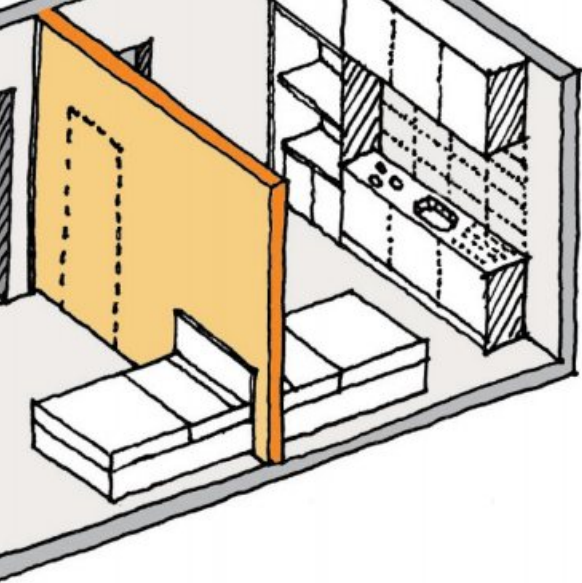
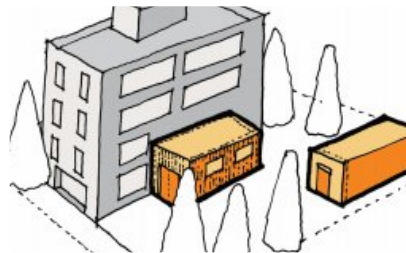
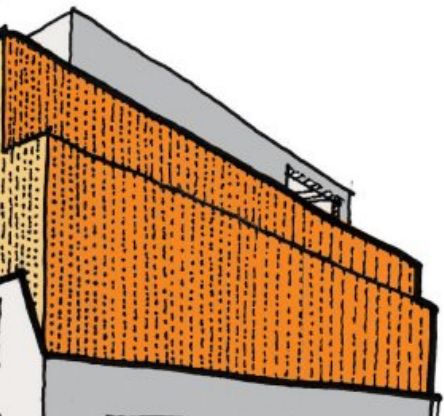
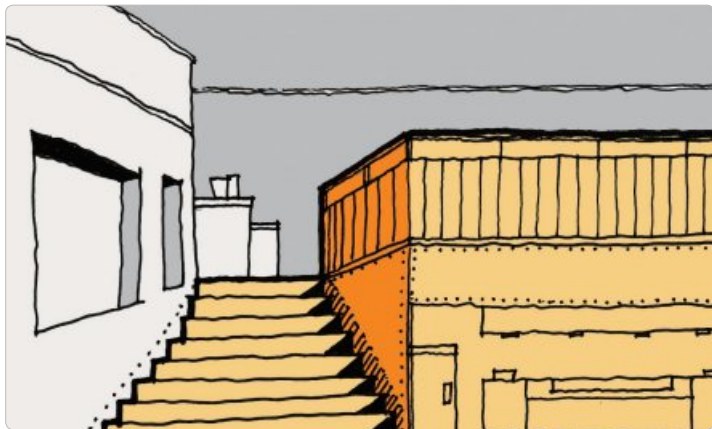
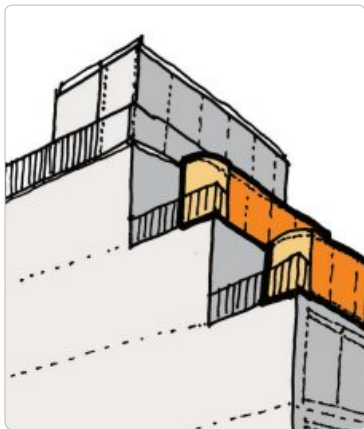




위반건축물 발생 예방 안내서

2023





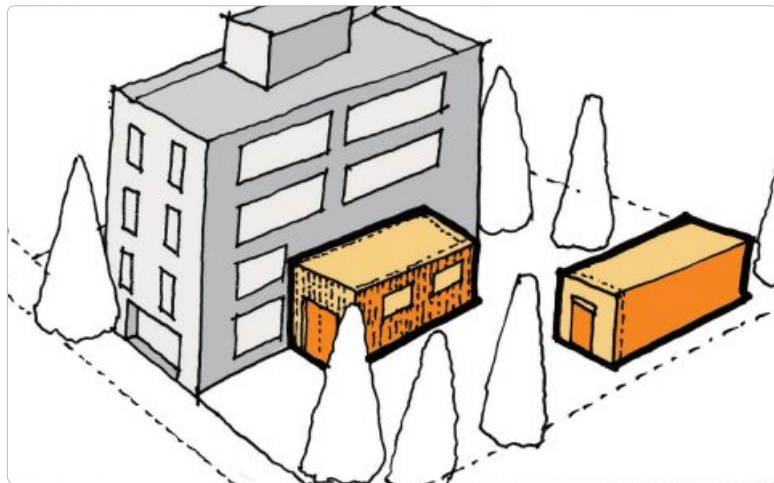
* 이 책자 내용 중 건축관련법은 2023년 11월 기준으로 작성되었음

* 총괄 : 서울특별시 중구 도시관리국 건축과

* 기획, 법규 검토, 그래픽 디자인 : 상어 건축사사무소

목차

1	건축물과 위반건축물 정의	04
2	위반건축물 발생 예방 필요성	05
3	위반건축물 행정 조치	06
4	위반건축행위 사례	07
5	자주하는 질문과 답변	30
6	행정 안내	31



1. 건축물과 위반건축물 정의

• 건축물 정의

- 건축물이란 토지에 정착(定着)하는 **공작물** 중 지붕과 **기둥 또는 벽이 있는 것**과 이에 딸린 시설물(예: 담장·대문 등), 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등

• 건축법 목적

- **건축물**의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 **공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적**으로 한다.

• 위반건축물

- 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 주차장법 등을 위반한 건축물은 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 해치게 된다.
- 공공복리 증진을 위해서 위반건축물이 발생하지 않도록 **적극적인 예방 조치가 필요**

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(약칭 : 국토계획법) : 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.
- 주차장법 : 주차장의 설치·정비 및 관리에 필요한 사항을 규정함으로써 자동차교통을 원활하게 하여 공중(公衆)의 편의와 안전을 도모함을 목적으로 한다.
 - 부설주차장 : 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

2. 위반건축물 발생 예방 필요성

- 위반건축물 발생 예방 목적

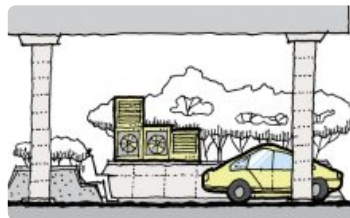
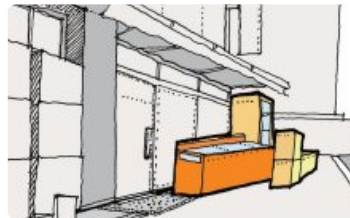
- 건축물 **사용자 안전성 향상**
- 위반건축물로 인한 사용자와 **지역사회 피해 최소화**

- 위반건축물 발생 예방 방법

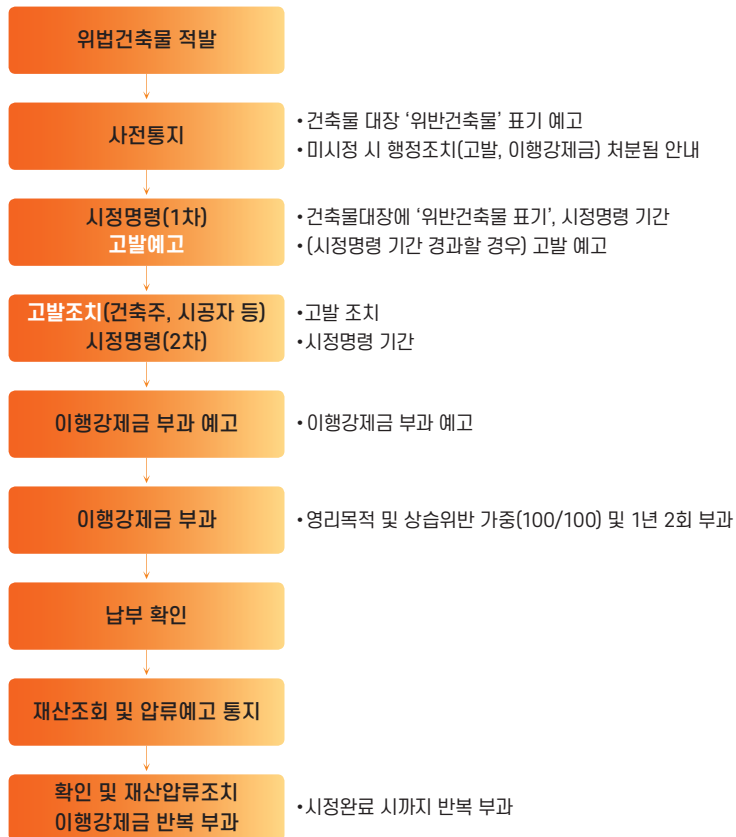
- 위반건축물 **발생 사례에 대한 이해**
- 위반건축물 발생 예방 **안내서 제작과 배포**
- 위반건축물 **예방 교육** 프로그램 운영

- 위반건축물 발생 예방 효과

- 건축물 **사용자**에 의한 위반건축물 발생 예방
- **건물주, 관리자**에 의한 위반건축물 발생 예방
- 건축물 내부와 외부공간 안전성을 높여서 **공공복리 증진**



3. 위반건축물 행정 조치



건축법 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)

① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다.

건축법 제80조(이행강제금)

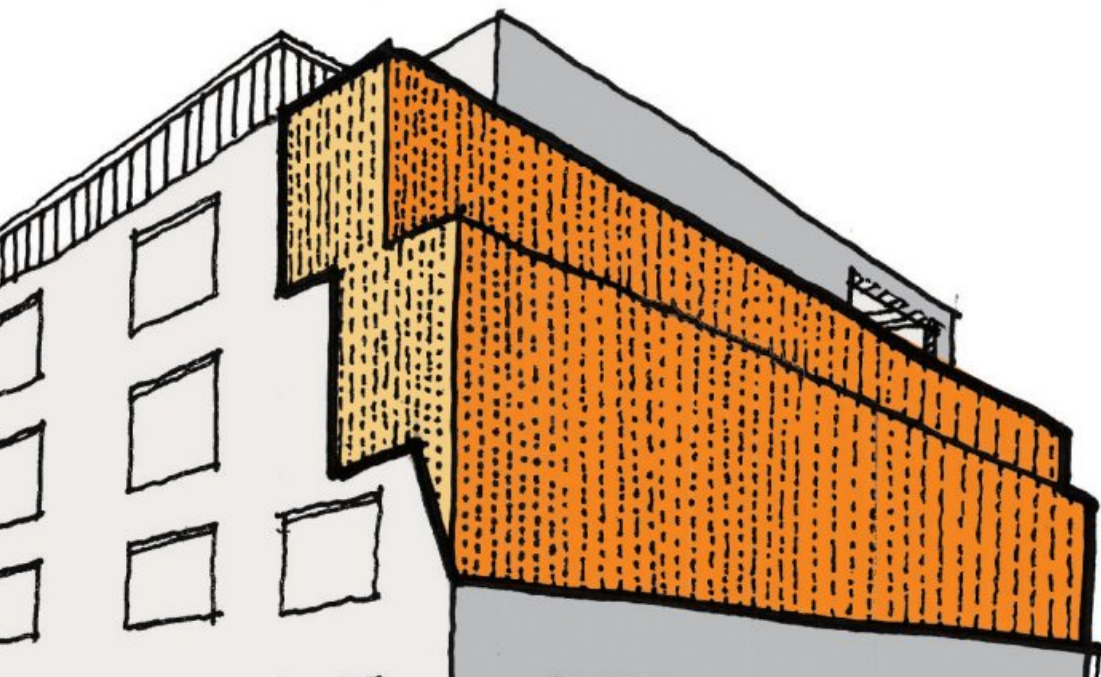
① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 견폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액

2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

4. 위반건축행위 사례

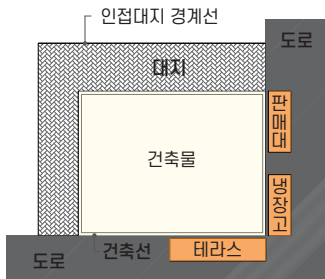


- (1) 건축선 관리 위반 사례
- (2) 대지 안의 공지 적정 유지 위반 사례
- (3) 공개 공지 적정 유지 위반 사례
- (4) 직통계단 유지관리 위반 사례
- (5) 증축 위반 사례
- (6) 용도변경 위반 사례
- (7) 높이 제한 위반 사례
- (8) 대수선 위반 사례
- (9) 부설주차장 관리 위반 사례
- (10) 조경 위반 행위

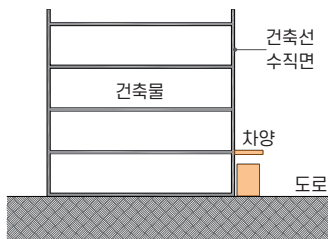
(1) 건축선 관리 위반 사례

• 건축선

- 건축물을 건축할 수 있는 **대지와 도로의 경계선**
- **도로 (보행자도로 포함)에 물건을 쌓아 두거나 매대를 설치**하는 것은 보행자들의 **안전**을 위협하는 행위



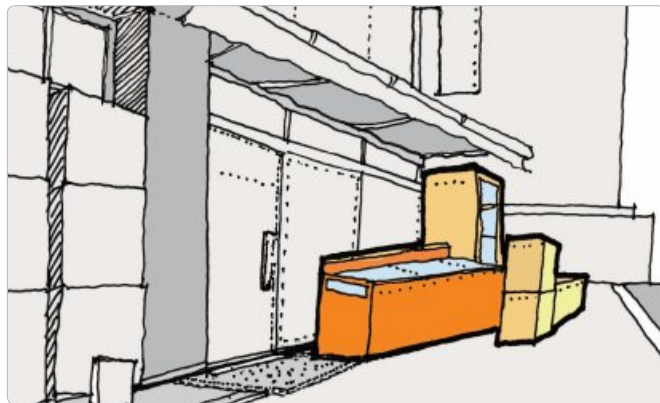
도로에 테라스, 판매대, 냉장고 설치



건축선의 수직면을 넘어서 차양 설치

• 건축선 관리 위반 사례

- 도로에 테라스 설치, 냉장고 설치, 판매대 설치, 차양설치, 적치물 등을 설치시 건축선 침범으로 위반



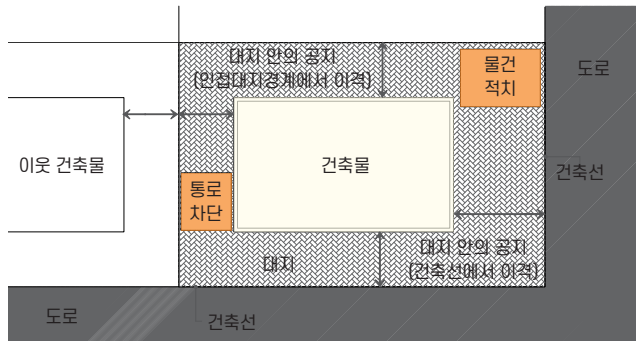
건축선 관리 위반 사례

- 건축선에 따른 건축제한: 건축물과 담장은 **건축선의 수직면**을 넘어서는 아니 된다. 도로 면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고, 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.
- 테라스: 지면에 만들어진 건축물의 외부공간 (커피숍 등 점포 앞에 테라스를 만들고 천막 지붕을 씌운 경우)

(2) 대지 안의 공지 적정 유지 위반 사례

• 대지안의 공지

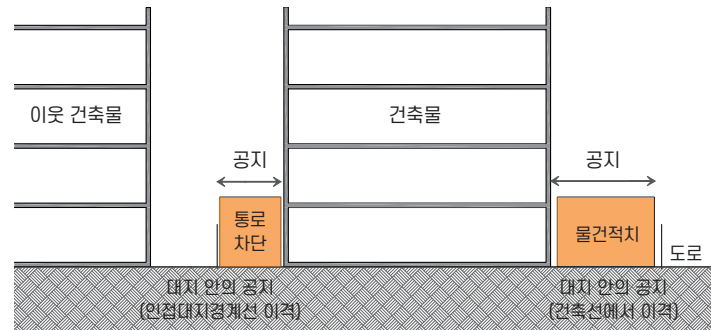
- 대지 안의 통풍, 개방감 확보, 피난통로 확보 등을 통한 도시 및 주거환경을 향상하기 위하여 **건축선**과 **인접 대지경계선**으로부터 건축물의 각 부분간의 **이격으로 확보되는 공지**를 말한다.



대지안의 공지에 통로 차단 장치 설치, 물건 적치

• 대지 안의 공지 적정 유지 위반 사례

- 대지내에 공지에 물건 적치, 통로 차단 시설 설치시 위반



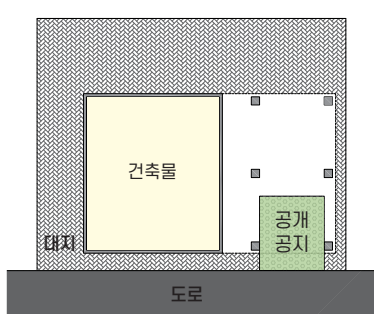
대지 안의 공지 적정 유지 위반 사례

- 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역, 용도지구, 건축물의 용도와 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 「건축법 시행령」으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.
 - 건축선 이격: 도로 소통 원할, 도로로부터 소음 최소화, 위험물 취급 건축물로부터 위해 방지
 - 인접대지 경계선 이격: 채광 및 통풍 등, 피난 소화활동 연소방지, 위험물 취급 건축물로부터 안전거리 확보, 건축물 유지관리 공지확보 등

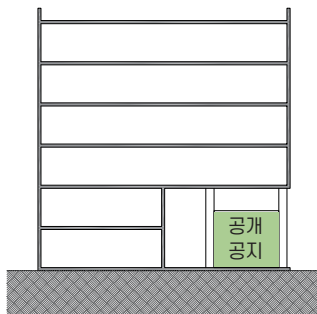
(3) 공개 공지 적정 유지 위반 사례

• 공개공지 적정 유지

- 공개공지 등을 설치할 때에는 **모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록** 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다.



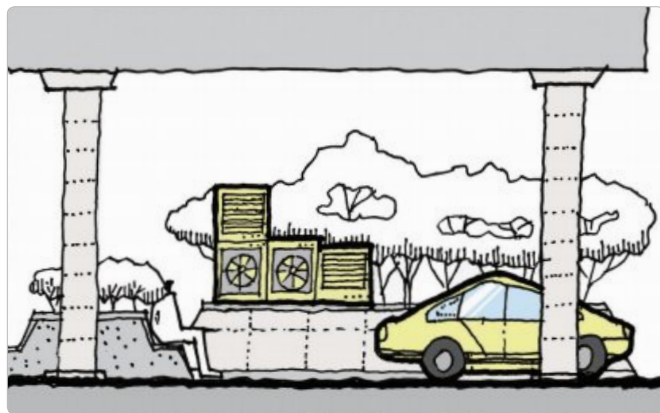
공개공지 사용승인 배치도



공개공지 사용승인 단면도

• 공개공지 적정 유지 위반사례

- 공개공지 안내판 훼손, 차단시설 설치, 물건 적치, 주차장 사용, 쓰레기 분리수거장 설치, 에어컨 실외기 등 설비 설치로 위반



공개공지 적정 유지 위반사례

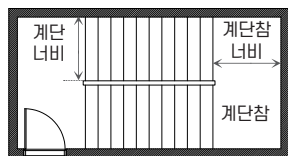
• 공개공지 제한되는 행위

- 공개공지 등의 일정 공간을 점유하여 영업을 하는 행위
- 공개공지 등의 이용에 방해가 되는 행위 : 시설물을 설치하는 행위, 물건을 쌓아 놓는 행위
- 울타리나 담장 등의 시설을 설치하거나 출입구를 폐쇄하는 등 공개공지 등의 출입을 차단하는 행위
- 공개공지 등과 그에 설치된 편의시설을 훼손하는 행위

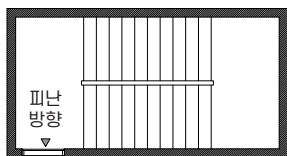
(4) 직통계단 유지관리 위반 사례

• 건축물에 설치하는 계단

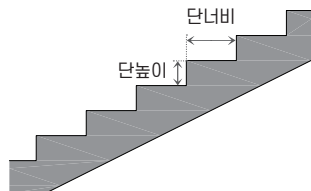
- 높이가 3미터를 넘는 계단에는 높이 3미터 이내마다 유효너비 120센티미터 이상의 **계단참**을 설치할 것
- 높이가 1미터를 넘는 계단 및 계단참의 양옆에는 **난간** 설치할 것



계단실 평면도



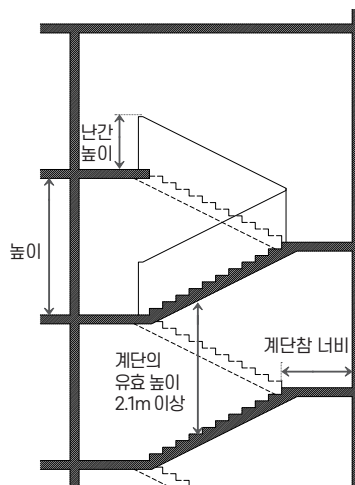
피난층에서 출입구 개폐 방향



단너비
단높이

• 계단 출입문

- 계단 출입문은 피난 방향으로 열리고, 열고 닫기가 수월하고 손상부위가 없어야 한다.
- 계단 출입문 하부에 **빠기를 박아서 열린 상태로 사용하는 것은 유지관리 위반**이다.



계단실 단면도

- 계단 마감재료는 **불연재료 또는 준불연재료**를 사용한다.
- 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층, 피난안전구역) 외의 층에서는 **피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함)**을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 1개소의 계단을 말한다)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치해야 한다.

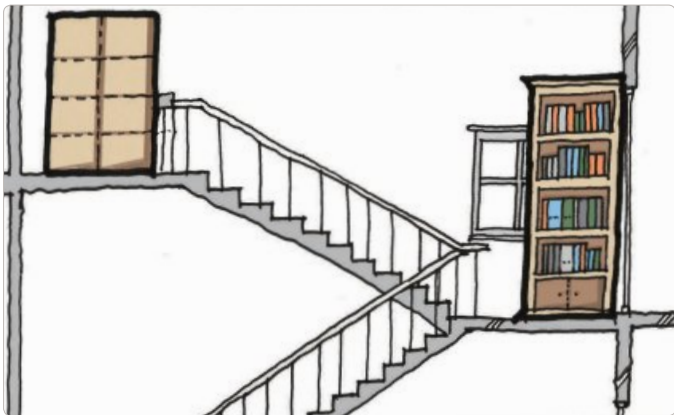
(4) 직통계단 유지관리 위반 사례

• 직통계단 유지관리 목적

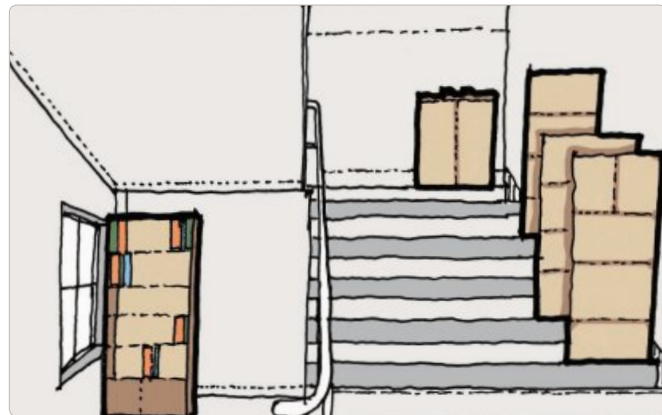
- 사용자들이 화재 등 재난 시 피난할 수 있는 통로로 사용
- 계단실 내부는 항상 깨끗하고 안전한 상태 유지

• 직통계단 유지관리 위반 사례

- 각종 물건 및 적치물 설치 불가
- 계단참과 계단에 책꽂이, 냉장고, 가구, 쓰레기 분리수거대, 청소도구, 각종 폐기물, 적치물 배치로 계단 유지관리 위반



계단참에 적치물, 가구 배치로 직통계단 유지관리 위반사례



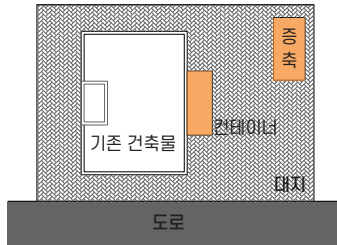
계단에 적치물, 가구 배치로 직통계단 유지관리 위반 사례

- 계단실은 화재나 지진 등으로부터 사용자들을 지킬 수 있는 안전한 구조를 갖고 있어야 한다.
 - 계단 출입문은 항상 열 수 있는 상태여야 피난 통로 역할을 할 수 있다.
 - 계단실은 평소 닫힌 상태로 관리하여 층간 **방화구획을 유지해야 화재가 발생할 때 불과 연기가 확산되는 것을 막는다.**

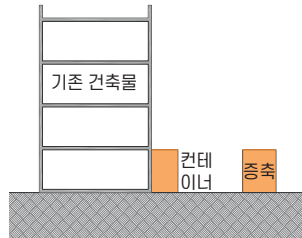
(5) 증축 위반 사례

• 대지 내 증축 사례

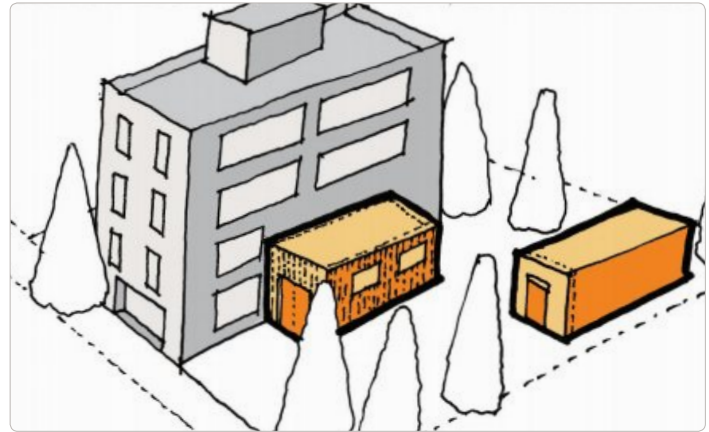
- 인허가 등 행정절차를 거친 증축은 합법적인 건축물
- 행정절차를 거치지 않은 무단 증축은 위반건축물



컨테이너 설치와 별도 증축 배치도



컨테이너 설치와 별도 증축



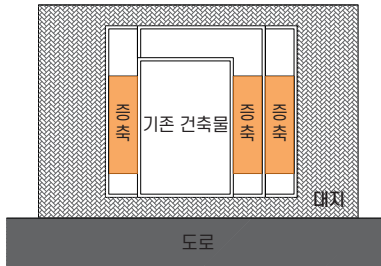
대지 내 무단 증축 위반 사례

- 증축: 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
 - 하나의 대지 안에 기존 건축물이 있을 경우 별동으로 짓는다고 해도 신축이 아니라 증축이다.
- 가설건축물의 존치기간은 3년(공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간) 이내로 하며, 존치기간을 연장하려는 자는 존치기간 만료일 7일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고

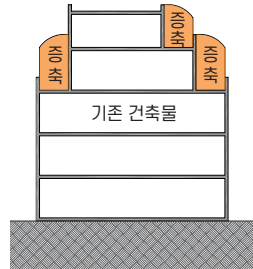
(5) 증축 위반 사례

• 베란다 증축 사례

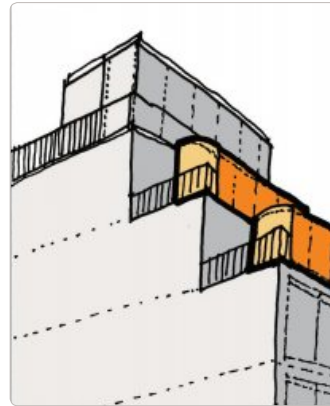
- 옥외 공간인 베란다는 거실로 변경하면 바닥면적 증가
- 용적률 등 관련 법규에 따른 검토 후 증축이 가능한 경우 행정 절차를 거쳐서 사용하거나 원상 복구 필요



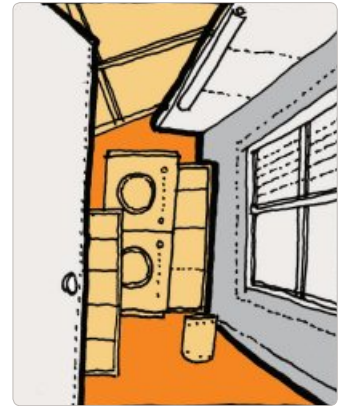
배란다 무단 증축 배치도



배란다 무단 증축 단면도



배란다 무단 증축 (외부)



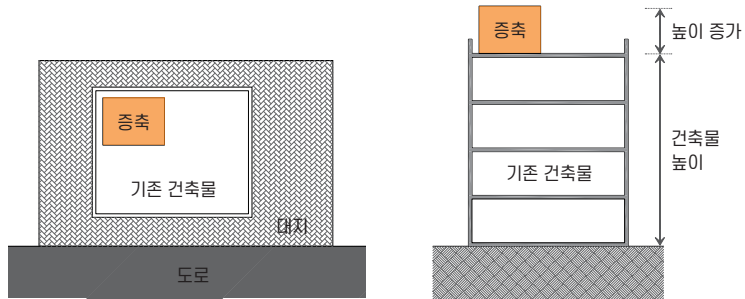
배란다 무단 증축 (내부)

- 베란다(아래층의 옥상 공간)에 새시(경량 철골 등)로 기둥을 세우고 지붕(조립식 패널이나 아크릴판 등)을 씌운 경우
 - 베란다 용도를 바꿔서 거실로 사용하면 증축이다. 실 사용용도 변경은 적절한 행정절차를 거쳐야 한다.
- 발코니 : 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다.
이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

(5) 증축 위반 사례

• 옥상에 증축

- 기존 건축물이 높이제한이나 용적을 한계까지 설계된 경우에는 철거하여 원상 복구해야 함
- 관련법에 따라 검토한 후 적절한 행정 절차를 거쳐서 사용할 수 있음

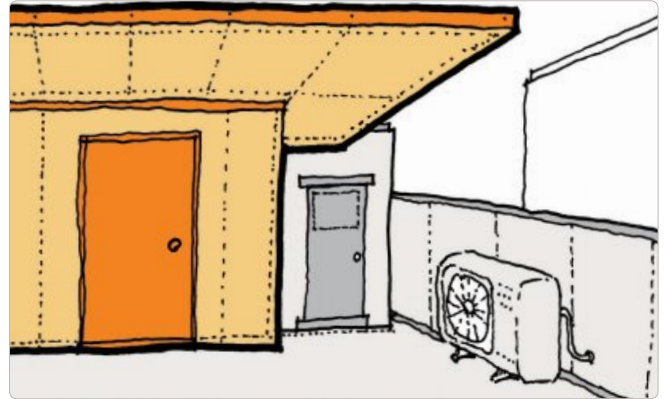


옥상 증축 배치도

옥상 증축 단면도

• 옥상 증축 위반 사례

- 옥상에 무단 증축하면 바닥면적 증가, 층수 증가 위반



옥상 증축 위반 사례

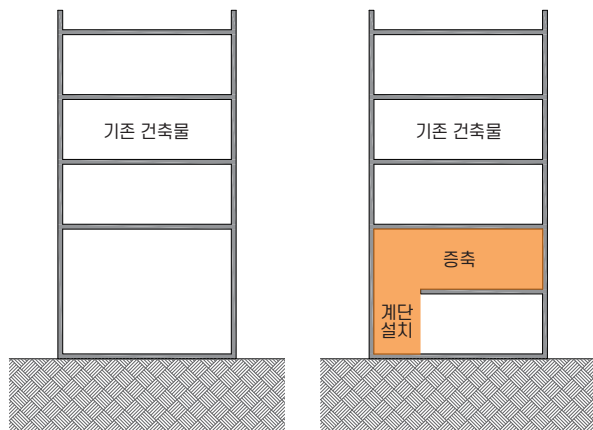
• 옥상에 증축하는 것은 건축물 높이와 층수가 달라지는 건축행위

- 대지위치에 따라 건축물 용도와 높이에 대한 제약 조건이 있으므로 사전에 관련 법을 충분히 검토한 후 적절한 행정 절차를 거쳐서 증축해야 한다.

(5) 증축 위반 사례

• 내부 증축

- 내부에 층 추가 설치하면 바닥 면적과 층수 증가

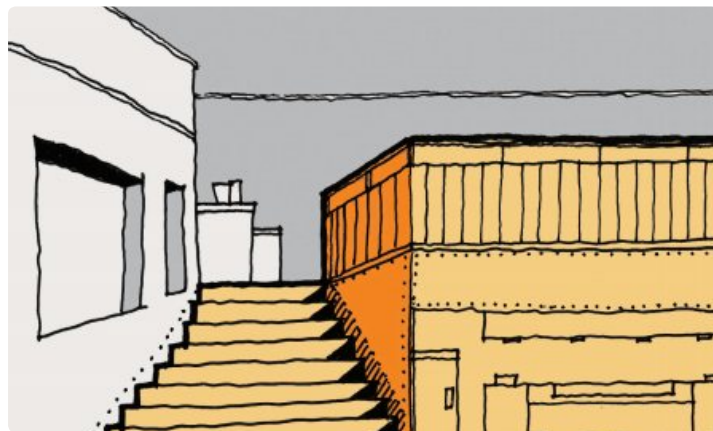


사용승인 상태

내부에 증축 설치

• 중층 설치 위반 사례

- 중층 바닥 설치를 위해 계단, 기둥, 보를 추가 설치에 따른 행정 절차를 거치지 않으면 위반



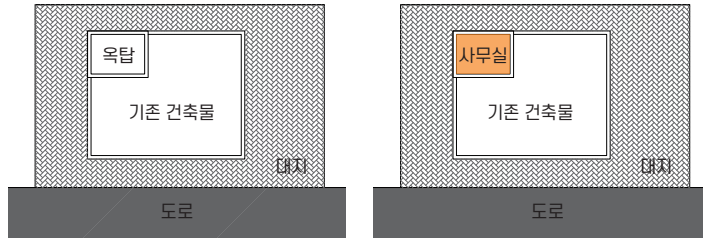
내부에 증축 설치 위반 사례

- 층고가 높은 층에 복층 구조를 만든 경우
 - 기둥이나 보를 설치하게 되고, 바닥면적, 연면적과 층수 증가 등 위반사항이 복합적으로 발생함
- 대수선 범위: 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

(5) 증축 위반 사례

• 옥탑의 용도변경으로 증축

- 기존 옥탑은 바닥 면적에서 제외 되었으나 거실로 사용하게 되면 바닥면적 증가

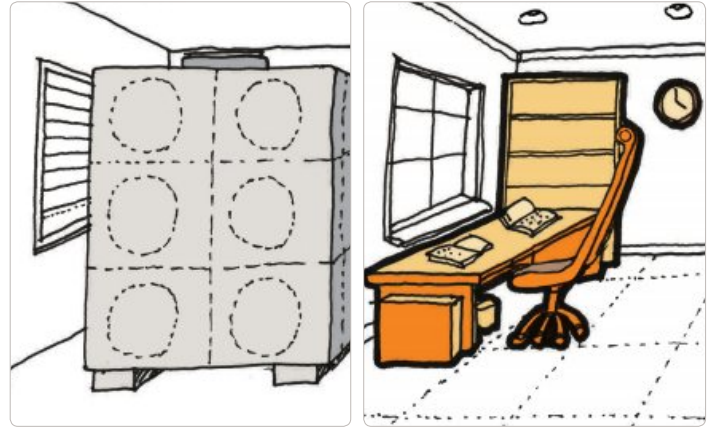


사용승인 상태

옥탑 실용도 변경

• 옥탑 용도변경 위반 사례

- 옥탑에 있는 물탱크실, 고가수조를 거실로 사용하면 위반



[고가수조 → 사무실] 실 용도변경 위반 사례

- 건물 옥상에 옥탑방을 만들거나 계단탑과 물탱크실 등을 거실로 사용하는 경우에 연면적 증가로 인한 용적을 변화, 층수, 주차대수 등에 영향
- 거실 (건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방)
- 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계, 용적률 : 대지면적에 대한 지상층 연면적의 비율

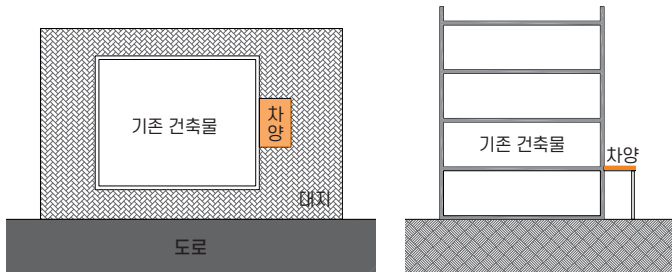
(5) 증축 위반 사례

• 차양을 설치한 경우

- 건축법상 건축물에 해당되어 증축 허가(신고) 대상
- 기둥과 지붕 설치로 건축면적과 바닥면적 증가

• 증축 위반 사례

- 무단으로 차양 설치하면 위반



차양 설치 배치도

차양 설치 단면도



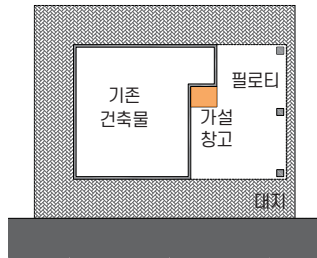
차양 설치로 증축 위반 사례

- 현관이나 외부 계단 등을 비가림이나 차양을 위해 새시(경량 철골 등) 및 아크릴판으로 씌운 경우
- “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

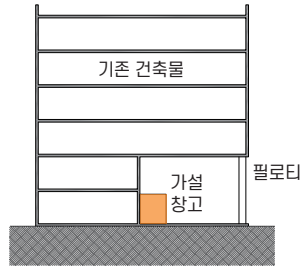
(5) 증축 위반 사례

• 필로티

- 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 **바닥면적에 산입하지 아니한다.**



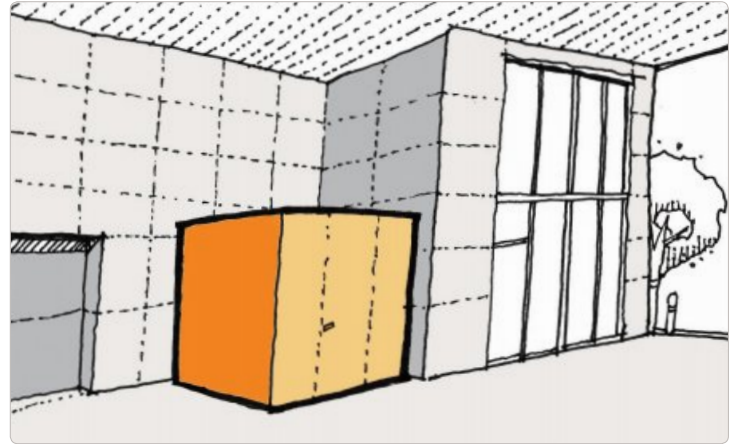
필로티 평면도



필로티 단면도

• 증축 위반 사례

- 면적이 제외되는 필로티에 가설 창고 설치시 증축 위반



필로티 내부에 가설 창고 설치로 증축 위반 사례

- 가설건축물 : 가설 건축물은 일정 기간만을 사용한 후 철거하는 건축물(가설건축물을 설치하기 위해서 적절한 행정절차를 거쳐야 함)
- 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)

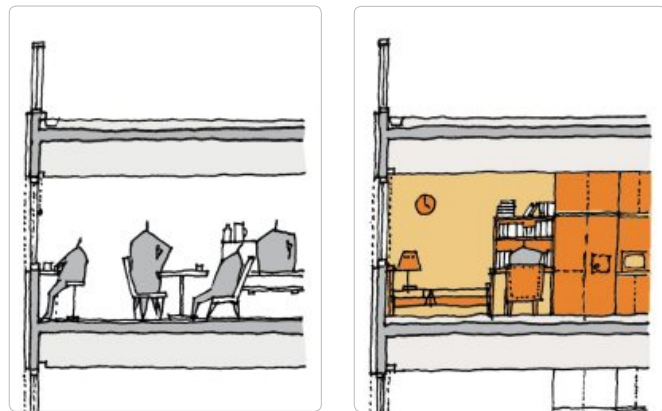
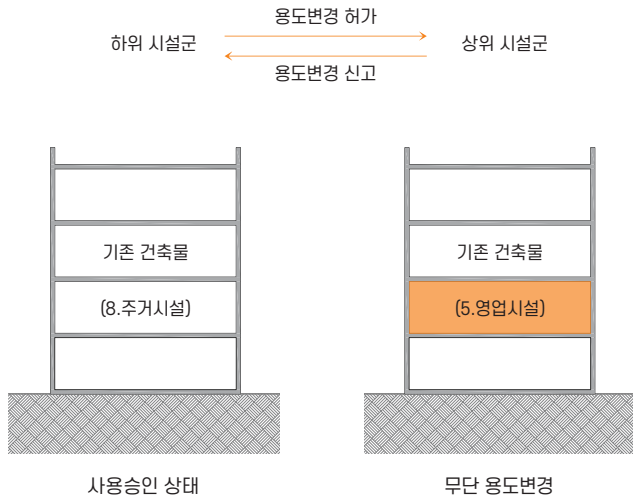
(6) 용도변경 위반 사례

• 용도변경은 시설군에 따라 적절한 행정 절차 진행

- 건축물대장 기재내용 변경 신청 : 시설군 내에서 용도변경
- 시설군이 달라지는 용도변경은 신고나 허가 절차를 거치지 않으면 무단 용도 변경

• 용도변경 위반 사례

- 일반건축물대장 기재 내용 불일치 → 위반건축물 표기



[7. 휴게음식점 → 8. 주택] 용도변경 신고 대상

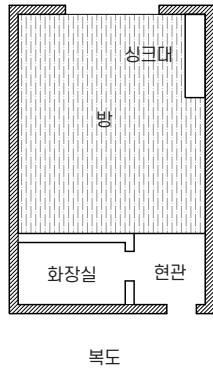
[8. 주택 → 7. 휴게음식점] 용도변경 허가 대상

- 시설군 대분류: 1. 자동차 관련 시설군, 2. 산업 등 시설군, 3. 전기통신시설군, 4. 문화집회시설군, 5. 영업시설군, 6. 교육 및 복지시설군, 7. 근린생활시설군, 8. 주거업무시설군, 9. 그 밖의 시설군 (상위시설군 하위시설군)
- 건축물의 용도: 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.
- 용도 변경 신청서 첨부서류: 1. 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도, 2. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

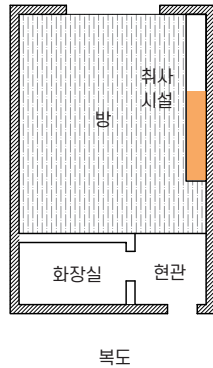
(6) 용도변경 위반 사례

• 다중이용업 중 고시원업의 시설

- 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것 (단, 샤워부스 가능)



사용승인 상태



취사시설 설치 상태

• 고시원 위반 사례

- 개별 실에 취사시설 설치, 세탁기 설치, 욕조 설치하면 위반



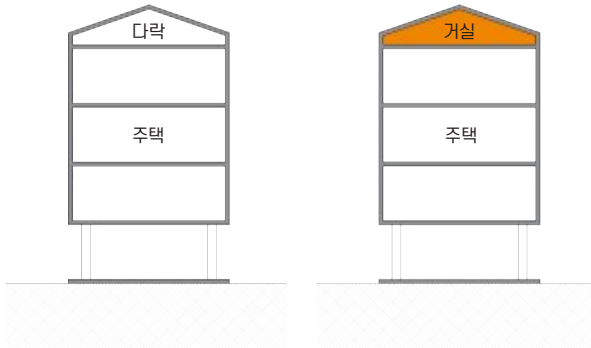
취사시설 설치로 용도변경 위반 사례

- 다중이용업: 불특정 다수인이 이용하는 영업 중 화재 등 재난 발생 시 생명·신체·재산상의 피해가 발생할 우려가 높은 것
- 건축물의 용도에 따라 취사 가능한 시설은 그에 따른 관련 설비와 안전 설비 등이 갖춰져 있음
 - 사용승인 후 용도를 바꾸는 것이 불가능한 경우에 대부분 무단으로 용도를 바꿔서 공사를 불법으로 하는 상황 발생
 - **불법 용도 변경은 화재 등에 취약하게 되어서 공공의 안전을 위협하게 됨 → 관련 법과 규정이 강화되는 이유**

(6) 용도변경 위반 사례

• 다락을 거실로 사용한 경우

- 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다]
- 건축 시 창고 용도인 다락으로 허가 받고, 주거용도인 거실로 이용하는 경우 무단 용도변경

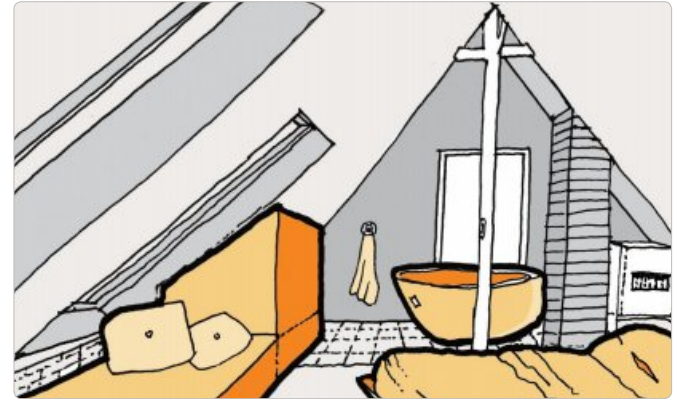


사용승인 상태

다락을 거실로 용도변경

• 다락을 거실로 사용한 위반 사례

- 다락에 냉난방 설비 설치와 위생 설비 등 설치 등은 위반



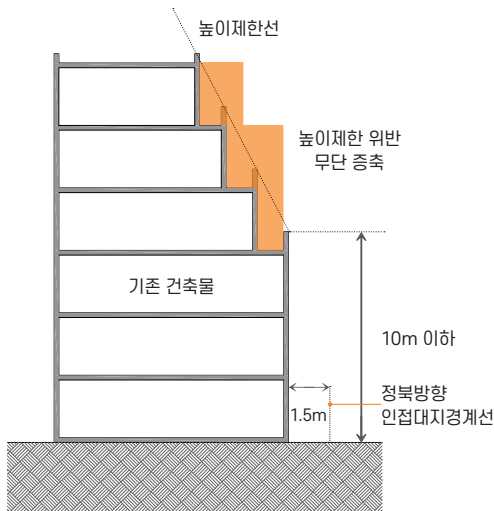
다락을 거실로 사용한 위반 사례

- 다락: 지붕과 천장 사이의 공간을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로 거실로 사용하지 않는 공간을 말함
- 거실: 반자 높이를 2.1미터 이상으로 하여야 한다.
- 주택은 건축물 규모에 따라 층수 제한과 높이 제한 등의 규정이 있고 사용승인은 적절한 절차와 과정을 거쳐서 진행된 결과
 - 사용승인 후 무단으로 변경하면 다양한 규정을 위반하는 결과가 나타난다.

(7) 높이제한 위반 사례

• 일조 등의 확보를 위한 높이제한

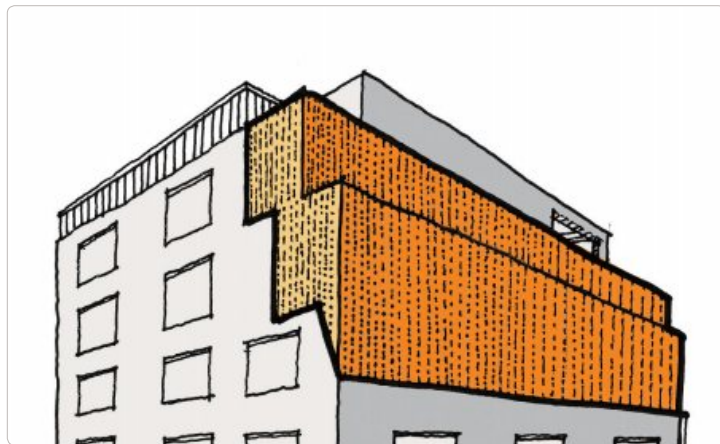
- 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한 선을 넘어서는 증축은 이웃 주거지역 일조권 침해



일조 등의 확보를 위한 높이제한 위반 단면도

• 일조 등의 확보를 위한 높이제한 위반 사례

- 베란다에 경량 철골 또는 샌드위치 패널의 구조물을 만드는 행위는 높이제한과 증축 위반
- 이웃 주거지의 일조권 침해 등 복합적인 위반 사항



무단 증축으로 일조 등의 확보를 위한 높이제한 위반 사례

- 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 : 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지 경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

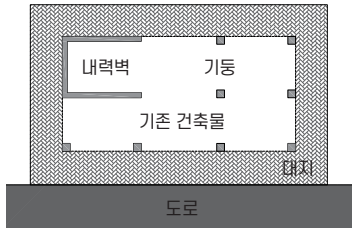
(8) 대수선 위반 사례

• 대수선 범위

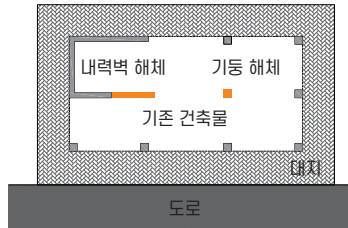
- **기둥과 보**를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- **내력벽**을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- **건축물의 외벽에 사용하는 마감재**를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

• 대수선 위반 사례

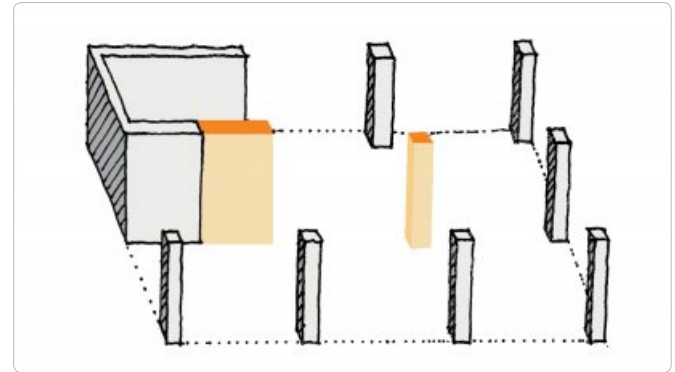
- 기둥 해체와 추가, 내력벽 해체와 추가 등 주요구조부에 대한 무단 변경은 대수선 위반



사용승인 평면도



주요 구조부 변경 평면도



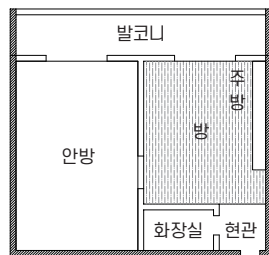
주요 구조부 변경으로 대수선 위반 사례

- “대수선”이란 건축물의 **기둥, 보, 내력벽, 주계단** 등의 **구조나 외부 형태**를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 - 주요 구조부: 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)
- 건축물 안전을 지키는 것은 사용자 안전을 지키는 중요한 일이다.
 - 주요 구조부는 건축물 안전의 중요한 요소인데 이를 무단으로 변경하면 건축물 안전을 보장할 수 없다.

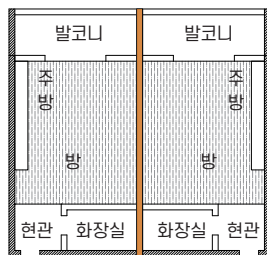
(8) 대수선 위반 사례

• 대수선 범위

- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것



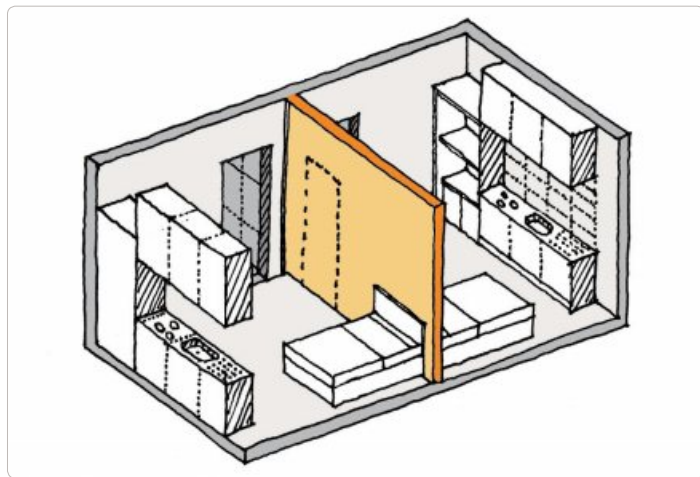
사용승인 평면도



경계벽 추가된 평면도

• 대수선 위반 사례

- 세대 사이에 경계벽 추가와 방화구획을 무단으로 변경하는 것은 위반



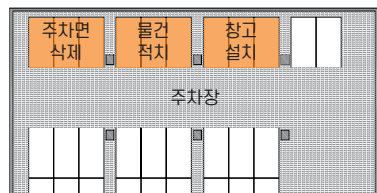
경계벽 추가로 대수선 위반 사례

- 주거용 시설은 규모와 크기 세대수에 따라 다양한 규정이 적용 된다.
 - 기존 사용승인 된 세대수를 2배로 늘리는 경우 관련법 적용이 달라지는 경우도 있음
 - 세대간 경계벽은 이웃으로 화재가 확산되는 것을 막을 수 있는 내화구조로 되어 있어야 하며 무단으로 변경시에는 이를 확인하기가 어렵다.
- 사용 승인 후 세대간 경계벽을 제거하거나 추가 설치하기 위해서는 반드시 건축사사무소의 검토를 거치고 적법한 행정 절차에 따라 진행해야 한다.

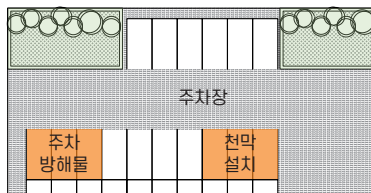
(9) 부설주차장 위반 사례

• 주차장법 위반 행위

- 주차장 외의 용도로 사용한 경우
- 주차장의 본래 기능을 유지하지 않은 경우



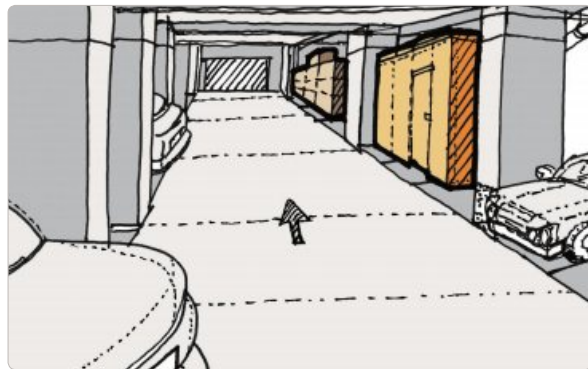
주차면 삭제, 물건 적치로 위반



주차 방해 요소, 천막설치로 위반

• 부설주차장 관리 위반 사례

- 주차장으로 사용할 수 없게 만드는 주차면 삭제, 물건 적치, 주차방해물 설치, 창고 설치, 천막 설치 등은 위반



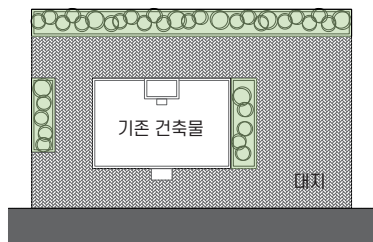
부설주차장 관리위반 사례

- 건축물 부설 주차장의 주차대수는 건축물의 용도와 규모 따라 일정한 대수 이상을 확보해야 한다.
- 사용 승인 후 주차대수를 변경하기 위해서는 적법한 행정절차에 따라 진행해야 한다.
- 건축물 부설 주차장을 제대로 유지 관리하지 않으면 그 건축물 사용자 차량이 주변 지역과 도로에 무단 주차하게 되어 도시 공간에 부담을 준다.

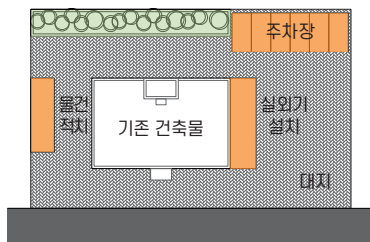
(10) 조경 위반 행위

• 조경 면적 유지 관리

- 건축물 관리자는 건축물 사용 승인된 조경면적과 식재를 유지관리



사용승인 조경 배치도



변경된 조경 배치도

• 조경 위반행위

- 조경 훼손 후 주차장 설치, 실외기 설치, 물건 적치 등은 위반



조경 훼손 위반 행위 사례

- 건축법 제42조(대지의 조경) ① **면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주**는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. ② 국토교통부장관은 **식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법**, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.
- 조경: 토지나 시설물을 대상으로 인문적, 과학적 지식을 응용하여 경관을 생태적, 기능적, 심미적으로 조성하기 위하여 계획·설계·시공·관리하는 것을 말한다.

참고 - 신고해야 하는 가설건축물

• 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 하는 가설건축물

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위해 건축하는 것
 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설행랑, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위해 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말함)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
 6. **조립식구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것**
 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
 8. **컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것**(건축물의 옥상에 건축하는 것을 제외합니다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함합니다)
 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
 10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함합니다)구조 건축물
 11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
 12. **물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위해 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함합니다), 그 밖에 이와 비슷한 것**
 13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
 14. 야외전시시설 및 촬영시설
 15. **야외휴면실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것**
 16. 그 밖에 제1호부터 제15까지에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물
- 건축법 제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우, 2. 4층 이상인 경우, 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우, 4. 그 밖에 예 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

참고 - 고시원업 시설 기준

- 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.

1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워부스는 가능)

2. 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것

3. 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖출 것

4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것

5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것

6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.5미터 이상으로 할 것

7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조 기준」에 적합할 것

8. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축 기준」에 적합할 것

- 건축법 제53조의2(건축물의 범죄예방) ① 국토교통부장관은 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 관한 범죄예방 기준을 정하여 고시할 수 있다. ② 대통령령으로 정하는 건축물은 제1항의 범죄예방 기준에 따라 건축하여야 한다.
- 범죄예방 건축기준 고시: 이 기준은 「건축법」 제53조의2 및 「건축법 시행령」 제63조의2에 따라 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 정함을 목적으로 한다.
 - 범죄예방 공통기준 : 접근통제의 기준, 영역선 확보의 기준, 활동의 활성화 기준, 조명 기준, 조명 기준, 영상정보처리기기 안내판의 설치

5. 자주 하는 질문과 답변

- **질문 : 위반건축물을 어떻게 정리해야 하나요?**

- 답변 : 원상 복구하거나 건축법령 등 제반관계규정에 적합한 경우 적법한 행정절차를 거쳐서 위반 사항을 해소해야 합니다.

- **질문 : 위반건축물 신고는 어떻게 하면 될까요?**

- 답변 : 민원은 문서, 전자문서(국민 신문고) 등으로 가능합니다.

- **질문 : 위반건축물 시정 명령을 받은 후 지붕만 철거하고 기둥, 보만 남겼을 때 시정 완료로 볼 수 있나요?**

- 답변 : 완전히 철거하여 증축 사항이 해소되어야 합니다.

- **질문 : 경매, 매매 등으로 건축물 소유자가 변경된 경우 이행강제금 부과 대상자는 누구입니까?**

- 답변 : 변경된 소유자에게 다시 시정 명령을 하고 이행강제금을 부과합니다.

- **질문 : 이행강제금을 분할 납부하고 싶은데 가능할까요?**

- 답변 : 가능합니다. 담당자가 분할 납부 횟수의 적정 여부를 판단합니다.

6. 행정 안내

• 건축과 (02-3396-5800)

- 건축허가·착공 및 사용승인
- 위법건축물에 관한 사항
- 건축사 사무소 지도감독
- 각종 건축물 및 시설물 등 재난의 사전예방
- 공공건축 업무
- 도시형 생활 주택
- 문화재 관리

• 주택과 (02-3396-5740)

- 공동주택의 관리 및 주택 건설 사업
- 주택건설사업자 등록 및 지도 감독
- 주택임대사업자 등록 및 관리
- 주택관리업 및 주택임대관리업 등록 및 관리
- 위법(무허가) 건축물 예방단속 및 정비
- 정기 이행강제금 부과 및 기존 무허가 건물
- 항공사진 업무
- 저층주거지 재생
- 빈집 및 소규모주택정비법에 따른 사업

• 도심정비과 (02-3396-5780)

- 도시계획·도시개발
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 각종 인 허가
- 재정비촉진지구 및 도시환경정비사업
- 정비구역 지정 및 변경
- 정비사업의 시행인가 및 준공인가
- 정비사업의 관리처분
- 정비구역 내 기존 건축물의 허가·착공·사용승인·위법건축물
- 지구단위계획
- 전통시장정비사업 대상 시장 재건축 추진
- 재개발사업·재건축사업
- 공공주택특별법에 따른 도심공공주택 복합사업
- 주택법에 따른 공동주택 리모델링
- 민영주택사업, 지역주택조합 사업

• 주차관리과 (02-3396-6260)

- 주차장 주차시설 및 관리
- 부설주차장 운영·관리
- 기계식주차장 관리에 관한 사항
- 기계식주차장 유지보수업체 관리에 관한 사항

• 건설관리과 (02-3396-6000)

- 도로 등의 점용허가 및 관리
- 도로 등의 점용료 및 변상금 부과·징수
- 전문건설업 등록 및 관리에 관한 사항

• 치수과 (02-3396-6130)

- 하천·하수도·유수지의 건설 및 유지관리
- 배수시설의 관리에 관한 사항

• 환경과 (02-3396-5610, 5620)

- 대기오염·수질오염 및 토양오염 방지에 관한 사항
- 소음·진동·악취 및 기타 환경공해 방지
- 오수·분뇨 및 지정폐기물 업무에 관한 사항

• 부동산정보과 (02-3396-5940)

- 토지거래 허가·신고
- 부동산 중개업 허가 및 지도감독
- 지적전산 및 지적측량
- 토지 이동정리
- 지가조사
- 건축물대장관리
- 도로명주소

• 도로시설과 (02-3396-6090)

- 도로 및 보도시설물의 유지관리에 관한 사항
- 도로굴착 사업계획조정 및 승인에 관한 사항
- 도로공사 및 굴착이 수반되는 도로점용허가에 관한 사항

위반건축물 발생 **예방**은 사람들의 **생명**과 **안전**을 지키는 길입니다.

여러분의 **건강**과 **행복**을 위해 건축물을 **안전**하게 관리합니다.

