

희망이 가득한 사람들이 잘 살 수 있는 남구

인천광역시 남구 위반건축물 예방 사례집



인천광역시 남구

모두가 함께하는
아름다운 건축문화 만들기



Content

위반건축물 예방 안내	04
1. 위반 건축행위란?	04
2. 위반 건축행위 사례	04
3. 위반 건축행위 사례	05
4. 위반 유형 분석	08
5. 적발 현황	08
6. 자주 듣는 질문(Q&A)	09
7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!)	09
8. 위반 건축물 여부 확인	10
위반 건축물 행정조치 안내	11
1. 위반건축물 시정방안	
2. 위반건축물 행정조치 절차	
3. 이행강제금 체납 징수 절차	
‘고시원 무단용도변경’ 사전예방 안내	12
도시형 생활주택 바로알기	14
건축행정 “전문가(건축사) 상담실” 운영	15

위반건축물 예방 안내



1. 위반건축행위란?

- 허가나 신고없이 건축하여 사용하는 행위입니다.
- 근린생활시설 등을 주택이나 원룸 등으로 변경하는 행위입니다.
- 주택의 내력벽을 철거하거나 가구간 경계벽을 증설 또는 해체하여 사용하는 행위입니다.

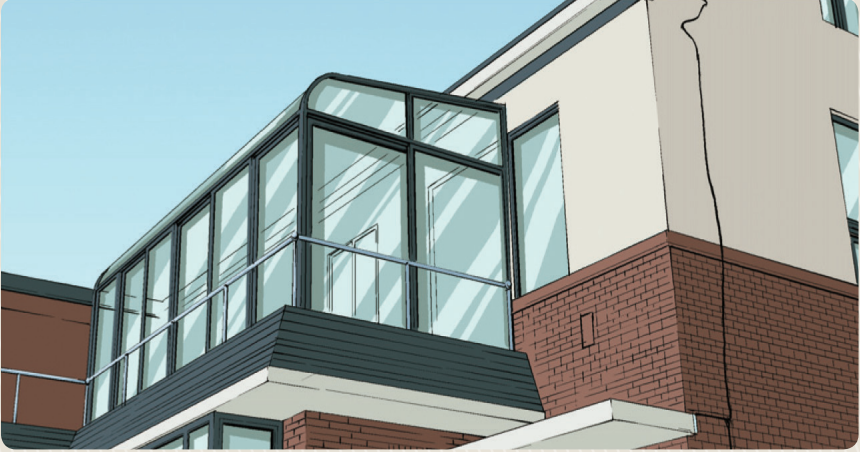
2. 위반건축행위의 종류

무단증축	→	불법건축행위의 약 85%를 차지하며 옥상 또는 건물의 층간 면적차이 부분에 허가없이 알루미늄 샷시, 렉상 등을 무단으로 설치하여 증축하는 행위 또는 마당이나 주차장에 컨테이너를 설치하는 행위입니다. [기존건축물에 '단 한평'이라도 추가 설치를 하려면 허가를 득하여야 합니다.]
일조권제한 및 무단대수선	→	건축물 상층부 일조권제한 등으로 후퇴한 부분 [다세대 주택의 베란다 부분]에 샷시 설치로 일조권 제한 위반행위 또는 미관지구내 외부형태를 임의로 허가없이 변경하는 행위 입니다.
무단용도변경 및 공작물축조 신고위반	→	근린생활시설(소매점, 고시원 등)을 주택등의 용도로 허가 없이 변경하는 등 건축물대장상 건축물의 용도를 허가(신고)없이 임의로 변경하는 행위 또는 대형 광고판 임의 설치, 높이 2m가 넘는 담장축조 등의 공작물신고를 해아 함에도 신고없이 무단으로 축조하는 경우입니다.
건축선 위반 및 조경훼손	→	미관지구내에서 건축선외의 부분에 음식점, 커피숍등의 외부공간 영업을 위한 목조바닥판 등 설치행위나 법적 조경 설치 부분을 임의로 훼손 변경하여 타용도로 사용하는 경우입니다.

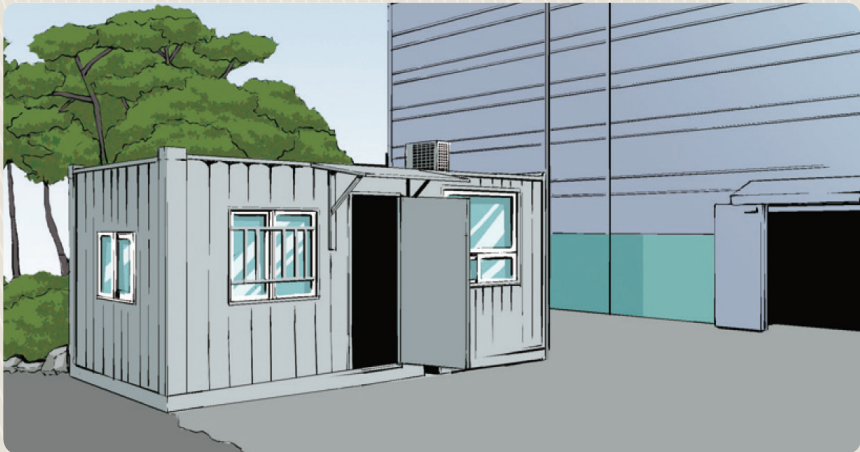
3. 위반건축행위 사례

사례 1 무단증축

불법건축물의 약90%를 차지하는 유형으로 ‘이정도쯤, 남들 다하는데...’ 하는 생각으로 허가 또는 신고 없이 지어져 적발되면 행정조치를 받게 됨.



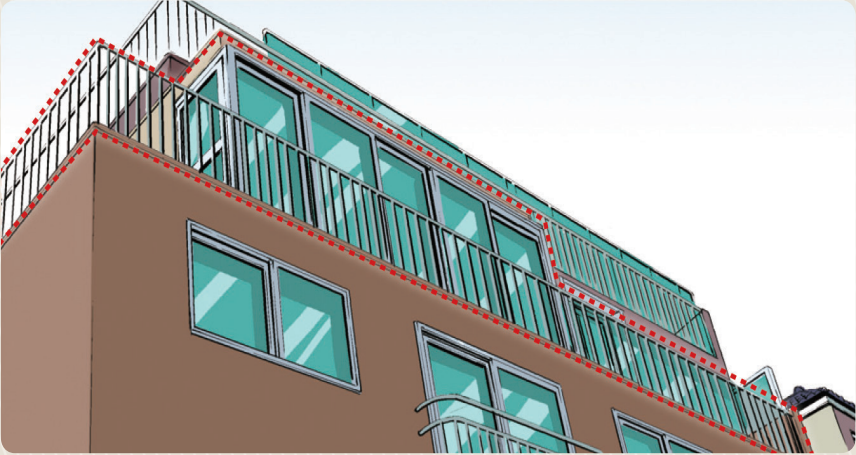
〇〇동 A씨 허가(신고)없이 새시를 **무단으로 증축**한 사실이 적발되어 이행강제금 부과



〇동 C씨 허가(신고)없이 컨테이너를 **무단으로 증축**한 사실이 적발되어 시정 명령

사례 2 일조권 제한등의 위반 및 무단대수선

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



〇〇동 다세대주택은 베란다 부분 새시 설치로 일조권 제한으로 후퇴된 부분에 무단 증축하여 경찰서 고발 및 이행강제금 부과



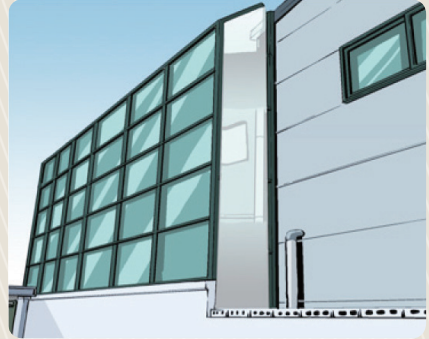
〇〇동 〇〇상가는 미관지구에서 외부형태를 허가(신고)없이 무단대수선한 것이 적발되어 관할경찰서 고발조치

사례 3 무단용도변경 및 공작물축조신고위반

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



OO동 P씨 근린생활시설을 주택으로 **무단 용도변경**한 사실이 적발되어 시정명령



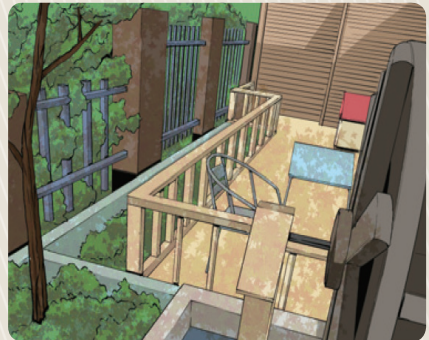
OO동 K씨 공작물 신고 없이 담장을 **무단으로 축조**한 사실이 적발되어 관할경찰서 고발조치

사례 4 건축선 위반 및 조경훼손

건축물 소유자는 사용승인 받은 대로 유지관리 하여야 하나 이를 어길 시 건축법 제35조(건축물의 유지관리)를 적용하여 행정조치 받게 됨.



OO동 미관지구에서 건축선 후퇴부분 목조설치로 **건축선 위반**한 사실이 적발되어 시정명령



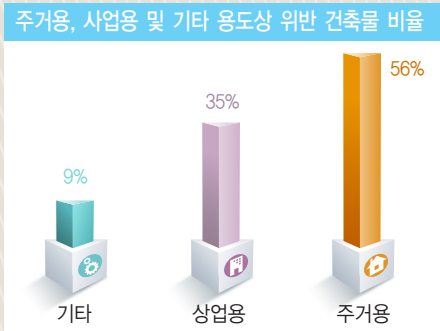
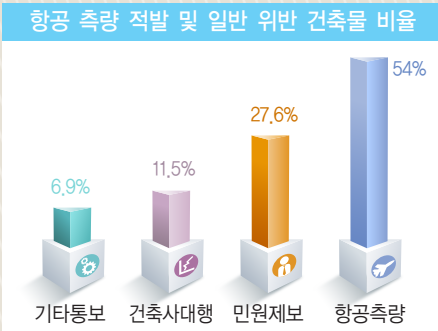
OO동 J씨 조경 면적 일부 훼손이 적발되어 **조경 훼손**으로 관할경찰서 고발 및 이행강제금 부과

4. 위반 유형 분석(2015년 기준)

구분	위반종류	위반유형	증축위치	비율
주 택	증 축	일조에 의한 높이제한으로 증축불가부분	옥상위	78%
			테라스	
			베란다	
			발코니	
			기타	
		기타증축	대지내 공간	15%
			옥상 위	
			노출된계단 실상부	
			도로 후퇴 부분	
			주차장 위	
기타				
용도변경	주택 ⇒ 근생	2%		
대 수 선	가구수증가	5%		
	지붕틀해체, 수선			
주택 외 시설	증 축	대지내 자투리 공간	83%	
		도로 후퇴 부분		
		대지내 여유 공간		
		노출된 계단실 상부		
		주차장		
		옥상		
		노대		
		기타		
	용도변경	근생 ⇒ 주택	13%	
		근생 ⇒ 위락시설		
		기타		
	대 수 선	방화구획 해체	4%	
		주계단철거, 기둥 제거		

- 주택, 주택 외 시설 위반 유형에서 **무단 증축**이 과반수 이상을 차지하며 해마다 그 적발건수가 늘어가는 추세입니다.
- 규모가 크지 않고 '이정도 쯤이야...' 라는 생각에 무단 증축이 위반행위이라는 사실을 인지하지 못하는 경우가 많기 때문에 반드시 공사전 구청 건축과에 문의하시기 바랍니다.
- 아무리 작은 건축물의 건축행위라도 **행정절차를 이행**하여야 합니다. 일부 건축업자 등 남의 말에 현혹되지 마시고, 구청 건축과에 문의하여 **행정절차를 따라야만 피해를 예방**할 수 있습니다.

5. 적발현황



6. 자주 듣는 질문(Q&A)

▪ 내가 지은게 아니다?

前 소유자가 위반부분을 지었다고 하더라도, 행정조치 시점의 現 소유자에게 시정 명령하므로 반드시 위반부분이 있는지 확인 후 매매 하십시오.

▪ 왜 지어졌을 때 바로 단속을 못했나?

적발은 진정민원, 항측, 타부서통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며, 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~30년 전 것도 적출되고 있으므로 위반은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

▪ 공사업자가 괜찮다고 했다?

사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

▪ 재개발/재건축 개발(예정)지역이다?

개발(예정)지역에서도 위반건축물은 예외 없이 조치되고 있으며, 다만 사업시행 인가가 된 지역은 행정조치를 유예하고 있습니다.

7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!)

▪ 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.

▪ 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.

▪ 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 여부 확인

A 건축물대장

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

토지/건물 등기부등본 B

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



- 용도지역 / 지구 / 구역 확인
- 각종 공법상 규제사항 확인

D 토지이용계획 확인원

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

기타공부 C

공부와 현황과의 일치 여부확인이 중요합니다



위반건축물 행정조치 안내

1. 위반건축물 시정방안

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 벌금이므로 부과된 후 에는 자진정비가 되어도 부과된 금액은 납부 해야합니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

추진절차 이행

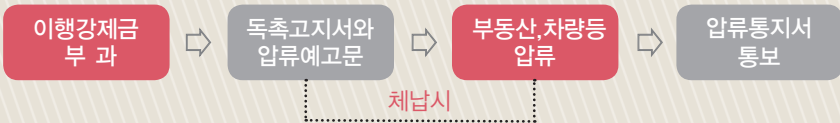
- '추진'이란 건축법 및 관련법규 등 현행법에 적합할 때 한하여 행정조치(고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등(건축주, 토지소유자 등)

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 초속할 경우 정기간속 및 항공촬영 등을 통해 모두 적발되고 있으며, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다. 무엇보다도 중요한 것은 '단 한평이라도' 건축 행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.

‘고시원 무단용도변경’ 사전예방 안내문



1. 위반건축물

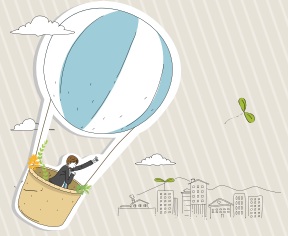
<p>다중생활시설 (고시원)이란?</p>	<ul style="list-style-type: none"> 다중생활시설(고시원업의 시설)로 건축법시행령 제3조의4(용도별 건축물의 종류)[별표1]에 의하여 “독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것”으로서 개별취사시설(가스렌지, 싱크대, 취사를 위한 수전시설·가스배관 등) 설치가 불가한 시설로 규정되어있음
<p>‘고시원’ 불법용도변경 이란?</p>	<ul style="list-style-type: none"> 개별 취사시설 (가스렌지, 전기쿡탑, 싱크대, 렌지후드 등)을 설치하여 주거용으로 사용할 수 있게 개조하여 원룸(주택)으로 불법 용도변경후 임대 및 사용 방화벽 또는 방화구획을 위반 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법대수선 후 주거용으로 사용
<p>시정대상자</p>	<ul style="list-style-type: none"> 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

2. 위반건축물에 대한 행정조치 및 절차

- 법적근거 : 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 동법 제80조 (이행강제금)
- 행정절차



『위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.』



3. 적발 시 행정처분 내용

- 관할 경찰서 고발 : 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 5천만원 이하 벌금 또는 3년 이하 징역
- 高價의 이행강제금을 시정 될 때까지 매년 2회 이내 반복적으로 부과
- 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 각종 영업 허가 등 행정사항 제한

4. 적발 시 행정처분 내용

위반사항 적발사례	처분사례
<p>용현동 00-00번지 인하대 후문 '□□고시원'은 2012년 취사시설을 설치한 후 원룸으로 불법용도 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨</p>	<p>적발 후 경찰서에 고발조치하였으며 미시정으로 2013년 이행강제금 2,800만원을 부과예고 하였으며 자진정비 후 시정완료 함.</p>
<p>주안동 000-0번지 주안역인근 '△△ 고시텔'은 고시원으로 허가 후 칸막이 증설을 통해 불법으로 숙박시설로 대수선 및 용도변경하여 월세로 계약하였으나 세입자의 적법 여부 확인신고로 적발되어 시정조치.</p>	<p>세입자 퇴거 및 원상복구를 위한 칸막이 해체공사, 취사시설 철거 공사를 보름에 걸쳐 공사 후(건축주 주장 공사비 약 1,000만원 소요) 시정완료 함.</p>

불법행위 신고처 : 남구청 건축과 ☎880-4440
[문의처 : 인천광역시 남구청 건축과 ☎ 880-4440~3]

‘도시형생활주택’ 바로알기



- 최근 우리 구에 ‘도시형생활주택’ 등 공동주택의 건축이 활발히 진행되고 있어 주민들의 궁금증과 공사로 인한 불편사항 또한 증가하고 있기에 ‘도시형 생활주택’에 대하여 알려드립니다.

▶ 최근 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생들의 주택 수요에 대응하는 다양한 주택유형의 보급필요에 따라 소규모 생활주택 공급확대됨

- 도시형생활주택이란?

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」상 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 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

- 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]

- 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

- 불법행위 적발 시 행정처분 내용

- 주상복합 건축물의 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경 및 대수선하는 행위
 - 상업지역 내 주상복합건축물의 상업시설(사무소, 소매점 등)을 주택으로 **불법 용도변경** 하거나 **세대수를 임의로 늘려** 분양하고 거주하는 행위
 - 매매 또는 세입시 ‘건축물대장’상의 용도와 세대수를 꼭 확인하여 선의의 피해 방지
- 위반행위에 대한 행정처분 사항
 - 건축물대장상 ‘위반건축물’ 표기하여 시정완료시까지 관리
 - 관할경찰서 고발 : 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 **5천만원 이하 벌금 또는 3년 이하 징역**
 - 이행강제금 부과 : 고가의 이행강제금을 시정될 때까지 **매년 2회 부과**

불법행위 신고처 : 남구청 건축과 ☎ 880-4440



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.

운영취지

- 건축민원 대부분이 주민분들의 재산권 행사와 직결되어 있음에 따라 담당 공무원과의 상담만으로는 부족하거나 건축 전반의 문의사항에 대하여 건축 전문가인 건축사와의 상담을 원하는 주민들에게 무상으로 고품질의 건축 행정 서비스 제공
- 위반건축물이 현행 건축법 및 관련 법규에 적합할 경우 1회의 행정조치 (고발 또는 이행강제금 납부)후 적법화 하는 ‘추인’절차에 대한 상담안내

운영내용

- 상담내용 : 건축민원 관련 상담, 위반건축물의 적법화 방안 상담
- 상 담 자 : 인천광역시건축사회 소속 건축사 1인
- 상담시간 : 매주 화요일, 목요일(오후 2시~5시)
- 상담장소 : 남구청 건축과 사무실
- 상담전화 : 032-880-4447

문의사항 : 건축과 건축관리팀 (☎ 880-4452 / FAX : 880-4876)



인천광역시 남구 독정리로 95 Tel. 032-887-1011

<http://namgu.incheon.kr>