



## 【검토보고서】

2017.10.20.(금)  
제 285 회 임시회

# 양주시 건축 조례 일부개정조례안



**양주시의회**  
Yangju City Council

【전문위원 최상열】

# 조례안 검토보고

## 1. 제안경과

가. 제안자 : 양주시장(주택과장)

나. 제출일 : 2017년 09월 26일

## 2. 제안이유

가. 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제16호에서 정한 건축조례로 정한 가설 건축물을 정함에 있어 시민들이 실 생활에서 불편해 하는 건축 규제 사항을 발굴 및 개선

나. 타 지방자치단체의 우수한 건축조례 개선 사례를 우리시에 접목함으로써 시민에게 다가가는 감동 건축행정을 실현.

## 3. 주요내용

가. 폐기물 저장시설·공해배출시설·기계보호시설에 대한 공장 용도외 자동차관련시설로 까지 확대(안 제26조제2항제2호)

나. 제조업소 및 공장의 창고용으로 사용되는 가설건축물을 자동차관련시설, 창고시설도 포함하고 벽 또는 지붕의 구조를 천막과 단열재 없는 강판 또는 합성수지 재질의 건축물 (안 제26조제2항제13호)

다. 제1종 근린생활시설 중 건축자재판매 소매점·판매시설에서 물품적치 등 창고 용도로 설치하는 벽 또는 지붕이 천막 또는 합성수지 재질의 건축물 (안 제26조제2항제14호)

라. 산업단지·공업단지내에서 공용 통로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함.)에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물 (안 제26조제2항제15호)

마. 제1종 근린생활시설 목욕장의 노천탕 상부 또는 통로에 100제곱미터 이하에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물 (안 제26조제2항제16호)

바. 주유소·충전소(가스·전기·수소자동차 포함)내에서 세차기 또는 충전기의 비가림 또는 겨울철 동파방지를 위해 설치하는 합성수지 재질의 구조로 된 건축물 (안 제26조제2항제17호)

사. 축사(부대시설 포함)지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판  
(안 제26조제2항제18호)

아. 위험물저장 및 처리시설·자동차관련시설·자원순환관련시설·묘지 관련시설에 대한 건축선으로부터 띄어야 하는 거리 완화(3m → 2m)  
(안 제40조 관련, 별표 3 제1호 바목 그 밖의 건축물)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임

나. 예산조치 : 해당없음

다. 그 밖의 사항

1) 입법예고 : 2017. 9. 11 ~ 10. 2.

2) 부서협의기간 : 2017. 8. 28. ~ 9. 8.

· 성별영향분석평가 : 개선사항 없음

· 법제사무 심사결과 : 의견없음

· 규제사전심사 : 심사대상 아님

· 비용추계 : 심의대상 아님

· 부패영향평가 : 원안동의

· 건축위원회 심의결과 : 원안가결

## 4. 검토의견

### 가. 개정의 목적 및 취지

개정안은 조례로 정하도록 하고 있는 가설건축물의 용도와 재질의 기준을 완화하고, 건축선으로부터 피어야 하는 대지안의 공지 기준을 일부 완화를 통해 그동안 자동차관련 시설 등 소상공인과 축산 농가에서 비현실적 규제로 인해 겪어왔던 건축 규제 사항 일부를 풀어줌으로써 지역 경제활동을 지원하기 위함.

### 나. 주요 개정 사항

#### (1) 가설건축물의 용도 및 재질 기준 완화

##### ○ 개정안

현행	개정안
제26조(가설건축물)	제26조(가설건축물)
② 법 제20조제3항의 신고대상 가설건축물중 영 제15조제5항제16호에서 조례로 정하도록 한 신고대상 가설건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다.	② ----- ----- -----.
2. 공장 터 내에 설치하는 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 폐기물 저장시설, 공해 배출 방지시설, 기계보호시설용 천막 또는 조립식 구조	2. 공장 및 자동차 관련시설 내----- ----- -----
13. 제2종근린생활시설 중 제조업소(단, 「산업집적활성화및공장설립에관한법률」에 따라 공장으로 이용되는 건축물에 한한다.) 및 공장에서 창고용으로 사용하는 벽 또는 지붕이 단열재가 없는 강판으로 된 건축물	13. ----- ----- ----- 공장 또는 자동차관련시설과 창고시설에서 ----- 천막과 단열재가 없는 강판 또는 합성수지 재질의 건축물.
<신 설>	14. 제1종 근린생활시설 중 건축자재 판매 소매점·판매시설에서 물품적치 등 창고 용도로 설치하는 벽 또는 지붕이 천막 또는 합성수지 재질의 건축물.
<신 설>	15. 산업단지·공업단지내에서 공용 통로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함)에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물.
<신 설>	16. 제1종 근린생활시설 목욕장의 노천탕 상부 또는 통로에 100제곱미터 이하에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물.

<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>17. 주유소·충전소(가스, 전기, 수소자동차)내에서 세차기 또는 충전기의 비가림 또는 겨울철 동파방지를 위해 설치하는 합성수지 재질의 구조로 된 건축물</p>
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>18. 축사(부대시설 포함)지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판</p>

## ○ 개정내용

- 현재 “공장 터내” 에서 허용하고 있는 소규모(연면적의 합계가 200제곱미터 이하) 폐기물 저장시설, 공해 배출 방지시설, 기계보호시설 용도의 천막 또는 조립식 구조의 가설 건축물 설치 기준을 “자동차 관련시설” 까지 확대 (안 제26조제2항제2호)
- 현재 “공장의 창고” 용도에 대해서만 허용하던 가설건축물을 “공장 또는 자동차관련 시설, 창고시설의 창고” 용도까지 확대하고, 가설건축물의 구조의 재질 허용 기준을 “단열재 없는 강판구조” 에서 “천막과 또는 합성수지 재질” 까지 확대함. (안 제26조제2항제13호)
- 건축자재판매 소매점·판매시설에서 물품적치 등 창고 용도로 설치하는 천막 또는 합성수지 재질의 가설 건축물 허용 (안 제26조제2항제14호 신설)
- 산업단지·공업단지내의 공용 통로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함)에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 가설건축물 허용 (안 제26조제2항제15호 신설)
- 제1종 근린생활시설 목욕장의 노천탕 상부 또는 통로에 100제곱미터 이하에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물 (안 제26조제2항제16호 신설)
- 주유소·충전소(가스·전기·수소자동차 포함)내에서 세차기 또는 충전기의 비가림 또는 겨울철 동파방지를 위해 설치하는 합성수지 재질의 구조로 된 건축물 (안 제26조제2항제17호 신설)
- 축사(부대시설 포함) 지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판 재질의 가설건축물 (안 제26조제2항제18호 신설)

## ※ 참고 사진



(자동차 관련시설)



(건축자재창고)



(산업단지내 통로)



(노천탕 상부 통로)



(주유소 세차기)



(축사 지붕)

## ○ 근거법령

**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. <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, 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.

**건축법시행령 제15조(가설건축물)** 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 가설홍행장, 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

## (2) 대지안의 공지 건축 기준 일부 완화

### ○ 개정안

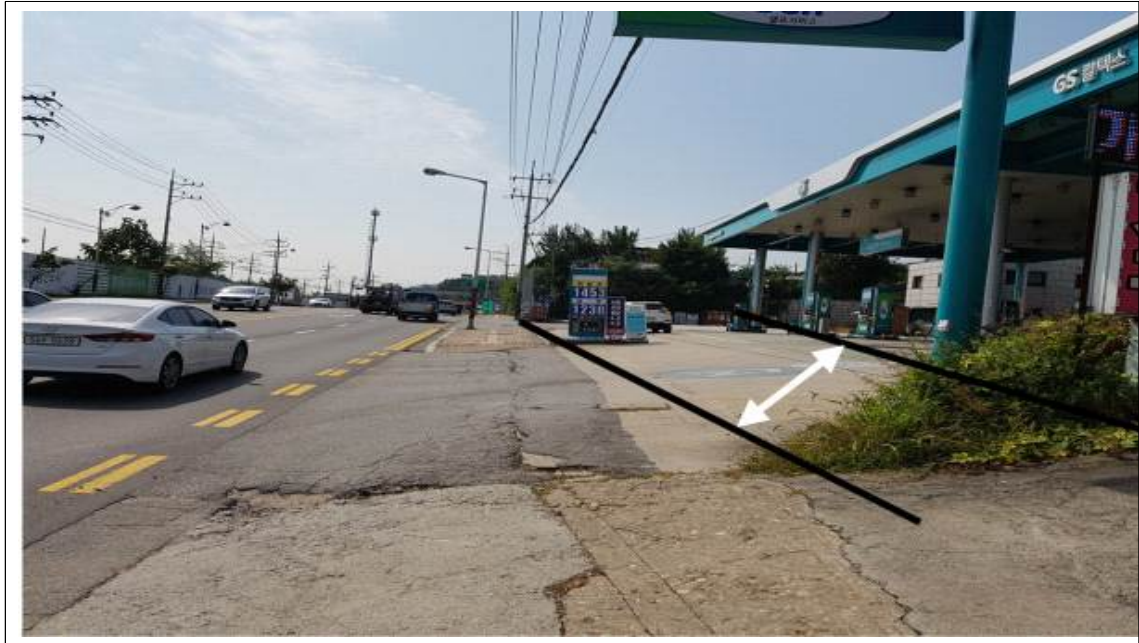
※ 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준

건축법 시행령 [별표 2] (제80조의2 관련)		양주시 건축조례 [별표 3] (제40조 관련)	
대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준	현행	개정안
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· <u>1미터 이상</u> 6미터 이하 (한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)	· 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 자원순환관련시설, 묘지관련시설 : <u>3미터</u> 이상	----- ----- ----- : <u>2미터</u> 이상

### ○ 개정내용

- 위험물저장 및 처리시설 등에 대한 건축선으로부터 띄어야 하는 거리 기준을 현재 3m에서 2m로 완화함(안 제40조 관련, [별표 3] 제1호 바목)

※ 참고사진



○ 근거법령

**건축법 제58조(대지 안의 공지)** 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

**건축법시행령 제80조의2(대지 안의 공지)** 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다. 이하 같다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

다. 검토의견

○ 개정안은 공장에 대해서만 허용하던 가설건축물을 자동차관련시설, 주유소, 건축 자재 판매점, 목욕탕까지 확대 적용하고, 기계 시설 보호, 자재보관, 비가림 및 동방방지 등을 위해 설치하는 가설건축물의 용도와 재질의 허용 기준을 완화하고, 합성강판 재질의 축사용 가설건축물의 설치 허용, 주유소 등 시설의 건축선 적용 기준 일부 완화 등

○ 그동안 서민 경제활동을 제한해 왔던 건축 규제 사항 일부를 해소함으로써 지역 경제 활성화에 기여할 것으로 판단됨.



[참고사항] 신고대상 가설건축물 현황(양주시건축조례 제40조 관련)

현 행	개 정 안
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 레일 등을 설치하여 일정구간을 이동할 수 있는 구조물.</li> <li>2. 공장 터 내에 설치하는 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 폐기물 저장시설, 공해 배출 방지시설, 기계보호시설용 천막 또는 조립식 구조</li> <li>3. 기존 재래시장 내에 설치하는 차양시설 또는 천막과 이와 유사한 구조의 전천후시설.</li> <li>4. 천막 그밖에 이와 유사한 구조로 된 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물.</li> <li>5. 알루미늄샷시 구조로된 연면적의 합계가 100제곱미터 미만인 화원.</li> <li>6. 주차 및 체육시설 운영·관리에 필요한 연면적의 합계가 30제곱미터 이하의 컨테이너 또는 조립식 구조</li> <li>7. 양어장 또는 낚시터 안의 비닐 또는 천막구조로된 비가림용 시설</li> <li>8. 시장이 시민건강증진과 공익을 위하여 설치하는 천막 또는 조립식 구조, 그 밖에 이와 유사한 구조로 된 연면적의 합계가 1,500제곱미터 이하인 시설.</li> <li>9. 지역 축제 행사 및 지역특산물 판매 행사를 위하여 한시적으로 설치하는 천막과 이와 유사한 구조의 임시점포 등 기타 행사 진행에 필요한 부대시설은 제외한다.</li> <li>10. 제2종근린생활시설 중 제조업소(단, 「산업집적활성화및 공장설립에관한법률」에 따라 공장으로 이용되는 건축물에 한한다.) 및 공장에서 창고용으로 사용하는 벽 또는 지붕이 단열재가 없는 강판으로 된 건축물</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 레일 등을 설치하여 일정구간을 이동할 수 있는 구조물.</li> <li>2. <b>공장 및 자동차 관련시설 내</b> 설치하는 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 폐기물 저장시설, 공해 배출 방지시설, 기계보호시설용 천막 또는 조립식 구조</li> <li>3. 기존 재래시장 내에 설치하는 차양시설 또는 천막과 이와 유사한 구조의 전천후시설.</li> <li>4. 천막 그밖에 이와 유사한 구조로 된 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물.</li> <li>5. 알루미늄샷시 구조로된 연면적의 합계가 100제곱미터 미만인 화원.</li> <li>6. 주차 및 체육시설 운영·관리에 필요한 연면적의 합계가 30제곱미터 이하의 컨테이너 또는 조립식 구조</li> <li>7. 양어장 또는 낚시터 안의 비닐 또는 천막구조로된 비가림용 시설</li> <li>8. 시장이 시민건강증진과 공익을 위하여 설치하는 천막 또는 조립식 구조, 그 밖에 이와 유사한 구조로 된 연면적의 합계가 1,500제곱미터 이하인 시설.</li> <li>9. 지역 축제 행사 및 지역특산물 판매 행사를 위하여 한시적으로 설치하는 천막과 이와 유사한 구조의 임시점포 등 기타 행사 진행에 필요한 부대시설은 제외한다.</li> <li>10. 제2종근린생활시설 중 제조업소(단, 「산업집적활성화및 공장설립에관한법률」에 따라 공장으로 이용되는 건축물에 한한다.) 및 <b>공장 또는 자동차관련시설과 창고시설에서</b> 창고용으로 사용하는 벽 또는 지붕이 <b>천막과 단열재가 없는 강판 또는 합성수지 재질의 건축물</b></li> <li>14. <b>제1종 근린생활시설 중 건축자재 판매 소매점·판매시설에서</b> <b>물품적치 등 창고 용</b> 도로 설치하는 벽 또는 지붕이 천막 또는 합성수지 재질의 건축물.</li> <li>15. 산업단지·공업단지내에서 공용 통로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함)에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물.</li> <li>16. 제1종 근린생활시설 목욕장의 노천탕 상부 또는 통로에 100제곱미터 이하에 설치하는 지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질의 건축물.</li> <li>17. 주유소·충전소(가스, 전기, 수소자동차)내에서 세차기 또는 충전기의 비가림 또는 겨울철 동파방지를 위해 설치하는 합성수지 재질의 구조로 된 건축물</li> <li>18. <b>축사(부대시설 포함)지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판</b></li> </ol>