

문서번호	주택과-3574
결재일자	2016.2.5.
공개여부	대시민공개
보도여부	

주무관	주택정비팀장	★주택과장	도시관리국장	부구청장
박춘서	이상영	임종배	代임종배	02/05 하철승
협 조				

## 기존무허가건물 전수조사 계획

2016.2.4.

강 북 구  
( 주 택 과 )

# 2016년 『기존무허가건축물』 전수조사 실시

기존무허가 건축물은 건물 신축과 양성화 등으로 철거 또는 개보수된 건물이 적지않아 현장실태조사를 통한 기존무허가건축물을 전수조사하고, 공가(公家)무허가 건축물 등 위험시설 건축물을 파악하여 안전관리에 만전을 기하고자 함

## I 추진 근거

- 서울특별시 기존무허가건축물 업무처리기준
  - ◇ 제3조(기존무허가건축물 관리)
  - ◇ 제7조(기존무허가건축물 개·보수)
    - 기존무허가건물 행위완화신고 사무처리 지침
  - ◇ 제10조(현장점검 등)

## II 추진 개요

- 적용대상
  - ◇ 1981.12.31일 현재 무허가건축물 대장에 등재된 무허가건축물
  - ◇ 1981년 제2차 촬영 항공사진에 나타나 있는 무허가건축물
  - ◇ 재산세 납부대장 등 공부상 1981.12.31일 이전 건축하였다는 확증이 있는 무허가건축물
  - ◇ 1982.04.08일 이전에 사실상 건축된 연면적 85제곱미터 이하의 주거용 건물(1982년 제1차 촬영한 항공사진에 나타난 건물)

□ 기존 무허가 건축물 현황 (2016. 2. 4. 현재)

연번	동 별	건물수	연번	동 별	건물수
1	삼양동	461	8	번 3 동	17
2	미아동	8	9	수유1동	248
3	송중동	91	10	수유2동	94
4	송천동	162	11	수유3동	43
5	삼각산동	2	12	우이동	3
6	번 1 동	9	13	인수동	132
7	번 2 동	14	계		1,384

※ 2011년말 기준 2,366동에서 재개발 등으로 982동 감소

III

세부추진계획

□ 기존 무허가 건축물 실태조사 실시

◇ 조사기간

- 공가(공가) 및 위험시설 건물 조사 : 2016. 2. 11. ~ 4. 30.
- 기존무허가건물 전수조사 : 2016. 2. 11. ~ 6. 30.

◇ 조사대상 : 기존무허가 건축물 1,384동

- 서울시 기존무허가 관리시스템에 입력된 기존무허가 건축물 전체

◇ 조사방법

① 1차 조사 : 서울시 무허가관리 전산시스템 및 관련 공부 확인

- ⇒ 건물신축 등으로 멸실되었으나 멸실신고를 하지 않은 건축물
- ⇒ 특정건축물 양성화로 사용승인 후 기존건축물대장 존치 건물
- ⇒ 최초등재(1981.12.31.)후 건물주의 변동사항이 전혀 없는 건축물

## ② 2차 조사 : 현지 전수조사 실시

⇒ 1차조사 결과, 각종 공부상 지번합병, 멸실, 빌라신축 등으로 관련 공부와 전산시스템상 불부합으로 나타나는 건축물은 현장 확인 전수조사 실시

※ 공가(公家)건축물 및 위험건축물 병행조사

### ○ 위험시설물 관리대상

주민 신고 및 출장 시 확인된 위험시설물은 관리대장에 등재하여 관리

### ○ 위험시설물 관리방법

무허가건물대장 및 토지등기부 등본 등 관련 공부를 통해 확인된 소유자(관리자)에게 해당 위험시설물을 개선토록 서면으로 협조요청

### ○ 기존무허가 건축물 행위완화 신고 안내

실태조사시 보강 또는 개선이 필요한 건물에 대하여 건축주에게 주거환경 개선을 통한 생활편익을 도모할 수 있도록 조치

#### ◇ 신고대상

- 외벽의 치장
- 사이벽 사이 기둥 수리
- 지붕기와 판자널 수리
- 1m 미만의 차양 설치
- 2m 미만의 담장, 옹벽 축조
- 벽돌조 외벽 30m<sup>2</sup> 미만의 수리
- 지붕 구조체의 30m<sup>2</sup> 미만의 수리
- 건물의 외부 타일 교체 등

## ③ 수시 전수조사 실시

⇒ 2차 현지조사 대상에서 제외된 무허가 건축물에 대하여는

2016년 항공사진 적출 건축물 조사와 병행하여 전수조사 실시

◇ 조사자 : 행정6급 이삼영 외 6명 (각 동담당별로 1차 조사)

- 현장조사 결과 신축, 토지합병 등으로 없어진 건축물에 대하여는 관계규정에 따라 멸실 처리
- 특정건축물 양성화 사용승인건물은 기존무허가건물대장 멸실처리
- 조사결과 위험시설건축물에 대하여는 관리카드를 작성하여 건물주에게 개선토록 서면으로 안내하고 수시 순찰
- 결과 보고
  - 위험건축물 조사결과 : 2016. 4. 30.
  - 기존무허가건물 전수조사 보고 : 2016. 7. 31.

붙임 : 1. 무허가건물 공가현황 및 무허가 위험시설 관리카드 서식 1부.  
2. 서울특별시 기존무허가건축물 업무처리기준 (관련 조항) 1부. 끝.