

시 민

문서번호	건축기획과-14470	주무관	건축관리팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2019.8.1.	강익수	박신규	박경서	代박경서	08/01 류훈
공개여부	부분공개(5)					
방침번호		협 조	건축정책팀장		정광순	

위반 건축물 행정조치 강화 방안

I·SEÒUL·U
너와 나의 서울

2019. 7. 31.

주 택 건 축 본 부
(건 축 기 획 과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비교 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의 제형성	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 - 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책수립	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등 - (온실가스 감축) 건물 및 수송 분야 에너지사용 절감방법, 폐기물 발생 억제 대책 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
정책집행	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
정책홍보	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? <ul style="list-style-type: none"> - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까? 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호) 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

위반 건축물 행정조치 강화 방안 보고

근린생활시설 및 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물이 불법으로 증축하는 사례가 빈발하고 있음에도 솜방망이 처분인 이행강제금 부과에 그쳐 위반 행위가 지속적으로 발생하고 있음. 이에 **위반 사항 적발 시 고발 조치를 확행**하여 위반 건축물 발생을 근절하고자 함.

1 추진 배경

- 이행강제금 부과에도 위반 행위 지속
 - 그간 위반 건축물에 대한 이행강제금 부과의 실효성을 높이고자 이행강제금의 가중 범위를 상향 조정토록 건의하여
 - 주거용 건축물에 대한 **이행강제금 감경면적 축소 및 부과횟수 제한규정을 삭제하여 이행강제금의 실효성을 제고**하는 내용으로 건축법이 개정됨. (2019. 4. 23.)
 - 그러나 **이행강제금보다 위반 행위로 얻는 이득이 커서 불법 증축 계속 발생**
- 최근 광주광역시 복합건축물 내 클럽 붕괴사고
 - 2019. 7. 27. 광주광역시 서구 복합건축물 2층 클럽 내 불법 증축된 복층 발코니 붕괴로 다수의 인명사고가 발생.
 - 위 사례처럼 근린생활시설 및 다중이용업 등 영리목적의 용도로 사용되는 건축물이 불법 증축하는 경우 시민 안전 위협.

2 현행 위반 건축물 단계별 행정조치 및 문제점

- 위반 건축물에 대한 단계별 행정조치
 - 위반 건축물 발생 시 사전통지 후, 1·2차 시정명령을 하고 있음.
 - 1·2차 시정명령에 대한 불이행 시 ‘이행강제금 부과’와 ‘고발 조치’ 동시에 하도록 규정되어 있음.

○ 문제점

- 건축법을 위반하여 벌칙이 적용되는 사항은 고발 조치를 하여야 함에도 자치구에서는 건물주의 반발을 우려하여 소극적으로 **이행강제금만 부과**하고, 특별한 경우가 아니면 **‘고발 조치’를 미 시행**.
- 위반 행위자는 불법 증축을 했음에도 고발 조치 없이 이행강제금만 부과하면, **이행강제금보다 불법으로 얻는 이득이 더 클 경우** 건축법 위반 행위를 대수롭지 않게 여기고 **건축법 위반 행위를 자행하고 시정하지 않음**.

3

개선 및 조치 사항

○ 신규 위반 건축물 : 선 고발 조치 후 이행강제금 부과

- 사전통지 후 자진시정 미이행 시 ‘고발 예고’ 및 시정명령(1차) 동시 이행
- **시정명령(1차) 미이행 시 ‘고발 조치’** 및 시정(2차) 촉구 동시 이행

※ 별첨 : 위반 건축물 단계별 행정조치 기준 참조

○ 기존 위반 건축물 : 고발을 미 이행한 경우 신규 위반 건축물과 같이 ‘위반 건축물 단계별 행정조치 기준’에 따라 고발 조치

붙임 건축행정 종합관리 계획의 ‘위반 건축물 단계별 행정조치 기준’ 개정(안). 끝.

수신자 수신자 참조

(경유)

제목 위반건축물 관리철저 및 이행강제금 제도 내실화 조치 권고

1. 국토교통부 건축정책과-829('20. 2. 4.)호와 관련하여 위반건축물 관리철저 및 이행강제금 제도 내실화 조치 권고 요청이 있어 이를 알립니다.
2. '20. 1. 25. 강원도 동해시 묵호진동의 펜션에서 가스화재사고로 6명이 사망하는 안타까운 사고가 발생하였는데 사고경위와 관련하여 여러 지적사항이 있습니다. 그 중 해당 펜션은 다가구주택을 숙박시설로 불법 용도변경하여 장기간 사용하고 있음에도 방치되어 있었고, 소방서의 점검결과를 통보하였음에도 제대로 관리되지 못하였다는 점과 함께 이행강제금 제도가 약해 처분이 미흡하다는 지적이 있습니다.
3. 자치구에서는 실태조사 등을 실시할 때 유관부서(영업 인허가부서, 소방등 안전부서)와의 협업을 통해 불법용도변경 등을 철저하게 관리하고, 또한 이행강제금이 위반건축물 발생을 효과적으로 억제할수 있도록 개정 건축법('19. 4. 23.)에 따라 영리목적 위반인 경우 가중 규정(50% → 100%)을 적용하는 등 이행강제금제도 내실화를 위해 적극 노력하여 주시기 바랍니다. 끝.

붙임 국토교통부 건축정책과 공문 원본 1부. 끝.

서울특별시



수신자 서구1-25(건축과)

주무관 강익수 건축관리팀장 박신규 건축기획과장 02/07 박경서

협조자

시행 건축기획과-2513 (2020.02.07.) 접수 주택과-4680 (2020.2.7.)
우 04524 서울특별시 중구 세종대로 110 (태평로1가 31) 서울 /
시청
전화 02-2133-7114 /전송 02-2133-0750 / kys3691h@seoul.go.kr / 부분공개(5)