

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2291
------------	------

2021. 04. 26.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 4. 2. 김종무 의원 발의 (2021. 4. 6. 회부)

2. 제안이유

- 공동주택 관리 노동자의 처우 개선을 위하여 경비실 에어컨 등 휴게시설 설치가 확산되고 있으나, 이러한 시설이 현행법상 위반건축물로 분류되어 이행강제금이 부과되는 사례가 발생하고 있어 제도적 보완을 위해 ‘공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위해 필요하다고 인정되는 시설’을 견폐율·용적률 등에서 제외되는 가설건축물 축조신고 대상에 포함시켜 아파트 관리 노동자의 열악한 노동 환경 개선을 촉진하고자 함.

3. 주요내용

- 신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물 중 관리사무실 항목에 공동주택 단지 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 시설을 추가함.
(안 별표 2의2)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 공동주택 관리 노동자를 위한 휴게 시설등의 무단 증축에 따른 건축법 위반 현상을 해소코자 이 조례를 개정하려는

것으로 김종무 의원이 발의하여 2021. 4. 6.일 우리 위원회에 회부된 사항임.

〈서울시 건축조례(별표2의2) 신·구조문 대비표〉

현행				개정안			
신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물				신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물			
용도	구조	면적	기타	용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설)	철거알루미늄새 시	30제곱미터 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 매표소는 문화지구에 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 '구분소유 300호' 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정 	관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설 및 공동주택단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설)	조립식	30제곱미터 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 매표소는 문화지구에 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 '구분소유 300호' 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정
제품아적장	철골조립조	500제곱미터 이하		제품아적장			
기계보호시설	철골조립조	300제곱미터 이하		기계보호시설			
공연장 매표소	목재 또는 알루미늄새시	5제곱미터 이하		공연장 매표소			
생활폐기물 보관함	경량철골조	100제곱미터 이하		생활폐기물 보관함			
차양시설·비 가리개시설	제한 없음	제한 없음	차양시설·비 가리개시설	제한 없음	제한 없음	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 · 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것

- 그동안 공동주택단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설 설치하는 건축물의 바닥면적, 건폐율 및 용적률 산입 등 규모 제한을 받는 건축허가(신고)로 처리됨에 따라 정상적인 건축허가 절차의 적용을 받아 왔음. 다만 기존 단지 내 건축물의 용적률 여유가 없는 경우에는 해당 시설 설치가 불가능한 여건에서, 건축허가(신고)없이 공동주택 관리노동자의 근로환경 개선을 위해 경비실

에어컨 설치 등을 위해 시설한 사실상의 가설건축물에 대하여 이행 강제금이 부과되고 있는 실정임

〈서울시 아파트 경비실 관련 위반건축물 현황 조사 결과〉

자치구	단지명	위반시설	구조	위반면적 (㎡)	위반유형	이행강제금 (원)	부과횟수
은평구	신성빌라	경비실	패널	3	무단증축	359,300	7
광진구	광장현대3단지	관리사무소	패널	60	무단증축	2,060,900	6
강남구	논현오피스텔	관리사무소	컨테이너	14	무단증축	145,000	1
	주공아파트	관리사무소	컨테이너	17	무단증축	-	0
강동구	명일엘지	관리사무소	패널	12	무단증축	1,081,000	1
강서구	삼도아파트	경비실	패널	28	무단증축	1,803,200	1
	웰라이빌아파트	경비실	컨테이너	2	무단증축	15,400	1
	신안빌라	경비실	시멘트벽돌	9	무단증축	-	0

※ 총 8개소(은평구1, 광진구1, 강남구2, 강동구 1, 강서구 3)

- 최근 경비원 갑질·폭행 등이 사회적 문제로 제기되면서 경비원들의 처우 개선과 함께 열악한 근무환경에 대한 개선의 목소리가 높아지고 있음. 또한, 공동주택 단지 내 종사자 근로환경 개선을 위해 관리사무실 내 에어컨 등 설치하는 필수적인 요소로 인식되고 있음을 감안하여,
- 에어컨 설치 등을 위한 소규모 조립식 증축에 건축허가 또는 신고의 제한 규정과 복잡한 절차(허가 또는 신고 ~ 사용승인, 건축사 설계도서 작성 등)를 적용할 경우 관리사무실과 같은 공동주택내 근로자의 근무환경 개선에 과도한 사회적 비용을 유발하는 문제가 제기될 수 있음

〈가설건축물 허가대상 및 신고대상 비교표〉

구분	허가대상	신고대상
배제사항 (붙임-2 참조)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 도시계획예정도로내의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 법 제38조(건축물대장) 2. 시장의 공지·도로의 차양시설 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 법 제46조(건축선의 지정) - 법 제55조(건축물의 건폐율) 3. 위 1,2항의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 법 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) - 법 제46조(건축선의 지정) - 법 제47조(건축선에 따른 건축제한) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 모든 가설건축물(건본주택 제외) <ul style="list-style-type: none"> 법 제25조, 제38조~제42조, 제44조~제47조, 제48조~제50조의2, 제51조~제54조, 제54조~제58조(건폐율, 용적률 등), 제60~제62조, 제64조, 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 ※ 법 제48조·제49조 배제 : 3층 이상의 가설건축물을 건축하는 경우로서 지방건축위원회의 심의 결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정되는 경우 ※ 법 제61조 배제 : 정복대지 소유자와 합의한 경우 2. 건본주택 <ul style="list-style-type: none"> 법 제25조, 제38조, 제39조, 제42조, 제45조, 제50조의2, 제53조, 제54조~제57조, 제60조, 제61조, 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조
신청서류	<ul style="list-style-type: none"> · 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류 · 별표2의 도서 · 건축사가 도서작성 	<ul style="list-style-type: none"> · 별지 제8호서식의 가설건축물 축조신고서 · 배치도, 평면도 및 대지사용승낙서(타인대지인 경우) · 신고대상(제2호 및 제4호 제외)의 어느 하나에 해당하면 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있음
사용승인 여부	<ul style="list-style-type: none"> · 일반 건축물과 마찬가지로 착공신고와 사용승인 절차를 거쳐야 사용가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 착공신고와 사용승인 절차없이 축조신고만으로도 사용가능

- 이에 위와 같은 시설의 설치를 다소 용이하게 하여 공동주택내 근로자의 근무환경을 개선하게 할 목적으로 이해됨
- 종합하면 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설을 가설건축물 축조신고대상에 포함하도록 개정하는 것은 아파트 관리 노동자의 열악한 근무 환경 개선 촉진을 위해 필요하다고 판단됨

담당자	도시계획관리위원회 주무관 김정현
연락처	02-2180-8200
이메일	heon2001@seoul.go.kr

【붙임-1】 관련 규정

「건축법」

제20조(가설건축물)

- ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
 2. 4층 이상인 경우
 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
 4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우
- ③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고가 제3항 단서에 해당하는 경우에는 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고인에게 그 내용을 통지하여야 한다.
- ⑤ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.

「건축법 시행령」

제15조(가설건축물)

- ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.
 1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을

연장할 수 있다.

3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 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.
- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
 6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)
 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
 10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕면적의 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.
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 아니하는 경우: 3층 이상의 가설건축물을 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.

「서울특별시 건축 조례」

제17조(가설건축물)

- ① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준에 따른다.
 1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.

3. 3층 이하일 것
 4. 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 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 집행 계획을 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 별표2의2와 같다.**

〈신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물(별표2의2)〉

용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설)	컬러알루미늄새시	30제곱미터 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 대표소는 문화지구에 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 '구분소유 300호' 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정
제품야적장	철골조립조	500제곱미터 이하	
기계보호시설	철골조립조	300제곱미터 이하	
공연장 대표소	목재 또는 알루미늄새시	5제곱미터 이하	
생활폐기물 보관함	경량철골조	100제곱미터 이하	
차양시설·비가리개시설	제한 없음	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 · 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것

- ④ 영 제18조제2호에 따라 영 제15조제5항 각 호(제2호 및 제4호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있다.

「건축물 구조기준 등에 관한 규칙」

제3조(적용범위 등)

- ① 이 규칙은 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제48조에 따라 건축물이 안전한 구조를 갖기 위한 최소기준으로 법 제23조부터 제25조까지 및 제35조에 따른 건축물의 설계, 시공, 공사감리 및 유지·관리에 적용하여야 한다.

- ② 이 규칙에 규정된 사항 외의 세부적인 기준은 법 제68조 및 이 규칙의 위임에 의하여 국토교통부장관이 고시하는 다음 각 호의 구분에 따른 기준에 따른다.
1. 소규모건축물[2층 이하이면서 연면적 500제곱미터 미만인 건축물로서 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제32조제2항제3호부터 제8호까지의 어느 하나에도 해당하지 아니하는 건축물을 말한다. 이하 같다] 외 건축물의 경우: 건축구조기준
 2. 소규모건축물의 경우: 건축구조기준 또는 소규모건축구조기준

【붙임-2】 신고대상 가설건축물의 적용배제 규정(건축법 시행령 제15조제6항)

- 건축법 제25조(건축물의 공사감리)
- 건축법 제38조(건축물대장)
- 건축법 제39조(등기촉탁)
- 건축법 제40조(대지의 안전 등)
- 건축법 제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)
- 건축법 제42조(대지의 조경)
- 건축법 제44조(대지와 도로와 관계)
- 건축법 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)
- 건축법 제46조(건축선의 지정)
- 건축법 제47조(건축선에 따른 건축제한)
- 건축법 제48조(구조내력 등)
- 건축법 제48조의2(건축물 내진등급의 설정)
- 건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)
- 건축법 제50조(건축물의 내화구조와 방화벽)
- 건축법 제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전 관리)
- 건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)
- 건축법 제52조(건축물의 마감재료)
- 건축법 제52조의2(실내건축)
- 건축법 제52조의4(건축자재의 품질관리 등)
- 건축법 제53조(지하층)
- 건축법 제53조의2(건축물의 범죄예방)
- 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)
- 건축법 제55조(건축물의 건폐율)
- 건축법 제56조(건축물의 용적률)
- 건축법 제57조(대지의 분할 제한)
- 건축법 제58조(대지 안의 공지)
- 건축법 제60조(건축물의 높이 제한)
- 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 건축법 제62조(건축설비기준 등)
- 건축법 제64조(승강기)
- 건축법 제68조(기술적 기준)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)