

특정건축물 정리에 관한 특별조치법
시행지침

건설교통부
(건축기획팀)

I

특정건축물 정리에 관한 특별조치법 개요

□ 주요내용

- 건축법을 위반한 중소규모 주거용 건축물을 양성화
 - 자발적인 시정이 어려워, 위반이 발생한지 2년 이상이 경과한 현재까지 시정이 안된 건축물로 한정

□ 제정목적

- 서민들의 재산권을 보호하여 주거생활 안정을 도모

□ 시행기간

- 2006. 2. 9. ~ 2007. 2. 8. (1년간)
 - ※ 신고기간 2006. 2. 9. ~ 2007. 1. 8. (11개월간)

II

양성화대상 건축물 선별 원칙

원칙1 건축법을 위반한 건축물일 것

⇒ 타법령 위반은 제외

- 특조법은 건축법의 특례법으로서 건축법 위반사항을 양성화
 - 건축법 이외의 타법령(주차장법 등)을 위반한 경우는 양성화 제외
 - 다만, 건축법 위반사항을 양성화할 때 타법령을 위반하는 경우는 사용승인할 수 있음
 - ex) 다가구주택의 옥탑 무단증축(건축법 위반사항)을 양성화할 때, 주차장법의 부설 주차장 설치기준을 위반하는 경우에도 양성화가 가능

원칙2 건축법 위반시점이 2003년 12월 31일 이전일 것

⇒ 2004년 이후 발생한 위반건축물은 제외

- 현재까지 적발이 안되어 위반시점을 판단할 수 없는 경우에는 담당 공무원 및 건축위원회가 위반시점을 객관적으로 판단할 수 있는 자료를 건축주가 제출하여야 함

- 세금납부고지서, 항측사진 등 공공부문의 확인이 가능한 서류
- 기타 객관적으로 판단이 가능한 위법시공 당시 시공사와의 계약서, 공사대금 영수증 등
- ※ 위조가 불가능하거나 어려운 서류일 것

원칙3 건축허가(신고)를 한 건축물일 것

⇒ 나대지에 허가(신고)받지 않고 건축한 무허가 건축물은 제외

- 건축허가나 신고를 하고 건축한 건축물이 이 법의 양성화대상이나,
 - 건축법상 허가나 신고대상이 아닌 건축물(비도시지역의 200㎡미만, 3층미만)의 경우에도 허가나 신고를 하고 건축한 건축물로 보아 양성화가 가능

원칙4 중소규모 주거용 건축물일 것

⇒ 단독165㎡, 다가구330㎡, 다세대85㎡ 이하(증축면적 포함)

- 주거용 건축물이라 함은 건축물 전체 연면적 중 주거용의 면적이 1/2 이상인 건축물을 말함
 - 주거용이 아닌 타용도에 위반사항이 있는 경우에도 양성화
- 무단증축한 면적을 포함한 면적이 단독165㎡, 다가구330㎡, 다세대85㎡ 이하인 건축물이 양성화 대상임
 - ex) 1층이 근린생활시설이고, 2~3층이 다가구주택(각층80㎡)인 주거용 건축물에 주거용 옥탑(50㎡)를 증축한 경우, 주거용 건축물(다가구)이며, 연면적이 290㎡(80×3+50)이므로 양성화가 가능

원칙5 장기미준공, 무단증축·대수선인 건축물일 것

⇒ 무단 용도변경은 제외

- 장기미준공 건축물
 - 건축허가나 신고를 하고 건축하였으나, 시공중의 위법사항으로 인하여 사용승인을 못받은 건축물
- 무단증축·대수선 건축물
 - 건축허가나 신고를 하고 건축하여, 사용승인은 받았으나 이후에 무단 증축·대수선한 건축물
 - ※ 증축·대수선의 허가·신고여부 상관없음

III 양성화에서 제외되는 구역

- 정비구역, 도시계획시설, 도시개발구역, 개발제한구역, 점도구역, 보전산지, 군사시설보호구역, 해군기지구역, 군용항공기지 내의 건축물은 양성화 대상에서 제외
 - 다만, 건축위원회 심의시 정비구역·도시개발구역 내에 있으나, 해당 사업에 지장이 없다고 판단되는 건축물과 개발제한구역·군사시설보호구역의 지정 이전에 건축한 건축물은 포함
- 지자체장이 양성화가 불가하다고 정한 환경정비지구 내의 건축물도 양성화 대상에서 제외
 - 관광지 등의 도시미관·환경정비를 위하여 양성화에서 제외될 필요성이 있는 구역으로서 시군구 의회의 동의를 얻어 지정

IV 사용승인의 적용기준

기준1 자기소유·사용승낙 대지 또는 국공유지에 건축

⇒ 양성화 신고시 대지소유 및 사용확인 서류 첨부토록 함

기준2 건축물이 소방상 지장이 없을 것

⇒ 건축법 제33조 및 제37조 규정을 위반하지 않을 것. 다만, 소방서장이 인정한 “소방상 지장이 없는 건축물”인 경우 제33조 규정 적용예외

< 소방상 지장이 없는 건축물 >

다음 3가지 사항 중 하나 이상에 해당하는 건축물로서 관할 소방서장이 소방에 지장이 없다고 인정한 건축물

- i) 직선거리 30미터 이내에 너비 4미터의 도로가 있는 건축물
- ii) 직선거리 20미터 이내에 소화전이 있는 건축물
- iii) 공지에 접한 대지에 건축된 건축물

기준3 구조안전·위생, 도시계획사업에 지장없을 것

⇒ 건축위원회 판단사항임

기준4 이행강제금 및 과태료 체납이 없을 것

⇒ 1년 이내 납부를 조건으로 사용승인이 가능함

< 조건부 사용승인 >

부과된 이행강제금 등을 1년 이내에 모두 납부하는 조건으로 사용승인서를 교부할 수 있다. (법 제5조제3호)

☞ 조건 불이행시 권리는 자연 소멸하는 것임

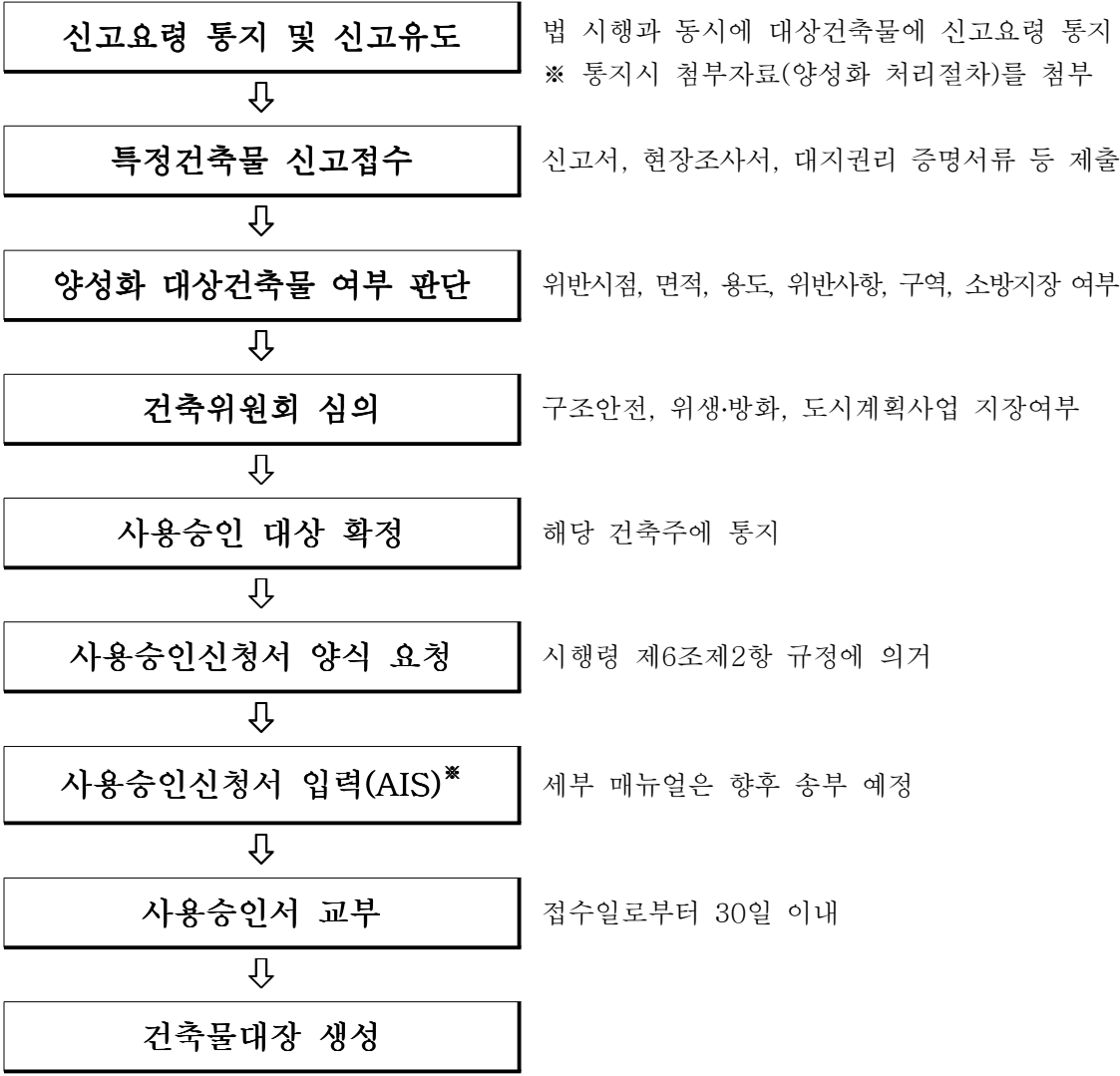
- 조건 불이행시 사용승인 취소가능함을 통지
- 건축물대장에 조건부 사용승인 사실과 사용승인 기간을 통지
- 1년 이내 조건 불이행시 사용승인 취소하고 위반건축물로 관리

< 과태료 부과 >

이행강제금 부과사실이 없거나, 부과사실은 있으나 추가 위반사항이 있는 경우에는 과태료를 부과 (법 제7조)

- 이행강제금 1회분에 해당하는 과태료를 부과
- 과태료 산정을 위하여 설계도서를 제출토록 함
- 과태료를 납부한 후 사용승인서를 교부토록 하되, 1년 이내 납부를 조건으로 사용승인서 교부도 가능함(법 제5조제3호)

V 양성화 절차



- ① 건축물대장의 작성은 기존 건축법령에 따라 처리하되, 변동내용 및 원인란에 표시
→ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제7698호, 2005.11.8)에 따라 2006.0.0.일 사용승인
- ② 조건부 사용승인시에는 건축물대장의 변동내용 및 원인란에 조건부 사용승인 사실과 기간을 명기
→ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제7698호, 2005.11.8)에 따라 미납된 이행강제금(과태료)을 '07.0.0.까지 납부하는 조건으로 2006.0.0.일 사용승인. 조건부 사용승인 기간 '06.0.0 ~ '07.0.0.
- ※ 조건 이행시 : 미납된 이행강제금(과태료)을 모두 납부하여 조건이행('06.0.0.)
조건 불이행시 : 미납된 이행강제금(과태료)을 납부하지 아니하여 사용승인 취소('06.0.0.)
- ③ 건축행정정보화시스템(AIS)에 의한 사용승인서 교부, 건축물대장 작성 등의 세부 매뉴얼은 향후 송부 예정 (현재 시스템 구축중)
- ④ AIS관련은 건축행정추진기획단(02-532-5627, 5637)으로 문의

VI

양성화 실적관리

□ 전달 말일 기준의 특정건축물 신고 및 사용승인의 전월실적 및 누계 실적을 매월 5일까지 아래 양식으로 보고

○○광역시

| 지역 | 구분 | ①신고접수 | | ②사용승인서 교부 | | ③조건부 사용승인서 교부 | | ④비고 |
|-----|-----|--------|----|-----------|----|---------------|----|-----|
| | | '06년0월 | 누계 | '06년0월 | 누계 | '06년0월 | 누계 | |
| 계 | 단독 | | | | | | | |
| | 다가구 | | | | | | | |
| | 다세대 | | | | | | | |
| ○○구 | 단독 | | | | | | | |
| | 다가구 | | | | | | | |
| | 다세대 | | | | | | | |
| ××구 | 단독 | | | | | | | |
| | 다가구 | | | | | | | |
| | 다세대 | | | | | | | |

※ 작성요령 (전월 말일 기준으로 입력)

- ① 신고접수 현황 입력
- ② 이행강제금 등을 모두 납부한 대상건축물에 사용승인서 교부 실적 입력
- ③ 1년내 이행강제금 등의 완납 조건인 사용승인서 교부 실적 입력
- ④ 신고접수 후 심사과정에서 양성화에서 제외된 건축물 현황(누계) 입력

1. 다세대주택의 공용부분 위반도 양성화가 가능한지 여부

- 공용부분을 한세대가 점유하도록 사용승인할 경우, 타 세대의 재산권을 침해할 우려가 있으므로,
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 한 법률」 규정에 따라 적법한 절차를 거친 경우에 한하여 양성화할 것

2. 다세대 및 다가구주택의 세대간 경계벽을 변경하여 세대수가 증가한 경우도 양성화가 가능한지

- 세대간 경계벽 변경은 건축법령상 대수선에 포함(「건축법 시행령」 제 3조의2제8호)되므로,
 - 원칙적으로 양성화가 가능할 것임
- 이 경우, 다세대주택의 “전용면적”은 애초에 허가받은 전용면적으로 함
 - ※ 24평 다세대주택을 12평 면적의 2세대로 분할한 경우에도 각 세대가 양성화대상임

3. “다가구주택”의 분류가 되기 이전에 건축되어 건축물대장상 “다가구주택”이라 명기되어 있지는 않으나 사실상 다가구주택인 경우에 100평까지 양성화가 가능한지

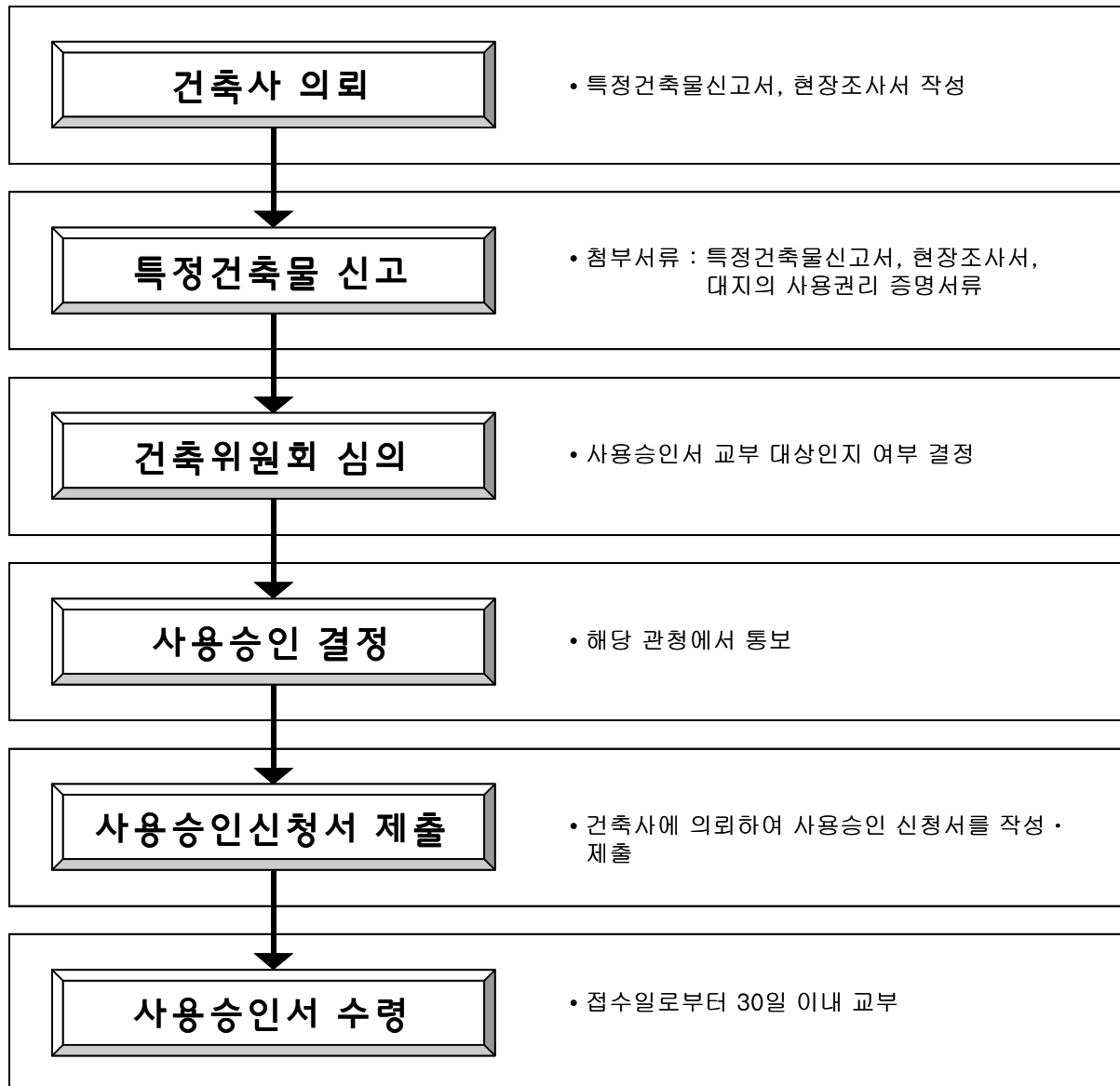
- 사용용도 및 구조가 현행법상 다가구주택과 다른 경우, “다가구주택”으로 간주하여 양성화하는 것이 타당함
 - ※ 다가구주택은 '90.4.21. 지침으로 운용하다가 '99.4.30. 시행령에 규정

4. 「건축법」에 의한 건축허가가 아닌 「주택법」에 의한 사업계획승인 대상 건축물도 양성화가 가능한지 여부

- 특조법은 건축법에 대한 특별법으로서 「건축법」의 규정에 따라 건축허가나 신고를 한 건축물로서 「건축법」의 규정에 적합하지 아니하여 사용승인을 얻지 못한 건축물이 그 대상이 될 수 있는 것으로
 - 「주택법」의 적용을 받는 건축물은 이 법에 의하여 양성화될 수 없음

【첨부자료】

「특정건축물정리에관한특별조치법」에 따른 양성화 절차



※ 관청은 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행령」 제6조제2항 규정에 의거 건축위원회 심의나 건축물대장 작성을 위하여 필요한 자료를 특정 건축물 신고인에게 요청할 수 있습니다.