

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

특정건축물정리에관한
특별조치법시행령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

일정 기준을 충족하는 소규모 주거용 위반건축물에 대하여 한시적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 부여함으로써 임차인 및 매수인의 주거 불안정을 해소하고 국민의 재산권 보호를 도모하는 한편, 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비하여 주거 안정과 민생경제 회복에 기여하려는 목적으로 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」이 제정(법률 제21820호, 2026.6.16. 공포, 2026.12.17. 시행)됨에 따라 동 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 상습재해구역 또는 환경정비구역의 지정(영 제3조)

시장·군수·구청장등이 지정하는 상습재해구역 또는 환경정비구역의 특정건축물은 특별조치 정리 대상에서 제외되는 바, 이러한 구역의 지정기준을 침수피해가 자주 발생하는 지역이나 환경오염의 방지, 도시미관 및 생활환경의 정비가 필요한 지역으로 정하고, 구역 지정시 당해 지방자치단체 의회 동의를 얻도록 하며, 관계 법률에 따라 재해예방 등을 위하여 지정된 지역은 의회 동의없이 지정된 것으로 봄.

나. 대상건축물의 신고기간(영 제4조)

특별조치법에 따른 대상건축물의 신고기간을 2026년 12월 17일부터 2028년 6월 16일까지로 정함.

다. 국가시책사업(영 제5조)

특별조치법에 따른 대상건축물 신고시 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서를 제출하여야 하나, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 작성한 현장조사서로 신고에 갈음할 수 있는 국가시책사업을 「농어촌정비법」에 따른 ‘생활환경정비사업’ 및

「자연재해대책법」에 따른 '재해복구사업'으로 정함.

라. 신고절차 등(영 제6조)

특별조치법에 따른 대상건축물 신고시 제출할 서류(설계도서, 대지 권리 증명서류 등)와 설계도서 작성기준 및 신고서 서식 등을 정함.

마. 소방상 지장이 없는 건축물(영 제7조)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 소방서장 등과 협의하여 소방상 지장이 없다고 인정한 대상건축물은 「건축법」 규정(대지와 도로의 관계 등)에 위반되는 경우에도 양성화 할 수 있는 바, 이러한 기준을 너비 4미터이상의 도로로부터 30미터 안의 건축물 또는 소화전으로부터 20미터이내의 건축물 등으로 정함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 특정건축물 정리에 관한 특별조치법

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 전

* 국조실 사전규제 협의 결과 비대상으로 통보
(26.8.25)

특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행령안

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 영은 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(다세대주택의 전용면적) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항제1호에 따른 전용면적은 「주택법」 제2조제6호 후단에 따라 산정한 주거전용면적으로 한다.

제3조(상습재해구역 또는 환경정비구역) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제3조제2항제8호에 따라 다음 각 호에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 해당 지방의회의 동의를 받아 상습재해구역 또는 환경정비구역으로 지정할 수 있다.

1. 상습재해구역 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 홍수, 해일, 만조(滿潮) 시 해수면의 상승, 그 밖에 이와 유사한 재해로 인하여 과거 5년간 1회 이상 침수 피해가 발생한 지역 중 동일한 피해가 예상되는 지역

나. 하천 연변(沿邊)으로서 배수시설이 갖추어지지 아니하였거나 설치된 배수시설의 용량이 부족하여 과거 5년간 1회 이상 침수 피해가 발생한 지역 중 동일한 피해가 예상되는 지역

다. 지면으로부터의 높이가 5미터 이상으로서 구조·상태가 불량한
옹벽이나 나무·풀이 적은 경사지 등으로 인하여 예전에 붕괴 피해가
발생한 지역 중 동일한 피해가 예상되는 지역

라. 그 밖에 관계 법령에 따라 재해예방 등을 위하여 지정된 지역

2. 환경정비구역 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 환경오염의 방지, 도시미관 및 생활환경의 정비를 위하여 필요
하다고 인정하는 지역

나. 그 밖에 관계 법령에 따라 환경정비나 환경보전 등을 위하여 지
정된 지역

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항
에 따라 상습재해구역 또는 환경정비구역을 지정하였을 때에는 다음
각 호의 사항을 공보에 공고하고, 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지
역으로 하는 일반일간신문에 게재하여야 한다.

1. 구역명

2. 해당 구역의 위치

3. 해당 구역의 지면 및 면적

제4조(신고기간) 법 제4조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”
이란 2026년 12월 17일부터 2028년 6월 16일까지를 말한다.

제5조(국가시책사업) 법 제4조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 국
가시책사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업

2. 「자연재해대책법」 제46조에 따른 재해복구계획에 의한 재해복구사업

제6조(신고 등) ① 법 제4조제1항 본문에 따라 법 제3조제1항에 따른 대상건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)을 신고하려는 자는 별지 제1호서식의 특정건축물신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 건축사가 작성한 설계도서(배치도·평면도·입면도 및 단면도를 말한다)

2. 건축사가 작성한 별지 제2호서식의 현장조사서

3. 대상건축물이 위치한 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류

② 제1항제1호에 따른 설계도서를 작성할 때 법 제2조제1항제1호가목에 해당하는 특정건축물의 경우에는 전체 건축물에 대하여 작성하고, 같은 호 나목에 해당하는 특정건축물의 경우에는 건축허가 또는 건축신고 당시의 설계도서와 다르게 시공한 부분에 대하여 작성하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대상건축물을 신고한 자에게 법 제6조에 따른 건축위원회의 심의 및 사용승인을 위하여 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

제7조(소방에 지장이 없다고 인정되는 대상건축물) 특별자치시장·특별

자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제6조제1항제2호 단서에 따라 관할 소방본부장 또는 소방서장과 협의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 소방에 지장이 없는 대상건축물로 인정할 수 있다.

1. 너비 4미터 이상 도로의 경계선으로부터 30미터 안에 건축물의 전부 또는 일부의 경계선이 포함되는 건축물
2. 다른 시설물 등에 설치된 소화전으로부터 20미터 안에 건축물의 전부 또는 일부의 경계선이 포함되는 건축물
3. 공원, 하천, 광장, 어린이놀이터, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 대지에 건축된 건축물

제8조(조건부 사용승인) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제6조제1항제4호 단서에 따라 조건부로 사용승인서를 내주는 경우에는 대상건축물의 건축물대장에 부과된 과태료 또는 이행강제금을 모두 납부하는 조건으로 사용승인서를 내준다는 사실과 그 조건의 이행기한을 명확하게 기록하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 영은 2028년 6월 16일까지 효력을 가진다.

제3조(이 영의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 영의 유효기간 만료

전에 법 제4조에 따라 신고가 접수된 대상건축물에 대해서는 이 영의 유효기간이 만료된 이후에도 이 영을 적용한다.

특정건축물 신고서

• 어두운 란()은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (3쪽 중 1쪽)

신고번호	접수일자	처리일자	처리기간	30일				
위반구분	[] 신축 [] 증축 [] 개축 [] 재축 [] 이전 [] 대수선 [] 용도변경 [] 기타()			허가·신고 여부 [] 해당, [] 미해당				
건축주 (소유자)	성명(법인명)		생년월일(사업자등록번호 또는 법인등록번호)					
	주소 (전화번호 :)							
현장조사자 (건축사)	성명 (서명 또는 인)		자격번호					
	사무소명		신고번호					
	사무소주소 (전화번호 :)							
용도	주용도		착공일					
	부속용도		완공일					
대지현황	위치							
	면적 m ²		지목					
	전면도로폭 m		지역					
	도로에 접하는 대지의 길이 m ²		지구/구역 /					
	소유구분 [] 자가소유 타인소유: [] 사용승락(집합건물법에 따른 결의 포함), [] 국·공유지							
건축물 현황	구분	건축면적 (m ²)	연면적 (m ²)	용적률 (%)	건폐율 (%)	주용도	세대/호 /가구수	주차대수
	기준시점							
	허가(신고) 당시							
	현재(신청일)							

「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제4조 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일
신 고 인 (서명 또는 인)
현장조사자 (서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

특정건축물의 동별 개요

동명칭		주건축물 제1동							
층수		지상 층				지하 층			
구조		지붕				최고높이			
		벽체				처마높이			
		바닥				반자높이			
층	① 기존건축물 바닥면적	위반현황					②이행강제금		
		바닥면적		⑤위반유형	⑥위반시점	⑦세대수 (가구, 호)	부과 횟수	부과금액	납부금액
		③허가 /신고	④허가 /신고 외						
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원
	m ²	m ²	m ²			/ /	회	원	원

다세대 주택 호/세대별 면적

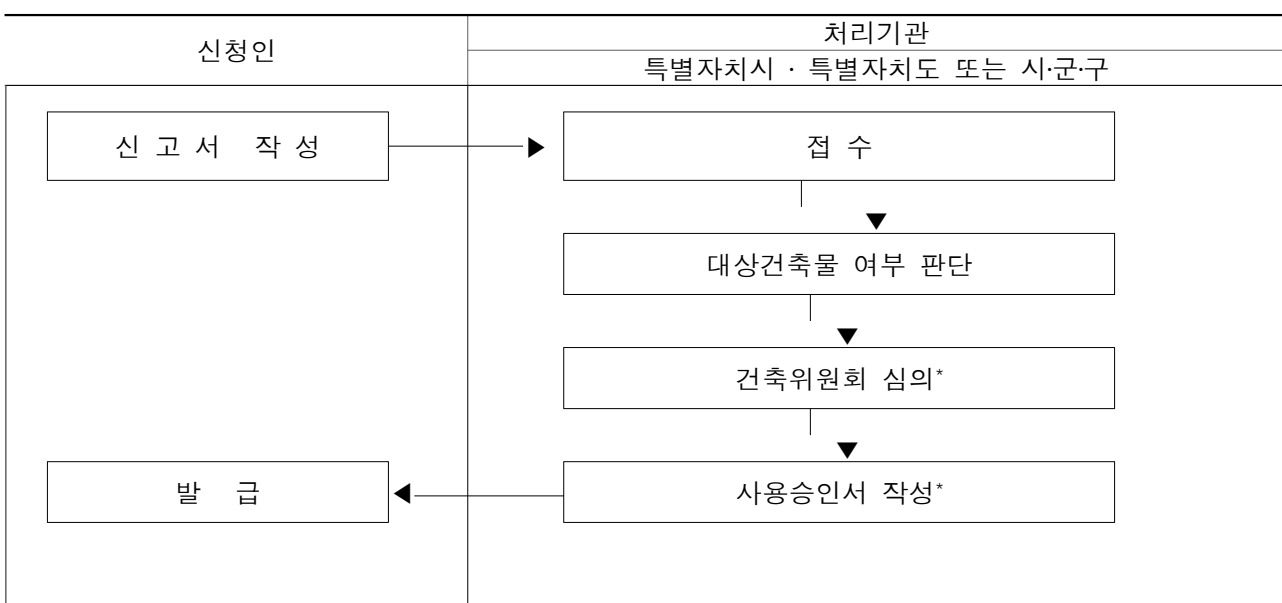
기존 건축물 개요			신고 건축물 개요		
공용공간 전체 면적(m ²)			공용공간 전체 면적(m ²)		
호(세대) 구분	층	전용면적(m ²)	호(세대) 구분	층	전용면적(m ²)
건축선 및 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리 위반 및 위반된 부분의 면적			건축선		m, m ²
			인접대지경계선		m, m ²

첨부서류	1. 건축사가 작성한 설계도서(배치도·평면도·입면도 및 단면도) ※ 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행령」 제6조제2항에 따라 작성합니다. 2. 건축사가 작성한 현장조사서(별지 제2호서식에 따릅니다) 3. 대상건축물이 위치한 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류	수수료 없음
------	--	-----------

작성방법

1. 숫자는 아라비아 숫자로 쓰고, 단위는 미터법을 사용합니다.
2. 용도는 「건축법 시행령」 별표 1에 따라 구분하여 작성합니다.
3. 신고하는 특정건축물의 동별 개요는 동마다 따로 작성합니다.
4. ①란에는 위반부분을 제외하고 종전에 사용승인된 적법부분의 면적을 적습니다.
5. ②란에는 신고하는 특정건축물에 대하여 부과 및 납부한 이행강제금의 부과횟수, 부과금액, 납부금액을 적습니다
6. ③란에는 기존건축물의 면적을 제외하고 해당 층의 허가를 받거나 신고한 면적을 적습니다.
7. ④란에는 전체가 무허가건축물인 경우 그 전체면적을, 해당 층의 허가를 받거나 신고한 면적이 있는 경우에는 해당 면적을 제외하고 위반부분에 대한 면적을 적습니다.
8. ⑤란에는 위반유형(증축,개축,대수선,용도변경 등)을 적습니다
9. ⑥란에는 사실상 완공된(용도변경의 경우 주택용도로 사용하기 시작한) 연도를 적습니다.
10. ⑦란에는 사실상 완공된(용도변경의 경우 주택용도로 사용하기 시작한) 세대(가구/호)수를 적습니다.

처리절차



* 시행령 제6조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축위원회 심의나 건축물대장 작성을 위해 필요자료 요청 가능

특정건축물 현장조사서

(3쪽 중 1쪽)

① 국가시책 사업	사업명(허가번호)	허가일(지시일)
건축주 (소유자)	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)
건축물 개요	위치	
	용도	구조

조 사 사 항

대지 현황	대지의 안전	
	도로와의 관계	
	3미터 이상 도로에 접하는 길이	
	상수도시설 현황	
	하수도시설 현황	
② 건축물 현황	구조안전	
	소방상 지장 유무	
	위생상 지장 유무	
	피난상 지장 유무	
	도시계획상 지장 유무	
주차장 현황	추가 설치 의무 비대상	법 제7조 제1항(단서 외 부분) ☐ , 제2항 ☐ ,
	추가 설치 검토 대상	추가 필요 주차구획 수: ()개소, 면제 ☐ 확보방법 : 설치 ☐ , 비용납부 ☐ , 해당없음 ☐
위반사항	면적 및 층수 위반	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	건축선 침범	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	건축선으로부터 띄어야 할 거리 위반	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리 위반	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	대수선 위반	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	용도변경 위반	해당 ☐ , 해당없음 ☐
	그 밖의 위반사항	해당 ☐ , 해당없음 ☐
종합의견		

위의 사항에 관하여 틀림없이 조사하였음을 증명합니다.

년 월 일

현장조사자

(서명 또는 인)

작성방법

- ①란은 국가시책사업(생활환경정비사업 또는 재해복구사업)으로 건축하거나 대수선한 건축물인 경우에 작성합니다.
- 국가시책사업으로 건축하거나 대수선한 건축물에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 작성한 현장조사서로 신고를 갈음할 수 있습니다.
- ②란은 각 항목별 지장 유무와 지장 내용을 간략하게 작성합니다.

210mm×297mm [백상지 80g/㎡(재활용품)]

특정건축물의 동별 세부현황

구분				층수	층	층	층	층	층
동명칭	적법부분 바닥면적				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	허가·신고 하지 않고 위반한 건 축물	위반 유형	건축	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
				위반 시점					
				위반 내용					
			대수선	위반 시점					
				위반 내용					
			용도변경	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		위반 시점							
		위반 내용							
		그 밖의 위반	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			위반 시점						
			위반 내용						
	합계				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	허가·신고 하였으나 사용승인을 받지 못한 건축물	허가·신고한 부분 바닥면적			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		위반 현황	② 허가·신고 부분	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
				위반 시점					
				위반 내용					
			③ 허가·신고 외의 부분	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
				위반 시점					
				위반 내용					
		그 밖의 위반	바닥면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			위반 시점						
			위반 내용						
		합계				m ²	m ²	m ²	m ²
	합계				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
용도 및 용도별 면적	용도							합계	
	면적	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
층수	지상	층			지하	층			
구조	지붕					최고높이			
	벽체					처마높이			
	바닥					반자높이			
건축선 및 인접대지 경계선으로부터 띄워야 할 거리 위반 및 위반된 부분의 면적					건축선	m,		m ²	
					인접대지 경계선	m,		m ²	

작성방법

- 숫자는 아라비아 숫자로 쓰고, 단위는 미터법을 사용합니다.
- 용도는 「건축법 시행령」 별표 1에 따라 구분하여 작성합니다.
- 신고하는 특정건축물의 동별 개요는 동마다 따로 작성합니다.
- “위반 시점”은 사실상 완공된(용도변경의 경우 주택용도로 사용하기 시작한) 연도
- ①란에는 위반부분을 제외하고 종전에 사용승인된 적법부분의 면적을 적습니다.
- ②란에는 허가를 받거나 신고를 한 면적 중에서 건축물의 위치변경 등으로 대지 안의 공지, 일조권 등의 규정을 위반한 부분의 면적, 위반시점, 위반내용을 적습니다.
- ③란에는 허가를 받거나 신고를 한 면적 외에 위법하게 건축된 부분의 면적, 위반시점, 위반내용을 적습니다.

현 장 사 진

위 치	동	층	위반 면적	m ²
위반내용				

위 치	동	층	위반 면적	m ²
위반내용				

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 건축정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3763