

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	96
------------	----

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 신동원 의원 발의 (2022. 9. 2. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진 시 사업 대상지 내 상가 등의 세입자 이주대책으로 순환형 개발을 위해 대체 영업이 가능한 가설 점포(가설건축물)가 필요하나, 현행 규정상 도시계획시설 및 도시계획시설 예정지가 아닌 토지에 가설점포를 가설건축물로 축조할 수 있는 근거가 없어 순환개발이 어려움
- 따라서, 정비사업 공사 중에도 세입자 등 영업권이 단절되지 않고 지속적으로 담보될 수 있도록 가설건축물(가설점포) 축조 근거를 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 정비사업 등 시행을 위한 가설점포 설치가 가능하도록 조례 상 ‘신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물’의 용도를 확대함(안 별표 2의2).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 정비사업 구역 내 세입자의 영업권을 보장하기 위하여 도시계획시설이 아닌 토지에도 대체영업시설인 ‘가설점포’를 설치할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로, 신동원 의원이 대표발의하여 2022년 9월 2일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 현행 「건축법」 상 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에 건축하는 가설건축물은 구청장의 ‘허가’를 받아야 하지만, 법령 및 조례에서 정하는 경우에 한해 ‘신고’ 후 착공이 가능함.(붙임1 참고)
 - 그럼에도 도시계획시설(예정지 포함)이 아닌 토지에는 가설점포를 설치할 수 있는 근거가 없어 그간 ‘순환정비방식’ 또는 ‘순환개발 방식의 정비사업’ 등을 추진할 때 기존 상가세입자를 위한 가설점포의 설치 및 활용이 불가했으며, 이로 인한 민원도 다수 발생했던 것으로 파악됨.
- 이에, 이 개정조례안은 건축 조례 별표 2의2를 개정하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 ‘정비사업’과 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 ‘시장정비사업’을 시행할 경우 가설점포(가설건축물)를 설치할 수 있도록 하여 상가세입자의 권익을 보호하기 위한 것으로 이해됨.
 - 최근 공구 판매업소 및 기계정밀 등 제조업소가 밀집한 수포구역(중구 입정동 237번지 일대)의 경우 도시정비형 재개발사업이 추진되는 과정에서 상가세입자들이 철거에 직면한 상태로, 조례를 개정할 경우 상가세입자들이 사업준공 후 공공임대산업시설로 이주하기 전까지 부지내 가설건축물에 입점하여 일시적 영업권을 보호를 받을 수 있기에 가설건축물 설치 필요성에 대한 논의되기 시작된 것으로 파악됨.(붙임 2 참고)
 - 참고로, 수포구역 사업담당 부서인 ‘균형발전본부 도심재창조과’는 도시정비형 재개발사업 구역 내 가설점포 설치가 가능할 경우, 해당 사업지

내 가설울타리 밖에 가설점포를 설치할 계획이며, 입점이 불가능한 업종
은 보상으로 해결할 수 있다는 입장임.(붙임 3,4 참고)

〈가설건축물 축조허가 및 신고 대상 비교〉

구분	허가대상	신고대상														
조 건	1. 국토계획법 제64조(도시계획시설 부지에서의 개발행위)에 위배되는 경우 X 2. 4층 이상인 경우 X 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우 X <table><tr><th>시 행 령</th><th>市 건축조례</th></tr><tr><td>철콘, 철골구조 아닐 것</td><td>철콘, 철골구조 아닐 것</td></tr><tr><td>존치기간 3년 이내일 것</td><td>존치기간 3년 이내일 것</td></tr><tr><td>전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것</td><td>전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것</td></tr><tr><td>공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것</td><td>공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것</td></tr><tr><td>-</td><td>3층 이하일 것</td></tr><tr><td>-</td><td>국계획법제64조 적합하고, 단계별 집행계획 수립될 것</td></tr></table> 4. 그 밖에 이 법 또는 다른법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우 X	시 행 령	市 건축조례	철콘, 철골구조 아닐 것	철콘, 철골구조 아닐 것	존치기간 3년 이내일 것	존치기간 3년 이내일 것	전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것	전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것	공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것	공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것	-	3층 이하일 것	-	국계획법제64조 적합하고, 단계별 집행계획 수립될 것	• 존치기간 3년 이내일 것
	시 행 령	市 건축조례														
철콘, 철골구조 아닐 것	철콘, 철골구조 아닐 것															
존치기간 3년 이내일 것	존치기간 3년 이내일 것															
전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것	전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비설치 필요치 아닐 것															
공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것	공동주택, 판매시설, 운수시설 등 으로서 분양을 목적 아닐 것															
-	3층 이하일 것															
-	국계획법제64조 적합하고, 단계별 집행계획 수립될 것															
내 용	• 도시계획시설(예정 포함)지 가설건축물	• 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령 정하는 용도 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것 2. 구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는구역에서 축조하는 가설 점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화및 위생에 지장이 없는 것 6. 조립식 구조로 된 경비용으로쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터이하인 것 7. 조립식 경량구조로된 외벽이 없는 임시 자동차 차고 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다) 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터이상인 것 10. 연면적이 100제곱미터이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물 11. 농업·어업용고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실 12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것 13. 유원지, 종합휴양업사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사등을 목적으로 천막 또는 경량구조로설치하는 것 14. 야외전시시설 및 촬영시설 15. 야외휴연실용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터이하인 것 16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물														

〈주요 개정내용〉

현 행	개정(안)
-	- (신설) 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존시장정비사업의 이주 대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설 점포

- 현재, 정비사업구역 내 가설점포 설치근거를 마련하여 운영 중인 지방자치단체(광역시, 기초)는 총 20곳으로, 도시계획시설사업이 아닌 정비사업을 추진할 때도 가설점포를 설치할 수 있도록 허용하고 있는 것으로 확인됨.

건축조례로 정하는 신고대상 가설건축물	지자체 건축조례 (총 20곳)
재개발사업 또는 기존시장 재건축을 위하여 설치하는 가설점포	부산광역시, 부산광역시 기장군 <이상 2곳>
주택재개발사업, 도시환경정비사업 또는 기존시장정비사업 등 재건축을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시가설점포	(경남)통영시
「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비사업 또는 기존 재래시장 재건축을 위하여 설치하는 가설점포	(경기)광주시
도시환경정비사업 또는 기존시장 재건축을 위하여 한시적으로 설치하는 가설점포	(경남)진주시
도시환경정비사업 또는 기존시장 재건축을 위하여 설치하는 가설점포	광주광역시, 세종특별자치시, (강원)강릉시, (강원)고성군, (강원)영월군, (강원)화천군, (충북)단양군, (전북)부안군, (전북)순창군, (전북)장수군, (전남)광양시, (전남)무안군, (전남)보성군, (전남)진도군, (전남)함평군 <이상 15곳>

- 한편, ‘임시 가설점포’를 허가가 아닌 신고대상 가설건축물에 포함시킬 경우, 소음피해 및 안전문제 발생가능성에 대한 문제가 제기될 수 있으나, 가설건축물을 굴착공사와 별도로 가설울타리 밖에 설치하여 안전성을 확보할 수 있다는 점과 신고대상이라고 하더라도 관계법령에서 정한 안전기준을 준수해야 하는 점¹⁾ 등을 감안할 때 우려할 수준은 아닌 것으로 사

료됨.

- 또한, 일반적으로 가설점포는 물건 등의 판매를 목적으로 설치하는 것으로서 「식품위생법」, 「건강기능식품에 관한 법률」에 따른 영업허가 및 신고는 불가능하다는 점을 감안할 때, 기타 상업용도나 위해용도의 입점은 불가한 상황이므로, 정비사업 추진 시 대체영업시설로 가설건축물을 설치할 수 있도록 조례상 근거를 신설하는 것은 기존 도심산업생태계 및 세입자 보호를 위해 필요하다고 판단됨.

〈「식품위생법 시행령」 등에서 정한 영업허가 및 신고 대상〉

구분	업 종
허가	단란주점영업, 유흥주점영업
신고	즉석판매제조·가공업, 식품운반업, 식품소분업, 식품판매업, 식품냉동·냉장업, 용기포장류제조업, 용기류제조업, 휴게음식점영업(주로 다류, 아이스크림류등을 판매하거나 패스트푸드점, 분식점 형태의 영업등 음식류를 조리·판매하는 영업), 일반음식점영업, 제과점영업, 위탁급식영업, 집단급식소 건강기능식품일반판매업, 건강기능식품유통전문판매업(※ 「건강기능식품에 관한 법률」)
등록	식품제조·가공업, 식품첨가물제조업

- 종합하면, 이 개정조례안은 정비사업 및 시장정비사업을 추진하는 과정에서 도심산업생태계 및 기존 세입자의 이주대책을 위해 사업준공 시까지 한시적으로 임시 가설점포를 설치할 수 있도록 조례상에 근거(신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물에 포함)를 신설하려는 것으로, 정비사업 시공기간 중에도 기존 세입자의 영업활동이 단절되지 않고 유지될 수 있다는 측면에서 정책적 유의성이 인정됨.
- 다만, 공사장 가설울타리 밖에 가설점포가 설치됨에 따른 소음 및 안전성 문제가 제기될 수 있으나, 이는 시공기술의 발달과 함께 가설점포가 지하

1) 「건축법 시행령」 제15조제6항에 따르면, 1층 또는 2층인 가설건축물(건축심의 시 제외)은 구조 및 피난 규정을 적용받지 않으나, 3층 이상인 가설건축물은 지방건축위원회의 심의 결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정된 경우에 한해 축조할 수 있음.(붙임 1 참고)

층이 없는 대지 내 전면공지와 녹지 등을 활용하여 설치되기에 굴착공사와의 충돌요소가 없고, 3층 이상의 가설건축물은 구조 및 피난 규정의 적용을 받기에 우려할 수준은 아닌 것으로 파악됨.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 입법조사관 최지현
연 락 처	02-2180-8216
이 메 일	cjh1786@seoul.go.kr

■ 「건축법」 제20조

- 제20조(가설건축물)** ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
 2. 4층 이상인 경우
 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
 4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우
- ③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 신고에 관하여는 제14조제3항 및 제4항을 준용한다.
- ⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.
- ⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다.
- ⑦ 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

■ 「건축법 시행령」 제15조

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
 3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
 4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것
- ② 제1항에 따른 가설건축물에 대하여는 법 제38조를 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조 및 법 제55조를 적용하지 아니한다.
- ④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다.
- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
 6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것

10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물

11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실

12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것

13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것

14. 야외전시시설 및 촬영시설

15. 야외출연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것

16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

⑥ 법 제20조제5항에 따라 가설건축물을 축조하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 관련 규정을 적용하지 않는다.

1. 제5항 각 호(제4호는 제외한다)의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제47조까지, 제48조, 제48조의2, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의4, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제67조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 적용하지 않는다. 다만, 법 제48조, 제49조 및 제61조는 다음 각 목에 따른 경우에만 적용하지 않는다.

가. 법 제48조 및 제49조를 적용하지 않는 경우: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 1층 또는 2층인 가설건축물(제5항제2호 및 제14호의 경우에는 1층인 가설건축물만 해당한다)을 건축하는 경우

2) 3층 이상인 가설건축물(제5항제2호 및 제14호의 경우에는 2층 이상인 가설건축물을 말한다)을 건축하는 경우로서 지방건축위원회의 심의 결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정된 경우

나. 법 제61조를 적용하지 아니하는 경우: 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우

2. 제5항제4호의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조, 제39조, 제42조, 제

45조, 제50조의2, 제53조, 제54조부터 제57조까지, 제60조, 제61조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조만을 적용하지 아니한다.

- ⑦ 법 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, 존치기간의 연장이 필요한 경우에는 횡수별 3년의 범위에서 제5항 각 호의 가설건축물별로 건축조례로 정하는 횡수만큼 존치기간을 연장할 수 있다. 다만, 제5항제3호의 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간으로 한다.
- ⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 건축물의 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물 축조신고서의 제출을 생략한다.
- ⑨ 제8항 본문에 따라 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 내용을 확인한 후 신청인 또는 신고인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 건축허가서 또는 가설건축물 축조신고필증을 주어야 한다.
- ⑩ 삭제 <2010. 2. 18.>

■ 「서울특별시 건축 조례」 제17조

제17조(가설건축물) ① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 3층 이하일 것
4. 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것
5. 공동주택·판매 및 영업시설 등으로서 분양을 목적으로 하는 건축물이 아닐 것
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 적합할 것. 다만, 단계별 집행계획을 수립하여야 할 기간 안에 단계별 집행계획이 수립되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 제1항에 따른 가설건축물을 허가할 경우에는 도시계획사업의 지장유무에 대하여 사업 관련부서와 협의하여야 한다.
- ③ 영 제15조제5항제16호에서 “그 밖에 건축조례로 정하는 건축물”이란 별표 2의2와 같다.
- ④ 영 제18조제2호에 따라 영 제15조제5항 각 호(제2호 및 제4호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있다.

[별표 2의2]

신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물

용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설 및 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설)	조립식	30제곱미터 이하	· 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 매표소는 문화지구예 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 ‘구분소유 300호’ 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정
제품야적장		500제곱미터 이하	
기계보호시설		300제곱미터 이하	
공연장 매표소		5제곱미터 이하	
생활폐기물 보관함		100제곱미터 이하	
차양시설·비가리개시설	제한 없음	제한 없음	· 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 · 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것
개정안 (신설) 가설점포	컨테이너 또는 이와 비슷한 것	제한 없음	· 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존시장정비사업의 이주 대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설점포

□ 수포구역 내 산업현황

○ 공구 등 판매업 다수, 기계정밀 등 제조업 일부 입지

- (유형별) 총 217개 업체 중 제조 19개(8.8%). 판매(산업유통) 198개(91.2%)

《 산업 유형별 현황 》

구분	합계	제조업	판매업
업체수	217	19	198
비율(%)	100.0	8.8	91.2

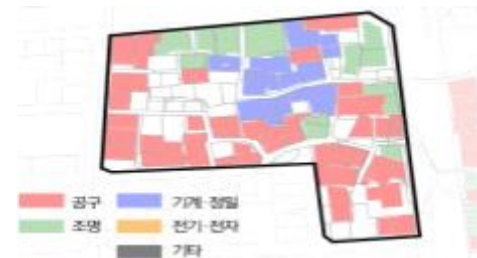
※ 자료 : 세운 산업특성 전수조사(2019년 8월 실시)

- (업종별) 총 217개 업체 중 기계정밀 15개, 전기 1개, 기타 3개(이상 제조), 공구 171개, 조명 9개, 기타 18개(이상 판매)

《 업종별 현황 》

구분	합계	공구	조명	기계 정밀	전기 전자	기타
업체수	217	171	9	15	1	21
비율(%)	100.0	78.8	4.1	6.9	0.5	9.7

※ 자료 : 세운 산업특성 전수조사(2019년 8월 실시)



○ 설문조사 결과('21.1) 181개(미응답 제외) 산업유통업체 중 175개 (96%) 업체가 공공임대산업시설 입주 희망

- 입주조건 : 현재 수포구역 내 산업유통업 세입자 중 사업시행계획인가 고시일 이전부터 사업자등록을 유지한 업체

※ 수포구역 내 제조업체는 세운지구 내 공공팩토리(LH) 이주계획

※ 영업허가 및 신고 대상(식품위생법)

구분	업 종
허가	단란주점영업, 유흥주점영업
신고	즉석판매제조·가공업, 식품운반업, 식품소분업, 식품판매업, 식품냉동·냉장업, 용기포장류제조업, 용기류제조업, 휴게음식점영업(주로 다류, 아이스크림류등을 판매하거나 패스트푸드점, 분식점 형태의 영업등 음식류를 조리·판매하는 영업), 일반음식점영업, 제과점영업, 위탁급식영업, 집단급식소 건강기능식품일반판매업, 건강기능식품유통전문판매업(건강기능식품에 관한 법률)
등록	식품제조·가공업, 식품첨가물제조업

수표구역 사업개요 및 가설점포 설치계획(안)

- 위 치 : 중구 입정동 237번지 일대(면적: 12,316.6 m^2)
- 사업시행자 : (주) 워크피에프브이
- 사업시행계획인가 : 2021. 11. 18.
- 사업시행계획 : 지하5층, 지상24층(99.55m), 건폐율 49.74%,
용적률 741.98%, 연면적 115,731.969 m^2



■ 공유유통상가 실태조사 결과

- 이주 희망 업체: 144개
- 임시상가 필요 동수
= 청포 186동 / 청교 92동
합계: 278동

■ 대체영업장 설치계획

〈총 설치 규모: 218동〉

- **A** 구역: 86동
- **B** 구역: 132동

※ 청교 부지는 공유형 개안사할 별도 설명

〈부대시설〉

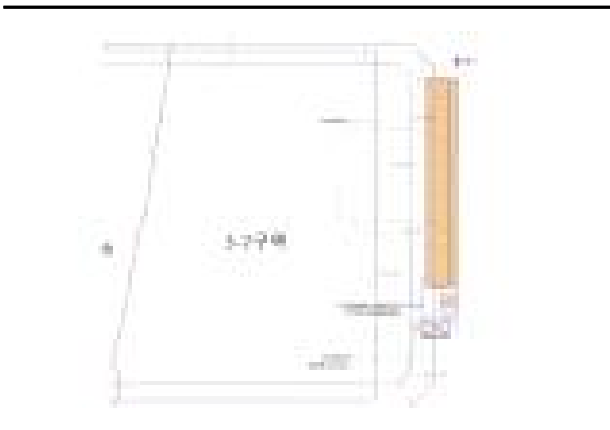
- 화장실: 8개소
- 계단 및 2,3층 데크 설치

■ 설치계획내용

- 사업 구역경계부를 최대한 활용하여 배치(1층 청포 합계 82동)
- 공사시 안전을 위해 기존 건축물 철거 후 대체영업장 설치
- 기존 건축물 철거기간 동안은 효봉 및 공동임시컨테이너로 이주

□ 세운3-7구역

- 대지위치 : 산림동 275-3 일대 세운3-7구역 도시계획시설(도로)예정부지 내
- 건립규모 : 1개동, 지상2층, 연면적 $226.08m^2$, 강구조(경량철골조)
- 용도 : 제1종근린생활시설(대체영업장)
- 존치기간 : '21.5.21. ~ '23.5.31.까지



□ 세운6-3-3구역

- 대지위치 : 을지로4가 310-2 일대 세운6-3-3구역 도시계획시설(도로)예정부지 내
- 건립규모 : 3개동, 지상2층, 연면적 $366.78m^2$, 조립식판넬조
- 용도 : 제1종근린생활시설(대체영업장)
- 존치기간 : '21.6.8. ~ '24.4.30.

