

발행일 2019. 10. 14. 발행처 대전세종연구원 발행인 박재욱  
주 소 대전광역시 중구 중앙로 85 (선화동) Tel. 042-530-3500 Fax. 042-530-3528  
제 작 ㈜봄인터랙티브미디어

## 세종시 노후건축물 현황 및 안전관리방안

책임연구위원 **지남석**

### I. 연구의 배경과 필요성

- 최근 서울 용산구 상가 붕괴사고, 강남구 오피스텔 기동 분열사고 등 건축물 안전사고가 잇따르면서 노후건축물의 안전관리 강화 필요성이 제기되고 있음
- 정부의 노후건축물 안전관리 대책이 실효성 높은 제도로 안착되기 위해서는 행정적, 법·제도적 뒷받침을 바탕으로 세종시 여건을 반영한 관리전략이 마련되어야 함
- 세종시 노후건축물 현황 및 조사자료를 토대로 세종시 여건에 부합하는 ‘노후건축물 안전관리방안’을 도출하고자 함

### II. 노후건축물의 안전점검

- 노후건축물이란?
  - 정비사업에서의 정의: 노후화 및 훼손으로 인하여 안전사고 위험이 높거나 주거환경이 불량하여 기능을 수행하기 어려운 건축물을 의미함(도시정비법)
  - 건축법에서의 규정사항: 안전과 재난에 취약하다고 판단되는 '20년 이상된 소규모 노후건축물'에 대하여 안전점검을 수행할 수 있음
- 제3종시설물
  - 2018년 이후, 「시설물 안전법」을 개정하여 종전의 ‘특정관리 대상시설물’을 ‘제3종시설물’로 변경함
  - 종전 안전관리 주요 대상인 제1종 및 제2종시설물 외에 안전관리가 필요한 소규모 시설물임



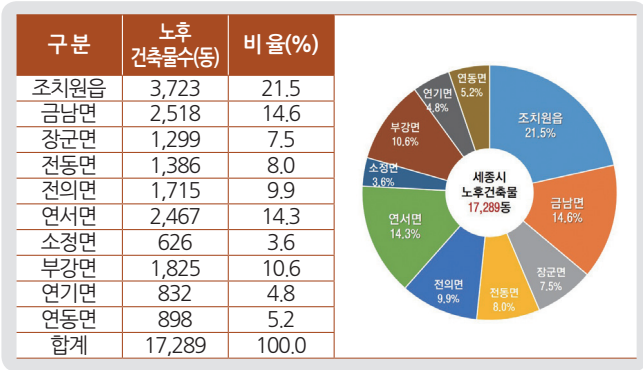
〈그림 1〉 시설물의 정의

- 소규모 건축물 안전점검 의무화: 제3종시설물도 제1·2종시설물과 같이 정기안전점검을 의무화 함
- 정기안전점검: 관리주체나 유지관리 책임자에 의하여 순찰과 유사한 점검으로써 구조물의 기능적 상태를 판단하고 현재의 사용요건을 지속적으로 만족시키고 있는지를 확인하는 방식
- 정밀안전점검: 건축물의 현재까지의 변화와 현재 상태를 정확히 판단하고 현재의 사용조건을 계속적으로 충족시켜 줄 것인지의 여부 확인에 필요한 면밀한 육안검사와 간단한 측정기구를 사용하여 정기적으로 수행하는 점검방식

### III. 세종시 노후건축물 현황

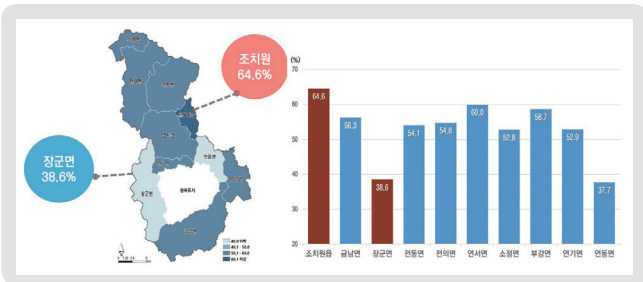
- 2019년 3월 현재 세종시 읍면지역의 총 건축물수는 31,650동이며, 전체의 56.5%(17,873동)가 20년 이상의 노후건축물로 구성됨
- 읍면별 현황
  - 세종시 전체 노후건축물(17,289동) 가운데, 조치원읍에 21.5%(3,723동), 금남면에 14.6%(2,518동) 분포함

본고는 2019년 대전세종연구원에서 수행한 정책과제 「세종시 노후건축물 현황 및 안전관리방안」의 일부를 수정·보완한 것임



〈그림 2〉 세종시 읍면별 노후건축물 분포

- 20년 이상 노후건축물 비중: 읍면별 노후건축물 비중은 조치원읍(64.6%)이 가장 높고, 장군면(38.6%)이 가장 낮음



〈그림 3〉 세종시 읍면별 노후건축물 비중

■ 현황분석의 시사점

- 노후건축물의 광범위한 분포: 재생사업 해당지역은 환경 개선의 가능성이 높으나, 세종시 전역을 대상으로 하는 전반적인 대응전략이 필요함
- 읍면지역별 분포 차이: 노후건축물수와 전체건축물 대비 노후 비율은 조치원읍, 연서면 등이 높고, 항목별로 조사한 결과 연동면과 금남면, 연기면 등의 환경이 상대적으로 열악하였음

【표 1】 세종시 읍면별 노후건축물 특징 종합

구분	전체		노후건축물 대상		
	노후 건축물수	노후비율 (20년~)	소형비율 (~100㎡)	구조 (목, 벽돌)	저층 (1층)
조치원읍	●	●			
금남면	◎		○	◎	○
장군면					
전동면					
전의면					
연서면	○	◎			◎
소정면					
부강면		○			
연기면			◎	○	●
연동면			●	●	●

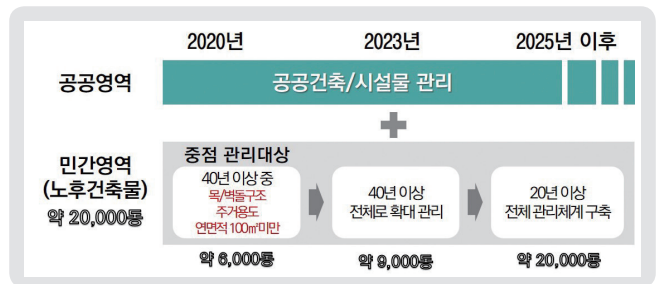
주: 항목별로 가장 수치가 높은(열악한) 3개 지역을 ●, ◎, ○로 표기함

- 노후건축물 안전대책 마련 시급: 비도시지역은 고령자가 많아 건축물을 관리할 여력이 충분치 않을 수 있다는 점에서 노후건축물 안전문제가 심각할 수 있음

- 세종시 노후건축물 특징: “40년 이상 + 저층 + 목벽돌구조 중심”
- 세종시 노후건축물 규모와 현재 관리조직-규모를 고려할 때, 단기간에 적절한 대응체계를 구축하는 데에 한계가 있다는 점에서 우선적으로 세부항목을 기준으로 중점 관리대상을 선정할 수 있음

## IV. 노후건축물 안전관리방안

- 행정지원 확대: 정부 안전관리전략의 핵심은 기존 공공건물 중심으로 한정된 건축물 안전조사를 민간의 영역까지 확대하는 것으로, 민간건축물의 자발적인 참여를 이끌어 내는 행정지원 확대 등의 구체적인 지원정책이 마련되어야 함
- 건축물 정보관리시스템 적극 활용: 세종시가 노후건축물을 포함한 전체 건축물을 대상으로 안정적인 관리정책을 수립·추진함에 있어서는 국토교통부의 ‘건축물 생애이력 관리시스템’이 적극 활용될 수 있음
- 세종시 안전관리 로드맵 구축: 제3종시설물 도입(시설물 관리 일원화), 건축물 안전관리 강화 등 법·제도 변화에 부합하도록 ‘시기별 관리 + 안전진단체계’ 로드맵을 마련해야 함
- 전담기관 설치: 2020년 설치예정인 ‘지역건축안전센터’는 법·제도에서 규정한 사무뿐만 아니라 건축물 실태조사·관리·점검을 전담하고, 이를 토대로 세종시의 안전한 건축물 환경을 이끌어내도록 하는 정책 수립 및 지원기관으로 확대해야 함
- 연차별 관리대상 확대방안 검토: 40년 이상 중 건축물 상태가 열악할 것으로 판단되는 약 6,000동을 우선 정비·관리대상으로 검토할 수 있음



〈그림 4〉 건축물 안전관리대상 확대적용(예)

- 특별회계 활용방안 검토: 노후건축물 특히, 40년 이상의 건축물은 소유주의 경제적 여력이 부족하고 고령자가 거주할 가능성이 높다는 점에서 자발적 관리가 어려운 가구를 대상으로 하는 별도의 지원방안을 검토할 수 있을 것임(특별회계 활용 등)
- 특정지역 시범사업 제안: 노후주택 밀집지역을 선정하여 건축물 진단 ‘시범사업’을 실시할 수 있음

# 9월 대전 경제동향



## 종합평가

**대전지역**의 경기동행종합지수 순환변동치는 2018년 7월 이후 상승하는 추세임. 한편, 경기선행종합지수 순환변동치는 2017년 11월 이후 연속적으로 감소세를 나타냄. 2019년 2월 이후 소폭 상승하다 5월 이후 주춤하는 모습을 나타냄

**개별지표**에 있어서는 전월대비, 생산이 활발하고, 고용상황이 개선된 반면, 소비와 건설경기가 위축되고, 수출이 감소함. 전년동월대비로는 건설경기가 부진하고, 수출이 감소한 반면, 생산과 소비가 활발하고, 고용상황이 개선되는 모습임

**최근**, 우리나라 경제는 생산 증가세를 유지하고 있으나, 수출 및 투자의 부진한 흐름은 지속되고 있음

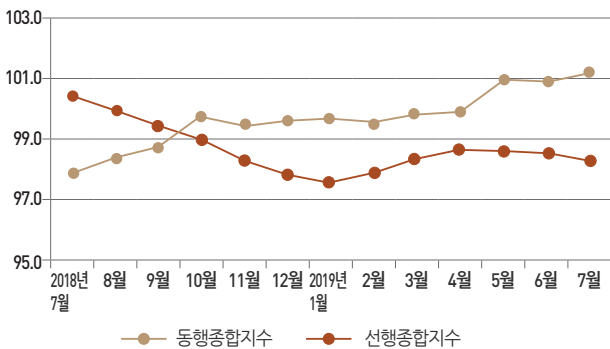
**대외적**으로는 글로벌 제조업 경기 등 세계경제 성장세 둔화 및 반도체 업황 부진이 지속되는 가운데, 일본 정부 수출규제조치와 함께 미중 무역 갈등 외에도 최근 사우디 원유시설 피격에 따른 중동지역의 지정학적 리스크 부각 등 불확실성이 확대되고 있음

**이에 따라** 대전광역시는 지난달에 이어 개별 지표가 다소 감소하는 모습을 보이는 가운데, 일본 수출규제 대응 등 리스크 관리에 만전을 기하고, 지역경제의 회복을 위한 지속적인 일자리 창출 대책 및 저소득층·자영업자를 위한 지원 대책 등 지역현안 및 국비사업을 차질 없이 추진해야 할 것임

## 02 경기지수 경기종합지수 순환변동치



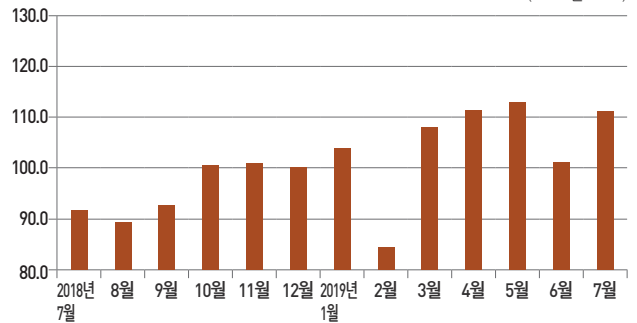
(2015년=100)



## 02 생산 제조업생산지수



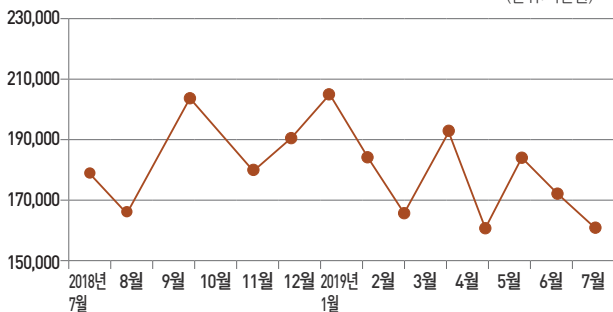
(2015년=100)



## 03 소비 대형소매점 판매액



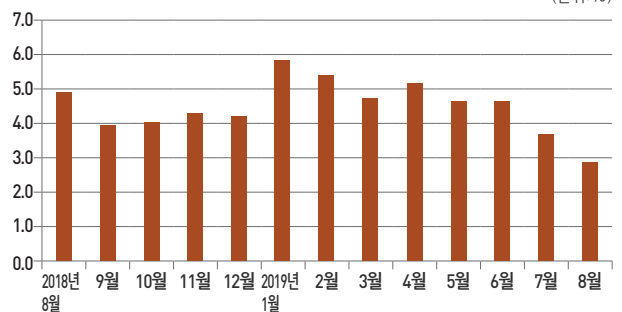
(단위:백만원)



## 04 고용 실업률



(단위:%)



# 9월 세종 경제동향



## 종합평가

**세종시**의 2019년 9월 세종시 소상공인 체감경기지수는 68.8로 나타남. 2018년 2월부터 꾸준히 증가하던 체감경기지수는 6월 대폭 하락하였으며 이후 상승과 하락을 반복함. 소상공인의 경기에 대한 전망지수는 전월 대비 보합하였으나 전년 대비 감소한 것으로 나타남

**생산측면**에서는 세종시 8월 광공업 생산지수는 전년 동월 대비 5.5% 증가, 전월 대비 3.2% 감소함. 출하지수는 전년 동월 대비 8.3% 증가하였으며, 전월 대비 3.6% 감소함

**8월 주택매매** 거래량은 385건으로 전년 대비 73.4% 증가하였으며, 전월 대비 16.7% 증가함. 전월세 거래량은 1,430건으로 전년 대비 2.2% 감소, 전월 대비 20.5% 감소함

**8월 경제활동** 인구는 17만 6천명으로 전년 동월(15만 6천명) 대비 12.8% 증가, 전월(17만 7천명) 대비 0.6% 감소함. 취업자는 17만 2천명으로 전년 동월(15만 2천명) 대비 13.2% 증가하였고, 전월 대비 보합함

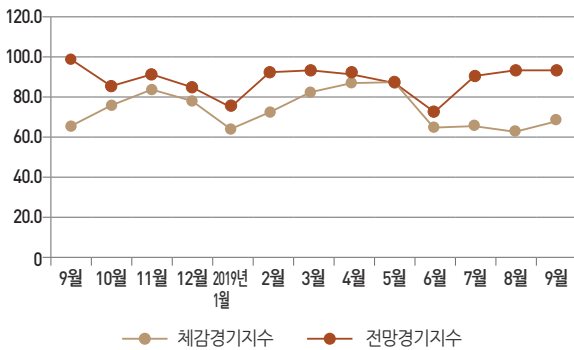
**8월 전국의 실업률**은 3.0%이며, 세종시 실업률은 2.2%로 제주도(1.5%), 전남(1.9%), 부산광역시(2.1%) 다음으로 낮게 나타남. 세종시 8월 실업률은 전년 동월 대비 0.3%p 감소하였으며 전월대비 0.7%p 감소함

### 01

#### 경기지수 소상공인 경기지수



(100=전월 대비 보합)

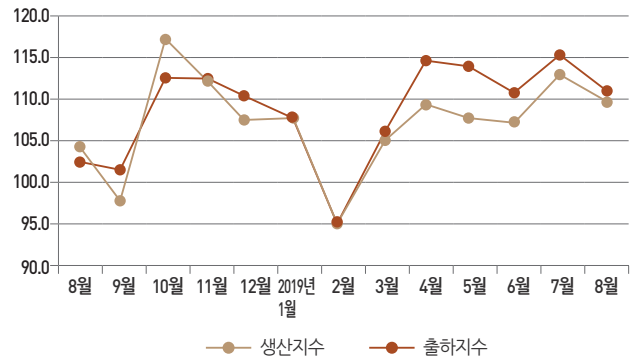


### 02

#### 생산 광공업 생산지수 추이



(2015년=100)

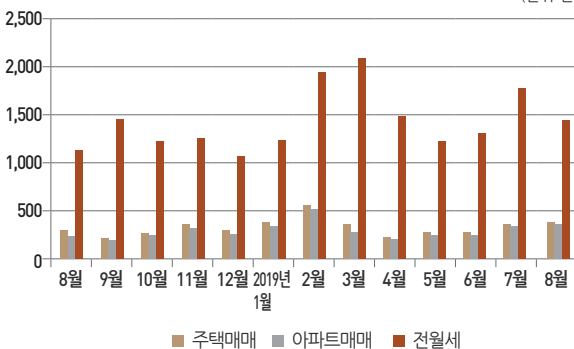


### 03

#### 부동산 부동산 가격지수



(단위:건)



### 04

#### 고용 실업률



(단위:%)

