

하남시 건축물관리 조례 일부개정조례안

의안 번호	3285
----------	------

제출연월일 : 2026. 7. .
제 출 자 : 하 남 시 장

1. 제안이유

- 현행 「건축물관리법」상 안전 우려가 낮은 건축물 및 이주가 완료된 개발구역 내 건축물에까지 일률적인 규제가 적용되어 경제적·행정적 부담이 가중되고 있음. 또한, 버스정류장 옆 등 건축물 철거시 보행자의 안전 우려가 큰 건축물을 허가 대상으로 정하여 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선하고자 함.

2. 주요내용

가. 해체 신고대상 건축물 추가 신설(안 제8조)

- 1) 동식물관련시설에 해당되는 용도로 1층 이하이며, 연면적 1천제곱미터 이하인 건축물
- 2) 재개발사업을 위한 정비구역 내의 해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물 중 높이 12미터 미만이고, 연면적 1천제곱미터 미만인 건축물(정비구역 외곽경계의 도로에 접한 대지에 건축된 건축물은 제외)
- 3) 대규모 택지개발지구 등에서 해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물 중 높이 12미터 미만이고, 연면적 1천제곱미터 미만인 건축물(구역 외곽경계의 건축은 제외)

나. 해체 신고대상 안전 위험성이 높은 일부 가설건축물 제외(안 제8조)

- 1) 견본주택, 임시숙소, 야외전시시설 및 촬영시설

다. 해체 허가대상 건축물 신설(안 제8조의2)

- 1) 버스정류장, 도시철도 역사 출입구 등 외벽으로부터 건축높이 접한 경우
- 2) 건축물 높이가 폭 15미터 이상의 도로와 접한 경우
- 3) 건축물 높이가 초등학교, 아동관련시설과 접한 경우

3. 개정조례안: 덧붙임

4. 신·구조문 대비표: 덧붙임(일부개정안)

5. 예산수반 사항: 해당없음

6. 관계법령 발췌서: 덧붙임

7. 입법예고 결과

가. 예고 기한: 2026. 4. 20.~2026. 5.. 11. [21일간]

나. 의견 내용: 의견없음

8. 부서협의 결과

가. 규제개혁 관련협의: 원안의결

나. 성별영향 분석평가: 개선사항 없음

다. 부패영향 분석평가: 원안동의

9. 참고사항: 해당없음

10. 관련부서: 경기도 도시주택실 건축정책과

하남시 건축물관리 조례 일부개정조례안

하남시 건축물관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1호 중 “「식품위생법 시행령」 제21조제8호”를 “「식품위생법 시행령」 제21조제8호”로 하고, 같은 조 제3호 중 “제2조제1항 제3호가목에 따른 목욕장업”을 “제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업”으로 한다.

제8조제1호 중 “「건축법」 제20조”를 “「건축법」 제20조”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 제외한다.

제8조제1호에 가목부터 다목까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제4호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 견본

주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것

나. 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 가설건축물 중 임

시숙소

다. 「건축법 시행령」 제15조제5항제14호에 따른 야외전시시설 및

촬영시설

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 해당하는 용도로 1층 이하이며, 연면적 1천제곱미터 이하인 건축물
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 재개발사업을 위한 정비구역 내의 해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물, 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합사업으로 사업계획승인 후 이주가 완료된 건축물 중 높이가 12미터 미만이고, 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물(구역 외곽 경계의 도로에 접한 대지에 건축된 건축물은 제외한다.)
6. 대규모 택지개발지구(「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구, 「도시개발법」에 따른 도시개발구역을 말한다.)에서 해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물 중 높이가 12미터 미만이고, 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물(구역 외곽경계의 건축물은 제외한다.)

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(건축물 해체의 허가대상 등) ① 법 제30조제2항제1호에서 “해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 조례로 정하는 시설이 있는 경우”란 해당 건축물(지상 2층 이상의 건축물에 한정한다)의 외벽으로부터 건축물의 높이에 상당하는 반경 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물이 있는 경우를 말한다.

1. 버스 정류장
2. 도시철도 역사 출입구

3. 횡단보도

4. 육교 및 지하도 출입구

② 법 제30조제2항제2호에서 “조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우”란 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위에 폭 15미터 이상의 도로가 있는 경우를 말한다.

③ 법 제30조제2항제3호에서 “조례로 정하는 경우”란 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설이 있는 경우를 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호사목에 따른 지역아동센터
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설 중 아동 관련 시설
3. 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교
4. 「장애인복지법」 제58조제1항 각 호에 따른 장애인복지시설
5. 「노인복지법」 제31조 각 호에 따른 노인복지시설

④ 관리자는 제1항부터 제3항에 따른 시설 또는 도로의 유무와 해당 건축물과의 이격거리를 사전에 조사하고, 조사 결과를 해체계획서에 포함하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

제9조제1항제5호 중 “관리자(이하 “관리자”라 한다)”를 “관리자”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따라 신고하였거나 신고서를 제출한 가설건축물의 경우에는 제8조제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 따른다.

부서명		주택과
입 안 자	부서장 직위 · 성명	주택과장 김경향
	팀장 직위 · 성명	공동주택팀장 곽병서
	담당자 성명 · 전화번호	채 수 정 (031-790-5737)

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제3조(정기점검의 대상) 「건축물 관리법 시행령」(이하 “영” 이 라 한다) 제8조제1항제1호에서 “「다중이용업소의 안전관리 에 관한 특별법」에 따른 다중 이용업소가 있는 건축물로서 조 례로 정하는 건축물” 이란 다 음 각 호의 어느 하나에 해당하 는 다중이용업소로서 영업장 바 닥면적이 1천제곱미터 이상인 다중이용업소가 있는 건축물을 말한다.		제3조(정기점검의 대상) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.		
1. 「식품위생법 시행령」 제21조 제8호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업		1. 「식품위생법 시행령」 제21 조제8호----- -----		
2. (생 략)		2. (현행과 같음)		
3. 「공중위생관리법」 제2조제1 항 제3호가목에 따른 목욕장 업 , 나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업		3. ----- 제2조제1항 제3호가목에 따른 목욕장업-- ----- -----		
4. ~ 8. (생 략)		4. ~ 8. (현행과 같음)		
제8조(건축물 해체의 신고대상 건 축물) 영 제21조제1항제3호에서 “그 밖에 조례로 정하는 건축		제8조(건축물 해체의 신고대상 건 축물) ----- -----		

물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조에 따른 축조신고 대상 가설건축물 <단서 신설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

2. · 3. (생략)

<신 설>

<신 설>

-.

1. 「건축법」 제20조-----

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 제외한다.

가. 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 건물주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것

나. 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 가설건축물 중 임시숙소

다. 「건축법 시행령」 제15조제5항제14호에 따른 야외전시시설 및 촬영시설

2. · 3. (현행과 같음)

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 해당하는 용도로 1층 이하이며, 연면적 1천제곱미터 이하인 건축물

5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 재개발사업을 위한 정비구역 내의

<신 설>

<신 설>

해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물, 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합사업으로 사업계획승인 후 이주가 완료된 건축물 중 높이가 12미터 미만이고, 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물(구역 외곽경계의 도로에 접한 대지에 건축된 건축물은 제외한다.)

6. 대규모 택지개발지구(「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구, 「도시개발법」에 따른 도시개발구역을 말한다.)에서 해체 대상 건축물 및 인접한 건축물의 이주가 완료된 건축물 중 높이가 12미터 미만이고, 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물(구역 외곽경계의 건축물은 제외한다.)

제8조의2(건축물 해체의 허가대상 등) ① 법 제30조제2항제1호에서 “해당 건축물 주변의 일정

반경 내에 조례로 정하는 시설이 있는 경우”란 해당 건축물(지상 2층 이상의 건축물에 한정한다)의 외벽으로부터 건축물의 높이에 상당하는 반경 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물이 있는 경우를 말한다.

1. 버스 정류장

2. 도시철도 역사 출입구

3. 횡단보도

4. 육교 및 지하도 출입구

② 법 제30조제2항제2호에서 “조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우”란 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위에 폭 15미터 이상의 도로가 있는 경우를 말한다.

③ 법 제30조제2항제3호에서 “조례로 정하는 경우”란 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설이 있는 경우를 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제

3호사목에 따른 지역아동센터

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제 11호에 따른 노유자시설 중 아동 관련 시설

3. 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교

4. 「장애인복지법」 제58조제1항 각 호에 따른 장애인복지시설

5. 「노인복지법」 제31조 각 호에 따른 노인복지시설

④ 관리자는 제1항부터 제3항에 따른 시설 또는 도로의 유무와 해당 건축물과의 이격거리를 사전에 조사하고, 조사 결과를 해체계획서에 포함하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

제9조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① -----

-----.

각 호의 어느 하나에 해당하는
경우는 지정하여서는 아니 된
다.

1. ~ 4. (생 략)

5. 건축물관리점검과 관련하여
법 제2조제3호에 따른 관리자
(이하 “관리자”라 한다) 등
에게 계약한 대가 이외의 금
품을 요구 또는 수수한 사실
이 적발된 경우

② ~ ⑤ (생 략)

-.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----
----- 관리자

② ~ ⑤ (현행과 같음)

관계법령 발췌서

1

「건축물관리법」

[시행 2025. 6. 4.] [법률 제20549호, 2024. 12. 3., 타법개정]

제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다. <개정 2020. 4. 7.>

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우
 - 가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물
 - 나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물
 - 다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다.<개정 2022. 2. 3.>

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등) ① 법 제30조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제14조제1항제1호 또는 제3호에 따른 건축물

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물. 이 경우 해당 건축물의 일부가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다.
3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

2 「건축법」

[시행 2026. 2. 27.] [법률 제21035호, 2025. 8. 26., 일부개정]

제20조(가설건축물) 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. <개정 2014. 1. 14.>

3 「건축법 시행령」

[시행 2026. 2. 27.] [대통령령 제35717호, 2025. 8. 26., 일부개정]

제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.<개정 2009. 6. 30., 2009. 7. 16., 2010. 2. 18., 2011. 6. 29., 2013. 5. 31., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2015. 4. 24., 2016. 1. 19., 2016. 6. 30.>

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