



문서번호	주택관리과-4836
결재일자	2016.2.22.
공개여부	대시민공개

담 당	주택정비담당	주택관리과장	도시환경국장	부구청장
김계완	오주환	최태규	최성태	02/22 김병환
협 조				

## 2016년 위반무허가건축물 단속 및 정비계획



2016. 2.

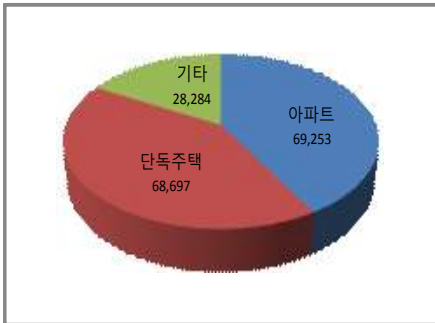
도시환경국  
주택관리과

# 2016년 위반(무허가)건축물 단속 및 정비계획

신발생 무허가 건축물의 사전 예방활동과 사후 정비활동을 통해 올바른 건축문화를 정착시킴으로서, 도시미관 확보 및 주거환경 개선 등을 통하여 사람이 희망인 도시 성북을 구현하고자 함.

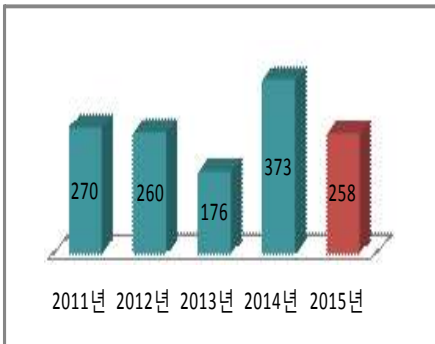
## 현황 및 실태

### ● 성북구 주택 유형(호)



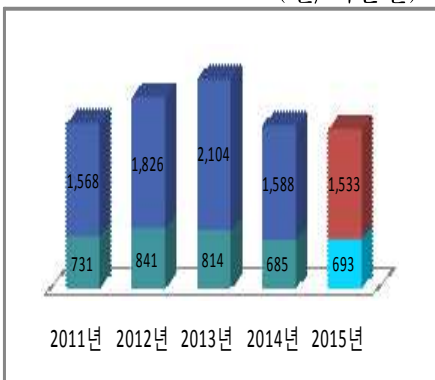
- 성북구의 주택은 총 166,234호로 다세대, 다가구 등 기타 주택이 28,284호, 아파트 69,253호 건축법 위반 행위 개연성이 높은 단독주택은 68,697호로 41.32% 정도의 점유율을 보이고 있음.
- 2015년말 위반건축물은 기존무허가건물 3,460동과 미시정 건물 693동을 포함하여 4,153동으로 전체 주택의 2.49% 임.

### ● 위반건축물 적발건수(건)



- 신발생 무허가건물 적발 건수는 매년 2백여건 이상으로 특히 신축 건물의 경우 사용승인 후 불법 건축행위 (옥탑, 발코니 등 용도변경 및 확장)가 빈번하게 이루어지고 있어 이에 대한 대책이 요구됨.
- 또한 단독주택 밀집지역인 삼선, 동선, 정릉, 석관 지역의 위반적발 건수가 상대적으로 높음.

### ● 이행강제금 부과현황 (건/백만원)



- 위반 건축물에 대한 건축이행강제금 부과현황은 매년 적발건수 증가에 따른 부과건수가 증가하여 2015년도는 693건에 1,533백만원을 부과하여 430건 734백만원을 징수하여 47.87%의 징수율을 보임
- 이에 따른 체납분에 대한 체납자 재산압류, 공매 예고 및 공매실행 등 강력한 체납 징수 활동이 요구됨

## I

# 추진방향

- 건축물의 무단 증·개축으로 인한 각종 사고로부터 시민의 안전 및 재산보호
- 건축법 질서 확립 및 위반건축물 발생 사전 예방
- 도시미관과 주거환경 저해요인 제거
- 적극적인 자진시정 유도로 이행강제금 등으로 인한 불편 축소

## II

# 추진근거

### ■ 건축법

- 제78조(감독), 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등)
- 제80조(이행강제금), 제85조(행정대집행법의 적용의특례) 등

### ■ 건축법시행령

- 제115조(위반건축물에 대한 조사 및 정비)

### ■ 서울특별시 건축조례

- 부칙 제3조(부수시설에 대한 경과조치, 2000.9.25)

### ■ 정비보류 관련지침

- 기존무허가건물행위완화신고사무처리지침(건지58554-3468, 2001.7.20)
- 재해지역 기존무허가건물 복구대책(건지58554-3468, 2001.7.20)
- 기존무허가건축물 업무처리기준(건축기획과-105092, 2011.5.16)
- 2016 향측조사 처리요령(건축기획과-3428, 2016.2.18)

### Ⅲ

## 정 비 개 요

### ■ 위반건축물 관리

- 총괄책임관리 : 구청장
- 세부관리추진 : 주택관리과 주택정비팀

### ■ 정비대상 (기 미시정 건물 693동+신발생 무허가건물)

- 건축법 기타 실정법령의 규정에 의한 건축허가, 신고, 승인 및 협의 등을 거치지 아니하고 건축한 건축물 및 가설물

### ■ 정비보류대상

- 기존무허가건물관리대장에 등재된 건축물 3,460동(2015.12.31.기준)
  - 1981.12.31.이전 건축된 무허가 건축물
  - 1982. 4. 8.이전 건축된 연면적85 $m^2$ 이하의 주거용 건축물

### ■ 정비제외대상

- 2000.9.25이전 발생 부수시설
  - 건축물에 부수된 시설로서 이웃에 피해가 없는 폭 1m이하의 차광막, 빗물받이, 비가리(챙), 대문, 물탱크전용보호시설
  - 장독대(높이2.1m미만,면적10 $m^2$ 이하로서 하부용도는 화장실,창고 등)
  - 연탄광(기존주택에 부수된 면적 10 $m^2$ 이하)
  - 굴뚝(가정용), 옥상 및 지하실 출입구 차면용 시설
  - 기계보호시설(공장등 노천에 설치된 기계를 보호하기 위한 시설로서 벽면이 없고 작업용도가 아닌 순수보호시설)
  - 휴식 및 대기시설(공장, 사무실, 학교 등 대형건축물의 부수시설로서 지상에 설치된 벽면이 없는 30 $m^2$ 이하)

## 위반건축물 발생 사전 예방활동 강화

### ■ 걱정한 단속 및 순찰체계 확립

- 사전 예방활동 강화 및 걱정한 관리 체계 확립
- 지역별 책임담당제 지정 운영(洞담당제)
- 위법 건축행위 예방을 위한 『기동 순찰반』 운영(2개조 6명)』
  - 총괄책임관 : 주택관리과장
  - 부 책임관 : 주택정비담당
  - 기동 순찰반

조별	담당자	순찰구역	비고
1조	정상환, 이문구, 김선명	성북동, 삼선동, 동선동, 돈암1·2동, 보문동, 길음1·2동, 장위1·2동, 석관동	11개동
2조	김계완, 조혜정, 조성호	안암동, 종암동, 월곡1·2동, 장위3동 정릉1~4동	9개동

- 주기적인 현장순찰(1일 1회 이상) 및 순찰일지 기록관리[별첨#1]
- 위반건축물 적발, 시정(철거)완료복명 당일 결재 처리[별첨#2,3,4]
- 담당공무원 교육실시
  - 직원교육 : 월1회이상(교관 : 주택관리과장)
  - 교육내용 : 단계별 행정조치 및 현장계도 및 청렴교육 등

### ■ 위반 건축행위 예방 주민 홍보 확대

- 신축건물 사용 승인시 등 위법행위에 대한 「위반건축물 예방」 안내문 등을 제작 배포하여 위반 건축물 발생 사전예방
  - 건축물의 이전, 임차 등 민원처리 접점부서에서 홍보안내문 전달 (건축과, 세무과, 지적과, 보건위생과, 주민센터 등)
- 구 홈페이지, 구정소식지, 지역신문 등 각종 홍보매체를 활용한 홍보실시

## 2016년 항측조사 (2015년 항공사진 판독분) 및 행정처분 확행

### ■ 조사개요

- 조사기간 : 2016. 3. 14 ~ 7. 15.
- 조사대상 : 1,499건
- 조사내용 : 항공사진 적출사항에 대하여 정확한 실사

### ■ 추진사항

- 조사반 : 주택정비팀장 외 6명
  - 지역별 조사담당 공무원을 편성(2인 3조)운영 및 교육실시
- 조사내용 : 항공사진 판독현황도에 의거 위반건축물의 현황 파악
- 조사방법 : 현지출장 확인조사
- 홍보 : 지역신문, 유선매체 등을 통하여 현장조사에 따른 협조사항을 홍보하여 조사대상 가옥 방문 시 오해가 없도록 조치
- 사후조치 : 위반 건축물에 대하여는 자진철거토록하고, 미이행자는 이행강제금 부과 등 행정조치

#### 2015년 항측조사 결과(2014년 항측 판독분)

조사대상	적법	부수건물	기부및 소멸	위반
2,457	668	1,608	107	74

※위반건축물 : 74건 (시정명령후 자진철거 및 이행강제금부과 조치)

## 자진 시정유도로 이행강제금 등 불이익 최소화

### ■ 적극적인 자진시정 적극 유도

- 미시정 위반건축물에 대한 자진 시정통보 확행(1,2차 시정통보)

### ■ 이행강제금 부과 관련 민원소지 사전해소

- 자진시정 사전계도 및 부과금액, 납부기한, 미납시 재산압류 등 제반사항 충분히 안내함으로써 자진 시정 유도 및 불이익 최소화
  - 특히 부과된 이행강제금은 자진시정후에도 납부 해야한다는 점

## 위반건축물 행정조치

### ■ 시정명령

- 근 거 : 건축법 제79조, 제80조
- 시정명령 횟수 : 2회
  - 1차 시정명령기간 : 30일 이상
  - 2차 시정명령기간 : 20일 이상

위반건축물 표지 부착 (건축법 제79조)[별첨#5]

위반건축물 표기 (건축물대장의기재 및 관리등에관한규칙 제10조)

### ■ 이행강제금 부과계고

- 근 거 : 건축법 제80조
- 부과계고 횟수 : 1회
  - 부과계고 기간 : 10일 이상

### ■ 이행강제금 부과

- 근 거
  - 건축법 제79조(위반건축물에 대한 조치 등), 제80조(이행강제금)
  - 건축법시행령 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수)
  - 건축법시행규칙 제40조의2(이행강제금 부과 및 징수절차)
  - 서울특별시 건축조례 제45조(이행강제금의 부과)
- 산출기준
  - $m^2$ 당 시가표준액(구조,용도)× 위반면적× 적용요율(50/100)

주거용 위반건물인 경우 요율 차등 적용[서울시 건축과-13452(06.8.21)]

- $10m^2$ 이하 : 25/100      ●  $10m^2$ 초과~ $20m^2$ 이하 : 30/100
- $20m^2$ 초과~ $30m^2$ 이하 : 40/100      ●  $30m^2$ 초과 : 50/100

## ■ 고발조치

- 근 거 : 건축법 제110조, 제111조
- 고발시기 : 2차의 시정명령 이후에도 위반사실이 시정되지 않아 이행강제금을 부과하는 시점
- 국토의계획및이용에관한법률, 건축법, 산림법, 도로법, 공장배치법, 농지의 보존 및 이용에 관한 법률 등 해당법률 적용
- 고발조치는 원칙적으로 공익을 심히 해하는 경우 적용
- 건축주 주소지 관할 경찰서에 고발, 단 발생일로부터 3년이 경과(공소 시효 기간)하거나 건축주를 확인할 수 없거나, 철거 후 신원 파악이 어렵다고 판단될 때에는 고발 제외
- 생활난 해소를 직접적인 목적으로 축조한 소규모 서민형 위법 건축물(주거용 옥탑, 발코니 덮개, 창고 등)은 서민생활보호차원에서 고발을 지양하고 위반사항이 중대한 경우(공익 침해 및 면적 50㎡이상 과다 증·개축으로 이웃에 피해 유발)에 고발

## ■ 위법건축물 대집행실시

- 근 거
  - 건축법 제79조
  - 행정대집행법 제2조, 제3조
- 대 상 : 도시미관을 현저히 저해하고 공익을 심히 해하는 위법건물
- 절 차 : 대집행계고서[별첨#7] 발부 → 대집행영장[별첨#8] 발부
- 효 과 : 이행강제금 부과 등 간접 강제로 시정되지 않는 경우 대체적 작위의무인 “행정대집행”으로 위법된 목적물 제거로 행정목적 달성



## 이행강제금 부과 및 체납징수 강화

### 이행강제금부과

#### ● 정기분 이행강제금 부과

- 대 상 : 과년도 미시정 위반 건축물 693동
- 부과시기 : 2016. 4/4분기 중
- 추진사항

▷ 소유권 및 주민등록 변동사항을 철저히 조사하여 부과  
부과대상자 누락 및 착오 부과 사례 방지

▷ 위반건축물 중 자진철거, 멸실, 추인신고 건물에 대하여는  
행정처분 종결 처리

#### ● 수시분 이행강제금 부과

- 대 상 : 위반건축물 발생시

### 체납징수활동 강화

- 체납자료 정비, 독촉고지서 및 압류예고장 수시 및 정기 발송
- 체납액 담당별 책임징수제 및 체납독려반 편성 운영
- 채권 확보를 위해 소유재산 추적, 부동산 등 보유 재산 압류
- 고질적 체납자, 고액 및 장기 체납자 압류 부동산 경·공매 실시
- 시효소멸 및 무재산자에 대한 과감한 불납결손 실시
- 이행강제금 징수율 제고 : 금액대비 71.27% 징수율 제고

#### 이행강제금 징수 현황

(2015.12.31.현재,단위 : 천원)

구 분	부 과		징 수		체 납 액		징수율
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
총계	1,373	3,119,243	1,006	2,223,268	367	1,186,496	71.27
현년도	693	1,533,927	430	734,312	263	799,615	47.87
과년도	680	1,585,316	576	1,198,435	104	386,881	75.59

## 단계별 행정조치 절차

위법건축물 적발

- 위법내용, 현황, 관련규정 등을 위법건축물 대장에 명확히 표기



자진시정 통보 (1차)

- 적발 후 7일 이내 시행
  - 시정에 필요한 기간을 부여 (**1차 30일 이상**)
  - 미시정시 행정조치(고발 등) 및 불이익 처분됨을 안내
  - 자진시정 기간 만료 후 7일 이내 시정여부 확인
  - **건축물대장에 “위법건축물 표기”**



확인 및 2차 시정 촉구 통보

- 2차 시정지시 **20일 이상** (이행강제금 부과 동시 고발예고)
  - ※ 시정촉구지시 이행여부 확인 후 행정처분



○ 건축사행정처분 의뢰  
○ 이행강제금부과 예고

- **이행강제금 부과 청문(10일 이상)**, 필요시 시정 재 촉구 병행
- 전산(세움터)입력



○ 이행강제금 부과(1회)  
○ 건축주(시공사) 고발

- 고발조치는 공익을 심히 해하는 경우 적용 (고발시점 : 2차시정명령후 이행강제금부과시점)
  - ※ 서울시 건축과-17026호(2004.11.24)호 “주거용 건축물 이행강제금관리절차 및 질의문답집” 참조



납 부 확 인

- 납기일 경과 15일 이내



재산조회 및 압류예고 통지

- **압류 예고기간은 20일 이상**



○ 확인 및 재산압류조치  
○ 시정 재촉구 지시  
○ 이행강제금 반복 부과

- 시정완료시 까지 반복부과(부과시 관련규정 준수)

※ 이행강제금 부과시 : 서울특별시 건축조례 제45조 경감 규정 및 부과 횟수 준수)

## V

# 행 정 사 항

- 위반건축물 적발, 시정(철거)완료복명 당일 결재처리
- 예방단속 및 순찰정비활동 결과 일일 결산제 확행
- 과잉단속 금지 및 친절행정 구현
- 위반건축물 단속관련 부조리 근절(월1회 이상 교육실시)
- 단속실적 입력 및 기한준수
  - 매월 기존무허가건물관리시스템에 입력조치
- 자체 추진계획서 제출 : 2016. 2.

## 붙 임

- 1) 무허가 건축물 순찰일지 1부.
- 2) 무허가 건축물 철거일지 1부.
- 3) 신발생 무허가 건축물 적발·처리부 1부.
- 4) 신발생 무허가 건축물 철거 확인 조사서 1부.
- 5) 위법건축물 표지 1부.
- 6) 위법건축물 정비 통고서 1부.
- 7) 대집행계고서 1부.
- 8) 대집행영장 1부. 끝.

별첨1)

# 순찰일지

										계	팀장	과장	
일시	2016 . . ( 요일) 날씨:												
순찰거리													
순찰구역										순찰 노선			
순찰자	책임자	지방행정 (인)											
	순찰반원												
신 발 생 무 허 가 건 물	위치	건축주 성명	면적 ○×○= <i>m</i> <sup>2</sup>	용도	구조	형태 및 공정	지구 지분	토지소유 구분	조치내 용	비고			
기        타													

[별첨 2]

# 철 거 일 지

							계	팀장	과장	
철거일자		2016년 월 일(요일) 날씨:								
서명	서명날인	지방행정 (인)								
날인	철거반원									
일련번호		향측연도 및 차 수	도 업 및 건축물번호	위 치	건 축 주	면 적 ○×○ = m <sup>2</sup>	철거상태			
철거	처리부						기 초	기둥	벽 체	지붕
기타										

[별첨 3] - (B4용지)

## 신발생 무허가 건축물적발·처리부

(      구)

일 련 번 호	도 업 및 건 축 물 번 호	적 출 사 항								처 리 사 항																	
		접 수 일 자	적 출 유 형	위 치	건 축 면 적 (㎡)	용 도	구 조	형 태 및 공 정 (%)	지 구 구 분	토 지 소 유 구 분	결    채			처리지시		처    리		미 처 리		결    채							
											접 수 자	팀 장	과 장	일 자	내 용	일 자	내 용	일 자	내 용	담 당	팀 장	과 장					

[별첨 4]

# 신발생 무허가건물 철거확인 조사서

소직은 명에 의하여 관내 동 번지 호(지상, 옥상)의 신발생 무허가 건축물(가설물)에 대한 철거(멸실) 확인 결과를 아래와 같이 보고합니다.

조사일 2016. . .

조사자 직 성명 (인)  
 직 성명 (인)  
 직 성명 (인)

## □ 위법건축물 현황

위 치	건축주 등	구조	용도	면적	처리 유형	철 거 상 태				철거 일자	확인 일자
						기초	기둥	벽 체	지 붕		

## □ 기타 사항 :

※ 첨부 : 철거(멸실) 전·후 사진 등 증빙자료

담당자	담당주사	과 장

**성북구청장 귀하**

[별첨 5]

# 위법건축물 표지

발급번호:

위 치	성북구 동 가 번지 호	적발일자	2016. . .
건 축 주		공사시공자	
착공일자			
주 용 도			
내 용	공사진행 내 용	면적: m <sup>2</sup> 구조: 층수: 공정: %	
<p>이 건축물은 같은법 제 조의 규정에 위법한 건축물(무허가)로서 같은법 제 79조제1항의 규정에 의하여 시정조치를 받고 있는 건축물입니다.</p> <p>2016. . .</p> <p style="text-align: center;"><b>성 북 구 청 장</b></p>			
<p>◦이 표지의 설치를 거부 또는 방해하거나 이를 훼손하는 자는 건축법 제113조의 규정에 의하여 200만원이하의 과태료 처벌을 받게 됩니다.</p> <p>◦이 표지는 같은 동법 제79조 제4항의 의거 부착했으며, 이에 대한 문의사항은 성북구청 주택관리과로 문의하시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: right;">성북구청 주택관리과 ☎02)2241-2722</p>			



[별첨 6]

발급번호:

## 위반건축물 정비 통고서

위 치	성북구 동 가 번지 호	적발일자						
건축주		공사시공자						
착 공								
주용도		부속용도						
위법 사항		공사진행 진 도	면적 m <sup>2</sup> 구조 공정 %					
<p>이 건축물은 건축법 제 조의 규정에 위법한 건물로서 동법 제79조 제1항의 규정에 의거 통고하오니 2016. . . . . 까지 시정하여 주시기 바랍니다.</p> <p>2016. . . . .</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">성북구청장</p>								
교부내용	교부장소	수 령 자				교 부 자		
		성명	주민등록 번호	주소	수령인	소속	직명	수령인
수령거부사유:								
<p>※유의사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦건축법 제79조 제1항에 의하여 시정지시 통고를 하였으나 자진철거를 이행하지 아니하여 위법건축물을 대집행 철거시 그 비용을 부담하게 되며</li> <li>◦동법 제2항에 의거 관계기관에 전기, 수도, 전화, 도시가스 공급의 설치나, 중지를 요청할수 있으며</li> <li>◦동법 제80조 규정에 따라 시정할 때까지 이행강제금을 부과하게 됩니다.</li> <li>◦또 동법 제106조 내지 제112조에 의거 관계기관에 고발할 수 있습니다.</li> </ul>								

[별첨 7]

## 대 집 행 계 고 서

제 호							
주 소							
주민등록 번호		성 명		생년월일		직 업	
<p>1. 귀하께서 소유하고 있는 동 번지 호 지상에 축조한 (사용중인)건축물은 건축법제( )조를 위반하여 건축하였습니다. (구조 : , 위반면적 : m<sup>2</sup>, 용도 : )</p> <p>2. 위 건축물은 건축법상 대지, 구조, 용도 등이 위배되었을 뿐 아니라 도시계획상, 도시미관상 이를 방치함은 사회공익을 해할 것으로 인정되어 철거 대집행 계고서를 송달 하였으나, 지정기일 까지 자진철거 의무를 이행하지 아니 하였으므로 당구는 이를 직접 집행하거나 제3자로 하여금 이를 집행케 하고, 국세 징수법에 의하여 비용을 징수하겠습니다. (계고기간 : 2016. . . 까지)</p> <p>3. 이것은 행정대집행법 제3조의 규정에 의거 통지합니다.</p> <p style="text-align: center;">2016. . .</p> <p style="text-align: center;"><b>성 북 구 청 장</b></p>							

[별첨 8]

## 대 집 행 영 장

제 호							
주 소							
주민등록 번호		성 명		생년월일		직 업	
<p>1. 귀하께서 소유하고 있는 동 번지 호 지상에 축조한 (사용종인)건축물은 건축법제 ( )조를 위반하여 건축하였습니다. (구조 : , 위반면적 : m<sup>2</sup>, 용도 : )</p> <p>2. 위 건축물은 건축법상 대지, 구조, 용도 등이 위배되었을 뿐 아니라 도시계획상, 도시미관상 이를 방치함은 사회공익을 해할 것으로 인정되어 철거대집행 계고서를 송달 하였으나, 지정기일 까지 자진철거 의무를 이행하지 아니 하였으므로 당구는 이를 직접 집행하거나 제3자로 하여금 이를 집행케 하고, 국세 징수법에 의하여 비용을 징수하겠습니다. (계고기간 : 2016. . .까지)</p> <p>3. 이것은 행정대집행법 제2조 및 제3조의 규정에 의거 통지합니다.</p>							
대집행 일 시	대집행 책임자명		대집행비용 (금액)				
2016. . 시	소속:성북구청		계	대집행비용(금액)			
	성명						

○ 계고서 발부일자 : 2016. . .

○ 영 장 발부일자 : 2016. . .

## 성 북 구 청 장