

사람존중의 복지도시, 문화중심의 창조도시

# 로 미로운 만들기

건축  
문화



# CONTENT

## 01 위반건축물 예방 안내

- 위반건축행위란?
- 위반건축행위의 종류
- 위반건축행위 사례
- 위반 유형 분석(2011년 기준)
- 적발 유형
- 자주 듣는 질문(Q&A)
- 꼭 알아두세요
- 위반건축물 여부확인

## 02 위반건축물 행정조치 안내

## 03 도시형생활주택 바로알기

## 04 건축행정 “전문가(건축사) 상담실” 운영





# 이 위반 건축물 예방 안내

위반건축물은 예방활동에도 불구하고 끊임없이 발생하고 있습니다. 위반건축물을 줄이기 위해서는 민간차원의 확고한 의식이 필요함

## 1. 위반건축행위란?

- 건축법에 따라 허가나 신고 등의 행정절차를 이행하지 않은 건축물
- 건폐율이나 용적율을 초과하여 건축된 건축물
- 건축물의 유지·관리 규정을 위반한 건축물 등

## 2. 위반 건축행위의 종류

### | 무단증축 |

불법건축물의 약80%정도를 차지하며 옥상 또는 건축물의 층간 면적차이 부분에 허가 없이 알루미늄, 폴리카보네이트 새시 등을 무단으로 설치하여 증축하는 행위 또는 마당이나 주차장에 컨테이너를 설치하는 행위입니다.

[기존 건축물에 '단 한평'이라도 추가설치를 하려면 허가(신고)를 득하여야 합니다.]

### | 높이제한위반 및 무단대수선 |

건축물 상층부 사선(높이)제한, 일조권제한으로 후퇴한 부분 [다세대 주택의 베란다 부분]에 새시 설치로 일조권 제한 위반행위 또는 미관지구내 외부형태를 임의로 허가없이 변경하는 행위입니다.

### | 무단용도변경 및 공작물축조신고위반 |

근린생활시설(소매점, 고시원 등)을 주택등의 용도로 허가없이 변경하는 등 건축물대장상 건축물의 용도를 허가(신고)없이 임의로 변경하는 행위 또는 대형 광고판 임의 설치, 높이 2m가 넘는 담장축조등의 공작물신고를 해야함에도 신고없이 무단으로 축조하는 경우입니다.

### | 건축선 위반 및 조경훼손 |

미관지구내에서 건축선외의 부분에 음식점, 커피숍등의 외부공간 영업을 위한 목조 바닥판 등 설치행위나 법적 조경설치 부분을 임의로 훼손 변경하여 타용도로 사용하는 경우입니다.

### 3. 위반 건축행위 사례 #1

#### | 무단증축 |

불법 건축물의 약 80%를 차지하는 유형으로 '이정도쯤, 남들 다하는데...' 하는 생각으로 허가 또는 신고 없이 지어져 적발되면 행정조치 받게 됨



〇〇동 A씨 허가(신고)없이 새시를 **무단으로 증축**한 사실이 적발되어 이행 강제금 부과

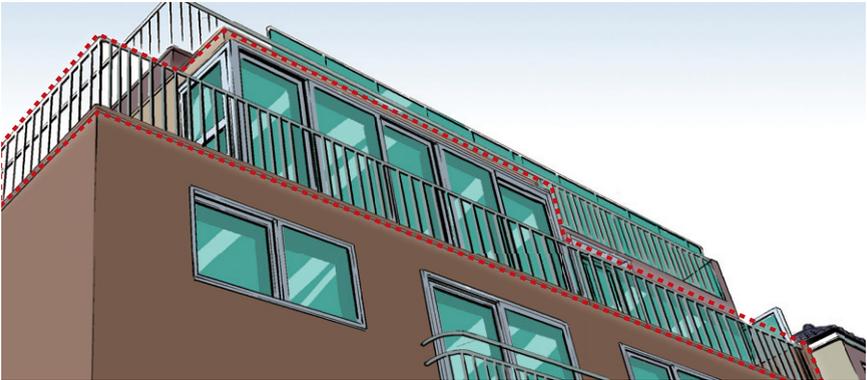


〇〇동 C씨 허가(신고없이) 컨테이너를 **무단으로 설치**한 사실이 적발되어 시정명령

### 3. 위반 건축행위 사례 #2

#### | 높이제한위반 및 무단대수선 |

주로 건축물의 상층부 사선제한, 일조권제한으로 후퇴한 부분에 무단증축, 관련법상 대수선 사항에 해당함에도 허가(신고)없이 시공하여 발생



〇〇동 다세대주택은 베란다 부분 새시 설치로 **일조권 제한 위반**이 되어 경찰서 고발 및 이행강제금 부과



〇〇동 〇〇상가는 미관지구에서 외부 형태를 허가(신고)없이 무단대수선하였으므로 관할경찰서 고발조치

### 3. 위반 건축행위 사례 #3

#### | 무단용도변경 및 공작물축조신고위반 |

건축물 대장상 용도를 허가(신고)없이 다른 용도로 사용할 경우 조치.  
일정한 규모의 공작물은 건축법 적용을 받는데 허가(신고)없이 무단 축조시 행정조치



○○동 P씨 근린생활시설을 주택으로 **무단용도변경**한 사실이 적발되어 시정명령.



○○동 K씨 공작물 신고 없이 담장을 **무단으로 축조**한 사실이 적발되어 관할 경찰서 고발조치

#### | 건축선 위반 및 조경훼손 |

건축물 소유자는 사용승인 받은 대로 유지관리 하여야 하며 위반하면 건축법 제35조 (건축물의 유지관리)규정을 적용하여 행정조치



○○동 마관지구에서 건축선 후퇴부분 목조 설치로 **건축선 위반**한 사실이 적발되어 시정명령



○○동 J씨 조경 면적 일부 훼손이 적발되어 **조경 훼손**으로 관할경찰서 고발 및 이행강제금 부과

## 4. 위반 유형 분석(2011년 기준)

구분	위반종류	위반유형	증축위치	비율
주택	증축	도로사선제한 으로 증축불가부분	옥상위	69%
			테라스	
	베란다			
	발코니			
	기타			
	기타증축	대지내 공간	20%	
		옥상 위		
노출된계단 실상부				
도로 후퇴 부분				
용도변경	주택 → 근생		8%	
	대수선	가구수 증가 지붕틀해체, 수선		3%
주택 외 시설		증축	기타증축	대지내 자투리 공간
	도로 후퇴 부분			
	노출된 계단실 상부			
	주차장			
	옥상			
	노대			
	용도변경	근생 → 주택		6%
		기타		
	대수선	방화구획 해체		4%
		기둥 제거		
기타	공장물 축조		3%	
	조경훼손			

• 주택, 주택 외 시설 위반 유형에서 **무단 증축**이 과반수 이상을 차지하며 해마다 그 적발건수가 늘어가는 추세입니다.  
 ※ [2010년 61건 >> 2011년 118건 (주택부분)]

## 5. 적발 유형(어떻게 적발되나요?)

### 1 진정민원

인터넷민원, 전화제보등 위반건축물의 대부분이 진정민원에 의해 적발됨

### 2 건축사대행 건축물 점검

사용승인 받은 허가대상 건축물을 정기점검함

### 3 그 외 타부서 통보

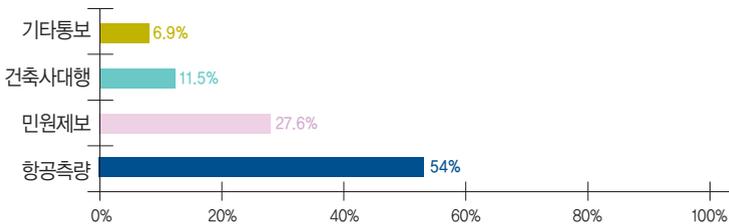
경찰서, 소방서 및 타부서 등에서 건축물 및 그 부속토지에 대한 위반이 통보되어 조치됨

### 4 항공판독에 의한 위반건축물

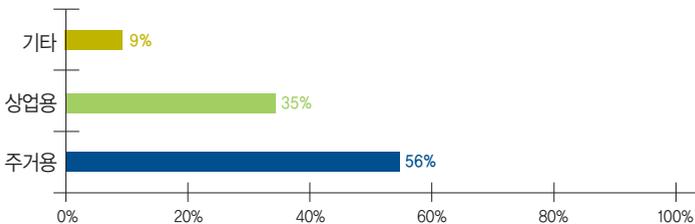
항공 촬영된 사진을 토대로 기존사진 상에 나타나지 않은 건축물을 판독, 해당 연도 신 발생 건축물뿐 아니라 누락된 건축물도 적발됨

## ※적발현황

### 1. 항공 측량 적발 및 일반 위반 건축물 비율



### 2. 주거용, 사업용 및 기타 용도상 위반 건축물 비율



## 6. 자주 듣는 질문(Q&A)

### ① 내가 지은게 아니다?

前 소유자가 위반부분을 지었다고 하더라도, 행정조치 시점의 現 소유자에게 시정명령 하므로 반드시 위반 부분이 있는지 확인 후 매매 하십시오. (관련공부확인 : 건축물 관리대장, 토지·건물 등기부등본)

### ② 왜 지어졌을 때 바로 단속을 못했나?

적발은 자체점검, 진정민원, 항측, 타부서통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며, 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 20~30년 전 것도 단속되고 있으므로 위반은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

### ③ 공사업자가 관찮다고 했다?

사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

### ④ 재개발/재건축 개발(예정)지역일 경우 위반건축물의 조치는 어떻게 되는가?

개발(예정)지역에서도 위반건축물은 예외 없이 조치되고 있으며, 다만 사업시행인가가 된 지역은 행정조치를 유예하고 있습니다. (이경우도 건축물 관리 대장에 위반건축물 표기)

## 7. 꼭 알아두세요!

### ① 공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.

근래 공무원을 사칭하며 “위반건축물을 양성화 해주겠다”고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며, 이러한 경우 반드시 구청 건축과나 경찰서에 신고해 줄 것을 당부 드립니다.

재차 말씀 드리지만, 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대로 없습니다.

### ② 허가나 신고없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 시정완료 될 때까지 1년에 2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년이하 징역이나 5천만원이하 벌금이 부과됩니다.
- 강제철거될 수 있으며 비용은 건축주가 부담합니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권행사 제약 및 각종 인·허가(다른 법령에 따른 영업) 신청시 제한을 받습니다.

### ③ 건전한 건축행위를 위해 실천합시다.

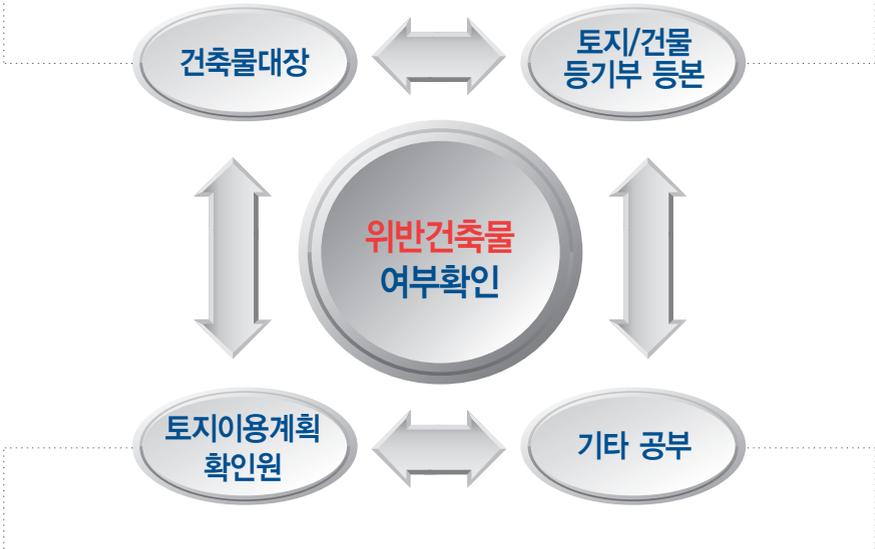
- 건축과에 건축허가 또는 신고 대상인지 확인 후 건축하시기 바랍니다.
- 건축허가 및 신고된 설계도서와 동일하게 시공되는지 확인하시기 바랍니다.
- 구청에 위반사항 유무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심 성의껏 답변 드리겠습니다.

◎위반사항 / 건축행정담당. (☎880-4440) ◎인허가 관련사항 / 건축허가담당(880-4455)

## 8. 위반건축물 여부확인

- 건축물의 층별용도 및 주요구조
- 건축물 대지면적, 연면적 및 건폐율, 용적률
- 건축물의 층수, 높이
- 건축물대장 위반표기 유무 확인

- 표제부 - 부동산의 주소, 면적, 용도, 구조
- 갑 구 - 건축물의 소유권에 관한 내용 기재  
가등기, 예고등기, 압류, 경매 등
- 을 구 - 저당권, 지역권, 전세권, 지상권 등



- 용도지역/지구/구역 확인
- 각종 공법상 규제사항 확인

- 토지대장, 지적도, 임야대장, 임야도 등
- 토지면적, 지목, 대지경계 등 확인

**공부와 현황과의 일치 여부확인**이 중요합니다

## 02 위반건축물 행정조치 안내

### 1. 위반건축물 시정방안

#### ① 자진정비

- 위반건축물은 자진정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다. 행정조치확행 (이행강제금 부과 통보)이전 자진정비 시 이행강제금등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 자진정비하는 것이 최선의 방법입니다.
- 이행강제금은 부과된 후 에는 자진정비가 되어도 부과된 금액은 납부해야 합니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

#### ② 추진절차 이행

- '추진'이란 건축법 및 관련법규 등 현행법에 적합할 때 한하여 행정조치(고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등(건축주, 토지소유자 등)

### 2. 위반건축물 행정조치 절차



- ※ 이행강제금은 시정 될 때까지 매년 2회 이내 부과·징수
- ※ 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 제약 및 각종 인·허가, 영업허가 등에 제한이 됨.

### 3. 이행강제금 체납 징수 절차



- ※ 건축허가 또는 신고를 하지 않고 위반건축물을 축조할 경우 정기단속 및 항공촬영 등을 통해 모두 적발되고 있으며, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다.

# 03 도시형 생활주택 바로알기

- 우리 구에 '도시형생활주택' 등 공동주택 건축이 활발히 진행되고 있어 주민들의 공공증과 공사로 인한 불편사항 또한 증가하고 있기에 '도시형생활주택'에 대하여 알려드립니다.
- ▶ 최근 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생등의 주택 수요에 대응하는 다양한 주택유형의 보급필요에 따라 소규모 생활주택 공급이 확대되고 있습니다.

## 1. 도시형생활주택이란?

- 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」상 도시지역에 건설하는 30세대 미만의 국민주택 규모에 해당하는 주택
  - 단지형 연립 : 세대당 주거전용면적 85㎡이하의 연립주택
  - 단지형 다세대 : 세대당 주거전용면적 85㎡이하의 다세대주택
  - 원룸형 : 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간 구성, 세대당 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하

## 2. 일반공동주택과 도시형 생활주택 비교

- 도시형생활주택 30세대 미만은 건축허가로 절차완화
- 건설기준 및 공급절차 단순화
  - 분양가상한제 미적용, 분양절차 완화
  - 주차기준 완화 [원룸형 60㎡당1대, 상업·준주거 120㎡당 1대]

## 3. 우리 구 자체 적용사례

- 주차난 해소를 위해 건축심의 대상 지정 (주차장 설치기준 강화)
  - 도시형생활주택(원룸형) 세대당 0.5대/ 고시원 실기준 0.3대로 강화
- 도시형 생활주택(원룸형) 최소면적 증가
  - 최소전용면적을 12㎡에서 15㎡이상으로 증가

## 4. 불법행위 적발 시 행정처분 내용

- 주상복합 건축물의 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경 및 대수선 하는 행위
  - 상업지역 내 주상복합건축물의 상업시설(사무소, 소매점 등)을 주택으로 불법 용도변경 하거나 세대수를 임의로 늘려 분양하고 거주하는 행위
- 위반행위에 대한 행정처분 사항
  - 건축물대장 상 '위반건축물' 표기하여 시정완료시까지 관리
  - 관할경찰서 고발 : 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 5천만원 이하 벌금 또는 3년 이하 징역
  - 이행강제금 부과 : 고액의 이행강제금을 시정될 때까지 매년 2회 부과

## 04 건축행정 “전문가(건축사) 상담실” 운영

### ◎ 개 요

- 건축행정 서비스의 일환으로 인천 관내에 기반을 둔 건축사들의 참여하에 우리 구에서 시행중인 『전문가와 함께 하는 남구 건축행정 프로젝트』중 자원봉사 성격의 건축행정 서비스인 “전문가 상담실” 을 2011년 4월 1일부터 운영중 입니다.

### ◎ 운영 취지

- 건축민원 대부분이 주민들의 재산권 행사와 직결되어 있음에 따라 담당 공무원과의 상담 만으로는 부족하거나 건축 전반의 문의사항에 대하여 건축전문가인 건축사와의 상담을 원하는 주민들에게 무상으로 고품질의 건축행정 서비스 제공
- 위반건축물이 현행 건축법 및 관련 법규에 적합할 경우 1회의 행정조치 (고발 또는 이행강제금 납부)후 적법화 하는 ‘주인 절차’에 대한 상담안내

### ◎ 운영 내용

- 상담내용 : · 건축민원 관련 상담  
· 위반건축물의 적법화 방안 상담
- 상담자 : 인천광역시건축사회 소속 건축사 2인
- 상담시간 : 매주 월요일~금요일(오후 2시~6시)
- 상담장소 : 남구청 건축과 사무실
- 상담전화 : 032-880-4447

### ◎ 문의사항 : 건축과 건축관리팀 (880-4452 / FAX번호 : 880-4876)





# 구/민/헌/장

우리 고장 남구는 문학산 정기가 서려있는  
인천의 태동지이며, 교육과 문화의 중심이다.  
대대손손 살기 좋은 아름다운 도시를 만들어가기 위하여  
우리의 의지와 약속을 이 헌장에 담아 실천하고자 한다.

1. 역사와 전통을 계승하여 창조적 문화도시를 가꾼다.
  1. 늘 배우고 생각하는 지혜로운 구민이 된다.
  1. 사람과 자연이 어우러진 친환경 도시를 만든다.
  1. 나눔과 봉사를 실천하는 정의로운 복지 공동체를 이룬다.
  1. 창의적 사고와 진취적 자세로 즐겁게 일하는 구민상을 구현한다.
- 



**인천광역시 남구**  
NAM-GU, INCHON METROPOLITAN CITY