

남양주시 건축 조례 일부개정조례안

(박경원 의원 대표발의)

의안 번호	449
----------	-----

발의연월일 : 2024. 5. 31.

발 의 자 : 박경원, 조성대, 이진환,
이정애, 김동훈, 김상수,
이상기, 한근수, 이경숙,
한송연, 김지훈(민)

1. 제안 이유

건축물의 효율성을 위해 건설폐기물 처리 및 보관 시설을 개선하여 안전한 건설 환경을 조성함으로써 시민의 안전과 편의를 도모하고 「건축법」 및 「건축법 시행령」 개정에 따라 조문을 정비함.

2. 주요 내용

- 가. 건축위원회 심의를 거친 건축물의 심의 생략 대상 확대 (안 제6조)
- 나. 「경기도 건축조례」 개정에 따른 조문을 정비함. (안 제13조)
- 다. 「건축법」 개정에 따른 조문을 정비함. (안 제14조)
- 라. 「건축법 시행령」에 따른 용어 정비와 공개공지 설치 대상 및 설치 비율 확대함. (안 제31조)
- 마. 「건축법시행령」에 따른 이행강제금 최대 감경 비율 상향 규정을 개정함. (안 제32조의2)
- 바. 가설 건축물 축조 효율성을 위한 조문 정비 및 건설폐기물 처리 시설 규정을 신설함. (안 제20조)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문대비표 : 덧붙임

5. 예산수반사항 : 덧붙임

6. 관련법령 : 덧붙임

남양주시 건축 조례 일부개정조례안

남양주시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제3항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가를 받은 건축물 중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「주택법 시행규칙」 제13조제5항에 따른 경미한 사항의 변경
나. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조에 따른 사업시행계획인가의 경미한 변경

다. 동별 1개층 이내의 층수 변경 및 전체 세대수의 100분의 3 이내의 변경

제12조 본문 중 “출석한”을 “출석하거나 서면 등의 방법으로 참여한”으로 한다.

제13조제1항 중 “법 제5조제1항 및 「경기도 건축 조례」 제3조제1항”을 “법 제5조제1항”으로, “「경기도 건축 조례 시행규칙」”을 “시행규칙”으로, “적용의 완화신청서에 「경기도 건축 조례」 제3조제1항”을 “건축위원회 심의 신청서에 다음”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 주변 현황을 확인할 수 있는 서류(주변현황도 및 사진 등을 포함한다.)

2. 시행규칙 제6조제1항제1호, 제1호의2, 제2호의 서류 및 도서

3. 그 밖에 적용을 완화하여야 하는 사유의 타당성 확인을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 서류 및 도서

제14조제3호 각 목 외의 부분 중 “도시계획”을 “도시·군계획시설”로 하고, 같은 호 가목 및 나목을 각각 삭제하며, 같은 조 제4호를 제8호로 하고, 같은 조에 제4호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조의2 또는 제93조의3에 따라 기존 공장을 증축하는 경우

가. 영 제3조의3제2호에도 불구하고 도시지역에서의 길이 35미터 이상인 막다른 도로의 너비기준은 4미터 이상으로 한다.

나. 영 제28조제2항에도 불구하고 연면적 합계가 3천제곱미터 미만인 기존 공장이 증축으로 3천제곱미터 이상이 되는 경우 해당 대지가 접하여야 하는 도로의 너비는 4미터 이상으로 하고, 해당 대지가 도로에 접하여야 하는 길이는 2미터 이상으로 한다.

제20조제2항제1호 중 “합성수지”를 “합성수지 등 이와 비슷한”으로 하

고, 같은 항 제2호부터 제13호까지를 각각 제3호부터 제14호까지로 하며, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 주거지역으로부터 1킬로미터 이내에 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거 설치하는 건설폐기물 처리시설로서 비산먼지·침출수·악취를 방지하는 시설 및 건축물

제25조의2 전단 중 “농업용 창고를”을 “건축물을”로 한다.

제31조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 영 제27조의2제1항제2호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로 하되, 2 이상의 용도가 복합된 건축물의 경우 각 용도별 바닥면적의 합계를 모두 합산한 면적으로 한다.

1. 의료시설

2. 운동시설

3. 위락시설

4. 관광휴게시설

5. 장례시설

6. 공장(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 한정한다.)

제31조제2항제1호부터 제3호까지 중 “연면적”을 각각 “바닥면적”으로 하고, 같은 호 중 “9퍼센트”를 “10퍼센트”로 하며, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “영 제27조의2제3항제3호”를 “영 제27조의2제3항”으로 하

고, 같은 항 제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 항 제4호 중 “조경·벤치·파고라·시계탑·분수·소규모”를 “조경·조명시설·벤치·파고라·시계탑·분수·조형물·미술장식품·소규모”로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

2. 건축물에 출입을 위한 통로가 되어서는 아니되고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 가로모퉁이에 설치하여야 한다.
3. 2개소 이내로 설치하되, 최소폭은 5미터 이상으로 하고 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상으로 한다.
5. 옥외 공지를 원칙으로 하되 부득이 필로티 구조로 할 경우 공개공지 면적의 2분의 1을 초과할 수 없으며, 유효높이는 6미터 이상으로 하여야 한다.

제31조제4항제1호의 계산식 및 같은 항 제2호의 계산식 중 “5퍼센트에”를 각각 “7퍼센트에”로 한다.

제32조의2제2항 중 “제1항에 따른 영 제115조의3제1항”을 “영 제115조의3제1항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제13조제1항의 개정규정은 2024년 9월 20일부터 시행하고, 제32조의2제2항의 개정규정은 2024년 6월 27일부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 이전에 건축허가(건축신고를 포함한다)를 신청하거나 허가를 받은 경우, 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 기준을 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정된 기준에 비하여 건축주 또는 시공자에게 불리한 경우에는 개정된 기준을 따른다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(기능) ①·② (생략)	제6조(기능) ①·② (현행과 같음)
③ 건축위원회의 심의를 거친 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경사 항에 대해서는 심의를 생략할 수 있다. 다만, 건축위원회의 심 의조건을 변경하는 경우에는 그 러하지 아니하다.	③ ----- ----- ----- ----- -----. ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. <u>공동주택으로서 동별 1개층 이내의 층수 변경 및 전체 세 대수의 100분의 3 이내의 변 경</u>	4. 「주택법」에 따른 사업계획 승인 또는 「도시 및 주거환 경정비법」에 따른 사업시행 계획인가를 받은 건축물 중 <u>다음 각호의 어느 하나에 해 당하는 경우</u> 가. 「주택법 시행규칙」 제1 3조제5항에 따른 경미한 <u>사항의 변경</u> 나. 「도시 및 주거환경정비 법 시행령」 제46조에 따 른 사업시행계획인가의 경 <u>미한 변경</u>

5. (생략)

④·⑤ (생략)

제12조(수당 등) 회의에 출석한 건축위원회의 위원에게는 「남양주시 각종위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 직무와 직접 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(적용의 완화) ① 법 제5조 제1항 및 「경기도 건축 조례」 제3조제1항에 따라 법·영·「건축법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 및 이 조례의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하려는 자는 「경기도 건축 조례 시행규칙」 별지 제1호서식의 적용의 완화신청서에 「경기도 건축 조례」 제3조제1항 각 호에서 정하는 서류 및 도서를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

다. 동별 1개층 이내의 층수
변경 및 전체 세대수의 10
0분의 3 이내의 변경

5. (현행과 같음)

④·⑤ (현행과 같음)

제12조(수당 등) ----- 출석하거나 서면 등의 방법으로 참여한 -----

-----.

제13조(적용의 완화) ① 법 제5조 제1항-----

----- 시행규칙 -----
----- 건축위원회 심의 신청
서에 다음 -----

-----.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② · ③ (생 략)

제14조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 시장은 법 제6조·영 제6조의2 및 영 제14조제6항에 따라 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호 및 시행규칙 제3조 각 호의 사유로 인하여 법·영 또는 이 조례(이하 “법령등”이라 한다)에 부적합하게 된 대지 및 건축물에 대한 건축(용도변경을 포함한다)허가 및 건축신고의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. · 2. (생 략)

3. 기존 건축물의 대지가 도시 계획의 설치 또는 「도로법」

1. 주변 현황을 확인할 수 있는 서류(주변현황도 및 사진 등을 포함한다.)

2. 시행규칙 제6조제1항제1호, 제1호의2, 제2호의 서류 및 도서

3. 그 밖에 적용을 완화하여야 하는 사유의 타당성 확인을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 서류 및 도서

② · ③ (현행과 같음)

제14조(기존의 건축물 등에 관한 특례) -----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. ----- 도시
· 군계획시설-----

에 따른 도로의 설치로 제26조에서 정하는 면적에 미달되는 경우로서, 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우

가. 해당 지역에 적용되는 용적률 및 층수의 제한기준 범위내

나. 해당 지역에 적용되는 건물폐열 기준의 2배 이내로서 최대 80퍼센트 이하

<신 설>

4. (생략)

5. ~ 7. (생략)

<신 설>

<삭 제>

<삭 제>

4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우

8. (현행 제4호와 같음)

5. ~ 7. (현행과 같음)

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조의2 또는 제93조의3에 따라 기존 공장을 증축하는 경우

	<p><u>가. 영 제3조의3제2호에도 불구하고 도시지역에서의 길이 35미터 이상인 막다른 도로의 너비기준은 4미터 이상으로 한다.</u></p> <p><u>나. 영 제28조제2항에도 불구하고 연면적 합계가 3천제곱미터 미만인 기존 공장이 증축으로 3천제곱미터 이상이 되는 경우 해당 대지가 접하여야 하는 도로의 너비는 4미터 이상으로 하고, 해당 대지가 도로에 접하여야 하는 길이는 2미터 이상으로 한다.</u></p>
제20조(가설건축물) ① (생략)	제20조(가설건축물) ① (현행과 같음)
<p>② 영 제15조제5항제16호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 가설건축물을 말한다.</p> <p>1. 공장 및 자동차관련시설, 폐기물재활용시설 중 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의한 건설폐기물처리시설 내에 설치하는 폐기물</p>	<p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- -----</p>

저장시설 및 공해배출 방지시설로서 벽 또는 지붕이 천막과 단열재 없는 강판 또는 합성수지 재질의 연면적 300제곱미터 이하인 것

<신 설>

2. ~ 13. (생략)

제25조의2(대지와 도로와의 관계) 영 제28조제2항에서 “건축조례로 정하는 규모의 건축물”이란 연면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 농업용 창고를 말한다.

<조 신설 2013.05.14.>

제31조(공개 공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항제2호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 의료시설, 운동시설, 위락시설(다만, 「관광진흥법」

----- 합
성수지 등 이와 비슷한 -----

2. 주거지역으로부터 1킬로미터 이내에 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」에 의거 설치하는 건설폐기물 처리시설로서 비산먼지·침출수·악취를 방지하는 시설 및 건축물

3. ~ 14. (현행 제2호부터 제13호까지와 같음)

제25조의2(대지와 도로와의 관계) -----

----- 건축물을 -----.

제31조(공개 공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항제2호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인

에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설로서 제2종근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외) 및 관광휴게시설을 말한다. 이 때, 연면적의 합계는 2 이상의 용도가 복합된 건축물의 경우 각 용도별 연면적의 합계를 모두 합산한 면적으로 한다.

② 영 제27조의2제2항에 따라 건축물이 해당 대지 안에 확보하여야 하는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)의 면적은 대지면적에 대하여 다음 각 호에서 정하는 비율 이상으로 한다.

1. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트
2. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 3만 제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트

건축물로 하되, 2 이상의 용도가 복합된 건축물의 경우 각 용도별 바닥면적의 합계를 모두 합산한 면적으로 한다.

1. 의료시설
2. 운동시설
3. 위락시설
4. 관광휴게시설
5. 장례시설
6. 공장(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 한정한다.)

② -----

-----.

1. 바닥면적 -----

2. 바닥면적 -----

3. 연면적 합계가 3만제곱미터
이상 : 대지면적의 9퍼센트
<호 신설 2014.12.04.>

③ 영 제27조의2제3항제3호에
따라 공개공지등은 다음 각 호
의 기준에 적합하게 설치하여야
한다.

1. (생 략)

2. <호 삭제 2014.12.04.>

3. <호 삭제 2014.12.04.>

4. 조경·벤치·파고라·시계탑
·분수·소규모 공중화장실(3
3제곱미터 미만으로서 시장이
일반의 이용에 지장이 없다고
인정하는 경우에 한정한다)
등 다중의 이용에 편리한 시
설을 설치할 것

<신 설>

3. 바닥면적 -----
----- 10퍼센트

③ 영 제27조의2제3항-----

1. (현행과 같음)

2. 건축물에 출입을 위한 통로
가 되어서는 아니되고 가로환
경과 조화를 이루는 형태로
가로모퉁이에 설치하여야 한
다.

3. 2개소 이내로 설치하되, 최소
폭은 5미터 이상으로 하고 1
개소의 면적이 최소 45제곱미
터 이상으로 한다.

4. 조경·조명시설·벤치·파고
라·시계탑·분수·조형물·
미술장식품·소규모 -----

-

5. 옥외 공지를 원칙으로 하되
부득이 필로티 구조로 할 경

④ 영 제27조의2제4항에 따라 공개공지등을 설치한 건축물의 건축기준에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 해당 대지에 적용되는 용적률 및 높이제한 기준의 1.2배를 초과할 수 없다.

1. 용적률의 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 용적률 이하

$[1 + \{ \text{공개공지등 설치면적} - (\text{공개공지등 설치의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\text{퍼센트에 해당하는 면적}) \} \div \text{대지면적}] \times \text{「남양주시 도시계획 조례」에 따른 용적률}$

2. 건축물의 높이제한 완화 : 다음 산식에 따라 산출된 높이 이하

$[1 + \{ (\text{공개공지등 설치의무면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대}$

우 공개공지 면적의 2분의 1을 초과할 수 없으며, 유효높이는 6미터 이상으로 하여야 한다.

④ -----

-----.

1. -----

----- 7퍼센트에 -----

2. -----

<p>지면적의 <u>5퍼센트에</u> 해당하는 면적) ÷ 대지면적}] × 법 제60 조에 따른 높이제한 기준</p> <p>3. (생 략)</p> <p>⑤ ~ ⑦ (생 략)</p> <p>제32조의2(이행강제금의 탄력적 운영 및 감경) ① (생 략)</p> <p>② <u>제1항에 따른 영 제115조의3</u> <u>제1항</u> 단서의 건축조례로 정하 는 비율은 100분의 60으로 하 고, 영 제115조의4제2항제2호의 건축조례로 정하는 비율은 100 분의 50으로 한다.</p>	<p>----- <u>7퍼센트에</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)</p> <p>제32조의2(이행강제금의 탄력적 운영 및 감경) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>영 제115조의3제1항</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p>
--	--

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

○ 남양주시 건축 조례 일부 개정안

나. 재정 수반 요인

○ 법령에서 조례로 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 사항으로 재정수반 요인 없음

2. 미 첨부 근거 규정

○ 「남양주시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제2호

3. 미 첨부 사유

○ 상위 법령에서 조례로 위임한 사항에 대한 개정으로 의안의 내용이 선언적, 권고적 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당함

4. 작성자

도시국 건축과장 한창오

☑ 건축법

제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.

② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제 60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

☑ 건축법 시행령

제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 법 제6조에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
2. 도시·군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우
3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

② 허가권자는 기존 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 제1항 각 호의 사유로 법령등에 부적합하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

1. 기존 건축물을 재축하는 경우
2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우
3. 기존 건축물의 대지가 도시·군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우
5. 법률 제7696호 건축법 일부개정법률 제50조의 개정규정에 따라 최초로 개정한 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반되지 않는 범위에서 수직으로 증축하는 경우
6. 기존 한옥을 개축하는 경우

7. 건축물 대지의 전부 또는 일부가 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험개선지구에 포함되고 법 제22조에 따른 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물을 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우

③ 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조의2 또는 제93조의3에 따라 기존 공장을 증축하는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하여 해당 공장(이하 “기존 공장”이라 한다)의 증축을 허가할 수 있다.

1. 제3조의3제2호에도 불구하고 도시지역에서의 길이 35미터 이상인 막다른 도로의 너비기준은 4미터 이상으로 한다.

2. 제28조제2항에도 불구하고 연면적 합계가 3천제곱미터 미만인 기존 공장이 증축으로 3천제곱미터 이상이 되는 경우 해당 대지가 접하여야 하는 도로의 너비는 4미터 이상으로 하고, 해당 대지가 도로에 접하여야 하는 길이는 2미터 이상으로 한다.

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20., 2019. 10. 22.>

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장문화재의 현지보

존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.

③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조정시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 11.>

1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하

2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ ~ ⑦ 생략

제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
 2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
 3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
 4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)
 5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우
 6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우
 - 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우
 7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우
- ② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2018. 9. 4.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 50
2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

☑ 주택법 시행규칙

제13조(사업계획의 변경승인신청 등) ⑤ 법 제15조제4항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 제1호·제3호 및 제7호는 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우로 한정한다.

1. 총사업비의 20퍼센트의 범위에서의 사업비 증감. 다만, 국민주택을 건설하는 경우로서 지원받는 주택도시기금(「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말한다)이 증가되는 경우는 제외한다.
2. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치기준 변경으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 변경
 - 가. 해당 부대시설 및 복리시설 설치기준 이상으로의 변경일 것
 - 나. 위치변경(「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 위치변경은 제외한다)이 발생하지 아니하는 변경일 것
3. 대지면적의 20퍼센트의 범위에서의 면적 증감. 다만, 지구경계의 변경을 수반하거나 토지 또는 토지에 정착된 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용할 필요를 발생시키는 경우는 제외한다.
4. 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 아니하는 범위에서의 내부구조의 위치나 면적 변경(법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 면적의 10퍼센트 범위에서의 변경으로 한정한다)
5. 내장 재료 및 외장 재료의 변경(재료의 품질이 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받을 당시의 재료와 같거나 그 이상인 경우로 한정한다)
6. 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 발생하는 변경. 다만, 공공시설 설치계획의 변경이 필요한 경우는 제외한다.
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물

의 배치조정 및 주택단지 안 도로의 선형변경

8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경

☑ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제46조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제50조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.
2. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
3. 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
4. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제35조제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때

☑ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제84조의2(생산녹지지역 등에서 기존 공장의 건폐율) ① 삭제 <2022. 1. 18.>

② 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)의 소유자가 2025년 12월 31일까지 증축(준공 당시의 부지에서 증축하는 경우로 한정한다) 허가를 신청한 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율까지 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2022. 1. 18.>

제93조의3(기존 공장에 대한 특례) 제93조제2항 및 제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 공장의 소유자가 2025년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우에는 해당 호에서 정한 비율까지 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우: 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율
2. 부지를 확장하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 40퍼센트. 이 경우 가목의 경우에는 추가편입부지에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 나목의 경우에는 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.

가. 추가편입부지에 건축물을 증축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

- 1) 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것
- 2) 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지

및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적을 규정에 적합할 것

- 3) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

나. 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

- 1) 가목1)부터 3)까지의 요건을 모두 갖춘 것
- 2) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

가) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

나) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

다) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

- 3) 기존 부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.