

城市违法建筑的治理困境及其解决策略分析

李伟福

平安区城市管理综合执法局

[摘要]近年来,随着我国经济水平的不断提升,我国的城市现代化建设进程也在不断加快,建筑工程的建设数量及建设规模也在不断扩大与提升,但与此同时违法建筑的数量也在不断增加,这不仅会导致我国的建筑行业无法得到进一步的发展,同时也约束了我国的城市化现代建设进程。因此要想实现对城市违法建筑的治理,就必须充分明确违法建筑存在的危害性,并提出针对性的处理措施,从而实现对城市违法建筑的治理。在此基础上,本文从城市违法建筑的具体概念入手,探究其存在的危害性并提出科学合理的优化措施及建议。

[关键词]城市建设;违法建筑;危害;治理

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.535

从根本上讲,城市违法建筑的存在既会导致城市整体规划受到影响,同时也会造成城市形象受损,严重影响居民生活等一系列状况。因此,在具体进行城市管理的过程当中,必须要针对日趋严重的城市违法建筑来进行综合性的治理,从而加快城市现代化建设,推动城市经济快速发展。但是就目前的城市违法建筑治理现状进行相应的分析,我们可以发现其中仍旧存在着一系列的问题,导致城市违法建筑治理处于困境当中。为此,要想达到良好的治理效果就必须明确城市违法建筑存在的原因,并提出针对性的解决措施,从而实现城市违法建筑的高效治理。

一、城市违法建筑的定义

所谓城市违法建筑就是指在具体进行城市建筑建设的过程当中,并没有严格遵守《城乡规划法》第64条规定的建筑。以相关条例对城市违法建筑进行界定主要是有两方面原因。目前来说国家立法机关并没有具体针对违法建筑界定明确概念,因此,在实际定义城市违法建筑的过程当中,应当按照概念在法律条文中的具体体现来进行概念的界定。

二、城市违法建筑产生的原因及特点

(一) 经济利益驱动

对于一部分房地产开发商来说,其在具体进行城市建筑建设的过程当中会出现擅自变更建筑规划的情况,如增高房屋、扩建房屋规模等,通过这种方式,房地产开发商会获得更多的经济利益但这种擅自变更建筑规划的行为会导致城市违法建筑的产生。除此之外,房屋拆迁补偿所带来的示范经济效应同样会造成城市违法建筑的产生。在我国城市现代化建设进程不断加快的同时,城市范围逐步扩大土地价格也在不断上涨对于一部分被拆迁户来说,其为了获得更多的拆迁款,会出现翻新加盖房屋等情况,同时这种社会现象相对严重且较为普遍。

(二) 法律意识淡薄

在经济利益的驱动下,无论是房地产开发商还是居民等都会存在着部分违法行为,但是对于这些群体来说,他们自身的法律意识相对淡薄,并不认为擅自变更规划属于违法行为。正因为这部分群体的法律意识相对淡薄导致城市违法建筑一直得不到有效治理。

(三) 职能部门监管不到位

在具体进行城市建筑建设的过程当中,所涉及的部门相对较多,具体包括国土规划,工商,城管等多个部门为了保障城市建筑建设的规范化,这些部门都必须全方面对城市建筑进行监督管理。但是受各种因素的影响,导致职能部门的监管不到位。除此之外,对于一部分职能部门来说,其为了谋取部门利益,在具体针对违法建筑进行治理的过程当

中,可能会存在着处罚罚金等形式造成监管漏洞。

(四) 城市规划存在滞后因素

我国在具体进行城市规划的过程当中,规划方案相对稳定,在长时间内不会变动城市规划方案,但是受社会经济发展速度等方面的影响,若不能紧跟城市发展趋势来调整城市规划则会导致城市规划与城市发展相违背的现象。除此之外,在实施城市规划的过程当中,往往循序渐进地落实与完善规划方案。在此过程中,一部分人员就会借助规划实施时间差来搭建违法建筑。与此同时城市规划手续的审批时间相对较长,为了保障城市建设的顺利进行,边开工,边建设,边办理手续的情况相对普遍。在这种状况下违法建筑数量日趋增加。

三、城市违法建筑的特点

(一) 无序性

通过对城市违法建筑特点进行相应的分析,我们可以发现违法建筑呈现出无序性等特征。城市违法建筑具体是指在城市规划区域内违反城市规划而进行建设的建筑,其建筑缺乏规划性,导致违法建筑呈现出无序性特征。

(二) 多样性

对于违法建筑来说,其建筑种类多样化,按照不同的标准对其进行分类,可以分为不同类型的违法建筑。若按照是否建设完成来对违法建筑进行分类,可分为在建违法建筑和已建成的违法建筑,若按照违法建筑存在期限进行分类,又可以分为临时性违法建筑及长期性违法建筑。

(三) 主体复杂性

无论是单位还是个人,都可以成为违法建筑的实施主体,其主题覆盖面相对较广,既包括国有企业,私营企业,同时也包括普通公民及个体工商户等,除此之外,企业破产等因素的影响也会导致违法建筑的主体发生变更情况。

(四) 危害严重性

违法建筑的建设不符合城市规划标准,正因如此,其本身存在着一定的危险性,如高层楼房倒塌等一系列现象的发生,都说明了违法建筑本身所存在的危害以及其危害带来的严重后果。

四、城市违法建筑对我国和谐社会建设产生的不利影响

(一) 直观的影响了城市市容环境

对于违法建筑来说,其属于严重违反城市规划的行为且搭建违法建筑本身属于违法行为,随意搭建违法建筑不仅会损害生态环境,同时也会造成城市规划发展目标与城市建设相违背的情况,严重损害了城市形象,不利于城市现代化建设的有序进行。

(二) 隐性的带来了安全隐患

对于城市违法建筑来说,其并没有经过部门审批,且手续不全,在具体搭建违法建筑的过程当中非常容易出现一系列质量安全问题,造成建筑工程的施工建设质量无法得到有效保障。除此之外,在具体进行违法建筑施工建设的过程中,需要扩大建筑的占地面积,这样一来可能会导致安全通道及间距等方面发生改变。若安全通道等不符合建筑建设标准,则会导致一系列安全隐患的存在。

(三) 间接的给社会增加了不稳定因素

一旦违法建筑发生坍塌等社会现象则会严重威胁着居民的生命财产安全,同时搭建违法建筑最初的目的是为了追求经济利益,在对卫生建筑配套设施进行完善时难以保障及卫生环境,导致卫生防疫工作等方面无法得到有效进行。除此之外,对于违法建筑来说,其主要由城市外来人口所居住,在具体进行城市管理及社会治安的过程当中,无法维护这部分群体的生命财产安全及利益。

(四) 根本上挑战法律权威,影响政府形象

对于一部分房地产开发商或者个人来说,其自身的法律意识相对淡薄,受经济利益等因素的影响,可能会出现违反法律规定的行为而建设违法建筑。这不仅会导致社会上出现不良风气,同时若不能有效地治理城市违法建筑,则会严重损害政府形象。

五、城市违法建筑治理对策

(一) 明确主体,理顺机制

通过对目前的城市违法建筑主体进行分析,我们可以发现其呈现出主体多样性等特征,同时各类因素的影响下,也会出现违法建筑主体法人更换等一系列现象。正因如此导致城管行政执法工作难度相对较高。因此,要想从根本上治理城市违法建筑,就必须要在明确行政处罚权主体的前提下,建立健全治理机制,并从根本上落实治理机制,确保能够从根本上杜绝城市违法建筑。首先,必须要完善立法。在城市现代化建设进程不断加快的同时,城市管理工作的价值日益突出,为了保障城市管理工作的有效进行,必须要建立健全与城市管理相关的法律法规,确保城市管理工作能够高效进行。其次,明确行政处罚权主体。城管机构作为城市管理工作的主要执行部门,必须要充分明确城管机构作为行政处罚权的主体,才能够保障城管机构管理工作的有效开展。最后,明确城管机构归口。通过明确城管机构归口能够实现城管机构的统一管理,从而构建高质量的城管人才队伍,保障城市管理工作的有序进行。

(二) 适用条款,界定准确

目前来说,城管机构在具体行使行政管理权利的过程当中存在着处罚条款概念界定不统一的因素。因此,为了明确处罚条款概念,必须要从保证法制统一的角度来界定处罚概念,并精准明确处罚对象及规范主体,确保处罚的具体条款能够适用于违法建筑。同时,也应当统一完善涉及各部门的交叉内容,从而保障违法建筑处罚效果。

(三) 规范现场处理程序

在具体治理城市违法建筑的过程当中,城管行政执法机构应当严格行使自身的行政处罚权力并做好现场处理工作,从而按照程序规定来保障违法建筑的拆除及查封。在此过程中,也应当做好证据收集等工作。在执法过程中也应当以实时拍摄的形式来留取执法证据,确保执法程序的合理性与规范性。在具体规范现场处理程序的过程当中,也应当严格按照以下流程来实现对现场的有效处理,首先,在对违法建筑

下达限期查询通知之前,应当保留当事人的听证权利。其次,针对没收的违法收入,应当在明确操作细节后来落实相关操作。再者,在查封施工现场及拆除违法建设时,应当严格按照现场处理程序来落实实际操作行为,从而保障处理程序的规范化。最后,必须要充分明确责成形式来对违法建筑进行强制拆除。

(四) 规范裁量,确定基准

就目前的行政处罚条款进行实际分析,我们可以发现其自由裁量幅度相对较大,为了避免利益冲突,化解当事人与城管行政执法机构之间的矛盾,城管行政执法机构必须要以规范裁量的形式来保障裁量的合理性。在具体处理相似违法建筑案件时,也应当结合类似案件的处罚情况并在遵循法律裁量原则的前提下对处罚情况进行判定。同时为了保障处罚的合理性,也应当引入中介机构来鉴定违法建筑的面积成本及造价等多层因素,从而避免出现少发漏发等一系列现象,严格规范违法建筑搭建行为,警醒社会群体,矫正社会不良风气。

(五) 加强管理,健全机制

城管行政执法机构在具体治理城市违法建筑的过程当中,也可以不断调整与优化自身的内部结构并建立网络层级管理体系,以落实城市管理工作,并提高城市管理工作效率。与此同时,为了保障城市违法建筑治理效果,城管行政执法机构也可以综合评定工作内容并在树立工作目标的前提下加强城市违法建筑管理力度,从根本上规范城市规划。另外,城管行政执法机构要想提高自身的城市管理工作效率,也可以开设监督渠道,以网络举报监督电话等形式来实现对城市违法建筑现象的有效监督与管理。

(六) 提高素质,加强建设

在具体进行城市违法建筑治理的过程当中,要想达到良好的治理效果,就必须要在不断提高城市执法人员的专业素养,从而构建高素质的城市执法人才队伍,确保在具体进行城市管理工作的过程当中,能够充分发挥城市行政执法机构的行政权力,落实监督职能。通过强化队伍建设并规范现场处理程序,既能够保障城市违法建筑治理工作的高效展开同时也有利于城市规划的顺利进行。在具体对城市执法人员进行综合培养的过程当中,也应当加强培训力度并做好思政教育工作,以提高工作人员的思想道德修养及行为作风。

六、结束语

总而言之,在城市现代化建设进程不断加快的同时,城市违法建筑数量及规模不断扩大与提升,城市违法建筑的存在不仅会损害城市形象,同时也会导致城市现代化建设进程受到约束。因此,为了从根本上杜绝城市违法建筑的存在,实现对城市违法建筑的治理,在实际展开城市违法建筑治理工作的过程当中,城市行政执法机构也应当充分发挥自身的行政权力并全面化的对城市违法建筑进行监督管理,从而保证城市违法建筑治理工作水平,进而加快城市现代化建设步伐,推动城市经济发展。

参考文献:

- [1]钟文祥. 地方政府对违法建设的治理对策研究[D]. 华侨大学, 2016.
- [2]曾九梅. 违法建筑问题及其治理对策研究[D]. 华中师范大学, 2016.
- [3]高扬. 城市违法建筑治理问题探究[D]. 广西大学, 2015.