

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2777
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 26. 임춘대 의원 발의 (2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례는 가설건축물의 경우 최초 설치로부터 3년 이내(연장 필요시 최대 1회)만 존치토록 하고 있으며, 서울시(자치구 포함)나 국가 또는 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 설치하는 경우에 한해 연장 횟수 제한 없이 존치를 허용하고 있음.
- 하지만 서울시 공사와 출연기관의 경우 시민의 지속적인 민원 해소를 위해 빛과 소음을 차단하는 시설물 등을 설치하더라도 존치기간이 만료 되면 이를 다시 철거해야 하는 어려움이 있음.
- 이에 따라 국가와 지방자치단체 외에 서울시 공사와 출연기관이 공익적 목적으로 건축하는 가설건축물에 대하여도 존치 기간의 제한이 없도록 하여 매몰 비용의 발생과 행정력 낭비를 방지하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 제17조제5항에 각 호를 신설하고, 가설건축물의 존치 기한 연장 횟수를 제한하지 않는 기관·단체를 각 호에 명시함.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 가설건축물 존치기한 연장횟수 제한의 예외 대상을 현행 ‘서울시(자치구포함)나 국가 또는 다른 지방자치단체’에서 ‘서울시 산하 공사, 출자·출연기관’까지 확대하려는 것임.

현행	개정안
제17조(가설건축물) ①~④ (생략) ⑤ 영 제15조제7항에 따라 조례로 정하는 가설건축물 존치기간 연장 횟수는 1회로 한다. 다만, 시(자치구포함), 국가 또는 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물의 경우에는 적용하지 아니한다.	제17조(가설건축물) ①~④ (현행과 같음) ⑤ 영 제15조제7항에 따라 조례로 정하는 가설건축물 존치기간 연장 횟수는 1회로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 공익의 목적으로 건축하는 가설건축물의 경우에는 적용하지 아니한다. 1. 시 및 시 소속 자치구 2. 대한민국 정부 및 다른 지방자치단체 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 시 소속 지방공사와 공단 4. 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 시 소속 출자·출연기관

- 「건축법」 제20조3항에 따른 ‘축조신고 대상인 가설건축물’은 존치기한의 연장이 필요한 경우 회당 3년 범위에서 조례로 정하는 횟수만큼

연장할 수 있는데, 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”)가 개정('24.7.15.)되면서 이 연장횟수를 1회로 한정하되, 서울시(자치구 포함), 국가, 다른 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 경우에는 이 횟수 제한을 적용하지 않도록 하였음.

○ 하지만, 서울시 산하기관¹⁾의 경우 이 예외대상에 포함되지 않아 시민들에게 공익 서비스를 제공하고 민원을 해소하고자 가설건축물을 설치함에 있어 어려움을 겪는 경우가 발생하고 있음.

- 일례로, 서울농수산물식품공사가 관리하는 가락시장의 경우, 새벽시간 물류운송 차량출입에 따른 소음 및 진동등으로 인한 빛공해 등으로 인근 주민들이 불편을 호소함에 따라, 서울농수산물식품공사 측에서 소음저감 및 빛공해 차단을 위한 가설건축물 설치를 검토하였으나, 현행 조례상 연장횟수 제한으로 가설건축물 설치 및 1회 연장하여 최대 6년 동안 활용 가능하지만 이후에는 철거 또는 축조신고를 다시 해야 하므로, 가설건축물 설치여부에 대한 의사결정이 지연되어 주민 불편이 지속되고 있음.

○ 이 개정조례안은 서울시 산하기관이 설치한 가설건축물을 연장횟수 제한없이 장기간 활용할 수 있도록 하려는 것으로, 조례가 개정되면 산

1) 참고로, 서울시 산하기관은 총 24개이며, 그 목록은 아래 표와 같음.

구분		수	기관명
공기업	직영	2	서울특별시상수도(서울아리수본부), 서울특별시하수도
	공사	4	서울교통공사, 서울주택도시개발공사, 서울에너지공사, 서울특별시농수산물식품공사
	공단	2	서울시설공단, 서울물재생시설공단
출자출연기관		16	서울의료원, 서울연구원, 재단법인 서울경제진흥원, 서울신용보증재단, 세종문화회관, 서울시여성가족재단, 서울시복지재단, 서울문화재단, 서울시립교향악단, 서울디자인재단, 서울장학재단, 서울특별시평생교육진흥원, 서울특별시50플러스재단, 서울시재단, 120다산콜재단, 서울관광재단

하기관별 설립 취지에 부합하는 목적사업을 위한 가설물 설치가 원활하게 이루어질 수 있을 것이며, 이를 통해 공익 실현 및 시민편익 증진에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.5)

[붙임2] 현행조례(p.8)

[붙임3] 가설건축물 축조신고 현황(‘20~’25.6, 자치구별)(p.10)

□ 「건축법」 [시행 2024. 6. 27.] [법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정]

제20조(가설건축물) 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. <개정 2014. 1. 14.>

□ 「건축법 시행령」 [시행 2025. 1. 21.] [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 타법개정]

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 10. 14.>

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. <개정 2012. 4. 10.>

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <개정 2009. 6. 30., 2009. 7. 16., 2010. 2. 18., 2011. 6. 29., 2013. 5. 31., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2015. 4. 24., 2016. 1. 19., 2016. 6. 30.>

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. 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. <개정 2015. 9. 22., 2018. 9. 4., 2019. 10. 22., 2020. 10. 8., 2023. 9. 12.>

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. <개정 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2021. 11. 2.>

⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계서류를 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. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2018. 9. 4.>

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. <개정 2018. 9. 4.>

⑩ 삭제 <2010. 2. 18.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

□ 「서울특별시 건축 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9641호, 2025. 5. 19., 일부개정]

제17조(가설건축물)

① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준에 따른다.<개정 2018.7.19, 2025.1.3>

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 설치가 필요하지 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 관련 부서와 협의하여야 한다.

③ 영 제15조제5항제16호에서 "그 밖에 건축조례로 정하는 건축물"이란 별표 2의2와 같다.<개정 2021.3.25>

④ 영 제18조제2호에 따라 영 제15조제5항 각 호(제2호 및 제4호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있다.<신설 2010.7.15, 2018.7.19>

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.<신설 2024.7.15>

[전문개정 2009.11.11.]

□ [별표 2의2]

[별표 2의2] <개정 2022. 10. 17.>

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 대표소는 문화지구내 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 대표소		5제곱미터 이하	
생활폐기물 보관함		100제곱미터 이하	
차양시설·비가리개시설	제한 없음	제한 없음	· 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물유통 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	· 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존 시장정비사업의 이주대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설점포

□ 가설건축물 축조신고 현황(2020~2025.6)

자치구	가설건축물 신고(허가) 건수			
	기존 예외대상	금번 예외대상	예외 불가대상	총계
종로구	13	-	265	278
중구	15	-	326	341
용산구	8	-	350	358
성동구	24	2	410	436
광진구	3	3	194	200
동대문구	15	-	411	426
종랑구	10	9	264	283
성북구	5	-	301	306
강북구	11	1	148	160
도봉구	7	1	218	226
노원구	6	7	288	301
은평구	11	2	407	420
서대문구	13	-	217	230
마포구	5	3	307	315
양천구	2	4	165	171
강서구	38	4	867	909
구로구	-	4	386	390
금천구	11	-	449	460
영등포구	6	-	645	651
동작구	4	-	260	264
관악구	10	-	177	187
서초구	10	4	941	955
강남구	6	5	1,043	1,054
송파구	15	5	609	629
강동구	9	3	738	750
총계	257	57	10,386	10,700