

문서번호	디자인건축과-8087
결재일자	2016.3.11.
공개여부	부분공개
보도여부	

주무관	건축관리팀장	디자인건축과장	도시관리국장	
이정은	이상옥	유형우	03/11 이동일	
협 조	주무관	진정용		
	주무관	김기식	주무관	김복남
	주무관	김은영	주무관	최석순

2016년 서울시 건축행정 종합관리 계획

2016.3.11.

강 북 구

2016년 건축행정 종합 관리계획

건축허가 및 건축물 관리 등 건축행정 업무의 일관성과 형평성 있는 업무처리로 건축행정의 신뢰성 확보와 건축물의 체계적인 관리로 공공성을 회복하고 건물주의 사회적 책임을 부여하여 올바른 건축문화 정착과 건축 법령의 질서확립을 위하여 2016년 건축행정 종합 관리계획을 수립하고자 함

1. 관련 근거

- 「건축법」 제78조(감독) 및 동법시행규칙 제39조(건축행정의 지도·감독)
- 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등), 및 동법시행령 제115조(위반건축물 조사 및 정비)
- 「건축법시행규칙」 제40조(위반건축물 표지 및 관리대장)

2. 건축행정 종합관리 계획수립

☐ 건축허가 등 건축민원 처리계획

- 건축허가, 착공신고, 사용승인 등 행정처리 계획수립
 - 세움터에 의한 민원처리 철저
 - 건축민원 감축을 위한 합리적 기준 제시
- 건축사 업무처리에 대한 지도계획
 - 건축허가 도서의 위법, 허위 설계에 대한 지도 및 행정처분
 - 부실시공 방지 및 공사감리자의 의무사항 이행여부 확인
 - 건축 공사장의 관리 및 안전 · 품질관리의 이행여부 확인
 - 현장조사 · 검사 및 확인 업무의 적정 및 구조안전확인서 적정여부 확인

● 건축통계의 작성, 관리 및 활용에 관한 계획

- 세움터에 의한 통계 등 관리 및 활용
- 건축통계의 적정 유지관리

● 건축부조리 근절방안 계획

- 건축분야 부패 방지를 위한 다양한 대책 수립
- 건축공사 현장 지도·점검 실명제 이행

● 건축물 관리(지도·점검) 계획

◆ 건축물 규모별 총괄 점검계획

구 분	점검 대상	점검 시기	비 고
소형 건축물	연면적 2,000㎡ 미만 --- (자치구 교차점검)	분기별	서울시 계획시달 후 별도 계획수립
중형 건축물	연면적 2,000㎡ ~10,000㎡ 미만	하반기	자체계획수립
대형 건축물	연면적 10,000㎡ 이상	하반기	"
열린 공간 (공개공지 등)	공개공지 및 건축선 후퇴 전수조사	상반기 하반기	"
중점 관리대상	장기 미사용승인 건축물	하반기	"
신고대상 건축물	가설건축물 신고 등	하반기	"

□ 소형건축물 점검계획

● 점검대상

- 2,000㎡ 이하 소규모 건축물

● 점검시기

- 사용승인 후 6개월, 사용승인 후 2년

● 점검방법

- 서울특별시 점검계획에 의한 분기별 자치구간 교차점검

● 점검결과 조치

- 단계별 행정조치 기준에 의거 조치

● 행정사항

- 서울시 세부계획 하달 후 자체계획 수립, 시행

□ 중 · 대형건축물 점검 세부계획

- **점검대상** : 200건 ---- (15. 12. 31. 이전 사용승인 건축물)
 - ┌ 연면적 10,000㎡ 이상 대형건축물 : 25건
 - └ 연면적 2,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 중형건축물 : 175건
- **점검기간** : 2016. 09. 01. ~ 2016. 10. 10.(40일간)
- **점검방법**
 - 동지역 담당공무원이 현장출장 점검
- **주요 점검사항**
 - 면적증가, 조경제거 등 불법 건축행위
 - 부설주차장 위반, 무단 용도변경 등
- **점검결과 조치**
 - 단계별 행정조치 기준에 의거 조치

---- (결과보고 : 2016. 10월 중)
- **행정사항**
 - 대형건축물의 경우 가능한 유관기관(소방서)과 협의하여 1회 합동점검
 - 점검대상 누락방지 및 관련공부 대조 철저
 - 구조변경, 피난시설 폐쇄 및 훼손 등 건축물 안전과 무단 용도변경으로 인해 안전사고가 우려되는 부분은 시정지시와 함께 관련부서(기관)에 통보 안전관리에 차질이 없도록 조치병행
 - 다중 이용시설물(판매시설, 관람집회시설, 병원 등)을 구분하여 중점점검 실시
 - 점검자 사전교육 실시

□ “열린공간”(공개공지, 건축선 후퇴 부분) 유지관리 점검

- **점검대상** : 공개공지, 도로후퇴, 지구단위 계획에 의한 공공 보행통로
--- 2015. 12. 31. 이전 사용승인 건축물
- **점검시기** : 2016. 05. 01 ~ 2016. 05. 30 (30일간)
- **점검방법** : 동지역 담당공무원이 현장점검

- **주요 점검사항**

- 건축선 후퇴부분에 시설물 설치, 무단주차, 영업장 사용 여부
- 공개공지 및 공개공지 안내판 무단 훼손 여부(조경, 조형물, 편의시설 등)

- **점검결과 조치**

- 단계별 행정조치 기준에 의거 조치(별첨 1)
--- (결과보고: 상반기-2016. 06 중/하반기-2016.12 중)

- **행정사항**

- 점검대상 누락방지 및 관련공부 대조 철저
- 세움터의 “열린공간(공적공간) 관리시스템” 입력 철저
- 점검자 사전교육 실시

□ 장기 미사용승인 건축물 특별관리

- **점검대상**

- 기 관리하고 있는 장기 미사용승인 건축물
- 신규('12년도 허가분, '13년도 허가분 중 미착공 및 신고분)

- **점검기간** : 2016. 08. 03. ~ 2016. 08. 31.

- **점검방법** : 동지역 담당공무원이 현장출장 점검

- **정비방안**

- 위반사항 없이 설계변경 가능한 건축물에 대하여는 사용승인 독려
- 건축관계자간 분쟁으로 인해 사용승인을 신청하지 못한 건축물에 대해서는 사용승인을 득하도록 행정지도
- 근본적인 건축법 위반 및 건축주의 시정의지가 없는 건축물 및 위반사항이 추가 발생한 건축물은 강력 행정조치
- 건축허가를 득한 후 1년이 경과되거나 착공계는 제출되었으나 사실상 미착공 현장에 대하여는 건축허가 취소

- **점검결과 조치**

- 단계별 행정조치 기준에 의거 조치 ---- (결과보고 : 2016. 09월 중)

- **행정사항**

- 점검대상 누락방지 및 관련공부 대조 철저
- 점검자 사전교육 실시

□ 신고대상 건축물 관리

- **점검대상**
 - 2015. 12. 31.이전 신고처리된 가설건축물(존치기간 연장포함)
- **점검기간** : 2016. 10. 01 ~ 2016. 10. 30 (30일간)
- **점검방법** : 동지역 담당공무원이 현장출장 점검
- **주요 점검사항**
 - 무단용도변경, 구조변경, 면적증가 여부
 - 존치기간 도래, 도시미관 저해 여부
- **점검결과 조치**
 - 단계별 행정조치 기준에 의거 조치
- **행정사항**
 - 점검대상 누락방지 및 관련공부 대조 철저
 - 점검자 사전교육 실시

□ 대학가 주변 불법 방포개가 점검

- **점검대상** : 관내 대학교(성신여대 운정캠퍼스) 인근 28필지
- **점검방법** : 동지역 담당공무원이 현장출장 점검
- **주요 점검사항**
 - 다세대·다가구 주택 무단 세대(가구)수 증가행위
 - 근린생활시설(학원, 고사원), 교육연구시설(학원) 등을 주거용(원룸)으로 무단 용도변경 행위
 - 건축법 시행령 제51조(거실채광 등)에 따른 채광 환기시설 설치 위반 등
- **점검결과 조치**
 - 단계별 행정조치 기준에 의거 조치
- **행정사항**
 - 점검대상 누락방지 및 관련공부 대조 철저
 - 점검자 사전교육 실시

□ 건축물 유지관리 점검 대상 건축물 관리

- **점검대상 건축물 (사용승인일 기준으로 10년 경과한 건축물)**
 - 다중이용건축물
 - 연면적 3,000㎡이상인 집합건축물(주택법에 따른 의무관리 대상 제외)
 - 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물

- 유지관리 점검 대상 건축물 정지점검 의무 등 사전안내 철저
 - 사전안내 : 건물별 기준일로부터 2년이 되는 날의 3개월 전까지
- 유지관리 점검 미보고 건축주 이행 촉구 및 과태료 부과 철저
- 익년 1월말까지 현황보고(대상건축물, 건축주 보고, 과태료 부과등)

□ 분기별 위반건축물 관리

- 위법 건축물 관리 현황을 매분기 익월 10일까지 작성 제출

□ 위반건축물 관리

- 위반 건축물로 적발된 건축물은 위반건축물 관리대장 작성관리
 - 위법내용 및 시정조치 일자 등 관리상 필요한 사항이 누락되지 않도록 작성
- 위반 건축물의 표지설치
- 타 법령에 위반한 사항은 관련부서에 통보
- 건축행정시스템(세움터)에 입력하여 체계적인 관리

□ 건축법 위반 건축관계자 행정관리

- 건축주 · 소유자 · 관리자 · 점유자
 - 사전통지(안내) 후 이행강제금(과태료) 부과 및 고발
 - 건축물대장에 위반내용 기재관리
- 시공자
 - 「건축법」 제106조 내지 제111조 규정에 의거 고발
 - 「건설산업기본법」에 의거 영업정지 등 행정조치
- 건축사(설계자, 감리자, 현장조사 · 검사 및 확인 업무 대행자)
 - 허위도서 작성 및 조사 · 검사 허위대행 건축사 형사고발 및 「건축사 법」에 의한 행정처분

□ 위반건축물 해소계획 및 홍보

- 사용승인시(건축허가, 착공신고 포함) 건축주, 시공사, 감리자에게 위법 행위에 대한 벌칙 등 안내문으로 홍보하여 위반 건축물 발생 사전예방

* 주차장 변경, 가구수 변경, 무단 용도변경 등 위법 행위시 건축주, 시공사 등에 대한 책임 구분 등 충분히 안내

- 「건축법」 개정으로 적법하게 된 건축물은 건축주에게 통보 추진허가를 받을 수 있도록 유도 및 독려
- 건축행정의 투명성 확보를 위한 홍보 및 교육 강화
 - 불법건축 행위에 대한 강력한 근절의지 및 처벌규정, 지속적인 단속계획 등을 반상회, 지역신문, 유선방송 등을 통하여 지역주민에게 적극홍보
 - 건축 관련 인·허가 공무원 및 건축사(보)에 대한 관련 법령 교육실시
- 위법 건축물 방지를 위한 제도개선 등 적극 발굴하여 시행

3. 기타 행정안내

- 위반건축물 점검 전 부조리 예방 및 민원방지를 위한 점검자 사전교육 후 점검실시
- 가급적 합동점검 검토(유관부서 참여)
- 위법 건축물 관리자료 관리 철저
 - (행정조치, 고발 및 행정처분, 위반 현황자료)

- 따로붙임: 1. 2016년 중대형건축물 점검결과 및 정비현황【서식 1】
2. 2016년 열린공간(공개공지) 현황 및 점검결과【서식 2】
3. 2016년 장기 미사용승인 건축물 점검결과 및 정비현황【서식 3】
4. 장기 미사용승인 건축물 관리카드【서식 4】
5. 2016년 건축물 유지·관리 점검 현황【서식 5】
6. 2016년 분기별 위법건축물 단속현황【서식 6】

[[붙임1] - 서식1

2016년도 중·대형 건축물 현황 및 점검결과

○ 기존 건축물 현황

(2015.12.31.기준)

구분	용도별 현황 (동수)															
	계	주상복합	근린생활	업무시설	판매시설	교육연구	문화집회	의료시설	숙박시설	위락시설	노유자시설	공장	종교시설	운동시설	운수시설	기타
합계																
중형																
대형																

○ 점검 및 위반 현황

구분		용도별 현황 (동수)															
		계	주상복합	근린생활	업무시설	판매시설	교육연구	문화집회	의료시설	숙박시설	위락시설	노유자시설	공장	종교시설	운동시설	운수시설	기타
합계	점검																
	위반																
중형	점검																
	위반																
대형	점검																
	위반																

○ 위반 유형 (동별 위법 건수 모두 기재)

구분	점검 동수	위반 동수	위반 유형 (중복건수)												
			소계	면적증가	용도변경	이격거리	주차장	일조권	방화구획	피난시설	옥탑	조경	기타		
합계															
중형															
대형															

○ 정비현황 (동별 조치내용 모두 기재)

구분	시정내역			조치내용						
	위법 동수	시정 완료	미시정	건축주 고발	시공사 고발	건축사 처분	이행강제금부과		과태료	
							건수	금액(천원)	건수	금액(천원)
중형										
대형										

○ 위법 건축물 현황

위치	건축주	건물규모		용도	위법내용	조치내용 (행정처분)	시정 여부	비고
		층수	연면적					
						건축주 고발, 이행강제금부과(예고) 시정지시 등	시정완료 미시정	중·대형 구분

2016년 (상·하)반기 열린공간 현황 및 점검결과

○ 점검대상 현황

구 분	용 도 별 현 황 (동수)															
	계	주상 복합	근린 생활	업무 시설	판매 시설	교육 연구	문화 집회	의료 시설	숙박 시설	위락 시설	노유 자 시설	공장	종교 시설	운동 시설	운수 시설	기타
열린공간																
위반현황																

○ 공개공지 현황

위 치 (건물명)	건축주	건물규모		건물용도	열린공간 (공개공지) 면적(m ²)	시설물	준공년도	비고 (건물규모)
		층 수	연면적					
					1 : 300 2 : 200	1 : 파고라 1 2 : 의자 5		대형
								"
								중형
								"

※ 작성요령 : 중·대형 구분하여 작성

○ 위반 현황

위 치	건축주	건물규모		용 도	위법내용	조치내용 (행정처분)	시정 여부	비고
		층 수	연면적					
					외부출입통제, 시설물(의자 등) 제거·훼손, 주차장 사용, 물건적치 등	건축주고발, 이행강제금부과, 시정지시등 내용 기재		대형

2016년 위법 건축물 관리현황 (분기별)

(단위:동)

구 분		당 해 분 기						위반건축물 누 계(C)	비고	
		발생 (A)	시정 (B)	이행강제금(D)		과 태 료(E)				고발 (F)
				건수	금액(천원)	건수	금액(천원)			
총 계	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
위법 시공	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
무단 용도 변경	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									
기타	계									
	주거용 (주상복합제외)									
	상업용 (주상복합포함)									
	기 타									

※ 작성요령 : “엑셀”로 작성

- A : 해당분기에 발생한 위반건축물 동수
- B : 해당분기에 시정된 위반건축물 동수
- C : 위반건축물로 적발되어 현재(해당분기)까지 시정되지 아니한 전체 위반건축물 동수
- D,E,F : 해당분기에 부과한 이행강제금, 과태료 및 고발 건수

위법건축물 단계별 행정조치 기준

○ 위법건축물 적발 : 위법내용, 현황, 관련규정 등 위법건축물 대장에 명확히 표기



○ 자진시정 지시 (1차) : 적발후 7일 이내 시행/ 건축물 대장 "위법건축물" 표기
- 시정에 필요한 기간을 부여(1차 30일 이상)
- 미시정시 행정조치 및 불이익 처분됨을 안내
- 자진시정 기간 만료 후 7일 이내 시정여부 확인



< 공개공지 상습·반복 위반행위 행정조치 강화 >

- 이동식 가판대, 울타리설치 등은 시정기한 10일(1,2차)
- 시정완료 시에는 일정기간을 두고 3회 이상 반복 확인
- 동일한 내용으로 3회 이상 적발 시 즉시 고발

○ 확인 및 2차 시정촉구 지시 : 2차 시정지시 20일 이상



※ 시정촉구지시 이행여부 확인 후 행정처분

○ 건축사 행정처분 의뢰
○ 이행강제금부과 예고
- 이행강제금 부과청문(10일 이상), 필요시 시정 재촉구 병행
- 전산(세움터) 입력



○ 이행강제금 부과(1회)
○ 건축주(시공사) 고발 : 고발조치는 원칙적으로 위법건축물 모두에 대하여 적용
(고발시점 : 2차 시정명령 후 이행강제금 부과 시점)



- 서울시 건축과-17026호(2004.11.24)로 통보한 "주거용건축물 이행강제금 관리철저 및 질의문답집 배부" 참조

○ 납 부 확 인 : 납기일 경과 15일 이내



○ 재산조회 및 압류예고 통지 : 압류예고기간은 20일 이상



○ 확인 및 재산압류조치
○ 시정 재촉구지시
○ 이행강제금 반복 부과 : 시정완료시까지 반복 부과(부과시 관련규정 준수)
- 소규모 주거용 건축물 총 3회 부과

※ 건축법 제85조 규정에 따라 허가권자는 건축법 제11조, 제14조, 제41조 및 제79조의 규정에 의하여 필요한 조치를 함에 있어 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 위의 단계별 행정조치계획에도 불구하고 행정대집행법 제3조제1항 및 제2항 규정에 의한 절차를 거치지 아니하고 행정대집행 가능