



건축물정보 정비방안 연구

강영옥

2005-R-43

건축물 정보 정비 방안

- 건축물 정보 통합 활용을 중심으로 -

Guideline for improving building related register's information :

Centering on integrated usage of building related Information

2005

서울시정개발연구원

Seoul Development Institute

연구진

연구책임 강 영 옥 • 도시정보연구센터 연구위원
이 주 일 • 도시계획설계연구부 부연구위원
연구원 박 미 라 • 도시정보연구센터 위촉연구원

자문위원 (가나다순)

권 기 옥 • 서울시청 전 지리정보담당관 팀장
권 일 • 충주대학교 건설도시공학과 교수
김 숙 희 • (주)솔리테오즈 시스템즈 사장
박 종 일 • 서울시청 전 건축과 팀장
장 정 훈 • 서울시청 지리정보담당관 팀장
조 기 술 • 서울시청 건축과 팀장
최 병 남 • 국토연구원 GIS연구센터장
최 봉 문 • 목원대학교 도시공학부

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1. 연구의 개요

- 건축물에 대한 정보는 토지 및 인구에 대한 정보와 함께 도시관리의 가장 기본이 되는 정보이며, 서울시 여러 부서의 다양한 업무에 활용되는 가장 근간이 되는 정보임. 서울시가 보유하고 있는 건축물과 관련된 행정자료는 건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 위법건축물자료등이 있는데 건축물대장이 건축물정보의 근간이 되기는 하나 실제 사용상에서는 여러 가지 한계를 가지고 있음.
- 건축물대장은 건축법에 적법한 건물에 대한 자료만이 대장으로 만들어 지고 있으며, 전산화된 건축물대장 정보는 건축허가 이후 용도변경 등에 대한 갱신 미흡, 정보의 누락, 멸실건물에 대한 말소대장의 존재 등으로 자료에 대한 신뢰도가 매우 낮은 실정임. 이러한 문제 때문에 건축물대장에 대한 보조자료로서 과세대장, 위법건축물자료, 등기부자료 등이 병행하여 활용되고 있으나 과세대장은 세금부과를 목적으로 현재의 용도에 대해서는 상세한 자료가 만들어지고 있으나 비과세부분에 대한 것은 포함되어 있지 않으며, 위법건축물대장에는 건축물 대장과 동일물건 자료가 존재하는 경우가 있어 혼돈을 줄 수 있는 등 개별 대장의 활용상에 한계가 있음.
- 또한 건축물정보는 지리정보담당관에서 관리하는 1:1,000 수치지형도와 연계되어 각종 지리정보구축사업의 기반자료로 활용될 수 있는데, 대장자체가 안고 있는 문제뿐 아니라 수치지형도와 연계시 1:1로 대응되지 않음으로써 활용상에 여러 가지 문제점을 야기하고 있음
- 본 연구에서는 서울시에서 보유하고 있는 건축물 관련 정보의 문제점을 종합적·체계적으로 파악하고, 이를 개선하며 종합적으로 활용할 수 있는 방안을 제시하고자 함

2. 연구의 주요 결과

1) 건축물 정보의 현황 및 문제점

(1) 건축물 정보의 현황

- 건축물 정보는 위치를 표현하는 도형정보와 건축물의 특성을 설명하는 속성정보로 구분되며, 건축물 속성정보에는 건축물대장, 과세대장, 위법건축물대장이 있음.
- 건축물대장 : 건축물 대장은 적법하게 건축된 건축물에 대하여 건축과/주택과에서 사용승인한 후 지적과(시민봉사실)에서 작성 및 발급하는 공부임. 현재 서울시에서는 대장 전산화 사업과 건축행정정보화에 따라 전산화된 건축물대장 정보를 보유하고 있음
- 과세대장 : 건축물 과세대장은 비과세 건축물을 제외한 모든 건축물에 대하여 매년 5월 1일을 기준으로 재산가액(과세시가 표준액)을 부과하기 위해 서면 혹은 직접 조사하여 세무과에서 작성하는 자료임. 개별주택특성조사 및 산정업무를 통해 주택에 대한 자료를 일제 정비한 바 있으며, 상가와 업무용 건축물에 대해서는 2007년까지 특성조사를 실시할 예정임
- 위법건축물 대장 : 위법건축물은 건축허가의 행정절차를 득하였으나 허가받을 수 없는 설계변경을 수행하거나 사용승인을 받지 않고 입주하는 등 허가내용과 실체가 다른 경우의 건축물을 의미하며, 무허가건축물은 관할 구청에 건축허가의 행정절차를 득하지 아니하고 건축주 본인 임의로 축조한 건축물을 말함. 시청 건축과에서 항공사진을 판독하거나 민원신고에 의한 현장조사를 기반으로 무허가 및 위법건축물을 적발하고 이들을 별도의 대장에서 관리하고 있음
- 건물의 위치정보를 관리하고 활용하기 위해 서울시에서는 1:1000 수치지형도를 근간으로 새주소 부여사업과 서울시 도시계획정보관리시스템 구축사업을 수행한 바 있음. 수치지형도의 건물자료는 적법성여부, 과세여부를 떠나 현재 존재하는 모든 건물의 형상이 시각화되어 나타남. 반면 건축물 대장은 적법한 건물에 대해서만 대장으로 존재하여 건물도형과 건축물 대장은 정확하게 일치되지

않고 있음. 사례지역¹⁾에서 건물도형과 건축물대장의 연계율을 조사해 보면 건축물대장을 기준으로 약 82~92%, 건축물도형 기준으로 약 78~88% 연계되고 있음.

<표 1> 건축물 도형과 건축물대장의 연계

건축물도형과 건축물대장 연계율	종로구 창신동	강남구 역삼동	서대문구 창천동
건축물대장 기준 연계율	82.1%	92.4%	86.5%
건물도형 기준 연계율	78%	88.3%	86.2%



<그림 1> 건축물대장과 미연계된 건물(창신동)

○ 건축물 정보 활용상의 문제점

- 개별 대장 자료들의 정확도가 미흡함. 예를 들면 건축물대장의 경우 주요항목의 누락, 건축물대장 테이블간 불일치, 건축물대장 자료 자체의 낮은 정확도, 건축물관리상의 문제점, 사용승인서를 기반으로 건축물대장을 정비하면서 발생한 문제점들이 도출되었으며, 과세대장의 경우 비과세부분의 누락과 건축물대장의 경우보다 용도정확도는 상대적으로 높기는 하지만 완벽하지 않은 상

1) 건축물관련 대장자료들의 정확도 분석을 위해 현장조사를 수행하였음. 현장조사는 종로구 창신동, 강남구 역삼동, 서대문구 창천동의 일부지역에 대해 수행함.

대이며, 개별주택특성조사자료도 최근에 조사된 자료이기는 하나 현장조사 결과와 비교하였을 때 정확도에 한계를 드러냈음. 위법 건축물대장도 일부 건축물대장과 공통되는 자료가 관리되는 문제를 나타냄. 수치지형도의 건물도 현실성의 문제를 나타냄

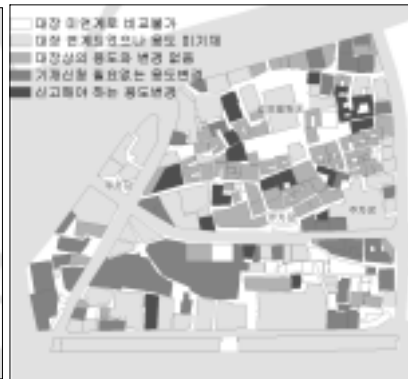
- 건축물 정보들을 연계시 각 건축물을 확인할 수 있는 정보(행정구역, 지번, 물건명)가 누락되거나 불일치하여 공통고유번호를 생성하기 어려우며, 연계된 자료인 경우에도 용도·구조와 같은 공통된 항목에서 관리하고 있는 내역이 상이함
- 건축물 정보간의 공통된 항목들 중에서 내용이 불일치하는 문제가 있음. 자료의 내용이 불일치하는 경우 하나를 선택하여 범용적으로 사용하기가 현실적으로 어려운 상황임. 건축물정보간 불일치 문제는 개별주택특성조사자료내의 대장상자료와 실제자료를 이용하여 분석하였음. 연면적자료의 일치도가 75%로 가장 높으며, 용적율 자료의 일치도는 13.5%로 가장 낮게 나타났음.
- 건축물 정보에 대한 총체적 현황 파악이 어려움. 건축물대장은 건축과에서 적법한 인허가 절차를 거쳐 사용승인을 받은 건축물에 대해서만 대장이 작성됨. 인허가나 사용승인을 받지 못하여 발생한 무허가 건축물이나 불법 증개축과 용도변경과 같이 건축물을 사용하는 도중에 변경하는 사항에 대하여는 원칙적으로는 변경분을 신고하여 건축물대장에 갱신하도록 되어 있으나, 실제로는 과세대장 및 무허가건축물대장에 따로 분리하여 개별적으로 관리되고 있는 실정임. 실제로 존재하는 건축물에 대한 총체적인 현황을 파악하기 위해서는 건축물대장, 과세대장, 무허가건축물대장 등을 모두 연계하여 살펴보아야 하는 어려움이 있음. 2004년 서울시 공간데이터 웨어하우스에 저장되어 있는 자료를 기준으로 분석한 결과, 수치지형도의 건물수는 약 824,465동, 건축물대장은 722,890동, 과세대장은 655,761동으로 수치지형도의 건물을 기준으로 볼 때 건축물 대장은 약 87.7%, 과세대장은 약 79.5%만이 대장으로 존재함.

<표 2> 사례지역 건축물대장의 용도 및 층수 일치성

구분	건물도형과 연계		층수 일치도		용도 일치도	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율
종로구 창신동 일부	198	87.2	176	88.9	79	39.9
강남구 역삼동 일부	217	89	204	94	142	65.4
서대문구 창천동 일부	348	97.5	323	92.8	174	50



<그림 2> 층변화현황(창신동)



<그림 3> 용도변화현황(창신동)

2) 해외 도시의 건축물정보 관리현황

- 해외 도시의 건축물정보 관리현황을 파악하기 위하여 인터넷과 문헌조사를 통하여 미국의 2개의 county와 2개의 city, 싱가포르, 말레이시아등을 대상으로 조사하였음.
- 해외 사례 검토를 통한 시사점
 - 필지와 건축물 정보는 한 도시나 카운티를 운영하는 핵심정보로서 하나의 부서가 아닌 여러 부서가 역할분담을 하여 유기적인 관계하에 관련정보가 유지 관리되고 있음
 - 시민들에게 정보가 제공되는 차원에서 건축물 정보만이 별도로 제공되는 것이 아니라 Enterprise GIS 차원에서 건물도형과 건축물 정보가 연계되고, 다른 GIS 자료와 함께 시민들에게 다양한 정보들의 일환으로 제공되고 있었음

- 뉴욕시와 같은 경우 인터넷을 통해 상세한 건축물 정보들이 제공되고 있으며 건축물의 용도나 점유기간 변화등이 발생했을 경우 점유허가서(Certificate of Occupancy)를 제출한 후에 건물사용이 가능해져 최신의 사용현황을 지속적으로 관리할 수 있는 체계를 구축하고 있었음
- 우리나라 건축행정에서 건축허가 및 검사업무등 많은 부문이 공무원에 의해 이뤄지는 반면 다른 나라에서는 민간기관에 이관하면서 경쟁력을 높이고 수준 높은 서비스를 제공할 수 있는 방향으로 추진되고 있었음

3) 건축물 정보 정비방안

○ 건축물 정보 정비를 위한 기본방향

- 건축물정보라 할 때 건물에 대한 정보는 건축 승인 당시의 정보뿐 아니라 현재 사용되는 현황과 소유권 정보가 파악될 수 있어야 함.
- 현재 업무부서의 업무분장을 최대한 고려하는 차원에서의 정비방안을 제시하고자 함.
- 건축물정보의 정비는 위에서도 언급된 바와 같이 한 종류의 대장을 완벽하게 정비하기 보다는 현재 대장별로 특성이 있기 때문에 필요정보를 추출해서 활용할 수 있는 기틀을 만드는 것을 전제로 하고 있음.
- 건축물정보의 정비를 규정함에 있어 그 범위에는 MIS적 활용뿐 아니라 GIS적 활용까지를 고려하여야 할 것임.

○ 건축물의 핵심정보 선정

- 건축물의 핵심정보 항목 선정은 건축물 정보 정비시 우선해야 할 항목을 도출하기 위해 도시계획, 방재, 부동산, 시/구청 업무등에서 활용되는 주요항목을 조사 분석
- 건축물 정보로서 활용도가 높게 분석된 항목 : 용도, 연면적, 사용승인일자, 구조, 층수, 용적률, 건폐율, 건축면적(바닥면적), 대지면적, 높이, 소유자현황, 대지위치등

○ 건축물 정보 활용시 도출된 문제 유형별 개선방안

① 건축물에 대한 총체적 현황 파악의 어려움

- 건축물에 대한 정보는 서울시의 각 업무 특성별로 작성되어 실존하고 있는 건축물에 대한 총체적인 현황을 파악하기 어려움.
- 이러한 현실을 고려할 때 어느 한 대장을 중심으로 모든 정보를 갱신하도록 하기는 현실적으로 어려움. 각 대장들의 특성을 반영하면서 서울시의 건축물 정보의 핵심정보라 할 수 있는 부분에 대해서는 각 대장들별로 정보를 취합하여 전체정보가 될 수 있는 건축물 정보 통합 DB를 만들도록 함.

② 건축물 정보간 연계 문제점

- 건축물 정보를 가지고 있는 주요 대장들 사용시 가장 큰 문제는 연계할 수 있는 고유값이 없다는 사실임. 이 부분은 2가지로 대안을 제시하였음.
 - 단기 : 현재 건물, 토지, 등기 연계자료를 기반으로 건축물대장과 재산세 과세대장,무허가 건물관리대장, 수치지형도 건물에 대한 작업지침 작성
 - 중·장기 : 현재 새주소부여사업의 결과 모든 건물에는 고유하게 건물번호가 부여되어 있으며, 국회의원 의원입법으로 법제화가 진행되고 있는 상황임. 법제내용에는 주민등록을 비롯한 모든 공부상의 주소는 도로명 주소를 사용하도록 되어 있기 때문에 이에 따라 건물과 관련된 공부 및 수치지형도의 건물에는 도로명에 따른 건물번호를 부여하도록 함.
- 본 연구에서 건축물 정보의 정비는 하나의 대장을 중심으로 정보를 모두 갱신하도록 하는 체계보다는 각 대장들의 특성을 반영하여 관련 자료를 연계, 통합 활용할 수 있도록 하는 안을 제시하는 것을 단기적 대안으로 제시하였음. 이러한 경우 가장 문제가 되는 것은 관련항목의 정보들을 연계하여 활용할 수 있도록 하는 부분인데, 특히 용도, 구조등은 건축물 대장, 과세대장, 등기부자료등에서 사용하는 분류체계가 상이함. 이 부분은 추후 별도의 연구에서 상세한 연구가 이루어지도록 제안하였음.

③ 건축물 정보들 간의 불일치 문제

- 건축물 정보 가운데 타부서에서의 활용이 많은 항목들에 대해서는 서울시의 핵심 데이터를 관리한다는 차원에서 하나의 키값으로 건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 무허가건물관리대장, 그리고 수치지형도의 건물이 연계될 수 있도록 하고, 각 대장별 정보를 기록하여 사용자가 선택적으로 활용할 수 있도록 함. 그러나 이러한 배경에는 각 항목별 메타데이터를 잘 정리하여 각 자료원별 특성을 이해하고 활용할 수 있는 기반을 만들도록 함. 서울시가 보유하고 있는 대장자료들을 통합적으로 볼 수 있게 만드는 것은 결국 대장자료들간의 차이를 분석하고, 추후 이러한 정보들을 차츰 일치시키도록 하는 기틀이 될 수 있음.

④ 건축물 대장의 정확도 향상 문제

- 건축물정보를 활용할 수 있는 현실적 대안으로서 각 대장자료들의 특성을 살리고, 공동 활용할 수 있는 기틀을 만드는 것은 제안하였음. 그럼에도 불구하고 중요한 것은 각 대장별로 정확도를 높이려는 과정이 반드시 필요함. 이것은 현장조사등을 통한 실제상황과의 일치문제도 있지만 행정업무 과정상에 발생할 수 있는 문제의 소지를 없애는 것도 매우 필요함. 건축행정업무 프로세스상에서는 전산카드와 수기카드 이중관리 문제, 멸실정보에 대한 신속한 처리, 직권 및 민원인에 의해 기재되는 건축물대장 확인과정 포함, 타과에서 변동되는 사항을 피드백하는 업무체계, 타과업무등을 고려한 '건축행정사무처리지침'등의 작성을 제안함

⑤ 총체적 현장조사를 통한 보완

- 현재 건축물 대장은 1992년 이후 만들어진 사용승인서를 기준으로 건축물 정보 정비사업이 추진된 상황이며, 과세대장의 경우 2005년 개별주택가격조사를 통해 주택용도에 대해 면적, 건폐율, 용적률등을 갱신한 실정임. 현재로는 과세대장의 개별주택가격조사에도 한계가 있으며, 사용승인서를 기반으로 한 정비도 정확도 측면에서는 많은 한계점을 드러내고 있음. 따라서 장기적으로는 총체적으로 현장조사를 수행하여 실제상황과 정보를 일치시키고, 대

장들간의 정보도 일치시킬 필요가 있음. 그러나 이러한 작업은 한번 작업으로 끝나는 것이 아니라 현장조사를 통한 일치작업 이후 지속적으로 유지관리가 될 수 있는 기틀이 만들어 진후 이루어져야 하기 때문에 사전작업이 필요함. 예를 들면 앞서 언급한 물건별 고유번호의 생성, 연계 분석할 수 있는 표준체계작성, 행정업무프로세스의 개선등의 작업이 선행되어야 함.

- 문제점 유형별 개선안에 대한 정비목록
 - 건축물 용도, 구조등에 대한 표준분류체계 작성 및 기존대장의 보완작업
 - 건축물 핵심정보에 대한 통합DB구축 (건축물정보 통합관리시스템구축, 데이터베이스 스키마, 메타데이터, DB구축)
 - 행정업무프로세스상의 개선 (건축행정, 세무행정등)
 - 총체적 현장조사

4) 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획

- 건축물 정보 정비를 위한 추진조직 : 기존의 업무부서별 역할 분담 외에 건축물 정보 통합DB 및 관련 시스템을 만들고 정비해나가는 소위 '건축물정보통합태스크포스'팀이 신규로 운영될 필요가 있음. 이 업무는 기존의 한 부서의 업무라기 보다 서울시 전체의 건물관련 정보를 종합적으로 운영하고 관리한다는 측면에서 정보화확산내에 팀을 두어 운영하도록 함

<표 3> 건축물 정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담

관련부서	역할분담
정보화 기획단	· 건축물 정보 통합활용에 대한 기획, 예산편성, TF 구성 및 운영 · ‘건축물정보 통합 TF’역할 - 건축물 물건별 고유번호 부여, 건축물 정보 표준분류체계 작성, 건축물 정보 현장조사 · 건축물정보 통합관리시스템 구축 및 운영
건축과	· 건축물 대장 및 위법건축물 대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 건축물 대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
세무과	· 과세대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 과세대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
지리정보 담당관	· 수치지형도 건물에 고유번호 부여 · 새주소부여팀과 협업하여 수치지형도에 신규로 발생하는 건물에 대한 고유번호 부여 · 수치지형도 건물과 건축물 정보 통합DB시스템에서 발송된 행정자료를 속성으로 연계 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
자치행정과 새주소팀	· 신규, 또는 말소되는 건축물대장을 구간으로 건축물 도형 생성 · 갱신된 건축물 도형에 새주소 부여 · 갱신된 건축물 도형정보를 지리정보담당관실에 통보

<표 4> 단계별 건축물 정보 정비

	1단계	2단계	3단계	4단계
건축물 물건별 고유번호 부여작업	■			
업무 프로세스 개선	■	■		
건축물정보 통합관리시스템 구축		■		
표준분류체계 작성 및 기존대장 보완작업		■	■	
현장조사를 통합 정확도 보완			■	■

- 건축물 정보 정비 소요 예산 : 건축물 정보 정비 목록 가운데 비예산 부분과 예산의 수반이 필요한 부분이 나뉘짐. 예산의 수반이 필요한 부분의 총괄 소요예산은 약 49억 4천만원이 산출됨
 - 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 : 40억 4천만원

- 건축물 정보의 표준분류체계작성 : 3억원
- 건축물 정보 통합관리시스템 구축 : 6억원
- 건축물 정보를 통합 연계하고, 정비하는 작업은 한번의 과업으로 끝나는 것이 아니라 지속적인 유지관리가 필요함. 고유번호가 부여되고, 각 대장이 연계될 수 있는 기틀이 만들어진 후 각 업무부서에서는 대장별로 변동사항이 생긴 것을 건축물 정보 통합관리시스템에 데이터를 송신하고 정보화기획단에서는 이들 데이터의 정합성을 체크하고, 유통이 가능한 형태로 변화하며, 필요 부서에 정보를 송신하도록 함. 송신해야할 부서 가운데 지리정보담당관실도 포함되며, 지리정보담당관실에서는 이들 자료를 수치지형도의 건물과 연계하는 작업을 수행함. 초기에는 각 대장별로 내용이 상이한 부분이 있을 수 있기 때문에 관련되는 자료들을 정리하여 관련 부서에서의 내용 정확도 확인이 필요함

3. 정책건의

- 건축물 정보의 정비와 공동 활용을 위한 제반 업무의 조기추진필요
 - 건축물 정보가 공동 활용되기 위해서 몇 가지 사항들이 동시에 추진되어야 하며, 이들 사업이 적극적으로 추진될 수 있는 기반 마련과 건축물정보의 중요성을 고려하여 다음과 같은 사업들이 조기 추진되어야 함
 - 건축물 정보 통합 활용을 위해 관련 부서가 참여하는 TF 구성
 - 건축물 정보 통합관리시스템의 구축
 - 건물과 관련된 행정자료들간의 공동 활용이 가능하도록 고유번호 부여작업 추진
 - 통합 활용을 위한 표준분류체계 작업 추진
- 행정업무 프로세스상의 정확도 확보를 위한 BPR(Business Process Reengineering)작업 필요
 - 건축물 정보는 행정업무 프로세스상에서 발생하고 있으며 오류를 최소화하며, 현실상황을 반영할 수 있는 과정이 포함될 필요가 있음. 본 연구에서는 전산 카드와 수기카드 이중관리개선, 멸실정보에 대한 신속한 처리, 직권 및 민원인에 의해 기재되는 건축물대장 확인과정 포함, 타과에서 변동되는 사항을 건축물대장에 반영할 수 있도록 타과업무등을 고려한 ‘건축행정사무처리지침’

작성등을 제안하였지만 각각의 업무프로세스를 어떻게 개선할 수 있을지에 대한 보다 상세한 업무프로세스 분석 및 이에 대한 개선작업이 이루어져야 할 것으로 판단됨

- 서울시 핵심 정보별로 자료간의 공동 활용을 위한 공동 활용체계에 대한 전반적 연구 필요
 - 본 연구에서는 건축물분야에 대한 정보의 한계를 분석하고, 공동 활용할 수 있는 기틀마련에 대한 것을 제안하였음. 그러나 이러한 정보의 중요성은 건축물분야에만 적용되는 것은 아니며 인구, 토지, 건물, 세무사항이 가장 핵심이 되며, 이 외에 다양한 분야가 정의되고 각각의 분야에 대해서도 건축물분야와 같은 연구가 진행되어야 할 것으로 보임.
 - 서울시는 현재 정보자원의 통합관리에 대한 중요성을 강조하면서 Enterprise Architecture 기본구상과 이에 따른 정보자원관리의 기틀을 마련하고 있음. 이 가운데 특히 데이터부분에 대해서는 현재 어떻게 해야 한다는 큰 그림은 있지만 개별적이고 상세한 그림이 부족한 실정임. 여기서 언급하고 있는 건축물분야의 데이터에 대한 그림은 궁극적으로는 서울시가 그리고 있는 EA 프레임 중 데이터모델, 그리고 16개 데이터 모델 가운데 하나로 판단할 수 있을 것이며, 나머지 부분에 대해서도 상세분석이 이루어져야 할 것이며, 이에 따른 실질적인 작업이 이루어져야 할 것으로 판단됨.

목 차

I. 연구 개요	3
1.1 연구배경 및 목적	3
1.2 연구의 내용	4
1.3 연구방법	5
1.4 연구수행과정	7
II. 건축물 정보의 현황 및 문제점	11
2.1 건축물대장의 현황	11
2.1.1 건축물대장 개요	11
2.1.2 건축물대장 정보	18
2.1.3 건축 분야의 전산화 현황	19
2.2 과세대장의 현황	37
2.2.1 과세대장	37
2.2.2 개별주택가격 조사 산정 정보	38
2.3 위법건축물 현황	48
2.4 등기부등본(건물분) 현황	51
2.5 수치지형도의 건물과 건물속성간 연계 현황	53
2.6 건축물정보 활용상의 문제점	64
III. 해외 도시의 건축물정보 관리 현황	93
3.1 해외 건축물 정보 전산화 현황	93
3.1.1 Oakland county	93
3.1.2 Portland City	96
3.1.3 Clark County	100

3.1.4 New York City	103
3.2 해외 건축행정 체계	105
3.3 시사점	107
IV. 건축물 정보 정비 방안	111
4.1 건축물정보 정비를 위한 기본방향	111
4.2 활용도가 높은 항목 선정	112
4.3 건축물 정보 정비방안	131
V. 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획	141
5.1 건축물 정보 정비를 위한 추진조직	141
5.2 단계별 건축물 정보 정비계획	142
5.3 소요예산분석	143
5.4 유지관리방안	150
VI. 결론 및 정책건의	155
6.1 요약 및 결론	155
6.2 정책건의	164
참고문헌	171
부록 1. 건축물대장과 사용승인서 서식	177
부록 2. 건축물대장 전산화 테이블	182
부록 3. 건축물 용도 분류	187
부록 4. 업무별 건축물대장 참조내역(청주시)	194
부록 5. 건축물 정보간 연계작업 지침:공통 고유번호 부여	199
부록 6. 건축법 관련 규정	208

표 목 차

〈표 2-1〉 건축물대장의 종류	12
〈표 2-2〉 건축허가 · 신고 대상	14
〈표 2-3〉 건축물대장의 변천사	16
〈표 2-4〉 건축물 대장 변천사별 항목 변화	17
〈표 2-5〉 건축물 대장별 주요 항목	18
〈표 2-6〉 건축물대장 관리시스템의 기능	21
〈표 2-7〉 건축행정정보화 사업 추진경위	24
〈표 2-8〉 건축행정정보시스템의 테이블 목록	26
〈표 2-9〉 건축행정정보시스템의 주요 기능	27
〈표 2-10〉 건축정책정보시스템의 주요 기능	28
〈표 2-11〉 건축정책정보시스템의 테이블 목록	30
〈표 2-12〉 건축물 대장 정비사업 내역	32
〈표 2-13〉 건축물대장 정비사업의 응용프로그램	33
〈표 2-14〉 건축·주택 통계분석시스템의 ISP 내역	35
〈표 2-15〉 건축·주택 통계분석시스템의 주요 기능	35
〈표 2-16〉 주택특성조사표	40
〈표 2-17〉 건물구조 구분	43
〈표 2-18〉 건물지붕 구분	43
〈표 2-19〉 건물용도 구분	44
〈표 2-20〉 증개축 구분	45
〈표 2-21〉 층별 구조 · 용도 구분	46
〈표 2-22〉 특수부대설비 구분	46
〈표 2-23〉 무허가 구분	47
〈표 2-24〉 건물구조	47

〈표 2-25〉 위법건축물 점검 계획	49
〈표 2-26〉 위법건축물별 위법 점검 사항	49
〈표 2-27〉 유허가 위법건축물 현황(2004년 기준)	50
〈표 2-28〉 등기부등본 정보	52
〈표 2-29〉 부동산 등기 전산화 사업의 주요 내용	53
〈표 2-30〉 수치지형도 제작 및 갱신 현황	54
〈표 2-31〉 새주소전산통합시스템 주요 기능	57
〈표 2-32〉 새주소전산통합시스템 데이터베이스 구축내용	58
〈표 2-33〉 도시계획정보관리시스템에서 구축한 필지기반과 건물기반 데이터	60
〈표 2-34〉 사례지역 개관	62
〈표 2-35〉 건물 도형과 건축물대장의 연계	62
〈표 2-36〉 건축물대장의 주요 항목별 누락율-92년도이후 사용승인분	65
〈표 2-37〉 건축물대장의 주요 항목별 누락율-층별자료, 총괄표제부	66
〈표 2-38〉 건축물대장별 연계율	67
〈표 2-39〉 동별개요자료와 층별개요자료 내용 비교	67
〈표 2-40〉 건축물 층별현황 비교	70
〈표 2-41〉 건축물 용도 변화 유형	72
〈표 2-42〉 사례지역 건축물대장의 용도 및 층수 일치성	74
〈표 2-43〉 과세대장 용도자료의 정확도	79
〈표 2-44〉 개별주택특성자료와 현장조사내용 일치도(용도, 층수)	80
〈표 2-45〉 건축물 관련 자료의 구조분류체계 비교	85
〈표 2-46〉 건축물관련 자료의 용도분류체계 비교	86
〈표 2-47〉 대장면적과 실제면적간의 차이 분석	88
〈표 2-48〉 서울시 대장별 건축물 수 비교	90
〈표 3-1〉 Oakland County의 자료 목록	95
〈표 3-2〉 포틀랜드시의 Enterprise GIS의 Metadata	97
〈표 3-3〉 건축물 관련 정보	98

〈표 3-4〉 MetaData Taxlot Group중 건물 관련 정보	101
〈표 3-5〉 Real property assessments 종류	102
〈표 4-1〉 분석 대상 계획	113
〈표 4-2〉 지구단위 계획 수립시 사용한 건축물 정보	117
〈표 4-3〉 도시계획입안시 활용하는 건축물정보의 항목	118
〈표 4-4〉 건축허가 규제시 활용하는 건축물 정보	119
〈표 4-5〉 1종 시설물 및 2종 시설물의 범위	124
〈표 4-6〉 안전관리대상 건축물 및 기준	125
〈표 4-7〉 방재분야에서 활용하는 건축물의 주요 항목	126
〈표 4-8〉 행정업무에서 참조하는 건축물의 주요 항목	128
〈표 4-9〉 건축물대장 활용과 관련된 법	129
〈표 4-10〉 활용빈도가 높은 건축물 정보	130
〈표 4-11〉 용도변경 신고 및 건축물대장 기재변경 예외	135
〈표 4-12〉 건축물 용도 변화 유형	136
〈표 5-1〉 건축물 정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담	142
〈표 5-2〉 단계별 건축물정보 정비	143
〈표 5-3〉 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역	144
〈표 5-4〉 서울시 건축물 정보 자료현황 (2004년 기준)	149
〈표 5-5〉 현장조사 비용 산정을 위한 근거 자료	149
〈표 5-6〉 건축물정보 연계 및 통합 비용	150
〈표 6-1〉 건축물 도형과 건축물대장의 연계	156
〈표 6-2〉 사례지역 건축물대장의 용도 및 층수 일치성	158
〈표 6-3〉 건축물 정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담	163
〈표 6-4〉 단계별 건축물정보 정비	163
〈부록 표 1-1〉 건설교통부 건축행정정보시스템 테이블 목록	182
〈부록 표 1-2〉 건축물대장 총괄표제부 테이블 구성	183
〈부록 표 1-3〉 건축물대장 동별 개요 테이블 구성	184

〈부록 표 1-4〉 건축물대장 층별 개요 테이블 구성	185
〈부록 표 1-5〉 건축물대장 동별 부속지번현황 테이블 구성	186

그 림 목 차

〈그림 1-1〉 연구체계도	7
〈그림 2-1〉 건축물대장 관련 도면 예시	12
〈그림 2-2〉 건축물대장 작성 절차	13
〈그림 2-3〉 건축물 대장의 전산화된 형태 예시	19
〈그림 2-4〉 건축물대장 관리 시스템의 시스템 구성도	22
〈그림 2-5〉 건축행정정보시스템을 이용한 업무프로세스	25
〈그림 2-6〉 건설교통부 건축행정정보시스템 목표시스템 구성도	27
〈그림 2-7〉 건축정책정보시스템의 시스템 구성도	29
〈그림 2-8〉 건축정책정보시스템 통계 및 요약 DB 흐름도	29
〈그림 2-9〉 건축물대장 연계 흐름도	31
〈그림 2-10〉 건축물대장연계 응용시스템 구성도	36
〈그림 2-11〉 건축주택통계분석시스템 구성도	36
〈그림 2-12〉 개별주택가격 산정 절차	39
〈그림 2-13〉 수치지형도 갱신 현황	55
〈그림 2-14〉 도시계획정보관리시스템의 기초DB	59
〈그림 2-15〉 건축물도형과 건축물대장 연계 유형 1	60
〈그림 2-16〉 건축물도형과 건축물대장 연계 유형 2	61
〈그림 2-17〉 필지와 건물간 관계유형	61
〈그림 2-18〉 건물도형 기준 미연계(창신동)	63
〈그림 2-19〉 건물도형 기준 미연계(역삼동)	63
〈그림 2-20〉 건물도형 기준 미연계(창천동)	64
〈그림 2-21〉 총괄표제부의 주건축물수와 동별개요자료의 건축물수 불일치	68
〈그림 2-22〉 총괄표제부와 동별개요자료상의 주용도분류가 다른 경우	68

〈그림 2-23〉 대지면적/건축면적/건폐율/연면적/용적률산정시연면적/용적률이 다르거나 값이 없는 경우	68
〈그림 2-24〉 허가일자/착공일자/사용승인일자가 다른 경우	69
〈그림 2-25〉 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(창신동)	70
〈그림 2-26〉 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(역삼동)	71
〈그림 2-27〉 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(창천동)	71
〈그림 2-28〉 용도 일치 현황-창신동	73
〈그림 2-29〉 용도 일치 현황-역삼동	73
〈그림 2-30〉 용도 일치 현황-창천동	74
〈그림 2-31〉 과세대장용도와 현장조사 용도 비교	79
〈그림 2-32〉 수치지형도의 건물도형(창신동)	83
〈그림 2-33〉 수치지형도의 건물도형(역삼동)	83
〈그림 2-34〉 수치지형도의 건물도형(창천동)	84
〈그림 3-1〉 Oakland County의 Enterprise 필지 데이터 관리계획	94
〈그림 3-2〉 지도 정보 제공 내역	100
〈그림 3-3〉 건축 인허가 지역에 대한 사전 정보 제공	102
〈그림 3-4〉 건축허가 절차	103
〈그림 3-5〉 정보 제공 내역	105
〈그림 5-1〉 건축물정보 통합관리시스템의 연계구성도	151
〈그림 6-1〉 건축물대장과 미연계된 건물(창신동)	157
〈그림 6-2〉 층 일치현황(창신동)	158
〈그림 6-3〉 용도 일치현황(창신동)	158
〈부록 그림 1-1〉 과세대장 호별 자료 정리	202
〈부록 그림 1-2〉 건물도형 : 지적도형이 1:1 대응인 경우	204

I. 연구개요

1.1 연구배경 및 목적

1.2 연구의 내용

1.3 연구방법

1.4 연구수행과정

1.1 연구배경 및 목적

건축물에 대한 정보는 토지 및 인구에 대한 정보와 함께 도시관리의 가장 기본이 되는 정보이며, 서울시 여러 부서의 다양한 업무에 활용되는 가장 근간이 되는 정보이다. 서울시가 보유하고 있는 건축물과 관련된 행정자료는 건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 위법건축물자료등이 있는데 건축물대장이 건축물정보의 근간이 되는 하나 실제 사용상에서는 여러 가지 한계를 가지고 있다.

건축물대장은 건축법에 적합한 건물에 대한 자료만이 대장으로 만들어 지고 관리되고 있으며, 위법건축물에 대한 정보가 누락되어 있다. 행정자치부를 중심으로 한 건축물대장 정보화사업에 따라 전산화가 이루어졌으나 건축물대장정보에 대한 정비가 이루어지지 않은 상태에서 전산화되어, 건축물 대장정보는 표준화되지 않은 다양한 용어의 사용, 멸실건물에 대한 말소대장의 존재, 건축물 대장 정보의 누락, 그리고 건축허가 이후 변동사항의 갱신 미흡 등으로 자료에 대한 신뢰도가 매우 낮은 실정이다. 이러한 문제 때문에 건축물에 대한 정보로서 건축물대장뿐 아니라 과세대장등도 도시계획을 비롯한 여러 업무에서 건축물 현황정보로서 활용되고 있는데, 과세대장은 세금부과를 목적으로 현재의 용도에 대해서는 상세하게 자료가 만들어지고 있으나 비과세부분에 대한 것은 포함되어 있지 않다. 이 외에도 위법건물에 대해서는 위법건축물대장, 소유권과 관련된 문제는 등기부자료에서 가장 최신의 자료를 보유하고 있는 실정이다.

또한 건축물정보는 지리정보담당관에서 관리하는 1:1,000 수치지형도와 연계되어 각종 지리정보구축사업의 기반자료로 활용될 수 있는데, 대장자체가 안고 있는 문제뿐 아니라 수치지형도와 연계시 1:1로 대응되지 않음으로써 활용상에 여러 가지 문제점을 야기하고 있다. 따라서 본 연구에서는 건축물 정보로 활용할 수 있는 대장자료들의 특성과 문제점을 종합적으로 파악하고, 건축물정보로서 이들 자료를 활용할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 내용

1) 건축물 정보의 현황 및 문제점

- 건축물대장 현황 : 건축물 대장 개요, 건축물 대장 변천사, 건축물 대장에 포함된 정보 분석, 건축분야의 전산화 현황
- 과세대장 현황 : 과세대장 개요, 과세대장에 포함된 정보 분석, 개별주택특성조사자료의 개요, 개별주택특성조사자료에 포함된 정보 분석
- 위법건축물 현황 : 위법건축물 종류, 위법건축물에 포함된 정보 분석, 위법건축물 점검 사항
- 등기부등본 현황 : 등기부등본 개요, 등기부등본에 포함된 정보 분석
- 수치지형도의 건물과 건물속성간 연계 현황 : 건물도형관리 현황(수치지형도 제작, 새주소부여사업, 서울시 도시계획정보관리시스템 구축 사업등), 건물도형과 건축물대장 연계율 분석
- 건축물 정보 활용상의 문제점 : 건축물 관련 대장의 정확도 평가 (건축물대장, 과세대장, 개별주택특성조사자료, 위법건축물대장, 수치지형도 건물도형), 건축물 정보간 연계 문제점, 대장자료들간 정보내역의 불일치문제, 건축물정보에 대한 총체적 파악의 어려움등 분석

2) 해외 도시의 건축물정보 관리현황

- 해외 도시의 건축물정보 전산화현황
- 해외 건축행정체계
- 시사점

3) 건축물 정보 정비방안

- 건축물 정보 정비를 위한 기본방향 수립
- 건축물 핵심항목 선정 : 도시계획분야, 방재부분 참조/활용항목, 부동산 분야

참조/활용항목, 행정업무의 참조/활용항목, 활용도가 높은 주요 항목 도출

- 건축물 정보 정비방안 : 건축물정보 활용시 문제점 유형별로 개선대안을 도출하고, 이를 업무유형별로 재정리

4) 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획제시

- 건축물 정보 정비를 위한 추진조직
- 단계별 건축물 정보 정비계획
- 건축물 정보 정비를 위한 소요예산 분석
- 건축물 정보 유지관리방안

1.3 연구방법

1) 문헌조사

건축물대장의 변천사, 전산화내역, 정보시스템 구축 현황등에 대하여 문헌조사를 실시하고, 과세대장, 개별주택특성조사자료등의 정보화와 관련된 문헌등을 정리하였다. 이와 함께 건축물정보 가운데 어떠한 항목들의 활용도가 높은 지를 분석하기 위해 도시계획 위계별로 입안단계 보고서와 방재분야에서 방재지도 구축을 위해 건축물분야에서 어떠한 항목이 활용되고 있는지를 문헌조사를 통해 분석하였다. 외국 도시들의 건축물정보에 대한 전산화 및 정보제공 현황등에 대해서는 인터넷을 통해 관련사이트의 자료를 분석하였다.

2) 인터뷰

건축물대장, 과세대장, 개별주택특성조사자료, 위법건축물대장, 등기부등본등에 대해 건축과, 세무과등의 담당공무원 인터뷰를 통해 자료의 활용현황과 문제점에 대한 의견을 수렴하였다. 최근에 실시된 개별주택특성조사자료의 사전준비작업, 현

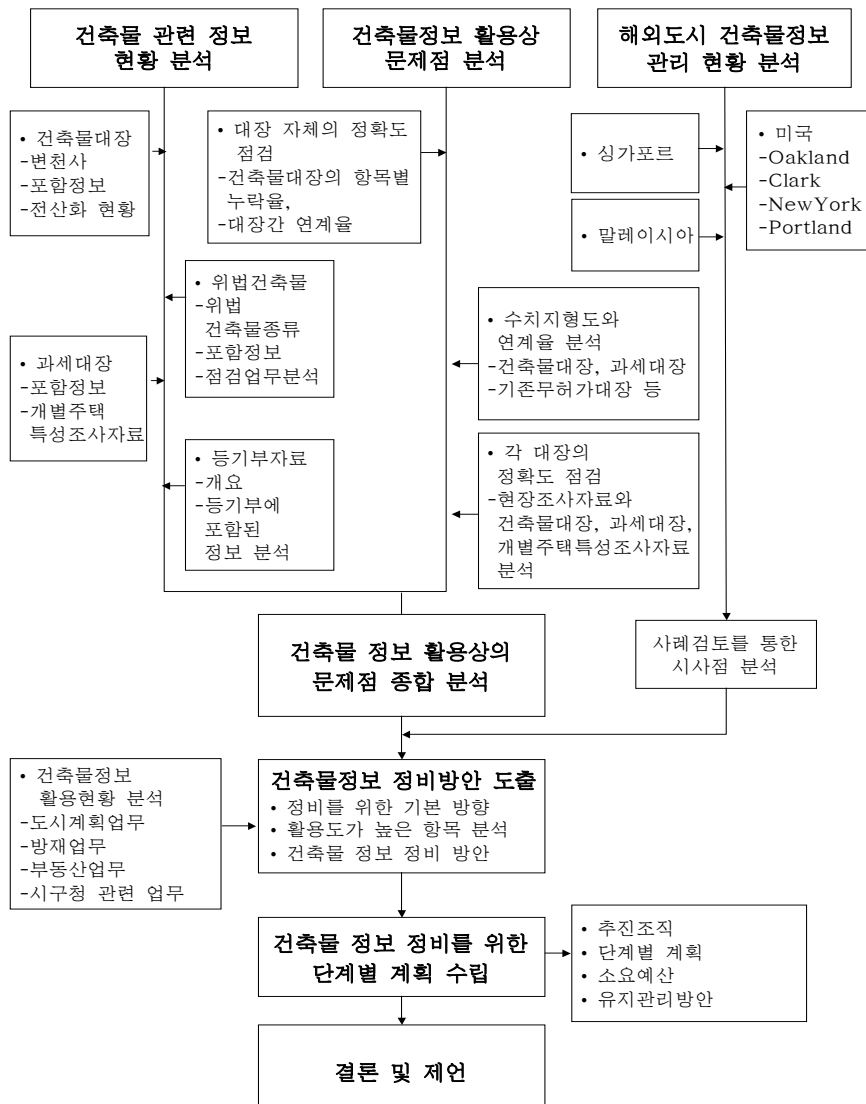
장조사방법, 전산화내역등에 대해서는 강북구 세무과 공무원 인터뷰를 통해 자료를 수집하였다.

3) 조사연구

본 연구에서는 건축물대장, 과세대장, 개별주택특성조사자료, 등기부자료, 위법건축물대장자료등의 정보내역을 분석하기 위해 실제 서울시에서 활용되고 있는 자료를 수급받아 분석하였다. 활용된 자료는 건축행정정보시스템의 건축물대장(2005), 과세대장(2004), 개별주택특성조사자료(2005), 기존무허가건축물대장(2005)등 이었으며, 이들 자료와 서울시가 보유하고 있는 수치지형도 및 새주소시스템(2004)의 건물자료를 연계하여 연계율등을 분석하였다.

개별자료의 내역과 함께 대장자료의 정확도를 평가하기 위해 종로구 창신동, 강남구 역삼동, 서대문구 창천동 일부 지역에 대해 수치지형도의 건물에 건축물 대장을 연계하고, 이들 자료를 근간으로 현장에서 건축물의 위치와 형태, 건축물의 층수와 용도를 조사하였으며, 현장에서 조사된 내역과 대장에 기재된 항목간의 불일치정도를 분석하였다. 현장조사와 대장간 차이에 대해서는 건축물대장, 과세대장, 개별주택특성조사자료의 정확도를 각각 분석하였다.

1.4 연구수행과정



<그림 1-1> 연구체계도

II. 건축물 정보의 현황 및 문제점

2.1 건축물대장의 현황

2.2 과세대장의 현황

2.3 위법건축물 현황

2.4 등기부등본(건물분) 현황

2.5 수치지형도의 건물과 건물속성간 연계 현황

2.6 건축물정보 활용상의 문제점

건축물 정보라 함은 건축물의 내용에 대한 파악이 가능한 자료로서 행정업무과 정상에서 발생하는 자료로는 건축물대장, 과세대장, 위법건축물관리대장, 등기부등본 자료등이 있으며, 건물의 위치관련 정보는 수치지형도의 건물도형자료가 있다. 본 장에서는 이들 관련자료들의 현황과 이들 자료를 정보로서 활용하고자 할 때 발생하는 문제점을 종합적으로 분석해보고자 한다.

2.1 건축물대장의 현황

2.1.1 건축물대장 개요²⁾

건축물대장은 적법하게 건축된 건축물에 대하여 건축과/주택과에서 사용승인한 후 지적과(시민봉사실)에서 작성 및 발급하는 공부이다. 대장은 소유권의 구분에 따라 일반건축물대장과 집합건축물³⁾대장으로 나누어 작성된다. 주택과 같이 건축물의 소유권이 구분되지 않는 건축물을 일반건축물이라고 하며, 아파트나 상가와 같이 건축물의 부분이 각기 구별된 소유권으로 구성된 건축물을 집합건축물이라고 한다.

- 일반건축물대장은 대지, 건축, 연면적, 건폐율과 같은 기본사항과 층별 건축물현황, 소유자현황등을 기재함.
- 집합건축물대장은 건축물의 기본사항과 건축물현황을 기록하는 표제부와 소유자 현황을 기재하는 전유부로 구분됨.
- 일반건축물이든 집합건축물이든 2이상의 건축물이 하나의 대지안에 있는 경우에는 건축물대장 총괄표제부를 작성함. 건축물대장의 서식은 <부록 1>.

2) 「윤혁경, 2004, 건축법·조례해설」, 「한국전산원, 1996, 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서」, 「행정자치부, 1998, 건축물관리대장정리요령」을 근거로 작성함

3) 집합건물의소유및관리에 관한 법률의 적용을 받는 건축물 : 1동의 건물중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.(집합건물의소유및관리에관한법률 제1조의 건물의 구분소유)

건축물대장 전산화의 내역은 <부록 2>와 같음

건축물대장의 작성 대장별 상세 내역을 살펴보면 <표 2-1>,<그림 2-1>과 같다.

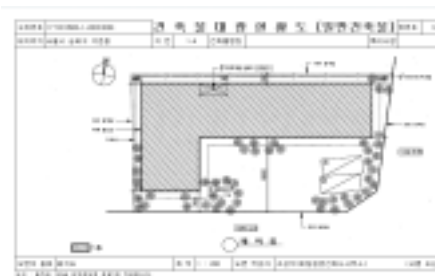
<표 2-1> 건축물대장의 종류

구분	개요	주요내용	첨부도면
일반 건축물 대장	- 소유권이 호별로 분리되지 않은 일반건축물을 관리하는 대장 - 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용을 받는 건축물(이하 "집합건축물"이라 한다)의 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장	- 기본사항 - 건축물 현황 - 소유자현황	평면도, 배치도 (총괄표제부에 배치도 존재시 생략)
집합 건축물 대장 (표제부)	- 호별로 소유권이 분리된 집합건축물의 현황을 관리하는 대장 - 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장	- 기본사항 - 건축물현황	평면도, 배치도 (총괄표제부에 배치도 존재시 생략)
집합 건축물 대장 (전유부분)	- 호별 소유 현황을 관리하는 부분 - 건축물의 전유부분 기재 서식	- 기본사항 - 전유현황, 공유현황 - 소유자현황	평면도
총괄 표제부	- 하나의 대지안에 2이상의 건축물이 있는 경우(일반건축물, 집합건축물) - 하나의 대지안에 2이상의 건축물(부속건축물을 제외)이 있는 경우 작성하는 서식	- 기본사항 - 건축물 동별 현황	배치도

*출처:건축물대장의기재및관리등에관한규칙(2004.11.29 개정 기준)



평면도

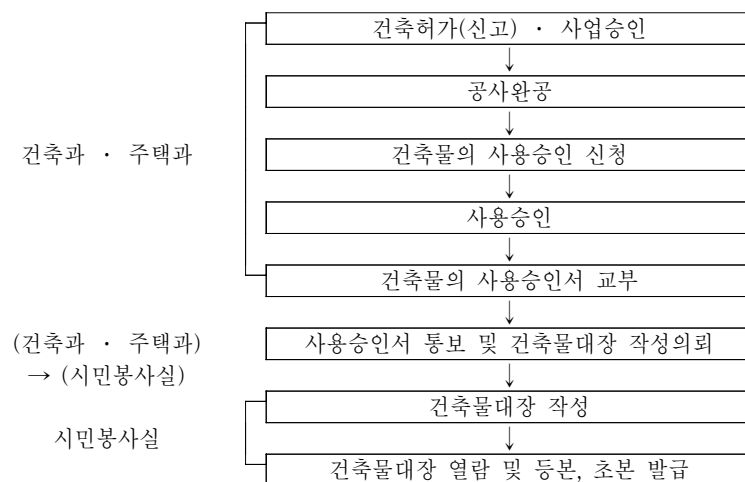


배치도

<그림 2-1> 건축물대장 관련 도면 예시

건축물대장은 다음과 같은 3가지 경우에 작성되며, 건축물대장의 작성절차는 <그림 2-2>와 같다.

- 건축물의 사용승인(신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경) 후 작성
- 직권에 의해 작성⁴⁾
- 민원인에 의한 기재 신청 및 표시 변경에 의해 작성⁵⁾



<그림 2-2> 건축물대장 작성 절차

*출처: 윤혁경 편저, 2004, 건축법 조례 해설, 기문당

건축물을 건축하고자 할 때는 시장·군수·구청장의 허가(경우에 따라서는 신고)를 받도록 법에서 규정하고 있으며, 허가대상 건축물과 신고대상 건축물을 살펴보면 <표 2-2>와 같다.

-
- 4) 직권에 의해 건축물대장이 작성되는 건축물 : 협의건축물(교육청, 군부대 등), 소유권이 국가 또는 자치단체에 있는 건축물
- 5) 건축물대장 기재대상
- 사용승인서를 교부한 경우(건축법 제 29조)
 - 건축물의 공사를 완료한 후 그 건축물에 대하여 기재의 요청이 있는 경우(건축허가대상건축물, 신고대상건축물 제외)(건축법 제 29조)
 - 가옥대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우(건축법 시행령 제 25조)
 - 적법 건축물 소유자가 건축물대장으로 이기신청을 하는 경우(건축법 시행령 제 25조)
 - 기재내용 변경등의 필요가 있는 경우(건축법 시행령 제 25조)

<표 2-2> 건축허가 · 신고 대상

건축허가대상			건축신고대상
1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시지역안에서의 건축 및 대수선 2. 제2종지구단위계획구역안에서의 건축 및 대수선 3. 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역등에서 건축하는 아래의 건축 및 대수선 -200㎡ 이상이거나 3층 이상인 건축물 (증축으로 당해 건축물이 200㎡ 이상이 되는 경우 포함) 4. 다음 시설에서 떨어지는 구역안의 건축 및 대수선			1. 바닥면적의 합계가 85㎡이내인 증축·개축·재축 2. 연면적의 합계가 100㎡이하(순수한 단독주택은 330㎡이하)건축물의 건축 3. 읍·면지역에서 건축하는 다음 건축물의 건축·대수선 -연면적 합계가 100㎡이하 주택(순수한 단독 주택은 330㎡이하) -연면적 200㎡이하 창고 -연면적 400㎡이하 축사·작물재배사 4. 건축물 높이 3m이하의 범위안에서 증축하는 건축물 5. 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경, 미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물 6. 공업지역, 산업단지 및 제2종지구단위계획구역(산업형에 한함)에서 건축하는 2층이하로서 연면적의 합계가 500㎡이하인 공장
시설명	경계에서 떨어지는 거리	비고	
고속국도 철도 일반국도	100m 50m	눈에 보이지 아니하는 곳으로 시장·군수·구청장이 지정·공고한 구역 제외	
5. 지역의 균형적 발전 또는 지역계획 등을 위하여 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역안의 건축 및 대수선 6. 기반시설부담구역안의 건축 및 대수선			

*출처 : 윤혁경 편저, 2004, 건축법 조례 해설, 기문당

건축물대장은 초기에 건축허가를 받은 건축물의 현황 위주로 관리하다가 건축물 등록제도의 도입으로 건축물의 소유와 이용상태에 대한 관리로 변화하여 왔다. 건축물 등록제도가 정착되기 이전에 관련 법규가 여러 차례 바뀌었으며, 그 때마다 서식과 기재내용등이 변하였으며, 건축물대장의 주요 변천 내역을 살펴보면 다음과 같고, 건축물대장의 변천사는 <표 2-3>과 같다.

- 건축물을 관리해온 최초의 형태는 1906년 토지 및 가옥증명제를 실시하면서 가옥세를 부과하고 징수하기 위해 활용한 가옥대장이었음. 가옥대장은 과세를 부과하기 위한 참고자료로서 법적 근거없이 관리해오다가 1968년 가옥과세대장 운용요령(내무부 지세 1234-8471)이 시달되면서 과세를 부과하기 위한 참고자료로서 활용되었음.
- 1979년 건축물관리대장 운용요령 시달이후에는 과세를 위한 과세대장과 소유권 증명에 활용하기 위한 건축물관리대장으로 구분하여 건축물을 관리함
- 이후 건축물의 이용실태와 건축정책기초자료로 활용하기 위하여 건축물관리대장을 건축물대장으로 개편하고 건축물대장의 서식, 기재내용, 절차등을 규정함 (건축물대장의 기재 및 관리등에 관한 규칙, 건설부령 제 507호, 1992. 6.1)

시기별 건축물대장의 항목을 비교한 내용은 <표 2-4>와 같으며, 관련 업무에서 주로 활용하는 주요 항목의 기재내용을 비교하면 다음과 같다.

- 1979년 이전 대장 : 건축물면적, 구조, 용도, 준공검사년월일
- 1979년- 1992년 대장 : 건축면적, 건축물명칭·번호, 건폐율, 구조, 구조 및 지붕, 부속건축물, 연면적, 용도, 용적률, 주소, 준공일자, 지역지구, 층수
- 1992년 이후 대장 : 건축면적, 건축물명칭, 건축물 주구조, 건폐율, 대지면적, 부속건축물, 연면적, 용도, 용적률, 용적률산정용연면적, 주용도

<표 2-3> 건축물대장의 변천사

관련제도명	주요내용	대장명/제정연도
가옥과세대장 운용요령 (내무부 예규 제176호)	· 전 가옥을 대상으로 가옥과세대장에 등재토록 규정 · 불법건축물의 대장등본 발급불가	가옥과세대장 1968. 5.31
지방세법 (법률제2945호)	· 가옥과세대장*을 건축물과세대장으로 전환	건축물과세대장 1976.12.31
건축물관리대장운용지침 (시·도 부지사회의)	· 과세대장을 근거로 건축물관리대장 작성 -과세대장 : 과세에 활용 -건축물관리대장 : 소유권증명에 활용	건축물관리대장 1979.5.25
집합건물의 소유및관리에관한법률 (법률제4381호)	· 집합건물의 가옥대장작성근거 마련 -집합건물의 가옥대장 및 도면 등 비치 의무 부여	집합건물의 가옥대장 1984. 4.10
건축법개정 (법률제4381호)	· 건축물대장작성 근거 마련(건축물 소유이용 실태 확 인 및 건축정책 기초 자료로 활용)	건축물대장 1991.5.31
건축물대장의기재및관리 등에관한규칙 (건설부령제507호)	· 건축물대장의 서식, 기재내용, 절차 등에 관한 규정 제정 · 기존 건축물대장을 건축물대장에 이기 (2002년 5월 31까지)	건축물대장 1992.6.1
건축물대장의기재및관리 등에관한규칙 (건설교통부령제125호)	· 건축물대장의 관리를 전산화하기 위하여 현행서식을 일체정비(부동산등기와 건축물대장관리업무일원화에 따른 조치) · 하나의 대지안에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성 · 건축물의 철거 또는 멸실에 관한 신고가 있는 때에 는 시장·군수 또는 구청장이 당해건축물의 철거 또는 멸실여부를 확인한 후 건축물대장을 말소	건축물대장 1997.12.5
건축물대장의기재및관리 등에관한규칙 (건설교통부령제377호)	· 건축물의 표시변경 사항을 등기촉탁 대상에 추가	건축물대장 2003.11.21
건축물대장의기재및관리 등에관한규칙 (건설교통부령제382호)	· 주택건설촉진법이 주택법으로 전문개정됨에 따라 동 법 및 동법시행령의 위임사항과 그 시행에 필요한 사항 정함 · 별도의 건설교통부령으로 제정된 공동주택관리규칙 을 흡수 통합하여 체제 정비	건축물대장 2003.12.15
건축물대장의기재및관리 등에관한규칙 (건설교통부령제411호)	· 전자정부구현을위한행정업무등의전자화촉진에관한법 률의 관련규정 내용을 반영 · 전자적 민원처리의 활성화를 위하여 민원인들이 제 기하는 각종 신청서 및 신고서에 전자문서에 의한 신청서 및 신고서가 포함될 수 있도록 함 -행정기관이 공동이용하는 행정정보에 의하여 관련 사항을 확인할 수 있는 경우에는 첨부서류를 생략 할 수 있도록 함	건축물대장 2004.11.29

* 출처: 한국전산원, 1996, 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서의 내용을
수정 보완

<표 2-4> 건축물 대장 변천사별 항목 변화

구대장(가옥, 과세대장)	건축물관리대장	건축물대장
가옥과세대장 운용요령시달 내무부지세 1234-8471 (‘68. 5. 30)	건축물관리대장 운용요령 시달 내무부 세정 1234-607 (‘79. 5. 13)	건축물대장의 기재 및 관리등에 관한 규칙 제정 건설부령 제 507호 (‘92.6.1)
24항목	55항목	69항목
가옥번호, 건축물면적, 건축물 소재지, 건축허가년월일, 구조, 기록자확인, 대장등재날인, 등 록년월일, 동채년월일, 면적산 출, 변동사항, 소유자성명, 소 유자주소, 연락번호, 용도, 이 동년월일, 이동사유, 작성자성 명, 작성자직급, 적요, 종별, 준 공검사년월일, 참고사항, 허가 번호	감리자, 건축면적, 건축물 명칭 및 번호, 건축물의 번호, 건축 주, 견폐율, 구조, 구조 및 지 붕, 기타기재사항, 높이, 대장 번호, 대지면적, 면적, 명칭 및 번호, 번호, 변동내용 및 그 원 인, 부속건축물, 사용검사일자, 설계자, 성명, 세대수, 소재지, 승강기 미승용(대수), 승강기 승용(대수), 시공자, 연면적, 연 번, 오수정화시설 용량, 오수정 화시설 형식, 용도, 용적률, 일 자, 전유부분번호, 주민등록번 호, 주소, 주차장대수, 주차장 면적, 주차장 옥내 기계식(대 수/면적), 주차장 옥내 자주식 (대수/면적), 주차장 옥외 기계 식(대수/면적), 주차장 옥외 자 주식(대수/면적), 준공일자, 지 번, 지역지구, 착공일자, 처리 일자, 최종작성일자 및 그 원 인, 층별, 층수, 허가일자, 확 인,	건축면적, 건축물명칭, 건축물 명칭(번호), 건축물수, 건축물 주구조, 건축물지붕, 건축주 면허(등록)번호, 건축주 성명 또는 명칭, 견폐율, 고유번호, 공사감리자 면허(등록)번호, 공사감리자 성명 또는 명칭, 공사시공자 면허(등록)번호, 공사시공자 성명 또는 명칭, 관련지번, 구분, 구역, 구조, 기타기재사항, 높이, 대지면 적, 대지위치, 면적, 명칭 및 번호, 변동내용 및 원인, 변동 원인, 변동일자, 부속건축물, 부속건축물동수, 부속건축물 면적, 비상용대수, 사용승인일 자, 설계자 면허(등록) 번호, 설계자 성명 또는 명칭, 성명 (명칭), 소유권지분, 승용대수, 연면적, 옥내 기계식 대수/면 적, 옥내 자주식 대수/면적, 옥외 기계식 대수/면적, 옥외 자주식 대수/면적, 용도, 용량, 용적률, 용적률산정용연면적, 장번호, 주구조, 주민등록번호 (부동산등기용등록번호), 주 소, 주용도, 지구, 지번, 지붕, 지역, 착공일자, 총주차대수, 총호수, 층별, 층수, 특이사항, 허가일자, 형식, 호명칭, 호수

* 출처 : 서울시 건축과 내부 자료(2005)

2.1.2 건축물대장 정보

건축물대장의 정보는 건축물의 현황을 파악할 수 있는 위치정보, 층수, 높이등의 기본현황정보와 소유 정보로 구성되어 있다. 건축물대장별 주요 항목과 전산화 현황을 살펴보면 <표 2-5>, <그림 2-3>과 같다. (건축물대장서식은 부록 1, 전산화테이블 목록 부록 2 참조)

<표 2-5> 건축물 대장별 주요 항목

일반건축물대장	집합건축물대장 (표제부)	집합건축물대장 (전유부분)	총괄표제부
· 고유번호 · 대지위치 · 지번 · 명칭 및 번호 · 대지면적, 연면적, 지역, 지구, 구역, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 구조, 주용도, 층수, 건폐율, 용적률, 높이, 지붕, 부속건축물 동수와 면적, 층별 구조·용도·면적, 특이사항 · 건축주 성명 및 면허번호, 설계자 성명 및 면허번호, 공사감리자 성명 및 면허번호, 공사시공자 성명 및 면허번호 · 주차장 대수와 면적(옥내/옥외, 자주식/기계식), 승강기 대수, 오수정화시설 형식과 용량, 허가일자, 착공일자, 사용승인일자 · 층별 소유자 현황 : 소유자 성명·소유자 주소·소유권지분·소유자 변동일자와 원인 · 건축물현황도	· 고유번호 · 대지위치 · 지번 · 명칭 및 번호 · 대지면적, 연면적, 지역, 지구, 구역, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 구조, 주용도, 층수, 건폐율, 용적률, 높이, 지붕, 부속건축물 동수와 면적, 층별 구조·용도·면적, 특이사항 · 건축주 성명 및 면허번호, 설계자 성명 및 면허번호, 공사감리자 성명 및 면허번호, 공사시공자 성명 및 면허번호 · 주차장 대수와 면적(옥내/옥외, 자주식/기계식), 승강기 대수, 오수정화시설 형식과 용량, 허가일자, 착공일자, 사용승인일자 · 변동사항 및 변동내역 · 건축물현황도	· 고유번호 · 대지위치 · 지번 · 명칭 및 번호 · 호명칭 · 전유부분현황 : 층별 구조·용도·면적 · 공유부분현황 : 층별 구조·용도·면적 · 소유자현황 : 소유자 성명, 주민등록번호, 주소, 소유권지분, 변동일자, 변동원인 · 건축물현황도	· 고유번호 · 대지위치 · 지번 · 명칭 및 번호 · 대지면적, 연면적, 지역, 지구, 구역, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 건축물수, 주용도, 층수, 건폐율, 용적률, 총호수, 총주차대수, 부속건축물 동수와 면적 · 건축물현황 : 건축물명칭, 건축물지구조, 건축물지붕, 층수, 용도, 연면적, 변동일자, 변동원인 · 주차장 대수와 면적(옥내/옥외, 자주식/기계식), 승강기 대수, 오수정화시설 형식과 용량 · 건축물현황도

- 1994년 : 제44차 행정쇄신위원회('94.4)에서 토지대장과 건축물대장의 관리부서 및 민원창구 일원화 결정. 현재 건축물대장의 발급은 지적과에서 이루어지고 있음
- 1996년 : 토지대장과 건축물대장관리 통합일원화를 위해 내무부가 중심이 되어 건축물 대장의 표준화 서식⁷⁾을 개발

건축물대장 전산화사업은 IMF직후 공공근로사업의 일환으로 실행되면서 건축물 대장 자체의 정비에 초점을 두기보다는 기존 건축물대장을 전산화하는 것에 주된 목적이 있었다. 따라서, 기존의 건축물 관련 대장의 항목 정비와 실태에 대한 검토 없이 표준화된 새로운 서식에 맞추어 전산으로 입력하였기 때문에, 표준화된 건축물대장 서식의 새로운 항목에 기재되는 내용들이 누락된 채 입력되는 문제가 있었다. 표준화된 건축물대장 서식의 항목은 기존 가옥대장이나 건축물관리대장의 항목보다 3배이상 증가하였다.(건축물대장 전산화 내역은 부록 2 참조)

행정자치부를 중심으로 이루어진 건축물대장 전산화 사업은 건축물대장자료의 전산화와 건축물대장관리시스템⁸⁾을 개발하는 것을 주요 내용으로 하였다. 시스템으로 개발된 대장관련 업무는 건축물 변경접수/정리, 소유권변경정리, 건축물기록조회, 건축물통계와 정책정보, 위법건축물관리등의 업무를 대상으로 하였다. 건축물대장 관리시스템의 주요 기능은 <표 2-6>과 같다.

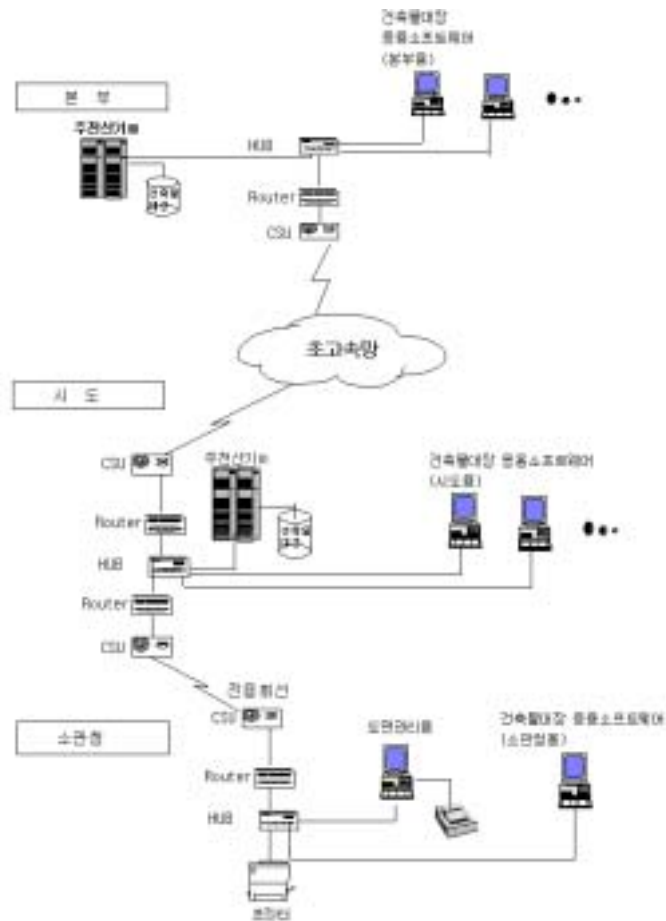
7) 한국전산원, 1996, 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서

8) 내무부·한국전산원·백산엔지니어링, 1998, 건축물대장관리시스템 개발보고서

<표 2-6> 건축물대장 관리시스템의 기능

구분	기능
건축물 변경접수	· 건축물대장 변경접수, 신규등록 접수, 전환 접수, 합병 접수, 표시변경 접수, 등록사항정정 접수, 말소 접수, 등록사항 말소/회복 접수, 행정구역변경 접수
건축물변경정리 업무	· 건축물대장 변경정리, 신규등록 정리, 전환 정리, 합병 정리, 표시변경 정리, 등록사항정정 정리, 말소 정리, 등록사항 말소/회복 정리, 행정구역변경 정리, 오기정정
소유권변경정리	· 소유권변동관리, 소유권변동 접수/정리
창구민원	· 창구민원 업무, 일반건축물대장 열람/등본, 집합건축물대장 열람/등본, 대장복사등본 열람일게처리, 민원처리현황 조회
건축물일반	· 건축물 일반업무, 건축물대장관리 결과 통보서, 등기촉탁서 작성, 등기촉탁서 출력, 등기촉탁대장 출력, 등기불부합통지서 출력, 등기촉탁용 대장 등본 출력, 건축물현황관리, 건축물대장 목록 관리, 사무정리 상황 년말 정리
건축물기록조회	· 건축물 기록조회, 일반건축물대장 조회, 집합건축물대장 조회, 건축물 표시정리 현황 조회, 소유권 변동정리 현황 조회
건축물통계	· 건축물 통계관리, 변동정리 상황통계, 건축물대장 등록 통계, 건축물 대장 목록 통계, 통계 D/B 정리
건축물정책정보	· 건축물 정책정보관리, 정책정보조회/출력, 정책정보 D/B 생성, 일반건축물대장 지번별 조서, 집합건축물대장 지번별 조서, 월별 건축물변동 현황, 월별 소유권변동 현황, 항목별 건축물현황, 항목별 건축물현황, 소유구분별 건축물 현황, 위법건축물 발생 현황
위법건축물	· 위법건축물 관리, 위법건축물 통보/접수, 위법건축물 접수/해제정리, 위법건축물 조회/출력
건축물코드관리	· 건축물 코드관리, 행정구역코드관리, 소유권 변동원인 코드 관리, 소유구분 코드관리, 건축물 변동원인 코드 관리, 오수정화시설 코드관리, 용도지역/지구/구역코드관리, 건축물 용도 코드관리, 구조/지붕 코드관리
일일마감	· 일일업무 마감관리, 일일현황 출력, 일일사무 정리, 건축물 변동정리 처리 결과, 건축물 변동정리 미처리 내역, 소유권 변동정리 처리 결과, 소유권 변동정리 미처리 내역, 건축물 변동일일 처리 현황, 소유권 변동일일 처리 현황, 창구민원 처리현황, 건축물 오기정정 관리대장
사용자 권한	· 사용자 권한관리, 사용자 권한등록, 비밀번호 수정, 사용자 등록현황 조회, 비밀번호 초기화

건축물대장 관리시스템은 본부와 시도가 연결되고, 시도는 다시 소관청과 연결되도록 되어있으며, 건축물대장관리시스템을 실제적으로 운용하는 곳은 소관청으로 구성되었다.



<그림 2-4> 건축물대장 관리 시스템의 시스템 구성도

2) 건축행정정보화(건교부)

(1) 개요

건교부의 건축행정정보화 사업은 건축 및 주택분야의 업무를 전산화하기 위하여 추진된 사업으로, 전산화 대상 업무는 건축사무소, 시·도 및 시군구의 건축 및 주택관련 부서를 포함한다. 업무 전산화 시스템은 건축행정정보시스템과 건축정책정

보시스템으로 구분되며 주요 내용은 다음과 같다.

- 건축행정정보시스템(Architectural administration Information System) : 건축 인허가부터 착공, 사용승인에 이르는 건축행정업무와 주택 조합설립 사업계획승인에서 사용검사에 이르는 주택행정업무의 전과정을 전산화하고, 처리과정에서 축적된 정보를 이용하여 건축물대장을 자동 생성하고 전자도면 검색 및 각종 통계 제공
- 건축정책정보시스템(Architectural administration Decision Support System) : AIS에 의해 축적된 건축·주택·건축물대장 전산자료를 이용하여 정책수립에 필요한 각종 통계를 손쉽게 작성하고 건축관련업자 행정처분자료 등 단체관리 통합체계 구축

건축행정정보화 사업의 추진경위를 살펴보면 다음과 같다.

- 1996. 5에 건축행정업무전산화에 대한 기본계획을 수립하고, '98. 9에 건축행정 기본프로그램(건축행정정보시스템 Ver I.)을 개발함.
- 1999년에는 행정자치부에서 구축한 건축물대장 관리프로그램을 「건축행정관리 시스템(Ver. I)」에 통합하여 「건축행정정보시스템(Ver. II)」을 개발하였으며, 지속적인 건축행정정보시스템의 기능개선 조치로 현재는 Ver 5.0 프로그램 운영중이며, 2002. 9월에 Ver 6.0을 보급하였음
- 2001년에는 건설교통부에서 건축행정정보시스템에 의해 축적되는 건축행정 관련 자료를 정책수립에 필요한 요약정보의 구축과 의사결정지원용 분석 정보를 제공하기 위하여 건축정책정보시스템을 개발함. 또한, 행자부가 구축한 건축물대장 전산자료를 건축행정정보시스템(AIS)에 통합 운영하기 위하여 자료의 변환·입력 작업을 수행하였음

<표 2-7> 건축행정정보화 사업 추진경위

구분	주요 내용
건축행정 정보시스템	• 1998년: 건축행정관리시스템 개발 - 은평구, 시범운영 • 1999년: 행자부 건축물대장프로그램을 인수 통합개발(시스템 통합 완료 자료통합 미 시행) • 1999년~2000년 2월 : 서울시 보급 완료
정책정보 시스템	• 2001년: 건축정책정보시스템 구축 사업 시작(서울시 시범운영) • 2002년 5월 : 서울시 구축완료
건축물대장	• 1998년: 행자부 건축물대장전산화사업 서울시 추진 • 2000년: 서울시 건축물대장 전산화 완료 • 2001년: 서울시 주관 건축물대장 온라인 발급 실시 • 2002년 6월: 건축물대장 자료 AIS로 통합 사업 시작 • 2003년 5월: 서울시 24개 구청 통합 완료(자료정비 및 코드대사 계속추진)

건축행정정보화 사업은 기존에 행자부에서 구축한 전산화된 건축물대장을 인수하여 용도나 구조와 같은 주요항목의 내용을 표준화하여 코드화하는 사업으로, 건축물대장 전산화사업시 지적되었던 건축물대장의 기재내용이 누락되었던 문제점을 크게 개선하지 못하였다. 전산으로 입력된 내용 중 다양한 용어로 작성된 용도·구조등을 표준화하여 코드화하였으나, 표준분류체계를 적용할 수 없는 내용이 있어 코드화 역시 어려움이 있었다. 내용누락과 코드화의 어려움으로 인해 코드화된 내역을 기반으로 통계 DB작성시 필요한 항목(승인일자, 용도, 구조 등)에 대해서도 누락사항이 많은 상태이다.

(2) 건축행정정보시스템

건축행정정보시스템은 건축인·허가 업무, 주택건설사업 관련업무, 관련단체(건축사, 건축사사무소, 주택건설사업자 등)업무, 도면관련업무, 건축통계작성 등 건축·주택행정업무의 전반적인 사항을 전산화한 시스템이다. 건축·주택관련 공무원의 행정업무뿐만 아니라 건축사 사무소에서 인·허가신청 및 지적과 혹은 시민봉사과에서의 건축물 대장 발급 등 건축행정과 관련된 전반적인 업무에 대해 시스템이 구현되어 있으며 기능보완이 지속적으로 이루어지고 있는 상황이다.



<그림 2-5> 건축행정정보시스템을 이용한 업무프로세스

건축행정정보시스템에서 운용되는 건축물대장데이터는 25개 자치구의 데이터서버에서 관리되고, 서울시에서는 건축물대장의 요약 및 통계 데이터만을 보유하고 있다.

건축행정정보시스템은 건축인허가, 단체관리, 주택건설사업, 건축물대장, 공동주택관리, 위반건축물의 6개 주요 업무를 대상으로 한다.

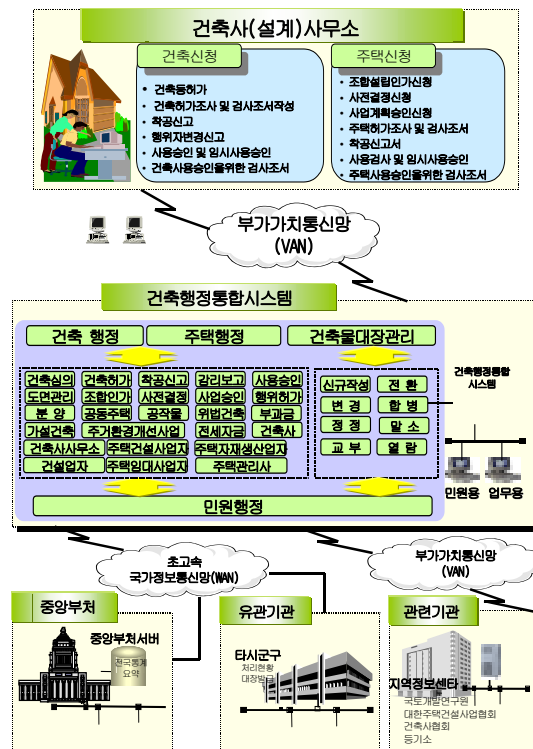
- 건축 인허가 업무: 건축인허가, 건축심의, 철거멸실관리 등의 세부 업무가 있으며 총 40개의 테이블이 존재함
- 주택건설사업업무: 주택건설사업 업무는 주택조합설립, 주택건설사업등의 세부 업무가 있으며 총 11개의 테이블이 존재함
- 건축물대장 업무: 건축물대장업무는 건축물대장과 폐쇄말소대장 2개의 업무가 있으며 총 30개의 테이블이 존재함
- 단체관리업무: 단체관리업무는 행정처분관리, 건축사사무소관리, 주택건설사업자 관리, 주택관리사(보)관리, 주택관리업자(체)관리, 임대사업자 관리등의 세부업무가 있으며 총 16개의 테이블이 존재함
- 공동주택관리업무: 공동주택관리업무는 총 7개의 테이블이 존재함
- 위반건축물 업무: 위반건축물 업무는 위반건축물과 기존무허가 2개의 업무가 있으며 총 12개의 테이블이 존재함

<표 2-8> 건축행정정보시스템의 테이블 목록

업무구분	테이블명
건축 인허가	· 철거멸실대장, 철거멸실 소유권 현황, 공작물축조신고대장, 공작물 종류, 건축허가대장, 오수정화시설현황, 행위자현황, 건축허가대장-감리자이력현황, 임시사용호별명세, 건축허가대장-감리원현황, 건축허가대장-공사감리현황, 동별개요, 형별명세, 이력관리, 부속지번현황, 지역지구구역현황, 부설주차장지번현황, 층별개요, 호별명세, 주건축물현황, 건축허가대장-동별소유현황, 동별행위자현황, 감리원이력현황, 동별오수정화시설, 동별지역지구구역, 행위자현황, 호별소유현황, 소유면적배분현황, 동별부속지번현황, 중간/완료보고, 중간/완료보고현장조소, 건축심의대장, 행위자현황, 오수정화시설, 지역지구구역현황, 부속지번현황, 동별개요, 심의현황, 부설주차장, 층별개요
주택건설 사업	· 주택조합설립대장 Master, 주택조합설립대장, 사업비 및 자금계획, 사업계획승인대장, 부대시설현황, 입주자모집공고현황, 형별내역, 선택사양내역, 주택건설사업단계관리, 사업단계이력
건축물 대장	· 총괄표제부, 동별개요(표제부), 동별현황, 총괄변동사항, 층별개요, 호별현황, 동별소유자현황, 동별행위자현황, 동별오수정화시설현황, 동별 지역지구구역현황, 동별부속지번현황, 동별변동사항, 호별소유현황, 전유/공유현황, 호별변동사항, 폐쇄말소총괄표제부, 폐쇄말소 동별개요(표제부), 폐쇄말소 동별현황, 폐쇄말소대장 총괄변동사항, 폐쇄말소대장 층별개요, 폐쇄말소 호별현황, 폐쇄말소대장 동별 소유자현황, 폐쇄말소대장 동별 행위자 현황, 폐쇄말소대장 동별 오수정화시설현황, 폐쇄말소대장 동별 지역지구구역현황, 폐쇄말소대장 동별 부속지번 현황, 폐쇄말소대장 호별 소유현황, 폐쇄말소대장 동별 변동사항, 폐쇄말소대장 전유/공유현황, 폐쇄말소대장 호별 변동사항
단체관리	· 행정처분, 수탁관리, 건축사사무소등록부, 소속건축사현황, 소속건축사보현황, 주택건설사업자 등록부, 기술자 보유현황, 주택관리사(보) 등록부, 주택관리사(보) 경력사항, 주택관리사(보) 교육이수현황, 주택관리사(보) 신상변동, 주택관리업자(체) 등록부, 주택관리업자(체) 기술자현황, 주택관리업자(체) 사업실적관리, 임대사업자등록부, 임대사업자 물건지 현황
공동주택 관리	· 공동주택관리대장, 기술인력현황, 입주자대표회의, 유치원등 층별개요, 관리비 및 수선충당금 현황, 평형별 세대수, 안전점검현황
위반 건축물	· 기존무허가 관리대장, 건물주현황, 개보수내역, 소유자명의변경, 확인원발급, 위반건축물대장, 위반내역, 건축주/현거주자, 지역지구구역현황, 부속지번현황, 행정조치현황, 항공측량처리조서

<표 2-9> 건축행정정보시스템의 주요 기능

업무구분	주요 기능
민원업무	· 민원조회, 민원통계, 대장조회
건축업무	· 건축허가, 건축심의, 착공신고, 감리보고, 사용승인, 도면관리, 대장조회
주택업무	· 조합인가, 사업승인, 건축허가, 사용검사, 대장조회
건축물대장관리	· 신규작성, 건축물변동정리, 소유자변동정리, 건축물대장발급, 대장말소, 자료조회/출력, 통계
단체관리	· 건축사, 건축사사무소, 주택건설사업자, 공동주택관리업자 등
서울시 기존무허가	· 무허가대장 입력/조회, 무허가확인원발급, 소유자명의 변경/조회, 철거대장 입력/조회, 무허가 건물 개.보수 신고 대장 입력/조회 등
기타업무	· 가설건축물, 공작물, 위법건축물
통계업무	· 허가통계, 착공통계, 분양통계, 기타통계



<그림 2-6> 건설교통부 건축행정정보시스템 목표시스템 구성도

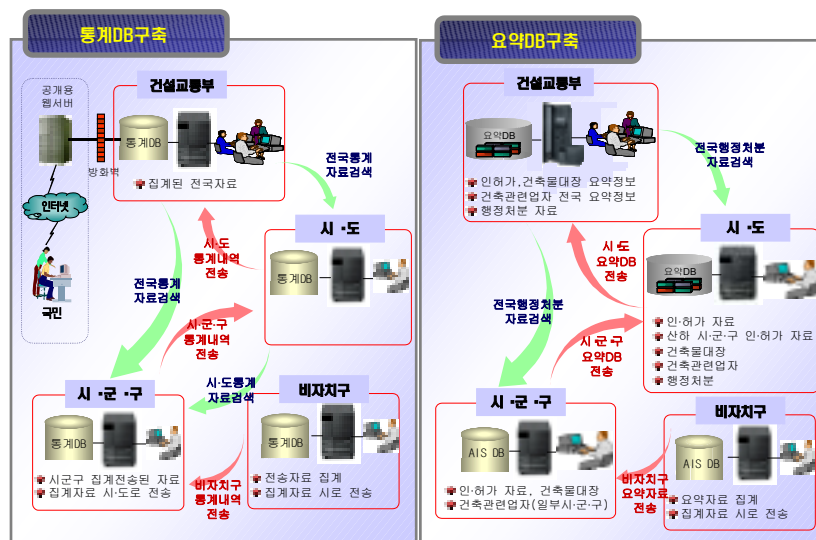
(3) 건축정책정보시스템

건축정책정보시스템은 현재 25개 자치구의 건축행정정보시스템으로부터 자동화된 추출 프로그램을 통해 매일 발생된 건축·주택 데이터를 전송받아 건축인허가 요약대장, 건축물 요약대장, 공작물축조신고 요약대장, 공동주택관리 요약대장, 위반 건축물 관리대장을 저장하여 관리하여 정책수립에 필요한 각종 통계를 작성할 수 있도록 지원한다.

- 통계작성 전산화 : 건축허가(신고)등 건축관련월보 전산작성, 주택건설실적등 주택관련 월보 전산작성
- 건축/주택정책수립 지원체계 구축 : 각종 요약DB 구축(건축물대장, 건축인허가, 주택건설사업등) 건축물대장, 건축인허가 등 필요자료 즉시 추출
- 건축관련업자의 체계적 관리 : 행정처분 통합관리를 통한 무자격자에 의한 건축행위 즉시 조회, 간중 건축관련업자의 현황 추출

<표 2-10> 건축정책정보시스템의 주요 기능

업무구분	주요 기능
건축통계	· 건축허가(신고) 통계, 착공통계, 사용승인통계, 주상복합통계
주택통계	· 주택건설현황, 임대주택제고현황, 주택건설실적, 조합 주택건설실적
건축관련업자 통계	· 건축사사무소 등록현황, 임대사업자 등록현황, 주택건설사업자 등록현황, 주택관리사 취업현황
건축인허가요약DB	· 건축허가(신고), 사업계획승인, 공작물, 가설건축물 요약DB
건축물대장요약DB	· 건축물대장 요약DB
위반건축물 요약DB	· 위반건축물대장 요약DB



건축정책정보시스템에서 현재 운영하고 있는 테이블은 30개이며 건축물대장 요약DB, 공작물 요약DB, 건축인허가 요약 DB, 위반건축물 요약DB, 공동주택관리대장 요약DB로 총 5가지의 대장자료로 구분되며, 그 내용은 다음과 같다.

- 건축물대장 요약 DB : 건축물대장 요약DB는 총 9개의 테이블이 존재함
- 공작물요약DB : 공작물 요약DB는 총 2개의 테이블이 존재함
- 건축인허가 요약DB : 건축인허가 요약DB는 총 8개의 테이블이 존재함
- 위반건축물 요약DB : 위반건축물 요약DB는 총 5개의 테이블이 존재함
- 공동주택관리대장 요약DB ; 공동주택관리대장 요약DB는 총 3개의 테이블이 존재함

<표 2-11> 건축정책정보시스템의 테이블 목록

업무구분	테이블명
건축물대장 요약DB	· 총괄표제부, 표제부, 층별개요, 호별개요, 동별소유자현황, 동별행위자현황, 오수정화시설현황, 지역지구구역현황, 호별 소유현황
공작물 요약DB	· 공작물축조신고대장, 공작물종류
건축인허가 요약DB	· 조합설립대장, 건축인허가대장, 오수정화시설현황, 행위자현황, 동별개요, 형별개요, 지역지구구역현황, 층별개요
위반건축물 요약DB	· 위반건축물대장, 위반내역, 건축주/현거주자, 지역지구구역현황, 행정조치사항
공동주택관리대장 요약DB	· 공동주택관리대장, 평형별세대수, 안전점검현황

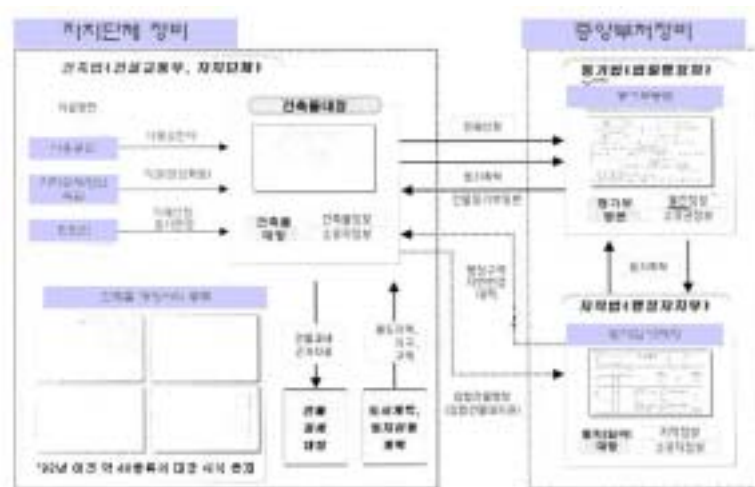
3) 건축물 대장 정비사업(건교부)

(1) 개요

부동산 투기에 따라 급변하는 주택시장을 안정화하기 위하여 건축주택에 대한 인별·세대별 보유현황을 정확하게 파악할 필요성이 대두되면서, 건설교통부는 건물, 등기, 토지자료를 일원화하여 건축행정의 종합적인 서비스 기반을 마련하고자 건축물대장 정비사업을 추진하였다.

건축물대장정비사업의 주요 내용은 건축물대장의 정비, 별도로 관리되어 오는 건축물대장과 등기부등본 자료를 연계하기 위한 공통고유번호 관리 프로그램 개발, 건축물대장 정비지침을 작성하는 것으로 구성되어 있다.

- 건축물대장 정비 : 건축물대장의 지번 및 행정구역 정비, 건축물대장 소유권 정비, 건축물대장 표시에 관한 현황정비
- 건축·등기연계를 위한 공통고유번호 관리 프로그램 개발 : 건축물대장 정비시 건축물대장에 등기부등본과 연계가 가능할 수 있도록 공통번호를 부여하고 대장과 등기부가 일치하는 물건인 경우 등기부의 등기번호를 매칭·입력 ex) 공통번호(16자리) : 2(부동산구분) + 4(연도) + 3(소관청) + 7(일련번호)
- 건축물대장 정비지침 작성 : 시범 정비 사업 및 본 정비 사업을 통해 건축물대장 정비지침(안)을 마련



<그림 2-9> 건축물대장 연계 흐름도

(2) 건축물대장 정비

건축물대장을 정비하기 위하여 지적정보, 등기정보를 활용하여 행정구역/지번과 소유권을 정비하고, 건축물대장 서식이 제정된 '92년 이후의 시용승인서를 복사하여

건축물대장의 누락된 항목을 확인하여 보완 수정하였다. 또한, 건축과 등기연계의 기반을 마련하기 위하여 건축물대장과 등기정보에 공통고유번호를 부여하였다.

<표 2-12> 건축물 대장 정비사업 내역

정비내역	상세사항																		
지번 일치	• 대지위치체계(20)⁹⁾로 표준화: 시군구(5)+법정동(5)+대장구분(2)+본번(4)+부번(4) ※ 대장구분(2) <table><tr><th colspan="2">대지(토지)</th><th colspan="2">산(임야)</th></tr><tr><th>일반</th><th>집합</th><th>일반</th><th>집합</th></tr><tr><td>01</td><td>02</td><td>11</td><td>12</td></tr></table> • 활용자료 -지적정보 : 토지(임야) 기본, 토지표시연혁, 고유번호연혁, 집합건물대지권자료의 시군구코드, 법정동코드, 대장구분, 본번, 부번 -건축물대장 : 총괄표제부, 일반/표제부, 집합전유부의 시군구코드, 법정동코드, 대지산구분, 본번, 부번 • 특이사항 -토지대장은 확정지번만을 관리하고, 건축물대장과 등기부등본은 무지번을 관리함	대지(토지)		산(임야)		일반	집합	일반	집합	01	02	11	12						
대지(토지)		산(임야)																	
일반	집합	일반	집합																
01	02	11	12																
소유권 일치	• 대지위치, 소유자등록번호, 소유자성명, 소유권변동내역 순으로 활용 • 활용자료 -등기정보 : 건물등기 소유자 현황 : 시군구코드, 법정동코드, 대장구분, 본번, 부번, 등록번호, 소유자성명, 주소, 지분율, PIN번호 -건축물대장 : 일반건축물 소유자현황, 집합전유부 소유자현황의 시군구코드, 법정동코드, 대지산구분, 본번, 부번, 부동산등기용등록번호, 성명, 주소, 지분율																		
공통고유 번호부여	• 건축물정보와 등기정보를 연계하기 위하여 공통고유번호(16) 부여 부동산구분(2) + 부여년도(4) + 관서번호(3)+ 일련번호(7) ※ 부동산구분(2) <table><tr><th>코드</th><th>코드명</th><th>코드</th><th>코드명</th><th>코드</th><th>코드명</th></tr><tr><td>11</td><td>토지</td><td>21</td><td>일반건물</td><td>23</td><td>집합전유부</td></tr><tr><td>12</td><td>대지권</td><td>22</td><td>집합표제부</td><td></td><td></td></tr></table>	코드	코드명	코드	코드명	코드	코드명	11	토지	21	일반건물	23	집합전유부	12	대지권	22	집합표제부		
코드	코드명	코드	코드명	코드	코드명														
11	토지	21	일반건물	23	집합전유부														
12	대지권	22	집합표제부																
불부합/ 미등기 자료 추출	• 소유권 일치와 공통고유번호 부여 후 정리 • 활용자료 -건축물대장 : 기본사항 및 층별현황의 층별, 구조, 용도, 지붕, 면적, 미등기항목 -등기정보 : 건물 현황의 층별, 구조, 용도, 지붕, 면적																		
건축물 대장의 현황정보 정비	• 사용승인서를 활용하여 변동건물에 대한 건축물대장의 현황정보를 정리함 ※ 사용승인의 분류 -건축허가 : 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 -건축신고 : 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 • 활용자료 : '92년도 이후의 사용승인서의 17개항목(대지위치, 명칭 및 번호, 허가/착공/사용승인일자, 건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자, 대지면적, 주용도, 주구조, 지붕, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률)																		

(3) 응용시스템 개발

건축물대장 정비사업의 응용시스템 개발 내역은 건축물대장 정비 업무를 지원하기 위한 동일성 확인정비시스템과 건축·등기 연계에 따른 공동고유번호관리시스템이다. 자세한 기능은 <표 2-13>과 같다.

<표 2-13> 건축물대장 정비사업의 응용프로그램

구분	상세내역
동일성 확인정비 프로그램	· 행정구역/지번 일치 : 토지임야대장 정보를 기준으로 한 건축물대장 정보의 지번과 행정구역을 비교하여 일치자료와 불일치 자료 추출, 지번과 행정구역 불일치 자료에 대한 검증입력 및 수정방법과 미확인 자료 처리방법 제시 · 소유권일괄정비 : 건축물등기부등본 정보를 기준으로 한 건축물대장 정보의 소유권내역 비교를 통해 일치자료와 불일치 자료 추출, 소유권 불일치 자료에 대한 검증 입력 및 수정방법과 미확인 자료 처리 방법 제시 · 공동고유번호 생성 : 지번/행정구역 일치 및 소유권 일치의 건축물대장정보에 대한 공동고유번호 배치순번 적용과 배치순번을 관리 · 미등기추출 : 건축물미등기 정보와 비교하여 건축물등기부등본정보의 누락된 미등기 자료 처리 · '92년 이후 사용승인서 대조
공동고유번호 관리프로그램	· 신규작성, 전환처리, 합병처리, 건축물표시변경처리, 기재사항정정처리, 말소/회복처리

건축물대장 정비사업에서는 건축물대장의 내용을 보완·정비하기 위하여 92년도 이후 사용승인서를 기반으로 건축물대장의 내용을 정비하고, 건물·등기·토지의 소유권 자료를 이용하여 자료간 소유권정보를 일치화하고 공동고유번호를 부여하여 자료들을 연계하였으나 92년도 이전에 사용승인된 건축물에 대한 건축물대장 정비가 빠져있는 상황이다. 또한, 건축행정정보시스템에 기능상으로 건물·등기·토

9) 토지대장의 번호체계 19자리: 시군구(5)+법정동(5)+대장구분(1)+ 본번(4)+부번(4)

※ 대장구분(1)

토지	임야
1	2

지의 공통고유번호를 입력하여 연계할 수 있도록 현재시점으로 정비되어 있으나 향후 지속적 유지관리에 대한 방안과 관련 부처간 협조체계가 필요한 실정이다.

4) 건축·주택통계분석시스템(서울시)¹⁰⁾

건축행정정보화는 전국 자치단체를 대상으로 개발된 국가 표준시스템으로 서울시 민원처리온라인공개시스템, 전자결재시스템 등 서울시에서 운영하고 있는 타 시스템과 연계되어 있지 않다. 건축·주택인허가 처리시 여러 시스템을 사용해야 하는 불편함을 갖고 있었다. 업무의 효율성을 향상시키기 위해 연계시스템이 요구되었으며, 서울시 주택국에서는 시스템간 연계와 건축행정정보화에서 지원되지 않는 다양한 형태의 자료를 추출, 가공하기 위해 2004년도에 통계분석시스템 구축을 위한 정보시스템계획을 수립하고, 서울시 건축·주택통계 분석시스템을 개발한 바 있다.

서울시 건축·주택통계 분석 시스템의 사업내역은 통계분석시스템 구축을 위한 정보시스템계획수립(ISP)과 서울시 건축·주택통계분석시스템 개발로 구분되었다.

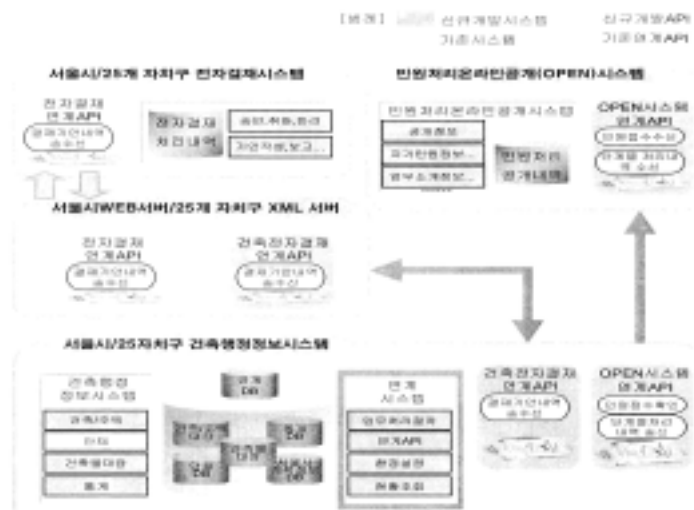
10) 서울특별시, 2004, 서울시 건축·주택통계분석시스템 완료보고서

<표 2-14> 건축·주택 통계분석시스템의 ISP 내역

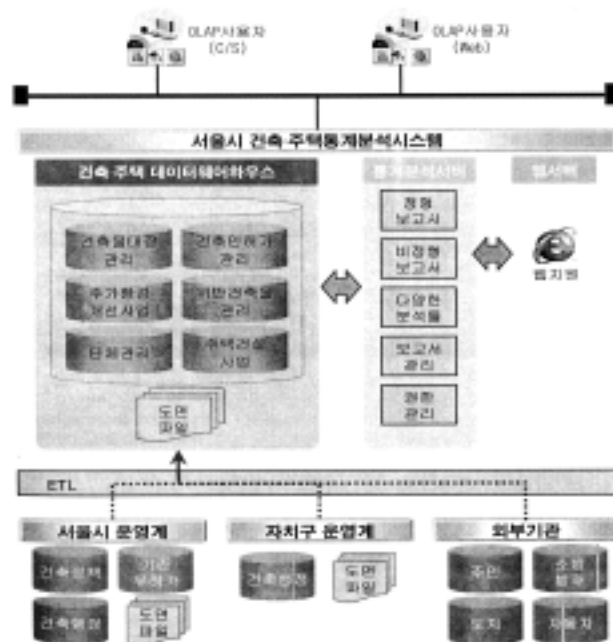
구분	분석내역	문제점	개선안
프로세스	· 주택국에서 수행하고 있는 건축·주택행정 업무프로세스, 의사결정 지원을 위한 업무프로세스	· 업무관행의 문제: 업무를 처리함에 이어 법/제도/조례/지침 등에 의하지 않고 기존의 업무처리방식의 경험을 활용 · 유희발생의 문제: 관련부서와의 업무 협의를 위한 유희시간이 길어 업무 전체 지연	· 표준 업무 모형 제시 -목표 의사결정 모델 -목표 통계작성 모델
정보	· 주택국에서 행정업무수행시 발생하는 요구정보, 정보의 관리형태 분석 및 연계된 업무프로세스와의 관계, 통계분석 요구가 높은 관리정보	· 접근 단절의 문제 · 데이터 신뢰도문제 · 업무관행의 문제 · 정비관리지침 부재의 문제	· 목표 데이터 기반 구조 제시 · 데이터 통합 모델 정의 · 서울특별시 EDW 구현방안제시
응용시스템	· 업무프로세스 및 관리정보 분석에서 도출된 정보공유 요구도가 높은 정보, 주택국에서 보유하고 있는 건축행정정보시스템, 건축정책정보시스템	· 비정형통계 분석이 불가능	· 응용시스템 기반구조와 구현방안 제시
정보기술	· 하드웨어 및 네트워크등의 정보기술 장비		· 기술요소와 기술별 아키텍처 정의

<표 2-15> 건축·주택 통계분석시스템의 주요 기능

구분	주요 기능
건축정보연계시스템	· 담당자 PC: 세부처리절차 출력, AIS 시스템과 연계하여 민원내역 확인, 전자결재시스템과 연계하여 결재내역 및 결과 확인, Open시스템과 연계하여 업무처리 단계별 상태내역 확인, AIS 시스템내의 데이터 조회, 프로그램 자동버전 업그레이드등 · 자치구 AIS 서버: 업무데이터 조회, DB커넥션, DB에러 제어, DB결과 제공, 송수신로그, ftp 기능등 · 자치구 XML 서버: 데이터 형변환, 파일처리, 매칭, 결재결과 처리(파싱), 로그관리
건축·주택 통계분석시스템	· OLAP 툴인 ezDAS Analyzer 설치(AIS에 구축된 데이터를 이용하여 데이터추출, 데이터전송, 데이터정제, 데이터 적제, 데이터 요약) -ezDAS Administrator : 메타데이터 저장 -ezDAS Analyzer : 비정형 통계보고서 생성실행 및 조회



〈그림 2-10〉 건축물대장연계 응용시스템 구성도



〈그림 2-11〉 건축주택통계분석시스템 구성도

2.2 과세대장의 현황

건축물에 대한 과세를 산정하기 위하여 세무과에서는 과세대장을 관리하여 왔다. 2005년도부터는 개별주택에 대한 과세를 현실화하기 위하여 주택특성조사를 통하여 개별주택가격을 산정하고 있는데, 상가나 업무시설은 2007년도부터 개별건물 특성조사를 실시할 예정이다. 세무과에서는 과세 산정을 위한 근거자료로 건축물에 대한 정보를 관리하고 있다.

2.2.1 과세대장¹¹⁾

재산세 과세대장은 토지 과세대장과 건축물 과세대장으로 구분된다. 이 중 건축물 과세대장은 공익사업을 목적으로 비영리사업자가 사업에 직접 사용하는 부동산과 같은 비과세 건축물을 제외한 모든 건축물에 대하여 매년 5월 1일을 기준으로 재산가액(과세시가 표준액)을 부과하기 위해 서면 혹은 직접 조사하여 세무과에서 작성하는 자료이다. 건축물 과세대장의 항목은 대장 관리번호, 성명·주소등을 포함하는 재산세 납세의무자 관리, 구조·용도·면적등을 포함하는 재산세 물건관리로 이루어져 있다.

과세대장은 과세대상인 건축물에 대한 정보만을 관리하므로, 비과세 건축물 정보는 포함하고 있지 않으며, 건축물의 동이나 호별로 과세대장을 정리하는 것이 아니라 건축물별 납세자의 구분에 따라 과세대상 물건을 정리하는 특징이 있다. 즉 2층짜리 단독 주택이면서 소유자가 한명인 경우는 한 건으로 처리되지만, 호별로 소유자가 나누어지는 아파트 같은 경우는 호별로 관리되고 있다. 또한, 과세대장은 과세를 부과하기 위한 목적으로 건축물의 용도와 구조를 나누고 있어 건축물대장과는 용도·구조의 분류체계가 다르다.

11) 서울특별시 세무과, 2005, 재산세 교육교재

2.2.2 개별주택가격 조사·산정 정보¹²⁾

1) 개별주택가격조사의 개요

건설교통부에서는 부동산 보유세를 강화하고, 각종 토지 및 건물에 대한 세금을 현실화하기 위해 토지에 대해 토지특성조사를 실시하는 것과 유사하게 주택에 대해서도 2005년 처음으로 개별주택가격을 조사하고, 이에 관한 자료들을 전산화하였다.

개별주택가격조사를 위해서는 개별주택에 대한 특성이 조사되고 이에 근거하여 주택가격을 산정하게 되는데, 개별주택특성을 조사하기 위한 기반자료로 건축물대장이 활용되었으며, 층별용도확인등을 위해 재산세과세대장이 부가적으로 활용되었다. 즉 건축물대장과 과세대장 자료를 기초로 하여 개별주택가격 현장조사 작업이 이루어 졌으며, 현재 시·군·구에서는 2005년 1월 ~ 3월에 거쳐 현장조사를 완료하고 개별주택가격산정을 완료하여 각 가구에 개별주택가격을 통보하였으며, 5월 한 달간 이의신청을 받아 6월까지 이의신청가격을 검증 및 처리하고 6월 30일을 기준으로 개별주택에 대한 가격을 최종적으로 조정공시한 실정이다.

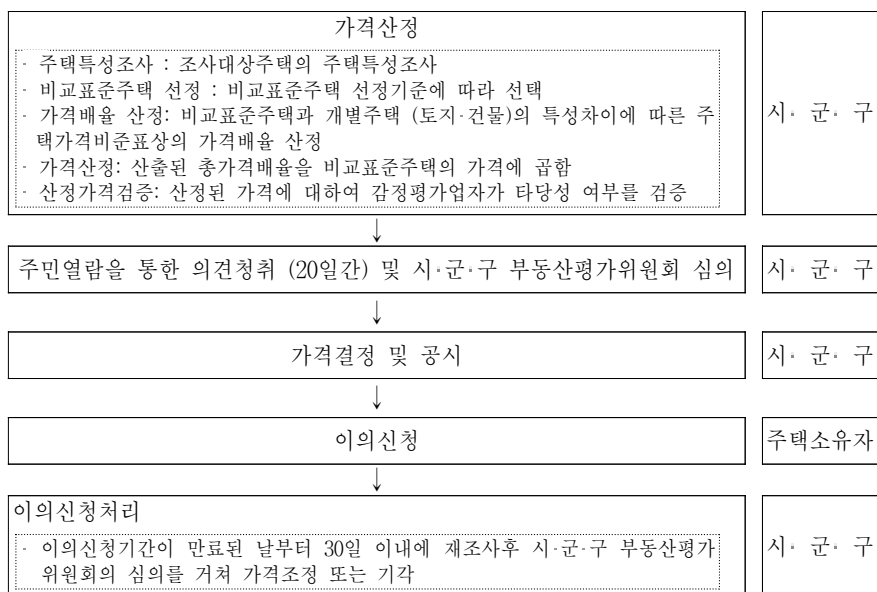
개별주택가격조사는 전국의 단독, 다세대, 다가구, 주상복합등 주거용 건물을 대상으로 하였으며, 개별주택가격조사업무는 건설교통부의 주택평가팀에서 주관하고 있으며, 시에는 세제과, 구청에는 세무과에서 업무를 담당하고 있다.

개별주택가격조사 항목에는 개별주택가격을 산정하기 위한 주택과 관련된 주요한 특성이 모두 포함되며, 건축물대장을 기본으로 하지만 건축물대장과 상이한 부분에 대해서는 과세를 목적으로 실제 조사값을 모두 기입하도록 되어 있다.

개별주택가격에 대한 가격 산정 및 결정은 건설교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준

12) 「건설교통부, 2004, 개별주택가격 조사·산정 업무요령」, 「서울특별시, 2005, 개별주택가격 공시업무 편람」

주택의 특성을 비교하여 주택가격비준표(표준주택과 가격산정대상주택의 가격형성 요인에 관한 표준적인 비교표)상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하도록 되어있다.



<그림 2-12> 개별주택가격 산정 절차

2) 주택특성 조사항목

주택특성조사는 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 주택관련자료의 정보요인으로 가치가 있는 것 중 주택특성조사표에 기재된 항목을 조사하는 것을 말한다(<표 2-16> 참고). 주택특성조사는 주택특성조사항목에 대하여 조사·기재하는 것으로 비교표준주택의 주택특성과의 비교를 통해 가격배율을 도출하고 개별주택가격을 산정하는 기초자료로서 그 의의가 있다. 주택특성조사는 매년 1월 1일(공시기준일)을 기준으로 하고, 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택은 매년 7월 1일을 기준으로 한다.

<표 2-16> 주택특성조사표

주 택 특 성 조 사 표																								
부호	11) 일련번호				12) 조 지 이				13) 이종구				14) 용도				15) 일련기 및 특수조형부호				16) 조 지 이 : 건물용도 구분			
17) 10자리일련기 : 일련번호		18) 조 지 이 : 건물용도		19) 조 지 이 : 건물용도		20) 조 지 이 : 건물용도		21) 조 지 이 : 건물용도		22) 조 지 이 : 건물용도		23) 조 지 이 : 건물용도		24) 조 지 이 : 건물용도		25) 조 지 이 : 건물용도		26) 조 지 이 : 건물용도		27) 조 지 이 : 건물용도		28) 조 지 이 : 건물용도		
29) 10자리일련기		30) 조 지 이		31) 조 지 이		32) 조 지 이		33) 조 지 이		34) 조 지 이		35) 조 지 이		36) 조 지 이		37) 조 지 이		38) 조 지 이		39) 조 지 이		40) 조 지 이		
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	
59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	
83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	
107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	
179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	
203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	
227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	
275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	
299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	
323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	
347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	
395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	
419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	
443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	
467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	
491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	
515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	
539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	
563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	
587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	
611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	
635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	
659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	
683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	
707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	
731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	
755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	
779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	
803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	
827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	
851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	
875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	
899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	
923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	
947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	
971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	
995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	
1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	
1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	
1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	
1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	
1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	
1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	
1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	
1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	
1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	
1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254					

〈표 2-16〉 주택특성조사표 (13)

주 택 특 성 조 사 표(13)

[illegible]

주택특성조사시 조사되는 건축물 특성조사항목은 다음과 같다.

- 건축물대장 고유번호: 건축물대장고유번호는 일반건축물대장상의 고유번호를 기재
- 층수: 층수는 주 건물의 일반건축물대장상의 층수를 지상 및 지하로 구분하여 기재
- 동수: 동수는 주택부지내에 주건물과 주건물 이외의 별동의 건물이 있는 경우에 주건물과 별동의 건물수를 합하여 기재
- 건축면적: 건축면적은 일반건축물대장상의 건축면적을 기재
- 실제건축면적: 건축물대장상의 면적과 실제 건축면적이 상이한 경우에는 “실제 건축면적”에 실제 건축면적을 기재
- 연면적: 연면적은 일반건축물대장상의 연면적을 기재
- 실제연면적: 건축물대장상의 면적과 실제 건물연면적이 상이한 경우에는 “실제 연면적”에 실제 연면적을 기재
- 건폐율: 건폐율은 일반건축물대장상의 건폐율을 기재
- 실제건폐율: 일반건축물대장상의 대지면적과 주택가격조사상의 대지면적이 상이한 경우에는 “실제건폐율”을 산정
- 용적률: 용적률은 일반건축물 대장상의 용적률을 기재
- 실제용적률: 일반건축물대장상의 대지면적 및 연면적과 주택가격조사상의 대지면적 및 연면적이 상이한 경우에는 “실제용적률”을 산정
- 사용승인일자(준공일자): 사용승인일자는 일반건축물대장상의 사용승인일자를 기재
- 건물구조: 건물구조는 일반건축물대장을 참조하여 다음과 같이 구분 · 기재하되, 일반건축물 대장상의 구조와 실제구조가 상이할 경우에는 실제구조를 기재

<표 2-17> 건물구조 구분

구분	전산코드	구분	전산코드
01	철골(철골철근)콘크리트조	11	보강콘크리트(보강블록조포함)
02	통나무조	12	황토조
03	철근콘크리트조	13	시멘트벽돌조
04	철골조	14	목조
05	석조	15	시멘트블럭조
06	P·C조(Precast Concrete)	16	경량철골조
07	목구조	17	조립식판넬조
08	라멘조	18	석회 및 흙벽돌
09	스틸하우스	19	돌담 및 토담조
10	연와조	20	컨테이너건물
		99	기타

(주) ① 건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류함

② 콘크리트건물, 판넬건물, 알루미늄유리온실은 경량철골조로 분류함

- 건물지붕: 개별주택의 건물지붕은 일반건축물대장을 참조하여 다음과 같이 구분
- 기재하되 일반건축물대장상의 지붕과 실제 지붕이 상이할 경우 실제 지붕을 기재

<표 2-18> 건물지붕 구분

전산코드	구분	전산코드	구분	전산코드	구분
01	슬라브	06	판넬(철판)	11	자연석
02	기와	07	천연슬레이트	12	썬라이트
03	시멘트기와	08	구리	13	초가
04	아스팔트청글	09	유리	14	너와
05	슬레이트	10	합석	99	기타

- 건물용도: 개별주택의 건물용도는 다음과 같이 조사 · 기재함

<표 2-19> 건물용도 구분

구분		전산 코드	내용
단독주택	단독주택	10	·가정보육시설을 포함함
		11	·순수 단독 주택인 경우
		12	·전업 농·어가 단독주택인 경우
		13	·광산촌의 광산근로자 단독주택인 경우
		14	·양로원, 고아원, 기타 이와 유사한 시설
		15	·개인 또는 가족이 휴양·피서 또는 위락등의 용도로 사용하는 단독주택
		16	·기타 단독주택인 경우
	다가구주택	20	·주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외함
			·1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하 주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일것
			·19세대 이하가 거주할 수 있을 것
		21	·순수 다가구주택인 경우
		22	·전업농·어가 다가구주택인 경우
		23	·광산촌의 광산 근로자 다가구주택인 경우
		24	·양로원, 고아원, 기타 이와 유사한 시설
		25	·개인 또는 가족인 휴양·피서 또는 위락등의 용도로 사용하는 다가구주택
		26	·기타 다가구주택인 경우
	다중주택	33	·학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것
			·독립된 주거의 형태가 아닐 것
			·연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것
	기타	99	위 구분에 의하지 아니하는 것

(주) 위 건물용도 구분은 건축법시행령 별표 1(용도별 건축물의 종류)에 의함

- 증· 개축 : 개별주택 건물의 증축 및 개축여부를 조사하여 다음과 같이 기재

<표 2-20> 증개축 구분

구분	전산코드	내용
증· 개축 등 없음	1	증축· 개축· 재축· 대수선을 하지 않은 경우를 말함
증축기초 공사	2	기존 건축물이 있는 대지안에서 건축물의 건축면적· 연면적· 층수 또는 높이를 증가시키기 위해 기초공사를 한 경우를 말함
증축기초 공사없음	3	기초공사 없이 기존 건축물이 있는 대지안에서 건축물의 건축면적· 연면적· 층수 또는 높이를 증가시킨 경우를 말함
개축	4	기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽· 기둥· 보· 지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지안에 종전과 동일한 규모의 범위안에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말함
대수선	5	증축· 개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것으로서 건축물의 주요 구조부에 대한 수선 또는 변경, 건축물의 외부형태의 변경을 말함 · 내력벽의 벽면적을 30제곱미터이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 기둥을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 보를 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 지붕틀을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 주계단· 피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 · 미관지구안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함함)를 변경하는 것 · 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 주요 구조부인 경계벽의 수선 또는 변경

- 증·개축 면적 : 증축 및 개축이 이루어진 경우 “증· 개축 면적”을 조사하여 기재
- 증·개축일자 : 증축 및 개축이 이루어진 경우 “증· 개축 일자”를 조사하여 기재
- 층별 구조· 용도· 면적
 - 재산세 과세대장을 기준으로 조사하되, 위반건축물관리대장 및 현지조사로 보완하여, 실제 건물구조· 건물용도· 층별면적을 기재
 - 주건물과 부속건물을 구분하여 기재

<표 2-21> 층별 구조·용도 구분

구조				용도			
코드	기재방법	코드	기재방법	코드	기재방법	코드	기재방법
01	철콘	11	보콘	01	주거용(단독)	13	공장
02	통나무	12	황토	02	주거용(기타)	14	창고시설
03	철근	13	벽돌	03	제1종 근린생활	15	위험/저장처리시설
04	철골	14	목조	04	제2종 근린생활	16	자동차관련시설
05	석조	15	블록	05	문화 및 집회시설	17	동식물관련시설
06	P.C	16	경철	06	판매 및 영업시설	18	분뇨/쓰레기 처리시설
07	목구조	17	조판	07	의료시설	19	공공용시설
08	라멘	18	석회	08	교육 및 복지시설	90	부속시설*
09	스틸	19	돌담	09	운동시설	91	설비, 대피, 위생시설
10	연와	20	컨테	10	업무시설	92	작업 및 저장시설
		21	파이프	11	숙박시설	93	주차시설
		99	기타	12	위락시설	94	기타 부속시설
						99	기타

주) “부속용도”라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각목의 1에 해당하는 용도를 말함

- ① 건축물의 설비·대피 및 위생 기타 이와 유사한 시설의 용도
- ② 사무·작업·집회·물품저장·주차 기타 이와 유사한 시설의 용도
- ③ 구내식당·구내탁아소·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설 및 구내소각시설 기타 이와 유사한 시설의 용도
- ④ 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설의 용도

• 특수부대설비

- 개별주택 건물의 다음과 같은 특수부대설비의 설치여부를 조사하여 기재
- 일반적인 부대설비 (위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 소화설비, 화재탐지설비, 피뢰침설비 등)는 조사대상에서 제외
- 기타 특수부대설비가 있는 경우에는 부대설비명을 괄호에 12자 이내로 기재

<표 2-22> 특수부대설비 구분

전산코드	구분	전산코드	구분
1	승강기	3	냉난방설비
2	에스컬레이터	4	호화내외장재
		9	기타

- 무허가 구분: 무허가 건축물의 경우는 아래와 같이 해당항목을 기재

<표 2-23> 무허가 구분

전산코드	구분	전산코드	구분
1	신축무허가	3	개·재축무허가
2	증축무허가	4	대수선무허가
		5	용도변경무허가

- 내용연수
 - 개별주택의 내용연수는 아래의 건물구조별 내용연수를 적용
 - 모든 건물구조의 최종잔가율은 10%를 적용

<표 2-24> 건물구조

건물구조	내용연수
통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년
철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조	40년
연와조, 보강콘크리트조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조	30년
시멘트블럭조, 경량철골조, 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	20년

- 건물총가격배율: 비교표준주택 선택기준에 따라 선정된 공시가격 표준주택의 특성과 조사된 개별주택의 특성차이에 따른 건물가격비준표상의 특성별 가격배율을 곱하여 총(종합)가격배율을 산출·기재함
- 토지총가격배율: 비교표준주택 선택기준에 따라 선정된 공시가격 표준주택의 특성과 조사된 개별주택의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 특성별 가격배율을 곱하여 총(종합)가격배율을 산출·기재
- 표준주택가격: 비교표준주택의 선정기준에 따라 선정된 표준주택가격을 기재
- 산정가격
 - 건물가액: 산정된 건물가액을 천원단위까지 기재
 - 토지가액: 단가(m²)가 10만원/m² 미만인 경우에는 유효숫자 두(2) 자리까지, 10만원/m²이상인 경우에는 세(3)자리까지 기재

- 검증가격: 감정평가업자의 검증가격
- 열람가격: 조사자가 산정하여 감정평가업자의 검증을 받은 가격에 대하여 토지 소유자 등에게 열람시키는 가격을 기재
- 의견제출 조정가격: 열람기간 만료 후 토지소유자 등의 의견에 대한 감정평가업자의 검증 및 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 통하여 조정된 가격을 기재
- 결정가격: 시장·군수·구청장이 결정·공시한 가격을 기재
- 이의신청 조정가격: 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의거 이의신청을 받아 재조사 및 검증을 거쳐 결정한 가격을 기재
- 정정가격: 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의거 정정한 가격을 기재
- 조사자 의견: 일단지로 조사된 개별주택은 일단지 주택임을 명시하고 가격산정 관련, 기타 의견이 있을 경우 간략하게 기재
- 조사자 서명: 조사자의 성명을 기재하고 서명 또는 날인
- 부평위 심의: 시·군·구 부동산평가위원회의 심의내용과 가격조정시 조정사유 등을 간략하게 기재
- 확인자 서명: 확인자의 성명을 기재하고 서명 또는 날인

3) 개별주택가격 전산화

개별주택가격 업무관련 서류·자료, 개별주택의 가격 및 주택특성정보는 모두 전산으로 처리하여 업무효율성을 꾀하고 있다.

2.3 위법건축물 현황¹³⁾

건축법에 적합하지 아니한 건축물을 위법건축물이라 하며, 이는 유허가 위법 건축물과 신발생무허가건축물, 기존무허가건축물로 나누어진다. 유허가 위법 건축물과 신발생무허가건축물에 대하여는 건축법에서 정한 행정적 처분이나 위반사항에 대한

13) 서울특별시 주택국 내부자료, 2005, 위법(무허가) 건축물 지도 점검계획

시정명령을 내리며, 미 이행된 위법건축물에 대하여는 고발·단전단수와 이행강제금을 부과한 후에 건축물대장에 ‘위반건축물’로 표기하도록 되어 있다.

건축과의 점검과 단속을 통해 적발된 위법건축물은 (유허가) 위법건축물대장과 신발생무허가건축물대장, 기존무허가건축물대장에 각각 기재된다.

유허가 위법 건축물의 점검은 기존 건축물 중 중·대형 규모의 건축물과 신축건물 중 소형건축물 및 다가구·다세대 주택, 건축신고, 가설건축물로 구분하여 그 점검시기와 점검방법, 점검내용을 달리하고 있으며 상세한 내용은 <표 2-25>, <표 2-26>와 같다. 또한 2004년 위법건축물 점검내역과 적발 내역을 살펴보면 <표 2-27>과 같다.

<표 2-25> 위법건축물 점검 계획

구분	점검대상	점검시기 및 횟수	비고
중,대형 건축물	연면적 10,000㎡이상의 대형건축물	상반기 1회	
	연면적 2,000㎡~10,000㎡ 미만의 중형건축물	하반기 1회	
소형 건축물	2,000㎡이하 소규모건축물	분기별 1회	자치구간 교차점검
	다가구·다세대주택	분기별 1회	자치구간 교차점검
신고대상 건축물	건축신고, 가설건축물신고	년간 1회이상	

<표 2-26> 위법건축물별 위법 점검 사항

구분		위법내용
중·대형건축물		· 면적증가, 용도변경, 소정거리위반, 주차장위반, 발코니위반, 일조권위반, 방화구획, 피난시설, 옥탑위반, 조경위반
소형 건축물	연면적 2,000㎡이하	· 면적증가, 지층노출, 소정거리위반, 주차장위반, 일조권위반, 용도변경, 발코니설치, 옥탑방설치, 조경제거, 세대분할
	다가구·다세대	· 세대수증가, 주차장위반, 정화조용량부족
장기 미사용승인 ¹⁴⁾		· 면적증가, 용도위반, 주차장위반, 조경제거, 일조권위반, 지하층노출, 발코니설치, 옥탑위반, 이격거리위반, 사용승인미제출

<표 2-27> 유허가 위법건축물 현황(2004년 기준)

구분		점 검	적 발	위법율	기준시점
소형건축물	연면적 2,000㎡이하	10,652	1,506	14.13%	12.20기준
	다가구·다세대	13,671	1,089	7.96%	12.20기준
중형건축물	연면적 2,000㎡ 초과 10,000㎡ 미만	5,901	459	7.7%	12.30기준
대형건축물	연면적 10,000㎡ 이상	1,411	81	5.74%	6.30기준

*출처: 서울시 건축과 내부 자료

신발생무허가건축물에 대한 점검은 건축법의 허가 또는 신고를 거치지 않고 이루어진 건축물 및 가설건축물과 개발제한구역내 구역지정일 이후 건축한 건축물을 대상으로 한다. 신발생무허가건축물 점검활동은 단속시점에 따라 무허가건축물이 완성되기 이전 단계에서 단속하는 예방단속과 무허가건축물이 완성된 단계에 단속하는 사후조치로 나누어지며, 순찰보고제· 주민신고제와 같이 현장확인에 의해 대상을 적발하거나 항공사진 판독을 통해 적발된 건축물을 대상으로 한다.

기존무허가건축물은 다음과 같은 경우에 해당하는 건축물을 의미하며, 기존건축물관리대장을 별도로 작성하여 관리하고 있다.

- 1981.12.31 현재 무허가건축물관리대장에 등재된 건물
- 1981년 제2차 촬영 항공사진에 수록되어 있는 무허가건축물
- 재산세 납부등으로 공부상 1981.12.31. 이전에 존립하였다는 확증있는 무허가건축물
- 1982.4.8. 이전에 사실상 건립된 연면적 85㎡ 이하의 주거용 건물로서 1982년 제1차 촬영 항공사진에 수록되어 있거나 또는 재산세 납부등 공부상 1982.4.8. 이전에 건립하였다는 확증이 있는 무허가건축물

위법 건축물대장에서 관리하는 항목은 대장별로 차이가 있으며, 대장별 관리 내

-
- 14) 장기 미사용승인 건축물은 위법 시공으로 인해 사용승인을 받지 못하거나 위법사항은 없으나 가족간 상속분쟁등으로 인한 소유권 미확보등의 사례로 장기간 사용승인을 신청하지 않고 있는 건축물을 의미한다.

역은 다음과 같다.

- 위법건축물대장 항목

위치	건축주	건물규모		용 도	위법내용	조치내용 (행정처분)	시정 여부
		층수	연면적				
						건축주고발, 이행강제금부과, 시정지시등 내용 기재	

- 신발생무허가 건축물 점검 항목

일 련 번 호	도엽 및 건축 번호	적출사항									
		접수 일자	적출 유형	위치	건축	면적 (㎡)	용도	구조	형태 및 공정 (%)	지구 구분	토지소유 구분

- 기존무허가 건축물대장 항목

일련번호	향측도		동일련번호		70.6.20 대장 등재	위 치	건물주		건물				토지			지구별			
	도엽번호	건물번호	동번	건물번호			성명	주 등 번호	구 조	연 면 적 (㎡)	층 수	용 도	건축 시 기	면 적	소 유 별	지 목	도시 계획	재 개 발 지 구 여 부	구 분

2.4 등기부등본(건물분) 현황

부동산등기부는 무형적인 권리관계를 등기부에 기재하여 공시하는 제도로서 사법부인 법원행정처 주관하에 산하기관인 지법과 지원 및 등기소에서 부동산등기법령에 의하여 수행하고 있다.

부동산등기부등본은 건물등기부등본과 토지등기부등본 2가지가 있으며 각각 표제부, 갑구, 을구의 3부분으로 구성되어 있다. 을구에 기재된 사항이 전혀 없거나 기재된 사항이 말소돼 현재 효력이 있는 부분이 전혀 없을 때에는 을구를 제외한 표제부 및 갑구만으로 구성된 등기부등본을 발급한다. 등기부 등본의 구성은 다음과 같다.

- 표제부 : 부동산의 표시에 관한 사항을 기재하는 곳으로 소재와 지번 구조 종류 및 면적 등을 알 수 있고, 아파트 등과 같이 대지권이 있는 경우에는 그 대지권의 표시에 관한 사항이 기재되어 있음

- 갑구 : 소유권에 관한 사항을 기재하는 곳으로 소유자, 성명, 주소, 주민등록번호와 등기원인 및 그 년 월일을 알 수 있고 압류 가치분 가등기 사항을 알 수 있음
- 을구 : 소유권 이외의 권리사항을 기재하는 곳으로 근저당 전세권 등의 설정내용과 그 년월일 채권 채무자 등의 사항을 알 수 있으며 소유권 이외의 권리사항이 없을 경우에는 을구는 없음

<표 2-28> 등기부등본 정보

구분		상세내역
표제부	토지의 표시	표시번호, 소재지번, 지목, 면적, 등기원인 및 기타사항
	1동의 건물표시	표시번호, 접수, 소재지번, 건물명칭, 건물내역(구조, 용도, 면적등)
(전유부)	대지권	표시번호, 대지권종류, 대지권비율, 등기원인 및 기타사항
	전유부분의 건물	표시번호, 접수, 건물번호, 건물내역, 등기원인 및 기타사항
갑구(소유권에 관한 사항)		순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항
을구(소유권이외의 권리에 관한 사항)		순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항

부동산 등기 전산화는 94년부터 97년까지 업무 재설계 및 응용시스템 분석, 설계 및 개발 작업을 수행한 바 있으며 전국의 등기소에 대해 2002년 9월말까지 전산화를 완료하였다.

<표 2-29> 부동산 등기 전산화 사업의 주요 내용

구분	상세내역
등기전산 프로그램 개발 부문	· 등기부 등·초본 발급 및 열람(무인자동 발급, 전국 온라인 발급, PC통신에 의한 등·초본 열람, 전국 지역무관 발급 서비스 등) · 등기 신청사건 처리 · 등기 데이터의 보안
등기부 입력 부문	· 기존 등기부(약 2억 3천만 페이지 추산)의 유효사항 전산 입력 · 전국 4개 권역의 전환센터에서 등기부 전환 · 전환 공정의 정확성 및 공정의 개선
전산 시스템 구매 및 시설공사 부문	· 1개 중앙센터(서울법원 종합청사 6층 설치), 12개 지역센터(지방 법원 단위로 설치), 전국 240여개 등기소(향후 신설 포함, 1997.1 현재 202개소)에 전산시스템 구축 및 제반 전산환경 시설 공사 · 시스템통합 사업자(SI 사업자)를 통하여 통합구매 방식으로 구매 및 시설공사 수행
시스템 운영, 확산관리 및 유지보수	· 등기전산망 구축 및 운영, 관리 · 전국 등기소에 대한 장비 설치, 등기부 입력, 등기소 직원에 대한 전산교육 등 확산작업 관리 · 등기업무 변화와 사용자들의 요구사항을 반영하기 위하여 개발된 전산프로그램의 유지보수 실시

건설교통부에서 토지대장-건축물대장-등기부등본의 연계 작업을 수행한바 있으며, 이 사업으로 토지대장을 기반으로 건축물대장과 등기부등본의 지번을 일치시켰으며, 등기부등본을 기반으로 건축물대장의 소유자를 일치시켰다. 등기부등본은 소유권 관련 사항을 확인하기 위하여 사용되는 공부로서, 건물의 용도·구조·면적과 같은 건물 특성을 건축물대장과 중복적으로 기록관리되고 있다.

2.5 수치지형도의 건물과 건물속성간 연계 현황

건물에 대한 도형 현황을 볼 수 있는 자료로는 서울시에서 구축한 1:1000수치지형도의 건물도형레이어가 있으며, 새주소사업에서는 새주소 부여를 위해 신규로 구축되는 건축물에 대한 도형관리를 포함하고 있다. 그리고 서울시 도시계획정보관리 시스템에서는 건물도형과 각종 대장들에 대한 연계작업을 수행한 바 있다.

1) 수치지형도

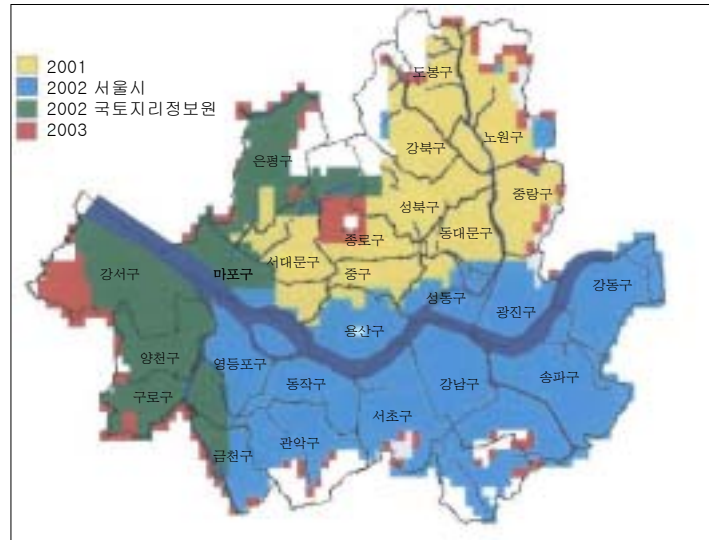
서울시의 1/1000 수치지형도는 1996-1997년 항공사진을 기반으로 1997-1998년에 일차 구축이 완료되었으며, 전체 2,102도엽으로 정위치 편집된 도면단위 CAD(dwg, dxf)파일과 구조화 편집까지 완료된 레이어단위 Shape(shp)파일의 두 가지가 있다.

수치지형도에 대한 지속적인 갱신 작업으로 1차 갱신 및 보안해제지역 및 시계 외곽지역의 신규제작으로 총 2,303도엽이 작성되어 있다. 수치지형도의 주요 레이어로서 건물 도형자료가 구축되어 있다.<표 2-30><그림 2-13>

<표 2-30> 수치지형도 제작 및 갱신 현황

구분	사업기간	대상지역	도엽수	시행기관
1:1000 수치 지도 신규 제작	1차 1996.12.24 -1997.9.29	· 중구, 용산, 송파, 강동, 서초, 강남(6개구)	신규: 691	국토 지리정보원
	2차 1997.10.23 -1998.11.21	· 도봉, 은평, 강북, 노원, 강서, 마포, 서대문, 종로, 성북, 동대문, 중랑, 양천, 영등포, 성동, 광진, 구로, 관악, 동작, 금천(19개구)	신규: 1,410	국토 지리정보원
	3차 1999.12.2 - 2000.3.30	· 은평, 종로, 노원, 광진, 금천, 양천, 구로(7개구)	신규: 22	서울시
1차 갱신 제작	1차 2001.6.27 -2002.2.1	· 종로, 중구, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 서대문, 은평, 마포, 용산, 성동, 광진일부(한강이북지역 14개구)	수정: 600	국토 지리정보원
	2차 2002.4.6 -2002.11.21	· 종로, 성북, 서대문, 영등포, 강서, 양천, 구로, 금천, 은평, 마포일부(서쪽 지역 10개구)	계: 466 신규: 2 수정: 464	국토 지리정보원
	3차 2002.5.7 - 2003.6.20	· 용산, 관악, 동작, 서초, 강남, 송파, 강동, 광진, 성동, 영등포, 금천일부(한강이남지역 11개구)	계: 1,060 신규: 1 수정: 1,059	서울시
	4차 2003.6.26 - 2004.3.20	· 보안해제지역 및 시계 외곽지역	신규: 177	서울시

*출처: 서울특별시 지리정보담당관 내부 자료



<그림 2-13> 수치지형도 갱신 현황

*출처: 서울특별시 지리정보담당관 내부 자료

2) 새주소관리시스템¹⁵⁾

새주소 부여사업은 건축물의 상대적인 위치를 파악할 수 있도록 길이름에 따라 개별 건물에 고유한 건물번호를 부여하는 것을 목적으로 하며, 사업 내용은 새주소 부여를 위하여 도로망 체계를 구성하고, 건물번호를 부여하는 것이다.

- 도로망 체계 : 서울시내에 398개 구간의 간선도로를 설정하고, 간선도로에 의해 분할되는 각 구획내부의 도로는 소로와 골목길로 구성함
- 건물번호 부여 : 도로의 기점에서 종점방향으로 오름차순으로 부여하되, 왼쪽은 홀수, 오른쪽은 짝수로 부여함. 이러한 원칙을 보완하기 위하여 20M 간격으로 기초번호를 설정하고, 하나의 도로로 처리하기 어려운 짧은 골목길, 막다른 도로등을 종속구간으로 설정하여 본 구간의 번호를 따를 수 있도록 함

15) 서울특별시, 2002, 서울시 새주소전산통합시스템 구축 완료보고서

모든 건물과 도로는 변동이 발생할 수 있기 때문에 새주소관리시스템을 통해 건물과 도로의 변동사항을 입력하고 이에 따라 새로운 도로명 및 건물번호를 관리하도록 구축되어 있다.

서울시 차원에서는 수치지형도 수정·갱신사업을 통해 건물과 도로를 비롯한 시설물정보가 갱신되지만 갱신주기에 있어 현시성의 문제가 발생하기 때문에 건물도형이 가장 빠르게 갱신되는 시스템은 새주소 관리시스템이다. 서울시에서는 새주소 관리시스템을 통해 갱신되는 건물도형자료를 공간데이터웨어하우스(SDW)를 통해 타 지리정보시스템에서도 활용할 수 있도록 하고 있다.

새주소 부여사업의 결과는 1:1000 수치지형도를 기반으로 하여 도로망체계, 건물번호체계, 지번 연계등의 새주소 부여 및 관리에 필요한 도형정보와 속성정보를 GIS 데이터로 구축하였고, 자료의 유지관리를 위해 새주소관리시스템을 개발하였다. 새주소관리시스템은 편집용/검색용 새주소관리시스템과 새주소 서버관리시스템, 새주소 안내시스템으로 구성되어있다.

<표 2-31> 새주소전산통합시스템 주요 기능

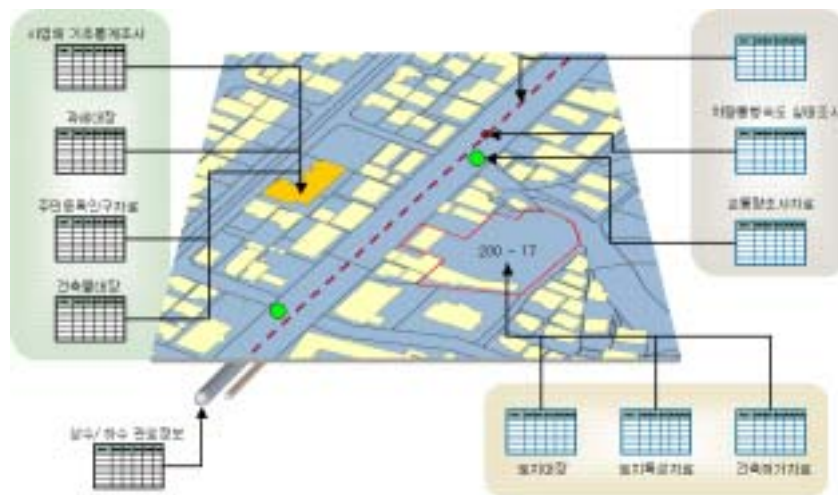
구분	기능
새주소 관리시스템 (편집용)	· 화면제어: 확대, 축소, 이동 · 정보보기: 건물, 도로, 지주/명판, 번호판 · 건물관리: 건물 입력, 조회/수정, 삭제, 건물군 입력, 조회/수정, 삭제 · 검색 및 통계: 건물, 도로, 지주, 명판, 번호판 통계 · 도로관리: 도로구간 입력/수정/삭제, 동일구간 분할/ 합병/ 수정/ 삭제, 도로구간검색, 실포도로 입력/ 수정/ 삭제, 시종점 변경/연장, 가로명 변경 · 주소관리: 연결선관련(본구간의 가상출입구 생성, 연결선 생성/삭제), 주소부여관련(본구간/종속구간 주소 받아오기, 구간주소 재배열/재정렬, 주소초기화, 주소부여), 주출입구관련(주출입구 입력/수정/삭제, 종속구간가상주출입구입력) · 명판관리: 건물번호판 입력/ 조회/ 수정/ 삭제, 도로명판지주 입력/ 위치수정/ 속성정보 조회수정/ 삭제, 도로명판 입력/ 수정/ 삭제 · 이력관리 · 분석: 거리계산, 면적계산 · 도면출력
새주소 관리시스템 (검색용)	· 화면제어: 확대, 축소, 이동 · 조회 및 검색: 건물, 도로, 도로명판, 건물번호판, 시설물 · 서버관리
새주소서버 관리시스템	· 시스템형상관리: 프로그램버전관리, 시스템버전관리, 프로그램형상관리 · 접근자 관리: 사용자 관리, 시스템 접근자 조회 · 메시지 전송: 구청으로 메시지 보내기, 메시지 전송확인 · 버전관리 · Replicator, Web Replicator · Download 파일 생성
새주소 안내시스템	· 검색 및 조회: 주소검색(새주소/지번/도로에 의한 위치검색), 주요건물 검색(분류/건물명에 의한 위치검색), 도로검색(도로주소/소로번호에 의한 도로검색) · 경로찾기: 출발지/도착지에 의한 경로 찾기, 건물명에 의한 경로 찾기 · 조회: 간선도로별 소로번호 목록보기, 도로위계별 도로명 목록 보기, 도로별 새주소 목록보기 · 오류수정신청, Download, 도로명유래, 공지사항, 게시판, 통계, 관리자 모드, 화면제어 및 기타, 출력

<표 2-32> 새주소전산통합시스템 데이터베이스 구축내용

구분		데이터내용	자료원
건물	도형	· 건물경계: 관리번호, 구코드, 동코드, 도로명, 새주소 본/부번, 대표/상세건물명, 구주소, 구축형태, 건물구분, 허가여부, 부속건물구분, 건물종류, 건물관리번호, 도로명(영문), 대표건물명(영문)	수치지형도
		· 건물군: 관리번호, 구코드, 동코드, 새주소 본/부번, 도로명, 건물군명	편집지적도, 조사도면
		· 건물(군) 주출입구: 관리번호, 건물관리번호, 건물군 관리번호	현지조사도면
		· 가상출입구(관리번호), 가상연결선	신규부여
	속성	· 건물(군)명	수치지형도, 조사도면
		· 건물 구분/분류	수치지형도, 신규부여
		· 건물기타속성	신규부여
도로	도형	· 도로구간: 관리번호, 도로명, 구코드, 관련구코드, 시점도로 관리번호, 종점도로관리번호, 상위도로관리번호, 도로위계 구분코드, 종속구간구분코드, 동일구간구분코드, 도로구간 구분, 시점소로명, 시점소로번호, 종점소로명, 종점소로번호, 도로명(영문)	수치지형도, 조사도면
		· 실폭도로의 교량, 터널등: 관리번호, 실폭도로위계, 구코드	신규부여
		· 기초번호간격(선): 관리번호, 도로구간관리번호, 동일구간 구분코드	
		· 기초구간: 관리번호, 도로구간관리번호, 홀수기초번호, 짝수기초번호, 동일구간구분코드	신규부여
명판	속성	· 가로명	신규부여
		· 도로종류(위계)	
	도형	· 기초번호	신규부여
		· 도로구간조서 외	
지적	도형	· 지주: 관리번호, 도로구간관리번호, 도로명판지주유형, 지주의경, 구코드, 동코드, 지주새주소, 관련도로, 부착명판명	신규부여
	속성	· 도로명판: 명판관리번호, 도로명판지주관리번호, 도로명판 규격, 도로명판유형, 도로명판높이, 설치지점, 설치일, 방향성, 형식, 도로명, 표시문자, 소로번호	신규부여
	속성	· 건물번호판: 관리번호, 주출입구관리번호, 건물번호판규격	신규부여
기타	도형	· 지적경계	편집지적도
	속성	· 지번	편집지적도
	속성	· 구경계, 법정동/행정동경계, 도곽경계	수치지형도
기타	속성	· 기타시설(하천, 지하철등)	수치지형도, 신규부여

3) 도시계획정보관리시스템 구축 사업

서울시에서 1999년부터 2003년까지 4개년에 걸쳐 수행한 도시계획정보관리시스템구축사업은 도시계획 업무분야에서 주로 사용하는 일반현황, 인구, 도시계획, 토지, 주택 및 건물, 도로 및 교통, 기반시설, 산업경제, 환경, 방재의 11개 부문의 자료들을 분석하고 취합하여 도시계획정보관리시스템 데이터베이스로 구축한 바 있다. 분야별로 생성되는 도형자료와 각각의 속성자료를 이용하여 도형자료를 기준으로 속성자료를 연계하였다.

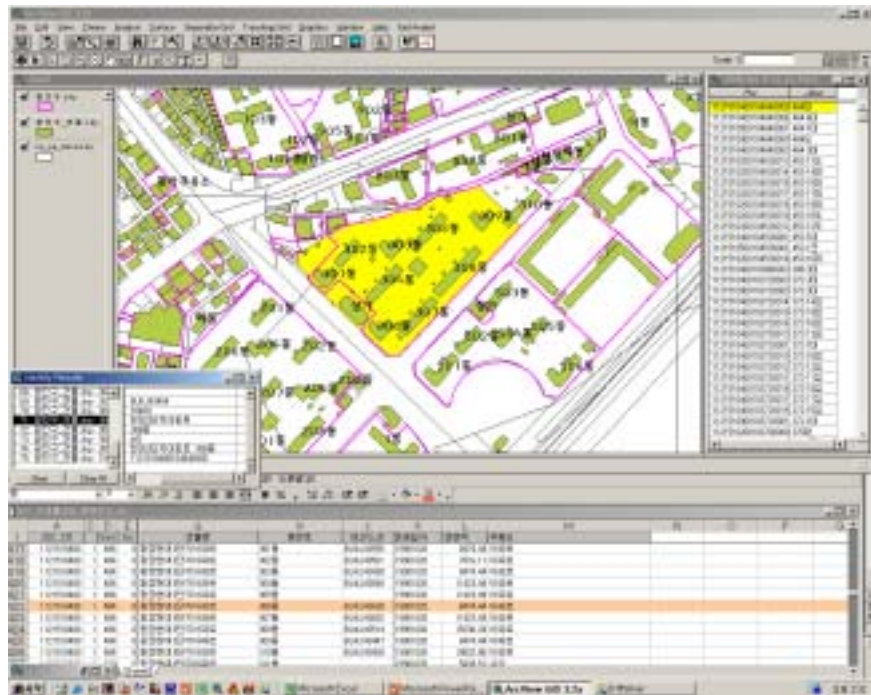


<그림 2-14> 도시계획정보관리시스템의 기초DB

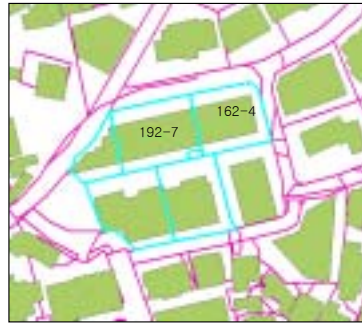
특히, 토지부문에서는 편집지적도와 토지대장·토지특성조사자료·건축허가자료를 연계하였으며, 주택 및 건물 부문에서는 건축물대장, 과세대장, 주민등록자료, 사업체기초통계조사 자료등을 연계하였다. 필지기반의 경우 필지를 관리하는 19자의 고유번호(시, 구, 동, 특수번호, 본번, 부번)를 이용하여 일대일로 연계하는 것이 가능하여 편집지적도와 필지기반데이터(토지대장, 토지특성조사자료, 건축허가자료)를 연계하였다. 그러나 건물기반 자료의 경우에는 건물을 관리하는 고유한 번호가 없어서 필지(또는 대지)정보를 기준으로 건물도형과 건축물정보를 연계하였다.

<표 2-33> 도시계획정보관리시스템에서 구축한 필지기반과 건물기반 데이터

구분	도형자료	속성자료
필지기반	편집지적도	· 토지대장, 토지특성조사자료, 건축허가자료의 3종
건물기반	건축물도형	· 건축물대장, 사업체기초조사, 과세대장, 주민등록인구자료의 4종



<그림 2-15> 건축물도형과 건축물대장 연계 유형 1
(한 필지에 여러 개의 건물이 있는 경우 :APT는 동수를 이용하여 연계)



여러 필지에 한 건물이 경우
(건물이 걸쳐져있는 관련지번 정보를
이용하여 연계)



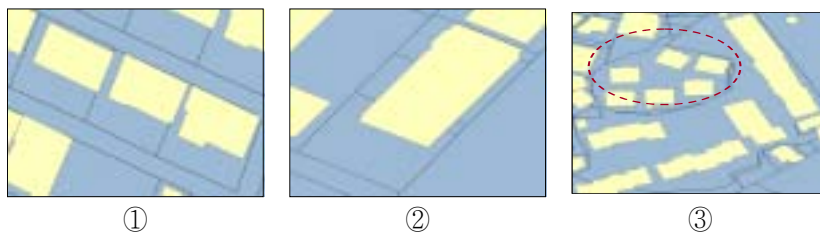
한 필지에 여러 건물이 걸쳐있는 경우
(한필지에 여러 개의 건물이 있는 경우 : 특히
단독주택과 같은 경우 개별연계가 어려워 관련
건물정보를 모두 검색할 수 있도록 연계)

<그림 2-16> 건축물도형과 건축물대장 연계 유형 2

도시계획정보관리시스템에서 구축된 기초데이터는 2004년 사업부터 서울시 공간 데이터웨어하우스 구축사업을 통해 관리되고 있다. 공간데이터웨어하우스사업에서는 건물도형과 건축물대장이 1:1로 연결되는 경우에만 건물도형에 건축물대장을 연계하였으며, 연계한 기초데이터는 1년에 한번씩 갱신할 예정이다.

4) 건물도형과 건축물대장 연계

수치지형도의 건물도형과 건물에 대한 특성을 기술하는 각종 대장 자료들간의 연계는 건물도형은 편집지적도의 지번을 이용하고 건물에 대한 특성을 기술하는 대장들의 고유번호는 지번을 활용하나, 건물과 지번간의 관계는 1:1로 대응되지 않기 때문에 미연계되는 경우가 발생한다.



<그림 2-17> 필지와 건물간 관계유형

(현재 공간데이터웨어하우스 사업에서는 1번 유형에만 건물도형과 건축물대장이 연계된 상황임)

본 연구에서는 각종 대장자료들의 정확성 검증을 위해 서울시 3개동을 선택하여 각종 대장자료와 수치지형도 건물자료와의 연계정도를 검증하였다. 3개 사례지역은 <표 2-34>과 같으며, 건물도형과 건축물 대장간 연계정도는 <표 2-35>와 같다. 건축물대장을 기준으로 하여 82~92%, 건물도형을 기준으로 해서는 78~88% 정도까지 연계되는 것으로 나타났는데 이는 지번이 연계되는 것을 기준으로 한 것이며 연계결과에 대한 정확도를 나타내는 것은 아니다.

<표 2-34> 사례지역 개관

구분	특성
종로구 창신동	· 도심내 구시가지로, 주거밀집권역과 동대문상권이 일부 걸쳐있는 지역임. 주출입 도로가 협소하고 경사진 곳이 많은 지역임. 일부 지역은 주거환경 개선사업을 통해 건물상태가 양호한 편이나 그 외 지역은 노후화된 건물이 많음.
강남구 역삼동	· 1960년대까지만 해도 전형적인 농촌마을이었으나 토지구획정리사업으로 시가지가 계획적으로 정리된 지역임. 교통이 편리하며, 주거지역과 강남역 주변 상권이 걸쳐있는 지역임
서대문구 창천동	· 대학문화의 중심지인 신촌 상권과 주거지역이 걸쳐 있는 지역임

<표 2-35> 건물 도형과 건축물대장의 연계

건물도형과 건축물대장 연계율	종로구 창신동	강남구 역삼동	서대문구 창천동
건축물대장 기준 연계율	82.1%	92.4%	86.5%
건물도형 기준 연계율	78%	88.3%	86.2%



<그림 2-18> 건물도형 기준 미연계(창신동)



<그림 2-19> 건물도형 기준 미연계(역삼동)



<그림 2-20> 건물도형 기준 미연계(창천동)

2.6 건축물정보 활용상의 문제점

1) 건축물 관련 대장의 정확도 미흡

(1) 건축물대장을 정보로서 활용할 때 발생하는 문제점

① 주요 항목누락

건축물 대장 기재항목 가운데 주요 항목이 기재되어 있지 않은 경우가 있어 정보로서 활용에 문제가 된다. 구별로 차이가 있기는 하지만 동용적율, 동건폐율, 동용적율산정시연면적, 동높이, 동착공일자 항목의 누락율이 높게 나타났다. 건축물대장은 여러 번에 걸쳐 대장 작성 양식이 변경된 바 있기 때문에 건축물대장 정비사업을 추진한 '92년 이후 자료만을 대상¹⁶⁾으로 주요 항목별 누락율을 정리한 내용은 <표 2-36>과 같다.

16) 건축물대장의 사용승인일자별 자료 현황(동별자료 기준)

<표 2-36> 건축물대장의 주요 항목별 누락율-92년도이후 사용승인분

테이블	주요항목	종로구		강남구		서대문구	
		누락수	비율(%)	누락수	비율(%)	누락수	비율(%)
동별 개요	동주용도코드	90	1.6	33	0.3	44	0.5
	동기타용도	12	0.2	33	0.3	-	0.0
	동구조코드	31	0.6	10	0.1	29	0.4
	동구조상세	9	0.2	10	0.1	1	0.0
	동지상층수	56	1.0	25	0.3	18	0.2
	동지하층수	30	0.5	16	0.2	67	0.8
	동용적률	693	12.5	594	6.0	1,103	13.8
	동건폐율	691	12.4	584	5.9	1,101	13.8
	동연면적	2	0.0	16	0.2	1	0.0
	동용적률산정시연면적	3,195	57.5	5,943	59.9	5,393	67.4
	동건축면적	514	9.2	573	5.8	811	10.1
	동대지면적	334	6.0	540	5.4	1,091	13.6
	동허가일자	357	6.4	415	4.2	172	2.1
	동높이	676	12.2	898	9.1	938	11.7
	동지붕코드	355	6.4	186	1.9	206	2.6
	동지붕명	57	1.0	187	1.9	27	0.3
	동착공일자	981	17.6	1,223	12.3	1,096	13.7
전체레코드수		5,560		9,920		8,003	

건축물대장의 층별 개요자료와 총괄표제부의 항목별 누락율은 <표 2-37>과 같다.

<사용승인일자별 건축물 동별 현황>

구분	사용승인일자확인가능					확인불가		전체 자료
	1992년이후		1992년이전		확인가총수			
	레코드수	비율	레코드수	비율		레코드수	비율	
종로구	5,560	28.5	13,948	71.5	19,508	11,404	36.9	30,912
강남구	9,920	43.1	13,099	56.9	23,019	773	3.2	23,792
서대문구	8,003	27.4	21,246	72.6	29,249	3,304	10.1	32,553

<표 2-37> 건축물대장의 주요 항목별 누락율-층별자료, 총괄표제부

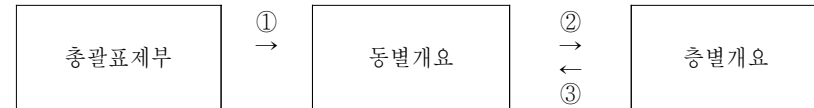
테이블	주요 항목	종로구		강남구		서대문구	
		누락수	비율	누락수	비율	누락수	비율
층별 개요	층주용도코드	15,670	16.3	2,299	1.5	11,916	10.6
	층기타용도	1,357	1.4	804	0.5	3,105	2.8
	층면적	186	0.2	30	0.0	80	0.1
	층번호	357	0.4	73	0.0	102	0.1
	층구조코드	17,064	17.8	5,999	3.9	3,046	2.7
	층구조상세	810	0.8	6,047	4.0	880	0.8
전체 레코드수		96,118		152,006		112,786	
총괄 표제부	주용도코드	989	88.3	6	1.9	994	83.0
	기타용도	1,015	90.6	7	2.3	1,049	87.6
	사용승인일자	1,103	98.5	282	90.7	1,182	98.7
	용적률	1,018	90.9	244	78.5	1,051	87.7
	건폐율	1,019	91.0	242	77.8	1,051	87.7
	연면적	1,013	90.4	4	1.3	1,044	87.1
	용적률산정시연면적	1,028	91.8	262	84.2	1,062	88.6
	건축면적	1,018	90.9	244	78.5	1,049	87.6
	대지면적	1,014	90.5	242	77.8	1,051	87.7
	허가일자	1,106	98.8	288	92.6	1,183	98.7
	착공일자	1,111	99.2	287	92.3	1,188	99.2
전체 레코드수		1,120		311		1,193	

* 층별자료와 총괄표제부는 사용승인년도를 파악하기 어려워 전체를 대상으로 함

② 건축물 대장 테이블간 불일치 문제

건축물대장의 총괄표제부와 동별개요자료, 동별개요자료와 층별개요자료의 연계가 미흡하며(<표 2-38>), 자료별로 연계되어 있다 하더라도 연계된 정보간 내용이 상이한 경우(<그림 2-21>~<그림 2-24>)가 있다. 동별개요자료와 층별자료를 비교한 결과 약 20%정도 불일치하게 나타났다.(<표 2-39>)

<표 2-38> 건축물대장별 연계율



구분	종로구			강남구			서대문구		
	불일치	전체	비율	불일치	전체	비율	불일치	전체	비율
① 총괄표제부가 있지만, 동별개요 자료가 없는 경우*	0	1,120	0	0	311	0	0	1,193	0
② 동별개요 자료가 있지만, 층별자료가 없는 경우**	21	30,912	0.1	80	23,792	0.3	21	32,553	0.1
③ 층별개요 자료가 있으면서 동별개요 자료가 없는 경우***	175	96,118	0.2	0	152,006	0	3	112,786	0

※ 비율 산정 기준: * 총괄표제부 테이블의 레코드수 기준, **동별개요 테이블 레코드수 기준, *** 층별개요 테이블 레코드수 기준

※ 동별 자료 중 총괄표제부를 작성해야 하는 건축물은 해당 정보를 추출하는 것이 어려워 분석대상에서 제외함

<표 2-39> 동별개요자료와 층별개요자료 내용 비교

기준	종로구 창신동		강남구 역삼동		서대문구 창천동	
	레코드수	비율*	레코드수	비율**	레코드수	비율***
① 동의 주용도와 층별 대표용도가 다른 경우	693	22.8	879	18.3	389	22.4
② 동연면적이 다른 경우****	145	4.8	599	12.4	98	5.6
③ 지상층수가 다른 경우	132	4.3	117	2.4	49	2.8
④ 지하층수가 다른 경우	26	0.9	61	1.3	28	1.6
⑤ 구조가 다른 경우	131	4.3	268	5.6	183	10.5

기준레코드 : * 창신동 동별자료 3,039

** 역삼동 동별자료 4,816,

*** 창천동 동별자료 1,739

**** 층별자료 중 연면적제외자료 제외

총괄표제부						
구분	구분명	단위	수량	단위	수량	단위
1	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
2	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
3	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
4	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
5	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
6	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
7	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
8	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
9	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
10	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량

<그림 2-21> 총괄표제부의 주건축물수와 동별개요자료의 건축물수 불일치

총괄표제부						
구분	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
1	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
2	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
3	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
4	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
5	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
6	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
7	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
8	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
9	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
10	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량

<그림 2-22> 총괄표제부와 동별개요자료상의 주용도분류가 다른 경우

총괄표제부						
구분	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
1	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
2	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
3	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
4	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
5	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
6	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
7	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
8	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
9	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량
10	구분명	단위	수량	구분명	단위	수량

<그림 2-23> 대지면적/건축면적/건폐율/연면적/용적률산정시연면적/용적률이 다르거나 값이 없는 경우

Microsoft Excel 2003

종류 수량 단가 총액

10000/20

종류	수량	단가	총액
종류1	10000	20	200000
종류2	10000	20	200000
종류3	10000	20	200000
종류4	10000	20	200000
종류5	10000	20	200000
종류6	10000	20	200000
종류7	10000	20	200000
종류8	10000	20	200000
종류9	10000	20	200000
종류10	10000	20	200000
종류11	10000	20	200000
종류12	10000	20	200000
종류13	10000	20	200000
종류14	10000	20	200000
종류15	10000	20	200000
종류16	10000	20	200000
종류17	10000	20	200000
종류18	10000	20	200000
종류19	10000	20	200000
종류20	10000	20	200000
종류21	10000	20	200000
종류22	10000	20	200000
종류23	10000	20	200000
종류24	10000	20	200000
종류25	10000	20	200000
종류26	10000	20	200000
종류27	10000	20	200000
종류28	10000	20	200000
종류29	10000	20	200000
종류30	10000	20	200000

<그림 2-24> 허가일자/착공일자/사용승인일자가 다른 경우

③ 건축물대장 자료의 정확도 검토

건축물대장 자료의 정확도 검증을 위해 사례지역 현장조사 결과와 건축물대장 자료를 비교하였는데, 비교항목은 현장조사시 육안 판별이 가능한 층수와 용도를 대상으로 하였다.

건축물대장의 층 정보와 현장조사 내용을 비교¹⁷⁾한 결과(<표 2-40>), 층이 다른 경우가 창신동의 경우 11.1%, 역삼동의 경우 6%, 창천동의 경우 7.2%로 나타났다.

17) 건축물대장과 현장조사자료와의 일치도는 건물도형 수(건축물대장과 연계)를 기준으로 분석하였다.

<표 2-40> 건축물 층별현황 비교

구분	창신동			역삼동			창천동		
	도형수	비율		도형수	비율		도형수	비율	
· 대장 미연계로 비교불가	29	12.8		27	11.1		9	2.5	
· 대장상의 층과 일치	176	88.9	87.2	204	94	89	323	92.8	97.5
· 대장상의 층과 상이	22	11.1		13	6		25	7.2	
대장 연계 소계	198	100		217	100		348	100	
총계	227	100		244	100		357	100	



<그림 2-25> 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(창신동)



<그림 2-26> 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(역삼동)



<그림 2-27> 현장조사를 통한 층 일치 현황 파악(창천동)

건축물대장의 동주용도와 층별 용도 현황조사자료¹⁸⁾를 비교한 결과(<표 2-41>), 건축물대장의 용도와 현장조사시 용도가 다른 경우가 창신동은 28.6%, 역삼동은 27.5%, 창천동은 30.5%로 나타났다.

<표 2-41> 건축물 용도 변화 유형

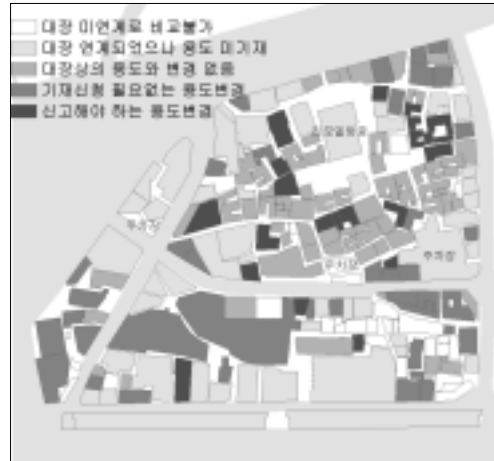
변화유형	창신동		역삼동		창천동	
	도형수	비율	도형수	비율	도형수	비율
· 대장 미연계로 비교불가	29	36.6	27	14.3	9	20.7
· 대장 연계되었으나 용도 미기재	54		8		65	
· 대장상의 용도와 변경 없음	79	63.4	142	85.7	174	79.3
· 기재신청 필요 없는 용도변경 ¹⁹⁾	43		20		76	
· 신고해야 하는 용도변경	22		47		33	
용도 확인 소계	144		209		283	
총계	227	100	244	100	357	100

18) 현장조사결과 동별 주용도 정리 기준

- 현장조사시 조사한 층별 용도 자료를 건축법 시행령의 별첨 1의 21개 대분류용도로 구분함
- 정리된 층별 용도 자료 중 당 건축물의 면적의 합이 가장 넓은 용도를 동별주용도로 추출하여 정리함(같은 면적의 용도가 있을 경우, 1층의 층별용도를 고려하여 동별주용도로 추출함)
- 건축물대장의 동별자료 주용도와 현장에서 층별로 조사하여 정리한 동별주용도(건축물대장 용도분류의 대분류 수준)를 비교 정리
 - 건축물대장과 연계되지 않아 비교가 불가능한 건축물
 - 건축물대장과 연계되었으나 건축물대장의 주용도가 미기재/미분류자료로, 비교가 불가능한 건축물
 - 건축물대장의 용도와 현장조사결과 동일한 용도
 - 건축물대장의 용도와 현장조사결과 다른 용도
 - : 건축물대장 기재 신청 없이 가능한 용도변경
 - : 건축물대장 기재 신청을 해야 하는 용도 변경

19) 기재 신청없이 가능한 용도변경 : 건축법 14조, 건축령 14조, 건축규칙 12조의 2 근거

- 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도 변경
- 단독주택을 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설로 변경하는 경우
- 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 교육연구 및 복지시설, 운동시설 또는 업무시설을 제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우



<그림 2-28> 용도 일치 현황-창신동



<그림 2-29> 용도 일치 현황-역삼동



<그림 2-30> 용도 일치 현황-창천동

건축물대장 정보와 현장조사 결과를 비교한 내역은 <표 2-42>와 같다.

<표 2-42> 사례지역 건축물대장의 용도 및 층수 일치성

구분	건물도형과 연계		층수 일치도		용도 일치도	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율
종로구 창신동 일부	198	87.2	176	88.9	79	39.9
강남구 역삼동 일부	217	89	204	94	142	65.4
서대문구 창천동 일부	348	97.5	323	92.8	174	50

④ 건축물 대장 자료관리의 문제점²⁰⁾

가. 건축물대장 작성 연도별 서식 유형이 다양하여 항목별 기재율이 다름

건축물대장 표준서식을 1996년도에 제정하였으나, 내용상의 표준이 이루어지지 않았으며 그에 따른 문제점은 다음과 같다.

- 1996년 이전 작성된 건축물대장의 문제점 : 건축물대장이 가옥대장, 과세대장,

20) 「솔리테오시스템즈, 2004, 용인시 건축물대장 전산자료정비 전산화 구축사업」과 건축물대장 전산자료정비관련 업무 담당자와 업체담당자의 인터뷰를 근거로 작성하였다.

건축물관리대장등으로 변천되면서, 대장의 서식 개정이 있을 때마다 관리항목이 늘어나 기존에 있던 건축물 대장은 새로운 서식에 적용이 안되고 있어 누락항목이 많이 발생하고 내용적 보완이 안되는 문제가 발생함

- 1996년 표준화서식의 자료 기재시 문제점 : 1996년 표준화서식이 작성되면서 구 건축물관리대장을 표준화서식에 맞추어 이기하도록 하였으나 새로운 서식에 늘어난 항목에 대해서는 대부분 누락된 상태로 존재하며 대사 및 정비를 하여도 근거 자료가 미흡한 상황임. 따라서 많은 자료들이 누락되어 자료활용이 저조하며 자료에 대한 신뢰성도 적음. 또한, 구대장을 표준화 서식으로 이기할 때, 법·제도적인 뒷받침이 없어 구대장에 있는 항목을 있는 그대로 표준화 서식에 이기하여 구대장 내용상으로는 별다른 차이가 없음.
- 총괄표제부가 누락되는 경우 다수 존재 : 제도적으로 건축물관리대장 총괄표제부를 작성하게 있으나 총괄표제부가 작성되어 관리되는 경우는 극히 일부이며, 총괄표제부 없이 일반건축물의 동별현황에 동별로 나열하여 관리하는 대장이 많음. 이런 대장이 많이 존재하는 공단지역, 학교지역, 군부대 지역이며, 총괄표제부 없이 건축물 여러 동을 하나의 대장에 기재하는 경우 통계자료 작성시 문제가 발생함

나. 건축물관리대장자료의 이중관리

건축물관리대장 카드 자료와 전산자료가 이중으로 관리되고 있어 업무담당자에게 부담이 되고 있으며, 건축물관리대장의 변동이 발생할 경우 전산대장은 반영이 되나 카드대장은 누락되는 경우가 있으며, 반대로 카드대장은 수정이 되나 전산대장은 반영이 안 되고 누락되는 경우등 각 자료가 일치하지 않는 문제점이 있다.

다. 멸실 후 대장말소가 안되는 경우 발생

건축물이 신축되는 경우, 착공신고 이전에 기존의 건축물에 대한 철거·멸실신고를 하고 기존 건축물관리대장을 말소하여야 하며, 그런 후에 신축 건물에 대한 사용승인서를 참조하여 건축물관리대장을 작성하여야 한다. 기존 건축물관리대장이 말소처리가 되지 않고 존재하여 신축처리가 안되는 경우가 종종 발생한다.

라. 직권이나 민원인에 의한 기재변경 신청시 문제점

건축물대장은 사용승인 후 작성되거나, 직권에 의해 혹은 민원인에 의한 기재 신청 및 표시 변경에 의해 작성되는데 직권에 의하거나 민원인에 의해 기재신청 및 표시 변경되는 경우 다음과 같은 문제점이 발생한다.

- 직권에 의해 작성되는 경우 문제점
 - 협의 건축물 (교육청, 군부대), 소유권이 국가 또는 자치단체에 있는 건축물에 대한 신축 및 표시변경(증축, 재축등)으로 건축물의 변동이 발생하는 경우 직권에 의해 건축물대장에 변동사항이 바로 적용되는데, 잘못 작성되거나 누락 항목이 발생할 가능성이 매우 높음. 또한 직권에 의해 건축물대장에 변동사항이 바로 기록되기 때문에 대사 및 수정시 근거자료도 불충분함.
 - 무허가건축물이 양성화되는 경우 시군구 담당자에 의해 실사 없이 또는 실사가 정확하게 이루어지지 않은 상태에서 건축물대장이 작성되면서 건축물대장 항목이 누락되는 경우가 많이 발생함.
 - 건축법에 의해서가 아니라 관련법에 의해서 건축물대장이 신규 작성되는 경우, 건축물대장의 관리항목 사항을 정확히 기재하지 않고 건축물대장을 작성하는 경우가 발생함
- 민원인에 의한 기재 신청 및 표시 변경에 의해 작성되는 경우 문제점
 - 건축물의 기재 신청 및 표시변경사항을 접수 받아서 건축물대장을 정리하나 기재신청서 및 표시변경 신청서에 기재된 내용을 그대로 입력하여 누락 및 잘못 기재된 경우가 발생

마. 건축물대장의 표준화 문제

건축물대장 전산화 사업에서는 기존 건축물대장의 TEXT를 있는 그대로 입력하였다. 건교부의 건축물대장 이식·변화사업을 통하여 용도, 구조, 지붕 항목의 텍스트정보를 표준화하여 코드로 구축하였으나 전체 내용을 코드화하기에 어려움이 있었다.

- 표준화하여 코드화하기 어려운 내용의 예: 물치(창고), 육옥근·평옥계(평스라브 기와, 변소·측간·해우소(화장실), 연와(벽돌조)등과 같이 현재 사용하고 있지 않은 용어이거나 축약어로 작성되어 의미를 파악하기 어려운 경우

⑤ 사용승인서를 기반한 건축물 대장 정비시 문제점

건축물대장 정비사업은 건축물에 대해 작성된 사용승인서를 기반으로 건축물대장을 정비하고 있다. 사용승인서를 기반으로 건축물대장을 정비하는 경우 사용승인서 자체가 가지고 있는 오류, 그리고 사용승인서가 작성되기 시작한 92년 이후의 건축물에 대해서는 정비가 가능하나, 92년도 이전에 작성된 건축물대장인 경우에는 누락된 항목의 보완이나 내용을 변경하는데 어려움이 있다. (<표 2-4> 건축물대장 변천사별 항목변화)

- 사용승인서를 기초로 건축물대장을 정비할 때 문제점
 - 사용승인서를 참조하여 건축물대장이 신규로 작성되거나 건축물대장이 변동되는 경우 사용승인서의 서류는 정확한 반면 전산으로 처리되는 사용승인의 경우 사용승인서의 내용과 전산상의 사용승인의 내용이 상이하여 건축물대장이 잘못 작성되는 경우 발생
 - 사용승인서를 참조하여 건축물대장의 전산자료를 정비하는 경우 사용승인서의 내용이 건축물대장의 서식에 적용하기 부적합하거나 누락되는 경우가 발생하여 사용승인서의 내용과 건축물대장의 내용이 불일치하는 자료 발생
 - 사용승인과 함께 건축물대장이 작성되는데 사용승인 당시에는 일반건축물이었으나 그 이후 상가 및 오피스텔이 집합건축물로 전환되는 경우, 사용승인서를 참조하여 건축물대장을 대사·수정할 때 어려움이 발생
- 92년 이후 사용승인서 대조 건축물대장 정비시 문제점²¹⁾
 - 사용승인서의 주요 항목은 대지위치, 대지면적, 건축물명칭, 주용도, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률로 건축물대장의 누락 항목을 보완할 수 있는 항목이

21) 건설교통부, 2005, 건축물대장 정비 및 검수 지침

일부로 한정되어 있어 92년도 이후 건축물대장이라 할지라도 완벽하게 보완하는 데에는 어려움이 있음(부록 1의 건축물대장과 사용승인서 서식 참고).

- 사용승인서 1건에 대해 다수의 건축물대장이 존재하거나, 1건의 건축물대장에 대하여 여러 개의 사용승인서가 존재하여 최종 사용승인서를 확인하기 어려운 경우, 사용승인서는 존재하나 건축물대장이 존재하지 않는 등 사용승인 서류와 건축물 대장의 비교가 어려운 경우가 있음
- 사용승인서류를 참조하여 건축물대장을 정리할 때 사용승인서의 내용과 건축물대장의 내용이 불일치하거나 건축물대장의 서식에 적용하기에 부적합하거나 누락되는 자료가 발생함.
- 건축물대장 작성 후 상가 및 오피스텔과 같은 건축물은 집합건축물로 전환되는 경우가 있는데 일반건축물로 신청한 사용승인서만을 참조하여 집합건축물로 변경된 건축물대장을 정비할 때 어려움이 있음

(2) 과세대장을 정보로서 활용할 때 발생하는 문제점

현장조사결과와 과세대장 내용을 비교²²⁾한 결과(<표 2-42>) 용도의 일치성은 약 82%로 나타났다.

현장조사 내용과 비교해 본 결과 건축물대장 용도와 일치도보다 과세대장 용도와 일치도가 더 높게 나타났다. 이것은 과세대장이 과세를 부과하기 위하여 신고뿐 아니라 과세권자가 수집까지 하고 있기 때문인 것으로 파악된다. 그러나 과세대장은 비과세 건축물에 대한 정보가 누락(비과세 건물 전체 혹은 비과세 층 또는 호가 누락됨)되어 있어 건축물 정보로 활용하는데 여전히 제약이 있다.

22) 현장조사 자료와 비교하기 위하여 과세대장의 호별 용도자료를 동별 자료로 집계 정리하였으며, 건축물 한 동내에 호별 용도가 다양한 경우, 용도별 면적의 합이 가장 큰 용도를 해당 동의 용도로 산정하였다.

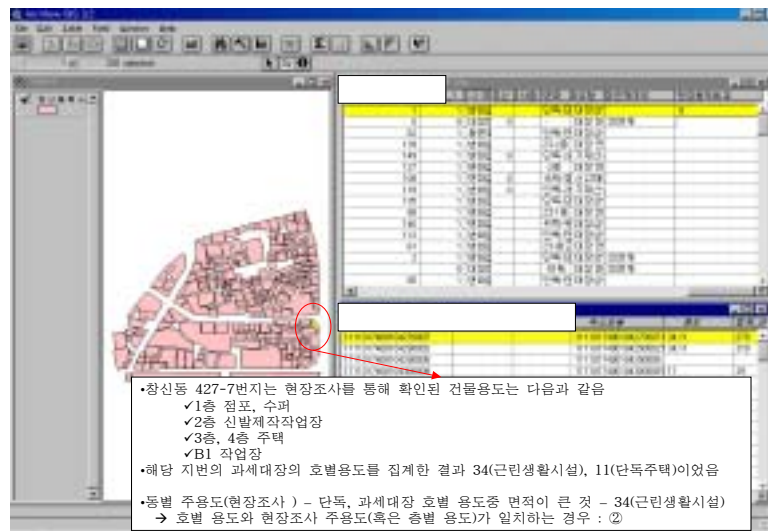
<표 2-43> 과세대장 용도자료의 정확도

미연계				연계						총계
필지불일치*		건물도형이 더 많은 경우**		현장용도와 과세대장 용도가 다른 경우		현장용도와 과세대장 용도가 동일한 경우***				
개수	비율	개수	비율	개수	비율	①		②		
						개수	비율	개수	비율	
38	17 ’	18	7.9 ’	31	18 ”	114	66.7 ”	26	15.2 ”	
56 (24.5 ’)				171 (75.3 ’)						227

※ 건물도형 기준임

* 건물도형의 필지번호가 과세대장의 필지번호와 불일치하여 연계되지 않은 경우, ** 2개 이상의 건물 도형에 하나의 과세대장이 연계된 경우임, *** ① 호별 용도 중 면적이 가장 큰 용도와 동별 주용도(층별용도중 면적이 큰 용도)가 일치한 경우(114)와 ② 호별용도 중 동별 주용도가 있는 경우(26)를 포함함

' : 전체 레코드수 기준, " : 연계된 레코드수 기준



<그림 2-31> 과세대장용도와 현장조사 용도 비교

(3) 개별주택특성조사자료를 정보로서 활용할 때 발생하는 문제점

2005년 1월 기준으로 작성된 개별주택특성조사자료와 2005년 6월에 수행한 현장조사자료를 비교하여 개별주택특성조사자료의 현시성과 정확성을 파악하였다. 개별주택특성조사자료와 현장조사내용의 일치도를 살펴보면(<표 2-44>), 용도 정보는 창

신동 76%, 역삼동 89.9%, 창천동 93%로 나타났으며, 층정보는 창신동 72%, 역삼동 65%, 창천동 58%로 나타났다. 단, 층수산정시 다양한 기준을 감안하였을때 층정보가 1개층 이하로 차이나는 경우에 대하여 별도로 산정하였으며, 그 결과 창신동은 89%, 역삼동 97%, 창천동 93%의 일치도를 나타내는 것으로 나타나 개별주택특성 조사자료가 가장 최근에 조사된 자료임에도 불구하고 현장과 완벽하게 일치하는 것은 아닌 것으로 나타났다.

<표 2-44> 개별주택특성자료와 현장조사내용 일치도(용도, 층수)

구분	용도*			층수			층수**		
	대표용도	층별용도	합	지상층수	지하층수	지상/하층수	지상층수	지하층수	지상/하층수
창신동 (연계: 75)	48 64%	9 12%	57 76%	55 73.3%	69 92%	54 72%	72 96%	69 92%	67 89.3%
역삼동 (연계: 69)	51 73.9%	11 15.9%	62 89.9%	45 65.2%	67 97.1%	45 65.2%	68 98.6%	67 97.1%	67 97.1%
창천동 (연계: 150)	127 84.7%	12 8%	139 92.7%	90 60%	141 94%	87 58%	144 96%	141 94%	139 92.7%

* 용도의 일치도는 조사된 건물의 대표용도와 층별용도 중 주택으로 기입되어 있는 경우를 의미함

* 층수를 비교한 결과 차이가 한개층이하로 나타난 경우는 일치한 것으로 분석한 경우임

(4) 위법건축물대장을 정보로서 활용할 때 발생하는 문제점

위법건축물 중 자료 취득이 가능한 기존무허가건축물대장과 건축물대장의 지번 정보를 연계하여 비교한 결과, 건축물대장과 기존무허가건축물대장에 중복된 지번을 갖고 있는 건축물 정보가 57건으로 확인되어 기존무허가 건축물관리대장은 건축물대장과 함께 총체적으로 활용하는 데에는 문제가 있는 것으로 분석되었다.

	건축물대장	기존무허가
전체레코드수(창신동기준)	2,929	327
유일지번만 뽑은 레코드수	2,624	280

공통된 수(유일지번기준)

57

기존무허가건축물대장에서만 관리되는 건축물 정보는 1981년 특정 건축물 정리에 관한 특별 조치법에 의해 양성화되기는 하였으나 건축물대장에 기재되지 못하고 별도로 관리되면서 해당 필지에서 신축이 일어나지 않은 경우로 파악된다. 또한, 건축물대장과 중복된 지번을 갖고 있는 기존무허가 건축물대장상의 건축물 정보는 다음과 같은 원인으로 분석된다.

- 공통되게 관리하고 있는 건축물 중 기존무허가건축물대장의 “대장등재”항목에 등재번호가 기입되어 있는 경우
- 공통되게 관리하고 있는 건축물 중 사용승인년도가 1981년 이전인 경우(창신동의 경우 24건)는 건축물대장에 등재되어 있으면서 무허가건축물대장에 별도로 관리되고 있던 건축물 중 부분적 무허가 내역을 관리하고 있는 경우
- 공통되게 관리하고 있는 건축물 중 “대장등재”항목에 등재번호가 기입되어 있지 않고, 건축물대장상의 사용승인년도가 1981년 이후인 경우(창신동의 경우 26건)는 신축이 일어나서 건축물대장에 기재한 후, 기존무허가건축물대장에서 말소를 시키지 않은 경우

(5) 수치지형도 건물도형을 정보로서 활용시 문제점

수치지형도의 건물 레이어를 활용하여 건축물대장상의 건축물의 위치를 참조하려고 할 때는 다음과 같은 문제가 있다.

- 자료의 현시성 문제: 현재 서울시 수치지형도는 항공사진 촬영 후 도화작업을 통해 수정·갱신되고 있는데 항공사진 촬영후 수치지형도 제작이 완료될 때까지 최소 2년여의 차이가 발생하여 자료의 현시성에 문제가 있으며, 항공사진 촬영시기도 지역별로 상이함.
- 서울시 전역을 포함하지 않음: 1/1000수치지형도는 시가화 지역만을 대상으로 구축하여 외곽지역과 보안지역내의 건물은 작성되어 있지 않음.
- 건축물도형의 구분이 모호함: 정위치 편집된 CAD 자료에서 건물의 경우 AAA001(일반주택), AAA002(연립주택), AAA003(아파트), AAA004(무벽건물), AAA006(공사중 건물), AAA007(가건물), AAA008(주택외 건물)등 8개의 레이어로 분류되어 있으나 구조화 편집시 이러한 레이어 구분이 aa001(가옥)레이어

의 AAA(건물용도 속성코드)에 구분되어 입력되어야 하나 분류코드가 입력되지 않고 내용이 비어 있음

- 건축물도형에 구분 항목으로 지번정보 활용시 문제점: 건축물 도형 작성후 해당 건물에 지번을 입력하도록 되어 있는데, 지번입력은 건물을 확인 한 후 입력하는 것이 아니라 편집지적도를 이용하여 자동생성하고 있음. 따라서 한 필지에 한 건물이 있는 경우는 문제가 없으나 한 필지에 여러 건물이 있거나 여러 필지에 한 개의 건물, 혹은 여러 필지에 여러 개의 건물이 있는 경우는 건축물 도형에 지번 정보를 입력하지 못하였음.

현장조사시 수치지형도의 건물을 이용하였으며, 건축물현황과 차이가 발생한 내용을 유형화하여 정리하면 다음과 같다.

- 공사중이거나 기존의 건물을 허물고 주차장으로 활용하는 경우
- 수치지형도상에서는 하나의 건물로 표현되었으나, 실제로는 합벽 건물로 분리된 경우
- 수치지형도상에서는 분리된 건물도형으로 표현되었으나, 실제로는 하나의 건물로 이용되는 경우
- 수치지형도에는 건물이 없으나 건물이 존재하는 경우
- 수치지형도에는 건물이 있으나, 해당 건물이 존재하지 않는 경우

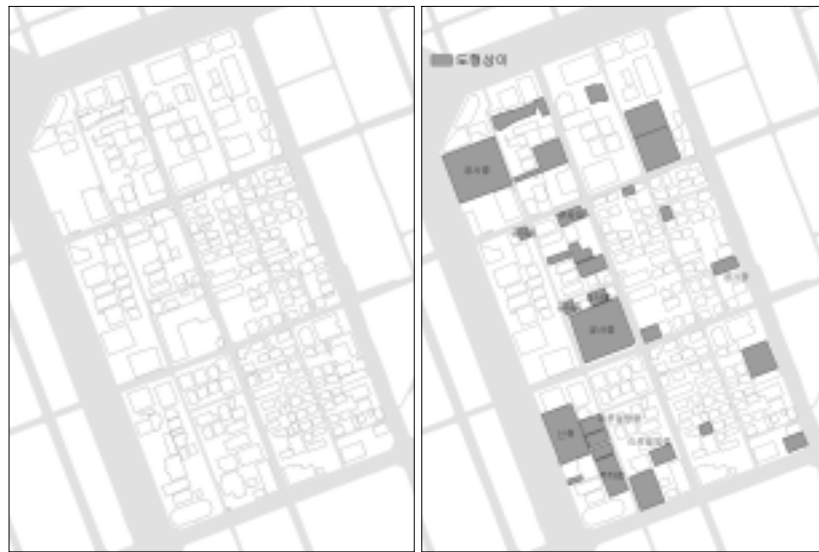
사례지역별 수치지형도와 현장의 차이를 살펴보면 <그림 2-32>~<그림 2-34>와 같다. 세 지역 중 종로구 창신동 일대의 도형일치가 가장 높았으며, 강남구 역삼동 일대와 서대문구 창천동 일대는 공사중인 경우와 여러 건물이 하나로 되는 유형이 많이 나타났다.



보완전

현장조사 보완후

<그림 2-32> 수치지형도의 건물도형(창신동)



보완전

현장조사 보완후

<그림 2-33> 수치지형도의 건물도형(역삼동)



<그림 2-34> 수치지형도의 건물도형(창천동)

2) 건축물 정보간 연계 문제점

건축물 정보 정비사업에서는 건축물대장, 토지대장, 등기부등본을 연계한 바 있으며, 향후 건물도형, 과세대장, 위법건축물대장의 연계가 필요한 실정이다. 자료 연계를 발생시키는 문제점은 다음과 같다.

- 자료간의 불일치 유형
 - 행정구역의 불일치 : 행정구역이 변경되거나 명칭 변경시 건축물대장의 건축물 위치 정보에 이 사항이 반영되지 않은 경우
 - 지번 불일치 : 토지이동에 따른 지번의 합병 및 분할 또는 고유번호의 변경이 있을 경우 건축물대장의 건축물 위치정보에 이 사항이 반영되지 않은 경우
 - 물건명의 불일치 : 건축물의 물건정보는 건축물대장, 토지대장, 재산세, 종합토지세, 등기부등본, 국세청 기준시가 정보 등 다양한 부처에서 건축물의 물건명을 각각 관리하고 있어 물건명을 일치하기에 어려움이 있음
- 자료별 연계시 문제점
 - 과세대장 연계시 과세대장과 건축물대장의 용도·구조 분류체계가 상이함 : 과세자료는 적법 건축물이든 위법건축물이든 과세대상인 건축물을 관리하므

로, 무허가 건축물과 같이 건축물대장이 없는 건축물에 대해 과세를 하는 경우가 있음. 또한, 과세자료에서 사용하는 건축물의 용도, 구조는 건축물대장을 기준으로 하는 것이 아니라, 행정자치부 코드 표준집에서 정의된 과세자료에 대한 용도, 구조를 활용하고 있음.(표 2-45, 표 2-46)

<표 2-45> 건축물 관련 자료의 구조분류체계 비교

건축물대장			과세대장		개별주택특성조사자료	
조적조	10	조적구조	11	철골콘크리트구조	01	철골(철골철근)콘크리트조
	11	벽돌구조	12	통나무조	02	통나무조
	12	블록구조	21	철근콘크리트조	03	철근콘크리트조
	13	석구조	22	철골조	04	철골조
	19	기타조적구조	23	석조	05	석조
콘크리트조	20	콘크리트구조	24	P.C조	06	P·C조
	21	철근콘크리트구조	25	목구조	07	목구조
	22	프리캐스트콘크리트구조	26	라멘조	08	라멘조
	29	기타콘크리트구조	27	스틸하우스	09	스틸하우스
철골조	30	철골구조	31	연와조	10	연와조
	31	일반철골구조	33	보강콘크리트조	11	보강콘크리트(보강블록조포함)
	32	경량철골구조	34	황토조	12	황토조
	33	강파이프구조	41	시멘트벽돌조	13	시멘트벽돌조
	39	기타강구조	51	목조	14	목조
철골콘크리트조	40	철골철근콘크리트구조	61	시멘트블럭조	15	시멘트블럭조
	41	철골콘크리트구조	62	경량철골조	16	경량철골조
	42	철골철근콘크리트구조	63	조립식판넬조	17	조립식판넬조
	49	기타철골철근콘크리트구조	71	석회및흙혼합벽돌조	18	석회 및 흙벽돌
목구조	50	목구조	72	흙벽돌조	19	돌담 및 토담조
	51	일반목구조	73	돌담및토담조	20	컨테이너건물
	52	통나무구조	74	컨테이너건물	99	기타
기타	99	기타구조	81	철파이프조		

<표 2-46> 건축물관련 자료의 용도분류체계 비교

건축물대장 (21단계)	재산세과세대장 (37단계)	개별주택특성조사 (주택부분만)	토지특성조사 (43단계)	토지대장 (24단계)
· 단독주택 · 공동주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 판매 및 영업시설 · 의료시설 · 교육연구 및 복지시설 · 운동시설 · 업무시설 · 숙박시설 · 위락시설 · 공장시설 · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차 관련시설 (건설기계 관련시설을 포함) · 동물 및 식물 관련시설 · 분뇨 및 쓰레기처리시설 · 공공용시설 · 묘지관련시설 · 관광휴게시설	· 전문하숙집 · 단독주택 · 다가구주택(공동주택) · 아파트 · 연립주택 · 다세대주택 · 사원아파트 · 여인숙 · 식품위생시설 · 콘도미니엄 · 호텔 · 대규모 점포시설 · 위락시설 · 의료시설 · 사무실 · 의식시설 · 위험물저장시설 · 근린생활시설 · 식품위생시설 · 유원시설 · 공중위생시설 · 숙박시설 · 교육연구시설 · 종교시설 · 체육시설 · 의료시설 · 시장(재래시장) · 생산시설 · 차량관련시설 · 운수시설 · 기타 · 농어가주택 · 광산주택 · 묘지관련시설 · 복지시설 · 농업생산시설	· 단독주택 - 단독 - 일반 - 농가 - 광산 - 복지 - 별장 - 기타 · 다가구주택 - 다가구 - 일반 - 농가 - 광산 - 복지 - 별장 - 기타 · 다중주택 - 다중 - 기타	10.주거용 -11.단독 -12.연립 -13.다세대 -14.아파트 -15.주거나지 -16.주거기타 20.상업·업무용 -21.상업용 -22.업무용 -23.상업나지 -24.상업기타 30.주상복합용 -31.주상용 -32.주상나지 -33.주상기타 40.공업용 -41.공업용 -42.공업나지 -43.공업기타 50.전 -51.전 -52.과수원 -53.전기타 60.답 -61.답 -62.답기타 70.임야 -71.조림 -72.자연림 -73.토지임야 -74.목장용지 -75.임야기타 80.특수필지 -81.광천지 -82.광업용지 -83.염전 -84.유원지 -85.공원묘지 -86.골프장 -87.스키장 -88.경마장 -89.특수기타 90.공공용지등 -91.도로등 -92.하천등 -93.공원등 -94.운동장등 -95.주차장등 -96.위험시설 -97.유해, 혐오시설 -99.기타	· 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 임야 · 광천지 · 염전 · 대 · 공장용지 · 학교용지 · 도로 · 철도용지 · 하천 · 제방 · 구거 · 유지 · 수도용지 · 공원용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 · 사적지 · 묘지 · 잡종지

- 등기부 등본과 연계시 문제점 : 등기는 신청주의이므로 민원인이 신청하지 않으면 등기부등본에 반영이 안되어 건축물대장과 소유자 불일치 및 불부합자료가 다수 존재하며 건축물대장을 기준으로 건물 등기부등본이 작성되지만 등기를 담당하는 법원행정처에서는 용도, 구조, 지붕등 필요한 관련항목을 텍스트로 관리하고 있어 건축물대장과 일치되지 않는 경우 발생.
- GIS 도형 자료와 연계시 문제점 : 기 구축된 수치지형도의 건물 도형과 건축물대장을 연계하는 연계키를 생성하는데 어려움이 있음. 건물도형과 건축물대장에서 추출가능한 최소한의 공간정보는 지번정보임. 그러나, 지번내에 여러 건축물이 있는 경우 이들을 구분하여 연계하는 연계키가 없는 실정임. 새주소 부여사업을 통해 모든 건물도형에 건물번호가 부여되었으나, 건축물대장에는 건물번호가 사항이 반영되어 있지 않음.

3) 대장 자료들간의 불일치 문제

행정업무 과정에서 작성되는 각각의 대장들은 건축물대장은 건축법의 테두리안에서 움직이며, 과세대장은 현실을 반영하고 있는 특성, 그리고 각각의 대장과 현실상황의 차이등으로 대장의 정확도에도 문제가 발생할 뿐 아니라 대장간 동일 항목에 대해서도 다른 값을 갖는 경우가 발생하고 있다.

대장들간 내용의 불일치는 개별주택특성조사항목에 건축물대장상의 면적과 실제 면적을 별도로 기입하게 하는 것이 예가 될 수 있다. 건축물정보간 불일치 문제는 개별주택특성조사자료내의 대장상자료와 실제 자료간 차이를 이용하여 분석하였으며 <표 2-47>과 같다. 연면적자료의 일치도가 75%로 가장 높으며, 용적율 자료의 일치도는 13.5%로 가장 낮게 나타났다.

<표 2-47> 대장면적과 실제면적간의 차이 분석

구분	Null	Null이 아닌 값 (비교기준)					
			일치	10%미만	20%미만	50%미만	50%이상
대장대지면적*	1,525	436	150	156	65	57	3
실제대지면적**	0		34.4%	35.8%	14.9%	13.1%	0.7%
건축면적*	1,631	436	199	83	28	9	6
실제건축면적**	0		45.6%	19.0%	6.4%	2.1%	1.4%
연면적*	339	1617	1214	238	21	22	122
실제연면적**	0		75.1%	14.7%	1.3%	1.4%	7.5%
건폐율*	1,631	325	64	128	79	45	9
실제건폐율**	0		19.7%	39.4%	24.3%	13.8%	2.8%
용적율*	1,631	325	44	54	43	141	43
실제용적율**	0		13.5%	16.6%	13.2%	43.4%	13.2%

※ 창신동 개별주택특성조사자료 : 총 1,956 대상

* 대장자료 : 일반건축물대장에 표시된 대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적율을 조사하여 기재함

**실제자료 : 건축물대장상의 자료와 실제자료 가 상이한 경우는 실제 자료를 기재함

4) 건축물 정보에 대한 총체적 현황 파악이 어려움

건축물대장은 건축과에서 적법한 인허가 절차를 거쳐 사용승인을 받은 건축물에 대해서만 대장이 작성된다. 인허가나 사용승인을 받지 못하여 발생한 무허가 건축물이나 불법 증개축과 용도변경과 같이 건축물을 사용하는 도중에 변경하는 사항에 대하여는 원칙적으로는 변경분을 신고하여 건축물대장에 관리하도록 되어 있으나, 실제로는 과세대장 및 무허가건축물대장에서 분리되어 개별적으로 관리되고 있는 실정이다. 적법, 위법, 가설 건축물 등 관리가 따로 되고 있어 실제 현황상에 존재하는 건축물을 파악할 수 있는 총괄적인 대장이 없다.

- 건축물대장 : 사용승인을 취득한 적법한 건축물에 대하여 작성되는 공부
- 기존무허가건축물 : 1981년 12월 31일 이전에 기존무허가건축물대장에 등재되었으나 철거보상이 완료되지 않아 무허가 건축물대장에서 별도로 관리하는 무허가 건축물
- 가설건축물

- 건축허가는 받았으나 건축물에 대한 사용승인이 나지 않은 경우 : 2000년도에 한시적으로 정리되었던 특정 건축물²³⁾ 제외

실세계에서 존재하는 건축물에 대한 총체적인 현황을 파악하기 위해서는 건축물 대장, 과세대장, 위법건축물대장등을 모두 연계하여 살펴보아야 하는 어려움이 있다. <표 2-48>은 2004년 서울시 공간데이터 웨어하우스에 저장되어 있는 자료를 기준으로 각기 대장별 건축물 수를 정리한 자료이다. 수치지형도의 건물수는 약 824,465동, 건축물대장은 722,890동, 과세대장은 655,761동으로 되어 수치지형도의 건물을 기준으로 볼 때 건축물 대장은 약 87.7%, 과세대장은 약 79.5%만이 대장으로 존재한다.

23) 특정건축물정리에 관한 특별법(2001)에 의해 건축허가를 받거나 신고를 하고 건축한 건축물 중 사용승인을 얻지 못한 건축물에 대하여 사용승인서를 교부함

<표 2-48> 서울시 대장별 건축물 수 비교

구별구분	건물도형		건축물대장		과세대장	
	건축물수	비율	건축물수	비율	건축물수	비율
종로구	34,907	4.2	30,912	4.3	26,679	4.1
중구	24,363	3.0	26,282	3.6	20,567	3.1
용산구	32,076	3.9	28,825	4.0	24,965	3.8
성동구	30,573	3.7	26,144	3.6	22,719	3.5
광진구	29,427	3.6	27,635	3.8	25,965	4.0
동대문구	45,380	5.5	37,672	5.2	33,769	5.1
중랑구	34,447	4.2	31,782	4.4	30,218	4.6
성북구	55,482	6.7	48,024	6.6	42,734	6.5
강북구	37,185	4.5	32,585	4.5	31,184	4.8
도봉구	21,548	2.6	16,922	2.3	16,328	2.5
노원구	21,062	2.6	14,828	2.1	13,392	2.0
은평구	50,069	6.1	45,563	6.3	40,293	6.1
서대문구	37,596	4.6	32,553	4.5	30,468	4.6
마포구	38,402	4.7	34,742	4.8	31,880	4.9
양천구	22,723	2.8	21,562	3.0	20,135	3.1
강서구	30,890	3.7	28,515	3.9	26,198	4.0
구로구	31,893	3.9	25,723	3.6	23,304	3.6
금천구	20,206	2.5	17,583	2.4	15,497	2.4
영등포구	40,630	4.9	34,538	4.8	29,555	4.5
동작구	36,168	4.4	32,368	4.5	28,662	4.4
관악구	41,579	5.0	35,663	4.9	34,033	5.2
서초구	25,430	3.1	19,873	2.7	18,094	2.8
강남구	28,263	3.4	23,792	3.3	22,700	3.5
송파구	29,266	3.5	25,650	3.5	24,471	3.7
강동구	24,900	3.0	23,154	3.2	21,951	3.3
총합계	824,465	100	722,890	100	655,761	100

* 2004년 서울시 공간데이터웨어하우스 구축자료 기준

III. 해외 도시의 건축물정보 관리 현황

3.1 해외 건축물 정보 전산화 현황

3.2 해외 건축행정 체계

3.3. 시사점

3.1 해외 건축물 정보 전산화 현황

해외 건축물 정보 정보화 및 자료제공 현황등에 대해 미국의 Oakland county, Clark county, Newyork city, Portland city 사례를 분석하였다.

미국의 대부분 지방자치단체들은 필지를 기반으로 한 정보시스템들을 구축하고 있는 것으로 조사되었다²⁴⁾. 건축물 정보는 건축물 외곽선을 나타내는 건축물의 공간 정보와 건축물 특성, 건축물내부의 특성과 같은 속성데이터로 구분된다. 이러한 건축물 도형정보와 속성정보를 연계하여 관련된 부서에서 상호 연동하여 사용할 수 있는 체계들을 구축하고 있으며, 미국의 county나 city에서는 구축된 건축물 정보를 과세사정(property appraiser), 도시계획, 소유권/부동산, 위험관리, 환경분야등의 업무에서 활용하고 있는 것으로 조사되었다.

3.1.1 Oakland county²⁵⁾

Oakland county는 필지정보를 효율적으로 관리하고 사용하기 위하여 필지데이터의 수집 · 질(quality) 보증 · 유지관리의 내역을 포함하는 Enterprise Parcel Manual²⁶⁾을 작성하였다.

24) Gerrit J. Knaap, 2001, Land Market Monitoring for Smart Urban Growth

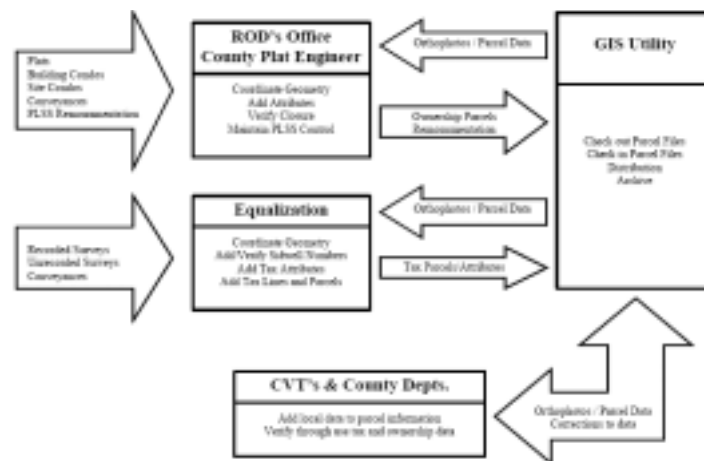
25) Oakland county parcel manual, 1997, vol1.

26) Oakland county parcel manual의 주요 내용

- volume 1: Enterprise Parcel Data Operation and Management Plan
- volume 2: ArcInfo Public Land Survey(PLSS) Coverage Description
- volume 3: ArcInfo parcel Coverage Description
- volume 4: Data Standards Maintenance Procedures and Rules
- volume 5: Genamap to ArcInfo conversion Programs and Processes
- volume 6: DGN to ArcInfo conversion programs and Processes
- volume 7: Parcel Quality Assurance Processes
- volume 8: Parcel Workflow : Phase 1 Implementation
- volume 9: Digital submission Requirement
- volume 10: Standard Cartographic Output for Parcels(TBD)
- volume 11: Phase 2 Parcel Management Application Requirements(TBD)
- volume 12: Parcel Workflow : Phase 2 Implementation(TBD)

필지와 관련된 업무의 원활한 수행을 위하여 ROD(Register of Deeds)'s office, Equalization, GIS Utility 부서내의 업무를 통합하였다.

- ROD's office와 County Plat Engineer : 새로운 토지, 건물 부지 정보 생성 및 소유권 이전에 관한 도형 및 속성 정보들을 처리함
- Equalization : 필지에 부과되는 세금 부과(과세 표준화등) 및 이전 업무들을 처리함.
- GIS Utility : city, village, township에서 발생하는 필지정보들을 모니터링하고, 저장하고, 새 필지들을 필지 도면의 정보들로 관리함



<그림 3-1> Oakland County의 Enterprise 필지 데이터 관리계획

* CVT : City, Village, Township

Oakland county에서는 과세필지(tax parcels), 소유필지(ownership parcels), 도로필지(road rights-of way)등의 정보들을 관리하고 있으며, 관련된 데이터들을 살펴보면 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> Oakland County의 자료 목록

코드	설명	코드	설명
Control	First order control monuments	Sc_Bound	site condo boundary
Sur_Info	Section corners, lines and text	Sc_Row	site condo road Row
Sec_Tie	boundary ties to section	Sc_Un_Ln	site condo unit lines
Pl_Bound	subdivision plat boundary	Sc_Un_d	site condo unit dimensions
Pl_Row	subdivision road Row	Sc_Occp	site condo O.C.C.P. number
Pl_Lot_L	subdivision lot lines	Sc_Un_n	site condo unit number
Pl_Names	subdivision names, plat and condos	Sc_Pin	site condo PIN
Pl_St_Nm	subdivision street names	Sc_St_Nm	site condo street name
Pl_Lot_D	subdivision lot dimensions	Ac_Bound	acreage parcel boundary
Row_Wids	Road Row width	Ac_Dimen	acreage parcel dimensions
Pl_Lot_N	subdivision lot numbers	Ac_Row	acreage parcel Row lines
Pl_Spl_L	parcel split lines	Ac_Pin	acreage parcel PIN
Pl_Hook	hooks for parcel combine	Ac_Area	acreage parcle area
Pl_Org_L	original pat lot lines	Pr_Rd_Hk	private roads and hook's
Pl_Fr_d	parcel frontage for split lots	Mdot_Row	michigan DOT Row
Pl_Pin	parcel identification number	Rr_Row	railroad Row
Bc_Bound	building condo boundary	Rr_Row_w	railroad row width
Bc_Bn_D	building condo boundary dimensions	Hyd_Bn_N	hydrology feature and name
Bc_Occp	building condo O.C.C.P. number	Hyd_Par	parcel boundary and hydro feature
Bc_Un_Rg	building condo unit range	Corp_Bn	corporate boundary
Bc_Pn_rg	building condo PIN range	Sch_D_Bn	school district boundaries

Oakland는 필지 중심의 정보들을 통합 관리하는 조직 및 전산화가 체계적으로 구축되어 있으며, 건물정보는 필지 정보를 파악하기 위한 보조적인 정보로 활용되고 있다.

3.1.2 Portland City²⁷⁾

Portland는 CGIS 프로젝트를 통해 각 부서별로 개발되어 사용되는 단위시스템들을 통합하고, 자료의 중복처리를 배제하고 데이터를 공유하여 사용할 수 있는 enterprise system을 구축하였다. 건축물 정보도 이러한 Enterprise GIS 사업내 한 영역으로 다양한 정보들이 제공되고 있다. 이와 함께 전문가와 일반적인 사용자가 공간 혹은 비공간 정보들을 부담없이 사용할 수 있는 지도와 관련된 정보들을 웹기반으로 제공하고 있다.

Portland의 CGIS는 정보기술부(Bureau of Information Technology)내의 10여명의 인력에 의해 유지관리되고 있으며, 이들의 주요 업무는 다음과 같다.

- GIS와 관련된 기술을 접목하는 시정부차원의 정책 및 방향 제시
- Enterprise GIS Hub 개발 및 유지관리
- 관련 공무원들에게 응용개발서비스 제공
- 시와 지역차원의 다양한 GIS 관련업무 조정

Portland city는 과세정보, 용도지역 및 규제 정보, 기반시설물 정보, 범죄정보와 항공사진등을 제공하고 있으며, 그 자세한 내용은 <표 3-2>와 같다.

27) www.portlandonline.com, www.esri.com : Case Study-Portland, Oregon

<표 3-2> 포틀랜드시의 Enterprise GIS의 Metadata

구분	상세내역
Building	building_outline_pdx, building_permits_history_metro, building_permits_pdx, buildings_region_point_metro, buildings_3d_pdx
Collection System	all_l_bes_pdx, sewer_connection_program_pdx
Hazard	floodplain_100yr_pdx
Hydro	stream_line_pdx, waterbodies_pdx
Land	vegetation_pdx
Misc	vegetation_1851_pdx
Taxlots	City of Portland Tax Parcels, Regional Tax Parcels, taxlot_address_anno_pdx, taxlot_arrows_pdx, taxlot_dimension_anno_pdx, taxlot_taxlot_num_anno_pdx, taxlot_lot_number_anno_pdx, taxlot_notes_annotation_pdx, taxlot_railroad_anno_pdx, taxlot_state_id_anno_pdx, taxlot_street_anno_pdx, taxlot_state_id_lot_number_pdx, taxlot_acreage_anno_pdx
Transportation	accident_poly_pdx, Alleys and Unimproved Street Segments, Bureau of Maintenance Street Segments, City of Portland Streets Dataset, Regional Streets Dataset
Water Distribution System	airvalve_anno_pdx, anode_pdx, blowoff_valve_anno_pdx, casing_anno_pdx, casing_pdx, hydrants_pdx, col_s_sh_well fld_prot_area_pdx, water_structure_pdx, water_district_boundary_pdx, water_districts_pdx, water_polygons_nav, water_easement_bk_page_anno_pdx, water_easement_dim_anno_pdx, water_easement_ord_anno_pdx, water_main_anno_pdx, water_segments_nav, water_easement_year_anno_pdx, water_main_fitting_anno_pdx, conduit_pdx, water_pump_pdx, water_qual_mon_sta_dim_anno_pdx, water_System_anno_pdx, water_quality_facilities_pdx, watersheds_topography_bes_pdx, watersheds_pdx, water_quality_mon_sta_pdx, water_street_anno_pdx, watershed_tryon_pdx, watershed_fanno_pdx,
Zoning	zoning_anno_pdx, zoning_lines_pdx, zoning_pdx, zoning_arrows_pdx, zoning_ordinance_anno_pdx
Unspecified	address_intersection_points_pdx, address_points_pdx, all_accident_point_pdx, all_n_bes_pdx, all_r_bes_pdx, all_s_bes_pdx, all_streams_bes_pdx, amenities_metro, amplification_metro, auto_service_centers_nav, arterial_anno_pdx, bank_conditions_pdx, blkgroup_2000_pdx, blocks_2000_pdx, businesses_nav, arterials_metro, border_crossings_nav, bridge_poly_pdx, building_footprints_pdx, bop_habitat_sites_pdx, bearing_distance_annotation_pdx, .. 중략 .. willamette_bathymetry_2005, willamette_reaches_pdx, wtr_quality_facilities_bes_pdx, willamette_wtrshd_bndry_pdx

건축물과 관련된 정보로는 건축물 외곽선, 건축도면, 건축허가 정보등이 있으며, 이들 정보는 1989-1994년까지 사진측량과 토지이용 검토 결과를 종합하여 생성되었다. 건축물 관련 테이블과 그 상세내역을 살펴보면 <표 3-3>과 같다.

<표 3-3> 건축물 관련 정보

구분	상세 항목명
building_outline_pdx	• OBJECTID, Name, Source, Subtype, FacilityID, RecordDate, Status, ModifiedBy, OPERATIONALDATE, REFERENCEID, QUARTERSECTION, LOCATIONDESCRIPTION, OWNINGBUSPARTY, CONSTRUCTIONDATE, WATERDISTRICT, PROJECTNUMBER, ANNEXATIONDATE, ANNEXED, MODIFIEDDATE, COMMENTS, RESEARCHED
building_footprints_pdx	• OBJECTID_1, OBJECTID, Area, PERIMETER, CHECKED, NUMBER_, DISTRICT, NAME, SUFFIX, TYPE, TL_ADDRESS, SPLIT, Shape_Leng
buildings_region_point_metro	• BLDMAD_, BLDMAD_ID, BUILDNAME, ADDRESS, YEARBUILT, TLNO, BLDAREA, NOPEOPLE, USE_, OCCUPANCY, STRTYPE, TYPE
buildings_3d_pdx	• BOP_BLDG_, Area, PERIMETER, ROOFELEV, SURFACE, HEIGHT, TYPE, HGHT_SRC, ESTIMATE, SOURCE, COMMENT_, NAME, ISCENTRAL, FLD_CHECK, EDITOR, BUILD_ID, BOP_BLDG_I, SURFACEOFF
building_permits_history_metro	• PERMITDATE, PERMIT_NO, CITYNAME, TLID, SUBDIV, LOT, BLOCK, ADDRESS, RECORD, VALUE, SQFT, WORK_DESC, STRUCT_TYP, CODE, CONST_TYPE, NO_UNITS, X_COORD, Y_COORD,
building_permits_pdx	• RECORD, PERMITDATE, PERMIT_NO, VALUE, SQFT, TLID, SUBDIV, LOT, BLOCK, WORK_DESC, CONST_TYPE, STRUCT_TYP, NO_UNITS, ADDRESS, CODE, CITYNAME

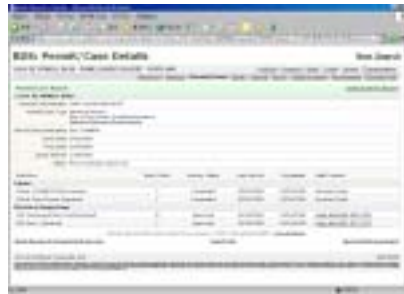
또한, Portland 시에서는 주거공간의 방(bedroom)수 및 평가액과 같은 건물정보에서부터 zoning정보, 학교 및 공원정보와 같은 지역기반의 정보와 범죄발생, 센서스와 같은 지역의 사회통계 정보등을 지도정보와 함께 제공하고 있다. 이외에도 Portland 시는 체계적으로 구축된 데이터를 이용하여 미개발토지를 분석하여 건축가능지등을 구분하고 개발용량을 산정하는 등 도시성장을 관리하는 부문에서 활발하게 활용하고 있는 것으로 조사되었다.



개략적인 필지 및 건물 정보



과세사정정보



건축허가정보



블록정보



학교정보



공원정보



지역개발 정보



Zoning 정보



범죄정보

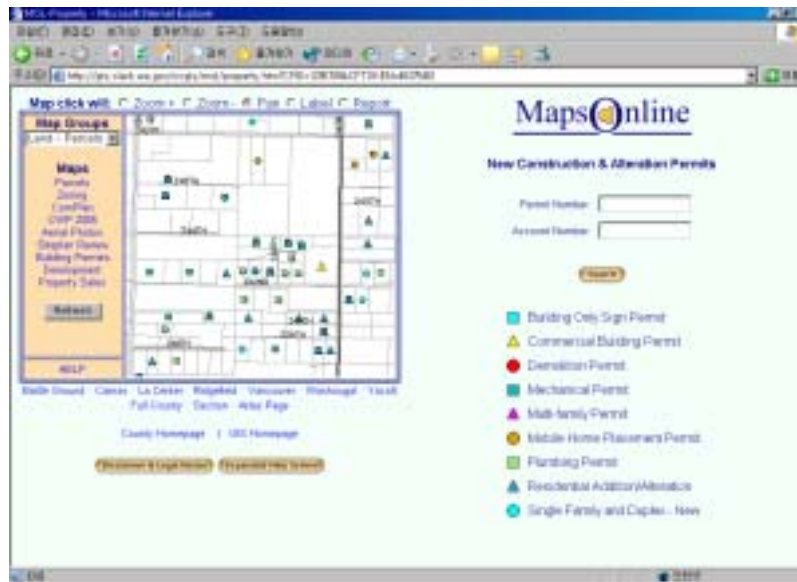


센서스정보

<표 3-4> MetaData Taxlot Group중 건물 관련 정보

명칭	상세내용	사용목적	데이터종류	유지관리
Building Information	· 주건축물에 대한 정보 수록		Info Tables	Unknown
Assessors Building Photographs	· 건물 사진위에 표현되는 포인트 데이터	과세평가	ShapeFiles (points)	Daily (도형:Weekly)
Building Permits	· 건축허가와 관련된 필지의 포인트 데이터		SDE Layer	Weekly
Parcel building permits	· 건축허가 번호		ShapeFiles (points)	Daily (도형:Weekly)
Building points	· 건축물에 대한 포인트 정보	지도화	Arc/Info Coverages	As Needed
Assessor's Building Data	· 건축물 특징	가격산정	Dbase Table	Monthly
Assessor's Outbuildings Data	· 부속건물 정보	가격산정	Dbase Table	Monthly
OutBuilding Information	· 부속건물에 대한 평가자의 정보		Info Tables	
Assessor's Building Data(sales)	· 판매시스템에서 온 건물정보(SSS-sale sub system)	가격산정	Info Tables	Weekly
Assessor's Outbuildings Data (sales)	· SSS-Sale Sub System	가격산정.	Dbase Table	Monthly
Building Locations (1:4800)	· 항공사진(1"=400')기반의 건물위치. 1990년에 만든 후 갱신되지 않음	주소부여와 미개발지분 석	Arc/Info Coverages	Not Maintained
Assessor Building Photographs	· Digital building photographs	과세평가	SDE Layer	As Needed

- Permit Services Center : 개발행위나 건축허가 검토에 대한 조정과 건축, 토지 이용등에 대한 질의 응답을 처리함. 또한, Maps Online이라는 웹기반 시스템을 이용하여 개발행위에 앞서 주변 지역 정보들을 확인 할 수 있는 기능들을 제공하고 있음



<그림 3-3> 건축 인허가 지역에 대한 사전 정보 제공

- Assessment부서는 파견된 평가자에 의해 부동산(real estate)을 평가하고, 판매에 대한 검토, 조사, 분석하는 업무등을 수행함. 판매분석의 결과는 팔리지 않은 자산들의 시장가격을 형성하는데 이용되며, 자산가들은 이 값의 변화를 공지 받을 수 있음. 평가자의 업무는 Real property와 Personal property로 나누어짐. 이 중 Real property는 건물이나 필지등이 해당되며, 그 종류는 <표 3-5>와 같음. Annual Assessment 업무 프로세스: 공업용 자산, 상업용 자산, multi-family를 위한 주거용 자산, 새롭게 만들어진 주거용 자산은 매년 조사하고 검토함. 반면, 주거용 자산은 6년에 한번씩 조사하고 검토하며 작년 판매가격을 기초로 시장가격을 적용함

<표 3-5> Real property assessments 종류

구분	내용
Industrial	• 공업용 토지
Commercial	• 상업용 토지
Multifamily	• 2개 이상의 주거단위로 이루어진 주거용 토지
Residential	• duplex와 condominiums로 이루어진 single-family를 위한 주거용 토지

3.1.4 New York City²⁹⁾

New York 시는 건축물 정보와 관련하여 다른 카운티나 시에 비하여 상세한 건축물 정보를 인터넷을 통해 제공하고 있다. New York 시의 건축과에서는 건물 코드를 부여하여 건축물 정보를 관리하고 있으며, 900,000이상의 건물에 대하여 안전과 법적 이용 현황을 관리하고 있다. 건축과의 주요 업무는 건축계획 검토, 건축허가, 자산 검토, 거래관계인증과 CO(Certificate of Occupancy), PA(Place of Assembly permits)등을 포함한다.

건축허가는 PE(Professional Engineer)나 RA(Registered Architect)가 준비한 서류들을 건축과의 plan examiner가 검토한 후 인가되며, 특수한 건축물일 경우는 관련 위원회의 검토와 같은 부가적인 절차가 수반되기도 한다. 건축물의 용도나 출구, 점유기간의 변화가 발생한 경우, "C of O"(Certificate of Occupancy³⁰⁾)를 작성해야 하며, CO를 제출한 후에 합법적인 건물 사용과 건물에 대한 점유가 가능하게 된다.



<그림 3-4> 건축허가 절차

29) <http://www.nyc.gov/html/dob/html/contact/contact.shtml>

30) Certificate of Occupancy: A certificate issued by a local building department to a builder or renovator, indicating that the building is in proper condition to be occupied.

건축과에서는 BIS(Buildings Information System)를 구축하여 1984년부터 생성된 건축과의 주요 정보들을 관리하고 있으며, 주요 정보들은 다음과 같다.

- Application Processing (application submission, review, and certificate of occupancy issuance), Accounting, Inspections (final construction, plumbing, electrical, and elevator), Complaint Tracking, Violation Tracking, Periodic Safety Reports (report submission), Equipment Tracking (fire safety, elevators, boilers, façade, marquee and illuminated signs), Trade Licensing and Contractor Tracking

또한, 2001년 9월부터 웹 기반의 BIS를 구축하였으며, 실시간으로 BIS데이터를 제공하고 있으며, 제공되는 주요 정보는 다음과 같다.

- Property profile overview : Health Area, Census tract, Community board, Buildings on Lot, Tax Block, Tax Lot, Condo, Vacant
- Certificates of Occupancy : Certificate of occupancy no, story, live loads, persons accommodated, use 등.
- DOB Special Place name : Landmark Status, Loft Law, SRO restricted, UB Restricted, Little 'E' Restricted, Legal Adult Use, Historic block, other BiNs, Special status, Local law, TA Restricted, Special District, Grandfathered sign, City Owned, Historic Lots, Department of Finance occupancy Code.
- ETC : Complaints, Violations-DOB, Violations-ECB, Jobs/Filings, PRA/ ARA Jobs, Total Jobs, Actions, Elevator Records, Electrical Applications, Permits In-Process/Issued, Illuminated Signs Annual permits, plumbing Inspections, Open Plumbing Jobs/Work types, facade status information, marquee annual permits, boiler compliance, DEP boiler information



블록 기반 검색



해당 블록에 존재하는 건물 검색



건물별 정보 검색

<그림 3-5> 정보 제공 내역

3.2 해외 건축행정 체계³¹⁾

국내 건축행정은 건축법에 의한 인허가제도에서 출발하고 있다. 국내 건축법은 건축 활동에 필요한 전문적인 사항을 그 규율대상으로 하는 행정법규로 건축 활동과 관련된 개괄적이고 일반적인 사항을만 규정하고, 개별적이거나 구체적인 내용,

31) 이교선, 2003, 건축행정의 선진화를 위한 정책적 제언, 건축

특수한 부분에 대해서는 지방자치단체 등의 조례 등에서 정하도록 규정하고 있다. 이러한 건축법은 기획단계, 설계단계, 건축허가단계, 착공신고단계, 시공 및 감리단계, 사용승인단계, 유지관리단계등의 사업절차에 따라 적용되며, 관할 행정기관의 담당공무원에 의해 처리되고 있다.

건축행정과 관련하여 외국의 행정시스템의 특징을 살펴보면 다음과 같다. 영국은 1848년 건축에 대한 성문법을 기본으로 뉴타운법을 제정하여 운영하고 있으며, 대처수상이 주도한 국영사업의 민영화 때문에 건축에 관한 허가 및 검사업무가 민간으로 많이 이양되었다. 예로 1984년 비영리 민간조직의 자회사인 NHBC Building Control Service는 신축주택의 품질보증업무를 담당하는 보험회사로, 현재의 모든 신축주택의 52%정도 건축허가 및 검사업무를 시행하고 있다. 미국은 자유민주주의의 기본이념을 건설에도 적용하고 있으며, 주단위의 건설법을 적용하고 있다. 뉴욕시는 건축허가 및 검사업무에 대해 설계자에 의한 자기인증제도를 도입하여 완료검사시 설계자가 검사하여 인증하도록 하고 있다. 이에 따라 검사필증이 없어졌으며, 시에서는 별도의 도면심사를 하지 않고 건축허가가 이루어지고 있다. 로스엔젤레스는 건축안전부에 의한 중간검사와 사용승인의외에도 특별검사원제도, 구조관찰자제도는 기술이 우수한 민간기관이 구조상의 중요한 공사의 현황을 시청에 보고하는 제도이다. 이 제도는 공공기관보다 우수한 민간업체에 의해 기술의 발전에 적합한 검사 및 허가가 이루어지도록 규정하는 제도이다. 프랑스는 전통적으로 개인의 소유권 보장이 철저하여 건축에 대한 공법적인 규제가 극히 제한적으로 인정되고 있다. 지방공공단체는 건축가가 작성한 의장에 관한 일반도면, 투시도, 급배수 등 접속도에 대하여 심사하고 건축허가를 내주고 있다. 실시설계 및 구조설계에 대하여 건축가가 아닌 기술사무소에서 작성하고 정부인가를 받은 5개 민간회사가 도면심사와 검사를 실시하고 있으며, 안전·구조·설비·방재 등 건물의 품질과 직접적으로 관련된 공사비 100만 프랑 이상의 건축물에서는 의무적으로 10년간 품질을 보증하는 제도를 마련하여 운영하고 있다. 일본은 우리나라와 비슷한 법률체계 및 구조를 가지고 있다. 최근 일본의 건축행정은 공무원의 역할에 대한 재평가 작업과 민간부문을 확대하는데 초점을 맞추고 있다. 일본의 건축허가 및 검사업무는 전적으로 행

정기관에 의해 실시하였으나, 건축기준의 성능 규정화 작업이 진척되면서 보다 수준 높은 심사능력을 갖춘 민간기관(지정확인검사기관)도 수행할 수 있도록 건축기준법을 개정하였다. 이 제도는 확인검사업무에 정부 및 민간기관을 동시에 운영함으로써 건축주의 요구에 부응한 서비스를 제공하는데 목적이 있다.

해외에서의 건축행정과 관련된 각종 건축허가 및 검사업무는 민간기관(비영리단체)에 점차적으로 이양되고 있으며, 정부와 민간기관은 경쟁을 통해 경쟁력 강화와 업무의 효율성 향상, 보다 수준 높은 서비스를 제공할 수 있는 방향으로 추진되고 있다.

3.3 시사점

미국은 주에 따라 건축물 정보를 관리하는 조직과 전산화 수준이 다양하기 때문에 일괄적으로 언급하기 어려우나, 사례로 살펴본 지역의 경우는 건축물정보에 관한 자료를 지속적으로 유지관리하기 위해 별도의 조직을 형성하거나 기존 조직의 업무를 연동시키는 경우가 대부분이었다. 건축물정보의 경우는 GIS 부서나 assessor's office 조직에서 유지관리하거나 활용하는 경우가 대부분이었으며, 건축과의 업무는 인허가와 관련된 내용을 주로 관리하고 있었다. 또한, 건축물 정보가 GIS 조직과 연계되어 위치정보를 함께 관리되는 경우 다른 업무에서 활용할 수 있도록 제공되어지는 반면, 과세사정기관에서 관리하는 경우는 과세사정 단독업무로만 활용되는 것으로 조사되었다.

해외지역 건축물 정보제공 현황과 건축행정체계를 비교해보면서 몇 가지 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 필지와 건축물 정보는 한 도시나 카운티를 운영하는 핵심정보로서 하나의 부서가 아닌 여러 부서가 역할분담을 하여 유기적인 관계하에 관련정보가 유지관리되고 있음을 볼 수 있었다.

- Oakland county : 필지정보의 생성 및 변경은 업무부서에서 수행하고 GIS부서에서 모니터링하는 역할을 하고 정보를 관리함
- Portland city : 핵심정보를 관리하는 조직을 별도로 신설하여 해당 조직에서 시차원의 정보관리 계획과 업무조정을 수행하고 있음
- Clark county : 과세 산정업무가 주축이 되어 관련된 정보들을 수집하고 있는 체계임
- NewYork city : 건축과가 주축이 되어 건축물 정보를 관리하고 있음

둘째, 시민들에게 정보가 제공되는 차원에서 건축물 정보만이 별도로 제공되는 것이 아니라 Enterprise GIS 차원에서 건물도형과 건축물 정보가 연계되고, 다른 GIS 자료와 함께 시민들에게 다양한 정보들의 일환으로 제공되고 있었다.

셋째, 뉴욕시와 같은 경우 인터넷을 통해 상세한 건축물 정보들이 제공되고 있으며 건축물의 용도나 점유기간 변화등이 발생했을 경우 점유허가서(Certificate of Occupancy)를 제출한 후에 건물사용이 가능해져 최신의 사용현황을 지속적으로 관리할 수 있는 체계를 구축하고 있었다.

넷째, 우리나라 건축행정에서 건축허가 및 검사업무등 많은 부문이 공무원에 의해 이뤄지는 반면 다른 나라에서는 민간기관에 이관하면서 경쟁력을 높이고 수준 높은 서비스를 제공할 수 있는 방향으로 추진되고 있었다.

IV. 건축물 정보 정비 방안

4.1 건축물정보 정비를 위한 기본방향

4.2 활용도가 높은 항목 선정

4.3 건축물 정보 정비방안

4.1 건축물정보 정비를 위한 기본방향

건축물정보에 대한 정비방안을 제시하기 앞서 건축물 정보 정비를 위한 몇 가지 기본방향을 설정할 필요가 있는 것으로 판단된다. 우선 건축물과 관련된 정보를 가지고 있는 행정자료는 건축물 대장, 과세대장, 위법건축물 관리대장, 등기부 자료 등이 있으며, 이와 함께 건물에 대한 도형정보와 이들 속성자료를 연계한 자료가 있다. 건축물의 정보라 할 때 어떤 측면을 볼 것이냐에 따라 관련정보나 정비대상 자료의 범위나 방법이 달라질 수 있으므로 구체적인 정비방안을 제시하기 전에 몇 가지 전제조건을 고려하고자 한다.

첫째, 건축물정보라 할 때 건물에 대한 정보는 건축 승인 당시의 정보뿐 아니라 현재 사용되는 현황과 소유권 정보가 파악될 수 있어야 한다. 즉 건축물 정보라 함은 관련부서에서 활용도가 높은 항목에 대한 정보들을 총괄적으로 파악할 수 있어야 한다. 이는 앞서서도 분석된 바와 같이 건축물 대장, 과세대장, 위법건축물 관리대장, 등기부자료등이 각기 특성이 있고, 정확도가 높은 부분이 상이하기 때문에 현재로서는 한 종류의 대장자료의 정확도를 높이는 것이 문제가 아니라 필요항목에 따라 관련 자료를 선택적으로 추출하여 사용할 수 있도록 만들 필요가 있다는 것을 제시하는 것이라 볼 수 있다. 그런데 건물관련 정보를 포함하고 있는 관련 자료들을 연계, 통합 활용하고자 할 때 가장 큰 문제가 되는 것은 각기 대장의 고유값을 이용하여 연계할 수 있어야 하고, 대장간에 내용의 비교를 위해서는 내부 항목들의 표기가 표준화되어야 한다는 점이다.

둘째, 현재로서는 각기 대장별로 특성이 있어 연계활용을 제안하고 있지만 가장 중요한 것은 각각의 대장자료들에서 발생할 수 있는 오류를 최소화하고 원시자료의 정확도를 높이는 과정이 반드시 필요하다. 즉 각기 대장의 현행 업무프로세스 가운데 오류가 발생할 여지가 있는 부분에 대한 개선대안이 제시되어야 한다.

셋째, 건축물정보의 정비를 규정함에 있어 그 범위에는 MIS적 활용뿐 아니라 GIS적 활용까지를 고려하여야 할 것이다. 대장들 간의 연계·통합은 궁극적으로 공

간분석까지도 필수적으로 포함되어야 하며, 특히 유비쿼터스 컴퓨팅 기술의 진화와 발전을 고려하였을 때 공간분석의 필요성 및 가능성은 무궁무진하기 때문에 이 부분을 반드시 포함하도록 한다.

4.2 활용도가 높은 항목 선정

건축물대장에 포함되는 항목은 대장이 바뀌면서 <표 2-4>에 기술된 바와 같이 많이 증가하였다. 건축물대장에 포함된 각 항목은 업무에서 활용하기 위해 대장에 추가 포함되어 있기는 하지만 건축물대장을 행정자료로서 뿐 아니라 도시관리에 있어 가장 중요한 기초 자료로 판단할 때 정보로서 필수적이고 우선적으로 정확도를 높여야 하는 항목간에는 비중이 다를 수 있다.

본 절에서는 건축물 정보 가운데 활용도가 높은 항목이 어떤 것인지를 분야별 활용사례를 중심으로 분석하고, 이들 항목에 대해 정확도를 높이기 위한 정비방안을 모색해보고자 한다. 건축물 관련 정보는 행정목적 이외에도 다양한 분야에서 활용되는 데 본 연구에서는 도시계획, 방재, 부동산, 그리고 실제 행정업무에서 많이 참조되는 항목들을 중심으로 분석하였다.

- 도시계획분야 : 각 위계별 도시계획 수립시 건축물 정보의 활용내용을 각 계획 수립 보고서를 조사하여 분석함
- 방재분야 : 방재계획 수립과 중점관리대상물 지정등에서 주요 기준으로 사용하는 건축물 내용 중 활용빈도가 높은 항목을 추출함
- 부동산분야 : 건축물의 소유 및 부동산 투기와 관련한 정책적 의사 결정시 건축물 정보를 이용한 현황을 분석함
- 시·구청 업무 관련 분야 : 시·구청 등 관련 업무에서 건축물대장을 이용하는 사례 분석을 통하여 주요 활용항목을 추출함

4.2.1 도시계획 분야

도시계획을 수립하기 위해서는 지역의 현황을 파악하는 것이 매우 중요하며, 이때 건축물 대장은 지역의 건축물 현황을 파악하기 위한 1차 자료로서 활용되고

있다. 건축물 정보 활용현황을 분석하기 위한 대상 계획은 계획의 성격·위상·특징을 고려하여 선정하였으며 그 대상은 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 분석 대상 계획

구분	계획	분석대상	계획대상공간 범위	관련법
도시계획	광역도시계획	· 2020년 수도권 광역도시계획	수도권	도시계획법
	도시기본계획	· 도시기본계획	서울시	도시계획법
도시계획 (재정비)	용도지역/지구/구역계획	· 청량리/왕십리 부도심권계획	서울시	도시계획법
		· 주거지역세분화를 위한 지침 수립	서울시	도시계획법
		· 준공업지역 종합정비계획	서울시	도시계획법
		· 정릉3동 취락지구(성북구)	정릉3동	도시계획법
	지구단위계획	· 지구단위계획 - 불광, 인사동, 관악, 길음 (미아)지구 상세계획	불광, 인사동, 관악, 길음	도시계획법
사업계획	도심재개발	· 도심재개발기본계획 · 세운상가 주변	서울시, 세운상가주변	도시재개발법
	주택재개발	· 주택재개발 기본계획	서울시	도시재개발법

1) 광역도시계획³²⁾

광역도시계획이란 20년 단위로 광역도시권의 장기발전방향을 제시하는 계획으로, 두 개 이상의 도시 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정할 필요가 있는 지역을 광역도시권으로 지정한다. 광역도시계획에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 주택보급율³³⁾, 주택점유형태, 주택수, 주택유형, 건축년도, 주택연건평, 건물용도, 건물연면적

32) 서울시정개발연구원 내부자료, 2020년 수도권 광역도시계획

33) 주택보급율 = 주택수(단독, 아파트, 연립, 다세대) / 가구수

2) 도시기본계획 - 2021년 서울³⁴⁾

도시기본계획은 도시의 장기적인 발전 방향과 미래상을 제시하며, 20년 장기계획으로 한 도시의 종합적인 계획수립 방향과 하위 도시계획 수립 지침 제시를 목적으로 한다. 도시기본계획 수립시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 노후주택현황, 주택규모, 주택수, 호수, 주택종류, 연면적, 연상면적, 용도별 밀도, 용도별 연상면적등

3) 부도심권 정비기본계획-청량리·왕십리³⁵⁾

부도심은 기존 도심에서 부족한 기능과 과집적된 도시기능을 수용하여 새로운 거점핵으로서 도시기능의 활력을 부여하고 역사성·지역성을 중심으로 지역특화를 유도하는 역할을 한다. 부도심권정비계획은 상위계획인 도시기본계획내용을 구체화하고 자치구 도시기본계획의 내용을 보완하여 단위사업에 대한 가이드라인을 제시하는 비법정계획이다. 부도심권 정비기본계획에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물용도, 건물연면적, 용적률

4) 용도지역·지구·구역 계획

우리나라는 도시전체를 대상으로 주거·상업·공업·녹지지역의 용도지역으로 분류하여 도시계획을 제정하면서, 도시내 특정 공간을 다시 지구로 구획하여 그 영역내에서 건축물에 대한 형태제한이나 종류제한을 가능하도록 하는 용도지역제를 적용하고 있다.

(1) 주거지역세분화³⁶⁾

용도지역세분화는 도시계획재정비의 일환으로 일반주거지역에 대한 보다 구체적인

34) 서울시정개발연구원 내부 자료, 2021년 서울 도시기본계획

35) 서울특별시, 1997년, 청량리·왕십리 부도심권 정비계획

36) 서울시정개발연구원, 2001, 서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼

인 토지이용계획 수립을 위하여 세분화하는 계획으로, 용도지역세분화에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물별1층용도, 건물별 주용도, 건물구조, 건축연도, 건폐율, 용적률, 층수, 주택유형³⁷⁾, 층고

(2) 준공업지역 종합정비계획³⁸⁾

서울시 준공업지역종합정비계획은 서울시 준공업 지역에 대한 정책목표를 설정하고 핵심정책과제를 도출하며 이에 대한 정책시행의 원칙을 제시하는 정책계획이다. 준공업지역종합정비계획에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건축면적, 연상면적, 건물용도, 건축연도, 건축구조, 건폐율, 용적률, 부지면적

(3) 개발제한구역내의 취락지구 - 정릉3동 취락지구³⁹⁾

취락지구 정비기본계획은 도시계획상 녹지지역이나 개발제한구역내의 취락을 정비하기 위하여 토지 및 건축물의 용도, 높이와 밀도등에 대한 계획을 수립하는 물적계획이다. 취락지구 정비기본계획에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물용도, 건축연도, 건폐율, 연면적, 용적률, 층수, 건축물구조, 주택수, 주택규모, 주택보급율

5) 도시재개발-도심재개발

도시재개발은 도시의 효율적인 발전을 도모하기 위하여 구시가지를 새로운 계획에 따라 고층화하거나 가로를 정비하는 일등을 의미한다. 도시재개발을 추진하기

37) 단독 저층주택, 다가구/다세대 주택, 공동주택(저층 APT), 주상복합, 공동주택(중층 APT), 공동주택(중고층 APT), 공동주택(초고층 APT)

38) 서울시정개발연구원, 2000, 준공업지역 종합정비계획

39) 성북구, 2000, 북한산 국립공원내 정릉 3동 취락지구 정비기본계획

위한 사업은 도심재개발사업, 주택재개발사업, 공장재개발사업으로 나누어진다.

(1) 도심재개발

도심재개발기본계획⁴⁰⁾은 인구 100만 이상의 특별시와 광역시가 도심재개발사업을 하고자 할 경우 기본계획을 수립해 건설교통부장관의 승인을 받는 법정계획이다. 도심재개발기본계획 수립시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 층수, 용적률, 연면적, 건축물용도, 건축물구조, 건축년도, 건폐율, 구조별 동수, 건축면적, 주택수/면적, 건축허가건수/상면적/용도, 오피스 동수/면적/임대가/매매가

도심재개발기본계획에서 지정된 재개발지구의 하나인 세운상가 주변재개발지구는 도시공간구조와 기능구조의 미래상을 전망하는 연구를 통해 세운상가를 중심으로 하는 재개발사업기본방향을 수립하고, 사업계획을 수립하고자 세운상가 주변재개발기본계획을 수립한 바 있다. 계획 수립시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 가구수, 주택수, 유형별 주택수, 소유형태별 주택수, 주택당 사용방수, 대지면적, 건물층수, 건축물구조, 건축연한, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 건물동수

(2) 도시재개발 - 주택재개발

주택재개발은 주거생활이 불편하고 공공시설이 불량한 주거지역에 대하여 주거환경의 개선과 주변지역과의 조화로운 개발을 목적으로 하며 저소득층 주거지역에 대해 공공투자를 유도하여 공공의 역할을 강화하는 역할을 한다. 주택재개발 계획 수립시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건축허가유무, 임대주택여부, 건축구조, 건폐율, 연면적, 층수, 건축면적, 건물용도(주용도), 호수

40) 서울특별시, 2001, 서울시 도심재개발기본계획

6) 지구단위계획

지구단위계획은 도시계획구역내 일부분인 지구에 대한 구체적이고 상세한 계획으로 토지이용의 합리화, 도시기능의 증진, 도시미관의 개선, 양호한 환경을 확보하기 위해 수립하는 계획이다. 도시계획과 건축계획의 중간적 계획으로 기존 시가지의 특정지역에 적용하여 구체화할 수 있는 제도이다.

지구단위계획은 도시계획에서 정하는 건축용도, 용적률, 건폐율등을 보다 상세하게 정하는 것만이 아니라 건축계획에서 정하게 되는 건물과 대지와의 관계를 개방성, 조경의 위치와 면적, 도로와 건물과의 관계, 가로변의 분위기등을 도시계획적 사항과 연계하여 종합적으로 계획하여 건축계획의 방향을 제시할 수 있다. 지구단위계획 수립시 사용한 건축물 정보를 정리하면 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물연면적, 건물용도, 건축년도, 건폐율, 구조, 규모, 대지면적, 건축면적, 연면적, 용적률, 최고층수, 최저층수, 평균층수, 층수, 층별용도와 건축물위치계획에 필요한 정보(건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 단처리(대지내 공지높이, 도로높이), 전면공지와 보도경계부처리, 포장)

<표 4-2> 지구단위 계획 수립시 사용한 건축물 정보

구분	건축물 정보
인사동지구단위계획	· 건폐율, 용적률, 층수, 규모, 용도, 구조, 건축년도
불광 지구단위계획	· 용도, 층수, 용적률, 평균층수, 무허가여부
관악구 도시설계	· 건폐율, 용적률, 구조, 건축년도, 연면적, 층수, 층별용도
길음미아 상세계획	· 건물용도, 대지면적, 층수, 건폐율, 바닥면적, 용적률, 건물연면적, 최고층수, 최저층수, 건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 단처리(대지내 공지높이, 도로높이), 전면공지와 보도경계부처리, 포장

7) 도시계획 입안시 활용자료 총괄정리

도시계획 유형별로 입안단계에서 활용되는 건축물 자료를 정리한 것은 다음 <표 4-3>과 같다.

[illegible]

도시계획 입안단계에서 활용도가 높은 건축물 정보는 건축물이 현재 사용되고 있는 용도현황이었으며, 연면적, 사용승인일자, 구조, 층수, 용적률, 건폐율, 건축면적 등은 높은 활용도를 나타냈으며 대지면적, 층별 용도, 허가일자, 호별용도, 층별구조, 높이, 호수 등은 상대적으로 낮게 나타났다.

118

<표 4-4> 건축허가 규제시 활용하는 건축물 정보

건축물정보	관련 조문
용도	· 법41: 제52조 지구단위계획의 내용, 제54조 지구단위계획구역안에서의 건축등, 제70조 기반시설부담계획의 수립, 제76조 용도지역 및 용도지구안에서의 건축물의 건축제한 등 · 영: 제46조 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제47조 제2종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제48조 지구단위계획의 수립기준, 제55조 개발행위허가의 규모, 제68조 기반시설부담계획의 수립기준 및 부담방법, 제71조 용도지역안에서의 건축제한, 제77조 시설보호지구안에서의 건축제한, 제93조 기존의 건축물에 대한 특례, 제119조 허가기준, 제134조 과태료의 부과
건폐율	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용, 제66조 개발밀도관리구역, 제70조 기반시설부담계획의 수립, 제77조 용도지역안에서의 건폐율 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제46조 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제47조 제2종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제48조 지구단위계획의 수립기준, 제61조 도시계획시설부지에서에서의 개발행위, 제72조 경관지구안에서의 건축제한, 제84조 용도지역안에서의 건폐율, 제93조 기존의 건축물에 대한 특례, 제134조 과태료의 부과
용적률	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용, 제66조 개발밀도관리구역, 제70조 기반시설부담계획의 수립, 제78조 용도지역안에서의 용적률 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제46조 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제47조 제2종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제48조 지구단위계획의 수립기준, 제62조 개발밀도의 강화범위 등, 제63조 개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법, 제72조 경관지구안에서의 건축제한, 제85조 용도지역안에서의 용적률, 제93조 기존의 건축물에 대한 특례, 제134조 과태료 부과
층수 (높이)	· 법: 제37조 용도지구의 지정, 제52조 지구단위계획의 내용, 제58조 개발행위허가의 기준 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제31조 용도지구의 지정, 제45조 지구단위계획의 내용, 제46조 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제47조 제2종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제48조 지구단위계획의 수립기준, 제72조 경관지구안에서의 건축제한, 제73조 미관지구안에서의 건축제한, 제74조 고도지구안에서의 건축제한, 제83조 용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등, 제93조 기존의 건축물에 대한 특례
연면적	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용, 제70조 기반시설부담계획의 수립 · 영: 제68조 기반시설부담계획의 수립기준 및 부담방법
건축면적	· 영: 제85조 용도지역안에서의 용적률
대지면적	· 영: 제46조 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용, 제85조 용도지역안에서의 용적률
배치	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제57조 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등
색채	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제72조 경관지구안에서의 건축제한, 제73조 미관지구안에서의 건축제한, 53조 미관지구안에서의 건축제한
종류	· 법: 제76조 용도지역 및 용도지구안에서의 건축물의 건축제한 등
규모	· 법: 제76조 용도지역 및 용도지구안에서의 건축물의 건축제한 등
형태	· 법: 제52조 지구단위계획의 내용 · 영: 제25조 도시관리계획의 결정, 제73조 미관지구안에서의 건축제한, 제77조 시설보호지구안에서의 건축제한
건축선	· 영: 제25조 도시관리계획의 결정

4.2.2 방재부문 참조/활용 항목

1) 일본의 지진 위험 분석시 건축물 정보 활용사항

일본에서는 위험도를 산정하거나 분석하기 위하여 지역정보를 활용하고 있다. 일본의 방재계획 수립시 활용되고 있는 대표적인 위험도 조사로는 동경도의 「지역 위험도측정조사」, 「피해상정조사」와 요코하마시의 「재해 위험에너지 조사⁴²⁾」가 있다. 동경도의 지역위험도는 건물도괴위험도, 화재위험도, 인적위험도, 피난위험도 등으로 구분되며, 이때 건물도괴위험도 산정시 건축물정보(구조·용도·층수·건축연도)등을 활용하여 도괴위험건물을 20종류로 구분하고 있다. 또한, 요코하마시에서는 재해발생의 잠재적인 요소가 도시내에 어느 정도 분포하고 있으며 어떠한 분포 형태를 취하고 있는가, 대규모 재해시 이러한 요소들이 재해현상을 확대시켜 갈 것인가에 대해 검토하기 위해 97개의 재해위험에너지를 파악하고 있으며, 재해위험에너지 파악 중 건축물과 관련하여 고려된 사항은 건축물의 소재지와 지역특성간의 관계(용도지역, 방화지정지역간의 관계), 대규모 목조 건물등을 재해위험에너지로 인식하고 있었다. 일본의 지진 위험 분석시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 구조·용도·층수·건축연도, 규모, 지역간의 관계

2) 재난 관리를 위한 지역위험도 평가 및 적용에 관한 연구⁴³⁾

「재난관리를 위한 지역위험도 평가 및 적용에 관한 연구」는 재해발생 위험성을 사전에 분석하여 위험도에 대한 평가를 수행하고, 그 결과를 기초로 지구단위계획수립시 개발의 규모와 정비방향을 설정할 수 있는 방법을 제시하고자 하였다. 지역위험도를 평가하기 위하여 지형, 도로, 건물, 건물도괴에 따른 차폐정도, 대피인구,

41) 국토의 계획 및 이용에 관한 법

42) 재해위험에너지 : 도시시스템에 어떠한 외력이 가하여졌을 때 재해발생의 가능성 혹은 위험성이 있는 모든 요소들을 총칭함(국립방재연구소, 지진에 대한 지역위험도 분석연구, 2002, p41에서 재인용)

43) 국립방재연구소, 2003, 재난관리를 위한 지역위험도 평가 및 적용에 관한 연구

군집밀도등의 항목을 기준으로 분석하여 지역의 대피용이도와 구조구급활동난이도를 구하였다. 지역위험도 평가시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물의 주용도, 층수, 구조, 외벽재료, 지붕재료, 층별 용도, 건축면적, 필지면적, 도로로부터 이격거리, 도로변에 담장을 두었을 경우 담장의 재료·높이·연장

3) 우리나라 도시지역에 내재하는 재해위험요소 관련 연구

우리나라 도시지역에 내재하는 재해위험요소 관련연구로는 「기성시가지 재해위험요소⁴⁴⁾」, 「우리나라 중소도시에 존재하는 인위적 화재 요소⁴⁵⁾」, 「지역별 위험도 측정을 위한 조사항목 설정에 관한 연구⁴⁶⁾」가 있다.

「기성 시가지의 재해위험요소」는 대도시 지역의 과밀 현상이 만들어내고 있는 인위재해발생가능 요소를 도출하여 이를 토대로 도시정비에 대한 제언을 하고자 한 연구로서, 이 연구에서는 인위재해 발생가능 요소를 6가지 항목으로 정의한 바 있다.

- 노후화로 평상시에 붕괴위험이 있는 장소
- 지진이 발생할 때에 붕괴위험이 높다고 인정되는 장소 : 조적조 건물이 밀집된 장소
- 화재 발생시에 연소가 가능하여 대규모로 발전할 수 있는 장소 : 목조건물과 가건물이 밀집된 장소
- 재해 발생시 대피 및 구난 활동이 어려운 장소 : 전면 도로의 보행로 LOS가 C

44) 강양석, 1998, 기성시가지의 재해위험요소, 국토계획, 33권 1호

45) 김현주, 1999, 강양석, 우리나라 중소도시에 존재하는 인위적 화재 요소, 국토계획, 34권 2호.

46) 김현주, 강양석, 1999, 지역별 위험도 측정을 위한 조사항목 설정에 관한 연구, 국토 34권 4호, 국토계획

급 이하 또는 연접블록의 주간 최대수용인구밀도가 101-200인/a 이상인 장소, 건축면적을 제외한 공지 면적의 1m²당 최대 수용가능인구 밀도가 3인 이상인 경우(LOS C급을 기준), 건축 구조가 조적조인 것 중에서 용적률 200% 이상인 것이 밀집된 장소, 건폐율이 현행 법규에 규정된 이상인 장소(상업지역 60% 이상, 주거지역 50% 이상)

- 주간 인구 밀도가 30,000인/ha 이상으로 고밀인 장소
- LPG 사용건물이 밀집된 장소

「우리나라 중소도시에 존재하는 인위적 화재 요소」는 방재계획 수립시 표준화된 조사, 위험정도 판단, 방재계획 수립에 이르는 과정을 표준화하여 지역간 비교가 가능하도록 우리나라 중소도시에 있는 재해위험요소를 파악한 연구이다. 재해위험요소를 파악하기 위하여 조사 분석한 항목은 다음과 같다.

- 건축물 : 건축물 층수, 건축물주용도(주거, 근린상업, 일반소매, 교육 및 의료, 일반음식, 유흥음식, 일반서비스, 일반업무, 금융업무, 공공업무, 위험물 저장 및 처리시설, 기타), 건축물구조(철근콘크리트조, 조적조, 목조, 기타, 공사중), 블록별 건폐율, 용적률
- 인구 : 상주인구, 최대수용가능인구
- 도로 및 교통량 : 도로현황, 차량교통량, 보행교통량
- 위험물 : 위험물 취급장소

「지역별 위험도 측정을 위한 조사항목 설정에 관한 연구」는 기존의 「기성시가지 재해위험요소」와 「우리나라 중소도시에 존재하는 인위적 화재 요소」에서 살펴보았던 재해요소들을 참고하여 도시를 구성하는 각종 물리적 요소 중에서 외부로부터 갑작스럽고 강한 충격이 가하여졌을 때에 재해로 발전할 수 있는 것을 찾아내어, 그 위험의 정도를 평가함에 있어 우리나라 도시에 공통적으로 적용할 수 있는 항목을 설정하고자 하였다.

우리나라 도시지역에 내재하는 재해위험요소 관련연구에서 사용한 건축물 정보를 살펴보면 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건물의 구조, 용도, 지붕과 외벽 재료, 건폐율, 용적률

4) 시가지 방재계획과 조사계획의 틀⁴⁷⁾

「시가지 방재계획과 조사계획의 틀」 작성에 관한 연구는 우리나라의 방재계획을 위한 조사항목 설정을 목적으로 하였다. 조사항목 설정을 위하여 일본의 동경도의 지진에 관한 지역 위험도 측정 조사항목과 요코하마시의 재해위험 조사항목을 참고하였으며, 우리나라 방재계획 수립시 필요한 자료항목을 제안하였다.

방재계획 수립을 위하여 조사해야 하는 항목 중 건축물정보를 이용하는 항목을 살펴보면 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 무허가 건물밀집지역, 슬레이트지붕밀집지역, 조적조건물의 분포, 지역이용인구를 산정하기 위한 건물의 용도

5) GIS를 이용한 도시화재 연구⁴⁸⁾

GIS를 이용한 도시화재연구에서는 도시화재사고에 대한 관리와 예방을 위해 요구되는 지역데이터를 정리하고 도시화재와 관련한 지역 공간적 특성을 파악하는데 GIS 기법이 적용될 수 있음을 제시하였다. 도시화재 연구에서 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 화재가 발생한 건물의 용도, 층수, 준공연도, 건물재질

6) 서울시 방재지도 작성방안 연구⁴⁹⁾

재해/재난에 대한 예방적 접근을 위해서는 재해에 취약한 지역을 사전에 파악하

47) 김현주, 2000, 시가지 방재계획과 도시조사의 틀, 국토계획, 추계학술발표대회

48) 최우혁, 1999, GIS를 이용한 도시화재연구-강남구를 사례지역으로

49) 서울시정개발연구원, 2004, 서울시 방재지도 작성 방안 연구

고, 체계적으로 관리하는 것이 무엇보다 중요한데 이를 위해서는 지역특성에 기초한 취약지역에 대한 분석과 지도화 작업이 필요하다. 이 연구에서는 서울시의 재해 유형 중 화재에 대한 위험지도를 작성하는 기준에 따라서 시범적으로 화재위험지도를 작성하였다. 화재위험지도 작성시 사용한 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 건축물도형, 무허가건물, 건축물대장 용도자료, 건축물 층수, 노후건물, 건폐율, 용적률

7) 방재관련 법에서 예방을 위하여 정의한 기준

방재관련법에서 재난 발생시 위협할 수 있는 건축물 및 시설물에 대하여 사전에 해당 건축물 및 시설물을 인지하여 관리할 수 있도록 재난관리대상(안전관리대상, 중점관리대상)으로 지정하고 있다. 재난관리대상에 대하여는 시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령과 재난관리대상시설 지정·관리 지침에서 그 관련 기준들을 정하고 있다. 이 가운데 건축물과 관련된 항목을 살펴보면 <표4-5>, <표 4-6>과 같다.

시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령과 재난관리대상시설 지정·관리 지침에서 재난관리대상으로 지정하는 기준 중 건축물 정보를 사용하는 경우는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 층수, 용도, 연면적, 준공연도, 높이, 지역

<표 4-5> 1종 시설물 및 2종 시설물의 범위

구분	1종 시설물	2종 시설물
건축물	• 21층 이상의 공동주택 • 공동주택외의 건축물로서 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물	• 16층 이상 20층 이하의 공동주택 • 1종 시설물에 해당하지 아니하는 공동주택외의 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물 • 1종 시설물에 해당하지 아니하는 건축물로서 연면적 5천제곱미터 이상의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다), 판매 및 영업시설, 의료시설중 종합병원 또는 숙박시설중 관광숙박시설
지하도상가	• 연면적 1만제곱미터 이상의 지하도상가	• 연면적 5천제곱미터 이상의 지하도상가로서 1종 시설물에 해당하지 아니하는 지하도상가

※ 안전관리대상 시설물 : 시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령 제 2조

<표 4-6> 안전관리대상 건축물 및 기준

구 분		관리 기호	대 상 범 위
지방공공청사*		10	다중이용건축물에 속하지 않는 연면적 660㎡이상의 청사 및 업무용건축물
공동 주택**	아 파 트	21	준공후 15년이상 경과된 주택
	연립주택	22	
다중 이용 건축물	판매시설	31	연면적 1,000㎡이상의 상점과 백화점 등 도·소매시장
	대형숙박시설	32	연면적 1,000㎡이상
	종합여객시설	33	고속·시외버스터미널, 여객선터미널 등
	공연시설	34	연면적 300㎡이상의 영화관, 연회관, 음악당, 서어커스장 등
	집회시설	35	연면적 300㎡이상의 예식장, 마권장외발매소, 회의장 등
	관람·전시시설	36	연면적 1,000㎡이상의 운동경기관람장, 박람회장, 전시장 등
	의료시설	37	연면적 1000㎡이상 병·의원, 장례식장 등
	종교시설	37-1	연면적 300㎡이상의 교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원 등
	위락·휴게시설	38	연면적 300㎡이상 주점, 무도장, 관망탑 등
	청소년수련시설	39	연면적 1,000㎡이상 유스호스텔, 수련원 등
	비디오·게임제공업	39-1	연면적 300㎡이상의 비디오방, PC방, 게임장 및 노래연습장
대형건축물		40	11층이상 또는 연면적 5,000㎡이상
기타 건축물	일반건축물	51	중점관리가 필요하다고 판단한 건축물
	옹벽·석축	52	높이 5m, 연장 20m이상
	기 타	53	중점관리가 필요한 부대건축물
대 형 광 고 물		60	건물옥상에 설치된 높이4m이상·폭 3m이상의 것
건축 공사장***	대형공사장	71	총공사비 50억원이상 또는 건축
	중단된 공사장	72	바닥면적 10,000㎡이상
위험물 시설****	가스취급시설	81	충전소, 판매소, 제조소, 지역정압기
	유독물취급시설	82	유독물 보관·저장소
	화학물질취급시설	83	화학물 및 화학제품 제조공장
공단*****	지방공단	85	
	농공단지	86	
신종 업종	콜 라 텍	91	전수관리
	번지점프장	92	전수관리
	휴 게 텔	93	전수관리
	점 질 방	94	전수관리
	산후조리원	95	전수관리
	고 시 원	96	전수관리
	화상대화방	97	전수관리

※출처: 2004년도 재난관리대상시설 지정·관리 지침

※ 도로서설은 지방자치단체 관리구간임

*국가기관 제외, **다세대주택 제외, ***국가기관에서 시행하는 공사장제외, ****주거·상업·준공업
지역내 시설, *****국가공단 제외

8) 방재관련분야에서 활용하는 건축물 정보

방재분야에서 활용되는 건축물 정보를 정리한 것은 다음 <표 4-7>과 같다.

<표 4-7> 방재분야에서 활용하는 건축물의 주요 항목

구분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	총계
구조	1	1	1	1	1			5
(주)용도	1	1	1	1	1		1	6
층수	1	1	1		1		1	5
연면적	1		1				1	3
건축면적	1	1	1					3
사용승인일자	1				1		1	3
허가일자				1				1
지붕		1	1	1				3
층별용도		1						1
용적률			1					1
건폐율			1					1
대지면적		1						1
지역	1						1	2
높이							1	1

① 일본의 지진 위험분석시 건축물 정보 활용사항

② 재난 관리를 위한 지역위험도 평가 및 적용에 관한 연구

③ 우리나라 도시에 지역에 내재하는 재해위험요소 관련 연구

④ 시가지 방재계획과 조사계획의 틀

⑤ GIS를 이용한 도시화재연구

⑥ 서울시 방재지도 작성방안 연구

⑦ 방재관련 법에서 예방을 위하여 정의한 기준

4.2.3 부동산분야 참조/활용 항목

부동산 투기에 따라 급변하는 주택시장을 안정화하기 위하여 건축주택에 대한 인별, 세대별 보유현황을 정확하게 파악할 필요성이 대두되었다. 이에 건설교통부는 건물, 등기, 토지자료를 일원화하여 건축행정의 종합적인 서비스 기반을 마련하고자 건축물대장 정비사업을 추진한 바 있다.

건축물대장정비사업의 주요 내용은 건축물대장을 정비하고, 별도로 관리되어 오는 건축물대장과 등기부등본 자료를 연계하기 위한 공통고유번호 관리 프로그램 개발, 건축물대장 정비지침을 작성하는 것으로 구성되어 있다.

건축물대장을 등기와 연계하여 정비하기 위해 물건 위치정보를 파악하고, 사용승인서를 참고로 항목을 정비하였으며, 이때 정비된 건축물 정보는 다음과 같다.

- 건축물 정보 이용 현황 : 위치정보 확인(대지위치, 관련지번, 층별구조, 층별용도, 지붕, 면적), 사용승인서를 참고하여 정비한 항목(대지위치, 명칭 및 번호, 허가일자, 착공일자, 사용승인일자, 건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자, 대지면적, 주용도, 구조조, 지붕, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률)

4.2.4 행정업무에서 참조/활용되는 항목

지방자치단체의 행정업무에 있어 건축물대장은 건축행정업무뿐 아니라 타업무에서도 참조자료로 많이 활용되고 있다. 「청주시 사업⁵⁰⁾」시 조사분석되었던 시청 각 과에서 업무에 참조하는 건축물대장의 항목은 <표 4-8>과 같다. 건축물대장 전체를 참조하는 업무는 주요 건축물대장의 항목을 도출하기가 어려워 관련업무 산출 시에는 제외하였다(업무별 건축물대장 참조 내역은 부록 3 참고).

50) 솔리테오즈시스템(주) 내부자료

<표 4-8> 행정업무에서 참조하는 건축물의 주요 항목

건축물정보	참조수	건축물정보	참조수	건축물정보	참조수
소유자현황	41	위치	16	층수	3
건물소유관계(소유자, 변동)	33	위치	1	착공일자	2
임차관계	1	대지위치	5	정화조현황	2
1주택소유확인	6	소재지	1	기존정화조현황	1
층별	1	주소	2	정화조 용량	1
용도	31	주소지확인	1	도면	5
건축물용도	22	지번	5	도면	1
주용도	4	지번변경	1	면적 배치도	1
용도변경	4	허가여부	8	시설평면도	1
시설기능	1	허가내역	2	예정배치도	1
면적	30	무허가 여부	2	평면도	1
면적	12	허가일자	4	규모	2
건물면적	1	건축년도	7	변동사항	10
대지면적	4	사용승인일자	3	변경기재사항	1
건축면적	5	준공일	4	변동사항 모두	2
건축연면적	5	지역	4	변동일자	2
용도별 면적	1	지구	3	건축물이력사항	1
층별면적	2	구역	2	증/개축현황	4
		(주)구조	3		

한편 행정업무 조사를 통해 도출된 건축물대장 활용항목 분석 외에 건축물대장을 활용토록 규정하고 있는 법률의 검토를 통해 행정업무에서 건축물대장을 사용하도록 하는 업무를 분석할 수 있다. 법률상에서는 교육·보육시설이나 공장건축물과 같이 건축물 신청과 등록시 제출하도록 하는 규정과 대부금이나 계약금과 같은 금액 산정시 근거 자료로 활용할 것을 규정하고 있는 부분으로 나누어진다. 건축물대장을 제출하도록 하거나 근거자료로 활용하도록 하는 규정은 대략 40여개 이상의 법률에서 정의하고 있는데, 그 내용은 <표 4-9>와 같다.

<표 4-9> 건축물대장 활용과 관련된 법

	법률명
건축물대장을 제출하거나 활용하도록 규정하고 있는 법률	· 5·18민주유공자예우에관한법률시행규칙, 건축물대장의기재및관리등에관한규칙, 건축물의설비기준등에관한규칙, 공공기관의방화관리에관한규정, 공무원연금법시행령, 공유토지분할에관한특별법시행령, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행령, 과세자료의제출및관리에관한법률시행규칙, 국가유공자등예우및지원에관한법률시행규칙, 국유잡종재산의위탁에관한규칙, 근로자직업훈련촉진법시행규칙, 금강수계물관리및주민지원등에관한법률, 낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률, 농어촌정비법시행규칙, 농어촌주민의보건복지증진을위한특별법시행규칙, 농어촌주택개량촉진법(한시법), 농지법 시행령, 도로교통법시행규칙, 민사소송등인지규칙, 별정우체국법시행령, 병역법시행규칙, 부동산등기법, 사립학교교직원연금법시행령, 사행행위등규제및처벌특별법시행규칙, 산업집적활성화및공장설립에관한법률시행규칙, 소득세법시행규칙, 소득세법시행령, 소방시설공사업법시행령, 소방시설설치유지및안전관리에관한법률시행규칙, 소방시설설치유지및안전관리에관한법률시행령, 수도권정비계획법시행령, 영유아보육법시행규칙, 오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률시행규칙, 외국인투자촉진법시행규칙, 자연공원법, 전기공사업법시행규칙, 정보통신공사업법시행규칙, 조세특별제한법시행령, 주택공급에관한규칙, 주한미군기지이전에따른평택시등의지원등에관한특별법, 집합건물의소유및관리에관한법률, 평생교육법시행규칙, 학교시설사업촉진법, 학원의설립·운영및과외교습에관한법률시행규칙

4.2.5 활용도가 높은 핵심 항목 도출

이상의 도시계획, 방재, 부동산, 행정업무 분야에서 활용빈도가 높은 건축물정보의 항목을 정리한 내용은 <표 4-10>과 같다. 건축물 정보로서 활용도가 높은 항목은 용도, 연면적, 사용승인일자, 구조, 층수, 용적률, 건폐율, 건축면적(바닥면적), 대지면적, 높이, 소유자현황, 대지위치등으로 분석되었다.

<표 4-10> 활용빈도가 높은 건축물 정보

	도시계획입안 (빈도수)	법규 (유무표시)	방재분야 (빈도)	관련업무 (참조업무수)	부동산분야 (유무표시)
(주)용도	10	○	6	31	○
연면적	9	○	3	30	○
사용승인일자	8		3	7	○
구조	8		5	3	○
층수	7	○	5	3	○
용적률	7	○	1		○
건폐율	7	○	1		○
건축면적(바닥면적)	7	○	3	30	○
대지면적	3	○	1	30	○
층별용도	2	○	1		○
허가일자	2		1	8	○
호별용도	1				
층별구조	1				○
높이	1	○	1		
호수	1				
소유자현황				41	○
지붕			3		○
지역			2	4	
지구				3	
구역				2	
착공일자				2	○
대지위치				16	○
정화조현황				2	
도면				5	
변동사항				10	
관련지번					○
명칭및 번호					○
건축주					○
설계자					○
공사감리자					○
공사시공자					○

4.3 건축물 정보 정비방안

4.3.1 문제점 유형별 개선방안

건축물 정보의 정비방안은 건축물정보 활용시 도출된 문제점들에 대한 분석과 건축물 정보 정비에 관한 기본방향을 고려하여 개선방안을 제시하였다.

1) 건축물에 대한 총체적 현황 파악의 어려움

건축물에 대한 정보는 서울시에서 보유하고 있는 대장들마다 특성이 있다. 건축물 대장은 건물에 대한 준공승인과 함께 준공당시의 상황을 잘 반영하지만 이후 변동분에 대한 정보의 유지관리가 미흡하며, 위법 건축물에 대한 정보는 누락되어 있다. 과세대장은 과세를 목적으로 하며, 현장조사가 이루어지기 때문에 현황에 가장 근접하지만 비과세부분에 대한 정보는 누락되어 있다. 그리고 위법건축물에 대해서는 별도의 관리대장이 있다. 또한 소유권과 관련하여서는 법원에서 보유하고 있는 등기부자료가 가장 신뢰도가 높다. 한편 수치지형도의 건물자료는 소유권, 위법여부, 과세여부등과 관계없이 현실세계에서 건축물의 형태로 인지되는 것은 모두 나타나게 되어 있다.

건축물에 대한 총체적 현황을 파악하기 어려운 문제에 대한 해결책은 건축물관련 정보를 보유하고 있는 대장들을 연계하여 공통되는 부분외에 각 대장에서 추가적으로 보유하고 있는 부분을 총괄적으로 파악할 수 있도록 하는 방법이 최적의 대안이 될 수 있을 것으로 판단된다.

2) 건축물 정보간 연계 문제점

건축물에 대한 총괄현황의 파악, 그리고 동일한 물건에 대해 서로 다른 정보를 보유하고 있는 대장들 간의 차이를 분석하기 위해 가장 필요한 것은 건축물 관련 통합DB의 구축이 될 것이다. 그런데 건축물 관련 대장에 대한 통합DB를 만들고 총체적으로 활용하기 위한 선결조건은 크게 2가지로 나뉘볼 수 있다. 첫째는 관련 대장을 연계하여 사용할 수 있는 연계키값을 만들어 주는 작업이며, 두 번째는 관련

자료의 유사항목에 대해 표준분류체계를 만들어 상호비교가 가능하도록 해야 할 것이다.

건축물 정보를 가지고 있는 주요 대장들간의 연계할 수 있는 고리가 미약한 것에 대하여 건물, 토지, 등기연계작업⁵¹⁾에서 토지대장과 건축물대장, 등기부자료에 대해서는 공통키 값을 넣고, 연계하는 작업을 수행하였다. 그러나 과세대장자료, 위법건축물대장자료, 그리고 수치지형도의 건물도형과의 연계부분에 대한 분석은 이루어지지 않았으며, 본 연구에서는 관련 자료간 연계에 대해 단기적 대안과 장기적 대안을 제시하고자 한다.

- 단기 : 현재 건물, 토지, 등기 연계자료를 기반으로 건축물대장과 재산세 과세대장,무허가 건물관리대장, 수치지형도 건물에 대한 작업지침을 작성하도록 한다. 이 부분은 본 연구에서 자료분석 및 현장조사를 수행하였던 연구결과를 토대로 작업지침을 작성하였으며, 본 사업시에는 추가적으로 보다 정밀하게 다듬어질 필요가 있다. (부록 4. 건축물 관련자료간 연계지침)
- 중·장기 : 현재 새주소부여사업의 결과 모든 건물에는 고유하게 건물번호가 부여되어 있으며, 국회의원 의원입법으로 법제화가 진행되고 있는 상황이다. 법제 내용에는 주민등록을 비롯한 모든 공부상의 주소는 도로명 주소를 사용하도록 되어 있기 때문에 도로명 주소를 법에서 사용하도록 개정하는 경우 건물과 관련된 공부 및 수치지형도의 건물에는 도로명에 따른 건물번호를 부여하도록 한다.⁵²⁾

본 연구에서 건축물 정보의 정비는 하나의 대장을 중심으로 정보를 모두 갱신하도록 하는 체계보다는 각 대장들의 특성을 반영하여 관련 자료를 연계, 통합 활용할 수 있도록 하는 안을 제시하는 것을 단기적 대안으로 제시하였다. 이러한 경우 가장 문제가 되는 것은 관련항목의 정보들을 연계하여 활용할 수 있도록 하는 부분

51) 건설교통부, 2004, 건축물대장정비사업의 일환으로 추진됨.

52) 도로명 주소를 사용하는 방안은 법제화이후의 작업으로 건축물 관련 정보간 연계작업을 수행한 후 수치지형도의 건물에 부여된 도로명 주소를 이용하여 관련공부를 갱신하도록 함.

인데, 특히 용도, 구조등은 건축물 대장, 과세대장, 등기부자료등에서 사용하는 분류 체계가 상이하다. 이 부분은 추후 별도의 용도·구조등에 대한 표준체계에 관한 연구에서 상세한 연구가 이루어지도록 제안한다.

3) 건축물 정보들 간의 불일치 문제

서울시가 보유하고 있는 대장들은 대장들 나름대로의 특성이 있으며, 동일 항목에 대해서도 대장들 간에, 그리고 대장과 현실간에 차이가 나는 부분이 있다. 이 문제에 대해서 어느 한 대장을 중심으로 현실과 동일하게 일치시키도록 하는 것은 대안이 될 수는 있지만 현실성은 떨어진다.

건축물정보 가운데 타부서에서의 활용이 많은 항목들에 대해서는 서울시의 핵심 데이터를 관리한다는 차원에서 하나의 키값으로 건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 위법건축물대장, 그리고 수치지형도의 건물이 연계될 수 있도록 하고, 각 대장별 정보를 기록하여 사용자가 선택적으로 활용할 수 있도록 한다. 이러한 배경에는 각 대장별 메타데이터를 잘 정리하여 각 자료원별 특성을 이해하고 활용할 수 있는 기반을 만들도록 하는 것을 전제로 한다.

서울시가 보유하고 있는 대장자료들을 통합적으로 볼 수 있게 만드는 것은 결국 대장자료들간의 차이를 분석하고, 추후 이러한 정보들을 차츰 일치시키도록 하는 기틀이 될 수 있다.

4) 건축물 정보의 정확도 향상 문제

건축물정보를 활용할 수 있는 현실적 대안으로서 각 대장자료들의 특성을 살리고, 공동활용할 수 있는 기틀을 만드는 것은 제안하였다. 그럼에도 불구하고 중요한 것은 각 대장별로 정확도를 높이려는 과정이 반드시 필요하다는 점이다. 이것은 현장조사등을 통한 실제상황과의 일치문제도 있지만 행정업무 과정상에 발생할 수 있는 문제의 소지를 없애는 업무프로세스 개선이 우선되어야 한다.

(1) 건축행정업무 프로세스상에서의 개선

- 건축물의 모든 용도변경에 대해 건축물대장에 반영하도록 개정 (건축법 14조

제②항과 ④항 개정)

- 타과에서 변동되는 사항을 건축물대장에 갱신하도록 하는 업무체계
- 직권 및 민원인에 의해 기재되는 건축물대장 확인과정 포함
- 멸실정보에 대한 신속한 처리
- 전산카드와 수기카드 이중관리 개선

(2) 총체적 현장조사를 통한 보완

현재 건축물 대장은 1992년 이후 만들어진 사용증인서를 기준으로 건축물 정보 정비사업이 추진된 상황이며, 과세대장의 경우 2005년 개별주택가격조사를 통해 주택용도에 대해 면적, 건폐율, 용적률등을 갱신한 실정이다. 현재로는 과세대장의 개별주택가격조사에도 한계가 있으며, 사용증인서를 기반으로 한 정비도 정확도 측면에서는 많은 한계점을 드러내고 있다. 따라서 장기적으로는 총체적으로 현장조사를 수행하여 실제상황과 정보를 일치시키고, 대장들간의 정보도 일치시킬 필요가 있다. 그러나 이러한 작업은 한번 작업으로 끝나는 것이 아니라 현장조사를 통한 일치작업 이후 지속적으로 유지관리가 될 수 있는 기틀이 만들어 진후 이루어져야 하기 때문에 사전작업이 필요하다. 예를 들면 앞서 언급한 물건별 고유번호의 생성, 연계 분석할 수 있는 표준체계작성, 행정업무프로세스의 개선등의 작업이 선행된 후 현장조사를 통한 실제 현황과 일치작업을 수행하여야 할 것이다.

▪ 용도변경에 따른 기재신청 관련 법규분석

건축물의 용도를 변경하고자 할 때는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 하는 것이 원칙이나, 용도변경이 신고대상이 아닌 경우에는 기재변경 신청을 의무화하고 있지는 않다. 용도 변경 신고 및 건축물대장 기재변경 신청의 예외대상은 다음과 같다.

<표 4-11> 용도변경 신고 및 건축물대장 기재변경 예외

I. 용도변경 신고대상	II. 신고없이 용도를 변경할 수 있는 경우	III. 기재변경 신청없이 사용할 수 있는 대상
· 6개의 시설군 중 상위 시설군으로 변경하는 경우	1. 6개의 시설군 중에서 각 시설군내의 상호 용도를 변경하는 경우 2. 6개 시설군 중 상위시설군에서 하위시설군으로 변경하는 경우 3. 당해 용도로 변경하기 전의 용도로 다시 변경하는 경우(증축·개축 또는 대수선을 수반하는 경우를 제외) 4. 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100㎡ 미만인 경우 5. 동일한 건축물 안에서 면적의 증가없이 위치를 변경하는 용도변경인 경우	1. 용도변경신고대상(신고권자가 바로 정리함으로) 2. 건축법 시행령 별표1의 동일한 호에 속하는 건축물 상호간의 변경인 경우 3. 단독주택을 제1종 및 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우 4. 문화 및 집회, 판매 및 영업시설 또는 교육 및 연구시설 및 복지시설, 운동·업무시설을 제 1종 및 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우

*출처 : 건축법·조례해설, 기문당, 2004, 윤혁경, p1-550

사례조사를 통하여 건축물대장의 용도와 실제 용도 (현장조사 용도)간 일치도는 용도를 확인할 수 있는 자료를 기준으로 보았을 때 창신동 55%, 역삼동 68%, 창천동 62%였다. 용도가 상이한 경우를 기재신청이 필요없기 때문에 용도가 상이한 경우와 신고대상인데 신고되지 않은 용도변경으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 기재신청이 의무화되어 있지 않은 경우가 창신동 30%, 역삼동 10%, 창천동 27%로, 역삼동을 제외하고는 신고해야 하나 신고하지 않은 경우(창신동 15%, 역삼동 23%, 창천동 12%) 보다 높게 나타났다. 이러한 사실은 건축물대장에 기재된 용도를 현실화시키기 위해서는 용도변경에 대한 기재신청의 범위를 확대 또는 전수화하도록 하는 것이 필요함을 나타낸다고 볼 수 있다. (건축법상의 관련 조항은 부록 5에 정리)

<표 4-12> 건축물 용도 변화 유형

변화유형	창신동		역삼동		창천동	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율
· 대장 미연계로 비교불가	29	36.6	27	14.3	9	20.7
· 대장 연계되었으나 용도 미기재	54		8		65	
· 대장상의 용도와 변경 없음	79	54.9	142	67.9	174	61.5
· 기재신청 필요없는 용도변경	43	29.9	20	9.6	76	26.9
· 신고해야 하는 용도변경	22	15.3	63.4	47	22.5	85.7
					33	11.7
						79.3

- 타과에서 변동되는 사항을 건축물대장에 갱신하도록 하는 업무체계

건축과에서는 건축물대장을 생성하거나 변경, 말소하게 되면 관련 유관부서(세무과, 등기소등)에 통보하도록 업무 프로세스가 정의되어 있으나, 관련부서에서 현장점검등을 통하여 갱신된 건축물 정보를 건축물대장에 반영하는 업무 프로세스가 없는 상황이다.

건축물대장이 건축물의 이용현황을 반영할 수 있도록 하기 위해서는 건축과에서 관련유관부서에 변동사항을 알려주는 업무 프로세스외에 관련유관부서에서 건축과로 변동사항을 알려주는 업무프로세스를 포함하도록 한다(관련법규는 부록 5에서 정리). 그러나 타과에서 발생한 변동분에 대해 건축물대장에서는 건축법의 범위내에서만 변동사항 기재가 가능하기 때문에 적법한 사항에 대해서는 건축물대장에, 적법하지 않은 사항은 위법건축물대장에 관리하도록 한다.

4.3.1절에서는 건축물 정보 정비를 위해 문제점 유형별로 개선대안을 정리하였으며, 이를 다시 정비해야 할 일의 목록으로 정리하면 다음과 같다.

- 건축물 정보 정비목록
 - 건축물 물건별로 고유번호를 부여하여 관련자료간 연계하는 작업
 - 건축물 핵심정보에 대한 통합DB 구축
 - 건축물 용도, 구조등에 대한 표준분류체계 작성
 - 각각 대장의 정확도를 향상시키기 위한 행정업무프로세스상의 개선 (건축행

정, 세무행정등)

- 대장자료와 현실간 차이를 보완하기 위한 총체적 현장조사

V. 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획

5.1 건축물 정보 정비를 위한 추진조직

5.2 단계별 건축물 정보 정비내역

5.3 소요예산분석

5.4 유지관리방안

5.1 건축물 정보 정비를 위한 추진조직

건축물정보 정비를 위한 추진조직은 기존의 업무부서별 역할 분담외에 건축물 정보 통합DB 및 관련시스템을 만들고 정비해나가는 소위 ‘건축물정보 통합 태스크포스’팀이 신규로 운영될 필요가 있다. 이 업무는 기존의 한 부서의 업무라기 보다 서울시 전체의 건물관련 정보를 종합적으로 운영하고 관리한다는 측면에서 정보화기획단⁵³⁾내에 팀을 두어 운영하도록 한다.

‘건축물정보 통합 태스크포스’팀에서는 건축물 관련 정보간 연계작업, 관련 자료를 연계하였을때 통합활용이 가능하도록 표준분류체계 작성, 그리고 내부 작업으로 연계가 안 되는 분에 대해서는 현장조사를 통한 연계작업을 수행하도록 한다. 관련 과에서는 변경된 정보를 각 과에서 보유하고 있는 대장자료에 일치시키는 작업을 수행하고 각종 대장자료의 정확도를 향상시키도록 행정업무프로세스를 개선하도록 한다.

건축물 관련 정보간 연계작업은 ‘건축물정보 통합 태스크포스’팀에서 수행하고, 건축물정보와 수치지형도의 건물간 연계작업은 지리정보담당관실에서 수행하도록 한다. 그런데 수치지형도의 건물은 새주소 팀에서 갱신되기 때문에 새주소팀에서 갱신된 건물도형정보를 지리정보담당관실에 보내면 지리정보담당관실에서 건물도형과 건축물 정보간 연계작업을 수행하도록 한다. 각 업무부서간 역할분담에 대한 내용은 <표 5-1>과 같다.

53) 현재 서울시 정보화기획단내에서는 서울시 전체의 정보자원관리를 위한 EA(Enterprise Architecture) 기본구상 및 관련 작업을 추진한 바 있음. EA는 BRM(Business Reference Model), ARM(Application Reference Model), DRM(Data Reference Model), TRM(Technology Reference Model)으로 구성되는데, 데이터부분 가운데 가장 핵심이 되는 정보는 건물, 토지, 인적 자원등이며, 건축물정보는 건물분에 해당되는 서울시 전체의 정보를 관리하는 차원에서 접근해야 할 것임.

<표 5-1> 건축물 정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담

관련부서	역할분담
정보화 기획단	· 건축물 정보 통합 활용에 대한 기획, 예산편성, TF 구성 및 운영 · ‘건축물정보 통합 TF’역할 - 건축물 물건별 고유번호 부여, 건축물 정보 표준분류체계 작성, 건축물 정보 현장조사 · 건축물정보 통합관리시스템 구축 및 운영
건축과	· 건축물 대장 및 위법건축물 대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 건축물 대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
세무과	· 과세대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 과세대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
지리정보 담당관	· 수치지형도 건물에 고유번호 부여 · 새주소부여팀과 협업하여 수치지형도에 신규로 발생하는 건물에 대한 고유번호 부여 · 수치지형도 건물과 건축물 정보 통합DB시스템에서 발송된 행정자료를 속성으로 연계 · 정보화기획단에서 운영하는 ‘건축물정보 통합 TF’에 인력지원
자치행정과 새주소팀	· 신규, 또는 말소되는 건축물대장을 근간으로 건축물 도형 생성 · 갱신된 건축물 도형에 새주소 부여 · 갱신된 건축물 도형정보를 지리정보담당관실에 통보

5.2 단계별 건축물 정보 정비계획

건축물 정보 정비계획은 4.3절에 정리된 건축물 정보 정비목록에 대해 작업의 우선순위를 고려하여 단계별로 정리하였다.

- 건축물 물건별로 고유번호를 부여하여 연계하는 작업이 1단계에서 가장 우선되어야 하며, 행정업무프로세스상의 개선을 위한 준비작업이 동시에 진행되도록 한다.
- 행정업무프로세스를 개선하기 위한 업무분석이후 2단계에서는 실제 업무프로세스 개선작업을 진행하도록 한다. 이와 함께 물건별 고유번호 부여작업이 이루어진 내역을 바탕으로 건축물 정보 통합관리시스템의 구축작업을 수행하도록 한

다.

- 건축물 용도/구조등에 대한 표준분류체계를 만드는 작업은 학술용역으로서 우선되고, 이 결과에 따라 기존대장의 보완작업이 이루어져야 한다.
- 현장조사를 통한 보완작업은 고유번호 부여, 표준분류체계작성, 통합 관리시스템 구축, 행정업무 프로세스상의 개선등 일련의 업무가 완료된 이후 유지관리기틀을 만들고 추진되어야 할 것이다. 또한 현장조사이전에 명확하고, 상세한 현장조사 가이드라인이 제시되어야 한다.

건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획은 <표 5-2>와 같다.

<표 5-2> 단계별 건축물정보 정비

	1단계	2단계	3단계	4단계
건축물 물건별 고유번호 부여작업				
업무 프로세스 개선				
건축물정보 통합관리시스템 구축				
표준분류체계 작성 및 기존대장 보완작업				
현장조사를 통한 정확도 보완				

5.3 소요예산분석

건축물 정보 정비목록 가운데 비예산부분과 예산의 수반이 필요한 부분이 나뉜다. 예산의 수반이 필요한 분야는 다음과 같으며, 부분별 소요예산을 총괄하면 약 49억 4천만원이 산출되었다. 현장조사부분에 대해서는 향후 상세한 지침과 함께 소요예산을 분석할 필요가 있으며, 현 단계에서는 소요예산 산정에 포함하지 않았다.

- 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 (사레연구지역인 창신동, 역삼동, 창천동을 근거로 서울시 전역예산을 추정하였으며, 각 대장별 고유번호부여, 대장간 연계, 수치지형도와 연계작업품이 포함됨): 40억4천만원
- 건축물 정보의 표준분류체계 작성 (건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 무허가건물관리대장등에서 공통 활용항목에 대한 표준분류체계를 만드는 작업으로 포괄적이고 단계별 구분이 가능한 분류체계가 나와야 함): 3억원

- 건축물 정보 통합관리시스템 구축 (시스템 구축을 위한 ISP, 시스템 구축을 위한 하드웨어, 소프트웨어, 통합관리를 위한 업무 및 기능정의, 데이터베이스 구축, 메타데이터작성등) : 6억원

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역

분야		내역	소요 시간	인건비
자료 정비	건축물 대장	· 고유번호 생성 · 부속지번을 이용한 부속지번데이터 생성 · 작업반 편성 : 중급기술자 0.5 중급기능사 0.5 · 인건비 -중급기술자 4 * 70 * 0.5 * 118,744 = 16,624,160 -중급기능사 4 * 70 * 0.5 * 67,577 = 9,460,780	1일 3일	26,084,940
	과세 대장	· 고유번호 생성 · 호별 작성된 과세대장을 동별 자료로 집계 -동별 고유번호 생성 -호별 작성된 과세대장을 동별 고유번호에 따라 집계정리 -호별 용도 중 면적이 가장 넓은 용도를 해당동의 주용도로 추출 · 작업반 편성 : 중급기술자 0.5 중급기능사 0.5 · 인건비 -중급기술자 5 * 70 * 0.5 * 118,744 = 20,780,200 -중급기능사 5 * 70 * 0.5 * 67,577 = 11,825,975	1일 4일	32,606,175
	위법 건축물 대장	· 고유번호 생성 · 작업반 편성 : 중급기술자 0.3 중급기능사 0.7 · 인건비 -중급기술자 1 * 70 * 0.5 * 118,744 = 2,493,624 -중급기능사 1 * 70 * 0.5 * 67,577 = 3,311,273	1일	5,804,897

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역(계속)

분야		내역	소요 시간	인건비
자료 정비	건물 도형	· 고유번호 생성 - 편집지적도를 이용하여 건물도형에 지번 부여 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.5 중급기능사 0.5 · 인건비 -고급기술자 2 * 70 * 0.3 * 146,154 = 10,230,780 -중급기능사 2 * 70 * 0.7 * 67,577 = 4,730,390	2일	14,961,170
대장 자료간 연계		· 건축물대장 기준으로 과세대장 연계 -건축물대장과 과세대장 일대일 연계자료 정리 후 · 고유번호 입력 -미연계자료 중 추가 일대일 연계 : 연계되지 않은 과세대장에 대하여 부속지번데이터를 이용하여 추가 연계 -연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.5 중급기술자 0.2 중급기능사 0.3 · 인건비 -고급기술자 10 * 70 * 0.5 * 146,154 = 51,153,900 -중급기술자 10 * 70 * 0.2 * 118,744 = 16,624,160 -중급기능사 10 * 70 * 0.3 * 67,577 = 14,191,170	10일	81,969,230
		· 건축물대장 기준으로 위법건축물대장 연계 -건물도형과 건축물대장 일대일 연계자료 정리 후 고유번호 입력 -미연계자료 중 추가 일대일 연계 : 연계되지 않은 위법건축물대장에 대하여 부속지번데이터를 이용하여 추가 연계 -연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.5 중급기능사 0.3 · 인건비 -고급기술자 4 * 70 * 0.2 * 146,154 = 8,184,624 -중급기술자 4 * 70 * 0.5 * 118,744 = 16,624,160 -중급기능사 4 * 70 * 0.3 * 67,577 = 5,676,468	4일	30,485,252

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역(계속)

분야	내역	소요 시간	인건비
대장 자료간 연계	· 과세대장을 기준으로 위법건축물대장 연계 -과세대장과 위법건축물대장 일대일 연계자료 정리 후 고유번호 입력 -연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.5 중급기능사 0.3 · 인건비 -고급기술자 $3 * 70 * 0.2 * 146,154 = 6,138,468$ -중급기술자 $3 * 70 * 0.5 * 118,744 = 12,468,120$ -중급기능사 $3 * 70 * 0.3 * 67,577 = 4,257,351$	3일	22,863,939
건물도형과 연계	· 건물도형 기준으로 건축물대장 연계 -건물도형과 건축물대장 일대일 연계자료 정리 후 고유번호 입력 -미연계자료 중 추가 일대일 연계 : 지적도 이용 : 부속지번 데이터를 이용하여 부속지번 레이어 작성하여 사용 -연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.5 중급기술자 0.2 중급기능사 0.3 · 인건비 -고급기술자 $10*70* 0.5 * 146,154 = 51,153,900$ -중급기술자 $10*70* 0.2 * 118,744 = 16,624,160$ -중급기능사 $10*70* 0.3 * 67,577 = 14,191,170$	10일	81,969,230

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역(계속)

분야	내역	소요 시간	인건비
건물도형과 연계	• 건물도형 기준으로 과세대장 연계 - 건물도형과 과세대장 일대일 연계자료 정리 후 고유번호 입력 - 미연계자료 중 추가 일대일 연계 : 지적도 이용 - 연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 • 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.5 중급기능사 0.3 • 인건비 - 고급기술자 $4 * 70 * 0.2 * 146,154 = 8,184,624$ - 중급기술자 $4 * 70 * 0.5 * 118,744 = 16,624,160$ - 중급기능사 $4 * 70 * 0.3 * 67,577 = 5,676,468$	4일	30,485,252
	• 건물도형 기준으로 위법건축물대장 연계 - 건물도형과 위법건축물대장 일대일 연계자료 정리 후 고유번호 입력 - 미연계자료 중 추가 일대일 연계 : 지적도 이용 - 연계지번이 없어서 연계되지 않은 경우와 N:N연계인 경우를 구분하여 정리 • 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.5 중급기능사 0.3 • 인건비 - 고급기술자 $3 * 70 * 0.2 * 146,154 = 6,138,468$ - 중급기술자 $3 * 70 * 0.5 * 118,744 = 12,468,120$ - 중급기능사 $3 * 70 * 0.3 * 67,577 = 4,257,351$	3일	22,863,939

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역(계속)

분야		내역	소요 시간	인건비
현장 조사	준비	· 현장조사 준비 -동일 지번내에 여러 자료가 있어 1:1 연계가 안 된 자료 추출 -지번을 이용하여서도 미연계된 자료 추출 -대장간 연계된 자료 중 내용 차이가 현격한 자료 추출 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.3 중급기술자 0.3 중급기능사 0.4 · 인건비 -고급기술자 $4 * 70 * 0.3 * 146,154 = 12,276,936$ -중급기술자 $4 * 70 * 0.3 * 118,744 = 9,974,496$ -중급기능사 $4 * 70 * 0.4 * 67,577 = 7,568,624$	4일	29,820,056
	조사	· 현장조사 -1:1 연계가 안된 자료 현장에서 확인 -미연계자료 현장에서 확인 -내용 차이가 큰 자료 현장 확인 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.5 중급기능사 0.3 · 인건비 -고급기술자 $9*1000*0.2*146,154 = 263,077,200$ -중급기술자 $9*1000*0.5*118,744 = 534,348,000$ -중급기능사 $9*1000*0.3* 67,577 = 182,457,900$	9일	979,883,100
	정리	· 현장조사 자료 정리 -추가 연계 가능한 자료 정리 -내용이 현격하게 다른 것 중 현황정보 정리 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.3 중급기술자 0.3 중급기능사 0.4 · 인건비 -고급기술자 $4 * 70 * 0.3 * 146,154 = 12,276,936$ -중급기술자 $4 * 70 * 0.3 * 118,744 = 9,974,496$ -중급기능사 $4 * 70 * 0.4 * 67,577 = 7,568,624$	4일	29,820,056

<표 5-3> 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 소요예산 분석내역(계속)

분야	내역	소요 시간	인건비
요약 테이블생성	· 연계된 자료로 요약테이블 생성 · 작업반 편성 : 고급기술자 0.2 중급기술자 0.4 중급기능사 0.4 · 인건비 -고급기술자 1 * 70 * 0.2 * 146,154 = 2,046,156 -중급기술자 1 * 70 * 0.4 * 118,744 = 3,324,832 -중급기능사 1 * 70 * 0.4 * 67,577 = 1,892,156	1일	7,263,144
합 계			1,396,880,380

* 사례지역으로 살펴본 창신동, 역삼동, 창천동의 자료수는 서울시 전체로 보았을 때, 약 1.5%에 해당하는 자료수를 갖고 있으므로 서울시 전역에 대한 것은 약 70배로 계산함

* 단, 현장조사인 경우는 사례지역으로 살펴본 내역을 기준으로 서울시 전역에 대한 것은 약 1000배로 계산함

<표 5-4> 서울시 건축물 정보 자료현황 (2004년 기준)

구분	자료특징	서울시 전체	사례지역						
			종로구	창신동	강남구	역삼동	서대문구	창천동	총비율
건축 물대 장	동별개요	722,891	3,039	0.4%	4,816	0.7%	1,739	0.2%	1.3%
	동별부속지 번현황	104,857	763	0.7%	648	0.6%	378	0.4%	1.7%
과세 대장	호별자료	3,854,111	14,893	0.4%	47,163	1.2%	7,510	0.2%	1.8%
건물 도형	주부건축물 포함	824,465	3,647	0.4%	5,415	0.7%	1,796	0.2%	1.3%

* 위법건축물대장은 서울시 전체 현황을 파악하기 어려워 소요예산시간을 건축물, 과세와 동일하게 산정함

<표 5-5> 현장조사 비용 산정을 위한 근거 자료

구분	창신동블록	역삼동블록	창천동블록	합계	서울시	사례지역 / 서울시전역
도형수	227	244	356	827	824,465	997배

<표 5-6> 건축물정보 연계 및 통합 비용

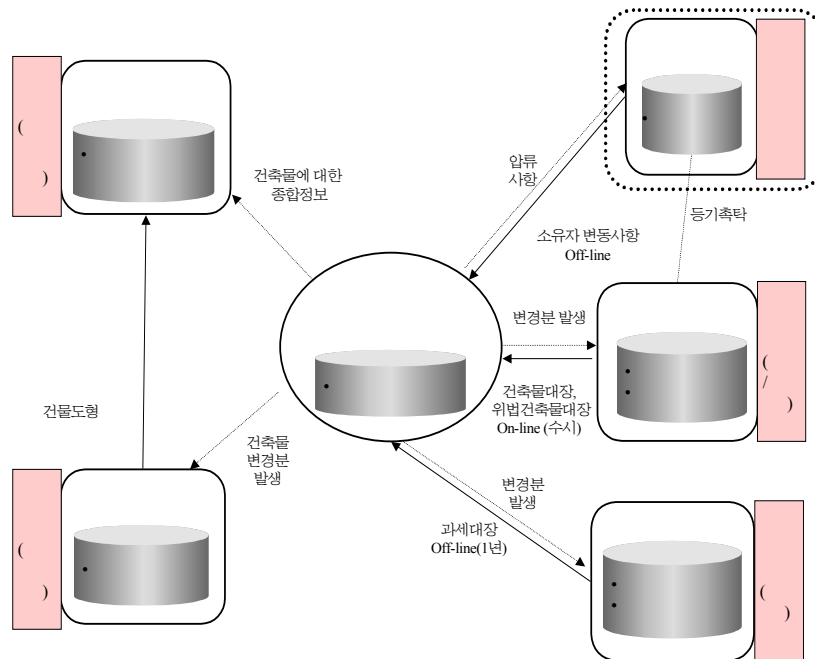
품명	단위	수량	금액	인건비	감가상각비*	비고
DB 연계 및 통합	일	12,850	1,443,103,402	1,396,880,380	46,223,022	
소계			1,443,103,402	1,396,880,380	46,223,022	
제경비			1,676,256,456			인건비×120%
기술료			921,941,051			(인건비+제경비)× 30%
합계			4,041,300,908			

* 감가상각비: 5,000,000원/5년(pc:2,000,000원, 관련 S/W:3,000,000원) * 12,850/278일

5.4 유지관리방안

건축물 정보를 통합연계하고, 정비하는 작업은 한번의 과업으로 끝나는 것이 아니라 지속적인 유지관리가 필요하다. 고유번호가 부여되고, 각 대장이 연계될 수 있는 기틀이 만들어진 후 각 업무부서에서는 대장별로 변동 사항이 생긴 것을 건축물 정보 통합관리시스템에 데이터를 송신하고 정보화기획단에서는 이들 데이터의 정확성을 체크하고, 유통이 가능한 형태로 변환하며, 필요부서에 정보를 송신하도록 한다. 송신해야할 부서 가운데 지리정보담당관실도 포함되며, 지리정보담당관실에서는 이들 자료를 수치지형도의 건물과 연계하는 작업을 수행한다

초기에는 각 대장별로 내용이 상이한 부분이 있을 수 있기 때문에 관련되는 자료들을 정리하여 관련부서에서 내용의 정확도를 파악하도록 한다. 건축물 정보 통합관리시스템의 관련 부서간 자료연계에 대한 구성도는 <그림 5-1>과 같다.



<그림 5-1> 건축물정보 통합관리시스템의 연계구성도

VI. 결론 및 정책건의

6.1 요약 및 결론

6.2 정책건의

6.1 요약 및 결론

건축물에 대한 정보는 토지에 대한 정보와 함께 도시관리의 가장 기본이 되는 정보이며, 서울시 여러 부서의 다양한 업무에 활용되는 정보이다. 건축물에 대한 정보는 행정자료 가운데 건축물대장이 가장 근간이라 할 수 있으나 전산화된 건축물대장은 정보가 누락되거나 건축허가이후 용도변경등의 사항을 반영하지 못하는 등 신뢰도가 낮은 상황이다. 이러한 문제 때문에 건축물대장에 대한 보조자료로서 과세대장, 위법건축물자료, 등기부자료등이 병행되어 활용되고 있으나 대장 나름대로 한계를 가지고 있으며, 건축물정보와 1:1,000 수치지형도와의 연계도 1:1로 대응되지 않음으로써 활용상에 여러 가지 문제점을 야기하고 있다.

본 연구는 이러한 필요하에 시작되었으며, 연구의 주요내용으로는 첫째, 건축물대장, 과세대장, 위법건축물 현황, 등기부등본 현황, 수치지형도의 건물도형 현황등의 특징을 살펴보고, 대장자료의 한계점과 함께 이들 자료를 건축물정보로 활용할 때의 문제점을 분석하였다. 둘째, 외국도시들에서 건축물정보를 관리하고 제공하는 사례를 분석하여 시사점을 도출하였으며, 셋째 건축물정보 정비방안을 제시하였는데 건축물정보 정비를 위한 대안제시이전에 건축물정보 정비를 위한 기본방향, 건축물 정보라 할 때 타 분야에서 많이 활용되는 핵심항목에 대한 분석이 이루어졌으며, 앞에서 건축물정보 활용시 제시된 문제점 유형별로 개선대안을 제시하였다. 마지막으로 건축물 정보 정비를 위한 추진조직, 단계별 계획, 소요예산, 유지관리 방안등 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획을 제시하였다. 본 연구에서 도출된 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 건축물 정보의 현황 및 문제점

건축물 정보는 위치를 표현하는 도형정보와 건축물의 특성을 설명하는 속성정보로 구분되며, 건축물 속성정보에는 건축물대장, 과세대장, 위법건축물대장이 있다. 건축물 대장은 적법하게 건축된 건축물에 대하여 건축과/주택과에서 사용승인한 후 지적과(시민봉사실)에서 작성 및 발급하는 공부로 현재 서울시에서는 대장 전산화

사업과 건축행정정보화에 따라 전산화된 건축물대장 정보를 보유하고 있으나 적법한 건물에 대해서만 건축물 대장이 존재한다. 건축물 과세대장은 비과세 건축물을 제외한 모든 건축물에 대하여 매년 5월 1일을 기준으로 재산가액(과세시가 표준액)을 부과하기 위해 서면 혹은 직접 조사하여 세무과에서 작성하는 자료이다. 개별주택특성조사 및 산정업무를 통해 주택에 대한 자료를 일제 정비한 바 있으며, 상가와 업무용 건축물에 대해서는 2007년까지 특성조사를 실시할 예정이다. 위법건축물은 건축허가의 행정절차를 득하였으나 허가받을 수 없는 설계변경을 수행하거나 사용승인을 받지 않고 입주하는 등 허가내용과 실체가 다른 경우의 건축물을 의미하며, 무허가건축물은 관할 구청에 건축허가의 행정절차를 득하지 아니하고 건축주 본인 임의로 축조한 건축물을 말한다. 시청 건축과에서 항공사진을 판독하거나 민원신고에 의한 현장조사를 기반으로 무허가 및 위법건축물을 적발하고 이들을 별도의 대장에서 관리하고 있다. 건물의 위치정보를 관리하고 활용하기 위해 서울시에서는 1:1000 수치지형도를 근간으로 새주소 부여사업과 서울시 도시계획정보관리시스템 구축사업을 수행한 바 있다. 건물도형과 건축물대장의 연계율은 사례지역에 대해 건축물대장을 기준으로 약 87%, 건축물도형 기준으로 약 84% 연계되고 있다.

<표 6-1> 건축물 도형과 건축물대장의 연계

건축물도형과 건축물대장 연계율	종로구 창신동	강남구 역삼동	서대문구 창천동
건축물대장 기준 연계율	82.1%	92.4%	86.5%
건물도형 기준 연계율	78%	88.3%	86.2%



<그림 6-1> 건축물대장과 미연계된 건물(창신동)

대장자료들을 근간으로 건축물정보로 활용하고자 할 때 나타나는 문제점은 첫째, 개별대장자료들의 정확도가 미흡한 것으로 나타났다. 예를 들면 건축물대장의 경우 주요항목의 누락, 건축물대장 테이블간 불일치, 건축물대장 자료 자체의 낮은 정확도, 건축물대장 관리상의 문제점, 사용승인서를 기반으로 건축물대장을 정비하면서 발생한 문제점들이 도출되었으며, 과세대장의 경우 비과세부분의 누락과 건축물대장의 경우보다 용도정확도는 상대적으로 높기는 하지만 완벽하지 않은 상태이며, 개별주택특성조사자료도 최근에 조사된 자료이기는 하나 현장조사 결과와 비교하였을 때 정확도에 한계를 드러냈다. 위법건축물대장도 일부 건축물대장과 공통된 자료가 관리되는 문제를 나타냈으며, 수치지형도의 건물도 현시성의 문제를 나타냈다. 둘째, 건축물 정보들 연계시 각 건축물을 확인할 수 있는 정보(행정구역, 지번, 물건명)가 누락되거나 불일치하여 공통고유번호를 생성하기 어려우며, 연계된 자료인 경우에도 용도·구조와 같은 공통된 항목에서 관리하고 있는 내역이 상이하였다. 셋째, 건축물 정보간의 공통된 항목들 중에서 내용이 불일치하는 문제가 있다. 자료의 내용이 불일치하는 경우 하나를 선택하여 범용적으로 사용하기가 현실적으로 어려운 상황이다. 건축물 정보간 불일치 문제는 개별주택특성조사자료내의 대장상자료와 실제자료를 이용하여 분석하였는데 가장 높은 일치도를 보이는 연면적자료의 경우 일치도가 75%로 분석되었으며, 용적율 자료의 일치도는 13.5%로 가장

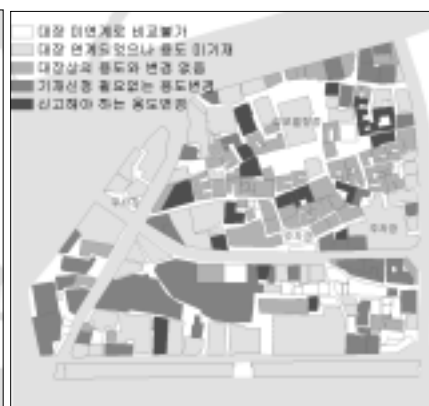
낮게 나타났다. 이러한 대장들의 한계는 결국 건축물 정보에 대한 총체적 현황 파악이 어려운 문제를 나타냈다. 건축물에 대한 총체적인 현황을 파악하기 위해서는 건축물대장, 과세대장, 위법건축물대장등을 모두 연계하여 살펴보아야 하는 실정이다.

<표 6-2> 사례지역 건축물대장의 용도 및 층수 일치성

구분	건물도형과 연계		층수 일치도		용도 일치도	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율
종로구 창신동 일부	198	87.2	176	88.9	79	39.9
강남구 역삼동 일부	217	89	204	94	142	65.4
서대문구 창천동 일부	348	97.5	323	92.8	174	50



<그림 6-2> 층 일치현황(창신동)



<그림 6-3> 용도 일치현황(창신동)

2) 해외 도시의 건축물정보 관리현황

해외 도시의 건축물정보 관리현황을 파악하기 위하여 인터넷과 문헌조사를 통하여 미국의 2개의 county와 2개의 city, 싱가포르, 말레이시아등을 대상으로 조사하였다. 해외지역 건축물 정보제공 현황과 건축행정체계를 비교해보면서 몇 가지 시사점을 얻을 수 있다. 첫째, 필지와 건축물 정보는 한 도시나 카운티를 운영하는 핵심 정보로서 하나의 부서가 아닌 여러 부서가 역할분담을 하여 유기적인 관계하에 관

런정보가 유지관리되고 있음을 볼 수 있었다. 둘째, 시민들에게 정보가 제공되는 차원에서 건축물 정보만이 별도로 제공되는 것이 아니라 Enterprise GIS 차원에서 건물도형과 건축물 정보가 연계되고, 다른 GIS 자료와 함께 시민들에게 다양한 정보들의 일환으로 제공되고 있었다. 셋째, 뉴욕시와 같은 경우 인터넷을 통해 상세한 건축물 정보들이 제공되고 있으며 건축물의 용도나 점유기간 변화등이 발생했을 경우 점유허가서(Certificate of Occupancy)를 제출한 후에 건물사용이 가능해져 최신의 사용현황을 지속적으로 관리할 수 있는 체계를 구축하고 있었다. 넷째, 우리나라 건축행정에서 건축허가 및 검사업무등 많은 부문이 공무원에 의해 이뤄지는 반면 다른 나라에서는 민간기관에 이관하면서 경쟁력을 높이고 수준 높은 서비스를 제공할 수 있는 방향으로 추진되고 있었다.

3) 건축물 정보 정비방안

건축물정보에 대한 개별적인 정비안을 제시하기 전에 정비를 위한 기본방향을 고려하였다. 첫째, 건축물정보라 할 때 건물에 대한 정보는 건축 승인 당시의 정보뿐 아니라 현재 사용되는 현황과 소유권 정보가 파악될 수 있어야 하며, 둘째, 현재 업무부서의 업무분장을 최대한 고려하는 차원에서의 정비방안을 제시하고 자 하였으며, 셋째, 건축물정보의 정비는 한 종류의 대장을 완벽하게 정비하기 보다는 현재 대장별로 특성이 있기 때문에 필요정보를 추출해서 활용할 수 있는 기틀을 만드는 것을 전제로 하였으며, 마지막으로 건축물정보의 정비를 규정함에 있어 그 범위는 MIS적 활용뿐 아니라 GIS적 활용까지를 고려하도록 하였다.

건축물의 핵심정보 항목은 건축물 정보 정비시 우선해야 할 항목을 도출하기 위해 도시계획, 방재, 부동산, 시/구청 업무등에서 활용되는 주요항목을 조사분석하였다. 건축물 정보로서 활용도가 높은 항목은 용도, 연면적, 사용승인일자, 구조, 층수, 용적률, 건폐율, 건축면적(바닥면적), 대지면적, 높이, 소유자현황, 대지위치등으로 분석되었다.

건축물 정보의 정비방안은 건축물정보 활용시 도출된 문제점들에 대한 분석과

건축물 정보 정비에 관한 기본방향을 고려하여 개선방안을 도출하였다.

① 건축물에 대한 총체적 현황 파악의 어려움

건축물에 대한 정보는 서울시의 각 업무 특성별로 작성되어 실존하고 있는 건축물에 대한 총체적인 현황을 파악하기 어려운 실정이다. 이러한 현실을 고려할 때 어느 한 대장을 중심으로 모든 정보를 갱신하도록 하기는 현실적으로 어렵다. 각 대장들의 특성을 반영하면서 서울시의 건축물 정보의 핵심정보라 할 수 있는 부분에 대해서는 각 대장들별로 정보를 취합하여 전체정보가 될 수 있는 건축물 정보 통합 DB를 만들도록 한다.

② 건축물 정보간 연계 문제점

건축물 정보를 가지고 있는 주요 대장들 사용시 가장 큰 문제는 연계할 수 있는 고유값이 없다는 사실이다. 이 부분은 2가지로 대안을 제시하였는데, 단기적으로는 현재 건물, 토지, 등기 연계자료를 기반으로 건축물대장과 재산세 과세대장, 무허가 건물관리대장, 수치지형도 건물에 대한 작업지침 작성한다. 중·장기적으로는 현재 새주소부여사업의 결과 모든 건물에는 고유하게 건물번호가 부여되어 있으며, 국회의원 의원입법으로 법제화가 진행되고 있는 상황이다. 법제내용에는 주민등록을 비롯한 모든 공부상의 주소는 도로명 주소를 사용하도록 되어 있기 때문에 이에 따라 건물과 관련된 공부 및 수치지형도의 건물에는 도로명에 따른 건물번호를 부여하도록 한다.

본 연구에서 건축물 정보의 정비는 하나의 대장을 중심으로 정보를 모두 갱신하도록 하는 체계보다는 각 대장들의 특성을 반영하여 관련 자료를 연계, 통합 활용할 수 있도록 하는 안을 제시하는 것을 단기적 대안으로 제시하였다. 이러한 경우 가장 문제가 되는 것은 관련항목의 정보들을 연계하여 활용할 수 있도록 하는 부분인데, 특히 용도, 구조등은 건축물 대장, 과세대장, 등기부자료등에서 사용하는 분류 체계가 상이한데, 이 부분은 추후 별도의 연구에서 상세한 연구가 이루어지도록 제안하였다.

③ 건축물 정보들 간의 불일치 문제

건축물정보 가운데 타부서에서의 활용이 많은 항목들에 대해서는 서울시의 핵심

데이터를 관리한다는 차원에서 하나의 키값으로 건축물대장, 과세대장, 등기부자료, 무허가건물관리대장, 그리고 수치지형도의 건물이 연계될 수 있도록 하고, 각 대장별 정보를 기록하여 사용자가 선택적으로 활용할 수 있도록 한다. 그러나 이러한 배경에는 각 항목별 메타데이터를 잘 정리하여 각 자료원별 특성을 이해하고 활용할 수 있는 기반을 만들도록 한다. 서울시가 보유하고 있는 대장자료들을 통합적으로 볼 수 있게 만드는 것은 결국 대장자료들간의 차이를 분석하고, 추후 이러한 정보들을 차츰 일치시키도록 하는 기틀이 될 수 있다.

④ 건축물 대장의 정확도 향상 문제

건축물정보를 활용할 수 있는 현실적 대안으로서 각 대장자료들의 특성을 살리고, 공동 활용할 수 있는 기틀을 만드는 것은 제안하였다. 그럼에도 불구하고 중요한 것은 각 대장별로 정확도를 높이려는 과정이 반드시 필요하다. 이를 위해서 현장조사등을 통한 실제상황과의 일치문제도 있지만 행정업무 과정상에 발생할 수 있는 문제의 소지를 없애는 것도 매우 필요하다. 건축행정업무 프로세스상에서는 전산카드와 수기카드 이중관리 문제, 멸실정보에 대한 신속한 처리, 직권 및 민원인에 의해 기재되는 건축물대장 확인과정 포함, 타과에서 변동되는 사항을 피드백하는 업무체계, 타과 업무등을 고려한 ‘건축행정사무처리지침’등의 작성을 제안하였다.

⑤ 총체적 현장조사를 통한 보완

현재 건축물 대장은 1992년 이후 만들어진 사용승인서를 기준으로 건축물 정보 정비사업이 추진된 상황이며, 과세대장의 경우 2005년 개별주택가격조사를 통해 주택용도에 대해 면적, 건폐율, 용적률등을 갱신한 실정이다. 현재로는 과세대장의 개별주택가격조사에도 한계가 있으며, 사용승인서를 기반으로 한 정비도 정확도 측면에서는 많은 한계점을 드러내고 있다. 따라서 장기적으로는 총체적으로 현장조사를 수행하여 실제상황과 정보를 일치시키고, 대장들간의 정보도 일치시킬 필요가 있다. 그러나 이러한 작업은 한번 작업으로 끝나는 것이 아니라 현장조사를 통한 일치작업 이후 지속적으로 유지관리가 될 수 있는 기틀이 만들어 진후 이루어져야 하기 때문에 사전작업이 필요하다. 예를 들면 앞서 언급한 물건별 고유번호의 생성, 연계 분석할 수 있는 표준체계작성, 행정업무프로세스의 개선등의 작업이 선행되어야 한다.

앞에서 제시한 문제점 유형별 개선안을 정비목록으로 정리해보면 건축물 물건별로 고유번호를 부여하는 작업, 건축물 용도, 구조등에 대한 표준분류체계 작성 및 기존대장의 보완작업, 건축물 핵심정보에 대한 통합DB구축 (건축물정보 통합관리시스템구축, 데이터베이스 스키마, 메타데이터, DB구축), 행정업무프로세스상의 개선 (건축행정, 세무행정등), 총체적 현장조사등이 필요한 것으로 분석되었다.

4) 건축물 정보 정비를 위한 단계별 계획

건축물정보 정비를 위한 추진조직은 기존의 업무부서별 역할 분담외에 건축물 정보 통합DB 및 관련시스템을 만들고 정비해나가는 소위 '건축물정보 통합 태스크포스'팀이 신규로 운영될 필요가 있다. 이 업무는 기존의 한 부서의 업무라기보다 서울시 전체의 건물관련 정보를 종합적으로 운영하고 관리한다는 측면에서 정보화기획단⁵⁴⁾내에 팀을 두어 운영하도록 한다. 건축물정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담은 다음과 같다.

54) 현재 서울시 정보화기획단내에서는 서울시 전체의 정보자원관리를 위한 EA(Enterprise Architecture) 기본구상 및 관련 작업을 추진한 바 있음. EA는 BRM(Business Reference Model), ARM(Application Reference Model), DRM(Data Reference Model), TRM(Technology Reference Model)으로 구성되는데, 데이터부분 가운데 가장 핵심이 되는 정보는 건물, 토지, 인적 자원등이며, 건축물정보는 건물분에 해당되는 서울시 전체의 정보를 관리하는 차원에서 접근해야 할 것임.

<표 6-3> 건축물 정보 정비를 위한 관련 부서간 역할분담

관련부서	역할분담
정보화 기획단	· 건축물 정보 통합활용에 대한 기획, 예산편성, TF 구성 및 운영 · '건축물정보 통합 TF'역할 - 건축물 물건별 고유번호 부여, 건축물 정보 표준분류체계 작성, 건축물 정보 현장조사 · 건축물정보 통합관리시스템 구축 및 운영
건축과	· 건축물 대장 및 위법건축물 대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 건축물 대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 '건축물정보 통합 TF'에 인력지원
세무과	· 과세대장의 물건별 고유번호 부여 · 표준분류체계에 따른 기존대장 보완작업 · 과세대장 정확도 향상을 위한 행정업무프로세스상의 개선 · 정보화기획단에서 운영하는 '건축물정보 통합 TF'에 인력지원
지리정보 담당관	· 수치지형도 건물에 고유번호 부여 · 새주소부여팀과 협업하여 수치지형도에 신규로 발생하는 건물에 대 한 고유번호 부여 · 수치지형도 건물과 건축물 정보 통합DB시스템에서 발송된 행정자료 를 속성으로 연계 · 정보화기획단에서 운영하는 '건축물정보 통합 TF'에 인력지원
자치행정과 새주소팀	· 신규, 또는 말소되는 건축물대장을 근간으로 건축물 도형 생성 · 갱신된 건축물 도형에 새주소 부여 · 갱신된 건축물 도형정보를 지리정보담당관실에 통보

건축물 정보 정비는 단계적으로 다음과 같은 순으로 진행하도록 한다.

<표 6-4> 단계별 건축물정보 정비

	1단계	2단계	3단계	4단계
건축물 물건별 고유번호 부여작업				
업무 프로세스 개선				
건축물정보 통합관리시스템 구축				
표준분류체계 작성 및 기존대장 보완작업				
현장조사를 통합 정확도 보완				

건축물 정보 정비목록 가운데 비예산부분과 예산의 수반이 필요한 부분이 나뉘
진다. 예산의 수반이 필요한 분야는 다음과 같으며, 부분별 소요예산을 총괄하면 약
49억 4천만원이 산출되었다. 현장조사부분에 대해서는 향후 상세한 지침과 함께 소

요예산을 분석할 필요가 있으며, 현 단계에서는 소요예산 산정에 포함하지 않았다.

- 고유번호 부여 및 관련 대장들간 연계작업 : 40억 4천만원
- 건축물 정보의 표준분류체계 작성: 3억원
- 건축물 정보 통합관리시스템 구축 : 6억원

건축물 정보를 통합연계하고, 정비하는 작업은 한번의 과업으로 끝나는 것이 아니라 지속적인 유지관리가 필요하다. 고유번호가 부여되고, 각 대장이 연계될 수 있는 기틀이 만들어진 후 각 업무부서에서는 대장별로 변동 사항이 생긴 것을 건축물 정보 통합관리시스템에 데이터를 송신하고 정보화기획단에서는 이들 데이터의 정합성을 체크하고, 유통이 가능한 형태로 변환하며, 필요부서에 정보를 송신하도록 한다. 송신해야 할 부서 가운데 지리정보담당관실도 포함되며, 지리정보담당관실에서는 이들 자료를 수치지형도의 건물과 연계하는 작업을 수행한다. 초기에는 각 대장별로 내용이 상이한 부분이 있을 수 있기 때문에 관련되는 자료들을 정리하여 관련부서에서 내용의 정확도를 파악하도록 한다.

6.2 정책건의

1) 건축물 정보의 정비와 공동 활용을 위한 제반 업무의 조기추진필요

서울시 건축물정보의 가장 기본이 되는 건축물대장은 건축행정부서에서 건축인허가 과정에서 발생되는 자료이지만, 도시관리업무가 과학화되고, 미래지향적이 되기 위해서는 자료에 근거한 의사결정이 이루어져야 하며, 이러한 측면에서 건축물대장 자료의 중요성은 아무리 강조되어도 지나침이 없다고 판단된다. 그러나 현실적으로 건축과에서 건축물대장자료의 중요성은 타부서에서 여러 가지 용도로 활용되는 실정과는 다르게 여러 가지 법적, 제도적, 그리고 행정력 부족등의 문제로 현실상황과는 다르게 정확도가 많이 부족한 실정이다.

서울시 건축물정보의 가장 모태가 되는 건축물대장의 정확도와 현시성 부족, 그

리고 여러 가지 한계를 극복하고 현실과 일치되게 건축물대장을 보완할 수 있으면 가장 좋은 방법이지만 건축법상의 한계, 현장에서 건축물의 실제상황을 정확하게 파악할 수 있게 하려면 비용이나 조사의 한계, 그리고 현장조사에서 실제상황을 조사한다 하더라도 현재 건축행정업무프로세스로는 한번의 조사 이후 지속적이며 체계적인 갱신이 어려워지기 때문에 본 연구에서는 현재 건축물관련 대장정보들의 특성을 파악하고, 각 대장들의 장점을 최대한 살려 서울시의 건축물에 대한 기초자료로 활용할 수 있도록 건축물정보 활용에 있어 건축물관련 정보의 공동활용체계 구축을 1단계 사업으로 제안하였다.

건축물정보가 공동 활용되기 위해서는 몇 가지 사항들이 동시에 추진되어야 하며, 이들 사업이 적극적으로 추진될 수 있는 기반마련과 건축물정보의 중요성을 고려하여 다음과 같은 사업들이 조기 추진되어야 한다.

① 건축물정보 통합 활용을 위해 관련부서가 참여하는 TF 구성

건축물정보는 각 업무부서별 업무의 한계문제로 한 부서에서 전담하여 업무를 추진하기에는 한계가 있다고 판단된다. 즉 건축물정보에 대해서는 미국 Clark county에서처럼 서울시 엔터프라이즈적 차원에서 건축물정보를 관리할 수 있도록 관련부서가 참여하는 태스크포스를 만들고 각 부서간 역할분담과 업무를 추진하도록 하는 것이 바람직하다. 이를 위해 5.1절에 제시된 바와 같은 태스크포스를 만들도록 한다.

② 건축물 정보 통합관리시스템의 구축

건축물정보에 대해 각 대장별 한계를 극복하고, 각 대장이 가지고 있는 특성(건축물대장은 건축물정보의 가장 모태가 되며, 과세대장은 현재 사용현황을 가장 잘 반영하고 있으며, 등기부 자료는 소유와 관련된 사항에 대한 반영이 잘 되어 있고, 위법건물에 대해서는 위법건축물대장이 별도로 관리되고 있으며, 건물도형에 대해서는 수치지형도와 연계해서 활용되어야 함)을 살려 공동 활용하기 위해서는 건축물정보 통합관리시스템을 구축하도록 한다. 이는 자료를 통합적으로 관리한다기보다 각 업무부서에서 발생하는 자료를 함께 모으고, 활용부서에서는 원자료에 대

한 메타데이터등을 통해 필요자료를 선별해서 활용할 수 있는 기반을 만들며, 나아가 자료간 불일치 문제를 확인하고 정비하는 기틀을 만들 수 있기 때문이다.

③ 건물과 관련된 행정자료들간의 공동 활용이 가능하도록 고유번호부여작업 추진

위에서 언급한 자료들의 공동 활용체계 구축을 위해 가장 먼저 선행되어야 하는 작업은 각 자료들간에 공동 활용이 가능하도록 고유번호를 부여하는 작업이다. 건물하나의 객체당 하나의 고유번호를 가질 수 있도록 되어야 하며, 이렇게 부여된 번호가 각 대장과 수치지형도의 건물에 반영되어야 한다.

④ 통합활용을 위한 표준분류체계 작업 추진

고유번호의 부여와 함께 동일한 자료항목에 대해서는 어떠한 대장을 사용하더라도 자료의 분석이 가능해 질 수 있도록 표준분류체계를 작성하도록 한다. 특히 이러한 문제는 건축물의 용도와 구조등에서 더욱 절실한데 이 부분도 건축물대장은 건축허가당시의 상황, 과세대장은 실제 사용현황등을 나타내고 있어 한계가 있지만 자료분류체계를 표준화시키면 자료 활용의 가능성을 더욱 배가시킬 수 있다.

2) 행정업무프로세스상의 정확도확보를 위한 BPR작업 필요

본 연구는 건축물대장을 비롯한 각종 행정과정상에 생성된 대장자료들의 한계를 분석하고, 각종 행정자료가 행정과정뿐 아니라 서울시의 도시관리방향을 정하고, 정책방향을 수립하며 과학적 의사결정을 이끄는 기반이 되는 중요자료원이라는 측면에서 어떻게 하면 이들 자료를 보완하고 효율적으로 활용할 수 있을지에 대해 연구의 초점을 맞추었다. 그러나 현실적으로 각 행정업무 프로세스상에서 오류를 최소화하고 현실상황을 반영할 수 있는 과정이 수반되지 않는다면 자료의 한계는 계속 될 수 밖에 없다.

본 연구에서는 개략적으로 전산카드와 수기카드 이중관리 개선, 멸실정보에 대한 신속한 처리, 직권 및 민원인에 의해 기재되는 건축물대장 확인과정 포함, 타과

에서 변동되는 사항을 건축물대장에 반영할 수 있도록 타과업무등을 고려한 ‘건축 행정사무처리지침’ 작성등을 제안하였지만 각각의 업무프로세스를 어떻게 개선할 수 있을 지에 대한 보다 상세한 업무프로세스 분석 및 이에 대한 개선작업이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

3) 서울시 핵심정보별로 자료간의 공동 활용을 위한 공동 활용체계에 대한 전반적 연구필요

본 연구에서는 건축물분야에 대한 정보의 한계를 분석하고, 공동 활용할 수 있는 기틀마련에 대한 것을 제안하였다. 그러나 이러한 정보의 중요성은 건축물분야에만 적용되는 것은 아니며 인구, 토지, 건물, 세무사항이 가장 핵심이 되며, 이 외에 다양한 분야가 정의되고 각각의 분야에 대해서도 건축물분야와 같은 연구가 진행되어야 할 것으로 보인다.

서울시는 현재 정보자원의 통합관리에 대한 중요성을 강조하면서 Enterprise Architecture 기본구상과 이에 따른 정보자원관리의 기틀을 마련하고 있다. 이 가운데 특히 데이터부분에 대해서는 현재 어떻게 해야 한다는 큰 그림은 있지만 개별적이고 상세한 그림이 부족한 실정이다. 여기서 언급하고 있는 건축물분야의 데이터에 대한 그림은 궁극적으로는 서울시가 그리고 있는 EA 프레임 중 데이터모델, 그리고 16개 데이터 모델 가운데 하나로 판단할 수 있을 것이며, 나머지 부분에 대해서도 상세분석이 이루어져야 할 것이며, 이에 따른 실질적인 작업이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

참고문헌

참 고 문 헌

- 강양석, 1998, 기성시가지의 재해위험요소, 국토계획, 33권 1호
- 건설교통부 건축물대장정비사업단, 2004, 사용자 및 운영자 지침서
- 건설교통부, 2004, 부동산 관련 정보화(건축·토지 등) 연계·통합 방안 연구
- 건설교통부, 2005, 건축물대장 정비 및 검수 지침
- 건설교통부·솔리데오, 2005, 건축물대장 정비 중장기 사업계획(안)
- 국립방재연구소, 2003, 재난관리를 위한 지역위험도 평가 및 적용에 관한 연구
- 권순환, 2004, 건축행정정보화와 해외사례 벤치마킹 - 말레이시아의 건축행정정보화 사례와 시사점, 건축사, 2호, pp 97-101
- 김동호, 2004, 건축행정정보화와 해외사례 벤치마킹 - 말레이시아의 건축행정정보화 사례와 시사점, 건축사, 2호, pp 101-107
- 김타열외 2인, 2001, 필지단위의 운용적 토지이용 정보체계의 구축, 한국지리정보학회 추계학술발표회 논문집
- 김현주, 2000, 시가지 방재계획과 도시조사의 틀, 국토계획, 추계학술발표대회
- 김현주, 강양석, 1999, 우리나라 중소도시에 존재하는 인위적 화재 요소, 국토계획, 34권 2호.
- 김현주, 강양석, 1999, 지역별 위험도 측정을 위한 조사항목 설정에 관한 연구, 국토 34권 4호, 국토계획
- 내무부·한국전산원·벽산엔지니어링, 1998, 건축물대장관리시스템 개발보고서
- 박영모, 2003, 지방세정의 현황과 발전과제, 한국지방행정연구원
- 박용익, 건축물관리제도의 개선방안-무허가 건축물대장제도의 도입에 관하여-
- 서울시 내부자료, 2005, 위법(무허가) 건축물 지도점검계획

서울시정개발연구원 내부 자료, 2002, 2020년 수도권 광역도시계획

서울시정개발연구원 내부 자료, 2002, 2021년 서울 도시기본계획

서울시정개발연구원, 1998, 서울시 수치지정사사진 제작 및 활용방안 연구

서울시정개발연구원, 2000, 준공업지역 종합정비계획

서울시정개발연구원, 2004, 서울시 방재지도 작성 방안 연구

서울특별시, 1997년, 청량리·왕십리 부도심권 정비계획

서울특별시, 2001, 서울시 도심재개발기본계획

서울특별시, 2001, 서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼

서울특별시, 2002, 새주소 활용방안 연구

서울특별시, 2002, 서울시새주소전산통합시스템 구축 완료보고서

서울특별시, 2003, 서울시 도시계획정보관리시스템 유지관리방안 연구

서울특별시, 2004, 서울시 공간데이터웨어하우스 본구축사업 보고서

성북구, 2000, 북한산 국립공원내 정릉 3동 취락지구 정비기본계획

솔리테오즈시스템(주) 내부자료, 2003, 청주시 건축물 정비 사업

윤혁경 편저, 2003, 건축법 조례 해설, 기문당

이교선, 2003, 건축행정의 선진화를 위한 정책적 제언, 건축

이승규외 2인, 2003, 건축물을 토지정보시스템에 등록하는 방법의 연구, 한국측량학회지, 제21권 제 4호, pp383-392

정대영외 2인, 2001, 필지 중심 토지정보화를 위한 공간기반수치정보의 활용방안, 한국지리정보학회 추계학술발표회 논문집

최우혁, 1999, GIS를 이용한 도시화재연구-강남구를 사례지역으로

한국전산원 정보화기획단 IT건설팀, 2005, 최근 해외정보화 동향정보

한국전산원, 1996, 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서

한국전산원, 1996, 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서의 내용을
수정 보완

한국전산원, 1997, 정보화를 통한 부동산관리업무 혁신방안에 관한 연구

한국전산원·내무부, 1997, 부동산정보종합서비스시스템 구축방안

http://www.sidwellmaps.com/parcel_maps.asp

www.esri.com : Case Study-Portland, Oregon

www.portlandonline.com,

<http://gisgate.co.clark.nv.us>

<http://www.nyc.gov/html/dob/html/contact/contact.shtml>

Matt palavido, 2004, Manatee County Building Department Uses GIS for Permitting
Work Flow, ArcNews

Oakland county, 1997, Oakland county parcel manual, voll.

Tanya R. Anthofer, Cook County, Il : Enterprise GIS.

부 록

1. 건축물대장과 사용승인서 서식
2. 건축물대장 전산화 테이블
3. 건축물 용도분류
4. 업무별 건축물대장 참조내역(청주시)
5. 건축물 정보간 연계작업 지침
6. 건축법 관련 규정

부록 1. 건축물대장과 사용승인서 서식

[illegible]

고유번호						장 번 호		2 -		관 지 런 번
변 동 사 항		주 차 장				승강기	승 용			
변동일자	변동내용 및 원인	옥 내	자주식	대	m ²		비상용			
			기계식	대	m ²	오 수 정 화 시 설	형 식			
		옥 외		자주식	대		m ²	용 량		
			기계식	대	m ²					
				변동일자		변 동 내 용 및 원 인				

사 용 승 인 서			
귀하께서 건축·대수선 또는 용도변경한 건축물의 사용승인서를 건축법시행규칙 제16조의 규정에 의하여 교부합니다.			
건 축 구 분		허가(신고)번호	
건 축 주		주민등록번호	
대 지 위 치			
대지면적(㎡)			
건축물명칭		주 용 도	
건축면적(㎡)		건 폐 율(%)	
연 면 적(㎡)		용 적 륜(%)	
가설건축물 존치기간			
※ 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다. 년 월 일 특별시장·광역시장·시장·군수·구청장 [인]			

사용승인서	건축물대장
· 공통항목 : 대지위치, 대지면적, 건축물명칭, 주용도, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적율, 건축주, 건축주의 주민등록번호	
건축구분 허가(신고)번호 가설건축물 존치기간	· 건축물수, 건축물주구조, 건축물지붕, 고유번호, 공사감리자 면호(등록)번호, 공사감리자 성명 또는 명칭, 공사시공자 면호(등록)번호, 공사시공자 성명 또는 명칭, 관련지번, 구분, 구역, 구조, 기타기재사항, 높이, 변동내용 및 원인, 변동원인, 변동일자, 부속건축물, 부속건축물동수, 부속건축물면적, 비상용대수, 사용승인일자, 설계자 면허(등록) 번호, 설계자 성명 또는 명칭, 성명(명칭), 소유권지분, 승용대수, 옥내 기계식 대수, 옥내 기계식 면적, 옥내 자주식 대수, 옥내 자주식 면적, 옥외 기계식 대수, 옥외 기계식 면적, 옥외 자주식 대수, 옥외 자주식 면적, 용도, 용량, 용적을산정용연면적, 장번호, 주구조, 주민등록번호(부동산등기용등록번호), 주소, 지구, 지번, 지붕, 지역, 착공일자, 총주차대수, 총호수, 층별, 층수, 특이사항, 허가일자, 형식, 호명칭, 호수

부록 2. 건축물대장 전산화 테이블

<부록 표 1-1> 건설교통부 건축행정정보시스템 테이블 목록

	테이블 ID	테이블 명	비고
1	KDM3001D	건축물대장총괄표제부	
2	KDM3010D	건축물대장동별개요	
3	KDM3020D	건축물대장대장변동사항	향후 유지관리시 필요 가능
4	KDM3021D	건축물대장층별개요	
5	KDM3022D	건축물대장호별현황	
6	KDM3024D	건축물대장동별소유자현황	
7	KDM3025D	건축물대장동별행위자현황	
8	KDM3027D	건축물대장동별오수정화시설현황	
9	KDM3028D	건축물대장동별지역지구구역현황	향후 유지관리시 연계 가능
10	KDM3029D	건축물대장동별부속지번현황	
11	KDM3030D	건축물대장동별변동사항	
12	KDM3031D	건축물대장호별소유현황	
13	KDM3032D	건축물대장전유/공유현황	
14	KDM3040D	건축물대장호별변동사항	
15	KDM30DRW	건축물대장도면	향후 유지관리시 필요 가능
16	KDM4001D	폐쇄/말소대장총괄표제부	향후 유지관리시 필요 가능
17	KDM4010D	폐쇄/말소대장동별개요	향후 유지관리시 필요 가능
18	KDM4020D	폐쇄/말소대장변동사항	
19	KDM4021D	폐쇄/말소대장층별개요	향후 유지관리시 필요 가능
20	KDM4022D	폐쇄/말소대장호별현황	
21	KDM4024D	폐쇄/말소대장동별소유자현황	
22	KDM4027D	폐쇄/말소대장동별오수정화시설현황	
23	KDM4028D	폐쇄/말소대장동별지역지구구역현황	
24	KDM4030D	폐쇄/말소대장동별변동사항	
25	KDM4031D	폐쇄/말소대장호별소유현황	
26	KDM4032D	폐쇄/말소대장전유/공유현황	
27	KDM4040D	폐쇄/말소대장호별변동사항	
28	KDM40DRW	폐쇄/말소대장도면	향후 유지관리시 필요 가능

<부록 표 1-2> 건축물대장 총괄표제부 테이블 구성

테이블 명	KDM3001D (건축물대장총괄표제부)			
정의	건축물에 대한 전체현황을 개괄적으로 관리한다			
컬럼 ID	컬럼명	자료형	길이	Key
ADSKKCD	위치시군구코드	VC	5	PK
ADBJDCD	위치법정동코드	VC	5	PK
ADHJDCD	위치행정동코드	VC	3	PK
ADWCSAN	위치대지구분	VC	2	PK
ADWCBUN, ADWCJI	위치분번, 위치부번	N	4, 4	PK
CHGILNO	총괄일련번호	N	2	PK
TSJI	특수지번명	VC	100	
ADWCPIIL	위치의필지	N	4	
DJGB	대장구분	C	1	
GKJGBCD	건축주구분	VC	2	
SINGUGB	신구대장구분코드	VC	1	
WBGB	위반건축물구분	VC	1	
YANGYB	양성화여부	VC	1	
TEUKSH	특이사항	VC	100	
KMNAME	건축물명칭및번호	VC	40	
GMDJMYUN	대지면적	N	19,9	
GMGKMYUN	건축면적	N	19,9	
GMGUNPAE	건폐율	N	19,9	
GMYUNMYUN	연면적	N	19,9	
GMYJCMJUK	용적율산정시연면적	N	19,9	
GMYGYUL	용적율	N	19,9	
GMSTCNT	주건축물수	N	4	
GMBSDONGSU	부속건축물수	N	4	
GMBSMJUK	부속건축물면적	N	19,9	
GMJYDCD	주용도코드	VC	5	
GMBSYD	기타용도	VC	200	
GMSDS, GASU	세대수/가구수	N	5, 5	
TOTPK	총주차대수	N	7	
PKINJNO, PKOTJNO	옥내/외자주식대수	N	6	
PKINJMN, PKOTJMN	옥내/외자주식면적	N	19,9	
PKINKNO, PKOTKNO	옥내/외기계식대수	N	6	
PKINKMN, PKOTKMN	옥내/외기계식면적	N	19,9	
GKHGDAY, SCGEDAY	허가일자, 착공일자	VC	8	
YGDAY	사용승인일자	VC	8	
CGITA	기타기재사항	VC	254	
DAESA	대사	VC	1	
HGYY, HGUMGBN	허가번호_허가년도/허가구분	VC	4	
HGKGCD	허가번호_기관코드	VC	7	
HGILNO	허가번호_일련번호	N	5	
BKJMDLNO	변경자주민등록번호	VC	14	
BKBGDAY	변경일자	D		

<부록 표 1-3> 건축물대장 동별 개요 테이블 구성

테이블 명	KDM3010D (건축물대장동별개요)			
정의	건축물대장의 동별현황을 관리하며 총괄표제부의 동별현황, 표제부상의 전체개요 부분의 데이터가 기록된다.			
컬럼 ID	컬럼명	자료형	길이	Key
ADSKKCD	위치시군구코드	VC	5	PK/FK
ADBJDCD	위치법정동코드	VC	5	PK/FK
ADHJDCD	위치행정동코드	VC	3	PK/FK
ADWCSAN	위치대지구분	VC	2	PK/FK
ADWCBUN, ADWCJI	위치본번, 부번	N	4	PK/FK
CHGILNO	총괄일련번호	N	2	PK/FK
DONGILNO	동일련번호	N	4	PK
TSJI	특수지번명	VC	100	
DADWCPIL	동위치외필지	N	4	
CHGGB	총괄표제부구분	VC	1	
ST_GB	주부속구분코드	VC	1	
WBGB	위반건축물구분	VC	1	
YANGYB	양성화여부	VC	1	
TEUKSH	특이사항	VC	100	
KMNAME	건축물명칭및번호	VC	40	
DONGNAME	동명칭및번호	VC	40	
DBJYDCD	동주용도코드	VC	5	
DBYDETC	동기타용도	VC	200	
DBSDS	동세대수	N	5	
DBGASU	동가구수	N	5	
DBGJCD	동구조코드	VC	2	
DBGJ_ETC	동구조명	VC	200	
DBJB CD	동지붕코드	VC	2	
DBJB_ETC	동지붕명	VC	200	
DBGKMYUN	동건축면적	N	19,9	
DBYUNMYUN	동연면적	N	19,9	
DBYJCMJUK	동용적율산정시연면적	N	19,9	
DBHEIGHT	동높이	N	19,9	
DBDJMYUN	동대지면적	N	19,9	
DBGUNPAE	동건폐율	N	19,9	
DBYGYUL	동용적율	N	19,9	
DBJSFLOOR, DBJHFLOOR	동지상/지하층수	VC	3	
DBSYSKNO	동승용승강기대수	VC	3	
DBBSYSKNO	동비상용승강기대수	VC	3	
DBSDONGSU	동부속건축물수	N	4	
DBSMUNJUK	동부속건축물면적	N	19,9	
PKINJNO, PKOTJNO	옥내/외자주식대수	N	6	
PKINJMN, PKOTJMN	옥내/외자주식면적	N	19,9	
PKINKNO, PKOTKNO	옥내/외기계식대수	N	6	
PKINKMN, PKOTKMN	옥내/외기계식면적	N	19,9	
HUGA_DAY, CHAGKONG_DAY	동허가일자, 동착공일자	VC	8	
SAYONG_DAY	동사용승인일자	VC	8	
CGITA	기타기제사항	VC	254	
DAESA	대사	VC	1	
HGYE, HGKCD, HGUMGBN	허가번호_허가년도/기관코드, 허가구분	VC	4,7,4	
HGILNO	허가번호_일련번호	N	5	
BKJMDLNO, BKBGDAY	변경자주민등록번호/변경일자	VC, D	14	

<부록 표 1-4> 건축물대장 층별 개요 테이블 구성

테이블 명	KDM3021D (건축물대장층별개요)			
정의	건축물의 층별 정보를 관리한다			
컬럼 ID	컬럼명	자료형	길이	Key
ADSKKCD	위치시군구코드	VC	5	PK/FK
ADBJDCD	위치법정동코드	VC	5	PK/FK
ADHJDCD	위치행정동코드	VC	3	PK/FK
ADWCSAN	위치대지구분	VC	2	PK/FK
ADWCBUN	위치분면	N	4	PK/FK
ADWCJI	위치부면	N	4	PK/FK
CHGILNO	총괄일련번호	N	2	PK/FK
DONGILNO	동일련번호	N	4	PK/FK
FLILNO	층일련번호	N	6	PK
ST_GB	주부속구분코드	VC	1	
JDONGILNO	주건축물동번호	N	4	
FLOORS	층번호	N	4	
FLOORS_ETC	층번호명	VC	20	
GJCD	층구조코드	VC	2	
GJ_ETC	구조명	VC	200	
JYDCD	층주용도코드	VC	5	
YDETC	층기타용도	VC	200	
CHMJ	층면적	N	19,9	
BKJMDLNO	변경자주민등록번호	VC	14	
BKBGDAY	변경일자	D		

<부록 표 1-5> 건축물대장 동별 부속지번현황 테이블 구성

테이블 명	KDM3029D (건축물대장동별부속지번현황)			
정의	건축물에 포함되는 대표지번외 부속지번 현황을 관리한다			
컬럼 ID	컬럼명	자료형	길이	Key
ADSKKCD	위치시군구코드	VC	5	PK/FK
ADBJDCD	위치법정동코드	VC	5	PK/FK
ADHJDCD	위치행정동코드	VC	3	PK/FK
ADWCSAN	위치대지구분	VC	2	PK/FK
ADWCBUN	위치본번	N	4	PK/FK
ADWCJI	위치부번	N	4	PK/FK
CHGILNO	총괄일련번호	N	2	PK/FK
DONGLNO	동일련번호	N	4	PK/FK
BSILNO	부속지번일련번호	N	6	PK
BSSKKCD	부속지번시군구코드	VC	5	
BSBJDCD	부속지번법정동코드	VC	5	
BSHJDCD	부속지번행정동코드	VC	3	
BSWCSAN	부속지번대지구분	VC	2	
BSWCBUN	부속지번본번	VC	4	
BSWCJI	부속지번부번	VC	4	
BSTSJI	부속지번명	VC	100	
BKJMDLNO	변경자주민등록번호	VC	14	
BKBGDY	변경일자	D		

부록 3. 건축물 용도 분류

* 건축행정정보시스템 운영규정

번호	1	코드명	건축물의 용도		총코드수	269 개 (7-1)		
관련법규		건축법시행령 (별표1)						
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)						
코드값 및 코드내용								
대분류		중분류			소분류			
01000	단독주택				01001	단독주택		
					01002	다중주택		
					01003	다가구주택		
					01004	공관		
02000	공동주택				02001	아파트		
					02002	연립주택		
					02003	다세대주택		
					02004	생활편익시설		
					02005	부대시설		
					02006	복리시설		
					02007	기숙사		
03000	제1종 근린생활시설				03001	소매점		
					03002	휴게음식점		
					03003	이(미)용원		
					03004	일반목욕장		
					03005	의원		
					03006	체육장		
					03007	마을공동시설		
					03008	변전소		
					03009	양수장		
					03010	정수장		
					03011	대피소		
					03012	공중화장실		
		03100	공공시설				03101	동사무소
							03102	경찰서
							03103	파출소
							03104	소방서
							03105	우체국
							03106	전신전화국
							03107	방송국
							03108	보건소
							03109	공공도서관
							03199	기타공공시설
							03999	기타제1종근생

번호	1	코드명	건축물의 용도	총코드수	269 개 (7-2)
관련법규		건축법시행령 (별표1)			
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)			
코드값 및 코드내용					
대분류		중분류		소분류	
04000	제2종 근린생활시설			04001	일반음식점
				04002	휴게음식점
				04003	기원
				04004	서점
				04005	제조업소
				04006	수리점
				04007	게임제공업소
				04008	사진관
				04009	표구점
				04010	학원
				04011	장 의사
				04012	동물병원
				04013	어린이집
				04014	독서실
				04015	총포판매소
				04016	단란주점
				04017	의약품도매점
				04018	자동차영업소
				04019	안마시술소
				04020	노래연습장
		04100	운동시설	04101	테니스장
				04102	체력단련장
				04103	에어로빅장
				04104	볼링장
				04105	당구장
				04106	실내낚시터
				04107	골프연습장
				04199	기타운동시설
		04200	종교집회장	04201	교회
				04202	성당
				04203	사찰
				04299	기타종교집회장
		04300	공연장	04301	극장(영화관)
04302	음악당				
04303	연예장				
04399	기타공연장				
04400	사무소	04401	금융업소		
		04499	기타사무소		
		04999	기타제2종근생		

번호	1	코드명	건축물의 용도		총코드수	269개 (7-3)
관련법규		건축법시행령 (별표1)				
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)				
코드값 및 코드내용						
대분류		중분류		소분류		
05000	문화 및 집회시설	05100	종교집회장	05101	교회	
				05102	성당	
				05103	사찰	
				05199	기타종교집회장	
		05200	공연장	05201	극장(영화관)	
				05202	음악당	
				05203	연예장	
				05299	기타공연장	
		05300	집회장	05301	예식장	
				05302	회의장	
				05399	기타집회장	
		05400	관람장	05401	경마장	
				05402	자동차경기장	
				05499	기타관람장	
		05500	전시장	05501	박물관	
				05502	미술관	
				05503	과학관	
				05504	기념관	
				05505	산업전시장	
				05506	박람회장	
				05599	기타전시장	
		05600	동·식물원	05601	동물원	
				05602	식물원	
				05603	수족관	
				05999	기타문화및집회시설	
06000	판매 및 영업시설			06100	도매시장	
		06200	소매시장	06201	시장	
				06202	백화점	
				06203	대형판매점	
				06299	기타소매시장	
				06301	상점	
				06302	게임제공업소	
				06303	자동차터미널	
				06304	화물터미널	
				06305	철도역사	
				06306	공항시설	
				06307	항만시설(터미널)	
				06999	기타판매및영업시설	

번호	1	코드명	건축물의 용도	총코드수	269개 (7-4)
관련법규		건축법시행령 (별표1)			
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)			
코드값 및 코드내용					
대분류		중분류		소분류	
07000	의료시설	07100	병원	07101	종합병원
				07102	산부인과병원
				07103	치과병원
				07104	한방병원
				07105	정신병원
				07106	격리병원
				07199	기타병원
				07201	장례식장
				07999	기타의료시설
08000	교육연구 및 복지시설			08001	교육(연수)원
				08002	직업훈련소
				08003	학원
				08004	연구소
				08005	도서관
		08100	학교	08101	초등학교
				08102	중학교
				08103	고등학교
				08104	대학교
				08199	기타학교
		08200	아동관련시설	08201	유치원
				08202	영육아보육시설
				08299	기타아동관련시설
				08300	노인복지시설
				08400	사회복지시설
				08500	근로복지시설
		08600	생활권수련시설	08601	청소년수련원(관)
				08602	유스호스텔
				08699	기타생활권수련시설
		08700	자연권수련시설	08701	청소년수련원(관)
				08799	기타자연권수련시설
				08999	기타교육연구및복지시설

번호	1	코드명	건축물의 용도		총코드수	269개 (7-5)
관련법규		건축법시행령 (별표1)				
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)				
코드값 및 코드내용						
대분류		중분류		소분류		
09000	운동시설			09001	체육관	
				09002	운동장시설	
				09999	기타운동시설	
10000	업무시설	10100	공공업무시설	10101	국가기관청사	
				10102	자치단체청사	
				10103	외국공관	
				10199	기타공공업무시설	
		10200	일반업무시설	10201	금융업소	
				10202	오피스텔	
				10203	신문사	
				10299	기타일반업무시설	
11000	숙박시설	11100	일반숙박시설	11101	호텔	
				11102	여관	
				11103	여인숙	
				11199	기타일반숙박시설	
		11200	관광숙박시설	11201	관광호텔	
				11202	수상관광호텔	
				11203	전통호텔	
				11204	가족호텔	
				11205	휴양콘도미니엄	
				11299	기타관광숙박시설	
12000	위락시설			12001	단란주점	
				12002	유흥주점	
				12003	특수목욕장	
				12004	유기장	
				12005	투견기업소	
				12006	무도장(학원)	
				12999	기타위락시설	
13000	공장			13100	일반공장	
				13200	공해공장	
14000	창고시설			14001	창고	
				14002	하역장	
				14999	기타창고시설	

번호	1	코드명	건축물의 용도	총코드수	269개 (7-6)
관련법규		건축법시행령 (별표1)			
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)			
코드값 및 코드내용					
대분류		중분류	소분류		
15000	위험물 저장·처리시설		15001	주유소	
			15002	액화석유가스충전소	
			15003	위험물제조소	
			15004	위험물저장소	
			15005	액화가스취급소	
			15006	액화가스판매소	
			15007	유독물보관시설	
			15008	고압가스충전저장소	
			15009	석유판매소	
				15999	기타위험물저장처리시설
16000	자동차 관련시설		16001	주차장	
			16002	세차장	
			16003	폐차장	
			16004	검사장	
			16005	매매장	
			16006	정비공장	
			16007	운전학원	
			16008	정비학원	
			16009	차고	
				16999	기타자동차관련시설
17000	동·식물 관련시설		17001	축사	
			17002	가축시설	
			17003	도축장	
			17004	도계장	
			17005	버섯재배사	
			17006	종묘배양시설	
			17007	온실	
				17999	기타동식물관련시설
18000	분뇨·쓰레기 처리시설		18001	분뇨처리시설	
			18002	폐기물처리시설	
			18003	폐기물재활용시설	
			18004	고물상	
				18999	기타분뇨쓰레기처리시설

번호	1	코드명	건축물의 용도	총코드수	269개 (7-7)
관련법규		건축법시행령 (별표1)			
코드구성체계		대분류(2)-중분류(1)-소분류(2)			
코드값 및 코드내용					
대분류		중분류	소분류		
19000	공공용시설		19001 19002 19003 19004 19005 19006 19007 19008	교도소 감화원 군사시설 발전소 방송국 전신전화국 촬영소 통신용시설	
			19999	기타공공용시설	
20000	묘지관련 시설		20001 20002	화장장 납골당	
			20999	기타묘지관련시설	
21000	관광휴게 시설		21001 21002 21003 21004 21005 21006	야외음악당 야외극장 어린이회관 관망탑 휴게소 관광지시설	
			21999	기타관광휴게시설	
비고	o 건축허가신청서, 건축(대수선·용도변경)신고서, 사용승인신청서 기재방법 - 건축물의 동별개요의 ‘주용도’란에는 대표적인 『대분류』명 1개를 기재(입력) - 건축물의 층별개요의 ‘용도’란에는 『대분류』명과 『소분류』명을 기재(입력) (예시) 제2종근린생활시설-학원 ※ 해당하는 소분류가 없는 경우 소분류내 ‘기타○○’를 (예 : ‘기타종교집회장’ 또는 ‘기타제2종근생’ 등) 기재(입력)하고 해당하는 용도명을 직접 기재(입력) (예시) 제2종근린생활시설-기타종교집회장-수도원				

부록 4. 업무별 건축물대장 참조내역(청주시)

과	담당	업무	건축물대장 참조항목	빈도수	연빈도	주기
문화관광과	관광	· 관광사업등록	· 건물소유주 확인	3/월	40	매주
문화관광과	관광	· 관광사업 변경 등록	· 건물소유주 확인	3/월	40	매주
경제과	지역경제	· 대규모 점포등록 관리	· 전체항목	5/년	5	수시
경제과	기업노사	· 공장등록	· 전체	35/년	35	수시
재무과	세정	· 지방세 세무조사 계획 수립시행	· 전체	10/년	10	수시
재무과	재산관리	· 국·공유 재산 매각	· 토지상 건물소유관계	40/년	40	수시
교통행정과	대중교통	· 여객자동차운송사업면허신청_ 시내버스	· 용도, 면적	4/년	4	분기
교통행정과	대중교통	· 여객자동차운송사업등록신청_전세버스	· 용도, 면적	1/년	1	수시
교통행정과	대중교통	· 수송시설확인	· 소유자	1/월	12	수시
교통행정과	대중교통	· 여객자동차운송사업계획변경.인가(등록)신청서	· 소유자	2/년	2	수시
산업진흥과	농정	· 수의 업무	· 전체항목	10/년	10	수시
산업진흥과	농정	· 축산물 가공공장 허가	· 전체항목	20/년	20	수시
산업진흥과	에너지	· 액화석유가스(충전사업, 집단공급사업설치) 허가신청/변경허가신청	· 전체	15/년	15	수시
산업진흥과	에너지	· 가스용품 제조사업허가(변경허가)신청	· 전체			
산업진흥과	에너지	· 고압가스(제조)허가(변경허가)신청	· 전체	14/년	14	수시
산업진흥과	에너지	· 고압가스용기(냉동기, 특정설비) 제조 등록 신청	· 전체			수시
사회과	사회보장	· 납골시설설치변경신고	· 용도, 면적	6/년	6	수시
사회과	사회보장	· 사회복지법인기본재산 처분허가신청	· 소유자			
사회과	사회보장	· 사회복지법인설립	· 소유자	1/3년	0.3	수시
사회과	사회보장	· 사회복지시설설치	· 소유자, 평면도	1/3년	0.3	3년
사회과	사회보장	· 국민기초생활수급권자 선정	· 소유자	15/주	720	수시
사회과	사회보장	· 사회복지시설소재지및 입소정원변경신고	· 시설평면도, 소유주	1/월	12	수시

과	담당	업무	건축물대장 참조항목	빈도수	연빈도	주기
사회과	사회보장	· 사회복지시설폐지휴지재개신고처리	· 시설평면도, 소유주	1/년	1	수시
사회과	여성복지	· 영유아보육시설지원	· 소유자	1/월	12	매월
환경과	환경관리	· 환경개선부담금 부과징수 및 조정환급 업무	· 용도, 층별면적, 용도별면적, 소유자 변동유무정보	1/일	365	일
환경과	환경지도	· 배출시설 관리설치(변경)허가 및 신고관리	· 건축물용도	100/년	100	수시
환경과	환경지도	· 유독물(취급제한유독물)관리-영업등록(변경)신청		5/년	5	수시
환경과	생활오수	· 분뇨 등 관련 영업자관리/허가(변경)	· 허가내역	1/년	1	년
환경과	생활오수	· 분뇨처리시설 등 설계시공업자 관리/등록(변경)등록신청	· 허가내역	3/주	160	수시
환경과	생활오수	· 오수처리시설/단독정화조관리·설치(변경)신고	· 건물면적, 용도, 준공일자, 기존정화조현황	200/년	200	수시
위생과	공중위생	· 공중위생영업 인허가-위생처리업, 위생용품제조업	· 건축물용도	1/년	1	년
위생과	식품위생	· 유통주점 허가업무	· 지역, 용도	3/월	36	월
위생과	식품위생	· 식품제조가공업 영업/변경신고, 폐업업무		3/주	156	수시
위생과	식품위생	· 집단급식소 신고/관리		1/월	12	월
청소과	청소행정	· 폐기물처리업허가(변경허가) 및 지도감독	· 무허가 여부	4/년	4	분기
청소과	청소시설	· 숙원사업 추진에 따른 시설관리(마음회관)	· 전체	1/10년	0.1	
청소과	청소시설	· 보상업무	· 규모, 소유자			
청소과	자원재활용	· 폐기물재활용 신고자지도·감독	· 소유자, 용도, 면적	3/년	3	수시
도시과	도시행정	· 전문건설업 등록	· 전체항목	200/년	200	수시
도시과	도시개발	· 도시개발사업	· 전체	1/년	1	수시
건설과	건설행정	· 옥외광고물 표시(변경) 허가신청(신고)	· 소유자	100/월	1200	수시
건설과	건설행정	· 옥외광고업신고	· 무허가여부	10/월	120	수시
건설과	도시시설	· 도시계획 및 택지개발업무	· 용도, 면적	4/주	208	수시
건축과	일반건축	· 건축허가 허가신고	· 용도변경, 증/개축현황	160/년	160	수시
건축과	일반건축	· 건축물 (임시)사용승인	· 전체항목	100/년	100	수시

과	담당	업무	건축물대장 참조항목	빈도수	연빈도	주기
건축과	일반건축	· 건축물 용도변경신고	· 용도변경, 증/개축현황	10/년	10	수시
건축과	공동주택	· 행위허가	· 건축물이력사항	50/년	50	수시
공원녹지과	공원	· 공원점용, 사용허가 및 허가지 관리	· 소유주, 면적	500/년	500	수시
공원녹지과	녹지	· 녹지점용허가 및 관리	· 전체	10/년	10	수시
하수과	시설	· 도시계획사업 하수도 관련 협의	· 전체항목	200/년	200	수시
하수과	방재	· 재난관리 및 자원동원 계획 수립	· 허가일, 준공일, 시설물규모		1	년
하수과	방재	· 하천공사 설계 및 공사감독	· 전체			수시
보건소	예방의약	· 소독의무대상시설관리	· 면적, 소유자	1/년	1	매년
보건소	예방의약	· 의약품판매업소(약국, 의료용구,안경업소)개설등록변경업무	· 용도,시설기능	20/월	240	수시
보건소	예방의약	· 의료기관, 치과기공소, 안마시술소등의 개설 신고 등록 및 변경관련 업무처리	· 용도	30/월	360	수시
상수도관리사업소	시설과-시설	· 저수조 청소업 신고처리 및 감독	· 주소지확인,건축물면적,임차관계	6/년	6	수시
상수도관리사업소	업무과-요금	· 상수도요금 부과(물이용부담금 부과)	· 소유권, 변동일자	60000/월	720000	월
차량등록사업소	등록1	· 자가용화물차 사용신고	· 위치, 소유자	5/일	180	수시
(구)총무과	문화	· 유통관련업자 등록(변경) 신청	· 대지위치,대지면적,건축면적,연면적,지역,지구조,지구,주용도,구역,층수, 건축물현황모두, 소유주현황모두,허가일자,착공일자, 사용승인일자, 변동사항모두	20/월	240	매일
(구)총무과	문화	· 체육시설업 신고	· 대지위치,대지면적,건축면적,연면적,지역,지구조,지구,주용도,구역,층수, 건축물현황모두, 소유주현황모두,허가일자,착공일자, 사용승인일자, 변동사항모두	6/월	70	매주
(구)주민자치과	생활환경	· 옥외광고물 표시(변경-연장)허가 신청	· 대지위치,지번,지역,지구,층수,층별,소유자현황(성명,주민번호,주소), 사용승인일자	80/월	1000	매일
(구)시민과	토지관리	· 개발부담금 부과징수	· 전체항목			수시

과	담당	업무	건축물대장 참조항목	빈도수	연빈도	주기
(구)시민과	토지관리	· 개별공시지가 조사	· 전체항목	2/년	2	매년
(구)시민과	토지관리	· 부동산중개업분사무소 설치신고	· 전체항목	4/년	4	매년
(구)시민과	지적	· 토지(임야) 지목변경	· 대지위치,지번,대지면적,건축면적,주용도	40/월	500	매일
(구)시민과	지적	· 등록전환신청	· 대지위치,지번,대지면적,건축면적,주용도	5/월	60	매주
(구)세무과	징수2	· 지방세 결손처분	· 소유자	1800/년	1800	분기
(구)세무과	도세부과	· 지방세 비과세/감면 신청	· 1주택소유확인	25/일	8000	매일
(구)세무과	도세부과	· 등록세 신고납부	· 1주택소유확인	250/일	75000	매일
(구)세무과	도세부과	· 취·등록세/비과세 감면 신청	· 1주택소유확인	40/일	12000	매일
(구)세무과	도세부과	· 취득세 신고납부	· 1주택소유확인	40/일	12000	수시
(구)세무과	도세부과	· 취득등록세부과	· 1주택소유확인	300/월	3600	매일
(구)세무과	도세부과	· 등록세부과	· 1주택소유확인	300/월	3600	수시
(구)세무과	시세부과	· 자동차 비과세 신청	· 전체항목	7/월	200	매월
(구)세무과	시세부과	· 재산세/공동시설세/교육세부과(정기분,수시분)	· 전체항목	50/월	600	매일
(구)세무과	시세부과	· 종합토지세/도시계획세/교육세/농특세부과(정기분)	· 지번,면적,변동일	600000/년	600000	매년
(구)세무과	세무조사	· 세무조사계획수립 및 시행	· 연면적,구조,소유자,용도	1/년	1	
(구)경제사회과	가정복지	· 경노연금지급	· 소유자	1600/년	1600	수시
(구)경제사회과	가정복지	· 노인여가시설신고	· 소유자,면적	50/년	50	수시
(구)경제사회과	가정복지	· 보육시설신고	· 용도,면적	22/년	22	수시
(구)경제사회과	가정복지	· 노인여가시설유지관리	· 용도,면적	30/년	30	수시
(구)경제사회과	사회복지	· 저소득층생활안정기금관리	· 소유자	23/월	276	수시
(구)경제사회과	지역경제	· 담배소매인지정	· 주소	350/년	350	수시
(구)경제사회과	지역경제	· 가스판매소허가	· 지번,소유주	20/년	20	수시
(구)경제사회과	교통	· 교통유발부담금부과업무	· 면적	1/년	1	매년
(구)경제사회과	교통지도	· 부분정비업등록관리업무	· 도면,소유자,예정배치도,용도,면적	4/월	48	수시

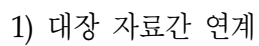
과	담당	업무	건축물대장 참조항목	빈도수	연빈도	주기
(구)경제사회과	농축산	· 축산물판매업소업무	· 용도	150/년	150	수시
(구)경제사회과	농축산	· 동물병원개설등록업무	· 용도	3/년	3	수시
(구)경제사회과	농축산	· 농약판매상등록신고	· 용도	10/년	10	수시
(구)환경위생과	환경관리	· 환경개선부담금 부과 대상시설물 조사	· 소유자,연면적,층별면적,지번변경,소유자변동일자	2/년	2	1월,7월
(구)환경위생과	위생	· 단란주점 허가		6/년	6	수시
(구)환경위생과	위생	· 위생업소신고사항 변경		160/년	160	수시
(구)환경위생과	위생	· 식품위생업소 영업자 지위승계 및 폐업관리	· 면적 배치도	100/월	1200	수시
(구)환경위생과	청소	· 오수처리시설, 단독정화조 지번 및 소유자 변경에 관한 업무	· 소유자,소계지,건축연면적	500/년	500	수시
(구)건설과	공원녹지	· 완충녹지점용허가	· 용도	2/월	24	수시
(구)허가민원과	일반건축	· 일반건축물의 건축허가/신고	· 용도변경, 증/개축현황	1200/년	1200	수시
(구)허가민원과	일반건축	· 일반건축물의 설계변경	· 용도변경, 증/개축현황	1200/년	1200	수시
(구)허가민원과	일반건축	· 일반건축물의 (임시)사용승인	· 전체항목	500/년	500	수시
(구)허가민원과	일반건축	· 위법행위자 행정처분의뢰	· 건축물용도			수시
(구)허가민원과	공동주택	· 20세대 미만 공동주택 사후관리	· 허가일, 준공일			
(구)허가민원과	공동주택	· 농촌 주거환경 개선사업	· 준공일, 소유주, 주소	1/년	1	년
(구)허가민원과	종합민원	· 농지전용신고	· 전체	15/년	15	수시
(구)허가민원과	종합민원	· 식품위생접객업 영업신고	· 건축물용도	1000/년	1000	수시
(구)허가민원과	종합민원	· 오수처리시설·단독정화조설치(변경)신고	· 건축물용도, 정화조 용량	800/년	800	수시
(구)허가민원과	종합민원	· 축산폐수 배출시설 설치(변경)신고	· 소유자, 변경기제사항	2/년	2	수시
(동)동사무소	사회복지	· 국민기초생활수급자 책정 및 급여지급관리	· 소유주	4/월	48	월

부록 5. 건축물 정보간 연계작업 지침:공통 고유번호 부여

- 건축물정보는 건물도형, 건축물대장, 과세대장, 위법건축물대장, 등기자료로 구성된 정보를 의미하며 자료별 특징은 다음과 같음
 - 건물도형 : 건축물의 위치를 지도상에 표현할 수 있는 자료로 활용됨
 - 건축물대장 : 적법한 절차를 거쳐 건축된 건물의 현황을 파악할 때 활용됨
 - 과세대장 : 과세하는 건물에 대하여 실제 현황을 파악할 때 활용됨
 - 위법건축물대장 : 신발생무허가 및 사용승인 후 불법 변경된 현황을 파악할 때 활용됨
 - 등기자료 : 건축물의 소유자를 파악할 때 활용됨
- 공통고유번호 부여 작업 방향 : 대장자료간 연계작업을 수행한 후 수치지형도의 건물과 대장들간의 연계작업 수행, 이후 대장간 연계에서 연계되지 않고 개별 대장에만 존재하는 정보들과 수치지형도 건물간 연계작업을 수행하도록 함.
 - 지번정보를 위주로 동일 건축물을 확인하여 자료별로 연계될 수 있는 공통 고유번호를 자료에 부여하여 건축물 정보⁵⁵⁾를 연계하도록 함
 - 1:1로 매치되지 않는 정보에 대해서는 건축물 명칭등 관련정보를 이용하여 추가로 연계시킴
 - 그래도 연계되지 않는 자료들에 대해서는 해당지역의 관련자료 (건축물대장, 과세대장, 위법건축물대장, 등기부자료)를 추출하여 현장조사 확인 후 연계하도록 함
 - 수치지형도의 건물과 건축물대장자료들을 연계하고 건축물대장과 연계되지 못한 다른 대장자료들간의 연계작업을 수행함.
 - 연계된 자료를 이용하여 자료별 주요 항목들을 추출하여 요약테이블을 생성

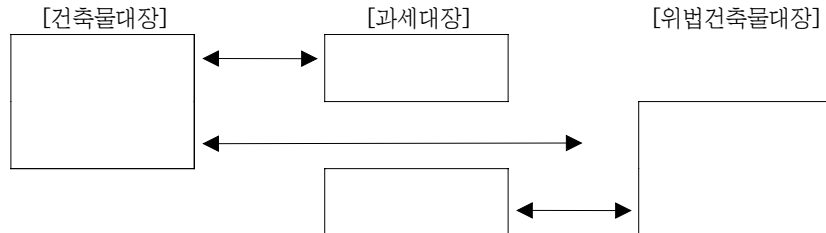
55) 2005년 건설교통부에서 건축물대장과 등기자료를 연계 통합한 바 있으므로 등기자료의 연계는 연계를 위한 전체 그림에서만 포함하도록 함

- 건축물 정보를 연계한 후 작성되는 자료간 연계테이블



- 200

<대장 자료간 연계도>



- 건축물대장 지번 정리 : 건축물대장의 지번정보를 이용하여 19자리 지번을 생성함
- 건축물대장의 지번 : 건축물대장 생성시 작성된 주소를 기반으로 작성한 번호로서, 시군구(5) + 법정동(5) + 대장구분(2) + 본번(4) + 부번(4)의 20자리로 구성되어 있음

<건축물대장의 대장구분>

대지(토지)		산(임야)	
일반	집합	일반	집합
01	02	11	12

- 대장구분 코드(건축물대장은 2자리, 토지대장은 1자리)가 건축물 정보별로 다르므로 이들에 대한 정리가 필요함

<건축물대장의 대장구분>

대지(토지)		산(임야)	
일반	집합	일반	집합
01	02	11	12
↓		↓	
1		2	

- 과세대장 지번 정리 : 과세대장의 지번정보를 이용하여 19자리 지번을 생성함
- 과세대장 정리
 - 과세대장의 ADDR_D(동) 정보를 이용하여 호별 과세대장을 동별 과세대장으로 정리함

- 호별 자료를 동별 자료로 집계할 때 정리할 항목은 다음과 같음

호별 과세대장 항목	동별 자료 집계항목
구조	대표구조(면적이 큰 호의 구조)
지붕	대표지붕(면적이 큰 호의 지붕)
용도	대표용도(면적이 큰 호의 용도)
전체면적	전체면적의 합
전용면적	전용면적의 합
신축년도	Min 신축년도, Max 신축년도, AVG 신축년도
지상층수	Min 지상층수, Max 지상층수, AVG 지상층수
지하층수	Min 지하층수, Max 지하층수, AVG 지하층수

The screenshot shows a software interface with two tables. The top table is a list of building records with columns for address, structure, roof, use, area, and year. The bottom table is a summary table with columns for address, structure, roof, use, area, and year. A red box highlights the summary table.

<부록 그림 1-1> 과세대장 호별 자료 정리

- 위법건축물대장 지번 정리 : 건축물대장의 지번정리와 동일한 절차를 거침
- 위의 과정을 통해 정리된 대장자료의 지번별 정보를 이용하여 대장 자료간 연계작업을 수행하기 전에 자료간 대응관계를 파악하도록 함
 - 건축물대장 중 동일 지번을 갖고 있는 건축물 추출

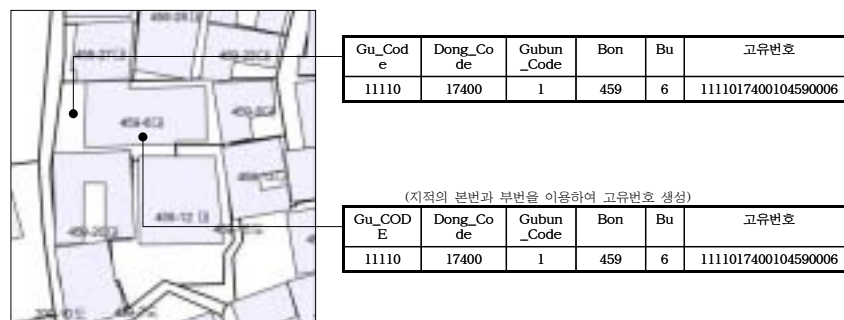
- 과세대장 중 동일지번을 갖고 있는 건축물 추출
- 위법건축물 대장 중 동일 지번을 갖고 있는 건축물 추출
- ⇒ 건축물대장과 과세대장 중 중복된 지번을 갖고 있는 자료를 제외하고 연계 작업을 수행함
- ⇒ 건축물대장과 위법건축물대장 중 중복된 지번을 갖고 있는 자료를 제외하고 연계 작업을 수행함
- ⇒ 과세대장과 위법건축물대장 중 중복된 지번을 갖고 있는 자료를 제외하고 연계 작업을 수행함
- 자료간 연계를 위한 고유번호를 입력하도록 함
 - 일대일로 연계되는 경우 : 대장내에 동일한 지번을 갖고 있지 않으며, 대장간 대응관계도 일대일인 경우에 한하여 대장간 연계 고유번호 입력
 - 대장내에 동일한 지번을 갖고 있는 경우(N:N 대응) : 지번외에 건물명과 같은 부가적인 정보를 통하여 연계가 가능한 자료에 한하여 연계작업을 수행함
 - 연계지번이 없어서 자료를 연계시키지 못한 경우 : 건축물대장의 부속지번 자료를 이용하여 자료간 연계를 수행함

2) 건물도형 정리

- 건물도형 : 새주소부여사업에서 갱신된 건축물도형레이어(수치지형도의 건축물도형이 기본임)를 이용함.
- 건물 도형에 지번 부여 : 지번 부여시 활용하는 도면은 편집지적도로 함
- 건물도형에 건물관리번호 부여 : 단기적으로는 지적도를 이용하여 부여된 지번과 건물도형 자료에 존재하는 BLDG_MGR을 이용함. 장기적으로는 새주소부여사업에서 부여된 건물관리번호를 사용함.
- 건물과 지적의 지번 부여 방법⁵⁶⁾
 - 건물도형과 지적도형이 1:1 대응일 경우 : 건물이 지적안에 완전히 포함될 경

우 해당 지적의 본번과 부번을 건물도형의 속성으로 입력함

- 건물도형과 지적도형이 1:N 대응일 경우 : 건물이 여러 필지에 걸쳐 있는 경우 걸쳐있는 모든 지번데이터를 관리함. 면적이 많이 걸쳐있는 지번을 대표지번으로 선택함



<부록 그림 1-2> 건물도형 : 지적도형이 1:1 대응인 경우

- 건축물도형의 지번 : 지적도를 기반으로 생성한 번호로서 지적도가 갖는 시군구(5) + 법정동(5) + 대장구분(1) + 본번(4) + 부번(4)의 19자리로 구성되어 있음

<토지대장의 대장구분>

토지	임야
1	2

56) 건물도형에 지번 부여법

- 건물도형의 중심점(centroid point)을 구함
- 건물도형의 중심점 위치와 지적도를 중첩하여 여러 필지에 걸쳐 있는 경우 대표지번 선택이 올바른지 육안으로 확인함
- 건물도형의 중심점과 지적도를 연계함(Polygon-to-Point Spatial Join)

3) 건축물도형과 건축물 대장 연계

- 건축물도형과 건축물대장을 연계하기 전에 도형과 건축물대장자료간의 대응관계를 파악하도록 함
 - 건물도형 중 동일 지번을 갖고 있는 건축물 추출
 - 건축물대장 중 동일지번을 갖고 있는 건축물 추출
- ⇒ 건물도형과 건축물대장 중 중복된 지번을 갖고 있는 자료를 제외하고 연계작업을 수행함
- 자료간 연계를 위한 고유번호를 입력하도록 함
 - 일대일로 연계되는 경우 : 연계 고유번호 입력
 - N:N으로 연계되는 경우 : 지번외에 건물명과 같은 부가적인 정보를 통하여 연계가 가능한 자료에 한하여 연계작업을 수행함
 - 연계지번이 없어서 연계대상을 찾지 못한 경우 : ① 건축물대장의 부속지번을 이용하여 작성한 부속지번 레이어⁵⁷⁾와 ② 지적도를 이용하도록 함

57) 부속지번 레이어 작성법

- 부속지번 테이블을 대표지번(PNU : 19자리)과 부속지번(PNU : 19자리)으로 정리한 후, 테이블을 재정리함
- 대표지번별로 그룹ID를 입력하고, 대표지번과 부속지번을 한 필드에 입력함

대표지번	부속지번
223-5	223-6
223-5	223-7
223-5	223-8
21-2	21-3
21-2	21-4

→

그룹ID	지번	지번구분
Group1	223-5	대표지번
Group1	223-6	부속지번
Group1	223-7	부속지번
Group1	223-8	부속지번
Group2	21-2	대표지번
Group2	21-3	부속지번
Group2	21-4	부속지번

<기존의 부속지번 테이블>

<재정리한 부속지번 테이블>

- 재정리된 부속지번 테이블을 지적도와 연계하여 연계된 필지만을 추출하여 부속지번레이어를 작성함
- 부속지번 테이블과 연계된 필지들을 그룹ID별로 묶어줌(dissolve)
- 그룹ID별로 대표지번 혹은 부속지번이 중복되는 경우는 그룹 ID별로 해당 지번의 도형을 수

① 부속지번 레이어 이용

- 건축물대장이 연계되지 않은 건물도형자료만 추출함
- 부속지번 레이어와 중첩하여 건물도형 폴리곤과 부속지번 레이어에서 생성된 폴리곤이 겹쳐지는 건물도형에 대하여는 해당 부속지번의 대표지번을 이용하여 건축물대장을 연계함

② 지적도 이용

- 건축물대장자료와 연계된 지적도의 필지와 건물도형을 중첩하여, 건축물대장과 연계되지 않은 건물도형 중 지적도와 연계된 경우 육안으로 확인하여 해당 건물도형과 지적도, 건축물대장을 검토하도록 함

4) 건축물도형과 과세대장/위법건축물대장 연계

- 건물도형과 과세대장을 연계하기 전에 도형과 과세대장자료간의 대응관계를 파악하도록 함
 - 건물도형 중 동일 지번을 갖고 있는 건축물 추출
 - 과세대장 중 동일지번을 갖고 있는 건축물 추출
- 자료간 연계를 위한 고유번호를 입력하도록 함
 - 일대일로 연계되는 경우 : 연계 고유번호 입력
 - N:N으로 연계되는 경우 : 지번외에 건물명과 같은 부가적인 정보를 통하여 연계가 가능한 자료에 한하여 연계작업을 수행함
 - 연계지번이 없어서 연계대상을 찾지 못한 경우 : ① 건축물대장의 부속지번을 이용하여 작성한 부속지번 레이어와 ② 지적도를 이용하도록 함
- ① 건축물대장 연계시 작성되었던 부속지번 레이어를 이용하여 건물도형과 과세대장이 연계되지 않은 건물도형에 대하여 과세대장과 연계작업을 수행함

작업으로 편집함

- 부속지번 레이어와 중첩하여 건물도형 폴리곤과 부속지번 레이어에서 생성된 폴리곤이 겹쳐지는 건물도형에 대하여는 해당 부속지번의 대표지번을 이용하여 건축물대장을 연계함

- ② 건물도형과 과세대장 연계를 연계되지 않은 과세대장을 대상으로 지적도와 연계함. 건축물대장자료와 연계된 지적도의 필지와 건물도형을 중첩하여, 건축물대장과 연계되지 않은 건물도형 중 지적도와 연계된 경우 육안으로 확인하여 해당 건물도형과 지적도, 건축물대장을 검토하도록 함

부록 6. 건축법 관련 규정

(1) 건축물 용도변경 관련 법규

1) 건축법

○ 제14조 (용도변경)

- ① 건축물의 용도변경은 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하게 하여야 한다.
- ② 제18조의 규정에 의하여 사용승인을 얻은 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 제3항의 규정에 의하여 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도를 변경하는 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 신고하지 아니하고 용도변경을 할 수 있다.
- ③ 시설군은 다음 각호와 같고, 각 시설군에 속하는 건축물의 용도는 대통령령으로 정한다.
 1. 영업 및 판매시설군
 2. 문화 및 집회시설군
 3. 산업시설군
 4. 교육 및 의료시설군
 5. 주거 및 업무시설군
 6. 기타 대통령령이 정하는 시설군
- ④ 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 제29조의 규정에 의한 건축물대장의 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제3조, 제5조, 제5조의2, 제5조의3, 제6조, 제9조, 제9조의2, 제10조, 제12조, 제15조, 제23조, 제25조, 제26조, 제29조, 제32조, 제33조, 제38조 내지 제41조, 제43

조, 제44조, 제46조 내지 제48조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2, 제59조의3, 제67조 내지 제76조, 제76조의2 내지 제76조의8 및 국토의계획및이용에관한법률 제54조의 규정은 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도 변경에 관하여 이를 준용한다.<개정 2000.1.28, 2002.2.4>

- ⑥ 제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우로서 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제18조의 규정을 준용하고, 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경의 설계(대통령령이 정하는 경우를 제외한다)에 관하여는 제19조의 규정을 준용한다.

2) 건축법 시행령

○ 제14조 (용도변경)

- ① 법 제14조제2항의 규정에 의하여 용도변경신고를 하고자 하는 자는 용도변경신고서와 건설교통부령이 정하는 설계도서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ② 법 제14조제2항 단서에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.
1. 법 제14조제3항제1호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 법 제14조제3항제2호 내지 제6호의 시설군에 해당하는 건축물의 용도로 변경하는 경우
 2. 법 제14조제3항제2호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 법 제14조제3항제3호 내지 제6호의 시설군에 해당하는 건축물의 용도로 변경하는 경우
 3. 법 제14조제3항제3호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 법 제14조제3항제4호 내지 제6호의 시설군에 해당하는 건축물의 용도로 변경하는 경우
 4. 법 제14조제3항제4호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 법 제14조제3항제5호 및 제6호의 시설군에 해당하는 건축물의 용도로 변경하는 경우
 5. 법 제14조제3항제5호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 법 제14조제3항 제6호의 시설군에 해당하는 건축물의 용도로 변경하는 경우

6. 당해용도로 변경하기 전의 용도로 다시 변경하는 경우(증축·개축 또는 대수선을 수반하는 경우를 제외한다)
 7. 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터미만인 경우
 8. 동일한 건축물안에서 면적의 증가없이 위치를 변경하는 용도변경인 경우
- ③ 건설교통부장관은 법 제14조제1항의 규정에 의한 용도변경을 하는 때에 적용되는 건축기준을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ④ 법 제14조제3항 각호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각호와 같다.
1. 영업 및 판매시설군
 - 가. 위락시설
 - 나. 판매 및 영업시설
 - 다. 숙박시설
 2. 문화 및 집회시설군
 - 가. 문화 및 집회시설
 - 나. 운동시설 다. 관광휴게시설
 3. 산업시설군
 - 가. 공장
 - 나. 위험물저장 및 처리시설
 - 다. 자동차관련시설
 - 라. 분뇨 및 쓰레기처리시설
 - 마. 창고시설
 4. 교육 및 의료시설군
 - 가. 교육연구 및 복지시설
 - 나. 의료시설
 5. 주거 및 업무시설군
 - 가. 단독주택
 - 나. 공동주택

다. 업무시설

라. 공공용시설

6. 기타 시설군

가. 제1종 근린생활시설

나. 제2종 근린생활시설

다. 동물 및 식물관련시설

라. 묘지관련시설

⑤ 법 제14조제4항 단서에서 "기타 대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 별표 1의 동일한 호에 속하는 건축물 상호간의 변경인 경우
2. 단독주택을 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설로 변경하는 경우
3. 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 교육연구 및 복지시설, 운동시설 또는 업무시설을 제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우

⑥ 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 제6조의2제1항 각호의 사유로 인하여 법령등의 규정에 부적합하게 된 경우에는 당해지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 용도변경하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합한 범위안에서 용도변경을 할 수 있다.

⑦ 법 제14조제6항에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 1층인 축사 또는 창고를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조안전·피난등에 지장이 없는 경우를 말한다.

3) 건축법 시행규칙

○ 제12조의2 (용도변경)

① 법 제14조제2항의 규정에 의하여 용도변경의 신고를 하고자 하는 자는 별지 제6호서식의 건축·대수선·용도변경신고서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전·후의 평면도
 2. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서
- ② 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 건축·대수선·용도변경신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 별지 제7호서식의 건축·대수선·용도변경신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.
- ③ 제8조제2항의 규정은 제2항의 규정에 의하여 건축·대수선·용도변경신고필증을 교부하는 경우에 관하여 이를 준용한다.

(2) 건축물 대장 기재 및 관리 관련 법규

1) 건축법

○ 제29조 (건축물대장)

- ① 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건축물대장에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하여야 한다.<개정 1995.1.5>
1. 제18조제2항의 규정에 의하여 사용승인서를 교부한 경우
 2. 제8조의 규정에 의한 건축허가대상건축물(제9조의 규정에 의한 신고대상건축물을 포함한다)외의 건축물의 공사를 완료한 후 그 건축물에 대하여 기재의 요청이 있는 경우
 3. 기타 대통령령이 정하는 경우
- ② 제1항의 규정에 의한 건축물대장의 서식·기재내용·기재절차등 기타 필요한 사항은 건설교통부와 행정자치부의 공동부령으로 정한다.

2) 건축령

- 제25조 (건축물대장) 법 제29조제1항제3호에서 "기타 대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제56조 및 제57조의 규정에 의한 가옥대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우
 2. 법 시행일전에 법령등의 규정에 적합하게 건축되고 유지·관리된 건축물의 소유자가 당해 건축물의 건축물관리대장 기타 이와 유사한 공부를 법에 의한 건축물대장으로의 이기신청이 있는 경우
 3. 기타 기재내용의 변경등의 필요가 있는 경우로서 건설교통부와 행정자치부의 공동부령이 정하는 경우

3) 건축물대장 기재 및 관리등에 관한 규칙

- 제5조 (건축물대장의 작성절차)
 - ① 건축법(이하 "법"이라 한다) 제18조의 규정에 의한 사용승인(다른 법령에 의하여 사용승인으로 의제되는 준공검사·준공인가등을 포함한다. 이하 같다)을 신청하는 자는 건축물의 배치도, 각 층의 평면도, 부설주차장의 도면등 건축물 및 그 대지의 현황을 표시하는 도면(이하 "건축물현황도"라 한다)을 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 사용승인에 관한 서류에 의하여 건축물대장을 작성하여야 한다.
 - ② 법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻어야 하는 자외의 자는 공사 완료후 별지 제7호서식의 건축물대장기재신청서에 건축물현황도와 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있다)를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
 - ③ 제2항의 규정에 의하여 건축물대장기재신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 건축물대장을 작성하고자 하는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부·건축법령에서 정한 건축기준·법 제8조제4항에서 정한 관계

법령 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 규정에 적합한지 여부를 대조·확인 하여야 한다.

- ④ 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 건축물현황도의 제출이 없거나 제2항의 규정에 의한 건축물대장기재신청이 없는 경우에는 직권으로 당해 건축물에 대한 건축물대장을 작성할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 당해건축물의 건축주 또는 소유자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

○ 제7조 (건축물대장기재사항의 변경)

- ① 건축물의 건축주 또는 소유자는 건축물대장의 기재사항중 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 별지 제10호서식의 건축물표시변경·정정신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다. 이하 같다)에 다음 각호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)

2. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류

- ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 건축물표시변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

- ③ 건축물의 건축주 또는 소유자는 건축물대장의 기재사항중 건축물의 소유자에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 별지 제11호서식의 건축물소유자변경·정정신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다. 이하 같다)를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 신청인은 당해 건축물의 등기필증을 제시하거나 신청서에 당해 건축물의 등기부등본을 첨부하여야 한다. 다만, 전자정부 구현을위한행정업무등의전자화촉진에관한법률 제21조제1항의 규정에 의한 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류에 대한 정보를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류에 갈음할 수 있다.

- ④ 건축물의 건축주 또는 소유자가 제1항 또는 제3항의 규정에 의한 변경신청을 하지 아니하는 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 직권으로 당해 건축물대장

의 기재사항을 변경할 수 있다. 다만, 건축물의 소유권에 관한 변경은 부동산 등기법 제68조의2의규정에 의한 등기필통지에 의하여야 한다.

- ⑤ 제4항의 규정에 의하여 직권으로 건축물대장의 기재사항을 변경한 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 그 내용을 당해 건축물의 건축주 또는 소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 부동산등기법 제68조의2의규정에 의한 등기필통지에 의하여 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 제8조 (건축물대장기재사항의 정정<개정 1997.12.5>)

- ① 시장·군수 또는 구청장은 건축물대장의 기재사항에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 내용을 건축물의 소유자 또는 관리자에게 통지하여야 한다.

- ② 건축물의 소유자 또는 관리자가 건축물대장의 기재사항에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 별지 제10호서식의 건축물표시변경·정정신청서 또는 별지 제11호서식의 건축물소유자변경·정정신청서에 다음 각호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 그 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있다. 다만, 전자정부구현을 위한행정업무등의전자화촉진에관한법률 제21조제1항의 규정에 의한 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류에 대한 정보를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류에 갈음할 수 있다.

1. 건축물의 표시에 관한 사항을 정정하고자 하는 경우에는 잘못이 있는 부분의 도면과 이를 증명하는 서류
2. 건축물의 소유자에 관한 사항을 정정하고자 하는 경우에는 건축물의 등기부등본(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)

- ③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 정정하고자 하는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

○ 제9조 (건축물대장의 말소등)

- ① 건축물의 소유자는 철거·멸실등으로 인하여 건축물이 없어진 경우에는 별지 제12호서식의 건축물대장말소신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 읍·면·동장의 확인서(영 제22조제1항 단서의 규정에 의하여 설계도서의 제출을 생략할 수 있는 건축물의 경우에는 당해기관장의 확인서를 말한다)를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 당해건축물대장의 말소를 신청하여야 한다. 다만, 법 제27조의 규정에 의하여 철거 또는 멸실의 신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항의 규정에 의한 말소신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 당해건축물대장을 말소하고, 그 사유 및 말소일자(日)를 기재하여야 한다.
- ③ 제2항의 규정에 의하여 말소된 건축물대장은 이를 폐쇄한다. 이 경우 폐쇄한 건축물대장은 폐쇄한 날부터 10년간 보존하여야 한다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 법 제27조의 규정에 의한 철거 또는 멸실의 신고가 있는 때에는 당해건축물의 철거 또는 멸실여부를 확인한 후 당해건축물의 건축물대장을 말소하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 건축물의 소유자가 제1항의 규정에 의한 말소신청을 하지 아니한 경우로서 법 제27조의 규정에 의한 건축물의 철거 또는 멸실의 신고가 없는 경우에는 직권으로 당해건축물대장을 말소할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 그 사실을 건축물의 소유자에게 통지하여야 한다.

시정연구 2005-R-43

건축물 정보 정비방안 연구

발 행 인 강 만 수

발 행 일 2005 년 10 월 31일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 서초동 391번지

전화 (02)2149-1291 팩스 (02)2149-1319

값 0000원 ISBN 00-0000-000-0-00000

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.