

「특정건축물(주거용) 정리에 관한 특별조치법」

요 약

2012.12.31.이전 완공된 「주거용특정건축물」로 『건축법』규정에 적합하지 아니한 건축물에 대하여 사용승인서를 받을 수 있는 기회를 한시적으로 부여하여 서민의 주거안정과 재산권을 보호할 목적으로 『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』이 제정되어 다음과 같이 시행됨을 안내해 드립니다. 【신고기간 : 2014.1.17. ~ 2014.12.16.】

I 「특정건축물」이란

건축법 제11조 또는 제14조에 따라 건축신고·허가를 아니하고 건축·대수선한 건축물 또는 건축 신고·허가를 받았으나 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물

II 「주거용건축물」이란

특정건축물 중 해당 건축물의 연면적의 100분의 50 이상이 주거용인 건축물

III 대상건축물

- 2012.12.31. 당시 사실상 완공된 소규모 주거용 특정건축물로 건축허가(신고), 대수선 또는 사용승인을 받지 못한 다음중 하나에 해당되는 건축물
 - 단 독 주 택 : 연면적 165㎡이하.(다가구주택 제외)
 - 다가구주택 : 연면적 330㎡이하.
 - 다세대주택 : 세대당 주거 전용면적 85㎡이하.
- ※ 연면적 100분의50 이상 주거용 건축물로 건축물대장상 면적과 위반면적을 합한 면적이 초과할 경우 대상 제외

IV 신고절차 및 사용승인

신고절차 및 방법

○ 신고절차(건축사 작성)⇒건축위원회심의(30일 이내)⇒사용승인서 교부

특정건축물신고 • 건물주는 해당 기간내 신고서 제출 ⇒ 건축사가 작성한 설계도서, 현장조사서 등 첨부 구청 건축과	⇒	검토 및 심의상정 • 관련서류 및 관련규정 검토 • 건축심의 상정 의뢰 구청 건축과	⇒	건축위원회 심의 • 특별법 제5조에 의거 심의개최 및 심의 결과 구청 건축과 통보 시청 건축과	⇒	사용승인 • 특정건축물신고 받을 날로부터 30일내 사용 승인 수리 • 건축물대장등재 구청 건축과
---	---	--	---	---	---	---

○ 신고방법 ⇒ 특정건축물의 건축주 또는 소유자는 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서를 첨부하여 각 구청 건축과에 신고

V 구비서류

- 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
- 설계도서(배치도, 평면도, 입면도 및 단면도)
- 건축사가 작성한 건축사 현장조사서

VI 사용승인기준

- 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지 포함) 또는 국·공유지(관계법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정)에 건축한 건축물일 것
- 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것
- 이행강제금 1회분에 해당하는 과태료를 납부하여야 함
- 폭 3미터 이상의 도로에 접할 것(다음의 경우에는 예외 임)
 - 너비 4미터 이상 도로의 경계선으로부터 30미터 안에 건축물의 전부 또는 일부의 경계선이 포함되는 건축물
 - 다른 시설물의 등에 설치된 소화전으로부터 20미터 안에 건축물의 전부 또는 일부의 경계선이 포함되는 건축물
 - 공원·하천·광장·녹지 등 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 대지에 건축된 건축물

적용의 제외

- 다음에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니 함
 - ▶ 도시계획시설 부지, 개발제한구역(구역 지정전 건축한 건축물은 제외)
 - ▶ 군사시설보호구역 및 도로법 또는 고속국도법에 따른 접도구역
 - ▶ 도시개발법에 따른 도시개발구역(사업에 지장이 없는 경우 제외)
 - ▶ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역(사업에 지장이 없는 경우 제외)
 - ▶ 산지관리법에 따른 보전산지, 상습재해구역 또는 환경정비구역