영모델 세분화
 - (유형 1-1) 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있어 해당 부서 내에 전문인력을 채용하여 센터 업무를 수행하는 유형 (팀 신설 x, 주 업무: 「건축물관리법」 관련업무)
 - (유형 1-2) 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있고 센터 업무와 분리하여 수행하는 유형 (팀 신설, 주 업무: 센터 법적 업무)
 - (유형 1-3) 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없어 팀을 신설하여야 하는 유형 (팀 신설, 주 업무: 센터 법적 업무 + 「건축물관리법」 관련업무)

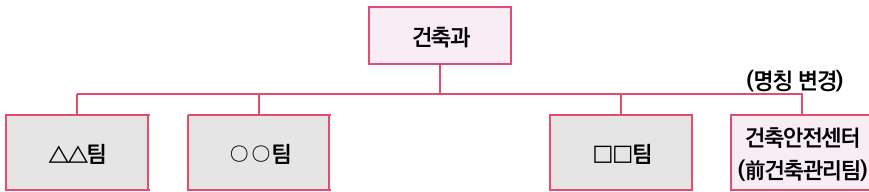
[표 2-16] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형1>의 세부유형별 운영모델 특성

유형	세부유형	특성
(유형1) 센터의 독자적 운영이 가능한 유형	(유형1-1) 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서 내 전문인력을 채용(보강)하여 센터 업무를 수행하는 유형	노후건축물 안전점검 등 「건축물관리법」 업무를 주로 수행하되, 「건축물관리법」 주무부서에서 전문인력 채용 팀 신설 x, 명칭 변경 주 업무: 「건축물관리법」 관련업무
	(유형1-2) 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서와 업무를 분리하는 유형	기존 「건축물관리법」 주무부서와 센터 업무를 분리하여 수행 (주로 센터의 법적 업무 수행) 팀 신설 주 업무: 「건축법」상 센터의 업무
	(유형1-3) 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없어 센터로 팀을 신설하되, 업무를 모두 수행하는 유형	센터로 팀을 신설하면서 센터의 법적 업무와 「건축물관리법」 업무를 모두 수행하는 유형 팀 신설 주 업무: 「건축법」상 센터의 업무 + 「건축물관리법」 관련업무

출처: 연구진 작성

□ 세부유형별 운영모델

- (유형 1-1) 「건축물관리법」 소관부서 내 전문인력을 채용하는 유형
 - (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
 ② 「건축물관리법」 소관부서의 업무분장과 업무량 등 파악
 - (조직) ① 설정한 센터 주요 업무에 따라 필요 전문인력의 분야와 인원 설정
 ② 센터장+행정인력 2명+전문인력(인원, 분야 결정)으로 구성
 ③ 팀 명칭 변경에 따른 조직개편(안) 마련 및 조직방침 결정
 - (인력) ① 전문인력이 수행하게 될 업무에 한하여 직무기술서 작성
 ② 전문인력 채용조건(직급 및 보수수준) 설정
 ③ 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - (예산) ① 건축안전특별회계 설치여부 결정
 ② 자체예산 확보가능여부 확인
 ③ 특별회계 설치 시 지방재정계획심의위원회 안건 준비 등



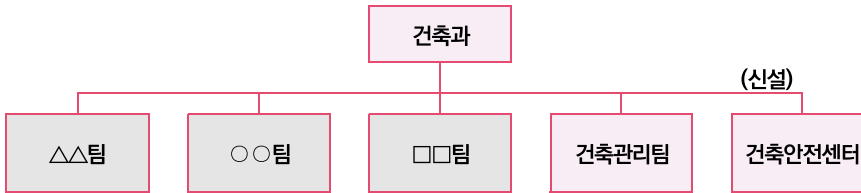
단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
팀 (4~5명)	건축6급 (1명) 건축7/8/9급 (2명) 임기제 (1~2명) ※ 업무에 따라 전문인력 인원 및 분야 결정)	「건축물관리법」에 따른 업무 (전문인력 2명 이상 확보하는 경우 「건축법」에 따른 센터 업무 수행) ※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이)
	행정인력	점검기관 명부작성 및 관리 건축물관리계획 수립대상 및 점검기관 선정, 알림 해체공사 감리자 지정 해체완료 및 멸실신고 수리 임기제(센터 전문인력) 계약 및 채용 관련 업무 등
	전문인력	건축물관리계획의 적절성 검토 점검결과 확인 및 후속조치(보수보강, 사용제한 등) 소규모 노후 건축물 안전점검 해체공사장 안전점검 및 관리 지원 해체허가계획서의 기술적 검토

[그림 2-6] <유형1-1>의 센터 운영모델(안)

주) 행정 및 전문인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
 출처: 연구진 작성

• (유형 1-2) 「건축물관리법」 소관부서와 센터 업무를 분리하는 유형

- (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
 ② 「건축물관리법」 소관부서의 담당업무 외 업무별 우선순위 설정
 (※ 필요시 「건축물관리법」 소관부서 업무 중 전문인력의 지원이 필요한 업무에 대해 지원 가능)
- (조직) ① 설정한 센터 주요 업무에 따라 필요 전문인력의 분야와 인원 설정
 ② 센터장+행정인력 2명+전문인력(인원, 분야 결정)으로 구성
 ③ 조직개편(안) 마련 및 조직방침 결정
- (인력) ① 전문인력이 수행하게 될 업무에 한하여 직무기술서 작성
 ② 전문인력 채용조건(직급 및 보수수준) 설정
 ③ 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
- (예산) ① 건축안전특별회계 설치여부 결정
 ② 자체예산 확보가능여부 확인
 ③ 특별회계 설치 시 지방재정계획심의위원회 안건 준비 등

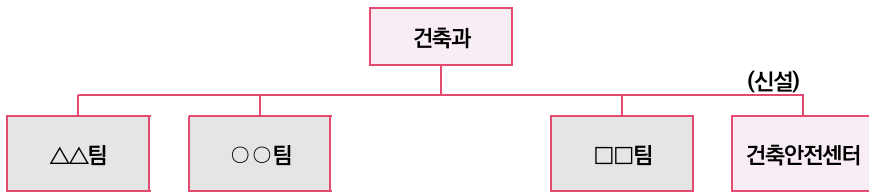


단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
팀 (4~5명)	건축6급 (1명) 건축7/8/9급 (2명) 임기제 (1~2명) (※ 업무에 따라 전문인력 인원 및 분야 결정)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 - 건축인허가 기술검토 - 건축공사장 안전관리·감독 - 공사감리 관리·감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이)
		행정인력 건축공사장 안전점검 계획 및 업무 추진 건축안전자문단 운영
		전문인력 건축인허가 기술검토 및 확인 건축공사장 안전점검 기본계획 수립 및 정책개발 건축공사장 안전관리·감독 건축공사장 안전교육 및 기술지원 공사감리 관리·감독

[그림 2-7] <유형1-2>의 센터 운영모델(안)

주) 행정 및 전문인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
 출처: 연구진 작성

- (유형 1-3) 「건축물관리법」 소관부서가 없어 팀을 신설하는 유형
 - (조건) 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서는 없으나, 건축인허가부서 등 관련 부서에서 「건축물관리법」 업무 수행 중
 - (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
 - (조직) ① 설정한 센터 주요 업무에 따라 필요 전문인력의 분야와 인원 설정
 ② 센터장+행정인력 2명+전문인력(인원, 분야 결정)으로 구성
 ③ 조직개편(안) 마련 및 조직방침 결정
 - (인력) ① 전문인력이 수행하게 될 업무에 한하여 직무기술서 작성
 ② 전문인력 채용조건(직급 및 보수수준) 설정
 ③ 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - (예산) ① 건축안전특별회계 설치여부 결정
 ② 자체예산 확보가능여부 확인
 ③ 특별회계 설치 시 지방재정계획심의위원회 안전 준비 등



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
팀 (4~5명)	건축6급 (1명) 건축7/8/9급 (2명) 임기제 (1~2명) (※ 업무에 따라 전문인력 인원 및 분야 결정)	「건축법」 제87조의2에 따른 센터 법적 업무 (※ 우선순위) (※ 「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무를 모두 수행할 수 있으나, 전문인력 채용 시 「건축물관리법」 관련 업무 중 전문인력의 지원이 필요한 업무지원 가능) 행정인력 「건축법」상 센터의 법적업무 수행 시 → 유형1-2 적용, 행정/전문인력 업무내용 참고 「건축물관리법」 관련업무 수행 시 → 유형1-1 적용, 행정/전문인력 업무내용 참고 전문인력 「건축법」상 센터의 법적업무 수행 시 → 유형1-2 적용, 행정/전문인력 업무내용 참고 「건축물관리법」 관련업무 수행 시 → 유형1-1 적용, 행정/전문인력 업무내용 참고

[그림 2-8] <유형1-3>의 센터 운영모델(안)

주) 행정 및 전문인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
출처: 연구진 작성

② <유형2>의 운영모델 제안

□ 유형 개요

- (유형) 외부전문가의 활용이 필요한 유형
 - 센터 설치의 필요성이 높고 재정자립도도 높으나, 전문인력이 상대적으로 적은 유형 → 외부전문가를 적극적으로 활용하여 센터 업무 수행 필요
- (특성) 건축공사장 안전점검 업무로 한정되는 경우가 많으며, 센터 내 행정인력과 동반하여 외부전문가와 업무 수행 필요
 - 유형3과 유형4에 비하면 현실적인 여건이 상대적으로 좋은 편이나 지자체 내 전문인력이 적은 유형으로, 자체예산으로 센터 내 전문인력 채용 전 또는 필수 전문인력 확보 전까지 외부전문가를 활용하여 센터 업무 수행이 가능
 - 센터에서 외부전문가를 활용하는 업무는 주로 센터의 법적 업무 중 건축공사장 안전관리·감독 업무와 공사감리 관리·감독 업무이며, 건축안전자문단, 건축지도원 등을 구성하여 주기적으로 업무 수행 가능
 - 지자체 내에서 건축안전자문단을 새롭게 구성하여 운영하기에 어려움이 있는 경우, 광역지자체의 자문단을 활용하거나 건축위원회 등에 속한 분야별 전문가를 활용하는 방안도 가능
 - 조직구성에 있어서 팀을 신설하거나 기존 조직을 유지하되 행정인력 1~2명이 외부전문가 그룹(건축안전자문단 등)을 구성하여 건축공사장 안전관리·감독 업무를 수행하는 형태

[표 2-17] 건축안전자문단 구성 (예시)

구분	주요내용
분야	건축계획(건축사), 건축구조, 건축시공, 토질 및 기초, 건설안전, 건설기계 등
구성	광역지자체 건축안전자문단, 기초지자체 건축위원회, 안전관리자문단 등에 속해 있는 전문가, 또는 건축안전자문단 모집공고를 통해 모집 후 위촉
역할	착공한 건축공사장에 대해 각 분야별 전문인력을 통해 현장점검 실시 센터 관련 정책개발 및 제도개선을 위한 자문 등 센터 업무 협업

출처: 수원시 건축과(2023, p.10); 광주광역시 남구 건축과(2023, p.4)를 참고하여 연구진 작성

□ 세부유형 구분

• (구분기준) 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서의 유무와 예상 수행업무 범위 및 업무량 등에 따라 운영모델 세분화

※ '유형2'의 경우 상대적으로 팀(조직)을 신설할 수 있는 가능성이 있으나, 해당 지자체의 여건상 팀(조직)의 신설이 어렵고 「건축물관리법」 소관부서가 없는 경우 '유형2-1 기존 조직을 유지하는 유형'의 운영모델 적용 가능

- (유형 2-1) 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없고, 점검 등 센터에서의 예상 업무량이 상대적으로 많을 것으로 예상되어 팀을 신설하는 유형

※ 「건축물관리법」 소관부서가 없더라도 건축인허가 소관부서 등의 관련 부서에서 「건축물관리법」 관련 업무를 나누어 수행 중인 경우에 한하여 적용 가능

- (유형 2-2) 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있어 센터로 명칭을 변경하여 부서 내 행정인력이 외부전문가 활용 관련 업무를 수행하는 유형

[표 2-18] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형2>의 세부유형별 운영모델 특성

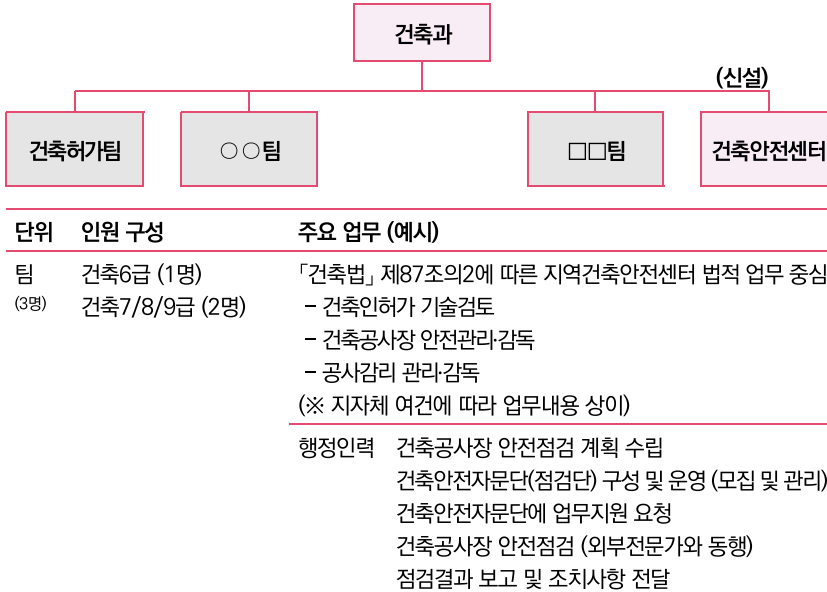
유형	세부유형	특성
(유형2) 외부 전문의 활용이 필요한 유형	(유형2-1) 팀을 신설하는 유형	① 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있고 「건축법」상 센터 업무가 많을 것으로 예상되어 「건축물관리법」 소관부서와 분리하여 설치하거나, ② 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없으나 인허가 관련 부서 등에서 해당 업무를 수행 중이며 「건축법」상 센터 업무가 많을 것으로 예상되어 팀을 신설하는 유형 팀 신설 주 업무: 「건축법」상 센터의 업무
	(유형2-2) 기존 조직을 유지하는 유형	해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있어 해당 부서의 팀원이 외부전문가 활용 관련 업무를 수행하는 유형 팀 신설 ×, 명칭 변경 주 업무: 「건축물관리법」 관련업무 (기존 수행업무) ※ 팀을 신설하지 않고 명칭을 변경하므로 기존 수행업무가 우선되며, 건축안전전문단 구성 및 운영 외 신규 센터 업무를 수행하게 될 경우 센터 내 행정인력의 충원이 필요

출처: 연구진 작성

□ 세부유형별 운영모델

• (유형 2-1) 팀을 신설하는 유형

- (조건) ① 「건축물관리법」 소관부서가 있고 「건축법」상 센터 업무가 많을 것으로 예상되어 「건축물관리법」 소관부서와 분리하거나,
② 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서는 없으나 건축인허가부서 등 관련 부서에서 「건축물관리법」 업무를 수행하는 경우
- (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
② 주요 업무 분야별 외부전문가 Pool 구성
③ 건축안전전문단 또는 건축지도원 위촉 및 명단 관리
④ (행정인력 2명) 건축인허가부서의 협조 요청에 따른 지원업무 수행
⑤ (행정인력 2명) 기타 타부서의 협조 요청에 따른 지원업무 수행
- (조직) ① 센터장(팀장)+행정인력 1~2명으로 구성
② 조직개편(안) 마련 및 조직방침 결정
- (인력) ① 건축과 내 기존 행정인력(건축직) 인사이동
- (예산) ① 외부전문가 수당지급을 위한 자체예산 확보가능여부 확인

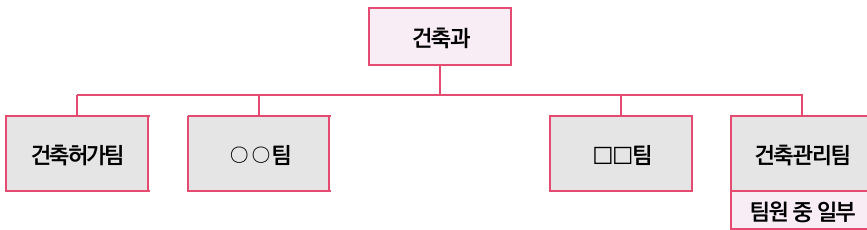


[그림 2-9] <유형2-1>의 센터 운영모델(안)

주) 행정인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
출처: 연구진 작성

• (유형 2-2) 기존 조직을 유지하는 유형

- (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
 - ② 주요 업무 분야별 외부전문가 Pool 구성
 - ③ 건축안전자문단 또는 건축지도원 위촉
- (조직) ① 행정인력 1~2명으로 구성
 - ※ 기존 조직 내에서 행정인력이 해당 업무를 수행하는 구조로, 조직개편(안) 마련 및 조직방침 결정 불필요
- (인력) ① 건축과 내 기존 행정인력(건축직)의 업무 추가
 - ※ 전문인력의 상주가 필요하다고 판단하는 경우, 전문인력 확충 및 조직 확대에 따른 중장기 계획 수립 필요
- (예산) ① 외부전문가 수당지급을 위한 자체예산 확보가능여부 확인



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축물관리법」 관련 업무 (기존 수행업무, 우선순위) 「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축공사장 안전관리감독 - 공사감리 관리감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 기존 수행업무 + - 건축공사장 안전점검 계획 수립 - 건축안전자문단(점검단) 구성 및 운영 - 건축안전자문단에 업무지원 요청 - 건축공사장 안전점검 (외부전문가와 동행) - 점검결과 보고 및 조치사항 전달

[그림 2-10] <유형2-2>의 센터 운영모델(안)

주) 행정인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
출처: 연구진 작성

※ (참고) 광주 남구 지역건축안전센터의 건축공사장 안전관리 업무 사례¹⁴⁾

- 1) 부서요청에 따른 점검(지원): 센터 내 전문인력이 1명 이상인 경우
 - 사업부서 등 건축공사 소관부서 요청에 따라 전문인력 지원
 - 점검대상, 내용 등은 소관부서에서 자율적으로 수립한 점검계획을 따라 설정
 - 소관부서 지원요청 시 참고자료 제출
 - 2) 지역건축안전센터 자체점검
 - 건축과와 센터에서 자율적으로 점검계획 수립
- ※ 점검대상: 건축과 소관 건축공사장
 점검시기:
 ① 취약시기(해빙기, 우수기, 동절기)별 1회 이상 (연 3회 이상)
 ② 태풍, 집중호우 등 기상현상에 따라 수시로 수행

1) 부서요청에 따른 점검(지원)절차 (※ 전문인력 채용 시 가능)



2) 지역건축안전센터 자체점검



[그림 2-11] 지역건축안전센터에서의 건축공사장 안전관리 업무절차 (예시)

출처: 광주광역시 남구 건축과(2023, p.4)

14) 광주광역시 남구 건축과(2023, p.4)

③ <유형3>의 운영모델 제안

□ 유형 개요

• (유형) 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형

- 센터 설치의 필요성이 높고 전문인력도 상대적으로 많으나, 재정자립도가 낮아 자체예산 확보 가능성이 낮은 유형 → 센터 내 예산확보를 위한 국토교통부 또는 광역지자체와의 매칭사업 발굴 필요
 - 그러나 센터 설치 준비기 또는 초기에 매칭사업을 발굴하기 어렵고, 매칭사업으로 인해 재난, 빈집 등 센터 업무와 관련성이 적은 업무를 수행하게 될 우려
 - 따라서 <유형3>에 속하는 지자체에 상대적으로 보유하고 있는 전문인력이 풍부하므로 이들을 활용할 수 있는 방안을 우선적으로 고려하여 지자체 내 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약을 통해 센터 업무 수행에 활용하는 유형 제안
- ※ 광역시 내 자치구군의 경우 광역시 및 자치구군 건축사회 또는 기술사회, 도 내 시군의 경우 도 또는 시군의 건축사회 또는 기술사회에 지원 요청 가능

• (특성) <유형2>의 지자체보다 상대적으로 재정자립도가 낮은 편이므로, 지역건축사회 또는 기술사회 등의 협회와 업무협약 체결을 통해 재능기부 방식으로 센터업무 수행

- <유형3>에 속하는 지자체들은 상대적으로 지자체 내 예산상황이 좋지 않으므로 지역건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약을 체결하여 민간 전문가들의 재능기부를 통한 협력방안 제안
 - ‘건축공사장 안전관리·감독’ 업무와 관련하여 지자체는 점검시기와 점검대상 등 건축공사장 안전점검 계획을 수립하고, 지자체 건축사회와 구조기술사회가 점검단의 구성 및 운영을 지원하는 구조로 제안
- ※ <유형3>에 속하는 지자체 중 광역지자체 센터 내 필수전문인력을 모두 채용하여 운영하고 있는 경우 <유형4-1>의 운영모델도 적용 가능

※ (참고) 부산광역시 지역건축안전센터 운영사례¹⁵⁾

- 2020년 민관합동의 '건축공사장 안전점검단'을 구성하여 운영
 - 부산건축사회, 한국건축구조기술사회 영남지회, 산업안전공단, 소방본부, 부산시가 업무협약을 체결하여 기존에 행정이 진행하던 건축공사장 점검을 민간 전문가들의 재능기부를 통해 민관합동으로 진행
 - ※ (부산시) 점검시기와 점검대상 등 건축공사장 안전점검 계획 수립
(부산건축사회, 영남구조기술사회) 안전점검단의 구성 및 운영 지원
 - ※ (시, 구·군) 4명, (소방본부) 2명, (산업안전공단) 2명, (건축사) 2명, (기술사) 2명

[표 2-19] 부산광역시의 '건축공사장 안전점검단' 구성 및 운영계획

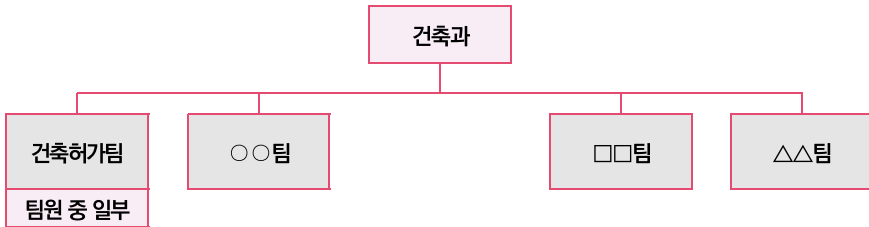
구분	주요내용
점검단 구성	2개반 6명, 총 12명
점검단 역할	(시, 구·군) 안전·품질관리계획 등 공사장의 전반적인 관리실태 (건축사) 공종별 안전관리계획 이행여부 및 감리 안전관리 실태 (구조기술사) 현장 위해요인 및 시공·품질관리 적정성 등 (산업안전공단) 재해예방 기술지도 및 공사장 근로자 안전분야 (소방본부) 화재안전관리 대책 등 화재안전 분야
점검대상	(시 관리 공사장) 3개소 (자치구·군 공사장) 5,000㎡ 이상(상주감리대상)으로 점검요청 공사장
점검시기	취약시기별 안전점검과 병행, 분기별 1회 이상 ※ 점검시기는 점검대상 공사장 확정 후 자치구 협의 하에 지정
점검방법	인접지, 공사장 현황 등을 감안하여 구별 점검 ※ 1일 2개소, 5일/분기 → 분기별 12개소 내외
중점 점검사항	건축공사장 안전관리, 감리업무 및 시공관리 - 굴착공사 등 현장 위해요인에 대한 적정 시공 및 안전조치 여부 - 크레인 등의 현장 위해요인, 작업계획 준수여부, 신호수 배치 등 점검 - 공사장 화재예방 및 근로자 안전에 관한 사항 - 공정별 맞춤형 안전교육 실시여부 확인 등
점검결과 조치	경미한 사항은 현장에서 즉시 시정조치 및 공사관계자 안전교육 중대한 사항은 시정명령 및 보완 후 공사 - 시정명령: 구청장 → 건축관계자(건축주, 시공자, 감리자) - 보완완료: 건축관계자 → 구청장 → 감리자(현장확인) → 완료통보 감리 비상주 등 시공·감리업무 부실사항은 행정처분 - 현장감리 비상주, 안전관리계획 및 변경도서 감리검토확인 미이행 - 감리 및 굴토분야 기술자 감리 배치 미이행 등

출처: 부산광역시(2020, 2월 18일 보도자료)

15) 부산광역시(2020, 2월 18일 보도자료)

□ 유형별 운영모델

- (유형 3) 지역건축사회 또는 기술사회 등 협회와 협력하는 유형
 - (업무) ① 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무 설정
 - ② 지역건축사회 또는 기술사회 등과의 지원사항 및 범위 등 협의
 - ③ 주요 업무별 처리절차 및 구체적인 지원절차 등 협의
 - ④ 지역건축사회 또는 기술사회 등과 업무협약 체결
 - (조직) ① 행정인력 1~2명으로 구성
 - ※ 건축과 내 팀 소속 행정인력을 활용하므로, 조직개편 불필요
 - (예산) 불필요 (※ 협회에서 재능기부 형태로 업무를 지원하므로 예산 불필요)



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축인허가 기술검토 - 건축공사장 안전관리·감독 - 공사감리 관리·감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 (지역 건축사회와 업무협약 체결) - 건축인허가 기술검토 지원 요청(→ 지역건축사회) - 공사감리 관리·감독 계획 수립 및 대상 선정 - 공사감리 관리·감독 지원 요청(→ 지역건축사회) (지역 기술사회와 업무협약 체결) - 건축공사장 안전점검 계획 수립 - 건축공사장 안전점검 지원 요청(→ 지역기술사회) - 공사감리 관리·감독 계획 수립 및 대상 선정 - 공사감리 관리·감독 지원 요청(→ 지역기술사회)

[그림 2-12] <유형3>의 센터 운영모델(안)

주) 행정인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이
출처: 연구진 작성

④ <유형4>의 운영모델 제안

□ 유형 개요

- (유형) 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형
 - 센터 설치의 필요성이 높으나, 재정자립도가 낮고 전문인력도 상대적으로 적은 유형 → 광역지자체 센터의 적극적인 지원 필요
 - 센터의 예상 업무수요가 적어 센터 내 전문인력의 상주가 필요하지 않아 센터 설치가 불필요한 유형으로 분류된 27곳에도 지자체의 여건 등에 따라 <유형4>의 운영모델 적용 가능
 - 다만, <유형4>에 속하는 지자체들과 달리 센터 설치가 불필요한 유형에 포함된 지자체에는 해당 광역지자체의 센터 내 필수전문인력이 모두 충원된 경우 센터 내 전문인력이 해당 기초지자체 센터를 직접 지원하는 형태로 운영 필요
- (특성) 광역지자체 센터 내 전문인력 확보여부에 따라 기초지자체에 지원할 수 있는 업무내용 및 범위 등 상이
 - 광역지자체 센터에서 기초지자체 센터의 업무를 직접 지원할 수 있는 전제조건은 광역지자체 센터 내 필수전문인력이 모두 확보된 경우로 한정
 - ※ 본 연구의 전차연구인 김민지 외(2023)에서 광역지자체 센터 관계자 면담결과, 광역지자체 센터에서 기초지자체를 지원하기 위해서는 센터 내 필수전문인력을 모두 확보하여야 가능하다는 의견 다수 존재
 - 2024년 3월 31일을 기준으로 광역지자체 센터 내 필수전문인력을 모두 확보한 광역지자체는 총 9곳이며, 그 중 기초지자체를 대상으로 센터 업무와 관련하여 지원하고 있는 광역지자체는 '경남' 등의 사례 확인
 - 기초지자체에서 센터 설치가 현실적으로 어려운 유형4의 경우, 광역지자체에서 적극적으로 센터 내 필수전문인력을 확보하여 기초지자체를 지원할 필요
 - 다만, 광역지자체 센터에서 필수전문인력을 모두 확보하지 못한 경우에는 광역지자체 내 건축안전전문단 등 관련 전문가 Pool을 제공할 필요

[표 2-20] 지원주체별 <유형4> 운영모델의 업무 (예시)

전제조건	지원주체	업무(예시)
1) 광역지자체 센터 내 필수전문인력 2명 이상 확보한 경우	광역지자체 센터 (센터 내 전문인력)	건축인허가 기술검토 지원
2) 광역지자체 센터 내 필수전문인력을 확보하지 못한 경우	건축안전전문단 등 전문가 Pool 제공	건축공사장 안전점검, 공사감리 관리감독 업무

출처: 연구진 작성

[표 2-21] 광역지자체 지역건축안전센터의 운영현황 (기준일: '24.03.31.단위: 명)

지자체	필수전문인력 확보현황							조직	인원
	확보 여부	건축사	건축구조 분야 전문인력			시공 기술사	기타		
			기술사	특급	고급				
서울	○	1	0	0	0	0	0	과	16
부산	●	1	0	0	1	0	0	팀	4
대구	●	1	0	1	0	0	0	팀	5
인천	○	1	0	0	0	0	0	팀	4
광주	●	1	0	0	1	0	0	팀	6
대전	●	1	0	0	1	0	0	팀	4
울산	○	1	0	0	0	0	0	팀	3
세종	○	0	0	0	0	1	0	팀	5
경기	●	1	0	0	1	0	0	팀	5
강원	○	1	0	0	0	0	0	팀 ×	1
충북	×	0	0	0	0	0	0	팀	4
충남	●	1	0	1	0	0	0	팀	3
전북	●	1	0	1	0	0	0	팀	6
전남	○	1	0	0	0	0	0	팀	3
경북	×	0	0	0	0	0	0	팀 ×	1
경남	●	1	0	1	0	0	0	팀	5
제주	●	1	0	0	1	0	0	팀	6
계		14	0	4	5	1	0		

주) ●: 필수전문인력 2명 이상 확보, ○: 필수전문인력 1명 확보, ×: 필수전문인력 미확보

출처: 국토교통부 건축안전과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

□ 세부유형 구분

- (구분기준) 광역지자체 센터의 전문인력 인원에 따라 지원업무의 내용과 범위가 상이하어 이에 따라 세부유형 구분
 - (유형 4-1) 광역지자체 센터 내 필수전문인력 2명이 모두 채용된 경우 광역지자체 센터와 업무협약을 체결하여 광역지자체 센터 내 전문인력이 직접 센터 업무수행을 지원하는 유형
 - ※ 광역지자체 센터 내 전문인력이 기초지자체 센터의 「건축법」상 센터의 법적 업무 중 '건축인허가 기술검토' 업무를 지원하는 유형
 - (유형 4-2) 광역지자체 센터 내 필수전문인력이 확보되지 못한 경우 광역지자체 센터로부터 건축안전자문단 등 관련 전문가 Pool을 지원받는 유형
 - ※ 광역지자체 센터에서 기초지자체 센터에 건축안전자문단 등 관련 전문가 Pool을 제공하여 '건축공사장 안전관리·감독' 및 '공사감리 관리·감독' 업무를 수행하도록 지원하는 유형

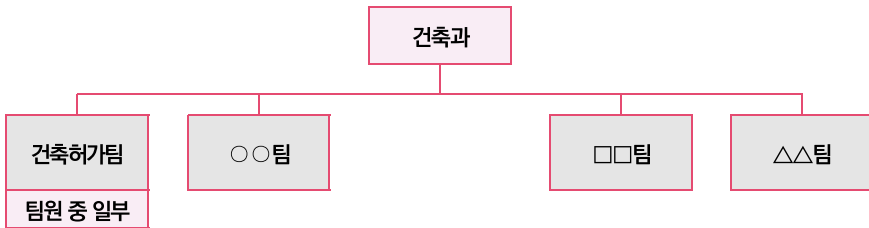
[표 2-22] 지역건축안전센터 미설치 지자체 <유형4>의 세부유형별 운영모델 특성

유형	세부유형	특성
(유형4) 광역지자체 등의 지원이 필요한 유형	(유형 4-1) 광역지자체 센터와 업무협약 체결하여 센터 업무를 직접 지원받는 유형 (광역지자체 센터에서 필수전문인력을 모두 채용한 경우)	광역지자체 센터와 업무협약을 체결하여 광역지자체 센터 내 전문인력로부터 센터의 법적 업무를 지원받아 센터 업무 수행 (인허가 기술검토, 공사장 안전점검, 공사감리 관리·감독) 팀 신설 x, 광역지자체 센터와 업무협약 체결 주 업무: 「건축법」상 센터의 법적 업무 중 건축인허가 기술검토 지원
	(유형 4-2) 광역지자체 센터로부터 건축안전자문단 등 전문가 Pool을 지원받아 센터 업무를 수행하는 유형 (광역지자체 센터에서 필수전문인력을 확보하지 못한 경우)	광역지자체의 센터로부터 건축안전자문단 등 관련 전문가 Pool을 지원받아 센터 업무 수행 (인허가 기술검토, 공사장 안전점검, 공사감리 관리·감독) 팀 신설 x, 광역지자체 센터와 업무협약 체결 x 주 업무: 「건축법」상 센터의 법적 업무 중 건축공사장 안전관리·감독 및 공사감리 관리·감독

출처: 연구진 작성

□ 세부유형별 운영모델

- (유형 4-1) 광역지자체 센터와 업무협약을 체결하여 직접 지원받는 유형
 - (조건) ① 광역지자체 센터에서 필수전문인력을 모두 채용한 경우
 - (업무) ① 건축허가부서에서 인허가도서 기술검토 지원에 대한 필요성 검토
 - ② 광역지자체 센터로부터의 지원사항 및 범위 등 협의
 - ※ 지원대상 건축물 유형 등 논의
 - ③ 주요 업무별 처리절차 및 구체적인 지원절차, 책임소재 등 협의
 - ④ 광역지자체 센터와 업무협약 체결
 - (조직) ① 행정인력 1~2명으로 구성
 - ※ 건축과 내 팀 소속 행정인력을 활용하므로, 조직개편 불필요
 - (예산) ※ 광역지자체 센터의 전문인력을 활용하므로, 예산 불필요



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축인허가 기술검토 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이)
		행정인력 (건축인허가 기술검토 업무) 건축인허가 기술검토 지원 요청 (→ 공문으로 광역지자체 센터에 검토 요청) 건축인허가 기술검토 결과 통보 (민원인) 건축인허가 기술검토 결과 보완요청

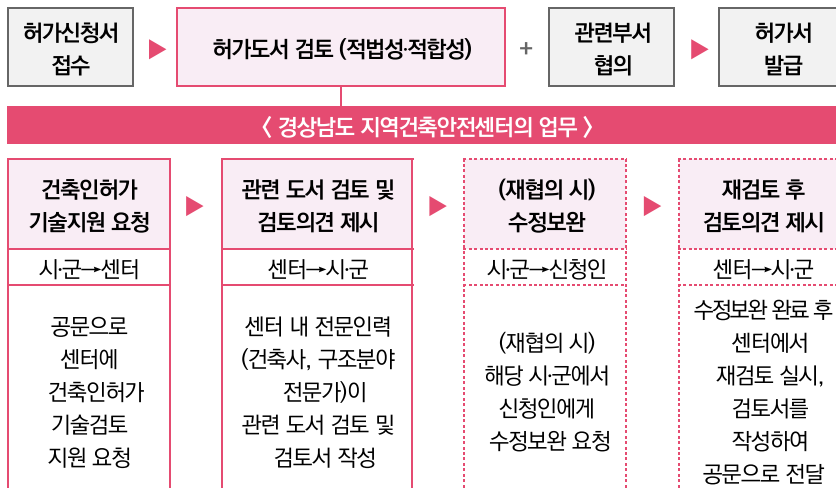
[그림 2-13] 〈유형 4-1〉의 센터 운영모델(안)

주) 행정인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이

출처: 연구진 작성

※ (참고) 경남 지역건축안전센터의 기초지자체 업무지원 사례

- 경남 지역건축안전센터는 경남 내 지역건축안전센터 미설치 지자체 15개 시군과 업무협약을 체결하여 건축인허가 구조화재안전에 관한 전문적인 기술검토 지원 중 (건축사 1인 + 건축구조 분야 특급기술인 1인)
 - 경남 내 시군에서 공문으로 경남 센터에 건축인허가 기술검토 요청
 - ※ (구조안전 검토대상) 구조안전확인대상 건축물 중 건축구조기술사의 협력을 받지 않는 건축물 중 단독·공동주택, 근린생활시설, 의료시설, 숙박시설, 공장 및 창고시설 (5층 이하, 연면적 200㎡ 이상 5,000㎡ 미만)
 - ※ (화재안전 검토대상) 3층 이상인 준다중이용건축물을 대상으로 하되, 노유자 시설은 층수나 연면적과 관계 없이 검토
 - 센터 내 전문인력이 관련 도서를 검토하여 검토서를 작성한 후 해당 시군에 공문 형태로 전달
 - ※ 해당 시군에서 세움터 협의요청과 공문발송을 겸하는 경우 경남 센터에서는 검토보고서를 공문으로 전달함과 동시에 세움터상 협의의견도 작성
 - 검토의견은 보완이 필요한 경우에는 '조건부 허가'로, 관련 도서가 적합할 경우에는 '허가가능'으로 전달
 - 조건부 허가인 경우 해당 시군 담당자가 조건사항에 대해 신청인에게 보완조치 토록 하고 보완된 사항을 검토 후 허가처리하며, 보완사항의 재검토가 필요한 경우 센터로 '재협의' 요청
 - 재협의 요청이 접수되면 경남 센터에서 보완조치된 도서를 재검토하여 적정 여부를 시군 인허가 담당부서에 재협의검토서의 형태로 전달

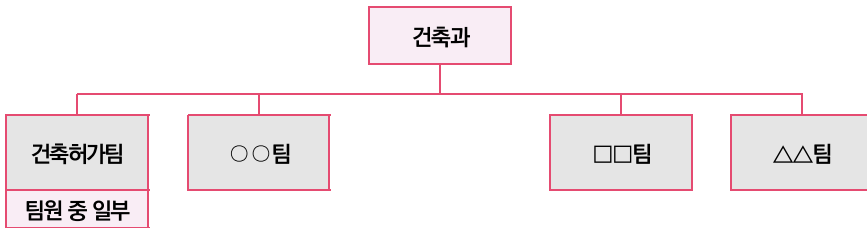


[그림 2-14] 경남 지역건축안전센터의 건축인허가 기술검토 지원 업무범위 및 역할

출처: 김민지 외(2023, p.107)

• (유형 4-2) 광역지자체 센터로부터 건축안전자문단 등 전문가 Pool을 지원받아 센터 업무를 수행하는 유형

- (조건) ① 광역지자체 센터에서 필수전문인력을 채용하지 못한 경우
- (업무) ① 건축공사장 안전점검 및 공사감리 관리·감독 계획 수립
 - ② 광역지자체 센터로부터 건축안전자문단 등 전문가 Pool 제공 요청
 - ③ 점검계획에 맞추어 점검단 구성
- (조직) ① 행정인력 1~2명으로 구성
 - ※ 건축과 내 팀 소속 행정인력을 활용하므로, 조직개편 불필요
- (예산) ① 자체예산 확보가능여부 확인
 - ※ 광역지자체 센터에서 전문가 Pool만 제공하고 전문가 자문비 등 예산은 기초지자체에서 집행하므로 자체예산 확보가능여부 확인



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축공사장 안전관리·감독 - 공사감리 관리·감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 (건축공사장 안전관리·감독 및 공사감리 관리·감독 업무) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축안전자문단 운영(→ 광역지자체 센터에 명단 요청) 점검단 구성 및 점검 실시 점검결과 보고 및 조치사항 전달

[그림 2-15] 〈유형 4-2〉의 센터 운영모델(안)

주) 행정인력의 업무내용은 지자체의 여건진단을 통해 설치한 센터의 주요 업무에 따라 상이

출처: 연구진 작성

3) 지역건축안전센터 미설치 지자체의 단계별 운영모델 제안

① 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형

□ 단계별 운영모델 제안

- (해당유형) 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형에 해당하는 유형은 ‘〈유형1-1〉, 〈유형1-3〉, 〈유형2-2〉’
 - 〈유형1-1〉은 센터의 단독설치(운영)가 가능한 지자체 중 「건축물관리법」 소관 부서가 있어 명칭을 변경하여 전문인력을 채용하는 유형, 〈유형1-3〉은 「건축물관리법」 소관부서가 없어 팀을 신설하는 유형에 해당
 - 〈유형2-2〉는 외부전문가를 활용하는 지자체 중 「건축물관리법」 소관부서가 있어 해당 부서의 팀원이 외부전문가 활용 관련 업무를 수행하는 유형에 해당
- (업무의 우선순위) 기존 「건축물관리법」 소관부서(팀)의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 운영모델로, 기존 수행업무를 우선적으로 수행할 필요
 - 기존 팀에서 수행하던 업무인 「건축물관리법」 업무를 우선 수행하되, 센터 내 전문인력 충원 시 지자체의 수요 등에 따라 「건축법」상 센터 업무수행 가능

[표 2-23] 단계별 센터 운영모델 제안
(「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형)

구분	0단계 센터 설치 준비기 (센터 설치 전)	1단계 센터 설치 초기 (전문인력 채용 전)	2단계 센터 성장기 (전문인력 채용 이후)
업무	기존 수행업무 (「건축물관리법」 업무)와 센터 신규 업무 수행계획 수립, 외부전문가 활용계획 수립	기존 수행업무와 센터 신규업무 수행, 자문단 등 구성·운영 (업무 확대에 따른 전문인력 채용 필요)	「건축법」상 센터의 법적 업무로 센터 업무 확대 추진
조직	기존 조직(팀)을 활용하여 명칭 변경, 조직개편(인) 마련	조직방침 결정	(센터 내 전문인력 충원)
인력	센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정	신규채용 사전승인 요청 및 채용공고	전문인력 채용 관리 (필요시 전문인력 충원)
예산	특별회계 설치여부 결정	(필요시 조례 개정 등)	특별회계 추진

출처: 연구진 작성

[표 2-24] 센터의 주요 업무에 따른 단계별 센터 운영모델 제안
(「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형)

단계를 업무	0단계 센터 설치 준비기 (센터 설치 전)	1단계 센터 설치 초기 (전문인력 채용 전)	2단계 센터 성장기 (전문인력 채용 이후)
① 「건축물관리법」 관련 업무 (※ 기존 수행업무)			
건축물관리점검 관련 업무	관리계획 수립대상 알림 점검기관 명부작성·관리 점검기관 선정 알림	관리계획 수립대상 알림 점검기관 명부작성·관리 점검기관 선정 알림	+ 관리계획 적절성 검토 점검결과 확인·후속조치
(전문인력)	-	-	관리계획 적절성 검토 점검결과 확인·후속조치
(행정인력)	관리계획 수립대상 알림 점검기관 명부작성·관리 점검기관 선정 알림	관리계획 수립대상 알림 점검기관 명부작성·관리 점검기관 선정 알림	관리계획 수립대상 알림 점검기관 명부작성·관리 점검기관 선정 알림
건축물 해체 관련 업무	해체공사 감리자 지정 해체완료·멸실신고 수리 해체심의 운영	해체공사 감리자 지정 해체완료·멸실신고 수리 해체심의 운영	+ 해체공사장 안전점검 지원 해체계획서 등 검토
(전문인력)	-	-	해체공사장 안전점검 지원 해체계획서 등 검토
(행정인력)	해체공사 감리자 지정 해체완료·멸실신고 수리 해체심의 운영	해체공사 감리자 지정 해체완료·멸실신고 수리 해체심의 운영	해체공사 감리자 지정 해체완료·멸실신고 수리 해체심의 운영
② 「건축법」상 센터의 업무 (※ 기존 수행업무를 우선 수행)			
건축인허가 기술검토	-	-	건축인허가 기술검토 (+ 부서요청에 따른 검토)
(전문인력)	-	-	건축인허가 기술검토
(행정인력)	-	-	-
건축공사장 안전관리·감독 (공사감리 관리·감독)	건축안전자문단 준비·모집 점검계획 수립	건축안전자문단 모집·관리 점검계획 수립 및 이행 점검결과 보고 및 확인 조치사항 전달 및 확인	건축공사장 안전관리·감독 (+ 부서요청에 따른 점검)
(전문인력)	-	-	점검계획 수립 건축공사장 안전관리·감독 점검결과 보고 및 확인 조치사항 전달 및 확인
(행정인력)	건축안전자문단 준비 점검계획 수립	건축안전자문단 모집·관리 점검계획 수립 및 이행 점검결과 보고 및 확인 조치사항 전달 및 확인	건축안전자문단 관리 점검 실시 (자문단 동행)

출처: 연구진 작성

② 「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형

□ 단계별 운영모델 제안

- (해당유형) 「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형에 해당하는 유형은 「건축물관리법」 소관부서와 업무를 분리하는 <유형1-2>, <유형2-1>과 팀 신설조차 어려워 건축과 내 팀원 일부가 센터 업무를 수행하는 <유형3>, <유형4>
 - <유형1-2>에 포함된 지자체는 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 있고 센터 업무와 분리하여 팀을 신설하는 유형
 - <유형2-1>은 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없고 점검 등 센터에서의 예상 업무량이 상대적으로 많을 것으로 예상되어 팀을 신설하는 유형으로, 관련 부서에서 「건축물관리법」 관련 업무를 나누어 수행 중인 유형
 - <유형3>은 센터 설치의 필요성이 높고 상대적으로 보유하고 있는 전문인력이 많으나 재정자립도가 낮은 지자체로, 지자체 내 건축사회 또는 기술사회 등과 협력하여 「건축법」상 센터의 업무 일부를 수행하는 유형
 - <유형4>는 센터 설치의 필요성이 높으나 재정자립도가 낮고 전문인력도 상대적으로 적어, 「건축법」상 센터 업무 중 일부에 대해 광역지자체 센터의 적극적인 지원을 받아 수행하는 유형
 - <유형3>과 <유형4>는 상대적으로 센터로써 팀(조직)을 신설하기 어려워 건축과 내 팀원 일부가 업무를 수행하거나 팀을 신설하더라도 외부전문가의 지원이 필요하므로, 「건축법」상 센터 업무 중 일부를 수행하는 유형에 해당
- (업무의 우선순위) 「건축법」상 센터의 업무를 중점적으로 수행하되, 재난 등 사후관리 업무는 배제하여 수행
 - 현행 건축법령과 센터 운영 가이드라인에서 센터의 업무범위가 명확하지 않은 상태에서 '지역건축안전센터'라는 명칭으로 팀을 신설한 경우, 타 부서에서 '안전'과 관련한 각종 업무가 이관될 가능성
 - 센터의 도입취지와 목적은 인허가도서 기술검토, 점검 등을 통해 지자체 내 건축물의 사전적 안전관리를 체계적·전문적으로 수행하기 위함이므로, 최소한 재난 등 사후관리 업무는 최대한 배제하여 수행

[표 2-25] 단계별 센터 운영모델 제안 (「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형)

구분	0단계 센터 설치 준비기 (센터 설치 전)	1단계 센터 설치 초기 (전문인력 채용 전)	2단계 센터 성장기 (전문인력 채용 이후)
업무	「건축법」상 센터 업무 수행계획 수립 (재난 등 사후관리 업무는 배제 필요)	「건축법」상 센터 업무 수행	업무 확대 (요청시 전문인력이 인허가부서 관련 업무 지원)
조직	조직(팀) 신설, 조직개편(안) 마련	조직방침 결정, 인사이동	(센터 내 전문인력 충원)
인력	센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정	신규채용 사전승인 요청 및 채용공고	전문인력 채용 관리 (필요시 전문인력 충원)
예산	특별회계 설치여부 결정	(필요시 조례 개정 등)	특별회계 추진

출처: 연구진 작성

[표 2-26] 센터의 주요 업무에 따른 단계별 센터 운영모델 제안
(「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형)

단계를 업무	0단계 센터 설치 준비기 (센터 설치 전)	1단계 센터 설치 초기 (전문인력 채용 전)	2단계 센터 성장기 (전문인력 채용 이후)
② 「건축법」상 센터의 업무 (※ 재난 등 사후관리 업무 배제)			
건축인허가 기술검토	-	-	타 부서요청에 따른 기술적 검토 지원
(전문인력)	-	-	타 부서의 업무 지원
(행정인력)	-	-	-
건축공사장 안전관리·감독 (공사감리 관리·감독)	건축안전자문단 준비·모집 점검계획 수립	건축안전자문단 모집·관리 점검계획 수립 및 이행	건축공사장 안전관리·감독 (+ 부서요청에 따른 점검)
(전문인력)	-	-	점검계획 수립 건축공사장 안전관리·감독 점검결과 보고 및 확인 조치사항 전달 및 확인
(행정인력)	건축안전자문단 준비 점검계획 수립	건축안전자문단 모집·관리 점검계획 수립 및 이행 점검 실시 (자문단 동행) 점검결과 보고 및 확인 조치사항 전달 및 확인	건축안전자문단 관리 점검 실시 (자문단 동행)

출처: 연구진 작성

3. 소결: 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 종합

□ 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 종합

- ① 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 지자체와
- ② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 지자체로 구분하여 각 단계별로 해당 유형의 지자체에서 적용가능한 센터 운영모델 제시

- ※ ① 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형: 〈유형 1-1〉, 〈유형1-3〉, 〈유형2-2〉
- ② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 유형: 〈유형1-2〉, 〈유형2-1〉, 〈유형3〉, 〈유형4-1〉, 〈유형4-2〉

[표 2-27] (세부)유형별 센터의 조직형태 및 주요 업무 구분 (표 계속)

유형	세부유형	조직형태		주요 업무 ¹⁾	
		팀 신설	명칭 변경	「건축물관리법」 관련 업무	「건축법」 센터 업무
1 센터의 독자적 운영이 가능한 유형	1-1 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서 내 전문인력을 채용(보강)하여 센터 업무를 수행하는 유형	×	●	●	○ (센터 내 전문인력 채용 시)
	1-2 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서와 업무를 분리하는 유형	●	×	-	●
	1-3 해당 지자체 내 「건축물관리법」 소관부서가 없어 센터로 팀을 신설하되, 센터의 법적 업무와 「건축물관리법」 업무를 모두 수행하는 유형	●	×	○ (센터 내 전문인력 채용 시 업무지원 가능)	●
2 외부 전문가의 활용이 필요한 유형	2-1 팀을 신설하는 유형	●	×	-	●
	2-2 기존 조직을 유지하는 유형	×	●	●	○

유형	세부유형	조직형태		주요 업무 ¹⁾		
		팀 신설	명칭 변경	「건축물 관리법」 관련 업무	「건축법」 센터 업무	
3 지역 건축사회 또는 기술사회 협회와 협력하는 유형	-	지자체에 상대적으로 보유하고 있는 전문인력이 풍부하므로 이들을 활용할 수 있는 방안을 우선적으로 고려하여 지자체 내 건축사회 또는 기술사회 등 협회와 업무협약을 통해 센터 업무 수행에 활용	×	×	-	●
4 광역 지자체 센터의 지원이 필요한 유형	4-1	광역지자체 센터와 업무협약 체결하여 센터 업무를 직접 지원받는 유형 (광역지자체 센터에서 필수전문인력을 모두 채용한 경우)	×	×	-	● (인허가 기술검토 업무)
	4-2	광역지자체 센터로부터 건축안전전문단 등 전문가 Pool을 지원받아 센터 업무를 수행하는 유형 (광역지자체 센터에서 필수전문인력을 확보하지 못한 경우)	×	×	-	● (공사장, 공사감리 관리·감독 업무)

주1) ●: 주 업무(우선순위), ○: 부수적 업무

출처: 연구진 작성

[표 2-28] 유형별·단계별 센터 운영모델(안)

0단계 센터 설치 준비기 (센터 설치)		1단계 센터 설치 초기 (전문인력 확보)	2단계 → 센터 성장기 (전문인력 확보 이후)
단계 (0단계) 센터 설치 준비기 : 센터 설치 전		(1단계) 센터 설치 초기 : 전문인력 채용 전	(2단계) 센터 성장기 : 전문인력 채용 후
유형			
① 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 유형			
1-1	업무 「건축물관리법」 업무 (※ 기존 수행업무) (※ 우선순위)	「건축법」상 센터 업무 수행계획 수립 (업무수요 파악 등)	「건축물관리법」 업무 + 「건축법」상 센터 업무

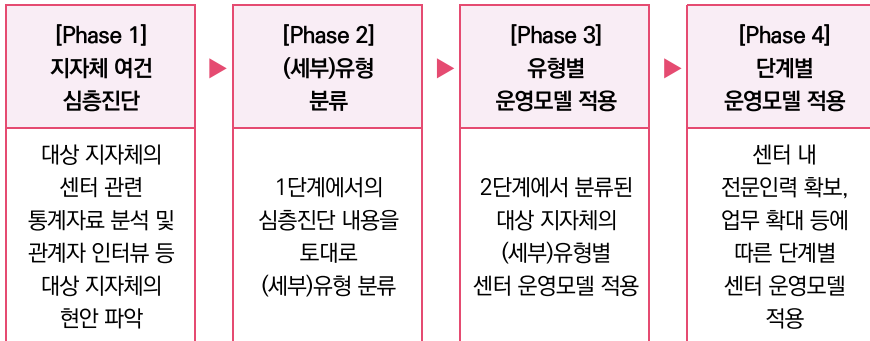
	단계 (0단계) 센터 설치 준비기 : 센터 설치 전	(1단계) 센터 설치 초기 : 전문인력 채용 전	(2단계) 센터 성장기 : 전문인력 채용 후	
유형				
	조직	팀 명칭 변경 조직개편(안) 마련	조직방침 결정	필요시 전문인력 총원
	인력	센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정	신규채용 사전승인 요청 및 채용공고	전문인력 채용 관리 (필요시 전문인력 총원)
	예산	특별회계 설치여부 결정	(필요시 조례 개정 등)	(필요시 특별회계 추진)
1-3	업무	「건축법」상 센터 업무 (※ 우선순위)	「건축법」상 센터 업무 확대계획 수립 (전문인력 총원 필요)	「건축법」상 센터 업무확대 + 「건축물관리법」 업무 (※ 전문인력의 지원이 필요한 업무로 한정)
2-2	조직	팀 신설, 조직개편(안) 마련	조직방침 결정	필요시 전문인력 총원
	업무	「건축물관리법」 업무 (※ 기존 수행업무) (※ 우선순위)	「건축법」상 센터 업무 수행계획 수립 (점검계획 수립, 점검단 구성)	「건축물관리법」 업무 + 「건축법」상 센터 업무
	조직	팀 명칭 변경 조직개편(안) 마련	조직방침 결정	필요시 전문인력 총원
② 「건축법」상 센터 업무만 수행하는 유형				
1-2	업무	「건축법」상 센터 업무	「건축법」상 센터 업무 확대계획 수립 (전문인력 총원 필요)	「건축법」상 센터 업무확대 + 「건축물관리법」 소관부서에 업무지원 (※ 전문인력의 지원이 필요한 업무로 한정)
2-1	조직	팀 신설, 조직개편(안) 마련	조직방침 결정	필요시 전문인력 총원
	업무	「건축법」상 센터 업무수행을 위한 점검계획 수립	점검단 구성 및 운영, 점검계획에 따른 점검실시, 「건축법」상 센터 업무 확대계획 수립 (전문인력 총원 필요)	「건축법」상 센터 업무확대
	조직	팀 신설, 조직개편(안) 마련	조직방침 결정	필요시 전문인력 총원
3	업무	「건축법」상 센터 업무수행을 위한 계획 수립	지역 전문가 협회와 업무협약 체결	「건축법」상 센터 업무확대 (검토 또는 점검대상 확대)
4	조직	기존 팀 내에서 수행	-	필요시 전문인력 총원
	업무	「건축법」상 센터 업무수행을 위한 계획 수립	광역시자치체 센터와 기술협약 체결	「건축법」상 센터 업무확대 (검토 또는 점검대상 확대)
	조직	기존 팀 내에서 수행	-	필요시 전문인력 총원

주) '인력'과 '예산'은 유형별로 동일한 내용이므로 <유형1-1> 내용 참고

출처: 연구진 작성

□ 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 적용과정 제시

- 실제 지자체를 대상으로 '① 지자체 여건 심층진단 - ② (세부)유형 분류 - ③ 유형별·단계별 운영모델 적용'의 과정을 거쳐 센터 운영모델 적용 및 컨설팅
 - 실제 지자체를 대상으로 업무-조직-인력-예산 및 중장기 센터 운영계획과 관련한 사항 등을 심층분석하여 컨설팅함으로써, 본 연구에서 제안하는 유형별·단계별 센터 운영모델의 보완 필요



[Phase 1] 지자체 여건 심층진단		
(업무)	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 광역지자체 건축조례 분석 (센터 업무 관련) 광역지자체 내 구군 센터의 업무현황 분석 센터의 주요 업무 설정
(조직)	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 센터의 조직형태 및 구성 설정
(인력)	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
(예산)	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체예산 및 연간 소요예산 검토 건축안전특별회계 설치여부 결정



[Phase 2] 세부유형 분류



[Phase 3] 유형별 단계별 운영모델 적용

[그림 2-16] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 센터 운영모델 적용과정

출처: 연구진 작성

제3장 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅

1. 분석개요
 2. 유형별 지자체 심층분석 및 컨설팅
 3. 소결: 심층분석·컨설팅 결과 종합 및 제도개선 필요이슈 발굴
-

1. 분석개요

□ 분석목적

- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형별·단계별 운영모델 보완 및 제도개선 필요이슈 파악

□ 유형별 컨설팅 대상 지자체 선정기준 설정

- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 센터 설치여부 및 계획 검토
 - 국토교통부 건축안전과에서 2024년 3월에 파악한 센터 미설치 지자체의 센터 설치계획을 검토하여 올해 중 설치계획이 없는 지자체 제외
 - 본 연구의 기간을 고려하여 2024년 8월 전 센터 설치를 계획하고 있거나 2024년 상반기에 센터를 설치하여 조직을 구성한 지자체 선별 (표 3-1) 참고
- 지역건축안전센터 미설치 지자체의 유형분류 고려
 - 본 연구의 2장에서 제시한 유형에 맞추어 유형별 1개 지자체 선별
 - ※ 광역시의 자치구, 시·군 등 지자체 단위와 지역분배 고려

- 센터 관련 업무를 담당하는 행정인력이 최소 1명 이상인 지자체 선별
 - 센터 운영모델의 컨설팅을 위해 해당 지자체 관련 내부자료 분석이 필요하므로, 자료협조를 위해 센터 설치 지원, 준비 등의 업무를 담당하는 인력이 있는 지자체를 중심으로 검토

[표 3-1] 지역건축안전센터 미설치 지자체의 센터 설치현황 (기준일: '24.07.12.)

유형	지자체	설치 또는 계획여부	설치시기	담당부서	인원	「건축물관리법」 관련 업무 수행여부
1	부산 강서구	●	'24.07.01.	공공안전건축계	6	◎(점검/해체)
	기장군	●	'24.01.01.	건축안전팀	4	◎(점검/해체)
	부산진구	●	'24.01.01.	공공안전건축계	4	●(건축물관리계)
	해운대구	●	'24.01.01.	지역건축안전팀	4	◎(점검/해체)
	광주 광산구	○(방침)	-	건축안전팀	7	◎(점검/해체)
	강원 원주시	●	'24.07.12.	건축안전팀	2	◎(점검/해체)
	경기 양주시	●	'24.07.04.	건축행정팀	5	◎(점검/해체)
	양평군	●	'24.07.01.	지역건축안전팀	3	◎(해체)
	충북 충주시	○	-	-	-	●(건축물관리팀)
	충남 당진시	●	'24.01.01.	건축안전관리팀	3	◎(점검/해체)
	전남 여주시	●	'24.01.08.	건축안전팀	3	◎(점검/해체)
	경북 경산시	●	'24.07.15.	건축안전센터팀	3	◎(관리법 관련 업무)
	경주시	×	-	-	-	×
	구미시	●	'24.07.01.	건축안전센터TF	3	●(건축관리팀)
	경남 양산시	●	'24.06.20.	건축안전팀	4	◎(점검/해체)
	진주시	●	'24.01.01.	건축안전센터팀	4	◎(점검)
2	경기 여주시	●	'24.07.04.	건축행정팀	7	●(건축행정팀)
	충북 음성군	○	-	-	-	●(건축물관리팀)
	진천군	●	'24.01.01.	건축안전팀	3	●(건축물관리팀)
	전남 목포시	●	'24.01.22.	건축안전팀	4	◎(점검/해체)
3	인천 미추홀구	●	'24.07.01.	건축안전센터팀	5	◎(점검) ³⁾
	전북 군산시	○	(하반기)	-	-	●(건축물관리계)
	익산시	○	(하반기)	-	-	●(건축물관리계)
	전남 나주시	○	(12월 중)	-	-	○(건축허가팀)
4	전남 장흥군	○	(12월 중)	-	-	○(건축인허가팀)

유형	지자체	설치또는 계획여부	설치시기	담당부서	인원	「건축물관리법」 관련 업무 수행여부
4	경북 문경시	●	'24.07.08.	건축안전관리팀	3	◎(점검/해체)
	안동시	●	'24.01.08.	건축안전팀	5	◎(점검/해체)
	영주시	○	(7월중)	건축안전팀	2	◎(해체)
-	부산 금정구	●	'24.07.01.	건축안전팀	3	○(건축허가팀)
	남구	●	'24.07.01.	지역건축안전팀	3	◎(점검/해체)
	동래구	●	'24.07.01.	지역건축안전TF	2	○(건축팀)
	연제구	●	'24.07.01.	건축안전계	3	◎(점검/해체)
	사상구	●	'24.07.01.	건축안전팀	2	○(건축허가팀)
	북구	●	'24.07.01.	공공건축팀	5	○(건축행정팀)
	사하구	○	(8월 중)	-	-	○(건축계)
	서구	○	('25년 예정)	-	-	○(건축팀)
	울산 중구	●	'24.07.01.	-	-	○(건축허가팀)
	경기 광명시	×	-	-	-	×
	충남 부여군	×	-	-	-	○(건축팀)
	전북 부안군	○	(하반기)	-	-	○(건축허가팀)
	전남 강진군	●	'24.07.01.	-	-	○(건축팀)
	보성군	○	('25년 예정)	-	-	○(건축행정/건축민원팀)
	신안군	●	'24.01.01.	건축안전팀	1	○(건축팀)
	진도군	○	(12월 중)	-	-	○(건축안전팀)
	경북 울릉군	×	-	-	-	○(주택건축팀)
	울진군	×	-	-	-	○(민원실-건축팀)
	봉화군	×	-	-	-	○(민원실-건축관리팀)
	예천군	×	-	-	-	○(건축행정팀)
	의성군	×	-	-	-	○(주택행정팀)
경남	거창군	○	(9월 중)	-	-	○(건축민원담당)
	고성군	○	(9월 중)	-	-	○(건축팀/공동주택팀)
	남해군	○	('25년 예정)	-	-	○(건축민원팀)
	창녕군	○	('25년 예정)	-	-	○(주택팀/건축허가팀)
	통영시	●	'24.07.15.	건축안전TF팀	3	◎(점검/해체)
	합천군	●	'24.07.01.	건축행정팀(2인)	5	◎(점검) ³⁾

주1) ●: 센터 설치, ○: 센터 미설치, 계획수립 완료, ×: 센터 미설치, 계획 미수립

주2) ◎: 건축물관리지원센터 통합운영, ●: 전담부서, ○: 허가부서 등에서 일부 소관, ×: 담당부서 전무

주3) 해체업무는 허가팀 소관

출처: 연구진 작성

□ 유형별 컨설팅 대상 지자체 선정

• 컨설팅 대상 지자체 선정기준

- 당초 컨설팅 대상을 센터 미설치 지자체 중 센터 설치계획이 있는 지자체로 계획했으나, 실제로 미설치 지자체 중 설치계획이 있다 하더라도 담당자가 정해지지 않은 경우가 많아 컨설팅 관련 사전협의가 어려움
- 따라서 컨설팅 대상 지자체를 센터 설치 초기의 지자체까지 확대하되, 컨설팅에 필요한 자료 등의 원활한 협조가 가능한 지자체로 선정하여 컨설팅 지원
- ※ 다수의 기초지자체가 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경향이 있어, 센터 설치 초기까지는 기존 수행업무인 「건축물관리법」 업무를 우선 수행하여야 하는 상황 → 센터가 「건축법」상의 센터 업무를 수행할 수 있도록 단계별 운영모델 제안

• 컨설팅 대상 지자체 선정결과

- (유형1/전남 여수시) 건축과 내 팀을 신설하여 센터를 설치하였으나 건축허가과에서 인허가업무를 모두 소관하고 있어, 「건축물관리법」 관련 업무 우선수행
- (유형2/충북 진천군, 유형4+불필요한 유형/ 경남 통영시) 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터 설치, 「건축물관리법」 관련 업무 우선수행
- (유형3/인천 미추홀구) 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터 설치, 「건축물관리법」 관련 업무 우선수행 (해체업무는 인허가부서 담당)

[표 3-2] 유형별 컨설팅 대상 지자체의 주요 현황 (기준일: '24.07.)

유형	지자체	설치시기	인원 ¹⁾	「건축물관리법」 업무 수행여부
1	전남 여수시	'24.01.08.	3	센터에서 점검 및 해체업무 수행 (건축허가과에서 인허가업무 모두 수행)
2	충북 진천군	'24.01.01.	3	센터에서 점검 및 해체업무 수행
3	인천 미추홀구	'24.07.01.	5	센터에서 점검업무 수행 (해체업무는 허가부서 담당)
4	-	-	-	-
(-)	경남 통영시	'24.07.15.	3	센터에서 점검 및 해체업무 수행

주1) 센터장 및 팀장 포함 인원

출처: 연구진 작성

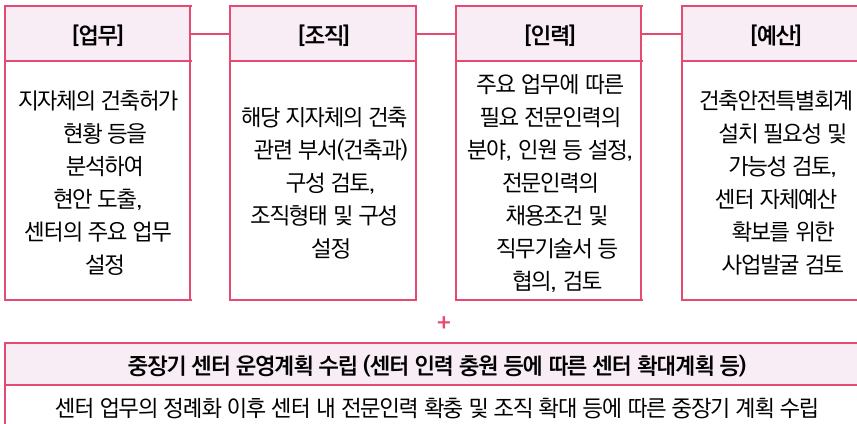
• 컨설팅의 기본방향

- 다수의 지자체가 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하였으므로, 「건축법」상 센터 업무를 수행할 수 있도록 단계별 센터 운영모델도 포함하여 제시

□ 심층분석 및 컨설팅의 방법 및 내용

- (업무) 해당 지자체의 건축허가 현황 등을 분석하여 지자체 현안 도출 → 센터의 주요 업무 설정
 - 센터의 법적 업무인 '건축인허가 기술검토', '건축공사장 안전점검', '공사감리의 관리감독' 업무의 지자체 수요를 파악하기 위한 건축허가 현황 데이터(건축허가 면적, 건축허가 건수 등) 분석
 - 지자체 내 건축물 재고현황, 노후건축물 비율 등 건축물 안전 관련 현안 파악
 - 기존 「건축물관리법」 소관부서가 있는 경우 업무분장 및 실적자료를 통해 업무량, 업무난이도 등 분석
 - 센터의 업무와 관련한 지자체 현안에 대해 관계자 인터뷰 실시
- (조직) 해당 지자체의 건축 관련 부서(건축과) 구성 검토 → 센터의 조직형태 및 구성 설정
 - 지자체 내 건축과 조직도와 사무분장표를 검토하여 조직구성과 현원 파악
 - 관계자 인터뷰를 통해 센터의 형태 및 구성 설정
- (인력) 설정된 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 산출 → 필요 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
 - 설정된 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 인원 설정
 - 센터 내 전문인력이 수행하게 될 업무에 한하여 직무기술서 작성
 - 센터 내 전문인력의 채용조건(직급 및 보수수준 등) 설정
- (예산) 설정된 센터의 주요 업무에 따른 센터 설치·운영 관련 소요예산 및 가용 가능한 예산 검토 → 건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토

- 건축안전특별회계 재원¹⁶⁾별 현황 및 일반회계 등의 현황 파악
 - 건축안전특별회계의 신설이 필요한 경우 지방재정계획심의위원회¹⁷⁾ 안전 준비, 의결될 경우 조례 개정 및 건축안전특별회계 설치
 - 건축안전특별회계의 신설이 필요하지 않거나 어려운 경우 일반회계에서의 예산 확보 가능여부 확인
- (중장기 센터 운영계획) 센터 내 전문 또는 행정인력 충원에 따른 센터 확대 계획 등 제안
- 센터 업무를 설정하기 위해 검토한 지자체 현황 등의 내용을 토대로 중장기 센터 업무계획 수립
 - 향후 센터의 전문인력 충원 등에 따라 단계별 센터 확대를 위한 중장기 운영계획 수립



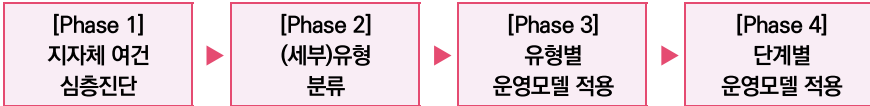
[그림 3-1] 심층분석 및 컨설팅의 방법 및 내용

출처: 연구진 작성

- 16) 「건축법」 제87조의3제2항 각 호에 따라 건축안전특별회계의 재원은 ① 일반회계로부터의 전입금, ② 건축허가 등의 수수료, ③ 이행강제금, ④ 과태료 중 해당 지자체 조례로 정하는 비율의 금액, ⑤ 그 밖의 수입금으로 규정 (출처: 「건축법」 법률 제20037호(2024.01.16. 일부개정) 제87조의3제2항)
- 17) 「지방재정법」 제9조제4항에서 “지방자치단체의 장은 특별회계를 신설하거나 그 존속기한을 연장하려면 해당 조례안을 입법예고하기 전에 제33조제9항에 따른 지방재정계획심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 법률에 따라 의무적으로 설치·운영되는 특별회계는 그러하지 아니하다.”로 규정하고 있으므로, 의무설치 대상이 아닌 건축안전특별회계는 신설 시 지방재정계획심의위원회의 심의를 거쳐야 설치 가능 (출처: 「지방재정법」 법률 제20316호(2024.02.20. 일부개정) 제9조제4항)

2. 유형별 지자체 심층분석 및 컨설팅

1) <유형1> 전남 여주시



[Phase 1] 지자체 여건 심층진단		
(업무)	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 지자체 건축조례 등 분석 (센터 업무 관련) 센터의 주요 업무 설정
	▶ 「건축물관리법」에 따른 업무를 중심으로 수행	
(조직)	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 센터의 조직형태 및 구성 설정
	▶ 건축과 내 '건축안전팀' 신설	
(인력)	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
	▶ 「건축물관리법」에 따른 업무를 전문적으로 수행하기 위해서는, 센터 내 전문인력으로 '건축구조 분야의 고급기술인 이상 1명'이 필요하나, 지자체 내 건축구조기술사의 수가 매우 적은 점을 감안하여 현실적으로는 건축사 1명을 우선적으로 채용하는 방안 제안	
(예산)	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체예산 및 연간 소요예산 검토 건축안전특별회계 설치여부 결정
	▶ 건축안전특별회계 설치 가능할 것으로 판단	

[Phase 2] 세부유형 분류		
유형	<유형1-1>의 운영모델 적용	전문인력(구조 분야) 채용 필요

[Phase 3-4] 유형별 단계별 운영모델 적용			
구분	0단계 (센터 설치 준비기)	1단계 (센터 설치 초기)	2단계 (센터 성장기)
(업무)	기존 수행업무(「건축물관리법」 업무) 일부 지속 수행 신규 업무 수행계획 수립	기존 업무 지속 수행 신규 업무 수행 및 지역 전문가 협회 등과 협력	기존 업무 및 신규 업무 수행 (※ 필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)
(조직)	'건축관리팀' 신설	업무분장	(※ 필요시 조직 증원)
(인력)	전문인력 채용 준비 채용공고	전문인력 채용 노력 지속	(※ 필요시 전문인력 총원)
(예산)	특별회계 설치 근거 마련	(※ 필요시 특별회계 추진)	(※ 필요시 특별회계 추진)

출처: 연구진 작성

① 지자체 여건에 대한 심층진단

□ (업무) 센터의 주요 업무 설정

- (예상 업무수요 파악 ①) 건축허가 현황 데이터 분석
 - 센터 업무와 관련하여 지자체 수요를 파악하기 위해 최근 5년간(2019~2023년) 여수시의 건축허가건수 및 면적 데이터 분석
 - 최근 5년간 건축허가가 전무한 전라남도를 제외하고 전라남도 기초지자체 중 최근 5년간 건축허가 건수가 가장 많은 기초지자체는 여수시, 고흥군, 순천시, 나주시, 담양군 순, 건축허가면적은 광양시, 여수시, 순천시, 나주시, 목포시 순
 - 여수시는 전라남도 내 기초지자체의 평균 건축허가건수와 면적보다 높은 편으로 건축인허가와 관련한 센터 업무수요가 상대적으로 많은 것으로 판단
 - 이로 인해 여수시는 건축인허가 관련 행정업무는 '허가과'에서 소관하고 있으며, 공동주택을 포함한 건축물의 관리 및 해체 관련 행정업무는 '건축과'에서 소관
 - '건축과'의 하위부서인 '건축물안전팀'에서 센터 업무를 수행 중이며, 주로 건축물 관리 및 해체 관련 업무 수행 중
 - 단기적으로는 센터의 주요 업무로 기존 수행 업무를 중심으로 수행하되, 향후 전문인력 채용 시 센터의 신규 업무로 건축공사장 현장점검 등 건축인허가 관련 업무를 설정할 경우 '허가과'와의 협의를 통해 관련 세부업무의 분장 및 협력체계 마련 필요

[표 3-3] 전라남도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터 (표 계속)

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
전라남도	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
목포시	177	180	189	102	76	145	389	351	285	730	428	437
여수시	769	814	851	488	412	667	718	784	786	764	628	736
순천시	513	580	581	498	314	497	826	384	995	390	544	628
나주시	528	483	512	408	317	450	530	286	1,023	315	134	458
광양시	322	338	418	322	261	332	734	742	1,392	866	534	854
담양군	418	545	528	417	240	430	144	151	235	446	57	207
곡성군	226	228	225	187	120	197	92	86	110	71	25	77

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
구례군	230	229	214	239	149	212	53	101	42	37	24	51
고흥군	593	558	621	441	340	511	219	267	250	143	71	190
보성군	408	362	351	273	188	316	156	187	144	82	179	150
화순군	433	370	373	320	209	341	188	258	113	137	38	147
장흥군	344	343	269	267	182	281	202	190	183	307	119	200
강진군	334	294	255	187	186	251	180	177	90	61	75	117
해남군	487	453	502	384	314	428	227	200	1,300	132	165	405
영암군	326	362	300	232	192	282	258	242	164	251	199	223
무안군	411	408	434	326	229	362	269	390	668	554	93	395
함평군	303	271	256	210	158	240	190	179	180	262	176	197
영광군	360	284	309	230	140	265	269	216	367	220	38	222
장성군	361	347	361	293	269	326	101	82	280	113	705	256
완도군	396	351	413	355	214	346	125	74	94	120	92	101
진도군	175	171	196	183	129	171	60	34	51	48	69	52
신안군	277	327	344	292	224	293	119	88	107	99	51	93
평균 ³⁾	381	377	386	302	221	334	275	249	403	279	202	282

주1) 평균은 최근 5년간(2019~2023년)의 평균값을 의미

주2) 소수점 첫째 자리에서 반올림한 값

주3) 전라남도를 제외한 전라남도 기초지자체의 평균값

출처: 세움터 데이터(국토교통부 건축안전과 제공자료)

[표 3-4] 여수시 도시건설국의 하위부서 구성

국	과	팀
도시건설국	도시계획과	도시행정 / 도시계획 / 도시경관 / 개발행위 / 토지이용관리 / 조명관리
	건설과	건설행정 / 하천 / 농업기반 / 지역개발
	공영개발과	공영지원 / 보상 / 택지개발 / 산단조성
	도시재생과	재생정책 / 재생정비 / 공동체활성화 / 광고물관리
	건축과	건축행정 / 공동주택관리 / 건축물관리 / 건축안전
	허가과	공동주택허가 / 건축허가 / 환경허가 / 건축신고

출처: 여수시청 홈페이지 (<https://www.yeosu.go.kr/www/yeosu/guide/organization>)
(검색일: 2024.07.12.)

• (예상 업무수요 파악 ②) 건축물 현황 데이터 분석

- 건축허가 현황 데이터 외 지자체 내 건축물 재고현황, 노후건축물 비율 등을 파악하여 건축물 안전과 관련한 현안 파악
- 국토교통부(2024)에 따르면 여수시의 2023년 노후건축물 비율은 31.2%로 전라남도 기초지자체 22개 중 9위이며, 전라남도 기초지자체 노후건축물 비율 평균(27.8%)과 유사한 수준
 - ※ 전라남도 기초지자체 중 노후건축물 비율이 가장 높은 지자체는 진도군(38.4%)이며, 완도군(37.8%), 신안군(35.3%) 순. 반면 노후건축물 비율이 가장 낮은 지자체는 영암군(15.0%)이며, 함평군(17.5%), 영광군(18.3%) 순
- 여수시 관계자 면담결과, 여수시는 지자체 특성상 노후건축물 및 시설물 등이 매우 많아 이에 대한 관리·대응이 매우 중요하며, 내부 행정인력만으로는 해당 업무의 전문성을 담보하기 어려울 것으로 우려
 - ※ 여수시는 센터의 설치 취지에 따른 주요 역할로 정기점검 대상 외 건축물(소규모)과 위험건축물 등에 대한 즉각적이고 전문적인 현장점검 및 대응을 언급, 현재 내부 행정인력은 전문성이 부족하여 육안점검으로 점검대상의 위험도를 파악·진단할 수 없으며, 국비로 구입한 장비의 사용 또한 미숙하다는 한계
- 따라서 부서(과)의 업무에 따른 센터의 주요 업무인 건축물의 관리, 해체공사장 현장점검 등은 관련 분야 전문인력 채용, 외부전문가 협력 등을 통해 지자체가 우려하는 전문성을 보완하여야 지속적·효과적 수행이 가능할 것으로 판단
- 다만 신규 업무로 건축공사장 현장점검을 추가로 수행하는 경우, 건축 및 시공 관련 전문인력의 채용을 전제로 하되 유관부서와 협력체계를 명확하게 설정할 필요

[표 3-5] 최근 5년간 여수시 노후건축물의 추이 (단위: ㎡, %)

구분 ¹⁾	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전체 건축물 연면적(A)	22,063,339	22,657,277	23,522,111	24,299,495	24,704,494
30년 이상 경과한 건축물 연면적(B)	5,233,718	5,976,243	6,640,011	7,185,698	7,707,440
비율(B/A)	23.7	26.4	28.2	29.6	31.2

주1) 자료기준일 기준

출처: 국토교통부(2020b); 국토교통부(2021); 국토교통부(2022); 국토교통부(2023); 국토교통부(2024)의 불임자료를 참고하여 연구진 작성

[표 3-6] 전라남도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터 (기준일: '23.12.31.)

구분	인구수 (명)	전체 건축물 수 (동) ¹⁾	전체 건축물의 연면적(㎡)	30년 이상 경과 건축물 연면적(㎡)	노후건축물 비율 (%)
전라남도	1,804,217	661,023	185,386,548	50,296,824	27.1
목포시	214,156	32,019	16,225,649	4,579,096	28.2
여주시	271,696	64,634	24,704,494	7,707,440	31.2
순천시	278,137	53,468	21,351,583	5,355,415	25.1
나주시	117,377	47,561	15,251,792	3,393,645	22.3
광양시	152,666	31,464	17,867,192	5,894,684	33.0
담양군	45,373	26,158	5,421,820	1,272,585	23.5
곡성군	26,905	17,280	3,430,538	1,172,219	34.2
구례군	24,314	15,160	2,399,058	814,447	33.9
고흥군	61,113	38,630	6,503,870	1,950,059	30.0
보성군	37,686	30,573	4,729,450	1,641,319	34.7
화순군	61,254	25,845	6,080,694	1,439,487	23.7
장흥군	35,046	25,722	5,111,213	1,399,986	27.4
강진군	32,722	21,389	4,275,328	1,492,551	34.9
해남군	64,575	38,222	7,329,047	1,950,598	26.6
영암군	52,350	29,285	9,330,918	1,400,457	15.0
무안군	90,296	30,228	9,652,535	2,051,671	21.3
함평군	30,601	15,977	4,574,339	798,537	17.5
영광군	51,750	19,565	5,497,756	1,006,848	18.3
장성군	42,543	23,039	4,870,256	972,736	20.0
완도군	46,641	27,516	4,504,911	1,704,979	37.8
진도군	28,979	19,839	2,699,997	1,036,991	38.4
신안군	38,037	27,449	3,574,108	1,261,074	35.3
평균 ²⁾	82,010	30,047	8,426,661	2,286,219	27.8

주1) 2022년 기준, 국토교통부 내부자료

주2) 전라남도를 제외한 전라남도 기초지자체의 평균값

출처: 행정안전부, (2024). 주민등록인구현황, KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일자: 2024.04.16.); 국토교통부(2024, 4월 16일 보도자료); 국토교통부 건축안전과가 국토교통부 고시 제2023-383호를 위해 작성한 엑셀 데이터. 참고하여 연구진 작성

• (예상 업무수요 파악 ③) 여주시 지역건축안전센터 관련 조례 분석

- 「전라남도 건축 조례」 제21조에서는 센터의 설치목적을 건축물의 안전점검 및 건축공사장의 안전사고 예방 등 도내 건축물의 안전관리로 명시
- 또한 「건축법」 제87조의2제1항제4호에 따라 센터의 법적 업무 외 지자체 조례로 정할 수 있는 업무로 건축물 안전 관련 조사 등, 건축공사장 안전점검 계획 수립, 건축허가 사전승인 대상 검토, 시·군 지역건축안전센터 지원 등을 포함
- 한편, 「여주시 건축 조례」 제40조에서는 센터의 업무로 「건축물관리법」에 따른 건축물관리지원센터의 기능 및 관련 업무, 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 건축물 부문 안전관리 대책 세부 실행, 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전 점검 지원 등을 포함
- 센터 설치 준비기와 설치 초기단계에서는 기존 업무인 「건축물관리법」 및 조례에 따른 업무를 중점적으로 수행하되, 센터 내 전문인력 채용 이후 「건축법」상 센터 업무(건축인허가 기술 검토, 공사감리에 대한 관리·감독)로 확대할 필요

[표 3-기] 조례상 전라남도 및 여주시 센터의 업무 구분

전라남도 센터의 업무 (「전라남도 건축 조례」)	여주시 센터의 업무 (「여주시 건축 조례」)	업무 수행여부 ¹⁾
1. 건축물 안전 관련 조사·연구, 정책 개발, 제도 개선	1. 건축안전 특별회계 설치 및 운영 관리	×
2. 건축물의 안전점검 계획 수립 및 지원	2. 건축물의 안전관리 계획 수립 및 안전관리, 안전점검 지원에 관한 사항	○
3. 건축물의 점검 및 개량 보수에 관한 기술 지원, 정보 제공	3. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독	(허가과)
4. 건축공사장 안전관리에 관한 계획 수립	4. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항	○
5. 건축허가 사전승인에 필요한 건축물과 관련된 계획 및 구조안전 등 검토	5. 건축물의 점검 및 개량보수에 대한 기술지원 및 정보제공	×
6. 시·군 지역건축안전센터 기술 및 제도 지원	6. 건축물 부문 안전관리 대책에 대한 세부 실행	×
7. 그 밖에 건축물의 안전을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 사항	7. 「건축물관리법」 제40조에 따른 건축물관리지원센터의 기능 ²⁾	×

주1) ○: 일부 수행, ×: 미수행

주2) 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책 수립 등 지원 (「건축물관리법」 제40조제1항 및 제2항)

출처: 「전라남도 건축 조례」 전라남도조례 제5702호(2023.03.30. 일부개정) 제21조; 「여주시 건축 조례」 전라남도여주시조례 제2057호(2024.03.12. 일부개정) 제40조

• (예상 업무수요 파악 ④) 여수시 센터의 현재 수행 중인 업무현황 분석

- (추진경과) 2022년 4월 21일 「여수시 건축 조례」를 개정하여 지역건축안전센터 설치·운영 규정을 마련하였고, 「여수시 건축물관리 조례」를 제정하여 지역건축물관리지원센터와 지역건축안전센터 통합운영 근거 마련
 - 2022년 12월 1일 「여수시 행정기구 설치 조례」를 전부개정하여 기존 ‘허가 민원과’를 ‘건축과’*와 ‘허가과’로 개편하고 ‘건축과’는 건축행정팀, 공동주택 관리팀, 건축물관리팀으로 구성
- ※ ‘건축과’는 「건축물관리법」, 「공동주택관리법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「주차장법」, 「건축기본법」, 「건축법」(「건축물대상의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 관련) 관련 업무 수행

[표 3-8] 여수시 건축과 및 허가과 사무분장 현황 (일부생략)

구분	도시건설국 허가과 사무	도시건설국 건축과 사무
건축(물)	「건축 조례」 등 건축 관련 조례 운영 건축 관련 위원회 구성·운영 건축복합민원 실무 종합협의회 운영 「건축법」에 의한 건축허가(협의) 및 사용승인 「건축법」에 의한 건축신고(협의) 및 사용승인 건축사 및 공사감리 지도·감독 가설건축물·공작물 축조 신고 「건축물관리법」에 의한 해체허가(신고)	건축기본계획 수립 시행 위반건축물 단속 및 시정조치 등에 관한 사항 건축물 대장관리·등기필 정리, 건축물 표시변경 집합건물 관리인 선임신고 건축물 생애이력 관리 건축물 관리점검 및 안전진단 기존건축물 화재안전성능보강 지원사업 빈건축물(빈집 제외) 정비 지역건축안전센터 운영 「건축물관리법」에 의한 해체 허가(신고)
주택	「주택법」관련 전반 공동주택사업계획승인 관련 위원회 구성·운영 「주택법」, 「민간임대주택 특별법」에 따른 사업계획 승인·사용검사·임주자모집 및 주택공급승인 사업계획승인 공동주택 시공현장 관리 주택조합 설립인가 등 주택관련 업무 건축허가에 따른 주택공급승인 및 분양신고 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발·재건축에 관한 사항	「공동주택관리법」 관련 전반 및 관련 조례 관리 공동주택관리 관련 위원회 구성 및 운영 주택사업 특별회계 운영 및 용자금 관리 공동주택 행위허가(신고) 및 지도·관리 공동주택 관리기구 지도·관리 공동주택 하자 관리 임대주택 분양전환 관리 공동주택단지내 시설물 안전관리 및 지도·관리 공동주택단지내 위법행위 지도·관리 주택 관련 지원사업 운영 등(9개, 생략)
기타	건축행정건실화 계획 수립 및 운영 「건축법」 및 관계 법령에 따른 건축 관련 시설 등의 허가·신고 등(13개, 생략)	부설주차장 관리(기계식 제외) 임대사업자 등록관리 및 임대차 계약 신고 관련

출처: 「여수시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 전라남도여수시규칙 제840호(2024. 7. 3. 전부개정) 별표1 본청 사무분장표. 참고하여 연구진 작성

- 2023년 국토교통부 고시 제2023-383호에 따라 의무설치 지자체로 지정된 이후 2024년 1월 8일 '건축과' 내 건축안전팀(지역건축안전센터 업무 담당) 신설 → 「건축물관리법」에 따른 기존 업무에 센터 설치에 따른 「건축법」 업무 추가
 - (업무현황) 여수시 건축안전팀은 「건축물관리법」에 따른 일반건축물의 안전관리(건축물의 유지·관리 업무, 화재안전성능보강 지원사업), 건축물 해체 관련 업무(해체 허가·신고, 해체공사 감리자 지정 등)를 비롯하여 관련 조례 운영과 지역건축안전센터 설치에 따른 구성·운영 계획 수립 및 추진 등의 업무 수행 중
- ※ 현재 여수시 지역건축안전센터는 센터장(건축과장) 및 행정인력(팀장 1명, 주무관 2명)으로 구성되어 있으며, 센터 전문인력 채용 공고(3회차) 중

[표 3-9] 여수시 지역건축안전센터의 업무현황 (기준일: '24.07.)

구분 ¹⁾	주요 업무	해당 업무 담당 수행인원 (3/0) ²⁾
건축인허가 기술검토	-	0
건축공사장 안전관리 감독	((계획) 건축공사장 현장점검)	0
일반건축물 안전관리	건축물 유지·관리업무(빈 건축물 등) 기존 건축물 화재안전 성능보강 지원사업	2
건축물 안전점검	((계획) 위험건축물 관리)	0
공사감리 관리·감독	((계획) 공사감리에 대한 관리 감독)	0
건축물 해체업무	건축물 해체 허가 업무(산단 제외) 건축물 해체신고 및 멸실 관련 업무 해체공사 감리자 지정 업무 ((계획) 건축물 해체공사장 기술지원 및 현장점검)	3
기타 업무	「건축물관리법」, 「건축물관리 조례」 운영 지역건축안전센터 구성·운영	2

주1) 업무구분은 김민지 외(2023)를 따름
주2) '센터 내 행정인력(센터장 제외)/전문인력 인원'을 의미
출처: 여수시 건축과 건축안전팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-10] 여수시 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: '24.07.)

구분	의무설치 대상여부	설치일자	조직단위	인력구성 (단위: 명)			
				총원	센터장	행정인력	전문인력
여수시	●	2024.07.08.	팀 신설	4	1	3	0

출처: 여수시 건축과 건축안전팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (센터의 주요 업무 설정) 여수시 건축허가 및 건축물 현황 데이터 분석과 전라남도 센터 및 여수시 내 관계 부서의 업무현황 등을 종합하여 여수시 센터의 주요 업무 설정

- 최근 5년간의 건축허가 관련 통계분석 결과 여수시의 인허가 관련 센터 업무 수요는 인접 지역에 비해 높고 현행 「건축법」상 센터의 업무에 대한 수요가 높을 것으로 판단되나, 여수시는 건축인허가를 담당하는 ‘허가과’가 별도로 구성되어 운영 중
- 따라서 향후 센터 내 전문인력 채용 시 건축인허가를 담당하고 있는 ‘허가과’에서 건축인허가 기술검토 및 건축공사장 안전점검 업무에 대한 지원을 요청할 경우에 한하여 해당 업무에 대한 지원이 가능할 것으로 예상
- 반면 여수시는 전국 평균보다 노후건축물 비율이 높은 전라남도¹⁸⁾의 기초 지자체 중에서도 노후건축물 비율이 다소 높은 편(22개 지자체 중 9위)이며, 여수시 관계자 면담 결과 내부적으로 건축물 관리와 해체, 빈집 및 빈 건축물 등의 문제를 주요하게 고려하는 것으로 확인
- 따라서 단기적으로 센터의 업무를 건축안전팀에서 기존에 수행하던 「건축물관리법」에 따른 건축물 유지·관리 업무, 건축물 해체 관련 업무 등으로 유지하되, 이후 센터 내 전문인력이 채용되어 건축공사장 현장점검 등 신규 업무의 수행이 가능해질 때 관련 부서(허가과)와의 역할분담 및 협력체계 마련 필요

※ 인허가 부서(허가과)와 협력 시 센터 내 전문인력의 업무량 등을 고려하여 센터에서 지원할 건축물의 규모, 용도 등에 대해 설정할 필요



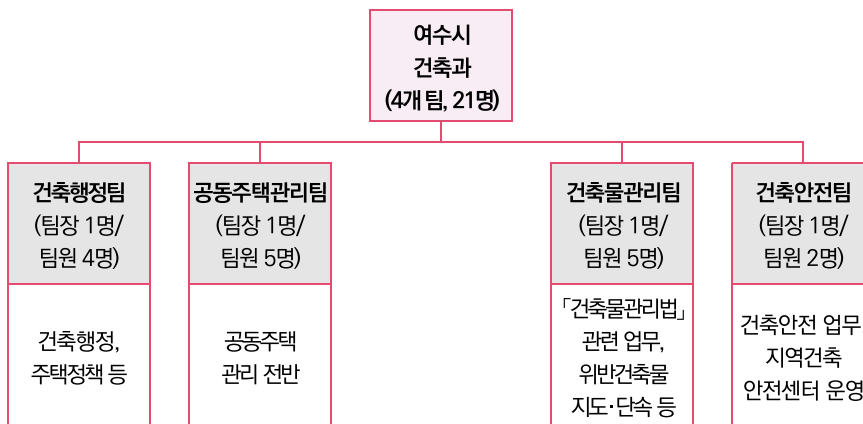
[그림 3-2] 센터 내 전문인력 채용 이후 허가과와 건축안전팀의 역할분담 및 협력체계(안)

출처: 연구진 작성

18) 2023년 기준 30년 이상 경과한 노후건축물 비율의 전국 평균은 동수 기준으로 42.6%, 면적 기준으로 24.0%에 해당되며, 전라남도의 노후건축물 비율은 동수 기준으로 50.9%, 면적 기준으로 27.1%에 해당 (출처: 세움터 데이터(국토교통부 건축안전과 제공자료))

□ (조직) 센터의 조직형태 및 구성 설정

- (건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악) 여수시 건축과 구성 및 업무현황, 내용 등 분석
 - 여수시 건축과는 4개팀(건축행정/공동주택관리/건축물관리/건축안전), 21명으로 구성
 - ※ ‘건축행정팀’은 주택정책 및 청년·신혼부부·취약계층 관련 주거여건 지원 사업 등 시행, ‘공동주택관리팀’은 공동주택의 관리, 공동주택 관리 관련 지원 사업 등 시행, ‘건축물관리팀’은 건축물 관리 업무 전반, 위반건축물 지도·단속, 건축물대장, ‘건축안전팀’은 건축안전 업무, 센터 운영 등의 업무수행 중
 - 현재 ‘건축안전팀’에서 수행하는 업무는 크게 「건축물관리법」 관련 업무와 건축물 안전 관련 민원업무이며, 「건축물관리법」 관련 업무 중에서는 ① 「건축물관리법」 및 조례 운영 업무, ② 건축물 유지·관리 업무, ③ 건축물 해체허가 및 신고, 멸실 관련 업무, ④ 건축물 정기점검 및 점검기관 지정 업무, ⑤ 해체공사 감리자 지정, ⑥ 화재안전성능보강 지원사업 관련 업무수행 중
 - ‘건축안전팀’에서 수행하는 업무 중 건축물 유지·관리 업무 중 빈 건축물 등과 관련한 긴급점검 등 현장조사 및 건축물 해체허가신고·멸실 관련 업무에서 해체 계획서 검토, 현장조사 업무는 센터 내 전문인력의 업무 수행이 필요할 것으로 예상



[그림 3-3] 여수시 건축과 구성 및 주요 업무 (기준일: '24.07.)

출처: 여수시 건축과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-11] 여주시 건축안전팀의 업무현황 (기준일: '24.07.)

구분	업무내용	담당 인원
「건축물관리법」 관련 업무	「건축물관리법」 및 「건축물관리 조례」 운영 등	2
	건축물 유지·관리 업무(빈 건축물 등)	3
	건축물 해체 허가 및 신고, 멸실 관련 업무	3
	건축물 정기점검 및 점검기관 지정 업무	1
	해체공사 감리자 지정	1
	화재안전성능보강 지원사업	2
기타 건축물 안전 관련 업무	민원 등에서 기인한 건축물 안전 관련 업무	3

출처: 여주시 건축과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (조직형태 및 구성 설정) 여주시 건축과 내부 구성과 업무현황 분석 및 관계자 면담을 통해 조직 관련 내부적인 현황을 파악하여 건축안전팀(지역건축안전센터) 인력보강 가능여부 판단

- 여주시 관계자 면담 결과 센터 설치를 위해 건축과 내 건축안전팀을 신설하였기 때문에, 내부 행정인력의 충원은 어려울 것으로 예상
- 건축안전팀의 행정인력 3명은 주로 「건축물관리법」 관련 업무를 수행 중이며, 팀 신설(지역건축안전센터 설치) 시 「건축법」 관련 업무 일부를 수행하고자 계획하였으나 실질적으로는 센터 내 전문인력 채용 후에 해당 업무의 수행이 가능할 것으로 예상
- 또한 「여주시 행정기구 설치 조례 시행규칙」에 따른 분장사무상 계획한 「건축법」 관련 업무는 타 부서(허가과)의 업무에 해당하여 부서 간 긴밀한 협력 필요

□ (인력) 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 인원 등 설정

• (지자체의 필수전문인력 보유현황 파악) 여주시 및 전라남도 내 센터 필수전문인력인 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사의 보유현황과 센터 내 행정인력인 시설직렬 공무원 보유현황 파악

- 여주시 내 센터 필수전문인력은 건축사는 62명, 구조기술사는 1명, 시공기술사는 9명, 총 72명으로 분야별 인력 편차가 큰 편이지만, 전라남도 전체의 센터 필수전문인력 보유현황¹⁹⁾을 고려하면 여주시의 여건은 상대적으로 양호

- 지리적 근접성을 고려하여 인근 기초지자체 5개²⁰⁾의 필수전문인력은 건축사는 200명, 구조기술사는 3명, 시공기술사는 50명, 총 253명으로 전라남도 내 센터 필수전문인력의 약 45.3%를 보유하고 있어, 상대적으로 여수시의 센터 필수전문인력 보유현황은 양호한 편인 것으로 파악

[표 3-12] 전라남도 및 여수시, 여수시 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황

구분	필수전문인력 현황				시설직렬 공무원 ³⁾
	계	건축사 ¹⁾	건축구조기술사 ²⁾	건축시공기술사 ²⁾	
전라남도	559	456	7	96	327
여수시	72	62	1	9	252
순천시	105	79	2	24	185
광양시	44	34	-	10	149
구례군	5	5	-	-	75
고흥군	17	12	-	5	111
보성군	10	8	-	2	93

주1) 건축사수(추산)=광역시자체 건축사 수 × 기초지자체 건축사사무소 수 ÷ 광역지자체 건축사사무소 수

주2) 한국기술사회 내부자료 (기준일: '24.5.28.)

주3) 시설직렬 공무원 수(추산) = 지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수)

출처: 한국기술사회(2024, p.2)를 참고하여 연구진 작성

- (센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정) 앞서 설정한 여수시 센터의 주요 업무를 고려하여 센터 내 전문인력 분야 및 인원 설정

- 앞서 설정한 여수시 센터의 주요 업무는 기존 수행업무인 「건축물관리법」 관련 업무이며, 「건축물관리법」의 업무 특성상 대부분 행정업무에 해당하여 센터 내부의 전문인력 채용 없이도 필요한 경우 외부전문가 등을 활용하여 해당 업무를 수행할 수 있을 것으로 추정

※ 여수시 관계자 면담 결과, 관계자들은 「건축물관리법」 관련 업무에 구조분야 전문인력이 필요하다는 의견이었으나 여건상 센터에서 채용하기 어려우므로 광역 지자체 단위에서의 지원이 필요하다는 의견

19) 전라남도 내 센터 필수전문인력은 건축사 456명, 건축구조기술사 7명, 건축시공기술사 96명(한국기술사회, 2024, p.2.)

20) 여수시청을 기준으로 직선거리 60km 이내 기초지자체 중 경상남도에는 제외한 순천시, 광양시, 구례군, 고흥군, 보성군의 센터 필수전문인력 보유현황 파악

- 앞서 설정한 센터의 주요 업무인 「건축물관리법」 관련 업무 중 건축물의 체계적인 점검과 관리를 위해 센터에서 채용하는 전문인력의 1순위를 건축구조 분야 고급기술인 이상 1명으로 설정
 - 그러나 여주시와 인근 지자체 내 건축구조기술사의 수가 매우 적은 점을 감안하여 현실적으로는 건축사 1명을 우선적으로 채용하는 방안 제안
 - 이후 「건축법」상 센터의 법적 업무인 ‘건축공사장 안전관리·감독’ 업무와 ‘공사감리 관리·감독’ 업무를 수행하기 위해 건축시공기술사 1명을 단계적으로 충원하는 방안 제안
- (전문인력의 채용조건 설정) 전라남도 필수전문인력 채용 조건과 여주시 인력 관련 내부현황을 파악하여 전문인력 채용조건 설정
- 전라남도 센터는 2022년 5월부터 일반임기제 6급(연봉하한액)으로 전문인력 2명을 채용하였으며, 「건축물관리법」에 따른 업무, 공동주택 품질 점검단 구성·운영, 생애이력관리시스템 관리, 재난 및 안전관리 업무 등 수행 중
 - 여주시의 경우 센터 내 전문인력 채용 시 기존 팀원들이 수행 중인 「건축물관리법」에 따른 업무에 대한 기술적인 지원·자문과 신규 업무인 건축공사장 안전점검 및 기술지원, 공사감리에 대한 기술사항 관리·감독 등의 신규업무를 수행할 계획이므로 건축사 1명에 대한 채용공고 실시
 - 여주시 관계자 면담 결과, 지자체와 관계부서의 인식과 조직체계, 지역건축안전센터의 지속성 등을 고려하여 ‘시간선택임기제 나급’으로 센터 전문인력을 채용할 계획

[표 3-13] 전라남도 및 여주시 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건 (기준일: '24.07.)

구분	인원	채용조건	급여체계	비고
전라남도	-	2명 일반임기제 6급	연봉하한액	'22.05.-
여주시	건축사	1명 시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액	-
	담당직무	지역건축안전센터 업무 전반의 기술적인 사항 지원·자문 등 건축공사장 안전점검 및 기술지원 공사감리에 대한 기술사항 관리·감독 기존건축물 안전점검 및 관리 기술지원 건축물 관리계획에 대한 기술지원 및 정보제공, 안전대책의 수립		

출처: 김민지 외(2023, p.64); 여주시인사위원회 공고 제2024-16호를 참고하여 연구진 작성

□ (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정

- (건축과 전체 예산 및 연간 소요예산 검토) 여주시 건축과의 2024년 예산을 검토하여 건축안전특별회계 설치 고려
 - 여주시 건축과의 2024년 본예산은 약 152억 원으로, 전체 여주시 본예산 (일반·특별 합산) 약 1조 457,4억 원의 약 1%에 해당
 - 건축과의 예산 약 152억 원 중 주거환경 조성(주거환경 개선, 저소득층 주거안정 지원) 예산이 99.7%에 해당
 - 여주시 센터와 관련한 예산은 별도로 계획되어 있지 않아 행정운영 경비(기본 경비)를 사용하고 있으며, 현재 예산안에서 외부전문가를 활용하기 위한 수당이 편성되어 있지 않아 이를 고려할 필요

[표 3-14] 여주시 건축과의 2024년 세출예산사업명세서 (단위: 천 원)

부서	예산액
건축과	15,159,850 (국) 10,783,464 (도) 853,941 (시) 3,522,445
쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성(사회복지/주택)	15,108,934 (국) 10,783,464 (도) 853,941 (시) 3,471,529
주거환경 개선	3,068,560
관련 사업(3)	빈집 정비, 공동주택단지 개선 등
저소득층 주거안정 지원	12,040,374
주거급여	11,908,774
지원사업(3)	행복동지, 청년 전세보증금반환보증 등
시민만족 건축행정 구현(국토및지역개발/지역및도시)	5,760
아름다운 도심경관 조성	5,760
위반건축물 지도·단속·사후 관리	5,040
공공시설 건립사업 추진	720
행정운영경비(건축과)(기타/기타)	45,156
인력운영비	공무직 근로자보수(시간외근무수당)
기본경비	일반운영비, 여비, 업무추진비

출처: 2024년 여주시 건축과 세출예산사업명세서를 참고하여 연구진 작성

- (건축안전특별회계 설치여부 결정) 건축안전특별회계의 재원별 현황 파악
 - 여수시 관계자 면담 결과, 내부적으로 건축안전특별회계 설치근거는 마련하였으나 현재의 부서 예산범위에서 충분히 센터 운영이 가능하여 특별회계의 설치가 필요하지 않다는 의견
 - 건축안전특별회계 재원과 관련하여 여수시의 이행강제금은 부과 기준 약 15억 원, 징수율은 약 50% 가량(2022년 징수액 약 8억 원)으로, 향후 센터에서 건축안전특별회계를 설치하여도 재원조달에는 문제가 없을 것으로 예상
- ※ 2024년도 기준 여수시 내에 편성된 특별회계는 ① 주차장(약 86억 원), ② 의료급여기금(약 54억 원), ③ 상수도사업(약 444억 원), ④ 하수도사업(약 504억 원), ⑤ 도시개발사업(약 406억 원), ⑥ 여수국가산업단지주변마을주민이주사업, ⑦ 발전소주변지역지원사업, ⑧ 공업용지조성사업위수탁

② 세부유형 분류

□ (세부)유형별 운영모델 적용

- (유형) ‘유형1-1’을 적용하되, 전문인력 채용 전까지 외부전문가 활용방안 모색
 - 여수시는 ‘건축과’에서 「건축물관리법」 관련 업무를 소관하고 있으며, 지역건축안전센터를 설치하기 위해 업무 중 건축물 안전관리 업무를 주로 수행하는 ‘건축안전팀’ 신설
 - 센터로써 팀이 신설됨에 따라 「건축법」상 센터 업무 중 안전 관련 업무수행을 계획하였으나, 타 부서(허가과)의 분장사무에 해당하여 센터 내 필수전문인력 채용 후 해당 업무를 관계 부서와 협력하여 수행할 수 있을 것으로 판단
 - 다만 건축사의 경우 관내 전문인력이 다수 등록되어 있음에도 불구하고 채용이 되질 않고(현재 기준 3회 공고, 지원자 없음), 구조 및 시공 분야 전문인력은 매우 적은 편으로 채용이 불가할 것으로 예상
 - 센터 내 전문인력으로 건축사 채용공고를 지속하는 한편, 센터 내 전문인력의 채용 전까지는 전라남도 및 여수시 내 건축사회, 기술사회 등 외부전문가 협회와 협력체계를 구축하여 업무를 수행할 필요
 - 센터 내 전문인력 채용 이후에는 「건축법」상 센터의 법적 업무 중 ‘건축공사장 안전관리·감독’ 및 ‘공사감리 관리·감독’ 업무로 센터 업무의 확대 필요

③ 유형별·단계별 운영모델 적용

[표 3-15] 여수시의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합

구분	0단계 (센터 설치 전 ~ 설치)	1단계 (설치 ~ 전문인력 채용)	2단계 (전문인력 채용 후)
업무	기존 「건축물관리법」 업무 중 일부 지속 수행 - 외부전문가 협력 신규 업무 수행계획 수립 - 위험건축물 관리 - 해체공사장 현장점검 - 건축공사장 안전관리·감독 - 공사감리 관리·감독 (유관부서 협력방안 마련)	기존 「건축물관리법」 업무 지속 수행 및 전문성 강화 - 외부전문가 협력 신규 업무 수행 - 위험건축물 관리 - 해체공사장 현장점검 - 외부전문가 협력	기존 「건축물관리법」 업무 지속 수행 및 전문성 강화 - 외부전문가 협력(구조 등) 신규 업무 수행 - 전문인력 중심 수행 - 유관부서 동행 점검 - 외부전문가 협력(기타)
조직	건축과 내 하위조직 중 ‘건축관리팀’ 신설 (팀장 1/팀원 2) 조직방침 결정	전문인력 채용에 따른 업무분장 마련	(필요 시 전문인력 총원) (구조 또는 시공기술사)
인력	전문인력 채용준비 - 관계부서 협의 및 예산마련 전문인력 채용공고 (건축사, 1명)	전문인력 채용 노력 지속 - 외부전문가 협회 등 채용정보 공유 요청	(필요 시 전문인력 총원) (구조 또는 시공기술사)
예산	특별회계 설치 근거 마련 완료	(필요 시 특별회계 설치 추진)	(필요 시 특별회계 설치 추진)

출처: 연구진 작성

□ (0단계) 센터 설치 전 ~ 센터 설치

- (업무①) 기존 및 신규 업무의 수행을 위한 업무계획 수립
 - 여수시 내 「건축물관리법」 소관부서인 ‘건축과’ 내 팀을 신설하고 지역건축안전 센터를 운영하게 된 점을 감안하여 기존 ‘건축과’의 업무를 우선 수행하되, 「건축법」상 센터의 업무인 ‘건축공사장 현장점검’, ‘공사감리에 대한 관리 감독’ 업무를 수행하기 위한 업무계획 수립 필요
 - 신규 업무는 「건축법」에 따른 업무로 분장상 ‘허가과’ 업무에 해당하므로, 계획 수립 시 업무의 원활한 수행을 위해 유관부서와의 협력방안을 함께 마련할 필요

[표 3-16] 여주시 센터의 기존 및 신규 업무 수행계획(안)

구분	세부업무	외부 협력사항
「건축물관리법」 관련 업무	「건축물관리법」 및 「건축물관리 조례」 운영 등	-
	건축물 유지·관리 업무(빈 건축물 등)	-
	(계획(신규)) 위험건축물 관리	● (외부전문가)
	건축물 해체 허가 및 신고, 멸실 관련 업무	-
	건축물 정기점검 및 점검기관 지정 업무	-
	해체공사 감리자 지정	-
	화재안전 성능보강 지원사업	-
	(계획(신규)) 건축물 해체공사장 기술지원 및 현장점검	● (외부전문가)
「건축법」 관련 업무	(계획(신규)) 건축공사장 현장점검(취약시기별)	● (허가과)
	(계획(신규)) 공사감리에 대한 관리 감독	● (허가과)

출처: 여주시 건축과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

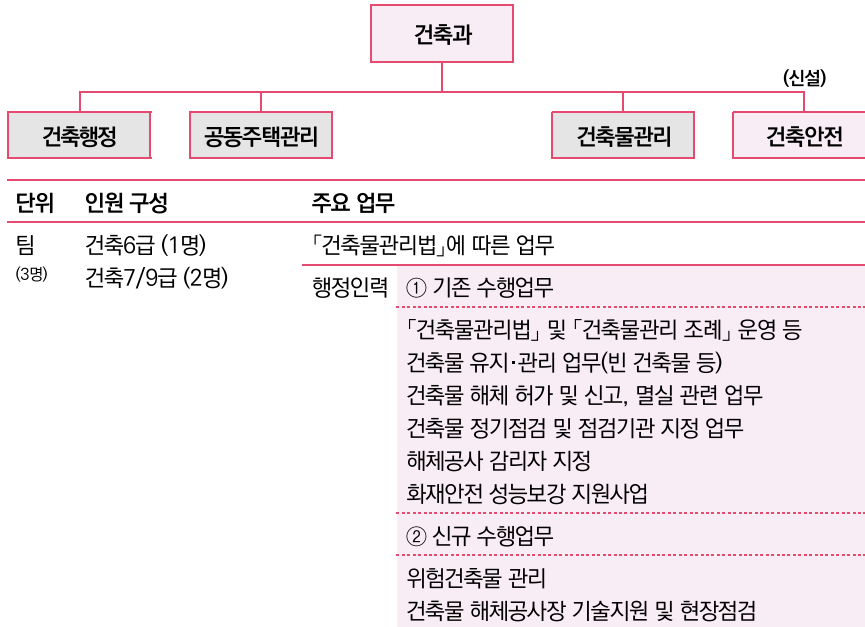
- (업무②) 지자체 내 건축사회 및 기술사회 등 협회와의 협력체계 구축
 - 위험건축물 관리, 건축물 해체공사장 기술지원 및 현장점검의 전문성을 확보하기 위해 전라남도 및 여주시의 건축사회·기술사회 등과 협력방안 모색
 - 점검단 구성, 역할, 점검대상, 시기, 중점 점검사항 등을 협의하여 ‘(가칭)건축 안전자문단’의 구성 및 운영계획 수립
 - 전라남도 및 여주시 건축사회·기술사회와 업무협약을 체결하여 재능기부 형태로 건축물 위험도, 긴급성 및 주요 점검사항 등에 따라 실시할 필요

여주시	(업무협약 체결)	전라남도 기술사회(건축사회)
위험건축물 점검 및 관리계획 수립 (점검대상, 시기, 중점 점검사항 등)		여주시가 설정한 점검계획에 맞추어 점검대상별 점검 실시 (1일 2개소, 5일/분기, 분기별 약 12개소 내외)
점검단 구성		+
점검결과 조치		긴급점검 대상 점검 실시

[그림 3-4] 전라남도 및 여주시 기술사회(건축사회) 간 협력체계 구축방안(안)

출처: 연구진 작성

- (조직) 건축과 내 하위조직 ‘건축안전팀’을 신설하고 센터 운영 전담
 - 지자체 내부의 여건상 공무원 정원 증원이 불가능하여 「건축물관리법」의 소관부서인 ‘건축과’ 내 ‘건축물관리팀’ 인력 3명으로 ‘건축안전팀’ 신설하여 센터 설치
 - 기존 ‘건축물관리팀’에서 수행하던 업무를 우선 수행하되, 앞서 설정한 센터의 신규 업무 중 「건축물관리법」 관련 업무도 함께 수행



[그림 3-5] 여수시 0단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 설정, 전문인력 채용준비
 - 기존 수행업무는 센터 설치 전과 동일하게 행정인력이 수행하되, 행정인력의 업무량과 업무부담 등을 고려하여 계획된 신규 업무에 대해서는 전문인력의 충원이 전제될 필요
 - 특히 여수시에서 센터의 역할로 계획하고 있는 ‘위험건축물 관리’ 및 ‘해체공사장 기술지원 및 현장점검’ 업무를 수행하기 위해서는, 건축구조 분야 전문인력이 필요하나 지자체 내 건축구조 분야 전문인력이 매우 적어 외부전문가 또는 협회 등과의 협력을 통해 우선 수행할 필요

- 그 외 여수시에서 센터의 신규업무로 계획하고 있는 '건축공사장 현장점검(취약 시기별)', '공사감리에 대한 관리 감독'은 '허가과'의 업무로 '건축과'의 행정 인력이 함께 수행하기보다 '허가과'의 행정인력과 센터 내 건축사 또는 건축 시공기술사를 채용하여 업무를 수행하는 것이 적절할 것으로 판단

• (예산) 건축안전특별회계 설치근거 마련 및 운영여부 결정

- 여수시에서는 2022년 4월 21일 「여수시 건축 조례」 제41조에 건축안전특별 회계 설치근거 마련
- 여수시 관계자 면담에서 건축안전특별회계 설치에 대한 필요성이 적은 것으로 확인하였으나, 장기적으로 건축안전특별회계의 재원별 예상규모를 산출하여 센터의 규모와 업무범위 및 내용 확대 등에 대비할 필요

[표 3-17] 조례상 여수시의 건축안전특별회계 관련 내용

구분	주요내용
설치주체	여수시장
재원	일반회계로부터의 전입금 「건축법」 제80조에 따라 부과징수하는 이행강제금의 전액 그 밖의 수입금
사용 용도	실내건축 적정 시공여부 검사비용 위반건축물 정비와 관련한 실태조사·점검비용 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용 임의관리대상 건축물의 안전관리 관련 실태조사·검사 및 안전점검 비용 그 밖에 시장이 위원회를 통하여 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 공사장 안전관리를 위해 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무대행 비용

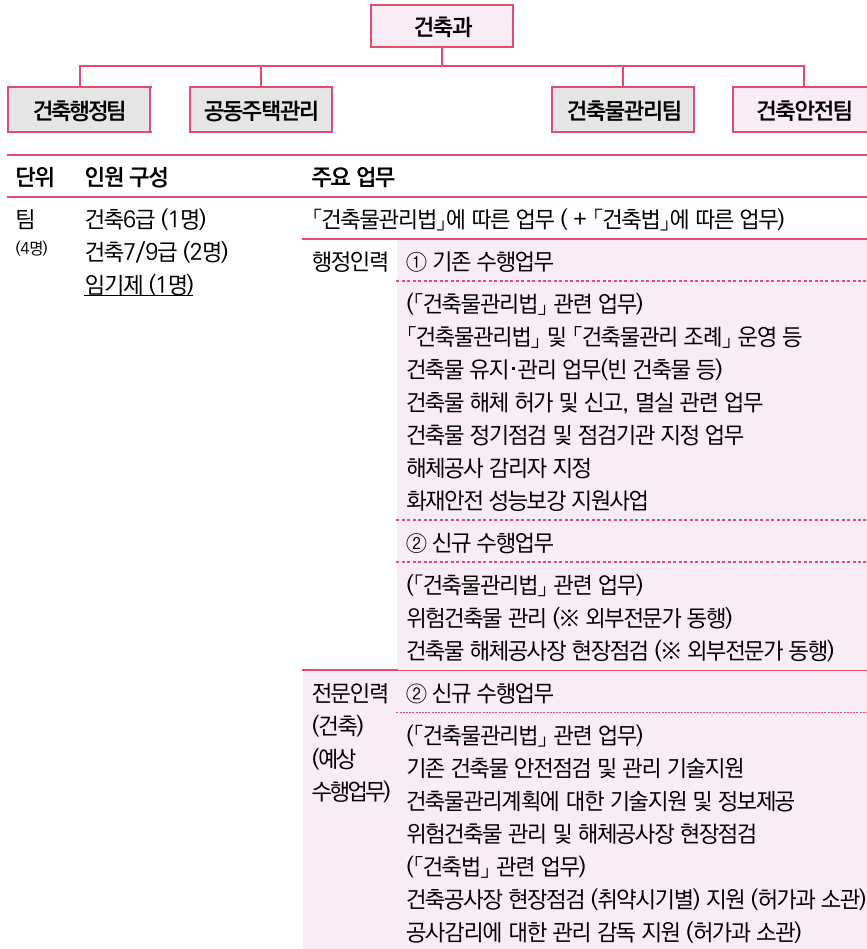
출처: 「여수시 건축 조례」 전라남도여수시조례 제2057호(2024.3.12. 일부개정) 제41조

□ 1단계: 센터 설치 직후~ 전문인력 채용 전

• (업무) 기존 수행업무인 「건축물관리법」 관련 업무 중심으로 이행

- 기존 센터 업무인 「건축물관리법」 관련 업무를 지속하여 수행하되, 센터의 신규 업무는 전라남도 및 여수시 건축사회(기술사회) 등과 협력하여 건축과의 '자문단' 구성 필요
- 그 외 센터 내 전문인력을 채용하고 관리하기 위한 행정인력의 업무 추가

- (조직) 센터 내 전문인력 1명 채용 준비
 - 센터 내 전문인력으로 '시간선택제임기제 공무원 1명(건축사)' 채용계획 수립



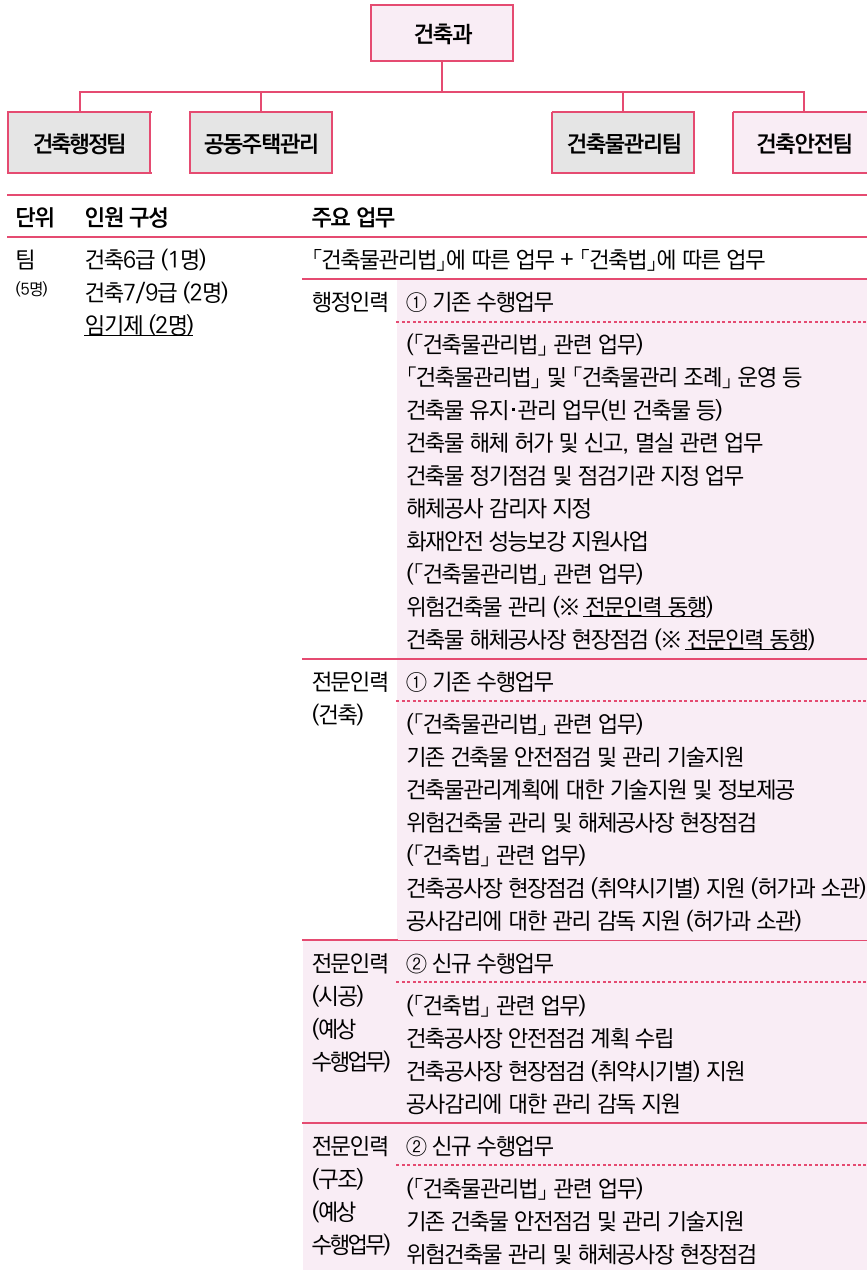
[그림 3-6] 여주시 1단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - 센터 내 전문인력으로 채용할 건축사 1명이 실제 수행하게 될 업무에 대해 직무 기술서 작성 및 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청
 - ※ 센터 내 전문인력(건축사 1명)의 예상 수행업무는 ① 건축공사장 안전점검 및 기술지원, ② 공사감리에 대한 기술사항 관리·감독, ③ 기존 건축물 안전점검 및 관리 기술지원, ④ 건축물관리계획에 대한 기술지원 및 정보제공 등

□ 2단계: 센터 내 전문인력 채용 이후

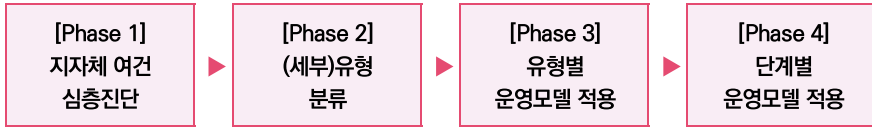
- (업무) 「건축법」상 센터의 법적 업무를 일부 수행하기 위한 계획 수립
 - 센터 내 전문인력(건축사) 1명이 채용된 이후부터는 「건축법」상 센터의 법적 업무 및 「건축물관리법」 관련 업무 중 전문인력의 기술지원이 필요한 업무를 추가로 수행하기 위한 계획 수립
 - 센터에서 수행하던 「건축물관리법」 관련 업무 중 건축물 해체공사장 현장점검에 센터 내 전문인력이 동행하여 점검 및 기술지원 가능
 - ‘허가과’를 중심으로 수행하였던 ‘건축공사장 현장점검 및 공사감리에 대한 관리·감독’ 업무에 대해서는, ‘허가과’의 담당 행정인력이 지원을 요청하는 경우에 한하여 센터 내 전문인력이 점검 동행 등 기술지원 가능
 - (인력) 지자체의 건축물 안전 및 관리 관련 현안을 체계적·전문적으로 수행하기 위한 센터 내 전문인력(건축시공기술사 또는 건축구조분야 고급기술인 이상 1명) 채용계획 수립
 - 여수시에서 건축물 안전 및 관리에 있어 주요하게 다루고 있는 ‘위험건축물 관리’ 및 ‘기존 건축물 관리’와 관련한 업무를 ‘건축사 1명’이 수행하는 데에는 한계 존재
 - 따라서 건축물 안전 및 관리와 관련한 지자체 현안을 센터에서 체계적·전문적으로 수행하기 위해서는 건축시공기술사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상 1명의 충원이 필요할 것으로 예상
 - 전문인력 1명(건축사)이 담당하던 「건축법」 관련 업무를 충원할 전문인력의 전문분야를 고려하여 건축시공기술사를 충원할 경우 건축공사장 안전점검 및 공사감리 관리·감독 업무를, 건축구조 분야 고급기술인 이상인 자를 충원할 경우 기존 건축물 및 위험건축물 안전관리와 해체공사장 현장점검 업무를 수행할 수 있을 것으로 예상
- ※ 건축시공기술사 1명의 예상 수행업무는 ① 건축공사장 안전점검 계획 수립, ② 건축공사장 현장점검(취약시기별) 및 기술지원, ③ 공사감리에 대한 관리·감독 지원 등
- ※ 건축구조 분야 고급기술인 이상인 자 1명의 예상 수행업무는 ① 기존 건축물 안전점검 및 관리 기술지원, ② 위험건축물 관리, ③ 해체공사장 안전점검 등



[그림 3-7] 여수시 2단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

2) <유형2> 중복 진천군



[Phase 1] 지자체 여건 심층진단		
(업무)	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 광역시지자체 건축조례 분석 (센터 업무 관련) 광역시지자체 내 구군 센터의 업무현황 분석 센터의 주요 업무 설정
	▶ 「건축물관리법」 관련 업무가 주 업무이며 유관 법령 업무도 함께 수행 필요	
(조직)	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 센터의 조직형태 및 구성 설정
	▶ 「건축물관리법」의 소관부서인 '건축물관리팀'의 명칭을 변경하여 센터 설치 (→ 건축안전팀)	
(인력)	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
	▶ 유관 법령에 따른 다양한 목적의 현장점검을 수행하기 위해서는, 분야별 외부전문가의 협력이 필요하므로 '건축안전자문단' 등 구성 필요	
(예산)	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체예산 및 연간 소요예산 검토 건축안전특별회계 설치여부 결정
	▶ 장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단	

[Phase 2] 세부유형 분류		
유형2	<유형2-2>의 운영모델 적용	분야별 외부전문가로 구성된 건축안전자문단 구성

[Phase 3-4] 유형별단계별 운영모델 적용				
구분	0단계 (센터 설치 준비기)	1단계 (센터 설치 초기)	2단계 (센터 성장기)	
(업무)	기존 수행업무 (「건축물관리법」 업무) 지속 수행	기존 업무 지속 수행	기존 업무 지속 수행 (※ 필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)	
(조직)	'건축안전팀' 명칭변경	내부인력 총원 및 업무재분장	(※ 필요시 전문인력 총원)	
(인력)	내부인력 총원 가능여부 검토	(※ 필요시 전문인력 총원)	(※ 필요시 전문인력 총원)	
(예산)	특별회계 설치여부 등 결정	-	(※ 필요시 특별회계 추진)	

출처: 연구진 작성

① 지자체 여건에 대한 심층진단

□ (업무) 센터의 주요 업무 설정

• (예상 업무수요 파악 ①) 건축허가 현황 데이터 분석

- 센터 업무와 관련하여 지자체 수요를 파악하기 위해 최근 5년간(2019~2023년) 건축허가건수 및 면적 데이터 분석
 - 충청북도를 제외한 충청북도 내 시군의 건축허가 건수를 살펴보면, 최근 5년간 건축허가 건수가 가장 많은 기초지자체는 청주시, 충주시, 음성군 순, 건축허가면 적은 청주시, 음성군, 진천군 순
 - 진천군은 허가 건수는 충청북도 평균보다 다소 적지만 면적은 다소 높은 편으로 인허가 관련 전문성이 요구될 것으로 판단
 - 진천군 관계자 면담결과 건축자재 물가상승, 경기침체 등으로 인해 진천군 내 건축인허가 건수가 감소하였으나, 충북혁신도시를 비롯하여 군 역점사업인 수도권내륙선 광역철도 조기착공 추진, 대규모 산업단지 조성 및 투자유치 등으로 인해 건축인허가 건수는 증가할 것으로 예측
 - 아울러 농촌 빈집 및 소재지 노후 빈 건축물은 중앙부처(국토교통부, 농림축산식품부)의 지원정책으로 인해 농촌 빈집정비 및 도시재생 등 관련 업무도 지속해서 증가할 것으로 예상
- ※ 소규모&빈집정보 알림e 홈페이지상 진천군의 빈집은 191호인 것으로 확인
- ※ 2024년 1월 2일 「농어촌정비법」의 개정으로 안전사고나 범죄발생 등의 우려가 있는 특정빈집²¹⁾에 대해 철거 등 조치명령을 이행하지 않을 경우, 이행강제금을 부과하는 규정이 신설되어 2024년 7월 3일부터 시행
- ※ 그 외에 빈집우선정비구역 지정, 철거 등의 조치명령, 조치에 필요한 비용 징수 등이 개정사항에 포함

21) ① 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우, ② 위생상 유해 우려가 있는 경우, ③ 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우, ④ 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 중 하나 이상에 해당되는 빈집을 의미(「농어촌정비법」 제65조의3제1항제1호부터 제4호)

「농어촌정비법」 개정이유 및 주요내용

빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역으로서
다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 않은 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있도록 하고,
개축·용도변경 시 「건축법」 등에 따른 기준을 완화할 수 있도록 하는 한편,
철거 등의 조치명령을 받은 자가 정당한 사유 없이 그 명령을 이행하지 아니할 경우
시장·군수·구청장이 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하고,
조치명령을 받은 자에게 철거 등 필요한 조치에 소요된 비용을 징수할 수 있도록 하며,
시장·군수·구청장은 조치명령을 받은 후
그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에게
500만 원 이하의 범위에서 조치명령 이행에 소요되는 비용 등을 고려하여
이행강제금을 부과하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함

※ 출처: 「농어촌정비법」 법률 제19876호(2024.01.02. 일부개정) 제정·개정 이유
(<https://law.go.kr/lslInfoP.do?lsiSeq=257795&lslId=&efYd=20240703&chrClsCd=010202&urlMode=lsEfInfoR&viewCls=lsRvsDocInfoR&ancYnChk=0#>) (검색일: 2024.08.01.)

[표 3-18] 충청북도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터 (표 계속)

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
충청북도	101	37	79	71	25	63	226	106	189	487	74	216
청주시	1,362	1,688	1,863	1,777	1,530	1,644	1,603	1,928	2,105	3,998	1,537	2,234
충주시	711	647	855	800	481	699	307	366	682	736	674	553
제천시	497	561	643	545	387	527	155	231	242	485	103	243
보은군	332	248	205	191	133	222	268	122	63	53	42	109
옥천군	384	405	418	346	250	361	162	208	184	110	102	153
영동군	333	312	284	316	196	288	173	135	92	77	103	116
증평군	86	98	108	82	70	89	135	108	60	47	144	99
진천군	320	327	383	324	292	329	369	402	388	852	853	573
괴산군	427	397	432	428	327	402	141	115	193	110	98	131
음성군	541	563	671	658	474	581	491	593	1,288	2,484	618	1,095
단양군	157	172	199	188	157	175	25	83	40	26	24	40
평균 ³⁾	468	493	551	514	391	483	348	390	485	816	391	486

주1) 평균은 최근 5년간(2019~2023년)의 평균값을 의미

주2) 소수점 첫째 자리에서 반올림한 값

주3) 충청북도를 제외한 충청북도 기초지자체의 평균값

출처: 세움터 데이터(국토교통부 건축안전과 제공자료)

• (예상 업무수요 파악 ②) 건축물 현황 데이터 분석

- 건축허가 현황 데이터 외 지자체 내 건축물 재고현황, 노후건축물 비율 등을 파악하여 진천군의 건축물 안전과 관련한 현안 파악
- 진천군의 노후건축물 비율은 16.7%로 충청북도 기초지자체 11개 중 가장 낮으며, 충청북도 내 시군의 노후건축물 비율 평균(26.3%)보다 매우 낮은 수준
 - ※ 충청북도 기초지자체 중 노후건축물 비율이 가장 높은 지자체는 단양군(45.2%)이며 옥천군(34.4%), 제천시(31.1%) 순, 반면 노후건축물 비율이 가장 낮은 지자체는 진천군(16.7%)이며 영동군(17.8%), 음성군(18.0%) 순
- 이는 진천군 관계자에 따르면 진천군 내 위치한 대규모 공장, 창고 등과 충북혁신도시 등의 영향으로 인해 면적을 기준으로 한 노후건축물 비율이 타 지역에 비해 양호한 것으로 추측

[표 3-19] 최근 5년간 진천군 노후건축물의 추이 (단위: ㎡, %)

구분 ¹⁾	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전체 건축물 연면적(A)	10,818,890	11,227,692	11,508,356	11,938,712	12,190,504
30년 이상 경과한 건축물 연면적(B)	1,146,402	1,322,968	1,503,601	1,713,519	2,032,403
비율(B/A)	10.6	11.8	13.1	14.4	16.7

주1) 자료기준일 기준

출처: 국토교통부(2020b); 국토교통부(2021); 국토교통부(2022); 국토교통부(2023); 국토교통부(2024)
의 불임자료를 참고하여 연구진 작성

[표 3-20] 충청북도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터 (기준일: '23.12.31.) (표 계속)

구분	인구수 (명)	전체 건축물 수 (동) ¹⁾	전체 건축물의 연면적(㎡)	30년 이상 경과 건축물 연면적(㎡)	노후건축물 비율 (%)
충청북도	1,594,007	403,899	162,002,149	38,808,974	24.0
청주시	849,941	116,257	72,126,966	16,159,000	22.4
충주시	207,974	54,842	21,121,833	6,178,629	29.3
제천시	131,415	40,055	11,359,505	3,530,745	31.1
보은군	31,349	22,852	5,019,150	1,394,497	27.8

구분	인구수 (명)	전체 건축물 수 (동) ¹⁾	전체 건축물의 연면적(㎡)	30년 이상 경과 건축물 연면적(㎡)	노후건축물 비율 (%)
옥천군	49,262	24,306	5,454,778	1,876,232	34.4
영동군	44,657	30,174	4,967,222	883,670	17.8
증평군	37,342	8,318	3,682,527	837,577	22.7
진천군	85,847	23,466	12,190,504	2,032,403	16.7
괴산군	36,748	26,016	4,959,656	1,202,367	24.2
음성군	91,787	40,678	17,745,766	3,190,056	18.0
단양군	27,685	16,935	3,374,242	1,523,798	45.2
평균 ²⁾	144,910	36,718	14,727,468	3,528,089	26.3

주1) 2022년 기준, 국토교통부 내부자료

주2) 충청북도를 제외한 충청북도 기초지자체의 평균값

출처: 행정안전부, (2024). 주민등록인구현황. KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일자: 2024.04.16.); 국토교통부(2024, 4월 16일 보도자료); 국토교통부 건축안전과가 국토교통부 고시 제2023-383호를 위해 작성한 엑셀 데이터. 참고하여 연구진 작성

• (예상 업무수요 파악 ③) 진천군 지역건축안전센터 관련 조례 분석

- 「충청북도 건축 조례」 제24조에서 지역건축안전센터의 설치목적으로 건축물의 안전점검 및 건축공사장의 안전사고 예방 등 지역 내 건축물의 안전관리를 위함이라 명시
- 「건축법」 제87조의2제1항제4호에 따라 지자체 조례로 정할 수 있는 업무로 충청북도는 건축물 안전 관련 조사 등, 건축물(타 법령 점검 대상 제외) 및 건축 공사장 안전점검 계획 수립, 건축허가 사전승인 대상 검토, 시·군 지역건축안전센터 지원 등을 포함하여 규정
- 「진천군 건축 조례」 제39조에서는 센터의 업무로 「건축물관리법」에 따른 건축물관리지원센터의 기능 및 관련 업무, 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 건축물 부문 안전관리 대책 수립 및 피해 지원, 건축공사장의 안전관리 종합 계획 수립 등을 포함

[표 3-21] 조례상 충청북도 및 진천군 센터의 업무 구분

충청북도 센터의 업무 (「충청북도 건축 조례」)	진천군 센터의 업무 (「진천군 건축 조례」)
1. 법 제87조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 업무 2. 건축물의 안전에 관한 조사연구 및 안전관리에 대한 정책개발과 안전에 관련된 제도개선 3. 건축물의 안전점검계획 수립 및 지원 (다만, 다른 법령에서 안전관리계획 수립 및 안전점검을 받도록 규정한 건축물은 해당 법령에서 정한 바에 따름) 4. 건축물 생애 전반의 안전 확보 및 체계적인 관리에 관한 사항 5. 건축공사장 안전관리에 관한 계획 수립 6. 건축허가 사전승인에 필요한 건축물과 관련된 모든 계획 및 구조안전 등 검토 7. 시·군 지역건축안전센터에 대한 기술 및 제도 지원 8. 도민의 건축물 안전문화 정착과 안전의식 제고를 위한 교육홍보 및 프로그램 개발 9. 그 밖에 도지사가 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 사항	1. 건축물의 안전관리에 대한 예산확보 및 집행 2. 건축물의 안전에 관한 조사연구분석 및 건축물 부분의 안전관리대책에 대한 정책개발, 세부실행 3. 법 제87조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 업무 4. 건축 공사장의 안전관리 종합계획 수립 5. 지진·화재 등 건축물 부분 재난대비 안전대책 수립, 피해 지원 등 6. 건축안전 특별회계 설치 및 운영 관리 7. 군민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육홍보 및 프로그램 개발 8. 그 밖에 군수가 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

출처: 「충청북도 건축 조례」 충청북도조례 제4835호(2022. 12. 9. 일부개정) 제24조; 「진천군 건축 조례」 충청북도진천군조례 제3092호(2023. 12. 15. 일부개정) 제39조

• (예상 업무수요 파악 ④) 진천군 지역건축안전센터의 업무현황 분석

- (추진경과) 2021년 「진천군 건축물관리 조례」 제정 시 지역건축물관리지원 센터와 지역건축안전센터 통합운영의 근거 마련
- 2023년 국토교통부 고시 제2023-383호에 따라 의무설치 지자체로 지정된 이후 2023년 12월 15일 「진천군 건축 조례」를 개정하여 지역건축안전센터 설치·운영 규정 마련
- 2024년 1월 센터 설치를 위해 「건축물관리법」 소관부서인 건축디자인과 내 ‘건축물관리팀’을 ‘건축안전팀’으로 명칭을 변경하여 조직개편
- ※ 진천군 ‘건축디자인과’는 ‘건축정책팀’, ‘공공건축팀’, ‘주택팀’, ‘건축팀’, ‘건축물관리팀(現 건축안전팀)’ 5개팀으로 구성
- ※ 건축정책팀: 경관 관련 업무와 팀 업무로 분장되지 않은 업무 수행
- 공공건축팀: 공공건축 건립, 충북혁신도시 내 공공건축물 건립사업, 부서 및 타 부서의 공공건축 공사감독 지원 업무

주택팀: 관내 주택의 허가·신고 행정 및 주거환경 개선사업
 건축팀: 주택 외 모든 건축물에 대한 허가·신고 행정
 건축물관리팀: 「건축물관리법」 업무 수행

- 팀장 1명과 주무관 2명이 건축물관리점검, 빈집 및 빈건축물, 건축물대장 등 기존 '건축물관리팀'에서 담당하던 업무를 수행하고, 전담 행정인력 1명을 추가 배치하여 센터 설치·운영 관련 업무를 수행하고자 하였으나, 7월 1일 조직 개편으로 센터 전담인력 1명 감원
- 현재는 '건축안전팀' 내 팀장 1명, 주무관 2명, 총 3명으로 구성

[표 3-22] 진천군 건축디자인과 사무분장 현황 (사무연번호) (표 계속)

구분	진천군 미래도시국 건축디자인과 사무
건축(물)	건축물대장 작성 관리 건축물 등기촉탁 건축 조례 및 각종 지침 운영관리 녹색건축물 관련업무 건축물 부설주차장 점검 관리 및 용도변경허가 건축허가, 신고 건축위원회 운영 및 관리 건축물 안전점검 업무 위반 건축물 단속 및 정비 건축물 해체공사 허가, 신고 건축물 생애관리시스템 관리 운영 공사중단 장기방치건축물 정비업무 기타 「건축물관리법」 관련업무
주택	주택정책계획수립, 통계 및 주거복지평가 주택건설 및 대지조성사업 승인, 리모델링 사업 승인 임대주택 매각 승인 및 임대사업자 등록, 임대조건신고 수리 공동주택 관리업무 공동주택 조례 및 지원업무 공동주택 주민참여예산 공동주택 공모사업 추진 부도임대주택의 임차인 지원 농촌주거환경개선, 주택개량, 빈집정비, 다목적광장 재해주택 업무
공공건축	공공디자인 및 조형물에 관한 업무 공공디자인 진흥 조례 및 각종 지침 운영 관리 공공건축 정책수립 공공건축 조성 및 지원 업무

구분	진천군 미래도시국 건축디자인과 사무
경관	경관 형성에 관한 업무 경관조례 및 각종 지침 운영 관리 경관사업 추진 경관위원회 운영 및 관리
기타	옥외광고물 관련 업무 복지회관 및 마을회관 관리 건축행정 건실화, 봉사실 운영 및 건축행정정보화 구축사업 추진 그 밖에 경관, 공공건축, 주택, 건축, 건축물관리에 관한 사항

출처: 「진천군 행정기구 설치 조례 시행규칙」 충청북도진천군규칙 제1460호(2024. 6. 25. 일부개정) 별표5 미래도시국 분장사무. 참고하여 연구진 작성

[표 3-23] 진천군 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: '24.07.)

구분	의무설치 대상여부	설치일자	조직단위	인력구성 (단위: 명)			
				총원	센터장	행정인력	전문인력
진천군	●	2024.01.01.	명칭 변경	3	1	2	0

출처: 진천군 건축디자인과 건축안전팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (업무현황) 진천군 건축안전팀은 「건축물관리법」에 따른 일반건축물의 안전관리 (건축물의 유지·관리 업무), 건축물 해체 관련 업무(해체허가·신고), 관련 조례 운영과 센터 설치에 따른 구성·운영 계획 수립 및 추진 등 수행
- 그 외 「건축물관리법」에 따른 건축물, 「농어촌정비법」에 따른 (특정)빈집, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 공동주택의 점검업무를 모두 수행하고 있으며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 업무와 「건축법」에 따른 건축물대장 관리까지 수행하고 있어 업무량은 상당할 것으로 예측
- 또한 센터의 설치로 인해 담당하게 된 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 및 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 점검업무 등 관련법에 따라 현장점검을 시행하는 업무는 전문가의 지원이 필요한 실정
- 이렇듯 건축안전팀의 업무부담이 클 것으로 예상되어 충북혁신도시 조성이 완료단계에 이르러 '건축디자인과' 내 '공공건축팀' 업무 감소에 따라 센터 내 행정인력을 충원할 필요

[표 3-24] 진천군 지역건축안전센터의 업무현황 (기준일: '24.07.)

구분 ¹⁾	주요 업무	해당 업무 담당 수행인원 (3/0) ²⁾
건축인허가 기술검토	-	0/0
건축공사장 안전관리 감독	건축공사장 현장점검	1/0
일반건축물 안전관리	기존건축물 유지·관리업무 건축물 관리계획 검토 및 승인	2/0
건축물 안전점검	-	0/0
공사감리 관리·감독	-	0/0
건축물 해체업무	건축물해체공사 허가 및 신고	1/0
기타 업무	건축물 안전관련 지원사업 추진 「농어촌정비법」 빈집 관련 업무 농촌빈집 조사 및 정보관리 업무 빈집정비사업(보수·철거) 추진 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 (공동주택) 점검업무 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 점검업무 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 업무 건축물대장 관리 다중밀집건축물 행동매뉴얼 관리 업무 관련 조례개정 및 운영 지역건축안전센터 관련 업무(구성·운영)	

주1) 업무구분은 김민지 외(2023)를 따름

주2) '센터 내 행정인력(센터장 제외)/전문인력 인원'을 의미

출처: 진천군 건축디자인과 건축안전팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (센터의 주요 업무 설정) 진천군 건축허가 및 건축물 현황 데이터 분석과 진천군 내 관계 부서의 업무현황 등을 종합하여 진천군 센터의 주요 업무 설정
 - 최근 5년간의 건축허가 관련 통계분석 결과 진천군의 인허가 관련 센터 업무 수요는 인접 지역에 비해 높은 편으로 현행 「건축법」상 센터의 업무에 대한 수요가 있을 것으로 판단
 - 다만 이는 충북혁신도시 등으로 인한 일시적인 현상일 수 있으므로, 건축 인허가 관련 업무로 센터 내 전문인력을 채용할 경우 건축인허가 담당부서 ('건축팀')와 협의하여 전문인력의 분야를 설정할 필요

- 반면 진천군은 충북혁신도시 등을 이유로 노후건축물 비율이 매우 낮은 기초지자체(11개 지자체 중 11위)로 보이거나 이는 면적에 근거한 비율로, 진천군 관계자 면담 결과 최근 「농어촌정비법」 개정('24.01.02.)으로 도시지역(충북혁신도시 등 일부지역 한정) 외 지역에서의 빈집에 대한 업무량 증가 우려
- 따라서 단기적으로는 센터의 업무를 기존 업무분장에 따라 유지하되, 향후 업무량의 변화 및 조직의 개편, 전문인력의 채용 여부 등 여건을 고려하여 관련 부서와의 업무분장 필요

□ (조직) 센터의 조직형태 및 구성 설정

- (건축디자인과 내 하위조직 및 사무분장 파악) 진천군 건축디자인과 구성 및 업무현황, 내용 등 분석

- 건축디자인과는 5개팀(건축정책/공공건축/주택/건축/건축안전)으로 구성

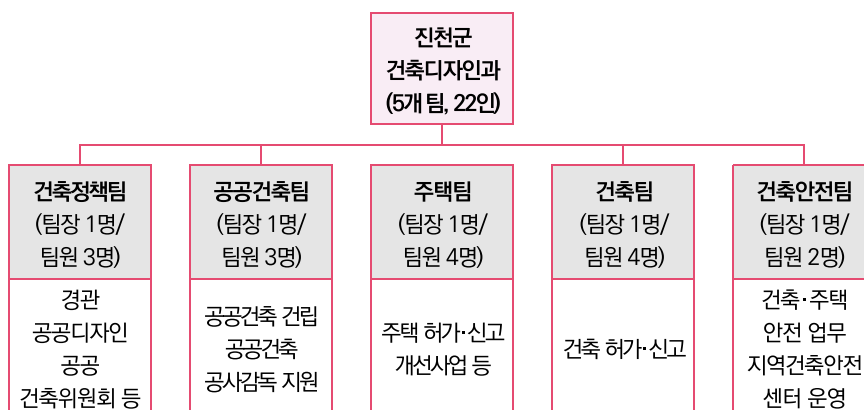
※ 건축정책팀: 경관 관련 업무와 팀 업무로 분장되지 않은 업무

공공건축팀: 공공건축 건립, 충북혁신도시 내 공공건축물 건립사업, 부서 및 타 부서의 공공건축 공사감독 지원 수행,

주택팀: 관내 주택(건축물용도 상 주택에 해당하는 것)의 허가·신고 행정 및 주거환경 개선사업 수행,

건축팀: 주택 외 모든 건축물에 대한 허가·신고 행정

건축안전팀: 건축안전 업무, 지역건축안전센터 운영 등의 업무



[그림 3-8] 진천군 건축디자인과 구성 및 주요 업무 (기준일: '24.07.)

출처: 진천군 건축디자인과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-25] 진천군 건축안전팀의 업무현황 (기준일: '24.07.)

구분	업무내용	해당 업무 담당 인원
「건축물관리법」 관련 업무	「건축물관리법」 및 「건축물관리 조례」 운영 등	1
	기존건축물 유지·관리업무	2
	건축물 관리계획 검토 및 승인	2
	건축물 안전관련 지원사업 추진	1
	「건축물관리법」 관련 업무	3
	건축물해체공사 허가 및 신고	2
「건축법」 관련 업무	건축공사장 현장점검	1
	지역건축안전센터 관련 업무	1
	건축물대장 관리	2
기타 업무	「농어촌정비법」 빈집 관련 업무	2
	농촌빈집 조사 및 정보관리 업무	1
	빈집정비사업(보수·철거) 추진	2
	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(공동주택) 점검업무	1
	「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 점검업무	1
	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 업무	2
	다중밀집건축물 행동매뉴얼 관리	1

출처: 진천군 건축디자인과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (조직형태 및 구성 설정) 진천군 건축디자인과 내부 구성과 업무현황 분석 및 관계자 면담을 통해 조직 관련 내부적인 현황을 파악하여 건축안전팀(지역건축안전센터) 인력 보강 가능 여부 판단
 - 진천군 관계자 면담 결과, 진천군은 건축(주택 포함) 행정과 관련하여 1과 5팀으로 구성
 - 올해 초 센터 설치를 위해 1팀장 3주무관 체계로 팀을 개편하고 그 중 1명을 센터 전담인력으로 배치하였으나, 7월 1일 조직개편 시 관내 인력부족 등을 이유로 센터 전담인력 이동 후 팀 축소
 - 향후 1년간 팀 내부의 인력 충원은 어려울 것으로 예상되나, 충북혁신도시 조성이 완료된 시점에서 '건축디자인과' 내 조직개편 및 업무분장을 통해 일부 업무를 다른 팀으로 이관·조정 하거나 팀원을 충원할 가능성이 있을 것으로 예측

□ (인력) 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 인원 등 설정

- (지자체의 필수전문인력 보유현황 파악) 진천군 내 센터 필수전문인력인 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사의 보유현황과 센터 내 행정인력인 시설직렬 공무원 보유현황 파악
 - 진천군 내 센터 필수전문인력 보유현황은 건축사는 23명, 구조기술사는 0명, 시공기술사는 3명, 총 26명으로 매우 적은 편이나, 충청북도 내 타 시·군의 전문인력 보유현황²²⁾을 고려하면 진천군의 여건은 비교적 양호한 편에 해당
 - 지리적 근접성을 고려(진천군청으로부터 직선거리 60km 이내 기초지자체, 타 도는 제외)하여 인근 기초지자체 7곳²³⁾의 필수전문인력 인원을 모두 합하면 건축사는 483명, 구조기술사는 15명, 시공기술사는 121명, 총 619명으로 충청북도 필수전문인력의 약 91.3% 가량 위치

[표 3-26] 충청북도 및 진천군, 진천군 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황

구분	필수전문인력 현황				시설직렬 공무원 ³⁾
	계	건축사 ¹⁾	건축구조기술사 ²⁾	건축시공기술사 ²⁾	
충청북도	678	528	15	135	236
청주시	431	328	14	89	435
충주시	75	60	1	14	199
보은군	8	8	-	-	105
옥천군	18	12	-	6	103
증평군	5	5	-	-	65
진천군	26	23	-	3	121
괴산군	16	13	-	3	113
음성군	40	34	-	6	141

주1) 건축사수(추산)=광역지자체 건축사 수 × 기초지자체 건축사사무소 수 ÷ 광역지자체 건축사사무소 수

주2) 한국기술사회 내부자료 (기준일: '24.5.28.)

주3) 시설직렬 공무원 수(추산) = 지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수)

출처: 한국기술사회(2024, p.2)

22) 충청북도 내 11개 기초지자체에 건축사 528명, 건축구조기술사 15명, 건축시공기술사 135명

23) 청주시, 충주시, 보은군, 옥천군, 증평군, 진천군, 괴산군, 음성군

- (센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정) 앞서 설정한 진천군 센터의 주요 업무를 고려하여 센터 내 전문인력 분야 및 인원 설정
 - 앞서 설정한 진천군 센터의 주요 업무는 기존 부서에서 수행하던 「건축물관리법」 관련 업무이며, 「건축물관리법」의 업무특성상 대부분 행정업무에 해당하여 센터 내부의 전문인력 채용 없이도 외부전문가 등을 활용하여 해당 업무를 수행할 수 있을 것으로 추정
 - 앞서 설정한 센터의 주요 업무 외 진천군 내에서 센터의 업무로 수행할 예정인 「건축법」 관련 건축공사장 현장점검, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 및 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등에 따른 점검업무 등을 수행하기 위하여 센터에서 채용하는 전문인력의 1순위를 건축사 1명으로 설정
- (전문인력의 채용조건 설정) 관계자 면담을 토대로 진천군 인력 관련 내부현황을 파악하여 전문인력 채용조건 설정
 - 충청북도 지역건축안전센터는 2023년 건축계획 및 건축구조 전문인력 각 1인을 시간선택제임기제 가급으로 채용 공고
 - 채용 공고의 임용예정분야 주요업무는 ① 안전관련 정책개발·제도개선, ② 건축물 및 건축공사장 안전점검 계획수립과 점검 및 지원, ③ 건축허가 사전승인 건축구조 및 법령 검토, ④ 도 및 시·군 안전관리 담당자 교육, ⑤ 시·군 안전센터 기술 및 제도 지원, ⑥ 안전점검에 관한 후속 조치방안 자문 등
 - 진천군 관계자 면담 결과, 아직 전문인력 채용을 공고하지 않았으며 정부의 공무원 정원 감축기조, 기존 업무 관련 인력 부족 등으로 인해 시간선택제임기제를 선호

[표 3-27] 충청북도 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건 (기준일: '24.07.)

구분	인원	채용조건	급여체계	비고
충청북도	건축사 구조기술사	2명 시간선택제임기제 가급 ·안전관련 정책개발·제도개선 ·건축물 및 건축공사장 안전점검 계획수립과 점검 및 지원 ·건축허가 사전승인 건축구조 및 법령 검토 ·도 및 시·군 안전관리 담당자 교육 ·시·군 안전센터 기술 및 제도 지원 ·안전점검에 관한 후속 조치방안 자문 등	-	(채용공고)

출처: 충청북도인사위원회 공고 제2023-40호를 참고하여 연구진 작성

□ (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정

- (건축디자인과 전체 예산 및 연간 소요예산 검토) 진천군 건축디자인과의 2024년 예산 검토
 - 진천군 건축디자인과의 2024년 본예산은 약 17.3억 원으로, 진천군 본예산 (일반·특별 합산) 약 6,641억 원의 0.3%에 해당
 - 건축디자인과 예산 약 17.3억 원 중 농촌주거문화육성 예산이 68.5%, 그 밖에 옥외광고물관리가 7.3%, 도시경관조성이 5.6%, 행정운영경비가 2.9%에 해당
 - 건축안전팀 관련 예산(운영경비 등 제외)이 건축디자인과 예산의 약 9.3%로 매우 높은 편이나, 팀 예산의 99.1%가 농촌빈집정비사업 예산에 해당

[표 3-28] 진천군 건축디자인과의 2024년 세출현황 (단위: 천 원)

부서		예산액
건축디자인과		1,728,481
앞서가는 건축행정		1,676,921
농촌주거문화육성		1,183,916
주택행정운영	위원회 참석수당, 단속 및 점검 등	3,200
관련 사업(6)	공동주택지원사업, 이사비 지원사업 등	1,180,716
도시경관 조성		97,253
옥외광고물관리		126,752
건축물 안전관리 ¹⁾		161,500
건축지도원 점검수당	건축물 안전점검 참여한 건축지도원 수당 - 건축지도원 5명*100,000원*4일	1,500
농촌빈집정비사업	관내 흉가, 빈집 등을 철거 보조금	160,000
건축행정건실화	건축지도원운영, 건축위원회 참석수당 등	107,500
공공건축사업 활성화		1,800
공공건축 추진 지원	CAD 구매 등 공공건축팀 운영비	1,800
행정운영경비(건축디자인과)(기타/기타)		49,760
기본경비	일반운영비, 업무추진비 등 기본경비	49,760

주1) 건축안전팀 예산

출처: 진천군 재정정보공개. (<https://www.jincheon.go.kr/site/finance/revex/index.do?mode=bizList>. 검색일: 2024.07.26.); 2024년 진천군 세출예산서를 참고하여 연구진 작성

- (건축안전특별회계 설치여부 결정) 건축안전특별회계의 재원별 현황 파악

- 진천군의 건축안전특별회계 재원현황을 파악한 결과, 진천군 내 이행강제금으로 최대 1.5억 원의 건축안전특별회계가 마련될 수 있을 것으로 예상
- 그러나 '건축디자인과' 현재 예산 내 건축지도원 운영 예산이 포함된 점을 감안하여, 향후 업무수행 방향에 따라 건축안전특별회계 설치여부를 다시 판단할 필요

② 세부유형 분류

□ (세부)유형별 운영모델 적용

• (유형) '유형2' 운영모델 적용

- 진천군은 '건축디자인과'가 「건축물관리법」을 전담하고 있으며, 건축물 안전 관리 업무를 담당하는 팀의 명칭을 변경하여 센터 업무도 수행 중
- 팀명 변경 및 전담인력 배정에 따라 「건축법」상 센터의 업무 중 일부를 수행하고자 하였으나, 현재 감원 후 당분간은 신규 업무의 수행이 어려울 것으로 판단
- 센터의 행정인력 충원 및 전문인력의 채용 이전에는 외부전문가로 구성된 건축지도원을 활용하여 필요 업무에 외부전문가를 활용할 수 있을 것으로 예상

③ 유형별 단계별 운영모델 적용

[표 3-29] 진천군의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합

구분	0단계 (센터 설치 전 ~ 설치)	1단계 (설치 ~ 전문인력 채용)	2단계 (전문인력 채용 후)
업무	기존 「건축물관리법」 등에 따른 업무 중심 수행 건축안전자문단(지도원) 구성	「건축물관리법」 등에 따른 업무 중심 수행 건축안전자문단(지도원) 운영	기존 업무수행 (필요 시 「건축법」 센터 업무로 업무 확대)
조직	'건축관리팀'의 명칭을 변경하여 센터 설치 조직방침 결정	행정인력 충원 (필요 시 전문인력 충원) (건축사1명)	(필요 시 전문인력 충원) (건축사1명)
인력	센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 설정 전문인력 채용준비	신규채용 사전승인 요청 및 채용공고	(필요 시 전문인력 충원) (건축사1명)
예산	건축안전특별회계 설치여부 및 시기 등 결정 외부전문가 수당 예산 마련	외부전문가 수당 예산 확대	(필요 시 특별회계 설치 추진)

출처: 연구진 작성

□ (0단계) 센터 설치 전 ~ 센터 설치

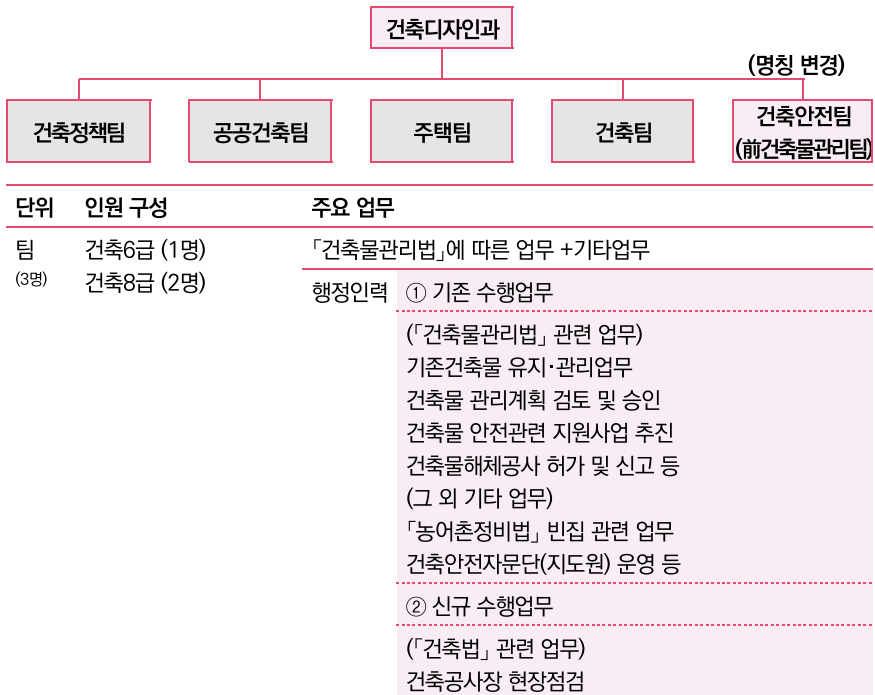
- (업무①) 센터의 주요 업무 중 외부전문가 활용 업무 검토
 - 진천군에 ‘유형2-2’를 적용하여 센터가 기존 ‘건축물관리팀’에서 ‘건축안전팀’으로 명칭이 변경된 점을 감안하여 기존 ‘건축물관리팀’의 업무를 우선 수행
 - 현장점검 또는 조사 업무, 외부전문가의 자문 또는 동행이 필요한 업무 등을 선별하여 건축안전자문단 운영계획 수립
- (업무②) 센터의 주요 업무를 수행하기 위한 건축디자인과 내 업무 재분장
 - 기존 ‘건축물관리팀’에서 수행하던 업무 중 「건축물관리법」, 「건축법」과 관련성이 낮은 업무, ‘건축디자인과’ 내 다른 팀 협력업무 또는 수행 가능 업무 등을 검토하여 이관하는 방안 제안 (팀 내 행정인력 충원 시 직접 수행 가능)

[표 3-30] 기존 업무 및 신규 업무(안)

구분	세부업무	외부 인력 활용
「건축물관리법」 관련 업무	「건축물관리법」 및 「건축물관리 조례」 운영 등	-
	기존건축물 유지·관리업무	-
	건축물 관리계획 검토 및 승인	● (외부전문가)
	건축물 안전관련 지원사업 추진	● (외부전문가)
	「건축물관리법」 관련 업무	-
	건축물해체공사 허가 및 신고	-
「건축법」 관련 업무	건축공사장 현장점검	● (건축팀, 외부전문가)
	지역건축안전센터 관련 업무	-
	건축물대장 관리	- (이관 검토)
기타 업무	「농어촌정비법」 빈집 관련 업무	-
	농촌빈집 조사 및 정보관리 업무	-
	빈집정비사업(보수·철거) 추진	-
	「시설물의안전및유지관리에관한특별법」(공동주택) 점검업무	● (외부전문가)
	「공시중단장기보수건축물의장비등에관한특별조치법」 점검업무	● (외부전문가)
	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 업무	- (이관 검토)
	다중밀집건축물 행동매뉴얼 관리	-

출처: 진천군 건축디자인과 건축안전팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (업무③) 건축안전자문단 또는 건축지도원 구성 및 운영계획 마련
 - 소규모 기초지자체 특성상 유관법령에 따른 모든 건축물의 현장점검을 '건축안전팀'에서 수행하여야 하는 상황
 - 건축구조, 시공 등 관련 분야별 전문가 pool을 마련하여 자문단 또는 건축지도원을 구성하고, 점검대상별 시기, 역할, 중점 점검사항 등을 협의하여 운영계획 수립
 - ※ 필요한 경우, 도 조례에 근거하여 충청북도 지역건축안전센터의 지원을 통해 도 센터 전문인력 현장점검 동행, 관내 분야별 전문가 pool 공유, 자문 등 가능
- (조직) 건축과 내 하위조직 중 '건축물관리팀'의 명칭을 변경하여 센터 설치
 - 지자체 내부 여건상 팀 신설이 불가능하여 「건축물관리법」의 소관부서인 '건축물관리팀'을 '건축안전팀'으로 명칭을 변경하여 센터 설치
 - 기존 「건축물관리법」 관련 업무를 우선 수행하되, 센터 업무에 주력하기 위해 기존 업무 중 센터 업무와 관련성이 적은 업무는 유관부서 이관 방안 모색



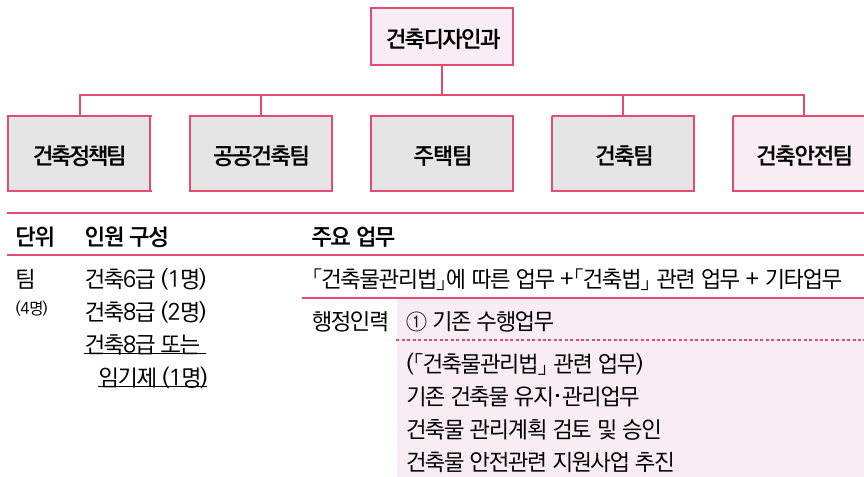
[그림 3-9] 진천군의 0단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 설정, 전문인력 채용준비
 - 앞서 설정한 센터의 주요 업무 수행을 위해 센터에서 채용하는 전문인력의 1순위를 건축사 또는 건축구조 분야 고급기술인 이상 1명으로 설정하되, 진천군 내 건축구조기술사가 전무한 점을 감안하여 건축사 1명을 1순위로 설정
 - ※ 지자체 여건상 1명 이상을 채용하기 어려우므로, 건축 전반에 대한 이해 및 외부 전문가의 소통이 가능한 전문인력을 채용하여 현장점검을 전담하고 건축안전 자문단(지도원)을 통해 관련 분야별 전문가의 자문 등을 활용하는 방안 제언
 - 센터 내 전문인력(건축사 1명)의 예상 수행업무에 대해 구체적으로 명시한 직무 기술서 작성
- (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정
 - 지자체 내부의 상황을 고려하여 단기간에 건축안전특별회계를 추진하기 어려우므로, 센터 업무가 정례화된 이후에 추진 필요

□ 1단계: 센터 설치 직후~ 전문인력 채용 전

- (업무) 기존 「건축물관리법」 등에 따른 업무 중심 수행
 - 센터 내 전문인력을 채용하고 관리하기 위한 행정인력의 업무 추가
- (조직) 센터 내 전문인력 1명 채용 준비
 - 센터 내 전문인력으로 시간선택제임기제 공무원 1명 채용계획 수립



단위	인원 구성	주요 업무
팀 (4명)	건축6급 (1명)	「건축물관리법」에 따른 업무 + 「건축법」 관련 업무 + 기타업무
	건축8급 (2명)	
	건축8급 또는	
	임기제 (1명)	
		행정인력 ① 기존 수행업무
		건축물해체공사 허가 및 신고 등
		(그 외 기타 업무)
		「농어촌정비법」 빈집 관련 업무 등
	행정인력 또는 전문인력 (건축) (예산 수행업무)	① 기존 수행업무(확대)
		(「건축법」 관련 업무)
		건축공사장 현장점검(계획수립 포함)
		건축안전자문단(지도원) 운영
		(그 외 기타 업무)
		「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(공동주택) 점검업무 지원
		「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 점검업무 지원
		(전문) 부서 업무 전반에 대한 기술적 지원 및 자문

[그림 3-10] 진천군의 1단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - ‘건축사 1명’에 대한 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - ※ 해당 전문인력의 예상 수행업무는 ① 건축공사장 현장점검, ② ‘건축안전팀’내 현장점검 지원, ③ ‘건축안전팀’ 업무 전반에 대한 기술적 지원 및 자문
 - ※ 전문인력 채용 대신 행정인력 1명 충원 시 예상 수행업무는 ① 건축공사장 현장점검, ② 건축안전자문단(지도원) 운영, ③ ‘건축안전팀’내 현장점검

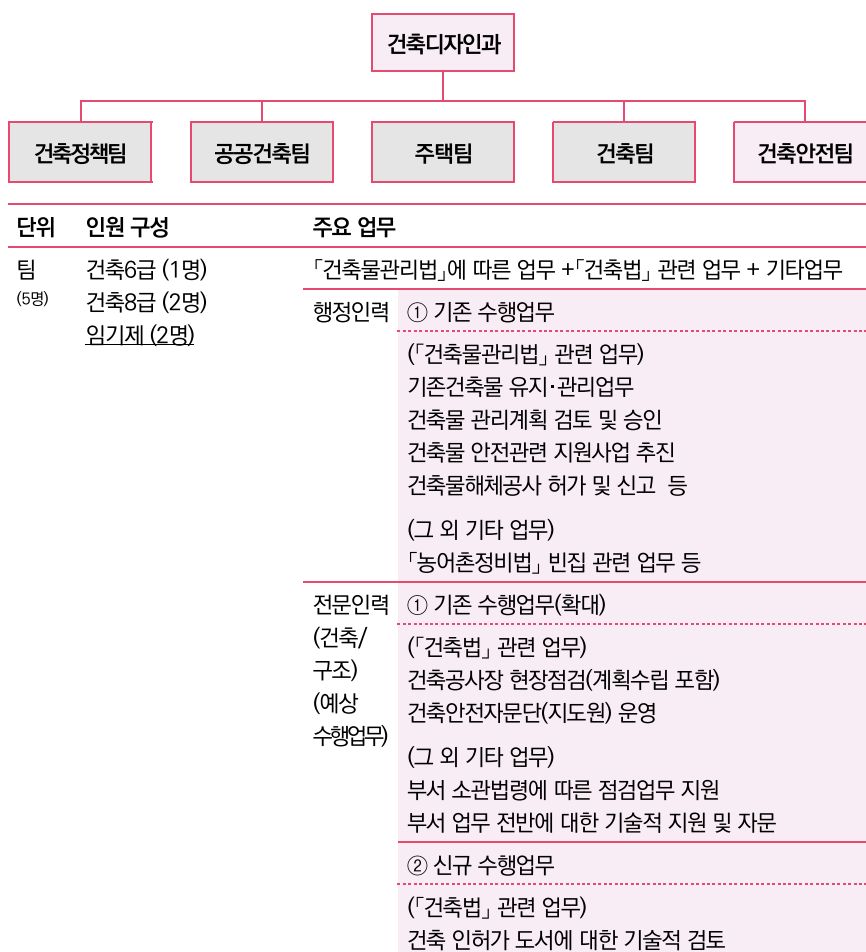
□ 2단계: 센터 내 전문인력 채용 이후

- (업무) 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위한 계획 수립
 - 센터 내 전문인력 1명이 채용된 이후부터는 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위한 계획 수립
 - 「건축법」상 센터의 업무 중 진천군 내에 필요한 업무는 ‘건축공사장 안전관리·감독’ 업무(확대)와 ‘공사감리 관리·감독’업무(신규), ‘건축인허가 도서에 대한 기술적 검토’ 업무(신규)로, 미 충원 분야(건축구조 또는 시공) 1명을 추가로 채용하여 해당 업무의 수행 필요

- 기존 전문인력 1명에 그 외 분야 1명이 추가 채용될 경우(3단계 이후, 팀 총원 5명 이상) 건축인허가 업무를 담당하고 있는 '건축팀'의 업무를 지원할 수 있을 것으로 예상

- (인력) 「건축법」상 센터의 업무를 확대 수행하기 위한 센터 내 전문인력(건축 구조 또는 시공 등 미충원 분야 전문인력 1명) 채용계획 수립

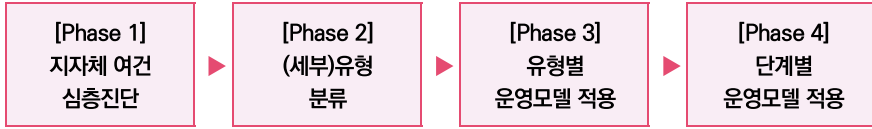
※ 해당 전문인력의 예상 수행업무는 ① 건축공사장 현장점검, ② '건축안전팀' 내 현장점검 지원, ③ 건축 인허가 도서에 대한 기술적 검토, ④ '건축안전팀' 업무 전반에 대한 기술적 지원 및 자문



[그림 3-11] 인천군의 2단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

3) <유형3> 인천광역시 미추홀구



[Phase 1] 지자체 여건 심층진단		
(업무)	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 광역시지자체 건축조례 분석 (센터 업무 관련) 광역시지자체 내 구군 센터의 업무현황 분석 센터의 주요 업무 설정
	▶ ‘소규모 노후 건축물 관리 관련 업무’가 센터의 주 업무이나, 기존 ‘건축관리팀’에서의 수행업무도 함께 수행 (기존 수행업무 우선)	
(조직)	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 센터의 조직형태 및 구성 설정
	▶ 「건축물관리법」의 소관부서인 ‘건축관리팀’의 명칭을 변경하여 센터 설치 (→ 건축안전센터팀)	
(인력)	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
	▶ ‘소규모 노후 건축물 관리 관련 업무’를 주로 수행하기 위해서는, 센터 내 전문인력으로 ‘건축구조 분야의 고급기술인 이상 1명’이 우선 필요	
(예산)	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체예산 및 연간 소요예산 검토 건축안전특별회계 설치여부 결정
	▶ 장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단	

[Phase 2] 세부유형 분류		
유형3	<유형3>의 운영모델 적용	건축사회, 기술사회 등 협회와의 협력방안 마련

[Phase 3-4] 유형별 단계별 운영모델 적용			
구분	0단계 (센터 설치 준비기)	1단계 (센터 설치 초기)	2단계 (센터 성장기)
(업무)	소규모 노후 건축물 안전점검 업무 준비, 협회 등과의 협력체계 구축	소규모 노후 건축물 점검계획 수립 및 점검 실시 (지역 전문가 협회와 협력)	소규모 노후 건축물 점검 확대 (※ 필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)
(조직)	‘건축관리팀’ 명칭변경	업무분장 및 이관	(※ 필요시 전문인력 총원)
(인력)	전문인력 채용 준비	신규채용 사전승인 신청 및 채용공고	(※ 필요시 전문인력 총원)
(예산)	특별회계 설치여부 등 결정		(※ 필요시 특별회계 추진)

출처: 연구진 작성

① 지자체 여건에 대한 심층진단

□ (업무) 센터의 주요 업무 설정

- (예상 업무수요 파악 ①) 건축허가 현황 데이터 분석
 - 센터 업무와 관련하여 지자체 수요를 파악하기 위해 최근 5년간(2019~2023년) 건축허가건수 및 면적 데이터 분석
 - 인천광역시를 제외하고 인천광역시 자치구·군의 건축허가건수를 살펴보면, 최근 5년간 건축허가건수가 가장 많은 인천광역시 자치구·군은 강화군, 서구, 중구, 미추홀구 순, 건축허가면적은 연수구, 서구, 미추홀구, 중구 순
 - 인천광역시를 제외한 인천광역시 자치구·군의 최근 5년간의 평균 건축허가 면적과 건수를 살펴보면, 미추홀구는 인천광역시 자치구·군의 평균보다 모두 낮은 편으로 인허가 관련 센터 업무수요가 높지는 않은 것으로 판단

[표 3-31] 인천광역시 및 자치구·군의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
인천광역시	0	1	1	0	1	1	0	105	80	0	228	83
중구	193	138	157	222	186	179	820	569	311	890	1,166	751
동구	33	10	28	31	7	22	30	31	40	28	5	27
미추홀구	211	178	162	117	84	150	836	1,382	1,182	604	338	868
연수구	45	41	57	43	63	50	247	623	16,039	601	1,637	3,830
남동구	188	163	147	128	80	141	599	490	478	451	879	580
부평구	106	119	99	73	51	90	866	783	370	229	923	634
계양구	113	83	99	68	32	79	352	256	250	222	751	366
서구	301	395	367	364	219	329	5,436	3,007	1,965	2,643	2,557	3,122
강화군	1,032	1,073	1,505	1,364	913	1,177	388	196	266	411	120	276
옹진군	106	159	210	161	168	161	23	33	51	39	29	35
평균 ³⁾	233	236	283	257	180	238	960	737	210	612	841	1,049

주1) 평균은 최근 5년간(2019~2023년)의 평균값을 의미

주2) 소수점 첫째 자리에서 반올림한 값

주3) 인천광역시를 제외한 인천광역시 자치구·군의 평균값

출처: 세움터 데이터(국토교통부 건축안전과 제공자료)

• (예상 업무수요 파악 ②) 건축물 현황 데이터 분석

- 건축허가 현황 데이터 외 지자체 내 건축물 재고현황, 노후건축물 비율 등을 파악하여 건축물 안전과 관련한 현안 파악
- 미추홀구 내 노후건축물 비율은 인천광역시 자치구·군 중 계양구(34.7%)에 이어 두 번째로 높은 34.3%이며, 인천광역시 자치구·군의 평균 노후건축물 비율이 23.7%인 점을 감안하면 높은 수치에 해당
- 특히 미추홀구 내 전체 건축물의 연면적은 서구, 남동구, 연수구, 부평구에 이어 다섯 번째로 많았으며 전체 건축물 동수는 강화군에 이어 두 번째로 많은 것으로 보아, 미추홀구 내 건축물이 평균 규모가 작은 편인 것으로 추측
- 미추홀구 관계자 면담결과 미추홀구 내 소규모 노후 건축물의 관리와 관련한 행정적 공백 우려
- 따라서 센터의 주요 업무로 소규모 노후 건축물 점검 및 관리 업무를 설정할 경우, 해당 업무의 대상을 명확하게 설정할 필요

[표 3-32] 인천광역시 및 자치구·군의 건축물 현황 데이터 (기준일: '23.12.31.)

구분	인구수 (명)	전체 건축물 수 (동)	전체 건축물의 연면적(㎡)	30년 이상 경과 건축물 연면적(㎡)	노후건축물 비율 (%)
인천광역시	2,997,410	221,783	223,037,993	52,777,357	23.7
중구	158,958	18,371	20,589,586	2,858,727	13.9
동구	59,482	9,973	5,129,735	1,619,187	31.6
미추홀구	405,995	33,921	24,779,776	8,500,080	34.3
연수구	392,416	8,442	32,487,505	6,651,372	20.5
남동구	492,415	26,619	37,882,489	10,214,562	27.0
부평구	494,138	27,111	28,274,225	9,191,360	32.5
계양구	280,266	13,029	15,896,812	5,517,067	34.7
서구	624,358	33,228	48,514,246	6,260,101	12.9
강화군	69,005	38,930	7,236,740	1,620,406	22.4
옹진군	20,377	11,067	2,246,878	344,495	15.3

출처: 행정안전부. (2024). 주민등록인구현황. KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일자: 2024.04.16.); 국토교통부(2024, 4월 16일 보도자료); 국토교통부 건축안전과가 국토교통부 고시 제2023-383호를 위해 작성한 엑셀 데이터. 참고하여 연구진 작성

[표 3-33] 최근 5년간 미추홀구 노후건축물의 추이 (단위: ㎡, %)

구분 ¹⁾	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전체 건축물 연면적(A)	22,511,041	23,109,453	23,660,932	24,091,992	24,779,776
30년 이상 경과한 건축물 연면적(B)	5,917,181	6,782,641	7,480,353	7,907,227	8,500,080
비율(B/A)	26.3	29.4	31.6	32.8	34.3

주1) 자료기준일 기준

출처: 국토교통부(2020b); 국토교통부(2021); 국토교통부(2022); 국토교통부(2023); 국토교통부(2024)
의 붙임자료를 참고하여 연구진 작성

[표 3-34] 미추홀구 소규모 건축물 현황 (기준일: '23.12., 단위: 동)

구분 ¹⁾	10년 미만	10년 이상 20년 미만	20년 이상 30년 미만	30년 이상 40년 미만	40년 이상	총계
단독주택	323	449	3,030	4,188	7,478	15,468
다세대주택	774	1,053	2,182	1,237	41	5,287
연립주택	23	19	59	43	101	245
근린생활시설	503	489	803	1,231	1,421	4,447
기타용도	225	348	343	302	274	1,492
합계	1,051	1,286	4,176	5,721	9,173	21,407

주1) 미추홀구 전체 건축물 중 아파트를 제외한 연면적 1,000㎡ 이하로 10층 이하 건축물

출처: 인천광역시 미추홀구(2024a, p.5.)

[표 3-35] 미추홀구 소규모 노후건축물 현황 (기준일: '23.12., 단위: 동)

구분 ¹⁾	20년 이상		30년 이상		노후건축물 비율 (%)
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
단독주택	3,030	20	11,666	75	95
다세대주택	2,182	41	1,278	24	65
연립주택	59	24	144	59	83
근린생활시설	803	18	2,652	60	78
기타용도	343	23	576	39	62
합계	6,417	24	16,316	61	84

주1) 미추홀구 소규모 건축물 중 20년 이상 또는 30년 이상 경과한 건축물

출처: 인천광역시 미추홀구(2024a, p.5.)

• (예상 업무수요 파악 ③) 인천광역시 지역건축안전센터 관련 조례 분석

- 「인천광역시 건축 조례」 제47조에서 지역건축안전센터의 설치목적으로 임의 관리대상 건축물*을 안전관리하기 위함임을 명시하고, 광역지자체 센터와 기초 지자체 센터 업무를 개괄적으로 구분하여 규정
- ※ 임의관리대상 건축물: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따른 안전점검 의무관리대상 건축물을 제외한 건축물을 의미²⁴⁾
- 「인천광역시 건축 조례」 제48조에서는 지역건축안전센터의 업무로 임의관리 대상 건축물에 대한 안전관리 관련 업무를 명시
- 센터 설치 준비기와 설치 초기단계에서는 「인천광역시 건축 조례」에 따라 ‘임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 업무’를 중점적으로 수행하되, 센터 내 전문인력 채용 이후 「건축법」상 센터 업무로 확대할 필요

[표 3-36] 인천광역시 및 자치구군 센터의 업무 구분

인천광역시 센터의 업무	인천광역시 자치구군 센터의 업무
① 임의관리대상 건축물 안전관리에 대한 예산 확보 및 집행 ② 임의관리대상 건축물의 안전에 관한 조사 연구와 분석 및 건축물 부문의 안전 ③ 임의관리대상 건축물의 안전점검계획 수립 및 지원 ④ 지진·화재 등 임의관리대상 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립 ⑤ 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발 ⑥ 군·구 건축안전센터 기술 및 제도 지원 ⑦ 그 밖에 시장이 임의관리대상 건축물의 안전 및 관계 법령에 따라 필요하다고 인정하는 사항	[「건축법」상 센터의 업무] ① 「건축법」 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검 ② 「건축법」 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 ③ 「건축법」 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독 ④ 건축안전특별회계 설치 및 운영·관리 [지자체 조례로 정하는 센터의 업무] ⑤ 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항 ⑥ 임의관리대상 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원, 정보제공 ⑦ 임의관리대상 건축물 부문 안전관리대책에 대한 세부실행 ⑧ 그 밖에 구청장이 임의관리대상 건축물의 안전 및 관계 법령에 따라 필요하다고 인정하는 사항

출처: 「인천광역시 건축 조례」 인천광역시조례 제7292호(2024.06.10. 일부개정) 제47조 및 제48조

24) 「인천광역시 건축 조례」(인천광역시조례 제7292호) 제47조제1항

• (예상 업무수요 파악 ④) 인천광역시 자치구군 센터의 업무현황 분석

- (센터 설치현황) 2024년 3월을 기준으로 인천광역시 자치구군에서는 인천광역시를 비롯하여 중구, 연수구, 남동구, 부평구, 서구 총 6곳의 센터가 운영 중
- ※ 인천광역시 내 센터 의무설치 지자체 6곳 중 미추홀구만 미설치 상태
- (센터 내 필수전문인력 현황) 인천광역시 자치구군 내 모든 센터는 팀 단위로 구성되어 평균 4.3명(센터장 1명, 행정인력 2.7명, 전문인력 0.7명)으로 운영 중이며, 필수전문인력을 모두 채용한 센터는 서구(건축사 1명, 건축시공기술사 1명)가 유일 ([표 3-38] 참고)
- (전문인력 확보에 따른 센터 업무현황 ①: 전문인력 전무) 센터 내 전문인력이 전무한 중구, 연수구, 남동구에서는 센터의 법적 업무보다 「건축물관리법」 관련 업무와 기타 업무 수행 → 이는 센터 내 전문인력이 없어 대부분이 행정 업무에 해당하는 「건축물관리법」 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 예상
- (전문인력 확보에 따른 센터 업무현황 ②: 건축사 1명) 건축사 1명을 채용한 인천광역시와 부평구 센터는 지자체의 필요에 따라 센터의 법적 업무 일부를 전문인력이 주로 수행하고, 그 밖에 「건축물관리법」 관련 업무와 기타 업무를 함께 수행
- (전문인력 확보에 따른 센터 업무현황 ③: 건축사 1명+건축시공기술사 1명) 필수 전문인력을 모두 채용한 서구의 경우 전문인력이 센터의 법적 업무를 수행하고, 「건축물관리법」 관련 업무 및 기타업무와 센터의 법적 업무 지원을 행정 인력이 수행
- (인천광역시 자치구군 센터의 업무특성) 다른 지자체의 센터와 달리 건축사인 센터 전문인력이 건축위원회 심의에 참여하여 전문가로써 의견을 제시하고, 허가단계에서 심의의견의 반영여부 등을 확인하는 업무를 수행
- ※ 건축위원회 심의위원 활동 및 관련 업무는 인천광역시에서도 벤치마킹하여 수행하고 있는 것으로 확인하였으며, 인터뷰('24.04.08.) 결과 센터 내 전문인력(건축사 1명)의 해당 업무에 대한 만족도가 높은 것으로 확인

[표 3-37] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: '24.03.)

구분	의무설치 대상여부	설치일자	조직단위	인력구성 (단위: 명)			
				총원	센터장	행정인력	전문인력
인천광역시	●	2021.07.12.	팀 신설	4	1	2	1(건축사)
중구	●	2023.08.01.	TF팀 신설	3	1	2	0
동구	-	-	-	-	-	-	-
미추홀구	●	-	-	-	-	-	-
연수구	-	2021.10.12.	팀 신설	3	1	2	0
남동구	●	2021.12.20.	팀 신설	5	1	4	0
부평구	●	2022.11.01.	팀 신설	6	1	4	1(건축사)
계양구	-	-	-	-	-	-	-
서구	●	2022.04.11.	팀 신설	6	1	3	2(건축사/ 사공기술사)
강화군	-	-	-	-	-	-	-
옹진군	-	-	-	-	-	-	-

출처: 인천광역시 건축과 건축관리팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-38] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터의 업무현황 (기준일: '24.03.) (표 계속)

구분 ¹⁾	건축인허가 기술검토	건축공사장 안전관리 감독	일반건축물 안전관리	건축물 안전점검	공사감리 관리·감독	건축물 해체업무	기타 업무
인천 광역시 (2/1)	허가도서 검토 및 자문	공사장 현장조사 및 점검, 관리 지원	건축물 관리 점검기관 명부 관리	소규모 공동주택 및 집합건물 안전점검 지원, 관련 자문 및 기술지원	-	해체공사장 안전점검 및 관리 지원	집합건물법 업무, 건축물 재난 및 안전관리에 관한 사항 (법정제외), 건축위원회 위원 활동 (계획/시공 /해체/경관), 다중밀집 건축물 사고 매뉴얼, 기타 시설물 자문 및 기술지원

구분 ¹⁾	건축인허가 기술검토	건축공사장 안전관리 감독	일반건축물 안전관리	건축물 안전점검	공사감리 관리·감독	건축물 해체업무	기타 업무
중구 (2/0)	-	-	-	위험건축물 점검 (해빙기/ 우기)	-	(건축팀 소관)	장기방치 빈집 점검 및 정비, 반지하주택 침수대비 사업, 3층시설물 안전점검
연수구 (2/0)	건축허가 (5개 행정동)	건축공사장 안전점검 (해빙기/ 우기/ 동절기)	건축물 관리법 대상 건축물 관리, 건축물 관리계획 검토, 안전점검 수행기관 지정·관리	집합건물 안전점검 지원사업	빈집 정비사업 공사 감독	해체심의 운영, 해체허가, 해체감리 지정, 착공 및 완료신고 처리	착공신고/ 사용승인 처리, 건축물대장 (말소), 시특법 대상 건축물 관리, 빈집정비 계획 수립, 피난구조 설비 설치 지원사업, 담장·화단 구조개선 재해방지 사업, 지하안전 영향평가 관련 업무
남동구 (4/0)	-	(건축허가팀 소관)	정기점검 관리	소규모 노후 건축물 점검	-	-	빈집정비 사업, 재난안전 점검장비 운영, 건축사 업무대행 상설점검, 공개공지 점검, 시특법 대상 건축물 관리

구분 ¹⁾	건축인허가 기술검토	건축공사장 안전관리 감독	일반건축물 안전관리	건축물 안전점검	공사감리 관리·감독	건축물 해체업무	기타 업무
부평구 (4/1)	-	대형건축 공사장 안전 점검 및 관리 (정기/수시)	건축물안전 관리·기술 지원, 안전관리 계획서 승인, 안전점검 기관 선정	소규모 노후건축물 점검	대형건축 공사장 공사감리 관리·감독 (정기/수시)	해체심의 운영, 해체공사장 안전점검 (정기/수시), 해체공사 감리 관리·감독	지하안전 영향평가 관련 업무
서구 (3/2)	건축허가 도서 검토 및 자문 (심의건)	건축공사장 현장 점검 (정기/수시)	안전점검 기관 선정 및 통보	노후건축물 안전점검 (위탁관리)	건축공사장 공사감리 관리·감독 (정기/수시)	해체공사장 안전점검, 해체심 의 운영	건축위원회 위원활동, 집합건물법/ 기계설비법 업무

주1) 업무구분은 김민지 외(2023)를 따르되, 지자체명 뒤의 숫자는 '센터 내 행정인력(센터장 제외)/전문인력 인원'을 의미

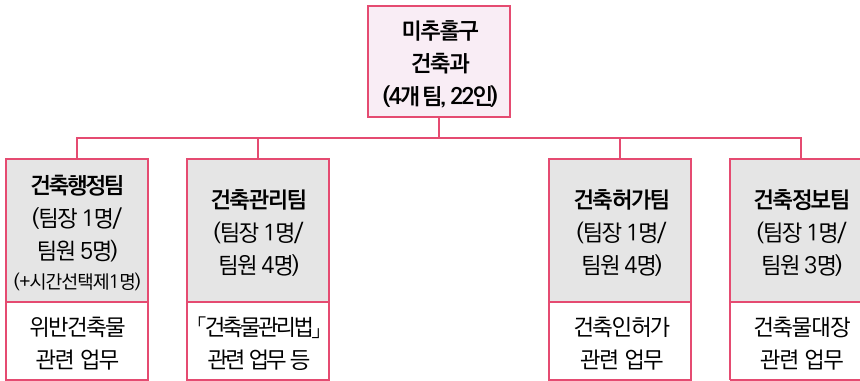
출처: 인천광역시 건축과 건축관리팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (센터의 주요 업무 설정) 미추홀구 내 건축허가 및 건축물 현황 데이터 분석과 인천광역시 및 자치구·군 센터에서의 업무현황 등을 종합하여 미추홀구 센터의 주요 업무 설정

- 최근 5년간의 건축허가 관련 통계분석 결과 미추홀의 인허가 관련 센터 업무수요가 높지 않아 현행 「건축법」상 센터의 업무에 대한 수요가 적은 것으로 판단
- ※ 향후 센터 내 전문인력이 채용되었을 경우, 건축인허가를 주로 담당하고 있는 '건축허가팀'에서 인허가 기술검토, 공사장 현장점검 등 업무협조 수요가 발생할 수 있을 것으로 예상
- 반면 인천광역시 자치구·군 중에서 건축물 재고 대비 노후건축물의 연면적 비율이 두 번째로 많았고, 미추홀구 관계자 면담결과, 미추홀구 내부적으로 소규모 노후 건축물의 관리 문제를 주요하게 인식하고 있는 것으로 확인
- 따라서 단기적으로 센터의 업무를 '소규모 노후 건축물 관리 관련 업무'로 설정 하되, 「건축물관리법」 소관부서인 '건축관리팀' 과 분리하여 센터를 설치하는 경우 업무가 중복되지 않도록 세부적인 업무분장 검토 필요
- 센터 내 전문인력을 확보한 경우 「건축법」상 센터의 업무 중 건축공사장 안전 관리·감독 및 공사감리 관리·감독 업무를 수행할 필요

□ (조직) 센터의 조직형태 및 구성 설정

- (건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악) 미추홀구 건축과 구성 및 업무현황 및 내용 등 분석
 - 미추홀구 건축과는 4개팀(건축행정/건축관리/건축허가/건축정보)으로 구성
 - ‘건축행정팀’은 주로 위반건축물 관련 업무, ‘건축관리팀’은 「건축물관리법」 관련 업무, ‘건축허가팀’은 건축인허가 관련 업무, ‘건축정보팀’은 건축물대장 관련 업무를 수행
 - 미추홀구에서 「건축물관리법」 관련 업무를 소관하고 있는 ‘건축관리팀’은 팀원 4명이 「건축물관리법」에 따른 점검 업무 외에도 건축신고, 용도변경 허가와 같은 건축인허가 관련 업무부터 재해위험 건축물 관리를 비롯한 기타 업무 수행



[그림 3-12] 미추홀구 건축과 구성 및 주요 업무 (기준일: '24.03.)

출처: 인천광역시 미추홀구(2024a, p.7.)

[표 3-39] 미추홀구 건축관리팀의 업무현황 (기준일: '24.03.) (표 계속)

구분	업무내용	인원
「건축물관리법」 관련 업무	화재안전 성능보강 지원사업	1
	노후 건축물 안전점검	1
	건축물 유지관리점검	1
건축인허가 관련 업무	건축신고 (대수선, 용도변경 제외)	2
	용도변경 허가	2
	도시계획 등 업무협의 (허가제한 포함)	1
	공용건축물 협의 (허가대상 제외)	1

구분	업무내용	인원
사업 관련 업무	개폐식 방범창 설치 지원 사업	1
	소규모 공동주택 주민 자치관리 활성화 사업	1
기타 업무	재해위험 건축물 관리	1
	공작물 관리 및 축조신고	2
	시트법 건축물 관리	1
	기계설비법 관련 허가 및 신고처리	1
	집합건물 관리인 신고 (사업계획승인 건축물 제외)	1
	공개공지 관리	1
	건축선 관리	1
	하자보수증권 발급	1
	에어컨 실외기 관리	1
	정보공개	1

출처: 인천광역시 미추홀구 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (조직형태 및 구성 설정) 미추홀구 건축과 내부 구성과 업무현황 분석 및 관계자 면담을 통해 조직 관련 내부적인 현황을 파악하여 별도의 팀 신설 가능여부 판단
 - 미추홀구 관계자 면담(24.05.28.) 결과, 미추홀구 조직 관련 부서(기획예산실)에서 센터 설치를 위해 팀 단위 신설은 어렵다는 의견
 - 앞서 설정한 미추홀구 센터의 주요 업무인 '노후 건축물 관리'와 관련한 업무는 「건축물관리법」 업무를 담당하고 있는 '건축관리팀'에서 수행할 수 있을 것으로 예상
 - 따라서 미추홀구의 센터는 '건축관리팀'의 명칭을 '건축안전센터팀'으로 변경하는 형태로 제안
 - 다만 '건축관리팀'에서 전문인력 채용 시 각 부서의 모든 점검을 센터와 전문인력이 수행하여야 한다는 내부 의견이 있어, '건축관리팀'의 관계자들은 센터로 전환 시 업무범위와 업무량 등에 대한 부담이 많은 것으로 확인
 - 기존 '건축관리팀'의 업무범위가 방대하고 업무량 또한 적지 않으므로, 타 부서로부터 센터 업무와 관련성이 떨어지는 업무가 이관되지 않도록 센터 설치 직후부터 전문인력 채용 이후까지 단계적으로 센터의 업무범위를 명확하게 설정할 필요

□ (인력) 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 인원 등 설정

- (지자체의 필수전문인력 보유현황 파악) 인천광역시 내 센터 필수전문인력인 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사의 보유현황과 센터 내 행정인력인 시설직렬 공무원 보유현황 파악
 - 미추홀구 내 센터 필수전문인력 보유현황은 많지 않으나, 지리적 근접성을 고려하였을 때 인천광역시 자치구군 내 약 985명, 경기도 부천시 253명, 광명시 101명, 시흥시 151명 등의 전문인력을 활용할 수 있어 상대적으로 전문인력이 풍부

[표 3-40] 인천광역시 및 자치구군의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황

구분	필수전문인력 현황				시설직렬 공무원 ³⁾
	계	건축사 ¹⁾	건축구조기술사 ²⁾	건축시공기술사 ²⁾	
인천광역시	985	511	35	439	605
중구	52	27	1	24	107
동구	12	10	0	2	66
미추홀구	85	69	1	15	111
연수구	228	67	15	146	96
남동구	150	86	7	57	131
부평구	154	84	8	62	140
계양구	77	49	0	28	109
서구	205	103	3	99	171
강화군	18	12	0	6	110
옹진군	4	4	0	0	99

주1) 건축사수(추산)=광역시지자체 건축사 수 × 기초지자체 건축사사무소 수 ÷ 광역지자체 건축사사무소 수

주2) 한국기술사회 내부자료 (기준일: '24.5.28.)

주3) 시설직렬 공무원 수(추산) = 지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수)

출처: 한국기술사회(2024, p.2)를 참고하여 연구진 작성

- (센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정) 앞서 설정한 미추홀구 센터의 주요 업무를 고려하여 센터 내 전문인력 분야 및 인원 설정
 - 앞서 설정한 미추홀구 센터의 주요 업무는 소규모 노후 건축물 관리 등 「건축물관리법」 관련 업무이며, 「건축물관리법」의 업무특성상 대부분 행정업무에 해당하여 센터 내부의 전문인력 채용 없이도 외부전문가 등을 활용하여 해당 업무를 수행할 수 있을 것으로 추정

※ 미추홀구 관계자 인터뷰 결과, 센터 내 전문인력을 채용하고 관리하는 업무를 추가적으로 수행하는 것보다 외부전문가로 구성된 자문단을 활용하는 방안이 더 효율적이라는 의견

- 앞서 설정한 센터의 주요 업무인 소규모 노후 건축물의 체계적인 점검과 관리를 위해 센터에서 채용하는 전문인력의 1순위를 건축구조 분야 고급기술인 이상 1명으로 설정
- 이후 「건축법」상의 센터 업무인 ‘공사장 안전관리·감독’ 업무와 ‘공사감리 관리·감독’ 업무를 수행하기 위해 시공기술사 1명을 단계적으로 충원하는 방안 제안

• (전문인력의 채용조건 설정) 인천광역시 자치구·군 센터의 필수전문인력 채용 조건과 미추홀구 인력 관련 내부현황을 파악하여 전문인력의 채용조건 설정

- 인천광역시 자치구·군 센터 중 필수전문인력을 1명 이상 채용한 인천광역시, 부평구, 서구 3곳의 필수전문인력 채용조건 및 급여체계 파악
- 인천광역시를 제외한 2개 구 모두 시간선택임기제 나급(6급 상당)으로 채용했는데, 이는 시간선택제임기제가 일반임기제 공무원과 달리 공무원 정원에서 제외되기 때문인 것으로 파악
- 미추홀구 관계자 면담(24.05.28.)에서도 건축과는 ‘지원부서’에 해당하여 부서 내 인력 충원이 매우 어려운 편이며, 정원에 포함되는 일반임기제 형태로 센터 전문인력을 채용하기보다 ‘시간선택제임기제 나급’ 선호
- 미추홀구 관계자 면담(24.05.28.) 결과 인사부서에서 건축관리팀의 설득에도 여러 차례에 걸쳐 전문인력 채용공고를 하더라도 처음부터 연봉상한액으로 채용하기에는 어렵다는 의견

※ 미추홀구 주택과에서 주택관리사를 ‘시간선택제임기제 다급’으로 채용

※ 미추홀구는 정부의 세수 결손에 따른 지방교부세 감소로 175명의 공무원 인건비를 확보하지 못하였고, 행정안전부에 내년도 53명 증원을 요청하였으나 정원 확대 시 확보해야 할 인건비가 늘어나게 되어 현실적으로 어려운 실정²⁵⁾

- 미추홀구 2024년 건축과 예산을 검토한 결과, 행정운영경비상 인력운영비로 위반건축물 및 가설건축물 관리로 시간선택제임기제 공무원 1명을 채용하여 인건비 여유분이 없는 상황이므로 추경 확보여부를 지켜봐야 하는 실정

25) 변성원(2023, 11월 20일 기사)

[표 3-41] 인천광역시 및 자치구 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황 (기준일: '24.03.)

구분		인원	채용조건	급여체계	근무기간
인천광역시	건축사	1명	일반임기제 6급(건축)	연봉하한액	'23.11.
부평구	건축사	1명	시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액*120%	'23.12.11.
서구	건축사	1명	시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액	'22.08.08.
	시공기술사	1명	시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액	'23.09.04.

출처: 인천광역시 건축과 건축관리팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

□ (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정

- (건축과 전체 예산 및 연간 소요예산 검토) 미추홀구 건축과의 2024년 예산을 검토하여 건축안전특별회계 설치 고려
 - 미추홀구 건축과의 2024년 예산은 약 4.7억 원으로, 전체 미추홀구 본예산 (일반회계, 약 9,840억 원)의 약 0.04%에 해당
 - 건축과의 예산 약 4.7억 원 중 '소규모 공동주택 유지관리(2억 원)' 및 '건축물 안전 및 유지관리 항목(개폐식 방범창 설치 지원, 6천만 원)', 건축과 내 채용된 시간선택제임기제 공무원 1인의 인건비 약 3천5백만 원, 그 외 건축위원회 심의 운영비 등을 제외하면, 센터 업무에 가용할 수 있는 예산은 매우 적은 편
 - 앞서 설정한 센터의 주요 업무인 '소규모 노후 건축물 관리'를 위한 실태조사비 또는 자문비(점검단) 책정도 어려운 실정
 - 2024년 재정자립도가 부동산시장 침체 등으로 인해 역대 최저치(평균 43.3%)로 하락하여, 행정안전부에 따르면 지방세 수입으로 공무원 인건비도 충당하지 못하는 지자체가 104곳(42.8%)에 달하는 것으로 확인²⁶⁾
 - 미추홀구도 공무원 인건비 부족 등 심각한 재정난을 겪고 있어 공무원 정원 증원, 특별회계 추진 등이 어려운 실정
 - 다만, 향후 센터 내 전문인력이 채용되고 업무가 정례화되는 등의 경우 건축 안전특별회계를 설치할 수 있도록 건축안전특별회계 설치 추진 시 재원별 예상 금액 검토 필요

26) 강경만·오유림(2024, 6월 24일 기사)

[표 3-42] 인천 미추홀구 건축과의 2024년 세출예산사업명세서

부서		예산액	전년도 예산액	비교증감
건축과		470,668 (시) 30,000 (구) 440,668	418,771	51,897
질서와 만족의 건축행정 수행		386,536 (시) 30,000 (구) 356,536	331,696	54,840
불법건축물 관리		1,276	1,276	0
불법건축물 단속 및 정비	일반운영비	1,276	1,276	0
건축환경 개선		125,260	130,420	△5,160
건축관리	일반운영비	98,660	103,820	△5,160
	업무추진비	1,600	1,600	0
	시설비/부대비	25,000	25,000	0
소규모 공동주택 유지관리	(보조금 지원)	200,000	200,000	0
건축물 안전 및 유지관리 (개폐식 방범창 설치 지원)		60,000 (시) 30,000 (구) 30,000	0	60,000
행정운영경비 (건축과)		84,132	87,075	△2,943
인력운영비		35,211	34,542	669
인력운영비	인건비 ¹⁾	33,051	31,114	1,937
기본경비		48,921	52,533	△3,612

주1) 위반건축물 및 가설건축물 관리 시간선택제임기제 인건비에 해당

출처: 2024년 미추홀구 건축과 세출예산사업명세서

• (건축안전특별회계 설치여부 결정) 건축안전특별회계의 재원별 현황 파악

- 미추홀구 관계자는 센터의 지속적인 운영예산 확보를 위해 건축안전특별회계가 필요하다는 입장이며, 특별회계 재원별 현황을 파악한 결과 이행강제금으로 약 1.5억 원의 건축안전특별회계가 마련될 수 있을 것으로 예상
- 미추홀 구 내 편성된 특별회계에 비해 금액이 적으나, '건축과' 내 예산이 타 부서에 비해 매우 적은 편임을 감안하여 센터 운영의 지속성을 담보하기 위해 장기적으로 건축안전특별회계 추진이 필요할 것으로 예상

※ 현재 미추홀구 내에 편성된 특별회계는 ① 주차장사업특별회계(약 109억 원), ② 의료급여기금특별회계(약 12억 원), ③ 폐기물처리시설설치특별회계(약 72억 원)

② 세부유형 분류

□ (세부)유형별 운영모델 적용

• (유형) ‘유형3’ 운영모델 적용

- 팀을 신설하지 않고 「건축물관리법」의 소관부서인 ‘건축관리팀’의 명칭을 변경하여 센터를 설치하되, 지자체 내 전문인력 협회와 협력하여 ‘소규모 노후 건축물 관리’ 업무를 포함한 「건축물관리법」 관련 업무를 주로 수행
- 센터 내 전문인력이 채용되기 전에는 인천광역시 및 미추홀구 내 건축사회, 기술사회 등 외부전문가 협회와 협력체계를 구축하여 업무 수행
- 센터 내 전문인력 채용 이후에는 「건축법」상 센터의 법적 업무 중 ‘건축공사장 안전관리·감독’ 및 ‘공사감리 관리·감독’ 업무로 센터 업무의 확대 필요

③ 유형별·단계별 운영모델 적용

[표 3-43] 인천 미추홀구의 유형별·단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합

구분	0단계 (센터 설치 전 ~ 설치)	1단계 (설치 ~ 전문인력 채용)	2단계 (전문인력 채용 후)
업무	소규모 노후 건축물 안전점검 및 관리업무 준비 - 점검대상 설정 - 관리체계 구축 협회 등과의 협력체계 구축	소규모 노후 건축물 점검계획 수립 및 점검 실시 (지역 전문가 협회와 협력)	소규모 노후 건축물 점검 확대 (필요 시 「건축법」 센터 업무로 업무 확대)
조직	건축과 내 하위조직 중 ‘건축관리팀’의 명칭을 변경하여 센터 설치, (팀장 1/팀원 4) 조직방침 결정	전문인력 채용에 따른 업무분장	(필요시 전문인력 총원) (건축시공기술사 1명)
인력	센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 설정, 전문인력 채용준비 (직무기술서 작성)	지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고	(필요시 전문인력 총원) (건축시공기술사 1명)
예산	건축안전특별회계 설치여부 및 시기 등 결정	센터 고유사업 발굴을 통한 예산 확보	(필요시 특별회계 설치 추진)

출처: 연구진 작성

□ (0단계) 센터 설치 전 ~ 센터 설치

- (업무①) 센터의 주요 업무를 수행하기 위한 건축과 내 업무 재분장
 - 미추홀구에 ‘유형 1-1’을 적용하여 센터가 기존 ‘건축관리팀’에서 ‘건축안전센터팀’으로 명칭이 변경된 점을 감안하여 기존 ‘건축관리팀’의 업무를 우선 수행하되, 센터의 주요 업무로 설정된 ‘소규모 노후 건축물 관리’ 관련 업무를 추가로 수행하기 위한 계획 수립
 - 기존 ‘건축관리팀’에서 수행하던 업무 중 「건축물관리법」과 관련된 화재안전 성능보강 지원사업, 건축물 유지관리점검 등의 업무는 유지하되, 건축신고, 용도변경 허가 등 건축인허가 관련 업무는 ‘건축허가팀’으로 이관하는 방안 제안

[표 3-44] 기존 ‘건축관리팀’의 업무현황 및 이관업무(안)

구분	세부업무	업무이관 필요성
「건축물관리법」 관련 업무	화재안전 성능보강 지원사업	- (센터 고유업무)
	노후 건축물 안전점검	- (센터 고유업무)
	건축물 유지관리점검	- (센터 고유업무)
건축인허가 관련 업무	건축신고 (대수선, 용도변경 제외)	● (건축허가팀)
	용도변경 허가	● (건축허가팀)
	도시계획 등 업무협의 (허가제한 포함)	● (건축허가팀)
	공용건축물 협의 (허가대상 제외)	● (건축허가팀)
사업 관련 업무	개폐식 방범창 설치 지원 사업	
	소규모 공동주택 주민 자치관리 활성화 사업	
기타 업무	재해위험 건축물 관리	
	공작물 관리 및 축조신고	
	시투법 건축물 관리	
	기계설비법 관련 허가 및 신고처리	
	집합건물 관리인 신고 (사업계획승인 건축물 제외)	
	공개공지 관리 / 건축선 관리	
	하자보수증권 발급	
	에어컨 실외기 관리	
	정보공개	

출처: 인천광역시 미추홀구 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (업무②) 센터의 주요 업무 수행을 위한 대상 등 계획 수립

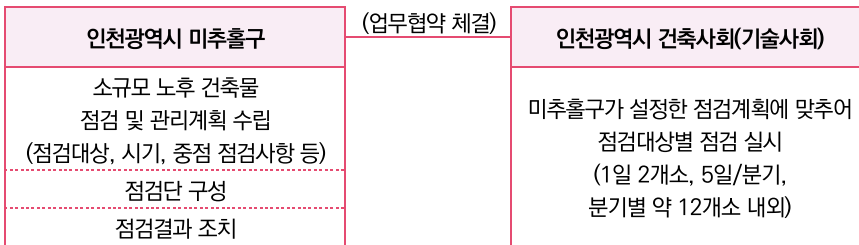
- 지자체의 관련 현황분석을 통해 현안 파악 및 센터의 주요 업무를 '소규모 노후 건축물 관리체계 구축 및 점검·지원 강화'로 설정
 - 「인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례」에 따르면, 미추홀구의 소규모 노후 건축물의 점검대상은 「건축물관리법」에 따른 대상 외 “석축에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물” 포함
 - 센터 설치 준비단계에서 센터의 주요 업무로 설정한 ‘소규모 노후 건축물 점검 및 관리’의 대상을 명확하게 설정할 필요
 - 개별법령에서 점검대상에 속하지 않는 임의관리대상 건축물 중 「인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례」에 근거하여 “석축에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물”에 대한 조사 선행 필요
- ※ 예산상의 이유로 관내에 소규모 노후 건축물 점검대상을 선별하기 어려운 경우 미추홀구 내 공중의 안전에 위험이 발생할 우려가 있는 건축물 등을 중심으로 점검 필요 (타 지자체의 조례에서 소규모 노후 건축물의 점검대상을 구체적으로 규정한 지자체는 없는 것으로 확인)

[표 3-45] ‘소규모 노후 건축물 안전점검’의 대상

근거법	대상범위
「건축물관리법」 제15조 (소규모 노후 건축물등 점검의 실시)	사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물, 노유자 시설, 주거약자용 주택
「건축물관리법 시행령」 제10조 (소규모 노후 건축물등 점검의 실시)	리모델링활성화구역, 방재지구, 해제된 정비예정구역 또는 정비구역, 도시재생활성화지역, 자연재해위험개선지구, 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물, 「건축법」 제정일('62.01.20.) 이전 건축물
「인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례」 제5조 (소규모 노후 건축물 등 점검 대상)	석축에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

출처: 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023.04.18. 일부개정) 제15조; 「건축물관리법 시행령」 대통령령 제34093호(2024.01.02. 일부개정) 제10조; 「인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례」 인천광역시미추홀구조례 제1862호(2024.05.13. 일부개정) 참고 재작성

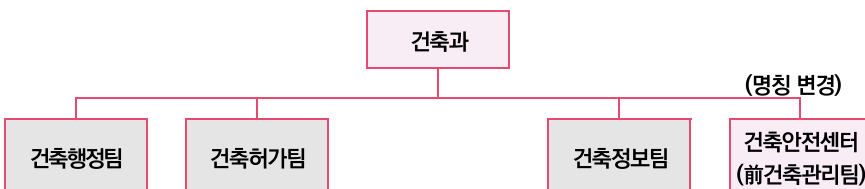
- (업무③) 지자체 내 건축사회 및 기술사회 등 협회와의 협력체계 구축
 - 소규모 노후 건축물 점검을 위한 점검대상을 설정하고 관리체계를 구축하기 위해 인천광역시 건축사회 및 기술사회 등과 협력방안 모색
 - 점검단 구성, 역할, 점검대상, 시기, 중점 점검사항 등을 협의하여 '소규모 노후 건축물 점검단'의 구성 및 운영계획 수립
 - 인천광역시 건축사회 및 기술사회와 업무협약을 체결하여 재능기부 형태로 '소규모 노후 건축물 점검 및 관리' 실시



[그림 3-13] 인천광역시 미추홀구 및 인천광역시 건축사회 간 협력체계 구축방안(안)

출처: 연구진 작성

- (조직) 건축과 내 하위조직 중 '건축관리팀'의 명칭을 변경하여 센터 설치
 - 지자체 내부의 여건상 팀의 신설과 공무원 정원 증원이 불가능하여 「건축물관리법」의 소관부서인 '건축관리팀'을 '건축안전센터팀'으로 명칭을 변경하여 센터 설치
 - 기존 「건축물관리법」 관련 업무를 우선 수행하되, 앞서 설정한 센터의 업무인 '소규모 노후 건축물 점검'과 관련한 업무도 함께 수행
 - 센터로써의 신규 업무에 주력하기 위해 기존 팀 수행업무 중 센터 업무와 관련성이 적은 업무는 유사 업무를 수행하는 부서에 이관할 수 있는 방안 모색



단위	인원 구성	주요 업무
팀	건축6급 (1명)	「건축물관리법」에 따른 업무
(5명)	건축7/8/9급 (4명)	행정인력 ① 기존 수행업무 (「건축물관리법」 관련 업무) 건축물관리점검 관련 업무 화재안전성능보강 지원사업 (그 외 기타 업무) 건축신고 및 용도변경 허가 공작물 관리 및 축조신고 건축선 및 공개공지 관리 소규모 공동주택 주민 자치관리 활성화사업 개폐식 방법창 설치 지원사업 등 ② 신규 수행업무 (「건축물관리법」 관련 업무) 소규모 노후 건축물 점검계획 수립 점검단(가칭) 구성 및 업무협약 체결 등

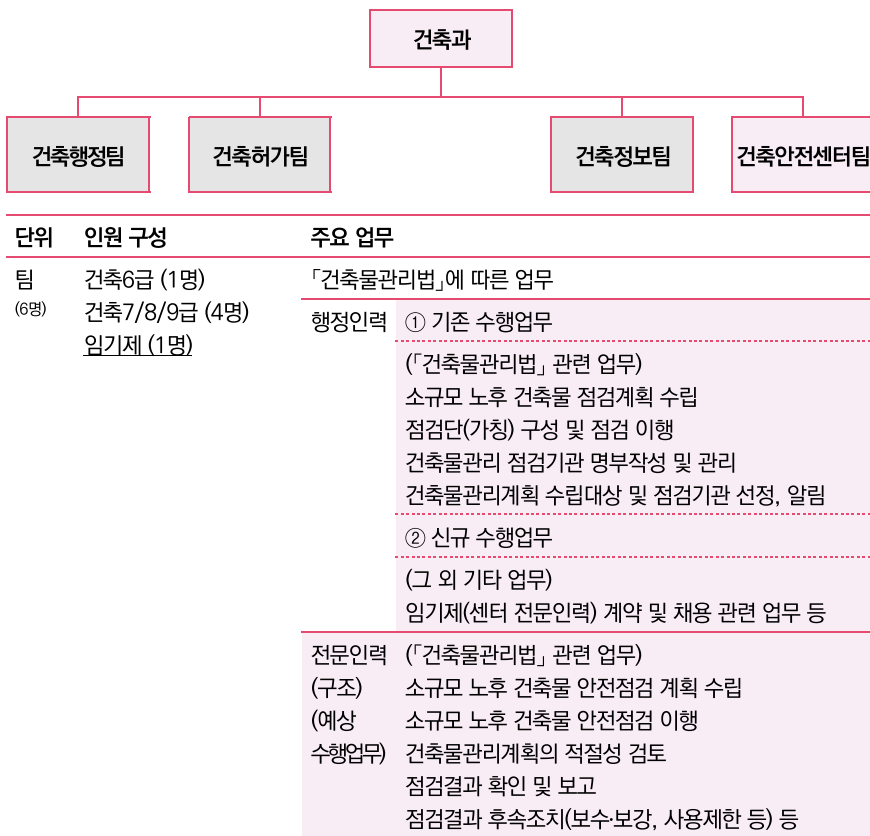
[그림 3-14] 인천 미추홀구의 0단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 설정, 전문인력 채용준비
 - 앞서 설정한 센터의 주요 업무인 '소규모 노후 건축물의 체계적인 점검과 관리'를 위해 센터에서 채용하는 전문인력의 1순위를 건축구조 분야 고급 기술인 이상 1명으로 설정
 - 기존 '건축관리팀'으로 접수되는 민원의 대부분이 현장조사를 수반하는 민원임을 감안하여 중대한 민원인 경우 센터에서 채용하는 건축구조 분야의 전문인력을 활용할 수 있을 것으로 예상
 - 센터 내 전문인력의 예상 수행업무에 따른 직무기술서 작성
- ※ 센터 내 전문인력이 실제로 수행하게 될 업무에 대해 구체적으로 명시할 필요
- (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정
 - 건축안전특별회계 재원(이행강제금 등)별 예상 규모(금액) 산출
 - 지자체 내부의 상황을 고려하여 단기간에 건축안전특별회계를 추진하기 어려우므로, 센터 내 전문인력이 채용되어 센터 업무가 정례화된 이후에 추진 필요

□ 1단계: 센터 설치 직후~ 전문인력 채용 전

- (업무) 소규모 노후 건축물 점검계획에 따른 이행
 - 인천광역시 건축사회 또는 기술사회 등과의 업무협약을 근거로 ‘소규모 노후 건축물 점검단’ 구성 및 점검 이행
 - 센터 내 전문인력 채용 및 관리를 위한 신규업무 추가
- (조직) 센터 내 전문인력 1명 채용 준비
 - 센터 내 전문인력으로 시간선택제임기제 공무원 1명 채용계획 수립



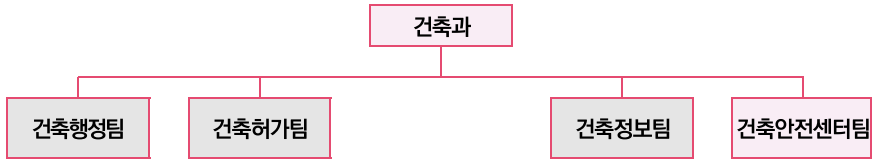
[그림 3-15] 인천 미추홀구의 1단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - '건축구조 분야 고급기술인 이상 1명'에 대한 지방임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
- ※ 해당 전문인력의 예상 수행업무는 ① 소규모 노후 건축물 안전점검 계획 수립 및 점검 이행, ② 건축물관리계획의 적절성 검토, ③ 건축물관리점검의 점검결과 확인 및 후속조치, ④ 해체공사장 안전점검 및 관리 지원, ⑤ 해체허가계획서의 기술적 검토 등

□ 2단계: 센터 내 전문인력 채용 이후

- (업무) 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위한 계획 수립
 - 센터 내 건축구조 분야 전문인력 1명이 채용된 이후부터는 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위한 계획 수립
 - 「건축법」상 센터의 업무 중 인천 미추홀구 내 필요한 업무는 '건축공사장 안전관리·감독' 업무와 '공사감리 관리·감독' 업무로, 건축시공기술사 1명을 추가로 채용하여 해당 업무 수행 필요
 - 기존 건축구조 분야 전문인력 1명에 건축시공기술사 1명이 추가채용될 경우(3단계 이후) 해체를 비롯한 건축인허가 업무를 담당하고 있는 '건축허가팀'의 업무를 요청에 따라 지원 가능할 것으로 예상
- (인력) 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위한 센터 내 전문인력(건축시공기술사 1명) 채용계획 수립
 - 기존에 센터에서 수행하던 업무인 「건축물관리법」 관련 업무에 「건축법」상 센터의 업무를 수행하기 위해서는 건축시공기술사 1명의 충원 필요
 - 기존 센터에서 소규모 노후 건축물 안전점검 업무를 담당하던 건축구조 분야 전문인력과 업무를 나누어 수행할 수 있어, 미추홀구 내 소규모 노후 건축물에 체계적인 안전관리 가능
- ※ 해당 전문인력의 예상 수행업무는 ① 소규모 노후 건축물 안전점검, ② 건축공사장 안전점검 계획 수립, ③ 건축공사장 안전점검, ④ 공사감리 관리·감독 등

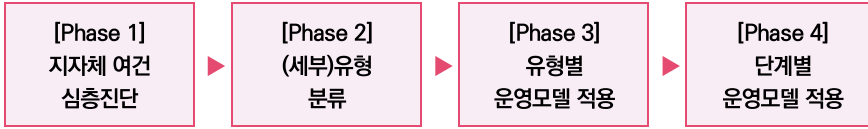


단위	인원 구성	주요 업무
팀 (7명)	건축6급 (1명) 건축7/8/9급 (4명) 임기제 (2명)	「건축물관리법」에 따른 업무 + 「건축법」상 센터의 업무 행정인력 ① 기존 수행업무 (「건축물관리법」 관련 업무) 건축물관리 점검기관 명부작성 및 관리 건축물관리계획 수립대상 및 점검기관 선정, 알림 (그 외 기타 업무) 임기제(센터 전문인력) 계약 및 채용 관련 업무 등 ② 신규 수행업무 (「건축법」 관련 업무) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축공사장 안전점검 (전문인력과 동행) 공사감리 관리·감독 (전문인력과 동행) 전문인력 (구조) ① 기존 수행업무 (「건축물관리법」 관련 업무) 소규모 노후 건축물 안전점검 계획 수립 소규모 노후 건축물 안전점검 이행 건축물관리계획의 적절성 검토 점검결과 확인 및 보고 점검결과 후속조치(보수·보강, 사용제한 등) ② 신규 수행업무 (「건축법」 관련 업무) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축공사장 안전점검 공사감리 관리·감독 전문인력 (시공) ② 신규 수행업무 (「건축물관리법」 관련 업무) 소규모 노후 건축물 안전점검 (「건축법」 관련 업무) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축공사장 안전점검 공사감리 관리·감독

[그림 3-16] 인천 미추홀구의 2단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

4) <-> 경남 통영시



[Phase 1] 지자체 여건 심층진단		
(업무)	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 광역지자체 건축조례 분석 (센터 업무 관련) 광역지자체 내 구·군 센터의 업무현황 분석 센터의 주요 업무 설정
	▶ 「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무를 주로 수행하되, 지자체의 특성상 경사지 노후건축물 및 옹벽 등 취약시설물에 대한 안전관리 업무수행 필요	
(조직)	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 센터의 조직형태 및 구성 설정
	▶ 건축과 내 T/F팀으로 '건축안전T/F팀' 신설	
(인력)	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
	▶ 센터 설치와 동시에 건축구조 분야 전문인력 채용 완료, 경상남도 센터와 기술지원 업무협약 체결 필요 → (필요시) 건축분야 전문인력 1명 총원	
(예산)	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체 예산 및 연간 소요예산 검토 건축안전특별회계 설치여부 결정
	▶ 장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단	

[Phase 2] 세부유형 분류		
유형4	〈유형4-1〉의 운영모델 적용	광역지자체 지역건축안전센터와 기술협약 체결

[Phase 3 · 4] 유형별 · 단계별 운영모델 적용			
구분	0단계 (센터 설치 준비기)	1단계 (센터 설치 초기)	2단계 (센터 성장기)
(업무)	「건축법」 및 「건축물관리법」 업무 수행계획 수립 광역-기초지자체 센터 간 협력방안 마련	「건축법」 및 「건축물관리법」 업무 수행계획 수립, 광역지자체 센터와 업무(기술)협약 체결	(※ 필요시 검토 또는 점검대상 확대)
(조직)	'건축안전T/F팀' 신설	-	(※ 필요시 전문인력 총원)
(인력)	신규채용 사전승인 신청 및 채용공고	전문인력 채용 준비	(※ 필요시 전문인력 총원)
(예산)	특별회계 설치여부 등 결정	(※ 필요시 조례 개정 또는 신설)	(※ 필요시 특별회계 추진)

출처: 연구진 작성

① 지자체 여건에 대한 심층진단

□ (업무) 센터의 주요 업무 설정

• (예상 업무수요 파악 ①) 건축허가 현황 데이터 분석

- 센터 업무와 관련하여 지자체 수요를 파악하기 위해 최근 5년간(2019~2023년) 건축허가건수 및 면적 데이터 분석
- 경상남도를 제외하고 경상남도 내 시·군의 건축허가건수를 살펴보면, 최근 5년간 건축허가건수가 가장 많은 지역은 김해시, 창원시, 밀양시 순, 건축허가면적은 김해시, 창원시, 양산시 순
- 경상남도를 제외한 경상남도 기초지자체의 최근 5년간의 평균 건축허가면적과 건수를 살펴보면, 통영시는 모두 매우 낮은 편으로 인허가 관련 센터 업무수요가 높지는 않은 것으로 판단

[표 3-46] 경상남도 및 기초지자체의 최근 5년간 건축허가 현황 데이터 (표 계속)

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
경상남도	0	1	1	0	1	1	0	105	80	0	228	83
창원시	477	491	691	616	402	535	2,120	698	1,820	1,714	660	1,402
진주시	442	371	617	502	311	449	264	214	765	989	186	484
통영시	266	213	304	235	177	239	58	179	142	151	83	122
사천시	386	310	386	250	260	318	219	101	376	400	171	253
김해시	651	669	903	671	462	671	980	1,070	1,520	3,557	1,304	1,686
밀양시	599	589	643	516	457	561	232	238	414	177	287	270
거제시	271	276	371	322	258	300	105	409	357	552	656	416
양산시	388	443	482	396	236	389	589	1,482	835	1,007	720	927
의령군	163	155	179	125	103	145	38	34	50	33	38	39
함안군	313	270	274	278	209	269	235	69	319	127	353	221
창녕군	335	350	342	262	203	298	107	128	119	150	62	113
고성군	367	371	331	255	259	317	150	74	75	52	52	539
남해군	340	383	494	388	259	373	86	148	87	87	34	461

구분 ¹⁾	건축허가건수 (신축)						건축허가면적 (연면적, 단위: 1,000㎡) ²⁾					
	'19	'20	'21	'22	'23	평균	'19	'20	'21	'22	'23	평균
하동군	304	283	281	239	181	258	83	95	67	41	29	459
산청군	409	420	431	371	290	384	65	68	88	73	64	489
함양군	330	302	367	310	211	304	103	67	94	130	53	511
거창군	300	379	451	318	232	336	109	227	234	93	72	404
합천군	442	413	380	251	200	337	135	116	126	65	53	416
평균 ³⁾	377	372	440	350	262	360	315	301	416	522	271	512

주1) 평균은 최근 5년간(2019~2023년)의 평균값을 의미

주2) 소수점 첫째 자리에서 반올림한 값

주3) 경상남도를 제외한 경상남도 기초지자체의 평균값

출처: 국토교통부 건축안전과 제공자료(원 출처: 세움터, 추출일: '24.05.23., 허가일: '18.01.01.~'23.12.31.)

• (예상 업무수요 파악 ②) 건축물 현황 데이터 분석

- 통영시 내 노후건축물 비율은 28.3%로 경상남도 기초지자체 18개 중 8위이며, 경상남도 내 시군의 노후건축물 평균 비율(26.1%)과 유사한 수준
 - ※ 경상남도 기초지자체 중 노후건축물 비율이 가장 높은 지자체는 남해군(37.7%), 합천군(35.0%), 고성군(34.2%) 순이었으며, 노후건축물 비율이 가장 낮은 지자체는 함안군(12.4%), 김해시(14.5%), 의령군(15.2%) 순
- 통영시 관계자 면담결과 지자체 내 노후건축물보다 지자체의 지리적·경제적 특성에 따른 경사지의 건축물과 옹벽 등 취약시설물의 안전에 대해 우려
- 따라서 통영시 내부적으로 주요하게 체계적·전문적 관리가 필요한 업무는 경사지의 노후건축물과 옹벽 등과 같은 시설물로, 내부 행정인력 외 관련 분야의 전문인력 채용 또는 외부전문가의 협력이 필요할 것으로 판단

[표 3-47] 최근 5년간 통영시 노후건축물의 추이 (단위: ㎡, %)

구분 ¹⁾	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전체 건축물 연면적(A)	9,259,724	9,329,134	9,356,318	9,383,007	9,396,882
30년 이상 경과한 건축물 연면적(B)	1,966,116	2,201,270	2,347,293	2,509,889	2,658,659
비율(B/A)	21.2	23.6	25.1	26.7	28.3

주1) 자료기준일 기준

출처: 국토교통부(2020b); 국토교통부(2021); 국토교통부(2022); 국토교통부(2023); 국토교통부(2024)의 불입자료를 참고하여 연구진 작성

[표 3-48] 경상남도 및 기초지자체의 건축물 현황 데이터 (기준일: '23.12.31.)

구분	인구수 (명)	전체 건축물 수 (동)	전체 건축물의 연면적(㎡)	30년 이상 경과 건축물 연면적(㎡)	노후건축물 비율 (%)
경상남도	2,957,949	520,900	253,386,786	60,857,543	24.0
창원시	1,015,361	122,534	82,817,810	25,694,297	31.0
진주시	342,619	64,837	27,005,198	7,736,639	28.6
통영시	121,491	31,473	9,396,882	2,658,659	28.3
사천시	109,002	35,054	10,699,303	2,589,654	24.2
김해시	533,042	60,852	44,878,851	6,528,598	14.5
밀양시	102,685	50,361	10,853,785	3,033,176	27.9
거제시	234,926	37,031	18,633,340	3,504,079	18.8
양산시	354,265	31,786	29,259,548	5,381,292	18.4
의령군	25,817	19,858	3,277,321	497,845	15.2
함안군	60,910	29,449	9,025,956	1,122,529	12.4
창녕군	57,831	37,665	7,538,791	2,110,774	28.0
고성군	49,912	30,479	5,511,359	1,883,551	34.2
남해군	41,298	31,801	4,418,371	1,664,304	37.7
하동군	42,171	30,254	4,652,428	1,569,835	33.7
산청군	34,145	25,965	3,694,362	859,028	23.3
함양군	37,359	24,148	3,850,365	1,165,253	30.3
거창군	60,388	29,384	6,210,868	1,707,130	27.5
합천군	41,796	32,630	5,229,737	1,832,887	35.0
평균 ³⁾	268,904	40,309	15,941,904	3,974,418	26.1

출처: 행정안전부. (2024). 주민등록인구현황. KOSIS. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일자: 2024.04.16.); 국토교통부(2024, 4월 16일 보도자료); 국토교통부 건축안전과가 국토교통부 고시 제2023-383호를 위해 작성한 엑셀 데이터. 참고하여 연구진 작성

• (예상 업무수요 파악 ③) 통영시 지역건축안전센터 관련 조례 분석

- 「경상남도 건축 조례」 제32조에 따른 경상남도 지역건축안전센터의 업무는 건축물 안전 관련 조사 등, 건축공사장 안전점검 계획 수립, 건축허가 사전승인 대상 검토, 시·군 지역건축안전센터 지원 등을 포함

- 「통영시 건축 조례」 제31조에 따른 통영시 지역건축안전센터의 업무는 「건축물관리법」에 따른 건축물 안전관리 관련 업무, 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 건축물 부문 안전관리 대책 수립, 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원 등을 포함
- 센터 설치 준비기와 설치 초기단계에서는 센터 내 전문인력이 채용되기 전이므로, 내부 행정인력이 수행할 수 있는 업무를 중심으로 수행하되, 전문인력 채용 이후 체계적·전문적인 안전관리 업무 수행이 가능

[표 3-49] 경상남도 및 통영시 센터의 업무 구분

경상남도 센터의 업무 (「경상남도 건축 조례」)	통영시 센터의 업무 (「통영시 건축 조례」)
1. 법 제87조의2제1항제1호 및 제2호에 따른 업무 2. 건축물의 안전에 관한 조사·연구 및 안전관리에 대한 정책개발과 안전에 관련된 제도개선 3. 건축물의 안전점검계획 수립 및 지원 (다만, 다른 법령에서 안전관리계획 수립 및 안전점검을 받도록 규정한 건축물은 해당 법령에서 정한 바에 따른다.) 4. 건축물 생애 전반의 안전 확보 및 체계적인 관리에 관한 사항 5. 건축공사장 안전관리에 관한 계획 수립 6. 건축허가 사전승인에 필요한 건축물과 관련된 계획 및 구조안전 등 검토 7. 사군 지역건축안전센터 기술 및 제도 지원 8. 「건축물관리법」에 따른 건축물의 안전에 관한 사항 9. 그 밖에 도지사가 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 사항	1. 건축물 안전관리에 대한 예산확보 및 집행 2. 건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 계획 수립 3. 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립 4. 건축물의 점검, 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 5. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원 6. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

출처: 「경상남도 건축 조례」 경상남도조례 제5572호(2024. 1. 2. 일부개정) 제32조; 「통영시 건축 조례」 경상남도통영시조례 제1871호(2024. 2. 23., 일부개정) 제31조

• (예상 업무수요 파악 ④) 통영시 지역건축안전센터의 업무현황 분석

- (추진경과) 2023년 국토교통부 고시 제2023-383호에 따라 의무설치 지자체로 지정됨에 따라, 2024년 2월 23일 「통영시 건축 조례」를 개정하여 지역건축안전센터 설치·운영 규정 마련
- ※ 「통영시 건축물관리 조례」상 지역건축물관리지원센터와의 통합설치 근거는 부재
- 2024년 7월 ‘건축과’ 내 TF팀으로 ‘건축안전T/F팀’을 신설하고 지역건축안전센터를 설치. ‘건축안전팀’으로의 전환을 위한 행정기구 설치 조례 개정 추진 중

- ※ 통영시 '건축과'는 ① 건축허가 및 신고, 가설건축물 허가, 축조 신고, ② 건축물 사용 승인, ③ 건축물 관리대장 관리, ④ 국민(공영)주택 건립에 관한 사항, ⑤ 영구임대 및 시영임대주택 관리, ⑥ 민영주택 사업계획 승인, ⑦ 건축 인·허가 복합민원 의제 처리에 관한 사항, ⑧ 주거급여(현금·현물) 업무에 관한 사항, ⑨ 저소득 전세자금 지원 사업 관련 업무 수행
- 현재 통영시 지역건축안전센터는 센터장(팀장) 및 행정인력(주무관 1명), 전문인력(구조 1명)으로 구성되어 있으며, 건축 분야 전문인력 채용 공고 중

[표 3-50] 통영시 지역건축안전센터 설치현황 (기준일: '24.07.)

구분	의무설치 대상여부	설치일자	조직단위	인력구성 (단위: 명)			
				총원	센터장	행정인력	전문인력
통영시	●	2024.07.15.	TF팀 신설	3	1	1	1

출처: 통영시 건축과 건축안전T/F팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (업무현황) 현재 건축안전T/F팀의 업무는 「건축법」 관련 건축인허가 기술검토(구조) 및 현장점검, 감리 실태점검, 「건축물관리법」에 따른 일반건축물의 안전관리(건축물의 유지·관리 업무, 화재안전 성능보강 지원사업 등), 건축물 해체 관련 업무(해체 허가·신고, 현장점검 등), 기타 건축물 안전 관련 법령에 따른 안전관리 등

[표 3-51] 통영시 지역건축안전센터의 업무현황 (기준일: '24.07.) (표 계속)

구분 ¹⁾	주요 업무	해당 업무 담당 수행인원 (1/1) ²⁾
건축인허가 기술검토	건축인허가 기술검토 및 확인(구조) 건축(전문)위원회 심의대상 기술검토(구조)	0/1
건축공사장 안전관리 감독	건축공사장(취약시설물 포함) 안전점검 및 기술지원	0/1
일반건축물 안전관리	건축물 유지·관리업무(생애이력관리, 점검기관 지정) 기존 건축물 화재안전성능보강 지원사업	1/0
건축물 안전점검	소규모 노후건축물 안전점검 및 기술지원 임의관리대상(법정의무제외) 건축물의 안전점검	1/1
공사감리 관리·감독	건축공사장 감리실태 점검	0/1

구분 ¹⁾	주요 업무	해당 업무 담당 수행인원 (3/0) ²⁾
건축물 해체업무	건축물 해체 허가 및 해체현장 안전관리 건축물 해체 신고 및 해체현장 안전관리	1/1
기타 업무	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 대상 건축물(1/2/3층) 지정 및 안전관리 건축물 화재·지진 안전교육 및 홍보 건축물 재난 관련 훈련/매뉴얼 등 관리 목욕탕 노후굴뚝 정비사업 재해주택 조사 및 복구 건축안전자문단 구성 및 운영	1/1

주1) 업무구분은 김민지 외(2023)를 따름

주2) '센터 내 행정인력(센터장 제외)/전문인력 인원'을 의미

출처: 통영시 건축과 건축안전T/F팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (센터의 주요 업무 설정) 통영시 건축허가 및 건축물 현황 데이터 분석과 경상남도 센터 및 통영시 내 관계 부서의 업무현황 등을 종합하여 통영시 센터의 주요 업무 설정

- 최근 5년간의 건축허가 관련 통계분석 결과 통영시의 인허가 관련 센터 업무 수요는 인접 지역에 비해 매우 낮은 편으로 현행 「건축법」상 센터의 업무에 대한 수요는 매우 낮은 것으로 판단
- 더불어 통영시는 경상남도의 기초지자체 노후건축물 평균 비율(24.0%)과 유사(18개 지자체 중 8위)하여 노후도 또한 높지 않은 편
- 그러나 통영시 관계자 면담 결과 통영시 내부적으로 경사지 건축물, 소규모 노후 건축물 및 옹벽 등 위험시설물에 대한 관리를 주요하게 생각하는 것으로 확인
- 따라서 단기적으로 센터의 업무를 신설 계획안에 따라 건축인허가 기술검토 및 현장점검(구조한정), 공사감리 실태점검, 「건축물관리법」에 따른 건축물 유지·관리 업무, 건축물 해체 업무 등으로 유지하되, 우선순위에 대한 검토 필요
- 센터 설치와 동시에 건축구조 분야 전문인력이 채용되었다는 점을 감안하여 경상남도 지역건축센터와의 업무협약을 통해 자문 또는 업무매뉴얼 공유 필요
- 이후 조직개편(정식 팀 구성) 및 건축분야 전문인력 추가 채용 등이 완료된 후 건축인허가 기술검토 및 현장점검(건축 분야 포함), 공사감리의 실태점검은 공사감리의 관리·감독 등으로 확대 필요

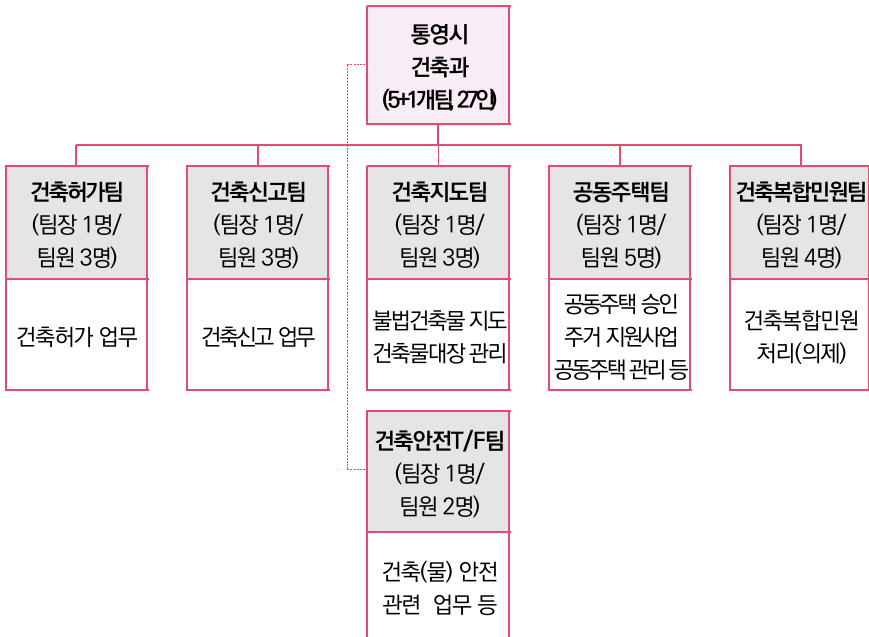
□ (조직) 센터의 조직형태 및 구성 설정

• (건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악) 통영시 건축과 구성 및 업무현황, 내용 등 분석

- 통영시 건축과는 6개팀(건축허가/건축신고/건축지도/공동주택/건축복합민원 + 건축안전T/F)으로 구성

※ 건축허가팀: 건축허가 업무, 건축위원회 운영, 과 내 분장되지 않은 부서 업무
 건축신고팀: 건축신고 업무, 공공건축물 설계 및 공사감독·준공검사 등
 건축지도팀: 불법건축물 지도, 빈집정비 및 주택개량 사업, 건축물대장 관리 등
 공동주택팀: 공동주택 사업승인, 주택 재건축 추진, 공동주택 관리 및 지원 사업 시행, 주거취약계층 관리 및 지원사업 등
 건축복합민원: 건축인허가에 따른 의제처리 및 관계부서 협의

- ‘건축안전T/F팀’은 「건축법」에 따른 건축인허가 등의 기술검토 및 현장점검, 「건축물관리법」에 따른 건축물 점검·관리 업무 및 해제허가 등, 기타 관계 법령에 따른 건축물 및 시설물 등의 안전(재난 포함) 관련 매뉴얼 관리 및 교육·홍보 등 수행



[그림 3-17] 통영시 건축과 구성 및 주요 업무 (기준일: '24.07.)

출처: 통영시 건축과 건축안전T/F팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-52] 통영시 건축안전T/F팀의 업무현황 (기준일: '24.07.)

구분	업무내용	인원
「건축물관리법」 관련 업무	건축물 유지·관리업무(생애이력관리, 점검기관 지정)	1
	기존 건축물 화재안전성능보강 지원사업	1
	소규모 노후건축물 안전점검 및 기술지원	1
	임의관리대상(법정의무제외) 건축물의 안전점검	1
	건축물 해체 허가 및 신고	2
	건축물 해체현장 안전관리	2
「건축법」 관련 업무	건축인허가 기술검토 및 확인(구조)	1
	건축(전문)위원회 심의대상 기술검토(구조)	1
	건축공사장(취약시설물 포함) 안전점검 및 기술지원	1
	건축공사장 감리실태 점검	1
기타 업무	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 대상 건축물(1, 2, 3종) 지정 및 안전관리	1
	건축물 화재·지진 안전교육 및 홍보	1
	건축물 재난 관련 훈련/매뉴얼 등 관리	1
	목욕탕 노후굴뚝 정비사업	1
	재해주택 조사 및 복구	1
	건축안전자문단 구성 및 운영	1

출처: 통영시 건축과 건축안전T/F팀 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

- (조직형태 및 구성 설정) 통영시 건축과 내부 구성과 업무현황 분석 및 관계자 면담을 통해 조직 관련 내부적인 현황을 파악하여 건축안전T/F팀(지역건축안전센터) 인력보강 가능여부 판단
 - 통영시 관계자 면담 결과, 통영시는 건축 행정과 관련하여 1과 5팀 체계였으며, 지역건축안전센터 설치·운영을 위해 7월 15일 건축과 내 건축안전T/F팀을 신설하여 6팀 체계로 개편 추진 중
 - 건축안전T/F팀 현재 인력 3명은 팀장 1명, 행정인력 1명, 건축구조 분야 전문인력(임기제) 1명으로 구성하여 내부인력의 추가 충원은 어려울 것으로 예상
 - 건축안전T/F팀은 팀 업무로 「건축물관리법」 관련 업무, 「건축법」 관련 업무, 기타 관계법령에 따른 건축물 안전 업무 수행 등을 계획하였으나, 전문인력의 분야 등을 고려하여 일부 업무는 구조 분야로 한정하여 직접 수행이 가능할 것으로 예상

□ (인력) 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야 및 인원 등 설정

- (지자체의 필수전문인력 보유현황 파악) 통영시 및 경상남도 내 센터 필수 전문인력인 건축사, 건축구조기술사, 건축시공기술사의 보유현황과 센터 내 행정인력인 시설직렬 공무원 보유현황 파악
 - 통영시 내 센터 필수전문인력 보유현황은 건축사는 31명, 구조기술사는 0명, 시공기술사는 4명, 총 35명으로 전문인력이 매우 적은 편이며, 경상남도 내 보유현황²⁷⁾을 고려하도 통영시 여건은 상대적으로 열악한 편
 - 통영시의 지리적 근접성을 고려(통영시청으로부터 직선거리 60km 이내 기초 지자체, 전라남도 제외)하여 인근 기초지자체 15개의 필수전문인력 인원은 건축사는 836명, 구조기술사는 20명, 시공기술사는 121명, 총 1,197명으로 경상남도 필수전문인력의 약 86.7%, 부산광역시의 약 27.6% 가량 보유

[표 3-53] 경상남도 및 통영시, 통영시 인근 지자체의 전문인력 및 시설직렬 공무원 보유현황

구분	필수전문인력 현황				시설직렬 공무원 ³⁾
	계	건축사 ¹⁾	건축구조기술사 ²⁾	건축시공기술사 ²⁾	
경상남도	1,029	754	14	261	329
창원시	322	235	4	83	504
진주시	183	114	5	64	212
통영시	35	31	-	4	146
사천시	37	32	-	5	130
김해시	207	150	3	54	279
거제시	49	42	1	6	172
의령군	7	7	-	-	91
창녕군	16	15	1	-	108
남해군	11	9	-	2	93
하동군	12	10	-	2	104
함양군	11	11	-	-	79
부산 구 ⁴⁾	305	178	6	121	986

주1) 건축사수(추산)=광역시지자체 건축사 수 × 기초지자체 건축사사무소 수 ÷ 광역지자체 건축사사무소 수

주2) 한국기술사회 내부자료 (기준일: '24.5.28.)

주3) 시설직렬 공무원 수(추산) = 지자체별 기술직군 공무원 수 × (전국 시설직렬 공무원 수 ÷ 전국 기술직군 공무원 수)

주4) 부산광역시 내 인접 5개구(서구, 북구, 사하구, 강서구, 사상구)의 합

출처: 한국기술사회(2024, p.2)를 참고하여 연구진 작성

27) 경상남도 18개 시군에 건축사 754명, 건축구조기술사 14명, 건축시공기술사 261명 보유

- (센터 내 전문인력의 분야 및 인원 설정) 앞서 설정한 통영시 센터의 주요 업무를 고려하여 센터 내 전문인력 분야 및 인원 설정
 - 앞서 설정한 통영시 센터의 주요 업무는 「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무이며, 「건축물관리법」의 경우 업무특성상 대부분 행정업무에 해당하여 센터 행정 인력이 외부전문가 등을 활용하여 해당 업무를 수행할 수 있을 것으로 추정
 - 그 외 「건축법」 관련 업무인 건축인허가 기술검토, 건축공사장 현장점검, 감리에 대한 감독 등은 센터 설치와 함께 채용한 건축구조 분야 전문인력 1명이 구조 분야에 한하여 수행할 수 있을 것으로 예상
 - 건축사 1명(현재 채용공고 중)이 충원되지 않을 경우, 단기적으로는 경상남도 센터의 지원 및 업무수요 변화에 따라 단계적으로 충원하는 방안 제안
- (전문인력의 채용조건 설정) 경상남도 필수전문인력 채용 조건 및 통영시 내부현황을 파악하여 전문인력 채용조건 설정
 - 경상남도 센터는 2022년부터 일반임기제 6급 2명을 연봉하한액으로 채용 (김민지 외, 2023, p.64)하였으며, 주로 「건축법」에 따른 건축인허가 기술검토 (기초지자체 지원)지원과 건축공사장 안전관리·감독 업무 수행 중
 - 통영시 관계자 면담 및 관련 공고의 내용을 참고하였을 때, 전문인력 채용 시 행정인력이 수행 중인 「건축물관리법」 업무 관련 기술적인 지원, 「건축법」상 센터 업무를 우선적으로 수행하여야 하므로, 현재 채용 중인 건축구조 분야 전문인력 1명 외 건축사 1명 충원은 적정한 것으로 판단

[표 3-54] 경상남도 및 통영시 지역건축안전센터의 전문인력 채용현황·조건 (기준일: '24.07.)

구분		인원	채용조건	급여체계	비고
경상남도	구조	2명	일반임기제 6급	연봉하한액	'22.05.
	건축	1명	일반임기제 6급	연봉하한액	'22.12.
통영시	건축	1명	시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액	-
	구조·시공	1명	시간선택임기제 나급(6급 상당)	연봉하한액	'24.07.
	담당직무	건축 인·허가에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사·점검 수행 건축공사장 및 건축물 안전점검 건축공사장 공사감리 관리·감독 건축물 유지·관리를 위한 기술지원 및 정보제공 그 밖에 건축법 및 조례에서 정하는 사항			

출처: 김민지 외(2023, p.64); 통영시인사위원회 공고 제2024-23호를 참고하여 연구진 작성

□ (예산) 건축안전특별회계 설치여부 결정

- (건축과 전체 예산 및 연간 소요예산 검토) 통영시 건축과의 2024년 예산을 검토하여 건축안전특별회계 설치 고려
 - 통영시 건축과의 2024년 본예산은 약 106억 원으로, 전체 통영시 본예산 (일반·특별 합산) 약 8,041억 원의 약 1.5%에 해당
 - 건축과의 예산 약 106억 원 중 주민생활지원사업이 84.0%로 대부분을 차지 하며, 센터 업무와 연관된 건축지도 및 허가관리 예산이 2.0%에 불과
 - 2024년 본예산 내용 중 건축인허가 현장점검, 건축물 및 시설물 안전점검, 관련 전문가 수당 등이 포함되어 편성된 것으로 확인

[표 3-55] 통영시 건축과의 2024년 세출예산사업명세서 (단위: 천 원)

부서		예산액
건축과		10,577,034 (국) 7,581,600 (도) 949,805 (시) 2,045,629
건축 및 주택관리(국토및지역개발/지역및도시)		1,464,700 (국) 470,600 (도) 60,930 (시) 933,170
건축지도 및 허가관리		216,400
아름다운 건축물 조성	건축인허가 현장확인 여비 등	2,000
건축 허가	건축위원회 운영수당, 건축허가 현장점검 등	92,750
건축물 유지관리	건축사 등 민간전문가 수당 등	4,000
건축신고	건축신고 현장확인 여비 등	13,500
건축지도	노후·재해안전점검여비, 3종시설물 정기점검 용역등	32,950
불법건축물 정비	빈집 정비·안전조치, 불법건축물 철거·정비	64,400
도시 주거환경개선		1,184,100
농어촌 주거환경개선사업		7,200
건축복합민원처리		19,000
장애인 주택개조사업		38,000
주민생활지원사업(사회복지/기초생활보장)		8,888,750
재무활동(건축과)(일반공공행정/재정·금융)		186,534
행정운영경비(건축과)(기타/기타)		37,050

출처: 2024년 통영시 건축과 세출예산사업명세서, 참고하여 연구진 작성

- (건축안전특별회계 설치여부 결정) 건축안전특별회계의 재원별 현황 파악
 - 통영시 관계자 면담결과 건축안전특별회계 설치 필요성에 대한 내부검토를 거치지 않아, 조례 개정 시 건축안전특별회계 규정을 포함하지 않은 것으로 확인
 - 건축안전특별회계 재원과 관련하여 통영시의 이행강제금은 부과 기준 약 2~3억 원이었고 징수율은 2023년 기준 약 86%인 점을 감안하면, 건축안전특별회계를 설치한다면 현재 통영시 내 편성된 특별회계의 규모에 비해서는 작은 규모일 것으로 예상
- ※ 2024년도 기준 통영시 내에 편성된 특별회계는 ① 의료급여기금(약 31억 원), ② 도시교통사업(약 25억 원), ③ 상수도사업(약 166억 원), ④ 하수도사업(약 50억 원), ⑤ 주택사업(약 16억 원), ⑥ 도서발전소관리, ⑦ 천연가스생산기지주변지역지원

② 세부유형 분류

□ (세부)유형별 운영모델 적용

- (유형) ‘유형4’ 운영모델 적용
 - 통영시에서는 ‘건축과’가 「건축법」과 「건축물관리법」을 소관하고 있어 ‘건축과’에 지역건축안전센터를 설치하고자 ‘건축안전T/F팀’ 신설계획 수립
 - 팀 신설에 따라 「건축법」에 따른 건축인허가 기술검토, 건축공사장 현장점검 등과 「건축물관리법」에 따른 건축물 정기점검 등 안전관리, 건축해체 허가·신고 및 현장관리 등의 업무수행계획 수립
 - 이후 센터 전문인력으로 건축사 1명, 건축구조 또는 건축시공 중 1명의 채용을 추진하였으며, 구조분야 전문인력 1명 채용과 함께 ‘건축안전T/F팀’ 신설 완료
 - 다만 「건축법」에 따른 건축인허가 기술검토, 건축공사장 현장점검 등의 경우 원래의 운영계획 중 구조분야에 한정하여 수행하고 있어, 당초 계획에 따른 운영은 어려운 한계
 - 지역 내 전문인력이 매우 부족하고 지자체의 재정자립도 등 여건이 열악한 상황임에 따라, 경상남도 지역건축안전센터와의 협약 등을 체결하여 전문인력이 부재한 건축분야 업무에 대한 기술지원을 받아 수행할 필요
 - 향후 관련 업무 수요(물량) 확대로 센터 간 협약에 따른 업무수행의 한계 발생 시 건축분야 전문인력을 충원하여 업무를 수행할 필요

③ 유형별 단계별 운영모델 적용

[표 3-56] 통영시의 유형별 단계별 센터 운영모델 시범적용 결과 종합

구분	0단계 (센터 설치 전 ~ 설치)	1단계 (설치 ~ 전문인력 채용)	2단계 (전문인력 채용 후)
업무	지역건축안전센터 설치에 따른 업무수행계획 수립 - 「건축법」에 따른 업무 - 「건축물관리법」에 따른 업무 광역-기초지자체 지역건축안전센터 간 협력방안 마련	지역건축안전센터 설치에 따른 업무수행 계획 수립 - 「건축법」에 따른 업무 - 「건축물관리법」에 따른 업무 광역-기초지자체 지역건축안전센터 간 기술협약 등 체결	(필요시 검토 또는 점검대상 확대)
조직	건축과 내 하위조직 중 ‘건축안전T/F팀’ 신설 조직방침 결정	(전문인력 채용시 업무재분장)	(필요시 전문인력(건축사 1명) 총원)
인력	전문인력 채용준비 - 관계부서 협의 및 예산마련 전문인력 채용공고 (필수전문인력, 1명)	(필요시 전문인력 총원)	(필요시 전문인력(건축사 1명) 총원)
예산	특별회계 설치여부 등 결정 특별회계 관련 조례 개정	(필요시 특별회계 설치 추진)	(필요시 특별회계 설치 추진)

출처: 연구진 작성

□ (0단계) 센터 설치 전 ~ 센터 설치

- (업무①) 신규 업무 수행을 위한 업무계획 수립
 - 통영시에 ‘유형4-1’을 적용하여 해당 지자체 내 「건축법」 소관부서인 ‘건축과’ 내 팀을 신설하고 지역건축안전센터를 운영하게 된 점을 감안, 「건축법」에 따른 업무를 중심으로 수행하되 부서 내 「건축물관리법」에 따른 신규업무 수행요구에 대응할 필요
 - 팀의 규모 및 전문성 등을 고려하여 업무량 및 업무범위를 설정하고, 광역 지역 건축안전센터 협력업무, 전문인력 채용 가능 시 채용 인원 및 분야에 따른 업무 등 여러 업무수행 계획 대안을 함께 마련할 필요

[표 3-57] 통영시 센터의 업무계획(안)

구분	세부업무	외부 협력
「건축법」 관련 업무	건축인허가 기술검토 및 확인(구조)	● (광역센터)
	건축(전문)위원회 심의대상 기술검토(구조)	● (광역센터)
	건축공사장(취약시설물 포함) 안전점검 및 기술지원	● (광역센터)
	건축공사장 감리실태 점검	-
「건축물관리법」 관련 업무	건축물 유지·관리업무(생애이력관리, 점검기관 지정)	-
	기존건축물 화재안전성능보강 지원사업	-
	소규모 노후건축물 안전점검 및 기술지원	● (건축안전자문단)
	임의관리대상(법정의무제외) 건축물의 안전점검	-
	건축물 해체 허가 및 신고	-
	건축물 해체현장 안전관리	● (건축안전자문단)
기타 업무	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 대상 건축물(1, 2, 3종) 지정 및 안전관리	-
	건축물 화재·지진 안전교육 및 홍보	-
	건축물 재난 관련 훈련/매뉴얼 등 관리	-
	목욕탕 노후굴뚝 정비사업	-
	재해주택 조사 및 복구	● (건축안전자문단)
	건축안전자문단 구성 및 운영	-

출처: 통영시 건축과 내부자료(2024)를 참고하여 연구진 작성

• (업무②) 광역지자체 지역건축안전센터와 협력체계 구축

- 통영시 및 인접지역 내 전문인력이 부족한 점 등을 감안하여 경상남도 지역 건축안전센터와의 협력방안(기술협약) 모색
- 다만, 2022년 경상남도 센터에서 센터 미설치 시군을 대상으로 기술협약을 체결하였으며 통영시도 센터가 설치되기 전까지 경상남도 센터의 기술지원을 받아왔으므로, 경상남도 센터와 기술협약의 범위에 대해 재논의 필요
- 특히 통영시 지역건축안전센터 업무계획 중 업무의 난이도(전문성) 및 중요성, 시급성 등을 고려하여 기술지원 대상 업무를 설정할 필요

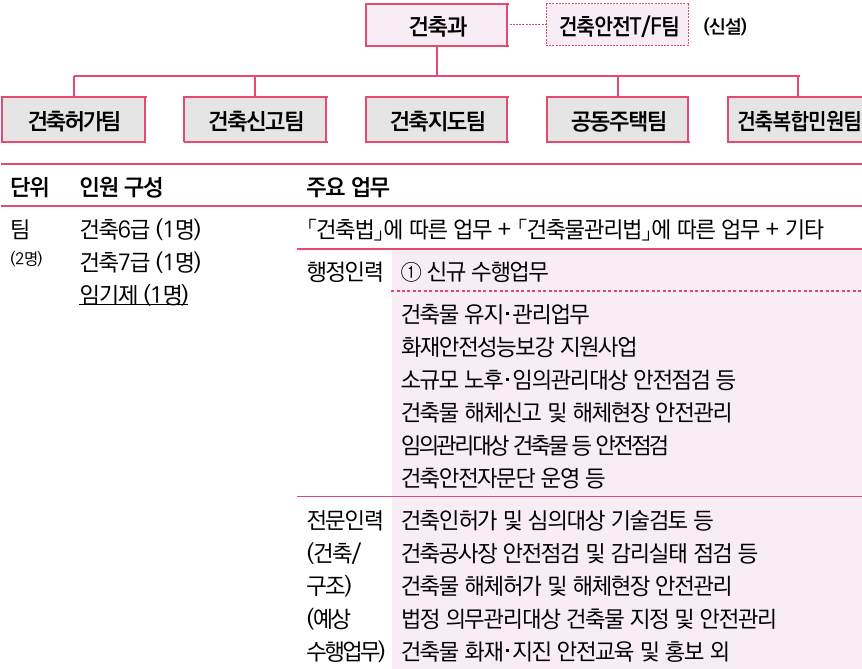
※ 통영시는 ‘건축안전자문단’의 구성 및 운영을 계획하고 있어 「건축물관리법」에 따른 업무는 ‘건축안전자문단’ 활용, 「건축법」에 따른 업무는 경상남도 지역 건축안전센터의 기술지원이 가능할 것으로 예상

통영시 지역건축안전센터	(기술협약 체결)	경상남도 지역건축안전센터
건축인허가 기술검토 협조요청 대상 설정 (규모, 용도 등)		통영시가 설정한 검토대상 및 점검계획에 따라 분야별 기술 지원 (기술검토 월 2건 이내, 현장점검 분기별 약 6개소 내외) + 긴급점검 대상 점검 지원
건축공사장 및 취약시설물 점검 및 관리계획 수립 (점검대상, 시기, 중점 점검사항 등)		
점검결과 조치		

[그림 3-18] 경상남도 및 통영시 지역건축안전센터 간 협력체계 구축방안(안)

출처: 연구진 작성

- (조직) 건축과 내 하위조직 ‘건축안전T/F팀’을 신설하고 센터 운영 전담
 - 지자체 내부의 여건상 공무원 정원 증원 불가, 팀 신설 어려움 등으로 인해 ‘건축과’ 내 TF의 형태로 ‘건축안전T/F팀’을 신설하여 센터 설치
 - 신규 조직으로서 센터의 법정업무를 중심으로 업무계획을 수립하되, ‘건축과’ 내 증원 없이 기존 행정인력으로 구성된 조직임을 감안하여 과 내 업무 연관성에 따라 「건축물관리법」 관련 업무 및 기타 건축 안전 관련 업무 함께 수행



[그림 3-19] 통영시 0단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 센터 내 전문인력의 분야 및 인원 등 검토, 필요 시 전문인력 채용준비
 - 「건축물관리법」에 따른 업무의 경우 행정인력이 수행 가능하므로 「건축법」에 따른 업무에 전문성(전문인력)이 필요한 상황으로 판단
 - 광역지자체인 경상남도 지역건축안전센터와의 협약을 통해 건축인허가 도서 검토 및 건축공사장 현장점검 등 해당 업무별로 인허가기술지원 및 자문, 현장 점검 동행 등이 필요한 대상을 검토하여 협력가능 전문분야 및 월/분기별 지원 가능 물량(건수, 횟수 등)을 협의
 - 대상 업무의 난이도와 물량, 시급성, 광역 센터의 지원 범위 등을 종합 고려하여 전문인력의 채용이 불가피할 시 전문인력 채용 준비
- ※ 전문인력 채용 전후 업무계획안을 마련하고, 공고 시 센터 내 전문인력이 실제로 수행하게 될 업무에 대해 구체적으로 명시할 필요
- (예산) 건축안전특별회계 설치 여부 결정
 - 기존 예산 내 가용예산 산출 및 계획이행 가능여부 검토
 - 건축안전특별회계 재원(이행강제금 등)별 예상 규모(금액) 산출

□ 1단계: 센터 설치 직후~ 전문인력 채용 전

- (업무) 「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무 중심으로 이행
 - 계획 업무 지속 수행 과정에서 필요 시 운영 계획을 보완하고, 건축안전자문단 구성 및 운영 가능 시 광역 센터 지원업무와 건축안전자문단 지원업무 구분
 - 센터 운영 업무(전문인력 채용 및 관리 등) 추가 수행
- (조직) 센터 내 전문인력 1명 채용 준비
 - 센터 내 전문인력으로 시간선택제임기제 공무원 1명 채용계획 수립
- ※ 통영시의 경우 센터(팀) 설치 시 구조분야 전문인력 채용 완료



단위	인원 구성	주요 업무
팀 (3명)	건축6급 (1명)	「건축법」에 따른 업무 + 「건축물관리법」에 따른 업무 + 기타
	건축7급 (1명)	
	임기제 (1명)	
		행정인력 ① 신규 수행업무
		건축물 유지·관리업무 화재안전성능보강 지원사업 소규모 노후·임의관리대상 안전점검 등 건축물 해체신고 및 해체현장 안전관리 임의관리대상 건축물 등 안전점검 건축안전자문단 운영 등 조직개편 추진(TF→팀)
		전문인력 (구조) - 건축인허가 및 심의대상 기술검토 등 - 건축공사장 안전점검 및 감리실태 점검 등 - 건축물 해체허가 및 해체현장 안전관리 - 법정 의무관리대상 건축물 지정 및 안전관리 - 건축물 화재·지진 안전교육 및 홍보 외

[그림 3-20] 통영시 2단계 센터 운영모델(안)

출처: 연구진 작성

- (인력) 필요시 센터 내 전문인력 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
 - ‘건축사 또는 건축구조분야 고급기술인 이상, 건축시공기술사 1명’에 대한 지방 임기제공무원 신규채용 사전승인 요청 및 채용공고
- ※ 해당 전문인력의 예상 수행업무는 「건축법」에 따른 업무, 「건축물관리법」에 따른 업무에 대한 기술지원 등으로 통영시에 기 채용된 구조분야 전문인력이 수행하는 업무와 동일하나, 관련 업무 중 각각의 해당분야에 대한 것으로 한정

□ 2단계: 센터 내 전문인력 채용 이후

- (업무) 「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무 중심으로 이행
 - 센터 내 건축 분야 전문인력 1명이 채용된 이후부터는 「건축법」 및 「건축물관리법」상 센터의 업무를 추가·확대 수행하기 위한 계획 수립
 - 전문인력이 확보되지 못한 분야의 경우 경남도청 지역건축안전센터 협력, 건축 안전자문단 활용 업무 수행
- ※ 「건축물관리법」에 따른 업무는 ‘건축안전자문단’ 활용, 「건축법」에 따른 업무는 경상남도 지역건축안전센터의 기술지원이 가능할 것으로 예측
- (인력) 필요시 센터 내 전문인력(미채용 분야 1명) 채용계획 수립

3. 소결: 심층분석·컨설팅 결과 종합 및 제도개선 필요이슈 발굴

1) 심층분석 및 컨설팅 결과 종합

□ 기초지자체의 여건을 고려한 센터 운영모델 적용

• 기초지자체의 특성 및 현안 도출

- 매년 일반직 공무원 정원의 1%를 감축할 예정이며 인건비조차 충당하기 어려운 지자체가 전체의 약 43%에 달하는 등 공무원 정원과 예산 문제로 기초지자체 내 팀 신설이 어려운 실정
- ※ 행정안전부의 '2023년 지방자치단체 조직관리 지침'에 따르면, 향후 5년간 매년 일반직 공무원 정원의 1%를 의무적으로 감축할 계획 발표
- ※ 행정안전부에 따르면 지방세 수입으로 공무원 인건비도 충당하지 못하는 지자체가 104곳(42.8%)에 달하는 것으로 확인
- 이로 인해 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체에서 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 팀을 신설하는 경우가 다수였으며, 이러한 경우 기존 부서의 업무인 「건축물관리법」 업무가 우선되어야 하는 문제 발생
- 한편, 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체 중 광역지자체 내 시·군·구와 도 내 시·군·구의 업무수요가 상이하여 이를 고려하여 운영모델 적용 필요
- 도 내의 군 지역의 경우 공무원 인력 및 예산 부족 문제가 상대적으로 크게 작용하여 예를 들어, 「농어촌정비법」 개정안 시행으로 인해 빈집 이행강제금 관련 업무수요 증가가 예상되는 등 타 법령의 규제 강화 등이 센터 업무범위와 업무량 등에 상대적으로 큰 영향을 미칠 것으로 예상
- 따라서 기초지자체의 여건과 현안 등을 고려하여 센터 업무를 「건축물관리법」 업무와 함께 「건축법」상 센터 업무를 수행하는 경우와 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분하여 제시하되, 최소한 센터 업무에서 배제할 필요가 있는 업무를 가이드라인에서 명시할 필요
- 또한 전문인력이 수도권 등 특정 지자체에 집중되어 상대적으로 대다수의 기초지자체에서는 전문인력이 부족하므로, 센터 설치 초기단계에서는 외부 전문가를 적극적으로 활용할 수 있는 '기능 외부화 방안'을 중심으로 운영모델 제안

- 유형별·단계별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 결과 종합
 - ‘지자체 여건 심층진단-세부유형 분류 적용-유형별·단계별 센터 운영모델 적용’의 과정을 거쳐 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 실시

[표 3-58] 유형별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 결과 종합

구분	〈유형1〉 전남 여수시	〈유형2〉 충북 진천군	〈유형3〉 인천 미추홀구	〈-〉 경남 통영시
업무	「건축물관리법」에 따른 업무를 중심으로 수행	「건축물관리법」 관련 업무가 주 업무이며 유관 법령 업무도 함께 수행 필요	‘소규모 노후 건축물 관리 관련 업무’가 센터의 주 업무이나, 기존 ‘건축관리팀’ 에서의 수행업무도 함께 수행 (기존 수행업무 우선)	「건축법」 및 「건축물관리법」 관련 업무를 주로 수행하되, 지자체의 특성상 경사지 노후건축물 및 옹벽 등 취약시설물에 대한 안전관리 업무수행 필요
조직	건축과 내 ‘건축안전팀’ 신설	「건축물관리법」의 소관부서인 ‘건축물관리팀’의 명칭을 변경하여 센터 설치 (→ 건축안전팀)	「건축물관리법」의 소관부서인 ‘건축관리팀’의 명칭을 변경하여 센터 설치 (→ 건축안전센터팀)	건축과 내 T/F팀으로 ‘건축안전T/F팀’ 신설
인력	「건축물관리법」에 따른 업무를 전문적으로 수행하기 위해서는, 센터 내 전문인력으로 ‘건축구조 분야의 고급기술인 이상 1명’ 필요하나, 지자체 내 건축구조기술사의 수가 매우 적은 점을 감안하여 현실적으로 건축사 1명을 우선적으로 채용하는 방안 제안	유관 법령에 따른 다양한 목적의 현장점검을 수행하기 위해서는, 분야별 외부전문가의 협력이 필요하므로 ‘건축안전전문단’ 등 구성 필요	‘소규모 노후 건축물 관리 관련 업무’를 주로 수행하기 위해 센터 내 전문인력으로 ‘건축구조 분야의 고급기술인 이상 1명’ 우선 필요	센터 설치와 동시에 건축구조 분야 전문인력 채용 완료, 경상남도 센터와 기술지원 업무협약 체결 필요 → 필요시 건축사 1명 총원
예산	건축안전특별회계 설치가 가능할 것으로 판단	장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단	장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단	장기적으로 건축안전특별회계가 필요한 것으로 판단

출처: 연구진 작성

[표 3-59] 유형별·단계별 지자체 대상 심층분석 및 컨설팅 결과 종합

구분	〈유형1〉 전남 여수시 〈유형1-1〉 적용	〈유형2〉 충북 진천군 〈유형2-2〉 적용	〈유형3〉 인천 미추홀구 〈유형3〉 적용	〈-〉 경남 통영시 〈유형4-1〉 적용
(0단계) 센터 설치 전 ~ 센터 설치				
업무	기존 수행업무 (「건축물관리법」 업무) 일부 지속 수행 신규업무 수행계획 수립	기존 수행업무 (「건축물관리법」 업무) 지속 수행	소규모 노후 건축물 안전점검 업무 준비, 협회 등과의 협력체계 구축	「건축법」 및 「건축물관리법」 업무수행계획 수립, 광역-기초지자체 협력방안 마련
조직	‘건축관리팀’ 신설	‘건축안전팀’ 명칭변경	‘건축관리팀’ 명칭변경	‘건축안전T/F팀’ 신설
인력	전문인력 채용 준비 채용공고	내부인력 총원 가능여부 검토	전문인력 채용 준비	신규채용 사전승인 신청 및 채용공고
예산	특별회계 설치근거 마련	특별회계 설치여부 등 결정	특별회계 설치여부 등 결정	-
(1단계) 센터 설치 직후 ~ 전문인력 채용 전				
업무	기존 업무 지속 수행, 신규 업무 수행 및 지역 전문가 협회 등과 협력	기존 업무 지속 수행	소규모 노후 건축물 점검계획 수립 및 점검 실시 (전문가 협회와 협력)	「건축법」 및 「건축물관리법」 업무수행계획 수립, 광역-기초지자체 업무(기술)협약 체결
조직	업무분장	-	업무분장 및 이관	-
인력	전문인력 채용 노력 지속	내부인력 총원 및 업무 재분장	신규채용 사전승인 신청 및 채용공고	전문인력 채용 준비
(2단계) 센터 내 전문인력 채용 이후				
업무	기존 업무 지속 수행 (필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)	기존 업무 지속 수행 (필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)	소규모 노후 건축물 점검 확대 (필요시 「건축법」상 센터 업무로 확대)	필요시 검토 또는 점검대상 확대
조직	필요시 조직 증원	필요시 전문인력 총원	필요시 전문인력 총원	필요시 전문인력 총원
인력	필요시 전문인력 총원	필요시 전문인력 총원	필요시 전문인력 총원	필요시 전문인력 총원
예산	필요시 특별회계 추진	필요시 특별회계 추진	필요시 특별회계 추진	필요시 특별회계 추진

출처: 연구진 작성

2) 제도개선 필요이슈

□ (업무) 기초지자체의 현안을 반영하여 센터 업무내용 및 범위 등 제언 필요

- 기초지자체 내에 「건축물관리법」 소관부서가 있는 경우 팀의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경향
 - 2023년 12월 31일을 기준으로 센터 의무설치 지자체임에도 불구하고 센터를 미설치한 지자체는 55곳이었으나, 같은 해 7월 12일을 기준으로 31곳의 지자체가 센터 설치를 완료했으며 그 중 18곳이 「건축물관리법」 업무를 수행 중인 것으로 확인
 - 가이드라인상 「건축물관리법」 업무와 「건축법」상의 센터 업무를 함께 수행하는 경우와 「건축법」상의 센터 업무만을 담당하는 경우를 나누어 제시할 필요
- 센터의 구성에 따라 우선적으로 수행하여야 하는 업무 또는 제외할 필요가 있는 업무 제시 필요
 - 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우 기존 팀에서 수행하던 「건축물관리법」 관련 업무를 우선 수행할 필요가 있으며, 그 외에는 「건축법」상 센터 업무를 우선 수행
 - 지자체 내에 센터로써 팀을 신설하는 경우 센터 설치 초기 '지역건축안전센터'라는 명칭으로 인해 건축물 외 안전과 관련한 업무들이 이관될 우려가 있으므로, 최소한 재난 등의 사후관리 관련 업무는 배제할 필요
- 보유한 전문인력이 적은 기초지자체의 경우 지자체 내 외부전문가 외에도 광역지자체 센터로부터 적극적인 지원이 필요하므로, 광역지자체 센터 업무에 광역지자체 및 기초지자체 센터 간 협력체계 구축 관련 업무를 명시할 필요

□ (조직) 지자체의 여건에 적합한 센터 운영모델을 적용할 수 있도록 운영모델 다각화

- 센터 설치 준비시점에서부터 초기의 센터 운영모델을 제안하되, 외부전문가를 다양하게 활용할 수 있는 방안 제언
 - 센터에 전문인력을 채용하여 상주할 만한 업무수요가 없거나 전문인력 채용에 어려움을 겪는 기초지자체에서 전문인력 채용에 앞서 '기능 외부화 방안'을 참고할 수 있도록 운영모델 제언 필요

□ (인력) 지자체의 센터 업무수요를 고려하여 '필요 전문인력' 파악을 선행할 필요

- 지자체 여건을 고려하여 센터 내 전문인력의 분야, 인원 등 설정 필요
 - 모든 지자체 센터에서 필수전문인력을 2명 이상을 동일하게 채용하기 어려울 뿐더러 전문인력이 상주할 만한 업무수요가 있지 않으므로, 센터 설치 준비단계부터 센터의 예상 업무수요를 파악하여 업무에 적합한 '필요 전문인력'의 분야, 인원 등을 고려하여 채용할 필요
 - 가이드라인에서 제시할 소규모 기초지자체에 적용 가능한 센터 운영모델과 연계하여 외부전문가를 활용할 수 있는 방안 참고 필요
- 그 외 기초지자체 센터 내 전문인력 확보방안 모색
 - 지자체 공무원 중 센터 필수전문인력의 자격요건을 갖춘 공무원을 활용하는 방안도 고려할 필요

□ (예산) 건축안전특별회계 설치방안 및 센터 운영예산 확보방안 모색 필요

- 건축안전특별회계를 설치하고 장기적으로는 센터 운영예산을 확보할 수 있는 방안 마련 필요
 - 기초지자체의 예산상황이 매우 좋지 않아, 공무원 인건비조차 충당하기 어려운 기초지자체가 약 40%에 달하며 국토교통부의 센터 국비도 삭감된 상황
 - 외부적인 요인으로 인해 예산부족 문제를 겪지 않고 지자체에서 센터를 지속적으로 운영하기 위해서는, 건축안전특별회계가 필요한 실정
 - 현행 「건축법」 제87조의3제2항각 호에서 건축안전특별회계 재원별 비율을 조례로 정하도록 규정하고 있으나, 지자체마다 이행강제금 등 건축안전특별회계의 재원별 현황이 상이하여 재원별 최소한의 비율에 대해 「건축법」에서 명시하는 방안을 고려할 필요
 - 이와 더불어 건축안전특별회계를 설치한 이후 건축안전특별회계의 활용성을 높일 수 있는 방안도 함께 모색할 필요
 - 건축안전특별회계의 설치 추진이 어려운 경우에는 장기적인 관점에서 센터의 고유업무 발굴과 연계하여 센터의 운영예산을 확보하기 위한 신규사업을 발굴하는 등 센터의 운영예산을 확보할 수 있는 방안을 강구할 필요

제4장 지역건축안전센터

설치를 위한

제도 개선방안 제안

1. 기본방향 설정

2. 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

1. 기본방향 설정

□ '제도개선 로드맵' 제안

- 기초지자체의 여건을 고려하여 센터의 확산과 안정적 운영을 위한 제도 개선방안 제안 목적
 - 본 연구의 대상은 센터 의무설치 지자체로 고시된 지자체 중 센터 미설치 지자체 또는 센터 설치 초기의 지자체로, 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지자체 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 기초지자체에 해당
 - 센터의 확산과 안정적 운영을 위해서는 이들 지자체의 여건 등을 고려하여 센터 설치 준비단계부터 적용할 수 있는 초기의 센터 운영모델과 운영모델의 작동을 위한 제도 개선방안 필요
- 센터의 업무인력조직·예산에 대해 단기·중기 개선방안과 장기 개선과제로 구분하여 제안
 - 센터 관련 제도 개선방안 중 가이드라인 개정사항은 단기(2024년) 개선방안으로, 「건축법」 및 동법 시행령, 시행규칙 개정사항은 중기(2025~2026년) 개선방안으로, 센터의 근본적인 문제와 관련한 장기(2027~2028년) 개선과제로 구분하여 '제도개선 로드맵' 제안

- 장기적인 관점에서 센터 고유업무의 발굴이 전제되어야 센터 내 인력 및 예산확보의 근거로 작용 가능
 - 현행 「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 신고 사항의 변경에 관한 업무, ③ 공사감리에 대한 관리·감독 업무에 해당
 - 이와 같은 현행 센터의 법적 업무는 센터가 도입되기 전에는 지자체의 건축직 공무원들이 필요한 경우 건축사, 구조기술사 등 외부전문가에게 자문을 요청하여 수행했던 업무에 해당
 - 따라서 센터만의 고유업무 또는 기능을 발굴하여야 센터의 필요성에 대해 공감할 수 있어 센터의 인력과 예산 확보도 가능하므로, 장기적인 관점에서 센터의 고유업무 또는 기능 발굴을 선행할 필요

[표 4-1] 지역건축안전센터 관련 제도개선 로드맵(안)

(■: 가이드라인 개정 / ▨: 법령 개정 / □: 장기 개선과제)

구분		전차연구	(단기)	(중기)	(장기)	
		'23	'24	'25	'26	'27 '28
업무	기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 명확화		(G.L.)	▨ (法/令)	센터 고유업무 발굴	
				(연계)	(연계)	
인력	지자체의 센터 업무 관련 수요를 파악하여 필요 전문인력 채용		(G.L.)	▨ (則)	(※ 업무-조직 관련 개선과제와 연계)	
				(연계)	(연계)	
조직	지자체 여건에 적합한 운영모델을 적용할 수 있도록 센터 운영모델 다각화		(G.L.)	▨ (則)	국토교통부 차원의 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내 전문인력으로 구성된 전문조직 마련 등	
예산	센터의 운영예산 확보방안 모색				▨ (法)	예산 확보
					(지자체 의견수렴)	

출처: 연구진 작성

2. 지역건축안전센터 설치를 위한 제도 개선방안 제안

구분	제도 개선방안		
	단기 개선방안 ('24)	중기 개선방안 ('25~'26)	장기 개선과제 ('27~'28)
업무	기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 명확화		
	(G.L.) 「건축물관리법」 업무를 함께 수행하는 경우와 「건축법」상 센터업무만 수행하는 경우의 센터 업무 범위 및 내용 구분 (광역 및 기초지자체 센터 간 업무 구분)	(法/令) 「건축법」상 센터 업무를 수행하는 경우의 센터 업무 범위 및 내용 구분 (광역 및 기초지자체 센터 간 업무 구분) + 그 외 센터업무는 가이드라인으로 위임	(法/令) 센터의 법적업무, 도입취지 등을 고려하여 센터의 고유기능(업무) 발굴
인력	지자체의 센터 업무 관련 수요를 파악하여 필요 전문인력 채용		
	(G.L.) 설치 준비단계부터 초기 단계까지 센터 내 필요 전문인력을 구성하거나 외부전문가를 활용할 수 있는 방안 제시	(則) 센터의 단독설치가 어려운 지자체인 경우 센터 내 필수전문인력 기준 완화 (인원: 2명 이상 →1명 이상)	※ 업무 및 조직 관련 장기 개선과제와 연계
조직	지자체 여건에 적합한 운영모델을 적용할 수 있도록 센터 운영모델 다각화		
	(G.L.) 센터 설치준비기부터 전문인력 채용 및 확대까지 운영모델 제안	- -	국토관리청을 활용하여 국토교통부 차원에서의 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내 전문인력으로 구성된 전문조직 마련 등
예산	센터 운영예산 확보방안 모색		
	- -	(法) 건축안전특별회계상 각 재원별 최소 비율 명시	※ 업무 및 조직 관련 장기 개선과제와 연계

출처: 연구진 작성

1) (업무) 기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 명확화

□ 현황 및 문제점

- 광역지자체와 기초지자체의 센터 설치 및 운영 관련 여건이 상이
 - 현행 「건축법」 제87조의2제1항 각 호에 명시된 센터의 업무는 인허가권이 있는 기초지자체가 수행할 수 있는 업무로, 건축허가 사전승인제도를 운영 중인 일부 광역지자체를 제외하고 인허가권이 없는 광역지자체는 센터의 법적 업무 중 직접 수행할 수 있는 업무가 없는 실정
 - 광역지자체에 센터 설치의무가 부과된 지 약 3년이 경과(기준일: '24.03.31.)한 시점에서 광역지자체 센터 내 필수전문인력 1명 이상 확보한 지자체는 17곳 중 15곳임에도 불구하고, 대부분의 센터가 광역지자체 센터의 법적 업무가 모호하여 기초지자체와의 건축공사장 합동점검 등의 업무를 중점적으로 수행 중
 - 반면 센터 의무설치 지자체이지만 센터를 설치하지 못한 기초지자체 55곳(기준일: '24.01.01.) 중 31곳(기준일: '24.07.12.)의 센터가 설치완료되었으나, 절반 이상인 18곳의 센터가 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경한 것으로 추측, 이러한 경우 「건축물관리법」 관련 업무(※ 우선순위)와 「건축법」상 센터 업무를 함께 수행하여야 하는 실정
 - 또한 기초지자체의 공무원 정원 감축과 자체예산 부족 등의 문제로 타 부서로부터 건축물 안전과 직접적인 연관이 없는 업무가 이관될 우려가 있으므로, 센터의 업무범위를 명확하게 규정할 필요
- ※ 행정안전부의 '2023년 지방자치단체 조직관리 지침'에 따르면, 향후 5년간 매년 일반직 공무원 정원의 1%를 의무적으로 감축할 계획 발표
- 광역지자체 센터에 전문인력이 확보되거나 업무가 정례화되어 있는 경우 해당 기초지자체의 센터 설치실적이 비교적 좋은 경향²⁸⁾을 보이며, 이는 소규모 기초지자체에 센터 설치를 확대하기 위해서는 광역지자체 센터의 역할이 중요함을 시사

28) 센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체 24곳 중 7곳이 경북 내 기초지자체, 4곳이 전남 내 기초지자체이며, 경북은 주무관 1명이 센터 관련 업무를 수행 중이고, 전남은 센터 내 전문인력으로 건축사 1명을 채용했으나 팀장 포함 3명의 소규모 팀으로 운영 중인 것으로 확인(기준일: '24.07.12.)

□ 제도개선 기본방향

- 기초지자체의 여건 등을 고려하여 센터 업무내용 및 범위 등 제한
 - 센터 의무설치 지자체 중 미설치 지자체는 대부분 소규모의 기초지자체이므로, 공무원 정원과 예산 등의 문제로 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우가 다수 존재
 - 따라서 이러한 여건을 고려하여 ① 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와 ② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분하여 센터 업무내용과 범위 등 제시
 - 다만, 센터로의 무분별한 업무 이관을 막기 위해 센터가 인허가과정에서의 안전 확보를 위해 전문적인 검토와 점검 등 사전적 성격의 업무를 수행한다는 도입 취지를 고려하여 재난 등 사후관리 업무는 배제할 필요
- ※ 기초지자체 내 ‘안전총괄’ 부서에서 재난 관련 업무를 담당할 필요
- 특히 센터 설치 확대를 위해서는 광역지자체 센터가 기초지자체 센터와 협력 체계를 구축하여 적극적으로 지원할 수 있도록 광역지자체 센터의 역할로 이를 명시할 필요

□ 제도개선 대안

- (단기 개선방안) 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치한 경우 「건축물관리법」 업무와 센터의 법적 업무를 함께 수행하여야 하므로, 「건축법」상 센터 업무만 수행하는 경우와 그 업무범위를 구분하여 가이드라인 개정
 - 현행 「지역건축안전센터 운영 가이드라인」에서는 「건축물관리법」에 의한 지역건축물관리지원센터와 통합운영하는 전제로 업무를 명시하여, 일부 지자체에서는 센터에서 「건축물관리법」 관련 업무도 함께 수행하여야 하는 것으로 잘못 해석하는 경우도 발생
 - 본 연구의 전차연구인 김민지 외(2023)에서는 이러한 점을 고려하여 「건축물관리법」 업무를 배제하고 「건축법」상 센터 업무에 초점을 맞추었으나, 소규모 기초지자체의 여건상 「건축물관리법」 소관부서에 명칭을 변경하여 센터를 설치한 경우 기존 업무인 「건축물관리법」 업무가 우선되어야 하므로 이를 고려할 필요

- 따라서 「지역건축안전센터 운영 가이드라인」에서 ① 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와 ② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분하여 센터 업무내용과 범위 등을 제시할 수 있도록 개정안 제안
- ※ 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우에는 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우와 센터에서 「건축법」상 센터 업무를 주로 수행하나 센터 내 전문인력이 채용된 경우에 한하여 「건축물관리법」 관련 업무를 지원하는 경우도 포함
- 본 연구의 전차연구인 김민지 외(2023)에서 제안한 광역지자체와 기초지자체 센터의 업무범위를 참고하되, 「건축물관리법」에서 광역지자체와 기초지자체의 업무(역할)를 참고하여 제안
- 한 예로 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하지만 「건축물관리법」에 따른 해체심의, 해체허가 및 신고 등의 업무는 건축인허가 담당부서에서 수행하는 경우도 있으므로, 지자체의 여건 등에 따라 해당 유형에서 예시로 제시한 업무를 선택적으로 수행할 수 있음을 명시

[표 4-2] 「건축물관리법」에서 규정한 광역 및 기초지자체의 업무

구분	광역지자체 업무	기초지자체 업무
건축물관리계획	-	건축물관리계획의 적절성 검토 및 보완요구
건축물관리 점검기관	건축물관리점검기관 모집공고 및 명부관리	건축물관리점검기관 지정 및 통보
건축물관리점검	건축물관리점검 결과에 대한 평가	건축물관리점검 대상 통보 건축물관리점검 결과 검토 및 후속조치 (보수보강, 사용제한 등)
건축물 해체	-	해체심의 개최 해체허가 및 신고처리 해체공사 현장점검 및 관리
해체감리	해체공사감리자 모집공고 및 명부관리	해체공사감리자의 지정

주) 기존 건축물의 화재안전성능보강에 대한 지원사업은 「건축물관리법」의 부칙 (법률 제19367호, 2023.4.18.) 제2조(화재안전성능보강 비용 지원에 대한 유효기간)에 따라 2025년 12월 31일까지 효력을 가지므로, 본 표에서는 제외하고 정리

출처: 「건축물관리법」 및 동법 시행령, 시행규칙을 참고하여 연구진 작성

**[표 4-3] ① 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와
② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분한 센터 업무내용과 범위(안)**

A. 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행	
광역지자체	기초지자체
(「건축물관리법」 관련 업무)	
① 건축물관리점검기관 모집공고 및 명부관리 ② 건축물관리점검 결과에 대한 평가 ③ 해체공사감리자 모집공고 및 명부관리	① 건축물관리계획의 적절성 검토 및 보완요구 ② 건축물관리점검기관 지정 및 통보 ③ 건축물관리점검 대상 통보 ④ 건축물관리점검 결과 검토 및 후속조치 (보수보강, 사용제한 등) ⑤ 해체심의 (위원회 운영, 심의결과 통보 등) ⑥ 해체허가 및 신고처리 ⑦ 해체공사 현장점검 및 관리 ⑧ 해체공사감리자의 지정
(「건축법」상 센터 업무)	
① 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ② 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ③ 지역건축안전센터 관련 조례 운영 ④ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ⑤ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축 ⑥ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원) ⑦ 건축공사장 안전점검 (시·군 또는 자치구 합동)	① 건축인허가 설계도서 기술검토 ② 건축공사장 점검 및 결과보고 ③ 공사감리 관리·감독
B. 「건축법」상 센터 업무만 수행	
광역지자체	기초지자체
① 시·군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ② 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ③ 지역건축안전센터 관련 조례 운영 ④ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ⑤ 시·군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축 ⑥ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원) ⑦ 건축공사장 안전점검 (시·군 또는 자치구 합동)	① 건축인허가 설계도서 기술검토 ② 건축공사장 점검 및 결과보고 ③ 공사감리 관리·감독
※ 지자체의 여건 등을 고려하여 설정한 업무의 우선순위에 따라, 본 표에서 예시로 제시한 업무를 선택적으로 수행할 수 있음	

출처: 김민지 외(2023, p.197)를 참고하여 연구진 작성

- (중기 개선방안) 김민지 외(2023)의 연구결과로 제안한 대안을 토대로 지자체 관계자 의견수렴을 거쳐 「건축법」 및 동법 시행령 개정안 제안
 - 단기적으로 센터 가이드라인에서 광역과 기초지자체 센터 간 업무범위를 구분 하였으나, 건축법령에서 해당 내용이 개정되어야 체계정합성 확보 가능
 - 입법례(「기초학력 보장법」 및 동법 시행령)를 참고하여 「건축법」에서 명시 적인 센터의 법정업무를 규정하고 「건축법 시행령」에서는 광역과 기초지자체의 업무를 구분하여 규정하는 방안 제안
 - 「건축법 시행령」에서 명확한 센터의 업무를 명시하되, 센터에서 「건축물 관리법」 업무를 수행하는 경우 등에는 가이드라인을 참고할 수 있도록 위임규정 마련

[표 4-4] 센터 업무 관련 「건축법」 및 동법 시행령의 신규조문대비표(안) (표 계속)

「건축법」	
현행	개정안
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치 단체의 장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 지방자치 단체의 장은 관할 구역의 건축물 안전 확보를 위 해 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	
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장은 관할 구역에 지역 건축안전센터를 설치하여야 한다.	② (현행과 같음)
1. 시·도	
2. 인구 50만명 이상 시·군·구	
3. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축 허가 면적을 말한다) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만 시·군·구	

「건축법」	
현행	개정안
〈신설〉 ③ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 지역건축안전센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	③ 제2항 각 호에 따른 지방자치단체의 장이 설치하여야 하는 지역건축안전센터의 업무는 대통령령으로 정한다. ④ 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다. 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: 김민지 외(2023, pp.200~201)를 참고하여 연구진 작성

[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.

「기초학력 보장법 시행령」 제9조(국가기초학력지원센터의 지정·운영 등)

- ① 교육부장관은 법 제10조제1항에 따라 다음 각 호의 기관이나 법인을 기초학력지원센터로 지정할 수 있다.
 1. ~2. 생략
- ② 제1항에 따라 지정된 기초학력지원센터(이하 “국가기초학력지원센터”라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. ~5. 생략
- ③ 생략
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 국가기초학력지원센터의 지정 및 운영 등에 필요한 사항은 교육부장관이 정하여 고시한다.

「기초학력 보장법 시행령」 제10조(시·도기초학력지원센터의 지정·운영 등)

- ① 교육감은 법 제10조제1항에 따라 다음 각 호의 기관·법인이나 단체를 기초학력지원센터로 지정할 수 있다.
 1. ~5. 생략
- ② 제1항에 따라 지정된 기초학력지원센터(이하 “시·도기초학력지원센터”라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. ~5. 생략
- ③ 생략
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 시·도기초학력지원센터의 지정 및 운영 등에 필요한 사항은 교육감이 정하여 고시한다.

출처: 「기초학력 보장법」 법률 제18458호(2021.9.24. 제정) 및
「기초학력 보장법 시행령」 대통령령 제32554호(2022.3.25. 제정)

• (장기 개선과제) 센터의 고유업무(기능) 발굴

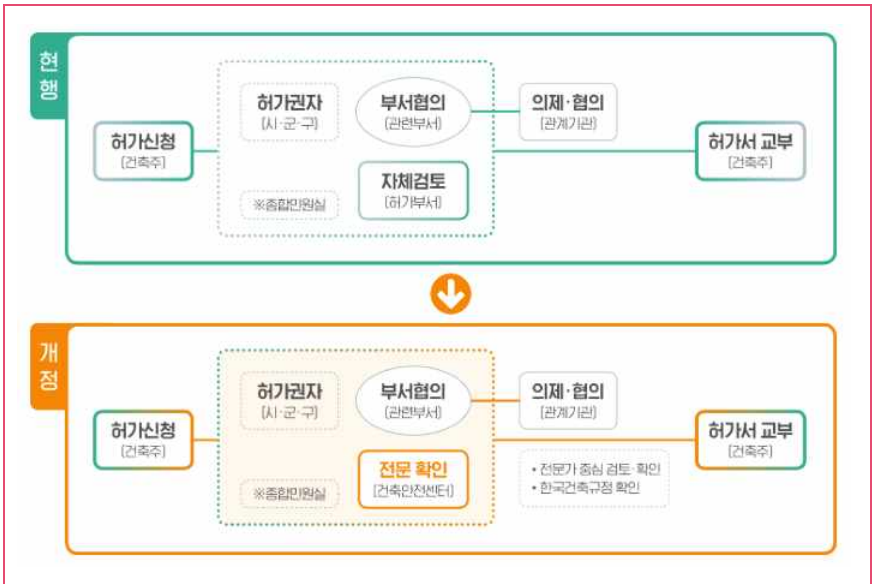
- 센터의 예산확보와 조직구성, 전문인력 유입 등을 통해 센터를 안정적으로 정착시키기 위해서는 장기 개선과제로 ‘센터 고유업무(기능) 발굴’ 필요

- 전차연구(김민지 외(2023))와 본 연구에서 지자체 센터 관계자 면담 시, 센터 설치와 운영에 가장 큰 어려움을 겪는 문제 중 하나가 지자체 내부의 인사 부서와 예산부서를 설득하기 어렵다는 점이었으며, 이는 지자체 내부적으로 센터의 필요성과 역할에 대해 충분히 공감하지 못한다는 반증
- 「건축법」상 센터의 법적 업무가 규정되어 있고 지자체 조례에도 센터 업무가 규정되어 있으나, 지자체마다 센터 업무내용이 달라 지자체 내부적으로 인식하는 센터의 기능과 역할 또한 상이
- 특히 현재의 센터 업무는 건축직 공무원들이 필요시 건축사 등 외부전문가의 자문을 통해 수행했던 업무로, 센터 설치의무가 있는 지자체에서조차 센터 설치 필요성에 대해 공감하지 못하는 것으로 예상
- 따라서 센터의 기능과 역할 즉 센터만의 고유업무가 정립되어야 센터의 필요성에 대해 공감하여 센터의 설치를 확대할 수 있고 예산 지원과 전문인력의 유입도 가능해질 수 있을 것으로 예상
- 센터의 고유업무(기능)를 발굴하기 위한 첫 번째 방법으로, 현행 「건축법」상 센터 업무 중 타 법령의 관리를 받지 않고 센터의 도입취지인 사전적 건축물 안전 확보를 위해 센터가 수행할 필요가 있는 영역을 발굴하는 방법 제안
- 다른 방안으로는 센터에서 건축인허가업무를 직접 수행하는 방안 제안(현행 「건축법」에 따라 2021년 1월 8일부터 센터에서 직접 허가 또는 신고업무를 수행할 수 있도록 개정)
- 건축물 안전을 중요하게 인식함에 따라 건축인허가 절차는 더 복잡해졌고 인허가 과정에서 검토해야 할 사항들도 많아졌으나, 기초지자체 특성상 대부분의 인허가 담당 공무원들은 다른 업무도 함께 수행하고 있어 인허가 업무에 전력을 쏟기에는 어려운 실정
- 센터에서 인허가업무를 직접 수행할 경우 동일한 팀 내에서 전문인력의 건축 인허가 기술검토, 인허가 처리, 공사장 안전점검 등이 이루어져 업무상 효율이 높아질 수 있을 것으로 예상
- 그러나 기초지자체 인허가부서가 센터로 명칭을 변경하여 설치하는 경우, 기존의 주 업무인 인허가업무 외 정부합동평가의 지표인 '건축공사장 안전점검' 업무, 민원 업무 등 과도한 현장조사 및 점검업무에 대한 부담 우려

[표 4-5] 센터 업무로 허가 또는 신고에 관한 업무가 추가된 신규조문대비표(안)

「건축법」	
법률 제17219호, 2020.4.7. 타법개정 (시행 2020.7.8.)	법률 제17223호, 2020.4.7. 일부개정 (시행 2021.1.8.)
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역 건축안전센터를 둘 수 있다.	제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역 건축안전센터를 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
2. ~ 4. (생 략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)

출처: 「건축법」 법률 제17219호 및 법률 제17223호 제87조의2



[그림 4-1] 지역건축안전센터의 도입 이후 건축허가 및 신고업무 변화

출처: 홍성준(2020, 5월 15일 뉴스레터)

2) (인력) 지자체의 센터 업무 관련 수요를 파악하여 필요 전문인력 채용

□ 현황 및 문제점

- 모든 센터에 동일한 필수전문인력 규정 적용
 - 현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제5항에서 모든 지역건축안전센터는 건축사, 건축구조 분야 고급기술인 이상 또는 건축시공기술사를 각각 1명 이상 두도록 규정
 - 또한 현행 「건축법」 제87조의2제2항제3호에 따라 센터 의무설치 지자체 산출 기준은 ‘건축허가 면적’ 또는 ‘노후건축물 비율’로, 건축허가 면적 즉, 건축 인허가 관련 업무수요가 적지만 노후건축물 비율이 높은 지자체가 센터 의무 설치 지자체에 포함될 가능성
 - 센터 관련 업무수요가 적은 지자체는 건축사 등 필수전문인력을 2명 이상 채용할 경우 센터 업무가 적어 오히려 인건비 집행이나 전문인력 채용·관리업무 등이 부담으로 작용할 우려
 - 따라서 센터 관련 업무수요가 적은 소규모 기초지자체에서는 외부전문가를 활용하여 센터 업무를 수행할 수 있는 방안을 제시할 필요

□ 제도개선 기본방향

- 지자체의 센터 관련 업무수요를 고려하여 ‘필요 전문인력’ 산출 필요
 - 현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제5항에서 지자체장에게 센터 내 전문 인력을 확보하기 위해 노력해야 한다는 내용 규정
 - 센터 내 전문인력 확보를 위해 「건축법 시행규칙」을 개정하여 전문인력의 자격 기준을 낮추거나 필수전문인력의 인원을 줄일 경우 지자체 내 인사 및 예산 부서를 설득하기 어려우므로, 현행 규정을 유지할 필요
 - 다만, 지자체의 여건상 센터 내 필수전문인력을 2명까지 채용할 필요가 없는 지자체에 한하여서는 필수전문인력 관련 규정을 완화할 필요 (센터의 도입취지와 전차연구(김민지 외(2023)) 결과를 참고하여 자격기준 완화는 고려하지 않음)
 - 이와 더불어 지자체의 센터 업무수요 등을 고려하여 센터 내 필요 전문인력의 분야와 인원 등을 설정한 이후 전문인력을 채용하거나 외부전문가를 활용할 수 있도록 센터 운영모델과 연동하여 현행 가이드라인을 개정할 필요

□ 제도개선 대안

- (단기 개선방안) 지자체 여건에 따라 센터 내 필요 전문인력을 구성하거나 외부 전문가를 활용할 수 있도록 센터 운영모델과 연동하여 센터 가이드라인 개정안 제안
 - 본 연구에서 제안하는 센터 설치 준비단계부터 센터 초기 단계까지의 운영 모델을 활용하되, 추후 지자체에서 센터 업무수요가 증가할 경우 전문인력을 채용할 수 있도록 단계별 운영모델을 포함하여 가이드라인 개정
- (중기 개선방안) 센터 내 필수전문인력을 확보하기 위해 노력하여야 한다는 규정은 유지하되, 지자체의 규모, 예산, 인력 및 건축허가 등의 신청 건수를 고려하여 인구 50만 명 미만의 기초지자체는 필수전문인력 인원을 완화해 줄 수 있도록 「건축법 시행규칙」 개정안 제안
 - 센터 내 필수전문인력 2명 이상 채용규정의 예외대상을 센터 의무설치 지자체로 새롭게 포함된 기초지자체*로 한정할 필요
 - ※ 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30 퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만 시·군·구²⁹⁾ 99곳
 - 한편, 현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제6항에서 둘 이상의 인접한 시·군·구가 공동으로 센터를 설치·운영할 수 있다는 규정이 있으나, 복잡한 내부 보고절차, 불분명한 책임소재와 업무분장 문제 등 현실적으로 어려워³⁰⁾에서 실제로 작동하기 어려운 규정에 해당
 - 현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제6항이 센터 단독설치가 어려운 경우에 한하여 예외적으로 공동설치를 허한다는 취지가 유사하므로, 해당 조문을 활용하여 예외적으로 필수전문인력 인원을 완화할 수 있는 개정안 제안

[표 4-6] 센터 인력 관련 「건축법 시행규칙」 신규조문대비표(안)

「건축법 시행규칙」	
현행	개정안
제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~③ 생략	제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ①~③ (현행과 같음)

29) 「건축법」(법률 제20424호, 2024.03.26. 일부개정) 제87조의2제2항제3호

30) 김민지 외(2023, p.96)

「건축법 시행규칙」

현행

개정안

- 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.
- 제4항제1호에 따른 전문인력
 - 제4항제2호 또는 제3호에 따른 전문인력

- ⑥ 시장·군수·구청장이 지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 등의 신청 건수를 고려하여 단독으로 지역건축안전센터를 설치·운영하는 것이 곤란하다고 판단하는 경우에는 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 하나의 지역건축안전센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 공동으로 지역건축안전센터를 설치·운영하려는 시장·군수·구청장은 지역건축안전센터의 공동 설치 및 운영에 관한 협약을 체결하여야 한다.
- ⑥ 법 제87조의2제2항제3호에 해당하는 시장·군수·구청장이 지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 등의 신청 건수를 고려하여 단독으로 지역건축안전센터를 설치·운영하는 것이 곤란하다고 판단하는 경우에는 제5항의 필수전문인력을 1명 이상 둘 수 있다.

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024.07.01. 일부개정을 참고하여 연구진 작성

- (장기 개선과제) 센터 전문인력을 ‘전문임기제 공무원’으로 채용하도록 권장하는 방안과 지자체의 전문자격을 갖춘 공무원을 전문직위제로 지정하는 방안 제안

a) 센터 전문인력을 ‘전문임기제 공무원’으로 채용하도록 권장하는 방안

- 현행 ‘지역건축안전센터 운영 가이드라인’에서 센터 내 전문인력에 대해 “전문인력은 「지방공무원 임용령」 제3조의2에 따른 일반임기제공무원, 전문임기제공무원, 시간선택제임기제공무원으로 채용할 수 있다.”고 명시
- 임기제공무원은 전문지식이나 기술이 요구되거나 임용관리에 특수성이 요구되는 업무를 담당하게 하기 위한 경력직 공무원을 임용할 때에 일정기간을 정하여 근무하는 공무원을 의미³¹⁾하며, ① 일반임기제공무원, ② 전문임기제공무원, ③ 시간선택제임기제공무원, ④ 한시임기제공무원으로 구분³²⁾
- 실제로 현재 운영 중인 센터는 전문인력을 대부분 시간선택제임기제 나급과 일반임기제 6급으로 채용하고 있으며, 전문임기제는 전무한 것으로 확인

31) 「국가공무원법」 (법률 제19341호, 2023.4.11. 일부개정) 제26조의5제1항

32) 「공무원임용령」 (대통령령 제34608호, 2024.6.27. 일부개정) 제3조의2

[표 4-7] 임기제공무원의 종류별 특성 비교

구분	일반임기제	전문임기제	시간선택제임기제	한시임기제
개념	직제 등 법령에 규정된 경력직공무원의 정원에 해당하는 직위에 임용되는 임기제공무원	특정 분야에 대한 전문적 지식이나 기술 등이 요구되는 업무를 수행하기 위해 임용되는 임기제공무원	통상적인 근무시간보다 짧은 시간을 근무하는 공무원으로 임용되는 시간선택제 일반임기제공무원 또는 시간선택제 전문임기제공무원	공무원의 업무를 대행하기 위해 1년 6개월 이내의 기간 동안 임용되는 공무원으로서 통상적인 근무시간보다 짧은 임기제공무원
최초 근무기간	1~5년 (+5년)	1~5년 (+5년)	1~5년 (+5년)	1년 6개월 이내
근무기간 연장	근무기간 범위 내 횟수에 관계없이 해당 사업이 계속되거나 사업이 종료되지 아니하여 연장이 필요하면 시험 공고절차를 거치지 않고 근무기간 연장 가능	근무기간 범위 내 횟수에 관계없이 해당 사업이 계속되거나 사업이 종료되지 아니하여 연장이 필요하면 시험 공고절차를 거치지 않고 근무기간 연장 가능	근무기간 범위 내 횟수에 관계없이 해당 사업이 계속되거나 사업이 종료되지 아니하여 연장이 필요하면 시험 공고절차를 거치지 않고 근무기간 연장 가능	근무기간 범위 내 횟수에 관계없이 근무실적이 우수, 또는 계속하여 근무하게 하여야 할 특별한 사유가 있으면 시험 공고절차를 거치지 않고 근무기간 연장 가능
근무시간	(상근)	(상근)	주당 15시간 이상 35시간 이하	주당 15시간 이상 35시간 이하
직급	일반직	가급/나급	가급~마급	제5호~제9호
임용	경력경쟁시험	경력경쟁시험	경력경쟁시험	경력경쟁시험
승진	승진불가 (연봉등급 변경)	승진불가	승진불가	승진불가
근무상한연령 (정년)	×	×	×	×
정원 포함여부	○	○/× 행정안전부장관의 승인 시 정원에 미포함	× 총액인건비의 일정비율로 제한	○
연봉액 (천원) (상한액/하한액) (수당 제외)	(6급 상당) 81,239/54,132	(나급, 5급 상당) 87,989/50,012	(나급) ※ 근무시간 비례지급	※ 근무시간 비례지급 주당 35시간/40시간

출처: 「공무원임용령」(대통령령 제34608호, 2024.6.27. 일부개정) 제3조의2 및 「지방공무원 보수규정」
별표13 (대통령령 제34100호, 2024.1.5. 일부개정), 인사혁신처(2024, pp.204~210)를 참고하
여 연구진 작성

- 이들의 도입목적을 고려할 때 '전문성'과 관련이 깊은 임기제공무원은 '전문 임기제 공무원'이나, 인사실무에서는 일반임기제공무원도 전문성이 있는 분야에서 근무하는 경우가 있어 혼재되어 운용 중³³⁾
- 단기적으로는 '일반임기제, 전문임기제, 시간선택제임기제공무원' 중 지자체의 여건과 상황에 맞게 전문인력을 채용할 수 있도록 하되, 장기적으로는 전문성을 인정받고 우수한 전문인력이 유입될 수 있도록 '전문임기제'로 채용하는 방안 제안
- 다만, 센터 내 전문인력을 공무원 신분으로 채용한다는 점에서 공무원 인사 제도상 제약이 많기 때문에, 장기 개선과제로 제안한 '국토교통부 차원의 전문 조직 마련', '센터 고유업무 발굴' 등과 연계하여 검토 필요

[표 4-8] 일반임기제공무원과 전문임기제공무원 비교

구분	일반임기제공무원	전문임기제공무원
임용분야	기존 경력직공무원들의 정원을 대체하여 임용	<u>경력, 자격, 학위만을 요건으로 임용가능.</u> 전문지식, 숙련된 경험 및 기술을 요하는 분야에 임용
정원 내 운영여부	관련 규정 등에서 정해진 정원 내에서만 임용 가능	소속 장관의 승인 등을 받아 정원 외로 운영 가능
임용의 목적	기존 경력직공무원들이 수행할 수 있는 업무분야이지만 효율성과 생산성 측면에서 더 높은 성과를 달성하도록 하기 위해 설계된 제도	<u>기존 경력직공무원들이 수행하기 어려운 고도의 전문분야에서 전문지식이나 경험을 활용하기 위한 제도로서 행정의 전문성 제고 목적</u>
연봉액 (천원) (상한액/하한액)	(5급 상당) -/65,346 (6급 상당) 81,239/54,132 (7급 상당) 66,396/47,157 (8급 상당) 58,248/41,551 (9급 상당) 51,290/-	(가급, 1급 상당) -/93,147 (가급, 2급 상당) -/84,683 (가급, 3급 상당) -/76,986 (가급, 4급 상당) -/66,122 (나급, 5급 상당) 87,989/50,012 ※ 4급 이상 채용 시 행정안전부와 사전에 협의하도록 규정 ²⁾
(상한액 기준) ¹⁾	연봉한계액 하한액의 120% (우수 전문인력의 확보 곤란 등의 이유)	<u>연봉한계액 하한액의 130% 초과가능</u> (우수 전문인력의 확보 곤란 등의 이유)

주1) 「지방공무원 보수규정」 제35조(신규임용 시 연봉책정) 제4항

주2) 「지방자치단체의 행정기구와 정원 등에 관한 규정」 제31조의2

출처: 서현웅(2019, p.17) 및 「지방공무원 보수규정」 별표 13을 참고하여 연구진 작성

33) 서현웅(2019, p.17)

b) 지자체 내부의 전문자격을 갖춘 일반직공무원을 전문직위제로 지정하여 활용하는 방안

- 지자체 센터 관계자와 인터뷰에서 다수의 지자체 관계자들이 지자체 내 센터 필수전문인력에 준하는 자격요건을 갖춘 일반직공무원을 필수전문인력으로 간주할 필요가 있다는 의견 제시
- 지자체 내 건축사 등 전문자격을 갖춘 공무원을 '전문직위'로 지정하여 선발 가능하나, 3년간 전보가 제한되며 가산점 등의 인센티브가 크지 않을 것으로 예상
- 다만, 지자체 여건상 '전문직위제'의 추진이 필요한 경우 인사위원회의 심의를 거쳐 임용권자가 지정 가능할 것으로 판단

[표 4-9] 전문직위제의 주요내용

구분	주요내용												
근거	「지방공무원 임용령」 제7조의3, 「지방공무원 평정규칙」 제24조제4항, 「지방공무원 수당 등에 관한 규정」 제14조, 제19조제3항제7호 및 [별표]의 제9호												
지정요건(지정계급)	(사·도) 3급~7급(상당계급 포함) 공무원이 담당하는 직위 (사·군·구) 5급~8급(상당계급 포함) 공무원이 담당하는 직위												
지정절차	인사위원회 심의를 거쳐 임용권자가 지정												
선발대상	전문관의 자격요건을 구비한 소속(소속기관 포함) 공무원												
선발인원	각 지자체별 분야별·직급별 전문직위수의 3배수 이내 인원												
선발방법	임용권자가 전문직위 직무수행능력과 적격성을 고려하여 선발												
지위상실	임용권자를 달리하는 기관으로 전보되는 경우 전문관이 전문직위에 임용되지 않은 경우 본인의 취소신청, 징계·직위해체 및 휴직의 경우												
인사기록 관리	관련 서식에 의해 발령통보하고 인사기록카드에 기재												
전보의 제한	당해 직위에 임용된 날부터 3년 이내에는 다른 직위로 전보할 수 없음												
우대	(능력개발) 국비 장·단기 해외훈련 실시, 국내외 세미나 참석에 우선권 부여 등 (가산점 평정) 2년 초과 근무 시 2.4점 초과하지 않는 범위에서 가산점 부여 - (3년 초과 4년 이하) 1개월마다 0.1점 - (4년 초과 5년 이하) 1개월마다 0.12점 - (5년 초과) 1개월마다 0.15점												
수당 지급 (월 지급액, 단위: 원)	<table><tr><td>근무기간</td><td>1년 미만</td><td>1년 이상 2년 미만</td><td>2년 이상 3년 미만</td><td>3년 이상 4년 미만</td><td>4년 이상</td></tr><tr><td>5급 이하</td><td>70,000</td><td>90,000</td><td>150,000</td><td>250,000</td><td>400,000</td></tr></table>	근무기간	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상 3년 미만	3년 이상 4년 미만	4년 이상	5급 이하	70,000	90,000	150,000	250,000	400,000
근무기간	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상 3년 미만	3년 이상 4년 미만	4년 이상								
5급 이하	70,000	90,000	150,000	250,000	400,000								

출처: 행정안전부(2022, pp.123-125)

3) (조직) 지자체 여건에 적합한 운영모델을 적용할 수 있도록 센터 운영모델 다각화

□ 현황 및 문제점

- 실제 지자체의 여건에 적합한 센터 운영모델 제안 필요
 - 현행 '지역건축안전센터 운영 가이드라인'은 센터의 운영모델로 ① 지자체 단독 운영, ② 기초지자체 공동운영, ③ 광역-기초지자체 통합운영 모델 제시
 - 현행 「건축법 시행규칙」 제43조의2제6항에서 둘 이상의 기초지자체가 공동으로 센터를 설치·운영할 수 있다고 규정하고 있으나, 보고 체계 및 책임소재 불명확, 예산배분 문제, 비효율적 업무 등의 문제가 있어 현재 운영 중인 센터는 모두 현행 가이드라인의 '① 지자체 단독운영' 형태에 해당
 - 또한 현행 가이드라인에서는 과단위 설치를 원칙으로 설정하고, 센터의 효율적인 운영을 위해 운영위원회 등을 구성하여 사업계획, 업무범위, 자문단 운영 등의 사항을 심의하도록 규정
 - 실제로 운영 중인 센터 중 과단위로 설치한 곳은 서울과 3개 자치구³⁴⁾를 제외하면 모두 팀단위이며, 운영위원회를 구성한 센터도 전무
 - 따라서 실제 지자체의 여건들을 고려한 실효성 있는 센터 운영모델 제시 필요

[표 4-10] 현행 '지역건축안전센터 운영 가이드라인'상 운영모델별 특성 (표 계속)

지역건축안전센터 설치 및 운영	
① 지자체 단독 운영	
(조직구성)	행정과의 협력체계 및 기술적 판단이 필요한 건축행정에 대하여 원활한 보고·확인·검토·심사 및 점검을 위한 조직체계를 갖춰야 하며, 업무의 원활한 추진을 위해 전문인력 확보 과단위 단독운영 원칙 (지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 신청 건수 등으로 인해 과단위 조직이 곤란한 경우 팀단위로 조직 가능)
(운영위원회 설치)	지자체장이 건축안전 관련 실무공무원을 포함하여 전문지식을 갖춘 전문가로 5명 내외 범위에서 구성 (위원장은 센터장)

34) (과단위) 서울시(4팀), 서울 강동구(3팀), 노원구(3팀), 동대문구(3팀)
(팀단위) 3팀: 송파구, 2팀: 광진구, 도봉구, 은평구, 강서구, 구로구, 동작구,
1팀: 나머지 15개구 (기준일: '23.03.)

(운영위원회 기능) 센터의 사업계획 수립 및 운영 등 주요 업무, 센터의 업무범위, 건축안전자문단 운영, 그 밖에 센터 운영에 필요한 사항 심의

(지자체 단독운영 센터 조직체계 기본형)



② 기초지자체 공동운영

- (목적) 지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 신청 건수 등을 고려하여 단독으로 센터를 설치·운영하는 것이 곤란할 경우 둘 이상의 기초지자체가 공동으로 센터를 설치하여 운영 가능
(센터 공동설치 및 운영에 관한 협약 체결)
- (조직구성) 주관운영지자체 결정. 전문인력은 주관운영지자체에 배치.
인근 지자체에서는 건축안전 관련 기술적 업무를 주관운영지자체에 의뢰, 처리
- (주관운영지자체의 결정) 각 지자체장의 협의를 통해 결정
(협약이 어려울 경우, 기준인건비 확보 등 운영여건이 확보된 지자체, 전문인력 소요인원이 많은 지자체, 재정자립도가 우위에 있는 지자체로 결정)
- (공동운영위원회 설치) 효율적인 공동운영을 위해 인근 지자체장과 협의하여 공동운영위원회 설치
각 기초지자체의 해당 부서장을 공동위원장으로 하고, 운영위원은 건축안전 관련 실무공무원으로 설정
- (공동운영위원회 기능) 센터 공동운영규정의 제·개정, 전문인력 배치, 센터 업무범위 및 이해조정, 지자체 간 업무 배분, 건축안전자문단 운영, 그 밖에 운영에 필요한 사항 결정
- (전문인력의 확보) 「건축법 시행규칙」 별표8에 따라 산정된 전문인력 수를 확보하도록 노력
전문인력은 주관운영지자체 주도로 확보.
다만, 인근 지자체에서 일반직공무원으로 전문인력을 확보한 경우 주관운영지자체에 파견할 수 있으며,
추후 센터가 각 지자체별로 단독운영 시 해당 지자체 센터로 복귀
- (업무프로세스) 해당 지자체의 위임전결을 따르며, 인근지자체의 건축안전 관련 업무를 실시하는 경우, 인근지자체 의뢰공문 발송 → 주관운영지자체 공문 접수 후 전문인력 배정 → 업무처리 → 센터장에게 업무처리현황 보고 → 인근지자체에 처리결과 공문발송

(기초지자체 공동운영 센터 조직도)



③ 광역-기초 통합운영

(목적)	단독설치가 곤란한 경우 광역지자체 센터에서 기초지자체의 전문인력이 수행해야 하는 업무를 지원하여 통합 운영
(조직구성)	광역지자체는 과단위로 센터 설치 권장 기초지자체는 별도의 전문인력 확보 없이 조직개편으로 팀이나 과 구성
(통합 기초지자체 범위)	광역지자체장은 지역의 규모·예산인력 및 업무량 등을 고려하여 통합운영이 가능한 기초지자체의 범위 결정 가능
(통합운영위원회 구성)	광역지자체장은 통합운영하는 기초지자체장과 협의하여 통합운영위원회 설치 위원장은 광역지자체의 센터장, 운영위원은 광역 및 기초지자체의 건축안전 관련 부서장 및 실무 공무원으로 구성
(통합운영위원회 기능)	센터 통합운영규정의 제개정, 업무범위 및 이해 조정, 건축안전자문단 운영, 기초지자체 지원 업무범위 등, 그 밖에 센터 운영에 필요한 사항 결정
(전문인력 확보)	광역지자체장은 통합운영하는 기초지자체들의 센터 업무량을 합산하여 「건축법 시행규칙」 별표8에 따라 산정된 전문인력 수를 확보하도록 노력
(기초지자체 지원업무 범위)	광역지자체장은 광역지자체 수행업무와 기초지자체 지원업무를 구분 전문인력 확보, 업무량, 예산 등을 고려하여 통합운영위원회의 의결에 따라 기초지자체의 기술지원 업무범위를 협의하여 지원 가능
(업무 프로세스)	광역지자체 센터 업무는 해당 지자체의 위임전결을 따르며, 광역지자체에서 기초지자체의 건축안전 관련 업무를 지원하는 경우 기초지자체에 요청공문 발송 → 광역지자체 공문 접수 후 전문인력 업무 배정 → 업무처리 → 센터장에게 업무처리 현황보고 →기초에 처리공문 발송
(센터 운영예산)	센터의 운영비 및 인건비는 광역지자체에서 부담하는 것이 원칙 광역지자체장은 기초지자체에서 의뢰한 건축안전 관련 업무에 대해 해당 지자체장에게 검토 및 점검비용 청구 가능 (기초지자체에서 부담하는 비용의 범위에 대해서는 통합운영위원회를 통해서 결정)
(통합운영 센터의 한시적 운영)	광역지자체 통합운영은 기초지자체의 단독 또는 공동운영의 여건이 마련될 때까지 한시적으로 운영하는 것이 원칙 기초지자체장은 센터의 단독운영을 위해 노력해야 하며, 단독운영의 여건이 마련될 경우 광역지자체장에게 센터 분리 신청 분리 신청을 받은 광역지자체장은 통합운영위원회에 센터 분리 안전 상정, 심의결과에 따라 분리 안전을 신속히 처리

(광역지자체 통합운영 조직체계)



출처: 국토교통부(2020, pp.5-11)

□ 제도개선 기본방향

- 센터 설치 준비단계부터 전문인력 채용 및 확대까지 센터 운영모델 제안
 - 본 연구의 결과로 제안한 센터 유형별단계별 운영모델을 지자체가 지자체 연건을 고려하여 적용 가능한 운영모델을 선택할 수 있도록 다각화

□ 제도개선 대안

- (단기 개선방안) 기초지자체의 여건을 고려한 센터 운영모델을 토대로 가이드라인 개정안 제안
 - 실제 지자체의 여건을 반영하여 실효성 있는 센터 운영모델을 제시할 수 있도록 본 연구에서 제안하는 유형별단계별 센터 운영모델을 포함하여 현행 가이드라인 개정 필요

[표 4-11] 현행 가이드라인에서 제시하는 센터 운영모델과 본 연구에서 제안하는 센터 운영모델 비교(안)

현행 가이드라인의 센터 운영모델	본 연구에서 제안하는 센터 운영모델(안)
지자체 단독운영	(센터 설치 준비기 ~ 센터 설치 초기) 유형1/ 센터의 독자적 운영이 가능한 유형 유형2/ 외부전문가의 활용이 필요한 유형 유형3/ 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형 유형4/ 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형
	(센터 성장기(전문인력 채용 이후)) ※ 전차연구(김민지 외(2023))에서 제안한 운영모델 적용
기초지자체 공동운영	※ 현실적으로 어려우므로 해당 조문 삭제 (「건축법 시행규칙」 제43조의2제6항)
광역-기초지자체 통합운영	※ ‘유형4’와 유사, 통합운영은 어려우나, 광역지자체 센터가 기초지자체 센터를 지원하는 형태 가능
지역건축물관리지원센터 ¹⁾ 와 통합운영	※ 유형별·단계별 센터 운영모델로 포함 (다만, 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치한 경우로 한정 즉, 「건축물관리법」 업무를 우선 수행하여야 하는 경우)

주1) 「건축물관리법」에 의한 지역건축물관리지원센터는 광역 또는 기초지자체의 「건축물관리법」 소관부서 업무와 상이

출처: 국토교통부(2020, pp.5-17)를 참고하여 연구진 작성

• (장기 개선과제) 센터를 통합 지원할 수 있도록 국토교통부 차원의 전문조직을 신설하는 방안 및 지자체 시설공단 내 전문조직을 신설하는 방안 제안

- 현실적으로 모든 지자체에 센터를 설치하기 어렵고, 센터를 설치하여도 센터의 법적 업무를 전문적·체계적·지속적으로 수행하기 어려운 실정
- 장기적인 관점에서 국토교통부 차원의 전문인력으로 구성된 전문조직을 마련하여 지자체 센터를 통합적으로 관리·지원하는 방안과 지자체 시설공단 내에 전문조직으로써 센터를 설치하는 방안 제안

a) 국토교통부 산하의 지방국토관리청을 활용하여 전문조직을 신설하는 방안

- 국토교통부의 지방국토관리청은 서울, 원주, 대전, 익산, 부산지방 국토관리청 5개가 있으며, 각각 수도권, 강원도, 충청도, 전라도, 경상도 지역 관할

※ 국토교통부의 지방국토관리청은 ‘특별지방행정기관³⁵⁾’으로, 지방자치단체와는 권한의 법적 근거, 수행업무의 범위, 서비스 특성과 대상, 중앙정부와의 관계 측면에서 차이 존재³⁶⁾

[표 4-12] 5개 권역별 국토관리청의 현황

구분	서울지방 국토관리청	원주지방 국토관리청	대전지방 국토관리청	익산지방 국토관리청	부산지방 국토관리청
관할 구역	서울/인천/경기	강원도 내 18개 시·군	대전/충남/세종 충북	광주/전북/전남	부산/대구/울산 경남/경북
(면적)	(11,792km ²)	(11,091km ²)	(16,659km ²)	(20,915km ²)	(32,289km ²)
	(전국의 11.7%)	(전국의 11.0%)	(전국의 16.6%)	(전국의 20.8%)	(전국의 32.2%)
(인구)	(5,133만 명)	(155만 명)	(555만 명)	(520만 명)	(1,258만 명)
	(전국의 50.7%)	(전국의 3.0%)	(전국의 10.6%)	(전국의 10.0%)	(전국의 24.5%)
조직	3국/2개 사무소/ 1개 출장소	3국/3개 사무소 1개 출장소	3국/4개 사무소 1개 출장소	3국/4개 사무소 3개 출장소	3국/5개 사무소 3개 출장소
인원 ¹⁾	211명	216명	265명	596명	805명
예산	6,993억 원	6,919억 원	1조 1,276억 원	1조 1,341억 원	1억 2,311억 원

주1) 정원 기준으로 작성

주2) 일반국도 및 교량, 터널 등 시설물의 유지관리를 담당하는 ‘국토관리사무소’를 의미

출처: 서울지방국토관리청(2024); 원주지방국토관리청(2024); 대전지방국토관리청(2024); 익산지방국토관리청(2024); 부산지방국토관리청(2024)을 참고하여 연구진 작성

35) 특별지방행정기관은 특정한 중앙행정기관에 소속되어, 해당 관할구역 내에서 시행되는 소속 중앙행정기관의 권한에 속하는 행정사무를 관장하는 국가의 지방행정기관을 의미 (출처: 차미숙, 2003, p.100)

36) 차미숙(2003, p.100)

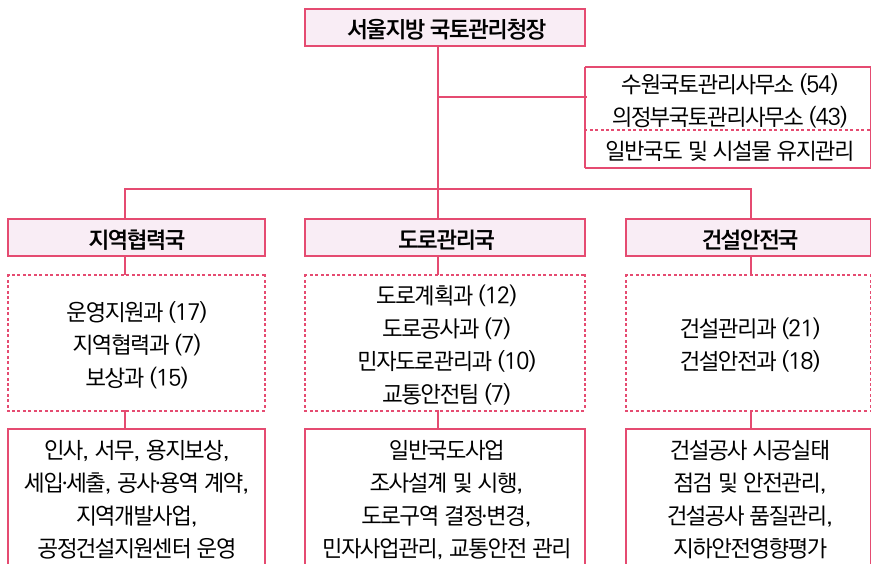
[표 4-13] 특별지방행정기관과 지방자치단체의 차이

구분	특별지방행정기관	지방자치단체
권한	중앙에서 확정된 사무의 집행권만 행사	집행권과 독립적 결정권 행사
수행업무 특성	전국적	지역적
서비스 특성	특정, 전문분야 서비스	일반적, 종합적 서비스
서비스 대상	구체적, 명확	포괄적, 불명확
중앙과의 관계	중앙의 하급기관으로 중앙부처의 지시, 명령에 따름	법률에 위배되지 않는 한 중앙정부의 지시, 명령을 받지 않음
업무 분류	국가사무만 수행	지방자치단체 고유사무와 국가사무 위임처리

출처: 차미숙(2003, p.101); 김익식(2002, p.20)

- 지방국토관리청의 업무 중 ‘건설안전국’에서 수행하는 업무가 센터의 법적 업무와 유사성이 있는 것으로 확인

※ 서울지방국토관리청의 2024년 주요업무 추진계획에서 주요 정책과제 중 ‘소규모 건설현장의 안전 강화’, ‘실효성 있는 건설현장 점검으로 안전사고 예방’이 포함하고 있으며, 이와 관련하여 ‘건설안전국’에서 건설공사 시공 실태, 점검 및 안전관리, 건설공사 품질관리 등의 업무를 담당하여 수행 중



[그림 4-2] 서울지방국토관리청의 조직 및 주요 기능

출처: 서울지방국토관리청(2024, p.1)

- 단기적으로는 ‘공사장 안전점검’ 업무를 수행 중인 기초지자체 센터에서 필요한 경우 지방국토관리청과 협력하여 위의 업무를 수행할 수 있고, 장기적으로는 지방국토관리청에서 전문인력으로 구성된 전문조직을 신설하여 지자체의 센터 혹은 관련 업무를 통합적으로 관리·지원하는 방안 제언(※ 향후 장기적으로 지방국토관리청에서 지자체에 대한 지원 역할을 강화 및 확대할 필요)
- 이를 종합하여 ‘지방국토관리청-광역지자체 센터-기초지자체 센터 간 업무 범위’ 제시

[표 4-14] 지방국토관리청-광역지자체 센터-기초지자체 센터 간 업무구분(안)

〔건축법〕상 센터 업무)		
기초지자체 센터	광역지자체 센터	지방국토관리청
① 건축인가 설계도서 기술검토 ② 건축공사장 점검 및 결과보고 ③ 공사감리 관리감독	① 사군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원 ② 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선 ③ 센터 관련 조례 운영 ④ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성 ⑤ 사군 또는 자치구 센터 간 네트워킹 구축 ⑥ 건축안전자문단 편성 및 운영(기초지자체에 전문인력 pool 지원) ⑦ 건축공사장 안전점검(사군 또는 자치구 합동)	(광역-기초 센터 업무 지원) ① 건축공사장 점검 지원 ② 건축안전 현장 컨설팅 지원 ③ 외부전문가 등 협력체계 구축 ④ 역량강화 교육(총괄 관리·지원) ① 센터 설치운영 관련 모니터링 ② 센터 협력체계 구축 ③ 센터 운영성과 관리 ④ 센터 인력 및 점검인력의 역량강화 교육 ⑤ 표준 업무 매뉴얼 제작 및 배포 ⑥ 관련 정책 및 제도개선 ⑦ 센터 사업 지원
〔건축물관리법〕 관련 업무)		
기초지자체 센터	광역지자체 센터	지방국토관리청
① 건축물관리계획의 적절성 검토 및 보완요구 ② 건축물관리점검기관 지정통보 ③ 건축물관리점검 대상 통보 ④ 건축물관리점검 결과 검토 및 후속조치(보수보강, 사용제한 등) ⑤ 해체심의(위원회 운영, 심의 결과 통보 등) ⑥ 해체허가 및 신고처리 ⑦ 해체공사 현장점검 및 관리 ⑧ 해체공사감리자의 지정	① 건축물관리점검기관 모집공고 및 명부관리 ② 건축물관리점검 결과에 대한 평가 ③ 해체공사감리자 모집공고 및 명부관리	-

출처: 김민지 외(2023, p.235)를 참고하여 연구진 작성

b) 지자체의 시설(관리)공단 내에 전문조직을 신설하는 방안

- 센터가 지자체에 소속되어 있는 경우 전문인력의 임금이나 조직의 안정성 등에서 한계가 있으므로, 지자체 내의 부서가 아니라 지자체의 시설(관리)공단 내에 전문인력으로 구성된 전문조직을 설치하는 방안 제안
- 상대적으로 업무상 독립성을 확보할 수 있고 전문인력의 임금 측면에서도 공무원과 비교하여 유리하나, 공단의 설치목적상 지자체 내 공공건축물 및 시설물에 한정된다는 한계가 존재

지방공단의 설치목적

「지방공기업법」 제76조(설립·운영)

① 지방자치단체는 제2조의 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공단(이하 “공단”이라 한다)을 설립할 수 있다. (이하 생략)

「지방공기업법」 제2조(적용 범위)

① 이 법은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(그에 부대되는 사업을 포함한다. 이하 같다) 중 제5조에 따라 지방자치단체가 직접 설치·경영하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 기준 이상의 사업(이하 “지방직영기업”이라 한다)과 제3장 및 제4장에 따라 설립된 지방공사와 지방공단이 경영하는 사업에 대하여 각각 적용한다.

1. 수도사업(마을상수도사업은 제외한다)
2. 공업용수도사업
3. 궤도사업(도시철도사업을 포함한다)
4. 자동차운송사업
5. 지방도로사업(유료도로사업만 해당한다)
6. 하수도사업
7. 주택사업
8. 토지개발사업
9. 주택(대통령령으로 정하는 공공복리시설을 포함한다)·토지 또는 공용·공공용건축물의 관리 등의 수탁
10. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 공공재개발사업 및 공공재건축사업

② 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 중 경상경비의 50퍼센트 이상을 경상 수입으로 충당할 수 있는 사업을 지방직영기업, 지방공사 또는 지방공단이 경영하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 이 법을 적용할 수 있다.

1. 민간인의 경영 참여가 어려운 사업으로서 주민복리의 증진에 이바지할 수 있고, 지역경제의 활성화나 지역개발의 촉진에 이바지할 수 있다고 인정되는 사업
2. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 중 같은 항 각 호 외의 부분에 따라 대통령령으로 정하는 기준에 미달하는 사업
3. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업
4. 「관광진흥법」에 따른 관광사업(여행업 및 카지노업은 제외한다) (이하생략)

출처: 「지방공기업법」 법률 제19634호(2023.08.16. 타법개정)

[표 4-15] 전국 지자체 시설(관리) 또는 도시관리공단 설립현황 (기준일: '24.06.30.)

지역		수	기관명
서울	(광역)	1	서울시설공단
	(기초)	24	종로구/중구/용산구/광진구/동대문구/중랑구/도봉구/노원구/은평구/마포구/양천구/강서구/구로구/금천구/영등포구/동작구/관악구/송파구시설관리공단, 성동구/성북구/강북구/서대문구/강남구/강동구도시관리공단
부산	(광역)	1	부산시설공단
	(기초)	2	남구시설관리공단, 기장군도시관리공단
대구	(광역)	1	대구공공시설관리공단
	(기초)	1	달성군시설관리공단
인천	(광역)	1	인천시설공단
	(기초)	8	중구/미추홀구/부평구/계양구/서구/강화군시설관리공단 남동구 도시관리공단, 연수구시설안전관리공단
광주	(기초)	3	서구/북구/광산구시설관리공단
대전	(광역)	1	대전시시설관리공단
울산	(광역)	1	울산시설공단
	(기초)	4	중구/남구 도시관리공단, 북구/울주군시설관리공단
세종	(광역)	1	세종특별자치시시설관리공단
경기	(기초)	5	이천시/안성시/동두천시/가평군/연천군시설관리공단
강원	(기초)	7	원주시/동해시/태백시.속초시/평창군/정선군시설관리공단
충북	(기초)	2	청주시/충주시시설관리공단
충남	(기초)	3	보령시/아산시/부여군시설관리공단
전북	(기초)	2	전주시시설관리공단, 익산시도시관리공단
전남	(기초)	1	여수시도시관리공단
경북	(기초)	5	포항시/경주시/김천시/안동시/영천시시설관리공단
경남	(기초)	6	창원시설공단, 사천시/양산시/창녕군/합천군/밀양시시설관리공단
제주	-	-	-
계		80	

출처: 클린아이 지방공공기관통합공사 홈페이지

(<https://www.cleaneeye.go.kr/siteGuide/pubCompStatus.do>) (검색일: 2024.09.13.)

4) (예산) 센터의 운영예산 확보방안 모색

□ 현황 및 문제점

- 기초지자체의 여건상 자체예산이 부족하여 센터 운영예산 확보 어려움
 - 기초지자체에서 '건축과'는 지원부서에 해당되어 예산이 매우 적은 부서로, 대부분의 센터는 '건축과' 하위부서(팀)에 해당
 - 국토교통부의 센터 관련 국비 금액이 대폭 삭감되어 센터 운영을 위한 최소한의 외부전문가 자문비 등조차 확보하기 어려우며, 특히 센터 내 전문인력 인건비는 지자체 예산을 공무원 인력 충원에 사용하는 경우로 간주되어 의회 승인을 받기 어려운 실정
- 건축안전특별회계 설치에 대해 센터 관계자와 지자체의 인식 상이
 - 현행 「건축법」 제87조의3제1항에서는 센터의 설치와 운영 등을 지원하기 위해 건축안전특별회계 설치를 권장하고 있으며, 건축안전특별회계의 재원으로 ① 일반회계로부터의 전입금, ② 건축허가 등의 수수료, ③ 이행강제금, ④ 과태료, ⑤ 그 밖의 수입금 제시(②, ③, ④는 지자체 조례로 정하는 비율의 금액으로 한정)
 - 이렇게 조성한 건축안전특별회계는 ① 센터 설치·운영에 필요한 경비, ② 전문인력 배치에 필요한 인건비, ③ 조사연구비, ④ 특별회계 조성·운용 및 관리를 위해 필요한 경비, ⑤ 그 밖에 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위해 해당 지자체 조례로 정하는 사업의 수행에 필요한 비용으로 사용 가능
 - 그러나 실제로 건축안전특별회계를 설치하여 운영 중인 기초지자체는 서울 노원구, 강서구, 강남구, 송파구 4곳에 불과한 것으로 확인(기준일: '23.05., 김민지 외(2023, p.81))
 - 이는 센터 관계자 인터뷰 결과 특별회계의 설치가 의무사항이 아니고 지자체 내부에 있는 기존의 특별회계가 가시적인 성과가 없어, 지자체 내부적으로 특별회계 설치에 회의적이기 때문인 것으로 추측
 - 반면, 센터를 아직 설치하지 못했거나 설치 초기인 지자체 관계자들은 센터의 지속적 운영과 특히 센터 전문인력의 인건비 확보를 위해 건축안전특별회계 설치가 필요하다는 의견

□ 제도개선 기본방향

- 센터의 지속적 운영을 위해 건축안전특별회계 설치 시 중장기적인 관점에서 활용성을 높일 수 있는 방안 고려
 - 센터 미설치 지자체 또는 센터 설치 초기의 지자체 관계자와 인터뷰를 통해 다음과 같은 건축안전특별회계의 개선사항 발굴
- ① 건축안전특별회계의 재원별 조성비율을 지자체 조례로 위임하고 있어 지자체마다 다르며, 재원별 최소 조성비율을 「건축법」에서 명시하는 방안
- ② 「건축법」상 건축안전특별회계의 용도가 제한되어 있어 좀 더 유연하게 사용할 수 있도록 ‘~등’으로 열어두는 방안 등

[표 4-16] 지자체 조례상 건축안전특별회계 재원별 조성비율 규정 현황

지자체 구분 (규정유/전체)		재원별 조성비율 규정 유무		
		허가 수수료	이행강제금 (최소/최대)	과태료
특·광역시 내 기초지자체	19/77	미포함(14) 규정없음(5)	15/70 (서울 송파구/노원구)	미포함(15) 규정없음(4)
도 관할 기초지자체	43/149	미포함(37) 100% 전액(5) 70%(1)	30/100 (경기 고양시/강원 삼척시)	미포함(34) 100% 전액(6) 50%(3)

출처: 김민지 외(2023, pp.36-39)를 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 대안

- (중기 개선방안) 건축안전특별회계 재원별 최소 비율을 명시하는 방안 고려
 - 지자체 조례상 건축안전특별회계의 재원별 조성비율 규정 현황을 살펴보면, 기초지자체 중 건축안전특별회계 관련 조례가 있는 기초지자체가 62곳이며 주로 이행강제금 비율에 대해 명시하는 경우가 대다수인 것으로 확인
 - ※ 허가 수수료와 과태료보다 이행강제금의 부과금액이 크기 때문인 것으로 추측
 - 지자체 조례를 기준으로 이행강제금 중 최소 비율인 15%(서울 송파구) 이상 비율의 금액이 재원으로 활용될 수 있도록 명시하는 방안 고려

제5장 결론

- 1. 연구의 성과 및 의의
 - 2. 연구의 한계 및 향후 과제
-

1. 연구의 성과 및 의의

□ 연구의 주요 성과

- 센터 의무설치 지자체로 신규 편입된 기초지자체의 현황을 고려한 지역맞춤형 센터 운영모델 제안
 - 국토교통부가 고시한 지역건축안전센터 의무설치 지자체 중 센터 미설치 지자체 또는 센터 설치 초기의 지자체를 대상으로, 데이터 기반의 현황분석을 토대로 지자체를 유형화하고 유형별·단계별 센터 운영모델과 제도 개선방안 제안
 - 지역건축안전센터 의무설치 대상 지자체 중 센터를 설치하지 못한 55곳(기준일: '23.12.31.)의 지자체를 대상으로 ① 센터 제도 및 ② 설치·운영 관련 항목으로 구분하여 지자체별 데이터 수집 및 분석
 - ※ ① 센터 제도 관련 분석항목: 현행 센터 의무설치 지자체 산출기준에 근거하여 인구수, 건축허가 면적, 노후건축물 비율로 설정
 - ② 센터 설치 및 운영 관련 분석항목: 선행연구에 근거하여 전문인력 보유현황, 재정자립도, 시설직렬(건축직) 공무원 수로 설정
 - 항목별 데이터를 수집한 이후 유형화의 기준을 ① 센터 설치 필요성, ② 센터 설치 관련 지자체 현황, ③ 센터 설치 가능성으로 구분하되, 센터 설치 필요성이 낮은 지자체는 센터에서의 예상 업무량이 적어 센터 설치 필요성이 높은 지자체에 한하여 유형화하고 유형별·단계별 센터 운영모델 제안

- ※ ① 센터 설치 필요성: 센터 의무설치 지자체를 산출하는 법적 기준 중 센터 업무를 「건축법」상의 업무로 최소화하기 위해 노후건축물 비율을 제외한 건축 허가 면적과 건수 검토
- ② 센터 설치 관련 지자체 현황: 센터를 설치하기 위한 지자체의 자체예산 확보 가능성을 검토하기 위해 재정자립도 검토
- ③ 센터 설치 가능성: 센터 설치와 운영에 필요한 필수전문인력 보유현황 검토
- 센터 미설치 지자체의 유형화 결과, 센터의 단독설치가 가능할 정도로 상대적 여건이 좋은 <유형1>을 제외한 나머지 유형의 지자체는 센터에 전문인력을 채용하여 상주하게 하는 방안보다 센터 설치 초기단계에 외부의 전문인력을 활용할 수 있도록 다양한 ‘기능 외부화’ 방안 제안
- ※ <유형1> 센터의 독자적 운영이 가능한 유형
 - <유형2> 외부전문가의 활용이 필요한 유형
 - <유형3> 지자체 건축사회, 기술사회 등 협회의 지원이 필요한 유형
 - <유형4> 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형
 - <-> 그 외 센터 설치가 현실적으로 어려운(또는 불필요한) 유형
- 센터 내 전문인력의 구성에 따라 센터의 업무범위와 내용이 달라지므로, 단계별 센터 운영모델은 전문인력 구성과 채용여부에 따라 적용할 수 있도록 제안
- 센터 설치 준비기인 0단계에서 필수전문인력 1명의 채용시점인 1단계까지는 본 연구에서 제안하는 유형별 운영모델을, 필수전문인력 1명을 확보한 2단계부터는 전차연구인 김민지 외(2023)에서 제안한 운영모델을 일부 반영하여 단계별 운영모델 제안
- 센터 운영모델을 제안하는 과정에서 지자체의 현안과 여건 등을 반영하고자, 유형별 실제 지자체를 선정하여 지자체 여건 등 심층분석을 토대로 컨설팅까지 수행
 - 앞서 제안한 유형별·단계별 센터 운영모델을 토대로 실제 유형별 대표 지자체를 선별하여 지자체 여건 심층진단-세부유형 분류-유형별·단계별 운영모델 적용의 과정을 거쳐 컨설팅 실시
- ※ <유형1> 전남 여수시
 - <유형2> 충북 진천군
 - <유형3> 인천 미추홀구
 - <유형4> 적합한 대상지 없음

<-> 경남 통영시

- 실제 지자체를 대상으로 업무, 조직, 인력, 예산 및 중장기 센터 운영계획과 관련한 사항 등을 컨설팅함으로써 제도개선 필요이슈를 발굴하여 센터 운영 가이드라인 개정안을 비롯한 제도 개선방안 제안

□ 연구의 의의

- 센터 의무설치 지자체로 신규 편입된 기초지자체의 현황과 여건을 고려한 지역맞춤형 센터 운영모델을 유형별·단계별로 제안
 - 기초지자체에서는 공무원 정원 감축과 예산 부족 문제로 팀 신설이 어려운 실정이었으며, 이로 인해 센터를 의무적으로 설치하여야 하는 기초지자체에서 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 팀을 신설하는 경향
 - 이러한 경우 센터를 설치했다 하더라도 「건축물관리법」 소관부서로서 수행하던 기존 업무가 우선되어야 하기 때문에, 인력이 충원되지 않는 이상 「건축법」상 센터 업무를 수행하기 어려울 것으로 예상
 - 따라서 이러한 기초지자체의 여건을 고려하여 센터에서의 업무는 원칙적으로 「건축법」상 센터 업무를 중심으로 하되, 「건축물관리법」 소관부서의 명칭을 변경하여 센터를 설치하는 경우 재난 등 대응 관련 업무는 최소한 배제하고 센터 내 전문인력 확보 시에 「건축법」상 센터 업무를 수행할 수 있도록 제안
 - 전문인력이 수도권 등 특정 지자체에 집중되어 상대적으로 대다수의 기초 지자체에는 전문인력이 부족하므로, 센터 설치 초기단계에서는 외부전문가를 적극적으로 활용할 수 있는 ‘기능 외부화 방안’을 중심으로 운영모델 제안
- 지자체에서 내부적인 여건과 현안 등에 따라 선택적으로 적용 가능하도록 세부유형 분류를 포함하여 8가지의 센터 조직구성 모델을 제시
 - 센터를 설치하지 못한 지자체 또는 설치한 지 얼마 되지 않은 지자체에서 센터 설치와 운영에 참고할 수 있는 조직구성 모델을 다양하게 제안하였다는 점에서 센터의 안정적 운영에 기여할 수 있을 것으로 기대
 - 센터 설치를 준비 중인 지자체에서 참고할 수 있도록 지자체의 여건 진단부터 (세부)유형 분류, 유형별·단계별 운영모델 적용에 이르기까지의 방법론을 비롯하여 다양한 실제 지자체 사례 제시

2. 연구의 한계 및 향후 과제

□ 연구의 한계

- 연구기간이 짧아 운영모형을 실제 적용한 후 운영 모니터링을 하지 못했다는 한계 존재
 - 컨설팅 대상 지자체 관계자의 의견수렴 과정은 거쳤으나, 실제 센터에 유형별 단계별 운영모형을 적용하였을 때의 문제 등은 검토하지 못했다는 한계
 - 또한 컨설팅 대상 지자체 4곳 모두 센터를 설치한 단계였으므로, 본 연구결과 제안한 운영모형이 실제 센터 설치를 준비 중인 지자체에 실효성이 있는지에 대해 확인하지 못했다는 한계
- 본 연구에서 제안한 장기 개선과제에 대해서는 필요성과 개선방향을 제시한 수준에 그쳐 향후 면밀한 분석과 연구를 토대로 구체적인 대안 제시 필요
 - 본 연구에서는 장기적인 관점에서 센터 고유업무 또는 기능을 발굴하여야 센터의 필요성에 대해 공감할 수 있어 지자체 내에서 센터의 인력과 예산 확보의 근거로 작용할 수 있을 것으로 판단, 이에 따른 장기 개선과제 제안

□ 향후 연구과제

- 본 연구에서 제안한 장기 개선과제와 지자체 센터 관계자 및 전문가 자문을 통해 발굴한 제도 개선사항을 향후 연구과제로 제시
 - (업무) 센터의 법적 업무와 도입취지 등을 고려하여 센터의 고유기능(업무) 발굴, 센터 업무 매뉴얼 구체화
 - (인력) 필수전문인력을 지원하는 인력 충원, 건축안전 분야 전문인력의 양성
 - (조직) 중앙부처(국토교통부) 차원의 전문가로 구성된 전문조직 마련, 지자체 시설공단 내 전문조직 마련, 민간조직에 업무 위임방안 마련
 - (대상) 센터 의무설치 대상 지자체 산출기준의 적정성 검토 및 합리화 방안 마련
 - (예산) 건축안전특별회계 재원 중 이행강제금의 최소비율 명시, 건축허가 수수료 현실화 등을 통한 건축안전특별회계 가용재원 확대

-
- 강경민, 오유림. (2024a). 속출하는 '좀비 지자체'...을 재정자립도 역대 최저. 한국경제 6월 24일 기사. <https://www.hankyung.com/article/2024062482071> (검색일: 2024.06.24.)
- 강경민, 오유림. (2024b). 지방세 핑크난 농촌, 고령인구 늘며 복지 압박 '악순환'. 한국경제 6월 24일 기사. https://n.news.naver.com/article/015/0005001208?cde=news_my (검색일: 2024.07.05.)
- 광주광역시 남구 건축과. (2023). 2023년 지역건축안전센터 운영계획(안).
- 국토교통부 건축안전과. (2024). 지역건축안전센터 확대 설치 지자체 협력소통 회의자료.
- 국토교통부. (2020a). 지역건축안전센터 운영 가이드라인.
- 국토교통부. (2020b). 전국 건축물 총 7,243,472동 / 38억 6천만㎡. 2월 28일 보도자료. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95083620 (검색일: 2024.07.22.)
- 국토교통부. (2021). 전국 건축물 총 7,275,266동 / 39억 6천만㎡. 3월 9일 보도자료. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95085286 (검색일: 2024.07.22.)
- 국토교통부. (2022). 전국 건축물 총 7,314,264동 / 40억 5천만㎡. 3월 8일 보도자료. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95086569 (검색일: 2024.07.22.)
- 국토교통부. (2023). 전국 건축물 총 7,354,340동... 연면적 41억 3천만㎡. 3월 2일 보도자료. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95087983 (검색일: 2024.07.22.)
- 국토교통부. (2024). 전국 건축물 총 7,391,084동 / 42억 27백만㎡. 4월 16일 보도자료. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95089658 (검색일: 2024.07.22.)
- 김민지. (2024). 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구. 2023 AURI 대국민 연구성과 보고회 자료집. 건축공간연구원.

- 김민지·이여경·유제연. (2023). 지역건축안전센터의 실효성 제고를 위한 제도개선 연구. 건축공간연구원.
- 김예성. (2020). 지역건축안전센터의 운영 실태과 개선과제. 입법·정책보고서 v.50. 서울: 국회입법조사처.
- 김익식. (2002). 특별지방행정기관의 의의와 역할. 지방행정, 51(589), 16-23.
- 대전지방국토관리청. (2024). 2024년 주요업무 추진계획.
http://www.molit.go.kr/drocm/USR/WPGE0201/m_16098/DTL.jsp (검색일: 2024.07.24.)
- 박수지. (2024). 지난해 건축 허가·착공 면적, 1년 전보다 30% 줄었다. 한겨레신문 4월 16일 기사. https://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/1136810.html (검색일: 2024.06.24.)
- 변성원. (2023). 인천 미추홀구, 공무원 175명 월급 줄 돈 없다. 인천일보 11월 20일 기사. <https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1221463> (검색일: 2024.06.27.)
- 백정훈. (2016). 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토. 대한건축학회 추계학술발표대회논문집 36(2). 189-194.
- 백정훈, 유영찬, 황은경, 박금성, 이상섭, 김은영. (2018). 지역건축안전센터 세부 시행규정 마련. 국토교통부.
- 부산광역시. (2020). 부산시, 건축공사장 안전점검단 구성·운영. 2월 18일 보도자료. <https://www.busan.go.kr/nbtnewsBU/1421361?curPage=2&srchBeginDt=&srchEndDt=&srchKey=&srchText=> (검색일: 2024.07.13.)
- 부산지방국토관리청. (2024). 2024년 주요업무 추진계획.
https://www.molit.go.kr/brocm/USR/WPGE0201/m_15519/DTL.jsp (검색일: 2024.07.24.)
- 서울지방국토관리청. (2024). 2024년 핵심과제 실천계획.
https://www.molit.go.kr/srocm/USR/WPGE0201/m_13574/DTL.jsp (검색일: 2024.07.24.)
- 서울특별시. (2020). 중소형 민간건축공사장 안전관리 실행 강화 대책.
- 서현웅. (2019). 임기제공무원제도의 바람직한 운영방안에 관한 연구. 사법정책연구원.
- 수원시 건축과. (2023). 2023년 지역건축안전센터 운영 종합계획.
- 원정훈·박종일·윤영철·이명구·정재욱·최석현·이재현. (2021). 건설업 생애주기(Life Cycle)에 따른 산업재해감소 방안에 관한 연구. 산업안전보건연구원.
- 원주지방국토관리청. (2024). 2024년 주요업무 추진계획.
http://www.molit.go.kr/wrocm/USR/WPGE0201/m_15993/DTL.jsp (검색일: 2024.07.24.)
- 여수시 건축과. (2024). 사무분장표(2024.07.08. 기준). 내부자료.
- 여수시 건축과 건축안전팀. (2024). 건축물 안전강화를 위한 지역건축안전센터 운영. 내부자료.
- 익산지방국토관리청. (2024). 2024년 주요업무 추진계획.
http://www.molit.go.kr/irocm/USR/WPGE0201/m_15677/DTL.jsp (검색일: 2024.07.24.)
- 인사혁신처. (2024). 2024 공무원 인사실무.
- 인천광역시 건축과. (2024). 인천광역시 지역건축안전센터 추진현황 및 향후계획. 인천광역시

내부자료.

인천광역시 미추홀구 건축과. (2024a). 미추홀구 건축안전센터 설립 추진계획(안). 인천광역시 미추홀구 건축과 내부자료.

인천광역시 미추홀구 건축과. (2024b). 시간선택제임기제(나급)공무원 채용계획. 인천광역시 미추홀구 건축과 내부자료.

인천광역시 홈페이지(<https://www.incheon.go.kr/IC040102>) (검색일: 2024.04.17.)

주재복·강영주. (2016). 특별지방행정기관 지방이양 대상사무 발굴 및 추진전략. 한국지방행정연구원.

진천군 건축디자인과. (2024). 건축안전팀 사무분장표(2024.07.01.기준). 내부자료.

차미숙. (2003). 지역발전을 위한 특별지방행정기관의 연계·조정방향. 국토, 260, 100-113.

최기선, 유영찬, 백정훈, 권오상, 김은영, 김홍섭. (2020). 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터 통합운영 및 활성화 방안 마련 연구. 국토교통부.

통영시 건축과. (2024). 건축안전T/F 업무 분장(2024.07.15.기준). 내부자료.

한국기술사회. (2024). 지역별 건축시공 건축구조·건설안전 기술사 종목 현황(기준일: 2024.05.28.).

홍성준. (2020). 지역건축안전센터의 역할과 전망. 국가건축정책위원회 뉴스레터 v.10. 5월 15일. http://pcap.go.kr/_themes/default/upload/newsletter/35/sub03.html (검색일: 2024.07.27.)

행정안전부. (2017). 경쟁력있는 지방자치단체, 조직관리는 이렇게. 2월 6일 보도자료. https://www.mois.go.kr/frt/bbs/type010/commonSelectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_0000000000008&nttId=57521 (검색일: 2024.07.27.)

행정안전부. (2022). 2022년도 지방공무원 인사실무.

「건설기술 진흥법」 법률 제19967호, 2024.01.09. 일부개정.

「건설기술 진흥법 시행령」 대통령령 제34652호, 2024.07.02. 일부개정.

「건축법」 법률 제20037호, 2024.01.16. 일부개정.

「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024.03.29. 타법개정.

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호, 2023.11.01. 일부개정.

「경상남도 건축 조례」 경상남도조례 제5572호, 2024.01.02. 일부개정.

「공무원 보수규정」 대통령령 제34099호, 2024.01.05. 일부개정.

「국가공무원법」 법률 제19341호, 2023.04.11. 일부개정.

「농어촌정비법」 법률 제19876호, 2024.01.02. 일부개정.

「산업안전보건법」 법률 제19591호, 2023.08.08. 타법개정.

「여수시 건축 조례」 전라남도여수시조례 제2057호, 2024.03.12. 일부개정.

「여수시 건축물관리 조례」 전라남도여수시조례 제1803호, 2022.12.01. 일부개정.

「여수시 행정기구 설치 조례」 전라남도여수시조례 제1783호, 2022.12.01. 전부개정.

「여수시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 전라남도여수시규칙 제840호, 2024.07.03. 전부개정.

「인천광역시 건축 조례」 인천광역시조례 제7256호, 2024.03.28. 일부개정.
 「전라남도 건축 조례」 전라남도조례 제5702호, 2023.03.30. 일부개정.
 「지방공기업법」 법률 제19634호, 2023.08.16. 타법개정.
 「지방공무원 복무규정」 대통령령 제34661호, 2024.07.02. 일부개정.
 「지방공무원 수당 등에 관한 규정」 대통령령 제34619호, 2024.06.28. 일부개정.
 「지방공무원 임용령」 대통령령 제34609호, 2024.06.27. 일부개정.
 「지방공무원 평정규칙」 행정안전부령 제407호, 2023.06.23. 일부개정.
 「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정」 대통령령 제34370호, 2024.03.29. 일부개정.
 「지방재정법」 법률 제20316호, 2024.02.20. 일부개정.
 「지역건축안전센터 설치 대상 지방자치단체 지정」 국토교통부고시 제2023-383호.
 「진천군 건축 조례」 충청북도진천군조례 제3092호, 2023.12.15. 일부개정.
 「진천군 건축물관리 조례」 충청북도진천군조례 제3103호, 2023.12.15. 일부개정.
 「진천군 행정기구 설치 조례 시행규칙」 충청북도진천군규칙 제1460호, 2024.06.25. 일부개정. [별표5]
 「충청북도 건축 조례」 충청북도조례 제4835호, 2022.12.09. 일부개정.
 「통영시 건축 조례」 경상남도통영시조례 제1871호, 2024.02.23. 일부개정.
 「통영시 건축물관리 조례」 경상남도통영시조례 제1863호, 2023.12.28. 일부개정.
 「통영시 행정기구 설치 조례 시행규칙」 경상남도통영시규칙 제720호, 2024.05.16. 일부개정. [별표1]

국토교통부 고시 제2023-383호. 지역건축안전센터 설치 대상 지방자치단체 지정.

국토교통부. (2024). 2023년 건축사현황. 국토교통 통계누리.

<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=372&hFormId=5633&hSelectId=5633&sStyleNum=1&sStart=2023&sEnd=2023&hPoint=00&hAppr=1&oFileName=&rFileName=&midpath=> (검색일: 2024.04.15.)

여수시 2024년 건축과 세출예산사업명세서.

<https://www.yeosu.go.kr/www/pubinfo/budget/document/2024>(검색일: 2024.07.25.)

여수시 2024년 세출총괄표.

https://www.yeosu.go.kr/www/pubinfo/budget/budget_plan(검색일: 2024.07.25.)

여수시 건축과 조직/업무.

<https://www.yeosu.go.kr/www/yeosu/guide/organization?view=list&part=903> (검색일: 2024.07.24.)

여수시인사위원회 공고 제2024-16호. 2024년도 제4회 여수시 지방임기제공무원 임용시험 시행계획 공고

진천군 건축디자인과 직원/업무안내.

https://www.jincheon.go.kr/home/sub.do?menukey=439&dept_name=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%94%94%EC%9E%90%EC%9D%B8%EA%B3%BC&mode=nextList (검색일: 2024.07.28.)

진천군 세입세출예산서(2024년).

<https://www.jincheon.go.kr/home/sub.do?menukey=4131> (검색일: 2024.07.26.)

진천군 세입세출예산사업명세서(2024년).

<https://www.jincheon.go.kr/home/sub.do?menukey=4132> (검색일: 2024.07.26.)

진천군 재정정보공개.

<https://www.jincheon.go.kr/site/finance/revex/index.do?mode=bizList> (검색일: 2024.07.26.)

충청북도인사위원회 공고 제2023-40호. 2023년도 제6회 충청북도 지방임기제공무원 임용 시험 시행계획 공고.

클린아이 지방공공기관통합공시 홈페이지.

<https://www.cleaneye.go.kr/siteGuide/pubCompStatus.do> (검색일: 2024.09.13.)

통영시 2024년 세입·세출 예산서.

<https://www.tongyeong.go.kr/00681/00682/00683.web?idx=77> (검색일: 2024.07.28.)

통영시 건축과. 2024년 세출예산사업명세서.

통영시 건축과 부서업무안내. <https://www.tongyeong.go.kr/00001/00139/00242.web> (검색일: 2024.07.28.)

통영시인사위원회 공고 제2024 - 23호. 2024년도 제3회 통영시 임기제공무원 임용시험 재공고.

한국산업인력공단. (2023). 국가기술자격통계. KOSIS.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=387&tblId=DT_38701_N217&vw_cd=MT_OTITLE&list_id=387_38704_002&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=K2&path=%252Fcommon%252Fmeta_onedepth.j (검색일: 2024.04.15.)

행정안전부. (2023). 주민등록인구현황. 행정구역(시군구)별, 성별 인구수. KOSIS.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일: 2024.04.16.)

행정안전부. (2023). 재정자립도(시도/시/군/구). KOSIS.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1YL20921&conn_path=I3 (검색일: 2024.04.16.)

Proposal of Regional-customized Operation Models for the Establishment of Local Construction Safety Centers

SUMMARY

Kim, Minji
Ryu, Jeyeon

After introducing local construction safety centers composed of experts to establish a professional management system for building safety in local governments, the quantitative expansion of local governments mandated to establish centers continued for their settlement. Initially, the establishment of local construction safety centers was a recommendation. However, in 2021, the obligation to establish centers was imposed on 17 metropolitan local governments and 24 common local governments with populations of 500,000 or more. From June 11, 2023, the obligation to establish centers was also imposed on common local governments within the top 30% regarding building permit area or proportion of old buildings. As a result, the number of local governments mandated to establish regional architectural safety centers increased significantly from 41 to 140.

Although local construction safety centers, which include professionals such as architects and structural engineers, were mandated to enhance the expertise of permit authorities and promote building safety, the implementation rate remains low. Moreover, even among the existing local governments mandated to establish centers, including metropolitan local governments and common local governments with populations of 500,000 or more, some centers struggled to fulfill their roles due to difficulties securing essential professional personnel. According to the Architectural Safety Division of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, only 36.5% of local governments had secured all essential professional personnel within their centers.

In response, Kim Min-ji et al. (2023) conducted field-based surveys and monitoring of local governments mandated to establish centers, proposing operational models based on the composition of professional personnel within centers and suggestions for institutional improvements. However, the operational models proposed by Kim Min-ji et al. (2023) were designed for metropolitan local governments and common local governments with populations of 500,000 or more, making them potentially difficult to apply for common local governments newly included in the mandatory establishment category as they establish or prepare to establish centers. This is because each local government has different anticipated workloads and current issues at their centers, and there are limitations to hiring two or more essential professional personnel to establish a center. Many local governments newly included in the mandatory establishment category have populations of less than 50,000, making it challenging to form organizations identical to existing centers.

Therefore, a customized center organizational structure model suitable for the conditions of these local governments is necessary. As the content and scope of center operations vary depending on the availability of essential professional personnel, it is necessary to present various center operational models in stages accordingly. This study, a follow-up to the aforementioned Kim Min-ji et al. (2023), aims to propose operational models and institutional improvement measures to expand the establishment of centers for local governments newly included in the mandatory establishment category for local construction safety centers. By analyzing and categorizing the current status of local governments mandated to establish local construction safety centers but have not yet done so, this study proposes type-specific and stage-specific operational models and institutional improvement measures suitable for local government conditions.

Keywords :

Local Construction Safety Center, Common Local Government, Operational Model, Consulting, Institutional Improvement Measures

부록. 지역건축안전센터 설치 및 운영 가이드라인 개정안

제1장 총론

제1절 가이드라인의 목적 및 성격

1-1-1 (목적) 이 가이드라인은 「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터(이하 “센터”라 한다)의 설치 및 운영 등에 필요한 세부사항을 정하기 위한 것이다.

1-1-2 (성격) 이 가이드라인은 센터의 설치 및 운영, 업무에 있어서 권고사항으로서의 성격을 가지며, 지역실정 및 여건 등에 따라 다르게 적용될 수 있다.

1-1-3 (정의) ① 이 가이드라인에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지역건축안전센터”는 「건축법」 제87조의2제1항에 따라 설립되는 지역건축안전센터를 의미한다.
2. “공무원”은 「지방공무원법」 제2조제2항제1호에 따른 일반직공무원을 의미한다.
3. “전문인력”은 「건축법 시행규칙」 제43조의2제4항 각 호의 자격을 갖춘 사람으로서, 전문적 지식에 기반하여 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검 등의 업무를 수행하는 자를 말한다.
4. “광역지자체”는 「지방자치법」 제2조제1항제1호에 따른 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도를 말한다.
5. “기초지자체”는 「지방자치법」 제2조제1항제2호에 따른 시, 군, 구를 말한다.

② 이 가이드라인에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「건축법」 및 관련 법령에서 정하는 바에 따른다.

제2절 지역건축안전센터의 역할

1-2-1 (역할) 지역건축안전센터(이하 “센터”라 한다)는 건축물의 안전강화를 위하여 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 건축행정 절차상 기술적 사항에 대해 자격요건을 갖춘 전문인력을 활용하여 체계적이고 전문적인 업무 수행 및 지원하는 역할을 담당한다.

1-2-2 (센터 업무 실시의 기본방침) 센터는 「건축법」 및 관련 법령, 이 규정의 요건에 따름과 동시에 공공의 복지 증진에 이바지하는 건축행정 업무의 사명을 감안하여 건축행정 관련 보고·확인·검토·심사 및 점검, 지원 등의 업무를 공정하고 명확하게 수행하여야 한다.

제2장 지역건축안전센터의 설치

제1절 지역건축안전센터의 설치 준비

2-1-1 (설치준비) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “지자체장”이라 한다)은 센터를 설치하기에 앞서 다음 각 호와 관련한 지자체 여건을 고려하여 센터의 업무, 조직, 인력, 예산과 관련한 항목을 계획하여야 한다.

1. 업무: 지자체 내 예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정
2. 조직: 센터의 조직형태 및 구성 설정
3. 인력: 센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력의 분야, 인원, 채용조건 등 설정
4. 예산: 건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토

[예시] 지역건축안전센터 설치 전 계획수립 항목

구분		주요내용
업무	예상 업무수요를 파악하여 센터의 주요 업무 설정	건축허가현황 및 건축물현황 데이터 분석 광역지자체 건축조례 분석 (센터 업무 관련) 광역지자체 내 구군 센터의 업무현황 분석 → 센터의 주요 업무 설정
조직	조직형태 및 구성 설정	건축과 내 하위조직 및 사무분장 파악 → 센터의 조직형태 및 구성 설정
인력	센터의 주요 업무에 따른 필요 전문인력 설정	지자체의 필수전문인력 보유현황 파악 → 센터 내 전문인력의 분야 및 인원, 채용조건 설정
예산	건축안전특별회계 설치의 필요성 및 가능성 검토	건축과 전체예산 및 연간 소요예산 검토 → 건축안전특별회계 설치여부 결정

제2절 지역건축안전센터의 설치

2-2-1 (설치대상) 지자체장은 2-2-3의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 센터를 설치할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지자체장은 관할 구역에 센터를 설치하여야 한다.

1. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도
2. 인구 50만 명 이상 시·군·구
3. 「건축법 시행규칙」 제43조의2제8항에 따라 산정한 건축허가 면적 또는 노후 건축물 비율이 전국 지자체 중 상위 30% 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만 시·군·구

2-2-2 (설치) 지자체장은 지역의 여건 및 센터 업무의 특수성을 고려하여 전문인력을 채용하기 전이라 하더라도 다음 각 호 중 어느 하나의 방식으로 선택하여 센터를 설치·운영할 수 있다.

1. 센터의 독자적 운영이 가능한 유형
2. 외부전문가의 활용이 필요한 유형
3. 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형
4. 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형

2-2-3 (센터업무) ① 센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따라 다음 각 호에 해당하는 업무를 수행한다.

1. 「건축법」 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검
2. 「건축법」 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무
3. 「건축법」 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독
4. 그 밖에 관할구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

② 센터로의 무분별한 업무 이관을 막고자 센터가 인허가과정에서의 안전 확보를 위해 전문적인 검토와 점검 등 사전적 성격의 업무를 수행한다는 도입취지를 고려하여 재난 등 사후관리 관련 업무는 배제하는 것을 권장한다.

**[예시] ① 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행하는 경우와
② 「건축법」상 센터 업무만을 수행하는 경우를 구분한 센터 업무내용과 범위**

A. 「건축물관리법」 관련 업무와 「건축법」상 센터 업무를 모두 수행	
광역지자체	기초지자체
(「건축물관리법」 관련 업무)	
① 건축물관리점검기관 모집공고 및 명부관리	① 건축물관리계획의 적절성 검토 및 보완요구
② 건축물관리점검 결과에 대한 평가	② 건축물관리점검기관 지정 및 통보
③ 해체공사감리자 모집공고 및 명부관리	③ 건축물관리점검 대상 통보
	④ 건축물관리점검 결과 검토 및 후속조치 (보수보강, 사용제한 등)
	⑤ 해체심의 (위원회 운영, 심의결과 통보 등)
	⑥ 해체허가 및 신고처리
	⑦ 해체공사 현장점검 및 관리
	⑧ 해체공사감리자의 지정
(「건축법」상 센터 업무)	
① 사군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원	① 건축인허가 설계도서 기술검토
② 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선	② 건축공사장 점검 및 결과보고
③ 지역건축안전센터 관련 조례 운영	③ 공사감리 관리감독
④ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성	
⑤ 사군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축	
⑥ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원)	
⑦ 건축공사장 안전점검 (사군 또는 자치구 합동)	
B. 「건축법」상 센터 업무만 수행	
광역지자체	기초지자체
① 사군 또는 자치구에 대한 기술검토 지원	① 건축인허가 설계도서 기술검토
② 건축안전에 대한 정책개발 및 제도개선	② 건축공사장 점검 및 결과보고
③ 지역건축안전센터 관련 조례 운영	③ 공사감리 관리감독
④ 건축안전 관련 교육 및 매뉴얼 작성	
⑤ 사군 또는 자치구 센터 간 네트워크 구축	
⑥ 건축안전자문단 편성 및 운영 (기초지자체에 전문인력 pool 지원)	
⑦ 건축공사장 안전점검 (사군 또는 자치구 합동)	
※ 지자체의 여건 등을 고려하여 설정한 업무의 우선순위에 따라, 본 표에서 예시로 제시한 업무를 선택적으로 수행할 수 있음	

2-2-4 (인력구성) ① 지자체장은 「건축법 시행규칙」 제43조의2에 따라 센터에 센터장 1명과 건축안전 관련 담당 공무원, 「건축법」 제87조의2제1항 각 호의 업무를 수행하는데 필요한 전문인력을 둔다.

② 지자체장은 해당 지자체 소속 공무원 중에서 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람이 제1항에 따른 센터장을 겸임하게 할 수 있다.

③ 센터장은 센터의 사무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.

④ 제1항에 따른 전문인력은 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 자여야 한다. 다만, 제1호 및 제2호 또는 제3호에 해당하는 전문인력(이하 “필수전문인력”이라 한다)은 각각 1명 이상 두어야 한다.

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

2-2-5 (전문인력 배치) ① 지자체장은 「건축법 시행규칙」 제43조의2제5항에 따라 센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력하여야 한다.

② 센터의 전문인력은 지자체의 여건과 상황을 고려하여 「지방공무원 임용령」 제3조의2에 따른 일반임기제공무원, 전문임기제공무원, 시간선택제임기제공무원으로 채용할 수 있다. 다만, 가능한 전문임기제공무원으로 채용하는 것을 권장한다.

③ 지자체장은 건축사 등 필수전문인력의 자격요건을 갖춘 일반직공무원을 전문직위로 지정하여 선발할 수 있다.

④ 센터 전문인력의 복무에 관한 사항은 「지방공무원 복무규정」을 준용한다.

제3장 지역건축안전센터의 운영모델

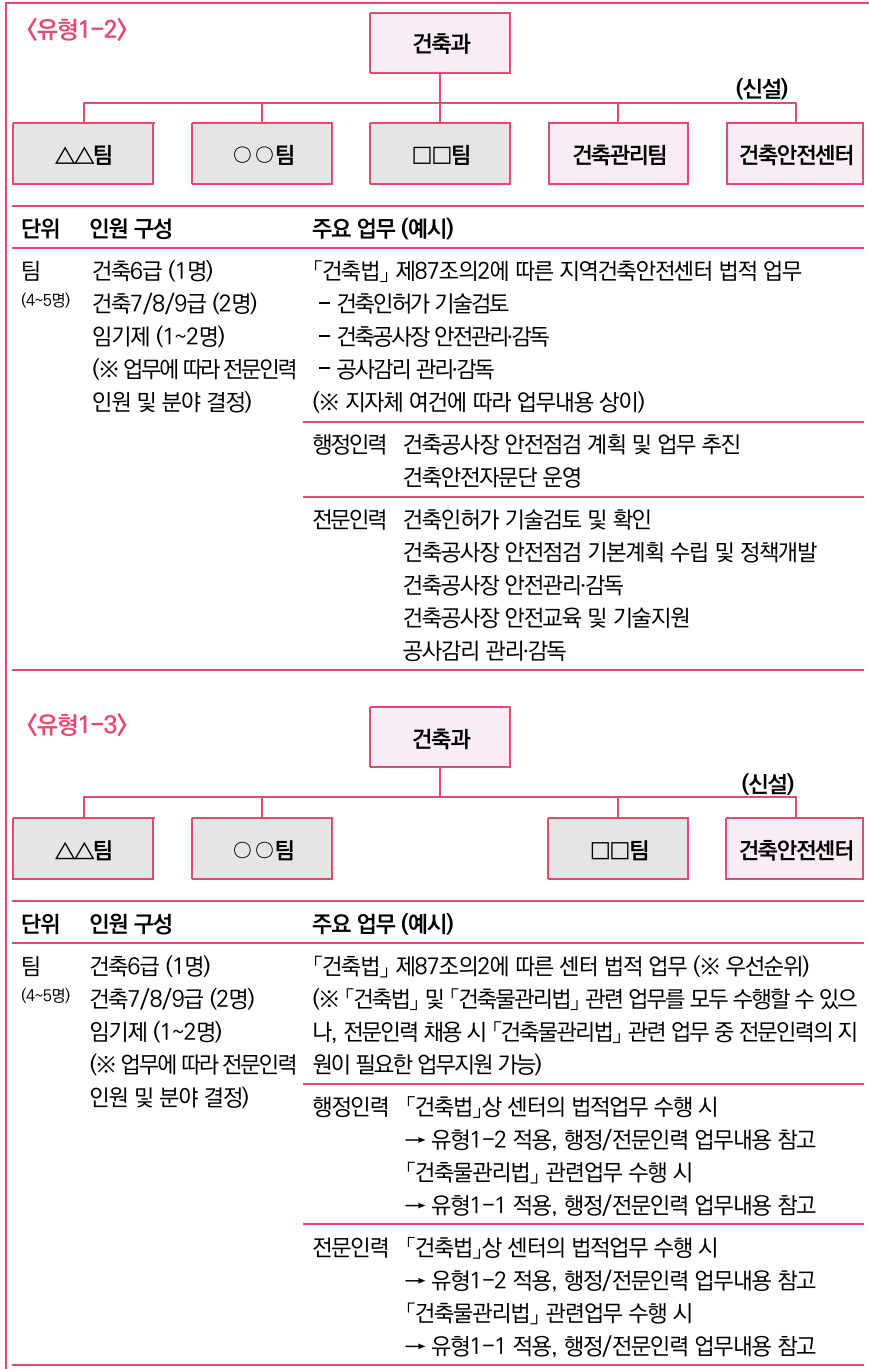
제1절 센터의 독자적 운영이 가능한 유형

1. 유형1-1: 「건축물관리법」 소관부서 내 전문인력을 채용하는 유형
2. 유형1-2: 「건축물관리법」 소관부서와 업무를 분리하는 유형
3. 유형1-3: 「건축물관리법」 소관부서가 없어 팀을 신설하는 유형(「건축물관리법」 소관부서는 없으나, 관련 부서에서 「건축물관리법」 업무 수행 중인 경우)

1. 유형1-1: 「건축물관리법」에 따른 업무
2. 유형1-2: 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무
3. 유형1-3: 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무

[예시] <센터의 독자적 운영이 가능한 유형>의 세부유형별 센터 운영모델





제2절 외부전문가의 활용이 필요한 유형

3-2-1(목적) 지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 면적·건수 등을 고려하여 센터 내 전문 인력을 채용하기 어려운 경우 건축안전자문단 또는 건축지도원 등 외부전문가를 적극적으로 활용하여 센터 업무를 수행할 수 있다. 다만, 해당 지자체장은 센터의 도입취지와 업무 등을 고려하여 센터 내 전문인력을 확보하기 위해 노력하여야 한다.

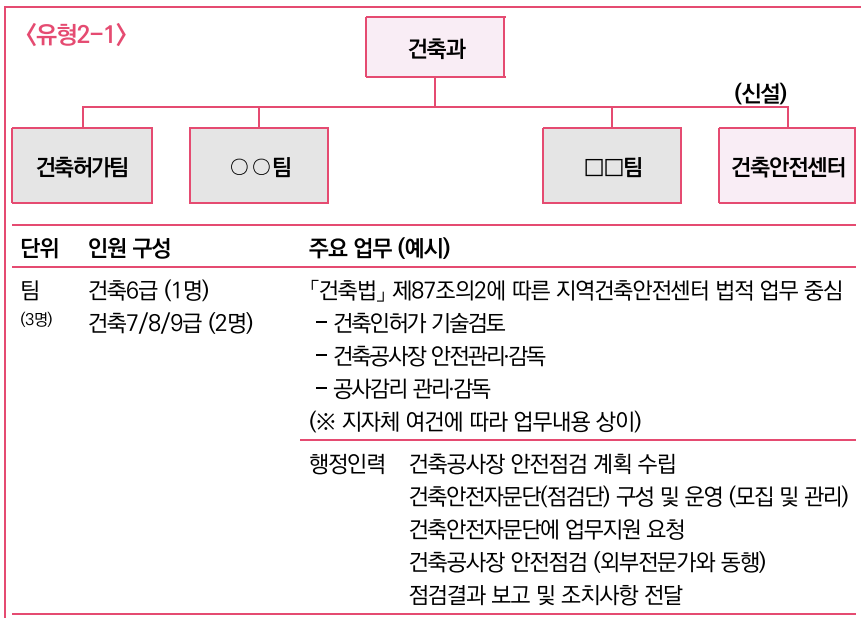
3-2-2(세부유형 구분) 지자체 내에 「건축물관리법」 소관부서의 유무와 예상 수행업무 범위 및 업무량 등에 따라 본 유형의 세부유형을 다음 각 호로 구분한다.

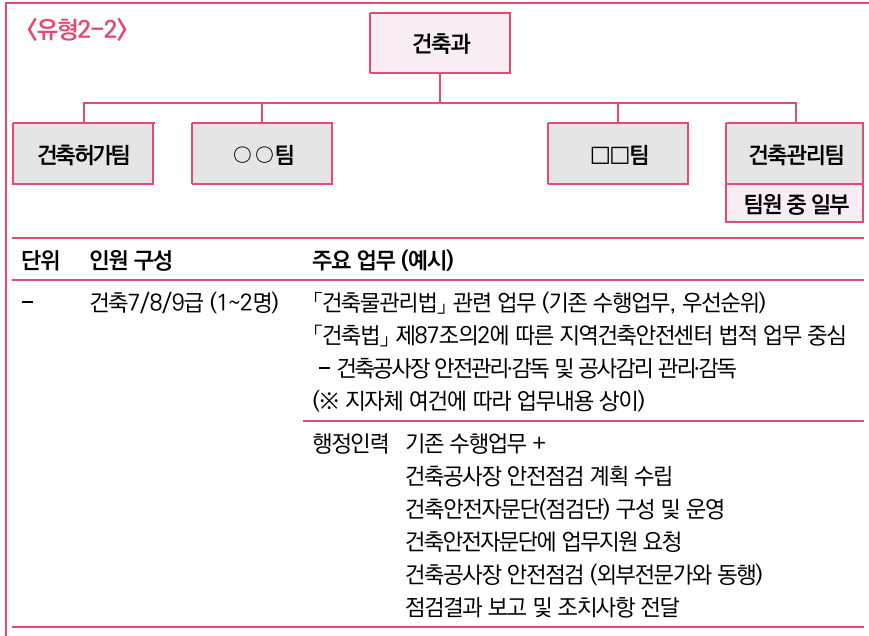
1. 유형2-1: 「건축물관리법」 소관부서가 없고, 점검 등 센터에서의 예상 업무량이 상대적으로 많을 것으로 예상되어 팀을 신설하는 유형
2. 유형2-2: 「건축물관리법」 소관부서가 있어 센터로 명칭을 변경하여 부서 내 행정 인력이 외부전문가 활용 관련 업무를 수행하는 유형

3-2-3(세부유형별 주요업무) 3-2-2에 따른 세부유형별 주요업무는 다음 각 호와 같다.

1. 유형2-1: 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무
2. 유형2-2: 「건축물관리법」에 따른 업무

[예시] <외부전문가의 활용이 필요한 유형>의 세부유형별 센터 운영모델





3-2-4(건축안전자문단의 구성) ① 지자체장은 권역 내 민간전문가(학계, 협회, 업계 등)로 구성된 건축안전자문단을 구성하여 운영할 수 있다.

② 지역의 여건상 기초지자체에서 건축안전자문단을 구성하기 어려운 경우에는 광역 지자체의 건축안전자문단을 활용할 수 있다.

③ 제1항에 따라 건축안전자문단을 구성하여 운영하는 지자체장은 2-2-3 각 호의 업무를 수행하는데 필요한 자문위원을 분야별로 선정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 자문위원(이하 “자문위원”이라 한다)은 다음 각 호 중 어느 하나 이상의 요건을 갖춘 사람으로서 건축물 안전에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다.

1. 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상의 직에 있는 자
2. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사 자격을 취득한 후 5년 이상 실무경력이 있는 자로서 안전점검 관련 교육을 수료한 자
3. 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표1에 따른 해당분야 건설기술자 중 특급기술자 이상의 자격기준을 갖춘 후 5년 이상 실무경력이 있는 자
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 건설 관련 공기업 또는 준정부기관의 건설 업무 관련 기술직렬의 부장 이상, 기술사건축사 자격 또는 박사학위를 소지한 3급 이상의 기술직렬 직원

5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 기타 공공기관 중 건설 관련 분야 연구기관의 연구위원급 이상인 사람
6. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 공단의 건설업무 관련 기술직렬의 부장 이상 또는 기술사건축사 자격이나 박사학위를 소지한 3급 이상의 기술직렬 직원
7. 「지방자치단체 출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따른 연구기관의 기술분야 연구위원급 이상인 사람

[예시] 건축안전전문단 분야 및 구성, 역할

구분	주요내용
분야	건축계획(건축사), 건축구조, 건축시공, 토질 및 기초, 건설안전, 건설기계 등
구성	광역시자체 건축안전전문단, 기초지자체 건축위원회, 안전관리전문단 등에 속해 있는 전문가, 또는 건축안전전문단 모집공고를 통해 모집 후 위촉
역할	착공한 건축공사장에 대해 각 분야별 전문인력을 통해 현장점검 실시 센터 관련 정책개발 및 제도개선을 위한 자문 등 센터 업무 협업

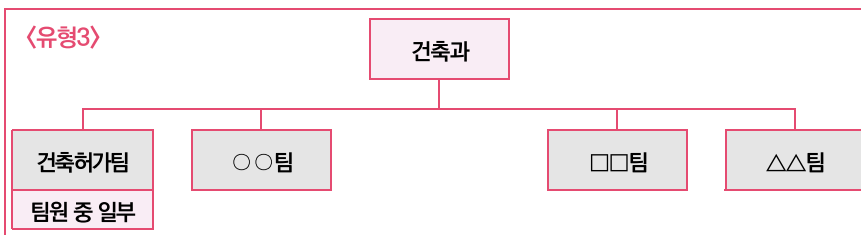
제3절 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형

3-3-1(목적) 지역의 규모·예산·인력 및 건축허가 면적·건수 등을 고려하여 센터 내 전문인력을 채용하기 어려운 경우 지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협약을 체결하여 센터 업무를 수행할 수 있다. 다만, 해당 지자체장은 센터의 도입취지와 업무 등을 고려하여 센터 내 전문인력을 확보하기 위해 노력하여야 한다.

3-3-2(주요업무) 본 유형의 주요업무는 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무로, 지자체의 여건에 따라 업무내용은 상이할 수 있다.

3-3-3(협약체결) 본 유형을 적용하여 센터를 설치하려는 지자체장은 지역건축사회 또는 기술사회 등 협회와 지원사사항 및 범위, 주요 업무별 처리절차, 구체적인 지원절차 등을 협의하여 업무협약을 체결하여야 한다.

[예시] <지역건축사회, 기술사회 등 협회와 협력하는 유형>의 세부유형별 센터 운영모델



단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축인허가 기술검토 - 건축공사장 안전관리감독 - 공사감리 관리감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 (지역 건축사회와 업무협약 체결) 건축인허가 기술검토 지원 요청(→ 지역건축사회) 공사감리 관리감독 계획 수립 및 대상 선정 공사감리 관리감독 지원 요청(→ 지역건축사회) (지역 기술사회와 업무협약 체결) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축공사장 안전점검 지원 요청(→ 지역기술사회) 공사감리 관리감독 계획 수립 및 대상 선정 공사감리 관리감독 지원 요청(→ 지역기술사회)

제4절 광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형

3-4-1 (목적) 지역의 규모·예산인력 및 건축허가 면적·건수 등을 고려하여 센터 내 전문인력을 채용하기 어려운 경우 광역지자체 센터의 지원을 받아 센터 업무를 수행할 수 있다. 다만, 해당 지자체장은 센터의 도입취지와 업무 등을 고려하여 센터 내 전문인력을 확보하기 위해 노력하여야 한다.

3-4-2 (세부유형 구분) 광역지자체 센터 내 필수전문인력 확보여부에 따라 본 유형의 세부유형을 다음 각 호로 구분한다.

1. 유형4-1: 광역지자체 센터 내 필수전문인력 2명이 모두 채용된 경우 광역지자체 센터와 업무협약을 체결하여 광역지자체 센터 내 전문인력이 직접 센터 업무수행을 지원하는 유형
2. 유형4-2: 광역지자체 센터 내 필수전문인력이 확보되지 못한 경우 광역지자체 센터로부터 건축안전자문단 등 관련 전문가 Pool을 지원받는 유형

3-4-3 (세부유형별 주요업무) 3-4-2에 따른 세부유형별 주요업무는 다음 각 호와 같다.

1. 유형4-1: 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무 중 인허가도서 기술검토 업무
2. 유형4-2: 2-2-3에 따른 「건축법」상 센터 업무 중 건축공사장 안전관리·감독 및 공사감리 관리·감독 업무

[예시] <광역지자체 센터의 지원이 필요한 유형>의 세부유형별 센터 운영모델

<유형4-1>		
건축과 건축허가팀 ○○팀 □□팀 △△팀		
팀원 중 일부		
단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축인허가 기술검토 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 (건축인허가 기술검토 업무) 건축인허가 기술검토 지원 요청 (→ 공문으로 광역지자체 센터에 검토 요청) 건축인허가 기술검토 결과 통보 (민원인) 건축인허가 기술검토 결과 보완요청
<유형4-2>		
건축과 건축허가팀 ○○팀 □□팀 △△팀		
팀원 중 일부		
단위	인원 구성	주요 업무 (예시)
-	건축7/8/9급 (1~2명)	「건축법」 제87조의2에 따른 지역건축안전센터 법적 업무 중심 - 건축공사장 안전관리·감독 - 공사감리 관리감독 (※ 지자체 여건에 따라 업무내용 상이) 행정인력 (건축공사장 안전관리·감독 및 공사감리 관리·감독 업무) 건축공사장 안전점검 계획 수립 건축안전자문단 운영(→ 광역지자체 센터에 명단 요청) 점검단 구성 및 점검 실시 점검결과 보고 및 조치사항 전달

제4장 지역건축안전센터 업무 매뉴얼

※ 현행과 동일, 지자체 관계자 의견수렴과 전문가 자문을 통해 향후 개선 필요