

違法建築物 團束強化에 따른 建築關係官會議

건설부는 6월21일 건설부 대회의실에서 14개 시도건축관계관을 소집한 가운데 위법건축물 단속강화에 따른 건축관계회의를 개최 하였다. 본협회에서는李宗燁 이사(法制委員會委員長)가 동회의에 참석, 위법건축물에 대한 건설부의 향후 대책을 들었다. 회의에 앞서 崔同燮 장관의 훈시가 있었는데, 주요내용은 다음과 같다.

1. 건축자재와 기술수준의 발전노력을 통해 건축문화 창달과 건축물의 質 향상에 기여할 것.
2. 주택보급을 확대에 적극 노력 함으로써 5년내에 2백만호의 주택건설 실천.
3. 질 높은 건축행정의 유도과, 제도개선을 통한 불합리점 개선으로 건축행정의 합리화 강구.
4. 특히 위법건축물은 국가기강확립의 차원에서 단호하게 응징하되 양대 선거를 틈탄 위법건축물의 발생을 경계 위법조치하고 나환자촌 주변, 개발제한구역, 그 밖의 지역에서 발생하는 무허가 건축물을 근절할 것.
5. 건축행정의 잔존비리 척결을 위해 건축행정기관 내부에 부정·비리가 있는지 반성하고 건축행정 중사자(약5천명)의 단합으로 부정·비리를 방지하며, 연간 약 11만동이라는 많은 건축허가건수에 대해 능률적으로 행정을 유도할 것. 한편 이날 회의에서 시달된 위법건축물 단속지침은 다음과 같다.

違法建築物 團束指針

시달 : 시도지사
근거 : 건축30420-9513(88. 5. 20)

1. 目的

근래 양대 선거를 전후하여 일반의 준법정신 해이 및 행정당국의 단속소홀의 결과, 증가 추세에 있는 無許可建築物 및 違法建築物과 無斷用途變更을 근절하여 불법행위가 재발되지 않도록 철저한 대책을 수립·시행 함으로써 건축행정질서를 확보하고자 함.

2. 基本方向

- 가. 기시달공문 건축455-15018('83. 7. 20) 과 건축 455-23296('83. 12. 1) 및 건축법의 관계규정에 따른다.
- 나. 無許可 및 違法施工建築物은 적발즉시 선철거 후고발을 원칙으로 하되 철거에 기간이 필요한 경우 시정지시하고 시정하지 않는 경우 소정의 과태료를 부과하여 철저히 징수하고 철거한다.
- 다. 無斷用途變更은 적발즉시 시정지시하거나 원상복구 조치를 하도록 하고 시정하지 않는 경우 과태료를 부과하여 징수하고, 원상복구 조치토록한다.
- 라. 무허가 및 위법건축물과 무단용도변경의 원인 행위자인 建築主는 관계법에 따라 강력처벌하고 아울러 본 지침시행에 따른 단속을 소홀리한 關係公務員은 엄중문책한다.
- 마. 위법건축물의 발생후 고발 및 철거등은 사후단속을 지양하고 주민제도 활동강화로 事前豫防에 역점을 둔다.
- 바. 시장·군수는 본지침이 지속적이고 효율적으로 시행되도록 이에 필요한 예산 및 장비와 인원보강 등의 조치를 취한다.
*음성 나환자 定着村의 경우에는 기지시한 건축 30420-9288('88. 5. 18) 의 지침에 따른다(자발적 철거 촉구하여 시정조치).

3. 團束對象

'82. 1. 1 이후 (특정건축물정리에 관한 특별조치법 시행이후) 에 발생한 무허가 및 위법 건축물과 무단용도변경 건축물.

- 가. 無許可 建築物
 - 건축법 제 5조의 규정에 의한 허가 또는 신고없이 건축한 건축물
- 나. 違法施工 建築物
 - 건축선 위반
 - 용도지역, 지구의 건축제한 위반
 - 건폐율, 용적율, 높이 제한 등 위반
 - 대지안의 공지, 도로등의 위반
 - 기타 기준 및 관계법령 등 위반
- 다. 無斷用途變更 建築物
 - 건축법 제 5조 및 제48조의 규정에

의한 허가 또는 신고없이 용도변경한 건축물

4. 細部推進計劃

- 가. 團束體系의 再確立
 - 1) 적발자 : 동장, 읍, 면장, 파출소장
 - 2) 재발방지 및 철거책임 : 시장, 군수 (구청장), 경찰서장
 - 3) 확인, 감독책임 : 시·도지사
- 나. 團束班의 編成運營 強化
 - 1) 중앙합동점검반 편성운영
 - 구성 : 건설부, 내무부 관계자
 - 점검회수 증가 : 년 1회 → 반기 1회
 - 2) 시·도 합동 단속반의 편성 운영
 - 합동 단속반 체계 확립
 - 단속반원별 담당구역제 실시
 - 지역지도자(이, 통장) 와 단속반원 합동단속
 - 3) 시·군 확인 점검반 편성운영
 - 위반 건축행위 점검 기본지침(건축 455-15018호, '83. 7. 20) 에 의한 시·도·군의 상설점검 단속반에 의한.
 - 인원보강 및 전담요원 정예화
 - 점검결과 보고 : 분기말
- 다. 特別 實態調査 實施
 - 1) 시장 군수 자체조사 실시
 - 조사기간 : '88. 5. 20-6. 15
 - 조사내용 :
 - 무허가 및 위법시공 건축물
 - 건축물의 무단용도 변경
 - 조사대상 :
 - 무허가 및 위법시공 건축물 : 전수조사
 - 무단용도변경 - 대상 : 특별시, 직할시 : 660m² 이상
기 타 : 330m² 이상
 - 내용 : 판매시설, 위락시설, 근린생활시설, 공장등(주차장 포함)
 - 결과보고 : '88. 6. 10-6. 20
 - 2) 중앙부처 합동점검
 - 조사기간 : '88. 6. 27-7. 5 (기 완료)
 - 조사기관 : 건설부, 내무부등 관계부처
 - 조사내용 : 1차 현지조사 결과 및

▲ 建築關係官會議 참석자

- 건설부:서병기 주택국장, 이필원 건축과장
- 서울특별시:김창배 건축지도과장, 양갑 주택개발과장
- 부산직할시:김성일 건축과장
- 대구직할시:김영창 건축과장
- 인천직할시:송영길 건축과장
- 광주직할시:이춘식 건축과장
- 경기도 황규경:주택과장
- 강원도 방종구:주택과장
- 충청북도 신현수:주택과장
- 충청남도:김현두 /
- 전라북도:양규장 /
- 전라남도:조항원 /
- 경상북도:배성렬 /
- 경상남도:이종범 /
- 제주도 : 김학욱 /
- 대한건축사협회:이종엽 이사

조치내용 확인

* 참고:부진한 시 관련자는 문책 예정

3) 원상복구 등 시정조치

- 원상복구지시 및 고발조치
-기간:'88. 6. 16-6.30
- 무허가건축물등 철거
-기간:'88. 7 이후

라. 對國民 啓導 및 弘報強化 (시장. 군수)

- TV, 신문 등 언론매체 이용('88.5)
- 반상회 활용('88. 6)
- 건축사 교육('88. 5.16-6.16)
- * 시장. 군수는 주민제도 지침 등 자체 시행계획을 수립하여 시행.

마. 團東方法의 效率性 提高

- 1) 항공사진 촬영 및 관독지역 확대
 - 특별시, 직할시:기실시(미실시한 시장은 즉시 실시)
 - 인구 30만 이상의 시:'89. 부터 실시
 - 인구 10만 이상의 시:'90. 부터 실시
- 2) 단속장비 보강(차량, 오토바이등)
- 3) 단속기구 보강
 - 단속기구(조직. 인원) 보강: 市급이상→건축과 설치토록 직제개정

바. 기타

- 1) 건축사협회의 지도기능 활용
 - 건축상담실 설치운영(각지부에 설치)
 - 건축사 정신교육 실시 (위법건축물 발생방지)

5. 摘發 및 團東要領

가. 摘發方法

- 1) 반원별 책임구역제 실시
- 2) 순찰강화(자전거, 오토바이, 순찰차 활용):중전 주 1회→주 2회
- 3) 항공사진 촬영 및 관독:분기 1회 이상

나. 撤去 및 告發方法

- 1) 무허가 및 위법시공 건축물과 무단용도변경은 적발즉시 사적당국에 고발
- 2) 적발즉시 철거(가급적 자진철거 촉구) 원칙

- 시공중인 건축물:무계고철거 (건축법 제53조의 3 활용 계고절차 생략)
- 완공된 건축물:계고후 철거 (행정대집행법 제3조에 의한 계고)

- 1) 상습 무허가건축 및 위법건축과 무단용도변경 행위자 명단 작성비치 (對外秘)
- 2) 범법자 법정최고형 구형토록 요청
 - 무허가 건축물

6. 違反者等 關係者의 處罰方法

- 가. 단속태만으로 무허가. 위법건축물이 발생할 경우 관계공무원 엄중문책
- 나. 범법자 제재강화

○ 무허가 건축물에 대한 처벌

대 상	적 용 법 규	벌 칙 내 용
건 축 주	건축법 제 54조	3년이하의 징역, 또는 5, 000만원 이하의 벌금
	건축법 제 55조	2년이하의 징역, 또는 1,000만원 이하의 벌금

○ 위법시공 건축물의 벌칙

대 상	적 용 법 규	벌 칙 내 용
건 축 주	건축법 제 55조	2년이하의 징역, 또는 1,000만원 이하의 벌금
	건축법 제 56조	200만원 이하의 벌금
설 계 자	건축법 제 55조	2년이하의 징역, 또는 1,000만원 이하의 벌금
	건축법 제 56조	200만원 이하의 벌금
감 리 자	건축법 제 55조	2년이하의 징역, 또는 1,000만원 이하의 벌금
	건축법 제 56조	200만원 이하의 벌금
	건축사법 제 28조	등록취소 및 업무정지
시 공 자	건축법 제 55조	2년이하의 징역, 또는 1,000만원 이하의 벌금
	건축법 제 56조	200만원 이하의 벌금
	건설업법 제 52조	1년이내의 영업정지. 면허취소 등
	건설업법 제 59조	5년이하의 징역, 또는 5000만원 이하의 벌금

○ 파태로 부과내용(최고액 부과)

대 상	적 용 법 규	벌 칙 내 용
건 축 사	건축법 제 56조의 2 제 1항	-面積違反 위반면적 × 지방세법에 의한 단위 면적당 과세시가 표준액(금액이하)
	건축법 제 56조의 2 제 2항	-기타위반 위반내용에 따라 지방세법에 의한 과세시가표준액의 100분의 10 - 100분의 1 (금액이하)

7月부터 달라지는 法令·制度

1. 西海岸 開發推進委員會 발족

- 시기 : 7월
- 구성 : 위원장 국무총리, 관계국무위원, 전문가 등 20인 이내.
- 기능 : 서해안개발계획수립·조정, 투자 우선 순위 결정

2. 골프장 建設許可 節次 簡素化

- 시기 : 7월 중순
- 내용 : 도시계획구역내설치 건설부장관, 도시계획구역외설치 승인 → 시도지사에게 위임
- ※ 도시계획법시행령 개정, 국토이용관리법시행령 개정

3. 韓國水資源公社 발족

- 시기 : 6.27
- 내용 : 산업기자기개발공사가 한국수자원공사로 발족개편 되면서 다목적댐 건설·용수관리 업무만 관장하고, 공업단지 조성, 신도시건설 기능은 한국토지개발공사로 이관.

4. 地價公示에 관한 法律制定

- 시기 : 9월 정기국회 상정 89년부터 시행
- 내용 : 내무부(課標) 국세청(기준시가)

감정원(담보물감정) 건설부(기준지가)로 4등분 되어 있는 지가체계 일원화.

5. 建設技術管理制度 개선 (건설기술관리법 시행령)

- 시기 : 9월초
- 내용 : ① 신기술개발자에게 개발비용의 5%이내의 기술 사용료 징수, ② 시공감리 실시 의무화 (30억원 이상의 토목공사, 50억원 이상의 건축공사)

6. 住宅建設促進法 시행령 개정

- 시기 : 6.16
- 내용 : ① 주택건설등록업체에 시공권 부여, ② 준공된지 20년이 경과한 불량주택 재건축 허용

7. 共同住宅 管理令 개정

- 시기 : 11월초 시행 : 89년초
- 내용 : 공동주택에 관리사 채용 의무화

8. 聯立住宅 建築基準 強化

- 시기 : 6.18

- 내용 : ① 대지의 경사도 15도 이하지역, ② 산사태·지반붕괴 등 재해 우려가 없는 지역, ③ 도로·상하수도·전기 등 도시기반시설이 확보된 지역 등
- ※ 종전에는 시장·군수가 녹지보전을 위해 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에만 건축가능.

9. 오피스텔 建築基準 強化

- 시기 : 6.18
- 내용 : ① 각 사무실 전용면적중 업무부분 70% 이상 확보, ② 온수·온돌에 의한 난방설비 설치금지, ③ 각 사무실 욕실 설치 금지

10. 建設工事 都給限度額 책정

- 시기 : 7.1
- 내용 : 각 건설업체별 공사 도급한도액 책정

11. 平和의 댐 建設 汎國民 推進委員會 해산

- 시기 : 6월 30일
- 모금현황 : 총액 717억원, 기사용 517억원, 잔액 146억원
- ※ 잔액은 건설부가 관리 공사비로 충당

지하 3층 이상의 고수압에는 무란새 방수로 !!!

침투성 방수제 / MURANSE

무란새

포루마

수용성아스팔트방수제

(주) 동방포루마 269-1 7 1 8
276-0123-4

地價公示에 관한 法律案 立法豫告

○ 정부는 다원화된 지가체계를 일원화하고 토지등 부동산과 동산에 관한 평가기준과 평가자격을 규정하는 「지가공시에 관한법률」을 국민각계각층의 의견을 듣고자 88. 6. 8 입법예고 하였다.

입법배경

- 정부의 각부처별로 조사·평가하던 지가체계로 인하여
- 동일토지에 대하여 정부가 인정하는 지가가 평가기관별로 상이하여 지가에 대한 공신력이 저하되었고,
- 다원화된 지가체계로 조세제도·개발이익환수제도 등 토지제도의 발전을 저해하여 왔던 것임.
- 특히 과표의 경우 전반적으로 현시가보다 크게 낮고 지역별·지목간에 도 불균형하여 왔음.
- 따라서 정부는 이와같이 다원화된 지가를 건설부가 매년 공시하는 공시지가로 일원화하고 아울러 토지평가사와 공인감정사로 2원화되었던 자격제도도 부동산평가사로 일원화하고자 「지가공시에 관한 법률」을 제정하고자 하는 것임.
- 이법의 제정으로 조세제도, 개발이익환수제도등 토지제도발전의 획기적인 전기가 마련되고, 또한 과거 2원화된 체제하에서 건전한 발전을 기대할 수 없었던 부동산평가업계도 새로운 공신력을 얻게 되는 계기가 될 것으로 기대하고 있음.

추진경위

- 지가체계 일원화는 과거 성장발전을 저해하는 제도개선 과제로 채택된 이후, 정부부처 및 토지평가사 공인감정사간의 이해관계의 대립으로 인하여 구체적으로 추진되어 오지 못하였으나,
- 부동산대책 실무위원회등을 통한 관계부처간의 꾸준한 협의등으로 지가체계와 자격제도에 관한 일원화 합의가 이루어지고,
- 제6공화국에 들어와서 이와같은 법안이 마련된 것은 지가체계를 정비하여 부동산투기를 억제하고자 하는 정부의 강력한 의지를 나타내는 것으로 보임.

	근 거 법	용 도	평 가 자
• 기준지가 (건설부)	국토이용관리법	수용보상평가기준	토지평가사
• 과세시가표준액 (내무부)	지방세법	재산세등 부과기준	토지평가사 공인감정사 시·군 공무원
• 기준시가 (국세청)	소득세법	양도소득세 등 부과기준	세무공무원
• 토지감정시가 (재무부)	감정·평가에 관한 법률	금융기관의 담보 평가기준	한국감정원

▲ 정부의 地價體系

주요내용

- 지가의 공시를 위하여
- 건설부장관이 매년 전국에서 대표성 있는 토지(표준지)를 선정할 후 토지가격을 조사·평가하고,
- 공시지가의 객관성·합리성을 보장하기 위하여 관계기관 평가 전문가로 구성되는 “토지평가위원회”의 심의·조정을 거쳐 공시할 계획임.
- 공시지가의 효력은
- 국민의 토지거래시에 지표가 되고,
- 부동산평가업자등 전문평가인이 토지를 평가하는 경우에는 이를 기준으로 평가하여야 하며,
- 국가·지방자치단체등이 조세의 부과, 수용보상 등을 위하여 토지가격을 산정하는 경우에는 공시지가를 기준으로 산정하여야 함.
- 공시지가를 평가하기 위한 부동산평가사의 자격제도는
- 건설부장관이 시행하는 시험에 합격하고 일정기간 실무수습을 거친 자에게 토지평가사와 공인감정사를 포함한 「부동산평가사」자격을 부여하며,
- 토지등을 평가하는 부동산평가업을 영위하고자 하는 경우에는 건설부장관에게 부동산평가업자로 등록하거나 평가법인 설립인가를 받아 영위하도록 하고 있음.
- 동법의 제정으로 국토이용관리법에 규정되어 있는 기준지가고시와 토지평가사 관련조항은 삭제되고, 감정평가에 관한 법률은 폐지되나, 이미 공인감정사나 토지평가사의 자격을 가진 자는 새로운 법에 의하여 부동산평가사의 자격을 보유하도록

경과규정을 두고 있음.

- 또한 「부동산평가사」의 전문성을 제고하고, 객관적이고 합리적인 토지등의 평가를 위하여 「부동산평가준칙」을 건설부장관이 제정하도록 규정하고 있음.

정부는 지가공시에 관한 법률의 제정을 추진함과 동시에, 공시지가제도 도입을 위한 사전준비작업으로서,

- 공시지가에 관한 조사·평가가 객관적이고 합리적이 되도록 지역 여건과 지가형성요인을 고려하여 150만필지의 표준지 선정작업을 88년 하반기에 완료하는 한편,
- 표준지와 과세대상토지등 각각의 개별토지의 평가모델을 개발하고자 국토개발연구원, 한국토지개발공사, 토지평가사 등으로 연구작업단을 구성하여 88. 4연구사업에 착수하여 88. 12월에 완료할 예정에 있음.
- 이와같은 작업이 완료되고 지가공시에 관한 법률이 공포되면 89년부터 공시지가에 의한 토지의 평가과세와 수용보상등이 이루어져 토지의 정책이 실효를 거둘 것임.

◎ 현행 地價體系의 예 (단위:천원, 평)

- 서울시 강동구 명일동 344-1(※)의 경우
기준지가(86. 2. 20) : 1,697(100.0)
과세표준율(87. 1. 1) : 309(18.2)
기준시가(87. 1. 1) : 1,110(65.4)
감정시가(87. 1. 1) : 1,697(100.0)
- 대전시 서구 갈마동 208-3(田)의 경우
기준지가 : 648(100.0)
과세표준율 : 32(4.9)
기준시가 : 263(40.6)
감정시가 : 897(138.7)