

등록번호	주택과-1270
등록일자	2016. 1. 12.
결재일자	2016. 1. 13.
공개구분	대시민공개

주무관	주택정비팀장	주택과장	환경도시국장	부구청장	구청장
김승배	유재훈	강환복	황도현	조인동	01/13 문석진
협 조					

「쾌적한 주거환경 조성 및 올바른 건축문화 정착」을 위한  
**2016년 위반(무허가)건축물 지도·단속 계획**



**서대문구**  
주택과

「쾌적한 주거환경 조성 및 올바른 건축문화 정착」을 위한  
**2016년 위반(무허가)건축물 지도·단속 계획**

위반건축물 발생 예방활동 강화를 통해 각종 재난으로부터 시민의 재산권 보호 및 피해를 예방하고, 위반건축물의 자율적 정비 계도를 통해 올바른 건축문화를 정착 시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

## I 추진방향

- 무단 증·개축으로 인한 각종 안전사고로 부터 재산권보호 및 피해 예방
- 주택의 임의 변형 및 확장방지를 통한 도시미관 유지
- 사전 예방활동 강화로 위반건축물 발생 억제
- 자진시정 적극 유도로 이행강제금 등 불이익 최소화

## II 추진근거

### ■ 건축법

- 제11조(허가), 제14조(신고), 제20조(가설건축물), 제78조(감독), 제79조(위반건축물에 대한 조치 등), 제80조(이행강제금), 제108조(벌칙), 제111조(벌칙) 등

### ■ 건축법 시행령

- 제115조(위반건축물에 대한 조사 및 정비)

### ■ 서울특별시 건축조례 및 지침

- 제46조(위반건축물 조사 및 정비계획)
- 기존무허가건물 업무처리기준(건축기획과-105092, 2011.5.16)

### III 세부추진계획

#### ■ 위반건축물 현황

(단위 : 건, 백만원)

관리(단속)대상 위반건축물					2014년 철거 및 양성화 (C)	2015년 이행강제금부과		고발	비고
총계 (A+B-C)	2015년 이전 적발 (A)	2015년 적발				건수	금액		
		소계 (B)	항측	민원· 순찰					
1,669	1,427	517	80	437	275	1,467	2,147	0	

#### ■ 정비·단속 기간 : 2016.1~12월(연중)

#### ■ 정비·단속 대상

- 건축법 기타 실정법령의 규정에 의한 허가 또는 신고 등을 거치지 않고 건축(신축, 증축, 개축, 재축 등)한 일반지역 내 사유지상의 위반건축물 및 가설물

##### ※ 단속보류 대상

- 1981.12.31 현재 무허가건물관리대장에 등재된 건물
- 1981년 제2차 항공사진에 수록되어 있는 무허가 건물
- 1981.12.31이전에 존립하였다는 확증 있는 무허가 건물(재산세 등)
- 1982.4.8이전에 사실상 건립된 연면적 85㎡이하의 주거용 건물로서 1982년 제1차 항공사진에 수록되어 있거나 재산세 납부등 공부상 1982.4.8이전에 건립하였다는 확증이 있는 무허가 건물

##### ※ 단속제외 대상 (2000.9.25이전 발생 부수시설)

- 건축물에 부수되어 이웃에 피해가 없는 폭 1m 이하의 차광막, 빗물받이, 비가리(챙), 대문, 물탱크전용 보호시설
- 장독대(높이 2.1m미만이고 면적 10㎡이하로서 하부용도는 화장실, 창고등 이와 유사한 것에 한함)
- 연탄광(기존주택에 부수된 면적 10㎡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,학교등 대형건축물의 부수시설로 지상에 설치된 벽면이 없는 면적 30㎡이하)
- 경비용 망루, 우물덮개 등의 공작물

## ■ 관련법에 의한 부서별 담당

### ● 부서별 신발생 무허가건축물 단속책임 및 관련법

구 분	관리부서	단 속 관 리 법
주거, 상업, 공업지역, 아래의 타과에 단속 관련법이 없는 업무	주 택 과	-건축법
도로, 하천, 구거, 제방 등	건설관리과	-도로법 -하천법 -공유수면관리 및 매립에 관한 법률 -공유재산 및 물품관리법
공유재산	재무과 및 재산관리부서	-공유재산 및 물품관리법
택지개발(예정)지구 체비지 (토지구획정리사업)	도시관리과	-택지개발촉진법 -공유재산 및 물품관리법
공원(녹지), 개발제한구역	푸른도시과	-도시공원 및 녹지등에 관한 법률 -국토의계획 및 이용에 관한 법률 -개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법
적법한 건축물의 대수선, 용도변경, 개축, 재축, 구조변경, 공작물, 담장, 존치경과가설건축물	건 축 과	-건축법

## ■ 적발경로 : 순찰, 항측, 민원, 타기관(부서) 통보 등

## ■ 추진인력

### ● 인 력 : 주택정비팀장외 3명

#### - 동별 담당자 지정현황

담 당 자	담당구역
김 승 배	신발생무허가 총괄, 신촌동,북아현동
이 상 우	연희동, 충정로동, 남·북가좌동
이 종 우	홍은동, 홍제동, 천연동

## ■ 추진사항

### 1 사전 예방활동 강화

- 직원별 책임담당구역 정기순찰(주 1회 이상)실시
  - 출장 시 공무원증 지참, 단속·정비 시 공무원증 제시 후 업무추진
- 단속공무원 교육 : 월 1회 이상 (담당팀장 주관)
  - 공무원증 제시, 공손한 언행, 금품수수 엄중처벌, 허위조사 및 임의단속 금지 등
- 홍보 강화 : 반회보, 지역신문, CATV, IPTV, 직능단체 회의자료 등
  - 「건축법」 개정으로 인하여 적합하게 된 건축물은 건축주에게 통보, 추인을 받을 수 있도록 유도
  - 위반(무허가)건축물 신발생시 주민신고, 이행강제금부과, 행정대집행 등 안내
  - 단속공무원을 빙자하여 건축신고·이행강제금 해결 등을 약속하며 금품요구시 구청 신고 안내 (매년 항측 적출분 조사기간 중 옥상 무허가 소유자에 대하여 빈번히 발생)

### 2 위반건축물의 지속적인 단속 및 관리

- 직원별 책임담당구역 정기적인 현장 순찰 및 민원처리
  - 악의적인 민원남발 방지를 위해 민원 접수 시 신고인 실명제 확행
- 단속 후 자진철거신고 된 위반건축물에 대한 관리
  - 1회성 단속으로 그치지 않고 지속적인 사후관리체계 유지로 재발생 근절
- 단계별 행정조치 절차 준수
  - 단속에 따른 철저한 행정조치 이행으로 인접지역(건물)에 추가 발생 소지차단
  - 위반자에 대한 이행강제금 부과 및 고발조치 적극 검토
    - 고발기준 

[	위반면적 100㎡ 이상 또는 위험건축물
	불법 건축행위의 죄질이 나쁜 건축주
  - 위반건축물 정비통고서 전달 후 공사 중지명령에 불응하고 계속 공사를 강행하는 경우에는 건축법에 의거 행정대집행 절차 생략 후 철거 검토

- 비례의 원칙(적합성·필요성·상당성 원칙)을 준수하여 위반건축물에 대하여는 필요시 행정대집행 실시 (예산 10,000천원 확보)

### 3 자진시정 적극 유도로 재산상 불이익 최소화

- 자진시정 적극유도
  - 불법건축물 축조 중 적발 단속 시 위반건축물 스티커 부착
  - 미 시정에 따른 불이익 조치(이행강제금) 등을 충분히 안내하고 자진시정 유도
  - 위반건축물에 대한 자진시정 통보(1,2차)
- 이행강제금 부과관련 민원소지 사전해소
  - 이행강제금이 부과될 경우 경제적인 부담으로 민원발생(부과금액 · 납부기한 · 미납 시 재산압류 등) 제반사항 사전 안내
  - 불법건축물이 시정될 때까지 계속 부과되며 이해강제금 부과후 자진시정 하더라도 기존 부과된 이행강제금은 납부대상임을 안내하여 재산상 불이익 최소화
- 자진미시정 및 이행강제금 체납시 지속적인 시정 촉구
  - 미 시정되고 이행강제금 체납 시 납부 독촉장 발송 및 압류 확행
  - 주기적인 시정 재촉구 통보 및 현장계도

### 4 이행강제금 부과 완화 및 경감

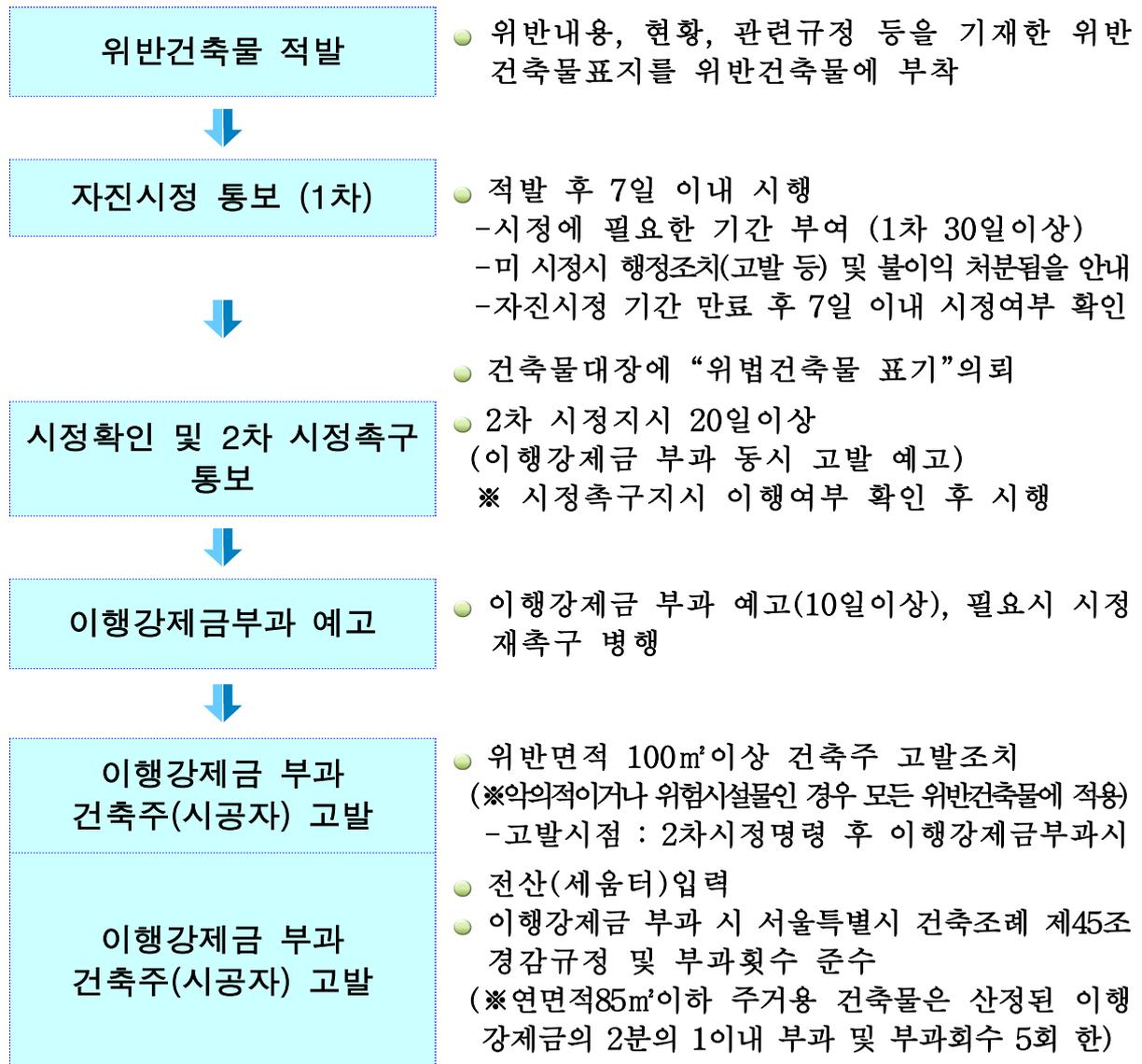
- 부과금액 산정 기준 :  $1\text{m}^2\text{당 시가표준액} \times \text{위반면적} \times \text{적용요율}$
  - 부과 완화
    - 대 상 : 연면적(위반면적포함)  $85\text{m}^2$  이하인 주거용 건축물
    - 이행강제금 감면 : 산정금액 1/2
    - 부과회수 제한 : 총5회 ('04 12.31. 이전 위반건축물은 3회)
  - 이행강제금 경감
    - 주거용으로 무단증축 면적이  $30\text{m}^2$  이하 건축물
- ※ 주거용 무허가 건축물 위반면적별 차등적용('06.8.21 시행)

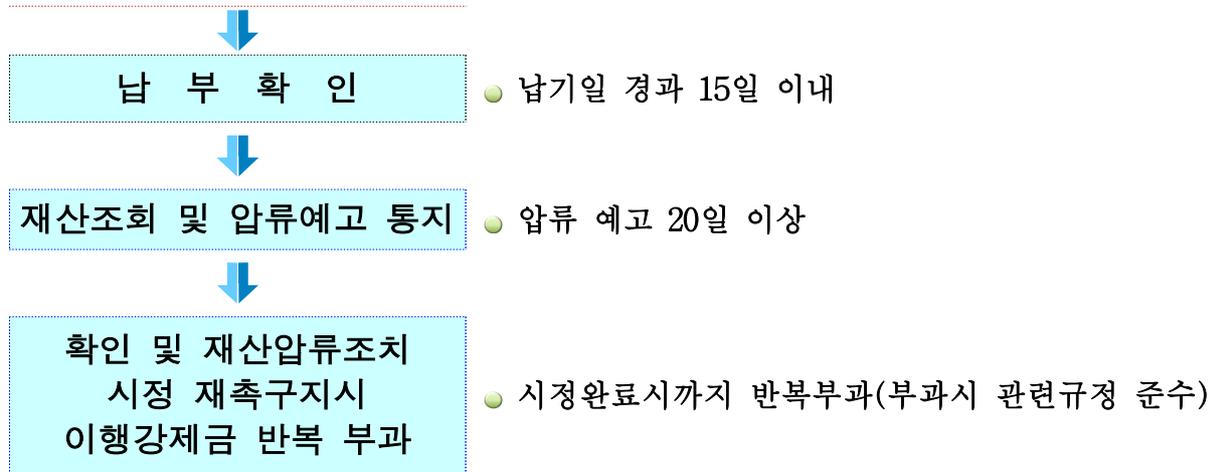
구 분	무단증축(무허가) 위반면적			
	10㎡이하	10㎡ 초과~20㎡이하	20㎡ 초과~30㎡이하	30㎡ 초과
적용요율	25/100	30/100	40/100	50/100

## 5 행정심판·소송 증가로 인한 직원 소송실무교육 이수

- 직원별 서울시 인재개발원(<https://hrd.seoul.go.kr/>) 행정소송심판 교육이수

### ■ 단계별 행정조치 절차





## IV 행정사항

### ■ 항공사진 판독도면 배부 및 교육 참석

- 일 시 : 2016. 3. 예정
- 내 용 : 2015년 판독결과 배부, 현지조사 및 처리요령교육 등

### ■ 2015년 항공사진 판독 현장조사 실시

- 실사기간 : 2016. 3월~6월 예정
- 실사대상 : 위반건축물 관리 전반 및 2015년 항공조사 분

### ■ 단속공무원 부조리예방 및 직무교육 실시 : 월 1회 이상