특정건축물 양성화 특별법 안내

부천지역건축사회 · Nov 26, 2026 기준

2023년 12월 31일 이전에 완공된 소규모 주거용 위반건축물은 2026년 12월 17일부터 2028년 6월 16일까지 신고하면 사용승인을 받을 수 있습니다.

부천시와 부천지역건축사회는 시민들의 특정건축물 정리를 돕기 위해 '특정건축물 정리 건축행정 서비스 제공' 업무협약을 체결하였습니다. 위반건축물 등재로 매매·대출·상속 등 재산권 행사에 어려움을 겪고 계신 시민께서는 이 자료로 대상 여부를 먼저 확인하신 뒤 가까운 건축사사무소에 상담하시기 바랍니다.

1. 제도 개요

구분	내용
법률명	「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 (법률 제21820호)
공포일	2026년 6월 16일
시행기간	2026년 12월 17일 ~ 2028년 6월 16일 (18개월 한시법)
신고기간	시행령으로 정함 — 입법예고안 기준 위 시행기간과 동일
목적	일정 요건을 갖춘 소규모 주거용 위반건축물에 한시적으로 사용승인 기회 부여

기간 안에 신고가 접수된 건축물은 법의 유효기간이 끝난 뒤에도 이 법에 따라 처리됩니다. 기간이 지나면 같은 요건이라도 혜택을 받을 수 없습니다.

2. 대상 건축물

아래 세 가지 조건을 **모두** 충족해야 합니다.

1. **완공 시점**: 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 건축물
2. **주거용**: 연면적의 50% 이상이 주거용인 건축물
3. **위반 유형**: 다음 중 하나에 해당
    - 건축허가·신고 없이 건축하거나 대수선한 건축물
    - 허가·신고는 받았으나 사용승인을 받지 못한 건축물
    - 허가·신고 없이 용도를 변경한 건축물

규모 기준

위반(증축·대수선) 부분 면적을 **포함한** 규모입니다.

건축물 유형	규모 기준	비고
다세대주택	세대당 전용면적 85㎡ 이하	
단독주택 (다가구 제외)	연면적 165㎡ 이하	165㎡ 초과 ~ 330㎡ 이하는 시 조례로 정함
다가구주택	연면적 660㎡ 이하	
근린생활시설 (이른바 '근생빌라')	위 기준 이하로서 사실상 주택으로 사용	2023년 12월 31일 이전부터 주택으로 사용한 경우만

부천시는 법 시행에 맞춰 관련 조례 제정을 추진하고 있습니다. 단독주택 165~330㎡ 구간과 주차장 기준 등은 **부천시 조례 확정 내용을 꼭 확인**하시기 바랍니다.

3. 적용 제외

규모 기준을 충족하더라도 아래 구역·부지에 있으면 원칙적으로 대상에서 제외됩니다. 토지이음(eum.go.kr)에서 토지이용계획을 조회하면 확인할 수 있습니다.

- 도시·군계획시설 부지
- 개발제한구역 (구역 지정 전에 건축한 경우는 예외)
- 군사기지 및 군사시설 보호구역 (지정 전 건축 등 예외 있음)
- 도로법에 따른 접도구역
- 도시개발구역·정비구역 (사업에 지장이 없는 경우는 예외)
- 보전산지
- 대통령령으로 정하는 상습재해구역·환경정비구역

과거 특별조치법으로 이미 사용승인을 받은 뒤 소유자가 바뀌지 않은 건축물도 제외됩니다.

4. 사용승인 주요 기준

신고된 건축물이 아래 기준에 맞으면 구청은 **건축위원회 심의**를 거쳐 신고일부터 30일 이내에 사용승인서를 발급합니다.

- **대지 권리**: 자기 소유 대지에 지었거나, 대지 사용 승낙을 받았을 것 (집합건물은 관련 결의 필요)
- **도로·건축선**: 대지와 도로 관계, 건축선 기준을 지킬 것 (도로 최소 너비 3m로 완화)
- **안전**: 구조안전·위생·방화·일조 등에 현저한 지장이 없을 것
- **체납 없음**: 기존에 부과된 이행강제금 체납액이 없을 것

세부 기준은 시행령과 부천시 조례 확정 후 달라질 수 있습니다.

5. 비용

사용승인은 과태료 납부를 조건으로 합니다.

항목	내용
과태료	**이행강제금 5회분** 상당액. 이미 납부한 이행강제금은 5회 한도 안에서 차감
이행강제금 체납액	체납이 없어야 함
부설주차장	기준미달 시 "부천시 주차장 설치 및 관리조례"를 준용함
설계·현장조사 비용	건축사가 작성하는 설계도서·현장조사서 비용 (건축물 규모·현황에 따라 다름)
전세사기 피해자	피해자가 취득한 건축물은 과태료·주차장 의무 완화 특례

정확한 과태료 금액은 건축물별 이행강제금 산정액에 따라 달라지므로 구청 또는 건축사 상담으로 확인하시기 바랍니다.

6. 신고 절차

신고 전 1~2단계는 지금부터 준비할 수 있습니다.

1. **대상 여부 확인** (건축주) — 건축물대장, 토지이용계획으로 완공 시점·규모·제외구역 확인
2. **건축사 상담 및 현장조사** (건축사) — 현장 실측, 위반 현황 파악, 설계도서·현장조사서 작성
3. **신고서 접수** (건축주 → 구청) — 특정건축물 신고서에 설계도서·현장조사서·대지 권리 증명서류 첨부
4. **검토 및 관련 부서 협의** (구청) — 적합 여부 검토
5. **건축위원회 심의** (구청)
6. **과태료 납부** (건축주)
7. **사용승인서 발급** (구청) — 신고일부터 30일 이내, 이후 건축물대장 정리

7. 준비 체크리스트

건축주가 준비할 것

- [ ] 건축물대장 (위반건축물 표기 여부 확인)
- [ ] 토지이용계획확인서 (제외구역 해당 여부 확인)
- [ ] 토지·건물 등기사항증명서
- [ ] 대지 사용 승낙서 (타인 소유 대지인 경우)
- [ ] 이행강제금 부과·납부 내역 (체납 여부 확인)
- [ ] 2023년 12월 31일 이전 완공·주거 사용을 입증할 자료 (사진, 전입·공과금 내역 등)

- [ ] 보유 중인 기존 도면

건축사가 작성하는 서류

- [ ] 설계도서 (배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등)
- [ ] 현장조사서

신고서 서식과 세부 첨부서류는 시행령 확정 후 구청 공고로 안내됩니다.

8. 자주 묻는 질문

Q. 지금 바로 신청할 수 있나요?

아닙니다. 2026년 12월 17일부터 접수됩니다. 그 전에 대상 여부 확인과 건축사 현장조사를 미리 해 두시면 접수 초기에 신속하게 진행할 수 있습니다.

Q. 아직 단속되지 않은 위반 부분도 신고할 수 있나요?

네. 위반건축물로 등재되지 않았더라도 요건을 충족하면 신고할 수 있습니다. 이 경우에도 과태료 납부가 필요합니다.

Q. 근린생활시설을 주택으로 쓰고 있는데 대상인가요?

2023년 12월 31일 이전부터 주택으로 사용했고 규모 기준을 충족하면 대상입니다.

Q. 방을 나눠 세대수를 늘린 경우(방 쪼개기)도 되나요?

대상이 될 수 있으나 피난·방화·소방, 주차 기준 등 추가 검토가 필요합니다. 건축사와 상담하시기 바랍니다.

Q. 꼭 건축사를 통해야 하나요?

네. 법에서 설계도서와 현장조사서를 **건축사가** 작성하도록 정하고 있습니다.

Q. 18개월이 지나면 어떻게 되나요?

2028년 6월 16일 이후에는 같은 요건이라도 이 법을 적용받을 수 없습니다. 기간 내 신고가 접수된 건은 기간 후에도 처리됩니다.

9. 상담·문의

부천지역건축사회 소속 건축사 44명이 **특정건축물 양성화 상담위원**으로 대상 여부 확인, 현장조사, 설계도서·현장조사서 작성을 도와드립니다. 아래 명단에서 가까운 사무소에 연락하시기 바랍니다.

▶ Document

유의사항

- 이 자료는 법률과 시행령 입법예고안(2026년 9월 30일)을 바탕으로 작성되었습니다. 시행령과 부천시 조례가 확정되면 내용이 바뀔 수 있습니다.
- 개별 건축물의 대상 여부와 비용은 현장조사 결과에 따라 달라집니다.
- 신고기간을 넘기면 혜택을 받을 수 없으니 미리 준비하시기 바랍니다.

근거 자료

- 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 (국가법령정보센터)
- 시행령 제정안 입법예고 (국토교통부)