Architecture & Urban Research Institute

auri brief. 건축공간연구원

No.273 2023.12.01.

가설건축물 제도 운영 현안과 제도 개선 과제

배선혜 부연구위원 (044-417-9815, shbae@auri.re.kr)
이여경 연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)
김민지 연구원 (044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)

* 이 글은 배선혜 외. (2022). 공간수용 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구. 건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

가설건축물은 임시로 설치한 건축물로, 건축물에 적용되는 각종 법령 및 안전기준 등을 배제하는 특례를 허용하고 있다. 최근 가설건축물은 지속적으로 증가하고 있으나, 현장에서는 관리 부재와 제도 운영상의 한계가 나타나고 있다. 이에 가설건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도 개선 과제를 제안하고자 한다.

가설건축물 제도의 특성

가설건축물은 특정 목적에 맞게 설치하고 목적 달성 이후에는 바로 철거할 것을 예정하고 있는 건축물이다. 가설건축물은 「건축법」 내에서 허가 대상과 신고 대상으로 구분하여 상황과 목적에 따라서 용도와 존치기간을 제한하는 방식으로 관리되고 있다. 허가대상 가설건축물과 신고대상 가설건축물 모두 존치기간은 3년 이내로 규율하고 있지만 최대 사용기한을 제한하지 않고 있어 연장하여 사용 가능하다. 또한 단기간 구축과 해체가 용이하도록 건축물에 적용되는 각종 법령 및 안전기준 등을 배제하는 특례를 허용하고 있다.

최근 들어 돔 텐트, 모듈러 주거 및 교실 등과 같이 새로운 소재와 형태의 가설건축물이 등장하고 있으나 해당 시설이 가설건축물에 해당하는지, 설치 가능한 구조인지에 대해서는 해석의 논란과 민원이 발생하고 있다. 현재 「건축법」상의 가설건축물의 판단기준과 범위만으로는 기술의

발전과 건축 환경 변화에 따라서 새롭게 등장하고 있는 유형과 형태에 선제적으로 대응하기 어려운 구조이기 때문이다. 한편으로는 일시적인 사용이 아닌 일상적인 목적으로 가설건축물을 사용하는 사례가 증가하면서 안전사고 발생 또한 문제가 되고 있다.

그러나 발생한 문제를 해결하기 위한 단편적인 기준 강화 중심의 대안이 검토되고 있을 뿐, 현장의 애로사항 파악과 이를 바탕으로 한 합리적인 관리 체계 마련을 위한 시도는 이루어지지 못하고 있다. 이에 본 글에서는 제도 운영 현장 실태를 진단하고, 현장의 실질적인 수요를 기반으로 체계적인 관리를 위한 효과적인 제도 개선 방안을 모색하고자 한다.

「건축법」 내 가설건축물 주요 규정

구분		세부 내용	관련 조항
유형	허가 대상 가설건축물	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)를 위배하지 않은 3층 이하의 건축물이면서, 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아니면서, 존치기간은 3년 이내(연장 가능)로 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 않고, 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아니어야 함	- 「건축법」 제20조 제2항 - 「건축법 시행령」 제15조 제1항
	축조 신고 대상 가설건축물	- 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것 6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다) 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것 10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물 11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실 12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것 13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것 14. 야외전시시설 및 촬영시설 15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것 16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물	- 「건축법」 제20조 제3항 - 「건축법 시행령」 제15조 제5항

구분	세부 내용	관련 조항
특례의 적용	- 허가대상 가설건축물은 예외적인 경우에만 건축선 등의 규정이 적용되지 않을 뿐 건축물과 동일한 규율 적용 - 신고대상 가설건축물은 건축물 구조·방화 등 안전에 관한 요건, 설비에 관한 규정, 건폐율·용적률·높이와 용도에 관한 규정 등이 적용되지 않음 ※ 견본주택은 별도의 특례 규정 적용	-「건축법」 제20조 제5항 -「건축법 시행령」 제15조 제6항
존치기간 및 연장	- 존치기간 3년 이내 - 존치기간의 연장이 필요한 경우 횟수별 3년 범위 내에서 건축조례로 정하는 횟수만큼 연장 가능	-「건축법 시행령」 제15조 제7항
관리	- 지자체에서는 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고 받은 경우에는 가설건축물 대장에 기재하여 관리	-「건축법」 제20조 제6항

가설건축물 제도 운영 실태 진단

제도 운영 실태 진단은 크게 두 가지 관점으로 진행하였다. 첫째는 가설건축물을 실제 활용하고 있는 건축주가 겪는 애로사항을 확인하기 위하여 국토교통부 건축정책과에 접수된 가설건축물과 관련된 민원을 분석하였고, 담당 공무원의 애로사항을 확인하기 위하여 관원을 분석하였다. 다만, 민원과 관원은 과거에 접수된 자료임을 감안하여 현장에서 제도를 운영하고 있는 지자체 담당자를 대상으로 간담회를 개최하고 가설건축물 제도의 문제점과 제도 개선 건의사항을 수집하였다.

가설건축물 민원 및 관원 조사 개요

- 조사 대상
  - 민원: 2021년 국토교통부 건축정책과에 접수된 민원 중 가설건축물 관련 민원 488건
    * 중복민원 12건, 취하민원 18건, 민원의도 파악 어려운 민원 23건 포함 총 53건 제외, 질의사항이 두 가지 이상인 복합민원 포함 총 488건을 대상으로 분석
  - 관원: 2022년 국토교통부에서 발간한 <건축법령 관원회신 사례>에서 2017년부터 2021년까지 5년간 국토교통부에 접수되어 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물 관련 관원으로 분류된 관원 29건
    * 질의사항이 두 가지 이상인 복합민원 3건 포함 총 29건을 대상으로 분석
- 조사 방법: 해당 민원 및 관원의 질의 내용과 회신 내용을 분석하여 유형 분류 및 세부 내용 분석

• 민원, 관원 유형 분류 및 내용 분석 결과

구분	주요 내용
유형① 가설건축물 대상요건	해당 건축물의 용도, 구조, 규모 등이 가설건축물로 건축허가 또는 축조신고가 가능한지에 대한 민원
유형② 가설건축물 허가·신고절차	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 개선 요구, 불편·불만민원 등 기타사항에 대한 민원

• 민원 유형별 내용 분석

접수된 민원 중에서 '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%) 순으로 나타났다. 민원의 유형에 대한 세부 내용은 다음과 같다.

가설건축물의 대상요건과 관련하여서는 위치(24.0%), 용도(23.7%), 구조(20.6%) 순으로 질의가 많았고, 가설건축물 대상요건 중 가장 많은 민원을 차지한 위치(76건)와 관련하여서는 옥상축조, 나대지, 기존 건축물 내부 등에도 가설건축물의 건축 또는 축조가 가능한지에 대한 질의가 대부분이었다. 용도(75건)와 관련하여서는 민원인이 건축 또는 축조하려는 가설건축물의 용도가 「건축법」에 의한 가설건축물에 해당되는지에 대한 질의 성격의 민원이 접수되었다.

가설건축물의 허가·신고절차와 관련하여서는 변경사항(27.0%), 적용규정(22.5%), 허가 또는 신고대상 판단(18.0%) 순으로 질의가 접수되었다. 가설건축물의 위치, 규모, 소유주 등의 변경사항이 발생한 경우의 행정 처리에 대한 질의가 24건, 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 시 적용되는 건축규정에 대한 질의가 20건, 허가대상과 신고대상에 대한 판단요청 민원이 16건에 해당하는 것으로 나타났다.

가설건축물의 존치기간과 관련해서는 연장횟수, 연장불가사유, 제출서류 등 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 차지하였다. 기타사항으로는 가설건축물을 일반건축물로 전환하고자 하는 민원이 39.1%, 가설건축물로 인한 불편·불만민원이 26.1%인 것으로 분석되었다.

2021년 가설건축물 관련 민원의 유형분류 현황

유형		건수(건)	계(건)
가설건축물 대상요건	구분(건축물/가설건축물/공작물/시설물 등)	46	316
	용도	**75**	
	위치(옥상축조, 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
	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
	자동연장 대상	6	
	기타(수수료, 철거 등)	4	
위반 및 추인	존치기간 만료로 인한 위반 및 추인	5	28
	그 외 위반 및 추인(허가 또는 신고내용과 상이)	**23**	
기타	일반건축물로 전환	9	23
	세움터 관련 민원	3	
	용도분류	2	
	제도 개선 요구	3	
	불편, 불만민원	6	
계			488

출처: 국토교통부 건축정책과(2021) 참고하여 연구진 재작성.

• 관원 유형별 내용 분석

관원 질의의 유형 또한 민원과 동일하게 가설건축물 대상요건, 가설건축물 허가·신고절차, 존치기간, 위반 및 추인, 기타로 분류 가능하다. ‘가설건축물 대상요건’에 대한 질의가 69%

로 가장 많았으며, ‘가설건축물 허가·신고절차’, ‘가설건축물 존치기간’ 순으로 접수되고 있다. 가설건축물의 대상요건과 허가·신고절차 관련 관원이 가설건축물 관련 전체 관원의 86.2%로 대부분을 차지하고 있는 상황이다. 관원 유형별 세부 유형은 다음과 같다.

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 해당하는 것으로 조사되었다. 위치와 관련하여서는 기존 건축물 및 공사 중인 건축물 내부, 지역 및 지목, 건축허가를 받은 대지 내 추가 가설건축물 설치가능 여부, 옥상축조와 관련한 질의 등이 접수되었다. 가설건축물 허가·신고절차와 관련해서는 허가 또는 신고대상에 대한 판단 요청과 적용규정 관련 관원이 각각 2건, 의제사항 관련 관원이 1건 포함되어 있다. 존치기간 연장 관련 관원은 도시·군계획시설 예정지가 장기 미집행으로 실효된 경우의 존치기간 연장가능 여부에 대한 질의와 장기간 존치된 시설로 임시라는 목적 또는 기간에 위반되는 경우 연장 신고를 수리하지 않을 수 있는지에 대한 질의 2건이 접수되었다.

2017~2021년 가설건축물 관련 관원의 유형분류 현황

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

출처: 국토교통부(2022, pp.81-92) 참고하여 연구진 재작성.

• 지자체 담당자 제도 개선 건의사항 분석

실제 현장에서의 가설건축물 조성 및 운영, 유지관리 현황을 파악하고 지자체 건축행정 담당자들이 요구하는 제도 개선사항들을 파악하기 위하여 전국을 총 6개 권역으로 구분하여 권역별 지자체 담당자 대상의 간담회를 개최하고 제도 개선 요구사항에 대한 의견 제출을 요청하였다. 사전 제출된 건의사항과 권역별 간담회를 통해 제출된 총 40건의 제도 개선 건의의견을 바탕으로 가설건축물 축조 및 관리 현안과 제도 개선 필요사항을 유형별로 추출하였다.

조사 개요

- 조사 대상 : 건축행정 담당자 대상 간담회 개최
- 목적 : 실제 현장에서의 가설건축물의 조성과 운영, 관리 현황을 파악하고 지자체의 제도 개선 사항 수요를 파악
- 조사 방법 : 사전 제출된 건의사항과 권역별 간담회를 통해 제출된 총 40건의 제도 개선 건의의견을 바탕으로 가설건축물 축조 및 관리 현안과 제도 개선 필요사항을 추출

지자체 간담회 개요와 제도 개선 건의사항

구분	일정·장소	참석자 현황	제도 개선 건의사항		
			계(건)	사전건의(건)	현장건의(건)
경기권역	2022.7.20. 경기연구원 대회의실	경기도청 외 40명 참석	7	4	3
충청권역	2022.7.22. 건축공간연구원 대회의실	충남도청, 세종시, 대전시 외 27명 참석	8	3	5
경상권역	2022.7.27. 부산역 회의실	경남도청, 부산시, 대구시, 울산시 외 25명 참석	7	2	5
전라권역	2022.7.29. 익산역 회의실	전북도청, 광주시, 제주시 외 10명 참석	9	0	9
강원권역	2022.8.10. 강원연구원 대회의실	강원도청 외 37명 참석	4	0	4
서울/인천권역	2022.9.6. 서울스퀘어 중회의실	서울시청, 인천시청 외 9명 참석	5	0	5
계			40	9	31

제도 개선 필요사항은 정의와 범위 관련 16건, 존치기간 관련 13건, 관리 관련 4건, 기타 7건이 제시되었으며, 유형별 세부 내용은 다음과 같다.

정의와 범위 관련 건의사항은 16건으로 가장 많은 의견이 제시되었다. 세부적으로는 가설건축물 정의와 범위 명확화, 별도의 면적 제한 기준 마련, 조례 위임 규정을 축소하고 법령 중심으로의

제도 운영, 한정된 범위로 가설건축물의 축소 등의 의견이 도출되었다. 존치기간 관련한 제도 개선 건의사항은 13건으로 세부적으로는 존치기한 연장 신고 규정 폐지, 시설별 존치기간 연장기간 일원화, 존치기간 제한 규정 마련 등이 제안되었다. 지자체 담당자들은 연장 신고가 누락되는 경우가 다수이며, 영구적으로 가설건축물을 사용하는 현 상황을 감안하여 존치기간 관련 제도가 개선되어야 한다고 지적하였다. 또한 현재의 존치기간 연장 신고 규정은 행정의 부담만을 가중시키는 절차이며, 존치기간과 관련한 규정과 절차들이 합리적으로 운영될 수 있는 방안이 마련되어야 한다는 의견이 제시되었다.

지자체 담당자들은 관리와 관련해서는 축조신고나 연장 신고 시 관련 서류와 항목들이 누락되는 사례가 다수이지만 이를 다 확인하여 수리하고 있지 않으며, 특히 임시 사무실이나 숙소 등의 용도로 허가 신청을 하였을 경우 개별 사안에 대한 확인 이후 처리는 불가능한 상황이기 때문에 신고 절차의 전반적인 개선이 필요하다는 의견을 제시하였다. 또한 불법건축물에 대한 처벌 규정 강화가 필요하다고 지적하였다. 기타 의견으로는 실제 가설건축물 활용 현황에 적합한 제도 기준 마련과 가설건축물 기준 강화 등의 의견이 제시되었다. 실제 현장에서는 대부분의 가설건축물이 전기와 수도, 정화조를 설치하고 영구적으로 활용하고 있어 제도가 실제 현장의 상황을 반영할 수 있어야 한다는 의견이 도출되었다.

지자체 간담회 개요와 제도 개선 건의사항

구분	건의내용		건수(건)	
	문제 제기	제안		
정의, 범위	지자체별 다른 기준 적용으로 인한 다수의 민원 발생	조례 위임 규정 축소와 법령 중심 제도 운영	3	16
	불명확한 정의와 범위	명확한 정의 제시	6	
	별도의 면적 제한 기준 부재	규모에 대한 기준 및 제한 마련	6	
	규제 완화에 따른 용도 나열식 확장	농업, 축산업 등의 한정된 범위로 축소	1	
존치 기간	연장 신고 누락 다수	존치기간 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	
	공장 내 가설건축물 관련 법령 상충	존치기간 자동연장 기준 적용	1	
관리	관련 서류 미비 사례 다수 발생	신고절차, 사용허가 절차 개선(건축사 활용)	2	4
	임시 사용에 대한 확인 불가능	임시 사용으로 신고 시 필수 증명서류 제출 필요	1	
	낮은 이행 강제금	불법건축물에 대한 처벌규정 강화	1	

구분	건의내용		건수(건)	
	문제 제기	제안		
기타	실제 현장 수요 반영 필요	실제 현장 활용 상황에 적합한 제도 기준 마련	2	7
	가설건축물 화재안전 기준 부재	본 건축물과의 이격거리 규정 마련	2	
	영구적으로 가설건축물 활용 중	관련 기준 강화 필요	1	
	도시계획시설 내 허가 가설건축물의 일반건축물로 전환 요구 다수	「건축법」상 절차 마련 검토	1	
	법상의 상이한 해석으로 인한 민원 발생	「건축법」 적용 제외 대상에 대한 재검토 필요	1	
계			40	

가설건축물 제도 운영의 한계

민원과 관원 내용 분석 결과, 건축주는 물론이고 행정 담당자들 또한 가설건축물 대상 요건의 범위에 대하여 질의하고 있다. 관련 행정 절차 중에서는 제출서류, 연장 절차, 기간 등에 대한 질의 형태의 문의가 지속적으로 접수되고 있었다. 지자체 담당자들은 가설건축물 정의 명확화, 연장기간 절차 개선 및 존치기간 제한 규정 마련, 효율적인 가설건축물 관리를 위한 제도적 보완과 불법건축물 처벌 강화 등이 필요하다고 지적하였다. 이러한 민원 및 관원과 제도 개선 건의사항들이 발생하는 이유는 무엇일까?

첫째, 법령상의 가설건축물 관련 원칙과 기준이 부재하여 가설건축물 해당 여부를 판단하기 어렵다. 이는 법령에서 가설건축물에 대한 정의와 범위를 명확하게 명시하지 않아 인허가 담당자의 개별적인 해석이 필요하기 때문이다. 특히 신고대상 가설건축물은 「건축법 시행령」 제15조 제5항에서 신고대상 가설건축물의 유형을 나열하고 있어 가설건축물을 활용하고자 하는 수요자들은 법령만으로는 신고대상 가설건축물이 해당하는 범위를 예측하기 어려운 실정이다.

둘째, 가설건축물은 존치기간이 기본적으로 3년 이내인 임시 건축물이지만, 실제로는 영구적으로 사용되고 있어 건축물과 가설건축물의 경계가 점차 모호해지고 있다. 「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. 신고대상 가설건축물은 「건축법 시행령」 제15조 제7항에서 건축조례로 정하는 횟수만큼 존치기간 연장을 허용하고 있지만 실제 건축조례에서 연장횟수를 정하고 있는 광역지방자치단체는 대전광역시 1개소뿐이며, 기초지방자치단체 중 존치기간의 연장횟수를 건축조례에 규정한 곳 또한 19개소뿐이다.[1)]

셋째, 연장 신고를 하지 않고 영구적으로 사용하는 불법 가설건축물이 지속적으로 증가하고 있지만 「건축법」과 「건축법 시행령」에는 연장 절차나 기준에 대한 구체적인 규정이 부재하며, 지자체의 인력 부족으로 적극적인 불법 가설건축물 관리가 어렵다. 이행 강제금을 통한 계도에 한계가 있어 행정조치 강화의 필요성에 대한 의견도 지속적으로 제기되고 있다.

가설건축물 체계적 관리를 위한 제도 개선 과제

가설건축물 제도가 가지고 있는 한계를 개선하기 위해서 다음 세 가지 차원의 제도 개선 과제를 제안한다.

가설건축물 관련 법제도 문제점과 제도 개선 과제

제도 운영 한계		제도 개선 과제
개념 및 범위	가설건축물에 대한 불명확한 규정	가설건축물의 정의 및 범위 명확화
존치기간	존치기간에 대한 모호한 법적 기준	존치기간 및 연장횟수 규정 명확화
관리	불법 가설건축물 관리 한계	가설건축물 불법 이용 관련 제도 강화, 불법 이용 방지를 위한 적극 행정 서비스 추진

첫째, 가설건축물 제도의 도입 취지와 일반건축물과의 제도 적용의 차이를 고려하여 가설건축물의 정의 및 범위를 명확히 해야 한다. 이를 위해서는 「건축법」상에 건축물-가설건축물-공작물을 구분하는 원칙과 기준을 명확히 하는 것이 필요하지만, 이는 「건축법」 전체 체계를 정비하는 문제와 연계되어 있으므로 장기적인 관점의 방안이다. 이에 최근 급증하고 있는 축조신고 대상 가설건축물에 대한 판단을 위한 원칙과 기준을 우선 마련하는 방안을 제안한다. 또한 설정한 원칙과 기준에 따라 세부 기준을 별표로 정리하여 제시한다면 건축주가 관련 내용을 쉽게 이해하는 데 도움을 줄 것이며, 새로운 유형의 가설건축물의 등장에도 대응이 가능하게 될 것이다.

둘째, 가설건축물 존치기간과 관련해서는 조례에 포괄적으로 위임되어 있는 연장횟수 설정에 대한 명확한 규정이 필요하다. 가설건축물 축조신고 및 존치기간 연장 신고의 성격을 '수리가 필요한 신고'로 명확히 하고, 현재 가설건축물이 광범위하게 활용되고 있는 점을 감안하여 용도에 따라 가설건축물 존치기간 및 연장 신고 절차를 차등화하여 운영하는 방안을 제안한다. 국민 편의와 행정의 효율적 운영을 감안하여 공사용, 공장용, 농업용 가설건축물과 그 외 가설건축물로 구분하여 존치기간과 연장 신고 절차를 운영하는 방안을 마련할 수 있을 것이다.

셋째, 불법 가설건축물을 효율적으로 관리하기 위해서는 위반건축물 처벌 규정에 가설건축물이 그 대상임을 명확하게 명시하고 불법 이용에 대한 처벌 규정을 강화할 필요가 있다. 불법 이용과 관련해서는 영리 목적으로 시정명령을 이행하지 않는 경우나 구조적 결합이 명백한 위반건축물에 대해서는 사용금지 및 사용제한 조치를 강화하고, 인허가권자가 시정명령 이행 여부를 확인할 수 있도록 제도 개선 및 이행강제금 가중비율의 상향 조정이 이루어져야 한다. 불법건축물을 효율적으로 관리하기 위해서는 관련 제도의 강화와 개선뿐만이 아니라 적극적인 행정 서비스를 통해서 빈번하게 이루어지는 불법 행위를 사전에 방지하기 위한 정책 또한 동시에 추진되어야 할 것이다.

1) 2023년 4월 기준 과천시, 광명시, 수원시, 안양시, 평택시, 예산군, 제천시, 증평군, 진천군, 청주시, 홍성군, 양양군, 원주시, 정선군, 화천군, 횡성군, 김천시, 안동시, 산청군 총 19개소

- 국토교통부. (2022). 건축법령 관원회신 사례.
- 국토교통부 건축정책과. (2021). 국민신문고 및 국토교통부 민원마당으로 접수된 민원 데이터.
- 「건축법」 법률 제18508호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제32102호.
- 배선혜, 이여경, 김민지. (2022). 공간수요 다양화에 대응한 가설건축물 관리방안 연구. 건축공간연구원.
- 배선혜, 이여경, 김민지. (2023). 가설건축물 제도의 문제점 및 개선방안 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 39(9), 15-24.

auri brief.

No.273
2023.12.01.

발행처 건축공간연구원
발행인 이영범
주 소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604
www.auri.re.kr

auri 건축공간연구원

OPEN 공공누리 출처표시 상업용금지 공공저작물 자유이용허락