

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

(김태수 의원 발의)

의안 번호	3005
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 11일

발 의 자: 김태수 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 고광민, 김규남,
김영철, 김용호, 김원태,
김재진, 김종길, 김현기,
남궁역, 남창진, 박 석,
박성연, 박춘선, 서상열,
신복자, 유만희, 윤종복,
이봉준, 이상욱, 이종환,
최민규, 허 훈, 황철규
의원(24명)

1. 제안이유

- 건축법 시행령에서 감경 대상으로 정하고 있는 대상 중 고의성이 없고 위반면적이 경미한 경우 등을 대상으로 이행강제금 감경기간을 확대하여 시민 부담을 완화하고자 함

2. 주요내용

- 가. 기존 위반건축물을 매수한 경우 이행강제금 감경기간을 1년에서 3년으로 확대 적용(안 제45조제5항제1호)
- 나. 위반면적이 경미한 경우나 임차인이 있어 위반내용을 시정하기 어려운 경우 등에 대하여 이행강제금 감경기간을 3년으로 확대 적용(안 제45조제5항제2호)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「건축법」 및 「건축법 시행령」
- 다. 기타 : 신·구조문대비표

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제45조제5항제1호 중 “1년”을 “3년”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “제3호까지와 제5호부터 제7호까지”를 “제5호까지와 제7호”로, “1년”을 “3년”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “영 제115조의4제1항제4호”를 “영 제115조의4제1항제6호와 제6의2호”로, “2년”을 “1년”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 영 제115조의4제1항제1호와 제3호부터제5호 및 제7호에 해당하나 이 조례 시행 전에 감경된 이행강제금을 부과받은 사실이 없는 경우, 제45조제5항제1호와 제2호 개정규정에 따른 기산일은 본 조례 개정 이후 최초로 이행강제금을 부과받는 날로 한다.

② 영 제115조의4제1항제1호와 제3호부터제5호 및 제7호에 해당하여 이 조례 시행 전에 이미 감경된 이행강제금을 부과받은 경우에는 제45조제5항제1호와 제2호 개정규정을 적용하되, 감경 기간의 기산일은 최초로 시정명령을 받은 날로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제45조(이행강제금의 부과) ① ~ ④ (생 략)	제45조(이행강제금의 부과) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 법 제80조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다.	⑤ ----- ----- ----- ----- -----.
1. 영 제115조의4제1항제1호의 경우: 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 <u>1년</u>	1. ----- ----- ----- ----- <u>3년</u>
2. 영 제115조의4제1항제2호부터 <u>제3호까지와 제5호부터 제7호까지</u> 의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 <u>1년</u>	2. ----- -- <u>제5호까지와 제7호</u> ----- ----- ----- ----- <u>3년</u>
3. 영 제115조의4제1항제4호의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 <u>2년</u>	3. 영 제115조의4제1항제6호와 <u>제6의2호</u> ----- ----- -- <u>1년</u>
⑥ · ⑦ (생 략)	⑥ · ⑦ (현행과 같음)

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

연번	조항	추계대상 여부	판단 내용
1	제45조(이행강제금의 부과) 제5항제1호 및 제2호	○	세입 감소가 발생하나 그 금액에 대해 구체적으로 정해진 바 없어 통상적인 세입 감소액을 자체 책정하여 추계 하였음(참고용) ⇒ 총 세입 70,107,006천원(연평균 35,053,503천원) 감소예상

2. 비용추계의 전제

가. 대상

- 기존 위반건축물 매수자(감경기간 1년 → 3년)
- 위반면적 경미·임차인 있어 시정 어려운 경우 등(감경기간 1년 → 3년)

나. 전제

- 감경률 : 현행 건축법 시행령 제80조의 2, 서울시 건축조례 제45조 제5항에 따라 대상 기준에 해당할 경우 3년간 75% 감경 적용
- 대상 비중 : 전체 부과건 중 약 77%가 해당될 것으로 판단
 - 근거 : 서울시 주택실 건축과 자료
(생활 불편·이행강제금 부담까지...서울시, 주거용 위반건축물 지원 나선다. 2025.8.6. 서울시 보도자료)
 - 서울시 전체 위반건축물 약 10만건
 - 주거 위반건축물이 7만 7천건으로 전체의 77% 차지
 - 위반면적 30㎡ 이하가 전체의 84% 차지
 - 조례 개정의 취지와 서울시 보도자료 및 위반 건축물의 대부분이 주거용 건축물이라는 점을 고려하여 이행강제금 감경대상은 주거 위반건축물 7만 7천건으로 하는 것이 합리적
 - 징수율 변화 없음 가정 (감경으로 부과액 감소 → 징수액 감소)

다. 추계기간 : 시행일로부터 2년(2026년~2027년) / 현재도 감경기간을 1년으로 운영하고 있으며, 3년 이후에는 감경이 적용되지 않으므로 추가 2년간만 추계

라. 방법

- 현행 건축법 시행령, 「서울특별시 건축 조례」, 서울시 주택실 건축과 자료 등을 토대로 추계

3. 비용추계의 결과

- 총 세입감소액 = 70,107,006천원 (연평균 35,053,503천원)

(단위 : 천원)

구분	연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
세입 감소	○ 세입 감소액(제5조)	35,053,503	35,053,503		-	-	70,107,006
	소 계	35,053,503	35,053,503		-	-	70,107,006
	□ 총 세입감소액	35,053,503	35,053,503		-	-	70,107,006

4. 덧붙이는 의견 : 본 추정액은 서울특별시 관련부서 자료를 통해 조례의 취지와 주거 위반 건축물이 차지하는 비중, 감면기간 확대(1년→3년) 등을 토대로 산출한 금액으로 이 점을 유의하여 **참고자료로 활용하는 것이 바람직**함

5. 작성자

시의회사무처 재정분석과
재정분석과장 이 선 희
추계세제팀장 김 중 헌
추 계 분 석 관 김 진 형
☎ 02-2180-7954
e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

II. 비용추계 상세내역

○ 대상 부과금액: 총 80,168,103천원(약 802억 원)

- 산출근거 : 2022년 서울시 위반건축물 이행강제금 부과·징수현황 및 서울시 주택실 건축과 자료 준용
→ 총 부과금액 × 감경대상 비중
= 95,438,217천원(2022년 서울시 위반건축물 이행강제금 부과·징수현황) × 77%
= 73,487,427천원(약 735억 원)

○ 감경액: 총 40,084,052천원(약 401억 원)

- 산출근거 : 현행 건축법 제80조의 2, 서울시 건축조례 제45조 제5항에 따라 75% 감경 적용
→ 대상 부과금액 × 감경률
= 73,487,427천원 × 75%
= 55,115,570천원(약 551억 원)

○ 세입 감소액 (징수기준): 총 35,053,503천원 (약 350억 원/년, 세입 감소 예상)

- 산출근거 : 2022년 서울시 위반건축물 이행강제금 부과·징수현황 준용
→ 감경액 × 징수율
= 55,115,570천원 × 63.6%(2023년 서울시 위반건축물 이행강제금 부과·징수현황)
= 35,053,503천원 (약 350억 원)

1) 【유의사항】 참고로 향후 다양한 요인 등에 따라 실제 감면액과 추정액간 낮은 정합성을 보일 가능성이 있음