

농지 내 농촌체류형쉼터 · 농막 설치 시 주의사항

• 농촌체류형쉼터 · 농막의 근거 법령

- 농지법 제2조 제1호나목 농축산물생산시설
- 농지법 시행령 제2조제3항라목 농막 · 농촌체류형쉼터
- 농지법 시행규칙 제3조의2 제1호(농막), 제2호(쉼터)

• 농촌체류형쉼터 · 농막의 정의

- 농촌체류형쉼터 : 본인이 직접 활용할 목적으로 농지에 이용행위로 설치하는 연면적 33㎡이하의 가설건축물 형태의 임시숙소(한 세대당 총 연면적의 합이 33㎡ 이내로 설치, 한 세대가 전국에 여러 필지 농지 소유한 경우, 각 필지별로 설치한 쉼터의 연면적 합이 33㎡이내)
- 농막 : 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설(연면적 20㎡ 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정)
- 한 필지 내 농촌체류형쉼터와 농막 동시설치 가능, 다만 두시설물의 연면적 합계가 33㎡이내

• 농지 불법 전용 해당사례 및 유의사항(농지법 위반)

- 농촌체류형쉼터 · 농막에 전입신고, 농작업 중 일시 휴식을 벗어나는 야간 취침, 주중 · 주말에 이루어지는 비정기적 숙박 · 장기간 체류 · 여가장소 활용 등의 주거 목적 사용
- 가설건축물 축조 신고 면적 초과 및 용도를 벗어나는 모든 행위
- 농지에 농작물 경작을 목적으로 하는 것이 아닌, 농막을 이용하기 위해 농지를 포장하여 진입로를 개설하는 행위

□ 주민등록법 및 대법원판례(종합민원과) - 전입신고

- 농촌체류형쉼터·농막에 전입신고를 법적으로 막을 수는 없으나, 쉼터 설치 취지 등을 감안, 소유자가 쉼터에 전입신고할 경우, 상시거주(30일이상) 의도가 있는 것으로 간주, 「농지법」 위반(농지불법전용)에 해당
- 민원인에게 ‘전입신고를 할 경우 쉼터에서 상시거주하는 것으로 간주, 「농지법」에 따라 행정처분을 받을 수 있다’는 사실 고지(안내문 등 비치)

□ 건축법(건축과) - 가설건축물 축조신고

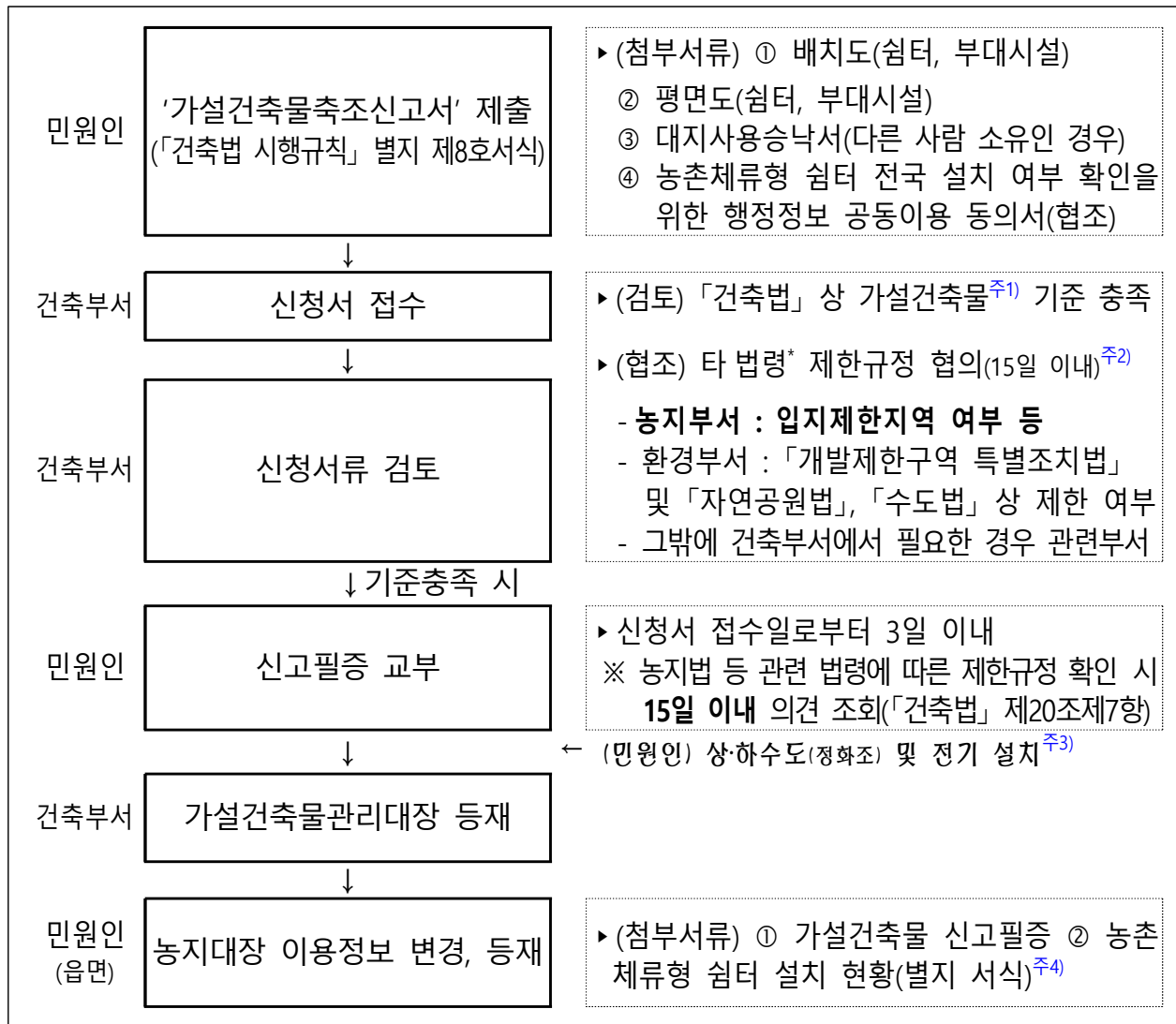
- 농촌체류형쉼터·농막은 「건축법」상 명시되어 있지 않으나 「건축법」 제20조(가설건축물) 및 같은 법 시행령 제15조제5항제8호에 따라 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시창고로 사용되는 것으로 보아 가설건축물 축조신고 대상이며, 준치 기간은 3년 이내임.
- 가설건축물 준치기간의 연장이 필요한 경우에는 3년의 범위에서 연장이 가능하나, 최초 신고할 당시의 면적 및 용도 등이 동일하여야만 연장이 가능함.

□ 하수도법(맑은물사업소) - 정화조설치신고

- 「하수도법」 제34조, 제39조, 동법 시행령 제24조에 따라 정화조를 쉼터 및 농막에 설치하고자 하는 경우 사전에 문의

※ 농작업(농작물 경작·재배)을 수반하지 않는 농촌체류형쉼터·농막은 농지법에 의거, 휴경에 따른 농지처분의무부과(농지법 제10조), 불법전용에 의한 원상회복(농지법 제42조) 및 벌칙(농지법 제58조, 제59조, 제60조), 처분명령과 원상회복명령 미이행시 이행강제금(농지법 제63조) 등의 처벌을 받음.

참고) 농촌체류형쉼터 설치 절차



주1) 「건축법 시행령」 제15조 규정에 따른 가설건축물 기준

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

주2) 농지부서 확인 사항

- 세대원의 전국 쉼터 설치 여부
- 「농지법시행규칙상」 입지제한 지역 여부
- 농촌체류형쉼터 설치 가능 대상 여부
- 농촌체류형쉼터 설치 가능 농지 여부
- 농촌체류형쉼터 설치 가능 면적 여부
- 농촌체류형쉼터 도로(현황도로 포함) 연결 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), 농촌채류형 쉼터 설치 현황을 첨부 서류로 제출