

가설건축물 축조신고 FAQ

Q1	가설건축물과 공작물의 차이는 무엇입니까?
A1	(가설)건축물은 기둥과 지붕 또는 벽과 지붕이 있는 구조물을 말하며, 공작물은 옹벽이나 담장, 탑 등의 시설물을 말합니다.
Q2	컨테이너를 놓고 싶은데 가능한가요?
A2	임시창고, 임시사무실, 임시숙소 용도로 가능합니다. 토지이용계획도상 성장관리계획구역은 도로변에서 나무나 울타리 등으로 차폐를 해야합니다.
Q3	가설건축물 설치 시 제한되는 사항이 있나요?
A3	부지 내 조경이나 주차구획선(자동차 차고 제외)이 있는 곳에는 설치 불가합니다.
Q4	건물과 건물 사이에 천막을 설치하여 창고로 사용하고 싶은데 이것도 가설건축물인가요?
A4	가설건축물은 기존 건축물과 구조적으로 분리된 독립적으로 자립하는 구조여야 합니다. 이 경우는 가설건축물에 해당되지 않으나 불법 증축에 해당될 수 있으니 주의하셔야 합니다.
Q5	가설건축물 축조신고를 하려고 하는데 어떻게 해야하나요? 가설건축물 축조신고서 작성에 필요한 기본적인 절차는 무엇인가요?
A5	가설건축물 축조신고서 작성 후, 필요서류를 첨부합니다. 화성시 동탄구 홈페이지에서 '가설건축물'을 검색하시면 작성서식 및 작성요령을 부서별 자료실(도시건축과)에서 확인하실 수 있습니다.
Q6	가설건축물 축조신고서에 첨부해야하는 주요 서류는 무엇이 있나요?
A6	가설건축물 축조신고서와 배치도, 평면도, 토지사용승낙서, 지상권동의서(토지등기에 지상권이 설정되어 있는 경우), 공사도급계약서(공사용가설인 경우) 등입니다.
Q7	대지에 이미 건축물이 있는 경우, 배치도를 작성하는 방법에 대해 설명해 주세요.
A7	건축물대장 현황도의 배치도를 발급받아 도면 상 가설건축물 설치 위치를 표시할 수 있습니다.

Q8	대지에 건축물이 없는 경우, 어떻게 배치도를 작성해야 하나요?
A8	지적도를 발급받아 도면 상 가설건축물 설치 위치를 표시할 수 있습니다.
Q9	평면도를 작성할 때 고려해야할 사항은 무엇인가요?
A9	가설건축물의 가로와 세로 길이를 명확히 표기하고, 면적을 정확히 산정해야 합니다.
Q10	토지사용승낙서를 어떻게 얻고 작성해야 하나요?
A10	토지사용승낙서를 작성하기 위해서는 토지소유자의 인감을 날인한 후에 인감증명서를 첨부해야 합니다. 또한, 토지 등기부 등본에 지상권 설정이 되어 있으면 지상권설정동의서도 함께 첨부해야 합니다.
Q11	가설건축물 존치기간 연장신고서 작성에 필요한 절차는 어떻게 되나요?
A11	가설건축물 존치기간 연장신고서를 작성하고 해당 가설건축물의 현황(전면,후면 및 양 측면 포함)을 확인할 수 있는 사진(연장신고서 제출일 이전 1개월 내에 촬영된 사진)을 첨부하여 방문접수(동탄구 민원여권과) 또는 전산접수하여야 합니다. (세움터-가설건축물축조신고 클릭-신규작성 클릭>건축주, 대지조건 등의 기본개요 입력 후 저장-동별개요>동명칭 및 번호, 구조, 용도, 건축물적 작성-동 정보 입력 후 저장하면 총별개요에 “상세내용” 버튼생성> 상세내용 기재-저장 후 민원신청)
Q12	가설건축물 존치기간은 언제까지 가능한가요?
A12	가설건축물 축조신고 시점부터 3년 이내로 가능하며, 3년 단위로 연장이 가능하나, 지역(지구단위계획구역 등)에 따라 연장이 불가할 수 있습니다.
Q13	가설건축물 존치기간 만료일을 어떻게 알 수 있나요?
A13	가설건축물 존치기간 만료 30일 전에 존치기간만료예고문과 연장신고서를 등기우편으로 받게 됩니다.
Q14	가설건축물 존치기간 연장신고서를 작성할 때 주소를 명확히 작성해야 하는 이유는 무엇인가요?
A14	가설건축물 존치기간 연장신고서를 작성할 때 주소를 명확히 작성해야 하는 이유는 신고서를 우편으로 받기 위해서입니다. 주소를 명확히 작성하지 않으면 통지를 제때 받지 못할 수 있습니다. 또한 신고서 전화번호란에 휴대전화번호를 기재하시면 처리결과를 문자로 확인하실 수 있습니다.

Q15	농막 설치를 위한 절차나 필요서류는 어떻게 되나요?
A15	농막이란 지목이 전이나 답인 농지에 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설로 연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정합니다. 절차는 가설건축물 축조신고와 같습니다. 단, 농지에 가설건축물을 신고하기 전에는 농업정책과 및 도시개발과(농지담당부서)에 설치가능 여부를 협의하셔야 합니다.

Q16	가설건축물 간선공급설비 및 허가대상 가설건축물관련 사항
A16	「건축법 시행령」 제15조제1항제3호에서 가설건축물의 기준으로 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것 등을 정하고 있으며, “새로운 간선공급설비”의 설치를 필요로 하지 아니할 것이라 함은, 일반적으로 전기·수도·가스 등의 공급을 받기 위하여 기존의 간선공급설비 이외에 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말하는 것임 - 「건축법」 제20조제1항에서 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다라고 정하고 있고, 같은 조 제2항제1호에 따르면, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우이거나, 4층 이상인 경우, 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우에는 허가를 하지 아니하여야 하며, 같은 법 시행령 제15조제1항제2호에서 존치기간은 3년 이내일 것으로, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다고 정하고 있음. 건축법제20조제1항에 따른 허가를 받아야 하는 가설건축물은 건축법 제21조에 따른 착공신고, 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받아야 되는 등 해당 건축기준 및 관계법령 등에 적합하여야 할 것으로 사료됨 - 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 건축하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것은 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 판매를 할 수 있으나, 그

	외의 가설건축물에 대한 판매 및 영업행위에 대하여는 별도로 규정한 사항이 없으나, 가설건축물에 대한 별도의 판매 및 영업행위에 대한 사항은 관련 개별법령에 따라 판단할 사항으로 사료됩니다.
--	---

Q17	농막을 여러개 설치하고 싶어요.
A17	농막은 인접한 부지를 포함하여 한 개만 설치가 가능합니다.

Q18	가설건축물로 신고 가능한 크기는 얼마나 되나요?
A18	크기에 제한은 없으나 기존 건축물의 주 출입구에서 피난, 방화를 위한 통로폭 1.5미터 확보 및 인접대지 경계선에서 50센치미터 이상 이격을 권고합니다.

Q19	불법가설건축물을 양성화하는 방법을 알려주세요.
A19	추인절차라고 하며, 현행법에 저촉사항이 없을 시, 동탄구 도시건축과 불법지도팀에 불법에 대한 자인서 제출, 이행강제금 납부 후 가설건축물 축조신고를 해야합니다.

Q20	가설건축물 신고필증 발급 절차와 서류를 알려주세요.
A20	본인이나 대리인(위임장 첨부)이 면허세(동탄구 세무과 문의)납부 후 가설건축물 축조신고 필증을 동탄구 도시건축과에서 발급받을 수 있습니다(전자우편 가능).

Q21	우편접수가 가능한가요?
A21	가설건축물 신규접수는 방문접수하거나, 세움터(www.eais.go.kr)사이트를 통해 접수해야 합니다. 가설건축물연장신고는 우편수신처(동탄구 민원여권과)로 우편접수가 가능합니다.

Q22	대리인이 갈 경우 준비서류는 무엇인가요?
A22	별도 서식은 없으며, 대리인 위임장에 인감도장 날인, 인감증명서 첨부하시면 됩니다.

Q23	기간 만료 후 연장신고가 불가한가요?
A23	기간이 만료되었더라도 연장신고를 하여야 합니다. 존치기간내에 연장신고를 하지 못한 경우에도 연장신고가 가능합니다.

Q24	가설건축물 명의자를 바꾸고 싶어요.
A24	가설건축물은 명의변경 절차가 없습니다. 양수인은 신규로 가설건축물 축조신고를 해야합니다.

Q25	존치기간 연장신고 시 토지사용승낙서를 다시 제출해야 하나요?
A25	가설건축물 최초 신고시 토지사용 승낙 기한이 정해져 있지 않았다면, 연장신고시 다시 토지사용승낙서를 제출할 필요는 없습니다. 그러나, 가설건축물 축조신고 시 제출한 토지사용기간이 종료되었을때는 토지주의 인감날인한 토지사용승낙서와 토지주의 인감증명서가 필요합니다.

Q26	판넬로 가설건축물을 설치할 수 있나요?
A26	공장부지에 폐기물 저장시설, 공해배출 저장시설 및 기계보호시설은 판넬구조로 가능하나, 그 외 가설건축물은 강파이프 기둥에 천막이나 합성수지(렉산)로 외벽과 지붕을 마감해야 합니다.

Q27	자동차 차고를 설치하고 싶어요
A27	가설건축물로 자동차 차고를 축조하려면 파이프 기둥에 천막, 합성수지로 벽과 지붕을 마감하는 구조여야 합니다. 외벽이 없는 경우 조립식 구조도 가능합니다.

Q28	공사용가설건축물은 무엇이며 필요서류는 어떻게 되나요?
A28	건축허가나 신고, 개발행위 허가를 받고 공사기간 동안 공사를 위해 설치되는 건축물을 말하며, 콘크리트 구조가 아닌 조립식 구조로 가설건축물 축조가 가능합니다. 관련 허가증이나 공사 계약서를 추가로 첨부하시면 됩니다.

Q29	인감증명서 유효기간은? (개인,법인 동일)
A29	없습니다.(단, 변동사항이 없는 발급본으로 지참 안내)

Q30	존치기간이 지나면 과태료가 부과되나요?
A30	과태료는 부과되지 않습니다.

Q31	가설건축물 축조신고한 임시창고를 같은 가설건축물 대상인 임시사무실로 사용할 수 있는지?
A31	가설건축물은 건축법 제20조 및 시행령 제15조에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 하고, 임시적·한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 건축법령에서 신고하여 축조한 가설건축물에 대하여 별도의 용도변경 등의 절차를 두고 있지 아니하며, 변경사항이 발생하는 경우에는 다시 가설건축물 축조신고를 하는 등의 절차를 거쳐 변경할 수 있을 것으로 사료되나, 자세한사항은 동탄구 도시건축과로 문의하여 주시기 바랍니다.

Q32	건축법 시행령 제15조제5항제8호에서 ‘컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로
-----	---

	사용되는 것’으로 규정하고 있는바, 여기서 철골구조 또는 경량철골구조 등으로 된 경우 ‘컨테이너 또는 이와 비슷한 것’으로 볼 수 있는지?
--	--

A32	「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에서 ‘컨테이너 또는 이와 비슷한 것’이라 함은 공장에서 제작된 컨테이너 또는 조립식 판넬구조로, 질의의 경우가 상기와 달리 일반 건축물 형태와 같은 기둥·보 형식의 철골구조 형태라면 상기 컨테이너 가설건축물과 비슷하다고 보기는 어려울 것으로 판단되며, 정확한 사항은 동탄구 도시건축과로 문의하여 주시기 바랍니다.
-----	---

Q33	가설건축물 간선공급설비 및 허가대상 가설건축물관련 사항
-----	---------------------------------------

A33	「건축법 시행령」 제15조제1항제3호에서 가설건축물의 기준으로 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것 등을 정하고 있으며, “새로운 간선공급설비”의 설치를 필요로 하지 아니할 것이라 함은, 일반적으로 전기·수도·가스 등의 공급을 받기 위하여 기존의 간선공급설비 이외에 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말하는 것임 - 「건축법」 제20조제1항에서 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다라고 정하고 있고, 같은 조 제2항제1호에 따르면, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우이거나, 4층 이상인 경우, 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우에는 허가를 하지 아니하여야 하며, 같은 법 시행령 제15조제1항제2호에서 존치기간은 3년 이내일 것으로, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다고 정하고 있음. 건축법제20조제1항에 따른 허가를 받아야 하는 가설건축물은 건축법 제21조에 따른 착공신고, 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받아야 되는 등 해당 건축기준 및 관계법령 등에 적합하여야 할 것으로 사료됨 - 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 건축하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로
-----	--

	하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것은 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 판매를 할 수 있으나, 그 외의 가설건축물에 대한 판매 및 영업행위에 대하여는 별도로 규정한 사항이 없어 가설건축물에 대한 별도의 판매 및 영업행위에 대한 사항은 관련 개별법령에 따라 판단할 사항으로 사료됩니다.
Q34	가설건축물을 일반건축물로 전환 가능한지
A34	건축법 제20조에 따른 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간이 만료되면 철거(존치기간 연장 가능)하여야 하는 건축물로서 쉽게 설치, 이동 또는 해체가 가능한 구조로서 건축법 제20조 및 같은법 시행령 제15조와 해당지역 건축조례에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 하는 것이며, 다만, 가설건축물을 일반건축물로 허가(신고) 받고자 한다면 현행 건축법령에서 규정하는 건축물의 단열기준, 대지의 안전, 구조안전이나 기능 확보, 이용자의 안전 확보를 위한 피난·방화 등 기준과 가설건축물 관련 일부 적용되지 아니하는 건축법 기준 뿐만 아니라, 개별 관계법령 등에서 정하는 기준 적합 여부를 검토하여야 하고, 이러한 조건에 적합하다면 철거하지 아니하고 민법상 제도인 추인제도를 통해 신축 시와 동일한 허가나 신고의 절차를 거쳐 일반건축물로 사용이 가능할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 동탄구 도시건축과로 문의하여 주시기 바랍니다.

[자료출처] 국토교통부 민원마당 홈페이지 - 자주하는 질문(FAQ)