

시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 (의견표명)

□ 민원 제목 : 보전녹지내 근린생활시설 불법용도변경 관련

□ 신청 취지

- 근린생활시설으로 인허가를 받고 주용도를 단독주택으로 사용함.
 - 근린생활시설로 인허가를 득한후 단독주택으로 주용도로 사용함.
 - 근린생활시설인 상가시설을 단독주택으로 사용하는 것이 민원접수 현장확인됨.
 - 위반건축물로 건축법 위반사항 시정명령 처분을 받음.
 - 원상복구 통지에 따라 단독주택을 근린생활시설인 상가로 원상복구 처분시 해당건축물을 단독주택을 주용도로 사용중인데 근린생활시설로 원상복구후 필요한 시설이 없어 주거생활이 불가능하도록 민원신청함.

□ 피신청인 등의 주장

- 대부도 내 불법용도변경 사례임.
 - 대부도 내에 불법용도변경(근린생활시설 → 단독주택, 숙박시설)의 사례이며 자연녹지내의 불법용도변경의 경우 농어촌민박허가를 득하지 않은 단독주택을 숙박시설로의 이용, 근린생활시설을 단독주택 또는 숙박시설로 사용하는 경우임.
 - 안산시 대부개발과는 00동 000-00번지 해당 민원접수에 따라 확인서요청, 출장복명(민원발생에 따른 위반건축물 현장확인), 건축법 위반사항 시정명령 처분 사전통지등은 적법한 절차에 따른 행정처분으로 진행하였음.

○ 민원제기 경과 및 조치내역

- 2022. 11. 17. : 민원접수에 따른 내용 확인서를 해당 피신청인 부서에 요청
- 2022. 11. 18. : 확인서 요청에 따른 해당 피신청인 부서 회신
- 2022. 11. 21. : 출장복명-민원 발생에 따른 신청인의 위반건축물 현장 확인
- 2022. 11. 22. : 건축법 위반사항 신청인에게 시정명령 처분 사전통지
- 2022. 11. 30. : 민원접수에 따른 내용 확인서 해당부서에 재요청
- 2022. 11. 30. : 확인서 요청에 따른 해당부서 회신
- 2022. 12. 06. ~ 2022. 12. 16 : 원상복구 통지에 따른 신청인의 근린생활시설 현장확인

□ 사실관계

- 대부도 내에 불법용도변경(근린생활시설 → 단독주택, 숙박시설)의 사례가 있으며, 자연녹지내의 불법용도변경의 경우 농어촌민박허가를 득하지 않은 단독주택을 숙박시설로의 이용, 근린생활시설을 단독주택 또는 숙박시설로 사용하는 경우가 있으며,
- 안산시 건축조례상 보전녹지 내에 단독주택을 건축하려는 경우 대부동에 계속하여 3년 이상 주소를 둔 2년 이상 무주택 농어업인이 2층 이하로 대부동에 건축하는 경우에만 가능하나 허가 조건을 만족하지 않아 근린생활시설로 건축허가를 득한 후 단독주택 등으로 사용하는 사례가 있음.
- 해당 건축물들의 원상복구 경우 사용승인 당시의 상태로 복구 시 원상복구처리가 이루어지고 있으며, 일부 건축물에 대하여 이행강제금이 부과되고 있음.
- 대부도 보전녹지 내에 단독주택 짓고자 하는 신청인 등이 건축조례상의 허가조건을 만족하지 않고 근린생활시설(소매점 등)로 건축허가를 받고 단독주택 또는 숙박시설로 사용하는 경우가 있음. 해당 건축물은 관련 민원에 의해 건축법 위반사항으로 적발, 불법용도변경 건축물로 확인후 원상복구처리 또는 이행강제금이 부과되고 있음.

□ 관계 법령 등

- 「안산시 도시계획 조례 제27조 1항 14호, 별표14 가항」, 「동법 제23조 3항」

- 안산시 도시계획 조례 제27조 1항 14호, 별표14 가항」 대부도 보전녹지 내 단독주택을 건축하려는 경우 대부동에 계속하여 3년 이상 주소를 둔 2년 이상 무주택 농업인이 2층 이하로 대부동에 건축하는 경우에만 가능하고 「같은 법 제23조 3항」에 따라 해당 건축물의 용도를 변경하지 아니하도록 하였음.

□ 판단 및 결론

○ 조사용부즈만의 판단: 의견표명

- 대부도 보전녹지내의 단독주택 관련 허가조건 완화와 관계법령을 제정하여 적법한 절차에 따라 근린생활시설에서 단독주택으로 추진하는 방안을 의견표명함.
- 추가로 대부도 보전녹지내 단독주택을 위한 근린생활시설 건축허가를 사전 심의하는 의견표명함