

서 산 시 건 축 관 련 시 책

서산시청 복지과 최은주

시 책 목 록

- 도시미관 관련 1. 신축건축물 자전거 보관대 설치
2. 도시미관을 고려한 건축 현장관리
- 민원해소 관련 3. 혐오·기피시설 건축허가절차 개선
4. 건축공사장 주변 사전조사제 운영
- 행정서비스 관련 5. 건축신고 효력상실 예고제 시행
- 기타 6. 축사 건축 인허가 처리기준 마련

1

신축건축물 자전거 보관대 설치

신축 건물에 자전거 보관대 설치를 의무화하여 자전거 보관 및 이용 편의를 도모하고 도시미관 조성

■ 현황

- 자전거 도로 등 인프라 구축 및 이용자 증가 추세
- 무질서한 자전거 보관으로 도시미관 저해 및 자전거 도난피해 발생

■ 대상

- 신축대상 공공건축물, 연면적 1,000㎡ 이상 민간건축물(창고, 축사 등 제외)

■ 운영방법

- 자전거 접근이 용이한 주출입구 좌·우측에 설치
- 부득이한 경우 나무식재에 지장이 없는 조경면적 일부 활용
- 건축허가시 자전거 보관대 설계도서 표기, 설치 확인 후 사용승인

2

도시미관을 고려한 건축 현장관리

건축공사 현장에 가설울타리 설치기준을 마련하여 시민의 안전한 보행과 깨끗한 도시미관 조성

■ 현황

- 건축공사장의 무질서한 가설울타리로 인한 무단 도로점용과 시각공해
- 가설 울타리(방음벽) 설치 높이, 자재 등의 기준에 제한이 없어 공사장 주변 미관 저해 및 보행 안전 위험

■ 대상

- 시내 대로변 건축물(중앙로, 고운로, 서해로, 서령로, 양대로)
- 대형건축물 공동주택(아파트), 16층 이상 건축물, 연면적 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 숙박시설, 종합병원

■ 운영방법

- 건축허가시 착공신고서와 함께 설치계획서를 제출토록 행정안내
- 가설 울타리 설치 기준
 - 높이 2.4m 이상, 철재조립식(EGI 펜스 등), 플라스틱 방음재 사용 권장
 - 가설 울타리(방음벽)에 그래픽(시 이미지 형상화 등) 도입

3

혐오·기피시설 건축허가절차 개선

혐오·기피시설 허가시 집단민원 발생으로 주민분열 및 행정불신이 초래되므로 사전에 집단민원 예방

■ 현황

- 혐오기피시설 허가시 마을단위 집단민원의 빈번한 발생
- 기피시설 건축반대 민원 증가 및 피해에 대한 보상요구 추세

■ 대상

- 기피시설: 위락·숙박시설, 축사, 폐차장, 요양원, 분뇨 및 쓰레기 시설, 위험물시설 등
- 혐오시설: 묘지관련시설, 장례식장 등

■ 운영방법

- 민원처리전 주민의견 수렴 절차 이행
- 주거환경 및 교육환경이 부적합한 경우: 건축위원회 심의 후 처리(위락시설, 숙박시설)
- 주민피해 및 주변환경 저해가 우려될 경우: 민원조정위원회 심의 후 처리(기피·혐오시설 등)

4

건축공사장 주변 사전조사제 운영

건축공사 전 인접건축물의 상태 등에 대한 사전조사를 실시하여 착공 이후 안전관리 및 피해 발생민원에 대비한 기초자료로 활용하여 건축공사장 주변민원 감축

■ 현황

- 건축공사장 주변 피해민원 및 부당한 민원제기 발생 다수
- 기초자료가 없어 민원 해결이 지연되어 행정 불신 초래

■ 대상

- 건축물 지하층(기초 흫막이 공사 포함) 수반 공사, 기초파일 수반 공사, 5층 이상 또는 연면적 3,000㎡ 이상 등

■ 운영방법

- 인접건물 조사범위: 공사 예정 건축물의 대지경계선과 직접 면한 건축물 및 그 부속토지
- 인접지가 아닌 부분에 대하여도 건축공사로 영향을 미칠 우려가 있다고 판단될 시에는 필요에 따라 조사 범위 확대(자율)
- 착공신고시 인접건물 사전조사서 제출토록 건축허가시 행정안내

5

건축신고 효력상실 예고제 시행

건축신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 건축신고 효력이 없어짐을 미리 알려 위반건축물 양산을 근절

■ 현황

- 건축신고 후 공사 착수 지연으로 건축신고 효력이 상실되어 건축신고를 새로이 하여야 하는 사례 발생

■ 시행방법

- 건축신고 실효일을 미리 알리고 관련 규정을 미리 안내
- 매분기 전월에 다음 분기 중 효력이 없어지는 건축신고분에 대한 예고문 발송
- 사실상 미착공 상태 여부는 연 2회 이상 현지 조사후 행정 조치

6

축사 건축 인허가 처리기준 마련

농지법 개정으로 농지에 축사 건축시 농지전용허가(협의) 대상에서 제외되어 무분별한 허용으로 인한 환경·수질오염 및 우량농지 잠식이 우려되어 선별적 허용 기준이 요구됨

■ 현황

- 경지정리가 된 우량농지는 영농 외 축사의 신축 등 대부분의 건축행위 등이 농지법으로 규제되어 왔으나 농지법 개정(2007.07.04.) 개정으로 축사 건축시 농지전용 허가(협의) 절차가 제외됨
- 경지정리 사업이 농지의 개량·개발·보전 및 집단화와 기계화에 의한 농업생산력 증진 목적으로 시행되어 축사의 신축 허용은 사업목적과 상충되고
- 축사는 기피시설로 경지정리 지구 외 지역에 건축행위에도 주요 민원발생 대상 시설물이거나 법령에서 허용하고 있는 행위를 제한하기에는 대응에 한계가 있음

■ 인허가 처리기준

- 허용 기준: 거주지 인근에 위치하고 경지정리 지구내 가장자리에 위치한 농지
지하수를 사용하는 천수답을 단순히 기계화 목적으로 개량하여 사용되는 농지
인근에 축사가 집단화되어 있는 농지
환경·수질오염의 우려가 없다고 인정되는 농지
- 불허 기준: A지구내 농지
저수지 유역으로 농업기반시설(용·배수로 등)이 완벽하게 갖추어진 농지
공인기관에서 인정한 친환경농산물 생산 농지
허용 기준 외 농지