

# 위반건축물 발생요인 진단 및 관리방안 마련 연구

Research on Diagnosing Causes of Building Violations and  
Developing Management Measures

배선희 Bae, Sunhye

이화영 Lee, Hwayoung

홍예은 Hong, Yeeun

( a u r

## 위반건축물 발생요인 진단 및 관리방안 마련 연구

Research on Diagnosing Causes of Building Violations and Developing Management Measures

지은이 배선희, 이화영, 홍예은  
펴낸곳 건축공간연구원  
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄 2025년 12월 26일, 발행: 2025년 12월 31일  
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전화 044-417-9600  
팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-522-9

## 연구진

---

연구책임      배선희 부연구위원

연구진          이화영 연구원  
                      홍예은 연구원

외부연구진      이단비 한양대학교 박사  
                      맹주찬 니시테츠건설 사원

연구조사원      백지연

---

연구심의위원    오성훈 부원장  
                      서수정 선임연구위원  
                      유광흠 선임연구위원  
                      염철호 선임연구위원  
                      김영현 연구위원  
                      전영훈 중앙대학교 건축학부 교수  
                      김종천 한국법제연구원 기획경영본부 본부장

연구자문위원    고영종 강남구청 건축민원지원센터장  
                      김민정 서울시청 건축관리팀장  
                      민    근 경기도청 집합건축물팀장  
                      박    철 관악구청 건축과장  
                      설준호 엠브레인 부서장  
                      윤성진 국토연구원 부연구위원  
                      윤혁경 소울스페이스건축사사무소 대표  
                      이민우 법무법인 YK 변호사  
                      조병섭 에이플러스건축사사무소 대표  
                      조영수 ㈜해건 대표  
                      주동진 경희대학교 교수  
                      최경숙 관악구청 건축팀장  
                      최홍규 종로구청 도시관리국장  
                      최홍수 대한건축사협회 선임연구원

---



## 서론

현재 위반건축물 관리 체계는 적발·처벌 중심으로 운영되고 있어 내부에서 발생하는 위반행위는 확인이 어렵다. 지자체마다 이행강제금 적용 기준도 지역별로 다르게 적용하고 있으며, 전국 단위의 통합 관리 시스템 또한 마련되어 있지 않다. 위반건축물에 대한 반복된 양성화 조치에도 불구하고 위반건축물은 지속적으로 증가하고 있으며, 일부에서는 향후 양성화를 예상한 고의적 위반까지 발생하는 등 제도의 실효성 문제도 제기되고 있다.

이러한 한계를 극복하기 위하여 지자체는 신규 위반을 줄이기 위해 홍보·상담 등 사전 예방 활동을 점차 강화하고 있지만, 불합리한 건축 기준 자체가 위반을 유발하는 구조적 원인으로 작용하는 부분은 간과되고 있다. 특히 소규모 건축물에서 나타나는 위반은 주거환경 악화, 주차난 등 일상적 불편으로 직결되므로 단순한 홍보·교육 중심의 대응을 넘어, 위반 유형별 원인 분석과 제도 개선이 필요하다.

이에 본 연구는 소규모 건축물에서 주로 발생하는 위반 유형과 그 원인을 체계적으로 분석하고, 유형별·용도별로 선제적 관리가 가능한 제도 개선 방안을 제시하는 것을 목표로 한다. 이를 위해 세움터 건축물대장 분석, 서울시 위반 현황 자료 검토, 현장 조사, 지자체 및 전문가 인터뷰·설문 등 다각적인 조사·분석을 수행하였다.

## 위반건축물 관련 법제도 현황

2장에서는 위반건축물의 개념과 법적 정의, 관련 법령의 운영 체계를 검토하여 제도적 쟁점을 정리하였다. 현행 건축법령은 위반의 정의, 행정조치, 이행강제금 부과 및 특례, 벌칙·양벌 규정 등으로 구성되어 있으나 실제 운영에서는 지자체별 기준과 해석의 차이가 발생하고 있다. 특히 이행강제금의 감경·가중 기준은 지역별로 상반되게 적용되고 있으며, 시정명령 미이행 시 영업·면허 제한 요청, 반복 부과와 감경 등 주요 조치 또한 허가권자의 재량에 크게 의존하고 있어 관리의 통일성을 확보하기 어렵다. 벌칙 규정 역시 공소시효가 5년에 불과해 형사

처벌의 실효성이 낮은 실정이다.

행정문서 체계에서도 건축물대장과 위반건축물 관리대장이 이원적으로 운영되면서 정보 불일치가 발생한다. 건축물대장은 시정명령 또는 고발 예고 단계에서 작성되지만, 위반건축물 관리대장은 이행강제금 부과 시점에 작성되며 전 지자체가 이를 운영하는 것도 아니다. 이로 인해 자료 기반의 통합 관리 체계 구축이 어려운 구조이다.

한편 1980년부터 2014년까지 총 5차례 시행된 위반건축물 양성화 제도는 국민의 기대심리를 확대하여 고의적 위반을 부추기는 부작용을 초래하였다. 22대 국회에서도 양성화 관련 법안이 다수 발의되고 있으며, 일부는 대상 범위를 확대하는 내용을 포함하고 있어 위반건축물의 시정률을 낮추는 요인으로 작용하고 있다.

결과적으로 현행 위반건축물 관리 체계는 적발·처벌 중심의 사후 대응에 머물러 있으며, 국가와 지자체 차원에서 일관된 정책 방향을 제시하지 못하고 있다. 또한 사전 예방을 위한 제도적 장치가 부족해 위반행위의 반복 발생을 효과적으로 억제하기 어려운 상황이다.

## 소규모 건축물의 주요 위반 유형과 특성 분석

3장에서는 2024년 세움터 건축물대장 데이터와 지자체 실태 조사 자료를 활용하여 소규모 건축물 위반행위의 구조적 원인과 지역별 특성을 규명하고, 이를 기반으로 실효성 있는 관리 방안을 도출하고자 하였다.

### ■ 위반건축물의 공간적·물리적 집중 특성

위반건축물은 수도권(서울·경기)에 집중되어 있으며, 연면적 1,000㎡ 미만 소규모 주거용 건축물에서 주로 발생하였다. 용도지역별로는 제2종일반주거지역에서 가장 높은 비율을 보였는데, 이는 주거와 상업 기능이 혼재하는 지역 특성상 일조권, 부설 주차대수 등 건축 기준 적용이 위반의 주요 유인으로 작용한 것으로 분석된다. 위반 내용은 발코니·베란다 무단증축에 집중되었으며, 발생 시기는 사용승인 후 5년 경과 시점부터 급증하는 양상을 나타냈다. 이는 신축 초기 관리·감독 기간 이후 행정력 공백을 악용한 결과로 추정된다.

### ■ 용도별 위반 양상의 차별적 특성

주거용 건축물은 위반 유형의 83.3%가 무단증축에 해당하였으며, 특히 다세대주택에서 실거주 공간 확보를 목적으로 한 발코니·베란다 무단증축(약 47%)이 대표적인 생활형 위반으로 나타났다. 반면 비주거용 건축물은 무단증축(73.9%) 외에도 무단용도변경(5.0%)과 기타 위반(6.4%)이 상대적으로 높은 비율을 차지하여 위반 유형이 다각화된 양상을 보인다. 비주거

용 무단증축은 주로 지상층 공지나 주차장 공간을 영업용으로 불법 전용하는 형태로 나타나며, 영리 목적이 주된 동기로 파악된다.

### ■ 자치구별 위반 유형화 및 관리 전략의 차별화 필요성

자치구별 위반 특성 분석 결과, 지역에 따라 '증축주도형', '무단대수선주도형', '무단용도변경주도형', '복합형'으로 유형화되며, 각 자치구마다 주된 위반 메커니즘이 상이하게 나타난다. 이는 획일적 단속 방식의 한계를 드러내는 것으로, 주거 위주 지역은 생활형 위반 예방에, 상업 밀집 지역은 수익성 위반 제재 강화에 집중하는 등 지역 특성에 최적화된 맞춤형 관리 전략이 필요하다.

### ■ 현장 조사를 통한 이행 실태 및 관리 체계 문제점

현장 심층 조사 결과, 건축물대장 기록과 실제 현장 간 불일치 문제가 다수 확인되었다. 또한, 주거용 위반건축물은 적발 후에도 이행강제금을 납부하며 위반 상태를 장기간 유지하는 반면, 비주거용은 단속 회피를 위해 시정과 재위반을 반복하는 행태가 빈번하여 행정 제재의 실효성이 저하되고 있다. 이에 따라 주거용은 발생 시기 기반의 예방적 관리, 비주거용은 입지와 규모 등 위험도 평가에 기반한 선별적 관리 체계 구축이 요구된다. 또한 공부(公簿)와 현장 간 정보 불일치가 건축 행정 기초 자료의 신뢰성을 저하시키고 있어, 데이터 관리 체계 고도화가 시급하다.

## 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 방향 설정

4장에서는 소규모 건축물에서 발생하는 주요 위반 유형의 원인과 쟁점을 심층적으로 분석하고, 이를 바탕으로 위반건축물의 선제적 관리 체계 구축을 위한 정책 방향과 제도 개선 방안을 제시하였다.

### ■ 소규모 위반 유형별 발생 원인

베란다·발코니 무단 증축, 근린생활시설의 주거용 불법 전환, 구조·조경 훼손, 주차장 불법 전용 등 다양한 위반행위는 건축기준의 불합리성, 주차·용도 기준의 허점, 단속 역량의 한계 등 구조적 요인과 결합해 반복적으로 발생하고 있었다. 특히 일조사선 규제는 계단형 건물을 양산하며, 이로 인해 발생하는 여유 공간이 상층부 무단 증축으로 이어지는 구조적 문제를 확인하였다. 또한 주거·비주거 간 주차 및 층수 기준의 차이는 근린생활시설을 주택으로 전환하는 불법행위를 유도하는 요인으로 작동하고 있었다. 조경 훼손 역시 협소한 필지 구조와 관리의

무 부재가 문제의 근본 원인으로 나타나, 이에 대한 별도 대책 마련이 시급한 것으로 분석되었다.

### ■ 해외의 위반건축물 관리 노력

제도 개선 방향을 도출하기 위해 미국과 일본의 관련 정책 추진 현황을 검토하였다. 뉴욕시는 위험도와 영향도를 기준으로 위반을 등급화하여 관리하고 있으며, 노후 단독주택 지역에서 나타나는 추가 주거 공간 조성 관련 불법행위에 대해서는 사회·주거환경 변화를 감안하여 합법적 활용 경로를 마련하는 정책을 추진 중이다. 일본은 전국 단위의 모니터링 시스템을 구축하고 사전 상담 제도를 운영하여 위반행위를 초기 단계에서 차단하려는 예방 중심의 관리를 강화하고 있다.

### ■ 위반건축물의 “적발·처벌” 중심에서 “예방·지원·통합 관리”로 정책 패러다임 변화 필요

위반건축물을 효과적으로 관리하기 위해서는 기존의 사후 적발·처벌 중심 접근에서 벗어나 예방·지원·통합 관리로의 체계적 전환이 요구된다. 이를 위해 건축물 생애 전 단계에서 민간 전문가와 협업하고, 데이터 기반의 관리 체계를 구축하는 등 정책 패러다임의 변화가 필요하다. 이에 본 연구는 다음의 네 가지의 정책·제도 개선 방향을 제안하였다.

첫째, 위반 유형별 등급 구분과 맞춤형 대응 체계 도입을 제안한다. 지자체 담당자 및 설계 전문가 설문조사 결과, 위반 유형별 발생 빈도와 안전·도시환경에 미치는 영향이 크게 상이한 것으로 나타났다. 현재의 획일적 관리 방식을 유형별 특성에 따라 체계화한다면 보다 효율적이고 집중적인 관리가 가능해질 것이다.

둘째, 위반 유형 발생의 주요 원인으로 작동하는 기준의 합리화 또한 필요하다. 주거용 건축물의 무단 증축은 발생 빈도가 높고 정비가 어려워 근본적 예방책 마련이 필요하며, 용도 체계의 모호함을 활용한 위반이 많아 적극적인 제도 개선이 필요하다.

셋째, 생활환경과 기술 변화에 대응하기 위한 관련 제도의 합리화도 필요하다. 노후 주택 개선을 위한 별도 시설 설치나 가설건축물을 활용한 공간 개선 사례가 현장에서 나타나고 있으나 현재는 지자체마다 별도의 기준을 적용하여 처리 중이다. 제도의 정합성 확보는 물론이고, 생활 편의와 유지관리 목적을 고려한 합리적 제도 운영 방안이 검토되어야 할 것이다.

마지막으로 제도 개선을 넘어, 위반건축물과 관련한 적극적인 정책 도입 또한 검토되어야 한다. 현재 추진하고 있는 건축물 유지관리 점검 제도와의 연계 및 정기 모니터링 체계 구축이 필요하며, 위반건축물의 개선과 정비를 지원하는 실질적인 방안 마련이 요구된다.

## 결론

3장의 소규모 건축물의 위반 특성 분석과 4장의 위반 원인 분석을 통해, 본 연구는 소규모 건축물 중심의 위반 중 반복적으로 발생하고 있는 일부 유형은 건축 기준의 운영에서 발생하는 구조적 문제임을 확인하였다.

### ■ 정책 제언

반복적 위반을 구조적으로 줄이기 위해서는 단속과 처분 중심 체계를 넘어, 기준 정비·위험 등급화·데이터 기반 관리·기술 활용·지자체 역량 강화가 결합된 선제적 관리 체계로의 패러다임 전환이 필수적이라고 할 수 있다. 이를 위해 위반건축물 관리를 위한 기본 원칙을 설정하고, 위반 유형별 특성을 고려하여 조기에 위반을 차단할 수 있는 예방 중심의 제도 개선 방향을 제안한다. 구체적으로는 위반 유형을 위험도와 성격에 따라 등급화하고, 이에 따른 맞춤형 대응 체계를 도입함으로써 관리의 실효성을 높일 필요가 있다. 또한 위반 발생의 주요 원인으로 작동하는 각종 기준에 대해 합리화 방안을 검토하고, 변화하는 생활환경과 기술 발전에 대응할 수 있도록 관련 제도의 정비와 개선이 요구된다. 아울러 위반건축물 문제를 구조적으로 완화하기 위해 적극적인 정책 수단과 지원 방안을 도입하는 방안에도 종합적으로 검토할 필요가 있다.

### ■ 향후 추진 과제

그러나 행정자료의 부정확성과 지자체별 편차로 인해 제도개선안 마련 및 구체적인 정책 방안 수립을 위한 자료 분석에 제한이 있었다. 또한 본 연구에서 제안한 개선 방향을 구체화하기 위해서는 사회적 합의와 후속 연구가 필요하다. 특히 위반건축물에 대한 전국 통합 관리 체계 구축, 데이터 정확성 확보 등은 심층 검토되어야 할 핵심 과제이다.

#### 주제어

위반건축물, 불법건축물, 소규모 건축물, 선제적 관리, 건축법

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경 및 필요성	2
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	5
3) 연구 흐름도	6
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	7
1) 선행연구 검토	7
2) 본 연구의 차별성	8
<b>제2장 위반건축물 관련 법제도 현황</b>	<b>11</b>
1. 위반건축물의 개념과 범위 변화	12
1) 위반건축물의 개념과 유사 용어	12
2) 위반건축물의 대상 변화	13
2. 위반건축물 관련 법·제도 운영 현황	15
1) 위반건축물 관련 건축법령 운영 현황	15
2) 위반건축물 관련 타 법령 운영 현황	34
3) 위반건축물 양성화 관련 법령 운영 현황	39
3. 위반건축물 관련 법·제도의 쟁점	44
<b>제3장 소규모 건축물의 주요 위반 유형과 특성 분석</b>	<b>47</b>
1. 위반건축물 현황 분석	48
1) 위반건축물 분석 개요	48
2) 위반건축물 현황	52
3) 소결 : 위반건축물 현황 분석 및 주요 특성 및 시사점	76

2. 위반건축물 심층 사례 분석 .....	79
1) 조사 개요 .....	79
2) 현장조사 결과 .....	80
3) 이해관계자 및 지자체 담당자 심층 면담 .....	93
3. 소규모 위반건축물의 발생 양상과 특성 종합 .....	96

#### 제4장 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 방향 설정 ————— 99

1. 위반건축물 용도별, 유형별 쟁점 검토 .....	100
1) 분석의 개요 .....	100
2) 위반 유형별 발생 원인 및 제도 운영 쟁점 검토 .....	103
2. 정책 및 제도 개선 방향 설정 .....	112
1) 해외 주요국의 위반건축물 관리 정책 검토 .....	112
2) 위반건축물 관련 전문가 의견 수렴 .....	120
3) 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 및 제도 개선 방향 설정 .....	126
3. 제도 개선 방안 및 정책 방안 제안 .....	141
1) 위반 세부 유형별 제도 개선 방안 제시 .....	141
2) 쟁점별 제도 개선 방안 제안 .....	143
3) 정책 방안 검토 .....	146

#### 제5장 결론 ————— 147

1. 연구 결과 종합 .....	148
2. 연구의 한계 및 향후 과제 .....	150

#### 참고문헌 ————— 153

#### SUMMARY ————— 163

#### 부록 ————— 169

1. 미국 위반건축물 관리 제도 및 주요 사례 .....	169
2. 일본 위반건축물 관리 제도 및 주요 사례 .....	182
3. 위반건축물 관련 인식 조사를 위한 설문조사 .....	189
4. 위반건축물 심층 현장조사표 .....	194
5. 위반건축물 심층조사 선정 : 법정동 단위 분석 결과 .....	210

[표 1-1]	최근 위반건축물 적발 및 시정 현황	3
[표 1-2]	선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	8
[표 2-1]	위반건축물 대상 관련 법령의 변천	13
[표 2-2]	위반건축물 관련 벌칙 규정 - 벌칙 내용에 따른 분류	22
[표 2-3]	위반건축물 관련 건축조례로 위임된 사항	23
[표 2-4]	「건축법」 제 80 조 제 1 항 - 건축조례 위임사항 사례	24
[표 2-5]	「건축법」 제 80 조 제 2 항 - 건축조례 위임사항 사례	24
[표 2-6]	「건축법」 제 80 조 제 5 항 - 건축조례 위임사항 사례	25
[표 2-7]	「건축법」 제 80 조의 2 제 1 항 - 건축조례 위임사항 사례	26
[표 2-8]	「건축법 시행령」 제 115 조 제 6 항 - 건축조례 위임사항	26
[표 2-9]	「건축법 시행령」 제 115 조의 2 제 1 항 제 5 호 - 건축조례 위임사항	27
[표 2-10]	「건축법 시행령」 제 115 조의 3 제 1 항 - 건축조례 위임사항	28
[표 2-11]	「건축법 시행령」 제 115 조의 3 제 2 항 제 5 호 - 건축조례 위임사항	28
[표 2-12]	「건축법 시행령」 제 115 조의 4 제 1 항 제 7 호 - 건축조례 위임사항	29
[표 2-13]	위반건축물 관리 행정 절차	31
[표 2-14]	위반건축물 관리 행정 서류의 작성 내용 비교	34
[표 2-15]	위반건축물 양성화 시행 연혁(1980~2014)	39
[표 2-16]	「특정건축물 정리에 관한 특별조치법안」 발의 현황 및 적용 건축물 (제 22 대('24~'28))	42
[표 2-17]	위반건축물 양성화 행정 절차	43
[표 3-1]	세움터 건축물대장 위반건축물 현황정보 항목	48
[표 3-2]	서울시 자치구 위반건축물 현황	49
[표 3-3]	서울시 위반건축물 현황 통계를 위한 유형 분류	49
[표 3-4]	세움터 위반건축물 관리대장 현황정보 항목	50
[표 3-5]	위반건축물관리대장 위반구분*에 따른 현황	51
[표 3-6]	위반건축물관리대장 위반유형과 세부위반내용 현황(서울, 경기지역 발체)	51
[표 3-7]	전국 위반건축물 현황	52
[표 3-8]	전국 용도지역별 위반건축물 현황 - 도시지역	52
[표 3-9]	전국 용도지역별 위반건축물 현황 - 비도시지역	53
[표 3-10]	전국 주거지역 위반건축물 현황	53
[표 3-11]	전국 상업지역 위반건축물 현황	53

[표 3-12]	전국 지자체 용도지역별 위반 발생 현황	54
[표 3-13]	서울 주거지역 현황(2024년 기준, 단위 :1천㎡(%))	55
[표 3-14]	전국 지자체 주거지역별 위반 발생 현황 (동,%)	55
[표 3-15]	위반건축물 연면적 현황	56
[표 3-16]	2024년 전체 건축물 동수와 위반건축물 비중 비교(단위 : 동)	56
[표 3-17]	전국 위반건축물 건축연한 현황	57
[표 3-18]	소규모 위반건축물 건축연한 현황(전국·서울 발췌)	57
[표 3-19]	위반건축물 연면적 대 연한 현황(전국·서울 발췌)	58
[표 3-20]	건축물 준공연도별 위반건축물 유형	60
[표 3-21]	사용승인 연도별 전체 건축물 현황(서울시 건축물대장 기준)	61
[표 3-22]	사용승인 연도별 위반건축물과 전체 건축물 상관분석	61
[표 3-23]	위반건축물 주거/비주거 현황	63
[표 3-24]	주거/비주거 위반건축물 유형	63
[표 3-25]	서울시 위반 사유별 현황 - 주거용 건축물	64
[표 3-26]	서울시 위반 사유별 현황 - 주거용 건축물	65
[표 3-27]	주택용도별 무단증축 위치 현황	66
[표 3-28]	자치구 단위 위반건축물 현황 - 주거용	67
[표 3-29]	자치구 단위 소규모 주거용 위반건축물(무단증축) 현황	68
[표 3-30]	소규모 주거용 위반건축물 유형 분류	69
[표 3-31]	자치구별 소규모 주거용 위반건축물 특성에 따른 유형화 결과	69
[표 3-32]	서울시 위반 사유별 현황 - 비주거용 건축물-1	70
[표 3-33]	자치구 단위 비주거용 위반 건축물 현황	71
[표 3-34]	자치구 단위 소규모 비주거용 위반건축물(무단증축) 현황	72
[표 3-35]	비주거용 위반건축물 유형 분류	73
[표 3-36]	자치구별 소규모 비주거용 위반건축물 특성에 따른 유형화 결과	73
[표 3-37]	주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 현황	74
[표 3-38]	비주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 현황	74
[표 3-39]	주거/비주거 혼용 현황과 위반유형	75
[표 3-40]	심층조사 대상 선정	79
[표 3-41]	심층조사 지역 현황	80
[표 3-42]	주거용 위반건축물 현장조사 목록- 1	83
[표 3-43]	주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 2	84
[표 3-44]	주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 3	85
[표 3-45]	비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 1	89
[표 3-46]	비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 2	90
[표 3-47]	비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 3	91
[표 3-48]	비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 4	92
[표 3-49]	이해관계자 의견 청취 결과	94
[표 3-50]	위반건축물 실태조사를 통한 정책과제 도출	96
[표 4-1]	분석의 틀	100
[표 4-2]	G 구 무단증축 사례의 발생 시기 분석	104

[표 4-3]	이행강제금 부과 감경 대상으로 포함하여 운영 중인 지자체 현황	108
[표 4-4]	비가림막 구조물을 가설건축물 대상으로 포함하여 운영 중인 지자체 현황	108
[표 4-5]	지자체 위반건축물 예방 안내서 내 주요 위반 유형	110
[표 4-6]	뉴욕시 위반건축물 분류	113
[표 4-7]	한국·미국·일본 위반건축물 관리체계 비교	119
[표 4-8]	인식조사 항목	120
[표 4-9]	위반건축물 유형별 발생빈도, 위험성, 개선 용이성에 대한 전문가 평가 결과 (5 점 척도)	123
[표 4-10]	전체 건축물 동수 대비 위반건축물 발생 현황	126
[표 4-11]	위반건축물 관리 기본 원칙	127
[표 4-12]	구조안전 위험도, 화재 발생 위험도, 도시환경 부정영향 전문가 평가 결과 바탕 위험 등급 설정	128
[표 4-13]	위험정도-발생빈도-개선 용이성에 따른 위반 유형별 특성 검토	129
[표 4-14]	개별 사례별 등급 판정표	130
[표 4-15]	평가항목별 세부 점수 부여 기준(예시)	131
[표 4-16]	최종 위반 등급 판정 방식	131
[표 4-17]	위반 등급별 차등화된 관리 방안 적용 예시	132
[표 4-18]	기준 합리화 대상 종합	141
[표 4-19]	제도 합리화 대상 종합	142
[표 4-20]	일조기준 관련 「건축법 시행령」 개정안	144
[표 4-21]	비가림막 시설 관련 「건축법 시행령」 개정안	145

[그림 1-1]	연구의 흐름도 .....	6
[그림 2-1]	위반건축물 관련 법령 운영 현황 .....	15
[그림 2-2]	위반건축물 관련 법령 운영 주요 특성 .....	30
[그림 2-3]	건축물대장상 위반건축물 표기 사례 .....	32
[그림 2-4]	위반건축물 관리대장 서식 .....	32
[그림 2-5]	특정건축물정리법 시행차수별 양성화 대상 .....	40
[그림 3-1]	건축물 준공연도별 위반건축물 유형 .....	59
[그림 3-2]	사용승인 연도별 전체 건축물과 위반건축물 현황 비교 .....	61
[그림 3-3]	주거/비주거 위반건축물 유형 .....	63
[그림 3-4]	주거용 중 비주거 혼용여부에 따른 세부 위반유형 .....	75
[그림 3-5]	자치구별 소규모 위반건축물 현황 특성 .....	77
[그림 3-6]	심층조사 방법과 절차 .....	79
[그림 3-7]	주거용 위반건축물 현황 .....	81
[그림 3-8]	주거용 건축물 주요 위반발생 위치 .....	82
[그림 3-9]	비주거용 위반건축물 심층조사 지역 .....	86
[그림 3-10]	비주거용 위반건축물 심층조사 지역 일대 건축물 용도 현황 .....	86
[그림 3-11]	조사지역 일대 건축물 노후도 현황 .....	87
[그림 3-12]	비주거용 건축물 주요 위반발생 위치 .....	88
[그림 4-1]	뉴욕시 홈페이지 내 FISP(Façades Inspection and Safety Program) Universe 지도 .....	116
[그림 4-2]	(좌) 건축기준법 위반이 의심되는 건축물 등에 대한 후속 조사에 관한 사항 (우) 2024년 10월 기준 후속 조사 결과 공개 내용 .....	117
[그림 4-3]	건축물 생애 주기 단계별 위반 발생 확률 인식 결과 .....	121
[그림 4-4]	위반건축물 유형별 발생빈도, 위험성, 개선 용이성에 대한 전문가 평가 결과 (5점 척도) .....	124
[그림 4-5]	(좌) 일조사선 제한 위반 단면도 (우) 불법증축 사례 .....	135
[그림 4-6]	(좌) 근린생활시설(2~4층)을 주택으로 불법 용도변경 (우) 근린생활시설(3층)을 주거용으로 불법 용도변경 .....	136
[그림 4-7]	(좌) 옥상에 무단증축 (우) 옥탑에 27㎡ 무단증축 .....	137
[그림 4-8]	(좌) 지붕 층 비가림막 시설 사례 (우) 옥외계단 비가림막 시설 사례 .....	138
[그림 4-9]	(좌) 조경 위반 사례: 물건 적치 및 실외기 설치 (우) 조경 내 데크 설치 사례 .....	140

---

[그림 4-10] 일조사선 기준 개정방안 검토안 .....	143
[그림 4-11] 박홍근 의원 등 10 인이 발의한 「건축법」 개정안 내용 .....	144

---

# 제1장

## 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

# 1. 연구의 배경 및 목적

## 1) 연구의 배경 및 필요성

### ■ 연구의 배경

#### ① (이행강제금 중심의 위반건축물 관리 체계의 한계) 적발과 처벌 중심 위반건축물 관리 체계로 행정력과 예산 낭비 등의 한계 존재

- 위반건축물 단속 및 적발의 한계
  - 위반건축물 단속은 주변 민원인들의 신고를 받고 단속하거나 매년 촬영된 항공사진에서 달라진 것을 기반으로 담당자가 추가로 현장 조사를 진행하여 적발하는 방식으로 진행 중임
  - 현재 단속 방식으로는 건축물 외부에서 드러나는 부분에 대한 확인은 가능하지만, 내부 공간에 대한 위반행위는 확인이 어려운 상황으로 실제 단속되지 않은 사례가 다수 존재함<sup>1)</sup>
- 위반건축물에 대한 통계-시정명령-이행 여부 확인 등을 체계적으로 관리할 수 있는 체계 미비
  - 지자체마다 조례로 이행강제금 가중 금액 기준, 이행강제금 반복 부과 및 징수 등에 대하여 정하여 운영하고 있으나 지자체마다 상이한 기준을 적용하여 운영 중이며 조례가 실제 현장에서 어떻게 적용되고 있는지에 대한 모니터링 체계는 부재함
  - 전국 위반건축물 현황과 이행강제금 납부 여부를 관리하는 시스템 또한 마련되어 있지 않으며, 전국 단위의 통계 자료 관리도 이루어지지 않고 있음
- 반복적으로 시행한 위반건축물 양성화 조치의 한계
  - 5번의 특정건축물정리법 시행을 통하여 약 50만 동을 양성화하였음에도 불구하고, 2020년 12만 동에서 2023년에는 14만 동으로 증가하고 있으며, 시정 이행률 또한 점차 감소하고 있음<sup>2)</sup>

1) 윤성진. (2025). 2025 건축규제 연구포럼 발표 자료.

2) 박재유. (2025). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토 보고. 제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회. p.11. 참고하여 연구진 재작성

- 전문가들은 시정 이행률 감소에는 실질적인 이득보다 낮게 책정된 이행강제금, 시정 비용 부담 등이 영향을 미치고 있으나, 건축주들이 양성화 조치 시행을 기대하면서 위반행위 시정에 적극적으로 나서지 않는다거나(김주범 외, 2023, p.159), 신축 시부터 양성화를 고려하여 계획되는 사례들 또한 발생하고 있음(유혜연 외, 2014, p.63)
- 양성화 조치에 대해서는 국회의 검토 과정에서도 위법한 상태가 존치되는 문제, 법률을 준수한 국민과의 형평성 문제 등과 같은 문제가 제기되고 있음(국토교통위원회, 2024, p.7)

[표 1-1] 최근 위반건축물 적발 및 시정 현황

구분	2022년			2023년			2024년		
	누적 증가량	시정 명령	시정 완료	누적 증가량	시정 명령	시정 완료	누적 증가량	시정 명령	시정 완료
세부 내용	4,517	56,004	24,319 (43.3%)	5,423	47,985	23,473 (48.9%)	4,379	66,901	31,282 (46.8%)

출처: 국토교통부(2025. p.2) 참고하여 연구진 재작성

## ② (위반건축물 중 다수는 소형건축물에서 발생) 국민 생활 및 공간환경에 많은 영향을 미치는 소규모 건축물에 위반행위 집중

- (330㎡ 미만에서 50.47%, 330㎡~660㎡에서 34.59% 발생) 전국 위반건축물의 92.39%가 1,000㎡ 미만 소규모 건축물에서 발생 중임<sup>3)</sup>
- (유형별로는 무허가·무신고 건축이 1위) 2023년 보도자료에 따른 전국적으로는 무단 증축이 포함되어 있는 무허가·무신고 건축이 1위이고, 이어 용도변경, 대수선 순으로 나타남<sup>4)</sup>
- (지자체마다 신규 위반건축물 발생 차단을 위한 노력 중) 건축행위 특성상 한번 발생한 위반건축물은 원상복구가 어렵다는 점에서 지자체에서는 신규 위반건축물 발생을 차단하기 위한 노력을 점차 확대해 나가고 있음(홍보, 교육, 상담 등)

## ③ (보다 적극적인 대응 방안 마련 필요) 위반건축물 발생의 원인이 되는 제도와 정책에 주목할 필요

- 언론보도 및 지자체 담당자 간담회에서는 소규모 주거용 건축물의 위반 행위로 연결되는 불합리한 건축 기준에 대한 개선 요구가 이루어지고 있음

3) 국토교통부. (2025). 불법 건축관행 근절을 위한 위반건축물 합리적 관리방안. 10월 1일 보도자료.

4) 정민혁. (2023). 무허가·용도변경 등 위반건축물 시정 이행완료 절반 안돼. 안전신문 10월 26일 기사. <https://www.safetynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=225263>(검색일: 2025.02.27.)

- (일조권 등을 위한 건축물의 높이 제한 규정) 건축법 제61조에 따르면 5층 이하의 주거용 건축물은 베란다를 가진 계단형 건물이 조성될 수밖에 없으며, 대부분의 건축주는 이 부분을 무단으로 증축하여 생활공간으로 사용하고 있음<sup>5)</sup>
- (근생 빌라, 저층부 근린생활시설 불법 용도변경) 주차 기준 등을 완화 적용 받을 수 있는 시설로 등록하고 주거용으로 불법 개조하여 사용하는 경우 다수 발생 증임
- (다중주택 건축 규모 기준 확대 정책 악용) 2016년 4월 22일, 국민 불편 건축규제 개선을 위하여 1인 가구 수요가 많은 다중주택에 대하여 타 주택과 같이 주택 부분을 기준으로 규모를 산정하도록 개선하였음<sup>6)</sup>. 건축주들은 이를 악용하여 사용승인 검사 이후 취사 시설 등을 불법적으로 설치하여 임대하고 있음(정우성, 2017, p.38.)
- (대지 내 조경 훼손) 건축법과 동법 시행령에 근거하여 대부분의 지자체에서는 연면적 1천 제곱미터 미만인 건축물은 대지면적의 5퍼센트 이상을 조경에 필요한 면적으로 확보하도록 규정하고 있음. 그러나 관련 규정을 통해 조성된 공간은 훼손되는 경우가 다수이며, 이를 육안으로 확인하여 적발하기 어려운 상황임

## ■ 연구의 필요성

- 소규모 건축물에서 발생하는 주요 위반행위는 주거환경 악화와 주차난 유발 등의 원인으로 작동하고 있으며, 국민 생활에 밀접한 영향을 미치고 있어, 중앙정부와 지자체의 적극적인 대응책 마련이 요구됨
- 그러나 현재는 단순히 홍보나 교육 중심으로 이루어지고 있어, 위반건축물 유형에 따라 발생 원인을 진단하고 발생을 억제할 수 있는 적극적인 형태의 정책 방안 검토 필요

## 2) 연구의 목적

- 소규모 건축물에서 발생하는 위반행위 유형과 발생 요인 진단
  - 소규모 건축물에서 주로 일어나고 있는 위반행위의 유형과 특성 파악
  - 위반 유형별 발생 원인 분석
- 위반 유형별 선제적 대응을 위한 정책 방안 마련
  - 위반행위의 발생 빈도와 위험 정도에 따라 전략적 정비 대상 발굴
  - 위반건축물의 원인이 되는 불합리한 건축 기준을 발굴하고, 이를 해결할 수 있는 정책 방안 제시

5) 조병섭. (2025). 2025 건축규제 연구포럼 제3차 세미나 발표 자료-서울시 위반건축물 현황과 주요 유형(2025.03.12.)

6) 국토교통부. (2016). 노후 건축물 재건축, 소규모 창업 쉬워진다. 7월 19일 보도자료. p.4.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### ■ 소규모 건축물의 위반행위

- 2024년 건축물대장에 등록된 위반건축물 중 소규모 건축물의 위반행위를 중심으로 검토
  - 소규모 건축물의 범위는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 지자체 위반건축물 점검 계획 기준<sup>7)</sup>을 참고하여 분석

### 2) 연구의 방법

#### ■ 문헌조사 및 내용분석

- 관련 법제도 및 선행 연구 검토
- 지자체 조례 검토
- 국내외의 위반건축물 관련 제도와 유사 정책 조사 및 분석
- 국토교통부 및 지자체 내부 문서 분석

#### ■ 위반건축물 현황 및 유형 분석

- 기초 통계 분석
  - 2024년 기준 세움터 건축물 대장 분석
  - 2024년 서울시 위반건축물 실태조사 결과(2025년 실시)
- 현장 조사 및 심층사례 분석
  - 기초 통계 분석 결과를 바탕으로 도출된 대표적인 위반 지역 현장과 대표 위반 사례 조사 및 분석

7) 현장 조사 검사 및 확인 업무 대상 건축물을 2,000㎡ 이하 건축물로 설정(서울특별시 주택정책실 건축기획과, 2024, p.5)

## ■ 관계자 심층면담 및 인식조사

- 지자체 건축행정 담당 공무원 및 이해관계자 대상으로 심층면담 및 인식조사 진행

## ■ 분야별 전문가 자문 및 담당자 업무협의

- 건축 및 법학, 평가 분야 전문가를 대상으로 위반건축물 사전 예방을 위한 제도개선안에 대한 자문 추진

### 3) 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구의 흐름도

출처: 연구진 작성

## 3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

### 1) 선행연구 검토

- 본 연구와 관련된 선행연구는 위반건축물 관련 법령을 제도적 차원에서 고찰한 연구와 위반건축물 현황 조사를 바탕으로 정책 과제를 도출한 연구로 구분할 수 있음

#### ■ 제도 연구

- 위반건축물의 제도 관련 연구는 관계 법령 분석, 법적 지위 검토 등을 통하여 제도의 한계를 살펴보고 이를 보완할 수 있는 방안을 제안하는 연구들이 수행되었음
  - 김주범 외(2023)는 특정건축물 정리에 관한 특별조치법이 가지고 있는 법적 쟁점과 한계를 검토하고 이를 극복하기 위한 개선 방향을 제안
  - 김동후 외(2021)는 행정심판 재결례 처분유형 분석을 통하여 주요 쟁점 사항들을 도출하고 이를 개선할 수 있는 행정제도 개선과 관련 법령 개선 방안을 제안
  - 이수안(2015)은 문헌 연구와 관계 법령 분석을 통하여 무허가건축물의 법적 지위를 검토하고 무허가건축물에 대한 손실보상 방안 등을 제안

#### ■ 위반건축물 실태 조사 기반의 정책 과제 도출 연구

- 해당 분야의 선행연구들은 주거용 건축물 또는 서울시의 일부 지역에서 발생하고 있는 특정한 위반행위들을 조사하고 도출된 문제점을 개선하기 위한 정책 과제 제안
  - 윤성진 외(2023)는 불법건축물의 주거용 임대 실태를 파악하고, 주거용 임대를 위한 거주적합성 기준 도입, 단속 업무 체계 개선 방안, 불법건축물 조치 실효성 제고 등의 정책 과제를 도출
  - 최홍규 외(2021)는 건축사 징계위원회 상정 안건을 검토하여 건축 과정 중에 발생하는 위반행위를 도출하고 이에 대응하기 위하여 건축사 교육 강화, 현장관리 매뉴얼 강화 등의 정책 과제를 제안

- 홍병화 외(2018)는 서울시 위반건축물의 특성을 검토하고 현재의 관리 방식이 내부 불법 용도변경과 대수선 관련 사항은 적발이 어려운 실정에 대한 문제를 지적하고 전수 조사 방식으로 개편, 이행강제금 부과 기준 전면 재편 등의 과제를 도출하였음
- 유해연 외(2014)은 서울시의 일부 지역을 대상으로 「특정건축물 정리에 관한 특별 조치법」이 의해 양성화된 사례를 조사하고 양성화의 반복적 시행이 아니라 현장에서 적용이 불가능한 제도의 전면적인 개선이 필요함을 주장하였음

## 2) 본 연구의 차별성

- 기존 연구들에서는 대체로 특별조치법이나 위반건축물과 관련한 특정 법령 또는 조문을 대상으로 법리적 한계를 극복하기 위한 차원의 제도 개선 방안 제안이 이루어짐
  - 제도 관련 선행연구들은 위반건축물을 관리하기 위한 전체 법령 간의 관계나 작동 현황보다는 이행강제금과 같은 특정 조문에 한정하여 쟁점을 검토하였음
  - 위반건축물 현황 분석 또한 특정 지역에 한정하여 검토하거나 일부 지역의 특정 사례들을 중심으로 검토하여 현재 발생하고 있는 위반행위의 특성에 대한 고찰은 이루어지지 못하였음
- 본 연구는 ❶ 위반건축물의 조사, 적발, 처벌에 이르는 일련의 제도 체계를 종합적으로 고찰하고 ❷ 소규모 건축물을 대상으로 위반의 유형과 원인을 다각적으로 검토하여 제도 개선 과제를 제안한다는 측면에서 기존 연구들과 차별성을 가짐

[표 1-2] 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 특정건축물 정리에 관한 특별 조치법의 개선방안에 관한 소고</li> <li>- 연구자(년도): 김주범 외(2023)</li> <li>- 발행기관: 한국토지공법학회</li> <li>- 연구목적: 특정건축물 정리에 관한 특별조치법의 개선방안을 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특정건축물 정리에 관한 특별 조치법의 운영현황 검토</li> <li>- 법적 쟁점 검토</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 행정심판을 통한 위반건축물의 처분유형에 관한 연구</li> <li>- 연구자(년도): 김동후 외(2021)</li> <li>- 발행기관: 대한부동산학회지</li> <li>- 연구목적: 행정심판 청구와 재결례의 현황분석과 이를 바탕으로 제도 개선 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 선행연구 문헌조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정심판 처분유형 분석</li> <li>- 제도 개선안 제시</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 무허가건축물의 법적 지위에 관한 연구</li> <li>- 연구자(년도): 이수안(2015)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 연구</li> <li>- 관계 법령 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 무허가건축물 및 유사 개념</li> <li>- 무허가건축물 규제 연혁</li> <li>- 건축법상 철거 명령 제도</li> </ul>

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 발행기관: 서울대 법학전문대학원</li> <li>- 연구목적: 무허가건축물의 법적 지위 인정 범위 검토 및 제안</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 무허가건축물의 손실보상</li> <li>- 재개발과 무허가건축물</li> </ul>
실태 조사 기반의 정책 과제 도출 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안</li> <li>- 연구자(년도): 윤성진 외(2023)</li> <li>- 발행기관: 국토연구원</li> <li>- 연구목적: 불법건축물의 주거용 임대 실태 파악, 세입자의 주거권 보장을 위한 제도 개선방안을 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 연구</li> <li>- 통계 분석</li> <li>- 현장 조사</li> <li>- 면접 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 불법건축물 조치 현황과 문제점 검토</li> <li>- 불법건축물의 조치 현황과 문제점</li> <li>- 불법건축물 주거용 임대와 세입자 취약성</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 건축사 징계위원회 결과분석을 통한 중·소규모건축물 위법건축 방지 방안 연구</li> <li>- 연구자(년도): 최홍규 외 (2021)</li> <li>- 발행기관: 서울특별시</li> <li>- 연구목적: 위반사항 분석을 통하여 위법건축을 방지할 수 있는 방안 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌연구</li> <li>- 관계 법령 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련 법령 분석</li> <li>- 건축사 징계위원회 상정안건 분석</li> <li>- 주요 안건 내용 분석</li> <li>- 개선방안 제안</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 서울특별시 위반건축물 현황 및 발생억제방안 연구</li> <li>- 연구자(년도): 홍병화 외(2018)</li> <li>- 발행기관: 서울특별시의회</li> <li>- 연구목적: 위반건축물 현황 분석 및 위반건축물 발생 최소화 방안 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관계 법령 분석</li> <li>- 데이터 분석</li> <li>- 위반건축물 관련 해외제도(미국, 독일, 프랑스, 일본) 비교 분석</li> <li>- 서울시 위반건축물 사례 조사</li> <li>- 지자체 공무원 대상 면담</li> <li>- 자문위원단 구성 및 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위반건축물의 개념</li> <li>- 국내외 위반건축물 행정절차</li> <li>- 서울특별시 위반건축물 현황 분석</li> <li>- 위반건축물 관련 데이터 분석 및 정책 제안</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 위법 건축물 양성화에 따른 한계 및 정책개선 방향</li> <li>- 연구자(년도): 유해연 외(2014)</li> <li>- 발행기관: 대한건축학회논문집</li> <li>- 연구목적: 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 따른 양성화 사례 분석, 제도개선 방안 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 선행연구 문헌조사</li> <li>- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 개정 연혁 조사 및 특징 분석</li> <li>- 서울시 Y구 양성화 사례 72개소 조사 및 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위법건축물 양성화를 위한 제도 변화 및 특징</li> <li>- 특정건축물 양성화 사례 분석 및 유형화</li> <li>- 제도 개선점 제안</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과제명: 위반건축물 발생요인 진단 및 관리방안 마련 연구</li> <li>- 연구목적: ① 위반건축물이 발생하는 원인과 기제를 도출하고 ② 유형별, 단계별로 위반건축물을 선제적으로 예방할 수 있는 제도 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 연구</li> <li>- 관계 법령 분석</li> <li>- 통계 분석</li> <li>- 심층사례조사</li> <li>- 전문가 자문</li> <li>- 관계자 설문조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법제도 및 연혁 검토</li> <li>- 위반건축물 유형과 특성 분석</li> <li>- 위반건축물 사전 예방을 위한 제도개선방안 도출</li> </ul>

출처: 선행연구 바탕으로 연구진 작성



## 제2장

# 위반건축물 관련 법제도 현황

1. 위반건축물의 개념과 범위 변화
2. 위반건축물 관련 법·제도 운영 현황
3. 위반건축물 관련 법·제도의 쟁점

# 1. 위반건축물의 개념과 범위 변화

## 1) 위반건축물의 개념과 유사 용어

### ■ 위반건축물의 개념

- 건축법을 위반하여 건축한 건축물
  - 위반 내용에 따라 형식적 또는 실질적 불법으로 구분하기도 함<sup>8)</sup>
  - 형식적 불법은 건축허가 및 신고를 하지 않고 건축물을 건축하는 행위이고, 실질적 불법은 건축물이 건축허가 요건을 충족하지 못하는 경우를 일컫음<sup>9)</sup>

### ■ 위반건축물의 유사 용어

- 불법건축물
  - 불법건축물은 위반건축물을 포함하는 개념<sup>10)</sup>으로서 광범위하게 건축 관계법에 반하여 건축된 건축물을 의미<sup>11)</sup>
- 무허가건축물
  - 건축허가 및 신고 대상임에도 불구하고, 건축허가·신고 절차 없이 건축된 건축물<sup>12)</sup>
- 빈집과 빈 건축물
  - 빈집과 빈 건축물은 위반건축물과 혼동될 수 있으나 엄연히 다른 개념이며 판단 기준은 1년 이상 미사용한 주택 또는 건축물임
  - 빈집은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따르면, “거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택”임

8) 김종보. (2023). 건설법의 이해. (주)북포레. p.174.

9) 상계서. p.174, p.176.

10) 윤성진 외. (2023). 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안. 국토연구원. p.11.

11) 김동후 외. (2021). 행정심판을 통한 위반건축물의 처분유형에 관한 연구. 대한부동산학회지 제59호. p.146.

12) 상계서. p.146.

- 빈 건축물은 「건축물 관리법」에 따르면, “사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조 제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항 제1호에 따른 빈집은 제외)”임

## 2) 위반건축물의 대상 변화

### ■ 「건축법」 개정 연혁에 따른 위반건축물 대상 변화<sup>13)</sup>

- 「건축법」 제정 당시부터 현재까지 ‘위반건축물’을 정의하는 법령 조사
- (1962-1991) 「건축법」 제6장(감독) 제42조(위반건축물등에 대한 조치)에 근거
- (1991-1999) 「건축법」 제9장(보칙) 제69조(위반건축물등에 대한 조치) 및 제70조(기존건축물에 대한 시정명령)로 분리되어 규정
- (1999-2008) 「건축법」 제70조(기존건축물에 대한 시정명령) 제1항 개정에 따라 기존 건축물 시정명령 대상 구체화
- (2008-2019) 2008년 「건축법」 전부개정에 따라 제79조(위반건축물등에 대한 조치) 및 제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)으로 개정
  - 이후 2019년 「건축물 관리법」 제정에 따라 제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)은 삭제 및 「건축물 관리법」으로 이관
- (2019-현재) 「건축법」 제정 당시 “기존 건축물로서 공익상 심히 유해하다고 인정될 때 “에 해당하는 대상은 「건축물 관리법」으로 이관되면서 위반건축물 대상에서 제외되고 시정명령 대상으로 별도 규정
  - 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 있는 건축물로서 국가안보상 필요에 의하여 국방부장관이 요청하는 경우
  - 「건축법」에 따른 지방건축위원회 심의 결과 붕괴 또는 화재로 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정된 건축물인 경우
  - 「건축법 시행령」에 따른 지방건축위원회 심의 결과 도로 등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우
- 주요 변경 사항
  - (1991) 제6장(감독)에서 제9장(보칙)으로 이동하면서 “기존 건축물에 대한 시정명령” 관련 내용이 별도 조문으로 분리
  - (2019) 「건축물 관리법」 제정에 따라 “기존 건축물에 대한 시정명령” 관련 조문 이관
  - 위반건축물 대상에서 시정명령 대상이 분리되어 「건축물 관리법」으로 이관

13) 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%B2%95#undefined>. (검색일: 2025.12.01.)

[표 2-1] 위반건축물 대상 관련 법령의 변천

1962-1991	1991-1999	1999-2008	2008-2019	2019-현재
「건축법」상 위반건축물 대상				
제6장 감독 제42조(위반 건축물등에 대한 조치)	제9장 보칙 제69조(위반건축물등에 대한 조치)	제9장 보칙 제79조(위반건축물등에 대한 조치)	제9장 보칙 제79조(위반건축물등에 대한 조치)	
- 본법 또는 본법에 의하여 발하는 명령의 규정에 위반하여 건축물의 건축, 대수선 또는 형태변경을 하였을 때	- 대지 또는 건축물이 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우			- 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물
- 보안상 또는 위생상 유해하다고 인정될 때	(삭 제)	-	-	-
- 기존건축물로서 제3장 및 제4장의 규정에 위반하게 됨으로써 공익상 심히 유해하다고 인정될 때	「건축법」상 시정명령 대상		「건축물관리법」상 시정명령 대상	
	제9장 보칙 제70조(기존건축물에 대한 시정명령)	제9장 보칙 제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)	제6장 보칙 제41조(건축물에 대한 시정명령 등)	
	- 기존건축물이 국가보안상 또는 제4장(제30조 내지 제37조) 또는 제45조의 규정에 위반함으로써 공익상 현저히 유해하다고 인정하는 경우	- 기존건축물이 국가보안상 또는 제4장(제30조 내지 제37조)의 규정에 위반함으로써 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우	- 기존 건축물이 국가보안상 있거나 제4장(제40조부터 제47조까지)을 위반하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 - 미관지구 또는 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하는 경우	- 국가인보상 필요에 의하여 국방부장관이 요청하는 경우 - 「건축법」 제40조부터 제48조까지, 제50조 또는 제52조를 위반하여 붕괴 또는 화재로 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정된 건축물인 경우 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
	제9장 보칙 영 제115조의3(기존건축물에 대한 시정명령)		영 제30조(건축물에 대한 시정명령 등)	
	- 지방건축위원회의 심의결과 도로등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우		- 지방건축위원회의 심의 결과 도로 등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우	
	- 붕괴 또는 도괴의 우려가 있어 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정하는 건축물인 경우			
	- 군사작전구역안에 있는 건축물로서 국가인보상 필요로 하여 국방부장관이 요청하는 건축물인 경우			
				제42조(빈 건축물 정비)
				사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물 - 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우 - 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우
주요 변경 사항				
- 보안상 위생상 유해하다고 인정되는 경우도 위반건축물 대상	- 대지도 위반건축물 대상에 포함 - 보안상 위생상 유해한 경우는 제외됨 - 기존건축물에 대한 위반 규정은 시정명령 조항으로 분리됨	- 기존 건축물에 대한 시정명령 대상이 대통령령으로 구체화됨	- 「건축법」 전부개정(2008.3.21.)으로 전체 조문순서 변경 - 미관지구·경관지구 안의 건축물이 도시미관·주거환경상 현저히 장애가 되는 경우도 시정명령 대상에 포함 - 「건축물관리법」 제정(2019.4.30)으로 인해 관련 조문 이관	- 「건축물 관리법」 제42조(빈 건축물 정비)에 따라 '빈 건축물' 대상으로 '공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우'가 포함됨

출처: 「건축법」 법률 제984호(1962.1.20. 제정), 법률 제4381호(1991.5.31. 전부개정), 법률 제5895호(1999.2.8. 일부개정), 법률 제8974호(2008.3.21. 전부개정), 법률 제16416호(2019.4.30. 타법개정), 「건축법 시행령」 대통령령 제16284호(1999.4.30. 일부개정), 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023.4.18. 일부개정)

## 2. 위반건축물 관련 법·제도 운영 현황

### 1) 위반건축물 관련 건축법령 운영 현황

근거 법령	위반건축물 정의	위반건축물 조치	이행강제금 부과	이행강제금 부과 득레	위반행위에 대한 벌칙	위반행위에 대한 양벌규정
「건축법」	제79조 제1항	제79조 제2항~제6항 제85조	제80조	제80조의2	제108조 제1항 제110조 제111조	제112조 제3항~제4항
「건축법 시행령」	-	제114조 제115조	제115조의2 제115조의3	제115조의4	-	
「건축법 시행규칙」	-	제40조	제40조의2	-	-	

[그림 2-1] 위반건축물 관련 법령 운영 현황

출처: 연구진 작성

#### ① 「건축법」 및 하위법령에서의 위반건축물 관련 규정<sup>14)</sup>

##### ■ 위반건축물 정의 관련

- 「건축법」 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 제1항에 따라 “건축법 또는 건축법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물”이 위반건축물의 정의 근거 법령이 됨

##### 위반건축물 정의 관련 법령

##### 「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.

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정)

14) 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%B2%95#undefined>. (검색일: 2025.12.01.)

## ■ 위반건축물에 대한 조치 관련

- 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) 제2항~제6항
  - (16. 1. 19.) 위반건축물 표시 설치 규정과 설치 거부 또는 방해·훼손 금지 규정 삭제(前 제5항)
  - (19. 4. 23.) 위반건축물 등에 대하여 실태조사 근거 마련(제5항, 제6항)
  - 「건축법」 제79조 제2항에 “허가나 승인이 취소된 건축물 또는 시정명령을 이행하지 아니한 건축물에 대한 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청“하는 것이 재량행위임
- 「건축법」 제85조(「행정대집행법」 적용의 특례): 위험한 상태의 경우 행정대집행 시행
  - (09. 4. 1.) 「행정대집행법」 적용 특례 대상 구체화(제1호~제5호)
- 「건축법 시행령」 제114조(위반 건축물에 대한 사용 및 영업행위의 허용 등), 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비)
  - (20. 4. 21.) 위반건축물 실태조사 규정 개정에 따른 실태조사의 방법 및 절차 마련(제115조)
- 「건축법 시행규칙」 제40조(위반 건축물에 대한 실태조사)

### 위반건축물에 대한 조치 관련 법령

#### 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)

- ① 생략
- 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. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.
- ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정)

「건축법 시행령」 제114조(위반 건축물에 대한 사용 및 영업행위의 허용 등) 법 제79조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 축사와 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 농업용·임업용·축산업용 및 수산업용 창고를 말한다.

- 「건축법 시행령」 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) ① 허가권자는 법 제79조제5항에 따른 실태조사를 매년 정기적으로 하며, 위반행위의 예방 또는 확인을 위하여 수시로 실태조사를 할 수 있다.
- ② 허가권자는 제1항에 따른 조사를 하려는 경우에는 조사 목적·기간·대상 및 방법 등이 포함된 실태조사 계획을 수립해야 한다.

- ③ 제1항에 따른 조사는 서면 또는 현장조사의 방법으로 실시할 수 있다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 조사를 한 경우 법 제79조에 따른 시정조치를 하기 위하여 정비계획을 수립·시행해야 하며, 그 결과를 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)에게 보고해야 한다.
- ⑤ 허가권자는 위반 건축물의 체계적인 사후 관리와 정비를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 위반 건축물 관리대장을 작성·관리해야 한다. 이 경우 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 법 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템을 이용하여 작성·관리해야 한다.
- ⑥ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항은 건축조례로 정할 수 있다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호(2024. 6. 18. 일부개정)

- 「건축법 시행규칙」 제40조(위반 건축물대 대한 실태조사)** ① 허가권자는 영 제115조제1항에 따른 실태조사 결과를 기록·관리해야 한다.
- ② 영 제115조제5항 전단에 따른 위반 건축물 관리대장은 별지 제29호서식에 따른다.

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1416호(2024. 12. 16. 일부개정)

## ■ 위반건축물에 대한 이행강제금 부과 관련

- 「건축법」 제80조(이행강제금)
  - (15. 8. 11.) 위반 내용에 따른 이행강제금의 구체적인 산정기준 위임 규정 마련(제1항 제1호), 영리 목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 가중 규정 마련(제2항)
  - (19. 4. 23.) 이행강제금 감경 대상 중 주거용 건축물의 연면적 기준 축소(85㎡→60㎡)(제1항), 영리 목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등의 경우 가중 금액 상한 상향(제2항), 지자체 조례로 위임한 이행강제금 부과 횟수 규정 삭제(제5항 단서)
  - 「건축법」 제80조 제5항에 이행강제금 반복 부과·규정은 지자체의 재량행위임
- 「건축법 시행령」 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수), 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영)
- 「건축법 시행규칙」 제40조의2(이행강제금의 부과 및 징수 절차)

### 위반건축물에 대한 이행강제금 관련 법령

**「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. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 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 해

- 당하는 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.
  - ③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 경고(戒告)하여야 한다.
  - ④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.
  - ⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
  - ⑥ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
  - ⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정)

- 「건축법 시행령」 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수)** ① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.
1. 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우
  2. 법 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우
  3. 법 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
  4. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
  5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우
- ② 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표 15와 같다.
- ③ 이행강제금의 부과 및 징수 절차는 국토교통부령으로 정한다.

- 「건축법 시행령」 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영)** ① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.
1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
  2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90
  3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100
  4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70
- ② 법 제80조제2항에서 “영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.
1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
  2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
  3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)
  4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
  5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호(2024. 6. 18. 일부개정)

「건축법 시행규칙」 제40조의2(이행강제금의 부과 및 징수절차) 영 제115조의2제3항에 따른 이행강제금의 부과 및 징수절차는 「국고금관리법 시행규칙」을 준용한다. 이 경우 납입고지서에는 이의신청방법 및 이의신청기간을 함께 기재하여야 한다.

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1416호(2024. 12. 16. 일부개정)

## ■ 위반건축물에 대한 이행강제금 부과 특례 관련

- 「건축법」 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례): 2015년 신설
  - (‘15. 8. 11.) 「건축법」에 따른 위반사항에 대하여 이행강제금이 부과되고 있으나 위반으로 인한 경제적 이익이 이행강제금보다 많은 경우 이행강제금 부과에도 불구하고 위반사항을 시정하지 않는 경우가 발생하여 이행강제금 제도 운영의 현실적 문제점을 시정하고자 이행강제금 요율을 경감하거나 가중하도록 하는 합리적 산정 방식 도입<sup>15)</sup>
  - 축사 등 농업·어업용 시설로서 500㎡(수도권 외의 지역에서는 1천㎡) 이하인 경우는 이행강제금의 5분의 1에 해당하는 금액 감경 및 감경 배제 등의 규정 마련(제1항)
  - 「건축법」 제80조의2 제1항에 “감경할 수 있다”고 규정하여 지자체의 재량행위임
- 「건축법 시행령」 제115조의4(이행강제금의 감경)
  - (‘18. 9. 4.) 무허가·무신고 건축분뇨 배출시설에 대한 이행강제금 감경 규정 마련(제1항)
  - (‘24. 6. 18.) 이행강제금의 감경비율 상향 조정(제2항 각호의 부분 단서 신설 및 제1호)

### 위반건축물에 대한 이행강제금 부과 특례 관련 법령

「건축법」 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
  2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경
- ② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정)

15) 「건축법」 법률 제13471호(2015. 8. 11. 일부개정) 제정·개정 이유

「건축법 시행령」 제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
  2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 최초의 시정 명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
  3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
  4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)
  5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우
  6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우
  - 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우
  7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우
- ② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.
1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 75
  2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율
- ③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.
1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80
  2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호(2024. 6. 18. 일부개정)

### ■ 위반행위에 대한 벌칙 규정

- 「건축법」 제108조(벌칙) 제1항 제1호 : 도시지역에서의 건축·대수선·용도변경 시 건축주 및 공사시공자에 대한 벌칙
  - (‘14.5.28. 개정 전) 도시지역에서 제11조 1항, 제19조, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 또는 제61조를 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자에 대하여 3년 이하의 징역이나 5천만 원 이하의 벌금에 처함(병과 가능)
  - (‘14.5.28. 개정 후) 3년 이하의 징역이나 5억 원 이하의 벌금으로 벌금액 증액
- 「건축법」 제110조(벌칙) 제1호 : 도시지역 밖에서의 건축·대수선·용도변경 시 건축주 및 공사시공자에 대한 벌칙
  - (‘16.2.3. 개정 전) 도시지역 밖에서 제11조 제1항, 제19조 제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조, 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자에 대하여 2년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금
  - (‘16.2.3. 개정 전) 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금으로 벌금액 증액
- 「건축법」 제110조(벌칙) 제3호 : 가설건축물 및 옹벽 등의 공작물예의 준용에 따른 신고를 하지 않고 건축 및 축조한 건축주 및 공사시공자에 대한 벌칙
  - 2년 이하의 징역이나 1억 원 이하의 벌금에 처함
  - 한편, 동법 제111조(벌칙) 제1호에 가설건축물 및 옹벽 등의 공작물예의 준용에 따른 신고를 하지 않은 자에 대해서 5천만 원 이하의 벌금에 처하므로 동법 제110조 제3호와 제111조 제1호상 제20조 제3항, 제83조 제1항 내용이 중복 규정임
- 「건축법」 제111조(벌칙) 제5호, 제5의2호, 제6호 : 토지 굴착 및 조경, 공개 공지, 실내 건축에 대해 위반한 건축주 및 공사시공자, 위반행위를 한 자에 대한 벌칙
  - 5천만 원 이하의 벌금에 처함

[표 2-2] 위반건축물 관련 벌칙 규정 - 벌칙 내용에 따른 분류

3년 이하의 징역이나 5억 원 이하의 2년 이하의 징역이나 1억 원 이하의 5천만 원 이하의 벌금(법 제111조) 벌금(병과 가능)(법 제108조 제1항) 벌금(법 제110조)		
1. (도시지역)	1. (도시지역 밖에서)	1. 제14조(건축신고), 제16조(용도변경)(변경신고 사항만 해당한다), 제20조(가설건축물) 제3항, 제21조(착공신고 등) 제1항, 제22조(건축물의 사용승인) 제1항 또는 제83조(옹벽 등의 공작물)에의 준용) 제1항에 따른 신고 또는 신청을 하지 아니하거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자
제111조(건축허가) 1항, 제19조(용도변경), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제55조(건축물의 견폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 제77조의10(건축협정의 효력 및 승계)을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자		
-	3. 제20조(가설건축물) 제1항에 따른 허가를 받지 아니하거나 제83조(옹벽 등의 공작물)에의 준용)에 따른 신고를 하지 아니하고 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조한 건축주 및 공사시공자	5. 제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)나 제42조(대지의 조경)를 위반한 건축주 및 공사시공자  5의 2. 제43조(공개 공지 등의 확보) 제4항을 위반하여 공개공지등의 활용을 저해하는 행위를 한 자  6. 제52조의2를 위반하여 실내건축을 한 건축주 및 공사시공자

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정)

■ 위반행위에 대한 양벌규정

- 「건축법」 제112조(양벌규정) 제3항 및 제4항 : 행위자 개인 및 법인에 대한 양벌규정
  - (제3항) 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 제107조부터 제111조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인에도 해당 조문의 벌금형을 과(科)함.(다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니함)
  - (제4항) 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 개인의 업무에 관하여 제107조부터 제111조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과함.(다만, 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니함)

## ② 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서 건축조례로 위임된 위반건축물 관련 규정

- 건축조례로 위임된 사항은 이행강제금 관련 규정이 다수
  - 「건축법」에서 4개 항목, 「건축법 시행령」에서 6개 항목에 대해 위임함
  - 위임받은 규정에 대해 모든 지자체가 조례 내용을 정하고 있지는 않으며, 165개소가 운영 중인 것으로 나타남

[표 2-3] 위반건축물 관련 건축조례로 위임된 사항

구분	해당 조문	위임 내용	위임 규정 마련 지자체 수
「건축법」에서 위임	제80조 제1항	소규모 건축물 대상 이행강제금 감경 금액	165
	제80조 제2항	이행강제금 가중 금액 기준	91
	제80조 제5항	이행강제금 반복 부과·징수 횟수	164
	제80조의2 제1항	이행강제금 감경 제외 대상의 시정명령 불이행 기간	162
「건축법 시행령」에서 위임	제115조 제6항	실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항	2
	제115조의2 제1항 제5호	소규모 주거용 건축물에 대한 이행강제금 부과 완화	89
	제115조의3 제1항	이행강제금 감경 비율 하향	138
	제115조의3 제2항 제5호	영리 목적·상습적 위반 등 비슷한 경우	94
	제115조의4 제1항 제7호	위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려한 이행강제금 감경	132
	제115조의4 제2항 제2호	영 제115조의4 제1항 제7호의 감경 비율	134

출처: 지자체 위임 규정 현황 조사를 바탕으로 연구진 작성

■ 「건축법」에서 건축조례로 위임한 사항<sup>16)</sup>

- 법 제80조(이행강제금) 제1항 ‘소규모 건축물 대상 이행강제금 감경금액’
  - 165개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 148개 지자체가 산정된 이행강제금의 2분의 1을 부과하고 있으며 3분의 1, 4분의 1로 규정한 지자체도 있으나 각호마다 상이한 비율인 곳도 있음

16) 건축조례에서 위임한 내용에 대해서는 [표2-3]의 지자체 위임 규정 현황 조사 결과와 지자체 조례를 참고하여 연구진 정리

[표 2-4] 「건축법」 제80조 제1항 - 건축조례 위임사항 사례

「건축법」 제80조(이행강제금) 제1항	
<p>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. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p>	
「서울특별시 건축 조례」	「강원특별자치도 원주시 건축 조례」
<p>제45조(이행강제금의 부과) ① (생략) … 산정된 이행강제금의 2분의 1을 부과한다.</p> <p>1. 영 제115조의2제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 위반행위를 하는 경우</p> <p>2. 법 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재사항의 변경을 신청하지 않은 경우</p> <p>3. 법 제20조제3항에 따른 가설건축물 신고를 하지 않은 경우</p> <p>4. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우</p> <p>5. 법 제59조에 따른 맞벽 건축기준에 위반한 경우</p>	<p>제39조(이행강제금의 산정기준) ① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 영 제115조의2제1항에서 정하는 위반사항에 대하여는 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다.</p> <p>1. 법 제80조제1항제1호인 경우: 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터당 시가표준액의 100분의 12에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액</p> <p>2. 법 제80조제1항제2호인 경우: 영 제115조의2제1항 별표 15의 그 위반내용에 따라 정하는 금액의 2분의 1</p>

출처: 「서울특별시 건축 조례」 서울특별시조례 제9487호, 2025.1.3. 타법개정, 「원주시 건축 조례」 강원특별자치도원주시 조례 제2508호, 2025.5.16. 일부개정.

- 법 제80조(이행강제금) 제2항 ‘이행강제금 가중 금액 기준’
  - 91개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 강릉시의 경우 일괄적으로 가중하는 금액을 정하고 있는 반면, 제주특별자치도의 경우 위반 면적 및 위반이 재발한 경우에 따라 가중 금액을 차등하여 규정하고 있음

[표 2-5] 「건축법」 제80조 제2항 - 건축조례 위임사항 사례

「건축법」 제80조(이행강제금) 제2항	
<p>② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.</p>	
「강릉시 건축 조례」	「제주특별자치도 건축 조례」
<p>제44조(이행강제금의 탄력적 운영)</p> <p>③ 법 제80조제2항에 따른 경우에 가중하는 금액은 100분의 100으로 한다.</p>	<p>제33조(이행강제금의 부과)</p> <p>③ 법 제80조제2항에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>다만, (후략)</p> <p>1. 위반면적이 50제곱미터 초과 200제곱미터 이하인 경우: 100분의 20</p> <p>2. 위반면적이 200제곱미터 초과 500제곱미터 이하이거나</p>

「강릉시 건축 조례」	「제주특별자치도 건축 조례」
	<p>다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 5세대(가구)이상 10세대(가구) 미만 증가시킨 경우: 100분의 50</p> <p>3. 위반면적이 500제곱미터 초과하거나 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 10세대(가구) 이상 증가시킨 경우: 100분의 100</p> <p>4. 동일인이 최근 3년 내에 시정한 후 같은 형태의 내용으로 2회 이상 위반사항이 재발된 경우: 100분의 100</p>

출처: 「강릉시 건축 조례」 강원특별자치도강릉시조례 제1681호, 2023.12.27. 일부개정, 「제주특별자치도 건축 조례」 제주특별자치도조례 제3831호, 2024.10.2. 일부개정.

- 법 제80조(이행강제금) 제5항 ‘이행강제금 반복 부과·징수 횟수’
  - 164개 지자체에서 해당 위임 규정을 마련하여 운영 중
  - 대부분의 지자체에서 연 1회로 정하였으며 연 2회 또는 각 호마다 상이하게 규정함
  - 총 부과·징수 횟수를 2회, 3회, 10회로 정한 지자체도 있음

[표 2-6] 「건축법」 제80조 제5항 - 건축조례 위임사항 사례

「건축법」 제80조(이행강제금) 제5항	
<p>⑥ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.</p>	
「홍천군 건축 조례」	「공주시 건축 조례」
<p>제36조(이행강제금의 산정기준)</p> <p>② 법 제80조제5항에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수”는 1년에 1회로 하고, 같은 항 단서에 따라 이행강제금을 부과할 수 있는 총 횟수는 3회로 한다.</p>	<p>제34조(이행강제금 산정·부과)</p> <p>③ 법 제80조제5항에 따라 이행강제금은 연1회씩 10회까지 반복하여 부과할 수 있다. 다만, 제34조의3제2항 건축물은 5회까지만 반복하여 부과한다.</p>

출처: 「홍천군 건축 조례」 강원특별자치도홍천군조례 제2976호, 2024.3.8. 일부개정, 「공주시 건축 조례」 충청남도공주시조례 제1749호, 2023.12.8. 일부개정.

- 법 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) 제1항 단서 조항 ‘이행강제금 감경 제외 대상의 시정명령 불이행 기간’
  - 162개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 대부분의 지자체에서 1~3년 이내 기간으로 정하였으며, 6개월 미만인 경우와 5년·10년 이내로 정한 지자체도 있음

[표 2-7] 「건축법」 제80조의2 제1항 - 건축조례 위임사항 사례

「건축법」 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) 제1항	
① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다. 1. ~ 2. (생략)	
「보성군 건축 조례」	「구미시 건축 조례」
제38조(이행강제금의 부과) ④ 법 제80조의2제1항에 따라 군수는 위반건축물에 대한 시정명령 기간을 90일 이내로 한다.	제39조(이행강제금의 탄력적 운영) ④ 법 제80조의2제1항 단서에 따라 최초 시정명령일부터 10년 이내까지 위반내용을 시정하지 않은 경우에는 이행강제금을 감경하지 않는다.
출처: 「보성군 건축 조례」 전라남도보성군조례 제2882호, 2025.3.7. 일부개정, 「구미시 건축 조례」 경상북도구미시조례 제1981호, 2025.5.7. 일부개정.	

■ 「건축법 시행령」에서 건축조례로 위임한 사항<sup>17)</sup>

- 영 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) 제6항 ‘실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항’
  - 성남시, 김제시 이외 위임사항을 규정한 지자체 건축 조례 없음

[표 2-8] 「건축법 시행령」 제115조 제6항 - 건축조례 위임사항

「건축법 시행령」 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) 제6항	
⑥ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항은 건축조례로 정할 수 있다.	
「성남시 건축 조례」	「김제시 건축 조례」
제27조의3(위반 건축물 등에 대한 실태조사) 영 제115조제6항에 따라 실태조사는 항공측량으로 같음할 수 있다.	제44조(위반 건축물 등에 대한 실태조사) 영 제115조제6항에 따라 실태조사 시 위반면적 측정은 현장실측을 원칙으로 하나, 현장실측이 불가능한 경우 항공측할 수 있다.
출처: 「성남시 건축 조례」 경기도성남시조례 제4204호, 2025.3.10. 일부개정, 「김제시 건축 조례」 전북특별자치도김제시조례 제1650호, 2024.5.8. 일부개정.	

17) 건축조례에서 위임한 내용에 대해서는 [표2-3]의 지자체 위임 규정 현황 조사 결과와 지자체 조례를 참고하여 연구진 정리

- 영 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수) 제1항 제5호 ‘그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우로서 건축조례로 정하는 경우’(소규모 주거용 건축물에 대해 이행강제금 부과 완화)
  - 89개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 충남 보은군과 같이 건축물 기재사항 변경 신청하지 않은 경우, 가설건축물 축조 신고하지 않은 경우, 착공신고를 하지 않은 경우 등을 규정한 지자체가 있는 반면, 세종 특별자치시처럼 상위 법령인 「건축법 시행령」 제115조의2 제1항 제1호~제4호 내용을 재기재하고 다른 항목을 추가한 지자체도 있음<sup>18)</sup>

[표 2-9] 「건축법 시행령」 제115조의2 제1항 제5호 - 건축조례 위임사항

「건축법 시행령」 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수) 제1항 제5호	
① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다. 5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우	
「보은군 건축 조례」	「세종특별자치시 건축 조례」
제40조(이행강제금의 부과) 제2항 영 제115조의2제1항제5호에 따라 “건축조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 법 제16조에 따른 변경허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축물을 시공한 경우 2. 법 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재사항의 변경을 신청하지 않은 경우 3. 법 제20조에 따른 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 가설건축물을 축조한 경우 또는 가설건축물의 존치기간이 경과된 경우 4. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우 5. 법 제41조에 따른 토지굴착 부분에 대한 위해방지 조치를 하지 아니한 경우 6. 법 제59조에 따른 맞벽 건축기준에 위반한 경우 7. 법 제83조에 따른 옹벽 등 공작물 축조신고를 하지 않은 경우 8. 영 제115조의2제2항 관련 별표 15 위반건축물란(제1호의2, 제4호부터 제9호까지 및 제13호에 해당하는 경우는 제외한다)에 해당하는 위반행위	제43조(이행제금의 부과) 제1항 7. 영 별표 15 제1호부터 제3호까지(제1호의2는 제외한다) 및 제10호부터 제12호까지의 규정에 따른 위반행위에 해당하는 경우 [별표 15] 1. 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 제3조의2제8호에 따른 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물 2. 사용승인을 받지 아니하고 사용 중인 건축물 3. 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물 10. 높이 제한을 위반한 건축물 11. 일조 등의 확보를 위한 높이 제한을 위반한 건축물 12 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령 등의 기준을 위반한 건축물

출처: 「보은군 건축 조례」 충청북도보은군조례 제2931호, 2024.6.21. 일부개정, 「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제2750호, 2025.4.9. 일부개정.

18) 상위 법령을 위임받은 법령에서 재기재하는 것은 해당 지자체 건축 조례는 입법 체계상 바람직하지 않음.(출처: 법제처. (2022). 2022년 자치법규 입안 길라잡이. pp.10-11)

- 영 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) 제1항 ‘이행강제금 감경 비율 하향’
  - 138개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 강원 삼척시와 같이 상위 법령의 최대 범위를 그대로 규정한 지자체가 있는 반면, 영월군은 최저 기준인 100분의 60에 준수함

[표 2-10] 「건축법 시행령」 제115조의3 제1항 - 건축조례 위임사항

「건축법 시행령」 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) 제1항	
① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80</li> <li>2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90</li> <li>3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100</li> <li>4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70</li> </ol>	
「삼척시 건축 조례」	「영월군 건축 조례」
제42조의2(이행강제금의 탄력적 운영) 제1항 단서에 따라 이행강제금 부과 비율을 다음 각 호와 같이 정한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80</li> <li>2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90</li> <li>3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100</li> <li>4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70</li> </ol>	제41조의2(이행강제금의 탄력적 운영) 제1항 단서 규정에서 “건축조례로 정하는 비율”은 다음 각 호와 같다. <ol style="list-style-type: none"> <li>① 영 제115조의3 1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 60</li> <li>2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 60</li> <li>3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 60</li> <li>4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 60</li> </ol>

출처: 「삼척시」 강원특별자치도삼척시조례 제1638호, 2024.8.23. 일부개정, 「영월군 건축 조례」 강원특별자치도영월군조례 제2891호, 2024.5.10. 전부개정.

- 영 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) 제2항 제5호 ‘영리목적·상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우와 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우’
  - 94개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 대부분의 기초지자체에서는 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 가설건축물을 축조한 경우와 위반사항을 시정한 후 유사한 형태로 위반사항이 재발된 경우를 비롯하여 다양한 상황에 이행강제금을 가중 규정하고 있음

[표 2-11] 「건축법 시행령」 제115조의3 제2항 제5호 - 건축조례 위임사항

「건축법 시행령」 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) 제2항 제5호
② 법 제80조제2항에서 “영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우</li> </ol>

「서울특별시 건축 조례」	「평택시 건축 조례」	「군포시 건축 조례」
제45조(이행강제금의 부과) ⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우 2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 같은 건물에 시정된 사항과 같은 형태의 내용으로 위반사항이 재발된 경우 3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생된 경우	제39조(이행강제금) ⑤ 영 제115조의3제2항제5호에서 조례로 정하는 경우"란 본인 소유 토지(국유지를 포함한다)가 아닌 토지에 건축한 경우로 한다.	제40조(이행강제금의 탄력적 운영) ② 영 제115조의3제2항제5호에서 "조례로 정하는 경우"란 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 천막과 유사한 구조의 가설건축물을 축조한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)를 말한다.

출처: 「서울특별시 건축 조례」, 서울특별시조례 제9487호, 2025.1.3. 타법개정, 「평택시 건축 조례」, 경기도평택시조례 제 2479호, 2025.3.7. 일부개정. 「군포시 건축 조례」, 경기도군포시조례 제2266호, 2025.3.17. 일부개정.

- 영 제115조의4(이행강제금의 감경) 제1항 제7호 '그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우'
  - 134개 지자체에서 해당 위임규정을 마련하여 운영 중
  - 각 지자체에 이행강제금 감경 대상으로서, 자진 신고한 경우, 가설건축물에 해당하는 경우, 기존 건축물의 부속용도인 경우, 주민 공동 이용시설인 경우, 옥상에 설치하는 비가림시설인 경우 등 위반자의 편의를 위한 시설에 대하여 이행강제금을 감경해 주고 있음

[표 2-12] 「건축법 시행령」 제115조의4 제1항 제7호 - 건축조례 위임사항

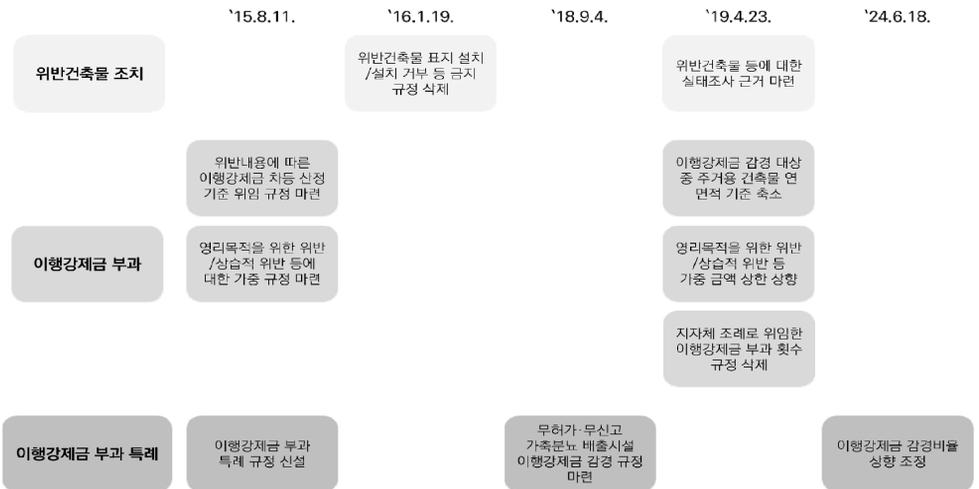
「건축법 시행령」 제115조의4(이행강제금의 감경) 제1항 제7호
① 법 제80조의2제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

「제주특별자치도 건축 조례」	「임실군 건축 조례」
제33조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ② 영 제115조의4제1항제7호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2에 따른 과태료 감경 대상자의 건축물에 해당하는 경우 2. 위반행위자가 자진 신고한 경우(최초의 시정명령 전에 위반사항 적법화를 위한 사전청원을 신청하여 이행강제금을 부과하는 경우에 한정한다) 3. 제17조에 따른 가설건축물에 해당하는 경우 4. 기존 건축물의 부속용도인 화장실, 보일러실, 계단, 노약자 편의시설 등 그 밖에 이와 유사한 시설에 해당하는 경우	제32조의2(이행강제금 부과에 대한 특례) ② 영 제115조의4제1항제7호에 따라 “건축조례로 정하는 경우”는 다음 각호와 같다. 1. 재난·재해 등 긴급조치를 위하여 군수가 필요하다고 인정하는 경우 2. 위반행위자가 「국민기초생활 보장법」에 따라 생계급여 수급자 또는 의료급여 수급자에 해당하는 경우 3. 건축물의 기초 및 골조만 완료 되었을 경우 4. 마을회관, 경로당 등 주민 공동 이용시설 5. 건축물의 유지·관리를 위하여 옥상에 설치하는 비가림 시설(단, 기둥과 지붕으로된 구조물에 한한다.) 6. 주민소득을 위한 농업·임업·축산업을 경영하기 위한 창고, 축사, 작물재배사일 경우

출처: 「제주특별자치도 건축 조례」 제주특별자치도조례 제3831호, 2024.10.2. 일부개정, 「임실군 건축 조례」 전북특별자치도임실군조례 제2814호, 2024.12.31. 일부개정.

### ■ 위반건축물 관련 법령 운영의 주요 특성

- (‘15. 8. 11.) 위반 내용에 따른 이행강제금 차등 산정 기준 및 가중, 특례 기준 마련
- (‘19. 4. 23.) 이행강제금 감경 대상 축소 및 가중 금액 기준 상향, 지자체 조례로 위임한 이행강제금 부과 횟수 기준 삭제
- 이행강제금 부과 가중 및 감경, 특례 관련한 규정이 여러 번 개정되어 복잡함 야기



[그림 2-2] 위반건축물 관련 법령 운영 주요 특성

출처: 연구진 작성

### ③ 위반건축물 관리 행정 절차

#### ■ 위반건축물 관리 행정 절차 및 내용

[표 2-13] 위반건축물 관리 행정 절차

행정 절차	내용
① 위반건축물 적발	
② 사전통지	- 건축물 대장 '위반건축물' 표기 예고 - 미시정시 행정조치(고발, 이행강제금) 처분 안내
③ 시정명령(1차) 고발예고	- 건축물대장에 '위반건축물' 표기
④ 고발조치(건축주, 시공자 등) 시정명령(2차)	- 고발 조치
⑤ 이행강제금 부과 예고	
⑥ 이행강제금 부과	- 영리 목적 및 상습 위반 가중(100/100) 및 1년 2회 부과
⑦ (미납 시) 재산압류 조치 이행강제금 반복 부과	- 시정 완료 시까지 반복 부과
※ 필요시 행정대집행	

출처: 서울시 주택정책실 건축기획과. (2023). 위반 건축물 이제 그만!. p.14.

- 위반건축물 적발
  - 건축물의 준공검사 단계에서 위반 사항 발견
  - 지자체 공무원의 정기 실태조사 및 수시 점검을 통해 위반건축물 적발
  - 민원인의 신고를 받고 현장 확인 후 위반건축물 적발
- 사전통지
  - 사전통지의 내용으로서 위반 내용 및 시정명령 예고
  - 미시정 시 고발 및 이행강제금 부과 등의 행정조치 처분 안내
- 시정명령(1차) 및 고발 예고
  - 허가권자가 건축물대장에 '위반건축물' 표기 및 변동 사항(변동일·변동 내용 및 원인) 작성(그림 2-3 참고)
- 고발 조치 및 시정명령(2차)
  - 허가권자가 건축주 또는 공사시공자에 대하여 고발 조치 및 2차 시정명령
- 이행강제금 부과 예고
  - 위반건축물의 용도, 위반 면적, 부과 가중 또는 특례 사항 등 산정

- 이행강제금 부과
  - 이행강제금 부과 시 세금 연동을 위해 위반건축물관리대장(「건축법 시행규칙」 [별지 제28호서식]) 작성 및 관리<sup>19)</sup>(그림 2-4 참고)
- (미납 시) 재산압류 조치, 이행강제금 반복 부과
  - 연 2회 내에서 지자체 조례로 정한 횟수만큼 반복 부과 시행

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] 개정 2023. 8. 1 >

일반건축물대장(갑)				위반건축물		(2쪽 중 제1쪽)		
건물ID	2120041150018406	고유번호	11A4012000-1-03660019	명칭	호수/기구수/세대수 0호/1기구/0세대			
대지위치	서울특별시 마포구 서교동		지번	도로명주소	서울특별시 마포구			
※대지면적	230.71 m <sup>2</sup>	연면적	462.22 m <sup>2</sup>	※지역	※지구	※구역		
건축면적	138.31 m <sup>2</sup>	용적률 상정용 면적	329.62 m <sup>2</sup>	주구조	철골콘크리트구조	주용도	제2종근린생활시설	
※건축률	59.95 %	※용적률	142.87 %	높이	10.45 m	지붕	평스라브	
※조각면적	m <sup>2</sup>	※중개 유지 공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴 거리	m	
건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(연칭) 고(법인)등록번호 (분동구분기중등록번호)	주소	소유권 지분	반동일 번호반인
주1	지하1	철근콘크리트	제2종근린생활시설(일반용식점)	132.6				
주1	1층	철근콘크리트	제1종근린생활시설(소매점)	130.34				
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반용식점)	123.44				
주1	3층	일반철골구조	일반용식점	75.84				
이 등(소)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.								
마포구청장						발급일: 2026년 1월 3일		
* 표시 항목은 출납표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.								

[그림 2-3] 건축물대장상 위반건축물 표기 사례

출처: 세움터 홈페이지. [https://www.eais.go.kr/moct/bci/aaa02/BCIAAA02L0\(검색일:2025.12.01.\)](https://www.eais.go.kr/moct/bci/aaa02/BCIAAA02L0(검색일:2025.12.01.))

**위 반 건 축 물 관 리 대 장**

관리번호							
대지현황	대지위치		지번		지목		
	용도지역	용도지구	용도구역		토지소유		
건축주	성명	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		주소			
원기주자	성명	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		성명	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		
유허가							
적발일자	발생일자	위반층수	위반용도	위반면적(m <sup>2</sup> )	주구조	지붕구조	창출도열번호
무단 용도변경							
적발일자	발생일자	위반층	위반면적(m <sup>2</sup> )	변경 전 용도		변경 후 용도	
위법 시공							
적발일자	발생일자	위반면적(m <sup>2</sup> )	위반용도	시공회사명	면허번호	감리자 성명	면허번호
위반내용							
기 타 위 반							
적발일자	발생일자	위반용도		위반내용			
행정조치내용							
적발일자	위반구분	조치일자	조치내용			금액 (단위 : 천원)	

[그림 2-4] 위반건축물 관리대장 서식

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1511호, 2025.7.31. 일부개정 - [별지 제29호서식] 위반 건축물관리대장

## ■ 위반건축물 관리 행정 서류

- 위반건축물 관리를 위한 행정 서류로서 건축물대장과 위반건축물관리대장이 있음
- 건축물대장은 「건축법」 제38조(건축물대장)에 따라 허가권자가 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축 정책의 기초 자료로 활용하기 위한 목적임<sup>20)</sup>
  - 국토교통부령인 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 건축물대장의 서식·기재 내용·기재 절차·관리 및 등기축탁의 절차 등에 관하여 필요한 사항이 규정됨
  - 작성 내용: 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력에 관한 정보 등 건축물 및 그 대지, 소유자의 현황에 대한 전반적인 정보
  - 위반건축물 관련 작성 시기: 1차 시정명령 및 고발 예고 단계
  - 위반건축물 관련 작성 내용: “위반건축물”이라는 표시, 위반일자, 위반내용, 시정명령한 내용<sup>21)</sup>
- 위반건축물 관리대장은 「건축법 시행령」 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) 제5항에 따라 위반 건축물의 체계적인 사후 관리와 정비를 위한 목적임<sup>22)</sup>
  - 작성 방법: 특별한 사유가 없으면 전자정보처리 시스템을 이용하여 작성·관리
  - 작성 내용: 대지현황, 건축주 및 현거주자 정보, 위반 내용(무허가, 무단 용도변경, 위법 시공, 기타 위반으로 구분) 및 적발일자·발생일자·위반면적·위반용도 등, 행정조치내용(적발일자, 위반구분, 조치일자, 조치내용, 이행강제금 금액)
  - 작성 시기: 이행강제금 부과 단계
- 건축물대장과 위반건축물 관리대장의 차이
  - 작성 시기의 차이: 1차 시정명령 및 고발 예고 단계 vs. 이행강제금 부과 단계
  - 작성 내용의 차이: 건축물대장은 건축물과 그 대지의 현황 등에 대한 정보가 주를 이루는 반면, 위반건축물 관리대장은 위반건축물을 관리하기 위한 목적으로 작성되며 위반 내용 뿐 아니라 이행강제금 금액을 작성하도록 되어 있음

20) 「건축법」 법률 제20424호, 2024.3.26. 일부개정. 제38조(건축물대장) 제1항

21) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1512호, 2025.7.31. 일부개정, 제8조 제1항 제1호~제4호

22) 「건축법 시행령」 대통령령 제35716호, 2025.8.26. 타법개정. 제115조(위반 건축물에 등에 대한 실태조사 및 정비) 제5항

[표 2-14] 위반건축물 관리 행정 서류의 작성 내용 비교

구분	건축물대장	위반건축물 관리대장
위반건축물 관련 작성 내용	위반일자	적발일자
	위반 내용(변동내용 및 원인)	발생일자
		위반 층, 위반용도(변경 전, 변경 후), 위반 면적
	시정명령한 내용	위법 시공-시공회사명, 감리자 성명 등
	-	행정조치내용(적발일자, 조치일자, 조치내용)
		이행강제금 금액

출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1512호, 2025.7.31. 일부개정 - [별지 제1호서식] 일반 건축물대장(갑), 「건축법 시행규칙」, 국토교통부령 제1511호, 2025.7.31. 일부개정 - [별지 제29호서식] 위반건축물관리대장

## 2) 위반건축물 관련 타 법령 운영 현황

- 위반건축물 관련 조치는 건축법령 이외에 「행정조사기본법」 및 「행정절차법」상 규정된 현장 조사 및 처분통지 법령을 준수해야 함
- 위반건축물을 중개하는 경우에는 「공인중개사법」에 따라 중개대상물이 위반건축물임을 표시해야 함

### ■ 「행정조사기본법」상 현장조사 관련 규정

- 위반건축물의 현장조사 절차
  - ① 사전통지: 조사개시 7일 전까지 조사대상자에게 서면 통지(「행정조사기본법」 제17조 제1항)
  - ② 의견제출: 조사대상자는 사전통지의 내용에 대하여 행정기관의 장에게 의견 제출 가능(「행정조사기본법」 제21조 제1항)
  - ③ 현장조사: 조사원이 가택·사무실 또는 사업장 등에 출입하여 현장조사 실시(「행정조사기본법」 제11조 제1항)
  - ④ 조사결과 통지: 행정조사의 결과를 확정된 날부터 7일 이내에 조사대상자에게 통지(「행정조사기본법」 제24조)

#### 위반건축물 현장 조사 관련 법령

「행정조사기본법」 제11조(현장조사) ① 조사원이 가택·사무실 또는 사업장 등에 출입하여 현장조사를 실시하는 경우에는 행정기관의 장은 다음 각 호의 사항이 기재된 현장출입조사서 또는 법령등에서 현장조사시 제시하도록 규정하고 있는 문서를 조사대상자에게 발송하여야 한다.

1. 조사목적
2. 조사기간과 장소

3. 조사원의 성명과 직위
4. 조사범위와 내용
5. 제출자료
6. 조사거부에 대한 제재(근거 법령 및 조항 포함)
7. 그 밖에 당해 행정조사와 관련하여 필요한 사항

② (생 략)

③ 제1항 및 제2항에 따라 현장조사를 하는 조사원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 조사대상자에게 내보여야 한다.

**제17조(조사의 사전통지)** ① 행정조사를 실시하고자 하는 행정기관의 장은 제9조에 따른 출석요구서, 제10조에 따른 보고요구서·자료제출요구서 및 제11조에 따른 현장출입조사서(이하 “출석요구서등”이라 한다)를 조사개시 7일 전까지 조사대상자에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 행정조사의 개시와 동시에 출석요구서등을 조사대상자에게 제시하거나 행정조사의 목적 등을 조사대상자에게 구두로 통지할 수 있다.

1. ~ 3. (생 략)

**제21조(의견제출)** ① 조사대상자는 제17조에 따른 사전통지의 내용에 대하여 행정기관의 장에게 의견을 제출할 수 있다.

② 행정기관의 장은 제1항에 따라 조사대상자가 제출한 의견이 상당한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 이를 행정조사에 반영하여야 한다.

**제24조(조사결과의 통지)** 행정기관의 장은 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 행정조사의 결과를 확정된 날부터 7일 이내에 그 결과를 조사대상자에게 통지하여야 한다.

출처: 「행정조사기본법」 법률 제19213호(2023. 1. 17. 타법개정)

## ■ 「행정절차법」상 처분의 통지 관련 규정

- 이행강제금 부과 처분 시 절차
  - 당사자 등에 사전통지(「행정절차법」 제21조)
  - 행정청이 당사자에게 의무를 부과할 때 당사자 등에 의견제출 기회 부여(「행정절차법」 제22조 제3항)
  - 행정청이 처분할 때 당사자에게 그 근거와 이유 제시(「행정절차법」 제23조 제1항)

### 이행강제금 부과 처분의 통지 관련 법령

**「행정절차법」 제21조(처분의 사전 통지)** ① 행정청은 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항을 당사자 등에게 통지하여야 한다.

1. 처분의 제목
2. 당사자의 성명 또는 명칭과 주소
3. 처분하려는 원인이 되는 사실과 처분의 내용 및 법적 근거
4. 제3호에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리 방법
5. 의견제출기관의 명칭과 주소
6. 의견제출기한
7. 그 밖에 필요한 사항

**제22조(의견청취)**

③ 행정청이 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 할 때 제1항 또는 제2항의 경우 외에는 당사자 등에게 의견제출의 기회를 주어야 한다.

**제23조(처분의 이유 제시)** ① 행정청은 처분을 할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 당사자에게 그 근거와 이유를 제시하여야 한다.

1. 신청 내용을 모두 그대로 인정하는 처분인 경우
2. 단순·반복적인 처분 또는 경미한 처분으로서 당사자가 그 이유를 명백히 알 수 있는 경우
3. 긴급히 처분을 할 필요가 있는 경우

출처: 「행정절차법」 법률 제18748호(2022. 1. 11. 일부개정)

- 위반건축물 관련 「행정조사기본법」 및 「행정절차법」상 위법·부당한 처분 관련 심판례<sup>23)</sup>
  - 위반건축물에 대해 행정청이 자진철거 시정명령 처분을 하였으나 「행정조사기본법」상 현장 조사의 사전통지를 하지 않았고, 현장 출입 조사서를 조사개시 7일 전까지 서면 통지하지 않았으며, 조사 결과의 통지도 하지 않았음
  - 또한 「행정절차법」상 처분의 사전 통지를 하지 않고 청구인은 의견제출의 기회도 얻지 못한 상황에서 위반건축물에 대한 자진 철거 시정명령 처분은 위법·부당한 처분이어서 취소됨

**위반건축물 관련 위법·부당한 처분 심판례**

[재결요지]

피청구인이 청구인에게 이 사건 처분을 하기에 앞서 위법 건축에 대한 자진정비를 위해 청구인의 설득과 충분한 이행기간을 문서에 명시하여 수차례 건축물 자진철거 취지를 안내한 사실은 인정할 수 있으나, 이를 두고 피청구인이 사전에 「행정절차법」이 규정한 사항을 통지했다거나 의견을 진술할 수 있는 기회를 주었다고 할 수 없고, 이 사건 처분을 함에 있어 사전통지를 하거나 의견 제출의 기회를 주지 않아도 되는 「행정절차법」제21조제4항 각 호의 예외적인 사유가 있었다고 인정할 만한 사정도 발견할 수 없으므로, 결국 청구인에게 사전통지나 의견제출의 기회를 부여하지 않고 행한 피청구인의 이 사건 처분은 위법하다 할 것이다.

출처: 국민권익위원회 제특행심제2011-05호, 2011. 4. 25., 인용

23) 위반건축물에 대한 자진철거 시정명령 취소청구[국민권익위원회 제특행심제2011-05호, 2011. 4. 25., 인용]. [https://law.go.kr/LSW//deccInfoP.do?deccSeq=154975\(검색일: 2025.6.17.\)](https://law.go.kr/LSW//deccInfoP.do?deccSeq=154975(검색일: 2025.6.17.))

## ■ 「공인중개사법」상 중개대상물 표시·광고 관련 규정

- 「공인중개사법」 및 하위법령에 따라 위반건축물 표시 의무화(2025.1.1. 시행)
  - 중개대상물의 소재지, 면적, 가격 등의 사항 명시(「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) 제2항)
  - 중개대상물의 구체적인 표시·광고는 국토부장관 고시 사항(「공인중개사법 시행령」 제17조의2(중개대상물의 표시·광고) 제3항)
  - 건축물대장에 위반 사항이 기재되어 있는 경우 “위반건축물”로 표시(「중개대상물의 표시·광고 명시 사항 세부기준」 제6조(건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고 명시 사항) 제4호)

공인중개사법에서 위반건축물 표시 의무화 관련 법령

### 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고)

② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.

출처: 「공인중개사법」 법률 제19841호(2023. 12. 26. 타법개정)

### 「공인중개사법 시행령」 제17조의2(중개대상물의 표시·광고)

② 법 제18조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항

가. 총 층수

나. 「건축법」 또는 「주택법」 등 관련 법률에 따른 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날

다. 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비

③ 중개대상물에 대한 제1항 및 제2항에 따른 사항의 구체적인 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조 제1호 및 제2호에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다) 방법에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

출처: 「공인중개사법 시행령」 대통령령 제34401호(2024. 4. 9. 일부개정)

「중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준」 제6조(건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고 명시 사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

4. “중개대상물 종류”는 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물과 그 밖의 토지의 정착물로 구분하여 표시하되, 건축물은 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시하여야 한다. 다만, 미등기건물의 경우에는 “미등기건물”, 건축물대장에 위반사항이 기재되어 있는 경우에는 “위반건축물”이라고 표시하여야 한다.

출처: 「중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준」 국토교통부고시 제2024-748호(2024. 12. 11. 일부개정)

- 「공인중개사법」에 따라 개업공인중개사가 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에 손해배상책임이 있음을 보장
  - 공인중개사는 해당 중개대상물에 관한 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명해야 함(「공인중개사법」 제25조(중개대상물의 확인·설명) 제1항 및 제30조(손해배상책임의 보장) 제1항)
  - 공인중개사가 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상 손해를 발생시킬 경우 손해배상의 책임이 있음(「공인중개사법」 제51조(과태료) 제2항에 따라 이 법 제25조 제1항을 위반한 경우 과태료 부과 대상)

#### 공인중개사의 손해배상책임 관련 법령

**「공인중개사법」 제25조(중개대상물의 확인·설명)** ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

**제30조(손해배상책임의 보장)** ①개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

#### 제51조(과태료)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

- 1의6. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

출처: 「공인중개사법」 법률 제19841호(2023. 12. 26. 타법개정)

### 3) 위반건축물 양성화 관련 법령 운영 현황

#### ■ 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」

- 1980년에 최초로 시행된 후 현재까지 다섯 차례 일시적으로 시행

[표 2-15] 위반건축물 양성화 시행 연혁(1980~2014)

순서	법률명	제정일 (시행일)	시행기간	적용대상	위반건축 물 현황	양성화 건수	양성화 비율
1차 (80.7)	준공미필 기존건축물 정리에 관한 특별 조치법(제3259호)	'80.1.4 (80.7.5)	'80.7~'81.12 (1년 6개월)	- '80.7.5 시행당시 연면적 165㎡ 이하 건축물(공동주택은 전용 면적)	712,992	450,871	63.2%
2차 (81.12)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법(제 3533호)	'81.12.31 (81.12.31)	'81.12~'85.6 (83.12 개정) (3년 6개월)	- 165㎡ 이하인 주거용 미준공 건축물 - '81.12.31 사실상 완공된 연 면적 85㎡ 이하 주거용 건축 물과 증개축된 건축물			
3차 (00.3)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법(제 6253호)	'00.1.28 (00.3.1)	'00.3~'00.12 (10개월)	- '98.12.31 사실상 완공된 연 면적 85㎡ 이하 주거용 건축물	2,642	562	21.3%
4차 (06.2)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법(제 7698호)	'05.11.8 (06.2.9)	'06.2~'07.1 (1년)	- '03.12.31 사실상 완공된 다 세대(세대 85㎡ 이하), 단독 주택(165㎡ 이하), 다가구 (330㎡ 이하)	23,325	12,378	53.1%
5차 (14.1)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법(제 11930호)	'13.7.16 (14.1.17)	'14.1~'15.1 (1년)	- '12.12.31 사실상 완공된 다 세대(세대 85㎡ 이하), 단독 주택(165㎡ 이하), 다가구 (330㎡ 이하)	28,388	26,924	94.8%
계					767,347	490,735	64.0%

출처: 국토교통위원회 수석전문위원 최시연. (2020). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토보고. 제382회국회(정기회) 제1차 국토교통위원회. p.6. 참고하여 연구진 재작성

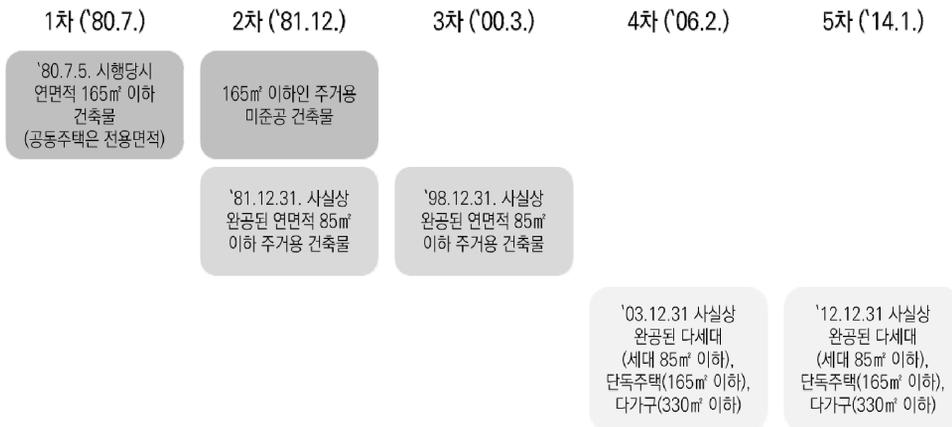
- (1차) 1980년 1월 4일 제정·공포된 「준공미필기존건축물정리에관한특별조치법」은 건축허가를 받았으나 준공검사를 필하지 못한 건축물만을 대상으로 함<sup>24)</sup>
- (2차) 1981년 12월 31일에 제정된 「특정건축물정리에관한특별조치법」은 국민의 재산권을 보호하기 위해 무허가 건물도 대상에 포함하고 「준공미필기존건축물정리에 관한특별조치법」을 폐지하고 이 법으로 흡수함<sup>25)</sup>
- (3차) 2000년 1월 28일 제정된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은 급격한 산업화 및 도시화의 과정에서 발생한 위법 시공 건축물에 대하여 한시적인 구제 대책<sup>26)</sup>으로 시행됨

24) 「준공미필기존건축물정리에관한특별조치법」 법률 제3259호, 1980. 1. 4. 제정-제정 개정 이유

25) 「특정건축물정리에관한특별조치법」 법률 제3533호, 1981. 12. 31. 제정-제정 개정 이유

26) 「특정건축물정리에관한특별조치법」 법률 제6253호, 2000. 1. 28. 제정-제정 개정 이유

- (4차) 2005년 11월 8일에 제정된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은 서민의 주거 현실과 위법 시공 서민주택의 분포 상황을 감안하여 2000년도에 시행된 특정건축물정리법보다 양성화할 수 있는 주택의 범위를 확대함<sup>27)</sup>
- (5차) 2013년 7월 16일에 제정된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은 급격한 산업화·도시화 과정에서 발생한 위반 건축물이 천막·판넬 등 임시로 보수한 경우가 많아 구조안전성이 열악하고 화재 등의 재난에 취약하여 일정한 기준을 만족하는 특정건축물을 합법적으로 사용승인 받을 수 있는 기회를 한시적으로 부여함<sup>28)</sup>
- 특정건축물정리법 시행 차수별 특성<sup>29)</sup>
  - 특정건축물정리법 1~2차 시행 시 약 5년간 450,871건의 위반건축물을 양성화하였고, 3차 시행 시에는 역대 시행 중 가장 짧은 기간인 10개월 동안 단 562건의 위반건축물만 양성화
  - 5차 시행 시에는 양성화 비율이 약 95%에 이를 정도로 많은 위반건축물을 양성화함
  - 2014년 5차 이후 현재까지(2025년 12월 기준) 특정건축물정리법은 10년간 미시행



[그림 2-5] 특정건축물정리법 시행차수별 양성화 대상

출처: 최시역. (2020, p.6) 참고하여 연구진 재작성

27) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 법률 제7698호, 2005. 11. 8. 제정-제정·개정 이유

28) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 법률 제11930호, 2013. 7. 16. 제정-제정·개정 이유

29) 박재유. (2025). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토보고. 제429회국회(정기회) 제6차 국토교통위원회. p.11  
참고하여 연구진 작성

- 제22대 국회(2024~2028)에서 제안된 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안<sup>30)</sup>
  - 2024년에 총 8개의 의안이 발의되었으며, 이 중 송옥주의원 등, 김은혜의원 등, 김도읍의원 등, 이정현의원 등, 남인순의원 등, 서영교의원 등이 발의한 6개의 의안은 유사한 내용으로 한 번에 국토법안 심사소위원회에 상정됨
  - 2024년 12월 27일에 발의된 박덕흠의원 등의 의안은 타 발의안과 다르게 “인구 5만 미만의 인구 감소 지역 내 특정건축물”만을 대상으로 함<sup>31)</sup>
  - 발의된 특정건축물정리법의 적용 범위는 사실상 완공된 주거용 건축물로서, 각기 다른 시점을 기준으로 하고 있음(시행 당시 2건, 공포일 당시 3건, '19.12.31. 당시 2건, '23.12.31. 당시 3건 등)
  - 발의된 특정건축물정리법의 적용 건축물은 다세대 주택 중 85㎡ 이하는 공통적으로 포함하였으나, 단독주택 및 다가구주택 대상 범위는 165㎡~ 660㎡까지 다양한 안이 제시되었음
  - 이외에도 주택법 제2조 제3호 공동주택은 대부분의 발의안에 포함하지 않았으나, 근생 주택이나 부설주차장 특례(설치 의무 제외) 조항은 일부 안에서 양성화 대상으로 포함하여 발의하였음

30) 의안정보시스템(<https://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>)-“특정건축물” 검색한 결과(검색일: 2025.12.13.)와 박재유(2025). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토 보고. 제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회. pp.3~10. 참고하여 연구진 작성

31) 국회입법예고-[2207037] 인구감소지역 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(박덕흠의원 등 10인), [https://portal.assembly.go.kr/napal/lgsitpa/lgsitpaOngoing/view.do?lgsitPald=PRC\\_J2R4S1Q2P0P4N1O1K5L2J5H8I9G5H3](https://portal.assembly.go.kr/napal/lgsitpa/lgsitpaOngoing/view.do?lgsitPald=PRC_J2R4S1Q2P0P4N1O1K5L2J5H8I9G5H3)(검색일: 2025.1.7.)

[표 2-16] 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법안」 발의 현황 및 적용 건축물(제22대(‘24~’28))

제안일자	제안자	특정건축물 정의		적용 범위		적용 건축물									
		건축허가·신고 없이 건축 대수선한 경우	건축허가·신고하고 사용승인 X 건축물	용도변경 신고를 하지 않은 건축물	다세대	단독	다가구	주택법 제2조 제3호 이하 공동주택	근생주택	부설주차장 특례 (설치 의무 제외)					
2024-05-30	송옥주의원 등 10인	●	●	●	시행 당시 사실상 완공된 주거용 건축물	●	85㎡ 이하	165㎡ 이하	330㎡ 이하	660㎡ 이하	395㎡ 이하	660㎡ 이하	●	●	●
2024-07-05	김은혜의원 등 12인	●	●	●	공표일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물	●	●	-	●	-	-	●	●	●	●
2024-07-12	김도읍의원 등 10인	●	-	-	'19.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물	●	●	-	-	-	●	-	-	-	-
2024-07-17	이정현의원 등 22인	●	●	●	공표일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물	●	●	-	●	-	-	●	-	●	●
2024-07-23	남인순의원 등 12인	●	-	-	'19.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물	●	●	-	●	-	●	-	-	●	●
2024-09-24	서영교의원 등 10인	●	-	-	주거용 특정건축물	●	●	-	-	●	-	-	-	-	-
2024-10-17	박홍근의원 등 10인	●	-	-	주거용 특정건축물	●	●	-	-	●	-	-	-	-	●
2024-12-27	박덕룡의원 등 10인 *인구감소지역 대상	●	●	●	공표일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물	●	●	-	●	-	-	●	-	-	-
2025-02-27	이해석의원 등 10인	●	-	-	'23.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 건축물	●	●	-	●	-	-	●	495㎡ 이하	-	●
2025-04-28	이수진의원 등 10인	●	●	●	주거용 건축물	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●
2025-05-09	문진석의원 등 10인	●	●	●	시행 당시 사실상 완공된 주거용 건축물	●	●	-	-	●	-	-	-	●	●
2025-06-27	박홍근의원 등 12인	●	-	-	주거용 건축물	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●
2025-10-01	천준호의원 등 10인	●	●	●	'23.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 건축물	●	●	-	●	-	-	-	-	●	●
2025-12-11	전현희의원 등 10인	●	-	-	'23.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 건축물	●	●	-	-	●	-	-	-	-	●

출처: 의원정보시스템(<https://lkms.assembly.go.kr/bill/main.do>)-"특정건축물" 검색한 결과(검색일: 2025.12.13.) 참고하여 연구진 작성

## ■ 위반건축물 양성화 행정 절차

- (허가권자) 양성화 대상 건축물에 양성화 신고 요령 통지
- (건축주 및 소유자 등) 특정건축물 신고서 및 현장 조사서 등 작성 및 제출
  - 건축주 및 소유자 등은 건축사에 의뢰하여 특정건축물 신고서 및 현장 조사서 등을 작성하여 허가권자에 제출함
- (허가권자 및 지방건축위원회) 건축기준 적합 여부 판단 및 심의
  - 허가권자가 제출 서류를 검토하여 양성화 대상 건축물 여부를 판단하고, 적합할 시 지방건축위원회 심의를 거치도록 함
- (허가권자) 사용승인 대상 여부가 확정되면 건축주에 통지한 후, 사용승인 절차 시행

[표 2-17] 위반건축물 양성화 행정 절차

행정 절차	담당자	내용
신고요령 통지 및 신고 유도	허가권자	법 시행과 동시에 대상 건축물에 신고 요령 통지 (통지시 첨부자료(양성화 처리절차)를 첨부)
건축사 의뢰	건축주, 소유자 등	특정건축물 신고서, 현장조사서 작성
특정건축물 신고 접수	건축주, 소유자 등	신고서, 현장조사서, 대지권리 증명서류 등 제출 (시행령 제5조의 국가시책사업은 허가권자가 작성한 현장조사서로 신고 같음)
양성화 대상건축물 여부 판단	허가권자	배제지역(개발제한구역 등), 위반시점('12.12.31), 용도(주거용), 용도별 면적, 대지소유관계, 건축기준(대지와 도로 등) 적합 여부 판단
건축위원회 심의	지방건축위원회	구조안전, 위생·방화, 도시계획사업 지장 및 인근주민 일조권 피해 여부 등 판단
사용승인 대상 여부 확정	허가권자	해당 건축주에 통지
사용승인신청서 제출	건축주, 소유자 등	건축법 시행령 제6조 제3항에 따라 건축위원회 심의나 건축물대장 작성을 위해 필요 자료 요청 가능
사용승인신청서 입력(세움터) 및 사용승인서 교부	허가권자	-
건축물대장 생성	허가권자	① 건축물대장은 건축법령에 따라 처리하되, 양성화 내용 및 조건부 사용승인 사항은 변동내용 및 원인란에 표시 1) 사용승인시 : 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제11930호, 2013.7.16)에 따라 2014.2.17. 사용승인 2) 조건부 사용승인시 : 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제11930호, 2013.7.16)에 따라 미납된 이행강제금(과태료)을 '15.2.17.까지 납부조건으로 2014.2.17. 사용승인 (조건부 사용승인 기간 '14.2.17 ~ '15.2.17) - 조건부 이행시 : 미납된 이행강제금(과태료)을 납부하여 조건이행('15.2.17.) - 조건 미이행시 : 미납된 이행강제금(과태료)을 납부하지 아니하여 사용승인 취소('15.2.17.) ② 건축행정시스템(세움터)에 의한 사용승인서 교부, 건축물 대장 작성 등 메뉴얼은 향후(2월 내 시스템 구축) 송부

출처: 국토교통부 건축정책과. (2014). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 업무처리 가이드. p.7.

### 3. 위반건축물 관련 법·제도의 쟁점

#### ■ 위반건축물 관련 건축법령 운영 측면

- 위반건축물 관련 법령은 정의, 조치, 이행강제금 부과와 특례, 위반행위에 대한 벌칙과 양벌규정으로 구성
- 건축조례로 위임된 위반건축물 관련 규정은 주로 이행강제금 관련 사항에 집중
  - 지자체별로 상이한 기준이 적용 중이며, 특히 이행강제금 감경 및 가중의 대상은 지자체별로 상반된 방향의 기준 운영 중
  - 제주특별자치도의 경우 가설건축물은 이행강제금 감경 대상, 경기 군포시의 경우 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 가설건축물을 축조한 경우 이행강제금 가중 대상으로 운영
- 위반건축물 조치 및 이행강제금 부과 관련 일부 규정은 지자체 허가권자의 재량행위로 규정
- 위반행위에 대한 벌칙으로서 「건축법」 제108조, 제110조, 제111조에서 규정
  - 위반 사항을 적발해도 5년의 공소시효가 지나면 형사처벌이 불가능한 한계 존재
- 위반건축물 관리 행정 서류로서, 건축물대장과 위반건축물 관리대장 이원화 운영
  - 작성 내용은 일부 유사하나 작성되는 시점과 지자체 담당자의 사용 빈도 측면에서 차이를 나타냄
  - 건축물대장상 위반건축물 관련 내용 기재는 모든 지자체에서 1차 시정명령 및 고발 예고 단계에서 이루어지나, 위반건축물 관리대장은 이행강제금 부과 단계에서 작성되고 있음

#### ■ 위반건축물 관련 타 법령 운영 측면

- 「행정조사기본법」에 현장 조사 절차 규정 이행 시 현장 애로사항 발생
  - 현장 조사 시 조사 개시 7일 전 서면 통지를 필수로 규정하고 있어 단속 현장에서는 신속한 적발의 어려움을 호소 중

- 또한 소유자 및 거주자가 건축물 내 출입 및 현장 조사를 거부하면 위반 사항을 조사하기 어려움
- 위반건축물 증개 시 표시 및 광고 관련 규정 추가
  - 「공인증개사법」 및 하위법령에 따라 위반건축물 표시 의무화가 되었으나(25.1.1 시행) 공인증개사에 대한 손해 배상 등 민사상 책임만을 규정으로 포함
  - 공인증개사는 증개대상물에 관한 증개 의뢰인에게 성실·정확하게 설명해야 하는 의무가 있음을 명확하게 하고, 고의 또는 과실로 거래 당사자에게 재산상 손해를 발생시키는 경우 손해 배상의 책임이 있음을 명시
- 위반건축물 양성화 관련 법령 운영 측면
  - 반복적인 위반건축물 양성화 관련 법령 시행
    - 특정건축물정리법이 1980년부터 2014년까지 총 5회 시행되었고 마지막 시행 후 10년 이상이 지나 국민의 기대심리가 높음
  - 제22대 국회에서 양성화법이 다수 발의
    - 발의된 특별조치법의 다수가 양성화 대상을 확대하는 내용을 포함하고 있으며, 검토 보고서에서는 이러한 발의 내용이 위반 사항 시정률 저하의 원인으로 작동 중이라고 지적하고 있음
- 위반건축물 관련 법령 및 정책 운영의 한계
  - 위반행위 적발과 처벌 중심 중심의 관리 체계 운영
  - 위반건축물에 대한 일관된 정책 추진 방향 부재
  - 위반건축물 사전 예방을 위한 제도 및 정책 부재



## 제3장

# 소규모 건축물의 주요 위반 유형과 특성 분석

1. 위반건축물 현황 분석
2. 위반건축물 심층 사례 분석
3. 소규모 위반건축의 발생 양상과 특성 종합

# 1. 위반건축물 현황 분석

## 1) 위반건축물 분석 개요

### ■ 위반건축물 기초 현황 : 세움터 위반건축물 건축물대장 분석

- 2024년 기준 위반건축물로 표기된 건축물대장 정보를 활용하여 위반건축물의 기초 현황을 분석<sup>32)</sup>
  - 위반건축물의 건축물대장은 해당 건축물의 위반 여부만 확인이 가능하므로, 세부 위반 내용을 파악하기 위해서 '위반건축물 관리대장'<sup>33)</sup> 정보를 병행 분석함

[표 3-1] 세움터 건축물대장 위반건축물 현황정보 항목

구분*	세부 항목
건축물 (식별) 정보	건축물대장 통합분류코드, 건축물대장일련번호, 상위건축물대장일련번호, 공동건물고유번호, 대장구분코드, 대장구분코드명, 대장종류코드, 대장종류코드명
건축물 특성	건물명, 동명칭, 주부속구분코드, 주부속구분코드명, 대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률산정연면적, 구조코드, 구조코드명, 기타구조정보, 주용도코드, 주용도코드명, 기타용도 내용, 총대표용도코드, 총대표용도코드명, 지붕코드, 지붕코드명, 기타지붕명, 세대수, 가구수, 호수, 높이, 지상층수, 지하층수, 허가일, 착공일, 사용승인일
지역	시군구코드, 시도명, 시군구명, 법정동코드, 법정동코드명, 대지구분코드, 대지구분코드명, 주지번, 부지번, 특수지명, 블록번호, 로트번호, 지역지구명**
위반 사항	위반건축물 여부

\*각 항목의 특성을 고려하여 연구진이 구분

\*\* 지역지구는 해당 필지의 대표지역지구로 하되, 국토계획법 분류체계 이외의 사항은 기타로 표기

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 바탕으로 연구진 작성

- 32) 위반건축물의 건축물대장 정보 구득을 위해 건축행정시스템 세움터와 추출항목과 방법을 협의(2025년 4월)하였으며, ① 건축물대장 총괄표제부, 동별 개요, 전유부 상에서 위반 내용이 기재된 건축물 정보 1차 추출, ② 건축물 동별 개요를 기준으로 하여 총괄표제부, 전유부 위반 건을 통합한 건축물대장 목록(Excel)을 최종 추출하여 국토교통부를 통해 제공(2025.4월)받아 분석 시행
- 33) 「건축법 시행령」 제115조제1항과 「건축법 시행규칙」 제40조에 따라 허가권자는 매년 정기적으로 위반건축물 실태조사를 실시하고 그 결과를 위반건축물 관리대장에 기록·관리하도록 규정함. 이를 근거로 건축행정시스템 세움터에 등재된 위반건축물 관리대장 정보(Excel)를 제공받아 관리대장 작성 및 위반내용 현황을 분석

■ 위반건축물 관리 현황 : 세움터 위반건축물 관리대장 분석<sup>34)</sup>

- 위반건축물 관리대장 현황
  - 허가권자는 위반건축물 관리대장의 작성·관리 의무(「건축법 시행령」 제115조 제5항, 「건축법 시행규칙」 제40조)가 있으나 실제 작성 및 활용도는 낮음<sup>35)</sup>

[표 3-2] 세움터 위반건축물관리대장 현황 정보 항목

구분*	세부 항목
건축물 (식별) 정보	통합분류코드, 위반관리일련번호, 건축물명칭, 동명칭, 호명칭
지역	시군구코드, 시도명, 시군구명, 법정동코드, 법정동코드명, 대지구분코드, 대지구분코드명, 주지번, 부지번, 특수지명, 블록번호, 로트번호, 지역지구명
위반 내용	위반관리구분코드명, <b>위반구분코드명</b> , 적발일자, 발생일자, 위반층수, 층구분, 층수, 위반면적, 변경전용도, 변경후용도, 주구조코드명, 지붕코드명, <b>위반내용</b>

\* 구분은 각 항목의 특성을 고려하여 연구진이 구분  
 출처: 세움터 위반건축물 관리대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 바탕으로 연구진 작성

- 위반건축물 관리대장 작성 및 관리의 한계 파악
  - 「건축법 시행규칙」 별지 제29호 서식은 위반건축물을 ‘무허가’, ‘무단 용도변경’, ‘위법시공’, ‘기타 위반’으로 구분(표 3-3)하고 있으나, 세움터 위반건축물 관리대장 분석 결과 상당수가 규정에 부합하지 않게 작성

[표 3-3] 위반건축물관리대장 위반구분\*에 따른 현황

위반구분	①무허가	②무단 용도변경	③위법 시공	④기타 위반	⑤미상	총합계
전체 동수(%)	435,981 (90.77)	25,881 (5.39)	7,843 (1.63)	318 (0.07)	10,292 (2.14)	480,315 (100)
경기 동수(%)	111,222 (91.16)	8,927 (7.32)	1,332 (1.09)	9 (0.01)	519 (0.43)	122,009 (100)
서울 동수(%)	178,915 (87.97)	10,511 (5.17)	5,222 (2.57)	1 (0)	8,744 (4.3)	203,393 (100)

\* 위반구분은 「건축법 시행규칙」 별지 제29호 서식에서 규정하는 위반 유형 범주를 따르며, 위반건축물관리대장의 ‘위반구분코드명’ 항목에 해당함. 미상은 원본 데이터에 위반구분이 표기되지 않아 연구진이 추가한 항목임  
 출처: 세움터 위반건축물 관리대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 바탕으로 연구진 작성

- 위반건축물 관리대장으로 구체적인 위반 내용 확인이 불가하여 위반건축물 관리대장 정보의 일관성 및 정확성에 한계
- 지자체 면담 및 간담회 결과 위반건축물 관리대장 작성의 명확한 원칙과 기준이 없어 개별적 판단 기준에 따라 작성하는 실정을 확인
- 이에 위반건축물 발생 비중이 가장 높은 서울특별시의 자체 실태조사 결과 및 관리대장을 추가 활용하여 분석의 정확도를 보완

34) 각주 34 참조

35) 지자체 위반건축물 관리부서 담당자 면담 및 간담회(2025.3.21., 4.4., 4.17.)

- 지자체 위반건축물 관리대장 세부 위반내용 현황(서울, 경기 발췌)
  - (위반유형 분류체계 일관성 미흡) 건축법 시행규칙에서 위반구분 유형을 명시하고 있음에도 불구하고 실제 작성 시 규정을 벗어나는 기타 유형이 다수 존재
  - (지자체별 상이한 분류체계 운용) 위반유형 및 위반내용에서 분류 기준의 일관성 부족이 확인됨. 특히 '무단증축'의 경우 '무허가', '무단 용도변경' 등 서로 다른 유형의 하위 범주로 중복하여 분류되고 있음
  - (필수정보 누락 및 세부 위반내용 구체성 부족) 관리대장 작성 시 위반유형에 대한 필수 정보가 누락된 사례(미상)가 상당수 존재하며, 포괄적인 분류체계로 인해 실제 위반행위의 구체적 양상 파악에 한계

[표 3-4] 위반건축물 관리대장 위반유형과 세부 위반내용 현황(서울, 경기지역 발췌)

위반구분 및 위반내용	경기	서울	위반유형	경기	서울
<b>①무허가</b>	<b>111,222</b>	<b>178,915</b>	<b>④위법 시공</b>	<b>1,332</b>	<b>5,222</b>
무단증축	62,987	135,738	기타	878	3,433
기타	15,667	24,605	사전입주	238	1,307
무허가신축	10,873	5,939	허가받지 않은 면적	148	336
가설건축물	10,354	3,894	가구수	46	53
무단대수선	6,228	4,472	건폐율	5	50
조경훼손	1,343	1,604	용적율	1	39
(부설)주차장	2,373	319	층수	8	4
일조권저축	23	964	(미기재)	8	
공작물	620	109	<b>⑤미상</b>	<b>519</b>	<b>8,744</b>
건축선침범	85	543	무단증축	460	7,564
공유부분훼손	229	152	무허가신축	12	348
무단개축	60	280	기타	7	247
높이제한	11	171	무단용도변경	19	166
지구단위계획지침	88	20	가설건축물	8	141
무단증평	1	34	무단대수선	5	100
무단재축	12	11	조경훼손	5	70
무단용도변경		3	사전입주		61
(미기재)	268	57	건축선침범		13
<b>②무단 용도변경</b>	<b>8,927</b>	<b>10,511</b>	일조권저축		11
무단용도변경	8,927	10,509	허가받지 않은 면적		10
무단증축		1	(부설)주차장	2	4
무단대수선		1	높이제한		3
<b>③기타 위반</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	무단개축		2
			공작물		2
			공유부분 훼손	1	
			용적율		1
			무단증평		1

주1) 위반구분은 「건축법 시행규칙」 별지 제29호 서식에서 규정하는 위반 유형 범주를 따르며, 위반건축물관리대장의 '위반 구분코드명' 항목에 해당함. 미상은 원본 데이터에 위반구분이 표기되지 않아 연구진이 추가한 항목임

주2) 위반내용은 위반건축물 관리대장의 '위반내용' 항목에 해당하는 내용임

출처: 세종시 위반건축물 관리대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 바탕으로 연구진 작성

■ 위반건축물의 유형별 현황 : 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과

- 서울특별시 위반건축물 실태조사(2025)
  - 서울특별시는 건축사회 간담회 후속 조치로 서울시 소규모 건축물 위반 현황을 파악하고 유형별 해소 방안을 모색하기 위해 자치구별 위반건축물 현황 통계를 수집·작성
  - 위반건축물의 세부 위반내용 분석을 보완하기 위해 서울시 건축기획과 협조 하여 2025년 실시한 위반건축물 실태조사 결과 자료를 구득하여 위반유형별 현황을 심층 분석

[표 3-5] 서울시 위반건축물 실태조사 항목

구분*	세부 항목
건축물 (식별) 정보	건축물대장 유형, 대장구분(집합/일반), 건축물대장PK, 전유부대장 정보 건축물 특성, 주부속구분, 건물명, 동건물명칭, 동대지면적, 동건축면적, 동건폐율, 연면적, 동연면적, 동용도명, 동세부용도(대·세분류), 규모·구조특성(지붕, 지상·지하층수, 세대·가구수, 승강기수, 주차장 등), 허가·착공·사용승인일,
지역	건축물 위치
위반 사항	위반건축물 구분(건축물/전유부대장별), 위반종, 위반면적, 위반호수, 위반구분(무단증축, 무단대수선, 무단용도변경, 기타), 위반상세 구분, 일조침해 여부

\* 각 항목의 특성을 고려하여 연구진이 구분

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 참고하여 연구진 작성

- (위반유형 재분류) 건축법상 위반 유형 분류를 실제 위반 빈도를 반영하여 무단증축, 무단대수선, 무단용도변경, 기타로 재구성하고 이를 기준으로 분석을 수행
- (주거·비주거 유형 구분) 실제 사용 특성에 따른 위반 양상을 분석하기 위해 위반건축물을 주거용과 비주거용으로 구분하는 분류 항목을 추가

[표 3-6] 서울시 위반건축물 현황 통계를 위한 유형 분류

건축물 사용특성	주거			비주거
	무단증축	무단대수선	무단용도변경	
위반유형	1) 발코니·베란다, 2) 옥상 3) 지상층 4) 기타	1) 방쪼개기 2) 기타구조변경		기타 부설주차장 위반 조경훼손 공개공지훼손 건축선위반 직통계단 유지관리 위반 가설건축물 위반 공작물 위반 등

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 참고하여 연구진 작성

## 2) 위반건축물 현황

### ① 위반건축물 발생 지역 특성

#### ■ 위반건축물 지역별 분포<sup>36)</sup> : 수도권 도시지역과 저층 주거지역 집중

- 광역지자체 중 수도권 집중(65.13%) 현상
  - 전국 위반건축물 147,726동 중 수도권(서울+경기+인천)이 전체의 65.13%
  - 서울 33.18%(49,011동), 경기 27.69%(40,908동)로 상위지역인 부산(5.43%), 경상남도(4.98%)와 큰 격차

[표 3-7] 전국 위반건축물 현황

광역	서울	경기	부산	경남	인천	광주	충남	전남	경북
동수	49,011	40,908	8,027	7,352	6,293	5,225	4,916	4,713	3,779
(%)	33.18%	27.69%	5.43%	4.98%	4.26%	3.54%	3.33%	3.19%	2.56%
광역	전북	강원	충북	제주	대전	대구	울산	세종	합계
동수	3,249	3,167	3,032	2,529	2,308	1,835	1,212	170	147,726
(%)	2.20%	2.14%	2.05%	1.71%	1.56%	1.24%	0.82%	0.12%	100%

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 바탕으로 연구진 작성

- 용도지역<sup>37)</sup>에서는 주거지역과 그 중 제2종 일반주거지역 최다 위치
  - 주거지역 내 위반건축물은 전체 용도지역 기준 48.1%, 도시지역 내 76.6%로, 전체 용도지역 대비 주거지역의 면적 비율(2,784㎡, 15.8%) 대비 매우 높고(표3-8), 녹지지역(9.1%), 상업지역(7.8%)이 차상위

[표 3-8] 전국 용도지역별 위반건축물 현황 - 도시지역

구분	전체지역 (도시+비도시)	도시지역					
		전체	주거지역	상업지역	녹지지역	공업지역	기타*
건	147,726	92,761	71,061	7,194	8,452	2,608	3,446
전체(%)	(100)	(62.8)	(48.1)	(4.9)	(5.7)	(1.8)	(2.3)
	도시지역 내 (%)	(100)	(76.6)	(7.8)	(9.1)	(2.8)	(3.7)
용도지역 면적(㎢)	106,566.7	17,640	<b>2,784</b>	348	12,557	1,277	674
비율(%)	전체 (%)	(16.6)	<b>(2.6)</b>	(0.3)	(11.8)	(1.2)	(0.6)
	도시지역 내 (%)	(100)	<b>(15.8)</b>	(2)	(71.2)	(7.2)	(3.8)

\* 기타 : 국토계획법 상 용도지역으로 표기되지 않은 지역

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조); 지표누리 e-나라지표 - 용도지역·용도지구 현황([https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx\\_cd=1002](https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1002). 검색일 : 2025.9.1.)을 활용하여 연구진 작성

36) 전국 위반건축물 현황은 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년)을 활용하여 분석함

37) 용도지역은 해당 필지 내 가장 대표적인 용도지역으로 설정함

[표 3-9] 전국 용도지역별 위반건축물 현황 - 비도시지역

구분	전체지역 (도시+비도시)	비도시지역				
		전체	관리지역	농림지역	자연환경보전지역	기타*
건	147,726	54,965	6,672	1,212	293	46,788
전체(%)	(100)	(37.2)	(4.5)	(0.8)	(0.2)	(31.7)
	비도시지역 내(%)	(100)	(12.1)	(2.2)	(0.5)	(85.1)
용도지역 면적(km <sup>2</sup> )	106,566.7	88,927.3	27,342	49,189	11,872	525
비율(%)	비도시지역 내(%)	(83.4)	(25.7)	(46.2)	(11.1)	(0.5)

\* 기타 : 국토계획법 상 용도지역으로 표기되지 않은 지역

출처: 세종터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조); 지표누리 e-나라지표 - 용도지역·용도지구 현황([https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx\\_cd=1002](https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1002). 검색일 : 2025.9.1.)을 활용하여 연구진 작성

[표 3-10] 전국 주거지역 위반건축물 현황

구분	일반주거지역					전용주거지역				준주거	주거지역 세분류 미상	총합계
	전체	제1종	제2종	제3종	일반주거 지역 세분류 미상	전체	제1종	제2종	전용주거 지역 세분류 미상			
건	66,953	11,800	28,201	3,371	23,581	885	714	123	48	3,027	196	71,061
전체(%)	(94.2)	(16.6)	(39.7)	(4.7)	(33.2)	(1.2)	(1)	(0.2)	(0.1)	(4.3)		
상위항목 기준(%)	(100)	(17.6)	(42.1)	(5)	(35.2)	(100)	(80.7)	(13.9)	(5.4)		(0.3)	(100)

출처: 세종터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

[표 3-11] 전국 상업지역 위반건축물 현황

일반상업지역	중심상업지역	근린상업지역	상업지역	유통상업지역	상업지역 총합계
6,290	472	281	130	21	7,194
87.43%	6.56%	3.91%	1.81%	0.29%	100.00%

출처: 세종터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

### ■ 지자체별 위반건축물 발생 특성: 대도시 '주거지역', 부산·인천 등 항만입지도시 '공업지역', 경기·제주 '녹지지역'의 상대적인 비중 우세

- (주거지역 위반) 대도시 지역 중 서울(62.3%), 광주(60.8%), 울산(54.5%), 대전(53.7%) 순서로 주거지역의 위반 비중이 높은 반면, 경기(46.7%), 인천(40.7%)은 평균을 하회(표3-12)
- 서울은 제2종 일반주거지역에 53% 이상 위반이 집중되며 실제 용도지역 면적 비율(43.1%) 대비 상대적으로 높은 위반 비중(표3-13)
- (상업지역 위반) 제주(16.1%), 대구(9.6%), 전남(9.3%), 강원(7.8%), 부산(7.5%) 높은 비중
- (공업지역 위반) 부산, 인천이 각각 5.9%, 6.2%로 타 지역 대비 높음
- (녹지지역 위반) 제주(19.5%)가 2순위와 비교하여 2배에 가까운 수치로 높고, 경기(10.2%), 부산(9.6%)이 차순위로 높은 비중

[표 3-12] 전국 지자체 용도지역별 위반 발생 현황

구분	서울	경기	부산	경남	인천	광주	충남	전남	경북	전북	강원	충북	제주	대전	대구	울산	세종	총합계	
<b>도시지역</b>																			
주거 지역	등	30,553	19,091	3,000	2,706	2,562	3,175	1,023	1,288	815	1,186	939	694	1,115	1,240	969	661	44	71,061
	(%)	(62.3)	(46.7)	(37.4)	(36.8)	(40.7)	(60.8)	(20.8)	(27.3)	(21.6)	(36.5)	(29.6)	(22.9)	(44.1)	(53.7)	(52.8)	(54.5)	(25.9)	(48.1)
상업 지역	등	1,597	1,502	603	412	425	370	227	436	227	201	247	151	408	117	176	87	8	7,194
	(%)	(3.3)	(3.7)	(7.5)	(5.6)	(6.8)	(7.1)	(4.6)	(9.3)	(6)	(6.2)	(7.8)	(5)	(16.1)	(5.1)	(9.6)	(7.2)	(4.7)	(4.9)
녹지 지역	등	124	4,181	768	336	271	396	281	388	272	208	181	273	492	121	53	103	4	8,452
	(%)	(0.3)	(10.2)	(9.6)	(4.6)	(4.3)	(7.6)	(5.7)	(8.2)	(7.2)	(6.4)	(5.7)	(9)	(19.5)	(5.2)	(2.9)	(8.5)	(2.4)	(5.7)
공업 지역	등	569	613	471	153	389	56	30	85	39	21	21	40	39	6	63	8	5	2,608
	(%)	(1.2)	(1.5)	(5.9)	(2.1)	(6.2)	(1.1)	(0.6)	(1.8)	(1)	(0.6)	(0.7)	(1.3)	(1.5)	(0.3)	(3.4)	(0.7)	(2.9)	(1.8)
미상	등	2,034	677	27	90	6	146	98	79	40	36	17	77	7	50	39	11	12	3,446
	(%)	(4.2)	(1.7)	(0.3)	(1.2)	(0.1)	(2.8)	(2)	(1.7)	(1.1)	(1.1)	(0.5)	(2.5)	(0.3)	(2.2)	(2.1)	(0.9)	(7.1)	(2.3)
도시 전체	등	34,877	26,064	4,869	3,697	3,653	4,143	1,659	2,276	1,393	1,652	1,405	1,235	2,061	1,534	1,300	870	73	92,761
	(%)	(71.2)	(63.7)	(60.7)	(50.3)	(58)	(79.3)	(33.7)	(48.3)	(36.9)	(50.8)	(44.4)	(40.7)	(81.5)	(66.5)	(70.8)	(71.8)	(42.9)	(62.8)
관리지역	등		2,478	5	648	28	4	981	742	544	238	451	359	108	5	18	29	34	6,672
	(%)	(0)	(6.1)	(0.1)	(8.8)	(0.4)	(0.1)	(20)	(15.7)	(14.4)	(7.3)	(14.2)	(11.8)	(4.3)	(0.2)	(1)	(2.4)	(20)	(4.5)
농림지역	등		477	1	109	5	4	171	158	119	54	44	40	6	1	8	7	8	1,212
	(%)	(0)	(1.2)	(0)	(1.5)	(0.1)	(0.1)	(3.5)	(3.4)	(3.1)	(1.7)	(1.4)	(1.3)	(0.2)	(0)	(0.4)	(0.6)	(4.7)	(0.8)
자연환경 보전지역	등		16	1	102			45	37	19	15	33	23			1	1		293
	(%)	(0)	(0)	(0)	(1.4)	(0)	(0)	(0.9)	(0.8)	(0.5)	(0.5)	(1)	(0.8)	(0)	(0)	(0.1)	(0.1)	(0)	(0.2)
기타*	등	14,134	11,873	3,151	2,796	2,607	1,074	2,060	1,500	1,704	1,290	1,234	1,375	354	768	508	305	55	46,788
	(%)	(28.8)	(29)	(39.3)	(38)	(41.4)	(20.6)	(41.9)	(31.8)	(45.1)	(39.7)	(39)	(45.3)	(14)	(33.3)	(27.7)	(25.2)	(32.4)	(31.7)
전체	등	49,011	40,908	8,027	7,352	6,293	5,225	4,916	4,713	3,779	3,249	3,167	3,032	2,529	2,308	1,835	1,212	170	147,726
	(%)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

\* 기타 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 표기되지 않은 경우

출처: 세종터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

[표 3-13] 서울 주거지역 현황

구분	주거지역 전체 소계	전용주거지역		일반주거지역				준주거지역 소계
		제1종전용	제2종전용	제1종일반	제2종일반(7층이하)	제2종일반	제3종일반	
면적(㎡)	326,501	4,559	844	67,385	84,637	56,074	98,766	14,236
(%)	(100.00)	(1.40)	(0.26)	(20.64)	25.9%	17.2%	(30.25)	(4.36)
			(1.65)			(43.1)	(93.98)	

출처: 서울 열린데이터 광장(2024년 서울시 용도지역 현황 통계, [https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orGld=201&tblId=DT\\_201004\\_O090016&conn\\_path=I3](https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orGld=201&tblId=DT_201004_O090016&conn_path=I3), 검색일: 2025.10.1.) 재구성

[표 3-14] 전국 지자체 주거 지역별 위반 발생 현황 (단위: 동(%))

구분	서울	경기	광주	부산	경남	인천	전남	대전	전북	제주	충남	대구	강원	경북	충북	울산	세종	총합계
<b>일반주거</b>																		
제1종 일반	1,851 (6.06)	5,699 (29.85)	324 (10.2)	428 (14.27)	923 (34.11)	790 (30.84)	383 (29.74)	151 (12.18)	156 (13.15)	117 (10.49)	142 (13.88)	295 (30.44)	178 (18.96)	163 (20)	176 (25.36)	20 (3.03)	4 (9.09)	11,800 (16.61)
제2종 일반	16,210 (53.06)	4,981 (26.09)	1,303 (41.04)	799 (26.63)	1,067 (39.43)	587 (22.91)	353 (27.41)	419 (33.79)	436 (36.76)	241 (21.61)	448 (43.79)	244 (25.18)	243 (25.88)	282 (34.6)	199 (28.67)	381 (57.64)	8 (18.18)	28,201 (39.69)
제3종 일반	2,758 (9.03)	118 (0.62)	146 (4.6)	120 (4)	25 (0.92)	29 (1.13)	9 (0.7)	94 (7.58)	3 (0.25)	- (0)	1 (0.1)	52 (5.37)	3 (0.32)	9 (1.1)	1 (0.14)	3 (0.45)	- (0)	3,371 (4.74)
세분류 미상	8,684 (28.42)	7,187 (37.65)	1,084 (34.14)	1,359 (45.3)	530 (19.59)	847 (33.06)	377 (29.27)	519 (41.85)	553 (46.63)	580 (52.02)	359 (35.09)	281 (29)	425 (45.26)	322 (39.51)	255 (36.74)	191 (28.9)	28 (63.64)	23,581 (33.18)
합계	29,503 (96.56)	17,985 (94.21)	2,857 (89.98)	2,706 (90.2)	2,545 (94.05)	2,253 (87.94)	1,122 (87.11)	1,183 (95.4)	1,148 (96.8)	938 (84.13)	950 (92.86)	872 (89.99)	849 (90.42)	776 (95.21)	631 (90.92)	595 (90.02)	40 (90.91)	66,953 (94.22)
<b>전용주거</b>																		
제1종 전용	109 (0.36)	362 (1.9)	28 (0.88)	- (0)	84 (3.1)	54 (2.11)	13 (1.01)	- (0)	4 (0.34)	- (0)	- (0)	43 (4.44)	8 (0.85)	- (0)	4 (0.58)	1 (0.15)	4 (9.09)	714 (1)
제2종 전용	30 (0.1)	52 (0.27)	15 (0.47)	1 (0.03)	4 (0.15)	7 (0.27)	7 (0.54)	1 (0.08)	1 (0.08)	- (0)	3 (0.29)	- (0)	- (0)	1 (0.12)	1 (0.14)	- (0)	- (0)	123 (0.17)
세분류 미상	11 (0.04)	32 (0.17)	- (0)	- (0)	- (0)	3 (0.12)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	1 (0.1)	- (0)	1 (0.11)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	48 (0.07)
합계	150 (0.49)	446 (2.34)	43 (1.35)	1 (0.03)	88 (3.25)	64 (2.5)	20 (1.55)	1 (0.08)	5 (0.42)	- (0)	4 (0.39)	43 (4.44)	9 (0.96)	1 (0.12)	5 (0.72)	1 (0.15)	4 (9.09)	885 (1.25)
준주거	900 (2.95)	543 (2.84)	275 (8.66)	278 (9.27)	73 (2.7)	239 (9.33)	125 (9.7)	56 (4.52)	27 (2.28)	177 (15.87)	48 (4.69)	54 (5.57)	75 (7.99)	36 (4.42)	56 (8.07)	65 (9.83)	- (0)	3,027 (4.26)
기타 미분류	- (0)	117 (0.61)	- (0)	15 (0.5)	- (0)	6 (0.23)	21 (1.63)	- (0)	6 (0.51)	- (0)	21 (2.05)	- (0)	6 (0.64)	2 (0.25)	2 (0.29)	- (0)	- (0)	196 (0.28)
전체 동	30,553 (100)	19,091 (100)	3,175 (100)	3,000 (100)	2,706 (100)	2,562 (100)	1,288 (100)	1,240 (100)	1,186 (100)	1,115 (100)	1,023 (100)	969 (100)	939 (100)	815 (100)	694 (100)	661 (100)	44 (100)	71,061 (100)

출처: 세종터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

## ② 위반건축물의 물리적 특성

### ■ 위반건축물 규모 특성

- 전국 위반건축물의 92.4%가 1,000㎡ 미만 소규모에 집중
  - 1,000㎡ 미만 소규모 건축물은 136,494동(92.4%), 1,000~2,000㎡ 규모는 6,387동(4.32%), 2,000~3,000㎡는 1,825동(1.24%), 3,000㎡ 이상은 3,020동(2.04%)으로 나타남
  - 2024년 기준 전국 소규모 위반건축물 비중(92.4%)은 전체 건축물(92.5%)과 유사하나, 서울·경기는 동일 규모 건축물 비중보다 소규모 위반건축물 비중이 높음(표 3-16)

[표 3-15] 위반건축물 연면적 현황

구분	0~1,000㎡ 미만	1,000~2,000㎡ 미만	2,000~3,000㎡ 미만	3,000㎡ 이상	총합계
동수	136,494	6,387	1,825	3,020	147,726
%	92.40%	4.32%	1.24%	2.04%	100%

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

[표 3-16] 2024년 전체 건축물 동수와 위반건축물 비중 비교(단위 : 동)

구분		0~500㎡ 미만	500~1천㎡ 미만	1천~3천㎡ 미만	3천㎡ 이상	총합계	
전체	위반 건축물	동수	110,312	26,182	8,212	3,020	147,726
		(%)	74.67%	17.72%	5.56%	2.04%	100.00%
	1천㎡ 미만 비율		<b>92.40%</b>				
	전체 건축물	동수	6,264,114	603,270	305,662	248,557	7,421,603
(%)		84.40%	8.13%	4.12%	3.35%	100.00%	
1천㎡ 미만 비율		<b>92.53%</b>					
서울	위반 건축물	동수	35,419	10,185	2,468	939	49,011
		(%)	72.27%	20.78%	5.04%	1.92%	100.00%
		1천㎡ 미만 비율		<b>93.05%</b>			
	전체 건축물	동수	409,035	96,677	37,197	34,312	577,221
		(%)	70.86%	16.75%	6.44%	5.94%	100.00%
		1천㎡ 미만 비율		<b>87.61%</b>			
경기	위반 건축물	경기도	29,283	8,372	2,185	1,068	40,908
		(%)	71.58%	20.47%	5.34%	2.61%	100.00%
		1천㎡ 미만 비율		<b>92.05%</b>			
	전체 건축물	동수	985,655	156,495	65,290	69,573	1,277,013
		(%)	77.18%	12.25%	5.11%	5.45%	100.00%
		1천㎡ 미만 비율		<b>89.44%</b>			

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조); 건축행정시스템 세움터 (2025, 건축물정보집계-건축물 통계-2024년 시도별 건축물 현황 (보도자료용) -면적별 현황, <https://www.eais.go.kr/moct/awp/aec02/AWPAEC02V01>, 검색일 :2025.9.30.)을 참고하여 분석

■ 건축 연한별 위반건축물 비중<sup>38)</sup>

- 5년 경과 이후 위반건축물 비중 급증
  - 전국 기준 전체 위반건축물 35년 이상(35,348동, 23.9%), 10~14년 경과 건축물 (19,654동, 13.3%), 20~24년 경과(19,652동, 13.3%) 순서로 높은 비중을 차지
  - 5년 미만 신축 위반건축물은 1,631동(1.8%)으로 낮은 비중이지만, 5년이 경과하면서 위반건축물이 11%로 급증하는 것으로 나타남
  - 이는 신축 초기의 엄격한 관리·감독 체계가 시간 경과에 따라 완화되면서 발생하는 관리 공백을 악용한 위반행위 증가 현상으로 해석할 수 있음

[표 3-17] 전국 위반건축물 건축 연한 현황

건축물 연한									합계 (A)	미상 (B)	총합계 (A)+(B)
사용 승인 연한	5년 미만	5년~ 10년 미만	10년~ 15년 미만	15년~ 20년 미만	20년~ 25년 미만	25년~ 30년 미만	30년~ 35년 미만	35년 이상			
동수	2,631	16,231	19,654	15,929	19,652	14,440	19,311	35,348	143,199	4,530	147,726
(%)	1.8%	11.0%	13.3%	10.8%	13.3%	9.8%	13.1%	23.9%	96.9%	3.1%	100%

주) 세움터 일반건축물대장 정보를 바탕으로 2025년 기준 사용승인 이후(사용승인 일자가 없는 경우 허가 또는 착공연도로 추정) 경과연수로 분석하였으며, 정보가 누락되어 확인이 불가능한 경우 미상으로 분류  
 출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

[표 3-18] 소규모 위반건축물 건축연한 현황(전국·서울 발췌)

연면적	지역	건축물 연한									
		단위	5년 미만	10년 미만	15년 미만	20년 미만	25년 미만	30년 미만	35년 미만	35년 이상	미상
1천㎡ 미만	전국	동수	2,391	15,300	18,573	14,714	17,170	12,961	17,711	33,236	4,438
		(%)	(1.75)	(11.21)	(13.61)	(10.78)	(12.58)	(9.5)	(12.98)	(24.35)	(3.25)
	서울	동수	595	<b>7,185</b>	5,807	2,523	4,004	3,303	7,586	13,008	1,593
		(%)	(1.3)	<b>(15.76)</b>	(12.73)	(5.53)	(8.78)	(7.24)	(16.63)	(28.52)	(3.49)

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

- 전국적으로는 35년 이상 노후 건축물에서 위반이 집중된 반면, 서울은 소규모 건축물(연면적 500~1,000㎡ 미만) 중 건축 연한 10년 미만의 최근 건축물에서 위반 비중이 높음
  - 특히 5~10년 경과 건축물의 위반 비중이 21.06%에 달해, 10년 이내 건축 기준의 적용 과정에서 해석상 쟁점과 사용승인 이후 관리 체계의 사각지대가 존재하는 것으로 파악됨

38) 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)에서 사용승인 연도를 기준으로 분석

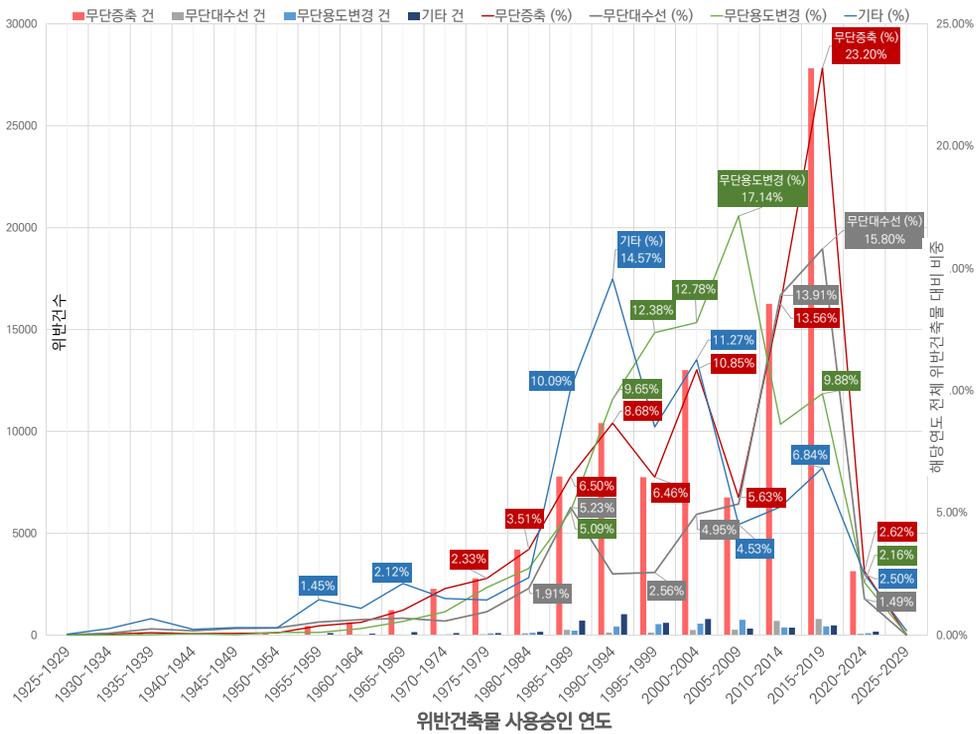
[표 3-19] 위반건축물 연면적 대 연한 현황(전국·서울 발체)

연면적	지역	건축물 연한										총합계
		단위	5년 미만	10년 미만	15년 미만	20년 미만	25년 미만	30년 미만	35년 미만	35년 이상	미상	
5백㎡ 미만	전국	동수	1,986	11,465	14,231	11,160	12,343	10,555	14,939	29,340	4,293	110,312
		(%)	(1.80)	(10.39)	(12.90)	(10.12)	(11.19)	(9.57)	(13.54)	(26.60)	(3.89)	(100.00)
	서울	동수	451	5,040	3,987	1,800	2,287	2,470	6,481	11,344	1,559	35,419
		(%)	(1.27)	(14.23)	(11.26)	(5.08)	(6.46)	(6.97)	(18.30)	(32.03)	(4.40)	(100.00)
5백㎡~ 1천㎡ 미만	전국	동수	405	3,835	4,342	3,554	4,827	2,406	2,772	3,896	145	26,182
		(%)	(1.55)	(14.65)	(16.58)	(13.57)	(18.44)	(9.19)	(10.59)	(14.88)	(0.55)	(100.00)
	서울	동수	144	2,145	1,820	723	1,717	833	1,105	1,664	34	10,185
		(%)	(1.41)	(21.06)	(17.87)	(7.10)	(16.86)	(8.18)	(10.85)	(16.34)	(0.33)	(100.00)
소규모 (1천㎡ 미만) 합계	전국	동수	2,391	15,300	18,573	14,714	17,170	12,961	17,711	33,236	4,438	136,494
		(%)	(1.75)	(11.21)	(13.61)	(10.78)	(12.58)	(9.5)	(12.98)	(24.35)	(3.25)	(100)
	서울	동수	595	7,185	5,807	2,523	4,004	3,303	7,586	13,008	1,593	45,604
		(%)	(1.3)	(15.76)	(12.73)	(5.53)	(8.78)	(7.24)	(16.63)	(28.52)	(3.49)	(100)
1.5천㎡ 미만	전국	동수	79	299	449	447	918	596	645	917	43	4,393
		(%)	(1.80)	(6.81)	(10.22)	(10.18)	(20.90)	(13.57)	(14.68)	(20.87)	(0.98)	(100.00)
	서울	동수	18	94	114	107	261	130	174	398	15	1,311
		(%)	(1.37)	(7.17)	(8.70)	(8.16)	(19.91)	(9.92)	(13.27)	(30.36)	(1.14)	(100.00)
2천㎡ 미만	전국	동수	38	142	185	225	445	266	308	376	9	1,994
		(%)	(1.91)	(7.12)	(9.28)	(11.28)	(22.32)	(13.34)	(15.45)	(18.86)	(0.45)	(100.00)
	서울	동수	5	35	50	54	134	69	88	146	1	582
		(%)	(0.86)	(6.01)	(8.59)	(9.28)	(23.02)	(11.86)	(15.12)	(25.09)	(0.17)	(100.00)
2.5천㎡미만	전국	동수	22	90	92	103	271	132	151	218	12	1,091
		(%)	(2.02)	(8.25)	(8.43)	(9.44)	(24.84)	(12.10)	(13.84)	(19.98)	(1.10)	(100.00)
	서울	동수	1	31	28	29	107	29	42	83	-	350
		(%)	(0.29)	(8.86)	(8.00)	(8.29)	(30.57)	(8.29)	(12.00)	(23.71)	(0.00)	(100.00)
3천㎡ 미만	전국	동수	27	63	83	63	149	120	95	130	4	734
		(%)	(3.68)	(8.58)	(11.31)	(8.58)	(20.30)	(16.35)	(12.94)	(17.71)	(0.54)	(100.00)
	서울	동수	8	19	23	16	57	29	24	47	2	225
		(%)	(3.56)	(8.44)	(10.22)	(7.11)	(25.33)	(12.89)	(10.67)	(20.89)	(0.89)	(100.00)
3천㎡ 이상	전국	동수	74	337	272	377	699	365	401	471	24	3,020
		(%)	(2.45)	(11.16)	(9.01)	(12.48)	(23.15)	(12.09)	(13.28)	(15.60)	(0.79)	(100.00)
	서울	동수	12	121	68	116	175	97	84	259	7	939
		(%)	(1.28)	(12.89)	(7.24)	(12.35)	(18.64)	(10.33)	(8.95)	(27.58)	(0.75)	(100.00)
전체	전국	(동)	2,631	16,231	19,654	15,929	19,652	14,440	19,311	35,348	4,530	147,726
		(%)	(1.78)	(10.99)	(13.30)	(10.78)	(13.30)	(9.77)	(13.07)	(23.93)	(3.07)	(100.00)
	서울	(동)	639	7,485	6,090	2,845	4,738	3,657	7,998	13,941	1,618	49,011
		(%)	(1.30)	(15.27)	(12.43)	(5.80)	(9.67)	(7.46)	(16.32)	(28.44)	(3.30)	(100.00)

출처: 세움터 위반건축물 건축물대장(2024년 기준, 비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)을 활용하여 연구진 작성

■ 건축물 준공연도별 위반건축물 유형<sup>39)</sup>

- 위반건축물의 건수는 1980년대 준공(사용승인) 건축물부터 급격히 증가하는 양상
  - 위반건축물 중 1980~84년에 준공된 건축물의 위반 건수 5,474에서 1990~1994년에 13,049건으로 1만 건을 넘어서기 시작
  - 2015~2019년 준공된 건축물의 위반 건수가 32,293건으로 최고치를 기록하였으며, 이후 준공 후 5년 미만(2020~2024년) 건축물은 3,574건으로 감소
- 준공 연도별 위반유형의 양상을 살펴보면, 무단증축이 대부분의 연도에서 가장 높은 건수와 비중을 차지하고, 특히 1980년대 이후 위반 건수 증가에 주된 영향을 미침
  - 무단증축 유형은 2015~2019년에 23.2%로 역대 연도와 비교하여 가장 높은 비중



[그림 3-1] 건축물 준공연도별 위반건축물 유형

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

39) 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)에서 사용승인 연도를 기준으로 분석

[표 3-20] 건축물 준공연도별 위반건축물 유형

사용승인 연도	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		(미상)	총합계	
	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	건	(%)
1810~1899	9	(0.008)	-	(0.001)	-	(0)	-	(0)	-	9	(0.008)
1900~1904	18	(0.02)	-	(0)	-	(0)	2	(0.03)	-	20	(0.01)
1905~1909	63	(0.05)	1	(0.02)	1	(0.02)	6	(0.08)	-	71	(0.05)
1910~1914	11	(0.01)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	11	(0.01)
1915~1919	8	(0.01)	-	(0)	1	(0.02)	-	(0)	-	9	(0.01)
1920~1924	15	(0.01)	-	(0)	1	(0.02)	3	(0.04)	1	20	(0.01)
1925~1929	26	(0.02)	1	(0.02)	-	(0)	3	(0.04)	-	30	(0.02)
1930~1934	62	(0.05)	4	(0.08)	-	(0)	19	(0.27)	3	88	(0.06)
1935~1939	117	(0.1)	13	(0.26)	1	(0.02)	48	(0.68)	7	186	(0.12)
1940~1944	78	(0.07)	9	(0.18)	3	(0.07)	17	(0.24)	3	110	(0.07)
1945~1949	90	(0.08)	14	(0.28)	1	(0.02)	22	(0.31)	11	138	(0.09)
1950~1954	111	(0.09)	15	(0.3)	5	(0.11)	21	(0.3)	7	159	(0.11)
1955~1959	452	(0.38)	27	(0.54)	5	(0.11)	103	(1.45)	49	636	(0.43)
1960~1964	627	(0.52)	32	(0.64)	12	(0.27)	78	(1.1)	74	823	(0.55)
1965~1969	1,226	(1.02)	35	(0.7)	25	(0.57)	150	(2.12)	133	1,569	(1.05)
1970~1974	2,281	(1.9)	29	(0.58)	42	(0.95)	106	(1.5)	142	2,600	(1.74)
1975~1979	2,791	(2.33)	48	(0.95)	86	(1.95)	102	(1.44)	330	3,357	(2.25)
1980~1984	4,205	(3.51)	96	(1.91)	120	(2.72)	167	(2.36)	886	5,474	(3.67)
1985~1989	7,791	(6.5)	263	(5.23)	224	(5.09)	715	(10.09)	730	9,723	(6.52)
1990~1994	10,405	(8.68)	126	(2.5)	425	(9.65)	1,033	(14.57)	1,060	13,049	(8.76)
1995~1999	7,752	(6.46)	129	(2.56)	545	(12.38)	604	(8.52)	1,384	10,414	(6.99)
2000~2004	13,014	(10.85)	249	(4.95)	563	(12.78)	799	(11.27)	1,773	16,398	(11)
2005~2009	6,756	(5.63)	270	(5.36)	755	(17.14)	321	(4.53)	1,059	9,161	(6.15)
2010~2014	16,261	(13.56)	700	(13.91)	380	(8.63)	372	(5.25)	1,694	19,407	(13.02)
2015~2019	27,823	(23.2)	795	(15.8)	435	(9.88)	485	(6.84)	2,755	32,293	(21.67)
2020~2024	3,138	(2.62)	75	(1.49)	95	(2.16)	177	(2.5)	89	3,574	(2.4)
2025~2029	16	(0.01)	-	(0)	2	(0.05)	13	(0.18)	-	31	(0.02)
미상	14,785	(12.33)	2,102	(41.76)	677	(15.37)	1,723	(24.31)	383	19,670	(13.2)
총합계	119,931	(100)	5,033	(100)	4,404	(100)	7,089	(100)	12,573	149,030	(100)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 참고하여 연구진 작성

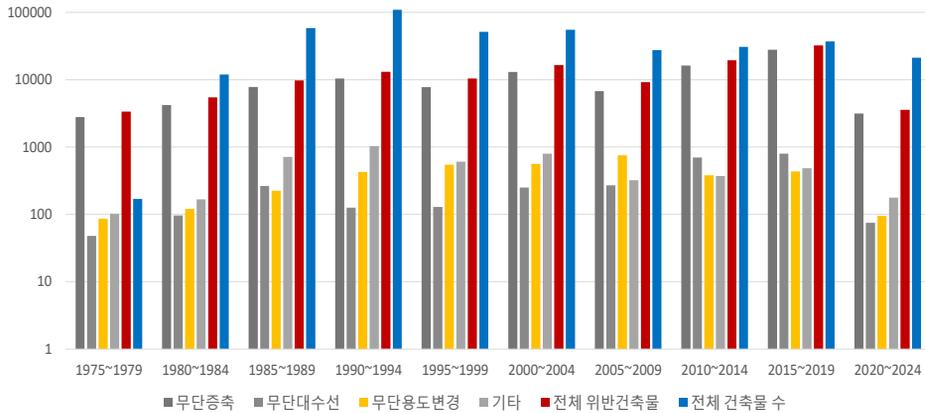
- 무단대수선은 무단증축 다음으로 가장 건수가 많으며, 전반적으로 무단증축과 유사한 패턴으로 비중이 변화하여 2015~2019년에 795건으로 가장 높은 건수와 비중
- 무단용도변경은 2005~2009년 준공된 건축물에서 755건(17.14%)로 최고치 기록
- (전체 건축물과 비교한 경향 분석) 2000~2024년 사용승인 건축물과 위반건축물 건수 추이는 상관관계가 약하며( $r=0.52$ ), 무단용도변경은 양의 정적 상관관계( $r=0.62$ )를 나타내고 있음(표 3-22)

- 위반건축물 발생이 건축물 총량보다는 노후도, 용도, 지역 특성, 점검 시기 등 복합적 요인에 영향을 받을 수 있으며, 특히 무단용도변경의 높은 상관관계는 건축시기별 건축기준 변화와 연관성을 시사

[표 3-21] 사용승인 연도별 전체 건축물 현황(서울시 건축물대장 기준)

사용승인연도	1955~1959	1960~1964	1965~1969	1970~1974	1975~1979	1980~1984	1985~1989
건축물 동수	20	33	92	123	170	11,912	58,246
사용승인연도	1990~1994	1995~1999	2000~2004	2005~2009	2010~2014	2015~2019	2020~2024
건축물 동수	109,098	51,235	54,967	27,563	30,708	37,093	21,094

출처: 건축HUB 건축서비스산업 정보체계 - 맞춤형 건축정보 (서울지역 건축물대장, 건축허가일 1950년 1월~2024년 12월) <https://www.hub.go.kr/portal/opn/cmi/idx-cmi-dwnld.do> (검색일 : 2025.9.30.)를 활용하여 연구진 작성



[그림 3-2] 사용승인 연도별 전체 건축물과 위반건축물 현황 비교

주) 서울시 건축물대장의 연도별 사용승인 건축물 수와 위반건축물 간 규모 차이를 고려하여 로그 눈금 간격 설정  
 출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조); 건축HUB 건축서비스산업 정보체계 - 맞춤형 건축 정보(서울지역 건축물대장, 건축허가일 1950년 1월~2024년 12월) <https://www.hub.go.kr/portal/opn/cmi/idx-cmi-dwnld.do> (검색일 : 2025.9.30.)를 활용하여 연구진 분석·작성

[표 3-22] 사용승인 연도별 위반건축물과 전체 건축물 상관분석

구분 (상관계수)	무단증축	무단대수선	무단용도변경	기타	미상	위반건축물 동수
전체 건축물 동수	0.491603	0.27524	0.624253**	0.971539***	0.51408	0.523733*

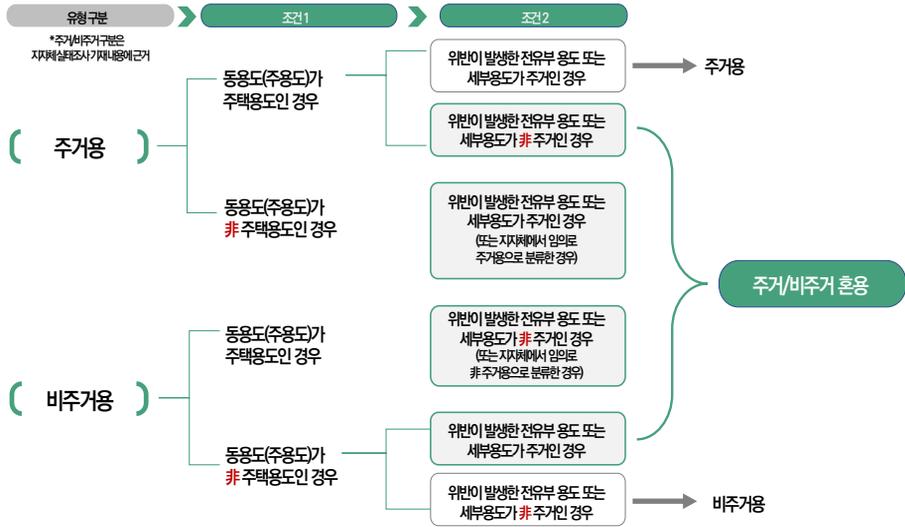
\* p=0.054, \*\*p=0.017, \*\*\*p<0.001

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조); 건축HUB 건축서비스산업 정보체계 - 맞춤형 건축정보 (서울지역 건축물대장, 건축허가일 1950년 1월~2024년 12월) <https://www.hub.go.kr/portal/opn/cmi/idx-cmi-dwnld.do> (검색일 : 2025.9.30.)를 활용하여 연구진 분석·작성

■ 건축 사용특성(주거/비주거)에 따른 위반 유형 구분

- 지자체 위반건축물 실태조사 결과<sup>40)</sup>를 활용하여 건축물 사용특성별 위반 특성 검토

- ① 1단계) 주거/비주거 유형 구분은 지자체 작성 내용에 근거
- ② 2단계) 건축물의 주용도가 주거용/비주거용에 부합하는지를 확인하고 상이한 경우 세부용도(집합건축물인 경우 전유부 용도)를 재확인
- ③ 3단계) 주용도와 세부용도(또는 전유부용도)를 기준으로 주거와 비주거 용도가 혼합된 경우 '주거·비주거 혼용'이라는 하위 카테고리로 구분



[ 주거/비주거용 세부용도 구분 방식 ]

출처: 연구진 작성

[ 주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 사례 ]

구분	동용도명(주용도)	세부용도	주거·비주거 혼용 검토
주거용	공동주택	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	비주거·주거혼용 : 위반이 발생한 전유부 용도가 비주거인 경우
주거용	제2종근린 생활시설	공동주택 (다세대주택)	▶ 비주거·주거혼용 : 주용도는 비주택, 위반 발생 전유부 용도가 주거
주거용	제2종근린 생활시설	-	비주거·주거혼용 : 주용도는 비주택이나 지자체에서 주거용으로 기재하고 세부용도 확인이 불가능한 경우

[ 비주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 사례 ]

구분	동용도명(주용도)	세부용도	주거·비주거 혼용 검토
비주거용	제2종근린 생활시설	공동주택 (다세대주택)	▶ 비주거·주거혼용 : 위반이 발생한 전유부 용도가 주거인 경우
비주거용	공동주택	제2종근린생활시설 (일반음식점)	비주거·주거혼용 : 주용도는 주택이지만 위반이 발생한 전유부 용도가 비주거인 경우

40) 서울시 실태조사 시 위반이 발생한 용도의 주거/비주거 여부를 선택하도록 함. 실태조사 결과 기재가 누락된 경우에는 연구진이 지자체 작성 내용을 토대로 분류함

- 주거용 건물이 전체 위반건축물의 76% 이상으로 대다수 비중
  - 전체 위반건축물 100.114동 중 주거용이 76,744동(76.7%)으로 압도적 다수를 차지하며, 비주거용 대비 3배 이상 높은 수준
  - 위반유형별로는 무단증축(81%, 81,203건)에서 주거용(83%)이 비주거용(74%) 대비 더 높은 비중

[표 3-23] 위반건축물 주거/비주거 현황

구분	주거용		비주거용		합계	
	건수(%)		건수(%)		건수(%)	
	76,744	(76.66)	23,370	(23.34)	100,114	(100)

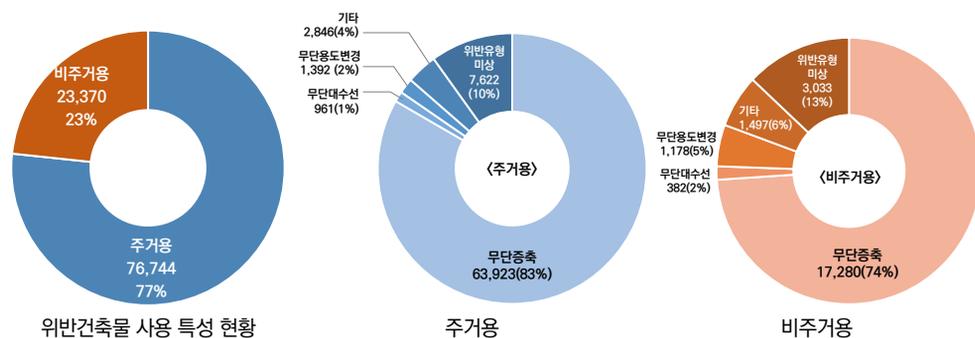
출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

[표 3-24] 주거/비주거 위반건축물 유형

구분	주거용		비주거용		전체(건)	(%)
	건수	(%)	건수	(%)		
무단증축	63,923	(63.85)	17,280	(17.26)	81,203	(81.11)
무단대수선	961	(0.96)	382	(0.38)	1,343	(1.34)
무단용도변경	1,392	(1.39)	1,178	(1.18)	2,570	(2.57)
기타	2,846	(2.84)	1,497	(1.5)	4,343	(4.34)
(위반유형 미상)	7,622	(7.61)	3,033	(3.03)	10,655	(10.64)
총합계	76,744	(76.66)	23,370	(23.34)	100,114	(100)

주) 기타 유형은 부설주차장 위반, 조경 훼손, 공개공지 훼손, 건축선위반, 직통계단 유지관리 위반, 가설건축물 위반, 공작물 위반을 포함

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성



[그림 3-3] 주거/비주거 위반건축물 유형

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

### ③ 주거용 위반건축물의 위반유형 특성

#### ■ 주거용 위반건축물 주요 위반유형

- 주거용 위반건축물 유형 : 무단증축이 주거용 위반건축물 76,744건 중 83.29%로 대다수 비중
  - 주거용 건축물의 무단증축은 발코니·베란다 증축이 전체 건축물의 46.87%(무단증축 유형 내에서 56%)로 주거용 위반건축물의 주요 위반 유형으로 나타남. 지상층 무단증축이 21.27%(무단증축 유형 내에서 25.24%), 옥상부가 12.69%(15.23%) 순으로 높음
  - 주거용 건축물은 무단용도변경이 1,392건(1.8%)으로 두 번째로 높은 유형이었으며 무단 대수선 유형이 961건(1.25%)으로 나타났지만, 두 유형 모두 비율이 무단증축에 비해 미미함

[표 3-25] 서울시 위반 사유별 현황 - 주거용 건축물

구분	위반유형 대분류	위반유형 세분류	건수	(% )		
				전체 합계 기준	상위 대분류 합계 기준	
주거용	무단증축 63,923 (83.29%)	발코니·베란다	35,969	(46.87)	(56.27)	(100)
		지상층	16,323	(21.27)	(25.54)	
		옥상위	9,738	(12.69)	(15.23)	
		기타	1,679	(2.19)	(2.63)	
		위치 미상	214	(0.28)	(0.33)	
	무단대수선 961 (1.25%)	방쪼개기	692	(0.9)	(72.01)	(100)
		기타구조변경	237	(0.31)	(24.66)	
		위치 미상	32	(0.04)	(3.33)	
	무단용도변경 (1.81%)		1,392	(1.81)	(100)	(100)
	기타 2,846 (3.71%)	부설주차장 위반	174	(0.23)	(6.11)	(100)
무허가신축 등		16	(0.02)	(0.56)		
세부사유 미상		2,656	(3.46)	(93.32)		
위반유형 미상(미기재)		7,622	(9.93)	(100)	(100)	
주거용 위반건축물 합계		76,744	(100)	(100)	(100)	

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

- 기타 유형은 무단증축, 무단대수선, 무단용도변경에 해당하지 않는 유형이지만 사실상 구체적인 위반 사유가 기재되지 않은 경우가 대부분
- 기타 유형 중 부설주차장 위반은 14건(0.23%, 기타 유형 내 6.11%), 무허가신축 16건(0.02%, 기타 유형 내 0.56%)으로 나타남
- 실태조사 결과 위반건축물로 조사되었지만, 세부적인 사유가 기재되지 않은 경우가 7,622건으로 전체 주거용 건축물의 10% 수준에 육박하여, 이를 바탕으로 위반건축물 유형 관리의 미흡 정도를 파악할 수 있음

### ■ 주거용 위반건축물 세부 용도별 위반 내용

- 주택용도별로 위반 유형은 공동주택 무단증축이 최다(44,905건, 58.51%), 단독주택의 무단증축은 23.5%로 전체 주거용 건축물의 82%를 차지
- 세부 위반유형은 공동주택의 발코니·베란다 무단증축, 단독주택은 옥상 무단증축 최다
  - 공동주택은 발코니·베란다 무단증축이 50.7%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 지상층 무단증축은 14.7%로 그 격차가 큼
  - 단독주택은 옥상 무단증축(10.94%)과 지상층 무단증축(10.11%)이 근소한 차이로 높은 비중을 보이면서, 세대 내부보다 건축물 외부공간을 활용하여 면적을 확보하려는 경향을 확인
- (공동주택) 다세대주택이 전반적인 위반 유형에서 가장 위반 빈도가 높은 용도로 나타남
  - 다세대주택의 무단증축이 전체 주택용도의 51.52%(39,542건)이며 그 중 발코니·베란다가 29,878건(46.74%)로 절반에 가까운 비중을 차지
  - 다세대주택은 무단대수선(410건, 0.53%), 무단용도변경(312건, 0.41%) 또한 기타 공동주택 용도에 비해 상대적으로 비중이 높음

[표 3-26] 서울시 위반 사유별 현황 - 주거용 건축물

구분	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		-		전체	
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
공동주택	<b>44,905</b>	<b>(58.51)</b>	574	(0.75)	959	(1.25)	1,295	(1.69)	5,928	(7.72)	53,661	(69.92)
다세대주택	<b>39,542</b>	<b>(51.52)</b>	<b>410</b>	<b>(0.53)</b>	<b>312</b>	<b>(0.41)</b>	856	(1.12)	4,909	(6.40)	46,029	(59.98)
아파트	1,944	(2.53)	20	(0.03)	50	(0.07)	85	(0.11)	428	(0.56)	2,527	(3.29)
연립주택	1,278	(1.67)	76	(0.10)	30	(0.04)	242	(0.32)	290	(0.38)	1,916	(2.50)
세부용도 미상	676	(0.88)	6	(0.01)	32	(0.04)	65	(0.08)	134	(0.17)	913	(1.19)
주거/비주거용도혼합 (위반발생 전유부용도가 비주거)	1,465	(1.91)	62	(0.08)	535	(0.70)	47	(0.06)	167	(0.22)	2,276	(2.97)
단독주택	<b>18,016</b>	<b>(23.48)</b>	369	(0.48)	379	(0.49)	1,431	(1.86)	1,565	(2.04)	21,760	(28.35)
다가구주택	348	(0.45)	14	(0.02)	2	(0.00)	-	-	56	(0.07)	420	(0.55)
다중주택	90	(0.12)	1	(0.00)	2	(0.00)	1	(0.00)	3	(0.00)	97	(0.13)
단독주택	127	(0.17)	-	-	2	(0.00)	-	-	30	(0.04)	159	(0.21)
세부용도 미상	<b>17,450</b>	<b>(22.74)</b>	354	(0.46)	373	(0.49)	1,430	(1.86)	1,476	(1.92)	21,083	(27.47)
주거/비주거용도혼합 (위반발생 전유부용도가 비주거)	1	(0.00)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(0.00)
기타_비주거용도혼합	1,002	(1.31)	17	(0.02)	54	0.07)	120	0.16)	129	(0.17)	1,322	(1.72)
비주거_주거혼용 (주용도는 비주택이나 지자체에서 주거용으로 기재)	880	(1.15)	10	(0.01)	51	(0.07)	93	(0.12)	92	(0.12)	1,126	(1.47)
비주거_주거혼용 (주용도는 비주택, 위반발생 전유 부용도가 주택)	122	(0.16)	7	(0.01)	3	(0.00)	27	(0.04)	37	(0.05)	196	(0.26)

구분	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		-		전체	
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
공동주택(다세대주택)	70	(0.091)	7	(0.009)	-	-	1	(0.001)	27	(0.035)	105	(0.137)
단독주택(단독주택)	30	(0.039)	-	-	3	(0.004)		(0.00)	8	(0.010)	41	(0.053)
공동주택(아파트)	4	(0.005)	-	-	-	-	26	(0.034)	-	-	30	(0.039)
단독주택(다가구주택)	10	(0.013)	-	-	-	-	-	-	1	(0.001)	11	(0.014)
공동주택(연립주택)	7	(0.009)	-	-	-	-	-	-	1	(0.001)	8	(0.010)
단독주택(다중주택)	1	(0.001)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(0.001)
(용도미상)	-	-	1	(0.001)	-	-	-	-	-	-	1	(0.001)
총합계	63,923	(83.29)	961	(1.25)	1,392	(1.81)	2,846	(3.71)	7,622	(9.93)	76,744	(100)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

- (단독주택) 다가구주택, 다중주택에서 옥상과 지상층의 무단증축이 주로 발생
  - 다만 세부용도를 확인할 수 없는 경우가 대다수(18,016건 중 17,450건)로 위반 유형 파악에 한계

[표 3-27] 주택용도별 무단증축 위치 현황

주택용도	무단증축_발코니,베란다		무단증축_옥상		무단증축_지상층		무단증축_기타		(무단증축)_비가림막시설		미상		전체	
	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)
<b>공동주택</b>	<b>32,428</b>	<b>(60.73)</b>	<b>2,450</b>	<b>(3.83)</b>	<b>9,418</b>	<b>(14.73)</b>	<b>556</b>	<b>(0.87)</b>	-	-	<b>53</b>	<b>(0.08)</b>	<b>44,905</b>	<b>(70.25)</b>
다세대주택	29,878	(46.74)	2,080	(3.25)	7,281	(11.39)	273	(0.43)	-	-	30	(0.05)	39,542	(61.86)
아파트	1,376	(2.15)	89	(0.14)	460	(0.72)	19	(0.03)	-	-		(0.00)	1,944	(3.04)
연립주택	710	(1.11)	65	(0.10)	392	(0.61)	89	(0.14)	-	-	22	(0.03)	1,278	(2.00)
세부용도미상	100	(0.16)	128	(0.20)	371	(0.58)	76	(0.12)	-	-	1	(0.00)	676	(1.06)
주거/비주거용도혼합 (위반발생 전유부용도가 비주거)	364	(0.57)	88	(0.14)	914	(1.43)	99	(0.15)	-	-		(0.00)	1,465	(2.29)
<b>단독주택</b>	<b>3,317</b>	<b>(5.19)</b>	<b>6,994</b>	<b>(10.94)</b>	<b>6,465</b>	<b>(10.11)</b>	<b>1,081</b>	<b>(1.69)</b>	<b>1</b>	<b>(0.00)</b>	<b>158</b>	<b>(0.25)</b>	<b>18,016</b>	<b>(28.18)</b>
다가구주택	62	(0.10)	190	(0.30)	72	(0.11)		(0.00)		(0.00)	24	(0.04)	348	(0.54)
세부용도미상	4	(0.01)	52	(0.08)	65	(0.10)		(0.00)		(0.00)	6	(0.01)	127	(0.20)
다중주택	41	(0.06)	36	(0.06)	7	(0.01)	3	(0.00)		(0.00)	3	(0.00)	90	(0.14)
세부용도미상	3,210	(5.02)	6,715	(10.50)	6,321	(9.89)	1,078	(1.69)	1	(0.00)	125	(0.20)	17,450	(27.30)
주거/비주거용도혼합 (위반발생 전유부용도가 비주거)		(0.00)	1	(0.00)		(0.00)		(0.00)		(0.00)		(0.00)	1	(0.00)
기타_비주거용도혼합	224	(0.35)	294	(0.46)	440	(0.69)	42	(0.07)		(0.00)	2	(0.00)	1,002	(1.57)
비주거_주거혼용 (주용도는 비주택, 위반발생 전유부용도가 주택)	55	(0.09)	18	(0.03)	48	(0.08)		(0.00)		(0.00)	1	(0.00)	122	(0.19)
비주거_주거혼용 (주용도는 비주택이나 지자체에서 주거용으로 기재)	169	(0.26)	276	(0.43)	392	(0.61)	42	(0.07)		(0.00)	1	(0.00)	880	(1.38)
총합계	35,969	(56.27)	9,738	(15.23)	16,323	(25.54)	1,679	(2.63)	1	(0.00)	213	(0.33)	63,923	(100.00)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

### ■ 주거용 건축물의 자치구별 위반건축물 유형 현황<sup>41)</sup>

- 자치구 단위 주거용 건축물의 무단증축 현황
  - 발생 건수 기준으로 95% 이상이 무단증축인 지역(R구 : 7,215건(95.68%), F구 : 5,419건(94.47%), V구 : 4,994건(95.11%))이 전체 위반건축물에서도 상위지역에 해당
  - 전체 무단증축 건수와 소규모 무단증축 건수는 유사한 양상이나, 일부 지역(L구)은 전체 무단증축 건수(5위) 대비 소규모 무단증축(4위) 건수 기준으로 4번째로 순위가 상승하면서 상대적으로 소규모 위반비중이 높음
- 자치구 단위 주거용 건축물의 무단용도변경 현황
  - 무단용도변경 발생 비중이 높은 자치구는 무단증축 상위지역과 상이한 양상을 보이고 있음(X구 : 8.56%, N구 : 4.72%, P구 : 4.36%)
  - 특히 X구는 상업지역 비율(39.5%)이 높은 지역<sup>42)</sup>으로, 상업지역 내 주거용 건물의 낮은 수익성을 보완하기 위한 무단용도변경 발생 가능성 존재

[표 3-28] 자치구 단위 위반건축물 현황 - 주거용

자치구	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		미상		합계	
	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)
R구	7,215	(95.68)	47	(0.62)	67	(0.89)	108	(1.43)	104	(1.38)	7,541	(100)
F구	5,419	(94.47)	110	(1.92)	92	(1.6)	115	(2)	-	(0)	5,736	(100)
V구	4,994	(95.11)	6	(0.11)	22	(0.42)	93	(1.77)	136	(2.59)	5,251	(100)
B구	<b>4,754</b>	(91.65)	43	(0.83)	146	(2.81)	147	(2.83)	97	(1.87)	5,187	(100)
L구	<b>4,722</b>	(91.9)	75	(1.46)	<b>117</b>	<b>(2.28)</b>	223	(4.34)	<b>1</b>	<b>(0.02)</b>	5,138	(100)
D구	4,057	(98.57)	13	(0.32)	40	(0.97)	6	(0.15)	-	(0)	4,116	(100)
Y구	1,684	(42.17)	7	(0.18)	16	(0.4)	-	(0)	2,286	(57.25)	3,993	(100)
E구	3,258	(91.49)	45	(1.26)	73	(2.05)	179	(5.03)	6	(0.17)	3,561	(100)
C구	2,833	(80.6)	17	(0.48)	41	(1.17)	104	(2.96)	520	(14.79)	3,515	(100)
O구	2,557	(90.04)	27	(0.95)	176	(6.2)	62	(2.18)	18	(0.63)	2,840	(100)
M구	2,448	(90.87)	7	(0.26)	22	(0.82)	9	(0.33)	208	(7.72)	2,694	(100)
S구	2,172	(83.96)	15	(0.58)	50	(1.93)	154	(5.95)	196	(7.58)	2,587	(100)
K구	820	(34.11)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	1,584	(65.89)	2,404	(100)
N구	2,102	(88.65)	86	(3.63)	112	(4.72)	63	(2.66)	8	(0.34)	2,371	(100)
A구	1,188	(52.29)	83	(3.65)	80	(3.52)	95	(4.18)	826	(36.36)	2,272	(100)
G구	1,926	(89.33)	14	(0.65)	19	(0.88)	39	(1.81)	158	(7.33)	2,156	(100)
W구	1,514	(73.64)	55	(2.68)	22	(1.07)	7	(0.34)	458	(22.28)	2,056	(100)

41) 자치구 명(名)은 비식별 처리

42) 서울열린데이터광장(2025), 서울시 용도지역 현황 통계, [https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=201&tblId=DT\\_201004\\_0090016&conn\\_path=I3](https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=201&tblId=DT_201004_0090016&conn_path=I3) (검색일 :2025.9.30.)

자치구	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		미상		합계	
	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)
U구	1,794	(88.51)	46	(2.27)	36	(1.78)	151	(7.45)	-	(0)	2,027	(100)
T구	1,658	(83.78)	47	(2.37)	26	(1.31)	231	(11.67)	17	(0.86)	1,979	(100)
Q구	1,520	(82.43)	27	(1.46)	18	(0.98)	8	(0.43)	271	(14.7)	1,844	(100)
I구	891	(50.4)	96	(5.43)	30	(1.7)	52	(2.94)	699	(39.54)	1,768	(100)
J구	1,527	(95.14)	3	(0.19)	16	(1)	59	(3.68)	-	(0)	1,605	(100)
H구	1,402	(87.95)	4	(0.25)	13	(0.82)	163	(10.23)	12	(0.75)	1,594	(100)
P구	1,066	(78.85)	55	(4.07)	59	(4.36)	172	(12.72)	-	(0)	1,352	(100)
X구	402	(34.75)	33	(2.85)	99	(8.56)	606	(52.38)	17	(1.47)	1,157	(100)
총합계	63,923	(83.29)	961	(1.25)	1,392	(1.81)	2,846	(3.71)	7,622	(9.93)	76,744	(100)

주) 음영 부분은 각 위반유형별 발생건수 상위 지역

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-29] 자치구 단위 소규모 주거용 위반건축물(무단증축) 현황

자치구	연면적 0~500㎡		500~1,000㎡		1천㎡ 미만 총 합계		전체 무단증축 합계	
	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)
R구	5,019	(69.56)	1,948	(27)	6,967	(96.56)	7,215	(100)
F구	3,512	(64.81)	1,738	(32.07)	5,250	(96.88)	5,419	(100)
V구	2,160	(43.25)	2,488	(49.82)	4,648	(93.07)	4,994	(100)
L구	2,390	(50.27)	2,047	(43.06)	4,437	(93.96)	<b>4,722</b>	(100)
B구	2,804	(59.38)	1,551	(32.85)	4,355	(91.61)	<b>4,754</b>	(100)
D구	1,409	(34.73)	2,347	(57.85)	3,756	(92.58)	4,057	(100)
E구	2,077	(63.75)	1,010	(31)	3,087	(94.75)	3,258	(100)
C구	1,777	(62.73)	982	(34.66)	2,759	(97.39)	2,833	(100)
M구	1,596	(62.42)	712	(27.85)	2,308	(94.28)	2,448	(100)
O구	1,187	(48.49)	838	(34.23)	2,025	(79.19)	2,557	(100)
S구	933	(42.96)	1,025	(47.19)	1,958	(90.15)	2,172	(100)
N구	1,138	(54.14)	808	(38.44)	1,946	(92.58)	2,102	(100)
G구	866	(44.96)	960	(49.84)	1,826	(94.81)	1,926	(100)
U구	1,143	(63.71)	533	(29.71)	1,676	(93.42)	1,794	(100)
Y구	1,300	(77.2)	347	(20.61)	1,647	(97.8)	1,684	(100)
T구	1,311	(79.07)	259	(15.62)	1,570	(94.69)	1,658	(100)
J구	830	(54.35)	613	(40.14)	1,443	(94.5)	1,527	(100)
Q구	868	(57.11)	573	(37.7)	1,441	(94.8)	1,520	(100)
W구	1,213	(80.12)	215	(14.2)	1,428	(94.32)	1,514	(100)
H구	635	(45.29)	703	(50.14)	1,338	(95.44)	1,402	(100)
P구	858	(72.22)	172	(14.48)	1,030	(96.62)	1,066	(100)
A구	508	(47.65)	467	(43.81)	975	(82.07)	1,188	(100)
I구	646	(72.5)	176	(19.75)	822	(92.26)	891	(100)
K구	682	(83.17)	129	(15.73)	811	(98.9)	820	(100)
X구	265	(65.92)	115	(28.61)	380	(94.53)	402	(100)
총합계	37,127	(58.08)	22,756	(35.6)	59,883	(93.68)	63,923	(100)

출처: 서울특별시(2025) 위반건축물 실태조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 자치구 단위별 주거용 위반건축물의 위반유형과 관리 수준의 편차가 존재
  - 자치구별 무단유형의 비중을 표준화하여 상대적인 상위 유형을 분석
  - (무단증축 상위) D구(1.0), R구(0.958), V구(0.916) 등은 무단증축 비중이 타 지역에 비해 높으며, 해당 지역은 저층 주거지를 중심으로 위반 발생 추정
  - (무단대수선·용도변경 상위 지역) W·T구는 무단대수선, E·S구는 무단용도변경 비중이 높으며, 도심 업무·상업·교육시설이 집적된 지역을 중심으로 위반 예상
  - (복합형) L·F구는 무단증축, 무단용도변경, 무단대수선 등이 복합적 양상
  - (기타) 위반유형 미상의 비율이 높아 위반건축물 데이터 관리가 미비한 것으로 추정되는 지역(K구와 Y구) 존재

[표 3-30] 소규모 주거용 위반건축물 유형 분류

유형 (Cluster)	각 그룹의 표준화수치 평균			주요 특징
	무단증축	무단대수선	무단용도변경	
증축주도형	0.78	0.31	0.32	무단증축이 압도적으로 높지만 다른 위반유형은 낮은 경우
무단대수선 주도형	0.29	0.68	0.32	무단대수선이 상대적으로 높은 유형으로 수익형 추구 특성 예상 지역
무단용도변경 주도형	0.46	0.32	0.64	용도변경이 상대적으로 높은 유형으로 수익형 추구 특성 예상 지역
복합형	0.39	0.83	0.82	전반적인 수치가 높은 위반유형 혼재 지역으로 복합관리 요망 지역
전반적 수치하위(데이터미비)	0.06	0.06	0.06	모든 점수가 낮아 뚜렷한 위반 특성이 없거나 수치가 미미한 지역

주) 각 자치구별 위반유형 표준화 수치를 바탕으로 범주화(①전체적으로 순위가 낮은 하위권(33%미만), ② 2가지 이상이 66%이상인 경우 복합관리, ③ 가장 수치가 높은 항목을 기준으로 주도형 분류)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-31] 자치구별 소규모 주거용 위반건축물 특성에 따른 유형화 결과

자치구	위반특성에 따른 유형화	무단증축	무단대수선	무단용도변경	
B구	TypeA (무단증축주도형)	0.75	0.458	0.291	
D구		1	0.291	0.5	
G구		0.583	0.416	0.333	
H구		0.458	0.25	0.208	
J구		0.875	0.166	0.458	
M구		0.708	0.208	0.041	
O구		0.791	0.5	0.583	
R구		0.958	0.375	0.416	
V구		0.916	0.083	0.083	
Q구		TypeB-1 (무단대수선주도형)	0.291	0.625	0.166
T구	0.375		0.541	0.25	
W구	0.208		0.875	0.541	
C구	TypeB-1 (무단용도변경주도형)	0.333	0.041	0.375	
E구		0.625	0.583	0.791	
S구		0.416	0.333	0.75	
A구	TypeC (복합형)	0.125	0.833	0.875	
F구		0.833	0.708	0.625	
I구		0.166	1	0.708	
L구		0.666	0.666	0.833	
N구		0.541	0.916	0.958	
P구		0.25	0.958	0.916	
U구		0.5	0.75	0.666	
X구		0	0.791	1	
K구		TypeD(전반적 수치 하위/데이터미비)	0.041	0	0
Y구			0.083	0.125	0.125

주) 표준화는 해당 값이 차지하는 백분위 순위로 계산

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

#### ④ 비주거용 위반건축물의 위반유형 특성

##### ■ 비주거용 위반건축물 주요 위반유형

- 무단증축 비중이 가장 높지만 주거용에 비해 약한 편중도
  - 실태조사로 집계된 비주거용 위반건축물 23,370건 중 무단증축이 73.94%(17,280건)으로 최다 비중을 차지하지만 주거용(83.29%) 대비 낮음
  - 무단증축 중 지상층 증축이 11,238건(해당 대분류 합계의 65%)으로 현저히 높은 비중으로 지상 공간의 활용과 확장 의도가 높은 것으로 추정
- 기타위반(6.41%)과 무단용도변경(5.04%) 비중이 주거용 건축물 대비 높음
  - 비주거용 기타 위반은 주거용 건축물의 기타 위반(3.71%) 대비 약 1.7배이며, 무단용도변경(5.04%)이 주거용(1.81%) 보다 약 2.8배 높음
  - 다만, 기타 유형 중 사유가 기재되지 않은 경우가 1,440건으로 대부분(96.2%)이며, 이 외 조경훼손, 건축선위반, 건축인허가 절차 등이 각 0.3%으로 미미한 수준
  - 무단대수선 중 구조변경이 대다수(316건, 무단대수선 중 82.72%)로, 주거용 무단대수선 중 방조개기(72.01%)가 최다인 것과 상이한 결과

[표 3-32] 서울시 위반 사유별 현황 - 비주거용 건축물-1

구분	위반유형 대분류	위반유형 세분류	건수	(% )	
				전체 합계 기준	상위 대분류 합계 기준
비주거용	무단증축 17,280 (73.94%)	bal코니·베란다	2,048	(8.76)	(11.85)
		지상층	11,238	(48.09)	(65.03)
		옥상위	2,984	(12.77)	(17.27)
		기타	951	(4.07)	(5.5)
		위치 미상	59	(0.25)	(0.34)
	무단대수선 382 (1.63%)	방조개기	50	(0.21)	(13.09)
		기타구조변경	316	(1.35)	(82.72)
		위치 미상	16	(0.07)	(4.19)
	무단용도변경		1,178	(5.04)	(100)
	기타 1,497 (6.41%)	세부사유 미상	1,440	(6.16)	(96.19)
		부설주차장 위반	41	(0.18)	(2.74)
		조경훼손	5	(0.02)	(0.33)
		건축선위반	5	(0.02)	(0.33)
무허가신축 등 건축행정절차 이행 위반*		5	(0.02)	(0.33)	
공작물 위반		1	(0)	(0.07)	
위반유형 미상(미기재)		3,033	(12.98)	(100)	
비주거용 위반건축물 합계		23,370	(100)	(100)	

\* 허가/신고/변경/사용승인/사전입주 등 위반

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

### ■ 비주거용 건축물의 자치구별 위반 유형 현황 43)

- 비주거용 건축물 중 30%가 도심권(X구, W구)과 상업·업무중심지(T구, M구, A구)에 집중
  - 비주거용 무단증축 상위 자치구는 대체로 전체 위반건축물 상위지역과 일치

[표 3-33] 자치구 단위 비주거용 위반 건축물 현황

자치구	무단증축		무단대수선		무단용도변경		기타		미상		각 유형별 합계 및 비중		전체 건수 대비 비중
	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	건	(%)	
X구	3,221	(66.62)	50	(1.03)	680	(14.06)	590	(12.2)	294	(6.08)	4,835	(100)	(20.69)
W구	1,070	(54.1)	47	(2.38)	20	(1.01)	5	(0.25)	836	(42.26)	1,978	(100)	(8.46)
T구	1,046	(66.67)	1	(0.06)		(0)		(0)	522	(33.27)	1,569	(100)	(6.71)
M구	952	(75.08)	1	(0.08)	6	(0.47)	6	(0.47)	303	(23.9)	1,268	(100)	(5.43)
A구	849	(78.03)	10	(0.92)	64	(5.88)	95	(8.73)	70	(6.43)	1,088	(100)	(4.66)
K구	732	(75.39)		(0)		(0)		(0)	239	(24.61)	971	(100)	(4.15)
G구	478	(50.96)	184	(19.62)	20	(2.13)	180	(19.19)	76	(8.1)	938	(100)	(4.01)
H구	777	(93.05)	1	(0.12)	8	(0.96)	38	(4.55)	11	(1.32)	835	(100)	(3.57)
R구	707	(88.38)	3	(0.38)	15	(1.88)	34	(4.25)	41	(5.13)	800	(100)	(3.42)
I구	538	(74.83)	2	(0.28)	15	(2.09)	5	(0.7)	159	(22.11)	719	(100)	(3.08)
E구	649	(92.98)	2	(0.29)	7	(1)	39	(5.59)	1	(0.14)	698	(100)	(2.99)
Y구	382	(55.69)		(0)	15	(2.19)	11	(1.6)	278	(40.52)	686	(100)	(2.94)
O구	513	(75.11)		(0)	16	(2.34)	139	(20.35)	15	(2.2)	683	(100)	(2.92)
D구	618	(93.49)	1	(0.15)	25	(3.78)	16	(2.42)	1	(0.15)	661	(100)	(2.83)
U구	523	(79.97)	22	(3.36)	53	(8.1)	55	(8.41)	1	(0.15)	654	(100)	(2.8)
F구	514	(83.44)	12	(1.95)	17	(2.76)	73	(11.85)		(0)	616	(100)	(2.64)
Q구	485	(79.64)	6	(0.99)	46	(7.55)	6	(0.99)	66	(10.84)	609	(100)	(2.61)
P구	474	(79)	10	(1.67)	58	(9.67)	58	(9.67)		(0)	600	(100)	(2.57)
B구	509	(87.61)	1	(0.17)	32	(5.51)	28	(4.82)	11	(1.89)	581	(100)	(2.49)
L구	447	(90.3)	8	(1.62)	25	(5.05)	15	(3.03)		(0)	495	(100)	(2.12)
V구	438	(90.5)	1	(0.21)	17	(3.51)	16	(3.31)	12	(2.48)	484	(100)	(2.07)
N구	417	(89.48)	10	(2.15)	22	(4.72)	15	(3.22)	2	(0.43)	466	(100)	(1.99)
C구	368	(80.17)	2	(0.44)	8	(1.74)	22	(4.79)	59	(12.85)	459	(100)	(1.96)
S구	316	(83.6)	2	(0.53)	5	(1.32)	19	(5.03)	36	(9.52)	378	(100)	(1.62)
J구	257	(85.95)	6	(2.01)	4	(1.34)	32	(10.7)		(0)	299	(100)	(1.28)
총합계	17,280	(73.94)	382	(1.63)	1,178	(5.04)	1,497	(6.41)	3,033	(12.98)	23,370	(100)	(100)

주) 음영부분은 각 위반유형별 발생건수 상위지역

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

43) 자치구 명(名)은 비식별 처리

- 연면적 1천㎡ 미만 소규모 건축물에 대해서는 W구, T구, M구가 상위지역
  - 해당 지역은 주거용 소규모 위반건축물(표 3-34)에서는 중위권(9~19위)에 해당하여, 비주거용 소규모 위반건축물의 집중도가 더 높음

[표 3-34] 자치구 단위 소규모 비주거용 위반건축물(무단증축) 현황

자치구	0~500㎡		500~1,000㎡		1천㎡미만 총합계		전체위반 총합계	
	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)
W구	820	(76.64)	143	(13.36)	963	(90)	1,070	(100)
T구	642	(61.38)	208	(19.89)	850	(81.26)	1,046	(100)
M구	486	(51.05)	187	(19.64)	673	(70.69)	952	(100)
E구	247	(38.06)	301	(46.38)	548	(84.44)	649	(100)
X구	437	(13.57)	102	(3.17)	539	(16.73)	3,221	(100)
U구	382	(73.04)	80	(15.3)	462	(88.34)	523	(100)
Q구	301	(62.06)	140	(28.87)	441	(90.93)	485	(100)
A구	151	(17.79)	284	(33.45)	435	(51.24)	849	(100)
K구	313	(42.76)	111	(15.16)	424	(57.92)	732	(100)
F구	242	(47.08)	176	(34.24)	418	(81.32)	514	(100)
R구	173	(24.47)	227	(32.11)	400	(56.58)	707	(100)
L구	267	(59.73)	129	(28.86)	396	(88.59)	447	(100)
P구	265	(55.91)	123	(25.95)	388	(81.86)	474	(100)
B구	223	(43.81)	156	(30.65)	379	(74.46)	509	(100)
V구	253	(57.76)	109	(24.89)	362	(82.65)	438	(100)
I구	251	(46.65)	106	(19.7)	357	(66.36)	538	(100)
G구	270	(56.49)	71	(14.85)	341	(71.34)	478	(100)
D구	209	(33.82)	124	(20.06)	333	(53.88)	618	(100)
N구	234	(56.12)	96	(23.02)	330	(79.14)	417	(100)
Y구	221	(57.85)	91	(23.82)	312	(81.68)	382	(100)
C구	228	(61.96)	77	(20.92)	305	(82.88)	368	(100)
O구	107	(20.86)	120	(23.39)	227	(44.25)	513	(100)
H구	113	(14.54)	113	(14.54)	226	(29.09)	777	(100)
S구	147	(46.52)	63	(19.94)	210	(66.46)	316	(100)
J구	149	(57.98)	47	(18.29)	196	(76.26)	257	(100)
총합계	7,131		3,384		10,515		17,280	(100)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

- 자치구 단위별 비주거용 위반건축물의 위반유형과 관리 수준 특성 차이
  - (무단증축 우위) V구(1.0), I구(0.96), Y구(0.92) 등은 무단증축의 지표가 무단대수선이나 용도변경 대비 압도적으로 우세하며, 이는 전체 건수를 기준으로 무단증축 상위지역(W·T·M구)과 다른 양상
  - (무단대수선·용도변경 우위) R구(0.96)·M구(0.88)는 무단대수선 비중이, E구(0.958)·W구(0.67)는 무단용도변경 비중이 각각 우세
  - (복합형) 각 유형별로 고른 분포를 보이는 지역으로, K구는 증축(0.75)·대수선(0.75)·용도변경 유형 모두 높은 수치를 기록하며 복합적 위반 양상

[표 3-35] 비주거용 위반건축물 유형 분류

유형 (Cluster)	각 그룹의 평균점수			주요 특징
	무단증축	무단대수선	무단용도변경	
증축주도형	0.82	0.31	0.25	무단증축이 압도적으로 높지만 다른 위반유형은 낮은 경우
무단대수선 주도형	0.39	0.75	0.39	무단대수선이 상대적으로 높은 유형으로 수익형 추구 특성 예상 지역
무단용도변경 주도형	0.22	0.33	0.66	용도변경이 상대적으로 높은 유형으로 수익형 추구 특성 예상 지역
복합형	0.44	0.61	0.84	전반적인 수치가 높은 위반유형 혼재 지역으로 복합관리 요망 지역
전반적 수치 하위/ 데이터미비	0.04	0.00	0.00	모든 점수가 낮아 뚜렷한 위반 특성이 없거나 수치가 미미한 지역

주) 각 자치구별 위반유형 비율을 항목별 백분위 순위로 계산하여 표준화한 수치를 바탕으로 범주화 (① 전체적으로 순위가 낮은 하위권(33%미만), ② 2가지 이상이 66%이상인 경우 복합관리, ③ 가장 수치가 높은 항목을 기준으로 주도형 분류)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

[표 3-36] 자치구별 소규모 비주거용 위반건축물 특성에 따른 유형화 결과

자치구	위반특성에 따른 유형화	무단증축	무단대수선	무단용도변경
I구	TypeA(증축주도형)	0.96	0.46	0.58
L구		0.63	0.29	0.13
N구		0.88	0.63	0.42
P구		0.54	0.00	0.08
U구		0.79	0.38	0.38
V구		1.00	0.25	0.00
X구		0.83	0.00	0.25
Y구		0.92	0.50	0.17
C구		TypeB-1(무단대수선주도형)	0.46	0.71
G구	0.21		0.67	0.50
H구	0.38		0.54	0.33
M구	0.50		0.88	0.63
R구	0.42		0.96	0.29
E구	TypeB-2(무단용도변경주도형)	0.33	0.58	0.96
O구		0.17	0.33	0.54
T구		0.29	0.42	0.46
W구		0.08	0.00	0.67
A구	TypeC(복합형)	0.67	0.00	0.71
D구		0.25	0.92	0.92
F구		0.00	1.00	0.83
J구		0.71	0.00	0.75
K구		0.75	0.75	0.88
Q구		0.58	0.83	0.79
S구		0.13	0.79	1.00
B구	TypeD(전반적수치하위/데이터미비)	0.04	0.00	0.00

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

### ⑤ 기타 : 주거·비주거 혼용 위반건축물의 위반유형 특성

- 주거·비주거 혼용은 전체 건축물의 4~5% 수준
  - 실태조사 내용에 근거한 건축물의 주용도 및 세부용도 특성을 기준으로 주거·비주거 혼용 현황을 분석한 결과, 전체 건축물 대비 4~5% 수준으로 양적 규모는 크지 않음
- 주거·비주거 혼용의 위반유형도 무단증축(81%)이 대다수이지만, 주거용 중 비주거가 혼용된 경우 무단용도(589건, 17%)가 순 주거용도의 무단용도(1.1%)보다 높은 수준
- 혼용 건축물의 용도 구분 모호성과 관리상 쟁점
  - 주거·비주거 혼용은 용도 구분을 불명확하게 만들어 건축물 관리 과정에서 혼선을 야기하는 주요 요인으로 작용
  - 특히 용도 구분의 모호성으로 인해 관련 법규 적용, 안전 관리, 행정 처분 등에서 일관된 기준 적용이 어려워 사실상 관리 사각지대가 형성되는 문제
  - 혼용 건축물에 대한 실태를 지속적으로 점검하고, 용도 구분 기준을 명확히 하는 등 장기적 관점에서 체계적인 관리 방안 필요

[표 3-37] 주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 현황

용도	건수	전체 대비 비율(%)	주거용 내 비율(%)
<b>주거용</b>	76,744	76.66%	100%
주거 용도 (비(非) 혼용)	73,145	73.06%	95.31%
<b>주거·비주거 혼용</b>	<b>3,599</b>	<b>3.59%</b>	<b>4.69%</b>
- 주용도는 주택용도 + 위반발생 전유부 용도 비주거	2,277	2.27%	2.97%
- 주용도는 비주택 + 위반발생 전유부 용도 주거+지자체는 주거로 분류	196	0.20%	0.26%
- 주용도가 비주택, 세부용도 미상+지자체는 주거로 분류	1,126	1.12%	1.47%

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

[표 3-38] 비주거용 건축물의 주거·비주거 혼용 현황

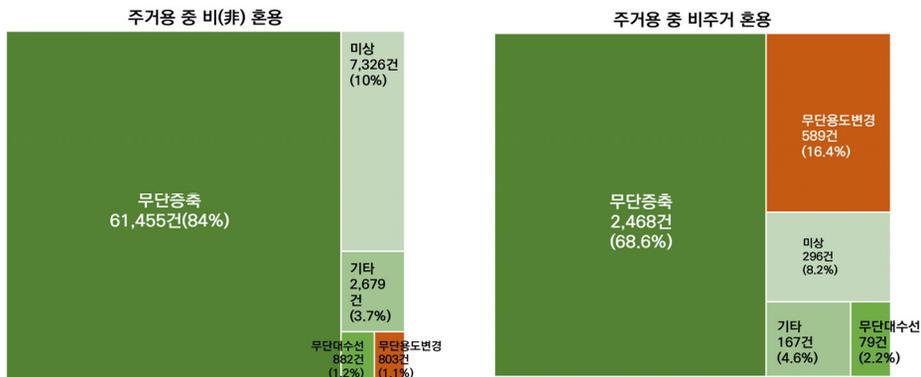
용도	건수	전체 대비 비율(%)	비주거용 내 비율(%)
<b>비주거용</b>	23,370	23.34%	23.34%
비주거 용도 (비(非) 혼용)	22,936	22.91%	98.14%
<b>주거·비주거 혼용</b>	<b>434</b>	<b>0.43%</b>	<b>1.86%</b>
- 주용도는 비주택용도 + 위반발생 전유부 용도 주거	425	0.42%	1.82%
- 주용도는 주택 + 위반발생 전유부 용도 비주거+지자체는 비주거로 분류	7	0.01%	0.03%
- 주용도가 주택 + 세부용도 미상+지자체는 비주거로 분류	2	0.00%	0.01%

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

[표 3-39] 주거/비주거 혼용 현황과 위반유형

구분		무단증축	무단용도변경	무단대수선	기타	미상	총합계
주거용 전체	건	63,923	1,392	961	2,846	7,622	76,744
	(%)	(83.29)	(1.81)	(1.25)	(3.71)	(9.93)	(100)
주거용 중 비(非) 혼용	건	61,455	803	882	2,679	7,326	73,145
	(%)	(84.02)	(1.10)	(1.21)	(3.66)	(10.02)	(100)
주거용 중 비주거 혼용	건	2,468	<b>589</b>	79	167	296	3,599
	(%)	(68.57)	<b>(16.37)</b>	(2.20)	(4.64)	(8.22)	(100)
- 주용도는 주택용도 위반발생 전유부 용도 비주거	건	1,466	535	62	47	167	2,277
	(%)	(64.38)	(23.50)	(2.72)	(2.06)	(7.33)	(100)
- 주용도는 비주택 + 위반발생 전유부 용도 주거 + 지자체는 주거로 분류	건	122	3	7	27	37	196
	(%)	(62.24)	(1.53)	(3.57)	(13.78)	(18.88)	(100)
- 주용도가 비주택, 세부용도 미상 + 지자체는 주거로 분류	건	880	51	10	93	92	1,126
	(%)	(78.15)	(4.53)	(0.89)	(8.26)	(8.17)	(100)
비주거용 전체	건	17,280	1,178	382	1,497	3,033	23,370
	(%)	(73.94)	(5.04)	(1.63)	(6.41)	(12.98)	(100)
비주거용 중 비(非) 혼용	건	16,916	1,171	375	1,482	2,992	22,936
	(%)	(73.75)	(5.11)	(1.63)	(6.46)	(13.04)	(100)
비주거용 중 주거 혼용	건	364	7	7	15	41	434
	(%)	(83.87)	(1.61)	(1.61)	(3.46)	(9.45)	(100)
- 주용도는 비주택용도 위반발생 전유부 용도 주거	건	358	7	7	15	38	425
	(%)	(84.24)	(1.65)	(1.65)	(3.53)	(8.94)	(100)
- 주용도는 주택 위반발생 전유부 용도 비주거+지자체는 비주거로 분류	건	4	-	-	-	3	7
	(%)	(57.14)	-	-	-	(42.86)	(100)
- 주용도가 주택, 세부용도 미상+지자체는 비주거로 분류	건	2	-	-	-	-	2
	(%)	(100)	-	-	-	-	(100)
전체	건	81,203	2,570	1,343	4,343	10,655	100,114
	(%)	(81.11)	(2.57)	(1.34)	(4.34)	(10.64)	(100)

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성



[그림 3-4] 주거용 중 비주거 혼용 여부에 따른 세부 위반유형

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 활용하여 연구진 작성

### 3) 소결 : 위반건축물 현황 분석 및 주요 특성 및 시사점

※ 본 분석 결과는 시기별 위반건축물 집중단속 대상과 물량의 차이를 감안하여, 특성을 일반화하기보다는 위반건축물 실태 점검 및 정비계획 수립을 위한 참고 자료로 활용할 필요가 있음

#### ■ 입지 및 규모 특성 : 수도권·소규모·주거지역 중심의 위반 집중

- 수도권(입지) 및 소규모(규모, 연면적 1천㎡ 미만) 위반건축물 집중
  - 전국 위반건축물의 과반 이상(65.13%)이 수도권에 분포하며, 규모별로는 1,000㎡ 미만의 소규모 건축물이 92.4%로 절대다수를 형성
- 제2종일반주거지역의 높은 위반건축물 발생 취약성
  - 용도지역 중 주거지역(위반율 76.6%)의 비중이 압도적이며, 특히 제2종 일반주거지역이 위반 발생의 핵심지
  - 이는 주거와 상업 기능이 혼재된 토지이용 특성상, 복잡한 건축 기준(일조권, 주차장 등) 충족의 어려움이 위반 유인으로 작용하는 것으로 해석할 수 있음

#### ■ 발생 시기 : 신축 후 5년 경과 시점에 위반건축물이 급증하는 현상으로 관리 사각지대 존재 가능성

- 사용승인 5년 미만의 신축 위반 비율은 1.8%에 불과하나, 5년 경과 시점부터 11%로 급증하며 35년 이상 노후 건축물(23.9%)까지 지속 증가하는 경향
- 이는 사용승인 직후의 엄격한 관리·감독 기간이 지나면 단속이 느슨해질 것이라는 인식과 실제 행정력의 공백이 맞물려 신축 관리 공백을 악용한 위반행위가 확산됨을 추정

#### ■ 용도별 특성 : 주거용 건축물 무단증축 및 다세대주택 위반 집중으로 인한 건축기준의 구조적 문제 시사

- 주거용 위반이 전체 위반건축물 중 76.7%로 절대적 비중을 차지하며, 그중 83.29%가 무단증축 유형에 해당
- 특히 발코니·베란다 무단증축이 전체의 약 47%를 차지하여, 실거주 공간 확보를 위한 생계형·생활형 위반이 만연
- (다세대주택은 복합적 위반 특성) 무단증축(51.52%)뿐만 아니라 대수선, 용도변경 등 모든 위반 유형에서 가장 높은 빈도로 나타나므로 주거지 건축 관리의 핵심 대상으로 설정할 필요
- (용도혼합 건축물의 관리 난맥) 주거/비주거 혼용 비율은 4~5%로 낮으나 용도 구분의 모호성이 행정 처분의 일관성을 저해하고 있어 명확한 기준 정립이 필요

- 주거용과 비주거용의 위반 발생 양상 차이에 따른 관리 전략 수립 필요
  - 주거용 위반건축물은 전체의 76.7%를 차지하며 무단증축(83.29%) 중심으로 발생하고, 특히 다세대주택에서 발코니·베란다 증축(46.87%)이 집중
  - 반면 비주거용은 무단증축 비중(73.94%)이 상대적으로 낮고 무단용도변경(5.04%)과 기타 위반(6.41%)이 주거용 대비 각각 2.8배, 1.7배 높아 위반 유형이 다각화된 양상
  - 주거용과 비주거용의 상이한 위반 발생 양상에 따른 차별화된 관리 전략 수립이 필요함. 주거용 무단증축은 특정 승인 시기('90~'94년, '00~'04년, '10~'19년) 및 준공 후 5~15년 시점에 집중 발생하나, 비주거용은 시기별 집중도가 낮고 불규칙하게 분포
  - 따라서 주거용은 시기 기반 예방적 관리(준공 5년 경과 건축물 집중 점검)를, 비주거용은 입지·규모 등 위험도 평가 기반 선별적 관리를 추진할 필요

■ 지역별 유형화 : 자치구별 위반유형 특성에 따른 차별화된 관리 전략 필요

- 무단증축이 전반적으로 높은 비중을 차지하나, 자치구별 상대적 비중을 분석한 결과 무단증축 주도형, 대수선·용도변경 주도형, 복합형으로 유형화할 수 있음
- 이와 같이 자치구별 위반 메커니즘이 단일하지 않으며, 지역 특성 기반의 차별화된 단속 및 집중 관리 전략 수립이 요구됨

		소규모 비주거				
		A 유형 증축주도형	B-1 유형 무단대수선 주도형	B-2 유형 무단용도변경 주도형	C 유형 복합형	D 유형 기타(전반적으로 하위 수치 / 정보미비)
소규모 주거	A 유형 증축주도형	V구 (무단증축이 주된 위반유형)	G구, H구, M구, R구	O구	D구, J구	B구
	B-1 유형 무단대수선 주도형	-	-	T구, W구	Q구	-
	B-2 유형 무단용도변경 주도형	-	C구	E구	S구 (비주거는 용도변경, 주거는 복합적)	-
	C 유형 복합형	I구, L구, N구, P구, U구, X구	-	-	A구, F구 (다양한 위반유형이 동시복합적 발생)	-
	D 유형 기타(전반적으로 하위 수치 / 정보미비)	Y구	-	-	K구	-

[그림 3-7] 자치구별 소규모 위반건축물 현황 특성

출처: 서울특별시 위반건축물 실태조사 결과(비공개 자료, 2025년 4월 자료 협조)를 바탕으로 연구진 작성

### ■ 지역 위반건축물의 체계적인 통계 관리 및 현황 파악 체계 개선 시급

- 지자체 간 위반건축물 정보 관리의 기준 불일치 및 연동체계 부재로 데이터 신뢰도 저하 및 행정 비효율 심화
  - 지자체별로 위반내용 작성 방식과 기준의 일관성이 부족하며, 위반유형 미상이 10~60%에 달하는 등 관리 수준의 편차가 크게 나타나면서, 데이터의 비교 분석 및 활용도가 현저히 떨어지는 문제 발생
  - 전국 통합적 관리 체계 부재로 일부 지자체에서 자체 조사한 내용에 의존하고 있어, 전국 단위의 세부적이고 체계적인 현황 파악이 어려운 실정
  - 이러한 정보 관리 체계의 지자체 간 정보 상호 연동 시스템이 구축되지 않아 중복 조사 및 정보 공유 부족으로 인한 행정 비효율성을 심화시키고, 위반건축물에 대한 근본적 대책 마련을 저해하는 주요 요인으로 작용
- 자치구 관리 역량 표준화를 위해 위반유형 기재와 관리를 위한 표준화된 관리 매뉴얼 필요
- '위반유형 미상' 비율이 높은 자치구에 대한 행정지도 및 데이터 표준화 작업을 통해 통계의 신뢰성을 확보하고 정책 기초 자료로 활용할 필요

### ■ 위반건축물 현황 데이터 기반 개선 필요 과제 도출

- (위반건축물 집중 관리대상 설정) 제2종일반주거지역 내 다세대 주택 및 5년 경과 시점의 건축물 집중 점검
- (유형별 대응) 생계형 주거공간 증축(베란다·발코니)과 영리 목적이 의심되는 무단용도 변경·대수선의 이원화 대응 전략 필요
- (데이터 정비) 자치구별 '미상' 데이터 소거를 위한 전수 조사 및 시스템 개선

## 2. 위반건축물 심층 사례 분석

### 1) 조사 개요

- 조사 목적
  - 위반건축물 집중 발생 지역의 실태와 위반 유형별 발생 특성 파악
- 조사 대상
  - 위반건축물 최다 발생 지역을 중심으로 용도·지역·필지·건축물의 규모 특성과 함께 대표적인 위반 내용을 종합하여 대표 사례를 도출
- 조사 방법
  - 위반건축물 관련 법제의 문제점과 개선 방안 도출을 위해 개별 사례에 대한 심층 분석 실시
  - 사례 연구대상의 위반건축물 적발·조치 경과, 등기부등본 등 공부(公簿) 정보에 기초하여 상세 자료의 구득 및 면담 조사 가능성을 검토하여 대상 최종 추출

[표 3-40] 심층조사 대상 선정

용도	대상 지역(익명 처리 예정)	선정이유 : 특정 위반유형의 집중, 외관조사 가능 지역으로 선정
주거용	L구 S동	무단증축 집중 지역(97.35%)
	F구 G동	
비주거용	M구 S동	비주거용 위반 상위지역

출처: 연구진 작성

[그림 3-8] 심층조사 방법과 절차



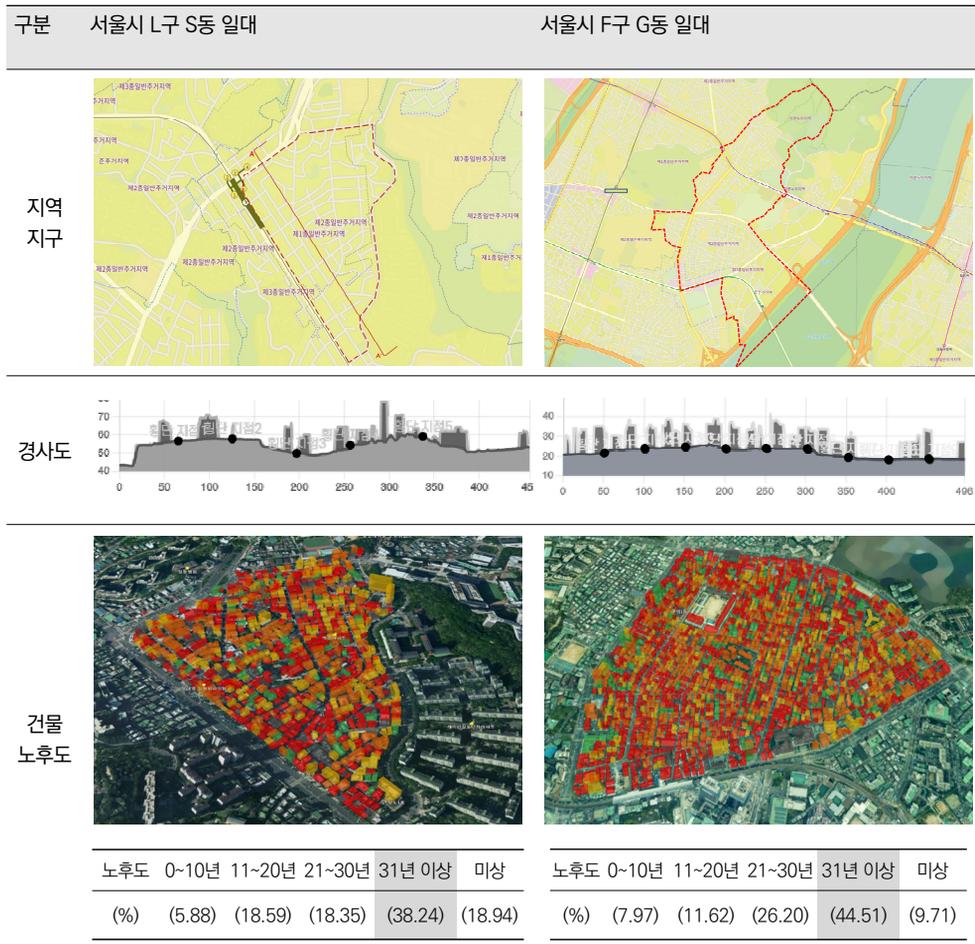
출처: 연구진 작성

## 2) 현장조사 결과

### ■ 주거용 위반건축물 심층조사

- 조사 지역 : 서울시 L구 S동 (답사일 : 2025.3), F구 G동 일대 (답사일 : 2025.7)
  - 제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역이 혼재하며 연립 및 다세대주택 수가 지속적으로 증가<sup>44)</sup>하고 30년 이상의 노후 건축물이 다수를 차지하는 지역
  - L구 S동은 지형의 고저차가 10m 이내에서 다양하게 나타나는 경사지형인 반면, F구 G동은 전반적으로 경사도 5도 미만의 평지에 해당

[표 3-41] 주거용 위반건축물 심층조사 지역 현황



출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>, 검색일 : 2025.6.20.); 브이월드(<https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>, 검색 및 분석일 : 2025.6.20.) 분석 및 시뮬레이션(지형단면분석, 건물노후도 분석) 결과

44) 통계지리정보서비스 주거와 교통 주제도 '연립 및 다세대 주택 현황'에 따르면 2015년 3,903호에서 2023년 4,683호로 지속 증가

## ■ 주거용 건축물의 위반행위 특징

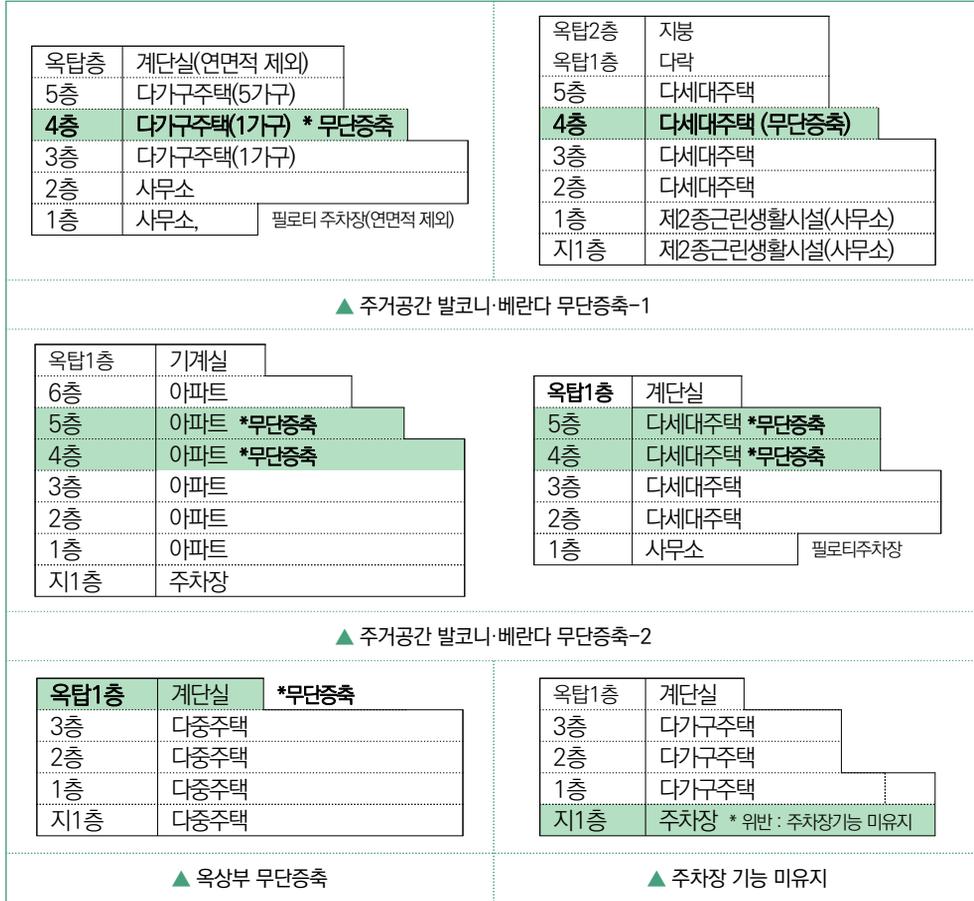
### • 위반 건축물의 일반적 특성

- (용도 및 지역) 조사된 건축물은 주로 다가구주택, 공동주택, 다중주택, 다세대주택 등의 주거용 건축물이며, 제2종 일반주거지역(7층 이하)에 위치
- (주요 위반 유형) 거의 모든 사례가 무단 증축으로 나타남
- ※ 연구진 현장 조사시에는 외관으로 확인할 수 없었으나 일부 사례에서는 제2종 근린 생활시설(사무소)을 주거 용도로 무단증축하는 경우도 존재
- 무단 증축은 주로 건축물의 상부층이나 옥탑에서 발생하였으며, 4층 무단증축, 옥탑 무단 증축, 4~6층 무단 증축 등이 다수
- 위반 내용이 '4층 주거', '옥탑 무단증축', '주거 무단증축' 등으로 표기된 경우, 증축 부분을 주거 용도로 활용하여 주거 공간과 세대를 확장하는 경우가 다수
- 무단 증축 외에 주차장 기능 미유지(기계식 주차장치 철거 및 정기검사 미필)와 같은 주차장 관련 위반도 일부 확인



[그림 3-9] 주거용 위반건축물 현황

출처: 연구진 촬영



[그림 3-10] 주거용 건축물 주요 위반발생 위치  
출처: 위반건축물 사례 건축물대장을 참고하여 연구진 작성

- 주거용 건축물의 위반행위 시정 및 관리의 특징
  - 시정 이력 부재: 조사된 8건의 위반 사례 중 7건이 위반행위 적발 후 2025년 기준 시정 이력 확인이 불가하였음
  - 이는 위반행위가 적발되어 건축물대장에 표기된 후에도 장기간(최소 3년~10년 이상) 시정이 이루어지지 않은 채 유지되고 있음을 의미하며, 이는 위반행위에 대한 적발 및 표기에도 불구하고 실질적인 시정이 이루어지지 않는 경우가 대부분임을 시사
  - 시정 후 재위반의 반복 가능성: 일례로 2003년 및 2005년에 위반 건축물로 표기되었다가 2009년에 위반 건축물이 해제되었으나, 다시 동일한 위반 내용의 발생/해제가 반복적으로 일어날 가능성을 시사
  - 위반 건축물 표기 후 시정이 이루어지지 않는 경우가 대부분이며, 증축된 공간을 주거용으로 이미 활용하고 있다는 점을 고려할 때, 위반행위에 대한 시정(철거 등)이 건축주 입장에서 쉽지 않은 것으로 볼 수 있음

- 이는 이행강제금을 반복적으로 부과하면서도 무단 증축된 주거 공간을 그대로 유지하는 실정으로 이어짐

[표 3-42] 주거용 위반건축물 현장 조사 목록- 1

NO 위반건축물 현장조사 목록						
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	세부 위반내용	위반 표기여부	기타
	L구 S로 47가길 20	다가구주택 (7가구) 및 제2 종근린생활시설	무단 증축	4층 무단증축 (복측 일조권 위반, 판넬/판넬)	건축물대장 위반건축물 표기 (2022)	제2층 일반주거지역 (7층 이하)
				▼ 2015 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2022 위반행위 적발 및 건축물대장 표기 (4층 주거 5.12㎡ 판넬)	▼ 2025 기준 미시정 (건축물대장 표기 기준)
	L구 S로 47가길 25	공동주택(8세대)	무단 증축	4층 무단증축 (복측 일조권 위반, 판넬/판넬)	건축물대장 위반건축물 표기 (2016)	제2층 일반주거지역 (7층 이하)
				▼ 2016.2 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2016.4 위반건축물 표기 (4층 주거 무단증축)	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)
	L구 S로 00가길	다중주택	무단 증축	옥탑 무단증축 (복측 일조권 위반, 판넬/판넬)	건축물대장 위반건축물 표기 (2015)	제2층 일반주거지역 (7층 이하)
				▼ 2010.7 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2015 위반건축물 표기 (옥탑 무단증축)	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)
	L구 S로 47가길 45	다세대주택, 제2종근린생활 시설 (사무소)	무단 증축	4층, 5층 무단증축 (복측 일조권 위반, 판넬/판넬)	건축물대장 위반건축물 표기 (2020)	제2층 일반주거지역 (7층 이하)
				▼ 2016.12 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2020.3 위반건축물 표기 (주거 무단증축)	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)
	L구 S로 00가길 0	공동주택 (아파트)	무단 증축	4층,5층,6층 무단증축 (복측 일조권 위반, 판 넬/새시)	건축물대장 위반건축물 표기 (2019)	제2층 일반주거지역 (7층 이하)
				▼ 2003 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2018 위반건축물 표기 (주거 무단증축)	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

[표 3-43] 주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 2

NO	위반건축물 현장조사 목록						
	현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타
6		L구 S로 41가길 14	근린생활시설 및 주택	무단 증축 주차장 기능 미유지	건축물대장 위반건축물 표기 (2003, 2005) ※ 일부 위반해제	1) 무단증축 2) 기계식주차장치 철거 및 정기검사 미필	제2종 일반주거지역 (7층 이하)
		▼ 1989 사용승인	▼ 2003 위반건축물 표기 (주거 무단증축)	▼ 2005 위반건축물 표기 기계식주차장치 철거 및 정기검사 미필	▼ 2009 위반건축물 해제		
7		L구 S로 41마길 4	단독주택 (다가구주택) 37㎡	주차장 기능 미유지	위반 표기 X ※ 위반 요소가 존재하나 건축물 대장상 미표기	-	제2종 일반주거지역 (7층 이하)
		▼ 2016 사용승인	위반 미표기				
8		L구 S로 4길 55	단독주택 (다가구주택)	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2015)	4층 무단증축 (복측 일조권 위반, 패널조 주거)	제2종 일반주거지역
		▼ 2012 사용승인	▼ 2015 위반건축물 표기 무단증축 후 주거용도 무단사용	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)			
9		F구 G로 52길 104-6	단독주택 (다가구주택), 제2종근린생활시 설(사무소)	무단 증축 주차장 기능 미유지	건축물대장 위반건축물 표기 (2014, 2015)	1) 옥탑층 무단증축 (복측 일조권 위반(패널조 주거)) 2) 부설주차장 1면 타용도 사용(주택)	제2종 일반주거지역
		▼ 2012 사용승인	▼ 2014 위반건축물 표기 옥탑 무단증축	▼ 2015 위반건축물 표기 무단증축/주차장 기능 미유지	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 표기 기준)		
10		F구 G로 46길 47	다세대주택 (9세대), 근린생활시설	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2020) ※일부 위반해제	4-5층, 옥탑층 무단증축 (복측 일조권 위반, 패 널조 주거) ※ 옥탑층 위반해제	제2종 일반주거지역 (7층 이하)
		▼ 2020.1 사용승인	▼ 2020.5 위반건축물 표기 무단증축	▼ 2020.7 위반건축물 해제			
11		F구 A로 59길 24	다세대주택(9세대) ,근린생활시설	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2021)	4층, 5층 무단증축 (복측 일조권 위반, 패널조 주거)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)
		▼ 2020.10. 사용승인 건축물대장 신규작성	▼ 2021.2 위반행위 적발 및 건축물대장 표기 무단증축	▼ 2025 기준 시정이력 無 (건축물대장 시정 이표기)			

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

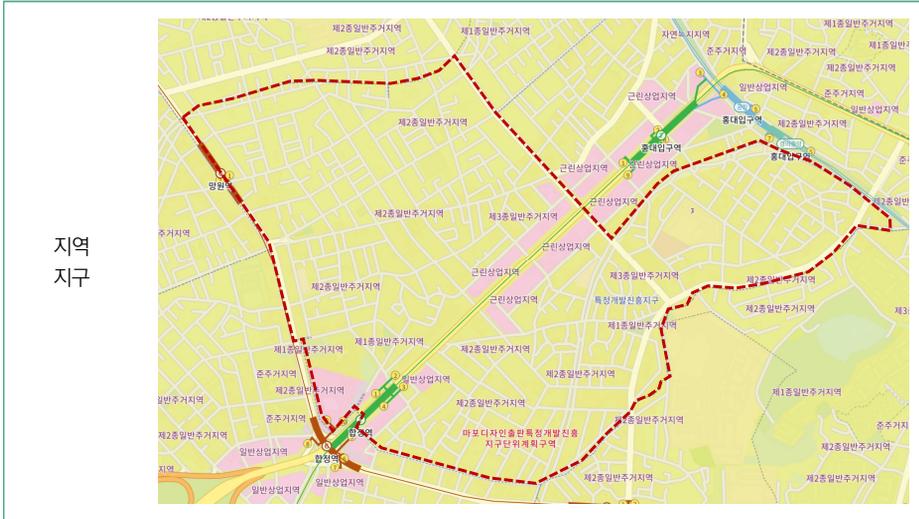
[표 3-44] 주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 3

NO 위반건축물 현장조사 목록							
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타	
12		F구 A로 65길 47	공동주택 (다세대주택 10세대), 제2층근린생활시설(사무소)	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2018)	2층, 5층, 6층 무단증축 (복측 일조권 위반) (패널조 (주거))	제2층 일반주거지역
13		F구 K로 13길 74	도시형생활주택 (단지형다세대-10세대)	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2015)	5층, 6층 무단증축 (복측 일조권 위반) (패널조 (주거))	제2층 일반주거지역
14		F구 Y로 31길 27	다세대주택 (8세대)	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2020)	1층 패널조 주거 4층, 5층 베란다 패널조 주거 무단증축	제2층 일반주거지역
15		F구 M로 147	단독주택, 근린생활시설	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2019)	5층 무단증축 (복측 일조권 위반) (패널조 (주거))	제2층 일반주거지역
16		F구 Y로 31길 12-7	다세대주택 (14세대), 근린생활시설	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2017)	4층, 5층 무단증축 (복측 일조권 위반) (패널조 (주거))	제2층 일반주거지역
17		F구 M로 179	도시형생활주택 (단지형다세대) 및 근린생활시설	무단 증축	건축물대장 위반건축물 표기 (2018)	4층, 5층, 6층 무단증축 (복측 일조권 위반) (패널조 (주거))	제2층 일반주거지역 (7층 이하)

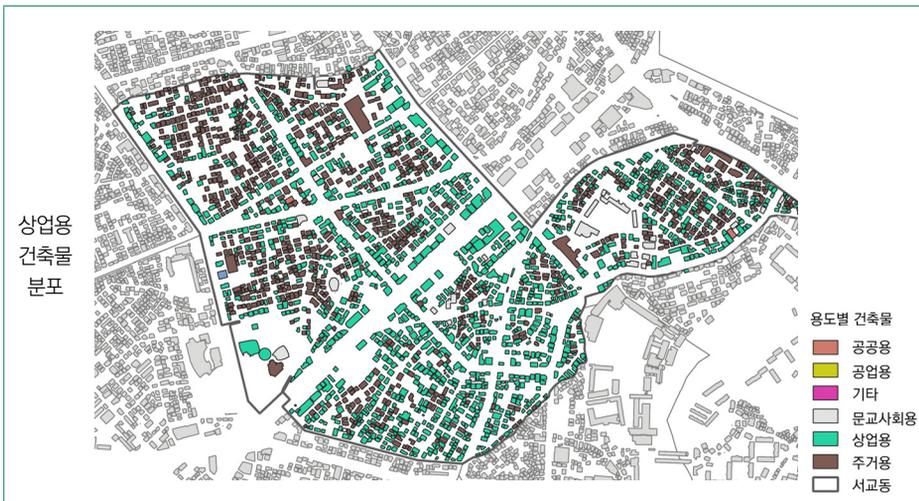
출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

■ 비주거용 위반건축물 심층조사

- 조사지역 : 서울 M구 S동 일대 (답사일 : 2025.6.5.)
  - 조사지역 일대는 중층 주택 중심의 제2종 일반주거지역과 홍대입구역 일대 핵심 상업지역이 발달 된 일반상업지역 등 주거기능과 상업기능이 혼재
  - 일일 유동인구 밀집도 전국 최상위인 소비기반이 강력한 지역으로 상업용 건축물이 다수 위치함



[그림 3-11] 비주거용 위반건축물 심층조사 지역  
출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>, 검색일 : 2025.6.20.)



[그림 3-12] 비주거용 위반건축물 심층조사 지역 일대 건축물 용도 현황  
출처: V-world 디지털트윈국도, 지자체 용도별건물공간정보(기준일 2025.1.15.~1.22)를 바탕으로 연구진 작성



[그림 3-13] 조사지역 일대 건축물 노후도 현황

출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>, 검색일: 2025.6.20.); 바이월드(<https://map.wworld.kr/map/dtkmap.do>, 검색 및 분석일: 2025.6.20.) 분석 및 시뮬레이션(건물노후도 분석) 결과

■ 비주거 위반행위 유형의 특징

- 비주거용 위반건축물 현장 조사 결과, 상업적 용도의 건축물 관리 및 시정에서 주거용 건축물과 차별화 양상 시사
  - 주거용 건축물이 장기간 미시정 상태로 유지되는 것과는 달리, 단기적인 시정과 재위반의 반복을 통해 법적 제재(이행강제금)를 회피하며 상업 활동을 지속
  - 주요 위반행위는 주차장 기능 미유지(적치물, 계단 설치 등) 또는 옥내부설주차장의 용도 변경이며, 이는 상업 활동 공간 확보를 위한 주차 시설 전용이 목적으로 볼 수 있음
  - 무단 증축 유형은 대다수가 옥상 고정 지붕 무단 설치와 지상 및 저층부 외부공간(공지, 주차장)을 영업용으로 무단 변경하고 상대적으로 철거가 용이한 판넬, 비닐, 철판, 이프, 경량철골조 등의 구조물을 사용하여 위반 적발 시 시정이 용이하면서 영업 공간을 확대하기 위한 시도로 해석됨

<table border="1"> <tr> <th colspan="2">옥탑</th> <th>*고정 지붕 설치</th> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>제2종근린생활시설(사무소)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>미용원</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> </table>	옥탑		*고정 지붕 설치	3층	제2종근린생활시설(사무소)		2층	미용원		1층	근린생활시설		지1층	근린생활시설		<table border="1"> <tr> <td>4층</td> <td>제2종근린생활시설(일반음식점)</td> <td>* (현재) 옥상 고정지붕 설치</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>사무소</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>소매점</td> <td>옥내주차장 * (반복적) 영업장 무단용도변경 후 복구</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>소매점</td> <td></td> </tr> </table>	4층	제2종근린생활시설(일반음식점)	* (현재) 옥상 고정지붕 설치	3층	사무소		2층	일반음식점		1층	소매점	옥내주차장 * (반복적) 영업장 무단용도변경 후 복구	지1층	소매점	
옥탑		*고정 지붕 설치																													
3층	제2종근린생활시설(사무소)																														
2층	미용원																														
1층	근린생활시설																														
지1층	근린생활시설																														
4층	제2종근린생활시설(일반음식점)	* (현재) 옥상 고정지붕 설치																													
3층	사무소																														
2층	일반음식점																														
1층	소매점	옥내주차장 * (반복적) 영업장 무단용도변경 후 복구																													
지1층	소매점																														
<p>▲ 옥상(옥탑) 고정 지붕설치</p> <table border="1"> <tr> <td>3층</td> <td>일반음식점</td> <td>* 옥상 고정지붕 설치</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>제2종 근린생활시설(일반음식점)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>제1종 근린생활시설(일반음식점)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>제2종 근린생활시설(일반음식점)</td> <td></td> </tr> </table>	3층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치	2층	제2종 근린생활시설(일반음식점)		1층	제1종 근린생활시설(일반음식점)		지1층	제2종 근린생활시설(일반음식점)		<p>▲ 옥상(옥탑) 고정 지붕설치 + 주차장 기능 미유지</p> <table border="1"> <tr> <td>옥탑1층</td> <td>계단실</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>일반음식점</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>제2종근린생활시설(사무소)</td> </tr> </table>	옥탑1층	계단실	2층	일반음식점	1층	일반음식점	지1층	제2종근린생활시설(사무소)										
3층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치																													
2층	제2종 근린생활시설(일반음식점)																														
1층	제1종 근린생활시설(일반음식점)																														
지1층	제2종 근린생활시설(일반음식점)																														
옥탑1층	계단실																														
2층	일반음식점																														
1층	일반음식점																														
지1층	제2종근린생활시설(사무소)																														
<p>▲ 2층, 3층 근생 무단증축 옥외주차장 1면 기능 미유지(계단설치)</p> <table border="1"> <tr> <td>4층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>근린생활시설</td> <td>주차장</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> </table>	4층	근린생활시설	3층	근린생활시설	2층	근린생활시설	1층	근린생활시설	주차장	지1층	근린생활시설	<p>▲ 3층 무단 증축 부설주차장 옥외1면 영업장 용도변경 1,2층, 옥상 무단증축</p> <table border="1"> <tr> <td>4층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> <td>주차장 (무단용도변경)</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>소매점</td> <td>일반음식점</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>다방</td> </tr> </table>	4층	주택	3층	주택	2층	일반음식점	주차장 (무단용도변경)	1층	소매점	일반음식점	지1층	다방							
4층	근린생활시설																														
3층	근린생활시설																														
2층	근린생활시설																														
1층	근린생활시설	주차장																													
지1층	근린생활시설																														
4층	주택																														
3층	주택																														
2층	일반음식점	주차장 (무단용도변경)																													
1층	소매점	일반음식점																													
지1층	다방																														
<p>▲ 옥내외 주차장 기능 미유지(영업용 무단 용도변경)</p> <table border="1"> <tr> <td>4층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>제1종근린생활시설(미용원)</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>사무실</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>소매점</td> <td>제1종근린생활시설 (휴게음식점)</td> <td>주차장</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>다방</td> </tr> </table>		4층	주택	3층	제1종근린생활시설(미용원)	2층	사무실	1층	소매점	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	주차장	지1층	다방	<p>◀ 옥외 주차장 기능 미유지(영업용 무단 용도변경)</p>																	
4층	주택																														
3층	제1종근린생활시설(미용원)																														
2층	사무실																														
1층	소매점	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	주차장																												
지1층	다방																														

[그림 3-14] 비주거용 건축물 주요 위반 발생 위치

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

• 위반행위 시정 및 관리의 특징

- 위반 표기 및 해제(불이행의 반복)이 주거용 건축물과 가장 큰 차이점
- 일례로, 주차장의 기능을 미유지하고 영업용으로 불법 점용하면서 2017년 1월부터 2024년 5월까지 최소 7회 이상의 위반과 원상복구가 반복된 사례가 존재
- 또한 시정 후 1~2개월 내 위반행위가 다시 발생하거나, 이행강제금 회피를 위해 일시적으로 원상복구 후 단기간 내 재차 위반하는 행태가 만연
- 또한 다수의 사례에서 건축물대장상 '위반건축물 표기 없음' 또는 '위반건축물 해제' 상태임에도 불구하고, 현장 조사 결과 위반 요소가 존재하는 것으로 확인되었음. 이는 주거용에서도 공통된 특성이며, 행정적인 시정 완료와 실제 현장의 위반 상태가 불일치하는 관리상의 문제점을 시사

[표 3-45] 비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 1

위반건축물 현장조사 목록																							
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타																	
	M구 J로 6길 39	근린생활 시설	무단증축	위반 표기 X	옥상 무단증축 주차장 기능 미유지 등	일반주거지역																	
	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border-top: 1px dashed black;">▼ 1983 사용승인</td> <td style="width: 20%; border-top: 1px dashed black;">▼ 2010 위반건축물 표기 (옥상 무단증축)</td> <td style="width: 20%; border-top: 1px dashed black;">▼ 2015 위반건축물 표기 (3층 무단증축)</td> <td style="width: 20%; border-top: 1px dashed black;">▼ 2017.1 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)</td> <td style="width: 20%; border-top: 1px dashed black;">▼ 2018.12 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2015 위반 건축물 해제 (3층 무단증축 원상복구)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2016 위반건축물 해제 (옥상 무단증축 원상복구)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2017.3 위반건축물 해제 (옥내부설주차장 용도변경 원상복구)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2019.4 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2019.12 위반건축물 표기 (옥내부설주 차장 용도변경)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2020.2 위 반 건 축 물 해제 (옥내부설주차 장 용도변경 원상복구)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2023.8 위반건축 물 표기 (옥내부설 주차장 용도변경)</td> <td style="border-top: 1px dashed black;">▼ 2024.5 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)</td> <td style="border-top: 1px dashed black; text-align: center;"> <b>2025 기준 건축물대장 위반건축물 표기 無</b>   <b>※ 현장조사 결과 위반 요소가 존재</b> </td> </tr> </table>						▼ 1983 사용승인	▼ 2010 위반건축물 표기 (옥상 무단증축)	▼ 2015 위반건축물 표기 (3층 무단증축)	▼ 2017.1 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)	▼ 2018.12 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)				▼ 2015 위반 건축물 해제 (3층 무단증축 원상복구)	▼ 2016 위반건축물 해제 (옥상 무단증축 원상복구)	▼ 2017.3 위반건축물 해제 (옥내부설주차장 용도변경 원상복구)		▼ 2019.4 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)	▼ 2019.12 위반건축물 표기 (옥내부설주 차장 용도변경)	▼ 2020.2 위 반 건 축 물 해제 (옥내부설주차 장 용도변경 원상복구)	▼ 2023.8 위반건축 물 표기 (옥내부설 주차장 용도변경)	▼ 2024.5 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)
▼ 1983 사용승인	▼ 2010 위반건축물 표기 (옥상 무단증축)	▼ 2015 위반건축물 표기 (3층 무단증축)	▼ 2017.1 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)	▼ 2018.12 위반건축물 표기 (옥내부설주차장 용도변경)																			
		▼ 2015 위반 건축물 해제 (3층 무단증축 원상복구)	▼ 2016 위반건축물 해제 (옥상 무단증축 원상복구)	▼ 2017.3 위반건축물 해제 (옥내부설주차장 용도변경 원상복구)																			
▼ 2019.4 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)	▼ 2019.12 위반건축물 표기 (옥내부설주 차장 용도변경)	▼ 2020.2 위 반 건 축 물 해제 (옥내부설주차 장 용도변경 원상복구)	▼ 2023.8 위반건축 물 표기 (옥내부설 주차장 용도변경)	▼ 2024.5 위반건축 물 해제 (옥내부설 주차장 용도변경 원상복구)	<b>2025 기준 건축물대장 위반건축물 표기 無</b>  <b>※ 현장조사 결과 위반 요소가 존재</b>																		

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

[표 3-46] 비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 2

위반건축물 현장조사 목록							
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타	
	M구 E로 98-1	근린생활시설	무단증축	위반 표기 X	옥상에 고정 지붕 설치	제2층 일반주거 지역 (7층 이하)	
	▼ 1991		▼ 2004	▼ 2007	▼ 2008	2025 기준 건축물대장 위반건축물 표기 無	
	사용승인	표시변경 (주택→근생)	위반건축물 표기 무단증축	위반건축물 표기해제 무단증축 시정 완료	※ 현장조사 결과 위반 요소가 존재		
	M구 E로 75	제2층 근린생활시설	무단증축	표기 ○ ※ 일부 위반해제	1) 주차장 기능 미유지 2) 2층, 3층 무단증축	제2층 일반주거 지역	
	▼ 1997	▼ 2011	▼ 2015	▼ 2019	▼ 2023		
	사용 승인	위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능미유지(계단 설치))	위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능미유지(계단 설치))	위반건축물 표기 (2층,3층 근생 무단증축)	위반건축물 표기 해제 (2층,3층 근생 무단증축 시정완료)	2025년 기준 옥외주차장 위반 시정 이력 無	
	M구 W로 29가길 13	근린생활시설	용도변경 무단증축	위반 표기 X	옥상에 고정 지붕 설치	제2층 일반주거 지역	
	▼ 1969	▼ 2018.3	▼ 2018.5	2025 기준 건축물대장 위반건축물 표기 無			
	사용승인	위반건축물 표기 (3층 무단증축)	위반건축물 표기 해제 (3층 무단증축 시정완료)	※ 현장조사 결과 위반 요소가 존재			

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

[표 3-47] 비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 3

위반건축물 현장조사 목록						
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타
	M구 W로 66	근린생활시설	무단 용도변경 무단증축	건축물대장 위반건축물 표기 ※ 일부 위반해제	1) 무단 증축 2) 무단 용도 변경 3) 주차장 기능 미유지	제2층 일반주거 지역
	<p>▼ 1990 (사용승인)    ▼ 2002 위반건축물 표기 (사유미상)    ▼ 2004 위반건축물 표기해제    ▼ 2011.3 위반건축물 표기 (1층 주차장 무단증축, 주차기능 미유지)    ▼ 2011.11 위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)</p> <p>▼ 2012.3 위반건축물 표기 (1층 공지 무단증축)    ▼ 2012.4. 위반건축물 표기해제 (1층 공지 무단증축 시정완료)    ▼ 2013.11 위반건축물 표기 (1층 주차장 무단증축, 주차기능 미유지)    ▼ 2013.12 위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)    ▼ 2014.9 위반건축물 표기 (1층 주차장 무단증축, 주차기능 미유지)</p> <p><b>▼ 2015-2025까지 위반 표기 및 해제 반복 (주차기능 미유지, 무단증축)</b></p>					
	M구 W로 19길 6	근린생활시설	무단증축	건축물대장 위반건축물 표기 ※ 일부 위반해제	1) 무단 증축 2) 주차장 기능 미유지	일반주거 지역
	<p>▼ 2002 (사용승인 연도 미상) 용도변경 및 증축 시 대장 신규 작성    ▼ 2014 위반건축물 표기 (3층 무단증축)    ▼ 2019.7 위반건축물 표기해제 (3층 무단증축 시정완료)    ▼ 2019.10 위반건축물 표기 (주차장 기능미유지(영업장 용도변경), 1층, 2층, 옥상 무단증축(탄닐, 경량철골조))    ▼ 2019.12 위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)</p> <p>▼ 2020.1 위반건축물 표기해제 (옥상 무단증축 시정완료)    ▼ 2020.7 위반건축물 표기해제 (1층, 2층 무단증축 시정완료)    ▼ 2023. 1 위반건축물 표기 (1층, 옥상 무단증축(비닐/철파이프))    ▼ 2023.4-6 위반건축물 표기해제 (무단증축 시정완료)    ▼ 2024.2 위반건축물 표기 (1층, 옥상 무단증축(비닐/철파이프))</p> <p>▼ 2024 위반건축물 표기해제 (옥상 무단증축 시정완료)    ▼ 2025. 위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지 (적치물))</p>					

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

[표 3-48] 비주거용 위반건축물 현장조사 목록 - 4

위반건축물 현장조사 목록						
현황사진	주소	건축물 주용도	위반유형	위반 표기여부	세부 위반내용	기타
	M구 W로 19길 26	근린생활시설	무단증축	위반 표기 X	1) 건축선 위반 2) 1층 무단 증축	제2층 일반주거 지역
	▼ 1997    ▼ 2019    ▼ 2023    2025 기준 건축물대장 위반건축물 표기 無		사용승인    위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능미유지 (구조물설치및물건적치))	위반건축물 표기 해제 (옥외주차장 1면 원상복구)	※ 현장조사 결과 위반 요소가 존재	
	M구 W로 18길 15	근린생활시설, 주택	무단용도 변경	위반 표기 X	1) 주차장 무단 용도변경	제2층 일반주거 지역
	▼ 1990    ▼ 2017.1    ▼ 2017.1    ▼ 2021.9    ▼ 2021.10		(사용승인)    위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지, 창고 용도변경)	위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)	위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지, 창고 용도변경)	위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)
	M구 W로 27길 40	근린생활시설, 주택	무단증축	위반 표기 X	1) 무단 증축 2) 주차장 기능 미유지	제2층 일반주거 지역
	▼ 1991    ▼ 2015.12    ▼ 2016.3    ▼ 2017.1    ▼ 2017.3    ▼ 2017.5		(사용승인)    위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지, 영업장 용도변경)	위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)	위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지, 영업장 용도변경)	위반건축물 표기해제 (주차장 원상복구)
▼ 2017.6    ▼ 2017.8    ▼ 2017~2025까지 위반 표기 및 해제 반복 (주차기능 미유지, 무단증축)		위반건축물 표기 (1층 무단증축)	위반건축물 표기해제 (주차장, 1층 무단증축 원상복구)			

출처: (위반건축물 내용) 개별 건축물대장을 확인하여 연구진 작성 (현황사진) 연구진 촬영

### 3) 이해관계자 및 지자체 담당자 심층 면담

#### ■ 심층 면담 목적

- 현재 위반건축물 관리 체계상 건축물대장상의 위반건축물 유형과 현장에서 발생하는 실제 위반 유형은 상이할 수 있음
- 이에 이해관계자들과의 면담을 통하여 적발되지 않고 있으나 지속적인 관리와 정책적 관리 방안 마련이 필요한 위반건축물 유형과 발생 원인, 제도 운영의 쟁점에 대하여 의견을 청취함

#### ■ 최근 문제가 되고 있는 위반건축물 유형과 특성

- 적발 및 관리가 이루어지지 않는 위반행위 다수
  - 무단 증축의 경우 외관으로 확인이 가능하지만, 건축물 내부에서 이루어지는 방쪼개기나 무단용도변경, 무단대수선 등은 현장 확인 자체가 어려운 상황
  - 또한 사용승인 이후 소규모 대지의 조경공간이나 공지는 관리 부실로 인하여 훼손되는 사례가 다수이지만 전문가가 설계도서-준공현황-현재 관리 현황을 대조하지 않는 이상은 적발이 어려움
- 옥외계단 지붕·어닝·옥상 파고라 등과 같이 생활 환경 개선을 위하여 별도로 설치하는 시설에 대한 민원 증가
  - 현행법상 건축물의 높이 증가는 증축에 해당하며 허가나 신고 없이 지붕을 설치할 시에는 무단 증축에 해당
  - 실내 공간으로 활용되지 않는 공간에 대한 기준 해석이 지자체 담당자마다 상이하게 작동 중인 상황
  - 서울시의 경우 무단 증축 중 외부계단의 비가림막 시설, 차양, 파고라 등의 설치 건이 주거용 위반건축물의 29.5%에 해당하는 것으로 파악 중(서울시 내부 자료, 2025, 자치구 건축과장 회의 자료)

## ■ 위반 유형과 발생 원인

- 불법건축물은 지역 특성(용도지역, 필지 크기, 주차 규제 등)에 따라 발생 양상에 차이가 있으며, 물리적 제약(사선제한, 필지 형태)과 제도적 요인(조례, 용적률, 높이 기준 등) 상호작용의 결과로 발생

[표 3-49] 이해관계자 의견 청취 결과

구분	주요 참석자	위반건축물 주요 쟁점
① 전문가 면담		
2024.12.06. (이해관계자 의견 청취 및 현장답사)	용산구 건축사협회장 황목천 건축사	- (위반건축물 유형 및 특성) 대지 내 조경 및 공개 공지 위반 등 - (시사점) 서울시의 경우 건축사협회와의 협력을 통하여 정기적인 교차점검 등을 시행하고 있으나 현재 단속 중심의 관리 방식으로는 체계적인 관리 불가능
2024.12.17. (이해관계자 의견 청취)	건축사협회 면담 김홍수 박사 유준호 부회장 에이이플러스건축 조병섭 대표	- (위반건축물 유형 및 특성) 소규모 주거용 건축물 베란다 불법 증축이 다수일 것으로 판단되나 위반건축물로 적발되지 않은 유형도 다수 존재할 것으로 예상 - (발생 원인) 건축법 제61조 적용 시 일반적으로 베란다가 가진 계단형 건물이 될 수 밖에 없는 상황 - (시사점) 법 기준 효용성 문제 검토 필요. 예를 들어 도로 사선이 폐지된 상황에서 현재 일조 사선 운영의 문제, 기존 대지 내 조경 및 공지 등 개발 시대에 도입된 여러 기준에 대한 재검토 필요
② 위반건축물 관련 연속 세미나		
2025.02.26. (불법건축물 주거용 임대 실태 논의)	국토연구원 윤성진 부연구위원	- (불법건축물 유형 및 특성) 무단용도변경, 불법 증축, 내부구조 변경을 통한 세대 분할 - (발생 원인과 메커니즘) 임대 수익의 극대화 - (시사점) • 불법건축물은 지역 특성(용도지역, 필지 크기, 주차 규제 등)에 따라 발생 양상에 차이가 있으며, 물리적 제약(사선제한, 필지형태)과 제도적 요인(조례, 용적률) 상호작용의 결과로 발생 • 불법건축물 임대는 복합적인 사회문제로 접근해야 하며, 단순 단속·이행강제금 강화만으로는 근본적인 해결되기 어려운 구조적 문제
2025.03.12. (위반건축물 현안 청취 및 동작구 답사)	에이이플러스건축 조병섭 대표	- (위반건축물 유형 및 특성) 주거지역 내에는 일조권 사선제한으로 인한 계단형 부분에 불법 증축, 옥탑 무허가 증축을 통한 세대 구성이 다수 발생 중 - (발생 원인) 00구와 00구는 일반주거지역+역세권+대학가 중심이라는 특성에 의해 불법 증축 사례 다수 발생 - (시사점) 위반건축물 대상 선제적 예방안 필요

구분	주요 참석자	위반건축물 주요 쟁점
③ 위반건축물 지자체 담당자 면담		
2025.03.21. (관악구 면담 및 현장 답사)	관악구 건축과, 주택과 박철 건축과장, 최경숙 팀장, 정재훈 팀장, 정동련·양다연 주무관	- (위반건축물 유형 및 특성) 건축물 대장에 등록된 위반건축물은 주거 지역 내 무단 증축 대부분이지만 그 외의 위반 사항은 적발하기 쉽지 않다는 점도 감안 할 필요 - (발생 원인) 현재 생활 여건에 맞지 않는 건축 규정 운영 문제, 주택 수요와 공급의 불균형 - (시사점) 주거 수요를 고려한 규제 현실화 방안 검토 필요
2025.04.09. (대전시 담당자 면담)	대전시청 검축팀 오승열 팀장, 이경래 주무 관	- (위반건축물 유형 및 특성) 유성구 등에 위반건축물이 집중되어 있으며, 옥외계단이나 옥상부 비가림막 시설 관련 민원이 증가하고 있어 이와 관련한 대응 방안 마련 검토 중
2025.04.11. (서울시 담당자 면담)	서울시청 건축기획과 건축관리팀 김민정 팀장, 안미영 주무 관, 노현지 주무관	- (위반건축물 유형 및 특성) 서울시 주거용 건축물의 무단 증축 다수이며 일조사선 위반 여부에 대하여 현황 파악 중, 옥외계단 지붕·어닝·옥상 파고라 등과 같이 생활 환경 개선을 위한 부수적인 시설이 증가하고 있으나 이에 대한 별도의 관리방안 부재로 위반건축물로 적발하고 있는 상황 - (시사점) 실제 현장과 국민 생활의 변화에 적합하도록 합리적인 기준 마련 검토 필요
2025.06.10. (부산시 담당자 전화 면담)	부산시청 지역건축안전센터 유림 주무관	- (위반건축물 관리체계 문제) 적발되지 않는 위반건축물, 적발되어도 건축물대장에 등록되지 않는 위반건축물이 다수 있으나 이에 대한 관리 방안 부재
2025.06.12. (경기도 담당자 면담)	경기도청 건축정책과 집합건물관리팀 민근 팀장, 이동휘 주무관	- (위반건축물 유형 및 특성) 경기도는 도시지역, 도농복합 지역, 어촌 지역 등 다양한 지역이 혼재되어 있어 특정한 유형이 집중적으로 발생하기 보다는 다양한 형태의 위반건축물이 발생 중임 - (발생 원인) 이행강제금에 의한 경제적 압박 효과 감소 - (위반건축물 관리체계 문제) 건축물 내부 위반사항 단속은 불가능, 담당 인력의 전문성 저하 문제, 복잡한 단속 절차 문제 - (시사점) 지자체별 상이한 관리체계 개선 필요

출처: 이해관계자 간담회 및 면담 결과를 바탕으로 연구진 작성

### 3. 소규모 위반건축물의 발생 양상과 특성 종합

#### 1) 실태조사를 통한 위반건축물의 구조적 특성 도출

- 기초통계 분석을 통해 소규모 건축물 집중(92.4%), 일반주거지역 편중, 신축 후 5~15년 시점 위반 급증 등 위반건축물의 구조적 특성, 사용 특성별(주거용·비주거용·혼합용도) 위반 양상 및 유형별 차이점을 확인
- 심층 현장조사를 통해 건축물대장과 현장 간 불일치, 용도별 위반 관리의 실효성 한계(주거용 장기 미시정·비주거용 반복 위반) 등 관리 체계의 구조적 문제 존재를 확인

[표 3-50] 위반건축물 실태조사를 통한 정책과제 도출

조사		주요 특성 및 내용	정책과제
기초통계 분석	위반건축물의 물리적 특성	(소규모 건축물 집중) 전체 위반건축물의 92.4%가 1천㎡ 미만 소규모 건축물, 수도권 대도시 지역을 중심으로 집중 분포  (일반주거지역 내 집중) 서울 지역 제2종일반주거지역에 50% 이상 집중되며, 주거·상업 기능 혼재로 인한 위반 증가 위험 상존	소규모 건축물 및 취약지역 집중 관리체계 구축 필요성  제도 사각지대를 활용하는 위반유형에 대한 사전예방적 관리 필요성  생애주기 관점에서 위반건축물 등급화 및 집중 점검체계 마련  실효성 있는 시정 강제수단 및 제재체계 강화
	건축물 조성 시점과 연계한 특성	(건축물 연한) 신축 후 5~15년 경과 시점에 위반 건수 급증(24.29%)하는 양상  (건축물 조성시기) 위반건축물은 해당 연도 전체 사용승인 건축물 수에 비례하여 증가하는 양상(전체 건축물 모수와 유사한 경향)	
	사용특성별 위반 양상	(주거용) 전체 위반의 대부분을 차지하며 무단증축, 특히 발코니·베란다 증축이 주된 유형  (비주거용) 무단증축 외에도 무단용도변경, 구조변경 등 상대적으로 다양한 위반유형 분포  (기타) 주거/비주거 혼합용도가 전체 건축물 대비 4~5% 수준이나, 용도 구분의 모호성과 법규 적용 및 관리에 일관된 기준 적용 어려움과 관리 사각 위험	
심층조사 (현장 + 공부(公簿) 조사 + 이해관계자 면담)	(현장과 건축물대장 불일치) 건축물대장 상 위반사항이 없으나 현장조사 결과 위반요소 존재  (위반 시정/관리 한계) 주거용은 위반행위 발생 후 장기간 미시정 상태 방치, 비주거용은 단기 시정과 재위반 반복으로 관리/제재 실효성 저하	현장-공부 불일치 해소 및 데이터 관리체계 고도화	

출처: 연구진 작성

## 2) 소규모 위반건축물의 선제적 관리를 위한 정책 시사점

### ■ 소규모 건축물 및 주거·상업용도 간 불법 전환 가능성에 대한 구조적 취약성 관리 필요

- 전체 위반의 92.4%가 1천㎡ 미만 소규모 건축물에 집중되고, 제2종일반주거지역 등 소규모 주거·상업용도가 혼재하는 지역에서 위반 발생률이 높음
- 이러한 경향은 소규모 건축물에 적용되는 건축기준의 악용, 기준 충족이 어려운 현실 여건, 그리고 미흡한 예방관리체계에 기인하는 것으로 볼 수 있음
- 이에 따라 해당지역 또는 건축물에 대한 사전 예방적 관리체계 마련 및 용도혼합 건축물에 대한 명확한 기준과 관리방안 수립 필요

### ■ 생애주기 관점에서 위반건축물 등급화 및 집중 점검체계 마련 필요

- 신축 후 초기 관리 이후 행정 공백에 대한 '학습된 인식'이 위반 행태를 강화하는 구조적 배경으로 작용
- 이와 같은 문제를 개선하기 위해 준공 후 5년, 10년, 15년 단위의 주기적 점검체계 구축 및 관리 공백 해소 필요

### ■ 실효성 있는 시정 강제수단 및 제재체계 강화

- 주거용은 생활밀착형·일상적 위반이, 비주거용은 단속 회피와 수익성 확보를 목적으로 한 반복 위반이 주도하고 있어, 동일한 단속·행정처분 방식 재고 필요
- 이행강제금 부과에도 위반 상태가 지속되는 현실을 고려한 강화된 제재 수단 도입 필요
- 이행강제금 회피를 위한 일시적 원상복구 행위는 위반 해제 후 일정 기간 사후관리 시스템 도입
- 단기 시정과 재위반 반복 패턴에 대응한 상시 모니터링 체계 구축 및 재위반에 대한 가중 처벌 규정 마련

### ■ 기타

- 자발적 시정에 대한 지원 마련 필요
  - 장기 미시정 상태 지속과 사용자가 점유·활용 중인 현실을 고려하여 소유주·거주민의 자발적 위반행위 시정을 독려하기 위한 유인책(비용 지원 등) 병행 검토
- 현장-공부 불일치 해소 및 데이터 관리체계 고도화 필요
  - 건축물대장과 현장 간 불일치 해소를 위한 정기적 현장 점검 및 실시간 연계 시스템 구축
  - 위반행위 취약지역을 대상으로 정기 점검 주기 설정 및 점검 결과의 건축물대장 즉시 반영



## 제4장

# 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 방향 설정

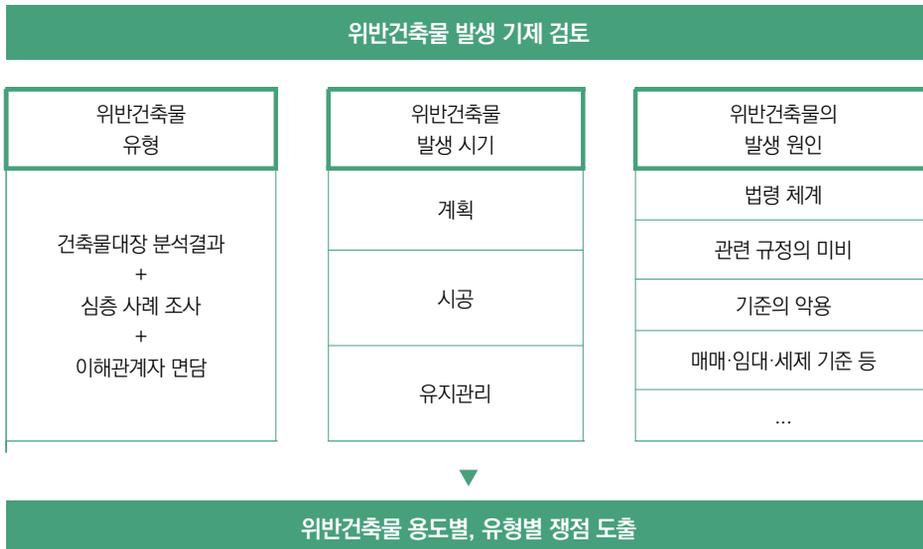
1. 위반건축물 용도별, 유형별 쟁점 검토
2. 정책 및 제도 개선 방향 설정
3. 제도 개선 방안 및 정책 방안 제안

# 1. 위반건축물 용도별, 유형별 쟁점 검토

## 1) 분석의 개요

- 선행 연구, 언론보도 등 기존 내용 메타 분석 시행
  - 기존에 발표된 위반건축물의 발생 원인과 관련한 문헌자료, 국토교통부 및 지자체에서 작성한 자료 등을 통합적으로 살피는 분석적 메타분석(meta-analysis) 방법 이용
- 분석 대상
  - (문헌자료) 위반건축물 관련 관원·민원, 국토교통부 및 지자체 내부 자료, 선행연구, 언론보도, 이해관계자 심층면담 결과

[표 4-1] 분석의 틀



건축법과 선행연구에 따른 위반건축물 유형

위반행위 유형	건축법	김동연 (2021)	정근웅 (2020)	대한건축사 협회(2019)	홍병화 외(2018)	유해연 외(2014)
무허가 건축	● 제11조(건축허가)					
무단 용도 변경	● 제19조(용도변경)	●	●	●		
무단 대수선	● 제11조(건축허가), 제14조(건축신고)	●	●	●	●	
위법 무단 시공 증축	● 제14조(건축신고), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)		●	●		
무단 개축	● 제14조(건축신고)					
가설 건축물	● 제11조(건축허가), 제20조(가설건축물)					
조경	● 제42조(대지의 조경), 제77조의13(건 축협정에 따른 특례)					
미사용 승인/ 사전 입주	● 제22조 (건축물의 사용승인)			●	●	
공작물	● 제11조(건축허가), 제83조(옹벽 등의 공작물에 준용)					
피난/방화	● 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제 한 등), 제50조(건축물의 내화구조와 방화벽), 제51조(방화지구 안의 건축 물), 제52조(건축물의 마감재료 등)	●		●		
부설 주차장	● 제77조의13(건축협정에 따른 특례)					
건축선	● 제47조(건축선에 따른 건축제한)					
건축 설비	● 제11조(건축허가), 제22조(건축물의 사용승인)					
공용 부분	● 제11조(건축허가)					
허가 및 신고 사항 위반	● 제11조(건축허가), 제14조(건축신고)					
가구 분할	● 시행령 제115조의3(이행강제금의 탄 력적 운영)					●
공개 공지	● 제42조(공개 공지 등의 확보)					
대지	● 제58조(대지 안의 공지), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)					

출처: 선행연구를 참고하여 연구진 재정리

## 선행연구에서 지적인 위반건축물 발생 원인

위반건축물 발생 원인	김동후 (2022)	김동후 외 (2021)	정근웅 외 (2019)	홍병화 외 (2018)	이수안 외 (2015)	채병선 외 (2015)	장미진 외 (2014)
건축주, 시공자 등의 경제적 이익 추구	●	●	●	●	●	●	●
건축주 및 관계자의 법령 인식 부족	●	●	●	●	●	●	●
이행강제금	●	●	●	●		●	●
양성화 제도	●	●	●	●		●	●
정보 부족	●						
건축 관련 규정 및 행정 제도의 미비			●				
위반 건축물에 대한 정확한 세금 징수 어려움		●					
국민의 재산권 제한 문제		●					
무허가 건축물에 대한 법적 지위 부여와 철거 사이의 모순					●		
개발제한구역 내 토지 소유자 변화와 불법 행위 간의 관계						●	
양성화 제도의 문제점과 개선 방안							●
도시 재생과 불법 건축물 활용 간의 관계							●
위반 건축물로 인한 시민 안전 위협				●			

출처: 선행연구를 참고하여 연구진 재정리

## 2) 위반 유형별 발생 원인 및 제도 운영 쟁점 검토

### ① 무단 증축

#### ■ (현황) 위반 유형 1위는 주거용 비주거용 모두 무단 증축

- (주거용 건축물) 베란다 불법 증축이 위반 유형 1위
  - 주거용 건축물의 위반 유형은 무단증축이 1위로 전체의 80.2%를 차지하고 있으며, 무단 증축의 위치는 전체 위반사례 중 48.2%가 발코니와 베란다에서 이루어지고 있는 것으로 나타남
  - 공동주택 중 다세대 주택과 단독주택 중에서는 다가구주택에서 위반행위가 집중적으로 나타나고 있으며, 다세대주택은 일조사선 기준에 적합하지 않은 무단 증축 사례가 다수 발생하고 있음
  - 서울시의 위반 유형과 심층 사례를 통해 살펴본 바에 따르면 일조사선 기준에 의해 발생한 4층과 5층의 계단식 베란다나 발코니에 벽체를 설치하여 내부공간으로 사용하는 형태가 일반주거지역에서 반복적으로 나타나고 있음
  - 무단 증축은 현재 대부분의 지자체에서 활용하고 있는 정기적인 항공촬영과 외부 가로변에서 육안으로 확인이 쉬운 유형으로 외부에서도 현장 확인 가능하기 때문에 건축물 대장 상의 위반 유형의 대다수를 차지하고 있는 것으로 판단됨
- (비주거용 건축물) 지상층 무단 증축이 위반 유형 1위
  - 비주거용 건축물의 위반 유형에서는 무단증축이 67.8%를 차지하여 주거용과 마찬가지로 가장 많이 이루어지는 위반 유형에 해당함
  - 주거용 건축물과 다르게 비주거용 건축물의 무단 증축의 위치는 27.04%가 지상층에서 이루어지고 있는 것으로 나타났으며, 2위는 발코니와 베란다(11.48%), 3위는 옥상 위(10.98%)인 것으로 나타남
  - 비주거용 건축물의 경우 1층부의 영업 공간 확대를 통하여 이득을 창출하는 것이 중요하기 때문에 상대적으로 지상층에서 무단 증축 행위가 다수 발생하고 있음
  - 심층 사례조사 시에는 시정이 이루어진 이후에도 재위반이 반복적으로 나타나는 문제가 발생하고 있다는 점도 확인하였음



## ■ 제도 운영 쟁점

- 일조사선 기준 적용으로 인한 계단형 건물 발생
  - (실제 활용 가능한 거실 공간의 협소) 현재 일조권 제한 규정으로 다수의 건축물은 계단실이 부득이하게 남쪽으로 배치되며, 이로 인하여 개별 주택에서 실제 활용할 수 있는 거실공간은 협소하게 확보되는 상황임
  - (불법 시공으로 인한 화재 안전 위험 존재) 불법 확장 시 사용되는 비난연 샌드위치 판넬로 인하여 화재의 위험성이 상존하고 있음
  - (건축물 수명 저하의 원인으로 작동) 베란다 부분의 불법 공사로 인하여 방수층이 훼손되어 아래층으로 누수 위험이 상시 존재하며, 비정형구조로 인하여 건축물 수명 저하가 우려되는 상황임
- 일조사선 위반을 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」의 양성화 대상으로 포함하여 운영
  - 다가구, 다세대주택의 최상층 발코니 등에 지붕 및 창호 설치 시 일조권을 위반하였더라도 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에서는 양성화 대상으로 포함하여 운영하였음
  - 이러한 반복된 특별법 시행은 건축주들에게 양성화 대상으로 포함될 것이라는 기대감을 부여하였으며, 일조사선 위반은 오히려 당연히 해야 하는 행위로 인식하게 만들었음
  - 또한 이러한 잘못된 법인식은 건축주들이 위반행위를 시정하지 않는 원인으로 작동하고 있음

## ② 무단 용도변경

### ■ 현황

- 옥탑 물탱크실 또는 다락 공간을 주거 용도로 개조하여 임대
  - 주거용 건축물의 옥탑을 물탱크실로 사용승인 한 후 물탱크실을 주거용으로 불법 개조 및 용도변경하거나(제2차 건축규제포럼 운영 결과-조병섭 대표, 고세범(2014)) 창고 용도인 다락방에 난방 시설과 취사 시설을 설치하여 임대 중임
- 근린생활시설을 주거시설로 사용(근생빌라)
  - 저층부에는 근린생활시설, 상층부에는 다중·다가구·다세대 주택을 배치하는 복합용도로 건축하고, 상대적으로 수요가 낮은 1층 이외의 근린생활시설을 주거용으로 불법적으로 변경하여 임대하는 사례가 다수 발생(윤성진외, 2023)

- 일반적으로 근생빌라라는 용어를 사용하고 있으나 이와 관련하여 별도의 용어 정의는 부재함
- 최근에는 상층부를 근린생활시설로 허가받고 주거시설로 무단 용도변경하는 사례 또한 발생 중(대전시 건축과 면담 결과, 일시: 2025.09.29. 장소: 건축공간연구원)
- 주거시설을 근린생활시설로 사용
  - 연면적 330㎡ 단독주택을 신고로 사용승인을 받은 후 허가 대상인 음식점 등의 근린생활시설로 허가 및 신고 없이 용도를 변경해 사용 중임<sup>45)</sup>

### ■ 위반건축물 발생 시기

- 사용승인 이후 유지관리 시기 발생

### ■ 제도 운영 쟁점

- 건축 기준의 악용
  - (주차장 기준 체계 악용) ①건축허가 시 실제보다 적은 세대수로 허가를 받고 허가 후 '방 쪼개기' 등을 통해 실제 세대수 증가하거나 근린생활시설로 허가를 신청하고 준공 후 무단으로 주거용도로 변경하여 사용 중임. 현행 서울시 주차장 설치기준은 근린생활시설은 134㎡당 1대, 면적기준에 따라 최소 0.5대 이상 설치 필요<sup>46)</sup>
  - (건축법상 층수 제한 불일치) 다가구주택 3층 이하, 다세대주택은 4층 이하로 규정되어 있으나 근린생활시설은 별도 층수 제한이 부재하며, 주택과 근린생활시설이 복합되어 건축되는 경우에 대해서도 구체적인 기준은 마련되어 있지 않음
- 바닥면적 산입 제외 대상 규정 악용
  - 현행 법령에는 옥상에 설치하는 물탱크는 바닥면적에서 제외되며, 옥탑 수평투영면적 합계 1/8 이하 시 건축물 높이에서 제외하도록 한 규정을 악용하는 사례가 일부 존재함(최종영, 2014, p.53)
  - 바닥면적 산입 대상에서 제외되어 있는 다락 규정을 악용하는 사례 또한 발생하고 있음(이여경 외, 2025, p.36)

45) 박상익. (2010). 건축신고대상 건축물 확대 '불법만 키워', <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=22137>, (검색일: 2025.06.19.)

46) 서울특별시청 건축기획과. (2021). 서울시, 근린생활시설 주택으로 사용하면 불법, 건축물대장 반드시 확인해야. p.2.

### ③ 옥외계단이나 옥상 비가림막 시설 설치

#### ■ 현황

- 옥외계단 지붕·어닝·옥상 파고라 등과 같이 생활환경 개선을 위하여 별도로 설치하는 시설 관련 민원 증가
  - 현행법상 건축물의 높이 증가는 증축에 해당하며 허가나 신고 없이 지붕을 설치할 시에는 무단 증축에 해당함
  - 일조사선 위반에 해당하지 않는 경우더라도 지붕과 기둥이 있는 경우 건축물로 보는 현재 건축규정상 바닥 면적이 증가되는 건축행위는 무단증축으로 적발하고 있음
  - 그러나 실내 공간으로 활용되지 않는 공간에 대한 해석이 지자체 담당자마다 상이하게 작동 중인 상황임
  - 서울시의 경우 무단 증축 중 외부계단의 비가림막 시설, 차양, 파고라 등의 설치 건이 주거용 위반건축물의 29.5%에 해당하는 것으로 나타남(서울시 내부 자료, 2025, 자치구 건축과장 회의 자료)

#### ■ 위반건축물 발생 시기

- 사용승인 이후 유지관리 시기 발생

#### ■ 제도 운영 쟁점

- (동일한 위반 유형에 대하여 지자체별로 상이한 기준 적용) 농촌 지역 뿐만이 아니라 도시지역까지도 노후 주택의 비가림막 시설 설치 관련 민원 증가 중이지만 지자체별로 각기 다른 기준을 적용하여 관리 중
  - (사례 1 - 위반건축물로 단속) 양주시, 창원시는 비가림막 시설을 위반건축물로 단속하고 있으며, 관련 내용을 홍보 자료로 작성하여 배포 중임
  - (사례 2 - 이행강제금 경감 대상으로 포함하여 운영) 4개 기초지자체는 비가림 지붕 높이 1.8m 이하를 이행강제금 감경 대상으로 포함하고 있으며, 2개 기초지자체는 비가림 지붕 높이 3m 이하를 감경 대상으로 포함하는 조례를 운영 중. 감경 비율 또한 100분의 1부터 50까지 다양하게 적용 중임
  - (사례 3-가설건축물로 포함하여 운영) 광역지자체 2개소, 기초지자체 17개소가 건축조례에서 비가림막 시설을 가설건축물로 포함하여 운영 중이며, 가설건축물에 해당하는 시설의 기준은 재료만을 규정(충남 예산군)하기도 하지만, 세종특별자치시의 경우 사용 연한, 높이·재료·용도 기준, 구조 안전 확인, 일조 등 확보를 위한 높이 제한 조건을 규정하고 있음

[표 4-3] 이행강제금 부과 감경 대상으로 포함하여 운영 중인 지자체 현황

구분	지자체	감경 비율
비가림 지붕 높이 1.8m 이하	충북 충주시	이행강제금 감경 비율: 시가표준액의 100분의 1
	충남 금산군	이행강제금 감경 비율: 100분의 50
	충남 예산군	이행강제금 감경 비율: 100분의 50
	전남 장흥군	이행강제금 감경 비율: 100분의 50
비가림 지붕 높이 3m 이하	경기 이천시	
	경기 양평군	

출처: 각 지자체의 조례를 바탕으로 연구진 재정리

[표 4-4] 비가림막 구조물을 가설건축물 대상으로 포함하여 운영 중인 지자체 현황

구분	지자체	사용 연한	높이	재료	용도	구조 안전 확인	일조 기준	기타
광역 2개소	세종특별자치시	●	●	●	●	●	●	
	부산광역시							
기초 17개소	충남 예산군			●				
	경북 문경시			●		●		
	강원 양양군		●				●	
	강원 강릉시							
	강원 삼척시		●	●		●		
	강원 철원군							
	강원 양구군							
	전남 구례군							
	충북 영동군							
	충북 청주시							
	충북 옥천군							
	경북 영덕군							
	경기 이천시		●	●	●			
	경북 청도군		●	●	●	●	●	
경기 여주시	●	●	●	●	●	●		
경기 의정부시								
경북 경주시								

출처: 각 지자체의 조례를 바탕으로 연구진 재정리

- 최근 국민권익위원회에서는 비가림막 시설에 대하여 행정 처분을 완화하는 규정을 마련하도록 의견을 표명하였음
  - 노후 주택 옥상의 비가림용 지붕에 이행강제금을 부과한 지자체에는 부과를 유예하도록 요구하였고, 관련 부처에는 행정 처분을 완화하는 규정을 마련하도록 의견 제시 (2024.11.04.)

국민권익위원회 의견 사항(옥상 비가림시설 이행강제금부과 이의)

주문

1. 피신청인에게 경기 평택시 (이하 생략)외 1필지 소재 주택 옥상에 설치된 비가림용 지붕의 가중평균 높이가 1.8미터 이하인 바닥면적 중 실내공간으로 사용하지 않는 바닥면적에 대하여는 경미한 위반사항으로 보아 「건축법 시행령」 [별표 15] **위반건축물 항목의 제13호에 해당하는 이행강제금 부과기준을 적용하거나, 부과를 유예할 것을 의견표명** 한다.
2. 관계기관에게 **건축물 옥상층 누수 방지 목적의 비가림시설에 대해서는 행정처분을 완화하도록 관련 규정을 마련할 것을 제도개선 의견표명**한다.

이유

- ① (신청 원인) 경기 평택시 (이하 생략)외 1필지 소재 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)의 노후화로 옥상의 방수 기능이 저하되어 비가림용 덮개 시설(이하 '이 민원 시설'이라 한다)을 설치하여 이행강제금 부과 처분을 받았으나, 경제적 이득을 위한 의도가 없으니 민원 처분 취소 또는 유예 및 감경 조치 요구
- ② (사실 관계) 20년 이상 평슬라브 구조로 누수 문제 해소를 위하여 설치, 최저 높이 1.25m, 최고 높이 2.75m, 벽체 기능 시설 없음

판단 내용

- 1) 이 민원 처분의 감경 등 관련(주문 1)
  - ① 이 민원 주택은 30년 이상 경과한 노후주택으로 평슬라브구조인 옥상층의 바닥 균열에 따른 누수문제를 해결하지 아니하면 거주하는데 불편과 보건 위생 및 안전에 문제가 초래될 수 밖에 없는 점
  - ② 도막방수나 시트방수로 시공하면 장기적인 성능을 확보하기 어려워 지속적인 보수 보강에 따른 비용부담이 가중될 수 밖에 없는 반면, 이 민원 시설은 옥상층을 철재 덮개로 덮는 구조로, 장기적으로 비용대비 높은 방수성능을 확보할 수 있는 점
  - ③ 이 민원 시설은 철재 기둥과 지붕으로만 구성되어 하부를 실내공간으로 활용할 수 있다고 보기 어렵고, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목은 경사지붕 가중평균 높이가 1.8미터 이하인 다락에 대하여 바닥면적에 산입하지 않도록 완화하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 비가림시설에 대한 대책 및 개선방안이 마련되어 시행될 때까지 이행강제금 부과를 유예하거나, 감면해 주는 것이 바람직하다고 판단된다.
- 2) 비가림시설 행정처분 완화 규정 마련 제도개선 관련(주문 2)
  - ① 평슬라브 지붕형태의 노후 건물에 비가림시설을 설치하면 지붕누수 문제를 효과적으로 해소할 수 있지만, 현행 규정에 따라 비가림시설을 증축에 해당하는 절차를 거쳐 설치하려면, 노후 벽돌구조 단독주택 등의 경우 구조안전의 확인 및 그 증명을 위해 지나치게 과도한 부담이 발생하고, 방수를 위해 해당 절차를 이행하는 것이 현실적으로 불가한 점
  - ② 방수성능 확보를 위한 목적으로서 설치된 비가림시설은 주택 등 건축물의 기능 유지를 위한 최소한의 조치인데, 실사용 면적의 증가가 없어도 높이가 증가되었다는 이유만으로 증축으로 보아 무단증축에 해당하는 이행강제금을 부과하는 것은 지나치게 과도한 것으로 보이는 점
  - ③ 태양광설비를 위한 시설물은 높이 5미터까지 건축신고 없이 설치할 수 있는 반면, 유사한 형태와 구조로 높이가 더 낮은 옥상 비가림시설을 신고 없이 설치한 것을 무단증축으로 보는 것은 형평성에도 맞지 아니한 점
  - ④ 농촌지역 및 중·소도시지역에서 30년 이상 경과한 노후주택 옥상의 균열 및 누수문제 해결을 위해 설치한 이 민원 시설과 같은 구조물로 인해 전국적으로 유사한 민원이 빈발하고 있고, 이에 대해 다수의 지자체가 대책마련의 필요성이 있다고 인정하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때, **건축물 누수 방지를 위한 옥상층 비가림시설에 대해 이행강제금 등 행정처분을 완화하는 것이 바람직하다고 판단된다.**

출처: 국민권익위원회 제2024-3소위00-주00호 의안 내용.

[https://www.acrc.go.kr/board.es?mid=a10504010000&bid=1010&tag=&act=view&list\\_no=82282&nPage=1](https://www.acrc.go.kr/board.es?mid=a10504010000&bid=1010&tag=&act=view&list_no=82282&nPage=1)(검색일: 2025.12.24.)

#### ④ (기타) 적발 및 관리가 이루어지기 힘들 다수의 위반행위 발생

##### ■ 현황

- 무단 대수선, 조경 및 공개공지 훼손 등은 지자체 위반건축물 예방을 위한 자료에서 상시 언급되는 위반 유형이지만 적발 및 관리가 이루어지지 않고 있음
  - (가구수 증가-무단 대수선) 다세대 및 다가구의 방을 늘리는 위반행위로 피난 동선, 환기시설, 소방시설 등이 확보되지 않아 안전사고 발생 위험이 존재함
  - (주차장 설치 규정 위반) 주차장을 별도의 목적을 위한 공간으로 활용하거나, 상품 진열 및 적치 등으로 인한 주차장 본래의 기능 상실 등의 위반 유형이 주로 나타남
  - (조경 및 공개공지 훼손) 사용승인 이후 소규모 대지의 조경 공간과 공개 공지는 관리 부실로 인하여 훼손되는 사례가 다수이지만 현재 위반건축물 행정 체계 안에서는 허가 당시와 실제 운영 상황이 다른 경우를 적발하는 것은 불가능한 상황임

[표 4-5] 지자체 위반건축물 예방 안내서 내 주요 위반 유형

구분	서울특별시 <sup>47)</sup>	서울 중구 <sup>48)</sup>	인천 미추홀구 <sup>49)</sup>	용인 수지구 <sup>50)</sup>
무단 증축	●	●	●	●
가설건축물 무단 축조	●			●
무단 대수선	●	●	●	●
무단 용도변경	●	●	●	●
조경 훼손	●	●	●	●
공개공지훼손	●	●		●
건축선 위반		●	●	●
직통계단 유지관리 위반		●		●
부설 주차장 위반		●		●
공작물 축조신고 위반			●	●

출처: 각 지자체 자료를 바탕으로 연구진 작성

47) 서울특별시 건축기획과. (2024). 위반건축물 이제 그만.

48) 서울특별시 중구청. (2023). 위반건축물 발생 예방 안내서.

49) 인천광역시 미추홀구. (2024). 위반건축물 예방사례집.

50) 용인시 수지구청 홈페이지. <https://www.sujigu.go.kr/lmth/01info040904.asp?no=MjJM0&page=1&block=1>  
(검색일: 2025.06.17.)

## ■ 제도 운영 쟁점

- 완화된 기준의 악용
  - (필로티 기준 악용) 필로티를 포함하여 4층으로 건축한 이후에 주차장을 다른 용도로 불법 용도 변경하여 사용 중
- 단속 및 적발의 어려움
  - (행정 절차상의 한계 존재) 무단 증축의 경우 외관으로 확인 가능하지만, 건축물 내부에서 이루어지는 방조개기나 불법용도변경, 불법 대수선 등은 건축주 및 거주민의 현장 조사 거부 시 현장 확인이 어려움
- 현행 규정의 한계
  - 소규모 대지 내 조경설치 기준은 건축 허가기준으로 규정되어 있어 ‘건축 신축용 허가조경’의 역할만 수행하고 있으며, 관리 부실로 본래의 역할을 상실하였음(서응철, 2011, p.83)
  - 초기 인허가 단계에서 접수한 내용을 바탕으로 전문가가 실제로 운영하고 있는 조경 면적을 실측하지 않는 이상은 위반의 내용을 확인하기 어려운 상황임

## 2. 정책 및 제도 개선 방향 설정

### 1) 해외 주요국의 위반건축물 관리 정책 검토

#### ① 미국의 위반건축물 등급별 관리와 ADU(Accessory Dwelling Units, 부속주거단위) 합법적 조성 방안 제시

##### ■ 미국의 주요 위반건축물 유형

- ADU(Accessory Dwelling Units, 부속주거단위)<sup>51)</sup> 또는 UDU(Unauthorized Dwelling Unit, 무허가주거단위)
  - (지역별로 다른 용어 사용 중) 뉴욕에서는 ADU라고 정의하는 반면에 샌프란시스코에서는 UDU 라고 정의함(샌프란시스코시 계획법 317(b)(13) 조항<sup>52)</sup>에 근거)
  - (일반적인 형태와 쟁점) 단독주택과 동일한 부지에 위치한 소규모의 독립적인 주거단위로 기존 주택의 일부를 개조하거나 기존 주택에 증축, 독립된 건물을 신축하거나 일부를 개조하는 등 다양한 형태의 건축행위가 나타나고 있으며, 일부 지역의 노후 주택 단지에서 주거 공간 확보와 관련하여 불법 개조가 많이 나타나고 있음<sup>53)</sup>

##### ■ 위반건축물 유형 및 정보에 따라 등급별 관리

- 뉴욕시 불법 개조에 대한 규제 강화
  - 위반 유형 및 위험 정도에 따라 일련의 위반 사항을 즉시 위험, 중대, 경미 위반 사항으로 지정·명시하여 관리 중임
  - 1-2급 위반 사항으로 지정되는 불법 개조에 대한 규제를 특히 강화하여 과징금과 벌

51) American Planning Association Homepage-Knowledge Center-Research KnowledgeBase "Accessory Dwelling Units" <https://www.planning.org/knowledgebase/accessorydwellings/> (검색일: 2025.8.13.)

52) American Legal Publishing's Code Library-California-San Francisco-San Francisco Planning Code "SEC. 317. LOSS OF RESIDENTIAL AND UNAUTHORIZED UNITS THROUGH DEMOLITION, MERGER, AND CONVERSION". [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-22516](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-22516) (검색일: 2025.8.13.)

53) American Planning Association Homepage-Knowledge Center-Research KnowledgeBase "Accessory Dwelling Units" <https://www.planning.org/knowledgebase/accessorydwellings/> (검색일: 2025.8.13.)

금을 인상하고 관리부서의 관리 의무를 강화하고 있음(정기 점검 의무화 등)

- 불법 개조의 주요 사례: 산업·제조업 공간→주거 공간, 영구 주거지→단기 숙소

[표 4-6] 뉴욕시 위반건축물 분류

구분	내용
즉시 위험 위반사항 (Immediately hazardous violations)	- 단독 또는 2가구 주택이 4가구 이상이 거주하는 주택으로 불법 개조·유지·점유된 경우 - 작업 중지 명령, 사용 중지 명령, 퇴거 명령, 폐쇄 명령 위반 - 필요한 점유 증명서 없이 점유하는 행위 - 뉴욕시 연료 가스법 106.2조 위반 등
중대한 위반사항 (Major violations)	- 즉시 위험한 것으로 분류된 위반 사항 외의 28-210.1조(주거 공간의 불법 개조), 2조(산업 또는 제조업 공간의 불법 개조) 위반 - 파사드, 오벽, 엘리베이터, 보일러 점검, 구조물 구조 점검 등을 수행하지 않은 경우 등
경미한 위반사항 (Lesser violations)	- 뉴욕시 건축법 1111.1조 5항, 1111.2조(방향 안내 사이니지) 또는 1111.3조 7항 위반 또는 뉴욕시 행정법 28-313.1조(건물 출입구의 방향 안내 사이니지에 대한 소급 적용 요건), 28-313.2조(접근 가능한 건물 출입구에 대한 소급 적용 요건) 또는 28-313.3조(접근 불가능한 건물 출입구에 휴대용 경사로가 허용되는 경우, 해당 경사로에 대한 사이니지 및 안전 요건에 대한 소급 적용 요건) 위반

출처: 뉴욕시 행정법 제28편 201.2조(위반 사항의 분류) 및 하위 조항. NYC DOB Homepage-Codes-NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS "CHAPTER 2. ENFORCEMENT". [https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscod\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscod_2022) (검색일: 2025.8.13.)

- 시애틀시의 위반 유형 및 위험 정도에 따른 관리 체계<sup>54)</sup>
  - 응급, 비응급, 무허가 공사, 허용되지 않은 방식의 건물 사용으로 구분하여 관리
  - (응급) 주택·토지이용 등과 관련하여 신속히 시정되어야 하는 응급 상황에 대해서는 필요시 긴급 명령(Emergency Order), 위험 시정 명령(Hazard Correction Order) 발령 등이 가능함
  - (비응급) 주택 및 건물의 유지·관리 사항에 대해서는 위반 사항 통지서, 과태료 통지서(citation) 발부 등을 통해서 관리
  - (무허가 공사, 허용되지 않은 방식의 건물 사용) 허가 취득 요청, 철거 요구, 수수료 부과, 작업 중지 명령(stop work order) 발령 등을 통해서 관리

■ ADU(Accessory Dwelling Units, 부속주거단위) 허용 및 합법적 조성 경로 제시

- 뉴욕시 ADU 활성화 프로그램 도입
  - 2014년 2월에 합법적으로 ADU로 전환·개조하도록 안내하는 시범 프로그램을 운영하기 시작
  - 시민들의 주거 선택권 다양화 차원에서 ADU 활성화 프로그램을 도입하여 운영 중

54) SDCI. (2023). Code Compliance: guidelines on Seattle regulations governing safety and quality of life. pp.2-3

#### 뉴욕시 ADU 합법화 정책

- 뉴욕시 내 주거 옵션 확장을 위해 시 차원에서 ADU 활성화 프로그램들을 시도하는 초기 단계임. 기존 주택 내 이미 무단으로 조성된 여유 공간도 합법적인 ADU로 전환·개조하도록 안내
- Plus One ADU Program<sup>55)</sup>: 주택 소유자(최대 15명)가 자신의 부지에 ADU를 조성·개조할 수 있도록 재정적·기술적 지원 제공(2024년 2월 13일자로 시범 프로그램 참여자 모집 완료)

출처: NYC HPD(Housing Preservation & Development) Homepage-Services and Information “ADU for You: New York City’s Ancillary Dwelling Unit (ADU) Resource Page,” <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/adu-for-you.page> (검색일: 2025.8.13.)

- 샌프란시스코 ADU 주거 형태 도입<sup>56)</sup>
  - 주요 위반 유형인 ADU와 같은 무허가 주거 단위를 합법화할 수 있는 ‘주거 단위 합법화 프로그램’ 추진 ADU 합법화를 위해 전면적인 법 개정 추진
  - 2016년 샌프란시스코시 조례 162-16호 및 2017년 샌프란시스코시 조례 95-17호, 162-17호 제정<sup>57)</sup>: 샌프란시스코시 내 모든 지역에서 ADU 조성을 허용할 수 있도록 샌프란시스코시 행정법·계획법의 세부 조항을 개정(건축 허가 요건·절차 보완 등)<sup>58)</sup>

#### ■ 시정을 지원하기 위한 별도의 프로그램 운영

- 포틀랜드시 Empowered Neighborhoods Program<sup>59)</sup>
  - 위반 사항 통지서를 수신한 소유주 중 흑인, 유색인종, 장애인 등(위반 사항을 해결하는 과정에서 체계·절차적 장벽에 직면할 수 있는 그룹)은 필요한 경우 온라인으로 신청 가능<sup>60)</sup>
  - 위반 사항 시정에 대한 구체적인 계획 수립, 도면·공사 관련 도움 지원 등을 위반 사항이 해결될 때까지 제공

55) NYC HPD Homepage-Services and Information-Home Repair and Preservation Financing “Plus One Accessory Dwelling Unit (ADU) Program” <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/plus-one-adu.page> (검색일: 2025.8.13.)

56) San Francisco Planning Department Homepage-Dwelling Unit Legalization Program FAQ. <https://sfplanning.org/resource/dwelling-unit-legalization-program-faq>(검색일: 2025.12.24.)

57) City and County of San Francisco. (2016). FILE No. 160657, ORDINANCE NO. 162-16; City and County of San Francisco. (2017a). FILE No. 170125, ORDINANCE NO. 95-17; City and County of San Francisco. (2017b). FILE No. 170434, ORDINANCE NO. 162-17.

58) City and County of San Francisco DBI. (2017). INFORMATION SHEET: No. G-23.

59) Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices-Permitting & Development-Programs-Empowered Communities Program-News “Empowered Neighborhood Program offers resources, creativity in addressing building code violations” <https://www.portland.gov/ppd/empowered-communities-programs/news/2021/10/21/empowered-neighborhood-program-offers-resources> (검색일: 2025.8.13.)

60) Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices-Permitting & Development-Programs-Empowered Communities Program “Empowered Neighborhoods Program” <https://www.portland.gov/ppd/empowered-communities-programs/neighborhoods> (검색일: 2025.8.13.)

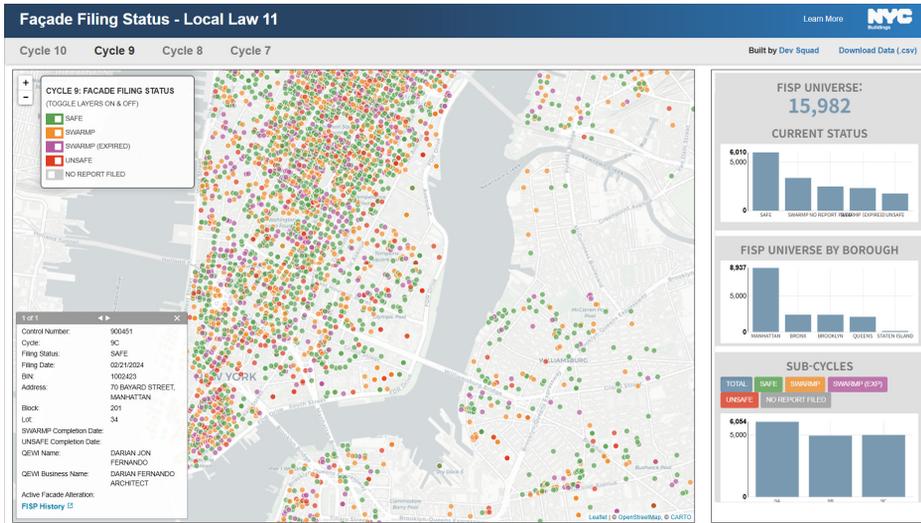
## ■ 유지관리 단계 정기 점검 의무화

- 뉴욕시 건물 설비 등에 대한 정기 점검 의무화
  - 안전사고 발생 방지를 위하여 건물, 설비 등에 대한 정기 점검 의무화
  - 특히 보일러, 엘리베이터, 파사드<sup>61)</sup> 등에 대한 정기 점검 미수행 또한 중대 위반 사항으로 포함하여 관리 중
  - 관련 전문가가 정해진 기한 내에 정기 점검을 수행하고 점검 및 검사 보고서를 건물 관리과에 제출하도록 규정
  - 특히 파사드 위반의 경우 점검 대상인 파사드별 제출 주기 및 관련 상세 정보를 확인할 수 있도록 파사드 점검·안전프로그램(FISP) 지도를 공개 열람 가능 자료로 제공

### 뉴욕시 유지관리 단계 정기점검 의무화 관련 내용

- ① 보일러 위반<sup>62)</sup>
  - 보일러 소유주는 면허 소지 전문 인력으로부터 연 1회 보일러 점검을 받은 뒤 점검보고서를 건물관리과에 제출 필요 (미제출 시 보일러 위반 통지서 부과)
- ② 엘리베이터 위반<sup>63)</sup>
  - 엘리베이터는 연 2회 점검/검사(inspection/test)를 받아야 함. 정기 점검은 인증받은 엘리베이터 점검기관이 수행해야 하며, 기한 내에 ① 점검/검사 보고서를 건물관리과에 미제출 시 ② 결함 발견 후 시정하지 않을 시 등의 경우 엘리베이터 위반 통지서 부과
- ③ 파사드 위반<sup>64)</sup>
  - 뉴욕시 건물 안전 유지를 위해 6층보다 높은 건물의 소유주는 5년마다 외벽 및 부속물을 점검받은 뒤 건물관리과에 파사드 보고서(technical façade report)를 제출해야 함

- 61) 1980-90년대 외벽 파손 및 인명 사고에 대한 조치로서 파사드 정기 점검을 의무화하고 해당 점검의 범위·절차를 지속적으로 갱신해 옴
- 62) NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Boiler-Boiler FAQs "Why did I receive a notice of boiler violation?". <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/boiler-frequently-asked-questions.page> (검색일: 2025.8.13.)
- 63) NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Elevator-Helpful Links "Elevator Compliance". <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/elevator-compliance.page> (검색일: 2025.8.13.); NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Elevator-Helpful Links-Elevator Violations FAQs-Elevator Violation Q & A "Why did I receive a notice of an elevator violation?". <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/elevator-frequently-asked-questions.page> (검색일: 2025.8.13.)
- 64) NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Compliance "Façade Compliance". <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/facade-compliance.page> (검색일: 2025.8.13.); NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units "Façade & Local Law" <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/facade-local-law.page> (검색일: 2025.8.13.); NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Violations-DOB Violations-Façade Violations "Resolving DOB Façade Violations" <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/resolve-dob-fa%3a7ade-violations.page> (검색일: 2025.8.13.)



[그림 4-1] 뉴욕시 홈페이지 내 FISP(Façades Inspection and Safety Program) Universe 지도.  
 점검 대상 파사드의 위치를 선택하면 대상별 점검 보고서 제출 주기, 현황, 안전 상태 등 상세 정보 확인 가능  
 출처: Façade Filing Status - Local Law 11, [https://www.nyc.gov/assets/buildings/html/Facade\\_Filings\\_Cycle.html](https://www.nyc.gov/assets/buildings/html/Facade_Filings_Cycle.html) (검색일: 2025.8.13.)

② 일본의 위반행위 예방을 위한 모니터링 및 사전 상담 제도 운영 사례

■ 일본의 주요 위반건축물 유형별 방지 대책

- 일본의 주요 위반건축물 유형별 문제점과 대응 가이드
  - 국토교통성 홈페이지 내 위반 방지 대책에서는 엘리베이터 불법 설치, 불법 임대 방 등에 대한 신고 방법과 관련 유형의 문제점을 적극적으로 홍보하고 있음<sup>65)</sup>

■ 모니터링 체계 구축

- 건축기준법 위반이 의심되는 건축물에 대하여 지속적인 모니터링 진행 <sup>66)</sup>
  - (주요 점검 대상) 화재 예방 및 피난 관련 규정 위반, 불법 설치된 엘리베이터, 민간 비디오 가게, 치매 고령자 그룹 홈(미신고 유료 요양원), 호텔 및 여관, 병원 및 진료 소, 불법 임대방 등



[그림 4-2] (좌) 건축기준법 위반이 의심되는 건축물 등에 대한 후속 조사에 관한 사항 (우) 2024년 10월 기준 후속조사 결과 공개 내용

출처: (좌) 일본 국토교통성 홈페이지. [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000093.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000093.html)(검색일: 2025.6.16.), (우) 일본 국토교통성. (2024). 2024년 건축기준법 위반이 의심되는 건축물 등에 대한 후속 조사 결과. <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001866389.pdf>(검색일: 2025.6.16.)

■ 사전 상담 제도 운영

- 배경<sup>67)</sup>
  - 잇따른 사회재난 발생에 따라 건축 확인 절차가 복잡해지면서 건축 시장 축소 등의

65) 일본 국토교통성 홈페이지. [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html) (검색일: 2025.6.16.)

66) 일본 국토교통성 홈페이지. [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000093.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000093.html). (검색일: 2025.6.16.)

67) 東京財団政策研究部. (2009). 住宅市場に“質の競争”を-建築基準法の本質的欠陥と改正提言-(주택시장의 질과 경쟁 - 건축기준법의 본질적 결함과 개정 제언 -). p. 9. <https://www.tkfd.or.jp/files/files/doc/2008-10.pdf>.(검색일: 2025.12.24.)

### 부작용이 나타남

- 특히 2007년 개정 건축기준법이 시행된 직후에는 일본 전역에서 건축 확인 신청이 급감하고 주택착공 건수가 격감하여 건설 시장이 일시적으로 마비되는 등의 사회적 혼란까지 발생함

- 국토교통성 차원의 대응

- 개정된 건축기준법의 원활한 실행을 위하여 리플릿 제공 및 전국 설명회 개최<sup>68)</sup>
- 전화상담 창구를 운영하고 지자체 및 심사기관에 전문 인력 지원을 파견하여 설명회 추가 개최<sup>69)</sup>

- 지자체 차원의 대응

- (나고야시 사전 상담제도 운영) 건축허가의 필요 여부를 사전에 확인하기 위해 사전 상담 및 사전심사를 운용<sup>70)</sup>
- (후쿠오카시 건축 신청의 사전심사) 2010년 6월 1일부터 실시된 국토교통성의 「건축확인 절차 등의 운용 개선」에 따라, 원활한 확인 절차를 위해, 희망자를 대상으로 건축확인 신청에 앞서 사전 심사를 실시<sup>71)</sup>

### ■ 성능이 부족한 건물의 정비를 지원하기 위한 별도의 사업 마련 <sup>72)</sup>

- 「화재안전대책 리모델링사업의 창설(주택·건축물 안전스톡 형성 사업의 확충)」

- 오사카시 기타구 빌딩 화재 사건을 계기로 기존 건축물의 화재 안정성을 높이기 위해 기존의 주택·건축물 안전 스톡 형성 사업을 확대하여 방화 및 피난 성능이 부족한 건물의 리모델링 비용의 일부를 지원하는 것을 핵심으로 함
- (지원 대상) 2방향 피난 경로 확보 공사<sup>73)</sup>, 피난 경로 및 상층의 방화방연 대책 공사<sup>74)</sup>
- (재원 확보) 사회 자본 정비 종합 교부금 등을 통해 마련

68) 일본 국토교통성 홈페이지 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000009.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000009.html) (검색일: 2025.12.24.)

69) 일본 국토교통성 홈페이지 [https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907\\_3\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907_3_.html)(검색일: 2025.12.24.)

70) 일본 나고야시 사전상담·사전심사의 절차(名古屋市 事前相談・事前審査の手続き). <https://www.city.nagoya.jp/jigyoyou/toshikeikaku/1018015/1018021/1018022/1018028.html>(검색일: 2025.12.24.)

71) 일본 건축신청의 사전심사에 대해 후쿠오카시(建築申請の事前審査について 福岡市). <https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/shinsa/life/zizensinsa.html>(검색일: 2025.7.31.)

72) 일본 오사카시 기타구 빌딩 화재 대응 방안 발표 자료 (大阪市北区ビル火災について 国土交通省). <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001582636.pdf>(검색일: 2025.7.31.) p.6. 바탕으로 연구진 정리

73) 직통계단 증설공사, 계단 증설이 어려운 경우, 임시대피공간인 대피구역을 확보하는 공사

74) 기존 직통계단을 방화·방연 성능이 있는 벽과 문으로 구획하는 공사, 대피구역에 불연성·차연성 문을 설치하는 공사

## ③ 해외 주요국의 위반건축물 관련 정책 추진 현황의 시사점

- 위반건축물 주요 유형
  - 미국과 일본 모두 허가받지 않은 주거 공간 조성이나 개조를 중요한 관리 대상으로 설정 중
  - 미국의 경우 노후 단독주택 단지를 중심으로 추가적인 주거 공간 조성이나 개조 등이 불법적으로 나타나고 있는 상황
- 미국의 위반건축물 등급별 관리와 ADU(Accessory Dwelling Units, 부속주거단위) 합법적 조성 방안 제시)
  - (위반 사항의 경중에 따라 다른 행정 조치를 적용하여 관리 중) 위반 사항이 약하면 벌금 납부 및 시정 명령. 위반 사항이 위험을 초래하면 철거 명령 등을 부여
  - (노후 단독 주택지역 내 불법 새로운 공간에 대하여 합법적으로 활용 할 수 있는 경로 마련) 주거 공간 확보와 관련하여 불법적인 개조가 지속되자 합법적으로 추가적인 주거 공간을 확보할 수 있도록 별도의 프로그램을 마련하여 운영
- 일본의 위반행위 예방을 위한 모니터링 및 사전 상담 제도 운영 사례
  - (모니터링 시스템 구축) 의심되는 위반 사항에 대하여 지속적인 모니터링을 시행하고 관련 결과를 홈페이지 상에 공개함
  - (사전 상담 제도 운영) 점차 강화되는 건축기준과 확인제도로 인한 부작용을 줄이기 위하여 국토교통성 차원에서는 관련 조언 제공 및 설명회 개최를 진행하였고, 지자체 차원에서는 사전 상담 및 심사 제도를 운영
  - (성능 보안을 위한 별도 지원 사업 및 가이드라인 운영) 성능 보안을 별도 지원 사업을 운영

[표 4-7] 한국·미국·일본 위반건축물 관리체계 비교

구분	한국	미국	일본
주요 위반건축물 유형	주거용도 무단 증축	-(뉴욕, 샌프란시스코) 허가 받지 않은 주거공간 조성	- 불법 임대방, 불법 엘리베이터 설치 등
위반건축물 관리 정책 방향 설정	사전 예방 관련 정책 부재	-(뉴욕시, 시카고시) 위반사항의 경중에 따라 다른 행정 조치 시행 -(뉴욕시, 샌프란시스코시) 노후 단독 주택지역 내 불법 개조 공간에 대하여 합법적으로 활용할 수 있는 경로 마련 -별도의 정비 지원 프로그램 운영	- 의심되는 위반 사항에 대하여 지속적인 모니터링 시스템 구축 - 사전 상담 제도 운영 - 성능 보안을 별도 지원 사업을 운영하고 있으며, 기존부적합건축물에 적용하는 별도의 가이드라인 운영

출처: 해외 주요국의 위반건축물 관리 정책 사례 조사 내용을 바탕으로 연구진 정리

## 2) 위반건축물 관련 전문가 의견 수렴

### ① 조사개요

#### ■ 조사목적

- 위반건축물 제도 개선 방향 설정을 위한 이해관계자 의견 수렴
  - 지자체 담당자들과 전문가들은 위반건축물의 문제점에 대하여 어떻게 인식하고 있으며, 이를 개선하기 위하여 가장 필요하다고 느끼는 과제가 무엇인지를 파악하여 제도개선 방향을 설정하는 근거로 활용

#### ■ 조사 상 및 방법

- (조사 대상) 지자체 담당 공무원 및 건축 관련 전문가 587명
  - 지자체 담당자 287명
  - 건축 관련 전문가 300명(건축사 184명, 개발사 59명, 시행사 48명, 기타 9명)
- (조사 방법) 온라인 설문조사 링크(URL)를 이메일 또는 문자, 공문으로 발송

#### ■ 조사내용

- 위반건축물 관련 인식, 위반건축물 유형별 위험성 및 개선 용이성 평가, 위반건축물 관련 제도 개선 방향, 응답자 기본 정보 등

[표 4-8] 인식조사 항목

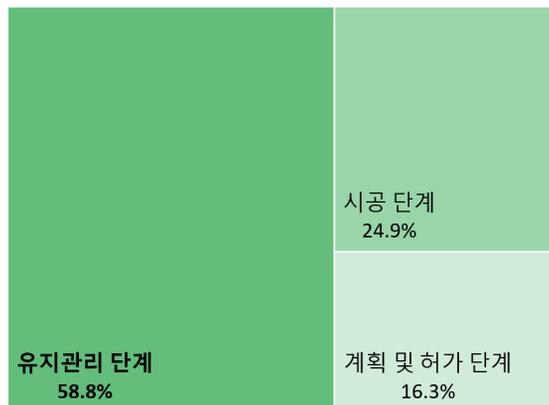
구분	조사 항목
응답자 특성	소속, 업무 경력, 직장이 속한 지역 성별, 연령
위반건축물 관련 인식	위반 발생 빈도 건축물 용도별 위반 발생 빈도 건축단계별 위반 가능성 위반건축물 발생 원인
위반건축물 유형별 위험성 및 개선 용이성 평가	위반건축물 유형별 발생 빈도 위반건축물 유형별 구조 안전, 화재 위험 영향 정도, 도시환경 부정 영향 정도 위반건축물 유형별 개선 용이성
위반건축물 관련 제도 개선 방향	건축기준 합리화가 가장 필요한 위반건축물 유형 위반건축물 발생을 사전에 예방하기 위한 제도개선 방안에 대한 자유 의견

출처: 연구자 작성

## ② 전문가 인식 조사 결과

### ■ 위반건축물 관련 인식

- 건축법 위반 사례 발생 빈도 인식
  - 전체 응답자의 70.4%가 매우 자주 발생(24.7) 또는 자주 발생(45.7)한다고 인식하고 있었으며, 거의 발생하지 않는다는 답변은 1.9%에 불과
  - 지자체 담당자의 77.4%, 건축전문가 63.7%가 자주 발생한다고 응답하여 건축 관련 전문가들은 우리나라에 건축법 위반 문제가 만연하다는 인식을 가지고 있는 것으로 나타남
- 위반건축물이 자주 발생하는 용도와 단계
  - (위반건축물이 자주 발생하는 용도는 주거용도) 전문가들의 73.5%는 위반건축물은 주거용도에서 자주 발생한다고 인식하고 있으며, 상업용도-기타 가설건축물 및 공작물 등-업무용도 순으로 자주 발생하고 있다고 답변
  - (건축법 위반행위는 주로 유지관리 단계에서 발생 중) 전체 응답자의 58.8%가 유지관리 단계, 24.9%는 시공단계, 16.3%는 계획 및 허가 단계에서 나타난다고 답변
  - 지자체 공무원은 68.9%가 유지관리 단계에서 발생한다고 답변한 반면에, 건축 실무자는 49.1%가 유지관리 단계, 31.3%가 시공 단계에서 나타난다고 답변
  - 추가 의견으로 준공 직후 위반행위가 다수 발생하고 있으며, 이러한 행위들이 계획 및 허가 단계에서부터 이미 기획되어 있는 점을 지적하는 의견들도 제시
  - 위반건축물이 발생하는 주된 원인은 건축주 및 관계자들의 낮은 준법의식(29.5%)과 경제적 이익 추구(27.6%) 때문이라고 답변



[그림 4-3] 건축물 생애 주기 단계별 위반 발생 확률 인식 결과  
출처: 전문가 인식조사를 바탕으로 연구진 작성

## ■ 위반건축물 유형별 위험성 및 개선 용이성

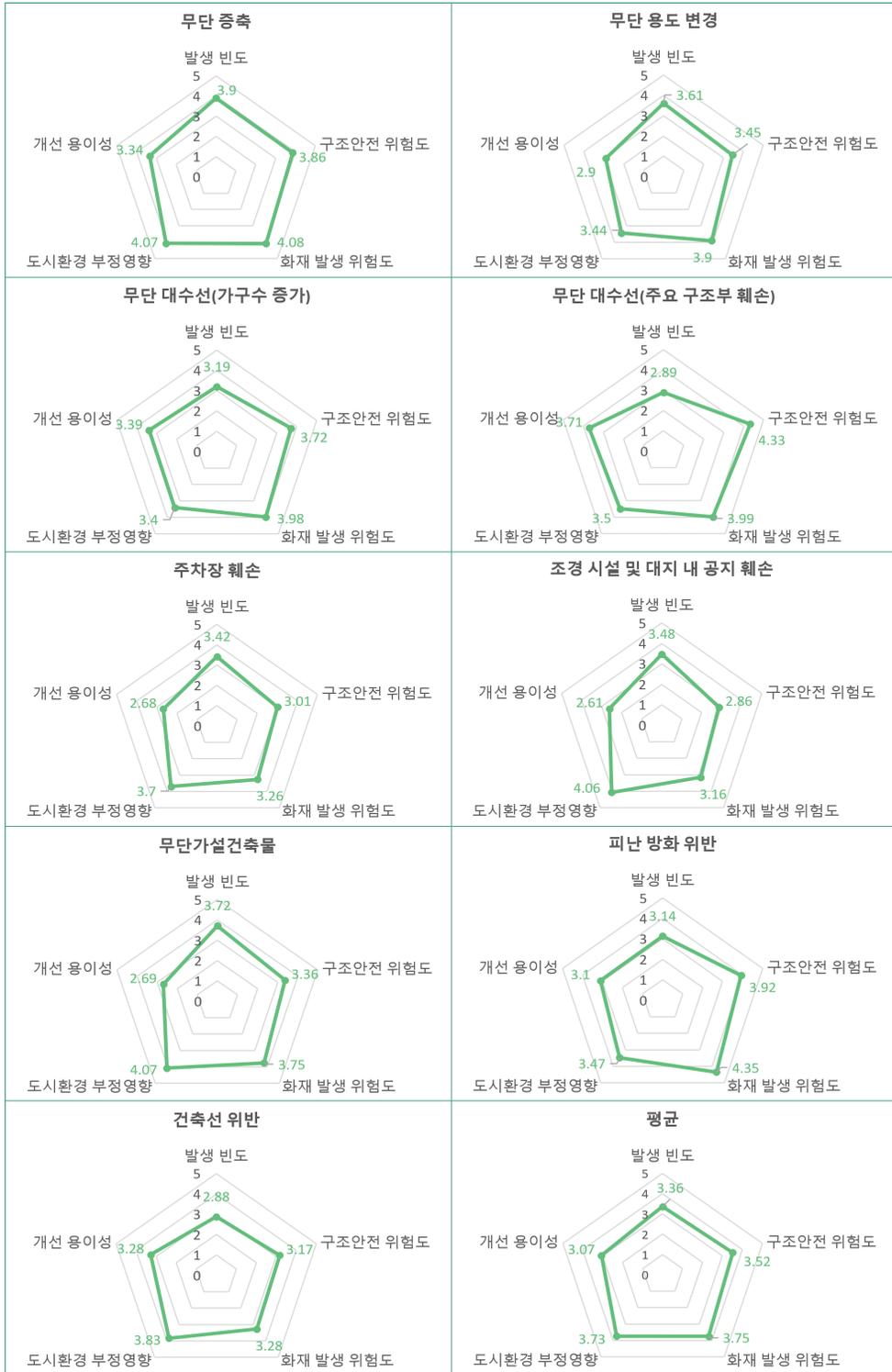
- 자주 발생하는 위반건축물 유형
  - 대표적인 위반건축물 유형은 무단증축과 무단가설건축물이고 무단 용도변경, 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손, 주차장 훼손 또한 발생 빈도가 높다고 응답
  - 지자체 담당자와 건축전문가는 자주 발생하는 위반건축물 1위는 동일하게 무단증축이라고 답변
  - 지자체 공무원은 2위를 무단가설건축물, 3위를 무단용도변경이라고 답변하였고, 건축전문가는 2위를 무단용도변경, 3위를 피난 방화 위반이라고 답변하여 현장에서 인식하는 위반건축물 유형별 발생 빈도에 차이가 존재하는 것으로 나타남
  
- 건물 구조 안전성 영향
  - 무단 대수선 중 주요 구조부 훼손이 구조 안전에 가장 큰 위험한 유형이며, 피난 방화 위반·무단 증축·무단 대수선·가구수 증가 순으로 건축물의 안전에 위험도가 높은 유형이라고 응답
  - 지자체 공무원은 2위를 피난 방화 위반이라고 답변하였고, 건축전문가는 2위를 무단증축이라고 답변
  
- 건물 화재 발생 위험성 영향
  - 피난 방화 위반, 무단 증축이 화재 안전 차원에서 위험도가 높은 위반 유형이며, 무단 대수선 중 주요 구조부 훼손과 가구 수 증가, 무단용도변경도 화재 안전 차원에서 위험도가 높은 유형이라고 답변
  - 건물 화재 발생 위험성에서는 두 집단 모두 동일한 순서로 응답하여 화재 발생 위험성에 대해서는 비슷한 인식을 가지고 있는 것을 확인하였음
  
- 도시환경 부정적 영향
  - 무단 증축과 가설건축물이 비슷한 수준으로 도시환경에 가장 부정적인 영향을 미치고 있으며, 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손 또한 부정적 영향을 주고 있다고 답변
  - 도시환경에 부정적인 영향을 미치는 위반 유형에 대해서는 집단별로 다른 답변이 도출되었음
  - 지자체 공무원은 1위를 무단가설건축물, 2위를 무단증축, 3위를 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손이라고 답변하였고, 건축전문가는 1위로 무단증축과 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손을, 3위를 무단가설건축물로 답변

- 위반건축물 유형별 개선 가능성
  - 무단 대수선 중 주요 구조부 훼손은 적발 후에 관련 법규·규정에 부합한 상태로 복구하는 것이 가장 어려운 위반 유형인 것으로 나타남
  - 무단 대수선 중 가구수 증가, 무단 증축, 건축선 위반, 피난 방화 위반 순으로 개선이 어려운 위반 유형이라고 답변
  - 지자체 담당자와 건축전문가는 원상태로 복구가 가장 어려운 위반 유형 1위는 무단 대수선 중 주요 구조부 훼손이라고 동일하게 응답
  - 지자체 공무원은 2위를 무단 대수선 중 가구수 증가라고 답변하였고, 건축 전문가는 2위를 무단 증축이라고 답변

[표 4-9] 위반건축물 유형별 발생빈도, 위험성, 개선 용이성에 대한 전문가 평가 결과(5점 척도)

위반건축물 유형	발생 빈도	구조안전 위험도	화재 발생 위험도	도시환경 부정 영향	복구 난이도
1) 무단 증축	<b>3.90</b>	3.86	<b>4.08</b>	<b>4.07</b>	3.34
2) 무단 용도 변경	3.61	3.45	3.90	3.44	2.90
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	3.19	3.72	3.98	3.40	3.39
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	2.89	<b>4.33</b>	3.99	3.50	<b>3.71</b>
5) 주차장 훼손	3.42	3.01	3.26	3.70	2.68
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	3.48	2.86	3.16	4.06	2.61
7) 무단가설건축물	<b>3.72</b>	3.36	3.75	<b>4.07</b>	2.69
8) 피난 방화 위반	3.14	3.92	<b>4.35</b>	3.47	3.10
9) 건축선 위반	2.88	3.17	3.28	3.83	3.28
평균	3.36	3.52	3.75	3.73	3.07

출처: 전문가 인식조사를 바탕으로 연구진 작성



[그림 4-4] 위반건축물 유형별 발생빈도, 위험성, 개선 용이성에 대한 전문가 평가 결과(5점 척도)  
출처: 전문가 인식조사를 바탕으로 연구진 작성

## ■ 위반건축물 제도 관련 인식

- 건축기준 합리화가 가장 필요한 위반건축물 유형
  - (위반 예방을 위하여 건축기준 합리화 필요) 응답자의 70.4%는 위반건축물을 예방하기 위한 방안으로 건축기준을 합리화하는 것이 필요하다고 인식하고 있음
  - (건축기준 합리화가 가장 필요한 위반건축물 1위는 무단증축) 1위는 무단증축이라고 답변하였고, 무단 용도 변경, 무단 가설건축물, 무단 대수선 중 주요 구조부 훼손, 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손 등의 순으로 필요한 것으로 나타남
- 위반건축물을 사전에 예방하기 위한 제도개선방안 관련 기타 의견
  - 최근 위반 문제가 증가하고 있는 가설건축물에 대한 적극적 대응 방안 마련이 필요하다는 추가 의견이 다수 제시되었음
  - 건축법 준수의 중요성에 대한 교육 및 홍보 강화와 위반행위의 문제점에 대하여 국민을 대상으로 한 홍보 강화 필요
  - 취약계층의 경우 획일적인 원상복구 명령 적용이 불가능하므로 위반행위 확인 및 정비를 지원할 수 있는 프로그램 마련

## ③ 인식조사 결과 종합

- 위반건축물 현안과 제도 개선 방향에 대한 전문가 의견 종합
  - 지자체 담당자와 건축전문가는 우리나라에 건축법 위반 문제가 만연한 것으로 인식하고 있음
  - 위반건축물은 주거용도에서 자주 발생하고 있으며, 건축법 위반행위는 주로 유지관리 단계에서 발생하고 있다고 답변
  - 위반 예방을 위하여 건축 기준 합리화가 필요하며, 가장 먼저 검토되어야 하는 위반 유형은 무단 증축이라고 답변
- 위반건축물 제도 개선 방향 설정 시사점
  - 무단 증축은 발생 빈도가 높고, 건축물의 화재 발생 위험도에 악영향을 미치고 있으며, 발생 시 정비가 어렵기 때문에 우선적으로 제도 개선 방향 검토가 필요한 위반 유형이라고 응답
  - 3장 위반건축물 적발 내용을 바탕으로 한 분석 결과에서는 상대적으로 부각되지 않았던 무단가설건축물은 발생 빈도가 높고 도시 환경에 악영향을 미치고 있으며, 무단용도변경은 발생 빈도도 높고 화재 발생 위험에도 악영향을 미치고 있는 것으로 나타나 적극적 관리가 필요한 유형임

### 3) 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 및 제도 개선 방향 설정

#### ① 위반건축물 관리를 위한 기본 원칙 설정

##### ■ 위반건축물 관련 정책 패러다임 변화 필요

- 기본 방향
  - (예방과 관리 중심으로 전환) '적발·처벌' 중심에서 '예방·지원·통합 관리'로 전환
  - (협업과 데이터 기반의 제도 운영 방식으로 전환) 단속 위주의 관리에서 건축물 전 생애 단계에 걸쳐 민간전문가등과의 협업을 통한 효율적 관리 체계 구축
- 위반유형별로 등급화하고 맞춤형 대응 방안 설정
  - (수도권 내 소규모 건축물 위반행위 집중) 전체 위반건축물의 92.4%가 1천㎡ 미만 소규모 건축물이며 수도권 대도시 지역을 중심으로 소규모 건축물의 위반행위가 집중적으로 발생 중임
  - (지역별 발생 양상 상이) 지역별 위반건축물 발생 양상이 상이하며, 특히 서울과 경기의 소규모 건축물의 위반행위 발생 비율이 전국 평균보다 높은 것으로 나타남

[표 4-10] 전체 건축물 동수 대비 위반건축물 발생 현황

구분	0~500㎡미만	500~1천㎡ 미만	1천~3천㎡ 미만	3천㎡ 이상	총합계
전국(%)	1.76	4.34	2.68	1.21	1.99
서울(%)	8.66	10.53	6.63	2.73	8.49
경기(%)	2.97	5.35	3.35	1.54	3.20

출처: 세움터 건축물대장을 활용하여 연구진 작성

- (용도별 위반 발생 양상 상이) 서울시를 대상으로 한 심층사례 조사 및 분석 결과 주거용도에서 발생하는 위반유형은 적발 이후에도 정비가 이루어지지 않고 있으며, 비주거 용도에서 발생하는 위반유형은 시정과 적발이 반복적으로 이루어진다는 특성을 보이고 있음
- (위반건축물 유형별 특성) 전문가 의견 수렴 결과 위반유형별로 발생 빈도, 안전이나 도시 환경에 미치는 영향, 발생 이후 개선 용이성이 모두 상이한 것으로 나타남
- 위반 유형별 발생의 원인으로 작동하고 있는 불합리한 기준 개선 방안 검토
  - 주거용 위반건축물 중 무단증축이 주거용 위반건축물의 대다수 비중을 차지하며 그 중에서도 공동주택 중 다세대주택에 집중되어 있음

- 무단 증축은 발생 빈도가 높고 발생 시 정비가 사실상 불가능하기 때문에 발생 자체를 차단할 수 있는 근본적인 방안 마련이 무엇보다도 중요한 유형임
  - 상대적으로 위반건축물로 적발이 어렵지만 실제 현장에서는 발생빈도가 높게 나타나고 있는 무단용도변경 또한 적극적인 정책 개입 대상으로 관리 필요함
  - 현 제도 상의 용도체제는 구분의 모호성으로 인하여 관련 법규 적용, 안전 관리, 행정 처분 등에서 일관된 기준 적용이 어려워 사실상 관리 사각지대로 형성되어 있음. 따라서 하나의 건축물 내에 다양한 용도가 복합되어 있는 건축물에 대해서는 지속적으로 실태를 점검하고 별도의 건축 기준을 마련하는 등의 체계적인 관리 방안이 필요
- 생활환경 및 기술 변화 대응 차원의 관련 제도 합리화 방안 검토
    - 노후 주택의 생활환경 개선을 위한 별도 시설 설치나 상대적으로 설치와 철거가 쉬운 가설건축물을 활용한 공간 개선이 많이 나타나고 있으며 현장에서 이와 관련한 처리 방안에 대한 다양한 민원이 발생 중

[표 4-11] 위반건축물 관리 기본 원칙

위반건축물 발생 양상과 주요 현안	위반건축물 관리 기본 원칙	정책 대응 방향
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위반건축물 발생 양상은 지역에 따라 상이하게 나타남</li> <li>- 위반 유형별로 발생 빈도와 위험도 상이</li> </ul>	1. 위반유형별로 등급화하고 맞춤형 대응방안 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 발생 빈도, 위험도, 개선 용이성을 바탕으로 유형별 등급화</li> <li>- 등급별 차등 관리 체계 구축</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련 기준을 악용하는 위반 발생</li> <li>- 개선이 불가능한 사례가 다수이며, 구조 및 화재 안전에 위험</li> <li>- (대표 위반 유형) 베란다 무단 증축, 무단 용도 변경 등</li> </ul>	2. 위반 유형별 발생의 원인으로 작동하고 있는 불합리한 기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일조기준 개선 및 합리적 운영 방안 제안</li> <li>- 주거와 비주거의 이분법적인 논리 기반의 기준이 아닌 현재 시장에 나타나고 있는 용도에 대한 별도 기준 마련</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 기능 보안을 위한 소규모의 생활편의형 위반 발생</li> <li>- (대표 위반 유형) 옥외계단 및 지붕 비가림막 시설, 조경 및 대지 내 공지 위반 등</li> </ul>	3. 생활환경 및 기술 변화 대응 차원의 제도 합리화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소규모 생활편의시설 설치와 관련한 위반행위에 대한 별도 관리 방향 설정</li> </ul>

출처: 연구진 작성

## ② 위반유형별 등급화 및 맞춤형 대응방안 설정

### ■ 위반유형별 등급화 방안 - 대안1) 전문가 인식 조사 결과 기반 유형별 등급화

- 위반건축물 유형별 위험성 검토
  - 구조 안전 위험도, 화재 발생 위험도, 도시환경 부정 영향을 100점으로 환산하고 이를 바탕으로 위험등급을 4단계로 구분
  - 무단대수선 중 주요 구조부 훼손, 피난 방화 위반은 가장 위험한 유형으로 위반행위에 대하여 보다 강화된 관리방안 적용 필요
  - 무단 용도변경, 무단 대수선 중 가구수 증가는 구조 안전 및 화재 발생 위험이 높은 유형
  - 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손이나 무단 가설건축물 도시환경에 부정적인 영향을 줄 수 있어 이와 관련한 별도의 관리 기준이 추가로 마련될 필요

[표 4-12] 구조안전 위험도, 화재 발생 위험도, 도시환경 부정영향 전문가 평가 결과 바탕 위험 등급 설정

위반건축물 유형	1단계-위험정도100점 환산			위험등급
	구조안전 위험도	화재 발생 위험도	도시환경 부정영향	
1) 무단 증축	71.5	<b>77.1</b>	<b>76.8</b>	<b>1</b>
2) 무단 용도 변경	61.2	72.5	61.1	2
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	68.1	74.5	60.1	2
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	<b>83.2</b>	74.8	62.4	<b>1</b>
5) 주차장 훼손	50.2	56.6	67.4	4
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	46.6	53.9	<b>76.5</b>	3
7) 무단가설건축물	59.1	68.7	<b>76.7</b>	3
8) 피난 방화 위반	73.1	<b>83.9</b>	61.7	<b>1</b>
9) 건축선 위반	54.2	57.1	70.9	4

출처: 연구진 작성

- 발생빈도와 개선 용이성을 고려
  - 위험정도와 발생빈도, 개선 용이성에 따라서 정책 대응 방향 설정 필요
  - 발생빈도는 100점 환산 값을 바탕으로 3단계로 구분하고, 개선 용이성은 역산하여 100점으로 환산하고 3단계로 구분

- 특성별 대응 방향 검토

- 한정된 행정 인력과 비용을 감안하여 안전 등에 위험이 큰 위반 유형의 경우 최우선적으로 검토와 대응을 진행하는 것을 원칙으로 설정
- 위험정도가 동일하게 높은 위반 유형이라도 개선 용이성에 따라서 단순히 위반건축물을 적발하고 처벌하기보다는 사전에 발생이 이루어지지 않기 위한 다각적인 정책 개입 필요
- 발생빈도가 높고 개선이 쉬운 위반유형은 직관적으로 위반 사항을 확인할 수 있도록 모니터링 시스템을 구축하고 적발 후 즉각적인 시정이 이루어지도록 관리와 처벌을 강화

[표 4-13] 위험정도-발생빈도-개선 용이성에 따른 위반 유형별 특성 검토

위반건축물 유형	1단계	2단계	3단계	위반 유형	
	위험등급	발생빈도	개선 용이성		
1) 무단 증축	1	1	2	위험정도 상-발생빈도 높음 -개선 어려움	가
2) 무단 용도 변경	2	2	3	위험정도 중-발생빈도 높음 -개선 쉬움	나
3) 무단 대수선 - 기구수 증가	2	3	1	위험정도 상-발생빈도 낮음 -개선 어려움	나
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	1	3	1	위험정도 상-발생 빈도 낮음 -개선 어려움	가
5) 주차장 훼손	4	2	3	위험정도 하-발생 빈도 높음 -개선 쉬움	라
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	3	2	3	위험정도 하-발생 빈도 높음 -개선 쉬움	라
7) 무단가설건축물	3	1	3	위험정도 하-발생 빈도 높음 -개선 쉬움	라
8) 피난 방화 위반	1	3	2	위험정도 상-발생 빈도 낮음 -개선 어려움	가
9) 건축선 위반	4	3	2	위험정도 하-발생 빈도 높음 - 개선 어려움	다

출처: 연구진 작성

- 대안의 장점과 한계

- (장점) 유형별로 관리 난이도를 구분하여 행정 자원의 효율적 배분 가능함
- (한계) 절차의 난이도에 대한 고려가 미흡하며, 각 등급 간 전문가 주관적 판단 개입이 가능한 체계임. 또한 위반 유형 중에서도 세부 위반 내용에 따라 지자체 담당자의 개별적인 판단이 추가되어야 할 것임

■ 위반유형별 등급화 방안 - 대안2) 개별 사례별 등급 판정기준 마련

- 개별적인 위반 사안에 대하여 위험도, 개선 용이성 이외에 행정 상의 관리 난이도와 복합 위반 여부를 고려하여 위반건축물 등급 판정
  - 유형별 일괄적인 등급 부여가 아니라 개별 사안별로 구조안전 영향도, 화재 및 피난 위험도, 도시환경 부정 영향 정도, 개선 용이성, 행정관리 난이도, 복합 위반 여부를 점수화하여 최종 등급 판정

[표 4-14] 개별 사례별 등급 판정표

위반건축물	등급 기준	구조안전 영향도	화재·피난 위험도	도시환경 부정영향	개선 용이성	행정관리 난이도	복합 위반	등급 판정
	가중치	(30점)	(25점)	(20점)	(10점)	(5점)	(10점)	
위반 사례		<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 가 <input type="checkbox"/> 나 <input type="checkbox"/> 다 <input type="checkbox"/> 라
1) 베란다 무단 증축		<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input checked="" type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input checked="" type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input checked="" type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 가 <input type="checkbox"/> 나 <input type="checkbox"/> 다 <input type="checkbox"/> 라
2) 무단 대수선 - 가구수 증가		<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input checked="" type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input checked="" type="checkbox"/> 가 <input type="checkbox"/> 나 <input type="checkbox"/> 다 <input type="checkbox"/> 라
3) 조경 일부 훼손		<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input checked="" type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 심각 <input type="checkbox"/> 중간 <input type="checkbox"/> 경미 <input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/> 가 <input type="checkbox"/> 나 <input type="checkbox"/> 다 <input checked="" type="checkbox"/> 라

출처: 연구진 작성

- 평가 항목별로는 세부 점수 부여 기준표와 평가 관련 근거 및 방법 등을 마련
  - 행정조치의 객관성·일관성 확보를 위한 정량평가 및 점수화 방식 도입
  - 데이터 기반으로 전문가에 의한 정량평가 체계 도입
  - 행정정보시스템과 연계하여 자동 등급 판정이 가능하도록 시스템화하고 등급별로 행정조치가 자동으로 연계되어 효율적으로 제도가 운영되도록 연계 필요

[표 4-15] 평가항목별 세부 점수 부여 기준(예시)

구분	세부 평가 기준	평가 근거	평가방법
① 구조안전 영향도 (30점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 주요 구조부(기둥·보·내력벽) 훼손, 하중초과 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 비내력벽 제거, 구조변경·보강 미비 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 경량구조 변경, 구조 영향 미미 → 40~69점</li> <li>■ 없음: 구조 영향 없음 → 0~39점</li> </ul>	「건축법 시행령」 제14조 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」	구조진단보고서, 시공도서 현장조사
② 화재·피난 위험도 (25점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 피난통로·방화구획 훼손, 소방설비 철거 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 피난거리 초과, 방화문 불량 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 조명·비상구 미흡 → 40~69점</li> <li>■ 없음: 이상 없음 → 0~39점</li> </ul>	「소방시설법」 소방청의 화재안전 기준	소방점검결과 피난거리 실측 피난안전평가서
③ 도시환경 부정영향 (15점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 공공공간 침범, 경관 심각 저해 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 외벽 훼손·불법 간판 다수 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 미관 일부 저해 → 40~69점</li> <li>■ 없음: 영향 없음 → 0~39점</li> </ul>	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 도시경관조례	항공사진 전문가 현장 평가
④ 개선 용이성 (10점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 복구 불가, 구조변경 불허 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 3개월 이상 소요 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 1개월 내 복구 → 40~69점</li> <li>■ 용이: 즉시 시정 가능 → 0~39점</li> </ul>	-	행정자료 위반건축물 통계 연보
⑤ 행정관리 난이도 (5점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 소송·대집행 등 발생 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 행정 처리 6개월 이상 소요 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 단일 위반 3개월 이하 → 40~69점</li> <li>■ 용이: 즉시 조치 가능 → 0~39점</li> </ul>	지자체 관련 조례	민원 DB 행정 기록 민원 이력
⑥ 복합 위반 여부 (10점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 심각: 3개 이상 복합 위반, 반복 위반 → 90~100점</li> <li>■ 중간: 3개 이상 복합 위반 → 70~89점</li> <li>■ 경미: 단일 위반, 반복 위반 → 40~69점</li> <li>■ 없음: 단일 위반 → 0~39점</li> </ul>	-	기존 위반 이력 관련 행정 기록

출처: 연구진 작성

- 최종 등급 판정 방식

- 총점은 아래와 같이 항목별 가중치를 함께 계산하여 도출하고 총점의 범위에 따라 가-라 등급을 부여하여 관리
- 총점 = (구조안전 × 0.3) + (화재피난 × 0.25) + (도시환경 × 0.15) + (개선용이성 × 0.10) + (행정난이도 × 0.05) + (복합위반여부 × 0.10)

[표 4-16] 최종 위반 등급 판정 방식

위반건축물 등급	총점 범위	주요 관리 대상 (위험 수준)
가 등급	81~100점	구조·화재 위험, 복합 위반 (구조적 붕괴·인명 위해 가능)
나 등급	61~80점	중대한 안전·환경 위반 (화재·피난·공공안전 위험)
다 등급	41~60점	경미한 위반, 복구 용이
라 등급	0~40점	사전 예방, 행정적 경고 (예방적 관리 필요)

출처: 연구진 작성

- 대안의 장점과 한계
  - (장점) 세부 위반 사안의 특성에 기반하여 등급 부여 가능
  - (한계) 개별 사안마다 등급 적용이 필요해 과도한 행정업무 증가가 예상되며, 등급 도출을 위한 행정 시스템 개발이 함께 이루어져야 현장에서 작동 가능

#### ■ 위반건축물 등급별 맞춤형 대응 방향 설정

- 위반 등급별 세부 관리 방안
  - (공통 적용 사항) ① 위반사항의 이력 모니터링을 통하여 시정 여부와 반복 위반 여부를 정기적으로 모니터링하고 반복 위반 시 가중 처벌 ②지역 특성에 따라 위험등급은 별도로 판단하여 관리할 수 있는 가능성 부여
  - (가 등급) 위반 발생 시 안전과 공공에 위해를 가할 수 있으며, 개선이 어려운 위반 유형들이 다수 존재하여 사전에 발생하지 않도록 집중적으로 관리해야 하는 대상
  - (나 등급) 자진 철거를 요청하고 미이행 시 처벌 강화, 반복 이행 또는 미시정에 따른 가중 처벌 기준 마련
  - (다 등급) 자진 시정을 요청하고 건축주가 적극적으로 이행시 이행강제금 감경 등의 완화 규정 적용
  - (라 등급) 자진 시정을 요청하고 예방 교육 및 사전 컨설팅, 모니터링 등의 적극적 지원 정책 마련

[표 4-17] 위반 등급별 차등화된 관리 방안 적용 예시

위반건축물 등급	등급별 관리 방안	공통 적용 사항
가 등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집중 관리 대상으로 설정</li> <li>- 적발 시 즉시 사용 중지 요구</li> <li>- 강력 법 집행 대상으로 설정하고 적발 시 즉시 사용 중지 시행</li> <li>- 가중 처벌 기준 마련: 방뽕개기 및 근생빌라와 같이 주차장 기준에 적합하지 않은 사례는 주차장법에 따른 이행강제금 가중 부과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 반복 위반 시 가중 처벌 및 상습 위반자 별도 관리</li> <li>- 지역 특성에 따라 위험등급 별도 판단 허용 가능성 부여(정비 예정 구역 등에 대해서는 지역에서 별도 판단 필요)</li> </ul>
나 등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자진 철거를 요청하고 미이행에 따른 처벌 강화</li> <li>- 시정명령 및 일정 기한 부여, 미이행 시 이행강제금 부과</li> <li>- 반복 이행 또는 미시정 시 가중 처벌</li> </ul>	
다 등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자진 시정 요청 및 기술지원 제공</li> <li>- 자진 복구 시 이행강제금 감경</li> </ul>	
라 등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자진 시정 요청</li> <li>- 예방 교육 및 사전 컨설팅, 모니터링</li> <li>- 재발 시 다등급 상향 조정</li> </ul>	

출처: 연구진 작성

위반건축물 등급화 방안 도출을 위한 관련 전문가 자문회의

- (자문 대상) 지자체 담당자(8인), 학계 전문가(4인), 실무 전문가(7인) 3개 그룹으로 구분
- (자문 기간) 2025.11.07~11.18 약 2주간 담당자 간담회 및 서면 자문 진행
- (자문 내용) 위반유형별 등급화 방안에 대한 의견, 등급별 관리방안 내용의 적절성, 기타(위반건축물 사전 예방을 위한 제도개선방안)

구분	일시/ 장소	참석자	주요 내용
지자체	2025.11.07. 종로구청	종로구청 도시관리국장 종로구청 건축과, 주택과 담당자 3인	- 등급화하여 관리하는 방안에 대해서는 동의 - 각 유형에도 세부적으로 위험도와 개선 난이도가 달라질 수 있어 보다 세분화된 구분 필요 - 현재의 이행강제금 등 처벌 강화가 같이 개선되어야만 현장에서 실질적 관리가 가능해 질 것
		2025. 11. 18 서면 자문	관악구청 건축과장 건축 팀장
	강남구청 건축민원센터장	- 등급화하여 관리하는 방안에 대해 동의 - 폐지 및 개정된 법령으로 즉각적으로 해지 가능한 건축물에 대한 별도 등급 부여 방안 검토 필요 - 강력한 처벌 규정이 함께 이루어져야만 실질적 관리 가능	
	당진시	- 등급화하여 관리하는 방안에 대해서는 동의 - 인명피해가 예상되는 유형에 대해서 강한 처벌 규정 마련 - 등급 선정과 기준에 대해서 상세한 내용 적용 및 과정, 주체에 대한 추가적인 검토 필요 - 등급에 따른 처벌 기준 강화 필요	
학계	2025. 11. 18 서면 자문	성균관대 김지엽 교수	- 등급화하여 관리하는 방안에 대해서는 동의 - 등급별 세부 관리 내용에 대해서는 재검토 필요. 예를 들어 위반 사항 시정 시 인센티브 제공은 형평성 논란 발생 가능
		중앙대학교 이운용 강의 전담 교수	- 사회 여건 변화를 수용하는 기준으로 합리적 운영 방안 검토 필요 - 기반 시설 및 도시계획 여건을 고려한 차별화된 기준 마련
		건국대학교 김주범 연구교수	- 동일한 위반 유형에서도 위반의 의도와 정도, 주변에 미치는 영향이 상이 할 수 있어 개별 사안을 검토하여 등급의 조정이 가능한 별도의 절차 마련 필요 - 등급별로 처벌 기준 강화가 필요하며, 이에 대한 법적 근거와 기준 마련 검토 필요
		대한건축사협회 건축연구원 김홍수 박사	- 위반유형 분류에서 제외된 기타 유형 및 복합 위반 유형에 대한 위험 등급 산출 방식 검토 필요 - 위반 관리를 위해서는 - 관리 방안의 구체적 내용 제시 필요

출처: 전문가 자문 결과를 기반으로 연구진 재정리

구분	일시/ 장소	참석자	주요 내용
실무계	2025. 11. 18 서면 자문	스페이스 서울 윤혁경 대표	- 양보할 수 있는 것과 양보할 수 없는 것을 엄격하게 구분하는 것은 바람직하다고 판단됨 - 위반의 정도에 따라 처벌 기준을 강화해야지만 실질적인 관리 가능
		(주)일로 유재득 대표	- 위반건축물 등급화가 행정 자원의 효율적 배분에 기여할 수 있을 것으로 기대 - 현장 적용성 강화를 위하여 실제 행위 위반의 세부 카테고리 마련 필요 - 건축물 유지관리 점검 제도와 적극적 연계 방안 검토 필요
		(주)해건 조영수 대표	- 등급화하여 관리하는 방안에 대해서는 동의 - 위반 유형별로 처벌 규정 강화 필요
		대한건축사협회 부회장 유준호 대표	- 위반에 따른 처벌 규정 강화 필요
		고도플루터 최중철 대표	- 위반 사항이 미치는 위해의 유형에 따라서 그 정도에 기반하여 관리하는 방안 검토 제안 - 위반사항에 대해 합법화 할 수 있는 별도의 지원 필요 - 장기적으로 사회 여건에 적합하지 않은 기준의 합리적 운영 방안 검토
		(주)에이플러스 조병섭 대표	- 위반 사항별로 처벌 규정 강화 필요 - 위반 유형별로 대응 방안 구체적인 내용 제시 필요
		H2L 황정현 대표	- 각 유형에도 세부적으로 위험도와 개선 난이도가 달라질 수 있어 보다 세분화된 구분 필요 - 관리방안의 실제 현장 작동성에 대한 고민과 개선 필요 - 각 위반유형별로 발생원인이 상이하며, 그 원인별로 세부적인 관리방안 도출 필요

출처: 전문가 자문 결과를 기반으로 연구진 재정리

### ③ 유형별 제도 개선 방향 검토

#### ■ 베란다와 발코니 무단 증축

- 현황 및 문제점
  - 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 함 (「건축법」 제61조 제1항)
  - 일조사선에 따라 발생한 후퇴 공간을 견고한 자재를 활용하여 벽체를 구성하고 내부 공간으로 무단 활용
  - 견고한 자재 활용으로 인하여 원상복구가 어렵거나 복구에 비용이 많이 발생하는 사례가 대부분으로 발생을 예방하기 위한 정책 적용이 필요한 유형



[그림 4-5] (좌) 일조사선 제한 위반 단면도 (우) 불법증축 사례  
출처: (좌) 서울시 중구(2023). p.23. (우) 연구진 촬영

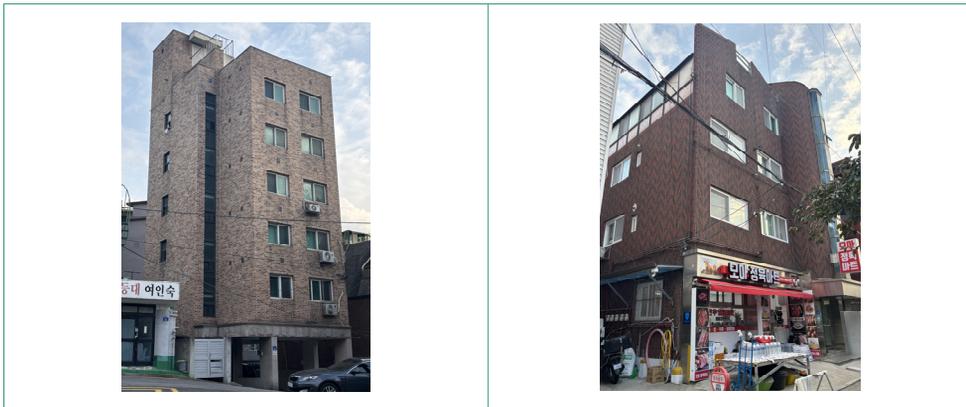
- 관련 제도
  - 「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
  - 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 개선 방향
  - 일조사선 기준 합리적 운영 방안 검토

※ 관련 내용은 국토교통부에서 '위반건축물 합리적 관리방안' 중 건축규제 완화 방안으로 발표(2025.10.01. 국토교통부 보도자료)

## ■ 불법 용도변경

### • 현황 및 문제점

- (근린생활시설을 주거용도로 변경) 다가구주택 및 다세대주택과 근린생활시설 간에 건축법상 층수 제한 규정의 차이, 주차장법에 따른 부설주차장 설치 기준의 차이를 악용하여 2~3층까지 근린생활시설로 인허가를 완료한 후 취사 시설을 설치하여 주택으로 임대 및 분양 중
- [그림 4-6]과 같이 외부에서는 저층의 근린생활시설 설치 부분과 상층부의 주거 용도 시설의 경계가 외부로 명확하게 드러나지 않기 때문에 외관만으로는 불법 용도 변경 내용을 확인하기 어려운 상황임



[그림 4-6] (좌) 근린생활시설(2~4층)을 주택으로 불법 용도변경(Y구 M동) (우) 근린생활시설(3층)을 주거용으로 불법 용도변경(Y구 M동 184-19)

출처: 연구진 촬영

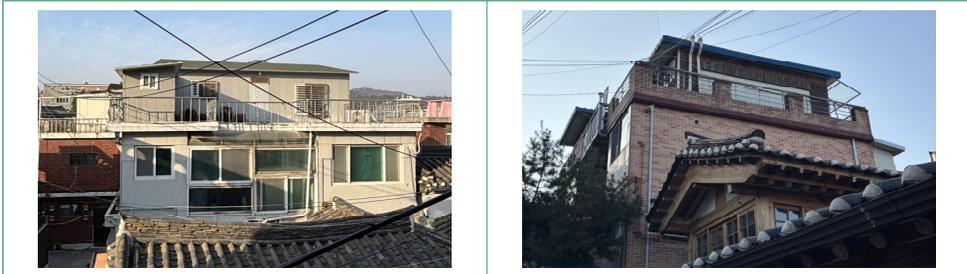
- (주거용도를 근린생활시설로 변경) 다주택자 주택 취득세와 양도세 강화 정책에 따라 주거용도를 종합부동산세와 주택 대출 규제 대상에 포함되지 않는 근린생활시설로 변경하여 신고 증임<sup>75)</sup>
- 관련 제도
  - 「건축법 시행령」 [별표1]
  - 「주차장법 시행령」 [별표1]
- 개선 방향
  - (중장기) 근린생활시설과 주거가 복합된 건축물 조성 시의 층수, 면적, 주차장 기준 등에 대한 별도의 기준을 마련해야 할 것이며, 현재의 다세대주택의 층수와 면적 기준의 적정성 재검토 필요

75) 남정운. (2022). '서민 울리는' 근생빌라 잔혹사. 일요시사 (<https://www.ilyosisa.co.kr/news/article.html?no=233392>, 검색일: 2025.10.20.)

## ■ 옥탑 불법개조

### • 현황 및 문제점

- 건축물의 바닥면적은 원칙적으로 건축물의 각 층 또는 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하여야 하나, 물탱크와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않도록 규정하였음(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호)
- 또한 구조물이 건축물의 형태로 설치되었다도 예외적으로 바닥면적에 산입하지 않는 대상으로 운영
- 서울시의 경우 2000년부터 직결급수 전환 정책에 따라 수도물이 저수조를 거치지 않는 직결급수 방식으로 전환하였고<sup>76)</sup>, 옥상에 물탱크의 설치를 금지하였음
- 이에 옥상 저수조 철거 공간에 일부 건축주들이 주거공간으로 개조 후 옥탑방 임대



[그림 4-7] (좌) 옥상에 무단증축(1984년, 2013년 위반 발생) (W구 C동 163-8) (우) 옥탑에 27㎡ 무단증축 (W구 C동 111-8)

출처: 연구진 촬영

### • 관련 제도

- 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정 방법)

### • 개선 방향

- (단기) 물탱크 철거 공간에 대한 용도변경 및 옥탑의 생활공간 이용을 위한 기준 및 행정절차 마련

#### 옥탑 개조 가이드 라인 예시

- (대상) 옥상에 새로운 공간을 설치하는 행위, 기존 물탱크실 및 계단실을 생활공간으로 개조하는 행위
- (기준) 면적 제한 기준, 층수 제한 기준, (안전기준) 구조 안전, 소방안전, 피난안전
- (변경절차)
- ※ 건축물대장 기재내용 변경 신청

출처: 연구진 작성

76) 서울 정책 아카이브 홈페이지. <https://seoulsolution.kr/ko/content/1322>(검색일: 2025.06.19.) 서울시는 5층 이하 주택과 일반 건물의 급수 방식을 직결급수로 전환하고 설치된 저수조(물탱크) 철거, 옥상저수조 설치 금지 정책을 시행하였음

## ■ 옥외계단 및 지붕 비가림막 시설 설치

- 현황 및 문제점
  - 건축법상 높이가 증가하거나, 지붕·벽 등 주요 구조부를 만들어 공간을 확장하면 증축행위로서 건축허가·신고 필요
  - 현행 건축법은 지붕과 기둥이 있는 경우 건축물로 해석하기 때문에 바닥면적으로 산정하고 있음
  - 구조안전 확인을 위한 비용을 아끼려고 허가를 받지 않거나, 바닥면적에 포함되지 않은 옥외계단을 내부공간으로 확장하여 활용하는 사례가 증가하고 있음
  - 서울특별시의 경우 82년부터 서민 생활 보호차원에서 비가림막시설 등을 ‘부수시설’로 정하여 내부 규정과 건축조례에 단속 대상에서 제외하여 운영하였으나 현재는 조례에서 관련 조항을 삭제하였음



[그림 4-8] (좌) G시 지붕 층 비가림막 시설 사례 (우) E구 옥외계단 비가림막 시설 사례  
출처: 연구진 촬영

- 관련 제도
    - 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)
  - 개선 방향
    - (단기) ①건축물 바닥면적에서 제외(유사 사례: 지하주차장 경사로 지붕에 대하여 건축물 바닥면적에서 제외) ②비가림막 시설 운영 방안에 대한 통일된 기준 마련
    - (중장기) 노후 단독주택의 생활편의를 위한 별도의 시설 관리 체계 마련
- ※ 관련 내용은 국토교통부에서 ‘위반건축물 합리적 관리방안’ 중 건축규제 완화 방안으로 발표(2025.10.01. 국토교통부 보도자료)

서울특별시 건축조례 제74조 삭제(2000.09.25. 시행)

제74조(위반건축물 정비계획) 법 제68조제4항 및 규칙 제39조제4호의 규정에 의하여 시장이 수립하는 위반건축물의 정비계획 중 신발생 무허가건축물 단속계획의 대상에서 서민들의 주거생활 보호차원에서 이웃에 피해가 없는 건축물 부수시설을 제외할 수 있다.

건축물 부수시설의 종류

구 분	폭(m)	높이(m)	면적(㎡)	비 고
차광막, 빗물받이, 비가리 등	1m 이하			
물탱크 보호시설			최 소	
장독대		2.1m 이하	10㎡ 이하	하부 용도(변소, 창고 등 이와 유사한 것)
연탄광			10㎡ 이하	기존 주택에 부수
굴뚝(가정용)				가정용
옥상 및 지하실 출입구 차면용시설				
기계보호시설				공장 등 노천에 설치된 기계를 보호하기 위한 시설 (벽면이 없고 작업용도가 아닌 순수보호 시설)
휴식 및 대기시설			30㎡ 이하	지상에 벽면이 없이 설치(공장, 학교, 사무실 등 대형건축물의 부속시설)
경비용 망루, 우물덮개, 기타 등				

출처: 서울시 내부자료(2025)

출처: 「서울특별시 건축 조례」(서울특별시 조례 제3760호, 2000.07.15.)

## ■ 소규모 대지의 조경 훼손

### • 현황 및 문제점

- 소규모 필지에는 건축인허가 조건에 따라 협소한 조경 공간이 필연적으로 발생 할 수 밖에 없으나 소규모 조경 공간 중 다수는 불법 전용, 훼손 및 방치 등의 관리부실로 인하여 본래의 기능이 저하된 공간이 대부분임
- (불법 전용 및 훼손) 주차장으로 전용하거나 물품 적치, 영업을 위한 컨테이너나 워크인 냉장고 설치, 콘크리트나 데크 설치
- (유지 및 관리 소홀로 인한 식재 미확보) 조경이 건축물 허가요건만으로 취급되고 관리의 의무가 부과되지 않아<sup>77)</sup> 수목의 관리 부실로 고사된 사례가 다수



[그림 4-9] (좌) 조경 위반 사례: 물건 적치 및 실외기 설치 (우) 조경 내 데크 설치 사례

출처: (좌) 서울시 중구(2023) (우) 용인시(2022)

### • 관련 제도

- 「건축법」 제42조(대지의 조경)

### • 개선 방향

- (중장기) 실질적인 기능을 수행할 수 있는 조경 공간 조성 방안 검토 필요

#### 조경 공간 합리적 기준 운영 방안 예시

- (조경기준 개정) 건축물 전면 또는 가로변 조경면적 배치 유도(김용국 외, 2018)
- (조례에서 정할 수 있는 방식의 예) 녹색사업육성기금, 조경진흥기금 등으로 출연 유도
- 유사 입법례: 「문화예술진흥법」 제9조에서 정한 미술작품 설치 규정에는 미술작품 설치를 원하지 않는 건축주는 미술작품 설치 비용 70%를 문화예술진흥기금으로 출연할 수 있음)

출처: 연구진 작성

77) 서응철. (2011). 건축허가기준으로서 조경법규에 대한 고찰. 한국생태환경건축학회논문집.

### 3. 제도 개선방안 및 정책 방안 제안

#### 1) 위반 세부 유형별 제도개선방안 제시

##### ■ 제도개선을 위한 방향 설정

- 위반유형별 발생의 원인으로 작동하는 불합리한 기준의 합리적인 운용 방안 검토
  - 베란다, 발코니 무단 증축으로 이어지는 계단형 건물 발생 원인이 되는 일조 기준의 합리적 운영 방안 마련
  - 근린생활시설의 주거용도 전환의 원인이 되고 있는 주거와 그 외의 시설의 복합용도에 대한 주차기준 및 건축기준 재검토

[표 4-18] 기준 합리화 대상 종합

위반 유형	관련 제도	개선방향
베란다, 발코니 무단 증축	건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	(중장기) 일조사선 기준 합리적 운영 방안 검토 ※ 관련 내용은 국토교통부에서 '위반건축물 합리적 관리방안' 중 건축규제 완화 방안으로 발표(2025.10.01. 국토교통부 보도자료)
불법 용도변경 근린생활시설의 주거 용도로 무단 용도 변경	건축법 시행령 주차장법 시행령	(중장기) 근린생활시설과 주거가 복합된 용도에 대한 주차 기준 마련

출처: 연구진 작성

- 생활환경 및 기술 변화 대응을 위한 제도 합리화 방안 마련
  - 생활편의의 목적으로 노후건축물에 대한 질적 성능 보강 개념의 보수나 초기 제도를 도입한 취지를 벗어나 현장에서 다른 의도를 가진 행위가 이루어지고 있는 사례에 대한 합리적인 제도 운영 방안 검토 필요

[표 4-19] 제도 합리화 대상 종합

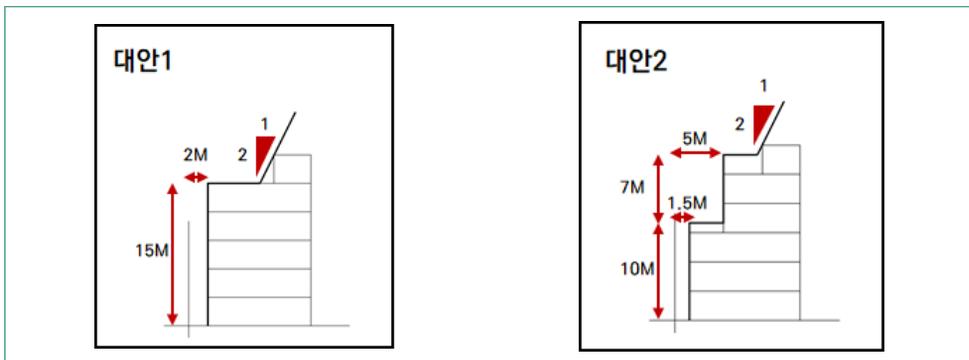
위반 유형	관련 제도	개선방향
옥탑 물탱크실 공간을 주거 용도로 변경	건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)	(단기) 물탱크 철거 공간에 대한 용도 변경 기준 마련
옥외계단 및 지붕 비가림막 시설	건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)	(단기) ①건축물 바닥면적에서 제외 방안 검토 ② 시설 운영 방안에 대한 통일된 기준 제시 (중장기) 노후 단독주택 생활편의를 위한 별도 시설 관리 체계 마련 ※ 관련 내용은 국토교통부에서 '위반건축물 합리적 관리 방안' 중 건축규제 완화 방안으로 발표(2025.10.01. 국토교통부 보도자료)
소규모 대지의 조경 훼손	건축법 제42조(대지의 조경)	(중장기) 실질적인 기능을 수행할 수 있는 조경 공간 조성 방안 검토 필요

출처: 연구진 작성

## 2) 쟁점별 제도개선 방안 제안

### ① 일조권 합리적 운영 기준 마련

- 대안1) 15m 이하 대지 경계부터 정북 방향으로 2.0m 이격, 그 이상 높이는 대지경계로부터 ½ 이격
  - 소규모 필지(약 150m<sup>2</sup> 미만)에서 2m 이격 시 건축면적 확보가 어려운 사례가 발생 가능
  - 5층 내외 사선 영향 없이 건축 가능하여, 디자인/공사비/사업성 확보에 유리
  - 심층 사례 조사에 따르면 서울시 내 대부분의 무단증축은 일조사선을 위반하여 대안1에서 제안하는 기준으로 구성되어 있는 상황
- 대안2) 높이 10m 이하 부분은 대지 경계부터 정북방향으로 1.5m, 10m~17m 부분은 5.0m 이격, 그 이상 높이는 대지경계로부터 ½ 이격
  - 일조 영향 최소화하면서 4-5층 면적을 확보할 수 있는 방안
  - 동일 블록 내 일부 필지에 한하여 용적률을 충분히 확보하지 못하는 경우 발생이 예상됨
  - 4층 부분에서 발생하는 무단증축이 다시 발생할 수 있어 제도개선방안 취지에 부합하지 않을 수 있음

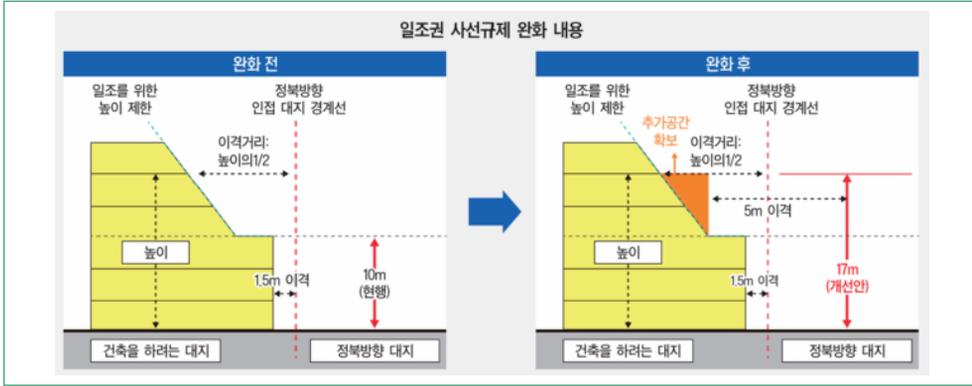


[그림 4-10] 일조사선 기준 개정방안 검토안

출처: 연구진 작성

※ (참고) 일조사선 기준 합리화를 위한 입법추진 현황

- 박홍근 의원 등 10인이 발의한 개정안에는 대안 2를 기반으로 제도개선안이 제안되었으나, 이 안은 위반건축물의 원인이 되는 상층부 계단형 건축물이 여전히 남아 있게 되어 근본적인 해결에 한계가 발생할 것으로 예상됨



[그림 4-11] 박홍근 의원 등 10인이 발의한 「건축법」 개정안 내용

출처: 임성엽. (2025). 소규모 재건축 최대 걸림돌 일조권 사선규제 연내 완화. 대한경제 9월 11일 기사.

<https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202509101024432040008> (검색일: 2025.10.02.)

• 제도개선안

[표 4-20] 일조기준 관련 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령	건축법 시행령
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① (현행과 같음)
1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선	1. -- 15미터 ----- ----- 2. -- 15미터 -----

출처: 연구진 작성

## ② 비가림막 시설 바닥면적 산정 시 제외

- 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 개정
  - 비가림막 시설은 건축물 바닥면적에서 제외
  - (완화 대상) 주거환경 여건 변화 등으로 인접지에 일조피해 등의 영향이 적고, 15㎡ 이내 실내화하지 않은 비가림 시설 : 비가리개(외부 계단 상부, 주차장 상부, 1.5m 이내 테라스 상부), 휴식 공간(파고라) 등
  - (노후 단독주택에서 설치하는 시설로 범위 제한) 20년 이상 단독주택에 설치하는 시설물을 대상으로 기둥과 지붕만으로 구성되어 있는 경우로 범위를 제한하여 운영
  - (제외 대상) 계단실 또는 옥상공간의 밀폐를 위한 차시 설치 시에는 바닥면적에 산정하는 것이 바람직

[표 4-21] 비가림막 시설 관련 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령	건축법 시행령
제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.	제119조(면적 등의 산정방법) ① (현행과 같음)
1.~2. (생략)	1.~2. (현행과 같음)
3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.	3. (현행과 같음)
가.~너. (생략)	가.~너. (현행과 같음)
더. <신설>	더. 영리를 목적으로 하지 않으면서 인접지에 일조피해 등의 영향이 적고, 실내화하지 않은 20년 이상 단독주택에 설치한 비가리개(외부 계단 상부, 주차장 상부, 1.5m 이내 테라스 상부)

출처: 연구진 작성

### 3) 정책 방안 검토

#### ■ 적발과 처벌 중심의 위반건축물 정책에서 예방과 정비 중심의 정책으로 전환

- 정기 모니터링 및 생애 이력 관리 시스템 구축
  - (시스템 구축) 유지관리 단계에서 전문가에 의한 정기적인 점검 기반 구축이 필요하며, 현재 추진 중인 건축물 유지관리 점검 제도 적극 활용
  - (지자체 추진 사례) 수원시는 사용승인 완료 이후 6개월이 지난 건축물을 대상으로 유지관리 실태를 점검 중에 있음(국토교통부, 2025)
  - (모니터링 고도화 및 다각화 방안 검토) 국토지리원의 정기 항공 촬영 데이터를 기반으로 AI 등의 기술을 접목한 효과적 추진 방안 검토 필요
  - (위반 이력 관리 시스템과 연동하여 추진) 위반 내역, 시정 명령, 이행 여부 등을 통합적으로 관리
- 건축안전특별회계 등을 활용하여 일부 취약계층의 위반건축물 정비 지원
  - 미국의 사례와 같이 일부 취약계층의 위반 정비를 지원하는 프로그램 마련
  - (사업 재원 조성 방안) 이행강제금 재원을 활용하여 건축안전특별회계 조성 의무화

# 제5장

## 결론

1. 연구 결과 종합
2. 연구의 한계 및 향후 과제

# 1. 연구 결과 종합

## ■ 소규모 건축물의 주요 위반 유형과 특성 분석

- 위반건축물의 공간적·물리적 집중 특성
  - 국토교통부의 협조를 통하여 건축물대장 분석
  - 위반건축물은 수도권(서울·경기)에 집중되어 있으며, 연면적 1,000㎡ 미만 소규모 주거용 건축물에서 주로 발생하고 있음
  - 용도지역별로는 제2종일반주거지역에서 집중적으로 발생 중임
  - 위반 내용은 발코니·베란다 무단증축에 집중되었으며, 발생 시기는 사용승인 후 5년 경과 시점부터 급증하는 양상을 보이고 있음
- 위반 양상
  - 서울시의 자체 조사한 자료를 구득하여 위반건축물 유형과 발생 실태 파악
  - 주거용 건축물은 위반 유형의 83.3%가 무단증축에 해당하며, 특히 다세대주택에서 실거주 공간 확보를 목적으로 한 발코니·베란다 무단증축(약 47%)이 집중적으로 발생하고 있음
  - 반면 비주거용 건축물은 무단증축(73.9%) 외에도 무단용도변경(5.0%)과 기타 위반(6.4%)이 상대적으로 높게 나타나 위반 유형이 주거용 건축물에 비하여 다양하게 발생하고 있음
  - 자치구별 위반 특성 분석 결과, 지역에 따라 '증축주도형', '무단대수선주도형', '무단용도변경주도형', '복합형'으로 유형화 가능하며, 각 자치구마다 주된 위반 메커니즘이 상이하게 나타나고 있음

## ■ 위반건축물 선제적 관리를 위한 정책 방향 검토

- 제도 차원의 위반 유형별 발생 원인
  - 베란다·발코니 무단 증축, 근린생활시설의 주거용 불법 전환, 구조·조경 훼손, 주차장 불법 전용 등 다양한 위반행위는 건축 기준의 불합리성, 주차·용도 기준의 허점, 단속 역량의 한계 등 구조적 요인과 결합해 반복적으로 발생 중
  - 특히 일조사선 규제가 계단형 건물을 양산하고 있으며, 이 여유 공간이 상층부 무단 증축으로 이어지는 구조적 문제를 확인하였음
  - 노후 단독주택은 생활편의를 위하여 별도의 건축 절차 없이 추가적인 시설 설치가 이루어지고 있으나 지자체마다 다른 기준을 적용하여 위반행위 관련 절차를 처리하고 있어 일관된 관리 기준 마련이 필요한 상황임
  - 주거·비주거 간 주차 및 층수 기준의 차이는 근린생활시설을 주택으로 전환하는 불법행위를 유도하는 요인으로 작동 중으로 하나의 건축물에 복합적인 용도로 사용하려는 경우에는 상세한 건축기준 제시가 필요할 것임
- 해외의 위반건축물 관리 노력
  - (미국) 뉴욕시는 위험도와 영향도를 기준으로 위반을 등급화하여 관리하고 있으며, 노후 단독주택 지역에서 나타나는 추가 주거 공간 조성 관련 불법행위에 대해서는 사회·주거환경 변화를 감안하여 합법적 활용 경로를 마련하는 등 보다 적극적인 정책을 추진 중임
  - (일본) 전국 단위의 모니터링 시스템을 구축하고 사전 상담 제도를 운영하여 위반행위를 초기 단계에서 차단하려는 예방 중심의 관리를 강화 중임

## ■ 정책 제언

- 위반건축물의 발생 억제를 위한 정책 방향 설정
  - 위반건축물의 '적발·처벌' 중심에서 '예방·지원·통합 관리'로 정책 패러다임 변화 필요
- 위반건축물 관리를 위한 기본 원칙을 설정하고, 위반유형별로 조기에 차단할 수 있는 예방 중심의 제도개선방향 제안
  - 위반 유형별 등급 구분과 맞춤형 대응 체계 도입
  - 위반 유형 발생의 주요 원인으로 작동하는 기준의 합리화 방안 검토
  - 생활환경과 기술 변화에 대응하기 위한 관련 제도 합리화 방안 검토
  - 위반건축물과 관련한 적극적인 정책 도입 방안 검토

## 2. 연구의 한계 및 향후 과제

### ■ 연구의 의의

- 건축물 대상, 서울시 자체 조사 자료 등 위반건축물과 관련한 자료를 바탕으로 우리나라에서 발생하고 있는 위반건축물의 발생 양상과 유형을 검토
- 기존의 사후 대응 중심의 위반건축물 관리 정책의 한계를 검토하고 발생 자체를 억제하거나 조기에 차단할 수 있는 예방 중심의 정책 전환을 제안

### ■ 연구의 한계

- 위반건축물 관련 행정 자료의 한계로 인하여 위반건축물에 대한 다각적 분석은 이루어지지 못하였음
  - 건축물 대장상의 위반건축물 발생 양상과 건축 관련 전문가들이 현장에서 느끼는 발생 양상에 차이
  - 위반건축물 관련 행정의 특성상 체계적인 자료 구축이 이루어지지 않고 있으며, 이로 인하여 정책 제안 마련을 위한 세밀한 분석과 다차원적인 원인 검토가 이루어지지 못하였음
- 제안된 제도개선 방향별 심도 있는 논의와 사회적 합의 필요
  - 본 연구에서는 소규모 건축물에서 나타나는 위반행위의 특성과 발생 원인을 드러내는 것에 집중하였음
  - 또한 제안된 제도개선안은 정부의 부동산 정책 및 주택 정책과 밀접하게 연계되어 있어 사회적 합의와 다양한 주체가 참여하는 논의가 필요한 사항들이 다수 존재함

### ■ 향후 연구 과제 제안

- 위반유형별로 제안된 개선 방안 및 주제별로 후속 연구 진행 필요
  - (현재 용도별 기준의 적정성 검토 필요) 다중주택과 다세대 주택에 대한 구별이 모호

하여 외관만으로 이를 구분하기 어려우며, 법령상 설정된 층수와 면적 기준의 적정성에 대한 추가적인 검토

- (부설주차장 설치 대수 산정 기준 재검토) 최근 1인 가구의 차량 소유 감소, 공유 차량 이용 증가 등과 같은 사회적 변화 이슈와 연계하여 건축물의 주차장 이용률 변화와 지역 특성에 따른 주차 기준을 유연하게 적용하여 주차장 관련 위반행위 해결 방안 검토 필요
- 위반 등급별 관리 방안 구체화
  - (등급별 관리방안 고도화) 위반 유형별 규모 등에 대한 가중치 적용등이 포함된 방안과 제도화를 위한 근거 마련 검토 필요
  - (위반건축물 유형 세분화 방안 검토) 행위 유형에 따라 위반건축물 유형을 세분화하여 유형별 맞춤형 대응 방향 정교화
  - (구체적 실행 매뉴얼 마련) 등급별 관리 방안에 대한 구체적인 시행 절차, 등급별 조치 프로세스, 이행 기한 설정 등과 같이 업무 수행을 위한 실행 매뉴얼 마련 필요
- 데이터 기반의 정책 추진을 위해서는 위반건축물 관련 자료의 체계성 및 정확성을 확보하는 노력 필요



- 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%B2%95#undefined>. (검색일: 2025.12.01.)
- 건축HUB 건축서비스산업 정보체계 - 맞춤형 건축정보(서울지역 건축인허가 데이터, 1950년1월~2024년 12월) <https://www.hub.go.kr/portal/opn/cmi/idx-cmi-dwnld.do> (검색일 : 2025.9.30.)
- 건축물대장 정보 (세움터 제공)
- 건축행정시스템 세움터. (2025). 건축물정보집계-건축물 통계-2024년 시도별 건축물 현황(보도자료용) - 면적별 현황. <https://www.eais.go.kr/moct/awp/aec02/AWPAEC02V01> (검색일 :2025.9.30.)
- 고세범. (2014). 서울의 소외된 삶터 : 옥탑방의 현재와 미래. 서울연구원.
- 국민권익위원회 제2024-3소위00-주00호 의안  
내용.[https://www.acrc.go.kr/board.es?mid=a10504010000&bid=1010&tag=&act=view&list\\_no=82282&nPage=1](https://www.acrc.go.kr/board.es?mid=a10504010000&bid=1010&tag=&act=view&list_no=82282&nPage=1)(검색일: 2025.12.24)
- 국민권익위원회 제특행심제2011-05호, 2011. 4. 25.
- 국토교통부 건축정책과. (2014). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 업무처리 가이드.
- 국토교통부 브이월드 디지털트윈국토. 용도별건물공간정보(2025년 1월).  
[https://www.vworld.kr/dtmk/dtmk\\_ntads\\_s002.do?datId=&dsId=2&usrId=any\\_0000010632&pageSize=10&pageUnit=10&dataSetSeq=2&svcCde=NA&admCd=11&pageIndex=1&datPageIndex=1&datPageSize=10&startDate=2024-12-01&endDate=2025-12-01&siCd=11&sigunguCd=11440&dsNm=&formatSelect=](https://www.vworld.kr/dtmk/dtmk_ntads_s002.do?datId=&dsId=2&usrId=any_0000010632&pageSize=10&pageUnit=10&dataSetSeq=2&svcCde=NA&admCd=11&pageIndex=1&datPageIndex=1&datPageSize=10&startDate=2024-12-01&endDate=2025-12-01&siCd=11&sigunguCd=11440&dsNm=&formatSelect=) (검색일 :2025.5.30.)
- 국토교통부. (2016). 노후 건축물 재건축, 소규모 창업 쉬워진다. 7월 20일 보도자료.
- 국토교통부. (2025). 불법 건축관행 근절을 위한 위반건축물 합리적 관리방안. 10월 01일 보도자료.
- 국토교통부. (n.d.). 브이월드 디지털트윈국토: 분석 및 시뮬레이션 - 지형단면&건물노후도 분석.  
<https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do> (검색일 :2025.6.20.)
- 국회입법예고-[2207037] 인구감소지역 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(박덕흠의원 등 10인),  
[https://pal.assembly.go.kr/napal/lgs/tpa/lgs/tpaOngoing/view.do?lgs/tpaId=PRC\\_J2R4S1Q2P0P4N1O1K5L2J5H8I9G5H3](https://pal.assembly.go.kr/napal/lgs/tpa/lgs/tpaOngoing/view.do?lgs/tpaId=PRC_J2R4S1Q2P0P4N1O1K5L2J5H8I9G5H3)(검색일: 2025.1.7)
- 김동연. (2021). 서울시 소규모 위반 건축물에 대한 인식 및 관리방향 연구. 서울시립대학교 석사학위 논문.
- 김동후, 동재욱. (2021). 행정심판을 통한 위반건축물의 처분유형에 관한 연구. 대한부동산학회지 제 59호.
- 김연태. (2013). 건축법상 이행강제금 부과 요건과 한계에 관한 고찰. 고려법학, 70, 157-189.

- 김용국, 이상민. (2018). 건축물 조정 관리 실태와 정책 개선 방안. 건축공간연구원.
- 김중보. (2023). 건설법의 이해. (주)북포레.
- 김주범, 장교식. (2023). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법의 개선방안에 관한 소고. 토지공법연구, 103, 145-169.
- 남정운. (2022). '서민 올리는' 근생빌라 잔혹사. 일요시사 (<https://www.ilyosisa.co.kr/news/article.html?no=233392>, 검색일: 2025.10.20)
- 네이버지도(<https://map.naver.com>)
- 뉴욕시 건물정보시스템. <https://a810-bisweb.nyc.gov/bisweb/bispi00.jsp> (검색일: 2025.6.13.)
- 뉴욕시 행정법 제28편 201.2조(위반사항의 분류) 및 하위 조항. NYC DOB Homepage-Codes-NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS "CHAPTER 2. ENFORCEMENT".  
[https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode_2022) (검색일: 2025.8.13.)
- 박상익. (2010). 건축신고대상 건축물 확대 '불법만 키워', <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=22137>, (검색일: 2025.06.19.)
- 박종일. (2016). 노원구, 전국 최초 '위반 건축물 통합관리시스템' 구축. 아시아경제. 7월 5일 기사
- 박재유. (2025). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토보고. 제429회국회(정기회) 제6차 국토교통위원회.
- 법제처. (2022). 2022년 자치법규 입안 길라잡이.
- 브이월드(<https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>, 검색 및 분석일 : 2025.6.20.)
- 서울 정책 아카이브 홈페이지. <https://seoulsolution.kr/ko/content/1322>(검색일: 2025.06.19.)
- 서울시 중구. (2023). 위반건축물 발생 예방 안내서.
- 서울열린데이터광장(2025), 서울시 용도지역 현황 통계.  
[https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=201&tblId=DT\\_201004\\_O090016&conn\\_path=13](https://stat.eseoul.go.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=201&tblId=DT_201004_O090016&conn_path=13) (검색일 :2025.10.1.)
- 서울시 주택정책실 건축기획과. (2023). 위반 건축물 이제 그만!
- 서울특별시청 건축기획과. (2021). 서울시, 근린생활시설 주택으로 사용하면 불법, 건축물대장 반드시 확인해야. 3월 31일 보도자료. 서울특별시청.
- 서응철. (2011). 건축허가기준으로서 조경법규에 대한 고찰. 한국생태환경건축학회논문집.
- 세움터 위반건축물관리대장(세움터 제공)
- 세움터 홈페이지. <https://www.eais.go.kr/moct/bci/aaa02/BCIAAA02L0>(검색일:2026.01.03.)
- 용인시 수지구청 홈페이지. <https://www.sujigu.go.kr/lmth/01info040904.asp?no=MjM0&page=1&block=1>(검색일: 2025.06.17.)
- 유해연, 윤혜영. (2014). 위법 건축물 양성화에 따른 한계 및 정책개선 방향. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 30(11).
- 윤성진, 박미선, 이길제, 유재성, 박기덕, 조운지. (2023). 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안. 국토연구원.
- 윤성진. (2025). 2025 건축규제 연구포럼 발표자료
- 의안정보시스템(<https://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>)-"특정건축물" 검색한 결과(검색일: 2025.11.25)

- 이수안. (2015). 무허가건축물의 법적 지위에 관한 연구. 서울대학교 법학대학 석사학위논문.
- 이진희. (2018). 안양시, 위반 건축물 행정업무시스템' 구축. 경기헤럴드. 7월 5일 기사
- 이하은. (2020). “세움터 개선 기다리다 자체 시스템 개발”…기초지자체 위반건축물 관리 어려움 호소. 대한경제. 3월 6일 기사
- 일본 「건축기준법」 1950년 법률 제201호, 2025. 6. 1. 개정 <https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC000000201/>(검색일:2025.12.23.)
- 일본 건축기준법 시행관계 통계보고 집계결과표 (建築基準法施行関係統計報告集計結果表).<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001879389.pdf>(검색일: 2025.7.31.)
- 일본 건축기준법 위반 혐의의 건축물 후속 조사에 관한 사항(建築基準法違反の疑いのある建築物等に係るフォローアップ調査について) [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000093.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000093.html)(검색일: 2025.6.16.)
- 일본 국토교통성 건축관계법 개요 (建築関係法の概要). <https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf> (검색일: 2025.5.26.)
- 일본 국토교통성 위반건축물 2024년 10월 기준 후속조사 결과 공개 내용<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001866389.pdf>(검색일:2025.12.23.)
- 일본 국토교통성  
홈페이지(多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物(違法貸しルーム)に関する情報を提供いただく際の情報提供様式について)  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html)  
(검색일: 2025.6.16.)
- 일본 국토교통성 홈페이지(建築基準法違反の疑いのある建築物等に係るフォローアップ調査について)  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000093.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000093.html)(검색일: 2025.6.16.)
- 일본 국토교통성 홈페이지(改正建築基準法の円滑な施行に向けた取組について) [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000009.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000009.html)(검색일: 2026.01.03.)
- 일본 국토교통성 홈페이지(改正建築基準法の円滑な施行に向けた当面の取組について) [https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907\\_3\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907_3_.html)(검색일: 2026.01.03.)
- 일본 나고야시 사전상담·사전심사의 절차(名古屋市 事前相談・事前審査の手続き). <https://www.city.nagoya.jp/jigyuu/toshikeikaku/1018015/1018021/1018022/1018028.html>(검색일: 2025.12.24.)
- 일본 오사카시 기타구 빌딩 화재 대응 방안 발표 자료 (大阪市北区ビル火災について 国土交通省) ). <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001582636.pdf>(검색일: 2025.7.31.)
- 일본 후쿠오카시 건축 신청의 사전심사에 대해 (建築申請の事前審査について 福岡市) .<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/shinsa/life/zizensinsa.html>(검색일: 2025.7.31.)
- 임성엽. (2025). 소규모 재건축 최대 걸림돌 일조권 사전규제 연내 완화. 대한경제 9월 11일 기사. <https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202509101024432040008> (검색일: 2025.10.02.)
- 장미진, 최창렬, 손정연, 정찬호. (2014). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 이대로 좋은가?. 서울연구원.
- 정민혁. (2023). 무허가·용도변경 등 위반건축물 시정 이행완료 절반 안돼. 안전신문 10월 26일 기사. <https://www.safetynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=225263>(검색일: 2025.02.27.)

- 조병섭. (2025). 2025 건축규제 연구포럼 제3차 세미나 발표자료-서울시 위반건축물 현황과 주요 유형 (2025.03.12.)
- 정근용. (2020). 지방중소도시 위반 건축물의 발생 억제에 관한 연구. 공주대학교 석사학위논문.
- 정우성. (2017). 소형주택의 문제점과 개선 방안에 관한 연구. 건국대학교 석사학위논문.
- 지표누리 e-나라지표. [https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx\\_cd=1002](https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1002) (검색일 : 2025.9.1.)
- 창원시 홈페이지, <https://www.changwon.go.kr/cwportal/10310/10429/10432.web?amode=view&gcode=1011&idx=792750>, (검색일: 2025.06.14.)
- 최시역. (2020). 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 검토보고. 제382회국회(정기회) 제1차 국토교통위원회.
- 최홍규, 정길성, 주미, 서민우. (2021). 건축사 징계위원회 결과분석을 통한 중·소규모건축물 위법건축 방지 방안 연구. 서울특별시청 건축기획과.
- 홍병화, 한옥빈, 정인기, 이은수, 문예준. (2018). 서울특별시 위반건축물 현황 및 발생억제방안 연구. 서울특별시의회.
- 국민권익위원회 제특행심제2011-05호, 2011. 4. 25.
- 「강릉시 건축 조례」 강원특별자치도강릉시조례 제1681호, 2023.12.27. 일부개정
- 「건축물관리법」 법률 제19367호(2023.4.18. 일부개정)
- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1512호, 2025.7.31. 일부개정
- 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1416호, 2024. 12. 16. 일부개정
- 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1511호, 2025.7.31. 일부개정
- 「건축법 시행령」 대통령령 제16284호, 1999.4.30. 일부개정
- 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18. 일부개정
- 「건축법 시행령」 대통령령 제35716호, 2025.8.26. 타법개정
- 「건축법」 법률 제13471호, 2015. 8. 11. 일부개정
- 「건축법」 법률 제16416호, 2019.4.30. 타법개정
- 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26. 일부개정
- 「건축법」 법률 제4381호, 1991.5.31. 전부개정
- 「건축법」 법률 제5895호, 1999.2.8. 일부개정
- 「건축법」 법률 제8974호, 2008.3.21. 전부개정
- 「건축법」 법률 제984호, 1962.1.20. 제정
- 「공인중개사법 시행령」 대통령령 제34401호, 2024. 4. 9. 일부개정
- 「공인중개사법」 법률 제19841호, 2023. 12. 26. 타법개정
- 「공주시 건축 조례」 충청남도공주시조례 제1749호, 2023.12.8. 일부개정
- 「구미시 건축 조례」 경상북도구미시조례 제1981호, 2025.5.7. 일부개정
- 「군포시 건축 조례」 경기도군포시조례 제2266호, 2025.3.17. 일부개정

- 「김제시 건축 조례」 전북특별자치도김제시조례 제1650호, 2024.5.8. 일부개정
- 「보성군 건축 조례」 전라남도보성군조례 제2882호, 2025.3.7. 일부개정
- 「보은군 건축 조례」 충청북도보은군조례 제2931호, 2024.6.21. 일부개정
- 「삼척시」 강원특별자치도삼척시조례 제1638호, 2024.8.23. 일부개정
- 「서울특별시 건축 조례」 서울특별시조례 제9487호, 2025.1.3. 타법개정
- 「서울특별시 건축 조례」 서울특별시 조례 제3760호, 2000.07.15. 타법개정
- 「성남시 건축 조례」 경기도성남시조례 제4204호, 2025.3.10. 일부개정
- 「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제2750호, 2025.4.9. 일부개정
- 「영월군 건축 조례」 강원특별자치도영월군조례 제2891호, 2024.5.10. 전부개정
- 「원주시 건축 조례」 강원특별자치도원주시조례 제2508호, 2025.5.16. 일부개정
- 「임실군 건축 조례」 전북특별자치도임실군조례 제2814호, 2024.12.31. 일부개정
- 「제주특별자치도 건축 조례」 제주특별자치도조례 제3831호, 2024.10.2. 일부개정
- 「증개대상물의 표시·광고 명사사항 세부기준」 국토교통부고시 제2024-748호, 2024. 12. 11. 일부개정
- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 법률 제6253호, 2000. 1. 28.
- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 법률 제11930호, 2013. 7. 16.
- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 법률 제7698호, 2005. 11. 8.
- 「특정건축물정리에관한특별조치법」 법률 제3533호, 1981. 12. 31.
- 「평택시 건축 조례」 경기도평택시조례 제2479호, 2025.3.7. 일부개정
- 「행정절차법」 법률 제18748호, 2022. 1. 11. 일부개정
- 「행정조사기본법」 법률 제19213호, 2023. 1. 17. 타법개정
- 「홍천군 건축 조례」 강원특별자치도홍천군조례 제2976호, 2024.3.8. 일부개정

All Boro Expeditors Homepage-News “Understanding and Resolving DOB-ECB Violations in NYC”.  
<https://www.allboroexpediter.com/understanding-and-resolving-dob-ecb-violations-in-nyc/> (검색일: 2025.8.13.)

American Legal Publishing’s Code Library Homepage-New York-New York City-The Rules of the City of New York-Title 1: Department of buildings-Chapter 100 “Subchapter B: Enforcement”. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCrules/0-0-0-2586> (검색일: 2025.8.13.)

American Legal Publishing’s Code Library Homepage-California-San Francisco-San Francisco Building Inspection Commission (BIC) Codes-BUILDING CODE 2022 Edition-Chapter 1A SAN FRANCISCO ADMINISTRATION “SECTION 103A &#8211; VIOLATIONS”. [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_building/0-0-0-91768](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91768) (검색일: 2025.8.13.)

American Legal Publishing’s Code Library-California-San Francisco-San Francisco Planning Code “SEC. 207.3. AUTHORIZATION OF DWELLING UNITS CONSTRUCTED WITHOUT A PERMIT IN AN EXISTING BUILDING ZONED FOR RESIDENTIAL USE”. [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-58650](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-58650) (검색일: 2025.8.13.)



(검색일: 2025.8.13.)

NYC DCP Homepage-Our Work-Citywide “City of Yes for Housing Opportunity” <https://www.nyc.gov/content/planning/pages/our-work/plans/citywide/city-of-yes-housing-opportunity>  
(검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Codes-NYC Codes “2022 Construction Codes”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/codes/2022-construction-codes.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Codes-NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS “CHAPTER 2. ENFORCEMENT”. [https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode_2022) (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Compliance “Façade Compliance”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/facade-compliance.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Violations “DOB Violations”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/dob-violations.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Violations-DOB Violations-Façade Violations “Resolving DOB Façade Violations” <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/resolve-dob-fa%e3%a7ade-violations.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units “Façade & Local Law” <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/facade-local-law.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Boiler-Boiler FAQs “Why did I receive a notice of boiler violation?”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/boiler-frequently-asked-questions.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Elevator-Helpful Links “Elevator Compliance”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/elevator-compliance.page>  
(검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB Homepage-Safety-Inspections-Specialty Units-Elevator-Helpful Links-Elevator Violations FAQs-Elevator Violation Q & A “Why did I receive a notice of an elevator violation?”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/elevator-frequently-asked-questions.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC DOB-Codes-NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS-Chapter 2. ENFORCEMENT. [https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode_2022)  
(검색일: 2025.6.11.)

NYC HPD Homepage-Services and Information-Home Repair and Preservation Financing “Plus One Accessory Dwelling Unit (ADU) Program” <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/plus-one-adu.page> (검색일: 2025.8.13.)

NYC HPD(Housing Preservation & Development) Homepage-Services and Information “ADU for You: New York City’s Ancillary Dwelling Unit (ADU) Resource Page” <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/adu-for-you.page> (검색일: 2025.8.13.)

Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices “Permitting & Development” <https://www.portland.gov/ppd> (검색일: 2025.8.13.)



Shaping Seattle Homepage “Property & Building Complaints” <https://web.seattle.gov/SDCI/ShapingSeattle/complaints> (검색일: 2025.8.13.)

東京財団政策研究部. (2009). 住宅市場に“質の競争”を-建築基準法の本質的欠陥と改正提言-(주택시장의 질과 경쟁 - 건축기준법의 본질적 결함과 개정 제언 -). <https://www.tkfd.or.jp/files/files/doc/2008-10.pdf>.(검색일: 2025.12.24.)



---

## Summary

### Research on Diagnosing Causes of Building Violations and Developing Management Measures

#### Introduction

The current management system for building violations focuses primarily on detection and punishment, making it difficult to identify violations occurring internally. Standards for applying charges to compel compliance also vary widely across local governments, and there is no integrated management system in place at the national level. These structural limitations lead to inefficient consumption of administrative resources and budgets. Despite repeated legalization measures, the number of building violations continues to rise. Some even intentionally commit violations in anticipation of future legalization, raising questions about the system's effectiveness.

Although local governments are strengthening preventive activities, such as publicity and consultation, to reduce new violations, the unreasonable building standards themselves are in fact the structural cause inducing violations. Violations in small-scale buildings, in particular, directly lead to daily inconveniences, such as deteriorating residential environments and parking shortages. Therefore, it is necessary to analyze the causes by violation type and make institutional improvements, going beyond providing responses centered simply on publicity and education.

Accordingly, this study aims to systematically analyze the types of violations primarily occurring in small-scale buildings and their causes, proposing institutional improvement measures that enable proactive management by type and use. To this end, multifaceted investigations and analyses were conducted, including an analysis of the Seumter Building Register, a review of the Seoul Metropolitan Government's violation status data, on-site surveys, as well as interviews and surveys with local governments and experts.

## Legal System Concerning Building Violations

Chapter 2 reviewed the concept and legal definition of building violations, along with the operational framework of relevant laws and regulations, to outline institutional issues. Current building laws and regulations include definitions of violations, administrative measures, imposition of charges for compelling compliance and its special cases, penalty provisions, and joint penalty provisions. However, actual implementation lacks consistency due to differing standards and interpretations among local governments. In particular, the criteria used to reduce or increase charges for compelling compliance are applied inconsistently across regions. Key measures, such as requesting business or license restrictions for non-compliance with corrective orders, repeated imposition of charges, and reduction of charges, also heavily depend on the discretion of the permitting authority, making it difficult to ensure uniform management. Furthermore, the penalty provisions have a statute of limitations of only five years, resulting in low effectiveness of criminal punishment.

Within the administrative document system, the dual operation of the Building Register and the Building Violation Management Register causes inconsistency of information. The Building Register is created when corrective orders or pre-accusation notices are issued, whereas the Building Violation Management Register is created when charges for compelling compliance are imposed, and even more so, not all local governments use it. This structure makes it difficult to establish an integrated management system based on data.

Meanwhile, the legalization system for building violations, implemented five times between 1980 and 2014, had the unintended consequence of fueling deliberate violations by raising public expectations. The 22nd National Assembly has also proposed numerous legalization-related bills, some of which would include content of expanding the scope of eligible buildings, thereby acting as a factor that lowers the correction rate.

Consequently, the current management system for building violations remains reactive, focusing on detection and punishment, failing to provide consistent policy direction at the national and local government levels. Furthermore, the lack of institutional devices for proactive prevention makes it difficult to effectively curb the recurrence of violations. Therefore, a shift to a systematic, prevention-centered management approach is urgently needed.

## Analysis of Major Violation Types and Characteristics in Small-Scale Buildings

Chapter 3 utilized data from the 2024 Seumter Building Register and local government fact-finding survey materials to identify the structural causes and regional characteristics of violations in small-scale buildings. Based on this analysis, it aimed to derive effective management measures.

### Characteristics of Spatial and Physical Concentration Characteristics of Building Violations

Building violations were concentrated in metropolitan areas (Seoul and Gyeonggi Province) and primarily occurred in small-scale residential buildings with a total floor area under 1,000m<sup>2</sup>. In terms of the special-purpose areas, the highest proportion was observed in Class-II general residential areas. This is analyzed as stemming from the mixed residential and commercial functions in these areas, where the application of building standards—such as solar access rights and the number of spots in an annexed parking lot—became the primary factors in triggering violations. The violations primarily involved unauthorized extensions of balconies or verandas, with a sharp increase occurring approximately five years after approval for use. This is presumed to result from exploiting a gap in administrative oversight following the initial management and supervision period of new construction.

### Differentiated Characteristics of Violations by Building Use

In residential buildings, unauthorized extensions accounted for 83.3% of all violation types. In multi-household housing in particular, unauthorized extensions of balconies or verandas (approximately 47%) aimed at securing space for actual living emerged as a representative lifestyle-related violation. In contrast, non-residential buildings showed a more diversified type of violations. Beyond unauthorized extensions (73.9%), relatively high proportions were accounted for by unauthorized changes of use (5.0%) and other violations (6.4%). Unauthorized extensions in non-residential buildings primarily involved the illegal conversion of ground-level vacant lots or parking areas for business use, identified to be driven primarily by profit.

### Need for Differentiated Violation Classification and Management Strategies by Autonomous *Gu*

An analysis of violation characteristics by autonomous *Gu* reveals that violations are classified as ‘extension-dominated’, ‘unauthorized substantial repair-dominated’, ‘unauthorized use change-dominated’, or ‘mixed-type’ depending on the region, with each autonomous *Gu* exhibiting distinct primary violation mechanisms. This

highlights the limitations of a uniform enforcement approach. Tailored management strategies optimized for local characteristics are needed, such as focusing on preventing lifestyle-related violations in residential-focused areas and strengthening sanctions against profit-driven violations in commercial-dense areas.

### **Issues in Current Status of Compliance and Management Systems Identified Through On-Site Surveys**

In-depth on-site surveys revealed numerous discrepancies between the Building Register's records and actual site conditions. Furthermore, while building violations in residential buildings often maintain their violation status long-term by paying charges for compelling compliance after detection, non-residential buildings frequently engage in a cycle of correction and re-violation to evade enforcement, which diminishes the effectiveness of administrative sanctions. Consequently, a preventive management system based on the timing of occurrence is required for residential buildings, while a selective management system based on risk assessments—such as location and scale—is needed for non-residential buildings. Furthermore, discrepancies in information between official records and the actual site undermine the reliability of basic data for building administration, necessitating the urgent advancement of data management systems.

## **Setting Policy Directions for Proactive Management of Building Violations**

Chapter 4 conducted an in-depth analysis of the causes and issues surrounding major violation types occurring in small-scale buildings. Based on this analysis, this Chapter proposed policy directions and institutional improvement measures to establish a proactive management system for building violations.

### **Causes of Violations by Type in Small-Scale Buildings**

Various violations, such as unauthorized extensions of balconies or verandas, illegal conversion of neighborhood living facilities for residential use, structural or landscaping damage, and illegal conversion of parking lots repeatedly occurred in conjunction with structural factors like unreasonable building standards, loopholes in parking or use standards, and limitations in enforcement capacity. Specifically, the slant line restriction for solar access was found to encourage the proliferation of stepped buildings, where the resulting available space led to unauthorized upper-level extensions, which were found as structural issues. Furthermore, differences in parking and floor-count standards between residential and non-residential buildings were

identified as factors inducing the illegal conversion of neighborhood living facilities into housing. Landscaping damage was also analyzed as stemming fundamentally from the structure of narrow parcels of land and the lack of management obligations, necessitating urgent attention and separate countermeasures.

### **Overseas Efforts in Managing Building Violations**

To derive directions for institutional improvement, cases from the United States and Japan were reviewed. New York City handles violations by classifying them based on their level of risk and impact. Regarding unlawful acts related to creating additional living space in aging, detached housing districts, the city is pursuing policies that establish legal utilization pathways, considering changes in social and residential environments. Japan is strengthening its prevention-centered management by establishing a nationwide monitoring system and operating a pre-consultation system to block off violations at an early stage.

### **Need for a Policy Paradigm Shift from “Detection and Punishment” to “Prevention, Support, and Integrated Management” for Building Violations**

To effectively manage building violations, a systematic shift is required away from the existing reactive approach centered on detection and punishment and toward an approach centered on prevention, support, and integrated management. To achieve this, a policy paradigm shift is necessary, including collaborating with private-sector experts throughout the building lifecycle and establishing a data-driven management system. Accordingly, this study proposes the following four directions for policy and institutional improvements.

First, it proposes introducing a tiered classification system based on violation type and a tailored response system. Surveys of local government officials and design experts revealed significant differences in the frequency of occurrence and the impact on safety and their urban environment across violation types. Systematizing the current uniform management approach according to the characteristics of each type would allow for more efficient and targeted management.

Second, rationalizing the standards that serve as the primary cause for the occurrence of violation types is also necessary. Unauthorized extensions of residential buildings occur frequently and are difficult to remedy, necessitating fundamental preventive measures. Violations that exploit ambiguities in the use classification system are common, thereby requiring active institutional improvements.

Third, rationalizing related systems to respond to changes in living environments and technology is also necessary. Although cases of space improvements through the installation of separate facilities or temporary structures for aging housing renovations are taking place on site, these improvements are currently handled under the separate standards of each local government. Ensuring the consistency of the system is essential, and rational system operation plans that consider living convenience and maintenance purposes should be reviewed.

Finally, in addition to institutional improvements, the introduction of active policies concerning building violations must also be considered. These policies should be linked to the ongoing building maintenance inspection system that is currently under development, and a regular monitoring system must be established. Practical measures need to be provided to support the improvement and maintenance of buildings with violations.

## Conclusion

By analyzing the characteristics and causes of violations in small-scale buildings in Chapter 3 and Chapter 4, respectively, this study confirmed that certain types of violations, particularly in small-scale buildings, that repeatedly occur in a similar manner, stem from structural problems in the operation of building standards.

To structurally reduce recurring violations, a paradigm shift is essential—moving beyond a system centered on enforcement and disposition to a proactive management system that integrates standard revision, risk classification, data-driven management, technology utilization, and strengthened local government capabilities.

However, limitations existed when analyzing data to prepare institutional improvement plans and establish concrete policy measures due to the inaccuracy of administrative data and variations among local governments. Furthermore, social consensus and follow-up research are necessary to concretize the improvement directions proposed in this study. In particular, establishing a nationwide integrated management system for building violations and ensuring data accuracy are core tasks requiring subsequent in-depth review.

### Keyword

Building Violation, Illegal Building, Small-Scale Buildings, Proactive Management, Building Act

## 미국 위반건축물 관리 제도 및 주요 사례

### 1) 미국 뉴욕시

#### ■ 위반건축물 정의 및 관리의 법적 근거

- 위반건축물 정의 관련: 뉴욕시 행정법 제28편 201.1조(부정행위)<sup>78)</sup>
  - “본 법령 또는 구역 설정 결의안에 의해 규제되는 건물, 구조물, 구내 또는 장비를 신축·건설·개축·증축·수선하거나, 유지·관리하지 못하거나, 이전·제거·철거·점유·사용·작동하는 행위 또는 이와 같은 행위를 하게끔 하는 행위, 또는 본 법령, 구역 설정 결의안 또는 부서 규칙의 조항이나, 기존 건물의 경우 1968년 건축법 또는 부서에서 시행하는 기타 법률 또는 규칙의 적용 조항을 위반·충돌하는 행위”
  - “본 법령, 1968년 건축법, 구역 설정 결의안 또는 부서에서 시행하는 법률 또는 규칙에 따라 발령된 커미셔너의 명령을 준수하지 않거나 커미셔너의 명령을 위반하는 행위”
- 위반건축물 분류 관련
  - 뉴욕시 행정법 제28편 201.2조(위반사항의 분류) 및 하위 조항: 위반 유형 및 위험 정도에 따라 일련의 위반사항을 즉시위험, 중대, 경미 위반사항으로 지정·명시하여 관리
  - 뉴욕시 규칙 제1편 102-01(위반사항의 분류 및 시정에 대한 증명) 조항<sup>79)</sup>: 뉴욕시 행정법 28-201.2조에 지정·명시된 위반사항의 분류별 의미, 시정 요건·방법 등에 대한 상세 지침
  - 즉시위험 위반사항(1급): 생명, 건강, 안전, 부동산, 공익 또는 다수에게 심각한 영향을 미쳐 즉각 시정이 필요한 경우 등(뉴욕시 행정법 28-201.2조에 지정·명시된 즉시위험 위반사항 포함)

78) NYC DOB Homepage-Codes-NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS “CHAPTER 2. ENFORCEMENT”. [https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscod\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscod_2022) (검색일: 2025.8.13.)

79) American Legal Publishing’s Code Library Homepage-New York-New York City-The Rules of the City of New York-Title 1: Department of buildings-Chapter 100 “Subchapter B: Enforcement”. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCrules/0-0-0-2586> (검색일: 2025.8.13.)

- 중대 위반사항(2급): 생명, 건강, 안전, 부동산, 또는 공익에 영향을 미치지 않지만 즉각 시정이 필요하지 않은 경우 등(뉴욕시 행정법 28-201.2조에 지정·명시된 중대 위반사항 포함)
- 경미 위반사항(3급): 1급 또는 2급보다 생명, 건강, 안전, 부동산 또는 공익에 미치는 영향이 작은 경우(뉴욕시 행정법 28-201.2조에 지정·명시된 경미 위반사항 포함)

### ■ 위반 유형 및 위험 정도에 따른 분류

[표 부록 1-2] 미국 뉴욕시 - 위반건축물의 위반 정도에 따른 분류

구분	내용
즉시위험 위반사항 (Immediately hazardous violations)	- 단독 또는 2가구 주택이 4가구 이상이 거주하는 주택으로 불법 개조·유지·점유된 경우 - 작업 중지 명령, 사용 중지 명령, 퇴거 명령, 폐쇄 명령 위반 - 필요한 점유 증명서 없이 점유하는 행위 - 뉴욕시 연료가스법 106.2조 위반 등
중대 위반사항 (Major violations)	- 즉시 위험한 것으로 분류된 위반사항 외의 28-210.1조(주거 공간의 불법 개조), 2조(산업 또는 제조업 공간의 불법 개조) 위반 - 파사드, 응벽, 엘리베이터, 보일러 점검, 구조물 구조 점검 등을 수행하지 않은 경우 등
경미 위반사항 (Lesser violations)	- 뉴욕시 건축법 1111.1조 5항, 1111.2조(방향 안내 사이니지) 또는 1111.3조 7항 위반 또는 뉴욕시 행정법 28-313.1조(건물 출입구의 방향 안내 사이니지에 대한 소급 적용 요건), 28-313.2조(접근 가능한 건물 출입구에 대한 소급 적용 요건) 또는 28-313.3조(접근 불가능한 건물 출입구에 휴대용 경사로가 허용되는 경우, 해당 경사로에 대한 사이니지 및 안전 요건에 대한 소급 적용 요건) 위반

출처: 뉴욕시 행정법 제28편 201.2조(위반사항의 분류) 및 하위 조항. NYC DOB Homepage-Codes- NYC Codes-2022 Construction Codes-GENERAL ADMINISTRATIVE PROVISIONS "CHAPTER 2. ENFORCEMENT". [https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf\\_viewer/viewer.html?file=2022GAP\\_Chapter2\\_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode\\_2022](https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022GAP_Chapter2_EnforcementWBwm.pdf&section=conscode_2022) (검색일: 2025.8.13.)

### ■ 위반사항 발생 방지를 위한 법 개정 및 정책 사례

- 불법 개조(illegal conversions) 규제 기준 강화 관련
  - 2007년 뉴욕시 지방법 37호(NYC Local Law 37 of 2007) 제정<sup>80)</sup>: 산업 또는 제조업 공간을 주거용으로 불법 개조하는 사례가 시 전역에서 점점 더 빈번하게 발생함에 따라 이와 같은 불법 개조 발생 시 ① 해당 건물 내 불법 개조된 주거 단위별로(per residential/dwelling unit) 과징금/벌금을 부과하여 위반사항을 다중으로 발급할 수 있도록 하고 ② 이와 같은 위반에 대한 금전적 제재를 강화하도록 뉴욕시 행정법을 개정(예: 뉴욕시 행정법 28-210.2조(산업 또는 제조업 공간의 불법 개조) 추가 등)
  - 2012년 뉴욕시 지방법 45호 제정<sup>81)</sup>: 시의 구역 설정 결의안 및 행정법상 금지 행위

80) NYC Council Homepage-Legislation "File #: Int 0034-2006". <https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=445384&GUID=7D9D2B30-C33D-4761-A522-4F09EF8B7359> (검색일: 2025.8.13.)

- 임에도 불구하고 영구 주거용 공간을 본래 용도와 다르게 단기 투숙 공간으로 전용하는 사례가 여전히 발생함. 이처럼 불법 개조된 건물의 단기 거주자 및 기존의 장기 거주자들에게 건강·안전 문제를 야기하고, 이미 제한적인 주택 공급에 악영향을 미치는 등 부작용이 발생. 이에 따라 아파트와 같은 영구 주거용 주거 단위를 단기 투숙용 숙박 공간 등으로 불법 개조 시 부과하는 벌금을 인상하도록 뉴욕시 행정법을 개정(예: 뉴욕시 행정법 28-201.3조(영구 주거지 내 주거 단위의 불법 개조) 추가 등
- 2017년 뉴욕시 지방법 87호 제정<sup>82)</sup>: 영구 주거지 내 주거 단위를 영구 거주 목적 이외의 용도로 불법 개조한 위반사항에 대해 뉴욕시 건물관리과가 뉴욕 시의회(New York City Council)에 연례보고서를 제출하도록 뉴욕시 행정법을 개정(예: 뉴욕시 행정법 28-210.3.1(영구 주거지 내 주거 단위의 불법 개조에 대한 보고) 조항 추가)
  - 2017년 뉴욕시 지방법 94호 제정<sup>83)</sup>: ① 법적 허용된 주거 단위의 수를 초과하여 3개 이상의 주거 단위(three or more dwelling units above the number of dwelling units that is legally authorized)를 불법 개조 시 제재를 강화 ② 해당 불법 개조에 대해 알지 못했으며 이에 대해 즉시 조치를 취한 소유주 등에 한해 제재를 면하도록 한다는 예외 조항을 포함 ③ 건물관리과가 불법 개조가 발생했다고 의심되는 건물에 접근할 수 없는 경우 접근 영장을 받을 수 있도록 뉴욕시 행정법을 개정(예: 뉴욕시 행정법 28-210.1.1(점검; 구내 접근 불가) 조항 추가 등)
  - 뉴욕시 내 ADU 주거 형태의 활성화를 위한 시범 프로그램 도입
    - ① 미국 내 ADU(Accessory Dwelling Units, 부속주거단위)<sup>84)</sup>의 정의·특징
      - 일반적으로 단독주택과 동일한 부지에 위치한 소규모의 독립적인 주거 단위를 말함
      - 주요 구축 방식: 기존 주택의 일부를 개조(내부 ADU), 신축·기존 주택에 증축(연결형 ADU), 독립형 보조 건물을 신축하거나 기존 독립형 보조 건물의 일부를 개조(분리형 ADU)
      - 미국 내 주/도시별 기준에 따라 적극적·제한적으로 허용되는 주거 형태. ADU 외 다양한 이름(예: accessory apartments, secondary units, granny flats, in-law units 등)으로 불리고 있음(일부 주/도시에서는 ADU를 ‘Accessory Dwelling Units’가 아닌 ‘Ancillary Dwelling Units’로 지칭)<sup>85)</sup>

81) NYC Council Homepage-Legislation “File #: Int 0404-2010”. <https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=803621&GUID=1FCA0F99-5FBB-4430-9C45-1A5BAFAE98D6> (검색일: 2025.8.13.)

82) NYC Council Homepage-Legislation “File #: Int 0823-2015”. <https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=2352239&GUID=6F4DBB83-B49B-459D-A159-77DC61E2782D> (검색일: 2025.8.13.)

83) NYC Council Homepage-Legislation “File #: Int 1218-2016”. <https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=2764886&GUID=EF92B99F-832C-4095-B258-698F026A88CA> (검색일: 2025.8.13.)

84) American Planning Association Homepage-Knowledge Center-Research KnowledgeBase “Accessory Dwelling Units” <https://www.planning.org/knowledgebase/accessorydwellings/> (검색일: 2025.8.13.)

- ADU의 장점: 기존 주택의 부동산 가치 및 활용도 증진, 지역사회 내 다양한 주거 옵션을 제공, 노인들이 노후를 가족 가까이에서 지낼 수 있도록 허용 등
- 위반건축물 사례 중 주거 공간 확보 관련 불법 개조가 지속되는 상황에서, 지역 내 ADU 허용하여 필요한 주거 공간을 합법적으로 조성할 수 있는 경로 제공
- ② 뉴욕시 ADU 정책 추진 사례<sup>86)</sup>
  - 뉴욕시 내 주거 옵션 확장을 위해 시 차원에서 ADU 활성화 프로그램들을 시도하는 초기 단계임. 기존 주택 내 이미 무단으로 조성된 여유 공간도 합법적인 ADU로 전환·개조하도록 안내 중
  - Plus One ADU Program<sup>87)</sup>: 주택 소유자(최대 15명)가 자신의 부지에 ADU를 조성·개조할 수 있도록 재정적·기술적 지원 제공(2024년 2월 13일자로 시범 프로그램 참여자 모집 완료)

### ■ 대표 위반 유형 및 주요 사례

- 대표적인 DOB-ECB 위반사항과 발생 원인<sup>88)</sup>
  - 무허가 공사: 필요한 허가를 취득하지 않고 리모델링이나 구조 변경을 진행하는 경우(예: 소유주는 소비자청(consumer affairs)에서 면허를 취득한 주택 개선 도급업자(home improvement contractors)를 건물관리과에서 면허를 취득한 종합건설업자(general contractor)와 같은 자격을 갖추었다고 오해하여 잘못 고용)
  - 부동산 유지·관리 미이행: 유지·관리 소홀로 인한 파사드·화재 대피로·계단의 파손 등 위험 유발
  - 불법 점유 또는 불법 사용: 점유 증명서와 일치하지 않는 방식으로 부동산 사용
  - 건축법 위반: 전선 불량, 배관 규정 위반, 필수 안전 조치 미비 등

85) 뉴욕시 도시계획과(Department of City Planning, DCP)의 경우 'Accessory'라는 용어는 이미 조닝(구역 설정) 관련 방침에서 복잡한 의미를 지니기에, 해석의 혼란을 방지하고자 'Ancillary'라는 용어로 대체하기도 함. citymeetings.nyc Homepage-New York City Council Meetings-Committee on Housing and Buildings-November 19,2024 "Explanation for using 'ancillary dwelling unit' instead of 'accessory dwelling unit'. <https://citymeetings.nyc/meetings/new-york-city-council/2024-11-19-0100-pm-committee-on-housing-and-buildings/chapter/explanation-for-using-ancillary-dwelling-unit-instead-of-accessory-dwelling-unit/> (검색일: 2025.8.13.)

86) NYC HPD(Housing Preservation & Development) Homepage-Services and Information "ADU for You: New York City's Ancillary Dwelling Unit (ADU) Resource Page" <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/adu-for-you.page> (검색일: 2025.8.13.)

87) NYC HPD Homepage-Services and Information-Home Repair and Preservation Financing "Plus One Accessory Dwelling Unit (ADU) Program" <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/plus-one-adu.page> (검색일: 2025.8.13.)

88) All Boro Expeditors Homepage-News "Understanding and Resolving DOB-ECB Violations in NYC". <https://www.allboroexpediter.com/understanding-and-resolving-dob-ecb-violations-in-nyc/> (검색일: 2025.8.13.)

- 구역 설정(조닝) 위반: 지역별 조닝 법률과 일치하지 않는 방식으로 사업 또는 구조물을 운영
- 유지·관리 미이행으로 발생하는 주요 위반 유형<sup>89)</sup>
  - 뉴욕시 건물관리과 홈페이지에서 안내하는 주요 위반 유형: 보일러, 엘리베이터, 파사드, 화재 안전, 주차장 시설 위반
  - 보일러, 엘리베이터, 파사드 등에 대한 정기 점검 미수행은 중대 위반사항에 해당

#### ■ 국내 위반건축물 관리 제도에 대한 시사점

- 위반 유형 및 위험 정도에 따라 구분하여 관리
  - 즉시 위험(1급), 중대(2급), 경미(3급) 위반사항으로 세분화
- 1-2급 위반사항으로 지정되는 불법 개조에 대한 규제 강화 중
- 위반 관련 정보 개방
  - 정기 점검 대상, 기준, 점검 전문인력 등의 정보를 건물관리과 홈페이지에 제공

89) 미국 뉴욕시 건물관리과 홈페이지에서는 주요 위반 유형과 제출해야 하는 서류, 점검 목록에 대하여 상세하게 안내 중임 NYC DOB Homepage-Safety-Enforcement-Violations “DOB Violations”. <https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/dob-violations.page> (검색일: 2025.8.13.)

## 2) 미국 샌프란시스코시

### ■ 위반건축물 정의 및 관리의 법적 근거

- 주요 법령
  - 샌프란시스코시 건축법: 2022년판 캘리포니아주 건축법<sup>90)</sup> 및 2022년판 캘리포니아주 주거법에 근거하여 작성되었고, 샌프란시스코시의 특성을 반영하여 개정
  - 샌프란시스코시 계획법: 토지 용도·개발 기준 규정, zoning 규정 등
- 위반건축물 정의·조치 관련: 샌프란시스코 건축법 103A절(위반사항)<sup>91)</sup>
  - “그 어느 개인, 회사 또는 기업이든지 본 법령에 위반하여 건물, 구조물, 부동산, 또는 그 일부를 신축·건설·확장·개축·수선·이전·개선·제거·용도변경 또는 철거·장비 설치·사용·점유 또는 유지·관리하거나, 이와 같은 행위를 하계끔 하거나 허용하는 행위”
  - (1)항(민사상 제재), (2)항(형사상 제재)

### ■ 위반 유형 및 위험 정도에 따른 분류

- 위반사항 통지서 발부 유형
  - 무허가 공사: 현재 진행 중인 작업에 대한 허가 확인 불가
  - 추가적인 허가 필요: 허가 범위를 넘어서서 진행 중인 작업의 경우
  - 허가 만료: 해당 작업에 대한 허가 기한 만료 시
  - 허가 취소: 허가 신청이 취소된 경우
  - 안전하지 않은 건물: 건물 또는 건설 작업이 즉시 안전을 초래하는 경우

### ■ 위반사항 발생 방지를 위한 법 개정 사례

- 주거단위 합법화 프로그램(Dwelling Unit Legalization Program) 도입<sup>92)</sup>
  - 2014년 샌프란시스코시 조례 43-14호(Ordinance No. 43-14) 제정<sup>93)</sup>: 주거 용도가 허용되는 지역에서 부지당 1개의 주거 단위를 합법화할 수 있도록 샌프란시스코

90) 가장 최근 버전인 2022년판 캘리포니아주 건축법(2024년 7월 보충판)은 ICC의 2021년판 IBC를 기반으로 개정됨. ICC Digital Codes Homepage—Locations—United States—California “2022 California Building Code, Title 24, Part 2 (Volumes 1 & 2) with July 2024 Supplement updated”. <https://codes.iccsafe.org/content/CABC2022P4> (검색일: 2025.8.13.)

91) American Legal Publishing’s Code Library Homepage—California—San Francisco—San Francisco Building Inspection Commission (BIC) Codes—BUILDING CODE 2022 Edition—Chapter 1A SAN FRANCISCO ADMINISTRATION “SECTION 103A - VIOLATIONS”. [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_building/0-0-0-91768](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91768) (검색일: 2025.8.13.)

92) SF Planning. DWELLING UNIT LEGALIZATION PROGRAM: FREQUENTLY ASKED QUESTIONS. p.1

93) City and County of San Francisco. (2014). FILE No. 131148, ORDINANCE NO. 43-14.

계획법 207.3조(주거 지역의 기존 건물 내 허가 없이 건설된 주거 단위에 대한 허가 승인)<sup>94</sup> 추가. 주요 사항으로는 계획법·건축법을 개정하여 ① 기존의 무허가 주거 단위를 합법화하는 절차 마련 ② 합법화 과정인 단위에 대한 위반사항 시정 절차 일시 중단 ③ 무과실 퇴거 발생 시 합법화 금지 ④ 합법화 비용을 임차인에게 전가 불가하도록 행정법 개정 등<sup>95</sup>)

- ADU 주거 형태 도입 관련

- 2016년 샌프란시스코시 조례 162-16호 및 2017년 샌프란시스코시 조례 95-17호, 162-17호 제정<sup>96</sup>): 샌프란시스코시 내 모든 지역에서 ADU 조성을 허용할 수 있도록 샌프란시스코시 행정법·계획법의 세부 조항을 개정(건축 허가 요건·절차 보완 등)<sup>97</sup>)

- 위반사항 발생 억제를 위한 금전적 제재 산정·인상 관련

- 2023년 샌프란시스코 조례 040-23호(Ordinance No. 040-23) 제정<sup>98</sup>): 샌프란시스코 계획법·건축법 위반에 대한 과징금·벌금을 인상하도록 계획법·건축법을 개정. ① 건물 내 한 개 이상의 공간 단위(unit)에 영향을 미치는 위반사항에 대하여 과징금 산정 시 다중 위반사항으로 간주됨을 명시 ② 필요한 허가나 승인을 받지 않고 주거 단위를 합치거나 건설·분할 할 경우에 대한 과징금 산정 ③ 불법 철거와 관련된 위반사항에 대한 과징금 산정 ④ 특정 건물의 연령·역사적 지위에 따라 과징금 인상 등<sup>99</sup>)

## ■ 대표 위반 유형 및 주요 사례<sup>100</sup>)

- UDU(Unauthorized Dwelling Unit, 무허가주거단위)

- 정의·특징: 건물 내 한 개 이상의 방이 허가(permit) 없이 별도의 거주·수면 공간으로 사용되거나, 동일한 부지 내의 다른 주거 단위와 분리된 경우, 독립적인 출입구 설치,

94) American Legal Publishing's Code Library—California—San Francisco—San Francisco Planning Code "SEC. 207.3. AUTHORIZATION OF DWELLING UNITS CONSTRUCTED WITHOUT A PERMIT IN AN EXISTING BUILDING ZONED FOR RESIDENTIAL USE". [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-58650](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-58650) (검색일: 2025.8.13.)

95) San Francisco Board of Supervisors Homepage—Legislative Research—Legislation "File #: 131148"<https://sfgov.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=1526884&GUID=43366AC3-ED24-401D-9D60-90DCB561D6FB> (검색일: 2025.8.13.)

96) City and County of San Francisco. (2016). FILE No. 160657, ORDINANCE NO. 162-16; City and County of San Francisco. (2017a). FILE No. 170125, ORDINANCE NO. 95-17; City and County of San Francisco. (2017b). FILE No. 170434, ORDINANCE NO. 162-17

97) City and County of San Francisco DBI. (2017). INFORMATION SHEET: No. G-23.

98) City and County of San Francisco. (2023). FILE No. 220878, ORDINANCE NO. 040-23.

99) San Francisco Board of Supervisors Homepage—Legislative Research—Legislation "File #: 220878"<https://sfgov.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=5742690&GUID=5B15F745-FBF7-45E9-AAFE-98D99A701D1A> (검색일: 2025.8.13.)

100) San Francisco Planning Department Homepage—OUR WORK—Enforcement—Common Violations "Common Complaint Violations". <https://sfplanning.org/permit/enforcement-violations> (검색일: 2025.8.13.)

다른 주거 단위와의 시각적·내부적 연결이 없음(샌프란시스코시 계획법 317(b)(13) 조항<sup>101</sup>)에 근거)

- 그 외 건물·건설(불법 신축·증축·철거 또는 해당 부동산의 물리적·구조적·안전성 문제) 관련
  - 주거 공간 유지·보수 관련 문제
  - 구조적 문제(계단, 화재 대피로 등), 전기·배관 위험 관련
  - 허가 없이 진행된 작업, 허가 범위 외 진행된 작업, 장애인 접근성 문제 등
- 불법 단기 임대·숙박 관련
  - 승인받지 않은 임대·숙박 주거 단위에서 30일 미만 체류
  - 동일 건물의 별도 주거 단위(또는 ADU)에 별도로 임대한 경우

#### ■ 국내 위반건축물 관리 제도에 대한 시사점

- 위반 발생 방지를 위한 정책 및 제재 강화
  - 주요 위반 유형인 UDU와 같은 무허가 주거 단위를 합법화할 수 있는 ‘주거 단위 합법화 프로그램’ 추진 중
  - 법 개정을 통하여 금전적 제재를 강화하는 정책 추진
  - 중대한 위반 사항을 반복적으로 행하는 대상자 별도 관리 및 모니터링 시행

101) American Legal Publishing’s Code Library–California–San Francisco–San Francisco Planning Code “SEC. 317. LOSS OF RESIDENTIAL AND UNAUTHORIZED UNITS THROUGH DEMOLITION, MERGER, AND CONVERSION”. [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-22516](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-22516) (검색일: 2025.8.13.)

### 3) 미국 시애틀시

#### ■ 위반건축물 정의 및 관리의 법적 근거

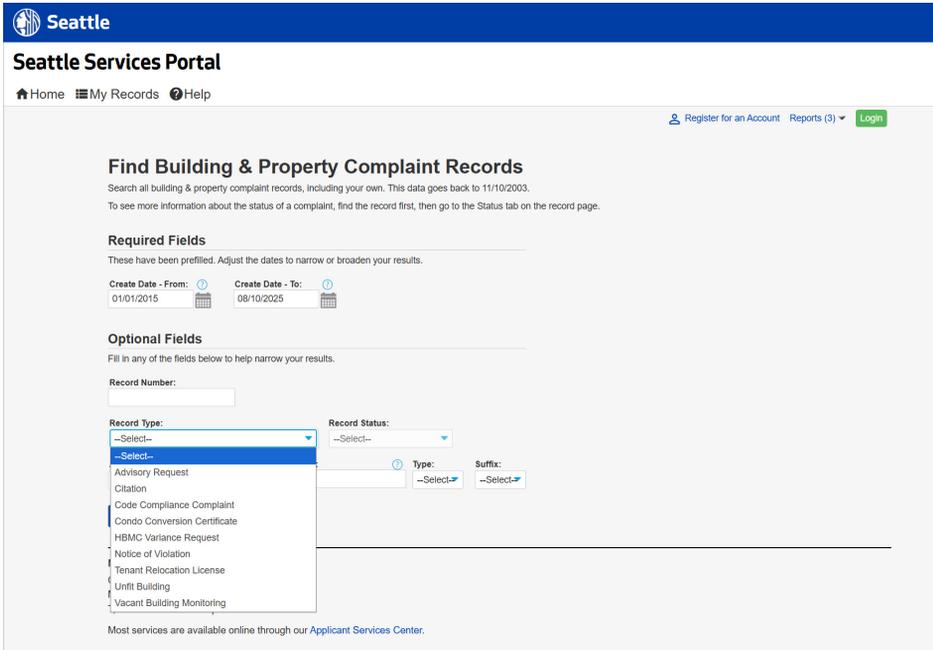
- 위반건축물 정의 관련: 시애틀시 건축법 103.1조(위반사항)<sup>102)</sup>
  - “본 법령의 어떤 조항에도 위반·반대되는 방식으로 시애틀시에 있는 건물 또는 구조물을 신축·건설·확장·수리·이전·개선·제거·개조·철거·장비 설치·점유·점검·유지·관리하거나, 이와 같은 행위를 하게끔 하거나 허용하는 행위”
  - “타인이 본 법령을 위반하거나 준수하지 않도록 고의로 방조·조언·권장·고용·유도하거나 기타 방법으로 조장하는 행위”
  - “본 법령의 적용 기준을 준수하지 않거나 건축 공무원이 승인하지 않은 자재를 사용하거나 장치·기기·장비를 설치하는 행위”
  - “본 법령의 조항에 따라 건축 공무원이 발령한 명령 또는 본 법령의 요건을 위반하거나 준수하지 않는 행위”
  - “본 법령의 조항에 따라 건축 공무원이 발령·게시한 통지서·명령을 제거·훼손·파괴·은닉하거나, 자연재해 또는 그 밖의 긴급 상황에 대응하여 건축 공무원이 발령·게시한 통지서·명령을 제거·훼손·파괴·은닉하는 행위”
  - “제108절에서 요구하는 점검을 요청하지 않은 채 허가(permit)하에 작업을 수행하는 행위”

#### ■ 위반 유형 및 위험 정도에 따른 분류<sup>103)</sup>

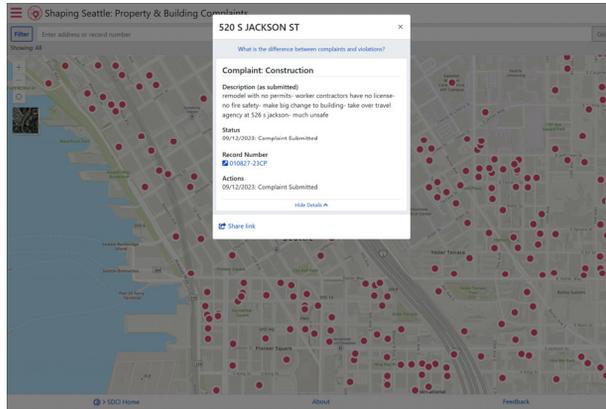
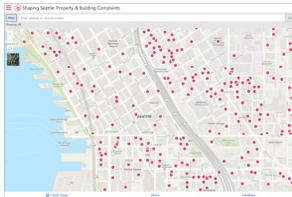
- 응급: 주택·토지이용·잡초 관련하여 신속히 시정되어야 하는 응급 상황
  - 필요시 긴급 명령(Emergency Order), 위험 시정 명령(Hazard Correction Order) 발령 등이 가능함
- 비응급: 주택 및 건물의 유지·관리 사항
  - 위반사항 통지서, 과태료 통지서(citation) 발부 등을 시행
- 무허가 공사, 허용되지 않은 방식의 건물 사용
  - 허가 취득 요청, 철거 요구, 수수료 부과, 작업 중지 명령(stop work order) 발령 등을 할 수 있음

102) SDCI Homepage—Codes—Codes We Enforce—Building Code—2021 Seattle Building Code “Chapter 1. Scope and Administration” <https://www.seattle.gov/documents/Departments/SDCI/Codes/SeattleBuildingCode/2021SBChapter1.pdf> (검색일: 2025.8.13.)

103) SDCI. (2023). Code Compliance: guidelines on Seattle regulations governing safety and quality of life. pp.2-3



[그림 부록 1-1] 미국 시애틀시 서비스 포털 내 건물·부동산 관련 컴플레인 조회. 해당 포털에서 컴플레인 접속도 가능  
출처: Seattle Services Portal Homepage “Find Building & Property Complaint Records” <https://services.seattle.gov/Portal/Cap/CapHome.aspx?module=DPDEnforcement&TabName=DPDEnforcement> (검색일: 2025.8.13.)



[그림 부록 1-2] 미국 시애틀시 부동산·건물 위치별 컴플레인·위반사항의 실시간 조회. 좌: 시애틀시 지도. 빨간색 점은 건물별 컴플레인을 표시. 우: 빨간색 점을 클릭하면 건물 주소, 컴플레인 내역, 진행 상황 등 확인 가능  
출처: Shaping Seattle Homepage “Property & Building Complaints” <https://web.seattle.gov/SDCI/ShapingSeattle/complaints> (검색일: 2025.8.13.)

### ■ 대표 위반 유형 및 주요 사례<sup>104)</sup>

- 공사 관련
  - 무허가 공사, 또는 허가·승인받은 계획안과 다르게 진행되는 작업
  - 허용된 공사 시간을 초과하거나 과도한 소음 발생
  - 허가 없이 가파른 경사면에 옹벽 건설
- 해안선 인근: 해안선 접근을 방해하는 공사, 허가 없이 해안선에서 진행되는 공사 등
- 안전 문제: 붕괴 위험의 건물·옹벽, 안전하지 않은 보일러·엘리베이터·전기 문제 등
- 용도 관련
  - 점유 증명서와 일치하지 않는 용도로 건물 사용, 또는 해당 지역에서 허용되지 않는 방식으로 건물 사용(예: 창고를 댄스홀로 사용하는 경우)
  - 주거 지역에서 불법으로 영업하는 사업장
  - 주거 지역에 불법으로 건설된 듀플렉스(duplex)·트리플렉스(triplex) 등
- 임대 주택(rental housing), 아파트 관련 등
  - 건물의 열악한 상태(예: 썩은 바닥, 난방 부족, 위생 문제 등)
  - 법적 근거 없이 임대 주택 또는 아파트의 임차인에게 퇴거 통지서를 발부하는 행위

### ■ 국내 위반건축물 관리 제도에 대한 시사점

- 부동산·건물별 민원 및 위반 사항을 누구든지 실시간으로 조회할 수 있는 모니터링 시스템을 구축하여 운영 중
- 민원 접수 시 관리 부서가 개별 시급성(주로 응급/비응급)을 판별 후 적합한 제재를 부과 중임

104) SDCI에 접수 가능한 위반 유형 사례. SDCI. (2023). Code Compliance: guidelines on Seattle regulations governing safety and quality of life. pp.1-2

## 4) 미국 포틀랜드시

### ■ 위반건축물 정의 및 관리의 법적 근거

- 위반건축물 정의 관련: 포틀랜드시법 24.10.060(시행) D항<sup>105)</sup>
  - “그 어느 개인, 회사, 또는 기업이든지, 본 편(Title)의 어떤 조항에도 위반·반대되는 방식으로 포틀랜드시에 있는 건물 또는 구조물을 신축·건설·확장·개축·수선·이전·개선·제거·개조 또는 철거·장비 설치·사용·점유·유지·관리하거나, 이와 같은 행위를 하 게끔 하는 행위는 불법이다.”
- 위반건축물 조치 관련: 포틀랜드시법 24.10.060(시행) F항
  - “부동산 소유주, 허가권자 또는 소유주의 대리인이 본 편(Title)의 어느 요구사항이 든지 이행하지 않거나, 본 편에서 지적된 위반사항을 시정하지 않는 경우, 시 행정부 는 본 법령(Code)의 제3.30장<sup>106)</sup>에 서술된 개선책(remedies) 중 하나를 통해 준수 하도록 강행할 수 있으며, 법률상 또는 형평법상 적절한 절차를 통해 해당 위반사항 을 제지하거나, 시정하거나, 완화하는 데 필요한 조치를 하거나, 본 법령의 조항 또 는 이에 따라 발행된 명령이나 지시를 위반하여 불법 점유 중인 건물 또는 구조물의 제거 또는 사용 종료 조치를 요구할 권한을 가진다.”

### ■ 위반 유형 및 위험 정도에 따른 분류

- 위반사항 관리 주요 기관: 허가·개발부(Portland Permitting & Development, PP&D)<sup>107)</sup>
  - 2024년 신설된 조직으로 포틀랜드시 모든 유형의 허가(permit) 관련 업무를 포괄적 으로 관리하기 위하여 통합된 부서임. 건축 허가, 토지이용, 점검, 법령 시행, 공공 작 업 허가 등의 업무를 주관함
  - 이전까지 포틀랜드시 건설업체들은 1개의 허가를 받기 위하여 7개의 각기 다른 관 리국이 주관하는 복잡한 절차를 거쳐야 했음. 신설된 조직은 개발서비스국(Bureau of Development Services, BDS)<sup>108)</sup>의 직원들을 포함하며, 공원·레크리에이션, 교 통, 수자원, 환경서비스국 등의 실무진을 통합하여 약 350명 직원을 보유<sup>109)</sup>

105) Portland.gov Homepage-Charter, Code, Policies-City Code “Title 24 Building Regulations”. <https://www.portland.gov/code/24/all> (검색일: 2025.8.13.)

106) 포틀랜드시법 제3편(행정)의 30장(포틀랜드시 허가·개발국). Portland.gov Homepage-Charter, Code, Policies-City Code “Title 29 Property Maintenance Regulations”. <https://www.portland.gov/code/29/all> (검색일: 2025.8.13.)

107) Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices “Permitting & Development” <https://www.portland.gov/ppd> (검색일: 2025.8.13.)

108) 기존에 건축 허가, 토지이용 등 개발 관련 업무를 담당했던 조직이자 PP&D 신설 이후 단계적으로 폐지될 조직임

109) John Adams. (2024). With new bureau, Portland attempts to streamline residential, commercial permitting process. KGW8. 4월 25일 기사. <https://www.kgw.com/article/news/local/portland-bureau-streamline-residential-commercial-permitting-process/283-4ca18430-9f27-4c2d-bdc7-cea623731487> (검색일: 2025.8.13.)

- 건물·부동산 관련 위반사항의 유형별 범주<sup>110)</sup>
  - 위반사항을 일괄 접수 받은 뒤 민원별 검토·현장 방문하여 위험 정도를 분별
  - 건설 분야: 무허가 공사, 상업·주거 관련
  - 그 외 주거환경, 유지·관리 등의 분야: 소음, 초목, 차량 등

#### ■ 대표 위반 유형 및 주요 사례<sup>111)</sup>

- 무허가 공사 관련
  - 무허가 전기·배선·기계 작업
  - 무허가 토지 평탄화·매립 작업
  - 주거 건물의 무허가 구조 공사: 주택 확장, 허용된 면적(200제곱피트) 초과와 차고·부속 건물 신축, 허용된 길이(7피트) 초과와 울타리(fences) 설치, 주택 철거 등
  - 상업 시설의 무허가 구조 공사: 무허가 용도변경, 구조물 증축 등
- 상업·주거 공간 관련
  - 무허가 단기 임대 및 주거지역 내 상업시설 운영
  - 조닝 허가 없이 주차용 포장지역 조성
  - 건물·옹벽 붕괴 등의 안전 문제
  - 주거 건물의 유지·관리 문제: 지붕 누수, 벗겨진 페인트, 차고 거주 등
  - 불법 점유 등

#### ■ 국내 위반건축물 관리 제도에 대한 시사점

- 주로 시민 민원을 중심으로 위반 사항 점검·시정 조치
- 취약계층을 대상으로 위반사항 시정 절차를 돕는 별도의 프로그램 제공

110) Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices-Permitting & Development-Code Enforcement - Property Compliance Services and Inspections "Report a Code Violation - City Phone Numbers" <https://www.portland.gov/ppd/code-enforcement/code-enforcement-phone-numbers#toc-commercial-and-residential-concerns> (검색일: 2025.8.13.)

111) Portland.gov Homepage-Bureaus and Offices-Permitting & Development-Code Enforcement - Property Compliance Services and Inspections "Report a Code Violation - City Phone Numbers" <https://www.portland.gov/ppd/code-enforcement/code-enforcement-phone-numbers#toc-commercial-and-residential-concerns> (검색일: 2025.8.13.)

## 일본 위반건축물 관리 제도 및 주요 사례

### ■ 위반건축물 정의 및 관리의 법적 근거

- 일본의 위반건축물은 일본 건축기준법의 각 내용을 위반하는 건축물에 해당함
- 제1장 총칙에서는 전체의 기본 방향을 잡는 장으로 법의 목적, 정의, 적용 범위, 행정기관, 권한 등의 내용을 설명하고 있음
- 제2장에서는 각각의 건축물에 대한 규정인 단체규정(単体規定), 제3장은 범위의 건축물에 한 규정인 집단규정(集團規定)으로 구성되어 있음

[표 부록 2-1] 일본건축기본법 제1장 총칙의 요약

조문	제목	주요내용
제1조	목적	생명·건강·재산보호·공공복리 증진을 목적
제2조	용어의 정의	전체법령에서 사용되는 용어의 정의로 건축물, 특수건축물 등 용어 정의
제3조	적용의 예외	건축기준법 적용의 예외가 되는 문화재, 기존부적합건축물
제4조	건축주사 및 건축부주사	인구 25만 이상의 시의 건축주사 및 부주사 설치의무
제5조-제5조의3	건축기준적합판정자격자검정	건축기준적합판정 자격시험의 운영
제5조의4-제5조의5	구조계산적합판정자격검정	구조계산적합판정 자격시험의 운영
제5조의6	건축물의 설계 및 공사감리	설계자 및 공사감리자 지정
제6조	건축물의 건축 등에 관한 신청 및 확인	건축확인 의무와 적용의 제외
제6조의2	지정 받은 자에 의한 확인	지정 받은 민간기관의 건축확인
제6조의3	구조계산적합성판정	건축확인에 해당하는 건축물에 대한 구조계산
제6조의4	건축물의 건축에 관한 특례	생략 가능한 검사항목
제7조	건축물에 관한 완공검사	건축 완공검사의 절차
제7조2	지정 받은 자에 의한 완공검사	지정 받은 민간기관의 완공검사
제7조3	건축물에 관한 중간검사	특정공정에 완료 후의 중간검사의 절차
제7조4	지정 받은 자에 의한 중간검사	지정 받은 민간기관의 중간검사
제7조6	검사완료증명서 발급 전의 건축물의 사용제한	건축물의 사용제한 및 임시 사용
제8조	유지보전	건축물의 부지, 구조 및 건축설비를 법적기준에 부합하는 상태로 유지하도록 노력해야함.
제9조	위반건축물에 대한 조치	건축기준법령 또는 법에 따른 허가에 부합하는 조건을 위반한 위반 건축물에 대한 조치절차

조문	제목	주요내용
제9조2	건축감시원	특정행정청의 직원 중 건축감시원 지정
제9조3	위반건축물의 설계자 등에 대한 조치	위반에 대해 면허 또는 허가취소, 업무정지 등의 처분
제9조4	보안상 위험한 건축물 등의 소유자 등에 대한 지도 및 조언	기준부적합건축물에 대한 수리 및 보수 지도 및 조언
제10조	심각하게 보안상 위험한 건축물 등에 대한 권고 및 명령	심각하게 위험한 건축물 등에 대한 권고 및 명령
제11조	제3장의 규정에 적합하지 않는 건축물에 대한 조치	시의회 동의에 따른 시정조치 명령 및 지방자치단체의 보상책임
제12조	보고, 검사 등	건축확인이 필요하는 특수건축물의 정기점검
제12조2	건축물조사원자격증	조사원의 자격 취득 및 박탈 관련 절차
제12조3	건축설비 등 검사원 자격증	건축설비에 특화된 검사원
제13조	신분증명서의 휴대	현장조사 시 신분증 지참의무
제14조	도도부현지사 및 국토교통대신의 권고, 조언 및 원조	법 시행에 필요한 조언 및 지원
제15조	신고 및 통계	도도부현의 신고에 대한 통계작성 의무
제15조2	보고, 검사 등	국토교통대신이 안전 확보를 위해 관련자에게 보고요구·검사 가능, 단 주거는 동의 필요
제16조	국토교통대신 및 도도부현지사에 보고	국토교통대신 등이 지방자치단체에 통계 자료 요구 가능
제17조	특정행정청등에 대한 지시 등	위법 또는 부당한 처분에 대해 시정·취소 명령 가능, 불응 시 직접 조치 가능
제18조	국가,도도부현,건축주사를 둔 지자체의 건축물에 대한 확인, 검사 또는 시정조치에 대한 절차의 특례	국가·지자체도 건축시 확인·검사·구조 계산 등 일반 건축과 동일 절차 필요
제18조2	지정구조계산적합성판정기관에 따른 구조 계산적합성판단의 실시	구조 계산 판정을 제3자 기관에 위탁 가능
제18조3	확인심사 등에 관한 지침	확인·검사의 적정 실행을 위한 국토교통대신의 지침 제정

출처: 일본 건축기준법(2025년 6월 1일 시행)을 기반으로 연구진 작성

[표 부록 2-2] 일본 건축기준법 제1장 흐름

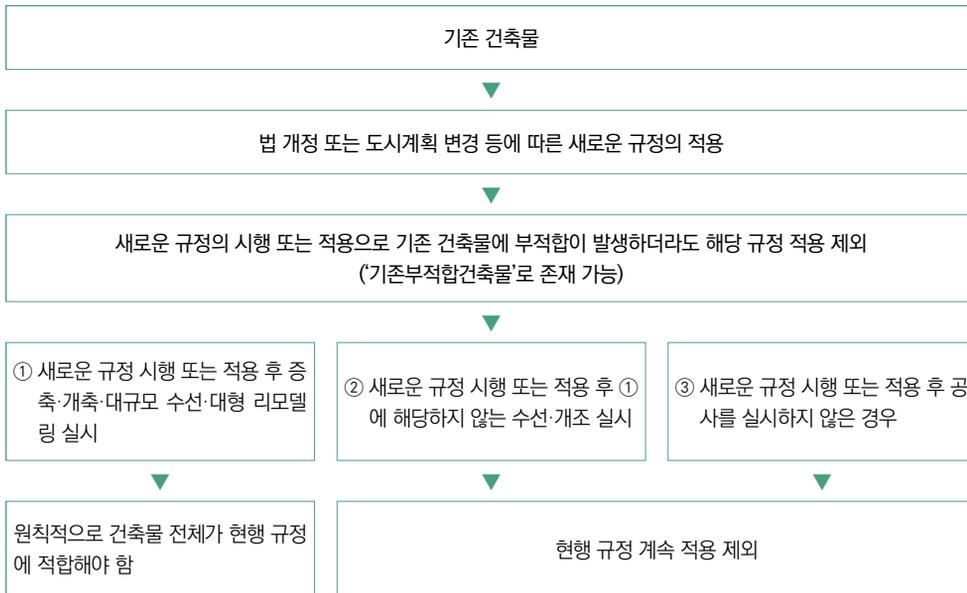
제목	조문	주요내용
기본 설정	제1조-제3조	법의 목적과 적용 범위 정의
제도 기반 정비	제4조-제5조의6	건축 행정 인력 및 자격 관련
건축 절차 규정	제6조-제7조의6	건축확인, 중간검사, 완료검사의 절차
위반 및 유지관리	제8조-제13조	유지관리, 행정감시 또는 위반에 대한 조치
행정감독 및 통계	제14조-제18조3	행정감독권, 통계 및 자료 제공

출처: 일본 건축기준법(2025년 6월 1일 시행)을 기반으로 연구진 작성

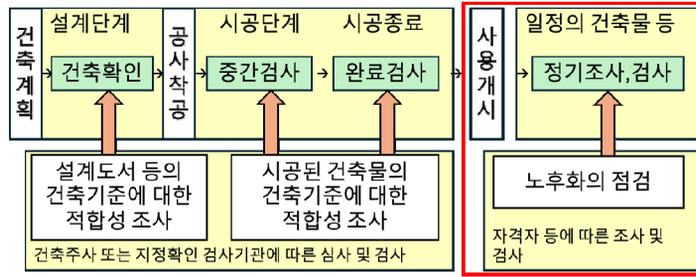
- 건축규제에 대해서 제2장과 3장에서 다루는 반면, 제1장에서는 건축규제에 맞춰 건축물 등을 관리하기 위한 인력, 절차, 위반 및 유지관리, 통계 등에 대한 내용을 다룸
- 위반건축물에 대한 조치는 제9조에서 정하고 있으나 위반사실은 건축확인, 중간검사, 완료검사의 절차 및 유지관리의 조항에 따른 절차에서 판단함

- 문화재 등, 기존 부적합 건축물은 적용의 제외에 해당(일본 건축기준법 제3조)
  - 단, 기존부적합건축물 중, 법의 개정 또는 도시계획변경 등의 변경으로 기존에 위반 중인 건축물, 법 시행 후 착공한 증축, 개축, 이전, 대규모 수선, 리모델링, 법령에 이미 적합해진 건축물에 대해서는 법령의 적용의 대상이 됨
  - 기존부적합건축물은 기존의 적법한 건축물이 법령 개정 등으로 위반건축물이 되지 않도록 새로운 규정 시행 또는 도시계획 변경 등으로 현재 존재하거나 공사 중인 건축물에 대해서는 새로 시행하는 규정을 적용 제외하고, 증·개축 등을 실시할 때는 현행 규정을 준수하도록 함
- 일본 건축기준법 제6조 제1항 건축확인이 필요한 건축물로서 모든 호에 해당하지 않는 경우, 건축확인, 중간검사, 완료검사 등이 필요로 하지 않음(경미한 변경도 제외)
- 방화지역, 준방화지역 외의 지역으로 증축, 개축 또는 이전에 한해서는 바닥면적 10제곱미터 이내의 행위에 대해서도 건축확인, 중간검사, 완료검사 등이 필요로 하지 않음

[표 부록 2-3] 일본-기존부적합건축물에 관한 규정 적용



출처: 일본 국토교통성 건축관계법 개요(建築関係法の概要). <https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>. p.6. (검색일: 2025.5.26.)



[그림 부록 2-1] 일본 건축물 관리의 절차

출처: 일본 국토교통성 건축관계법 개요(建築関係法の概要). <https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>(검색일: 2025.5.26.). p.5.

- 일본의 건축부터 사용까지의 절차는 건축확인, 중간검사, 완료검사, 정기조사 및 검사로 나뉘며, 각 단계에서 위반되는 건축물에 대한 조치를 취할 수 있음

#### ■ 위반건축물 판단 기준

- 건축계획은 일본 건축기준법령에 적법해야 하며, 특정도시계획구역 내 및 일정 규모 이상인 경우, 건축확인을 신청하고 절차에 따라 확인증을 교부받아야 함
  - 특정도시계획구역 외에 있는 일정 규모 미만의 건축물, 경미한 변경에 대해서는 건축확인을 받지 않아도 되지만 건축기준법령에 적법해야 함
  - 건축확인이 필요한 건축물 중 건축확인증을 교부받지 않고 건축물의 건축행위를 하는 경우, 위반건축물로 판단이 됨
- 건축확인증을 교부받고 착공된 건축물이 건축기준법령에 적법하더라도 기존의 건축계획의 변경에 따른 건축확인 없이 시공되는 경우, 위법으로 판단됨(경미한 변경 제외)
  - 건축기준법령에 적법하며 건축확인 시 제출한 건축계획에 맞는 시공이 되어야 함
  - 건축계획 변경은 해당 부분의 공사 및 공정이 시공되기 전에 완료되고 건축변경확인증을 교부받아야 함
- 건축확인증을 교부받은 건축물은 중간검사가 필요한 특정 공정이 완료된 즉시, 중간검사를 신청하여 절차에 따라 중간검사 합격증을 교부받아야 함
  - 중간검사 합격증을 교부받지 않고 후공정을 시공하면 위반건축물로 판단 됨
- 건축확인증을 교부받은 건축물은 공사가 완료된 4일 이내에 완료검사 신청을 해야 하며, 절차에 따라 검사 완료 증서를 교부받아야 함

[표 부록 2-4] 건축확인 및 검사 절차

단계	요건/행위	건축확인필요여부	적법성 판단	비고
계획수립	건축계획수립	△ (규모, 위치에 따라 다름)	반드시 건축기준법령에 적합해야함	특정도시계획구역, 일정규모 이상 시 확인 필요
건축확인신청	건축확인 대상에 해당	○ (특정도시계획구역, 일정규모 이상 시 확인 필요)	미신청시 위반건축물	경미한 변경은 제외
건축확인증 교부 후 착공	확인증 없이 착공	×	위반건축물	
건축 중 계획변경	경미한 변경 제외한 변경 시	○ 변경 건축확인 필요	무단 변경시, 위반건축물	변경된 계획대로 확인 및 확인증 교부 후 시공필요
중간검사 대상 공 정 완료	건축확인 대상에 해당	○ 검사신청 필요	무신청 후공정 진행 시, 위반건축물	검사합격증 필요
공사완료 후	착공된 건축물의 공사 완료	○ 4일 이내 완료검사	무신청 건축물 시, 위반건축물	검사완료증서 필요

출처: 일본 건축기준법(2025년 6월 1일 시행)을 기반으로 연구진 작성

- 일본 건축기본법 제15조 제4항(신고 및 통계)
  - 도도부현지사는 신고 및 보고에 기반하여 건축통계를 작성하고 이를 국토교통성대신에게 송부하여야 하며, 관련 문서도 국토교통성령으로 정한 기간 동안 보존하도록 규정하고 있음
  - 위의 조항에 따라 국토교통성에서 작성하는 건축통계에서 나는 위반건축물의 위반 유형은 아래의 표와 같이 정리 할 수 있음

[표 부록 2-5] 일본 위반건축물의 위반항목 분류

위반사항	위반 해당사항
확인신청절차	법제6조
중간검사	법제7조3
구조내력상 규정	법제20조
제22조지정구역에 따른 지붕 등의 불연	법제22조, 제23조
피난시설 등	법제35조
내장제한	법제35조의2
내화구조, 방화구조 등	법제27조, 제36조
부지 등과 도로의 관계	법제43조
도로 내의 건축제한	법제44조

위반사항	위반 해당사항
사유도로의 변경 또는 폐지의 제한	법제45조
용도지역내의 건축제한	법제48조
용적율 제한	법제52조
건폐율 제한	법제53조
제1종·제2종저층주거전용지역내의 외벽후퇴거리	법제54조
제1종·제2종저층주거전용지역내의 절대고도제한	법제55조
도로사선제한	법제56조 제1항 제1호
인접대지사선제한	법제56조 제1항 제2호
복측사선제한	법제56조 제1항 제3호
일사에 따른 중고층건축물의 높이제한	법제56조2
고도지구의 높이제한	법제58조
방화지역 및 준방화지역내의 건축물의 구조	법제61조
기타	

출처: 일본 건축기준법 시행관계 통계보고 집계결과표(建築基準法施行関係統計報告集計結果表). <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001879389.pdf>. p.5. (검색일: 2025.7.31.)

- 일본은 건축물과 관련하여 설계부터 완공 후 관리 및 부동산 거래 단계까지 위반행위에 대해서 징역 및 벌금에 대한 조치가 가능함
  - 무확인 공사(건축 확인 없이 공사 진행)를 포함한 건축확인 절차를 위반한 경우, 1년 이상 징역 및 100만 엔 이하의 벌금 부과
  - 건축확인, 중간검사, 완료검사, 정기조사 및 보고 등에 의한 위반건축물로 시정명령, 공사정지명령을 위반한 경우에 대해서는 3년 이상의 징역 및 300만엔 이하의 벌금이 부과됨
  - 건축사의 무자격 업무, 명의대여에 대해서 1년 이상 징역 및 100만 엔 이하의 벌금이 부과되며, 구조내력 관한 기준 위반, 승강기, 소화설비 등의 품질기준에 미달한 경우, 3년 이상의 징역 및 300만 엔 이하의 벌금이 부과됨
  - 위반건축물임을 고지하지 않는 부동산 거래에 대해서는 2년 이상의 징역 및 300만 엔 이하의 벌금이 부과됨

[표 부록 2-6] 일본 위반건축물 관련 주요한 벌칙

법률명	위반내용	처벌내용
건축기준법	건축물의 시정명령, 공사시행정지명령등 위반	3년 이상 징역 및 300만 엔 이하의 벌금
	구조내력에 관한 기준(소규모건축물 제외) 등 중요한 실체규정 위반의 설계 등	3년 이상 징역 및 300만 엔 이하의 벌금
	승강기, 소화설비 등 건축재료의 품질에 관한 기준의 실체규정위반으 설계	1년 이상 징역 및 100만 엔 이하의 벌금
	건축확인, 완료검사, 중간검사 등에 관한 위반(무확인공사 포함)	1년 이상 징역 및 100만 엔 이하의 벌금
건축사법	무자격업무, 업무정지명령 위반, 명의대여, 구조안정성의 허위 증명	1년 이상 징역 및 100만 엔 이하의 벌금
부동산법	부동산거래 시, 중요사항 부실고지 등	2년 이상 징역 및 300만 엔 이하의 벌금

출처: 일본 건축기준법(2025년6월1일시행), 일본 국토교통성 건축관계법 개요(建築関係法の概要). <https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>. p.5. (검색일: 2025.5.26.)을 기반으로 연구진 작성

위반건축물 관련 인식 조사를 위한 설문조사

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID -

**위반건축물에 대한 전문가 및 지자체 담당자 인식조사**

안녕하십니까?  
 건축공간연구원(AURI)에서는 「위반건축물 발생요인 진단 및 관리방안 마련 연구」를 수행하고 있습니다.  
 본 조사는 위반건축물 관련 제도의 쟁점을 파악하고 개선방안을 마련하기 위한 목적으로 기획되었습니다. 업무로 많이 바쁘시겠지만 잠시만 시간을 내어 설문에 응답해 주시면 문제 진단과 개선방향 도출을 위한 중요한 기초자료로 활용하겠습니다.  
 본 설문지의 응답 내용은 통계 처리되며, 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다. 통계결과는 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다.  
 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

\* 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.  
 ▶ 배선훈 부연구위원 (☎ 044-417-9851, shbae@auri.re.kr) /  
 홍예은 연구원(☎ 044-417-9816, yehong@auri.re.kr)

**DQ. 응답자 특성**

- DQ1. 귀하께서 현재 근무(또는 활동)하고 계신 지역은 어디입니까?**  
 ① 서울      ② 부산      ③ 대구      ④ 인천      ⑤ 광주      ⑥ 대전  
 ⑦ 울산      ⑧ 경기      ⑨ 강원      ⑩ 충북      ⑪ 충남      ⑫ 전북  
 ⑬ 전남      ⑭ 경북      ⑮ 경남      ⑯ 제주      ⑰ 세종
- DQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?**  
 ① 남성      ② 여성
- DQ3. 귀하는 다음 중 어디에 해당하십니까?**  
 ① 지자체 공무원  
 ② 건축사, 시행사 등 건축실무자 (→ DQ3-1로 이동)
- DQ3-1. 귀하는 다음 중 어디에 해당하십니까?**  
 ① 건축사      ② 개발사      ③ 시행사      ④ 기타 관련 전문가 (      )
- DQ4. 귀하의 해당 분야 총 경력은 어떻게 되십니까?**  
 ① 1년 미만      ② 1년 이상 3년 미만      ③ 3년 이상 5년 미만  
 ④ 5년 이상 10년 미만      ⑤ 10년 이상 20년 미만      ⑥ 20년 이상

**A. 위반건축물 관련 인식**

※ 다음 내용을 잘 보고 응담해 주십시오.

**【 위반건축물의 정의 및 사례 】**

(정의) 위반건축물은 건축법 또는 건축법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물을 의미함  
 (주요 사례) 무단 증축, 무단 용도 변경, 무단 대수선(내력벽 철거 등),



출처: 서울특별시 주택정책실 건축기획과(2024). 위반건축물 이제 그만

A1. 귀하는 우리나라에서 건축법 위반 사례가 얼마나 자주 발생한다고 생각하십니까?

전혀 발생하지 않음	거의 발생하지 않음	가끔 발생함	자주 발생함	매우 자주 발생함
①	②	③	④	⑤

A2. 귀하는 건축물 용도별로 건축법 위반 사례가 얼마나 자주 발생한다고 생각하십니까?

건축물 용도	전혀 발생하지 않음	거의 발생하지 않음	가끔 발생함	자주 발생함	매우 자주 발생함
1) 주거 용도	①	②	③	④	⑤
2) 상업 용도	①	②	③	④	⑤
3) 업무 용도	①	②	③	④	⑤
4) 기타 용도(가설건축물, 공작물 등)	①	②	③	④	⑤

A3. 귀하는 위반건축물이 건축물의 생애주기 중에서 주로 어느 단계에서 발생한다고 생각하십니까?

(복수 선택 가능)

- ① 기획 및 설계
- ② 시공
- ③ 유지 관리
- ④ 기타( )

A3-1. 방금 응답하신 신축, 증축, 대수선, 용도변경 단계 외에 위반건축물 사례가 발생하는 과정(단계)이 있다면 적어 주십시오.

A4. 귀하께서는 위반건축물이 발생하는 가장 주된 원인이 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 경제적 이익 추구 (예: 임대수익 증대)
- ② 복잡하고 비현실적인 건축 규제
- ③ 행정기관의 단속 및 관리 미흡
- ④ 낮은 위반 처벌 수위
- ⑤ 건축주 및 관계자들의 낮은 준법의식
- ⑥ 기타 (\_\_\_\_\_)

A5. 그 외 위반건축물 발생 원인에 대한 추가적인 의견이 있으시면 자유롭게 적어 주십시오.

**B. 위반건축물 유형별 위험성 및 개선 용이성 평가**

B1. 다음 위반건축물 유형이 얼마나 자주 발생한다고 생각하십니까?

유형별로 발생빈도를 평가해 주십시오. (1점: 매우 드물게 발생~5점: 매우 자주 발생)

위반건축물 유형	1 매우 드물게 발생	2 드물게 발생	3 가끔 발생	4 자주 발생	5 매우 자주 발생
1) 무단 증축	①	②	③	④	⑤
2) 무단 용도 변경	①	②	③	④	⑤
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	①	②	③	④	⑤
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	①	②	③	④	⑤
5) 주차장 훼손	①	②	③	④	⑤
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	①	②	③	④	⑤
7) 무단가설건축물	①	②	③	④	⑤
8) 피난 방화 위반	①	②	③	④	⑤
9) 건축선 위반	①	②	③	④	⑤

B2. 다음 위반건축물 유형이 건물의 구조 안전성에 얼마나 영향을 미친다고 생각하십니까? 유형별로 위험 정도를 평가해 주십시오.(1점: 전혀 위험하지 않음 ~ 5점: 매우 큰 위험)

위반건축물 유형	1 매우 위험하지 않음	2 위험하지 않음	3 보통	4 위험	5 매우 위험
1) 무단 증축	①	②	③	④	⑤
2) 무단 용도 변경	①	②	③	④	⑤
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	①	②	③	④	⑤
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	①	②	③	④	⑤
5) 주차장 훼손	①	②	③	④	⑤
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	①	②	③	④	⑤
7) 무단가설건축물	①	②	③	④	⑤
8) 피난 방화 위반	①	②	③	④	⑤
9) 건축선 위반	①	②	③	④	⑤

B3. 다음 위반건축물 유형이 건물의 화재 발생 위험에 얼마나 영향을 미친다고 생각하십니까? 유형별로 위험 정도를 평가해 주십시오.(1점: 전혀 위험하지 않음 ~ 5점: 매우 큰 위험)

위반건축물 유형	1 매우 위험하지 않음	2 위험하지 않음	3 보통	4 위험	5 매우 위험
1) 무단 증축	①	②	③	④	⑤
2) 무단 용도 변경	①	②	③	④	⑤
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	①	②	③	④	⑤
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	①	②	③	④	⑤
5) 주차장 훼손	①	②	③	④	⑤
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	①	②	③	④	⑤
7) 무단가설건축물	①	②	③	④	⑤
8) 피난 방화 위반	①	②	③	④	⑤
9) 건축선 위반	①	②	③	④	⑤

B4. 다음 위반건축물 유형이 도시환경 저해(도시 미관, 보행안전 등)에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까? 유형별로 영향 정도를 평가해 주십시오. (1점: 전혀 영향 없음 ~ 5점: 매우 큰 영향)

위반건축물 유형	1 매우 낮다	2 낮다	3 보통	4 높다	5 매우 높다
1) 무단 증축	①	②	③	④	⑤
2) 무단 용도 변경	①	②	③	④	⑤
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	①	②	③	④	⑤
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	①	②	③	④	⑤
5) 주차장 훼손	①	②	③	④	⑤
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	①	②	③	④	⑤
7) 무단가설건축물	①	②	③	④	⑤
8) 피난 방화 위반	①	②	③	④	⑤
9) 건축선 위반	①	②	③	④	⑤

B5. 다음 위반건축물 유형은 적발 이후 합법적인 상태로 원상복구가 가능하다고 생각하십니까?  
 유형별로 시정 가능성을 평가해 주십시오. (1점: 매우 낮음 ~ 5점: 매우 높음)

위반건축물 유형	1 매우 낮다	2 낮다	3 보통	4 높다	5 매우 높다
1) 무단 증축	①	②	③	④	⑤
2) 무단 용도 변경	①	②	③	④	⑤
3) 무단 대수선 - 가구수 증가	①	②	③	④	⑤
4) 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손	①	②	③	④	⑤
5) 주차장 훼손	①	②	③	④	⑤
6) 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손	①	②	③	④	⑤
7) 무단가설건축물	①	②	③	④	⑤
8) 피난 방화 위반	①	②	③	④	⑤
9) 건축선 위반	①	②	③	④	⑤

**C. 위반건축물 관련 제도 개선 방향**

C1. 귀하는 위반건축물을 예방하기 위해 불합리한 건축기준을 합리화하자는 의견에 대해 얼마나 동의하십니까?

- ① 전혀 동의하지 않음    ② 동의하지 않음    ③ 동의함    ④ 매우 동의함

C2. 귀하는 건축기준 합리화가 가장 필요한 위반건축물 유형은 무엇이라고 생각하십니까?  
 가장 시급한 순서대로 3개만 선택해 주십시오.

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_), 3순위(\_\_\_\_) [3순위 필수]

- ① 무단 증축
- ② 무단 용도 변경
- ③ 무단 대수선 - 가구수 증가
- ④ 무단 대수선 - 주요 구조부 훼손
- ⑤ 주차장 훼손
- ⑥ 조경 시설 및 대지 내 공지 훼손
- ⑦ 무단가설건축물
- ⑧ 피난 방화 위반
- ⑨ 건축선 위반
- ⑩ 기타(    )

**D. 기타의견**

D1. 그 밖에 위반건축물을 사전에 예방하기 위한 제도개선방안과 관련한 의견이 있으시면 자유롭게 기술해 주십시오

# 부록 4

## 위반건축물 심층 현장조사표

[표 부록 4-1] 주거용 위반건축물 사례-1

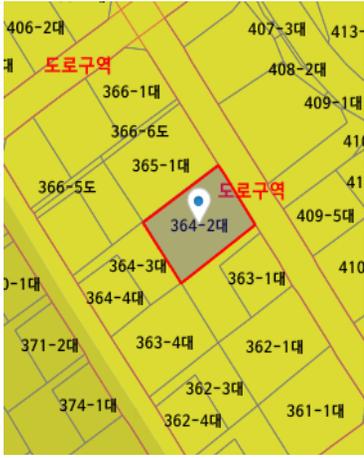
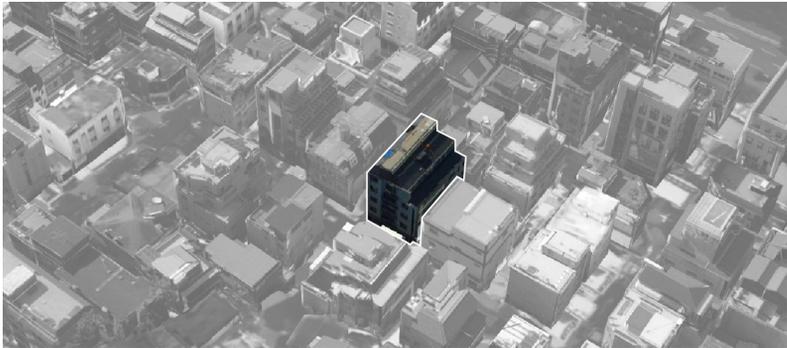
구분	세부정보													
주소	L구 S로47가길 20													
건축물 정보	건물 용도 : 다가구주택 및 제2종근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 0, 지상 5층 건폐율 : 57.17% / 용적률 : 199.08%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <tr> <td>옥탑층</td> <td>계단실(연면적 제외)</td> </tr> <tr> <td>5층</td> <td>다가구주택(5가구)</td> </tr> <tr> <td>4층</td> <td>다가구주택(1가구) * 무단증축</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>다가구주택(1가구)</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>사무소</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>사무소, 필로티 주차장(연면적 제외)</td> </tr> </table>	옥탑층	계단실(연면적 제외)	5층	다가구주택(5가구)	4층	다가구주택(1가구) * 무단증축	3층	다가구주택(1가구)	2층	사무소	1층	사무소, 필로티 주차장(연면적 제외)
	옥탑층		계단실(연면적 제외)											
5층	다가구주택(5가구)													
4층	다가구주택(1가구) * 무단증축													
3층	다가구주택(1가구)													
2층	사무소													
1층	사무소, 필로티 주차장(연면적 제외)													
위반 유형	<위반> 무단 증축													
위반 표기 여부	2018 신규작성 (신축) 2022 위반건축물 표기 (무단 증축)													
위반 내용	4층 판넬/판넬(주거) 무단 증축 (복측 일조권 위반)													
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	① 현황사진 	② 대상지 필지 												
	③ 주변 건축물 현황 													

위반건축물 발생요인 진단 및 관리방안 마련 연구

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)

③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-2] 주거용 위반건축물 사례-2

구분	세부정보															
주소	L구 S로 47가길 25															
건축물 정보	건물 용도 : 공동주택 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 5층 건폐율 : 59.24% / 용적률 : 196.75%	〈층별 현황 및 위반발생 위치〉														
		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>옥탑2층</td> <td>지붕</td> </tr> <tr> <td>옥탑1층</td> <td>다락</td> </tr> <tr> <td>5층</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0ffe0;">4층</td> <td style="background-color: #e0ffe0;">다세대주택 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>사무소</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>사무소</td> </tr> </table>	옥탑2층	지붕	옥탑1층	다락	5층	다세대주택	4층	다세대주택 *무단증축	3층	다세대주택	2층	다세대주택	1층	사무소
옥탑2층	지붕															
옥탑1층	다락															
5층	다세대주택															
4층	다세대주택 *무단증축															
3층	다세대주택															
2층	다세대주택															
1층	사무소															
지1층	사무소															
위반 유형	〈위반〉 무단 증축															
위반 표기 여부	2016 신규작성 (신축) 2016 위반건축물 표기 (무단 증축)															
위반 내용	4층 판넬/판넬(주거) 무단 증축 (북측 일조권 위반)															
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	① 현황사진	② 대상지 필지														
	 															
	③ 주변 건축물 현황															
																

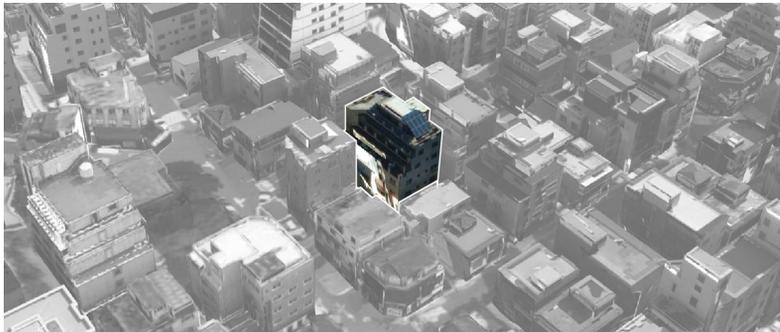
출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-3] 주거용 위반건축물 사례-3

구분	세부정보																
주소	L구 S로47가길 33																
건축물 정보	건물 용도 : 다중주택 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 3층 건폐율 : 58.89% / 용적률 : 140.5%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <thead> <tr> <th>옥탑1층</th> <th>계단실</th> <th>* 무단증축</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3층</td> <td>다중주택</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>다중주택</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>다중주택</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>다중주택</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	옥탑1층	계단실	* 무단증축	3층	다중주택		2층	다중주택		1층	다중주택		지1층	다중주택	
옥탑1층	계단실	* 무단증축															
3층	다중주택																
2층	다중주택																
1층	다중주택																
지1층	다중주택																
위반 유형	<위반> 무단 증축																
위반 표기 여부	2010 신규작성 (신축) 2015 위반건축물 표기 (무단 증축)																
위반 내용	옥탑 판넬/판넬(주거) 무단 증축 (북측 일조권 위반)																
	<b>① 현황사진</b> 	<b>② 대상지 필지</b> 															
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	<b>③ 주변 건축물 현황</b> 																

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-4] 주거용 위반건축물 사례-4

구분	세부정보													
주소	L구 S로47가길 45													
건축물 정보	건물 용도 : 다세대주택 및 제2종근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 0, 지상 5층 건폐율 : 59.68% / 용적률 : 197.53%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <thead> <tr> <th>옥탑1층</th> <th>계단실</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5층</td> <td>다세대주택 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>4층</td> <td>다세대주택 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>사무소 필로티주차장</td> </tr> </tbody> </table>	옥탑1층	계단실	5층	다세대주택 *무단증축	4층	다세대주택 *무단증축	3층	다세대주택	2층	다세대주택	1층	사무소 필로티주차장
옥탑1층	계단실													
5층	다세대주택 *무단증축													
4층	다세대주택 *무단증축													
3층	다세대주택													
2층	다세대주택													
1층	사무소 필로티주차장													
위반 유형	<위반> 무단 증축													
위반 표기 여부	2016 신규작성 (신축) 2020 위반건축물 표기 (무단 증축)													
위반 내용	4층, 5층 판넬/판넬(주거) 무단 증축 (복측 일조권 위반)													
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	<b>① 현황사진</b> 	<b>② 대상지 필지</b> 												
	<b>③ 주변 건축물 현황</b> 													

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-5] 주거용 위반건축물 사례-5

구분	세부정보																	
주소	L구 S로41가길 8																	
건축물 정보	건물 용도 : 공동주택(아파트) 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 6층 건폐율 : 59.92% / 용적률 : 295.89%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <thead> <tr> <th>옥탑1층</th> <th>기계실</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6층</td> <td>아파트</td> </tr> <tr> <td>5층</td> <td>아파트 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>4층</td> <td>아파트 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>아파트</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>아파트</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>아파트</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>주차장</td> </tr> </tbody> </table>	옥탑1층	기계실	6층	아파트	5층	아파트 *무단증축	4층	아파트 *무단증축	3층	아파트	2층	아파트	1층	아파트	지1층	주차장
옥탑1층	기계실																	
6층	아파트																	
5층	아파트 *무단증축																	
4층	아파트 *무단증축																	
3층	아파트																	
2층	아파트																	
1층	아파트																	
지1층	주차장																	
위반 유형	<위반> 무단 증축																	
위반 표기 여부	2003 신규작성 (신축) 2019 위반건축물 표기 (무단 증축)																	
위반 내용 (건축물대장에서 확인되는 위반 내용 모두 작성)	4층,5층 판넬/새시(주거) 무단 증축 (북측 일조권 위반)																	
	<b>① 현황사진</b> 	<b>② 대상지 필지</b> 																
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	<b>③ 주변 건축물 현황</b> 																	

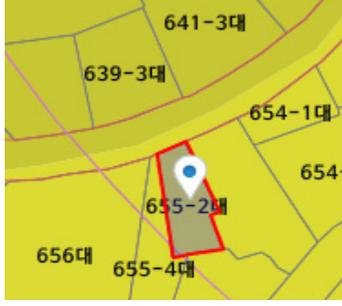
출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-6] 주거용 위반건축물 사례-6

구분	세부정보													
주소	L구 S로41가길 14													
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 및 주택 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 5층 건폐율 : 49.81% / 용적률 : 214.47%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <tr> <td>5층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>4층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>주택</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>점포</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> </table> ※ 건축물대장 상 위반 위치 미상	5층	주택	4층	주택	3층	주택	2층	근린생활시설	1층	점포	지1층	근린생활시설
5층	주택													
4층	주택													
3층	주택													
2층	근린생활시설													
1층	점포													
지1층	근린생활시설													
위반 유형	〈위반〉 무단 증축													
위반 표기 여부	2003 위반건축물 표기 (무단증축) 2005 위반건축물 표기 (기계식주차장치 철거 및 정기검사 미필) 2009 위반건축물 해제													
위반 내용	- 무단 증축 - 기계식주차장치 철거 및 정기검사 미필													
	① 현황사진	② 대상지 필지												
														
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	③ 주변 건축물 현황													
														

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/LuLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-7] 주거용 위반건축물 사례-7

구분	세부정보											
주소	L구 S로41마길 4											
건축물 정보	건물 용도 : 단독주택(다가구주택) 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 3층 건폐율 : 59.19% / 용적률 : 142.1%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="824 389 1179 532"> <tr> <td>옥탑1층</td> <td>계단실</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>다가구주택</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>다가구주택</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>다가구주택</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>주차장 * 주차장가능 미유지</td> </tr> </table>	옥탑1층	계단실	3층	다가구주택	2층	다가구주택	1층	다가구주택	지1층	주차장 * 주차장가능 미유지
옥탑1층	계단실											
3층	다가구주택											
2층	다가구주택											
1층	다가구주택											
지1층	주차장 * 주차장가능 미유지											
위반 유형	〈위반 X〉 주차장 가능 미유지											
위반 표기 여부	※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장 상 표기 누락											
위반 내용	- ※ 건축물대장 상 위반 미표기 → 현장조사 확인											
현황사진 (토지이용확인도 및 브이월드)	❶ 현황사진	❷ 대상지 필지										
												
	❸ 주변 건축물 현황											

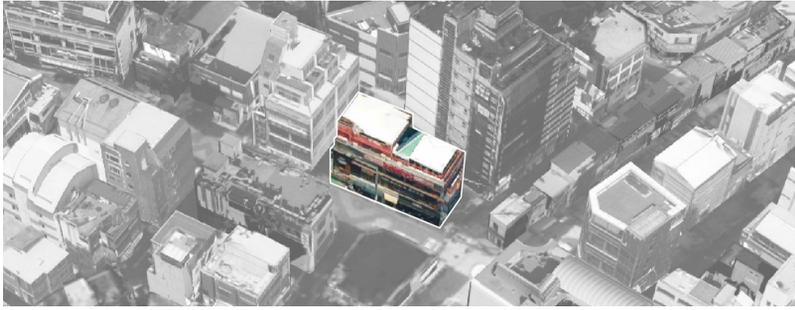
출처: ❶ 연구진 촬영, ❷ 토지이용, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ❸ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-8] 비주거용 위반건축물 사례-1

구분	세부 정보											
주소	M구 E로 98-1											
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 3층 건폐율 : 0% / 용적률 : 0%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="837 427 1201 576"> <thead> <tr> <th>옥탑</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3층</td> <td>사무소</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>미용원</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>근린생활시설</td> </tr> </tbody> </table>	옥탑	내용	3층	사무소	2층	미용원	1층	근린생활시설	지1층	근린생활시설
옥탑	내용											
3층	사무소											
2층	미용원											
1층	근린생활시설											
지1층	근린생활시설											
위반 유형	〈위반〉 무단 증축											
위반 표기 여부	2007 위반건축물 표기 (무단 증축) 2008 위반건축물 해제 ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장상 표기 누락											
위반 내용	옥상에 고정 지붕 설치											
현황사진	<b>① 현황사진</b> 	<b>② 대상지 필지</b> 										
	<b>③ 주변 건축물 현황</b> 											

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-9] 비주거용 위반건축물 사례-2

구분	세부 정보																	
주소	M구 J로6길 39																	
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 지역 : 일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 4층 건폐율 : 49.95% / 용적률 : 156.48%																	
위반 유형	〈위반〉 무단 증축(옥상, 지상층) 및 무단용도변경																	
위반 표기 여부	2010 위반건축물 표기 (옥상 무단 증축) 2015 위반건축물 표기 (2층 무단 증축) 2016 위반건축물 해제 (옥상 무단증축 시정완료) 2017 위반건축물 표기 (옥내주차장 무단용도변경) 2017 위반건축물 해제 (주차장 원상복구) 2018 위반건축물 표기 (옥내주차장 무단용도변경) 2019 위반건축물 해제 (주차장 원상복구) 2019 위반건축물 표기 (옥내주차장 무단용도변경) 2020 위반건축물 해제 (주차장 원상복구) 2023 위반건축물 표기 (옥내주차장 무단용도변경) 2023 위반건축물 해제(주차장 원상복구) ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대상 상 표기 누락	〈층별 현황 및 위반발생 위치〉 <table border="1"> <tr> <td>4층</td> <td>일반음식점</td> <td>* 옥상 고정지붕 설치</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>사무소</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>소매점</td> <td>옥내주차장 * 영업장 무단용도변경 후 복구 반복</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>소매점</td> <td></td> </tr> </table>		4층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치	3층	사무소		2층	일반음식점		1층	소매점	옥내주차장 * 영업장 무단용도변경 후 복구 반복	지1층	소매점	
	4층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치															
3층	사무소																	
2층	일반음식점																	
1층	소매점	옥내주차장 * 영업장 무단용도변경 후 복구 반복																
지1층	소매점																	
위반 내용	- 옥상에 고정 지붕 설치																	
현황사진	<b>① 현황사진</b> 	<b>② 대상지 필지</b> 																
	<b>③ 주변 건축물 현황</b> 																	

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

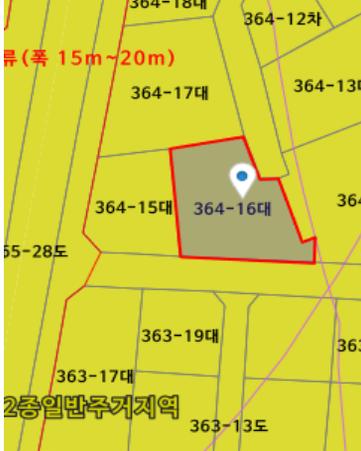
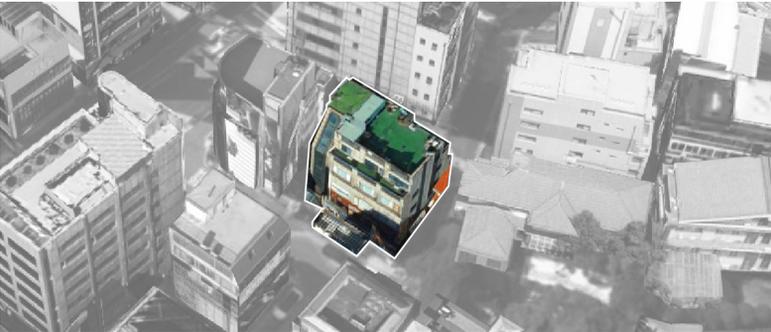
[표 부록 4-10] 비주거용 위반건축물 사례-3

구분	세부 정보													
주소	M구 E로 75	〈층별 현황 및 위반발생 위치〉												
건축물 정보	건물 용도 : 제2종근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 3층 건폐율 : 59.95% / 용적률 : 142.87%													
위반 유형	〈위반〉 무단 증축 - 지상층 및 옥상	<table border="1"> <tr> <td>3층</td> <td>일반음식점</td> <td>* 옥상 고정지붕 설치</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>일반음식점</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>일반음식점</td> <td></td> </tr> </table>	3층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치	2층	일반음식점		1층	일반음식점		지1층	일반음식점	
3층	일반음식점	* 옥상 고정지붕 설치												
2층	일반음식점													
1층	일반음식점													
지1층	일반음식점													
위반 표기 여부	2011 위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능 미유지(계단설치)) 2015 위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능 미유지(계단설치)) 2019 위반건축물 표기 (2층, 3층 근생 무단증축) 2023 위반건축물 일부 해제 (무단증축 시정)													
위반 내용	주차장에 옥외계단 설치 부설주차장 1면 주거용으로 사용 옥상에 고정 지붕 설치 ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장 상 표기 누락													
현황사진	① 현황사진	② 대상지 필지												
														
	③ 주변 건축물 현황													

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)

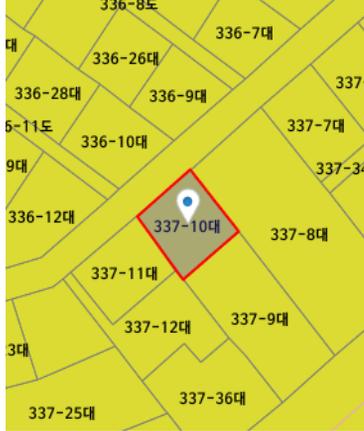
③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-11] 비주거용 위반건축물 사례-4

구분	세부 정보															
주소	M구 W로19길 26 <span style="float: right;">〈층별 현황 및 위반발생 위치〉</span>															
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 5층 건폐율 : 48.83% / 용적률 : 209.49%	<table border="1"> <tr><td>옥탑</td><td>물탱크</td></tr> <tr><td>5층</td><td>사무소</td></tr> <tr><td>4층</td><td>사무실</td></tr> <tr><td>3층</td><td>당구장</td></tr> <tr><td>2층</td><td>휴게음식점</td></tr> <tr><td>1층</td><td>소매점 * 무단증축</td></tr> <tr><td>지1층</td><td>일반음식점, 펌프실</td></tr> </table>	옥탑	물탱크	5층	사무소	4층	사무실	3층	당구장	2층	휴게음식점	1층	소매점 * 무단증축	지1층	일반음식점, 펌프실
옥탑	물탱크															
5층	사무소															
4층	사무실															
3층	당구장															
2층	휴게음식점															
1층	소매점 * 무단증축															
지1층	일반음식점, 펌프실															
위반 유형	〈위반〉 무단 증축 - 지상층															
위반 표기 여부	2019 위반건축물 표기 (옥외주차장 1면 기능 미유지(구조물 설치 및 물건적치)) 2019 위반건축물 해제 (기능미유지 주차1면 원상복구) ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장 상 표기 누락															
위반 내용	건축선 위반, 1층 무단 증축															
현황사진	① 현황사진	② 대상지 필지														
																
	③ 주변 건축물 현황															
																

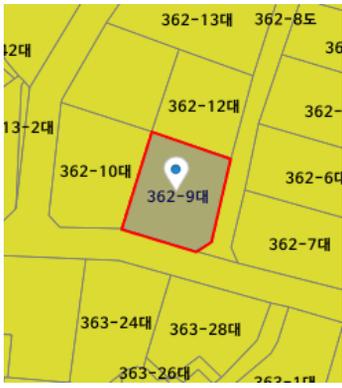
출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-12] 비주거용 위반건축물 사례-5

구분	세부 정보													
주소	M구 W로29가길 13													
건축물 정보	건물 용도 : 제2종근린생활시설 지역 : 제2종일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 3층 건폐율 : 59.71% / 용적률 : 134.84%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1"> <tr> <td>3층</td> <td>사무소</td> <td>* 옥상 고정지붕 설치</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>학원</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>사무소</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>사무소</td> <td></td> </tr> </table>	3층	사무소	* 옥상 고정지붕 설치	2층	학원		1층	사무소		지1층	사무소	
3층	사무소		* 옥상 고정지붕 설치											
2층	학원													
1층	사무소													
지1층	사무소													
위반 유형	<위반> 무단 증축													
위반 표기 여부	2018 위반건축물 표기 (3층 우측, 영업시설 무단 증축(선라이트/비널)) 2018 위반건축물 해제 (시정완료) ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장상 표기 누락													
위반 내용	옥상에 고정 지붕 설치													
현황사진	① 현황사진	② 대상지 필지												
	 													
	③ 주변 건축물 현황													

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>, (검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

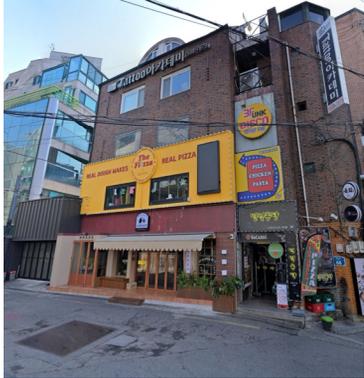
[표 부록 4-13] 비주거용 위반건축물 사례-6

구분	세부 정보													
주소	M구 W로19길 6													
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 지역 : 일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 2층 건폐율 : 59.84% / 용적률 : 102.06%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="749 393 1183 504"> <tr> <td>옥탑1층</td> <td>계단실</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>일반음식점</td> <td>*무단증축</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>일반음식점</td> <td>*주차장가능미유지</td> </tr> <tr> <td>지하층</td> <td>사무소</td> <td></td> </tr> </table>	옥탑1층	계단실		2층	일반음식점	*무단증축	1층	일반음식점	*주차장가능미유지	지하층	사무소	
옥탑1층	계단실													
2층	일반음식점	*무단증축												
1층	일반음식점	*주차장가능미유지												
지하층	사무소													
위반 유형	<위반> 무단 증축 <위반> 무단 용도변경													
위반 표기 여부	2014 위반건축물 표기 (3층 무단 증축 → 시정완료) 2019 위반건축물 표기 (부설주차장 옥외1면 영업장 용도변경) 2019 위반건축물 표기 (1,2층, 옥상 무단증축) ... 2024 위반건축물 표기 (무단 증축) 2024 위반건축물 일부 해제 (옥상 무단증축 등 시정완료) 2025 위반건축물 표기 (주차장 기능 미유지(적치물))													
위반 내용	1층, 2층, 옥상 무단증축 지붕틀 해제 및 지상 2층 계단, 옥탑층 계단실 무단 대수선 옥외 주차장 1면 기능 미유지													
현황사진	① 현황사진	② 대상지 필지												
														
	③ 주변 건축물 현황													
														

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)

③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

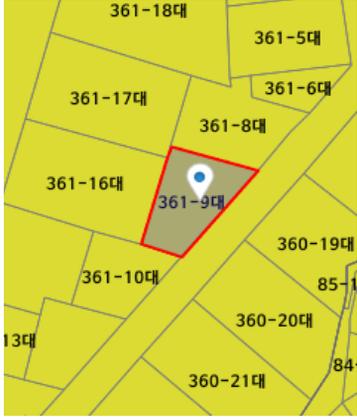
[표 부록 4-14] 비주거용 위반건축물 사례-7

구분	세부 정보																
주소	M구 W로66																
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 지역 : 제2종 일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 4층 건폐율 : 0% / 용적률 : 0%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="850 359 1199 493"> <tr> <td>4층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>근린생활시설</td> <td>주차장 *무단증축</td> </tr> <tr> <td>지1층</td> <td>근린생활시설</td> <td></td> </tr> </table>	4층	근린생활시설		3층	근린생활시설		2층	근린생활시설		1층	근린생활시설	주차장 *무단증축	지1층	근린생활시설	
4층	근린생활시설																
3층	근린생활시설																
2층	근린생활시설																
1층	근린생활시설	주차장 *무단증축															
지1층	근린생활시설																
위반 유형	<위반> 무단 증축 <위반> 무단 용도변경																
위반 표기 여부	2011 위반건축물 표기 (1층 주차장 영업용 무단 증축) → 시정완료 2012 위반건축물 표기 (1층 공지 영업 무단증축) → 시정완료 2013 위반건축물 표기 (옥외주차면 영업용 무단증축) → 시정완료 ※ 이후 영업용 무단증축 / 복구 반복 (~2025년까지) 2022 위반건축물 표기 (옥상 무단증축) → 시정완료 2023 위반건축물 표기 (지상1층 근린생활시설 냉방시설 배기구 설치 위반)																
위반 내용	옥외 1면 음식 영업장 사용 부설주차장 1면 기능 미유지 (창고 사용) 1층, 옥상 비닐/철파이프/넥산/판넬 무단 증축																
현황사진	① 현황사진 (네이버스트리트뷰)	② 대상지 필지															
																	
	③ 주변 건축물 현황																

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/LuLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)

③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-15] 비주거용 위반건축물 사례-8

구분	세부 정보											
주소	M구 W로18길 15											
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 및 주택 지역 : 제2종 일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 4층 건폐율 : 0% / 용적률 : 0%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="827 359 1030 524"> <tr><td>4층</td><td>주택</td></tr> <tr><td>3층</td><td>주택</td></tr> <tr><td>2층</td><td>일반음식점</td></tr> <tr><td>1층</td><td>소매점 일반음식점</td></tr> <tr><td>지1층</td><td>다방</td></tr> </table> 주차장 * 무단용도변경	4층	주택	3층	주택	2층	일반음식점	1층	소매점 일반음식점	지1층	다방
4층	주택											
3층	주택											
2층	일반음식점											
1층	소매점 일반음식점											
지1층	다방											
위반 유형	<위반> 무단 용도변경											
위반 표기 여부	2017 위반건축물 표기 (옥외 부설주차장 1면 무단 용도변경(창고)) 2017 위반건축물 해제 (주차장 원상복구) 2021 위반건축물 표기 (옥외 부설주차장 1면 무단 용도변경(창고)) 2021 위반건축물 해제 (주차장 원상복구) ※ 현재 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장 상 표기 누락											
위반 내용	부설주차장 옥외 1면 창고로 용도 변경											
현황사진	① 현황사진 	② 대상지 필지 										
	③ 주변 건축물 현황 											

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)  
 ③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

[표 부록 4-16] 비주거용 위반건축물 사례-9

구분	세부 정보																
주소	M구 W로27길 40																
건축물 정보	건물 용도 : 근린생활시설 및 주택 지역 : 제2종 일반주거지역 층수 : 지하 1, 지상 4층 건폐율 : 59.97% / 용적률 : 183.41%	<층별 현황 및 위반발생 위치> <table border="1" data-bbox="793 359 1212 528"> <tr> <td>4층</td> <td>주택</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>미용원</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>사무실</td> <td>*무단증축</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>소매점 (휴게음식점)</td> <td>주차장</td> </tr> <tr> <td>지하층</td> <td>다방</td> <td></td> </tr> </table>	4층	주택		3층	미용원		2층	사무실	*무단증축	1층	소매점 (휴게음식점)	주차장	지하층	다방	
		4층	주택														
3층	미용원																
2층	사무실	*무단증축															
1층	소매점 (휴게음식점)	주차장															
지하층	다방																
위반 유형	<위반> 무단 증축 <위반> 무단 용도변경																
위반 표기 여부	2015 위반건축물 표기 (옥내 부설주차장 영업장 무단 용도변경) 2016 위반건축물 해제 (원상복구) … ※ 부설주차장 무단증축 반복(~2024년까지) 2017 위반건축물 표기 (1층 무단증축) → 시정완료 2021 위반건축물 표기 (1층 무단증축) → 시정완료 2023 위반건축물 표기 (무단 증축) ※ 일부 무단 증축분이 존재하지만 건축물대장 상 표기 누락																
위반 내용	부설주차장 1면 영업장으로 무단 용도변경 넥산/첼파이프 무단 증축																
현황사진	① 현황사진	② 대상지 필지															
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 906 675 1244">  </td> <td data-bbox="695 906 943 1244">  </td> <td data-bbox="962 906 1214 1244">  </td> </tr> </table>																
																	
	③ 주변 건축물 현황 																

출처: ① 연구진 촬영, ② 토지이음, <https://www.eum.go.kr/web/ar/lu/luLandDet.jsp>(검색일: 2025.06.01.)

③ 브이월드, <https://map.vworld.kr/map/dtkmap.do>(검색일: 2025.06.01.)

## 부록 5

### 위반건축물 심층조사 선정 : 법정동 단위 분석 결과

#### ■ 주거용 위반건축물 발생 지역

- (법정동 단위) 위반유형 중 비중이 가장 높은 '무단증축' 기준으로, D구 H동(2,690건), L구 S동(2,085건)이며, 연면적 1천㎡ 미만의 소규모 건축물에 대해서도 해당 법정동이 상위지역으로 나타남
  - 특히 상위지역 중 L구 S동, F구 J동, E구 S동은 소규모 건축물의 무단증축이 94%를 초과하여 타 상위지역과 비교했을 때 소규모 집중도가 높음

[표 부록 5-1] 주거용 위반건축물 소규모 현황 / 법정동 단위(상위 15개 지역)

위반유형 : 무단증축						
법정동 (상위 15개 지역)	1천제곱㎡ 미만 소규모 위반건축물				전체 위반건축물	
	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 미만	소규모 총합계	전체 대비 소규모 비중	전체	비중(%)
D구 H동	827	1,619	2,446	(90.93)	2,690	(100)
L구 S동	830	1,134	1,964	(94.2)	2,085	(100)
F구 J동	1,246	655	1,901	(97.54)	1,949	(100)
E구 S동	1,109	556	1,665	(94.33)	1,765	(100)
B구 C동	837	520	1,357	(92.75)	1,409	(100)
F구 G동	766	501	1,267	(89.92)	1,315	(100)
C구 S동	714	542	1,256	(95.51)	1,289	(100)
L구 S동	797	443	1,240	(94.8)	1,302	(100)
E구 B동	905	334	1,239	(95.16)	1,286	(100)
B구 S동	775	428	1,203	(93.33)	1,308	(100)
O구 B동	803	376	1,179	(91.68)	1,463	(100)
F구 J동	708	328	1,036	(94.27)	1,076	(100)
C구 M동	709	310	1,019	(94.7)	1,045	(100)

위반유형 : 무단증축						
법정동 (상위 15개 지역)	1천제곱㎡ 미만 소규모 위반건축물				전체 위반건축물	
	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 미만	소규모 총합계	전체 대비 소규모 비중	전체	비중(%)
R구 B동	717	286	1,003	(95.98)	1,099	(100)
R구 S동	702	276	978	(96.35)	991	(100)
S구 M동	446	504	950	(95.86)	1,015	(100)
R구 S동	715	217	932	(95.59)	975	(100)
V구 G동	315	570	885	(95.16)	930	(100)
B구 A동	535	258	793	(93.96)	844	(100)
R구 S동	607	168	775	(98.23)	789	(100)
총합계	15,063	10,025	25,088	(94.23)	26,625	(100)

출처: 지자체 실태조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

#### ■ 비주거용 위반건축물 발생 지역

- (법정동 단위) 비주거용 위반건축물 상위지역인 E구 S동, D구 H동은 주거용 건축물에서도 상위지역에 해당
- 반면, 상위지역 중 X구 N동과 M구 S동은 주거용에서는 순위권 외 지역이라는 점에서 상이한 결과(표5-4, 표5-2)

[표 부록 5-2] 비주거용 위반건축물 소규모 현황 / 법정동 단위(상위 15개 지역)

위반유형 : 무단증축						
법정동 (상위 15개 지역)	1천제곱㎡ 미만 소규모 위반건축물				전체 위반건축물	
	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 미만	소규모 총합계	전체 대비 소규모 비중(%)	전체	비중(%)
E구 S동	153	160	313	(86.7)	361	(100)
E구 B동	89	128	217	(83.46)	260	(100)
D구 H동	119	75	194	(76.38)	254	(100)
X구 N동	166	1	167	(8.17)	2,043	(100)
M구 S동	102	61	163	(67.08)	243	(100)
T구 S동	121	41	162	(94.74)	171	(100)
G구 G동	114	35	149	(80.54)	185	(100)
T구 D동	113	35	148	(87.06)	170	(100)
I구 S동	104	42	146	(60.58)	241	(100)
X구 S동	81	58	139	(16)	869	(100)

위반유형 : 무단증축						
법정동 (상위 15개 지역)	1천제곱㎡ 미만 소규모 위반건축물				전체 위반건축물	
	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 미만	소규모 총합계	전체 대비 소규모 비중(%)	전체	비중(%)
C구 S동	106	29	135	(81.33)	166	(100)
B구 C동	105	29	134	(82.72)	162	(100)
Y구 M동	79	48	127	(85.81)	148	(100)
L구 S동	89	33	122	(91.73)	133	(100)
C구 M동	94	27	121	(86.43)	140	(100)
총합계	96	22	118	(92.19)	128	(100)

출처: 지자체 실태조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

### ■ 자치구별 위반건축물의 건축 시기<sup>112)</sup> 현황

- 주거용 위반건축물(무단증축)은 1990~1994년, 2000~2004년, 2010~2019년 사용 승인된 건물에 집중되는 경향
  - 특히 준공 후 5~15년 소규모 주거용 건축물의 무단증축 건수가 높은 비중으로 나타남
- 비주거용 위반건축물(무단증축)은 주거용에 비해 특정 시기에 집중되는 경향이 상대적으로 약함
  - 1985~1994년, 2000년대 초반~2010년대 초반 사용승인 건축물에서 다수 발생하고 있지만 주거용 위반건축물과 비교하여 불규칙한 양상

[표 부록 5-3] 자치구별 주거용 위반건축물(무단증축)의 사용승인 연도 현황 : 연면적 1천㎡ 미만 소규모 위반 건축물 중심(상위 15개 지역)

서울시 자치구/ 법정동	주거용 위반건축물의 사용승인 연도														총합계
	1960~ 1964	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2024		
<b>D구 H동(전체)</b>			7	14	11	27	111	175	482	173	453	1,202	33	2,688	
0-500	-	-	6	14	10	27	99	29	137	75	149	258	21	825	
연면적 500-1,000	-	-	1	-	-	-	11	29	313	79	260	914	12	1,619	
(소규모 합계)	-	-	7	14	10	27	110	58	450	154	409	1,172	33	2,444	
<b>L구 S동(전체)</b>	2	9	9	13	7	25	115	111	294	117	555	779	41	2,077	
0-500	2	9	9	13	7	24	88	29	52	52	208	309	20	822	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	1	23	65	209	46	319	452	19	1,134	
(소규모 합계)	2	9	9	13	7	25	111	94	261	98	527	761	39	1,956	
<b>F구 J동(전체)</b>			13	10	7	24	48	47	98	63	437	1,124	78	1,949	
0-500	-	-	13	10	7	23	46	32	41	42	272	722	38	1,246	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	1	2	2	52	21	150	391	36	655	
(소규모 합계)	-	-	13	10	7	24	48	34	93	63	422	1,113	74	1,901	

112) 건축물 사용승인 연도를 기준으로 무단증축이 발생한 소규모 위반건축물의 위반유형 분석

서울시 자치구/ 법정동	주거용 위반건축물의 사용승인 연도														총합계
	1960~ 1964	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2024		
<b>E구 S동(전체)</b>		3	17	12	16	35	109	106	70	63	331	859	144	1,765	
0-500	-	3	17	11	15	33	95	47	29	44	178	512	125	1,109	
연면적 500-1,000	-	-	-	1	-	2	12	35	39	17	145	288	17	556	
(소규모 합계)	-	3	17	12	15	35	107	82	68	61	323	800	142	1,665	
<b>B구 C동(전체)</b>	1	12	9	9	20	39	103	46	79	43	187	839	21	1,408	
0-500	1	12	9	9	20	38	94	41	40	20	110	431	11	836	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	1	8	3	29	8	68	393	10	520	
(소규모 합계)	1	12	9	9	20	39	102	44	69	28	178	824	21	1,356	
<b>F구 G동(전체)</b>		2	9	7	8	15	51	39	127	40	265	682	70	1,315	
0-500	-	2	9	7	5	13	28	24	65	30	155	363	65	766	
연면적 500-1,000	-				1	2	17	14	54	7	96	306	4	501	
(소규모 합계)	-	2	9	7	6	15	45	38	119	37	251	669	69	1,267	
<b>C구 S동(전체)</b>		16	29	19	9	27	156	83	96	76	251	515	10	1,287	
0-500	-	16	29	19	9	26	149	67	32	47	128	184	6	712	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	1	7	5	51	27	120	327	4	542	
(소규모 합계)	-	16	29	19	9	27	156	72	83	74	248	511	10	1,254	
<b>L구 S동(전체)</b>		1	15	14	19	24	97	53	154	89	358	429	49	1,302	
0-500	-	1	15	13	18	24	93	36	75	32	204	250	36	797	
연면적 500-1,000	-	-	-	1	1		2	12	55	44	143	172	13	443	
(소규모 합계)	-	1	15	14	19	24	95	48	130	76	347	422	49	1,240	
<b>E구 B동(전체)</b>		3	12	20	7	17	73	55	108	62	226	613	88	1,284	
0-500	-	3	12	20	7	15	64	36	56	51	116	441	82	903	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	2	9	12	39	11	102	155	4	334	
(소규모 합계)	-	3	12	20	7	17	73	48	95	62	218	596	86	1,237	
<b>B구 S동(전체)</b>	1	2	2	3	11	24	43	54	212	28	316	583	29	1,308	
0-500	1	2	2	3	11	23	30	46	81	19	262	275	20	775	
연면적 500-1,000	-	-	-	-	-	1	11	1	63	3	54	286	9	428	
(소규모 합계)	1	2	2	3	11	24	41	47	144	22	316	561	29	1,203	

출처: 실태조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

[표 부록 5-4] 자치구별 비주거용 위반건축물(무단증축)의 사용승인 연도 현황 : 연면적 1천㎡ 미만 소규모 위  
반건축물 중심(상위 15개 지역)

서울시 자치구/ 법정동	비주거용 위반건축물의 사용승인 연도													
	1960~ 1964	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2024	총합계
<b>E구 S동(전체)</b>		2	7	17	15	11	23	18	84	65	79	29	11	361
0-500		2	4	6	8	5	13	4	12	38	40	16	5	153
연면적 500-1,000			1	8	4	5	7	7	55	22	37	9	5	160
(소규모 합계)		2	5	14	12	10	20	11	67	60	77	25	10	313
<b>E구 B동(전체)</b>		6	4	17	13	12	16	10	59	28	42	39	14	260
0-500		5	4	11	4	7	6	3	5	9	19	12	4	89
연면적 500-1,000			1		6	7	4	7	3	41	17	14	23	128
(소규모 합계)		6	4	17	11	11	13	6	46	26	33	35	9	217
<b>D구 H동(전체)</b>	1	2	11	24	21	20	56	30	26	21	10	25	7	254
0-500	1	2	11	16	10	12	33	7	12	6	5	3	1	119
연면적 500-1,000				4	10	7	18	15	7	10	2	1	1	75
(소규모 합계)	1	2	11	20	20	19	51	22	19	16	7	4	2	194
<b>M구 S동(전체)</b>		14	10	7	4	78	39	29	19	10	16	12	3	241
0-500		12	9	5	1	15	27	9	3	5	8	4	2	100
연면적 500-1,000		2	1	2	2	3	9	16	12	4	4	6		61
(소규모 합계)		14	10	7	3	18	36	25	15	9	12	10	2	161
<b>T구 S동(전체)</b>	2	12	12	10	21	28	25	16	14	6	12	3	2	163
0-500	2	12	10	9	16	19	18	8	10	2	4	2	2	114
연면적 500-1,000			1	1	5	9	6	4	3	4	6	1		40
(소규모 합계)	2	12	11	10	21	28	24	12	13	6	10	3	2	154
<b>T구 D동(전체)</b>		1	7	23	24	51	20	8	8	8	9	7	3	169
0-500		1	6	16	17	33	14	5	3	7	6	4	1	113
연면적 500-1,000			1	1	6	13	4		2		3	3	1	34
(소규모 합계)		1	7	17	23	46	18	5	5	7	9	7	2	147
<b>I구 S동(전체)</b>		1	4	3	13	96	34	21	30	19	10	6	4	241
0-500		1	3	3	7	29	10	11	20	8	6	3	3	104
연면적 500-1,000			1		2	6	10	6	7	4	3	2	1	42
(소규모 합계)		1	4	3	9	35	20	17	27	12	9	5	4	146
<b>C구 S동(전체)</b>	3	8	18	11	15	31	43	8	5	14	3	6		165
0-500	3	8	16	11	7	20	18	3	4	7	3	5		105
연면적 500-1,000			1		8	9	4	3	1	2		1		29
(소규모 합계)	3	8	17	11	15	29	22	6	5	9	3	6		134
<b>B구 C동(전체)</b>	5	14	13	18	31	14	22	6	23	4	3	7	1	161
0-500	5	12	13	10	17	10	16	6	9	1	1	3	1	104
연면적 500-1,000		1		6	7	3	6		2	1	2	1		29
(소규모 합계)	5	13	13	16	24	13	22	6	11	2	3	4	1	133

서울시 자치구/ 법정동	비주거용 위반건축물의 사용승인 연도													
	1960~ 1964	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2024	총합계
G구 G동(전체)	10	6	12	10	19	27	17	11	14	18	19	5		168
연면적 0-500	9	6	9	3	13	18	9	8	4	4	10	4		97
연면적 500-1,000			3	7	3	2	6	2	4	5	3			35
(소규모 합계)	9	6	12	10	16	20	15	10	8	9	13	4		132

출처: 실태조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

