

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

심사보고

의안 번호	1909
----------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 5. 27. 서울특별시청 제출
- 회부일자: 2024. 5. 30.
- 상정 및 의결일자
 - 제324회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2024. 6. 26. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 제안이유

「건축법 시행령」 개정으로 조례로 위임된 가설건축물의 존치기간 연장횟수를 정함으로써 가설건축물을 체계적으로 관리하고 시민안전 위협요인이 없도록 하고자 함

2. 주요내용

가설건축물 존치기간 연장횟수를 1회로 함

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」

나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 규제있음(원안의결)

(2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출

(3) 감사담당관(부패영향평가): 평가제외

(4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선사항 없음

(5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등사항 없음

(6) 조직담당관(위원회 관련 규정): 해당없음

(7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 협의사항: 해당없음

라. 기타

입법예고 (2024. 2. 29. ~ 3. 20.) 결과: 의견없음

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 제안경위

- 이 개정조례안은 2021년 11월 2일 개정¹⁾된 「건축법 시행령」 제15조제7항²⁾에 따라 조례로 위임된 축조신고 대상인 가설건축물의 존치기

1) 개정 전 「건축법 시행령」(대통령령 제32102호로 개정되기 이전의 것) 제15조와 제15조의2에서는 신고하여야 하는 가설건축물의 존치기한은 3년 이내로 제한하면서, 존치기한을 연장하는 경우에는 별도 횡수의 제한 없이 존치기한 만료일의 7일 전까지 연장신고를 하도록 규정하고 있었으나, 2021년 11월 2일, 축조신고 대상 가설건축물의 존치기한의 연장이 필요한 경우에는 횡수별 3년의 범위에서 가설건축물별로 조례로 정하는 횡수만큼 연장할 수 있도록 개정되었음.

2) 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물) 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. <개정 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2021. 11. 2.>

한 연장횟수를 1회로 정하려는 것으로, 2024년 5월 27일 서울특별시장 이 제출하여 우리 위원회에 회부되었음.

- 현행 「건축법」 상 가설건축물³⁾(검토보고서 붙임1. 참고)은 ①도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 허가를 받아 건축해야 하는 가설건축물⁴⁾(축조허가 대상)과 ②재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물로서 축조시 신고(이하 “축조신고”)를 해야 하는 대상(축조신고 대상)으로 구분(검토보고서 붙임2. 참고)되는데,
- 이 개정조례안은 축조신고 대상인 가설건축물 중 국가, 서울시(자치구 포함) 또는 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 경우를 제외한 나머지 가설건축물의 존치기한 연장 횟수를 1회로 규정하려는 것임.

현 행	개 정 안
제17조(가설건축물) ① ~ ④ (생략) <신설>	제17조(가설건축물) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 영 제15조제7항에 따라 조례로 정하는 가설건축물 존치기간 연장횟수는 1회로 한다. 다만, 시(자치구 포함), 국가 또는 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물의 경우에는 적용하지 아니한다.

○ 신고대상 가설건축물을 축조하려는 건축주는 대지현황, 건축개요, 존치기

- 3) ‘가설건축물’에 대한 법적 정의규정은 없으며, 사전적으로는 ‘임시로 설치한 건축물’을 말함.
- 4) 「건축법」 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. <신설 2014. 1. 14.>
 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

간, 동별 개요 등의 사항을 기재한 가설건축물 축조신고서(검토보고서 붙임 2. 참고)에 관계서류를 첨부하여 구청장에게 제출하고⁵⁾, 구청장은 축조신고를 수리한 경우 가설건축물 관리대장(검토보고서 붙임 2. 참고)에 이를 기재하고 관리하여야 함⁶⁾.

- 한편, 가설건축물은 ▲건축물의 건폐율 및 용적률에 관한 규정을 적용받지 않으며 ▲일부 요건에 해당하는 경우⁷⁾에는 구조내력에 관한 사항과 피난시설 및 용도제한에 관한 사항 등 안전과 관련된 규정의 적용이 배제되고, ▲일반 건축물에 비해 축조신고 절차가 간소화 되는 등 특례를 적용받고 있음.
- 개정조례안은 각종 규제완화가 적용되는 가설건축물이 장기간 존속함에 따라 안전사고 및 도시미관 저해 등의 문제가 발생⁸⁾하고 있기에, 이를

5) 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물) 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.

6) 「건축법 시행규칙」 제13조(가설건축물) ①법 제20조제3항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 영 제15조제8항에 따라 별지 제8호서식의 가설건축물 축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)에 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당한다)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 수리한 경우에는 별지 제10호서식의 가설건축물 관리대장에 이를 기재하고 관리하여야 한다.

7) 구조내력에 관한 사항과 건축물의 피난설 및 용도제한에 관한 사항, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 다음의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여만 적용하지 아니함(「건축법 시행령」 제15조제6항제1호)

- 1층 또는 2층인 가설건축물(「건축법 시행령」 제15조제5항제2호 및 제14호의 경우에는 1층인 가설건축물만 해당)을 건축하는 경우
- 3층 이상인 가설건축물(「건축법 시행령」 제15조제5항제2호 및 제14호의 경우에는 2층인 가설건축물만 해당)을 건축하는 경우로서 지방건축위원회의 심의 결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정된 경우

8) “서울 강남구 모델하우스 불…25명 대피”, KBS 뉴스, 2023.11.14., “서울 은평구 모델하우스 화재…북한산으로 옮겨붙어(종합)”, 연합뉴스, 2019.09.13.

예방하기 위하여 존치기한의 연장횟수를 1회로 제한하되, 국가나 지방자치단체가 공익을 위해 건축하는 경우에는 연장 횟수에 제한을 두지 않으므로써 공익 목적에 차질이 없도록 하기 위한 취지인 것으로 이해됨.

- 개정조례안이 시행될 경우 민간에서 축조하는 가설건축물은 최초 축조신고(3년) 및 1회의 존치기한 연장(+3년)에 따라 총 6년 단위로 새로운 축조신고가 이루어질 것으로 보이며, 연장 횟수를 최소화함에 따라 안전사고 및 도시미관 저해 등을 예방하는 데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

<서울시 축조허가 및 축조신고 현황(2000년~2024년)>

구 분	계	축조허가	축조신고
건수	48,058건	835건	47,223건
비율	100%	2%	98%

- 참고로, 서울시에는 2000년부터 2024년 2월까지 총 48,058건의 가설건축물 허가 및 축조신고가 있었던 것으로 파악되었음⁹⁾

<가설건축물 용도별 연장 횟수 현황>

구분	1호	2호	3호	4호	5호	6호	7호	8호	9호	10호	11호	12호	13호	14호	15호	16호						
	재해	전람회장	공사용	건분주택	가설점포	경비용	차고	사무실	비닐하우스	가축용	온실	천막	관광문화	야외전시	흡연실	관리사무실	야적장	기계보호	매표소	폐기물관	차양시설	가설점포
연장신고개소	5	25	-	159	4	699	611	8,977	2	2	23	76	6	0	94	69	691	285	12	24	81	1
총 연장횟수	5	101	-	428	9	1,492	2,097	21,241	2	3	51	204	20	0	140	87	2,552	873	26	42	309	1
평균 연장횟수	1	4	-	2.7	2.3	2.1	3.4	2.4	1	1.5	2.2	2.7	3.3	0	1.5	1.3	3.7	3.1	2.2	1.8	3.8	1
최대 연장횟수	1	12	-	18	6	11	14	21	1	2	11	10	6	0	5	8	18	10	5	6	10	1

9) 가설건축물이 가장 많이 축조되는 지역은 강서구>강남구>서초구>송파구 순임

<가설건축물 축조허가/신고 별 연장 횟수 현황>

구 분	계	0회	1회	2회	3회	4회	5회	6회	7회 이상
축조허가	835	420	113	59	46	46	33	43	75
	100%	50%	14%	7%	6%	6%	4%	5%	9%
축조신고	47,223	29,676	9,321	3,524	1,494	950	898	647	713
	100%	63%	20%	7%	3%	2%	2%	1%	2%
합계	48,058	30,096	9,434	3,583	1,540	996	931	690	788
	100%	63%	20%	7%	3%	2%	2%	1%	2%

- 그 중 ‘사무실’과 ‘야적장’ 용도로 쓰이는 가설건축물이 가장 많은 횟수¹⁰⁾로 연장하였으나, 1회 이내로 연장한 경우가 83%로 가장 많은 비중을 차지하고 있다는 점을 고려할 때, 연장 횟수를 1회로 규정함에 따라 발생하는 현실적인 제약은 크지 않을 것으로 사료됨.¹¹⁾

○ 종합하면, 이 개정조례안은 개정된 「건축법 시행령」에 따라 위임된 가설건축물의 존치기한 연장횟수를 1회로 정하려는 것으로, 가설건축물이 제한없이 장기간 존치될 경우 발생될 수 있는 안전사고와 도시미관 저해 등을 예방하기 위하여 개정의 필요성이 인정되나, 추후 가설건축물의 건축 현황을 고려하여 용도별로 연장 횟수를 달리 정하는 방안도 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 끝으로, 존치기한이 만료된 가설건축물은 철거하는 것이 원칙이나, 실제로는 철거를 하지 않고 축조신고 및 연장신고를 반복함으로써 해당 건축물을 존치하는 사례가 많다는 점을 감안할 때, 가설건축물 관리대장에 연장신고 여부 및 존치기한 만료에 따른 신규 축조신고 여부를 구분·기재하여 이력을 관리하거나, 가설건축물대장을 토대로 정보체계를 구축하는 등

10) 임시사무실은 8,977개소에서 총 21,241회, 야적장은 691개소에서 2,552회의 연장하였음.(검토보고서 붙임3. 참고)

11) 최초 축조신고를 받은 가설건축물이 1회 연장하는 경우 총 6년동안 존치시킬 수 있으며, 이후 축조신고를 다시 받아 연장할 경우 6년단위로 존치 가능함.

세부적인 관리방안 마련도 필요하다 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 영 제15조제7항에 따라 조례로 정하는 가설건축물 존치기간 연장횟수는 1회로 한다. 다만, 시(자치구 포함), 국가 또는 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물의 경우에는 적용하지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(가설건축물 존치기간 연장 횟수에 관한 적용례) 제17조제5항의 개정규정은 이 조례 시행 이후 축조신고를 한 가설건축물부터 적용한다.

제3조(가설건축물 존치기간 연장에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 축조신고를 한 가설건축물의 존치기간 연장에 관하여는 제17조제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

