

항측 조사 처리요령 (건축기획과-26524호, 2013.12.31.)

1. 목 적

항측 현장조사 업무에 대한 통일성을 기하기 위하여 항공사진 판독 결과 현장 조사 및 결과보고 등에 필요한 사항을 정함

2. 관련법규

건축법 제78조(감독)

개발제한구역 내 불법행위의 예방과 단속에 관한 규정(제7조 항공사진의 촬영 등)

3. 판독용어의 정의

가. 발생구분

- (1) “신발생”이란 기존 항공사진(1981년 제2차, 1982년 제1차) 촬영일 이후 항공사진 판독으로 적출된 건축물을 말한다.
- (2) “신발생 비건물”이란 비건물로 기 보고되었으나, 항공사진상 비건물이 아니라고 추정된 건축물을 말한다.
- (3) “신발생 기한부”란 기한부신고로 축조되었으나 사용기간이 경과된 건축물을 말한다.
- (4) “재발생”이란 철거 및 소멸로 보고된 건축물 중 동일 위치에 다시 건축된 건축물을 말한다.
- (5) “미철거”란 철거 보고된 건축물 중 철거되지 아니한 건축물을 말한다.
- (6) “부분철거”란 철거 보고된 건축물 중 완전하게 철거되지 아니하고, 일부분만 철거되어 다시 철거를 요하는 건축물을 말한다.

나. 발생형태

- (1) “신축”이란 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조한 것을 말한다.
- (2) “증축”이란 기존건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
- (3) “개축”이란 기존건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조한 것을 말한다.
- (4) “증개축”이란 기존 건축물에 증축 또는 개축이 된 건축물을 말한다.
- (5) “옥상 신축”이란 옥상에 신축한 건축물을 말한다.
- (6) “옥상 증축”이란 옥상의 기존건축물에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
- (7) “옥상 개축”이란 옥상의 기존건축물에서 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
- (8) “옥상 증개축”이란 옥상 기존건축물이 증축·개축된 건축물을 말한다.

다. 기 타

- (1) 비건물 : 적치물, 이동식 포장마차, 농예용 비닐하우스(100㎡이하) 등을 말한다.
- (2) 용도변경 : 건축법 제19조, 동법시행규칙 제12조의2에 의한다.

4. 항공사진 촬영 및 판독 사업

가. 항공사진 촬영 사업

항공사진 촬영은 년 1회 실시하되 측량·수로조사 및 지적에 관한법률에 의거 항공촬영업으로 등록된 업체가 항공사진촬영 용역을 수행하며, 사진 해상도는 10cm급 이상으로 한다.

나. 항공사진 판독 사업

항공사진 판독은 년 1회 실시하며, 1982년 제1차 촬영한 항공사진과 당해년도 촬영한 항공사진 상의 지형 지물을 비교, 판독하여 변동된 건축물을 적출하며, 작업방법은 사업 발주 시 과업지시서에 의한다.

- (1) 항공사진 판독은 매년 당해년도 촬영 항공사진으로 년 1회 실시한다.
- (2) 항공사진 판독은 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 의거 등록된 수치지도제작업, 공간영상도화업으로 등록된 업체가 용역을 수행한다.

5. 항공사진판독 조사 및 처리

가. 현장 조사

- (1) 항공사진 판독 현장조사의 소관은 자치구청장에 있다.
- (2) 조사담당은 자치구에 소속된 위반건축물 정비 담당 공무원으로 한다.
- (3) 조사방법은 항측조사 목록과 판독현황도, 지번도, 공무원증을 지참하고 현장 확인조사 한다.

나. 조사 시 준수사항

- (1) 항공사진 판독내용 현장조사 사전예고로 조사대상 건축물 소유자(관리인 등)에게 사전 안내문 발송 및 홈페이지, 관보, 지역신문, 반상회보 등에 조사부서, 조사예정일, 조사사항 등을 기재하여 안내한다.
- (2) 위치, 소유자, 구조, 층수, 면적, 용도, 허가(신고)여부 및 위반여부 등을 정확하게 조사하여 입력한다.
- (3) 정비 담당공무원은 지역 순환제를 시행한다.

다. 조사결과 입력

- (1) 조사결과 처리 전에 「2014 항측조사 처리요령」, 「위반건축물 지도·점검계획」을 먼저 숙지하고 현장 조사한 내용은 **항측조사보고시스템**에 정확하게 입력한다.
- (2) 법정동, 지번 란은 항공사진에 적출된 건축물의 위치를 지적도에 의거 법정동, 지번을 확인하여 기재하고, 소멸, 비건물, 콘테이너 등의 경우에도 지번을 입력한다.

- (3) 건축주 란은 사용자나 관리인이 아닌 소유권자로 입력, 소유자가 불분명할 때에는 조사 당시 점유자를 별도로 기록하고, 토지주와 건물주가 다를 때에는 토지주와 건물주를 구분하여 입력한다.
- (4) 연면적 란은 대상 건축물의 각층의 바닥면적(적법+위반)의 합계 면적(m²)을 입력한다. 항공사진판독 면적은 평면적이므로, 반드시 현장조사 시에 층수와 면적을 확인하여 입력한다.
- (5) 적법 란은 건축물의 건축허가(신고)서 및 건축물대장 상 층수와 연면적(m²)을 입력한다.
- (6) 위반 란은 건축물의 허가(신고) 내용과 현장조사 확인내용을 비교하여 위반된 층수와 연면적(m²)을 각각 입력한다.
 - 건축물 및 옥상부분(승강기탑, 계단탑, 장식탑, 옥탑 등)의 면적산정은 건축법시행령 제 119조 (면적등의산정방법) 참고한다.
 - 위반건축물 정비부서에서는 허가(신고)부서에서 통보된 사항과 현장 확인사항을 비교하여 위반사항을 구분 입력한다.
 - 위반건축물 정비부서에서는 조사한 사항을 허가(신고)부서로 부터 관련 공부 등을 재확인하고 적출된 위반건축물은 해당 부서에 통보한다.
 - 무단증개축의 경우는 공사종별을 필수적으로 입력한다.
- (7) 구분 란은 허가부서, 허가(신고) 또는 행정처리(시허가, 구대수선허가(신고), 증축신고, 미화지시, 재개발, 가수용, 건물이동 등)으로 상세히 입력한다.
- (8) 년월일 란은 허가, 신고, 행정처리 된 날짜를 입력한다.
- (9) 허가신고 번호 란은 허가나 신고 번호를 입력한다.
- (10) 조사당시 공사상태일 경우 공정률을 %로 입력한다.
- (11) 토지소유구분 란은 자기토지, 타인토지, 국공유지 중 해당내용을 입력한다.
- (12) 지역구분 란은 일반지역, 개발제한구역, 공원녹지, 임야, 도로, 하천 지역 등으로 분류하여 입력한다.
- (13) 구조 란의 지붕(슬라브, 기와, 슬레이트, 썬라이트, 렉산, 판넬, 아스팔트 싱글, 판자, 천막, 비닐 등)과 벽체(철근, 벽돌, 블록, 목재, 파이프, 판넬, 앵글, 알루미늄 등)로 해당내용을 각각 입력한다.
- (14) 공사종별 란은 기본정보의 발생형태와 관계없이 신축, 증축, 개축, 증개축, 가설물, 대수선, 용도변경, 지붕수리, 기타 등으로 입력한다.
- (15) 재발생여부 란은 이전 건축물의 소멸, 철거 이후 다시 발생하였는지를 확인하여 입력한다.
- (16) 용도 란은 주거, 사무실, 창고, 작업장, 화장실, 차고, 세차장, 주차장, 공장, 축사, 현장사무소 등 실제 사용내용을 구체적으로 입력한다.
- (17) 부수시설 란은 2000.9.25. 이전 발생한 "부수시설"에 한하여, 단속 제외대상인 부수시설로 인정하여 입력한다.
- (18) 비건물 란은 기초공사, 적치물, 영농(화훼용)비닐하우스(100m² 이하)등의 해당사항을 정확하게 입력한다.
 - 영농 또는 화훼용 비닐하우스라도 일부를 주거용으로 사용하거나 작업장, 공장, 사무실

등으로 사용 시에는 판정 및 처리 란에 그 부분을 “철거예정”으로 입력한다.

- 페버스 또는 컨테이너박스 등도 주거, 사무실, 창고, 간이음식점, 작업장 등 실제로 건축물처럼 사용 시 판정 및 처리 란에 “철거예정”으로 입력한다.

라. 처리구분 판정

조사 확인사항 입력의 누락여부를 확인하고, 조사내용의 객관적인 판단이 필요한 경우 항공사진 웹서비스의 항공사진으로 확인하거나 직접 현장 확인 등을 통해 비교 검토하여 처리구분 란에 입력한다.

- (1) “기한부 신고 경과”란 기한부 신고 기간이 경과된 건축물로 신고처리부서에 처리토록 통보하고 처리구분란에 ‘기한부 신고경과’로 입력 후 비교란에 경과된 기 신고 날짜를 입력한다.
- (2) “공공건물”이란 국가 또는 지방자치단체 소유의 건축물로 단속 여부는 구청장이 결정하여 절차에 따라 조치해야 한다.
- (3) “공익건물”이란 불특정 다수인의 복리를 위하여 비영리목적에 사용되는 건축물(종교시설 제외)로 절차에 따라 허가를 받도록 조치하고 미 이행시 위반건축물 단속 절차에 따라 조치해야 한다.
- (4) 2013.3.8.이전 “행정조치”란 재해 또는 도시계획사업 등으로 건축물의 일부분이 멸실됨으로 인해 개보수가 이루어진 건축물을 말한다.
- (5) 2013.3.8.이후 “행정조치”란 민원, 타부서 통보 등에 의해 기 조치중에 있는 건축물을 말한다.
- (6) 비교 란에는 유허가 건축물의 위반사항이나 부수시설, 비건물 등의 구체적인 위반내용, 사용사항을 간단명료하게 부기하고, 특히 ‘기존 및 부수시설(기부)’은 판독내용상 개축·증축 부분의 면적을 분리하여 구조, 공사종별, 부수시설 란에 입력 후 층수 등을 입력하여 판정 근거를 명시한다.
- (7) 처리구분을 저장 후 수정해야 할 경우에는 반드시 근거 란을 입력하여야 한다.

마. 조사결과 처리

- (1) 재판독이 필요한 경우, 즉시 의뢰하고 최종 결과보고와 함께 일괄 재판독은 지양한다.
- (2) 적발된 위반건축물은 자체 정비계획을 수립하여 행정대집행법절차에 따라 철거하고, 필요하다고 인정하는 경우에는 건축법제85조(「행정대집행법」 적용의 특례)의 규정을 적용하여 정비한다.
- (3) 자진철거 미이행자는 고발 및 이행강제금을 부과하고, 고발 시에는 현장 실측 및 공부 등을 확인하여 위반사실을 구체적으로 명시하여 관계기관에 고발한다.
- (4) 현지조사결과 보고 이후 감사, 실사, 재조사, 재판독 처리결과 등에 의하여 결과가 달라질 경우 정정 보고한다.
- (5) 조사 보고된 내용과 적출현황이 다르거나 항공사진과 착오가 있을 때에는 재조사하고 특히, 집단지역이나 집단발생 우려지역의 위반 건축물을 소멸 또는 비건물 등으로 처리하여 현황과 다르다고 인정된 지역은 재조사할 수 있다.

바. 재판독

- (1) 항공사진 판독 현장조사 결과 판독내용과 현장조사 내용이 다른 건축물은 재판독 대상이 될 수 있다.
- (2) 재판독의뢰조서(별지제4호서식)에 의하여 의뢰한다.
- (3) 재판독 결과, 당초 판독사항과 다를 경우 판독현황도 및 조사보고 내용을 정정한다.

아. 부수시설 관리

- (1) “부수시설(2000.9.25. 이전 발생)”이라 함은 이웃에 피해가 없는 차광막, 빗물받이, 비가리(챙),대문, 물탱크 전용 보호시설, 장독대, 연탄광, 차면용 시설 (옥상 및 지하실 출입구), 기계보호시설, 휴게 및 대기시설 등으로 본 건물에 부수된 시설을 말한다.
- (2) 단속제외 대상(2000.9.25. 이전 발생)인 각 종 부수시설은 부수시설 관리대장(별지 제5호 서식)을 작성하여 단속제외 대상으로 관리하고 단속대상으로 변동 시 즉시 철거조치하고 철거로 보고한다.
- (3) 항측 조사에 의해 확인한 부수시설은 연차별 관리대장을 작성하여 관리한다.
- (4) 자치구청장은 연 1회 이상 부수시설의 관리 상태를 확인하고 정비담당 공무원의 순찰에 의해 단속대상으로 확인되었을 경우에는 철거 조치하고 부수시설 관리대장과 판독현황도에 결과를 정리한다.

6. 항공사진 판독 조사보고 실사

항공사진 판독 조사보고에 대한 실사는 당해연도 방침에 의하여 실사결과 허위보고 및 태만 시에는 특별감사를 의뢰할 수 있다.

실사 결과 부적정 판정의 건축물은 판독현황도 및 항측 조사목록을 정정하고, 건축주는 계고, 이행강제금부과, 재산 압류, 고발 등의 조치를 한다.

7. 기존무허가 건축물 판독

가. 판독 대상

- (1) 기존무허가건축물로 무허가건물관리대장에 누락된 건축물
 - 1981년 2차 촬영 항공사진상 유, 무 여부
 - 연면적 85㎡이하의 주거용 건축물로서 1982년 1차 항공사진상 유, 무 여부
- (2) 신규 위반건축물로 적출(신고)되었으나 건축주가 기존무허가건물임을 주장하여 건축시기 확인이 필요한 건축물
- (3) 개발제한구역은 구역지정일 이전 건축된 건축물로 무허가건물관리대장에 누락된 건축물
 - 최초 촬영 항공사진상 유, 무 여부
- (4) 기타 공무수행이나 민원처리(무허가건물확인원 발급 제외)를 위하여 정확한 건축시기, 점유 상태 등의 확인이 필요한 건축물

나. 판독 제외대상

- (1) 건축물관리대장 등재 건축물 또는 허가(신고)건축
- (2) 무허가건물대장에 등재되었거나 1981년도 이전 재산세과세대장 등 공부상 기존 무허가건축물로 확인할 수 있는 건축물
- (3) 한 울타리내의 각 동의 건축물(부속 또는 부수시설, 가건물) 또는 한 개 건축물의 분리판독
- (3) 기 판독 또는 신규 위반건축물로 인지된 건축물
- (4) 기 철거된 건축물로서 위치 파악이 곤란한 건축물(현재 시행중인 공공사업을 위하여 철거된 건축물은 제외)
- (5) 건축물 이외의 수목, 농작물, 담장, 계단, 토지의 형질변경, 기타 조형물
- (6) 공무수행 상 필수적인 경우에는 판독제외대상의 건축물도 판독할 수 있다.
단, 무허가건물확인원 발급을 목적으로 하는 판독제외대상의 판독은 불가하다.

다. 판독 절차

- (1) 항공사진 판독 민원신청(별지제1호서식) 접수하거나 공무수행에 필요시 판독대상과 판독제외대상을 구분하여 대상될 경우 판독 의뢰한다.
- (2) 접수된 민원서류와 타 기관으로부터 신청받은 판독 건은 지적도와 판독현황도에 의거 현장을 확인하여 해당 건축물을 표시하고 소유자, 위치, 판독대상 여부 등을 확인(별지 제2호서식)한다.
- (3) 소유자 적격여부는 재산세과세대장, 공공요금납부(상수도, 전기 요금 최초 공급 개시일과 수용가 명의변경내용 등), 통반장 확인, 건축물 내 거주자(전세입자 등) 및 이웃주민에게 확인한다.
- (4) 판독대상이 되는 경우 항공사진웹검색시스템으로 자체판독을 하고, 자체판독이 불가할 경우 항공사진판독조서(별지제3호서식)에 의하여 판독사유를 기재하고 판독현황도에 대상 건축물을 표시하여 시로 항공사진 판독을 요청한다.
- (5) 시에서는 요청받은 판독의 결과를 해당구에 회신한다.

라. 판독결과 처리

- (1) 시로부터 회신받은 항공사진 판독 결과는 신청 민원인과 기관에 처리결과 통보를 한다.
- (2) 항공사진 판독에 의하여 무허가건물확인원을 발급 할 때에는 별도의 “무허가건물발급대장”에 등재하여 관리하고 무허가건물확인원 발급에 따른 사항을 숙지(기존무허가건축물업무처리기준, 2011.5. 참고)하여 발급한다.