

## 공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구

Issues and Proposals for the Regulation of Temporary Buildings

배선헤 Bae, Sunhye  
이여경 Lee, Yeokyung  
김민지 Kim, Minji

( a u r i

정책연구보고서 2022-5

공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구

Issues and Proposals for the Regulation of Temporary Buildings

지은이 배선훈, 이여경, 김민지  
펴낸곳 건축공간연구원  
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄 2022년 9월 19일, 발행: 2022년 9월 24일  
주소 세종특별자치시 가림로 143, KT&G 세종타워B 8층  
전화 044-417-9600  
팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 12,000원, ISBN:979-11-5659-373-7

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.



## 연구진

---

Ⅰ 연구책임 배설희 부연구위원

Ⅰ 연구진 이여경 연구위원  
김민지 연구원

Ⅰ 연구보조원 김설영  
이단비

---

Ⅰ 연구심의위원 유광흠 선임연구위원  
조상규 선임연구위원  
조영진 연구위원  
윤혜경 A&U 건축사사무소 대표  
황은경 한국건설기술연구원 선임연구위원

Ⅰ 연구자문위원 김은정 서울대학교 건설법센터 연구원  
김종천 한국법제연구원 연구위원  
김지엽 성균관대학교 교수  
김홍수 대한건축사협회 선임연구위원  
유재득 일로건축사사무소 대표  
이순석 건축사사무소 더블유 대표  
이운용 프롬 대표  
조숙경 당진시청 주택과장  
한영식 큐브디자인개발 대표



---

최근 5년간(2017년~2021년) 허가 또는 신고 가설건축물은 약 62만 동으로 가설건축물의 허가·신고건수는 계속 증가하고 있으며, 2017년에 비해 2021년 가설건축물의 허가·신고건수는 약 1.8배 증가하였다. 그러나 가설건축물과 관련한 모호한 판단 기준으로 인한 해석 논란과 민원은 지속적으로 발생하고 있으며, 가설건축물의 영구 사용이나 불법 사용 등이 이루어지고 있음에도 지자체에서는 행정인력의 한계로 인하여 이를 적극적으로 관리하지 못하고 있는 것이 현실이다. 이에 본 연구는 가설건축물을 둘러싼 현안과 문제점을 파악하고 가설건축물을 통합적으로 관리하기 위한 제도 개선 방향을 마련하는 것을 목적으로 한다.

‘가설건축물’은 ‘임시로 설치한 건축물’을 의미하며, 특정 목적에 맞게 설치하고 목적 달성 이후에는 바로 철거할 것을 예정하고 있는 건축물로서, 건축물에 적용되는 각종 법령 및 안전기준 등을 배제하는 특례를 허용하고 있다. 또한 규제완화로 허가 및 축조신고 대상 모두 확대되고 있으며 특히 최근 10년간 가설건축물 축조신고 대상이 대폭 확대되었다.

연구의 3장에서는 가설건축물 제도 운영의 한계와 쟁점 도출을 위하여 국토교통부에 접수된 민원과 관원질의, 언론보도, 지자체 담당자 제도개선 요구사항을 분석하였다. 이를 종합하여 본 연구에서는 정의 및 범위 관련, 존치기간 관련, 불법 가설건축물 관리 3가지 차원의 쟁점을 도출하였다. 첫째, 가설건축물 관련 법령해석에 대한 민원이 증가하고 있으며, 지자체마다 가설건축물을 허용하는 기준이 달라 국민의 불편을 야기하고 있다. 둘째, 대부분의 가설건축물은 존치 기간 내 연장 신청을 하면 횡수 제한 없이 영구 사용이 가능하여 대부분의 가설건축물을 영구적으로 사용하고 있다. 마지막은 불법 가설건축물 관리의 한계이다. 허가 또는 신고 없이 무단으로 사용하거

나 존치기간이 만료된 가설건축물에 대한 문제제기가 지속적으로 이루어지고 있지만 지자체의 인력 부족으로 적극적인 불법 가설건축물 관리가 어려운 상황이다.

4장에서는 이러한 문제점이 발생하는 원인을 제도차원에서 검토하였다. 첫째, 법령상의 가설건축물 관련 원칙과 기준이 부재하여 가설건축물 해당 여부를 판단하기 어렵다. 농막, 조립식 돔텐트 등 현재 가설건축물 관련해서 이슈가 되는 대상은 대부분 신고대상 가설건축물에 해당하지만 논란이 지속적으로 발생하는 원인 중 하나는 신고대상 가설건축물을 분류하는 원칙과 조건 등을 법령에서 명확히 규율하고 있지 않고, 신고대상 가설건축물의 유형만 나열하고 있기 때문이다. 또한 “지자체 건축조례로 정하는 가설건축물”, “그 밖에 이와 비슷한 것” 등의 규정으로 인해 축조신고 대상 가설건축물 임의 확대가 가능한 상황이다. 둘째, 현행법상 신고대상 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한 규정이 부재하여 법령상 건축물과 가설건축물의 경계가 점차 모호해지고 있다. 현재 가설건축물의 존치기간은 기본적으로 3년 이내이며 지자체 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장 가능하도록 규율하고 있으나, 지자체에서 관련 위임사항을 규정하고 있지 않아 영구적으로 사용 가능한 상황이다. 셋째, 연장신고 누락에 따른 불법 가설건축물은 법령상 위임규정이 명확하지 않은 것에 그 원인이 있으며, 불법 가설건축물에 대한 처벌 규정이 불법 행위로 인한 이익보다 약하게 규정되어 있기 때문이다. 「건축법」에서는 가설건축물 존치기간을 대통령령으로 정하도록 하고, 「건축법 시행령」 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장할 수 있도록 하였으나, 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정 및 관련 위임규정은 마련되어 있지 않다.

본 연구에서는 이러한 제도차원의 한계를 개선하기 위하여 다음과 같이 개선방향을 제안하였다.

첫째, 가설건축물 제도의 도입 취지와 일반건축물과의 제도 적용의 차이를 고려하여 가설건축물 가설건축물의 정의 및 범위 명확화가 필요하다. 최근 급증하고 있는 축조신고 대상 가설건축물에 대해서는 해당하는 시설 유형을 나열하는 방식 보다는 판단을 위한 원칙과 기준 설정이 우선 이루어져야 할 것이다. 또한, 축조신고대상 가설건축물의 개념 설정 및 새로운 유형의 가설건축물에 대해 대응할 수 있도록 신고대상 가설건축물의 세부 기준을 별표로 신설하는 방안을 제시하였다.

둘째, 존치기간과 관련해서는 최대 사용기한을 법령상에 명시하는 것과 존치기간 설정 원칙을 마련하는 것을 제안한다. 이를 위해서는 우선적으로 가설건축물 축조 신고 및 존치 기간 연장 신고의 성격을 ‘수리가 필요한 신고’로 명확히 해야 하며, 농촌지역의 축사나 공장지역의 창고 등은 시설 유형의 특성을 고려하여 별도의 관리 체계를

구축하는 방안과 가설건축물의 최대 사용기간을 제한하는 것이 필요하다.

셋째, 불법 가설건축물 관리 차원에서는 불법 가설건축물에 대한 처벌규정 강화를 제안한다. 영리 목적으로 시정명령을 이행하지 않거나 구조적 결함이 명백한 위반건축물에 대해서는 사용금지 및 사용제한 조치를 강화하고 인허가권자가 시정명령 이행 여부를 확인할 수 있도록 제도 개선 및 이행강제금 가중비율 상향 조정을 제시하였다. 가설건축물을 효율적으로 관리하게 위해서는 단순히 처벌 규정 강화뿐만이 아니라 가설건축물 관리대상 개선과 담당자가 축조신고 내용을 즉시 확인할 수 있는 등의 관리 기반 구축 또한 이루어져야 할 것이다.

가설건축물을 체계적으로 관리하기 위해서는 제도개선 뿐만이 아니라 교육이나 홍보 등과 같은 운영차원의 개선도 함께 이루어져야 한다. 3장의 민원 분석 결과와 같이 절차나 존치기간 관련 민원이 다양하게 접수되고 있는 것으로 보았을 때 가설건축물 관련 행정절차에 대한 보다 상세한 안내가 이루어질 경우 이와 관련한 질의들의 해소와 함께 불법 건축물 관리에도 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구는 가설건축물과 관련하여 발생하고 있는 현장의 다양한 문제와 제도 운영상의 한계를 바탕으로 가설건축물에 대한 체계적인 관리를 위한 제도개선방안을 제시하였다는 데에 의의가 있다. 하지만 가설건축물 제도의 도입 취지와 일반건축물과의 제도 적용의 차이를 고려한다면 개념적으로는 기한을 정하여 쓰는 건축물과 가설건축물이 혼재되어 있는 상황을 근본적으로 개선하는 방안이 필요하다. 이를 위해서는 「건축법」 상에 건축물 - 가설건축물 - 공작물 구분하는 원칙과 기준을 명확히 하는 것이 우선되어야 하지만, 이는 「건축법」 전체 체계를 정비하는 문제와 연계되어 있어 장기적인 관점에서 추진 가능한 사안이다. 또한, 정립된 기준을 바탕으로 법에서 정하고 있는 각 호의 가설건축물 유형에 대한 실태조사를 통하여 안전 관련 기준이 적용이 필요한 시설, 사용 기한의 제한을 두기 어려워 영구적으로 필요한 시설은 허가 대상 건축물로 관리해 나가는 방안을 검토하는 후속연구가 추진되어야 할 것이다.

#### 주제어

가설건축물, 공간수요 다양화, 기한부 건축물, 제도 개선, 건축법



---

# 차례

## CONTENTS

### 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 주요 내용 및 방법	5
1) 연구의 주요 내용	5
2) 연구방법	6
3) 연구수행과정	7
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성	8
1) 관련 선행 연구	8
2) 선행연구와의 차별성	11

### 제2장 가설건축물 제도의 특성

1. 가설건축물의 개념 및 범위의 변천	13
1) 가설건축물의 개념	13
2) 건축법 연혁에 따른 가설건축물의 범위 변화	15
2. 특례의 적용	19
1) 가설건축물 허가 및 축조신고 제도	19
2) 가설건축물 관리제도	23
3. 소결	24

### 제3장 가설건축물 제도 운영 현황

1. 쟁점 발굴 프로세스	25
2. 가설건축물 관련 민원 분석	26
1) 국토교통부 접수 건축민원 분석	26
2) 국토교통부 접수 건축관원 분석	33
3) 건축민원·관원분석을 통해 본 가설건축물 관련 주요 이슈	37
3. 가설건축물 관련 언론보도 분석	38
1) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이 및 빈도	38
2) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 내용 분석	41
3) 언론보도를 통해 본 가설건축물 관련 주요 이슈	52
4. 지자체 제도개선 요구사항 분석	53
1) 조사개요	53
2) 가설건축물 축조 및 관리 관련 현안	54
3) 제도개선 건의사항 분석	57
4) 지자체 의견수렴을 통해 도출한 가설건축물 관련 주요 이슈	60
5. 가설건축물 제도 운영상 한계와 쟁점	61

### 제4장 쟁점별 법제도 현황 및 문제점 분석

1. 쟁점 1 : 가설건축물의 개념 및 범위	63
2. 쟁점 2 : 가설건축물의 존치기간	67
3. 쟁점 3 : 불법 가설건축물 관리	70
4. 시사점	73
1) 가설건축물 관련 법제도 문제점	73
2) 가설건축물 관련 관리 문제점	74
3) 개선과제	75

### 제5장 결론

1. 가설건축물 제도 개선방향	77
------------------	----



1) 기본 방향 설정	77
2) 정의·범위 관련 제도 개선안	79
3) 존치기간 관련 제도 개선안	87
4) 관리 관련 제도 개선안	91
5) 기타 : 가설건축물 관리 효율화를 위한 정책 제안	95
2. 연구요약 및 향후 추진과제	96
 참고문헌	 101
 부록 1. 지자체 제도개선 요구사항	 111
부록 2. 해외 주요국의 가설건축물 관련 규정	115



## 표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 가설건축물 안전사고 발생현황	3
[표 3-1] 2021년 가설건축물 관련 민원의 유형분류 현황	28
[표 3-2] 가설건축물 축조신고 대상에 대한 현행 규정의 범위	30
[표 3-3] 2017~2021년 가설건축물 관련 관원의 유형분류 현황	34
[표 3-4] 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 분석결과	40
[표 3-5] 가설건축물 관련 언론보도에서의 가설건축물 유형별 현황	42
[표 3-6] 이슈① '새로운 유형의 가설건축물 등장에 따른 대응' 관련 언론기사	43
[표 3-7] 이슈② '불법으로 설치한 가설건축물 문제' 관련 언론기사	45
[표 3-8] 이슈③ '가설건축물 신고 및 존치기간 연장 등 행정지원' 관련 언론기사	48
[표 3-9] 이슈④ 가설건축물 기타 사항에 대한 언론기사	49
[표 3-10] 권역별 간담회 추진 개요	53
[표 3-11] 지자체 가설건축물 축조 및 관리 관련 현안	55
[표 3-12] 권역별 제도 개선 건의건수	57
[표 3-13] 지자체 건의사항 중 제도개선 필요사항 도출	59
[표 4-1] 건축법령상 허가대상 및 신고대상 가설건축물	66
[표 4-2] 광역지자체 건축조례 내 법령에서 위임한 연장횟수 규정 현황	68
[표 5-1] 쟁점별 제도개선 사항	78
[표 5-2] 가설건축물의 조건	79
[표 5-3] 일본에서의 건축물과 비(非)건축물에 대한 구분	81
[표 5-4] 가설건축물의 조건 설정	82
[표 5-5] 축조신고 대상 가설건축물 분류 개선 방안	82
[표 5-6] 가설건축물의 개념 및 범위 명확화를 위한 제도 개선안	84
[표 5-7] 현행 축조신고 대상 가설건축물의 분류 개선 방향	85
[표 5-8] 축조신고 대상 가설건축물의 범위 명확화를 위한 제도 개선안	86
[표 5-9] 축조신고 대상 가설건축물의 범위 명확화를 위한 「건축법 시행령」 별표 신설안	86
[표 5-10] 가설건축물 축조신고 및 존치기간 연장신고의 수리 관련 「건축법 시행령」 개정안	87
[표 5-11] 샌프란시스코시의 기간별 임시사용 용도분류	89
[표 5-12] 존치기간 제한 및 연장신고 차등화 관련 「건축법 시행령」 개정안	90

[표 5-13] 불법건축물 관리 강화 관련 「건축법」 개정안	91
[표 5-14] 「건축법 시행규칙」 축조신고서 서식 개정안	93
[표 5-15] 「건축법 시행규칙」 연장신고서 서식 개정안	94
[표 5-16] 건축협정 제도 안내서 사례	95
[표 5-17] 가설건축물 신고 표지판 운영 사례	95
[표 부록 1-1] 지자체 제도개선 건의사항	111
[표 부록 2-1] 샌프란시스코시의 기간별 임시 사용용도 분류	118
[표 부록 2-2] 영국의 가설건축물 허가 필요 대상과 허가 제외 대상	121
[표 부록 2-3] 영국의 허가되는 개발과 허가되지 않는 개발	121
[표 부록 2-4] 싱가포르의 가설건축물 정의	122
[표 부록 2-5] 싱가포르의 가설건축물 사용 허가 신청 단계	123
[표 부록 2-6] 해외 가설건축물 관련 기준의 주요내용 종합표	126

---

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연도별(2017년~2021년) 가설건축물 허가·신고건수 및 증감률	1
[그림 1-2] 한옥형 농막	2
[그림 1-3] 연구의 흐름도	7
[그림 3-1] 쟁점 발굴 프로세스	26
[그림 3-2] 가설건축물 관련 민원의 유형별 현황	27
[그림 3-3] 가설건축물 관련 관원의 유형별 현황	34
[그림 3-4] 연도별·월별 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이	39
[그림 3-5] 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 분석결과	40
[그림 4-1] 대전광역시 건축 조례 내 가설건축물 종류별 존치기간 연장횟수	69
[그림 4-2] 최근 5년간 허가 또는 신고된 가설건축물의 존치기간 연장차수	71
[그림 5-1] 가설건축물의 개념	80



# 제1장 서론

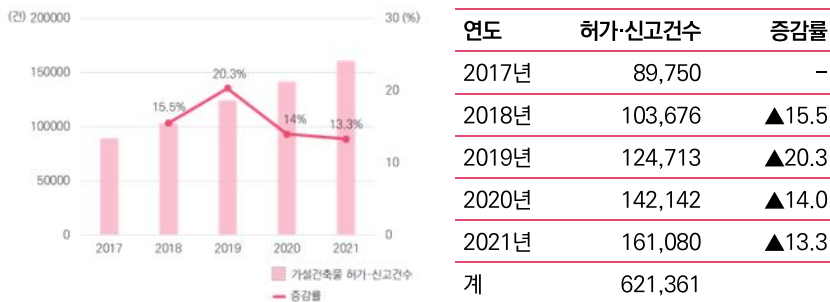
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 주요 내용 및 방법
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경 및 필요성

□ 최근 가설건축물 허가 및 신고의 지속적인 증가

- 최근 5년간(2017년~2021년) 허가 또는 신고된 가설건축물은 약 62만 동<sup>1)</sup>으로 2017년부터 2021년까지 가설건축물의 허가 신고건수는 계속 증가하고 있으며, 2017년에 비해 2021년 가설건축물의 허가 신고건수는 약 1.8배 증가



[그림 1-1] 연도별(2017년~2021년) 가설건축물 허가·신고건수 및 증감률 (단위 : 건, %)

출처: 세움터 제공자료를 참고하여 연구진 재작성

1) 2017년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지 건축허가대장을 대상으로 허가(신고) 취소자료를 제외하고 가설건축물 건축허가와 축조신고에 대한 총 621,361동 추출(세움터 제공자료)

## □ 가설건축물의 모호한 판단기준으로 인한 해석 논란과 민원 발생

- 「건축법」 제2조(정의)에 가설건축물에 대한 규정이 없으며, 제20조(가설건축물)에도 가설건축물 개념과 정의에 대한 내용 부재
- 또한 가설건축물의 판단기준과 범위에 대한 다양한 해석과 판단이 존재하여 새로운 소재와 형태의 가설건축물에 대해 선제적으로 대응하기 어려움
  - 최근 돔텐트, 음압병동, 모듈러 주거 및 교실 등 새로운 소재와 형태의 가설건축물 등장하고 있으나 해당 건축물이 가설건축물에 해당하는지, 설치 가능한 구조인지 등에 대한 질의 성격의 민원 다수 발생
  - 현행 「건축법」상 가설건축물의 판단기준과 범위가 모호하여 새로운 가설건축물의 유형과 형태에 대해 선제적으로 대응하기 어려운 구조



[그림 1-2] 한옥형 농막

출처: ㈜한옥새움 홈페이지 <https://benewhanok.modoo.at/?link=8wvbxynv> (검색일: 2022.05.11.)

### 가설건축물 사용 안전기준 없는 모듈러 ‘그린스마트미래학교’

모듈러교실은 소방 및 건축 관련 법상 안전관리 의무의 적용을 받지 않는다. ‘공공기관의 소방안전관리에 관한 규정’상 학교에서는 소화기와 스프링클러, 옥외소화전 등 화재 발생 시 초기 대응할 수 있는 소방설비가 필수적이다. 그러나 모듈러교실은 소화기나 스프링클러 등이 없어도 문제가 없다. 이 때문에 지난해 모듈러교실을 도입한 인화여자고등학교 모듈러교실에도 역시 스프링클러 등의 소방설비가 없다. 이 경우 초기 대응이 제대로 이뤄지지 않아 화재 발생 시 피해가 커질 수 밖에 없다. 뿐만 아니라 화재가 발생했을 때 이를 알릴 경보형 감지기는 물론 대피를 위한 유도등도 의무 설치 대상이 아니다. 모듈러교실의 재질 등의 제한도 없어 화재 발생 시 대형 참사 우려가 크다.

출처: 김지혜, (2022). 가설건축물 사용 안전기준 없는 모듈러 ‘그린스마트미래학교’. 경기일보, 1월 17일 기사. <http://www.kyeonggi.com/2397044> (검색일: 2022.08.15.)



□ 가설건축물의 영구사용, 불법사용, 방치 등의 문제와 지자체 관리 한계

- 존치기간인 3년이 경과하면 가설건축물의 건축주는 가설건축물을 철거하거나 존치기간 만료일 7일 전에 존치기간 연장신청을 해야 하지만, 존치기간 연장 신고 없이 장기간 가설건축물을 사용하는 경향
- 또한 가설건축물을 사무실이나 주거 등 일시적 사용이 아닌 일상적인 목적으로 사용하는 사례가 증가하고 있으며, 특히 외국인 근로자의 숙소로 사용하거나 농업용 창고인 농막을 주거시설로 사용하는 사례 증가
  - 고용노동부와 농림축산식품부의 합동 보도자료(2021)에 따르면 농업 분야 외국인 근로자 중 69.6% 가설건축물 거주 중이며, 가설 건축물을 숙소로 이용하는 경우 자치단체에 주거시설 용도로 신고해야 함에도 미 신고한 경우는 56.5%
  - 일상적인 거주 목적으로 사용하는 사례가 증가하면서 가설건축물에서의 화재 사고 또한 문제로 대두<sup>2)</sup>

[표 1-1] 가설건축물 안전사고 발생현황

연도	사고내용	규모	피해현황
2022년	파주시 조리읍 식품공장 컨테이너 숙소 화재	1개동 면적27㎡	이주노동자 1명 사망
2018년	평택 통복시장 화재	지상 2층, 점포 4곳 (가설점포 2곳) 면적 572㎡	점포 4곳 주민 6명 입원
2017년	인천 소래포구 어시장 가설점포 화재	지상 1~2층, 상점 240여곳	어시장 점포 220곳 전소, 20곳 그을림, 재산피해 520백만 원
2017년	여수 수산시장 임시판매장 화재	지상 1~2층, 116곳	점포 116곳 일부 소실 및 그을림, 재산피해 520백만 원

출처: 이승욱, (2022). 파주 공장 컨테이너 숙소에서 화재, 이주노동자 1명 숨져. 한겨레. 2월 22일 <https://www.hani.co.kr/arti/area/capital/1032029.html>(검색일: 2022.05.16.);  
전종선, (2018). 평택 통복시장 화재...현장지휘 소방서장 등 8명 부상. 서울경제. 1월 30일 기사. <https://www.sedaily.com/NewsView/1RUMMK2KJA>(검색일: 2022.05.16.);  
손현규, (2017). 잿더미로 변한 인천 소래포구 어시장...“6억5천만원 피해”. 연합뉴스. 3월 18일 기사. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20170318008253065?input=1195m>(검색일: 2022.05.16.);  
이형주, (2017). “설 대목 코앞에... 선물-제수용품 잿더미” 탄식. 동아일보. 1월 16일 기사. <https://www.donga.com/news/article/all/20170116/82389784/1>(검색일: 2022.05.16.)

- 2) 소방청 국가화재정보시스템에 따르면 2021년 한 해 동안 컨테이너에서 발생한 화재는 711건, 인명피해 20명(사망 9명), 재산피해액은 27억 원이며, 비닐하우스에서 발생한 화재는 1104건, 인명피해 23명(사망2명), 재산피해액은 11억 원에 이르는 것으로 확인 (출처: 국가화재정보시스템 홈페이지 <https://nfds.go.kr/stat/general.do> (검색일: 2022.05.16.)

- 한편, 가설건축물의 존치기간이 만료된 후에는 가설건축물을 철거해야 하지만 그대로 방치하거나 사용하는 등 불법 가설건축물의 난립문제가 야기
  - 불법 가설건축물을 단속하기 위해 몇몇 지자체에서 현장점검을 시행하고 있으나, 단속인원 부족 등의 문제로 행정력 낭비 발생

#### 삼척시 존치기간 만료 가설물 수년간 방치

6일 시에 따르면 문제의 불법건축물은 5년 전 교동지웰모델하우스로 H건설이 가설건축물로 신고해 아파트 사업 종료 후 지난 2019년 3월경 이미 존치기간이 만료됐다. 가설 건축물이란 한시적인 기간 동안 사용하는 임시 건축물로 존치기간은 법적으로 3년 이내이며 기간 만료 시 철거 또는 연장신고를 해야 한다고 명시돼 있다.

출처 : 김흥식.(2021). [현장포커스] 존치기간 만료 가설물 수년간 방치 '눈총'. 전국매일신문, 6월 6일 기사. <https://www.jeonmae.co.kr/news/articleView.html?idxno=842461>(검색일: 2022.04.04.)

□ 가설건축물을 둘러싼 현안 진단을 바탕으로 제도 개선방안 마련 필요

- 가설건축물과 관련하여 발생하고 있는 현장의 다양한 문제와 제도개선 쟁점을 파악하고, 가설건축물의 체계적인 관리를 위한 실효성 있는 제도 개선방안 마련 필요

## 2) 연구의 목적

- 최근 가설건축물을 둘러싼 현안과 문제점을 파악하고 가설건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도 개선방안 마련

#### 본 연구의 세부목표

- 가설건축물 제도 검토, 가설건축물 관련 민원·관원·언론보도 분석 및 지자체 의견수렴을 토대로 가설 건축물 관련 현안 파악 및 문제점 진단
- 가설건축물 관련 법적 쟁점 도출 및 개선방안 제시

## 2. 연구의 주요 내용 및 방법

### 1) 연구의 주요 내용

#### □ 제도의 특징 분석

- 가설건축물의 개념 및 범위 검토
  - 가설건축물의 개념과 범위, 판단기준 검토
- 가설건축물 제도현황 분석
  - 가설건축물 관련 제도 취지 및 현황
  - 가설건축물 건축허가 및 축조신고 절차
  - 가설건축물 관리체계

#### □ 가설건축물 운영 실태 분석

- 가설건축물 관련 민원 분석
  - 국토교통부 건축정책과 접수 민원 중 가설건축물 관련 민원분석
  - 국토교통부 건축정책과 접수 관원분석
- 가설건축물 관련 언론보도 분석
- 지자체 제도개선 요구사항 분석
  - 지자체 인허가 담당자를 대상으로 간담회 추진
- 가설건축물 운영 관련 쟁점 도출

#### □ 쟁점별 법제도 현황과 문제점 분석

- 쟁점1 : 가설건축물의 정의 및 범위
- 쟁점2 : 가설건축물의 존치기간
- 쟁점3 : 불법 가설건축물 관리

☐ 가설건축물 관리방안 제안

- 가설건축물 쟁점에 따른 개선 방향 설정
- 제도개선 방안

## 2) 연구방법

☐ 문헌조사

- 선행연구 조사 및 분석
- 가설건축물 관련 언론기사 분석

☐ 관련 법령분석

- 건축법령, 건축조례 등 관련 법규 조사

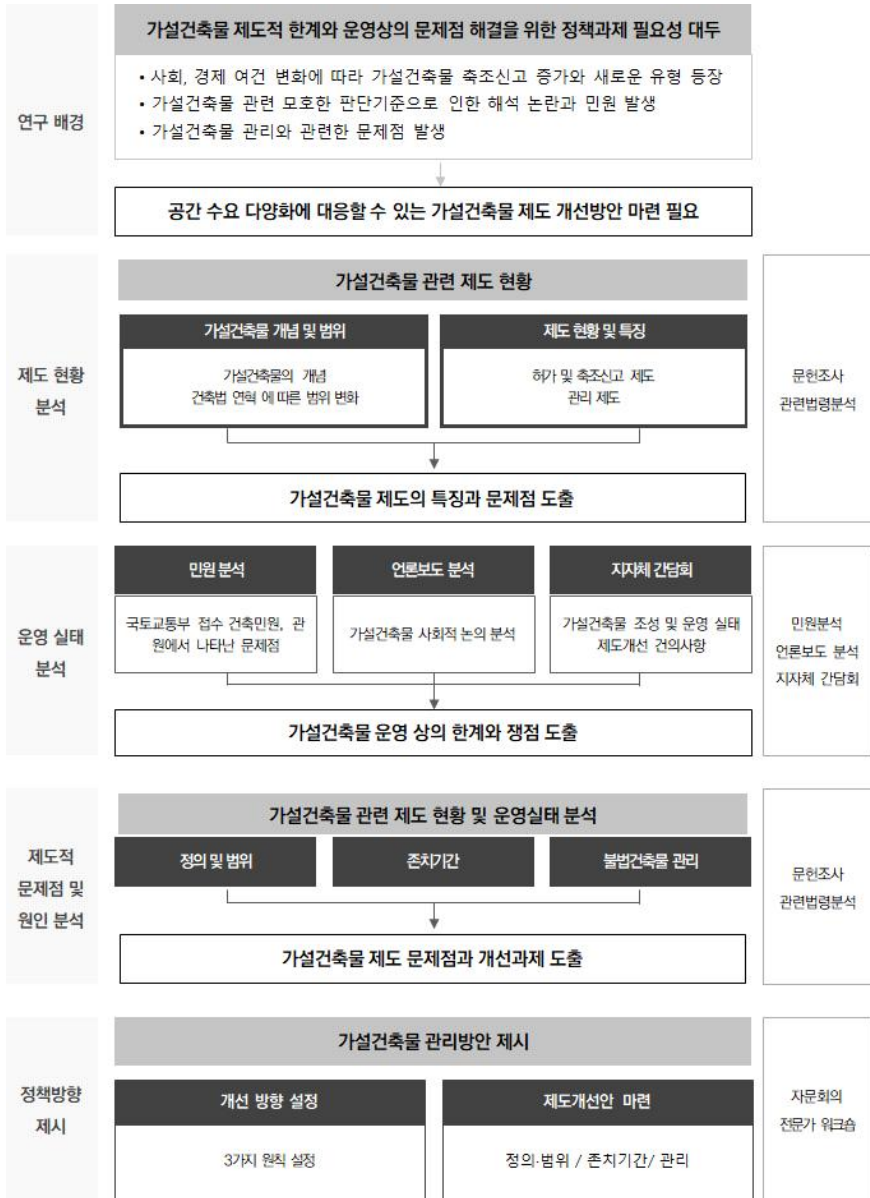
☐ 가설건축물 관련 민원분석

- 국토교통부 건축정책과 접수 민원 중 가설건축물 관련 민원분석
- 국토교통부 건축정책과 접수 관원분석

☐ 지자체 공무원 의견청취

- 전국 지자체 건축행정 담당자를 대상으로 간담회 6차례 개최
  - 가설건축물 관련 제도 운영의 문제점과 제도개선사항 조사

### 3) 연구수행과정



[그림 1-3] 연구의 흐름도

출처: 연구진 작성

### 3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

#### 1) 관련 선행 연구

- 가설건축물과 관련하여서는 주로 가설건축물의 제도개선방안을 제안하는 연구가 다수 진행
  - 안성철(2022)은 충청남도 천안, 아산, 서산의 최근 5년간의 가설건축물 현황 및 실태 분석을 통한 특성을 파악하고, 제도적 한계와 운용상의 문제점을 설문 조사를 통해 살펴본 후 가설건축물 관련 제도의 개선방안 제시
  - 신관우(2018)는 설치 규정 위반 사례를 검토하고 가설건축물 설치 위반사범의 합리적 처리를 위한 개선방안 제안
  - 김종보(2004)는 가설건축물 관련 건축법 체계의 문제점을 분석하고 이에 대한 제도적 개선방안으로 존치기간 명시와 토지 정착여부에 따라 별도의 기준을 마련하는 방안 제안
- 최근에는 새로운 공간수요에 대응한 가설건축물 활용 유형과 건축적 특성을 분석하는 연구(이권희·김승희, 2020; 김경연·이규황, 2012)도 진행
  - 이권희, 김승희(2020)에서는 교통섬과 고가하부에 설치된 8개의 가설건축물을 선정하여 가설건축물의 특성을 공간구성, 공간기능, 공간구축적 측면 등으로 분석하고 건축법상 규정 보완방안 제안
  - 왕우철, 송영학, 임석호(2012)는 연평도 표격사건 이후 한국의 임시주거시설과 일본의 지진 및 쓰나미 피해지역에 보급된 일본의 임시주거시설 대상으로 현장 실태조사를 실시하고 개선된 건축계획 방안 제안
  - 김경연, 이규황(2012)은 일본의 다양한 가설건축물 사례들을 조사하고 구축방식별 경향, 특징과 전개방향 등을 정리하여 향후 가설건축물의 전개방향과 응용을 위한 시사점 제공

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
제도 개선 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 건축법령상 가설건축물의 실태분석을 통한 제도개선 연구</li> <li>- 연구자(연도) : 안성철(2022)</li> <li>- 연구목적 : 지방중소도시에서 나타난 가설건축물 현황 및 실태분석을 통해 그 특성을 파악하고, 설문조사를 통해 제도적 한계와 운용상의 문제점을 살펴본 후 가설건축물 관련 제도의 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌고찰</li> <li>- 실태분석</li> <li>- 전문가면담조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 충청남도 내 천안시, 아산시 및 서산시의 2015년부터 2019년까지 최근 5년간 가설건축물 축조현황 분석</li> <li>- 개선방안 : 가설건축물 범위 축소, 존치기간 연장 제한, 사후관리 규정 마련</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 행정법 처리의 한계와 개선방향: 가설건축물 설치 위반사범 처리를 중심으로</li> <li>- 연구자(연도) : 신관우(2018)</li> <li>- 연구목적 : 위법한 가설건축물 설치를 한 행정법의 처리제도에 대해 검토하여 합리적인 개선방안 마련을 위한 논의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 사례연구</li> <li>- 내용분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 설치 규정 위반 사례 검토</li> <li>- 가설건축물 설치 위반사범의 합리적 처리를 위한 개선방안 제언 : 공무원 고발의무 근거 마련, 행정법규 위반의 유형에 따른 고발 기준 체계적 정립, 공무원의 고발의무 준수에 대한 중앙행정기관의 감독제도 보완</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 가설건축물의 개념과 법적 성격</li> <li>- 연구자(연도) : 김종보(2004)</li> <li>- 연구목적 : 가설건축물 관련 건축법 체계의 문제점을 분석하고 이에 대한 제도적 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 내용분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물의 개념과 가설건축물의 허가 요건, 허가 절차, 형사처벌조항 검토</li> <li>- 현행 건축법상 가설건축물의 존치기간과 토지 정착이라는 두 요소를 엄격히 구별하지 않은 채 담당자 해석에 따라 운용</li> <li>- 존치기간 명시와 토지 정착 여부에 따른 별도의 기준 마련 필요</li> </ul>
계획 특성과 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 고가하부 및 교통섬에 계획된 가설건축물의 사례 및 특성 연구</li> <li>- 연구자(연도) : 이권희, 김승희(2020)</li> <li>- 연구목적 : 2015년 이후 서울시 내 도로점용을 통해 입체적으로 계획된 공공 목적의 건축 사례를 조사하여 도시, 건축적 특성 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌연구</li> <li>- 현장조사</li> <li>- 담당자 면담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 교통섬과 고가하부에 설치된 8개 가설건축물 선정</li> <li>- 도로 공간에 대응하는 가설건축물의 특성을 공간구성, 공간기능, 공간구축 측면 등으로 분석</li> <li>- 가설건축물 건축법 규정 보완 내용 제언 : 허가 대상 가설건축물 법적 근거 보완 필요</li> </ul>

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
계획 특성과 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 한국과 일본의 임시 주거 비교분석을 통한 건축 계획적 개선방안 연구</li> <li>- 연구자(연도) : 왕우철, 송영학, 임석호(2012)</li> <li>- 연구목적 : 한국과 일본의 임시주거시설의 건축계획요소 및 특성을 비교분석하여 향후 국내 임시주거시설의 개선을 위한 기초자료를 구축하고, 개선된 건축계획 방안 제언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌연구</li> <li>- 현장 실태조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연평도 표격사건 이후 한국의 임시주거시설과 일본의 지진 및 쓰나미 피해지역에 보급된 일본의 임시주거시설 대상으로 현장 실태조사 실시</li> <li>- 거주성, 이동성, 신속성, 지속가능성을 지표로 설정하여 비교분석</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 최근 가설건축물의 경향과 구축방식의 유형 및 특징</li> <li>- 연구자(연도) : 김경연, 이규황(2012)</li> <li>- 연구목적 : 최근 구축된 일본의 다양한 가설건축물 사례들을 조사하여 그 경향을 파악, 가설건축물에 대한 기초자료 제공하는 동시에 그 인식의 범위를 확대시키는 계기 마련, 각 유형의 특징을 밝혀 가설건축물의 향후 전개방향과 응용을 위한 시사점 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 사례연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물 추이 분석, 구축목적 및 용도의 경향 분석, 주요 구조 및 구축방식의 경향 분석, 규모 및 공사기간의 경향 분석 : 2004년 이후 증가 추세</li> <li>- 구축방식별 경향 및 특징과 전개방향 정리 : 교육 및 연구 목적 하에 가공이 용이한 목조를 기본으로 단기간, 소규모로 구축되는 조립식 방식이 가장 많이 나타남</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구</li> <li>- 연구목적 : 건축 환경 변화에 대응할 수 있는 가설건축물 판단기준을 재정립하고, 체계적 관리 방안 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 관련제도 조사</li> <li>- 기초자료 분석</li> <li>- 전문가 면담</li> <li>- 관계기관협의회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물 현황 파악 및 문제점 진단</li> <li>- 가설건축물 판단기준 재정립</li> <li>- 공간수요 변화에 대응한 가설건축물 관리정책 제언</li> </ul>



## 2) 선행연구와의 차별성

- 기존 연구에서는 규정 위반사례나 정의 등과 같이 제도 운영상의 단편적인 문제점을 검토하고 이를 개선하는 대안의 제시나 고가하부 가설건축물, 컨테이너 건축물, 임시주거시설 등 한정된 용도의 가설건축물의 공간특성을 고찰하는 연구가 다수
- 본 연구는 돔 텐트, 임시음압병동 등 여건변화에 따라 다양화되고 있는 공간수요에 대응하여 가설건축물의 판단기준을 재정립하고, 가설건축물에서의 안전사고 예방 및 본래 취지에 맞는 제도 운영을 위해 가설건축물의 관리방안을 마련함으로써 구체적인 법제도 개선안을 제시한다는 점에서 선행연구와 차별



---

## 제2장 가설건축물 제도의 특성

1. 가설건축물의 개념 및 범위의 변천
  2. 특례의 적용
  3. 소결
- 

### 1. 가설건축물의 개념 및 범위의 변천

#### 1) 가설건축물의 개념

- 법적 정의 부재로 「건축법」 조문 해석을 통해 가설건축물 개념 생성
  - 「건축법」 제20조(가설건축물)에 가설건축물 건축 및 축조에 관해 규율하고 있으나, 가설건축물에 대한 명확한 법적 정의는 부재
    - 김중보(2004, p.344), 안성철(2022, p.8) 등 관련 선행연구에서도 반복적으로 가설건축물의 법적 정의 부재에 대한 문제 지적
  - 이에 연구자마다 「건축법」 조문에 근거해 가설건축물 개념을 정의하고 있는 실정이며, 주로 ‘토지 정착 여부’와 ‘존치기간’을 기준으로 임시로 설치하는 시설을 가설건축물로 정의(김중보, 2004; 안성철, 2022)
- 「건축법」 제정 당시의 가설건축물 개념
  - 1962년 「건축법」 제정 당시 입법취지를 보면, ‘현행법 적용이 어려운 경우’에 ‘임시’ 시설로서 가설건축물 허용
    - 도시계획구역 내·외의 건축물 건축, 대수선 등에 관한 사항을 규율하기 위해 1962년 「건축법」을 제정하였으나, 도시계획시설 내에서 일반적 기준에 따라

영구적인 건축물을 건축할 수 없는 경우 가설건축물 허가 허용<sup>3)</sup>

- “일반적 기준에 의하여 영구적인 건축물을 건축할 수 없는” 경우라는 것은 가설건축물을 제한적인 상황에 한해 허용한다는 의미임

#### 「건축법」 제정 당시 '가설건축물' 관련 조문

##### 건축법

제47조(가설건축물) 시장, 군수는 도시계획으로써 결정된 도로, 광장 또는 공원의 예정지에 있어서의 가설건축물의 건축을 각령의 정하는 바에 의하여 허가할 수 있다.

출처 : 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20 제정)

#### 「건축법」 신규 제정 이유 중 '가설건축물' 관련 내용

⑥ 도시계획으로 결정된 도로, 광장 또는 공원의 예정지내에서는 일반적인 기준에 의하여 영구적인 건축물을 건축할 수 없고 각령이 정하는 바에 의하여 가설건축물을 허가할 수 있도록 함.

출처 : 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20 제정) 제정·개정이유

- 또한 「건축법 시행령」에서는 가설건축물로 인정하는 3가지 조건을 부여<sup>4)</sup>  
: 층수, 구조, 정착성

1. [층수] 층수가 2층이하로서 지층이 없는 것
2. [구조] 주요 구조부가 목조콘크리트블록조 기타 이와 유사한 구조인 것
3. [정착성] 용이하게 이전 또는 철거할 수 있는 것

#### 「건축법」 제정 당시 '가설건축물' 조건

##### 건축법 시행령

제123조(가설건축물) ①법 제47조의 규정에 의한 가설건축물의 허가는 다음의 각호에 해당하는 건축물로서 용이하게 이전 또는 철거할 수 있는 것이 아니면 이를 허가할 수 없다.

1. 층수가 2이하로서 지층이 없는 것
2. 주요구조부가 목조콘크리트블록조 기타 이와 유사한 구조인 것

②전항의 경우에 시장, 군수는 건축물의 존속기간과 기타의 필요한 부관을 부하여야 한다.

출처 : 「건축법 시행령」 각령 제650호(1962. 4. 10 제정) 제123조(가설건축물)

- 종합하면, 제도 도입 초기에는 현행법을 적용하여 건축물을 건축하기 어려운 경우 임시로 설치할 수 있도록 허용하기 위한 목적으로 가설건축물을 허용하였으며, 2층 이하로서 목조, 콘크리트블록조 등이 주요 구조이고 건축물과 달리 토지에 영구적으로 정착하지 않도록 조건 부여

3) “도시계획으로 결정된 도로, 광장 또는 공원의 예정지내에서는 일반적인 기준에 의하여 영구적인 건축물을 건축할 수 없고 각령이 정하는 바에 의하여 가설건축물을 허가할 수 있도록 함” (출처 : 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20 제정) 신규 제정 이유 ⑥)

4) 「건축법 시행령」 각령 제650호(1962. 4. 10 제정) 제123조(가설건축물)

## 2) 건축법 연혁에 따른 가설건축물의 범위 변화

### □ 1972년 가설건축물에 대한 허가 대상과 신고 대상 구분

- (허가 대상) 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지 내 다음의 조건을 충족하는 건축물 (※ 가설건축물 '건축'이라고 표현)
  1. 2층이하의 건축물로서 지하층이 없는 것
  2. 주요구조부가 목조·콘크리트블록조 기타 이와 유사한 구조인 것<sup>5)</sup>
- (신고 대상) 재해복구·홍행·전람회·공사용 가설건물 기타 이와 유사한 용도에 공하는 임시적인 가설건축물 (※ 가설건축물 '축조'라고 표현)<sup>6)</sup>
  - 존치기간을 정하고, 착공 5일전 신고

#### [ 1972년 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]

##### - '허가 대상'과 '신고 대상' 구분

: 허가 대상 가설건축물은 '건축', 신고 대상 가설건축물은 '축조'한다고 표현

### □ 1982년 허가대상 가설건축물 범위 확대

- 허가 대상 가설건축물의 범위가 대폭 확대되고 층수 규제가 완화(2층→3층 이하)되었으나, 설비 설치 제한 조건 추가<sup>7)</sup>
  1. 주요구조부가 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닌 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것
  2. 3층 이하인 것으로서 전기·가스 및 수도의 새로운 간선공급시설의 설치를 요하지 아니하는 것
  3. 법·이영 및 다른 법령의 규정에 적합한 것 다만, 시장경역안에서 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제22조의3·법 제30조·법 제39조 또는 법 제39조의2의 규정을 적용하지 아니하다.

5) 「건축법」 법률 제2434호(1972. 12. 30. 일부개정) 제47조; 「건축법 시행령」 대통령령 제8090호(1976. 4. 15. 일부개정) 제174조

6) 「건축법」 법률 제2434호(1972. 12. 30. 일부개정) 제47조

7) 「건축법」 법률 제3558호(1982. 4. 3. 일부개정) 제47조; 「건축법 시행령」 대통령령 제11422호(1984. 5. 7. 일부개정) 제98조

**[ 1982년 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]**

- 1962년 제도 도입 당시에는 “주요구조부가 목조콘크리트부록조 기타 이와 유사한 구조인 것”으로 정식 건축물의 형태와 유사한 대상을 가설건축물에 포함시켰으나, 1982년 법 개정에 따라 “철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닌 것”으로 규정함에 따라 **가설건축물에 포함되는 대상 대폭 확대**  
(포지티브 규제 → 네거티브 규제로 전환)
- 전기 · 가스 및 수도의 새로운 **간선공급시설의 설치 제한 규정 신설**

- 1982년 「건축법」 개정 이후로 가설건축물에 속하는 대상 범위가 점차 확대하는 규제완화 경향 지속

□ 1991년 건축법 전부개정시 가설건축물에 대한 추가적 규제 완화

- 허가 대상 가설건축물은 1991년 당시 「건축법」 제30조(대지의 안전등) 내지 제37조(건축선에 의한 건축제한 중 일부 규정에 대해 적용 배제 허용
- 신고대상 가설건축물은 당시 「건축법」 제4장 건축물의 대지 및 도로 내 제30조~제37조, 제7장 건축설비 중 제59조(건축물의 열손실방지) 등 일부 규정 적용 배제 허용<sup>8)</sup>

**[ 1991년 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]**

- 가설건축물에 대한 건축기준 적용배제 규정 추가

□ 1999년 가설건축물대장 기재 및 관리 규정 신설

- 시·군·구 지자체 차원의 가설건축물 관리를 위해 가설건축물대장을 생성하고 관리하도록 함<sup>9)</sup>

**[ 1999년 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]**

- 가설건축물 관리를 위한 규정 신설 (가설건축물대장)

□ 2008년 건축법 전부개정에 따라 허가대상 범위에 대한 조례 위임 규정 신설 및 신고대상 가설건축물에 대한 존치기간, 설치 기준 및 절차 신설

- (허가대상) 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 3층 이하로서 다음의 기준의 범위에서 조례로 정하는 대상<sup>10)</sup>

8) 「건축법」 법률 제4381호(1991. 5. 31. 전부개정) 제15조 제3항

9) 「건축법」 법률 제5895호(1999. 2. 8. 일부개정) 제15조 제4항

10) 「건축법」 법률 제8974호(2008. 3. 21. 전부개정) 제20조 제1항; 「건축법 시행령」 대통령

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년이내일 것 (다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 기간 연장 가능)
3. 전기·수도·가스등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

**[ 2008년 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]**

- 가설건축물 대상 및 범위 설정에 대한 지자체 조례 위임
- 분양목적 건축물은 가설건축물에서 제외시키는 조건부 규정 신설

- (신고대상) 허가대상 가설건축물 외에 “가설건축물 외에 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”<sup>11)</sup>

□ 2009년부터 현재까지 신고 대상 가설건축물 대폭 확대

- (신고대상) “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등”의 대상이 점차적으로 확대되어 가설건축물 유형이 다양화된 계기가 됨<sup>12)</sup>
  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

령 제20782호(2008. 5. 15. 일부개정)

11) 「건축법」 법률 제8974호(2008. 3. 21. 전부개정) 제20조 제2항

12) 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정) 제15조 제5항

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

[ 2009년 ~ 현재 가설건축물 관련 「건축법」 개정사항 ]

- 신고 대상 가설건축물 대폭 확대



## 2. 특례의 적용

### 1) 가설건축물 허가 및 축조신고 제도

#### □ 가설건축물 허가

- 허가대상 가설건축물
  - 허가대상 가설건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조(도시·군 계획시설 부지에서의 개발행위)를 위배하지 않은 3층 이하의 건축물이면서, 다음과 같은 기준을 충족하여야 함
    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
- 가설건축물 허가 절차
  - 가설건축물 건축 이전에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 득해야 함 (「건축법」 제20조제1항 및 제2항)
- 허가대상 가설건축물에 대한 특례<sup>13)</sup>
  - 건축물대장 작성·관리 규정(「건축법」 제38조) 적용 배제
  - 가설건축물 중 시장·공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대해서는 건축선 지정 및 건폐율 규정(「건축법」 제46조 및 제55조) 적용 배제
  - 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우, 도시 지정·폐지·변경, 건축선 지정, 건축선에 따른 건축제한 규정(「건축법」 제45조부터 제47조까지) 적용 배제

---

13) 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정) 제15조제2항 ~ 제4항

## 허가대상 가설건축물에 대한 특례

### 건축법

제20조(가설건축물) 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.

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정)

### 건축법 시행령

#### 제15조(가설건축물)

- 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.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정)

## □ 가설건축물 축조신고

- 축조신고대상 가설건축물
  - “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”<sup>14)</sup>로 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호의 16가지 용도에 포함되는 것
- 가설건축물 축조신고 절차
  - 가설건축물 존치기간(3년 이내, 연장 가능), 설치기준 등에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에 신고한 후 착공(「건축법」 제20조제3항)
- 축조신고대상 가설건축물에 대한 특례
  - 축조신고대상 가설건축물은 다음의 규정에 대해 적용 배제
    - ※ 건축물의 공사감리(「건축법」 제25조)
    - ※ 건축물 대장(「건축법」 제38조)
    - ※ 등기축탁(「건축법」 제39조)
    - ※ 대지의 안전 등(「건축법」 제40조)
    - ※ 토지 굴착 부분에 대한 조치 등(「건축법」 제41조)

14) 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정) 제20조제3항

- ※ 대지의 조경 (「건축법」 제42조)
- ※ 대지와 도로의 관계 (「건축법」 제44조)
- ※ 도로의 지정·폐지 또는 변경 (「건축법」 제45조)
- ※ 건축선의 지정 (「건축법」 제46조)
- ※ 건축선에 따른 건축제한 (「건축법」 제47조)
- ※ 구조내역 등 (「건축법」 제48조)
- ※ 건축물 내진등급의 설정 (「건축법」 제48조의2)
- ※ 건축물의 피난시설 및 용도제한 등 (「건축법」 제49조)
- ※ 건축물의 내화구조와 방화벽 (「건축법」 제50조)
- ※ 고층건축물의 피난 및 안전관리 (「건축법」 제50조의2)
- ※ 방화지구 안의 건축물 (「건축법」 제51조)
- ※ 건축물의 마감재료 등 (「건축법」 제52조)
- ※ 실내건축 (「건축법」 제52조의2)
- ※ 건축자재의 품질관리 등 (「건축법」 제52조의4)
- ※ 지하층 (「건축법」 제53조)
- ※ 건축물의 범죄예방 (「건축법」 제53조의2)
- ※ 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치 (「건축법」 제54조)
- ※ 건축물의 건폐율 (「건축법」 제55조)
- ※ 건축물의 용적률 (「건축법」 제56조)
- ※ 대지의 분할 제한 (「건축법」 제57조)
- ※ 대지 안의 공지 (「건축법」 제58조)
- ※ 건축물의 높이 제한 (「건축법」 제60조)
- ※ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 (「건축법」 제61조)
- ※ 건축설비기준 등 (「건축법」 제62조)
- ※ 승강기 (「건축법」 제64조)
- ※ 관계전문기술자 (「건축법」 제67조)
- ※ 기술적 기준 (「건축법」 제68조)
- ※ 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등 (「국토계획법」 제76조)

- 예외적으로 전시를 위한 견본주택은 다음의 기준만을 적용 배제

- ※ 건축물의 공사감리 (「건축법」 제25조)
- ※ 건축물 대장 (「건축법」 제38조)
- ※ 등기촉탁 (「건축법」 제39조)
- ※ 대지의 조경 (「건축법」 제42조)
- ※ 도로의 지정·폐지 또는 변경 (「건축법」 제45조)
- ※ 고층건축물의 피난 및 안전관리 (「건축법」 제50조의2)

- ※ 지하층 (「건축법」 제53조)
- ※ 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치 (「건축법」 제54조)
- ※ 건축물의 건폐율 (「건축법」 제55조)
- ※ 건축물의 용적률 (「건축법」 제56조)
- ※ 대지의 분할 제한 (「건축법」 제57조)
- ※ 건축물의 높이 제한 (「건축법」 제60조)
- ※ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 (「건축법」 제61조)
- ※ 기술적 기준 (「건축법」 제68조)
- ※ 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등 (「국토계획법」 제76조)

### 축조신고대상 가설건축물에 대한 특례

#### 건축법

제20조 (가설건축물) 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.

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정)

#### 건축법 시행령

##### 제15조(가설건축물)

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.>

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, 제45조, 제50조의2, 제53조, 제54조부터 제57조까지, 제60조, 제61조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조만을 적용하지 아니한다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정)

## 2) 가설건축물 관리제도

### □ 가설건축물대장 기재 및 관리

- 지자체에서는 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고 받은 경우에는 가설건축물대장에 기재하여 관리하여야 함 (「건축법」 제20조제6항)

### □ 가설건축물 존치기간 연장 허용 및 관리

- (허가대상) 도시·군계획사업이 시행될 때까지에 한해 존치기간 연장 가능 (「건축법 시행령」 제15조제1항제2호 및 제15조의2)
- (신고대상) 존치기간의 연장이 필요한 경우에 횡수별 3년의 범위에 시설별로 건축조례로 정하는 횡수만큼 존치기간 연장 가능 (「건축법 시행령」 제15조제7항 및 제15조의2)

### □ 가설건축물 관련 벌칙

- 가설건축물 건축과 관련하여 허가를 받지 않은 경우 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금 (「건축법」 제110조)
- 가설건축물 축조신고를 하지 않은 경우 5천만 원 이하의 벌금 (「건축법」 제111조)
- 존치기간 경과 등에 대한 시정명령과 이행강제금 부과 (「건축법」 제80조)
  - 현재 불법 가설건축물은 「건축법 시행령」 별표 15에 따라 “그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물”에 포함되어 시가표준액의 100분의 3 이하로 건축조례로 정하는 금액으로 이행강제금 부과

### 3. 소결

#### □ 가설건축물의 개념 및 범위의 변천

- 1982년을 기점으로 허가대상 가설건축물에 대한 구조 조건 변화
  - 1972 ~ 1982년 : 주요구조부가 목조 · 콘크리트블록조 기타 이와 유사한 구조인 것
  - 1982년 ~ 현재 : 주요구조부가 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닌 것
- 규제완화로 허가 및 축조신고 대상 모두 확대되는 경향이며, 특히 최근 10년간 가설건축물 축조신고 대상의 대폭 확대
  - 특히, “그 밖에 이와 비슷한 것”, “비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물” 등으로 확대 해석이 가능한 규정이 다수 존재하여, 건축법령에서 명문화하여 정하고 있는 것 이상으로 가설건축물에 해당하는 대상 확대 가능

#### □ 가설건축물 특례 적용

- ‘가설건축물’은 ‘임시로 설치한 건축물’을 의미하며, 특정 목적에 맞게 설치하고 목적 달성 이후에는 바로 철거할 것을 예정하고 있는 건축물로서, 건축물에 적용되는 각종 법령 및 안전기준 등을 배제하는 특례 허용
  - 예외적으로 전시를 위한 견본주택은 특례 중 일부 기준만 적용

---

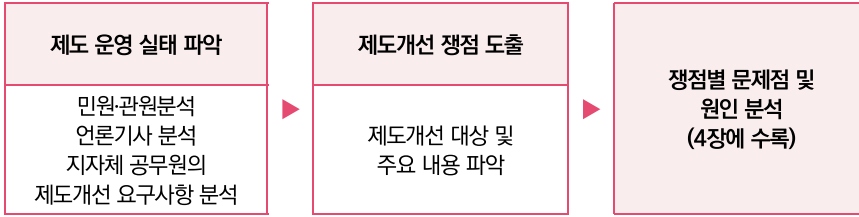
## 제3장 가설건축물 제도 운영 현황

1. 쟁점 발굴 프로세스
  2. 가설건축물 관련 민원 분석
  3. 가설건축물 관련 언론보도 분석
  4. 지자체 제도개선 요구사항 분석
  5. 가설건축물 제도 운영상 한계와 쟁점
- 

### 1. 쟁점 발굴 프로세스

#### □ 제도 운영실태 분석을 통한 쟁점 도출

- (1단계) 제도 운영실태 파악
  - 국토교통부에 접수된 가설건축물 관련 민원과 관원질의 분석
  - 가설건축물 관련 언론기사 분석
  - 지자체 담당 공무원의 가설건축물 관련 제도개선 요구사항 수집 및 분석
- (2단계) 제도개선 쟁점 도출
  - 가설건축물 관련 법령 중 시급하게 해결해야 할 쟁점사항 도출
- (3단계) 쟁점별 제도상 원인 분석
  - 가설건축물 관련 제도상 한계(미비)로 인해 발생한 민원과 제도개선 요구사항에 대해 제도개선 대상과 주요내용을 파악하여 제도적 문제점 및 한계 도출



[그림 3-1] 쟁점 발굴 프로세스

출처: 연구진 작성

## 2. 가설건축물 관련 민원 분석

### 1) 국토교통부 접수 건축민원 분석

#### □ 분석개요

- (분석대상) 2021년 국토교통부 건축정책과에 접수된 민원 중 가설건축물 관련 민원 488건
  - 중복민원 12건, 취하민원 18건, 민원의도 파악 어려운 민원 23건 포함 총 53건 제외, 질의사항이 2가지 이상인 복합민원 포함 총 488건을 대상으로 분석
- (분석방법) 해당 민원의 질의내용과 회신내용을 분석하여 민원유형 분류 및 세부내용 분석
  - (유형① 가설건축물 대상요건) 해당 건축물의 용도, 구조, 규모 등이 가설건축물로 건축허가 또는 축조신고가 가능한 지에 대한 민원
  - (유형② 가설건축물 허가신고절차) 가설건축물의 허가 또는 축조신고 절차 및 제출서류 등에 대한 민원
  - (유형③ 가설건축물 존치기간) 가설건축물의 존치기간 연장횟수, 연장불가사유, 제출서류 등 연장 관련 사항과 자동연장 대상 등에 대한 민원
  - (유형④ 위반 및 추인) 가설건축물의 존치기간 만료, 허가 또는 신고내용과 상이한 부분 등으로 인한 위반 및 추인 관련 민원



- (유형⑤ 기타) 가설건축물을 일반건축물로 전환하거나 세움터 관련 민원, 제도 개선요구, 불편·불만민원 등 기타사항에 대한 민원

## □ 가설건축물 관련 민원유형 분류

- 유형별 가설건축물 관련 민원 현황
  - 앞서 분류한 5개의 민원유형 중 ‘가설건축물 대상요건’에 대한 민원이 전체의 64.8%로 가장 많았으며, ‘가설건축물 허가·신고절차’(18.2%), ‘가설건축물 존치기간’(6.6%), ‘위반 및 추인’(5.7%), ‘기타’(4.7%) 순
  - 가설건축물의 대상요건과 허가·신고절차 관련 민원이 가설건축물 관련 전체 민원의 83%로 대부분을 차지
  - 가설건축물의 대상요건과 관련하여서는 위치(24.0%), 용도(23.7%), 구조(20.6%) 순으로 질의가 많았고, 가설건축물의 허가·신고절차와 관련하여서는 변경사항(27.0%), 적용규정(22.5%), 허가 또는 신고대상 판단(18.0%) 순으로 질의가 많았음
  - 가설건축물의 존치기간과 관련하여 연장횟수, 연장불가사유, 제출서류 등의 연장 관련 사항에 대한 질의가 68.8%이었으며, 가설건축물의 위반 및 추인과 관련하여서는 허가 또는 신고내용과 상이하여 위반한 경우 등의 행정처리 또는 추인에 대한 질의가 대부분(82.1%)을 차지
  - 기타사항으로는 가설건축물을 일반건축물로 전환하고자 하는 민원이 39.1%, 가설건축물로 인한 불편·불만민원이 26.1%에 해당



[그림 3-2] 가설건축물 관련 민원의 유형별 현황 (2021년)

출처: 국토교통부 건축정책과. (2021) 국민신문고 및 국토교통부 민원나당으로 접수된 민원 데이터 참고 재작성

[표 3-1] 2021년 가설건축물 관련 민원의 유형분류 현황

유형		건수(건)	계(건)	비율(%)
가설건축물 대상요건	구분(건축물/가설건축물/공작물/시설물 등)	46	316	64.8
	용도	75		
	위치(옥상층조, 나대지 등)	76		
	구조	65		
	규모(층수, 연면적)	15		
	설비(간선공급설비, 정화조, 화장실 등)	28		
	자재(재료)	7		
	기타(축조방식(현장제작 등), 존치기간)	4		
가설건축물 허가·신고절차	허가 또는 신고대상	16	89	18.2
	허가 또는 신고주체	4		
	변경사항	24		
	제출서류	11		
	적용규정	20		
	건축위원회 심의	2		
	의제사항	4		
	기타(권리관계, 권원확보 등)	8		
가설건축물 존치기간	연장(연장횟수, 불가사유, 제출서류 등)	22	32	6.6
	자동연장 대상	6		
	기타(수수료, 철거 등)	4		
위반 및 추인	존치기간 만료로 인한 위반 및 추인	5	28	5.7
	그 외 위반 및 추인(허가 또는 신고내용과 상이)	23		
기타	일반건축물로 전환	9	23	4.7
	세움터 관련 민원	3		
	용도분류	2		
	제도개선 요구	3		
	불편, 불만민원	6		
계			488	100.0

주: 중복민원 12건, 취하민원 18건, 민원의도 파악 어려운 민원 23건 포함 총 53건 제외, 질의사항이 2가지 이상인 복합민원 포함 총 488건을 대상으로 분석

출처: 국토교통부 건축정책과, (2021) 국민신문고 및 국토교통부 민원나당으로 접수된 민원 데이터 참고 재작성

## □ 가설건축물 관련 민원유형별 내용 분석

### • (유형①) 가설건축물 대상요건

- 민원인이 건축 또는 축조하려는 가설건축물의 위치(76건)와 용도(75건), 구조(65건)가 「건축법」에 의한 가설건축물에 해당되는지에 대한 질의민원이 가설건축물 대상요건에 대한 전체 민원의 약 68% 차지
- 가설건축물 대상요건 중 가장 많은 민원을 차지한 위치(76건)와 관련하여서는 옥상축조, 나대지, 기존 건축물 내부 등에도 가설건축물의 건축 또는 축조가 가능한지에 대한 질의
- ※ 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에서 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것에 한해 특정기간 동안 옥상에 축조할 수 있도록 명시되어 있어 옥상축조와 관련한 질의 16건 포함
- 용도(75건)와 관련하여서는 민원인이 건축 또는 축조하려는 가설건축물의 용도가 「건축법」에 의한 가설건축물에 해당되는지에 대한 질의로, 이와 더불어 가설건축물에서 특정 용도의 영업행위가 가능한지에 대한 질의(11건)도 포함
- 구조(65건)와 관련하여서는 해당 구조(조립식 구조, 철골구조, 파이프천막구조, 샌드위치판넬 등)가 가설건축물로 건축 또는 축조가 가능한지에 대한 질의와 더불어 기존 건축물과의 연결한 구조로 건축 또는 축조가능여부(3건) 포함
- 구분(46건)과 관련해서는 민원인이 건축 또는 축조하려는 공작물이 「건축법」상 가설건축물과 건축물, 공작물 중 어디에 해당하는지에 대한 질의에 해당
- 설비(28건)와 관련하여서는 새로운 간선공급설비의 설치를 필요로 하지 않아야 한다는 가설건축물 허가요건(「건축법 시행령」 제15조제1항제3호)과 관련된 질의로 파악
- ※ 국토교통부의 「건축법령 관원회신 사례」에서 간선공급설비의 허용범위에 대한 질의에 “특정지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 않는 경우”로 회신<sup>15)</sup>한 사례 확인

---

15) 국토교통부.(2022). 건축법령 관원회신 사례. p.81.

- 이처럼 「건축법」 제20조 및 동법 시행령 제15조에서 가설건축물에 대한 정의와 범위가 모호하고, 특히 가설건축물 축조신고 대상에 대해 명시한 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 각 호별로 용도, 구조, 규모 등을 상이하게 규정하고 있을 뿐만 아니라 ‘그 밖에 이와 유사한 것’ 등으로 불명확하게 규정
- 이와 유사하게 질의 및 회신내용에 구체적인 조문이 언급된 가설건축물 관련 민원 143건 중 가설건축물 축조신고 대상(「건축법 시행령」 제15조제5항)에 대한 민원이 103건으로 가장 많았으며, 그 중 제8호가 30건, 제12호가 15건, 제11호가 12건, 제10호가 11건으로 전체의 약 66%에 해당

[표 3-2] 가설건축물 축조신고 대상에 대한 현행 규정의 범위 (표 계속)

구분		용도	규모	위치	구조	설비	재료	기타
제1호	재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것	○		○				
제2호	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것	○		○				○
제3호	공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물	○						
제4호	전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것	○						○
제5호	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전방화 및 위생에 지장이 없는 것	○		○				
제6호	조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것	○	○		○			
제7호	조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고	○			○			

구분	용도	규모	위치	구조	설비	재료	기타
제8호	컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실임시창고 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)	○		○	○		○
제9호	도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것	○	○	○	○		
제10호	연면적이 100제곱미터 이상인 간이 축사용, 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	○	○		○	○	
제11호	농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실	○					
제12호	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	○		○		○	○
제13호	유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것	○		○			
제14호	야외전시시설 및 촬영시설	○					
제15호	야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것	○	○				
제16호	그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물						

주: '기타'항목은 조문내용에 '그 밖에 이와 비슷한 것' 등이 포함된 조문임을 의미

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32585호(2022.7.26. 타법개정)

- (유형②) 가설건축물 허가·신고절차

- 가설건축물의 허가·신고절차와 관련하여서는 위치, 규모, 소유주 등의 변경사항이 발생한 경우의 행정처리에 대한 질의가 24건, 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 시 적용되는 건축규정에 대한 질의가 20건, 허가대상과 신고대상에 대한 판단요청 민원이 16건에 해당
- 「건축법」 제20조에서 제1항 및 제2항은 가설건축물 건축허가와 관련된 규정, 제3항 및 제4항은 가설건축물 축조신고와 관련된 규정이며, 제5항부터 제7항까지는 가설건축물 건축허가와 축조신고에 모두 해당되는 내용이 규정되어 있어 허가·신고에 따른 행정절차 및 적용규정에 대해 일반인이 이해하기 어려웠을 것으로 예상
- 또한 가설건축물을 건축 또는 축조하려는 자가 본인이 소유하지 않은 대지에 건축 또는 축조하려는 경우의 권리관계 또는 권원확보, 제출서류(토지사용승낙서 등)에 대한 질의도 19건에 해당

- (유형③) 가설건축물 존치기간

- 존치기간과 관련하여서는 해당 유형의 68.8%가 존치기간 연장횟수, 연장불가 사유, 연장신고 시 제출서류 등 존치기간 연장에 대한 질의였으며, 「건축법 시행령」 제15조의3에서 규정하고 있는 존치기간 자동연장 대상에 해당되는지에 대한 질의(6건)를 포함하면 존치기간 연장 관련 질의가 해당 유형의 87.5% 차지
- 그 외 존치기간 연장신고의 수수료 및 존치기간 만료 후 철거 등에 대한 질의가 4건

**「건축법 시행령」 제15조의3(공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장)**

제15조의2제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 가설건축물로서 건축주가 같은 항의 구분에 따른 기간까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 존치기간의 연장을 원하지 않는다는 사실을 통지하지 않는 경우에는 기존 가설건축물과 동일한 기간(제1호다목의 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호의 도시·군계획시설 사업이 시행되기 전까지의 기간으로 한정한다)으로 존치기간을 연장한 것으로 본다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물일 것

가. 공장에 설치한 가설건축물

나. 제15조제5항제11호에 따른 가설건축물(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호에 따른 농림지역에 설치한 것만 해당한다)

다. 도시·군계획시설 예정지에 설치한 가설건축물

2. 존치기간 연장이 가능한 가설건축물일 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32585호(2022.7.26. 타법개정)

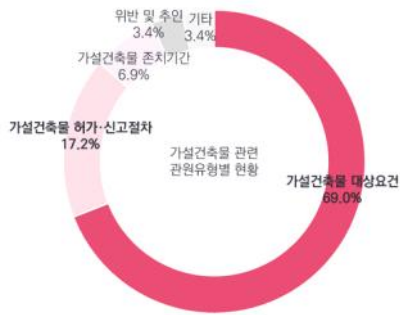
## 2) 국토교통부 접수 건축관련 분석

### □ 분석개요

- (분석대상) 2022년 국토교통부에서 발간한 「건축법령 관원회신 사례」에서 2017년부터 2021년까지 5년간 국토교통부에 접수되어 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물 관련 관원으로 분류된 관원 30건
  - 질의사항이 2가지 이상인 복합민원 3건 포함 총 29건을 대상으로 분석
- (분석방법) 앞서 분석한 민원 분석방법과 동일하게 해당 관원의 질의내용과 회신내용을 분석하여 유형분류 및 세부내용 분석
  - (유형① 가설건축물 대상요건) 해당 건축물의 용도, 구조, 규모 등이 가설건축물로 건축허가 또는 축조신고가 가능한 지에 대한 관원
  - (유형② 가설건축물 허가·신고절차) 가설건축물의 허가 또는 축조신고 절차 및 제출서류 등에 대한 관원
  - (유형③ 가설건축물 존치기간) 가설건축물의 존치기간 연장횟수, 연장불가 사유, 제출서류 등 연장 관련 사항과 자동연장 대상 등에 대한 관원
  - (유형④ 위반 및 추인) 가설건축물의 존치기간 만료, 허가 또는 신고내용과 상이한 부분 등으로 인한 위반 및 추인 관련 관원
  - (유형⑤ 기타) 그 외 기타사항에 대한 관원

### □ 가설건축물 관련 관원유형 분류

- 유형별 가설건축물 관련 관원 현황
  - 앞서 분류한 5개 유형 중 ‘가설건축물 대상요건’에 대한 질의가 69%로 가장 많았으며, ‘가설건축물 허가·신고절차’(17.2%), ‘가설건축물 존치기간’(6.9%)순
  - 가설건축물의 대상요건과 허가·신고절차 관련 관원이 가설건축물 관련 전체 관원의 86.2%로 대부분을 차지
  - 가설건축물의 대상요건과 관련하여 위치(7건), 용도(5건), 구분(3건) 순으로 질의가 많았고, 허가·신고절차와 관련해서는 허가 또는 신고대상과 적용규정 관련 관원이 각각 2건, 의제사항 관련 관원이 1건에 해당



유형	건수(건)	비율(%)
가설건축물 대상요건	20	69.0
허가·신고절차	5	17.2
존치기간	2	6.9
위반 및 추인	1	3.4
기타	1	3.4
계	29	100.0

[그림 3-3] 가설건축물 관련 관원의 유형별 현황 (2017~2021년)

출처: 국토교통부, (2022). 건축법령 관원회신 사례, pp.81-92.를 참고하여 연구진 재작성

[표 3-3] 2017~2021년 가설건축물 관련 관원의 유형분류 현황

유형		건수(건)	계(건)	비율(%)
가설건축물 대상요건	구분(건축물/가설건축물/공작물/시설물 등)	3	20	69.0
	용도	5		
	위치(옥상층조, 나대지 등)	7		
	구조	2		
	설비(간선공급설비, 정화조, 화장실 등)	1		
	자재(재료)	2		
가설건축물 허가·신고절차	허가 또는 신고대상	2	5	17.2
	적용규정	2		
	의제사항	1		
가설건축물 존치기간	연장(연장횟수, 불가사유, 제출서류 등)	2	2	6.9
위반 및 추인	존치기간 만료로 인한 위반 및 추인	0	1	3.4
	그 외 위반 및 추인(허가 또는 신고내용과 상이)	1		
기타	용도분류	1	1	3.4
계			29	100.0

주: 질의사항이 2가지 이상인 복합민원 3건 포함 총 29건을 대상으로 분석

출처: 국토교통부, (2022). 건축법령 관원회신 사례, pp.81-92.를 참고하여 연구진 재작성



## □ 가설건축물 관련 관원유형별 내용 분석

### • (유형①) 가설건축물 대상요건

- 가설건축물 대상요건 관련 관원 중 위치에 대한 관원이 7건, 용도에 대한 관원이 5건, 건축물·공작물과의 구분 관련 관원이 3건, 자재(재료) 관련 관원과 구조 관련 관원이 각각 2건, 설비가 1건에 해당
- 위치와 관련하여서는 기존 건축물 및 공사 중인 건축물 내부, 지역 및 지목, 건축허가를 받은 대지 내 추가로 가설건축물 설치가능여부, 옥상축조 관련 관원이었으며, 용도와 관련하여서는 「건축법 시행령」 제15조제5항제3호가 2건, 제4호·제8호·제9호가 각각 1건에 대한 관원
- 건축물·공작물과의 구분과 관련하여서는 농막의 가설건축물 축조신고 또는 건축신고 대상 판단에 대한 질의 1건과 공사용 가설울타리의 가설건축물 또는 공작물 축조신고 대상 판단에 대한 질의 1건, 케이블가 탐승장의 건축허가 또는 가설건축물 건축허가 대상 판단에 대한 질의 1건이 포함
- 자재(재료)와 관련하여서는 「건축법 시행령」 제15조제5항제16호에 건축조례로 합성강판 또는 이와 유사한 강판을 가설건축물 축조신고 대상에 포함하는 방안의 적절성에 대한 질의 1건과 「건축법 시행령」 제15조제5항제12호에서 천막과 유사한 구조로 경량철판을 포함할 수 있는지에 대한 질의 1건이 포함
- 구조와 관련하여서는 비닐하우스 하부에 콘크리트 포장을 타설하는 경우와 천막구조 상부에 철골구조의 호이스트를 설치하는 경우에 대한 질의 포함

### • (유형②) 가설건축물 허가·신고절차

- 가설건축물 허가·신고절차와 관련하여 허가 또는 신고대상에 대한 판단 요청과 적용규정 관련 관원이 각각 2건, 의제사항 관련 관원이 1건 포함
- 허가 또는 신고대상 판단과 관련하여 도시·군계획시설(중합의료시설) 부지에 코로나19 전담병원을 설치하는 경우에 대한 질의(1건)와 공장 내에 컨테이너(근린생활시설 및 샤워실) 4동을 설치하는 경우에 대한 질의(1건)가 포함
- 적용규정과 관련하여서는 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 대상에 대한 질의 1건과 「건축법」 제58조에 따른 대지안의 공시 적용과 관련한 질의 1건이 포함
- 의제사항은 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정공사 사전신고가 허가 시 의제사항에 해당되는지에 대한 질의에 해당

- (유형③) 가설건축물 존치기간

- 존치기간 연장과 관련하여 도시·군계획시설 예정지가 장기 미집행으로 실효된 경우의 존치기간 연장가능 여부에 대한 질의와 장기간 존치된 시설로 임시라는 목적 또는 기간에 위반되는 경우 연장신고를 수리하지 않을 수 있는지에 대한 질의 2건이 해당
- 가설건축물 존치기간 연장신고는 일정한 사항을 통보만 하면 행정관청의 수리 행위 등 별다른 조치를 기다릴 필요 없이 효력이 발생하는 신고로 보기 어려우며, 허가권자는 가설건축물의 법적 취지나 해당 가설건축물의 구조안전 문제 등을 고려하여 존치기간 연장가능여부를 판단하고 연장신고 수리여부를 결정할 수 있음
- 이와 같이 법령상 가설건축물 존치기간 연장횟수 제한 등의 내용이 포함되어 있지 않지만 가설건축물 축조기간 연장신고의 경우 '수리가 필요한 신고'에 해당되므로 지자체(허가권자)가 수리여부 결정 가능

※ 국토교통부 접수 건축민원에서 지자체(허가권자)가 가설건축물 존치기간 연장신고를 수리하지 않은 경우에 대한 질의가 있었던 것으로 보아, 가설건축물 존치기간 연장신고가 '자기완결적 신고'가 아닌 '수리가 필요한 신고'임을 명시할 필요

- (유형④) 위반 및 추인

- 위반 및 추인 관련 관원은 1건으로, 가설건축물의 존치기간 만료 전 소유자 변경을 위해 가설건축물 건축허가 또는 축조신고를 다시 하는 경우 이행강제금이 부과되는지에 대한 질의

- (유형⑤) 기타

- 기타사항으로 용도분류에 대한 관원이 1건 있었으며, 이는 당시 「건축법 시행령」의 개정으로 견본주택에 안전 관련 기준을 적용하게 되면서 견본주택이 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도분류 중 어느 용도에 해당하는지에 대한 질의에 해당<sup>16)</sup>

---

16) 2015년 「건축법 시행령」 제15조제6항을 개정하여 견본주택은 분양시기에 일시적으로 많은 사람이 집중되며 평상시에는 전시장, 세미나공간 등 복합문화시설로 사용됨에 따라 사고 발생 시 큰 피해가 우려되어 대지의 안전, 구조내력, 피난·방화 등 안전 관련 기준 적용(출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제26542호, 2015.9.22. 일부개정)

### 3) 건축민원·관원분석을 통해 본 가설건축물 관련 주요 이슈

#### □ 가설건축물의 정의 및 범위 명확화 필요

- 가설건축물 관련 민원 중 민원인이 건축 또는 축조하고자 하는 (가설)건축물의 위치, 용도, 구조 등이 가설건축물에 해당하는지에 대한 질의가 전체의 64.8%에 해당되어 가설건축물의 정의와 범위 명확화 필요
  - 이는 법령상의 가설건축물 관련 정의 및 범위가 명확하지 않기 때문인 것으로 예상되며, 가설건축물의 정의와 더불어 「건축법」 내 건축물 및 공작물과의 정의를 명확하게 구분하여 정리 필요
- 조문이 포함된 전체 민원 중 72%가 가설건축물 축조신고 대상이 명시된 「건축법 시행령」 제15조제5항에 대한 것으로 보아 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호에 대한 개선이 우선적으로 필요
  - 가설건축물 축조신고 대상을 명시한 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 각 호별로 용도, 구조, 규모 등을 상이하게 규정하고 있으며, ‘그 밖에 이와 유사한 것’ 등의 불명확한 표현을 사용하여 가설건축물의 축조신고 대상범위가 모호

#### □ 가설건축물의 건축허가 및 축조신고, 존치기간 연장신고 관련 절차 안내 필요

- 허가·신고 및 존치기간 관련 민원이 전체의 24.8%로 그 세부유형 또한 대상, 주체, 변경사항, 제출서류, 적용규정, 존치기간 연장 등으로 다양하여 가설건축물 관련 행정절차에 대한 안내 필요
  - 「건축법」 제20조에서 가설건축물 건축허가와 축조신고에 대한 규정이 혼재되어 있어 법체계상 가설건축물 건축허가와 축조신고에 대한 절차를 명확하게 정리하거나 민원인들이 가설건축물 관련 행정절차를 알기 쉽도록 안내할 필요
  - 또한 가설건축물 존치기간과 관련하여 연장횟수, 연장불가에 대한 사유, 연장신고 시 제출서류 등 존치기간 연장과 자동연장 대상에 대한 민원이 대부분으로, (자동)연장신고 대상·절차 및 제출서류에 대한 안내도 필요
  - 가설건축물의 정의와 범위에 맞추어 가설건축물의 존치기간 연장대상 및 자동연장 대상, 최대 존치기간 규정, 연장횟수 제한 등의 방식 고려
  - 특히 가설건축물의 존치기간 연장신고가 ‘수리가 필요한 신고’에 해당되므로, 신고의 수리에 관한 규정을 두어 자기완결적 신고와 명확하게 구분할 필요

### 3. 가설건축물 관련 언론보도 분석

#### 1) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이 및 빈도

##### □ 분석개요

- (분석대상) 최근 5년간(2017년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지) 서울, 경기 등 7개 지역별 54개 언론사의 뉴스 콘텐츠 대상
  - (매체범주) 전국일간지, 경제일간지, 지역일간지, 방송사, 전문지
  - (지역) 서울, 경기, 강원, 경상, 전라, 충청, 제주
  - (언론사) 전국일간지 11개, 경제일간지 8개, 지역일간지 28개, 방송사 5개, 전문지 2개 총 54개 언론사<sup>17)</sup>
- (분석방법) 빅카인즈(BIGKinds)<sup>18)</sup>를 활용하여 최근 5년간(2017년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 분석
  - 연도별 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이 분석
  - 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 빈도 및 상위빈도 키워드 분석

---

17) ① 전국일간지(11개) : 경향신문, 국민일보, 내일신문, 동아일보, 문화일보, 서울신문, 세계일보, 중앙일보, 조선일보, 한겨레, 한국일보

② 경제일간지(8개) : 매일경제, 머니투데이, 서울경제, 아시아경제, 아주경제, 파이낸셜뉴스, 한국경제, 헤럴드경제

③ 지역일간지(28개) : 강원도민일보, 강원일보, 경기일보, 경남도민일보, 경남신문, 경상일보, 경인일보, 광주일보, 광주매일신문, 국제신문, 대구일보, 대전일보, 매일신문, 무등일보, 부산일보, 영남일보, 울산매일, 전남일보, 전북도민일보, 전북일보, 제민일보, 중도일보, 중부매일, 중부일보, 충북일보, 충청일보, 충청투데이, 한라일보

④ 방송사(5개) : KBS, MBC, OBS, SBS, YTN

⑤ 전문지(2개) : 디지털타임스, 전자신문

(출처: 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/intro/news.do> (검색일: 2022.05.12.))

18) 1990년부터 현재까지 종합일간지, 경제지, 지역일간지, 방송사 등 54개 매체 약 6,500만 건의 뉴스 콘텐츠를 빅데이터화하고 있는 공공뉴스 아카이브로, 비정형 텍스트를 분석이 가능한 정형화된 데이터로 바꾸어 사회현상을 분석할 수 있는 기초자료로 제공(출처: 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/intro/news.do> (검색일: 2022.05.12.))

## □ 분석내용

### • 연도별 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이

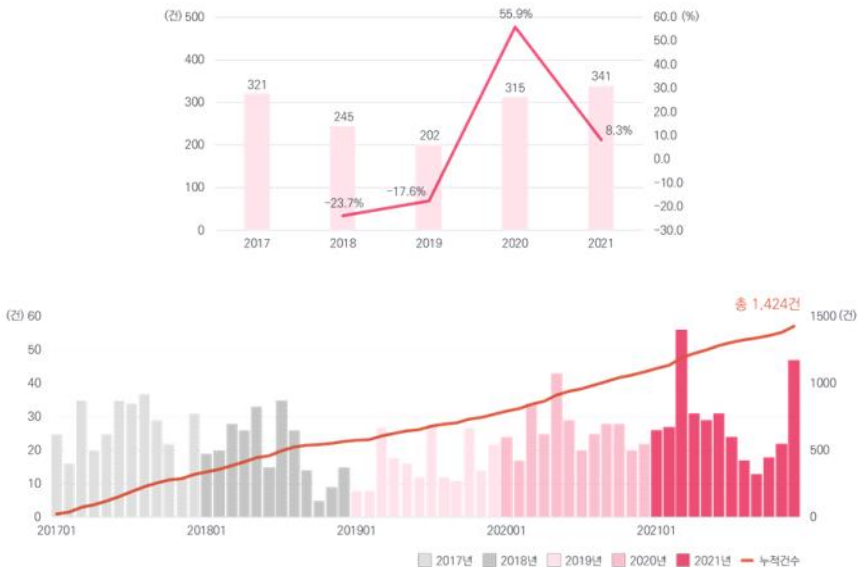
- 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠는 2017년부터 2019년까지는 감소추세였다가 2020년부터 증가하기 시작하였으며, 5년간 총 1,424건 평균 약 285건/년의 뉴스 콘텐츠 발생

### • 월별 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이

- 월별 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이를 살펴보면, 2021년 3월에 56건으로 가장 높은 빈도를 보이는데 이는 전년도 12월 이주노동자가 숙소로 사용한 비닐하우스에서 사망한 사건에 따른 후속조치가 발표되었기 때문인 것으로 파악

※ 농지 내 외국인 주거시설의 한시적 허용 추진(「농지법」 일부개정법률안), 비닐하우스 등 불법 가설건축물을 숙소로 제공받은 외국인 근로자의 사업장 변경 허용, 농가 외국인 노동자 숙소기준(안) 마련(포천) 등

- 그 외에 코로나 대응과 관련한 첨단 코로나 선별진료소 설치(창원), 선별진료소로 설치된 가설건축물을 대상으로 재산세·주민세 등에 대한 지방세 산출세액 100% 면제(대전 중구) 등 포함



[그림 3-4] 연도별(上)·월별(下) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 추이

출처: 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/index.do> (검색일: 2022.05.12.)를 참고하여 연구진 재작성

- 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 빈도
  - ‘가설건축물’과 관련하여 정확도 순으로 상위 100개의 뉴스 내 키워드를 추출, 토픽랭크(Topic Rank)<sup>19)</sup> 알고리즘을 활용하여 키워드 간 연관관계 분석을 실시, 연관도가 높은 키워드를 워드 클라우드 형태로 표출
  - 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠에서 가장 높은 빈도로 나타난 키워드는 ‘존치기간’이었으며, ‘축조신고’, ‘연장신고’, ‘건축법’ 등의 키워드도 높은 빈도로 추출



[그림 3-5] 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 분석결과 (워드클라우드)

출처: 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/index.do> (검색일: 2022.05.12.)

[표 3-4] 최근 5년간 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 분석결과

구분	키워드	키워드 빈도수	구분	키워드	키워드 빈도수
1	존치기간	157	11	경제적	30
2	축조신고	85	12	군민들	28
3	연장신고	61	13	한시적	26
4	건축법	45	14	평면도	26
5	민원인	44	15	배치도	25
6	건축주	44	16	당진시	19
7	공무원	42	17	파주시	19
8	임시창고	41	18	세종시	17
9	농막	31	19	지자체	15
10	신고필증	30	20	음성군	14

출처: 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/index.do> (검색일: 2022.05.12.)

19) 토픽랭크(Topic Rank)는 특정 키워드와 동시에 발생한 키워드의 발생빈도와 중요도를 계산해 연관키워드를 추출하는 분석방식

(출처: 빅카인즈 홈페이지(<https://www.bigkinds.or.kr/v2/intro/service.do>)(검색일자: 2022.5.12.)

## 2) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠 내용 분석

### □ 분석개요

- (분석대상) 최근 1년 4개월간(2021년 1월 1일부터 2022년 4월 30일까지) 서울, 경기 등 7개 지역별 54개 언론사의 뉴스 콘텐츠 대상
  - (매체범주) 전국일간지, 경제일간지, 지역일간지, 방송사, 전문지
  - (지역) 서울, 경기, 강원, 경상, 전라, 충청, 제주
  - (언론사) 전국일간지 11개, 경제일간지 8개, 지역일간지 28개, 방송사 5개, 전문지 2개 총 54개 언론사
- (분석방법) 빅카인즈(BIGKinds)를 활용하여 최근 1년 4개월간(2021년 1월 1일부터 2022년 4월 30일까지) 뉴스 콘텐츠의 원문기사 내용을 분석하여 이슈별 유형분류 및 세부내용 분석
  - (이슈①) 새로운 유형의 가설건축물 등장에 따른 대응
  - (이슈②) 불법으로 설치한 가설건축물 문제
  - (이슈③) 가설건축물 신고 및 존치기간 연장 등 행정지원
  - (이슈④) 기타(존치기간, 자재, 운영기준 등)

### □ 뉴스 콘텐츠에서의 가설건축물 유형

- 언론보도에서 다루고 있는 가설건축물의 유형은 크게 ① 새로운 유형의 가설건축물, ② 불법 가설건축물, ③ 기존 가설건축물, ④ 기타로 구분
  - (① 새로운 유형의 가설건축물) 외국인 근로자용 숙소, 농막, 근로자 휴게·경비실, 산림경영 관리자, 모듈러 교실, 기타(음압병상이나 이동식 가설건축물 등)
  - (② 불법 가설건축물) 무단으로 설치된 가설건축물과 존치기간이 만료된 가설건축물
  - (③ 기존 가설건축물) 판매용, 농어업용, 창고용 가설건축물
  - (④ 기타) 가설건축물 유형을 구분하지 않고 가설건축물의 전반적인 현황이나 문제점을 언급

[표 3-5] 가설건축물 관련 언론보도에서의 가설건축물 유형별 현황

유형		건수(건)	비율(%)	
새로운 유형의 가설건축물	외국인 근로자용 숙소	50	31.25	64.99
	농막	27	16.87	
	근로자 휴게·경비실	13	8.13	
	산림경영 관리자	3	1.87	
	모듈러 교실	8	5.00	
	기타	3	1.87	
불법 가설건축물	무단설치 가설건축물	5	3.14	15.01
	존치기간 만료 가설건축물	19	11.87	
기존 가설건축물	판매용 가설건축물	9	5.63	11.25
	농어업용 가설건축물	6	3.75	
	창고용 가설건축물	3	1.87	
기타		14	8.75	
계		160	100	

출처: 연구진 작성

#### □ 이슈별 세부내용<sup>20)</sup>

- (이슈①) 새로운 유형의 가설건축물 등장에 따른 대응
  - (모듈러교실) 학교 증·개축 및 리모델링 수요에 대응해 모듈러, 컨테이너 등 임시교사 설치의 필요성이 대두됨에 따라, 임시교사를 가설건축물로 허용
  - (농막) 농막이 기존 목적과 달리 주거 등 다른 용도로 사용되어 이에 대해 대책으로 화장실 설치 금지, 시정조치 강화 등 조례를 개정하거나 설치면적 상향, 새로운 형태의 농막허가기준 등 제안
  - (근로자 휴게·경비실) 공동주택 단지 내 근로자의 근무환경 개선을 위한 휴게·경비시설을 가설건축물 축조신고를 통해 설치할 수 있도록 하고, 30㎡ 이하의 경비실에 에어컨 설치가 가능하도록 조례 개정
  - (산림경영관리사) 「산지관리법」에 따른 20㎡ 이하의 산림경영관리사를 가설 건축물에 포함하도록 조례 개정(진주시)
  - (근로자 숙소) 농어업 외국인 근로자의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 숙소

20) 언론보도의 세부내용은 빅카인즈 홈페이지를 활용하여 김설영 조사원이 작성한 조사보고서를 바탕으로 연구진 재정리



로 비닐하우스를 제공하지 못하도록 규정하고, 숙소로 가설건축물을 사용할 경우 현장실사를 통해 지도·점검 강화

- (기타-음압병상) 도시계획시설 부지에 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치시설을 가설건축물로 허용

[표 3-6] 이슈① ‘새로운 유형의 가설건축물 등장에 따른 대응’ 관련 언론기사 (표 계속)

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
모듈러 교실	22.4.7.	경인매일	김철민 의원, 학교 임시교사 법적 근거 마련, '학교시설사업 촉진법' 개정안 대표발의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 학교 증·개축 및 리모델링 수요에 대응해 모듈러, 컨테이너 등의 임시교사 설치 필요</li> <li>- (개선) 임시교사를 가설건축물로 법에 명확히 규정하는 등 학교시설 촉진법 및 건축법 개정안 발의</li> </ul>
	21.7.27.	대전일보 외 3건	모듈러교실 안전 강화에도 2학기 활용은 '의문'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 모듈러 교실은 건축법상 가설건축물로 분류되어 화재 등 각종 안전사고의 사각지대에 있다는 우려 제기</li> <li>- (개선) 교육부와 소방청과의 업무협약을 통해 소방시설 완공검사 실시</li> </ul>
음압 병상	22.1.25.	아시아투데이	음압병상 설치 시 용적률 완화...가설건축물 설치 가능	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 음압병상 등 감염병관리시설, 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치시설의 신속한 설치 필요</li> <li>- (개선) 국토계획법 시행령 개정을 통해 음압병상 설치 시 용적률 120%까지 완화, 도시계획시설 부지에 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치시설 설치 허용</li> </ul>
농막	21.12.2.	SBS	관리 사각지대 농막, 허술한 기준에 현황 파악도 깜깜	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 농막을 주거용으로 불법 개조</li> <li>- (개선) 춘천과 태백, 영월 등 도내 6개 사군은 화장실 설치를 못하도록 자체 규정 마련</li> </ul>
	21.9.16.	KBS	김해시의회, '농막 기준 정비'로 정부 건의안 채택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 지자체에 따라 농막을 '창고'나 '가설건축물' 등 다르게 분류</li> <li>- (개선) 건축법령 개정으로 농막을 가설건축물로 분류하고, 설치면적을 기존 20㎡에서 33㎡로 상향하는 방안 건의</li> </ul>
	21.6.20.	세계일보	콘크리트·데크 깔고... 별장 둔갑한 농막	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (문제점) 농막을 주거 목적으로 사용하면서 오페수 무단방류, 전기 사용에 따른 화재 사고 우려</li> <li>- (개선) 주말농장에 대한 수요를 충족시키고 주변 농지에 피해를 주지 않는 정도에서 새로운 형태의 농막 허가 기준 마련 제안</li> </ul>

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
농막	21.6.19.	강원도 민일보	황성지역 불법농막에 연못· 낙시터까지...농지법위반 70여건 적발	- (문제점) 농막 등 가설건축물이 설치과 정에서 면적기준을 초과하거나 목적 외 사용이 상당수 적발
	21.6.1.	강원도 민일보	황성군 무분별 농막 사전차 단 조례 개정	- (개선) 관련 조례 개정(순수한 의도의 농막 권장, 용도가 변질된 가설건축물 에 대해 시정조치 강화)
	21.4.26.	국민 일보	1급수 어중 보고 '양산 내석 천', 불법 농막 오폐수로 죽 어간다	- (문제점) 농막을 주거 목적으로 사용하여 오폐수 무단 방류로 주변 환경오염 야기 - (개선) 확인 후 행정조치
	21.4.23.	한국 경제 외 1건	"꿈의 전원주택, 5000만원 에 마련했습니다"	- (문제점) 농막을 주말주택으로 활용할 수 있는 방법과 장점을 제시하고 있으나 농막의 주거용도 활용은 불법에 해당
근로자 휴게· 경비실	21.8.5.	경기 일보 외 1건	[우리동네 일꾼]김주삼 부천 시의회 도시교통위원장	- (문제점) 공동주택 단지 내 근로자의 휴 게·경비시설은 시설면적에 포함되며, 건축허가를 통해 설치 가능 - (개선) 공동주택 단지 내 근로자 근무환 경 개선을 위한 휴게·경비시설을 가설 건축물 '신고'를 통해 설치할 수 있도록 조례 개정
	21.7.26.	국민 일보	"찜통더위 벗어나 좋네 요"...서울 자치구 아파트 경 비실 에어컨 지원	- (문제점) 관리사무소(경비실)에 에어컨 설치 시 건축물 바닥면적, 건폐율 및 용 적률에 산입되어 건축허가·신고 필요 - (개선) 30㎡이하 규모의 아파트 관리사 무소(경비실)는 가설건축물 축조신고 를 통해 에어컨 설치가 가능하도록 조 례 개정
	21.5.22.	중앙 일보 외 6건	올 여름 경비실은 시원할 까...에어컨 설치 쉽도록 하 고 지원금 주는 지자체들	
	21.4.26.	서울 신문 외 1건	아파트 경비원 휴게시설에 대 한 이행강제금 부과문제 해결	
산림 경영 관리사	21.5.3.	경 남 도 민일보	진주 원도심 건축물 규제 완 화로 재생 탄력	- (문제점) 가설건축물 종류가 제한되어 기존 건축물 활용이 어려움 - (개선) 산지관리법에 따른 20㎡이하의 산림경영관리사를 가설건축물로 포함

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
근로자 숙소	21.3.2.	경기 일보	포천시, 농가 외국인 노동자 숙소기준(안) 마련...10개월 외 11건 유예기간 부여	- (문제점) 외국인근로자의 열악한 주거 환경으로 인한 인권 침해 야기 - (개선) 외국인근로자를 고용할 때 비닐 하우스 내 가설건축물 등 불법 가설건 축물을 활용하지 못하도록 규정
	21.1.7.	내일 신문	농촌 외국인근로자 69.9%가 설건축물 거주	- (문제점) 농·어업 외국인 근로자의 열 악한 주거환경이 사회적 문제로 대두 - (개선) 비닐하우스를 숙소로 제공하면 고용 불허, 가설건축물을 숙소로 쓸 경 우 현장실사를 통해 지도·점검 강화

출처: 언론보도 자료를 바탕으로 연구진 재작성

- (이슈②) 불법으로 설치한 가설건축물 문제
  - (불법설치) 허가 또는 신고 없이 무단으로 사용하는 불법 가설건축물 및 존치기  
간이 지난 가설건축물의 증가에 대해 문제 제기
  - (불법영업) 불법으로 건축한 가설건축물로 영업행위를 지속하여 이에 대한 행  
정처분을 하였으나, 보다 강력한 행정조치에 대한 필요성 지적
  - (개발보상) 불법 가설건축물에 대한 개발보상비 요구로 인해 지자체와의 마찰 발생
  - (존치기간 만료) 존치기간이 만료된 가설건축물에 대한 민원 증가

[표 3-7] 이슈② ‘불법으로 설치한 가설건축물 문제’ 관련 언론기사 (표 계속)

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
불법 설치	21.12.31.	강원도 민일보	평창 농업용 가설건축물 불 법 적발 급증	- (문제점) 농업용 가설건축물 가운데 불 법 시설물로 적발되는 사례 증가 - (개선) 읍면의 건축직 공무원들이 설치 신고에 필요한 행정 지원
	21.12.8.	경기 일보	여주 수자공 한강보 등 10여년 째 무단사용...지자체는 ‘깜깜’	- (문제점) 한국수자원공사에서 방재시설 관창고 등 가설건축물을 10년째 무단사용
	21.12.1.	경인 일보	축구장 5배 규모의 산지 무 단 훼손 외 7건	- (문제점) 허가없이 산지에 시설물을 설 치하거나 농경지 조성 - (개선) 지속적인 단속과 홍보로 산지 불법 행위에 대한 인식변화 및 행위규절 유도

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
불법 설치	21.2.21.	중부 일보	“무분별한 농지성토 막자”... 인천 강화군, 개정조례 시행	- (문제점) 농지법 위반 건수 증가 - (개선) 철저한 현장 관리
	21.6.2.	헤럴드 경제	광주시, 올 1분기사용승인특한 건축물 174건 사후점검 완료	- (문제점) 사용승인을 득한 건축물에서 무단 증축, 무단 가설건축물 축조 등의 문제 대두
	21.3.5.	경기 일보	송도 향만배후단지서 불법 가설건축물 무더기설치...건 설업체 2곳 적발	- (개선) 현장점검을 실시하여 이행강제 금 부과
	21.5.25.	경기 일보	고양 자율방범대 초소 80% 불법 컨테이너...“활동지원 위해 제대로 된 건물 시급”	- (문제점) 자율방범대 초소 40곳 중 32 곳이 불법 가설건축물로 적발
	21.4.21.	헤럴드 경제 외 1건	용산구, 위반건축물 이행강 제금 부과·압류 유예	- (문제점) 무허가 건축물, 존치기간이 지 난 가설건축물 증가 - (개선) 집중 조사 실시 후 행정조치
	21.3.21.	아시아 경제	영등포구 항공사진 촬영 불 법 의심 건축물 현장 조사	- (문제점) 무허가 건축물, 존치기간이 지 난 가설건축물 증가 - (개선) 집중 조사 실시 후 행정조치
	21.4.1.	충청 일보	청주서부소방서, 공장화재 예방 총력	- (문제점) 공장시설에서 연이은 화재 발생 - (개선) 선제적 예방을 위해 불법 가설건 축물 등 현장점검실시 및 행정처분
불법 영업	21.3.25.	강원도 민일보	춘천경찰서 민원동 옥상에 텐드(?)	- (문제점) 직원 휴게공간 조성을 위해 옥 상에 천막을 설치하고 미신고
	21.12.15.	경기 일보	불법건축물 철거 계도기간에도 아랑곳..수원 팔달구는 뭐하나	- (문제점) 가설건축물 사용 허가를 받지 않은 채 천막 등을 불법설치 및 영업 - (개선) 시정명령을 내렸으나 보다 강력 한 행정조치가 필요하다는 지적
	21.12.5.	울산 매일	울산 울주군 나사리 해안 상 가, 8년간 ‘불법’ 영업	
	21.6.2.	충도 일보	대형마트 가설건축물 버젓 이 영업장으로...안전사고 화재 위험 무방비	
	21.3.11.	경기 일보	부천 고물상 삼정동 사유지 수 년간 무단 점용...단속 나몰라라	

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
	21.10.13.	한국 일보	신고없이 주차장에 불법건 축물 지은 중부고속도로 오 창휴게소	- (문제점) 기존 휴게소 건물을 증·개축 하는 동안 사용할 가설건축물을 신고없 이 설치 및 이용 - (개선) 고발 조치 및 행정 처분
개발 보상	21.8.9.	부산 일보	공동어시장 인근 도로 확장 편 입 주민들 “가건물도 보상을”	- (문제점) 공동어시장 인근 도로를 확장 하면서 수용되는 가설건축물에 대해 보 상 요구 - (개선) 보상 불가 방침 고수
존치 기간 만료	21.6.29.	중부 일보	“안전사고 예방”...용인시 처인구, 건축물 해체 현장 13곳 안전 점검 실시	- (문제점) 존치 기간이 만료된 가설건축 물에 대한 민원 증가 - (개선) 미정비 가설건축물에 대해 이행 강제금 부과 및 필요 시 양성화 절차 이행
	21.6.8.	헤럴드 경제	성북구, 미사용승인 신고건 축물 등 모두 점검	

출처: 언론보도 자료를 바탕으로 연구진 재작성

- (이슈③) 가설건축물 신고 및 존치기간 연장 등 행정지원
  - (절차 간소화) 가설건축물 축조신고 또는 존치기간 연장신고를 위해 민원인이  
여러 차례 직접 방문해야 하는 불편이 있어, 건축물 소재지 읍·면사무소 또는  
인터넷으로 신청할 수 있도록 신고절차 간소화 추진
  - (도면작성 지원) 가설건축물 축조신고 시 첨부해야 하는 도면 작성에 어려움을  
겪는 경우가 있어, 민원인이 대행작성을 요청하는 경우 담당 공무원이 도면작  
성을 지원하는 행정서비스 개시
  - (표지판 제작) 가설건축물 존치기간 연장신고를 불이행하거나 연장신고 자체를  
인지하지 못하여 이행강제금 부과대상이 되는 사례가 증가하여, 가설건축물의  
면적·용도·존치기간이 표시된 표지판 제도 시행
  - (존치기간 안내) 연장신고를 제때 하지 못해 이행강제금 부과대상이 되는 사례  
가 발생하여, 이를 막고자 '통합메시징'으로 사전에 존치기간 안내

[표 3-8] 이슈③ ‘가설건축물 신고 및 존치기간 연장 등 행정지원’ 관련 언론기사 (표 계속)

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
절차 간소화	21.10.13.	광주 일보 외 2건	함평군, 가설건축물 연장 신고 절차 간소화	- (문제점) 가설건축물 연장신고를 위해 주민이 군청에 직접 방문 - (개선) 건축물 소재지 읍·면사무소에서 도 연장신청을 할 수 있도록 간소화
	21.2.26.	중도 일보	용인시 기흥구, 가설건축물 신고 원스톱 서비스 제공	- (문제점) 가설건축물 축조 신고 또는 존치기간 연장 시 민원인이 여러 차례 구청을 방문 필요 - (개선) 축조신고 시 한번만 구청을 방문하고, 인터넷으로 신청하여 메일 또는 우편으로 수령 가능하도록 개선
도면 작성 지원	21.6.30.	경남도 민일보 외 1건	김성현 사천시 주무관 적극 행정 최우수	- (문제점) 신고를 위한 가설건축물 도면 작성이 어려움 - (개선) 방문 민원인이 대행 작성 도움을 요청하면 담당 공무원이 도면작성
	21.3.18.	머니 투데이	영광군, 가설건축물 설계도면 작성 연중 무료지원	
표지판 제작	21.9.7.	대전 일보 외 1건	예산군, 2021년 상반기 적극 행정 우수공무원 선발	- (문제점) 가설건축물 존치기간 경과로 불이익을 받는 사례 증가 - (개선) 가설건축물 축조신고 필증 교부 시 가설건축물의 면적, 용도, 존치기간을 알려주는 표지판을 제작하여 부착
	21.4.3.	중도 일보 외 1건	예산 가설건축물 표시판 부착	
표지판 제작	21.5.14.	서울 신문 외 1건	양천구, “QR코드로 가설건축물 정보 실시간 확인하세요”	- (문제점) 존치기간 만료일 전에 사전예고서를 통지하고 있으나 연장절차 불이행 - (개선) QR코드 표지판 제도시행
존치 기간 안내	21.1.25.	내일 신문	건축행정서비스 한 단계 진화	- (문제점) 가설건축물의 소유자나 관리자가 존치기간을 인지하지 못한 채 경과되어 이행강제금을 부과하는 사례 발생 - (개선) 가설건축물 존치기간을 ‘통합메시징’으로 사전 안내

출처: 언론보도 자료를 바탕으로 연구진 재작성

- (이슈④) 기타(존치기간, 자재, 운영기준 등)
  - (존치기간) 지구단위계획구역 내 공장에 설치한 가설건축물의 존치기간 자동 연장에 대해 건의, 지구단위계획구역 내 가설건축물의 존치기간을 최대 3년 이내로 제한하도록 도시계획조례 개정 등
  - (자재) 천막이나 합성수지 등으로 제한된 가설건축물의 경우 안전성 및 내구성 저하로 인해 수시로 교체해야 하는 문제가 있어, 공장에서 창고용 가설건축물을 추가로 축조할 때 강판사용 허용
  - (운영기준) 가설건축물에 대한 시설운영기준을 통합하여 전사 가설건축물 관리 절차서 제정, 학교 내 차양시설 및 비가리개시설을 가설건축물 축조신고 대상으로 전환, 공사용 가설건축물에 일반음식점(함바) 영업신고가 가능하도록 건의 등
  - (행정불일치) 외국인노동자의 숙소와 관련하여 농림축산식품부-지자체, 고용노동부-지자체 간 행정 불일치 및 가설전람회장의 교육시설로의 용도변경과 관련하여 서울시-강남구 간 행정 불일치 사례
  - (봐주기의혹) 불법 가설건축물 철거와 관련하여 봐주기식 의혹 제기

[표 3-9] 이슈④ 가설건축물 기타 사항에 대한 언론기사 (표 계속)

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
존치 기간	22.4.14.	연합 뉴스	“공장 가설건축물 규제 완화” 청주시 국토부에 건의	- (문제점) 지구단위계획구역 내 공장 가 설건축물은 존치기간 3년 이내로 규정 - (개선) 존치기간의 연장이 가능하도록 개정 건의
	21.11.23.	대전 일보	예산군, 군민 불편 해소 계획 조 례 개정	- (문제점) 가설건축물은 지구단위계획 에 맞지 않더라도 3년 이내 허가를 받은 후 허가기간을 연장하여 사용
	21.8.29.	중부 일보	인천시, 자연녹지지역 내 수소 연료공급시설 증축시간폐율완 외 1건 화등 도시계획 조례 개정 추진	- (개선) 지구단위계획구역 내 가설건축 물의 존치기간을 최대 3년 이내로 제한
	21.4.8.	광주 일보	화순군, 강도 높은 규제 개혁	- (문제점) 농업용 저온저장고의 존치기 간 연장에 대한 농민들의 요구 증대 - (개선) 규제 개혁을 통해 농업용 저온저 장고 가설건축물 존치기간 연장

키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
존치 기간	21.1.5.	내일 신문 외3건	에어컨 실외기 내부설치 규 제 완화	- (문제점) 가설건축물은 3년마다 연장 신고 필요 - (개선) 도시·군계획시설예정지에 설치 한 가설건축물의 경우 존치기간 자동연장
자재	22.2.11.	에너지 경제 신문	용인특례시, 창고용 가설건 축물 재질 '강판' 확대...기 업 애로 해소	- (문제점) 가설건축물의 재질은 천막이 나 합성수지 등으로 제한되어 안전성 및 내구성 저하로 인해 수시로 교체 - (개선) 공장에서 창고용 가설건축물을 추가로 지을 때 '강판' 사용 허용
운영 기준	21.11.5.	부산 일보	지역난방공사, 탄소경영체제 전환으로 탄소중립 선도 외	- (문제점) 가설건축물은 화재 등에 취약 - (개선) 가설건축물에 대한 시설운영기 준을 통합하여 '전사 가설건축물 관리 절차서' 제정, 통일된 소방전기 운영기 준 수립, 원포인트 점검기준과 화재대응 수칙 배포
	21.3.5.	서울 신문	김경 서울시의원 발의 '서울 특별시 건축조례 일부개정 조례안' 본회의 통과	- (문제점) 차양시설과 비가리개시설이 신고대상인 가설건축물로 인정되지 않 아 견폐율에 포함되며, 별도 허가절차 필요 - (개선) 학교 내 차양시설, 비가리개시설 을 기존의 허가 대상에서 축조신고 대상 으로 전환
운영 기준	21.1.27.	충청 일보 외 1건	유성구, 김인중·이명희 팀장 '적극행정 우수공무원' 선정	- (문제점) 가설건축물에서 '함바' 영업이 불가하여 대형건설현장에서 노동자들 의 식사문제 야기 - (개선) 공사장 가설건축물에 일반음식 점 영업신고가 가능하도록 개정 건의
행정 불일치	21.12.10.	한겨레	허가 안 나는 '이동식주택'에 주거지원 공고 낸 농식품부	- (문제점) 농림부에서 농지에 가설건축물 형태의 이주노동자 임시숙소 설치가 가 능하다는 지침을 내렸으나, 지자체에서 는 주거용으로 판단하여 신고불가 처리



키워드	일자	언론사	보도자료 제목	문제점 및 개선방안
행정 불일치	21.3.30.	경기 일보	정찬민, '농지 내 외국인 주 거시설 한시적 허용 추진'	- (문제점) 노동부에서 비닐하우스 내 컨 테이너·조립식 패널 등을 숙소로 제공 하는 사업주에게 외국인노동자 고용허 가를 불허하여 농촌현장의 혼란 가중
	21.3.22.	KBS	농업분야 외국인 근로자 숙 소 27% '미신고 가설건축물'	- (개선) 기숙사 설립 및 보안을 전제로 한 가설건축물 주거시설 인정 등 공적지원 방안 촉구 및 농지법 개정안 발의
	21.11.16.	서울 신문	강동길 서울시의회 부위원 장 “청년취업사관학교 불법 건축물 논란”	- (문제점) 서울시에서 2006년 ‘가설전 람회장’ 용도로 준공된 가설건축물을 ‘교육’용도로 용도변경을 요청하였으 나, 강남구청에서 가설건축물 존치기간 연장은 승인하고, 용도변경은 불허
봐주기 의혹	21.7.20.	중도 일보	다중이용판매업소 불법증 축, 용도변경 등 건축법 위반 무더기 적발	- (문제점) 행정·소방기관 합동점검으로 불법 건축물을 적발하였으나 일부 불법 건축물이 누락되어 ‘봐주기’ 의혹 제기 - (개선) 추가 점검 실시
	21.5.26.	경인 일보	감사지적 받은 경기도 시· 군, 재정상 조치 필요한 행정 처분은 ‘미흡’	- (문제점) 불법건축물에 대한 보조금 회 수나 원상회복이 더디게 진행

출처: 언론보도 자료를 바탕으로 연구진 재작성

### 3) 언론보도를 통해 본 가설건축물 관련 주요 이슈

#### □ 새로운 유형의 가설건축물이 증가하고 있으나 건축법령 차원에서의 대응 어려움

- 2020년부터 코로나 대응을 위한 선별진료소, 외국인근로자 숙소, 농막, 임시교사 등 새로운 유형의 가설건축물 증가
- 건축법령상 가설건축물의 정의와 범위가 명확하지 않아 새로운 유형의 가설건축물에 대해 개별적인 법령해석이 필요하며 관계부처 간 의견도 상충
  - ※ 농림축산식품부에서 농지에 가설건축물로 외국인근로자 숙소의 설치가 가능하다는 지침을 발표했으나 지자체에서는 주거용도로 판단하여 신고불가 처리하였으며, 고용노동부에서는 비닐하우스 내 컨테이너, 조립식 패널 등을 숙소로 제공하는 사업주에게 외국인근로자 고용허가를 아예 불허하는 등 관계부처 및 지자체 간 의견이 상충하는 사례 발생

#### □ 불법 가설건축물의 양산으로 인한 문제제기

- 허가 또는 신고 없이 무단으로 사용하거나 존치기간이 만료된 가설건축물에 대한 문제제기 및 강력한 행정조치에 대한 필요성 지적
  - 허가 또는 신고 없이 무단으로 건축 또는 축조한 가설건축물로 영업행위를 지속한 경우 이에 대한 행정조치 강화가 필요하다고 지적

#### □ 존치기간 연장신고 관련 위반사례 감소를 위한 지자체 차원의 지원정책 확대

- 최근 5년간(2017년~2021년) 가설건축물 관련 뉴스 콘텐츠에서 가장 높은 빈도를 보인 키워드는 ‘존치기간’
- 가설건축물 존치기간 연장신고 관련 위반사례 감소를 위해 연장신고 간소화 등 절차개선에 대한 지자체 수요 확인
  - 민원인이 가설건축물 존치기간 연장신고를 위해 여러 번 방문하지 않도록 절차를 간소화하거나 통합메시징으로 사전에 존치기간을 안내하는 등 일부 지자체에서 존치기간 연장신고에 대한 절차개선 추진
  - 최근 존치기간 연장신고를 불이행하거나 연장신고 자체를 인지하지 못하여 이행강제금 부과대상이 되지 않도록 가설건축물의 면적·용도·존치기간이 표시된 표지판(QR코드 포함) 제도를 시행하는 지자체 증가

## 4. 지자체 제도개선 요구사항 분석

### 1) 조사개요

#### □ 조사목적

- 실제 현장에서의 가설건축물의 조성 및 운영, 유지관리 현황을 파악하고 지자체 건축행정 담당자들이 요구하는 제도 개선사항들을 파악

#### □ 제도 개선사항 발굴방법

- 가설건축물 관련 건의사항 사전제출 요청
  - 간담회 개최 2일전 제도개선 관련 건의사항 제출
- 전국을 총 6개 권역으로 구분하여 권역별 지자체 담당자 대상의 간담회 개최
  - 간담회 현장에서 제도 개선요구사항에 대한 의견 요청

#### □ 조사대상

- 총 40건의 제도개선 건의의견

#### □ 지자체 요구사항 조사일정

[표 3-10] 권역별 간담회 추진 개요 (표 계속)

구분	일자장소	참석자 현황	간담회 현장
사전면담	2022.05.03. 종로구청 건축과 회의실	종로구청 건축과장, 인허가팀장	
경기권역	2022.07.20. 경기연구원 7층 대회의실	경기도청 외 40명 참석	

구분	일자장소	참석자 현황	간담회 현장
충청권역	2022.07.22. 건축공간연구원 8층 대회의실	충남도청, 세종시, 대전시 외 27명 참석	
경상권역	2022.07.27. 부산역 회의실	경남도청, 부산시, 대구시, 울산시 외 25명 참석	
전라권역	2022.07.29. 익산역 회의실	전북도청, 광주시, 제주시 외 10명 참석	
강원권역	2022.08.10. 강원연구원 대회의실	강원도청 외 37명 참석	
서울/인천 권역	2022.09.06. 서울스퀘어 중회의실	서울시청, 인천시청 외 9명 참석	

출처: 연구진 작성 및 촬영

## 2) 가설건축물 축조 및 관리 관련 현안

- 가설건축물 축조 관련 현안
  - 가설건축물의 용도, 면적 등 건축기준이 구체적이지 않아 지자체의 자체적 판단에 따라 신고받고 있으며, 지자체 조례를 따르는 내용에 대해서는 인접 지역 간 규제의 완화·강화 정도가 달라 민원 다수 발생
  - 건폐율·용적률을 적용받지 않아 토지 내 본 건물보다 규모가 큰 경우 다수

- 간선공급시설에 대해 명확히 규정하고 있지 않아 지자체 및 담당자마다 해석이 다르고, 현장에서는 전기, 수도, 정화조를 설치하여 사용 중인 경우가 다수
- 대형 가설건축물이 건축되고 있음에도 소방 관련 규제를 적용받지 않고, 구조 안전 대상에서도 제외된 상황
- 가설건축물 관리 관련 현안
  - 연장신고 회수 제한의 부재로 사실상 영구적으로 존치 가능한 건축물로 활용 중
  - 존치기간 연장 신청 없이 사용하는 경우, 다른 용도로 임의 변경하여 사용하는 경우 등 가설건축물의 불법적 사용 다수, 실태조사 불가능
  - 축조신고사항과 실 사용하는 현장의 상황이 다르며, 일반건축물처럼 사용승인 단계가 없기 때문에 신고사항과 다른 사항 적발 어려움
  - 가설건축물 관련 행정인력이 부족하여 민원처리 및 현장 실태조사 시행 등에 한계

[표 3-11] 지자체 가설건축물 축조 및 관리 관련 현안 (표 계속)

구분	세부내용
경기권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주말농장 등 가설건축물과 관련한 여가활동의 증가로 도심지에 인접한 농지, 특히 도농 복합 지역에서 가설건축물 관련 행정 폭증</li> <li>- 제도 상 가설건축물 연장신고의 횟수 제한이 없어, 현장에서는 사실상 영구적으로 존치 가능한 건축물에 가까움</li> <li>- 가설건축물은 인허가 대상 건축물과 달리 건폐율·용적률을 적용받지 않아 토지 내 본 건물보다 규모가 큰 경우 다수</li> <li>- 구조, 재료, 화재안전 등의 규제가 없어 사용 목적이나 본 건물과의 이격거리 등에 따라 심각한 인명피해가 발생할 여지</li> <li>- 개정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역 내 가설건축물의 존치기간은 연장기간을 포함하여 3년으로 제한된 반면, 그 외 지역은 사실상 영구존치 가능하므로 이로 인한 민원 발생</li> <li>- 지자체에서는 가설건축물의 축조·연장신고를 비롯해 가설건축물의 이용과 관련한 실태조사 등을 이행할 행정인력이 턱없이 부족한 상황</li> </ul>

구분	세부내용
충청권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물의 용도, 면적 등 건축기준이 구체적이지 않아 지자체의 자체적 판단에 따라 제도 운용 중</li> <li>- 대지 내 본 건축물에 비해 가설건축물이 더욱 큰 규모로 건축되고 있으며, 연장을 반복하며 장기간 사용 중</li> <li>- 1,000㎡ 이상의 대형 가설건축물이 건축되고 있음에도 소방 관련 규제를 적용받지 않고, 구조안전 대상에서도 제외된 상황</li> <li>- 간선공급시설에 대해 명확히 규정하고 있지 않아 지자체 및 담당자마다 해석이 다르고, 현장에서는 전기, 수도는 물론 정화조까지 설치하여 사용 중인 경우가 다수</li> <li>- 가설건축물의 구조에 대하여도 정의가 명확하지 않고, 기술이 발달하여 철근 또는 철골조가 아니더라도 본 건축물에 준하는 가설건축물이 축조 가능해졌으며, 결국 현장에서 발생하는 신고건마다 상황이 달라 행정의 부담 및 다수의 민원 발생</li> <li>- 축조신고사항과 실 사용하는 현장의 상황이 다르며, 일반건축물처럼 사용승인 단계가 없기 때문에 신고사항과 다른 사항 적발 어려움</li> <li>- 안전에 매우 취약한 가설건축물의 여건 상 공장 및 축사에서 근로하는 외국인 노동자 등의 임시숙소로 사용하는 경우가 많아, 인명사고로 직결될 수 있음</li> <li>- 가설건축물 관련 행정인력이 부족하여 민원처리 및 현장 실태조사 시행 등에 한계</li> </ul>
경상권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물 담당 인력이 부족해서 연장 대상 가설건축물 현장 확인 후 처리 불가능</li> <li>- 지자체 조례를 따르는 내용에 대하여, 인접 지역간 규제의 완화·강화 정도가 달라 민원 다수 발생</li> <li>- 존치기간 연장 신청 없이 사용하는 경우, 다른 용도로 임의 변경하여 사용하는 경우 등 가설건축물의 불법적 사용 다수</li> <li>- 농지법 소관 부서와 건축인가가 부서의 가설건축물에 대한 해석 상이(농지과: 농업 노동자 숙소를 가설건축물로 축조하도록 안내, 건축과: 거주 목적으로 사용금지)</li> </ul>
전라권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물의 불법건축물 이행강제금 금액이 낮아서 소유자 및 신청자가 가설건축물 이용에 대해 가볍게 생각하는 편</li> <li>- 가설건축물 신청이 많은 편, 존치기한 만료 시 안내를 하지만 연장 신고를 잘 하지 않음</li> </ul>
강원권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가설건축물 축조시 건폐율 및 용적율 제약이 없으므로 무분별하게 축조되고 있음</li> <li>- 건축 관련 민원 중 가설건축물 관련하여 가장 많은 상황이며 불법건축물 신고로 현장방문 시 용도 파악이 어려움</li> <li>- 해변가에 서퍼들을 위한 건축물은 근린생활시설로 허가하고 있는 상황이지만 용도 및 구조면에서 가설건축물에 해당하는지 불분명</li> </ul>
서울/ 인천권역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2021년 서울시 건축조례 개정을 통하여 아파트 경비실을 가설건축물 축조신고 대상으로 포함</li> <li>- 가설건축물 축조는 주로 공사장, 자연녹지지역에서 설치</li> <li>- 30년이 넘는 가설건축물들이 많아 가설건축물의 본래 목적과 다르게 사용</li> <li>- 자연녹지지역에서 천막과 창고 등의 가설건축물을 통하여 건폐율 제한(20%)을 벗어난 사례 다수 발생</li> </ul>

출처: 권역별 간담회 결과를 토대로 연구진 작성

### 3) 제도개선 건의사항 분석

#### □ 가설건축물 관련 지자체 건의사항

- 권역별 간담회 개최결과 지자체의 제도개선 건의사항은 총 40건
  - 경기 7건, 충청 8건, 경상 7건, 전라 9건, 강원 4건, 서울인천 5건
- ※ 경기도에서는 이천시와 평택시, 충청권역에서는 천안시, 아산시, 논산시 등과 같은 도농복합지역에서 다수의 제도개선 건의사항 제안

[표 3-12] 권역별 제도 개선 건의건수 (단위: 건)

구분	제도 개선 건의사항		
	총(건)	사전건의(건)	현장건의(건)
경기권역	7	4	3
충청권역	8	3	5
경상권역	7	2	5
전라권역	9	0	9
강원권역	4	0	4
서울·인천권역	5	0	5
계	40	9	31

출처: 권역별 간담회 결과를 토대로 연구진 작성

#### □ 제도개선 건의사항 분석 및 필요사항 추출

- 지자체에서 제출한 제도개선 건의사항은 ① 정의와 범위 관련, ② 존치기간 관련, ③ 관리 관련, ④ 기타의견으로 구분
- ① 정의와 범위 관련 건의사항 : 16건
  - 가설건축물 정의와 범위 명확화, 별도의 면적제한 기준 마련, 조례 위임규정 축소 및 법령 중심으로의 제도 운영, 한정된 범위로 가설건축물의 축소 등 의견 도출
  - 불분명한 기준 설정으로 자주 논란이 발생하는 조항에 대해서 법상에서 명확하게 규정하고 범위를 설정해 주어야 한다는 의견은 6건으로, 지자체 담당자들이 명확한 정의가 필요하다고 지적한 내용으로는 간선시설 범위, 임시숙소로 사용 가능한 경우, 컨테이너 등, 이와 유사한 구조 등이 해당

- 본 건축물을 초과하는 규모로 축조되는 가설건축물의 문제점을 지적하고 규모에 대한 제한 또는 기준 마련이 필요하다는 의견은 6건
  - 현재는 지자체별로 다른 기준을 적용함에 따라 다수의 민원이 발생하고 있으며, 조례 위임 규정을 최소한으로 축소하여 법령에서 제시하는 통일된 기준을 중심으로 제도를 운영해야 한다는 건의사항이 3건
  - 정부의 규제완화 정책에 따라 지속적으로 확장되어 온 가설건축물의 용도에 대한 문제도 지적되었으며 향후 농업이나 축산업 등 한정된 범위에서만 가설 건축물을 활용하는 것이 바람직할 것이라는 의견도 제시
- ② 존치기간 관련 건의사항 : 13건
    - 지자체 담당자들은 연장신고가 누락되는 경우가 다수이며, 영구적으로 가설건축물을 사용하는 현 상황을 감안하였을 때 존치기간 연장 신고 규정은 행정의 부담감만을 가중시키는 절차이며 존치기간과 관련한 규정과 절차들이 합리적으로 운영될 수 있는 방안 검토가 필요함을 강조
    - 건축조례에서 시설별로 연장기간을 정할 수 있도록 규정되어 있지만 지자체의 행정 여건 상 시설별로 별도의 연장기한을 규정하는 것은 어려운 상황
    - 연장신고 규정 폐지, 시설별 존치기간 연장기간 일원화, 자동연장 도입 등의 보다 적극적인 제도개선 검토 요청
  - ③ 관리 관련 건의사항 : 4건
    - 축조신고나 연장신고 시 관련 서류와 항목들이 누락되는 사례가 다수이지만 이를 다 확인하여 수리하고 있지는 않은 상황이며, 특히 임시 사무실이나 숙소 등의 용도로 허가 신청을 하였을 경우 개별사안에 대한 확인 이후 처리가 불가능하므로 신고 절차의 개선이 필요
    - 불법건축물을 적발하고 이행강제금을 지속적으로 부과하고 있지만, 불법건축물 활용을 통한 수익이 이행강제금을 초과하기 때문에 대부분의 건축주들은 적극적으로 개선 조치를 취하지 않고 있는 상황이며, 이를 개선하기 위해서는 불법 건축물에 대한 처벌규정 강화 등의 제도개선이 필요
  - ④ 기타의견 : 7건
    - 현장에서 대부분의 가설건축물이 전기와 수도, 정화조를 설치하여 영구적으로 활용하고 있는 상황이며, 실제 현장상황을 반영할 수 있는 제도 개선 필요



- 가설건축물 화재사고가 지속적으로 발생하고 있으며, 화재안전기준을 적용받지 않는 가설건축물의 화재가 본 건물이나 인접 건축물로 번지는 상황을 방지하기 위해 이격거리 규정 마련과 안전기준 강화방안에 대한 검토 필요
- 도시계획시설 내 허가 가설건축물의 일반건축물로의 전환요구가 발생하고 있으나 「건축법」상 이를 검토할 수 있는 기준이나 절차가 부재

[표 3-13] 지자체 건의사항 중 제도개선 필요사항 도출

구분	건의내용		건수	
	문제제기	제안		
정의 범위	불명확한 정의와 범위	명확한 정의 제시 : 간선시설 범위, 임시숙소로 사용 가능한 경우, 컨테이너 등 또는 이와 유사한 구 조의 명확한 범위 설정 필요	6	16
	별도의 면적 제한 기준 부재	규모에 대한 기준 및 제한 마련 : 본 건축 물을 초과하는 가설건축물 설치 제한	6	
	지자체별로 다른 기준 적용으로 인한 다수의 민원 발생	조례 위임규정 축소 및 법령 중심으로 운영	3	
	규제완화에 따른 용도 나열식 확장	농업, 축산업 등의 한정된 범위로 축소	1	
존치 기간	연장신고 누락 다수	존치기한 연장 신고 규정 폐지	4	13
	시설별 존치기간 연장기간 상이	시설별 존치기간 연장기간 일원화	4	
	제도 도입 취지와 다르게 영구적으로 활용 중	존치기간 제한 규정 마련	4	
	국토법 제54조와 건축법 상충 : 공장 내 가설건축물 연장신고 시 지구단위계획 관련 부서 별도협의 필요	존치기간 자동연장 방안 마련	1	
관리	관련 서류 미비 사례 다수 발생	신고 및 사용허가 절차개선(건축사 활용)	2	4
	임시사용에 대한 확인 불가능	임시사용으로 신고 시 필수 증명서류 제출	1	
	낮은 이행강제금	불법건축물에 대한 처벌규정 강화	1	
기타	실제 현장수요 반영 필요	실제 현장상황에 적합한 제도 기준 마련	3	7
	가설건축물 화재안전 기준 부재	본 건축물과의 이격거리 규정 마련	2	
	도시계획시설 내 허가 대상의 가설건축물의 일반건축물로 전환 요구 다수 발생	건축법상 절차 마련 검토	1	
	상이한 해석으로 인한 민원 발생	건축법 적용제외 대상에 대한 재검토 필요	1	
소계			40	

출처: 권역별 간담회 결과를 토대로 연구진 작성

#### 4) 지자체 의견수렴을 통해 도출한 가설건축물 관련 주요 이슈

##### □ 가설건축물의 정의와 범위 명확화

- 법령에서 가설건축물의 정의와 범위가 명확하지 않아 지속적인 민원이 발생하고 있으며, 지자체 조례를 따르는 내용에 대한 자체별로 상이한 해석과 기준의 적용 또한 주요 민원의 대상으로 작용
- 특히 신고 대상 가설건축물의 시설 유형이 나열되어 있는 「건축법 시행령」 제15조제5항 중 ‘이와 유사한 구조 등’에 대해서는 명확한 규정 혹은 기준 제시가 필요

##### □ 연장기간 절차 개선 및 존치기간 제한 규정 마련 필요

- 가설건축물 존치기간 연장신고의 누락이 발생하는 상황에 대한 원인 분석과 합리적인 연장신고 규정의 운영방안에 대한 검토가 필요
- 존치기간 연장 신청 없이 사용하는 경우 다른 용도로 임의 변경하는 불법적 사용의 사례가 다수 발생할 수 있으므로 존치기한 제한 규정 검토 필요

##### □ 효율적인 가설건축물 관리를 위한 보완과 불법건축물 처벌 강화

- 가설건축물 관리 대장의 표기 오류 및 내용 누락이 다수 발생하고 있으며, 행정절차 미이행 사례 또한 증가하고 있지만 행정 인력의 부족으로 가설건축물 실태 조사나 관리가 이루어지지 못하고 있는 상황
- 효율적으로 가설건축물을 관리하기 위한 시스템의 개선과 불법건축물 처벌 강화 필요
  - 세움터상에서 가설건축물과 관련한 중요한 정보를 효율적으로 수집, 축적, 관리할 수 있도록 절차상의 개선방안 검토 필요
  - 불법건축물 관리와 관련해서는 불법건축물이 발생하는 원인에 대한 분석과 함께 처벌규정 강화에 대한 검토 필요

## 5. 가설건축물 제도 운영상 한계와 쟁점

### □ (쟁점①) 가설건축물의 정의 및 범위 모호

- 가설건축물 관련 법령해석에 대한 민원 증가
  - 관련 민원 중 민원인이 건축 또는 축조하고자 하는 (가설)건축물의 위치, 용도, 구조 등이 가설건축물에 해당하는지에 대한 질의가 전체의 64.8%에 해당
  - 이는 법령상의 가설건축물 정의 및 범위가 명확하지 않기 때문인 것으로 예상되며, 이와 더불어 「건축법」 내 건축물 및 공작물과의 정의를 명확하게 구분하여 정리 필요
  - 또한 가설건축물 축조신고 대상을 명시한 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 각 호의 형태로 해당 유형만 나열하여 그 용도, 구조, 규모 등을 상이하게 규정하고 있으며, ‘그 밖에 이와 유사한 것’ 등의 불명확한 표현을 사용하여 가설건축물의 축조신고 대상범위가 모호
- 지자체마다 가설건축물을 허용하는 기준이 달라 국민들의 불만·불편 야기
  - 「건축법 시행령」 제15조제5항 각 호에 명시된 신고대상 가설건축물 외의 신고대상 가설건축물을 지자체 조례로 위임하여 지자체마다 가설건축물을 허용하는 기준이 상이

※ A지자체에서는 가설건축물로 인정하여 축조신고로 설치할 수 있었으나, B지자체에서는 가설건축물로 인정하지 않아 국민들의 불만·불편 야기
- 새로운 유형의 가설건축물이 증가하고 있으나 가설건축물의 정의와 범위가 모호하여 해당 건축물이 가설건축물에 해당하는지에 대한 여부를 판단하기 어려움
  - 코로나 대응을 위한 선별진료소, 외국인근로자 숙소, 농막, 임시교사 등 새로운 유형의 가설건축물의 수요는 증가하고 있으나, 법령상 가설건축물에 대한 정의와 범위가 명확하지 않아 개별적인 법령해석이 필요한 상황이며 이와 관련한 관계부처 간 의견도 상충되는 경우도 발생

#### □ (쟁점②) 가설건축물 영구적 사용

- 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한규정 부재
  - 지자체 행정담당자들은 대부분의 가설건축물을 영구적으로 사용하고 있다고 체감할 정도로 건축물과 가설건축물의 구분이 모호해져 제도적 형평성에 대한 문제 제기
  - 가설건축물 존치기간 연장신고를 불이행하거나 연장신고 자체를 인지하지 못하는 사례가 증가함에 따라, 최근 여러 지자체에서 가설건축물 존치기간 등이 명시된 표지판(QR코드) 부착제도 추진
- 지자체에서는 자동 연장신고제 또는 최대 존치기간 규정 도입 필요성 제기
  - 일선 지자체에서는 행정업무의 부담 경감과 제도의 실효성을 고려하여 가설건축물 존치기간 연장신고 폐지 또는 최대 존치기간 규정에 대해 제안
  - 가설건축물의 정의와 범위에 맞추어 가설건축물의 존치기간 연장대상 및 자동 연장 대상, 최대 존치기간 규정, 연장횟수 제한 등의 방식 고려 필요

#### □ (쟁점③) 불법 가설건축물 관리 한계

- 허가 또는 신고 없이 무단으로 사용하거나 존치기간이 만료된 가설건축물에 대한 문제제기
  - 지자체 의견수렴 결과, 허가 또는 신고 없이 무단으로 건축 또는 축조한 가설건축물로 영업행위를 지속하는 등 의도적으로 불법 가설건축물을 계속해서 사용하는 사례가 다수 발생함에 따라 제도 개선 및 관리방안 마련 필요성 제기
- 지자체의 인력 부족으로 불법 가설건축물 관리에 한계
  - 지자체의 인력은 부족한 반면, 불법 가설건축물은 증가하고 있어 가설건축물 관련 민원이나 신고가 발생하는 경우에 현장조사 후 조치하는 정도에 불과
- 이행강제금을 통한 계도에 한계가 있어 행정조치에 대한 강화 필요성 지적
  - 불법 가설건축물에서의 영업행위 등으로 인한 이익이 불법 가설건축물로 적발되어 부과되는 이행강제금보다 클 정도로, 이행강제금의 금액이 현저히 적어 이를 통한 계도에 한계 존재
  - 이에 일부 지자체에서는 불법 가설건축물에 대한 행정조치의 강화 주장

---

# 제4장 쟁점별 법제도 현황 및 문제점 분석

1. 쟁점 1 : 가설건축물의 개념 및 범위
  2. 쟁점 2 : 가설건축물의 존치기간
  3. 쟁점 3 : 불법 가설건축물 관리
  4. 시사점
- 

## 1. 쟁점 1 : 가설건축물의 개념 및 범위

### 1) 제도 현황

#### □ 가설건축물 건축·축조에 대한 허가·신고 의무

- 「건축법」 제20조제1항에서는 도시·군계획시설 및 예정지 내 가설건축물 허가 의무에 대해 규율하고, 제20조제2항에서는 도시·군계획시설 및 예정지 내 가설건축물에 대한 불허 조건을 제시
- 동법 제20조제3항에서는 가설건축물은 기본적으로 허가를 받아야 하지만 일부 대상에 대해서는 신고로 절차 간소화  
(※ 구체적인 신고 대상은 대통령령으로 위임)

#### □ 허가대상의 원칙과 조건 vs. 신고대상의 시설 유형

- 「건축법 시행령」 제15조제1항에서는 「건축법」 제20조제2항에서 제시한 불허원칙 4가지와 더불어, 허가대상 가설건축물에 대해 4가지 조건을 제시
  - 불허원칙 4가지
    - ① 「국토계획법」 제64조에 위배되는 경우
    - ② 4층 이상인 경우

- ③ 구조·존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등이 법령 및 조례를 따르지 않는 경우
- ④ 건축법 및 타 법령을 위반하는 경우
- 허가대상 가설건축물에 대한 4가지 조건
  - ① 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
  - ② 존치기간이 3년 이내일 것 (단, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 연장 가능)
  - ③ 전기·수도·가스 등 새로운 간설 공급설치의 설치를 필요로 하지 아니할 것
  - ④ 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 한 건축물이 아닐 것
- 반면, 신고대상 가설건축물에 대해서는 신고대상이 되는 특정 유형 16가지를 정하고 있음 (「건축법 시행령」 제15조제5항)
  - 이 중에는 「건축법 시행령」 제1호부터 제14호까지 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로 지자체 건축조례로 정하는 건축물도 포함

## 2) 운영상의 한계

### □ 가설건축물에 대한 수요 증가 및 관련 법령해석에 대한 민원 폭증

- 일반적인 건축물에 비해 상대적으로 저비용으로 빠르게 지을 수 있는 장점이 있어 가설건축물을 설치하고자 하는 수요는 최근 급증
- 법적으로 규정한 가설건축물 뿐 아니라 기존에 허용하고 있는 가설건축물과 유사한 형태의 시설을 설치하고자 하는 수요 증가
- 이와 함께 설치하고자 하는 시설물이 가설건축물에 해당되는지 질의하는 민원도 증가하고 있는 상황
- 아울러 지자체마다 가설건축물을 허용하는 기준이 상이하여 국민들의 불만 증가 (지자체 순회 간담회 결과)
  - A지자체에서는 가설건축물로 인정하여 축조신고로 설치할 수 있었으나, B지자체에서는 가설건축물로 인정하지 않아 불만 야기

### □ 타 법령에서 허용하는 새로운 가설건축물의 유형이 등장하고 있으나, 건축법령에서 개별적 정책여건 변화에 대한 대응 한계

- 「농지법」에 따른 농막, 산업부 규제샌드박스사업에 따라 야영장에 설치하도록 허용된 조립식 돐텐트 등으로 새로운 유형의 가설건축물 증가 추세

- 아울러 새로운 유형의 가설건축물 또는 가설건축물 유사시설에 대한 법령상 규정이 명확하지 않아 개별적인 법령해석이 필요한 상황이며, 이와 관련한 관계부처 간 의견도 상충
  - (조립식 돔텐트) 국토교통부는 「개별제한구역특별법」 상 야영장에 설치할 수 있는 부대시설에 일반적인 글램핑 시설(철 골조+천막) 외에 조립식 돔텐트는 설치 불가하다고 판단하는 반면, 산업부는 조립식 돔텐트 설치에 대한 차별 사유가 없다는 이유로 허용 주장
  - (농막) 농림부 소관의 「농지법」에서 농지에 설치할 수 있는 시설로 농막에 대해 규율하고 있으나 세부 설치기준 등은 부재한 상황이며, 국토교통부 소관의 「건축법」에서 개별법에 따른 신규 시설 도입에 따라 법개정을 시행할 수 없어 해당법에서 관련 규정을 규율해야 한다고 주장

### 3) 제도적 문제점 및 원인 분석

- 새로운 유형의 신고대상 가설건축물이 계속 증가하는 추세이나, 개별적으로 신고 대상 가설건축물 여부를 판단하기 어려운 이유는 법령상 원칙과 기준 없기 때문
  - 농막, 조립식 돔텐트 등 현재 가설건축물 관련해서 이슈가 되는 대상은 대부분 신고대상 가설건축물에 해당
  - 이러한 논란이 지속적으로 야기되는 원인 중 하나는 신고대상 가설건축물을 분류하는 원칙과 조건 등을 법령에서 명확히 규율하고 있지 않고, 신고대상 가설건축물의 유형만 나열하고 있기 때문
    - 「건축법」 제20조제3항에서는 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”은 신고 후 착공토록 하였으나, 법령 위임사항에 대해 규정한 「건축법 시행령」 제15조제5항에서는 신고대상 가설 건축물 유형 16가지를 나열
  - 또한 법령상 인정하는 신고대상 가설건축물 외에도 지자체 건축조례로 정하는 대상도 신고대상 가설건축물로 인정하고 있어 신고대상 가설건축물에 해당하는 범위를 예측하기 어려운 실정
  - 즉, 신고 대상 가설건축물에 해당하는 대상을 판단할 수 있는 원칙과 기준이 부재한 상황에서 법령에서 지자체 조례로 위임함에 따라 가설건축물로 간주할 수 있는 시설이 지자체 판단에 따라 확대될 수 있는 상황

[표 4-1] 건축법령상 허가대상 및 신고대상 가설건축물

구분	허가대상	신고대상
원칙	【불허 원칙】	
조건	① 「국토계획법」 제64조에 위배 ② 4층 이상 ③ 구조·존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등이 법령 및 조례를 따르지 않는 경우 ④ 건축법 및 타 법령 위반	
	【조건】 ① 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조 가 아닐 것 ② 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시군계 획사업이 시행될 때까지 그 기간 연장가능 ③ 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아닐 것 ④ 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양 을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것	
시설 유형	-	1. 재해발생구역에서 일시사용을 위하여 건축 하는 것 2. 가설행랑장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포 3. 공사용 가설건축물 및 공작물 4. 전사용 건물주택 5. 도로변 가설점포 (안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것) 6. 조립식 구조의 경비용 가설건축물 (연면적 10㎡ 이하) 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고 8. 컨테이너로서 임시사무실, 임시창고 및 임시숙소로 사용되는 것 9. 농업·어업용 비닐하우스(연면적 100㎡ 이상) 10. 간이축사용 등의 비닐하우스 또는 천막 (100㎡ 이상) 11. 농업·어업용 간이작업장 등 12. 물품저장용 등으로 쓰기 위한 공장 또는 창고시설에 설치하는 천막 13. 유원지 등에 설치하는 관광·문화행사 목 적의 천막 또는 경량구조 14. 야외전시시설 및 촬영시설 15. 야외휴연실 (연면적 50㎡ 이하) 16. 제1~14호까지와 비슷한 것으로 건축조 례로 정하는 건축물

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정); 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정)



## 2. 쟁점 2 : 가설건축물의 존치기간

### 1) 제도 현황

#### □ 가설건축물의 존치기간

- 「건축법」 제20조제3항에서는 특정 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치기간 등에 따라 신고 후 착공토록 함
  - 존치기간은 3년 이내로 하지만, 존치기간 연장이 필요한 경우 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장 가능 (※ 횟수별 3년의 범위)
  - 단, 공사용 가설건축물 및 공작물은 해당 공사 완료일까지 연장 가능

### 2) 운영상의 한계

#### □ 가설건축물은 존치기한이 기본적으로 3년 이내인 임의적 건축물이지만, 실제로는 영구적으로 사용하는 경우도 상당수 있어 안전사고 문제, 제도 적용의 형평성 문제 등을 야기

- 기본적으로 가설건축물의 존치기한은 3년 이내이며, 연장 신고가 가능하고 최대 사용기한에 대한 제한이 없어 특별한 제제가 없으면 영구적으로 사용하려는 경향
- 가설건축물의 경우, 건축기준 완화, 세금 납부 면제 등 여러 제도적 인센티브가 부여됨에 따라 피규제자 입장에서는 건축물을 건축하지 않고 가설건축물 형태로 축조하여 신고하는 것이 유리
- 하지만 가설건축물은 임시사용 목적이라는 점을 근거로 건축물 안전기준 등을 적용하지 않을 수 있도록 특례를 허용해 안전사고에 취약
  - 농지 내 비닐하우스를 축조하여 농민들의 간이숙소, 외국인 노동자 숙소 등으로 사용하는 경우가 많으며, 비닐하우스 화재 사고가 자주 발생하고 있음
- 또한 가설건축물을 영구적으로 사용함에 따라 건축물과 가설건축물의 구분이 모호해져 제도 적용의 형평성 문제도 제기되고 있음

### 3) 제도적 문제점 및 원인 분석

#### □ 현행법상 신고대상 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한 규정 부재

- 허가대상 가설건축물과 신고대상 가설건축물 모두 존치기간은 3년 이내로 규율하고 있으나, 연장 가능
- 허가대상 가설건축물은 ‘도시·군계획시설 또는 도시·군계획시설예정지’에서만 허용되므로, 법령상 규정하지 않았으나 실질적 최대 사용기한은 도시·군계획사업 시행 전까지 사용 가능
- 반면, 신고대상 가설건축물은 허용 지역을 제한하지 않으며, 존치기간 연장 신고를 허용하였으나 최대 사용기한을 제한하지 않음
  - 가설건축물의 중요한 개념은 ‘임의적’ 또는 ‘일시적’ 사용한다는 점이지만, 법령상 이를 명확히 규정하고 있지 않으며 가설건축물의 영구적 사용을 제한하지 않음
  - 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 법 제20조제3항에서 위임한 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”을 규정하고, 제15조제7항에서는 건축조례로 정하는 횟수만큼 존치기간 연장 허용
  - 하지만 실제 건축조례에서 연장 횟수를 정하고 있는 지자체는 대전광역시 뿐이며, 대전광역시 역시 4가지 유형의 가설건축물(공사용, 전시용 건물주택, 컨테이너, 공장 창고에 설치하는 천막)만 연장횟수를 정하고 그 외 가설건축물은 연장횟수 제한이 없음
  - 제주도의 경우에는 공장에 설치한 가설건축물, 농업·어업용 작업장 등은 존치기간 연장을 원하지 않는 사실을 통지하지 않으면, 기존과 동일한 기간으로 존치기간 자동 연장 (제주특별자치도 건축 조례 제17조제4항)
- 법령상 건축물과 가설건축물의 경계가 점차 모호해지고 있으며, 「건축법」에서 가설건축물에 대한 법적 성격을 명확하게 규율하고 있지 않음  
(※ 현행법상 건축물, 가설건축물 및 공작물을 구분하는 기준 모호)

[표 4-2] 광역지자체 건축조례 내 법령에서 위임한 연장횟수 규정 현황 (표 계속)

구분		광역지자체명	연장횟수
가설건축물 관련 조문 O	연장횟수 규정 O	대전	건축법 시행령 제15조제16항의 각 호별로 횟수 상이*
	연장횟수 규정 X	서울, 인천, 광주, 대구, 부산, 울산, 세종, 제주	-

구분	광역지자체명	연장횟수
가설건축물 관련 조문 X	경기, 강원, 충북, 충남, 경북, 경남, 전북, 전남,	-

[별표 4] <신설 2022.4.15>			가설전축을 총괄할 존지기간 연장률수(제24조제4항 관련)	
구분	가설전축을 총괄	연장률수		
별 제15조 제15항	1. 제해가 방정한 구역 또는 그 일부분구역으로서 구상결정 지형하는 구역에서 일차자를 위하여 건축하는 것	제한없음	9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 준공업지역에 설치되는 농업, 어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것	제한없음
	2. 무형문화유산으로서의 보존유물에 기인하여 일차하는 기념물·사적·문화유산·경관문화유산, 향토·풍·속산물·저작물을 건설물로 그 밖에 사화·비문한 것	제한없음	10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨저장용, 가축사육용, 가축의 처사시설을 지닌농가·초·목장 (단: 지붕이 합성소재로 제조된 것과 지붕 일면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다) 조 건축물	제한없음
	3. 공학적 필요한 구조의 공사를 가설한 축을 및 공방용 것	해당공사 기간 동안 필요한 불수	11. 농업, 어업을 고령직업 및 간이직업업장, 가축양육장	제한없음
	4. 전지용 위한 건물구조체나 그 밖에 대와 비문한 것	건물구조체 분 건축물 사용승인일까지 필요한 불수	12. 동물지용장, 간이조식장, 간이조식장업용 장소로 쓰기 위하여 운영한 농·묘식업을 설치하거나 건설 대지에 설치하는 한적(묘·묘·세종) 합성소재 필로 된 것을 포함한다) 그 밖에 비문한 것	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음
	5. 구상결정 도면상 장의 이관설정을 위하여 지장·공회하는 구역에서 축조하는 가설전축(방한 등지 관례를 꼭꼭으로 하는 것을 포함한다)이 인접·상행할 위험에 개성이 없는 것	제한없음	13. 승원지, 공방장·상업지 등지에서 한적(전지) 관례, 관례를 전용 목적으로 운영한 건물·조식장 등 설치하는 것	구상결정이 필요하다고 인정하는 불수
	6. 고밀지 구조로 된 비문한 것으로 쓰는 가설전축으로서 연면적이 100제곱미터 이하인 것	제한없음	14. 가설전축을 총괄하는 것	구상결정이 필요하다고 인정하는 불수
	7. 고밀지 광장구조로 한 비문한 것은 일차 사용과 조식	제한없음	15. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	8. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지 그 일 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	16. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	9. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	17. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	10. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	18. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
제24조 제3항	1. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	19. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	2. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	20. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	3. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	21. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	4. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	22. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음
	5. 연면적이 또는 이를 비문한 것으로 된 가설전축으로서 일차사용, 일차사용 또는 일차사용으로 사용하는 것(건축물용 용에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 200제곱미터 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지)	1제곱미터의 상업지역에 한정하여 연면적 30제곱미터 이하는 건축할 수 있음	23. 가설전축을 총괄하는 것	제한없음

### 3. 쟁점 3 : 불법 가설건축물 관리

#### 1) 제도 현황

##### □ 가설건축물 허가 또는 축조신고 누락에 따른 벌칙

- 가설건축물 건축과 관련하여 허가를 받지 않은 경우 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금 (「건축법」 제110조제3호)
- 가설건축물 축조신고를 하지 않은 경우 5천만 원 이하의 벌금 (「건축법」 제111조제1호)

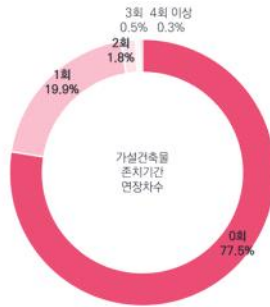
##### □ 법령 명령 위반 가설건축물(위반건축물)에 대한 시정명령 및 이행강제금

- 존치기간이 지났으나 존치기간 연장 신고 등을 하지 않은 불법 가설건축물에 대해서는 「건축법」 제79조에 따라 시정명령을 할 수 있으며, 이에 응하지 않을 경우 동법 제80조 및 동법 시행령 별표 15 기준에 따라 이행강제금을 부과할 수 있음
  - 「건축법 시행령」 별표 15 이행강제금의 산정기준에 따라 가설건축물 관련 사항은 “그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물”에 포함 되어 시가표준액의 100분의 3 이하로 건축조례로 정하는 금액으로 이행강제금 부과 가능

#### 2) 운영상의 한계

##### □ 연장신고를 하지 않고 영구적으로 사용하는 불법 가설건축물 증가

- 지자체 순회 간담회 결과, 지자체에서는 대부분의 가설건축물이 영구적으로 사용하고 있다는 의견이 다수를 차지
- 실제 지난 5년간 존치기간을 연장한 가설건축물은 22.5% 밖에 되지 않아 지자체 행정담당자가 체감하는 가설건축물 존치기간과 간극이 큰 상황



연장차수	가설건축물	비율
0회	481,291	77.5
1회	123,866	19.9
2회	11,231	1.8
3회	3,091	0.5
4회 이상	1,882	0.3
계	621,361	100.0

[그림 4-2] 최근 5년간 허가 또는 신고된 가설건축물의 존치기간 연장차수 (단위 : 동, %)

출처 : 세움터 제공자료 참고로 연구진 작성

#### □ 지자체 담당인력 부족으로 불법 가설건축물 관리 한계

- 불법 가설건축물이 너무 많아 이를 전수조사하고 개별적으로 시정명령 또는 이행강제금을 부과하는 행정행위도 불가능한 실정 (2022년 지자체 순회 간담회)
  - 불법 가설건축물로 시정명령을 받더라도 이행강제금이 낮은 금액이므로 이행 강제금을 부과하면서 사용하고자 하는 수요가 많은 상황
  - 가설건축물 관련 행정 업무는 일반적인 건축허가·신고 업무의 4~5배 가량
  - 피규제자의 가설건축물에 대한 지속 사용 수요와 건축행정 업무 과부하에 따라 현재 불법 가설건축물 관리의 제도적 사각지대에 방치되어 있는 실정
- 이에 불법 가설건축물이 많은 지역 주민 등이 불법 가설건축물을 신고하는 경우에만 현장점검 후 조치하는 수준

### 3) 제도적 문제점 및 원인 분석

- 연장신고 누락에 따른 불법 가설건축물 문제는 국민·기업의 제도에 대한 인식 부족과 더불어 법령상 위임규정이 명확하지 않은 것도 문제
  - 존치기간 연장 신고 누락에 따른 불법 가설건축물이 양산되고 있는 문제는 우선 피규제자인 국민·기업의 인식 부족이 하나의 원인임
  - 또한 제도적 측면에서 현행 법령상 위임규정이 명확하지 않다는 점도 피규제자의 연장신고 누락을 야기하는 원인으로는 지적할 수 있음

- 현행 가설건축물 존치기간에 관한 연장 신고에 관한 근거 규정은 「건축법」 제20조 제3항, 동법 시행령 제15조제7항, 시행규칙 제13조제5항에 명시
- 「건축법」에서 존치기간을 대통령령으로 정하도록 하고, 「건축법 시행령」에서 3년 이내로 하되 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장할 수 있도록 함
- 「건축법」과 「건축법 시행령」에는 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정 부재
- 「건축법 시행규칙」에서 존치기간을 연장하고자 하는 자는 연장신고서를 제출 하라는 규정이 있으나, 법이나 시행령에서 위임한 사항이 아니며 시행규칙에서 부가적으로 제한한 규정
- 따라서 피규제자 입장에서는 「건축법」 - 「건축법 시행령」 - 지자체 건축조례로 이어지는 구조로 해석할 우려

#### 가설건축물 존치기간 관련 제도 현황

##### 건축법

제20조(가설건축물) ③ 제1항에도 불구하고 화재복구, 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.

출처 : 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정)

##### 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.

출처 : 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정)

##### 건축법 시행규칙

제13조(가설건축물) ⑤ 영 제15조제7항의 규정에 의하여 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 별지 제11호서식의 가설건축물 존치기간 연장신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

출처 : 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1107호(2022. 2. 11. 타법개정)

#### □ 이행강제금을 통한 계도 한계

- 현재 불법 가설건축물은 「건축법 시행령」 별표 15에 따라 “그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물”에 포함되어 시가표준액의 100분의 3 이하로 건축조례로 정하는 금액으로 이행강제금 부과
- 하지만 이행강제금 금액이 현저히 낮은 수준으로 이를 통한 계도 한계
  - 이행강제금 금액이 낮아 이행강제금은 내면서 영업수익을 얻는 것이 유리

## 4. 시사점

### 1) 가설건축물 관련 법제도 문제점

#### □ 가설건축물의 정의 및 범위

- 새로운 유형의 신고대상 가설건축물이 계속 증가하는 추세이나, 법령상 원칙과 기준이 부재하여 신고대상 가설건축물 여부를 판단하기 어려움
  - 농막, 조립식 돔텐트 등 현재 가설건축물 관련해서 이슈가 되는 대상은 대부분 신고대상 가설건축물에 해당
  - 이러한 논란이 지속적으로 야기되는 원인 중 하나는 신고대상 가설건축물을 분류하는 원칙과 조건 등을 법령에서 명확히 규율하고 있지 않고, 신고대상 가설건축물의 유형만 나열하고 있기 때문
  - 또한 법령상 인정하는 신고대상 가설건축물 외에도 지자체 건축조례로 정하는 대상도 신고대상 가설건축물로 인정하고 있어 신고대상 가설건축물에 해당하는 범위를 예측하기 어려운 실정

#### □ 가설건축물의 존치기간

- 현행법상 신고대상 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한 규정 부재
  - 허가대상 가설건축물은 ‘도시·군계획시설 또는 도시·군계획시설예정지’에서만 허용되므로, 법령상 규정하지 않았으나 실질적 최대 사용기한은 도시·군계획사업 시행 전까지 사용 가능
  - 반면, 신고대상 가설건축물은 허용 지역을 제한하지 않으며, 존치기간 연장 신고를 허용하였으나 최대 사용기한을 제한하지 않음
  - 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 법 제20조제3항에서 위임한 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”을 규정하고, 제15조제7항에서는 건축조례로 정하는 횟수만큼 존치기간 연장 허용
  - 하지만 실제 건축조례에서 연장 횟수를 정하고 있는 지자체는 대전광역시뿐이며, 대전광역시 역시 4가지 유형의 가설건축물(공사용, 전시용 견본주택, 컨테이너, 공장·창고에 설치하는 천막)만 연장횟수를 정하고 그 외 가설건축물은 연장횟수 제한이 없음

- 이로 인해 법령상 건축물과 가설건축물의 경계가 점차 모호해지고 있는 실정

#### □ 불법 가설건축물 관리

- 연장신고 누락에 따른 불법 가설건축물 문제는 국민·기업의 제도에 대한 인식 부족과 더불어 법령상 위임규정이 명확하지 않은 것도 문제
  - 현행 가설건축물 존치기간에 관한 연장 신고에 관한 근거 규정은 「건축법」 제20조 제3항, 동법 시행령 제15조제7항, 시행규칙 제13조제5항임
  - 「건축법」에서 존치기간을 대통령령으로 정하도록 하고, 「건축법 시행령」에서 3년 이내로 하되 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장할 수 있도록 함
  - 「건축법」과 「건축법 시행령」에는 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정 부재
  - 「건축법 시행규칙」에서 존치기간을 연장하고자 하는 자는 연장신고서를 제출 하라는 규정이 있으나, 법이나 시행령에서 위임한 사항이 아니며 시행규칙에서 부가적으로 제한한 규정임
- 이행강제금을 통한 계도 한계
  - 현재 불법 가설건축물은 「건축법 시행령」 별표 15에 따라 “그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물”에 포함되어 시가표준액의 100분의 3 이하로 건축조례로 정하는 금액으로 이행강제금 부과
  - 하지만 이행강제금 금액이 현저히 낮은 수준으로 이를 통한 계도 한계

## 2) 가설건축물 관련 관리 문제점

#### □ 가설건축물 관리를 위한 행정인력 부족

- 일반적인 건축허가·신고 외에도 가설건축물 허가 및 축조신고 건수가 급증하면서 허가·신고 처리 관련 업무도 폭증
- 이와 더불어 허가·신고 관련 상담 업무, 민원 질의 업무도 늘어나면서 불법 가설건축물을 할 수 있는 지자체마다 인력 부재



### 3) 개선과제

#### □ 가설건축물의 정의 및 범위 명확화

- 현재 가설건축물의 영구적인 사용이 일상화되고 있는 가운데 「건축법」 상 건축물 - 가설건축물 - 공작물 구분하는 원칙과 기준을 명확히 할 필요
- 최근 급증하고 있는 축조신고 대상 가설건축물에 대해서는 해당을 나열하는 방식 보다는 판단을 위한 원칙과 기준 설정 필요
  - 앞서 살펴본 바와 같이 현행 법령상 허가 대상은 원칙과 조건을 제시하고 있는 반면, 축조신고 대상으로 특정 시설유형을 나열하는 형태

#### □ 가설건축물의 존치기간 규정 명확화

- 현재 가설건축물의 존치기간은 기본적으로 3년 이내이며 지자체 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장 가능하도록 규율하고 있으나, 지자체에서 관련 위임 사항을 규정하고 있지 않아 영구적으로 사용 가능한 상황
  - 대전광역시에서만 관련 규정을 두고 있으나 4가지 시설 외에 10개 이상의 시설을 연장횟수 '제한없음'으로 규정
  - 지자체 순회 간담회 당시 많은 지자체에서 조례로 포괄위임된 사항에 대해 지자체에서 자체적으로 결정하기 어렵다는 의견이 상당수 제기
- 따라서 가설건축물 존치기간과 관련해서는 시설 유형 특성을 고려하여 기본적인 존치기간 설정 원칙을 법령상 제시할 필요

#### □ 불법 가설건축물 양산을 최소화하기 위해 연장 신고 규정 명확화

- 「건축법」 제20조제3항에서는 가설건축물 존치기간을 대통령령으로 정하도록 하고, 「건축법 시행령」 제15조제7항에서 3년 이내로 하되 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장할 수 있도록 하였으나, 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정 및 관련 위임규정 부재
- 「건축법 시행규칙」에서 존치기간을 연장하고자 하는 자는 연장신고서를 제출하라는 규정이 있으나, 법이나 시행령에서 위임한 사항이 아니며 시행규칙에서 부가적으로 제한
- 따라서 가설건축물 존치기간 연장신고에 대한 절차와 기준을 「건축법 시행령」 등에 명확히 규율하거나 위임규정을 둘 필요

□ 가설건축물 신고 및 연장신고 누락 방지를 위한 교육·홍보 필요

- 가설건축물의 경우, 건축사사무소를 통해 설계하는 경우가 거의 없어 행정 절차 이행에 어려움을 겪는 경우가 많은 실정
- 이로 인해 인천광역시 등 일부 지자체에서는 가설건축물 행정절차를 안내하고 도면 작성을 무료로 지원하는 사업을 시행하기도 함
- 불법 가설건축물 양산을 막기 위해서는 가설건축물 관련 안내서 등을 배포하여 국민 인식을 제고할 필요

---

## 제5장 결론

1. 가설건축물 제도 개선방향
  2. 연구 요약 및 향후 추진 과제
- 

### 1. 가설건축물 제도 개선방향

#### 1) 기본 방향 설정

##### ① 제도개선의 원칙

- ☐ 초기 제도 도입 취지와의 정합성 확보
  - 초기 가설건축물 제도를 도입한 취지에 적합한 제도 개선방향 설정 및 구체적인 개선방안 마련
- ☐ 국민 편의 및 지자체 행정력을 고려한 합리적인 제도개선안 도출
  - 가설건축물을 신고하는 국민들의 편의성과 이를 관리하는 지자체 담당자의 행정력의 한계를 고려하여 합리적인 제도 운영이 가능한 개선안 마련
- ☐ 제도개선의 실현가능성 고려
  - 현행 법령에 따른 가설건축물 건축 또는 축조 현황을 감안하여 제도개선 방안 마련

## ② 쟁점별 제도개선 사항

- 가설건축물 관련 법제도적 문제점 및 운영상의 한계 등을 종합하여, 가설건축물의 정의·범위, 존치기간, 관리 측면에서 다음과 같은 제도개선 사항 도출

[표 5-1] 쟁점별 제도개선 사항

쟁점	현행 문제점	제도 개선사항	추진단계	
			단기	중장기
정의·범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>가설건축물의 정의 및 범위 모호</li> <li>“지자체 건축조례로 정하는 가설건축물”, “그 밖에 이와 비슷한 것” 등의 규정으로 인해 축조신고 대상 가설건축물 임의 확대 가능 → 가설건축물에 포함되는지에 대한 법령해석 및 민원 증가</li> <li>축조신고 가설건축물을 판단하는 원칙과 기준 모호 → 타 법령 등에 따른 새로운 유형의 가설건축물에 대한 제도적 대응 한계</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>가설건축물의 개념 명확화</li> <li>현행 축조신고 대상 가설건축물 재정립</li> </ol>	●	
존치기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>현행법상 신고대상 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한 규정 부재 (존치기간 지속 연장) → 건축물과 가설건축물의 경계 모호 → 안전기준 적용이 배제된 가설건축물 내 안전사고 발생으로 국민 안전 위협</li> <li>지자체 건축조례로 존치기간 연장횟수를 정하도록 포괄위임 (※연장횟수 설정의 세부 기준 부재) → 광역 단위에서 연장횟수를 정하는 지자체는 대전광역시 1곳 뿐(4개 시설 외에는 연장횟수 제한없음) → 그 외 16개 광역지자체는 관련 규정이 없어 실질적으로 제한없이 운영</li> <li>연장신고 누락에 따른 불법 가설건축물 증가 → 기한부 사용에 대한 자동연장 필요성 제기 (공사용, 전사용 등) VS. 최대 사용기한 설정 필요성 제기</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>신고 및 연장신고의 성격 명확화 (수리를 요하는 신고)</li> <li>용도에 따라 가설건축물 존치기간 및 연장신고 절차 차등화 <ul style="list-style-type: none"> <li>공사용, 농업용 등은 목적달성시까지 존치하도록 하고 자동연장 허용 등</li> <li>그 외에는 최대 사용기한 설정</li> </ul> </li> </ol>	●	
관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>불법 가설건축물 증가 및 관리를 위한 행정력 한계</li> <li>낮은 이행강제금으로 인한 계도 한계</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>불법 가설건축물에 대한 처벌 규정 개선</li> <li>가설건축물 관리대장 개선</li> </ol>	●	●
기타	(위의 내용 모두 포함)	(기타) 국민 인식 제고를 위한 안내서 발간 및 신고표지판 운영	●	

출처: 연구진 작성

## 2) 정의·범위 관련 제도 개선안

### ① 가설건축물의 개념 명확화

#### □ 개선방안

- (현행) 가설건축물에 대한 명확한 정의 부재
  - 1962년 건축법 제정 당시, 도시계획시설 예정부지 등 “일반적 기준에 의하여 영구적으로 건축할 수 없는 경우”이면서 “용이하게 이전 또는 철거”할 수 있는 2층 이하의 건축물을 가설건축물로 분류(※ 구조 조건 : 목조콘크리트블록조)

#### 「건축법」 신규 제정 이유 중 ‘가설건축물’ 관련 내용

- ⑥ 도시계획으로 결정된 도로, 광장 또는 공원의 예정지내에서는 일반적인 기준에 의하여 영구적인 건축물을 건축할 수 없고 각령이 정하는 바에 의하여 가설건축물을 허가할 수 있도록 함.

출처 : 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20 제정) 제정·개정이유

- 아울러 1972년 신고대상 가설건축물을 처음으로 허용하였을 때는 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 특정 목적에 따라 “임시적”으로 사용하는 것을 가설건축물에 포함되었으나 현재 법령상에서는 이러한 구체적인 설명이 삭제되어 제도 해석상의 혼란 야기

[표 5-2] 가설건축물의 조건

제도 도입 초기 규정	현행 규정
<p><b>건축법 (1961년)</b> 제47조 (가설건축물) 시장, 군수는 도시계획으로 써 결정된 도로, 광장 또는 공원의 예정지에 있어서의 가설건축물의 건축을 각령의 정하는 바에 의하여 허가할 수 있다.</p> <p><b>건축법 시행령 (1962년)</b> 제123조 (가설건축물) ①법 제47조의 규정에 의한 가설건축물의 허가는 다음의 각호에 해당하는 건축물로서 용이하게 이전 또는 철거할 수 있는 것이 아니면 이를 허가할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 층수가 2이하로서 지층이 없는 것</li> <li>2. 주요구조부가 목조콘크리트부록조 기타 이와 유사한 구조인 것</li> </ol> <p>②전항의 경우에 시장, 군수는 건축물의 존속기간과 기타의 필요한 부관을 부하여야 한다.</p>	<p><b>건축법 (2022년)</b> 제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. &lt;개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.&gt;</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.&lt;신설 2014. 1. 14.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우</li> <li>2. 4층 이상인 경우</li> <li>3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아</li> </ol>

제도 도입 초기 규정	현행 규정
<p>건축법 (1972년) 제47조(가설건축물) ①시장·군수는 도시계획사업의 실시에 지장이 없는 범위안에서 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 있어서 대통령령으로 정하는 가설건축물의 건축을 허가할 수 있다. ②재해복구·홍행·전람회·공사용 가설건물 기타 이와 유사한 용도에 공하는 임시적인 가설건축물로서 건설부령으로 정하는 건축물을 축조하고자 할 때에는 그 건축물의 존치기간을 정하여 착공 5일전에 시장·군수에게 신고하여야 한다. [전문개정 1972·12·30]</p>	<p>니한 경우 4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우 ③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 홍행, 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.</p>

출처: 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20 제정); 「건축법」 법률 제2434호(1972. 12. 30. 일부개정); 「건축법」 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정); 「건축법 시행령」 각령 제650호(1962. 4. 10 제정)

- (개선) 가설건축물 제도의 도입 취지 및 일반건축물과의 제도 적용의 차이를 고려하여 가설건축물 개념 명확화

- 제도 도입 시 가설건축물의 3가지 주요 개념과 일반적 건축물과의 차이

1. 영구적으로 건축할 수 없는 경우에 한해 허용하는 ‘기한부 건축물’  
(※ 도시계획시설 예정지 등으로 일반적 건축물 건축 불가한 경우 임시 허용)
2. 재해복구, 홍행, 전람회, 공사용 등 사용기간이 정해져 있는 ‘임시적’  
(※ 일반적인 건축물을 건축할 수 있는 지역이지만, 특정 목적에 따라 임시 허용)
3. 용이하게 이전 또는 철거할 수 있는 구조 (※ 일반건축물과 구조적 차이)



[그림 5-1] 가설건축물의 개념

출처: 연구진 작성

※ 참고 : 일본의 가설건축물 관련 개념

- 토지에 정착하지 않아 별도의 공구 없이 '즉시 이동'할 수 있는 상태를 중요한 판단기준으로 설정
- 최근 논란이 되는 컨테이너의 경우에는 간이적인 구조물로 보이지만, 토지에 정착해 사용하는 경우에는 건축물로 취급

[표 5-3] 일본에서의 건축물과 비(非)건축물에 대한 구분

구분	정의 및 개념	예시
건축물	토지에 정착하는 공작물 중 지붕, 기둥, 벽이 있는 것	일반적 건물 토지에 정착한 컨테이너
비건축물	토지에 정착하지 않는 공작물  이동 가능한 차량 ※ 차량: 이동을 방해하는 계단, 포치 등이 없는 것, 인프라 설비를 공구 없이 설치 및 제거 가능한 것, 적법하게 도로를 이동할 수 있는 상태	가설텐트, 바다 위 건물, 캠핑텐트, 노점 매대  캠핑카, 트레일러 하우스, 컨테이너+트레일러

출처: OpenA + 公共R不動産. (2020). テンポラリー・アーキテクチャー: 仮設建築と社会実験, pp. 80~82  
를 바탕으로 연구진 재작성

- (대안1) 「건축법」 제2조 개정
  - 「건축법」 제2조 개정을 위해서는 건축물, 가설건축물, 공작물 간의 명확한 관계 정립을 기반으로 가설건축물 정의 명시
  - 가설건축물을 구체적으로 명시하여 불법 활용하는 것을 사전 차단할 수 있는 효과를 기대할 수 있으나 범위 설정에 대한 사회적 합의 필요성과 관련 절차의 전면개정이 필요한 사항으로 제도개선의 실현가능성을 고려하여 향후 과제로 검토 필요
- (대안2) 「건축법」 제20조 신고대상 가설건축물 개념 보완
  - 「건축법」 제20조제1항과 제2항에서 도시계획시설지역 또는 예정지 내 기한부로 허용한 건축물과 관련해서는 해당 지역에 설치하는 것 자체로 이미 기한이 정해져 있는 것이므로 위에서 설정한 가설건축물의 개념이 어느 정도 반영되어 있어 현행 제도를 유지하여도 무관하지만, 「건축법」 제20조제3항에서 규율하고 있는 신고대상 가설건축물에 대한 규정에서 임시 또는 기한부로 사용하며 즉시 이전에 가능한 건축물임을 명시
  - 허가대상 가설건축물에 대해 규정하는 「건축법」 제20조제1항과 제2항은 현행 유지하고 신고대상 가설건축물을 규율하는 제3항에서 개념 보완

[표 5-4] 가설건축물의 조건 설정

구분	현행	개선
허가대상 가설건축물의 조건	도시·군계획시설구역 또는 예정지 내 기한부 사용	(현행 유지)
신고대상 가설건축물의 조건	-	임시 또는 기한부 사용 즉시 이전 또는 철거 가능

출처: 연구진 작성

- 앞서 설정한 가설건축물의 개념에 따라 현행 「건축법 시행령」 제15조제5항에 따른 축조신고 대상 가설건축물 재정립

[표 5-5] 축조신고 대상 가설건축물 분류 개선 방안 (표 계속)

구분 축조신고 대상 가설건축물	현행			개선
	목적	임시/ 기한부 사용	즉시 이전· 철거 가능한 구조	
1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시 사용을 위하여 건축하는 것	재해 대응	●	● 또는 X	긴급한 재난 상황에 대응하기 위한 것으로 신고로 유지
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통 에 지장이 없다고 인정하는 가설휴행장, 가 설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가 설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것	전시, 판매	● 또는 X	● 또는 X	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지, 다중이 이용하는 휴행장 또는 전람회장은 허가 가설건축물로 관리
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물	공사	●	●	신고로 유지
4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비 슷한 것	전시	● 또는 X	● 또는 X	다중이 이용하는 가설 휴행장 또는 전람회장은 허가 가설건축물로 관리
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 지 장이 없는 것	판매	X	● 또는 X	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축 물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것	경비	X	●	소규모 가설건축물로서 신고로 유지
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자 동차 차고	차고	●	●	신고로 유지



구분 축조신고 대상 가설건축물	현행			개선
	목적	임시/ 기한부 사용	즉시 이전· 철거 가능한 구조	
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설 건축물로서 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)	업무, 숙소, 창고	●	● 또는 X	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업 지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것	농업·어업	X	●	임시 사용시설은 아니지만 상시 거주하는 시설이 아니므로 신고로 유지
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	축산업	X	●	임시 사용시설은 아니지만 상시 거주하는 시설이 아니므로 신고로 유지
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실	농업·어업	● 또는 X	● 또는 X	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
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	물품저장, 간이작업	X	●	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것	행사	●	●	신고로 유지
14. 야외전시시설 및 촬영시설	전시, 촬영	● 또는 X	● 또는 X	장기간 이용, 다층 구조로 즉시 이전과 철거 불가능한 구조
15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것	야외흡연	X	● 또는 X	소규모 가설건축물로서 신고로 유지
16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물	판단 불가	판단 불가	판단 불가	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)

출처: 연구진 작성

□ 제도 개선안

[표 5-6] 가설건축물의 개념 및 범위 명확화를 위한 제도 개선안

현행	개정안
<p>건축법 제20조(가설건축물)</p> <p>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.</p> <p>(신설)</p>	<p>건축법 제20조(가설건축물)</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, <u>공사용 등의 목적으로 정해진 기한 내에 임시로 사용하고 용이하게 이전 또는 철거할 수 있는 가설건축물</u>을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.</p> <p>④ 제3항의 가설건축물 중 3년 이상 사람이 상주할 수 있거나 대통령령으로 정하는 규모를 초과하거나 구조와 용도를 달리하여 축조하는 경우 제3항에도 불구하고 제14조 규정에 의한 건축신고 절차를 따른다.</p>

출처: 「건축법」 제20조의3(법률 제18508호) 참고하여 연구진 작성

② 현행 축조신고 대상 가설건축물 재정립

□ 개선방안

- 앞서 설정한 가설건축물의 개념에 따라 현행 「건축법 시행령」 제15조제5항에 따른 축조신고 대상 가설건축물에 대한 재검토
  - 축조신고대상 가설건축물의 개념 설정 및 새로운 유형의 가설건축물에 대해 대응할 수 있도록 기존에 「건축법 시행령」 제15조제5항에서 시설 유형을 나열하는 방식에서 신고대상 가설건축물의 세부 기준을 별표로 신설
  - 장기간 이용되고 있으며, 다층구조를 가지고 있어 즉시 이전이나 철거가 불가능한 2. 가설흥행장 또는 가설전람회장, 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것, 14. 야외전시시설 및 촬영시설은 신고대상 가설건축물에서 삭제하여 허가대상 가설건축물로 관리

[표 5-7] 현행 축조신고 대상 가설건축물의 분류 개선 방향

구분 축조신고 대상 별표가설건축물	현행			개선
	목적	임시/ 기한부 사용	즉시 이전· 철거 가능 구조	
1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역 내 가설건축물	재해 대응	●	● 또는 X	특정한 목적과 지역에 한정하여 임시로 사용하는 가설건축물, 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물	공사	●	●	
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것	업무, 숙소, 창고	●	● 또는 X	
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것	행사	●	●	
-2. 가설충행장, 가설전람회장	전시	● 또는 X	● 또는 X	장기간 이용, 다층 구조로 즉시 이전과 철거 불가능한 구조
-4. 전서를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것	전시	● 또는 X	● 또는 X	
14. 야외전시시설 및 촬영시설	전시, 촬영	● 또는 X	● 또는 X	
2. 농·수·축산물 직거래용 가설점포 5. 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)	판매	X	● 또는 X	소규모 가설건축물로서 신고로 유지, 임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물	경비	X	●	
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고	차고	X	●	
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막	저장, 간이작업	X	●	
15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것	야외흡연	X	● 또는 X	농업·어업·축산업 목적의 가설건축물, 임시사용시설은 아니지만 상시 거주하는 시설이 아니므로 신고로 유지
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것	농업·어업·축산업 용도	X	●	
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		X	●	
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실		● 또는 X	● 또는 X	
16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물	판단 불가	판단 불가	판단 불가	임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조에 한해 신고로 유지 (나머지는 허가)

출처: 연구진 작성

□ 제도 개선안

[표 5-8] 축조신고 대상 가설건축물의 범위 명확화를 위한 제도 개선안

현행	개정안
건축법 시행령 제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 “ <u>재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물</u> ”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.  1. ~ 16. (생략)	건축법 시행령 제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 “ <u>대통령령으로 정하는</u> ” 가설건축물의 종류는 별표00과 같다.  1. ~ 16. (삭제)

출처: 「건축법 시행령」 제15조의5(대통령령 제32825호) 참고하여 연구진 작성

[표 5-9] 축조신고 대상 가설건축물의 범위 명확화를 위한 「건축법 시행령」 별표 신설안

구분	목적/용도	구조	면적
1. 임시로 사용하고, 즉시 이동·철거 가능한 건축물	재해 발생 구역 또는 인접구역 내 임시건축물	컨테이너 조립식 경량구조	제한 없음
	공사용 가설건축물 및 공작물		공사에 필요한 규모
	한시적인 관광·문화행사 등을 위한 임시건축물		제한 없음
	사무실·창고 또는 숙소로 사용되는 것		본 건물의 부속시설인 경우 기존 건물의 10%* 규모
	가설 점포	컨테이너	연면적 50제곱미터 이하
	경비용 가설건축물	조립식 경량구조 벽 또는 지붕이	연면적 10제곱미터 이하
	외벽이 없는 자동차 차고	합성수지재질로 된 것	본 건물의 부속시설인 경우 기존 건물의 10%* 규모
	야외흡연실		연면적 50제곱미터 이하
2. 농업·어업용 온실 및 간이작업장, 가축 양육실		골조는 경량 파이프 등의 조립식 구조, 외피복은 플라스틱 비닐재료	연면적 100제곱미터 이상
3. 건축조례로 정하는 가설건축물 : 임시로 사용하고 즉시 이전·철거 가능한 구조일 것			

주: 부속시설 규모 설정의 적정성 여부는 추가 검토 필요

출처: 연구진 작성

### 3) 존치기간 관련 제도 개선안

#### ① 가설건축물 축조신고 및 존치기간 연장신고 성격의 명확화

##### □ 개선방안

- 신고의 수리에 관한 규정을 두어 자기완결적 신고와 구분
  - 가설건축물의 축조신고와 존치기간 연장신고가 ‘수리가 필요한 신고’에 해당됨에도 가설건축물 축조신고 또는 존치기간 연장신고의 수리가 불허된 경우 이에 대한 불만민원 제기하는 경우 발생
  - 2021년 3월 「행정기본법」이 제정되면서 제34조에서 법률에 신고의 수리가 필요하다고 명시되어 있는 경우에는 행정청이 수리하여야 효력이 발생하도록 규정하여 수리가 필요하다고 명시되지 않은 신고는 원칙적으로 자기 완결적 신고<sup>21)</sup>로 보도록 규정<sup>22)</sup>
  - 본 규정은 2023년 3월 23일부터 효력이 발생되므로 그 때까지 수리가 필요한 신고에 해당하는 가설건축물 축조신고와 존치기간 연장신고의 개정 필요
  - 「건축법 시행령」 제15조의2에서 존치기간 연장허가신청 또는 연장신고에 대해 동법 시행령 제15조를 준용하도록 되어 있으므로, 동법 시행령 제15조의2 제9항의 개정안 제안

##### □ 제도 개선안

[표 5-10] 가설건축물 축조신고 및 존치기간 연장신고의 수리 관련 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령 제15조(가설건축물) ⑨ 제8항 본문에 따라 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청	건축법 시행령 제15조(가설건축물) ⑨ 제8항 본문에 따라 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구

21) 자기완결적 신고는 어떤 사실의 존재나 행위자의 의사를 알리는 경우나 어떤 법률 상태의 존재여부를 알리는데 사용됨. 자기완결적 행위로서 적합한 요건을 갖추어 행정기관에 도달하면 그 효력이 발생하며 신고와 별도로 행정청이 수리를 해야만 효력이 발생하는 것은 아님(출처: 법제처 법제지원총괄과(2021, p.154.))

22) 법제처 법제지원총괄과. 2021. 법령입안·심사기준. pp.156~157. 참고하여 연구진 재작성

현행	개정안
장은 그 내용을 확인한 후 신청인 또는 신고인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 건축허가서 또는 가설건축물 축조신고필증을 주어야 한다.	청장은 그 내용을 확인한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 건축허가서 또는 가설건축물 축조신고필증을 주어야 한다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가설건축물 축조신고서를 제출받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리(受理)하고, 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

출처: 「건축법 시행령」 제15조의9(대통령령 제32825호) 참고하여 연구진 작성

## ② 용도에 따라 가설건축물 존치기간 및 연장신고 절차 차등화

### □ 개선방안

- (현행) 신고대상 가설건축물은 건축조례로 정하는 횟수만큼 존치기간 연장이 허용되고 있으나 지자체에서 관련 위임사항을 규정하고 있지 않아 영구적으로 사용 가능한 상황
- (개선) 가설건축물 최대 사용기간을 제한하고 공사용, 공장용, 농업용 가설건축물과 그 외의 가설건축물로 구분하여 존치기간과 연장신고 절차 운영
  - 국민 편의와 행정의 효율적 운영을 위하여 공사용, 공장용, 농업용으로 설치한 가설건축물은 목적 달성 시까지 존치하도록 허용
  - 그 외의 가설건축물은 건축구조별 예상 수명 또는 경제성과 효용성을 유지할 수 있는 기간인 '경제적 내용연수'를 고려하여 가설건축물의 최대 사용기간을 12년으로 제한하고 법에서 명시된 최대 사용기한을 초과하여 연장이 필요한 경우에 대한 기준과 절차는 건축조례에서 별도로 정하여 운영하도록 위임

### ※ 참고 : 존치기간 관련 해외 규정

- 미국 뉴욕의 경우 90일 이하이지만 증명된 사유가 있을 경우 연장 가능
- 샌프란시스코의 경우 사용 24시간, 60일, 1년에서 4년, 1년 이하 간헐적 활동 등으로 구분하고 임시로 사용 가능한 세부용도 규정
- 시애틀과 영국은 28일을 임시로 사용가능한 기간으로 규정
- 싱가포르의 경우 연장을 포함하여 6년(72개월)을 최대사용가능기간으로 설정

출처: 부록, 해외 주요국의 가설건축물 관련 규정의 내용을 바탕으로 연구진 재정리

## [표 5-11] 샌프란시스코시의 기간별 임시사용 용도분류

존치기한	용도 및 특이사항
60일 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린의 재산 소유자 또는 사업가가 후원하는 카니발, 전시, 축하 또는 축제</li> <li>- 자선, 애국, 복지 목적의 부스</li> <li>- 크리스마스 트리 및 할로윈 호박을 포함한 농업적으로 생산된 계절 장식</li> <li>- 팝업 리테일</li> </ul>
1년에서 4년 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근 대지에 건물군 건설에 따르는 임시 구조물 및 이용</li> <li>- 신규 주거 개발에 부수되는 임대 또는 판매소로서 일반 부동산 사업은 포함되지 않으며 최대 1년 사용 가능</li> <li>- AUTOMOBILE WRECKING</li> <li>- 무선통신서비스시설 최대 1년 가능</li> <li>- 임시 대마 소매 용도로 최대 4년 가능</li> <li>- 장기 주차 및 야간 캠핑, 행정 사무소, 화장실, 샤워 및 화장실, 부엌 및 조리 공간, 식사 장소를 포함한 임시 구조물</li> </ul>
24시간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다음 용도에 해당 시 연간 12회까지 월 1회, 행사당 24시간을 초과하지 않는 시간 동안 임시사용 허가 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민단체 및 지역 사업가가 후원하는 공연, 전시, 댄스, 축하, 축제</li> <li>· 임시 사용이 허가된 부동산, 건축물의 주거, 상가 임차인이 후원하는 공연, 댄스, 파티</li> </ul> </li> </ul>
간헐적 활동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이동식 음식 시설, 농산물 시장, 야외 공예품 시장 등 1년 이하로 임시 사용 허가 가능(다른 부서의 추가 승인이 요구됨)</li> </ul>
개발 현장에서 일시 활동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최초 승인 기간은 36개월 이하임</li> </ul>
바, 오락 용도의 임시사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 바, 오락 용도의 야간 유흥 용도로 4년 이하 허가 가능</li> </ul>
비어 있는 1층 상업공간의 일시 활동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최초 승인 기간은 1년 이하이며 최대 2년까지 허가 가능</li> <li>- 운영시간: 오전 9시~오후 10시</li> </ul>
야외 오락, 예술, 레크레이션 활동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공연, 전시(영상 제외), 리허설, 작품, 사후 제작</li> <li>- 최초승인은 1년을 초과하지 않으며 감독에 의해 1년 추가연장 가능(총 2년 가능)</li> <li>- 운영시간: 오전 9시~오후 10시</li> </ul>

출처: American Legal Publishing 홈페이지,  
[https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-19882](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-19882)(검색  
일:2022.07.19.) 참고하여 연구진 재정리

## 건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수 범위표(제15조제3항 관련) 법인세법 시행규칙 [별표 5]

3. 구분 3과 구분 4를 적용할 때 건물 중 변전소, 발전소, 공장, 창고, 정거장·정류장·차고용 건물, 폐수 및 폐기물처리용 건물, 「유통산업발전법 시행령」에 따른 대형점용 건물(해당 건물의 지상층에 주차장이 있는 경우에 한정한다), 「국제회의산업 육성에 관한 법률」에 따른 국제회의시설 및 「무역거래기반 조성에 관한 법률」에 따른 무역거래기반시설(별도의 건물인 무역연수원을 제외한다), 축사, 건축물 중 하수도, 굴뚝, 경륜장, 포장도로와 폐수 및 폐기물처리용 건축물과 기타 진동이 심하거나 부식성 물질에 심하게 노출된 것은 기준내용연수를 각각 10년, 20년으로 하고, 내용연수범위를 각각(8년~12년), (15년~25년)으로 하여 신고내용연수를 선택적용 할 수 있다.

출처: 「법인세법 시행규칙」 기획재정부령 제896호 (2022. 3. 18., 일부개정)

□ 제도개선안

[표 5-12] 존치기간 제한 및 연장신고 차등화 관련 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
<p>「건축법 시행령」 제15조(가설건축물)</p> <p>⑦ 법 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, <u>존치기간의 연장이 필요한 경우에는 횡수별 3년의 범위에서 제5항 각 호의 가설건축물별로 건축조례로 정하는 횡수만큼 존치기간을 연장할 수 있다.</u> 다만, 제5항제3호의 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간으로 한다.</p>	<p>「건축법 시행령」 제15조(가설건축물)</p> <p>⑦ 법 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, <u>최대 12년 범위 안에서 횡수별로 3년의 범위에서 제5항 각 호의 가설건축물별로 존치기간을 연장할 수 있다.</u> 다만, 제5항제3호의 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간으로 한다.</p>
<p>「건축법 시행령」 제15조의3 (공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장)</p> <p>제15조의2제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 가설건축물로서 건축주가 같은 항의 구분에 따른 기간까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 존치기간의 연장을 원하지 않는다는 사실을 통지하지 않는 경우에는 기존 가설건축물과 동일한 기간(제1호다목의 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호의 도시·군계획시설사업이 시행되기 전까지의 기간으로 한정한다)으로 존치기간을 연장한 것으로 본다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물일 것</p> <p>가. 공장에 설치한 가설건축물</p> <p>나. 제15조제5항제11호에 따른 가설건축물(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호에 따른 농림지역에 설치한 것만 해당한다)</p> <p>다. 도시·군계획시설 예정지에 설치한 가설건축물</p> <p>2. 존치기간 연장이 가능한 가설건축물일 것</p>	<p>「건축법 시행령」 제15조의3 (공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장)</p> <p>(현행과 같음)</p> <p>가. 제15조제5항제3호의 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물</p> <p>나. 공장에 설치한 가설건축물</p> <p>다. 제15조제5항제11호에 따른 가설건축물(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호에 따른 농림지역에 설치한 것만 해당한다)</p> <p>라. 도시·군계획시설 예정지에 설치한 가설건축물</p> <p>2. 존치기간 연장이 가능한 가설건축물일 것</p>

출처: 「건축법 시행령」 제15(대통령령 제32825호) 참고하여 연구진 작성



#### 4) 관리 관련 제도 개선안

##### ① 불법건축물 관리 강화

###### □ 개선방안

- (현행) 행정인력 부족과 이행강제금을 통한 계도의 한계 등 복합적 원인에 의하여 불법건축물 발생
  - 허가권자는 「건축법 시행령」제 115조에 따라 위반건축물에 대한 실태조사계획 수립과 정기 조사를 해야 하지만 행정 인력 부족으로 민원이나 신고 건에 대한 현장조사 후 이행강제금 부과 등의 조치만을 취하고 있는 상황임(2022 지자체 간담회)
  - 이행강제금보다 불법건축물 이용에 따른 수익이 높게 발생하고 있으며, 위반건축물 사용금지 및 사용제한 조치가 이루어져도 시정 명령의 이행여부에 대한 확인은 이루어지지 못하고 건축물 대장상에 위반건축물임을 표시하는 정도의 미흡한 조치가 이루어지고 있음
  - 명확하지 않은 행정절차 규정으로 인한 절차 누락과 불이행이 발생하고 있음을 감안하여(2022년 지자체 간담회) 다각적인 대응방안 마련이 필요한 상황임
- (개선) 불법건축물 시정명령 이행여부 확인 및 이행강제금 가중비율 강화
  - 영리 목적으로 시정명령을 이행하지 않거나 구조적 결함이 명백한 위반건축물에 대해서는 사용금지 및 사용제한 조치를 강화하고 인허가권자가 시정명령 이행여부를 확인할 수 있도록 제도 개선
  - 영리목적이나 상습위반 등에 대한 이행강제금 가중비율 상향 조정

###### □ 제도개선안

[표 5-13] 불법건축물 관리 강화 관련 「건축법」 개정안

현행	개정안
「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ①~ ④ (생략) ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 <u>조사를 할 수 있다.</u>	「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ①~ ④ (현행과 같음) ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 <u>조사할 수 있으며, 명령이나 처</u>

현행	개정안
⑥ 생략	본 이행여부를 확인할 수 있다. ⑥ (현행과 같음)
「건축법」 제80조(이행강제금) ① (생략) ② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. ③ ~ ⑦ (생략)	「건축법」 제80조(이행강제금) ① (현행과 같음) ② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 200*의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. ③ ~ ⑦ (현행과 같음)

주: 국토교통위원회. (2022). 제395회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회 건축법 일부개정법률안 검토보고. p.101. 직접 인용

출처: 「건축법」 제79조, 제80조(법률 제18508호), 국토교통위원회. (2022). p.101. 참고하여 연구진 작성

### ③ 가설건축물 관리대장 개선

#### □ 개선방안

- (현황) 가설건축물 관리대장의 문제점
  - 가설건축물의 축조신고나 연장신고는 건축주가 직접 작성하는 경우가 다수로 기본적인 정보들이 누락되거나 적합하지 않은 내용들로 작성되고 있지만 허가권자가 이를 개별적으로 확인하고 수리할 수는 없는 상황
  - 축조신고사항과 실 사용하는 현장의 상황이 다르며 일반건축물처럼 사용승인 단계가 없기 때문에 신고사항과 다른 사항을 적발하기 어려움
- (개선) 세움터 가설건축물 관리대장 작성 기준 마련 및 서식 개정
  - 가설건축물 신고, 허가 시 서류 작성기준을 정립하고 「건축법 시행규칙」을 개정하여 세움터와 연동
  - 용도와 관련한 사항을 세부적으로 신고하도록 개정하고 담당자가 축조신고 내용을 즉시 확인할 수 있도록 축조 당시의 현황을 정면도와 내부 사진으로 첨부하여 연장 신고 시에도 초기 신고 사항의 변경여부를 즉각적으로 확인할 수 있도록 개정
  - 가설건축물 용도, 구조, 면적에 대한 기본적인 자료 작성이 이루어지지 않으면 신고 절차가 완료 되지 않도록 세움터상의 시스템 보완 필요

□ 가설건축물 축조신고서 서식 개정안

[표 5-14] 「건축법 시행규칙」 축조신고서 서식 개정안

■ 건축법 시행규칙 [별지 제8호서식] 세움터(www.eais.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

가설건축물 축조신고서

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

신고번호(연도-기관코드-별우구분-신고 일련번호)	접수일자	처리일자	처리기간	3일
-------------------------------	------	------	------	----

건축주	성명	
	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	전화번호
	주소	

대지현황	대지위치	지번
	대지소유구분 [ ] 본인소유 [ ] 타인소유	면적 m <sup>2</sup>

※ "지번"은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매입에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 침용·사용 허가를 받은 경우 그 침소가 지번이 없으면 그 침용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

I. 전체 개요

건축면적	m <sup>2</sup>	연면적 합계	m <sup>2</sup>
준치기간	년 월 일까지		

II. 동별 개요

동별	구조	용도		건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	지상층수
		주용도	세부용도			

III. 가설건축물 사진

외부	내부

「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

210mm×297mm[보존용지(2종) 70g/㎡]

출처: 「건축법 시행규칙」 (국토교통부령 제1107호) [별지 제8호 서식] 참고하여 연구진 작성

[표 5-15] 「건축법 시행규칙」 연장신고서 서식 개정안

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

제출처[www.eais.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				
※ 「공익정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제 48조 제 2항에 따라 공공기관의 정보·사유 해가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 집중·사용 해가를 받은 장소를 적읍니다.				
허가(신고)번호		허가(신고)일자	년	월
신고내용	연장 존치기간	년	월	일까지
	연장사유			
가설건축물 사진	외부	내부		

「건축법 시행령」 제15조의2 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 위와 같이 가설건축물 존치기간 연  
장신고서를 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	없

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 함-다.

처리절차

신고서  
작성

→

접수

→

검토

→

결재

→

신고합중  
작성

→

신고합중  
교부

신고인(건축주)

특별자치시·특별자치도, 시·군·구(건축허가·신고 부서)

신고인(건축주)

210mm×297mm(보통용지(2종)) 70g/㎡

출처: 「건축법 시행규칙」 (국토교통부령 제1107호) [별지 제11호 서식] 참고하여 연구진 작성

94 공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구

## 5) 기타 : 가설건축물 관리 효율화를 위한 정책 제안

### □ 운영 관련 개선방안

- 가설건축물 법령 안내서 마련
  - 허가, 신고 대상 가설건축물에 대한 해석과 관련 절차 제도를 알기 쉽게 해석하는 안내서 마련

[표 5-16] 건축협정 제도 안내서 사례



출처: 건축협정지원센터 블로그 <https://blog.naver.com/buildingagreement>(검색일 : 2022.05.20.)  
국토교통부·건축도시공간연구소. (2015). 7가지 키워드로 알아보는 건축협정. pp.4-5. 직접 인용

- 효율적인 사후관리를 위한 신고 표지판 확대 운영
  - 가설건축물 축조 및 연장에 대한 표시제를 운영하고 관리시스템과 연동하여 담당자들이 효율적으로 관리할 수 있는 기반 마련

[표 5-17] 가설건축물 신고 표지판 운영 사례

세종시

서울시 양천구(QR코드 활용 중)



출처: 김기완. (2020). 세종시, 내일부터 '가설건축물 표지판 부착제도' 시행. 아주경제. 3월 25일 기사. <https://www.ajunews.com/view/20200325062754834> (검색일: 2022. 05.20.)  
장진복. (2021). 양천구 "QR코드로 가설건축물 정보 실시간 확인하세요". 서울신문. 5월 14일 기사. <https://n.news.naver.com/mnews/article/081/0003186491?sid=100> (검색일: 2022. 05.20.)

- 타법령 및 타부처의 요구에 따른 신규 가설건축물 관리 방안
  - 지속적으로 등장하는 새로운 시설의 가설건축물 적용 여부에 대해서는 앞에서 제안한 별표와 같이 용도, 구조, 면적을 기반으로 판단하고 세부 성능기준은 해당 시설 관련법령에서 정한 기준에 적합하도록 관리

## 2. 연구요약 및 향후 추진과제

### 1) 주요 결과

#### □ 가설건축물 제도 변천

- 1982년을 기점으로 허가대상 가설건축물에 대한 주요 구조부가 목조·콘크리트블록조 기타 이와 유사한 구조에서 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닌 것으로 변화
- 규제완화로 허가 및 축조신고 대상 모두 확대되고 있으며 특히 최근 10년간 가설건축물 축조신고 대상이 대폭 확대

#### □ 가설건축물 운영상의 한계와 쟁점

- 가설건축물 관련 법령해석에 대한 민원 증가
  - 새로운 유형의 가설건축물이 증가하고 있으나 가설건축물의 정의와 범위가 모호하여 해당 건축물이 가설건축물에 해당하는지에 대한 여부를 판단하기 어려움
- 대부분의 가설건축물은 존치기간 내 연장신청을 하면 횟수제한 없이 영구 사용 가능
  - 지자체 행정담당자들은 대부분의 가설건축물을 영구적으로 사용하고 있다고 체감하고 있으며, 일부 지자체에서는 행정업무의 부담 경감과 제도의 실효성을 고려하여 가설건축물 존치기간 연장신고 폐지 또는 최대 존치기간 규정 마련의 필요성을 강조

- 허가 또는 신고 없이 무단으로 사용하거나 존치기간이 만료된 가설건축물에 대한 지속적인 문제제기
  - 허가 또는 신고 없이 무단으로 건축 또는 축조한 가설건축물로 영업행위를 지속하는 등 의도적으로 불법 가설건축물을 계속해서 사용하는 사례가 다수 발생하고 있으나 지자체 행정 인력의 한계로 인하여 민원이나 신고 발생 경우에 대해 현장조사 후 조치하는 정도의 소극적 대응이 이루어지고 있음
  - 불법 가설건축물에서의 영업행위 등으로 인한 이익이 불법 가설건축물로 적발되어 부과되는 이행강제금보다 높기 때문에 이행강제금을 통한 제도에는 한계가 있으며, 언론보도나 지자체 담당자 간담회에서는 행정조치 강화의 필요성이 제기되었음

#### □ 쟁점별 법제도 현황 및 운영 실태

- 법령상 원칙과 기준 부재로 인하여 신고 대상 가설건축물 여부 판단 어려움
  - 농막, 조립식 돔텐트 등 현재 가설건축물 관련해서 이슈가 되는 대상은 대부분 신고대상 가설건축물에 해당하지만 논란이 지속적으로 발생하는 원인 중 하나는 신고대상 가설건축물을 분류하는 원칙과 조건 등을 법령에서 명확히 규율하고 있지 않고, 신고대상 가설건축물의 유형만 나열하고 있기 때문
  - “지자체 건축조례로 정하는 가설건축물”, “그 밖에 이와 비슷한 것” 등의 규정으로 인해 축조신고 대상 가설건축물 임의 확대가 가능한 상황
- 현행법상 신고대상 가설건축물의 영구적 사용에 대한 제한 규정이 부재하여 법령상 건축물과 가설건축물의 경계가 점차 모호
  - 현재 가설건축물의 존치기간은 기본적으로 3년 이내이며 지자체 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장 가능하도록 규율하고 있으나, 지자체에서 관련 위임사항을 규정하고 있지 않아 영구적으로 사용 가능한 상황
- 연장신고 누락에 따른 불법 가설건축물은 법령상 위임규정이 명확하지 않은 것에 기인
  - 「건축법」 제20조제3항에서는 가설건축물 존치기간을 대통령령으로 정하도록 하고, 「건축법 시행령」 제15조제7항에서 3년 이내로 하되 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장할 수 있도록 하였으나, 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정 및 관련 위임규정은 부재

## □ 가설건축물 제도 개선방안 제안

- 정의·범위 관련 제도 개선안
  - 가설건축물 제도의 도입 취지 및 일반건축물과의 제도 적용의 차이를 고려하여 가설건축물 개념 명확화
  - 최근 급증하고 있는 축조신고 대상 가설건축물에 대해서는 해당 시설 유형을 나열하는 방식 보다는 판단을 위한 원칙과 기준 제시
  - 축조신고대상 가설건축물의 개념 설정 및 새로운 유형의 가설건축물에 대해 대응할 수 있도록 신고대상 가설건축물의 세부 기준을 별표로 신설
- 존치기간 관련 제도 개선안
  - 가설건축물 축조 신고 및 존치 기간 연장 신고의 성격을 ‘수리가 필요한 신고’로 명확화
  - 용도에 따라 가설건축물 존치기간 및 연장신고 절차를 차등화하고 가설건축물의 최대 사용기간을 제한
- 관리 관련 제도 개선안
  - 영리 목적으로 시정명령을 이행하지 않거나 구조적 결함이 명백한 위반건축물에 대해서는 사용금지 및 사용제한 조치를 강화하고 인허가권자가 시정명령 이행여부를 확인할 수 있도록 제도 개선 및 이행강제금 가중비율 상향 조정
  - 가설건축물 관리대장 개선 용도와 관련한 사항을 세부적으로 신고하도록 개정하고 담당자가 축조신고 내용을 즉시 확인할 수 있도록 축조 당시의 현황을 정면도와 내부 사진으로 첨부하여 연장 신고 시에도 초기 신고 사항의 변경여부를 즉각적으로 확인할 수 있도록 개정
- 가설건축물 관리 효율화를 위하여 가설건축물 제도 안내서와 신고 표지판 확대 운영 제안
  - 가설건축물을 효율적으로 관리하기 위해서는 제도 개선안뿐만 아니라 운영 관련 개선이 통합적으로 이루어져야 하며, 이를 위해 허가, 신고 대상 가설건축물에 대한 해석과 관련 절차 제도를 알기 쉽게 해석하는 안내서 마련과 효율적인 사후관리를 위하여 현재 일부 지자체에서 도입한 신고 표지판 확대운영 제안



## 2) 향후 과제

### □ 「건축법」상 건축물 - 가설건축물 - 공작물 구분하는 원칙과 기준 정립

- 개념적으로는 기한을 정하여 쓰는 건축물과 가설건축물이 혼재되어 있는 상황을 근본적으로 해결하기 위해서는 건축물 - 가설건축물 - 공작물에 대하여 법령상에 원칙과 기준 설정 필요

### □ 가설건축물 범위 축소 규정 검토

- 법에서 정하고 있는 각 호의 가설건축물 유형에 대한 실태 조사를 통하여 구조 내력, 피난·방화 등 안전 관련 기준이 적용이 필요한 시설, 사용 기한의 제한을 두기 어려워 영구적으로 사용이 필요한 경우 이를 허가 대상 건축물로 관리하는 방안 마련 검토 필요

### □ 가설건축물 안전기준 강화 방안 검토

- 인접건축물 이격거리 규정 마련 필요
- 장기적인 관점에서 최소한의 안전시설 의무 설치 규정 검토 필요



- 
- 건축협정지원센터 블로그 <https://blog.naver.com/buildingagreement> (검색일: 2022.05.20.)
- 고건. (2021). 축구장 5배 규모의 산지 무단 훼손. 경인일보. 12월 1일 기사  
<http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20211130010005627>(검색일: 2022.08.11.)
- 관계부처합동(고용노동부, 농림축산식품부). (2021). 농·어업 분야 고용허가 주거시설 기준 대폭 강화. 1월 6일 보도자료.
- 구병희.(2021). 농업분야 외국인 근로자 숙소 27% '미신고 가설건축물'. KBS. 3월22일 보도  
<https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5144214&amp;ref=DA>(검색일: 2022.07.19.)
- 국가화재정보시스템 홈페이지 <https://nfds.go.kr/stat/general.do> (검색일: 2022.05.16.)
- 국토교통부 건축정책과.(2021). 국민신문고 및 국토교통부 민원마당으로 접수된 민원 데이터
- 국토교통부. (2022). 건축법령 관원회신 사례. 국토교통부.
- 국토교통부.(2017-2021). 가설건축물 관리대장. 국토교통부 세움터 내부자료
- 국토교통부·건축도시공간연구소. (2015). 7가지 키워드로 알아보는 건축협정.
- 국토교통위원회. (2022). 제395회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회 건축법 일부개정법률안 검토보고.
- 김경연, 이규환.(2012). 최근 가설건축물의 경향과 구축방식의 유형 및 특징. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 28(10),123-130.
- 김기완. (2020). 세종시, 내달부터 '가설건축물 표지판 부착제도' 시행. 아주경제. 3월 25일 기사.  
<https://www.ajunews.com/view/20200325062754834> (검색일: 2022. 05.20.)
- 김도운. (2021). 관리 사각지대 농막, 허술한 기준에 현황 파악도 꺾임. SBS. 12월 2일 보도  
[https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news\\_id=N1006555475&plink=ORI&cooper=ETC](https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1006555475&plink=ORI&cooper=ETC)(검색일: 2022.08.11.)
- 김두현.(2021). 포천시, 농가 외국인 노동자 숙소기준(안) 마련...10개월 유예기간 부여. 경기일보. 3월2일 기사 <http://www.kyeonggi.com/2349680>(검색일: 2022.07.19.)
- 김두현.(2021).포천시, 농가 외국인 노동자 숙소기준(안) 마련...10개월 유예기간 부여.  
경기일보.3월2일기사. <http://www.kyeonggi.com/2349680>.(검색일: 2022.08.11.)
- 김민정.(2021). 춘천경찰서 민원동 옥상에 텐트(?). 강원도민일보.3월25일기사.  
<http://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1066097>(검색일: 2022.08.11.)
- 김병국.(2021).에어컨 실외기 내부설치 규제완화. 내일신문. 1월5일기사.

- [http://www.naeil.com/news\\_view/?id\\_art=372640](http://www.naeil.com/news_view/?id_art=372640)(검색일: 2022.08.11.)
- 김성배.(2021). 농촌 외국근로자 69.9% 가설건축물 거주. 내일신문. 1월7일 기사  
[http://www.naeil.com/news\\_view/?id\\_art=372964](http://www.naeil.com/news_view/?id_art=372964)(검색일: 2022.07.19.)
- 김용훈. (2012). 영국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구. 한국법제연구원. 79.
- 김재민.(2021). [생생국회] 정찬민, '농지 내 외국인 주거시설 한시적 허용 추진'. 경기일보. 3월30일  
 기사 <http://www.kyeonggi.com/2355207>(검색일: 2022.07.19.)
- 김재중. (2021). "찜통더위 벗어나 좋네요"서울 자치구 아파트 경비실 에어컨 지원. 국민일보. 7월 26일  
 기사<http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0016094103&code=611113111&cp=kd>(검색일: 2022.08.11.)
- 김정훈, 이일형.(2016). 시계루 반의 재난구조 가설건축의 특성에 관한 연구. 기초조형학연구, 17(2),61-71.
- 김종구. (2021). 우리동네 일꾼 김주삼 부천시의회 도시교통위원장. 경기일보. 8월 5일  
 기사<http://www.kyeonggi.com/2375159>(검색일: 2022.08.11.)
- 김종보. (2004).가설건축물의 개념과 법적 성격. 행정법연구, (12), 343-364.
- 김종현.(2021).진주 원도심 건축물 규제 완화로 재생 탄력. 경남도민일보.5월3일기사.  
<http://www.idomin.com/news/articleView.html?idxno=760250>(검색일: 2022.08.11.)
- 김지수.(2021). 김경 서울시의원 발의 '서울특별시 건축조례 일부개정조례안' 본회의 통과. 서울신문.  
 3월5일기사. <https://go.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20210305500245>(검색일: 2022.08.11.)
- 김지혜. (2022). 가설건축물 사용 안전기준 없는 모듈러 '그린스마트미래학교'. 경기일보. 1월 17일  
 기사. <http://www.kyeonggi.com/2397044> (검색일: 2022.08.15.)
- 김진영.(2021). 건축행정서비스 한단계 진화. 내일신문. 1월25일기사.  
[http://www.naeil.com/news\\_view/?id\\_art=374725](http://www.naeil.com/news_view/?id_art=374725).(검색일: 2022.08.11.)
- 김환일. (2021). '천안 더샵 레이크마크' 모델하우스 불법 가설 건축물. 아주경제. 9월 6일 기사.  
<https://www.ajunews.com/view/20210905182505129>(검색일 : 2022. 09. 23)
- 김홍식. (2021). [현장포커스] 춘치기간 만료 가설물 수년간 방치 '눈송'. 전국매일신문. 6월 6일 기사.  
<https://www.jeonmae.co.kr/news/articleView.html?idxno=842461> (검색일: 2022.04.04.)
- 나요안.(2021). 영광군, 가설건축물 설계도면 작성 연중 무료지원. 머니투데이. 3월18일 기사  
<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2021031813123299959&outlink=1&ref=%3A%2F%2F>(검색일: 2022.07.19.)
- 류진동. (2021). 여주 수자공 한강보 등 10여년째 무단 사용...지자체는 '깜깜'. 경기일보. 12월 8일  
 기사 <http://www.kyeonggi.com/2391854>(검색일: 2022.08.11.)
- 박대향. (2021). 예산군, 2021년 상반기 적극행정 우수공무원 선발. 대전일보. 9월 7일 기사  
<http://www.daejonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1486692>(검색일: 2022.08.11.)
- 박대향. (2021). 예산군, 군민 불편 해소 계획조례 개정. 대전일보. 11월 23일  
 기사<http://www.daejonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1495685>(검색일: 2022.08.11.)
- 박수지. (2021). 허가 안 나는 '아동식주택'에 주거지원 공고 낸 농식품부. 한겨레. 12월 10일 기사  
[https://www.hani.co.kr/arti/society/society\\_general/1022795.html](https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/1022795.html)(검색일: 2022.08.11.)
- 박종일.(2021). 영등포구 항공사진 촬영 불법 의심 건축물 현장 조사. 아시아경제. 3월21일 기사  
<https://www.asiae.co.kr/article/2021032108402317568>(검색일: 2022.07.19.)

- 박준환.(2021). 광주시, 올 1분기 사용승인 득한 건축물 174건 사후점검 완료.  
헤럴드경제.6월2일기사.  
<http://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20210602000381>(검색일: 2022.08.11.)
- 박창현.(2021). 횡성군 무분별 농막 사전차단 조례 개정. 강원도민일보. 6월1일 기사  
<http://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1076133>(검색일: 2022.08.11.)
- 박창현.(2021). 횡성지역 불법농막에 연못·낙시터까지…농지법위반 70여건 적발, 강원도민일보.  
6월19일기사. <http://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1078940>(검색일: 2022.07.19.)
- 배소영.(2021). 콘크리트·데크 깔고… 별장 둔갑한 농막. 세제일보. 6월20일 기사  
<https://www.segye.com/newsView/20210618511405>(검색일: 2022.08.11.)
- 배수영. (2021). 김해시의회, '농막 기준 정비' 정부 건의안 채택. KBS. 9월 16일 보도  
<https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5281655&ref=DA>(검색일: 2022.08.11.)
- 배영재.(2021). 화순군, 강도 높은 규제 개혁. 광주일보.4월8일기사.  
[http://www.kwangju.co.kr/news\\_view.php?aid=1617807600718223143](http://www.kwangju.co.kr/news_view.php?aid=1617807600718223143)(검색일: 2022.08.11.)
- 법제처 법제지원총괄과. (2021). 법령입안·심사기준. 법제처.
- 변우열. (2022). "공장 가설건축물 규제 완화를" 청주시 국토부에 건의. 연합뉴스. 4월 14일 기사  
<https://www.yna.co.kr/view/AKR20220414043500064?did=1195m>(검색일: 2022.07.19.)
- 빅카인즈 홈페이지 <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/index.do> (검색일: 2022.05.12.)
- 서기열.(2021)."꿈의 전원주택, 5000만원에 마련했습니다". 한국경제. 4월23일기사.  
<https://www.hankyung.com/realestate/article/202104226506i>(검색일: 2022.08.11.)
- 손현규. (2017). 잿더미로 변한 인천 소래포구 어시장…"6억5천만원 피해". 연합뉴스. 3월 18일 기사.  
<https://www.yna.co.kr/view/AKR20170318008253065?input=1195m>(검색일: 2022.05.16.)
- 손혜림. (2021). 공동어시장 인근 도로 확장 편입 주민들 "가건물도 보상할". 부산일보사. 8월 9일 기사  
<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2021080919213707162>(검색일: 2022.08.11.)
- 송길호. (2021). 인천시, 자연녹지지역 내 수소 연료공급시설 증축 시 건폐율 완화 등 도시계획 조례개정 추진. 중부일보. 8월 29일 기사  
<http://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=363500651>(검색일: 2022.08.11.)
- 송오용. (2021). 다중이용판매업소 불법증축, 용도변경 등 건축법 위반 무더기 적발. 중도일보. 7월 20일 기사  
<http://www.joongdo.co.kr/web/view.php?key=20210719010004430>(검색일: 2022.08.11.)
- 송오용.(2021). 대형마트 가설건축물 버젓이 영업장으로…안전사고 화재위험 무방비. 중도일보. 6월2일 기사  
<http://www.joongdo.co.kr/web/view.php?key=20210601010000071>(검색일: 2022.07.19.)
- 송현수. (2021). 지역난방공사, 탄소경영체제 전환으로 탄소중립 선도 외. 부산일보사. 11월 5일 기사  
<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2021110514001956774>(검색일: 2022.08.11.)
- 신관우. (2018). 행정처 처리의 한계와 개선방향 : 가설건축물 설치 위반사범 처리를 중심으로. 한국공안행정학회보, 27(1).

- 신성은. (2021). 아파트 경비원 휴게시설에 대한 이행강제금 부과 문제 해결. 서울신문. 4월26일 기사  
<https://go.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20210426500137>(검색일: 2022.07.19.)
- 신언기.(2021). 예산 가설건축물 표지판 부착. 중도일보. 4월3일기사.  
<http://www.joongdo.co.kr/web/view.php?key=20210403010000893> (검색일: 2022.08.11.)
- 신현태. (2021). 평창 농업용 가설건축물 불법 적발 급증. 강원도민일보. 12월 31일 기사  
[www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1106462](http://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1106462)(검색일: 2022.08.11.)
- 안성철. (2022). 건축법령상 가설건축물의 실태분석을 통한 제도개선 연구. 공주대학교 석사학위 논문.
- 오세광.(2021). 부천 고물상 삼점동 시유지 수년간 무단 점용…단속 나몰라라. 경기일보. 3월11일  
 기사 <http://www.kyeonggi.com/2351859>(검색일: 2022.07.19.)
- 왕우철, 송영학, 임석호.(2012). 한국과 일본의 임시주거 비교분석을 통한 건축계획적 개선방안 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 28(11), 29-37.
- 유광훈, 임유경. (2015). 미국 건축법 현황 및 체계 분석. auri brief, 120, 7.
- 유원상. (2022). 용인특례시, 창고용 가설건축물 재질 '강판' 확대... 기업 애로 해소 에너지경제신문. 2월11  
 일 기사 <https://www.ekn.kr/web/view.php?key=20220211010001678>(검색일: 2022.07.19.)
- 윤병집. (2021). 울산 울주군 나사리 해안 상가, 8년간 '불법' 영업. 울산매일. 12월 5일 기사  
<http://www.iusm.co.kr/news/articleView.html?idxno=931126>(검색일: 2022.08.11.)
- 이권희, 김승희. (2020). 고가하부 및 교통섬에 계획된 가설건축물의 사례 및 특성 연구: 도로점용을  
 통해 계획된 서울시 공공부문 사례를 대상으로. 한국문화공간건축학회논문집, 72,  
 213-224.
- 이범수.(2021). "무분별한 농지성토 막자"... 인천 강화군, 개정조례 시행. 중부일보. 2월21일기사.  
<http://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=363473643>(검색일: 2022.08.11.)
- 이상현. (2020). 창원시, 코로나19 자동화 선별진료소 신축한다. 노컷뉴스. 12월 8일 기사  
<https://news.naver.com/main/read.naver?oid=079&aid=0003441206> (검색일: 2022.05.11.)
- 이승욱. (2022). 파주 공장 컨테이너 숙소에서 화재, 이주노동자 1명 숨져. 한겨레. 2월 22일 기사.  
<https://www.hani.co.kr/arti/area/capital/1032029.html> (검색일: 2022.05.16.)
- 이영호. (2021). 김성현 사천시 주무관 적극행정 최우수. 경남도민일보. 6월 30일 기사  
<http://www.idomin.com/news/articleView.html?idxno=765630>(검색일: 2022.08.11.)
- 이영환.(2021). 송도 항만배후단지서 불법 가설건축물 무더기설치…건설업체 2곳 적발. 경기일보.  
 3월5일 기사 <http://www.kyeonggi.com/2350543>(검색일: 2022.07.19.)
- 이영환.(2021). 송도 항만배후단지서 불법 가설건축물 무더기설치…건설업체 2곳 적발. 경기일보.  
 3월5일기사. <http://www.kyeonggi.com/2350543>(검색일: 2022.08.11.)
- 이인국.(2021). 용인시 기흥구, 가설건축물 신고 원스톱 서비스 제공. 중도일보. 2월26일기사.  
<http://www.joongdo.co.kr/web/view.php?key=20210226010011487>(검색일: 2022.08.11.)
- 이정민, 이대현(2021). 불법건축물 철거 계도기간에도 아랑곳.. 수원 팔달구는 뭐하나. 경기일보. 12  
 월 15일자 기사 <http://www.kyeonggi.com/2392744>(검색일: 2022.08.11.)
- 이철현. (2022). 음압병상 설치 시 용적률 완화…가설건축물 설치 기능. 아시아투데이. 1월 25일 기사  
<https://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20220125010014163>(검색일: 2022.08.11.)
- 이형주. (2017). “설 대목 코앞에… 선물-제수용품 잿더미” 탄식. 동아일보. 1월 16일 기사.

- <https://www.donga.com/news/article/all/20170116/82389784/1>(검색일: 2022.05.16.)
- 장병욱. (2022). 김철민 의원, 학교 임시교사 법적 근거 마련, '학교시설사업 촉진법' 개정안 대표발의. 경인매일, 4월7일 기사  
<http://www.kmaeil.com/news/articleView.html?idxno=345120>(검색일: 2022.07.19.)
- 장진복. (2021). 양천구 “QR코드로 가설건축물 정보 실시간 확인하세요” . 서울신문, 5월 14일 기사.  
<https://n.news.naver.com/mnews/article/081/0003186491?sid=100> (검색일: 2022. 05.20.)
- 전봉수. (2005). [자유기고]미국의 <건축표준기준>에 대하여. 건축, 49(8), 120-123.
- 전종선. (2018). 평택 통복시장 화재...현장지휘 소방서장 등 8명 부상. 서울경제, 1월 30일 기사.  
<https://www.sedaily.com/NewsView/1RUMMK2KJA> (검색일: 2022.05.16.)
- 조은솔. (2021). 모듈러교실 안전 강화에도 2학기 활용은 '의문'. 대전일보, 7월 27일 기사  
<https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/search.do>(검색일: 2022.08.11.)
- 주식회사 한옥새움 홈페이지 <https://benewhanok.modoo.at/?link=8wvbxynv> (검색일: 2022.05.11.)
- 최은경.(2021). 올 여름 경비실은 시원할까...에어컨 설치 쉽도록 하고 지원금 주는 지자체들. 중앙일보, 5월22일 기사<https://www.joongang.co.kr/article/24063982#home>(검색일: 2022.07.19.)
- 최정용.(2021). "안전사고 예방"...용인시 처인구, 건축물 해체 현장 13곳 안전 점검 실시. 중부일보, 6월29일기사. <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/search.do>(검색일: 2022.08.11.)
- 최혜진. (2021). 이주노동자 숙소 영터리 지원사업. KBS, 12월 17일 보도  
<https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5350898&ref=DA>(검색일: 2022.08.11.)
- 한덕동. (2021). 신고없이 주차장에 불법건축물 지은 중부고속도로 오창휴게소. 한국일보, 10월 13일 기사  
<https://www.hankookilbo.com/News/Read/A2021101312010005233>(검색일: 2022.08.11.)
- 한수영. (2021). '함평군, 가설건축물 연장 신고 절차 간소화. 광주일보, 10월 14일 기사  
[http://www.kwangju.co.kr/news\\_view.php?aid=1634166000727511149](http://www.kwangju.co.kr/news_view.php?aid=1634166000727511149)(검색일: 2022.08.11.)
- 한지숙.(2021). 성북구, 미사용승인 신고건축물 등 모두 점검. 헤럴드경제, 6월8일 기사.  
<http://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20210608000299>(검색일: 2022.07.19.)

2021 International Building Code(IBC).

<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-2-definitions> (검색일 : 2022.07.19.)

America Legal – Publishing,

<https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCAadmin/0-0-0-86165> (검색일: 2022.07.19.)

BUILDING CONTROL ACT(CHAPTER 29), BUILDING CONTROL (TEMPORARY BUILDINGS) REGULATIONS 2018 (First published in the Government Gazette, Electronic Edition, on 12 December 2018 at 6 pm.)

FEWS 홈페이지.

<https://www.temporarystructures.co.uk/do-you-need-planning-permission-for-temporary-buildings-or-structures/> (검색일: 2022.07.19.)

NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES CHAPTER 1 – ADMINISTRATION.

<https://nycadmincode.readthedocs.io/t28/c01/art111/> (검색일: 2022.07.19.)

OpenA+公共R不動産. (2020). テンポラリー-アーキテクチャー: 仮設建築と社会実験.

San Francisco Planning. <https://sfplanning.org/resource/tua-supplemental> (검색일: 2022.07.19.)

Seattle Department of Construction and Inspections. (2022). Tip 206. Temporary Structure Permits. Updated May 27, 2022.

Seattle Department of Construction and Inspections. (2022). Tip 306. Temporary Structure Permits. Updated July 28, 2022.

Singapore Statutes Online. <https://sso.agc.gov.sg/Act/BCA1989>(검색일: 2022.10.13.)

Smart-Space Instant Buildings. (2020). Planning permission for temporary buildings MADE EASY. The Building and Construction Authority(Singapore).  
<https://www1.bca.gov.sg/regulatory-info/temporary-buildings-application/application-for-a-permit-to-erect-temporary-building> (검색일: 2022.07.19.)

UK Legislation.  
<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/596/schedule/2/part/4/crossheading/class-a-temporary-buildings-and-structures/made>(검색일: 2022.07.19.)

건축법 법률 제18508호(2021. 10. 19. 일부개정).

건축법 법률 제2434호(1972. 12. 30. 일부개정).

건축법 법률 제3558호(1982. 4. 3. 일부개정).

건축법 법률 제4381호(1991. 5. 31. 전부개정).

건축법 법률 제5895호(1999. 2. 8. 일부개정).

건축법 법률 제8974호(2008. 3. 21. 전부개정).

건축법 법률 제984호(1962. 1. 20 제정) 제정·개정이유

건축법 법률 제984호(1962. 1. 20 제정).

건축법 시행규칙 국토교통부령 제1107호(2022. 2. 11., 타법개정).

건축법 시행령 각령 제650호(1962. 4. 10 제정).

건축법 시행령 대통령령 제11422호(1984. 5. 7. 일부개정).

건축법 시행령 대통령령 제20782호(2008. 5. 15. 일부개정).

건축법 시행령 대통령령 제26542호, 2015.9.22. 일부개정).

건축법 시행령 대통령령 제32102호(2021. 11. 2. 일부개정).

건축법 시행령 대통령령 제32825호(2022. 7. 26., 타법개정).

광주광역시 건축 조례. 광주광역시조례 제5954호(2022. 7. 8., 일부개정).

국토의 계획 및 이용에 관한 법률. 법률 제18310호(2021. 7. 20., 타법개정).

농지법 시행규칙. 농림축산식품부령 제514호(2022. 5. 18., 일부개정).

대구광역시 건축 조례. 대구광역시조례 제5728호(2022. 2. 28., 일부개정).

대전광역시 건축 조례. 대전광역시조례 제5856호(2022. 4. 15., 일부개정).

법인세법 시행규칙. 기획재정부령 제896호(2022. 3. 18., 일부개정).

부산광역시 건축 조례. 부산광역시조례 제6720호(2022. 7. 6., 일부개정).

서울특별시 건축 조례. 서울특별시조례 제8424호(2022. 4. 28., 일부개정).

세종특별자치시 건축 조례. 세종특별자치시조례 제1938호(2022. 4. 20., 일부개정).

울산광역시 건축 조례. 울산광역시조례 제2550호(2022. 3. 10., 일부개정).

인천광역시 건축 조례. 인천광역시조례 제6655호(2021. 7. 16., 일부개정).

제주특별자치도 건축 조례. 제주특별자치도조례 제3020호(2021. 12. 31., 일부개정).



---

# Issues and Proposals for the Regulation of Temporary Buildings

SUMMARY

Bae, Sunhye  
Lee, Yeokyung  
Kim, Minji

---

Over the past five years (2017~2021), the number of temporary buildings for which the permission for construction was granted, or whose construction was reported to the government, was approximately 620,000 units. The number of permits issued and reports to the government on construction of temporary buildings is continuously increasing. The number of permits and reports of temporary buildings in 2021 increased by about 1.8 times from 2017. However, disputes and inquiries regarding the interpretation thereof continue to arise due to unclear standards of what a temporary building is. Temporary buildings are being used permanently, illegally or in other illicit manners, but the fact is that local governments cannot not regulate them actively due to the limitations of administrative capacity. Therefore, the purpose of this study is to identify the current issues and problems regarding temporary buildings and to propose a direction for the system improvement for the integrated administration of temporary buildings.

“A temporary building” refers to “a temporarily installed building”, which is a building which is installed for a specific purpose and is scheduled to be demolished immediately after the purpose is achieved. Exceptions are allowed for temporary buildings such that various laws and safety standards etc., which apply to ordinary buildings, do not apply to temporary buildings. Moreover, due to deregulations, the scope of temporary buildings is being expanded for which construction permits may be issued, or for which a builder may inform the government of the construction. Particularly over the last ten years, the scope of temporary buildings expanded greatly, which a builder may commence construction just by reporting it to the authorities. In Chapter 3 of the study, requests received at the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, inquiries to officials, media reports, and the requests by local government officials for the system improvements were analyzed to derive issues and

examine the limitations of the temporary building administration. In this study, three aspects of the issues are derived in full consideration of the above elements: the definition and the scope of temporary buildings, the period of permitting the use and the maintenance of temporary buildings, and the regulation of temporary buildings which are built illegally. First, inquiries to government offices are increasing about the interpretation of the laws and the regulations related to temporary buildings. Each local government has different standards for allowing temporary buildings, which cause inconvenience to the public. Second, most temporary buildings can be used permanently without limitations on the number of use if the user, within the permitted period of the building use, requests extension of the use period, and most temporary buildings therefore are being used permanently. Finally, the administrative capacity is limited in regulating temporary buildings built illegally. There are continuous complaints about temporary buildings which are used without a permission or report, or temporary buildings whose period of use expired, but active regulations of illegal temporary buildings are difficult due to the lack of resources of local governments.

The causes of these problems are examined at the institutional level in Chapter 4. First, it is difficult to determine whether a particular building is a temporary building because of the unavailability of clear principles and standards on temporary buildings in the law. Most of the issues related to temporary buildings such as farmhouses and pre-fabricated dome tents are temporary buildings, which may be constructed by just informing the government of the construction. Disputes continue, however, because the principle, the terms etc. of a temporary building, whose construction should be reported to the government are not stipulated clearly under the law. The law only lists the types of temporary buildings subject to the report requirements. Moreover, temporary buildings are defined vaguely as “temporary structures prescribed under the building ordinance of the local government” and “other similar objects”, and it is possible to arbitrarily expand the scope of temporary buildings subject to the report requirements. Second, under the current law, there are no restrictions on the permanent use of temporary buildings subject to the report requirements, and the boundary under the law between permanent buildings and temporary buildings is gradually blurring. Currently, the permitted period of use of temporary buildings is three years or less, in principle. The period can be extended as many times as prescribed under the building ordinance of the local government. The local government does not have clear administrative duties delegated to regulators, and it is possible for temporary structures to be used permanently. Third, the extension of the use period of an illegal temporary building is often omitted because

administrative duties are not clearly delegated to regulators under the law, and the penalty for using an illegal temporary building is lower than the benefit from using such a building. Under the 「Construction Act」, the permitted period of temporary building use shall be prescribed under the presidential decree. Under the 「Enforcement Decree of the Construction Act」, the period may be extended as many times as stipulated by the construction ordinance, but there are no specific rules or relevant rules of regulatory delegation for the procedure or the standards of the extension.

In this study, the measures for improvements are proposed to remedy the problems at an institutional level. First, in consideration of the purpose of why temporary buildings are permitted under the law and the differences of a temporary building from a building which is used on a permanent basis, the definition and the scope of temporary buildings need to be clarified. For temporary buildings subject to the report requirements, whose construction is increasing greatly in recent years, the principles and standards for determining which buildings qualify as temporary building should be prescribed first, rather than listing the types of temporary buildings. In addition, the measures of prescribing a new table of detailed standards for temporary buildings with the report requirements are proposed to formulate a definition of temporary buildings subject to the report requirements and to categorize a new type of temporary buildings.

Second, regarding the period of allowing the use and the maintenance of a temporary building, it is proposed that the maximum period of use be specified in the law and a principle of designating a period of use be established. First, it would be necessary to define the report of the construction of a temporary building and the extension of the period of the use of a temporary building, as a report which needs the government approval. The procedures and standards for reporting the extension of the period of using a temporary building should be specified clearly in the 「Enforcement Decree of the Construction Act」 or other laws, or the regulatory authority should be delegated to regulators under the ordinance. For a livestock shed in a rural area or a warehouse in an industrial zone, a plan to arrange a separate administrative system should be considered on the basis of the characteristics of the types of facilities.

Third, for the regulation of illegal temporary buildings, it is proposed that the penalty for using an illegal temporary building be strengthened. If a user does not comply with a corrective order because non-compliance is profitable, or for temporary buildings with obvious structural defects, the use should be prohibited, and the restrictions on the use should be heightened. It is suggested that the regulatory system be upgraded, so that the regulatory system with the authority of permission may

verify whether corrective orders are being complied with and that the amount of an additional fine to compel the compliance may be increased. For an efficient regulation of temporary buildings, the penalty regulations would be strengthened, and a regulatory basis should also be built by such measures of upgrading the system of the temporary building registry and enabling a regulator to immediately verify the contents of a construction report.

To systematically manage temporary buildings, improvements at an institutional level, as well as the operational upgrade through education, public advocacy, etc. should be made. In consideration of the fact that various requests from citizens are being received regarding the procedures or the retention period, as shown in the analysis of citizens' requests in Chapter 3, if the guidance on the administrative procedure related to temporary buildings is provided in greater detail, many questions from citizens would be answered, and the regulation of illegal buildings would be facilitated, too.

This study is meaningful in that it suggests a plan of the system improvement for the methodical regulation of temporary buildings on the basis of various issues in the fields and the limitations in the system administration. In consideration of the purpose of the system of permitting the use of temporary buildings and the difference between buildings used on a permanent basis and temporary buildings, the system should be fundamentally reformed where the regulations are mixed on buildings with a fixed period of use and temporary buildings. For such purpose, the principle and the standards of the classification among buildings, temporary buildings and structures should be clarified in the 「Construction Act」 first. Since the entire scheme of the 「Construction Act」 should be reorganized for such clarification, the reform should be implemented as a long-term initiative. Furthermore, it is difficult to limit, based on a survey of the types of temporary buildings stipulated in the Sub-Paragraphs of the 「Construction Act」, the period of use of a building, or to classify a building as a structure to which the safe-related standards apply. A follow-up study should therefore be conducted on the regulation of a building as a structure whose construction needs the approval, rather than as a structure which may be constructed just by reporting the construction to the authorities, if a building needs to be used on a permanent basis.

#### Subject Term

A temporary building, Construction Act, diversified demand for building space, a building whose period of use is fixed, system improvement

# 부록 지자체 제도개선 건의사항

Appendix 1

[표 부록 1-1] 지자체 제도개선 건의사항 (표 계속)

구분	지자체명	건의내용
사전면담 2022.05.03.	서울시 종로구	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 별표로 신고대상 용도 관리 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 건축조례에서 규정하고 있는 방식 검토 바람</li> <li>- 서울시 건축조례 별표에서 용도, 구조, 면적 기준을 알기 쉽게 구분하고 있어 제도 운영상의 어려움 없음</li> </ul> </li> </ul>
경기권역 2022.07.20.	이천시	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 간선시설의 범위 명확화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령 제15조제1항제3호 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것에서 '간선'의 정확한 범위나 뜻하는 바가 무엇인지 명확해야 할 필요</li> <li>- 특히, 농지에 가설건축물 축조신고를 하여 전기, 수도, 하수, 가스 등을 설치하고 주거용도(별장 및 외국인노동자 숙소)로 편법 사용할 수 있는 빌미가 되고 있음</li> </ul> </li> <li>· 법적 용어의 명확한 정의 필요 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실, 임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것에서 '이와 비슷한 것'에 대한 명확한 정의 필요</li> <li>- '이와 비슷한 것'에 대한 정의가 명확하지 않아 민원인과의 의견 충돌이나 행정심판을 하는 등 필요 이상의 시간과 비용소모 발생</li> </ul> </li> <li>· 임시숙소에 대한 명확한 구분 필요 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실, 임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것에서 '임시숙소'에 대한 정의가 명확하지 않아 외국인노동자들의 기숙사 등의 주거용도로 사용되어 안전상의 문제가 발생하는 경우가 있음</li> <li>- '임시'에 대한 규정 구체화</li> </ul> </li> </ul>

구분	지자체명	건의내용
경기권역 2022.07.20.	이천시	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 본 건축물과의 이격거리 또는 면적 제한 마련 필요</li> <li>- 「건축법 시행령」 제15조제5항제12호 ‘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’ 등과 같이 면적에 제한이 없어 상당한 규모의 가설건축물을 축조하면서도 화재나 안전에 대한 어떠한 조치가 없어 이에 따른 위험이 발생하며 또한 건축물간 이격거리에도 제한이 없어서 화재 발생 시 커다란 화재로 번지게 되는 경우가 발생</li> </ul>
	현장 건의 사항 (평택시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 규모제한 마련 필요</li> <li>- 본 건축물을 초과하는 가설건축물 관리 필요</li> </ul>
	현장 건의 사항 (남양주시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세부기준 마련 필요</li> <li>- 대부분 영구적으로 활용하고 있는 상황을 감안하여 면적 규모, 구조, 본 건축물과의 이격거리 등에 대한 기준 제시 필요</li> </ul>
	현장 건의 사항 (하남시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 존치기한 연장 규정 폐지</li> <li>- 가설건축물의 기간 및 횟수를 제한하는 것은 현행 제도 상 무의미하며, 행정의 업무만 가중시킬 우려</li> </ul>
충청권역 2022. 07.22.	세종시	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공장 내 가설건축물 존치기간 자동연장 방안 필요</li> <li>- 「국토계획법」 제54조의 개정으로 지구단위계획구역 내의 가설건축물은 존치기간의 연장이 불가한 바, 「건축법」 제15조의3 공장 내 가설건축물의 존치기간이 자동연장되는 규정과 상충 ※ 산업단지구역은 지구단위계획구역으로 되어있음</li> </ul>
	천안시	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가설건축물 존치기간 연장기간 일원화</li> <li>- 가설건축물 존치기간연장은 건축법 시행령 개정[2014.11.11. 개정 및 시행]에 따라 존치기간이 2년에서 3년으로 연장되었으나 부칙에 따라 기존 가설건축물들은 종전 규정에 따라 존치기간을 2년씩 연장</li> <li>- 종전 규정을 따라야 하는 가설건축물의 경우에도 존치기간연장 시 3년으로 연장기간 일원화 필요</li> </ul>
	논산시	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가설건축물 세부규정 일원화</li> <li>- 시마다 조례로 정하면서 전국을 비교했을 때 일관성이 없어 가설건축물에 대한 문의 및 상담에 있어 시민들이 불만 발생</li> <li>- 지역별로 다르게 규정하고 있는 가설건축물 관련 기준을 일관성 있게 정리할 필요</li> </ul>
	현장 건의사항 (아산시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 규모에 대한 기준 및 제한 마련 필요</li> <li>- 면적 및 건폐율 등 가설건축물의 규모에 대한 기준 및 제한</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실제 현장 활용 상황에 적합한 제도 기준 마련</li> <li>- 실제 가설건축물 수요자들은 전기, 수도, 정화조를 설치하여 사용하여 현실적인 범위에서 규제 완화 또는 구체화 필요</li> <li>· 불법에 대한 처벌규정 강화</li> </ul>

구분	지자체명	건의내용
충청권역 2022. 07.22. (천안시)	현장 건의사항	· 존치기한 연장 규정 폐지 필요 - 가설건축물의 기간 및 횡수를 제한하는 것은 현행 제도 상 무의미하며, 행정의 업무만 가중시킬 우려
	현장 건의사항 (계룡시)	· 존치기한 연장 규정 폐지 - 연장신고 규정이 불법건축물을 양산하는 원인이 되고 있음 자동으로 연장되는 시스템 재검토 필요
경상권역 2022. 07.27.	울주군	· 도시계획시설 일몰제에 따른 가설건축물의 일반건축물 전환근거 마련 - 「건축법」 제20조제2항에 따라 도시·군계획시설 또는 예정지에 허가를 득한 후 사용승인을 받은 가설건축물은 일반건축물과 거의 같은 규정으로 축조 - 이후 도시·군계획시설 또는 예정지가 말소되면서 가설건축물이 철거되어야 할 사항이 발생하지만, 일반건축물로 전환을 많이 요구하나 건축법상 절차 부재
	대구광역시 북구	· 도시지역 내 가설건축물 축조신고대상 건폐율 적용 필요 - 도시지역 내 가설건축물은 임시가 아니고 영구적으로 쓰이는 시설이므로 인근 주거환경을 고려하여 별도의 기준 마련 필요 - 주민기피시설(요양원, 장례식장, 정신병원 등)에 대해서는 사전 예고제 도입 필요
	현장 건의사항 (경산시)	· 조례 위임 규정 확대보다는 법령에서 명확한 기준 제시 필요 · 존치기간 관련 연장신고 규정 재검토 - 현장확인을 통한 연장신고 처리는 현재 행정인력상 불가능
	현장 건의사항 (대구 북구청)	· 가설건축물 축조신고대상 건폐율 적용 필요
	현장 건의사항 (부산시)	· 실제 가설건축물 활용 현황과 국민정서를 고려한 제도개선 필요 - 환경문제 및 국민 불편을 해소하기 위하여, 전기, 수도, 정화조와 같은 최소한의 간선공급시설 및 설비의 설치를 인정할 필요 - 간선시설, 화장실 등과 같이 실제 현장의 수요를 반영한 제도 개선 방안 설정 필요
	현장 건의사항 (경산시)	· 법적 용어의 명확한 정의 필요 - 컨테이너와 비슷한 구조 등과 같은 경우 판단 기준이 불분명함
전라권역 2022. 07.29. (목포시)	현장 건의사항	· 임시 사용으로 신고 시 필수 증명 서류 제출 필요 - 임시 사용의 기준이나 자격(농업, 축산 등)에 대한 필수 증명서류 제출 필요
		· 관련 용어에 대한 명확한 기준 마련 필요 - 예를 들어 파고라 설치와 관련하여 다양한 해석이 존재
		· 가설건축물 신고절차 개선 필요
		· 건축사사무소나 건축사 자격증 소지자를 통한 신청 필요

구분	지자체명	건의내용
전라권역 2022. 07.29. (목포시)	현장 건의사항	· 존치기간 관련 - 존치기한 3년 연장 1회 가능 방식으로 통일
		· 용도 관련 - 공사용, 농사용 등으로 한정된 범위로 좁히는 것이 바람직
	현장 건의사항 (전북도)	· 존치기간 관련 - 존치기간에 대한 명확한 기준 마련 필요
	현장 건의사항 (김제시)	· 존치기간 관련 - 최대 사용기간에 대한 제한 필요  · 연장신고 규정 개선 - 존치기한 만료 시 사전 안내가 이루어지고 있으나 연장신고 대 부분 이루어지지 않고 있음
	현장 건의사항 (장수군)	· 가설건축물 사용허가 절차 개선 필요 - 건축사사무소를 통한 사용허가, 세움터 관리기반 구축 필요
강원권역 2022. 08.10. (삼척시)	현장 건의사항	· 가설건축물 최대 사용기간 제한 필요 - 건폐율, 용적률 제약이 없어 무분별하게 축조하여 제한 없이 영 구적으로 사용 중 - 최대 사용기간에 대한 제한 필요
	현장 건의사항 (인제군)	· 간선시설 관련 정의 기준 마련 필요 - 싱크대, 정화조, 거주지 이전 신고 등 관련 문의 다수 - 간선시설의 범위에 대한 공통된 기준 마련 필요
	현장 건의사항 (정선군)	· 연장 및 최대 사용기간 관련하여 법에서의 명확한 기준 제시 필요 - 최대 사용기간에 대한 제한 필요
	현장 건의사항 (정선군)	· 관련 기준 강화는 현장 실태 점검 시스템 구축과 함께 이루어져야 함
	현장 건의사항 (고성군)	· 최대사용기간 제한 마련 필요
서울/인천 권역 2022. 09.06.	현장 건의사항 (서울시)	· 현장 상황에 적합한 제도 기준 마련 - 현재 이슈에 발맞춰 건축법 시행령 개정 필요
	현장 건의사항 (인천 서구)	· 영구적으로 가설건축물을 활용 중인 현황을 감안하여 관련 기준 강화 필요
	현장 건의사항 (인천 남동구)	· 「건축법」 적용 제외 대상에 대한 재검토 필요 - 법상의 상이한 해석으로 인한 민원 발생
	현장 건의사항 (인천 동구)	· 용도별로 일괄적인 구조, 면적 제한 등의 기준이 제시
	현장 건의사항 (인천 동구)	· 가설건축물 연장 기간의 제한 필요

출처: 지자체 간담회 결과를 바탕으로 연구진 작성



---

# 부록 해외 주요국의 가설건축물 관련 규정

---

## 1) 조사개요

### ☐ 조사목적

- 임시건축물에 관한 법령체계와 세부 관리기준 조사 및 분석

### ☐ 조사대상

- 조사대상 선정기준
  - 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화되어 있는 미국, 영국, 싱가포르의 건축법령 분석

### ☐ 조사방법

- 문헌조사 : 선행연구, 관련 홈페이지 자료수집 및 분석

### ☐ 조사내용

- 해외 가설건축물 관련 규정
  - 건축물의 범위에 대한 개념과 정의
  - 임시로 사용하는 건축물에 대한 관계법령 조사
  - 가설건축물에 관한 별도기준 검토
  - 가설건축물 관리기준 검토

## 2) 관련 규정 검토

### ① 미국

#### □ 가설건축물 기준

- 건축 관련 법체계
  - 전문 민간단체인 미국 국제 기준 협회(International Code Council)에서 전 미국 공용 표준모델인 건축기준법을 제정·운영<sup>1)</sup>
  - 건축표준설계기준의 제정과 관리를 기업 차원의 기구에 맡겨 모범형 표준설계 기준을 제정하고, 연방 정부, 주정부, 지방 정부가 각자의 판단으로 선택을 하여 건축표준설계기준으로 지정<sup>2)</sup>
  - 즉 각 지자체가 필요에 따라 IBC를 수정할 수 있으며, 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화되어 각 주 및 시 차원의 건축코드에 채택하여 반영
- 건축물에 대한 정의
  - 거주를 지원하거나 수용하기 위해 사용하거나 의도된 모든 구조물로 정의

#### □ 뉴욕의 가설건축물 가이드라인<sup>3)</sup>

- 뉴욕시는 건축코드와 별도로 ‘임시 구조물의 축조 및 사용허가’ 규정 운영
  - (정의) 90일 이하의 기간 동안 세워진 임시 텐트, 스탠드, 플랫폼, 사열대, 야외 연주 무대, 스테이지 및 이와 유사한 기타 구조물. 화재지구(The fire district) 내에서 실내 또는 야외에 목재로 건설될 수 있음
  - (허가 신청서(시공 자료)) 임시 구조물의 위치를 나타내는 부지 계획과 피난 동선 및 재실자수를 설명하는 정보를 포함해야 함

---

1) 전봉수. (2005). [자유기고] 미국의 <건축표준기준>에 대하여. 건축, 49(8), 120-123. 내용을 토대로 연구진 재작성

2) 유광흠, 임유경. (2015). 미국 건축법 현황 및 체계 분석. auri brief, 120, 7. 내용을 토대로 연구진 재작성

3) America Legal - Publishing 홈페이지,  
<https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-86165>(검색일: 2022.07.19.)

- (위치) 제안된 건설 방식에 대한 외벽의 내화 등급을 바탕으로 표 602의 요구 조건에 따라 위치해야 함
- (피난동선) 피난 동선 요구 조건을 충족시키며 출입구로부터 최대 거리는 100 피트(30.48m)이어야 함
- 허가권자(commissioner)는 임시 구조물의 사용 또는 사용 시간에 한정하여 30일 이하로 허가할 수 있으며 다만 증명된 사유가 있을 경우 연장 가능
- 허가가 필요하지 않은 경우는 1) 37㎡ 미만의 임시 텐트를 30일 이내로 설치 및 사용, 2) 11.16㎡ 미만의 면적으로 출입구 용도의 연결 공간 포함한 임시 플랫폼, 사열대(reviewing stands), 야외 연주 무대, 유사한 여러 종류의 구조물을 30일 이하로 설치 및 사용
- (적합성(Conformance)) 임시 구조물과 이용은 구조 강도, 화재 안전, 대피 수단, 접근성, 조명, 환기 및 위생과 관련한 조건들을 준수해야 함
- (승인 종료(Termination of approval)) 허가권자는 임시 구조물과 이용에 대한 허가 종료 및 중단하도록 명령할 수 있음
- (신청 처리(Application processing)) 임시 구조물과 이용에 대한 신청은 건축 또는 이용 개시 영업일 기준 15일 이전에 관련 부서에 제출하여야 함
- 막구조(membrane structures; air-supported structures, air-inflated structures, membrane-covered cable structures, membrane-covered frame structures and tents)를 임시 설치할 경우에도 위 사항(Article 111 of Chapter 1 of Title 28 of the Administrative Code)을 준수해야 함

#### □ 샌프란시스코의 가설건축물 가이드라인<sup>4)</sup>

- (개관) Planning Code Section 205에 의거 특정한 용도에 한해 임시 사용을 허용함. 임시 사용 허가(Temporary Use Authorization)는 제한된 기간 동안 특정 지역에 한해 이용을 허용
- (허가) 담당부서(Planning Department) 이외에 소방청, 경찰청, 보건 부서 등에서도 임시 사용 전 별도의 허가를 요구
- (허가 신청) 전자 이메일로만 접수 가능

4) San Francisco Planning. <https://sfplanning.org/resource/tua-supplemental>(검색일 : 2022.07.19.) 참고하여 연구진 재정리

- (용도) 이동식 음식 판매 시설, 계절에 따른 크리스마스트리, 호박 판매, 건설 트레일러, 축제 또는 전시 등과 같은 단기간 이용
- ※ 기간에 따라서 임시 사용 가능한 용도를 구체적으로 제시하고 있지만 면적, 구조, 디자인에 관한 별도의 기준은 없음
- 임시 구조물에 대한 관련 법령은 Chapter 31 SPECIAL CONSTRUCTION의 SECTION 3103-TEMPORARY STRUCTURES<sup>5)</sup>로 법령은 있으나 특별한 내용 없이 허가에 관한 사항을 규정하고 있음
- 허가 법령(106A.1.7 Permits and fees for temporary buildings or structures)에 따르면 용도는 사설대, 야외 관람석, 특별 관람석, 이외 유사한 구조물이며 구체적인 면적 제한 및 구조, 디자인에 대한 특별한 지침은 없음

**[표 부록 2-1] 샌프란시스코시의 기간별 임시 사용용도 분류**

CODE	용도 및 특이사항
SEC. 60일 205.1. 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린의 재산 소유자 또는 사업가가 후원하는 카니발, 전시, 축하 또는 축제</li> <li>- 자선, 애국, 복지 목적의 부스</li> <li>- 크리스마스 트리 및 할로윈 호박을 포함한 농업적으로 생산된 계절 장식</li> <li>- 팝업 리테일</li> </ul>
SEC. 1년에서 205.2. 4년 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근 대지에 건물군 건설에 따르는 임시 구조물 및 이용</li> <li>- 신규 주거 개발에 부수되는 임대 또는 판매소로서 일반 부동산 사업은 포함되지 않으며 최대 1년 사용 가능</li> <li>- AUTOMOBILE WRECKING</li> <li>- 무선통신서비스시설 최대 1년 가능</li> <li>- 임시 대마 소매 용도로 최대 4년 가능</li> <li>- 장기 주차 및 야간 캠핑, 행정 사무소, 화장실, 샤워 및 화장실, 부엌 및 조리 공간, 식사 장소를 포함한 임시 구조물</li> </ul>

5) 전체 법령명은 TEMPORARY STRUCTURES of Chapter 31 SPECIAL CONSTRUCTION of BUILDING CODE 2019 Edition of San Francisco Building Inspection Commission (BIC) Codes에 해당됨 (출처: America Legal - Publishing 홈페이지.  
[https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_building/0-0-0-93451](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-93451) (검색일: 2022.07.19.))

CODE	용도 및 특이사항	
SEC. 205.3.	24시간	- 다음 용도에 해당 시 연간 12회까지 월 1회, 행사당 24시간을 초과하지 않는 시간 동안 임시사용 허가 · 주민단체 및 지역 사업가가 후원하는 공연, 전시, 댄스, 축하, 축제 · 임시 사용이 허가된 부동산 또는 건축물의 주거 또는 상가 임차인이 후원하는 공연, 댄스, 파티
SEC. 205.4.	간헐적 활동	- 이동식 음식 시설, 농산물 시장, 야외 공예품 시장 등 1년 이하로 임시 사용 허가 가능(다른 부서의 추가 승인 필요)
SEC. 205.5.	개발 현장에서 일시활동	- 최초 승인기간은 36개월 이하
SEC. 205.6.	바, 오락 용도의 임시사용	- 바, 오락 용도의 야간 유흥 용도로 4년 이하 허가가능
SEC. 205.7.	비어 있는 1층 상업공간에서의 일시활동	- 최초 승인기간은 1년 이하이며 최대 2년까지 허가가능 - 운영시간: 오전 9시~오후 10시
SEC. 205.8.	야외오락, 예술, 레크리에이션 활동	- 공연, 전시(영상 제외), 리허설, 작품, 사후 제작 - 최초 승인은 1년을 초과하지 않으며 감독에 의해 1년 추가 연장 가능 (총 2년 가능) - 운영시간: 오전 9시~오후 10시

출처 :America Legal – Publishing 홈페이지,  
[https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_planning/0-0-0-19882](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-19882)(검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

#### □ 시애틀의 가설건축물 가이드라인<sup>6)</sup>

- (정의) 이동가능하고 접을 수 있는 다음과 같은 구조를 의미. 큰 텐트, 사열대, 비계 구조물, 큰 규모의 공연 무대, 파빌리온, 설치 예술 작품등이 이에 해당
- 이동이 가능한 임시 사무실, 교실, 대피소(쉼터), 주거의 경우에도 임시 건축물 허가 절차를 받아야 함

6) Seattle Department of Construction and Inspections. (2022). Tip 306. Temporary Structure Permits. Updated July 28, 2022, Seattle Department of Construction and Inspections. (2022). Tip 206. Temporary Structure Permits. Updated May 27, 2022, 참고하여 연구진 정리

- (허가 조건) 소방, 인명 안전, 구조 및 접근성의 조건을 충족해야 함
- 사용 기간이 4주 또는 그 이하일 때, 그리고 적절한 경우(임시 사용 허가 신청 조건에도 충족할 경우) 임시 사용 허가(Temporary Use Permits in Seattle)와 함께 신청할 수 있음
- Section 3103 Temporary Structures(of Chapter 31 of 2018 Seattle Building Code)에 따르면 구체적인 허가 가능한 면적과 재실자수, 건설 서류, 위치, 피난 동선에 대한 법령이 있었으나 현재는 효력이 없음(삭제됨)
- 미국의 뉴욕시, 샌프란시스코시와 다르게 시애틀시는 임시구조물 허가과 임시 사용 허가의 연관성과 함께 허가 신청할 수 있음을 법령에서 안내하고 있음

## ② 영국

### □ 건축물에 대한 정의

- 건축 관련 법체계
  - 영국의 ‘건축법(Building Act)’을 기초로 구성되며, ‘건축 규칙(Building Regulation)’과 ‘승인문서(Approved Document)’로 세분화
  - ‘건축법 1984(Building Act 1984)’는 건축에 대한 기본적인 사항을 담고 있어 건축 관련 기본법적 지위와 역할을 하고 있으며, 건축규칙(Building Regulation)은 건축 관련 구체적인 사항에 대해 비교적 상세한 규정들을 가지고 있는 대표적인 하위 규정<sup>7)</sup>에 해당
  - 승인문서는 구속력이 있는 문서는 아니지만 건축 규칙의 준수사항과 관련하여 요구되는 기준을 정하고 기준을 달성하기 위하여 활용하는 기본 방식과 관련한 요구사항을 반영하는 문서<sup>8)</sup>를 의미
- 건축물에 대한 정의<sup>9)</sup>
  - “영구적 또는 임시적 건물(permanent or temporary building)”을 의미하며

7) 김용훈. (2012). 영국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구. 한국법제연구원. p.79.

8) Policy paper, 2010 to 2015 government policy: building regulation. p.1 / 김용훈. (2012). p.80에서 재인용

9) UK Legislation.

<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/596/schedule/2/part/4/crossheading/class-a-temporary-buildings-and-structures/made>(검색일 : 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

특별한 예외사항이 없는 한 모든 영구적 또는 임시적 구조물(structure or erection)도 포함

- 구조물("structure or erection")은 장관(Secretary of State)에 의해 건물로 인정 가능한 차량(vehicle), 선박(vessel), 호버크라프트(hovercraft), 항공기 (aircraft) 또는 기타 이동 가능한 물체도 포함

#### □ 가설건축물 기준

- (정의) 28일 이상 사용하지 않는 건축물<sup>10)</sup>
- (임시 건축물의 배치기준<sup>11)</sup>) 1) 기존의 건물 뒤에 위치해야 함, 2) 지정된 주차 구역 바깥에 위치해야 함, 3) 식재로 꾸며진 조경 구역 바깥에 위치해야 함

#### [표 부록 2-2] 영국의 가설건축물 허가 필요 대상과 허가 제외 대상

구분	기준
허가 필요 대상	28일 이상 사용될 예정인 건축물 또는 구조물 대지 경계에서 5m 이내인 건축물 또는 구조물 바닥 면적이 200㎡ 이상인 공간 기존 건물의 25% 이상 규모인 건축물 대지 면적의 25% 이상 차지하는 건축물 가설건축물이 자동차 주차 및 조작 공간을 감소시켜 줄 경우 가설건축물이 전체 건물의 외형에 실질적으로 영향을 줄 경우
허가 제외 대상	28일 이하로 사용 예정이고 5m 이하일 경우 200㎡ 이하 면적의 건축물 또는 구조물
코로나로 인한 임시 허용	2021.04.16.~2022.1.1.까지 중앙정부에서는 주점, 식당, 카페, 역사적인 관광지 내에 임시 이동 가능한 구조물에 대해서 허가 신설 이 허가는 이러한 사업들이 재개될 수 있도록 지원하는 동시에 락 다운 (lock-down) 제한이 완전히 해소될 때까지 적절한 사회적 거리를 여전히 제 공하는 것을 목표로 함(광고전시 용도가 아니라면 규모 요구조건은 없음)

출처: FEWS 홈페이지,  
<https://www.temporarystructures.co.uk/do-you-need-planning-permission-for-temporary-buildings-or-structures/> (검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

10) UK Legislation.

<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/596/schedule/2/part/4/crossheading/class-a-temporary-buildings-and-structures/made>(검색일 : 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

11) Smart-Space Instant Buildings. (2020). Planning permission for temporary buildings MADE EASY. p.4.참고하여 연구진 재정리

**[표 부록 2-3] 영국의 허가되는 개발과 허가되지 않는 개발**

구분	기준
허가되는 개발	해당 토지의 위(on), 안, 아래 또는 위(over), 또는 해당 토지에 인접한 토지에서 이루어지고 있거나 이루어질 예정인 작업과 관련해, 또는 그 작업 시간 중, 일시적으로 필요한 건물, 이동 가능한 구조물, 작업, 공장 또는 기계를 필요로 하는 토지에 대한 규정의 경우
허가되지 않는 개발	아래의 경우 A등급으로 허가되지 않는다. - 해당되는 작업이 채광 작업일 경우, 또는 - 이러한 작업의 경우 개발 허가는 요구되지만, 승인되지 않거나 승인되지 않을 것으로 간주되었을 경우
조건	다음과 같은 조건으로 작업이 이루어졌을 경우, 그 개발은 A등급에 의해 허가된다. - A등급에 의해 허가된 모든 건물, 구조물, 작업, 공장 또는 기계가 이전(제거)되었을 경우, 그리고 - A등급에 의해 허가된 개발이 이루어진 인접 토지가, 합리적으로 실행 가능한 한 빨리, 그 개발이 이루어지기 전 조건/상태로 복구되었을 경우

출처: UK Legislation.

<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/schedule/2/part/4/crossheading/class-a-temporary-buildings-and-structures/made>(검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

#### ④ 싱가포르

##### □ 건축물에 대한 정의<sup>12)</sup>

- 건축물에 대한 정의
  - 건축물이란 영구 또는 임시 건물 또는 구조물을 의미
  - 여기에는 오두막, 헛간 또는 지붕이 있는 울타리, 영구적 혹은 임시적 토류 유지 또는 안정화 구조물, 부두, 보트나 선박이 아닌 부유 구조물 또는 부유 시스템으로 건설되어야 하는 구조물, 암거, 건널목, 다리, 지하도 또는 터널, 하수처리장, 하수관, 배수관, 수영장 또는 비-수질 유형의 콘크리트 탱크, 1997년 민방위 대피소법에 따라 제공되는 대피소, 장관이 인정한 시설을 포함

##### □ 가설건축물의 기준

12) Singapore Statutes Online. <https://sso.agc.gov.sg/Act/BCA1989>(검색일: 2022.10.13.)



[표 부록 2-4] 싱가포르의 가설건축물 정의

정의	사례
(a) 수명이 짧은 재료로 구성된 2층 이하의 건물 또는 구조물	갠트리(gantry), 텐트(천막), 독립형 프레임/패널/보드, 팝업 스토어, 크리스마스 트리, 현관 아치 등의 축제 장식 (이하 실내 및 실외 모두 적용)
(b) 관할당국 또는 건축관리 국장이 36개월을 초과하지 않는 기간 또는 건축 규정에 규정될 수 있는 다른 기간 동안 사용할 수 있도록 허용된 2층 이하의 건물 또는 구조물	창고, 사무실, 컨테이너, 임시 실내 LED 스크린 거치대, 임시 실내 광고 구조물과 그 지지대
(c) 근로자 숙소, 현장 사무실, 모델 하우스, 건설자 창고, 영구 건물의 건축 공사, 건설자의 창고 및 기타 창고사와 관련하여 필요한 기타 창고	건설 현장 내외부의 근로자 숙소, 현장 사무실, 모델 하우스, 건설자의 창고 및 기타 창고
(d) 광고나 간판의 야외 전시에만 사용되는 모든 구조물	야외 간판과 광고, 그 구조물들

출처 : The Building and Construction Authority(Singapore).

<https://www1.bca.gov.sg/regulatory-info/temporary-buildings-application/application-for-a-permit-to-erect-temporary-building>(검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

#### □ 가설 건축물의 사용 허가 신청<sup>13)</sup>

- 1단계 예비승인, 2단계 사용승인으로 구분되어 있음
- 신청자(가설 건축물의 소유자)는 Commissioner of Building Control(CBC)로부터 허가를 받기 위해 신청해야 함. 소유자는 전문적인 토목공학자 또는 구조 엔지니어를 고용하여 가설 건축물 건립을 설계, 감리, 조사하게 하고 사용 허가 신청을 제출하도록 해야 함
- 2단계 프로세스는 아래와 같음

13) The Building and Construction Authority(Singapore).

<https://www1.bca.gov.sg/regulatory-info/temporary-buildings-application/application-for-a-permit-to-erect-temporary-building>(검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

[표 부록 2-5] 싱가포르의 가설건축물 사용 허가 신청 단계

구분	내용
1단계 (예비승인)	가설 건축물의 소유자는 허가 신청을 하고 예비 승인을 위한 건축 계획을 제출한다. CBC가 승인한 예비 승인을 받은 후 소유자는 공사를 진행할 수 있다.
2단계 (사용승인) (PTU)	가설 건축물이 건설되었을 때, 소유자는 PTU가 허가되기 전에 BCA에 다음 서류를 제출해야 한다. - 가설 건축물의 건축 공사에 대한 전문 엔지니어의 감독 인증서 - 해당하는 경우에 낙뢰 방지 시스템 설치에 관한 전기 기술자의 감독 인증서 사용 승인이 주어진 경우에만 가설 건축물 사용이 가능하다.
1단계 (예비승인) 절차 간소화	[이전에 승인된 설계를 가진 가설 건축물 해당] 소유자는 이전에 사전 승인받은 가설 건축물에 대해 후속으로 건설할 경우, 이전에 승인된 설계에 기초하여 PTU를 신청할 수 있다. 그러나 전문 기술자(PE: Professional Engineer)는 PTU 발행 전에 관련 감독 증명서를 BCA에 제출해야 한다.

출처: The Building and Construction Authority(Singapore).

<https://www1.bca.gov.sg/regulatory-info/temporary-buildings-application/application-for-a-permit-to-erect-temporary-building>(검색일: 2022.07.19.) 참고하여 연구진 정리

□ 허가 제외 대상<sup>14)</sup>

- 제외된 가설건축물 : 근로자 숙소, 현장 사무소, 건설자 창고, 상점 또는 기타 창고로 사용되는 모든 건물(영구 건축물을 위한 모든 건축 공사와 관련하여 요구되는 사항, 3층 이하의 높이)
- 공공장소 또는 공공도로에 있는 사람의 안전 또는 편의를 위해 건설된 보호 덮개, 낙하물 방지망, 울타리, 안전 그물 또는 임시 구조물

□ 허가연장<sup>15)</sup>

- 연장을 포함한 총 허가 기간은 72개월을 초과하면 안됨
- 규정에 따라 허가 최종 승인을 받은 소유자는 허가 만료 전에 언제든지 건축관리담당관에 연장 신청이 가능함

14) BUILDING CONTROL ACT(CHAPTER 29), BUILDING CONTROL (TEMPORARY BUILDINGS) REGULATIONS 2018. p.4 참고하여 연구진 정리

15) BUILDING CONTROL ACT(CHAPTER 29), BUILDING CONTROL (TEMPORARY BUILDINGS) REGULATIONS 2018. p.10 참고하여 연구진 정리

- 건축관리담당관은 가설건축물의 정의 (b)에 따라 허가 연장 신청이 있는 경우에 총 연장 기간이 72개월을 초과해서는 안됨

#### □ 허가가 필요하지 않은 가설건축물<sup>16)</sup>

- 1층 규모의 노동자 숙소 또는 현장 사무실 등
  - (a) 바닥에서 천장 사이(headroom)는 2,000mm 이상이어야 함
  - (b) 노동자의 숙소에 있는 모든 방은 다음이 제공되어야 함
    - (i) 자연환기를 위한 창문 또는 개구부의 총 면적이 실내 바닥 면적의 5%이상
    - (ii) 싱가포르 표준 553-건축물의 공조 및 기계 환기에 관한 실무 강령을 준수하는 기계식 환기 시스템 또는 환기율을 갖춘 공조 시스템
  - (c) 낙뢰 방지 시스템은 싱가포르 표준 555-낙뢰 방지 실무 강령에 따라 설치
- 2, 3층 노동자 숙소 등

### 3) 국외 제도 시사점

#### □ 쟁점별 적용 기준 비교

- 가설건축물 개념과 범위 설정
  - 임시 건축물, 가설건축물로 별도로 정의하고 있으며 미국이나 영국의 경우 한정된 사용 기간을 중심으로 임시 건축물의 개념과 범위를 일반 건축물과 구별하여 정의
- 세부 기준 설정 방식
  - 뉴욕의 경우 외벽의 내화 등급과 출입구로부터의 피난 동선 거리 규정 등 화재 안전에 관한 기준 마련
  - 샌프란시스코는 사용기간에 따라서 설치 가능한 용도 규정
  - 시애틀의 경우 재실자수에 따라 면적 관련 기준을 설정하였으나 관련 기준을

---

16) BUILDING CONTROL ACT(CHAPTER 29), BUILDING CONTROL (TEMPORARY BUILDINGS) REGULATIONS 2018. pp.13-15 참고하여 연구진 정리

현재는 삭하였음

- 영국의 경우 허가 필요 대상과 허가 제외 대상으로 구분하고 별도의 용도에 대한 규정 없이 대지 경계선에서의 이격, 규모, 높이 등의 규정을 중심으로 기준을 마련하여 관리 중
- 싱가포르의 경우, 용도, 기간, 구조, 디자인, 안전 등의 세부항목으로 구분하여 상세한 기준을 마련
- 존치기간 관련
  - 미국 뉴욕의 경우 90일 이하이지만 증명된 사유가 있을 경우 연장 가능
  - 샌프란시스코의 경우 사용 24시간, 60일, 1년에서 4년, 1년 이하 간헐적 활동 등으로 구분하고 임시로 사용 가능한 세부 용도를 규정
  - 시애틀과 영국은 28일을 임시로 사용가능한 기간으로 규정
  - 싱가포르의 경우 연장을 포함하여 6년(72개월)을 최대사용가능기간으로 설정

[표 부록 2-6] 해외 가설건축물 관련 기준의 주요내용 종합표

구분		정의	기준				
			용도	기간	구조	디자인	안전
미국	뉴욕	○		○ (90일)			○
	샌프란 시스코		○	○ (용도별로 상이)			○
	시애틀	○		○ (4주)			구체적 기준이 있었으나 삭제
영국		○		○ (28일)			설치 위치
싱가포르		○	○	○ (72개월)	○	○	○

출처: 연구진 작성