



|      |            |
|------|------------|
| 문서번호 | 주택과-5031   |
| 결재일자 | 2015.2.23. |
| 공개여부 | 대시민공개      |
| 방침번호 |            |

|        |        |      |              |  |
|--------|--------|------|--------------|--|
| 주무관    | 주택정비팀장 | 주택과장 | 도시관리국장       |  |
| 심경섭    | 김명환    | 박봉주  | 02/23<br>윤호중 |  |
| 협<br>조 | 주택행정팀장 | 이규환  |              |  |
|        | 재개발2팀장 | 代이진연 |              |  |
|        | 주거재생팀장 | 오최환  |              |  |
|        | 재개발1팀장 | 조영두  |              |  |

2014년 항측판독결과 현장조사 계획



성 동 구



# 2014년도 항공판독결과 현장조사 계획

2014년 항공사진 판독결과 적출된 건축물에 대한 변동사유 및 적법 여부를 현지조사하여 강제철거 또는 행정조치를 확행하여 위법건축물을 정비하고 주민의 안전과 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

## I. 관련법령

- 건축법 제78조(감독)
- 건축법 제80조(이행강제금)
- 개발제한구역관리규정 제3조(항공사진의 촬영)

## II. 조사대상

관내 전지역 2014년도 항공촬영분 약 3,775건

## III. 추진일정

- 항공도 분류 및 직원교육 실시: 2015. 3. 9.
- 현장 조사: 2015. 3. 10. ~ 2015. 7. 31.
- 철거예정 조치: 2015. 8. 1. ~ 2015. 10. 31.까지
- 이행강제금: 2015. 11. 1. ~ 2015. 12. 31.까지 이행강제금 부과

## IV. 세부 추진계획

### 1. 현장조사팀 구성(9명)

가. 총 괄: 주택과장

나. 조사자: 주택정비팀장외 직원 8명

다. 조사방법: 17개동 현지출장 확인조사

(항공사진판독 및 처리조서, 약식현황도, 공무원증 휴대)

## 2. 현장조사 실시 및 방법

### 가. 항공사진판독내용 현지조사 사전예고제 실시

- 1) 조사대상 건축물 소유자(관리인 등)에게 사전 안내문 발송  
단, 판독위치 및 소유자가 불명확시 현장에서 안내문 전달

#### ▶ 안내문 기재사항

조사자 소속, 직명, 성명, 조사예정일, 조사사항 등

- 2) 현지조사 실시전, 쏘 동사무소에 항공사진판독실시에 따른  
협조 공문 발송(지번 파악 및 기타사항 확인 협조)

### 나. 조사내용: 위치, 소유자, 구조, 층수, 면적, 용도, 허가(신고)여부 및 위반여부 등

- 1) 위 치: 항공사진에 적출된 건축물의 위치를 지적도에 의거  
법정동, 지번을 확인

#### 2) 건축주

가) 사용자나 관리인이 아닌 소유권자 조사

나) 소유권자가 불명확시 조사 당시 점유자

다) 토지주와 건물주가 상이할 시 구분하여 조사

- 3) 면적: 대상 건축물의 각층의(적법,위반 구분)바닥면적 합계

#### 4) 적법, 위반 행위 구분

가) 적법: 건축허가(신고)서 및 건축물대장 등 관련서류 확인

나) 위반: 위반된 층수와 연면적을 기재

- 공사종별(무단증축, 무단개축, 무단용도변경 등)

- 용도(주거, 사무실, 창고, 작업장, 화장실, 차고 등)

- 5) 지역구분: 개발제한구역, 택지개발지구, 재개발구역, 주거환경

개선사업지구, 공원, 녹지, 임야, 도로, 하천, 공공용지  
등으로 분류

6) 부수시설(차광막, 비가리, 장독대, 연탄광 등)

- 2000.9.25.이후 발생한 부수시설을 조사

※ 2000.9.24.이전 발생한 부수시설 단속제외

【서울특별시건축조례 제3785호(2000.9.25.)부칙제3조】

『신발생무허가건축물의 단속계획에서 제외된 부수시설에 관한 경과조치』

7) 비건물: 기초공사, 적치물, 영농(화훼용)비닐하우스(100㎡이하) 등

- 비닐하우스 중 일부를 주거, 작업장, 공장 등으로 사용하거나

- 페버스, 콘테이너박스 등도 주거, 사무실, 창고, 간이음식점,

작업장 등 실제 건축물로 사용시 무허가건축물로 적출

※ 단속 제외대상

1) 기존무허가 건축물

가) '81.12.31.현재 무허가건물관리대장에 등재된 건물(1,734건)

나) '81년 제2차 촬영 항공사진에 수록되어 있는 무허가건물

다) 재산세 납부 등으로 공부상 '81.12.31. 이전에 존립하였다는  
확증있는 무허가건물

라) '82.4.8. 이전에 사실상 건립된 연면적 85㎡이하의 주거용  
건물로서 '82년 제1차 항공사진에 수록되어 있거나 또는  
재산세 납부 등 공부상'82.4.8. 이전에 건립하였다는 확증  
이 있는 무허가건물

2) 2000.9.25. 이전 발생 부수시설

가) 건축물에 부수된 시설로서 이웃에 피해가 없는 폭 1M 이하의  
차광막, 빗물받이, 비가리(챙), 대문, 물탱크전용 보호시설

나) 장독대(높이 2.1M 미만이고 면적 10㎡ 이하로서 하부용도는  
화장실, 창고 등 이와 유사한 것에 한함)

다) 연탄광(기존주택에 부수된 면적 10㎡이하)

- 라) 굴뚝(가정용), 옥상 및 지하실 출입구 차면용 시설
- 마) 기계보호시설(공장 등 노천에 설치된 기계를 보호하기 위한 시설로서 벽면이 없고 작업용도가 아닌 순수 보호시설)
- 바) 휴식 및 대기시설(공장, 사무실, 학교 등 대형건축물의 부수시설로 지상에 설치된 벽면이 없는 면적 30㎡이하)
- 사) 경비용 망루, 우물덮개 등의 공작물

### 3. 조사결과 위법 건축물에 대한 조치계획

#### 가. 관계법령

##### 1) 건축법

- 가) 제11조(건축허가), 제14조(건축신고), 제20조(가설건축물)
- 나) 제78조(감독), 제79조(위반건축물에 대한 조치 등), 제80조(이행강제금)
- 다) 제85조(행정대집행법의 적용의 특례), 제109조~111조(벌칙, 과태료)

##### 2) 건축법시행령: 제115조(위반건축물에 대한 조사 및 정비)

##### 3) 건축법시행규칙: 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제10조 제3항(개정 2003.11.21 건설교통부령 제377호)

#### 가) 대집행계고(시정명령)와 동시 건축물대장 위법표기

##### ① 계고내용

- 대집행계고일(시정지시)와 동시 건축물대장 위법표기 (건축법 제79조, 행정대집행법 제3조)
- 이행강제금부과 예고: 건축법 제80조
- 필요시 전기, 전화, 수도, 도시가스 공급중지 예고 (건축법 제79조)
- 구술 또는 서면에 의한 의견진술 기회 부여(청문)

- ② 건축물대장 위법표기: 토지관리과  
(건축물 관리대장 기재 및 관리등에 관한규칙 제10조)
- ③ 행정대집행 통지는 반드시 등기우송 또는 사송(수령증 징취)

나) 행정대집행(강제철거)

- ① 행정대집행 대상
  - 축조가 진행중인 위법건축물: 행정대집행법 제3조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 절차를 거치지 아니 하고 강제철거 (건축법 제85조)
  - 극심한 민원을 야기하며 주민안전을 저해하는 위법건축물
  - 도시미관 및 공익을 해할 우려가 있는 위법건축물
- ② 제3자에게 대집행을 대행하게 하거나 장비를 대여할 경우 대집행에 소요된 비용은 위법건축물의 건축주에게 징수 (행정대집행법 제6조)
- ③ 필요시 전기, 전화, 수도, 도시가스 공급중지요청: 건축법제79조 제2항
- ④ 위반건축물 표지 부착: 건축법 제79조 제4항

다) 이행강제금(과태료) 부과

- ① 부과근거
  - 건축법 제79조(위반건축물에 대한조치등), 제80조(이행강제금), 제113조(과태료)
  - 건축법시행령 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수), 제120조(과태료의 부과 및 징수)
  - 건축법시행규칙 제40조의2(이행강제금의 징수절차), 제44조(과태료의 부과 및 징수절차)
  - 서울특별시건축조례 제43조(이행강제금의 부과)
- ② 부과대상: '92.6.1. 이후 발생한 신발생 무허가 건물중 시정명령(대집행계고, 자진철거지시 등)을 이행하지 않은 건축주

③ 부과기준

- '92.5.31. 이전에 발생한 무허가건축물 : 과태료부과

- '92.6.1. 이후에 발생한 무허가건축물 : 이행강제금 부과

※ 단, 연면적 85㎡ 미만의 순수주거용 건축물에 대하여는 이행강제금 산정 금액의 2분의 1을 부과하며, 부과횟수는 총 5회로 하고, 건축허가(신고)절차는 결하였으나 현행 건축 법령의 기준에 적합한 건축물은 추인 안내

라) 부과절차

① 청문: 대집행계고기한 내에 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술 기회 부여

② 부과통지: 20일 이내의 납부기한을 정하여 납부통지서 발부

※ 자진정비 미 이행시 시정될 때까지 매년 1회 이행강제금 반복부과

※ 체납자에 대하여는 부동산 압류조치 : 세무1과

마) 이행강제금의산출: 건물시가표준액의 50/100 × 위반면적(㎡)

※ 이행강제금은 부과당시 개별공시지가에의한 위법건축물의 구조, 용도, 건축연도에 따라 건물시가표준액이 결정되며, 건물시가표준액의 50/100에 해당하는 금액에 위반면적을 곱하여 산정함

바) 이의신청 처리

① 행정심판·소송처리: 행정심판법 제3조, 행정소송법 제12조

② 과태료 부과처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 부과권자에게 이의제기

③ 이행강제금 부과처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 90일 이내에 행정심판·소송제기

나. 재판독 의뢰후 처리

1) 기존무허가건축물로 무허가건물대장에 누락된 건축물

가) '81.12.31. 이전 건립된 건축물



나) '82.4.8. 이전 건립된 건축물로 연면적이 85㎡이하인 주거용 건축물

다) 개발제한구역은 구역지정일('71.7.30, '72.8.25. 결정고시) 이전 건축물로 관리대장에 누락된 건축물

2) 신발생 무허가건축물로 적출(신고)되었으나 건축주가 기존 무허가 건물임을 주장하여 그 규명이 불확실한 건축물

3) 기타 공무수행이나 민원처리(무허가건물확인원 발급 제외)를 위하여 정확한 발생시기나 점유상태 등을 규명해야할 건축물

#### ※ 재판독 처리결과후 조치사항

- 누락된 건축물: 무허가건물관리대장에 등재

- 위법건축물: 행정조치 실시

## V. 행정사항

1. “정보공개에관한법률”에 의거 항측도 및 약식현황도 공개가능  
가. 서울특별시보안업무처리규칙 제93조(지리정보의분류)에 의거,  
비공개 · 공개 대상으로 분류하여 민원신청에 의한 처리  
나. 공개 및 배부시 사용용도의 제한, 사용자 준수사항 등을 명시

2. 현장조사 직원 사전 교육 실시('15.3.9.)

가. 2014 항공사진 판독 및 정리지침

나. 건축관련법규, 행정조치 및 허가절차

다. 공무원행동강령 등 정신교육 실시

3. 현장조사 및 철거예정 현장확인 직원 출장여비

○ 총조사 및 처리 기간: '15.3.10. ~ '15.10.31.

▶ 9명×10,000원×25일 = 2,200천원

(주택과, 주택건설 및 관리, 불법건축물단속, 항공사진 판독내용 현장조사, 여비, 국내여비)