

발 간 등 록 번 호

11-1543000-004473-01

농촌형 특화지구 지정기준 설정방안

발주처

농림축산식품부

정아름 농촌정책과장
문지영 농촌정책과 서기관
김성경 농촌정책과 사무관
장진영 농촌정책과 주무관

연구진

연구책임

여혜진 연구위원

연구진

김영하 연구원
김지현 연구원

외부연구진

(주)고도플루토도시계획건축사사무소
(주)시스넷

조사원

손휘주, 이현승, 김희래 석사
현신명 학사

자문위원

김광중 전 서울대학교 교수
김상조 국토연구원 선임연구위원
김정연 사회투자지원재단 이사
김종천 한국법제연구원 연구위원
김향자 서울시립대학교 교수
김현중 빅랩 소장
마강래 중앙대학교 교수
박인권 서울대학교 교수
손용훈 서울대학교 교수
송미령 한국농촌경제연구원 선임연구위원
성주인 한국농촌경제연구원 선임연구위원
오용준 충남연구원 선임연구위원
이관률 충남연구원 선임연구위원
장영진 고도플루토도시계획건축사사무소 소장
조상필 광주전남연구원 선임연구위원
채광석 한국농촌경제연구원 연구위원
채미옥 미래국토연구그룹 대표
최두식 백상경제연구원 연구위원
최봉문 목원대학교 교수
최은희 한국정밀농업연구소 부소장
황한철 한경대학교 교수

제 출 문

농림축산식품부 장관 귀하

본 보고서를 농림축산식품부에서 의뢰한
「농촌형 특화지구 지정기준 설정방안」 과제의
최종성과품으로 제출합니다.

2023년 10월

건축공간연구원 원장 이 영 범

차례 CONTENTS

제1장 과업 개요	1
1. 과업 개요	1
1) 과업 추진배경 및 목적	1
2) 과업 주요내용 및 범위	2
3) 과업 수행방법	3
4) 과업 기대효과 및 활용방안	5
2. 선행연구 동향 및 연구의 착안점	6
1) 선행연구 동향	6
2) 연구의 착안점	9
3. 정책적 논의구조	12
1) 국정현안	12
2) 문제인식 및 정책적 논의구조	15
제2장 농촌특화지구 도입여건 분석	19
1. 정책동향 및 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련규정 현황	19
1) 농촌공간 관련정책 추진동향	19
2) 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련규정 현황	27
2. 농촌 토지이용의 제도적 여건	31
1) 국토계획법 용도지역제에 따른 농촌 토지이용 관리 한계	31
2) 용도지역제를 보완하는 지역·지구등의 농촌 토지이용 관리 한계	36
3. 농촌 토지이용의 공간적 여건	39
1) 농촌 토지이용의 공간적 혼합 특성	39
2) 생활 및 생산관련 토지이용 간 거리 실태 및 인식 특성	41
4. 분석종합 및 정책적 시사점	44
1) 분석종합	44
2) 정책적 시사점	44
제3장 농촌특화지구 운용방향 및 지정기준 설정방안	49
1. 기본방향 및 운용원칙	49
1) 기본방향	49
2) 농촌특화지구 주요기능 설정	50
3) 농촌특화지구 운용원칙 정립	52
2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 도입	58
1) 필요성 및 목적	58
2) 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 구성안	58
3) 시뮬레이션	62

차례 CONTENTS

3. 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정관련 입지적정성 검토기준 도입	74
1) 필요성 및 목적	74
2) 입지적정성 검토기준 구성안	75
3) 시뮬레이션	77
4. 농촌특화지구 종류별 지정기준 설정	87
1) 검토개요	87
2) 농촌마을보호지구 지정 기준안	94
3) 농촌산업지구 지정 기준안	105
4) 축산지구 지정 기준안	108
5) 농촌융복합산업지구 지정 기준안	110
6) 재생에너지지구 지정 기준안	113
7) 경관농업지구 지정 기준안	117
8) 농업유산지구 지정 기준안	118
9) 농촌특화지구 관련절차	119
10) 농촌특화지구 지정례 검토	122
5. 농촌 토지이용관리 실효성 확보를 위한 농촌특화지구 의제관계 정립	131
1) 국토계획법에 의한 국토·토지이용관리 관련규정 현황	131
2) 농촌공간재구조화법 제14조에 따른 농촌특화지구 의제관계의 내용 및 절차	135
3) 농촌특화지구 및 타법간 의제관계 구축방향 설정	147
제4장 농촌공간재구조화법 하위규정 제정안	157
1. 시행령안	157
1) 농촌특화지구 기능 및 운용원칙 관련 시행령안	157
2) 입법례	160
2. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침안	162
1) 지침 구성안	162
2) 운용방향에 관한 규정	162
3) 농촌특화지구 종류별 지정기준에 관한 규정	167
4) 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립절차에 관한 규정	173
3. 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침안	175
1) 지침 구성안	175
2) 농촌특화지구 종류별 지구 경계결정 및 변경 등 기준에 관한 규정	176
3) 농촌특화지구조서 작성 기준에 관한 규정	184
4) 농촌특화지구계획도 표시기준에 관한 규정	186
5) 농촌특화지구 지정절차에 관한 규정	189

차례

CONTENTS

4. 의제관계의 국토계획법 개정안	190
1) 농촌마을보호지구와 의제관계의 보호취락지구 관련규정 제·개정안	190
2) 생산관련 농촌특화지구와 의제관계의 개발진흥지구 관련규정 개정안	192
제5장 결론	195
1. 연구의 성과	195
2. 연구의 한계 및 후속과제	196
1) 연구의 한계	196
2) 후속과제	196
참고문헌	197
부록 1. 농촌특화지구 관련 기본계획수립지침안	201
부록 2. 농촌특화지구 관련 시행계획수립지침안	210
부록 3. 농촌특화지구 실증자료	223
부록 4. 분야별 전문가 의견수렴 결과 요약	313

표 차례 CONTENTS

표 1-1. 과업의 공간적 범위	3
표 1-2. 농촌특화지구 지정기준안 관련 시뮬레이션 및 실증 수행방법의 구성	4
표 1-3. 농림축산식품부 농촌공간계획 제도화 TF	4
표 1-4. 관련부처·부서 정책실무협의 대상	5
표 1-5. 관계기관 업무협의 대상	5
표 1-6. 법률 제정 전 관련연구 검토결과	8
표 1-7. 농촌 토지이용 관련연구 추진현황	9
표 1-8. 선행연구에서 제안한 입지적정성 검토기준안	10
표 1-9. 농촌특화지구의 법적 정의 및 7개 종류별 지정목적	14
표 2-1. 시대별 농촌공간정책 추진현황 및 특성	20
표 2-2. 일반농산어촌개발사업의 내역사업 현황	23
표 2-3. 우리나라 1960년대~2010년대 농축산물 부류별 소비량 변화	24
표 2-4. 농지법 상 농지로 이용하는 토지의 이용 범위	25
표 2-5. 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련 규정 및 하위규정에 위입하는 사항	28
표 2-6. 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련 조문현황	28
표 2-7. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침의 수립	30
표 2-8. 국토계획법 제36조에 따른 비도시지역 및 도시지역 용도지역 유형 및 지정목적	32
표 2-9. 국토계획법 상 도시지역 및 비도시지역 용도지역별 허용용도 비교	34
표 2-10. 계획·생산관리지역에서 허용되는 위험물, 동물, 자원순환 관련시설 중 악취배출 용도	35
표 2-11. 농촌 관련 지역·지구등의 생활·생산·자연부문별 입지 및 행위규제 현황	38
표 2-12. 도시지역의 제2종일반주거지역 허용용도 수준을 고려한 농촌마을보호지구 용도 관리 방향 검토안	46
표 3-1. 농촌특화지구 종류별 토지이용 관리 속성 분류	50
표 3-2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표(안)	58
표 3-3. 국토계획법 상 도시지역의 전용·일반주거지역 허용용도	60
표 3-4. 전국 농촌 시·군별 생산가능인구비율 변화율 산출결과	62
표 3-5. 전국 농촌 시·군별 500×500m 격자당 농촌위해시설 밀집도 산출결과	63
표 3-6. 전국 농촌 시·군별 500×500m 격자당 공시지가 변화율 산출결과	63
표 3-7. 전국 격자 당 농촌위해시설 통계 결과	65
표 3-8. 전국 격자 당 농촌위해시설 분포 5단위 구간값	65
표 3-9. 우리나라 광역별 읍·면 및 농촌마을보호지구 후보격자수	67
표 3-10. 농촌마을보호지구 후보격자 우선순위 선정을 위한 규모기준 설정안	70
표 3-11. 전국 및 광역별 500×500m 격자당 주택호수 30호 이상 격자수 24,489개 산출결과	70
표 3-12. 농촌마을보호지구 지정가능지역 정보서비스 제공 추진안	73
표 3-13. 농촌공간재구조화법 제7조제2항에 따른 계획수립항목 중 농촌특화지구 관련항목	74
표 3-14. 입지적정성 기준안 기본형	75
표 3-15. 입지판단 유형 대안	76
표 3-16. 입지적정성 검토기준 시뮬레이션 대상지역	77

표 차례 CONTENTS

표 3-17. Qgis 및 ArcMap 운영단계 및 작업방법	77
표 3-18. 입지판단 유형 ①의 입지적정성 등급별 면적비율	78
표 3-19. 입지판단 유형 ①의 입지적정성 등급별 농촌마을보호지구 후보격자 중첩 면적비율	78
표 3-20. 입지판단 유형 ②의 입지적정성 등급별 면적비율	79
표 3-21. 입지판단 유형 ②의 입지적정성 등급별 농촌마을보호지구 후보격자 중첩 면적비율	79
표 3-22. S군 읍·면별 입지적정성 검토기준 등급별 면적 종합	81
표 3-23. B군 읍·면별 입지적정성 검토기준 등급별 면적 종합	83
표 3-24. B군 ES면 입지적정성 검토기준 유형별 등급별 면적비교	84
표 3-25. B군 ES면 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 입지관련 등급별 면적종합	85
표 3-26. 농촌특화지구별 속성 부여	87
표 3-27. 농촌마을보호지구 지정기준 및 행위규제 의제를 적용하는 경우 관계법령 내용구성(안)	88
표 3-28. 자연취락지구 관련 국토계획법, 도시·군관리계획수립지침, 조례 규정현황	89
표 3-29. 생산관련 농촌특화지구 지정기준 및 행위규제 의제를 적용하는 경우 관계법령 내용구성(안)	90
표 3-30. 사업형 지역·지구등의 하위규정 구성에 관한 입법례 검토안	91
표 3-31. 경관농업지구, 농업유산지구 지정기준 내용구성(안)	92
표 3-32. 토지자원 관리형 지역·지구등의 하위규정 구성에 관한 입법례 검토안	93
표 3-33. 농촌마을보호지구의 용도지역 지정범위 검토	94
표 3-34. 지역이 자율적으로 농촌마을보호지구 규모기준을 검토하는 경우 예시	95
표 3-35. 국토계획법에 따른 장관, 중앙 및 광역 도시계획심의 해당 면적기준	95
표 3-36. 전국 및 광역별 농촌마을보호지구 규모기준에 해당하는 500m×500m 격자수	95
표 3-37. 농촌마을보호지구 후보격자 및 유지·성장형(주택 30호 이상)에 해당하는 격자 중첩결과	96
표 3-38. 농촌산업지구에 설치하는 시설	106
표 3-39. 축산지구에 설치하는 시설	109
표 3-40. 농촌융복합산업지구에 설치하는 시설	111
표 3-41. 농촌융복합산업지구 입지시설	111
표 3-42. 재생에너지지구 지정시 환경에 민감하다고 판단하여 입지회피를 고려해야 하는 대상	115
표 3-43. 지구별 용량 및 농가별 용량 검토	117
표 3-44. 국토계획법 제3조 국토 이용 및 관리의 기본원칙 규정	131
표 3-45. 국토계획법 제8조제1항	131
표 3-46. 국토계획법 제8조제4항에 따른 시행령 제5조제5항	132
표 3-47. 국토계획법 제8조제5항에 따른 중앙·시도 도시계획심의 예외대상	133
표 3-48. 국토계획법 제9조 및 시행령 제6조제1항에 따라 도시·군관리계획 결정을 의제하는 개별법 지역·지구등의 도시계획심의 대상	133
표 3-49. 국토계획법과 다른 법률 지역·지구등 간 의제관계 입법례 검토안	134
표 3-50. 농촌공간재구조화법에서 정하는 국토관리 일원화 규정	135
표 3-51. 농촌특화지구에 의해 계획관리지역 지정 변경시 의제되는 비도시지역 지구단위계획 수립요건	136
표 3-52. 국토계획법에 의제되는 용도지구 규정 요약	139

표 차례 CONTENTS

표 3-53. 농촌특화지구에 의제되는 물류시설법 물류단지 관련규정	140
표 3-54. 농촌특화지구에 의제되는 산업입지법 농공단지 관련규정	141
표 3-55. 일반산업단지, 농공단지 지정 절차	144
표 3-56. 물류단지 지정 절차	145
표 3-57. 국토계획법이 농촌특화지구의 운영을 구속하는 경우 및 예외조건 종합	146
표 3-58. 농촌특화지구 종류별 행위규제 필요 수준	147
표 3-59. 농촌특화지구와 의제가능한 지역·지구등의 토지이용관리 특성을 토대로 지구별 속성 검토	147
표 3-60. 시행령에서 정하는 의제 사항	148
표 3-61. 시행규칙에서 정하는 의제 사항	148
표 3-62. 지침(훈령)에서 정하는 의제 사항	148
표 3-63. 조례에서 정하는 의제의 내용적 범위	149
표 3-64. 농촌특화지구와 국토계획법 용도지구 간 의제 대상 설정안	149
표 3-65. 농촌마을보호지구안에서 건축할 수 있는 건축물 용도로 보호취락지구에 의제하는 사항 검토안	150
표 3-66. 농촌마을보호지구안에서 건축할 수 없는 건축물 용도로 보호취락지구에 의제하는 사항	151
표 3-67. ①안의 자연취락지구 및 보호취락지구(농촌마을보호지구 의제) 허용용도 비교	152
표 3-68. ②안의 자연취락지구 및 보호취락지구(농촌마을보호지구 의제) 허용용도 비교	152
표 3-69. 국토계획법 상 보호취락지구 허용용도(안)	153
표 3-70. 산업·유통개발진흥지구 지정을 위한 지구계획수립기준	155
표 4-1. 농촌공간재구조화법 제12조 및 제13조에 따른 시행령안	157
표 4-2. 농촌공간재구조화법 제12조제2항에 따른 시행령 별표 농촌특화지구 종류별 지정범위안	158
표 4-3. 농촌공간재구조화법 제12조제2항에 따른 시행령 별표 농촌특화지구 종류별 지정기준안	159
표 4-4. 국토계획법 취락지구에서 지구 지정범위를 용도지역과의 관계로 정하는 입법례	160
표 4-5. 지역·지구등 지정기준을 시행령 별표로 제시한 입법례	161
표 4-6. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침 구성안	162
표 4-7. 지침 구성안. 기본계획수립지침에서 농촌특화지구의 기본원칙 및 운용방향에 관한 규정안	162
표 4-8. 지침 구성안. 농촌마을보호지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안	163
표 4-9. 지침 구성안. 농촌마을보호지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안	164
표 4-10. 지침 구성안. 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안	166
표 4-11. 토지이용 방향을 평가방법을 통해 체계적으로 정하는 경우	166
표 4-12. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 관련 입법례	167
표 4-13. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 관련 입법례	167
표 4-14. 농촌마을보호지구 지정기준안	167
표 4-15. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정기준안	168
표 4-16. 경관농업지구, 농업유산지구 지정기준안	169

표 차례 CONTENTS

표 4-17. 국토계획법의 규제형 지역·지구등의 행위규제 기준을 타법에서 정하는 입법례	170
표 4-18. 지구 지정 및 해제와 관련 면적기준을 정하는 입법례	171
표 4-19. 시설의 면적기준을 정하는 입법례	171
표 4-20. 작물 등을 기준으로 지원 여부를 정하는 입법례	172
표 4-21. 도시·군관리계획수립지침에서 용도지구 계획의 기본원칙을 정하는 입법례	172
표 4-22. 지구단위계획수립지침에서 구역 지정 및 계획 수립의 기본목적을 정하는 입법례	172
표 4-23. 농촌특화지구 관련 기초조사 항목(안)	173
표 4-24. 농촌공간재구조화 및 재생 기본계획 심의승인에 의한 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립 규정안	174
표 4-25. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 주민참여 규정안	174
표 4-26. 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침 구성안	175
표 4-27. 농촌마을보호지구 경계결정 및 변경 등 기준안	176
표 4-28. 농촌산업지구 경계결정 및 변경 등 기준안	176
표 4-29. 축산지구 경계결정 및 변경 등 기준안	177
표 4-30. 농촌융복합산업지구 경계결정 및 변경 등 기준안	178
표 4-31. 재생에너지지구 경계결정 및 변경 등 기준안	179
표 4-32. 경관농업지구 경계결정 및 변경 등 기준안	180
표 4-33. 농업유산지구 경계결정 및 변경 등 기준안	180
표 4-34. 주민의 제안을 받아 지구 지정 관련 법에서 정하는 입법례	181
표 4-35. 주민의 제안을 받아 지구 지정 관련 훈령에서 정하는 입법례	181
표 4-36. 경계결정 관련 입법례	182
표 4-37. 지구 변경의 경미한 사항 관련 입법례	182
표 4-38. 농촌특화지구 주민제안 및 주민협정 관련 규정안	189
표 4-39. 농촌특화지구 주민제안 및 주민협정 관련 규정안	189
표 4-40. 국토계획법 제31조, 시행령 제78조, 제84조 개정안	190
표 4-41. 도시군관리계획수립지침 보호취락지구 관련 규정안	191
표 4-42. 생산관련 농촌특화지구와 개발진흥지구 의제 설정을 위한 농촌공간재구조화법 시행령 개정안	193
표 4-43. 생산관련 농촌특화지구계획 수립기준 신설안	193
표 4-44. 국토계획법 제29조 도시군관리계획 결정권자 범위 개정안	194

그림 차례 CONTENTS

그림 1-1. 농촌특화지구 실증사업 계획관리체계	4
그림 1-2. 농림축산식품부 농촌공간계획 제도화 TF	4
그림 1-3. 농촌마을보호지구의 보호구역 및 완충구역의 이중구조 개념	11
그림 1-4. 최근 정부가 농촌공간정비사업 설명회에서 우리나라 농촌의 자연발생적으로 형성된 마을과 농지를 중심으로 토지이용이 구성된 모습을 제시한 사례	12
그림 1-5. 난개발의 정의	16
그림 1-6. 토지이용관리체계에서 농촌특화지구가 주목할 요소	17
그림 1-7. 국토·토지이용관리체계에서 국토계획법 용도지역지구제 및 농촌공간재구조화법에 따른 농촌특화지구	18
그림 2-1. 정부별 농촌공간정책사업 추진동향	21
그림 2-2. 1980년대 농촌중심지 계층체계의 유형	22
그림 2-3. 1980년대 산업화, 도시화에 따른 농촌주민의 생활권 변화에 대한 이해	22
그림 2-4. 12020년대 농촌생활권 구조에 대한 이해	22
그림 2-5. 농촌의 마을, 농지, 생산관련 시설 혼재 예	26
그림 2-6. 법률 제정취지와 농촌특화지구의 운용목적	27
그림 2-7. 농촌공간계획 수립흐름 및 농촌특화지구 지정절차	27
그림 2-8. 상주, 부여의 축사 및 공장 영향권 버퍼와 자연취락지구와의 공간적 관계	36
그림 2-9. 상주, 평창, 부여 가축사육제한구역 지정의 공간적 특성 및 축사 입지 관계	36
그림 2-10. 샘플 시·군 가축사육제한구역 지정현황, 공장설립승인지역, 폐기물처리시설입지 내 마을, 공장·축사 태양광발전시설 버퍼 맵핑결과	37
그림 2-11. 농촌 관련 지역·지구등의 용도지역별 지정면적 비교	37
그림 2-12. 농촌 토지이용의 공간적 구성 유형 종합	39
그림 2-13. 도시지역 지정된 상주 함창읍소재지와 도시지역 미지정된 부여 석성면소재지 토지이용 현황	40
그림 2-14. 필지단위 건축물 용도 혼재 공간구성 샘플(창고, 축사, 공장 순서)	41
그림 2-15. 상주 및 부여 주택·축사 최근린거리 평균값, 중위값, 최솟값, 최댓값	42
그림 2-16. 일반국민 및 전문가 용도별 거리 규제 인식조사 결과	43
그림 3-1. 농촌특화지구의 토지이용 관리 주요기능 설정(안)	50
그림 3-2. [AS-IS] 농촌 토지이용의 혼합적 구성 현황에서 [TO-BE] 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정화로 점진적으로 전환되는 농촌공간 재구조화 과정 개념	51
그림 3-3. 농촌 생활·생산·자연관련 토지이용의 통합적 관리단위	55
그림 3-4. 정주성 보호가 가능한 완충기능 관리단위	55
그림 3-5. 토지이용 재배치 실행사업을 장소중심으로 연계하는 관리단위	55
그림 3-6. 읍면소재지 및 일반마을과 대상 농촌특화지구 지정에 의한 농촌공간 재구조화 개념	56
그림 3-7. 농촌특화지구 운용에 의한 농촌공간 재구조화 구상안	57
그림 3-8. 전국 격자별 농촌위해시설 분포 특성	64
그림 3-9. 농촌위해시설 중위값, 75%값, 최댓값 격자와 농촌마을보호지구 후보격자 매칭비교 결과	66
그림 3-10. 전국 및 광역단위 농촌마을보호지구 후보격자 통계	67
그림 3-11. 전국 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 분포도	68

그림 차례 CONTENTS

그림 3-12. 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 및 주택 30호 이상 격자 중첩 분포도	69
그림 3-13. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표를 준용한 후보격자 도출 예	70
그림 3-14. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표를 준용한 후보격자 도출 예	71
그림 3-15. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표별 격자 맵핑 예시	72
그림 3-16. 샘플지역 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면	80
그림 3-17. S군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면	81
그림 3-18. S군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑의 입지판단 유형 적용결과	82
그림 3-19. B군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면	83
그림 3-20. B군 ES면 입지적정성 검토기준 유연한 적용 맵핑 예	84
그림 3-21. B군 ES면 입지적정성 검토기준 적용 등급결과에서 관계법을 및 조례에 의한 불허지역 소거결과(안)	85
그림 3-22. 농촌마을보호지구 지정가능지역(시군별 농촌위해시설 75%값 이상) 중 유지형 및 성장형 후보격자 분포 현황	96
그림 3-23. 읍면소재지 대상 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고	98
그림 3-24. 읍면소재지 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례 참고	98
그림 3-25. 읍면소재지 대상 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례 참고	99
그림 3-26. 읍면소재지 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고	99
그림 3-27. 규모가 큰 일반마을 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고	100
그림 3-28. 규모가 큰 일반마을 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례	100
그림 3-29. 규모가 큰 일반마을 대상 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례 참고	101
그림 3-30. 규모가 큰 일반마을 대상 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고	101
그림 3-31. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고	102
그림 3-32. 소멸위기마을 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례 참고	102
그림 3-33. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례 참고	103
그림 3-34. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고	103
그림 3-35. 기존에 자연취락지구가 지정되어 있는 마을을 대상으로 농촌마을보호지구를 지정하는 적용례	104
그림 3-36. 계획관리지역이 매우 넓게 지정되어 토지이용 외부불경제가 심각한 경우 농촌마을보호지구 경계 결정례	104
그림 3-37. B군 ES면소재지 인근 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 후보지 지정례	122
그림 3-38. B군 ES면소재지 인근 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 후보지 지정례 및 농촌특화지구의 토지이용 관리여건 분석 맵핑 예	124
그림 3-39. S군 농촌마을보호지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구, 경관농업지구 지정례	127
그림 3-40. S군 농촌마을보호지구, 농촌융복합산업지구 지정례	128
그림 3-41. 농촌공간재구조화법 제14조 농촌특화지구와 타법에 의한 지역·지구등 의제관계 규정	136
그림 3-42. 국토계획법 제8조 및 제9조 적용조건에 따른 농촌특화지구 지정 절차	143

제1장 과업 개요

1. 과업 개요
 2. 선행연구 동향 및 연구의 착안점
 3. 정책적 논의구조
-

1. 과업 개요

1) 과업 추진배경 및 목적

□ 추진배경

- 그간 농촌공간정책은 다양한 지역개발사업 추진을 통해 농촌지역 경제 활성화와 주민 삶의 질 개선 등 농촌지역 발전을 선도
- 그러나, 마을 한가운데 악취와 오염물질을 배출하는 공장과 축사 등이 입지하는 등 토지이용의 경합문제가 심각해지는데 비해 농촌의 계획적 토지이용관리는 제도적, 계획적으로 뒷받침되지 못하는 여건에 머무는 형편
- 이에, 정부는 농업중심 농촌정책에서 농촌공간정책으로 정책 패러다임을 확장하고, 농촌 토지이용 관리의 중요성을 인식
- 정부는 국정과제로 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」¹⁾을 제정하고(‘23.2.27. 국회 의결), 농촌 맞춤형 토지이용관리수단으로써 농촌특화지구 도입
- 법률 제정 및 시행(‘24.3.)에 따른 농촌특화지구 하위규정 마련 필요
- 새로이 도입되는 농촌특화지구제도의 실효성을 높이기 위해 실제 지역수요에 기반하는 농촌공간계획 과정에서 운영가능한 지정기준 검토 필요

□ 목적

- 「농촌공간재구조화법」 제정 취지에 근거하고 농촌의 토지이용 관리 필요와 지역별 다양한 여건에 대응하는 농촌특화지구 지정기준안 제시

1) 이하 본 법률의 약칭인 「농촌공간재구조화법」으로 함

2) 과업 주요내용 및 범위

(1) 과업 주요내용

□ 정책적 논의구조

- 국정현안
- 문제인식 및 정책적 논의구조

□ 농촌특화지구 도입여건 분석

- 정책동향 및 「농촌공간재구조화법」의 농촌특화지구 관련규정
- 농촌 토지이용의 제도적 여건
- 농촌 토지이용의 공간적 여건

□ 농촌특화지구 운용방향 및 지정기준 설정방안

- 기본방향 및 운용원칙
- 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 도입
- 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정관련 입지적정성 검토기준 도입
- 농촌특화지구 종류별 지정기준 설정
 - 운영목적 및 지정범위, 입지관리기준, 지정규모 및 지구 경계 결정원칙, 지정 효과 및 인센티브, 조사항목, 조서 작성에 관한 규정
- 농촌 토지이용관리 실효성 확보를 위한 농촌특화지구 의제관계 정립

□ 「농촌공간재구조화법」의 농촌특화지구 하위규정 제정안

- 시행령안
- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침안
- 농촌공간재구조화 및 재생 시행계획수립지침안
- 의제관계의 「국토계획법」 개정안

(2) 과업 범위

□ 공간적 범위

- 농촌 읍면지역
 - 농촌은 「지방자치법」에 따른 행정구역 상 구분 및 「국토계획법」에 따른 용도 지역 상 구분을 참고하여 농림축산식품부가 「농업농촌및식품산업기본법」 제

3조제5호에 따라 지정 및 고시하는 지역에 해당

- 전국 농촌 읍면지역 대상 농촌특화지구 지정기준 도출 관련 통계·GIS분석
- 실증참여 지자체가 농촌공간정비사업 기본계획을 수립하는 면 및 사업구역
 - '22년도 농촌공간정비사업 공모에 선정된 지자체 중 실증 참여에 지원한 경북 상주시 및 충남 부여군 예비사업계획의 사업구역이 포함된 중동면과 은산면

표 1-1. 과업의 공간적 범위

대상	수행내용
전국	농촌특화지구 지정기준 도출 관련 통계·GIS분석
상주 중동면, 부여 은산면	농촌특화지구 지정기준(안) 시뮬레이션 및 실증

출처: 연구진 작성

□ 내용적 범위

- 「농촌공간재구조화법」에 따른 농촌특화지구 7개 유형
 - 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구, 경관농업지구, 농업유산지구²⁾
- 농촌특화지구 하위규정
 - 「농촌공간재구조화법」 및 의제 법률 하위규정에서 정하는 사항, 관계법의 계획 지침(훈령)에 위임하는 주요내용, 관계법의 조례로 위임하는 사항의 표준안
 - 의제관계에 있는 「국토계획법」 등 관련법률 개정안

3) 과업 수행방법

□ 문헌검토

- 지역·지구등 관련 법령, 지침, 관련 연구자료 검토

□ 시뮬레이션

- GIS·통계분석
- (위탁용역) (주)고도플루토도시계획건축사사무소, (주)시스넷

□ 지정기준 실증

- 상주시 중동면, 부여군 은산면 대상 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정·규제기준안 시뮬레이션
- 상주시 중동면 간상리 및 부여군 은산면 나령리 농촌공간정비사업계획 대상 농

2) 농촌특화지구 7개 유형 중 재생에너지지구, 경관농업지구, 농업유산지구 기준안의 기본내용은 농촌진흥청 국립농업과학원에서 검토하여 제시함

촌마을보호지구, 축산지구 지정·규제기준안 실증

표 1-2. 농촌특화지구 지정기준안 관련 시뮬레이션 및 실증 수행방법의 구성

분석내용	상세	수행방법					공간적 범위	
		통계 분석	GIS 분석	정책 실무 협의	입법례 검토	전문가 협력		
유용방향 검토	농촌마을보호지구	지정가능지역선정(표안)	■	■	■		□	전국
	농촌마을보호지구 및 생산관련 농촌특화지구 간 관계	입지적정성 검토(표안)	■	■	■	■	■	전국 실증사업지
농촌특화지구 종류별 기준	생산관련 농촌특화지구 지정 가능지역			■	■	■		실증사업지
	종류별 지정기준	지정기준 ¹⁾		□	■	■	■	실증사업지
	농촌마을보호지구 의제	건축물 용도 입지규제			■	■		

출처: 연구진 작성

주 1. 재생에너지지구, 경관농업지구, 농업유산지구의 기본방향은 농촌진흥청 국립농업과학원 검토

- 시·군별 사업총괄계획가 위촉 및 계획관리체계 운영
 - (총괄계획가) (부여) 김혜란 우리도시기술사사무소 소장, (상주) 임현성 공간연구소 올림 소장
 - (계획수립팀) (부여) 유진도시건축연구소, (상주) 에코다임·해동·시립대

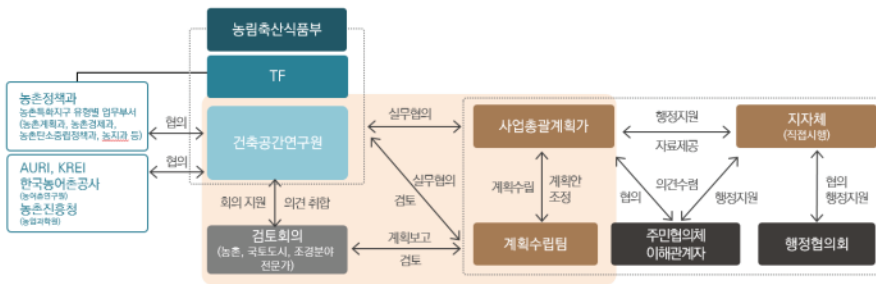


그림 1-1. 농촌특화지구 실증사업 계획관리체계

출처: 연구진 작성

□ 업무협의 및 의견수렴

- 농식품부 농촌공간계획 TF

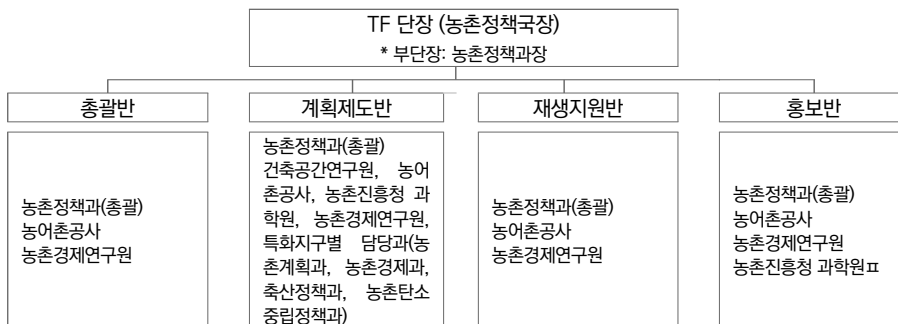


그림 1-2. 농림축산식품부 농촌공간계획 제도화 TF

출처: 농림축산식품부, '23.1.6., 농촌공간계획 제도화 TF 운영계획 알림 및 협조요청 자료, 직접인용

- 관련부처·부서 정책실무협의

표 1-3. 관련부처·부서 정책실무협의 대상

농림축산식품부	국토교통부	산업통상자원부	환경부
농촌정책과, 농촌계획과, 농지과, 농촌경제과, 축산정책과, 농촌탄소중립정책과	도시정책과	신재생에너지정책과	수질수생태과

출처 : 연구진 작성

- 관계기관 업무협의

표 1-4. 관계기관 업무협의 대상

지자체	기관		
	KREI	한국농어촌공사	농촌진흥청
상주시, 부여군		농촌공간개발처, 지역개발지원단, 농어촌연구원	국립농업과학원

출처 : 연구진 작성

- 지자체 간담회
 - 농촌특화지구 지정기준 실증 사업지(경북 상주시, 충남 부여군)
- 분야별 전문가 자문 및 학술토론
 - 농촌계획, 지역계획, 국토·토지, 도시계획·도시설계, 조경·경관 등 관련분야
 - 대한국토도시계획학회, 한국지역학회 세미나

4) 과업 기대효과 및 활용방안

□ 기대효과

- 농촌특화지구제도 조기 정착 지원 및 농촌의 계획적 토지이용관리수단 운영이 사업에 선행하여 대규모 재원을 투입하는 농촌공간정책의 취지를 달성하고 농촌공간의 질적 향상 지원
- 농촌 토지이용 관리의 예측 가능성을 높여 지자체 및 토지소유자의 계획적이고 체계적인 개발행위 유도 및 공간관리 효과 증대 기여

□ 활용방안

- 농촌특화지구 관련 시행령·규칙, 농촌공간 재구조화 및 재생 기본·시행계획 수립 지침, 조례 표준안의 관련규정 반영

2. 선행연구 동향 및 연구의 착안점

1) 선행연구 동향

□ 법률 제정 전 선행연구의 주요쟁점

- 농촌공간계획 관련연구
 - 농어업인삶의질계획이 중장기 계획으로 도입되었으나 공간 측면을 다루는데 미흡하고, 농촌공간의 지속가능성과 변화하는 여건에 체계적, 선제적으로 대응하기 위한 공간계획체계가 부재하다는 문제인식에서 도시기본계획 수준의 농촌 맞춤형 공간계획 체계 도입에 집중(농촌경제연구원, 국토연구원)
- 비도시지역 토지이용관리제도 관련연구
 - 농촌 토지이용 관리에 대한 연구는 「국토계획법」 측면에서 용도지역제 개편, 비도시지역의 도시계획적 관리수단 적용 확대의 쟁점을 다루는 한편, 개별법에 따른 지역·지구등 개선의 쟁점을 다루는 방향으로 구분되어 진행
 - **(용도지역제 개편)** 「국토계획법」에 의한 비도시지역 용도지역제의 문제점을 파악하고 관리지역 종세분화의 필요성, 개선방향 등을 제시
 - **(비도시지역의 도시계획적 관리수단 적용 확대)** 농촌 난개발 주요양상 중 하나인 기반시설용량과 무관한 공장입지 관리를 위해 개발행위허가, 성장관리방안의 문제점을 파악하고 성장관리계획 도입방향 제시
 - **(지역·지구등 개선)** 지정방식의 단조로움, 농촌에서 나타나는 토지이용 경합을 해소하는 관리기능 취약, 농지관리 위주에 치중 등의 문제점을 제시하고 지역·지구등의 유형 세분화 필요성을 제기함. 관련연구를 토대로 농촌특화지구 유형 설정과 운영목적 제시

□ 법률 발의 및 제정 전·후 연구의 주요쟁점

- 농촌특화지구 관련연구
 - 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구(여혜진 외, 2022, 건축공간연구원)
 - 농촌 읍면소재지 일대 공간 재구조화 전략 연구(여혜진 외, 2023, 경제인문사회연구회·건축공간연구원)
- 농촌 R&D 과제(농촌진흥청)
 - 농촌다음, 농촌공간정비모델, 농촌공간계획지구 조성모델 가이드라인 등(손용훈 외, 2022~2026, 서울대학교 환경대학원)
 - 농촌생활권, 생활서비스, 재생활성화지역 선정기준 등(전진형, 2022~2026, 고려대학교)

표 1-5. 법률 제정 전 관련연구 검토결과

구분	연구제목 및 목적	연구방법	주요내용
비도시 지역 토지이용 관리제도	<ul style="list-style-type: none"> 여혜진 외(2021), 농촌마을 공동화 현황 및 공간관리 수요 분석 연구목적: 농촌마을을 구성하는 생산·생활·자연공간 부문별 토지이용 및 생활서비스 접근성 분석결과를 바탕으로 농촌 공간관리 쟁점 및 수요 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 GIS·통계분석 현장조사 면담조사 전문가 자문 	<ul style="list-style-type: none"> 공동화되는 농촌마을 공간관리의 이해 및 분석틀 설정 농촌마을 공동화 특징 분석 농촌마을의 미시적 토지이용 및 생활서비스 접근성 분석 농촌마을 공간관리 수요 및 정책과제 검토(용도지역제 지역화를 위한 지역맞춤형 용도지역·지구·구역제 운영 활성화, 계획기반 토지이용관리수단 다양화, 농촌맞춤형 공간계획기반 관리체계 구축 등)
	<ul style="list-style-type: none"> 김승중 외(2017), 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향, 국토연구원 연구목적: 비도시지역의 토지이용 관리계획, 수단, 권한 분석을 통해 토지이용관리 실태 파악 및 관리체계 재정립 방향 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 GIS분석 전문가 설문조사 현장조사 (성장관리방안 운영사례, 취약지구 관리실태, 농업진흥 지역 해제실태) 	<ul style="list-style-type: none"> 비도시지역 토지이용 관리실태 분석(개발가능한 용도지역 과다지정, 농산지 등 보전 용지 지속적 감소, 소규모 분산개발 증가, 토지이용 간 충돌 발생) 비도시지역 토지이용 관리체계 문제점 도출(공간계획 취약 및 도시군관리계획과 연계 부족, 개발·보전 원칙 및 기준 불분명에 따른 토지이용규제 지속적 완화, 농산지 특성을 반영하지 못한 용도지역) 비도시지역 토지이용 관리체계 재정립 방향 및 과제 제시((계획체계) 성장관리방안 역할 재정립, 도시군관리계획과 농촌계획 연계성 강화, 농산어촌 공간관리를 위한 법체계 정비, 농촌특성을 반영한 지구단위계획 도입, (허가체계) 용도지역 개편, 용도지역·지구 내 허용행위 간 충돌 조정, 관리지역 관리강화, 마을보호지구 지정, (관리권한) 계획관리지역 지정기준 및 관리지침 강화, 농산지 등급화, 농산지 규제강화 및 손실보상방안 마련 등)
용도 지역 제	<ul style="list-style-type: none"> 엄수원 외(2020), 농촌지역 용도지역제도 개선방안에 관한 연구 연구목적: 비도시지역 대상 용도지역제 운영현황 및 문제점 분석, 개선방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계분석 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌 용도지역 유형, 운용실태 검토 농촌 용도지역 운용 문제점 검토(용도지역 미세분화, 유사 용도지역 통합관리 부재, 개발목적 용도지역 증대, 규제기능 약화) 농촌지역 용도지역 개편방안(관리지역 신설 및 세분화, 보전목적 용도지역·구역 통합관리, 용도지역 규제개선) 농촌지역 지역·지구등 운용 문제점 검토(특정 지역·지구등 지정 편중, 지역·지구등 유사·중복, 미세분화, 난개발 관리 등 지역·지구등 운용방안 미비) 농촌지역 지역·지구등 개선방안(유사·중복 지역·지구등 통합, 새로운 토지이용 수요 대응 및 농촌지역 지속가능한 토지이용 관리를 위한 지역·지구등 신설, 체계적 토지이용 관리를 위한 지역·지구등 세분화)
	<ul style="list-style-type: none"> 김상조 외(2017), 여건변화에 대응한 국토 및 도시계획 관리제도 개선 연구, 국토교통부 연구목적: 용도지역제의 당면한 문제점과 여건변화에 대응한 토지이용규제시스템과 용도지역제 개선방안 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계분석 데이터분석 면담·설문조사 현장답사 전문가포럼, 세미나 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역제 관련 제도 평가 및 운영실태 분석 여건변화와 용도지역제 개선과제 용도지역제 개편방향 비시가지지역의 현황과 과제(용도지역제는 정교하지 못하여 체계적 관리 한계, 지구단위계획은 관리보다는 도시개발 대응 운영, 성장관리방안으로 개발의 전이효과 대응 불가) 비시가지지역의 체계적 관리방안(계획관리지역의 세분화 및 허용용도·밀도 차등화, 건축물 허용용도 축소 및 지역·지구등 지정 대상 선택적 허용, 성장관리방안 수립 의무화 및 관리범위 확대, 세분화를 통한 차등관리) 단계별 추진 및 사후관리방안
토지 이용 계획 체계	<ul style="list-style-type: none"> 김승중 외(2020), 농촌공간계획 도입 및 제도화 방안 연구, 농림축산식품부 연구목적: 농촌공간의 실태와 문제점을 파악하여 농촌공간계획체계 정비 및 농촌 토지의 계획적 관리방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 사례조사 통계분석, GIS분석 협동연구 면담, 자문 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌공간관리제도 현황분석(공간계획제도, 토지이용제도, 토지개발제도, 농지관리제도) 농촌공간 관리실태 및 문제점 분석(토지이용 규제완화 지속, 개발중심 용도지역 확대, 용도지역 역할 불분명, 토지특성과 용도지역 불일치 등 문제점 관련 계획체계·토지이용관리체계·농촌개발사업·농지이용규제 문제점 등) 농촌지역 공간관리제도 정비방안 농촌공간계획 수립방안 농촌공간계획 시범계획 및 수립지침
	<ul style="list-style-type: none"> 송미령 외(2020), 농촌공간계획 수립 기본방향 연구, 한국농촌경제연구원 연구목적: 농촌 여건과 미래수요에 대응하여 농촌공간의 가치제고와 체계적 정비를 위한 농촌공간계획 도입방향 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계분석 국내외 사례조사 설문조사 및 심층면담 연구포럼 운영 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌여건 진단 및 미래 전망(농촌 토지이용 현황과 난개발 등 과제, 농촌 정주공간 및 사회구성 전망 등) 농촌 공간에 대한 국민의식 및 정책 수요 분석 국내 공간계획제도 실태와 한계 분석 선진국 공간계획제도 동향과 시사점 분석 농촌공간계획 제도화 방안 농촌공간계획과 정책사업 연계방안
개발 행위 허가	<ul style="list-style-type: none"> 김동근 외(2014), 도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구 연구목적: 비도시지역 개발행위허가제도 개선방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계분석 GIS분석 설문조사 해외사례조사 	<ul style="list-style-type: none"> 비도시지역의 토지이용현황과 문제점 도출 비도시지역의 관리체계와 개발행위허가제도 검토 도시계획 규제방식의 전환과 비도시지역의 새로운 변화 가능성 검토 비도시지역의 합리적인 관리를 위한 개발행위허가제도의 역할과 개선방향(관련제도 연계, 공간계획 선 수립, 개발행위허가 기준 명확화, 재량행위 근거 마련)

출처 : 여혜진 외, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, p.13 참고 보안 재정리

□ 성과

- 농촌의 지역·지구등 토지이용관리수단에 관한 연구는 최근 농림축산식품부, 국토교통부, 한국농촌경제연구원, 국토연구원, 지방연구원, 관련학회를 중심으로 집중적으로 진행
- 주요 연구성과는 크게 농촌의 토지이용 여건을 고려한 용도지역제 개편, 지역·지구등 다양한 토지이용관리수단 도입 필요성과 추진방향 제시
 - **(용도지역제 관련)** 용도지역 내 상충하는 허용행위 간 조정·관리 기능 강화를 위한 용도지역제 개편 필요성을 제기함. 문제의 원인은 주로 「국토계획법」에 의한 비도시지역 용도지역의 허용용도 범위가 넓은데 비해 용도 구분이 정교하지 못하여 체계적 토지이용 관리가 어렵다는 점이며, 이에 대응하여 용도지역제 세분화 방향을 제시하고, 특히 계획관리지역 난개발에 대응하여 계획적인 토지이용 관리 강화 필요성 논의
 - **(지역·지구등 관련)** 현행 지역·지구등을 통한 중첩규제 방식은 단조롭고 수단이 다양하지 않아서 농촌에서 나타나는 토지이용 갈등관계를 관리하는 기능이 취약하다는 점이 문제로 제기됨. 특히, 농식품부가 소관하는 법에 의한 지역·지구등은 농지관리 위주에 치중되어 있는 점을 한계로 제기하고 지역·지구등의 세분화를 통한 다양한 토지이용관리수단 도입 필요성을 강조함. 이에, 농촌 맞춤형 지역·지구등으로 마을보호지구, 농촌경관지구, 친환경농업지구, 친환경축산지구, 농산업진흥지구, 신재생에너지지구를 제안

□ 한계

- 농촌특화지구의 구체적 운용방향 및 역할 제시 미흡
 - 이제까지 농촌계획분야를 중심으로 다뤄온 농촌특화지구에 관한 내용은 대체로 농촌특화지구 도입 필요성을 지지하기 위한 실태진단에 초점을 맞추고 있어 농촌 토지이용 관리 필요를 구체화하지 못하고 있음
 - 「국토계획법」과 연계되는 토지이용관리체계의 정합성을 고려하는 측면은 거의 다루어지지 않았으며, 농촌을 도시적 토지이용의 잠재적 후보지인 비도시 지역으로 보는 관점은 농촌의 토지이용 문제에 대응하는 제도 개선에 왜곡된 시각을 제공
 - 종합하면, 농촌의 공간적 측면, 영농 등 산업적 측면, 주민공동체 측면 등 다양한 측면에서 문제를 조명하려는 노력은 있었으나, 관련연구 성과를 토대로 농촌 토지이용의 특성과 토지이용 관리의 제도적, 공간적 실태를 규명하고, 용도지역제를 보완하는 지역·지구등 운영의 확장성을 고려하면서 농촌특화지구가 집중적으로 다뤄야 하는 토지이용관리과제와 운영 역할을 정립하는 단계까지 다다르지 못함

2) 연구의 착안점

□ 농촌 토지이용 관련연구의 주요내용 연계(여혜진외, '22-'23)

- 연구의 주요 정책제안의 내용적 일관성 유지 및 본 연구에서 심화, 검증 수행
 - 건축공간연구원 기본연구에서 농촌 토지이용 관리의 기본개념 및 입지관리 방법 검토, 경제인문사회연구회 협동연구에서 시가화된 농촌 중심지로써 읍면소재지 대상 농촌특화지구와 도시계획적 관리수단 연계운영 전략을 검토
 - 본 과제에서 선행연구 결과를 토대로 농촌특화지구 운용방향 및 지정기준에 대한 계획 시뮬레이션, 지역 실증을 통해 농촌특화지구 지정기준에 관한 하위 규정을 제안
 - 본 과제와 병행하여 수행하는 건축공간연구원 기본연구는 본 과제에서 제도화하는 주요사항의 실효성을 심층적으로 검증하여 제도 도입근거 제시

표 1-6. 농촌 토지이용 관련연구 추진현황

AURI 기본연구('22.1.~'22.10.) 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구	경제인문사회연구회 협동연구('22.6.~'23.8.) 농촌 읍면소재지 공간 재구조화 전략 연구	AURI 기본연구('23.5~12) 농촌공간 재구조화를 위한 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정화 관련 지침 연구
대상 : 일반 농촌마을(상주, 부여, 평창)	대상 : 시·군 읍면소재지(상주, 부여)	대상 : 샘골 시·군(산청, 평창, 부여, 연천, 정읍, 상주, 나주, 당진)
제1장 연구의 문제인식 및 정책적 논의구조 정립 제2장 지역·지구등에 의한 농촌 토지이용 관리 실태분석	제1장 정책적 논의구조 제2장 농촌 읍·면소재지 토지이용의 공간구조적 특성 분석	제1장 농촌공간재구조화법 제정동향 및 연구의 주안점 제2장 농촌특화지구 입지적정성 검토기준 대안 시뮬레이션
제3장 농촌 마을 토지이용관리 인식조사	제3장 농촌 생활 및 생산관련 토지이용 간 거리 실태 및 규제 인식조사	제3장 농촌특화지구 입지적정성 검토기준 운영절차 검토
제4장 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용 관리대상 및 입지관리 기준 검토	제4장 국외 사례조사	제4장 농촌공간 재구조화 및 재생 계획에서의 농촌특화지구 입지적정성 검토방안
제5장 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안	제5장 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화를 위한 토지이용 입지적정화 기준안 설계 제6장 읍·면소재지 농촌마을보호지구 지정 및 토지이용 입지적정화 기준안 시뮬레이션	
	제7장 정책제언	
중점사항: - 농촌 마을 토지이용 관리 필요성 및 기본개념 제시 - 토지이용 관리의 공간구조, 입지평가기준안 제시 - 농촌마을보호지구 운영 기본방향 제시	중점사항: - 읍·면소재지 대상 도시·농촌적 토지이용 통합 관리를 위한 농촌특화지구 운영전략 제시 - 농촌공간 재구조화 전략 추진을 위한 토지이용 조정 및 재배치 과제 제시	중점사항: - 농촌 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리를 위한 입지모형 기반 입지적정성 기준 검증 - 농촌특화지구에 의한 토지이용 기반 농촌공간 재구조화 전략 구체화
다분야 협력: AURI(도시계획, 도시설계) · 영남대(농학, 생태조경)	다분야 협력: AURI(도시계획, 도시설계) · 국토연((도시계획) · 유진도시건축(도시설계, 공간계획) · 영남대(농학, 생태조경) · 츠쿠바대(입지모형)	다분야 협력: AURI(도시계획, 도시설계) · 외부전문가(도시계획, 공간분석, 빅데이터) · 지역활동가(주민참여 및 중간지원조직)
대한국토도시계획학회, 농촌계획학회, 한국농촌경제연구원, 엔지니어링업체 농식품부, 대통령직속 농어업농어촌특별위원회 농촌다움 포럼('22.10.17.)	국토연구원, 충남연구원, 대학, 농촌진흥청 국립농업과학원 농촌다움R&D팀 경제인문사회연구회, 농식품부 한국지역학회 세미나 특별세션('23.6.)	빅랩, 일소공도, 견고싶은 도시만들기 시민연대 농식품부 지자체 시범지원 컨설팅('23.9.~'24.12.)
출처 : 관련연구 참고하여 연구진 작성		

□ 착안점 1. 농촌 토지이용의 공간적 구성 특성을 고려한 농촌마을보호지구의 통합적 토지이용 관리 원칙

- 농촌 토지이용의 통합적 관리 필요성 및 농촌마을보호지구 관리범위
 - 농촌 마을 토지이용의 도시형태적 연구방법을 통해 생활·생산·자연 관련 토지 이용, 즉, 지목 상 대지, 농지, 잡종지, 목장용지, 임야, 산지 등의 배열구조 특성을 유형화
 - 농촌마을보호지구 지정범위를 용도지역을 토대로 생활·생산·자연환경 관련 토지이용 관리범위로 제시
 - 농촌 마을 토지이용 구성 유형별 용도지역과 관계를 파악하여 농촌마을보호지구 지정범위를 계획·생산·보전관리지역 및 농림지역으로 제안
- 농촌마을보호지구의 토지이용 관리과제 발굴
 - 용도지역제에 의한 허용용도 간 생활 및 생산관련 토지이용의 경합 뿐만 아니라 농촌의 지목의 배열구조로 인해 토지이용의 공간적 구성 오류에 따른 문제가 심화되고 있음을 파악하고 이를 토지이용 관리과제로 제시

□ 착안점 2. 농촌특화지구의 핵심역할을 입지관리 기능을 갖는 지역·지구등으로 제안

- 거리 기반 입지적정성 검토방법 제안
 - 농촌마을 생활환경의 정주성 보호와 생산활동의 지속성을 위해 일정 거리 내에서 정주성에 위대한 영향을 미치는 생산시설과의 이격거리 기준을 설정하고 입지적정성 검토를 통해 보호요소로 정한 주거지, 도로, 하천, 농지로부터 일정 거리 이상 관련 토지이용을 이격시키는 방법과 프로세스 제안

표 1-7. 선행연구에서 제안한 입지적정성 검토기준안 (단위 : m)

요소	검토기준 등 급			
	주거지 ¹⁾	0 - 50 0	50 - 200 1.5	200 - 3
도로	0 - 30 0	30 - 200 1.5	200 - 3	
하천	0 - 30 0	30 - 200 1	200 - 1000 2	1000 - 3
농지 ²⁾	0 - 50 0	50 - 200 1.5	200 - 3	

출처 : 여혜진 외, 2022, p.163 참고 정리

주 1. 토지피복도 상 주거시설 경계로부터의 거리

주 2. 여기서 농지는 경지정리가 된 전, 답, 시설재배지, 과수원으로 한정함

□ 착안점 3. 농촌마을보호지구를 보호구역 및 완충구역으로 구성되는 이중적인 입지관리 공간구조 제안

- 농촌마을보호지구의 토지이용관리대상을 용도 입지구제 및 지목의 배열구조로 제시하고, 입지적정성 검토기준안 시뮬레이션을 통해 마을 내 축사, 공장

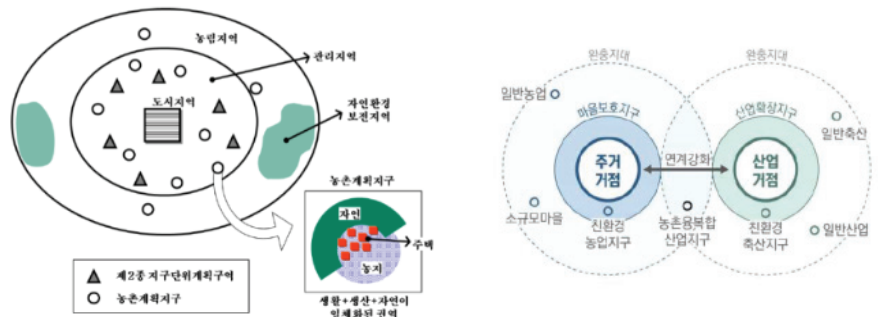
등 정주성을 침해하지만 농촌기반 산업활동에 해당하는 생산관련 토지이용을 이격시키기 위한 입지적정성 검토기준안을 검토, 거리규제 수요조사 및 GIS 시뮬레이션, 전문가 자문 및 농식품부 정책실무협의를 통해 농촌마을보호지구 및 완충구역의 이중적 규제구조 제시

- 이중적 규제구조는 정주성 보호와 생산활동의 지속성을 지원하기 위해 규제의 강도를 달리하는 공간단위로 제안하고, 용도 혼재를 수용하는 대상과 용도 순화를 지향하는 대상을 차별적으로 관리하는 일체형 구조로 제시
- 농촌공간 재구조화를 위한 마을단위(읍면소재지, 일반마을) 토지이용 재배치의 기본틀로 제안



그림 1-3. 농촌마을보호지구의 보호구역 및 완충구역의 이중구조 개념
출처 : 여혜진 외, 2022, p.189 직접 인용

※ (참고) 선행연구 관련내용 제안사항



- 한국농촌경제연구원에서 수행한 연구(송미령외, 2003, 농촌지역 토지의 계획적 보전과 개발)에서는 농촌계획지구를 신설하는 방향을 제안하고 이를 통해 생활·생산·자연이 일체화된 권역의 토지이용 관리방향을 제시하였으며, 본 연구에서도 이러한 관점을 공유
- 한국농촌경제연구원에서 수행한 연구(송미령외, 2020, 농촌공간계획 수립 기본방향 연구)에서는 농촌을 크게 주거거점, 산업거점으로 구분하고 이를 둘러싸는 완충지대를 도입하는 개념 제안
- 주거거점은 마을보호지구를 지정하고 주변에는 정주성에 유해성이 적다고 판단되는 일반농업, 친환경농업지구, 농촌융복합산업지구를 입지하는 방향을 제안하였으며, 본 연구에서도 이러한 맥락을 유지
- 국토연구원에서 수행한 연구(김승종외, 2020. 농촌공간계획 도입 및 제도화 방안 연구, p.140~142. 국토연구원·농림축산식품부)에서는 「국토계획법」 용도지구 및 성장관리방안의 한계를 고려하여 공장 등으로부터 취락지구를 보호하기 위해 취락지구 경계로부터 500m 범위내에서 농촌마을보호지구 지정 제안
- 완충 개념을 명시적으로 제시하고 있지는 않으나 마을로부터 일정거리 내 규제할 필요성을 제시하였으며, 본 연구에서도 이러한 필요성을 공유

3. 정책적 논의구조

1) 국정현안

□ 국정과제

- (문재인 정부) 농촌공간계획을 통해 농촌이 한국판뉴딜의 핵심공간이 되도록 추진 ('20.11.11. 제25회 농업인의 날, 대통령말씀)
 - 포스트 코로나 시대 비대면, 저밀도 사회 확산에 따라 농촌의 체계적, 계획적 정비 및 관리, 발전전략 수립 추진(농식품부 농촌공간계획 TF, '21.4~6.)
- (윤석열 정부) 농촌공간의 질적 향상과 기능적 재배치를 위한 법 제정 및 농촌특화지구 도입 추진

▣ 농산촌 지원강화 및 성장환경 조성을 위한 농촌공간 재구조화 계획

- 농촌공간의 쾌적성, 편리성을 높이고 농촌주민 삶의 질 향상을 목적으로, 농촌공간이 여건에 따라 주거, 생산, 서비스 등 기능적으로 구분되고 재배치될 수 있도록 장기계획 수립 및 농촌특화지구 도입
- (가칭) 농촌공간 재구조화 및 재생지원을 위한 법률을 제정하고 주거지 인접 공장, 축사 등을 정비하고 집적화하는 농촌재생 프로젝트 추진(~'31년, 400개소)

* 제20대 대통령직인수위원회, 2022.5. 윤석열정부 110대 국정과제, p.125

□ 국정 추진

- 농림축산식품부 '23년도 업무계획 「농촌주민·도시민을 위한 새로운 농촌 조성」
 - 농촌공간 정비를 위한 농촌형 특화지구 관련 추진
 - 농촌 토지이용관리체계 개편 및 마을과 인접하여 기 형성된 축사, 공장 등 유해시설 이전을 위한 국고지원 농촌공간정비사업 추진

▣ 「살고싶은 농촌 조성」(농식품부 '22년도 업무계획)

- (농촌재생뉴딜) 농촌공간계획과 농촌협약에 기반하여 '농촌재생뉴딜 프로젝트' 본격 착수
- (공간정비) 농촌공간계획을 바탕으로 농촌마을과 인접한 유해시설의 이전, 집적화 지원(개소당 140억, '21 5개소 →'22 45개소)
- 농촌공간계획을 통한 농촌 토지이용체계 개편 추진

* 농림축산식품부, 2021.12. 2022년도 업무계획



그림 1-4. 최근 정부가 농촌공간정비사업 설명회에서 우리나라 농촌의 자연발생적으로 형성된 마을과 농지를 중심으로 토지이용이 구성된 모습을 제시한 사례

출처 : 농식품부, 2022.12., '23년 농촌공간정비사업 공모계획, p.5 직접인용

주. 현재 정부정책의 지향점과 공간에 대한 인식을 파악할 수 있는 자료로 활용하였으며, 본 연구에서 농촌특화지구 운영을 통해 달성해야 하는 모습으로 보는 것은 아님을 밝힘

□ 「농촌공간재구조화법」 제정

• 입법취지³⁾

- 농촌생활을 선호하는 문화 확산, 귀농·귀촌인의 증가, 저밀도 경제에 대한 관심 증대 등 농촌이 국민의 정주 여가 장소이자 미래 성장 공간으로서 가치가 증대하는 추세
- 그러나, 농촌 마을과 인근에 무분별하게 공장 등 주민생활에 악영향을 미치는 시설이 입지함에 따라 쾌적한 농촌환경과 경관이 훼손되고, 인구감소와 공동체 활력 저하로 농촌다움을 보전·활용하는데 어려움
- 따라서 농촌의 일터, 삶터, 쉼터로서의 기능 회복을 통해 농촌으로의 인구 유입을 촉진하여 농촌소멸을 방지하고, 나아가 지역균형발전을 도모하기 위해 농촌생활권 조성을 위한 중장기 계획 수립, 농촌 재생 4대 분야(위해시설 정비, 주거 및 정주여건 개선, 일자리 창출 및 경제기반 조성, 생활서비스 확대) 사업 지원, 농촌 특성에 맞는 토지이용체계 도입, 정책추진기반 조성을 주된 내용으로 하는 농촌공간 재구조화 및 재생 지원제도 도입

농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률	
<p>제1장 총칙</p> <p>제1조 목적</p> <p>제2조 정의</p> <p>제3조 정부 등의 책무</p> <p>제4조 다른 법률과의 관계</p> <p>제5조 국토계획 등과의 관계</p> <p>제2장 농촌공간의 재구조화 및 재생 계획</p> <p>제6조 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침의 수립</p> <p>제7조 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획의 수립</p> <p>제8조 주민 등의 의견 청취</p> <p>제9조 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획의 승인</p> <p>제10조 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획의 수립</p> <p>제11조 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획의 승인</p> <p>제12조 농촌 특화지구의 종류</p> <p>제13조 농촌 특화지구의 지정 등</p> <p>제14조 농촌특화지구 지정 등의 의제</p> <p>제15조 주민 제안</p> <p>제3장 농촌협약 및 주민 협정 등</p> <p>제16조 농촌협약의 체결 등</p> <p>제17조 농촌협약의 신청</p> <p>제18조 농촌협약의 평가</p> <p>제19조 농촌협약의 변경 및 해약</p> <p>제20조 농촌협약의 관리</p> <p>제21조 통합지침</p> <p>제22조 주민협정의 체결</p> <p>제23조 주민 협의회</p> <p>제24조 주민협정의 변경 및 폐지 등</p> <p>제25조 주민협정 이행 지원</p>	<p>제4장 사업의 시행</p> <p>제26조 사업의 시행</p> <p>제27조 농촌공간 재구조화 및 재생 사업계획의 수립</p> <p>제28조 사업계획의 승인</p> <p>제29조 사업시행 방식</p> <p>제30조 토지 등의 수용</p> <p>제31조 다른 법률의 인·허가 등의 의제</p> <p>제5장 농촌공간의 재구조화 및 재생지원의 추진체계</p> <p>제32조 중앙농촌공간정책위원회의 설치 등</p> <p>제33조 광역·기초 농촌공간정책위원회의 설치 등</p> <p>제34조 전담조직의 설치</p> <p>제35조 농촌공간정책지원기관</p> <p>제6장 보칙</p> <p>제36조 농촌공간 재구조화 및 재생 실적평가</p> <p>제37조 보고 및 검사 등</p> <p>제38조 농촌공간 재구조화 및 재생 계획의 수립·운영에 대한 감독 및 조정</p> <p>제39조 부동산 가격 안정을 위한 조치</p> <p>제40조 권한의 위임 및 위탁</p> <p>제41조 국유재산·공유재산 등의 처분 등</p> <p>제42조 사용료의 감면</p> <p>제43조 조세 및 부담금의 감면</p> <p>제44조 농촌공간 종합정보체계 구축 등</p> <p>제7장 벌칙</p> <p>제45조 벌칙</p> <p>제46조 양벌규정</p> <p>제47조 과태료</p> <p>부칙</p>

출처 : 법률 직접인용

3) 국회 농림축산식품해양수산위원회, 2022.12. 농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률안(대안), 대안의 제안경위 요약 정리

- 법률의 목적
 - “이 법은 농촌의 난개발과 지역소멸 위기 등에 대응하여 농촌공간의 재구조화와 재생지원에 필요한 사항을 규정함으로써 삶터·일터·쉼터로서의 농촌다움을 회복하고 국토의 균형발전에 기여하는 것을 목적으로 한다”(법 제1장제1조)
- 농촌특화지구 제도화
 - 농촌공간을 효율적으로 개발·이용·보전하거나 삶터·일터·쉼터로서의 농촌의 기능을 재생·증진하기 위하여 지정하는 지구로서 용도지역을 보완하는 지역·지구등에 해당하는 토지이용관리수단 도입

표 1-8. 농촌특화지구의 법적 정의 및 7개 종류별 지정목적

조 문	지정목적	
제2조 (정의)	농촌특화지구	- 농촌공간을 효율적으로 개발·이용·보전하거나 삶터·일터·쉼터로서의 농촌의 기능을 재생·증진하기 위하여 지정하는 지구
	농촌마을보호지구	- 농촌마을 주민 등의 거주 환경을 보호하고 생활서비스시설의 입지를 촉진하는 등 정주기능을 강화할 필요가 있는 지구
	농촌산업지구	- 농촌 지역 내 공장, 창고, 제조업소 등 산업시설의 이전·집적화를 유도하거나 계획적으로 개발할 필요가 있는 지구
	축산지구	- 가축사육 시설, 축산가공 관련 시설 등을 집단화함으로써 축산업을 계획적으로 육성할 필요가 있는 지구
제12조 (지정목적)	농촌융복합산업지구	- 농촌융복합산업 육성을 위하여 농업생산·제조·가공시설 및 사무공간 등 서비스 시설을 집약할 필요가 있는 지구
	재생에너지지구	- 에너지원의 환경 친화적 전환 등 탄소중립정책에 대응하기 위하여 태양광 등 재생에너지 시설을 집단화할 필요가 있는 지구
	경관농업지구	- 동종·유사 작물의 집단화 등 경관 형성을 통해 농촌관광자원 등으로 육성할 필요가 있는 지구
	농업유산지구	- 세계중요농업유산, 국가중요농업유산 등 오랫동안 형성시켜 온 유·무형의 농촌자원을 체계적으로 보전하거나 관리·정비할 필요가 있는 지구

출처 : 연구진 작성

□ 국정 주요현안

- 법률 발의(‘22.8.) 및 제정(‘23.3.)
- 법률 시행(‘24.3월경)을 위한 관계기관 협력적 하위규정 마련 추진
 - 농림축산식품부 농촌정책과 주관 농촌공간계획 제도화 TF 구성 및 운영

2) 문제인식 및 정책적 논의구조

□ 문제인식

- 그간 농촌공간정책과 국토관리체계에서 농촌 토지이용 관리는 소외되어 왔으나, 올해 법률 제정으로 「국토계획법」과 개별법이 연계되어 통합적인 농촌 맞춤형 토지이용관리의 제도적 기반 도입
- 이러한 여건에서 본 연구는 농촌특화지구 7개 유형의 지정과 이를 통한 토지이용 관리 효과를 갖는 기준안 마련을 위해 다음과 같은 문제인식 정립
- 농촌특화지구는 이미 혼합된 토지이용의 공간적 구성 여건에서 법적으로 허용된 토지이용이 공간적 구성의 오류를 심화하는 용도간 공간적 근접관계를 조정하는 기능을 갖추는 것이 매우 시급하고 중요한 제도적 과제
- 농촌 마을의 초고령화, 생산가능인구의 제로(0)화 등이 가속화되면서 인구축면의 소멸이 티핑 포인트를 넘어가고 있는 상황에서, 농촌은 도시와 달리 농지의 생산적 이용으로 인해 인구 공동화가 공간적 공동화로 귀결되지 않는다는 관점⁴⁾을 바탕으로 농촌특화지구가 중장기적, 다각적, 미래지향적으로 국토관리의 기본가치에 대응할 수 있는 역할 부여 필요
- 농촌 마을을 농업 노동력의 협력적 사용을 위한 기본단위로써 농업생산활동의 기반이 되는 생활공간이며, 자연공간에 대한 도시적 토지이용의 충격을 흡수하는 완충지대로서, 우리나라 고유의 자연마을과 자연공간이 조화되는 경관을 보여주는 장소이자 생태적 가치가 높은 다양한 생물종의 서식처 등(농식품부 차관, '22. 언론 인터뷰 자료) 생활환경, 생산환경, 자연환경의 기능적 관점에서 토지이용 관리 관점, 대상, 범위 정립
- 농촌 난개발에 대응하고자 하는 「농촌공간재구조화법」 제정의 핵심취지와 관련, 도시적 관점의 포괄적 난개발 논의를 농촌 여건에서 주목해야 하는 난개발 논의로 구체화하고 농촌 토지이용의 공간적 부조화⁵⁾와 이로 인한 토지이용의 외부불경제를 중점적으로 다루는 논의 구축
- 난개발에 대한 합의된 법적, 학술적 정의는 없으며 국토교통부가 국토도시정책의 맥락에서 정의한 난개발이 일반적으로 통용됨. 이는, 계획에 기반하지 않은 개발, 인프라 용량을 고려하지 않은 개발을 강조하고 있어 다분히 도시적 맥락의 난개발을 주로 다루고 있음
- 본 연구는 토지이용관리제도에 의하여 지지되고 주민이 토지를 사용하는 방

4) 선행연구(여혜진 외, 2021, 건축공간연구원)는 '인구는 공동화되어도 토지는 남는다는 상식적 이해(마을 공동화 = 인구 공동화 ≠ 토지 공동화)를 바탕으로 인구정책과 구분되는 공간정책의 고유과제를 발굴하기 위해, 공동화되는 농촌마을은 공동화 진행여건과 마을의 존엄한 소멸을 고려하면서 이에 인구지표 위주의 관점에서 벗어나 공간정책이 고유하게 다루어야 하는 토지이용 관리에 관한 쟁점을 다룰 필요성을 제시함

5) 토지이용계획이론에서 토지이용의 공간적 구성의 오류란, 개별 토지의 입장에서 보는 효율적 이용과 전체 토지 입장에서 보는 효율적 이용이 다른 것을 의미함. 이와 같은 맥락에서 토지이용의 공간적 부조화, 토지이용 경합, 토지이용 갈등관계라는 표현이 사용됨(대한국토도시계획학회 편, 1999, 토지이용계획론, p.88; 여혜진외, 2022, pp.3-4. 직접인용; 여혜진외, 2023, p.38 직접인용)

식에 의해 축적된 농촌의 생활, 생산, 자연환경 관련 토지이용의 혼합적 특성과 이에 따른 토지이용의 외부불경제를 야기하는 생활 및 생산관련 토지이용의 공간적 부조화로 농촌 난개발을 구체화

계획에 기반하지 않은 개발

인프라 용량을 고려하지 않은 개발

토지이용의 공간적 부조화를 야기하는 개발

그림 1-5. 난개발의 정의

출처 : 대한민국토도시계획학회 편, 1999, 토지이용계획론; 김상조 외, 2017, p.74, 국토교통부/국토연구원, 참고 정리

- 이에, 「농촌공간재구조화법」 제정 취지 실현을 위해서 농촌특화지구가 농촌 난개발에 적극적, 효과적으로 대응하는 토지이용관리수단으로 인식
 - 그간 도시적 맥락의 포괄적 난개발 논의에서 나아가 농촌 여건의 난개발, “토지이용의 공간적 부조화와 이로 인한 토지이용의 외부불경제” 해소에 주목

□ 정책적 논의구조

- 농촌 토지이용 관리는 농촌의 직주일체 또는 직주근접 토지이용 방식에 기반하는 마을 토지이용의 공간적 구성 특징을 주어진 조건(given condition)으로 수용하여 농촌특화지구에 의한 생활·생산·자연환경 통합적 토지이용관리체계 구축 지향
- 첫째, 농촌 토지이용의 공간적 부조화가 나타나는 마을을 중심으로 토지이용의 공간적 근접관계 조정, 재배치 등 입지 관리개념 도입을 위한 논의⁶⁾
 - 난개발, 환경침해 등의 범주로 쟁점화되고 있는 농촌 토지이용 문제는 도시 토지이용관리에서 다루는 입지의 관점에서 접근하지 않고는 토지이용의 부정적 외부효과를 최소화하고자 하는 법적 토지이용 조정 및 관리 목적의 행정 행위 실효를 갖출 수 없는 사안으로 인식⁷⁾
- 둘째, 농촌 토지이용 관리는 주민의 정주성과 생산활동의 기본단위가 되는 마을을 중심으로 도시민까지 포함하여, 마을의 성장과 유지, 소멸 및 재자연화, 미래 세대의 새로운 토지이용 등 광범위한 지속가능성을 포괄하는 프레임에서 논의
 - 이는 용도지역제에 의한 토지이용 분류를 지지하는 토지적성평가제의 이원적 토지이용 특성 구분(도시적 용도, 보전적 용도)이 농촌에서 토지를 이용하

6) 그간 전통적 토지이용계획론에서 도시 토지이용은 도시기능과 활동이 일어나는 장소와 위치로서 토지의 용도를 중요시하여 토지이용을 입지로 분류하는 관점이 우세하였음. 이와 달리 넓은 공간의 지역적 차원에 있는 농촌 토지이용은 자원으로서의 토지이용이라는 관점에서 농업, 목축업, 임업과 같은 범주로 다루는 관점이 우세함. 이러한 관점은 도시 대상 토지이용관리에서 접근성, 환경조건 등 토지의 외부적 조건을 중요하게 다루고, 농촌 대상 토지이용관리에서는 토양, 토질 등 토지의 내부적 조건을 중요하게 다루는 배경이 됨. 또한, 국토관리체계에서 농촌은 도시적 토지이용의 잠재적 유보지인 비도시지역으로 보는 관점이 우세하면서 농촌을 도시와 차별적인 토지이용 관리 여건을 갖는 공간으로 인식하는 노력은 부족했다고 할 수 있음(Chapin & Kaiser, 1979, pp.4-24; 대한민국토도시계획학회 편저, 2006, 토지이용계획론, p.4)

7) 정책적으로 간과되어서는 안 될 점은 토지이용계획이 좋은 공간환경을 조성하고 유도하기 위해 사적 소유권에 제한을 가하는 법정계획으로 정립된다는 토지이용계획이 '현재와 장래의 공간구성, 토지이용의 규제와 실행수단 제시, 도시설계의 지침 제시, 난개발 방지, 장래를 위한 토지 보존'(Kaiser, Godschalk & Chapin, 1995, p.9; 대한민국토도시계획학회 편저, 2006, pp.7-8)이라는 네 가지 역할 수행에 사회적·정책적 공감대가 형성되었기 때문임. 토지이용은 계획적 관리가 필요하다는 점은, 특히 허용용도가 도시의 상업지역보다 넓은 계획·생산관리지역에서 나타나는 토지이용 갈등관계의 누적과 난개발 양상을 도시지역 광역화 추세와 공업, 상업, 관광 등 도시적 토지이용의 확산이라는 맥락에 국한하여 논의하는 것은 국토관리의 효율성과 형평성 측면에서 재검토되어야 함(여혜진 외, 2021, pp.130-131)

는 방식과 미스매칭하는 한계를 개선하기 위해 도시적 용도, 농업생산적 용도, 보전적 용도로 구분할 필요성을 제기하는 논의와 맥락을 공유(최봉문 외, 2019; 김상조 외, 2013; 황희연 외, 2004)

- 또한, 산업화시대 전통적 개발수요 대응 토지이용계 이론에 대한 반성으로 등장한 환경 중시 관점(I. McHarg, 1969), 인구감소·저성장 시대 축소형 토지이용계획(일본 입지적정화계획), 용도지역제의 지역화·유연화 전략 논의에서 농촌 토지이용의 계획적, 집약적, 통합적 관리방향의 논거와 시사점 활용
- 이러한 맥락에서 농촌 마을을 중심으로 용도지역제에 대응하는 micro-zoning 차원에서 그간 간과되어 온 토지이용의 공간적 배치를 정하는 규정의 역할을 강화하는 논의 제안

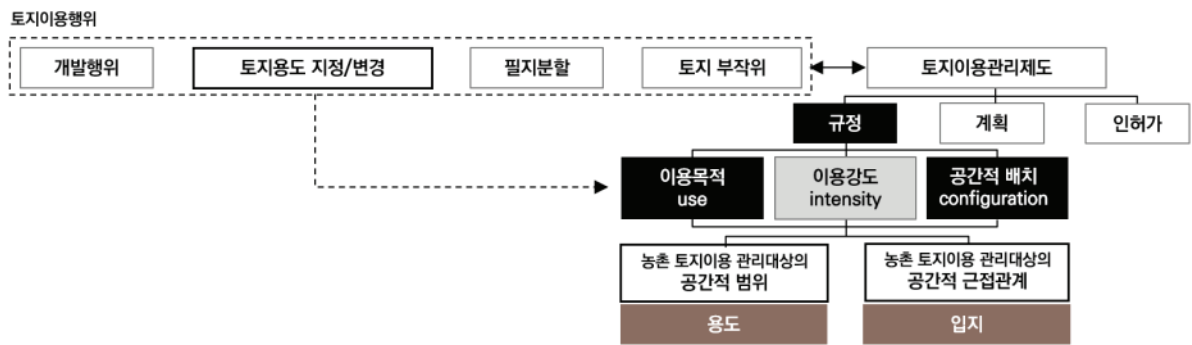


그림 1-6. 토지이용관리체계에서 농촌특화지구가 주목할 요소
출처: 연구진 작성

- 셋째, 국토·토지이용관리체계에서 농촌특화지구의 위상 및 역할 정립
 - 우리나라 국토·토지이용관리체계는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」⁸⁾을 근간으로 하면서 여러 부처가 고유한 토지이용 관리를 목적으로 운용하는 지역·지구등이 300여개 이르는 수준으로 다원화된 여건
 - '22년 기준으로 「토지이용규제기본법」 제5조에 따른 별표에 등록된 지역·지구등은 277개 관련법 312개가 해당
 - 농촌특화 지구는 국토·토지이용관리체계에서 개별법에 따라 운영되는 토지이용관리수단으로써 「토지이용규제기본법」에 등록되는 지역·지구등에 해당하는 명확한 역할 정립 필요('24.3.법률 시행시 등록 예정)
 - 지역·지구등은 용도지역이 정하는 토지이용 관리 취지를 따르는 범위에서 법률이 정하는 목적에 따라 토지이용 규제 강화·완화의 효력을 갖고 용도지역제를 보완하는 토지이용관리수단으로써 기능과 역할이 부여되며, 농촌특화 지구는 그간 관련 지역·지구등의 한계를 개선하기 위한 운용원칙 정립 필요

8) 이하 「국토계획법」으로 함

제2장 농촌특화지구 도입여건 분석

1. 정책동향 및 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련규정 현황
 2. 농촌 토지이용의 제도적 여건
 3. 농촌 토지이용의 공간적 여건
 4. 분석종합 및 정책적 시사점
-

1. 정책동향 및 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련 규정 현황

1) 농촌공간 관련정책 추진동향

(1) 농촌공간정책 추진경위¹⁾

- 우리나라 농촌정책은 농업부문의 보조적 위상을 갖는 역할로 시작하여 1990년대 우루과이라운드 타결('93), WTO출범 및 농산물시장개방('95)에 따른 농촌소득원 개발 차원의 다양한 공간사업이 도입되고 지방자치제도가 실시('95)되면서 지역 재량권이 확대된 농촌공간정책이 본격적으로 정립
- 여기서는 전후 복구시기 시범농촌건설사업과 새마을운동 이후 다양하게 추진되어 온 관련정책의 목적과 핵심사업의 유형적 변화 과정 고찰을 통해,
- 최근 농촌공간정책에서 토지이용 관리 측면이 왜 조명되었으며, 어떠한 역할이 요구되고 있는지를 국가 농촌공간정책의 맥락에서 파악

□ 농촌공간정책

- 농촌공간정책은 1950~70년대 농업생산성 증대와 생활환경 개선에 초점을 두어 마을을 중심으로 하는 지역사회개발사업 위주로 추진하였으며,
- 1980년대 농촌정주생활권 전략과 농촌지역종합개발을 정책화하면서 마을단위 개발에서 시·군의 읍·면 단위 지역개발정책으로 패러다임을 전환함. 이 정

1) 농식품부, 2019, 농업·농촌 100년; 김정연, 2022, 한국농촌정책의 역사와 현재: 공간정책을 중심으로, 마을연구소 심화워크숍 발표자료; 박시현, 2019, 한국의 농촌개발 전략; 서정민, 2022, 농촌정책의 과거와 현재, 그리고 미래: 기존 농촌정책의 한계와 새로운 방향, 마을연구소 심화워크숍 발표자료, pp.27-42; 박인권 외, 2022, 농촌다움 보전을 위한 농촌공간 재생능 평가체계 구축 세부과제 참고, 종합 재정리

책은 이후 농촌공간정책이 지향하는 가치, 접근방식, 공간단위, 대상영역, 추진체계 등의 기본 토대를 제공하였으며, 1990년대 「농어촌발전특별법」, 「농어촌정비법」 제정 등 제도적 기반 구축을 이끌었음²⁾

- 그러나, 1990~2000년대 농가부채 심화를 해소하기 위해 제정된 「농어업인 삶의질향상및농어촌지역개발촉진에관한특별법」(‘04)에 기반한 복지·교육·지역개발사업, 도농교류 증진을 위한 복합생활공간 조성, 농촌체험관광, 도시민을 위한 농촌주택 조성 지원사업 등은 여전히 시설단위 사업의 속성을 크게 벗어나지 못함. 당시 농촌지역개발사업은 210개에 이르는 수준
- 2010년대 포괄보조금제도를 도입하면서 210개 농촌지역개발사업을 22개 포괄보조사업으로 개편하고, 초광역권·광역경제권·기초생활권(이명박정부), 지역행복생활권(박근혜정부) 등 생활권 기반 공간정책에서 지자체가 여건과 특성에 따라 지역개발시책을 추진할 수 있는 자율성 확대
- 2020년대 초 농촌생활권 정책은 농촌365 달성을 위한 생활서비스시설 공급 확대에 귀결되는 한편, 그간 사업계획과 행정계획의 한계를 개선하기 위해 정부-지자체 농촌협약에 의한 농촌공간계획에 기반하는 지원체계 도입

표 2-1. 시대별 농촌공간정책 추진현황 및 특성

기간 ¹⁾	주요 정책	정책사업 및 프로그램 특성	공간범위	개발전략
1950년대 후반 ~ 1960년대	지역사회개발 (CD프로그램)	- 농업지도 - 생활환경 개선	마을	하향식 개발
1970년대	새마을운동	- 농업생산성 증대 - 생산기반 개선 - 생활환경 개선 - 자원개발 및 소득증대 활동 - 주민참여 촉진	마을	하향식 개발, 그러나 지역사회의 자 발적 참여 유도
1980년대	농촌 정주생활권 전략 농촌지역종합개발	- 생활환경 개선 - 생산기반 개선 - 농촌산업화 추진 - 농외소득 기반 다양화	시·군	하향식 및 외생적 개발, 종합개발
1990년대	정주생활권 개발 ²⁾	- 생활환경 정비 - 문화·복지시설 확충 - 개별 단위사업 증대	읍·면	하향식 개발, 단위사업 중심 개 발
2000년대	복합생활공간 개발 및 삶의 질 향상	- 생활환경 정비 및 삶의 질 향상 - 지역 특화 농촌 자원개발과 산업화 - 도·농 교류 증대 - 통합적 농촌개발을 위한 제도 수립	마을(권역) 및 읍·면	하향식, 상향식, 내 생적 개발의 혼합
2010년대	통합적 농촌개발 농촌 생활권	- 포괄보조금제도 도입 - 6차 산업화 촉진 - 생활환경 정비 및 삶의 질 향상 - 지역 간 연계 협력사업 추진	마을(권역), 읍·면 및 지역 간 연계	자율적 개발, 네트워크 전략
2020년대	농촌협약 농촌공간정비	- 3.6.5생활권 실현(생활서비스의 원활한 충족) - 마을 단위사업 지방이양과 농촌협약 - 농촌공간계획제도화와 농촌다움 증진	정비지구, 생 활권(복수의 읍·면), 시·군	정책융합(Policy Mix) 장소 기반 통합적 지역개발 강화

출처 : 송미령 외, 2013, p.12.; 김정연, 2022, p.1~4 내용 재정리

주. 1950년대후반~1970년대 박정희 정부, 1980년대 전두환·노태우정부, 1990년대~2000년대 김영삼·김대중·노무현정
부, 2010년대 이명박·박근혜정부, 2020년대 문재인정부

2) 김정연, 2022, p.2

□ 농촌지역개발사업

• 변화 동향

- 농업생산성 향상, 농업구조 개편과 관련된 마을단위 생활환경개선사업, 읍면 단위 정비사업, 농외소득 증진을 위한 농촌마을 관광사업 등 점적 시설사업은,
- 포괄보조금제도(이명박정부, '09)가 도입됨에 따라 일반농산어촌개발사업으로 전면개편되고, 읍면소재지종합정비사업, 권역단위종합정비사업, 신규마을조성 및 재개발사업, 기초생활인프라정비사업의 하위 유형으로 분류
- 일반농산어촌개발사업은 2010년대 중반 2개 이상 시·군이 자율적으로 협의하여 정하는 지역행복생활권(중추도시권, 도농연계권, 농어촌권)의 하위유형 구성)에 따라 교육, 의료, 일자리 등 관련서비스 수급을 위한 농촌중심지활성화사업, 기초생활인프라정비사업, 창조적마을만들기, 시군역량사업으로 다시 세분화(박근혜정부, '13~'17)
- 재정분권에 따라 지방이양이 확대되면서 농촌중심지활성화, 기초생활거점, 농촌 신활력플러스, 시군역량강화는 정부 지원사업으로 존치하고, 마을만들기, 기초생활인프라정비, 농촌다움 복원, 농촌현장포럼, 농촌형공공임대주택 시범사업, 농촌재능나눔 등은 지방이양

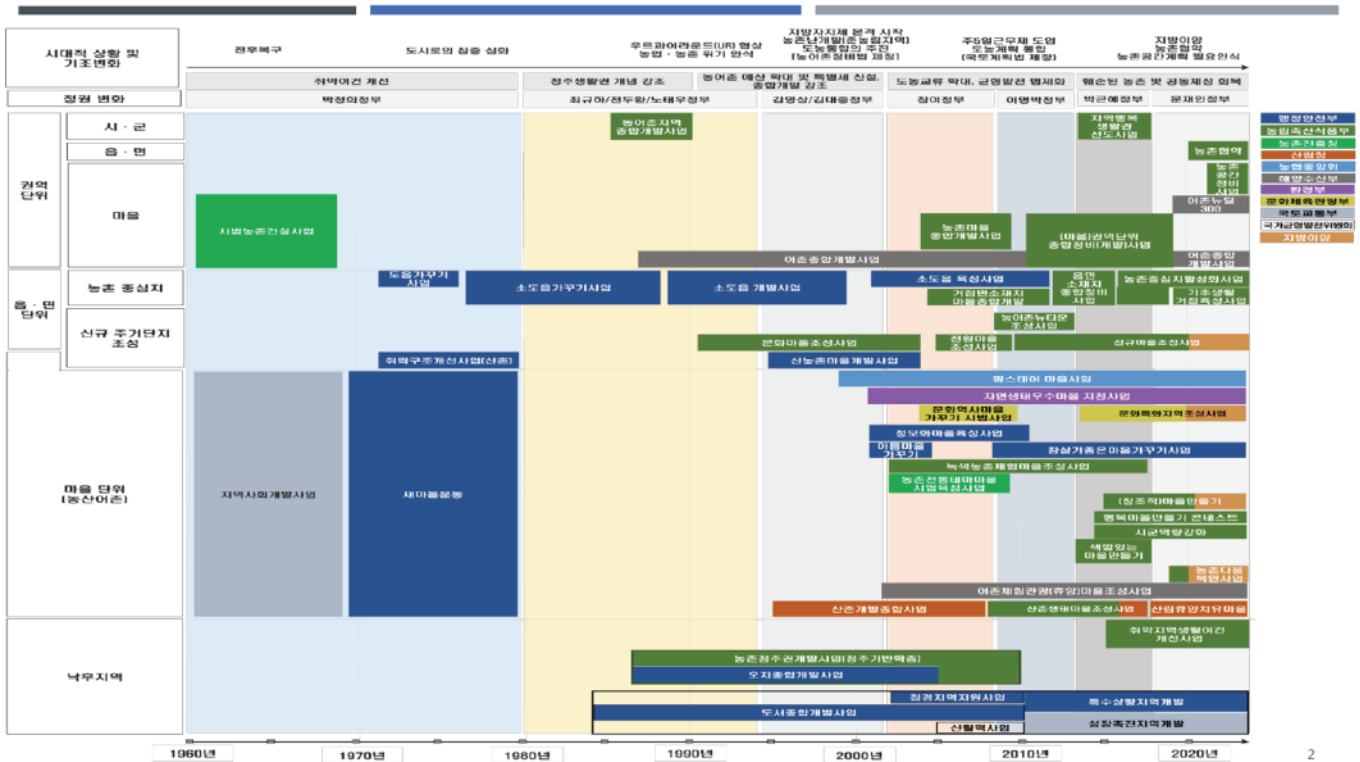


그림 2-1. 정부별 농촌공간정책사업 추진동향

출처 : 박인권 외, 2022, "농촌공간정책에 대한 스케일 접근", AURI 농촌공간 지식공유 세미나('23.4.5.) 발제자료, p.2 직접인용

주. 농촌R&D 농촌다움 보전을 위한 농촌공간 재생능 평가체계구축 세세부과제 "농촌공간 재생 관련 기존 정책과제"(농촌진흥청 국립농업과학원) 참고 정리

- 사업의 공간단위)
 - (읍·면단위, 중심지 대상) 소도읍가꾸기사업, 소도읍육성사업, 읍면소재지 종합정비사업, 농촌중심지활성화사업 등
 - (권역단위) 농어촌지역종합개발사업, 지역행복생활권선도사업, 권역단위종합정비개발사업, 농촌공간정비사업 등
 - (신규 농촌 주거단지) 취락구조개선사업, 문화마을, 전원마을, 농어촌뉴타운, 신규마을조성사업 등. 초기의 열악한 농촌 생활환경 개선 및 취락구조 개편 목적에서 점차 도시민의 관광·여가·휴양 수요에 부응하는 단지형 주거지 조성 사업 목적으로 변화
 - (마을단위) 새마을운동이후 지붕개량, 농지정리, 상수도 설치, 마을회관 조성 등 기초생활환경 개선과 도시민을 위한 편의시설, 체험시설 조성, 농촌다움 복원을 위한 생태·문화자원 복원 등 다양한 목적사업으로 구성되는 특징
 - (낙후지역 대상) 기존의 도서 및 접경지역, 오지지역, 농촌 면지역 대상의 농식품부, 행정안전부 지원사업을 성장촉진지역, 특수상황지역으로 재분류하고 마을기반정비, 소득·생산기반시설, 교통개선, 문화·복지시설 확충 등 주로 물리적 시설 조성사업으로 추진

그림 2-2. 1980년대 농촌중심지 계층체계의 유형

출처 : 정철모(1987), "농촌정주체계의 합리화를 위한 농촌중심지 개발방향", 「농촌경제」, 10(1), p.124. 직접인용

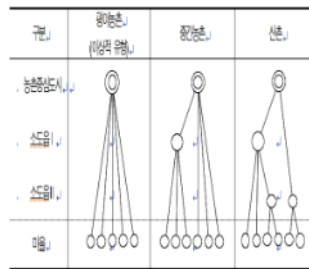


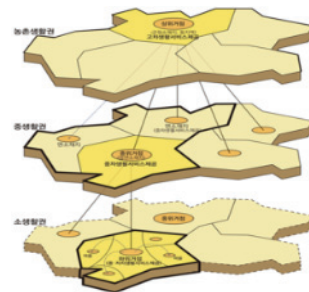
그림 2-3. 1980년대 산업화, 도시화에 따른 농촌주민의 생활권 변화에 대한 이해

출처 : 한국농촌경제연구원 농어촌지역종합개발연구단(1987), p.8. 직접인용



그림 2-4. 2020년대 농촌생활권 구조에 대한 이해

출처 : 농식품부, 농촌공간 전략계획 수립 가이드라인, 2021, p.10 직접인용



3) 박인권 외, 2022, 농촌R&D 농촌다움 보전을 위한 농촌공간 재생능 평가체계구축 세세부과제 “농촌공간 재생 관련 기준 정책과제”, pp.11~13 참고 정리

• 사업의 대상

- 일반정주권 개발사업에 뿌리를 둔 일반농산어촌개발사업은 2010년대부터 거의 매년 개편되었는데, 대체로 읍면소재지 정비, 마을 생활환경 및 생산기반 정비, 마을만들기로 구성되는 체계는 유지되고 있다고 할 수 있음
- 사업의 대분류, 중분류 체계는 관련사업을 범주화하는 변화를 보여주지만 물리적 사업은 모두 건물, 도로의 개발, 조성, 정비에 해당하며, 토지이용 관리와 관련된 사업으로 볼 수 있는 유형은 주민생활편의시설 공급사업 정도

표 2-2. 일반농산어촌개발사업의 내역사업 현황(2010년대 이후)

사업	부 문	사 업 내 용		
일반 정주권 개발사업	마을기반정비	- 마을내 도로, 상수도, 하수도 등		
	농촌도로정비	- 마을 간도로, 연결도로, 교량, 공동주차장, 버스승강장 등		
	문화복지시설	- 복지회관, 마을회관, 공원, 향토문화보전시설 등		
	산업시설	- 집하장, 공동작업장, 가공·저장시설, 공동판매장 등		
	환경보전시설	- 폐기물처리장, 생활하수처리장, 분뇨처리장 등		
문화마을 조성사업	농어촌주택	- 주택신축, 주택개량		
	기반시설	- 택지조성, 단지진입로, 마을안길정비, 상·하수도시설, 전기·통신시설, 주택신축·개량		
	편익복지시설	- 복지회관, 공동주차장, 어린이놀이터, 쓰레기처리장 등		
일반 농산어촌 개발사업	산업시설	- 집하장, 가공·저장시설, 공동작업장, 공동건조장 등		
	농촌주택	- 주택신축, 주택개량		
	읍면소재지 종합정비	읍소재지정비	읍소재지정비	
		면소재지정비	면소재지정비	
	권역단위 종합정비	농촌마을종합개발	-	-
		산촌생태마을조성		
	신규마을조성·재개발	어촌종합개발		
		-		
	기초생활 인프라정비	농촌생활환경정비	농촌생활환경정비	
		농촌농업생활용수개발		
		개발촉진지구	개발촉진지구	
		기계화 경작로 확포장	기계화 경작로 확포장	
	읍면소재지 종합정비	소규모 농촌용수 개발, 지표수 보강	소규모 농촌용수 개발, 지표수 보강	
		읍소재지정비	농촌중심지 활성화	선도지구
	면소재지정비	일반지구		
	권역단위종합정비		-	통합지구
				권역단위 종합개발
	신규마을조성		-	창조적마을 만들기
				마을단위 종합개발, 공동문화 복지, 경제(체험·소득), 환경(경관·생태), 신규마을
	기초생활 인프라정비	농촌생활환경정비	농촌생활환경정비	
		개발촉진지구	농촌빈집정비	
기계화 경작로 확포장				
소규모 농촌용수 개발, 지표수 보강, 마을 공동소득창출, 마을공동문화조성		농업기반정비(기계화 경작로 확포장사업, 소규모 농촌용수 개발, 지표수 보강 개발사업)		
-	-	시군역량	시군창의, 역량강화	
농촌중심지활성화	통합지구, 선도지구, 일반지구	중심지·기초 생활거점	농촌중심지활성화, 기초생활거점 조성	
창조적마을만들기	마을단위	마을 만들기	종합개발, 자율개발, 신규마을, 산림휴양치유마을	
	권역단위			
시·군 역량	시·군창의, 시·군역량강화	시군역량강화사업		
농촌생활력플러스	-	농촌생활력플러스		
기타		테마형 서비스 거점 조성, 농촌다움복원, 농촌 공공형 임대주택 조성(농촌중심지활성화사업 내역사업)		

출처 : 송미령 외, 2017; 김정연, 2022, p.10,11,21,22 참고 재구성

주1. □ 이명박정부, □ 박근혜정부, □ 문재인정부

주2. 일반농산어촌개발사업의 좌측은 정부 초기, 우측은 정부후기 개편 결과임

(2) 농업정책의 농촌 토지이용 관련 이슈

□ 농업, 축산업, 임업, 에너지 등 산업정책에 따라 다양한 생산관련 토지이용 활성화 지원

- 농촌 토지이용의 산업적 측면 중시⁴⁾
 - 농촌 토지는 식량정책, 축산정책, 임업·산림·산촌정책, 탄소중립정책, 기타 농외소득증진정책 등 다양한 이용을 수용하는 물리적 기반
 - 산업측면의 농정기조에서 탈피하여 농업·소득·농촌정책으로 세분화되는 패러다임 전환('03~) 전까지 농촌은 주로 산업공간으로 인식되면서 사회의 수요변화에 따른 작물 변화 및 육류공급 급증에 대응하여 토지이용 변화

표 2-3. 우리나라 1960년대~2010년대 농축산물 부류별 소비량 변화 (단위 : 1인 1일당 g)

구분	곡류	채소류	과실류	육류	우유
1962	545.1 쌀 340.9, 밀 50.7	114.6	18.1	13.2 소 2.5, 돼지 5.7, 닭 1.7	0.4
1970	592.1 쌀 366.6, 밀 51.6	180.1	33.0	23.0 소 4.3, 돼지 10.0, 닭 3.8	8.1
2016	367.0 쌀 197.8, 밀 87.1	367.7	130.4	153.4 소 30.7, 돼지 65.0, 닭 30.4	172.5

출처 : 한국농촌경제연구원 편, 2019, 농업·농촌 100년, p.29 직접인용

- 농지의 정의를 토대로 생산관련 토지이용의 광범위한 허용이 이루어짐에 따라 농지를 지목을 불문한 경작지로 정의하여 약 24개 생산관련 시설 입지 허용
 - 전, 답, 과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지로 시행령에서 묘목의 종류, 식물의 생육기간, 식재목적 등을 고려하여 이용 범위를 규정
 - (제외대상) 농지에서 제외되는 토지는 전·답·과수원이 아닌 토지, 다년생 식물 재배지로 계속 이용되는 기간이 3년 미만인 경우, 임야인 토지 중 농작, 다년생 식물 재배에 이용되는 토지, 「초지법」에 따라 조성된 초지는 제외
 - 결과적으로, 농지로서 토지이용 형태는 법적 지목을 불문하고 농작물의 경작을 근간으로 하고 있어 매우 포괄적인 토지이용을 허용하게 된다는 점이 특징적
 - 여기에는 영농형태, 작물 유형에 따른 토지이용에 덧붙여 영농에 필요한 부속 시설까지 농지로 이용하는 토지의 이용 범위에 포함하기 때문인 것으로 판단
 - 이에 따라, 보일러, 양액탱크, 농자재 및 농산물보관실, 작업장, 간이진열시설, 축사, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 가축운동장, 사료처리시설, 간이퇴비장, 농막, 간이저온냉장고 등 각종 부속시설 조성 허용
- 농지의 법적 정의는, 농지에서 동물관련 시설 설치를 허용하는데, 농촌에서 농지는 주거지와 이격되어 있는 것이 아니라 바로 연접하고, 마을과 마을을 이어주고 둘러싸며, 주거지와 산지를 연결하는 토지로서 관리되어야 하는 측면을 간과

4) 한국농촌경제연구원 편, 2019, 농업·농촌 100년, pp.255-800, 참고 정리, 한국농촌경제연구원/농림축산식품부; 한국농촌경제연구원 편, 2019, 전개서, p.68, 참고 정리

표 2-4. 농지법 상 농지로 이용하는 토지의 이용 범위

법	령
가. 전, 답, 과수원	1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 목목 2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물 3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)
그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지	1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지 2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지 3. 「초지법」에 따라 조성된 초지
「초지법」에 따라 조성된 초지등 대통령령으로 정하는 토지 제외	1. 토지의 개량시설 가. 유지(溜池: 웅덩이), 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 나. 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단·흙막이·방풍림과 그 밖에 이에 준하는 시설 2. 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호의 다년생식물의 재배지에 설치한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설 가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 연결하여 설치된 시설로서 농작물 또는 다년생식물의 경작·재배·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음 각 호의 시설 1. 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장 등 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는 데 직접 필요한 시설 2. 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 생산된 농작물 또는 다년생식물을 판매하기 위한 간이진열시설(연면적이 33제곱미터 이하인 경우로 한정한다) 3. 시설 면적이 6천제곱미터 이하에서 농림축산식품부장관이 정하여 공고하는 면적 이상인 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 재배하는 농작물 또는 다년생식물의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다) 나. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설 해당 축사 또는 곤충사육사와 연결하여 설치된 시설로서 가축 또는 곤충의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음 각 호의 시설 1. 축사의 부속시설: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설 가. 먹이공급시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장 나. 자가 소비용 사료의 간이처리시설 또는 보관시설 다. 가목 및 나목의 시설 또는 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다) 2. 곤충사육사의 부속시설: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설 가. 사육용기 세척시설 및 진입로 나. 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설 다. 가목 및 나목의 시설 또는 해당 곤충사육사에서 사육하는 곤충의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다) 다. 간이퇴비장 라. 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설 1. 농막: 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설(연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다) 2. 간이저온저장고: 연면적 33제곱미터 이하일 것 3. 간이액비저장조: 저장 용량이 200톤 이하일 것
나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지	

출처: 「농지법」 참고하여 연구진 작성



그림 2-5. 농촌의 마을, 농지, 생산관련 시설 혼재 예

주 1. 농업진흥구역에 설치된 대규모 태양광발전시설
출처 : 구글(2022.10.23.검색)



주 2. 익산 장점마을 비료공장이 집단화된 모습. 장점마을 주민의 집단적 암 발생원인으로 비료공장이 지목되면서 농촌 난개발이 마을 주민의 건강을 위협하고 정주환경을 훼손하는 측면이 언론에 보도되고 사회문제화됨

출처 : 농식품부, 2022.12., '23년 농촌공간정비사업 공모계획, p.4 직접인용



주 3. 고창군 농지의 생산기반시설

출처 : 손용훈 촬영, 농촌공간 정비모델 개발 및 제도화 방안 구축, 농촌다움 보전을 위한 농촌공간 재생능 평가체계구축 R&D과제, p.5 직접인용



주 4. 축사가 마을과 농지 한가운데 조성된 모습. 전국 축사 311천개소 중 66천개소(21%)가 농촌 마을의 집단화된 주거지 내부 또는 100m 이내 위치하는 것으로 조사됨. 개별입지 공장 중 유해물 질 배출공장은 18천개소이며, 이 중에서 마을의 집단화된 주거지 내 또는 주거지로부터 100m 이내에 5,211개소가 위치하는 것으로 보고(농식품부 장관보고)

출처 : 농식품부, 2022.12., '23년 농촌공간정비사업 공모계획, p.4 직접인용

2) 「농촌공간재구조화법」의 농촌특화지구 관련규정 현황

□ 운영목적

- 법률 제정취지를 토대로 정주여건 개선, 경제 활성화, 환경·생태 보호 목적

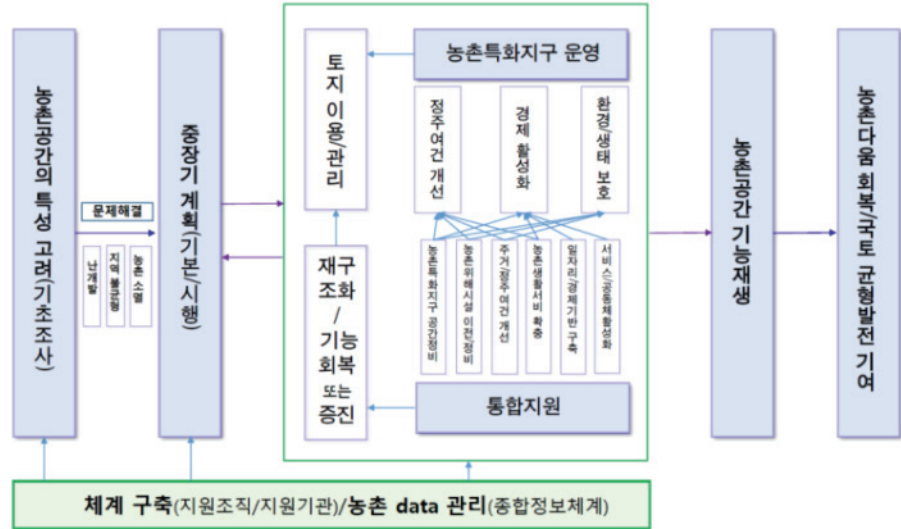


그림 2-6. 법률 제정취지와 농촌특화지구의 운용목적

출처 : 농림축산식품부, 농촌공간계획 제도화 TF 회의내용 참고하여 작성

□ 운영체계

- 법률이 정하는 지정기준을 토대로 농촌공간 재구조화 및 재생 기본·시행계획 수립권자가 지역 여건에서 농촌특화지구 운영방향 및 지정을 결정하는 계획체계 내에서 작동
- 지구 지정 제안의 권한 및 지정 후 관리의 책임을 고려한 주민제안 및 주민협정 운영

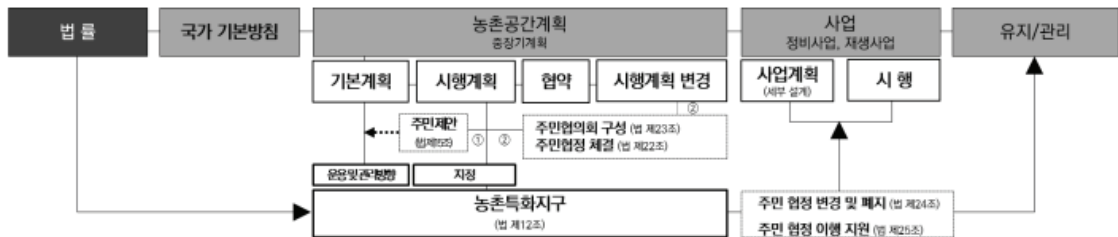


그림 2-7. 농촌공간계획 수립흐름 및 농촌특화지구 지정절차

출처 : 연구진 작성

□ 법에서 정하는 사항 및 하위규정 위임사항

- 법에서 정하는 사항

- 농촌특화지구의 정의, 종류, 다른 법률과의 관계, 농촌공간계획수립체계에서의 관계, 지구 지정에 관한 사항, 다른 법률 의제에 관한 사항, 주민제안 및 주민협정에 관한 사항 규정
- 하위규정 위임사항
 - 시행령 및 조례에 농촌특화지구 유형 신설, 지구지정에 관한 세부사항(지정기준 및 도서 작성방법 등), 주민제안 및 주민협정에 관한 세부사항 위임

표 2-5. 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련 규정 및 하위규정에 위임하는 사항

법 조	내용	하위규정 위임
제2조	정의	
제12조	농촌특화지구의 종류	■(시행령)
제4조	다른 법률과의 관계	
제6조, 제7조, 제9조, 제10조, 제11조	기본계획 및 시행계획과의 관계	
제13조	지구 지정 등	■(시행령)
제14조	농촌특화지구 지정 등의 의제	
제15조, 제22조, 제23조, 제24조, 제25조	주민제안 및 이행	■(시행령, 조례)

출처 : 연구진 작성

□ 하위규정의 유형 및 관련조문

- 본 법의 하위규정은 다음과 같이 구성
- 농촌특화지구 운영체계, 계획에 의해 지정하는 방식, 계획지침이 「도시·군관리계획수립지침」과 같이 훈령의 위상을 갖게 된다는 점을 고려하여,
- 농촌특화지구에 의한 토지소유권 제한에 대한 사항 및 기본방향은 법과 시행령에서 정하고,
- 지구 지정, 용도 및 행위규제, 인센티브에 대한 구체적인 사항은 계획지침에서 규정
- 시행령 및 시행규칙
- 계획지침(농림축산식품부 훈령)
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침
- 조례

표 2-6. 농촌공간재구조화법의 농촌특화지구 관련 조문현황

조	문	위임사항
제2조 (정의)	농촌특화지구	- 농촌공간을 효율적으로 개발·이용·보전하거나 삶터·일터·쉼터로서의 농촌의 기능을 재생·증진하기 위하여 지정하는 지구
제12조 (지정목적)	농촌마을보호지구	- 농촌마을 주민 등의 거주 환경을 보호하고 생활서비스시설의 입지를 촉진하는 등 정주기능을 강화할 필요가 있는 지구
	농촌산업지구	- 농촌 지역 내 공장, 창고, 제조업소 등 산업시설의 이전·집적화를 유도하거나 계획적으로 개발할 필요가 있는 지구

조	문	위임사항
	<p>축산지구 - 가축사육 시설, 축산가공 관련 시설 등을 집단체화함으로써 축산업을 계획적으로 육성할 필요가 있는 지구</p> <p>농촌융복합산업지구 - 농촌융복합산업 육성을 위하여 농업생산·제조·가공시설 및 사무공간 등 서비스 시설을 집약할 필요가 있는 지구</p> <p>재생에너지지구 - 에너지원의 환경 친화적 전환 등 탄소중립정책에 대응하기 위하여 태양광 등 재생에너지 시설을 집단체화할 필요가 있는 지구</p> <p>경관농업지구 - 동종·유사 작물의 집단체화 등 경관 형성을 통해 농촌관광자원 등으로 육성할 필요가 있는 지구</p> <p>농업유산지구 - 세계중요농업유산, 국가중요농업유산 등 오랫동안 형성시켜 온 유·무형의 농촌자원을 체계적으로 보전하거나 관리·정비할 필요가 있는 지구</p>	
제13조 (지구지정 등)	<ul style="list-style-type: none"> - (근거계획) 농촌 공간 재구조화 및 재생 기본계획 승인 및 확정에 따라 농촌특화지구를 지정, 고시하도록 함 - 농림축산식품부장관은 쾌적한 정주환경 조성과 생태 환경 및 농촌다움의 유지 보전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시와 시·군별로 농촌특화지구의 총면적과 총수를 정할 수 있음 	농촌특화지구 도시 등의 작성방법과 지정기준 등은 대통령령으로 정함
제14조 (농촌특화지구 지정 등의 의제)	<ul style="list-style-type: none"> - 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역 중 도시지역이 아닌 지역의 계획관리지역 지정 또는 변경 - 같은법 제37조에 따른 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구를 지정 또는 변경하는 도시군관리계획 결정(계획관리지역 지정 또는 변경의 경우 같은법 제51조제3항(비도시지역의 지구단위계획구역 지정조건)에 따른 요건에 해당하는 경우만) - 같은법 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정하는 도시군관리계획 결정 - 「물류시설법」 제22조에 따른 물류단지 지정, 「산업입지법」 제8조에 따른 농공단지 지정 	-
제15조 (주민제한)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민(이해관계자를 포함)은 기본계획 및 시행계획 수립 시 지역의 농촌공간 재구조화 및 재생에 필요한 사업과 제13조에 따른 농촌특화지구의 지정을 특별자치시장 또는 시장·군수에게 제안할 수 있음. 이 경우 제13조제3항에 따른 도서 등을 첨부해야 함 - 농촌특화지구 지정을 제안받은 특별자치시장 또는 시장·군수는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 함 	법에서 정하는 사항 외에 지구 지정 제안, 제안 요건 및 제안서의 처리 절차 등은 대통령령으로 정함
제22조 (주민협정)	<ul style="list-style-type: none"> - 농촌특화지구 내 주민, 토지소유자, 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 자(이하 "주민등"이라 한다)는 농촌특화지구의 지정, 개발 및 관리에 필요한 주민 자치 규약 등을 마련·이행하기 위한 협정(이하 "주민협정"이라 한다)을 체결할 수 있음 - (주민협정서의 내용) 주민협정을 체결하는 자(이하 "협정체결자")는 주민협정서를 작성하여야 하며, 주민협정서에는 협정체결자의 권리 및 의무에 관한 사항, 농촌특화지구의 유지 및 관리에 필요한 사항 과 다음 각 호의 사항이 명시되어야 함. 1. 주민협정의 명칭, 2. 주민협정 대상지역의 위치 및 범위, 3. 주민협정의 목적, 4. 주민협정의 내용, 5. 협정체결자 및 제23조제1항에 따른 주민협의회 구성원의 성명과 주소, 6. 주민협정의 유효기간, 7. 주민협정 위반 시 제재에 관한 사항, 8. 그 밖에 주민협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 - 협정체결자 또는 주민협의회 대표자는 주민협정서를 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별자치시장, 시장 또는 군수의 인가를 받아야 함 - 특별자치시장, 시장·군수는 제3항에 따라 주민협정을 인가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하고 주민이 열람할 수 있게 해야 함 	조례로 주민협정에 필요한 사항 규정 대통령령으로 주민협정의 인가절차 및 기준, 공고 및 열람절차 및 기준, 기타 주민협정 체결 등에 필요한 사항 규정

출처 : 「농촌공간재구조화법」 직접인용

주. 「국토계획법」 제51조제3항. 비도시지역의 지구단위계획 구역 지정시 1. 지정하려는 구역 면적의 100분의50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당, 2. 개발진흥지구도 대통령령의 요건에 해당. 3. 제37조로 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위제한을 지구단위계획으로 대체

□ 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침에서 정하는 사항⁵⁾

- 위상 및 역할
 - 기본방침은 10년단위 국가 전략계획으로서 법 제6조제3항의 각호에서 정하는 10개 항목을 포함하여야 하며,
 - 농촌특화지구와 직접적으로 관련된 사항은 4호. 농촌특화지구 등 농촌공간의 체계적 관리에 대한 사항, 5호 농촌위해시설 이전·철거·집단화 또는 정비에 관한 사항을 정하도록 하고 있음

표 2-7. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침의 수립(법 제6조)

제6조(농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침의 수립) ① 농림축산식품부장관은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년마다 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있다.

- ② 기본방침은 「국토기본법」 제6조제2항제1호에 따른 국토종합계획과 부합하여야 한다.
- ③ 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 농촌공간 재구조화 및 재생의 목표
 2. 농촌지역의 현황 및 여건 변화 전망에 관한 사항
 3. 농촌다움의 유지·보전 등 농촌 미래상에 관한 사항
 4. 농촌특화지구 등 농촌공간의 체계적 관리에 대한 사항
 5. 농촌생활서비스시설의 확충과 농촌위해시설 이전·철거·집단화 또는 정비에 관한 사항
 6. 농촌의 경제 활성화 및 일자리 창출에 관한 사항
 7. 농촌주민의 정주 및 주거 여건 개선에 관한 사항
 8. 교통·교육·문화·복지 등 농촌생활서비스 공급에 관한 사항
 9. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획의 작성에 관한 사항
 10. 그 밖에 농촌공간 재구조화 및 재생을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

출처: 「농촌공간재구조화법」 직접인용

- 기본방침의 농촌특화지구 관련사항
 - 농촌공간의 체계적·효율적 토지이용이 가능하도록 농촌 일정 구역을 용도에 따라 구획하는 수단으로 운용
 - 농촌마을로부터 공간적 부조화를 야기하는 생산관련 토지이용을 이격하여 정주성 침해를 최소화하기 위한 토지이용 관리방향을 제시하고 주민참여에 의한 상향식 계획과정 운용, 정책사업 우선시행, 관련토지이용 집적화 지원, 총량제 관리 등 제도 운영방향 제시

5) 현재 한국농촌경제연구원에서 수행하고 있는 기본방침 관련 연구자료와 농식품부 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료를 토대로 작성(농촌공간계획 제도화 TF, 2023.7.20., 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침 (안))

2. 농촌 토지이용의 제도적 여건

1) 「국토계획법」 용도지역제에 따른 농촌 토지이용 관리 한계

□ 국토관리 일원화 기초⁶⁾

- 「국토건설종합계획법」을 새로운 체계와 내용으로 재구성하는 「국토기본법」 제정, 「국토이용관리법」과 도시계획법을 통합하는 「국토계획법」 제정(2002년)
- 원래 「국토기본법」은 지속가능한 발전을 위한 국토관리 기본이념과 국토관리를 일원화하는 국토계획체계를 확립하고, 국토의 난개발을 방지하는데 중점을 둠
- 「국토계획법」은 준농림지역을 중심으로 사회문제화된 난개발을 해소하기 위해 종래 용도중심 토지이용제도의 한계를 보완하는 다양한 계획수법의 접목, 도시와 비도시지역의 이원적 관리를 일원화하면서,
- 비도시지역에 도시계획기법(도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 제2종지구단위계획)을 접목하도록 제도화하고, 도시지역에만 적용되던 개발행위허가를 비도시지역으로 확대적용하고 난개발 방지를 위한 기반시설연동제 도입
- 면적으로 볼 때, 전국토의 약 88%가 비도시지역이고 약 12%가 도시지역에 해당하여 인구밀도, 개발밀도 등 토지이용 관리여건이 매우 상이함을 예상가능

□ 용도지역제⁷⁾

• 용도지역 유형

- 비도시지역 용도지역 유형은 총5개로 구성(「국토계획법」 제36조)되며, 이에 비해 도시지역은 총 16개로 세분화(「국토계획법」 시행령 제30조)
- 시·군 읍면소재지 및 지구단위계획으로 신규 개발되는 일단의 지역은 도시지역으로 지정되어 있으나 대부분의 면적이 비도시지역에 해당하기 때문에 상당히 광범위한 면적의 비도시지역을 미세분화된 용도지역으로 관리하고 있다고 볼 수 있음
- 「국토계획법」이 정하는 비도시지역 용도지역의 지정목적은 살펴보면, 계획관리지역은 도시지역으로의 편입이 예상되나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용과 개발을 위해 계획적 관리가 필요하여 지정함. 생산관리지역은 농림지역으로 지정하기 어려우나 농업, 임업, 어업 생산 등을 위해 관리가 필요하여 지정함. 보전관리지역은 자연환경보전지역으로 지정하기 어려우나 산림 보

6) 류해웅 외, 2002.12., 국토기본법과 국토계획법(국토관련법령해설), pp.457-458 참고

7) 여혜진 외, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, pp.18~19 참고

- 호, 수질오염 방지, 녹지 확보, 생태계 보전 등을 위한 자연환경 보전이 필요하여 지정함. 농림지역은 「국토계획법」 제8조제4항2호, 제56조제1항2호에서 구역지정의 권한을 위임한 「농지법」에서 정하는 농업진흥지역과, 「국토계획법」 제8조제5항1호가목에서 구역지정의 권한을 위임한 「산지관리법」에서 정하는 보전산지에 해당하며 농림업 진흥과 산림 보전을 위해 지정함. 자연환경보전지역은 자연환경, 수자원, 생태계, 상수원, 문화재 보전 등을 위해 지정
- 도시지역 주거지역이 토지이용의 기능적 특성을 고려하여 세부유형을 두고 각 지정목적의 건축물 유형을 중심으로 구체적으로 특정되어 있는데 비해, 비도시지역 관리지역은 상대적으로 기능적 구분 정도와 지정목적의 구체성이 낮은 편
 - 특히, 계획관리지역은 도시적 토지이용의 수용을 전제하고 있는데, 이는 종전의 「국토이용관리법」의 준도시지역과 준농림지역을 관리지역으로 통합하면서 국토이용계획 상 준도시지역 토지이용의 필요성을 대부분 수용하였기 때문으로 보임. 이 지정목적은 관리지역의 광범위한 용도 허용규정을 뒷받침

표 2-8. 국토계획법 제36조에 따른 비도시지역 및 도시지역 용도지역 유형 및 지정목적

지역	대분류	세분류	종	지정목적
비도시 지역	관리	계획관리	-	- 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
		생산관리	-	- 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
		보전관리	-	- 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	농림	-	-	- 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
	자연환경보전	-	-	- 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역
도시 지역	주거	전용주거	제1종	- 단독주택 중심 주거환경 보호
			제2종	- 공동주택 중심 주거환경 보호
		일반주거	제1종	- 저층주택 중심 주거환경 보호
			제2종	- 중층주택 중심 주거환경 보호
			제3종	- 중고층주택 중심 주거환경 보호
		준주거	-	- 주거기능 지원을 위한 상업·업무기능 보완
	상업	중심상업	-	- 도심·부도심의 상업·업무기능 확충
		일반상업	-	- 일반적인 상업·업무기능 담당
		근린상업	-	- 근린지역의 일용품 및 서비스의 공급
	공업	유통상업	-	- 도시내 및 지역간 유통기능 증진
전용공업		-	- 중화학공업, 공해서 공업을 수용	
일반공업		-	- 환경 저해를 하지 않는 공업의 배치	
준공업		-	- 경공업 그 밖의 공업 수용	
녹지		보전녹지	-	- 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지 보전
	생산녹지	-	- 농업적 생산을 위한 지역	
	자연녹지	-	- 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지 등을 위한 보전 지역	

출처 : 국토계획법 참고하여 연구진 작성

- 비도시지역 용도지역별 용도 관리규정

- 비도시지역에서 용도 허용범위가 가장 넓은 계획관리지역은 전면 및 조건부 허용되는 건축물 유형이 「건축법」에서 정하는 전체 유형 29개 중 21개에 이 름. 세부적으로는 단독주택, 노유자시설, 수련시설, 동물 및 식물 관련시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시 설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장시설의 총 11개 유형이 전면 허용에 해당하며, 제1·2종 근린생활시설, 숙박시설, 공장, 창고시설 등 10개 유형은 조건부 허용에 해당
- 허용되는 생산관련 시설 중 숙박시설, 공장, 창고시설은 일정조건에서 허용되 거나 지자체 조례에 전면 또는 부분적 허용을 위임하고 있고, 이외 시설은 모 두 법에서 전면 허용
- 위험물 저장 및 처리시설은 액화석유가스 충전·판매·저장소, 위험물 제조·저 장·취급소, 유독물 보관·저장·판매시설 등이 해당되며, 자원순환관련시설은 하수 등 처리시설, 고물상, 폐기물 재활용 및 처분시설 등이 해당됨. 생활환경 의 정주성 관점에서는 입지관리가 필요하지만 현재 계획관리지역과 생산관 리지역에서는 전면 허용되어 있고 보전관리지역과 농림지역은 일부 시설은 불허되고 절반 이상의 용도를 허용되고 있는 수준
- 결국 용도지역제에 의한 용도 허용에 따라, 단독주택, 공동주택, 제1종 및 제2 종 근린생활시설, 판매시설, 의료시설 등 주택과 생활편의 관련시설부터 공 장, 창고, 동물 및 식물관련시설, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환관련시설 등 정주성을 침해하는 생산관련 시설이 같은 장소에 입지되도록 허용
- 그런데, 도시지역의 제1종일반주거지역의 허용용도와 비교해보면, 단독주 택, 제1종근린생활시설, 종교시설, 노유자시설, 운동시설, 창고시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설의 9개 유형만 전면 허용이고 제2종 근린 생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설, 위험물 저장 및 처리시설 등 12개 유형은 조건부 허용이며, 공장은 전면 입지불허에 해당함. 위험물저 장 및 처리시설, 동물 및 식물관련 시설, 자원순환 관련시설의 세부유형을 허 용여부를 비교해보아도, 주유소, 액화가스 취급·판매소, 고압가스 충전·판매· 저장소, 화초 및 분재 등 온실 이외에는 거의 대부분 입지를 불허함. 특히 동물 관련시설과 자원순환 관련시설은 전면적으로 입지를 불허
- 이렇게 도시지역에서 일정 수준의 토지이용 혼재를 허용하는 제1종일반주거 지역과 비교해 보아도 상당히 완화된 계획관리지역의 용도 허용수준은 생산 관리지역, 보전관리지역에서도 거의 유사하게 유지되고 있음. 뿐만 아니라, 농림지역에서도 일정한 조건이 요구되기는 하지만 용도 허용의 범위가 18개 에 이르고 있어 관리지역과 유사하게 생활 및 생산 관련 토지이용 갈등관계에 해당하는 여러 용도의 입지가 허용되는 상황

표 2-9. 국토계획법 상 도시지역 및 비도시지역 용도지역별 허용용도 비교

(■ 법에 따른 허용, 조건부 허용, □ 금지)

구분	비도시지역			도시지역			준주거	일반상업	일반공업	준공업	녹지생산지연
	관리지역		농림지역	일반주거							
	계획	생산	보전	1종	2종	3종					
1. 단독주택				1)							
2. 공동주택											
3. 제1종 근린생활시설	2)	3)	4)								
4. 제2종 근린생활시설		5)	6)								
5. 문화 및 집회시설											
6. 종교시설											
7. 판매시설											
8. 운수시설											
9. 의료시설	7)										
10. 교육연구시설											
11. 노유자시설											
12. 수련시설											
13. 운동시설											
14. 업무시설											
15. 숙박시설											
16. 오락시설											
17. 공장	8)	9)									
18. 창고시설	10)	10)	10)	10)							
19. 위험물 저장 및 처리 시설											
주유소, 석유판매소				11)							
액화석유가스 충전·판매·저장소											
위험물제조·저장·취급소											
액화가스 취급·판매소											
유독물 보관·저장·판매시설											
고압가스 충전·판매·저장소											
도료류 판매소											
도시가스 제조시설											
화약류 저장소											
기타											
20. 자동차 관련 시설		12)									
축사(양잠, 양봉, 양어 포함)			13)								
가축시설(가축시장 등)											
21. 동물 및 식물 관련 시설											
도축장											
도계장											
작물 재배사											
종묘배양시설											
화초 및 분재 등의 온실											
기타 식물관련시설											
22. 자원순환 관련 시설											
하수 등 처리시설											
고물상											
폐기물재활용시설											
폐기물처리시설											
폐기물감량화시설											
23. 교정 및 군사 시설											
24. 방송통신시설											
25. 발전시설											
26. 묘지 관련 시설											
27. 관광 휴게시설											
28. 장례시설		15)									
29. 아역장 시설											

출처 : 국토계획법 시행령 제71조 별표 참고 및 여해진외, 2022, 전거서 참고 보완하여 작성

- 주: 1) 농어가주택만 해당
 2) 300㎡ 미만 휴게음식점 및 제과점 등 제조판매시설, 300㎡ 이상 일반음식점, 500㎡미만 제조업소, 수리점, 단란주점, 3000㎡ 이상 상점 금지
 3) 1천㎡미만 소매점, 주민공동시설
 4) 300㎡이상 휴게음식점 및 제과점 등 제조판매시설 제외, 제조업소, 단란주점(150㎡ 미만) 제외
 5) 300㎡이상 휴게음식점, 소매점 등 제외
 6) 판매시설, 휴게음식점 및 제과점 제외
 7) 시군조례로 금지가능: 종합병원, 병원, 치과병원 및 한방병원
 8) 성장관리방안이 수립되지 않은 지역에 설치하는 공장, 현지근린공장, 첨단업종공장으로 환경오염물질을 배출하지 않는 시설에 한함, 성장관리지역에서도 오염물질 배출하지 않는 공장에 한함(공익사업 및 도시개발사업으로 시군관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장, 과「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음·진동관리법」 또는 「약취방지법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고 대상이 아닌 공장은 허용)
 9) 도시계획조례로 정하는 경우 도정공장, 식품공장, 읍면지역 제재업공장에서 오염물질을 배출하지 않는 것에 한함
 10) 농림축산업에 한함
 11) 액화석유가스충전소, 고압가스충전·저장소에 한함
 12) 운전학원, 정비학원, 차고, 주차장에 한함
 13) 축사, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초·분재등의 온실, 기타 식물관련시설에 한함
 14) 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초·분재등의 온실, 기타 식물관련시설, 양어시설에 한함
 15) 장례시설
 16) 자원순환관련시설은 분뇨 및 쓰레기처리시설 포함

- 계획·생산관리지역 용도 규정에서 건축물 유형 19, 21, 22의 유해성 고려 부족
 - 계획·생산관리지역에서 전면 허용되는 19. 위험물저장 및 처리시설, 21. 동·식물 관련 시설, 22. 자원순환관련시설은 상당수 「악취방지법」에 따른 악취배출시설에 해당함
 - 악취배출시설은 가장 포괄적인 환경피해 용도로 규정하여, 환경부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 여러 관련법에 따라 입지 관리대상으로 운영함
 - 특히, 축산시설, 식품 제조시설, 화학제품 제조시설, 금속 제조시설 등 40종의 시설(「악취방지법」 제2조제3호, 같은 법 시행규칙 제3조 및 별표2)이 이에 해당되며, 농촌 마을에 입지하여 정주성을 훼손하는 문제를 야기하고 있음
 - 그런데, 이러한 시설이 용도지역제에서 「건축법」상 건축물 유형의 대부분으로 허용하고 있고, 지역에서는 환경영향평가, 개발행위허가 등의 수단으로 필지단위 성능규제로 대응함. 다시 말해, 토지이용관리체계의 누수를 필지단위 인허가 단계에서 대응하는 수준으로, 대응의 한계가 발생할 수 밖에 없는 구조임

표 2-10. 계획·생산관리지역에서 허용되는 위험물, 동물, 자원순환 관련시설 중 악취배출 용도

악취방지법에 따른 악취배출시설(22)	건축법 시행령 상 건축물 용도				
	공장, 창고	위험물 저장·처리시설	동물 및 식물관련 시설	자원순환관련 시설	기타
1. 축산시설			■		
7. 알코올 음료 제조시설(맥아 및 맥주 제조시설은 제외한다)	■				
8. 맥아 및 맥주 제조시설	■				
9. 담배 제조시설	■				
16. 목재 및 나무제품 제조시설	■				
17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조시설	■				
25. 의약품 물질 및 의약품 제조시설	■				
29. 고무 및 고무제품 제조시설	■				
30. 비금속 광물제품 제조시설	■				
36. 산업용 세탁시설	■				
37. 농수산물 전문판매장					■
2. 도축시설, 고기 가공·저장처리 시설			■		
3. 수산물 가공 및 저장 처리시설					■
4. 동·식물성 유지(油脂) 제조시설	■				
5. 동물용 사료 및 조제식품 제조시설	■				
6. 식품 제조시설	■				
10. 방적 및 가공사 제조시설	■				
11. 직물 직조 및 직물제품 제조시설	■				
12. 섬유 염색 및 가공시설		■			
15. 신발 제조시설	■				
18. 인쇄 및 인쇄관련 시설	■				
19. 석유 정제품 제조시설 및 관련제품 저장시설		■			
20. 기초유기화합물 제조시설		■			
21. 기초무기화합물 제조시설		■			
22. 무기안료·합성염료·유연제 제조시설 및 기타 착색제 제조시설		■			
23. 비료 및 질소화합물 제조시설		■			
24. 합성고무, 플라스틱물질 및 플라스틱제품 제조시설	■				
26. 농약 및 살균·살충제 제조시설		■			
27. 화학제품 제조시설		■			
28. 화학섬유 제조시설		■			
31. 1차 철강 제조시설	■				
32. 1차 비철금속 제조시설	■				
33. 코크스 제조시설 및 관련제품 저장시설	■				
34. 기타 금속 가공제품 제조시설	■				
35. 재생용 가공원료 생산시설				■	
38. 하수, 폐수 및 분뇨처리시설				■	
39. 폐기물 수집, 운반, 처리 및 원료 재생 시설				■	
13. 모피가공 및 모피 제품 제조시설	■				
14. 가죽 제조시설	■				
40. 그 밖의 시설					

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.143 참고 재구성

2) 용도지역제를 보완하는 지역·지구등의 농촌 토지이용 관리 한계

□ 현행 지역·지구등은 관리지역의 용도 입지관리 기능 매우 취약

- 관리지역의 과도한 용도허용에 따른 문제점과 생활 및 생산관련 토지이용의 외부불경제 해소를 직접적으로 다루는 지역·지구등 거의 없는 상황
 - 개별부처가 소관하는 약 300여개 지역·지구등 중에서 농촌과 직접적 관련성을 갖는 150개 지역·지구등을 조사한 결과, 농촌 마을이 주로 입지하는 관리지역에 광범위하게 허용되는 정주성에 유해한 용도 입지를 관리하는 기능은 매우 부실
 - 자연취락지구는 관리지역보다 더 많은 용도 입지를 허용하고 있고, 생산관련 토지이용의 입지를 조정하는 기능은 전무

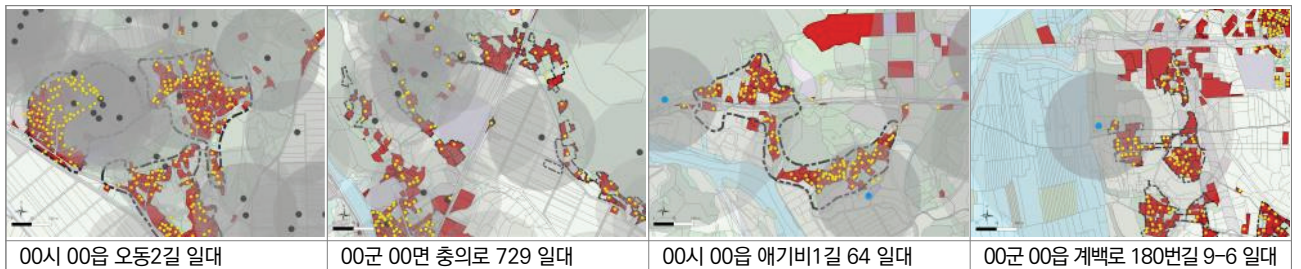


그림 2-8. 상주, 부여의 축사(왼쪽) 및 공장(오른쪽) 영향권 버퍼와 자연취락지구와의 공간적 관계

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.47 직접인용

주. 축사 영향권은 축사부지 중심으로부터 200m 반경 버퍼, 공장 영향권은 공장부지 중심으로부터 200m, 500m 반경 버퍼맵핑

- 가축사육제한구역은 과도한 규제에 의해 축산시설의 입지와 축산업의 발전을 저해하고, 공장설립승인지역, 폐기물처리시설입지는 마을이 있는 곳에 지정하여 마을과 공장의 입지를 분리할 필요성을 인식조차 못하는 수준
- 결국, 농촌 토지이용의 공간적 구성 특성을 주어진 조건으로 생활 및 생산관련 토지이용의 외부불경제 문제에 직접적으로 대응하되 농촌의 공간적 여건을 정교하게 관리하는 수단은 매우 미흡한 상황

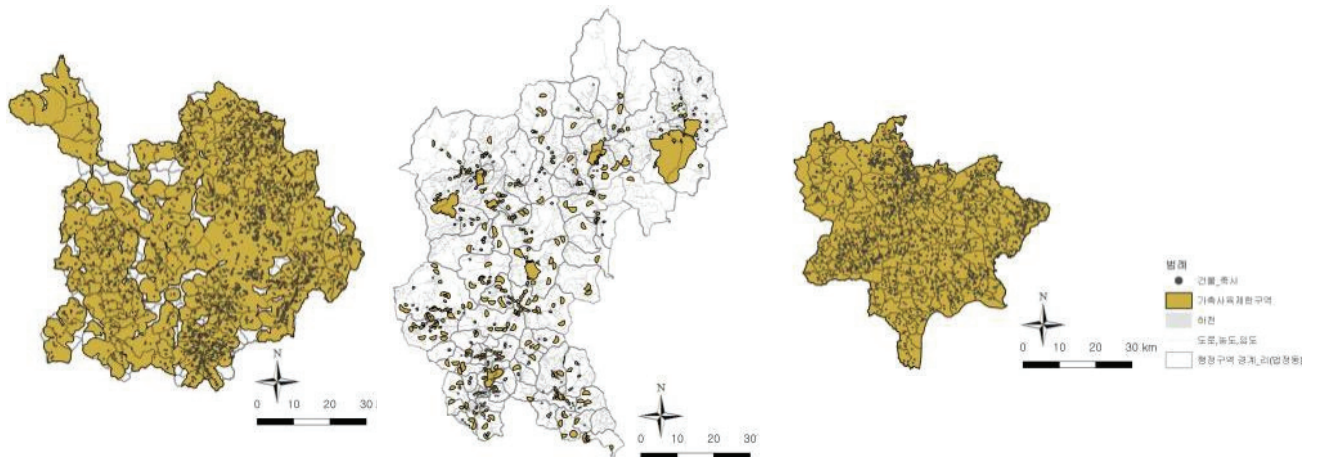


그림 2-9. 상주, 평창, 부여 가축사육제한구역 지정의 공간적 특성 및 축사 입지 관계

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.53 직접인용

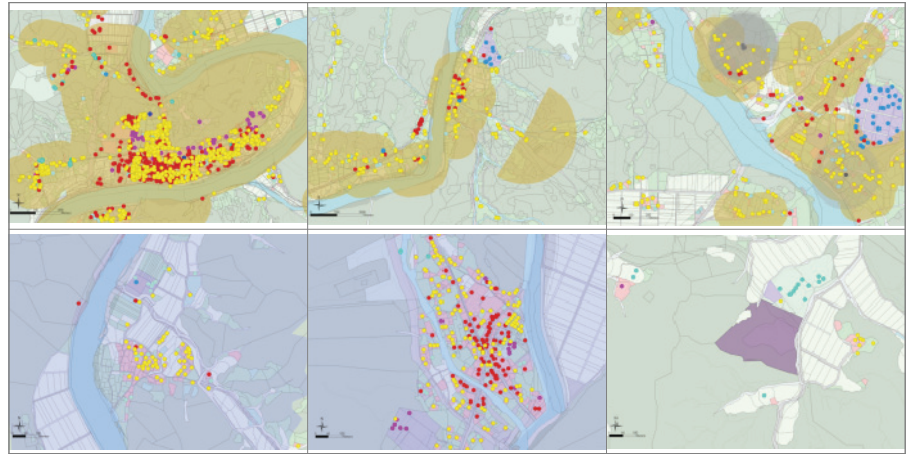


그림 2-10. 샘플 시·군 가축사육제한구역 지정현황(위), 공장설립승인지역(아래 왼), 폐기물처리시설입지(아래, 오른) 내 마을, 공장·축사·태양광발전시설 버퍼 맵핑결과

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.54, p.56 직접인용

- 농촌공간과 직접 관련된 57개 지역·지구등 중 생활부문은 4개뿐이고 전국 지정 실적도 상대적으로 미미한 수준이며, 생활부문 지역·지구등의 용도 입지규제 기능은 전무한 형편
 - 이는 현행 지역·지구등으로는 마을 중심의 토지이용 입지관리가 제도적 시각 지대에 놓여있는 상황이라고 할 수 있는 수준

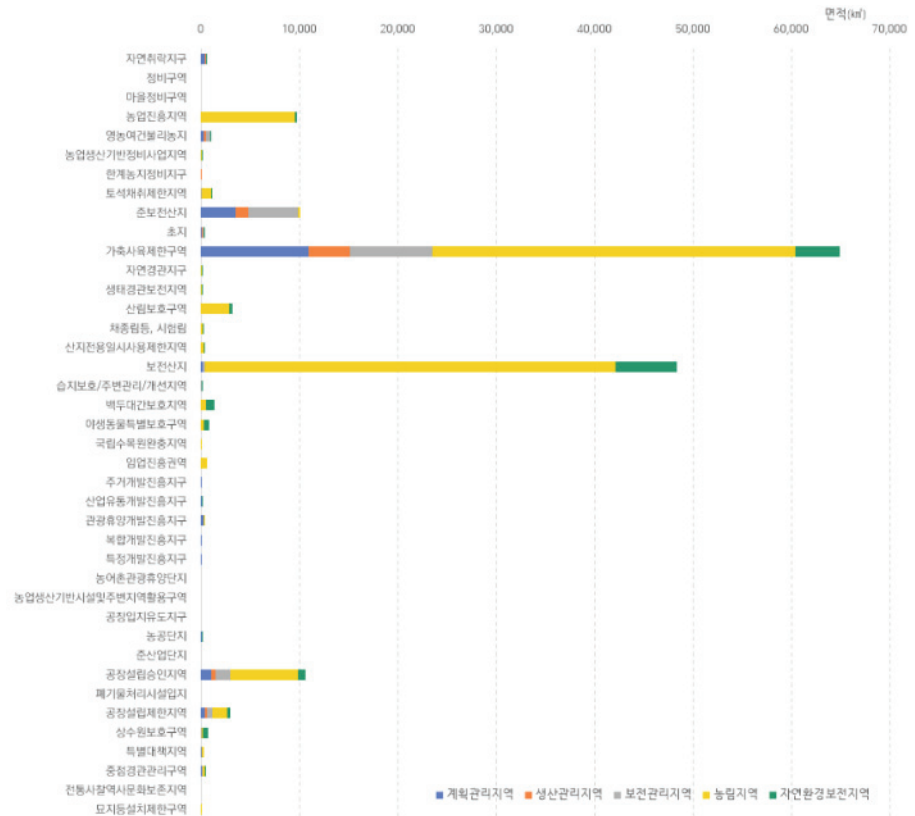


그림 2-11. 농촌 관련 지역·지구등의 용도지역별 지정면적 비교

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.41 직접인용

표 2-11. 농촌 관련 지역·지구등의 생활·생산·자연부문별 입지 및 행위규제 현황

(●: 구체적 규정, ○: 포괄적 규정, x: 미규정, □: 규제형, ■: 입지규제)

부문	용도지구	입지관리		행위규제										규정 방식					
		용도	규모	이격거리	계획위임	개발규모	건폐율	용적율	높이배치	형태	환경	토지이용변경	토지정착		토석채취	부대시설	기타		
생활환경	자연취락지구	x	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	
	농어촌주거환경개선지구	x	○	x	x	○	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	
	정비구역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	
	마을정비구역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	
생산환경	농업진흥지역(농업진흥구역, 농업보호구역)	x	●	x	●	●	x	x	x	x	x	●	●	●	●	●	●	●	공향+부정
	영농여건불리농지	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	●	공형
	농업생산기반정비사업지역	●	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	-
	한계농지정비지구	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	토석채취제한지역	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	●	●	●	●	●	공향+부정
	준보전산지	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	○	-
	가축보호지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	초지	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	●	●	x	부정
	가축사육제한구역	●	x	●	x	●	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	부정
	낙농지구	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
자연환경	자연경관지구	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	생태경관보전지역·시도생태경관보전지역·자연유보지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	●	부정
	생태경관핵심·완충·전이보전구역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	●	부정
	생태계보호지구	○	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	산림보호구역	●	●	x	x	●	x	x	x	x	x	●	●	●	x	●	●	x	부정
	생태숲	x	●	x	●	●	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	x	-
	채종림등, 시험림	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	●	●	x	x	x	●	x	부정
	산지전용일시사용제한지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	x	부정
	보전산지(임업용산지, 공익용산지)	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	●	●	●	●	공형
	습지보호·주변관리·개선지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	●	●	●	●	●	공향+부정
	배출시설설치제한지역	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	부정
	백두대간보호지역(핵심구역, 완충구역)	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	x	-
	야생동물특별보호·보호구역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	x	●	●	●	x	부정
	국립수목원완충지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	x	x	x	x	x	부정
	수목원조성예정지	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	●	x	x	x	부정
	자연휴양림	●	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	-
산촌진흥지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	-	
임업진흥권역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	-	
골재채취단지, 골재채취예정지	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	●	●	x	●	x	부정	
포괄	개발진흥지구(주거, 산업유통, 관광휴양, 복합, 특정)	x	x	x	x	●	●	●	●	●	●	●	x	x	x	x	x	x	-
	농어촌관광휴양단지	●	●	x	●	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	-
	농업생산기반시설및주변지역활용구역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	-
	공장입지유도지구	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	●	x	-
	농공단지	x	●	x	●	●	x	x	x	x	x	●	x	x	●	●	●	●	공형
	준산업단지	x	●	x	x	●	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	공형
	공장설립승인지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	공형
	폐기물처리시설입지	●	●	x	x	●	x	x	x	x	x	x	●	●	●	●	●	●	부정
	공장등설립제한지역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	부정
	공장설립제한지역	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	공형
	상수원보호구역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	x	x	○	●	x	공형
	특별대책지역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	역사문화환경보호지구	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	중점경관관리구역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-
	역사문화환경보존육성·특별보존지구	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	○	-
	역사문화권정비구역	x	x	x	●	x	x	x	x	x	x	○	●	●	●	●	●	●	공형
건축자산진흥구역	x	x	x	●	●	●	●	●	●	●	●	●	x	x	x	x	x	공형	
전통사찰 역사문화보존구역	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	○	-	
묘지등설치제한지역	●	●	x	●	●	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	●	●	부정	

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.35 직접인용

3. 농촌 토지이용의 공간적 여건

1) 농촌 토지이용의 공간적 혼합 특성⁸⁾

□ 우리나라 농촌은 대지, 농지, 공장용지, 목장용지, 임야 등이 혼재하며, 이러한 여건에서 소규모 주거지가 산발적으로 분산된 형태

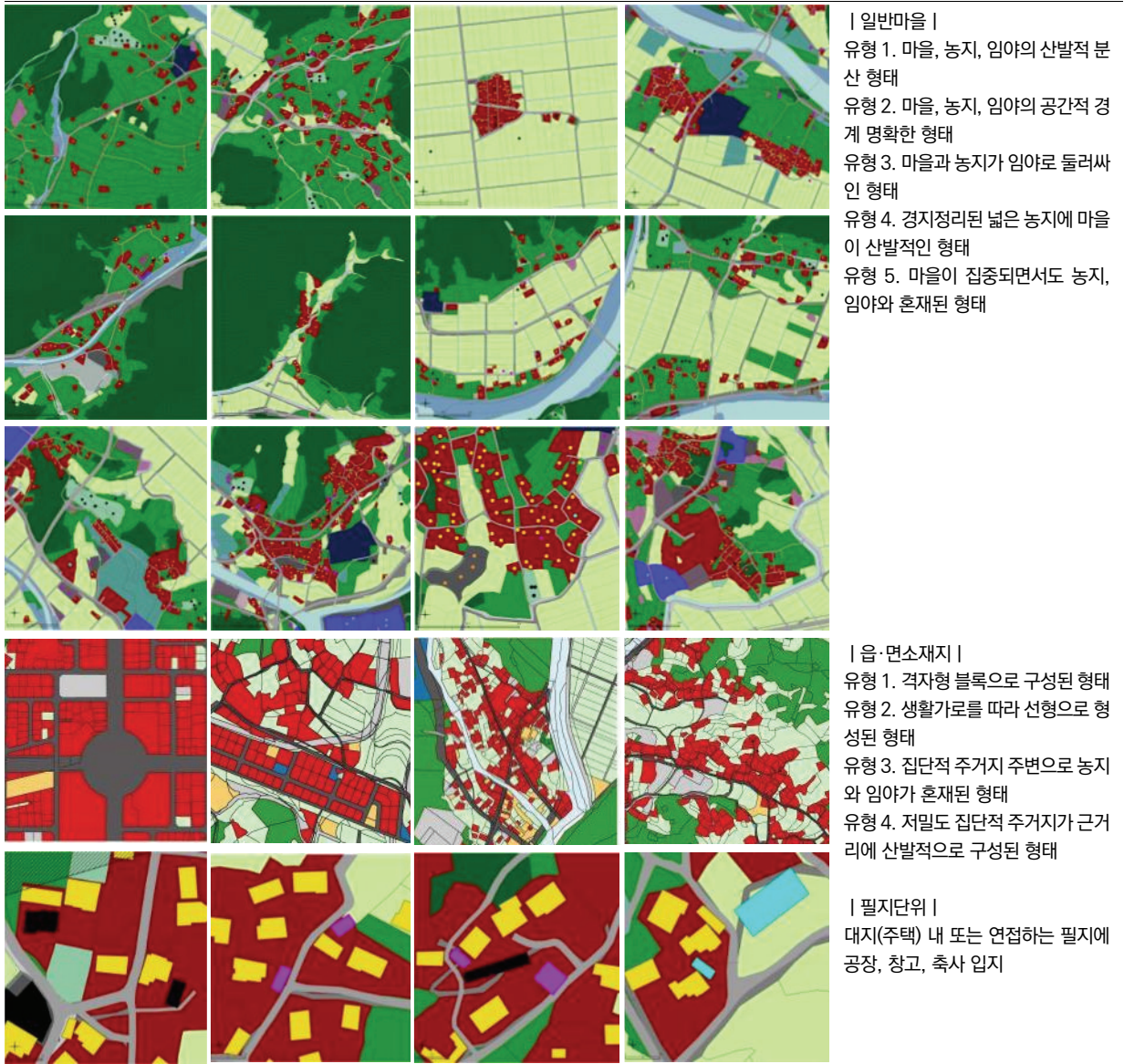


그림 2-12. 농촌 토지이용의 공간적 구성 유형 종합(읍·면소재지, 일반마을, 필지단위)

출처 : 여혜진 외, 2022, 전계서, p.130, 138, 작업인용 및 추가보완 작성

8) 선행연구(여혜진외, 2022, 농촌마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, 여혜진외, 2023, 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구) 관련내용 요약 정리

□ 생활·생산·자연환경 관련 토지이용의 혼합적 구성이 농촌의 공간적 특성이자 토지이용 외부불경제를 지속시키는 원인으로써 농촌 토지이용 관리의 주어진 조건

- 앞서 살펴본 바와 같이, 일반마을과 읍·면소재지는 시가회된 정도와 도시적 토지이용의 혼합 정도에서는 차이를 갖지만,
- 생활(주거용지(대지), 상업용지 등), 생산(농업용지(전·답), 목장용지, 공장용지, 잡종지 등), 자연(산지(임야), 초지 등) 관련 토지이용이 경계를 정하기 어려운 정도로 혼합적으로 구성된다는 점은 공통적
- 즉, 농촌 토지이용계획의 주어진 조건(given condition)은 토지이용의 공간적 부조화의 여건이 되고 있음을 시사
- 아래 그림에서 보는 바와 같이 이러한 혼합은 필지단위에서부터 나타나고 있음. 주택과 공장, 축사 간 최소거리가 0.1m~7m 수준으로 초근접하고 있는 상황 확인

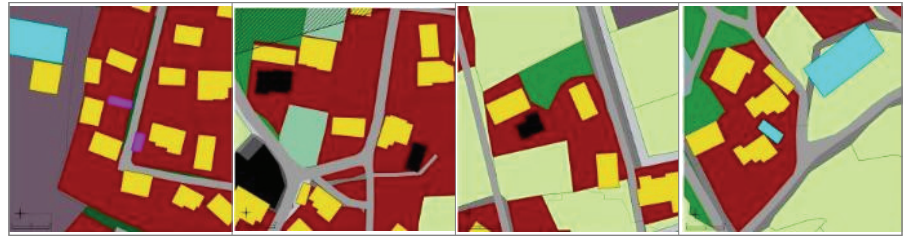


그림 2-14. 필지단위 건축물 용도 혼재 공간구성 샘플(창고, 축사, 공장 순서)

출처 : 여혜진외, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, p.130 직접인용

2) 생활 및 생산관련 토지이용 간 거리 실태 및 인식 특성⁹⁾

- 농촌에서 생활 및 생산관련 토지이용의 혼재 실태를 최근거리 분석을 통해 살펴본 결과, 평균값, 중위값, 최솟값, 최댓값이 시·군별, 시설유형별, 값별 편차가 커서 공통적 특성을 말하기 어려울 만큼 다양한 수준
 - 통계적으로는 한우(육우) 평균 사육규모가 38두인데, 이러한 소규모 축사는 대부분 마을 내 입지하고 분뇨처리시설이 노후하여 악취 심각('22년도 축산 환경조사)
- 그런데, 농촌에 거주하는 일반국민 600명 인식조사에서, 국민은 공장, 축사, 위험물처리시설, 쓰레기처리시설 등이 500m에서 1km 구간에서 일관되게 이격을 선호하는 것으로 나타나고 있어,
- 생활환경에서 실제 경험하는 토지이용의 공간적 부조화로 인한 불편과 상관없이 이러한 토지이용이 마을로부터 이격하여 입지하는 것이 바람직하다는 인식이 있음을 확인

9) 관련내용은 여혜진 외, 2023, 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구, p.169-182, 참고 요약하였으며, 자세한 사항은 해당 연구자료에서 확인할 수 있음

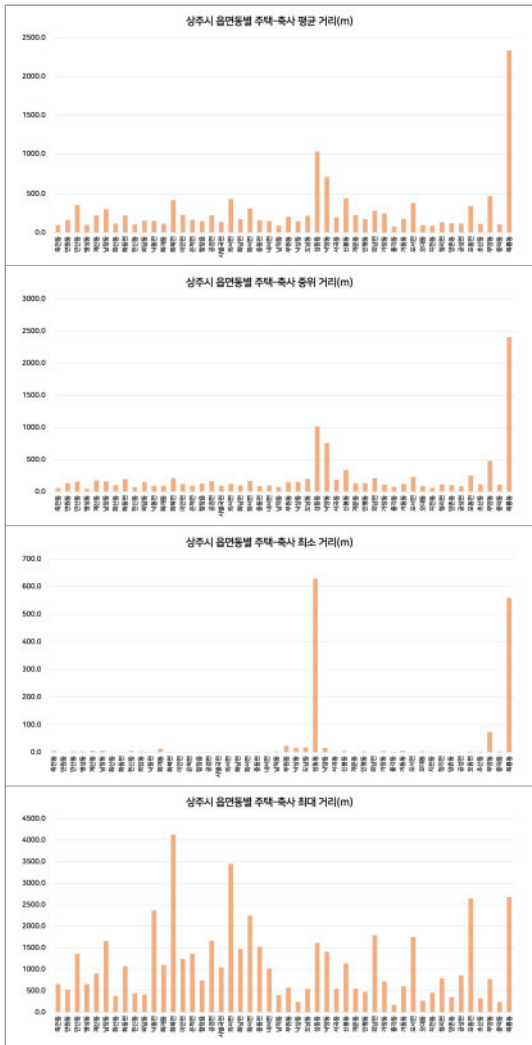


그림 2-15. 상주 및 부여 주택-녹지 최근거리 평균값, 중위값, 최소값, 최대값(위에서 순서대로)
출처 : 여혜진 외, 2023, 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구, p.160, p.166 직접인용

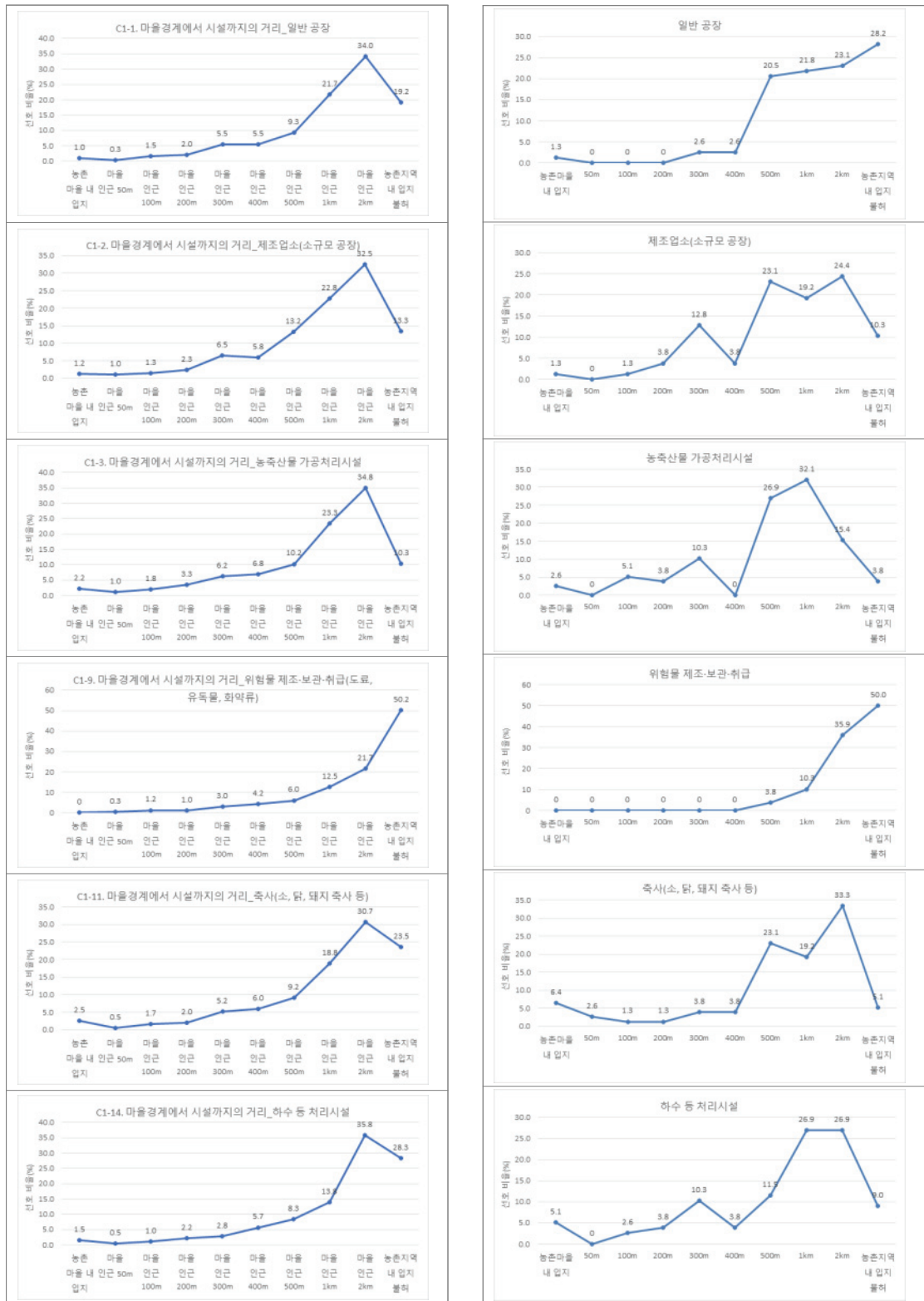


그림 2-16. 일반국민 및 전문가 용도별 거리 규제 인식조사 결과

출처 : 여해진 외, 2023, 전계서, p.175 직접인용

주 1. 오른쪽 위에서 순서대로 일반공장, 소규모 제조업소, 농축산물가공처리시설, 위험물저장·처리시설, 축사, 폐기물처리시설

주 2. 농촌거주 일반국민 600명, 농촌계획, 국토·도시, 토지, 지역개발, 건설, 농림축산업, 조경, 건축분야 전문가 약 80명

4. 분석종합 및 정책적 시사점

1) 분석종합

□ 농촌 토지이용의 제도적 여건

- 용도지역제 운영에도 불구하고 농촌 생활환경의 용도입지는 도시와 비교할 수 없는 수준에서 토지이용의 외부불경제 발생을 제도적으로 허용하는 공간적 부조화 상태

‘토지이용의 외부불경제란, 개별 토지의 효율적 이용과 전체 토지의 효율적 이용이 다른 토지이용의 부정적 외부효과(토지이용의 공간적 부조화)를 의미하며, 공공이 사적 토지소유권 행사에 개입하는 정당성을 부여하는 근거’

대한국토도시계획학회 편, 1999, 2006, 토지이용계획론

- 현행 지역·지구등은 농촌 마을이 주로 입지하는 관리지역에 광범위하게 허용되는 정주성에 유해한 용도 입지를 관리하는 기능 매우 부실
- 농촌공간 관리와 관련된 지역·지구등이 많지만 실제 지정실적은 저조한 편이며, 농촌 주민의 토지이용 관리 필요와 규제 위주 토지이용관리수단 간 미스매칭으로 토지이용 관리 실효성 낮은 편

□ 농촌 토지이용의 공간적 여건

- 모든 유형에서 대지, 농지, 공장용지, 목장용지, 임야 등 생활·생산·자연관련 토지이용이 혼재하며 소규모 주거지가 산발적 분산
- 생활·생산·자연관련 토지이용의 혼합적 구성은 우리나라 농촌의 공간적 특성이자 토지이용의 외부불경제를 지속시키는 원인
- 농촌 읍·면소재지 일대는 특히 도시적·농촌적 토지이용의 무질서한 확산 및 혼재가 더하여 중심지 토지이용의 효율성 저하

2) 정책적 시사점

□ 용도지역제를 보완하는 용도 입지관리 기능 도입 필요성 제기

- 농촌 마을 생활공간의 정주성을 침해하는 용도에 대응하는 입지관리수단은 아예 없거나 과도한 규제로 농촌 생산활동을 저해하는 상황
 - 생활환경의 유일한 규제형 지구인 자연취락지구는 용도 입지규제 기능이 없음. 오히려 계획관리지역과 제1종일반주거지역에서 규제하는 용도의 입지를 완화
 - 관리지역에 허용되는 용도 중에서 지역·지구등을 지정하는 경우 용도 입지규제를 적용받는 용도는 축사와 폐기물처리시설 뿐임. 계획·생산관리지역에 입

지가 허용되는 위험물 저장 및 처리시설의 위험물제조, 유독물 보관·판매시설 등 10가지 세부유형 전체와 자원순환관련시설의 하수처리시설, 폐기물재활용시설 등 4가지 세부유형의 입지를 마을 생활환경을 보호하기 위해 관리할 수 있는 지역·지구등은 부재

- 이와는 반대로, 계획·생산관리지역에서 허용되는 동물관련 시설에 대해, 생활 및 생산관련 토지이용 갈등관계의 입지관리 기능을 갖는 가축사육제한구역은 가장 적극적으로 운영되고 있으며 지정면적도 가장 많음. 가축사육제한구역은 생활 및 생산 관련 토지이용 외부불경제를 해소하고 생활환경을 보호하는데 취지가 있음. 그러나, 상주와 부여의 지정현황에서 보았듯이 시·군 전체 면적의 대부분에 지정되면서 마을 내 축산농가의 생산활동을 저해하는 부작용이 있고 이미 마을 안에 조성된 축산시설의 입지는 조정할 수 없는 한계를 가짐. 이는 농촌마을보호지구와 축산지구 지정의 범위가 일정 거리 이상 이격 되도록 하는 것이 중요함을 시사

□ 특히 농촌 마을 정주성 보호는 지역소멸 위기에 대응하고 농촌의 지속가능한 정주여건 마련을 위해 시급히 다루어야 하는 사안으로, 농촌특화지구 중 농촌마을보호지구가 용도지역제를 보완하는 용도 입지관리 역할을 정립하는 것이 시급

- 농촌마을보호지구와 4개의 생산관련 농촌특화지구 입지관리를 연계할 수 있는 입지관리 기능 강화 필요
 - 농촌마을보호지구가 법적 정의에 따른 규제형 지구로서 마을 정주성 보호 관점에서 일관된 입지관리 원칙과 기능을 갖는 것이 매우 중요
 - 자연취락지구는 농촌 생활공간의 정주성을 보호하기 위해 토지이용 갈등관계의 입지를 규제할 수 있는 관리기능이 없으며, 지정방식도 산발적이고 규모가 작아서 마을 토지이용의 종합적인 관리효과를 기대하기 어려움. 오히려 계획관리지역에서 입지를 규제하는 제1종근린생활시설, 창고시설, 자동차 관련시설에 대한 규제를 완화하는 등 용도지역 규제를 상당히 완화하고 있음. 규제형 지구라기 보다는 완화형 지구라고 할 수 있음. 자연취락지구가 입지를 완화하는 용도는 농촌 마을의 정주성을 침해할 수 있는 용도에 해당¹⁰⁾
 - 결국, 농촌마을보호지구가 생활공간 부문의 규제형 지구 기능을 갖도록 할 필요
- 농촌 마을이 정주가 지속가능하고 새로운 인구가 유입될 수 있도록 중장기적, 점진적 용도 순화 관리 중요
 - 이에, 현재 비도시지역 계획·생산·보전관리지역 및 농림지역의 용도 허용수준을 한단계씩 강화하는 것을 원칙으로 규제의 실현가능성을 살펴볼 필요
 - (● →○) 법률에서 용도의 전면허용을 부분적 허용으로 강화하는 수준

10) 「국토계획법」 시행령 제31조제4항3호는 시군계획조례에서 용도지역의 행위제한을 용도지구로 완화할 수 있도록 하고 있음. 그러나, 자연취락지구는 시행령에서 용도를 완화하고 있어서 이러한 원칙에 적용을 받지 않음

- (○ → ●) 법률에서 조례에 위임한 전면허용을 부분적 위임으로 위임의 범위를 한정하고, 법에 의한 공통적 규제와 조례에서 정하는 사항으로 규제를 강화하는 수준
- (○ → ● x) 조례에 부분적으로 위임된 용도의 허용은 위임의 범위를 유지하되 불허를 포함하도록 강화하는 방향 검토 등 다각도로 정부의 표준적 규제와 지역의 자율적 규제 운영을 고려

표 2-12. 도시지역의 제2종일반주거지역 허용용도 수준을 고려한 농촌마을보호지구 용도 관리 방향 검토안
(● 전면 허용, ○ 부분적 허용, ① 조례 전면 허용위임, ② 조례 부분적 위임, X 금지)

구분	비도시지역				도시지역				관리 지향점	
	As Is		To Be		As Is		제2종 일반주거 지역			
	관리지역	농림 지역	관리지역	농림 지역	관리지역					
계획	생산	보전	계획	생산	보전	농림				
17. 공장	○ ⁸⁾	● ⁹⁾	X	X	○	○	X	○	● → ●X	
18. 창고시설	● ¹⁰⁾	○ ¹⁰⁾	● ¹⁰⁾	○ ¹⁰⁾	○	○	○	○	●	
19. 위험물 저장 및 처리 시설	주요소, 석유판매소	●	●	●	X ¹¹⁾	○	○	X	●	● → ○
	액화석유가스 충전·판매·저장소	●	●	●	●	○	○	●	●	
	위험물제조·저장·취급소	●	●	●	X	○	○	X	X	
	액화가스 취급·판매소	●	●	●	X	○	○	X	●	
	유독물 보관·저장·판매시설	●	●	●	X	○	○	X	X	
	고압가스 충전·판매·저장소	●	●	●	●	○	○	●	●	
	도료류 판매소	●	●	●	X	○	○	X	●	
	도시가스 제조시설	●	●	●	X	○	○	X	X	
	화약류 저장소	●	●	●	X	○	○	X	X	
	기타	●	●	●	X	○	○	X	X	
20. 자동차 관련 시설	X	○ ¹²⁾	X	X	X	○	X	○	○	● → ●
21. 동물 및 식물 관련 시설	축사(양잠, 양봉, 양어 포함)	●	●	● ¹³⁾	○	○	●	○	X	● → ○
	가축시설(가축시장 등)	●	●	X	●	○	X	○	X	
22. 자원순환 관련 시설	도축장	●	●	X	●	○	X	○	X	
	도계장	●	●	X	●	○	X	○	X	
	작물 재배사	●	●	●	●	○	○	○	●	
	종묘배양시설	●	●	●	●	○	○	○	●	
	화초 및 분재 등의 온실	●	●	●	●	○	○	○	●	
기타 식물관련시설	●	●	●	●	○	○	○	●		
22. 자원순환 관련 시설	하수 등 처리시설	●	●	○	○	○	○	○	X	
	고물상	●	●	X	●	○	X	○	X	
	폐기물재활용시설	●	●	X	●	○	X	○	X	
	폐기물처분시설	●	●	X	●	○	X	○	X	
폐기물감량화시설	●	●	X	●	○	X	○	X		

출처: 연구진 작성

□ 농촌다움 회복을 위한 생활·생산·자연관련 토지이용의 통합적 관리 필요

- 지역·지구등을 지정해도 안과 주변에 토지이용 외부불경제를 방지할 수 있는 용도 입지관리 기능은 매우 부실하여 상당히 넓게 지정되어 있는 관리지역의 광범위한 허용용도 대응에 한계
 - 관계법에 따라 개별적으로 운영되는 지역·지구등은 대체로 토지이용 관리대상이 주거지, 농지, 공장, 축산시설, 폐기물처리시설 등 특정 용도로 편중되어 있으며, 지구 외곽에 연접하여 입지할 수 있는 용도에 대한 관리기능을 갖는 경우는 전무함. 다시 말해, 용도 규제기능을 갖더라도 규제의 공간단위가 규

제가 필요한 공간단위와 미스매칭¹¹⁾

- 앞에서 살펴본 자연취락지구, 마을정비구역, 농업진흥지역, 가축사육제한구역, 개발진흥지구, 공장설립승인지역, 폐기물처리시설입지로 지정된 안과 주변이 거의 예외없이 축사와 공장의 영향권에 속하고 있는 점은 관리지역의 허용용도가 광범위한 여건에서 현행 지역·지구등의 입지관리 실효성이 상당히 낮다는 것을 시사
- 현행 지역·지구등의 운영실적이 미미하고 토지이용 관리대상이 한정적이어서 통합적 관리효과 매우 미흡
 - 농촌 관련 지역·지구등이 150개로 대단히 많지만 살펴본 사례지역에 지정된 경우는 읍면소재지 자체에 6개, 주변부에 19개로 대단히 적은 수준
 - 특히, 지역·지구등이 관리하는 토지이용은 대체로 생활·생산·자연환경 부문별 구분되어 있는데 비해 농촌 읍면소재지 일대는 이미 생활·생산·자연환경 관련 토지이용이 혼재되어 공간적으로 일체화되어 있기 때문에, 이러한 여건에서 토지이용의 상충과 공간적 구성의 오류를 조정할 수 있는 기능이 매우 중요
 - 사업형 지역·지구등은 운영목적 상 시설사업, 단지형 사업을 위해 도입한 구역의 성격으로 보아야 하며, 이로 인해 토지이용관리 역할을 기대하기 어려운 문제
 - 사업형 지역·지구등이 많지만 실제로 시설사업, 단지형 사업을 위한 구역을 설정하는 것이 구역 내에서 나타나는 토지이용을 관리하는 기능은 기대할 수 없는 수단
 - 앞으로는 사업형 지역·지구등과 규제형 지역·지구등의 운영 목적을 구별하여야 하며 농촌특화지구는 7개 종류별로 운용목적에 맞추어 토지이용 관리과제에 대응할 수 있는 지역·지구등의 다양한 속성과 역할을 부여하는 것이 중요

□ 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리는 외부불경제를 야기하는 관계로 특정하여 규제의 대상을 명확화할 필요

- 공장입지를 정하는 지역·지구등의 안에 주택, 농지가 위치하는 등 정주성 관점에서 보호할 대상으로부터 거리를 두기 위한 입지관리 관점은 거의 부재
 - 계획·생산관리지역에서 허용되는 공장의 입지를 관리하는 수단에 공장입지 유도지구, 공장설립제한지역, 농공단지, 준산업단지, 공장설립승인지역이 있음. 공장입지유도지구(0.16km²), 준산업단지(0.31km²)처럼 지정실적이 미미한 경우도 있지만, 농공단지의 경우 총지정면적의 약 85%가 계획관리지역에 지정되어 있음(49.44km²). 지정면적이 가장 넓은 공장설립승인지역도 총지정면적의 약 65%(약 6,875km²)가 농림지역에 지정되어 있고 모든 관리지역과 자연환경보전지역에도 지정
 - 그런데, 상주, 부여의 지정사례에서 보았듯이 공장설립승인지역 안에 주택,

11) 이는 일정한 면적으로 지정되어 경계를 갖게 되는 지역·지구등이 갖는 태생적인 한계임. 본 연구에서는 일정한 경계를 갖는 방식을 근본적으로 변화시키기 보다 이로 인한 한계를 개선하는 차원에 주목함

펜션, 농지가 위치하고 있음. 농촌 마을의 생활공간과 이격하는 입지관리 관점은 거의 없는 수준이라는 점에서 농촌특화지구의 지정방식에서 이에 대한 고려가 필수적¹²⁾

□ 읍면소재지 일대 도시적·농촌적 토지이용 상충 관리도 중점적으로 고려 필요

- 계획관리지역으로 지정된 읍면소재지 일대 토지이용의 공간적 부조화 대응 시급
 - 읍면소재지 일대가 도시지역 및 계획관리지역으로 지정된 경우보다 계획관리지역으로만 지정된 경우 도시적 토지이용과 농촌적 토지이용의 혼재, 생활 및 생산환경 관련 토지이용의 상충 문제가 훨씬 더 심각한 수준
 - 왜냐하면 도시지역은 일반주거지역 중 세분화와 주거관련 용도순화가 가능하도록 용도의 입지를 관리하고 있지만 비도시지역 계획관리지역은 이러한 토지이용관리가 전혀 이루어지지 않는 용도지역이기 때문
 - 생활 및 생산관련 토지이용의 갈등관계 누적과 농지 등 토지의 유희화가 동시다발적으로 진행되면서 토지이용의 공간적 부조화가 심화되고 있기 때문에 개별적인 토지이용으로 구분하여 관리하는 기존방식의 한계를 해소하기 위해 토지이용의 통합적 관리로 전환 시급

12) 공장 입지를 제한하는 공장설립제한지역도 농림지역에 가장 많이 지정되어 있고 모든 용도지역에 지정되어 있는데 공간정보를 제공하고 있지 않아서 농촌 마을의 생활공간과 이격하여 지정하고 있는지 확인할 수 없는 것은 아쉬운 점임. 앞서 살펴본 공장 영향권 200m와 500m 버퍼 분석에서 거의 모든 토지이용 샘플에서 공장 영향권 내에 마을이 위치하는 것으로 보아 유추해볼 수 있는 것은 공장설립제한지역도 공장의 입지로부터 마을을 보호하는 관점에서 거리 제한을 적용하고 있지는 않을 것으로 판단됨

제3장 농촌특화지구 운용방향 및 지정기준 설정방안

1. 기본방향 및 운용원칙
 2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 도입
 3. 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정관련 입지적정성 검토기준 도입
 4. 농촌특화지구 종류별 지정 기준 설정
 5. 농촌 토지이용관리 실효성 확보를 위한 농촌특화지구 의제관계 정립
-

1. 기본방향 및 운용원칙

1) 기본방향

□ 국정과제 지원

- 국정과제 70. 「농산촌 지원강화 및 성장환경 조성」을 위한 ‘장기계획에 대응하여 서비스 거점 확충, 주거지 인접 공장·축사 정비·집적화’ 등을 지원하고 농촌공간계획을 통한 농촌 토지이용체계 개편 추진 지원

□ 「농촌공간재구조화법」 제정취지 실현 지원

- 「농촌공간재구조화법」이 취지시설 이전, 일자리 및 경제기반 구축, 주거 및 정주여건 개선, 생활서비스 확충, 사회서비스 및 공동체 활성화 등 그간의 각종 사업형 지원이 농촌의 난개발, 지역 불균형, 소멸문제에 효율적으로 대응하도록 농촌공간 재구조화를 토대로 지원하여 농촌공간 재생의 실효성을 높이고자 하는 취지 실현 지원

□ 새로운 농촌 맞춤형 토지이용관리제도의 원활한 정착 지원

- 토지이용 관리에 기반하는 농촌공간 재구조화는 그간 토지이용관리제도 운영 경험이 많지 않은 지자체 농촌행정에 새로운 업무역량 요구
- 법률 제정취지를 살리면서 제도가 원활하게 정착되도록 하기 위해 정부 차원에서 수행하는 관리 및 지원 역할과 지자체 차원에서 지역여건과 필요를 고려할 수 있는 자율성, 현장 탄력성을 고려하여 제도가 정착될 수 있도록 지원

2) 농촌특화지구 주요기능 설정

(1) 용도지역(zoning) 위에 중첩(overlay)하여 특정한 지리적 공간에 특정한 목적으로 토지이용 방식을 지정하는 지역·지구등으로 운용

□ 관리지역의 광범위한 허용 용도에 대응하기 위하여 해당 공간의 농촌다움에 적합한 토지이용 방식으로 차별화된 관리기능 도입

표 3-1. 농촌특화지구 종류별 토지이용 관리 속성 분류

토지이용 관리속성	토지이용 관리형	토지 개발형(사업형)	토지자원 관리형
지구 종류	농촌마을보호지구	농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구	경관농업지구, 농업유산지구

출처: 연구진 작성

- 법률 제정취지와 법적 운영목적 달성을 위한 용도 입지관리 기능 도입
 - 지역·지구등이 농촌 토지이용 여건에서 필요로 하는 관리과제에 대응하지 못하는 한계를 개선하고 용도지역제로 인해 야기되는 토지이용의 외부불경제를 해소하기 위한 용도 입지관리 기능 도입
 - 성능규제는 용도 입지관리를 지역에서 완화하거나 유연하게 적용하기 위한 근거나 보완수단으로 운용 가능

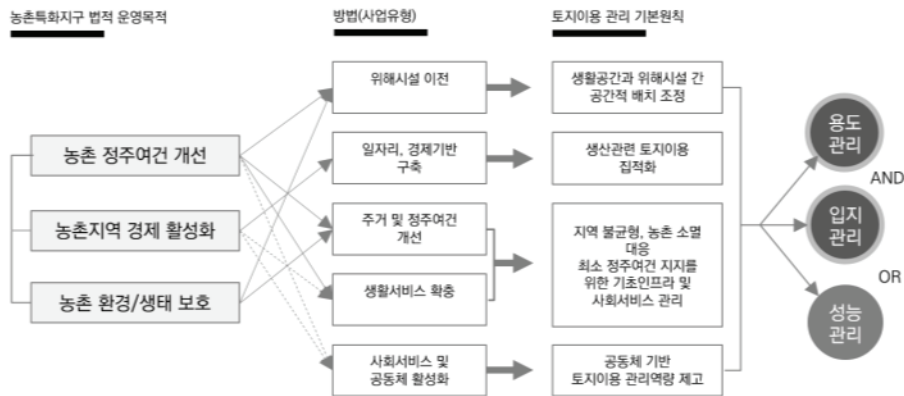


그림 3-1. 농촌특화지구의 토지이용 관리 주요기능 설정(안)

출처: 연구진 작성

(2) 공간적 부조화에 해당하는 용도 재배치의 계획적 지원·관리를 통한 농촌 마을 정주성 보호

□ 토지이용 관리기반 농촌공간 재구조화를 지원하기 위한 농촌 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정성 검토기준 도입

- 시·군 계획수립권자와 주민·토지소유자 등 이해관계자가 지역의 토지이용 관리에 의한 농촌공간 재구조화를 정량적, 객관적, 합리적으로 판단할 수 있는

근거로써 기능

- 농촌공간에서 상호 부정적 영향을 미치는 용도 간 이격 및 재배치 → 법 제2조 농촌특화지구 공간정비 → 토지이용 관리 기반 농촌공간 재구조화를 지원하는 일련의 점진적 과정을 운영할 수 있는 수단으로 운영

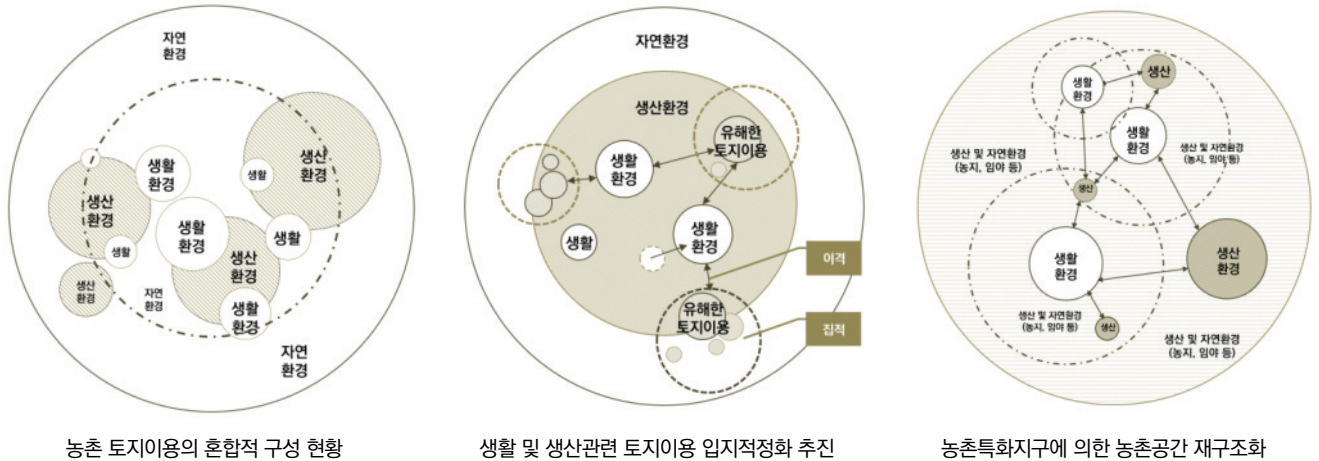


그림 3-2. [AS-IS] 농촌 토지이용의 혼합적 구성 현황에서 [TO-BE] 생활 및 생산관련 토지이용 입지정착화로 점진적으로 전환되는 농촌공간 재구조화 과정 개념
출처 : 여혜진 외, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, p.188, 참고 보안 작성

(3) 생산 관련 토지이용 적정입지 관리

□ 농촌 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리 및 생산 관련 토지이용의 적정 입지 관리를 통한 농촌경제생활권 구축 지원

- 용도 혼재를 수용하는 대상과 용도 순화를 지향하는 대상을 차별적으로 관리하는 일체형 관리구조 정립
- 농촌공간 재구조화를 위한 마을단위(읍면소재지, 일반마을) 토지이용 재배치의 기본틀 작동 체계화
- 농촌 마을 정주성 보호를 위한 최소한의 절대적 입지규제 영역 운영
- 농촌마을과 생산관련 토지이용 간 완충기능을 설정하여, 정주성을 저해하지만 농촌경제기반으로 필요한 생산관련 토지이용의 조건부 입지를 허용하는 상대적 입지규제 영역 운영
 - 농촌 지역경제 활성화를 위해 계획적으로 집적하는 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구의 입지 유도를 통한 생산관련 토지이용의 집적화, 관련 토지이용의 효율성 제고
 - 지구로 지정되지 않는 소규모 분산형 마을은 완충구역에서 특정용도에 대한 최소 이격거리 조건을 만족시키기 위한 입지 검토를 통해 보호
 - 생산관련 토지이용 재배치 범위를 가급적 행정리(또는 법정리) 단위로 하여 농촌 주민이 수용가능한 직주근접형 토지이용방식을 유지

3) 농촌특화지구 운용원칙 정립

(1) 토지이용 관리 원칙

1	농촌마을의 정주 기능을 보호하기 위해 생산관련 토지이용을 이격 하여 적절한 공간적 관계를 갖도록 입지 설정
2	자연환경의 통합적, 생태적 보전을 중시하여 농촌의 토지이용 형태를 산세, 수계, 지형 등 자연 환경적 요소와 조응하도록 관리
3	특성 마을의 고유한 가치보호, 회복 등을 위해 토지이용을 사전 관리

□ 농촌특화지구에 의한 토지이용 관리와 농촌공간계획 부문계획과의 관련성 고려

- 농촌특화지구의 법적 운영목적인 농촌 정주여건 개선, 농촌지역 경제 활성화, 농촌 환경·생태 보호는 앞서 말한 위해시설 이전, 일자라·경제기반 구축, 주거 및 정주여건 개선, 생활서비스 확충, 사회서비스 및 공동체 활성화 부문계획에 의해 구체화되고 실행되게끔 되어 있는 구조
- 이에 따라, 생활환경의 정주성을 침해하는 위해시설의 공간적, 기능적 분리를 통한 정주여건 개선과 관련된 부문계획 고려, 둘째, 생산관련 토지이용의 재배치 및 집적화를 통한 일자라·경제기반 구축과 관련된 부문계획 고려, 셋째, 지역불균형과 농촌소멸에 대응하여 기초인프라 및 사회서비스 입지 적정화와 관련된 부문계획 고려, 넷째, 향후 지방분권 전환을 고려하여 공동체 자치권 기반의 토지이용 관리 역량 제고를 위한 주민참여형 농촌특화지구 운용 중점적 고려

□ 농촌 토지이용의 통합적 관리 역할 수행

- 개별적 토지이용 관리에서 통합적 토지이용 관리로 전환 위해 지역·지구등이 농촌의 자연적으로 형성된 마을의 정주성을 보호하기 위해 통합적으로 입지를 조정할 수 있는 기능 운영 필요
- 현재 농촌 토지이용관리와 직접적으로 관련된 37개 관계법 57개 지역·지구등의 규정과 생활 및 생산 토지이용과 관련하여 관리지역에 많이 지정되는 자연취락지구, 농업진흥지역, 가축사육제한구역, 공장설립승인지역 등 9개 관리수단의 지정사례에서 살펴보았듯이 생활·생산·자연환경 부문별로 구분되어 관련된 토지이용에 제한하여 관리하는 방식으로는 용도지역제에 의해 농촌 마을에 입지가 허용되는 용도로 인한 토지이용의 공간적 부조화 문제를 해소할 수 없음을 확인
- 이를 해소하기 위해서는, 첫째, 중장기적으로 관리지역의 광범위한 허용용도 중에서 공간적 부조화에 해당하는 주요 용도를 대상으로 용도순화를 위한 입지 관리기능을 갖추는 것이 필수적임. 다음으로, 용도지역에 의한 허용용도의

범위가 광범위하고 각종 유해한 오염물질을 배출하는 용도가 지역·지구등으로 지정된 경계부에 인접하여 입지할 수 있는 여건에 대응하여 지역·지구등으로 지정하는 경계 내부와 경계 주변을 함께 통합적으로 관리할 필요가 있음. 마지막으로, 생산관련 토지이용은 마을에서 필요하고 주민이 수용할 수 있는 용도에 대해 정주성 침해를 최소화하는 조건부 입지허용을 고려할 필요

□ 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리 및 연계 운용 중요

- 관리지역의 광범위한 허용용도 중 생활·생산·자연환경 혼합적 토지이용과 기능적 분리가 필요한 토지이용 간의 공간적 근접관계 재설정에 중점
 - 공공복리를 증진하기 위한 국토관리 원칙에 근거하여 농촌특화지구가 농촌 마을의 정주성을 보호하고 동시에 생산관련 토지이용이 계획적으로 활성화 되도록 기능적으로 분리하거나 연계하는 역할 필요
 - 이 때, 기능적으로 분리해야 하는 용도와 연계해야 하는 용도의 설정 및 이들 간의 공간적 근접관계를 설정하는 객관적인 방법을 갖출 필요
- 농촌 토지이용 지속가능성의 근간으로써 마을과 농지의 공간적 연결성 강화
 - 농촌의 고유한 생산 및 자연환경 통합적 토지이용방식에 의해 형성되는 생태 자원적 가치 증진을 위한 농지와 지형의 통합적 관리 범위 설정 중요

(2) 제도 운영원칙

1	지구의 지정 범위 등은 법률에서 정하고 계획체계를 통해 위치, 거리 등을 지정하여 지역자율성, 현장탄력성 운영
2	주민제안 및 주민협정에 의한 피규제집단의 자율적 규제 및 주민자치적 관리에 대한 보상으로써 행·재정적 지원
3	지구 고시 및 도시·군 관리계획 반영으로 토지이용관리 수단으로서 효력을 부여하고 사업지원 인센티브로 지구 활성화
4	지구의 과다지정 등 입지 관리 필요시 장관이 시군별 농촌특화지구의 총면적과 총수를 정하여 관리

□ 지역 여건에 부합하는 유연성과 주민참여 활성화를 위한 자율적 운영기반 구축 중요

- 지역의 토지이용 관리 필요와 문제점을 종합적으로 판단하고 지역·지구등을 지정하는 계획의 역할 강화
 - 살펴본 150개 지역·지구등 중에서 83개가 49개의 계획으로 지정되고 있지만, 「국토계획법」에 따른 계획 중 시·군의 종합적인 토지이용 관리를 목적으로 지역·지구등을 지정하는 계획은 시·군관리계획이 유일함. 이외는 특정한 지역·지구등 지정을 위한 계획 역할로 국한
 - 그런데, 시·군관리계획에서는 도시지역 위주 토지이용계획을 수립하고 있으

며 비도시지역에 대해서는 상대적으로 소홀히 다루고 있어서, 농촌의 토지이용 갈등관계에 대한 제도적 대응은 거의 없는 상황

- 도시군기본계획, 관리계획과 농촌공간전략계획은 모두 읍면소재지를 중심지 위상을 고려한 생활SOC 등을 투입하기 위한 공급규모 총량관리 위주로 다루고 있고, 읍면소재지 일대의 토지이용 갈등관계에 대응하는 입지관리 관점은 부재

□ 전국에 표준화되어 적용되는 규정을 특정 장소의 토지이용 여건에 적용하기 위한 계획의 역할 정립

- 계획의 역할은 불분명하고 관련내용의 상세성이 매우 낮아서 토지이용을 결정하거나 땅에 선을 그어 토지소유권 행사에 개입하기 위한 효력을 뒷받침하기 어려운 수준
- 도시·군관리계획 이외에는 대부분 사업형 계획에서 지역·지구등을 지정하는데, 사업이 없다면 운영되지 않으며, 지정하더라도 사업 시행 목적에 맞추어 구역계를 정하기 때문에 토지이용 관리 필요와 괴리
- 따라서, 농촌공간계획은 규정에서 정하는 농촌특화지구 지정기준으로 지역의 다양한 여건에서 토지이용 관리 목적을 달성하기 위한 계획의 역할 중요

□ 규제형 지구를 효과적으로 운영할 수 있도록 행정과 주민의 협의 체계화 중요

- 계획·생산관리지역에서 허용되는 폐기물처리시설에 대해 강력한 입지관리기능을 갖는 폐기물처리시설입지가 있지만 사례지역에서 살펴보았듯이 지정실적 미미(0.29km²)함. 아예 지정하지 않고 있는 지자체도 다수 있을 것으로 판단
- 지역·지구등과 지역별 차이는 있겠지만 지역·지구등이 잘 활용되지 않고 있다는 점은 농촌 마을에 규제 성격이 강한 지역·지구등을 지정하기 위해서는 행정과 주민이 이해관계를 조율할 수 있는 협의와 협력체계가 상당히 중요하다는 점을 시사
- 이는 행정이 지정하는 경우와 주민이 제안하여 지정하는 경우 두가지를 구분하여 정하고 있는 농촌특화지구 운영체계에서 행정과 주민의 실질적인 협의체계 구축이 제도의 안착과 실효성 확보에 지대한 영향을 미침을 의미

□ 국토·토지이용관리 일원화 기조에서 「국토계획법」 의제 관계 정립 필요

- 우리나라 국토·토지이용관리체계가 「국토계획법」에 근간을 두고 개별법에서 국토관리 일원화 기조에 따라 운용됨에 따라, 농촌특화지구도 이러한 여건에서 시·군 전체 토지이용관리체계에 부합되도록 하고 토지이용 규제의 효력을 갖추기 위해 규제를 목적으로 하는 농촌마을보호지구는 「국토계획법」과 의제관계를 정립하는 것이 바람직
- 이외 농촌특화지구는 운용목적에 맞추어 기능을 정립하면서 단기 및 중장기적으로 제도 운영사례를 모니터링하면서 행위규제를 위한 의제관계를 구축하는 것이 적정

(3) 농촌 맞춤형 토지이용관리단위 운용

□ 농촌마을보호지구의 공간구조

- 농촌특화지구에 의해 농촌의 생활·생산·자연환경 관련 토지이용 간 공간적 배치를 새롭게 정하기 위한 토지이용 관리의 공간구조 설정
- 농촌 토지이용 관리의 기본적인 공간단위
 - 보호 대상으로서의 농촌 마을은 마을을 구성하는 생활·생산·자연환경 관련 토지이용이 일체화되어 하나의 장소성을 형성하는 공간요소로 간주

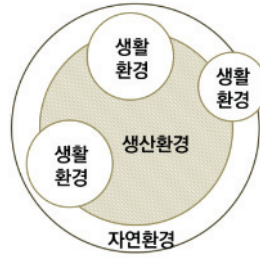


그림 3-3. 농촌 생활·생산·자연관련 토지이용의 통합적 관리단위
출처 : 연구진 작성

- 용도순화 및 조건부 용도혼합의 관리구조
 - 농촌 마을과 생산관련 농촌특화지구 간 공간적 근접관계에 완충(buffer) 기능을 도입하는 틀이며, 토지자원 관리형 지구는 이와 무관하게 지정 가능

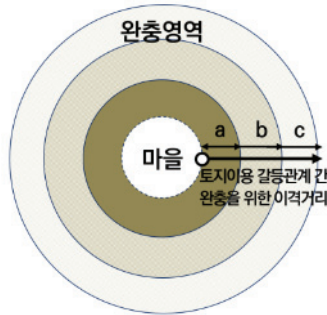


그림 3-4. 정주성 보호가 가능한 완충기능 관리단위
출처 : 여혜진 외, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리 방안 연구, p.189 참고 보완 작성

- 농촌특화지구와 사업구역과의 공간적 관계

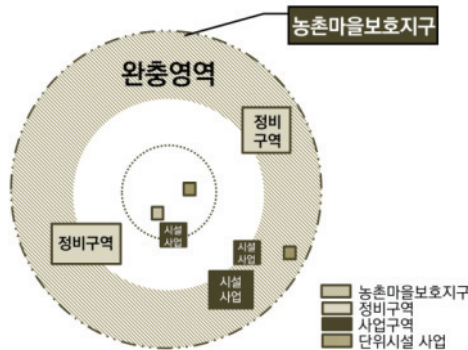


그림 3-5. 토지이용 재배치 실행사업을 장소중심으로 연계하는 관리단위
출처 : 연구진 작성

(4) 농촌특화지구 운용에 의한 농촌공간 재구조화 및 재생 지원

□ 지역 여건에 부합하는 자율적 운영 역할 정립

- 지역이 자율적으로 운영할 수 있는 규제 및 완화의 유연한 운영체계 필요
 - 규제형 지구를 효과적으로 운영할 수 있도록 행정과 주민이 협의하고 합의에 이를 수 있는 협의체계를 갖추어야 하며,
 - 규제기준을 선별적으로 취할 수 있도록 기존 운영체계를 유연화하고, 규제에 대한 보상으로써 다양한 인센티브를 지자체 권한으로 위임하는 것도 중요
- 주민이 토지를 이용하는 방식에 기초하여 형성되어온 농촌 마을 토지이용의 공간적, 입체적 구성 특성을 유지, 증진하기 위한 가치 중시 필요
 - 농촌 마을은 이미 생활 및 생산 관련 토지이용의 공간적 부조화가 누적된 상태이기 때문에, 이에 대응하는 용도 입지규제 기능을 갖는 지역·지구등만으로는 신규 입지시 조정하는 것이므로 공간적 부조화를 해소하는데 한계
 - 마을의 여건에서 주민이 주도적으로 신규와 기존의 토지이용 전반을 대상으로 이해관계를 조정하는 협의는 마을단위 토지이용의 통합적 관리의 기반으로써 중요성 인식
- 농촌 정주체계 중심지로서 읍·면소재지와 일반마을에 대한 공간 재구조화 차별적 접근
 - 중심지 위상을 갖는 읍·면소재지의 공간 재구조화는 생활 및 생산관련 토지이용의 입지적정화는 도시적 토지이용의 효율성을 제고하는 적정규모화와 연계
 - 생산 및 자연관련 토지이용이 압도적인 비중을 차지하는 여건에서 산발적으로 분산되어 있는 일반마을의 공간 재구조화는 농촌마을보호지구와 생산관련 농촌특화지구 지정에 의한 집적화에 중점

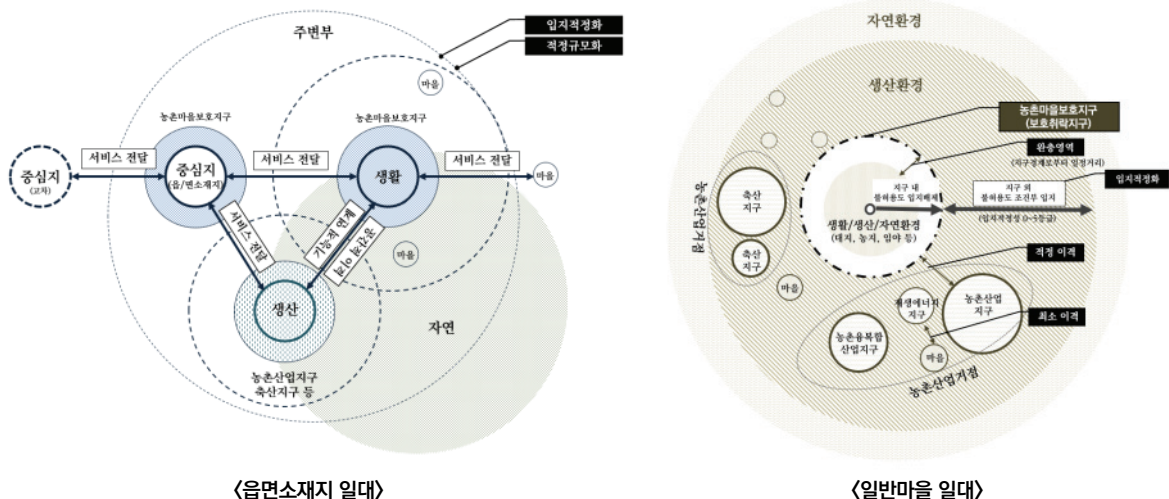


그림 3-6. 읍면소재지 및 일반마을과 대상 농촌특화지구 지정에 의한 농촌공간 재구조화 개념

출처 : 여혜진 외, 2023, 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구, p.70 직접인용; 여혜진외, 2022, 전거서, p. 190 참고 보안 작성

□ 중장기, 점진적 토지이용 조정·재배치에 의한 농촌 공간 재구조화 프로세스 구체화

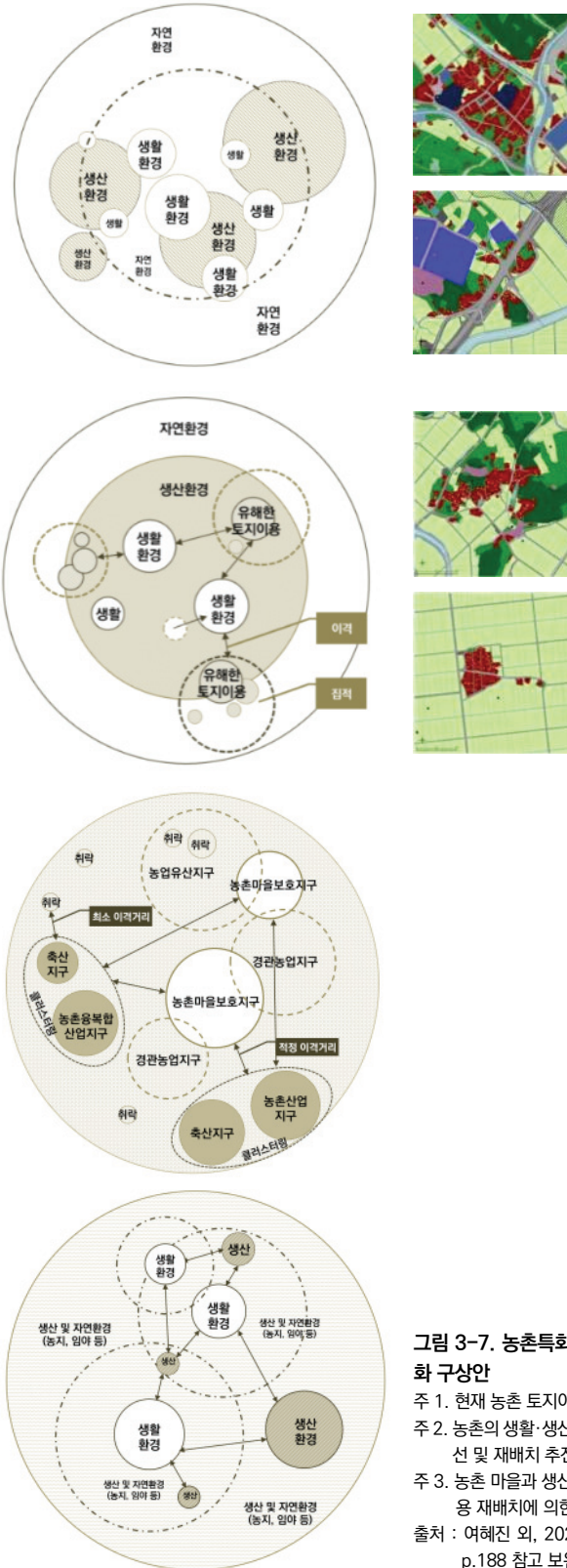


그림 3-7. 농촌특화지구 운용에 의한 농촌공간 재구조화 구상안

- 주 1. 현재 농촌 토지이용의 혼합적 구성 여건
 - 주 2. 농촌의 생활·생산·자연환경 토지이용의 공간적 부조화 개선 및 재배치 추진
 - 주 3. 농촌 마을과 생산관련 토지이용의 기능적 분리 및 토지이용 재배치에 의한 농촌공간 재구조화 추진
- 출처 : 여혜진 외, 2022, 전개서, p.133 직접인용(GIS도면), p.188 참고 보완 작성(다이아그램)

2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 도입

1) 필요성 및 목적

□ 필요성

- 농촌특화지구 제도의 조기 안착 및 성공적 운영을 위해서는 지자체가 농촌마을보호지구 지정수요 발굴 및 관련주체 협의를 통한 지구 지정 필요성의 판단 근거로써 지정가능지역 선정지표 운용 필요

□ 목적

- 법률 제정취지를 고려하여 농촌 난개발과 소멸위기에 대응하여 마을의 정주성을 보호하고 농촌 정주체계를 안정화하는 시급성을 중점적으로 고려

2) 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 구성안

표 3-2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표(안)

범주	인구	농촌위해시설 ¹⁾	농지	토지이용
지표	생산가능인구비율 변화율 최근 10년간 생산가능인구 비율의 변화율이 일정 수준을 유지하여 농촌 마을의 지속가능성이 인정되는 경우	농촌위해시설 밀집도 법 시행규칙 제3조에 따른 농촌위해시설 또는 법 시행령 제12조에 따른 농촌마을보호지구에 의제하는 「국토계획법」 시행령 제78조 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물이 아닌 용도의 격자 당 분포율이 높아서 생활환경 개선을 위한 토지이용 관리 시급성이 높은 경우	농업진흥구역 대규모 농업진흥구역에 인접하는 마을과 절대농지의 통합적 관리를 통해 양호한 농업생산여건을 갖는 농촌마을 관리 필요성이 높은 경우	인허가 건수, 공시지가 변화율 최근 10년간 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가, 건축허가 건수 변화율, 지가 변화율로 보아 개발압력이 높은 경우
분석 단위	100×100m ~ 500×500m 격자데이터			

출처 : 연구진 작성

주 1. 농촌위해시설은 「농촌공간재구조화법」 제2조14호에 따라 시행규칙에서 정의되는 법적 시설로 함

주 2. 데이터 소스는 (인구) 국토지리정보원 제공 국토정보플랫폼 내 국토통계지도, 행정안전부 인구정보, (농촌위해시설) 지자체자료, 공장등록대상, 팍토리온 등, (농지) 국토정보플랫폼 내 국토통계지도, (토지이용) 지자체 자체자료, 국토지리정보원 제공 국토정보플랫폼 내 국토통계지도, 국토교통부 공시지가 정보

□ 기본방향

- 전국 농촌마을 중 토지이용 관리 필요성이 높은 곳을 선별하기 위해 인구, 농촌위해시설, 농지, 토지이용의 4개 범주를 설정함
- 마을의 규모와 지속가능성을 고려하여 생활 및 생산관련 토지이용의 외부불경제 해소를 위한 토지이용 관리 필요성 및 시급성을 판단하는 기준으로 운용하며, 지역 여건을 고려하여 각 지표는 AND 또는 OR로 운용 가능

□ 인구

- 농촌 마을의 지속성을 판단하기 위한 생산가능인구비율의 변화율
 - 인구구조적으로 마을의 지속가능성은 단순한 인구규모가 아니라 미래 경제 활동의 지속성을 보여주는 생산가능인구의 비율로 보는 것이 적절
 - 생산가능인구는 만 15세에서 64세 사이 인구를 말하며, 경제활동의 주 연령 대임. 생산가능인구의 감소는 소비패턴과 산업구조의 변화 등 경제 전체에 영향을 미친다고 보는 것이 일반적
 - 고용노동부·한국은행(2022.2.)는 우리나라 인구구조 변화 중 생산가능인구와 경제성장률 간의 관계를 강조하고 있는데, OECD 국가중 우리나라가 가장 빠르게 감소하는 인구지표가 생산가능인구지표라는 점에서 인구문제의 심각성을 제기하고 있음¹⁾. 이는 생산가능인구가 현재 경제활동 뿐만 아니라 미래를 이해하는데 필수적인 지표라는 것을 시사²⁾

□ 농촌위해시설

- 생활환경에서 생산시설 입지로 인한 토지이용 유해영향을 보여주는 농촌위해시설 밀집도
 - 생활환경에서 생산시설 입지로 인한 유해영향은 전통적으로 토지이용계획이 대상으로 하는 토지이용 외부불경제에 해당하며 사유재산권에 대한 공적 규제의 명분과 당위성이 되어왔다는 점은 앞에서 충분히 설명
 - 「농촌공간재구조화법」은 제2조 14호에서 농촌위해시설을 정의하고 있는데, 농촌 생활, 경관 및 환경에 부정적 영향을 미치는 건강위해시설, 환경위해시설, 경관위해시설, 기타 위해시설로 농림축산식품부령으로 정하는 시설로 정의하여 하위규정으로 위임함. 하위규정안은 현재 법에서 건축물 용도로 특정하기 보다 지역여건마다 농촌위해시설의 종류가 다를 수 있고 지역사회의 합의가 필요하다는 점에서 용도를 특정하지 않음³⁾

1) 조선일보·한국경제, 2022.2.3., “15~64세 생산가능인구, 8년뒤 320만명 줄어든다”

2) 농촌 마을의 규모와 밀도를 파악하는데 있어 인구는 중요한 요소로 인식됨. 인구지표는 여러 가지가 있지만 최근 정부가 인구감소지역 선정을 위해 제도화한 인구감소지수(행정안전부, 「국가균형발전특별법」 제2조 및 시행령 제2조의3)는 연평균인구증감율, 인구밀도, 청년순이동률, 주간인구, 고령화비율, 유소년 비율, 조출생률, 재정자립도로 구성되어 있음. 이에 비해 한국고용정보원에서 제공하는 소멸위험지역의 소멸위험지수는 20~39세 여성인구 수 / 65세 이상 고령인구 수로 상대적으로 단순함. 인구를 기준으로 할 때 인구구조적 측면에서 다각도로 고려하는 것이 일반적이라고 할 수 있지만, 대표성을 갖는 단일 기준으로 경향을 손쉽게 파악하기도 함. 결국 현재 인구정책의 쟁점은 인구구조의 변화이며, 생산인구 감소, 고령인구 증가가 대표적인 현상으로 제시됨, 기획재정부 경제구조개혁국장(성창훈, 2022.9. 인구감소, 어떻게 대응할 것인가, p.60~61, 2022 나라경제 9월호), 나라경제 전문가기고문에서 생산가능인구가 차지하는 비중이 감소하는 변화를 상당히 중요하게 다루고 있기도 함

3) 이를 구체화하는 하위규정안은 현재 시행규칙에서 ‘농림축산식품부령으로 정하는 시설이란 악취·소음·오폐수·진동 등으로 농촌마을 환경을 심각하게 훼손하는 시설로서 계획수립권자가 다음 각 호의 구분에 따른 시설 중 농촌공간 재구조화 및 재생을 위하여 이전·철거·집단화 또는 정비가 필요하다고 인정하는 시설로 1. 「악취방지법 시행규칙」제3조에 따른 악취배출시설, 「대기환경보전법 시행규칙」 제 2조에 따른 대기오염물질을 배출하는 시설 및 「물환경보전법 시행규칙」제6조에 따른 폐수배출시설, 2. 「경관법」 제3조에 따

- 이러한 여건에서 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표로써 농촌위해시설 밀집도는 용도지역제에 따라 허용되는 토지이용 외부불경계를 제거하거나 완화시키는 과제를 우선적으로 고려하는 것이 바람직
- 예를 들면, 용도지역제에 따른 도시지역에서 생활환경 위주로 용도를 순화하는 제1종 및 제2종 전용주거지역에서 건축물 용도분류 상 17~22까지의 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시설, 자원순환관련시설 일체의 입지를 허용하지 않고 있고,
- 용도혼합을 일정 수준으로 허용하는 일반주거지역의 경우에도 1종의 경우 온실 이외의 모든 동물 및 식물관련 시설의 입지를 허용하지 않으며, 2종의 경우 공장, 창고는 바닥면적 기준을 두어 제한적으로 허용하고, 위험물저장 및 처리시설 중에서 위험물제조·저장·취급소, 유독물 보관·저장·판매시설, 축사, 도축장 등 동물관련시설 일체, 자원순환관련시설 일체의 입지를 허용하지 않는다는 점을 주목하여 지자체와 주민이 판단 가능

표 3-3. 국토계획법 상 도시지역의 전용·일반주거지역 허용용도 (■ 허용, 부분적 허용, 조례위임허용)

구분	관리지역			농림 지역	도시지역					
	계획	생산	보전		전용주거		일반주거			
					1종	2종	1종	2종	3종	
17. 공장										
18. 창고시설										
19. 위험물 저장 및 처리 시설	주요소, 석유판매소									
	액화석유가스 충전·판매·저장소									
	위험물제조·저장·취급소									
	액화가스 취급·판매소									
	유독물 보관·저장·판매시설									
	고압가스 충전·판매·저장소									
	도료류 판매소									
	도시가스 제조시설									
20. 자동차 관련 시설	화약류 저장소									
	기타									
	축사(양잠, 양봉, 양어 포함)									
	가축시설(가축시장 등)									
	21. 동물 및 식물 관련 시설									
	도축장									
	도계장									
작물 재배사										
22. 자원순환 관련 시설	종묘배양시설									
	화초 및 분재 등의 온실									
	기타 식물관련시설									
	하수 등 처리시설									
	고물상									
폐기물재활용시설	폐기물재활용시설									
	폐기물처분시설									
	폐기물감량화시설									

출처 : 연구진 작성

런 경관관리의 기본원칙에 부합하지 않는 건축물, 3. 제1호 및 제2호와 유사한 시설로서 주민이 농촌마을 환경을 심각하게 훼손하고 있다고 민원을 제기하는 시설”로 검토 중임. 농촌위해시설을 법에서 건축물 용도로 규정하지 않는 방향임

□ 농지

- 양호한 영농여건을 갖춘 마을을 보전하기 위한 농업진흥구역
 - 국가의 기간산업이자 식량안보 차원에서 우량한 절대농지의 보호가 중요한 이슈가 되고 있고 정부의 농업정책과 농촌공간정책의 연계를 통해 농업육성과 농촌공간관리의 시너지를 창출 필요
 - 이는 양호한 영농여건을 갖춘 농촌 마을을 육성, 보호, 보전하고자 하는 정부의 정책 추진의지를 반영한다는 점에 있어서도 중요하게 고려할 사항

□ 토지이용 변화

- 개발압력을 보여주는 개발행위허가, 농·산지전용허가, 건축허가, 공시지가 변화율
 - 개발압력이란 개발사업의 시행 또는 토지이용계획의 변경 등으로 인해 토지가격이 상승하는 현상을 뜻하며, 토지가치를 증가시키는 요인으로 간주
 - 농촌에서 토지이용 변화는 일반적으로 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가, 건축허가의 4가지 허가제도 운영의 결과
 - 공시지가는 국가가 매년 공시하는 토지의 단위면적당 가격으로 토지의 실거래가와 차이가 있지만 감정평가액 산정의 기본이 된다는 점에서 개발행위로 인한 지가 상승 등을 파악하는데 충분한 근거를 제공

□ 분석단위⁴⁾

- 100×100m~500×500m 격자데이터
 - 현재 우리나라 전국에 적용되는 가장 작은 격자데이터는 100×100이며, 다음으로 250×250, 500×500, 가장 큰 격자데이터는 1,000×1,000
 - 농촌마을보호지구의 위치를 특정하기보다 영역을 제시하여 지자체가 해당 영역을 우선적으로 주민과 협의할 수 있는 정보제공을 고려하는 목적에서 100×100m에서 500×500m 크기의 격자가 적절할 것으로 판단
 - 분석단위는 「농촌공간재구조화법」이 정하는 농촌, 즉, 시·군에서 동지역을 제외하고 읍·면지역 전체를 격자로 추출

4) 농촌마을의 행정경계에 대한 합의가 없고 많은 지자체에서 행정리 경계를 공간정보로 구축하지 않고 있는 여건에서 분석단위를 격자로 함. 따라서 격자의 공간적 범위와 마을의 공간적 범위는 일치하지 않으며, 격자의 위치와 분포패턴이 개략적으로 마을(집단적 주거지)의 위치와 분포패턴을 보여주는 것으로 이해하는 것이 적절

3) 시물레이션

(1) 개요

□ 격자 통계

- 국토 500×500m 격자 416,915개 중 인구 거주 격자 214,294개(51.4%), 농촌위해시설(축사, 공장, 태양광발전시설) 입지 격자 88,582개(21.2%)
 - 유해시설 0 에 해당하는 격자 328,323개

□ 지표별 평균값, 중위값, 75%값 비교

- (인구) 전국 시·군별 인구대비 생산가능인구비율의 '14~'22기간 변화율
 - 변화율 최소값은 8개 도 평균 -100임. 최대값의 최고는 경기 317, 최저는 경북 109로 편차가 크나 경기를 제외하면 대체로 비슷하고 전국평균 169
 - 평균값의 최고도 경기 -14이고 최저 경북 -26이며, 전국평균은 -22.78임. 중위값도 최고는 경기 -8, 최저 경북 -19이며, 전국평균은 -16.20임. 75%값은 최고 전남 0, 최저 충북 -4로 나타나고 전국평균은 -2.59
 - 각 값들의 편차가 상당함을 고려하여 중위값을 대표성을 갖는 값으로 선정
 - 중위값도 도별, 시·군별 편차가 상당하므로 전국 평균 중위값을 기준으로 하는 것이 아니라 시·군별 중위값을 기준으로 설정하는 것이 적절한 것으로 판단

표 3-4. 전국 농촌 시·군별 생산가능인구비율 변화율 산출결과 (단위 : %)

도·광역시	min	max	mean	25%	median	75%
강원도	-100	149.89	-25.12	-38.79	-16.21	-3.04
충청남도	-100	143.75	-25.80	-38.97	-18.15	-2.19
경상남도	-100	130.30	-23.81	-35.07	-17.65	-3.70
전라남도	-100	160.57	-19.37	-30.50	-14.29	0.00
경기도	-100	317.24	-14.09	-25.02	-8.64	-0.80
충청북도	-100	181.61	-25.09	-36.48	-18.78	-4.25
경상북도	-100	109.88	-26.81	-38.64	-19.00	-3.45
전라북도	-100	162.30	-22.19	-30.74	-16.94	-3.36
전국 평균	-100	169.44	-22.78	-34.27	-16.20	-2.59

출처 : 연구진 작성

- (농촌위해시설) 전국 시·군별 500×500m 격자당 축사, 공장, 태양광발전시설⁵⁾ 분포 수
 - 격자당 분포수의 최소값, 25%값, 중위값은 0임. 이는 전국, 도, 시·군단위에서 분포의 편차가 매우 크고 소단위에서 대표성을 갖는 중간값을 찾아야 함을 시사
 - 최대값의 최고는 경기 750, 최저 충남 42이며 전국평균 179임. 평균값의 최

5) 지표에서는 지자체가 농촌위해시설에 해당하는 건축물 용도를 정하도록 하고 있는데 본 분석은 특정 지자체를 대상으로 하지 않고 전국 시물레이션을 수행함에 따라 최근 농식품부가 국고를 지원하고 지자체가 계획을 수립하여 추진하는 농촌공간정비사업에서 정비대상으로 다루는 시설 중 공장, 축사, 태양광발전시설을 농촌위해시설로 가정하여 분석 수행

고는 경기 3, 최저는 강원 0.3이며 전국평균 1임. 75%값의 최고는 충남 1.5, 최저 0으로 0에 해당하는 도는 5군데이며, 전국평균 0.4

- 앞의 생산가능인구비율 변화율이 중위값을 대푯값으로 선정하였으나 유해영향을 보여주는 값 간의 편차가 커서 평균값이 대푯값으로 부적합하고 중위값은 0으로 나타나서 걱정하지 않다는 결론 도출
- 시·군별 대푯값을 파악하기 위해 유해시설 분포값에 대해 공간단위를 낮추어 별도의 분석을 수행하였으며, 이는 다음 절에서 검토

표 3-5. 전국 농촌 시·군별 500×500m 격자당 농촌위해시설 밀집도 산출결과 (단위 : %)

도·광역시	min	max	mean	25%	median	75%
강원도	0	92	0.37	0	0	0
충청남도	0	42	1.00	0	0	1.5
경상남도	0	90	1.00	0	0	1
전라남도	0	196	0.78	0	0	1
경기도	0	750	3.06	0	0	0
충청북도	0	95	1.01	0	0	0
경상북도	0	108	0.79	0	0	0
전라북도	0	64	0.46	0	0	0
전국 평균	0	179.62	1.05	0	0	0.43

출처 : 연구진 작성

- (토지이용) '18~'22 5년간 개별지 공시지가 변화율
 - 공시지가 변화율의 최소값 전국평균 -97, 최댓값의 최고는 경북, 최저는 전북임. 경기도 공시지가 변화율이 두드러지지 않고 전국평균은 24,275로 도출되어 경북의 특이상황으로 인해 공시지가가 크게 변화한 것으로 판단됨. 평균값 최고 경북 126, 최저 충남 51이며, 전국평균 84임. 중위값은 최고 경남 96, 최저 경기 39, 전국평균 66임. 75%값의 최고 경남 136, 최저 경기 53, 전국평균 92
 - 각 값들의 편차가 크고, 평균값의 편차가 큰 점을 고려하여 중위값을 대표성을 갖는 값으로 선정
 - 공시지가의 중위값도 인구와 마찬가지로 도별, 시·군별 편차가 상당하므로 전국 평균 중위값을 기준으로 하는 것이 아니라 시·군별 중위값을 기준으로 설정하는 것이 적절한 것으로 판단

표 3-6. 전국 농촌 시·군별 500×500m 격자당 공시지가 변화율 산출결과 (단위 : %)

도·광역시	min	max	mean	25%	median	75%
강원도	-97.83	9,864.70	82.73	41.95	64.43	100.21
충청남도	-98.63	7,638.06	51.98	24.86	41.97	61.19
경상남도	-99.17	16,071.88	113.16	55.81	96.41	136.13
전라남도	-93.26	8,511.95	78.99	43.22	65.87	107.30
경기도	-95.00	8,274.91	61.73	26.89	39.13	53.45
충청북도	-97.43	10,270.37	82.33	44.30	59.72	76.74
경상북도	-96.37	129,578.85	126.30	63.93	87.09	118.78
전라북도	-98.48	3,992.40	82.24	58.76	75.65	87.55
전국 평균	-97.02	24,275.39	84.93	44.96	66.28	92.66

출처 : 연구진 작성

(2) 전국 농촌위해시설 분포값 검토

□ 농촌위해시설(공장, 축사, 태양광발전시설로 가정) 분포값 특성

- 시설 분포의 경우 전체격자의 96%(약85,000개)가 위해시설 1~10개에 집중
- 정주성에 유해한 영향을 주는 시설이 그간 법에 의해 입지가 허용되었고 축산시설과 같이 농촌기반 주요 산업시설이므로 토지이용 관리 시급성이 인정되는 수준의 분포값 고려 필요
 - 인구, 유해영향, 개발압력 중 유해영향을 고려하는 위해시설 분포가 정책이 우선적으로 고려해야하는 격자의 수와 위치를 결정하는 변별력을 제공
- 시·군별 농촌위해시설 75%값 이상 격자수 총 28,051개
 - 위해시설 수 100단위 구간 설정시 위해시설 격자수가 가장 많은 1-100구간의 최솟값 1개 최댓값 92개, 평균값 3.2개, 중위값 2개, 75%값 4개 수준

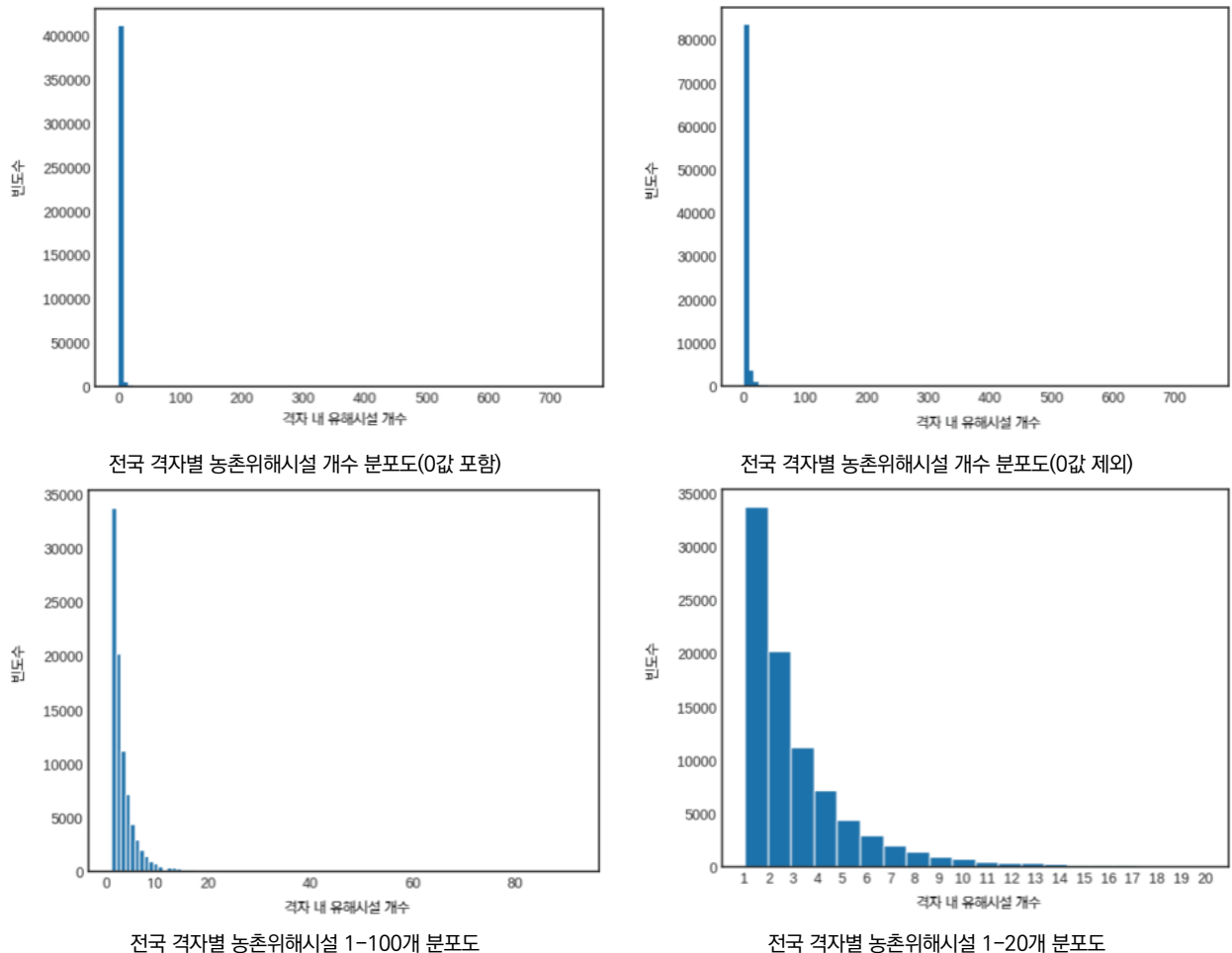


그림 3-8. 전국 격자별 농촌위해시설 분포 특성

출처 : 연구진 작성

표 3-7. 전국 격자 당 농촌위해시설 통계 결과

(단위 : 개)

시설 수	격자 수	격자 당 시설 개수					
		최솟값	최댓값	평균값	25%	50%	75%
0	328,323	0	0	0	0	0	0
1-100	88,588	1	92	3.2	1	2	4
101-200	3	122	196	171.8	159	196	196
201-300	-	-	-	-	-	-	-
301-400	-	-	-	-	-	-	-
401-500	1	471	471	471	471	471	471

출처 : 연구진 작성

표 3-8. 전국 격자 당 농촌위해시설 분포 5단위 구간값

위해시설수	격자수	최솟값	최댓값	평균값	25%	50%	75%	비고	
								위해시설수	격자수
1-5	76,942	1	5	2.1	1	2	3	1	33,752
								2	20,282
								3	11,269
								4	7,183
								5	4,456
6-10	8,253	6	10	7.3	6	7	8	6	3,001
								7	2,019
								8	1,446
								9	1,005
								10	782
11-15	1,841	11	15	12.6	11	12	14	11	510
								12	428
								13	362
								14	299
								15	242
16-20	726	16	20	17.7	16	18	19	16	199
								17	158
								18	120
								19	125
								20	124
21-25	338	21	25	22.8	22	23	24		
26-30	186	26	30	27.8	27	28	29		
31-35	140	31	35	32.9	32	33	34		
36-40	62	36	40	38	37	38	39		
41-45	35	41	45	42.8	42	43	44		
46-50	21	46	50	48.1	47	49	49		
51-55	14	51	55	52.9	52	52	54		
56-60	10	56	60	57.8	57	58	58		
61-65	6	61	65	63	62.3	63	63.8		
66-70	4	66	70	67.5	67	68	68		
71-75	7	71	75	73.6	72.5	74	75		
76-80	-	-	-	-	-	-	-		
81-85	1	85	85	85	85	85	85		
86-90	-	-	-	-	-	-	-		
91-95	2	91	92	91.5	91.25	91.5	91.75		
96-100	-	-	-	-	-	-	-		

출처 : 연구진 작성

□ 위해시설 중위값, 75%값, 최댓값에 대한 농촌마을보호지구 후보격자 기준 적용)

- 위해시설 중위값 이상의 격자를 대상으로 주택30호(인구60인) 규모기준 적용하여 개략적인 정책 지원대상 물량 판단
 - 최댓값은 지원대상이 지나치게 축소되는 경향이 나타남
 - 중위값은 해당 격자수가 경기(578), 강원(189), 충북(206), 충남(428), 경북(416), 경남(248), 전북(100), 전남(364)로 나타나 다소 많다는 판단
 - 이에 농촌위해시설 75%값이 적절한 지원대상 물량을 제시하는 것으로 판단

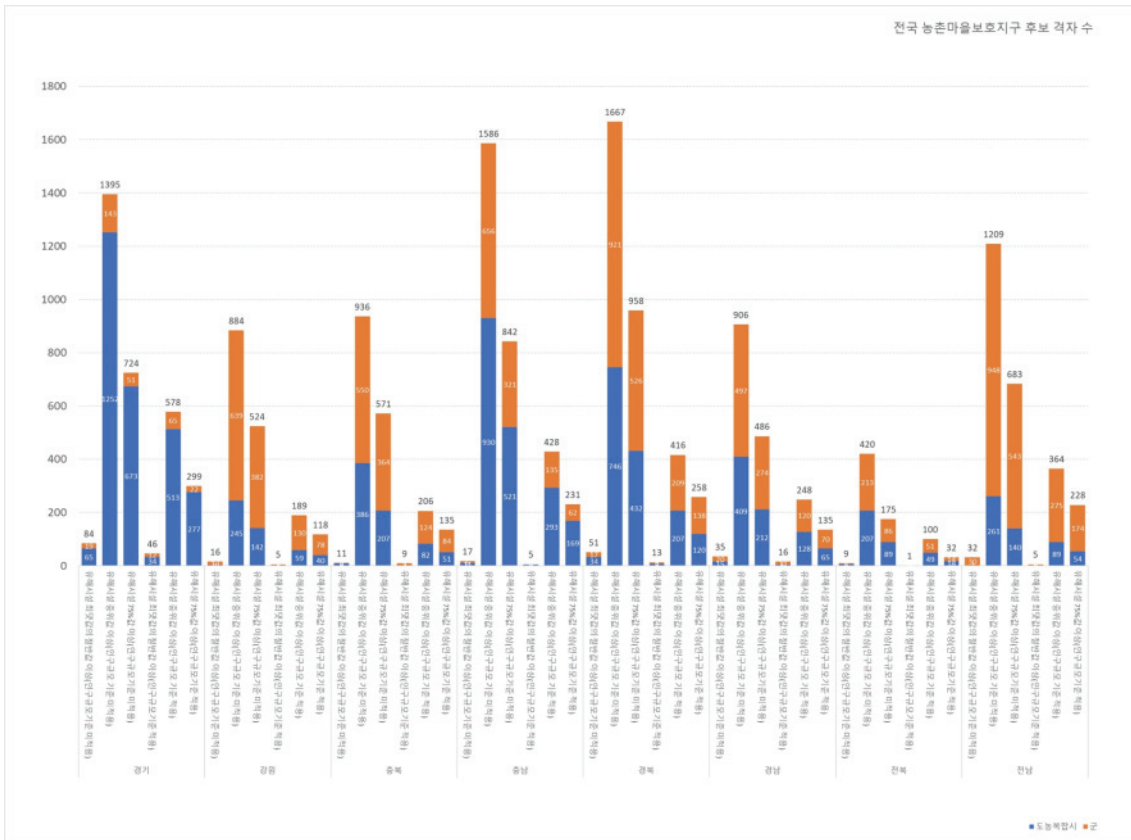


그림 3-9. 농촌위해시설 중위값, 75%값, 최댓값 격자와 농촌마을보호지구 후보격자 매칭비교 결과
출처 : 연구진 작성

□ 농촌위해시설 분포값의 대푯값은 75%값으로 선정

- 격자 당 축사, 공장, 태양광발전시설의 0을 제외한 75% 이상 값을 농촌 정주환경 개선을 위한 공공의 토지이용 관리 시급성이 높은 경우로 선정
- 다만, 지역이 수립하는 농촌공간계획에서는 지역여건에 따라 차등 적용 권장

6) 농촌마을보호지구 인구규모기준은 여기서 다루지 않지만 유해시설 분포값의 대푯값을 선정하기 위해서는 농촌마을보호지구로 선정될 수 있는 격자수와 매칭검토가 필요하다고 판단되어 분석 수행

(3) 전국 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 도출

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 수

- 우리나라 광역별 읍 199개, 면 1,104개, 총1,303개⁷⁾
- 500×500m 격자단위 생산가능인구비율변화를 중위값 이상, 유해시설 분포 75% 이상, 공시지가 변화율 중위값 이상 적용하면, 전국 총 4,963개 격자 도출
 - 경북(958개) > 충남(842개) > 경기(724개) > 전남(683개) > 충북(571개) > 강원(524개)
 - 여기서, 격자수 ≠ 농촌마을보호지구 수

표 3-9. 우리나라 광역별 읍·면 및 농촌마을보호지구 후보격자수

구분	전국	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남
읍	199	33	12	16	25	15	33	37	21
면	1,104	98	54	86	136	154	195	201	175
후보격자수	4,963	724	524	571	842	175	683	958	486

출처 : 연구진 작성

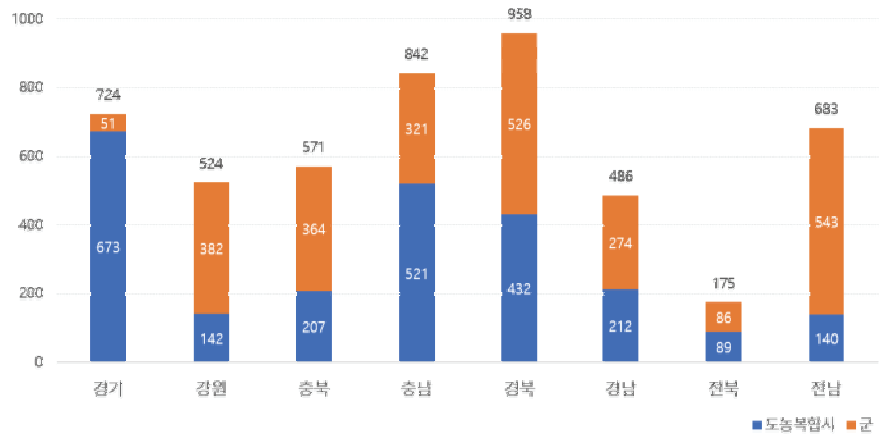


그림 3-10. 전국 및 광역단위 농촌마을보호지구 후보격자 통계

출처 : 연구진 작성

주. 격자수 ≠ 농촌마을보호지구 지정가능지역 수

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 분포 패턴

- 통계표에서도 확인할 수 있는 바와 같이, 후보군 분포는 시·군별 분포의 밀도와 패턴이 매우 상이하고 다양
 - 후보격자가 집중된 곳과 거의 없는 곳이 구분 가능한 수준
 - 가장 많은 후보격자가 분포하는 경상북도를 시·군별, 읍·면별, 법정리별로 스케일 다운하여 살펴보면 불특정한 분포패턴을 뚜렷하게 확인 가능

7) 행정안전부, '21.12.31.기준

- 이는 농촌마을보호지구 지정이 일반마을을 대상으로 하기보다 생산가능인구비율이 어느 정도 유지되어 마을이 지속가능할 것으로 판단되고 정주성에 유해한 축사, 공장, 태양광발전시설이 매우 인접하여 있어 토지이용 관리가 필요한 경우로 특정하여 우선적으로 지원하는데 정부 역량과 정책재원을 집중할 필요성을 제시
- 또한, 계획수립권자가 역내 농촌 마을 정주성 보호의 구체적이고 상세한 목표를 어떻게 정하느냐에 따라 정책 지원대상과 시급성의 판단근거가 달라질 수 있음을 시사

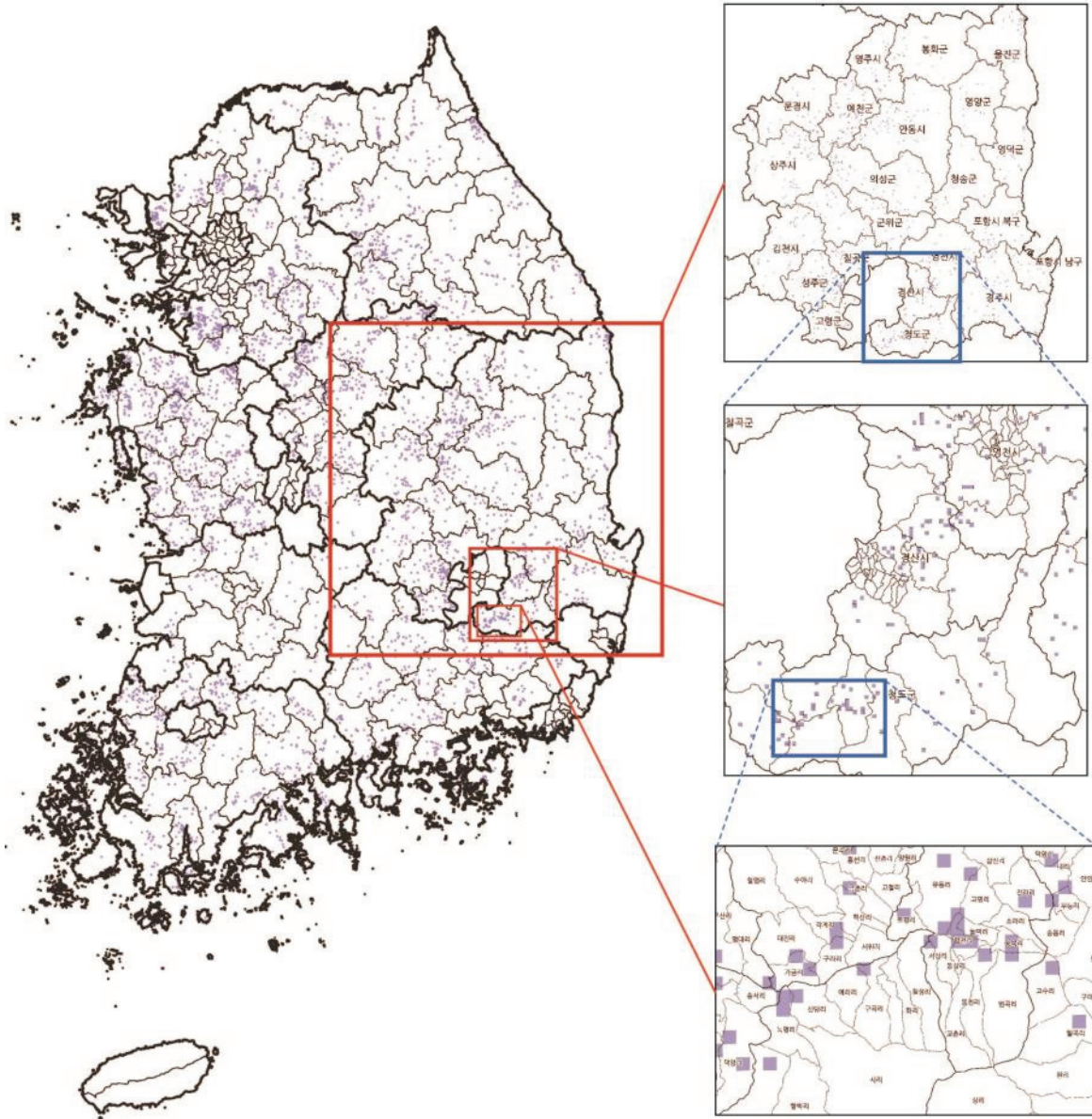


그림 3-11. 전국 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 분포도

출처 : 연구진 작성

주. 시·군별 농촌위해시설 75% 이상 적용시

(4) 농촌마을보호지구 후보격자 및 마을 규모기준 중첩 적용을 통한 지정가능지역 그루핑 및 우선순위 도출 예

□ 전국 농촌마을보호지구 후보격자 및 마을 규모기준 중첩

- 지역적 여건에 따른 농촌마을 규모와 밀도의 다양성, 차별성을 고려하여 농촌마을보호지구 규모제한은 법과 지침에서 정하지 않는 것이 바람직
- 다만, 지역별로 마을의 지속가능성, 소멸위기 등을 고려하여 토지이용 관리방향을 달리하는 우선순위 근거로 규모 검토 가능
- 앞의 선정지표 값에 따른 농촌마을보호지구 후보격자에 500×500m 격자당 주택 30호 이상 중첩결과 전국 1,436개 격자 도출

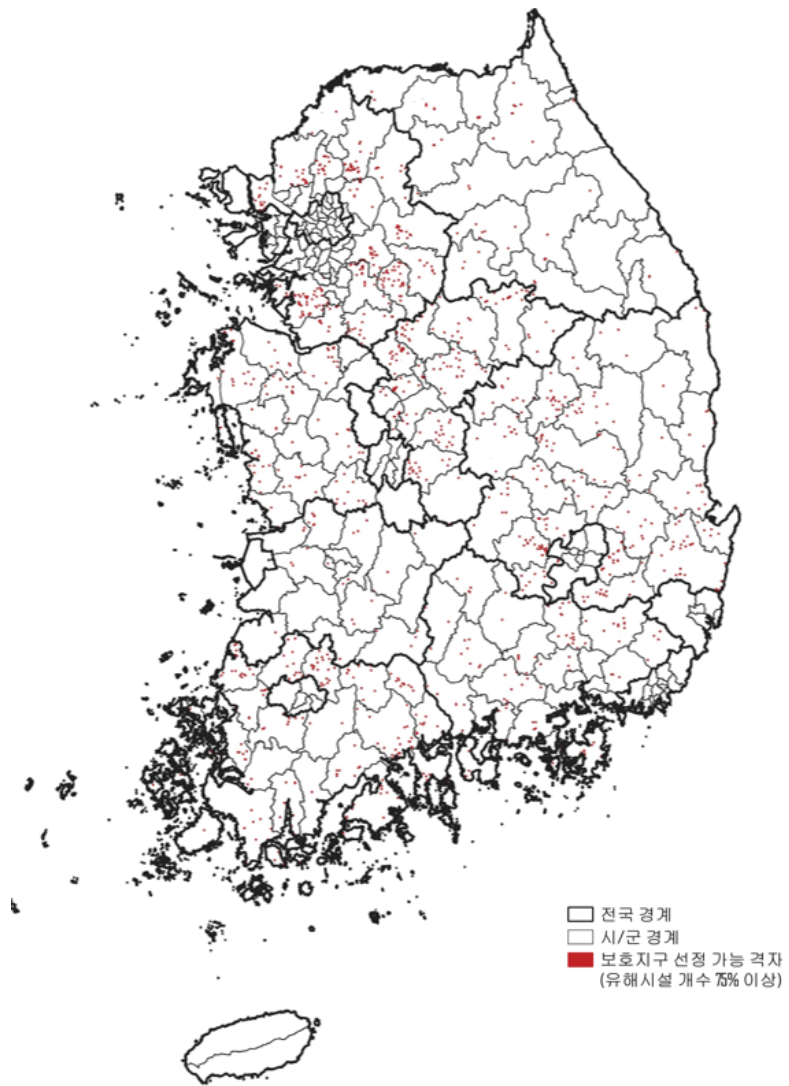


그림 3-12. 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 및 주택 30호 이상 격자 중첩 분포도

출처 : 연구진 작성

주. 주택 1호 = 인구 2인으로 설정하여 인구격자로 산출

표 3-10. 농촌마을보호지구 후보격자 우선순위 선정을 위한 규모기준 설정안

성장형	유지형	관리형
주택호수 100호 이상 면소재지 등 일정규모 이상 마을	주택호수 30호 이상 100호 미만 지속가능한 마을	주택호수 30호 미만 소멸가능성이 높은 마을
정주인구 유지 및 거점화를 위한 생활서비스 확충 등 지원		친환경 농업, 재자연화 등 새로운 토지이용 개편 가능성 고려

출처 : 연구진 작성

표 3-11. 전국 및 광역별 500×500m 격자당 주택호수 30호 이상 격자수 24,489개 산출결과

유형	전국	경기	강원	충청	경상	전라
성장형	5,720	1,283	450	708	756	640
유지형	18,769	3,040	1,139	2,620	2,724	3,594
관리형	96,556	10,235	10,298	15,929	11,080	14,426

출처 : 연구진 작성

(5) 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 준용 및 변형 적용례

생산인구 변화를 중위값 이상
(’23년 00군 생산인구 변화율 중위값 : -20.46%)



농촌위해시설 개수 75% 이상
(’23년 00군 위해시설 개수 75%기준 : 3개)



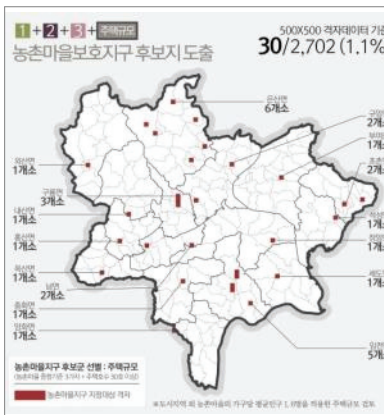
공시지가 변화율 중위값 이상
(’14→’22년 00군 공시지가 변화율 중위값 : 42.26%)



3개 선정지표 AND 중첩결과



3개 선정지표 충족 + 격자당 주택호수 30호 이상

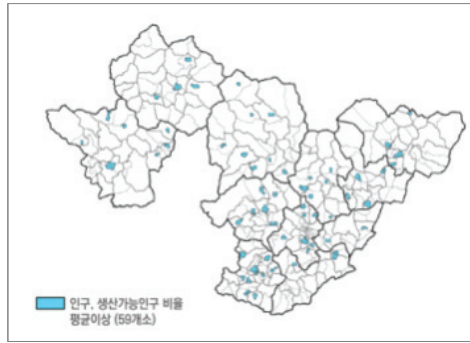


※ ’23년 00군 도시지역 외 가구당 인구수 평균 : 1.5명 기준 적용)

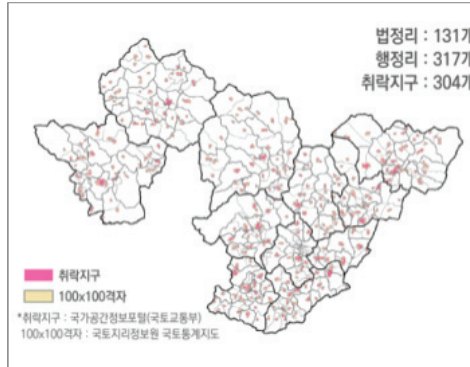
그림 3-13. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표를 준용한 후보격자 도출 예

출처 : 연구진 작성

인구·생산인구 변화를 평균값 이상



농업진흥지역 지정현황



※ 자연취락지구 지정현황을 활용한 마을 위치 및 분포패턴 작성

3개 선정지표 AND 중첩결과

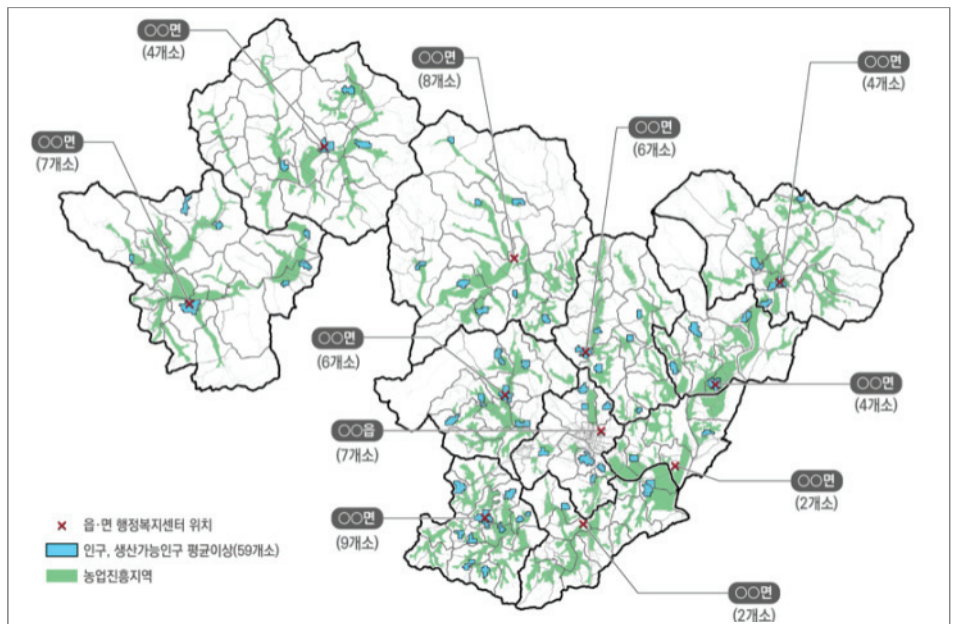


그림 3-14. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표를 준용한 후보격자 도출 예

출처 : 농림축산식품부, 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료 참고

주. 해당 군에 법정리 131개, 행정리 317개, 취락지구 304개 존재

(6) 광역, 시·군, 읍·면, 법정리 등 다양한 공간레벨에서 후보격자 맵핑 예

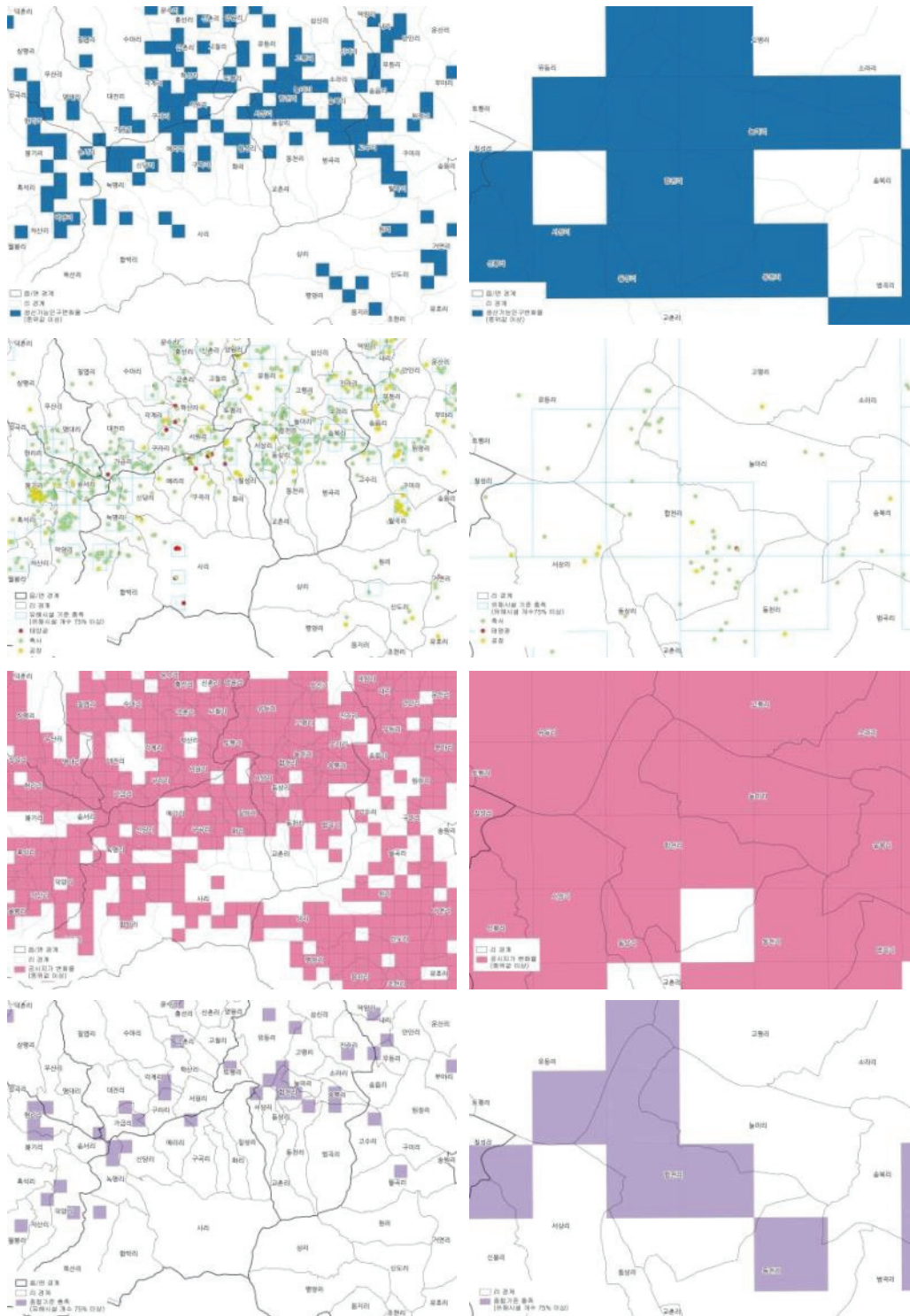


그림 3-15. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표별 격자 맵핑 예시

출처 : 연구진 작성

주. 위에서 순서대로 생산가능인구비율 변화율, 농촌위해시설 밀집도, 공시지가 변화율, 앞의 세 지표를 중첩하여 도출한 농촌마을보호지구 지정가능 지역 후보격자이며, 공간단위는 시·군·읍·면(왼쪽) 및 법정리(오른쪽) 단위

(5) 운영체계

□ 대안 1. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침에서 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정기준으로 운용

- (초기) 지침으로 선정기준 운영체계를 준용하도록 하고 계획에서 지역 여건에서 차별적으로 고려하기 위해 유연화할 필요성을 입증하도록 유도
- (중장기) 지역의 계획 자율성 확대 및 상향식 지구 지정 프로세스 정립

□ 대안 2. 농촌마을보호지구 지정가능지역 정보서비스 제공

- (초기) 정부 가이드북 제공
 - 정부가 공공데이터 플랫폼을 통해 농촌마을보호지구를 지정하여 관리할 필요가 있는 농촌마을 후보를 지역 여건에 맞춰 확인할 수 있는 정보 제공
 - 일괄 적용이 가능한 지표를 기준으로 전국의 농촌마을 보호 및 육성 정책목표 제시
 - 지역에서 농촌마을보호지구 지정의 우선순위를 손쉽게 빠르게 파악하는데 참고 가능한 공간정보 서비스 지원
- (중장기) 정부포털 운영
 - 한국농어촌공사 RAISE시스템에 관련정보를 탑재하고 지자체가 값을 입력하면 각 지표별 생성데이터를 시각화하여 지도 제공
 - 지역의 필요에 따라 유연한 운영이 가능하도록 지역 특성을 고려할 수 있는 상대값 선택적용 등 지표 개발과 연계될 필요
 - 제도 시행 후 모니터링, 데이터 갱신 및 R&D 약3년 수행하여 데이터 신뢰도 등 개선
 - 지자체에서 지역여건과 주민 요구수준을 고려한 농촌마을 보호 및 관리 계획 목표수립의 근거로 활용하도록 지원
 - 장기적으로 지자체별 자율적으로 농촌마을보호지구 지정에 의한 토지이용 관리 목표 설정이 가능하도록 선정지표 고도화 등 유연한 운영체계 검토

표 3-12. 농촌마을보호지구 지정가능지역 정보서비스 제공 추진안

구분	운영내용	비고	유사 사례
초기	(1)+(2)+(3) 종합 → 해당 법정리 지도서비스	지자체의 법정리 후보군 검토 지원	도시재생포털 쇠퇴 지역 제공
중장기	(1), (2), (3)별 지역선택권을 줄 수 있는 인터랙티브 툴 킷 서비스 → 사전검토 지원서비스	지자체와 주민의 지구 지정 필요성 판단자료 생성 지원	팩토리온 공장입지 제공

출처 : 연구진 작성

주. 도시재생R&D의 경우 데이터갱신 및 시스템 구축에 4년간 연1억 총4억 예산투입하였음. 유사한 사례를 참고하여 구축 가능

3. 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정관련 입지적정성 검토기준 도입

1) 필요성 및 목적

□ 필요성

- 농촌 난개발에 해당하는 토지이용의 외부불경제 해소 및 도시지역의 일반주거지역 수준으로 정주성에 유해한 토지이용을 이격시키는 판단기준 운용 필요
- 정주성을 침해하는 생산관련 용도의 입지 배제 및 허용영역을 구분하고 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리에 의한 농촌공간 재구조화 구체화 지원 필요

□ 목적

- 기본계획에서 입지적정성 검토를 수행하여 농촌산업·축산·융복합산업·재생에너지지구 지정가능지역 입지 도출
- 농촌 마을의 정주성 침해를 최소화하기 위해 생산 관련 토지이용의 적정 입지 판단근거 제공
 - 기본계획에서 판단하는 입지적정성은 농촌산업·축산·농촌융복합산업·재생에너지지구의 구체적 입지를 정하는 것이 아니라 농촌 마을의 정주성 관리 목적에서 보호할 요소를 정하고 이로부터 생산 관련 지구를 이격시켜 적정한 공간적 관계를 갖도록 입지 가능 지역을 확인하는 개념

□ 활용방향

- 「농촌공간재구조화법」 제7조제2항6호 농촌특화지구의 운용 및 관리 방향 설정의 근거로 활용
- 토지이용 관리 필요, 시급성, 지역재생 효과를 고려한 효과적인 농촌재생활성화 지역 지정의 근거로 활용

표 3-13. 농촌공간재구조화법 제7조제2항에 따른 계획수립항목 중 농촌특화지구 관련항목

1 농촌의 지역적 여건 및 특성	2 계획의 방향·목표에 관한 사항	3 인구분석에 관한 사항
4 농촌공간재구조화에 관한 사항	5 농촌재생활성화지역 지정 및 변경에 관한 사항	6 농촌특화지구의 운용 및 관리에 관한 사항
7 농촌위해시설 현황과 이전·철거·집단화 또는 정비에 관한 사항	8 농촌 정주 및 주거여건 개선에 관한 사항	9 농촌생활서비스시설 현황과 배치에 관한 사항
10 농촌 경제 및 일자리 기반 활성화에 관한 사항	11 농촌의 교통·교육·문화·복지 등 농촌생활서비스 제공에 관한 사항	12 농촌 환경 및 경관의 보존·관리에 관한 사항

출처 : 연구진 작성

2) 입지적정성 검토기준 구성안⁸⁾

- 앞 장에서 논의한 대로 선행연구에서 제안한 입지적정성 검토기준안을 토대로 보호요소, 거리구간, 점수합산방식을 재검토하고 입지판단을 유연화하는 2개 대안 검토
 - 공통적으로 마을로부터 가장 가까운 구간을 입지배제영역으로 0점 처리하는 기준을 설정하고 입지판단은 정부규제 영역을 강화하는 경우와 지자체 자율성으로 판단하는 영역을 강화하는 경우로 구성

□ 기본구조

- **(입지적정성 판단근거)** 우리나라 농촌의 생활환경 관련 대표적인 토지이용이자 농촌마을을 구성하는 기본요소인 “주거지, 농지, 도로, 하천”로 구성되는 보호요소로부터 이격하는 거리에 대한 등급으로 설정⁹⁾

표 3-14. 입지적정성 기준안 기본형 (단위 : m)

보호 요소	데이터 속성	입지배제	평가기준		
			1	2	3
주거지	건축물대상상 주택	0~50	50~350	350~500	500 이상
농지	「농지법」상 농업진흥구역	농업진흥구역	0~100	100~200	200 이상
	AND 경지정리도 및 팜맵 경지정리 정보	경지정리 전·답			
도로	도로명주소 도로구간 폭 8m 이상 도로 ¹⁾	0~30	30~100	100~200	200 이상
	OR(강화시) 도로명주소 도로구간 도로중심선 ²⁾	-	0~100		
하천	「하천법」상 하천구역	하천구역	0~200	200~500	500 이상
	AND 하천중심선 ³⁾	소하천구역	0~100	100~350	350 이상

출처 : 여혜진 외, 2022, '농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구'의 기본방향을 토대로 '23 농식품부 농촌 특화지구 실증사업지인 부여군 은산면, 상주시 중동면 대상으로 보호요소, 데이터, 거리구간, 점수합산방식 검증 과정을 통해 도출

- 주1. 이 도로는 마을과 마을을 연계하는 도로에 해당하며, 기능상 지방도임. 그러나, 도로정보 상 지방도로 분류되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 지방도로 하고 지방도 이상 도로 양측 경계로부터 거리를 설정하도록 함. 여기서는 분석의 편의상 지방도를 도로명주소 도로구간 폭 8m 이상 도로로 분류함
- 주2. 이 도로는 마을 내부도로에 해당하며, 기능상 리도임. 그러나, 도로정보 상 리도로 분류되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 리도 이상 도로 중에서 대중교통 운행도로를 대상으로 양측 경계로부터 거리를 설정하도록 함
- 주3. 「하천법」상 하천구역은 농촌 마을 인근의 소하천을 포함하지 않으며 「소하천정비법」상 소하천구역도 법적으로 행위제한 구역임. 그러나, 공간정보 상 분류되어 구축되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 소하천구역을 분류하고 경계로부터 거리를 설정하도록 함. 여기서는 분석의 편의상 하천중심선으로부터 거리를 설정함

- **(0 등급) 입지불가구역 별도 합산하여 입지배제하고, (1~5등급) 이격거리를 구간화하여 등급 점수 부여, 요소별 점수를 합산하여 종합 등급 산정**

8) 입지적정성 검토기준의 적정성 및 실효성 검증은 본 연구와 연계하여 건축공간연구원 자체 과제로 수행하는 연구(여혜진 외, 2023, 농촌공간 재구조화 및 재생 계획수립지침 마련 연구 : 농촌특화지구 입지적정성 검토방안을 중심으로)에서 다룸에 따라 여기서는 기본적인 분석 수행

9) 국내의 유헤시설에 대한 거리기반 입지평가 연구(양진홍외, 2019; 김용훈외, 2012; Peng et al., 2014; Pfost et al, 2009)에서는 정주성을 위한 보호요소로 주거지, 시가지지역, 도로, 하천, 농경지, 산림을 설정하고, 거리는 보호요소별 다양하게 최소 30m 부터 50m, 100m, 500m까지 이격거리를 설정하고 있음. 여기서는 최소 이격거리 30~50m, 100~300m 구간 설정하되 최대 이격거리는 500m이상으로 하여 법정리 단위에서 입지관리가 되도록 설정함. 마을로부터 이격의 범위는 축사, 공장이 지역의 주요 생산시설인 점을 고려하여 직주일체형에서 직주근접형으로 이격거리 설정이 적절할 것으로 판단(여혜진외, 2022, 참고재정리)

- 0등급은 4개 보호요소 중 하나라도 만족하지 못하면 0점 처리함. 도로에서 30m, 하천구역, 소하천구역은 법적 입지불가지역이므로 주거지와 농지를 보호하기 위해 추가적으로 거리규제를 적용하여 마을을 보호하는 효과 증대
- (입지판단) 0~2등급 입지배제, 3등급 입지회피, 4~5등급 입지허용으로 운영하거나 0~1등급 입지배제, 2~3 등급 입지조정 및 관리, 4~5등급 입지허용으로 구성
- 2등급은 기초농촌공간정책심의, 3등급은 지자체가 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 지역 여건을 고려하여 입지 적정 등급 단계를 달리 운영할 수 있도록 하는 지역 자율성을 부여하는 운영¹⁰⁾

표 3-15. 입지판단 유형 대안

종합등급	0	1	2	3	4	5
합산점수*	-	4~5	6~7	8	9~10	11~12
	입지배제**			허용		
입지판단	①	입지배제		입지회피	입지허용	
	②	입지배제	입지조정	입지관리	입지허용	

* 4개 요소 등급점수의 합

** 입지배제구역 : 녹지 외 도시지역, 지구단위계획구역, 공익용산지, 생태자연도1등급

□ 공간데이터

- 도로명주소 도로구간 폭 8m 이상 도로
 - 이 도로는 마을과 마을을 연계하는 도로에 해당하며, 기능상 지방도임. 그러나, 도로정보 상 지방도로 분류되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 지방도로 하고 지방도 이상 도로 양측 경계로부터 거리를 설정하도록 함. 여기서는 분석의 편의상 지방도를 도로명주소 도로구간 폭 8m 이상 도로로 분류
- OR(강화시) 도로명주소 도로구간 도로중심선
 - 이 도로는 마을 내부도로에 해당하며, 기능상 리도임. 그러나, 도로정보 상 리도로 분류되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 리도 이상 도로 중에서 대중교통 운행도로를 대상으로 양측 경계로부터 거리를 설정하도록 함
- 하천구역·소하천구역
 - 「하천법」상 하천구역은 농촌 마을 인근의 소하천을 포함하지 않으며 「소하천 정비법」상 소하천구역도 법적으로 행위제한 구역임. 그러나, 공간정보 상 분류되어 구축되어 있지 않음. 계획수립권자가 관할구역 공간정보 구축시 소하천구역을 분류하고 경계로부터 거리를 설정하도록 함. 여기서는 분석의 편의상 하천중심선으로부터 거리를 설정

10) 향후 제도 운영단계에서 정부 및 광역·기초 지자체 농촌공간정책지원기관의 모니터링 및 R&D를 통한 입지판단 기준 고도화 필요

3) 시뮬레이션

(1) 개요

□ 샘플적용 대상

- 전국단위 토지이용 입지적정성 분석 이전 입지기준 판단을 위해 시뮬레이션 대상 지자체를 선정하여 분석
 - 전국 시·군 단위 기준 분석 대상 지자체 선정을 위해 전체 지자체를 평야, 산간, 평야와 산간 중간 지역으로 구분하고, 도농복합시와 군 단위로 구분하여 전문가 자문을 통해 총 8개 지역 선정(경기, 강원, 충남, 전남·북, 경남·북)

표 3-16. 입지적정성 검토기준 시뮬레이션 대상지역

구분	평야	중간	산간
도농복합시	D시 N시	S시 J시	-
군	-	Y군 B군	P군 S군

출처 : 연구진 작성

□ 분석방법

- GIS 기반 다중 배제분석을 활용하여 입지판단 유형 ①, ② 비교분석
 - GIS 다중 배제분석은 2000년대후반부터 기피시설 입지계획에서 활용하는 기법이며, 선례로 국가재생에너지 입지전략 수립시 주거지, 생태환경 등을 입지배제요소로 입지회피영역 결정에 활용한 바 있음

□ 구현방법

- Qgis로 평가기준 벡터데이터를 래스터화하고 등급 설정, 래스터 칼큘레이터로 5개 평가기준 종합한 래스터 데이터를 산출, 종합등급화된 결과값에 법적 입지불가지역을 소거하여 최종적으로 등급 산출

표 3-17. Qgis 및 ArcMap 운영단계 및 작업방법

순서	Qgis 툴	업무지침	ArcMAP 툴
1	래스터화 (벡터를 래스터로)	평가기준(주거지, 도로, 하천 등 5개) 벡터 데이터를 래스터(tif)화	Euclidean Distance
2	테이블로 재분류	각 결과 값(래스터 데이터)을 넣어 등급 설정	Reclassify
3	Raster calculator	5개 평가기준의 래스터 데이터들을 종합한 래스터 데이터 산출	Weighted Sum
4	테이블로 재분류	5개 평가기준이 종합된 래스터 데이터에 등급 설정	Reclassify
5	Raster calculator	등급화된 결과 값에 입지불가지역을 래스터화하여 소거	Times

출처 : 연구진 작성

주. ArcMap 10.5의 Euclidean Distance 툴로 거리데이터 구축 후, 거리기준에 따라 Reclassify 툴 이용하여 등급화, Qgis 연접격자 도출방법(Qgis '위치로 선택' 툴) 활용(선택객체에 격자인구 레이어 적용, 객체위치는 '접촉', 비교객체에 동일한 격자인구 레이어 적용 후 실행)

(2) 분석결과

□ 입지판단 유형 ①. 입지배제-입지회피-입지허용 면적비교

- 입지배제를 0~2등급으로 하는 경우 대체로 도농복합시가 일반군보다 입지배제, 입지회피 판단의 면적비중이 높고, 일반군의 입지허용 면적이 크게 도출된 점이 특징적이며, 농촌마을보호지구 후보격자 중첩도 도농복합시가 상대적으로 더 유리

표 3-18. 입지판단 유형 ①의 입지적정성 등급별 면적비율 (단위 : %)

등급	0	1	2	3	4	5		
점수	-	4~5	6~7	8	9~10	11~12		
입지판단	배제			회피	허용			
도농복합	D	2.6	5.1	34.0	18.0	25.6	14.8	
		41.7			18.0	40.3		
	N	0.3	9.2	31.4	16.2	28.5	14.4	
		40.8			16.2	43.0		
	S	0.4	7.7	18.8	11.6	30.2	31.3	
		26.9			11.6	61.4		
	J	1.0	13.4	28.0	15.6	25.0	17.0	
		42.4			15.6	42.0		
	군	Y	0.0	2.7	11.4	10.3	26.5	49.1
			14.2			10.3	75.6	
		B	2.8	5.6	26.6	12.9	30.6	21.5
			35.0			12.9	52.1	
P		0.1	2.6	11.2	12.8	38.8	34.4	
		14.0			12.8	73.2		
S		0.9	8.6	16.1	12.9	32.9	28.6	
		25.6			12.9	61.5		

출처 : 연구진 작성

표 3-19. 입지판단 유형 ①의 입지적정성 등급별 농촌마을보호지구 후보격자 중첩 면적비율 (단위 : %)

등급	0	1	2	3	4	5		
점수	-	4~5	6~7	8	9~10	11~12		
입지판단	배제			회피	허용			
도농복합	D	1.9	5.4	43.0	22.1	16.2	11.4	
		50.3			22.1	27.6		
	N	0.1	8.5	45.9	21.7	23.8	0.0	
		54.5			21.7	23.8		
	S	0.2	12.1	41.0	20.9	25.3	0.5	
		53.3			20.9	25.8		
	J	0.0	15.1	16.1	53.3	15.6	0.0	
		31.2			53.3	15.6		
	군	Y	0.5	10.9	28.5	27.1	33.0	0.0
			39.9			27.1	33.0	
		B	4.3	7.1	33.2	17.8	23.9	13.8
			44.6			17.8	37.6	
P		0.1	12.1	40.4	22.8	24.5	0.2	
		52.5			22.8	24.7		
S		0.8	16.6	25.9	19.9	36.2	0.6	
		43.3			19.9	36.8		

출처 : 연구진 작성

□ 입지판단 유형 ②. 입지배제-입지조정-입지관리-입지허용 면적비교

- 입지판단을 네 가지로 구분하고 입지배제를 0~1등급으로 축소적용하는 경우, 앞의 유형에 비해 도농복합시와 일반군 간 편차를 줄이는 효과가 있으나, 상대적으로 도농복합시가 일반군보다 입지배제, 입지조정, 입지관리 면적비중이 높고 일반군이 입지허용 면적비중이 높은 특성은 공통적임. 다만, 농촌마을보호지구 후보격자 중첩정도는 도농복합시와 일반군 간 편차가 크지 않고 지역 여건에 따라 달리 나타나는 경향

표 3-20. 입지판단 유형 ②의 입지적정성 등급별 면적비율 (단위 : %)

등급	0	1	2	3	4	5	
점수	-	4~5	6~7	8	9~10	11~12	
입지판단	배제		조정	관리	허용		
도농복합	D	2.6	5.1	34.0	18.0	25.6	14.8
			7.7	34.0	18.0		40.3
	N	0.3	9.2	31.4	16.2	28.5	14.4
			9.5	31.4	16.2		43.0
	S	0.4	7.7	18.8	11.6	30.2	31.3
			8.1	18.8	11.6		61.4
	J	1.0	13.4	28.0	15.6	25.0	17.0
			14.4	28.0	15.6		42.0
군	Y	0.0	2.7	11.4	10.3	26.5	49.1
			2.7	11.4	10.3		75.6
	B	2.8	5.6	26.6	12.9	30.6	21.5
			8.4	26.6	12.9		52.1
	P	0.1	2.6	11.2	12.8	38.8	34.4
			2.7	11.2	12.8		73.2
	S	0.9	8.6	16.1	12.9	32.9	28.6
			9.5	16.1	12.9		61.5

출처 : 연구진 작성

표 3-21. 입지판단 유형 ②의 입지적정성 등급별 농촌마을보호지구 후보격자 중첩 면적비율 (단위 : %)

등급	0	1	2	3	4	5	
점수	-	4~5	6~7	8	9~10	11~12	
입지판단	배제		조정	관리	허용		
도농복합	D	1.9	5.4	43.0	22.1	16.2	11.4
			7.4	43.0	22.1		27.6
	N	0.1	8.5	45.9	21.7	23.8	0.0
			8.6	45.9	21.7		23.8
	S	0.2	12.1	41.0	20.9	25.3	0.5
			12.3	41.0	20.9		25.8
	J	0.0	15.1	16.1	53.3	15.6	0.0
			15.1	16.1	53.3		15.6
군	Y	0.5	10.9	28.5	27.1	33.0	0.0
			11.4	28.5	27.1		33.0
	B	4.3	7.1	33.2	17.8	23.9	13.8
			11.4	33.2	17.8		37.6
	P	0.1	12.1	40.4	22.8	24.5	0.2
			12.2	40.4	22.8		24.7
	S	0.8	16.6	25.9	19.9	36.2	0.6
			17.4	25.9	19.9		36.8

출처 : 연구진 작성

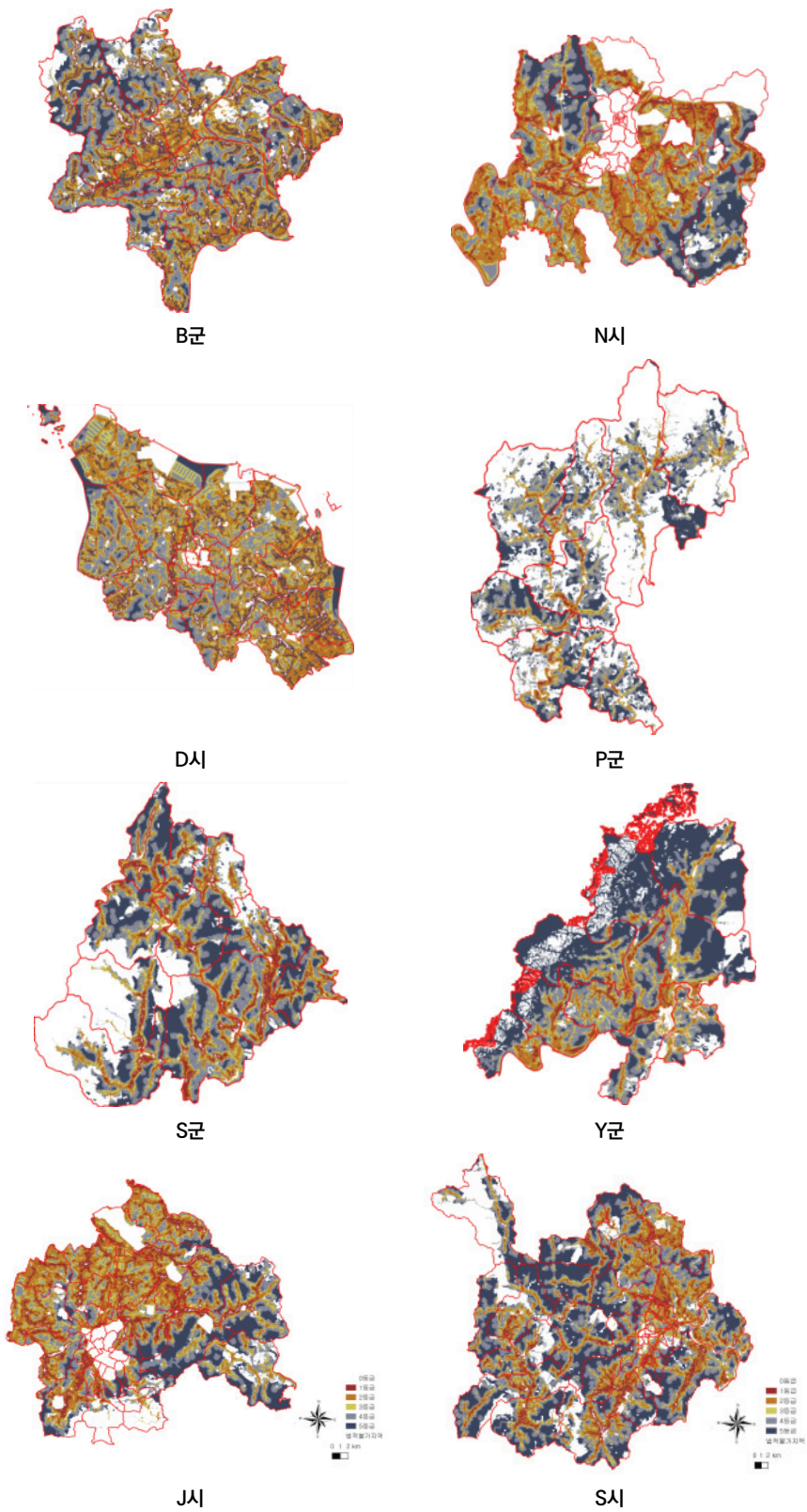


그림 3-16. 샘플지역 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면
출처 : 연구진 작성

(3) 시·군별 읍·면단위 입지적정성 검토기준 맵핑 예시

□ 평야지대 S군¹¹⁾

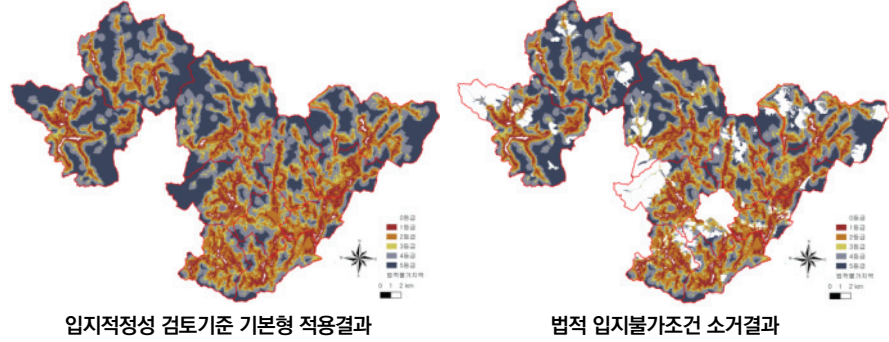


그림 3-17. S군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면

출처 : 연구진 작성

주. 법적 입지불가조건은 녹지 외 도시지역, 생태·자연도 1등급 등 적용

표 3-22. S군 읍·면별 입지적정성 검토기준 등급별 면적 종합

(단위 : km²)

읍·면	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	법적불가	총면적
00면	0.38	6.40	13.31	9.69	25.97	29.41	6.50	78.66
00면	0.39	5.35	8.96	4.03	6.26	2.56	2.97	24.59
00면	0.46	3.89	9.92	6.01	16.35	20.49	8.84	48.28
00면	0.85	7.08	10.43	6.43	19.01	30.03	13.43	60.40
00읍	0.07	2.41	5.62	3.83	6.60	2.71	13.52	7.72
00면	0.29	4.28	11.99	7.08	23.65	31.71	4.89	74.11
00면	0.42	4.82	6.13	2.21	3.44	1.56	1.62	16.96
00면	0.07	3.87	7.53	4.92	12.60	7.57	3.31	33.25
00면	0.15	4.44	7.06	3.91	8.42	8.68	1.08	31.57
00면	0.43	5.30	7.41	4.44	9.49	12.69	13.28	26.48
00면	0.29	5.29	8.60	4.01	7.13	3.00	1.11	27.21

출처 : 연구진 작성

- 입지적정성 검토기준 기본형의 보호요소, 거리구간, 점수 및 등급을 원용하여 군 전체에 적용
 - 녹지 외 도시지역, 지구단위계획구역은 농촌특화지구 지정범위에서 제외되므로 소거하고, 공익용산지, 생태자연도 1등급은 법적 개발불가지역이므로 일괄 소거
 - 0~5등급별 개략적인 면적을 파악하고 읍·면 간 편차가 심한 경우 등 예외적으로 고려할 필요가 있는 경우를 파악
 - 이 군의 경우 법적 입지불가조건을 소거하여 상당한 면적이 감소하는 읍·면이 있고, 평야지대에 해당하는 여건에서 4~5등급 면적이 상당히 크게 분포하는 면과 매우 적게 분포하는 면의 편차가 상당히 심하게 나타나는 상황
 - 이에 반해, 2~3등급 면적의 읍·면 간 편차는 비교적 적은 특성을 보이며, 0~1

11) 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료를 참고하여 보완작성함

등급에서도 편차가 나타나기는 하지만 면적이 작은 경우가 두 곳으로 제한적인 수준을 확인

- 종합하면, 법적불가지역으로 소거되는 면적이 큰 경우에도 4~5등급 면적이 큰 편으로 나타나고 4~5등급이 적은 경우는 읍·면의 전체 면적이 적은 경우로 입지적정성 등급 상 생산관련 농촌특화지구 후보지를 정하는데 불리한 조건을 갖는다고 할 수 없음을 확인
- 이에, 여기서는 입지적정성 검토기준 기본형과 입지판단 유형을 원용하는 방향으로 검토할 수 있을 것으로 판단

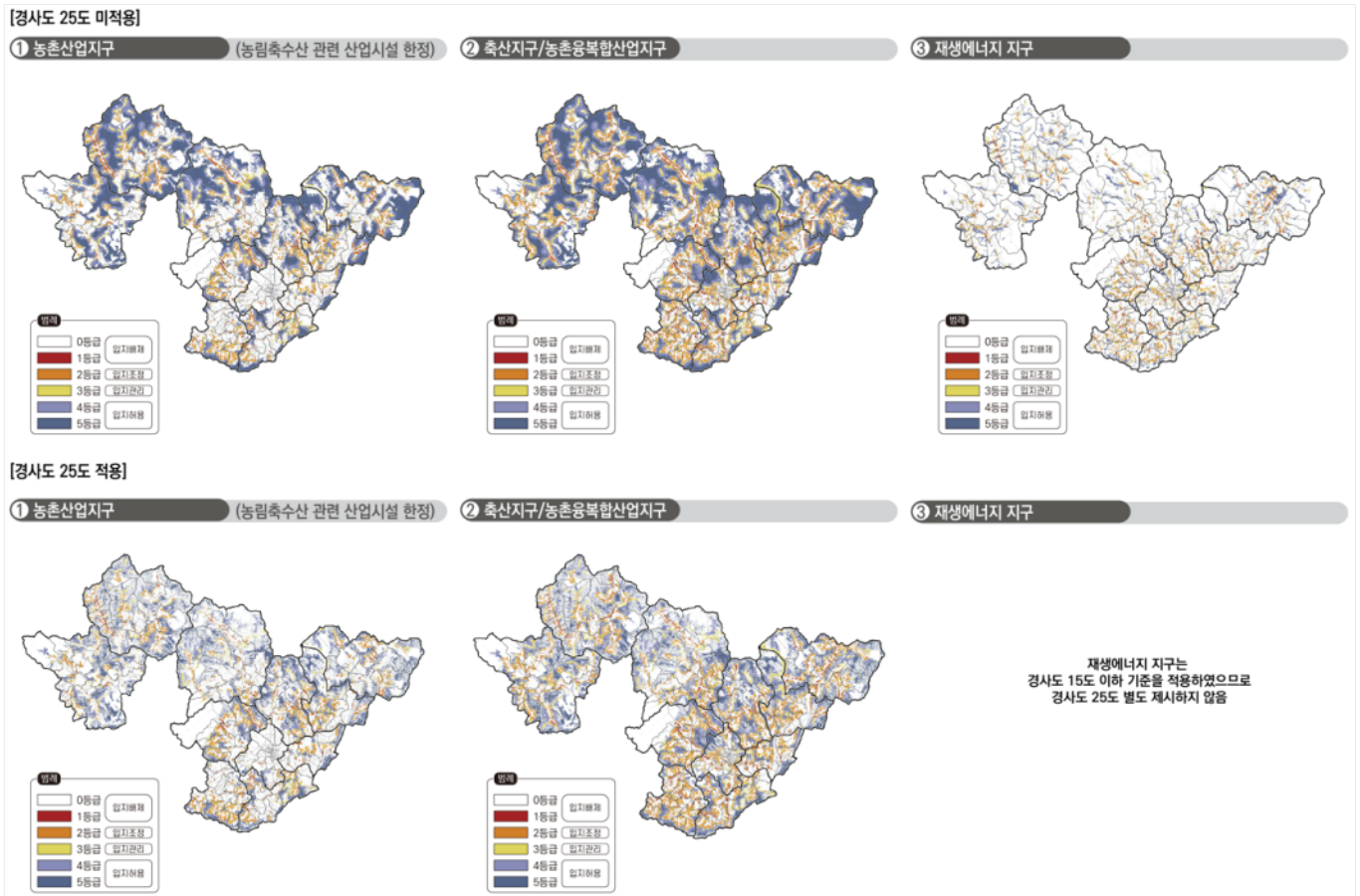


그림 3-18. S군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑의 입지판단 유형 적용결과

출처: 농림축산식품부, 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료 참고

- 군 전체에 대해 입지적정성 검토기준 기본형의 보호요소, 거리구간, 점수, 등급 별 입지판단 유형 원용
 - 이에 따라, 0~1등급은 입지배제로 판단하고, 2등급은 가급적 입지를 회피하되 기초농촌공간정책심의회 심의를 통해 입지적정성 여부를 결정하도록 하고, 3등급은 농촌공간계획에서 입지허용의 필요성과 생산관련 토지이용 재배치 수요를 판단하여 결정하도록 하고, 4~5등급은 입지허용으로 판단

- 1차로 수행한 GIS 시뮬레이션은 경사도 25도를 적용하지 않은 결과이며 군 계획조례는 경사도 25도 이하에 대해 개발행위를 허가하므로 경사기준을 추가하여 최종적인 입지적정성 등급 분포도를 도출
- 시뮬레이션 결과와 입지허용 등급에서의 후보군을 토대로 주민 및 토지소유주와 협의를 진행하고, 1차 협의에서 보완할 사항을 도출하고 필요한 경우 입지적정성 검토기준을 유연화하여 다시 시뮬레이션을 수행하는 흐름으로 운영
- 시·군은 주민 및 토지소유주와 지구 지정가능지역에 대한 합의에 이르기까지 계획적 검토를 거쳐 충분한 사유와 근거를 갖추어야 하며 읍·면의 지정여건 편차를 고려하는 등 지역의 자율적 판단기준 운영 가능

□ 산간지대 B군

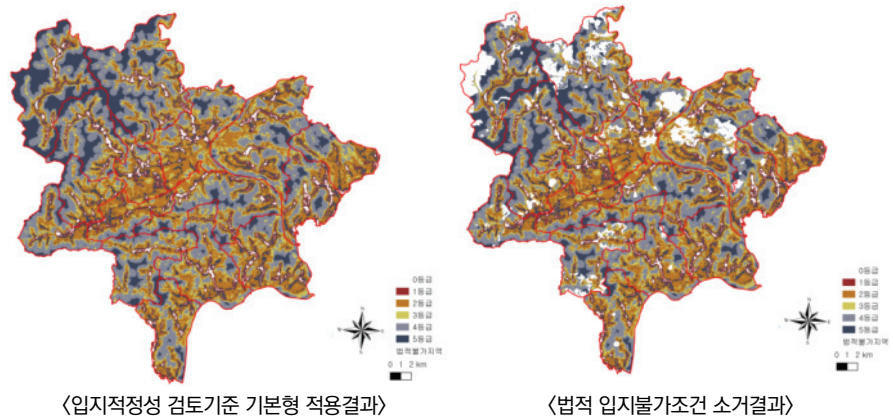


그림 3-19. B군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면
출처: 연구진 작성
주. 법적 입지불가조건은 녹지 외 도시지역, 생태·자연도 1등급 등 적용

표 3-23. B군 읍·면별 입지적정성 검토기준 등급별 면적 종합 (단위: km²)

읍·면	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	법적불가	총면적
00면	0.94	2.02	8.32	2.50	3.00	5.10	0.25	21.65
00면	1.52	2.39	16.49	7.28	11.63	6.84	6.78	39.38
00면	0.48	1.92	8.88	2.12	3.43	4.16	-	14.21
00면	1.18	1.74	5.71	4.22	14.95	12.67	0.91	39.57
00읍	1.38	2.82	17.80	9.39	19.12	9.04	8.21	51.35
00면	1.84	2.88	7.60	3.17	8.24	6.86	1.01	29.58
00면	1.25	2.98	12.70	6.04	10.74	7.74	0.03	41.41
00면	0.88	1.88	9.69	4.87	8.97	6.17	0.33	32.13
00면	0.43	1.14	5.49	2.96	10.75	4.71	1.08	24.41
00면	1.10	1.82	6.63	4.43	17.14	25.17	10.70	45.60
00면	1.55	2.59	11.75	7.63	26.65	19.48	13.67	55.99
00면	0.92	2.27	13.31	6.63	13.78	5.98	0.55	42.34
00면	1.18	2.43	11.34	6.25	17.76	8.95	0.35	47.58
00면	0.44	1.38	9.68	3.74	7.02	5.50	0.56	27.19
00면	0.59	0.99	7.21	5.31	15.60	7.27	4.33	32.64
00면	0.45	1.04	7.00	3.55	7.12	4.83	1.42	22.57

출처: 연구진 작성

- 입지적정성 검토기준 기본형의 보호요소, 거리구간, 점수 및 등급을 원용하여 군 전체 적용
 - 녹지 외 도시지역, 지구단위계획구역은 농촌특화지구 지정범위에서 제외되므로 소거하고, 공익용산지, 생태자연도 1등급은 법적 개발불가지역이므로 일괄 소거
 - 아래 표와 같이 각 읍·면별 0~5등급별 개략적인 면적을 파악하고 읍·면 간 등급별 면적의 편차가 심한 경우, 입지배제 또는 허용면적 비중이 매우 큰 점 등 예외적으로 고려할 필요가 있는 경우를 파악
 - 이 군의 경우 법적 입지불가조건을 소거하여 상당한 면적이 감소하는 북측의 4개 면을 대상으로 입지적정성 검토기준 완화형 방향을 검토할 필요가 있다고 보아 해당 면을 대상으로 입지적정성 검토기준 완화형 검토

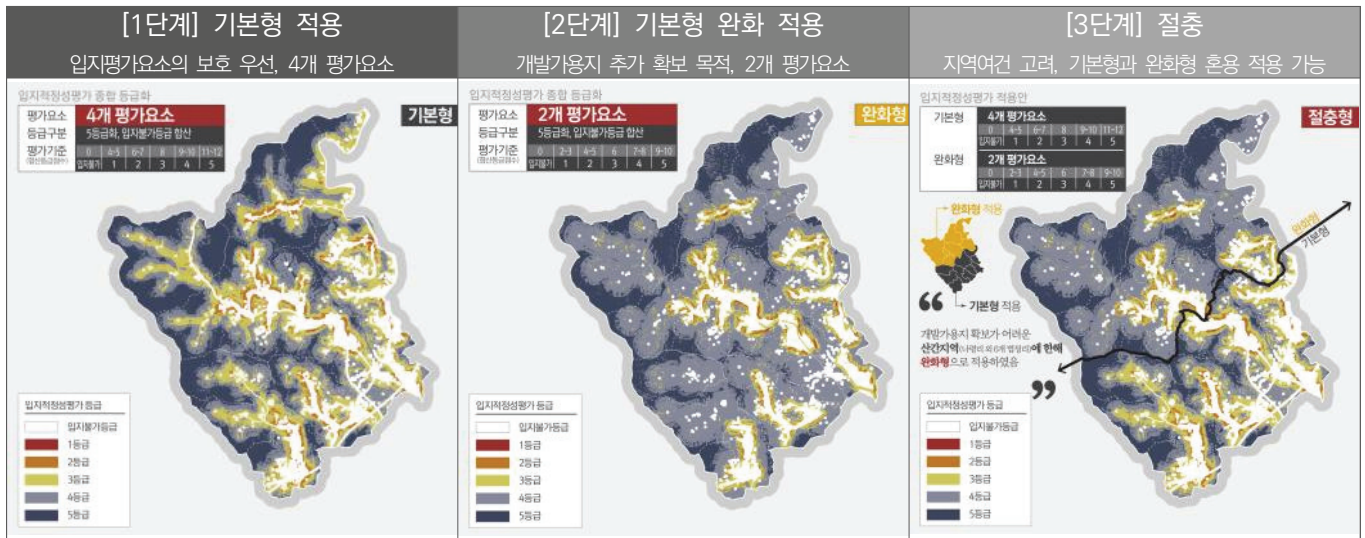


그림 3-20. B군 ES면 입지적정성 검토기준 유연한 적용 맵핑 예
출처 : 연구진 작성

표 3-24. B군 ES면 입지적정성 검토기준 유형별 등급별 면적비교

등급	기본형		완화형		절충형	
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)
0	1.55	2.22	0.42	0.61	1.29	1.86
1	2.59	3.71	1.41	2.03	2.41	3.47
2	11.75	16.87	10.24	14.71	11.33	16.28
3	7.63	10.95	13.17	18.92	11.42	16.41
4	26.65	38.26	19.45	27.93	23.85	34.25
5	19.48	27.96	24.93	35.80	19.31	27.73
등급면적합산	69.65	100.00	69.65	100.00	69.65	100.00
법적불가	13.67	19.62	13.67	19.62	13.67	19.62
소거결과	55.98	80.37	55.98	80.37	55.98	80.37

출처 : 연구진 작성

- ES면에 적합한 입지적정성 검토기준을 마련하기 위해 [1단계] 입지적정성 검토 기준 기본형을 적용한 등급별 결과를 검토하고 등급별 면적의 비중에서 입지배

제, 입지허용에 해당하는 면적 비중이 적정한지, 법정리 또는 행정리 간 면적의 편차가 어떠한지 등 고려해야 할 조건 파악

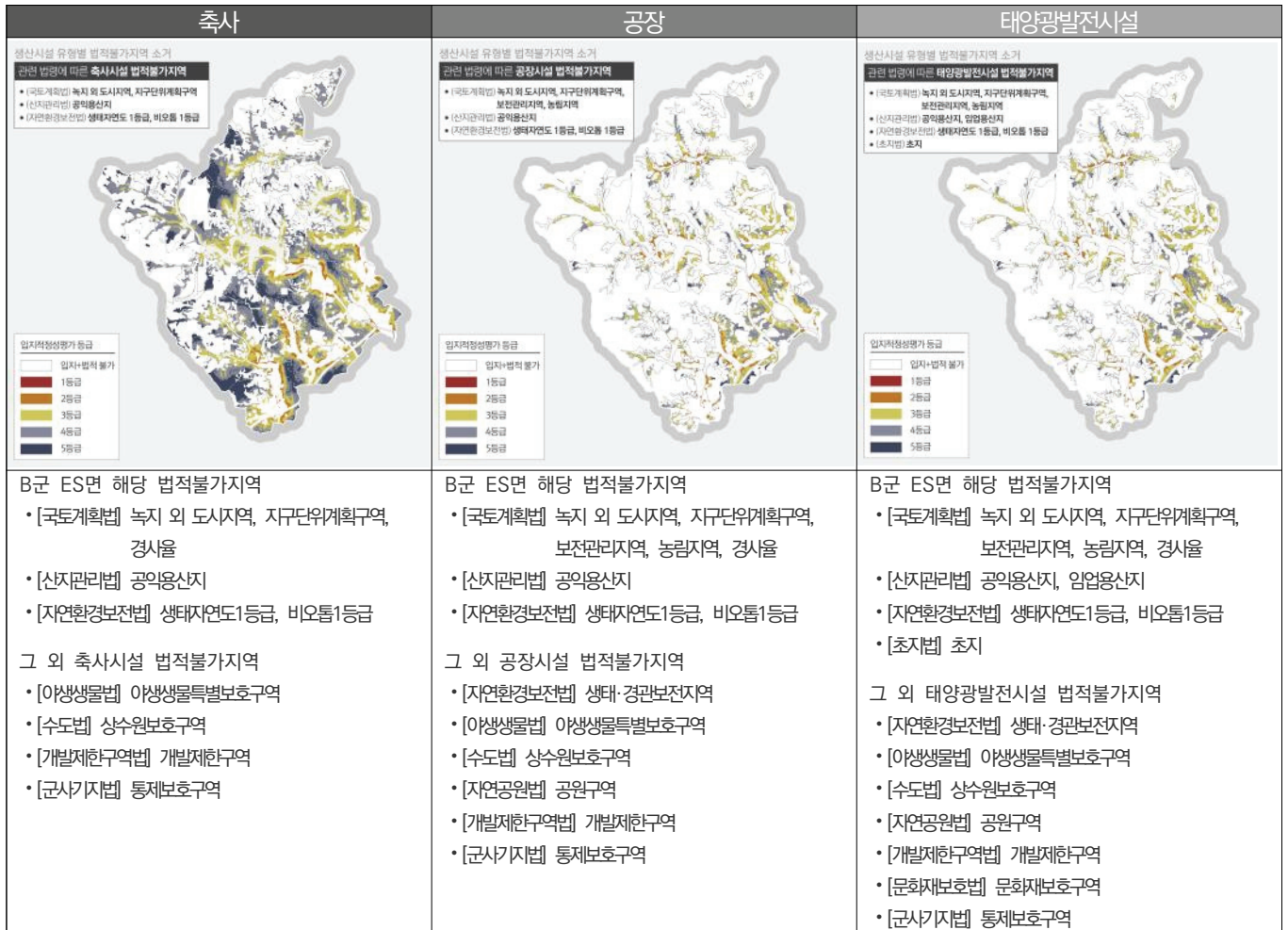


그림 3-21. B군 ES면 입지적성성 검토기준 적용 등급결과에서 관계법률 및 조례에 의한 불허지역 소거결과(안)
출처 : 연구진 작성

표 3-25. B군 ES면 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 입지관련 등급별 면적종합

구분	축사 축산지구		공장 농촌산업·농촌융복합산업지구		태양광발전시설 재생에너지지구	
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)
0	43.45	(62.3)	62.14	(89.1)	62.22	(89.2)
1	0.04	(0.1)	0.01	(0.0)	0.01	(0.0)
2	1.43	(2.0)	0.60	(0.9)	0.60	(0.9)
3	8.08	(11.6)	3.52	(5.1)	3.40	(5.0)
4	11.29	(16.2)	3.10	(4.6)	3.16	(4.5)
5	5.36	(7.8)	0.27	(0.4)	0.26	(0.4)
합계	69.65	(100.0)	69.65	(100.0)	69.55	(100.0)

주. 법적불가지역 면적은 0등급과 합산함

- ES면의 경우 입지허용에 해당하는 4~5등급 면적이 전체의 약 46%를 차지하고 3등급까지 입지허용으로 관리할 경우 전체의 57%에 이르기 때문에 입지허용으로 판단되는 층면적은 충분할 것으로 판단

- 다만, 시뮬레이션 결과에서 나타난 00면의 남쪽과 북쪽간 상대적 면적차이를 조정해야 할 필요성을 확인
- [2단계]에서 입지적정성 검토기준 기본형의 보호요소 4개 중 주거지와 농지의 거리구간, 점수 및 등급은 유지하고 도로와 하천은 데이터 속성, 점수 적용구간을 단순화하여 0등급만 적용하는 완화형 기준을 설정
- 도로와 하천 데이터는 2개를 1개로 단순화하고 1~3점의 거리구간은 적용하고 0점 구간만 기본형의 취지를 그대로 유지하여 마을의 정주성을 보호하는 효과를 갖추도록 함
- 점수구간에 따른 5등급을 유지하고 등급별 입지판단의 구분도 기본형을 준용
- 면 전체에 완화형을 적용하면 마을의 정주성 보호를 위해 입지배제로 판단하는 0~1등급이 많이 감소하고 5등급이 크게 증가함에 따라 [3단계]에서 남쪽은 기본형 기준을 적용하고 기본형 적용이 불리한 북쪽에만 완화형 기준을 적용하는 안으로 시뮬레이션 수행
- 이에 따라, 기본형만 적용한 경우 입지배제 5.93%, 입지조정 16.87%, 입지관리 10.95%, 입지허용 66.92%로 산출되었으나, 절충형으로 적용한 경우 입지배제 5.33%, 입지조정 면적 16.28%로 유사한 수준을 유지하고, 입지관리 면적은 16.41%로 대폭 증가, 입지허용 면적은 61.98%로 유사한 수준에서 남쪽과 북쪽의 면적차이가 감소한 것을 확인

(4) 정책적 시사점

- 입지배제에 대한 정부의 최소 규제 유지로 토지이용의 기능적 분리의 실효성을 확보하고 이외 입지판단에 대한 지자체의 자율성을 최대한 보장 필요
 - 입지판단 유형 대안 비교를 통해 유형간 차별성과 지역별 유·불리가 크다고 보기는 어려우나,
 - 정부의 규제수준을 낮추고 지역에 자율성을 더 많이 위임한다는 측면에서는 입지판단 ②유형이 보다 적합할 것으로 판단
 - 특히, 입지조정 대상에 대해 기초농촌공간정책심의의 기능과 입지관리 대상에 대해 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획의 합리적 판단과 계획과정의 주민, 토지소유자 등의 참여를 이끌어낼 수 있다는 점에서 현장의 실행조건을 고려할 수 있다고 판단
- 지역 여건 맞춤형 입지적정성 검토기준 운영방향 정립 필요
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 도출을 위한 수단으로 활용
 - 주민제안 농촌특화지구의 적정성 검토를 위한 체크리스트로 활용 등 지역 여건에 따라 농촌특화지구 운용 및 관리방향 설정을 위해 활용

4. 농촌특화지구 종류별 지정기준 설정

1) 검토개요

□ 목적

- 「농촌공간재구조화법」 제12조제2항에 따라 농촌특화지구의 종류별 기준을 대통령령으로 정하는 사항 검토

□ 주안점

- 농촌특화지구 유형별 토지이용 관리 속성을 고려한 토지이용관리권한의 법적 위임구조 검토
- 토지소유권 제한의 수준과 내용수준에 따라 정부 및 지자체의 토지이용관리권한을 하위규정에 위임하는 원칙
 - (토지이용 관리형 지구) 농촌마을보호지구는 용도지역에 의한 토지소유권 제한에 용도, 입지, 밀도 등에 대한 규제가 부가되는 유형이므로 하위규정에서 토지소유권 제한의 대상, 범위, 예외조건 등을 촘촘하게 규정하는 것이 중요
 - (사업형 지구) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 생산활동 관련 기존 토지이용의 재배치 및 신규 토지이용 집적화 유도의 목적을 가지므로 하위규정에서 적절한 인센티브를 규정하는 것이 중요
 - (토지자원 관리형 지구) 경관농업지구, 농업유산지구는 현행 경관보전직불제, 농업유산제도 등에 따라 농촌 기반 보존, 계층할 가치가 있는 토지자원에 대한 관리방안을 규정하는 것이 중요

표 3-26. 농촌특화지구별 속성 부여

지구 유형	토지이용 관리 속성
① 농촌마을보호지구	토지이용 관리형 지구
② 농촌산업지구	사업형 지구
③ 축산지구	
④ 농촌융복합산업지구	
⑤ 재생에너지지구	
⑥ 경관농업지구	토지자원 관리형 지구
⑦ 농업유산지구	

출처 : 연구진 작성

□ 내용

- 7개 농촌특화지구 종류별 기준에 대해 토지이용관리수단으로써 요구되는 법령의 내용체계 고려하여 세부내용 검토
 - 운영목적, 지정범위, 입지기준, 규모, 특례 등

□ 수행방법

- 문헌검토
- 부여군 및 상주시 농촌특화지구 지정 기준안 지역실증 및 결과물 분석
- 농식품부, 국토부 업무부서 정책실무협의
- 지자체 및 전문가 의견수렴

(1) (토지이용 관리형) 농촌마을보호지구

□ 검토방향

- 규제형 토지이용관리수단으로써 요구되는 법령의 내용체계를 고려한 검토범위 설정
- 개별법과 다른 법률간 의제하여 행위규제를 정하는 경우 검토
 - 「국토계획법」에서 정하는 용도지구에 대해 용도지역과의 중첩관계와 다른 법률에 위입하는 관계를 정하고, 다른 법률에 의제하여 세부적인 지정기준과 규제기준을 정하는 경우로 구분
 - 지침(훈령)에서 정하는 사항은 지침이 없는 법률의 경우 시행령에서 규정하고 있는데 「농촌공간재구조화법」은 훈령을 두게 되어 있으므로 시행령과 지침에 해당하는 내용 위계에 맞추어 검토
 - 시행령과 지침에서 기본원칙과 방향을 충분히 제시하여 지자체가 수립하는 계획에서 판단하여야 하는 사항의 개념을 정립할 수 있도록 규정 구성

표 3-27. 농촌마을보호지구 지정기준 및 행위규제 의제를 적용하는 경우 관계법령 내용구성(안)

지정기준				행위규제 기준				
농촌공간재구조화법				국토계획법				
법	시행령	시행규칙	계획지침	조례	법	시행령	도시·군관리 계획수립지침	조례
의제를 적용하여 지정기준과 행위규제를 정하는 경우								
- 정의(지정 목적)	- 지구 지정의 공간적 범위	- 기본원칙	- 기본방향			- 지구 지정의 공간적 범위	- 행위규제 기준	
	- 기본원칙	- 지정기준 상세	- 규모, 지구경계	-				
	- 지정대상	- 결정기준 등	- 절차					
	- 지정기준	- 절차	- 도서 등 작성기준					
	- 절차							
	- 특례							

출처 : 연구진 작성

표 3-28. 자연취락지구 관련 국토계획법, 도시·군관리계획수립지침, 조례 규정현황

법령		조문		규정사항	
국토 계획법	법	취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구	- 용도지역과의 관계, 지정범위	
	시행령	자연	녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구	- 용도지역과의 관계, 지정범위	
		집단	개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구	- 용도지역과의 관계, 지정범위	
도시·군 관리계획 수립지침	용도지구 계획 기본원칙	①	공공의 안녕질서와 시·군기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정해야 함	- 지정목적(포괄적 지향기치)	
		②	용도지구는 점적(點的) 지정을 지양하고 일정면적으로 지정하도록 함	- 권장사항	
		③	둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되는 경우 해당 용도지구를 「국토계획법」 제52조제1항에 따라 지구단위계획으로 대체할 수 있도록 하고 있음	- 운영조건	
		④	용도지구는 지정목적, 지정내용 및 범위 등을 고려할 때 해당 용도지구와 유사하거나 대체가능한 다른 법률에 따른 지역·지구 등과 불필요하게 중첩하여 지정하지 않도록 해야 함		
	자연취락 지구지정 대상	①	주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 주택의 정비와 주민복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위하여 계획적인 관리가 필요한 지역	- 지정목적(구체적 지향기치)을 고려한 지정대상 선정기준	
		②	입지조건, 인구동향, 농지전용, 건축행위의 동향, 교통의 편리성, 공공시설의 정비상황 등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적이고 질서있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역		
		③	자연적·경제적·사회적 조건 등을 고려해 볼 때 조화있는 농업생산여건의 향상을 위하여 취락을 정비하고자 할 지역이나 도시적 환경을 갖춘 취락으로 정비하고자 하는 지역		
		④	주변에 상당 규모의 농경지가 있고 주택지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역		
		⑤	토지이용상황으로 보아 주택이 노후화되어 일조·통풍상 이웃 환경을 악화시킬 우려가 있는 등 적절한 주거환경의 확보에 지장을 주거나 줄 우려가 있어 정비가 필요한 지역		
		⑥	댐 건설, 전원개발사업 등으로 인해 불가피하게 기존에 지정되어 있는 자연취락지구를 이전하여 조성하는 지역	- 특이조건	
	자연취락 지구지정 기준	①	㉠	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 등 용도지역제도의 취지를 감안하여 도시·군관리계획에서 각 용도지역의 정비 또는 보전방향과 조화를 이룰 수 있도록 용도지역의 지정취지를 고려하여 지정	- 용도지역과의 관계, 지정범위
			㉡	우량농지(전·답) 및 산지의 보호 등 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 녹지지역 등의 지정취지에 적합하도록 지정	- 용도지역 지정취지 고려
			㉢	자연발생적으로 형성된 취락은 주민들의 생활방식을 고려하여 지정하고, 주택수·호수밀도 등을 고려하여 과다한 지정 지양	- 권장사항
			㉣	자연발생된 취락중 다음의 경우에는 자연취락지구 지정에서 제외	- 제외조건
		②	㉠	자연취락중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 주거지로 편입이 예상되거나 철거 또는 전면적 개발이 예상되는 자연취락	
			㉡	재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연취락	
		③		지침에서 정하는 지구의 지정 및 개발에 관한 기준의 범위안에서 시·군이 세부기준을 정할 수 있음	- 세부기준의 시·군 위임 규정
		④	㉠	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역내 자연취락지구 지정 대상호수 또는 호수밀도(폐가 또는 공가로 사용하지 않는 주택은 대상호수에서 제외하고, 취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 대상호수 이상이 되는 경우는 포함한다) 등을 고려하여 과다하게 결정되지 않도록 할 것	- 호수·밀도 등 규모
			㉡	취락이 형성된 주택간의 거리, 지구경계와 외곽 주택간의 거리 등 지구경계 결정기준	- 주택 간 거리 등 지구경계 결정기준
			㉢	자연취락지구의 계획적 정비 또는 개별적 현지개량 등의 정비에 관한 계획 등(도로·상하수도·공동이용시설 등의 설치에 관한 사항 포함)	- 정비계획에 관한 사항
			㉣	기타 지구지정 및 개발에 대한 필요한 사항(예시 : 자연취락지구 지정시 지구단위계획을 수립하는 경우 이에 수반되는 지구지정 지침 등)	- 지구단위계획 지정하지 지침
		④		법 부칙 제14조제1항에 따라 개발진흥지구로 결정·고시된 것으로 보는 종전의 국토이용관리법령에 의한 취락지구중 현재 주민의 생활 근거지로 이용되고 있는 기존 자연마을은 가급적 개발진흥지구를 해제하고 자연취락지구로 지정하도록 함	- 경과조치 사항
	조례	상주		주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 주택의 정비와 주민복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위하여 계획적인 관리가 필요한 지역	- 지정대상(지침과 동일한 경우)
		부여		도시지역 내 취락지구는 40퍼센트 이하, 이외는 50퍼센트 이하	- 건폐율 인센티브
평창			60퍼센트 이하		
경기광주			지정기준 대상호수(20호 이상 기준, 필요시 10호 이상) 밀도, 호수(대지밀도 50% 이상, 호수밀도 1만제곱미터당 20호 이상) 지구의 경계	- 계획조례 및 자연취락지구 지정기준 및 정비 조례를 제정하여 구체적으로 규정	

출처 : 관계법령 참고하여 연구진 작성

주. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 법률은 시행령 제25조 제1항에서 집단취락지구의 지정기준을 정하고, 시행규칙 제14조에서 주택 수 산정기준을 정함 (지정기준) 1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것 · 2. 취락지구 1만㎡ 당 주택수가 10호 이상일 것(다만, 지역의 특성상 필요한 경우 국토부장관과 협의하여 도시군계획 조례에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 할 수 있음) · 3. 취락지구의 경계설정은 도시·군관리계획 경계선, 타법률에 의한 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적경계선, 기타 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하여 설정하되, 지목이 '대'인 경우에는 필지가 분할되지 않도록 할 것 (주택수 산정기준) 해당 취락의 토지로서 영 별표1 제5호다목 가) 및 라목 나)에 따른 주택 또는 근린생활시설을 신축할 수 있는 토지는 1필지를 주택 1호로 산정함. 이 경우 영 제16 조에 따라 토지분할이 가능한 토지는 분할이 가능한 필지수만큼 주택 수 산정할 수 있음 · 2. 개발제한구역 지정 당시부터 개발제한구역에 거주하는 자가 종전의 도시계획법 시행규 칙 제7조제1항제2호나목(3)에 따라 동거하는 기혼자녀를 분가시키기 위해 건축한 다세대주택은 다 합쳐서 주택1호로 산정하고 그 밖의 공동주택은 1가구를 주택1호로 산정함 · 3. 주택을 용도변경한 근린생활시설 및 사회복지시설은 그 시설을 주택의 수로 산정함

(2) (사업형) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구

□ 검토방향

- 공통적으로 시행령에서 입지기준과 지정절차를 정하고, 계획지침에서 개발계획 기준을 정하며, 「농촌공간재구조화법」에만 근거하여 운용하는 경우와 「국토계획법」 도시군관리계획수립지침에 따른 산업유통형 개발진흥지구와 의제관계로 운용하는 경우를 구분하여 검토
 - 비도시지역에서 개발하는 부지면적 3만㎡이상인 경우 지구단위계획 수립요건을 적용받는데, 지구단위계획과의 의제는 현실적으로 어렵다고 판단하여 이 규모 이하에서 검토
 - 입법례에서 살펴본 사례들은 대체로 조례에서 규제를 강화하는 사항을 두기 보다 건폐율, 용적률 등을 완화하거나 규제에 대한 특례 부여를 고려
 - 「농촌공간재구조화법」에서 지정기준만 두고 시설의 입지유도로 규정하는 방향과 「국토계획법」과의 의제관계에서 행위규제를 정하여 지구 지정목적에 부합하지 않는 개발행위를 규제하는 기능을 갖추는 방향 검토

표 3-29. 생산관련 농촌특화지구 지정기준 및 행위규제 의제를 적용하는 경우 관계법령 내용구성(안)

지정기준				행위규제 기준				
농촌공간재구조화법				국토계획법				
법	시행령	시행규칙	계획지침	조례	법	시행령	도시·군관리 계획수립지침	조례
의제를 적용하지 않고 지정기준만 정하는 경우								
- 정의(지정 목적)	- 지구 지정의 공간적 범위 - 지정기준 - 입지기준 - 지정절차 - 특례	-	- 기본원칙 - 기본방향 - 지정대상 상세 - 지정기준 상세 - 계획기준 - 절차 - 도서등 작성기준	-	-	-	-	-
의제를 적용하여 지정기준과 행위규제를 정하는 경우								
- 정의(지정 목적)	- 지구 지정의 공간적 범위 - 지정기준 - 지정절차 - 특례	-	- 기본원칙 - 기본방향 - 지정기준 - 계획기준(규모, 지구경계 결정기준 등) - 절차 - 도서등 작성기준	- 입지시설	-	- 지구 지정의 공간적 범위	- 용도입지 기준	-

출처 : 연구진 작성

□ 입법례

- 대부분 개별법에서 지정기준과 규제기준을 두고 있으며, 다른 법률과 의제관계를 두는 경우는 없는 것으로 조사됨
- 입지와 관련된 사항은 시행령에서 정하고 세부적인 사항을 지침에서 정하도록 위임하고 있으며, 조례에서는 규제보다 완화나 특례를 부여

표 3-30. 사업형 지역·지구등의 하위규정 구성에 관한 입법례 검토안

지역·지구등	법령 법	시행령	지침·기준	조례
지역특화발전특구 「지역특구법」	- 정의 - 지정목적 - 계획수립 항목 - 계획수립 절차 - 타법 규제 특례 적용 사항 - 계획 승인 시·군 의제 - 지정 해제 및 변경 시·군 의제 - 관련 타법 인허가 의제	- 지정 절차 - 규제 특례 기준 - 계획도서 「국토계획법」 의제 - 위원회 운영 - (규칙) 지정 신청, 성과보고, 포 상금	-	- 정의 - 지정 목적 - 특화사업 - 건폐율 및 용적률 완화 - 규제 특례
규제자유특구 「지역특구법」	- 정의 - 지정목적 - 계획수립 항목 - 지정심의 항목 - 지정 변경 및 해제 기준 - 타법 규제 특례 적용 사항 - 타 지구 규제 특례, 계획, 시·군 의 제, 인허가 의제 준용 항목	- 지정 절차 - 지구 심사 항목 - 지구 심사 예외 사항 - 규제 특례 기준 - (규칙) 실증특례 신청, 성과보 고	- (운영요령) 운영체계, - 지구 목적 계획수립 및 지정 사항, - 운영위원회 설치 및 운영 실증특례 운영 및 관리 규정	
공장입지기준 「산업입지법」	- 입지조사(입지 기준 설정) 절차 - 입지기준 고시 위임 규정 - 사업 업종, 규모, 범위, 면적률 시행령 위임 규정	- 공장 범위 - 입지 타당성 검토 지원단 구성 및 운영 - 입지기준 고시 내용 - 공장 면적 정의, 산출방법, 적 용 예외 - 설립 승인 절차	- 공장면적률 산정방법 - 특정건축물 입지기준 - 용도지역별 허용범위 및 환경기준	-
중산업단지 「산업입지법」	- 정의 - 지정절차 - 지정기준 및 방법 시행령 위임규정 - 동법 타단지 준용 항목(기본지침, 지정·고시, 행위제한, 해제, 승인, 타법 인허가 의제, 토지수용, 자금 지원, 보고) - 비용 보조 및 시설지원	- 지정기준 - 환경훼손 최소화 방안 요건 - 정비계획 수립 항목 - 비용보조 기준	- (산업입지개발통합지 - 건폐율 완화 침) 녹지비율 및 도로 면적비율 조정 승인 범위	
농어촌특산품생산단지 「농어촌발전특별조치법」	- 지정 목적 - 농외소득증대계획 수립 내 단지 지 원사항 포함 요건	-	-	-
농촌생산기반정비사업 「농어촌정비법」	- 사업 범위 - 종합계획 수립 요건 - 사업 원칙 - 정비계획 및 예정지 조사 - 기본계획 수립 - 시행계획 수립 - 토지 처분 - 타 사업 시행 및 마을정비구역 지정 시 동시 검토 요건	- 정비계획·기본계획·시행계획수립 및 예정지 조사시 포함 항목 - 고시 생략 기준 - 상세 토지 처분 규정 및 기준 - 한지로 인한 동·리 경계 변경시 「농어촌정비법」 시행규칙 절 차 준용 - 이주정착·생활안정지원금 - (규칙) 시행계획승인서류, 한지로 인한 동·리 경계 변경시 필요 서류, 시행계획 변경시 장관 승인 필 요 항목, 이주정착 및 생활안정지 원금 신청 필요 서류	-	- 수리계 조직 및 운영 - 시설 사용료 징수범위
농업생산기반시설 및 주변지역 활용구역 「농업기반시설법」	- 사업 정의 - 사업 목적 - 공간적 범위 - 공간적 범위 시행령 위임 규정 - 사업계획, 실시계획 절차 - 구역 지정 및 해제 기준 - 행위 제한 - 관련 타법 인허가 의제 사항 - 「국토계획법」 특례(간축제한 완화) - 비용 보조 - 일부 권한 시·도지사 위임규정	- 공간적 범위 - 지역 및 면적 기준 - 계획 항목 및 서류 - 계획 변경 심사 예외 사항 - 지정 고시 및 해제 절차 - 비용보조 범위 - 시도지사 권한 위임 항목 - (규칙) 계획 신청 절차	-	-

출처 : 연구진 작성

(3) (자원관리형) 경관농업지구, 농업유산지구

□ 검토방향

- 모든 규정을 「농촌공간재구조화법」에 따른 계획지침에서 정하는 방향 검토
 - 토지자원 보호 및 관리 차원에서 부분적으로 용도 입지 및 건축행위 제한이 필요하다고 판단되나, 본 제도가 의제관계로 인해 무거워지는 것에 대한 우려와 새로운 제도 운영에 대한 정부와 지자체 부담이 큼에 따라 경관농업지구, 농업유산지구는 의제관계를 갖지 않는 것을 원칙으로 검토
 - 추후 지역에서 제도 운영시 규제가 필요할 경우 「국토계획법」에 따른 도시·군계획조례에서 건축물의 규모, 높이, 건폐율, 건축선, 조경 등에 대한 규제를 정하도록 하여 토지자원의 가치가 훼손되는 개발행위를 제어하는 규정 도입 검토 가능

표 3-31. 경관농업지구, 농업유산지구 지정기준 내용구성(안)

법	시행령	시행규칙	계획지침	조례
- 정의(지정목적)	- 지구 지정의 공간적 범위 - 지정기준 - 절차	- 서식	- 기본원칙 - 기본방향 - 지정대상 상세 - 지정기준 상세 - 절차 - 도서 등의 작성기준	-

출처 : 연구진 작성

□ 입법례

- 대부분 개별법에서 지정기준과 규제기준을 두고 있으며, 다른 법률과 의제관계를 두는 경우는 없는 것으로 조사
- 보호 목적의 지구는 규제형과 사업형 지구보다 토지소유권에 개입하는 정도가 약하므로 법과 시행령에서 많은 사항을 정하고 지침에서 정하는 사항은 다른 경우와 비교하여 매우 적은 편, 대신 지구 지정시 인센티브를 통한 육성지원을 강조
- 구체적인 건축제한은 조례에서 정하도록 위임하고 있지만, 법과 시행령에서 계획을 수립하고 주민 등 이해관계자의 의견수렴을 충분히 하도록 공청회 등 참여절차에 대한 규정을 두고 있는 것이 다른 지구유형의 입법례와 차별적

표 3-32. 토지자원 관리형 지역·지구등의 하위규정 구성에 관한 입법례 검토안

지역·지구등	법령	시행령	지침	조례
자연경관지구 「국토계획법」	- 경관지구 정의	- 정의	- 지정 목적	- 지구 세분 지정
시가지경관지구 「국토계획법」		- 건축제한 시·군 위임 규정 - 건축제한 예외 사항 - 경관지구 세분 지정 가능	- 지정 공간적 범위 - 타지역과 동시 지정 가능	- 건축제한 - 건축규모, 높이
특화경관지구 「국토계획법」			- 지정 목적 - 지정 공간적 범위 - 지역별 지정 방법 - 지정목적 - 지정 공간적 범위 - 용도지역 내 지정 가능 - 세분 지정시 필요 사항	- 건폐율 - 건축선 - 조경
생태계보호지구 「국토계획법」	- 보호지구 정의	- 정의	- 지정 목적	- 건축제한
생태경관보전지역 「자연환경보전법」	- 정의 - 지정 목적 - 구분 지정·관리 - 지정, 해제, 변경 절차 - 기본계획 수립·시행 항목 - 행위제한 - 토지확보 - 시·도 지정 가능 규정 - 주민지원 - 지역내 마을 지정 가능	- 정의 - 범위 및 지정 기준 - 경미한 변경 조건 - 기본계획 수립 사항 - 행위제한 예외 - 주민지원 기준 - (규칙) 지정고시 내용, 행위허가 신청 및 기준, 지정 협의	- 타법 의거 구역 중첩 지정 불가 사항	- 지정 목적 및 범위 - 지정·변경 절차 - 관리계획 수립 절차 - 행위제한
습지지역 「습지보전법」	- 정의 - 지정 목적 - 구분 지정 - 지정시 협의 요건 - 지정 해제 및 변경 - 보전계획 수립·시행 항목 - 행위제한	- 공청회 - 지정해제 사유 - 보전계획 수립 방법 - 행위제한 예외 - 지방환경관서장 권한 및 사무 위임 항목 - (규칙) 지정고시 내용, 행위제한 예외 대상	-	- 책무 - 기초조사 - 실천계획 수립 - 위원회 설치 및 운영 - 지정 및 해제·변경 - 보전계획 수립 - 행위제한
건축자산진흥구역 「한옥등건축자산법」	- 지정 목적 - 기본계획 수립·시행 항목 - 시행계획 수립·시행 시·도 위임 - 기초조사 및 정보체계 구축 시·도 위임 - 지정, 변경, 해제 규정 - 관리계획 수립 항목 - 주민 입안 제안 규정 - 건폐율 완화 특례 - 국가 및 지자체 지원 - 협의체 구성 및 지원	- 기본계획, 시행계획, 관리계획 수립 및 기초조사 필요 항목 - 정보체계 - 구역 지정·변경·해제 절차 - 입안 제안 조건 - 특례 기준	-	- 지정 목적 - 기초조사 내용 및 절차 - 정보체계 구축 및 운영 - 사업자 지원 - 특례적용계획서 포함 사항 - 협의체 구성 및 운영
중점경관관리구역 「경관법」	- 정의 - 건축규제	-	- 계획 목적 - 계획 절차 - 구역중첩 설정 가능 사항	- 건축물 심의
역사문화환경보존 육성지구 「고도육성법」	- 기본계획 수립 요건 - 심의위원회 운영 요건 - 정의 - 지정 목적 - 행위제한	- 심의 제외되는 경미한 건축행위	- 지정 해제·변경 절차 및 내용	- 심의위원회 운영 - 행위제한

출처 : 연구진 작성

2) 농촌마을보호지구 지정 기준안

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 쟁점 및 검토방향

- 토지이용의 여건이 다른 읍·면소재지와 일반마을로 구분하는 것이 적절할지, 주택호수 등 규모기준, 인구밀도 기준을 도입하는 것이 적절할지 판단 필요
 - 지구의 공간단위는 행정구역 단위가 아니므로 정량적 산출이 어려운 조건 고려
- 읍·면소재지 및 일반마을을 대상으로 지정하는 경우 용도지역과의 관계 설정
 - 주거지역은 세분화되어 있어 용도입지관리가 된다고 보아 검토에서 제외¹²⁾
- 주거와 상충되는 목장용지, 공장용지, 잡종지가 혼합적으로 구성되어 있는 여건에서 어느 정도의 부적격 용도를 수용해야 하는지 현장 여건 판단
- 소멸위험이 높지만 특성화할 수 있는 소규모 마을의 경우 지자체 판단으로 토지이용 관리 필요성 판단의 자율성 부여
 - 특히, 피규제집단이 스스로 자율적 규제를 하는 주민제안 적극 권장

□ 운영목적

- 읍·면소재지 일대 및 일반마을 공통적으로 쾌적한 농촌 주거환경 조성을 위해 생활 및 생산 관련 토지이용의 공간적 부조화 해소 및 사전적 예방
 - 토지이용 관리와 생활서비스 거점화를 통합하여 농촌 정주 개선효과 증대
- 읍·면소재지 일대의 경우 행위규제 상 용도제한은 토지이용의 기능적 분리를 통한 농촌공간 재구조화에 중점을 두며, 입지관리는 입지적정화를 통한 농촌공간 재생 차원으로 접근하여 농촌 정주체계 중심지 관리에 집중

□ 지정범위

- 도시지역 중 녹지지역, 관리·농림·자연환경보전지역에 모두 지정하며, 축사, 공장 등으로 인한 외부불경제 문제가 심각한 계획관리지역 반드시 포함
- 읍·면소재지의 경우 도시지역 미포함을 전제로 지역여건에 따라 결정
 - (단기) 주거·상업지역 제외, 주변 녹지·계획관리지역 용도 입지관리 중점

표 3-33. 농촌마을보호지구의 용도지역 지정범위 검토

대상	지정범위
읍·면소재지 일대	녹지·관리·농림지역
일반마을	관리·농림·자연환경보전지역

출처: 연구진 작성

12) 도시지역의 일반주거지역을 지정하여 농촌마을보호지구의 법적 운영목적 중 하나인 생활서비스시설 확충 여건을 다룰 필요가 있으나, 용도지역상 도시지역은 관계부처와 이해충돌의 소지가 높아서 제외함. 제도 시행 후 모니터링과 지역수요를 고려하여 관계부처와 협의를 거쳐 읍면소재지 일반주거·상업지역을 포함하여 생활서비스시설 입지관리 기능 확충 가능함

(2) 지정 규모

□ 쟁점 및 검토방향

- 「국토계획법」 자연취락지구의 경우 규모기준을 주택호수로 하고 있으며, 조례에서 정하도록 하고 있는 점을 볼 때, 지역마다 차별적인 조건을 수용할 수 있는 유연성 필요
 - 정량적 규모기준은 제도 시행후 모니터링을 통해 조례로 위임 권장

□ 주택호수(인구) 규모 기준

- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본방침을 통해 거점마을 육성, 마을의 지속·소멸가능성을 고려한 공간관리 차원에서 농촌마을보호지구의 유형별 관리전략 제시하는 방안 검토
- 규모 구분

표 3-34. 지역이 자율적으로 농촌마을보호지구 규모기준을 검토하는 경우 예시

성장형	유지형	보전·개편관리형
면소재지, 일정규모 이상 마을	지속가능한 마을	소멸가능성이 높은 마을
주택호수 100호 이상	주택호수 30호 이상 100호 미만	주택호수 30호 미만

출처 : 연구진 작성

- 면적에 관한 사항
 - 타법 상 지역·지구 등의 규모 제한 및 지자체와 주민의 지구 내 토지이용 관리 목적과 필요를 종합적으로 고려하여 결정
 - 부여, 상주 면소재지 및 일반마을 지정례 시뮬레이션 결과 지구 규모는 대략 0.35~0.07km² 수준 도출
 - 일정 규모를 상회하는 지역·지구등에 대한 「국토계획법」 협의·심의 절차 규정(「국토계획법」 제8조제4항, 시행령 제5조제5항)에 저촉되지 않는 수준으로 규모가 형성될 것으로 예상

표 3-35. 국토계획법에 따른 장관, 중앙 및 광역 도시계획심의 해당 면적기준

규정	국토부장관 협의(중앙도시계획위 심의)	중앙도시계획위 심의	광역도시계획심의
규모	1km ² 이상	5km ² 이상	30만m ² 이상~5km ² 미만

출처 : 연구진 작성

□ 주택호수 기준 적용 시뮬레이션

- 주택 1호 = 인구 2인으로 설정하여 인구격자데이터로 산출

표 3-36. 전국 및 광역별 농촌마을보호지구 규모기준에 해당하는 500m×500m 격자수

유형	지역					
	전국	경기	강원	충청	경상	전라
성장형	5,720	1,283	450	708	756	640
유지형	18,769	3,040	1,139	2,620	2,724	3,594
보전·개편관리형	96,556	10,235	10,298	15,929	11,080	14,426

출처 : 연구진 작성

• 전국 유지형 및 성장형 지구 격자수 산출결과

표 3-37. 농촌마을보호지구 후보격자 및 유지·성장형(주택 30호 이상)에 해당하는 격자 중첩결과

구분	전국	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남
읍	199	33	12	16	25	15	33	37	21
면	1,104	98	54	86	136	154	195	201	175
후보 격자수	4,963	724	524	571	842	175	683	958	486
유지·성장형 격자중첩	1,436	299	118	135	231	32	228	258	135

출처 : 연구진 작성

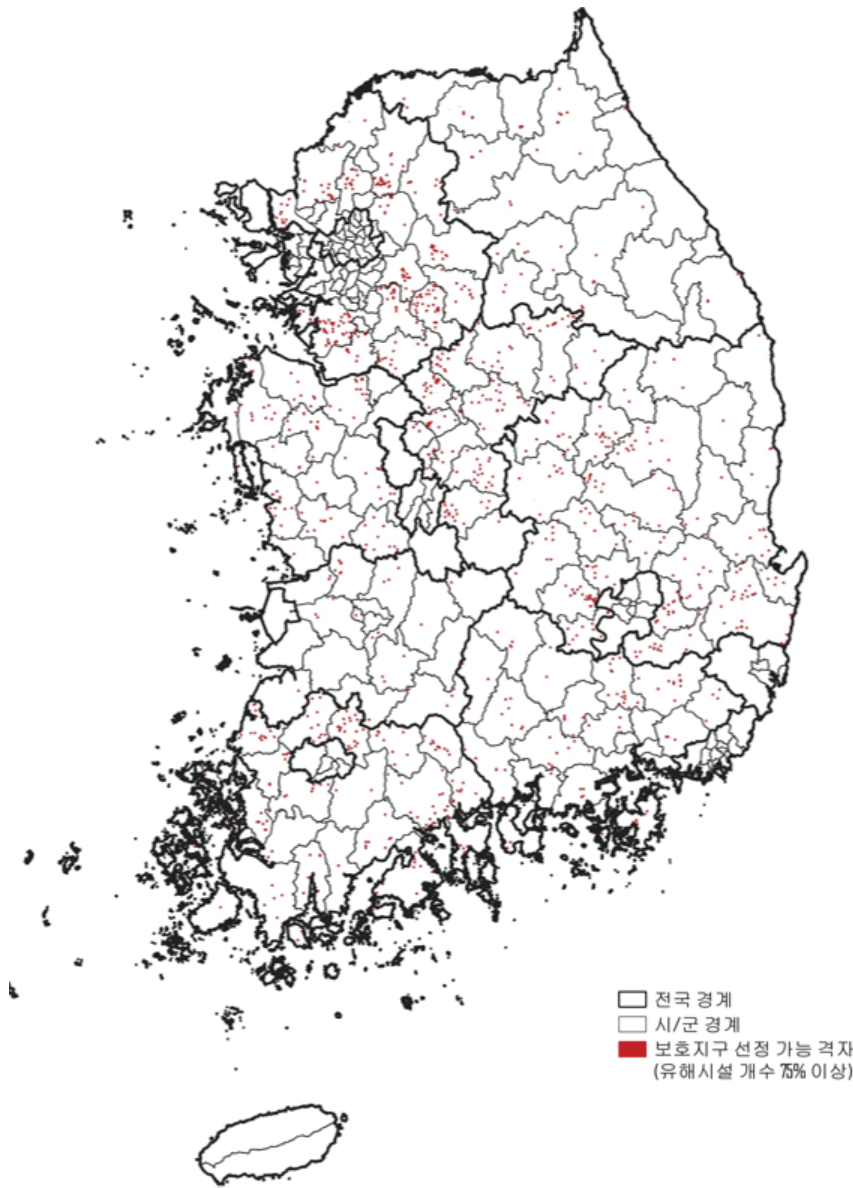


그림 3-22. 농촌마을보호지구 지정가능지역(시군별 농촌위해시설 75%값 이상) 중 유지형 및 성장형(주택 30호 이상) 중첩 후보격자 분포 현황

출처 : 연구진 작성

주. 주택 1호 = 인구 2인으로 설정하여 인구격자로 산출

(3) 지구 경계 결정¹³⁾

□ 쟁점 및 검토방향

- 농촌마을보호지구에서 마을은 토지이용 관리단위이며 공동체 단위와 상이
- 지구 경계를 명확히 할 수 있는 요소 파악

□ 지구 경계 결정원칙

- 집단화된 주거지와 일체화된 농지와 산지는 가급적 포함하여 농촌마을의 공간적 구성이 분할되지 않도록 고려
- (경계부 완충) 지구 경계 외곽에 바로 인접하여 관리대상 시설의 용도가 허용되는 용도지역제 문제를 해소하기 위해 농지, 임야가 완충 기능을 할 수 있도록 지구 경계로부터 충분한 완충구간을 두어 지구 경계 설정

□ 지구 경계 결정요소

- 행정구역, 용도지역, 지적, 지형, 지목, 도로, 하천 등과의 관계 및 자연환경·생태적 요소, 재해 위험 등
- 국도 및 하천 등 연접하는 토지이용의 외부불경제를 원천적으로 차단하는 인프라가 있을 경우 이를 지구 경계로 활용

□ 적용례

- 지구경계는 일반적인 지역·지구등 경계 지정방식과 유사하게 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 지정하도록 규정
 - ① 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세 고려
 - ② 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인 고려

(4) 지정효과 및 인센티브

□ 지정효과

- 「국토계획법」 제37조제1항1호에 따른 보호취락지구 지정, 같은법 시행령 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 봄

□ 지원특례

- 법 제2조9호에 해당하는 농촌공간 재구조화 및 재생사업 지원

13) 농촌특화지구 실증사업지(23년도 농촌공간정비사업 대상지 중 2곳, 농식품부 선정)를 대상으로 시물레이션 및 농촌공간정비사업구역의 정비지구를 농촌마을보호지구로, 이전지구를 축산지구로 지정하기 위한 지정요건을 실증한 결과를 활용하여 정리함

| 농촌마을보호지구 지정기준안 실증자료 참고 |

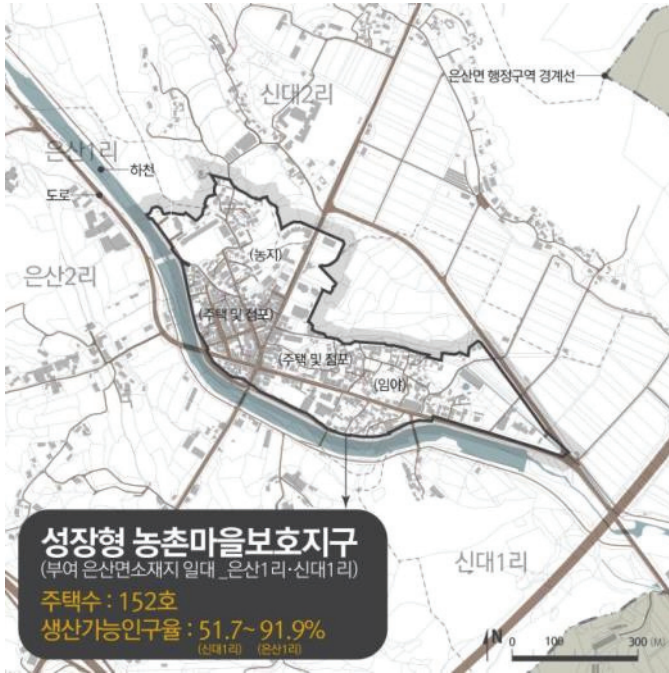


그림 3-23. 읍면소재지 대상 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고

출처 : 연구진 작성

규모

- 주택수 100호 이상
- 생산가능인구율 50% 이상

적용결과

- 주택수 152호
- 생산 가능 인 구 비 율 51.7~91.9%

시사점

- 읍·면소재지의 경우에만 해당 하는지 면소재지가 아닌 경우 에도 주택 100호 이상 마을이 있는지 전국단위 검증 필요
- 생산가능인구비율은 행정리 단위로 분석한 결과 리단위 편 차가 상당할 수 있음을 확인
- 시가화건조지역이 행정구역 경계와 일치하지 않는데 이에 대한 정확한 인구조사 수행필 요는 별도의 판단 필요

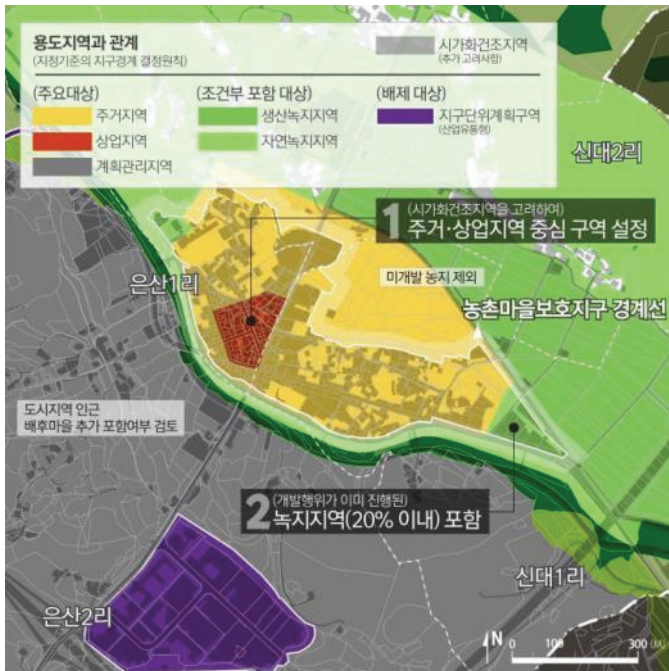


그림 3-24. 읍면소재지 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례 참고

출처 : 연구진 작성

용도지역과 관계

- 도시지역

적용결과

- 주거·상업지역을 중심으로 녹 지지역 포함
- 토지피복 상 시가화건조지역 에 관리지역 포함된 경우 계획 관리지역은 일부 포함하는 방 향 검토 필요

시사점

- 도시적 토지이용과 농촌적 토 지이용이 혼재하고, 이의 경 계가 용도지역 상 도시지역으 로 구분 불분명
- 실제 토지이용을 알 수 있는 토지피복 분류에 따라 시가화 건조지역을 기준으로 도시지 역과 관리지역을 중점관리대 상으로 설정 적정



그림 3-25. 읍면소재지 대상 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례 참고
출처 : 연구진 작성

- 관련지목**
- 대지, 전·답 포함
- 적용결과**
- 대지, 전, 답, 도로, 하천, 임야
- 목장용지, 공장용지, 잡종지는 부적격 지목이나 현장여건을 고려하여 포함하고 장기적으로 지목변경 유도
- 시사점**
- 대지, 전·답과 목장용지, 공장용지, 잡종지가 혼재하지 않는 경우가 거의 없을 것으로 판단
- 지구 지정에 따라 부적격용도 포함 다수 발생 예상
- 잡종지의 경우 공장, 축사 이외에 농수산물보관창고 등으로도 활용되기 때문에 추가로 세밀한 지목 공간분석 필요



그림 3-26. 읍면소재지 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고
출처 : 연구진 작성

- 지구경계**
- 주택수 100호 이상으로 도시지역 중 일반주거지역, 일반상업지역과 인접하는 계획관리지역 지정
- 적용결과**
- 주생활가로(근린생활시설 및 생활서비스시설 집적지)와 이에 인접한 공동·단독주택밀집지역 포함
- 하천법상 하천구역 및 지방도 이상의 도로에 따른 물리적 경계 고려
- 시사점**
- 주거 및 생활서비스시설의 밀도가 높은 일단의 구역이 포함되면서 하천, 도로 등 인프라로 구분되는 경계 설정 가능



그림 3-27. 규모가 큰 일반마을 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고

출처 : 연구진 작성

규모

- 주택수 30~100호
- 생산가능인구비율 20~50%

적용결과

- 주택수 30호
- 생산가능인구비율 50.0%

시사점

- 규모가 크거나 농지로 연계되면서 인접하여 하나의 마을로 토지이용을 관리할 필요가 있는 단위로 설정 가능
- 단수의 행정리에 지정할 수도 있고 복수가 될 수 있다는 점 고려 필요
- 농촌마을보호지구 관리주체가 마을회, 주민자치회와 차별화되어야 할 것으로 판단

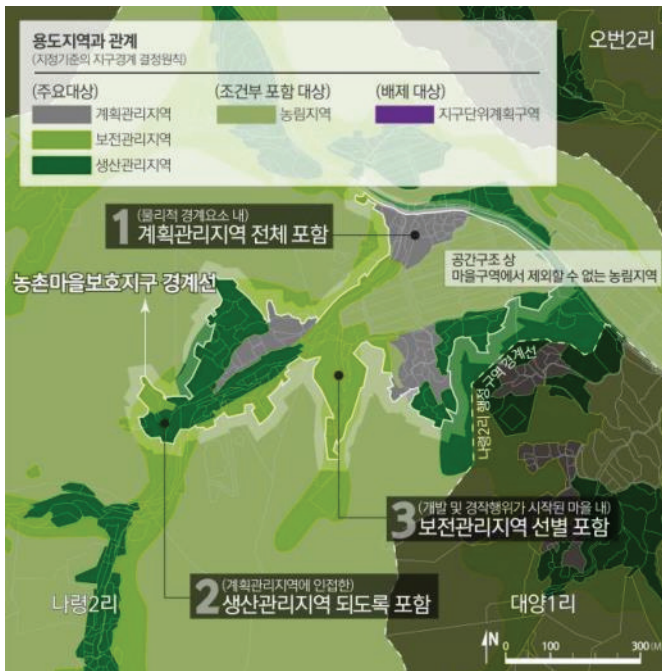


그림 3-28. 규모가 큰 일반마을 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례

출처 : 연구진 작성

용도지역과 관계

- 관리지역, 계획관리지역 반드시 포함. 농림지역 필요시 포함

적용결과

- 계획관리지역을 중심으로 마을공간구조에 인입된 생산·보전관리지역, 농림지역 포함

시사점

- 용도지역제에 따른 토지이용 외부불경제 문제가 가장 심각한 계획관리지역을 중심으로 지정 바람직
- 다만, 연결하는 생산관리지역과 농림지역을 포함하여 마을을 둘러싸고 연계하는 농지를 농촌마을보호지구에도 포함할 필요
- 이는 마을의 공간구조상 마을에서 제외할 수 있는 농지로 이해하는 것이 적정



그림 3-29. 규모가 큰 일반마을 대상 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례

참고 : 연구진 작성

관련지목

- 대지, 전·답 포함

적용결과

- 대지, 전, 답, 도로, 하천, 임야
- (배제) 목장용지, 공장용지, 잡종지

시사점

- 읍면소재지와 일반마을 모두 농촌마을보호지구 지정시 대지, 전·답 위주 지목으로만 구성되기 어려운 여건 확인
- 이미 혼재되어 있는 목장용지, 공장용지, 잡종지를 포함하되 부적격 용도 관리
- 일반마을의 경우 소하천, 임야도 포함하여 생활·생산·자연환경 관련 토지이용을 통합적으로 관리하는 단위로 설정하는 것이 바람직



그림 3-30. 규모가 큰 일반마을 대상 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고

참고 : 연구진 작성

지구경계

- 주택수 30호 이상 100호 미만으로 계획관리지역을 중심으로 인접하는 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역 지정

적용결과

- 주택 군집도 중심, 마을 내 농지 및 임야 포함
- 지방도 이상의 도로에 따른 물리적 경계 반영

시사점

- 마을과 마을을 연결하거나 마을 안에 있는 농지는 생산관련 토지이용이지만 마을과 일체화된 관리대상으로 간주
- 소규모 집단화된 주거지는 포함되나 주택이 산발적으로 분포하기 때문에 모든 주택 포함하도록 지구범위 설정 불필요

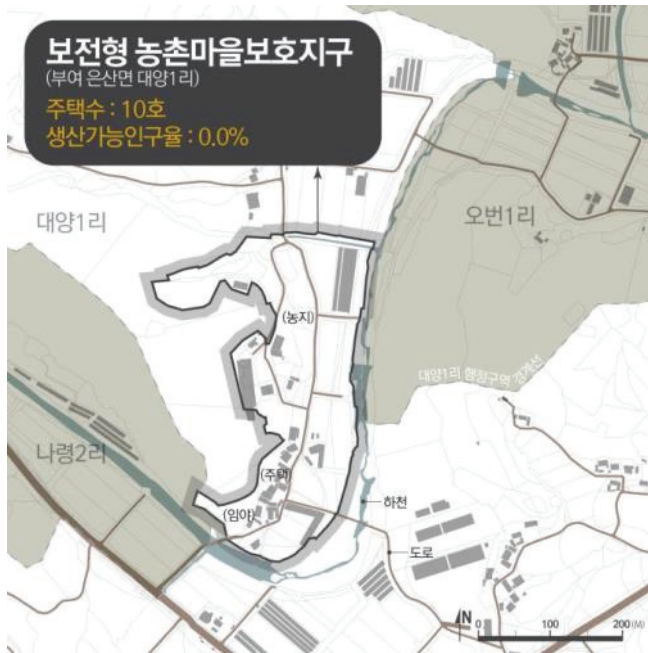


그림 3-31. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 규모 지정례 참고

출처 : 연구진 작성

규모

- 주택수 30호 미만, 생산가능인구율 20% 미만

적용결과

- 주택수 10호
- 생산가능인구비율 0.0%

시사점

- 인구규모는 작고 주거지도 집 단화되어 있지 않지만 우리나라의 전통적인 배산임수 입지 형태를 보여주는 농촌마을의 경우 토지이용관리가 필요할 것으로 판단
- 마을 자체가 소멸위험이 높으므로 인위적인 정주여건 보전은 지양하고 배산임수의 마을, 농지, 하천 토지이용을 보전하는 목적이 적합할 것으로 판단
- 특성화마을로 별도 관리 가능



그림 3-32. 소멸위기마을 농촌마을보호지구와 용도지역과 관계 결정례 참고

출처 : 연구진 작성

용도지역과 관계

- 관리지역, 계획관리지역 반드시 포함. 농림지역 필요시 포함

적용결과

- 주택 군집 관리지역, 농림지역 포함

시사점

- 계획관리지역보다 생산관리지역, 보전관리지역이 큰 편이 많을 것으로 판단
- 정주여건보다 마을을 둘러싸는 농지의 토지이용 외부불경제를 해소하는 기능 우선 고려
- 마을소멸시 경지정리 등 영농여건 향상 고려 필요
- 연결하는 농림지역의 경우 생산·보전관리지역과의 연계성을 고려하여 조건부로 지정대상에 포함하는 것이 적절

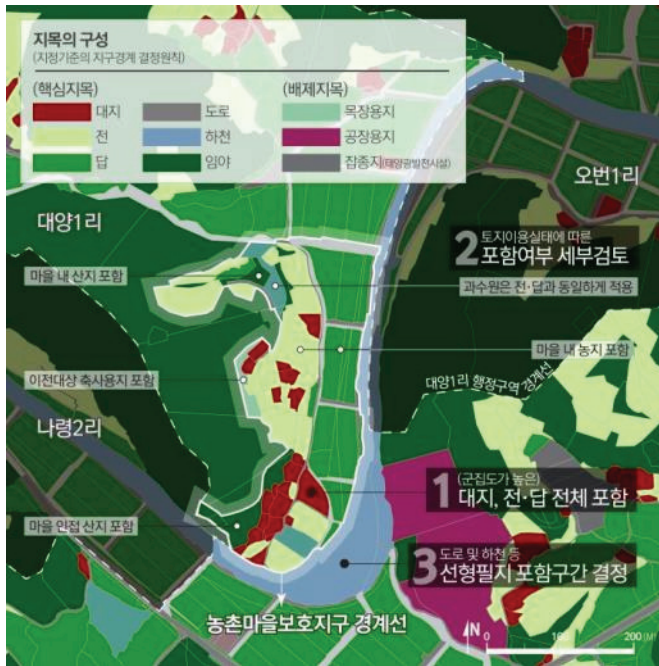


그림 3-33. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 주요 지목 결정례 참고

출처 : 연구진 작성

관련지목

- 대지, 전·답 포함

적용결과

- 대지, 전, 답, 도로, 임야
- (부적격) 목장용지
- (입지배제) 공장용지, 잡종지

시사점

- 가급적 공장용지, 잡종지는 제외하고 지정하여 부적격 용도 최소화하는 것이 적절
- 목장용지는 지구 지정 후 부적격 용도로 관리
- 하천, 임야의 경우 경계 요소로 삼으면서 부분적으로 포함하여 자연환경과 조화로운 농촌마을의 특성 보전에 초점
- 배산임수 등 마을의 지리적 특징을 보여주는 마을 내 산지는 반드시 포함

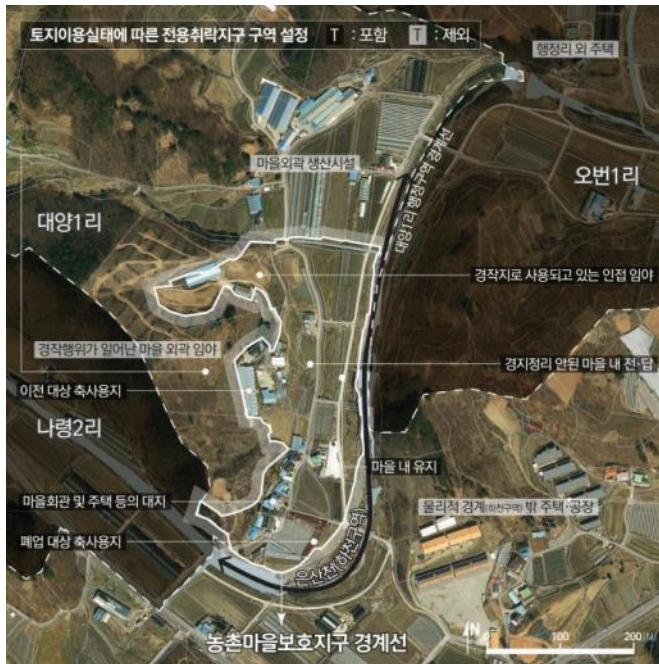


그림 3-34. 소멸위기마을 농촌마을보호지구 경계 결정례 참고

출처 : 연구진 작성

지구경계

- 주택수 30호 미만으로 관리지역, 농림지역을 중심으로 지정

적용결과

- 주택 군집도 중심, 마을 내 농지 및 임야 포함
- (하천법)하천구역에 따른 물리적 경계 반영

시사점

- 마을의 지리적 특성을 보여주는 요소를 중심으로, 토지이용 외부불경계에 해당하는 요소는 제외하면서 설정
- 주거지보다 농지와 임야가 우세하므로 마을 소멸이 진행되면서 농지 확대, 산지로 재자연화 등 토지이용의 전면적 개편을 고려하는 것도 가능



그림 3-35. 기존에 자연취락지구가 지정되어 있는 마을을 대상으로 농촌 마을보호지구를 지정하는 적용례(경북 S주시 JD면)

출처 : 연구진 작성

용도지역과 관계

- 관리지역 일대
- 자연취락지구가 지정된 계획관리지역 중점 관리대상으로 포함

적용결과

- 자연취락지구 전체 포함
- 자연취락지구 주변의 농지와 임야를 포함하기 위해 보전관리지역 일부 포함

시사점

- 자연취락지구로 지정되지 않은 계획관리지역도 포함하여 지정하는 것이 적절
- 계획관리지역 내부의 생활서비스시설 입지하는 경우 포함하는 것이 적절



그림 3-36. 계획관리지역이 매우 넓게 지정되어 토지이용 외부불경제가 심각한 경우 농촌마을보호지구 경계 결정례(경북 S주시 JD면)

출처 : 연구진 작성

용도지역과 관계

- 계획관리지역 중점 관리

적용결과

- 농지로 구분되는 일단의 계획관리지역 전체 지정
- 계획관리지역과 연결하는 농지, 임야 일부 포함 가능

시사점

- 계획관리지역 내부에 주택, 도로 이외에 농지, 임야가 있는 경우 연결하는 용도지역까지 확장하여 지정할 필요는 없을 것으로 판단
- 다만, 마을과 밀접하게 연결된 경우 농림지역을 일정면적 이하로 포함하는 것이 적절

3) 농촌산업지구 지정 기준안

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 검토방향 및 주안점

- 농식품부 업무소관부서인 농촌경제과의 관련자료를 제공받아 농촌산업정책 수요와 쟁점을 검토하는 과정을 거쳐 지정범위 도출
- 정책적 쟁점은, 첫째, 농촌마을 주변 공장, 창고, 제조업소 등의 개별입지 소규모 시설 이전 및 집단화가 가능한 지역을 우선적으로 고려
- 둘째, 생산관리·농림지역은 농·림·축산·수산업 관련 산업시설 입지만 허용, 보전관리지역에 지정할 경우 지구단위계획 수립 필수, 면적제한 등 규제가 많아 부적절(「지구단위계획수립지침」 2-2-10.(5)). 다만, 관계법에 따라야 하므로 「농촌공간재구조화법」에서 따로 정할 필요는 없는 것으로 판단
- 셋째, 물류단지(「물류시설법」), 준산업단지(「산업입지법」), 산업유통개발진흥지구(「국토계획법」)와 역할 중복되지 않고 절차적으로 연계되지 않도록 하여 현장 운영 용이성 확보필요

□ 운영목적

- 농촌 지역 내 공장, 창고, 제조업소 등 산업시설의 이전, 집적화 유도 및 계획적 개발 지원
 - 신규시설 설치 유도의 목적보다 기존에 농촌 마을에 조성된 개별입지 공장 재배치를 주된 목적으로 설정

□ 지정범위

- 용도지역과 관계는, 전용·일반공업지역, 관리지역(성장관리계획(‘24.1~)에 따라 공장지역으로 지정된 계획관리지역 한정), 농림지역으로 설정
 - 농촌에 입지하는 개별입지 공장을 재배치하는 바람직한 입지는 용도지역 상 공장을 집적화하는 공업지역이므로 이를 우선적으로 검토하는 것이 적절하다고 보아 용도지역과 관계 설정시 도시지역을 포함
 - 농촌산업지구와 농촌융복합산업지구와 입지허용 시설의 차이가 있으나, 실제로는 농·임업용 공장시설이 농촌산업지구에 입지하는 것이 규모의 경제 측면에서 유리할 수도 있으므로 이 경우 농림지역에도 지정할 수 있도록 허용

(2) 입지

□ 검토방향 및 주안점

- (대안1) 용도 입지구제로 접근하게 되면 농촌산업지구가 행위규제 권한을 갖추어야 하며, 이를 위해 「국토계획법」과 의제관계 설정 필요

- 특정 용도의 입지허용 또는 배제를 위한 규제의 구속력보다는 지구 지정 및 고시가 이루어진 즉시 지구 지정 목적에 부합하지 않는 개발행위를 규제하는 정비사업적 구속력 발효가 더 필요하다고 판단
- (대안2) 지구의 운영목적에 부합하는 시설의 설치로 접근하게 되면 행위규제 불필요하므로 의제관계 설정 불필요

□ 입지시설 종류

- 농촌마을보호지구 입지규제 시설 중 공장, 물류단지 등에 해당하는 시설
 - 이는 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음·진동관리법」, 「악취방지법」에 따른 성능을 만족하는 시설에 해당
 - 성능의무 면제 조항의 적용은 배제하여, 인허가 시 성능을 만족하고 운영단계에서는 성능관리가 안되어 위험물질, 오염물질 배출로 인한 피해를 방지

표 3-38. 농촌산업지구에 설치하는 시설

구분	세부내용
공장	<p>「건축법 시행령」 별표1의 17(공장)에 해당하는 시설 중에서 다음에 해당하는 시설 가. 「건축법 시행령」 별표1의 18(창고)에 해당하는 시설 중에서 가~나목 나. 「건축법 시행령」 별표1의 19(위험물 저장 및 처리시설)에 해당하는 시설 중에서 가~차목 다. 「건축법 시행령」 별표1의 20(자동차 관련 시설)에 해당하는 시설 중에서 나, 다, 바목 라. 「건축법 시행령」 별표1의 22(자원순환관련시설)에 해당하는 시설 중에서 가~마목 마. 「대기환경보전법」 제38조의2 관련, 동법령 별표 9의2 해당하는 '비산배출의 저감 대상 업종' 바. 「악취방지법 시행규칙」 별표2(악취배출시설)의 5~40에 해당하는 시설 사. 「물환경보전법 시행규칙」 별표4(폐수배출시설)에 해당하는 시설</p>
물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조7호에 해당하는 시설 중 다음에 해당하는 물류시설	<p>가. 물류터미널 및 창고 나. 「유통산업발전법」 제2조제3호·제7호·제15호 및 제17조의2의 대규모점포·전문상가단지·공동집배송센터 및 중소유통공동도매물류센터 다. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호·제5호 및 제12호의 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터 라. 「궤도운송법」에 따른 궤도사업을 경영하는 자가 그 사업에 사용하는 화물의 운송·하역 및 보관 시설 마. 「축산물위생관리법」 제2조제11호의 작업장 바. 「농업협동조합법」·「수산업협동조합법」·「산림조합법」·「중소기업협동조합법」 또는 「협동조합 기본법」에 따른 조합 또는 그 중앙회(연합회를 포함한다)가 설치하는 구매사업 또는 판매사업 관련 시설 사. 「화물자동차 운수사업법」 제2조제2호의 화물자동차운수사업에 이용되는 차고, 화물취급소, 그 밖에 화물의 처리를 위한 시설 아. 「약사법」 제44조제2항제2호의 의약품 도매상의 창고 및 영업소시설 자. 그 밖에 물류기능을 가진 시설로서 대통령령으로 정하는 시설 차. 가목부터 자목까지의 시설에 딸린 시설(제8호가목 또는 나목의 시설로서 가목부터 자목까지의 시설과 동일한 건축물에 설치되는 시설을 포함한다)</p>
물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조8호에 해당하는 시설 중 다음에 해당하는 물류지원시설	<p>가. 대통령령으로 정하는 가공·제조 시설 나. 정보처리시설 다. 금융·보험·의료·교육·연구·업무 시설 라. 물류단지의 종사자 및 이용자의 생활과 편의를 위한 시설 마. 그 밖에 물류단지의 기능 증진을 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설</p>
그 밖에 조례로 정하는 시설	
출처 : 연구진 작성	

□ 입지관리

- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 수행하는 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 0~1등급지는 농촌산업지구를 지정할 수 없으며, 4~5등급지 중에서 법적으로 지구 지정 및 시설 설치에 규제가 없는 지역에 입지 허용
- 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 2~3등급지의 유연한 운영
 - 3등급지는 가급적 농촌산업지구의 입지를 회피하도록 하되 4~5등급지 중에서 주민 및 토지소유주 등 이해당사자의 입지후보지가 결정되지 않을 경우 입지허용영역을 2~3등급지까지 확대하여 입지후보지 발굴 가능

(3) 지구 규모 및 인센티브

□ 검토방향 및 주안점

- 제도 상 규모의 상한치를 고려하고 최소 2개 공장을 집단화하여 이전·재배치하는 경우를 계획실무팀에서 규모검토하여 최소 규모 산출
 - 현행 「국토계획법」에서는 3만㎡ 이상인 경우 산업유통형 개발진흥지구로 지정하고 지구단위계획을 반드시 수립하도록 함. 지자체 입장에서 지구단위계획구역 및 농촌산업지구를 동시 지정하여 추진하는데 실익이 없을 것으로 판단됨. 다시말해, 농촌산업지구 최대규모는 대략 3만㎡ 수준으로 자연스럽게 형성될 것으로 판단 가능

□ 규모기준

- 최소 5,000㎡ 이상
 - 「건축법」 시행령 상 공장 규모조건 중에서 제조·가공시설 연면적 500㎡이상인 경우를 1개 공장의 최소 규모로 검토함. 500㎡미만의 경우 공장이 아니라 제2종 근린생활시설로 분류됨
 - 생산·보전관리지역의 최소건폐율(20%)을 적용하면 시설 연면적 500㎡의 부지 최소면적은 2,500㎡로 산출됨. 시설 연면적 500㎡ 공장 2개 이상을 집적하는 부지규모는 최소 5,000㎡으로 산출

□ 지원특례

- 법 제2조9호에 해당하는 농촌공간 재구조화 및 재생사업 지원
- 농림축산식품부, 산업통상자원부, 중소기업벤처부의 소규모 공장시설을 필요로 하는 창업 지원 관련 국고보조사업, 세제감면 등 가점부여, 농촌협약 연계 필요
- 추후 기존 시설의 이전과 신규시설의 계획적 입지유도를 위해서는 별도의 인허가 절차와 환경관련규제에 관한 검토 필요
 - 소규모 전략환경영향평가 등 관련제도 요구기준 및 절차 연계 고려

4) 축산지구 지정기준안

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 검토방향 및 주안점

- 현재 가축사육제한구역으로 축종 및 거리규제가 적용되는 여건에서 축산시설을 합리적으로 집단화하여 축산산업 활성화 지원
- 마을과 일정 거리가 이격되어 있으면서 기존에 가축사육 및 축산가공 관련시설이 집적된 곳을 우선 지정
- 마을 내 소규모 축사를 농촌공간정비사업 등 국고보조사업으로 점진적, 중단기적으로 이전, 재배치할 수 있도록 유도하기 위한 입지관리 중시

□ 운영목적

- 가축사육 시설, 축산가공 관련 시설 등을 집단화함으로써 축산업을 계획적으로 육성

□ 지정범위

- 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역
 - 현재 축사입지가 허용되는 용도지역 일부를 입지불허하는 방향은 규제의 저항력이 높아서 농식품부 축산국, 식품국에서 정책추진이 어려울 것으로 판단
 - 실제 축산단체가 지속적으로 불만을 제기하고 언론을 통해 축산시설을 마을로부터 이격하고자 하는 정책방향에 대한 문제제기함에 따라 갈등을 완화할 필요성 대두
 - 마을과 일체화된 축사를 마을로부터 근접하는 거리로 이격시키는 직주근접형을 지향하므로 용도지역과의 관계는 유연하게 운영하고 입지적정성 검토 기준을 적용하는 미시적 거리규제 운영 적절

(2) 입지

□ 검토방향 및 주안점

- 농촌산업지구와 마찬가지로 대안 1, 2로 구분하여 「국토계획법」 개발진흥지구와 의제관계를 두는 경우와 의제관계를 두지 않는 경우 모두 가능

□ 입지시설 종류

- 축사 관련 사육, 가공, 자원화 등 부대 시설
 - 축사와 관련된 가공 및 분뇨를 바이오매스로 자원화하는 시설 포함하여 산업시설로서의 집적의 효과 증대 지원
 - 이외 가축관리를 위해 필요한 최소한의 숙박시설, 관리실 등 부대시설

표 3-39. 축산지구에 설치하는 시설

구분	세부내용
축사	- 「건축법 시행령」 별표1의 21(동물 및 식물 관련 시설)의 가~라목에 해당하는 시설* 중에서 다음에 해당하는 시설 - 「악취방지법 시행규칙」 별표2(악취배출시설)의 1~4에 해당하는 시설** - 「가축분뇨법」 제2조4호에 해당하는 가축분뇨 자원화시설 - 가축 관리를 위해 필요한 숙박가능한 부대시설 - 그 밖에 조례로 정하는 시설

출처 : 연구진 작성

□ 입지관리

- 4개 생산관련 농촌특화지구는 동일한 입지관리 방식 적용
- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 수행하는 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 0~1등급지는 축산지구를 지정할 수 없으며, 4~5등급지 중에서 법적으로 지구 지정 및 시설 설치에 규제가 없는 지역에 입지 허용
- 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 2~3등급지의 유연한 운영
 - 2~3등급지는 가급적 축산지구의 입지를 회피하도록 하되 4~5등급지 중에서 주민 및 토지소유주 등 이해당사자의 입지후보지가 결정되지 않을 경우 입지 허용영역을 2~3등급지까지 확대하여 입지후보지 발굴 가능

(3) 지구 규모 및 인센티브

□ 검토방향 및 주안점

- 전국 평균 사육두수는 육우 약69두, 비육돈 약2,430두, 육계 약360,848수(통계청, '21) 로 이를 규모기준으로 고려하여 최소 3개 축산농가가 이전하는 경우의 최소규모로 검토

□ 규모기준

- 최소 5,000㎡ 이상
 - 계획실무적으로 검토한 결과, 성우 200두를 수용할 수 있는 시설 면적이 약 2천㎡이며, 이에 대해 건폐율 60%를 적용하여 대지면적을 산출한 결과 활용
- 성능기준을 고려하는 경우
 - 규모 규제기준은 성능에 따라 유연하게 운영할 필요가 있음. 그러나, 현재 시설 성능관리가 어려워 오염물질 배출 문제가 심각하다고 판단되어 「물환경보전법」, 「악취방지법」, 「가축분뇨법」에 따른 성능충족 및 성능의무 면제 적용 배제하는 방향이 적절한 것으로 판단
 - 다만, 지역 여건과 축산농가의 다양한 이해관계 조정 및 규모기준의 경직적 운용을 탈피하기 위해 규제를 완화하는 성능기준 운영의 필요성은 인정함. 과

도기적으로 주민이 요청하는 경우 오염정보를 제공할 의무 부과 필요

- 이에 대해서는 제도 시행 후 일정기간 모니터링을 통해 지역별, 축종별, 지구 규모별 성능기준 도입방향 검토 권장

□ 지원특례

- 농촌마을보호지구 내 축사시설 이전을 목적으로 지정하는 경우 가축사육제한구역 적용배제·완화하도록 지자체 가축사육제한구역조례 개정 권장
- 「가축분뇨법」 제9조에 따른 환경친화축산농장 조성시 기반시설 조성 지원
- 법 제239호에 따른 농촌공간 재구조화 및 재생사업 지원

5) 농촌융복합산업지구 지정 기준안

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 검토방향 및 주안점

- 농식품부 업무소관부서인 농촌경제과의 관련자료를 제공받아 농촌융복합산업정책수요와 쟁점을 검토하는 과정을 거쳐 지정범위 도출
- 관련쟁점은, 첫째, 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 농촌융복합산업 지원정책과 같은 기조에서 관련시설 집적화 기능에 중점
 - 「농촌융복합산업법」도 농촌융복합산업지구를 지정하도록 되어 있음. 그런데 이 지구는 읍, 면 전체를 지정하고 해당 읍, 면 내에 시설의 입지는 관리하지 않는다는 점에서 「농촌공간재구조화법」의 농촌융복합산업지구의 입지관리 기능을 갖고 있지 않다고 할 수 있음
 - 향후 제도 운영의 혼선을 줄이기 위해 「농촌융복합산업법」과 「농촌공간재구조화법」의 관계를 명확히 할 필요
- 둘째, 농촌융복합산업시설은 농촌기반 산업시설이나 대부분 공장, 제조업 창고라는 점에서 정주성에 유해한 요소에 해당하므로 이에 대한 입지관리 수준 검토
 - 마을과의 공간적 근접관계를 다른 생산관련 농촌특화지구와 동일하게 적용하는 것이 적절할지 차별화하여 마을 인근에 지정 가능하도록 하는 것이 적절할지에 대한 논의 검토

□ 운영목적

- 농촌융복합산업 육성을 위하여 농업 생산·제조·가공시설 및 사무 공간 등 서비스 시설 집약화

표 3-40. 농촌융복합산업지구에 설치하는 시설

구분	농촌공간재구조화법	농촌융복합산업법
명칭	농촌융복합산업지구	
지정권자	시·군	시·도
범위	시·군 범위 내	둘 이상 시·도에 걸쳐 지정 가능
지정 목적	시·군 내 관련 시설을 집약하여 농촌융복합산업을 육성	시·도 내 대표 농촌융복합산업을 육성

출처 : 법률 참고하여 연구진 작성

□ 지정범위

- 용도지역과 관계는 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역으로 설정
 - 농촌융복합산업지구는 축산지구, 재생에너지지구와 동일하게 농촌 기반 산업시설이고 해당 마을에 거주하는 토지소유주, 근로자의 일터가 되므로 동일한 용도지역 지정범위로 운영하는 것이 적절하다고 판단

(2) 입지

□ 검토방향 및 주안점

- (대안1) 용도 입지규제로 접근하게 되면 농촌산업지구가 행위규제 권한을 갖추어야 하며, 이를 위해 「국토계획법」과 의제관계 설정 필요
 - 특정 용도의 입지허용 또는 배제를 위한 규제의 구속력보다는 지구 지정 및 고시가 이루어진 즉시 지구 지정 목적에 부합하지 않는 개발행위를 규제하는 정비사업적 구속력 발효가 더 필요하다고 판단
- (대안2) 지구의 운영목적에 부합하는 시설의 설치로 접근하게 되면 행위규제 불필요하므로 의제관계 설정 불필요

□ 입지시설 종류

- 「농촌융복합산업법」 제2조 3호 및 4의2에 따른 농촌융복합산업을 육성하기 위해 필요한 농업생산, 제조·가공, 유통·관광 등의 시설

표 3-41. 농촌융복합산업지구 입지시설

구분	내용
법 제2조3호. 농촌융복합산업	농업인 또는 농촌지역에 거주하는 자가 농촌지역의 농산물·자연·문화 등 유형·무형의 자원을 이용하여 식품가공 등 제조업, 유통·관광 등 서비스업 및 이와 관련된 재화 또는 용역을 복합적으로 결합하여 제공함으로써 부가가치를 창출하거나 높이는 산업으로서 대통령령으로 정하는 산업
법 제2조4의2호. 농촌융복합시설	농촌융복합산업을 경영하기 위하여 운영하는 단일 또는 다수의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설
시행령 제3조의2(농촌융복합시설의 범위)	법 제2조제4호의2에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 제8조의2에 따른 농촌융복합산업 사업자가 「국토계획법」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역에 설치하는 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 및 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업을 하기 위한 휴게음식점, 제과점 및 일반음식점에 한정한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호라목에 따른 전시장(박물관, 미술관 및 체험관에 한정한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설

그 밖에 조례로 정하는 시설

출처 : 법률 참고하여 연구진 작성

□ 입지관리

- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 수행하는 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 0~1등급지는 농촌융복합산업지구를 지정할 수 없으며, 4~5등급지 중에서 법적으로 지구 지정 및 시설 설치에 규제가 없는 지역에 입지 허용
- 입지적정성 기준 검토결과 해당 읍·면의 2~3등급지의 유연한 운영
 - 2~3등급지는 가급적 농촌융복합지구의 입지를 회피하도록 하되 4~5등급지 중에서 주민 및 토지소유주 등 이해당사자의 입지후보지가 결정되지 않을 경우 입지허용영역을 2~3등급지까지 확대하여 입지후보지 발굴 가능
 - 농촌융복합산업지구 내 설치시설이 생산시설이 아니라 문화·관광인프라의 기능을 갖는 음식점, 미술관, 전시장 등일 경우 2~3등급지 입지허용 권장

(3) 지구 규모 및 인센티브

□ 검토방향 및 주안점

- 농촌경제과가 소관하고 있는 농촌융복합산업 인증을 받은 시설 면적자료를 토대로 기존에 조성된 시설이 집적화되어 있는 경우 지구로 지정될 수 있도록 규모기준 검토

□ 규모기준

- 최소 5만㎡ 이상, 최소 3개 이상 사업장 집적
 - 농식품부 농촌경제과가 제공한 농촌융복합산업 인증경영체 사업장 면적 자료를 토대로 면적 총합의 중위값(7,230㎡)을 기준으로 3개 이상 사업장이 집적되는 규모로 산출

□ 지원특례

- 법 제2조9호에 해당하는 농촌공간 재구조화 및 재생사업 지원
- 농림축산식품부 농촌융복합산업 지원정책, 농촌6차산업지원정책과 연계하여 관련사업 연계시 가점부여, 농촌협약 연계 필요

6) 재생에너지지구 지정 기준안¹⁴⁾

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 검토방향 및 주안점

- 재생에너지는 국가 탄소중립정책, 산업통상자원부의 에너지정책에 주요사안으로 「농촌공간재구조화법」에서 기본방향을 따로 정할 수 없다는 점 고려
- 농식품부 업무소관부서인 탄소중립정책과 및 산업통상자원부의 관련자료를 제공받아 정책수요와 쟁점을 검토하는 과정을 거쳐 지정범위 도출
 - 이에 따라, 고령농가, 영세농가가 농지를 활용하여 소득을 증대할 수 있도록 농촌형 태양광발전시설 지원사업을 추진하면서 무분별한 설치를 제어하기 위한 관리수단으로 재생에너지지구와 연계하는 방향 검토
 - 또한, 지역별 전원총량과 계통연계 인프라 설치비용을 고려하여 재생에너지지구를 통한 집단화를 지원하되 총량관리 차원에서 무분별한 지구 지정은 지양하는 방향 검토

□ 운영목적

- 재생에너지시설을 계획적으로 집적화하여 농촌의 정주환경 보호와 탄소중립 기여

□ 지정범위

- 용도지역과 관계는, 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역으로 설정
 - 재생에너지지구는 축산지구, 농촌융복합산업지구와 동일하게 농촌 기반 산업시설이고 해당 마을에 거주하는 토지소유주, 근로자의 일터가 되므로 동일한 용도지역 지정범위로 운영하는 것이 적절하다고 판단
 - 재생에너지시설이 무질서하게 배치되어 있어 계획적 재배치가 필요하거나 집단화가 필요한 경우, 자연 경관을 훼손하지 않으면서 환경 친화적 에너지 생산이 가능한 지역에 지정 적절
 - 특히, 고령농가, 영세농가의 농지를 이용한 소득원으로써의 역할 고려

(2) 입지

□ 검토방향 및 주안점

- (대안1) 용도 입지규제로 접근하게 되면 재생에너지지구가 행위규제 권한을 갖춰야 하며, 이를 위해 「국토계획법」과 의제관계 설정 필요
 - 특정 용도의 입지허용 또는 배제를 위한 규제의 구속력보다는 지구 지정 및 고시가 이루어진 즉시 지구 지정 목적에 부합하지 않는 개발행위를 규제하는

14) 농촌진흥청 국립농업과학원에서 검토한 내용을 토대로 연구진 재작성 및 관련부서 실무협의 결과정리

정비사업적 구속력 발효가 더 필요하다고 판단

- (대안2) 지구의 운영목적에 부합하는 시설의 설치로 접근하게 되면 행위규제 불필요하므로 의제관계 설정 불필요

□ 입지시설 종류

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 재생에너지시설
- 재생에너지란 「신재생에너지법」 2조 2호를 인용하고,

2. “재생에너지”란 햇빛·물·지열(地熱)·강수(降水)·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

가. 태양에너지

나. 풍력

다. 수력

라. 해양에너지

마. 지열에너지

바. 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지

사. 폐기물에너지(비재생폐기물로부터 생산된 것은 제외한다)로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지

아. 그 밖에 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지

- 재생에너지지구시설이란 재생에너지를 생산, 수송 또는 저장하기 위하여 설치하는 설비로 신재생에너지 시행규칙 2조를 인용. 성능기준은 개별설비 관련법을 준용

제2조(신·재생에너지 설비) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호에서 “산업통상자원부령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 설비 및 그 부대설비(이하 “신·재생에너지 설비”라 한다)를 말한다.

1. 수소에너지 설비: 물이나 그 밖에 연료를 변환시켜 수소를 생산하거나 이용하는 설비

2. 연료전지 설비: 수소와 산소의 전기화학 반응을 통하여 전기 또는 열을 생산하는 설비

3. 석탄을 액화·가스화한 에너지 및 중질잔사유(重質殘渣油)를 가스화한 에너지 설비: 석탄 및 중질잔사유의 저급 연료를 액화 또는 가스화시켜 전기 또는 열을 생산하는 설비

4. 태양에너지 설비

가. 태양열 설비: 태양의 열에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 에너지원으로 이용하는 설비

나. 태양광 설비: 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 채광(採光)에 이용하는 설비

5. 풍력 설비: 바람의 에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 설비

6. 수력 설비: 물의 유동(流動) 에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 설비

7. 해양에너지 설비: 해양의 조수, 파도, 해류, 온도차 등을 변환시켜 전기 또는 열을 생산하는 설비

8. 지열에너지 설비: 물, 지하수 및 지하의 열 등의 온도차를 변환시켜 에너지를 생산하는 설비

9. 바이오에너지 설비: 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 별표 1의 바이오에너지를 생산하거나 이를 에너지원으로 이용하는 설비

10. 폐기물에너지 설비: 폐기물을 변환시켜 연료 및 에너지를 생산하는 설비

11. 수열에너지 설비: 물의 열을 변환시켜 에너지를 생산하는 설비

12. 전력저장 설비: 신에너지 및 재생에너지(이하 “신·재생에너지”라 한다)를 이용하여 전기를 생산하는 설비와 연계된 전력저장 설비

- 그 밖에 조례로 정하는 시설

□ 입지관리

- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 수행하는 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 0~1등급지는 재생에너지지구를 지정할 수 없으며, 4~5등급지 중에서 법적으로 지구 지정 및 시설 설치에 규제가 없는 지역에 입지 허용
- 입지적정성 검토기준 결과 해당 읍·면의 2~3등급지의 유연한 운영
 - 2~3등급지는 가급적 재생에너지지구의 입지를 회피하도록 하되 4~5등급지 중에서 주민 및 토지소유주 등 이해당사자의 입지후보지가 결정되지 않을 경우 입지허용영역을 2~3등급지까지 확대하여 입지후보지 발굴 가능
- 입지회피 조건부 운영
 - 태양광발전시설의 경우 육상태양광발전사업 환경성평가 협의지침(환경부, '22)에서 정하는 제외 지역은 입지 회피가 적절함. 다만, 경관 및 환경영향 저감방안 수립하는 경우 조건부 입지 가능한 것으로 판단
 - **(제외지역)** 자연 및 환경훼손 우려 지역, 평균경사도 15도 이상, 산사태 위험 1·2 등급, 농업진흥구역, 생태·경관·생물다양성·문화재보호지역 등
 - **(예외조건)** 자연생태환경, 지형·지질, 수질, 경관 분야 14개 항목에 대한 영향 저감방안 수립, 법률 상 소규모 환경영향평가 대상 이외에 환경부예규 개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침에 따른 경관시물레이션(자연경관심의) 수행

표 3-42. 재생에너지지구 지정시 환경에 민감하다고 판단하여 입지회피를 고려해야 하는 대상

구분	주요내용
환경성평가	<ul style="list-style-type: none"> - 백두대간 및 정맥 보호지역(핵심-완충구역), 주요 산출기 능선 축 중심으로부터(도면상에서 수평 거리) 기맥은 좌우 각각 100m 이내, 지맥은 좌우 각각 50m 이내 지역 - 생태경관보전지역, 야생생물보호구역, 습지보호지역, 상수원보호구역, 유네스코 세계자연유산구역(「세계유산법, 제10조제2항제1호)등 환경보전관련 용도 등으로 지정된 법정보호지역 - 멸종위기야생생물 및 천연기념물 등 법정보호종의 서식지 및 산란처, 주요 철새도래지 등 법정보호종의 서식환경 유지를 위하여 보존이 필요한 지역 - 생태자연도 1등급(식생보전 I - II 등급, 도시생태현황지도가 있는 경우 비오톱 I - II 등급) 지역 - 생태·자연도 2등급이면서 식생보전등급 III 등급 이상인 지역 - 산사태 및 토사유출 방지를 위하여 경사도 15° 이상이면서 식생보전등급 IV등급 이상인 지역 (경사도 산정방법은 「산지관리법」을 준용한다) ※ 다만, 경사도와 무관하게 임반 지역, 너덜, 애추 등 안정성이 우려되는 지역은 부분적 제척 등 제한 - 과도한 지형 훼손을 방지하기 위하여 지형변화지수1) 1.5 이상 발생이 예상되는 지역1) 지형변화지수 = 토공량[절토량(㎡) + 성토량(㎡)] · 사업면적(㎡) ※ 다만, 원형보전지역 등을 제외하고 실제 개발행위가 이루어지는 면적으로만 사업면적을 산정
지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> - 입지 회피지역에 해당되지 않는 생태축의 능선부 좌우 일정 이격거리 (10m~50m 범위, 사업지역 여건에 따라 협의기관이 판단) 이내의 지역 - 노두 등 특이 지형·지질, 폭포, 용소, 산간습지, 석호, 사구, 해변 등이 분포하고 있어 자연경관 및 역사문화·향토적 측면에서 보전가치가 있는 지역
수질	<ul style="list-style-type: none"> - 수질보전대책의 시행에도 불구하고 주요 하천, 저수지 및 산간계류 등 토사유출로 인한 수질 및 육수생태계에 영향이 우려되는 지역

자연·생태환경	<ul style="list-style-type: none"> - 생태자연도 2등급지(식생보전Ⅳ등급)이면서 경사도 15° 이하 지역 - 동물 이동로가 되는 주요 능선 및 계곡, 산림-수계 연결지역 등 생태적 보전가치가 높은 지역 (동물 이동경로 훼손 및 절성도로 인한 지역 생태축 단절 등이 우려되는 지역) - 식생보전Ⅲ-Ⅳ등급의 양호한 산림으로 둘러싸여 있거나 산림 내부로 침투하는 산림 지역 (예: 산림 내부로의 100m 이상 진입로 개설이 필요한 지역) - 산림으로 둘러싸여 있거나 산림 경계와 연접한 경작지의 경우 경사도 20° 이상인 지역 - 생태경관보전지역, 야생생물보호구역, 습지보호지역, 상수원보호구역, 백두대간보호지역, 유네스코 세계자연유산구역 등 입지회피 보호지역의 반경 1km 이내 인접지역으로서 환경적으로 민감한 지역 - 전체 또는 일부지역이 개발이 가능한 지역 중에서 인근에 서식하는 법정보호 야생생물에게 주요한 서식환경을 제공하는 지역 - 법정보호종은 아니나 무리를 지어 번식·휴식하는 동물(조류, 양서·파충류 등)의 서식지, 지역의 전통문화나 전통지식에 따라보호가 필요하다고 여겨지는 동·식물 서식지 (예시: 반딧불이가재 서식지 등) - 생태계변화관찰 지역, 겨울철 조류 동시센서스 조사지역, 전국 내륙습지 조사지역, 무인도서 조사지역, 전국해안사구 생태계조사지역, 전국 하구역 생태계조사지역 등 생태계 조사가 지속적으로 실시되는 지역
경관	<ul style="list-style-type: none"> - 수려한 경관, 특색 있는 자연경관지역, 경관 관련 보전용도지역 - 랜드마크(대표·상징경관), 역사문화자원 등 경관자원에 대한 영향이 예상되는 지역 - 자연·문화적 경관이 중요한 조망점에서 경관 시뮬레이션 등을 통해 자연경관 영향을 검토한 결과 차폐가 되지 않을 것으로 우려되는 지역

출처 : 「육상태양광발전사업 환경성평가 협의 지침(2022. 12. 28.)」의 제외지역 참고하여 연구진 작성

(3) 지구 규모 및 인센티브

□ 검토방향 및 주안점

- 소규모 지구 난립 방지를 위해 최소 규모 산출

□ 규모기준

- 최소 5ha 이상
 - 현재 염해간척지 태양광발전시설 설치면적은 10ha 이상에 이르고 기 조성된 간척지에서 태양광발전시설 집적지의 지구 지정 수요가 있으므로 이를 고려할 필요가 있다고 판단
 - 또한, 신규 송전탑 건설시 지역 주민의 반발과 이해관계로 인한 갈등, 정주환경을 침해할 소지가 있기 때문에 재생에너지지구 사업모델을 공공주도형은 대규모, 농업인 발전사업자형은 소규모로 구분될 것으로 판단
 - 다만, 사업자 위주 참여가 될 것을 우려하여 외부기업만이 아니라 해당 지역의 농업인·지역주민의 소득창출 지원(영농형 태양광 등)을 위해 농업인·지역주민 80% 이상 참여를 조건부로 하여 5ha 이상으로 최소면적 기준으로 검토하고, 지구별 총용량은 40MW 이하로 설정 권장

표 3-43. 지구별 용량 및 농가별 용량 검토

지구별 용량		농가별 용량			
구분	40MW 이하	40MW 초과	구분	100kW 미만	1MW 이상
송전탑 (154kV이상)	전기사업법 상 분산에너지에 해당 배전망 (22kV) 안에 접속 가능	송전탑 신규건설 필요	정책지원	한국형 FIT 적용대상 (농업인·어업인·축산인)	무제한 전력망 접속 범위 초과
주민참여절차	3MW 이상 발전사업허가 시 전기위원회 기 타서류로 '주민 동의서' 요구	집적화단지제도 적용 대상으로, 민관협의회가 신청하며, 단지건설 시 지자체에 추가 REC 부여해택	사업비 규모	1.5~2억원 (영농형)	15~20억원 (영농형)
환경영향평가	소규모 환경영향평가 1) 보전관리지역: 5,000㎡ 2) 생산관리지역: 7,500㎡ 3) 계획관리지역: 10,000㎡	100MW 이상	금융조달	500kW 미만 농촌태양광 금융지원사업 대상 (한국에너지공단)	일반적으로 PF 적용

출처: 환경영향평가법 참고 및 농촌공간계획 제도화 TF 협의결과 참고하여 연구진 작성

□ 지원특례

- 영농형태양광 REC 우대 가중치 등 특례 적용
- 읍·면단위 재생에너지지구 지정에 따른 에너지자립률, 에너지취약계층 에너지복지 지원에 따라 세제지원, 신재생에너지 설치보조금 지원
- 마을단위 재생에너지지구 운영 협동조합 설립 및 에너지자립률 증대시 에너지이용 합리화 자금 지원 연계

7) 경관농업지구 지정 기준안¹⁵⁾

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 운영목적

- 동종·유사 작물의 집산화 등 경관형성을 통해 농촌관광자원 등으로 육성

□ 지정범위

- 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역

15) 농촌진흥청 국립농업과학원에서 검토한 자료를 재정리함. 규정안은 농식품부 관련부서와 협의하여 연구진 작성

- 경관보전직불지역 일대 또는 농촌마을보호지구 주변 구릉, 수계 등을 포함한 농지로 지자체 또는 주민이 동종·유사 작물 집단화에 따른 우수경관으로 관리·개선하고자 하는 일대
- 경관농업지구의 동종·유사작물 범위는 경관보전직접지불금 지급기준 등에 관한 고시의 경관직불금 대상작물 준용
- 이외 작물의 경우 기본계획에서 그 필요성과 타당성을 충분히 제시하거나 지자체가 자체적으로 경관단지로 지정·관리한지 1년 경과한 경우
- 벼와 같은 기초작물의 경우 면적 제한 설정 추가 검토 필요

(2) 지구 규모

- 규모 기준은 불필요하나, 필요시 조례로 규정할 수 있도록 위임
- (조례 제정시 권장규모) 경관보전직불금 지급조건에 해당하는 집단화 최소면적(경관작물 2ha, 준경관작물 10ha이상)
- 경관특성에 따른 특화성, 다양성, 농촌성, 희소성 등을 고려한 규모 검토

(3) 지구대상 및 인센티브

□ 지정대상

- 경관보전직불제 지정대상 기준 준용

□ 지원특례

- 기존 경관보전직불제로 지정·관리되어온 농지 인정
- 경관보전직불지역으로 경관농업지구로 지정하는 경우 마을경관보전추진위원회 제23조에 따른 주민협의회로 인정

8) 농업유산지구 지정기준¹⁶⁾

(1) 운영목적 및 지정범위

□ 운영목적

- 세계중요농업유산, 국가중요농업유산 등 오랫동안 형성시켜 온 유·무형의 농촌 자원을 체계적으로 보전하거나 관리·정비

□ 지정범위

- 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역
- 국가중요농업유산 등 전통농업으로 경작하는 농지 일대로 아래 사항 중 하나

16) 농촌진흥청 국립농업과학원에서 검토한 자료를 재정리함. 규정은 농식품부 관련부서와 협의하여 연구진 작성

에 포함되는 지역

- 농업유산 지정 관리 기준 제3조제2항에 따른 국가중요농업유산 핵심보전 구역으로 토지이용 관리가 요구되는 지역
- 세계·국가중요농업유산 중 경작포기, 난개발 등으로 훼손이 우려되어 토지이용 관리가 필요한 지역
- 농업유산으로의 가치가 충분하고 지자체가 자체규정에 의하여 관리한지 1년 이상 경과한 지역

(2) 지구 규모

- 규모 기준은 두지 않음

(3) 지구대상 및 인센티브

□ 지정대상

- 국가중요농업유산제도 준수사항 원용
- (해제규정) 국가중요농업유산으로 농업유산지구로 지정한 경우 국가중요농업유산의 해제규정을 준용

□ 지원특례

- 농업유산 복원·수리 관련 시설정비, 경작포기지 및 휴경지 복원시 직불금 지원, 국가중요농업유산 지정 신청시 농업유산지구 지정·관리 가점 부여

9) 농촌특화지구 관련절차

□ 쟁점 및 검토방향

- 법에서 정하는 기초조사에서 농촌특화지구 지정여건 등 조사 규정
- 법에서 정하는 기본계획단계 공청회 이외에 기본계획에서 농촌특화지구 운용 및 관리방향 설정을 위한 주민 및 토지소유자 협의 등 참여절차에 관한 규정 검토 필요
 - 현재 법과 시행령(안)에는 기본계획에서의 참여절차는 공청회
 - 그런데, 실질적으로 농촌특화지구 지정가능지역을 정하고 시행계획에서 혼동없이 지구 지정절차로 이행하기 위해서는 기본계획에서 정하는 지정가능지역에 이해당사자의 의견이 반영되어야 한다고 보는 것이 타당
- 시행계획단계의 주민제안 및 주민협정에 관해 지침에서 정하는 사항 검토
- 시행계획단계의 지구 지정 절차에 관한 규정 검토

□ 농촌특화지구 관련 기초조사

- 농촌특화지구 관련 기초조사는 지역여건 및 특성, 농촌경제 및 일자리, 농촌토지 이용, 농촌환경 및 경관보존, 농촌위해시설 부문으로 구성
 - 기초조사 목록은 필수항목을 제시하는 것이 아니라 참고 목적으로 제시하는 것이므로 지자체가 농촌공간계획에서 농촌특화지구 관련 조사 및 분석을 수행할 때 필요한 사항만 참고 권장
 - 여러 부문 중 농촌토지이용부문을 분석 수행시 상세한 공간정보 구축 요망

□ 농촌공간계획 심의·승인 및 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립 절차

- 「농촌공간재구조화법」은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립과정에 대해 기초정책심의회(법 제7조), 공청회 및 의회 의견수렴(법 제8조), 농식품부장관 협의 후에 광역정책심의회 및 도지사 승인(법 제9조)과 같은 행정주체의 공식적 승인절차 위주로 규정
- 계획승인을 위한 의견청취, 광역·기초농촌공간정책심의회 심의
 - 법 제7조제4항에 따른 절차 이행을 통해 시행령안 제8조에 따른 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 농촌특화지구의 운용 및 관리방향 결정

□ 기본계획에서의 주민참여 절차

- 현재 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립과정에서 주민참여는 공청회로 제한되어 있는 여건
- 계획수립과정에서 현장의 필요와 수요를 발굴하고 반영하기 위한 주민참여에 관한 사항은 계획수립지침에서 규정할 필요
- 농촌특화지구 운용 및 관리방향을 정하는 주요 내용은 농촌마을보호지구 종류별 지정가능지역 검토이며 이는 주민, 토지소유자 등 지역의 핵심 이해관계자의 참여와 협의가 필수적
- 농촌특화지구 운용 및 관리방향 설정을 위한 주민참여의 범위는 최소한 읍·면을 단위로 하여 여러 개의 법정리에 대한 토지이용의 통합적 관리와 농촌공간 재구조화를 위한 농촌특화지구 운용방향이 도출될 수 있도록 설정
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획의 수립범위와 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토범위가 시·군 읍·면 전체임을 고려하고, 이해관계자의 의견 수렴 및 이해 조정의 공간단위를 고려하는 것이 중요
 - 즉, 시·군 전체가 아니라 읍·면 단위 또는 기능적으로 긴밀하게 연계되는 복수의 읍·면 단위에서 주민참여가 이루어지도록 하는 것이 적절
- 계획과정의 주민참여는 행정의 일방향 정보 제공과 설득 위주의 의사소통이 되기 보다 주민이 제도를 학습하고 이해를 토대로 지역의 토지이용 현안에 대응하여 농촌특화지구 지정 수요를 자율적으로 발굴할 수 있도록 지원
 - 이를 위해 지자체가 지정하는 기초농촌공간정책지원기관과 주민이 농촌공간

계획학습조직을 구축하고 농촌특화지구분과를 중심으로 기존의 주민협의체 등과 협력하는 논의구조가 형성되도록 지자체가 지원하는 역할 수행

- 이를 통해 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립단계에서 주민제안으로 추진할 농촌특화지구 지정수요가 발굴될 수 있도록 관리하는 것이 바람직
- 농촌특화지구 지정가능지역에 대한 주민·토지소유자 협의흐름 마련
 - 농촌특화지구의 지정은 농촌마을보호지구와 생산관련 농촌특화지구 간 공간적 관계를 정하여 농촌공간을 재구조화하는 것을 지향하므로 행정리단위보다는 최소한 읍·면단위 협의체계를 갖추는 것이 바람직
 - 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표, 생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정을 위한 입지적정성 검토기준은 모두 지역의 자율성을 부여하고 있으므로 주민의 의견과 토지이용관리수요를 고려하여 지표의 강화 및 완화 등 조정을 통해 합리적, 체계적인 토지이용 의사결정 과정을 지원하도록 운영

□ 시행계획에서의 주민제안

- 기본계획에서 정한 농촌특화지구 지정가능지역 목록과 우선순위를 고려하여 행정리 주민제안의 적합성, 합리성 판단
 - 현재 시행령(안) 제13조 주민제안의 내용 및 처리절차에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생에 필요한 사업과 농촌특화지구의 지정을 제안하고, 지자체는 시행계획 반영 여부를 판단
 - 주민이 제안할 수 있는 농촌특화지구는 7개 종류 모두 해당
 - 이 때 필요한 경우 계획수립권자는 기초농촌공간정책심의회 자문을 활용하도록 되어 있으므로, 심의위원의 개별적, 임의적 자문이 되지 않도록 지정가능지역에 관한 지침을 토대로 적정성, 합리성을 판단하도록 유도

□ 시행계획에서의 지구 지정, 계획승인 및 고시

- 시행계획 승인 후 법 제13조에 따른 농촌특화지구 지정 및 고시
 - 도시·군관리계획 변경에 따른 보호취락지구(농촌마을보호지구 의제) 지정과 연계

□ 주민협정 체결

- 법 제22조에 따라 시행령(안) 제15조에서 주민협정 체결 및 인가·공고
 - 주민자치규약에 해당하는 주민협정서는 협정의 주체, 대상지역, 목적 및 내용, 유효기간, 위반시 제재조치, 기타 조례로 정하는 사항을 주민이 자율적으로 정하여 농촌특화지구에서의 토지이용 관리 이행 지원

- BY군 ES면소재지 인근에 규모가 큰 마을과 인근에 분포하는 공장, 축사, 태양광발전시설을 재배치하기 위하여 항공사진 현황을 토대로 입지적정성 검토결과 입지배제 영역을 중첩하여 농촌산업지구, 농촌융복합산업지구, 축산지구, 재생에너지지구 후보지의 위치를 지구 면적수요에 맞추어 대략적으로 검토함
- 각 농촌특화지구 유형별 용도지역과의 관계를 살펴보고 시행령에서 정하는 기준의 충족여부를 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지의 공간적 범위는 대지 위주로 제한하지 않고 생활·생산·자연관련 토지이용이 혼합적으로 구성된 농촌 여건을 고려하고 통합적으로 관리하기 위한 범위로 설정함
- 주택호수, 총인구 등을 검토하고, 지구 지정시 용도규제 대상이 되는 시설의 분포현황을 파악함
- 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 대략적으로 소요부지 규모를 산정하여 후보지를 검토함. 이 때 향후 추가적으로 집행할 수 있는 잉여부지 확보가능성, 생산관련 시설에 필수적인 교통접근성 등을 파악함

□ 배후마을 중 주택호수 60호 내외 규모 마을 일대 농촌특화지구 지정례

- 주거밀집도는 낮지만 경지정리된 농지로 연결되어 있는 여러개의 소규모 농촌마을을 보호·육성하고 마을 내부 및 인근에 분포하는 축사를 재배치하기 위하여 항공사진 현황을 토대로 입지적정성 검토결과 입지배제 영역을 중첩하여 농촌마을보호지구와 축산지구 후보지의 위치를 대략적으로 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지 내부의 농지를 보호·육성하기 위해 경관농업지구 후보지를 중첩하여 검토함
- 앞의 경우와 동일하게 지구 후보지와 용도지역과의 관계, 축사 분포현황, 이 전대상 시설 또는 부지 소요면적 등을 검토함

□ 배후마을 중 주택 10호 미만 소규모 마을 일대 농촌특화지구 지정례

- 마을 규모는 작지만 경지정리된 농지와 연결되어 있고 소하천을 끼고 있어 우리나라 농촌의 전형적인 배산임수의 경관을 갖고 있는 소규모 농촌마을을 보호하고 마을 내부에 분포하는 축사를 재배치하기 위하여 항공사진 현황을 토대로 입지적정성 검토결과 입지배제 영역을 중첩하여 농촌마을보호지구와 축산지구 후보지의 위치를 대략적으로 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지와 소하천을 끼고 마주보는 농지를 보호·육성하기 위해 경관농업지구 후보지를 검토함
- 앞의 경우와 동일하게 지구 후보지와 용도지역과의 관계, 축사 분포현황, 이 전대상 시설 또는 부지 소요면적 등을 검토함

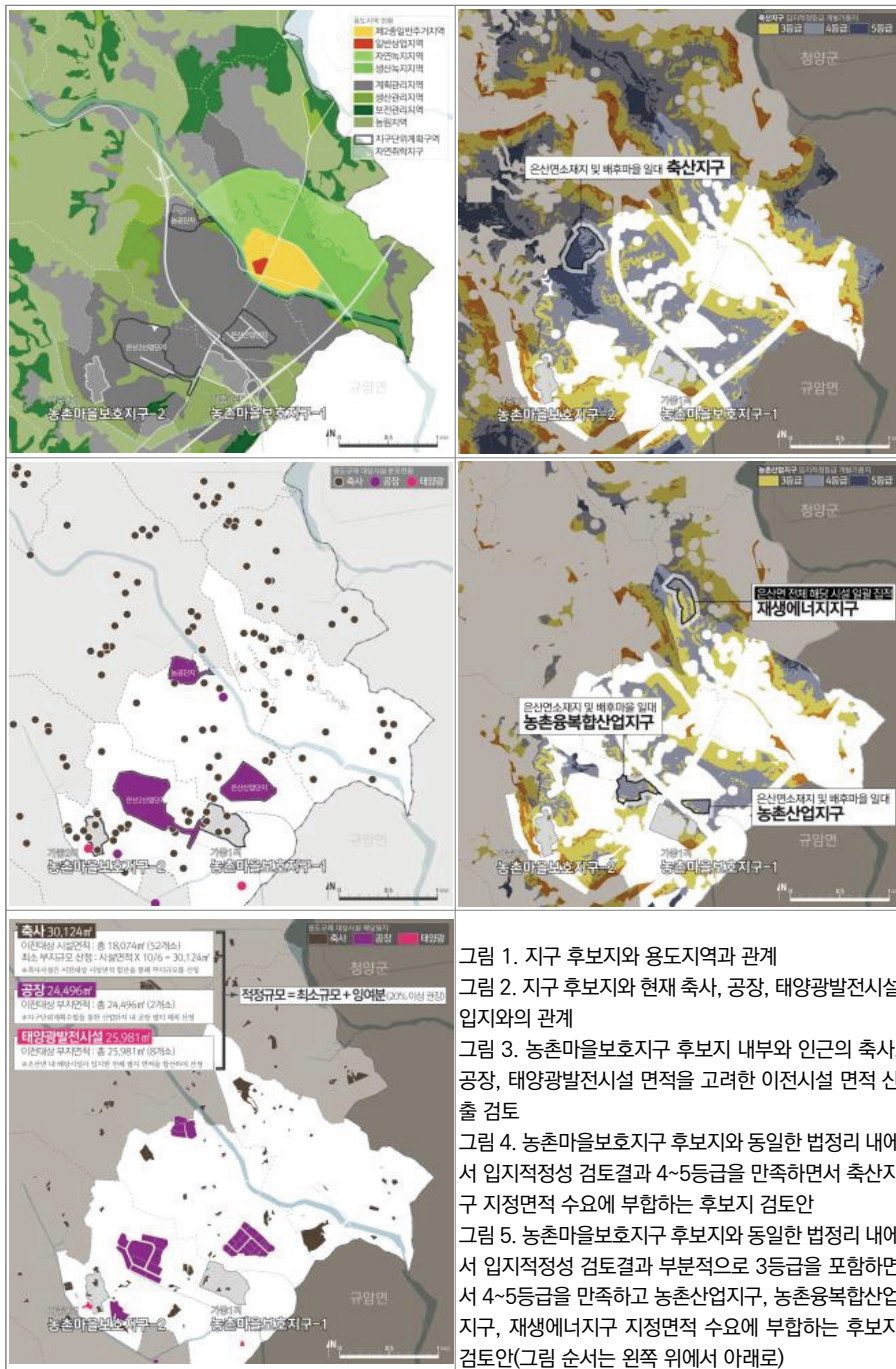


그림 1. 지구 후보지와 용도지역과 관계
 그림 2. 지구 후보지와 현재 축사, 공장, 태양광발전시설 입지와의 관계
 그림 3. 농촌마을보호지구 후보지 내부와 인근의 축사, 공장, 태양광발전시설 면적을 고려한 이전시설 면적 산출 검토
 그림 4. 농촌마을보호지구 후보지와 동일한 법정리 내에서 입지적정성 검토결과 4~5등급을 만족하면서 축산지구 지정면적 수요에 부합하는 후보지 검토안
 그림 5. 농촌마을보호지구 후보지와 동일한 법정리 내에서 입지적정성 검토결과 부분적으로 3등급을 포함하면서 4~5등급을 만족하고 농촌산업지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정면적 수요에 부합하는 후보지 검토안(그림 순서는 왼쪽 위에서 아래로)

그림 3~38. B군 ES면소재지 인근 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지 지구 후보지 지정례 및 농촌특화지구의 토지이용 관리여건 분석 맵핑 예
 출처 : 연구진 작성

(2) 주민(이해관계자 포함)이 법 제15조에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에 농촌특화지구를 제안하고자 하여 지자체가 기본계획 단계에서 후보군 포함여부를 판단하기 위한 적정성을 검토하는 경우

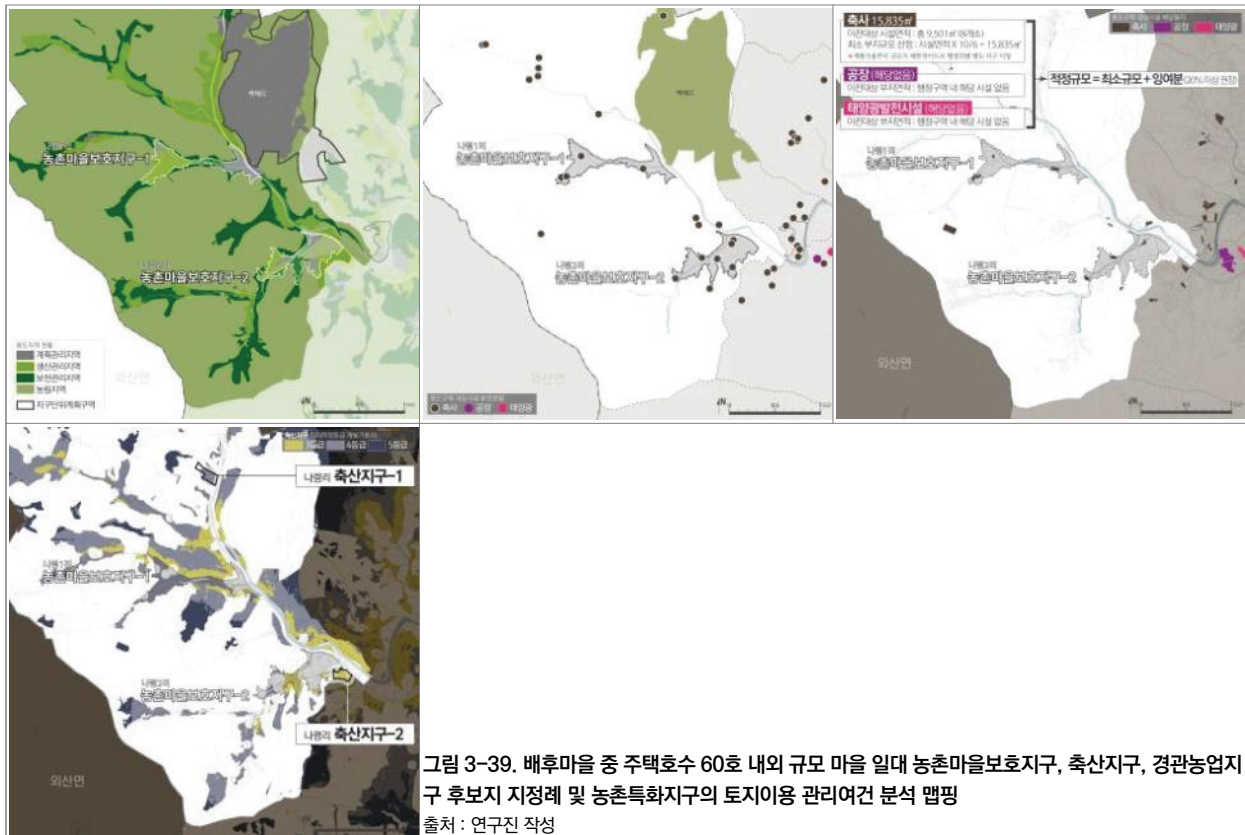


그림 3-39. 배후마을 중 주택호수 60호 내의 규모 마을 일대 농촌마을보호지구, 축산지구, 경관농업지구 후보지 지정례 및 농촌특화지구의 토지이용 관리여건 분석 맵핑
출처: 연구진 작성

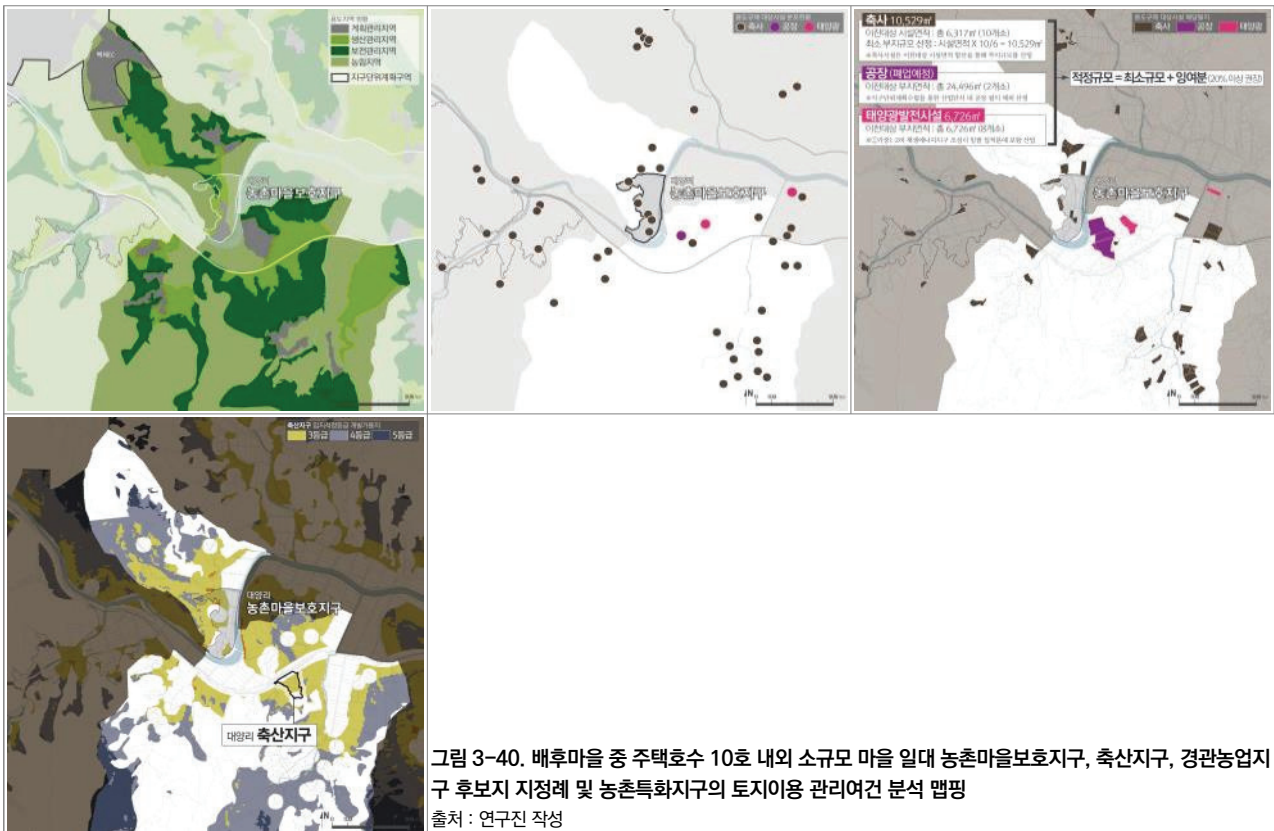


그림 3-40. 배후마을 중 주택호수 10호 내의 소규모 마을 일대 농촌마을보호지구, 축산지구, 경관농업지구 후보지 지정례 및 농촌특화지구의 토지이용 관리여건 분석 맵핑
출처 : 연구진 작성

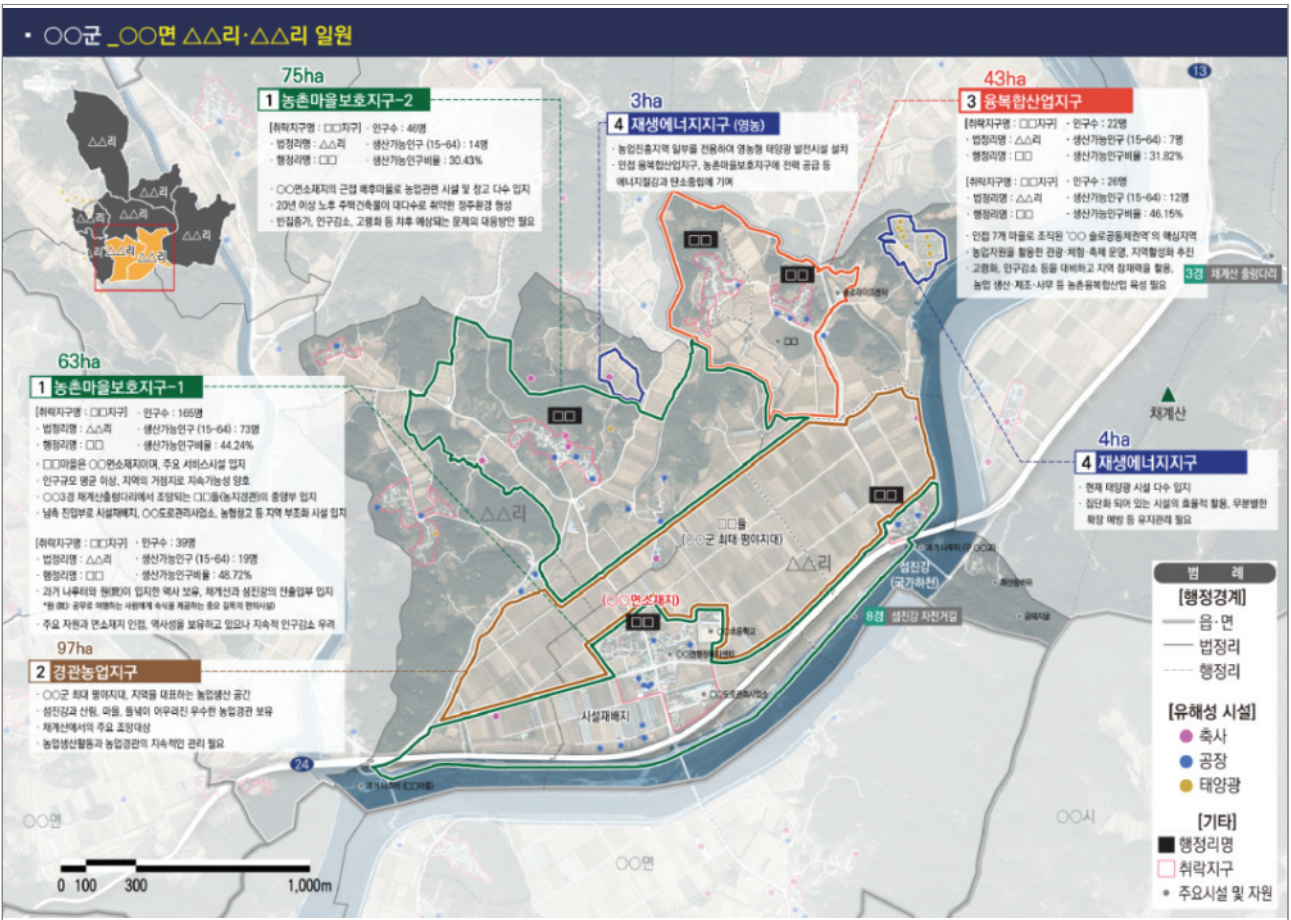
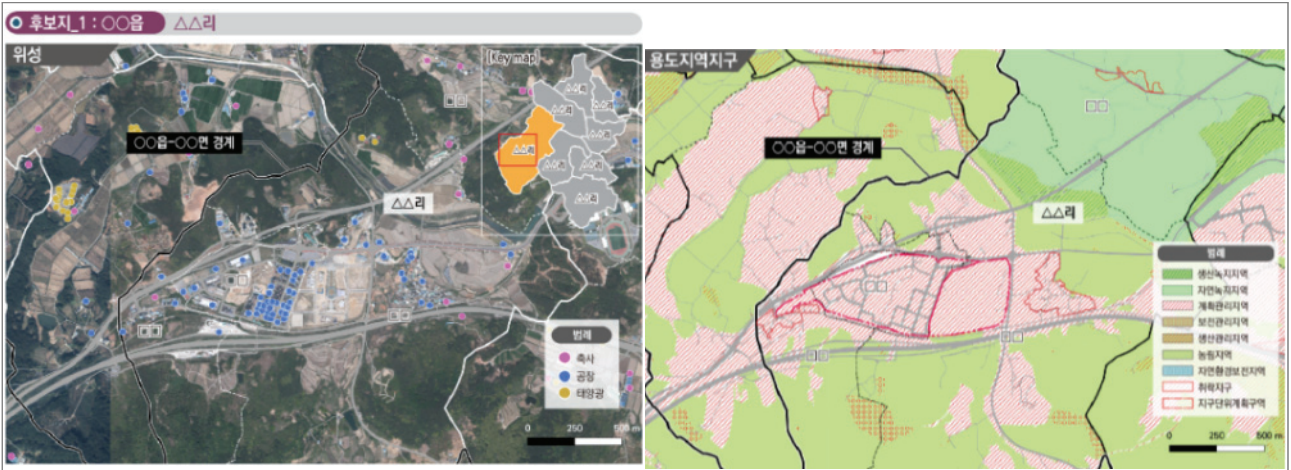


그림 3-41. S군 농촌마을보호지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구, 경관농업지구 지정례
출처 : 농림축산식품부, 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료 참고

- 「농촌공간재구조화법」 제15조에 따라 주민(이해관계자 포함)이 제안하는 경우 시행령(안) 제13조에서 정하는 내용과 절차를 거쳐 시행계획에 반영하도록 되어 있으며, 실질적으로 시행계획에 반영하기 위해서는 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 유형별 후보군 포함여부를 검토하여야 함
- 주민은 시·군이 제안사항의 적정성을 검토할 수 있도록 후보지의 농촌위해시

설 현황, 지역·지구등 지정현황, 후보지의 위치·규모 등을 제출하고 시·군은 지정기준 부합여부, 입지적정성 등급과의 관계 등을 검토할 수 있음

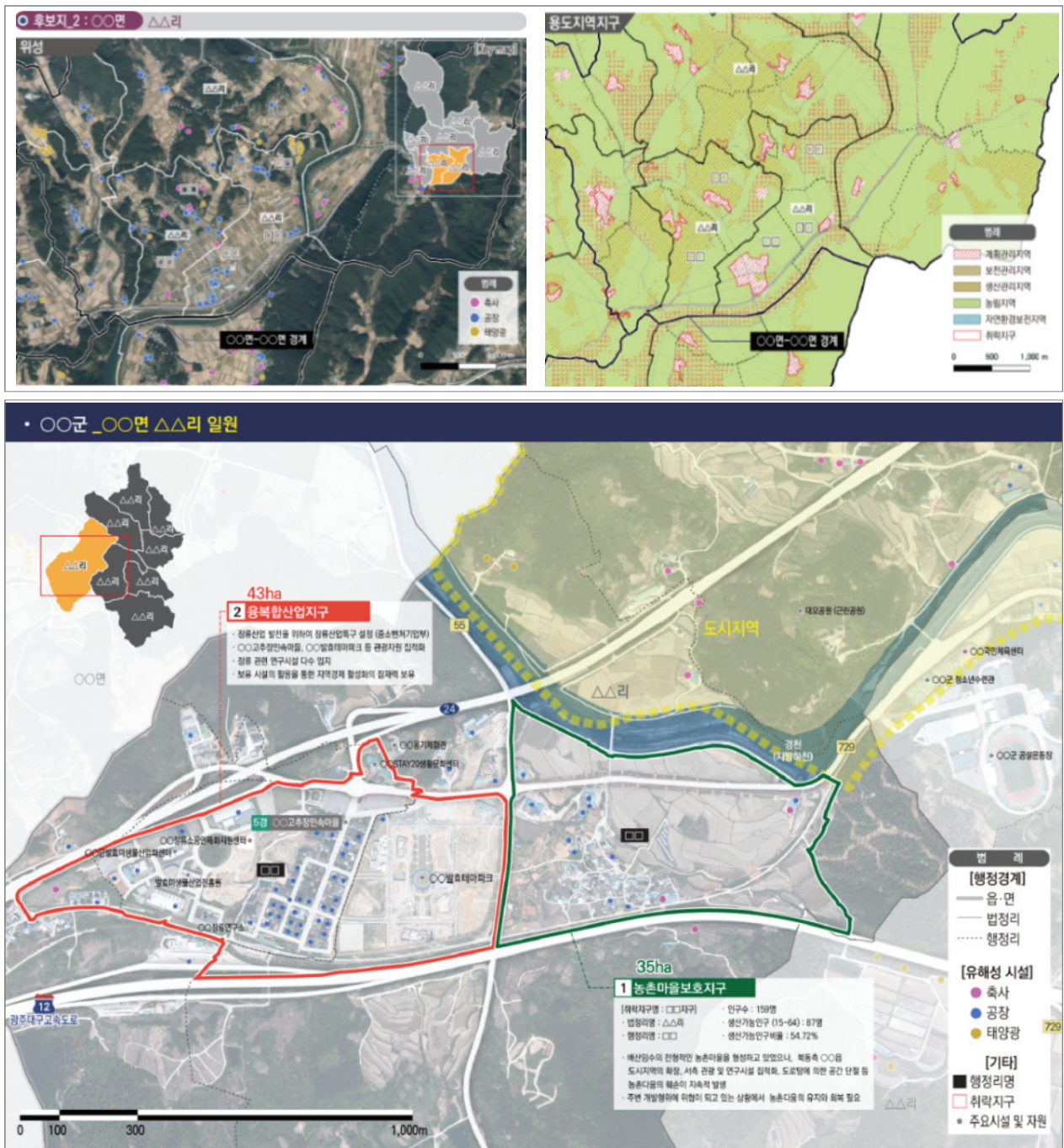


그림 3-42. S군 농촌마을보호지구, 농촌융복합산업지구 지정례
출처: 농림축산식품부, 농촌공간계획 제도화 TF 회의자료 참고

(3) 농촌특화지구 종류별 후보지의 개략적인 공간적 범위를 검토하는 경우

□ 용도지역과의 관계 검토 예

- 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구 후보지의 개략적인 위치와 용도지역과의 관계 검토¹⁸⁾

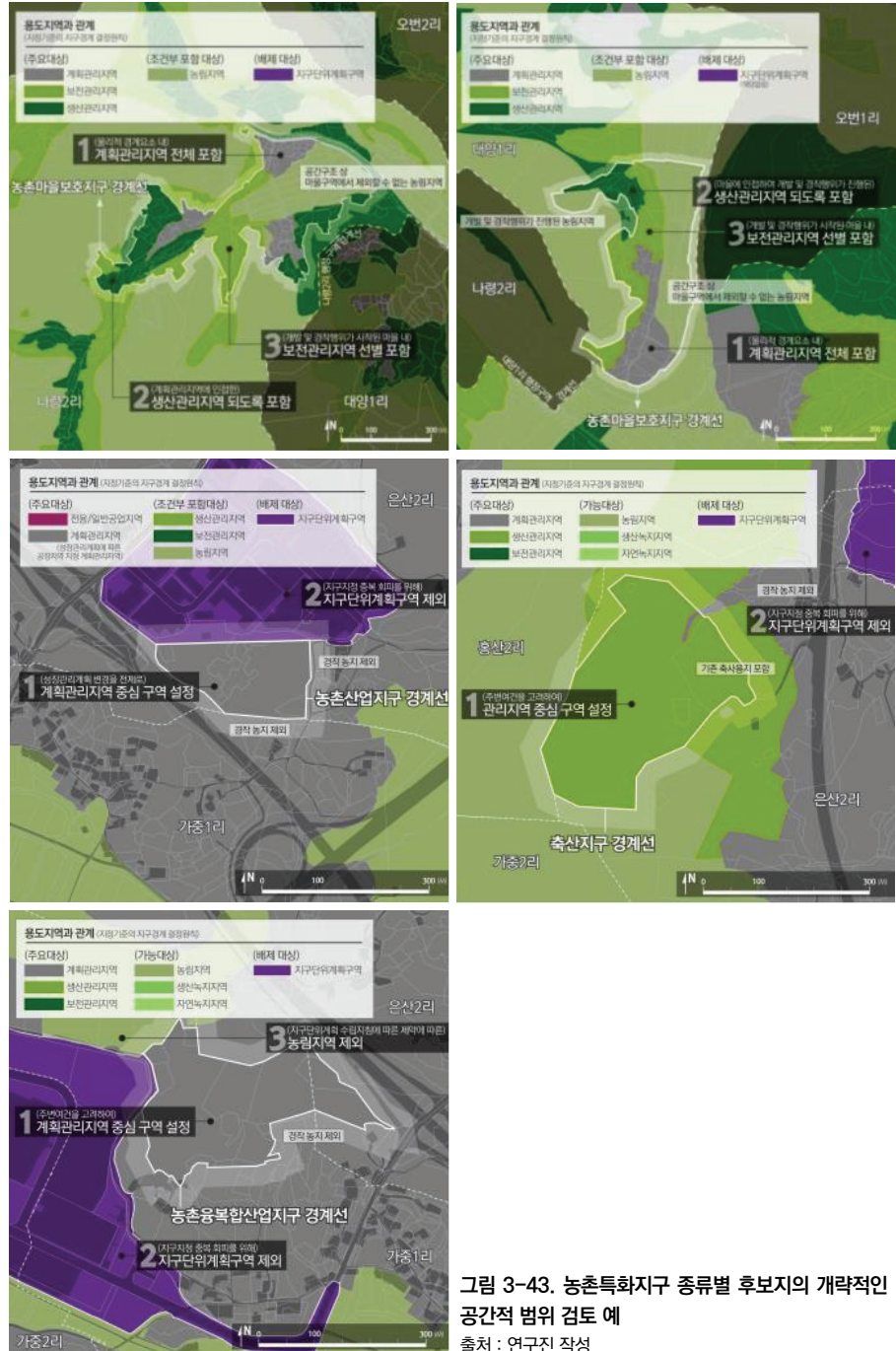


그림 3-43. 농촌특화지구 종류별 후보지의 개략적인 공간적 범위 검토 예
출처 : 연구진 작성

18) 「농촌공간재구조화법」 시행령 별표1에서 정하는 농촌특화지구 유형별 용도지역 지정범위에 부합하는지 여부를 검토하여 시행계획에 반영할 농촌특화지구 후보지의 입지, 규모 산출의 정확성을 높이고자 함

□ 지목과의 관계 검토

- 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구 후보지의 개략적인 위치와 용도지역과의 관계 검토
- 농촌마을보호지구 후보지의 경우, 기본계획수립지침 5-3-1 (1) ①에 따라 생활·생산·자연환경 관련 토지이용에 해당하는 지목을 포함하는지 및 생산관련 농촌특화지구 후보지 일대의 현재 지목이 해당용도의 집적에 적합하지 등 검토

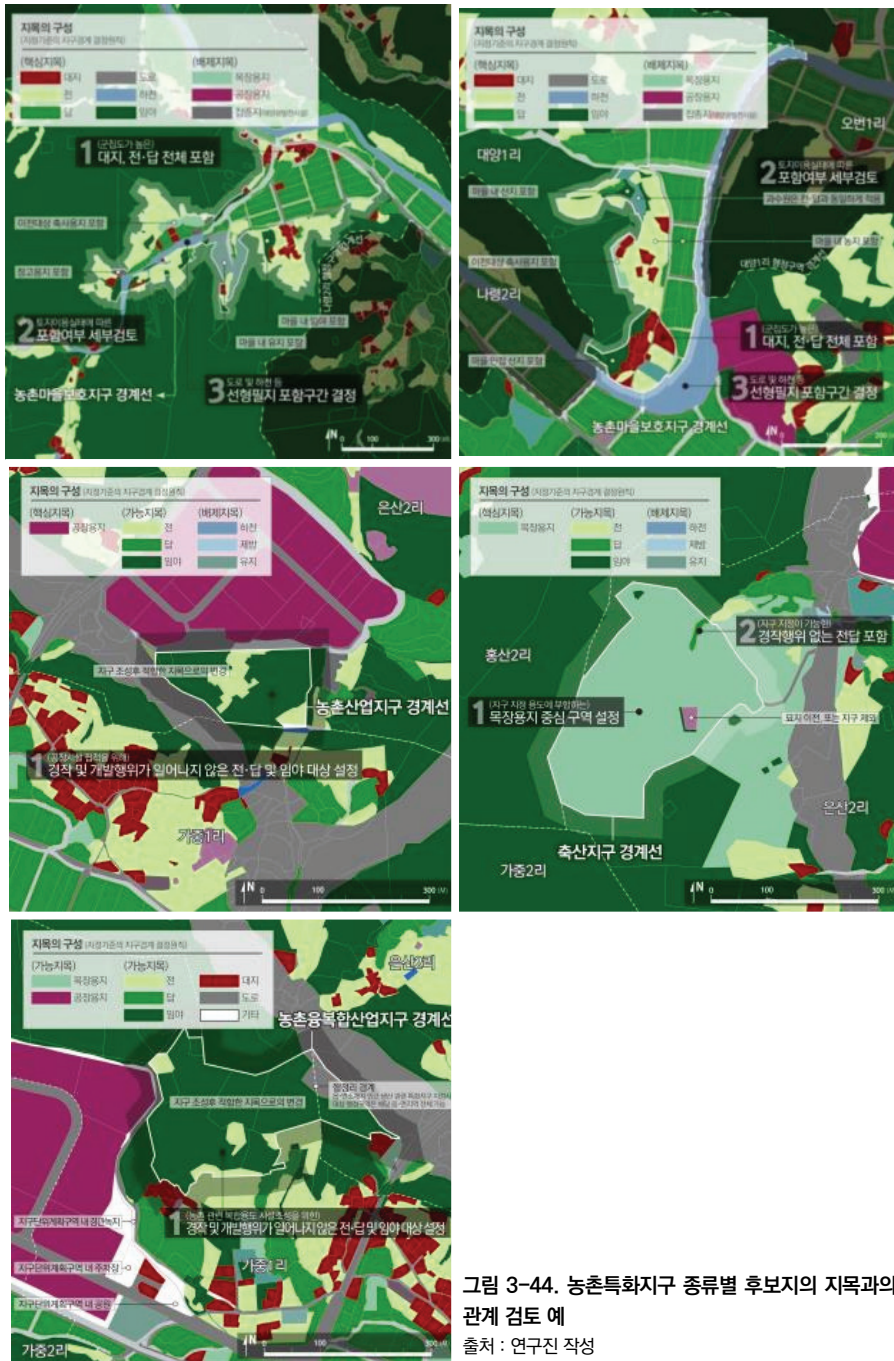


그림 3-44. 농촌특화지구 종류별 후보지의 지목과의 관계 검토 예
출처: 연구진 작성

5. 농촌 토지이용관리 실효성 확보를 위한 농촌특화지구 의제관계 정립

1) 「국토계획법」에 의한 국토·토지이용관리 관련규정 현황

(1) 국토관리 일원화 기초

□ 국토의 이용 및 관리의 기본원칙(법 제3조)

- 국토·토지이용관리의 근간은 모법의 위상을 갖는 「국토계획법」 제3조에서 국토 이용 및 관리의 기본원칙으로 제시
 - 관계부처 개별법령에서 약 300여개 지역·지구등을 운영하면서 국토·토지이용관리 권한은 분권화되었으나 2002년 「국토이용관리법」과 「도시계획법」을 통합하면서 정립한 국토관리 일원화 기초는 유지

표 3-44. 국토계획법 제3조 국토 이용 및 관리의 기본원칙 규정

조	문
제3조(국토 이용 및 관리의 기본원칙)	<p>국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국민생활과 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통·수자원·에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제의 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용의 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 9. 저출산·인구의 고령화에 따른 대응과 새로운 기술변화를 적용한 최적의 생활환경 제공

출처 : 「국토계획법」 직접인용

□ 개별법에 따른 지역·지구등의 운영체계(제8조제1항)

- 모든 지역·지구등은 「토지이용규제 기본법」에 등록되며, 관련 지역·지구등의 지정목적 및 행위규제가 중복되지 않도록 운영
- 각 법이 정하는 취지와 목적에 따라 지역·지구등 운영의 자율성을 보장하되, 「국토계획법」에 따른 용도지역·지구·구역 지정목적에 부합할 것을 요구
 - 「토지이용규제 기본법」에 등록된 지역·지구등은 모두 312개, 근거법 277개(22 기준)

표 3-45. 국토계획법 제8조제1항

조	문
제8조제1항	<p>중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 토지 이용에 관한 지역·지구·구역 또는 구획 등을 지정하려면 그 구역 등의 지정목적이 이 법에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 지정목적에 부합되도록 하여야 한다</p>

출처 : 「국토계획법」 직접인용

(2) 「국토계획법」이 개별법의 토지이용관리체계 운영을 구속하는 경우

- 「국토계획법」과 개별법의 토지이용관리체계의 정합성을 갖추도록 일정한 조건에 해당하는 경우 「국토계획법」에서 정하는 절차를 따라 지역·지구등을 지정, 변경, 해제하도록 규정(「국토계획법」 제8조 및 제9조, 시행령 제5조 및 제6조)

□ 첫째, 일정 규모 이상의 경우 「국토계획법」에 따른 협의, 심의, 승인, 의견청취 절차 요구

- 국토부 및 상급기관 협의·승인 대상에 해당하는 규모 기준 및 예외조건 규정
 - “중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 지정되는 구역 등 중 대통령령으로 정하는 면적(1km²(100만m²), 「도시개발법」에 의한 도시개발구역의 경우 5km²) 이상의 구역등을 지정하거나 변경하려면 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관과 협의하여야 하며 지방자치단체의 장은 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.”(「국토계획법」 제8조제2항, 시행령 제5조제1항)
 - 지정면적 5km²의 경우 시·도는 예외이나 시·군은 시·도지사의 승인(시·도도시계획위원회 심의)을 받아야 하는 경우로 제한

표 3-46. 국토계획법 제8조제4항에 따른 시행령 제5조제5항

법	시행령
제8조(다른 법률에 따른 토지이용에 관한 구역등의 지정제한 등) ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관의 협의를 거치지 아니하거나 국토교통부장관 또는 시·도지사의 승인을 받지 아니한다. 1. 다른 법률에 따라 지정하거나 변경하려는 구역등이 도시·군기본계획에 반영된 경우 2. 제36조에 따른 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 다음 각 목의 지역을 지정하려는 경우 가. 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역 나. 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 등에 따른 수변구역 다. 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역 라. 「자연환경보전법」 제12조에 따른 생태·경관보전지역 마. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역 바. 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조에 따른 해양보호구역 3. 군사상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 구역등을 지정하려는 경우 4. 협의 또는 승인을 받은 구역등을 대통령령으로 정하는 범위에서 변경하려는 경우 출처: 「국토계획법」 직접인용	제5조(다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역등의 지정제한 등) ⑤ 법 제8조제4항제4호에서 “대통령령으로 정하는 범위에서 변경하려는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 협의 또는 승인을 얻은 지역·지구·구역 또는 구역 등(이하 “구역등”이라 한다)의 면적의 10퍼센트의 범위안에서 면적을 증감시키는 경우 2. 협의 또는 승인을 얻은 구역등의 면적산정의 착오를 정정하기 위한 경우

- 중앙 및 시·도 도시계획위원회 심의 대상에 해당하는 규모 기준 및 예외조건 규정
 - 보전·생산관리지역에서 보전산지, 야생생물보호구역, 습지보호구역, 토양보전대책지역을 지정하는 경우, 농림지역, 자연환경보전지역에서 위의 4가지 지역과 자연공원, 생태·자연도1등급권역, 특정도서, 명승 및 천연기념물과 그

보호구역, 해양생태도1등급권역을 지정하는 경우

- 국토교통부장관 또는 시·도지사는 지역·지구·구역 지정 또는 면적이상 지정 변경을 위한 협의 또는 승인 시 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 필요(「국토계획법」 제5항)

표 3-47. 국토계획법 제8조제5항에 따른 중앙·시도 도시계획심의 예외대상

구분	내용
보전관리지역이나 생산관리지역에서 다음 각 목의 구역 등을 지정하는 경우	가. 「산지관리법」 제4조제1항제1호에 따른 보전산지 나. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 따른 야생생물 보호구역 다. 「습지보전법」 제8조에 따른 습지보호지역 라. 「토양환경보전법」 제17조에 따른 토양보전대책지역
농림지역이나 자연환경보전지역에서 다음 각 목의 구역 등을 지정하는 경우	가. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 등 - 보전산지, 야생생물 보호구역, 습지보호지역, 토양보전대책지역 나. 「자연공원법」 제4조에 따른 자연공원 다. 「자연환경보전법」 제34조 제1항 제1호에 따른 생태·자연도 1등급 권역 라. 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」 제4조에 따른 특정도서 마. 「문화재보호법」 제25조 및 제27조에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역 바. 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제12조제1항제1호에 따른 해양생태도 1등급 권역

출처 : 「국토계획법」 직접인용

- 개별법에 따른 지역·지구등 변경, 해제시 도시·군관리계획에 의한 용도지역·지구·구역 변경이 필요한 경우 도시·군관리계획 입안권자 의견청취 절차 요구
 - 「국토계획법」 외의 법률에 따른 지역·지구등을 변경, 해제하는 경우 시·군의 의견을 들어야 하며, 시·군은 「국토계획법」에 따른 용도지역·지구·구역의 변경이 필요한 경우 도시·군관리계획에 반영(「국토계획법」 제8조제6항)

□ 둘째, 농업진흥지역, 보전산지 해제시 개별법에 따른 심의를 시·도도시계획위원회 심의로 갈음하여 「국토계획법」에 의한 토지이용관리체계 우선

- 시·도지사가 농업진흥지역·보전산지 해제를 추진 시 도시·군관리계획의 변경이 필요하여 시·도도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회회의 심의(「농지법」 제31조제1항에 따른 농업진흥지역 해제), 「산지관리법」 제22조제2항에 따른 지방산지관리위원회의 심의(「산지관리법」 제6조제3항에 따른 보전산지 해제)를 거친 것으로 간주(「국토계획법」 제8조제7항)

□ 셋째, 개별법에서 도시·군관리계획 결정을 의제하는 경우의 허가, 인가, 승인, 결정절차에서 중앙·지방 도시계획위원회의 심의 요구

- 중앙행정기관이 지정·변경하고자 하는 지역·지구등의 면적이 30만㎡ 이상의 경우, 지방자치단체의 경우 5㎢ 이상인 경우에는 중앙도시계획심의를 받아야 하며,
- 지방자치단체가 지정·변경하고자 하는 지역·지구등의 면적이 30만㎡ 이상~5㎢미만의 경우 지방도시계획심의를 받아야 함

표 3-48. 국토계획법 제9조 및 시행령 제6조제1항에 따라 도시·군관리계획 결정을 의제하는 개별법 지역·지구 등의 도시계획심의 대상

구분	내용
중앙도시계획심의를 받아야 하는 경우	가. 중앙행정기관의 장이 30만제곱미터 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우 나. 지방자치단체의 장이 5제곱킬로미터 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우
지방도시계획심의를 받아야 하는 경우	지방자치단체의 장이 30만제곱미터 이상 5제곱킬로미터 미만의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우

출처 : 「국토계획법」 직접인용

□ 넷째, 「국토계획법」이 다른 법률에 지정 및 규제기준 위임 수준

표 3-49. 국토계획법과 다른 법률 지역·지구등 간 의제관계 입법례 검토안

구분	국토계획법		개발제한구역법		조례
	법	시행령	법	시행령	
개발제한구역	지정 및 변경 관련권자 국토교통부장관	개발제한구역 시행령에 따른 일부 지역 시·군관리계획 입안시 토지적성평가 면제 조건	구역 해제를 위한 시·군관리계획위	목적 지정권자 구역 지정·변경·해제	정의 관리계획 수립범위(공간, 시간) 경우 구역 조정 및 해제 가능
	상위지구(취락지구) 지정 및 변경 시·군 관리계획 결정	개발제한구역 해제 이후 최초 결정 시·군관리계획시·도지사국토교통부장관 협의의견	구역 지정 개발제한구역법 및 개별법 위임	행위제한 구역 지정·변경·취락지구 지정 및 특례	구역 면적이 기준 면적 이하일 경우 구역 조정 및 해제 가능
도시자연공원구역	지정·변경, 행위제한, 관리 사항 개발제한구역법 위임	구역 내 취락지구 세분 지정 가능 지구단위계획 수립 시 개발제한구역법 우선 적용규정 건축제한 개발제한구역법 위임	구역으로의 변경 또는 소규모 구역 일 경우 시·군기본계획 변경하지 않고 시·군 관리계획결정 및 변경 가능 규정	행위제한 구역 지정·변경·취락지구 지정 및 특례	취락지구 지정 및 행위제한 특례
	지정·변경, 행위제한, 관리 사항 공원녹지법 위임	건축제한 공원녹지법 위임	구역으로의 변경 또는 소규모 구역 일 경우 시·군기본계획 변경하지 않고 시·군 관리계획결정 및 변경 가능 규정	행위제한 구역 지정·변경·취락지구 지정 및 특례	특화사업에 따른 행위제한 완화
수산자원보호구역	시·군관리계획입안권자 해양수산부장관 명시	의견청취 절차 건축 행위 특례 건축제한 수산자원관리법 위임	관리계획수립 행위제한 정기간 요건	수산자원관리법 구역 관리권자 이용실태 조사 행위제한 토지 매수	건폐율 결정 용적률 결정 축요건 행위허가 신청 경미 도시관리계획 변경사항
	시·군 관리계획 입안시 기초조사요건	의견청취 절차 건축 행위 특례 건축제한 수산자원관리법 위임	관리계획수립 행위제한 정기간 요건	행위제한 토지 매수	데이터베이스 구축요건 행위허가 신청 경미 도시관리계획 변경사항

출처 : 관계법령 태도로 연구진 작성

- 개발제한구역, 도시자연공원구역, 수산자원보호구역은 모두 「국토계획법」에서 해당법에 지정 및 행위규제기준을 정하도록 위임

- (지정기준의 위입범위) (개발제한구역) 지정, 변경, 조정, 관리 · (도시자연공원구역) 지정, 변경, 관리 · (수산자원보호구역) 입안, 지정, 변경
- (행위규제기준의 위입범위) (개발제한구역) 행위제한, 건축제한 · (도시자연공원구역) 행위제한, 건축제한 · (수산자원보호구역) 건축제한
- (타 법에 우선) 지구단위계획 수립시 「개발제한구역법」을 우선적용
- (면제) 시·군관리계획 입안시 토지적성평가 면제
- (위입의 예외) (개발제한구역) 해제 시 도시계획심의

2) 「농촌공간재구조화법」 제14조에 따른 농촌특화지구 의제관계의 내용 및 절차

(1) 「농촌공간재구조화법」 제14조 의제관계 관련규정

□ 「농촌공간재구조화법」에서 정하는 국토관리 일원화 규정

- 법 제4조 및 제5조에서 「국토계획법」에 따른 상위계획과의 조화를 정하고,
- 제27조에 따른 농촌공간 재구조화 및 재생 사업계획에 따른 사업은 이 법에서 정하는 사항을 따르도록 규정
 - 일반적으로 개별법이 「국토계획법」에 의한 국토의 계획 및 이용에 관해 정하는 사항과 절차를 따르도록 한 취지를 정하고 있음

표 3-50. 농촌공간재구조화법에서 정하는 국토관리 일원화 규정

조	문
제4조(다른 법률과의 관계)	농촌공간 재구조화 및 재생과 관련하여 다른 법률에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다. 다만, 제27조에 따른 사업을 시행할 경우에는 이 법에서 정하는 바에 따른다.
제5조(국토계획 등과의 관계)	농촌공간 재구조화 및 재생 계획은 「국토기본법」 제6조에 따른 국토계획, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 광역도시계획 및 도시·군계획과 조화를 이루어야 한다.

출처 : 「농촌공간재구조화법」 직접인용

□ 의제관계 내용

- 의제하는 법률 및 지역·지구등 유형을 정하고 지정기준과 행위규제 기준을 분리하는 의제관계 설정
 - 「국토계획법」에 따른 경관지구, 취락지구, 보호지구, 특정용도제한지구, 개발진흥지구
 - 「물류시설법」에 따른 일반물류단지
 - 「산업입지법」에 따른 농공단지

지구 지정	용도, 입지, 행위규제
신설	농촌특화지구 지정 취지에 맞추어 신설 또는 제도개선
「농촌공간재구조화법」	「국토계획법」
	계획관리지역 지정 또는 변경 (법 제51조제3항에 해당하는 경우만)
→ 지정의제	경관지구, 취락지구, 보호지구, 특정용도제한지구, 개발진흥지구 지정 또는 변경하는 도시·군관리계획 결정
	지구단위계획구역
← 규제구속	「물류시설법」
농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구, 경관농업지구, 농업유산지구	물류단지 지정
	「산업입지법」
	농공단지 지정

그림 3-45. 농촌공간재구조화법 제14조 농촌특화지구와 타법에 의한 지역·지구등 의제관계 규정

출처 : 연구진 작성

주 : 「국토계획법」 상 취락지구 하위유형 신설 등 시행령 및 「도시·군관리계획수립지침」 개정 협의(농식품부-국토부, '22.12.)

□ 의제의 작동구조

- 지정기준의 의제와 규제구속의 의제 관계
 - 「농촌공간재구조화법」에서 지정기준을 정하고, 「국토계획법」, 「물류시설법」, 「산업입지법」에서 규제기준을 정하는 작동구조
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 농촌특화지구를 지정, 고시하면, 이에 따라 다른 법률에서 정하는 행위규제 기준이 자동적으로 덧입혀지는 구조

(2) 의제 대상 지역·지구등 규정현황

□ 「국토계획법」 비도시지역 지구단위계획 의제 사항

- 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역 중 도시지역이 아닌 지역의 계획관리지역 지정 또는 변경
- 이와 관련, 계획관리지역 지정 또는 변경의 경우 같은법 제51조제3항에 따라 비도시지역의 지구단위계획 수립요건에 해당하는 경우로 제한

표 3-51. 농촌특화지구에 의해 계획관리지역 지정·변경시 의제되는 비도시지역 지구단위계획 수립요건

법	영
제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다. 1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제 36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역	제44조(도시지역 외 지역에서의 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다. 1. 계획관리지역 외에 지구단위계획구역에 포함하는 지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역일 것 1의2. 지구단위계획구역에 보전관리지역을 포함하는 경우 해당 보전관리지역의 면적은 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족할 것. 이 경우 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지, 「산지관리법」 제25조에 따른 토석채취허가를 받고 토석의 채취가 완료된 토지로서 같은 법 제4조제1항제2호의 준보전산지에 해당하는 토지 및 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당

도시계획위원회 또는 제25조제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획구역에 포함되는 토지의 면적은 다음 각 목에 따른 보전관리지역의 면적 산정에서 제외한다.

가. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 이하인 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 20퍼센트 이내
나. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 초과 20만제곱미터 이하인 경우: 2만제곱미터

다. 전체 지구단위계획구역 면적이 20만제곱미터를 초과하는 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내

2. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지의 면적이 다음 각목의 어느 하나에 규정된 면적 요건에 해당할 것

가. 지정하고자 하는 지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만제곱미터 이상일 것. 이 경우 다음 요건에 해당하는 때에는 일단의 토지를 통합하여 하나의 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

(1) 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 각각의 토지의 면적이 10만제곱미터 이상이고, 그 총 면적이 30만제곱미터 이상일 것

(2) (1)의 각 토지는 국토교통부장관이 정하는 범위 안에 위치하고, 국토교통부장관이 정하는 규모 이상의 도로로 서로 연결되어 있거나 연결도로의 설치가 가능할 것

나. 지정하고자 하는 지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10만제곱미터 이상일 것

(1) 지구단위계획구역이 「수도권정비계획법」 제6조 제1항제3호의 규정에 의한 자연보전권역인 경우

(2) 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우

다. 가목 및 나목의 경우를 제외하고는 3만제곱미터 이상일 것

3. 당해 지역에 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것

4. 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것

② 법 제51조제3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다.

1. 제1항제2호부터 제4호까지의 요건에 해당할 것

2. 당해 개발진흥지구가 다음 각 목의 지역에 위치할 것
가. 주거개발진흥지구, 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한한다) 및 특정개발진흥지구: 계획관리지역

나. 산업·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다): 계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역

다. 관광·휴양개발진흥지구: 도시지역외의 지역

③ 국토교통부장관은 지구단위계획구역이 합리적으로 지정될 수 있도록 하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각호 및 제2항 각호의 지정요건을 세부적으로 정할 수 있다.*

출처: 「국토계획법」 직접인용

주. *「지구단위계획수립지침」에서 정하는 비도시지역 관련사항을 말함

□ 「국토계획법」과 의제되는 용도지구 관련규정

- 「국토계획법」 제37조에 따른 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구를 지정 또는 변경하는 도시군관리계획 결정
 - 「국토계획법」에서 의제되는 용도지구는 하위 유형을 두고 고유한 운영 목적을 갖고 있기 때문에, 용도지구별 운영목적과 하위유형이 대상으로 하는 토지 이용 관리에 관한 사항 등이 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구의 운영목적과 연계될 수 있는지 검토하여 세부 유형 선정 필요
- 경관지구
 - 자연·시가지·특화경관지구 유형으로 세분화됨. 자연경관지구는 산지, 구릉지 등 자연경관의 보호와 유지를 주된 목적으로 하며, 시가지경관지구는 지역내 주거지, 중심지 등 시가지 경관의 유지와 형성, 특화경관지구는 주요 수계, 수변, 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변경관의 보호와 유지를 주된 목적으로 함. 자연경관지구의 경우 지정대상을 산악, 구릉지, 국립공원, 도시자연공원, 보전녹지지역 등으로 구체화하고 있고 이외 지구는 지정대상을 정하고 있지 않음. 지정기준, 행위규제, 인센티브에 대한 사항은 지자체가 수립하는 경관 계획에서 정하도록 위임
- 보호지구
 - 역사문화환경·중요시설물·생태계보호지구 유형으로 세분화됨. 문화재, 전통사찰, 향만, 공항, 공공업무시설, 문화시설 등 도시·군계획조례로 정하는 공용시설, 야생동식물 서식처로 문화재보호구역, 습지보호구역 등과 중첩되지 않는 지역을 대상으로 함. 보호지구는 도시·군계획조례로 건축물의 용도를 규제하도록 위임
- 취락지구
 - 농촌마을보호지구에 의제되어야 하는 유형인데, 현재 비도시지역과 도시지역의 녹지지역에 지정하는 자연취락지구, 개발제한구역에 지정하는 집단취락지구는 의제 유형으로 운영하기 적절치 않다고 보아 보호취락지구를 신설하기로 관련부처 간 협의(농식품부·국토부 정책실무협의, '22.12.)
- 개발진흥지구
 - 주거·산업유통·관광휴양·복합·특정 개발진흥지구 유형으로 세분화됨. 각 유형별 지정 가능한 용도지역의 범위를 정하고 있으며 주거 및 특정 유형은 계획관리지역에만 적용하고, 산업유통 및 복합 유형은 계획·생산관리지역, 농림지역, 관광휴양 유형은 비도시지역 전체에 지정할 수 있도록 함. 개발진흥지구는 지구단위계획을 수립하여야 하며 이에 따라 건폐율 150% 이내, 용적률 200% 이내 완화의 인센티브 부여

• 특정용도제한지구

- 주거·교육환경 보호 등의 목적으로 오염물질배출시설, 청소년유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 목적으로 운영하는 용도지구이며 도시·군계획조례로 건축물 불허 용도와 행위규제를 정하도록 위임

표 3-52. 국토계획법에 의제되는 용도지구 규정 요약

구분	세부유형	지정목적	지정대상	입지·지정 기준	행위 규제	인센티브
경관 지구	자연경관 지구	- 산지·구릉지 등 자연경관 보호 및 유지	- 산악, 구릉지, 숲 등 자연경관이 우수하여 보호할 필요가 있는 지역 - 새로운 건축 및 개발행위로 손상 입을 수 있는 지구 - 국립공원, 도시자연공원, 보전 녹지지역 등 경관훼손 우려되는 지역	-	경관계획 위임	
	시가지경관 지구	- 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성	-			
	특화경관 지구	- 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성	-			
보호 지구	역사문화 환경보호 지구	- 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존	-	-	-	-
	중요시설 물보호지구	- 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등	- 항만, 공항, 공공시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설, 집회시설, 운동시설, 이외 유사한 시설로 도시·군계획조례로 정하는 시설	-	도시·군계획조례가 정하는 건축물만 허용	-
	생태계 보호지구	- 야생동식물 서식처 등 생태적 보존가치 지역의 보호 및 보존	- 문화재보호구역, 역사문화환경보존지역, 군사기지 및 군사시설 보호구역, 습지보호구역 등과 중첩되지 않는 범위	-	-	-
취락 지구	자연취락 지구	(해당사항 없음)				
	집단취락 지구	(해당사항 없음)				
	보호취락 지구	(신설예정)				
개발 진흥 지구	주거	- 주거, 상업, 공업, 유통물류, 관광, 휴양 기능 등 다양한 용도로 개발 및 정비	- 계획관리지역	지구단위계획 수립시침 위임		건 폐울 (150%내)·용 적률 (200%내) 완화
	산업·유통		- 계획관리지역, 생산관리지역, 농림지역			
	관광·휴양		- 도시지역외의 지역			
	복합		- 계획관리지역(주거기능포함일 경우), 생산관리지역, 농림지역			
특정	- 계획관리지역					
특정 용도 제한 지구	-	- 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구	-	- 주거기능 및 교육환경을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 불허	조례 위임	-

출처 : 관계법령 참고하여 연구진 작성

□ 「물류시설법」 물류단지 관련규정

- 법 제22조, 시행령 제13조, 제14조에 따른 물류단지 지정에 관한 사항
- 일반물류단지개발계획 및 물류단지개발지침에 적합한 경우 지정
- 국토부장관, 시·도지사 지정절차

표 3-53. 농촌특화지구에 의제되는 물류시설법 물류단지 관련규정

법	영
<p>제22조(일반물류단지의 지정) ① 일반물류단지는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 지정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가정책사업으로 물류단지를 개발하거나 물류단지 개발사업의 대상지역이 2개 이상의 특별시·광역시·시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관 2. 제1호 외의 경우: 시·도지사 <p>② 국토교통부장관은 일반물류단지를 지정하려는 때에는 일반물류단지개발계획을 수립하여 관할 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「물류정책기본법」 제19조제1항제2호의 물류시설분과위원회의 심의를 거쳐야 한다. 일반물류단지개발계획 중 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.</p> <p>③ 시·도지사는 일반물류단지를 지정하려는 때에는 일반물류단지개발계획을 수립하여 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「물류정책기본법」 제20조의 지역물류정책위원회의 심의를 거쳐야 한다. 일반물류단지개발계획 중 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.</p> <p>④ 관계 행정기관의 장과 제27조제2항제2호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 자는 일반물류단지의 지정이 필요하다고 인정하는 때에는 대상지역을 정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 일반물류단지의 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관의 장 이외의 자는 일반물류단지개발계획안을 작성하여 제출하여야 한다.</p> <p>⑤ 제2항 및 제3항에 따른 일반물류단지개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 일반물류단지개발계획을 수립할 때까지 제3호의 시행자가 확정되지 아니하였거나 제8호의 세부목록의 작성이 곤란한 경우에는 일반물류단지의 지정 후에 이를 일반물류단지개발계획에 포함시킬 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일반물류단지의 명칭·위치 및 면적 2. 일반물류단지의 지정목적 3. 일반물류단지개발사업의 시행자 4. 일반물류단지개발사업의 시행기간 및 시행방법 5. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획 6. 주요 유치시설 및 그 설치기준에 관한 사항 7. 재원조달계획 8. 수용하거나 사용할 토지, 건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부목록 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 	<p>제13조(일반물류단지의 지정) ① 삭제</p> <p>② 법 제22조제2항 후단 및 같은 조 제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 때”란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 하려는 때를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일반물류단지지정 면적의 변경(10분의 1 이상의 면적을 변경하는 경우만 해당한다) 2. 일반물류단지시설용지 면적의 변경(10분의 1 이상의 면적을 변경하는 경우만 해당한다) 또는 일반물류단지시설용지의 용도변경 3. 기반시설(구거를 포함한다)의 부지 면적의 변경(10분의 1 이상의 면적을 변경하는 경우만 해당한다) 또는 그 시설의 위치 변경 4. 일반물류단지개발사업 시행자의 변경 <p>제14조(일반물류단지의 지정요청) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 법 제22조제2항 또는 제3항에 따라 일반물류단지를 지정할 때에는 일반물류단지개발계획과 제15조에 따른 물류단지개발지침에 적합한 경우에만 일반물류단지를 지정하여야 한다.</p> <p>② 법 제22조제4항에 따라 일반물류단지의 지정을 요청하려는 자는 일반물류단지개발계획안에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 위치도·시설배치도 및 조감도 2. 지정대상지역의 토지이용 현황에 관한 서류 3. 용수·에너지·교통·통신시설 등 입지 여건의 분석에 관한 서류 4. 개발한 토지·시설 등의 처분계획에 관한 서류(처분계획에는 일반물류단지개발사업으로 공급되는 토지·시설 등의 위치·면적 및 가격결정방법과 공급대상자의 자격요건 및 선정방법, 공급의 시기·방법 및 조건, 임대관리 등에 관한 사항이 포함되어야 한다. 이하 같다) 5. 이주대책에 관한 서류 <p>③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제2항에 따른 일반물류단지지정 요청이 있는 지역이 일반물류단지로 지정하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 경우에는 그 이유를 요청한 자에게 알려야 한다.</p> <p>④ 법 제22조제5항제9호에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일반물류단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획 2. 환지의 필요성이 있는 경우 그 환지계획

출처: 「물류시설법」 직접인용

□ 「산업입지법」 농공단지 관련규정

- 법 제8조, 제6조, 제2조 및 시행령 제10조에 따른 농공단지 지정에 관한 사항
- 산업단지개발계획 및 농공단지지정승인신청서 제출
- 시·도지사가 관계행정기관 협의, 시·도농업농촌및식품산업정책심의회, 수산업어촌정책심의회 의견 청취

표 3-54. 농촌특화지구에 의제되는 산업입지법 농공단지 관련규정

법	영
<p>제8조(농공단지의 지정) ① 농공단지는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정한다.</p> <p>② 제1항에 따른 농공단지의 지정권자(대도시시장은 제외한다)는 농공단지를 지정하려면 대통령령으로 정하는 서류와 도면을 첨부한 산업단지개발계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 승인받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 삭제</p> <p>④ 제2항에 따른 산업단지개발계획에 관하여는 제6조제5항부터 제8항까지를 준용한다.</p> <p>⑤ 제2항에 따라 승인을 요청받은 시·도지사는 대상지역에 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제1호가목의 바다·바닷가가 포함된 경우에는 해양수산부장관과 협의하여야 한다.</p> <p>⑥ 농림축산식품부장관 및 산업통상자원부장관은 제2조제8호라목에 따른 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 지정된 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지를 농공단지와 동일하게 지원할 수 있다.</p>	<p>제10조(농공단지의 지정승인 등) ① 시장·군수(대도시시장은 제외한다)는 법 제8조제2항에 따라 농공단지의 지정승인을 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 적은 농공단지지정승인신청서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 산업단지의 명칭 2. 산업단지의 지정 목적 및 필요성 3. 지정대상지역의 위치 및 면적 4. 산업단지의 개발기간 및 개발방법 5. 주요 유치업종 <p>② 제1항의 규정에 의한 농공단지지정승인신청서에는 다음 각호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 위치도 <ol style="list-style-type: none"> 1의2. 입주수요에 관한 자료 1의3. 도로·용수·전기·통신 등 입지여건의 분석에 관한 서류와 기반시설설치계획에 관한 서류 1의4. 농공단지 개발계획에 관한 서류 2. 지정대상지역의 토지이용현황에 관한 서류 3. 국가 또는 지방자치단체의 개발지원에 관한 서류 4. 농공단지 인접지역의 취급가능력현황에 관한 서류 5. 농공단지의 개발에 따른 농어가의 고용 및 소득증대 기대효과에 관한 서류 6. 농어촌환경 및 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류 또는 도면 <p>③ 시·도지사는 법 제8조제2항의 규정에 의하여 농공단지지정승인을 하고자 하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 필요하다고 인정하는 경우에는 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 「수산업·어촌 발전 기본법」 제8조에 따른 시·도 수산업·어촌정책심의회 의견을 들을 수 있다.</p> <p>④ 법 제8조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 제7조제1항 각호의 사항외의 사항의 변경을 말한다.</p> <p>⑤ 시장·군수가 농공단지를 지정하거나 변경한 때에는 관보 또는 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 제9조제1항 및 제2항을 준용한다.</p>
<p>제6조(국가산업단지의 지정)</p> <p>⑤ 제3항에 따른 산업단지개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 산업단지개발계획을 수립할 때 부득이한 경우에는 산업단지를 지정한 후에 제3호의 산업단지개발사업의 시행자를 지정하거나 또는 제8호의 사항을 정하여 이를 산업단지개발계획에 포함시킬 수 있다.</p>	

-
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
 2. 산업단지의 지정 목적
 3. 산업단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)
 4. 사업 시행방법
 5. 주요 유치업종 또는 제한업종
 6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
 7. 재원(財源) 조달계획
 8. 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록
 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ⑥ 국토교통부장관은 제5항에도 불구하고 창의적이고 효율적인 산업단지개발을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지개발계획안을 공모하여 선정된 안을 산업단지개발계획에 반영할 수 있다. 다만, 산업단지가 지정된 후 공모를 통하여 산업단지개발계획을 변경하려는 경우에는 사업시행자와 공동으로 공모할 수 있다.
- ⑦ 제6항 본문에 따라 공모를 실시하려는 경우 제5항 제3호부터 제9호까지의 사항은 공모 이후 산업단지개발계획에 포함할 수 있다. 이 경우 선정된 산업단지개발계획안의 응모자가 제16조제1항에 따른 자격요건을 갖춘 경우에는 해당 응모자를 사업시행자로 지정하거나 같은 조 제3항에 따라 산업단지개발사업의 일부를 대행하게 할 수 있다(제6항 단서에 따라 공모를 시행한 경우에도 또한 같다).
- ⑧ 제5항에 따른 산업단지개발계획의 내용 중 산업시설용지의 면적(산업시설의 면적이 100분의 50 이상인 제2조제7호의3의 복합용지를 포함한다)은 산업단지의 종류에 따라 산업단지 유상공급면적의 100분의 40 이상 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이 되도록 하여야 한다.
-

제2조(정의)

8. “산업단지”란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음 각 목의 것을 말한다.
- 가. 국가산업단지: 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역이나 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 제6조에 따라 지정된 산업단지
- 나. 일반산업단지: 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지
- 다. 도시첨단산업단지: 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지
- 라. 농공단지(農工團地): 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 제8조에 따라 지정된 산업단지
-
- 출처 : 「산업입지법」 직접인용

(3) 의제관계를 따를 경우 요구되는 법적 절차

- 「국토계획법」이 개별법에 위임하지 않거나 조건부로 위임하는 형식을 원용하는 경우의 절차와, 준용하는 경우에 절차를 간소화할 수 있는 대안 검토

□ 「국토계획법」에 의한 국토관리 일원화 규정을 원용하는 절차

- 일정규모 이하의 농촌특화지구는 시행계획에서 정하는 사항에 대해 기초 농촌공간정책심의 후 지구 지정 및 규제에 관한 사항으로 도시·군관리계획 수립에 필요한 내용 및 도서 등을 시·군도시계획위원회 심의를 거쳐 도시·군관리계획으로 결정하고, 결정사항을 시행계획에 반영하여 광역농촌공간정책심의를 거쳐 지구 지정 및 고시
- 일정규모 이상의 농촌특화지구는 시행계획에서 정하는 사항에 대해 기초 농촌공간정책심의 후 시·군에서 일련의 절차를 거쳐 시·도에 도시·군관리계획 결정을 신청, 시·도 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시·군관리계획 결정 고시된 내용을 시행계획에 반영하여 광역농촌공간정책심의를 거쳐 지구 지정 및 고시
 - ①, ③에 해당하는 일정규모 이상의 농촌특화지구의 광역농촌공간정책심의와 시·도 도시계획위원회 심의를 통합심의 절차로 운영하고자 하는 경우 농촌공간재구조화 및 재생 지원에 관한 법률 제11조에 통합심의 절차 규정을 위한 법령 개정 필요
 - ①, ③의 예외대상을 확대하여 농촌특화지구를 포함하고자 하면 「국토계획법」 제9조 개정이 전제되어야 하는 상황

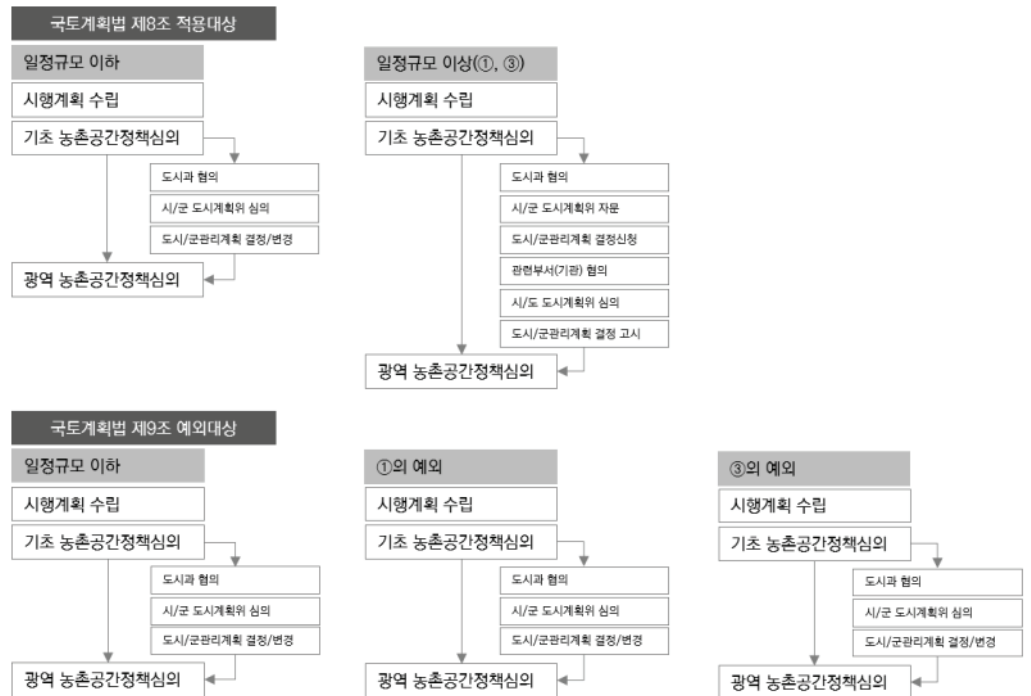


그림 3-46. 국토계획법 제8조 및 제9조 적용조건에 따른 농촌특화지구 지정 절차
출처 : 연구진 작성

□ 의제 법령 간 계획수립, 심의, 승인 과정을 연계하는 절차

- 「농촌공간재구조화법」에 따른 시행계획 절차와 의제하는 법률에 따른 결정절차 연계
 - 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하는 농촌특화지구의 규제에 관한 사항을 의제하는 법률에서 요구하는 내용수준으로 정하고,
 - 본 법에 따른 심의절차와 의제하는 법률에 따른 승인절차 간 연계하여 이를 반영한 것으로 보도록 하는 경우

표 3-55. 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구 지정을 위한 기본 및 시행계획 승인 절차

농촌공간재구조화법	
국가	1. 기본방침 기본계획 수립
수립 (시장·군수)	1. 기초조사
	2. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획(안) 작성
	3. 주민 및 지방의회 의견청취
	4. 기초·광역농촌공간정책심의회 심의
	5. 기본계획 승인신청
	6. 승인 협의(광역시장, 도지사 → 장관)
	7. 광역농촌공간정책심의회 심의
	8. 공고
	시행계획 수립
	1. 의견 청취
	2. 기초농촌공간정책심의회 심의
	3. 승인 신청(시장·군수 → 광역시장, 도지사)
	4. 환경부장관 협의
	5. 광역농촌공간정책심의회 심의
6. 시행계획 승인	
7. 열람	

출처 : 연구진 작성

표 3-56. 전용취락지구, 특정용도제한지구, 개발진흥지구, 자연경관지구, 시가지경관지구, 특화경관지구, 생태계보호지구 지정을 위한 도시·군관리계획 결정 절차

도시군관리계획수립지침	
입안 (시장·군수)	1. 기초조사
	2. 도시·군관리계획(안) 작성
	3. 주민 및 의회 의견청취
	4. 주민제출의견 검토 통보
	5. 시·군 도시계획위원회 자문
	6. 도시군관리계획(안) 결정신청
결정 (특별·광역시장, 도지사)	1. 신청서 접수
	2. 관련부서(기관) 협의
	3. 협의의견 조치계획 제출
	4. 종합검토보고
	5. 도시계획위원회 심의
	6. 도시계획 분과위원회 심의
	7. 심의결과에 따른 승인계획 보고
	8. 결정고시 및 송부

출처 : 연구진 작성

표 3-57. 일반산업단지, 농공단지 지정 절차

산업입지의 개발에 관한 통합지침	
지정(국가·지자체)	1. 민간제안(입지, 유치업종, 토지이용계획 및 주요기반시설 계획, 기타 개발계획 및 실시계획에 관한 사항)

농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침	
수립(시장·군수·구청장)	1. 입지 선정
	2. 입지 적정성 및 개발 기술적 문제 조사(한국농어촌공사, 중소벤처기업진흥공단, 한국산업단지공단 및 엔지니어링기술자 검토)
	3. 입지 지정 승인 신청
승인(시·도지사)	협의(산업통상자원부장관·농림축산식품부장관·해양수산부장관)후 지정 승인
수립(시장·군수·구청장)	1. 입지 적정성 및 개발 기술적 문제 검토(한국농어촌공사, 중소벤처기업진흥공단, 한국산업단지공단, 엔지니어링기술자 검토)

2. 산업단지개발계획 작성 (산업입지통합지침 제13조, 14조)		2. 실시계획 작성(개발사업 시행자)
		3. 환경평가서 작성(면적 15만제곱미터 이상)
	승인(시·도지사)	실시계획 승인(면적 15만제곱미터 이상시 환경평가서 관할 유역환경청장·지방환경청장과 협의 후 승인)
	수립(시장·군수·구청장)	관리기본계획 수립 및 승인 신청
	승인(시·도지사)	관리기본계획 승인
	수립(시장·군수·구청장)	관리기본계획 고시

출처 : 연구진 작성

표 3-58. 물류단지 지정 절차

물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률		
수립 (지정권자)	국토교통부장관(국책사업 또는 2개 이상 시·도에 걸친 대상지역)	개발계획 수립 1. 관할 시·도지사 및 시장·군수·구청장 협의 2. 물류시설분과위원회 심의
	시·도지사	개발계획 수립 1. 관계 행정기관장 협의 2. 지역물류정책위원회 심의
지정(지정권자)		1. 토지소유자 및 건축물 소유자 동의
		2. 물류단지 실수요 검증 1) 검증 대상사업 관계 행정기관과 협의 2) 실수요검증위원회 설치 3) 주민 등의 의견청취
		3. 지정 고시
개발 지침 작성(국토부장관)		1. 개발지침 작성 2. 시·도지사 의견 수렴 3. 중앙행정기관장 협의 4. 물류시설분과위원회 심의 5. 개발지침 고시
관리(지정권자)		관리기구 또는 입주기업체협의회 관리 위임
관리기관		물류단지계획 수립 지정권자에게 제출
관리 지침 작성(국토부장관)		1. 물류단지관리지침 작성
		2. 시·도지사 의견 수렴
		3. 중앙행정기관장 협의
		4. 물류시설분과위원회 심의
		5. 물류단지관리지침 고시

출처 : 연구진 작성

(4) 일정규모 이상 지역·지구등의 도시·군계획위원회 심의·승인 조건

- 의제 절차가 가중되지 않도록 하기 위해 농촌특화지구는 국토교통부장관 승인조건에 해당하는 면적(1km²) 미만으로 하는 것이 적절하나, 지역에서 필요하다고 판단하는 경우 집적화에 필요한 규모로 지정할 수 있도록 최대 규모기준은 규정하지 않고 최소 규모기준을 운용하는 것이 바람직

표 3-59. 국토계획법이 농촌특화지구의 운영을 구속하는 경우 및 예외조건 종합

구분	대상	조건	
구속	① 지역·지구등 지정·변경 면적이 일정규모 이상인 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 1km² 이상 - 도시개발구역의 경우 5km² 이상 - 1km² 이하 	<ul style="list-style-type: none"> - (중앙) 국토부장관 협의(중앙도시계획위원회 심의) - (지자체) 국토부장관 승인(시·도계획위원회 심의) - (시군구) 시도지사 승인
	② 다른 법률에 따른 지역·지구등 변경, 해제하는 경우	-	- 도시·군관리계획 입안권자 의견청취(도시·군관리계획 변경)
	③ 개별법에서 도시·군관리계획 결정 의제하는 내용이 포함되어 있는 계획에서 지역·지구등 지정·변경에 대해 허가·인가·승인·결정하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> - (중앙) 지정·변경 면적이 30만m² 이상 - (지자체) 지정·변경 면적이 5km² 이상 - (지자체) 30만m² 이상~5km² 미만 	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙도시계획위원회 심의 - 지방도시계획위원회 심의
예외	구속하는 ①의 조건의 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 국토부장관 및 상급 기관 협의·승인 예외 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시·군기본계획에 지정·변경구역이 반영된 경우 - 보전·생산관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역에서 관계법에 따른 농업진흥지역, 수변구역, 상수원보호구역, 생태·경관보전지역, 야생생물특별보호구역, 해양보호구역 - 군사상 기밀지역 - (변경면적 기준 및 변경사유에 부합하는 경우) 협의 또는 승인을 얻은 지역·지구·구역 또는 구획 등(이하 "구역등"이라 한다)의 면적의 10퍼센트의 범위안에서 면적을 증감시키는 경우, 협의 또는 승인을 얻은 구역등의 면적산정의 착오를 정정하기 위한 경우
		<ul style="list-style-type: none"> - 중앙도시계획위원회, 시·도도시계획위원회 심의 예외 	<ul style="list-style-type: none"> - 보전·생산관리지역에서 보전산지, 야생생물보호구역, 습지보호구역, 토양보전대책지역을 지정하는 경우 - 농림지역, 자연환경보전지역에서 보전산지, 야생생물보호구역, 습지보호구역, 토양보전대책지역, 자연공원, 생태·자연도1등급권역, 특정도서, 명승 및 천연기념물과 그 보호구역, 해양생태도1등급권역을 지정하는 경우
	구속하는 ③의 조건의 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙·지방 도시계획위원회 심의 예외 	<ul style="list-style-type: none"> - 국토부장관 협의, 국토부장관·시도지사 승인을 받은 경우 - 개별법에 따라 중앙·지방도시계획위원회의 심의를 받은 경우 - 도시·군기본계획에 반영된 경우 - 계획면적의 5% 미만 변경하는 경우

출처 : 관계법령 참고하여 연구진 작성

3) 농촌특화지구 및 타법간 의제관계 구축방향 설정

- 「농촌공간재구조화법」과 의제관계에 있는 법률 간 의제의 내용 및 절차 운영수준을 고려하여 농촌마을보호지구, 생산관련 농촌특화지구의 의제 대안 검토
 - 국토·토지이용관리체계 합리화 기여 및 의제의 실질 고려
 - 의제에 따른 계획 수립의 난이도, 절차상 무거움에 따른 지자체 및 계획수립업체 역량, 수행여건 등 현실적 고려
 - 농촌특화지구 유형별 규제, 사업, 관리형 속성에 부합하는 내용수준 충족
 - 의제하는 법률에 따른 심의절차 및 계획결정 요건에 부합하는 내용수준
 - 현행 지역·지구등의 토지이용 관리 실효성 한계를 답습하지 않도록 고려

표 3-60. 농촌특화지구 종류별 행위규제 필요 수준 (■ 강, □ 중, □ 약)

속성	농촌특화지구 종류	행위규제 필요
토지이용 관리형	농촌마을보호지구	■
토지 개발형	농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구	□
토지자원 관리형	경관농업지구, 농업유산지구	□

출처 : 연구진 작성

(1) 의제관계 대안 설정

□ 적극적 의제 : 농촌특화지구 종류별 적극적 행위규제 기능 도입

- 관련 지역·지구등의 운영목적, 지정대상이 농촌특화지구 유형별 지정취지에 부합하면 적극적으로 의제관계 설정
 - 농촌특화지구 유형별 지정취지에 부합하도록 운영가능한(농촌특화지구에 의제되는 경우에만 적용하는 기준 개정) 지역·지구등으로 의제관계 설정
- 「국토계획법」 용도지구 의제 유형
 - 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구와 관련성 높은 편
- 「산업입지법」, 「물류시설법」 의제 유형
 - 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구와 관련성 높은 편

표 3-61. 농촌특화지구와 의제가능한 지역·지구등의 토지이용관리 특성을 토대로 지구별 속성 검토

지정기준	용도입지 및 행위규제 기준	
농촌특화지구	국토계획법 용도지구 및 관계법 지역·지구등	
① 농촌마을보호지구	보호취락지구(신설) 특정용도제한지구 주거형 개발진흥지구(필요시, 소규모정비시)	(필요시) 법 제26조, 영 제19조의2에 따른 지구 단위계획 대체 수립 <small>100㎡ 이상의 용도지구</small>
② 농촌산업지구	물류단지	(조건부) 산업유통형 개발진흥지구계획 - 계획관리지역 전부 허용 - 보전관리지역에서 농촌산업지구, 농촌융복합산업지구는 3만㎡ 이상 지구단위계획 수립 조건 - 생산관리·농림지역에서 농촌산업지구, 농촌융복합산업지구 전면 불허
③ 축산지구	-	
④ 농촌융복합산업지구	농공단지	
⑤ 재생에너지지구	-	
⑥ 경관농업지구	자연경관지구, 시가지경관지구	
⑦ 농업유산지구	특화경관지구, 생태계보호지구	

출처 : 연구진 작성

- 의제관계 설정시 법령상 연계되는 내용체계는 상당히 복잡한 수준

표 3-62. 시행령에서 정하는 의제 사항

농촌특화지구	의제 지역·지구등 유형	의제 사항
농촌마을보호지구	보호취락지구(신설)	- 용도제한
	특정용도제한지구	- 건축제한
	주거형 개발진흥지구	- 면적요건, 인센티브 등
농촌산업지구	물류단지	- 일반물류단지개발계획안
축산지구	-	산업유통형 개발진흥지구 - 건축제한
농촌융복합산업지구	농공단지	- 산업단지개발계획 - 농공단지지정승인신청서
재생에너지지구	-	-
경관농업지구	자연경관지구	-
	시가지 경관지구	-
농업유산지구	특화경관지구	-
	생태계보호지구	-

출처 : 연구진 작성

표 3-63. 시행규칙에서 정하는 의제 사항

농촌특화지구	의제 지역·지구등 유형	의제 사항
농촌마을보호지구	보호취락지구	(신설)
	특정용도제한지구	-
	주거형 개발진흥지구	-
농촌산업지구	물류단지	- 물류단지지정대상 등 - 일반물류단지 지정요청서 - 물류단지 실수요 검증절차
	-	산업유통형 개발진흥지구 -
축산지구	-	-
농촌융복합산업지구	농공단지	-
재생에너지지구	-	-
경관농업지구	자연경관지구	-
	시가지 경관지구	-
농업유산지구	특화경관지구	-
	생태계보호지구	-

출처 : 연구진 작성

표 3-64. 지침(훈령)에서 정하는 의제 사항

농촌특화지구	의제 지역·지구등 유형	의제 사항
농촌마을보호지구	보호취락지구(신설)	- 도시·군관리계획의 용도지역 중 관리지역 계획, 절차
	특정용도제한지구	- 도시·군관리계획의 용도지구 계획, 절차
	주거형 개발진흥지구	- 지구단위계획의 도시지역의 수립기준, 입안기준, 절차
농촌산업지구	물류단지	- 물류단지개발지침
축산지구	-	-
농촌융복합산업지구	농공단지	산업유통형 개발진흥지구 - 농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침
		구 - 신재생에너지 집적화 단지 조성·지원 등에 관한 지침 등
재생에너지지구	-	- 지구단위계획 수립기준, 입안기준, 절차
경관농업지구	자연경관지구	- 도시·군관리계획의 용도지역 중 관리지역 계획, 절차
	시가지 경관지구	- 도시·군관리계획의 용도지구 계획, 절차
농업유산지구	특화경관지구	- 도시·군관리계획의 용도지구 계획, 절차
	생태계보호지구	- 경관계획수립지침

출처 : 연구진 작성

표 3-65. 조례에서 정하는 의제의 내용적 범위

농촌특화지구	의제 지역·지구등 유형	의제 사항
농촌마을보호지구	보호취락지구(신설)	(신설)
	특정용도제한지구	- 건축제한
	주거형 개발진흥지구	-
농촌산업지구	물류단지	-
축산지구	-	산업유통형 개발 -
농촌융복합산업지구	농공단지	진흥지구 -
재생에너지지구	-	-
경관농업지구	자연경관지구	
	시가지 경관지구	-
농업유산지구	특화경관지구	
	생태계보호지구	- 건축물 허용범위

출처 : 연구진 작성

- 7개 농촌특화지구 유형별 모두 의제하는 경우 「국토계획법」, 「물류시설법」, 「산업입지법」의 3개 법률과 관련되므로 개별법의 지침 및 절차 준수의 어려움이 가중될 것으로 판단
- 이에 의제의 관계법령을 단일화하고 국토·토지이용관리체계와의 정합성을 높이기 위해 「국토계획법」과의 의제관계를 중심으로 하는 것이 적절한 것으로 판단
 - 지자체 농촌담당부서의 행정경험이 부족한 여건도 참작

□ 소극적 의제 : 계획의 난이도 및 절차적 무거움을 고려한 최소한의 의제관계 설정

- 농촌마을보호지구와 전용취락지구, 생산관련 4개 지구와 개발진흥지구로 한정 운용
 - 농촌마을보호지구는 농림축산식품부-국토교통부 간 법률제정 전 정책실무협의로 결정한 바에 따라 「국토계획법」 취락지구 하위유형을 신설하여 의제 관계 도입
 - 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 사업형지구이나 지구 지정시 지구 지정목적에 부합하지 않는 개발행위를 규제하는 효력을 갖기 위해 「국토계획법」 산업유통형 개발진흥지구와 의제 관계 도입
- 의제되는 법에 의한 심의절차와 통합적으로 연계되는 절차 또는 지자체 행정역량을 고려한 내용적 난이도, 절차상 무거움을 해소
 - 법률 간 의제관계의 복잡성으로 인해 지자체 현장에서 제도의 정착, 운영 어려움이 예상되므로, 이를 해소하기 위해서는 농촌공간재구조화 및 재생 지원에 관한 법률은 농촌특화지구의 지정기준을 정하고 지구 유형별로 의제되는 다른 법률에서 정하는 규제기준, 운영기준을 연계하는 것을 원칙으로 함

표 3-66. 농촌특화지구와 국토계획법 용도지구 간 의제 대상 설정안

농촌공간재구조화법	국토계획법	행위규제 필요
농촌마을보호지구	취락지구 하위유형(보호취락지구)	■
농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구	산업유통형 개발진흥지구	▣

출처 : 연구진 작성

(2) 농촌마을보호지구 및 「국토계획법」 취락지구 의제 대안 (※소극적 의제 적용)

□ 농촌마을보호지구 의제 사항

- 「국토계획법」 시행령 제78조 취락지구의 보호취락지구 및 도시·군관리계획 지정·변경(「농촌공간재구조화법」 제14조)

□ 쟁점 및 검토방향

- 마을과 혼재되어 있으면서 공간적 부조화를 야기하는 생산관련 토지이용을 마을로부터 일정거리 내 배제
- 자연취락지구의 계획관리지역 허용용도 완화, 건폐율 완화 지정기준과 차별화
- (국토부) 보호취락지구 행위제한 수준을 도시지역 전용주거지역 수준 검토
- 용도 입지규제에 대한 POSITIVE 방식 및 NEGATIVE 방식 선택

□ 용도 규제방식 대안 : 포지티브 vs. 네거티브

- **(대안 1_포괄적 POSITIVE 방식)** 「약취방지법」, 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」에서 정주성을 침해하는 유해성이 인정된 용도를 도시지역의 전용주거지역, 일반주거지역에서 입지배제하는 수준으로 하는 경우
 - 이 경우 NEGATIVE 방식보다 POSITIVE 방식으로 서술하여 ‘농촌마을보호지구 안에서 건축할 수 있는 건축물 용도’로 운용하는 것이 바람직
 - 다만, 도시지역에서 준주거지역, 일반상업지역이 주거지에 인접하여 근린생활시설이 분리되어 있으면서도 근접한 특성과 달리 농촌은 이러한 용도가 마을과 일체화되어 있고 용도지역 상 분류가 없다는 점을 고려하여 관련용도 입지 허용 필요

표 3-67. 농촌마을보호지구안에서 건축할 수 있는 건축물 용도로 보호취락지구에 의제하는 사항 검토안

구분	세부내용
1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)	가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설[같은 호 아목, 자목, 너목, 더목 및 러목(안마시술소만 해당한다)은 제외한다] 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다) 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 식물관련시설 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층	가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다) 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호아목·자목·너목 및 러목(안마시술소만 해당한다)에 따른 제2종 근린생활시설 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것 (1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장

	(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인·어업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)
이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)	바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원 및 요양병원 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

출처 : 연구진 작성

- (대안 2_협의를 NEGATIVE 방식) 현재 정부가 마을로부터 이격시키기 위해 정부사업으로 추진하고 있는 축사, 공장, 태양광발전시설로 제한하는 경우
 - 용도 입지 규제대상을 분명하게 하여 규제의 실효성을 갖출 수 있으나, 특정 업종에 대한 낙인효과가 생길 것에 대한 우려가 있음
 - 축산단체 등 관련산업 단체의 반발, 축산농가, 태양광발전시설 임대설치하는 자가농가의 이해관계를 충분히 수렴하지 못한 단계이므로 NEGATIVE 방식의 서술은 부적절한 것으로 판단

표 3-68. 농촌마을보호지구안에서 건축할 수 없는 건축물 용도로 보호취락지구에 의제하는 사항

구분	세부내용
축사	- 「건축법 시행령」 별표1의 21(동물 및 식물 관련 시설)의 가~라목에 해당하는 시설1) 중에서, 「약취방지법 시행규칙」 별표2(약취배출시설2))의 1~4에 해당하는 시설
공장	- 「건축법 시행령」 별표1의 17(공장)과 18(창고), 19(위험물 저장 및 처리시설), 20(자동차 관련 시설), 22(자원순환 관련 시설), 25(발전시설)에 해당하는 시설1) 중에서, - 「대기환경보전법」 제38조의2 관련, 동법령 별표 9의2 해당하는 「비산배출의 저감대상 업종3)」 - 「약취방지법 시행규칙」 별표2(약취배출시설2))의 5~40에 해당하는 시설 - 「물환경보전법 시행규칙」 별표4(폐수배출시설)에 해당하는 시설
태양광 발전시설	- 「건축법 시행령」 별표1의 25(발전시설)에 해당하는 시설* 중에서, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」의 제2조 제2항에 따른 가(태양에너지), 나(풍력), 바(바이오에너지), 사(폐기물에너지)목에 해당하는 에너지를 생산하는 설비 - 「전기사업법 시행규칙」 제4조(사업허가의 신청)와 관련, 발전설비용량이 3천 킬로와트를 초과하는 설비

출처 : 연구진 작성

주1. 「건축법」 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류에 따른 시설 분류

주2. 「약취방지법」 시행규칙 [별표2] 약취배출시설에 해당하는 세부용도 및 처리용량 등의 규모 기준 준용

주3. 「대기환경보전법」 시행령 [별표9의 2] 비산배출의 저감대상 업종에 해당하는 시설 (해당 시설의 구분은 「통계법」 제22조에 따른 한국표준산업분류에 따른 업종으로 제시되어 있음)

주4) 「물환경보전법」 시행규칙 [별표4] 폐수배출시설에 해당하는 세부용도 및 처리용량 등의 규모 기준 준용

□ 용도 입지규제 범위 대안 : 전용주거지역, 자연취락지구 허용용도 비교

- (검토방향) 보호취락지구에 건축할 수 있는 건축물 종류는 농촌여건에서 생활편의시설은 필요하다고 보는 경우와 전용주거지역에 준하여 생활편의시설 입지를 제한하는 경우 검토

- (대안 1_정주성에 적절한 용도순화를 위한 생활편의시설 혼합 허용) 불허용도는 제2종근생*·위험물저장및처리·동물및식물관련시설 중 일부, 운수·위락·공장·창고·자원순환·발전·묘지관련·장례시설 전부
 - 제2종근생 중 바닥면적 500㎡미만 공장, 제조업소 및 유사시설¹⁹⁾*, 안마시술소

표 3-69. ①안의 자연취락지구 및 보호취락지구(농촌마을보호지구 의제) 허용용도 비교

(○ 전면허용, ① 부분허용, ● 전면불허)

구분	자연취락지구	보호취락지구	비고
4. 제2종 근린생활시설	○	①	소규모 제조업소, 안마시술소
14. 업무시설	●	○	
16. 위락시설	●	●	
17. 공장	○	●	
18. 창고시설	○	●	
19. 위험물 저장 및 처리 시설	○	①	주유소, 가스충전소·판매소 등
21. 동물 및 식물 관련 시설	○	①	식물관련시설
22. 자원순환 관련 시설	○	●	
23. 교정 및 군사 시설	○	●	
25. 발전시설	○	●	
27. 관광 휴게시설	○	○	

출처: 연구진 작성

- (대안 2_전용주거지역에 준하는 적극적 용도순화를 위한 입지구제) 불허용도는 제2종근생*·위험물저장및처리·동물및식물관련시설 중 일부, 운수·수련·업무·위락·공장·창고·자원순환·발전·묘지관련·관광휴게·장례시설 전부
 - 일부허용 시설 중 위험물저장및처리시설의 세분류 2개 추가규제 및 전부불허 시설에 수련·업무관광휴게시설 추가
 - 추가된 사항 등 현행 「국토계획법」 시행령에서 용도지구에서 건축할 수 있는 건축물 종류 중 조례로 위임한 종류의 범위 유지

표 3-70. ②안의 자연취락지구 및 보호취락지구(농촌마을보호지구 의제) 허용용도 비교

(○ 전면허용, ① 부분허용, ● 전면불허)

구분	전용주거	자연취락	보호취락	비고
4. 제2종 근린생활시설	○	○	①	소규모 제조업소, 안마시술소
8. 운수시설	●	●	●	
12. 수련시설	●	○	●	
14. 업무시설	●	●	●	
16. 위락시설	●	●	●	
17. 공장	●	○	●	
18. 창고시설	●	○	●	
19. 위험물 저장 및 처리 시설	●	○	①	주유소, 가스충전소·판매소 등
21. 동물 및 식물 관련 시설	●	○	①	식물관련시설
22. 자원순환 관련 시설	●	○	●	
23. 교정 및 군사 시설	●	○	●	
25. 발전시설	●	○	●	
27. 관광 휴게시설	●	○	●	

출처: 연구진 작성

19) 제조업소 및 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만이고 「대기환경보전법」, 「수질환경보전법」 또는 「소음·진동규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 않는것

- **(종합)** 보호취락지구(농촌마을보호지구)는 정온한 주거환경을 지향하되 도시와 상이한 농촌의 생활편의시설 접근성, 농업생산환경을 고려하여 도시지역에서 용도혼합을 허용하는 제2종일반주거지역의 용도 허용수준을 일부 참고하여 정주성을 고려한 일반주거지역 수준 용도혼합을 포지티브방식으로 정하는 대안 선택

표 3-71. 국토계획법 상 보호취락지구 허용용도(안)

(■ 허용, 부분적 허용, 조례위임허용)

구분	관리지역			농림 지역	도시지역					취락지구		
	계획	생산	보전		전용주거		일반주거			자연	보호	
					1종	2종	1종	2종	3종			
1. 단독주택												
2. 공동주택												
3. 제1종 근린생활시설												
4. 제2종 근린생활시설												
5. 문화 및 집회시설												
6. 종교시설												
7. 판매시설												
8. 운수시설												
9. 의료시설												
10. 교육연구시설												
11. 노유자시설												
12. 수련시설												
13. 운동시설												
14. 업무시설												
15. 숙박시설												
16. 위락시설												
17. 공장												
18. 창고시설												
19. 위험물 저장 및 처리 시설	주요소, 석유판매소											
	액화석유가스 충전·판매·저장소											
	위험물제조·저장·취급소											
	액화가스 취급·판매소											
	유독물 보관·저장·판매시설											
	고압가스 충전·판매·저장소											
	도로류 판매소											
20. 자동차 관련 시설	도시가스 제조시설											
	화약류 저장소											
	기타											
	축사(양장, 양봉, 양어 포함)											
	가축시설(가축시장 등)											
21. 동물 및 식물 관련 시설	도축장											
	도계장											
	작물 재배사											
	종묘배양시설											
	화초 및 분재 등의 온실											
22. 자원순환 관련 시설(16)	기타 식물관련시설											
	하수 등 처리시설											
	고물상											
	폐기물재활용시설											
23. 교정 및 군사 시설	폐기물처분시설											
	폐기물감량화시설											
24. 방송통신시설												
25. 발전시설												
26. 묘지 관련 시설												
27. 관광 휴게시설												
28. 장례시설												
29. 야영장 시설												

출처: 연구진 작성

(3) 생산관련 농촌특화지구 및 「국토계획법」 개발진흥지구 의제 대안

□ 생산관련 농촌특화지구 의제 사항

- 「국토계획법」 제37조에 따른 시행령 제31조의 개발진흥지구 의제
- 「산업입지법」에 따른 농공단지, 「물류시설법」에 따른 물류단지 의제검토 제외
 - 농공단지, 물류단지 의제시 각 법에 따른 단지개발계획 수립기준을 따르도록 하고 있어 소규모 시설 집적화를 지원하고자 하는 농촌특화지구 지정취지와 괴리가 있다고 판단되어 의제대안 검토에서 제외

□ 쟁점 및 검토방향

- 개발진흥지구 의제에 따라 「국토계획법」 시행령 제79조에 의한 개발진흥지구의 건축제한의 적용을 받아 생산관련 농촌특화지구에서의 개발행위허가 관리필요 검토
- 개발진흥지구계획 수립의 용이성, 의제 관계 구축에 따른 유불리 고려

□ 생산관련 농촌특화지구 지정을 위한 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립항목과 산업·유통개발진흥지구 의제를 위한 지구계획 수립 관련규정 비교

- 개발진흥지구계획 수립시 지구 지정·고시와 동시에 개발행위 규제, 용도지역 지정범위 제한이 없고, 일부 용도지역에서 용도규제 완화, 건폐율·용적률 완화(조건부), 기반시설의 체계적 설치 가능
- (장점) 지구 지정시 지구 목적에 부합하지 않는 개발행위 규제 효력(「국토계획법」 시행령 제79조제1항), 규제완화에 따른 지구 지정 및 개발사업 활성화 기대
- (단점) 용도지역 지정범위 제한이 없는 점, 계획관리지역에서 공장용도 규제완화는 농촌마을보호지구와 지구에 지정되지 않는 소규모 마을의 정주성을 보호하는 법률 취지와 상충할 우려
 - 개발진흥지구의 규제완화 규정은 생활 및 생산관련 토지이용 외부불경제가 오히려 심화될 수 있는 수준이므로 완화규정에 대한 조건부 적용제의 필요
 - 지정절차를 간소화할 필요가 있으며 절차 간소화가 어려울 경우 국토부, 지자체와 면밀한 절차 설계협의 필요

□ 개발진흥지구의 규제완화 범위 축소하는 조건부 의제

- 생산관련 농촌특화지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토계획법」 시행령 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구 관련 규정에 따르도록 하되, 「국토계획법」 시행령 제79조제3항, 제84조제4항제2호에 따른 건축규제 완화의 적용을 받지 않도록 조건부 규정

□ 개발진흥지구의 규제완화 범위 축소하는 조건부 의제

- 현재 수립권한은 시·군, 결정권한은 시·도가 갖고 있어 기초 및 광역 도시계획심의를 모두 거쳐야 함에 따라 절차상 상당한 시간소요

- 개발진흥지구 관련 도시·군관리계획 심의는 시·군으로 단일화하도록 「국토계획법」 제29조 개정

표 3-72. 산업·유통개발진흥지구 지정을 위한 지구계획수립기준

구분	농촌특화지구	산업·유통개발진흥지구 의제				
지정·고시 근거 계획	농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획	산업·유통개발진흥지구계획				
대상지 요건	지구별 특정	제한 없음				
계획수립항목	지구 지정가능지역 검토 지구 운용 및 관리방향 결정 지구 지정	토지이용계획, 기반시설계획, 건축 및 경관계획, 환경관리계획				
수립 기준	용도	지구별 입지유도 시설 「국토계획법」 시행령 제79조제3항, 제84조제4항제2호에 따른 건축규제 완화 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것</td> <td style="width: 50%;">가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것 나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 않는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것</td> <td>가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것 나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터까지로 할 수 있다.</td> </tr> </table>	계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것	가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것 나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것	자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 않는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것	가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것 나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터까지로 할 수 있다.
	계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것	가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것 나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것				
	자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 않는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것	가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것 나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터까지로 할 수 있다.				
	건 폐울·용적률	용도지역 기준 「국토계획법」 시행령 제79조제3항, 제84조제4항제2호에 따른 건축규제를 시·군계획조례로 정하는 비율 이하 범위에서 완화 가. 도시지역 외의 지역에 지정된 개발진흥지구의 경우: 40퍼센트 나. 자연녹지지역에 지정된 개발진흥지구의 경우: 30퍼센트				
	용지 계획	△	○ (공업용지 50% 이상)			
기반 시설	△ (개별사업계획에서 진입도로, 상하수도시설, 폐기물처리시설 수립요건 미면)	○ (진입도로, 상하수도시설, 폐기물처리시설 수립요건 근거규정 제시)				
업종	-	(지구단위계획 수립시 완화 적용)				
지정절차	시행계획 수립→시·도 검토요청→환경부·산자부 협의요청→협의결과 통지→시행계획수립완료→농촌특화지구 지정 및 고시	기초조사→도시·군관리계획안 작성→주민의견청취→지방의회의견청취→도시계획위원회 자문→도시·군관리계획 입안→관계행정기관 협의→결정신청→시·도도시계획위원회 심의→도시·군관리계획 결정 및 고시→일반공람				

출처: 「농촌공간재구조화법」 참고자료(농식품부, 230817), 「국토계획법」, 「도시·군관리계획수립지침」 관련조문 참고 정리

제4장 농촌공간재구조화법 하위규정 제정안

- 1. 시행령안
- 2. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침안
- 3. 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침안
- 4. 의제관계의 국토계획법 개정안

1. 시행령안

1) 농촌특화지구 기능 및 운용원칙 관련 시행령안

□ 기본방향 규정안

- 농촌특화지구 지정기준 관련 시행령안은 「농촌공간재구조화법」 제7조제6항에 따라 위임된 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립기준에 관한 사항으로,
- 시행령안 제0조제1항4호에서 ‘농촌마을의 정주기능 보호’와 ‘생산관련 토지이용의 적정성’을 확보할 수 있도록 농촌특화지구 운용방향을 설정하는 것으로 제안

표 4-1. 농촌공간재구조화법 제12조 및 제13조에 따른 시행령안

법	시행령(안)
제7조(농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획의 수립) ① 생략 ② 기본계획 수립항목 1. 농촌의 지역적 여건 및 특성에 관한 사항 2. 기본계획의 방향·목표에 관한 사항 3. 인구분석에 관한 사항 4. 농촌공간 재구조화에 관한 사항 5. 농촌재생활성화지역 지정 및 변경에 관한 사항 6. 농촌특화지구의 운용 및 관리에 관한 사항 7. 농촌위해시설 현황과 이전·철거·집단화 또는 정비에 관한 사항 8. 농촌 주거 및 정주 여건 개선에 관한 사항 9. 농촌생활서비스시설 현황과 배치에 관한 사항 10. 농촌 경제 및 일자리 기반 활성화에 관한 사항 11. 농촌의 교통·교육·문화·복지 등 농촌생활서비스 제공에 관한 사항 12. 농촌 환경 및 경관의 보존·관리에 관한 사항 ③ ~⑤ 생략 ⑥ 기본계획의 수립 기준 및 방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.	제0조(농촌특화지구의 종류별 기준 등) ① 시장·군수(광역시의 군수와 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조제2항에 따른 행정시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 특별자치시장이 법 제13조제1항에 따라 지정하는 농촌특화지구의 종류별 기준은 별표1과 같다. ② 그 밖에 농촌특화지구의 종류별 입지, 규모 및 대상 등 세부적인 기준에 관하여는 농림축산식품부장관이 정한다. 제0조(농촌특화지구의 지정 등) ① 시장·군수와 특별자치시장이 농촌특화지구를 지정하려는 경우 지구의 면적과 수 등에 대하여 농림축산식품부장관과 미리 협의하여야 하고, 제10조제1항에 따라 광역시장, 도지사 또는 특별자치도지사에게 그 결과를 제출하여야 한다. ② 농림축산식품부장관은 법 제13조제2항에 따라 특별자치시와 시·군별로 농촌특화지구 중 재생에너지지구의 총면적과 총수를 정하려는 경우에는 산업통상자원부장관과 협의하여야 한다.

령령으로 정한다.

제12조(농촌특화지구의 종류) ① 농촌의 정주 여건을 개선하고 농촌지역의 경제 활성화 및 환경·생태 보호 등을 위하여 제13조에 따라 지정할 수 있는 농촌 특화지구의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 농촌마을보호지구: 농촌마을 주민 등의 거주 환경을 보호하고 생활서비스시설의 입지를 촉진하는 등 정주기능을 강화할 필요가 있는 지구
2~8. 생략

② 농촌특화지구의 종류별 기준 등은 대통령령으로 정한다.

제13조(농촌특화지구의 지정 등) ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 제11조에 따라 시행계획이 승인되거나 확정되면 농촌특화지구를 지정하여 고시하여야 한다.

② 농림축산식품부장관은 쾌적한 정주환경 조성과 생태 환경 및 농촌다움의 유지·보전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시와 시·군별로 농촌특화지구의 총면적과 총수를 정할 수 있다.

③ 농촌특화지구의 도서(圖書) 등의 작성방법과 지정기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 법 제13조제3항에 따른 농촌특화지구의 도서는 축적 1천분의 1 또는 5천분의 1(간행되어 있지 아니한 경우에는 2만5천분의 1)의 지형도(수치지형도를 포함한다)에 농촌특화지구를 명시한 도면으로 작성하여야 한다. 다만, 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다.

④ 그 밖에 농촌특화지구의 도서 등의 작성 방법 등에 관하여 필요한 사항은 농림축산식품부장관이 정한다.

출처: 「농촌공간재구조화법」 관련규정 직접인용 및 시행령(안) 연구진 작성

□ 농촌특화지구 종류별 지정범위 규정안

- 다음으로, 「농촌공간재구조화법」 제12조제2항에 따라 위임된 농촌특화지구 종류별 기준은 시행령안 제0조 및 별표1에서 농촌특화지구 종류별 용도지역과의 관계를 정하는 지정범위를 제안
 - 농촌특화지구 종류별 지정의 목적과 토지이용 관리방향의 차별성을 고려하되, 농촌의 용도지역 지정이 도시지역과 달리 혼재되어 있는 점을 고려하여 포괄적으로 제시함
 - 이는 지역의 용도지역 지정 여건이 상이하기 때문에 특정 용도지역을 전국적으로 제외하는 것이 바람직하지 않다는 판단에 기인함
 - 특히, 관리지역의 광범위한 허용용도 관리에 대응하기 위한 취지를 고려하여 농촌마을보호지구 지정범위에 관리지역 세부유형을 모두 포함

표 4-2. 농촌공간재구조화법 제12조제2항에 따른 시행령 별표 농촌특화지구 종류별 지정범위안

1. 지정 범위

시장·군수 또는 특별자치시장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 및 같은 법 시행령 제30조에 따라 지정된 다음의 용도지역에 한정하여 법 제13조제1항에 따른 농촌특화지구를 종류별로 지정할 수 있다.

종류	지정 범위
농촌마을보호지구	도시지역(녹지지역 한정), 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역
농촌산업지구	도시지역(전용공업지역 및 일반공업지역 한정), 관리지역 및 농림지역
축산지구	도시지역(녹지지역 한정), 관리지역 및 농림지역
농촌융복합산업지구	
재생에너지지구	도시지역(녹지지역 한정), 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역
경관농업지구	
농업유산지구	도시지역(녹지지역 한정), 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역

출처: 연구진 작성

□ 농촌특화지구 종류별 지정기준안

- 농촌특화지구 지정이 필요한 지역 조건, 의제 관계, 입지, 관련제도와 연계 등을 시행령 별표로 제시
 - 농촌마을보호지구의 경우 '집단화된 주거지를 보호할 필요가 있는 지역'으로 지구 지정의 필요성을 제시하고, 이를 지정할 수 있는 구체적인 지정기준을 기본계획수립지침에서 정하도록 제안
 - 생산관련 농촌특화지구의 경우 '---지구를 지정하려는 때에는 농촌마을보호 지구와 충분한 거리를 두고 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 훼손하는지의 여부를 고려'하도록 제안하고, 이를 지정할 수 있는 구체적인 지정기준을 기본계획수립지침에서 정하도록 제안
- 종합하면, 「농촌공간재구조화법」에서 정하는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 수립하는 농촌특화지구 운용 및 관리방향이라 함은 농촌특화지구 종류별 지정가능지역을 정하는 것이 중요한 과제가 됨을 제안
 - 앞에서 언급한 시행령안 제0조제1항4호의 '농촌마을의 정주기능 보호' 및 '생산관련 토지이용의 적정성'의 판단근거가 되는 규정으로 제안
- 이외 농촌특화지구의 위치, 규모 등의 지정기준은 규정에서 정하기 보다 지역 여건에서 계획수립과정을 통해 유연하게 운용하는 것이 바람직하다고 보아 계획수립지침으로 위임하도록 제안

표 4-3. 농촌공간재구조화법 제12조제2항에 따른 시행령 별표 농촌특화지구 종류별 지정기준안

2. 지정 기준

제1호에 따른 농촌특화지구의 종류별 지정 기준은 다음과 같다.

종류	지정 기준
농촌마을보호지구	1) 집단화된 주거지를 보호할 필요가 있는 지역을 지정 할 수 있다. 2) 농촌마을보호지구의 경계는 도로, 지형, 지물을 감안하여 설정하되, 농촌마을이 분할되지 않고 미래 신규 주거지 수요와 농촌위해시설의 입지 제한 등을 고려하여, 마을의 가장 외곽에 있는 주택의 대지경계선으로부터 일정한 완충영역을 포함하여 설정한다. 3) 농촌마을보호지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제7절의 취락지구에 관한 규정에 따른다. 4) 농촌마을보호지구를 지정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 본다.
농촌산업지구	1) 농촌마을 주변 공장, 창고, 제조업소, 농·임업용 시설 등 개별 입지하고 있는 소규모 시설의 이전 및 집단화가 가능한 지역을 지정할 수 있다. 2) 농촌산업지구를 지정하려는 때에는 농촌마을보호지구와 충분한 거리를 두고 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 훼손하는지의 여부를 고려하여야 한다.
축산지구	1) 농촌마을 인근에 개별 입지한 축사를 이전하거나 축사 관련 사육, 가공, 자원화 등 부대시설을 집적하여 건축할 수 있는 지역을 지정할 수 있다. 다만, 가축사육 및 축산가공 관련 시설이 집적되어 있는 지역에 친환경 또는 현대적 시설로 개·보수하거나 분뇨처리시설을 설치하려는 경우 그 지정을 우선적으로 검토할 수 있다. 2) 축산지구를 지정하려는 때에는 농촌마을보호지구와 충분한 거리를 두고 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 훼손하는지의 여부 고려하여야 한다.

종류	지정 기준
농촌융복합산업지구	1) 농촌융복합산업을 육성하기 위하여 필요한 농업생산, 제조·가공, 유통·관광 등의 시설 집적화가 가능한 지역을 지정할 수 있다. 2) 농촌융복합산업을 지정하려는 때에는 농촌마을보호지구와 충분한 거리를 두고 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 침해하는지의 여부를 고려하여야 한다.
재생에너지지구	1) 재생에너지시설이 무질서하게 배치되어 있어 계획적 재배치 또는 집단화가 필요한 경우에는 자연경관을 훼손하지 않으면서 환경친화적 에너지 생산이 가능한 지역에 지정할 수 있다. 2) 재생에너지지구를 지정하려는 때에는 농촌마을보호지구와 충분한 거리를 두고 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 훼손하는지의 여부를 고려하여야 한다.
경관농업지구	1) 농촌마을 주변 경관작물을 집단화하여 재배하는 농경지와 그 주변에 대한 우수경관 관리·개선이 필요한 지역을 지정할 수 있다. 다만, 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」에 따라 경관보전직접지불의 대상 지역으로 지정·관리하고 있는 농지에 대한 지정을 우선적으로 검토할 수 있다. 2) 경관농업지구는 규모의 제한을 받지 아니한다. 다만, 조례로 규모에 관한 기준을 두려는 경우에는 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」에 따른 경관보전직접지불금 지급기준에 해당하는 집단화 최소면적을 준용할 수 있다.
농업유산지구	1) 세계중요농업유산 및 국가중요농업유산 지정 지역과 그 밖에 농업적·생태적·지식적·문화적·경관적 보전 가치가 있어 종합적인 토지이용 관리가 필요한 지역에 지정할 수 있다. 2) 농업유산지구는 규모의 제한을 받지 아니한다. 다만, 지방자치단체가 조례로 규모에 관한 기준을 정할 수 있다. 3) 국가중요농업유산 지정 지역이 대상이 되는 경우에는 주민협의회의 의견을 수렴하여 핵심자원의 분포와 농업유산 보전 활동을 기준으로 핵심구역을 설정하여 지정할 수 있다. 4) 농업유산지구 내 농업유산의 관리 및 활용에 관한 사항은 「농업유산 지정관리 기준」에 따른다.

출처: 연구진 작성

2) 입법례

□ 지구 지정범위를 용도지역과의 관계로 정하는 경우

- 「국토계획법」의 취락지구

표 4-4. 국토계획법 취락지구에서 지구 지정범위를 용도지역과의 관계로 정하는 입법례

법	령
제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다. 6. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구	제31조(용도지구의 지정) ① 생략 ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. 7. 취락지구 가. 자연취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구 나. 집단취락지구: 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

출처: 연구진 작성

□ 지정기준을 시행령 별표로 제시한 경우

- 「공공주택특별법」에서 3개 지구 지정기준을 시행령 별표로 제시

표 4-5. 지역·지구등 지정기준을 시행령 별표로 제시한 입법례

공공주택 특별법 시행령 [별표 4의2]

복합지구의 유형과 유형별 지정기준(제35조의2제1항 관련)

1. 복합지구의 유형은 다음 각 목과 같다.

종류	지정 기준
주거상업고밀지구	<p>가. 주거상업고밀지구로 지정할 수 있는 지역은 다음의 기준 모두에 해당하는 지역으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 역세권 등 접근성은 양호하나 개발이 이루어지지 않거나 저조한 지역일 것 2) 면적이 5천제곱미터 이상일 것 3) 역승강장 경계의 반경 500미터 이내의 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범위 이내일 것. 이 경우 복합사업을 시행하려는 면적의 과반이 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범위 이내에 있는 경우에는 복합사업을 시행하려는 면적 전체를 포함한 지역으로 할 수 있다. 4) 전체 건축물 중 20년 이상 경과한 노후건축물의 비율이 100분의 40 이상의 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상일 것 5) 용도지역의 종류, 호수(戶數) 밀도 등이 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건에 해당할 것
주거산업융합지구	<p>나. 주거산업융합지구로 지정할 수 있는 지역은 다음의 기준 모두에 해당하는 지역으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목에 따른 준공업지역으로서 공장, 산업시설 등이 낙후되거나 주거지 인근에 위치하고 있어 정비가 필요한 지역일 것 2) 면적이 5천제곱미터 이상인 지역일 것 3) 가목4) 및 5)에 해당하는 지역일 것
주택공급활성화지구	<p>다. 주택공급활성화지구로 지정할 수 있는 지역은 다음의 기준 모두에 해당하는 지역으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 20년 이상 경과한 저층 노후주거지 비율이 높고, 기반시설이 열악하여 계획적인 개발이 필요한 지역일 것 2) 면적이 1만제곱미터 이상인 지역일 것 3) 가목4) 및 5)에 해당하는 지역일 것

출처 : 연구진 작성

2. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침안

1) 지침 구성안

표 4-6. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침 구성안

목차
0장 농촌특화지구 운용 및 관리
1절 기본원칙과 운용 및 관리
0-1-1. 기본원칙
0-1-2. 특화지구 운용 및 관리
2절 농촌특화지구 운용 및 관리 방향
3절 농촌특화지구 종류별 지정기준
0-3-1. 농촌마을보호지구 지정기준
(1) 기본원칙
(2) 지정대상
(3) 지정시 고려하여야 할 사항
(4) 지정의 효과 및 특례 등
0-3-2. 농촌산업지구 지정기준
0-3-3. 축산지구 지정기준
0-3-4. 농촌융복합산업지구 지정기준
0-3-5. 재생에너지지구 지정기준
0-3-6. 경관농업지구 지정기준
0-3-7. 농업유산지구 지정기준
별표1 기초조사 세부항목 및 조사내용
별표2 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

출처 : 연구진 작성

2) 운용방향에 관한 규정

(1) 기본원칙 및 운용방향

표 4-7. 지침 구성안. 기본계획수립지침에서 농촌특화지구의 기본원칙 및 운용방향에 관한 규정안

0장 농촌특화지구 운용 및 관리
1절 기본원칙과 운용 및 관리
0-1-1. 기본원칙
(1) 농촌의 정주 여건을 개선하고 농촌지역의 경제 활성화 및 환경·생태보호 등을 통해 삶, 일, 쉼이 함께하는 농촌다움의 유지, 회복을 위하여 필요하다고 인정할 때에 농촌특화지구를 지정하며, 농촌특화지구는 지정목적에 부합되게 지정한다.
① 농촌마을보호지구는 농촌 생활환경과 농촌 주민의 정주성을 보호하기 위해 상충하는 토지이용의 입지를 규제하는 것을 목적으로 한다.
② 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 관련된 토지이용을 재배치, 집적, 활성화하는 것을 목적으로 한다.

- ③ 경관농업지구, 농업유산지구는 농촌의 고유한 생태적 토지자원을 보호, 육성, 관리하는 것을 목적으로 한다.
- (2) 농촌특화지구는 유사한 지역·지구등과 중복되지 않아야 하고, 명확한 지정요건을 갖춰야 하며, 주민제안 및 지정절차의 투명성을 갖추어야 한다.
- (3) 농촌특화지구와 타법에 의한 지역·지구등과의 공간적 관계
 - ① 농촌특화지구는 타법에 의한 지역·지구등의 토지이용 관리 목적과 상충하지 않을 경우 일반적인 지역·지구 등 운영원칙에 따라 상호 중첩하여 지정할 수 있다.
 - ② 농촌마을보호지구는 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구와 중첩하여 지정할 수 없다.
 - ③ 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구는 중첩하여 지정할 수 있다.
 - ④ 농촌특화지구는 사업구역에 포함될 수 있지만 반드시 포함하는 것은 아니다.

0-1-2. 특화지구 운용 및 관리

- (1) 농촌특화지구는 생활환경과 관련된 대지 등 주거지, 생산환경과 관련된 전·담·과수 등 농지, 공장용지, 목장용지, 잡종지 등 자연환경과 관련된 임야 등 토지이용 간 조화로운 공간적 관계를 정하여 농촌다움을 유지하고 회복하는 방향을 제시한다.
- (2) 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 생활 및 생산관련 토지이용의 공간적 부조화를 해소하기 위한 기능적 분리 및 재배치, 상호조화 및 연계를 통한 농촌경제생활권 구축을 위한 농촌공간을 재구조화하는 방향을 제시한다.
- (3) 농촌특화지구의 공간적 범위는 부문별 계획이 장소를 중심으로 통합·연계되도록 하기 위한 토지이용 관리를 고려한다.
 - ① 농촌마을보호지구는 농촌 주거·정주여건 개선 계획, 농촌생활서비스시설 확충계획, 농촌생활서비스 제공 계획, 농촌위해시설 정비계획과 연계될 수 있다.
 - ② 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 농촌경제 및 일자리 기반 활성화 계획, 농촌위해시설 정비계획과 연계될 수 있다.
 - ③ 경관농업지구, 농업유산지구는 농촌 환경·경관의 보전 및 관리계획과 연계될 수 있다.

2절 농촌특화지구 운용 및 관리 방향

- (1) 시장·군수 또는 특별자치시장은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 시·군 전체의 농촌특화지구 운용 및 관리를 위한 중장기 전략을 수립한다.
 - ① 농촌특화지구 지정가능지역의 검토는 별표2를 따른다.
 - ② 계획수립권자는 농촌마을보호지구 지정가능지역과 관련된 부적격 용도의 수, 규모, 위치를 파악하여 주민 및 토지소유주 등 이해관계자와 협의하고 점진적으로 지구를 지정하고 해당 시설의 이전·재배치를 지원하기 위한 계획을 수립한다.
 - ③ 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역을 합리적으로 마련하고 지구 지정의 우선순위를 협의하기 위해 지정가능지역 소유주, 이전 동의 시설소유주, 인근 마을주민, 귀농귀촌인, 주민조직 등 다양한 이해관계를 종합적으로 면밀하게 조율하도록 한다.

출처 : 연구진 작성

(2) 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 검토

표 4-8. 지침 구성안. 농촌마을보호지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안

〈별표0〉 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

1. 농촌마을보호지구 지정가능지역

- (1) 농촌마을보호지구 지정가능지역은 농촌공간 재구조화에 관한 사항과 농촌재생활성화지역과의 관계를 고려하여 시·군에서 정한다.
- (2) 농촌마을보호지구 지정가능지역은 인구, 농촌위해시설, 농지, 토지이용 등을 고려하여 생활 및 생산환경 관련 토지이용 재배치 관리가 시급히 필요한 농촌마을을 우선적으로 검토한다.
- (3) 지정가능지역 선정기준은 다음의 사항을 준용한다. 다만 지역의 여건 등에 따라 다른 합리적인 방법으로

검토하는 것도 가능하다.

- ① 인구 : 최근 10년간 생산가능인구 비율의 변화율이 일정 수준을 유지하여 농촌마을의 지속가능성이 인정 되는 경우
 - ② 농촌위해시설 : 법 시행규칙 제3조에 따른 농촌위해시설 또는 법 시행령 제12조에 따른 농촌마을보호지구 에 의제하는 「국토계획법」 시행령 제78조 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물이 아닌 용도의 격자 당 분포율이 높아서 생활환경 개선을 위한 토지이용 관리 시급성이 높은 경우
 - ③ 농지 : 대규모 농업진흥구역에 인접하는 마을과 농지의 통합적 관리를 통해 양호한 농업생산여건을 갖는 농촌마을 관리 필요성이 높은 경우
 - ④ 토지이용 : 최근 10년간 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가, 건축허가 건수 변화율, 지가 변화율 로 보아 개발압력이 높은 경우. 해당 지자체의 성장관리계획 난개발현황 분석결과를 활용할 수 있다.
 - ⑤ 공간분석 단위는 국토도시 격자데이터 100×100m을 기준으로 하고 최대 500×500m를 넘지 않도록 한다.
 - ⑥ 격자데이터가 읍·면과 동에 중복되어 있는 경우를 포함한다.
 - ⑦ 지역의 여건과 필요에 따라 가구수, 고령화율, 귀농·귀촌 등 인구유입, 빈집, 사업체, 건축물 노후도 등 다 른 선정기준을 설정하여 검토할 수 있다.
- (4) 계획수립권자는 농촌마을보호지구 지정가능지역을 주민 등 이해관계자의 의견을 수렴하여 정해야 한다.
(5) 계획수립권자는 지역 여건, 마을 중심의 토지이용 관리 필요성, 주민 등 이해관계자의 요구 등을 고려하여 농촌마을보호지구 지정가능지역의 우선순위를 정한다.
(6) 계획수립권자가 지구 지정을 통해 관리할 필요가 있다고 판단되거나 주민 등 이해관계자의 요구가 있는 경우 타당한 근거를 제시하는 경우에는 지정가능지역에 해당하지 않는 지역도 포함할 수 있다.

출처 : 연구진 작성

□ 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 검토

표 4-9. 지침 구성안, 농촌마을보호지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안

(별표0) 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

2. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역

(1) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 농촌공간 재구조화에 관한 사항과 농촌재생생활성화지역과의 관계를 고려하여 사군에서 정한다.

(2) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역의 입지는 농촌마을 또는 농촌마을보호지구로부터 일정한 거리 이상 이격시켜 정하기 위해 입지적정성을 검토할 수 있으며, 지역의 여건 등에 따라 다른 합리적인 방법으로 검토하는 것도 가능하다.

(3) 여기서 입지적정성은 농촌 마을로부터 공간적 부조화를 야기하는 생산관련 토지이용을 이격하여 정주성 침해를 최소화하는데 적절한 공간적 근접관계를 말한다.

① 기본계획에서 판단하는 입지적정성은 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구의 구체적 입지를 정하는 것이 아니라 농촌마을의 정주성 향상을 위해 보호할 요소와 영역을 정하고 이로부터 생산관련 토지이용을 집적화하는 농촌특화지구를 이격시켜 적절한 공간적 관계를 갖도록 입지를 조정하고 관리 하는 판단근거를 정하는 것이다.

② 입지적정성 판단근거는 우리나라 농촌의 생활환경 관련 대표적인 토지이용인 주거지, 도로, 하천, 농지로 구성되는 보호요소로부터 이격하는 거리에 대한 등급이다.

(4) 입지적정성 검토는 기본계획 수립범위 전체를 대상으로 다음의 기본형 기준을 따를 수 있다.

① 주거지는 건축물대장 상 주택의 외곽경계선으로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 0~50m 구간, 1점은 50~350m 구간, 2점은 350~500m 구간, 3점은 500m 이상으로 한다.

② 농지는 농업진흥구역과 토지피복 상 경지정리 전·답의 경계선으로부터의 거리를 기준으로 한다. 0점은 농업진흥구역과 경지정리 전·답, 1점은 각 요소의 경계로부터 0~100m 구간, 2점은 100~200m 구간, 3점은 200m 이상으로 한다.

③ 도로는 지방도 이상 도로와 리도 경계선으로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 지방도 이상 도로의 0~30m 구간, 1점은 지방도 이상 도로 30~100m 구간과 리도 0~100m 구간, 2점은 각 요소 경계로부터 100~200m 구간, 3점은 각 요소 경계로부터 200m 이상으로 한다.

④ 하천은 하천구역과 소하천구역 경계로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 하천구역과 소하천구역, 1점은 하천구역 경계로부터 0~200m 구간과 소하천구역 경계로부터 0~100m 구간, 2점은 하천구역 경계로부터 200~500m 구간과 소하천구역 경계로부터 100~350m 구간, 3점은 하천구역 경계로부터 500m 이상과

소하천구역 경계로부터 350m 이상으로 한다.

⑤ 4개 보호요소의 점수를 합산하여 5개 등급으로 구분하고 0점은 0등급, 1~2점은 1등급, 3~4점은 2등급, 5~7점은 3등급, 8~9점은 4등급, 10~12점은 5등급으로 한다.

<입지적정성 검토기준 기본형>

보호요소	데이터 속성	점수					총점수	
		0점	1점	2점	3점			
주거지	건축물대장상 주택	0~50m	50~350m	350~500m	500m~		3점	
농지	농업진흥구역	농업진흥구역	0~100m	100~200m	200m~		3점	
	토지피복도 상 경지정리도	경지정리 전·답						
도로	지방도 이상	0~30m	30~100m	100~200m	200m~		3점	
	리도	-	0~100m					
하천	하천법 상 하천구역	하천구역	0~200m	200~500m	500m~		3점	
	소하천법 상 소하천구역	소하천구역	0~100m	100~350m	350m~			
합산점수		0점	1~4점	1~4점	1~4점		0~12점	
점수구간		0점	1~2점	3~4점	5~7점	8~9점	10~12점	
등급		0	1	2	3	4	5	
입지판단		입지배제		입지조정	입지관리	입지허용		

(5) 입지적정성 검토기준을 적용한 결과에서 당해 지역의 관련법과 조례로 정하는 법적 불허지역을 소거한 결과를 입지적정성 검토결과로 한다.

(6) 입지적정성 검토결과에 대한 입지판단은 합산점수를 5등급으로 구분하여 입지배제, 입지조정, 입지관리, 입지허용으로 분류하여 운영할 수 있다.

① 0~1등급은 입지배제로 판단하고 정주성 보호를 우선적으로 고려하는 생활환경 중심의 용도순화로 관리한다.

② 2등급은 입지조정으로 판단하고 기초농촌공간정책심의회 심의를 통해 입지적정성 여부를 결정한다.

③ 3등급은 입지관리로 판단하고 지구 지정수요와 주민 및 토지소유주와의 협의 등을 고려하여 계획에서 충분한 사유와 근거를 제시하는 경우 생산관련 토지이용의 입지를 허용한다.

④ 4~5등급은 입지허용으로 판단하고 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 등 생산관련 토지이용을 집적하여 효율적 토지이용을 도모한다.

(7) 주민 등 이해관계자는 입지적정성 검토기준을 활용하여 지정가능지역을 제한할 수 있으며, 사군은 선정 지표에 부합하는지 여부를 판단하여 지정할 수 있다.

(8) 지정가능지역은 입지적정성에 따른 입지판단, 농촌마을보호지구로부터의 거리, 개발가능성, 토지매입 용이성, 도로 개설 여건, 경작 활동 피해여부, 주변 문화·관광·공공시설 등과의 이격 정도, 주민 및 이해관계자 의견 등을 종합적으로 고려하여 우선순위를 정할 수 있다.

① 지정가능지역의 입지는 농촌 주민들이 생활활동 및 생산활동을 하기 위해 토지를 이용하는 방식을 고려하여 지정한다.

② 지정가능지역의 규모는 농촌마을로부터 해당 시설의 이전·재배치 수요 등에 따른 이전시설의 규모와 확장 가능성을 고려하여 적정 규모로 정한다.

③ 지정가능지역의 개략적인 규모를 검토할 때 지구 경계에 최소 폭 10m의 완충영역을 설정할 수 있다.

(9) 입지적정성 검토를 통해 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구를 지정할 수 있는 지정가능지역의 개략적인 위치, 면적 등을 객관적, 체계적으로 정하여 농촌 토지이용의 합리화를 도모한다.

① 입지적정성 검토기준 기본형을 적용한 지정가능지역에서 해당 지구의 지정 필요를 충족하는 부지가 부족한 경우 지역여건, 토지이용 관리필요, 예외적 조건 등을 고려하여 보호요소, 거리구간, 0~1등급 이외의 등급 점수, 가중치 적용, 입지배제 이외의 입지판단을 유연하게 적용할 수 있다. 다만, 계획에서 충분한 사유와 객관적 근거를 제시하여야 한다.

② 0~1등급의 점수와 입지배제 판단은 지침에서 정하는 사항을 따른다.

③ 1등급에 농촌융복합산업지구 지정가능지역을 정하는 경우 인근 마을 주민 및 이해당사자의 전원의 동의를 얻어야 한다.

④ 입지적정성 검토기준의 운영 등에 관한 사항은 조례로 정할 수 있다.

(9) 주요요소 데이터는 국가에서 제공하는 공개데이터를 기준으로 하고, 필요한 경우 지자체에서 별도로 구축하여 활용한다.

① 주거지는 건축물대장상 주택으로 건축물대장 표제부(건축데이터민간개방시스템)를 활용한다.

② 농지는 국가공간정보포털에서 제공하는 용도지역·지구상 농업진흥구역과 경지정리도 및 팜맵 경지정리 정보, 또는 환경공간정보서비스에서 제공하는 토지피복도 상 경지정리된 전·답 정보를 활용한다.

③ 도로는 국가공간정보포털에서 제공하는 국가기본도 DB와 국가교통DB를 활용한다.

④ 하천은 국가공간정보포털에서 제공하는 용도구역 상 하천구역과 소하천정비범상 소하천구역을 활용한다.

출처 : 연구진 작성

□ 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역 검토

표 4-10. 지침 구성안. 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역 검토에 관한 규정안

〈별표0〉 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

3. 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역

- (1) 경관농업지구, 농업유산지구의 지정 기준에 부합하는 후보자원을 발굴하고 후보품을 정한다.
- (2) 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역은 다음의 사항을 고려하여 우선순위를 정한다.
 - ① 후보자원이 농촌마을보호지구 지정가능지역 또는 농촌마을 주변의 농지, 산지 등에 해당하여 관련 토지이용을 통합적으로 관리하여 농촌다움 회복에 기여하는 효과를 기대할 수 있는 경우
 - ② 농촌다움이 잘 보전되어 있거나 다랭이는 등 농업경관의 지역성을 보여주는 경우
 - ③ 시·군 경관계획에 따른 중점경관관리구역으로 지정된 경우
 - ④ 주민 및 토지소유주가 경관협정 등을 체결하여 관리하고자 하는 경우 등

출처 : 연구진 작성

(3) 입법례

□ 토지이용 방향을 평가방법을 통해 체계적으로 정하는 경우

- 지구 지정가능지역 설정시 토지의 적성평가에 관한 지침에서 필수지표와 선택지표를 제시하여 지표를 유연하게 활용
 - 토지의 적성평가에 관한 지침 [별표1]에서 평가지표와 지표별 내용을 제시
 - 토지의 적성평가에 관한 지침 [별표1]에서 평가지표에 대한 구체적인 내용을 서술하여 평가를 위한 지표의 이해도 제고

표 4-11. 토지이용 방향을 평가방법을 통해 체계적으로 정하는 경우

토지의 적성평가에 관한 지침 [국토교통부훈령 제1465호]

[별표1] 평가지표군 및 평가지표

1. 평가지표군

적성구분	평가지표군	
	필수지표	선택지표
개발적성	경사도, 표고, 기개발지와의 거리, 공공편익시설과의 거리	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접비율, 지가수준, 도로와의 거리
보전적성	경지정리면적비율, 생태·자연도 상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 공적규제지역과의 거리	전담·과수원면적비율, 농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율, 경지정리지역과의 거리, 하천·호소농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리

주 : 1) 거리는 행정구역과 관계없이 최단거리에 있는 시설 등을 기준으로 평가 한다.

2. 평가지표

- (1) "경사도"란 지표면과 지평면이 이루고 있는 각도를 말한다.
- (2) "표고"란 평균해수면으로부터 특정지점까지의 수직고도를 말한다.
(생략)

출처 : 연구진 작성

□ 거리 기반으로 입지관리를 정하는 경우

- 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에서 가축사육제한구역을 지정하여 분뇨 배출시설과의 거리 기준을 설정
 - 다만, 개별 지자체에서 조례로 거리기준을 제시하도록 규정의 권한 위임

표 4-12. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 관련 입법례

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」

제8조(가축사육의 제한 등) ① 시장·군수·구청장은 지역주민의 생활환경보전 또는 상수원의 수질보전을 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 가축사육의 제한이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일정한 구역을 지정·고시하여 가축의 사육을 제한할 수 있다. 다만, 지방자치단체 간 경계지역에서 인접 지방자치단체의 요청이 있으면 환경부령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체와 협의를 거쳐 일정한 구역을 지정·고시하여 가축의 사육을 제한할 수 있다.

출처 : 연구진 작성

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 소음, 대기, 위험물 발생시설과 공동주택 등의 시설 이격을 위해 거리(50m, 25m)기준 제시
- 「소음·진동관리법」 시행규칙에서 생활소음과 진동이 발생하는 공장·사업장 또는 공사장의 부지 경계선으로부터 직선거리 기준(300m) 제시

표 4-13. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 관련 입법례

주택건설기준 등에 관한 규정 [대통령령 제33907호]

제9조의2(소음 등으로부터의 보호) ① 공동주택·어린이놀이터·의료시설(약국은 제외한다)·유치원·어린이집 및 경로당(이하 이 조에서 “공동주택등”이라 한다)은 다음 각 호의 시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치해야 한다. 다만, 위험물 저장 및 처리 시설 중 주유소(석유판매취급소를 포함한다) 또는 시내버스 차고지에 설치된 자동차용 천연가스 충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합이 20세제곱미터 이하인 경우만 해당한다)의 경우에는 해당 주유소 또는 충전소로부터 수평거리 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택등(유치원 및 어린이집은 제외한다)을 배치할 수 있다.

(생략)

소음·진동관리법 시행규칙 [환경부령 제1042호]

제20조(생활소음·진동의 규제)

(생략)

4. 생활소음·진동이 발생하는 공장·사업장 또는 공사장의 부지 경계선으로부터 직선거리 300미터 이내에 주택(사람이 살지 아니하는 폐가는 제외한다), 운동·휴양시설 등이 없는 지역

(생략)

출처 : 연구진 작성

3) 농촌특화지구 종류별 지정기준에 관한 규정

(1) 토지이용 관리형으로 운용되는 농촌마을보호지구 지정기준안

표 4-14. 농촌마을보호지구 지정기준안

3절 농촌특화지구 종류별 지정기준

5-3-1. 농촌마을보호지구 지정기준

(1) 기본원칙

- ① 농촌마을보호지구는 마을의 생활환경을 중심으로 이를 둘러싸고 연계되는 농지와 임야를 포함하여 생활·생산·자연환경 관련 토지이용의 공간적 부조화를 해소하고 조화될 수 있도록 통합적으로 관리하는 단위로 지정한다.
- ② 농촌마을보호지구는 향후 10년의 중심지 위상, 정주·생활인구 규모, 거점 잠재력, 토지이용 수요 등 미래 변화에 대응하여 성장, 유지, 스마트축소, 보전, 회복 등 다양한 목적과 가치를 고려하여 지정한다.
- (2) 지정대상
 - ① 농촌마을보호지구는 농촌 난개발과 지역소멸 위기를 해소하는 효과가 높을 것으로 예상되는 지역에 정한다.
 - ② 주민의 집단적 생활근거지로 이용되는 읍·면소재지 일대에 생활환경 개선을 위한 계획적 토지이용 재배치가 시급히 필요한 지역
 - ④ 지구 지정을 통해 유해한 토지이용의 입지를 예방하여 농촌다움을 유지하고 정주성을 보호하는 효과가 높을 것으로 인정되는 지역
 - ⑥ 주변에 상당 규모의 경지정리된 농지가 있고 주거지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 쾌적한 생활환경과 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
 - ⑧ 우리나라 고유의 역사적, 문화적, 경관적 특성을 지닌 농촌마을의 가치와 자산의 보호, 회복을 위해 토지이용 관리가 필요한 지역
 - ② 주민이 정주여건 개선을 위해 자율적으로 토지이용을 규제하고자 주민협정을 체결하는 지역
 - ③ 기타 법 제7조 제4항에 따른 기초조사 결과를 토대로 시장·군수 또는 특별자치시장이 지구 지정이 필요하다고 인정하는 지역
- (3) 지정시 고려하여야 할 사항
 - ① 시장·군수 또는 특별자치시장이 농촌마을보호지구를 지정하려는 때에는 농촌마을보호지구에서의 용도 및 건폐율 등 행위제한에 대해 정하는 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 시행령 제78조 및 제84조를 따른다
 - ② 도시·군관리계획에서의 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등의 정비 또는 보전방향과 조화를 고려하여 지정한다.
 - ③ 우량농지, 산지, 하천 등 농촌의 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 지정한다.
- (4) 지정의 효과 및 특례 등
 - ① 법 제13조에 따라 지구가 지정·고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항1호에 따른 보호취락지구의 지정, 같은 법 시행령 제31조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 본다.
 - ② 주민협정을 체결하는 농촌마을보호지구에 대해 농림축산식품부장관은 농촌협약으로 법 제2조 9호에 해당하는 농촌공간 재구조화 및 재생사업을 우선 지원할 수 있다.

출처 : 연구진 작성

(2) 개발형으로 운용되는 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정기준안

표 4-15. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정기준안

- 3절 농촌특화지구 종류별 지정기준
- 5-3-2. 농촌산업지구
- (1) 농촌산업지구는 농촌 지역 내 공장, 창고, 제조업소 등 개별입지하는 소규모 산업시설이 농촌의 주거지에 인접하여 양호한 거주환경을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당 시설의 이전, 집적화를 위해 지정한다.
- (2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다. 다만, 농림지역에 농촌산업지구를 지정하는 경우에는 농·임업용 시설에 한정한다.
 - ① 「건축법」 시행령 별표1 제4호 너목에 해당하는 제조업소 등, 제17호에 따른 공장
 - ② 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조에 따른 물류시설
 - ③ 「농지법」 제32조 제1항 제1호에 따른 농수산물의 가공·처리 시설 및 농수산업 관련 시험·연구시설
 - ④ 그 밖에 조례로 정하는 시설
- (3) 농촌산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 - ① 지구 면적 5,000㎡ 이상, 2개 이상 공장이 집적하는 경우

3절 농촌특화지구 종류별 지정기준

5-3-3. 축산지구

(1) 축산지구는 가축사육 시설, 축산가공 관련 시설 등이 집단화되어 있거나 집단화함으로써 축산업을 계획적으로 육성하고 농촌마을 인근의 축산시설로 인한 양호한 생활환경을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당 시설의 이전, 집적화를 유도하기 위해 지정할 수 있다.

(2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.

① 「건축법」 시행령 별표1 제21호에 따른 동물 관련시설

② 그 밖에 조례로 정하는 시설

(3) 축산지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다

① 지구 면적 5,000㎡ 이상

3절 농촌특화지구 종류별 지정기준

5-3-4. 농촌융복합산업지구

(1) 농촌융복합산업지구는 농촌융복합산업 육성을 위해 농촌마을의 자원을 활용한 농업생산·제조·가공시설 및 사무공간 등 농촌융복합시설을 집약적으로 조성하여 농촌주민의 소득증대와 생활편의 증진을 도모하기 위해 지정할 수 있다.

(2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.

① 농업생산, 제조·가공·유통·관광 등의 시설

② 그 밖에 조례로 정하는 시설

(3) 농촌융복합산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

① 지구 면적 5만㎡ 이상, 3개 이상 사업장 집적

3절 농촌특화지구 종류별 지정기준

5-3-5. 재생에너지지구

(1) 재생에너지지구는 농촌마을과 산지 인근에 재생에너지 관련시설이 소규모, 산발적으로 설치되어 양호한 주거환경과 친환경적 영농기반을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당시설의 이전, 집적화를 위해 지정할 수 있다.

(2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.

① 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 산·재생에너지 설비

② 재생에너지를 생산, 수송 또는 저장하기 위하여 설치하는 설비

③ 그 밖에 조례로 정하는 시설

(3) 재생에너지지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

① 지구 면적 5ha 이상

출처 : 연구진 작성

(3) 자원관리형으로 운용되는 경관농업지구, 농업유산지구 지정기준안

표 4-16. 경관농업지구, 농업유산지구 지정기준안

	<p>3절 농촌특화지구 종류별 지정기준</p> <p>5-3-6. 경관농업지구</p> <p>(1) 경관농업지구는 농촌의 농업생태, 지형, 경관, 자연환경적 특성 보전을 통한 농촌다움 가치 증진과 일상적 농촌경관 회복 등 농업·농촌경관의 자원화를 목적으로 지정할 수 있다.</p> <p>(2) 경관농업지구는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 선정되도록 하여야 한다.</p> <p>경관농업지구</p> <p>① 농촌마을보호지구와 근접하여 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 관리하여 농촌마을과 농업경관을 연계하여 농촌다움을 향상시킬 수 있는 곳</p> <p>② 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」에 따라 경관보전직접지불의 대상지역에서 정하는 동종·유사작물의 범위 등 지정범위, 지정규모, 행위제한 등에 관한 사항에 준하는 곳</p> <p>③ 경관보전직불지역 일대 또는 농촌마을보호지구 주변의 구릉, 수계 등을 포함한 농지로 지자체 또는 주민이 동종·유사작물 집단화에 따른 우수경관으로 관리·개선하고자 하는 곳</p>
농업유산지구	<p>3절 농촌특화지구 종류별 지정기준</p> <p>5-3-7. 농업유산지구</p> <p>(1) 농업유산지구는 국가 및 지역적 차원에서 농업·생태·지식·문화·경관적 보전가치가 큰 농업유산의 집중적인 관리를 통한 농촌다움 가치 증진을 위해 지정할 수 있다.</p> <p>(2) 농업유산지구 선정 시에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여야 한다.</p>

- ① 농촌마을보호지구와 근접하여 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 관리하여 농촌 마을과 농업유산을 연계하여 농촌다움을 향상시킬 수 있는 곳
- ② 「농어업인의 삶의 질 향상 및 지역 개발 촉진에 관한 특별법」 제30조의2, 제30조의3, 「농어업유산 지정관리 기준」고시에 따라 지정기준에 부합하거나 지정기준에 부합하도록 관리할 목적으로 전통농업시스템을 보존·육성하고자 하는 곳
- (3) 농업유산지구로 지정하는 국가중요농업유산 등 전통농업시스템으로 경작하는 농지는 다음 각호로 한다.
 - ① 농어업유산 지정 관리 기준 제3조제2항에 따른 국가중요농업유산 핵심보전구역으로 토지이용 관리가 요구되는 지역
 - ② 세계·국가중요농업유산 중 경작포기, 난개발 등으로 훼손이 우려되어 토지이용 관리가 필요한 지역
 - ③ 지자체가 자체적으로 지역농업유산으로 지정·관리한지 1년이 경과한 지역
 - ④ 농업생산의 역사성, 전통성, 연속성이 높아 체계적인 전통농업계승 및 유산보전 지원 필요성이 인정되어 국가중요농업유산 지정을 위한 토지이용 관리가 요구되는 지역

출처 : 연구진 작성

(4) 입법례

□ (규제형 지구) 행위규제 기준을 타법에서 정하는 경우

- 「국토계획법」에서 개발제한구역 내 집단취락지구의 지정기준을 정하고 「개발제한구역법」에서 집단취락지구의 행위규제를 정하도록 위임
 - 이는 이와 유사한 행위규제를 하는 자연취락지구, 특정용도제한지구의 경우와 비교하여 볼 때, 개발제한구역이라는 특정한 영역에 대한 전반적인 사항을 다루는 「개발제한구역법」에서 토지이용 관리 방향을 정하도록 하기 위하여 의제관계를 운용하는 것으로 판단

표 4-17. 국토계획법의 규제형 지역·지구등의 행위규제 기준을 타법에서 정하는 입법례

지역·지구등	법령 법	시행령	(훈령) 관리계획지침	조례	
자연취락지구 「국토계획법」	- 정의 - 지정목적 - 지구 지정의 공간적 범위	- 지구 지정의 공간적 범위	- 기본원칙 - 기본방향 - 지정대상 상세 - 지정기준	- (규모) 주택의수와호수밀도 - (지구경계 결정기준) 취락을 형성하는 주택 간의 거리, 지구경계와 외곽 주택간의 거리	
특정용도제한지구 「국토계획법」	- 정의 - 지정목적	- 지구 세분 지정 시·군 위임	- 지정 목적 - 지정 대상 - 용도지역 및 구역 중첩관계 - 건축 행위 제한 위임	- (지구 지정) 유형별 세분화 - (행위제한) 건축제한	
지역·지구등	국토계획법 법	시행령	개발제한구역법 관리계획지침	시행규칙	조례
집단취락지구 「국토계획법」	- 정의 - 지정목적 - 지정범위 - 용도지역과의 중첩관계	- 용도지역과의 중첩 및 타법 위임 관계	- 지정대상 시·군 위임 - 지정기준 시행령 위임 - 건축물 및 건물용규정 시행령 위임	- 호수 산정 기준 - 호수 산정 기준 - 정비계획 수립 시 지정 면적 기준 및 조정 요건	- (규모) 밀도규모 완화 조건 및 구역 설정

출처 : 연구진 작성

□ (사업형 지구) 최소 면적기준을 지구 지정 및 해제의 주요기준으로 운용하는 경우

- 첨단투자지구운영지침은 면적기준을 지구 선정과 해제의 기준으로 제시
- 산업단지관리지침에서도 기본계획 수립 및 변경시 지켜야할 의무규정으로 면적 기준 제시

표 4-18. 지구 지정 및 해제와 관련 면적기준을 정하는 입법례

<p>첨단투자지구 운영지침 [산업통상자원부고시 제2021-209호] 제9조(첨단투자지구의 해제) ① 영 제29조의9제3항에서 "산업통상자원부장관이 정하여 고시하는 요건"은 다음 각 호를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 첨단투자지구가 지정된 후 15년(수회에 걸쳐 단지가 확장된 경우는 첨단투자지구 지정 해제 요청 당시의 전체 면적대비 3분의 2 이상이 지정된 날짜로부터 기산한다) 이상이 경과될 것 2. 해당 첨단투자지구에서 첨단투자기업이 입주한 면적이 전체 면적 대비 90% 이상일 것 3. 해당 첨단투자지구에 입주한 모든 첨단투자기업이 해당 첨단투자지구 지정 해지에 동의할 것 <p>② 첨단투자지구의 지정을 신청한 중앙행정기관의 장 또는 시도지사는 첨단투자지구 지정의 해제를 요청하려는 경우 첨단투자지구 해제(안)을 별지 제2호의 서식으로 작성하여 산업통상자원부장관에게 제출해야 한다.</p> <p>③ 산업통상자원부장관은 제2항에 따른 첨단투자지구 지정의 해제를 요청받는 등 영 제29조의9제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 첨단투자지구위원회의 심의 거쳐 그 지정을 해제할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따라 첨단투자지구의 지정을 해제한 경우 고시 및 통보에 대해서는 제8조제4항·제5항을 준용한다.</p>
<p>산업단지 관리지침 [산업통상자원부고시 제2023-200호] 제7조의2(업종 특례지구의 지정 및 운영) (생략)</p> <p>② 관리기관이 제1항에 따른 관리기본계획의 수립·변경을 하려는 경우 해당 특례지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만 해당 산업단지에서 특례지구의 총 지정 면적의 합은 해당 산업단지 관리기본계획에서 정하는 산업시설구역의 면적에서 100분의 50을 초과할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 산업단지 산업시설구역의 총 면적에서 다음 각 목으로 구분하여 정하는 최소 면적 이상일 것 <p>가. 국가산업단지: 100분의 3 또는 10만㎡ 나. 그 외 산업단지: 100분의 5 또는 2.5만㎡</p> <p>(생략)</p>

출처 : 연구진 작성

- 초지 내 부대시설의 면적기준 규정

표 4-19. 시설의 면적기준을 정하는 입법례

<p>초지 내 부대시설의 면적 기준 [농림축산식품부고시 제2015-16호]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 축산업 관련 체험을 위한 시설 면적 <ul style="list-style-type: none"> ○ 「초지법」 시행규칙 제2조 제2호의 축산체험시설, 축산경관시설, 간이 휴게시설 면적은 각각의 면적을 구분하지 않고 총 면적을 1,000㎡이하로 한다. - 단, 초지면적이 10,000㎡이하인 경우에는 축산체험시설, 축산경관 시설, 간이 휴게시설의 면적은 초지면적의 10%를 초과하지 못한다. 2. 농어촌형 승마시설 또는 승마장을 위한 시설 면적 <ul style="list-style-type: none"> ○ 「초지법」 시행규칙 제2조제3호에 의한 농어촌형 승마시설 또는 승마장의 면적은 각각의 면적을 구분하지 않고 총 면적을 5,000㎡이하로 한다. - 단, 초지면적이 10,000㎡이하인 경우에는 초지면적의 10%를 초과하지 못한다.

출처 : 연구진 작성

□ (자원관리형 지구) 작물 등을 기준으로 지원 여부를 정하는 경우

- 경관보전직접지역 해제 기준의 경우 경관보전직접지불금 지급기준 등에 관한 고시 제5조에 제시된 지급제한 규정을 활용

표 4-20. 작물 등을 기준으로 지원 여부를 정하는 입법례

경관보전직접지불금 지급기준 등에 관한 고시 [농림축산식품부고시 제2020-54호]
제5조(경관보전직접지불금의 지급제한) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경관보전직접지불금을 지급하지 아니한다.

1. 해당작물의 정부수매 또는 녹비작물 종자구입비를 지원받는 농지 및 초지, 조사료용 종자구입비를 지원받은 농지
2. 직불금 신청 지번과 파종한 위치가 다른 경우
3. 이행점검을 받지않은 경우
4. 신청작물과 재배작물이 일치하지 않는 다음 각 목의 경우
가. 경관작물 신청 후 준경관작물을 재배한 경우
나. 준경관작물 신청 후 경관작물을 재배한 경우
5. 이행점검 결과 집단화 최소면적을 충족하지 못한 경우

출처 : 연구진 작성

□ 훈령으로 지역·지구등 운용의 기본원칙을 정하는 경우

- 도시군관리계획수립지침에서 용도지구에 관한 기본원칙 규정

표 4-21. 도시·군관리계획수립지침에서 용도지구 계획의 기본원칙을 정하는 입법례

- ① 공공의 안녕질서와 시·군기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정해야 함
- ② 용도지구는 점적(點的) 지정을 지양하고 일정면적으로 지정하도록 함
- ③ 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되는 경우 해당 용도지구를 「국토계획법」 제52조제1항에 따라 지구단위계획으로 대체할 수 있도록 하고 있음
- ④ 용도지구는 지정목적, 지정내용 및 범위 등을 고려할 때 해당 용도지구와 유사하거나 대체가능한 다른 법률에 따른 지역·지구 등과 불필요하게 중첩하여 지정하지 않도록 해야 함

출처 : 연구진 작성

표 4-22. 지구단위계획수립지침에서 구역 지정 및 계획 수립의 기본목적을 정하는 입법례

「지구단위계획수립지침」 [국토교통부훈령 제1639호]

제2절 지구단위계획의 성격

(생략)

1-2-4. 지구단위계획은 난개발 방지를 위하여 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획이다.

(생략)

출처 : 연구진 작성

4) 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립절차에 관한 규정

□ 농촌특화지구 관련 기초조사

표 4-23. 농촌특화지구 관련 기초조사 항목(안)

([] : 필수, 이외 선택)

대분류	소분류	조사항목	출처	
지역 여건 및 특성	상위계획 및 관련계획	상위계획	지자체	
		관련계획	지자체	
	입지여건	위치	국토지리정보원	
		면적	국토지리정보원, 통계연보	
		행정구역	국토지리정보원, 통계연보	
		접근성 및 교통체계	국토지리정보원	
	지형지세	표고	국토지리정보원	
		경사도	국토지리정보원	
	농촌 경제 및 일자리	산업구조	주요산업현황	통계연보
			특화사업	지자체
농업		농공단지 및 산업단지 현황	한국산업단지공단, 통계연보, 지자체	
		농가 및 농가인구 현황 및 추이	국가통계포털	
		작물 종류, 면적 및 생산량	통계연보	
		경지면적 변화	국가통계포털	
축산업		주요 특산물 및 재배지	지자체	
		산지유통관리시설(APC)	공공데이터포털	
		가축 사육농장 위치	통계연보, 지자체	
		가축 사육현황 (종류, 두수)	통계연보, 지자체	
농촌 토지 이용	생태자연	운영형태 (영업, 휴업, 폐업)	통계연보, 지자체	
		생태자연도	국토지리정보원	
		국토환경성평가지도	국토지리정보원	
	지목	생태적 민감지역	국토환경정보센터	
		보호지역	지자체	
	용도	토지피복도	국토지리정보원	
		지목별 토지이용 현황 및 추이	통계연보	
	보전자원	용도지역 현황 및 추이	국토지리정보원, 통계연보	
		용도지구 현황	통계연보, 지자체	
	개발가능지	개발제한구역 지정현황	지자체	
공적규제지역		비이월드(디지털 트윈국토)		
공시지가	농업진흥지역	국가공간정보포털		
	보전산지	산지정보시스템, 지자체		
유휴농지	개발가능지 현황	지자체		
	공시지가	국가공간정보포털		
주요개발사업	지가지수 변화	국가공간정보포털		
	유휴농지	지자체		
토지이용	주요개발사업	지자체		
	토지이용 압축도 현황	국토지리정보원		
토지불부합 규모	토지피복도 변화	국토지리정보원		
	지목·용도상 건축행위 및 용도규제대상의전용	국토지리정보원		
농촌 환경 및 경관 보존	인허가	농지전용허가	지자체	
		산지전용허가	지자체	
농촌 위해 시설	환경관리활동	건축허가	건축데이터민간개방시스템	
		친환경농업	농사로, 지자체	
	주요경관거 점	농업환경보전활동	지자체	
		주요경관거점(농업·산림·수경관)	지자체	
농촌 위해 시설	농촌 위해요소	주요경관사업지	지자체	
		국가중요농업유산 지정	농사로, 웰촌	
농촌 위해 시설	농촌 위해요소	지역농업유산 지정	지자체	
		입지규제사항	지자체 조례, 환경부 가이드라인 등	
농촌 위해 시설	농촌 위해요소	시행규칙 별표1 관련 시설 분포	국가공간정보포털, 지자체	
		시행규칙 별표1 관련 시설 현황	국가공간정보포털, 지자체	
		소음·진동·악취·경관저해 등 민원	지자체	

출처 : 연구진 작성

□ 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 심의·승인에 의한 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립

표 4-24. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 심의·승인에 의한 농촌특화지구 운용 및 관리방향 수립 규정안

8장 계획수립 절차

1절 기본계획 수립

(0) 기본계획에서 농촌특화지구 지정가능지역을 검토할 때 농촌공간계획 주관부서 및 관련 토지이용을 소관하는 부서와 긴밀하게 협의해야 하며, 소관부서는 계획 주관부서가 요청하는 공간정보 등 주요 자료 제공에 적극 협조하여야 한다.

(0) 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 지정가능지역의 필요성과 사유를 기초농촌공간정책위원회가 면밀하게 심의할 수 있도록 분석자료와 주민 등 이해관계자 협의자료를 제출해야 한다.

(0) 기본계획의 승인은 농촌특화지구 지정가능지역의 대상과 우선순위를 정한 것으로 본다.

출처 : 연구진 작성

주. 농식품부가 검토중인 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침안의 관련규정과 연계되도록 작성('23.9)

□ 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서의 주민참여

표 4-25. 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 주민참여 규정안

8장 계획수립 절차

2절 주민참여 제고

(0) 기본계획에서 농촌특화지구 지정가능지역을 검토할 때 계획수립권자는 읍·면을 대상으로 주민에게 법률 및 계획의 내용을 설명하고 주민이 충분한 정보를 제공받음으로써 계획과정에 참여할 수 있도록 하여야 한다.

(0) 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 지정가능지역의 필요성, 대상지와 우선순위는 주민 및 토지소유자 등 주요 이해관계자와 충분한 협의과정을 거쳐서 정하여야 하며, 이를 위해서 주민협의체의 구성 및 운영을 지원할 수 있다.

(0) 계획수립권자는 주민 등 이해관계자가 농촌특화지구 종류별 지정의 필요와 입지 방향을 판단할 수 있도록 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 도출과정을 상세하게 설명하고 투명하게 자료를 제공하여야 한다.

(0) 기본계획에서 주민참여의 범위는 읍·면 또는 법정리를 기초단위로 하고, 토지이용의 기능적 분리, 재배치와 관련된 이해관계 조정을 고려할 수 있는 범위로 하여 실제적인 의견수렴이 될 수 있도록 한다.

출처 : 연구진 작성

주. 농식품부가 검토중인 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침안의 관련규정과 연계되도록 작성('23.9)

3. 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침안

1) 지침 구성안

표 4-26. 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침 구성안

목차

0장. 농촌특화지구 종류별 지구 경계결정 및 변경 등 기준

1절 농촌마을보호지구

0-1-1 지구 경계 결정

0-1-2 지구 지정 제외

0-1-3 지구 지정의 변경 및 해제

2절 농촌산업지구

0-2-1 지구 경계 결정

0-2-2 지구 지정의 변경 및 해제

0-2-3 지정의 효과 및 특례

3절 축산지구

0-3-1 지구 경계 결정

0-3-2 지구 지정의 변경 및 해제

0-3-3 지정의 효과 및 특례

4절 농촌융복합산업지구

0-4-1 지구 경계 결정

0-4-2 지구 지정의 변경 및 해제

0-4-3 지정의 효과 및 특례

5절 재생에너지지구

0-5-1 지구 경계 결정

0-5-2 지구 지정의 변경 및 해제

0-5-3 지정의 효과 및 특례

6절 경관농업지구

0-6-1 지구 경계 결정

0-6-2 지정의 효과 및 특례

7절 농업유산지구

0-7-1 지구 경계 결정

0-7-2 지정의 효과 및 특례

8절 지정절차

0-8-1 주민제안 및 주민협정

0-8-2 지정 및 고시

별표. 농촌특화지구조서 및 도면 작성지침

출처: 연구진 작성

2) 농촌특화지구 종류별 지구 경계결정 및 변경 등 기준에 관한 규정

(1) 농촌마을보호지구

표 4-27. 농촌마을보호지구 경계결정 및 변경 등 기준안

0장 농촌특화지구 종류별 지구 경계결정 및 변경 등 기준

1절 농촌마을보호지구

0-1-1. 농촌마을보호지구 경계 결정

- ① 주민이 제안하는 농촌마을보호지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정가능지역에 포함되어 있어야 하며, 입지적정성 검토기준에 부합하여야 한다.
- ② 농촌마을보호지구의 경계는 행정구역, 용도지역, 지적, 지목, 지방도 이상 도로, 하천 등과의 관계를 고려하여 토지이용의 관리가 용이하도록 결정한다. 이 경우 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구경계 결정기준의 범위 안에서 세부기준을 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수 또는 특별자치시장이 농촌마을보호지구 지정을 위해 계획관리지역을 변경하려고 하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 해당하는 경우에 한하여 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④ 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

0-1-2. 농촌마을보호지구 지정 제외

- ① 읍면소재지 및 산산여촌 중 다음의 경우에는 농촌마을보호지구 지정에서 제외한다.
 1. 읍면소재지 중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 개발진흥지구 지정 또는 전면적 개발이 예상되는 지역
 2. 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연마을

0-1-3. 농촌마을보호지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 농촌마을보호지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

출처: 연구진 작성

(2) 농촌산업지구

표 4-28. 농촌산업지구 경계결정 및 변경 등 기준안

2절 농촌산업지구

1-2-2. 농촌산업지구 경계 결정

- ① 농촌산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 1. 농촌산업지구의 최소면적은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침에서 정하는 바를 따른다.

2. 농촌산업지구로 지정하려는 지역의 면적은 100분의 80 이상을 관리지역으로 한다.
3. 농촌산업지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 2등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 2등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
4. 주민이 제안하는 농촌산업지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정 가능지역에 포함되어 있어야 하며, 입지적정성 검토기준에 부합하여야 한다.
 - ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

1-2-3. 농촌산업지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 농촌산업지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
 - ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

1-3-4. 농촌산업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 농촌산업지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성 비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 농촌산업지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성 비 일부 등을 지원할 수 있다

출처 : 연구진 작성

(3) 축산지구

표 4-29. 축산지구 경계결정 및 변경 등 기준안

3절 축산지구

1-3-1. 축산지구 경계 결정

- ① 축산지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 1. 축산지구의 최소면적은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침에서 정하는 바를 따른다.
 2. 축산지구로 지정하려는 지역의 면적은 100분의 80 이상을 관리지역으로 한다.
 3. 축산지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 2등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 2등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
 4. 주민이 제안하는 축산지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정 가능 지역에 포함되어 있어야 하며, 입지적정성 검토기준에 부합하여야 한다.
 - ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

1-3-2. 축산지구 지정의 변경 및 해제

① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 축산지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

1-3-3. 축산지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 축산지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 축산지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성비 일부 등을 지원할 수 있다

출처 : 연구진 작성

(4) 농촌융복합산업지구

표 4-30. 농촌융복합산업지구 경계결정 및 변경 등 기준안

4절 농촌융복합산업지구

1-4-1. 농촌산업지구 경계 결정

- ① 농촌융복합산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
1. 농촌융복합산업지구의 최소면적은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침에서 정하는 바를 따른다.
 2. 농촌융복합산업지구로 지정하려는 지역의 면적은 100분의 80 이상을 관리지역으로 한다.
 3. 농촌융복합산업지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 2등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 2등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
 4. 주민이 제안하는 농촌융복합산업지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정가능지역에 포함되어 있어야 하며, 입지적정성 검토기준에 부합하여야 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 급격 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

1-4-2. 농촌융복합산업지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 농촌융복합산업지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
-

-
- 4. 지구 변경 및 해제 사유
 - 5. 주민 등 관계자 의견 등

1-4-3. 농촌융복합산업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 농촌융복합산업지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 농촌융복합산업지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성비 일부 등을 지원할 수 있다

출처 : 연구진 작성

(5) 재생에너지지구

표 4-31. 재생에너지지구 경계결정 및 변경 등 기준안

5절 재생에너지지구

1-5-2. 재생에너지지구 경계 결정

- ① 재생에너지지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 1. 재생에너지지구의 최소면적은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획수립지침에서 정하는 바를 따른다.
 2. 재생에너지지구로 지정하려는 지역의 면적은 100분의 50 이상을 관리지역으로 한다.
 3. 재생에너지지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 2등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 2등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
 4. 주민이 제안하는 재생에너지지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정가능지역에 포함되어 있어야 하며, 입지적정성 검토기준에 부합하여야 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 급격 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

1-5-3. 재생에너지지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 재생에너지지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

1-5-4. 재생에너지지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 재생에너지지구 지정을 통해 농촌 에너지자립률 개선, 에너지취약계층 에너지복지 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 세제지원, 신재생에너지 설치보조금 지원을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 재생에너지지구 지정을 통해 마을관리협동조합을 설립하고 마을주민이 자율적으로 에너지자립률을 증대하는 경우 에너지이용 합리화 자금을 지원할 수 있다.

출처 : 연구진 작성

(6) 경관농업지구

표 4-32. 경관농업지구 경계결정 및 변경 등 기준안

6절 경관농업지구

1-6-1. 경관농업지구 경계 결정

- ① 주민이 제안하는 경관농업지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정 가능지역에 포함되어 있어야 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.
- ③ 시장·군수 또는 특별자치시장이 축산지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에 첨부하여야 한다.
 1. 위치도, 시설배치도, 조감도
 2. 지정대상지역의 토지이용 현황에 관한 사항
- ④ 경관농업지구를 해제하려고 하는 경우 다음 각 호를 따른다
 1. 경관보전직불지역으로 경관농업지구로 지정한 경우 경관보전직불제의 해제규정을 따른다
 2. 이외 경우 지구 면적의 10/100의 작물이 변경되었거나 다른 용도로 사용하는 경우

1-6-2. 경관농업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 기존에 경관보전직불제로 지정·관리되어온 농지는 경관농업지구로 인정한다
- ② 경관보전직불지역으로 경관농업지구로 지정하는 경우 마을경관보전추진위원회를 이 법 제23조에 따른 주민협의회로 인정한다

출처: 연구진 작성

(7) 농업유산지구

표 4-33. 농업유산지구 경계결정 및 변경 등 기준안

7절 농업유산지구

1-7-1. 농업유산지구 경계 결정

- ① 주민이 제안하는 농업유산지구의 개략적인 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 지정 가능지역에 포함되어 있어야 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.
- ③ 시장·군수 또는 특별자치시장이 축산지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에 첨부하여야 한다.
 1. 위치도, 시설배치도, 조감도
 2. 지정대상지역의 토지이용 현황에 관한 사항
- ④ 농업유산지구를 해제하려고 하는 경우 다음 각호를 따른다
 1. 국가중요농업유산으로 농업유산지구로 지정한 경우 국가중요농업유산의 해제규정을 따른다
 2. 이외 경우 지구 면적의 10/100이 전통농업시스템으로 경작하지 않거나 다른 용도로 사용하는 경우

1-7-3. 농업유산지구 지정의 효과

- ① 국가중요농업유산 핵심보전구역을 농업유산지구로 지정한 경우 국가중요농업유산제도 준수사항을 따른다
- ② 농업유산지구 내 농업유산의 관리 및 활용에 관한 사항은 「농업유산 지정관리 기준」에 따른다.

출처: 연구진 작성

(8) 입법례

□ 주민의 제안을 받아 지구 지정을 검토하는 경우

- 「국토계획법」상 지구단위계획구역의 지정 및 변경, 지구단위계획의 수립 및 변경, 공업·유통물류기능 관련 개발진흥지구 및 지구단위계획으로 입지시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한하기 위한 용도지구, 입지규제최소구역의 지정 및 변경의 경우

표 4-34. 주민의 제안을 받아 지구 지정 관련 법에서 정하는 입법례

「국토계획법」
제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

4. 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획의 수립 및 변경에 관한 사항

(생략)

출처 : 연구진 작성

표 4-35. 주민의 제안을 받아 지구 지정 관련 훈령에서 정하는 입법례

「도시·군관리계획수립지침」
제8편 도시·군관리계획의 수립절차
제2절 주민의 제안에 의한 도시·군관리계획 입안
8-1-2-1. 제안요건

(1) 주민(행정청이 아닌 법인체 또는 개인. 이해관계자를 포함한다)이 도시·군계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우에 도시·군관리계획의 입안은 다음의 기준은 충족하여야 한다.

- ① 광역도시계획·도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획 등과의 내용의 적합성
- ② 도시·군계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획수립의 필요성
- ③ 기반시설의 공급 및 지원 가능성
- ④ 시·군의 재정여건 및 주민의 사업시행능력

(2) 주민은 도시·군관리계획의 입안을 제안하고자 하는 경우에는 다음의 서류를 갖추어 제안하여야 한다.

- ① 제안서(제안사유와 목적 및 개요를 포함)
- ② 도시·군관리계획입안서(도시·군관리계획 수립지침에 따라 작성)
- ③ 사업계획서(주민이 도시·군계획사업을 시행하고자 하는 경우로 시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등이 포함되어야 한다)
- ③ 시장·군수는 주민제안제도를 활성화하기 위하여 (2)의 각 서류를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다.
- ④ 주민이 사업시행을 하고자 제안하는 경우에는 도시·군관리계획결정 등에 필요한 비용의 전부를 부담하여야 한다.

(생략)

출처 : 연구진 작성

□ 지구 경계결정을 위해 지형지물 등 구조물을 고려하는 경우

- 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령에서 경계결정을 위한 기준으로 지형지물을 주요한 대상으로 제시

표 4-36. 경계결정 관련 입법례

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」

제55조(지상 경계의 결정기준 등) ① 법 제65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙
2. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부
3. 도로·구거 등의 토지에 절토(땅깎기)된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부
4. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
5. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분(생략)

출처: 연구진 작성

□ 지구 변경의 경미한 사항으로 인정하는 경우

- 관계행정기관 협의, 심의를 거치지 않고 계획 변경에 의한 지구 변경 인정

표 4-37. 지구 변경의 경미한 사항 관련 입법례

「국토계획법 시행령」

제25조(도시·군관리계획의 결정)

(생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획 및 입지규제최소구역계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

1) 도로: 시작지점 또는 끝지점이 변경(해당 도로와 접한 도시·군계획시설의 변경으로 시작지점 또는 끝지점이 변경되는 경우는 제외한다)되지 않는 경우로서 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우

2) 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가) 면적이 증가되는 경우

나) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

나. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 삭제

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

-
4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
 5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
 6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
 - 6의2. 체육시설(제2조제3항에 따라 세분된 체육시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 체육시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 체육시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우
 - 6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우
 - 6의4. 장사시설(제2조제3항에 따라 세분된 장사시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 장사시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 장사시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우
 7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
- ④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
 2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
 3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
 4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
 5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 6. 삭제
 7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
 8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
 10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
 12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
 14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우
- ⑤ 입지규제최소구역계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 입지규제최소구역계획을 변경할 수 있다.
1. 입지규제최소구역계획으로 결정한 용도지역·용도지구, 지구단위계획 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호, 같은 조 제4항제2호부터 제5호까지, 제7호 및 제8호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
 2. 입지규제최소구역계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.
 3. 입지규제최소구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경 및 해당 변경지역 안에서의 입지규제최소구역계획의 변경

출처 : 연구진 작성

3) 농촌특화지구조서 작성 기준에 관한 규정

□ 농촌특화지구조서 작성 개요

- 조서의 종류
 - 용도지구 결정(변경)조서
 - 용도지역 결정(변경)조서
- 조서 작성기준
 - 도시·군관리계획조서는 해당서식에 따라 정확히 작성한다.
- 단위 표시기준
 - km², 천m², km, 천m인 경우에는 소수점 2자리까지 표시
 - m², m인 경우에는 단위 숫자로 표시
 - 특별한 경우에는 소수점 3자리까지 표시

□ 농촌특화지구 결정(변경)조서

○○ 지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	○○ 내용	면적 (㎡)	최초결정근거 (최초결정일)	비 고
신설							
기정							
변경							
폐지							

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 신설, 기정, 변경지역의 도면상 표시번호
- 지구명 : 동·리 또는 도로명칭 등을 사용하여 위치감이 있도록 함
- 위치 : 행정구역상 동·리명과 대표번지 기재
- 비고 : 특기사항 기재

〈서식 1〉

■ 변경사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 변경지역의 도면상 표시번호
- 변경내용 : 종별, 위치, 면적, 연장, 폭원 등 변경내역을 기재
- 변경사유 : 구체적으로 기재

□ 용도지역 결정(변경)조사

구 분		면 적 (㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
공업 지역	소 계					
	전용공업지역					
	일반공업지역					
녹지 지역	소 계					
	보전녹지지역					
	생산녹지지역					
관리 지역	소 계					
	보전관리지역					
	생산관리지역					
	계획관리지역					
	농림지역					
	자연환경보전지역					
	미 지 정					

※ 미지정은 해면에 한한다.

<서식 2>

■ 행정구역별 지정내역(변경후)

구 분	합계(㎡)	면 적 (㎡)				비 고
		사도	사군구	읍면	동리	
합 계						
공 업 지 역						
전용공업지역						
일반공업지역						
녹 지 지 역						
보전녹지지역						
생산녹지지역						
자연녹지지역						
관 리 지 역						
보전관리지역						
생산관리지역						
계획관리지역						
농 립 지 역						
자연환경보전지역						
미 지 정						

<서식 3>

■ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
						구체적으로 기재

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 변경지역의 도면상 표시번호
- 용도지역 : 기정 : 당초 용도지역
 변경 : 변경되는 용도지역
- 면적 : 용도지역 변경후의 면적

4) 농촌특화지구계획도 표시기준에 관한 규정

(1) 농촌특화지구 종류별 도서 등의 작성방법

구분	작성방법
농촌마을보호지구	① 농촌마을보호지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌마을보호지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
농촌산업지구	① 농촌산업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌산업지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
축산지구	① 축산지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 축산지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
농촌융복합산업지구	① 농촌융복합산업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌융복합산업지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
재생에너지지구	① 재생에너지지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 재생에너지지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
경관농업지구	① 경관농업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 경관농업지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.
농업유산지구	① 농업유산지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다. ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농업유산지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

(2) 도면표시의 기본원칙

□ 도면의 종류

- 1/1,000 또는 1/5,000 축척(1/1,000 또는 1/5,000 지형도가 없는 경우에는 1/25,000 지형도. 다만, 지형도가 없는 경우 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도를 갈음할 수 있음) 지형도(수치지형도를 포함함)
- 계획도가 2매 이상인 경우에는 계획설명서에 계획총괄도(1/50,000 이상의 지형도에 주요 농촌특화지구계획사항을 명시한 도면)를 포함시킬 수 있음

□ 도면의 규격

- 국립지리원 발행 1/5,000 도면규격

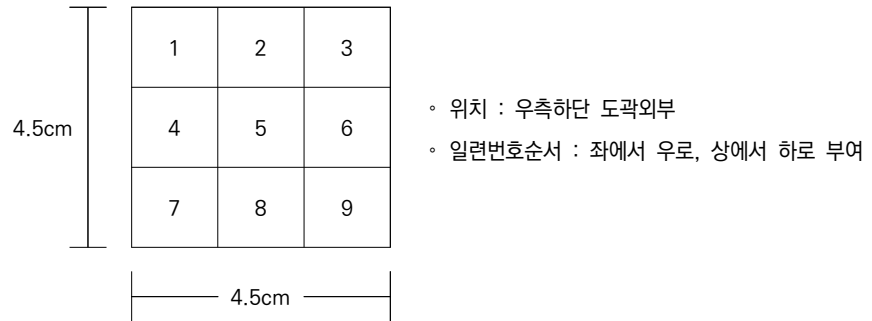
□ 작성 및 확인공무원 등의 표시규격

구 분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속					
직 위					
직 명					
성 명					
확인인					

※ 도면하단 좌측의 도곽 외부에 작성

□ 도면 조건표의 작성기준

- 각 도면 매장마다 도면 일련번호를 부여하고 다음과 같은 조건표를 매장마다 표시



- 농촌특화지구계획도면의 일련번호와 도곽을 표시한 총괄 조건도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획도집 상부에 첨부하여 농촌특화지구도면의 구성상태를 알 수 있도록 함

□ 농촌특화지구계획선의 표시

- 모든 농촌특화지구계획선은 적색으로 표시함
- 모든 농촌특화지구계획선의 수정은 원칙적으로 인정하지 아니하며, 특히 칼로 긁거나 채색 등으로 은폐하는 것을 엄금함

□ 농촌특화지구계획 조서와 도면표시번호와의 관계

- 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 및 도시·군관리계획결정·변경결정 조서상의 도면표시번호를 기입함
- 동일 지구 등이 2매 이상의 도면으로 작성될 때에는 매장마다 번호를 기입함
- 번호의 크기는 최대직경 1cm, 최대장변 1cm 이내로 함

□ 농촌특화지구계획의 도면작성 : 계획 총괄도 등은 다음 요령에 의하여 기정은 흑색선으로, 신설·변경계획은 적색선으로 표시

- 총괄계획도 (1/25,000) : 용도지역 이외의 사항은 최종 결정된 내용으로 표시하

되, 시설별로 일련번호를 기입하여 종합도 및 조서와 대조가 가능하도록 함

- 종합도 (1/1,000 부터 1/5,000 까지) : 변경 및 신설된 사항을 적색선으로 표시하여 조서와 일치되게 번호를 부여하고, 투사지를 이용하여 지정사항을 흑색으로 표시하여 작성함
- 용도지역도 : 변경 및 신설부분에 대하여 축척 1/25,000과 1/1,000 부터 1/5,000 까지 도면 상호간 조서와 대조하여 일련번호를 기입하고 도면을 작성함

□ 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 농촌특화지구계획 재정비결정 신청시 첨부하여야 할 도면의 종류와 부수

- 총괄도(1/25,000) : 5부
- 종합도(1/5,000) : 2부
- 농촌특화지구도(1/25,000) : 3부(다만, 결정고시 도면은 축척 1/5,000 이상 도면 2부)
- 토지이용현황도(1/25,000) : 1부

(3) 농촌특화지구계획도면의 표시기준¹⁾

- 1/5,000 작성 기준
- 농촌특화지구 이외 용도지역, 용도지구, 용도구역, 도시·군계획시설 등에 관한 사항은 도시군관리계획수립지침 별첨1 도시·군관리계획도 표시기준 원용

구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
농촌마을보호지구		바탕 : 연한 노랑(255) 글씨 : 빨강	
농촌산업지구		바탕 : 연한 보라(000) 글씨 : 파랑	
축산지구		바탕 : 회색(000) 글씨 : 파랑	
농촌융복합산업지구		직선 : 회색(000) 글씨 : 파랑	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
재생에너지지구		직선 : 녹색(000) 글씨 : 파랑	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
경관농업지구		직선 : 초록(000) 글씨 : 초록	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
농업유산지구		바탕 : 초록(000) 글씨 : 초록	

주 : ()는 Auto CAD 256 Color 기준

1) 도시군관리계획수립지침 별첨1 도시군관리계획도 표시기준 원용 및 농촌특화지구에 관한 사항 제한

5) 농촌특화지구 지정절차에 관한 규정

□ 주민제안 및 주민협정

표 4-38. 농촌특화지구 주민제안 및 주민협정 관련 규정안

8절 지정절차

0-8-1 주민제안 및 주민협정

- (1) 주민이 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제15조 및 이에 따른 시행령 제13조에 따라 농촌특화지구의 지정을 제안하고자 할 때 계획수립권자에게 미리 제안의 내용을 협의할 수 있다.
- (2) 주민이 제안하는 농촌특화지구는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 종류별 지정가능지역에 해당하는 것을 원칙으로 한다.
- (3) 위에 해당하지 않는 경우 계획수립권자는 주민제안의 필요성과 지정에 따른 기대효과 등을 기본계획에서 수행한 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토과정을 준용하여 판단하여야 한다.
- (4) 기본계획의 농촌특화지구 종류별 지정가능지역에 해당하지 않는 주민제안이 시행계획에 반영되는 경우 기본계획을 변경한 것으로 본다.
- (5) 농촌특화지구의 지정, 개발 및 관리를 위해 주민 자치규약을 마련하고 이행하는 주민협정을 체결하고자 하는 경우 주민협정을 체결하는 자는 계획수립권자에게 미리 주민 자치규약의 내용을 협의할 수 있다.
- (6) 계획수립권자는 주민협정을 체결하는 자를 대상으로 농촌특화지구에 관한 학습 등 역량을 강화할 수 있도록 지원하여야 한다.

출처 : 연구진 작성

□ 농촌특화지구 지정 및 고시

표 4-39. 농촌특화지구 주민제안 및 주민협정 관련 규정안

8절 지정절차

0-8-2 지정 및 고시

- (1) 농촌마을보호지구의 지정은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획과 도시·군관리계획으로 결정한다.
- (2) 농촌마을보호지구 이외의 농촌특화지구의 지정은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획으로 결정한다.
- (3) 농촌특화지구의 고시는 토지이용규제기본법 시행령 제7조에 따른 지형도면등의 고시방법을 따른다.

출처 : 연구진 작성

4. 의제관계의 국토계획법 개정안

1) 농촌마을보호지구와 의제관계의 보호취락지구 관련규정 제·개정안

□ 「국토계획법」 시행령

표 4-40. 국토계획법 제31조, 시행령 제78조, 제84조 개정안

조	기존	개정안
법 제31조 용도지구의 지정	① ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리 계획결정으로 경관지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. 7. 취락지구 가. 자연취락지구 : 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구 나. 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구	① ② 7. 가. 나. 다. 보호취락지구 : 정온한 주거환경을 확보하고 생활편의시설 및 기반시설 등을 확충하여 정주여건을 지원하기 위해 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제12조에 따라 농촌마을보호지구로 지정하는 지구
시행령 제78조 취락지구 안에서의 건축제한	① 법 제76조제5항 제1호의 규정에 의하여 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23과 같다. ② 집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다.	① ② ③ 법 제76조제5항 제1호의 규정에 의하여 보호취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 00과 같다.
		1. 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다) 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다) 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소 및 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고 대기환경보전법, 수질환경보전법 또는 소음·진동규제법에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 않는 것, 단란주점 및 안마시술소를 제외한다) 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로로서 도시·군계획조례가 정하는 너비 이상의 도로에 접한 대지에 건

축하는 것에 한한다)
 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)
 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것
 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무소 및 동호 가목에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것
 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·판매·저장소
 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장
 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것
 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광·휴게시설
 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

①
 ②
 ③
 ④ 법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다
 1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다)

시행령 제84조 용도지역 안에서의 건폐율 (보호취락지구 건폐율 인센티브 동일 적용)

출처 : 연구진 작성

□ 「도시·군관리계획수립지침」

표 4-41 도시군관리계획수립지침 보호취락지구 관련규정안

절	기존	개정안
제9절 취락지구	3-2-9-1 자연취락지구	변경없음
취락지구	3-2-9-2 집단취락지구	변경없음

3-2-9-3 보호 취락 지구	-	(1) 기본방향	보호취락지구 운영의 기본방향은 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제12조 제1항 1호에 따라 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역안에서 지정하는 농촌마을보호지구의 지정을 따른다.																																										
		(2) 지구의 지정 대상	보호취락지구 지정 대상은 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 시행령 제11조 별표1에 따라 농촌마을보호지구 지정 대상으로 정하는 사항을 따른다.																																										
		(3) 지구의 지정기준	보호취락지구 지정 기준은 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 시행령 제11조에서 정하는 농촌마을보호지구 지정기준을 따른다.																																										
		(4) 지구의 행위제한 기준	법 제76조제5항제1호의 규정에 의하여 보호취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물은 시행령 제78조제3항에 따른 별표 00를 따른다.																																										
별첨 1.도 시· 군관 리계 획 조서 및 도면 작성 지침	3. 용도 지구 결정(변경) 조서	가. 경관지구 나. 미관지구 다. 고도지구 라. 보존지구 마. 시설보호지구 바. 취락지구	가. 나. 다. 라. 마. 바. 취락지구																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>도면표시번호</th> <th>지구명</th> <th>지구의세분</th> <th>위 치</th> <th>○○제한내용</th> <th>면적(㎡)</th> <th>최초결정일</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>신설</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>기정</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>변경</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>폐지</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>첨부 : 변경사유서(서식 3) ※ 작성방법 · 지구의 세분 : 자연취락지구, 집단취락지구, 보호취락지구 · 제한 내용 : 층수, 표고, 높이 등 내용 기재 · 상기 비교란의 작성방법은 경관지구 참고</p>	구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	○○제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비 고	신설									기정									변경									폐지						
구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	○○제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비 고																																					
신설																																													
기정																																													
변경																																													
폐지																																													

출처 : 연구진 작성

2) 생산관련 농촌특화지구와 의제관계의 개발진흥지구 관련규정 개정안

□ 검토방향

- 제도 시행 후 생산관련 농촌특화지구 지정 시 개발행위허가 모니터링을 통해 행위규제가 필요하다고 판단될 경우 의제관계를 두고 관련법제도 개정 권장
- (대안1) 의제관계에 있는 산업유통형 개발진흥지구 관련 시행령과 「도시·군관리계획수립지침」 및 산업유통형 개발진흥지구 계획수립기준은 내용 개정 없이 「농촌공간재구조화법」에서 농촌산업지구와 의제관계를 명시
- (대안2) 농촌산업지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토계획법」 시행령 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구에 관한 규정에 따른다. 다만, 「국토계획법」 시행령 제79조제3항, 제84조 제4항제2호에 따른 건축규제 완화의 적용을 받지 않는 경우

- 개발진흥지구로 지정 시 공장규제 완화는 「농촌공간재구조화법」에 의한 생산관련 농촌특화지구 지정취지와 부합하지 않으므로 대안2를 중심으로 조건부 제외 규정을 두어 의제하고 관련법 개정 추진 바람직

□ 「농촌공간재구조화법」 개정안

- 시행령에서 개발진흥지구의 규제완화 범위 축소하는 조건부 의제 규정

표 4-42. 생산관련 농촌특화지구와 개발진흥지구 의제 설정을 위한 농촌공간재구조화법 시행령 개정안

구분	규정안
농촌 산업 지구	<p>0) 농촌산업지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구에 관한 규정에 따른다. 다만, 「국토계획법」 시행령 제79조제3항, 제84조제4항제2호에 따른 건축규제 완화의 적용을 받지 않는다.</p> <p>0) 농촌산업지구를 지정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 본다.</p>
축산 지구	<p>0) 축산지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구에 관한 규정에 따른다.</p> <p>0) 축산지구를 지정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 본다.</p>
농촌 융복합 산업 지구	<p>0) 농촌융복합산업지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구에 관한 규정에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제79조제3항, 제84조제4항제2호에 따른 건축규제 완화의 적용을 받지 않는다.</p> <p>0) 농촌융복합산업지구를 지정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 본다.</p>
재생 에너지 지구	<p>0) 재생에너지지구 안에서의 용도, 입지 등에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조, 제79조와 「도시·군관리계획 수립지침」 제3편 제2장 제10절의 개발진흥지구에 관한 규정에 따른다.</p> <p>0) 재생에너지지구를 지정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조에 따른 도시·군관리계획 결정이 있는 것으로 본다.</p>

출처 : 연구진 작성

- 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침에서 생산관련 농촌특화지구 계획 수립기준 신설

표 4-43. 생산관련 농촌특화지구계획 수립기준 신설안

1-5-1. 지구계획 수립 (산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준 의제)
① 시장·군수 또는 특별자치시장은 재생에너지지구를 지정하기 위해서 다음 각 호의 사항을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 수립한다.
1. 토지이용계획
2. 기반시설계획
3. 건축 및 경관계획
4. 환경관리계획
② 이외 세부적인 사항은 「도시·군관리계획수립지침」 별첨2 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준에 따른다
③ 재생에너지지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제79조에 따른 개발진흥지구에서의 건축제한에 해당하는 사항으로 이 법에 따라 정하지 않은 건축물을 건축할 수 없다.

출처 : 연구진 작성

□ 「국토계획법」 개정안

- 의제되는 개발진흥지구 관련 도시·군관리계획 심의 절차 간소화 필요
- 현재 수립권한은 시·군, 결정권한은 시·도가 갖고 있어 기초 및 광역 도시계획심의를 모두 거쳐야 함에 따라 절차상 상당한 시간소요
- 개발진흥지구 관련 도시·군관리계획 심의는 시·군으로 단일화하도록 「국토계획법」 제29조 개정
 - 해당권한은 정부→시·도 이양(13), 일부 시·도→시·군 이양 추세임

표 4-44. 국토계획법 제29조 도시군관리계획 결정권자 범위 개정안

기존	개정안
제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)이 직접 결정하고, 다음 각 호의 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다. 1. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획 2. 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획 [해당 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수가 도시사와 미리 협의한 경우에 한정한다]	제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 1. 2. 3. 시장, 군수 또는 특별자치시장이 입안한 산업유통개발진흥지구가 「농촌공간재구조화법」에 따른 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구와 의제하는 경우의 지정·변경과 도시·군관리계획의 수립·변경

출처 : 연구진 작성

제5장 결론

- 1. 연구의 성과
 - 2. 연구의 한계 및 후속과제
-

1. 연구의 성과

□ 국정과제 추진 지원

- 「농촌공간재구조화법」의 농촌특화지구 관련 시행령 제정 지원
- 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침, 시행계획 수립지침 주요규정안 제안

□ 농촌 토지이용체계 개편을 지원하는 농촌특화지구 역할 정립

- 농촌 토지이용의 제도적, 공간적 여건 분석을 통한 농촌특화지구 운용 기본방향 및 원칙 정립
- 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 제안을 통한 상향식 주민참여형 농촌 공간계획과정에서 합리적인 토지이용 의사결정 과정 지원방안 제시
- 입지적정성 검토기준 제안을 통해 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 선정 및 이 지구들이 농촌마을보호지구와 공간적으로 적절하게 이격되는 관계를 갖도록 농촌공간계획과정에서 토지이용 의사결정이 가능하도록 지원수단 제시

□ 농촌특화지구 종류별 지정기준안 제시

- 전국 빅데이터 기반 시뮬레이션, 8개 샘플지역, 농촌특화지구 지정기준 실증사업지 2곳 등 다양한 대상지에 시뮬레이션, 실증, 정책실무협의, 다분야 의견수렴을 통해 지정기준 제안

□ 농촌특화지구의 토지이용관리 실효성 확보를 위한 「국토계획법」 의제관계 구축 방향 제시

- 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구의 의제관계 대안 검토를 통해 농촌 토지이용관리의 실효성 확보방안 제시

2. 연구의 한계 및 후속과제

1) 연구의 한계

- 시뮬레이션, 실증, 정책실무협의, 전문가 및 지자체 담당자 의견수렴을 거쳐 농촌특화지구 지정기준안을 제시하였으나 보다 다양한 유형의 샘플지역을 대상으로 기준안 시뮬레이션을 통해 적용의 시사점 발굴하지 못한 한계
- 우리나라 국토의 88%를 차지하는 농촌의 물리적 여건에 대한 광범위한 분석과 이해를 토대로 하지 못하고 소수 샘플링 방식으로 진행하여 현장과의 괴리 가능성
- 주민제안에 의한 농촌특화지구 지정 활성화를 위한 주민 및 토지소유주 등 이해관계자와 협의 등 참여절차 운용가능성 검토 미흡

2) 후속과제

□ 제도 시행 후 모니터링 및 정책지원 연구를 통한 제도 정착 지원

- 농촌공간 재구조화 및 재생 계획수립지침 제정을 위한 농촌공간계획 수립 시범지원사업 운영 및 모니터링('23.10.~'24.12.)을 통한 계획기반 농촌특화지구 실증, 지구 지정 절차 운영 체계화, 주요사항은 계획수립지침으로 환류
- 농촌공간계획체계에서 농촌특화지구의 운용 및 관리방향 설정, 지구 지정의 프로세스가 원활하게 연계되도록 관련규정 정비
- 입지적정성 검토기준의 실효성을 다각도로 검증하여 지자체와 주민의 자율적 토지이용 의사결정을 지원하는 과정 체계화 지원¹⁾

□ 다양한 농촌 토지이용 문제 및 지역소멸 위기 등에 대응할 수 있도록 지역에 자율성을 부여하고 지역사회 수용성을 높일 수 있는 유연한 운영체계를 마련하여 제도 고도화 지원

- 주민, 토지소유자(부채지주), 영농조합, 사회적경제조직, 중간지원조직 등 다양한 지역주체 협력적 토지이용 의사결정 지원모델 개발 및 현장참여형 시범 운영
- 정책성과평가를 통한 우수사례 발굴 및 확산 지원
- 농촌특화지구제도 모니터링 및 토지이용관리 기반 농촌공간 재구조화를 통한 농촌 정주성 성과지표 개발

□ 농촌 생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리 및 토지이용 재배치 실행을 지원하는 농촌특화지구 공간정비사업 모델 개발

- 법 제2조9호 가목 농촌특화지구의 지정을 통한 공간 정비에 관한 사업 모델개발 및 농촌 토지이용 재배치 실행체계 구축 지원

1) 건축공간연구원 자체과제 “농촌공간 재구조화 및 재생 계획수립지침 마련 연구: 농촌특화지구 입지적정성 검토방안을 중심으로”(여혜진 외, 2023)에서 검증방법을 심화하여 수행 중('23.5.~12.)

□ 정부·지자체 정책연구 보고서 및 발간물

- 김동근, 김상조, 김성수, 이병재, 구형수, 이태웅, 2014, 도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구, 국토연구원
- 김상조, 백수진, 이선용, 김동근, 2017, 여건변화에 대응한 국토 및 도시계획 관리제도 개선 연구, 국토교통부
- 김상조, 2013, 국토품질 향상을 위한 용도지역 등에서의 입지·행위제한 기준에 관한 연구, 국토교통부
- 김승중, 최수, 이형찬, 조판기, 강호재, 김동근, 최명식, 안승만, 정승혜, 2017, 비도시지역의 토지 이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향, 국토연구원
- 김승중, 최명식, 조정희, 손은영, 김동근, 박소영, 김성일, 최수, 이형찬, 김중은, 민성희, 문새하, 2020, 농촌공간계획 도입 및 제도화 방안 연구, 국토연구원
- 박시현, 2019, 한국의 농촌개발 전략, 한국농촌경제연구원
- 송미령, 성주인, 손학기, 한이철, 민경찬, 서형주, 2021, 시·군 농촌공간계획 수립 실증연구, 농림축산식품부
- 송미령, 성주인, 심재현, 한이철, 서형주, 민경찬, 2020, 농촌공간계획 수립 기본방향 연구, 한국농촌경제연구원
- 심재현, 박유진, 2014, 지속가능한 농촌 토지이용계획 지원 모형 연구, 한국농촌경제연구원
- 여혜진, 정인아, 2021, 농촌마을의 공동화 현황 및 공간관리 수요 분석, 건축공간연구원
- 여혜진, 모용원, 2022, 농촌 마을 공간관리를 위한 토지이용의 통합적 관리방안 연구, 건축공간연구원
- 여혜진, 조준배, 김동근, 모용원, 엄선용, 김영하, 장유진, 박대근, 김수희, 김은하, 최윤진, 김지현, 손휘주, 이현승, 장미홍, 황해권, 이희래, 현신명, 정기영, 2023, 농촌 읍면소재지 공간 재구조화 전략 연구, 경제인문사회연구회·건축공간연구원
- 이인복, 홍세운, 황현섭, 서일환, 권혁진, 2010, 축산 악취 평가를 위한 CFD 시뮬레이션의 활용 및 악취 측정기준, 농촌진흥청
- 정희남, 최혁재, 2001, 국토이용체계 개편에 따른 지역·지구·구역 등의 정비방향 연구, 국토연구원

□ 정부부처 업무계획 및 보도자료

- 농림축산식품부, 2021, 농촌공간계획 제도화 방안(안) 설명자료
- 농림축산식품부, 2021, 2021년 농촌협약 추진계획

농림축산식품부, 2021, 2021 농촌재생뉴딜사업 설명자료
 농림축산식품부, 2021, 농촌재생뉴딜 추진 기본방향(안)
 농림축산식품부, 2021, 2021년도 농림축산식품사업 시행지침서
 농림축산식품부, 2021, 2022년도 농림축산식품부 업무계획
 농림축산식품부, 2022.3., '22년 농촌공간정비사업 추진계획
 농림축산식품부, 2023.1., '23년 업무계획
 농어업농어촌특별위원회, 2021.2., 안전자료
 제20대대통령직인수위원회, 2022.5., 윤석열정부 110대 국정과제

□ 법령 및 지침

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」. 법률 제17893호
 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발 촉진에 관한 특별법」. 법률 제18527호
 「농지법」. 법률 제18021호
 「농어촌정비법」. 법률 제18167호
 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」
 농촌공간 전략계획 수립 가이드라인, 2021
 「초지법」. 법률 제16549호
 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」. 법률 제18027호
 「산지관리법」. 법률 제18263호
 「축산법」. 법률 제17099호
 「낙농진흥법」. 법률 제17007호
 「산업입지 및 개발에 관한 법률」. 법률 제18390호
 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」. 법률 제17893호
 「토지의 적성평가에 관한 지침」. 국토교통부훈령 제1465호
 「도시·군관리계획수립지침」. 국토교통부훈령 제1132호
 「지구단위계획수립지침」. 국토교통부훈령 제1131호

□ 학술논문 및 단행본

구형수, 2016, 저성장시대의 비시가지지역 성장관리 과제와 개선방향, 국토연구 88, pp.3-23
 김정연, 김은순, 오명택, 2014, 농촌지역의 특성 분석 및 유형화 - 충청남도 읍면지역을 중심으로, 한국지역개발학회지, 26(1), pp.27-44
 한국농촌경제연구원 편, 2019, 농업농촌 100년, 농림축산식품부·한국농촌경제연구원
 대한국토도시계획학회 편, 1999, 토지이용계획론
 대한국토도시계획학회 편, 2006, 토지이용계획론, 보성각
 대한국토도시계획학회 편, 2018, 도시계획론, 보성각
 엄수원, 이희옥, 2020, 농촌지역 용도지역제도의 개선방안의 관한 연구. 한국부동산학회, 81(0),

pp.60-75

- 윤원근, 2009, 우리나라 농촌토지이용계획체계의 합리적 조정방안. 한국지역개발학회지, 21(3), pp.1-22
- 이삼수, 유현지, 2010, 비도시지역 관리방안으로서 제2종지구단위계획의 운영실태 및 제도개선 방안. 국토연구 66, pp.169-194
- 이상학, 1995, 마을단위 농촌지역 유형구분, 한국농업경제학회지, 36(2), pp.2129-2143
- 임하나, 2015, 보행량에 영향을 미치는 토지이용 다양성 엔트로피 지수의 개발과 유용성 검증
- 장영기, 정봉진, 김정, 송기봉, 김호정, 유용희, 2010, 축산시설의 축종별 악취물질 농도 특성과 악취도 평가, 한국환경영향평가학회 논문집 19(1), pp.29~38
- 장택주, 1998, 농촌지역의 유형별 공간적 특성에 관한 연구, 대한건축학회지 14(4), pp.69-80
- 정철모, 1987, "농촌정주체계의 합리화를 위한 농촌중심지 개발방향", 「농촌경제」, 10(1)
- 최수명, 리신호, 김기성, 황한철, 김대식, 김영주, 정남수, 2011, 농촌계획학, 동명사
- 황한철, 2004, 농촌계획 관점에서 본 국토계획법의 개선방안. 한국농촌계획학회지 10(2), pp.51-60
- 홍세운, 이인복, 황현섭, 서일환, 권혁진, J.P.Bitog, 유재인, 권경석, 하태환, 김용희, 2008. 축산 악취의 확산모델 개발을 위한 현장 실험, 한국농공학회논문집, 50(4), pp.77~88
- Chapin, F.C., and E.J. Kaiser, 1979, Urban Land Use Planning(3rd Ed.), Chicago: University of Illinois Press

□ 기타

- 국가법령정보센터 (<https://www.law.go.kr>)
- 국가공간정보포털 (<http://nsdi.go.kr>)
- 건축물 대장정보 (건축행정시스템 세움터 <http://www/eais.go.kr>)
- 경지정리도 (농지공간포털 지도서비스 <http://njy.mafra.go.kr>)
- 팜맵 (농식품 팜맵 서비스 <http://agis.epis.or.kr>)
- 도로명주소 (<https://www.juso.go.kr>)
- 김정연, 2022, 한국농촌정책의 역사와 현재: 공간정책을 중심으로, 마을연구소 일소공도 심화워크숍 발표자료
- 농림축산식품부, 2023, 농림축산식품부 지침관리시스템
- 농식품부, 2022.12., '23년 농촌공간정비사업 공모계획(지자체 설명회 자료)
- 류해웅, 김승중, 2002.12., 국토기본법과 국토계획법(국토관련법령해설)
- 박인권, 서형주, 2022, 농촌다움 보전을 위한 농촌공간 재생능 평가체계 구축 세세부과제 (AURI 농촌공간 지식공유 세미나'23.4.5.) 발제자료
- 부여군 제조업체 등록현황, 2021.9.24., 내부자료
- 부여군 신재생에너지 현황, 2021.9.24., 내부자료
- 부여군 축사현황 조사표, 2021.9.24., 내부자료
- 부여군 행정리별 마을회관 주소, 2021.1.16., 내부자료
- 상주시 시설자료(태양광, 공장, 축사), 2020.11.7., 내부자료

서정민, 2022, 농촌정책의 과거와 현재, 그리고 미래 : 기존 촌촌정책의 한계와 새로운 방향, 마을연구소 심화워크숍 발표자료

서순탁, 2009. 비도시지역 계획적 관리방향과 정책과제, 대한국토·도시계획학회 세미나자료집

중앙일보, 2021.12.14., '돌아가고 싶은 농촌을 만드는 농촌공간계획' (<https://www.joongang.co.kr/article/25035166#home>)

농축유통신문, 2020.7.1., '농촌지역 난개발로 시름, 암발생 마을 증가'(<https://www.amnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=42756>)

부록 1.

농촌특화지구 관련 기본계획수립지침안

5장 농촌특화지구 운용 및 관리

1절 기본원칙과 운용 및 관리

5-1-1. 기본원칙

(1) 농촌의 정주 여건을 개선하고 농촌지역의 경제 활성화 및 환경·생태보호 등을 통해 삶, 일, 쉼이 함께하는 농촌다움의 유지, 회복을 위하여 필요하다고 인정할 때에 농촌특화지구를 지정하며, 농촌특화지구는 지정목적에 부합되게 지정한다.

- ① 농촌마을보호지구는 농촌 생활환경과 농촌 주민의 정주성을 보호하기 위해 상충하는 토지이용의 입지를 규제하는 것을 목적으로 한다.
- ② 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 관련된 토지이용을 재배치, 집적, 활성화하는 것을 목적으로 한다.
- ③ 경관농업지구, 농업유산지구는 농촌의 고유한 생태적 토지자원을 보호, 육성, 관리하는 것을 목적으로 한다.

(2) 농촌특화지구는 유사한 지역·지구등과 중복되지 않아야 하고, 명확한 지정요건을 갖춰야 하며, 주민제안 및 지정절차의 투명성을 갖추어야 한다.

(3) 농촌특화지구와 타법에 의한 지역·지구등과의 공간적 관계

- ① 농촌특화지구는 타법에 의한 지역·지구등의 토지이용 관리 목적과 상충하지 않을 경우 일반적인 지역·지구등 운영원칙에 따라 상호 중첩하여 지정할 수 있다.
- ② 농촌마을보호지구는 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구와 중첩하여 지정할 수 없다.
- ③ 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구는 중첩하여 지정할 수 있다.
- ④ 농촌특화지구는 사업구역을 포함할 수 있지만 반드시 포함하는 것은 아니다.

5-1-2. 특화지구 운용 및 관리

(1) 농촌특화지구는 생활환경과 관련된 대지 등 주거지, 생산환경과 관련된 전·답·과수 등 농지, 공장용지, 목장용지, 잡종지 등 자연환경과 관련된 임야 등 토지이용 간 조화로운 공간적 관계를 정하여 농촌다움을 유지하고 회복하는 방향을 제시한다.

(2) 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 생활 및 생산관련 토지이용의 공간적 부조화를 해소하기 위한 기능적 분리 및 재배치, 상호조화 및 연계를 통한 농촌경제생활권 구축을 위한 농촌공간을 재구조화하는 방향을 제시한다.

(3) 농촌특화지구의 공간적 범위는 부문별 계획이 장소를 중심으로 통합·연계되도록 하기 위한 토지이용 관리를 고려한다.

- ① 농촌마을보호지구는 농촌 주거·정주여건 개선 계획, 농촌생활서비스시설 확충계획,

농촌생활서비스 제공계획, 농촌위해시설 정비계획과 연계될 수 있다.

- ② 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구는 농촌경제 및 일자리 기반 활성화 계획, 농촌위해시설 정비계획과 연계될 수 있다.
- ③ 경관농업지구, 농업유산지구는 농촌 환경·경관의 보전 및 관리계획과 연계될 수 있다.

2절 농촌특화지구 운용 및 관리 방향

(1) 시장·군수 또는 특별자치시장은 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 시·군 전체의 농촌특화지구 운용 및 관리를 위한 중장기 전략을 수립한다.

- ① 농촌특화지구 지정가능지역의 검토는 별표2를 따른다.
- ② 계획수립권자는 농촌마을보호지구 지정가능지역과 관련된 부적격 용도의 수, 규모, 위치를 파악하여 주민 및 토지소유주 등 이해관계자와 협의하고 점진적으로 지구를 지정하고 해당 시설의 이전·재배치를 지원하기 위한 계획을 수립한다.
- ③ 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역을 합리적으로 마련하고 지구 지정의 우선순위를 협의하기 위해 지정가능지역 소유주, 이전 동의 시설소유주, 인근 마을주민, 귀농귀촌인, 주민조직 등 다양한 이해관계를 종합적으로 면밀하게 조율하도록 한다.

3절 농촌특화지구 종류별 지정기준

5-3-1. 농촌마을보호지구 지정기준

(1) 기본원칙

- ① 농촌마을보호지구는 마을의 생활환경을 중심으로 이를 둘러싸고 연계되는 농지와 임야를 포함하여 생활·생산·자연환경 관련 토지이용의 공간적 부조화를 해소하고 조화될 수 있도록 통합적으로 관리하는 단위로 지정한다.
- ② 농촌마을보호지구는 향후 10년의 중심지 위상, 정주·생활인구 규모, 거점 잠재력, 토지이용 수요 등 미래 변화에 대응하여 성장, 유지, 스마트축소, 보전, 회복 등 다양한 목적과 가치를 고려하여 지정한다.

(2) 지정대상

- ① 농촌마을보호지구는 농촌 난개발과 지역소멸 위기를 해소하는 효과가 높을 것으로 예상되는 지역에 정한다.
 - ㉠ 주민의 집단적 생활근거지로 이용되는 읍·면소재지 일대에 생활환경 개선을 위한 계획적 토지이용 재배치가 시급히 필요한 지역
 - ㉡ 지구 지정을 통해 유해한 토지이용의 입지를 예방하여 농촌다움을 유지하고 정주성을 보호하는 효과가 높을 것으로 인정되는 지역
 - ㉢ 주변에 상당 규모의 경지정리된 농지가 있고 주거지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 쾌적한 생활환경과 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
 - ㉣ 우리나라 고유의 역사적, 문화적, 경관적 특성을 지닌 농촌마을의 가치와 자산의 보호, 회복을 위해 토지이용 관리가 필요한 지역
- ② 주민이 정주여건 개선을 위해 자율적으로 토지이용을 규제하고자 주민협정을 체결하는 지역
- ③ 기타 법 제7조 제4항에 따른 기초조사 결과를 토대로 시장·군수 또는 특별자치시장이 지구 지정이 필요하다고 인정하는 지역

(3) 지정시 고려하여야 할 사항

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장이 농촌마을보호지구를 지정하려는 때에는 농촌마을 보호지구에서의 용도 및 건폐율 등 행위제한에 대해 정하는 사항은 국토의 계획

및 이용에 관한 법 시행령 제78조 및 제84조를 따른다

- ② 도시·군관리계획에서의 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등의 정비 또는 보전방향과 조화를 고려하여 지정한다.
 - ③ 우량농지, 산지, 하천 등 농촌의 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 지정한다.
- (4) 지정의 효과 및 특례 등
- ① 법 제13조에 따라 지구가 지정·고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항1호에 따른 보호취락지구의 지정, 같은 법 시행령 제31조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 본다.
 - ② 주민협정을 체결하는 농촌마을보호지구에 대해 농림축산식품부장관은 농촌협약으로 법 제2조 9호에 해당하는 농촌공간 재구조화 및 재생사업을 우선 지원할 수 있다.

5-3-2. 농촌산업지구

- (1) 농촌산업지구는 농촌 지역 내 공장, 창고, 제조업소 등 개별입지하는 소규모 산업 시설이 농촌의 주거지에 인접하여 양호한 거주환경을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당 시설의 이전, 집적화를 위해 지정한다.
- (2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다. 다만, 농림지역에 농촌산업지구를 지정하는 경우에는 농·임업용 시설에 한정한다.
 - ① 건축법 시행령 별표1 제4호 너목에 해당하는 제조업소 등, 제17호에 따른 공장
 - ② 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에 따른 물류시설
 - ③ 「농지법」 제32조 제1항 제1호에 따른 농수산물의 가공·처리 시설 및 농수산업 관련 시험·연구시설
 - ④ 그 밖에 조례로 정하는 시설
- (3) 농촌산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 - ① 지구 면적 5,000㎡ 이상, 2개 이상 공장이 집적하는 경우

5-3-3. 축산지구

- (1) 축산지구는 가축사육 시설, 축산가공 관련 시설 등이 집단화되어 있거나 집단화함으로써 축산업을 계획적으로 육성하고 농촌마을 인근의 축산시설로 인한 양호한 생활환경을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당 시설의 이전, 집적화를 유도하기 위해 지정할 수 있다.
- (2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.
 - ① 건축법 시행령 별표1 제21호에 따른 동물 관련시설
 - ② 그 밖에 조례로 정하는 시설
- (3) 축산지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 - ① 지구 면적 5,000㎡ 이상

5-3-4. 농촌융복합산업지구

- (1) 농촌융복합산업지구는 농촌융복합산업 육성을 위해 농촌마을의 자원을 활용한 농업생산·제조·가공시설 및 사무공간 등 농촌융복합시설을 집약적으로 조성하여 농촌주민의 소득증대와 생활편의 증진을 도모하기 위해 지정할 수 있다.
- (2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.
 - ① 농업생산, 제조·가공·유통·관광 등의 시설
 - ② 그 밖에 조례로 정하는 시설

(3) 농촌융복합산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- ① 지구 면적 5만㎡ 이상, 3개 이상 사업장 집적

5-3-5. 재생에너지지구

(1) 재생에너지지구는 농촌마을과 산지 인근에 재생에너지 관련시설이 소규모, 산발적으로 설치되어 양호한 주거환경과 친환경적 영농기반을 갖추기 어렵다고 판단되는 경우 해당시설의 이전, 집적화를 위해 지정할 수 있다.

(2) 설치할 수 있는 시설의 종류는 다음과 같다.

- ① 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 설비
- ② 재생에너지를 생산, 수송 또는 저장하기 위하여 설치하는 설비
- ③ 그 밖에 조례로 정하는 시설

(3) 재생에너지지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- ① 지구 면적 5ha 이상

5-3-6. 경관농업지구

(1) 경관농업지구는 농촌의 농업생태, 지형, 경관, 자연환경적 특성 보전을 통한 농촌다움 가치 증진과 일상적 농촌경관 회복 등 농업·농촌경관의 자원화를 목적으로 지정할 수 있다.

(2) 경관농업지구는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 선정되도록 하여야 한다.

- ① 농촌마을보호지구와 근접하여 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 관리하여 농촌마을과 농업경관을 연계하여 농촌다움을 향상시킬 수 있는 곳
- ② 「농업·농촌 공익기능 증진 직접지불제도 운영에 관한 법률 시행령」에 따라 경관보전직접지불의 대상지역에서 정하는 동종·유사작물의 범위 등 지정범위, 지정규모, 행위제한 등에 관한 사항에 준하는 곳
- ③ 경관보전직접지불지역 일대 또는 농촌마을보호지구 주변의 구릉, 수계 등을 포함한 농지로 지자체 또는 주민이 동종·유사작물 집단화에 따른 우수경관으로 관리·개선하고자 하는 곳

5-3-7. 농업유산지구

(1) 농업유산지구는 국가 및 지역적 차원에서 농업·생태·지식·문화·경관적 보전가치가 큰 농업유산의 집중적인 관리를 통한 농촌다움 가치 증진을 위해 지정할 수 있다.

(2) 농업유산지구 선정 시에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여야 한다.

- ① 농촌마을보호지구와 근접하여 주변에 형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 관리하여 농촌마을과 농업유산을 연계하여 농촌다움을 향상시킬 수 있는 곳
- ② 「농어업인의 삶의 질 향상 및 지역 개발 촉진에 관한 특별법」 제30조의2, 제30조의3, 「농어업유산 지정관리 기준」고시에 따라 지정기준에 부합하거나 지정기준에 부합하도록 관리할 목적으로 전통농업시스템을 보존·육성하고자 하는 곳

(3) 농업유산지구로 지정하는 국가중요농업유산 등 전통농업시스템으로 경작하는 농지는 다음 각호로 한다.

- ① 농어업유산 지정 관리 기준 제3조제2항에 따른 국가중요농업유산 핵심보전구역으로 토지이용 관리가 요구되는 지역
- ② 세계·국가중요농업유산 중 경작포기, 난개발 등으로 훼손이 우려되어 토지이용 관리가 필요한 지역
- ③ 지자체가 자체적으로 지역농업유산으로 지정·관리한지 1년이 경과한 지역
- ④ 농업생산의 역사성, 전통성, 연속성이 높아 체계적인 전통농업계승 및 유산보전 지

원 필요성이 인정되어 국가중요농업유산 지정을 위한 토지이용 관리가 요구되는 지역

8장 계획수립절차

1절 기본계획 수립

5-1-1. 기본원칙

(0) 기본계획에서 농촌특화지구 지정가능지역을 검토할 때 농촌공간계획 주관부서 및 관련 토지이용을 소관하는 부서와 긴밀하게 협의해야 하며, 소관부서는 계획 주관부서가 요청하는 공간정보 등 주요 자료 제공에 적극 협조하여야 한다.

(0) 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 지정가능지역의 필요성과 사유를 기초농촌공간정책위원회가 면밀하게 심의할 수 있도록 분석자료와 주민 등 이해관계자 협의자료를 제출해야 한다.

(0) 기본계획의 승인은 농촌특화지구 지정가능지역의 대상과 우선순위를 정한 것으로 본다.

2절 주민참여 제고

(0) 기본계획에서 농촌특화지구 지정가능지역을 검토할 때 계획수립권자는 읍·면을 대상으로 주민에게 법률 및 계획의 내용을 설명하고 주민이 충분한 정보를 제공받음으로써 계획과정에 참여할 수 있도록 하여야 한다.

(0) 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 지정가능지역의 필요성, 대상지와 우선순위는 주민 및 토지소유자 등 주요 이해관계자와 충분한 협의과정을 거쳐서 정하여야 하며, 이를 위해서 주민협의체의 구성 및 운영을 지원할 수 있다.

(0) 계획수립권자는 주민 등 이해관계자가 농촌특화지구 종류별 지정의 필요와 입지방향을 판단할 수 있도록 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 도출과정을 상세하게 설명하고 투명하게 자료를 제공하여야 한다.

(0) 기본계획에서 주민참여의 범위는 읍·면 또는 법정리를 기초단위로 하고, 토지이용의 기능적 분리, 재배치와 관련된 이해관계 조정을 고려할 수 있는 범위로 하여 실제적인 의견수렴이 될 수 있도록 한다.

〈별표1〉 기초조사 세부항목 및 조사내용¹⁾

소분류	조사항목	출처
생태자연	생태자연도	국토지리정보원
	국토환경성평가지도	국토지리정보원
	생태적 민감지역	국토환경정보센터
	보호지역	지자체
	토지피복도	국토지리정보원
지목	지목별 토지이용 현황 및 추이	통계연보
용도	용도지역 현황 및 추이	국토지리정보원, 통계연보
	용도지구 현황	통계연보, 지자체
보전자원	개발제한구역 지정현황	지자체
	공적규제지역	브이월드(디지털 트윈국토)
	농업진흥지역	국가공간정보포털
	보전산지	산지정보시스템, 지자체

1) 여기서는 계획과 중첩되는 항목 제외하고 농촌특화지구 필수항목에 해당하는 토지이용부분만 제시함

소분류	조사항목	출처
개발가능지	개발가능지 현황	지자체
공시지가	공시지가	국가공간정보포털
	지가지수 변화	국가공간정보포털
유희농지	유희농지	지자체
주요개발사업	개발행위허가건수	지자체
	주요 지역개발사업	지자체
토지이용	토지이용 압축도 현황	국토지리정보원
	토지피복도 변화	국토지리정보원
토지불부합 규모	지목·용도상 건축행위 및 용도규제대상의전용	국토지리정보원
인허가	농지전용허가	지자체
	산지전용허가	지자체
	건축허가	건축데이터민간개발시스템

〈별표2〉 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토

1. 농촌마을보호지구 지정가능지역

- (1) 농촌마을보호지구 지정가능지역은 농촌공간 재구조화에 관한 사항과 농촌재생활성화지역과의 관계를 고려하여 시·군에서 정한다.
- (2) 농촌마을보호지구 지정가능지역은 인구, 농촌위해시설, 농지, 토지이용 등을 고려하여 생활 및 생산환경 관련 토지이용 재배치 관리가 시급히 필요한 농촌마을을 우선적으로 검토한다.
- (3) 지정가능지역 선정기준은 다음의 사항을 준용한다. 다만 지역의 여건 등에 따라 다른 합리적인 방법으로 검토하는 것도 가능하다.
- ① 인구 : 최근 10년간 생산가능인구 비율의 변화율이 일정 수준을 유지하여 농촌마을의 지속가능성이 인정되는 경우
 - ② 농촌위해시설 : 법 시행규칙 제3조에 따른 농촌위해시설 또는 법 시행령 제12조에 따른 농촌마을보호지구에 의제하는 「국토계획법」 시행령 제78조 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물이 아닌 용도의 격자 당 분포율이 높아서 생활환경 개선을 위한 토지이용 관리 시급성이 높은 경우
 - ③ 농지 : 대규모 농업진흥구역에 인접하는 마을과 농지의 통합적 관리를 통해 양호한 농업생산여건을 갖는 농촌마을 관리 필요성이 높은 경우
 - ④ 토지이용 : 최근 10년간 개발행위허가, 농지전용허가, 산지전용허가, 건축허가 건수 변화율, 지가 변화율로 보아 개발압력이 높은 경우. 해당 지자체의 성장관리계획 난개발현황 분석결과를 활용할 수 있다.
 - ⑤ 공간분석 단위는 국토도시 격자데이터 100×100m를 기준으로 하고 최대 500×500m를 넘지 않도록 한다.
 - ⑥ 격자데이터가 읍·면과 동에 중복되어 있는 경우를 포함한다.
 - ⑦ 지역의 여건과 필요에 따라 가구수, 고령화율, 귀농·귀촌 등 인구유입, 빈집, 사업체, 건축물 노후도 등 다른 선정기준을 설정하여 검토할 수 있다.
- (4) 계획수립권자는 농촌마을보호지구 지정가능지역을 주민 등 이해관계자의 의견을 수렴하여 정해야 한다.
- (5) 계획수립권자는 지역 여건, 마을 중심의 토지이용 관리 필요성, 주민 등 이해관계자의 요구 등을 고려하여 농촌마을보호지구 지정가능지역의 우선순위를 정한다.
- (6) 계획수립권자가 지구 지정을 통해 관리할 필요가 있다고 판단되거나 주민 등 이해관계자의 요구가 있는 경우 타당한 근거를 제시하는 경우에는 지정가능지역에 해당하

지 않는 지역도 포함할 수 있다.

2. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역

(1) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 농촌 공간 재구조화에 관한 사항과 농촌재생활성화지역과의 관계를 고려하여 시·군에서 정한다.

(2) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역의 입지는 농촌마을 또는 농촌마을보호지구로부터 일정한 거리 이상 이격시켜 정하기 위해 입지적정성을 검토할 수 있으며, 지역의 여건 등에 따라 다른 합리적인 방법으로 검토하는 것도 가능하다.

(3) 여기서 입지적정성은 농촌 마을로부터 공간적 부조화를 야기하는 생산관련 토지이용을 이격하여 정주성 침해를 최소화하는데 적절한 공간적 근접관계를 말한다.

① 기본계획에서 판단하는 입지적정성은 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구의 구체적 입지를 정하는 것이 아니라 농촌마을의 정주성 향상을 위해 보호할 요소와 영역을 정하고 이로부터 생산관련 토지이용을 집적화하는 농촌특화지구를 이격시켜 적절한 공간적 관계를 갖도록 입지를 조정하고 관리하는 판단근거를 정하는 것이다.

② 입지적정성 판단근거는 우리나라 농촌의 생활환경 관련 대표적인 토지이용인 주거지, 도로, 하천, 농지로 구성되는 보호요소로부터 이격하는 거리에 대한 등급이다.

(4) 입지적정성 검토는 기본계획 수립범위 전체를 대상으로 다음의 기본형 기준을 따를 수 있다.

① 주거지는 건축물대장 상 주택의 외곽경계선으로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 0~50m 구간, 1점은 50~350m 구간, 2점은 350~500m 구간, 3점은 500m 이상으로 한다.

② 농지는 농업진흥구역과 토지피복 상 경지정리 전·답의 경계선으로부터의 거리를 기준으로 한다. 0점은 농업진흥구역과 경지정리 전·답, 1점은 각 요소의 경계로부터 0~100m 구간, 2점은 100~200m 구간, 3점은 200m 이상으로 한다.

③ 도로는 지방도 이상 도로와 리도 경계선으로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 지방도 이상 도로의 0~30m 구간, 1점은 지방도 이상 도로 30~100m 구간과 리도 0~100m 구간, 2점은 각 요소 경계로부터 100~200m 구간, 3점은 각 요소 경계로부터 200m 이상으로 한다.

④ 하천은 하천구역과 소하천구역 경계로부터 거리를 기준으로 한다. 0점은 하천구역과 소하천구역, 1점은 하천구역 경계로부터 0~200m 구간과 소하천구역 경계로부터 0~100m 구간, 2점은 하천구역 경계로부터 200~500m 구간과 소하천구역 경계로부터 100~350m 구간, 3점은 하천구역 경계로부터 500m 이상과 소하천구역 경계로부터 350m 이상으로 한다.

⑤ 4개 보호요소의 점수를 합산하여 5개 등급으로 구분하고 0점은 0등급, 1~2점은 1등급, 3~4점은 2등급, 5~7점은 3등급, 8~9점은 4등급, 10~12점은 5등급으로 한다.

〈입지적정성 검토기준 기본형〉

보호요소	데이터 속성	점수					총점수	
		0점	1점	2점	3점			
주거지	건축물대장상 주택	0~50m	50~350m	350~500m	500m~		3점	
농지	농업진흥구역	농업진흥구역	0~100m	100~200m	200m~		3점	
	토지피복도 상 경지정리도	경지정리 전·답						
도로	지방도 이상	0~30m	30~100m	100~200m	200m~		3점	
	리도	-	0~100m					
하천	하천법 상 하천구역	하천구역	0~200m	200~500m	500m~		3점	
	소하천법 상 소하천구역	소하천구역	0~100m	100~350m	350m~			
합산점수		0점	1~4점	1~4점	1~4점		0~12점	
점수구간		0점	1~2점	3~4점	5~7점	8~9점	10~12점	
등급		0	1	2	3	4	5	
입지판단		입지배제		입지조정	입지관리	입지허용		

- (5) 입지적정성 검토기준을 적용한 결과에서 당해 지역의 관련법과 조례로 정하는 법적 불허지역을 소거한 결과를 입지적정성 검토결과로 한다.
- (6) 입지적정성 검토결과에 대한 입지판단은 합산점수를 5등급으로 구분하여 입지배제, 입지조정, 입지관리, 입지허용으로 분류하여 운영할 수 있다.
- ① 0~1등급은 입지배제로 판단하고 정주성 보호를 우선적으로 고려하는 생활환경 중심의 용도순화로 관리한다.
 - ② 2등급은 입지조정으로 판단하고 기초농촌공간정책심의회 심의를 통해 입지적정성 여부를 결정한다.
 - ③ 3등급은 입지관리로 판단하고 지구 지정수요와 주민 및 토지소유주와의 협의 등을 고려하여 계획에서 충분한 사유와 근거를 제시하는 경우 생산관련 토지이용의 입지를 허용한다.
 - ④ 4~5등급은 입지허용으로 판단하고 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 등 생산관련 토지이용을 집적하여 효율적 토지이용을 도모한다.
- (7) 주민 등 이해관계자는 입지적정성 검토기준을 활용하여 지정가능지역을 제안할 수 있으며, 시·군은 선정지표에 부합하는지 여부를 판단하여 지정할 수 있다.
- (8) 지정가능지역은 입지적정성에 따른 입지판단, 농촌마을보호지구로부터의 거리, 개발가능성, 토지매입 용이성, 도로 개설 여건, 경작 활동 피해여부, 주변 문화·관광·공공시설 등과의 이격 정도, 주민 및 이해관계자 의견 등을 종합적으로 고려하여 우선순위를 정할 수 있다.
- ① 지정가능지역의 입지는 농촌 주민들이 생활활동 및 생산활동을 하기 위해 토지를 이용하는 방식을 고려하여 지정한다.
 - ② 지정가능지역의 규모는 농촌마을로부터 해당 시설의 이전·재배치 수요 등에 따른 이전시설의 규모와 확장가능성을 고려하여 적정 규모로 정한다.
 - ③ 지정가능지역의 개략적인 규모를 검토할 때 지구 경계에 최소 폭 10m의 완충영역을 설정할 수 있다.
- (9) 입지적정성 검토를 통해 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구를 지정할 수 있는 지정가능지역의 개략적인 위치, 면적 등을 객관적, 체계적

으로 정하여 농촌 토지이용의 합리화를 도모한다.

- ① 입지적정성 검토기준 기본형을 적용한 지정가능지역에서 해당 지구의 지정 필요를 충족하는 부지가 부족한 경우 지역여건, 토지이용 관리필요, 예외적 조건 등을 고려하여 보호요소, 거리구간, 0~1등급 이외의 등급 점수, 가중치 적용, 입지배제 이외의 입지판단을 유연하게 적용할 수 있다. 다만, 계획에서 충분한 사유와 객관적 근거를 제시하여야 한다.
- ② 0~1등급의 점수와 입지배제 판단은 지침에서 정하는 사항을 따른다.
- ③ 1등급에 농촌융복합산업지구 지정가능지역을 정하는 경우 인근 마을 주민 및 이해당사자의 전원의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 입지적정성 검토기준의 운영 등에 관한 사항은 조례로 정할 수 있다.
- (9) 주요요소 데이터는 국가에서 제공하는 공개데이터를 기준으로 하고, 필요한 경우 지자체에서 별도로 구축하여 활용한다.
- ① 주거지는 건축물대장상 주택으로 건축물대장 표제부(건축데이터민간개방시스템)를 활용한다.
- ② 농지는 국가공간정보포털에서 제공하는 용도지역·지구상 농업진흥구역과 경지정리도 및 팜맵 경지정리 정보, 또는 환경공간정보서비스에서 제공하는 토지피복도 상 경지정리된 전·답 정보를 활용한다.
- ③ 도로는 국가공간정보포털에서 제공하는 국가기본도 DB와 국가교통DB를 활용한다.
- ④ 하천은 국가공간정보포털에서 제공하는 용도구역 상 하천구역과 소하천정비법상 소하천구역을 활용한다.

3. 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역

- (1) 경관농업지구, 농업유산지구의 지정 기준에 부합하는 후보자원을 발굴하고 후보품을 정한다.
- (2) 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역은 다음의 사항을 고려하여 우선순위를 정한다.
 - ① 후보자원이 농촌마을보호지구 지정가능지역 또는 농촌마을 주변의 농지, 산지 등에 해당하여 관련 토지이용을 통합적으로 관리하여 농촌다움 회복에 기여하는 효과를 기대할 수 있는 경우
 - ② 농촌다움이 잘 보전되어 있거나 다랭이논 등 농업경관의 지역성을 보여주는 경우
 - ③ 시·군 경관계획에 따른 중점경관관리구역으로 지정된 경우
 - ④ 주민 및 토지소유주가 경관협정 등을 체결하여 관리하고자 하는 경우 등

부록 2.

농촌특화지구 관련 시행계획수립지침안

0장 농촌특화지구 종류별 경계 결정 및 변경 등 기준

1절 농촌마을보호지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-1-1. 농촌마을보호지구 경계 결정

① 농촌마을보호지구의 경계는 행정구역, 용도지역, 지적, 지목, 지방도 이상 도로, 하천 등과
의 관계를 고려하여 토지이용의 관리가 용이하도록 결정한다. 이 경우 시장·군수 또는 특별자
치시장은 지구경계 결정기준의 범위 안에서 세부기준을 정할 수 있다.

② 시장·군수 또는 특별자치시장이 농촌마을보호지구 지정을 위해 계획관리지역을 변경하려고
하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 해당하는 경우에 한하여 도시·
군관리계획으로 결정할 수 있다.

③ 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려
하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여
야 한다.

1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려
하여야 한다.

0-1-2. 농촌마을보호지구 지정 제외

① 읍면소재지 및 농산어촌 중 다음의 경우에는 농촌마을보호지구 지정에서 제외한다.

1. 읍면소재지 중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 개발진흥지구
지정 또는 전면적 개발이 예상되는 지역
2. 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연마을

0-1-3. 농촌마을보호지구 지정의 변경 및 해제

① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식
품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여야 한다. 다만,
다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

농촌마을보호지구 면적의 100분의 10미만의 변경

단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경

② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황

4. 지구 변경 및 해제 사유
5. 주민 등 관계자 의견 등

0-1-4. 도서 등의 작성방법

- ① 농촌마을보호지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌마을보호지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

2절 농촌산업지구

0-2-1. 농촌산업지구 경계 결정

- ① 농촌산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 1. 농촌산업지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 전용공업지역, 일반공업지역, 성장관리계획에 따라 공장설치구역으로 정하는 계획관리지역에 지정한다. 다만, 계획관리지역이 농촌산업지구로 지정하려는 지역의 면적이 100분의 80 이상인 경우에는 생산관리지역, 보전관리지역의 면적을 20% 이내로 포함하여 지정할 수 있다.
 2. 농촌산업지구의 면적은 최소 5,000㎡ 이상인 경우로 제한한다.
 3. 농촌산업지구에 기존 시설이 아니라 신규시설이 입지하는 경우에는 부지면적의 20/100이내로 제한한다
 4. 농촌산업지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 평가 중간등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 중간등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

0-2-2. 농촌산업지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 농촌산업지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지장·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유

5. 주민 등 관계자 의견 등

0-2-3. 농촌산업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 농촌산업지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 농촌산업지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성비 일부 등을 지원할 수 있다

0-2-4. 도서 등의 작성방법

- ① 농촌산업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌산업지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

0-2-5. 지구계획 수립(산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준 의제하는 경우)

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 농촌산업지구를 지정하기 위해서 다음 각 호의 사항을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 수립한다.
 1. 토지이용계획
 2. 기반시설계획
 3. 건축 및 경관계획
 4. 환경관리계획
- ② 이외 세부적인 사항은 도시·군관리계획수립지침 별첨2 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준에 따른다
- ③ 농촌산업지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제79조에 따른 개발진흥지구에서의 건축제한에 해당하는 사항으로 이 법에 따라 정하지 않은 건축물을 건축할 수 없다.

3절 축산지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-3-1. 축산지구 경계 결정

- ① 축산지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 1. 축산지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 녹지지역, 생산관리지역, 계획관리지역, 농림지역에 지정한다. 다만, 계획관리지역이 농촌산업지구로 지정하려는 지역의 면적이 100분의 80 이상인 경우에는 생산관리지역, 보전관리지역의 면적을 20% 이내로 포함하여 지정할 수 있다.
 2. 축산지구의 면적은 최소 3,000㎡ 이상인 경우로 제한한다.
 3. 축산지구에 기존 시설이 아니라 신규시설이 입지하는 경우에는 부지면적의 20/100이내로 제한한다
 4. 축산지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 평가 중간등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 중간등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.

2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

0-3-2. 축산지구 지정의 변경 및 해제

① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 축산지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

0-3-3. 축산지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 축산지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 축산지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성비 일부 등을 지원할 수 있다

0-3-4. 도서 등의 작성방법

- ① 축산지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 축산지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

0-3-5. 지구계획 수립 (산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준 의제하는 경우)

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 농촌융복합산업지구를 지정하기 위해서 다음 각 호의 사항을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 수립한다.
 1. 토지이용계획
 2. 기반시설계획
 3. 건축 및 경관계획
 4. 환경관리계획
- ② 이외 세부적인 사항은 도시·군관리계획수립지침 별첨2 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준에 따른다
- ③ 농촌융복합산업지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제79조에 따른 개발진흥지구에서의 건축제한에 해당하는 사항으로 이 법에 따라 정하지 않은 건축물을 건축할 수 없다.

4절 농촌융복합산업지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-4-1. 농촌산업지구 경계 결정

- ① 농촌융복합산업지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
1. 계획관리지역에서 농촌융복합산업지구로 지정하려는 지역의 면적이 100분의 80 이상인 경우에는 생산관리지역, 보전관리지역의 면적을 20% 이내로 포함하여 지정할 수 있다.
 2. 농촌융복합산업지구의 면적은 최소 20,000㎡ 이상이면서 사업장 3개가 집적하는 경우로 제한한다.
 3. 농촌융복합산업지구에 기존 시설이 아니라 신규시설이 입지하는 경우에는 부지면적의 20/100이내로 제한한다
 4. 농촌융복합산업지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 평가 중간등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 중간 등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.
- ② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

0-4-2. 농촌산업지구 지정의 변경 및 해제

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 농촌융복합산업지구 면적의 100분의 10미만의 변경
 2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
- ② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
 2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황
 3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
 4. 지구 변경 및 해제 사유
 5. 주민 등 관계자 의견 등

0-4-3. 농촌융복합산업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 농촌융복합산업지구 지정을 통해 농촌 정주환경 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 이주대책 등을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 농촌융복합산업지구 지정을 통해 지역경제 활성화, 일자리 창출효과 등이 인정되는 경우 인허가, 세제감면, 조성비 일부 등을 지원할 수 있다

0-4-4. 도서 등의 작성방법

- ① 농촌융복합산업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농촌융복합산업지구 도서 등의

작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

0-4-5. 지구계획 수립 (산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준 의제하는 경우)

① 시장·군수 또는 특별자치시장은 농촌융복합산업지구를 지정하기 위해서 다음 각 호의 사항을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 수립한다.

1. 토지이용계획
2. 기반시설계획
3. 건축 및 경관계획
4. 환경관리계획

② 이외 세부적인 사항은 도시·군관리계획수립지침 별첨2 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준에 따른다

③ 농촌융복합산업지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제79조에 따른 개발진흥지구에서의 건축제한에 해당하는 사항으로 이 법에 따라 정하지 않은 건축물을 건축할 수 없다.

5절 재생에너지지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-5-1. 재생에너지지구 경계 결정

① 재생에너지지구의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1. 재생에너지지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 도시지역 중 녹지지역, 관리지역 중 생산관리지역 및 계획관리지역 및 농림지역에 지정한다.
2. 재생에너지지구의 최소규모는 5ha 이상으로 제한한다.
3. 재생에너지지구의 위치는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 입지적정성 평가 중간등급 이상에 해당하는 일단의 획지에 지정한다. 지구로 지정하고자 하는 획지에 중간등급 이하 토지가 차지하는 면적은 총면적의 10% 이하로 한다.

② 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.

1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

0-5-2. 재생에너지지구 지정의 변경 및 해제

① 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구의 변경 또는 해제를 신청하려는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획과 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획을 변경하여 법 제8조에 따른 주민 및 지방의회 등의 의견청취를 거쳐 결정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 해당하는 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 재생에너지지구 면적의 100분의 10미만의 변경
2. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경

② 지구 지정의 변경 및 해제를 위해 기본계획 및 시행계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적
2. 지구 내 토지이용 현황 및 주요 시설 현황

3. 지구의 주요 계획내용 및 관련사업 지정·추진 현황
4. 지구 변경 및 해제 사유
5. 주민 등 관계자 의견 등

0-5-3. 재생에너지지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 재생에너지지구 지정을 통해 농촌 에너지자립률 개선, 에너지취약계층 에너지복지 개선 효과 등이 인정되는 경우 농림축산식품부장관은 지구 조성비 일부와 세제지원, 신재생에너지 설치보조금 지원을 농촌협약으로 정하여 지원할 수 있다.
- ② 재생에너지지구 지정을 통해 마을관리협동조합을 설립하고 마을주민이 자율적으로 에너지자립률을 증대하는 경우 에너지이용 합리화 자금을 지원할 수 있다.

0-5-4. 도서 등의 작성방법

- ① 재생에너지지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 재생에너지지구 도서 등의 작성 방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

0-5-5. 지구계획 수립 (산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준 의제하는 경우)

- ① 시장·군수 또는 특별자치시장은 재생에너지구를 지정하기 위해서 다음 각 호의 사항을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 수립한다.
 1. 토지이용계획
 2. 기반시설계획
 3. 건축 및 경관계획
 4. 환경관리계획
- ② 이외 세부적인 사항은 도시·군관리계획수립지침 별첨2 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 기준에 따른다
- ③ 재생에너지지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제79조에 따른 개발진흥지구에서의 건축제한에 해당하는 사항으로 이 법에 따라 정하지 않은 건축물을 건축할 수 없다.

6절 경관농업지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-6-1. 경관농업지구 지정

- ① 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구·구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 특별자치시장이 축산지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에 첨부하여야 한다.
 1. 위치도, 시설배치도, 조감도
 2. 지정대상지역의 토지이용 현황에 관한 사항
- ③ 경관농업지구를 해제하려고 하는 경우 다음 각 호를 따른다
 1. 경관보전직불지역으로 경관농업지구로 지정한 경우 경관보전직불제의 해제규정을 따른다

2. 이외 경우 지구 면적의 10/100의 작물이 변경되었거나 다른 용도로 사용하는 경우

0-6-2. 경관농업지구 지정의 효과 및 특례 등

- ① 기존에 경관보전직불제로 지정·관리되어온 농지는 경관농업지구로 인정한다
- ② 경관보전직불지역으로 경관농업지구로 지정하는 경우 마을경관보전추진위원회를 이 법 제 23조에 따른 주민협의회로 인정한다

0-6-3. 도서 등의 작성방법

- ① 경관농업지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 경관농업지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

7절 농업유산지구 경계 결정 및 변경 등 기준

0-7-1. 농업유산지구 지정

- ① 지구경계는 지적, 지형, 용도지역·지구구역 등 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하고, 계획적 관리 및 정비가 가능하도록 가급적 정형화하여 다음 각 호를 고려하여 지정하여야 한다.
 1. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.
 2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 특별자치시장·축산지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에 첨부하여야 한다.
 1. 위치도, 시설배치도, 조감도
 2. 지정대상지역의 토지이용 현황에 관한 사항
- ③ 농업유산지구를 해제하려고 하는 경우 다음 각호를 따른다
 1. 국가중요농업유산으로 농업유산지구로 지정한 경우 국가중요농업유산의 해제규정을 따른다
 2. 이외 경우 지구 면적의 10/100이 전통농업시스템으로 경작하지 않거나 다른 용도로 사용하는 경우

0-7-2. 농업유산지구 지정의 효과

- ① 국가중요농업유산 핵심보전구역을 농업유산지구로 지정한 경우 국가중요농업유산제도 준수 사항을 따른다
- ② 농업유산지구 내 농업유산의 관리 및 활용에 관한 사항은 「농업유산 지정관리 기준」에 따른다.

0-7-3. 도서 등의 작성방법

- ① 농업유산지구의 선정 및 지정을 위해 작성하는 도서의 공간적 범위는 읍, 면으로 한다.
- ② 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 정하여 고시하는 농업유산지구 도서 등의 작성방법은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획수립지침 별첨 1. 계획 조서 및 도면 작성지침 3. 지구 결정(변경)조서에 관한 사항과 6. 농촌특화지구계획도 표시기준을 따른다.

8절 지정절차

0-8-1 주민제안 및 주민협정

- (1) 주민이 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제15조 및 이에 따른 시행령 제13조에 따라 농촌특화지구의 지정을 제안하고자 할 때 계획수립권자에게 미리 제안의 내용을 협의할 수 있다.
- (2) 주민이 제안하는 농촌특화지구는 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 정하는 농촌특화지구 종류별 지정가능지역에 해당하는 것을 원칙으로 한다.
- (3) 위에 해당하지 않는 경우 계획수립권자는 주민제안의 필요성과 지정에 따른 기대 효과 등을 기본계획에서 수행한 농촌특화지구 종류별 지정가능지역 검토과정을 준용하여 판단하여야 한다.
- (4) 기본계획의 농촌특화지구 종류별 지정가능지역에 해당하지 않는 주민제안이 시행계획에 반영되는 경우 기본계획을 변경한 것으로 본다.
- (5) 농촌특화지구의 지정, 개발 및 관리를 위해 주민 자치규약을 마련하고 이행하는 주민협정을 체결하고자 하는 경우 주민협정을 체결하는 자는 계획수립권자에게 미리 주민 자치규약의 내용을 협의할 수 있다.
- (6) 계획수립권자는 주민협정을 체결하는 자를 대상으로 농촌특화지구에 관한 학습 등 역량을 강화할 수 있도록 지원하여야 한다.

0-8-2 지정 및 고시

- (1) 농촌마을보호지구의 지정은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획과 도시·군관리계획으로 결정한다.
- (2) 농촌마을보호지구 이외의 농촌특화지구의 지정은 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획으로 결정한다.
- (3) 농촌특화지구의 고시는 토지이용규제기본법 시행령 제7조에 따른 지형도면등의 고시방법을 따른다.

[농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침. 별첨 0] 농촌특화지구조서 및 도면 작성지침

1. 농촌특화지구조서 작성

가. 조서의 종류

- (1) 용도지구 결정(변경)조서
- (2) 용도지역 결정(변경)조서

나. 조서 작성기준

- (1) 도시·군관리계획조서는 해당서식에 따라 정확히 작성한다.

다. 단위 표시기준

- (1) km², 천m², km, 천m인 경우에는 소수점 2자리까지 표시
- (2) m², m인 경우에는 단위 숫자로 표시
- (3) 특별한 경우에는 소수점 3자리까지 표시

2. 농촌특화지구 결정(변경)조서

○○ 지구

구분	도면표시번호	지구명	위 치	○○ 내용	면적 (㎡)	최초결정근거 (최초결정일)	비 고
신설							
기정							
변경							
폐지							

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 신설, 기정, 변경지역의 도면상 표시번호
- 지구명 : 동·리 또는 도로명칭 등을 사용하여 위치감이 있도록 함
- 위치 : 행정구역상 동·리명과 대표번지 기재
- 비고 : 특기사항 기재

<서식 1>

■ 변경사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 변경지역의 도면상 표시번호
- 변경내용 : 종별, 위치, 면적, 연장, 폭원 등 변경내역을 기재
- 변경사유 : 구체적으로 기재

3. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
공업 지역	소 계					
	전용공업지역					
	일반공업지역					
녹지 지역	소 계					
	보전녹지지역					
	생산녹지지역					
관리 지역	소 계					
	보전관리지역					
	생산관리지역					
	계획관리지역					
	농림지역					
	자연환경보전지역					
	미 지 정					

※ 미지정은 해면에 한한다.

〈서식 2〉

■ 행정구역별 지정내역(변경후)

구 분	합계(㎡)	면 적 (㎡)				비 고
		시·도	시·군·구	읍·면	동·리	
합 계						
공 업 지 역						
전용공업지역						
일반공업지역						
녹 지 지 역						
보전녹지지역						
생산녹지지역						
자연녹지지역						
관 리 지 역						
보전관리지역						
생산관리지역						
계획관리지역						
농 립 지 역						
자연환경보전지역						
미 지 정						

〈서식 3〉

■ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
						구체적으로 기재

※ 작성방법

- 도면표시번호 : 변경지역의 도면상 표시번호
- 용도지역 : 기정 : 당초 용도지역
 변경 : 변경되는 용도지역
- 면적 : 용도지역 변경후의 면적

4. 농촌특화지구계획도 표시기준

가. 도면표시의 기본원칙

- (1) 도면의 종류 : 1/1,000 또는 1/5,000 축척(1/1,000 또는 1/5,000 지형도가 없는 경우에는 1/25,000 지형도. 다만, 지형도가 없는 경우 해도해저지형도 등의 도면으로 지형도를 갈음할 수 있음) 지형도(수치지형도를 포함함)
 - 계획도가 2배 이상인 경우에는 계획설명서에 계획총괄도(1/50,000 이상의 지형도에 주요 농촌특화지구계획사항을 명시한 도면)를 포함시킬 수 있다.
- (2) 도면의 규격 : 국립지리원 발행 1/5,000 도면규격
- (3) 작성 및 확인공무원 등의 표시규격

구 분	입 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속					
직 위					
직 명					
성 명					
확인인					

※ 도면하단 좌측의 도곽 외부에 작성

(4) 도면 조건표의 작성기준

(가) 각 도면 매장마다 도면 일련번호를 부여하고 다음과 같은 조건표를 매장마다 표시한다.



(나) 농촌특화지구계획도면의 일련번호와 도곽을 표시한 총괄 조건도면을 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획도집 상부에 첨부하여 농촌특화지구도면의 구성상태를 알 수 있도록 한다.

(5) 농촌특화지구계획선의 표시

(가) 모든 농촌특화지구계획선은 적색으로 표시한다.

(나) 모든 농촌특화지구계획선의 수정은 원칙적으로 인정하지 아니하며, 특히 칼로 긁거나 채색 등으로 은폐하는 것을 엄금한다.

(6) 농촌특화지구계획 조서와 도면표시번호와의 관계

(가) 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 및 도시·군관리계획결정·변경결정 조서상의 도면 표시번호를 기입한다.

(나) 동일 지구 등이 2매 이상의 도면으로 작성될 때에는 매장마다 번호를 기입한다.

(다) 번호의 크기는 최대직경 1cm, 최대장변 1cm 이내로 한다.

(7) 농촌특화지구계획의 도면작성 : 계획 총괄도 등은 다음 요령에 의하여 기정은 흑색선으로, 신설·변경계획은 적색선으로 표시한다.

(가) 총괄계획도 (1/25,000) : 용도지역 이외의 사항은 최종 결정된 내용으로 표시하되, 시설별로 일련번호를 기입하여 종합도 및 조서와 대조가 가능하도록 한다.

(나) 종합도 (1/1,000 부터 1/5,000 까지) : 변경 및 신설된 사항을 적색선으로 표시하여 조서와 일치되게 번호를 부여하고, 투사지를 이용하여 기정사항을 흑색으로 표시하여 작성한다.

(다) 용도지역도 : 변경 및 신설부분에 대하여 축척 1/25,000과 1/1,000 부터 1/5,000 까지 도면 상호간 조서와 대조하여 일련번호를 기입하고 도면을 작성한다.

(8) 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획에서 농촌특화지구계획 재정비결정 신청시 첨부하여야 할 도면의 종류와 부수는 다음과 같다.

(가) 총괄도(1/25,000) : 5부

(나) 종합도(1/5,000) : 2부

- (다) 농촌특화지구도(1/25,000) : 3부(다만, 결정고시 도면은 축척 1/5,000 이상 도면 2부)
 (라) 토지이용현황도(1/25,000) : 1부

나. 농촌특화지구계획도면의 표시기준
 - 1/5,000 작성 기준

구 분	예 시 도	채 색	표시 방법
농촌마을보호지구		바탕 : 연한 노랑(255) 글씨 : 빨강	
농촌산업지구		바탕 : 연한 보라(000) 글씨 : 파랑	
축산지구		바탕 : 회색(000) 글씨 : 파랑	
농촌융복합산업지구		직선 : 회색(000) 글씨 : 파랑	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
재생에너지지구		직선 : 녹색(000) 글씨 : 파랑	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
경관농업지구		직선 : 초록(000) 글씨 : 초록	글꼴 : 명조체 기호간격 : 4mm ○내에 지구고유번호표시
농업유산지구		바탕 : 초록(000) 글씨 : 초록	

주 : ()는 Auto CAD 256 Color 기준

다. 이외 사항은 도시군관리계획수립지침 별첨1 도시군관리계획도 표시기준을 원용한다.

부록 3.

농촌특화지구 실증자료

1. 조사범위 구축

1) 농촌특화지구 관련 토지이용조사 범위

□ 지정여건 검토단계 조사항목

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명
시·군 단위	인문사회	관련 계획	상위계획 및 관련계획	지자체 내부자료	시·군기본계획, 농촌공간전략 및 활성화계획, 업무계획 등
		인구	총인구 및 변화추이	국가통계포털	읍·면별 인구추이, 행정리별 세대 및 인구수
시·군 단위	산업경제	산업특성	농가인구 추이	국가통계포털	농가 및 농가인구수, 연령별 농가인구수
			[농업] 작물 생산량	국가통계포털	식량작물 생산량, 특용작물·과실 생산량
			[축산업] 축종 및 사육두수	국가통계포털	읍·면단위 축종별 농장 및 사육기구수, 축종별 사육두수
면단위	공간환경	토지관리	관령 법령에 따른 지역·지구 지정현황	국가공간정보포털	용도지역·지구
면 단위	마을역량	인구구조	마을단위 총인구수	국토지리정보원	격자인구
			(연령별 인구구조) 마을단위 생산가능인구 비율, 고령인구비율, 유소년인구수	국토지리정보원	격자인구
			(기타) 귀농·귀촌인구수, 관계인구수	지자체 내부자료	(구득가능 데이터 없음)
	기반시설	주요도로 설치현황, 대중교통 운행현황	국가공간정보포털	도로중심선	
			환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 도로	
			지자체 내부자료	농어촌 (시내)버스시간표	
마을자산	역사 및 장소·경관자산	건축데이터민간 개방시스템	건축물대장상 용도		
		지자체 내부자료	문화·체육·교육·보육·복지·의료시설 등 (특이사항 없음)		
면 단위	유해영향성	토지이용혼합도	토지이용혼합지수	환경공간정보서비스	(보호용지) 토지피복도 중분류상 주거지역, 논·밭, 과수원 (위해용지) 토지피복도 세분류상 공업지역, 목장
		용도 규제대상 토지이용 규모	용도 규제대상 시설의 수량, 토지면적, 복합도	환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 단독·공동주거지역, 공업지역, 목장
		용도 규제대상 시설의 정주근접성	주택-용도 규제대상 시설 간 최근린거리 분석(중위값)	건축데이터민간 개방시스템	건축물대장상 용도(공장, 축사, 발전시설)
면	수요변화	공시지가 변화	최근 5~10년간 공시	지자체 내부자료	축사, 태양광발전시설 현황
				국가공간정보포털	개별공시지가

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명
단위		토지 불부합 규모	지가 변화율에 따른 토지구모	털	
			지목상 전·답, 임야에 서의 주택 등의 건축 행위 및 용도 규제대 상의 전용	국토지리정보원	토지특성도
		유휴·개발규모	유휴농지	지자체 내부자료	농지조사
			신축 및 개발행위	건축데이터민간 개방시스템	건축물대장상 준공년도
				국가공간정보포털	개발행위허가정보
지자체 내부자료	신축 및 개발행위 인허가 현황				

출처 : 연구진 작성

□ 농촌마을보호지구 관련 조사항목

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명
지구 단위	지구경계 결정원칙	용도지역과 관계	「국토계획법」에 따른 용도지역 지정현황	국가공간정보포털	용도지역·지구
			기개발범위 (시가화건조지역)	환경공간정보서비스	토지피복도 대분류상 시가화 건조지역
		지목의 구성	지목현황	국토지리정보원	토지특성도
		물리적 경계	지방도 이상의 도로 현황, 연속지적 현황, (소)하천구역 지정 현황	국가공간정보포털	(국도·지방도) 도로구간
				국가공간정보포털	연속지적
				국가공간정보포털	용도지역·지구
생활권의 범위	주요생활가로 (농촌생활서비스 및 근린생활서비스 분포 현황, 마을공간구조) 마을(도보)생활권	국토지리정보원	연속수치지형도 도로 중심선		
		건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(제1종근린생활시설 등)		
		현장조사 및 공간분석	-		
지구 단위	최소규모	주택호수 및 밀집도	주택 호수	건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(주택)
			주택 간 거리 (주택 간 최근린거리 최대값)	환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 단독주거지역, 공동주거지역
		지구 면적	전용취락지구 면적	계획을 통한 구적	-

출처 : 연구진 작성

□ 생산관련 농촌특화지구 및 입지적정성 검토 관련 조사항목

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명	
면 단위	입지 평가	입지 평가 요소	주거지	건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(주택)	
				환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 단독주거지역, 공동주거지역	
			농지	국가공간정보포털	용도지역·지구(농업진흥구역)	
				환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 경지정리된 논·밭	
			도로		국토지리정보원	연속수치지형도 도로
					환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 도로
			하천		국가공간정보포털	용도지역·지구(하천구역, 소하천구역)
					환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 하천
			경사율	국가공간정보포털	토양경사도	

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명
			조사	환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 목장
				건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(축사)
				국토지리정보원	토지특성도(지목상 목장용지)
				지자체 내부자료	조사 현황
		태양광 발전 시설	건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(발전시설)	
			지자체 내부자료	태양광발전시설 현황	
법적 불가 지역	용도 규제대상 시설의 법적 입지 불가·제한 구역 현황	국가공간정보포털	용도지역·지구		
		법제처	관련 법령 ※「국토계획법」, 「농지법」, 초지법, 하천법·소하천정비법, 가축분뇨법·가축사육제한조례, 자연환경보전법, 야생생물법, 수도법, 자연공원법, 개발제한구역법, 문화재보호법, 군사기지법 등		
면 단위	이격 거리	마을 간 거리	마을회관(또는 경로당) 간 최근린거리의 평균값	지자체 내부자료	복지시설(마을회관 및 경로당) 현황
			주택-용도 규제대상 시설 간 거리	주 택 - 용 도 규제대상 시설 간 최근린거리 분석(최대·최소·평균·중위값)	포털 지도서비스 직접 조사
		환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 단독·공동주택지역, 공업지역, 목장		
			건축데이터민간개방시스템	건축물대장상 용도(주택, 공장, 축사, 발전시설)	
지자체 내부자료	조사, 태양광발전시설 현황				
지구단위	입지 규제 구역 구분	행정구역	읍·면, 행정리 경계	국가공간정보포털	행정구역 시·군·구, 읍·면·동, 리(법정동)
		도로	지방도 이상의 도로, 대중교통 운행 도로 현황	국가공간정보포털	(국도·지방도) 도로구간
			국토지리정보원	연속수치지형도 도로	
		기타	인근 마을, 농촌특화지구 지정 예정지, 지구단위 계획구역 등	지자체 내부자료	농어촌 (시내)버스시간표
			환경공간정보서비스	토지피복도 세분류상 단독주택지역, 공동주택지역	
		국가공간정보포털	용도지역·지구(지구단위계획구역)		

출처 : 연구진 작성

범위	부문	주요항목	세부항목	출처	데이터명
지구 단위	지정여건	토지 확보여건	토지매각의사, 토지이용현황(경작 및 개발행위 예정 여부), 지역주민 동의 등	현장조사	-
			규모 적정성	이전 대상 시설의 연면적 또는 부지면적의 합산규모, 시·군계획조례에 따른 용적 상한	건축데이터민간개방시스템
	국토지리정보원	토지특성도(지목상 공장용지, 목장용지)			
	지자체 내부자료	조사·태양광발전시설 현황			
법제처, 시·군홈페이지	시·군계획조례				

출처 : 연구진 작성

2. 농촌마을보호지구 선정기준 검토결과

□ 검토방향

- 전국 대상 농촌의 면소재지¹⁾ 및 일반 마을 대상 지정의 우선순위를 고려할 수 있는 기준 도출과정, 분석방법 및 프로세스 검토

1) 기준 1. 토지 혼재도

- 농촌 마을 정주성을 침해하는 토지이용 문제 수준을 판단하기 위해 난개발 지수를 선정기준으로 검토
- 난개발 지수 중에서 엔트로피 지수 및 토지이용혼합지수를 활용하여 농지 등 보호요소의 용지와 위해용도 간 토지이용 혼재도 파악

표. 난개발 개념과 주요 난개발 지수

개념	관련 지표
기반시설 부족 ¹⁾	- 기반시설을 측정하기 위한 많은 지표가 있으나, 대체로 교통관련 지표(도로율, 도로면적, 통근시간 등) 활용 - 인구증가율(수요) 대비 도로면적 증가율(공급) 지표를 활용한 연구가 많으며, 그 밖에 시가지면적 대비 도로율, 통근통행시간 등 적용하나 활용사례는 많지 않은 편
계획없는 개발 ²⁾	- 계획 여부를 측정하기 위한 지표 또는 기준을 마련하기 어렵기 때문에, 현재까지 계획 여부를 난개발 지표로 활용한 연구는 거의 없음. 다만, 이영재(2015)의 연구에서는 전체 공장 중 개별입자공장의 비율을 바탕으로 난개발 사례지역을 도출한 바 있음
주변과 어울리지 않는 개발(토지이용 외 부불경제) ³⁾	- 개발의 총량적 측면 보다는 어디에 입지하는가를 따지는 위치적인 요소가 강함. 특히, 공장-주거 혼재형 난개발 등 어떤 시설이 어떤 모습으로 입지하는 지에 관심을 둬. 이에 따라, 토지이용혼재도(엔트로피지수(LUM), 주변토지용도 비율분석(200m기준), 인접필지 용도별 경계길이 분석 등), 토지이용분산도(Global Moran'I, 커널밀도 등) 활용

출처: 여혜진 외, 2023, 농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구에서 수행한 위탁용역(농촌 난개발 대응을 위한 토지이용관리체계 개선방안) 내용 참고 재정리

주 1. 이상현(2001), 정현욱(2003), 김재익(2008), 이승욱(2009), 이경주(2012) 등의 연구가 있음

주 2. 이상현(2001), 정현욱(2003), 김재익(2008), 이경주(2012), 김영환(2015)의 연구가 있음

주 3. 이영재(2015), 김동근(2016)의 연구가 있음. 주로 운용되는 분석지표는 입지패턴 평가에 활용되는 최근린군집분석, Moran's I, 공간난개발지수, 토지이용 혼재도 평가에 활용되는 엔트로피지수, LUM, 주거-공장 혼재도, 주거환경 적합성 평가에 활용되는 주거환경 만족도 분석, 환경정의지수, 주거환경위험지수 등이 있음

① 엔트로피 지수

• 산출 방법

- 토지피복도 세분류 DB 활용, 농업용지와 위해용지로 평가지표 2가지에 대해 17개 행정리 마을회관 기준 반경 1km 내 엔트로피값 도출

1) 읍소재지도 농림축산식품부가 소관하는 농촌에 해당하지만 용도지역 지정상황 및 도시지역 지정규모, 실제 토지이용, 중심지 위상 측면에서 도시지역에 해당한다고 보는 일반적인 견해를 참고하여 농촌마을보호지구 지정대상 검토범위에서 제외함. 면소재지는 도시지역으로 지정되어 있는 경우도 많고 시가화된 농촌이라고 할 수 있지만 도시적 토지이용과 농촌적 토지이용이 혼재하며, 개발밀도가 낮고, 도시지역이 지정되지 않고 계획관리지역만 지정된 경우도 많으므로 지역의 상황에 따라 지정대상에 포함하도록 검토범위에 포함

• 산출 결과

- 분석대상 범위 17곳에 대해 최소값 0.149 ~ 최대값 0.245 도출
- 상위값과 하위값의 편차가 낮아, 엔트로피값으로 지구 지정의 선정기준 활용하기에는 변별력이 낮은 것으로 판단
- 위해용지의 상대지표를 농지에 제한한 점과 검토대상의 범위가 너무 크게 설정된 것이 낮은 변별력의 원인으로 판단

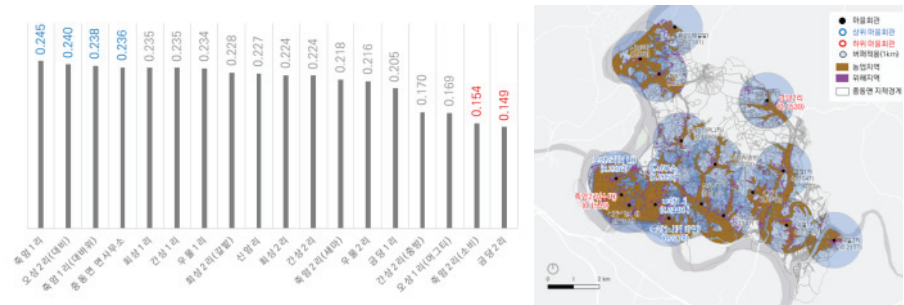


그림. 상주 중동면 엔트로피 지수 분석 결과

출처 : 상주 기술진 작성

① 토지이용혼합지수(LUMI)

□ 활용목적

- 토지이용 혼재도의 정량적 수치화를 통해 농촌 토지이용의 공간적 부조화가 심각한 곳을 지구 선정기준으로 검토
- 토지이용혼합지수(LUMI)
 - 토지이용의 혼재를 측정하는 다양한 지표 중 용도가 2개 이상이고 통합적 방법을 사용하는 가장 효율적인 지표로 엔트로피 계열 중 하나²⁾
 - 유형들의 분포가 균등한가, 소수의 유형이 지배적인 비율을 가지는가를 나타내는 지표로, LUMI값의 범위는 (단일 용도) 0에서 (혼합 용도) 1까지 산출



그림. 토지이용 혼합도 측정지표 및 토지이용혼합지수 산출법

출처 : 상주 기술진 작성

2) 임하나, 2015, 보행량에 영향을 미치는 토지이용 다양성 엔트로피 지수의 개발과 유용성 검증

□ 산출 방법

- 1단계. 평가지표 설정³⁾
 - 토지피복도 상 41개 분류 중 보호용지와 위해용지, 2가지로 재분류 분석 시행
 - (보호용지) 단독주택, 경지정리 된 논, 경지정리 된 밭, 과수원
 - (위해용지) 공업시설, 도로, 환경기초시설(폐기물처리시설, 환경오염방지시설, 오수처리시설 등), 목장양식장(면적 300㎡ 이상)
- 2단계. 대상 설정
 - 마을경계로부터 300m 반경 이내를 검토 대상으로 설정
- 3단계. 토지이용혼합지수값 도출
 - 도출된 LUMI 상위값을 통해 마을별 보호용지와 위해용지의 토지이용 혼재도 검토
 - 이후 정규화를 통해 농촌마을보호지구 선정에 점수 반영

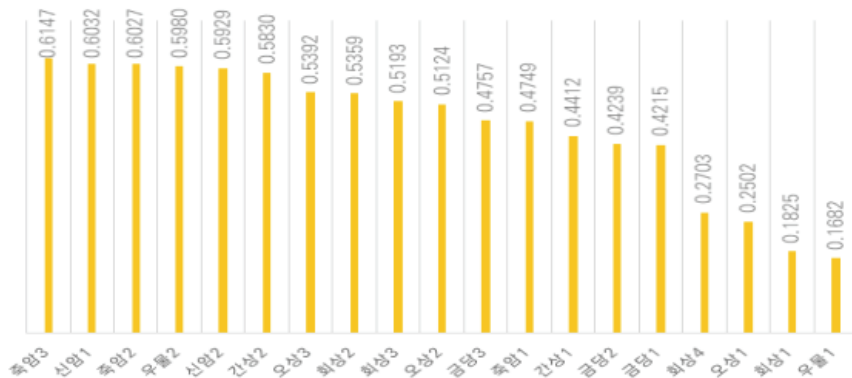
□ 산출 결과

- 토지이용 혼재도가 가장 높은 3개 지역의 토지이용혼합지수 값은 0.6 이상, 가장 낮은 4개 지역은 0.3 이하로 도출
- 평가지표의 범위 조정과 검토대상 범위 축소를 통해 지구 지정의 선정기준으로 활용 가능하고 보다 효과적인 난개발 지수 도출

표. 상주 중동면 토지이용혼합지수(LUMI) 산출 결과

구분	해당 행정리	토지이용혼합지수	결과
토지이용혼재도가 높은 지역 (상위 3개 지역)	죽암3리	0.6147	0.6 이상
	신암1리	0.6032	
	죽암2리	0.6027	
	우물1리	0.1682	0.3 이하
회상1리	0.1825		
오상1리	0.2502		
회상4리	0.2703		

출처: 상주 기술진 작성



3) 선행연구에서 제시한 보호요소를 보호용지로, 정주성을 침해하는 위해시설을 위해용지로 서술

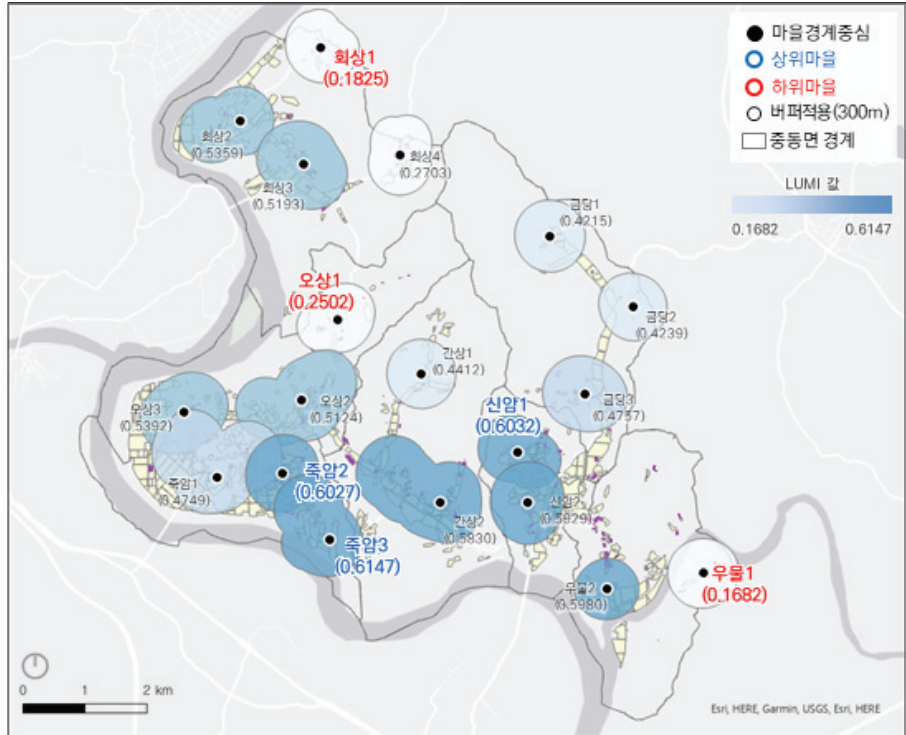


그림. 상주 중동면 토지혼합지수 분석 결과
출처 : 상주 기술진 작성

2) 기준 2. 토지이용 경합

□ 활용목적

- 위해용도(용도 규제대상) 수량·규모·복합도, 주택과 근접관계 등의 토지이용 실태와 생활·생산·자연환경 관련 토지 전용, 토지수요 변화에 따른 토지이용 경합을 상대적으로 검토하여 지구 선정 근거로 활용
- 농촌마을보호지구와 생산 관련 농촌특화지구 선정조건 통합적 판단

□ 검토 방법

- 행정리 단위, 혹은 농촌마을 단위 위해용도 토지이용 군집도 시각화 및 개소 수·규모·시설유형 복합도 비교
- (전제) 현재 농식품부가 지원하는 농촌공간정비사업지침에서 위해용도로 간주하고 있고, 「농촌공간재구조화법」 제2조 농촌위해시설에 대한 농식품부장관이 정하는 시설로 정의될 것으로 볼 수 있는 위해용도를 우선 실증 대상 범위로 설정

□ 검토대상

표. 대상 건축물 유형

대분류	중분류	소분류
위해생산시설	공장	㉠ 일반 공장
		㉡ 제조업소 (소규모 공장)
		㉢ 농축산물 가공처리시설
	창고	㉣ 창고 (생동창고 포함)
		㉤ 물류터미널, 집배송시설
		㉥ 농수산물 유통시설
	위험물 저장 및 처리시설	㉦ 주유소
		㉧ 액화석유 충전소·취급소
		㉨ 위험물 제조·보관·취급 (도로, 유독물, 화약류)
	자동차 관련 시설	㉩ 폐차장
	동물 관련 시설	㉪ 축사 (소, 닭, 돼지 축사 등)
		㉫ 가축시설 (가축시장 포함)
	자원순환 관련 시설	㉬ 도축장, 도계장
㉭ 하수 등 처리시설		
㉮ 고물상		
발전시설	㉯ 폐기물 재활용·처분시설	
	㉺ 태양광발전시설	
유희시설	유희시설	㉻ 빈집
		㉼ 폐창고
		㉽ 장기방치건물

출처 : 여해진 외, 공동화되는 농촌의 미시적 공간 재구조화 전략 연구 (가제) 내용을 참고로 연구진 작성

- **위해 생산시설**
 - 전차연구의 결과를 토대로 건축물 시행령 별표1. '용도별 건축물의 종류'의 17~19, 20의 다목, 21의 가~라목, 22, 25에 해당하는 시설
 - 이 중에서 실증 대상은 공장, 축사, 태양광발전시설로 한정하여 분석함. 공간 정보는 축사의 경우 오픈데이터의 부정확도가 커서 부여군 내부자료 활용, 공장, 발전시설(태양광발전시설)은 건축물대장자료 활용
- **유희시설**
 - 그 밖의 빈집, 폐창고, 장기방치건물 등 농촌공간정비사업지침에서 용도 규제 및 토지이용 재배치가 필요하다고 판단하고 있는 유희시설

① 위해 생산시설의 수량, 규모, 용도복합도

□ 위해 생산시설의 수량

- 행정리 단위 위해생산시설의 개소수 비교
- 부여 은산면 내 축사 297개소, 공장 8개소, 태양광발전시설 8개소가 입지하며 축사로 인한 토지이용 갈등 상당히 심각한 수준
- **검토 결과**
 - 위해 생산시설의 수량이 가장 많은 상위 4개 지역은 평균 20개소 이상, 가장 적은 8개 지역은 평균 7개소 이하로 도출

표. 부여 은산면 위생생산시설의 수량 검토 결과

구분	해당 행정리	위생생산시설 수량 (개소)	결과
위생생산시설 수량이 많은 지역 (상위 4개 지역)	홍산2리	22	평균 20 이상
	금공리	20	
	은산2리, 가중리	19	
	홍산1리	4	
위생생산시설 수량이 적은 지역 (하위 8개 지역)	각대리	6	평균 7 이상
	용두리	7	
	경둔1리, 내지1리, 내지2리	8	
	가곡2리, 오번2리	9	

출처 : 연구진 작성

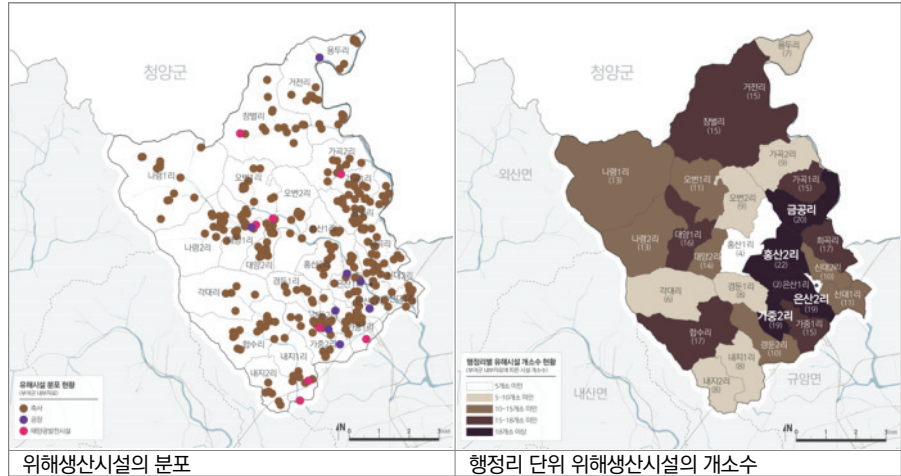


그림. 부여 은산면 위생생산시설의 분포 및 개소수 현황

출처 : 부여 기술진 작성

□ 위해용도의 토지구모

- 농촌마을 단위(27개 행정리의 마을회관 기준 반경 500m 이내) 위해용도 토지면적 규모 비교
- 면소재지 인근지는 주택-공장 간, 외곽 농촌마을지역은 주택-축사 간, 산지에 인접한 태양광발전시설은 임야와의 토지이용 경합 발생 예상
- 검토 결과
 - 축사용도 토지구모가 가장 큰 상위 5개 지역은 20만㎡ 이상, 가장 적은 8개 지역은 5천㎡ 이하로 도출
 - 공장용도 토지구모가 가장 큰 상위 3개 지역은 20만㎡ 이상, 가장 적은 21개 지역은 해당없음
 - 태양광발전시설 용도 토지구모가 가장 큰 상위 3개 지역은 5천㎡ 이상, 가장 적은 21개 지역은 해당없음

표. 부여 은산면 위해용도 토지구모 검토 결과

구분	해당 행정리	위해용도 규모 (㎡)	결과
축사	대양2리	35,227	20만㎡ 이상
	가중2리	32,572	

(상위 5개 지역)	경둔2리	29,002		
	가중1리	27,885		
	홍산2리	21,866		
	내지2리	1,646		
	용두리	2,889		
	오번1리	3,056		
	나령1리	3,312	5천㎡ 이하	
토지구모가 작은 지역 (하위 7개 지역)	홍산1리	3,753		
	거전리	3,965		
	내지1리	4,660		
	가중2리	44,306		
	대양1리	28,834	20만㎡ 이상	
	가중1리	26,920		
	공장	토지구모가 작은 지역 (하위 21개 지역)	20개 행정리	없음
토지구모가 큰 지역 (상위 3개 지역)		나령1리 외 20개 행정리	0	
태양광 발전 시설	토지구모가 큰 지역 (상위 3개 지역)	내지1리 대양1리 장벌리	6,858 6,726 5,592	5천㎡ 이상
	토지구모가 큰 지역 (하위 21개 지역)	나령1리 외 20개 행정리	0	없음

출처 : 연구진 작성

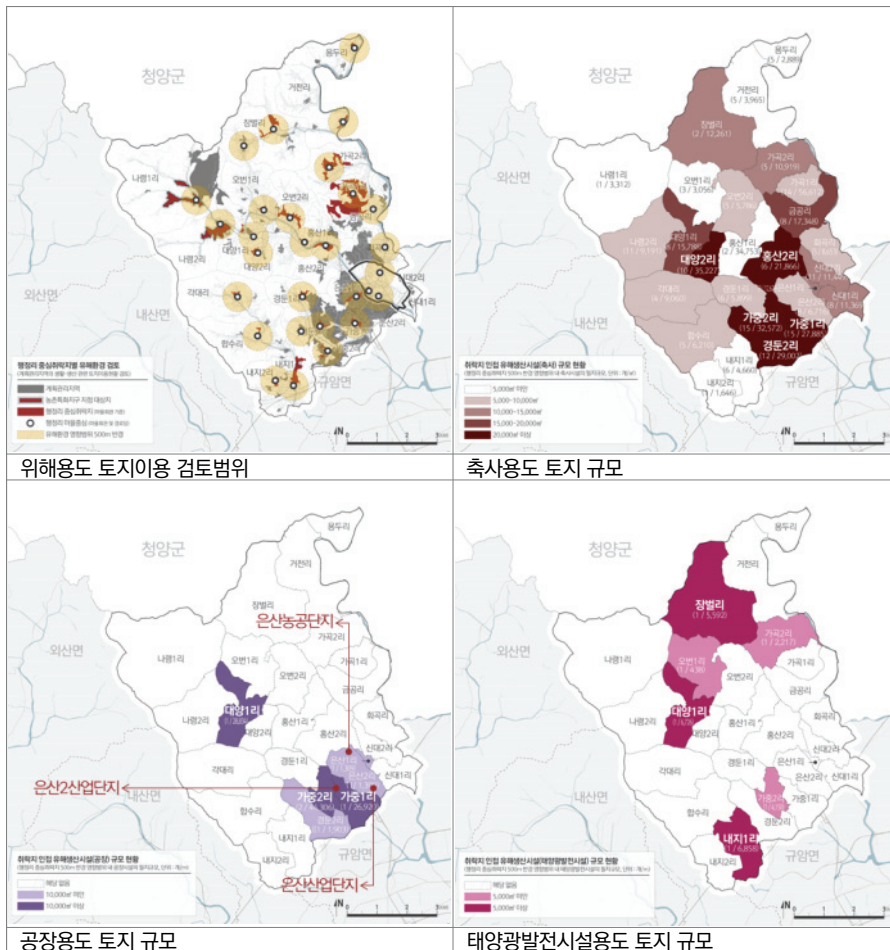


그림. 부여 은산면 위해용도 토지구모 현황

출처 : 부여 기술진 작성

□ 위해용도의 복합 수준

- 행정리 단위 위해용도 토지이용의 시설 유형 복합현황 검토
- 면소재지를 포함, 도로교통 여건이 양호할 수록 위해용도의 규모와 복합도가 증가하는 경향
- 도로 등의 기반시설을 따라 생활용도와 위해용도 간 토지이용이 동시에 밀집하여 갈등관계가 악화될 것으로 예상
- 검토 결과
 - 위해용도 복합도가 가장 큰 상위 3개 지역은 축사, 공장, 태양광발전시설의 유형이 모두 입지한 복합도 3
 - 가장 적은 지역은 3개 시설 중 1개의 유형만 있는 복합도 1로 도출

표. 부여 은산면 위해용도 복합도 검토 결과

구분	해당 행정리	위해용도 토지규모 (㎡)	결과
복합도가 높은 지역 (상위 3개 지역)	가중2리	133,713	복합도 3
	가중1리	86,097	
	대양1리	70,493	
축사+공장+태양광발전시설			
복합도가 낮은 지역 (하위 17개 지역)	나령1리 외 17개 지역	-	복합도 1
	축사 or 공장 or 태양광발전시설		

출처 : 연구진 작성

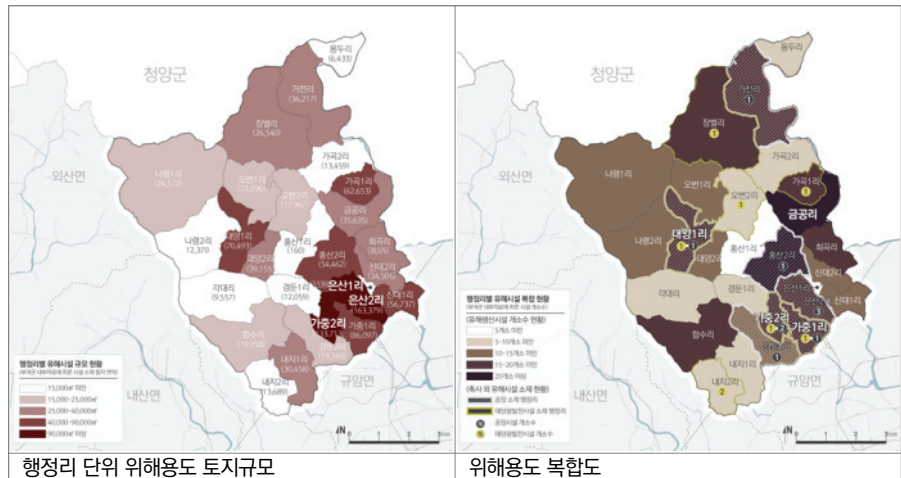


그림. 부여 은산면 위해용도 규모 및 복합도 현황

출처 : 부여 기술진 작성

② 위해 생산시설의 근접성

□ 주택-위해 생산시설 간 최근린거리

- 위해생산시설의 주택 근접관계에 따른 토지이용 경합도 비교 검토를 통해 농촌마을로부터 최소 이격거리 기준의 근거로 활용 가능

- (방법) 건축물대장상 주택의 중심점 기준 가장 근접거리에 위치한 위해생산시설 중심점 간 거리 분석
- 검토 결과
 - 주택-축사, 주택-공장, 주택-태양광발전시설 간 최근린거리 분석을 통해 평균값, 중위값, 최소값, 최대값 도출
 - 주택-축사 간 최근린거리 중위값은 109.28m로, 공장과 태양광발전시설(중위값 1km 이상)에 비해 1/10 이하 수준

표. 주택-위해생산시설 간 최근린거리 분석 결과

구분	평균값 (m)	중위값 (m)	최소값 (m)	최대값 (m)
주택-축사	145.45	109.28	0.56	958.11
주택-공장	1,420.80	1,251.99	40.88	4,686.77
주택-태양광발전시설	1,414.37	1,423.92	41.85	4,582.92

출처: 연구진 작성

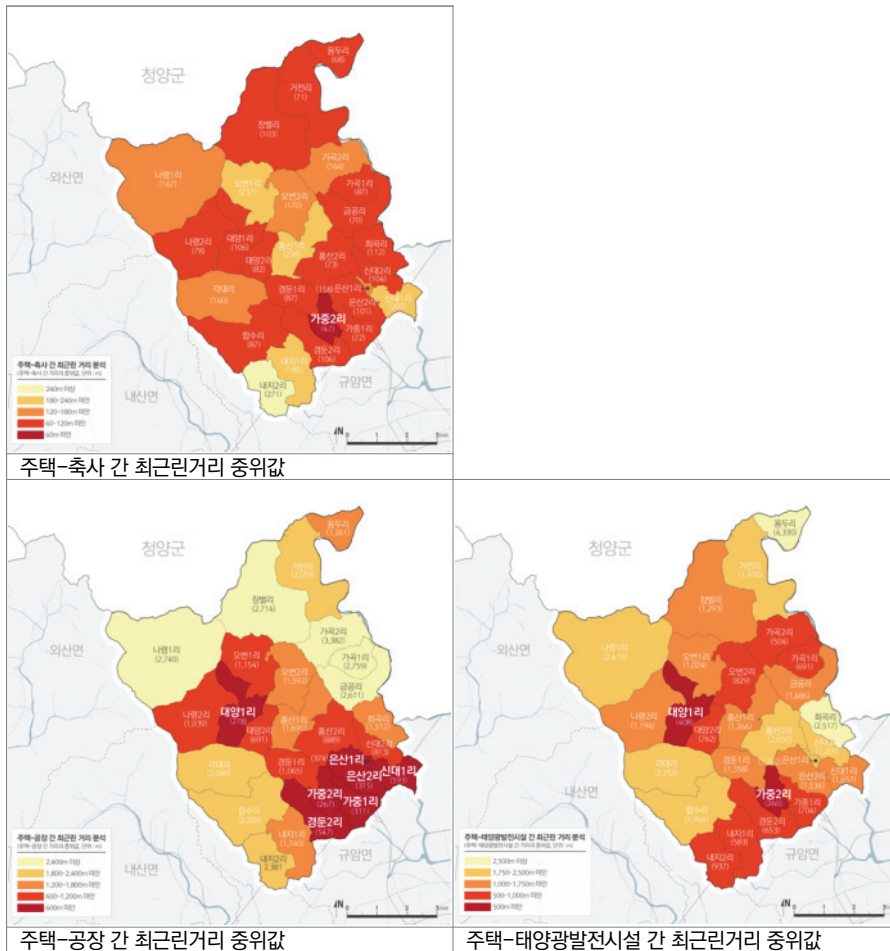


그림. 부여 은산면 주택-위해생산시설 간 최근린거리 분석

출처: 부여 기술진 작성

③ 지목과 용도 불부합

□ 생산 및 자연용도 토지의 불부합 규모 검토

- **(방법)** 지목과 건축물 용도의 미스매칭에 따른 토지이용 경합실태 검토를 위해 생산·자연용도 필지와 건축물 용도상 생활·위해용도 필지의 교차분석 실시
- **(대상)** 생산·자연환경의 범주는 지목상 전·답, 과수원에 해당하는 농지로서의 생산용도와 임야에 해당하는 자연용도 필지를 대상으로 함. 생활용도 시설의 범주는 건축물대장상의 주택, 근린생활시설, 상업 및 업무시설, 학교·체육시설 등의 용도를 대상으로 함. 위해용도 시설의 범주는 축사(부여군 내부자료), 건축물대장상의 공장, 발전시설(태양광발전시설)을 대상으로 함

• 검토 결과

- 지목과 건축물 용도의 불부합이 많은 지역일수록 토지이용의 수요변화가 많이 발생하는 지역으로 해석
- 전·답 등의 농지의 주택 및 위해생산시설 전용으로 인해 농지면적의 보전에 취약하고, 산지(임야)의 경우 산지훼손 우려
- 농지는 생활 전용률이 1.4배 더 높고 산지는 생산 전용률이 1.28배 더 높음

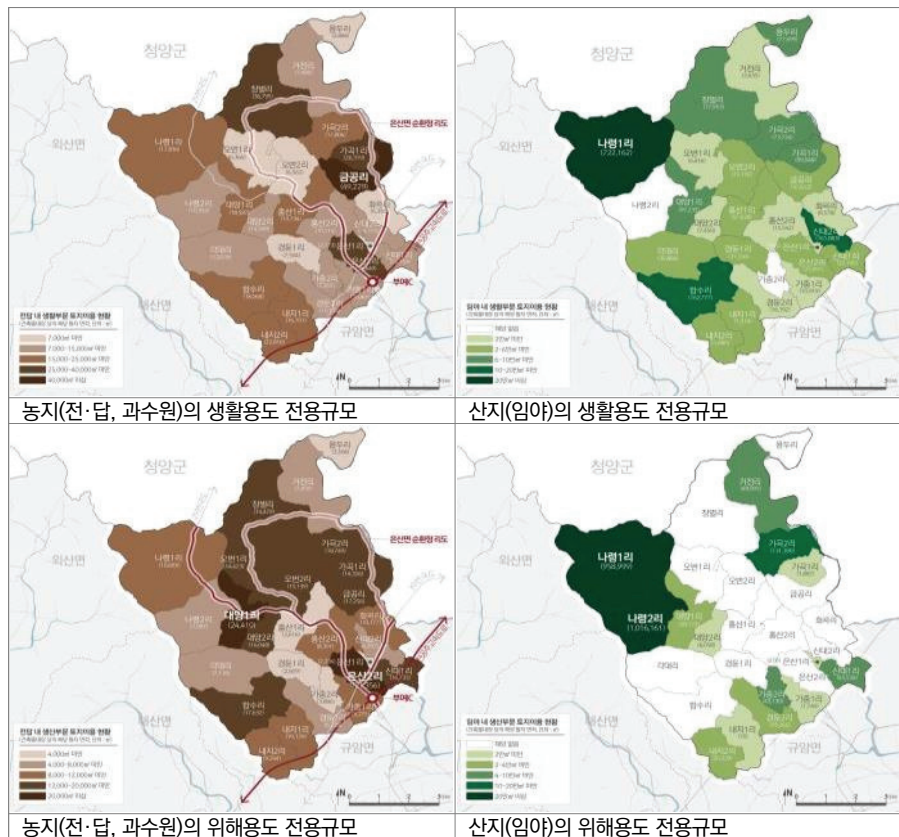


그림. 부여 은산면 생산·자연용도 토지의 불부합 규모 현황-1

출처: 부여 기술진 작성

- 농지와 산지의 생활용도 불부합 규모가 가장 큰 상위 6개 지역은 10만㎡ 이상
- 농지와 산지의 생활용도 불부합 규모가 가장 작은 하위 6개 지역은 1.5만㎡ 이하로 도출
- 농지와 산지의 유해용도 불부합 규모가 가장 큰 상위 3개 지역은 10만㎡ 이상
- 농지와 산지의 유해용도 불부합 규모가 가장 작은 하위 7개 지역은 1만㎡ 이하로 도출

표. 부여 은산면 생산·자연용도의 토지이용 불부합 규모 검토 결과

구분	해당 행정리	불부합 규모 (㎡)	결과	
생활 용도 경합	불부합 규모가 큰 지역 (상위 6개 지역)	나령1리	739,998	10만㎡ 이상
		합수리	180,845	
		신대2리	176,038	
		가곡1리	125,403	
		대양1리	115,819	
		장벌리	114,748	
	불부합 규모가 작은 지역 (하위 6개 지역)	은산1리	2,336	1.5만㎡ 이하
		가중2리	7,265	
		거전리	10,315	
		나령2리	10,352	
		오번1리	12,782	
		회곡리	14,734	
위해 용도 경합	불부합 규모가 큰 지역 (상위 3개 지역)	나령2리	1,023,248	10만㎡ 이상
		나령1리	969,684	
		가곡2리	150,139	
	불부합 규모가 작은 지역 (하위 7개 지역)	은산1리	2,606	1만㎡ 이하
		홍산1리	2,616	
		경둔1리	2,829	
		용두리	3,504	
		신대2리	6,297	
		각대리	7,116	
		홍산2리	8,301	

출처: 연구진 작성

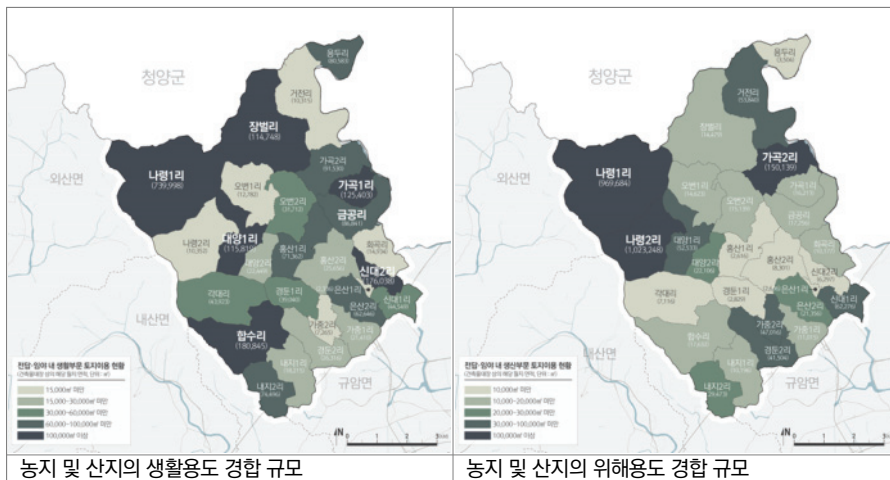


그림. 부여 은산면 생산·자연용도 토지의 불부합 규모 현황-2

출처: 부여 기술진 작성

④ 토지수요 변화

- 고령화, 인구감소, 지역여건 등에 따른 수요변화로 인한 유휴농지 및 최근 지목변화 규모와 신축행위 건수 분석

□ 유휴농지 규모

- 농가 고령화 및 농촌의 생산활동 축소에 따른 재자연화, 농지보전(식량안보) 등의 토지관리 필요성을 근거로 지구의 선정기준 활용에 적합
- **(방법)** 지자체 농지조사 DB의 유휴농지의 행정리별 규모 산출
- 검토 결과
 - 경사도와 표고가 높은 지역일수록 영농여건 불리로 인해 경작 포기 농지가 많아지는 경향
 - 유휴농지 규모가 가장 큰 상위 5개 지역은 10만㎡ 이상, 가장 작은 하위 7개 지역은 5만㎡ 이하로 도출

표. 부여 은산면 생산·자연용도의 토지이용 불부합 규모 검토 결과

구분	해당 행정리	유휴농지 규모 (㎡)	결과
유휴농지 규모가 큰 지역 (상위 5개 지역)	나령2리	142,361	10만㎡ 이상
	장벌리	137,042	
	합수리	119,812	
	금공리	111,651	
	나령1리	101,571	
유휴농지 규모가 작은 지역 (하위 7개 지역)	은산1리	9,122	5만㎡ 이하
	가중2리	23,805	
	가곡1리	32,969	
	가중1리	37,816	
	경둔2리	41,138	
	경둔1리	42,967	
	대양2리	43,420	

출처 : 연구진 작성

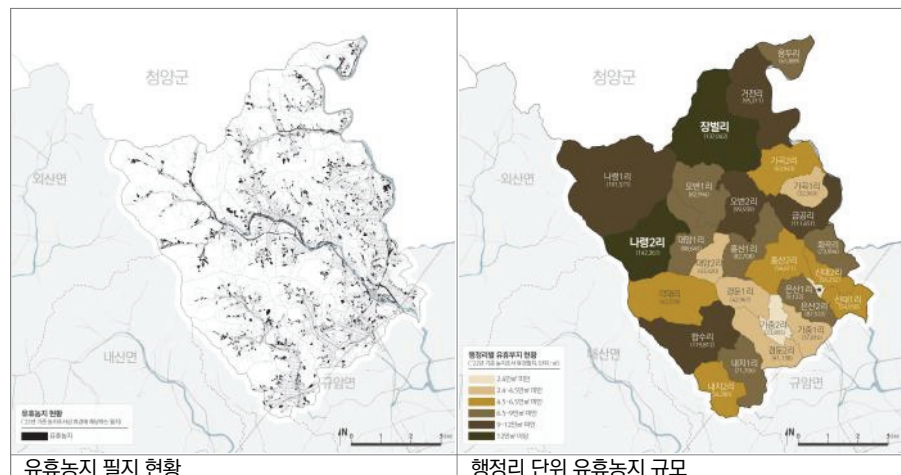


그림. 부여 은산면 유휴농지 규모 현황

출처 : 부여 기술진 작성

□ 지목변화 규모

- 토지의 지목변화는 지역의 토지수요 변화에 따른 대응방안 마련이 필요한 지역으로 판단할 수 있다고 보아 지구의 선정기준으로 활용 가능
- **(방법)** 기준년도와 비교연도의 지목DB의 차가 0이 아닌 필지 대상 분석
- 검토 결과
 - `18~`22년까지 최근 5년 이내 지목변화 검토
 - 골프장 건설 및 도로 개통에 따른 대규모 지목변화 제외
 - 대부분 전·답에서 대지, 공장 및 목장용지, 잡종지(태양광발전시설)로 변경
 - 은산면의 경우 서부내륙고속도로 개통에 따른 기대수요요인에따른 변화
 - 지목변화 규모가 가장 큰 상위 6개 지역은 5만㎡ 이상, 가장 작은 하위 4개 지역은 5천㎡ 이하로 도출

표. 부여 은산면 생산·자연용도의 토지이용 불부합 규모 검토 결과

구분	해당 행정리	지목변화 규모 (㎡)	결과
지목변화 규모가 큰 지역 (상위 6개 지역)	은산2리	189,096	5만㎡ 이상
	내지1리	82,992	
	홍산2리	71,512	
	거전리	70,036	
	오번2리	64,452	
	홍산1리	61,328	
유흥농지 규모가 작은 지역 (하위 5개 지역)	회곡리	2,641	5천㎡ 이하
	가중1리	2,907	
	경둔1리	3,328	
	용두리	4,189	

출처 : 연구진 작성

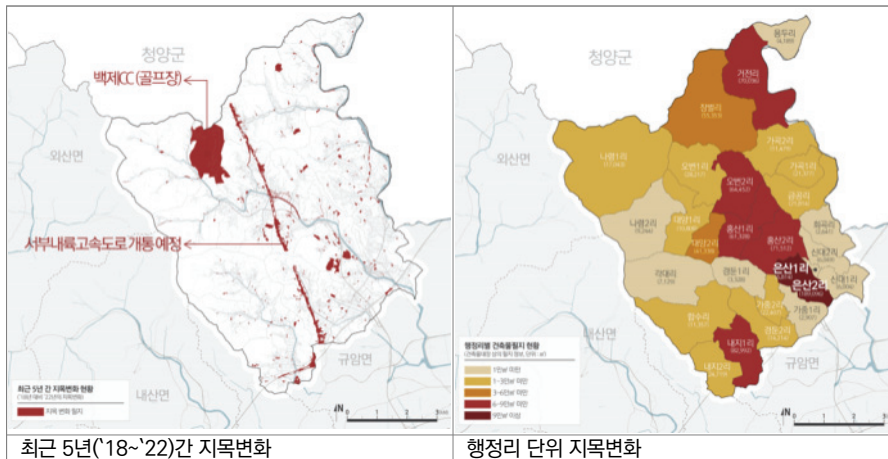


그림. 부여 은산면 지목변화 현황

출처 : 부여 기술진 작성

□ 신축행위 건수

- 신축행위 건수는 대부분 주택용도 건축물에 집중되어 있어 주택수요에 대한 장기적인 토지이용계획 필요성에 따라 지구의 선정기준 활용 가능
- **(방법)** 건축물대장상의 준공년도 DB를 활용하여 해당연도의 자료 구축

• 검토 결과

- '08~'22년까지 지난 15년 간 누적건수와 '18~'22년간 최근건수 검토
- 신축행위 누적건수가 가장 많은 3개 지역은 40건 이상, 가장 적은 6개 지역은 20건 이하로 집계
- 최근 신축건수가 가장 많은 상위 4개 지역은 15건 이상, 가장 적은 15개 지역은 5건 이하로 집계

표. 부여 은산면 신축행위 건수 검토결과

구분	해당 행정리	신축행위 (건)	결과
지난 15년간 누적 건수	신축행위 건수가 많은 지역 (상위 3개 지역)	은산2리	64
		금공리	42
		대양1리	41
최근 5년간 건수	신축행위 건수가 적은 지역 (하위 6개 지역)	각대리	7
		경둔1리	11
		용두리, 은산1리	13
		가곡1리	14
		오번1리	18
		나령1리	23
		금공리	20
최근 5년간 건수	신축행위 건수가 많은 지역 (상위 4개 지역)	대양1리	19
		나령2리	16
		가곡1리	0
		내지1리, 홍산1리, 경둔1리	2
		은산1리, 신대1리, 경둔2리, 오번1리	3
		신대2리, 홍산2리, 내지2리, 오번2리, 가곡2리, 용두리	4
		각대리	5

출처 : 연구진 작성

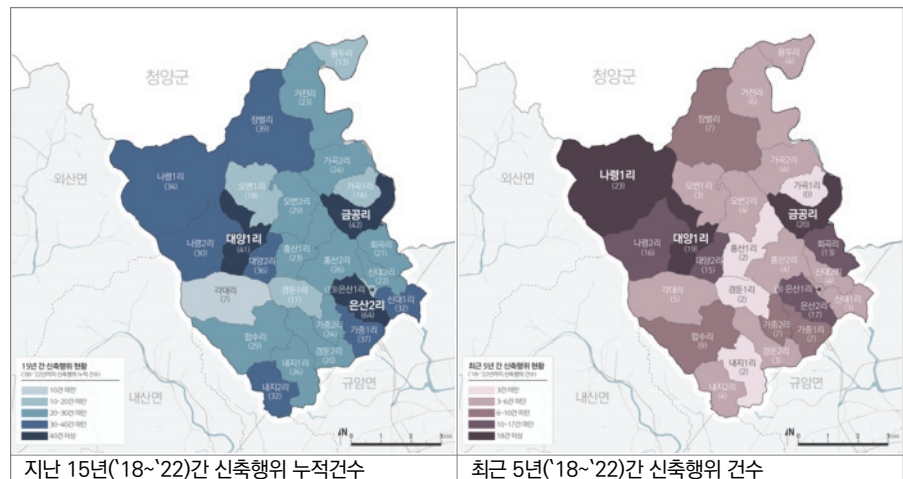


그림. 부여 은산면 신축행위 현황

출처 : 부여 기술진 작성

3) 기준 3. 인구

□ 활용목적

- 마을의 지속가능성 판단을 위해 인구증감추이, 생산인구 등의 인구연령구조와 귀농·귀촌 등 관계인구 검토
- 지속가능성 지표는 농촌마을보호지구 지정시 ① 성장형, ② 유지형, ③ 축소형으로 구분하여 선정할 수 있는 판단 근거로 활용

유형	상주팀 제안사항	부여팀 제안사항
성장형	- 3가지 선정지표 군집분석 결과 1, 2의 경우	- 면소재지 포함, 귀농·귀촌 결집과 생산가능인구 및 유소년인구의 비율이 높은 경우
유지형	- 3가지 선정지표 군집분석 결과 3, 4의 경우	- 성장추이나 소멸위험성이 낮은 일반농촌마을 대상 - 인구감소 및 고령화가 심각한 면소재지 포함
축소형	- 3가지 선정지표 군집분석 결과 0의 경우 ¹⁾	- 마을의 한계에 다다랐으며 재자연화가 필요한 대상

출처 : 연구진 작성

주 1. 총인구수 15명 이하 또는 생산인구비율 0%

□ 검토 방법

- 연령별 인구구조에 대해 구득 가능한 자료 중 가장 작은 범위의 수치를 나타내는 격자인구(100mX100m) 데이터를 활용
- ①총인구수, ②생산인구비율 산출을 통해 지구 지정 선정 및 유형구분 등에 활용가능한 ③마을 지속가능성 분석

① 총인구수

• 검토 방법

- 격자인구 데이터를 활용, 행정리별 마을회관 반경 300m 내 총인구수 산출

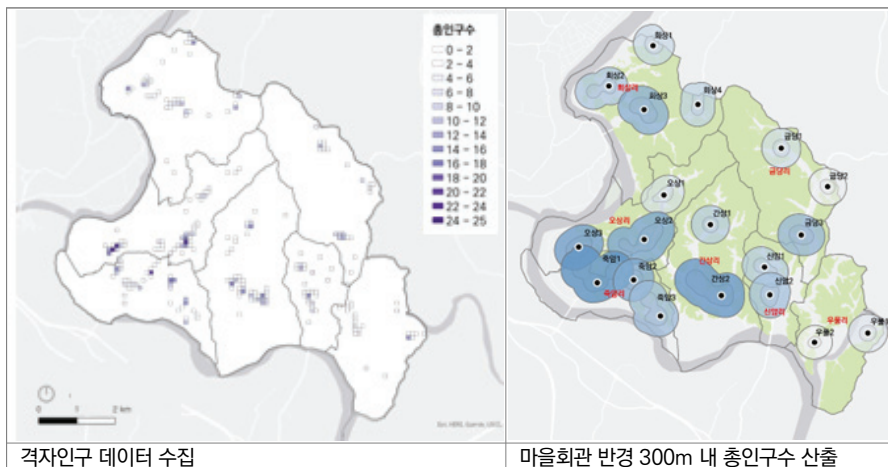


그림. 상주 중동면 마을단위 총인구수 검토 방법

출처 : 상주 기술진 작성

- 검토 결과

- 총인구수가 가장 많은 상위 5개 지역은 100명 이상, 가장 적은 하위 3개 지역은 30명 이하로 집계

표. 상주 중동면 총인구수 검토 결과

구분	해당 행정리	총인구수 (명)	결과
총인구수가 많은 지역 (상위 3개 지역)	죽암1리	211	100명 이상
	간상2리	144	
	오상3리	134	
	오상2리	120	
총인구수가 적은 지역 (하위 3개 지역)	우물2리	6	15명 이하
	금당2리	13	
	우물1리	14	

출처 : 상주 기술진 작성

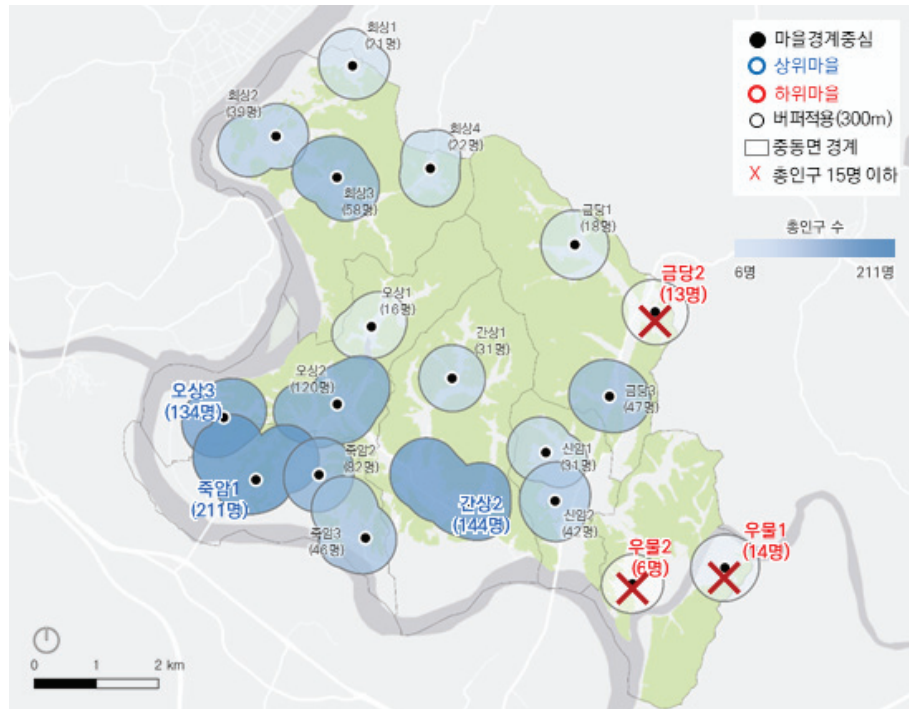
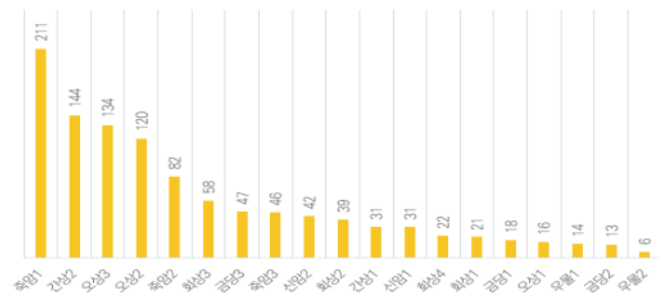


그림. 상주 중동면 마을단위 총인구수 산출

출처 : 상주 기술진 작성

② 생산인구비율

- 검토 방법

- 격자인구 데이터를 활용, 행정리별 마을회관 반경 300m 내 생산인구비율 = 생산인구수 ÷ 총인구수 산출

- 검토 결과

- 생산인구 비율이 가장 많은 상위 5개 지역은 30% 이상이 집계되었으나, 가장 적은 하위 5개 지역이 0%로 집계(기준 도출을 위해 추후 추가검토)

표. 상주 중동면 생산인구비율 검토 결과

구분	해당 행정리	생산인구비율 (%)	결과
생산인구비율이 높은 지역 (상위 3개 지역)	회상4리	54.55	50% 이상
	죽암2리	52.44	
	우물1리	50.00	
생산인구비율이 낮은 지역 (하위 5개 지역)	회상1리, 회상2리, 오상1리, 금당2리, 우물2리	0.00	0%

출처 : 연구진 작성

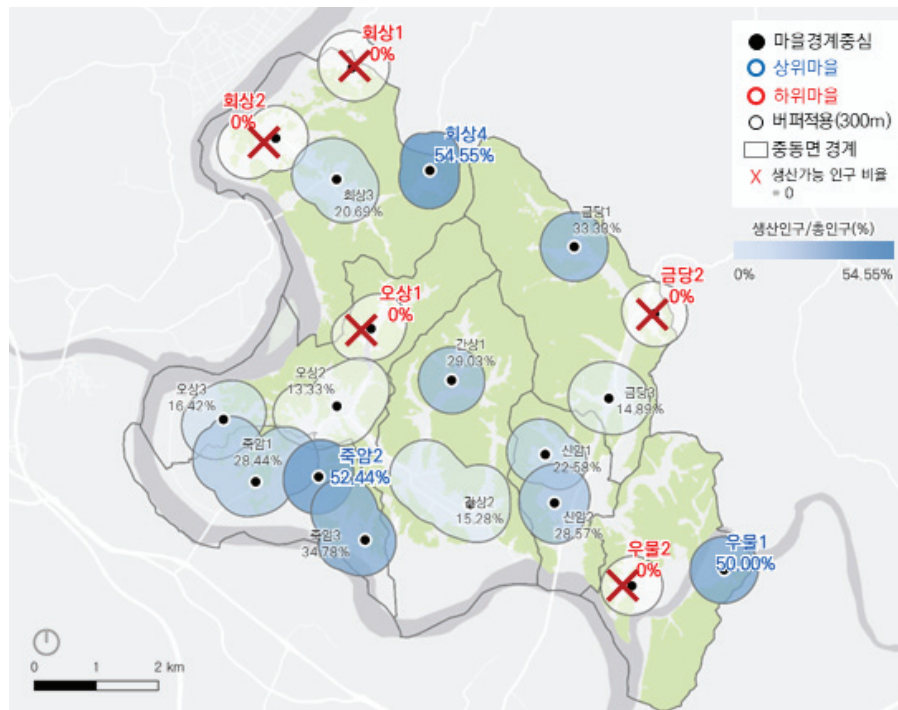
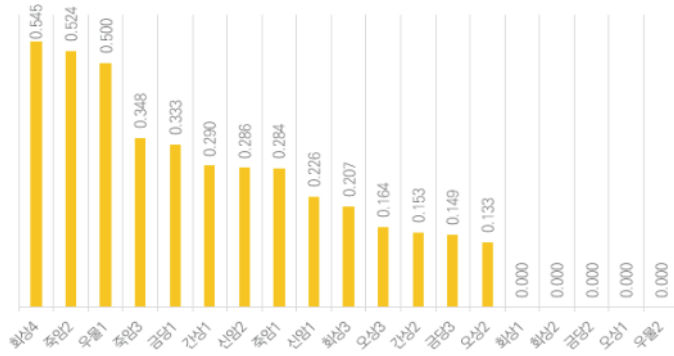


그림. 상주 중동면 마을단위 생산인구비율 산출

출처 : 상주 기술진 작성

4) 상주 중동면 및 부여 은산면 대상 농촌마을보호지구 선정기준 적용안

① 행정리 단위 선정기준 적용

- 검토 방법
 - ㉠난개발, ㉡토지이용 경합, ㉢인구의 3개 기준 검토
 - (부여 은산면) ㉡토지이용 경합실태를 토대로 토지이용 경합도 기준의 내용 구성
 - (상주 중동면) ㉠난개발 실태와 ㉢인구현황을 토대로 난개발지수 및 마을 지속가능성 기준의 내용 구성

표. 지역별 농촌마을보호지구 선정기준 검토항목 구성

구분	선정기준 도출을 위한 검토항목			
부여 은산면	㉢ 토지이용 경합실태			
	㉢-1. 용도규제 대상검토		㉢-2. 토지이용 경합실태	
상주 중동면	㉠ 난개발 실태			㉢ 인구현황
선정기준 도출	난개발지수	용도 규제대상	토지이용 경합도	지속가능성

출처: 연구진 작성

□ 토지이용 경합도 적용

- 분석방법
 - ㉡토지이용 경합실태 관련 세부기준을 구성하고 합산점수와 평가방식으로 부여 은산면에 적용

표. 부여 은산면 농촌마을보호지구 선정을 위한 토지이용 경합도 기준

위해용도에 따른 토지이용 경합		토지이용 관리 필요	
검토요소	점수구간	검토요소	점수구간
1. 위해생산시설의 수량	1~5	5. 지목-용도 간 불부합 (농지·산지 vs. 생활·위해용도)	1~10
2. 위해용도의 토지구모	1~5	6. 토지수요의 변화 (지목변화, 신축행위 누적·최근건수)	1~15
3. 위해용도의 복합 수준	1~3		
4. 근접성 (축사, 공장, 태양광발전시설)	1~15		
소계 구간값	4~28	소계 구간값	2~25
위해용도 이전·집적을 통한 정주환경 개선		토지이용계획을 통한 농촌공간관리방안 마련	
소계 구간점수가 20 이상인 행정리에 대해 지구 지정대상 우선후보지로 검토			

출처: 연구진 작성

- 결과
 - 행정리별 평가결과를 통해 소계A 값과 소계B 값이 20 이상인 지역을 대상으로 우선지정 후보지 판단
 - (소계A 20 이상) 위해용도의 누적에 따른 토지이용 경합도가 높아, 위해생산 시설의 재배치·집적을 통한 정주환경 개선이 필요한 지역으로 해석

- (소계B 20 이상) 토지의 이용목적과 용도의 경합, 수요변화 등이 나타나고 있어 토지이용의 계획적 관리가 필요한 지역으로 해석

표. 부여 은산면 농촌마을보호지구 지정대상 선정 평가결과

구분	위해용도에 따른 토지이용 경합					토지이용 관리 필요			평가 합계
	수량	규모	복합	근접	소계 A	불부합	수요	소계 B	
은산1리	1	1	1	8	11	2	5	7	18
은산2리	5	5	2	12	24	7	12	19	43
신대1리	3	4	1	13	21	7	7	14	35
신대2리	3	3	1	10	17	9	11	20	37
회곡리	4	3	1	8	16	3	8	11	27
금곡리	5	3	1	11	20	8	12	20	40
가곡1리	4	4	2	13	23	7	5	12	35
가곡2리	2	1	1	8	12	9	7	16	28
용두리	2	1	1	8	12	5	5	10	22
거전리	4	3	2	8	17	5	9	14	31
장벌리	4	3	2	8	17	9	12	21	38
나령1리	3	2	1	8	14	10	14	24	38
나령2리	3	1	1	13	18	6	11	17	35
대양1리	4	4	3	14	25	8	11	19	44
대양2리	3	3	1	11	18	5	11	16	34
오번1리	3	2	1	9	15	3	6	9	24
오번2리	2	2	2	9	15	5	9	14	29
홍산1리	1	1	1	8	11	5	8	13	24
홍산2리	5	4	2	10	21	3	9	12	33
가중1리	4	4	3	13	24	4	8	12	36
가중2리	5	5	3	15	28	5	8	13	41
경둔1리	2	1	1	11	15	4	4	8	23
경둔2리	3	2	2	12	19	6	7	13	32
내지1리	2	3	1	9	15	4	8	12	27
내지2리	2	1	2	7	12	7	8	15	27
합수리	4	2	1	13	20	7	7	14	34
각대리	2	1	1	7	11	4	4	8	19

출처 : 연구진 작성

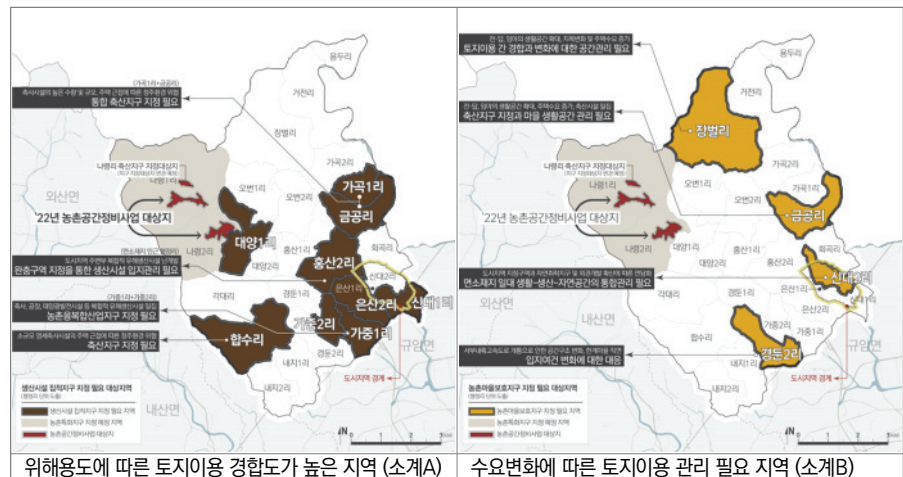


그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구 지정대상 우선후보지 도출

출처 : 부여 기술진 작성

- (부여 은산면 농촌마을보호지구 선정) 농촌공간정비사업 대상지가 위치하는 나령1·2리를 포함하여 총 6개 행정리 선정

표. 부여 은산면 농촌마을보호지구 선정 필요성이 높은 행정리

구분	농촌특화지구 지정 방향	
	관리유형	도입필요 지구유형
① 은산면소재지	성장형	농촌마을보호지구
② 가중1·2리	유지형	농촌마을보호지구, 농촌융복합산업지구
③ 가곡1리+금공리	유지형	농촌마을보호지구, 축산지구
④ 장벌리	유지형	농촌마을보호지구, 축산지구
⑤ 대양1리	축소형	농촌마을보호지구, 축산지구
⑥ 나령1·2리	유지형	농촌마을보호지구, 축산지구 (정비사업 대상지)

출처 : 연구진 작성

①(은산면소재지 일대) 농촌마을보호지구 지정· 주변부 생산시설 입지관리

②(가중1·2리) 농촌융복합산업지구 지정

③(가곡1리+금공리) 농촌마을보호지구· 축산지구 지정

④(장벌리) 농촌마을보호지구· 축산지구 지정

⑤(대양1리) 농촌마을보호지구· 축산지구 지정

※대양1리의 공장(1), 태양광발전시설(1)에 대한 입지 관리방안 필요.



그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구 선정 필요성이 높은 행정리 위치

출처 : 부여 기술진 작성

□ 난개발 지수 및 지속가능성 기준 적용

• 분석방법

- 앞서 ㉔난개발지수(토지이용혼합지수)와 ㉔인구기준에 생활서비스 접근성을 추가하여 각각을 지표화한 값을 합산한 기준을 상주 중동면에 적용
- 생활서비스 접근성은 초등학교까지의 접근거리값을 기준으로 검토

표. 난개발 지수, 생활서비스 접근성, 지속가능성 관련 지표화 과정 및 기준안 도출결과

지표	기준
1. 난개발지수(토지이용혼합지수, LUMI)	반경 1km 기준 토지이용혼합지수(LUMI)
2. 생활서비스 접근성	반경 1km 기준 초등학교까지의 직선거리
3. 지속가능성	반경 1km 기준 총인구수 및 생산가능인구수

3개 지표를 0~1 사이값으로 정규화한 후 합산

마을 반경 1km 기준 농촌마을보호지구 지정대상 도출

출처 : 연구진 작성



그림. 상주 중동면 기준안 적용 및 우선선정 후보지 도출

출처 : 상주 기술진 작성

- 결과
 - 토지이용혼합지수(LUMI), 초등학교 접근거리, 인구수를 각각 0~1 사이의 값으로 정규화하여 합산, 3개 행정리가 농촌마을보호지구 지정후보지로 선정

표. 상주 중동면 농촌마을보호지구 지정대상

구분	관리유형	도입필요 지구유형
① 죽암2리	유지형	
② 간상1리	유지형	농촌마을보호지구, 축산지구, 재생에너지지구
③ 죽암1리	축소형	

출처 : 연구진 작성

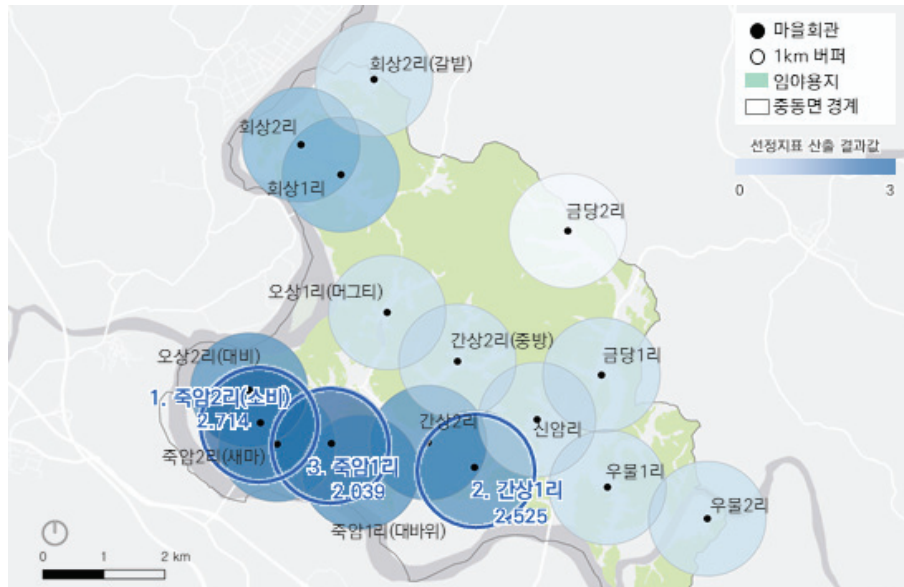


그림. 상주 중동면 농촌마을보호지구 난개발지수, 생활서비스 접근성, 지속가능성 기준안 적용

출처 : 상주 기술진 작성

① 마을단위 선정기준 적용

- 검토 방법
 - 농촌마을보호지구 선정이 필요한 행정리 도출 후 마을단위 지구 지정범위 및 구역계 설정에 대한 귀납적·연역적 방식 검토
 - 단계별로 2가지 방식을 함께 운영하는 프로세스 및 방법 검토

□ 토지이용 현황을 토대로 정하는 귀납적(Bottom-up) 방식

- 토지이용현황 및 시가화건조지역, 마을생활권 등 세부여건을 검토하여 지구경계 설정

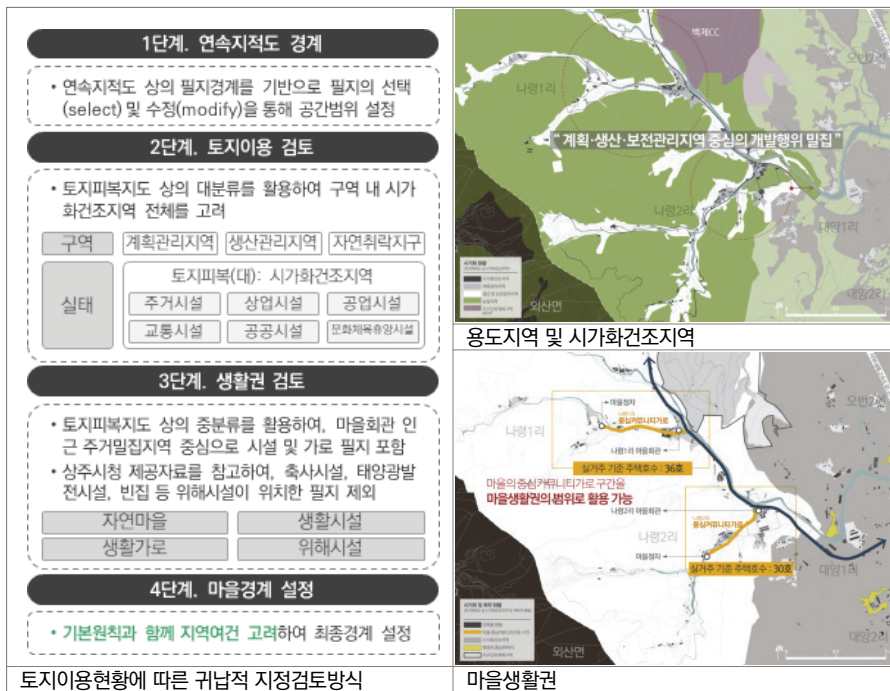


그림. 부여 은산면 마을단위 지구 지정방식

출처: 상주 및 부여 기술진 작성

□ 커널분석을 토대로 정하는 연역적(Top-down) 방식

- 토지피복도상의 주거지역을 추출하여 커널밀도 추정을 통해 마을경계를 설정하는 방식 (RED : 커널밀도 분석결과 / BLUE : 귀납적 방식)
- 구역계를 정하지는 못하지만 오픈데이터를 활용하여 전국 대상 농촌마을보호지구 선정 후보지를 검토하여 총 개수와 개략적인 면적 산출에 활용 가능⁴⁾

- 운영조건
 - (커널함수) GIS Pro 3.0의 Kernel Density
 - (bandwidth parameter) 300m

4) 다만, 토지피복도를 바탕으로 하는 분석이기 때문에 전국단위 커널분석으로 지정가능한 총량 산출을 위해서는 별도의 컴퓨터 모델링이 필요한 업무로 본 과업에서 다룰 수 있는 범위를 벗어남

- (모수) 주거지면적
- (현장 운영조건) 첫째, 지역별 마을의 형태, 밀도, 마을 간 거리 등을 고려하여 커널밀도분석 값과 추정결과 운영 필요, 둘째, 생성된 커널에 대해 Reclassify 시 Jenks 알고리즘 적용, 셋째, Barrier로 법정리 경계 설정

표. 커널분석을 활용하여 농촌마을보호지구 선정대상을 정하는 조건

조건	세부내용	비고
커널 함수	- ArcGIS Pro 3.0의 Kernel Density	- Quartic Kernel 기반
Bandwidth Parameter	- 300m	- 150m, 300m, 500m 실험결과 귀납적으로 적합성 판단
모수	- 주거지 면적	-
현장 운영 조건	<p>패러미터 운영 방식</p> <p>- 지역별 마을의 형태, 밀도, 마을 간 거리 등을 고려하여 커널밀도분석 값과 추정 결과 운영 필요</p>	<p>- 패러미터를 달리할 때마다 인근 마을이 하나의 마을로 연결되거나 주거지가 적은 마을의 경우 마을 경계가 생성되지 않음</p>
현장 적용시 조정해야 하는 패러미터	<p>- 생성된 커널에 대해 Reclassify 시 Jenks 알고리즘 적용</p> <p>- Barrier로 법정리 경계 설정</p>	-

출처 : 연구진 작성

주. 토지피복도는 주택 지붕이 연결되면서 여러채의 주택을 하나의 주택으로 인지함. 주택 개수보다 주거지 면적을 사용하는 것이 적절

1단계. 토지피복도의 주거지역(중분류) 추출

• 토지피복도에서 주거지역을 추출하여 커널밀도의 지표로 활용

2단계. 주거지역 점데이터 생성(polygon → point)

• 커널밀도 추정을 위하여 1단계에서 추출한 주거지역 데이터(polygon)를 point 데이터로 변환

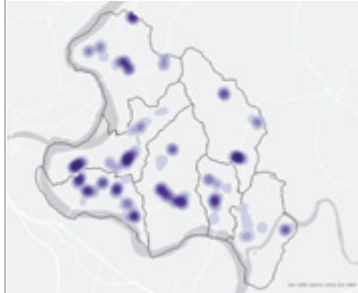
3단계. 커널밀도추정

대역폭: 300m 가중치: 주거지역 면적
 셀 사이즈: 1 m² 경계요소: 법정리 경계

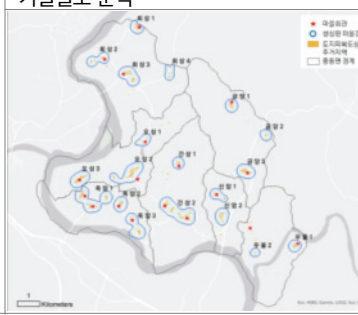
• 주거면적이 예상되는 값을 커널밀도화 (커널밀도가 높은 값일수록 주거지 면적이 넓음)
 • 이후 도출된 값을 7단계로 군집분석에 의해 군집화

4단계. 마을경계 설정(Raster → Polygon)

• 군집화한 커널을 1~7 사이의 속성을 갖는 등치선의 Polygon으로 변경
 • 변경된 Polygon 중 속성 2를 갖는 Polygon을 마을의 경계로 활용함



커널밀도 분석



마을경계 추출

그림. 상주 중동면 마을단위 지구 지정방식

출처 : 상주 기술진 작성



그림. 상주 중동면의 연역적 경계와 귀납적 경계 비교

출처 : 상주 기술진 작성

주. RED : 커널밀도 분석결과 / BLUE : 귀납적 방식

5) 농촌마을보호지구 선정 기본방향 및 기준안 도출

□ 기본방향

- 농촌마을보호지구 지정대상 필요 지역의 검토 과정을 통해 선정기준 도출
- 선정기준은 지구 지정대상 선정을 위한 검토항목별 합산시 적용하는 지표 혹은 수치이고, 제외기준은 항목별 최소기준 값
- 선정기준으로 지정대상 지역을 선별(우선 후보지)한 후, 제외기준은 최소기준을 충족하는지 검토할 때 활용
- 최종 결정시 지역여건에 따라 제외기준을 적용하지 않고 해당 지역주민들의 추진의사 등에 따라 지정대상의 제외나 우선순위 결정 가능

표. 농촌마을보호지구 선정기준 도출과정

구분		내용		
검토항목	난개발 실태 • 토지이용혼합지수	토지이용 경합실태		인구현황
		용도규제 대상검토	토지이용 경합실태	
세부항목	<ul style="list-style-type: none"> • (용도규제대상 범위 검토) • 위생생산시설의 수량·규모·복합도 • 위생생산시설의 근접성 	<ul style="list-style-type: none"> • 위생생산시설의 수량·규모·복합도 • 위생생산시설의 근접성 	<ul style="list-style-type: none"> • 수요변화에 따른 토지이용 경합 • 지목-용도 불부합 • 토지수요변화 	<ul style="list-style-type: none"> • 총인구수 • 생산가능인구수
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">① 난개발 지수 (선정·제외기준)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">② 용도 규제대상 (대상범위 결정)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">③ 토지이용 경합도 (선정·제외기준)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">④ 지속가능성 (선정·제외기준)</div> </div>	<p>→ ②용도 규제대상 결정을 통해 ①, ③의 지표(수치)를 도출하고, 농촌마을보호지구의 선정은 ①, ③, ④ 지표(수치)값을 합산하여 결정</p> <p>※ ①, ③, ④의 제외기준은 선정기준의 지표(수치)값으로 도출된 지정대상의 최소기준에 해당</p>	

출처: 연구진 작성

- 난개발 지수
 - (선정기준) 행정리별 마을의 일정반경 이내 보호용도와 위생용도의 토지이용 혼합지수(LUMI) 산출
 - (제외기준) 토지이용혼합도 하위 4개 지역 LUMI값을 통해 최소기준 도출
- 용도 규제대상
 - 건축법상 건축물용도 구분에 따른 용도 규제대상 시설의 범위 제시
- 토지이용 경합도
 - (선정기준) 용도 규제대상 위생용도와 수요변화에 따른 토지이용 경합 실태 검토를 통한 등급화 점수의 산출 및 합산 수치 도출
 - (제외기준) 토지이용 경합도에 따른 지역(행정리)의 하위 20%에 해당하는 등급합산점수의 최대값을 활용

- 마을 지속가능성
 - (선정기준) 격자인구 데이터를 활용, 행정리별 마을의 일정반경 이내 생산인구수에 대한 0~1값으로 정규화한 지표 산출
 - (제외기준) 총인구수가 가장 적은 하위 3개 지역의 최대값을 활용

① 난개발 지수

- 엔트로피 지수를 활용, 그중에서도 토지이용혼합지수 활용이 가장 효율적
- 토지이용혼합지수(LUMI) 산출법
 - (대상지역) 행정리 단위나 마을 중심으로부터 300~1,000m 범위의 일정 반경을 정할 수 있음
 - (대상용도) 위해용도, 즉 용도 규제대상 시설용지와 보호용도, 즉 주택, 농지 등 위해용도와 상충하는 용지로 구분하여 측정, 산출
- 제외기준 도출
 - LUMI값은 0~1 사이값으로 산출되는데, 실증을 통해 도출된 0.3 이하를 그대로 적용하거나 지자체별 산출을 통해 최소값을 별도로 산출 가능

표. 농촌마을보호지구 선정기준 1. 난개발 지수

구분	내용
지표·기준	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용혼합지수(LUMI) • 다른 엔트로피 측정법에 따른 지수 산출 가능
대상지역	<ul style="list-style-type: none"> • 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상용도	<ul style="list-style-type: none"> • 보호용도와 위해용도, 2가지 이상의 용도 구분 • 위해용도는 지역의 용도 규제대상 결정에 따라, 보호용도는 주택, 농지를 기준으로 하되, 지역현안에 따라 보호용도 대상 추가 가능
제외기준	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용혼합지수(LUMI) 0.3 이하 • 토지이용혼합지수 하위 20%의 최대값

출처 : 연구진 작성

① 용도 규제대상

- 용도 규제대상 시설의 범위⁵⁾를 기준으로, 규제대상 시설의 결정은 법률에서 위임범위를 정하고 지자체에서 도시·군계획조례로 결정
- 결정된 용도 규제대상은 ①난개발지수, ③토지이용 경합도 검토의 전제가 됨

표. 농촌마을보호지구 선정기준 2. 용도 규제대상

구분	내용
지표·기준	• 법률에서 조례로 위임하여 도시·군계획조례로 결정한 용도 규제대상 시설
대상지역	• 농촌특화지구 지정된 읍·면단위 행정구역
대상용도	• 공장 포함 7개의 위해생산시설과 빈집 등의 유희시설
결정주체	• 농림축산식품부장관 → 시장·군수

출처 : 연구진 작성

5) 4장 2절의 2) 토지이용 경합. 「표. 용도 규제대상 시설의 범위」 참고

② 토지이용 경합도

- 토지이용 경합도는 위해용도(용도 규제대상)와 수요변화에 따른 토지이용 경합 실태를 통해 분석한 데이터의 등급화 점수를 합산하여 도출
- 토지이용 경합도 수치화
 - **(대상지역)** 행정리 단위나 마을 중심으로부터 300~1,000m 범위의 일정 반경을 정할 수 있음
 - **(대상요소)** 위해생산시설의 수량, 토지규모, 시설 간 복합도, 근접거리(최근린거리 분석), 지목-용도 불부합, 토지수요 변화 등을 대상으로 분석
 - **(수치화)** 분석한 값들은 최대-최소값의 등간격, 혹은 대상지역의 개수에 따른 등간격 등급화를 통해 1~5까지 점수화한 후, 합산
- 제외기준 도출
 - 검토 대상지역의 하위 20%에 해당하는 등급합산점수의 최대값 도출

표. 농촌마을보호지구 선정기준 3. 토지이용 경합도

구분	내용
지표·기준	• 토지이용 경합도 5단계(1~5 사이 등급점수) 구분, 등급합산점수 ※ 난개발 지수 및 지속가능성 지표와 합산할 경우 0~1 사이값으로 정규화
대상지역	• 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상요소	• 위해용도의 수량·규모·복합도 • 위해용도시설의 근접성 (최근린거리의 중위값) • 지목-용도 간 불부합 • 토지수요의 변화
제외기준	• 검토 대상지역의 하위 20%의 등급합산점수 최대값

출처: 연구진 작성

③ 마을 지속가능성

- 연령구조에 따른 인구수 지표는 선정기준, 제외기준은 총인구수를 적용
- 지속가능성 지표화
 - **(대상지역)** 행정리 단위나 마을 중심으로부터 300~1,000m 범위의 일정 반경을 정할 수 있음
 - **(대상요소)** 총인구수, 생산가능인구수, 유소년 및 고령인구 등 연령인구 및 관제인구(귀농·귀촌인구 등)수를 대상으로 분석 가능
 - **(지표화)** 분석한 값들은 최대-최소값의 등간격, 혹은 대상지역의 개수에 따른 등간격 등급화를 통해 0~1 사이값으로 정규화
- 제외기준 도출
 - 실증을 통해 도출된 마을 내 총인구수 15인 이하 기준을 적용하거나, 검토 대상지역의 하위 20%에 해당하는 총인구수의 최대값 도출

표. 농촌마을보호지구 선정기준 4. 마을 지속가능성

구분	내용
지표·기준	• 지표대상으로 삼고자하는 인구수를 5단계(1~5 사이 등급점수) 구분, 점수 지표화
대상지역	• 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상인구	• 생산가능인구수 • 유소년 및 고령인구수 • 귀농·귀촌인구수 • 농가인구수 ※ 위의 대상인구 중 지역별로 선택하거나 합산하여 지표화할 수 있음
제외기준	• 마을 단위 총인구수 15인 이하 • 검토 대상지역의 총인구수 하위 20%의 등급합산점수 최대값

출처 : 연구진 작성

□ 농촌마을보호지구 선정기준 종합

표. 농촌마을보호지구 선정기준 종합표

① 난개발 지수	
지표·기준	• 토지이용혼합지수(LUMI) • 다른 엔트로피 측정법에 따른 지수 산출 가능
대상지역	• 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상용도	• 보호용도와 위해용도, 2가지 이상의 용도 구분 • 위해용도는 지역의 용도 규제대상 결정에 따라, 보호용도는 주택, 농지를 기준으로 하되, 지역현안에 따라 보호용도 대상을 추가할 수 있음
제외기준	• 토지이용혼합지수(LUMI) 0.3 이하 • 토지이용혼합지수 하위 20%의 최대값
② 용도 규제대상	
지표·기준	• 지자체에서 결정한 용도 규제대상 시설
대상지역	• 농촌특화지구 지정된 읍·면단위 행정구역
대상용도	• 공장 포함 7개의 위해생산시설과 빈집 등의 유희시설
결정주체	• 지자체 장
③ 토지이용 경합도	
지표·기준	• 토지이용 경합도 5단계(1~5 사이 등급점수) 구분, 등급합산점수 ※ 난개발 지수 및 지속가능성 지표와 합산할 경우 0~1 사이값으로 정규화
대상지역	• 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상요소	• 위해용도의 수량·규모·복합도 • 위해용도시설의 근접성 (최근린거리의 중위값) • 지목-용도 간 불부합 • 토지수요의 변화
제외기준	• 검토 대상지역의 하위 20%의 등급합산점수 최대값
④ 지속가능성	
지표·기준	• 지표대상으로 삼고자하는 인구수를 5단계(1~5 사이 등급점수) 구분, 점수 지표화
대상지역	• 행정리 단위 • 마을 중심 300~1,000m 범위의 반경 이내
대상인구	• 생산가능인구수 • 유소년 및 고령인구수 • 귀농·귀촌인구수 • 농가인구수 ※ 위의 대상인구 중 지역별로 선택하거나 합산하여 지표화할 수 있음
제외기준	• 마을 단위 총인구수 15인 이하 • 검토 대상지역의 총인구수 하위 20%의 등급합산점수 최대값

출처 : 연구진 작성

3. 농촌마을보호지구 지정 및 규제 기준 검토결과

□ 검토방향

- 토지이용의 통합적 관리 목적을 고려한 공간적 범위, 적정 규모, 지구경계를 정하는 계획적 요소 등을 고려하여 기준 도출

1) (보호구역) 전용취락지구 경계 지정

- 농촌마을보호지구의 보호구역에 해당하는 전용취락지구의 용도지역과의 관계, 지목의 구성, 물리적 여건, 생활권의 범위 관련 경계 지정기준안 도출
- **(검토대상)** 다양한 경계요소에 대한 비교검토를 위해 일반 농촌마을, 도시지역 지정 면소재지, 비도시지역 지정 면소재지의 3개 유형을 대상으로 검토함. 이에, 비도시지역에 해당하는 부여 석성면소재지를 추가 검토



그림. 부여 전용취락지구 경계 설정 검토대상
출처: 연구진 작성

① 용도지역과 관계

- 건축 및 개발행위 규제범위를 규정하는 「국토계획법」상 용도지역을 대상으로 전용취락지구 경계와의 관계 설정을 최우선 검토
- 용도지역과의 관계 설정을 통해 전용취락지구의 용도 및 행위의 허용 및 규제 범위를 구체화
- 검토 결과
 - **(일반 농촌마을)** 관리지역이 지구 경계 설정의 주요 요소이며, 마을 공간구조상 제외할 수 없는 경우 농림지역 포함(67,625㎡, 나령2리 전용취락지구의 31.75%)
 - **(도시지역 면소재지)** 도시지역 내 주거지역 및 상업지역이 주요 대상이 되나 인접한 배후마을 간 관계가 불명확할 경우 계획관리지역을 포함할 수 있으며, 기 개발된 녹지지역도 포함 가능(16,060㎡, 은산면소재지 전용취락지구의 7.04%)

- (비도시지역 면소제지) 계획관리지역이 주요 대상이 되며, 기개발지역 여건에 따라 생산관리지역 및 보전관리지역 포함 가능
- (기타) 주거형 지구단위계획구역, 자연·집단취락지구는 용도규제 중복 또는 상충 우려가 있으므로 제외하는 것을 원칙으로 함. 다만, 면사무소 이전에 따른 지구단위 해제예정구역은 지구 내 포함 가능(석성면소제지의 경우)

표. 전용취락지구 경계와 용도지역 간 관계 검토

구분	일반 농촌마을 대상	면소제지 대상	
		도시지역	비도시지역
도시 지역	(전용·일반·준주거) 주거지역	○	해당없음
	(중심·일반·근린 유통) 상업지역	○	해당없음
	(전용·일반·준) 공업지역	X	해당없음
	(보전·생산·자연) 녹지지역	▲	해당없음
비도시 지역	계획관리지역	○	○
	생산관리지역	○	▲
	보전관리지역	○	▲
	농림지역	▲	X
	자연환경보전지역	X	X

출처 : 연구진 작성

표. 전용취락지구 내 용도지역별 면적 검토

구분	나령1리	면적 (㎡)				
		합계	계획관리지역	생산관리지역	보전관리지역	
일반 농촌 마을	나령2리	합계	계획관리지역	생산관리지역	보전관리지역	농림지역
		213,033	41,476	43,959	59,963	67,635
도시지역 면소제지 (은산면소제지)		합계	주거지역	상업지역	자연녹지지역	
		228,080	192,478	19,542		16,060
도시지역 면소제지 (석성면소제지)		합계	계획관리지역	관리지역	지구단위계획구역	
		478,850	437,934	32,228		8,628

출처 : 연구진 작성

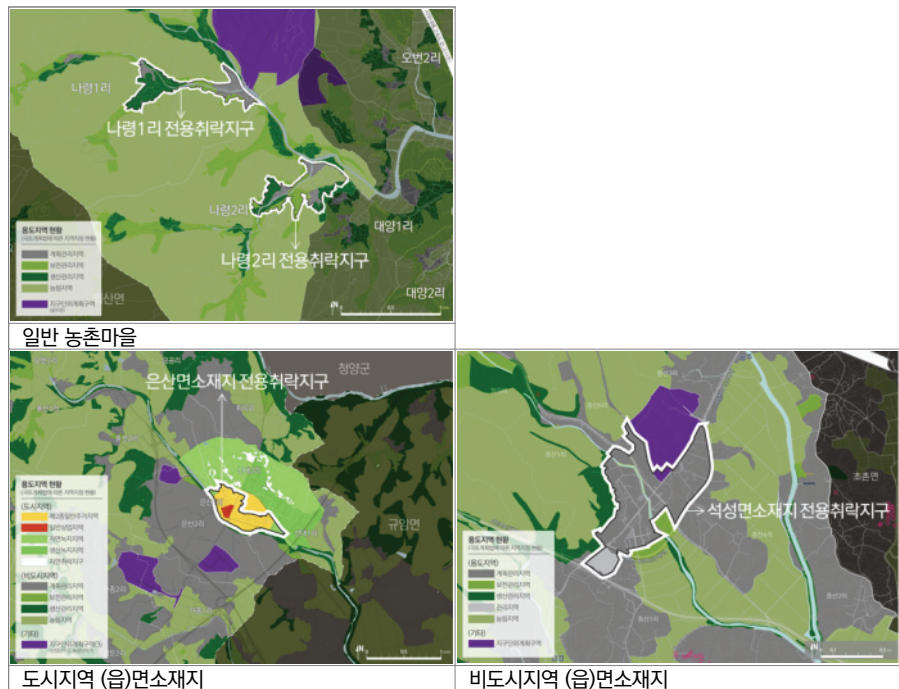


그림. 부여 은산면, 석성면 전용취락지구 경계와 용도지역과 관계

출처 : 부여 기술진 작성

② 지목의 구성

- 주요 대상 지목 및 배제 지목 검토를 통해 필지 단위 지구경계 설정에 대한 기준 검토
- 지구 내 토지이용 재배치를 통한 토지이용의 공간적 구성의 오류 관리과제 확인
- 검토 결과
 - 지구경계 설정의 주요 대상이 되는 핵심지목은 (생활) 대지, 도로, (생산) 전·답, (자연) 임야, 하천이 해당
 - 지구경계 설정시 제외되는 배제지목은 목장용지, 공장용지, 태양광발전시설이 입지하는 잡종지 해당⁶⁾

표. 전용취락지구 내 지목의 구성 검토

구분	일반 농촌마을 대상	면소재지 대상		
		도시지역	비도시지역	
생활 용도	대지	○	○	○
	학교·체육용지	○	○	○
	종교용지	○	○	○
	주유소용지	X	○	○
	공원	해당없음	○	해당없음
	주차장	해당없음	○	해당없음
	도로	○	○	○
생산 용도	전·답	○	○	○
	과수원	○	○	○
	창고용지	▲	▲	▲
	목장용지	X	X	X
	공장용지	X	X	X
	잡종지 (태양광발전시설 배제)	▲	▲	▲
자연 용도	임야	○	○	○
	하천	○	○	○
	제방	▲	▲	▲
	유지	▲	X	X
기타	구거, 수도용지 등	▲	▲	▲

출처 : 연구진 작성

표. 전용취락지구 내 용도지역별 면적 검토

구분	합계 (㎡)	핵심지목 (㎡)			배제지목 (㎡)	
		대지, 도로	전·답	임야, 하천		
일반 농촌마을	나령1리	175,519	28,383	117,342	12,922	5,887
	나령2리	213,033	22,685	135,997	18,278	5,816
도시지역 면소재지 (은산면소재지)		228,080	138,271	43,508	4,300	5,887
도시지역 면소재지 (석성면소재지)		478,850	149,451	134,526	118,192	13,949

출처 : 연구진 작성

6) 배제지목에 해당하는 범위는 지자체별 용도 규제대상 시설의 결정에 따라 달라질 수 있으며, 이전·폐업을 전제로 포함 가능할 것으로 판단됨. 지구 지정과 동시에 부적격 용도가 되어 관리할 필요가 있으므로 지역의 저항과 행정의 부담도 고려할 필요가 있음

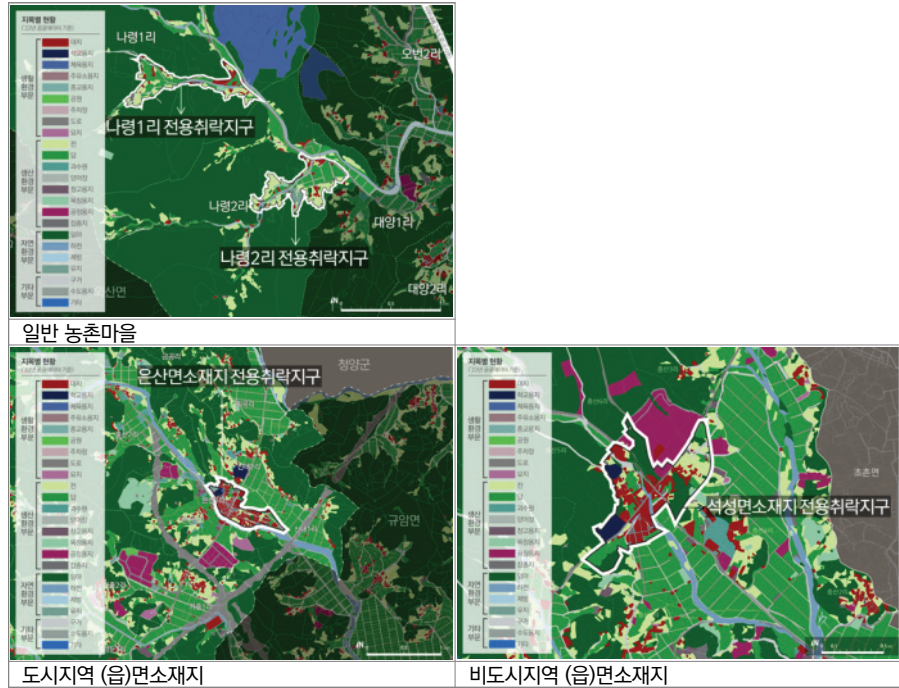


그림. 부여 은산면, 석성면 전용취락지구 경계와 지목과의 관계
출처 : 부여 기술진 작성

③ 물리적 경계요소

- 물리적 경계요소 검토를 통해 전용취락지구 경계기준을 합리적으로 지정하기 위한 기준 검토
- 지적선을 기준으로 구역경계를 설정하여 지구 지정 후 신축 및 개발행위시 대상필지의 지구 규제기준 적용범위를 명확히하도록 고려
- (검토대상) 도로, 하천, 지적
- 검토 결과
 - (일반 농촌마을 대상) 지방도 이상의 도로, 하천법에 의한 하천 경계요소 해당
 - (도시지역 및 비도시지역 읍·면소재지) 지방도 이상의 도로 중에서 시가화지역의 외곽도로를 경계요소로 포함
 - (지적) 지적선을 기준으로 구역경계를 설정하되, 도로, 하천, 구거 등의 선형 필지는 예외

표. 지구경계와 물리적 경계요소 검토

구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상	
		도시지역	비도시지역
도로	중심생활가로	X	X
	지방도 이상의 도로	O	O
하천	소하천정비법에 의한 소하천	X	X
	하천법에 의한 하천	O	X
지적	O	O	O

출처 : 연구진 작성

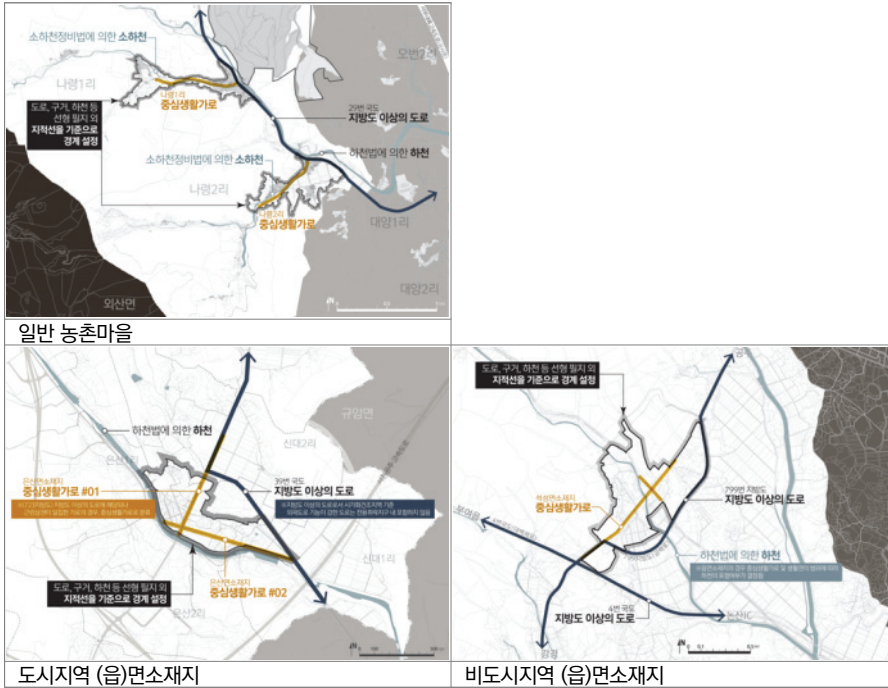


그림. 부여 은산면, 석성면 전용취락지구 경계와 물리적 경계요소와의 관계
출처 : 부여 기술진 작성

④ 마을 (도보)생활권 범위

- 마을 (도보)생활권을 고려하여 지구지정 범위를 제한함을 통해 주민이 체감하고 공유할 수 있는 생활권 기반 전용취락지구 지정 검토⁷⁾
- 일반 농촌마을의 경우 마을생활권⁸⁾, 면소재지의 경우 도보생활권으로 고려
- (검토방법) 지구의 중심생활가로의 구간길이, 생활권 반경, 주민공용시설 등 농촌생활서비스시설 위치 검토
- (중심생활가로 설정기준) 일반 농촌마을은 마을 전체를 관통하며 차량통행이 가능한 가로를 설정하였고, 면소재지는 생활서비스 및 근린생활시설이 인접한 가로 구간을 설정
- 검토 결과
 - (일반 농촌마을) 주민공용시설로서 마을회관을 포함하는 범위
 - (도시지역 및 비도시지역 면소재지) 거점생활서비스로서 초등학교, 주민자치센터, 보건지소 등을 포함하는 범위
 - (중심생활가로) 중심생활가로의 구간길이는 최소 230 ~ 최대 1,100m 수준
 - (생활권 반경) 생활권 반경은 최소 500 ~ 최대 750m 도출

7) 농촌마을보호지구의 마을은 공동체 단위가 아니라 토지이용 관리 단위로 봄. 그러나, 법률에서 주민이 협정으로 토지이용을 관리하도록 함에 따라, 주민이 관리할 수 있는 생활의 기반을 고려할 필요가 있음

8) 일반 농촌마을은 마을회관을 중심으로 살펴봐도 도보생활권이 형성되기 어려울 만큼 저밀도로 확산되어 있음. 이는 생활환경과 생산환경이 혼재하면서 주거지 사이에 대규모 농지가 위치하는 경우 더욱 그러함

표.전용취락지구 경계와 생활권 간 관계 검토

구분	일반 농촌마을 대상		
	나령1리	나령2리	
중심생활가로	구간길이 약 900m	구간길이 약 750m	
마을생활권	주민공용시설 범위	마을회관, 주민쉼터, 마을정자 반경 약 600m	마을회관, 마을정자 반경 약 600m

구분	(읍)면소재지		
	도시지역 (은산면소재지)	비도시지역 (석성면소재지)	
중심생활가로	구간1	구간길이 약 730m	구간길이 약 1,100m
	구간2	구간길이 약 890m	구간길이 약 230m
도보생활권	거점생활서비스	초등학교, 주민자치센터, 보건지소 등	초등학교, 주민자치센터, 보건지소 등
	근린생활서비스 범위	농협, 은행, 우체국 등 반경 약 500m	농협, 은행, 우체국 등 반경 약 750m

출처 : 연구진 작성

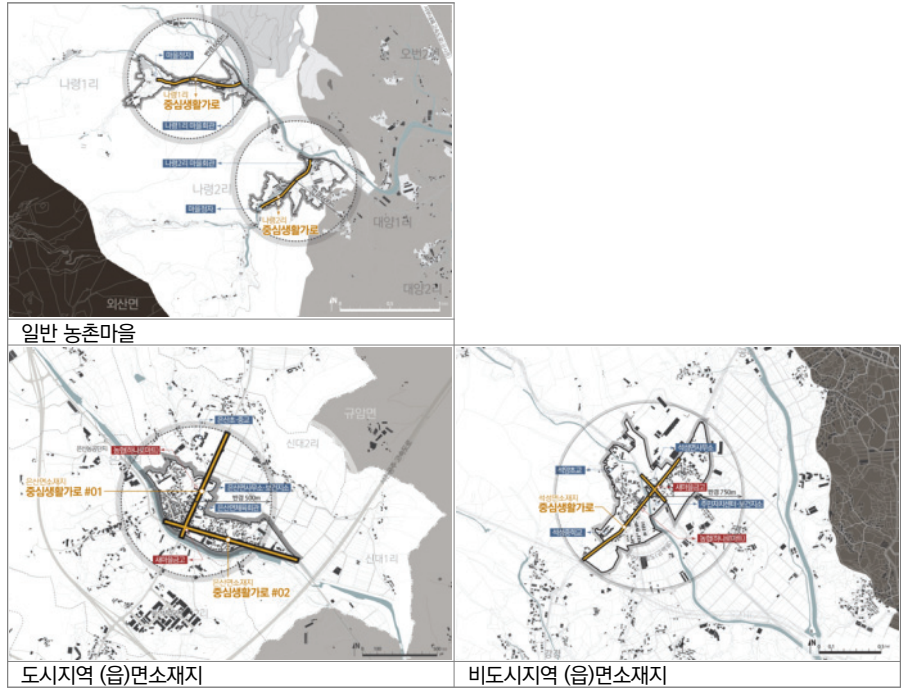


그림. 부여 은산면, 석성면 전용취락지구와 생활권 간 관계 검토

출처 : 부여 기술진 작성

2) (완충구역) 특정용도제한지구 경계 지정)

- 농촌마을보호지구 내 위해용도를 포함한 용도 규제대상 시설의 입지가 가능한 구역인 완충구역의 이격거리 기준 설정과 규모 검토를 통해 생산시설을 집적하기 위한 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구를 지정할 수 있는 구역의 범위 검토

9) 실증에서 생산관련 농촌특화지구 입지적정성 검토범위를 농촌마을보호지구 주변부로 한정하는 대안에서 농촌마을보호지구와 특정용도제한지구를 연계하여 지정하는 안을 검토함. 이 안은 규정 검토단계에서 공간적 범위 설정과 의제관계 정립이 어렵다고 판단되었으며, 여기서는 시뮬레이션 자료로 참고하도록 제공

- ①최소 이격거리와 ②최대 이격거리에 대한 설정 기준과 완충구역(조건부 입지허용구역)과 입지배제구역을 포함하는 ③특정용도제한지구의 구성에 대한 세부기준화 가능성을 검토함
- ① **최소 이격거리의 검토대상** 부여 은산면 전체 행정리 대상
- ② **최대 이격거리의 검토대상** 전차연구의 완충구역 구간거리값
- ③ **특정용도제한지구의 구성 검토대상** 부여 은산면의 일반 농촌마을은 나령1·2리(정비사업 대상지), 면소재지는 은산면소재지 대상으로 세부검토

① 최소 이격거리

- 정주환경의 보호와 생산시설 입지 가용지 확보를 고려한 적정 이격거리 기준이 관건
- **(검토방법)** 정주환경 보호를 위해 주택-위해용도 간 최근린거리값과 생산시설 가용지 확보를 위해 마을 간 최근린거리값을 활용하여 적정 최소 이격거리에 대한 구간값 도출

□ 주택-위해용도 간 최근린거리

- 주택-위해용도 간 최근린거리 분석을 통해 농촌실정을 고려한 이격거리값 도출 중점
- 검토 결과
 - 은산면 전역에 분포도가 높은 축사를 기준으로 평균-최대(551.78m), 중위-최대(533.69m), 최소-최대(479.33m)의 평균값을 토대로 중위값에 근접하는 520m를 적정한 최소 이격거리로 판단



그림. 주택-위해용도 간 최근린거리 중위값 분포

출처 : 부여 기술진 작성

표. 주택-위해용도 간 최근린거리 결과값

구분	평균값 (m)	중위값 (m)	최소값 (m)	최대값 (m)
주택-축사시설	145.45	109.28	0.56	958.11
주택-공장시설	1,420.80	1,251.99	40.88	4,686.77
주택-태양광발전시설	1,414.37	1,423.92	41.85	4,582.92

구분	평균-최대의 평균값 (m)	중위-최대의 평균값 (m)	최소-최개의 평균값 (m)
주택-축사시설	551.78	533.69	479.33
주택-공장시설	3,053.78	2,969.38	2,363.83
주택-태양광발전시설	2,998.64	3,003.42	2,313.39

주택-축사시설 간 평균·중위·최소값과 최대값의 평균 520m를 최소 이격거리로 설정

출처 : 연구진 작성

□ 마을과 마을 간 최근린거리

- 마을 간 최근린거리 분석을 통해 행정리별 마을 간 상호 피해를 최소화하고자 적정 이격거리값 도출을 검토하고자 하였음
- **(검토방법)** '마을 간 거리 × 1/3 구간'에 완충구역이 설정될 때 마을 간 상호 보호가 가능하다는 것을 전제로, 행정리별 마을회관 및 경로당 기준 최근린거리 분석

• 검토 결과

- 행정리 마을 간 최근린거리 중위값의 평균 931m의 1/3은 310m로 도출

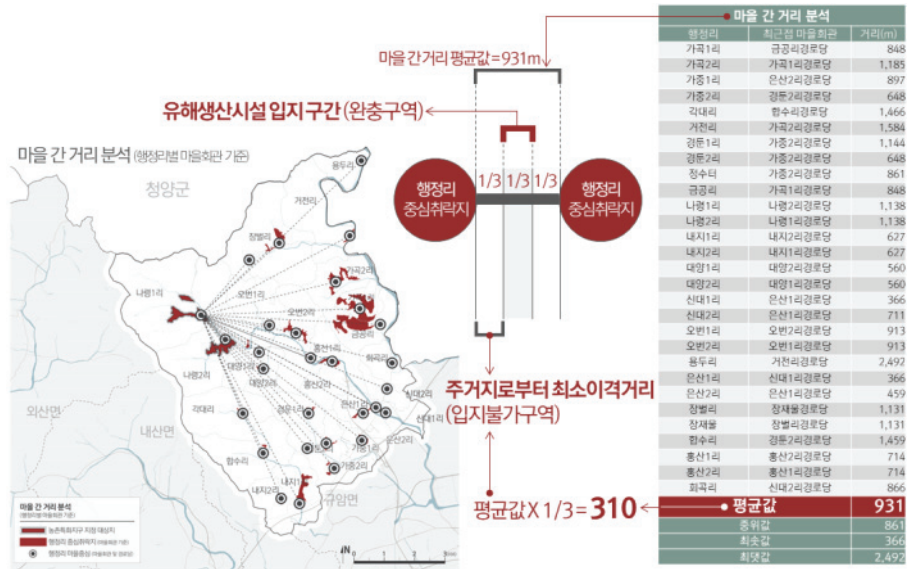


그림. 행정리별 마을 간 최근린거리 분석과정
출처 : 부여 기술진 작성

□ 최소 이격거리 구간 제한

- 주택-위해용도 간 최근린거리 분석의 중위값과 마을과 마을 간 최근린거리 결과값의 1/3 값을 토대로 (310m, 520m) 최소 이격거리 구간을 300~500m로 제시

① 최대 이격거리

- 전차연구에서 제시된 최대 이격거리는 일반 농촌마을 대상 1km 제시
- 면소재지의 경우 위해용도의 대부분을 차지하고 있는 생산시설의 수요가 매우 높고, 도로 등의 기반시설이 상대적으로 우수하여 일반 농촌마을에 비해 평균 거리값이 긴 경향 고려 필요
- **(검토방법)** 생산시설 수요와 이동 편의성을 고려하여 면소재지의 최대 이격거리는 일반 농촌마을의 2배를 적용, 2km까지 확대 적용하여 완충구역 면적 검토

- 검토 결과
 - (일반 농촌마을) 최소 이격거리 350m, 최대 이격거리는 1km를 적용할 때, 완충구역 4,095,340㎡로, 농촌마을보호지구 면적의 50.8% 산출
 - (면소재지) 최소 이격거리 300m, 최대 이격거리 2km를 적용할 때, 완충구역 6,394,720㎡로, 농촌마을보호지구 면적의 61.5% 산출

표. 일반 농촌마을 대상 이격거리 기준 적용한 완충구역 규모 검토

구분	전용취락지구 (㎡)	특정용도제한지구 (용도규제 대상시설 제한구역)	
		입지배제구역 (㎡)	완충구역 (㎡)
나령1·2리	387,680 (4.8%)	3,576,220 (44.4%)	4,095,340 (50.8%)
(합계)			8,059,240 (100.0%)

출처: 연구진 작성

표. 읍·면소재지 대상 이격거리 기준 적용한 완충구역 규모 검토

구분	전용취락지구 (㎡)	특정용도제한지구 (용도규제 대상시설 제한구역)	
		입지배제구역 (㎡)	조건부 입지허용구역 (㎡)
은산면소재지	228,080 (2.2%)	3,775,600 (36.3%)	6,394,720 (61.5%)
(합계)			10,398,400 (100.0%)

출처: 연구진 작성

□ 최대 이격거리 구간 제안

표. 완충구역의 최대 및 최소 이격거리

구분	일반 농촌마을	면소재지	
		도시지역	비도시지역
최대 이격거리	1km 이하	2km 이하	
최소 이격거리	전용취락지구 경계로부터 300~500m 이상		
완충구역	최대 300~1,000m	최대 300~2,000m	

출처: 연구진 작성

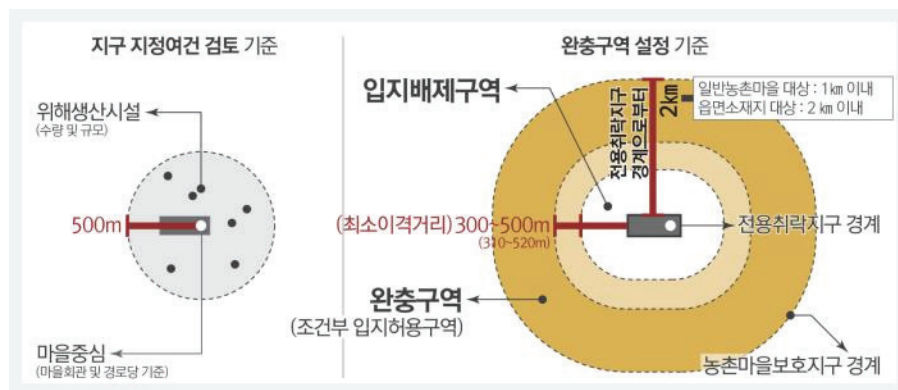


그림. 최소 및 최대 이격거리 기준을 적용한 완충구역 설정 다이어그램

출처: 부여 기술진 작성

② (완충구역) 특정용도제한지구 경계 결정시 고려사항

- 지구로 지정하고자 하는 주변의 여건 검토를 통해 완충구역의 경계 및 입지배제구역 설정시 추가적으로 고려해야 하는 사항 검토

- (검토방법) 인근 마을, 도로, 행정구역, 지역·지구등 중복 등 교차 검토

• 검토 결과

- (일반 농촌마을) 행정구역과 간선도로 경계 밖은 소거, 인근 마을과 도로, 농촌특화지구 지정 대상지, 주거형 지구단위계획구역은 배제 적정

- (면소재지) 산업유통형 지구단위계획구역은 완충구역 포함 가능

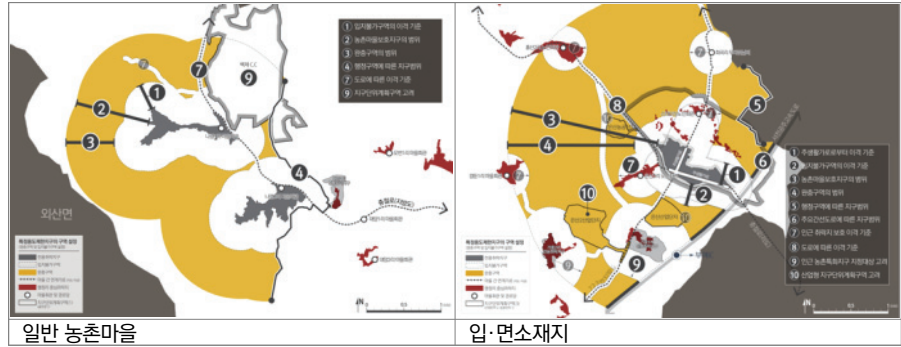


그림. 부여 은산면 특정용도제한지구의 세부기준 검토

출처: 부여 기술진 작성

표. 일반농촌마을 및 면소재지 대상 특정용도제한지구 지정 세부여건 검토

구분	기준		이격거리
일반 농촌마을 대상	최소 이격거리	① 전용취락지구 경계	350m
	최대 이격거리	② 전용취락지구 경계	1,000m
	완충구역	③ 350m ~ 1,000m	
	(세부여건)		
	구분	기준	구역 편입 여부
	행정구역	④ 전용취락지구 해당 행정리	행정리 외 구역 소거
	간선도로	⑤ 자동차전용도로	도로 경계 외 구역 소거 (도로경계선 양측 30m 이격)
	인근 취락지	⑥ 마을회관 및 경로당	입지배제구역 편입 (반경 300m)
	도로	⑦ 행정리 간 연계가로 (리도 이상, 대중교통 운행가로 기준)	입지배제구역 편입 (도로경계선 양측 30m 이격)
	농촌특화지구	⑧ 인근 전용취락지구 (농촌특화지구 지정 대상 포함)	입지배제구역 편입 (지구경계로부터 350m)
지구단위계획구역	⑨ 지구단위계획구역	입지배제구역 편입	
면 소재지 대상	최소 이격거리	① 중심생활가로 도로중심선	300m
	② 전용취락지구 경계	300m	
	최대 이격거리	③ 전용취락지구 경계	2,000m
	완충구역	④ 300m ~ 2,000m	
	(세부기준)		
	행정구역	⑤ 전용취락지구 해당 읍·면 행정구역	읍·면 외 구역 소거
	간선도로	⑥ 자동차전용도로	도로 경계 외 구역 소거 (도로경계선 양측 30m 이격)
	인근 취락지	⑦ 마을회관 및 경로당	입지배제구역 편입 (반경 300m)
	도로	⑧ 행정리 간 연계가로 (리도 이상, 대중교통 운행가로 기준)	입지배제구역 편입 (도로경계선 양측 30m 이격)
	농촌특화지구	⑨ 인근 전용취락지구 (농촌특화지구 지정 대상 포함)	입지배제구역 편입 (지구경계로부터 350m)
지구단위계획구역	⑩ 산업형 지구단위계획구역	3개 산업단지 완충구역 편입	

출처: 연구진 작성

3) 지정 규모

- 농촌마을보호지구 내 전용취락지구의 지정요건으로서 자연(집단)취락지구와 구별되는 주택호수와 지정 면적에 대한 최소규모 검토 필요
- **(검토대상)** 부여 은산면의 6개 농촌마을보호지구를 대상으로 함

① 주택호수

- 지구 내 주택호수와 동일생활권으로서 허용가능한 밀집도에 대한 기준 검토
- **(검토방법)** 공공데이터의 구둑 및 집계 가능성¹⁰⁾을 전제로 검토방식을 검토하였으며, 건축물대장상의 지구 내 주택호수와 주택 간 거리를 검토하였음

• 검토 결과

- **(주택호수)** 지구별 편차가 매우 커서 면소재지를 제외한 일반 농촌마을의 평균값은 39호가 도출되었음
- **(주택 간 거리)** 주택 간 최근린거리 최대값을 산출한 결과, 일반 농촌마을 기준(최소) 111.3m ~ (최대) 215.4m가 도출되었음

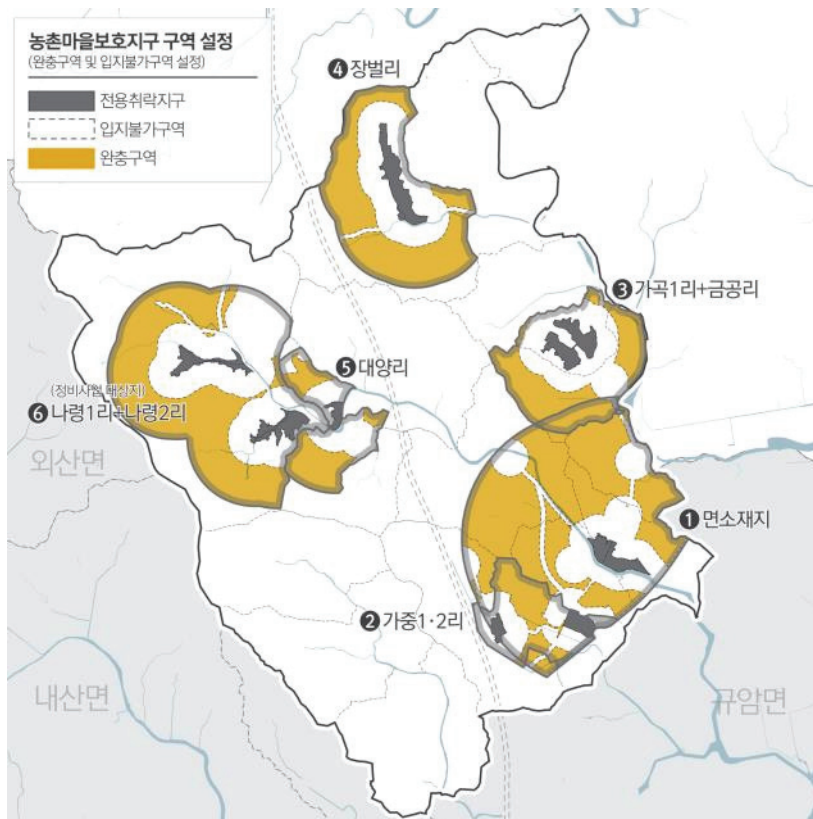


그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구 검토대상
출처 : 연구진 작성

10) 주택 및 가구의 밀집도를 판단에 대해 구둑 및 집계 가능한 최소단위 자료로는 행정리별 가구수가 있으나 지구 규모 내 가구수와 큰 격차가 있고, 격자(100mX100m)단위로는 인구수만 제공하므로 적합하지 않음

표. 주택호수 및 주택 간 거리 검토

구분	주택호수 (호)		주택 간 거리 (m)	
	건축물대장상 주택호수	결과	주택 간 최근린거리 최대값	결과
① 면소재지	152	(제외)	53.6	
② 가중1·2리	57		111.3	
③ 가곡1리 + 금공리	47		153.2	최대 300m 이하
④ 장벌리	28	평균 30호 이상	148.7	
⑤ 대양1리	10		134.0	
⑥ 나령1·2리	92		215.4	

출처 : 연구진 작성

② 지구 면적

- 지구 규모의 지나친 과소화 방지를 위해 면적기준 검토
- **(검토방법)** 농촌마을보호지구가 인근 행정리 간 통합지정하게 되는 경우 합산면적으로 적용하고, 최소규모는 전용취락지구 면적결과 값을 근거로 활용
- 검토 결과
 - 농지와 주변 산지를 포함하여 지정함에 따라 주택호수에 비해 지구규모가 크게 산정되는 경향 확인
 - 전용취락지구 면적은 67,080㎡~348,420㎡ 수준이며, 특정용도제한지구의 면적은 1,760,670㎡~10,170,320㎡ 수준
 - 전용취락지구와 특정용도제한지구 면적을 합한 총면적은 1,894,400㎡~10,398,400㎡ 수준
 - 전용취락지구 면적을 토대로 성장형, 유지형, 축소형 지구 면적을 살펴보면,
 - **(성장형)** 20만㎡~30만㎡미만
 - **(유지형)** 10만㎡~20만㎡미만
 - **(축소형)** 10만㎡ 미만

표. 지구 규모 검토

구분	지구별 면적 (㎡)			결과
	전용취락지구	특정용도제한지구	합계	
① 은산면소재지	228,080	10,170,320	10,398,400	
② 가중1·2리	192,910	1,760,670	1,953,580	
③ 가곡1리 + 금공리	325,590	3,360,150	3,685,740	- (성장형) 20만㎡~30만㎡미만
④ 장벌리	348,420	4,585,117	4,633,537	- (유지형) 10만㎡~20만㎡미만
⑤ 대양1리	67,080	1,827,320	1,894,400	- (축소형) 10만㎡ 미만
⑥ 나령1·2리	387,680	7,671,560	8,059,240	

출처 : 연구진 작성

주. 성장형, 유지형, 축소형의 규모는 전용취락지구 면적을 기준으로 함. 특정용도제한지구는 지역별 최대반경 설정 및 지장물 등 현장 여건에 따라 지정면적에 큰 차이가 발생할 것으로 판단함

4) 농촌마을보호지구 경계 지정 종합

□ 전용취락지구의 경계 설정

- 최소 지정규모 기준을 충족하는 지구 지정대상에 대해, 구역경계 설정기준 검토에 따라 전용취락지구의 설정

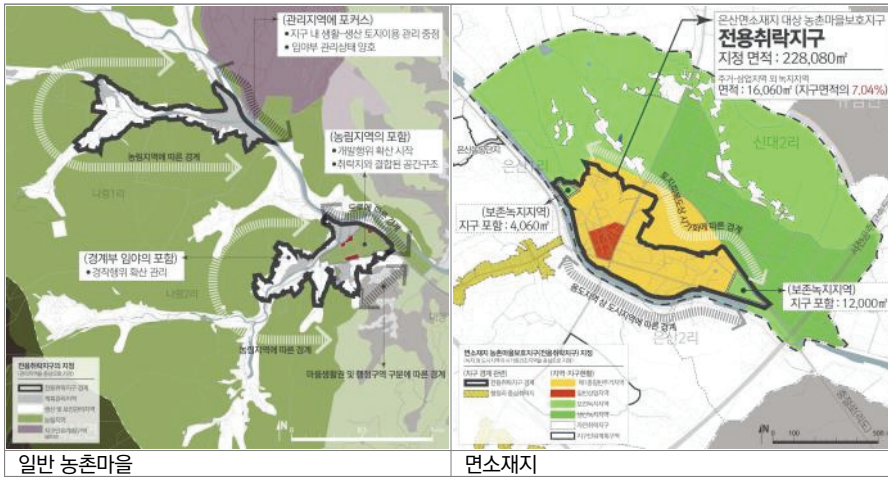


그림. 부여 은산면 전용취락지구의 설정
출처 : 부여 기술진 작성

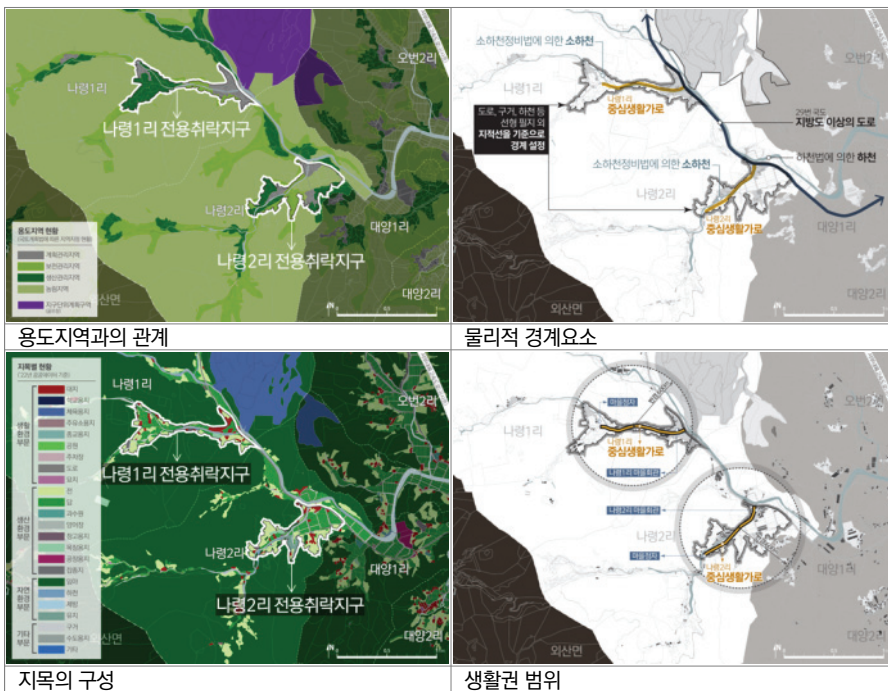


그림. 부여 은산면 전용취락지구 경계설정 검토 (일반 농촌마을 대상)
출처 : 부여 기술진 작성

□ 완충구역의 설정

- 최소 이격거리 및 관련 기준 검토를 통해 완충구역을 포함한 농촌마을보호지구 구 설정

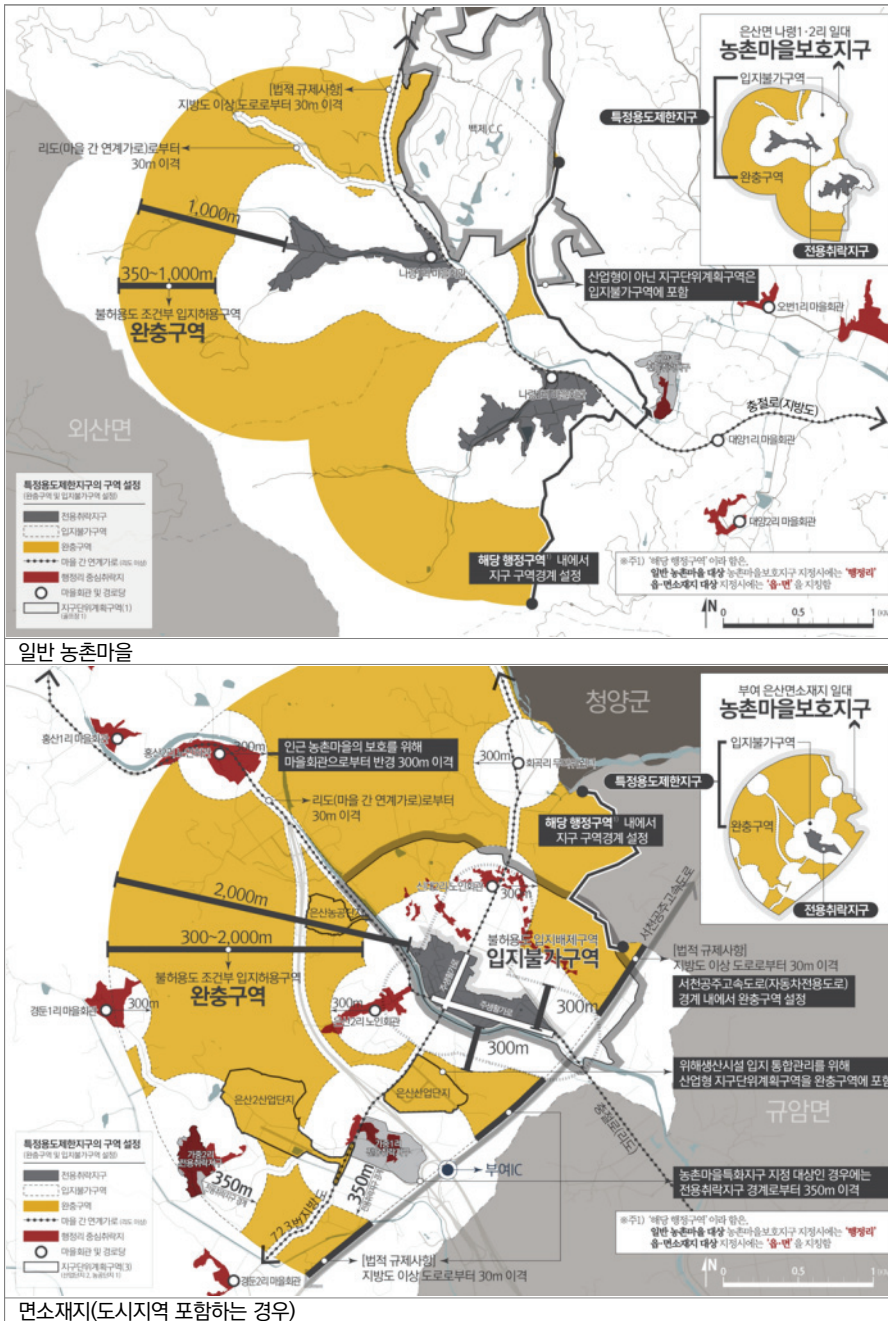


그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구(전용취락지구, 특정용도제한지구)지정 시뮬레이션
출처 : 부여 기술진 작성

5) 농촌마을보호지구 지정 기본방향 및 기준안 도출

□ 기본방향

- 농촌마을보호지구의 구역경계 설정 검토 과정을 통해 도출된 기준의 세부항목을 종합
- 지정기준은 지구의 최소규모, 전용취락지구 및 완충구역의 경계의 설정을 위한 기준으로 구분
- ②지구의 최소규모는 지구 지정의 요건에 해당
- ①지구경계 결정원칙 및 ③최소 이격거리 기준에 따른 완충구역의 설정은 농촌마을보호지구의 지정 대상 및 거리 등에 대한 기준에 해당

표. 농촌마을보호지구 지정기준 도출과정

구분	내용		
검토항목	지구경계 설정	지정대상 규모	완충구역 설정
세부항목	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역과 관계 • 지목의 구성 • 물리적 경계요소 • 생활권 범위 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 호수 • 지구 면적 	<ul style="list-style-type: none"> • 최소 이격거리 • 최대 이격거리 • 특정용도제한지구의 세부 기준
	↓	↓	↓
	① 지구경계 결정원칙	② 지구 최소규모	③ 최소 이격거리
지정기준	→ ②용도 규제대상 결정을 통해 ①, ③의 지표(수치)를 도출하고, 농촌마을보호지구의 선정은 ①, ③, ④ 지표(수치)값을 합산하여 결정 ※ ①, ③, ④의 제외기준은 선정기준의 지표(수치)값으로 도출된 지정대상의 최소기준에 해당		

출처 : 연구진 작성

① 지구경계 결정원칙

- 지구경계 결정원칙은 전용취락지구의 구역경계의 결정에 대한 사항임
- 용도지역, 지목, 도로·하천·지적에 따른 물리적 경계요소, 생활권의 범위 4가지로 결정원칙 종합
- **(검토방법)** 지구경계 결정원칙은 일반 농촌마을, 도시지역으로 지정된 면소재지와 비도시지역 면소재리로 구분하여 검토한 것을 기반으로 함
- 용도지역과 관계
 - 지구경계 결정의 주요 대상이 되는 용도지역과 예외조항에 따라 포함할 수 있는 용도지역, 배제하는 용도지역으로 구분
 - 지구경계 결정계획을 지원하고, 지구 지정에 따른 행위 규제의 중복을 회피하고 용도규제 및 인센티브 규정에 대한 기준을 확보하기 위함
- 지목의 구성
 - 지구경계 결정시 필지 단위 지구경계 설정에 대한 규정 제시와 지구 지정에 따른 토지이용의 계획적 관리로 공간적 구성의 오류를 해소하고자 원칙에 포함

- 물리적 경계요소
 - 지적에 따른 경계 기준은 지구 지정 후 신축 및 개발행위시 대상필지에 대한 허용범위를 명확하게 제시하기 위해 포함
 - 도로, 하천 등의 경계요소는 지구 지정의 대상이 되는 전용취락지구를 동일생활권으로 한정하기 위함
- 생활권 범위
 - 생활권 범위는 지구 지정의 범위를 동일생활권으로 유도하고자 포함
 - 동일생활권으로 제한하는 것은 주민공용시설, 도로 등의 기반시설 및 농촌생활서비스에 대한 적정 용지 배분과 공간계획 수립과 주민협정을 통한 관리주체와 대상을 일원화시키기 위함
 - 다만 생활권 범위에 대한 거리기준은 권고 및 계획적 고려사항으로 운영

표. 농촌마을보호지구 지구경계 결정원칙

용도지역과 관계		지구지정 주요대상		
구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		
		도시지역	비도시지역	
도시 지역	(전용·일반·준주거) 주거지역	해당없음	○	해당없음
	(중심·일반·근린·유통) 상업지역	해당없음	○	해당없음
	(전용·일반·준) 공업지역	해당없음	X	해당없음
	(보전·생산·자연) 녹지지역	해당없음	▲	해당없음
비도시 지역	계획관리지역	○	○	○
	생산관리지역	○	▲	▲
	보전관리지역	○	X	▲
	농림지역	▲	X	X
	자연환경보전지역	X	X	X
조건부 기준	• '▲'에 해당하는 지정 대상별 용도지역은 전체 지구의 20% 이하로 포함할 수 있음 (예외) 단, 이미 개발행위가 일어났거나 마을의 공간구조 상 구역을 분리하기 어려운 경우에는 20% 이하 원칙을 적용하지 않을 수 있음			

지목의 구성		지구 내 배제지목		
구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		
		도시지역	비도시지역	
생활 용도	대지	○	○	○
	학교·체육용지	○	○	○
	종교용지	○	○	○
	주요소용지	X	○	○
	공원	해당없음	○	해당없음
	주차장	해당없음	○	해당없음
	도로	○	○	○
생산 용도	전·답	○	○	○
	과수원	○	○	○
	창고용지	▲	▲	▲
	목장용지	X	X	X
	공장용지	X	X	X
잡종지 (태양광발전시설 배제)	▲	▲	▲	
자연 용도	임야	○	○	○
	하천	○	○	○
	제방	▲	▲	▲
	유지	▲	X	X
기타	구거, 수도용지 등	▲	▲	▲
추가 기준	• '▲'에 해당하는 지목 중 '창고용지'와 '잡종지'는 지자체별 용도 규제대상 시설의 결정에 따라 달라질 수 있음 • '제방', '유지', '구거' 등은 계획과정에서 포함여부를 결정할 수 있음			

출처: 연구진 작성

표. 농촌마을보호지구 지구경계 결정원칙

물리적 경계요소		지구지점 포함대상		
구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		
		도시지역	비도시지역	
도로	중심생활가로	X	X	X
	지방도 이상의 도로	○	○ (외곽도로인 경우)	○ (외곽도로인 경우)
하천	소하천정비법에 의한 소하천	X	X	X
	하천법에 의한 하천	○	X	X
지적		○	○	○
예외 기준	• 지적선 기준 구역경계 설정이 원칙이나, 도로, 하천, 구거 등 선형의 필지는 예외			
생활권의 범위 (권고 및 고려사항)				
구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		
		도시지역	비도시지역	
중심생활가로 (권고사항)	구간길이 1km 이하	구간길이 1.5km 이하		
생활권 고려대상 범위 (권고사항)	주민공용시설 반경 1km 이하	거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하		

출처 : 연구진 작성

① 지구 최소규모

- 지구 지정대상 규모는 '전용취락지구'에 대해 검토
- 주택 호수
 - (주택 호수) 실증 내용을 바탕으로, 주택호수의 최소기준은 면소재지를 제외한 일반 농촌마을 대상 지구 내 주택호수의 평균값 29.25 도출, 30호를 최소 기준으로 적용
 - (주택 간 거리) 주택 간 최근린거리 최대값을 산출하여, 6개 지구 지정대상 분석결과 최대값 215.4m를 도출, 300m를 최소거리기준으로 적용

표. 지정대상 규모에 따른 농촌마을보호지구 유형 구분

구분	내용	
지구 지정기준	주택호수 30호 이상	
※농촌마을보호지구 선정기준 중 '지속가능성'의 인구지표와 함께 고려함		
유형	성장형	• 주택호수 100호 이상이거나, 면소재지는 원칙적으로 성장형을 고려
	유지형	• 주택호수 30~100호 미만은 정주환경 개선 및 생활서비스 지원 등의 유지형 고려
	축소형	• 주택호수 30호 미만은 축소형으로, 원칙적으로 농촌마을보호지구 지정대상이 아니며, 농지보전과 산지의 재자연화를 위한 토지관리형 지구 ¹⁾ 지정이 가능 • (예외) 지정규모는 작으나, 지속가능성 지표가 매우 우수하거나 잠재력 부문의 돌발적 변수가 있는 경우에는 농촌마을보호지구 지정이 가능

출처 : 연구진 작성

주 1. 법률에서 대통령령으로 정하는 농촌특화지구 유형 신설 검토

- 지구 면적
 - 지구 규모의 지나친 과소화 방지와 주택용지 외 농지 및 주변산지를 포함 지정하는 것을 고려하여 규모 결정
 - 실증을 통해 6개 전용취락지구 중 주택호수 최소기준을 충족하지 못하는 지구를 제외한 5개 지구의 최소값인 192,910㎡을 기준으로, 10만㎡를 최소면적기준으로 적용

표. 농촌마을보호지구 중 전용취락지구의 최소규모 기준

구분	최소기준
주택 호수	30호 이상
주택 간거리	주택 간 최근린거리 최대값 300m 이하
지구 최소면적	전용취락지구 기준 10만㎡ 이상

출처: 연구진 작성

② 최소 이격거리

- 실증의 완충구역 설정 과정을 통해서 최소 이격거리 및 최대 이격거리, 특정 용도제한지구의 세부기준 검토

• 최소 이격거리

- 최소 이격거리는 전용취락지구 경계선으로부터 완충구역 시작경계선까지의 용도 규제대상에 대한 입지배제구역의 구간거리 적정값을 도출하는 것
- 주택-위해용도 간 거리와 마을 간거리를 분석하여 현장에서 운영가능한 적정 최소 이격거리 기준 도출
- **(주택-위해용도 간 거리)** 주택-축사, 주택-공장, 주택-태양광발전시설의 최근린거리 분석을 통해 거리가 가장 짧은 주택-축사 간 최근린거리의 최소-최대, 중위-최대, 평균-최대값의 평균값으로 520m를 도출, 최소 이격거리 기준은 500m 적용
- **(마을 간 거리)** 마을 간 상호 피해를 최소화하고자 행정리별 마을회관 기준 최근린거리의 평균값의 1/3에 해당하는 310m 도출, 최소 이격거리 기준은 300m 적용
- **(결과 도출)** 주택-위해용도 간 거리와 마을 간 거리 분석을 통해 도출된 최소 이격거리의 구간값 300~500m를 적정 최소 이격거리 기준으로 설정

• 최대 이격거리

- 전용취락지구 경계선으로부터 최소 이격거리 ~ 최대 이격거리의 구역이 완충구역 구간으로, 용도 규제대상 시설의 조건부 입지허용구역의 최대 거리값
- **(일반 농촌마을 대상)** 전용취락지구가 위치한 행정리 경계 내 완충구역이 설정 제한에 따라 선행연구의 기준과 동일한 1km 이하가 적정한 것으로 검토
- **(읍-면소재지 대상)** 생산시설 수요와 교통여건에 따른 이동 편의성을 고려하여 일반 농촌마을의 2배를 적용, 2km 이하를 최대 이격거리 기준으로 적용

• 특정용도제한지구의 세부기준

- 농촌마을보호지구 인근지의 취락, 도로, 행정구역 등의 세부여건에 따라 특정 용도제한지구에서 제외되거나, 구역(입지배제구역, 완충구역) 결정에 따른 조정이 필요
- 행정구역 및 간선도로(자동차전용도로 기준)를 경계로 바깥 구역은 특정용도 제한지구에서 제외

- 취락지, 도로, 농촌특화지구 지정대상지 등은 적정 이격거리를 기준으로 완충 구역에서 제외 → '입지배제구역 편입'에 해당
- 읍·면소재지의 인근 산업단지의 경우에는 지구단위계획구역이라고 할지라도 구역의 지정목적에 부합하므로 완충구역에서 제외하지 않음

표. 농촌마을보호지구 최소 이격거리 및 관련 기준

최소 이격거리 및 최대 이격거리 기준			
구분	이격대상	일반 농촌마을 대상	면소재지 대상
최소 이격거리	전용취락지구 경계	300~500m	300~500m
최대 이격거리	전용취락지구 경계	1,000m 이하	2,000m 이하
특정용도제한지구의 세부기준			
구분	고려대상	일반 농촌마을 대상	면소재지 대상
행정구역		행정리 경계 밖 지구 제외	읍·면 경계 밖 지구 제외
간선도로		지방도 이상 도로 밖 지구 제외	지방도 이상 도로 중에서 자동차전용도로 밖 지구 제외
인근 취락지		마을회관으로부터 반경 300~500m 입지배제구역 편입	마을회관으로부터 반경 300~500m 입지배제구역 편입
도로	리도 이상의 도로 (대중교통 운행 기준)	도로경계선 양측 30m 입지배제구역 편입	도로경계선 양측 30m 입지배제구역 편입
농촌특화지구		전용취락지구 경계로부터 300~500m	전용취락지구 경계로부터 300~500m
지구단위 계획구역	산업유통형 지구 그외 지구	주변 여건을 고려하여 결정 입지배제구역 편입	완충구역 편입 입지배제구역 편입

출처 : 연구진 작성

□ 농촌마을보호지구 지정기준 종합

표. 농촌마을보호지구 지정기준 종합

① 지구경계 결정원칙																																																																																																																																																																																											
지침·기준	<ul style="list-style-type: none"> 지구경계 결정시 검토기준은 용도지역, 지목, 물리적 경계요소, 생활권의 범위 																																																																																																																																																																																										
지구경계 결정원칙	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">용도지역과 관계</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">도시 지역</td> <td>주거지역, 상업지역</td> <td>해당없음</td> <td>○</td> <td>해당없음</td> </tr> <tr> <td>공업지역</td> <td>해당없음</td> <td>X</td> <td>해당없음</td> </tr> <tr> <td>녹지지역</td> <td>해당없음</td> <td>▲</td> <td>해당없음</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">비도시 지역</td> <td>계획관리지역</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>생산관리지역</td> <td>○</td> <td>▲</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>보전관리지역</td> <td>○</td> <td>X</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>농림지역</td> <td>▲</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>자연환경보전지역</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <p>· '▲'에 해당하는 지정 대상별 용도지역은 전체 지구의 20% 이하로 포함할 수 있음 (예외) 단, 이미 개발행위가 일어났거나 마을의 공간구조 상 구역을 분리하기 어려운 경우에는 20% 이하 원칙을 적용하지 않을 수 있음</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">지목의 구성</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">생활 용도</td> <td>대지, 학교·체육·종교용지</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>주유소용지</td> <td>X</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>공원</td> <td>해당없음</td> <td>○</td> <td>해당없음</td> </tr> <tr> <td>주차장</td> <td>해당없음</td> <td>○</td> <td>해당없음</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">생산 용도</td> <td>도로</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>전·답, 과수원</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>창고용지</td> <td>▲</td> <td>▲</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>목장용지</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>공장용지</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">자연 용도</td> <td>잡종지 (태양광발전시설 배제)</td> <td>▲</td> <td>▲</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>임야, 하천</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">기타</td> <td>제방</td> <td>▲</td> <td>▲</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>유지</td> <td>▲</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>추가 기준</td> <td>구거, 수도용지 등</td> <td>▲</td> <td>▲</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>추가 기준</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> '▲'에 해당하는 창고 및 잡종지는 지자체별 용도 규제대상 시설의 결정에 따라 달라질 수 있음 '제방', '유지', '구거' 등은 계획과정에서 포함여부를 결정할 수 있음 </td> </tr> <tr> <td rowspan="10">물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)</td> <td> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">도로</td> <td>중심생활가로</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지방도 이상의 도로</td> <td>○</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">하천</td> <td>소하천정비법에 의한 소하천</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>하천법에 의한 하천</td> <td>○</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지적</td> <td>지적</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>· 지적선 기준 구역경계 설정이 원칙이나, 도로, 하천, 구거 등 선형의 필지는 예외</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">생활권의 범위 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중심생활가로 (권고사항)</td> <td>구간길이 1km 이하</td> <td>구간길이 1.5km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>생활권 고려대상 범위 (권고사항)</td> <td>주민공용시설 반경 1km 이하</td> <td>거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td>개별</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 물리적 경계요소 및 생활권의 범위는 계획적 지침으로, 지역여건에 따라 조정, 반영 가능 </td> </tr> <tr> <th colspan="2">② 지구 최소규모</th> </tr> <tr> <td>지침·기준</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 주택호수 30호 이상, 주택 간 거리 300m 이하 전용취락지구 기준 10만㎡ 이상 </td> </tr> <tr> <td>유형</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 성장형(100호 이상) 유지형(30~100호) 축소형(30호 미만) 축소형인 경우 농지보전, 산지 재자연화 등을 목적으로 공간관리형 지구지정 가능 </td> </tr> <tr> <td>예외</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 인구지표 등 근거 기반 중요도가 인정되는 경우 축소형도 농촌마을보호지구 지정 가능 </td> </tr> </tbody> </table>	용도지역과 관계					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	도시 지역	주거지역, 상업지역	해당없음	○	해당없음	공업지역	해당없음	X	해당없음	녹지지역	해당없음	▲	해당없음	비도시 지역	계획관리지역	○	○	○	생산관리지역	○	▲	▲	보전관리지역	○	X	▲	농림지역	▲	X	X	자연환경보전지역	X	X	X	지목의 구성					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	생활 용도	대지, 학교·체육·종교용지	○	○	○	주유소용지	X	○	○	공원	해당없음	○	해당없음	주차장	해당없음	○	해당없음	생산 용도	도로	○	○	○	전·답, 과수원	○	○	○	창고용지	▲	▲	▲	목장용지	X	X	X	공장용지	X	X	X	자연 용도	잡종지 (태양광발전시설 배제)	▲	▲	▲	임야, 하천	○	○	○	기타	제방	▲	▲	▲	유지	▲	X	X	추가 기준	구거, 수도용지 등	▲	▲	▲	추가 기준	<ul style="list-style-type: none"> '▲'에 해당하는 창고 및 잡종지는 지자체별 용도 규제대상 시설의 결정에 따라 달라질 수 있음 '제방', '유지', '구거' 등은 계획과정에서 포함여부를 결정할 수 있음 	물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">도로</td> <td>중심생활가로</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지방도 이상의 도로</td> <td>○</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">하천</td> <td>소하천정비법에 의한 소하천</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>하천법에 의한 하천</td> <td>○</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지적</td> <td>지적</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>· 지적선 기준 구역경계 설정이 원칙이나, 도로, 하천, 구거 등 선형의 필지는 예외</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">생활권의 범위 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중심생활가로 (권고사항)</td> <td>구간길이 1km 이하</td> <td>구간길이 1.5km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>생활권 고려대상 범위 (권고사항)</td> <td>주민공용시설 반경 1km 이하</td> <td>거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	도로	중심생활가로	X	X	X	지방도 이상의 도로	○	○ (외곽도로인 경우)	○ (외곽도로인 경우)	하천	소하천정비법에 의한 소하천	X	X	X	하천법에 의한 하천	○	X	X	지적	지적	○	○	○	생활권의 범위 (권고 및 고려사항)					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	중심생활가로 (권고사항)	구간길이 1km 이하	구간길이 1.5km 이하			생활권 고려대상 범위 (권고사항)	주민공용시설 반경 1km 이하	거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하			개별	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 경계요소 및 생활권의 범위는 계획적 지침으로, 지역여건에 따라 조정, 반영 가능 	② 지구 최소규모		지침·기준	<ul style="list-style-type: none"> 주택호수 30호 이상, 주택 간 거리 300m 이하 전용취락지구 기준 10만㎡ 이상 	유형	<ul style="list-style-type: none"> 성장형(100호 이상) 유지형(30~100호) 축소형(30호 미만) 축소형인 경우 농지보전, 산지 재자연화 등을 목적으로 공간관리형 지구지정 가능 	예외	<ul style="list-style-type: none"> 인구지표 등 근거 기반 중요도가 인정되는 경우 축소형도 농촌마을보호지구 지정 가능
	용도지역과 관계																																																																																																																																																																																										
	구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상																																																																																																																																																																																								
			도시지역	비도시지역																																																																																																																																																																																							
	도시 지역	주거지역, 상업지역	해당없음	○	해당없음																																																																																																																																																																																						
		공업지역	해당없음	X	해당없음																																																																																																																																																																																						
		녹지지역	해당없음	▲	해당없음																																																																																																																																																																																						
	비도시 지역	계획관리지역	○	○	○																																																																																																																																																																																						
		생산관리지역	○	▲	▲																																																																																																																																																																																						
		보전관리지역	○	X	▲																																																																																																																																																																																						
		농림지역	▲	X	X																																																																																																																																																																																						
	자연환경보전지역	X	X	X																																																																																																																																																																																							
	지목의 구성																																																																																																																																																																																										
	구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상																																																																																																																																																																																								
			도시지역	비도시지역																																																																																																																																																																																							
생활 용도	대지, 학교·체육·종교용지	○	○	○																																																																																																																																																																																							
	주유소용지	X	○	○																																																																																																																																																																																							
	공원	해당없음	○	해당없음																																																																																																																																																																																							
	주차장	해당없음	○	해당없음																																																																																																																																																																																							
생산 용도	도로	○	○	○																																																																																																																																																																																							
	전·답, 과수원	○	○	○																																																																																																																																																																																							
	창고용지	▲	▲	▲																																																																																																																																																																																							
	목장용지	X	X	X																																																																																																																																																																																							
	공장용지	X	X	X																																																																																																																																																																																							
자연 용도	잡종지 (태양광발전시설 배제)	▲	▲	▲																																																																																																																																																																																							
	임야, 하천	○	○	○																																																																																																																																																																																							
기타	제방	▲	▲	▲																																																																																																																																																																																							
	유지	▲	X	X																																																																																																																																																																																							
추가 기준	구거, 수도용지 등	▲	▲	▲																																																																																																																																																																																							
추가 기준	<ul style="list-style-type: none"> '▲'에 해당하는 창고 및 잡종지는 지자체별 용도 규제대상 시설의 결정에 따라 달라질 수 있음 '제방', '유지', '구거' 등은 계획과정에서 포함여부를 결정할 수 있음 																																																																																																																																																																																										
물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">도로</td> <td>중심생활가로</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지방도 이상의 도로</td> <td>○</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> <td>○ (외곽도로인 경우)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">하천</td> <td>소하천정비법에 의한 소하천</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>하천법에 의한 하천</td> <td>○</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>지적</td> <td>지적</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>· 지적선 기준 구역경계 설정이 원칙이나, 도로, 하천, 구거 등 선형의 필지는 예외</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">생활권의 범위 (권고 및 고려사항)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">일반 농촌마을 대상</th> <th colspan="2">읍·면소재지 대상</th> </tr> <tr> <th>도시지역</th> <th>비도시지역</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중심생활가로 (권고사항)</td> <td>구간길이 1km 이하</td> <td>구간길이 1.5km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>생활권 고려대상 범위 (권고사항)</td> <td>주민공용시설 반경 1km 이하</td> <td>거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	도로	중심생활가로	X	X	X	지방도 이상의 도로	○	○ (외곽도로인 경우)	○ (외곽도로인 경우)	하천	소하천정비법에 의한 소하천	X	X	X	하천법에 의한 하천	○	X	X	지적	지적	○	○	○	생활권의 범위 (권고 및 고려사항)					구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상		도시지역	비도시지역	중심생활가로 (권고사항)	구간길이 1km 이하	구간길이 1.5km 이하			생활권 고려대상 범위 (권고사항)	주민공용시설 반경 1km 이하	거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하																																																																																																																																					
	물리적 경계요소 (권고 및 고려사항)																																																																																																																																																																																										
	구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상																																																																																																																																																																																								
			도시지역	비도시지역																																																																																																																																																																																							
	도로	중심생활가로	X	X	X																																																																																																																																																																																						
		지방도 이상의 도로	○	○ (외곽도로인 경우)	○ (외곽도로인 경우)																																																																																																																																																																																						
	하천	소하천정비법에 의한 소하천	X	X	X																																																																																																																																																																																						
		하천법에 의한 하천	○	X	X																																																																																																																																																																																						
	지적	지적	○	○	○																																																																																																																																																																																						
	생활권의 범위 (권고 및 고려사항)																																																																																																																																																																																										
구분	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상																																																																																																																																																																																									
		도시지역	비도시지역																																																																																																																																																																																								
중심생활가로 (권고사항)	구간길이 1km 이하	구간길이 1.5km 이하																																																																																																																																																																																									
생활권 고려대상 범위 (권고사항)	주민공용시설 반경 1km 이하	거점생활서비스·근린생활서비스 시설 반경 1km 이하																																																																																																																																																																																									
개별	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 경계요소 및 생활권의 범위는 계획적 지침으로, 지역여건에 따라 조정, 반영 가능 																																																																																																																																																																																										
② 지구 최소규모																																																																																																																																																																																											
지침·기준	<ul style="list-style-type: none"> 주택호수 30호 이상, 주택 간 거리 300m 이하 전용취락지구 기준 10만㎡ 이상 																																																																																																																																																																																										
유형	<ul style="list-style-type: none"> 성장형(100호 이상) 유지형(30~100호) 축소형(30호 미만) 축소형인 경우 농지보전, 산지 재자연화 등을 목적으로 공간관리형 지구지정 가능 																																																																																																																																																																																										
예외	<ul style="list-style-type: none"> 인구지표 등 근거 기반 중요도가 인정되는 경우 축소형도 농촌마을보호지구 지정 가능 																																																																																																																																																																																										

③ 최소 이격거리

지침·기준 (최소기준)	<ul style="list-style-type: none"> 최소 이격거리는 300~500m범위 내 지역별 결정 가능 완충구역 설정시 아래 세부기준에 대해 검토한 사항은 지구 승인 신청시 함께 제출 			
완충구역	<ul style="list-style-type: none"> 완충구역 경계는 완충구역지정기준에 따라 검토 및 결정 			
	최소 이격거리 및 최대 이격거리 기준			
	구분	이격대상	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상
	최소 이격거리	전용취락지구 경계	300~500m	300~500m
	최대 이격거리	전용취락지구 경계	1,000m 이하	2,000m 이하
	특정용도제한지구의 세부기준			
	구분	고려대상	일반 농촌마을 대상	읍·면소재지 대상
	행정구역		행정리 경계 밖 지구 제외	읍·면 경계 밖 지구 제외
	간선도로		지방도 이상 도로 밖 지구 제외	지방도 이상 도로 중에서 자동차전용도로 밖 지구 제외
	인근 취락지		마을회관으로부터 반경 300~500m 입지배제구역 편입	마을회관으로부터 반경 300~500m 입지배제구역 편입
도로	리도 이상의 도로 (대중교통 운행 기준)	도로경계선 양측 30m 입지배제구역 편입	도로경계선 양측 30m 입지배제구역 편입	
농촌특화지구		전용취락지구 경계로부터 300~500m	전용취락지구 경계로부터 300~500m	
지구단위	산업형 지구	주변 여건을 고려하여 결정	완충구역 편입	
계획구역	그외 지구	입지배제구역 편입	입지배제구역 편입	

출처 : 연구진 작성

4. 입지적정성 검토기준 검토결과

□ 검토방향

- 축산지구, 농촌산업지구, 재생에너지지구, 농촌융복합산업지구 등 생산 관련 집적에 적합한 개발가능지 도출을 위한 입지 검토
- 선행연구의 입지평가기준(안)을 바탕으로 부여와 상주의 보완방안을 기준으로 2가지 방식을 별도 검토하였음

□ 평가방법 비교 및 종합

- **(전차연구)** 4개의 입지 평가요소를 대상으로 이격거리 기준 등급점수를 단순합산하는 방식으로 3개 종합등급화
- **(부여_이격거리 기준 등급화 방법)** 입지 평가요소 1개 추가, 입지불가등급의 별도 합산, 5개 종합등급화
- **(상주_재구조화 지표 합산 방법)** 평가요소를 8개로 확대, 보호지표(+)와 위해지표(-)로 구분하여 합산, 종합등급화를 하지 않고, -9~+12까지 점수화

표. 선행연구와 실증 대상별 입지평가방법 비교

구분	전차연구	부여 은산면		상주 중동면			
		이격거리 기준 등급화 방식	이격거리 기준 등급화 방식	재구조화 지표 합산 방식	재구조화 지표 합산 방식		
평가 기준	총 4개의 평가요소	총 5개의 평가요소		총 8개의 평가요소 (보호지표와 위해지표 구분)			
	①주거지, ②도로, ③하천, ④농지	①주거지, ②도로, ③하천, ④농지, ⑤경사율		보호지표(+) 4개 ①주거지, ②도로, ③하천, ④농지 위해지표(-) 4개 ⑤경사율, ⑥축사, ⑦태양광발전시설			
	이격거리	이격거리		이격거리			
점수기준	등급별 점수 0~3	입지불가등급 (0) 등급별 점수 1~3		등급별 점수 -3~+3			
	개별 등급점수 합산방식	개별 등급점수 합산방식 (입지불가등급 별도 합산)		(+)와 (-) 등급점수 합산방식			
평가 방법	종합등급화		종합등급화		-9 ~ +12점까지 점수화 (등급화 적용하지 않음)		
	0~5	1	0	입지불가			
	5~10	2	5~6	1			
	3개 등급	10~15	3	5개 등급		7~8	2
						9~10	3
						11~12	4
13~15					5		

출처: 연구진 작성

1) 거리 기반 입지적정성 검토기준

- 검토방향
 - **(평가기준)** 입지 평가요소는 개발용이성 판단을 위해 평가요소에 경사율(%)을 추가했으며, 입지불가등급 적용 및 이격거리 기준을 조정하여 검토함. 법적불가기준에 해당하는 평가요소(도로, 하천)는 입지불가기준으로 포함
 - **(평가방법)** 등급별 평가기준에 따른 단순합산시 다른 평가요소로 인해 개별 이격 대상의 보호에 한계가 발생하므로, 입지불가등급을 별도 합산하고 5개 등급으로 종합등급화 방식을 적용
 - **(검토방법)** 전차연구의 입지평가기준 비교 및 보완

① 평가기준

□ 평가요소별 기준

- 주거지
 - 정주환경 보호를 위해 평가기준의 등급화 이격거리 기준을 0~200m에서 0~500m로 확대, 강화 검토
 - **(검토결과)** 주거지에 대한 1~2등급의 보호구간 면적 확대 도출

표. 주거지 평가기준 결과 비교

구분	평가기준			
	등급			
전차연구 기준	0~50	50~200	200~	
	0	1.5	3	
(부여 은산면)	0~50	50~350	350~500	500~
보완 기준	입지불가	1	2	3

출처 : 연구진 작성

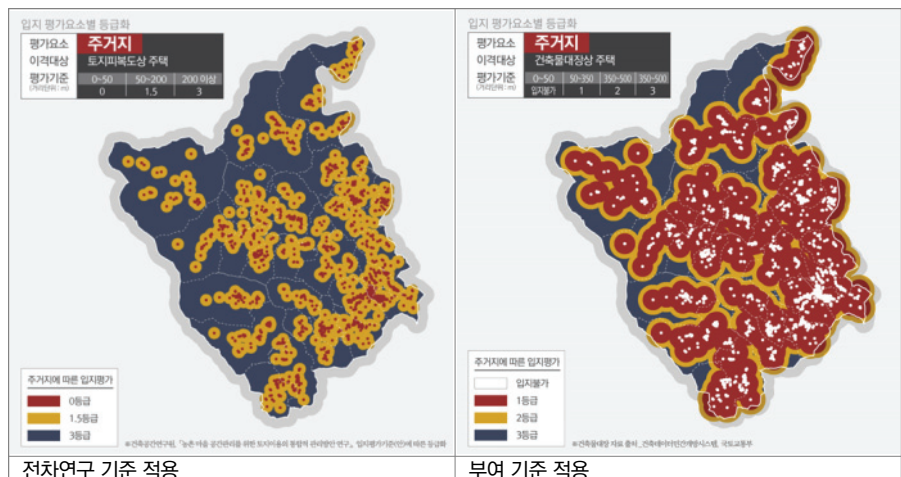


그림. 부여 은산면 주거지 평가기준에 따른 등급화

출처 : 부여 기술진 작성

- 도로
 - 지방도 이상 도로의 법적불가기준 30m 이격을 입지불가기준에 동일 적용하고, 마을 내 생활가로 보호를 위해 1등급 이격거리 범위를 100m까지 확대 검토
 - (검토결과) 도로에 대한 1등급 면적 확대

표. 도로 평가기준 비교

구분	평가기준			
	등급			
전차연구 기준	0~30 0	30~200 1.5	200~ 3	
(부여 은산면) 보완 기준	0~30 (지방도 이상 도로)	0~100 (리도 이상 도로)	100~200	200~
	입지불가	1	2	3

출처 : 연구진 작성

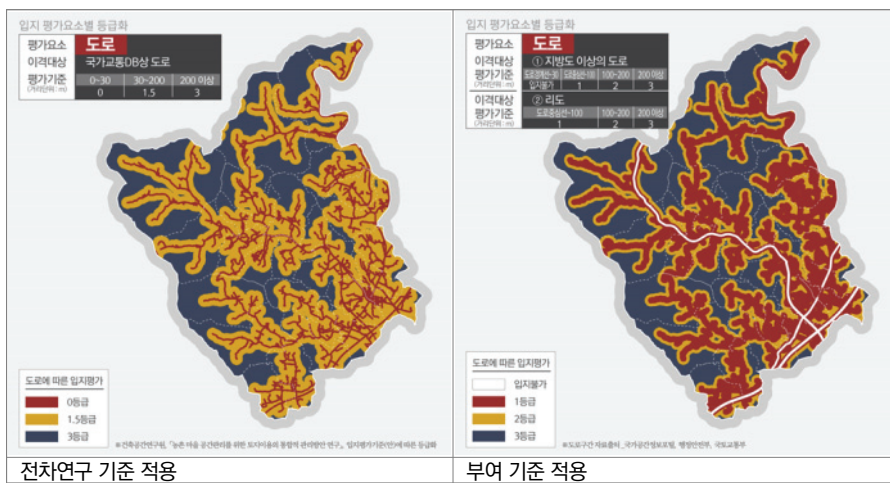


그림. 부여 은산면 도로 평가기준에 따른 등급화

출처 : 부여 기술진 작성

- 하천
 - 하천구역 및 소하천구역의 법적불가기준을 입지불가기준에 적용하고, 2~3 등급 구간의 이격거리 기준을 200~1,000m에서 100~500m로 완화 검토
 - (검토결과) 하천에 대한 3등급 구역 확대하여 이격대상에 대한 보호기능 강화

표. 하천 평가기준 비교

구분	평가기준			
	등급			
전차연구 기준	0~30 0	30~200 1	200~1,000 2	1,000~ 3
(부여 은산면) 보완 기준	하천구역			
	하천구역	0~200	200~500	500~
	입지불가	1	2	3
	소하천구역			
	소하천구역	0~100	100~350	350~
	입지불가	1	2	3
	합산점수			
	하천 및 소하천구역	2	3.4	5.6
	입지불가	1	2	3

출처 : 연구진 작성

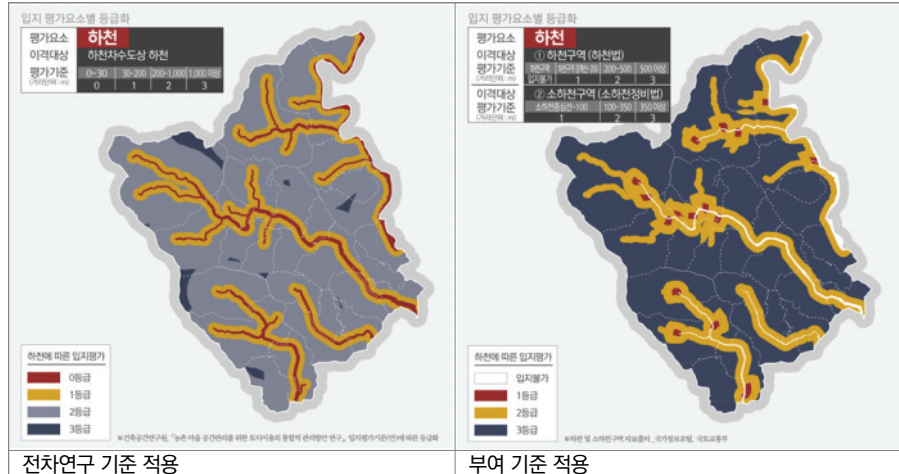


그림. 부여 은산면 하천 평가기준에 따른 등급화
출처 : 부여 기술진 작성

- 농지
 - 경작활동만으로 생계가 어려운 지역여건을 반영하여 절대농지로서 농업진흥구역을 입지불가등급으로 설정하는 등 농지 관련 평가기준 완화
 - (검토결과) 입지불가구역과 3등급 구역 확대

표. 농지 평가기준 비교

구분	평가기준			
	등급			
전차연구 기준	0~50	50~200	200~	
	0	1.5	3	
(부여 은산면) 보완 기준	농업진흥구역 (절대농지)	0~100	100~200	200~
	입지불가	1	2	3

출처 : 연구진 작성

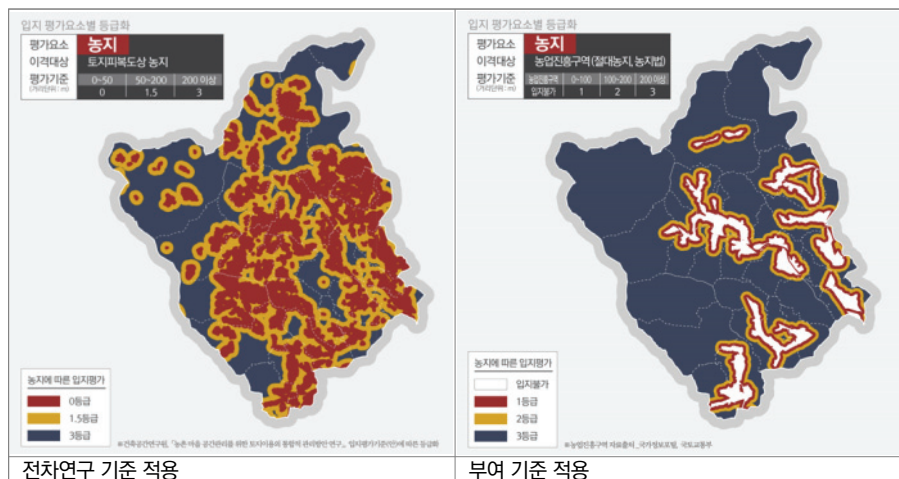


그림. 부여 은산면 농지 평가기준에 따른 등급화
출처 : 부여 기술진 작성

- 경사율
 - 도로 등의 개설 기준과 행정절차(경사율 36% 이상 군계획위원회 심의 대상) 기준에 따라 17%, 36%의 이격거리 기준 적용
 - **(검토결과)** 산지지형으로 인해 대부분 2등급

표. 경사율 평가기준 비교

구분	평가기준			
	등급			
전차연구 기준	해당 없음			
(부여 은산면) 보완 기준	-	36% 이상	17~36%	0~17%
	-	1	2	3

출처 : 연구진 작성

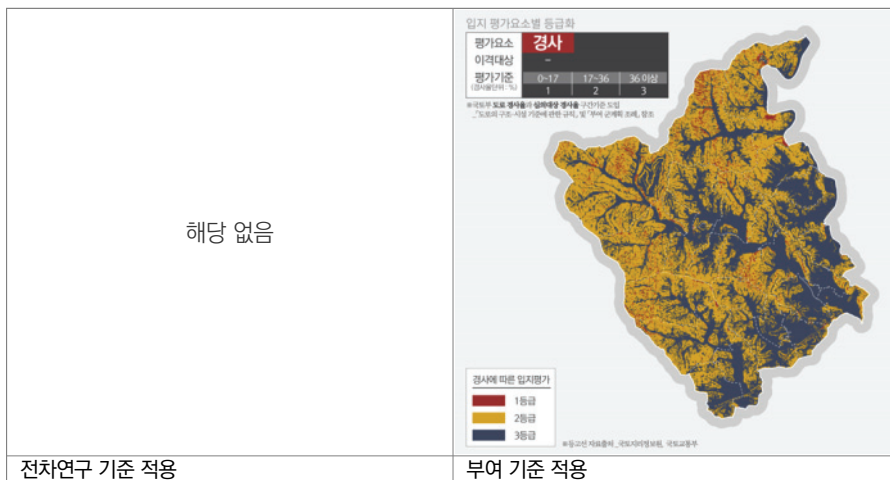


그림. 부여 은산면 경사율 평가기준에 따른 등급화

출처 : 부여 기술진 작성

□ 입지평가기준 조정안

- 평가요소별 등급점수 조정
 - **(주거지)** 정주환경 보호를 위해 평가기준의 등급화 이격거리 기준 강화
 - **(도로)** 마을 내 생활가로 보호를 위해 1등급 이격거리 범위를 100m까지 확대
 - **(하천)** 하천과 소하천을 구분, 입지적정지 확보를 위해 평가기준 완화
 - **(농지)** 적정개발가능지 확보를 위해 농업진흥구역을 입지불가등급으로 설정하고 등급 구간 추가 보완
 - **(경사율)** 도로 등의 개설 기준과 행정절차(경사율 36% 이상 군계획위원회 심의 대상) 기준에 따라 17%, 36%의 이격거리 기준 적용

auri 선형연구 입지평가기준(안)

- [주거지] 주택-축사 간 거리 평균값 적용
등급구분: 0등급 포함, 3등급 구분 | 평가기준 범위: 0~200 이상
- [도로] 도로로부터 이격에 따른 면적 균형 배분 고려
등급구분: 0등급 포함, 3등급 구분 | 평가기준 범위: 0~200 이상
1.5등급: 30~200
- [하천] 하천오염 방지를 위해 가장 먼 이격거리 기준 적용
등급구분: 0등급 포함, 4등급 구분 | 평가기준 범위: 0~1,000 이상
하천과 소하천 구분 없음
- [농지] 현재 모든 농지로부터의 이격거리 기준 적용
등급구분: 0등급 포함, 3등급 구분 | 평가기준 범위: 0~200 이상
이격대상: 토지피복도상 농지

입지평가기준 조정(안) 제안

- [주거지] 생활-생산의 갈등관계 해소를 위한 목적감 적용
등급구분: 0등급 포함, 4등급 구분 | 평가기준 범위: 0~500 이상
- [도로] 마을 내 생활가로 보호를 위한 1등급 범위 확대
등급구분: 0등급 포함, 4등급 구분 | 평가기준 범위: 0~200 이상
1등급: 30~100 | 2등급: 100~200
※지방도 이상의 도로는 0~30m 구간(0등급) 내 입지불가구역
- [하천] 입지적정지 확보를 위한 등급기준 축소 (오염물질 배출 양급)
등급구분: 0등급 포함, 4등급 구분 | 평가기준 범위: 0~500/350 이상
하천과 소하천을 구분하여 등급화
※은산면 내 축사 인허가시 가축분뇨처리시설 설치 의무 면제
- [농지] 보호가 필요한 절대농지를 기준으로 이격대상 축소
등급구분: 0등급 포함, 4등급 구분 | 평가기준 범위: 0~200 이상
이격대상: 농업진흥구역 절대농지
- [경사] 개발가능성 확대를 위한 등급 완화
등급구분: 0등급 없음, 3등급 구분 | 평가기준 범위: 17%, 36%
입지불가구역 없음 (등급에 따른 적정성 평가)
※36% 이상인 경사를 포함한 데지의 개발시 단계적위원회 심의 대상

그림. 입지 평가요소별 평가기준 조정안의 주요내용
출처: 부여 기술진 작성

표. 입지평가기준 등급 조정안

입지 평가요소	평가기준			
	입지불가 등급	1등급	2등급	3등급
주거지 ¹⁾	0~50	50~350	350~500	500~
	입지불가	1	2	3
도로 ²⁾	지방도 이상 도로	리도 이상의 도로		
	0~30	~100	100~200	200~
	입지불가	1	2	3
하천	하천구역 ³⁾			
	하천구역	0~200	200~500	500~
	입지불가	1	2	3
	소하천구역 ⁴⁾			
	소하천구역	0~100	100~350	350~
	입지불가	1	2	3
합산점수	합산점수			
	하천 및 소하천구역	2	3.4	5.6
	입지불가	1	2	3
농지 ⁵⁾	농업진흥구역	0~100	100~200	200~
	입지불가	1	2	3
경사율(%)		36~	17~36	0~17
		1	2	3

출처: 연구진 작성
 주1. 건축물대상 상 주택용도 건축물의 중심점 기준
 주2. 도로 양측 경계선 기준
 주3. 하천법에 따른 하천구역 경계선 기준
 주4. 소하천정비법에 따른 소하천구역 경계선 기준
 주5. 「농지법」에 따른 농업진흥구역 경계선 기준

② 평가방법

- (합산방식) 다른 입지평가요소에 의한 등급 완화 방지와 이격대상에 대한 최소 보호 조치로 평가요소별 입지불가등급은 별도 합산, 입지불가구역으로 구분
- 특히 도로, 하천 등의 입지 평가요소의 0등급에 해당하는 구간 및 구역은 법적 입지불가 항목과도 일치시켜 법적 불가지역과 평가기준 연동
- (종합등급) 3등급에서 5등급 체계로 세분화하여 입지적정등급구간 검토

□ 등급 세분화

- 1~2등급은 입지제외등급, 3등급은 입지자율등급, 4~5등급은 입지적정등급으로 구분
- 지역 여건에 따라 3~5등급, 4~5등급으로 입지적정등급구간 결정 가능

표. 종합 등급화 구분 기준 비교

구분	합산점수					
선행연구 기준	0~5	5~10			10~15	
	1	2			3	
(부여 은산면)	입지불가구역	5~6	7~8	9~10	11~12	13~15
보완 기준	0	1	2	3	4	5
	(입지불가등급)	(입지제외등급)	(입지자율등급)	(입지적정등급)		

출처 : 연구진 작성

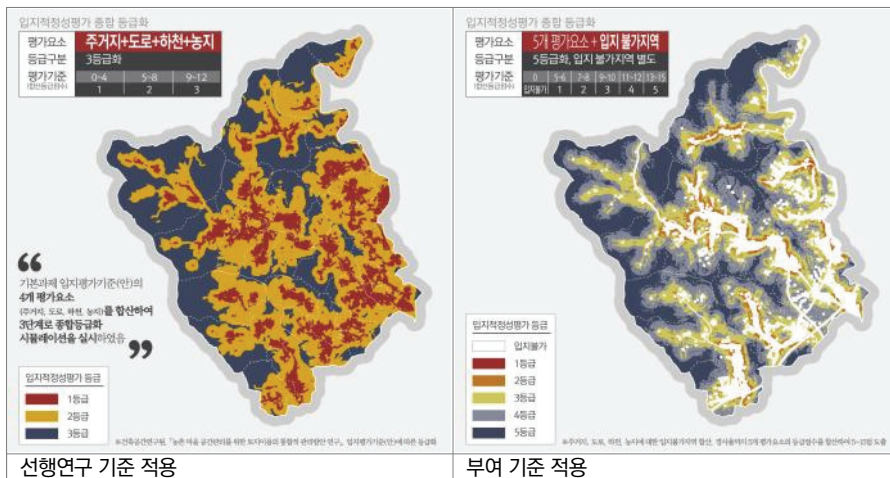


그림. 부여 은산면 종합등급화방식의 평가결과 도출

출처 : 부여 기술진 작성

□ 법적 불가지역 소거

- 법적 불가지역에 해당하는 법적 기준은 축사, 공장, 태양광발전시설, 각 시설에 따라 구분하여 정리
- 조건부 허용 및 일부 세부용도에 따른 허용 대상이 되는 지역·지구등에 대한 내용을 제외하고, 전면 규제내용만을 발췌
- 부여 은산면은 축사시설 관련 법적불가지역을 소거하여 최종 면적 비교검토

표. 부여군 위태생산시설의 법적 불가지역 검토

구분	대상	관련법 및 조례 조항
축사	녹지 외 도시지역	부여군 가축사육제한조례 제3조
	지방도 이상 도로 30m 이내	축산법 제22조, 시행령 제14조
	생태·자연도 1등급	자연환경보전법 제34조, 제43조
	비오름 1등급	자연환경보전법 제34조의2, 부여군계획조례 제19조
	공익용산지	산지관리법 제12조, 시행령 제12조
	하천구역	하천법 제33조
	소하천구역	소하천정비법 제14조
	지구단위계획구역	「국토계획법」 제51조, 제54조
	야생생물특별보호구역	야생생물법 제28조
	상수원보호구역	수도법 제8조
	개발제한구역	개발제한구역법 제12조
	통제보호구역	군사기지법 제9조
공장	생태·경관보전지역	자연환경보전법 제15조, 제43조
	생태·자연도 1등급	자연환경보전법 제34조, 제43조
	비오름 1등급	자연환경보전법 제34조의2, 부여군계획조례 제19조
	공익용산지	산지관리법 제12조
	산림보호구역	산림보호법 제9조
	하천구역	하천법 제33조
	소하천구역	소하천정비법 제14조
	야생생물특별보호구역	야생생물법 제28조
	상수원보호구역	수도법 제8조
	공원구역	자연공원법 제18조
	개발제한구역	개발제한구역법 제12조
	통제보호구역	군사기지법 제9조
태양광발전시설	생태경관보전지역	자연환경보전법 제15조, 제43조
	생태·자연도 1등급	자연환경보전법 제34조, 제43조
	비오름 1등급	자연환경보전법 제34조의2, 부여군계획조례 제19조
	보전산지(공익용산지, 임업용산지)	산지관리법 제12조
	산림보호구역	산림보호법 제9조
	하천구역	하천법 제33조
	소하천구역	소하천정비법 제14조
	초지	초지법 제21조의2, 제23조
	야생생물특별보호구역	야생생물법 제28조
	문화재보호구역	문화재보호법 제35조
	통제보호구역	군사기지법 제9조

출처 : 연구진 작성

① 입지평가에 따른 개발가능지 면적 검토

- 입지적정등급에 해당하는 4~5등급의 면적이 14.74km² (은산면 총면적의 21.1%)로, 전차연구 평가기준(안)에 따른 입지적정등급 2~3등급의 13.62km² (은산면 총면적의 19.5%)보다 많은 개발가능지 확보
- 지자체가 입지를 자율적으로 선택할 수 있는 3등급을 포함시킬 경우, 개발가능지는 24.02km²로 은산면 총면적의 34.4% 수준 확보
- 법적 불가지역이 전체 면적의 약 60%로 자동적으로 제외된다는 점을 고려하면, 입지평가를 통해 추가적으로 제외된 면적은 5~6%에 그쳐 지역의 개발행위에 대한 과도한 규제로 작동하지 않을 것이라고 판단

표. 입지평가 결과의 등급별 면적 비교

등급	전차연구 기준		(부여 은산면) 보완 기준	
	면적 (km ²)	비율 (%)	면적 (km ²)	비율 (%)
(입지불가지역 +) 법적불가지역	47.41	68.0	43.20	61.9
입지제외	1등급	8.73	0.05	0.1
	2등급	11.58	2.48	3.6
입지자율	3등급	2.04	9.28	13.3
입지적정	4등급	-	9.24	13.2
	5등급	-	5.50	7.9
합계 (은산면)	69.75	100.0	69.75	100.0

출처: 연구진 작성

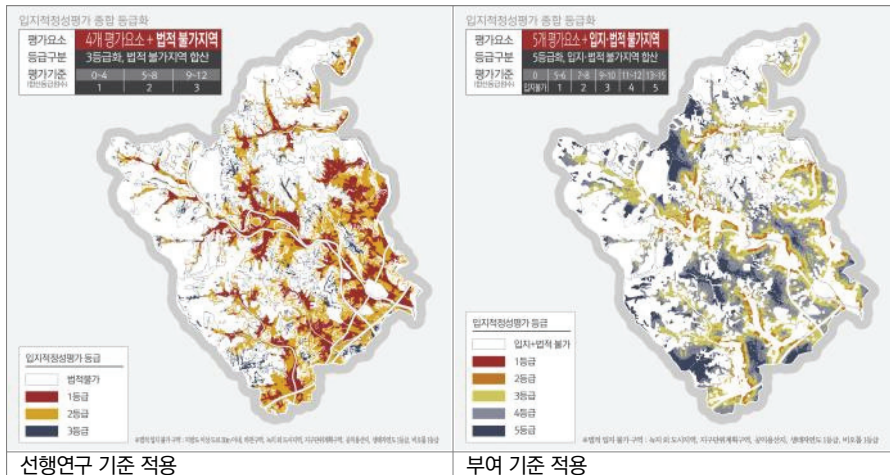


그림. 부여 은산면 입지평가 결과

출처: 부여 기술진 작성

① 지역별 입지평가기준의 유연한 운영방안

□ 검토방향

- 지역별 기초자료의 구득여건에 따라 **입지평가방법을 간소화하는 방안(1)**과 지형, 용도지역·지구, 도로 등의 기반시설, 산업특성에 따른 생산수요 등 지역 여건에 따라 **입지평가기준의 완화 및 개발가능지 확보를 위한 방안(3)**을 검토
- 입지평가요소 축소
 - 지역별 DB구축 실태 등의 여건에 따라 입지 평가요소 5가지에 대해 축소하거나 추가로 적용, 합산할 수 있음
 - 지역별 기초자료 구득이 어려운 경우 주거지, 도로, 하천, 농지, 경사율, 5가지 입지 평가요소 중에서 2개 이상의 입지평가요소를 선택하여 입지평가 수행
- 등급 구간 조정
 - 입지 평가요소 3개 이상 합산시 적용 가능
 - 합산점수의 인접 등급 간 구간편차 1점 이내에서 등급구간값 조정 허용

- 입지평가요소 가중치 적용
 - 입지 평가요소 3개 이상 합산할 경우 적용 가능
 - 종합등급화 과정에서 입지 평가요소별 평가기준에 따른 등급점수 합산시 가중치를 적용하는 방법으로, 가중치에 대한 보정계수는 1이상~1.5 이하에서 설정 허용
- 입지적정등급 자율적용
 - 입지불가구역(0등급) 및 입지제외등급(1~2등급)에는 적용되지 아니함
 - 3~5등급 내에서 지역별 입지적정등급에 대한 자율 결정을 허용



그림. 입지평가기준 차등적용방안

출처 : 부여 기술진 작성

□ 입지평가요소 축소 검토

- 검토방법
 - **(핵심내용 검토)** 주거지와 농지가 가장 우선순위에 있으며, 3순위에 해당하는 도로, 하천, 경사율은 지역현안에 따라 선택하는 방향 검토

표. 입지평가요소 선택시 고려사항

순위	입지 평가요소	고려사항
1순위	주거지	농촌마을의 정주환경 보호를 위한 최우선 평가요소
2순위	농지	농업진흥구역(절대농지)의 농지면적 보전과 농촌다움 실현을 위한 차선 평가요소
3순위	도로	구제역 등 잦은 가축전염병이 창궐을 통제하고 농촌의 경관훼손을 관리하기 위한 요소
	하천	수질오염으로부터 하천을 보호하기 위한 요소
	경사율	산지훼손을 막고 개발에 따른 산사태, 토사유출 등의 재해를 예방하기 위한 요소

출처 : 연구진 작성

- **(등급구분 검토)** 종합 5개 등급화를 등간격으로 수행할 경우 등급 구간값은 아래와 같으며, 3개의 평가요소를 적용할 경우, 합산점수는 3~9를 등간격으로 배분하면 1등급과 5등급의 점수구간이 2가 됨

표. 입지평가요소 축소하는 경우 종합등급화 구분 조건

구분	입지불가구역	합산점수				
		2	3	4	5	6
평가요소 2개 적용시	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
평가요소 3개 적용시	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
평가요소 4개 적용시	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
평가요소 5개 적용시	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급

출처: 연구진 작성

- (시물레이션 조건) ㉠ (2개 입지 평가요소 적용) 주거지+농지, ㉡ (3개 입지 평가요소 적용) 주거지+농지+도로, ㉢ (3개 입지 평가요소 적용) 주거지+농지+하천, ㉣ (3개 입지 평가요소 적용) 주거지+농지+경사율로 총 4가지 수행

• 검토결과

- 입지평가요소는 적용 개수를 늘릴수록 적정 개발가능지 확보가 더 용이

표. 입지 평가요소 축소 방안 시물레이션 면적 비교

구분	등급별 면적					단위 : km ² (%)	
	0 (법적·입지 불가구역)	1	2	3	4	5	
가. 주거지+농지	41.06 (58.9)	4.78 (6.8)	3.94 (5.6)	13.81 (19.8)	3.75 (5.4)	2.41 (3.5)	개발가능지 (3~5등급) : 19.97 (28.7)
나. 주거지+농지+도로	42.24 (60.6)	6.43 (9.2)	8.12 (11.6)	4.88 (7.0)	3.48 (5.0)	4.60 (6.6)	개발가능지 (3~5등급) : 12.96 (18.6)
다. 주거지+농지+하천	42.27 (60.6)	2.19 (3.1)	3.65 (5.2)	6.60 (9.5)	9.34 (13.4)	5.70 (8.2)	개발가능지 (3~5등급) : 21.64 (31.1)
라. 주거지+농지+경사율	41.22 (59.1)	1.35 (1.9)	5.28 (7.6)	8.27 (11.9)	10.14 (14.5)	3.49 (5.0)	개발가능지 (3~5등급) : 21.90 (31.4)

출처: 연구진 작성

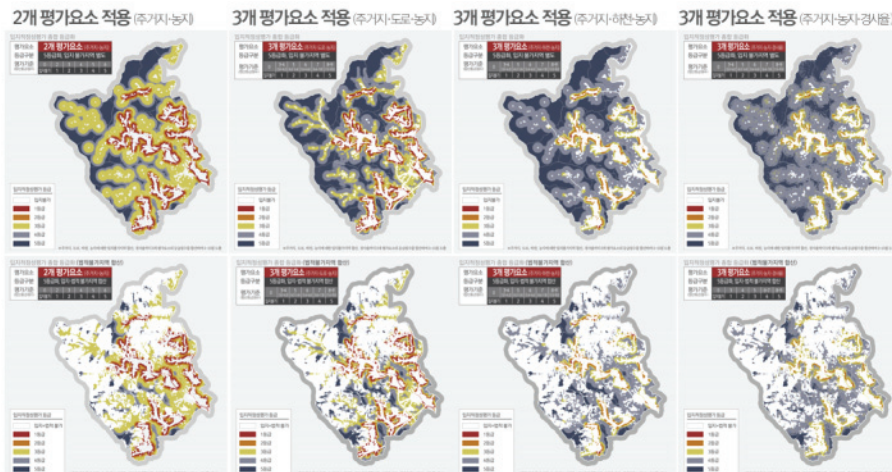


그림. 부여 은산면 입지 평가요소 축소 방안 검토

출처: 부여 기술진 작성

□ 등급 구간 조정 검토

• 검토방법

- **(핵심내용)** 이격대상에 대한 보호가 우선 시급한 지역은 1~2등급의 구간값을, 지형 등의 여건 제약으로 인해 적정 개발가능지 확보가 관건인 지역은 4~5등급의 구간값 확대 적용 가능
- **(등급구간)** 평가요소 적용 개수에 따라 등급 구간값은 아래 표와 같으며, 합산 점수에 인접하는 등급 간 구간편차 1점 이내에서 등급구간값 조정을 허용하여 구간값 1~3 이내에서 결정
- 주거지, 농지에 도로와 경사율을 각각 적용, 등간격 종합등급화와 4~5등급 구간 확대 종합등급화를 비교, 검토
- ㉠ 주거지+농지+도로의 등간격, ㉡ 주거지+농지+도로의 4~5등급 구간 확대, ㉢ 주거지+농지+경사율의 등간격, ㉣ 주거지+농지+경사율의 4~5등급 구간 확대에 따른 적정 개발가능지 산출면적을 비교 검토

표. 입지평가기준의 등급구간 조정안

구분		입지불가구역	합산점수				
평가요소 3개	등간격		3~4	5	6	7	8~9
	등급구간	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1~2등급 확대	입지불가구역	3~4	5~6	7	8	9
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	4~5등급 확대	입지불가구역	3	4	5	6~7	8~9
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
평가요소 4개	등간격		4~5	6~7	8	9~10	11~12
	등급구간	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1~2등급 확대	입지불가구역	4~6	7~8	9~10	11	12
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	4~5등급 확대	입지불가구역	4	5	6~7	8~9	10~12
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
평가요소 5개	등간격		5~6	7~8	9~10	11~12	13~15
	등급구간	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1~2등급 확대	입지불가구역	5~7	8~10	11~12	13~14	15
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	4~5등급 확대	입지불가구역	5	6~7	8~9	10~12	13~15
		0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급

출처 : 연구진 작성

• 검토결과

- 4~5등급 구간값 확대할 경우 입지적정등급 규모가 매우 크게 증가
- 평야지대와 산간지대의 경우 입지적정등급 토지면적에 큰 편차가 생길 수 있

는데 4~5등급 구간값의 유연한 운영을 통해 적정한 면적의 개발가능지 도출이 가능할 것으로 판단

표. 등급 구간 조정 시뮬레이션 면적 비교

구분	등급별 면적					단위 : km ² (%)
	0 (법적·입지불 가구역)	1	2	3	4	
가. 주거지+농지+도로 (등간격)	42.24 (60.6)	6.43 (9.2)	8.12 (11.6)	4.88 (7.0)	3.48 (5.0)	4.60 (6.6)
	개발가능지 (3~5등급) :				12.96 (18.6)	
나. 주거지+농지+도로 (4~5등급 구간 확대)	42.24 (60.6)	3.54 (5.0)	2.9 (4.2)	8.12 (11.6)	8.35 (12.0)	4.60 (6.6)
	개발가능지 (3~5등급) :				21.07 (30.2)	
다. 주거지+농지+경사율 (등간격)	41.22 (59.1)	1.35 (1.9)	5.28 (7.6)	8.27 (11.9)	10.14 (14.5)	3.49 (5.0)
	개발가능지 (3~5등급) :				21.90 (31.4)	
라. 주거지+농지+경사율 (4~5등급 구간 확대)	41.22 (59.1)	0.08 (0.1)	1.27 (1.8)	5.28 (7.6)	18.41 (26.4)	3.49 (5.0)
	개발가능지 (3~5등급) :				27.18 (39.0)	

출처 : 연구진 작성

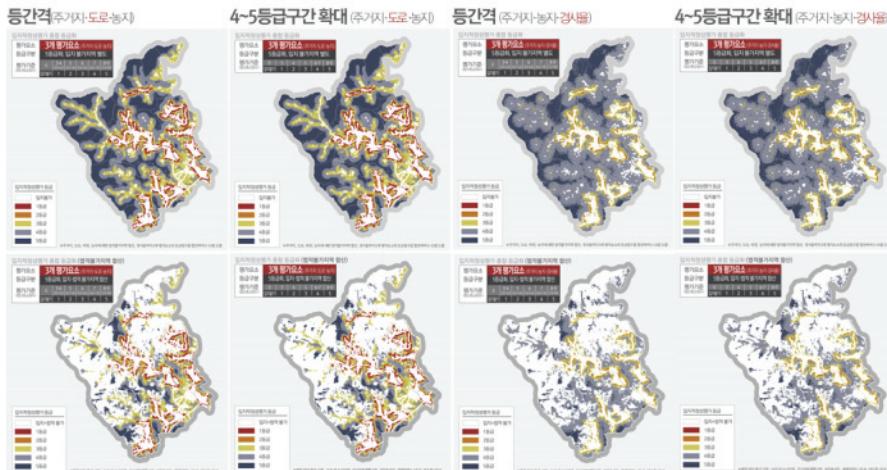


그림. 부여 은산면 등급 구간 조정 방안 검토

출처 : 부여 기술진 작성

□ 입지평가요소별 가중치 적용 검토

- 검토방법
 - (보정계수) 종합등급화 과정에서 입지평가요소별 평가기준에 따른 등급 점수에 가중치에 대한 보정계수를 적용하는 방법으로, 해당 입지평가요소에 대한 중요도를 높여 지역현안에 따른 선제적 보호조치 도출에 유리
 - 가중치에 대한 보정계수는 1이상~1.5 이하의 허용범위에서 운영하고, 등급구분을 위한 계산법은 아래와 같음
 - (등급구분) 평가요소 적용 개수별 가중치 적용 예에 따른 등급 구간값은 아래

표와 같음

표. 입지 평가요소 5개 적용시 지역현안에 따른 보정계수 적용 예

구분	입지 평가요소				
	주거지	도로	하천	농지	경사율
가중치	1.5	1.2	1.2	1	1
	주거지에 1.5, 도로 및 하천에 보정계수 1.2를 적용할 경우				
(최소값)	$1.5 + 1.2 + 1.2 + 1 + 1 = 5.9$				
(최대값)	$(1.5 + 1.2 + 1.2 + 1 + 1) \times 3 = 17.7$				
(간격값)	$(17.7 - 5.9) \div 5 = 2.36$				
등간격 구간 계산값	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	$1.5 + 2.36$	1등급 ~ (1등급 + 2.36)	2등급 ~ (2등급 + 2.36)	3등급 ~ (3등급 + 2.36)	4등급 + 2.36
	8.26 미만	8.26 이상 ~ 10.62 미만	10.62 이상 ~ 12.98 미만	12.98 이상 ~ 15.34 미만	15.34 이상

출처 : 연구진 작성

표. 입지 평가요소 적용 개수별 가중치 적용 방안에 따른 종합등급화 구분 기준

구분	입지불가구역	합산점수					
		~4.9	4.9~6.3	6.3~7.7	7.7~9.1	9.1~	
평가요소 3개	1.5:1:1	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1.5:1.2:1	입지불가구역	~5.18	5.18~6.66	6.66~8.14	8.14~9.62	9.62~
평가요소 4개	1.5:1:1:1	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1.5:1.2:1:1	입지불가구역	~6.58	6.58~8.46	8.46~10.34	10.34~12.22	12.22~
평가요소 5개	1.5:1:1:1:1	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	1.5:1.2:1.2:1:1	입지불가구역	~8.26	8.26~10.62	10.62~12.98	12.98~15.34	15.34~
	:1:1	0등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급

출처 : 연구진 작성

• 검토결과

- 효과적인 비교를 위해 입지 평가요소 3개 적용을 기준으로, 가중치 1.5 : 1.2 : 1의 보정계수를 평가요소별 2가지로 구분하여 검토
- ㉠ 주거지(1.5)+농지(1.2)+하천(1), ㉡ 주거지(1)+농지(1.2)+하천(1.5), ㉢ 주거지(1.5)+농지(1.2)+경사율(1), ㉣ 주거지(1)+농지(1.2)+경사율(1.5), 4가지로 검토
- 하천구역에 비해 산지면적이 압도적으로 많은 부여 은산면의 경우 하천보다는 경사율에 가중치를 적용한 경우에 5등급이 확연히 감소하고 대신 3~4등급이 크게 증가하는 것으로 검토
- 지형 및 공간구조 등 지역여건에 따라 가중치에 따른 입지평가결과가 유리할

것으로 판단

표. 입지 평가요소별 가중치 적용 시뮬레이션 면적 비교

구분	등급별 면적					단위 : km ² (%)	
	0 (법적·입지불 가구역)	1	2	3	4	5	
가. (1.5:1.2:1) 주거지+농지+하천	42.27 (60.6)	2.19 (3.1)	3.65 (5.2)	15.51 (22.2)	3.78 (5.4)	2.35 (3.4)	
	개발가능지 (3~5등급) :					21.64 (30.0)	
나. (1:1.2:1.5) 주거지+농지+하천	42.27 (60.6)	0.16 (0.2)	3.47 (5.0)	8.80 (12.6)	9.40 (13.5)	5.64 (8.1)	
	개발가능지 (3~5등급) :					23.84 (34.2)	
다. (1.5:1.2:1) 주거지+농지+경사율	41.22 (59.1)	1.35 (1.9)	5.28 (7.6)	15.87 (22.8)	3.79 (5.4)	2.24 (3.2)	
	개발가능지 (3~5등급) :					21.90 (31.4)	
라. (1:1.2:1.5) 주거지+농지+경사율	41.22 (59.1)	0.16 (0.2)	3.00 (4.3)	11.86 (17.0)	11.60 (16.6)	1.92 (2.8)	
	개발가능지 (3~5등급) :					25.37 (36.4)	

출처 : 연구진 작성

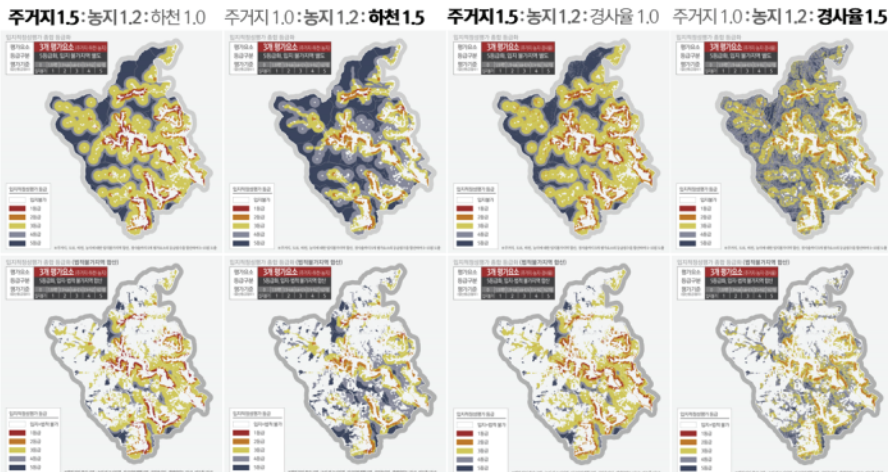


그림. 부여 은산면 입지 평가요소별 가중치 적용 검토

출처 : 부여 기술진 작성

□ 입지적정등급의 자율적용 검토

- 검토방법
 - 위의 차등적용방안 3가지를 입지 평가요소 3개를 기준으로 주거지+농지+a (도로, 하천, 경사율)에 대해 4~5등급과 3~5등급 구간의 면적을 비교
- 검토결과
 - ②등급구간 조정 방안이나 ③입지평가요소별 가중치 적용 방안과 ④입지적정 등급의 자율적용 방안을 동시 적용했을 때 입지적정지 규모가 크게 증가

- 최대 39.0%에 이르는 수준

표. 입지적정등급의 자율적용 시뮬레이션 면적 비교

구분 (입지평가요소 3개 적용 기준) 주거지 + 농지 + a	등급	① 입지 평가요소 축소 방안 (등간격)		② 등급구간 조정 방안 (4~5등급 구간 확대)		③ 입지평가요소별 가중치 적용 방안 (a X 1.5)	
		면적 (천평)	비율 (%)	면적 (천평)	비율 (%)	면적 (천평)	비율 (%)
+ 도로	4~5등급	8.08	(11.6%)	12.95	(18.6%)	7.80	(11.2%)
	3~5등급	12.96	(18.6%)	21.07	(30.2%)	13.01	(18.7%)
a + 하천	4~5등급	15.04	(21.6%)	21.64	(31.0%)	15.04	(21.6%)
	3~5등급	21.64	(31.1%)	25.29	(36.2%)	23.84	(34.2%)
+ 경사율	4~5등급	13.63	(19.5%)	21.90	(31.4%)	13.52	(19.4%)
	3~5등급	21.90	(31.4%)	27.18	(39.0%)	25.37	(36.4%)

출처 : 연구진 작성

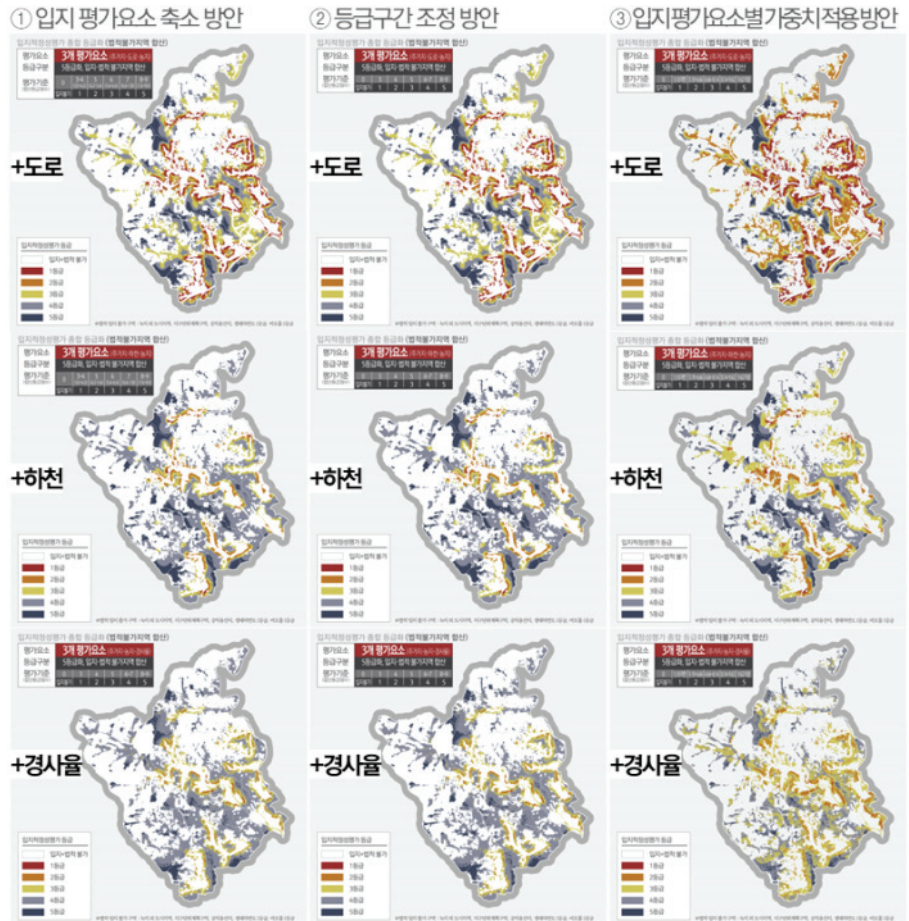


그림. 입지적정등급의 자율적용 검토

출처 : 부여 기술진 작성

2) 토지이용 재구조화 지표

- 검토방향
 - **(평가기준)** 앞에서 살펴본 입지평가요소를 토대로 보호지표(+)와 위해지표(-)로 구분하여 4개씩, 총 8개의 지표를 적용하고, 평가요소별 등급점수는 이격거리에 기준하여 -3~+3 적용
 - **(평가방법)** 보호·위해지표로 구분, 재구조화한 지표를 합산하여 -9~+12로 점수화하고 지자체별로 적정 구간점수값을 결정하는 방법 검토
 - **(검토방법)** 평가요소별 이격거리는 부여와 동일한 기준을 적용하되, 점수화와 합산방식은 차별화하여 지역이 선택할 수 있는 대안으로 제시하기 위해 검토

① 평가기준

- 보호지표(+)
 - 전차연구와 부여의 평가기준은 등급점수가 높을수록 위해용도의 입지 적정 대상이 되는데 비해, 상주의 평가기준은 보호지표 점수가 낮을수록 입지적정
 - 보호지표(+)는 주거지, 소로(생활가로), 하천, 농지, 4개요소
 - **(검토결과)** 상주의 경우 하천 요소에 따른 입지가 불리한 규모가 매우 높게 도출

표. 토지이용 재구조화 지표의 보호지표(+) 평가기준

구분	평가기준 등급			
	0~50	50~350	350~500	500~
주거지	3	2	1	0
도로(소로)	3	2	1	0
하천	3	2	1	0
농지	3	2	1	0

출처 : 연구진 작성

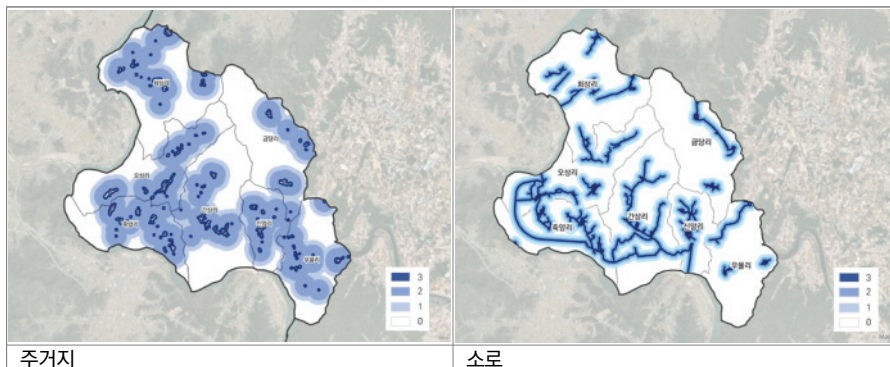


그림. 상주 중동면 주거지, 소로 보호지표(+) 평가결과

출처 : 상주 기술진 작성

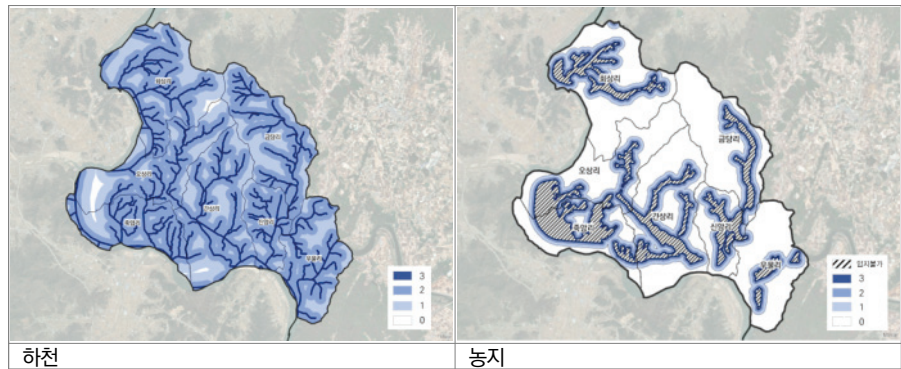


그림. 상주 중동면 하천, 농지 보호지표(+) 평가결과
출처: 상주 기술진 작성

• 위해지표(-)

- 위해지표는 0에 가까울수록 입지적정 대상이며, -값이 클수록 입지배제 대상
- 위해지표(-)로는 집산도로, 경사율, 축사, 재생에너지시설 4개요소 검토
- (검토결과) 상주의 경우 경사율에 대해 입지가 불리한 규모가 매우 높게 도출되고 있어, 상주와 같은 산지와 하천이 위치하는 지역의 경우 입지평가가 미치는 영향이 높을 것으로 판단

표. 보호지표(+) 평가기준 비교

구분	평가기준 등급			
	도로 (집산도로)	0~30 -3	30~100 -2	100~200 -1
경사율 (%)	0~17 0	17~25 -1	25~40 -2	40~ -3
축사	0~100 -3	100~200 -2	200~500 -1	500~ 0
재생에너지시설	0~100 -3	100~200 -2	200~500 -1	500~ 0

출처: 연구진 작성

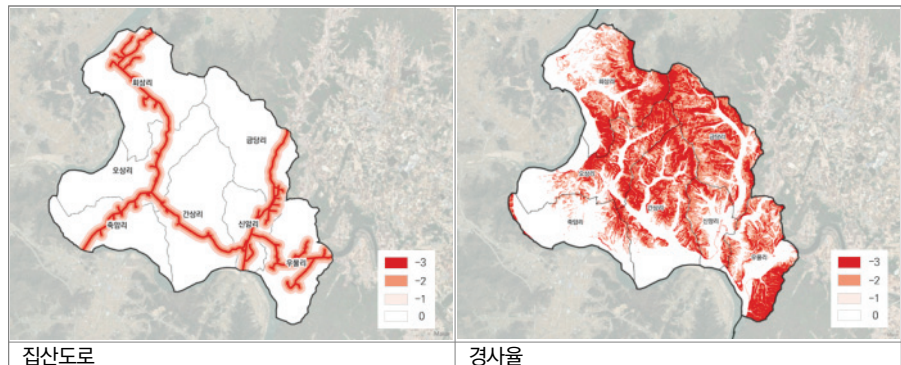


그림. 상주 중동면 도로, 경사율 위해지표(-) 평가결과
출처: 상주 기술진 작성

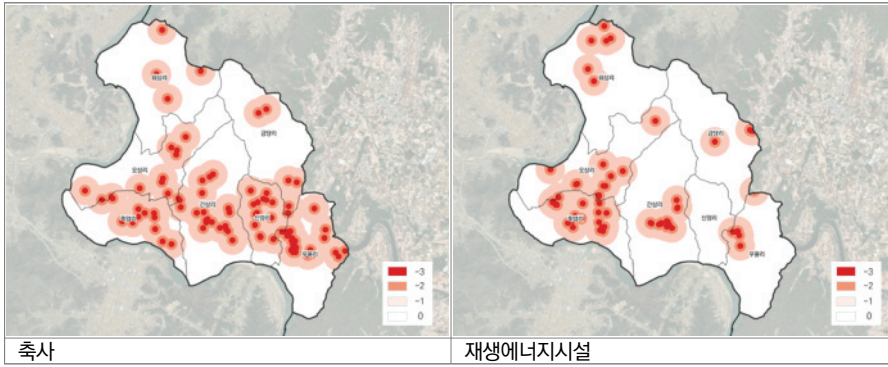


그림. 상주 중동면 축사, 재생에너지시설 위해지표(-) 평가결과

출처 : 상주 기술진 작성

□ 평가요소 및 등급 조정 결과

- 보호지표
 - 생활가로 보호를 위해 소로를 평가요소에 포함, 주거지, 소로, 하천, 농지에 대해 이격거리에 따라 4개 등급으로 점수화하였으며, 농지 요소의 농업진흥구역에 대해서는 입지불가 등급 설정
- 위해지표
 - 도로 중 집산도로는 위해지표로 구분하여 집산도로, 경사율, 축사, 재생에너지에 대해 이격거리에 따라 4개 등급으로 점수화
- 축사 및 재생에너지
 - 평가요소에 축사 및 재생에너지시설을 추가하여, 유해용도의 대규모 집단화에 따른 유해영향성에 대응

표. 입지 평가기준 등급화 조정(안)

입지 평가요소	입지불가 등급	평가기준			
		1등급	2등급	3등급	4등급
보호지표	주거지 ¹⁾	0~50	50~350	350~500	500~
		3	2	1	0
	소로	0~30	30~100	100~200	200~
		3	2	1	0
하천	0~30	30~200	200~500	500~	
	3	2	1	0	
농지 ²⁾	농업진흥구역	0~50	50~100	100~200	200~
	입지불가	3	2	1	0
위해지표	집산도로	0~30	30~100	100~200	200~
		-3	-2	-1	0
	경사율 (%)	0~17	17~25	25~40	40~
		0	-1	-2	-3
	축사	0~100	100~200	200~500	500~
		-3	-2	-1	0
재생에너지	0~100	100~200	200~500	500~	
		-3	-2	-1	0

출처 : 연구진 작성

주1. 토지피복도상 주택

주2. 「농지법」에 따른 농업진흥구역 경계선 기준

② 평가방법

- (합산방식) 보호지표(+)와 위해지표(-)로 구성된 재구조화 지표값 합산
- (점수화) -9~+12 값에 대해 지자체가 입지적정 구간을 판단

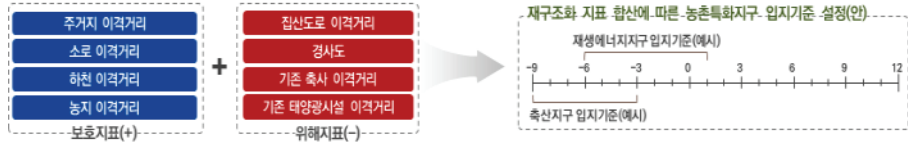


그림. 상주 중동면 평가기준에 따른 합산방식

출처 : 상주 기술진 작성

③ 평가결과

- -6~+12의 구간값으로 입지평가결과 도출

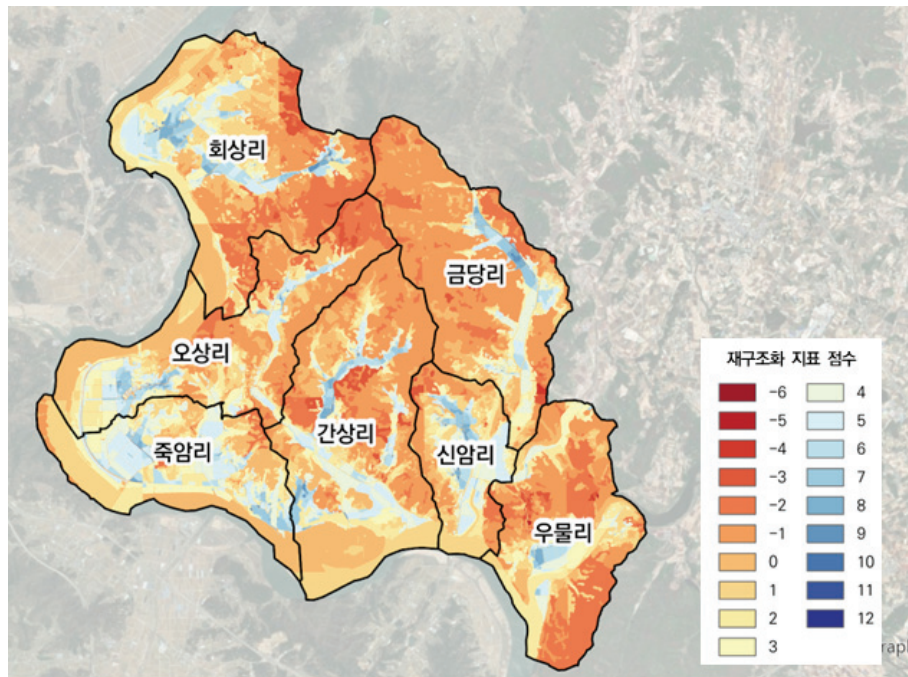


그림. 상주 중동면 점수화방식의 평가결과 도출

출처 : 상주 기술진 작성

• 법적불가지역 소거

- 법적 불가지역에 해당하는 기준은 축사와 태양광발전시설 관련기준 검토
- 조건부 허용 및 일부 세부용도에 따른 허용 대상이 되는 지역·지구등에 대한 내용을 제외하고 전면 규제내용만을 발취
- 보전산지 및 농업진흥구역처럼 축사 및 태양광발전시설 중 어느 하나의 행위 규제가 있는 경우 합산하여 불가지역으로 검토
- 검토결과, 전면 불가지역으로 소거되는 구역은 보전산지, 하천구역, 경사 40% 이상, 생태자연도 1등급지, 농업진흥구역, 집산도로 5m 이내

표. 위해생산시설의 법적 불가지역 검토

구분	대상	관련법 및 조례 조항
축사	보전산지 (공익용산지)	산지관리법 제12조, 시행령 제12조
	하천구역	하천법 제33조
	경사도 40% 이상	상주시 도시계획조례
	생태·자연도 1등급지	자연환경보전법 제34조, 제43조
	집산도로 5m 이내	도로법
태양광발전시설	보전산지 (공익용·임업용산지)	산지관리법 제12조
	하천구역	하천법 제33조
	경사도 40% 이상	상주시 도시계획조례
	생태·자연도 1등급지	자연환경보전법 제34조, 제43조
	농업진흥구역	농지법
	집산도로 5m 이내	도로법

출처: 연구진 작성

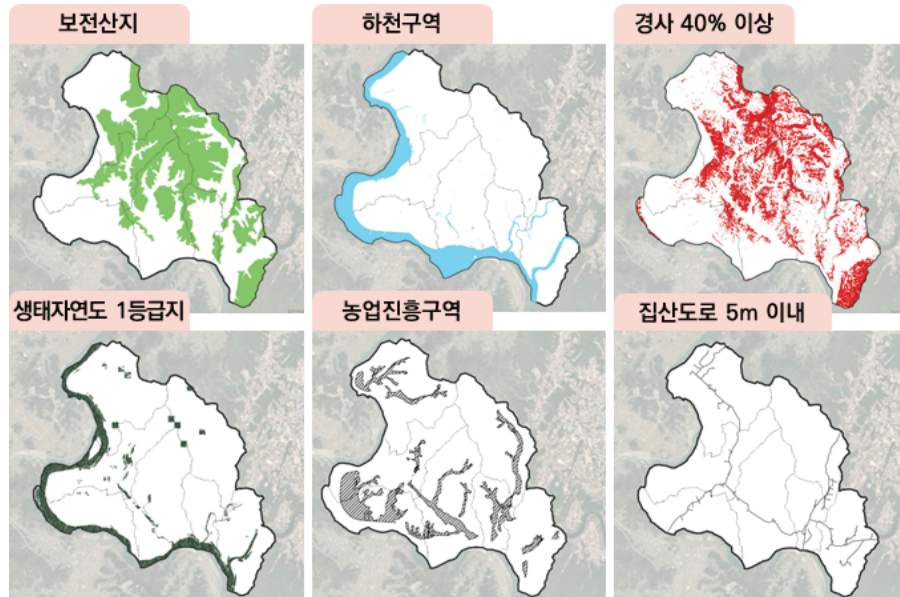


그림. 상주 중동면 위해용도 법적 불가지역

출처: 상주 기술진 작성

- 입지평가에 따른 개발가능지 면적 검토
 - 상주 중동면 전체 면적의 28.08%가 개발가능지로 도출
 - -7~+12까지 점수 중 -1~+3 구간의 면적이 가장 많은 비중을 차지하는 것으로 집계

표. 토지이용 재구조화 지표의 입지평가 면적비교

구분	면적 (km ²)	비율 (%)
합계 (중동면 전체)	51.97	100.00
법적불가지역	37.38	71.92
개발가능지역	14.59	28.08

출처: 연구진 작성

표. 개발가능지역의 점수별 면적 비교

지표 점수	면적 (㎡)	비율 (%)
합계 (개발가능지역)	14,591,197	100.00
-7	5,745	0.04
-6	144	0.00
-5	7,938	0.05
-4	27,200	0.19
-3	100,415	0.69
-2	563,479	3.86
-1	1,470,503	10.08
0	2,474,644	16.96
+1	2,630,998	18.03
+2	2,502,969	17.15
+3	1,901,329	13.03
+4	1,300,798	8.91
+5	823,526	5.64
+6	468,805	3.21
+7	190,597	1.31
+8	74,589	0.51
+9	38,910	0.27
+10	7,082	0.05
+11	1,245	0.01
+12	281	0.00

출처 : 연구진 작성

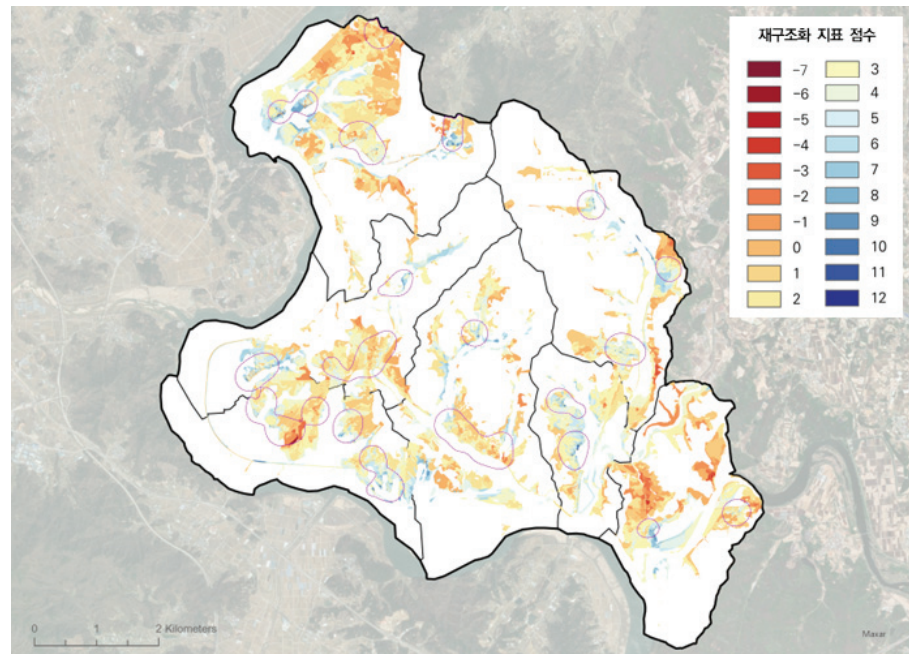


그림. 상주 중동면 토지이용 재구조화 지표 기반 입지평가 결과

출처 : 상주 기술진 작성

3) 성능 기준

- 검토방향
 - **(필요성)** 유해환경 발생원이 대규모로 집적할 경우 영향력은 더욱 상승하므로 단순 이격거리 규제만으로는 한계가 있을 수 있음. 성능기준은 이격거리 규제를 완화 또는 강화하는 보완수단으로 활용 가능
 - **(검토대상)** 토양, 악취, 수질오염 등의 유해환경을 유발하는 축사시설과 산림 훼손, 산사태, 빛반사 등의 환경영향을 야기하는 태양광발전시설 대상



그림. 성능기준의 필요성

출처 : 상주 기술진 작성

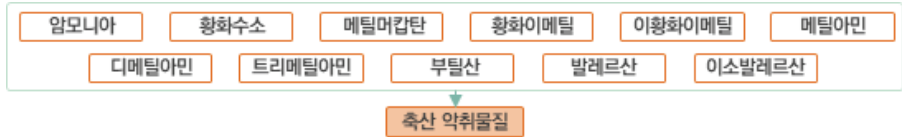
① 축사 관련 성능기준

- 검토 방법
 - 관련법 및 문헌자료를 포함, 축사시설의 경우 전문가 자문을 통해 오염원 측정장비 및 측정법, 분석요소 및 이격거리 등 성능기준화 가능요소 검토

□ 복합 악취 농도 (OU)

- 축사악취를 구성하는 화학물질을 취합한 복합 악취 농도(OU, Odor Unit)를 악취 판단 단위로 활용
- 복합 악취 농도는 '악취물질별 농도값 ÷ 악취물질별 최소감지농도'로 계산
- 악취방지법¹¹⁾에서는 배출구 OU 기준, 공업지역은 500~1,000, 기타지역은 300~500으로 제한
- 축사의 축종별 악취물질 및 악취도 평가는 아래 그림과 같으며, 돼지-닭-소 순으로 악취농도가 높음

11) 악취방지법 시행규칙 제8조의 1, 별표3.



[축산 악취 구성 주요 물질]

축종	한육우	젖소	산란계	육계	자돈사	분만돈사	모돈사	비육돈사
OU값	209.6	139.1	914.7	500.1	811.9	1,687.7	4,825.8	2,771.4

[축종별 악취농도(OU)**]

그림. 축산시설의 축종별 악취물질 및 악취농도 평가

출처 : 장영기 외, 2009, 축산시설의 축종별 악취물질 농도 특성과 악취도 평가

□ 이격거리 (SD)

- 축산농가와 지역 간 악취 관련 민원 및 갈등 저감을 위한 적정 이격거리 필요
- 유럽 국가들의 경우, 가축, 환기구 구조, 풍속, 분뇨처리방식 등을 고려하고, 이를 근거로 1OU 당 제한 거리를 100~600m 범위로 다양하게 선정
- 국내 연구 결과¹²⁾, 가축두수 및 바람세기에 따라 1OU 당 500~1,500m의 이격거리 제안

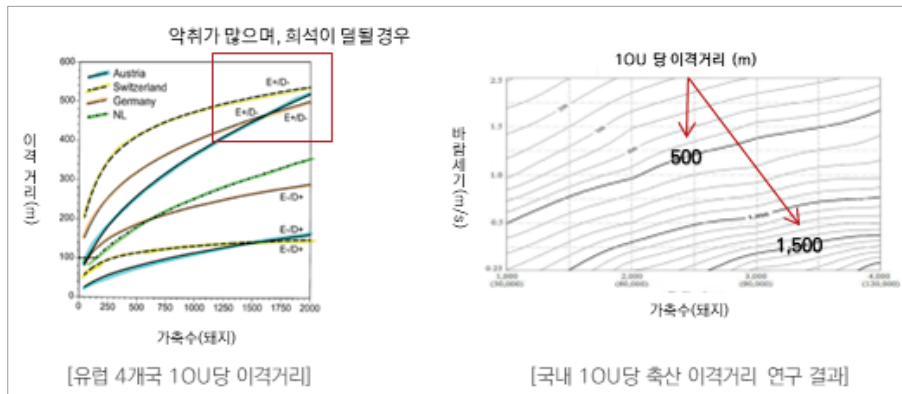


그림. 복합 악취 농도에 따른 이격거리

출처 : 이인복 외, 2010, 전계서, 직접인용

□ 측정방법

- 악취는 국지적이고 순간적인 특성을 갖고 있어 대응하는데 어려움이 있음
- 방법 종류
 - 악취측정방법은 아래 그림과 같이 구분되고, 관능법을 선호하지만 주관적 경향이 높기 때문에 정확한 원인물질 파악을 위해서는 기기분석법(화학성분측정법)이 적합하다는 의견이 지배적

12) 이인복 외, 2010, 축산 악취 평가를 위한 CFD 시뮬레이션의 활용 및 악취 측정기준, 농촌진흥청



그림. 약취측정방법의 종류 및 특성
출처: 상주 기술진 작성

- 약취 모델링
 - 약취 확산 및 바람장·역추적 모델링 활용
- 측정지점 선정
 - 유해용도 집적지역과 주거지역 사이에 측정 모니터링 시스템을 설치, 실시간 대응형 모니터링 구축

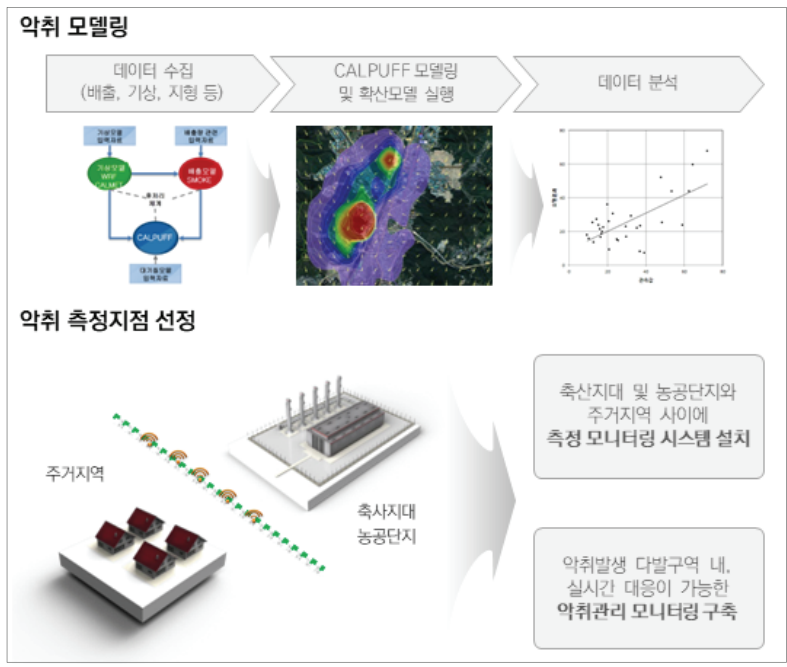


그림. 약취 모델링 및 측정지점 선정방법
출처: 상주 기술진 작성

□ 시행계획

- 상주 중동면 간상리 약취발생 예상지역에 '23.05.01부터 시범운영 계획 중
- 설치기기 IKO-PLUS는 마을 인근 1~2곳, AMS-2000은 축사 인근 1~9곳에 설치할 예정이며, 기상장비 및 운영 PC로 설치 예정
- 해당 측정장비의 주요 검출 약취물질, 암모니아, 황화수소, 휘발성 유기화합물, 복합약취 등을 실시간 분석할 예정
- (설치 장소 선정) 골바람방향 및 민원발생 지역을 고려하여 장소 선정



그림. 악취 측정 시행계획

출처 : 상주 기술진 작성

② 태양광발전시설 관련 성능기준

- (검토 방법) 관련 조례 및 지침, 문헌자료 검토를 통해 입지 고려 요소 도출
- 입지 회피지역
- 환경부 육상 태양광발전사업 환경성 평가 협의 지침에 따른 입지 회피지역 설정 검토를 위한 거리, 경사도, 산사태 위험 등급 등의 성능기준 마련 검토



그림. 상주 중동면 산사태위험지도

출처 : 상주 기술진 작성

표. 태양광발전시설 입지 회피지역 기준

구분	회피 기준
환경보호지역	백두대간, 정맥보호지역 및 주요 산줄기
생태적 민감지역	법정 보호종의 서식환경을 위한 보전 필요
	생태·자연 보호 필요
	산사태 및 토사유출 방지
	지형 훼손 방지
	경관보전 필요
	산사태 위험

출처 : 상주 자료를 참고하여 연구진 작성

4) 완충구역 내 생산시설 집적지구¹³⁾ 대상지 결정

□ 개발가능지 도출

- 은산면에 농촌마을보호지구 6곳 지정하는 경우, 완충구역 내 개발가능지(중
합등급화 3~5등급)는 6,080,281㎡로, 6개 지구 전체의 약 38.8% 집계

표.부여 은산면 농촌마을보호지구 내 입지평가 등급별 면적 합산

구분	등급별 면적 (㎡)		
	0등급 (입지불가등급)	1~2등급 (입지배제등급)	3~5등급 (입지적정등급)
면적 및 비율	9,096,034 (58.0%)	507,200 (3.2%)	6,080,281 (38.8%)
합계	15,683,515 (100.0%)		

출처: 연구진 작성

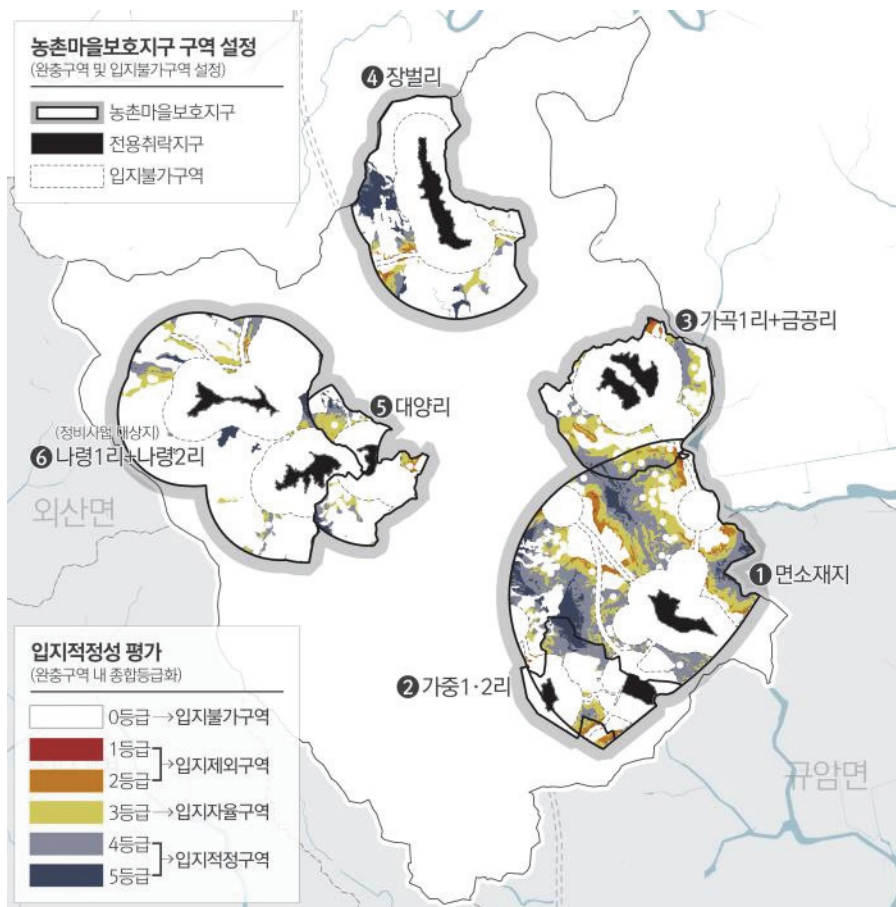


그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구 내 개발가능지 검토

출처: 부여 기술진 작성

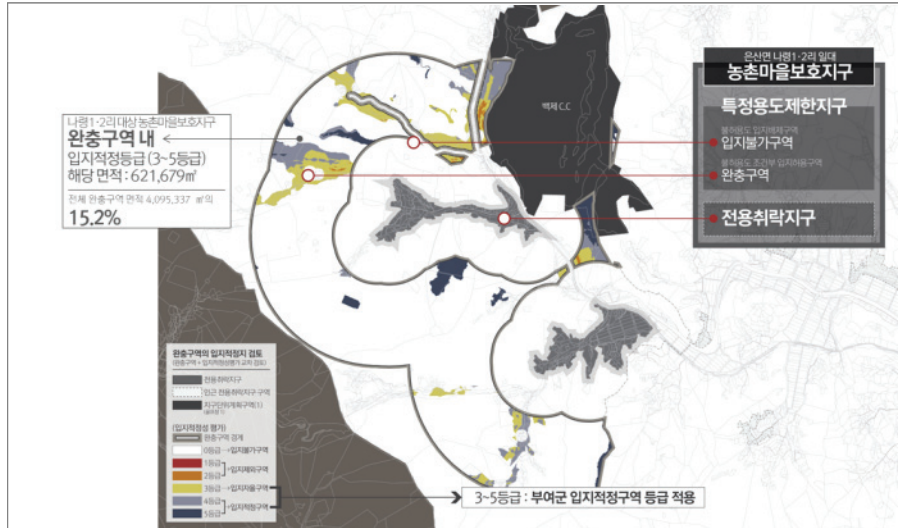
- 개발가능지 면적 비율이 가장 높은 면소재지(①)는 61.5%, 가장 낮은 나령1·2리(⑥)는 15.2%에 불과한 것으로 도출

13) 생산시설 집적지구는 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구를 통칭하는 용어로 본 연구에서 편의상 사용하며, 법적 용어는 아님을 밝힘

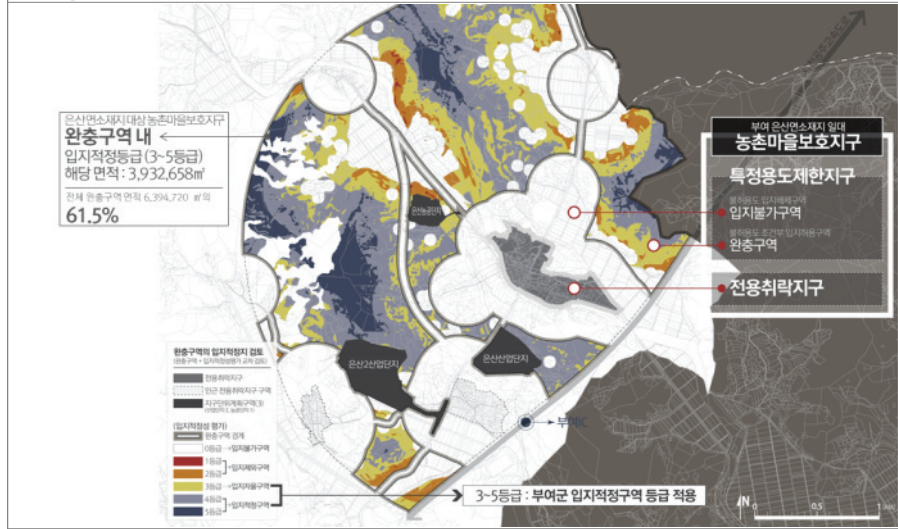
표.부여 은산면 농촌마을보호지구 6곳의 입지평가 등급별 면적 비교

구분	등급별 면적 (㎡)		
	0등급 (입지불가등급)	1~2등급 (입지배제등급)	3~5등급 (입지적정등급)
① 면소재지	2,105,635 (32.9%)	356,432 (5.6%)	3,932,658 (61.5%)
		(합계)	6,394,726
② 가중1·2리	344,355 (44.0%)	16,483 (2.1%)	422,605 (53.9%)
		(합계)	783,443
③ 가곡1리 + 금공리	783,548 (45.2%)	88,965 (5.1%)	860,280 (49.6%)
		(합계)	1,732,793
④ 장벌리	2,185,607 (76.6%)	49,191 (1.7%)	616,952 (21.6%)
		(합계)	2,851,750
⑤ 대양1리	702,991 (66.0%)	22,234 (2.1%)	340,145 (31.9%)
		(합계)	1,065,369
⑥ 나령1·2리	3,457,947 (84.4%)	15,711 (0.4%)	621,679 (15.2%)
		(합계)	4,095,337

출처 : 연구진 작성



일반 농촌마을



면소재지(도시지역 포함)

그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구의 개발가능지 확대 검토

출처 : 부여 기술진 작성

□ 대상지 도출 검토

- (1단계. 입지적정지 우선후보군 선별) 완충구역 내 3~5등급 개발가능지를 대상으로 4개의 축산지구 지정 대상 후보지 선별
- (2단계. 토지 확보여건 검토) 지구 지정에 대한 주민동의, 토지매입, 도로 개설 여건, 경작 활동 피해여부, 주변 문화·관광시설 등과의 이격 등 고려
- (3단계. 부지규모 적정성 검토) 이전대상 축사시설에 대한 부지규모 적정성 검토를 통해 축산지구(현재 농촌공간정비사업의 이전지구) 부지 변경 확정



완충구역 개발가능지 내 이전지구 변경대상지 선정과정



그림. 부여 은산면 농촌마을보호지구의 개발가능지 확대 검토

출처 : 부여 기술진 작성

주. 농촌공간정비사업 예비계획서 상의 이전지구 변경이 필요하게 됨에 따라 입지평가기준에 따라 이전지구 후보지를 발굴하고 이에 대한 행정, 주민협의를 거쳐 입지평가기준을 만족하는 후보지를 이전지구로 확정하는 실증단계를 거침

5) 입지평가기준 운영 기본방향 및 기준안 도출

□ 기본방향

- 전자연구의 입지평가기준을 보완하는 이격거리 기준 등급화 방식, 재구조화 지표 합산 방식을 종합하고 지역 여건에 따라 차등 운영
- 성능 측정결과를 근거로 입지평가 보완
- 이격거리 기준 등급화 방식
 - **(평가요소)** 주거지, 도로, 하천, 농지, 경사율의 5개 평가요소를 정주성 보호를 위해 이격거리 규제를 적용받는 대상으로 설정
 - **(점수기준)** 평가요소에 대해 이격거리 기준으로 등급화하여 점수 배분
 - **(합산방식)** 개별 등급점수 합산, 입지불가등급 별도 합산
 - **(결과도출)** 입지불가등급과 5개 등급의 등간격 종합등급화, 입지적정등급에 대해 개발가능지 대상 결정
- 재구조화 지표 합산 방식
 - **(평가요소)** 4개의 보호지표(+)는 보호를 위한 이격대상, 4개의 위해지표(-)는 근접 회피대상으로 설정
 - **(점수기준)** 이격거리를 기준으로 등급점수화하되, 보호지표는 +, 위해지표는 -로 점수 배분
 - **(합산방식)** 개별 등급점수 단순합산
 - **(결과도출)** 종합 점수화, 입지적정 구간점수값은 지역별로 결정 가능
- 성능 측정 방식
 - **(평가요소)** 측사에 대한 악취 측정 및 평가지표(복합 악취농도 OU)와 태양광 발전시설에 대해 산사태 등의 재해 예방을 위한 입지 회피지역의 설정 검토
 - **(점수기준 및 결과도출)** '복합 악취농도'에 따라서는 이격거리의 기준을, 산사태 예방을 위한 '입지 회피지역'에 대해서는 입지평가에 소거방식 적용

표. 입지평가기준 도출과정

구분	내용		
검토항목	이격거리 기준 등급화 방식	재구조화 지표 합산 방식	성능 측정 방식
세부항목	<ul style="list-style-type: none"> • 5개 평가요소의 이격거리 평가기준 • 종합등급화 방식 • 차등적용방안 	<ul style="list-style-type: none"> • 8개의 보호지표와 위해지표의 이격거리 평가기준 • 종합 점수화 방식 	<ul style="list-style-type: none"> • (측사) 악취 성능평가기준 • (태양광발전시설) 입지 회피기준
입지평가기준	① 입지적정성평가 기준 (차등적용방안)		② 성능 측정 기준
→ ①입지적정성평가는 2가지의 평가방식과 차등적용방안을 통해 지역별 여건차이 고려			

출처 : 연구진 작성

• 입지평가기준안 세부내용 비교

- 전차연구의 기본형과 상주, 부여 입지평가기준안 상세 비교한 결과,
 - 평가요소가 곧 이격대상, 이격거리에 따른 등급점수 배분, 점수합산방식에 대한 기본개념은 동일하므로 **통합된 입지평가기준으로 종합 가능**

표. 입지평가기준안 비교 종합

구분	기본형(auri 전차연구)		부여		상주			
	이격거리(m)	등급점수	이격거리(m)	등급점수	이격거리(m)	등급점수		
주거지	토지피복도상 주택		건축물대상상 주택		토지피복도상 주택			
	0~50	0	0~50	입지불가	0~50	3		
	50~200	1.5	50~350	1	50~350	2		
	200 이상	3	350~500	2	350~500	1		
도로	국가교통DB상 도로		리도 이상의 도로		소로			
	0~30	0	0~30	입지불가 (지방도 이상)	집 산 도 로	0~30	-3	
	30~200	1.5	~100	1		30~100	-2	
	200 이상	3	100~200	2		100~200	-1	
	도로			200 이상	3	소 로	200 이상	0
							0~30	3
							30~100	2
							100~200	1
	하천	하천차수도상 하천		하천구역·소하천구역		하천		
		0~30	0	하 천 구 역	하천구역	입지불가	0~30	3
30~200		1	0~200		1	30~200	2	
200~1,000		2	200~500		2	200~500	1	
1,000 이상		3	500 이상		3	500 이상	0	
하천				소 하 천 구 역	소하천구역	입지불가		
					0~100	1		
					200~500	2		
					500 이상	3		
농지		토지피복도상 경지정리된 농지		농업진흥구역		농업진흥구역		
	0~50	0	농업진흥구역	입지불가	농업진흥구역	입지불가		
	50~200	1.5	0~100	1	0~50	3		
	200 이상	3	100~200	2	50~100	2		
경사율	해당없음		표고데이터 (%)		표고데이터 (%)			
			0~17	3	0~17	0		
			17~36	2	17~25	-1		
			36 이상	1	25~40	-2		
축사	해당없음		해당없음		축사			
					0~100	-3		
					100~200	-2		
					200~500	-1		
재생 에너지	해당없음		해당없음		태양광발전시설			
					0~100	-3		
					100~200	-2		
					200~500	-1		
평가도출	단순합산		입지불가구간 별도 합산		보호(+) + 위해(-)			
	3단계 종합등급화		5단계 종합등급화		점수화			

출처 : 연구진 작성

- 차등적용방안
 - (평가요소) 입지평가요소는 최소 2개 이상 적용
 - (점수기준) 별도의 차등적용방안 없이 이격거리 기준에 따라 등급점수 배분
 - (합산방식) 가중치 적용하는 경우 평가요소별 1이상~1.5 이하의 가중치 적용
 - (결과도출) 종합등급화에 해당하는 경우 등급 구간 조정을 위해 인접 등급 간 구간 편차 1점 이내에서 등급구간값 조정이 가능하며, 종합점수화 가능
 - (입지적정지 결정) 종합등급화의 경우 지자체가 입지적정등급을 자율적용할 수 있도록 3~5등급 내에서 입지적정등급을 결정하고, 종합점수화 방식은 지역여건에 따라 입지적정구간을 결정

① 평가요소

- 주거지, 도로, 하천, 농지, 경사율, 축사, 재생에너지 등 7가지 평가요소를 기준으로, 2개 이상의 이격대상에 대해 입지평가 실시
- 다만, 주거지, 도로, 하천, 농지, 4개 핵심 평가요소를 제외한 경우에는 그에 대한 타당한 근거를 반드시 제시
- 지역현안에 따라 사적, 관광 및 군사시설 등에 대해 추가로 검토, 평가요소로 지정 가능
- 아래의 평가요소별 목적을 고려하여 결정

표. 입지평가기준 1. 평가요소의 결정

구분		목적
제외 불가	주거지	농촌마을의 정주환경 보호
	농지	(농업진흥구역) 농지면적 보전과 농촌다움 실현
제외 제한	도로	(지방도 이상의 도로) 가축전염병 통제와 농촌의 경관훼손 관리
	하천	수질오염 방지
포함 고려	경사율	개발용이성 판단 및 산지훼손 방지
	축사	대규모 집단화에 따른 오염원 기중현상 통제
	재생에너지시설	산지재해·빛반사·전자파·중금속오염·소음·미시기후 변화 등에 대한 지역민원 불식과 우려 고려
포함 가능	기타 (사적, 관광시설, 군사시설 등)	문화유산 및 관광자산에 대한 지역가치 보전 등

출처 : 연구진 작성

② 이격거리 (점수 기준)

- 평가요소별 이격거리에 따른 등급점수 기준에 준함
- 해당 평가요소가 없거나 개발가능지 확보가 불가능할 정도로 지역의 특수여건이 있을 경우 별도로 이격거리에 대한 등급점수 기준 정립 가능
- 별도 점수기준을 세울 때는 그에 대한 타당한 논거를 제시하고 이격거리 기준 조정의 근거를 첨부

표. 입지평가기준 2. 이격거리에 따른 등급점수 기준

이격거리(경사율)에 따른 등급점수 기준					
평가요소	대상	입지불가	평가기준 (㎡, %)		
			등급점수		
			1	2	3
주거지	건축물대장상 주택 토지피복도상 주택	0~50	50~350	350~500	500 이상
농지	「농지법」상 농업진흥구역	농업진흥구역	0~100	100~200	200 이상
	토지피복도상 경지정리된 전·답		경지정리 전·답	0~100	100 이상
도로	지방도 이상 도로 양측 경계	0~30	30~100	100~200	200 이상
	리도 이상의 도로 중에서 대중교통 운행도로의 양측 경계	도로	0~100	100~200	200 이상
	사도를 제외한 소로 양측 경계	도로	0~50	50~100	100 이상
하천	하천법상 하천구역	하천구역	0~200	200~500	500 이상
	소하천정비법상 소하천구역	소하천구역	0~100	100~350	350 이상
경사율	표고DB에 따른 경사율	45% 이상	30~45%	17~30%	0~17%
		※조례에 따른 행정여건 및 기타 지역여건에 따라 경사율의 구간 기준은 조정 가능			
축사	건축물대장상 (허가)축사 현장조사를 통한 (무허가)축사		0~100	100~200	200 이상
재생에너지시설	건축물대장상 태양광발전시설		0~100	100~200	200 이상

출처 : 연구진 작성

③ 합산방식

- 개별 등급점수를 합산하되, 입지불가구역을 별도 합산
- 평가요소별 1이상~1.5 이하의 보정계수에 따른 가중치 적용

④ 결과도출

- 5개 등급으로 종합등급화하고 인접 등급 간 구간 편차 1점 이내에서 등급구간 값 조정 가능
- 종합점수화 방식 가능

⑤ 입지적정지 결정

- 입지적정지에 대한 판단은 지역별로 결정
- 5개 등급 종합등급화 방식으로 입지평가를 한 경우에는 3~5등급 내에서 입지 적정등급 구간 결정 가능
- 종합점수화 방식으로 입지평가를 한 경우는 입지적정구간값의 범위 결정

□ 입지평가기준 종합

표. 입지평가기준 종합

① 평가요소					
원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 2개 이상의 평가요소에 대해 입지평가 수행 • '핵심 평가요소'인 주택, 농지, 도로, 하천을 제외할 경우 근거 제시 				
평가요소 결정시 고려사항	구분	목적			
	제외 불가	주거지	농촌마을의 정주환경 보호		
		농지	(농업진흥구역) 농지면적 보전과 농촌다움 실현		
	제외 제한	도로	(지방도 이상의 도로) 가축전염병 통제와 농촌의 경관훼손 관리		
		하천	수질오염 방지		
	포함 고려	경사율	개발용이성 판단 및 산지훼손 방지		
	축사	대규모 집단화에 따른 오염원 가중현상 통제			
	재생에너지시설	산지재해·빛반사·전자파·중금속오염·소음·미시기후 변화 등에 대한 지역민원 불식과 우려 고려			
포함 가능	기타	(사적, 관광시설, 군사시설 등) 문화유산 및 관광자산에 대한 지역가치 보전 등			
예외	• 지역여건에 따라 사적, 관광시설, 군사시설 등 평가요소 포함 지정 가능				
② 이격거리					
원칙	• 이격거리에 따른 등급점수 기준 준수				
평가대상 기준	평가요소	대상	평가요소	대상	
	주거지	건축물대장상 주택 토지피복도상 주택	경사율	표고DB에 따른 경사율	
	농지	「농지법」상 농업진흥구역 토지피복도상 경지정리 전·답	축사	건축물대장상 (허가)축사 현장조사를 통한 (무허가)축사	
	도로	지방도 이상 도로 양측 경계 리도 이상의 도로 중에서 대중교통 운행도로의 양측 경계 사도를 제외한 소로 양측 경계	재생 에너지시설	건축물대장상 태양광발전시설	
	하천	하천법상 하천구역 소하천정비법상 소하천구역	※평가요소에 대한 더 상세한 DB 확보가 가능한 경우에는 대상을 변경하여 적용할 수 있음		
	이격거리에 따른 등급점수 기준	평가 요소	입지불가	평가기준 (㎡, %)	
등급점수					
			1	2	3
주거지		0~50	50~350	350~500	500 이상
농지		농업진흥구역	0~100	100~200	200 이상
			경지정리 전·답	0~100	100 이상
도로		0~30	30~100	100~200	200 이상
		도로	0~100	100~200	200 이상
		도로	0~50	50~100	100 이상
하천		하천구역	0~200	200~500	500 이상
		소하천구역	0~100	100~350	350 이상
경사율	45% 이상	30~45%	17~30%	0~17%	
	※조례에 따른 행정여건 및 기타 지역여건에 따라 경사율의 구간 기준은 조정 가능				
축사		0~100	100~200	200 이상	
재생 에너지 시설		0~100	100~200	200 이상	
예외	• 지역여건에 따라 이격거리의 구간 조정 가능, 별도의 조정 근거 제출 필요				
③ 합산방식					
원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 평가요소별 개별 등급점수를 합산하되 입지불가구역은 별도 합산 • 평가요소별 1이상~1.5이하의 보정계수에 따른 가중치를 적용 가능 				
④ 결과도출					
원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 5개 등급으로 종합등급화하거나, 종합점수화 방식으로 입지평가 도출 • 종합등급화 방식은 인접 등급 간 구간 평가 1점 이내에서 등급구간값 조정 허용 				
⑤ 입지적정지 결정					
원칙	<ul style="list-style-type: none"> • (종합등급화 방식) 지역여건에 따라 3~5등급 내에서 입지적정등급 구간 결정 • (점수화 방식) 지역별로 입지적정구간값의 범위를 결정 				

출처 : 연구진 작성

표. 성능 측정 기준 종합표

③ 최소 이격거리_완충구역 설정 지침			
지침·기준	• 악취 측정방법 및 근거 수치 규정 (복합 악취농도)		
태양광발전시설 입지 회피지역 기준	구분	회피 기준	
	환경 보호 지역	백두대간, 정맥보호지역 및 주요 산줄기	
	생태적 민감 지역	법정 보호종의 서식환경을 위한 보전 필요	능선 축을 중심으로 기맥은 좌우 각 100m, 지맥은 좌우 각 50m 이내
		생태·자연 보호 필요	멸종위기 야생생물 및 천연기념물 등 법정 보호종의 서식지 및 산란처, 주요 철새도래지 등
		산사태 및 토사유출 방지	생태·자연도 1등급 지역 또는 2등급이면서 식생보전등급 3등급 이상인 지역
		지형 훼손 방지	경사도 15° 이상
		경관보전 필요	지형변화지수(토공량·사업면적)이 1.5 이상 발생지역
산사태 위험	생태·경관보전지역, 문화재보호구역 등 산사태 위험 1, 2등급지		
하위규정 위임	• 복합 악취농도(OU)에 따른 이격거리 기준 및 입지 회피지역의 결정 • 지구 지정을 위한 완화범위		

출처: 연구진 작성

6) 농촌 토지이용 의사결정 지원체계 구축방향

□ 기본방향

- 0~2등급은 정주성 보호를 우선적으로 고려하는 입지배제영역이며, 4~5등급은 생산 관련 토지이용의 입지허용 영역
- 현행 법령 상 개발행위허가에 따른 성능기준¹⁴⁾을 만족하더라도 0~2등급은 입지를 배제(또는 회피)하여 정주성을 고려한 용도 순화 유도
 - 농식품부가 농촌공간 재구조화 및 재생 사업 선정평가지 입지적정성 검토 결과 반영의 타당성, 적정성 등 평가를 통해 운영

□ 지역별 지정가능지역 지표 운영 유연화 방향

- (대안 1) 주거지 AND 농지 AND 도로 AND 하천 필수 적용
- (대안 2) 주거지 AND 농지 필수적용, 이외 요소 선택 적용

□ 주민 및 토지소유주의 입지후보지 협의과정 운영

- 입지허용 등급지 내 입지후보지 목록을 작성하고 제외조건, 우선순위 등을 고려하여 입지후보지를 5~10개로 압축하여 주민 및 토지소유주 대상 지구 지정 후보지 선호도 조사 추진
 - ① 입지허용등급지 내 후보지 목록 작성
 - ② 우선순위가 높고 제외조건에 해당하지 않는 후보지 목록 작성
 - ③ 주민협의 기준 작성: 이전부지 토지소유주 협의여부, 주민위원회 선호도,

14) 대체로 성능기준은 인허가 당시 설비성능을 의미하며 시설이 운영되는 전기간에 걸쳐 성능기준을 만족하는 설비성능을 유지하지 못하는 문제가 발생하나 이를 관리하기 위한 행정의 비용지불에 어려움 발생하는 상황임

- 이전동의 시설소유주 의사, 지역주민 선호도, 시설 소유주 직주근접거리 등
- ④ 주민협의 기준에 따라 후보지별 선호패턴을 종합하고 주민협의단계를 거쳐 후보지 결정

표. 축산지구 및 재생에너지지구 입지적정성 기준에 중첩하는 분석요소

단계	협의사항	비고
1	- 입지허용 등급지 내 입지후보지 목록 작성	
	- 입지후보지 제외조건 대상 검토 : 조례, 소규모 마을 근접성, 부지규모 등	
	- 입지후보지 우선순위 대상 검토 : 국공유지, 매도의사 필지 등	
2	- 후보지 목록 압축(5~10개) 및 주민협의 기준 구성	1차
	- 주민 설문조사 및 지구 후보지 선호도 파악	
3	- 후보지 협의 불발시 입지적정성 기준안 변경·시뮬레이션 및 후보지 목록 재작성	2차
	- 주민의 지구 후보지 선호도 파악	
4	- 부지매입 용이성, 이전대상 소유주 의사 등 협의	
	- 입지후보지 결정	

출처 : 연구진 작성

□ 지구별 특이조건 반영

- 축산지구, 재생에너지지구 등 특정 지구 유형 판단 시 추가 중첩하여 분석

표. 축산지구 및 재생에너지지구 입지적정성 기준에 중첩하는 분석요소

구분	선택형 기준	비고
축산지구	중점방역지구 추가	농식품부 방역국 의견
재생에너지지구	계통연계 추가	농식품부 농촌탄소정책과 의견

출처 : 연구진 작성

주. 중점방역지구로 지정된 읍면은 정책에 따라 축산지구 내 일부 축종 제한

□ 도시·군기본계획에서 정하는 개발가능지, 개발억제지, 개발불능지 비교

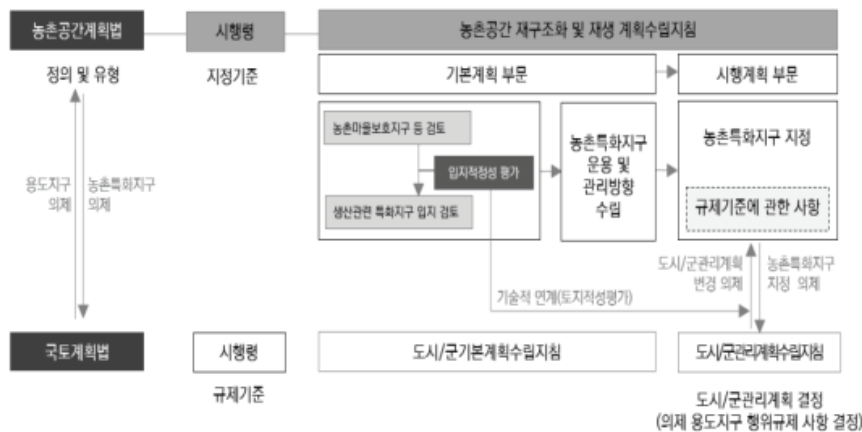


그림. 입지적정성 지표와 국토계획법 도시군관리계획수립지침 간 기술적 연계

출처 : 연구진 작성

□ 주민참여형 생산관련 농촌특화지구(축산지구) 지정가능지역 목록 도출

- 입지적정성 검토에 의한 축산지구 입지허용 가능한 등급지의 지정가능지역 목록화
- 지정가능지역 목록 중 일정규모 이상, 토지매입 의사, 주변 인프라 등 입지여건을 고려하여 축산지구 지정가능성 및 사업화 우선순위가 높은 필지 도출
- 마을 주민의 이해관계 속성을 고려하여 이전부지 토지소유주, 주민위원회, 축산농가, 일반 지역주민 등으로 그룹을 세분화하고 직접적인 관련성을 갖는 그룹의 의견에 가중치를 두어 의견수렴 및 입지적정성 검토 시뮬레이션 반복 수행하여 마을주민과 축산농가가 동의하고 입지적정성에 부합하는 축산지구 후보지 도출

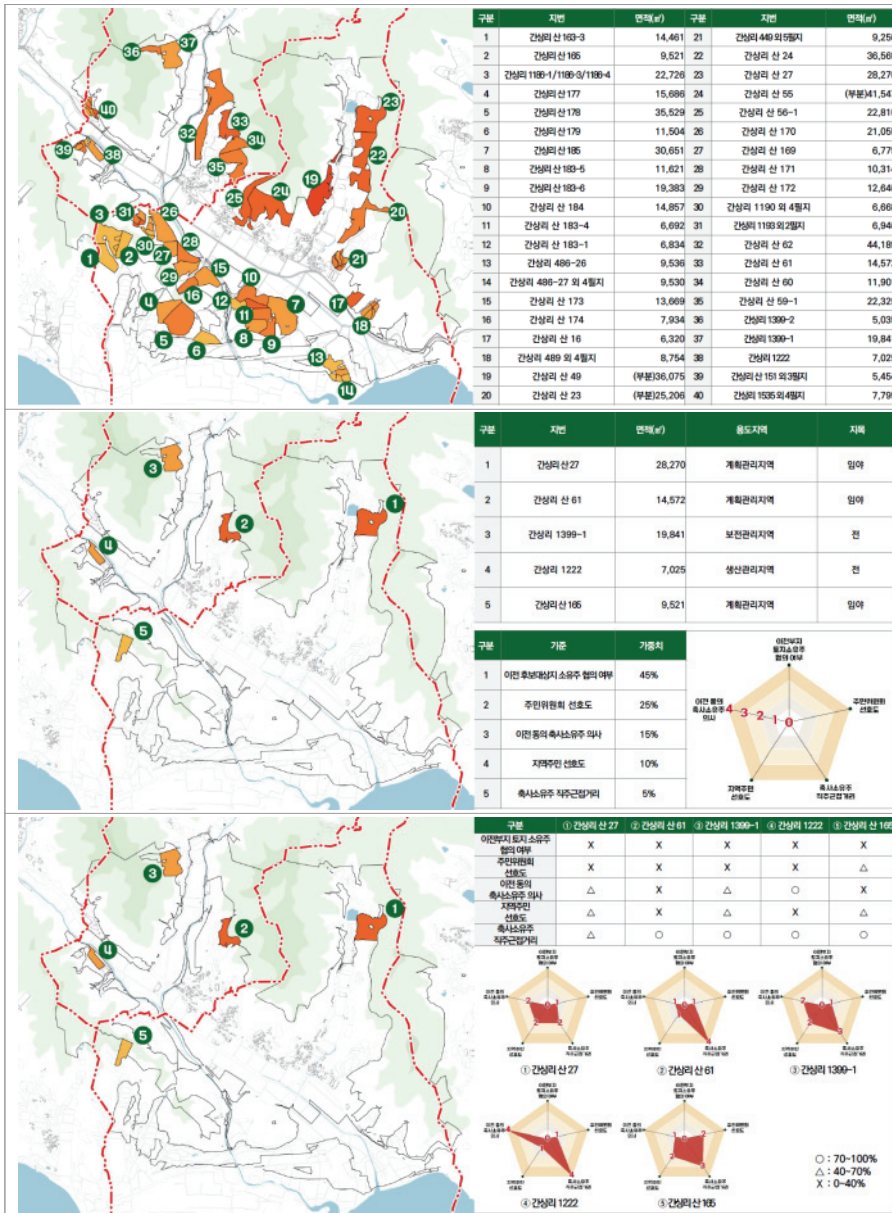


그림. 입지적정성 결과를 활용한 생산관련 농촌특화지구 입지후보지 도출 및 주민협의과정 운영방향
출처 : 상주 기술진 작성

부록 4.

분야별 전문가 의견수렴 결과 요약

표. 분야별 전문가

(중점 의견수렴 :)

분야	전문가	소속	비고	
농촌 정책·계획	농촌중심지	김정연 이사	사회투자지원재단	
	토지이용	황한철 교수	한경대	
	농촌공간, 마을	송미령 박사	한국농촌경제연구원	국가기본방침 연구
		성주인 박사		
		심재현 박사		
		한이철 박사		
	농지	채광석 박사		
	농촌경관	김상범 박사	농촌진흥청	
	농촌계획	신지훈 교수	단국대	
		김영주 교수	경상대	
인구감소시대 농촌계획	조영재 박사	충남연구원		
조경, 경관	손용훈 교수	서울대	농촌R&D	
농촌 지역개발	백금철 차장	한국농어촌공사		
국토·토지	토지제도	채미옥 대표	미래국토연구그룹	
		김승중 박사	국토연구원	
도시 계획	국토·지역계획	마강래 교수	중앙대	
		최봉문 교수	목원대	
	도시및지역계획	박인권 교수	서울대	농촌R&D
		김상조 박사	국토연구원	
		이관률 박사	충남연구원	
		조상필 박사	광주전남연구원	
	도시계획·농촌계획	오용준 박사	충남연구원	
		채성주 박사	충북연구원	***
소도읍	지남석 박사	대전세종연구원		
비도시 지역	성장관리방안	이외희 박사	경기연구원	
		이상대 박사	경기연구원	
	지구단위계획	강식 박사	경기연구원	***
실무	농촌	오형은 대표	지역활성화센터	농촌개발, 조경
		황길식 대표	명소IMC	관광
	도시	조준배 본부장	유진도시건축연구소	농촌특화지구 실증
		김현중 소장	빅랩	공간분석, 계획
		장영진 소장	고도플루토사무소	도시·건축
	농촌산업	최은희 부소장	한국정밀농업연구소	축산업, 재생에너지
최두식 소장		백상경제연구원	농촌융복합산업	
지방 주민 참여	지방소멸 방지전략	김현호 박사	지방행정연구원	
주민 참여	주민협정, 공동체	구자인 소장	일소공도	
참여		김은희 센터장	도시연대	

출처 : 연구진 작성

주. * 농촌다음, ** 농업농촌 통합적 축소지역 예측과 스마트 성장관리방안 연구, *** 국토부 「국토계획법」 시행령 개정관련 연구수행

1) 개요

- 본 과업에서 수행하기로 한 농촌특화지구 지정기준안의 토지이용규제 모의평가는 해당 내용을 국토교통부와 협의하고 토지이용규제기본법에 따른 평가단의 모의평가를 진행하는 실무협약이 어려운 여건에서 광범위한 다분야 전문가의 심도 있는 의견수렴으로 대체하여 농촌특화지구 지정기준안의 실현가능성과 규제 적정성 검토
- 관련분야는 농촌정책 및 계획, 국토·토지, 도시계획 등으로 구성
 - (농촌정책 및 계획) 농촌 중심지, 토지이용, 농촌공간, 마을, 농지, 농촌경관, 농촌계획, 인구감소시대 농촌계획, 조경, 농촌 지역개발
 - (국토·토지) 토지제도, 국토·지역계획
 - (도시계획) 도시및지역계획, 도시·농촌계획, 소도읍, 비도시지역 성장관리방안, 지구단위계획
 - (실무) 농촌, 도시, 농촌산업
 - (기타) 지방행정, 주민참여

2) 농촌계획 분야

□ 농촌특화지구의 과제와 역할 설정

- 농촌특화지구의 과제와 역할 설정이 매우 논리적으로 잘 제시
- 기본계획과 시행계획의 역할과 범위가 잘 설정된 것으로 판단
 - 기본계획에서 입지 가능 후보지를 도출해내고 시행계획에서 구체적으로 입지를 선정하고 지구를 지정하는 방식 적정
 - 지자체의 특성을 고려하여 지자체의 자율 존중, 지역자율성 및 현장탄력성을 고려하는 운영방식 제안 적정

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정의 시급성, 효과성 등 고려

- 농촌마을보호지구 지정의 “시급성”에 대한 개념은 해석에 따라 달라질 수 있고 고려할 수 있는 변수도 달라지기 때문에 그 개념을 정리할 필요가 있음. 다음의 2가지 관점으로 시급성을 해석할 수 있도록 검토 권장
 - ① 유해영향성과 개발압력이 높음(이미 시설이 많이 입지한 경우), ② 현재 유해영향성과 개발압력은 낮지만 당장 지구 지정을 하지 않으면 쉽게 농촌정주성이나 농촌다움이 파괴될 가능성이 높음(이 경우가 지구 지정 효과가 더 높음) → 풍선효과 우려
- 일반적으로 ①번의 경우를 시급성이 높다고 판단할 수 있지만 농촌마을보호지구의 선정 효과를 높이고 지구 지정 목적 달성을 위해서는 사전적 예방 차원으로 적극적 개념의 ②번도 고려되어야 할 것으로 판단

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표의 구성

- 현재 제시한 세 가지 지표들은 개발압력이 상대적으로 높은 (대)도시 근교지역 마을을 선정하는 데 적합한 지표라고 판단
- 농촌마을보호지구는 유해시설 철거이전으로 쾌적한 정주환경을 조성하는 목적도 있지만, 개발압력이 높지 않고 오히려 공동화가 우려되는 다수 농촌 지역에서 장래 정주공간으로 기능을 유지할 마을을 선별 육성하는 목적도 있으므로, 주택 수, 가구 수 등의 지표들도 마을보호지구 선별 기준으로 고려해볼 필요
 - 난개발에 대응하는 측면만 너무 치우치지 않고 지역의 다양한 여건에서 주민 수요가 반영될 수 있도록 운영체계 검토 필요
- 궁극적으로 농촌마을보호지구는 해당 마을 주민들의 의사에 기반해서 선정될 것 인바, 중앙정부 차원에서 후보군을 정해서 관리하는 것이 얼마나 큰 의미를 가질 것인지 생각해볼 필요
- 전국적으로 41만 개가 넘는 공간 격자 단위 작업에 기반해서 농촌마을보호지구 후보를 설정한 결과를 실제 행정리나 자연마을 단위로 재구성해서 제시할 필요
 - 참고로, 전남, 경북과 같이 마을 주변 난개발 정도가 크지 않은 곳에서 마을보호지구 후보 격자가 많이 도출된 배경이 무엇인지 고찰해볼 필요
- 향후 지자체에서 농촌마을보호지구 후보를 설정할 때 이와 같은 공간 격자 단위 작업은 상향식 프로세스에서 농촌마을보호지구를 선정할 때 지자체가 주민 의견 수렴 및 수요 파악에 좀 더 초점을 두도록 유도할 필요

□ 입지적정성 검토기준

- 입지적정성 지표에 의한 등급화 결과의 활용도에 대해 신중하게 생각하고 필요 시 타 과제로 연구방법을 보완하여 검증하는 방향 검토 필요
- 유해시설의 입지 장소를 선정할 때 참고자료가 될 수 있겠으나, 실제 현장 적용 가능성은 다른 문제이기 때문임. 예를 들면, 또한 해당 지표를 기준으로 하면 주거지나 농경지에서 멀리 떨어진 산간지역이 유해시설 입지에 적합한 곳으로 판정될 가능성이 있는데, 이 경우 환경적으로 바람직하지 않은 입지후보지를 걸러내는 별도의 단계 고려 필요
- 입지판단 유형의 구분
 - 0~1등급은 입지배제로 보되, 조례 등으로 배점 및 등급을 다르게 하는 방안도 고려가능하다는 의견과 0~1등급은 절대적 입지배제로 해야 한다는 의견으로 나뉘어짐. 후자의 경우 각 시·군의 조례가 다르기 때문에 혼동을 유발할 가능성이 높고 자치단체장이 표를 의식하여 입지배제 판단을 취지에 맞게 운영하기 어려울 수 있는 여건이기 때문
 - 따라서 정부가 정하는 절대 입지배제 판단이 있는 것이 모두 자율성을 부여하는 것보다 제도 운영 취지 달성에 유리할 것으로 판단
- 입지적정성 검토기준에 대한 상세한 설명이 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계

획수립지침에서 제시되어야 하며, 이 때 항목별 점수, 합산점수 도출과정, 입지 판단 유형의 구성 등이 설명될 필요

□ 농촌마을보호지구 지정기준

- 농촌마을보호지구의 지정목적은 ‘마을의 생활환경(또는 주거공간, 주거역(域))을 중심으로 이를 둘러싸고 연계되는 농지와 임야를 포함하여 생활·생산·자연환경 관련 토지이용의 공간적 부조화를 해소하고 조화될 수 있도록 통합적으로 관리하는 단위로 지정’하는 것으로 명확하게 표현 권장
- 지구 운영 목적에서 난개발 측면만이 아니라 장래 지속가능한 농촌을 위한 정주 기능 육성의 관점도 강조될 필요
 - 수도권 등 도시 근교 지역만이 아니라 난개발 상황이 두드러지지 않는 일반 농촌 및 원격 농촌에서도 농촌마을보호지구 지정·활용 필요
- 도시계획에 의해 관리해야 할 도시지역에 농촌마을보호지구를 설정하는 것이 적합한지 여부를 판단해볼 필요
 - 녹지지역(생산녹지, 보전녹지)의 경우 농식품부 장관이 고시한 농촌에 해당하므로 도시지역이라도 제한적으로 농촌마을보호지구 설정이 가능하겠으나, 주·상·공 지역은 지구 지정 대상에서 배제하는 것이 적합하다고 판단
- 농촌마을보호지구 유형 구분 내용에 대해 다음을 고려해볼 것을 권장
 - 실제 현장 적용을 위해서는 공간 격자가 아니라 행정리나 자연마을 단위로 기준을 제시할 수 있는 방향
 - 주택 호수가 100호 이상이라고 해서 반드시 ‘성장형’은 아닐 수 있으므로 용어 수정 요망(예를 들면, 중심마을형·일반마을형 등)
 - 유형에 따른 차별적 관리 방안이 없는 상황에서 ‘보전형’ 지구를 별도로 구분할 필요가 있을지 생각해볼 필요. 예컨대 ‘재자연화’ 같은 아이디어는 개념적으로는 가능하지만, 현실에서 이루어지기는 쉽지 않을 것으로 보임
- 농촌마을보호지구 지정 시 경관보전 관점을 중요하게 고려하는 방향 권장
 - 다른 특화지구에 비하여 주민들에게 영향을 미치는 토지이용 규제가 따르기 때문에 매우 민감한 지구가 될 것으로 판단됨. 반면에 이 지구는 정주생활환경은 물론 농촌성(농촌다움)을 유지 보전하는 매우 중요한 기능을 수행하는 지구이기 때문에 보다 적극성을 가지고 지구 지정을 할 필요
 - 현재 마련된 기준들을 바탕으로 경관 보전 관점의 요소가 도입되었으면 바람직할 것으로 사료됨. 왜냐하면, 농촌경관은 농촌다움과 정주환경의 중요한 요소이고, 마을의 입지 특성에 따라 다양하겠지만 최소한 근경과 중경 정도는 보호하는 것이 바람직
 - 지구경계부 또는 완충지역에 대해 고도, 색채 등을 제한하는 방안 검토 권장
 - 농촌마을보호지구와 연계하여 경관농업지구와 농업유산지구가 경관보전의 중요성에 대응할 수 있도록 운영되는 방향 권장

□ 농촌특화지구와 농림지역 간 관계

- 7개 농촌특화지구 대부분이 관리지역, 농림지역에 지정 가능토록하고 있음. 하지만, 용도지역상 농림지역이란 농업진흥지역 또는 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 「국토계획법」상 지정한 지역임. 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구와 용도지역 상 농림지역 지역 목적과 맞지 않다고 판단
 - 따라서 생산관련 농촌특화지구의 지정범위에서 농림지역 제외하는 방향 검토 필요
 - 현재 농림지역에 축사시설 설치가 가능하지만, 중앙부처는 식량자급률 유지 등을 위해 농업진흥지역 내 농지는 작물재배지로 최대한 유지하려는 계획을 가지고 있기 때문에 농림지역에 축산사육 전문 지구도 지양하는 것이 필요
- 농촌특화지구가 농촌지역 거주 및 산업생산 관점에서 논의가 주로 이루어지다보니 농촌에서 중요한 농업생산 측면의 논의가 부족한 것으로 보임. 농림지역은 농업생산 활동에 있어서 매우 중요한 공간이며, 산지보전 차원에서도 마찬가지임. 따라서 농림지역은 최대한 농업생산 활동과 산지 보전이 이루어질 수 있도록 지구의 지정범위와 용도지역 간 관계 검토 보완 필요

□ 농촌융복합산업지구 입지

- 농촌융복합산업지구는 농촌융복합산업법에서 "농촌융복합산업지구"라는 동일명칭과 유사한 내용으로 지구를 지정하고 육성사업을 시행하고 있어 통합 운영하는 방안 또는 역할 분담 필요
- 타 지구와 차별화된 입지관리 검토 필요
 - 다른 생산관련 지구와 동일하게 0~2등급지에 지정을 불허하는 것이 적합한지 재검토 필요. 농촌융복합산업의 경우 소규모 가공시설 중심으로 설치되며, 마을 체험·방문 활동과 연계되기도 함. 따라서 도로에서 가까운 곳이 적지이며, 오염 물질 배출 시설이 아닌 경우가 많아 마을에서 멀리 떨어진 곳에 입지할 필요가 없는 시설도 많음. 따라서, 농식품부 소관부서 실무협의 및 관련분야 전문가 의견수렴 권장

□ 재생에너지지구

- 현재 「농지법」상 영농형 태양광 관련 쟁점은 농업진흥구역에 일시사용허가 형태로 20년 이상 사용가능토록 해달라는 요구임. 현재는 최대 8년까지만 가능함. 현재 농식품부에서는 농업진흥지역 밖(관리지역 해당)의 농지에 대해서는 일시사용허가 형태로 최장 23년까지 영농형 태양광을 허용하겠다는 입장이고, 농업진흥구역에 현재의 정책을 유지한다는 입장
- 따라서 영농형 태양광을 포함할 수 있는 재생에너지지구라면 농림지역을 지정범위로 하는 것은 농식품부 소관부서의 입장과 상충될 수 있음. 농식품부 농지과와 상의가 필요한 사안임. 다만, 일본사례 등을 고려하였을 때, 농림지역이라 하더라도 농업인주도형 혹은 지역주민참여형 지구에 한해서 농림지역에 재생에너지

지구 지정을 가능토록 하는 방향 검토 가능

□ 경관농업지구

- 경관작물 재배만을 기준으로 할 경우는 지구 지정의 필요성이 크지 않다고 판단됨. 경관작물 재배 이외에 마을 경관 보전을 위한 주민 활동이 수반되는 곳을 지정하도록 할 필요
- 주민들의 마을 경관 보전 활동을 제도적으로 뒷받침하도록 경관지구에 준해서 관리하고 필요한 인센티브를 부여하는 방식으로 운영한다는 점이 강조될 수 있도록 지정기준에서 고려 권장

□ 지구별 경과조치

- 농촌산업지구의 경우 농식품부 소관부서와 협의하여 스마트팜 혁신밸리, 스마트팜, 지역특화 임대형 스마트팜 등 현재 스마트팜 단지가 지정될 수 있도록 경과조치 검토 권장

□ 조사항목

- 지정 여건 검토 단계에서 제시된 조사 항목이 지나치게 많아지지 않도록 필수적 항목 중심으로 간소화하는 방향 검토 필요

3) 국토·토지 분야

□ 농촌특화지구 지정관련 계획체계

- 농촌특화지구 지정을 위해 기본계획·관리계획·지구단위계획으로 세분화하는 것은 계획수립 절차와 시간, 비용의 문제에서 실효성이 떨어지고, 계획의 난립으로 인한 혼란을 초래하는 문제가 있음
- 농업농촌발전기본 방향을 도기본계획에 반영시키고, 농촌특화지구에서는 관리계획과 지구단위계획으로 압축해서 진행하는 방안 검토 필요

□ 농촌특화지구와 농지와 관계성

- 특화지구의 지정목적이 공장, 축사 등의 난개발을 방지하여 농촌의 주거환경을 보호하고, 공상 및 축사시설등의 관리 효율화를 기하는데 근본적인 목적이 있다면, 특화지구로 지정되지 않은 일반 용도지역(농림지역과 관리지역에 대한 「국토계획법」 상의 행위제한 내용과 「농지법」 상의 행위제한 내용을 강화할 필요가 있음

□ 농촌특화지구 행위제한

- 시행계획에서 농촌특화지구를 지정·고시하는 경우에 실제 토지이용규제가 적용되기 위해서는 「국토계획법」상 용도지구의 지정이 수반되어야 하는데, 각각의 농촌특화지구에 적합한 「국토계획법」상 용도지구 등에 대한 구체화 필요

- 경관농업지구나 농업유산지구의 토지이용규제에 적합한 용도지구가 현재 없다면 「국토계획법」에 신설하는 방향 제안 필요

- 특화지구의 행위제한 내용을 「국토계획법」에 의제하도록 되어있으나, 당해 특화 용도지구의 행위제한 내용을 「국토계획법」에 의제하기 어렵다면, 지자체 도시계획조례에 반영하는 차선의 방안 검토 필요
- 농촌마을지구 지정시 유해시설은 축사의 축종 및 규모를 고려할 필요가 있으며, 공장은 유해공장인지 여부 및 공장의 규모에 따라 마을 보호지구를 선정할 필요. 또한 태양광시설이 마을보호가 필요한 시설인지 여부에 대해서는 재검토 권장

□ 농촌특화지구 규모 기준

- 특화지구 지정 기준의 규모가 적어서 시설설치 및 관리의 규모의 경제가 생기지 않을 수 있고, 오히려 소규모 지구 지정이 난개발이 발생하는 요인이 될 수 있을 것임. 특화지구의 규모를 시설설치 및 관리의 경제성 측면에서 검토해서 지정할 필요가 있음

□ 경관농업지구 지정기준

- 농촌경관 조성에 있어 가장 중요한 것은 난개발을 방지하는 것이고, 그 다음은 통일적인 경관관리 기준을 만드는 것으로 접근하는 것이 더 중요함
- 경관지구 지정은 농업유산지구와 같은 경우에 한정하고, 나머지는 경관지구 지정보다는 조례 등에 지방 모양, 지방 색채 등에 대한 일반 규정을 통해 통일적인 경관을 조성하는 방법으로 접근하는 방법도 검토 권장

□ 농촌마을보호지구 지정효과

- 농촌마을보호지구를 지정하여 「국토계획법」에 의제되는 전용취락지구로 관리한다면, 전용취락지구 주변에 유해시설의 입지에 대한 통제수단 부재에 대한 검토 필요. 농촌마을보호지구를 지정하여 토지이용규제가 강화되는 경우에 이에 대한 대응방안도 고려할 필요

4) 도시계획 분야

□ 지역·지구등에 의한 공간관리

- 농촌특화지구 종류별 공간적으로 실현할 목표를 정하여 그 목표를 실현하기 위한 구체적인 공간관리 방안을 제시하는 흐름 적정
- 농촌특화지구가 종류별로 토지이용 규제와 활성화의 목적으로 갖게 되는 관계를 명확하게 정립 필요

□ 지정기준의 일반원칙

- 기존 용도지구와의 중복성을 배제하고 지정요건 및 기준의 명확성을 갖춰야 하며, 절차의 투명성을 확보해야 함을 지침에 명시하는 방향 권장

□ 「국토계획법」의 용도지구와 지구단위계획 운용의 장단점 고려

- 용도지구로 관리할 경우 지역적 특성이 고려되기 힘든 부분이 있으므로 실현목표에 따라 좀 더 세부적인 관리방안이 필요한 경우 계획에서 지역여건을 충분히 검토하여 지구 지정 여건과 토지이용관리과제 발굴이 되도록 할 필요
- 「국토계획법」에서는 지구단위계획을 용도지구의 보완적 수단으로 활용하고 있다는 점도 참조 필요

□ 농촌마을보호지구에 대한 행위규제 운영수단 및 방향

- 농촌마을보호지구 지정가능지역으로 분석한 대상지의 규모를 보았을 때, 과연 지구단위계획구역으로 지정하여 관리하는 것은 계획수립을 위한 계획이 되는 것이냐는 회의적 의견도 있겠지만 목표실현을 위해 가능할 것으로 사료
- 단, 지구단위계획 방식을 사용한다면 해당 구역별로 목표실현에 반드시 필요한 부분에 대해서만 계획수립 및 결정하는 매우 가벼운(light) 지구단위계획이 되어야 할 것으로 판단
- 국토법상 행위제한 등을 용도지구가 아닌 지구단위계획상 용도계획에서 관리할 때 건축법이 아닌 타법의 용도규제에 대해서는 보완을 통해 법적 안정성을 확보할 필요
- 농촌마을보호지구를 지정하려는 지역에서 보호하고자 하는 주택 등의 용도보다 부정적 용도인 공장, 축사 등이 선입지한 경우 등은 해당 시설에 어떤 인센티브나 보상을 통해 이전 등을 시킬 세부 방안 마련 필요
- 국토법, 건축법상 용도 분류가 세분화 되어 있지 않아 같은 용도임에도 긍정적 용도가 될수 있고, 부정적 용도가 될수 있어 이러한 부분에 대한 고민도 필요

□ 지구 규모 기준

- 지구 지정시 최소 지정 규모를 지정하여야 관리 및 공공지원 등에서 효율적 관리가 가능하고, 규모의 경제성 측면을 고려할 수 있음
 - 농촌마을보호지구를 제외한 다른 6개 지구의 기준은 최소 기준의 규모를 최대치로 설정하는 것이 바람직할 것으로 판단됨. 왜냐하면 6개 지구는 규모의 경제를 달성해야 하기 때문임. 반면 농촌마을보호지구는 다른 6개 기준에 비해서 상대적으로 최소 기준의 규모를 낮게 설정해도 무방할 것으로 판단
 - (참고) 농공단지의 경우 시군별로 최대 상한규모를 설정하고 있음. 그 결과 농공단지가 소규모로 개발되는 문제가 발생

□ 입지적정성 검토기준

- 입지적정성의 용어 정의, 점수산정 방법, 단위 등 구체적인 설명을 지침에서 제시 필요
- 입지판단의 객관성 및 타당성에 대한 확인 필요. 필요시 별도 연구로 이에 대한 검증 보강 권장

- 입지적정성 검토기준의 점수별 거리구간을 지역이 유연하게 적용할 수 있도록 하는 방향 검토 권장
 - 대도시 인근 농촌과 일반군, 평야지대와 산간지대 등의 여건에 따라 거리구간이 미치는 입지관리 영향이 상이할 것으로 판단되고, 이에 대한 절대적인 기준을 마련하는 것은 어려울 수 있으므로 지역에 자율성을 주는 위임방식 검토 권장

□ 「국토계획법」과의 의제관계

- 농촌마을보호지구와 보호취락지구 간 의제관계와 관련된 규정을 명확하게 하고, 「국토계획법」 시행령 제78조, 제87조를 따른다는 의미가 절차적으로 어떻게 연계되는지 구체화할 필요
 - 도시·군관리계획과 의제되는 조항은 국토부와 협의하여 정리
- 농촌마을보호지구는 「국토계획법」 취락지구와 차별성을 갖도록 지정기준 마련 중요
 - 정주성 보호와 함께 생활서비스시설 입지 촉진을 통해 정주기능을 강화할 필요가 있는 측면을 구체화할 필요

□ 농촌산업지구

- 현재 농공단지의 문제는 소규모와 특성화되지 못한 것이 가장 큰 문제임. 따라서 농촌산업지구의 기준은 농공단지의 규모와 특성화로 설정 가능
 - 예컨대 농공단지의 규모가 25개 기업체가 입지하고 있는 곳을 중심으로 설정하거나 특정 업종의 특화도가 70% 이상인 곳을 설정하는 방안 고민 권장
- 농촌산업지구로 지정된 곳을 중심으로 농공단지가 규모화 될 수 있도록 유도가능
 - 당초 소규모 개발된 농공단지를 규모화하기 위해서는 기존 농공단지와 인접해 새로운 산업단지를 조성하는 대안이 가장 바람직할 것임. 그리고 농촌산업지구로 지정된 농공단지를 중심으로 농공단지 재정비사업을 추진함으로써 선택과 집중에 따른 정책효과를 극대화 가능(예를 들면, 논산의 가야곡 농공단지와 동산일반산업단지 사례)
- 농촌융복합산업지구는 개념적으로 농촌산업지구와 유사하기 때문에 해당 기준을 유사하게 설정하고, 장기적으로 농촌산업지구와 농촌융복합산업지구를 통합하는 방향도 바람직할 것으로 판단

□ 읍·면지역 중 용도지역 상 도시지역에 대한 농촌특화지구 지정범위

- 읍·면은 농촌지역이나 도시지역에 해당하기도 하므로 지역 현장에서 혼선이 없도록 관계를 명확하게 정립 필요

□ 농촌특화지구 간 중첩 지정 여부

- 7개 지구 중 상호관련성이 높은 농촌특화지구는 중첩 지정할 수 있도록 명확하게

규정으로 명시하고(예를 들면 농촌마을보호지구, 경관농업지구, 농업유산지구), 중첩이 바람직하지 않은 경우도 대상을 특정하여 규정으로 제시 권장

□ 생산관련 농촌특화지구 경계부 완충기능

- 최소 완충역역의 폭을 10m로 하여 농촌마을보호지구와 유사하게 완충지대를 갖 추도록 하는 방향 검토 권장

□ 경관농업지구

- 현재 관련 법에서는 경관농업지구를 농촌관광자원 육성을 목적으로 하고 있으나, 내용적으로 농업환경 혹은 생태농업의 기준을 설정할 필요성이 있음. 동 법의 경 관과 국제법 상의 경관지구는 상이한 것이기 때문에 경관농업지구를 국제법 상 의 경관으로 제한해 해석해서는 안될 것으로 판단
- 경관농업지구로 지정된 경우, 현행 경관직불제와 농업환경보전프로그램이 우선 시행될 수 있도록 하는 것이 적절함. 아울러 경관직불제 시행 지역에서 공익직불 제 중복수령이 가능케 하거나 농업환경보전프로그램의 규모를 확대하는 방안 등 을 적용하는 방향 검토 권장

□ 농촌특화지구와 개발행위허가제도 관계

- 비시가화지역의 개발행위허가제도가 농촌특화지구 지정기준에 부합하여 어떻게 운영될 수 있는지, 상충하거나 괴리되는 문제는 없는지 파악할 필요

5) 실무 분야

□ 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표

- 지표가 직관적이고 즉각적인 검토가 가능하며 해당부문을 대표할 수 있는 지표 라고 판단되어 지표 구성이 적정
- 재정자립도가 낮은 지자체, 인구소멸위험지역에 해당하는 지자체의 소멸위험이 높은 읍·면, 법정리에 대해 선정지표를 유연하게 운영할 수 있는 방향을 보완하 여 농촌마을보호지구 지정에 따른 관리범위를 확장시키고 농촌의 다양한 여건에 서 토지이용 관리를 촉진하는 효과 기대 가능
- 시·군 계획에서 정성적 중요도에 관한 지표를 보완할 수 있는 방향 검토 권장

□ 입지적정성 검토기준 운영 관련

- 현재 농촌은 지역불균형과 인구고령화에 따른 농촌소멸문제가 심각한 화두가 되 고 있으므로 농촌공간 기능 재생의 일환으로 농촌특화지구에 의한 토지이용 관 리를 상당히 긍정적인 효과를 가질 것으로 기대
- 다만, 농촌마을보호지구와 생산관련 농촌특화지구 간 공간적 관계를 정하기 위 한 입지적정성 검토기준은 운영단계에서 정부의 규제수준과 지역의 자율적 수용 성을 고려할 수 있는 논의를 심도있게 할 것을 권장

- 특히 농촌에 기반한 산업정책과의 연계를 고려하여 축산지구, 농촌융복합산업지구의 입지는 농촌산업지구, 재생에너지지구와 차별화하거나 입지적정성 검토기준 운영에 있어 지역 자율성을 대폭 강화하는 대안 검토 권장

□ 농촌마을보호지구 입지구제 용도의 범위

- 소음진동관리법에 따른 소음·진동배출시설도 입지구제 대상으로 추가 권장(법제2조의2 관련 소음진동관리법 시행규칙 별표1)

□ 축산지구

- 규모기준 설정시 축산환경조사 기준 고려 필요
- 우리나라 가축사육 현황을 보면, 한우(육우) 평균 사육규모는 38두로 매우 영세함. 이에 비해 돼지 평균 사육규모는 2,217두로 대농 위주임. 집단화의 목적 및 효율성을 고려한 규모 설정 필요
- 가축사육시설 뿐만 아니라 축산업 관련 부대시설에 대한 입지기준도 필요. 예를 들어 도축장 등도 주민 반대가 많은 민원시설로 입지구제 및 축산지구 입지유도 시설에 포함하는 방향 검토 필요
- 축산업과 재생에너지지구(분뇨 자원화)를 연계하여 규모를 고려하면 성우 200두에서 배출되는 가축분뇨 약 3톤/일, 비육돈 2,500두 가축분뇨 약 12톤/일, 가축분뇨처리시설 설치 및 운영 경제성을 고려할 때 분뇨발생량 기준 50톤 이상이 가능한 집단화 고려 필요

□ 농촌융복합산업지구

- 농촌융복합산업지구가 관련산업 육성, 활성화를 목적으로 하는 것은 바람직
- 현재 농촌융복합산업법에 따른 농촌융복합산업지구는 2014년부터 현재 총 41개소가 지정되었는데, 1·2·3차 산업 융복합 관련 경영체를 중심으로 읍·면단위 특정지역에 시설이 집적되기 보다 시·군 전체를 공간적 범위로 하여 참여하는 경영체의 입지수요와 여건에 따라 시설을 설치하고 생산·가공·유통·체험관광 차원의 네트워크를 구축하고 있는 실정을 고려할 필요
 - 농촌융복합산업지구 참여경영체의 요구사항 중 농촌융복합산업시설(농촌에서 농업생산과 가공, 직판, 외식, 체험, 숙박 등 다양한 사업을 융복합하여 운영하는 시설)에 대해 생산관리지역에 음식점, 숙박시설, 체험시설 등의 설치가 가능하도록 농촌융복합산업육성및지원에관한법률 시행령·규칙 개정(2017), 「국토계획법」 특례를 적용받도록 제도가 완화됨. 정부의 정책 추진의지와 지역 수요를 입지적정성 검토기준에서 고려할 필요
 - (참고) 농촌융복합산업지구 규제개선 사례 : 농촌융복합산업지구로 지정되면, 기존의 6차산업 추진시 각종 인허가를 각 법령에 따라 개별적으로 이행하지 않고 지구 내에서 원스톱으로 처리, 종합적으로 철차적 완화를 지원함. 개발제한구역 내 다양한 작물재배 허용. 지역특산물 가공작업장의 경우 가공판매체험시 시설허용, 규모확대 등 규제완화

- 외부방문객 유입, 지역특산물 소비 및 관광 등을 고려하여 농촌마을보호지구에서 농촌체험마을, 6차산업 육성마을 등을 함께 지정하는 방향 검토 필요
- 다만, 환경오염 등 정주성 침해 우려가 낮은 시설을 중심으로 허용용도의 세부적인 검토가 뒷받침될 필요

□ 재생에너지지구

- 재생에너지지구에 설치할 수 있는 시설은 태양광발전시설로만 한정하기 보다 기타 재생에너지도 설치가능하도록 확대 검토 필요
- 축산지구에서 발생하는 가축분뇨 및 기타 부산물을 재생에너지지구의 바이오매스 집중형에너지 시설에서 에너지 자원화할 경우 등을 고려할 필요
- 이를 위해서는 산업 간 연계, 네트워크 가능한 지구 지정여건 고려 필요

□ 생산관련 농촌특화지구의 용도지역 변경

- 지구단위계획 수립(도시지역 외 및 주택용도가 아닌 경우 3만㎡ 이상)을 통한 용도지역 상향시 생산관련 토지이용 집적 효과가 높아질 수 있을 것으로 판단되므로 추후 용도지역 변경절차와 연계방향 검토 권장

6) 주민참여 분야

□ 주민참여 관련 전제 의견

- 법률 제정의 취지를 살리고 확산시키기 위해서는 무엇보다 주민을 대상으로 기본용어와 절차, 내용에 관련된 다양한 학습자료가 생산되고 널리 배포되도록 지원 필요

□ 농촌공간계획 수립지침에 반영할 필요가 있는 주민참여 이슈

- 기본계획단계에서부터 주민참여계획단을 운영하도록 명시하고, 읍면 주민자치회와 이장협의회 등의 적극적인 참여를 요청하는 방안 마련 필요. 참여 수준과 주체 유형은 시간단계에 따라 다를 수 있으나 기본계획에서 반영되어야 시행계획에서도 실질적으로 작동될 수 있을 것으로 판단
 - 적어도 농촌재생활성화지역이 되는 읍면에서는 주민 주도로 공간계획을 포함한 종합적 읍면발전계획이 수립될 수 있도록 유도할 필요. 이와 병행하여 읍면 단위의 주민위원회, 주민자치(위원)회, 사회적협동조합(앵커조직) 등의 유기적 관계를 고려하면서 시행계획 완료 시점에서는 주민 주체가 명확하게 등장할 수 있도록 유도하는 방향 검토 권장
- 농촌마을보호지구의 지정은 행정리 구조와 관계성을 명확하게 하면서 접근해야 갈등을 사전에 예방할 수 있고, 사후관리도 가능해질 것임. 또 주민협의회의 실체를 명확히 해야 사후관리도 기대 가능

- 부재지주 대책이 별도로 집중 검토할 필요가 있음. 권한과 책임을 어느 단계에서 어느 정도 인정할 것인지 매우 신중하게 검토할 필요

□ 주민참여와 지역의 토지이용 의사결정 지원체계 구축에 관한 관점 정립

- 읍면 지역사회에 대표성과 전문성을 겸비한 논의 및 의사결정주체가 명확하게 전제되어야 공공성 확보 가능
 - 거친 수준이라도 읍면 발전계획을 주민 주도로 수립하면 최소한의 합의는 확보할 수 있을 것임. 행정의 지원사업 이전에 이런 합의구조가 전제되어야 중장기적 공간관리도 기대할 수 있을 것임. 이런 정책 환경 속에서 농촌마을보호지구의 의사결정 지원체계가 공공성을 확보할 수 있을 것으로 판단
- 읍면 지역사회에 집행주체로서 앵커조직(비영리 네트워크 법인)이 설립되어 운영되어야 공공성이 있는 결정도 현장주도로 집행 가능
 - 또 거점공간의 활성화와 역량강화사업 수행도 가능하고, 경험을 축적하면서 현장주체로 성장하며 농촌의 지속가능성도 기대할 수 있음. '사람과 조직'의 육성이 전제되어야 공공성 관점의 농촌공간의 계획적 관리도 작동되므로 이에 대해 법과 시행령에서 충분히 규정하지 못하고 있는 사항은 지침에서 제시하도록 검토 권장

□ 특화지구 지정 과정과 주민참여

- 농촌특화지구는 위해시설 이격이 주요내용이나 농촌 현실을 고려할 때 농촌마을은 도시처럼 주거와 경제활동이 명확하게 분리되지 않으며 농촌마을 순환시스템을 고려한 주거-생산 연계방안을 모색해야 주민의 동의와 참여가 수월할 것으로 판단
 - 예를 들어 마을보호지구에 입지 가능한 산업 조건으로, 마을에서 생산하는 1차 농산물을 가공·유통하는 산업으로 한정하고, 주거환경을 해치지 않을 작업 환경(악취, 오·폐수, 분진, 소음 등 절감 시스템) 조성, 마을주민 고용 비율, 작업장 규모 등을 지정하는 등임. 이는 제도 시행 후 운영과정의 모니터링을 통해 지자체와 주민에게 권한을 위임하는 방식으로 검토 권장
- 농촌마을보호지구는 일부 주민이 아니라 마을주민 전체가 규제에 따라야 함을 의미하기 때문에 마을주민의 전체의 참여를 전제로 추진하는 것이 바람직
 - 중앙부처는 기본방침 수립 시, 언론매체를 통해 「농촌공간재구조화법」에 대해 적극적으로 홍보하여 농촌마을 주민들에게 농촌정책 변화 움직임을 감지할 기회를 제공해야 함

□ 주민에 대한 정의 명확화 필요

- focus group은 '주민은 주민등록이 되어 있고 해당 지역 실거주 자'로 규정하고 그 외 사항은 주민총회 (또는 협의회 총회)에서 주민으로 받아들일지를 결정하는

것으로 논의할 수 있음

- 다만, 부재지주의 참여는 새로운 과제임. 참여의 시기, 정도, 범위에 대해 별도의 고려와 시범사업 운영을 통한 제도 정착 지원이 필요

□ 특화지구에 따라 주민협정 참여범위 조정 필요

- 농촌마을보호지구의 경우 주민등록+실거주자, 농촌산업지구의 경우 (주민등록+실거주자)+(사업체 등록+운영자) 등 상이한 여건 고려할 수 있는 방향 검토 권장

□ 주민참여에 대한 법적 규정 보완 필요

- 주민제안과 주민동의 조건 첨부, 주민협정체결자와 주민협의회 관계 모호함 개선, 주민협의회 비민주성 개선, 주민협의회와 주민협정서 작성, 권한의 모순에 대한 보완·개선 등 필요