<2026.9.1수정>

농촌체류형 쉼터·농막 운영 지침

2026. 9.

농림축산식품부

목 차

제1장 농촌체류형 쉼터

1. 개념 및 목적 · 1
2. 근거 법령 · 1
3. 도입 경위 · 2
4. 설치 개요 · 3
5. 설치 방법 · 6
6. 의무 사항 · 10
7. 농막의 농촌체류형 쉼터 전환 · · · · · · · · · · · · 11
8. 농촌체류형 쉼터 전국 33㎡ 설치확인 절차 · · · · · 12
8. 관리체계 · 16

제2장 농 막

1. 개념 및 목적 · 17
2. 근거 법령 · 17
3. 설치 개요 · 17
4. 설치 방법 · 19
5. 의무 사항 · 21

부 록 ① 관련법령(23페이지) ② Q&A(31 페이지)

제1장 농촌체류형 쉼터

1. 개념 및 목적

○ **(개념)** 도시민의 주말·체험영농 및 농업인의 농업경영을 위해 본인이 직접 활용할 목적으로 농지에 이용행위로 설치하는 연면적 33㎡ 이하의 가설건축물 형태의 임시숙소

○ **(목적)** 귀농·귀촌을 꿈꾸는 도시민들이 '손쉽게', '저렴한 비용'으로 농촌생활을 체험할 수 있는 기회를 제공함으로써 농촌 생활인구 확산 및 농촌 소멸에 대응하고 농업인들에게 농업경영 편의를 높여 영농의 효율화에 기여

2. 근거 법령

○ 「농지법」 제2조(정의)제1호나목 "농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지"

○ 「농지법 시행령」 제2조(농지의 범위)제3항제2호라목 "농막·농촌체류형 쉼터, 간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설"

○ 「농지법 시행규칙」 제3조의2(농막 등의 범위)제2호 "농촌체류형 쉼터"

<기타 주요 법령>

- 「건축법」 제20조(가설건축물), 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물), 제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장), 제119조(면적등의 산정방법)
- 「하수도법」 제34조(개인하수처리시설의 설치), 제34조제4항(개인하수처리시설 기준), 「하수도법 시행령」 제24조제5항(개인하수처리시설 오수발생량 산정기준), 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」(환경부 고시)
- 「자연재해대책법」 제12조(자연재해위험개선지구의 지정 등), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)제1항제4호, 「급경사지재해예방에 관한 법률」 제6조(붕괴위험지역의 지정 등)
- 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제10조(주택에 설치하는 소방시설)

3. 도입 경위

□ 감사원, ‘가설건축물(농막) 설치·관리실태’ 감사 실시(‘22.4.25.~12.14.)

ㅇ 20개 지자체 33,140개 농막 중 불법 농막 17,149개소(52%) 확인

ㅇ 주거판단 기준 부재, 설치 기준 부재, 연면적 기준 미흡, 한 필지 농지 면적별 농막 면적 제한 필요 등

□ 감사원 감사 지적 사항, 지자체 건의사항, 연구용역 결과 및 언론보도 등 종합,「농막 제도개선 방안」보고(장관 결재, ‘22.11.30)

- (주거판단기준 명확화) 야간취침·장기간 체류 및 내부휴식공간 25% 초과 시 주거 판단
- (농지면적별 농막 면적 설정) 330㎡ 미만→3.5㎡ / 660㎡ 미만→7㎡ / 1천㎡미만→ 13㎡
- (농막설치 기준 설정) 가설건축물로만 설치 허용
- (농막 연면적 기준 구체화) 데크, 다락, 정화조 등은 농막 연면적(20㎡ 이내)에 포함

□ 농막 제도개선을 위한 「농지법 시행규칙」 입법예고(‘23.5.12~6.21) 및 보도자료 배포(’23.5.11)

□ 비판적 언론보도*에 대한 설명자료 배포(‘23.6.8) 및 제도 개선 취지 설명을 위한 백브리핑(‘23.6.13./“농막 제도 개선, 사실은 이렇습니다”)

* “농막서 잠 못잔다고요, 들끓는 주말농장族”(조선일보 / ’23.6.8.)

□ 농막에서의 야간 취침, 휴식 공간 제한 등이 농촌 활성화를 막는 과도한 규제라는 여론으로 입법예고 중단(‘23.6.14)

□ 농막 제도개선을 위한 설문조사 추진(’23.10.13.~10.30. / 2,595명)

ㅇ 응답자의 80.8%는 주택 등 신축비용 부담 및 환경 적응·체험 등을 이유로 농촌체험용 거주시설이 필요하다고 응답

□ 제13차 민생토론회(’24.2.21.), 농촌소멸 대응 추진 전략 발표(’24.3.28.), ’24년 하반기 경제정책방향 발표(’24.7.3.) 시, ‘농촌체류형 쉼터’ 도입 계획 발표

□ 국무총리 주재 국정현안관계장관회의(’24.8.1.) 시, 구체적인 농촌체류형 쉼터 도입 방법 및 시행 시기 발표

4. 설치 개요

1 설치 주체

[1] **"농업인"**이란 농업에 종사하는 개인으로서 대통령령으로 정하는 자 (「농지법」 제2조제2호)

[2] **"주말·체험영농을 하려는 사람"**이란 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 농업인이 아닌 개인(「농지법」 제2조제8호)

※ 「농지법」 제23조 각호의 규정에 따라 농지를 **임대하여 사용하고 있는 자** 포함

2 쉼터의 활용

[1] 농업인 또는 주말체험영농을 하려는 **"본인"**이 **"농작업용으로 직접 활용"**할 경우 **설치** 가능

- **(본인)** 농업인 또는 주말·체험영농하려는 개인 또는 세대원*

* 「주민등록법 시행령」 제6조(주민등록표의 작성), 세대별 주민등록표에 등재된 세대원

☞ 자신이 설치한 농촌체류형 쉼터를 세대원이 아닌 **타인에게 임대**하거나 **무상사용**하게 하는 경우는 본인 사용에 **해당하지 않음**

- **(농작업용으로 직접 활용)** 농업인 또는 주말·체험영농을 하려는 사람이 직접 영농(농업경영, 주말체험영농)에 이용하는 경우에 한함.

☞ 농업인 등이 농촌체류형 쉼터를 설치하여 본인이 고용한 **내·외국인 근로자 숙소로 활용하는 경우**는 직접 활용에 **포함되지 않음**

- **(설치면적)** 한 **세대 당** 총 연면적*의 합이 33㎡ 이내로 설치

* 처마, 차양, 부연, 그밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우 연면적과 건축면적이 모두 33㎡이하일것

☞ **한 세대가** 전국에 **여러 필지 농지를 소유**한 경우, 각 필지별로 설치한 농촌체류형 쉼터의 **연면적 합이 33㎡ 이내**여야 함

☞ **한 필지 내 농촌체류형 쉼터와 농막 동시 설치*** 가능, 다만 두 시설물의 **연면적 합계가 33㎡ 이내**여야 함.

* 쉼터와 농막이 별도의 시설로 식별 되어야 함.

[2] 전입신고

ㅇ **농촌체류형 쉼터**는 「농지법 시행규칙」에서 '**임시숙소**'로 규정, 상시 거주가 불가능한 시설물(**주택이 아님**)

- 귀농·귀촌에 앞서 농업·농촌체험을 위한 **가설건축물 형태**의 임시숙소, 주말·체험영농 등 **임시거주 목적**으로만 활용 가능

ㅇ **전입신고**는 「주민등록법」에 규정에 따라 "**30일 이상 거주할 목적**"으로 해당 지자체에 등록, 신고

- **대법원**은 주민등록 **전입신고의 심사·거부**는 헌법상 거주·이전 자유를 침해할 수 있어 **제한적으로 이뤄져야 한다**고 판시(2009.7.9.)

ㅇ 주민등록법 및 대법원 판례상 농촌체류형 쉼터에 **전입신고**하는 것을 **법적으로 막을 수는 없으나,**

- 쉼터 설치 취지 등을 감안, 소유자가 **쉼터에 전입신고**를 할 경우 상시 거주(30일 이상) 의도가 있는 것으로 간주, 「**농지법」 위반(농지불법전용)에 해당**

ㅇ 민원인이 **농지(전·답·과수원)에 전입신고**를 할 경우,

- 주민등록 담당 공무원이 농지 담당 공무원과 협의, **쉼터 등에 전입하는 것인지 확인**하고,

- 민원인에게 '전입신고를 할 경우 쉼터에서 상시거주하는 것으로 간주, 「농지법」에 따라 **행정처분을 받을 수 있다'는 사실 고지**(안내문 등 비치)

3 설치 대상 농지

[1] 「농지법」 제2조제1호가목 규정에 따른 **농지(사실상 농지* 포함)**

* ① 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(임야 제외)의 실제 현상이 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속 이용된 기간이 3년 이상인 토지
② 「농지법 시행령」 부칙 제2조(경과조치)에 따라 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하고 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용된 기간이 3년 이상인 토지

☞ **'잔디', '조경 또는 관상용 수목과 그 묘목'**은 「농지법 시행령」 제2조제1항에 따른 다년생식물에 해당하더라도 **정원 및 시설녹지 조성 목적으로 식재된 경우, 다년생식물 재배지가 아님**

○ **설치농지 최소 면적**은 농촌체류형 쉼터 건축면적에 주차면적, 데크 등 부속시설 면적을 합산한 면적의 두 배*

* (예시 / 10m×3.3m 규모) 쉼터 33㎡+부속시설 38.5㎡[데크(15)+정화조(10)+주차장(13.5)]= 71.5㎡×2 = **143㎡(44평 내외)**

* 도로에서 쉼터까지 **설치농지 내 이동로 설치** 시 그 면적만큼 **설치농지 면적에서 제외**

○ 본인 소유 농지 원칙. 다만 타인 소유 농지를 임차하여 농사짓는 경우 "토지사용승낙서"를 받아 설치 가능

- 공유 농지에서 공유인 전원이 농사짓고 있는 경우, 공유자 중 1인이 타 공유자 전원의 "토지사용승낙서"를 받는다면 토지사용에 동의를 받은 1인에 한해서 설치 가능

○ 「농지법」 상 모든 농지(「농지법 시행규칙」 제3조의2 농촌체류형 쉼터 기준을 충족하고 관련 법령 규정에 위반되지 않은 농지)

- **(농업인)** 농업진흥지역 내·외 **농지 모두 가능**

- **(주말·체험영농) 농업진흥지역 바깥 농지**에만 가능(「농지법」 제6조)

※ 단, 「농지법」 부칙 제2조(주말·체험영농 목적의 농지소유 제한에 관한 경과조치)에 따라, **'21. 8월 이전 주말·체험영농을 목적으로 농업진흥지역 내 농지를 소유**한 경우는 농업진흥지역 내 쉼터 **설치 가능**

[2] 설치제한 농지

○ 자연재해 등 위험 지역

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구 내 농지
- 「자연재해대책법」 제12조에 따라 지정된 자연재해위험개선지구 내 농지
- 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 붕괴위험 지역 내 농지

○ 개발제한구역·자연공원·상수원보호구역 등 개별법률로 설치를 제한하는 지역

- 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「자연공원법」, 「수도법」 등

○ 기타 지자체 여건에 따라 관련 조례로 설치를 제한할 필요가 있는 지역

- 문화재, 경관, 안전 및 자연환경 훼손 우려가 있는 지역 등

[3] 현황도로 등에 연접한 농지

○ 도로(현황도로 포함) 연접을 의무사항으로 규정하는 이유는 **화재 등 위험상황 발생 시 소방차·응급차 등 진출입에 따른 원활한 소방활동**을 위한 것으로

- **‘현황도로’의 법적 기준 부재**로 **항공사진 및 도로명주소**(주소정보누리집/ www.juso.go.kr), **필요시 현장 확인** 등을 통해 실제 도로 사용 여부 **판단**

☞ **산림청 고시**(「산지전용 시 기존도로를 이용할 필요가 없는 시설 및 기준」)에서 정한 **‘현황도로’ 기준*** 준용

* (산림청 고시 / 현황도로 기준) ‘현황도로’란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. 다만 임도를 제외한다

① 현황도로로 이미 다른 인허가가 난 경우
② 이미 2개 이상의 주택의 진출입로로 사용하고 있는 도로
③ 지자체에서 공공목적으로 포장한 도로
④ 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로

○ **농촌체류형 쉼터와 그 부속시설 위치는 필지 내 자율 설치**

- 쉼터와 부속시설은 도로와의 거리를 별도로 규정하지 않음.
- 영농행위에 방해되지 않고, 소방·구급이 가능하도록* 지방자치단체에서 자율 운영

*소방차 1대당 호스(20미터), 10개 정착 가능, 지자체별 소방서 협의

○ **임도**는 농촌체류형 **쉼터 설치를 위한 진입도로가 아님.**

☞ 임도는「산지관리법」 제2조제1호마목에 따라 **산지에 해당**되므로, 임업 생산기반 정비를 촉진하기 위한 **본래 목적이 아닌 경우 시설의 진입로로 사용할 수 없음**

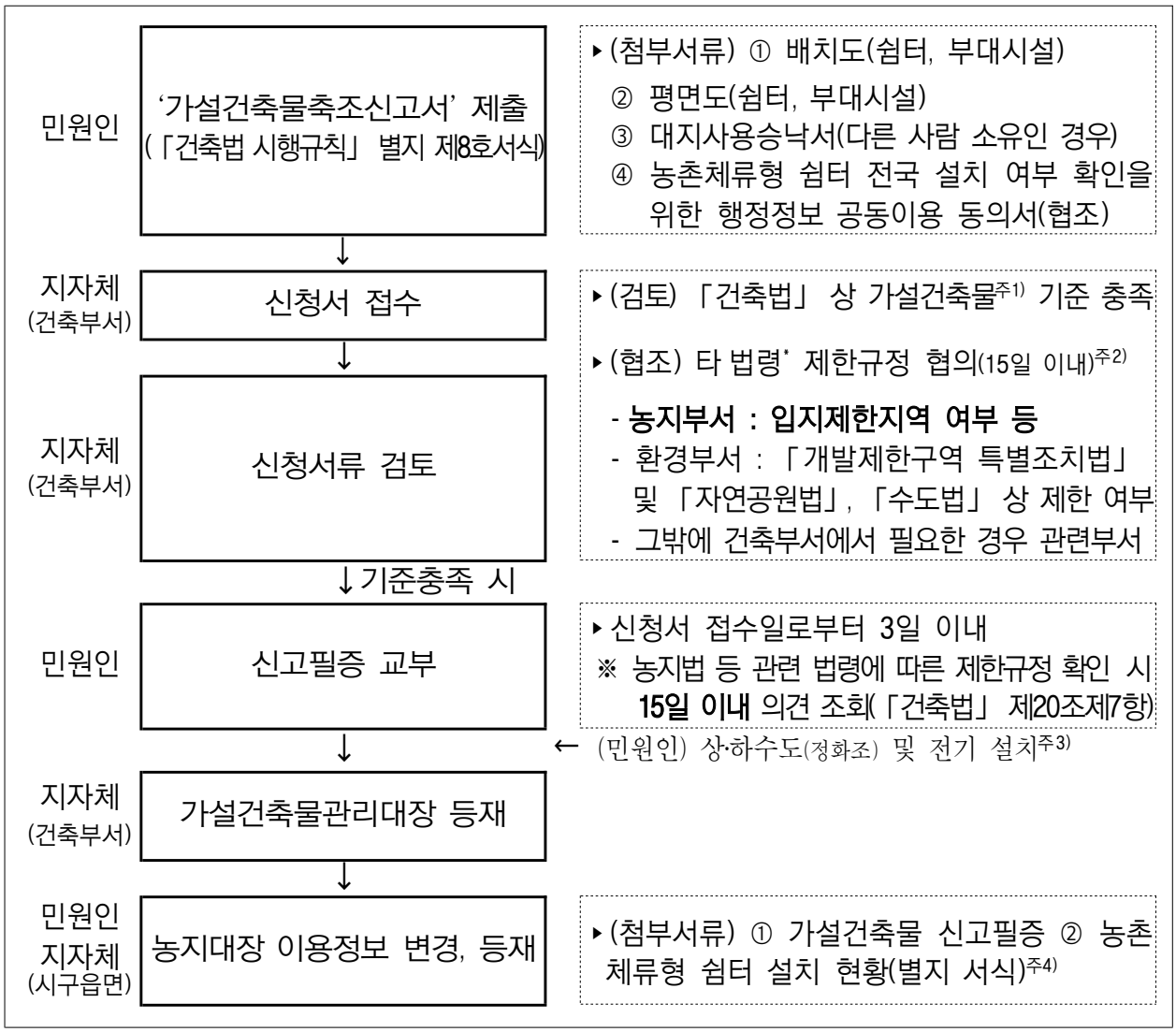
5. 설치 방법

1 절 차

[1]「건축법」제20조제3항·제4항 및 「건축법 시행령」제15조에 따른 **가설건축물 축조 신고 절차**에 따라 설치(‘세움터’ 또는 직접 방문)

※ 지방자치단체 사정상 특별히 필요한 경우 농지부서에서 농촌체류형쉼터의 요건 성립 여부를 미리 확인하게 하고 가설건축물 축조신고를 수리

※ 개발행위허가 대상에 해당할 경우 담당 부서에 협조 필요



주1) 「건축법 시행령」 제15조 규정에 따른 가설건축물 기준

- ㅇ 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
- ㅇ 존치기간은 3년 이내일 것
- ㅇ 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
- ㅇ 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

주2) 농지부서 확인 사항

- ㅇ 세대원의 전국 쉼터 설치 여부
- ㅇ 「농지법시행규칙상」 입지제한 지역 여부
- ㅇ 농촌체류형쉼터 설치 가능 대상 여부
- ㅇ 농촌체류형쉼터 설치 가능 농지 여부
- ㅇ 농촌체류형쉼터 설치 가능 면적 여부
- ㅇ 농촌체류형쉼터 도로(현황도로 포함) 연접 여부 (읍면동을 통하여 출장 확인 가능)

주3) 민원인은 가설건축물 신고필증을 교부받은 후, 필요한 경우, 「하수도법」에 따른 개인하수처리시설과 「수도법」에 따른 상수도 설치 및 「전기안전관리법」에 따른 전기(가정용) 설비공사 신고 처리

※ 가설건축물 축조 신고는 건축법령 상 의제처리 조항이 없으므로, 상하수도 및 전기 설비는 설치자가 별도로 직접 해당 기관에 신청, 설치

주4) 설치 60일 이내에 농지대장 이용정보 변경 신청하여야 하며(「농지법」 제49조의2제2호), 농촌체류형 쉼터 설치 현황(서식 참고)을 첨부 서류로 제출

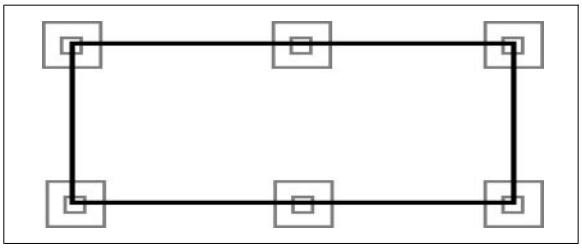
2 설치 형태

[1] 「건축법」 제20조제3항 및 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호, 제16호에 따른 '임시숙소' 제119조의 연면적 및 건축면적 33㎡이내 **가설건축물**

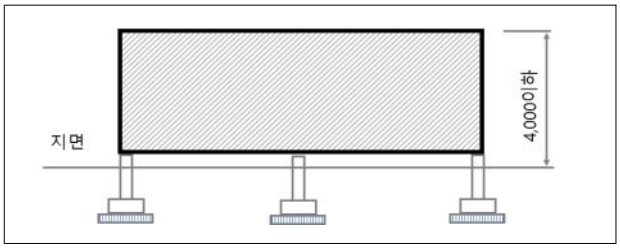
☞ 건축물 안전성 확보를 위해 최소한 콘크리트 기초(기초석·주춧돌 등 독립기초 형식 등) 타설 가능

<독립기초 형식 예시도>

[평 면]



[단 면]



○ **층수는 1층**으로 제한(층고* **4미터** 이내), * 지표면부터 건축물 상단까지 수직 거리

[2] **주차공간 1면 설치**(노지형 13.5㎡이내*)

* 「주차장법 시행규칙」 제3조(주차장의 주차구획)제2호 평행주차형식 중 '확장형(2.6×5.2)' 준용

☞ 주차공간 설치 시, 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내에서 **잡석 포설, 잔디블럭 등 방식**으로 설치 허용(**콘크리트 등 포장 불가**)

[3] 데크 설치(데크가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 면적*)

* 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 바닥면적 산정시 제외하는 '노대등'의 면적 준용

☞ 가설건축물에 연접하여 목조나 이와 유사한 재질로 바닥에 설치하는 별도의 구조물로 한정

[4] 농촌체류형 쉼터까지 **설치농지 내 이동로 설치**

☞ 이동로 설치 시, 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내에서 **잡석 포설, 잔디블럭 등 방식**으로 설치 허용(**콘크리트 등 포장 불가**)

[5] **개인하수처리시설(정화조, 오수처리시설) 설치**는 「하수도법」 제34조, 제39조와 「하수도법 시행령」 제24조 규정에 의거, 설치 **입지에 따라 제한 여부 상이**

☞ 개인하수처리시설 미설치 시, 수세식 변기 설치 불가

☞ 「하수도법 시행령」 제24조제4항에 의거, **특별대책지역 및 수변구역은 오수처리시설 설치** 의무(정화조 설치 불가)

☞ 「개인하수처리시설의 설치기준에 관한 오수발생량 산정기준」(환경부장관 고시)에 따르면, **'농업인주택'과 '농막'을 각각 규정**

분류번호	건축물용도			오수발생량			정화조처리대상인원	
				1일오수발생량	BOD 농도 (㎎/L)	비고	인원산정식	비고
1	**주거시설**	**단독주택**	**농업인주택**	**170L/인**	**200**	-	**N=2.0+(R-2)×0.5**	
15	기타시설	농막		100L/인	200	-	N=2인/개소	

☞ 농촌체류형 쉼터는 **사람의 임시 거주**를 전제로 하는 만큼 **오수발생량은 농업인 주택을 기준**으로 산정

[6] **전기·수도 등 설치**는 「건축법 시행령」 제15조제1항제4호에 따라 새로운 간선공급설비는 불가 ※ **지선설비 허용**(국토부 유권해석<'21.11월>)

<국토부 유권해석 주요내용>

○ 「건축법 시행령」 제15조제1항제3호에서 규정하고 있는 전기·수도·가스 등 "새로운 **간선공급설비'의 설치를 필요로 하지 아니할 것**이라 함은 …(중략)… 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말함.

☞ **농촌체류형 쉼터**는 사람의 거주를 전제로 하는 시설물인 만큼, 개인이 관련 기관에 신청할 경우 **상수도·전기 설비 설치 가능**

3 존치기간

ㅇ 농촌체류형 쉼터는「건축법 시행령」제15조제5항제8호, 16호에 따른 '임시숙소' 로서 가설건축물

ㅇ「건축법 시행령」 제15조제7항의 규정에 따라 존치기간은 3년, 건축조례로 연장 횟수를 정할 때 에는 가설건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 고려하여 3회 이상으로 정할 수 있다.

☞ 지자체 **건축조례**에 건축법 시행령 제15조제5항제8호의 임시숙소 **존치기간 규정이 없는 경우**(145개 지자체, '24.8월 현재) **규정 신설 필요**

※ 임시숙소에 대한 존치기간 규정을 두고 있는 건축조례의 경우라도 연장횟수를 3회 미만으로 제한한 시군구(28개 '24.8월 현재)에서는 3회 이상으로 조례 개정 권고

ㅇ 다만, 사람의 임시 거주를 전제로 하는 시설인 만큼 **존치기간 연장 시**, 지자체 판단*에 따라 **연장 신고 수리 거부 및 원상회복 명령** 가능

* (판단기준) ① 쉼터 설치기준 위반 및 의무사항 미이행 여부, ② 쉼터가 '기능·안전'에 문제가 있고 '환경·미관'을 해칠 우려가 있다고 판단되는 경우

6. 의무 사항

1 '주택용 소방시설' 설치 의무

ㅇ 농촌체류형 쉼터는 **사람의 거주**를 전제로 하는 가설건축물 형태의 **임시숙소로 활용**되므로,

- 화재에 취약한 여건에 대비, 단독주택 등에 **주택용 소방시설(소화기, 단독경보형감지기)을 설치**하도록 규정한 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제10조 준용

☞ 설치자(민원인)가 소화기와 단독경보형 감지기 **설치 등 현장사진을 촬영,** 농지대장 등재를 위해 제출하는 서류 중 **'농촌체류형 쉼터 설치 현황**(서식 참조)**'에 작성하여 제출**

2 '영농' 의무

ㅇ 농촌체류형 쉼터를 설치한 사람은 **쉼터(건축면적)와 부속시설(데크, 정화조(외곽에 설치시), 주차장 등)을 합산한 부지를 제외한 농지***는 영농(농업경영, 주말체험영농)에 이용하여야 함.

☞ 잔디, 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목을 **조경 목적으로 식재**한 경우 영농행위에 해당되지 않아 **행정처분 및 벌칙*** 대상임

* 농지 처분의무(「농지법」 제10조), 불법전용에 의한 원상회복(동법 제42조) 및 벌칙(동법 제57조~제60조), 이행강제금(동법 제63조)

3 '농지대장 등재' 의무

○ **농촌체류형 쉼터**를 설치한 사람은 쉼터의 관리체계 구축을 위해 설치 60일 이내**농지대장에 등재**해야 함.

- 농지대장 등재 또는 농지이용정보 변경 시, 가설건축물 신고필증*·피해방지계획서·쉼터 설치 현황(서식) 등을 첨부, 시·구·읍·면에 신청

* 가설건축물 관리대장 민원인 제출 확인

7. 농막의 농촌체류형 쉼터 전환

1 대상

○ 현행 농지법령에 따라 설치된 농막 중 개정 시행되는 **농지법령에 규정된 쉼터 입지·설치 기준에 적합**한 농막(**소유자 신청**에 한함)

☞ **현행법상 '불법농막'**도 아래의 경우에 한해 쉼터로 **전환 가능**함

① 쉼터 설치 **가능 입지에 설치된 농막**으로서 **연면적(부속시설* 포함) 이 농막 기준을 초과하지만 쉼터 기준에는 적합**한 농막

* 기존에 농막 연면적에 포함되었던 데크, 정화조 시설 면적

② '①'의 기준을 충족한 농막 중 **가설건축물 관리대장 미등재** 농막

☞「농지법」 제63조, 「건축법」 제80조 **'이행강제금'은 철회·유예 대상 행정처분이 아님**

2 기간 : 개정 농지법령 시행일로부터 3년 이내

3 설치방식 : ①기존 농막에 시설요건을 갖춰 전환, ②기존 농막 철거 후 쉼터 신축, ③기존 농막(20㎡)에 연접해 증축(13㎡)하거나 농막 위치 필지 내 별개 가설건축물(13㎡) 설치

* 가설건축물의 축조면적과 구조 등에 변경이 있을 경우에는 허가권자에게 기존 가설건축물 신고를 취소 후, 새로운 가설건축물 축조 신고를 득하여야 함.

8. 농촌체류형 쉼터 전국 33㎡ 설치 확인 절차

1 처리절차

[1] 가설건축물 축조신고시 농촌체류형 쉼터 전국조회(농지관리시스템) 및 전국 33㎡ 설치 조건 부여(가설건축물 축조신고 협의시)

* 조회 결과 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 미협의(설치 불가)

[2] 농지대장 등재시 농촌체류형 쉼터 전국조회(농지관리시스템)

* 조회 결과 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 원상회복 명령

[3] 농촌체류형 쉼터 정보 등재(새올행정 시스템, 농지관리 시스템)

2 세부 추진계획

[1] -1 가설건축물 축조신고시 농촌체류형 쉼터 전국조회(농지관리시스템)

ㅇ 가설건축물 축조신고 민원(농촌체류형 쉼터) 접수시 행정정보 공동이용 동의서 징구 또는 민원인이 주민등록표 등본 제출(건축부서 협조)

ㅇ 농지정보시스템을 통해 세대원 전체 전국 조회

- 전국 등록 이력이 없을 경우 협의
- 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 비협의(불가통보)

ㅇ 행정정보 공동이용 동의서 양식

농촌체류형 쉼터 설치 조건 확인을 위한 행정정보 공동이용 동의서

□ 대 상 자 : 성명 (주소 :)

□ 신고현황 : 농촌체류형 쉼터
소재 (면적 ㎡)
부속시설 : 데크(㎡), 주차공간 (㎡)

□ 담당공무원 확인사항 : 주민등록표 등본

본인은 농촌체류형 쉼터의 가설건축물 축조신고 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원 확인 사항의 서류를 확인하는 것에 동의합니다.

※ 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류를 첨부하여야 합니다.

세대주 (서명 또는 인)
세대원 (서명 또는 인)
… …
세대원 (서명 또는 인)

[1] -2 민원인에게 전국 33㎡ 설치 조건 부여(가설건축물 축조신고 협의시)

ㅇ 가설건축물 축조 후 60일 이내 농지대장 등재로 시간차 발생, 그동안 전국 다른 지자체에 다른 쉼터를 설치하지 않도록 안내

ㅇ 협의 조건(안내문)

농촌체류형 쉼터 설치를 위한 가설건축물 축조신고 협의 조건(안)

□ 대상자 : 성명 주소 *농지대장 고유번호 :

□ 신고현황 : 농촌체류형 쉼터

소재 (면적 ㎡, 부속시설)

□ 협의 조건

① 농촌체류형 쉼터는 1세대 전국 33㎡ 이내로 설치하셔야 합니다.

② 다른 지자체에 농촌체류형 쉼터를 설치하는 경우 본 신고에 의한 농촌 체류형 쉼터는 취소, 원상회복 명령을 할 수 있습니다.

③ 설치 후 60일 이내(자재 대금 납부영수증 등 확인)에 붙임 서식에 의거 농지대장 등재 신청 바랍니다.

④ 농촌체류형 쉼터는 임시거주시설이므로 전입신고를 할 경우 농지 불법전용으로 원상회복 명령을 받을 수 있습니다.

□ 첨부서류

1. 농촌체류형 쉼터 설치현황(서식)

2. 농지대장 이용정보 변경신청서(서식)

[2] 농촌체류형 쉼터 설치 후 전국 조회(농지관리시스템)

ㅇ 농촌체류형 쉼터 설치 현황 접수 서식(변경) 내 행정정보 공동이용 동의서 징구 또는 민원인이 주민등록표 등본 제출

ㅇ 농지관리 시스템을 활용, 세대 전체에 대한 쉼터 설치여부 조회

ㅇ 조회 결과 전국 등록 이력이 없을 경우 다음 단계 진행

ㅇ 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 원상회복 명령*

* 건축부서 통보(가설건축물 축조신고 취소 조치), 농지불법전용 담당 통보(농지불법전용 원상회복 명령)

[3] 농촌체류형 쉼터 정보 등재 * 전국 단위 조회를 위해서 누락 없이 즉시 입력

ㅇ 농촌체류형 쉼터 설치현황(서식)에 의거 정보 입력

- 새올행정시스템 : 소유사항(경작현황) 입력 및 쉼터 기본현황
- 농지관리시스템 : 사진화일 등록

<서식>

농촌체류형 쉼터 설치 현황

				① 관리번호	'25-○○시군구-△△읍면동-0001호				
				② 농지대장 정보	고유번호				
					소유자		임차인		
③ 신청인	성명				세대주	(생년월일)			
	생년월일				전화번호				
	주소								
허가 내용	④신고일				⑤설치연월일				
	⑥설치지번								
	⑦농지면적	㎡	⑧연면적	㎡	⑨건축면적	㎡	⑩구조		
	⑪ 면적상세	정화조(㎡)	데크(㎡)	주차공간(㎡)	⑫생활설비 설치유무	전기	정화조	상수도	기타
	⑬위치도				⑭내부				
	⑮소화기				⑯단 독 경보형 감지기				
	⑰외부 (근경)				⑱외부 (원경)				
첨부서류		가설건축물 관리대장							
담당공무원 확인사항		주민등록표 등본							

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원 확인 사항의 서류를 확인하는 것에 동의합니다.

※ 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류를 첨부하여야 합니다.

세대주 (서명 또는 인)

세대원 (서명 또는 인)

세대원 (서명 또는 인)

… …

세대원 (서명 또는 인)

<항목별 작성방법>

① (관리번호) 민원인이 기재하지 않습니다.

② (농지대장 정보) 민원인이 기재하지 않습니다.

③ (신청인) 농촌체류형 쉼터를 설치하려는 사람 ※ 세대원의 경우 '세대주란' 기재

④ (신고일) 가설건축물 축조 신고 접수일

⑤ (설치연월일) 가설건축물 축조를 완료한 날

⑥ (설치지번) 농촌체류형 쉼터가 설치된 필지 주소

⑦ (농지면적) 설치 해당 지번의 면적

⑧ (연면적) 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적

⑨ (건축면적) 「건축법 시행령」 제119조제1항제2호에 따른 건축면적

⑩ (구조) 컨테이너·조립식 건축물 등 건축법령 상 가설건축물 기준에 적합한 구조

⑪ (면적상세) 부속시설(정화조, 데크, 주차장) 면적

⑫ (생활설비 설치 유무) 설치된 생활설비 하단 빈 칸에 ○ 또는 × 표기

⑬ (위치도) 지적도 등 농지 위치를 알 수 있는 지도 위에 농촌체류형 쉼터 위치 표기

⑭~⑱ 각각의 사진을 촬영하여 인쇄(사진 별첨 가능)

8. 관리체계

1 관리번호 부여

○ (체계) '① 연도 - ② 시·군·구 - ③ 읍·면·동 - 일련번호' 체계로 부여

① (연도) 농촌체류형 쉼터 농지대장 등재 일자를 기준으로 기록

② (시·군·구) 제주특별자치도·세종특별자치시, 기초지자체 단위

③ (읍·면·동) '동'의 경우 '행정동(법정동)' 형식으로 기재

<관리번호 예시> '25년 가설건축물 축조신고 수리, '26년 농지대장 등재 시

- (대구광역시 군위군 부계면에 설치) '26-군위-부계-0001
- (제주특별자치도 애월읍에 설치) '26-제주-애월-0001
- (충남 공주시 상왕동 설치) '26-공주-옥룡(상왕)-0001

2 표지판 부착

○ (기재사항) 관리번호, 농지 소재지(면적), 쉼터 연면적(부속시설 면적), 설치연월일, 유의사항 등

○ (활용) 쉼터 정보를 한 눈에 확인하고 농막과 구분하기 위해 건물 전면 외벽에 견고한 판넬 형식(규격 260㎜×260㎜*이상)으로 부착

* 행안부 「주소정보 시설규칙」 상 '길인 도로구간' 건물번호판 규격 준용

- 관리효율성 제고를 위해 쉼터 정보(농지대장 등)를 담은 QR코드 삽입 검토

<농촌체류형 쉼터 표지판 예시>

농촌체류형 쉼터

관리번호			
농지위치(면적)	(㎡)		
연면적		구조	
부속시설 면적	데크 ㎡, 정화조 ㎡, 주차장 ㎡		
설치연월일		존치기간연장	1회(년 월 일), 2회(년 월 일) 3회(년 월 일), 4회(년 월 일)
관련부서	○○시군구 허가과(☎)		

존치기간을 연장하고자 할 경우 존치기간 만료 7일전까지 연장신고하시기 바라며, 기신고 내용과 다르게 설치하거나 사용할 경우 관련법률에 따라 행정처분받을 수 있습니다.

○○ 시장·군수·구청장

□ 표지판은 눈에 잘 띄는 곳에 부착하여야 함.(설치자 부담원칙, 지자체 보조가능)

제2장 농막

1. 개념 및 목적

○ 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 **보관**, 수확농산물 **간이처리** 또는 **농작업 중 일시 휴식**을 위하여 설치하는 시설(연면적 20㎡이하이고, 주거목적이 아닌 경우로 한정)

2. 근거 법령

○「농지법」 제2조(정의)제1호나목 "농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지"

○「농지법 시행령」 제2조(농지의 범위)제3항제2호라목 "농막·농촌체류형 쉼터·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설"

○「농지법 시행규칙」 제3조의2(농막 등의 범위)제1호 "농막"

3. 설치 개요

1 설치 주체

ㅇ **"농업인"**이란 농업에 종사하는 개인으로서 대통령령으로 정하는 자 (「농지법」 제2조제2호)

※ 「농지법」 제23조 각호의 규정에 따라 농지를 **임대하여 사용하고 있는 자** 포함

ㅇ **"주말·체험영농을 하려는 사람"**이란 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 농업인이 아닌 개인(「농지법」 제2조제8호)

ㅇ **"농업법인"**이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1이상이 농업인인 농업회사법인(「농지법」 제2조제3호)

2 농막의 활용

○ 농업(법)인 또는 주말체험영농을 하려는 사람이 **“본인”**이 **“농자재·농기계 보관, 수확 농산물 간이처리, 농작업 중 일시휴식”**을 위해, 필지당 **한 개만 설치** 가능

- **(본인)** 농업인 또는 주말·체험영농하려는 개인 또는 세대원*

* 「주민등록법 시행령」 제6조(주민등록표의 작성), 세대별 주민등록표에 등재된 세대원

- **(활용 목적)** 농자재·농기계 보관, 농산물 간이처리, 농작업 중 일시휴식

☞ 농작업과 무관하게 주중·주말에 이루어지는 **비정기적 숙박** 또는 **장기간 체류** 및 **여가장소로 활용**하는 것은 **주거목적 사용**으로 「농지법」 위반(불법전용) 사항에 해당

- **(설치기준)** 개인(또는 세대, 법인)별 필지 당 **한 개만 설치**

☞ **소유자가 동일**한 경우 **연접 필지에 농막 추가 설치 불가**

- **(전입신고)** 대법원 판례를 근거로 전입신고를 막을 수는 없으나, 농막 설치목적을 감안 **전입신고 시** 상시거주 의도가 있는 것으로 판단, **농지 불법전용에 해당**

☞ 지목상 **농지(전·답·과수원)에 전입신고**를 할 경우, 주민등록 담당 공무원이 농지 담당 공무원과 협의, **농막 전입 여부 확인 후** 민원인에게 ‘해당 주소지(농막)에 전입신고할 경우 상시거주하는 것으로 간주,「농지법」에 따라 **행정처분을 받을 수 있다’는 사실 고지**(안내문 등 비치)

3 설치대상 농지

○ 「농지법」 상 모든 농지

- 공유 농지에서 공유인 전원이 농사짓고 있는 경우, 공유자 중 1인이 타 공유자 전원의 “토지사용승낙서”를 받는다면 토지사용에 동의를 받은 1인에 한해서 설치 가능

☞ 개발제한구역·자연공원 지정 구역 내 설치 농막은 해당 법령* 준수

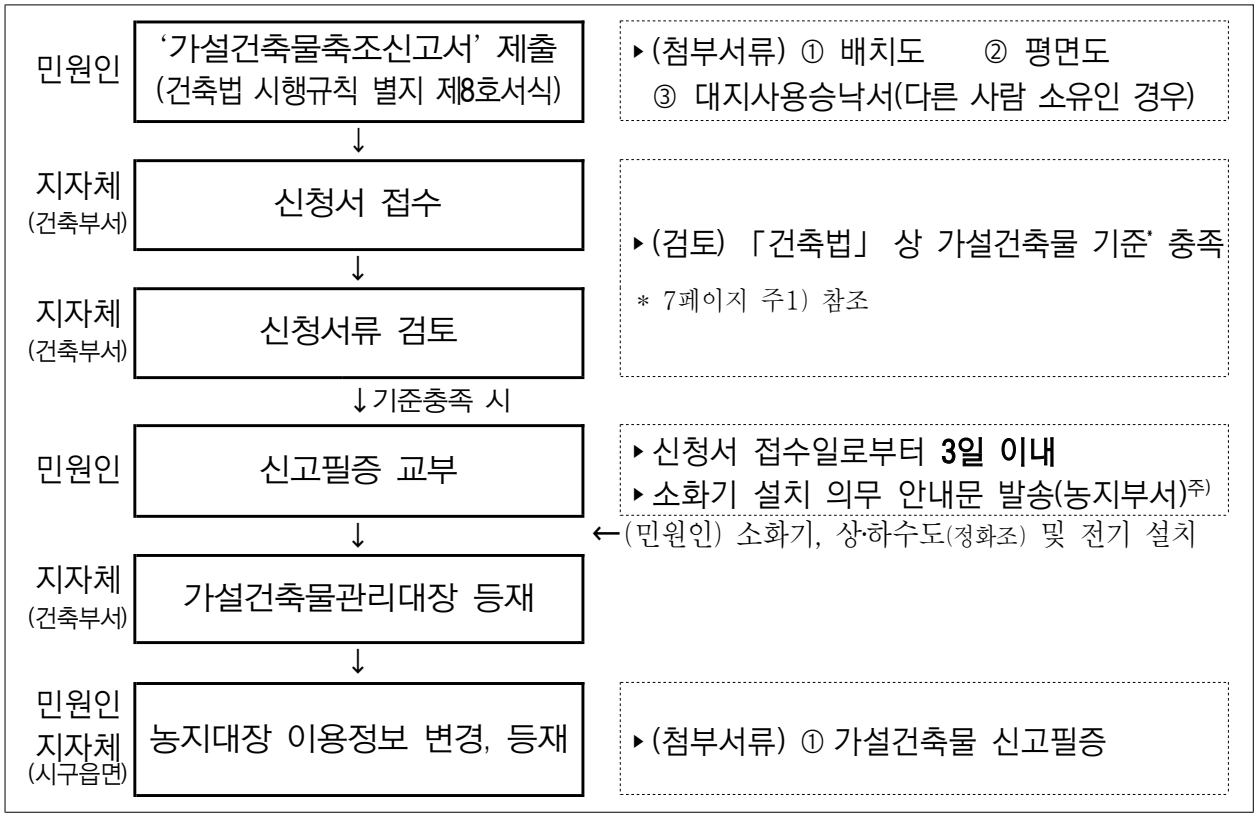
* 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」, 「자연공원 공원자연환경지구 내 농막 설치 기준」(환경부 고시)

4. 설치 방법

1 절 차

○ 「건축법」 제20조제3항·제4항 및 「건축법 시행령」 제15조에 따른 **가설건축물 축조 신고 절차**에 따라 설치(세움터 또는 직접 방문)

※ 개발행위허가 대상에 해당할 경우 담당 부서에 협조 필요



주) 소화기 의무 설치 안내문 발송

- 농막 화재 및 산불확산 예방을 위해 소화기 의무 설치 대상임을 통보

* 별도 우편발송 또는 가설건축물 축조신고 필증 교부시 함께 교부(건축부서 협의)

○ 「농지법」 제2조(정의)제2호에 따른 **농축산물 생산시설***로 별도의 농지전용 등 절차 없이 **농지이용행위****로 설치, 설치 60일 이내 농지대장이용변경신청 필요**

* 고정식온실·버섯재배사, 비닐하우스와 부속시설, 축사·곤충사육사와 부속시설, 간이퇴비장, **농막**·농촌체류형쉼터·간이저온저장고, 간이액비저장고

** 농지 전용 허가 등 절차 없이 **예외적으로** 농지에서 할 수 있는 행위(성토·객토 등 농지개량 및 **농지개량시설, 농축산물 생산시설 등)**

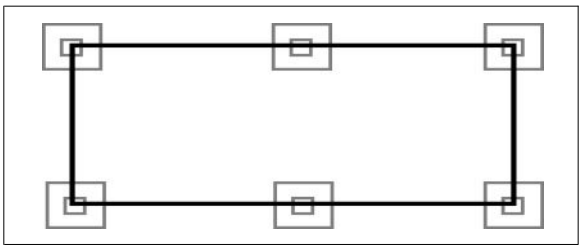
2 설치 형태

○ 「건축법」 제20조제3항 및 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호 ‘임시창고’ 또는 제16호‘ 조례로 정하는 건축물’, 제119조의 연면적 20㎡ 이내 **가설건축물**

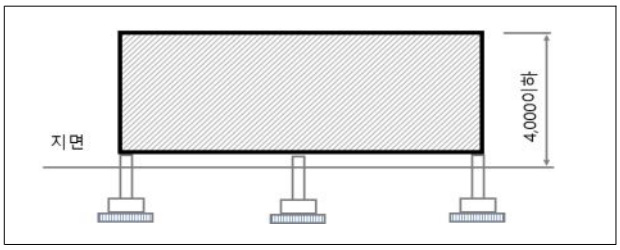
☞ 건축물 안전성 확보를 위해 최소한 콘크리트 기초(기초석·주춧돌 등 독립기초 형식 등) 타설 가능

<독립기초 형식 예시도>

[평 면]



[단 면]



- **층수는 1층**으로 제한(층고* **4미터** 이내) * 지표면부터 건축물 상단까지 수직 거리

☞ 개발제한구역 내 농막은 관계 법령에 따라 조립식 가설건축물로 설치

○ **주차공간 1면 설치**(노지형 13.5㎡이내*)

* 「주차장법 시행규칙」 제3조(주차장의 주차구획)제2호 평행주차형식 중 ‘확장형(2.6×5.2)’ 준용

☞ 주차공간 설치 시, 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내에서 **잡석 포설, 잔디블럭 등 방식**으로 설치 허용(**콘크리트 등 포장 불가**)

○ 데크 설치(데크가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 면적*)

* 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 바닥면적 산정시 제외하는 ‘노대등’의 면적 준용

☞ 가설건축물에 연접하여 목조나 이와 유사한 재질로 바닥에 설치하는 별도의 구조물로 한정

○ 농막까지 **설치농지 내 이동로 설치**

☞ 이동로 설치 시, 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내에서 **잡석 포설, 잔디블럭 등 방식**으로 설치 허용(**콘크리트 등 포장 불가**)

○ **개인하수처리시설(정화조, 오수처리시설) 설치**는 「하수도법」 제34조, 제39조와 「하수도법 시행령」 제24조 규정에 의거, 설치 **입지에 따라 제한여부 상이**

☞ 개인하수처리시설 미설치 시, 수세식 변기 설치 불가

☞ 「하수도법 시행령」 제24조제4항에 의거, **특별대책지역 및 수변구역은 오수처리시설 설치** 의무(정화조 설치 불가)

☞ 「개인하수처리시설의 설치기준에 관한 오수발생량 산정기준」(환경부장관 고시)에 규정한 **'농막' 산정기준 준수**

분류번호	건축물용도		오수발생량			정화조처리대상인원	
			1일오수발생량	BOD 농도 (㎎/L)	비고	인원산정식	비고
15	기타시설	농막	100L/인	200	-	N=2인/개소	

○ **전기·수도 등 설치**는 「건축법 시행령」 제15조제1항제4호에 따라 새로운 간선공급설비는 불가 ※ **지선설비 허용**(국토부 유권해석<'21.11월>)

<국토부 유권해석 주요내용>

○ 「건축법 시행령」 제15조제1항제3호에서 규정하고 있는 전기·수도·가스 등 "새로운 **간선공급설비'의 설치를 필요로 하지 아니할 것**이라 함은 …(중략)… 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말함.

☞ 농막의 설치 목적(농작업 중 일시휴식) 감안, **상수도·전기 설비 설치 가능**

5. 의무 사항

1 영농 의무

○ 농막, 주차공간, 데크, 정화조(외곽에 설치하는 경우)를 제외한 농지는 영농에 이용하여야 함.

☞ 잔디, 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목을 조경 목적으로 식재한 경우 영농행위에 해당되지 않아 행정처분 및 벌칙* 대상임

* 농지 처분의무(「농지법」 제10조), 불법전용에 의한 원상회복(동법 제42조) 및 벌칙(동법 제57~제60조), 이행강제금(동법 제63조)

2 ‘농지대장 등재’ 의무

ㅇ 농막설치 60일 이내 농지대장 변경신청(「농지법」 제49조의2제2호)을 통해 농지대장에 등재

- 농지이용정보 변경 시, 신고필증*을 첨부, 시·구·읍·면에 신청

* 가설건축물 관리대장 민원인 제출 확인

3 소화기 설치 의무

ㅇ 농막을 사용하는 사람의 인명과 재산피해 예방 및 산불방지를 위하여 소화기 설치

☞ 설치자(민원인)가 소화기 현장사진을 촬영, 농지대장 등재를 위한 ‘농지대장 이용정보 변경신청서’ 제출시 함께 제출

관 련 법 령

□ 설치 주체

「농지법」 제6조(농지 소유 제한) ①농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.

②제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농지를 소유할 수 있다. 다만, 소유 농지는 농업경영에 이용되도록 하여야 한다(제2호 및 제3호는 제외한다).

3. 주말 · 체험영농을 하려고 제28조에 따른 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우

「농지법」 제7조(농지 소유 상한) ① ~ ② (생 략)

③주말 · 체험영농을 하려는 사람은 총 1천제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다. 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 한다.

「농지법 시행령」 제3조(농업인의 범위) 법 제2조제2호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

2. 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실 · 버섯재배사 · 비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자

3. 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자

4. 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

□ 전입 신고

「주민등록법」 제6조(대상자) ① 시장·군수 또는 구청장은 **30일 이상 거주할 목적**으로 그 관할구역에 주소나 거소(이하 거주지)를 가진 사람(이하 주민)을 이 법의 규정에 따라 등록하여야 한다.

「주민등록법」 제12조(거주지의 이동) ① 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동하면 …(중략)… **14일 이내에 전입신고**를 하여야 한다.

대법원 판례(2009.7.9. / 2008두 19048) "주민등록 **전입신고에 대한 행정청의 심사 및 거부는** 헌법상 거주·이전 자유를 침해할 수 있어 주민등록법 입법 목적을 고려하여 **제한적**으로 이뤄져야 하는 바, 전입신고자가 **30일 이상 생활 근거로서 거주할 목적으로 거주지를 옮기는지 여부가 심사대상**으로 되어야 한다."

□ 현황도로 연접 의무

「건축법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 **너비 4미터 이상의 도로** …(중략)… 로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

「건축법」 제20조(가설건축물) ⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.

「소방기본법」 제16조(소방활동) ① 소방청장, 소방본부장 또는 소방서장은 화재, 재난·재해, 그 밖의 위급한 상황이 발생하였을 때에는 소방대를 현장에 신속하게 출동시켜 화재진압과 인명구조·구급 등 소방에 필요한 활동(이하 이 조에서 “소방활동”이라 한다)을 하게 하여야 한다.

「소방장비관리법 시행령」 [별표1]

소방장비의 분류(제6조 관련)

1. 기동장비: 자체에 동력원이 부착되어 자력으로 이동하거나 견인되어 이동할 수 있는 장비

구분	품목
가. 소방자동차	소방펌프차, 소방물탱크차, 소방화학차, 소방고가차, 무인방수차, 구조차 등
나. 행정지원차	행정 및 교육지원차 등
다. 소방선박	소방정, 구조정, 지휘정 등
라. 소방항공기	고정익항공기, 회전익항공기 등

「산지전용 시 기존도로를 이용할 필요가 없는 시설 및 기준」 제1조(목적) 이 고시는 「산지관리법 시행령」 제20조제6항의 [별표 4] 제1호마목10에 따른 산지전용 시 기존도로를 이용할 필요가 없는 경우의 조건과 기준을 규정함을 목적으로 한다.

※ 비고

1. “현황도로“란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. 다만, 임도를 제외한다.

가. 현황도로로 이미 다른 인허가가 난 경우

나. 이미 2개 이상의 주택의 진출입로로 사용하고 있는 도로

다. 지자체에서 공공목적으로 포장한 도로

라. 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로

□ 가설건축물 설치

「건축법」 제20조(가설건축물) ① 도시·군 계획시설 및 도시·군 계획시설 예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

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.

「건축법 시행령」 제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각호의 기준을 말한다.

1. **철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것**
2. **존치기간은 3년 이내**일 것. 다만, 도시 · 군계획 사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. **전기 · 수도 · 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것**
4. 공동주택 · 판매시설 · 운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

⑤ 법 제20조제3항에서 "재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물"이란 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실 · 임시창고 또는 **임시숙소로 사용**되는 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)

16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 **건축조례로 정하는 건축물**

⑦ 법 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물의 **존치기간은 3년 이내**로 하며, 존치기간의 연장이 필요한 경우에는 **횟수별 3년의 범위에서 제5항 각호의 가설건축물별로 건축조례로 정하는 횟수만큼 존치기간을 연장**할 수 있다.

⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 **가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부**하여 **특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 제출**하여야 한다. 다만, …(중략)…생략한다.

□ 건축물의 면적 등 산정

「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각호의 방법에 따라 산정한다.

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 한다. 이하 이 호에서 같다)의 **중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적**으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 **외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물**의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다**음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적**으로 한다.

1) ~ 6) 미적용

7) **그 밖의 건축물 : 1미터**

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 **구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적**으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽 · 기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 **수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적**으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, **다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것**만 해당한다], …(중략)… **정화조**, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 **바닥면적에 산입하지 않는다.**

4. 연면적: 하나의 건축물 **각 층의 바닥면적의 합계**로 하되, …(후략).

9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, … (중략)… 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 **건축물의 높이 4미터마다 하나의 층**으로 보고 그 층수를 산정하며, …(후략).

□ 정화조 등 설치

「하수도법」 제34조(개인하수처리시설의 설치) ① 오수를 배출하는 건물·시설 등(이하 “건물등”이라 한다)을 설치하는 자는 **단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치**하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 경우

2. 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식 하수관로로 배수 설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우

3. 공공하수도관리청이 환경부령으로 정하는 기준 · 절차에 따라 하수관로정비구역으로 공고한 지역에서 합류식 하수관로로 배수 설비를 연결하여 공공하수처리시설에 오수를 유입시켜 처리하는 경우

4. 그 밖에 환경부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우

② 제1항에 따라 개인하수처리시설을 설치하거나 그 시설의 규모 · 처리방법 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 미리 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 한다. 개인하수처리시설을 폐쇄하려는 경우에도 또한 같다.

③ 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장은 제2항 전단에 따른 설치신고 · 변경신고 또는 같은 항 후단에 따른 폐쇄 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

④ 제1항에 따라 개인하수처리시설을 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 기준에 적합하게 설치하여야 한다.

「하수도법」 제39조(개인하수처리시설의 운영·관리) ①개인하수처리시설의 소유자 또는 관리자는 개인하수처리시설을 운영·관리할 때에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 건물 등에서 발생하는 오수를 개인하수처리시설에 유입시키지 아니하고 배출하거나 개인하수처리시설에 유입시키지 아니하고 배출할 수 있는 시설을 설치하는 행위

2. 개인하수처리시설에 유입되는 오수를 최종방류구를 거치지 아니하고 중간배출하거나 중간배출할 수 있는 시설을 설치하는 행위

3. 건물등에서 발생하는 오수에 물을 섞어 처리하거나 물을 섞어 배출하는 행위

4. 정당한 사유 없이 개인하수처리시설을 정상적으로 가동하지 아니하여 방류수수질기준을 초과하여 배출하는 행위

「하수도법 시행령」 제24조(개인하수처리시설의 설치) ① (생 략)

② 법 제34조제4항에 따른 **개인하수처리시설의 설치기준**은 다음 각호의 구분에 따른다.

1. **하수처리구역 밖**

가. **1일 오수 발생량이 2세제곱미터를 초과하는 건물 · 시설** 등(이하 “건물등”이라 한다)을 설치하려는 자는 **오수처리시설**(개인하수처리시설로서 건물 등에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말한다. 이하 같다)을 설치할 것

나. **1일 오수 발생량 2세제곱미터 이하인 건물 등**을 설치하려는 자는 **정화조**(개인하수처리시설로서 건물 등에 설치한 수세식 변기에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말한다. 이하 같다)를 설치할 것

2. **하수처리구역 안**(합류식 하수관로 설치지역만 해당한다): 수세식 변기를 설치하려는 자는 **정화조를 설치할 것**

③ 제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치 기준에 관한 세부 내용은 별표 1의6과 같다.

④ 제2항제1호에도 불구하고 「환경정책기본법」 제38조제1항에 따른 특별대책지역 또는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률」 제4조제1항, 「금강수계물관리및주민지원등에관한법률」 제4조제1항 및 「영산강 · 섬진강수계물관리및주민지원등에관한법률」 제4조제1항에 따른 수변구역에서 수세식 변기를 설치하거나 1일 오수 발생량이 1세제곱미터를 초과하는 건물등을 설치하려는 자는 오수처리시설을 설치하여야 한다.

⑤ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 개인하수처리시설의 설치 기준에 관한 오수 발생량 산정기준은 환경부장관이 정하여 고시한다.

□ 의무사항

「농지법」 제10조(농업경영에 이용하지 아니하는 농지 등의 처분) ① 농지 소유자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하게 되면 **그 사유가 발생한 날부터 1년 이내**에 해당 농지…(중략) … 그 사유가 발생한 날 당시 세대를 같이 하는 세대원이 아닌 자, 그 밖에 농림축산품부령으로 정하는 자에게 **처분하여야 한다.**

1. 소유 농지를 …(중략)… 정당한 사유 없이 **자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정**한 경우

4. 제6조제2항제3호에 따라 농지를 취득한 자가 …(중략)… **정당한 사유 없이 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정**하는 경우

「농지법」 제49조(농지대장의 작성과 비치) ① **시·구·읍·면의 장은** 농지 소유 실태와 농지 이용 실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 **농지대장을 작성하여 갖추어 두어야 한다.**

② 제1항에 따른 농지대장에는 **농지의 소재지·지번·지목·면적·소유자·임대차 정보·농업진흥지역 여부** 등을 포함한다.

③ 시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지대장을 작성·정리하거나 농지 이용 실태를 파악하기 위하여 필요하면 해당 **농지 소유자에게 필요한 사항을 보고**하게 하거나 **관계 공무원에게 그 상황을 조사**하게 할 수 있다.

④ 시·구·읍·면의 장은 농지대장의 내용에 **변동사항이 생기면 그 변동사항을 지체 없이 정리**하여야 한다.

「농지법」 제49조의2(농지이용 정보 등 변경신청) 농지소유자 또는 임차인은 다음 각호의 사유가 발생하는 경우 그 변경사유가 발생한 날부터 **60일 이내에 시·구·읍·면의 장에게 농지대장의 변경을 신청**하여야 한다.

2. 제2조제1호나목에 따른 토지에 **농축산물 생산시설을 설치**하는 경우

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제10조(주택에 설치하는 소방시설) ① 다음 각 호의 주택의 소유자는 소화기 등 대통령령으로 정하는 소방시설(이하 “주택용소방시설”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제2항제1호의 단독주택

2. 「건축법」 제2조제2항제2호의 공동주택(아파트 및 기숙사는 제외한다)

② 국가 및 지방자치단체는 주택용소방시설의 설치 및 국민의 자율적인 안전관리를 촉진하기 위하여 필요한 시책을 마련하여야 한다.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제10조(주택용소방시설) 법 제10조제1항 각호 외의 부분에서 “소화기 등 대통령령으로 정하는 소방시설”이란 **소화기 및 단독경보형 감지기**를 말한다.

자주 묻는 질문(민원사례 예시)

1. 설치 농지 및 설치 대상 요건

(1) 농촌체류형 쉼터 설치 자격 및 설치 제한 지역····· 34

(2) 2세대 이상이 경작하는 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부(공유지분 소유 농지 또는 한 필지를 임차 등의 형태로 경작) ····· 34

(3) 「자연재해 위험 개선지구」 내 농지 중 위협 요소 개선 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부····· 35

(4) 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 필지의 최소 면적····· 35

(5) 농업진흥지역 내에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부····· 35

(6) 지목이 임야인 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부····· 36

(7) 개발제한구역의 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부····· 36

(8) 동 지역, 주거·상업·공업 지역의 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부··· 37

(9) 연접된 두 필지에 농촌체류형 쉼터 농막 설치 기준····· 37

(10) 고정식 온실, 축사 등 부지에 농막 및 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부···· 37

2. 관리 기준

(11) 농촌체류형 쉼터의 존치 기간····· 38

(12) 농촌체류형 쉼터에 전입 신고 가능 여부 ····· 38

(13) 양도소득세와 종합부동산세 납부 대상 여부 ····· 39

(14) 유예기간 3년간 불법 농막에 대한「농지법」상 처분 ····· 39

(15) 유예기간 3년간 불법 농막에 대한「건축법」상 처분 ····· 39

(16) 농촌체류형 쉼터 설치 세대 당 33제곱미터 확인 및 조치방법 ····· 40

(17) 농촌체류형 쉼터 내·외국인 숙소로 사용 가능 여부 ····· 40

(18) 농촌체류형 쉼터 농지대장 작성 요령 ····· 41

3. 진입로 판단기준

(19) 농촌체류형 쉼터 도로 연접 기준····· 42

(20) 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 하천, 구거 등이 있는 경우 ····· 42

(21) 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 대지 등이 있는 경우 ····· 42

(22) 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 본인의 다른 농지가 있는 경우(사실상 1개 필지처럼 사용 포함) ····· 43

(23) 부지와 접한 도로의 폭은 4m 이상이어야 하는지 ····· 43

4. 설치 방법

(24) 건축면적과 연면적 모두 33제곱미터 이내 설치 제한 내용····· 44

(25) 농촌체류형 쉼터 높이 제한(4m) 근거 및 적용 방법 ····· 44

(26) 2~3층까지 설치하거나 다락을 설치할 수 있는지 ····· 44

(27) 바닥 콘크리트 기초 타설 시 원상복구 대상인지 ····· 45

(28) 농촌체류형 쉼터 설치 형태 ····· 45

(29) 배치도, 평면도를 반드시 설계사무소를 통하여 제출하여야 하는지 ····· 45

5. 부대시설 설치 요령

(30) 농촌체류형 쉼터 면적과 별도로 허용되는 부대 시설····· 46

(31) 정화조, 상수도, 전기 설치 방법 ····· 46

(32) 데크 설치 기준(개수, 면적) 산정 기준 ····· 47

(33) 농촌체류형 쉼터 처마의 길이 ····· 47

(34) 데크, 이동로, 주차 공간 등에 허용하는 재질 ····· 47

(35) 주차공간 설치 시 주차장법에 따라 출입구 너비가 3미터 이상을 만족해야 하는지 ····· 48

(36) 농촌체류형 쉼터 주변 정원수 식재 가능 여부 ····· 48

Ⅰ 설치 농지 및 설치 대상 요건

1 농촌체류형 쉼터 설치 자격 및 설치 제한 지역

>>> 농촌체류형 쉼터는 주말·체험영농인과 농업인(임차농 포함)이 설치 가능하며, 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 본인 또는 세대원이 경작하는 것으로 농지대장에 등재가 가능한 농지에 설치 가능

>>> 각종 재난으로부터 사용자 안전을 위해 방재지구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」), 붕괴위험지역(「급경사지 재해예방에 관한 법률」), 자연재해위험개선지구(「자연재해대책법」)에서는 설치 불가

- 개발제한구역 내 농지에서는 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법*」에 따라 설치 불가

* 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표1에 건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위 수록(농막은 설치 가능)

※ 상수원보호구역, 자연공원지역 등에서는 개별법에 따라 설치 가능 여부 판단

2 2세대 이상이 경작하는 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부 (공유지분 소유 농지 또는 한 필지를 임차 등의 형태로 경작)

>>> 농촌체류형 쉼터는 1필지에 33제곱미터 이내로 본인이 사용할 목적으로 설치할 수 있는 시설이며, 그 필지를 경작할 의무가 있으므로 한 필지를 여러 세대가 경작하는 경우 설치가 불가능함.

- 공유지분은 공유물 전부를 지분의 비율로 사용(「민법」 제263조), 각각 지분만큼 농지대장에 농업경영으로 등재하므로 쉼터 설치 불가

  • 임대차를 통하여 경작자를 1세대로 정하는 경우 또는 공유자 전원의 동의로 공유자 중 1인이 설치하는 경우에는 설치 가능

- 상속인이 수인인 때에는 그 공유로 하므로(「민법」 제1006조) 상속농지는 상속인 전부와 임대차를 통하여 1세대가 경작시 쉼터 설치 가능

- 동일 필지의 일부를 임대하는 경우 임대인 임차인 모두 쉼터 설치 불가

3 「자연재해 위험 개선지구」 내 농지 중 위험 요소 개선 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

››› 원칙적으로 자연재해 위험 개선지구는 지구 지정이 해제되는 경우 농촌체류형 쉼터 설치가 가능

››› 다만, 지방자치단체 관련 부서에서 해당 필지가 위험 요소가 개선되었다고 인정*하는 경우 위험 개선 지구 지정이 해제되지 않았어도 설치 가능

* 공문 등 공신력 있는 서류로 확인

4 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 필지의 최소 면적

››› 쉼터와 부속시설(데크, 주차장, 정화조) 설치면적을 합산한 것에 두 배 이상 확보

››› 도로에서 쉼터까지 이동로 설치 시 그 면적만큼을 추가하여 확보, 영농면적을 쉼터와 부속시설을 합산한 면적 이상 확보

*예시 / 쉼터33㎡(10m×3.3m), 부속시설38.5㎡, 이동로40㎡(2×20) 설치시
- 계산 : 쉼터 33㎡+부속시설 38.5㎡[데크(15)+정화조(10)+주차장(13.5)]= 71.5㎡×2 = **143㎡**
143㎡+이동로 40㎡ = 농지 확보 면적은 183㎡이상

5 농업진흥지역 내에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

››› 농업인(농업법인 제외) : 농업진흥지역 내외를 불문, 모든 농지에 설치

››› 주말·체험영농인 : '21년 8월 농지법 개정* 이전에 농업진흥지역 내 농지를 매입한 경우 소유 농지에서 농촌체류형 쉼터 설치 가능

* 「농지법」 제6조제2항제3호에 의거 주말체험영농을 하려는자는 농업진흥지역 내 농지를 소유하지 못함.

- 농업진흥지역내 임대차를 통한 영농 시 농촌체류형 쉼터 설치 가능

6 지목이 임야인 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

>>> 원칙적으로 지목이 임야인 토지는 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 거쳐 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용 될 경우 농지에 해당

>>> 개정된 농지법 시행령* 시행 당시('16.1.19.) 지목이 임야인 토지의 형질을 변경한 상태로 3년 이상 계속해서 다년생식물 재배지로 이용했던 경우에는 농지법 상 농지에 해당하나, 산지관리법 위반 여부를 확인 필요

* 농지법 시행령 부칙 제26903호 제2조 "농지의 범위에 관한 경과조치"('16. 1. 19.)

** 입증자료 : 종자구입, 비료·농약 등 농자재구입 영수증, 농작물판매 증빙자료, 인건비 등 농업경영과 직접적으로 관련된 모든 자료

>>> 또한, 농촌체류형 쉼터를 설치하기 위해서는 가설건축물 축조신고시 지목이 임야이므로 산림부서 협의가 필요하고 이 경우 「산림법」에 의거 농촌체류형 쉼터 설치가 제한될 수 있음

7 개발제한구역의 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

>>> 현재 개발제한구역 내에서 허가대상 건축물의 범위*에 '농막'이 포함되어 개발제한구역 내 농막의 설치는 허용되고 있으나

* 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제1항 별표1

>>> 농촌 체류형 쉼터는 기존 농막*과는 임시거주를 허용한다는 점에서 다르며, 이러한 점을 고려하여 개발제한구역 내의 허용 건축물에 포함되지 않는 것으로 보임.

- 자세한 사항은 이 법을 다루는 국토교통부 문의 필요

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 목적은 '도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하는 것'으로 농촌체류형 쉼터와 취지가 다름

8 동 지역, 주거·상업·공업 지역의 농지에 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

>>> 농촌체류형 쉼터는 모든 농지에 설치할 수 있으므로 동 지역, 주거·상업·공업 지역 등 도시지역의 농지에도 설치가 가능

>>> 다만, 도시지역은 농지전용을 이미 협의한 지역이며, 목적사업을 달성, 농지전용 부담금을 납부하기 전까지만 현황상 농지로 관리

- 이미 계획된 도시계획 사업의 시행을 위해 가설건축물의 존치기간이 축소될 수 있음을 안내할 필요 있음.

9 연접된 두 필지에 농촌체류형 쉼터 농막 설치 기준

>>> 농막 및 농촌체류형 쉼터는 「농지법」 제2조에 따라 농지전용 허가·신고 없이 농지에 설치할 수 있는 시설로서 농지의 훼손을 최소화 하기 위해 동일인이 연접 필지에 설치하는 것은 불가

- 연접한 필지에 동일인이 두필지 모두에 농막 설치는 불가, 단 두 개의 농막의 합이 20㎡미만의 경우 가능

- 연접한 필지에 동일인이 한 필지에 농막, 다른 한 필지에 농촌체류형 쉼터 설치 불가, 단 두 시설 면적의 합이 33㎡미만의 경우 가능

10 고정식 온실, 축사 등 부지에 농막 및 농촌체류형 쉼터 설치 가능 여부

>>> 농막 및 농촌체류형 쉼터는 「농지법」 제2조에 따른 농지법상 모든 농지에 설치가 가능합니다.

>>> 따라서, 설치하고자 하는 농지에 고정식 온실, 축사 등이 설치되어 있고, 본인의 농업경영 및 주말체험영농에 이용하는 경우라면 고정식 온실, 축사 등의 외부에 설치가 가능함.

Ⅱ 관리 기준

11 농촌체류형 쉼터의 존치 기간

>>> 농촌체류형 쉼터의 존치기간은 가설건축물 존치기간에 대한 건축법 시행령 규정에 따라 3년 이내이며

- 존치기간 연장 여부는 횟수 별 3년의 범위에서 지자체 건축조례로 정하는 바에 따라 결정됨
- 임시숙소인 가설건축물(건축법 시행령 제15조제5항제8호)의 존치기간을 최소 3회 이상으로 규정하기 위한 건축조례 개정 필요

* 228개 지자체 중 83개는 임시숙소인 가설건축물의 존치기간 명시(1회~무제한), 145개는 존치기간 규정이 없는 상황('24.기준)

- 지자체 건축조례로 정한 존치기간까지 만료되면, 농지에 설치한 임시거주용 가설건축물로서 원상복구가 원칙

>>> 따라서, 농촌체류형 쉼터 존치기간 연장은 기존 가설건축물(임시숙소)과 동일하게 진행하되,

- 사람이 거주하는 가설건축물인 만큼 기능·안전에 문제가 있고 환경·미관을 해칠 우려가 있다고 지자체가 판단할 경우 연장신고 수리를 제한하거나 행정처분을 내릴 수 있음

12 농촌체류형 쉼터에 전입 신고 가능 여부

>>> 농촌체류형 쉼터에 전입신고는 임시거주라는 쉼터 도입 취지에 맞지 않음

>>> 전입신고를 할 경우 상시거주 의도가 있는 것으로 간주되어, 농촌체류형 쉼터가 임시숙소라고 규정한 농지법을 위반한 것으로, 원상복구 등 행정처분 필요

▸ **「주민등록법」 제6조(대상자)** ① 시장·군수 또는 구청장은 **30일 이상 거주할 목적**으로 그 관할구역에 주소나 거소(이하 거주지)를 가진 사람(이하 주민)을 이 법의 규정에 따라 등록하여야 한다.

▸ **「주민등록법」 제12조(거주지의 이동)** ① 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동하면 …(중략)… 14일 이내에 전입신고를 하여야 한다.

▸ **대법원 판례(2009.7.9. / 2008두 19048)**

- **주민등록 전입신고에 대한 행정청의 심사 및 거부는** 헌법상 거주·이전 자유를 침해할 수 있어 주민등록법 입법 목적을 고려하여 **제한적으로 이뤄져야 하는 바**,
- 전입신고자가 **30일 이상 생활 근거로서 거주할 목적으로 거주지를 옮기는지 여부가 심사대상**으로 되어야 한다

13 양도소득세와 종합부동산세 납부 대상 여부

>>> 가설건축물 형태의 임시거주시설인 농촌체류형 쉼터는 주택이 아니기 때문에 양도소득세와 종합부동산세 납부 대상이 아니지만, 취득세와 재산세는 납부 대상임

▸**취득세·재산세 등 지방세 감면 등에 대한 협의 결과(행안부)**

- 「지방세법(제6조제4호)」 상 **'건축물'은 건축법에 따른 토지에 정착한 시설물로 정의**하고 있으며, **건축물 관리대장 등재 시설물(주택 등)에 대해서는 취득세·재산세 과세가 원칙**
- **건축물 형태의 농촌체류형 쉼터**의 경우, 「지방세법(제9조, 제109조)」에서 정한 비과세 대상이 아니므로 **취득세·재산세 과세 대상에 해당됨**
- **가설건축물은 원칙적으로 지방세가 감면**되나, 「지방세법(제9조제5항, 제109조제3항제3호)」에 따라 **존치기간 1년 초과 시 취득·재산세 과세 → 가설건축물 형태 농촌체류형 쉼터는 취득·재산세 과세 대상**

※ 세율 : (취득세) 과세표준액 또는 실거래가×2.2% / (재산세) 과표×0.25%

14 유예기간 3년간 불법 농막에 대한 「농지법」 상 처분

>>> 불법농막은 농촌체류형 쉼터의 기준에 맞다면 3년간 유예하기로 경과규정을 정하였으므로 불법농지 전용 처분을 유예하며, 3년 안에 적법한 절차에 따라 농촌체류형 쉼터로 신고*하여야 함.

* 가설건축물 축조신고 및 농지대장 등재 신청

>>> 「농지법 시행규칙」 제3조의2 개정(2025.1.24.)이전 불법농지전용으로 적발, 원상회복 등 처분을 받은 경우에도 농촌체류형 쉼터의 기준에 맞다면, 「행정기본법」 제14조제3항 및 제19조제1항에 따라 행정처분을 유예하며, 3년 안에 적법한 절차에 따라 농촌체류형 쉼터로 신고하여야 함.

15 유예기간 3년간 불법 농막에 대한 「건축법」 상 처분

>>> 3년간 유예하는 행정처분은 '불법 농지전용' 처분에 관한 것이며, '불법 건축물'에 대한 처분(이행강제금 부과) 등은 유예되지 않음.

>>> 「건축법」 제79조 및 제80조에 의거한 불법 건축물에 대한 이행강제금의 부과 등의 처분은 지방자치단체 건축부서 의견에 따라야 함.

- 단, 시행령 개정 당시 '국토교통부'협의 결과, 가설건축물 축조 신고를 득하지 않거나, 농막으로 신고하였으나 면적을 초과하여 불법 건축물에 해당 하더라도
- 현재 농막이나 농촌체류형 쉼터 기준에 맞는다면 이행강제금 등 처분을 받고 해당 건축물은 추인이 가능할 것으로 협의.

16 농촌체류형 쉼터 설치 세대 당 33제곱미터 확인 및 조치방법

>>> 가설건축물 축조신고시(1차) 농지정보시스템 접속, 동일세대 전부를 전국조회하여 본건을 포함 33제곱미터 이상의 쉼터가 등재 되어 있는지 조회

* 조치방법 : 조회 결과 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 미협의(설치 불가)

>>> 농지대장 등재시(2차) 조회, 1차와 동일하게 진행

* 조치방법 : 본신청 포함 세대단위 전국 33㎡이상 등록시 농지불법전용 원상회복 명령 및 건축부서 통보(불법 가설건축물 조치)

※ 본 방법은 '25.9월 시스템 개편 이후 '25.1.24~9월까지의 미입력건에 대하여 지방자치단체에서 입력 후 정상적 조회가 가능

17 농촌체류형 쉼터를 내·외국인 숙소로 사용 가능 여부

>>> 농촌체류형 쉼터는 본인이 농작업을 목적으로 임시숙소로 활용하기 위해 농지에 설치하는 가설건축물(33㎡이내)로, 귀농·귀촌의 징검다리로서 농촌 생활인구 확산을 통한 농촌소멸 대응을 위해 도입되는 제도

>>> 농촌체류형 쉼터를 근로자 숙소로 활용할 경우, 최소 90일 이상 계속 사용, 사고 발생 시 사용자와 근로자 간 책임소재 불분명 우려

- 특히, 근로자 기숙사는 「근로기준법 시행령」에 따라 엄격한 기준을 준수해야 한다는 점 등 감안, 외국인 숙소로 사용할 수 없음

【근로자 기숙사 설치 기준 및 입지(근로기준법 시행령 제55조~제58조, 제58조의2)】

- **(구조·설비 기준)** 침실 하나에 8명 이하 인원 거주, 화장실·세면·목욕시설, 채광·환기시설, 냉·난방 설비, 화재예방 및 안전조치 설비 등 구비
- **(설치 제한 장소)** 소음·진동이 심한 장소, 자연재해(산사태, 눈사태) 우려가 현저한 장소, 습기가 많거나 침수위험 있는 장소, 오물·폐기물 오염우려가 현저한 장소
- **(주거 환경)** 남·녀 구분(별도 방) 거주, 작업시간대를 고려한 침실 배정 등
- **(면적)** 침실 넓이는 1인당 2.5㎡ 이상
- **(기타)** 사생활 보호 잠금장치·수납공간 필수

【외국인 근로자 체류형태 별 숙소 기준】

- **(계절근로 / E-8)** 숙소제공 의무화, 비닐하우스·컨테이너·창고 등 부적합 숙소 제외(지자체가 인정할 경우 주택으로 개조한 컨테이너는 허용), 근로기준법 상 시설 기준 준수
- **(고용허가 / E-9)** 숙소제공 의무 없음. 건축물 용도가 숙소로 한정(가설건축물의 경우 지자체 신고필증을 받은 경우 예외), 근로기준법 상 시설 기준 준수

18 농촌체류형 쉼터 농지대장 작성 요령

>>> 새올행정시스템에서 농지대장 ①이용현황(농촌체류형 쉼터), ②경작현황(시설운영/미운영 중 선택)을 입력하고, [쉼터설치현황등록] 버튼을 통해 ③농촌체류형 쉼터 설치 현황 중 12개 항목(일반) 입력

* 이용현황이 '농촌체류형 쉼터'인 경우, [쉼터설치현황등록] 버튼 활성화

- 농지정보시스템에서 ①새올행정시스템의 농촌체류형 쉼터 등재정보를 불러와 ②농촌체류형 쉼터 설치 현황 중 6개 항목(사진) 등록하고, ③농촌체류형 쉼터 설치 현황 및 가설건축물 관리대장 첨부

Ⅲ 진입로 판단기준

19 농촌체류형 쉼터 도로 연접 기준

>>> 농촌체류형 쉼터는 화재 등 위험상황 발생 시 소방차·응급차 등 진출입에 따른 원활한 소방활동을 위해 「농지법 시행규칙」 제3조의2제1호의2마목에 의거 소방자동차를 통한 소방활동이 가능한 도로(면도, 이도, 농도 및 주민이 오랫동안 이용하고 있는 사실상의 통로를 포함)에 접한 농지에 설치하여야 함.

- 주민이 오랫동안 이용하고 있는 사실상의 통로인지 여부는 지방자치단체 농지부서에서 현지 상황을 고려하여 판단

(산림청 고시) '현황도로'란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. 다만 임도를 제외한다

① 현황도로로 이미 다른 인허가가 난 경우
② 이미 2개 이상의 주택의 진출입로로 사용하고 있는 도로
③ 지자체에서 공공목적으로 포장한 도로
④ 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로

>>> 소방활동이 가능한 도로인지의 판단이 어려울 경우 소방청(시군 소방서)의 협조를 받아 확인

20 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 하천, 구거 등이 있는 경우

>>> 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 농지와 도로 사이에 하천, 구거 등이 있을 경우

- 그 하천이나 구거가 실제로는 다년생 식물 또는 농작물을 재배하는 농지로 쓰이고 있는 경우 농촌체류형 쉼터의 통로로 사용 불가능
- 실제로 수로 등으로 쓰이며, 농촌체류형 쉼터의 진입 통로로서 쓰일 수 있다면 농촌체류형 쉼터의 통로로 사용 가능, 이 경우 재산 관리 부서와 협의, 점용허가가 필요한 경우 안내

21 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 대지 등이 있는 경우

>>> 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 도로와 농지 사이의 대지 등이 **현장 상황을 고려할 때 마을안길, 농로 등 현황상 통로로 볼 수 있다면** 농촌체류형 쉼터의 통로*로 사용 가능

*면도, 이도, 농도 및 주민이 오랫동안 이용하고 있는 사실상의 통로를 포함

22 농촌체류형 쉼터와 도로 사이에 본인의 다른 농지가 있는 경우(사실상 1개 필지처럼 사용 포함)

>>> 농지는 통상적으로 필지 단위로 농지대장, 토지대장 등에 등재되고 있으며, 농지전용허가 등 인허가 역시 필지 단위로 이루어 지고 있어

- 농촌체류형 쉼터를 규정하는 「농지법 시행규칙」에서의 '농지'는 '필지'를 이야기하는 것임.
- 따라서, 농촌체류형 쉼터를 설치할 수 있는 농지란 '필지' 단위로, 도로연접, 농지의 면적 등은 필지 단위로 검토

>>> 또한, 도로와 본인이 설치하고자 하는 필지 사이의 농지가 1개의 필지처럼 쓰이는 등 본인 소유의 농지라 하더라도 확장해석* 우려로 허용 불가

* 본인 소유에서 가족 소유 또는 사용 승낙 농지로, 1필지에서 2~3필지 등으로 확장

23 부지와 접한 도로의 폭은 4m 이상이어야 하는지

>>> 농촌체류형 쉼터는 재난·사고 등에 대비하여 소방기본법에 따른 **소방활동 수행 및 소방자동차의 통행이 가능한 도로**(현황도로 포함)에 **연접하여 설치하도록 하였음.** (소방방제청 협의)

- 시행령 개정시 폭에 대한 규정 없이 지반 상황 등을 고려하여 소방자동차의 진입이 가능한지 여부를 지자체에서 판단하도록 규정

Ⅳ 설치 방법

24 건축면적과 연면적 모두 33제곱미터 이내 설치 제한 내용

>>> 연면적은 각층의 바닥면적*의 합계이며, 농촌체류형 쉼터는 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내 1층을 허용하므로 사실상 바닥 면적을 33제곱미터로 제한하는 것임.(「건축법 시행령」 119조)

* 바닥면적 : 건축물의 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영 면적

>>> 건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적으로하며, 처마, 차양, 부연 그밖의 이와 비슷한 것으로 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출 된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 1미터* 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평 투명면적으로 함.(「건축법 시행령」 119조)

* 농촌체류형 쉼터는 건축법시행령 제119조제1항제2호가목7) 그 밖의 건축물 적용

- 그러므로, 처마 차양을 등을 1미터 이상 설치하고자 하는 경우 바닥면적을 축소하고 그 면적만큼 처마 차양 설치 가능, 이 경우 건축면적은 33제곱미터로 한정하고, 연면적은 1미터 이상 돌출된 처마 차양 면적만큼 작게 설치되어야 함.

25 농촌체류형 쉼터 높이 제한(4m) 근거 및 적용 방법

>>> 농촌체류형 쉼터의 높이는 건축법 시행령 제119조제1항제9호*를 준용, 4미터로 제한하였으며

* 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 본다.

>>> 높이를 산정하는 방법으로 건축법 시행령 제119조제1항제5호를 준용, 지표면으로부터 농촌체류형 쉼터 상단까지의 높이를 적용하였음.

26 2~3층까지 설치하거나 다락을 설치할 수 있는지

>>> 농촌체류형 쉼터는 가설건축물이며, 예외적으로 임시숙소로 사용하도록 하는 것으로 농지 위에 설치하므로 사용자 안전을 고려하여 1층에 한해 설치 허용

>>> 주변 영농 피해 방지 및 가설건축물의 안전성 등을 위해 높이 4m 이내에서 건축법령에 따라 최대 1.5m(경사지붕일 경우 1.8m)까지 다락 설치 가능

27 바닥 콘크리트 기초 타설 시 원상복구 대상인지

>>> 바닥 콘크리트 타설은 불법 전용에 해당되나, 농촌체류형 쉼터 안전을 위해 최소한 콘크리트 타설(기초석·주춧돌 등 독립기초 형식 등) 가능

>>> 이를 넘어서 콘크리트를 타설할 경우에는 불법전용에 해당하여 원상복구 대상이 될 수 있음.

28 농촌체류형 쉼터 설치 형태

>>> 농촌체류형 쉼터는 농지법 시행규칙 제3조의2의 규정에 맞는 조건이면 설치 형태에 대하여는 농지법에서 정하고 있지 않음.

- 다만, 농촌체류형 쉼터는 건축법 시행령 제15조제5항제8호 내지 16호에 의한 가설건축물 축조신고를 득하여야 하므로
- 기준에 적합한 형태인지 여부는 해당 지자체 건축부서의 의견에 따라야 함.

29 배치도, 평면도를 반드시 설계사무소를 통하여 제출하여야 하는지

>>> 농촌체류형 쉼터를 설치하고자 하는 경우 가설건축물 축조신고의 수리와, 농촌체류형 쉼터의 적합성 여부를 판단하기 위해 배치도와 평면도를 제출하도록 하고 있음.

>>> 지방자치단체 별로 사후관리* 등을 고려하여 배치도 및 평면도를 설계사무소를 통하여 제출받는 지자체와 그렇지 않은 지자체가 있으며, 이는 지방자치단체의 판단에 따라 선택이 가능 할 것으로 판단됨.

* 농촌체류형 쉼터의 기준에 적합하게 설치되지 않은 경우 전체 또는 부분적으로 원상복구 할 수 있음.

Ⅴ 부대시설 설치 요령

30 농촌체류형 쉼터 면적과 별도로 허용되는 부대 시설

››› 농촌체류형 쉼터의 부대시설은 주차공간, 데크, 정화조로서 「건축법 시행령」(제119조)에 따른 농촌체류형 쉼터 설치면적 33제곱미터와 별도로 설치가 가능

- 주차공간은 13.5제곱미터 이내
- 데크는 데크가 접한 가장 긴 외벽에 접한 데크의 길이에 1.5미터를 곱한 면적
- 정화조는 농촌체류형 쉼터 밖에 설치가 가능하며, 정화조 설치를 위한 최소한의 면적과 구조물로 설치되어야 함.

* 단, 정화조는 개별법 및 지방자치단체 조례로 설치를 제한한 지역에서는 설치 불가함

31 정화조, 상수도, 전기 설치 방법

››› 정화조, 상수도와 전기는 가설건축물 축조신고 필증을 교부받은 후 설치 여부를 선택, 민원인이 개별적으로 신청·설치하여야 함.

- 개발행위 허가 대상이 될 경우 지방자치단체 해당부서의 허가를 득 한 후 설치 가능
- 각 시설별 관련법에 따라 지자체 해당부서에 설치가능 여부 확인 후 적법하게 설치하여야 함.
- 농촌체류형 쉼터는 가설건축물이므로, 전기·수도 건축법시행령 제15조제1항제4조에 따라 새로운 간선 공급설비는 불가

* 지선 설비 허용<국토부 유권해석('21.11월)>

<국토부 유권해석 주요내용>

○ 「건축법 시행령」 제15조제1항제3호에서 규정하고 있는 전기·수도·가스 등 "새로운 **간선공급설비'의 설치를 필요로 하지 아니할 것**이라 함은 …(중략)… 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말함.

32 데크 설치 기준(개수, 면적) 산정 기준

>>> 데크는 데크가 접한 가장 긴 외벽에 접한 데크의 길이에 1.5미터를 곱한 면적으로 산정

- 데크는 여러 개 설치가 가능, 데크가 접한 가장 긴 외벽에 접한 데크의 길이에 1.5m를 곱한 면적을 여러 개로 나누어 설치
- 데크가 접한 외벽이 두 면 이상이라면, 그 중 가장 긴 데크의 길이를 기준으로 1.5m를 곱한 면적만큼 데크를 설치

>>> 데크는 계산된 총 면적의 범위 내에서 분할 설치할 수 있지만 반드시 쉼터의 외벽에 접하여 설치하여야 함

33 농촌체류형 쉼터 처마의 길이

>>> 농촌체류형 쉼터는 건축면적을 33제곱미터 이내로 정하고 있어, 건축면적 산정시 1미터 이상 돌출 된 부분이 있는 건축물 건축면적은 그 돌출된 부분(1미터 이상)을 건축면적을 산정하므로

- 농촌체류형 쉼터의 바닥면적을 33제곱미터로 설치하고자 하는 경우, 처마는 1미터 이상은 설치 불가
- 처마를 반드시 1미터 이상 설치하고자 하는 경우는 바닥면적을 그 면적만큼 축소하여 건축면적을 33제곱미터로 설치

34 데크, 이동로, 주차 공간 등에 허용하는 재질

>>> 데크는 **목조나 이와 유사한 재질**로 바닥에 설치할 수 있으며, 이동로 및 주차공간은 농지의 형질 변경을 수반하지 않는 범위 내에서 잡석포설, 잔디블럭 등 방식으로 설치 허용(콘크리트 등 포장 불가)

>>> 지침에 나와 있지 않은 재질 허용 여부는 지자체에서 판단*하되, 개발행위 허가 대상이 될 경우 개발행위 허가를 득한 후 설치 가능

* 농촌체류형 쉼터는 농지전용 허가(신고) 없이 설치하는 농지의 이용행위로서 농지로의 복구가 용이한 것인지 등을 고려하여 지자체에서 판단

35 주차공간 설치 시 주차장법에 따라 출입구 너비가 3미터 이상을 만족해야 하는지

>>> 「주차장법 시행규칙」 제11조제5항의 '부설주차장'은 「주차장법」 제19조 및 동법 시행령 제6조의 규정에 따른 '부설주차장'을 의미

>>> 농촌체류형 쉼터는 동법 시행령 별표1에 따른 부설주차장 설치대상에 해당되지 않으므로 출입구 너비 규정을 준수할 의무가 없음

36 농촌체류형 쉼터 주변 정원수 식재 가능 여부

>>> 농촌체류형 쉼터와 부속시설(데크, 정화조, 주차공간)을 제외한 부지에 대하여는 영농 의무*가 있음.

* 영농하지 않는 경우, 농지법 위반으로 원상회복 명령 등 조치를 취하여야 함.

- 따라서, 정원수를 식재 하였다면 정원수는 부속시설의 범위에 들어가지 않으므로 식재가 불가능 하며 원상회복 대상이 될 수 있음.
- 다만, 판매할 목적으로 정원수의 묘목을 재배하고 판매 목적임을 증빙할 수 있는 서류(묘목 매매계약서 또는 판매 실적 증빙자료)가 있는 경우 제외