

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1909
----------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안이유

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

2. 주요내용

가설건축물 존치기간 연장횟수를 1회로 함

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」

나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

- 법무담당관(규제심사): 규제있음(원안의결)
- 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출
- 감사담당관(부패영향평가): 평가제외
- 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

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 제안경위

- 이 개정조례안은 2021년 11월 2일 개정¹⁾된 「건축법 시행령」 제15조제7항²⁾에 따라 조례로 위임된 **축조신고** 대상인 가설건축물의 존치기한 연장횟수를 1회로 정하려는 것으로, 2024년 5월 27일 서울특별시장이 제출하여 우리 위원회에 회부되었음.
- 현행 「건축법」 상 가설건축물³⁾(붙임1. 참고)은 ①도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 허가를 받아 건축해야 하는 가설건축물⁴⁾(축조

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

2) 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물) ⑦ 법 제20조제3항에 따라 **신고해야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, 존치기간의 연장이 필요한 경우에는 횟수별 3년의 범위에서 제5항 각 호의 가설건축물별로 건축조례로 정하는 횟수만큼 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.>

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.>

허가 대상)과 ②재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물로서 축조시 신고(이하 “축조신고”)를 해야 하는 대상(축조신고 대상)으로 구분(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, 존치기간, 동별 개요 등의 사항을 기재한 가설건축물 축조신고서(붙임2. 참고)에 관계서류를 첨부하여 구청장에게 제출하고⁵⁾, 구청장은 축조신고를 수리한 경우 가설건축물 관리대장(붙임2. 참고)에 이를 기재하고 관리하여야 함⁶⁾.

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
- 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(전자문서

- 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 예방하기 위하여 존치기한의 연장횟수를 1회로 제한하되, 국가나 지방자치단체가 공익을 위해 건축하는 경우에는 연장 횟수에 제한을 두지 않음으로써 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.

로 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.

<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	건본주택	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

<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

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

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

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 발생할 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 세부적인 관리방안 마련도 필요하다 사료됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 축조신고 대상 가설건축물 관련 서류(p.12)

[붙임3] 허가대상 가설건축물 및 축조신고 가설건축물 비교(p.16)

[붙임4] 가설건축물 지역별 분포 현황(p.17)

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

■ **공개공지 관련**

○ 「**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.
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. <신설 2017. 4. 18.>
- 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. <개정 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>
- 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(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 아닐 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 경량 구조로 설치하는 것
14. 야외전시시설 및 촬영시설
15. 야외흡연실 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. 다만, 구조 및 피난에 관한 안전성을 인정할 수 있는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있다.

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

2. 제5항제4호의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조, 제39조, 제42조, 제45조, 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.>

제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제20조에 따른 가설건축물의 존치기간 만료일 30일 전까지 해당 가설건축물의 건축주에게 다음 각 호의 사항을 알려야 한다.

1. 존치기간 만료일
2. 존치기간 연장 가능 여부
3. 제15조의3에 따라 존치기간이 연장될 수 있다는 사실(같은 조 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물에 한정한다)

② 존치기간을 연장하려는 가설건축물의 건축주는 다음 각 호의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 허가를 신청하거나 신고하여야 한다.

1. 허가 대상 가설건축물: 존치기간 만료일 14일 전까지 허가 신청
2. 신고 대상 가설건축물: 존치기간 만료일 7일 전까지 신고

③ 제2항에 따른 존치기간 연장허가신청 또는 존치기간 연장신고에 관하여는 제15조제8항 본문 및 같은 조 제9항을 준용한다. 이 경우 “건축허가”는 “존치기간 연장허가”로, “축조신고”는 “존치기간 연장신고”로 본다.

○ 「서울특별시 건축 조례」

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 아닐 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 수립하여

야 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.

○ 「서울특별시 건축 조례」 [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	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 매표소는 문화지구에 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	<ul style="list-style-type: none"> · 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
가설점포	컨테이너 또는 이와 비슷한 것	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존 시장정비사업의 이주대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설점포

붙임2 축조신고 대상 가설건축물 관련 서류

■ 가설건축물 축조신고서(「건축법 시행규칙」 [별지 제8호서식])

■건축법 시행규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 11. 1.>

세움터(www.eas.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

가설건축물 축조신고서

• 어두운 칸()은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (알록)

신고번호(연도-기관코드-검우구분-신고일련번호)	접수일자	처리일자	처리기간	3일
건축주	성명			
	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	전화번호		
	주소			
대지현황	대지위치	지번		
	대지소유구분 [] 본안소유 [] 타인소유	면적	㎡	

* "지번"은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 해임에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

I. 전체 개요

건축면적	㎡	연면적 합계	㎡
준치기간	년 월 일까지		

II. 동별 개요

동별	구조	용도	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상층수

「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 위와 같이 가설건축물 축조신고서를 제출합니다.

건축주 _____ 년 월 일
(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

신고안내			
제출하는 곳	특별자치시·특별자치도, 시·군·구	처리부서	건축신고 부서
첨부서류	1. 배치도 1부 2. 평면도 1부 3. 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당함) 1부 4. 입면도·단면도·구조도 및 구조계산서 각 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회 심의를 생략하려는 경우만 해당함) 5. 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별지 제2호서식의 구조안전 및 내진설계 확인서 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회의 심의를 생략하려는 경우만 해당함) 6. 별지 제8호의2서식의 3층 이상인 가설건축물의 피난안전 확인서 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회의 심의를 생략하려는 경우만 해당함)		수수료 필

근거법규	
「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 하는 가설건축물 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위해 건축하는 것 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시이관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설용행장, 가설전합박장, 농·수·축산물 적거래용 가설침포, 그 밖에 이와 비슷한 것 3. 공사에 필요한 규모의 공사를 가설건축물 및 공작물 4. 전시를 위한 건물주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위해 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설침포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말함)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것 6. 조립식구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고 8. 칸테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 건축하는 것을 제외함). 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공정의 옥상에 축조하는 것은 포함함 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것 10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함함) 구조 건축물 11. 농업·어업용 고장식 온실 및 간이직업장, 가축양육실 12. 불꽃저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위해 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함함), 그 밖에 이와 비슷한 것 13. 유원지, 종합휴양림 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것 14. 야외전시시설 및 촬영시설 15. 야외휴먼실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것 16. 그 밖에 제1호부터 제15호까지에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

유의사항	
「건축법」 제111조	<ul style="list-style-type: none"> 가설건축물 축조신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처하여 집니다.
「건축법 시행령」 제15조·제15조의2	<ul style="list-style-type: none"> 가설건축물의 존치기간은 3년(공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간) 이내로 하며, 존치기간을 연장하려는 자는 존치기간 만료일 7일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다.



■ 가설건축물 존치기간 연장신고서(「건축법 시행규칙」 [별지 제11호서식])

■ 건축법 시행규칙 [별지 제11호서식] <개정 2018. 11. 29.>

세움터(www.esis.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

가설건축물 존치기간 연장신고서

• 어두운 칸()은 신고인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	일
신고인				
건축주				
전화번호				
주소				
대지위치				
지번				
* 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수권의 관리 및 매입에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.				
허가(신고)번호		허가(신고)일자		
		년	월	일
신고내용	연장 존치기간			
	년 월 일까지			
연장사유				

「건축법 시행령」 제15조의2 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 위와 같이 가설건축물 존치기간 연장신고서를 제출합니다.

년 월 일

건축주

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

신고안내			
제출하는 곳	특별자치시·특별자치도, 시·군·구	처리부서	건축허가(신고) 부서
첨부서류	없음	수수료	원
근거법규			
「건축법 시행령」 제15조의2 제2항	• 존치기간을 연장하려는 때에는 허가 대상 가설건축물의 경우 존치기간 만료일 14일전까지, 신고 대상 가설건축물의 경우 존치기간 만료일 7일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다.		
처리절차			
신고서 작성 신고인(건축주)	→ 접수	→ 검토	→ 결재
		→ 신고필증 작성	→ 신고필증 교부
	특별자치시·특별자치도, 시·군·구(건축허가·신고 부서)		신고인(건축주)

붙임3**허가대상 가설건축물 및 축조신고 가설건축물 비교****1. 가설건축물의 허가 및 축조신고 대상 비교**

구 분	대 상	비 고
축조허가	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입지 : 도시계획시설(예정지) 내 ◦ 구조 : 일체식 구조가 아닐 것 ◦ 존치 : 3년 이내(도시계획사업 시행 시까지 연장 가능) ◦ 층수 : 3층 이하 ◦ 설비 : 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 않을 것 ◦ 용도 : 분양 목적 외 	건축 조례 제17조제1항
축조신고	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시계획시설 부지 등 별도의 입지 규정 없음 - 건축법 시행령 제15조제5항 각 호 - 서울특별시 건축 조례 별표2의2 	

2. 축조신고 및 존치기간 연장신고 비교

구 분	축조신고	존치기간 연장신고	비고
신청인 제출서류	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가설건축물 축조신고서 ◦ 배치도 ◦ 평면도 ◦ 대지사용승낙서(타인 소유 시) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가설건축물 존치기간 연장신고서 - 첨부서류 없으며, 존치기간 만료일 7일 전까지 신청 	
처리기한	5일 이내 (협의 등 필요 시 20일 이내)	보통 익일 처리	
허가권자 발급서류	가설건축물 축조 신고필증	가설건축물 존치기간 연장 신고필증	

붙임4 가설건축물 지역별 분포 현황

□ 가설건축물 통계개요

- 범 위 : 2000. 1. ~ 2024. 2.
- 대 상 : 가설건축물 축조허가 및 신고 건(48,058건)
- 방 법 : 건축행정시스템(세움터)을 통해 추출한 전산자료* 분석

* 가설건축물 규모 및 용도, 신고일, 연장횟수, 존치기간 만료일 등

□ 가설건축물 지역별 분포 현황

- 가설건축물이 많이 축조되는 지역은 **강서 > 강남 > 서초 > 송파** 순임

구분	합계	강남	강동	강북	강서	관악	광진	구로	금천	노원	도봉	동대문	동작
소계	48,058	4,039	3,105	498	4,544	619	913	2,455	2,348	1,414	1,014	1,787	925
허가	835	22	9	3	32	0	4	60	17	38	42	44	3
신고	47,223	4,017	3,096	495	4,512	619	909	2,395	2,331	1,376	972	1,743	922
구분	마포	서대문	서초	성동	성북	송파	양천	영등포	용산	은평	종로	중구	중랑
소계	1,850	1,030	3,678	2,333	1,060	3,617	938	2,796	1,308	1,548	1,491	1,592	1,156
허가	27	15	39	20	32	194	40	31	61	21	20	48	13
신고	1,823	1,015	3,639	2,313	1,028	3,423	898	2,765	1,247	1,527	1,471	1,544	1,143