

발 간 등 록 번 호

11-1543000-004473-01

농촌형 특화지구 지정기준 설정방안

요약본

농촌특화지구 도입의 정책적 논의구조

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 '22년도 업무계획 「살고싶은 농촌 조성」
 - 농촌공간계획과 농촌협약에 기반하여 농촌재생뉴딜 본격 착수 및 농촌마을과 인접한 유해시설의 이전, 집적화 지원(개소당 140억, '21 5개소 → '22 45개소)
 - 농촌공간계획을 통한 농촌 토지이용체계 개편 추진
- 농림축산식품부 '23년도 업무계획 「농촌주민·도시민을 위한 새로운 농촌 조성」
 - 농촌공간 정비를 위한 농촌형 특화지구 제도화 추진
 - 농촌 토지이용관리체계 개편 및 마을과 인접하여 기 형성된 축사, 공장 등 유해시설 이전을 위한 국고지원 농촌공간정비사업 추진
- 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제정('23.3., '24.3.시행)

문제인식 및 정책적 논의구조

□ 문제인식

- 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 관점¹⁾을 바탕으로 농촌특화지구가 중장기적, 다각적, 미래지향적으로 국토관리의 기본가치에 대응할 수 있는 역할 부여 필요
- 농촌 난개발에 대응하고자 하는 「농촌공간재구조화법」 제정의 핵심취지와 관련, 도시적 관점의 포괄적 난개발 논의를 농촌 여건에서 주목해야 하는 난개발 논의로 구체화하고 농촌 토지이용의 공간적 부조화²⁾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 방식에 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. 난개발의 정의

- 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

1) 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

2) 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)

□ 정책적 논의구조

- 첫째, 농촌 토지이용의 공간적 부조화가 나타나는 마을을 중심으로 토지이용의 공간적 근접관계 조정, 재배치 등 입지 관리개념 도입을 위한 논의
 - 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 인식

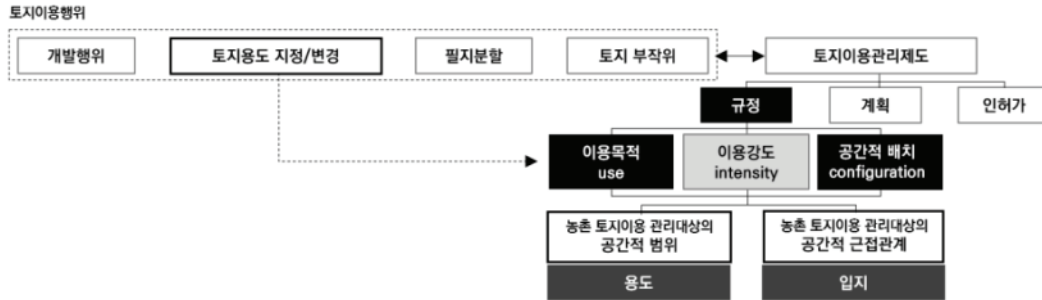


그림. 토지이용관리체계에서 농촌특화지구가 주목할 요소

- 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
- 셋째, 국토·토지이용관리체계에서 농촌특화지구의 위상 및 역할 정립
 - 농촌특화지구는 국토·토지이용관리체계에서 개별법에 따라 운영되는 토지이용관리수단으로써 「토지이용규제기본법」에 등록되는 지역·지구등에 해당하는 용도지역제 보완 역할을 명확히 정립 필요('24.3.등록 예정)

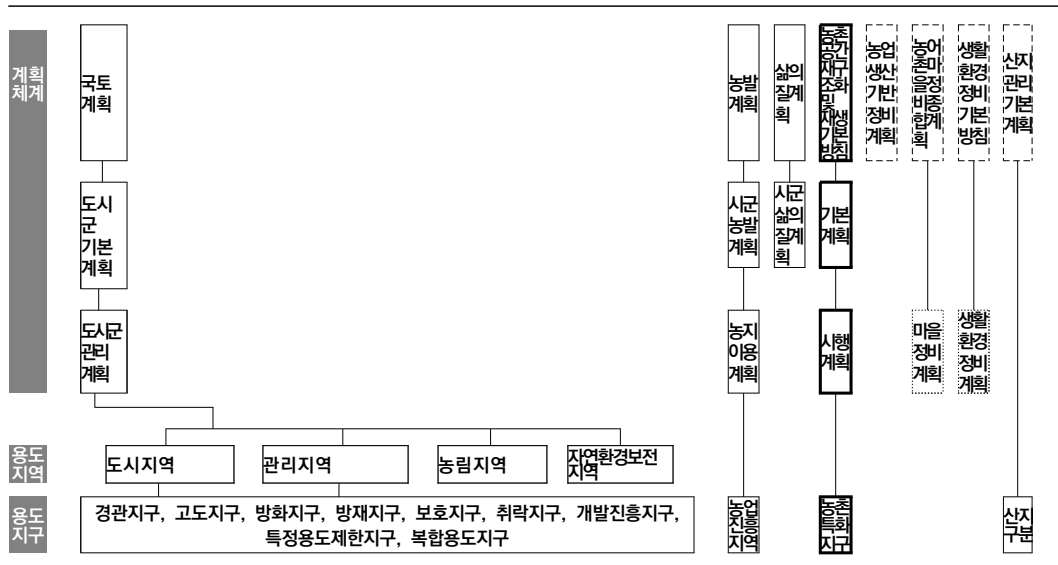


그림. 국토·토지이용관리체계에서 국토계획법 용도지역지구제 및 농촌공간재구조화법에 따른 농촌특화지구

농촌특화지구 도입 여건

□ 농촌 토지이용의 제도적 여건

- 용도지역제 운영에도 불구하고 농촌 생활환경의 용도입지는 도시와 비교할 수 없는 수준에서 토지이용의 외부불경제 발생을 제도적으로 허용하는 공간적 부조화 상태
- 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 저조하고, 농촌 주민의 토지이용 관리 필요와 미스매칭하는 등 토지이용 관리 실효성 낮은 편

표. 국토계획법 상 도시지역 및 비도시지역 용도지역별 허용용도 비교

(■ 법에 따른 허용, 조건부 허용, □ 금지)

구분	비도시지역		도시지역													
	관리지역		농림	일반주거			중	일반	일반	준공	녹지	녹지	생산지			
	계획	생산	보전	지역	1종	2종	3종	주거	상업	공업	업			업		
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															
	도료류 판매소															
도시가스 제조시설																
화약류 저장소																
기타																
20. 자동차 관련 시설																
축사(양장, 양봉, 양어 포함)																
가족시설(가족시장 등)																
21. 동물 및 식물 관련 시설	도축장															
	도계장															
	작물 재배사															
	종묘배양시설															
	화초 및 분재 등의 온실															
기타 식물관련시설																
22. 자원순환 관련 시설 ¹⁶⁾	하수 등 처리시설															
고물상																
폐기물재활용시설																
폐기물처분시설																
폐기물감량화시설																
23. 교정 및 군사 시설																
24. 방송통신시설																
25. 발전시설																
26. 묘지 관련 시설																
27. 관광 휴게시설																
28. 장례시설																
29. 야영장 시설																

□ 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
 - 이러한 토지이용 혼합은 필지단위에서도 나타나며 주택 바로 옆에 공장, 축사, 창고 등의 생산시설이 직주일체형 토지이용 패턴을 구성
- 농촌 읍·면소재지 일대는 특히 도시적·농촌적 토지이용의 무질서한 확산 및 혼재가 더하여 중심지 토지이용의 효율성 저하



그림. 농촌 토지이용의 혼합적 공간구성 유형 (읍·면소재지, 일반마을, 필지단위)

□ 농촌특화지구 도입 쟁점

용도지역제를 보완하는 용도 입지관리 기능 도입 필요성 제기

- 농촌 마을 생활공간의 정주성을 침해하는 용도에 대응하는 입지관리수단은 아예 없거나 과도한 규제로 농촌 생산활동을 저해하는 상황

'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'

특히 농촌 마을 정주성 보호는 지역소멸 위기에 대응하고 농촌의 지속가능한 정주 여건 마련을 위해 시급히 다루어야 하는 사안으로, 농촌특화지구 중 농촌마을보호 지구가 용도지역제를 보완하는 용도 입지관리 역할을 정립하는 것이 시급

- 농촌마을보호지구와 4개의 생산관련 농촌특화지구 입지관리를 연계할 수 있는 입지관리 기능 강화 필요
- 농촌 마을이 정주가 지속가능하고 새로운 인구가 유입될 수 있도록 중장기적, 점진적 용도 순화 관리 중요

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
- 현행 지역·지구등의 운영실적이 미미하고 토지이용 관리대상이 한정적이어서 통합적 관리효과 매우 미흡

생활 및 생산관련 토지이용의 기능적 분리는 외부불경제를 야기하는 관계로 특정하여 규제의 대상을 명확히 할 필요

- 현재 공장입지를 정하는 지역·지구등의 안에 주택, 농지가 위치하는 등 정주성 관점에서 보호할 대상으로부터 거리를 두기 위한 입지관리 관점은 거의 부재하고 가축사육제한구역은 포괄적인 규제로 축산업 육성을 어렵게 하는 등 문제 해소 중요

읍면소재지 일대 도시적·농촌적 토지이용 상충 관리도 중점적으로 고려 필요

- 도시지역, 계획관리지역으로 지정된 읍면소재지 일대는 농촌 중심지로서 기능 재생을 위한 토지이용의 공간적 부조화 대응 시급

농촌특화지구 운용방향

농촌특화지구 주요기능 설정

□ 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. 농촌특화지구 종류별 토지이용 관리 속성 분류

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

- 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

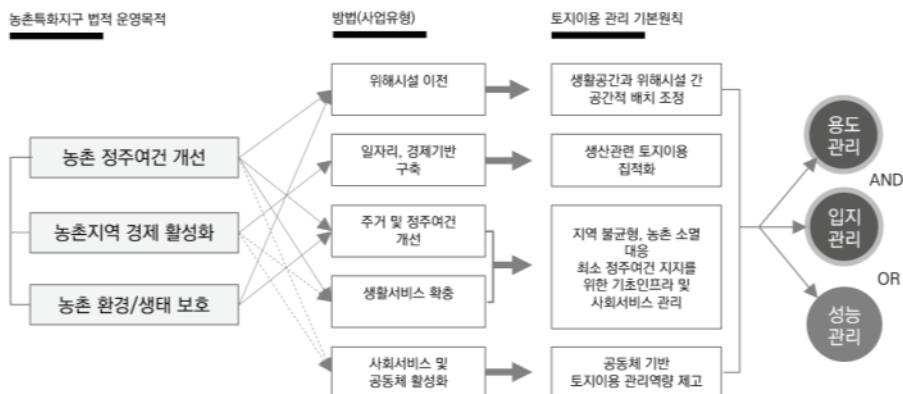
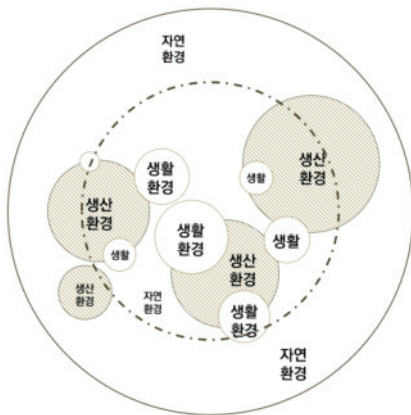


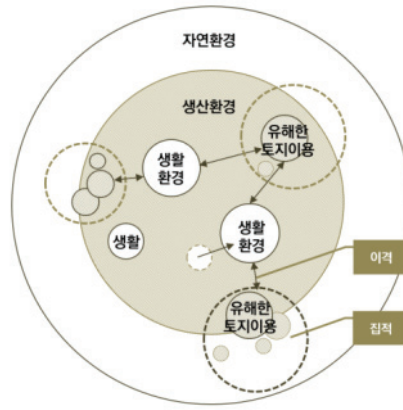
그림. 농촌특화지구의 토지이용 관리 주요기능 설정(안)

□ 공간적 부조화에 해당하는 용도 재배치의 계획적 지원·관리를 통한 농촌 마을 정주성 보호

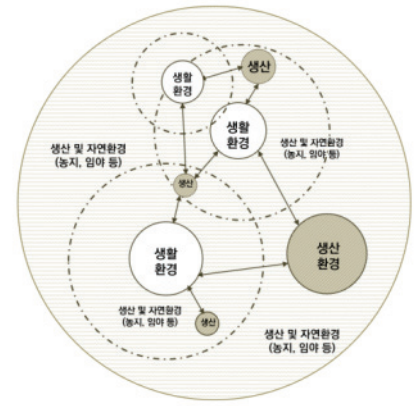
- 토지이용 관리기반 농촌공간 재구조화를 지원하기 위한 농촌 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정성 검토기준 도입
 - 시·군 계획수립권자와 주민·토지소유자 등 이해관계자가 지역의 토지이용 관리에 의한 농촌공간 재구조화를 정량적, 객관적, 합리적으로 판단할 수 있는 근거로써 기능
 - 농촌공간에서 상호 부정적 영향을 미치는 용도 간 이격 및 재배치 → 법 제2조 농촌특화지구 공간정비 → 토지이용 관리 기반 농촌공간 재구조화를 지원하는 일련의 점진적 과정을 운영할 수 있는 수단으로 운영



농촌 토지이용의 혼합적 구성 현황



생활 및 생산관련 토지이용 입지적정화 추진



농촌특화지구에 의한 농촌공간 재구조화

그림. [AS-IS] 농촌 토지이용의 혼합적 구성 현황에서 [TO-BE] 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정화로 점진적으로 전환되는 농촌공간 재구조화 과정 개념

□ 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

농촌특화지구 운용원칙 정립

(1) 토지이용 관리 원칙

1	농촌마을의 정주 기능을 보호하기 위해 생산관련 토지이용을 이격하여 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
- 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
- 관리지역의 광범위한 허용용도 중 생활·생산·자연환경 혼합적 토지이용과 기능적 분리가 필요한 토지이용 간의 공간적 근접관계 재설정에 중점
- 농촌 토지이용 지속가능성의 근간으로써 마을과 농지의 공간적 연결성 강화

(2) 제도 운영원칙

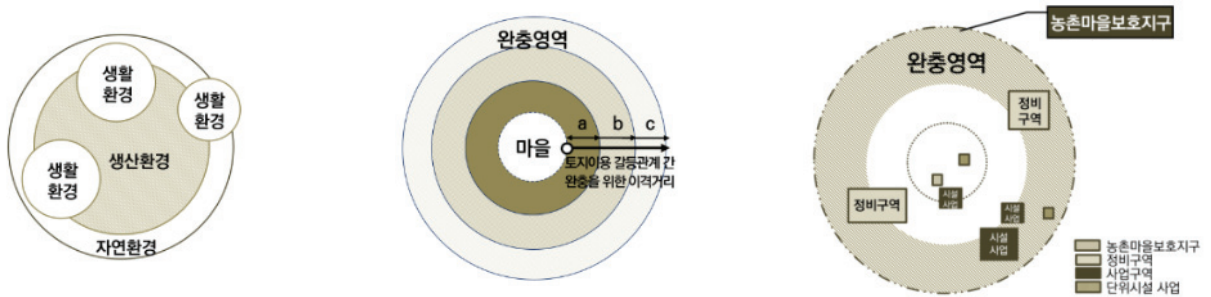
1	지구의 지정 범위 등은 법률에서 정하고 계획체계를 통해 위치, 거리 등을 지정하여 지역자율성, 현장탄력성 운영
2	주민제안 및 주민협정에 의한 피규제집단의 자율적 규제 및 주민자치적 관리에 대한 보상으로써 행·재정적 지원
3	지구 고시 및 도시·군 관리계획 반영으로 토지이용관리 수단으로서 효력을 부여하고 사업지원 인센티브로 지구 활성화
4	지구의 과다지정 등 입지 관리 필요시 장관이 시군별 농촌특화지구의 총면적과 총수를 정하여 관리

- 지역 여건에 부합하는 유연성과 주민참여 활성화를 위한 자율적 운영기반 구축 중요
- 전국에 표준화되어 적용되는 규정을 특정 장소의 토지이용 여건에 적용하기 위해 농촌공간계획이 지역의 토지이용 관리 필요와 문제점을 종합적으로 판단하고 지역·지구등을 지정하는 계획의 역할 강화
- 규제형 지구를 효과적으로 운영할 수 있도록 행정과 주민의 협의 체계화 중요
- 국토·토지이용관리 일원화 기초에서 「국토계획법」 의제 관계 정립 필요

(3) 농촌 맞춤형 토지이용관리단위 운용

□ 농촌마을보호지구의 공간구조

- 농촌 토지이용 관리의 기본적인 공간단위 설정
 - 보호 대상으로서의 농촌 마을은 마을을 구성하는 생활·생산·자연환경 관련 토지이용이 일체화되어 하나의 장소성을 형성하는 공간요소로 간주
- 용도순화 및 조건부 용도혼합의 관리구조 구축
 - 농촌 마을과 생산관련 농촌특화지구 간 공간적 근접관계에 완충(buffer) 기능을 도입하는 틀이며, 토지자원 관리형 지구는 이와 무관하게 지정 가능
- 농촌특화지구와 사업구역과의 공간적 관계 정립



〈생활·생산/자연관련 토지이용의 통합적 관리단위〉

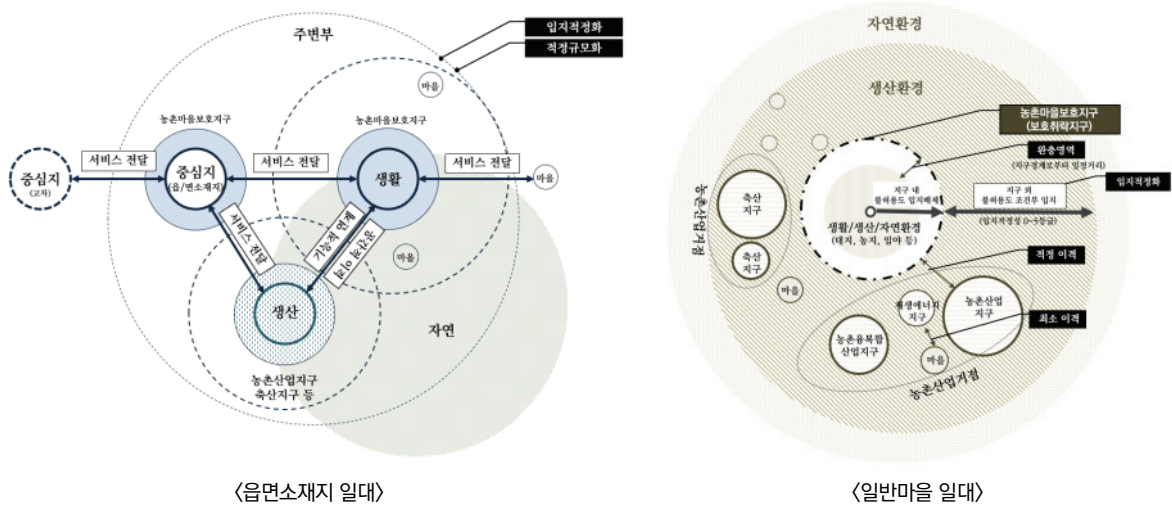
〈정주성 보호가 가능한 완충기능 관리단위〉

〈토지이용 재배치 실행사업을 장소중심으로 연계하는 관리단위〉

그림. [AS-IS] 농촌 토지이용의 혼합적 구성 현황에서 [TO-BE] 생활 및 생산관련 토지이용 입지적정화로 점진적으로 전환되는 농촌공간 재구조화 과정 개념

(4) 농촌특화지구 운용에 의한 농촌공간 재구조화 및 재생 지원

□ 지역 여건에 부합하는 농촌공간계획 기반 자율적 토지이용 관리 역할 정립



〈읍면소재지 일대〉

〈일반마을 일대〉

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

농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표 도입

□ 필요성 및 목적

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

□ 지표의 구성

- 전국 농촌마을 중 토지이용 관리 필요성이 높은 곳을 선별하기 위해 인구, 농촌위해시설, 농지, 토지이용의 4개 범주 설정
- 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

표. 농촌마을보호지구 지정가능지역 선정지표(안)

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

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, 공장등록대장, 팍토리온 등, (농지) 국토정보플랫폼 내 국토통계지도, (토지이용) 지자체 자체자료, 국토지리정보원 제공 국토정보플랫폼 내 국토통계지도, 국토교통부 공시지가 정보

□ 시뮬레이션

- 국토 500×500m 격자 416,915개 중 인구 거주 격자 214,294개(51.4%), 농촌위해시설(축사, 공장, 태양광발전시설) 입지 격자 88,582개(21.2%)
- 생산가능인구비율변화율 중위값 이상, 유해시설 분포 75% 이상, 공시지가 변화율 중위값 이상 적용시, 전국 총4,963개 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 도출

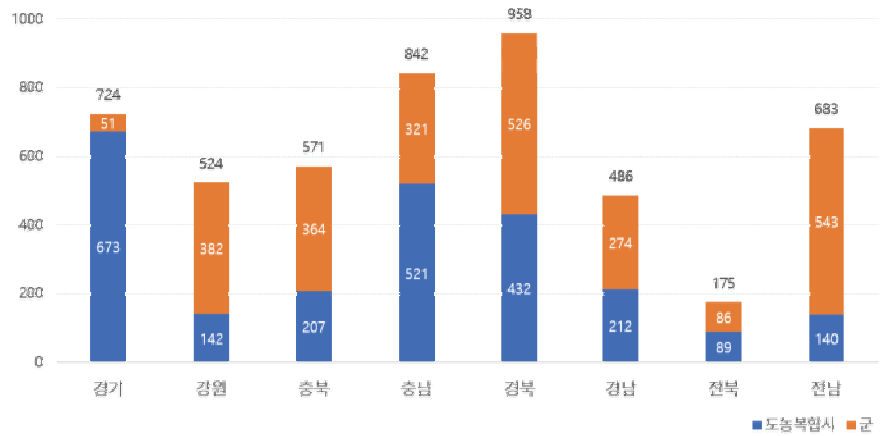


그림. 전국 및 광역단위 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 통계
 주. 격자수 ≠ 농촌마을보호지구 지정가능지역 수

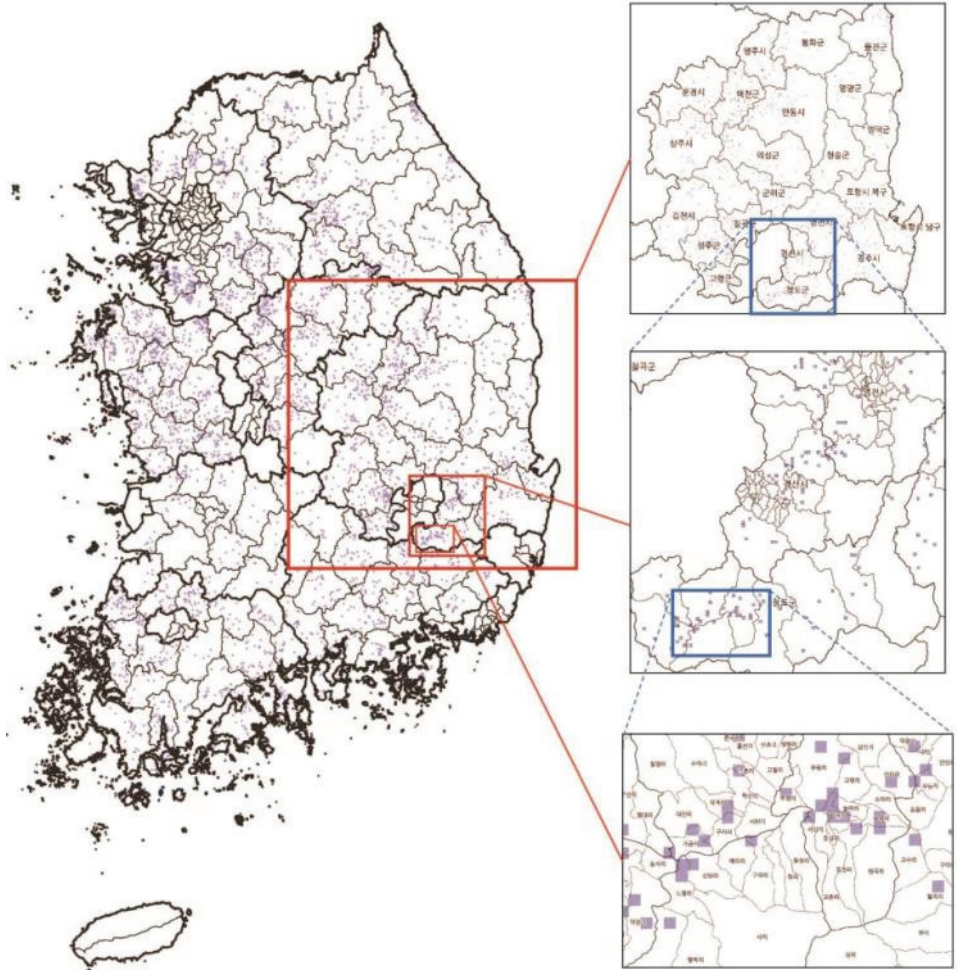
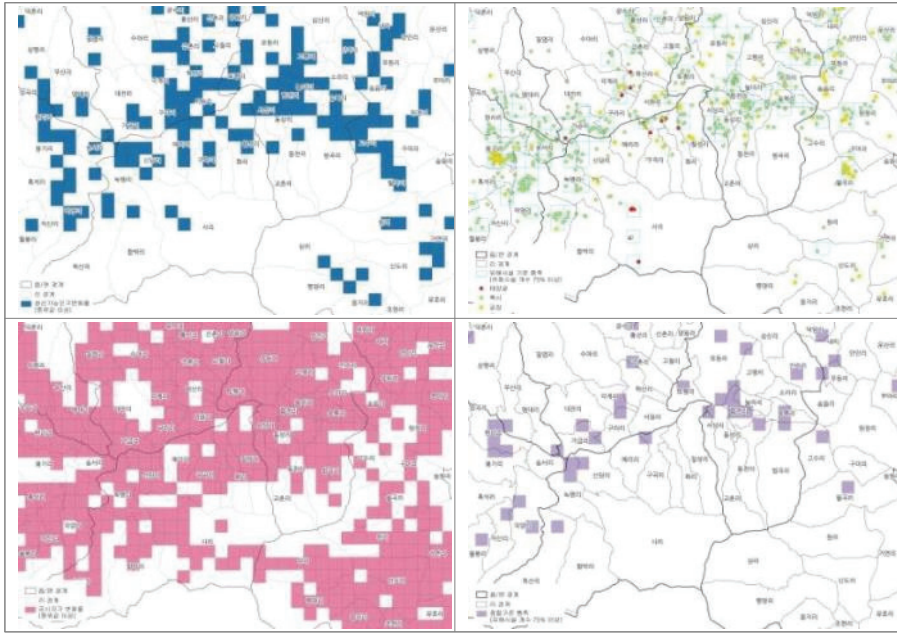


그림. 전국 농촌마을보호지구 지정가능지역 후보격자 분포도
 주. 시·군별 농촌위해시설 75% 이상 적용시

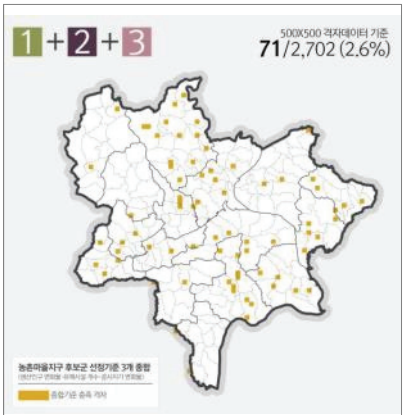
□ 시/군, 읍/면 및 법정리의 다양한 공간단위 후보격자 맵핑 예



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



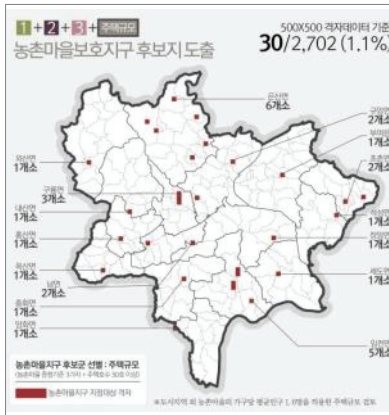
3개 선정지표 AND 중첩결과



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



3개 선정지표 총족 + 격자당 주택호수 30호 이상



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



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

생산관련 농촌특화지구 지정가능지역 선정관련 입지 적정성 검토기준 도입

□ 필요성 및 목적

- 농촌 난개발에 해당하는 토지이용의 외부불경제 해소 및 도시지역의 일반주거 지역 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
- 이에, 기본계획에서 입지적정성 검토를 수행하여 농촌산업·축산·융복합산업·재생에너지지구 지정가능지역 입지를 도출하고, 농촌 마을의 정주성 침해를 최소화하기 위해 생산 관련 토지이용의 적정 입지 판단근거 제공

□ 기준의 구성

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

표. 입지적정성 기준안 기본형 (단위 : m)

보호 요소	데이터 속성	입지배제	평가기준		
			1	2	3
주거지	건축물대장상 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

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 관할 구역 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

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

- (유연한 입지판단) 0~2등급 입지배제, 3등급 입지회피, 4~5등급 입지허용 또는 0~1등급 입지배제, 2~3 등급 입지조정 및 관리, 4~5등급 입지허용
 - 2등급 입지조정은 기초농촌공간정책심의, 3등급 입지관리는 지자체가 농촌 공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 지역 여건을 고려하여 입지 적정 등급 단계를 달리 운영할 수 있도록 하는 지역 자율성 부여

표 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, 조례에 위임된 지역 등 법적불가지역 포함

□ 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

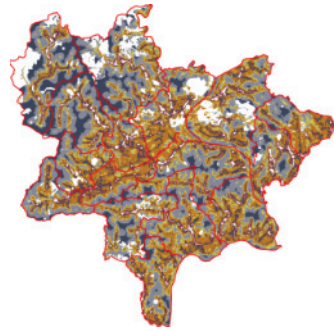
- Qgis로 평가기준 벡터데이터를 래스터화하고 등급 설정, 래스터 칼큘레이터로 5개 평가기준 종합한 래스터 데이터를 산출, 종합등급화된 결과값에 법적 입지불가지역을 소거하여 최종적으로 등급 산출

표. Qgis 및 ArcMap 운영단계 및 작업방법

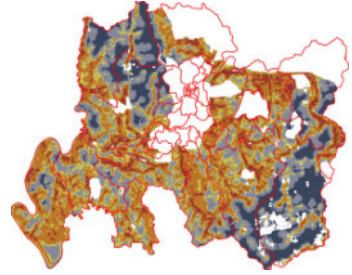
순서	Qgis 툴	업무지침	ArcMAP 툴
1	래스터화 (벡터를 래스터로)	평가기준(주거지, 도로, 하천 등 5개) 벡터 데이터를 래스터(tif)화	Euclidean Distance
2	테이블로 재분류	각 결과 값(래스터 데이터)을 넣어 등급 설정	Reclassify
3	Raster calculator	5개 평가기준의 래스터 데이터들을 종합한 래스터 데이터 산출	Weighted Sum
4	테이블로 재분류	5개 평가기준이 종합된 래스터 데이터에 등급 설정	Reclassify
5	Raster calculator	등급화된 결과 값에 입지불가지역을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

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

□ 시뮬레이션



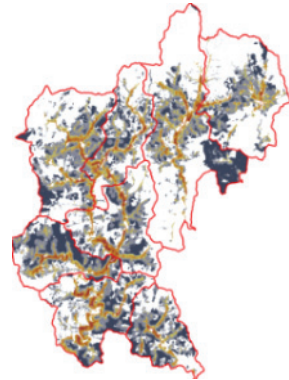
B군



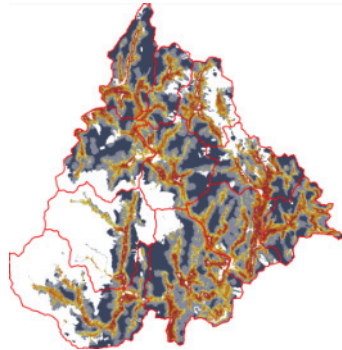
N시



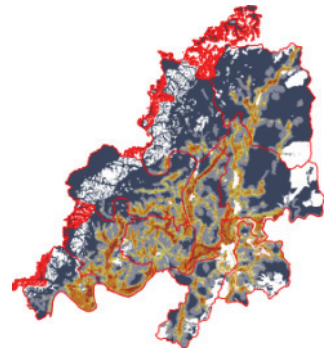
D시



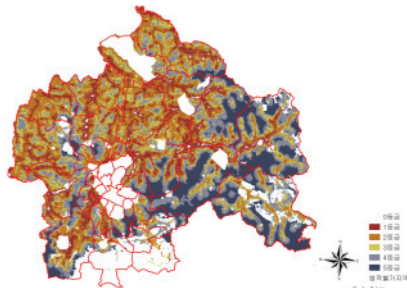
P군



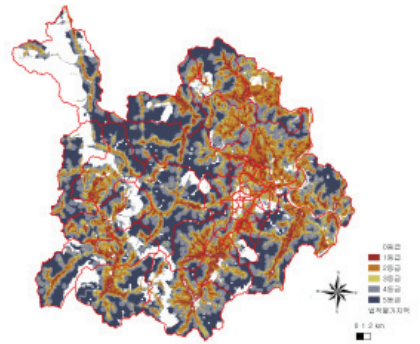
S군



Y군



J시



S시

그림. 샘플지역 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면

□ B군 적용례

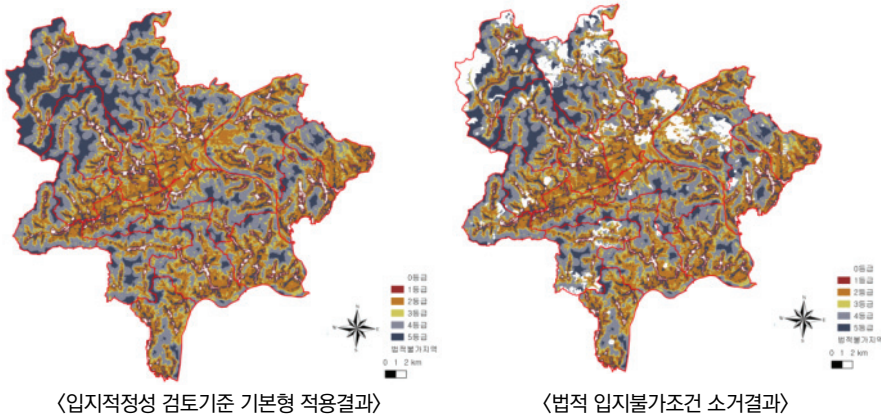


그림. B군 입지적정성 검토기준 등급 맵핑도면

주. 녹지 외 도시지역, 지구단위계획구역 등 농촌특화지구 지정범위에서 제외되므로 소거하고, 공익용산지, 생태자연도 1등급은 법적 개발불가지역이므로 일괄 소거

표. 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

- 입지적정성 검토기준 준용하여 군 전체 적용
 - 위 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 등에 외적으로 고려할 필요가 있는 경우를 파악
 - 이 군의 경우 법적 입지불가조건을 소거하여 상당한 면적이 감소하는 북측의 4개 면을 대상으로 입지적정성 검토기준 유연화 방향을 검토할 필요가 있다고 보아 해당 면을 대상으로 입지적정성 검토기준 완화형 검토
- ES면에 적합한 입지적정성 검토기준을 마련하기 위해 [1단계] 입지적정성 검토기준 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 파악하여 유연한 검토기준 재적용

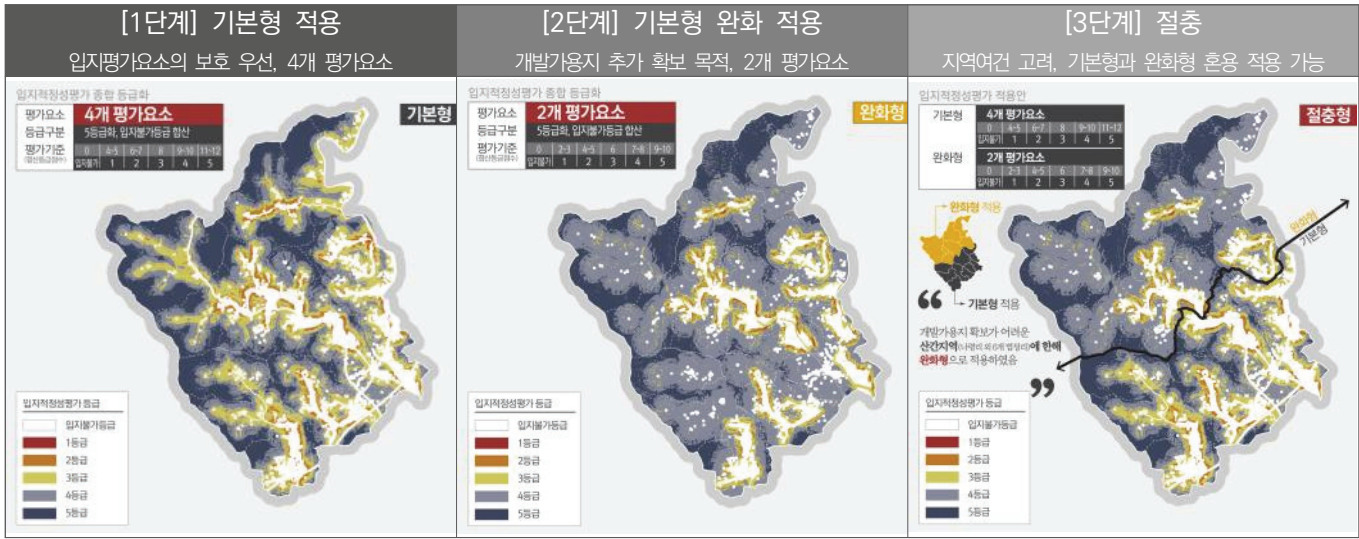


그림. B군 ES면 입지적정성 검토기준 유연한 적용 맵핑 예

표. 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

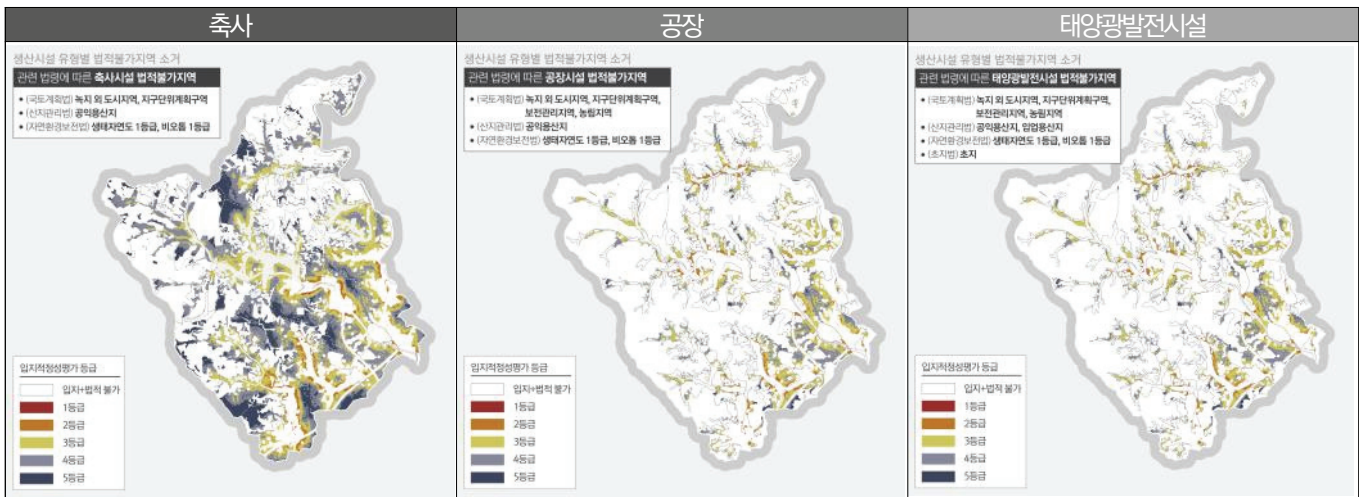


그림. B군 ES면 입지적정성 검토기준 적용 등급결과에서 관계법률 및 조례에 의한 불허지역 소거결과(안)

농촌 토지이용관리 실효성 확보를 위한 농촌마을보호 지구 및 보호취락지구 의제관계 정립

□ 필요성

- 「농촌공간재구조화법」 제14조 의제관계 관련규정에 의거, 농촌마을보호지구에서 용도 입지규제 기능을 갖추기 위해 국토계획법 취락지구 하위 보호취락지구를 신설하고 의제 설정
 - 농촌특화지구 7개 종류별 필요한 행위규제를 위한 의제관계를 구축할 수 있으나 계획의 난이도, 절차적 무거움, 지역의 수용성 등을 고려하여 의제관계를 최소화하는 방향이 적절
 - 토지이용 관리형 지구에 해당하는 농촌마을보호지구만 국토계획법 취락지구의 하위유형을 신설하여 의제관계 설정

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

그림. 농촌공간재구조화법 제14조 농촌특화지구와 타법에 의한 지역·지구등 의제관계 규정
 주. 「국토계획법」 상 취락지구 하위유형 신설 등 시행령 및 「도시·군관리계획수립지침」 개정 협의(농식품부-국토부, '22.12.)

□ 용도 입지규제 범위 대안 검토

- (검토방향) 전용주거지역, 자연취락지구 허용용도와 비교
 - 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물 종류는 농촌여건에서 생활편의시설 혼합은 필요하다고 보는 경우와 전용주거지역에 준하는 용도순화의 경우 검토
- (대안 1) 정주성에 적절한 용도순화를 위한 생활편의시설 혼합 허용
 - 불허용도는 제2종근생¹⁾·위험물저장및처리·동물및식물관련시설 중 일부, 운수·위락·공장·창고·자원순환·발전·묘지관련·장례시설 전부

1) 제2종근생 중 바닥면적 500㎡미만 공장, 제조업소 및 유사시설, 안마시술소 이는 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 않는것임

표. 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	○	○	

- (대안 2) 전용주거지역에 준하는 적극적 용도순화를 위한 입지규제
 - 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. 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	●	○	●	

□ 국토계획법 보호취락지구 의제에 의한 농촌마을보호지구 용도입지규제(안)

- 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 안 선택

표. 농촌마을보호지구와 의제되는 국토계획법 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물 종류(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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	(일부)
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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	도료류 판매소	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	도시가스 제조시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	화약류 저장소	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	기타	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
20. 자동차 관련 시설	축사(양잠, 양봉, 양어 포함)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	가축시설(가축시장 등)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	도축장	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
21. 동물 및 식물 관련 시설	도계장	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	작물 재배사	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	종묘배양시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	화초 및 분재 등의 온실	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	기타 식물관련시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
22. 자원순환 관련 시설	하수 등 처리시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	고물상	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	폐기물재활용시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	폐기물처분시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
23. 교정 및 군사 시설	폐기물감량화시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	교정 및 군사 시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
24. 방송통신시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
25. 발전시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
26. 묘지 관련 시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
27. 관광 휴게시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
28. 장례시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
29. 야영장 시설	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

주. 용도지역 별 건축물 종류에 대한 세부조건은 본보고서 참고

농촌특화지구 종류별 지정기준안 및 지정례

농촌특화지구 종류별 지정기준안

(1) 농촌마을보호지구 지정 기준안

□ 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, 생산관련 토지이용으로 인한 외부불경제 문제가 심각한 계획관리지역 반드시 포함
- 읍·면소재지의 경우 도시지역 미포함을 전제로 지역여건에 따라 결정

표. 농촌마을보호지구의 용도지역 지정범위 검토

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

출처 : 연구진 작성

□ 용도 입지규제 종류

- 의제되는 국토계획법 상 보호취락지구에서 건축할 수 있는 건축물 종류

□ 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 결정요소¹⁾

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

□ 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

(2) 농촌산업지구 지정 기준안

□ 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

□ 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

1) 지구 경계결정요소는 지역/지구등의 일반적인 경계 결정방법을 따르며 7개 농촌특화지구에 공통 적용함

□ 규모기준

- 최소 5,000㎡ 이상

□ 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

(3) 축산지구 지정 기준안

□ 운영목적

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

□ 지정범위

- 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역

□ 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

□ 규모기준

- 최소 5,000㎡ 이상

□ 지원특례

- 농촌마을보호지구 내 축사시설 이전을 목적으로 지정하는 경우 가축사육제한구역 적용배제·완화하도록 지자체 가축사육제한구역조례 개정 권장
- 「가축분뇨법」 제9조에 따른 환경친화축산농장 조성시 기반시설 조성 지원
- 법 제2조9호에 따른 농촌공간 재구조화 및 재생사업 지원

(4) 농촌융복합산업지구 지정 기준안

□ 운영목적

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

시설 집약화

□ 지정범위

- 용도지역과 관계는 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역으로 설정

□ 입지시설 종류

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

□ 규모기준

- 최소 5만㎡ 이상, 최소 3개 이상 사업장 집적

□ 지원특례

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

(5) 재생에너지지구 지정 기준안

□ 운영목적

- 재생에너지시설을 계획적으로 집적화하여 농촌의 정주환경 보호와 탄소중립 기여

□ 지정범위

- 용도지역과 관계는, 도시지역 중 녹지지역, 관리지역, 농림지역으로 설정

□ 입지시설 종류

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 재생에너지시설
 - 재생에너지란 「신재생에너지법」 2조 2호 원용²⁾, 그 밖에 조례로 정하는 시설

□ 규모기준

- 최소 5ha 이상

□ 지원특례

- 영농형태양광 REC 우대 가중치 등 특례 적용
- 읍·면단위 재생에너지지구 지정에 따른 에너지자립률, 에너지취약계층 에너지복

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

지 지원에 따라 세제지원, 신재생에너지 설치보조금 지원

- 마을단위 재생에너지지구 운영 협동조합 설립 및 에너지자립률 증대시 에너지이용 합리화 자금 지원 연계

(6) 경관농업지구 지정 기준안

□ 운영목적

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

□ 지정범위

- 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역

□ 지정대상

- 경관보전직불제 지정대상 기준 준용

□ 지원특례

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

(7) 농업유산지구 지정 기준안

□ 운영목적

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

□ 지정범위

- 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역

□ 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

농촌특화지구 지정례

(1) 지자체가 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획에서 읍면별 입지적정성 검토기준 적용결과를 토대로 주민(이해관계자 포함)과 협의하기 위한 농촌특화지구 유형별 지정가능지역을 검토하는 경우

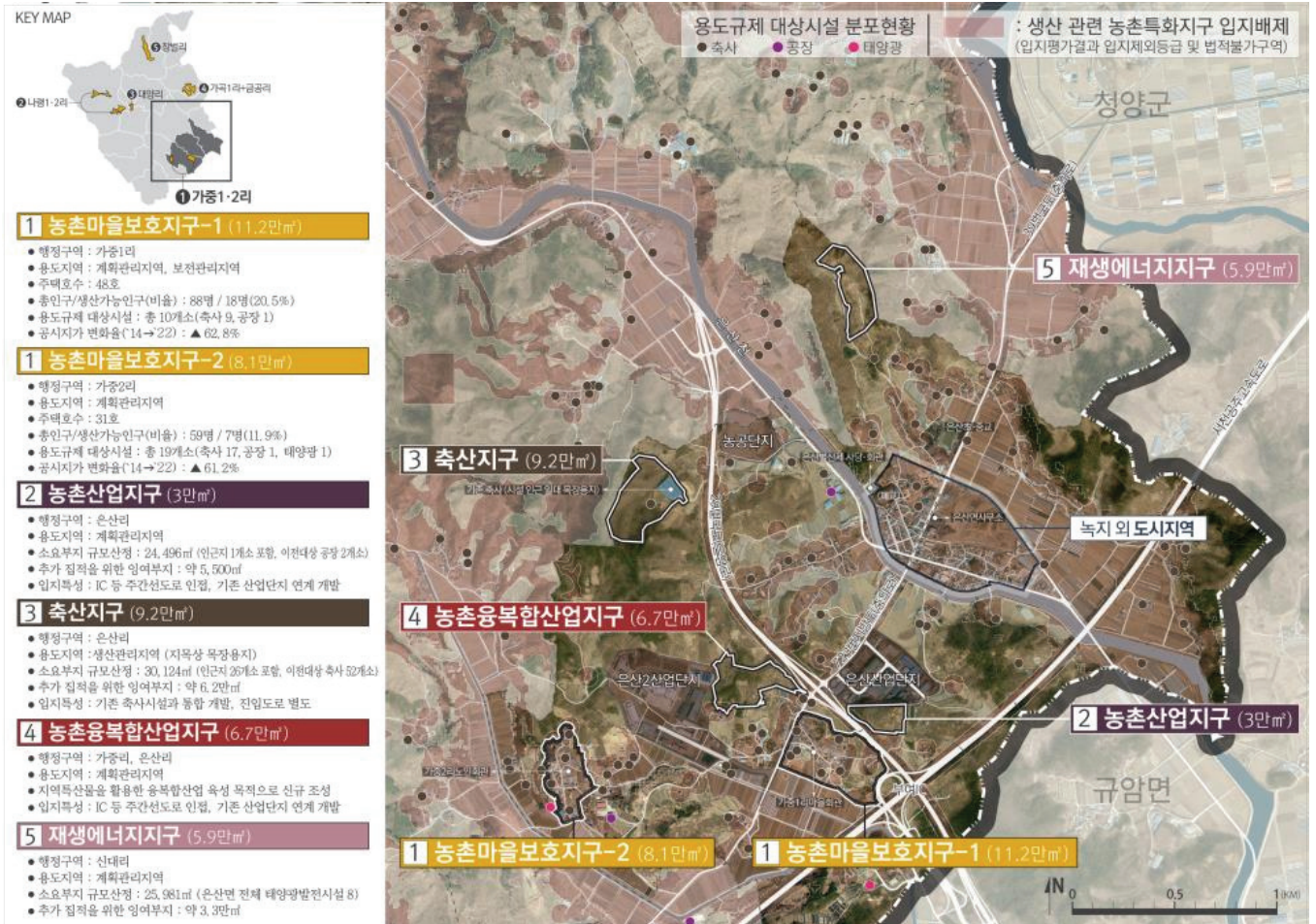


그림. 00면소재지 인근 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 예시

- 00군 00면소재지 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 집적할 수 있는 잉여부지 확보가능성, 생산관련 시설에 필수적인 교통접근성 등을 파악함

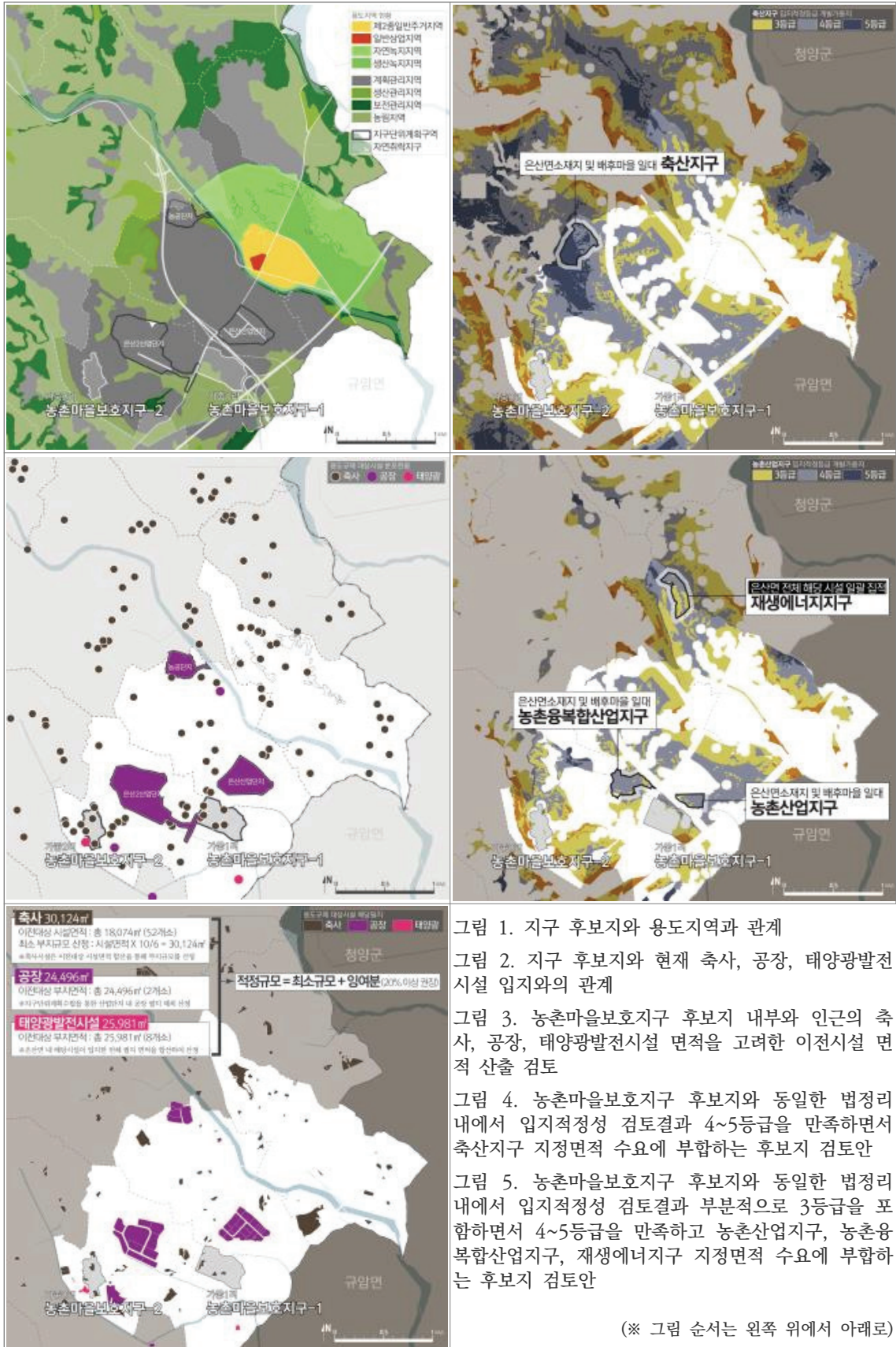


그림 1. 지구 후보지와 용도지역과 관계

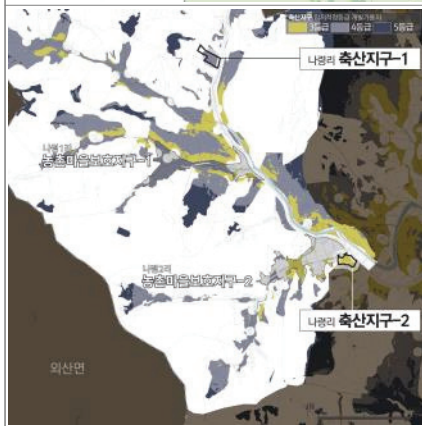
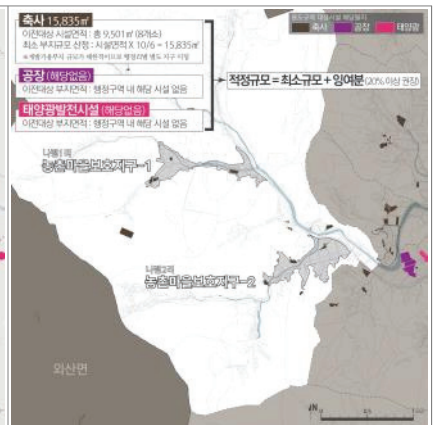
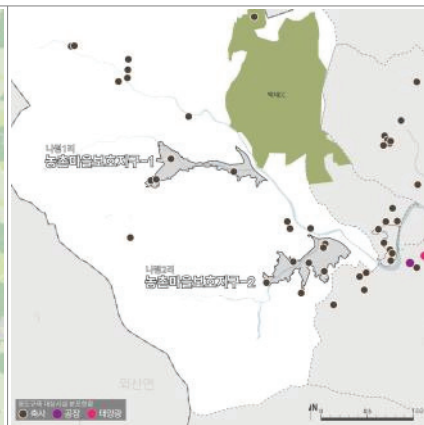
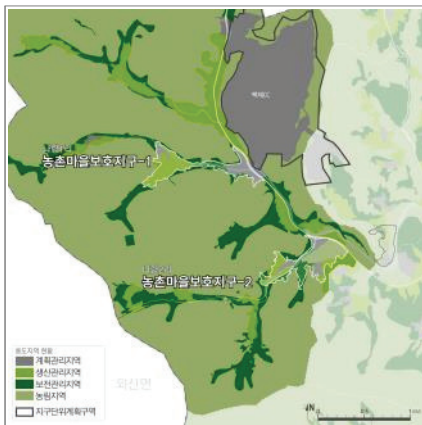
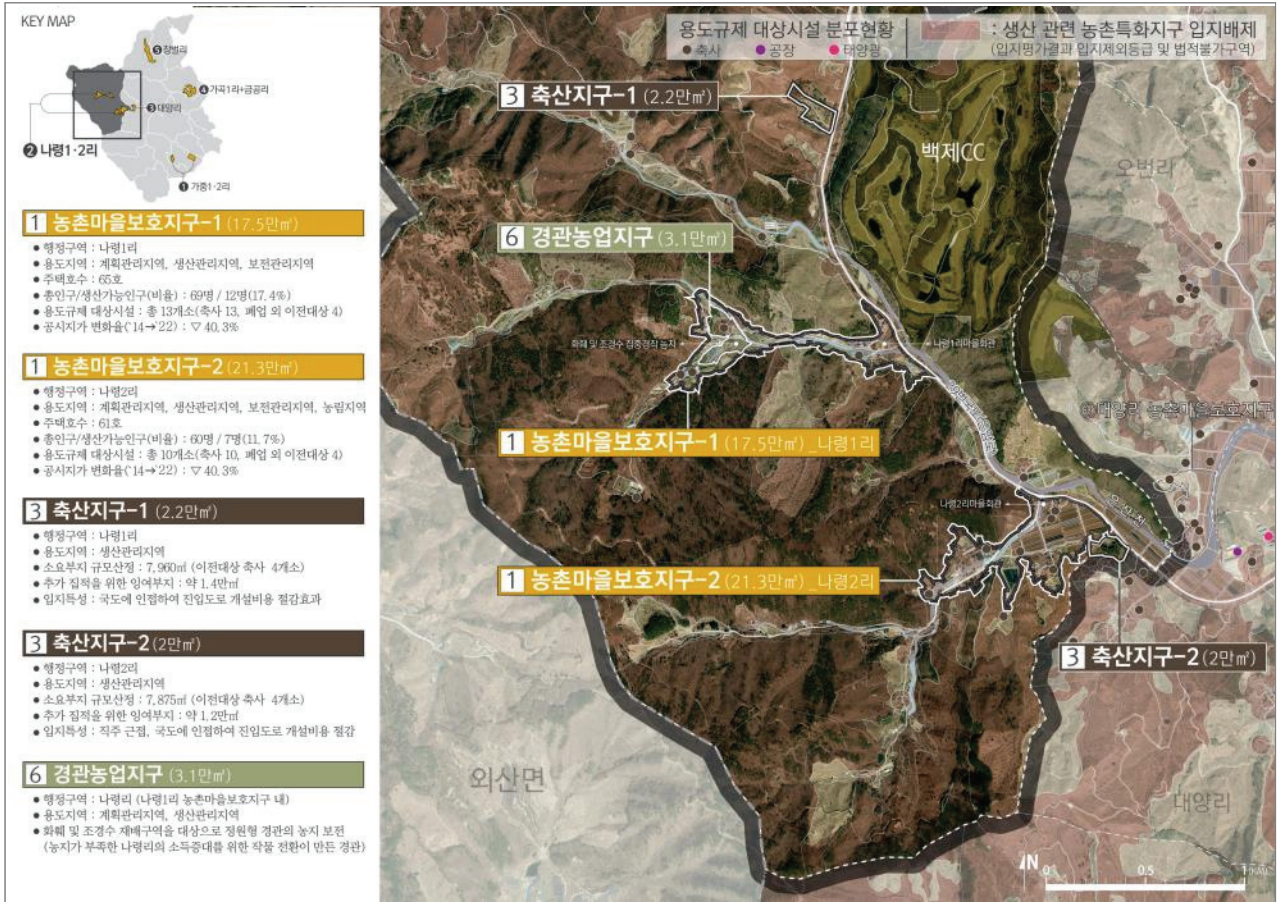
그림 2. 지구 후보지와 현재 축사, 공장, 태양광발전 시설 입지와 관계

그림 3. 농촌마을보호지구 후보지 내부와 인근의 축사, 공장, 태양광발전시설 면적을 고려한 이전시설 면적 산출 검토

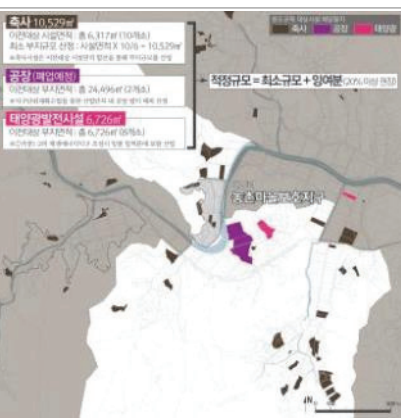
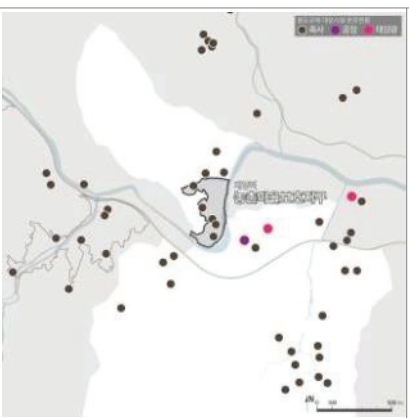
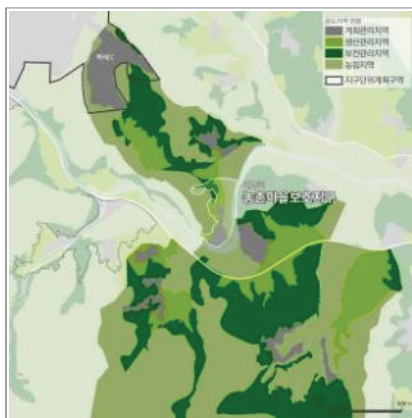
그림 4. 농촌마을보호지구 후보지와 동일한 법정리 내에서 입지적정성 검토결과 4~5등급을 만족하면서 축산지구 지정면적 수요에 부합하는 후보지 검토안

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)

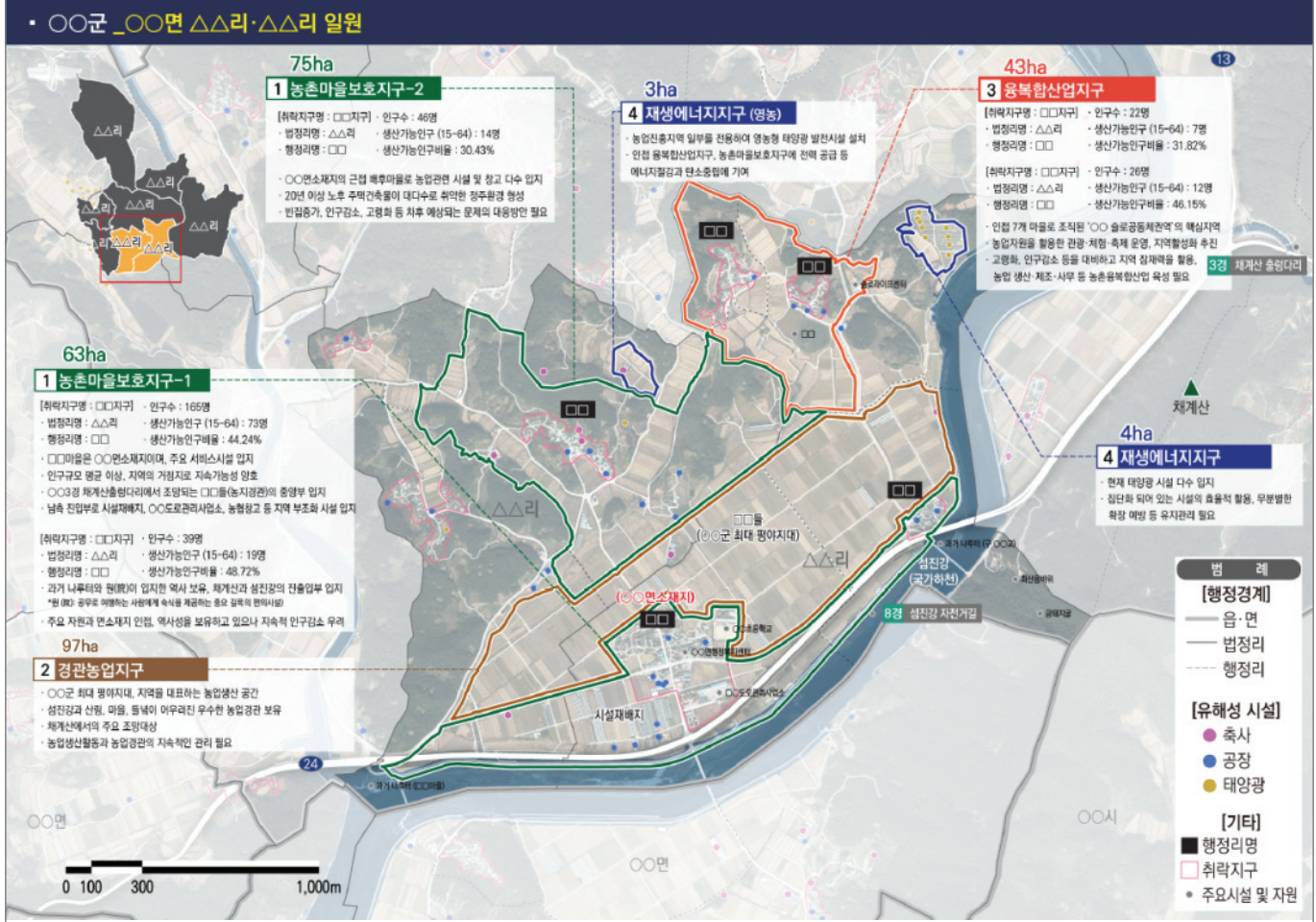
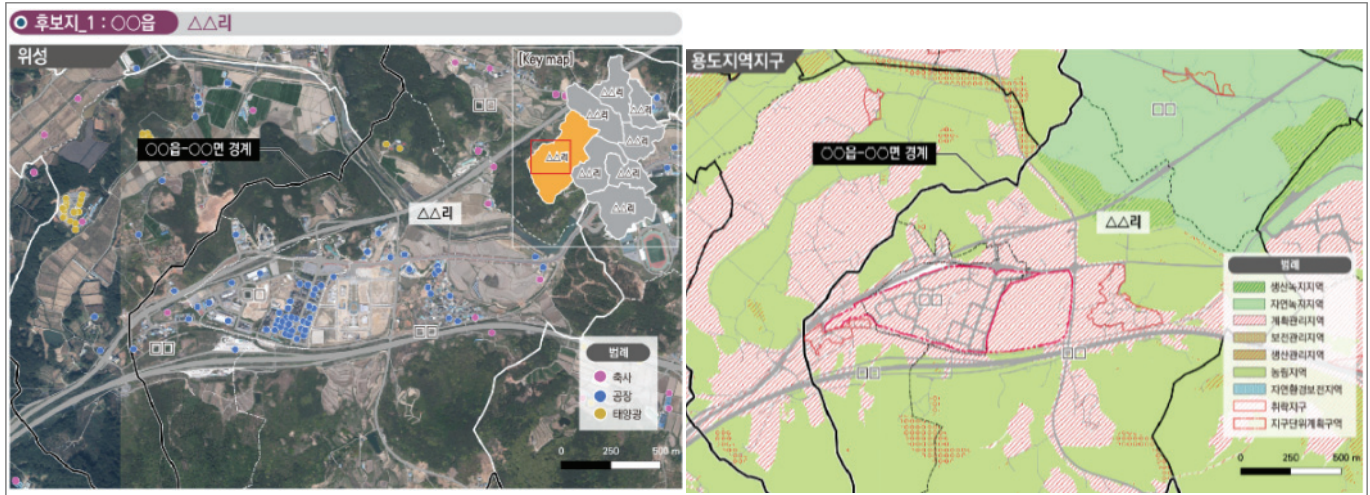


- 주거밀집도는 낮지만 경지정리된 농지로 연결되어 있는 여러개의 소규모 농촌마을을 보호/육성하고 마을 내부 및 인근에 분포하는 축사를 재배치하기 위하여 항공사진 현황을 토대로 입지적정성 검토결과 입지배제 영역을 중첩하여 농촌마을보호지구와 축산지구 후보지의 위치를 대략적으로 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지 내부의 농지를 보호/육성하기 위해 경관농업지구 후보지를 중첩하여 검토함
- 앞의 경우와 동일하게 지구 후보지와 용도지역과의 관계, 축사 분포현황, 이전대상 시설 또는 부지 소요면적 등을 검토함

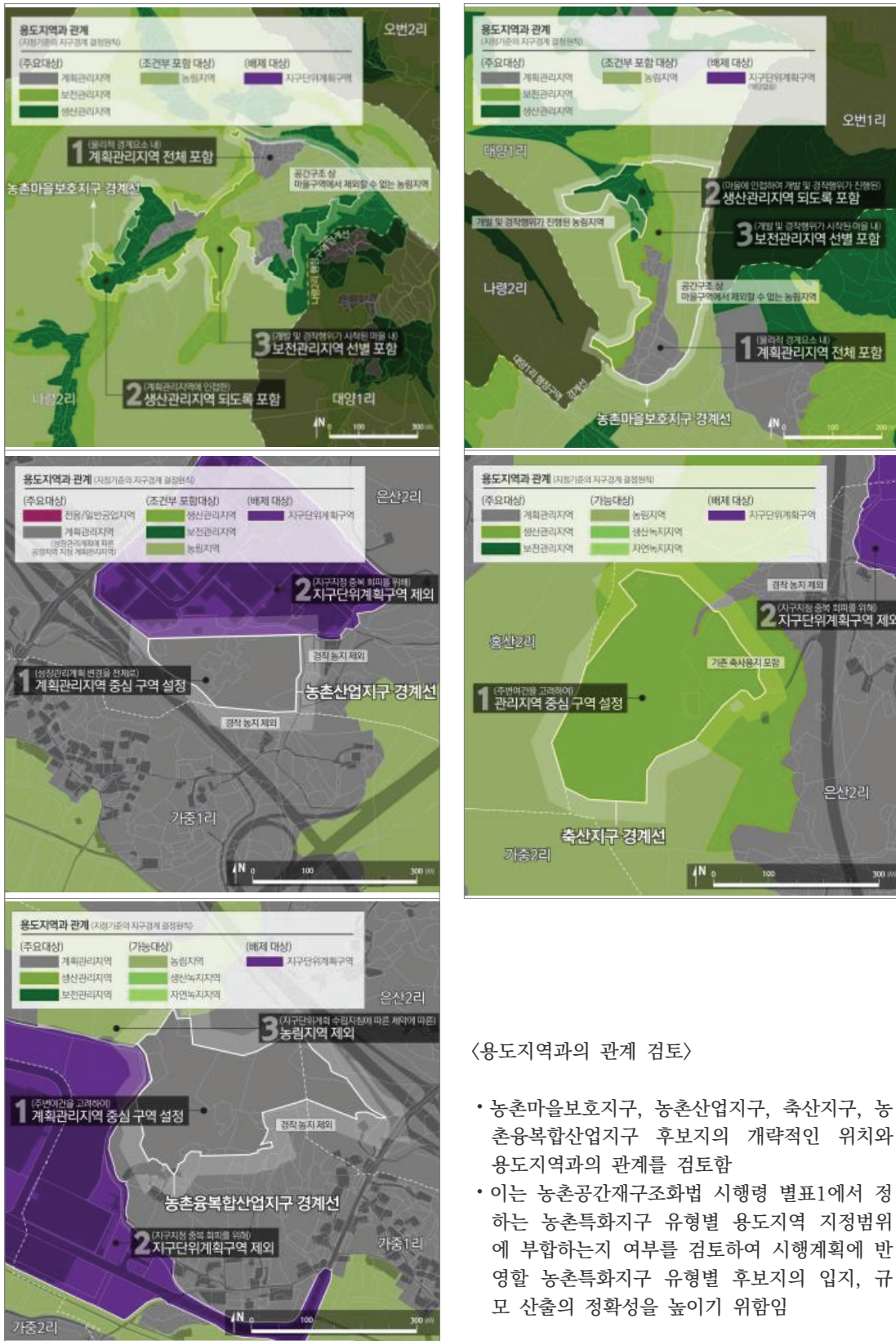


- 마을 규모는 작지만 경지정리된 농지와 연결되어 있고 소하천을 끼고 있어 우리나라 농촌의 전형적인 배산임수의 경관을 갖고 있는 소규모 농촌마을을 보호하고 마을 내부에 분포하는 축사를 재배치하기 위하여 항공사진 현황을 토대로 입지적정성 검토결과 입지배제 영역을 중첩하여 농촌마을보호지구와 축산지구 후보지의 위치를 대략적으로 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지와 소하천을 끼고 마주보는 농지를 보호/육성하기 위해 경관농업지구 후보지를 검토함
- 앞의 경우와 동일하게 지구 후보지와 용도지역과의 관계, 축사 분포현황, 이전대상 시설 또는 부지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

(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

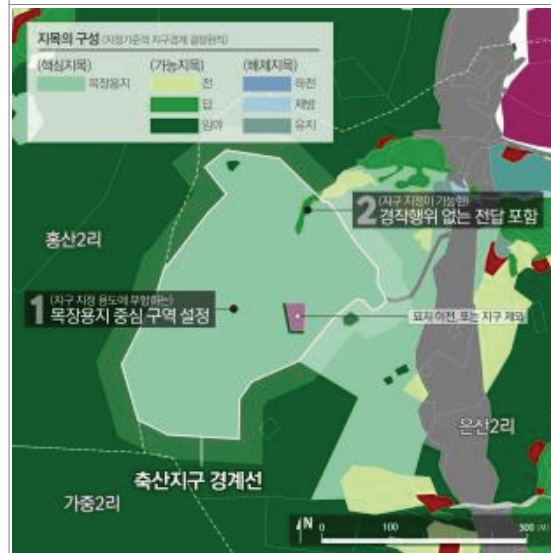
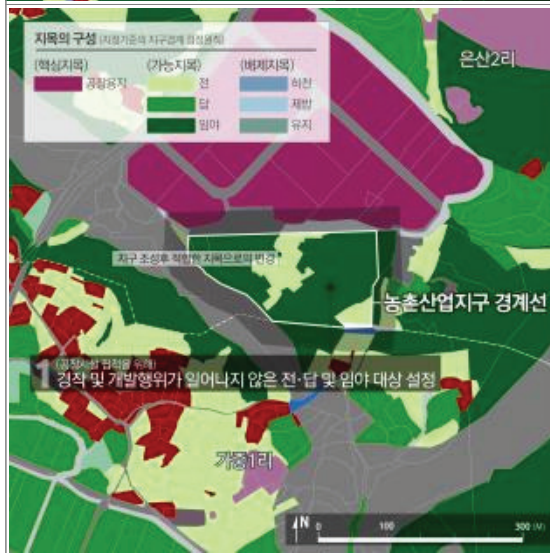


(3) 농촌특화지구 유형별 후보지의 개략적인 공간적 범위를 검토하는 경우



<용도지역과의 관계 검토>

- 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구 후보지의 개략적인 위치와 용도지역과의 관계를 검토함
- 이는 농촌공간재구조화법 시행령 별표1에서 정하는 농촌특화지구 유형별 용도지역 지정범위에 부합하는지 여부를 검토하여 시행계획에 반영할 농촌특화지구 유형별 후보지의 입지, 규모 산출의 정확성을 높이기 위함임



〈지목과의 관계 검토〉

- 농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구 후보지의 개략적인 위치와 지목과의 관계를 검토함
- 농촌마을보호지구 후보지의 경우, 기본계획수립 지침 5-3-1 (1) ①에 따라 생활/생산/자연환경 관련 토지이용에 해당하는 지목을 포함하는지를 파악함
- 생산관련 농촌특화지구 후보지 일대의 현재 지목이 해당용도의 집적에 적합한지를 검토함

농촌특화지구 관련 하위규정안

농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률 제정안

(1) 시행령 제정안

- 기본방향

표. 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. ③ 법 제13조제3항에 따른 농촌특화지구의 도서는 축척 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 방법에 관하여 필요한 사항은 농림축산식품부장관이 정한다.
제12조(농촌특화지구의 종류) ① 농촌의 정주 여건을 개선하고 농촌지역의 경제 활성화 및 환경·생태 보호 등을 위하여 제13조에 따라 지정할 수 있는 농촌특화지구의 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 승인	

되거나 확정되면 농촌특화지구를 지정하여 고시하여야 한다.

② 농림축산식품부장관은 쾌적한 정주환경 조성 및 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.

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

• 농촌특화지구 종류별 지정범위 규정

표. 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

• 농촌특화지구 종류별 지정기준 규정

표. 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 훼손하지의 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

종류	지정 기준
	형성된 주거지, 농지, 하천 등의 환경을 훼손하는지의 여부 고려하여야 한다.
농촌융복합산업지구	1) 농촌융복합산업을 육성하기 위하여 필요한 농업생산, 제조·가공, 유통·관광 등의 시설 집적화가 가능한 지역을 지정할 수 있다. 2) 농촌융복합산업지구를 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 집단지 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 핵심구역 설정하여 지정할 수 있다. 4) 농업유산지구 내 농업유산의 관리 및 활용에 관한 사항은 「농업유산 지정관리 기준」에 따른다.

(2) 농촌공간 재구조화 및 재생 기본계획 수립지침 제정안

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 등의 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.

- ㉗ 주민의 집단적 생활근거지로 이용되는 읍·면소재지 일대에 생활환경 개선을 위한 계획적 토지이용 재배치가 시급히 필요한 지역
 - ㉘ 지구 지정을 통해 유해한 토지이용의 입지를 예방하여 농촌다움을 유지하고 정주성을 보호하는 효과가 높을 것으로 인정되는 지역
 - ㉙ 주변에 상당 규모의 경지정리된 농지가 있고 주거지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 쾌적한 생활환경과 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
 - ㉚ 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.

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 경관보전직불지역 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 지원 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 실제

적인 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
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 용도규제대상의 전용	국토지리정보원
	농지전용허가	지자체
인허가	산지전용허가	지자체
	건축허가	건축데이터민간개방시스템

〈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.

1) 여기서는 계획과 중첩되는 항목 제외하고 농촌특화지구 필수항목에 해당하는 토지이용부문만 제시함

- 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 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 해당하지 않는 지역도 포함할 수 있다.

2. 농촌산업지구, 축산지구 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역

- (1) 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구 지정가능지역 농촌공간 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 적정한 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 적정한 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 경

계로부터 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 지점수요와 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, 재생에너지

지구를 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 소하천정비법상 소하천구역을 활용한다.

3. 경관농업지구, 농업유산지구 지정가능지역

- (1) 경관농업지구, 농업유산지구의 지정 기준에 부합하는 후보자원을 발굴하고 후보풀을 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

(3) 농촌공간 재구조화 및 재생 시행계획 수립지침 제정안

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 등과의 관계를 고려하여 토지이용의 관리가 용이하도록 결정한다. 이 경우 시장·군수 또는 특별자치시장은 지구경계 결정기준의 범위 안에서 세부기준을 정할 수 있다.

② 시장·군수 또는 특별자치시장·특별자치도청 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 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, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 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 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

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 20/100이

내로 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 지형·지세를 고려하여야 한다.
2. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 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 지정·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, 환경적·생태적 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 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.

0-4-2. 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·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.

0-5-2. 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 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.

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. 이외의 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·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 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 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.

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 01 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					
	자연녹지지역					
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

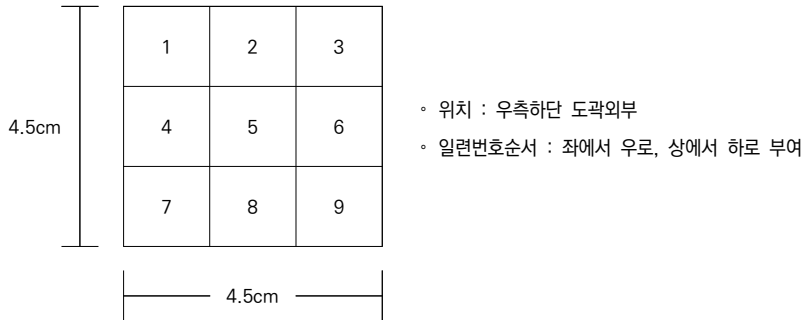
- (1) 도면의 종류 : 1/1,000 또는 1/5,000 축척(1/1,000 또는 1/5,000 지형도가 없는 경우에는 1/25,000 지형도. 다만, 지형도가 없는 경우 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도를 갈음할 수 있음) 지형도(수치지형도를 포함함)
 - 계획도가 2매 이상인 경우에는 계획설명서에 계획총괄도(1/50,000 이상의 지형도에 주요 농촌특화지구계획사항을 명시한 도면)를 포함시킬 수 있다.
- (2) 도면의 규격 : 국립지리원 발행 1/5,000 도면규격
- (3) 작성 및 확인공무원 등의 표시규격

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소속					
직위					
직명					
성명					
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, 시

설별로 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 시도	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

다. 이외 사항은 도시군관리계획수립지침 별첨1 도시군관리계획도 표시기준을 원용한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안

(1) 시행령 개정안

표. 국토계획법 제31조, 시행령 제78조, 제84조 개정안

조	기존	개정안
법 제31조 용도지구의 지정	<p>①</p> <p>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.</p> <p>7. 취락지구</p> <p>가. 자연취락지구 : 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구</p> <p>나. 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구</p>	<p>①</p> <p>②</p> <p>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</p>
시행령 제78조 취락지구 안에서의 건축제한	<p>① 법 제76조제5항 제1호의 규정에 의하여 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23과 같다.</p> <p>② 집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다.</p>	<p>①</p> <p>②</p> <p>③ 법 제76조제5항 제1호의 규정에 의하여 보호취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 00과 같다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)</p> <p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설</p> <p>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</p> <p>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</p> <p>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자 시설</p> <p>2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)</p> <p>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)</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설</p> </div>

조	기준	개정안
		<p>다. 「건축법 시행령」 별표 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 건축하는 것에 한한다)</p> <p>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)</p> <p>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것</p> <p>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설</p> <p>사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설</p> <p>아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무소 및 동호 가목에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</p> <p>차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</p> <p>카. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 충전·판매·저장소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스충전·판매·저장소</p> <p>타. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장</p> <p>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</p> <p>하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설</p> <p>거. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광·휴게시설</p> <p>너. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설</p>
시행령 제84조 용도지역안에서의 건폐율	<p>①</p> <p>②</p> <p>③</p> <p>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</p> <p>1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락 지구에 대하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다)</p>	(보호취락지구 건폐율 인센티브 동일 적용)

(2) 도시·군관리계획수립지침 개정안

표. 도시군관리계획수립지침 보호취락지구 관련규정안

절	기존	개정안																																											
제9 절 취락 지구	3-2-9-1 자연 취락 지구	변경없음																																											
	3-2-9-2 집단 취락 지구	변경없음																																											
	-	(1) 기본방향 보호취락지구 운영의 기본방향은 「농촌공간 재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 제12조 제1항 1호에 따라 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역안에서 지정하는 농촌마을보호지구의 지정을 따른다.																																											
	3-2-9-3 보호 취락 지구	(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. 도시·군관리계획 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>○○제한 내용</th> <th>면적 (㎡)</th> <th>최초 결정일</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 비교년의 작성방법은 경관지구 참고</p>	구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	○○제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고	신설									기정									변경									폐지						
구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	○○제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고																																					
신설																																													
기정																																													
변경																																													
폐지																																													