

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3017
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 8. 11. 이성배 의원 발의 (2025. 8. 14. 회부)

2. 제안이유

- 현재 서울시 내 차양시설·비가리개시설 용도의 가설건축물 설치 시 「서울특별시 건축 조례」 별표2의2 규정 외 대상은 가설건축물허가를 득하여야 함.
- 가설건축물허가대상은 가설건축물신고대상과 달리 건폐율, 용적률등에 포함되며 착공신고 및 사용승인 등의 추가 절차도 있는바 이에 따라 설치에 더 오랜 시간이 소요됨.
- 현재 초·중·고등학교 가설건축물 설치가 신고대상인 것과 달리 대학교는 허가대상으로 학교 내 차양시설·비가리개시설 설치 시 건폐율, 용적률에 차감을 받으며, 설치에도 훨씬 더 오랜 시간이 소요됨.
- 이에 대학교 가설건축물 설치도 신고로 가능토록 절차를 간소화하여 폭염, 우천 등에도 대학교 내 체육활동을 할 수 있게 장려함은 물론, 일반 시민들도 편하게 이용할 수 있게 하고 교육시설 간 형평성도 맞추고자 함.

3. 주요내용

가. 별표2의2 차양시설·비가리개시설 중 기타 내용에 「고등교육법」 제2조에 따른 학교를 추가함.(안 별표2의2 수정)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 차양·비가리개 용도의 가설건축물 설치 시, ‘허가’가 아닌 ‘신고’를 통해 설치할 수 있는 장소에 「고등교육법」 제2조¹⁾에 따른 학교²⁾(이하 “대학”)를 추가하여 대학구성원 및 일반시민들의 이용 편의를 높이하고자 하는 것임.

현행	개정안
- 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 - 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교내 설치하는 것	- 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 - 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 내에 설치하는 것

- 「서울특별시 건축 조례」 제17조제3항에는 차양·비가리개 시설 중 ▲재래시장 및 농수산물도매시장의 공지 또는 도로 ▲ 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교내 설치하는 것

1) 「고등교육법」 제2조(학교의 종류) 고등교육을 실시하기 위하여 다음 각 호의 학교를 둔다.

1. 대학
2. 산업대학
3. 교육대학
4. 전문대학
5. 방송대학·통신대학·방송통신대학 및 사이버대학(이하 “원격대학”이라 한다)
6. 기술대학
7. 각종학교 [전문개정 2011. 7. 21.]

2) 서울시내 「고등교육법」 제2조에 따른 학교(대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학 등)는 62개소로 확인됨. (세부내용 불임1 참조)

진법」 제3조에 따른 학교(초등학교, 중학교, 고등학교 및 특수학교)에 한하여 ‘신고’를 통해 설치할 수 있도록 하고 있으며, 대학은 이에 포함되지 않아 대학 내 차양·비가리개시설을 설치하는 경우, ‘가설건축물허가’를 받아야 하는 사항임³⁾).

- 대학은 초·중·고교에 비해 면적이 넓어 건물 간 이동거리가 길고, 축제, 행사, 동아리, 체육활동 등 실외 공간에서의 활동이 많은 특성을 고려할 때 폭염 및 우천시 안전과 편의를 위해 차양·비가리개시설의 필요가 제기되어 왔음.⁴⁾
- 그러나 대학에서의 차양·비가리개시설은 허가대상에 해당됨에 따라 건축물의 바닥면적에 산입되어 건폐율, 용적률 등 건축물의 규모제한 적용을 받게되는데, 현재 대학시설의 밀도가 법적 기준에 거의 도달하여 추가 개발의 여유가 없는 경우가 많으며⁵⁾, 건축계획(건폐율, 용적률, 높이)이 변경 될 경우 ‘도시계획시설 세부시설조성계획’⁶⁾ 변경 또는 사

3) 허가대상과 신고대상의 시설설치 상의 차이점을 살펴보면, 허가대상 가설건축물은 일반 건축물과 마찬가지로 건축사가 도서를 작성하여 착공신고와 사용승인 절차를 거쳐야 사용이 가능하지만, 신고대상 가설건축물의 경우 건축사가 아니더라도 설계도서를 작성할 수 있으며 착공신고와 사용승인 절차 없이 축조신고만으로도 사용이 가능함. 또한 허가대상인 경우 가설건축물이 바닥면적에 산입되어 건폐율, 용적률 등 건축물의 규모제한 적용을 받지만, 신고대상인 경우 이 규정의 적용에서 배제되고 있음.

4) 실제로 대학교 내 날씨 대응, 휴식공간 제공, 대학생 행사 및 모임 지원, 에너지절약효과, 미관 및 분위기 개선 등을 위하여 차양·비가리개시설이 필요하며, 이는 학생만족도 증진, 대학경쟁력 강화에 중요한 요소로 작용한다는 다수의 논문이 있음.

「대학캠퍼스 시설, 공간의 환경평가에 관한 연구」 2010.2, 조선대학교 박사학위 논문

「대학 캠퍼스의 수요자 친화형 공간배정기준 설정 연구」 2023, 한국조경학회 춘계학술대회

5) 의안번호 제876호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검토보고서에 따르면, 서울시 소재 대학 중 용적률 사용률이 높아 현실적으로 추가 공간 마련이 어려움에 따라, 대학경쟁력 제고를 위하여 용적률 완화의 필요성을 인정하였고, 이에 대학 내 혁신성장구역에 대하여 용적률 완화 규정을 신설하여 운영 중임.

6) 대학시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법시행령 제25조, 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조에 의거 도시관리계획 결정(변경) 시 세부시설 조성계획을 함께 결정(변경) 하여야 하며, 서울시는 이와 관련하여 대학의 특성을 고려한 「대

업설시계획 변경인가 등 절차이행에도 상당기간이 소요되는 실정으로, 이 조례가 개정되어 해당시설이 신고대상에 포함될 경우 이러한 어려움이 해소될 것으로 보임.

○ 다만, 신고대상 가설건축물의 확대에 인하여 시설 안전문제와 가설건축물이 난립될 우려가 제기될 수 있으나, ‘교육시설안전인증’⁷⁾ 제도(교육부) 및 ‘가설건축물 존치기간 연장횟수’를 1회로 한정⁸⁾(자치구)하고 있는 점 등 교육부와 자치구 차원에서 관리 및 감독이 이루어 질 것으로 판단됨.

- 참고로 ‘교육시설안전인증’의 심사항목(시설안전, 실내환경안전, 외부환경안전) 중 ‘외부환경안전’에는 보행·교통안전 및 실외 활동공간에 대한 안전사고 예방관리를 심사토록 하고 있음.⁹⁾ 심사 후에는 평가 결과에 따라 인증등급이 최우수인 경우 10년, 우수 등급의 경우 5년간만 유효하며, 유효기간 만료 전 주기적으로 인증을 받도록 하고 있어 안전상의 점검은 지속 이루어질 것으로 보임.¹⁰⁾

학 세부시설조성계획 수립·운영 기준」을 제정('14.2)하여 운영하고 있음.

7) 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제11조(교육시설안전 인증 등)① 교육시설 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 교육시설의 장은 교육부장관의 교육시설안전인증을 받아야 한다.

「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률 시행령」 제13조(교육시설안전인증의 대상) 법 제11조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 교육시설”이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 교육시설을 말한다.

1. 법 제2조제1호가목·나목에 따른 유치원 및 학교의 경우: 연면적 1백제곱미터

2. 제2조제2항에 따른 교육기관의 시설 중 학생이 주로 이용하는 시설로서 교육부장관이 정하여 고시하는 시설의 경우: 연면적 1천제곱미터

3. 제1호 및 제2호 외의 교육시설의 경우: 연면적 3천제곱미터

8) 「서울특별시 건축 조례」 ‘24년7월15일 개정·시행된 사항으로, 시행령에서 위임하고 있는 연장횟수를 정하고 있지 않았다가 1회로 규정하였음. 이에 따라 최초 신고로 3년, 연장시 3년으로 총 6년 존치 이후에는 신규 신고절차를 이행해야함.

9) 이 심사는 인증심사단을 구성하여 서류 및 현장심사 등을 통해 이루어 지고 있는 것으로 확인됨.

10) 교육시설안전 인증 신청가이드(교육시설안전 인증 전문기관 협의회) 참조

<교육시설 안전 인증 중 외부환경안전 심사항목>

구분		심사항목	배점			
			유치원	초중고, 특수	대학및기타	
C. 외부 환경 안전	C-1 보행 교통안전	C-1-1 교내 보행 환경 안전 관리	10	14	8	
		C-1-2 차량 출입 및 안전 관리	10	8	15	
		C-1-3 비상차량 교통 계획 수립	10	8	12	
		C-1-4 개인형 이동장치 안전관리	-	-	12	
	C-2 보안 체계관리	C-2-1 학생 안전을 위한 출입관리	8	10	10	
		C-2-2 CCTV 설치 및 운용 점검 관리	10	12	10	
		C-2-3 야간 조명시설 점검 관리	7	5	10	
	C-3 실외 활동공간	C-3-1 실외 안전사고 예방 관리	8	10	16	
		C-3-2	체육기구, 놀이시설 안전관리	-	6	-
			놀이시설 안전관리	10	-	-
			안전사고 예방을 위한 체육기구 관리	-	-	7
		C-3-3 운동장의 안전한 자재 사용 및 유지관리	7	7	-	
	C-4 교외영역	C-4-1 교육환경절대보호구역 내 보행환경 안전관리	10	15	-	
		C-4-2 공사장 등 위험환경에 대한 안전관리	10	5	-	
합계			100	100	100	

*출처: 교육시설안전 인증 신청가이드 14p.

- 이에 조례가 개정되면 대학교 내에 차양·비가리개 용도의 가설건축물의 설치가 용이해질 것으로 기대되며, 이를 통해 대학구성원과 지역주민들의 교육시설 이용편의 증진 및 대학경쟁력 향상에도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

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

[붙임1] 서울시 내 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 현황(p.6)

[붙임2] 관련법령 및 조례(p.7)

붙임1**서울시 내 고등교육법 제2조에 따른 학교 현황**

구분	종류	대학수	학과(학부)수
1	대학	38	2,202
2	산업대학	—	—
3	교육대학	1	13
4	전문대학	9	484
5	방송대학, 통신대학, 방송통신대학, 사이버대학(원격대학)	12	336
6	기술대학	1	2
7	각종학교	1	28
소 계		62	3,065

※ 한국교육개발원, 「교육기본통계」 2024년 하반기 자료에서 각 학교 종류별 통계를 참조하여 작성.(조사일자 25.8.24)

- 대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_013_S&conn_path=l2
- 산업대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_016_S&conn_path=l2
- 교육대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_012_S&conn_path=l2
- 전문대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_011_S&conn_path=l2
- 방송통신대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_015_S&conn_path=l2
- 사이버대학(원격대학): https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_019_S&conn_path=l2
- 기술대학: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_017_S&conn_path=l2
- 각종학교: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=334&tblId=DT_1963003_018_S&conn_path=l2

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

- 제20조(가설건축물)** ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. <신설 2014. 1. 14.>
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
 2. 4층 이상인 경우
 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에 서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 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 특별자치 시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다. <개정 2014. 1. 14.>
- ④ 제3항에 따른 신고에 관하여는 제14조제3항 및 제4항을 준용한다. <신설 2017. 4. 18.>
- ⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25 조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>
- ⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 가설 건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물대장 에 이를 기재하여 관리하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>
- ⑦ 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따 른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받 은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기 관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본 다. <신설 2017. 1. 17., 2017. 4. 18.>

□ 건축법 시행령 [시행 2025. 7. 16.] [대통령령 제35449호, 2025. 4. 15., 일부개정]

- 제15조(가설건축물)** ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말 한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 10. 14.>
1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.

3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 제1항에 따른 가설건축물에 대하여는 법 제38조를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조 및 법 제55조를 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다. <개정 2012. 4. 10.>

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

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 건본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
14. 야외전시시설 및 촬영시설

15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것

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

⑥ 법 제20조제5항에 따라 가설건축물을 축조하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 관련 규정을 적용하지 않는다. <개정 2015. 9. 22., 2018. 9. 4., 2019. 10. 22., 2020. 10. 8., 2023. 9. 12.>

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

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

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

2) 3층 이상인 가설건축물(제5항제2호 및 제14호의 경우에는 2층 이상인 가설건축물을 말한다)을 건축하는 경우로서 지방건축위원회의 심의 결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정된 경우. 다만, 구조 및 피난에 관한 안전성을 인정할 수 있는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있다.

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

2. 제5항제4호의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조, 제39조, 제42조, 제45조, 제50조의2, 제53조, 제54조부터 제57조까지, 제60조, 제61조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조만을 적용하지 아니한다.

⑦ 법 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, 존치기간의 연장이 필요한 경우에는 횡수별 3년의 범위에서 제5항 각 호의 가설건축물별로 건축조례로 정하는 횡수만큼 존치기간을 연장할 수 있다. 다만, 제5항제3호의 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간으로 한다. <개정 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2021. 11. 2.>

⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 건축물의 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물 축조신고서의 제출을 생략한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2018. 9. 4.>

⑨ 제8항 본문에 따라 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 내용을 확인한 후 신청인 또는 신고인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 건축허가서 또는 가설건축물 축조신고필증을 주어야 한다. <개정 2018. 9. 4.>

⑩ 삭제 <2010. 2. 18.> [전문개정 2008. 10. 29.]

□ **서울특별시 건축 조례** [시행 2025. 7. 14.] [서울특별시조례 제9763호, 2025. 7. 14., 일부개정]

제17조(가설건축물) ① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준에 따른다.<개정 2018.7.19, 2025.1.3>

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
 3. 3층 이하일 것
 4. 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비의 설치가 필요하지 아니할 것
 5. 공동주택·판매 및 영업시설 등으로서 분양을 목적으로 하는 건축물이 아닐 것
 6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 적합할 것. 다만, 단계별 집행계획을 수립하여야 할 기간 안에 단계별 집행계획이 수립되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항에 따른 가설건축물을 허가할 경우에는 도시계획사업의 지장유무에 대하여 사업 관련부서와 협의하여야 한다.

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

[별표 2의2] <개정 2022. 10. 17.>

신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물

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

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

⑤ 영 제15조제7항에 따라 조례로 정하는 가설건축물 준치기간 연장횟수는 1회로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 공익의 목적으로 건축하는 가설건축물의 경우에는 적용하지 아니한다.<신설 2024.7.15, 2025.7.14>

1. 시 및 시 소속 자치구
2. 대한민국 정부 및 다른 지방자치단체
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 시 소속 지방공사와 공단
4. 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 시 소속 출자·출연기관.

[전문개정 2009.11.11.]