

'99年 違法建築物 團束 및 整備現況

정부의 규제개혁 효과와 행정완화 시책 추진 분위기에 편승한 불법
무질서 심리의 확산을 방지하고, 정부의 제2건국 운동인 기본질서 확
립의 일환으로 위법건축 행위를 지속적으로 예방·단속하여 국민의
자율적 준법의식을 함양하고 질서있는 건축환경을 조성코자 함.

基本方向

- 예방차원의 지속적인 단속점검으로 위법건축물 근절
- 불법건축물 조치 및 사후관리 철저
- 불법건축행위 근절로 건축행정 건실화

關聯根據

- 건축법 제68조(감독) 및 동법시행령 제114조
- 서울시 간지 58550-287호('99. 2. 23) 및 구청장방침 제503호('99. 3. 13)

分野別 整備計劃

1. 중·대형건축물 일제점검

■ 대상 : 253개소

- 연면적 10,000㎡이상 비주거용 건축물 : 54개소
- 연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만 비주거용 건축물 : 199개소

■ 점검기간

- 연면적 10,000㎡이상 건축물 : '99. 3. 20 ~ 4. 15
- 연면적 2,000㎡이상 10,000㎡미만 건축물 : '99. 4. 20 ~ 5. 30

■ 주요 점검내용

- 대형빌딩, 호텔, 오피스텔, 위락시설, 업무시설 등 다중이용시설물에 대한 무단 용도변경 사항
- 무단증·개축, 대수선 등 위법시공 건축물
- 무단용도변경, 구조변경, 옥상물탱크와 쿨링타워 등과 같이 과하중이 실리는 설비시설물의 추가설치로 인하여 구조안전에 위험이 예상되는 건축물
- 녹음의 도시조성을 위한 조경 및 시민 이용공간의 유지관리 실태

■ 점검방법

- 건축과 자체 점검반 편성운영(건축 1,2팀장 주관으로 지역별 점검 실시)
 - 건축물 부설주차장, 부허가 건물에 대한 위법여부는 주관부서인 교통지도과 및 주택과에서 별도 점검 조치토록 통보

■ 점검결과

- 대형건축물 총 54건 중 위반건수 11건
 - 무단용도변경 8건, 주차장법 위반 5건, 중복 2건
- ※ 중형건축물은 '99. 4. 20 ~ 5. 30 까지 점검 실시중임.

II. 건축사 조사·검사대행 건축물 점검

■ 대 상

- 단독주택·공동주택(아파트 제외)
- 4층이하로서 연면적 2,000㎡미만인 건축물

■ 점검방법

- 서울시 “건축사 조사·검사 대행건축물 점검계획”에 의거 자치구별 교차점검 실시
 - 착공 및 사용승인분 100% 전수조사

■ 점검기간 : 분기별 상설점검

○ 1/4 분기 점검실시 : '99. 4. 6 ~ '99. 4. 10

- 자치구별 교차점검 : 구로구 > 마포구, 마포구 > 중랑구

■ 점검결과

○ 점검대상 총 31건중 위반건수 7건

- 면적증가 1건, 주창장위반 3건, 일조권저축 1건, 무단용도변경 1건

■. 신고대상 건축물 점검

■ 대 상

○ '97 ~ '98년 동사무소에서 신고처리된 건축물 총 166건

· 바닥면적 합계 85㎡이내의 증축, 개축, 재축 및 대수선

· 100㎡이하의 단독주택

· 높이 3㎡이하의 증축

■ 점검기간 : '99. 4. 1 ~ 4. 15

■ 점검방법

○ 각 동별 건축신고 처리건수의 25%를 선정하여 표본조사

○ 건축과 직원 각 팀별 (2명을 1개조)로 점검반을 구성 각 동별 현장조사

■ 점검결과

○ 점검대상 총 51건중 위반건수 20건

○ 위반유형별 현황

- 면적증가 15, 건폐율초과 4, 사전입주 1, 일조권저축 4, 중복 4

Ⅳ. 장기미사용승인 건축물 정비추진

■ 목 적

- 장기적으로 사용승인을 받지 못하고 있는 건축물들에 대해 위법 유형별, 시정가능여부 등을 일제 조사하여 건축법 개정에 따른 구제 가능여부 등 제반 행정적 지원방안을 강구함으로써,
- 관련절차 및 규정 미숙지로 인한 불이익과 재산권 미확보로 인한 불편사항을 해소하는 등 주민을 위한 적극적인 건축행정을 추진하고자 함.

■ 대 상 : 136건

- '82년 ~ '96년 장기 미사용승인 건축물

○ 연도별 미준공 현황

계	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
136	12	18	6	9	7	1	1	3	14	15	14	7	5	9	15

○ 유형별 위반현황

구 분	미 사용 승인 사유							
	계	용도 위반	면적 증가	주차장 위반	일조권 저축	옥탑 위반	발코니 설치	기타(사용승인 미제출등)
계	136	12	69	5	12	4	5	29

○ 용도별 현황

계	아 파 트	연 립	단 독, 다가구	근린생활	종교시설	근린생활 / 주택	비 고
136	2	1	90	8	1	34	

■ 정비현황

○ '99. 4월말 현재 정비실적 : 13건 사용승인 처리

■ 그간의 추진경위

○ 장기미사용승인 건축물 정비계획 수립 (구청장방침 제64호 '99. 1. 13)

【 주요요지 】

- 현장조사 및 시정가능여부 등 검토 ('99. 1. 21 ~ 3. 31)
 - 감리자와 합동으로 위반유형, 시정가능 여부, 시정방법 등을 현장조사 실시하여 개별 건축물마다 시정가능여부 검토
- 시정지시 및 이행강제금 부과 ('99. 4. 1 ~ 5. 31)
- 행정조치 유예 후 자진 시정기간 부여 ('99. 6. 1 ~ 10. 31)
 - 시정하는데 기술적인 자문이 필요하거나 장기간 요하는 건축물(입주자 퇴거 등)은 일정기간 행정적 조치 유예 후 일제 신고기간 수립
- 이행강제금 부과 및 행정조치 ('99. 11. 1 ~ 12. 31)
 - 지속적인 독려 및 시정기간에도 미시정될 경우 이행강제금 부과 및 건축물 사용제한 의뢰, 체납시 재산압류 등 행정조치

【 현장조사 및 건축주 면담실시 결과 】 '99. 1. 21 ~ 3. 31

- 대부분의 건축주들은 그동안 고발, 과태료, 이행강제금 부과 등 이미 불이익 처분을 받은 바 있고,
- 위반부분 철거시 건축물의 구조안전, 세입자 이주 등 여러 가지 문제로 현실적으로 시정이 불가하며,
- 현 I.M.F 시대의 어려운 경제여건과 행정조치 등으로 그동안 고통 받은 것을 감안하여 추가적인 불이익 처분이 없기를 바라고 있으며, 현 상태에서 사용승인 될 수 있도록 선처를 호소하고 있음.

□ 向後 措置計劃

- 위법 건축행위 근절을 위해 예방차원의 지속적인 단속을 실시하고 불법건축물 조치 및 사후관리를 강화하고자 하며,
- 특히 장기 미사용승인 건축물은 IMF시대의 어려운 경제여건과 건축물의 구조안전, 세입자 이주문제 등으로 현실적으로 시정이 어려운 점이 인정되나 다른 위법건축물과의 형평성을 고려하여 자진 시정기간 부여 등 일정기간 행정조치 유예 후 조치코자 함.

I. 위법건축물 정비 및 행정지도 강화

- 건축허가도서 교부시, 착공계 제출시, 신고필증 교부시 위법시공에 대한 벌칙규정 등 안내문 배포
- 건축관련 인·허가 공무원, 동사무소 신고처리 공무원에 대하여 개정 건축법 등 관계법령 교육 실시
 - '99. 3. 17 구청 및 동사무소 건축관련 직원 대상으로 1차 교육 실시

II. 위법건축물에 대한 단계별 행정조치

- 1 단계 : 적발즉시 위반건축물관리대장 작성 및 정비철저
 - 건축물대장 발급시 “위법건축물임” 표시, 영업허가 등 재산권 활용제한
 - 위법건축물 목록 전산화
 - 위반건축물대장을 작성하여 사후관리 및 정비.
- 2 단계 : 시정명령 및 사전통지후 위반행위자 고발 등 행정처분
- 3 단계 : 시정촉구 및 이행강제금 부과, 단전·단수 등 사용제한 예고
- 4 단계 : 이행강제금 부과 및 미납시 압류 등 강제징수
관계부서에 단전, 단수 등 사용제한 요청