

하남시 건축 조례 일부개정조례안

제출연월일 : 2025. 8. .

제 출 자 : 하남시장(건축과)

1. 제안이유

- 상위법령인 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주차장법」 등 관계 법령 개정에 따라 이를 하남시 건축 조례에 반영하여 현행 조례의 미비점을 보완하기 위함.
- 가설건축물 존치 기간 연장 횟수 등 필수 위임 사항과 지하층 거실 설치 완화 기준, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 대지 안의 공지에 관한 특례 등을 일부 개정하여 하남시 건축 행정의 효율성을 제고하고자 함.

2. 주요내용

가. 가설건축물 존치 기간 연장 횟수 명시(안 제19조)

- 1) 일부 신고 대상 가설건축물의 존치 기간 연장 횟수를 제한하여 「건축법 시행령」 제15조제7항에서 조례로 정하도록 위임한 가설건축물별 존치 기간의 연장 횟수 규정

나. 단독주택, 공동주택 지하층 거실 설치 기준 명시(안 제23조의3).

- 1) 건축물이 경사지에 위치하는 등의 사유로 지하층이 피난층에 해당하고 채광과 자연환기가 확보되는 등 주거환경이 양호하다고 허가권자가 인정하는 부분은 지하층 거실 설치 허용.
- 2) 단독주택, 공동주택 지하층에는 거실을 설치할 수 없으나 조례로 정하는 경우 설치를 허용하도록 「건축법」(2024. 3. 27. 시행) 및 「건축법 시행령」(2024. 6. 18. 시행) 개정됨에 따라 완화 기준 마련.

다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 대지 안의 공지에 대한 특례 기준 마련(안 제31조 관련 [별표 3]).

- 1) 시장 정비사업 구역 중 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역, 상업 지역에서 상가건물을 건축하는 경우 「건축법」에 따른 건축선으로부터 대지가 도로와 3면 이상 접하는 경우 1.5미터 이상, 2면 이하로 접하는 경우 2미터 이상 이격, 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상 이격.
 - 2) 시장 및 상점가의 활성화를 위하여 시장 정비사업 구역 내 건축물에 대한 특례 기준을 구체적으로 정하여 시장 정비사업을 촉진하고자 함.
- 라. 주거용 건축물의 이행강제금 감경 기준 신설(안 제35조제3항)
- 마. 건축법 및 기타 관계 법령 개정 등에 따른 하남시 건축 조례 정비

3. 전문위원 검토의견

- 본 일부개정조례안은 가설건축물 존치 기간 연장 횟수, 시장 정비사업 구역 안의 이격 거리, 지하층 거실 설치 기준 완화 기준 등에 대한 제도적 기반을 마련하려는 것으로,
- 검토 결과

「건축법」 및 「건축법시행령」 등 관련 법령 개정 사항을 조례에 반영하여 지역 여건에 맞는 합리적인 건축 행정을 이행하기 위함이나,

‘해당 지방자치단체의 조례로 정하는’, ‘건축조례로’ 및 ‘허가권자는’ 과 같이 법령에서 규정한 위임 규정을 우리 시 조례에 적용할 경우,

둘 이상의 용어가 같은 뜻으로 사용되는 경우 용어 사용에 혼란이 없도록 가장 적절하고 순화된 용어로 통일하여 사용하는 ‘용어의 통일적 사용’ 원칙에 따라 수정이 필요하고,

일부 규정은 길고 복잡하여 ‘명확성’ 원칙에 부합하지 않아 수정이 필요할 것으로 사료됨.