



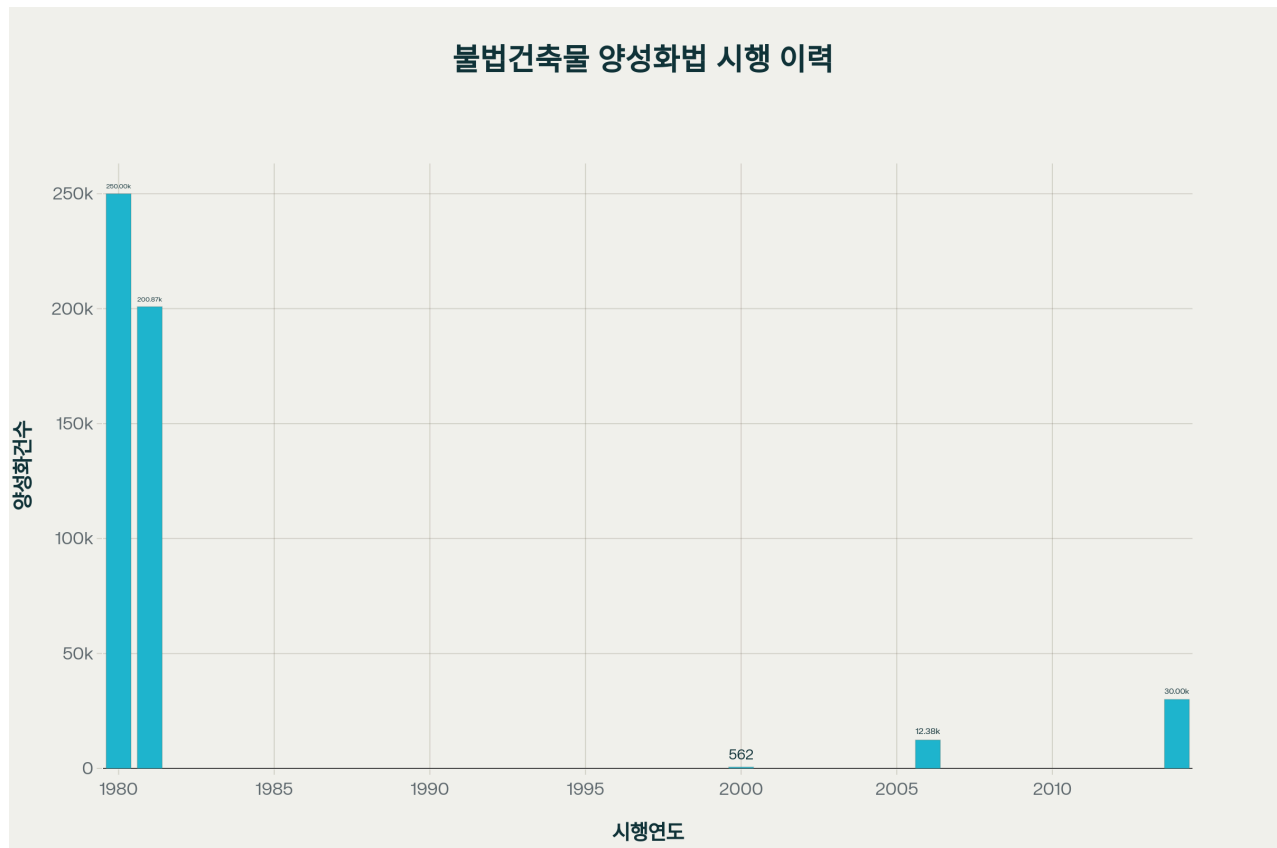
불법건축물 양성화법 대비 사업 전략 보고서 (완전판)

1. 핵심 요약 및 전략 방향

2026년 불법건축물 양성화법 시행에 대비하여, 건당 10만원 대행수수료 기준으로 시장 점유율 5% 달성 시 약 1.9억원의 매출 잠재력이 있습니다. 현재 여야 합의로 2025년 9월 국토위 심사 후 10-11월 본회의 통과가 예상되며, 서울시만 약 3.9만건의 양성화 대상 건축물이 존재합니다. ^{[1] [2] [3]}

2. 과거 불법건축물 양성화법 시행 이력

2.1 연도별 시행 현황



과거 불법건축물 양성화법 시행 이력 (1980-2014년)

과거 5차례에 걸친 양성화법 시행으로 **총 49만 건이 합법화**되었습니다. 주요 시행 이력은 다음과 같습니다: ^{[1] [4] [5]}

- **1980년**: 25만건 양성화 (최대 규모)
- **1981년**: 20만 871건 양성화 (연속 시행)

- **2000년:** 562건 양성화 (소규모)
- **2006년:** 1만 2,378건 양성화
- **2014년:** 3만건 양성화 (최근 시행)^{[5] [6] [1]}

2.2 당시 주요 대상 건축물 유형

2014년 시행 당시 대상은 **2012년 12월 31일 이전 완공 건축물**로:^{[5] [7]}

- 세대당 전용면적 85㎡ 이하 다세대주택
- 연면적 165㎡ 이하 단독주택
- 연면적 330㎡ 이하 다가구주택^{[7] [5]}

주요 적용 사례는 옥탑방 설치, 필로티 증축, 가구수 증가, 베란다 확장 등이었습니다.^[5]

3. 양성화 대상 건축물 유형 분석

3.1 주요 대상 건축물 유형별 특징

주거용 건축물 중심으로 양성화 대상이 설정되며, 주요 유형은 다음과 같습니다:^{[8] [9]}

다세대주택 관련:

- 옥탑방 설치 (세대당 전용면적 85㎡ 이하)
- 가구수 무단 증가 (방 개수 증가)

단독주택 관련:

- 베란다는 거실로 개조 (연면적 165㎡ 이하)
- 주방 쪽 실내공간 확장

다가구주택 관련:

- 1층 필로티 부분 증축 (연면적 330㎡ 이하)

복합용도 건축물:

- 1-2층 근린생활시설, 3-4층 주택 (주거용도 50% 이상)

기타 시설:

- 농업용 시설 (창고, 차양)
- 공장 및 창고시설 (별도 기준)^{[10] [9]}

3.2 양성화 기준 및 조건

면적 기준:^{[8] [11]}

- 다세대주택: 세대당 전용면적 85㎡ 이하
- 단독주택: 연면적 165㎡ 이하
- 다가구주택: 연면적 330㎡ 이하

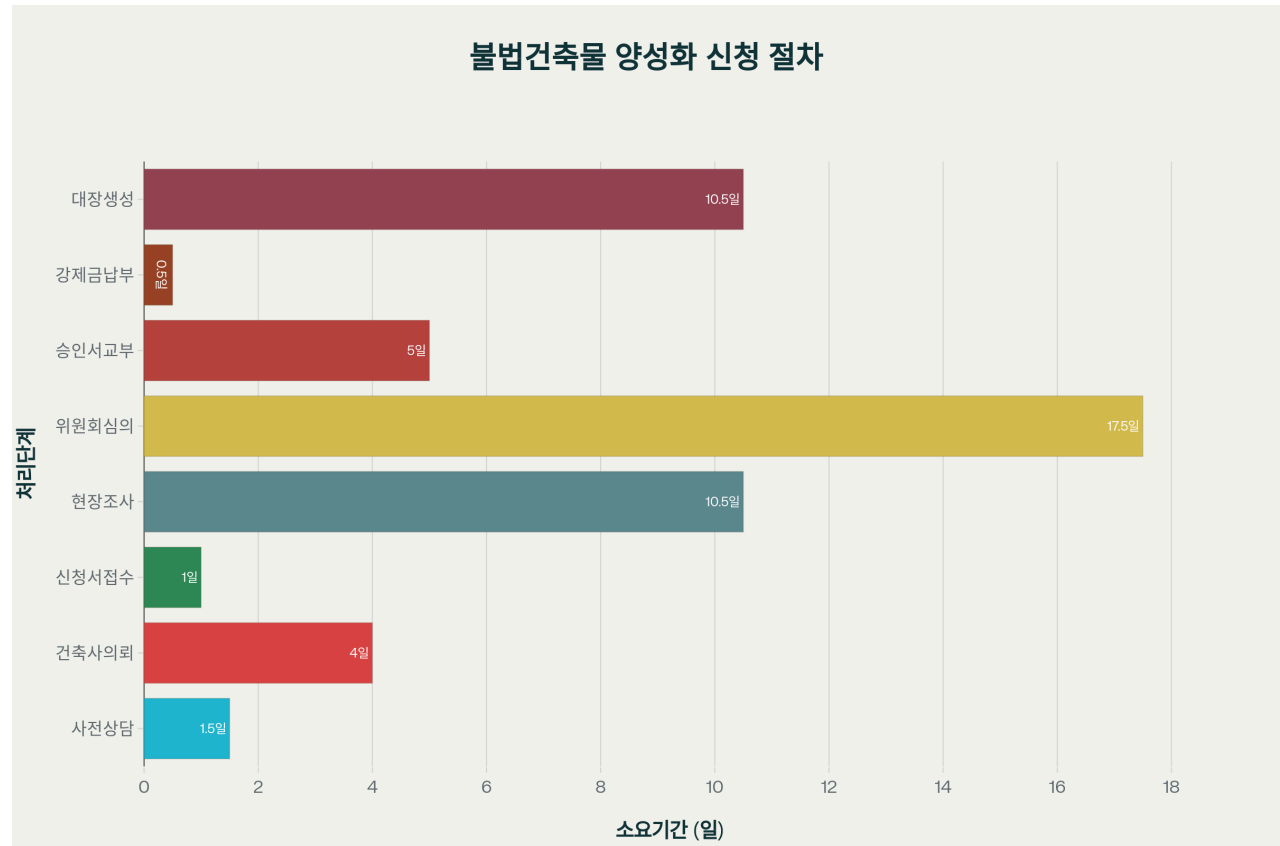
시기 기준: 2012년 12월 31일 이전 완공 건축물^[10] [8]

용도 기준: 연면적의 50% 이상이 주거용도^[10]

안전 기준: 구조안전·위생·방화 기준 충족^[12]

4. 불법건축물 양성화 신청 절차 및 필요서류

4.1 신청 절차 (총 8단계)



불법건축물 양성화 신청 절차 및 소요기간

총 소요기간: 약 50일이며, 단계별 절차는 다음과 같습니다:^[13] [14] [15]

주요 단계별 특징:

- **1-2단계:** 사전 준비 (5-7일)
- **3-4단계:** 신청 및 조사 (8-15일)
- **5단계:** 위원회 심의 (14-21일, 최대 소요)
- **6-8단계:** 승인 및 완료 (10-21일)

4.2 필요서류 상세 목록

기본서류 (필수):^[16] [17] [18]

- 건축물 양성화 신청서
- 건축사가 작성한 설계도서 (배치도, 평면도 포함)

- 현장조사서 (건축사 작성)
- 대지권리 증명서류
- 건축물 현황 사진

증빙서류:

- 토지 및 건축물 등기사항증명서
- 항공사진 (2012.12.31 이전 증명용)
- 재산세 납부고지서
- 위반건축물 자인서

추가서류 (필요시):

- 구조안전 진단서 (구조기술사/건축사 작성)
- 측량서류 (현황측량도)
- 이행강제금 납부확인서 (1회분 이상 필수)^[18] [8]

4.3 양성화 제외 대상

지역적 제한사항:^[8]

- 개발제한구역 (그린벨트)
- 군사기지 및 군사시설보호구역
- 상습재해구역
- 도시개발구역
- 환경정비구역

기준 초과 건축물:

- 건폐율/용적률 기준 초과
- 면적 기준 초과
- 구조안전 기준 미달
- 일조권 침해 건축물^[10] [8]

5. 서울시 기준 현재 대상 건축물 분석

5.1 서울시 위반건축물 현황



서울시 위반건축물 유형별 현황

서울시 전체 위반건축물은 약 10만건으로, 이 중 ****주거용이 7만 7천건(77%)****을 차지합니다. 세부 현황: ^[19] ^[20] ^[21]

- 다세대·연립주택: 5만 50건 (65%)
- 다가구주택: 1만 780건 (14%)
- 단독주택: 9,240건 (12%)
- 아파트: 3,850건 (5%) ^[20] ^[21]

5.2 서울시 내 잠재적 대상 건축물 규모

서울시 주거용 위반건축물 7.7만건 중 약 50% (3.85만건)가 양성화 대상으로 추정됩니다. 이는 면적 기준, 안전 기준 등을 종합적으로 고려한 보수적 추정치입니다. ^[19] ^[20]

6. 비즈니스 모델 타당성 분석

6.1 시장 규모 및 매출 잠재력

건당 10만원 대행수수료 기준:

- 서울시 양성화 대상: 약 38,500건
- 총 매출 잠재력: 38.5억원
- 시장 점유율 5% 가정시: 1.9억원

6.2 경쟁사 수수료 현황

시장조사 결과, 건축사사무소별 대행수수료는:^[22]

- 건축사사무소 A: 150만원 (수도권 기준)
- 건축사사무소 B: 200만원 (빌라 1세대당)
- 시장 평균: 100-200만원

우리 회사의 10만원 수수료는 시장 대비 매우 경쟁력 있는 가격으로, 대량 수주를 통한 규모의 경제 실현이 가능합니다.

6.3 회사 강점 분석

핵심 경쟁우위:

- 현장 조사 가능 인력 보유: 건축사 자격증 보유자
- 관련 라이선스 보유: 건축 설계 및 인허가 업무 수행 가능
- 저가 전략: 시장 대비 1/10~1/20 수준의 경쟁적 가격
- 기존 고객 네트워크: 건축설계 회사로서의 신뢰도
- 업무 프로세스 표준화 가능: 대량 처리 시스템 구축 용이

7. 2025-2026년 추진 일정 및 준비사항

7.1 입법 추진 일정

2025년 9월: 국토위 재심사 예정^{[23] [24] [25]}

2025년 10-11월: 본회의 통과 예상^{[2] [24]}

2026년 1월: 시행 가능성 높음

현재 여야 11건의 법안이 발의되어 있으며, 이재명 대통령 공약사항으로 통과 가능성이 높습니다.^[6]
^[25]

7.2 사업 준비 전략

단기 준비사항 (2025년 하반기):

1. 양성화 대행 전담팀 구성 (건축사 + 행정인력)
2. 온라인 신청 시스템 구축
3. 마케팅 채널 확보 (부동산 중개업소, 관리사무소 등)
4. 표준화된 업무 프로세스 수립
5. 필요서류 체크리스트 및 템플릿 개발

중기 전략 (2026년):

1. 서울시 25개 자치구별 영업 거점 확보
2. 파트너사 네트워크 구축 (측량업체, 구조기술사, 세무사)

- 3. 대량 처리를 위한 시스템 자동화
- 4. 고객 DB 구축 및 사후관리 시스템

8. 리스크 요인 및 대응 방안

8.1 주요 리스크

입법 지연 위험: 정부의 신중론으로 통과 시기 연기 가능 [24] [25]
경쟁 심화: 기존 건축사사무소들의 가격 경쟁 예상
수수료 현실성: 10만원 수수료로 수익성 확보 어려울 가능성
업무 복잡성: 서류 준비 및 심사 과정의 복잡성

8.2 대응 전략

다각화 전략: 양성화 + 리모델링 + 증축 패키지 서비스
규모의 경제: 월 500-1,000건 이상 처리 시스템 구축
정부 정책 모니터링: 국토부 실태조사 결과 및 정책 변화 추적
품질 차별화: 빠른 처리 속도와 높은 승인률로 차별화

9. 세부 실행 계획

9.1 조직 구성안

양성화 사업부 (총 8명):

- 사업부장 1명 (건축사)
- 현장조사팀 3명 (건축사 2명, 기사 1명)
- 서류작성팀 2명 (건축사 1명, 행정 1명)
- 고객관리팀 1명
- 마케팅팀 1명

9.2 수익성 분석

월 처리 목표: 500건
월 매출: 5,000만원 (500건 × 10만원)
월 비용: 3,000만원 (인건비 2,400만원 + 운영비 600만원)
월 순이익: 2,000만원
연간 순이익: 2.4억원

10. 결론 및 권고사항

불법건축물 양성화법은 2026년 시행될 가능성이 높으며, 서울시만으로도 연간 1.9억원(시장점유율 5% 기준)의 매출 기회가 있습니다. 우리 회사의 저가 전략과 기존 전문성을 활용하여 시장 선점이 가능할 것으로 판단됩니다.

즉시 추진 권고사항:

1. 2025년 9월 전 전담팀 구성 완료
2. 온라인 플랫폼 및 업무 시스템 구축
3. 필요서류 템플릿 및 체크리스트 개발
4. 마케팅 채널 사전 확보 (부동산 업계 네트워킹)
5. 파트너사 네트워크 구축 (측량, 구조진단 등)

이 기회를 통해 회사의 새로운 성장동력을 확보하고, 건축설계 외 신규 사업영역 진출의 발판으로 활용할 것을 강력히 권고합니다. 특히 **50일의 처리기간과 12종의 필요서류**를 고려할 때, 체계적인 업무 프로세스와 전문성이 핵심 경쟁요소가 될 것입니다.

**

1. <https://www.etoday.co.kr/news/view/2413172>
2. <https://www.fnnews.com/news/202409111823363881>
3. <https://everymovementintheworld.tistory.com/1158>
4. <https://www.donga.com/news/Politics/article/all/20130228/53358052/1>
5. https://www.g-enews.com/article/Real-Estate/2014/01/201401191310180084000_1
6. <https://non-main.tistory.com/entry/입법동향특정건축물-정리법-재추진...위법건축물-양성화-통과될까>
7. <https://www.busan.com/view/busan/view.php?code=20141008000092>
8. https://www.jeonbuk.go.kr/newsroom/board/view.jeonbuk?boardId=BBS_0000090&menuCd=DOM_0000011010000000000&orderBy=REGISTER_DATE%3ADESC&paging=ok&startPage=12&searchType=DATA_CONTENT&dataSid=178616
9. <https://jibung119.com/article/참고자료실/1002/178/>
10. <https://w50yang.wixsite.com/uyang/1-c1l37>
11. <https://lawscool.co.kr/entry/위법건축물-양성화-여야-합동법안-관건은-실행>
12. https://stqng5ux4599.edge.naverncp.com/data2/content/pdf/2025/05/14/20250514_01014.pdf
13. <https://tilnote.io/pages/68b559a1823692c440c03551>
14. <https://godduki.tistory.com/55>
15. <https://villain-s.tistory.com/entry/불법-건축물-양성화-방법-및-절차>
16. https://www.miryang.go.kr/dpt/bbs/selectBoardDetail.do?jsessionid=261153DBBD1E7B6AD507D89FCF854D07.was?mnNo=3010000&owd=permit&bbsId=BBSMSTR_000000000108&nttId=55986&searchCnd=&searchWrd=&pageIndex=34
17. https://www.taein.co.kr/community/consult/column/column_board_view.php?num=963&skey=&svalue=&total=877&block=1
18. https://www.ydp.go.kr/www/downloadBbsFileStr.do?bbsNo=40&atchmnfIStr=XVKZZTFHWN5F2IGXAD7EYTEUB3FXVWFJZEPWQSFPXN6CYVZEXPPQ_AILO
19. <https://www.khan.co.kr/article/202508061000001>
20. <https://www.fnnews.com/news/202508061024011268>
21. <https://www.asiae.co.kr/article/realestate-general/2025080611453153261>
22. <https://www.소개인가입신청.com/18>
23. <https://thecodit.com/kr-ko/bill/sh/20240924-000000002204249>
24. <https://www.etoday.co.kr/news/view/2487849>

25. <https://v.daum.net/v/20250715174534713>
26. <https://www.youtube.com/watch?v=PDw5dmlx-bo>
27. <https://www.leeeeeb.com/post/위반-불법건축물-양성화-방법-및-순서>
28. <https://studio-oim.tistory.com/805>
29. <https://arc-sound.tistory.com/37>
30. <https://amajo.tistory.com/1>
31. https://www.youtube.com/watch?v=iS_tn6nRosQ
32. https://www.gunsan.go.kr/_cms/board/eFileDownload/111/71807/808c16fb17672bd6b08a7efe80a0052e
33. <https://www.youtube.com/watch?v=v6c33cmuaO0>
34. <https://contents.premium.naver.com/leve/synergy/contents/240329084335974bp>
35. http://crrglivinglab.com/wp-content/uploads/2021/05/201411_위법-건축물-양성화에-따른-한계-및-정책개-선-방향.pdf
36. https://www.seouland.com/arti/culture/culture_general/21660.html
37. <http://law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=1843&viewCls=lsRvsDocInfoR>
38. <http://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1406&ccfNo=3&cciNo=2&cnpClsNo=1>
39. <https://ppl-ai-code-interpreter-files.s3.amazonaws.com/web/direct-files/31d8b3525734bfb9a44616d1d6d8d43c/4f1f2fa6-1bca-4706-9581-54aae063df6a/1ba1ea7b.csv>
40. <https://ppl-ai-code-interpreter-files.s3.amazonaws.com/web/direct-files/31d8b3525734bfb9a44616d1d6d8d43c/4f1f2fa6-1bca-4706-9581-54aae063df6a/c650074c.csv>
41. <https://ppl-ai-code-interpreter-files.s3.amazonaws.com/web/direct-files/31d8b3525734bfb9a44616d1d6d8d43c/4f1f2fa6-1bca-4706-9581-54aae063df6a/6da2157e.csv>
42. <https://ppl-ai-code-interpreter-files.s3.amazonaws.com/web/direct-files/31d8b3525734bfb9a44616d1d6d8d43c/4f1f2fa6-1bca-4706-9581-54aae063df6a/5b672946.csv>