

발간 등록 번호

11-1541000-000425-14

농지업무편람

2010. 3

www.
mifaff.go.kr



농림수산식품부

Ministry for Food, Agriculture, Forestry and Fisheries

발간 등록 번호

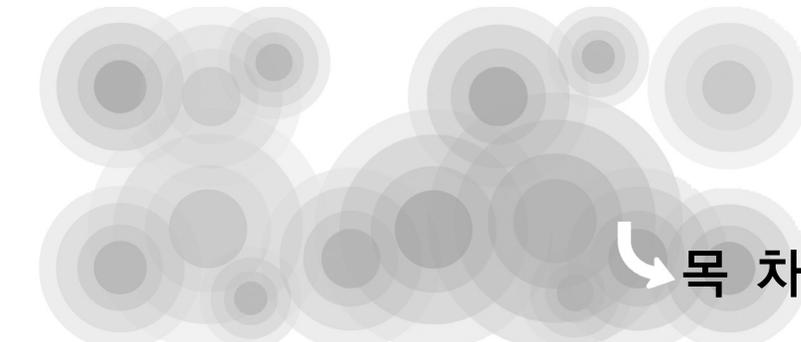
11-1541000-000425-14

농지업무편람

2010. 3

www.
mifaff.go.kr

농림수산식품부
Ministry for Food, Agriculture, Forestry and Fisheries



목 차

제1장 농지제도 개관 / 5

제1절 농지관련 법령의 변천	7
1. 농지법 제정 이전의 농지관련 법령 및 제도	7
2. 농지법 제정 이후 농지제도 현황	10
제2절 현행 농지제도 개요	45
1. 농지에 관한 이념 및 국가 등의 의무	45
2. 농지소유 및 사후관리	46
3. 농지의 이용증진	54
제3절 농지원부	60
1. 농지원부 작성목적 및 활용분야	60
2. 농지원부 작성·비치	61
3. 농지원부의 관리	65
4. 농지원부의 열람 및 등본교부	70
제4절 농촌행정 정보시스템 운영	73
1. 새울행정시스템(농촌행정) 구축	73
2. 농촌행정연계시스템 활용	74

제2장 농업진흥지역지정 및 관리 / 79

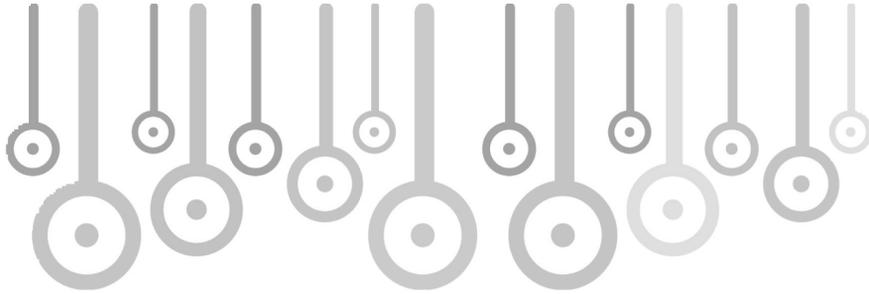
제1절 농업진흥지역 지정	81
1. 제도도입 및 지정 연혁	81
2. 농업진흥지역 지정	86
제2절 농업진흥지역 관리	92
1. 농업진흥지역의 변경·해제	92
2. 농업진흥지역내 행위제한	100

제3장 농지의 전용 / 123

제1절 농지전용허가	125
1. 용어의 정의	125
2. 농지전용허가	131
제2절 농지전용협의	170
1. 협의제도 개요	170
2. 도시지역, 계획관리지역내 농지전용 협의	172
3. 타법률에 의한 인·허가시 농지전용허가가 의제되는 전용협의	184
제3절 농지전용신고	231
1. 전용 신고제도 개요	231
2. 신고전용대상자 및 대상시설	234
3. 신고전용 대상시설의 범위	238
제4절 농지의 타용도 일시사용허가(협의)	245
1. 타용도 일시사용제도 개요	245
2. 타용도 일시사용 허가	246
3. 타용도 일시사용 협의	249
4. 복구계획 제출, 복구비용예치·사용 등	250
제5절 농지전용에 따른 사후관리	252
1. 허가취소 등	252
2. 용도변경 승인	255
3. 불법행위에 대한 조치	258
4. 농지의 지목변경 제한(농지법 제41조)	260
제6절 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획결정 협의	266
1. 광역도시계획 및 도시기본계획	266
2. 도시관리계획결정제도 개요	270
3. 도시관리계획 변경협의	276
4. 용도지역 변경 의제	284
5. 용도구역안에서의 허용행위 및 농지전용허가 제한(요약)	286

제4장 농지보전부담금 / 295

제1절 농지보전부담금 부과·징수	297
1. 개 요	297
2. 농지보전부담금의 부과결정 및 징수절차	303
3. 관할청의 농지보전부담금 부과관련 소송 등 지원	319
4. 농지보전부담금 수납보고 및 수수료	319
5. 농지보전부담금 환급	321
6. 농지보전부담금 감면	325
7. 농지보전부담금 부과 누락방지	337
제2절 농지보전부담금 체납관리 및 결손처분	341
1. 농지보전부담금 체납관리	341
2. 농지보전부담금 결손처분	343
고 시	351
참고자료	355



제 1 장

농지제도 개관



제1절 농지관련 법령의 변천

1. 농지법 제정 이전의 농지관련 법령 및 제도

가. 1950년대 ~ 1980년대

① 1949년 : 「농지개혁법」 제정

- 1950년 농지개혁으로 자작농체제를 구축
- 소작농지 및 3ha초과농지 정부매수, 자작농가에 분배
 - 자작지 비율 : ('45) 35% → ('51) 92%
- 비농민의 농지취득과 3ha를 초과하는 농지취득 등 제한
 - 농지매매증명을 발급받아 농지를 취득하도록 규제

② 1972년 : 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」 제정

- 1973년 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」을 시행, 주곡자급에 필요한 농지확보를 위해 농지보전시책 강화
- 농지의 타목적 사용시 농지전용허가제도 도입
- 우량농지를 절대농지로 지정하여 타목적 사용 엄격 제한(1975년)
- 논 및 경사도 15%이하의 밭에 대해 다년성 식물재배 금지(1975년)

③ 1980년 : 농지의 임차 및 위탁경영의 부분적 허용

- 법률로 정하는 임대차 및 위탁경영을 허용(헌법 제122조)
 - 농지의 소작제도는 법률이 정하는 바에 의하여 금지
 - 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위한 임대차 및 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정
- 농지임대차 및 위탁경영 합법화(1986년 「농지임대차관리법」 제정)
 - 임대농민보호위주의 농지임대차를 제도화 하였으나 부재지주 등 동요로 시행 유보(시행령 미제정)
- 경자유전원칙의 실현을 위해 농지구입자금 지원제도 신설 및 농지관련 세제개선 병행 추진

④ 1987년 : 헌법에 경자유전원칙 규정

- 국가는 경자유전원칙 달성되도록 노력하여야 함(헌법 제121조)
 - ① 국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야하며, 농지의 소작제도는 금지된다
 - ② 농업생산성의 제고와 농지의 합리적 이용을 위하여 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의하여 인정한다

⑤ 1988년 : 농지투기억제를 위한 농지매매증명제도 운영강화

- 농지구입시 6개월 사전거주 의무 부과
 - 농지취득자가 농지소재지에 전가족이 주민등록이 되어 있고 실제로 거주한 기간이 6개월 이상인 경우에 증명 발급

나. 1990년대 ~ 농지법 제정 이전

① 1990년 : 경영규모확대 및 농지전용규제완화 추진

- 「농지임대차관리법」 시행(「농지임대차관리법 시행령」 제정)
 - 시·군별로 농지임차료 상한 설정, 농지관리위원회 설치
 - 통작거리 제한 완화(4km → 8km → 20km)
- 「농어촌발전특별조치법」 제정·시행
 - 가구단위의 경영체인 농가가 아닌 영농조합법인의 농지소유 허용
 - 농지보전 제도를 필지별 보전방식인 「절대·상대농지 지정제도」에서 권역단위 보전방식인 「농업진흥지역 지정제도」로 전환
 - 농가의 소득증대 및 생활편익시설의 설치에 대한 농지전용신고제 도입
 - 관상수식재 허가제를 신고제로 전환
- 「농어촌진흥공사 및 농지관리기금법」 제정·시행
 - 영농규모화 확대 등 농업구조개선 지원사업 본격실시
 - 농지구입자금 및 농지 장기임대차 지원규모 확대
- 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정
 - 농지전용허가 권한의 시·도지사 위임범위 확대

② 1992년 : 농지전용부담금제 도입 및 농업진흥지역 지정

- 농지전용시 당해 토지공시지가의 20%를 전용부담금으로 징수
 - 농지전용으로 발생하는 이익의 일부를 환수하여 농어촌구조개선 투자재원으로 활용
- 농작물 등의 경작 및 재배를 위한 농업용시설(유리온실·비닐하우스 등)의 설치 자유화 및 농지전용신고수리 권한의 읍·면장 위임
- 집단화된 우량농지 1,034천ha를 농업진흥지역으로 지정
 - 종전의 절대·상대 농지지정제도는 폐지

③ 1993년 : 농업진흥지역안의 농지소유상한 확대

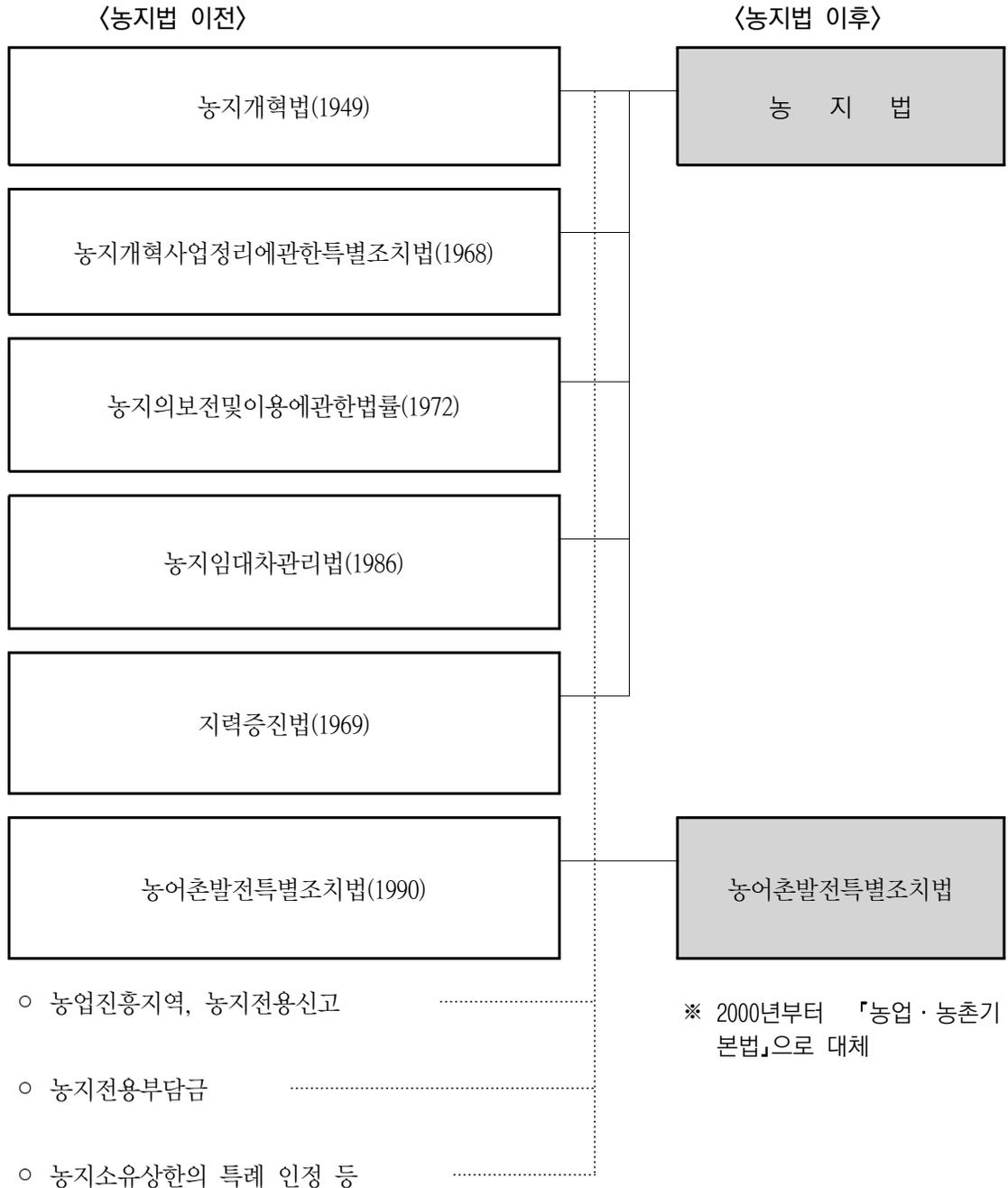
- 농지개혁이후 유지되어온 농가당 농지소유상한을 확대(농어촌발전특별조치법 개정)
 - 3ha→10ha (시장·군수의 승인을 받을 경우 20ha까지 허용)
- 비농민 소유농지 처분의무 부과 및 미처분시 농어촌진흥공사 협의 매수제도 도입

④ 1994년 : 농지의 소유 및 전용규제 완화

- 농지취득시 농지소재지 사전 6개월 거주요건 폐지(농지임대차관리법시행령 규칙 개정)
- 농지전용 규제 완화(농지의 보전 및 이용에 관한 법률시행령 개정)
 - 준농림지역의 농지전용허가 제한방식을 허용행위 열거방식에서 제한행위 열거 방식으로 변경
 - 농지전용 허가권한을 시·도지사, 시장·군수에게 모두 위임

2. 농지법 제정 이후 농지제도 현황

〈농지법 제정 전후의 농지관련 법률체계〉



가. 「농지법」 제정 배경

① 농정여건의 변화에 대응한 농지법 제정

- 농지제도의 경직성으로 대내외적 여건변화에 대응에 어려움
 - 1949년에 농지개혁을 위해 제정된 「농지개혁법」과 1972년에 제정된 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」에 의해 농지제도 운용
- 여건변화에 대응하여 농어촌구조개선을 효율적으로 뒷받침할 수 있는 새로운 농지제도의 정립 필요
 - 농업부문의 국제화·세계화 추세가 진전됨에 따라 경영규모 확대를 통한 경쟁력 제고가 시급
 - 농업종사자의 고령화로 이농·은퇴 농가 증가

② 농지법의 농지제도 운용 방향

- 농업구조개선의 촉진을 위한 농지의 소유 및 이용제도 정립
- 농업기반을 유지하기 위한 적정면적의 농지확보 및 보전
- 농업과 농어촌의 활성화를 위한 농지의 체계적 활용

나. 제정 「농지법」 주요 내용

- 농지소유원칙 정립
 - 농지는 원칙적으로 농업인 또는 농업법인만이 소유하도록 하고 자기의 농업경영에 이용하지 않는 농지는 처분의무 부과
- 농지소유상한 확대
 - 농업진흥지역안의 농지는 소유상한을 폐지(현행 10~20ha)
 - 농업진흥지역밖에는 현행 3ha소유상한 계속 유지
- 농지거래규제완화
 - 농지취득시 20km 통작거리제한 등 농지소재지 거주요건 폐지
 - 농지매매증명을 농지취득자격증명으로 변경
- 자경증명 발급제도 도입
 - 시·구·읍·면장이 농지원부, 농지관리위원회 확인 등을 근거로 자경증명 발급

- 농지의 일부 위탁경영 허용
 - 농지소유자격을 자경목적에서 농업경영(자경+부분위탁)으로 확대
 - 완전위탁은 징집·복역 등 불가피한 경우와 농지이용증진사업에 참여하는 경우에만 허용
- 농업법인의 농지소유 허용범위 확대
 - 1990년 「농어촌발전특별조치법」으로 농지소유가 허용된 영농조합법인 이외에 영농을 목적으로 하는 회사형태의 농업회사법인에게도 농지소유를 허용(주식회사는 제외)
- 성실한 농업경영을 위한 사후관리
 - 자기가 경영하지 않는 농지등은 1년 이내 처분의무 부과('96.1.1이후 취득 하는 농지부터 적용)
 - 처분의무기간내 미처분시 시장·군수가 6개월 이내에 당해 농지를 처분할 것을 명령
 - 시장·군수의 처분명령을 이행하지 않으면 공시지가의 20%를 이행강제금으로 매년 반복하여 부과
- 임대차 허용범위, 임대차방법 및 기간 등 규정
 - 종전 농지임대차관리법의 내용을 농지법에서 흡수 규정
- 농지이용계획 수립 및 농지이용증진사업 시행
 - 장기적이고 종합적인 농지이용계획을 수립하여 농지의 효율적인 이용과 체계적인 보전 도모
 - 농업경영규모의 확대 및 집단화, 공동작업의 확대 등을 위하여 농지의 매매, 교환·분합, 장기임대차사업 등 시행
- 산업촉진지구내에서의 농지전용허가의 특례(농지전용신고제)
 - 산업용지의 원활한 공급과 농어촌지역의 활성화를 도모하고, 준농림지역 농지의 무분별한 훼손을 방지하고자 신고만으로 전용토록 완화

다. 「농지법」 주요 개정내용

1 1997년(영, 규칙 개정)

- 농지개량의 정의 신설
 - 농지의 생산성을 높이기 위하여 구획정리, 성토, 절토 등 형질을 변경하는 행위로서 인근 농지의 관개·배수·통풍·농작업 등에 영향을 미치지 아니하는 것으로 규정

○ 농업보호구역안에서의 토지행위제한 강화

시 설 별	종 전	개 정
- 공 장	1,500㎡미만 허용	→ 1천㎡미만 허용
- 공동주택	3,000㎡미만 허용	→ 2천㎡미만 허용
- 숙박·위락시설	1,000㎡미만 허용	→ 500㎡미만 허용
- 음식점·골프연습장	10,000㎡미만 허용	→ 500㎡미만 허용
- 기타시설	10,000㎡미만 허용	→ 3천㎡미만 허용

○ 준농림지역(농림·자연환경보전)내의 농지전용 허용면적 축소

시 설 별	종 전	개 정
- 공동주택	1만㎡이하	→ 7,500㎡이하
- 숙박시설·음식점 등	3만㎡이하	→ 500㎡이하
- 공공시설·청소년수련시설 등	3만㎡이하	→ 1천㎡이하
- 공장·창고·판매시설	3만㎡이하	→ 2만㎡이하
- 학교·연구시설등 기타	3만㎡이하	→ 1만㎡이하

○ 농지전용허가·협의권한 위임범위 축소 조정

- 농지전용허가(농지법 제36조제1항) 및 협의(농지법 제36조제2항 제2호와 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의)

구 분	종 전	개 정
〈 농업진흥지역 농지 〉		
○ 시장·군수	3천㎡미만	→ 2천㎡미만
○ 시·도지사	3천㎡이상	→ 2천㎡~2만㎡
○ 농림부장관	-	→ 2만㎡이상

〈 농업진흥지역밖 농지 〉

○ 시장·군수	1만㎡미만	→ 6천㎡미만
○ 시·도지사	1만㎡이상	→ 6천㎡~6만㎡
○ 농림부장관	-	→ 6만㎡이상

〈 도시계획변경협의(농지법 제36조제2항제1호) 〉

◦ 시장·군수	1만(3천)㎡미만	→	-
◦ 시·도지사	1만(3천)㎡이상	→	6만㎡미만
◦ 농림부장관	-	→	6만㎡이상

〈 농업진흥지역밖의 국토이용계획변경협의 〉

◦ 시·도지사	50만㎡미만	→	10만㎡미만
◦ 농림부장관	50만㎡이상	→	10만㎡이상

○ 농업진흥지역내 신고전용요건 강화

- 농업진흥지역안에 축사, 농업인주택, 마을회관, 양어장, 양식장 등 설치시 신고하고 전용하던 것을 허가제로 전환

② 1999년 : 농지취득 및 전용 규제 개선(법, 영, 규칙 개정)

○ 농지소유상한확대 및 임대차기간 등 폐지(농지법 개정)

- 농업진흥지역밖 농지소유상한을 3ha에서 5ha로 상향조정하고, 시장·군수의 초과 농지 소유인정제도 폐지
- 농지의 위탁경영 허용범위중 “6개월이상의 국외여행”을 “3개월이상 국외여행”으로 조정
- 시장·군수·구청장 이외의 자가 농지이용증진사업 시행계획을 수립·시행하고자 할 경우 이해관계인의 동의 및 시·군 농어촌발전심의회 심의생략
- 농지의 임대차기간 및 임차료 상한제도 폐지

○ 공장설립시 농지전용 절차 등 완화(농지법시행령 개정)

- 농업진흥지역 대체지정제도 근거마련
- 농업인주택의 범위를 명확히 함(5년간 합산하여 660㎡이내 등)
- 농업보호구역에서 음식점·숙박시설 등 설치제한 면적을 100㎡로 축소하여 농업환경보호 강화
- 공장설립 및 택지개발예정지구 개발을 위한 농지전용협의시 농지관리위원회 확인생략
- 중소기업이 공장용지 조성시 농지조성비 분할 납부허용
- 농업진흥지역밖에 설치하는 농수산물물류센터 등은 농지조성비를 감면(50~100%)하고, 농지로 사용이 불가하여 산림으로 전용시 면제

○ 농지취득 규제 등 정비(농지법시행규칙 개정)

- 농지취득자격증명발급시 농지취득자격 확인기준 구체화 및 발급기간 단축(5→4일)

- 농지전용허가제한 폐수 배출시설의 종류를 별표로 신설(종전에는 시행령에 규정)
- 농지취득인정서 발급대상 공공단체에 전통사찰 추가
- 농지취득자격증명발급 농지전용허가 및 농지의 타용도 일시사용허가 등 민원사무의 처리기간을 단축
- 농지법 개정으로 농지의 임대차기간, 임대료, 임대차계약 해지의 제한제도 등이 폐지됨에 따라 관련 규정을 정비
- 농지 일시사용 기간을 1회에 한하여 3년의 범위에서 연장허용
- 한계농지정비사업 용지, 농어촌주거환경개선사업 용지, 민간 영유아보육시설, 국가유공자 자활용사촌의 주택 및 복지공장용지에 대하여 농지조성비 감면
- 농지취득인정의 절차를 구체적으로 규정
- 농지법개정으로 일반소유상한 초과농지의 소유인정제도가 폐지됨에 따라 관련규정을 정비
- 농지취득자격증명발급신청시에 제출하는 농지원부등본은 전산정보처리조직에 의하여 농지원부의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 첨부를 생략
- 전산정보처리조직에 의하여 농지원부를 관리하는 경우에는 농지원부 화일을 농지원부 또는 농지원부의 사본으로 간주

③ 2001년(영 개정)

- 농지조성비 환급시 농지의 원상회복 여부를 확인토록 함
- 농수산물유통센터·유통단지·우주센터 등 농지조성비 감면

④ 2002년(법, 영, 규칙 개정)

- 농지를 취득하고자 하는 자가 농지관리위원 확인을 받지 아니하고 농지취득자격증명 발급신청시 읍·면장 등이 농지관리위원 확인을 받아 동 증명을 발급할 수 있도록 함
- 농업보호구역안에서 행위제한 강화

<u>시 설 별</u>	<u>종 전</u>	<u>개 정</u>
- 위락·숙박시설	100㎡미만 허용	설치금지
- 근린생활시설	"	대통령령으로 정하는 시설 설치 금지

- 농지의 타용도 일시사용허가·협의 권한 및 농지관리위원회 통합설치 승인권한을 각각 시장·군수·구청장 또는 시·도지사에게 이양함
- 농지조성비 분할납부시 보증보험증서 등을 예치하도록 함

- 농지처분의무 통지전 청문절차 및 농업진흥지역내 신고전용제한 근거
- 비농업인 농업경영 목적으로 농지를 신규취득시 최소 취득면적 제한 개선 : (중전) ‘취득면적’이 1,000㎡(비닐하우스 등은 330㎡)이상일 것 → (개정) ‘농업경영’에 이용하고자 하는 면적이 1,000㎡(비닐하우스등은 330㎡)이상일 것
- 농업보호구역내에서 음식점, 안마시술소, 골프연습장 등 설치 제한
- 농지전용허가·협의권한 위임범위 확대
 - 농지전용허가(농지법 제36조제1항) 및 협의(농지법 제36조제2항제2호와 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의)

구 분	종 전	개 정
〈 농업진흥지역 농지 〉		
- 시장·군수·구청장	2천㎡미만	→ 3천㎡미만
- 시·도지사	2천㎡~2만㎡	→ 3천㎡~3만㎡
- 농림부장관	2만㎡이상	→ 3만㎡이상
〈 농업진흥지역밖 농지 〉		
- 시장·군수·구청장	6천㎡미만	→ 1만㎡미만
- 시·도지사	6천㎡~6만㎡	→ 1만㎡~10만㎡
- 농림부장관	6만㎡이상	→ 10만㎡이상
〈 도시계획변경협의(농지법 제36조제2항제1호) 〉		
- 시·도지사	6만㎡미만	→ 10만㎡미만
- 농림부장관	6만㎡이상	→ 10만㎡이상

- 농지의 신고전용 요건 완화

시 설 별	종 전	개 정
- 농업진흥지역 밖에 설치하는 축산업용 시설	7천㎡이하	→ 1만㎡이하(양계·양돈시설은 3만㎡이하)
- 농업진흥지역 밖에 설치하는 양어장·양식장	농업인·어업인·농업법인이 설치하는 7천㎡이하	→ 농업인·어업인·농업법인·영농조합법인이 설치하는 1만㎡이하
- 농업진흥지역 밖에 설치하는 농업인 편의시설	-	→ 정자·운동시설 추가

- 농업진흥지역 해제·변경 요건 완화
 - 여건변화로 지정요건에 부적합하게 된 경우 1만㎡이하 범위내에서 농업진흥지역 해제 근거 마련
 - 여건변화시 3만㎡이하 범위내에서 농업진흥구역을 농업보호구역으로 변경할 수 있도록 함
 - 농업보호구역을 농업진흥구역으로 변경하거나 농업진흥구역안의 3만㎡이하의 토지를 농업보호구역으로 변경하는 경우 시·도 농정심의회 심의 생략
- 용도변경 승인기간 단축 : 전용 후 8년 → 5년
- 농업진흥구역안에 설치할 수 있는 농업용 시설의 범위에 1,500㎡이하의 콩나물 재배사 추가하여 신고전용 및 농지조성비 감면
- 중소기업 공장 등의 부담경감을 위해 준공일에 관계없이 농지조성비 분할 납부 허용

⑤ 2003년(법, 영, 규칙 개정)

- 도시인의 주말·체험영농을 위하여 세대당 1,000㎡ 미만의 농지 소유와 주식회사 형태의 농업회사법인도 농지소유를 허용
- 농업경영목적의 농업진흥지역밖 농지소유상한(5ha)을 폐지
 - * 상속·이농의 경우 1ha, 주말농장용 1,000㎡
- 농업생산기반시설사업이 시행된 농지에 대해 농지전용·개량 등 불가피한 경우외에는 2천㎡이하로 분할 제한
- 1996년이후 취득한 농지도 주말체험농장용지로 농지임대를 허용

⑥ 2006년(법, 영, 규칙 개정)

가. 용어의 정의 보완

- 다년생식물재배지 및 농지개량시설 부지의 범위 보완(시행령 개정)
 - 조경·관상용 수목 및 그 묘목을 조경목적으로 식재한 토지는 농지의 범위에서 제외
 - * 시행령 제2조제1항제3호 : 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)
 - 간이액비저장조의 부지를 농지의 범위에 포함
 - * 시행령 제2조제3항제2호 : 농막·간이퇴비장 또는 간이액비저장조
- 농지개량의 범위 명확화(시행규칙 별표 1 신설)
 - 농지개량 목적의 객토·성토·절토 등의 범위를 농림부령으로 정하여 농지개량시 기준으로 제시
 - * 공통기준 : 농작물 경작 및 다년생식물 재배에 적합한 흙을 사용하여 농작물 경작 및 다년생식물 재배에 필요한 범위내에서 인근농지의 농업경영에 피해를 주지 않을 것

- * 성토의 기준 : 인근농지 및 용수로 보다 높지 않도록 성토의 높이 제한, 농업경영에 부적합한 토석, 재활용골재 등을 사용을 제한
- * 절토의 기준 : 토사유출, 붕괴 등으로 인한 인근농지의 피해예방조치 등
- 농지개량을 위한 객토·성토·절토의 기준을 제시함으로써 농지개량 목적의 절토·성토 허용을 악용한 과도한 형질변경으로 인한 인근 농지의 피해를 예방

나. 농지의 소유 및 임대제도 개선

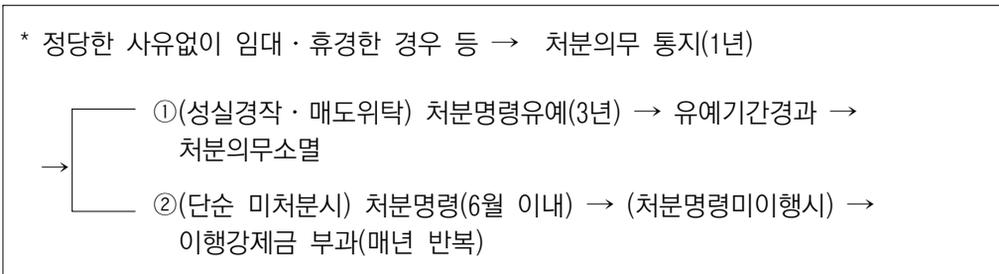
- 농지취득자격증명 발급 제도개선(시행령 개정)
 - 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청할 수 있는 경우에 대해서는 이를 2일 이내에 처리하도록 함
 - * 전용허가를 받은 농지의 취득, 주말·체험영농 농지 등 농업경영계획서를 작성하지 않는 경우
- 농업회사법인의 농지소유 요건 완화(법 개정)
 - 농업회사법인에 외부자본의 참여를 촉진할 수 있도록 농업회사법인에 대한 비농업인의 출자제한 완화
 - 앞으로는 농업회사법인의 총출자액중 비농업인 출자액이 3/4을 초과하지 않으면 농지를 소유할 수 있도록 함
- 농지임대 허용범위 확대(2005. 10. 1 시행)(법 개정)
 - 개인이 한국농촌공사에 위탁하는 경우 소유농지의 임대·사용대를 허용
 - * 농지를 소유하고 있는 영농조합법인·농업회사법인, 일반회사 등이 소유농지를 임대함으로써 사실상 농지임대사업으로 악용소지를 방지하기 위해 임대할 수 있는 농지소유자를 개인으로 한정
 - 한국농촌공사 등에 위탁하여 농지를 임대하거나 사용대하는 경우 그 기간동안 소유 허용
- 비농업인의 상속·이농농지 소유상한 완화(법 개정)
 - 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자가 소유상한 1ha를 초과하여 소유하고 있는 농지를 한국농촌공사에 위탁하여 임대하는 것을 허용
 - 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자가 소유상한 1ha를 초과하여 소유하고 있는 농지를 한국농촌공사에 위탁하여 임대하는 것을 허용(2ha 까지)
 - 한국농촌공사 등에 위탁하여 임대·사용대하는 경우 그 기간동안 소유상한 초과 소유 허용

다. 농지 처분제도의 완화

- 농지 처분명령 유예제도 도입(법 개정)

- 처분명령의 유예제도를 도입하여 지나치게 엄격한 절차와 내용을 완화
- 처분 통지를 받고 농지를 처분하지 아니한 농지 소유자가 다음에 해당할 경우에는 3년간 처분명령을 유예
 - i) 당해 농지를 다시 자기의 농업경영에 이용
 - ii) 당해 농지에 대하여 한국농촌공사 등과 매도위탁계약 체결
- 처분명령을 유예받은 농지소유자가 유예사유를 위반한 경우에는 지체없이 처분명령
 - 유예기간중 자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 체결한 매도위탁계약을 해지한 경우 등
- 처분명령을 유예받은 농지소유자가 유예사유를 위반하지 아니하고 유예기간을 경과한 때에는 당해 처분의무는 소멸

처분명령제도의 흐름



- 농지의 처분의무가 면제되는 휴경사유 확대
 - 연작으로 피해가 예상되는 작목의 경작·재배 전후에 피해예방을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 경우

라. 농업진흥지역 관리제도 보완(시행령, 시행규칙 개정)

- 농업진흥지역지정계획안 입안시 지역주민의 의견청취 절차 규정
- 지정도면으로 농업진흥지역 지정여부를 필지별로 식별할 수 있도록 농업진흥지역을 지정고시할 때 지적고시 근거를 명확하게 규정
 - 농업진흥지역을 지정고시할 때 지적(地籍)이 표시된 지형도에 농업진흥지역 또는 용도구역을 표시하도록 함
- 농업진흥지역 변경 및 해제제도 보완
 - 당해 지역의 여건변화로 농업진흥지역을 해제할 수 있는 규모를 확대(종전 : 1ha 이하 → 개정 : 2ha 이하)

- 농림부장관의 승인없이 시·도지사 직권으로 농업진흥지역을 해제할 수 있도록 함
(종전 : 0 → 개정 : 1ha 이하)
- 농업진흥구역안에 농산물가공·유통 및 농업인 공동이용시설의 설치 허용범위를 확대
 - 농업진흥구역에 설치할 수 있는 미곡종합처리장의 규모 확대
* (현행) 1ha → (개정) 3ha
 - 농업진흥구역에 설치할 수 있는 산지유통시설 규모 확대
* (현행) 1ha → (개정) 3ha
 - 농업진흥구역에 농업생산자단체가 설치·운영하는 농산물 판매시설(0.3ha 미만) 허용
 - 농업진흥구역에 마을공동농산어촌체험시설, 국가·지방자치단체·농업생산자단체가 설치하는 목욕탕·운동시설·구판장 설치 허용
- 관리지역 행위제한 및 농업진흥구역의 행위제한 수준에 맞추어 농업보호구역 행위제한 수준을 조정
 - 농업인의 소득증대에 필요한 시설 : 0.3ha 미만의 주말농원사업에 필요한 시설, 2ha 미만의 관광농원사업에 필요한 시설
 - 농업인의 생활여건 개선에 필요한 시설 : 0.1ha 미만의 단독주택, 0.3ha 미만의 슈퍼마켓·의원·탁구장·동사무소·마을공회당 등 제1종 근린생활시설, 0.3ha 미만의 기원·서점·체력단련장·사무소·사진관·게임방 등 제2종 근린생활시설

마. 농지전용허가 기준 및 절차 등 보완(시행령 개정)

- 농지전용허가 심사기준을 보완하여 객관적인 판단기준 및 근거를 구체적으로 제시
- 농지전용허가제한 기준을 국토계획법에 의한 용도지역별 토지이용행위제한 수준에 맞추어 조정
 - * 농지전용면적 제한 : (현행) 7단계 → (개정) 5단계
- 미곡종합처리장에 대해서는 「대기환경보전법 시행령」 별표 8에 의한 3종사업장 내지 5종사업장에 대해서도 농지전용을 허용
 - * (현행) 대기오염물질 배출시설 5종사업장만 허용 → (개정) 3종사업장 내지 5종사업장에 대해 허용
- 시설규모 변경에 따른 변경허가 요건 완화
 - 변경부분의 바닥면적 합계가 100㎡ 이하(현행 50㎡)이거나 전체 건축 연면적의 1/10 이하인 경우를 제외
- 농지전용에 관한 협의시 농지관리위원회의 확인생략을 확대

- 읍·면지역외의 녹지지역안의 농지전용 협의 → 모든 녹지지역안의 농지전용 협의
- 전용 목적사업을 변경하지 않는 변경협의 → 면적 및 경계변경시에는 전용면적이 감소하는 경우로 한정
- 시·도지사에 대한 농지전용허가권한 위임 확대
 - (현행) 농업진흥지역밖 3ha~10ha → (개정) 3ha~20ha
- 농림부장관과 협의를 거쳐 지정되거나 결정된 지역·지구 등의 안에서 농지전용에 관한 권한을 위임
 - 구체적인 지역·지구를 별표로 규정(10개지역·지구)
- 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」에 의하여 지방자치단체장에게 위임되지 아니한 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 농지전용에 대한 농림부장관의 협의권한을 추가로 위임
 - 「기업도시개발특별법」 등 30개 법률에 관한 사항

바. 농지보전부담금제도 개편(법, 시행령, 시행규칙 개정)

- 농지보전부담금의 단위(㎡)당 금액을 전용하는 농지에 대한 개별공시지가의 30%로 규정
 - * 농지보전부담금 = 전용농지의 개별공시지가 × 30% × 전용면적
- 개별공시지가로 부과기준을 변경함에 따라 부담이 과도하게 증가하지 않도록 상한제도 도입
 - * 상한액은 농림부장관이 결정·고시(50,000원/㎡)
- 농지보전부담금 분할납부시 예치하는 보증서 범위 확대
 - (현행) 보험업자가 발행한 보험증권 → (개정) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령에서 정하는 각종 보증서
- 농지보전부담금을 징수할 가능성이 없다고 인정되는 경우 결손처분을 할 수 있도록 결손처분 사유를 규정
 - ① 체납처분이 종결되고 체납액에 총당된 배분금액이 체납액에 부족한 때
 - ② 해당 권리에 대한 소멸시효가 완성된 때
 - ③ 체납처분의 목적물인 총재산의 추산가액이 체납처분비에 총당하고 잔여가 생길 여지가 없는 때
 - ④ 대통령령이 정하는 사유로 징수할 가능성이 없다고 인정되는 때
- 정책적 배려가 필요한 시설에 대한 신규감면 및 신규 감면시설에 대한 감면시한제 도입(일몰제)

- 농업진흥지역밖에서 설치하는 경제자유구역(50%), 지방이전 공공기관(50%), 33㎡ 이하의 주말·체험농주택(50%), 폐광지역진흥지구 개발사업으로 설치하는 시설(50%) 등
- 감면시한을 2008년 12월 31일까지로 규정하고 감면시설 각각에 대해 감면 필요성 및 감면 수준을 Zero-Base에서 검토
- 지방자치단체의 농지보전부담금 취급수수료 현실화
 - (종전) 농지보전부담금납입액의 5% → (개정) 8%
 - 지방자치단체는 지급받은 수수료를 농지보전부담금 부과결정 등에 따른 현지확인 출장여비 및 농지보전·관리와 관련된 업무비용으로 우선 사용하여야 함

7 2007년(법, 영, 규칙 개정)

- 축사와 그 부속시설을 전용허가 없이 농지에 설치 가능하도록 허용
 - 농지에 전용허가 없이 설치가능한 축사의 부속시설 : 해당 축사와 연결하여 설치된 시설로 가축의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 급여·착유·위생·가축분뇨처리·농기계보관 시설, 진입로 및 가축운동장, 자가 소비용 사료의 간이처리·보관 시설, 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리 시설(주거목적이 아닌경우에 한함)
- 시·도지사 농업진흥지역 해제·변경 권한 확대
 - 시·도지사가 1만제곱미터 이하의 농업진흥지역을 해제하거나 해당지역이 여건변화 등으로 농업보호구역의 전부 또는 일부를 농업진흥구역으로 변경하는 경우 농식품부장관의 승인없이 하도록 함
- 농지전용허가 제한대상시설 축소
 - 농수산물 가공·처리시설, 농업기계수리시설, 유기질비료 또는 사료의 제조시설 등을 농지전용허가 제한대상 시설에서 제외
- 농지보전부담금 감면 확대
 - 농지법시행령 별표2에 따라 100% 농지보전부담금 감면대상인 시설물을 경제 자유구역내에 설치하는 경우에도 100% 감면되도록 함
 - * 기존에는 별표2에 따라 100% 감면대상인 시설물을 경제자유구역 등에 설치시 50% 감면적용

8 2008년(영, 규칙 개정)

- 농업진흥지역 해제시 다른 지역 대체지정제도 폐지
 - 농업진흥지역을 해제하는 경우 새로운 지역을 대체하여 농업진흥지역으로 지정 하도록 한 제도를 폐지함

- 농업진흥지역 해제절차 간소화
 - 농식품부장관과의 협의를 거쳐 지정된 지역·지구 등의 안에서 시·도지사가 농업진흥지역 해제시 농식품부장관 승인 생략
- 농업인이 골프장, 승마장 등의 체육시설 개발사업에 농지를 출자하는 경우 농업인 출자부분에 대해 농지보전부담금 면제
 - (현행) 체육시설 설치시 농지보전부담금 50% 감면
 - (개정) 체육시설 설치 대상 농지 중 농업인 출자부분에 대해 부담금 100% 감면
- 농지전용허가 권한위임 확대
 - 자연농지·계획관리지역에서의 농식품부장관의 농지 전용허가 권한을 시·도지사에게 모두 위임
 - * 종전에는 농지 20ha 초과시 농림수산식품부 장관이 허가
- 농업진흥구역안에서의 행위제한 완화
 - 농업진흥지역 내 설치 가능한 농수산물 가공·처리시설 규모확대(3천㎡ → 1만㎡)
 - 농업진흥구역에 농기계 보관시설을, 농업보호구역에 태양광발전설비를 각각 설치 허용
 - 농업진흥지역 내 일부 폐수배출시설·폐기물처리시설의 설치 허용
- 농지취득인정 권한자 변경
 - 학교 등이 실습지 등의 용도로 농지를 취득하는 경우 식품부장관의 농지 취득인정을 받도록 하던 것을 시·도지사에게 받도록 하여 학교 등의 농지취득 절차를 간소화 함
- 실습지 등의 용도로 농지를 소유할 수 있는 공공단체와 농업생산자단체의 범위 확대
 - 실습지 등의 용도로 농지를 취득할 수 있는 공공단체의 범위에 방사선을 이용한 벼 등의 신품종개발을 추진 중인 한국원자력연구원과 「축산법」에 따른 가축 등록기관과 가축 검정기관 추가
- 농지보전부담금 감면시 소속 중앙행정기관의 장 등의 추천제 폐지(시행규칙 개정)
 - 사회복지시설·민간보육시설 등으로 농지전용허가 신청시 소속 중앙행정기관의 장 등의 감면추천서를 제출하는 경우에만 부담금을 감면받도록 하던 것을 감면추천서 제출 없이 감면받도록 함

9] 2009년(법, 영, 규칙 개정)

가. 영농여건불리농지의 소유·이용 제한 완화(법, 시행령)

- 농지거래를 활성화하고 농지 개발수요를 경작여건이 불리한 한계농지로 유도하여 우량농지 보전과 농촌경제 활성화에 기여
 - 고령화와 불리한 영농여건 등으로 방치되고 있는 영농여건불리농지를 농어촌관광·타 산업용지 등 다양한 용도로 활용을 유도하여 농지를 합리적·효율적으로 이용하려는 것임
 - ※ 영농여건불리농지 : 평균경사율이 15% 이상인 한계농지 중에서 읍·면지역의 집단화규모가 2만㎡ 미만인 농지로서 영농여건이 불리하고 생산성이 낮은 농지를 시장·군수가 고시
- 영농여건불리농지에 대한 소유 및 전용 제한 완화
 - i) 소유제한 완화 : 영농여건불리농지는 비농업인도 소유할 수 있도록 하고, 임대차 제한 폐지
 - ii) 전용제한 완화 : 영농여건불리농지를 타용도로 전용하고자 할 경우 전용허가가 아닌 전용신고만으로 가능하도록 완화하고, 다음과 같이 전용규제 완화에 따른 보완 장치 마련
 - 시장·군수·구청장은 다음 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 농지전용신고증 발급
 - 시장·군수가 고시한 영농여건불리농지에 해당할 것
 - 영 제33조제1항제5호 및 제6호에 적합할 것
 - * 해당 농지의 전용이 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 없을 것. 다만, 그 피해가 예상되는 경우에는 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있을 것
 - * 해당 농지의 전용이 용수의 취수를 수반하는 경우 그 시기·방법·수량 등이 농수산업 또는 농어촌생활환경유지에 피해가 없을 것. 다만, 그 피해가 예상되는 경우에는 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있을 것
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서 허용되는 토지이용행위에 적합할 것

나. 농지소유 제한 완화(법, 시행규칙 개정)

- 농업회사법인의 농지소유 요건 완화
 - 농업회사법인 대표이사의 농업인 조건을 폐지하고, 업무집행이사 중 농업인 비율 완화(1/2 → 1/3)
- 비농업인 상속농지의 농지은행 임대위탁 한도(2ha) 폐지
 - 비농업인이 상속받은 농지중 소유한도(1ha)를 초과하는 농지를 2ha까지만 농지은행에 임대 위탁하여 소유할 수 있도록 하던 것을 폐지함(* 이농(離農)의 경우, '06년 폐지)

- 한국토지주택공사에게 계획관리지역·자연녹지지역 농지를 농지은행 위탁관리 조건으로 소유할 수 있도록 허용
 - 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 같은 법 제7조 제1항에 따른 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유할 수 있도록 하되, 취득 후 지체 없이 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 사용대하도록 의무화함
 - 한국농어촌공사에 지체없이 위탁하여 임대하거나 사용대하지 아니하는 경우 처분명령 부과
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하는 경우 농식품부장관과의 협의를 마친 경우에 한하여 농지를 소유할 수 있도록 규정
 - 일부 사업의 인·허가 등에 대해 해당 행정기관과 협의를 마칠 것을 조건으로 해당 사업을 미리 승인할 수 있도록 하여 토지매입 시기를 앞당길 수 있도록 함에 따라, 농지전용 협의가 완료되지 아니한 농지를 사전에 취득할 수 있게 되어 농업경영 의사 없이도 농지를 소유할 수 있게 되는 문제 등 헌법상 경자유전원칙과의 충돌 문제 해결 필요
 - (현행) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 예외적 소유 허용
 - (개정) 농림수산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 예외적 소유 허용
- 농지취득인정 추천 권한자에 소관 중앙행정기관장 외에 소관 사무에 관한 권한을 위임받은 자를 포함하도록 함
- 시험·연구·실습지 등으로 농지를 취득할 수 있는 공공단체의 범위 확대
 - 공공단체에 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」 제3조에 따른 국민신탁 법인을 추가
 - ※ 이 경우 문화유산과 자연환경자산의 보전을 목적으로 하는 경우에만 소유할 수 있음

다. 농림수산식품부장관과의 농지전용 협의 대상 지역·지구 확대(법 개정)

- 미리 농림수산식품부장관과의 농지전용 협의를 하여야 하는 경우에 ‘국토계획법에 따른 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역에 지정할 때에 해당 구역 예정지에 농지가 포함되어 있는 경우’를 추가
 - ⇒ 농림수산식품부장관과 협의를 마친 도시지역안의 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설, 계획관리지역의 제2종지구단위계획구역안의 농지는 농지취득 자격 증명을 발급 받지 아니하고 취득 가능하게 됨

- * (현행) 도시지역의 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설 지정·결정시 해당 지역 또는 시설 예정지에 농지가 포함되어 있는 경우 농림수산물부장관과 미리 농지전용협의 필요

라. 농지관리위원회 폐지 및 농지전용절차 보완(시행령 개정)

- 농지관리위원회는 농지전용 허가·신고시 확인 등의 기능 수행을 위해 시·구·읍·면에 설치되어 있었으나, 그동안 규제완화 등 여건변화로 그 역할이 점차 감소됨에 따라 이를 폐지
 - 농지전용시 농지관리위원회가 확인하던 다음 사항을 시장·군수·구청장이 확인 하도록 함
 - 전용하려는 농지가 농업생산기반이 정비되어 있는지 여부
 - 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우 그 피해 방지계획 수립 여부 등

마. 농지이용 효율화 등을 위한 개선(시행령 개정)

- 농지에 재배할 수 있는 다년생식물의 범위 확대
 - 현행법령에서 식용, 약용, 조경, 관상용으로 한정하던 것을 용도에 관계없이 생육기간이 2년 이상인 모든 다년생식물로 확대
 - ※ 식용·약용·관상용 → 도로, 염료, 수질정화, 천연살충 등 모든 용도
- 농지의 범위에 간이저온저장고의 부지를 포함
 - ※ 농지전용허가(신고)를 받지 아니하고 간이저온저장고를 농지에 설치할 수 있는 기준
 - i) 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 보관하기 위하여 설치한 시설일 것
 - ii) 시설의 규모가 33㎡이내일 것
 - * 간이저온저장고의 범위에 해당되더라도 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관계법령의 적용대상일 경우 해당 법령에서 정한 규정을 이행하여야 함
- 농지에 양어·양식장 등 설치 간소화를 위한 타용도일시사용허가제도 개선
 - 양어장, 양식장 등 간이 농수축산업용시설과 농산물의 간이처리시설에 대해 농지의 타용도 일시 사용 기간 확대 : 6년(3+3) → 10년(5+5)
 - 경지정리된 농지 등에도 간이 농수축산업용시설과 농수산물 간이 처리시설의 설치가 가능하도록 심사기준 완화
 - * 농지로의 원상복구가 어려운 고정식 시설의 양어장·양식장은 종전 대로 농지전용허가(신고)를 받아 설치

- 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유 추가
 - 「가축전염병예방법」 제19조에 따라 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우에는 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유로 인정
 - ※ 「가축전염병예방법」 제19조 : 가축사육시설의 폐쇄명령 또는 가축사육의 제한
 - * '07.7.4 이후 농지 위에 축사를 설치하는 경우 당해 축사 부지는 농지에 해당. 즉, 농지에 축사를 설치하는 것은 농지이용행위에 해당되어 농지전용허가(신고) 대상이 아님

바. 농지보전부담금 감면 대상 및 비율 조정(시행령, 시행규칙 개정)

- 농지보전부담금 감면 유효기간이 '08.12.31자로 종료된 시설 중 농업용시설이나 영농에 필요한 시설에 대해서는 재감면 추진('12.12.31까지 유효)
 - 식물원의 부대시설(농업진흥지역 안·밖에서 50% 감면)
 - 건축면적 33제곱미터 이하의 주말·체험 영농주택(진흥지역 밖 50%)
 - 문화재 보존·정비 및 활용사업시설(진흥지역 안·밖에서 100%)
- 수도권 산업단지에 대해 '10.1.1부터 2년간 한시적으로 농지보전부담금 면제
 - ※ 다만, 택지로 조성하는 경우는 농지보전부담금 부과
- 「농어촌정비법」 제78조에 따라 조사·고시된 한계농지에 설치하는 시설용지에 대한 농지보전부담금 감면 폐지(영 별표2 제15호)
- 시설 부지의 총면적 중 준보전산지의 면적이 50%를 초과하는 사업시설에 대한 농지보전부담금 면제시 대상시설 범위 축소(시행규칙 개정)
 - 산지이용을 촉진하기 위해 '97년부터 준보전산지를 50% 초과 활용하여 시설 설치시 농지보전부담금을 면제해 오고 있으나,
 - 단독주택, 근린생활시설 등 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물·시설의 설치시에는 농지보전 효과가 미미하여 제도의 실효성이 없으므로 동 시설을 부담금 면제대상에서 삭제
- 택지개발사업자 등이 택지 등을 조성하면서 의무적으로 무상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금 감면('12.12.31까지 유효)
 - 택지 등 개발사업으로 조성된 주택건설용 토지 중 학교용지에 대하여는 부담금을 계속 부과되고, 의무적으로 무상공급 해야 하는 학교용지에 대해서는 부담금 감면
 - 무상으로 공급하는 경우 : 농업진흥지역 밖에서 100% 감면
 - 학교용지 조성원가의 50% 또는 70%로 공급하는 경우 : 50% 감면
 - * 현재 '국·공립학교, 학력인정교육시설, 농촌에 설치하는 사립학교'를 설치하기 위해 농지전용허가를 받는 자에 대하여는 농지보전부담금 감면 중(영 별표2 제36호)

사. 기타

- 농지보전부담금 체납에 대한 가산금 징수 규정 신설(법 개정)
 - 농지보전부담금 체납 방지 및 해소를 위해 납부기한까지 부담금을 납부하지 아니한 때에 가산금(부담금의 100분의 5)을 징수할 수 있도록 함
- 불법 농지 전용 등에 대한 신고포상금 지급 상한 마련(시행령 개정)
 - 포상금의 1명당 연간 지급상한은 100만원으로 함

6. '89년이후 농지제도 변천 주요내용

시행일자	주요 변천 내용	비고
'89. 7. 21	1. 상대농지에 농가주택 및 농업용시설 설치허용면적확대 - 읍면장 발행 용도증명으로 허가없이 가능 - 허용면적 : 200 → 450평 2. 시·도지사 절대농지 허가권한 위임확대 (1→ 3ha미만) 3. 시·도지사 상대농지 허가권한 위임확대 (6→15ha미만)	○ 농지보전법시행령 개정
'90. 8. 8	4. 농가주택 및 농업용시설은 절대·상대농지 모두신고 전용 - 농가주택 및 농업용시설 : 450평까지 시장·군수 신고 5. 인삼·약초·과수등 다년성 소득작목재배 자유화 (종전 : 허가제) 6. 시장·군수에게 절대농지 200평미만 전용권한 위임(시장·군수에게 최초위임) 7. 시장·군수에게 상대농지 450평미만 전용권한 위임(시장·군수에게 최초위임)	○ 농발법시행령제정, 농지보전법시행령 개정
'91. 4. 18	8. 시·도지사 상대농지 전용권한 위임 확대 (15→ 30ha미만) 9. 농공단지 전용권한 시·도위임 확대(농지편입 70%미만 → 전면적)	○ 농지보전법시행령 개정
'91. 7. 3	10. 양축시설등 농가소득시설 설치면적 신고범위 확대 - 축사, 양어장, 야생조수 인공사육시설등 : 450평 → 1,000평	○ 농발법시행령 개정
'92. 2. 22	11. 버섯재배사등 농작물재배시설 설치 자유화 (종전 : 신고 또는 허가) - 버섯재배사, 유리온실등 농작물재배시설은 농지전용신고·허가없이 자유롭게 설치 12. 위탁영농회사, 농협등 생산자단체가 설치하는 농수산물 유통가공시설 신고전용(종전 : 허가제) 13. 간이양축시설, 간이양어장등 설치시 농지일시사용허용 - 3년이내의 기간동안 일시사용가능(필요시연장)	○ 보전법시행령, 농발법시행령 개정
'92. 7. 1	14. 농지전용 신고수리권 내부위임(시장·군수 → 읍·면장) 15. 농지전용 구비서류 간소화, 신속처리등 조치	○ 지침시달 ○ 지침시달

시행일자	주요변천내용	비고
'93. 8. 18	16. 농지조성비 감면확대 - 농어가, 영농조합, 생산자단체가 당해 농민 또는 조합원이 생산한 농수산물의 유통가공시설 : 1,000평까지 면제	○ 훈령개정
'93. 12. 6	17. 국토이용계획의 변경협의 관한 시·도지사 위임 - 진흥지역밖 농지로서 편입면적 50만㎡미만	○ 행정권한위임 위탁규정개정
'93. 12. 14	18. 신고대상시설 및 범위확대 조정 - 농가주택 : 부령이 정하는 농가가 설치하는 660㎡이하, 신고 전용은 1회에 한함 - 농업용시설 : 1,500㎡이하, 양축시설과 야생조수인공사육시설은 3,300㎡(진흥지역밖은 7,000㎡)이하 - 7,000㎡이하의 농수산관련시설, 중소기업 기존공장의 3,300㎡이하의 증설 19. 진흥지역내 허용행위 조정 - 진흥지역내 허용행위 조정 : 제1차 가공공장 → 1,2차 구분없이 3,000㎡이하 허용 - 농업보호구역에서 허용하지 아니하는 환경오염물질 배출시설은 농업진흥구역에서도 설치 불가 20. 전용된 농지의 타용도변경 승인기간 연장 - 종전 3.5년 → 개정 8년	○ 농발법시행령 개정
'94. 4. 9	21. 농지에서의 행위제한완화(허용행위열거방식 → 제한행위 열거방식) - 대기 및 수질오염물질 배출시설 1~4종 사업장과 5종 사업장 중 일부를 제외하고는 모두 허용 22. 농지의 일시전용허가·협의대상 확대 - 농지개량·토석채굴은 연중허용, 농수산물 간이처리시설도 일시전용대상에 포함 23. 농지관리위원회 심사·확인절차 간소화 - 소위원회에서 1주일 이내에 처리, 농어촌지역이 아닌 녹지지역은 농지관리위원회 심사·확인생략 24. 농지조성비 납부시기 조정 및 과오납금 환부시 이자가산 - 정부투자기관등이 상업단지 개발시 착공후 3년간 분할납부할 수 있도록 함 - 농지조성비 과오납금 환부시 일정비율의 이자를 가산하여 환부 25. 농지전용허가등 권한위임 확대	○ 보전법시행령 개정

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고									
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center;"><u>시·도지사</u></td> <td style="text-align: center;"><u>시장·군수</u></td> </tr> <tr> <td>- 진흥지역</td> <td style="text-align: center;">3만㎡미만 → 모두위임</td> <td style="text-align: center;">0 → 3,000㎡미만</td> </tr> <tr> <td>- 진흥지역밖</td> <td style="text-align: center;">모두위임 → 모두위임</td> <td style="text-align: center;">1,500 → 1만㎡미만</td> </tr> </table>		<u>시·도지사</u>	<u>시장·군수</u>	- 진흥지역	3만㎡미만 → 모두위임	0 → 3,000㎡미만	- 진흥지역밖	모두위임 → 모두위임	1,500 → 1만㎡미만	
	<u>시·도지사</u>	<u>시장·군수</u>									
- 진흥지역	3만㎡미만 → 모두위임	0 → 3,000㎡미만									
- 진흥지역밖	모두위임 → 모두위임	1,500 → 1만㎡미만									
'94. 4. 30	<p>26. 농지전용심사 소위원회 구성·운영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농지전용허가·협의 및 신고전용시 농지관리위원회의 소위원회에서 심사·확인 - 농어촌지역이 아닌 도시계획구역에 대한 소위원회 심사·확인을 읍·면장 의견으로 같음 <p>27. 농지개량조합장의 의견조회 방법 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> - 민원인으로 하여금 농조장 의견서를 첨부토록 하던 것을 시장·군수가 농조장에게 의견 조회토록 함 <p>28. 신고전용시 당해 농지전용의 타당성 여부 확인 생략</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신고요건에 해당되고 타 법령등에 저촉되지 않는 경우 신고수리토록 조치 <p>29. 군수의 권한을 읍·면장에게 사무위임 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농지개량 및 간이농어업용시설과 농수산물의 간이처리시설 설치를 위한 3,300㎡이하의 일시전용허가 - 농가주택 및 농어업용시설 설치를 위한 3,300㎡이하의 신고전용 - 관상수 식재신고 <p>30. 농지전용업무처리지침제정을 위한 준칙 폐지</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농지편입허용기준, 농지전용조정심의회 구성·운영에 관한 제도 등을 규정한 준칙을 폐지하여 시·군, 시·도별로 자체 실정에 맞게 농지관리토록 개선 	○ 훈령개정									
'94. 6. 25	<p>31. 농지전용허가 신청서류 감축</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현행 7종 → 4종 : 법인등기부등본, 농지개량조합장의견서, 추천서 감축 <p>32. 농지전용조정심사기준을 간소화하고 구체화 함 (제6조)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 심사기준 : 현행 8개항 → 3개항 <p>33. 산업단지 시설용지로 농지전용시 조성비의 분할납부허용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 정부투자기관, 지방공사등이 조성비를 분할 납부코자 하는 경우 관할청은 상급기관의 승인을 얻어 분할납부 허용 	○ 보전법시행규칙 개정 ○ 보전법시행규칙 개정									

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	34. 허가취소등 불이익 처분시 청문절차 명시 - 청문의 일시·장소 통지 및 의견제출 절차 명시 35. 용도증명신청서류 감축 - 현행 2종 → 1종 : 토지대장등본 감축 36. 농지전용신고서류 감축 - 현행 5종 → 4종 : 토지대장등본 감축 37. 농지전용신고 절차 단축 - 농지관리위원회소위원회에서 접수후 1주일 이내에 처리	
'96. 1. 1	38. 관상수 재배·식재신고제도 폐지 ○ 판매를 목적으로 조경 또는 관상용수목과 그 묘목을 재배하는 경우 신고제도를 폐지하여 자유롭게 할 수 있도록 개선 39. 진흥지역 행위제한 특례신설 ○ 1필지의 토지가 진흥구역과 보호구역에 걸치거나, 일부가 진흥지역에 걸치는 경우 - 진흥구역 부분이 330㎡이하시 : 보호구역 행위제한 적용 - 진흥지역 부분이 330㎡이하시 : 진흥지역 행위제한 배제 40. 농지전용허가등 신청서류 보완 ○ 소유권입증서류 또는 사용승낙서외에 사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서도 인정 41. 농지관리위원회 확인 생략대상 확대 ○ 현행 : 공용·공공용시설, 국방·군사시설, 농어촌지역이 아닌 녹지지역외에 도시계획지정·결정에 따른 농지전용협의 및 산업단지내 농지전용시에도 농지관리위원회 확인절차를 생략할 수 있도록 개선 42. 농지관리위원회 확인사항 축소 ○ 12개항목 심사·확인 → 7개항목 확인 43. 농지개량행위시 일시전용허가제도 폐지 ○ 농지개량을 목적으로한 성토·절토등의 형질변경과 합배미, 논·밭전환시 일시전용허가 없이 자유롭게 할 수 있도록 개선 44. 농업인등의 공동생활 편의시설 설치를 위한 신고전용시 설치자 범위 확대 ○ 국가·지방자치단체·공공단체, 농업인만이 설치 가능하였으나 설치자범위를 폐지하여 농업인등의 공동생활편의시설은 누구나 신고전용하여 설치할 수 있도록 개선 45. 농지전용허가특례규정 신설 ○ 준도시지역내 농어촌산업지구안 농지는 신고전용이 가능하며 농지관리위원회 확인절차도 생략할 수 있는 규정 신설	○ 농지법시행령·시행규칙제정시행

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<p>46. 농지조성비 및 전용부담금 납입기한 연기승인권한 위임확대 ○ 국가·지방자치단체가 시행하는 사업에 대한 농지조성비등 연기승인권한을 허가·협의부서의 상급기관에서 농지조성비등 부과징수권자인 허가·협의권자에게 위임</p> <p>47. 농지조성비 및 전용부담금 분할납부 가. 대상확대 ○ 산업단지 시설용지 → 산업단지 시설용지, 토지구획정리사업 부지, 관광단지시설용지로 확대 나. 분할납부승인권한 위임확대 허가·협의상급관서 → 농지조성비등 부과·징수권자인 허가, 협의권자에게 위임</p> <p>48. 산업단지에 대한 농지조성비등 감면 ○ 수도권을 제외한 산업단지에 대하여 농지조성비 및 전용부담금 전액 감면 - 수도권 산업단지는 종전 감면율(농지조성비 전액부과, 전용부담금 50%, 70% 감면)유지 - 농공단지는 종전과 같이 지역에 관계없이 전액 감면</p> <p>49. 준보전임지 70%이상 활용시 농지조성비등 감면 ○ 준보전임지를 70%이상 활용하여 공장, 주택등 시설을 설치하는 경우 농지조성비 및 전용부담금 전액 감면</p> <p>50. 농지조성비등 수납기관확대 및 지로납부제도 도입 ○ 농지조성비 수납기관 확대 - 현행 농·수·축협 → 우체국을 포함한 모든 금융기관 ○ 농지조성비 지로수납제도 도입 - 통지납입 : OCR용 지로장표 사용 - 자진납부 : MICR용 지로장표 사용</p> <p>51. 농지관리위원회 확인사항 개선 ○ 농지관리위원회의 확인사항을 사실관계의 확인으로 한정</p>	
'99. 3. 31	<p>52. 농업진흥지역밖 농지소유 상한을 5만㎡로 상향조정하고, 시장·군수의 초과농지 소유인정 절차를 폐지</p> <p>53. 농지의 위탁경영 제한 완화 ○ 위탁경영 허용범위중 6개월이상 국외여행을 하는 경우에서 3개월 이상으로 조정</p> <p>54. 농지이용증진사업시행계획 절차 간소화 ○ 시장·군수·구청장 이외의 자가 농지이용증진 사업시행계획 수립 시행시 이해관계인의 동의 및 농어촌발전심의회 심의생략</p>	○ 농지법개정

시행일자	주요변천내용	비고
	55. 농지의 임대차기간 및 임차료상한제도를 폐지하여 당사자간 자율적 계약에 의하도록 함.	
'99. 4.19	56. 농지의 전용에 관한 협의시 농지관리위원회의 확인 생략범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 공장설립을 위하여 농지전용을 하는 경우 ○ 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역안의 농지를 전용하는 경우 57. 중소기업이 공장용지 조성시 농지조성비 분할 납부 허용 58. 농지조성비 감면범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업진흥지역밖에 설치하는 농수산물물류센터·유통단지·화물터미널 : 50~100% 감면 59. 전용신고시 농지관리위원회확인서 시·군 송부기간 단축 <ul style="list-style-type: none"> ○ 종전 7 → 개정 5일 60. 농지전용허가 제한 면적 및 범위 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 : 종전 7,500㎡ → 개정 15천㎡초과 ○ 판매시설, 공장 및 창고시설 : 종전 2만㎡ → 개정 3만㎡초과 ○ 협의를 거쳐 입지 지정 승인을 하는 공공시설, 고속국도 부속물 등에 대하여는 허가제한 면적적용 제외 61. 농지전용에 대한 허가 및 협의 권한 위임확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농림부장관과의 협의를 거쳐 지정된 산업단지·택지개발예정지구·유통단지·전원개발사업(예정)구역 또는 준도시지역안에서의 농지전용 <ul style="list-style-type: none"> - 시도지사 : 10만㎡이상 전부 - 시·군·자치구청장 : 10만㎡미만 62. 농지의 임대차·사용대차 제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 허용범위중 6월이상 국외여행을 하는 경우에서 3월이상으로 조정 63. 산지의 효율적 이용촉진을 위한 농지조성비 면제 범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지조성비 및 농지전용부담금이 면제되는 준보전임지 편입비율을 70%초과에서 50%로 완화 	농지법시행령개정
'99. 5.21	64. 농지취득자격증명발급기간 단축 <ul style="list-style-type: none"> ○ 종전 5일 → 개정 4일 65. 농지취득인정서 발급 범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 취득인정 사회복지법인의 범위 확대 ○ 공공단체의 범위에 전통사찰을 추가 	농지법시행규칙개정
'99.10.11	66. 민원사무처리기간 단축	농지법시행령개정

시행일자	주 요 변 천 내 용			비 고
	민 월 사 무	종 전	개 정	
	○ 농지취득자격증명 발급	5일	4일	
	○ 대리경작자 지정에 대한 이의신청	10일	7일	
	○ 농지전용허가(시장·군수)	15일	12일	
	○ 농지의 타용도 일시사용허가			
	- 시장·군수	15일	10일	
	- 시·도지사	10일	7일	
	67. 농지의 타용도 일시사용허가 기간 연장 - 1회에 한하여 3년 범위내에서 연장 68. 변전소의 농지전용허가 가능면적 확대 - (종전) 1천㎡ → (개정) 1만㎡ 69. 농지조성비 감면 범위 확대 ○ 한계농지정비사업용지, 농어촌주거환경 개선 사업용지, 민간 영유아보육시설, 국가유공자, 자활촌의 주택 및 복지공장 용지			
'99.12. 7	70. 농지취득자격증명발급 신청서류 간소화 ○ 농지원부 등본은 전산정보처리 조직에 의하여 확인이 가능한 경우 첨부 생략 71. 농지취득인정서 발급신청 서류 간소화 ○ 행정기간의 승인 등이 필요한 경우 승인 입증서류 첨부폐지			농지법시행규칙 개정
2001. 9. 12	72. 농지조성비 감면 범위 확대 ○ 농수산물 산지유통센터·유통단지등 : 2011. 12. 31까지 감면 ○ 우주센터 : 2005. 12. 31까지 감면			농지법시행령개정
2002. 1. 1	73. 농지전용부담금 폐지			농업·농촌기본법 개정
2002. 1. 14	74. 농지취득자격증명발급신청시 농지관리위원 확인 ○ 농지관리위원 확인을 신청인이 받거나 읍·면장등이 대신 받을 수 있도록 함 75. 농지처분통지전 청문절차 신설			농지법개정
2002. 4. 1	76. 신규 농업인의 농지취득면적 규제 개선 ○ 취득면적이 1,000㎡(비닐하우스등은 330㎡)이상 → 농업경영면적이 1,000㎡(비닐하우스등은 330㎡)이상			농지법시행령개정

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<p>77. 농지전용허가·협의권한 위임범위 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업진흥지역안 농지 : 시·도 3천㎡~3만㎡, 시군구 3천㎡ 미만 ○ 농업진흥지역밖 농지 : 시도 1만㎡~10만㎡, 시군구 1만㎡ 미만 <p>78. 농지전용신고 요건 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 축산업용 시설·양어·양식장 시설 등 신고전용면적 확대 <p>79. 농지처분 의무가 면제되는 정당한 사유 등을 구체적으로 규정</p> <p>80. 담보농지를 취득할 수 있는 금융기관에 농수산물유통공사 추가</p> <p>81. 농업인의 범위에 “농산물 연간 판매액이 100만원 이상인 자” 추가</p> <p>82. 농업진흥지역 해제·변경요건 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 여건변화시 1만㎡이하 범위내에서 농업진흥지역 해제 근거 마련등 <p>83. 농업진흥구역내 행위제한 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농수산물 가공·처리시설, 농업인 공동편익시설, 공공시설 등 설치대상 범위 확대 <p>84. 농지전용변경허가 대상 조정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 바닥면적 50㎡이하 또는 전체 건축면적의 1/10이하의 범위 내에서 시설규모 변경은 변경허가 대상에서 제외 <p>85. 농지의 타용도 일시사용허가 연장기간 조정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1회에 한하여 3년 범위내 연장 → 통산하여 3년을 초과하지 아니하는 범위내 연장 <p>86. 용도변경 승인가간 단축 : 8년 → 5년</p> <p>87. 도시계획법에 의한 도로, 오지개발사업용지, 제주국제자유도시 내 투자진흥지구·골프장, 택지개발 예정지구내 대체조성 농지등 농지조성비 감액</p>	
2002. 4. 11	<p>88. 농지관리위원 확인을 받지 아니하고 농지취득자격증명 발급을 신청하는 경우에 대한 농지취득자격증명 발급절차를 정함</p> <p>89. 농업진흥구역안에 설치할 수 있는 농업용시설의 범위에 1,500㎡이하의 콩나물재배사 추가하여, 신고전용 및 농지조성비 감면</p> <p>90. 중소기업 공장등의 부담경감을 위해 준공일에 관계없이 농지조성비를 분할 납부할 수 있도록 함</p> <p>91. 농지취득인정신청 서류 간소화</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기타 사업계획의 설명에 필요한 서류 첨부 폐지 	농지법시행규칙 개정

시행일자	주요변천내용	비고
2002. 12. 18	92. 농업인이 아닌 비농업인도 주말·체험농목적으로 1,000㎡미만의 농지소유를 허용 93. 주식회사 형태의 농업회사법인도 농지소유를 허용 94. 농업진흥지역 밖 농지에 대한 농업경영목적의 농지소유상한(5ha)을 폐지 95. 농업생산기반정비사업이 시행된 우량농지에 대해 2,000㎡이하로 분할하는 것을 제한 96. 농지취득자격증명 발급 신청시 농지관리위원 2인의 확인 절차를 폐지하여 농지거래 활성화 97. '96년 이후 취득 농지는 주말농장목적으로 임대를 제한해오던 것을 주말농장 목적으로 임대를 허용	농지법, 농지법시행령, 농지법시행규칙 개정
2004.12.30	98. 창업 중소기업에 대한 농지조성비 100% 감면 ○ 중소기업이 농업진흥지역밖에서 창업일로부터 1년 이내에 최초로 신설하는 공장 99. 농지전용허가권한 위임범위 확대 ○ 농업진흥지역 밖 시장·군수·구청장 전용허가권한(현행) 1ha → (개선) 3ha 100. 전용허가 신청서류 간소화 ○ 변경신고시 변경하고자 하는 서류만 제출하고, 전용허가 및 용도변경시 지적도·임야도등본 제출 생략	농지법시행령, 농지법시행규칙 개정
2006. 1. 22	101. 다년성식물재배지 및 농지개량시설 부지의 범위 보완 ○ 조경·관상용 수목 및 그 묘목을 조경목적으로 식재한 토지는 농지의 범위에서 제외 102. 간이액비저장조의 부지를 농지의 범위에 포함 103. 농지개량의 범위 명확화 ○ 농지개량 목적의 객토·성토·절토 등의 범위를 농림부령으로 농지개량시 기준을 마련(별표 1신설) 102. 농지취득자격증명 발급 제도개선 ○ 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명을 신청할 수 있는 경우에 대해서는 이를 2일 이내에 처리하도록 함 103. 농업회사법인의 농지소유 요건 완화 ○ 농업회사법인의 총출자액중 비농업인 출자액이 3/4을 초과하지 않으면 농지를 소유할 수 있도록 함 104. 농지임대 허용범위 확대(2005. 10. 1 시행) ○ 개인이 한국농촌공사에 위탁하는 경우 소유농지의 임대·사용대를 허용	농지법, 농지법시행령, 농지법시행규칙 개정

시행일자	주요변천내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자가 소유상한 1ha를 초과하여 소유하고 있는 농지를 한국농촌공사에 위탁하여 임대하는 것을 허용 ○ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자가 소유상한 1ha를 초과하여 소유하고 있는 농지를 한국농촌공사에 위탁하여 임대하는 것을 허용(2ha 까지) 	
	<p>105. 농지 처분명령 유예제도 도입</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 처분 통지를 받고 농지를 처분하지 아니한 농지 소유자가 성실경작하거나 농지은행에 매도를 위탁한 경우 3년간 처분명령을 유예 	
	<p>106. 농업진흥지역 관리제도 보완</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업진흥지역지정계획안 입안시 지역주민의 의견청취 절차 규정 ○ 농업진흥지역을 지정고시할 때 지적(地籍)이 표시된 지형도에 농업진흥지역 또는 용도구역을 표시하도록 함 	
	<p>107. 농업진흥지역 변경 및 해제제도 보완</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 당해 지역의 여건변화로 농업진흥지역을 해제할 수 있는 규모를 확대(종전 : 1ha 이하 → 개정 : 2ha 이하) ○ 농림부장관의 승인없이 시·도지사 직권으로 농업진흥지역을 해제할 수 있도록 함(종전 : 0 → 개정 : 1ha 이하) 	
	<p>108. 농업진흥구역 시설설치 허용범위를 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 미곡종합처리장, 산지유통시설 규모 확대(1ha → 3ha) ○ 농업생산자단체가 설치·운영하는 농산물 판매시설(0.3ha 미만) 허용 ○ 마을공동농산어촌체험시설, 국가·지방자치단체·농업생산자단체가 설치하는 목욕탕·운동시설·구판장 설치 허용 	
	<p>109. 농업보호구역 행위제한 조정(허용행위 열거방식)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업인의 소득증대에 필요한 시설 : 0.3ha 미만의 주말농원사업에 필요한 시설, 2ha 미만의 관광농원사업에 필요한 시설 ○ 농업인의 생활여건 개선에 필요한 시설 : 0.1ha 미만의 단독주택, 0.3ha 미만의 슈퍼마켓·의원·탁구장·동사무소·마을공회당 등 제1종 근린생활시설, 0.3ha 미만의 기원·서점·체력단련장·사무소·사진관·게임방 등 제2종 근린생활시설 	
	<p>110. 농지전용허가 절차 기준 보완</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지전용허가 심사기준을 보완하여 객관적인 판단기준 및 근거를 구체적으로 제시 	

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지전용허가제한 기준을 국토계획법에 의한 용도지역별 토지이용행위제한 수준에 맞추어 조정 <ul style="list-style-type: none"> * (현행) 농지전용면적 제한 : 7단계 → (개정) 5단계 ○ 미곡종합처리장에 대해서는 「대기환경보전법 시행령」 별표 8에 의한 3중사업장 내지 5중사업장에 대해서도 농지전용을 허용 ○ 시설규모 변경에 따른 변경허가 요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 변경부분의 바닥면적의 합계가 100㎡ 이하(현행 50㎡)이거나 전체 건축 연면적의 1/10 이하인 경우를 제외 ○ 농지전용에 관한 협의시 농지관리위원회의 확인생략을 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 읍·면지역외의 녹지지역안의 농지전용 협의 → 모든 녹지지역안의 농지전용 협의 - 전용 목적사업을 변경하지 않는 변경협의 → 면적 및 경계변경시에는 전용면적이 감소하는 경우로 한정 <p>111. 시·도지사에게 대한 농지전용허가권한 위임 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> * 농업진흥지역밖 3ha~10ha → 3ha~20ha <p>112. 농림부장관과 협의를 거쳐 지정되거나 결정된 지역·지구 등의 안에서 농지전용에 관한 권한을 위임</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 구체적인 지역·지구를 별표로 규정(10개지역·지구) ○ 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」에 의하여 지방자치단체장에게 위임되지 아니한 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 농지전용에 대한 농림부장관의 협의 권한을 추가로 위임 <ul style="list-style-type: none"> - 「기업도시개발특별법」 등 30개 법률에 관한 사항 <p>113. 농지조성비제도를 농지보전부담금제도로 개편</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지보전부담금의 단위(㎡)당 금액을 전용하는 농지에 대한 개별공시지가의 30%로 규정 ○ 농지보전부담금이 과도하게 증가하지 않도록 상한제 도입 (상한액은 농림부장관이 결정·고시(50,000원/㎡)) ○ 농지보전부담금 분할납부시 예치하는 보증서 범위를 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령에서 정하는 각종 보증서로 확대 ○ 농지보전부담금 결손처분을 할 수 있도록 결손처분 사유를 신설 규정 ○ 농지보전부담금 신규감면 및 신규 감면시설에 대한 감면시한제 도입(일몰제) 	

시행일자	주요변천내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> - 경제자유구역, 지방이전 공공기관, 33㎡ 이하의 주말·체험영농주택, 폐광지역진흥지구 시설 등 신규감면 신설 - 감면시한을 2008년 12월 31일까지로 규정하고 감면시설 각각에 대해 감면 필요성 및 감면 수준을 Zero-Base에서 검토 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지보전부담금 취급수수료 현실화 등 - 지방자치단체의 수수료를 높이고(5%→8%), - 용도를 현지확인 출장여비 및 농지보전·관리와 관련된 업무비용으로 우선 사용하도록 함 	
2007.7.4	<p>114. 축사와 그 부속시설을 전용허가 없이 농지에 설치 가능하도록 허용(시행령, 시행규칙 개정)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지에 전용허가 없이 설치가능한 축사의 부속시설 - 해당 축사와 연결하여 설치된 시설로 가축의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 급여·착유·위생·가축분뇨처리·농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장, 자가 소비용 사료의 간이처리·보관 시설, 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리 시설(주거목적이 아닌 경우에 한함) <p>115. 시·도지사 농업진흥지역 해제권한 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 변경 및 농지전용에 관한 협의를 하는 경우 1만제곱미터 이하의 농업진흥지역 해제시 농식품부장관의 승인없이 가능 <p>116. 농지전용허가 제한대상시설 축소</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농수산물 가공·처리시설, 농업기계수리시설, 유기질비료 또는 사료의 제조시설 등을 농지전용허가 제한대상 시설에서 제외 <p>117. 농지보전부담금 감면 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지법시행령 별표2에 따라 100% 보전부담금 감면대상인 시설물을 경제자유구역내에 설치하는 경우에도 100% 감면되도록 함 * 기존에는 별표2에 따라 100% 감면대상인 시설물을 경제자유구역 등에 설치시 50% 감면적용 	농지법, 농지법시행령, 농지법시행규칙 개정
2008.6.5	<p>118. 농업진흥지역 해제시 다른 지역 대체지정제도 폐지</p> <p>119. 농업진흥지역 해제절차 간소화</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농식품부장관과의 협의를 거쳐 지정된 지역·지구 등의 안에서 시·도지사가 농업진흥지역 해제시 농식품부장관 승인 생략 <p>120. 농업인이 골프장, 승마장 등의 체육시설에 농지를 출자하는 경우 농업인 출자부분에 대해 농지보전부담금 면제</p>	농지법시행령, 농지법시행규칙 개정

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ (현행) 체육시설 설치시 농지보전부담금 50% 감면 ○ (개정) 체육시설 설치 대상 농지 중 농업인 출자부분에 대해 부담금 100% 감면 121. 농지전용허가 권한위임 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 자연녹지·계획관리지역에서의 농식품부장관의 농지 전용허가 권한을 시·도지사에게 모두 위임 * 종전에는 농지 20ha 초과시 농림수산식품부 장관이 허가 122. 농업진흥지역안에서의 행위제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업진흥지역 내 설치 가능한 농수산물 가공·처리시설 규모확대 (3천㎡ → 1만㎡) ○ 농업진흥구역에 농기계 보관시설을, 농업보호구역에 태양광발전 설비를 각각 설치 허용 ○ 농업진흥지역 내 일부 폐수배출시설·폐기물처리시설의 설치 허용 123. 실습지 등의 용도로 농지를 소유할 수 있는 공공단체와 농업 생산자단체의 범위 확대(안 별표 2) <ul style="list-style-type: none"> ○ 실습지 등의 용도로 농지를 취득할 수 있는 공공단체의 범위에 한국원자력연구원과 「축산법」에 따른 가축 등록기관과 가축 검정기관 추가 124. 농지보전부담금 감면시 소속 중앙행정기관의 장 등의 추천제 폐지 <ul style="list-style-type: none"> ○ 사회복지시설·민간보육시설 등으로 농지전용허가 신청시 소속 중앙행정기관의 장 등의 감면추천서를 제출하는 경우에만 부담금을 감면받도록 하던 것을 감면추천서 제출 없이 감면받도록 함 	
2009.11.28	<ul style="list-style-type: none"> 125. 농업회사법인의 농지소유 요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 농업회사법인 대표이사의 농업인 조건을 폐지, 업무집행이사 중 농업인 비율 완화(1/2 → 1/3) 126. 비농업인 상속농지의 농지은행 임대위탁 한도(2ha) 폐지 <ul style="list-style-type: none"> ○ 비농업인이 상속받은 농지중 소유한도(1ha)를 초과하는 농지를 2ha까지만 농지은행에 임대 위탁하여 소유할 수 있도록 하던 것을 폐지함(* 이농(離農)의 경우, '06년 폐지) 127. 평균경사율이 15%이상인 한계농지 중 영농여건불리 농지의 소유 및 전용 제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 읍·면지역의 집단화 규모가 2만㎡미만인 영농여건이 불리하고 생산성이 낮은 「영농여건불리농지」를 시장·군수가 고시(11.12.31까지 고시)하도록 하고, 이에 대한 소유 및 전용 제한 완화 128. 한국토지주택공사에게 계획관리지역·자연녹지지역 농지를 농지은행 위탁관리 조건으로 소유할 수 있도록 허용 	농지법, 농지법시행령, 농지법시행규칙 개정

시행일자	주요변천내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 같은 법 제7조제1항에 따른 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지공사가 취득하여 소유할 수 있도록 하되, 취득 후 지체 없이 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 사용대하도록 의무화함 ○ 한국농촌공사에 지체없이 위탁하여 임대하거나 사용대하지 아니하는 경우 처분명령 부과 <p>129. 국토계획법에 따른 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역을 지정할 때에 해당 구역 예정지에 농지가 포함되어 있는 경우 농식품부장관과 미리 농지전용 협의를 하도록 하고, 동 전용협의를 마친 농지의 소유제한 완화</p> <p>130. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하는 경우 농식품부장관과의 사전협의를 받은 경우에 한하여 농지를 소유할 수 있도록 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (현행) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 소유 허용 ○ (개정) 농림수산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우 소유 허용 <p>131. 농지취득인정 추천 권한자에 소관 중앙행정기관장 외에 소관 사무에 관한 권한을 위임받은 자를 포함하도록 함</p> <p>132. 시험·연구·실습지 등으로 농지를 취득할 수 있는 공공단체의 범위 확대(시행규칙 개정)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공단체에 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」 제3조에 따른 국민신탁법인을 추가 ※ 이 경우 문화유산과 자연환경자산의 보전을 목적으로 하는 경우에만 소유할 수 있음 <p>133. 농지관리위원회 폐지 및 농지전용절차 보완</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지관리위원회는 농지전용 허가·신고시 확인 등의 기능 수행을 위해 시·구·읍·면에 설치되어 있었으나, 그동안 규제완화 등 여건변화로 그 역할이 점차 감소됨에 따라 이를 폐지 ○ 농지전용시 농지관리위원회가 확인하던 다음 사항을 시장·군수·구청장이 확인하도록 함 <ul style="list-style-type: none"> · 전용하려는 농지가 농업생산기반이 정비되어 있는지 여부 · 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우 그 피해방지계획 수립 여부 등 	

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<p>134. 농지에 재배할 수 있는 다년생식물의 범위 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 현행법령에서 식용, 약용, 조경, 관상용으로 한정하던 것을 용도에 관계없이 모든 다년생식물로 확대 ※ 식용·약용·관상용 → 도료, 염료, 수질정화, 천연살충 등 모든 용도 <p>135. 농지의 범위에 간이저온저장고의 부지를 포함</p> <p>136. 농지에 양어·양식장 등 설치 간소화를 위한 타용도일시사용허가제도 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 양어장, 양식장 등 간이 농수축산업용시설과 농산물 간이처리시설에 대해 농지의 타용도 일시 사용 기간 확대 : 6년(3+3) → 10년(5+5) ○ 경지정리된 농지 등에도 간이 농수축산업용시설과 농수산물 간이처리시설의 설치가 가능하도록 심사기준 완화 <p>137. 「가축전염병예방법」 제19조에 따라 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우에는 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유로 인정</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 「가축전염병예방법」 제19조 : 가축사육시설의 폐쇄명령 또는 가축사육의 제한 * '07.7.4 이후 농지 위에 축사를 설치하는 경우 당해 축사 부지는 농지에 해당. 즉, 농지에 축사를 설치하는 것은 농지이용행위에 해당되어 농지전용허가(신고) 대상이 아님 <p>138. 농지보전부담금 감면 대상 및 비율 조정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지보전부담금 감면 유효기간이 '08.12.31자로 종료된 시설 중 농업용시설이나 영농에 필요한 시설에 대해서는 재감면 추진('12.12.31까지 유효) <ul style="list-style-type: none"> - 식물원의 부대시설(농업진흥지역 안·밖에서 50% 감면) - 건축면적 33제곱미터 이하의 주말·체험 영농주택 (진흥지역 밖 50%) - 문화재 보존·정비 및 활용사업시설 (진흥지역 안·밖에서 100%) ○ 수도권 산업단지에 대해 '10.1.1부터 2년간 한시적으로 농지보전부담금 면제 ※ 다만, 택지로 조성하는 경우는 농지보전부담금 부과 ○ 「농어촌정비법」 제78조에 따라 조사·고시된 한계농지에 설치하는 시설용지에 대한 농지보전부담금 감면 폐지 ○ 시설 부지의 총면적 중 준보전산지의 면적이 50%를 초과하는 사업시설에 대한 농지보전부담금 면제시 대상시설 범위 축소 	

시행일자	주 요 변 천 내 용	비 고
	<p>(시행규칙 개정)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 산지이용을 촉진하기 위해 '97년부터 준보전산지를 50% 초과 활용하여 시설 설치시 농지보전부담금을 면제해 오고 있으나, - 단독주택, 근린생활시설 등 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물·시설의 설치시에는 농지보전 효과가 미미하여 제도의 실효성이 없으므로 동 시설을 부담금 면제대상에서 삭제 <p>○ 택지개발사업자 등이 택지 등을 조성하면서 의무적으로 무상공급해야 하는 학교용지에 대하여 농지보전부담금 감면('12.12.31까지 유효)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 택지 등 개발사업으로 조성된 주택건설용 토지 중 학교용지에 대하여는 부담금을 계속 부과하되, 의무적으로 무상공급 해야 하는 학교용지에 대해서는 부담금 감면 · 무상으로 공급하는 경우: 농업진흥지역 밖에서 100% 감면 · 학교용지 조성원가의 50% 또는 70%로 공급하는 경우: 50% 감면 * 현재 '국·공립학교, 학력인정교육시설, 농촌에 설치하는 사립학교'를 설치하기 위해 농지전용허가를 받는 자에 대하여는 농지보전부담금 감면 중(별표2 제36호) <p>139. 농지보전부담금 채납에 대한 가산금 징수 규정 신설(법 개정)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농지보전부담금 채납 방지 및 해소를 위해 납부기한까지 부담금을 납부하지 아니한 때에 가산금(부담금의 100분의 5)을 징수할 수 있도록 함 <p>139. 불법 농지 전용 등에 대한 신고포상금 지급 상한 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 포상금의 1명당 연간 지급상한은 100만원으로 함 	

제2절 현행 농지제도 개요

1. 농지에 관한 이념 및 국가 등의 의무

가. 농지에 관한 기본이념

- 농지는 국민의 식량공급과 국토환경보전의 기반이고 농업과 국민경제의 균형 있는 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원임
- 따라서 소중히 보전되어야 함은 물론 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며, 그에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따름(농지법 제3조제1항)
- 또한, 농지는 농업의 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며, 투기의 대상이 되어서는 안됨(농지법 제3조제2항)

나. 국가 등의 의무

- 국가 및 지방자치단체는 농지에 관한 기본이념이 구현되도록 농지에 관한 시책을 수립하고 이를 시행하여야 함(농지법 제4조제1항)
- 국가 및 지방자치단체는 농지에 관한 시책을 수립할 경우 필요한 규제와 조정을 통하여 농지를 보전하고 합리적으로 이용할 수 있도록 함으로써 농업의 육성과 국민경제의 균형 있는 발전에 이바지하도록 하여야 함(농지법 제4조제2항)

다. 국민의 의무

- 모든 국민은 농지에 관한 기본이념을 존중하여야 하며 국가 및 지방자치 단체가 시행하는 농지에 관한 시책에 협력하여야 함(농지법 제5조)

〈농지에 관한 헌법규정〉

- ① 재산권의 행사는 공공복리에 적합하게 하여야 함(헌법 제23조)
- ② 국가는 농지에 관하여 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력하여야 하며, 농지의 소작제도는 금지됨(헌법 제121조)
 - ※ 경자유전의 원칙 : 농지의 소유와 이용을 일치시켜 농지의 생산성의 극대화를 도모하고자 경작자 즉 농업인만이 농지를 소유하게 하는 원칙
- ③ 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 필요한 제한과 의무를 과할 수 있음(헌법 제122조)
 - ⇒ 농지는 국토의 일부이므로 공공복리에 적합하게 소유·이용되어야 하고 이에 관하여 일정한 제한이 따름

2. 농지소유 및 사후관리

가. 농지소유자격

- 헌법의「경자유전 원칙」에 따라 농지의 소유자격을 원칙적으로 농업인과 농업법인으로 제한
 - 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 이를 소유할 수 없도록 규정(농지법 제6조제1항)
- 그러나 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 농업인(농업법인)이 아니더라도 예외적으로 농지의 소유를 허용하고 있음(농지법 제6조제2항)

〈 예외적인 농지소유 허용범위 예 〉

- ① 농지법시행일(96.1.1) 이전부터 소유하고 있는 농지(농지법 부칙 제4조)
- ② 공무수행(국·공유재산관리, 세금물납등)과 관련하여 국가·지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- ③ 농업발전과 관련하여 초·중등교육법 및 고등교육법에 의한 학교, 농림수산식품부령이 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘 기타 농업기자재를 생산하는 자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요로 하는 시험·연구·실습지 또는 종묘생산용 농지를 소유하는 경우

- ④ 민법의 규정에 따라 상속에 의하여 1만㎡ 이내의 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 장기간(8년이상) 농업경영을 하던 자가 이농당시 소유하고 있던 농지중 1만㎡ 이내의 농지를 계속 소유하는 경우
- ⑥ 농·수·축협, 은행등 농지저당기관이 경매를 2회이상 진행하여도 경락인이 없는 담보농지를 취득하는 경우
- ⑦ 농지의 타용도 사용이 확정된 경우
 - 농지전용허가(다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인등을 포함)를 받거나 농지전용신고를 한 자가 당해 농지를 소유하는 경우
 - 농지법 제36조제2항의 규정에 의한 농지전용협의를 완료한 농지를 소유하는 경우 (도시지역의 주거·상업·공업지역내 농지)
- ⑧ 시장·군수가 고시한 “영농여건불리농지” 를 소유하는 경우
 - 평균경사율이 15%이상인 한계농지 중에서 읍·면지역의 집단화규모가 2만㎡미만인 농지로서 영농여건이 불리하고 생산성이 낮은 농지를 시장·군수가 「영농여건불리농지」로 고시
- ⑨ 농림수산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑩ 주말·체험영농 목적으로 세대당 1천제곱미터 미만의 범위에서 농지를 소유하는 경우

나. 농지소유 상한

- 농업진흥지역안·밖에서 농업경영목적의 농지 소유상한은 없음
 - 농업진흥지역안의 농지는 경지정리·농업용수등 생산기반이 잘 정비되어 있고
 - 원칙적으로 농작물 재배와 농업용시설의 설치등 농업생산과 관련된 토지이용행위만 허용되기 때문에 대규모 영농을 지원하기 위하여 소유상한을 두지 않음
 - 진흥지역밖에서도 규모화된 영농이 가능하도록 하고 밭농업도 규모화를 통한 국제경쟁력 강화가 가능
- ※ 국가·지방자치단체가 취득하는 농지, 시험·연구·실습목적의 농지, 농업경영을 하는자의 상속받은 농지, 농지저당기관의 담보농지, 전용허가받은 농지 등은 소유 상한을 적용하지 아니함(상속·이농등으로 허용되는 비농업인의 소유상한은 유지)

- 농지소유상한은 다음의 경우에 대하여 제한
 - 주말·체험영농목적 농지 : 세대당 1천㎡ 미만 소유허용
 - 8년 자경후 이농당시 소유농지 : 1ha까지 소유허용(농지은행에 위탁하여 임대하는 경우 위탁기간 동안 소유상한 예외 허용)
 - 비농업인이 상속받는 농지 : 1ha까지 소유허용(농지은행에 위탁하여 임대하는 경우 위탁기간 동안 소유상한 예외 허용)

다. 농지취득자격증명

(1) 목 적

- 농지매수인의 농지소유자격과 소유상한을 확인·심사하여 적격자에게만 농지의 취득을 허용함으로써 비농민의 투기적 농지소유를 방지하고 경자유전을 실현하기 위함

(2) 근거법령

- 농지법 제8조, 농지법시행령 제7조, 농지법시행규칙 제7조

(3) 법률적 성격 및 용도

- 농지취득자격증명 규정은 강행규정으로서, 농지의 소유권 이전등기에 필수적인 첨부서류임
 - * 다만, 토지거래허가지역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따름

(4) 증명발급기관

- 시(구를 설치하지 않은 시, 도농복합형태의 시의 경우에는 洞지역에 한함)·구 (도농복합형태의 시에 설치된 구의 경우에는 洞지역에 한함)·읍·면장

(5) 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있는 경우

- 국가 또는 지방자치단체가 농지를 취득하는 경우
- 상속(상속인에게 한 유증 포함)에 의하여 농지를 취득하는 경우
- 농지저당권자인 금융기관이 농지법 제13조의 규정에 의하여 그 담보농지를 취득하는 경우
- 농지법 제34조제2항의 규정에 의하여 농지의 전용에 관한 협의를 거쳐 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설로 지정·결정된 농지, 개발제한구역·녹지지역 및 도시개발예정구역안의 농지중 도시계획법 제4조의 규정에 의하여 토지형질변경 허가를 받은 농지, 계획관리 지역에서 제2종지구단위계획구역으로 지정된 농지를 취득하는 경우

- 다음의 법률에 의하여 농지를 취득하는 경우
 - 「공유수면매립법」에 의하여 매립농지를 취득하는 경우
 - 토지수용 또는 농림수산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 농지를 취득하는 경우 등
- 다음의 원인으로 농지를 취득하는 경우
 - 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우
 - 「징발재산정리에 관한 특별조치법」 제20조, 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조의 규정에 의한 환매권자가 환매권에 의하여 농지를 취득하는 경우 등

(6) 농지취득자격증명 발급시 취득자격요건 확인

- 농지소유요건에 적합여부
 - 농업인, 농업인이 되고자 하는 자, 농업법인, 농지전용허가를 받은자 등
- 농업경영능력 여부 등
 - 농업경영을 목적으로 취득하는 경우에 한함

(7) 증명발급 절차

- 농지취득자격증명신청서 작성(시·구·읍·면 비치 서식 활용)
- 시·구·읍·면장에게 농지취득자격증명 발급 신청
 - 시·구·읍·면장은 확인기준 및 발급요건에 적합한지 여부를 검토하여 신청서 접수일로부터 4일 이내(농업경영계획서를 제출하지 아니하는 경우에는 2일 이내)에 가부를 서면으로 통지

〈 농지전용목적의 농지취득자격증명 발급신청시 첨부서류 〉

- ① 농지취득자격증명신청서(시행규칙 별지 제5호서식)
 - ② 농업경영계획서(시행규칙 별지 제4호서식)
 - ③ 농지전용허가(다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인등을 포함)를 받거나 농지전용신고를 한 사실을 입증하는 서류
- ※ 시·구·읍·면장 확인사항
- 신청인이 법인인 경우에는 법인등기부 등본

- 신청 대상 농지가 영농여건불리농지인 경우에는 토지이용계획확인서
- 신청 대상 농지가 한국토지주택공사의 비축용 농지인 경우에는 당해 농지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 계획관리지역 또는 자연녹지지역안의 농지인지 여부

※ 추가 제출 서류

- 취득하고자 하는 농지가 형질변경 등으로 인해 통상적으로 경작 또는 재배가 곤란한 경우에는 농지로의 복구계획서(농업경영계획서에 복구계획이 포함되지 아니한 경우에 한정한다)
- 한국토지주택공사가 「공공토지비축에 관한 법률」에 따라 비축용 농지를 취득하는 경우에는 공공토지비축심의위원회의 심의·의결을 거친 비축용 농지임을 확인할 수 있는 서류
- 농지전용사업이 시행중인 경매농지를 취득하고자 하는 경우에는 최고가매수신고인을 입증하는 서류
- 최고가매수신고인이 농지전용사업이 시행중인 경매농지를 전용목적으로 취득하고자 하는 경우에는 당해농지에 대한 전용사업계획서

(8) 농지전용사업이 시행중인 경매 농지에 대한 자격증명의 발급 요령

- 시·구·읍·면장은 농지전용사업이 시행중인 경매농지에 대하여 당해 농지의 최고가매수신고인이 농업경영 또는 주말체험영농 목적으로 당해 경매농지에 대한 자격증명을 신청한 경우에는 당해 농지의 상태, 경작 또는 재배 가능성 등을 검토하여 미리 자격증명을 발급할 수 있음
- 시·구·읍·면장은 농지전용사업이 시행중인 경매농지에 대하여 당해 농지의 최고가매수신고인이 전용목적으로 당해 경매 농지에 대한 자격증명을 신청한 경우에는 따른 전용사업계획서의 실현 가능성 등을 검토하여 미리 자격증명을 발급할 수 있음

라. 농지 임대차

(1) 임대차 허용범위 (농지법 제23조)

- 소작제도의 폐해를 방지하기 위하여 헌법에서 소작제도를 금지함에 따라 소유 농지를 타인에게 임대 또는 사용대하는 것을 원칙적으로 금지하고 있으며
- 농업의 생산성 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하여 불가피한 사정이 있는 경우에 한해 법률로 이를 인정하고 있음

(2) 농지법에서 임대차가 허용되는 농지의 예

- 농지법 시행('96. 1. 1)이전부터 소유하고 있는 농지 등(법 부칙 제4조)
- 국가·지방자치단체가 소유한 농지
- 1만㎡미만의 상속받은 농지와 8년이상 영농한 사람이 이농당시 소유하던 1만㎡미만의 농지(농업경영을 하지 않는 자는 초과면적을 처분해야 함)
- 개인이 한국농어촌공사에 위탁하여 전업농 등에 장기임대하는 경우 면적 제한 없이 임대를 허용
 - * 상속농지는 '09.11.28부터 한국농어촌공사에 위탁하여 임대할 수 있는 면적 제한(2ha) 폐지
- 농·수·축협, 은행등 농지저당기관이 경매를 2회이상 진행하여도 경락인이 없어 취득한 담보농지
- 농지이용증진사업시행계획에 의한 임대하는 경우
- 질병, 징집, 취학, 선거에 의한 공직취임, 3월이상의 부상, 교도소 수감, 3월이상의 국외여행, 농업법인이 청산중일 경우 임대하는 경우
- 60세이상 고령자가 5년이상 자경한 농지를 임대하는 경우
- 주말·체험 영농 희망자 또는 주말·체험 영농 임대업자에게 임대하는 경우
- 농지전용허가(다른법률의 규정에 의하여 전용허가가 의제되는 인·허가 승인등 포함)를 받거나 신고를 한자가 소유한 농지
- 도시지역내 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설지안의 농지, 농림수산식품부장관과 농지전용에 관한 협의를 거쳐 지정된 계획관리지역의 제2종 지구단위계획구역안의 농지
 - * 계획관리지역의 제2종지구단위계획구역 농지 중 임대가 허용되는 농지는 '09.11.28부터 농림수산식품부장관과 농지전용에 관한 협의를 거쳐 지정된 농지에 한함
- “영농여건불리농지” (시장·군수가 고시)
 - * 평균경사율이 15%이상인 한계농지 중에서 읍·면지역의 집단화규모가 2만㎡미만인 농지로서 영농여건이 불리하고 생산성이 낮은 농지를 시장·군수가 “영농여건불리농지” 로 고시

마. 취득농지 사후관리

(1) 목 적

- 농지취득시 통작거리제한 폐지등 사전적 규제를 완화하여 농지거래를 쉽게 한 대신 취득한 농지를 자기의 농업경영등 취득목적대로 이용하지 않을 경우 이를 처분하게 함으로써 농지의 투기적 소유를 막아 헌법의 경자유전 원칙을 실현하기 위함

(2) 소유농지를 처분해야 하는 경우(농지법 제10조)

- 농지의 소유자가 다음 각 호의 1에 해당하게 된 때에는 그 사유가 발생한 날로부터 1년 이내에 당해 농지를 처분하여야 함
 - ① 소유농지를 정당한 사유없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 때
 - ② 법 제6조제2항제9호의2에 따라 취득한 영농여건불리농지를 정당한 사유없이 휴경한 경우
 - ③ 학교·공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘 기타 농업기자재를 생산하는 자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 농지를 취득한 자가 그 농지를 당해 목적사업에 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 때
 - ④ 농지전용허가 또는 농지전용신고를 하고 농지를 취득한 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 아니한 때
 - ⑤ 주말·체험영농 목적으로 취득한 농지를 정당한 사유 없이 목적대로 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 때
 - ⑥ 농림수산식품부장관과 협의를 마치지 아니하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 소유한 경우 그 농지
 - ⑦ 한국토지주택공사가 법 제6조제2항제10호바목에 따라 소유한 농지를 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하지 아니한 경우 그 농지
 - ⑧ 소유상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우
 - ⑨ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것이 판명된 경우
 - ⑩ 정당한 사유 없이 농업경영계획서 내용을 이행하지 아니하였다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우

(3) 농지처분의무가 면제되는 정당한 사유(농지법 시행령 제11조의 2)

- 임대 또는 위탁이 가능한 농지를 임대·위탁하는 경우
- 「가축전염병예방법」에 따라 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우
- 자연재해, 영농준비, 징집, 질병, 선거에 의한 공직취임, 3월 이상의 부상, 교도소 수용, 3월 이상의 국외여행, 농업법인 청산중, 연작피해 예상, *생산조정·출하조정을 위하여 휴경하는 경우

* 농산물 생산자들이 해당 농산물의 수급조절과 품질향상을 위하여 정부·생산자단체와의 협약 또는 생산자들간의 자율적 협약 등을 체결하여 휴경하는 경우

(4) 농지처분의무 부과 등 절차

- 농지이용실태조사
 - 매년 정기 또는 수시로 시장·군수·구청장 책임하에 농지이용실태 조사 실시
- 처분의무 통지 및 청문(농지법 제10조제2항 및 제57조)
 - 시장·군수 또는 구청장은 농지의 처분의무가 생긴 농지의 소유자에게 처분 대상 농지·처분의무기간(1년) 등을 명시하여 해당 농지를 처분하여야 함을 통지
 - 시장·군수·구청장이 처분대상 농지를 결정하고자 하는 경우 「농지법」 제55조에 따라 청문을 실시하여야 함
 - * 시장·군수·구청장이 처분대상 농지를 결정하는 때에는 처분대상 농지의 소유자에 대하여 영농경력, 농지법 위반에 이르게 된 배경, 농업경영 여건, 해당 농지의 투기목적 취득 여부 등을 참작할 수 있음
- 처분명령의 유예(농지법 제11조의2)
 - 처분의무 통지를 받은 농지소유자가 당해 농지를 자기의 농업경영에 이용할 경우 3년간, 한국농어촌공사와 매도위탁계약을 체결한 경우 계약기간동안 농지처분명령을 유예
 - 처분명령 유예기간동안 대상농지를 자기의 농업경영에 이용하지 않거나, 농지의 매도위탁계약이 해지 또는 만료된 경우에는 즉시 처분을 명령
- 처분명령 및 매수청구 (농지법 제11조)
 - 시장·군수 또는 구청장은 농지소유자가 처분의무기간내에 처분대상 농지를 처분하지 않을 경우 6개월이내의 기간을 정하여 농지소유자에게 처분명령
 - 처분명령을 받은 농지소유자는 필요시 한국농어촌공사에 농지의 매수청구 가능 (공시지가로 매입)
- 이행강제금 부과
 - 처분명령을 받은 후 정당한 사유없이 이를 이행하지 아니한 자에 대하여는 당해 농지의 토지가액의 20/100에 상당하는 이행강제금을 부과
 - 처분명령 이행시까지 매년 반복 부과하고, 이행강제금을 납부하지 않을 경우 지방세체납처분의 예에 의거 징수

3. 농지의 이용증진

가. 농지이용계획 수립

- 목적 : 지역실정에 맞게 장기적이고 종합적인 농지이용계획을 수립하여 농지의 효율적인 이용과 체계적인 보전 도모
- 수립근거 : 농지법 제14조
- 계획수립 주체 : 시장·군수, 자치구구청장이 시·군·구 단위로 수립
- 계획의 내용
 - ① 농지의 지대별·용도별 이용계획
 - * 농업진흥지역 및 진흥지역밖 농지를 농지의 지형, 수리, 영농조건에 따라 용도를 구분 (예 : 경종농업지구, 시설농업지구, 과수지구, 축산지구 등)
 - * 농업생산기반의 정비방향과 계획, 농지의 환경보전에 관한 사항
 - ② 농지의 효율적 이용과 농업경영의 개선을 위한 경영규모확대계획
 - * 농업경영규모확대 목표 및 계획, 농지매매사업, 장기임대차, 교환·분합, 위탁경영, 농업경영체육성 등
 - ③ 농지의 농업 외 용도로의 활용계획
- 계획수립절차
 - 시장·군수 또는 자치구구청장이 입안, 주민의견 수렴을 위한 공청회 개최
 - 시·군·구 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의
 - 시·도지사의 승인, 확정·고시 및 일반인에게 열람
- 수립의무대상 : 군지역 및 농지면적 3천ha이상인 시·구의 관할구역안의 모든 농지를 대상으로 함
 - 관할 구역안의 농지면적이 3천ha미만인 시·구도 농지이용계획을 수립할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 수립할 수 있음
- 계획의 효력 : 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구구청장은 농지이용계획이 확정되면 농지이용계획대로 농지가 적정하게 이용되고 개발되도록 노력 하여야 하며, 필요한 투자와 지원을 하여야 함

나. 농지이용증진사업

- 목 적 : 농업경영규모의 확대, 농지의 집단화, 공동작업의 확대 등을 통하여 농업경영 개선 및 농지이용 증진

- 수립근거 : 농지법 제15조, 제16조, 제17조, 제18조, 제19조
- 사업종류
 - ① 농지소유권이전촉진사업 : 농지의 매매, 교환·분합 등에 의한 규모화 촉진
 - ② 농지임차권설정촉진사업 : 농지의 장기임대차, 사용대차에 따른 규모화 촉진
 - ③ 위탁경영촉진사업 : 농지소유자의 농업경영위탁과 농업인, 농업법인의 농업경영수탁을 알선
 - ④ 농업경영체육성사업 : 농업인이나 농업법인이 소유한 농지의 공동이용과 집단 경영을 통한 농업경영의 개선을 지원
- 농지이용증진사업의 요건
 - ① 농업경영 목적으로 농지를 이용할 것
 - ② 농지 임차권 설정, 농지 소유권이전, 농업경영의 수탁·위탁이 농업인 또는 농업법인의 경영규모를 확대하거나 농지이용을 집단화하는 데에 기여할 것
 - ③ 기계화·시설자동화 등으로 농산물생산비용과 유동비용을 포함한 농업경영 비용을 절감하는 등 농업경영 효율화에 기여할 것
- 농지이용증진사업 시행계획의 수립

〈사업시행자〉

- 시장·군수·자치구구청장
- 한국농어촌공사, 「농업협동조합법」에 따른 조합, 「엽연초생산협동조합법」에 따른 엽연초 생산협동조합
- 농지의 공동이용 또는 집단이용을 목적으로 구성된 단체로서 농지의 공동이용 또는 집단이용에 관한 사항이 규약으로 정하여 지고 그 구성원인 농업인 또는 농업법인의 수가 10인 이상인 단체

〈수립 절차〉

- 시장·군수가 수립하는 경우 : ①계획 입안 → ②시·군·구 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의 → ③확정
- 기타 사업시행자가 수립하는 경우 : ①계획 입안 → ②시·군·구 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의 → ③시장·군수 또는 자치구청장 승인 → ④확정
- 농지이용증진사업 시행계획의 내용
 - 농지이용증진사업의 시행 구역 : 사업시행 대상지역

- 사업참여자 현황 : 농지의 소유권이나 임차권을 가진 자, 소유권을 이전받거나 임차권을 설정받을 자, 농업경영을 위탁하거나 수탁할 자
- 대상농지 현황 : 소유권이 이전되는 농지, 임차권이 설정되는 농지, 농업경영을 위탁하거나 수탁하는 농지
- 권리설정 등에 관한 사항
 - ① 소유권이전 : 소유권 이전시기, 이전 대가, 대가의 지불방법 등
 - ② 임차권설정 : 임차기간, 임차료, 임차인의 지불조건 등
 - ③ 위탁경영 : 위탁수수료, 수수료의 지급방법
- 기타 : 농지공동이용 단체의 내부규약 등
 - ※ 농지이용계획이 수립된 지역에서 농지이용증진사업을 시행하고자 할 때에는 농지이용계획을 기본으로 하여 수립하여야 함
- 농지이용증진사업 시행계획의 고시 및 효력
 - 사업시행자는 계획이 확정되면 이를 고시하고 관계인에게 열람
 - 사업시행자는 계획이 고시되면 계획에 포함된 농지의 소유권·임차권을 가진 자의 동의를 얻어 소유권이전, 임차권 설정 등 계획에 포함된 권리의 등기를 촉탁하여야 함
 - ※ 등기촉탁시 고시된 문서와 동의서를 부동산등기법상 등기원인 증명서면으로 보며, 부동산등기특별조치법에 의한 계약서 검인 제출의 특례 적용 배제
- 농지이용증진사업 참여자에 대한 특례
 - 농지이용증진사업 시행계획에 따라 소유농지를 임대·사용대하거나, 위탁경영할 경우에는 그 기간동안 농지처분의무가 면제됨(농지법 제10조 동법 시행령 제9조제1항 제1호·제2항제2호)
 - 농지이용증진사업에 의한 경우 임대(사용대), 위탁경영 허용(농지법 제9조 및 제23조)
 - ⇒ 경영하지 않는 농지의 소유자(부재지주등)의 농지이용증진사업 참여 유도
- 농지이용증진사업의 지원
 - 국가 및 지방자치단체가 농지이용 증진사업을 지도·주선하고 예산의 범위에서 사업에 드는 자금을 지원할 수 있음

다. 대리경작자 지정제도

- 목적 : 농지의 유희화 방지 등 농지의 효율적 이용

- 근거 : 농지법 제20조
- 대리경작자 지정대상 농지 : 유휴농지
 - ※ 유휴농지의 범위 : 지력증진·토양개량 등을 위해 휴경하는 농지, 농지 전용허가(협의, 신고)·타용도일시사용허가(협의) 등을 거친 농지, 그 밖에 이에 준하는 농지로서 농림수산식품부장관이 정하는 농지
- 대리경작자 지정권자 : 시장·군수·구청장
- 대리경작자 지정요건 : 당해 농지의 인근지역에서 농업경영을 하는 농업인 또는 농업법인으로서 당해 농지를 효율적으로 경영할 능력이 있다고 인정되는 자
- 대리경작자의 지정예고 및 지정통지
 - 시장·군수·구청장이 대리경작자를 지정하고자 할 때에는 당해 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자에게 예고하여야 하며, 대리경작자를 지정한 때에는 지정통지서를 송부해야 함
- 대리경작기간 : 원칙적으로 1년으로 하고, 따로 정하는 경우는 예외
- 토지사용료 : 토지사용료는 수확량의 100분의 10
 - ※ 수령을 거부하거나 지급이 곤란한 경우에는 토지사용료를 공탁할 수 있음
- 대리경작자 지정의 중지
 - 대리경작 농지의 소유권자 또는 임차권자가 스스로 경작하려면 대리경작 기간이 끝나기 3개월 전까지, 대리경작기간이 끝난 후에는 대리경작자 지정을 중지할 것을 시장·군수·구청장에게 신청하여야 함
 - 시장·군수·구청장은 신청을 받은 날부터 1개월 이내에 대리경작자 지정 중지를 대리경작자와 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 알려야 함
- 대리경작자 지정의 해지 : 다음의 하나에 해당하는 경우에 대리경작기간이 끝나기 전에 해지할 수 있음
 - ① 대리경작 농지의 소유권자나 임차권자가 정당한 사유를 밝히고 지정해지신청을 하는 경우
 - ② 대리경작자가 경작을 게을리 하는 경우
 - ③ 대리경작자로 지정된 자가 토지사용료를 지급 또는 공탁하지 아니하는 경우
 - ④ 대리경작자로 지정된 자가 지정해지를 신청하는 경우

라. 토양의 개량·보전(농지법 제21조)

- 국가와 지방자치단체는 농업인이나 농업법인이 환경보전적인 농업경영을 지속적으로 할 수 있도록 토양의 개량·보전에 관한 사항을 시행하여야 하며, 토양의 개량·보전에 관한 시험·연구·조사 등에 관한 시책을 마련하여야 함
- 토양개량·보전사업 시행지역의 지정
 - 시장·군수 또는 자치구구청장은 토양을 개량·보전하는 사업을 시행할 필요가 있다고 인정할 때에는 ‘토양개량·보전사업시행지역’을 지정할 수 있으며, ‘토양개량·보전사업시행지역’을 지정한 때에는 해당지역에 적합한 토양 개량·보전사업시행계획을 수립·시행하여야 함
 - 국가는 토양개량·보전하는 사업 등을 시행하는 지방자치단체, 농업인생산자단체(농협, 연연초생산협동조합), 농업인 또는 농업법인에 대하여 예산의 범위에서 필요한 자금의 일부를 지원할 수 있음

마. 농지소유의 세분화 방지(농지법 제22조)

- 일괄 상속 등 지원
 - 국가 및 지방자치단체는 농업인 또는 농업법인의 농지소유가 세분화되는 것을 방지하기 위하여 농지를 어느 한 농업인 또는 농업법인에게 일괄하여 상속·증여 또는 양도받도록 지원할 수 있음
- 필지분할 제한
 - 제한대상 농지 : 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 다음에 해당하는 경우를 제외하고 필지 분할을 제한

〈필지분할이 가능한 경우〉

- ① 도시지역의 주거지역·상업지역·공업지역 또는 도시계획시설부지에 포함되어 있는 농지를 분할하는 경우
- ② 농지전용허가(협의)를 받거나 농지전용신고를 하고 전용한 농지를 분할하는 경우
- ③ 분할 후의 각 필지의 면적이 2천㎡를 넘도록 분할하는 경우
- ④ 농지의 개량, 농지의 교환·분합, 인접토지와 불합리한 경계 시정, 농업 생산기반정비사업 및 농지이용증진사업의 시행 등을 위하여 분할하는 경우

〈참고: 농지임대수탁사업〉

- (사업내용) 고령·노동력부족 등으로 직접 경작이 어려운 농지소유자가 한국농어촌공사에 농지를 임대위탁하면 전업농 등에 5년 이상 장기임대



- 근거 : 농지법 제23조, 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제24조의4
 - '96년 이후 취득 농지는 원칙적으로 임대가 금지되나, 한국농어촌공사에 임대 위탁시 임대(사용대) 허용
 - * 농지소유자는 위탁기간 중 농지소유가 가능(농지처분의무 면제)하고, 임차인 물색의 불편 해소, 안정적인 임대료 수입 등 도움. 8년이상 임대수탁시 비사업용으로 보지 않고 양도소득세 부과(양도차익의 6~33% 부과)
 - * 임차농업인은 안정적인 영농기반 확보를 통한 규모확대, 권리보호에 유리
- 한국농어촌공사가 농지소유자로부터 농지를 임대 위탁받아 임대료 징수 등 관리
 - 수탁대상 : 개인 소유의 모든 농지(온실, 버섯재배사 등 포함)
 - * 면적이 1,000㎡ 미만 주거·상업·공업지역 및 각종 개발 예정지내의 농지 등은 제외
 - 위탁수수료 : (임대) 농지 규모별로 매년 임대료의 8~12%를 차등 부과, (사용대) 수수료는 건당 10만원, 계약시 1회만 부과
 - * 공사가 임차인 물색, 계약체결, 임대료징수 및 농지관리 등 농지위탁 관리에 따른 비용을 농지소유자로부터 수수료를 받아 총당(농업인은 부담하지 않으며, 임차농이 임차료를 납부하지 않을 경우에 공사가 대신 납부)
- 한국농어촌공사는 위탁받은 농지를 농업인에 장기임대 및 임차인 보호
 - 임차인 선정 : 전업농 등의 규모화를 촉진하는 방향으로 임차 알선
 - 임대기간 : 임차농의 안정적 영농을 위해 5년이상 계약
 - 위약금제도 : 위탁자의 귀책사유로 중도 해지시 계약 잔여 기간 임대차료 총액의 20%의 위약금 징수
 - 임차료 : 주변 여건 등을 고려하여 당사자간 협의로 결정
- (추진실적) 28,898ha 임대수탁 받아 51천 농가에 28,877ha 임차
 - 임대수탁실적 : ('05) 111ha → ('06) 3,373 → ('07) 4,274 → ('08) 5,164 → ('09) 15,975(누계 28,897ha)
- (향후계획) 임차농가 권리보호 강화를 위해 홍보 강화 등 사업 활성화 추진

제3절 농지원부

1. 농지원부 작성목적 및 활용분야

가. 작성목적

- 농지의 소유 및 이용실태를 파악하여 이를 효율적으로 이용·관리하기 위하여 작성·비치
 - 농지원부를 행정관서에 비치하여 농지의 소유 및 이용실태를 파악하고, 농지관리 및 농업정책의 기초자료로 활용

* 근거법령 : 농지법 제49조, 동법시행령 제70조, 동법시행규칙 제55조~제58조

나. 활용분야

- 농지 소유 및 이용실태 현황파악 등 농지관리 업무의 기초자료
- 농업관련 지원사업 대상자 선정시 경작상황, 경영규모 파악 등 농정시책 추진을 위한 기초자료
- 기타 농업인, 자경(自耕) 여부 확인 등

※ 유의사항

- 농지원부는 농지관리 및 농업정책의 효율적 추진을 위해 작성·비치하는 행정자료로, 세금감면 대상자 확인, 농협대출 등을 위한 자료로 농지원부를 활용하고자 하는 경우에는 해당기관에서 그 적정여부를 판단하여야 함

2. 농지원부 작성·비치

가. 작성대상

- 농지원부는 농업인(1세대에 2인 이상의 농업인이 있는 경우에는 그 세대를 말함), 농업법인(영농조합법인 및 농업회사법인), 준농업법인 별로 작성

〈농업인〉

- 1,000㎡이상의 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자
- 농지에 330㎡이상의 고정식온실·비닐하우스·버섯재배사 등 농업용 시설을 설치하여 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 자

※ 유의사항

- 한 세대에서 농업경영에 이용하는 농지가 1,000㎡(비닐하우스 등 330㎡) 이상이면 농지원부 작성 대상임(임차농지 포함)

〈농업법인〉

- 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」제28조 규정에 의하여 설립된 영농조합법인
- 농업회사법인의 업무집행권을 갖는 사원의 3분의 1이상이 농업인일 것

〈준농업법인〉

- 직접 농지에 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 국가기관·지방자치단체·학교, 농지법시행규칙 <별표2>에 의한 공공단체·농업생산자단체·농업연구기관 또는 농업기자재를 생산하는 자 등

※ 유의사항

- 주민번호가 없는 재외거소신고자의 경우에는 주민번호 대신 국내거소증명서상 거소신고번호(13자리)를 직접 입력하여 관리
- 등기부등본에 주민번호가 누락된 경우에는 주민등록초본과 등기부등본상 주소가 일치할 경우 본인 확인을 통해 주민번호를 직접 입력하여 관리

나. 작성·비치기관

- 농업인의 주소지(농업법인 또는 준농업법인의 경우에는 주사무소의 소재지)를 관할하는 시·구·읍·면·동에서 작성·비치

- 해당 시·구·읍·면 또는 동(이하 “관리기관” 이라 함)에서는 관내 농지와 관할구역 밖의 농지를 포함하여 작성하고, 관리기관장이 농지원부 담당자를 지정하여 관리

다. 주요 등재사항

- 농가일반현황 : 농가주 성명, 주민등록번호, 주소, 세대원사항 등
- 소유농지현황 : 주민번호, 소유면적(지분율계산), 경작구분(자경/임대) 등
- 임차농지현황 : 농지소유자, 임차인 주민번호, 임차기간 등
- 농지일반현황 : 지번, 농지구분, 주재배작물, 경지정리여부, 면적 등

라. 작성시점

- 농지를 소유 또는 임차(사용대차 포함) 하는 시점에서 농지원부를 작성하며, 신규 작성시 민원인의 편의를 도모하는 차원에서 최대한 빠른 시일 내에 농지원부를 작성

※ 유의사항

- 상속, 증여, 매매 등으로 농지를 신규 소유(1,000㎡이상, 1인 소유)하여 농지원부 작성대상이 된 경우 농지원부의 최초작성일, 농가고유번호, 농가 세대원, 소유농지 현황 등은 자동 생성 되는대로 작성하고, 경작상황은 확인 즉시 자료 갱신
- 다만, 신규로 소유한 농지에 임대차가 있거나 공유자가 있는 경우 농지원부가 자동 생성되지 않으므로 농지소재지에서 주기적으로 소유권 변동사항을 확인하여 소유농지 등록·수정 하여야 함
- 농지를 임차한 것이 확인되면 농업경영을 착수한 것으로 간주하여 농지원부의 최초작성일, 농가고유번호, 농가 세대원, 임차농지 현황 등은 바로 작성하고, 경작상황은 확인 즉시 자료 갱신
- 농지원부는 과거에 농사를 지었다고 하여 소급하여 작성하는 것은 아님
- 주민정보변경 자동처리(전송)에 따른 오류로 편철된 경우 최초작성 일자를 소급하여 농지원부를 복구할 수 있음
- 행정착오로 인하여 농지원부가 사본편철 되었거나, 최초작성일이 틀리게 작성·관리된 경우 최초작성일을 소급(수정)하여 작성 할 수 있음

마. 농지원부 작성시 유의사항

- 농가주 등록
 - 농가고유번호 : 법정동·리 지역코드(10자리) + 행정구분(행정리/동 1자리) + 농가구분(농업인/농업법인/준농업법인 1자리) + 순번(4자리)
 - 농가주 등록번호 및 주소 : 농가주의 인적사항
 - 겸업 : 농지원부 작성 신청시 전업농일 경우 공란, 다른 직업을 가지고 있을 경우 해당 사항을 기입
 - 최초작성일 : 해당 농가가 농업경영을 시작한 날짜가 아닌 농지원부를 최초로 작성한 날짜임
- 농가구성원 등록
 - 동일 주민등록상 동거 구성원을 말하며, 농가구성원이라 해서 모두가 농업인을 뜻하는 것은 아님
 - 비동거가족(부부, 부모자식 관계한정)의 소유농지를 농가주가 농업경영에 이용하는 것이 확인될 경우에는 비동거가족을 비동거구성원으로 등재하고, 그 소유농지를 농가주 소유농지에 등록 가능
- 소유농지 등록
 - 소유면적 : 소유농지의 면적은 경작면적을 기준으로 등록
(예) 조서면적이 1,000㎡이고 소유인이 부분경작(자경 500㎡, 임대 500㎡)할 경우 농지소유인 등록에서 동일지번을 두 건으로 입력하여 소유 면적을 경작사항에 맞게 입력
 - 경작구분 : 농지의 경작상태로 자경, 임대, 휴경 중 하나
 - 최종확인일 : 농지담당자가 해당 자료를 최종 확인(경작상황 등)한 날짜(자료수정일이 아님)
 - 관할구역 밖 소유농지를 등록·수정할 경우에는 농지소재지에 요청하여 등록·수정한 후 관리기관에서 농지원부에 반영처리
- 임차농지 등록
 - 경작구분 : 농지의 경작상태로 임차, 사용차, 휴경 중 하나
 - 임차인정보, 소유자정보, 임차(시작일, 완료일) 등
 - 최종확인일 : 농지담당자가 해당 자료를 최종 확인(경작상황 등)한 날짜(자료수정일이 아님)
 - ※ '96.1.1이후 취득농지로서 개인간 임대차가 허용되지 않는 농지는 농지은행을 통한 임대차 여부를 확인한 후 농지원부에 등록
- 농지조서(농지소재지 시·구·읍·면·동에서 관리) 등록
 - 행정구분 : 법정지역코드 외 자체 관리하는 행정구분코드를 정확히 반영
 - 최종확인일 : 농지담당자가 해당 자료를 최종 확인(해당 지번의 구성항목)한 날짜 (자료수정일이 아님)

- 농가주 승계 작성
 - 농가주가 사망·이농·탈농 등의 이유로 더 이상 농업경영을 하지 않게 된 경우로서, 가족 중 1인이 그 경영자산 등을 승계하여 농업경영을 계속하는 때에는 농가주만 변경하여 승계처리(최초작성일자는 그대로 적용하며, 승계하는 사람이 비동거가족인 경우에는 농지원부 작성대상 세대로 전입하여야 가능)

바. 작성중단 및 사본편철

- 농지원부에 작성된 농가주가 더 이상 농작물 경작 또는 다년생식물을 재배하지 아니하게 된 경우(사망·이농·탈농 등)와 농지원부를 신거주지로 이송한 경우 등은 농지원부를 사본편철 하여 10년간 보존
(농지법시행규칙 제56조5항)
- 폐쇄된 농지원부 사본을 본인이나 정당한 이해관계인이 사본 열람이나 복사를 요구할 경우 공공기관의정보공개에관한법률에 따른 행정정보공개 청구 절차에 따라 폐쇄된 농지원부 사본은 열람 및 복사가 가능

※ 유의사항

- 폐쇄된 농지원부는 등본발급이 불가하며 원본대조확인(필)에 의한 사본 발급만 가능
- 자격미달 등으로 농지원부 작성을 중단할 경우 사전에 농가주의 확인(구두·서면)을 거쳐 민원발생의 소지를 제거
- 재외거소신고자 농지원부의 농가주가 주소를 이전할 시에는 농지원부 사본을 신거주지에 수동으로 송부하고 해당 농지원부는 사본편철

사. 경작구분이 경작확인 대상으로 표시된 농지의 자료관리

- 신규로 농지를 소유 또는 임차하여 경작구분이 “경작확인대상” 으로 표시된 경우에는 경작상황을 수시로 확인하여 농지원부 자료를 갱신
 - 경작상황은 당해 농지의 소유자로 하여금 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원이 그 상황을 조사하여 농지원부에 등재(농지법 제49조제2항)
 - 경작상황 확인 시 자경의 경우에는 농지 소재지의 경작사실 확인을 거치고 임대 또는 휴경의 경우에는 농지 소유자에게 확인받은 사항을 등재

※ 유의사항

- 관리기관에서 경작구분이 경작확인 대상으로 표시된 농지를 경작상황 확인 없이 임의로 삭제처리 후 등본발급은 불가

3. 농지원부의 관리

가. 기본사항

- 목적외 사용금지(농지법시행규칙 제56조 제2항)
 - 농지원부의 관리자는 법에 따른 비치 또는 이용 외의 목적으로 농지원부를 사용하거나 이를 이용한 전산처리를 해서는 안 됨
 - 기재사항 누설금지(농지법시행규칙 제56조 제3항)
 - 농지원부의 작성·관리에 종사하거나 종사하였던 자 또는 그 밖의 자로서 직무상 농지원부 기재사항을 알게 된 자는 다른 사람에게 이를 누설해서는 안 됨
 - 농지원부 수기작성 자료와 전산처리 병행불가
 - 농지원부는 2000년부터 시군구 행정종합정보망 구축에 따라 전산처리조직에 의하여 작성·관리되므로 수기 작성된 농지원부와 이중관리 금지
 - 변동사항 정리 철저
 - 농지원부 등재내용 중 변동사항에 대한 수정·보완
 - 경작구분, 최종확인일, 농지 임대차, 지목, 소유자, 농업진흥지역 여부, 경지정리, 재배작물 등에 관한 사항 정리
 - 특히, 현지조사나 농업인의 요청에 따라 등재하는 임차농지, 사실상농지 등에 대한 농지원부 등재 및 관리 철저
 - 경작구분이 “경작확인 대상” 으로 표시된 농지는 수시로 경작상황 확인·등재
 - 소유나 임차농지의 변동사항에 대한 이력관리
 - 소유농지 : 소유권 변동, 경작구분(자경, 임대 등)
 - 임차농지 : 임차기간 만료시 임차농과 농지소유자 확인을 거쳐 정비
- ※ 소유권 변동이나 임차기간 만료 등에 따른 경작현황의 이력은 전산으로 관리됨 (농촌행정시스템 “농지원부업무 → 변경이력관리 → 농지원부변경이력현황”)

나. 농지원부 자료정비

(1) 농지원부 정비대상 및 정비요령

- 농지원부에 등재된 소유농지 변경처리
 - 농지원부에 등재된 소유농지가 소유권 변동(매매, 상속 등)이 발생하였을 때 관리기관장은 해당 농지원부를 현실에 맞게 수정

- ▷ “농지원부업무→농지조서관리→농지소유권변경처리” 는 주기적으로 조회 변경처리
- 관할구역 밖 농지의 소유권 변동이 있을 경우에는 농지소재지에 요청하여 소유농지 변동처리 후 관리기관에서 농지원부에 변경처리
- 농지조서 수정·보완
 - 농지조서 항목의 관련공부 확인, 현지조사 등을 통해 실제에 맞게 수정·보완
 - 농지조서 자료 중 진흥지역밖의 실제지목과 공부지목이 모두 전, 답, 과수원이 아닌 자료는 삭제 처리하고, 진흥지역 지정현황 등 사후관리를 위해 진흥지역안의 토지는 지목여하에 관계없이 농지조서에 등재·관리
 - 전, 답, 과수원 이외의 지목도 3년 이상 경작 확인된 경우 농지조서에 등재 가능
 - 농지조서의 농지구분(진흥지역·보호구역·진흥지역밖)은 시군구(읍면동) 농지관리 담당자가 한국토지정보시스템(KLIS) 토지용도구분 변경시 농촌행정시스템에 실시간 전송된 변동자료를 확인하여 자료 갱신
 - ▷ “농지원부업무 → 농지조서관리 → 농업진흥지역지정/해제용도구역변경 등록” 화면에서 농지조서와 KLIS상 토지용도구역이 상이한 자료를 조회하여 고시된 농업진흥지역 현황자료를 근거로 수정·보완
 - 지방세 과세자료 등을 활용하여 공부상 지목과 관계없이 실제 현상이 전·답·과수인 자료에 대하여 확인 후 농지조서에 등록·관리
- ※ 유의사항
 - 농지취득자격증명을 발급한 경우 농지의 소유권 변동 및 경작사실 확인하여 지체 없이 농지원부 정리
- 자격 미달자 농지원부 작성중단 및 사본편철(폐쇄)
 - 「관리기관장」은 농지원부가 작성되어 있는 농업인, 농업법인 등을 대상으로 자격 유무 조사
 - 농지법시행령 제70조의 규정에 의한 자격요건을 구비하지 못한 자의 농지원부는 농가주 확인과정을 거쳐 사본편철(폐쇄)하고 사본편철된 농지원부는 10년간 보존
 - ▷ “농지원부업무 → 농지원부관리 → 농지원부오류자료현황 → 경작면적이 1,000㎡ 미만 농가” 조회, 경작사실 확인후 경작면적이 기준면적 미만일 경우(시설 재배의 경우 330㎡미만) 농가폐쇄 사본편철 처리

※ 유의사항

- 자격미달자의 농지원부를 사본편철(폐쇄)하기 전, 농가주의 농지원부에 등재되지 않은 경작농지가 있는지를 확인하고 농지원부 정리
- 농지원부 중복자료 삭제
 - 농지법시행령 제70조의 규정에 의한 농지원부의 작성은 한 세대를 기준으로 작성해야 하며 중복 구축된 농지원부는 삭제
 - ▷ “농지원부업무 → 농지원부관리 → 농지원부오류자료현황 → 한세대에 농지원부 2개이상 농가” 조회, 농업경영을 주로 하는 자를 기준으로 농지원부를 정리한 후 나머지 농지원부는 삭제 처리
- 거주지 이동자에 대한 농지원부 이송
 - 농가주(농업인) 등이 관할구역 밖으로 거주지를 이동한 경우 전입신고에 따라 농지원부는 전산으로 자동 이송된 후에 사본편철 됨(10년간 보존)
 - ▷ “농지원부업무→농지원부관리→농지원부전출입처리→농지원부전출대상자내역”을 조회하여 비교한 후 전출처리(전출처리 되지 않는 농가나 이미 전출처리 되어 불필요한 경우에 한하여 사본편철 처리)

※ 유의사항

- 농지원부의 전산이송이 불가능한 경우에는(주민번호 변경현황에서 조회되지 않는 경우 등) 해당 농지원부를 사본편철 시킨 후 신거주지에 등록 요청
- 2인 이상 공동소유 농지의 농지조서 등록 및 농지원부 작성
 - 한 필지에 대하여 2인 이상 공동으로 소유하고 있을시 농지조서에 공유자수를 지정하여 입력
 - ▷ “농지원부업무 → 농지조서관리 → 농지조서등록변경” 에서 공유자수를 소유현황에 맞게 입력하고 “농지소유인등록” 에서 공동 소유자 모두 등록하고 소유지분에 의한 각자의 농지소유 면적을 기입(예 : 단독취득일 경우 공유자는 0, 공동소유자가 1명일 경우 공유자수는 1)
 - 한 필지를 2인 이상이 경작하는 경우 필지내 경계표시로 특정부분에서 각각 경작하는 것이 확인되거나 관련 자료, 현지 조사 등을 통해 실제 경작하는 것이 확인되는 경우 각각의 소유지분에 따라 등재
- 농지원부가 없는 농가 신규 작성
 - 농지법시행령 제70조의 규정에 의한 자격요건을 구비한 관내 거주 농업인 등을 파악하여 신규 작성(농촌행정 통계자료 중 미등록 소유농지현황 참조)

- ▷ “농지원부업무 → 농지원부통계관리 → 미등록 소유농지현황” 자료 조회하여 경작사실 확인 후 농지원부 신규 작성
- 소유인이 등록되지 않은 농지의 농지조서 소유인 등록(경작사항 포함)
 - 주말·체험영농 목적의 농지취득자격증명 발급 시 확인(농촌행정연계시스템, 세대원을 포함한 총 소유면적이 1,000㎡ 미만인지 여부 파악)을 위한 농지소유인 등록
 - 관리기관의 농지원부 신규작성을 위해 농지소재지에서 농지소유인 등록

※ 농지원부 자료정비 시 항공사진을 이용한 영상활용시스템 활용

- 사이트 접속 및 이용방법
 - 행정망에 접속(주소 <http://nj.mifaff.go.kr> 또는 <http://10.51.10.4>)
 - 농지정보시스템 메인화면에서 “영상활용시스템” 배너 클릭 또는 농림공간 정보통합시스템 지도서비스에서 “항공사진” 버튼 클릭
- 사용자 등록 및 사용자설명서 활용
 - 농지정보시스템 회원가입 신청한 후 정보마당-자료실에서 사용자설명서 다운로드

(2) 농지원부 정비(신규작성·보완) 시기

- 직권조사를 통한 신규 작성·보완
 - 농지조서 중 농지원부에 없는 농지(농지소유현황 출력)에 대하여 수시로 경작자를 확인하고 그 결과를 농지원부에 등재
 - 신규로 농지를 소유 또는 임차하여 농지원부가 작성되었으나 경작구분이 등재되지 않은 농지에 대하여 현지조사 등을 통해 경작상황을 확인하고 그 결과를 농지원부에 등재
 - 농지관련 자료를 활용하여 농지원부 정비
 - 매년 실시하는 농지이용실태조사결과를 농지원부에 반영
 - 농지취득자격증명발급시 해당 필지의 농업경영사항을 농지원부에 반영
 - 각종 직불제 신청 및 이행점검자료를 농지원부에 반영
 - 농지은행 등의 임대차현황 자료를 활용하여 농지임대차관계 갱신
 - 관리기관별 자체계획을 수립하고, 연1회 이상 농지원부 일제정비
 - 관리기관장은 1년에 1회 이상 농지원부 자료를 전산 출력하여 이장·통장 등을 통해 본인확인 절차를 거친 후 전산입력
 - 농지원부 정비요령을 참조하여 농촌행정시스템에서 수시로 조회 및 정비

- 중점 정비항목 : 농지소유인 변경처리, 임차기간오류(기간만료·누락) 임차농지, 농지원부 중복, 작성지와 거주지 불일치(법정동 불일치 농가), 자격미달(경작면적 기준 미만인 경우), 농지지번 변경처리
 - 농촌행정연계사이트(<http://10.51.10.4> 혹은 nj.mifaff.go.kr)를 통해 관할 행정기관의 농지원부 정비대상 자료를 출력하여 자료 정비
 - 농지의 소재지가 농지원부 작성기관의 관할구역 밖인 경우는 농지 소재 기관에 일괄 사실 확인을 의뢰하여 그 결과에 따라 정비
- 농업인 등의 고지(告知)가 있는 경우
 - 관내 농지인 경우에는 가능한 빠른 기간 내에 신규 작성 또는 보완
 - 관외 농지인 경우에는 농지소재지 관할청에서 발급한 자경증명서 또는 사실확인(농지원부 작성기관의 의뢰로 농지소재 관할청이 확인한 것)에 근거하여 가능한 빠른 기간 내에 신규 작성 또는 보완

(3) 농지소유·임대차 및 경작현황 조사

- 소유 및 임대차 현황 조사
 - 소관청 내에 확인 가능한 서류(농지취득자격증명발급 현황, 농지조서, 토지대장, 과세자료 등)가 있는 경우 그 자료를 활용
 - 민원인의 입증서류중 등기부 등본 또는 사본 등은 직접 제출받지 않고 농촌행정 시스템을 통해 확인
 - ▷ “농지원부업무 → 농지조서관리 → 농지소유인등록변경” 에서 해당지역 코드 및 대장구분을 입력하여 지적대장의 자료 확인
 - ▷ 타 시군구의 소유 및 임차농지 등록 시에는 농촌행정연계시스템(nj.mifaff.go.kr)에 접속 → 농지원부 → 자료조회 → 개인별소유농지현황에서 소유자의 주민번호와 성명을 입력하여 자료 확인
 - 농지 임대차는 임차인과 임대인의 계약(구두, 서면)에 의해서 성립하는 것이므로 임대차계약 내용을 확인
 - 서면 계약의 경우에는 임대차계약서로 확인
 - 구두 계약의 경우에는 농지 소유자 확인 또는 마을대표 등 인근 주민의 확인
- 경작현황 조사
 - 인근 주민 또는 이장·통장·반장 등 지역실정에 밝은 농업인을 통한 간접조사 또는 직접조사를 통하여 파악

※ 관련규정(농지법 제49조 제2항)

- 관리기관장은 농지원부를 작성·정리하거나 농지의 이용실태를 파악하기 위하여 필요한 때에는 당해 농지의 소유자로 하여금 필요한 사항을 보고하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 그 상황을 조사하게 할 수 있음

※ 유의사항

- 농지원부 관리기관은 타 관리기관에서 경작사실 조회가 있을 경우 성실히 조사하여 신속히 처리되도록 적극 협조하여야 함

4. 농지원부의 열람 및 등본교부

가. 열람 등의 신청

- 농지원부를 열람 신청하거나 등본을 교부받고자 하는 자는 구두 또는 서면(전자문서 포함)으로 신청 : <운영지침 별첨> 위임장 참조
 - 농지원부 작성자 중 과거 소유나 임차농지에 등록되었던 자료의 이력(2004년 5월 이후) 발급 요청시 농지원부 이력자료를 등록하여 발급
- 어디서나 민원처리제도 운영
 - 전자민원 G4C 관리·운영 : 민원처리운영창구(my.g4c.go.kr)
- 무인민원 및 전자민원 G4C를 통한 온라인 발급
 - 농지가 관내에 있는 경우에는 시군구 행정종합정보화사업의 일환으로 개설된 무인발급시스템 또는 인터넷 발급 신청으로 소정의 인증절차를 거친 후 본인이 직접발급 가능
 - 관외농지가 포함되어 있는 경우에는 통합전자민원창구(www.egov.go.kr)의 어디서나 민원으로 발급 신청이 가능

나. 열람 또는 교부

- 「관리기관장」은 농지원부 열람 또는 등본교부 신청시 신청자의 신원 및 경작상황 등 농지원부 기재내용을 확인한 후 열람·교부
- ※ “경작확인 대상”으로 표시된 농지가 있는 경우 경작상황 확인을 거쳐 등본교부
 - 경작상황 확인시 자경의 경우에는 농지 소재지의 경작사실 확인을 거치고 임대 또는 휴경의 경우에는 농지 소유자에게 확인받은 사항을 등재

- 등본교부기간(민원사무처리기준표 참조)
 - 농지소재지가 관할구역(시·구·읍·면) 안인 경우 : 즉시
 - 어디서나 민원 신청시 3시간 내에 발급
 - 농지소재지가 관할구역(시·구·읍·면) 밖인 경우 : 10일 이내
 - 다만, 단기간 내에 동일 건을 계속 발급하는 등 경작상황이 변동되지 않아 경작사실 확인이 불필요한 경우에는 경작사실 확인을 생략할 수 있음
- ※ 시장·구청장이 동장에게 사무 위임한 경우에는 관할구역을 동 지역으로 한정
- 농지원부에는 개인정보 및 재산관련 내용이 포함되어 있어 정당한 이해관계자에 한하여 농지원부(사본)의 열람 또는 등본교부 허용

정당한 이해관계자의 범위

- 농지원부가 작성되어 있는 농업인(동거가족 포함)이나 농업법인 또는 준농업법인의 대표자(농업법인 또는 준농업법인의 경우는 사원증 등을 통하여 소속사원임이 입증되어야 함)
- 당사자의 위임 또는 동의를 받은 재(위임장 또는 동의서를 제출하는 경우에 한함)

※ 유의사항

- 농지원부의 열람·등본교부의 제한
 - 「공공기관의 개인정보보호에 관한 법률」 제10조 제1항 및 제3항의 규정에 따른 정보보유기관은 정보주체의 이익에 반하는 경우 개인정보의 제공을 하지 못하도록 하고 있음
 - 농지의 효율적인 관리목적으로 행정기관 내부에서 사용하는 경우, 법원에서 재판을 수행하기 위하여 담당 판사가 요구할 경우 및 「공공기관의 개인정보보호에 관한 법률」 제10조 제3항에서 허용하고 있는 경우 등은 농지원부 열람(등본교부)이 가능함

다. 자경증명의 발급

□ 발급방법

- 발급기관 : 시·구·읍·면장 (위임된 경우 동장 포함)
- 발급대상 : 자경하고 있는 농지법 제2조에 의한 농업인 또는 농업법인

자경의 정의

- 「농업인」이 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것
- 「농업법인」이 그 소유농지에서 농작물을 경작하거나 다년생 식물을 재배하는 것

- 발급신청

- 자경증명을 발급 받고자 하는 자는 자경증명발급신청서(농지법 시행규칙 제60호 서식)를 당해 농지 소재를 관할하는 발급기관에 제출하여야 함

- 신청인의 농업경영상황을 조사한 후 자경하는 사실이 명백한 경우

- 신청일로부터 4일 이내에 발급하고
- 자경증명발급대장은 농촌행정시스템에 의하여 전산 관리하여야 함

※ 유의사항

- 경작면적에 관계없이 농지법 제2조에 의한 농업인 또는 농업법인이 직접 신청(동의·위임을 받은 자도 가능)

제4절 농촌행정 정보시스템 운영

1. 새울행정시스템(농촌행정) 구축

- 농지원부, 농지전용 및 농지취득/처분처리 등의 시군구 농지관련 업무의 전산처리를 위하여 농촌행정 정보시스템 운영 중
- '99년 초기 개발 시 대장 중심의 업무처리방식을 과정(프로세스) 중심의 흐름행정체계로 전환하고, 시군구간 농지원부의 중복이 발생하지 않도록 하는 등 개선을 통해 새울행정 시스템(농촌행정)으로 개편('08.12)

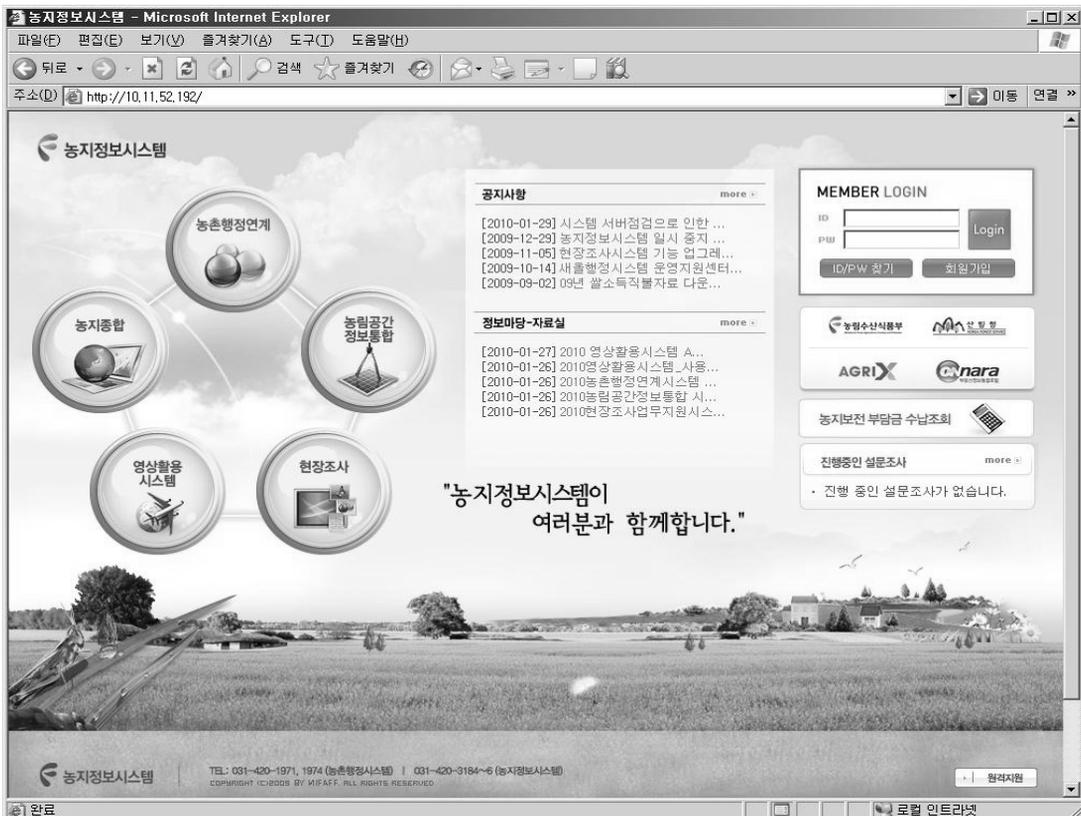
핵심개편내용

- 시군구 간 정보 공동이용 강화
 - 교차확인시스템을 통한 농지원부의 활용
 - 흐름중심의 투명한 민원처리
 - 프로세스 중심의 업무처리
 - 55개 업무프로세스 재설계
 - 현장행정업무 지원
 - 농지원부 자료 등의 정확성 제고
 - 수기업무 최소화로 업무 효율성 증대
 - 수기업무 중복처리 방지
 - 발급, 전용 관련 기관의 보고업무 편의 제고
-
- 농지관리 분야 주요내용
 - 농지원부 : 농지원부관리(등록·변경·사본편철·오류자료조회 등), 농지조서관리(등록·변경·오류자료조회 등), 변경이력관리(농지원부·농지조서), 통계관리, 발급관리
 - 농지전용 : 농지전용관리(허가·신고·타용도일시사용·용도변경 등), 농지전용협의관리, 전용농지사후관리, 농지보전부담금관리, 복구비용관리, 농지전용심사의견관리
 - 농지취득/처분 : 농지취득자격증명대장관리, 농지이용실태조사관리, 농지처분관리 (처분대상농지결정등록·처분명령사후관리 등록변경)

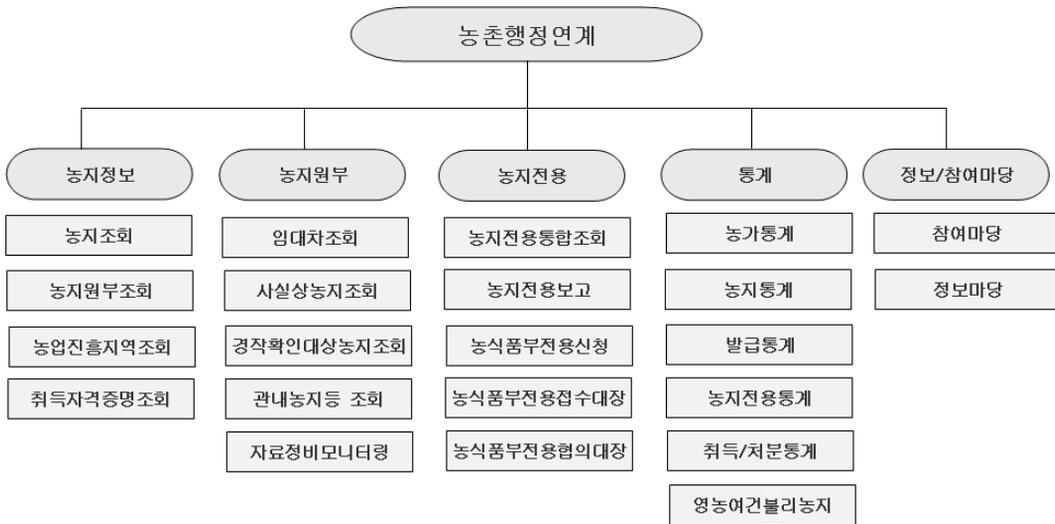
- 추진 체계
 - 농식품부 : 새울(농촌)행정시스템 운영 총괄
 - 행정자치부 : 시군구 행정정보시스템 개발 및 유지보수 담당
 - 한국농어촌공사 : 새울(농촌)행정시스템 교육 지원
 - 본사는 경기, 강원, 제주지역 담당
 - 충청북, 전남북, 경남북 등 6개 지역은 도본부 담당자 지정 운영

2. 농촌행정연계시스템 활용

- 접속 방법
 - 행정망에 접속(<http://nj.mifaff.go.kr> 또는 <http://10.51.10.4>)



- 사용자 등록
 - 본 시스템은 외부에 공개되지 않고, 행정망 내부에서 공무원(농림수산식품부 및 지방자치단체 등)만 활용이 가능한 시스템
 - 본 시스템의 활용을 위해서는 사용자 등록 필수
 - 시스템 관리자(한국농어촌공사)가 사용자 등록 시 신청 내용을 확인하여 업무처리 권한 부여(1일 소요)
- 메뉴 구성



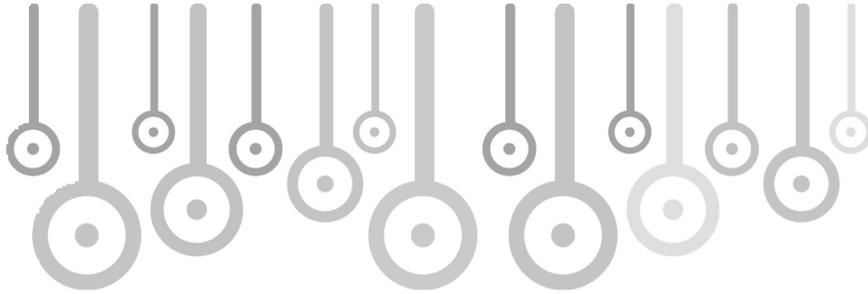
- 업무 활용(Quick Menu)
 - 농지전용허가·협의 사항의 내용 조회 및 사업승인결과 확인
 - 농지전용허가/협이가 의제 처리된 건의 농지보전부담금 납부내역 확인
 - 주말체험영농을 목적으로 농지취득자격증명발급 신청 시 신청인과 세대원의 전체 소유 농지 확인
 - 농지원부 등록 현황 조회 및 자료정비 현황 모니터링

< 참고 >

새울행정시스템(농촌행정) 메뉴 구성

1레벨	2레벨	3레벨	참고 (기존C/S시스템 메뉴위치)
농지원부 업무	농지원부 관리	농지원부등록변경	농지원부등록
		농지원부조회	농지원부조회
		농지원부전국조회	
		농가별경작현황	농가별경작현황
		주민정보변경현황	주민정보변경현황
		농지원부사본편철처리	농가폐쇄사본편철
		사본편철농지원부조회	사본편철농가조회
		사본편철농지원부현황	사본편철내역조회
		농지원부오류자료현황	농지원부오류자료조회
		농지원부전출입처리	농지원부전출입관리
		농지원부행정리관리	
	농지조서 관리	농지조서등록변경	농지조서등록
		농지소유인등록변경	농지소유인등록
		농지소유권변동처리	농지소유인변경처리
		농지지면변경처리	농지지면변경처리
		농업진흥지역지정/해제/용도구역변경	농업진흥지역지정/해제/용도구역변경등록
		농지조서오류자료현황	농지조서자료정비
		농지정보현황	농지정보조회
	변경이력 관리	경작사실의뢰 확인관리	경작사실 온라인 조회 확인 기능
		농지원부변경이력현황	농지원부변경이력현황
	농지원부 통계관리	농지조서변경이력현황	농지조서변경이력현황
		규모별농가통계	규모별농가통계
		농가및농가인구통계	농가및농가인구통계
		건강보험료지원관련농업인통계	건강보험료지원관련농업인명단
		법정동별농가통계	행정동(마을)별농가및경작통계
		경작구분별통계	경작구분별통계및현황
		지목별농지통계	지목별통계및현황
		부재지구농지통계	부재지구통계및현황
		재배작물별농지통계	재배작물별통계및현황
		휴경지통계	휴경지통계및현황
	농지보고통계처리	농지보고통계	
	농지원부 발급관리	농지원부등분교부현황	농지원부발급내역
		자경증명발급내역현황	자경증명발급내역
		농지원부발급	

1레벨	2레벨	3레벨	참고 (기존C/S시스템 메뉴위치)
농지전용 업무	농지전용 통합관리	농지전용통합현황	농지전용통합현황
	농지전용관리	농지전용허가내역현황	농지전용허가내역현황
		농지전용신고내역현황	농지전용신고내역현황
		타용도일시사용허가내역현황	타용도일시사용허가 내역현황
		용도변경승인내역현황	용도변경승인내역현황
	농지전용 협의관리	농지전용협의내역현황	농지전용협의내역현황
		농지타용도일시사용협의내역 현황	농지타용도일시사용 협의내역현황
	전용농지 사후관리	농지전용사후관리현황	농지전용사후관리현황
	농지보전부담금 관리	농지보전부담금결정현황	농지보전부담금결정 현황
		농지보전부담금납부내역현황	농지보전부담금납부 내역현황
		농지보전부담금체납내역현황	농지보전부담금체납 내역현황
		농지보전부담금환급내역현황	농지보전부담금환급 내역현황
		농지보전부담금납입기간연장 내역현황	농지보전부담금납입 기간연장내역현황
		농지보전부담금분할납부내역현황	농지보전부담금분할 납부내역현황
	복구비용관리	복구비용예치금액결정현황	복구비용예치금액 결정현황
		복구비용납부내역현황	복구비용납부내역현황
		복구비용반환청구내역현황	복구비용반환청구 내역현황
	농지전용 심사의견관리	농지전용심사의견요청조회	농지전용심사의견 요청조회
		농지전용심사의견작성	농지전용심사의견작성
		농지전용결과수신내역조회	농지전용결과수신 내역조회
	농지취득/ 처분업무	농지취득자격증 명대상관리	농지취득자격증명발급내역현황
농지이용실태 조사관리		농지이용실태조사등록변경	농지이용실태조사등록
농지처분관리		처분대상농지결정등록변경	처분대상농지결정등록
	농지처분명령사후관리등록변경	농지처분명령사후관리등록	



제 2 장

농업진흥지역지정 및 관리



제1절 농업진흥지역 지정

1. 제도도입 및 지정 연혁

가. 제도도입 목적

- 농지를 효율적으로 이용·보전함으로써 국민식량생산에 필요한 우량농지의 확보 및 농업의 생산성 향상을 도모하고 공장용지등 비농업적 토지수요에 탄력적으로 대응하기 위하여 종전의 필지별 보전방식인 절대·상대농지제도를 권역별 보전방식으로 개편코자 도입
- 집단화된 우량농지는 진흥지역으로 지정하여 생산기반투자를 집중하고 환경오염으로부터 보호하여 농업생산기지화
- 진흥지역밖의 농지는 전용규제를 완화하여 산업용지 등의 원활한 공급 도모

나. 농업진흥지역 지정추진(당초)

(1) 농어촌발전특별조치법 제정

- '89. 4.28 : 대통령지시에 따라 농어촌발전종합대책 수립
- '89.10~'90.3 : 농업진흥지역 지정등 농어촌발전특별조치법(안)에 대한 간담회, 공청회 개최(정부, 민정당 및 평민당 주관)
- '89.10.26 : 농발법(안)을 국회에 제출(오한구의원의 128명 제안)
- '90. 4. 7 : 제148회 임시국회에서 농어촌발전특별조치법을 여·야 만장일치로 제정(농어촌발전특별조치법 부칙상 농업진흥지역 지정시한 : '92.12.31)

(2) 농업진흥지역 지정 과정('92. 12. 24 지정 고시)

- '90. 5~12 : 지정기준마련을 위한 전국 16개군 예비조사(농어촌진흥공사)
- '91. 1.18 : 지정기준등 설정시달(「농업진흥지역의 지정요령」)
- '91. 2.~6 : 지정구상 예비도 작성(농어촌진흥공사), 현지조사(읍면합동)

- '91. 5. 1~9.30 : 지정구상안 작성 → 농림부, 시·도, 시·군에 제출(농어촌진흥공사)
- '92. 9.~10 : 시·도, 지정안 작성 제출(시·군 → 시·도 → 농림부)
- '92.12.15 : 지정승인(농림부)
- '92.12.24 : 지정고시(시·도지사)

다. 농업진흥지역 정비('93)

(1) 목 적

- '92 당초 지정시 종전 절대농지로서 잠정 지정된 지역을 조기에 확정하여 농민불편을 해소
- 우량농지가 과다하게 제외된 일부지역과 당초 지정기준에는 미흡하나 장기적으로 투자 가치가 있는 지역은 새로 편입하여 영농불편 해소 및 우량농지 확보

(2) 재정비 추진과정 ('93.12.24, 재정비 고시)

- '93. 2. 26 : 재정비 지침시달(농림부 → 시·도)
- '93. 4.~10. : 재정비안 작성(시·군 → 시·도)
- '93. 11. : 재정비안 승인요청(시·도 → 농림부)
- '93. 12. 14 : 재정비 승인 및 후속지침 시달(농림부 → 시·도)
- '93. 12. 24 : 재정비 고시(시·도지사)

(3) 재정비 대상지역

- 잠정지정 지역 : 전체 진흥지역 1,008천ha중 40천ha(3.9%)
 - '92 당초 지정시 주민합의가 이루어지지 않아 종전 절대농지를 그대로 지정한 지역
- 보완필요 지역
 - 우량농지 과다 제외로 '92농업진흥지역 지정승인시 보완 필요지역으로 지정된 안성·평택등 18개 시·군
- 기타 지역중 재조정이 필요한 지역
 - 농업진흥지역 편입을 희망하는 지역으로 농업진흥지역에 준하는 요건을 갖추고 있고 장기적으로 농업투자의 효과가 있다고 판단되는 지역 등

라. 농업진흥지역 상세도 작성('97~'98)

(1) 목 적

- 농업진흥지역 지정당시 1/25,000 지형도에 작성, 고시된 도면을 필지가 표시된 1/5,000지번도에 이기하고 토지조서를 재작성하여 농업진흥지역을 효율적으로 보전·관리하기 위함

(2) 추진경위

- '97. 9. 29 : 상세도작성계획 시달
- '98. 1. 22 : 세부작성지침 시달

(3) 주요내용

- 농업진흥지역 고시도면 정비
 - 고시도면(1/25,000 지형도)중 오류부분 수정, 고시후 변동사항 표시
- 농업진흥지역상세도 작성
 - 정비된 1/25,000 농업진흥지역 고시도면을 1/5,000지번도에 이기
- 농업진흥지역 토지조서 재작성 및 DB구축

※ 시·군의 전문성 및 인력부족을 감안하여 농어촌진흥공사에서 초안을 작성하고, 시·군, 시·도 검토 → 농림부 심사후 확정고시

마. 농업진흥지역 보완정비('05~'07)

(1) 추진배경

- '92년 지정 이후 상당기간 경과로 진흥지역 지정기준과 상이한 지역 발생
 - 도로·철도·산업단지·택지 신규 건설 및 저수지 폐지 등 여건변화로 집단화기준에 미달되는 자투리농지 등
- 농지제도 개선방안('04.7.12) 후속조치의 일환으로 보완정비 추진
 - 농업진흥구역과 농업보호구역을 지정목적에 부합되도록 정비

(2) 기본방향 및 기준

- 지정 이후 여건변화 등에 의하여 불합리하게 된 지역은 해제하고, 당초의 용도지역별 지정 취지나 기준에 부합하는 지역은 존치
- 용도지역별 해제 기준

농업진흥구역	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지정이후 도로·철도개설 등 여건변화로 인한 3ha이하자투리 지역 ■ 집단화 규모미달 지역 ■ 1ha범위내 자연마을 10호이상 형성된 지역 ■ 곡간폭 100m 이하인 지역은 해제 ■ 경지정리지역에 접하고 있으나 경지정리가 되지 않은 잔여지(1ha미만)
농업보호구역	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지정이후 도로·철도개설 등 여건변화로 인한 3ha이하자투리 지역 ■ 수원지가 대체 지정된 지역 ■ 1ha범위내 자연마을 10호이상 형성된 지역 ■ 직접 농업환경보호 역할이 없는 단독지대 ■ 저수지 근접지역에서 지정기준 미달지역 ■ 저수지 하류부에 농업진흥구역과 접해 있으나 용수보호기능이 없는 1ha 미만 지역

(3) 추진경위

- '05. 3~'06.12 : 농업진흥지역 실태조사
- '06. 1.20 : 농지법시행령 개정, 농업진흥지역 해제범위 확대 근거 마련
- '06.12~'07.3 : 시·도 실무작업반 및 전문가 토론회, 농지전용조정심의회 보고
- '07. 3.27 : 농업진흥지역 보완정비요령 시달(농림부 → 시·도)
- '07. 4~5 : 현지실사(시·군) 및 보완정비(해제) 승인요청(시·도)

(4) 보완정비 결과

- 농업진흥지역 해제 : 42,403ha(농지 32,865, 비농지 9,538)
 - 농업진흥구역 : 33,231ha(농지 25,346, 비농지 7,885)
 - 농업보호구역 : 9,172ha(농지 7,519, 비농지 1,653)
- 해제지역은 대부분 '92년 지정이후 도로, 철도 개설 등 여건변화로 인한 자투리지역임

바. 농업보호구역 정비('08)

(1) 추진배경 및 경위

- 농업보호구역중 용수원확보와 수질보호와 관련이 적은 지역을 정비(해제)하여 국민불편을 최소화
 - 유형1 : 저수지 계획홍수위선으로부터 상류로 반경 500m이상 되는 미경지정리지역
 - 유형2 : 농업진흥구역과 연결되어 있으나 용수원확보 및 수질보전과 관련 없는 미경지정리지역
 - 유형3 : 농업진흥구역과 관련이 없는 단독지대로서 미경지정리지역
- '08. 6~10 : 현지실사(시·군) 및 보완정비(해제) 승인요청(시·도)

(2) 보완정비 현황

- 농업보호구역 해제 : 80,337ha(농지 65,844, 비농지 14,493)

사. 농업진흥지역 지정현황(연도말 기준)

(단위 : 천ha)

구 분	농경지면적 (A)	용도지역별 농업진흥지역 면적			농업진흥지역 내 농지			B/A, %
		계	진흥구역	보호구역	소계(B)	답	전	
'92 당초	2,070	1,008	841	167	867	723	144	41.9
'93	2,055	1,032	851	181	883	735	148	43.0
'94	2,033	1,034	854	180	884	735	149	43.5
'95	1,985	1,050	866	184	893	744	149	45.0
'96	1,945	1,055	871	184	895	746	149	46.0
'97	1,924	1,055	871	184	893	745	148	46.4
'98	1,910	1,056	872	184	890	742	148	46.6
'99	1,899	1,081	894	187	901	754	147	47.4
'00	1,889	1,147	951	196	919	768	151	48.7
'01	1,876	1,148	952	196	920	770	150	49.0
'02	1,863	1,149	953	196	921	771	150	49.4
'03	1,846	1,148	952	196	919	770	149	49.8
'04	1,836	1,153	957	196	922	773	149	50.2
'05	1,824	1,153	957	196	919	771	148	50.4
'06	1,801	1,153	957	196	917	769	148	50.9
'07	1,782	1,120	930	190	882	751	131	49.5
'08	1,759	1,033	925	108	815	716	99	46.3
'09	1,737	1,029	922	107	811	713	98	46.7

* 용도별 농업진흥지역 면적 : 농로·구거 등 포함
 ** 농업진흥지역 내 농지 : 답·전(과수원 포함) 면적

2. 농업진흥지역 지정

가. 지정목적(농지법 제28조제1항)

- 농업진흥지역은 농지를 효율적으로 이용·보전함으로써 농업의 생산성 향상을 도모하기 위하여 지정

나. 지정근거 및 지정권자

- 농지법 제28조~제30조
- ※ 당초 : 농어촌발전특별조치법 제40조~제43조
- 지정권자 : 시·도지사

다. 용도구역의 구분(농지법 제28조제2항)

(1) 농업진흥구역

- 농림수산식품부장관이 정하는 규모로 농지가 집단화된 지역으로서 농업목적으로 이용 하는 것이 필요한 다음 지역
 - ① 농지조성사업 또는 농업생산기반정비사업이 시행되었거나 시행중인 지역
 - ② ①이외의 지역으로서 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역
- ※ 답작지대 뿐만아니라 전작지대나 경지정리되지 않은 농지도 지정 가능함

(2) 농업보호구역

- 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보전하기 위하여 필요한 지역
- ※ 임야·잡종지·대지등도 지정가능함.

라. 지정대상(농지법 제29조)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경 보전지역(다만, 특별시의 녹지지역은 제외)
- ※ 당초 법상 지정대상이 아닌 용도지역(종전의 국토이용관리법상 취락지역, 관광휴양지역, 산림보전지역 등)이 지정된 경우는 명백한 행정착오이므로 시·도지사가 직권으로 정정조치 가능(농업진흥지역관리규정)

마. 지정기준

(1) 농업지대의 구분

- 진흥지역을 지정함에 있어서는 지역의 자연적, 경제·사회적 특성을 충분히 반영함으로써 진흥지역의 합리적인 보전·이용을 도모하기 위하여 다음과 같이 농업지대를 구분하고 농업지대별로 지정기준을 적용하여야 한다.
- 농업지대는 읍·면단위의 행정구역을 세분하여 영농권을 설정하고 영농권별로 농지가 분포하는 비율에 따라 아래표와 같이 평야지·중간지·산간지로 구분한다.
 - 영농권은 영농유형(답작지대, 전작지대, 혼작지대로 구분), 작목반등의 생산유통조직 등을 감안하여 설정

〈 농업지대 구분 기준 〉

구분	기 준	비 고
평야지	영농권내 전체 농경지의 평탄지 분포비율이 25%이상인 지역	농지분포비율은 농촌진흥청에서 발행한 토양도를 기준으로 산정
중간지	영농권내 전체 농경지의 평탄지 분포비율이 25%이하이고 곡간선상지 분포비율이 45%이상인 지역	
산간지	영농권내 전체 농경지의 평탄지 분포비율이 25%이하이고 곡간선상지 분포비율이 45%이하인 지역	

※ 지대구분은 가급적 농어촌진흥공사에서 '91년에 작성하여 각 시·군까지 배부한 「시·군 농업진흥지역 지정구상안」 지대구분을 그대로 적용한다.(동 책자가 없는 시·군은 시·도에서 복사활용)

(2) 농업진흥구역의 지정기준

- 농업진흥구역의 지정기준은 농지집단화도의 기준과 토지생산성의 기준으로 구분하며, 신규지정, 편입 주민희망지역지정시의 기준을 다르게 적용한다.
 - 신규지정 : 개간·간척등으로 농지가 새로 조성된 지역 또는 기존 진흥지역이 없는 지역에 새로 지정하는 것
 - 편 입 : 기존 진흥지역과 연결된 진흥지역밖의 지역을 진흥지역으로 편입하는 것
 - 주민희망지역지정 : 주민이 진흥지역 편입을 희망하는 경우에 지정하는 것

신규지정 · 편입 지정기준

〈 농지집단화도의 기준 〉

- 다음과 같은 지역을 지정한다.
 - 평야지 : 집단화 규모 10ha이상인 지역
 - 중간지 : 집단화 규모 7ha이상인 지역
 - 산간지 : 집단화 규모 3ha이상인 지역
- 기준이하의 소규모 농지집단은 인접농지와 종합하여 집단화 정도를 측정한다.
- 여건변화로 진흥지역에 연접된 진흥지역밖 농지를 진흥지역으로 편입하는 경우에는 기존진흥지역과 종합하여 집단화 정도를 측정한다.

〈 토지생산성의 기준 〉

- 농촌진흥청에서 분류한 우리나라 토양의 지목별 토지적성등급과 경사도에 따르는 다음의 기준을 농업지대별로 적용하되, 농업생산기반정비사업으로 토양개량이 가능한 지역은 기준이하라도 진흥구역에 포함한다.

지대별	논		밭		과 수 원	
	경사도	토지적성등급	경사도	토지적성등급	경사도	토지적성등급
평야지	5%이하	2급지이상	7%이하	2급지이상	15%이하	3급지이상
중간지	5%이하	3급지이상	“	“	“	“
산간지	7%이하	“	“	“	“	“

주민희망지역의 지정기준

- 지역주민이 농업진흥지역 편입을 희망하는 지역은 농업지대구분에 관계없이 다음 기준을 적용한다.

농 지 집단화도	토 지 생 산 성					
	논		밭		과 수 원	
	경사도	토지등급	경사도	토지등급	경사도	토지등급
3ha이상	7%이하	3급지이상	15%이하	3급지이상	15%이하	3급지이상

○ 지역주민이 진흥지역 편입을 희망하는 지역으로서 다음 각항에 모두 해당하는 경우에는 경사도 기준에 관계없이 진흥구역으로 지정할 수 있다.

- ① 농지가 대규모로 집단화되어 있고 장차 농업목적으로 장기간 활용 가능하며 투기 목적의 소유가 우려되지 아니할 것
- ② 당해지역의 재배작목과 영농형태를 감안할 때 경영규모 확대가 필요한 지역일 것
- ③ 경지정리·농업용수개발 기타 생산기반투자가 가능하고 상당수준의 농업기계화가 가능할 것

(3) 농업보호구역의 지정기준

농림지역 · 녹지지역 · 관리지역 · 자연환경보전지역

- 농업진흥구역의 용수원 확보와 수질보전을 위하여 필요한 다음 지역
 - 농업진흥구역에 필요한 수원공(저수지등)의 직접 유역안에 있는 토지
 - 직접유역밖에서는 농업진흥구역의 농지를 오·폐수의 오염으로부터 보호하여야 할 필요성이 있는 지역의 농지
- 기타 농업진흥구역의 농업환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - 농업진흥구역으로 둘러싸인 잡종지 또는 임야
 - 농업진흥구역의 안 또는 주변지역에 있는 축산단지, 소규모 공장 또는 위락시설등이 있는 지역
 - 농업진흥구역의 안 또는 주변지역에 있는 사찰·문화재 또는 10호미만의 마을(10호 이상의 밀집된 마을은 제외)

도시지역내 녹지지역

- 도시계획상 시가화(주거·상업·공업지역·도시계획시설)로 지정되지 아니한 녹지지역으로서 다음에 해당하는 지역
 - 농업진흥구역에 필요한 수원공의 직접유역안에 있는 녹지지역

바. 구획선 획정방법

(1) 지정대상에서 제외되는 지역

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시계획법, 산업입지 및 개발에 관한 법률(국가 산업단지, 지방산업단지, 농공단지), 관광진흥법 등 토지이용관련법에 의하여 다른 용도로 기 지정 제시되어 동 목적에 사용될 지역은 지정대상에서 제외한다.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 취락지역이외의 마을(자연부락)로서 10호이상으로 밀집된 마을은 마을내의 농지를 포함하여 취락부지로 제외한다.

(2) 구획선의 획정방법

- 사용도면은 지적이 표시된 축척 1:5,000지형도(1:5,000 지형도가 발행되지 않은 지역은 1:25,000지형도)를 활용하되, 구획선을 지적도에 이기할 수 있도록 지적도를 참고하여야 한다.
- 도로·하천·수로 또는 고저차가 뚜렷한 논둑등의 지형을 구획선으로 활용한다
- 곡간지형의 경우 농경지가 분포하는 곡간폭이 100m(1/25,000지형도상 4mm) 이상인 지역까지만 포함시킨다
- 경사도 및 토지적성등급이 기준이하인 토지가 동일 농지집단구역내에 혼재할 경우 동일 농지집단에 포함하여 구획한다.
- 경사도 및 농지집단화규모에서 기준에 적합하고 농지개량사업시행으로 토양개량이 가능한 지역은 토지적성등급에 불구하고 진흥구역에 포함하여 구획한다.
- 법상 지목에 불구하고 토지이용현황에 근거하여 구획선을 설정한다.
- 하천부지의 경우 제방이 설치되었거나 하천정비계획이 있는 경우에는 제방, 하천정비 계획이 없는 경우는 상·하류 하천폭등을 감안하여 제방축조 가능선을 구획선으로 설정 한다.

(3) 구획선 표시 및 채색

- 1/5,000로 축소된 지적도를 참고하여 구획선을 흑선(방수묵사용)으로 가늘게 표시한다 (진흥지역 지정여부는 도면을 기준으로 판단하므로 정확히 표시하여야 하며, 싸인펜 등으로 조잡하게 표시하여서는 안됨).
- 진흥구역은 황색, 보호구역은 녹색으로 채색한다.

사. 지정절차(농지법 제30조, 동법 시행령 제26조 및 제27조)

- ① 시·군 또는 자치구청장으로 하여금 농업진흥지역지정계획안 및 농업전용 지역지정계획도 작성 통보(시·도지사)
- ② 현지조사를 거쳐 농업전용지역지정계획안 및 농업진흥지역지정계획도 작성(시·군·자치구청장)
- ③ 주민의견 청취(시·군·자치구청장)
- ④ 농업진흥지역지정계획안 및 농업진흥지역지정계획도를 첨부하여 시·도지사에게 농업진흥지역 지정 신청(시·군·자치구청장)
- ⑤ 시·군 자치구청장이 지정 요청한 서류를 검토하여 시·도 농어업·농어촌및식품산업정책심의회의 심의를 거쳐 농림수산식품부장관에게 지정승인 요청 (시·도지사)
- ⑥ 농업진흥지역 지정승인(농림수산식품부장관)
- ⑦ 농업진흥지역 지정고시(시·도지사)
- ⑧ 농업진흥지역 지정고시 내용을 지정도면 및 용도구역별 토지조서를 읍·면·동에 비치하여 20일이상 일반인에게 열람(시·군·자치구청장)

제2절 농업진흥지역 관리

1. 농업진흥지역의 변경·해제

가. 변경제도 개요

(1) 농업진흥지역 변경근거 및 변경권자

- 근거 : 농지법 제31조 및 동법 시행령 제28조
- 변경권자 : 시·도지사

(2) 농업진흥지역 변경·해제의 구분(농업진흥지역관리규정 제2조)

- 농업진흥지역 변경은 편입·용도구역변경으로 구분한다.
 - 편입 : 진흥지역밖의 지역을 진흥지역으로 편입하는 경우
 - 용도구역변경 : 당해지역의 여건변화로 농업진흥구역(이하 “진흥구역”이라 한다)을 농업보호구역(이하 “보호구역”이라 한다)으로 편입하거나 보호구역을 진흥구역으로 편입하는 경우
- 농업진흥지역 해제는 당해지역의 여건변화로 진흥지역을 진흥지역밖으로 변경하는 경우

나. 농업진흥지역 해제

(1) 해제승인을 요청할 수 있는 경우

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조에 따른 용도지역을 변경하는 경우(농지의 전용을 수반하는 경우에 한한다)
 - 용도지역을 도시지역, 자연환경보전지역으로 변경하는 경우는 농지전용이 직접 수반되지 않으므로 변경대상이 아님
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시지역안에 주거지역·상업지역·공업지역 또는 도시계획시설을 지정 또는 결정하기 위하여 농지의 전용에 관한 협의를 하는 경우

- ③ 당해지역의 여건변화로 농업진흥지역의 지정요건에 적합하지 아니하게 된 경우 이 경우, 그 토지의 면적이 2만제곱미터 이하인 때에 한함

〈 유 의 사 항 〉

- 시·도지사는 진흥지역해제 승인을 요청할 때에 다음 사항을 종합적으로 검토하여야 함
 - ① 경지정리 등 농업생산기반이 정비되어 있거나 정비사업예정지구에 편입되어 있는 등 보전가치가 있는지 여부
 - ② 농업생산기반이 정비된 경우에는 도로(교차로)·하천 등과 연결된 변두리지역에 위치하고 있거나 토질이 척박하여 보전가치가 낮다고 인정되는 농지인지 여부
 - ③ 당해 시설의 기능·용도 등을 감안한 입지가능 지역에 진흥지역외의 활용가능한 다른 토지가 있는지 여부
 - ④ 사업 시행으로 인하여 농로·수로가 차단되거나 오폐수가 유입되어 인근 농지의 기계화 영농에 지장을 초래하거나 농업용수 기타 농업환경을 오염시킬 우려가 있는지 여부
- ※ 진흥지역은 농업목적으로 보전하기 위하여 지정한 지역이므로 해제가 불가피한 경우에도 목적사업의 실현을 위하여 필요한 최소한의 면적에 한해 해제를 요청하여야 함.

(2) 해제승인 요청자

- 진흥지역 지정·변경권자는 시·도지사이므로 해제승인요청도 시·도지사가 지역여건 등을 감안, 해제가 불가피하다고 인정될 경우에 요청
- ※ 사업시행자가 요청하는 것이 아님
- 따라서, 해제의 불가피성이 인정되지 않을 경우(의견서에 존치의견을 제시)에 해제 승인을 요청하거나, 시·도에서 검토하기 전에 농림수산식품부로 해제가능 여부를 문의토록 하지 않아야 함.

(3) 해제승인요청시기

- 시·도지사는 도시관리계획변경 또는 도시관리계획변경이 의제되는 각종 지구·구역 등의 지정(이하 “도시관리계획변경등”라 한다)을 위하여 농지전용허가에 대한 협의(이하 “농지전용허가협의”라 한다)가 전제되는 협의를 완료한 후 농지전용허가협의 요청이 있는 경우에 진흥지역해제승인을 요청할 수 있음.

- 다만, 도시관리계획변경등을 위한 협의와 실시계획·조성계획 등의 승인을 위한 농지전용허가협의(실시계획·조성계획 등이 수립되어 첨부되는 경우를 포함한다)의 요청이 동시에 있는 경우에는 시·도 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의 등의 절차를 거쳐 도시관리계획변경등 협의와 진흥지역 해제승인을 동시에 요청할 수 있음.

〈농업진흥지역해제승인 요청시 첨부서류 종류 및 작성방법〉

○ 농업진흥지역관리규정(농림수산식품부 훈령)

서 류 명	작성시 유의사항	비 고
① 농업진흥지역 해제 승인요청서	○ <서식4>에 의하여 작성	○ 시·도농지 관리부서에서작성
② 농업진흥지역 해제 토지조서	○ 지적도와 대조확인하여 누락되는 필지가 없도록 특히 유의(구획선내의 토지는 지목에 불구하고 모두 진흥지역임) - <서식5>에 의해 작성 ※ 전용허가·협의를 동시 신청하는 경우에는 전용허가·협의신청 농지명세로 같음	○ 농지관리부서에서 확인 날인
③ 농업생산기반 정비 (계획)현황	○ 사업예정지의 농업생산기반 정비현황 및 정비계획을 <서식6>에 의하여 작성하고 진흥지역도면⑧에 구역선 표시 - 경지정리·발기반정비구역 : 갈색선 - 농업용수개발구역(수리시설답) : 청색선	○ 관계부서에서 확인·날인
④ 농업생산기반 시설 편입여부 및 관계 부서 의견	○ 농어촌정비법에 의한 다음시설 편입여부 및 편입시 그 조서를 작성하고 관계부서(또는 관할 한국농촌공사지사장) 의견 첨부 - 양수장·관정·배수장·취입보·용배수로·유지·농로·방조제·제방 등	〃
⑤ 사업계획(또는 개발계획·실시 계획) 개요서 및 용도 지역변경이 수반되는 도시관리계획결정안 개요서	○ 사업계획을 요약하여 작성하고, 도면은 지적도에 작성된 시설배치도(또는 개발계획도)만 첨부 - 실시설계도면, 지적종합도 등 기타 도면과 토지조서는 모두 제거 ※ 필요시 도시관리계획결정안 첨부 ※ 필요시 도시관리계획결정도면 첨부	○ 사업시행자가 작성

서 류 명	작성시 유의사항	비 고
⑥ 피해방지계획서	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시행 및 시설물 운영시 예상되는 피해 내용(피해의 종류, 범위 및 정도등)을 기재하고 피해종류별 방지계획을 구체적으로 기재 - 한국농촌공사 등 관계기관에서 요구한 사항이 있을 경우 이에 대한 조치계획을 반드시 명시 - 농로·수로가 차단될 경우 대체시설 설치계획도면, 오폐수가 배출될 경우 오폐수처리 계획도면 첨부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획재정비시는 작성불요(다만, 도시계획시설결정시는 첨부) ○ 사업시행자가 작성, 날인
⑦ 농업진흥지역 도면(지형도, 위치도 겸용)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지적이 표시된 1/25,000지형도 원도에 작성 ○ 해제대상지역이 중앙에 위치하도록 하고, 적선으로 굵게 표시하는 한편 도로, 구조물 등을 표시 하는 등 가급적 최신 여건변화를 반영토록 지형도를 조제 - 크기 : 지형도 원도크기(53×78cm) ※ 농지면적이 5ha미만인 경우에는 A4 크기로 작성 ○ 해제대상지역을 중심으로 반경 5km(1/25,000 도면상 20cm)까지의 진흥지역을 표시하고 기존 주요시설을 명시 - 진흥구역 : 황색, 보호구역 : 녹색 * 구획선은 흑선으로 표시 ○ 개발예정구역선을 정확하게 표시 ※ 트레싱지 없이 도면에 바로 표시 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지관리부서에서 반드시 확인 날인 ○ 필요시 위치도를 별도로 첨부
⑧ 지적도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1/5,000 지적도에 농업진흥지역을 표시하고 개발 예정구역선을 적선으로 굵게 표시 ※ 트레싱지 없이 도면에 바로 표시 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지관리부서에서 확인 날인
⑨ 시·도 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의의결 결과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 결과보고서 사본 제출 	

※ 편철순서 : 상기번호순으로 편철하되 해제건별로 별도 파일에 편철

(4) 농지법시행령 제28조제1항제1호 “다” 목에 따른 농업진흥지역 해제

① 농업진흥지역해제 요건

- 농지법시행령 제28조제1항제1호 “다” 목에 따른 농업진흥지역 해제는 그 토지의 면적이 2만㎡이하인 경우에 한한다.
- 농지법시행령 제28조제1항제1호“다” 목의 본문내용 중 “당해 지역의 여건변화” 라 함은 다음과 같은 경우를 말한다.
 - 도로·철도 등의 설치 및 택지개발지구·산업단지 지정 등 인근 토지의 이용상황 변화로 인하여
 - 집단화된 농지와 분리되어 영농여건이 나빠진 자투리 토지로서
 - 농업진흥지역으로 계속 관리하는 것이 부적합하게 된 경우

② 해제절차

- 민원인의 신청으로 시장·군수·자치구청장의 진흥지역 해제요청이 있어 시·도지사가 농업진흥지역 해제 승인을 요청할 때에는 첨부서류 및 작성방법에 의한 서류를 제출하여야 함
- 농업진흥지역 해제 요청시 대체 지정은 생략함
- ※ 이 중 1만㎡이하인 경우는 농림수산식품부장관의 승인 없이 시·도지사 직권으로 해제 가능
- 시·도지사는 용도지역변경 등 고시와 동시 또는 그 이후에 농업진흥지역 해제 고시를 하여야 함

〈당해 지역의 여건변화에 따른 2만㎡ 이하의 농업진흥지역해제승인 요청시
첨부서류 및 작성방법〉

서류명	작성시 유의사항	비고
① 농업진흥지역 해제 승인요청서	○ 〈서식 7〉에 의하여 작성	○ 시·도 농지 관리부서에서 작성
② 농업진흥지역 해제 토지조서	○ 지적도와 대조 확인하여 누락되는 필지가 없도록 특히 유의(구획선내의 토지는 지목에 불구하고 모두 농업진흥지역임) - 〈서식 5〉에 의해 작성	○ 농지관리부서에서 확인 날인
③ 농업생산기반 정비(계획)현황	○ 사업예정지의 농업생산기반 정비현황 및 정비계획을 〈서식 6〉에 의하여 작성하고 농업진흥지역도면에 구역선 표시 - 경지정리·밭기반정비구역 : 갈색선 - 농업용수개발구역(수리시설답) : 청색선	○ 관계부서에서 확인 날인
④ 농업생산기반 시설 편입여부 및 관계부서 의견	○ 농어촌정비법에 의한 다음시설 편입여부 및 편입시 그 조서를 작성하고 관계부서(또는 관할 한국농촌공사지사장) 의견 첨부 - 양수장·관정·배수장·취입보·용배수로·유지·농로·방조제·제방 등	〃
⑤ 지적도	○ 1/5,000 지적도에 농업진흥지역을 표시하고 해제 예정구역선을 적선으로 굵게 표시 - 도로·철도, 구조물 등을 표시 하는 등 가급적 최신 여건변화를 표시 토록함 ※ 트레싱지 없이 도면에 바로 표시	○ 농지관리부서에서 확인 날인 ○ 필요시 위치도를 별도로 첨부
⑥ 증빙서류	○ 도로·철도 공사등으로 자투리가 된 토지 사진 등 - 도로·철도 등의 준공검사증 등 사업완료 입증자료 첨부 ○ 진흥지역지정당시 기존 건축물 증빙서류 : 건축물관리대장 등 ○ (삭제)	
⑦ 시·도 농어업·농어촌 및식품산업정책심의회 심의의결 결과	○ 결과보고서 사본 제출	

다. 농업진흥지역 편입

(1) 요 건

- 농업생산기반정비 등으로 지정요건을 새로 갖춘 경우 진흥지역으로 편입

(2) 기준 및 절차

- 신규지정시의 기준 및 절차를 준용

(3) 경지정리 사업지구의 편입

- 일반 경지정리 시행시 농업진흥지역밖 농지에 대한 농업진흥지역 지정은 다음 절차에 따라 지정함

[참조 : 정비 16330-229('99. 5.25)]

〈경지정리시행시 농업진흥지역밖 농지의 농업진흥지역 지정절차〉

- ① 시·군 경지정리 사업 부서는 경지정리사업 시행계획 수립시 농지관리부서와 농업진흥지역밖 농지 포함여부 협의
- ② 사업시행전 징구하는 동의서 내용에 농업진흥지역밖의 농지에 대해서는 경지정리 사업시행후 농업진흥지역 편입에 동의한다는 내용이 포함하도록 함
- ③ 시·군 경지정리 사업부서는 경지정리 사업 준공완료시에 농지법시행령 제26조의 규정에 따라 농업진흥지역의 지정승인 요청에 필요한 토지조서, 지형도, 지적도 등을 첨부하여 농지관리부서로 통보
- ④ 시·군 농지관리부서는 농지법시행령 제26조의 규정에 의한 서류를 구비하여 시·도 농지 관리부서에 제출
- ⑤ 시·도지사는 농지법 제31조 및 동법 시행령 제28조의 규정에 따라 농업진흥지역 변경 고시후 농림수산식품부장관(농지과)에게 보고하고 관할시장·군수에게 통지

라. 농업진흥지역의 용도구역 변경

(1) 용도구역변경대상(농지법시행령 제28조제1항)

- 당해지역의 여건변화로 보호구역을 진흥구역으로 변경하거나, 3만제곱미터이하의 진흥 구역을 보호구역으로 변경하는 경우

(2) 용도구역변경요건(농업진흥지역관리규정 제9조)

〈 보호구역을 진흥구역으로 변경할 수 있는 경우 〉

- ① 당해지역이 생산기반정비등으로 진흥구역지정기준에 적합하게 된 경우
- ② 당초 진흥구역으로 지정하여야 할 지역이 보호구역으로 지정된 경우

〈 진흥구역을 보호구역으로 변경할 수 있는 경우 〉

- ① 진흥구역 농지가 저수지 개발등으로 농업용수 확보를 위해 활용되게 된 경우
- ② 도로·철도 등 법 제32조제1항제4호부터 제7호에 규정된 공공시설의 설치로 인하여 농로와 용·배수로가 차단되는 등 영농이 곤란하다고 인정되는 경우
- ③ 당초 지정시 농업생산기반투자과 기계화 영농이 불가능한 지역이 지정된 경우로서 진흥구역으로 계속 관리하는 것은 불합리하나 보호구역으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 경우

(3) 절 차

- 시·도지사가 용도구역 변경을 하고자 할 경우에는 농지법 제31조의 규정에 의하여 시·도 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 심의를 거쳐 농림수산식품부장관의 승인을 받아야 함
 - 다만, 보호구역을 진흥구역으로 변경하는 경우에는 심의회 심의와 장관승인절차 생략
- ※ 농업진흥구역안의 3만제곱미터 이하의 토지를 농업보호구역으로 변경하는 경우는 시·도 농어업·농어촌및식품산업정책심의회 생략

마. 농업진흥지역도면 및 토지조서관리(농업진흥지역관리규정 제13조)

(1) 보관관리상 유의사항

- 농업진흥지역 고시도면의 원본은 지정권자인 시·도(농지관리부서)에서 보관·관리
 - 시·군·구에는 고시도면 사본과 토지조서 원본 보관
- 지정고시 도면과 조서가 상이한 경우 지정도면을 기준으로 농업진흥지역 여부를 판단하여야 하므로 지정고시 도면의 구획선등이 훼손되지 않도록 보관·관리에 주의
- 시장·군수·구청장은 농림수산식품부에서 작성 배부한 진흥지역 상세도면(고시도면)은 농지관리부서에서 보관토록 하고, 각종 증명서 발급을 위한 상세도면은 사본을 작성하여 활용하되, 진흥지역이 변경 고시되면 수시로 정정하여 각종 증명서가 착오 발급되지 않도록 하여야 함

- 농업진흥지역 업무담당자 변동시 농업진흥지역 도면 및 토지조서 등에 대하여 반드시 인수·인계를 실시하고, 고시도면관리기록부를 작성·비치하여 인수·인계자가 서명·날인하여야 함

(2) 도면 및 조서정정

- 다음에 해당하는 경우에는 시·도지사가 직권으로 진흥지역 지정도면과 토지조서를 정정할 수 있음
 - 지정도면 정정 : 법상 지정대상인 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 농림지역·관리지역·자연환경보전지역·녹지지역이외의 지역이 지정된 경우
- ※ 진흥지역 지정당시('93.12.24 재정비시) 농발법상 지정대상 : 경지지역·자연환경보전지역·도시계획법상 녹지지역
 - 토지조서 정정 : 도면상 진흥지역 구획선외의 토지가 토지조서에 등재되어 있거나 구획선내의 토지가 토지조서에 누락되어 있는 경우 및 상기 지정도면 정정대상인 경우

2. 농업진흥지역내 행위제한

가. 행위제한제도 개요

(1) 행위제한의 성격

- 행위제한은 진흥지역으로 지정된 지역내의 모든 토지(비농지포함)에 대하여 적용됨
 - 진흥지역내 행위제한 면적은 농지와 비농지를 모두 합산하여 적용
- 건물 건축등 시설물설치 행위뿐만 아니라, 당해 시설을 사용하는 행위에 대하여도 적용됨
- 농지법상의 용도변경승인 기간이 경과되어도 행위제한은 계속 적용됨

(2) 행위제한의 원칙

- 진흥구역은 농업생산을 목적으로 지정하므로 원칙적으로 농업생산 및 농지개량과 직접 관련된 토지이용행위만 허용하되, 예외적으로 농수산물 가공·처리시설 등 농어촌 산업시설과 일부 공공시설 등만 허용함
- 보호구역은 진흥구역의 농업환경을 보호하기 위해 지정한 지역이므로 환경 오염물질 배출시설 설치를 제한함

나. 농업진흥구역에서 할 수 있는 행위(농지법 제32조제1항)

(1) 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되는 토지이용행위

- ① 농작물의 경작
- ② 다년생식물의 재배
- ③ 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스와 그 부속시설의 설치
- ④ 축사와 농림수산물부령으로 정하는 그 부속시설의 설치
- ⑤ 농막 및 간이저온저장고·간이퇴비장 및 간이액비저장조의 설치
 - ※ 농막 : 농자재보관, 휴식, 간이취사 등을 목적으로 한 소규모 시설을 의미하며, 전기·수도시설 등을 설치하고 상시 거주에 사용되는 시설은 농막이라 볼 수 없음(126p 참조)
 - ※ 간이저온저장고 : 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 보관하기 위하여 설치하는 것으로 시설의 규모가 33㎡이내일 것
 - ※ 간이액비저장조 : 당해 또는 인근의 농지에 시용(施用)하기 위한 축산분뇨의 액비 등을 저장하는 시설로 개발행위허가 및 건축허가의 대상이 아니하는 것
- ⑥ 농지개량사업 또는 농업용수개발사업의 시행

(2) 농수산물(농산물·임산물·축산물·수산물)의 가공·처리시설 및 농수산업(농업·임업·축산·수산업)관련 시험·연구시설의 설치

- ① 국내에서 생산된 농수산물(임산물의 경우에는 수실(樹實)·대나무·버섯에 한한다)을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조·절단 등 처리를 하기 위한 시설로서,
 - 그 부지의 총면적이 1만제곱미터 [미곡의 건조·선별·보관 및 가공시설(이하 “미곡 종합처리장”이라 한다)의 경우에는 3만제곱미터] 미만인 시설
 - ※ 미곡종합처리장(RPC)의 일부 또는 RPC사업과 연계하여 설치되는 위성 건조·저장 시설(DSC)은 별도로 각 각 3만제곱미터 미만까지 설치 가능
 - ※ 양곡도정공장(임도정공장, 정부양곡도정공장 등)의 경우는 창고 등 부대시설을 포함하여 1만제곱미터 미만까지 설치 가능
- ② 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 그 부지의 총면적이 3천제곱미터미만인 시설
 - ※ “육종”이라 함은 좋은 품종을 육성하거나 품종을 개량하는 것을 의미하므로 단순히 농업 기술지도나 종자를 판매하기 위한 시설은 제외됨

(3) 농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 및 이용시설의 설치

- ① 어린이놀이터, 마을회관
- ② 농업인이 공동으로 운영하고 사용하는 창고·작업장·농기계수리시설·퇴비장
- ③ 농업인이 공동으로 운영하고 사용하는 일반목욕장·구판장·운동시설·마을공동주차장·마을공동취수장 및 마을공동농산어촌체험시설
 - “마을공동농산어촌체험시설”이라 함은 녹색농촌체험마을 조성사업 등 농림수산식품부, 산림청, 농업진흥청 등에서 실시하는 관련사업에 따른 시설을 포함
 - “농업인이 공동으로 운영하고 사용”한다 함은 그 시설의 운영에 필요한 경비를 공동으로 부담하고 당해 시설에서 발생하는 수익도 공동으로 처리하며, 농업인이 이용하는 것을 원칙으로 함.(다만, 마을공동농산어촌체험시설은 이용자가 농업인이 아니라도 설치 가능)
 - ※ 교회나 농협·민간법인 등에서 직접 운영하는 시설은 제외됨
- ④ 경로당·보육시설·유치원 등 노유자시설, 정자 및 보건진료소
 - 설치자의 제한은 없으나, 노인병원, 치매병원 등은 해당되지 않음
 - 보건진료소는 ‘농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법’에 의한 보건진료소를 의미함.
- ⑤ 국가·지방자치단체 또는 농업생산자단체가 농업인으로 하여금 사용하게 할 목적으로 설치하는 일반목욕장·운동시설·구판장 및 농기계 보관시설
 - “농업생산자단체”라 함은 농어업·농어촌및식품산업기본법에서 정하고 있는 농업생산자 단체를 말 함

(4) 농업인 주택 (다음 각호의 요건에 모두 적합해야 함)

- ① 농업인 1인 이상으로 구성되는 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대로서 다음 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것일 것
 - 1. 해당 세대의 농업·임업 또는 축산업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대
 - 2. 해당 세대원의 노동력의 2분의 1이상으로 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대
- ② ①의 각목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(지방세법시행령 제84조의3에 따른 별장 또는 고급주택을 제외한다) 및 해당 건축물에 부속한 창고·축사 등 농업·임업 또는 축산업을 영위하는데 필요한 시설로서 그 부지의 총면적이 1세대당 660제곱미터이하 일 것
 - 부지면적을 적용함에 있어서 농지를 전용하여 농업인주택을 설치하는 경우에는 그 전용하려는 면적에 해당 세대주가 그 전용허가신청일 또는 협의신청일 이전 5년간

농업인주택의 설치를 위하여 부지로 전용한 농지면적을 합산한 면적(공공사업으로 인하여 철거된 농업인주택의 설치를 위하여 전용하였거나 전용하고자 하는 농지면적을 제외한다)을 해당 농업인주택의 부지면적으로 봄('99.4.19 개정)

※ 진흥지역밖에서 신고전용가능한 농업인주택면적(1회에 한정)과 다름에 유의

- ③ ①의 각목의 어느 하나에 해당하는 세대의 농업·임업 또는 축산업의 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 있는 시(구를 두지 아니한 시를 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한한다)·구(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 동지역에 한한다)·읍·면(이하 “시·구·읍·면”이라 한다) 또는 이에 연접한 시·구·읍·면지역에 설치하는 것일 것

※ 농업인주택에 대하여는 농지51311-810('99.7.5)호로 시달한 지침 참조

(5) 기타 농업용 또는 축산업용시설의 설치

- ① 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 건조·보관하기 위하여 설치하는 시설
※ 농지의 이용행위로 생산된 것(예: 표고버섯, 목이버섯 등)도 농산물로 볼 수 있음.

- ② 야생조수의 인공사육시설

- ③ 건축법에 의한 건축허가 또는 건축신고의 대상시설이 아닌 간이양축시설

- ④ 농업인 또는 농업법인이 농업 또는 축산업을 영위하거나 자기가 생산한 농산물을 처리하는데 필요한 농업용 또는 축산업용시설로서 농림부령이 정하는 시설

1. 탈곡장·잠실·애누에공동사육장 및 입담배건조실

2. 농업인 또는 농업법인이 자기의 농업경영에 사용하는 비료·종자·농약·농기구·사료 등의 농업자재를 생산 또는 보관하기 위하여 설치하는 시설

※ 농기구, 농업기계도 포함

3. 농업용·축산업용 관리사(주거목적이 아닌 경우에 한한다)

※ 다만, ①·④의 시설은 자기의 농업 또는 축산업의 경영의 근거가 되는 농지·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면지역에 설치하는 경우에 한함('99.4.19 개정)

※ 타인이 생산한 농산물을 건조·보관하기 위한 시설은 설치할 수 없으나, 타인의 시설을 임차하여 자기가 생산한 농산물을 건조·보관하는데 사용하는 것은 가능

4. 총부지의 면적이 1,500㎡이하인 콩나물재배사(※ 수입콩으로 재배해도 가능)

(6) 국방·군사시설의 설치

※ 국방·군사시설의 설치에 따라 이주하게 되는 주민의 이주단지는 제외

(7) 하천, 제방, 기타 이에 준하는 국토보존시설의 설치

(8) 문화재의 보수·복원·이전, 매장문화재의 발굴, 비석·기념탑 그밖에 이와 비슷한 공작물의 설치

※ 비석·기념탑 등도 문화재와 관련되는 것을 말함.

(9) 도로·철도, 기타 공공시설의 설치

① 상하수도(하수종말처리시설 및 정수시설을 포함한다), 운하, 공동구, 가스공급설비, 전주(유·무선송신탑을 포함한다), 통신선로, 전선로, 변전소, 소수력·풍력발전설비, 송유설비, 방수설비, 우수지시설 및 하천부속물

※ 도로변 휴게소·철도차량기지·철도역사·발전소 등은 제외됨

※ “상하수도”의 범위는 다음과 같음

■ 수도시설 중 정수시설, 상수도 관거와 이 시설의 필수적 부대시설

■ 하수도시설 중 하수도 관거, 공공하수처리시설 및 공공처리수재이용시설과 이 시설의 필수적 부대시설

■ 가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률에 따른 자원화시설 및 정화시설, 축산폐수 처리시설 중 축산폐수처리시설, 축산폐수공공처리시설, 분뇨처리시설

② 사도법 제4조의 규정에 의한 사도

〈진흥구역내에 허용되는 공공시설의 범위〉

○ 진흥구역은 원칙적으로 농업생산과 직접 관련되는 토지이용행위만 허용하고 있으나 일부 공공시설은 다음과 같은 특성이 있어 예외적으로 허용한 것임

① 거리단축·직선화의 필요성 : 도로·철도, 상·하수도, 통신선로, 전주 등

② 역사적 사실과 관계된 지역에 설치 : 문화재복원, 비석·기념탑 등

③ 시설의 기능 또는 국가보안상 특정위치에 설치 : 국방·군사시설, 하천, 제방 등

○ 따라서, 농지법상 진흥구역내에 허용되는 도로·철도 등의 범위는 관계법령상의 용어 정의와 관계없이 도로·철도의 노선 등 이들 시설의 기능 유지에 필수적인 부대시설로 한정됨.

- 관계법령상의 용어정의는 그 법률이 적용되는 시설의 범위를 정하기 위한 것으로서 일반적으로 통용되는 의미가 아니며, 농지법에서도 도로법 등을 인용하지 않고 있음

※ 경부고속철도차량기지도 진흥지역 변경절차를 거쳤음

(10) 지하자원의 개발을 위한 탐사 또는 지하광물의 채광과 광석의 선별 및 적치를 위한 장소로 사용하는 행위

(11) 농어촌소득원의 개발 등 농어촌 발전에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 시설의 설치

① 부지의 총면적이 1만제곱미터미만인 양어장·양식장 기타 농림수산식품부령이 정하는 다음 각 호의 어업용시설

1. 수산종묘 배양시설
2. 어업인이 자기가 생산한 수산물을 건조·보관하기 위하여 설치하는 시설
3. 어업인이 자기의 어업경영에 사용하는 사료·어구 등의 어업자재를 보관하기 위하여 설치하는 시설

② 국내에서 생산되는 농산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설로서 그 부지의 총면적이 3만제곱미터 미만인 시설

※ 집하시설은 생산된 농산물을 일정 장소로 수집하여 소비지로 출하하기 위한 시설이므로 농산물직판장은 이에 해당하지 않음

※ 집하장으로 전용 신청이 있을 경우 추후 판매장, 휴게실 등으로 용도변경이 불가능함을 주지시키고, 사업계획을 면밀히 검토하여 무단으로 용도변경되지 않도록 해야 함

③ 부지의 총면적이 3천제곱미터미만인 농업기계수리시설

④ 부지의 총면적이 3천제곱미터(지방자치단체 또는 농업생산자단체가 설치하는 경우에는 1만제곱미터)미만인 남은 음식물이나 농수산물의 부산물을 이용한 유기질비료 또는 사료의 제조시설

⑤ 법 제36조에 따른 농지의 타용도일시사용 및 이에 필요한 시설

⑥ 국내에서 생산된 농산물을 판매하는 시설로서 농업생산자단체가 설치하여 운영하는 시설 중 그 부지의 총면적이 3천제곱미터 미만인 시설

다. 농업보호구역에서 할 수 있는 행위(농지법 제32조제2항)

(1) 농업진흥구역에서 허용되는 토지이용행위

(2) 농업인 소득증대에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치

- ① 그 부지가 2만제곱미터 미만으로 설치하는 농어촌정비법 제2조제16호나목에 따른 관광농원사업으로 설치하는 시설
 - ※ 관광농원사업이라함은 농어촌의 자연자원과 농림수산 생산기반을 이용하여 지역특산물 판매시설, 영농 체험시설, 체육시설, 휴양시설, 숙박시설, 음식 또는 용역을 제공하거나 그 밖에 이에 딸린 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 사업임
- ② 그 부지가 3천제곱미터 미만으로 설치하는 「농어촌정비법」 제2조제16호다목에 따른 주말농원사업으로 설치하는 시설
 - ※ 주말농원사업이라함은 주말·체험영농을 목적으로 하는 이용객에게 농지를 임대하거나 용역을 제공하고 그 밖에 이에 딸린 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 사업임
- ③ 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제2조제1호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비

(3) 농업인의 생활여건을 개선하기 위하여 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치

- ① 그 부지가 1천제곱미터 미만으로 설치하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목, 제3호가목, 라목부터 사목까지, 자목, 제4호가목(일반음식점을 제외한다), 다목, 라목(골프연습장을 제외한다)부터 바목까지, 아목 및 자목에 해당하는 시설
- ② 그 부지가 3천제곱미터 미만으로 설치하는 「건축법 시행령」 별표 1제3호 아목에 해당하는 시설

※ 농업보호구역에 허용되는 시설 : 별첨

〈별첨〉

농업보호구역에 허용되는 시설

설치허용 부지면적	관련법령	허용시설
2만제곱미터 미만	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제2항제2호 ○ 시행령 제30조제1항제1호 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농어촌정비법 제2조제16호나목에 따른 관광농원사업으로 설치하는 시설
1만제곱미터 미만	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제2항제2호 ○ 시행령 제30조제1항제3호 ※ 시행령 제44조(농지전용허가의 제한대상시설) 제3항제5호 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제2조제1호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비 <ul style="list-style-type: none"> - 태양열설비: 태양의 열에너지를 변환시켜 에너지원으로 이용하는 설비 - 태양광설비: 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 채광에 이용하는 설비
3천제곱미터 미만	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제2항제2호 ○ 시행령 제30조제1항제1호 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농어촌정비법 제2조제16호다목에 따른 주말농원사업으로 설치하는 시설
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제2항제3호 ○ 시행령 제30조제2항제2호 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 아목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그밖에 이와 비슷한 것
1천제곱미터 미만	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제2항제3호 ○ 시행령 제30조제2항제1호 	<p>〈 건축법 시행령 별표1 관련 〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 제1호 가목에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(가정보육시설 등 포함) ○ 제3호가목, 라목부터 사목까지, 자목 <ul style="list-style-type: none"> - 가목: 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류·의료기기 등)등의 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만인 것 <ul style="list-style-type: none"> - 라목: 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산원 - 마목: 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

설치허용 부지면적	관련법령	허용시설
1천제곱미터 미만		<ul style="list-style-type: none"> - 바목 : 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 - 사목 : 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구관장, 그밖에 이와 비슷한 것 ○ 제4호가목(일반음식점을 제외한다), 다목, 라목(골프연습장을 제외한다)부터 바목까지, 아목 및 자목 - 가목 : 기원 - 다목 : 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 라목 : 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 물놀이형 시설(관광진흥법 제33조에 따른 안전성검사의 대상이되는 물놀이형 시설을 말한다. 이하 같다), 그밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 - 마목 : 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률 제2조제16호가목에 따른 비디오물감상실, 같은 호 나목에 따른 비디오물소극장, 그밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다) 또는 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀

설치허용 부지면적	관련법령	허용시설
1천제곱미터 미만		<p>원, 제실, 사당, 그밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것</p> <ul style="list-style-type: none"> - 바목 : 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 그밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 - 아목 : 게임산업진흥에 관한 법률 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설(청소년 이용불가 게임물을 제공하는 경우는 제외한다)로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것과 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 - 자목 : 사진관, 표구점, 학원(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것만 해당되며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다), 직업훈련소(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그밖에 이와 비슷한 것

라. 행위제한 규정의 적용 및 배제(농지법 제32조제3항 및 제4항)

(1) 행위제한규정의 적용

- 행위제한규정은 농지뿐만 아니라 잡종지·대지등 모든 토지에 적용됨
- 행위제한규정은 농지법 제40조의 규정에 의한 용도변경승인기간(5년) 경과 여부에 관계없이 계속 적용되며, 용도변경승인기간이 경과한 경우에는 용도변경승인을 받을 필요 없음
- ※ 용도변경에 따라 동일부지내 시설별 부지면적이 진흥지역내 허용제한 면적을 초과할 경우 용도변경승인 불가

(2) 행위제한규정의 적용 배제

- 농업진흥지역 지정 당시 관계법령에 따라 인가·허가 또는 승인을 얻거나 신고하고 설치한 기존의 건축물·공작물, 기타 시설에 대하여는 농지법 제32조 제3항에 따라 같은 조 제1항 및 제2항의 농업진흥지역에서의 토지이용 행위제한에 관한 규정을 적용하지 아니함
- 지정 당시 설치된 기존시설의 용도변경, 기존 시설을 증축하거나 잔여부지에 새로운 시설을 설치하는 경우에는 농업진흥지역에서의 토지이용 행위제한에 관계없이 가능
- ※ 농지과-540(2010.2.1)호 참고

마. 농업보호구역 안에서의 행위제한[농지법개정법률(제7604호, 2006.1.22 시행) 부칙]

- 제11조(농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치) : 법률 제7604호 농지법개정법률 시행일인 2006년 1월 22일 당시 농업보호구역 안에서 제32조제2항의 개정 규정에 따라 설치가 제한되는 건축물·공작물 그 밖의 시설의 설치에 관하여 관계 법령의 규정에 따라 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자의 행위제한에 대하여서는 종전의 규정에 따른다.
- 위 개정법률 부칙 제11조에 따라 개정법률의 시행일인 2006년 1월 22일당시 종전의 규정에 의해 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자는 개정법률 제32조제2항에 따라 농업보호구역안에서 허용되지 않는

시설을 설치하고자 하더라도 2006년 1월 22일 전까지 허용되었던 행위이면 허용범위 내에서 설치가 가능함.

- 이 경과규정은 종전의 규정에 따라 설치된 시설에 대하여 적용하는 것이 아니라 설치자에 대해 적용되는 것이므로, 종전의 규정에 의해 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자에게는 종전에 허용되는 시설로의 변경 및 증축이 허용됨.

※ 농지과-1564(2009.3.29)호 참조

〈서식 1〉

농업진흥지역 지정계획서

1. 개 요

가. 지정위치

나. 지정경위

※ 개간·간척농지 신규지정, 주민희망지역 지정, 기반정비지역 편입 등 지정하게된 경위 기재

다. 토지현황(시·군 전체)

○ 농지현황

(단위 : ha)

시·군	합 계	농 지					비농지
		계	농 업 진 흥 지 역			진흥지역밖	
			계	진흥구역	보호구역		

※ 경지정리면적 : ha(년도 시행)

○ 도시관리계획결정에 따른 용도지역별

(단위 : ha)

행정구역	용 도 지 역 별	농업진흥지역	진흥구역	보호구역
	계 농 립 지 역 관 리 지 역 자연환경보전지역 녹 지 지 역			

※ 진흥지역으로 지정하기 전의 용도지역으로 분류

라. 농업생산기반정비현황 및 계획(지정대상지역)

- (1) 농업용수개발(실시연도 등)
- (2) 경지정리·받기반 정비
- (3) 배수개선

마. 토지이용계획(지정대상지역)

2. 지정계획 면적

가. 행정구역별 용도구역별 면적

(단위:ha)

행정구역	농업진흥지역		진흥구역		보호구역	
	필지수	면 적	필지수	면 적	필지수	면 적

※ 1ha = 10,000m²

나. 지목별 용도구역별 면적

(단위:ha)

행정구역	지 목 별		농업진흥지역	진흥구역	보호구역
	합 계				
	농 지	소 계 논 밭 과수원 기타농지			
	비농지				

※ 유지·구거·농로·제방 등 농지개량시설부지는 기타농지로 분류(이하 각 서식에서 같음)

※ 기타농지 및 비농지는 세부 지목별 면적집계표를 별도로 첨부

※ 사실상 농지는 지적법상 지목에 관계없이 실제 지목으로 분류

다. 지정예정지의 경사도 및 토지적성 등급

(1) 진흥구역의 경사도

(단위:ha)

경사도별	계	계			평야지			중간지			산간지		
		논	밭	과수원	논	밭	과수원	논	밭	과수원	논	밭	과수원
계													
0~5%													
6~7%													
8~15%													

※ 비농지는 제외

(2) 진흥구역의 토지적성 등급

(단위:ha)

경사도별	계	계			평야지			중간지			산간지		
		논	밭	과수원	논	밭	과수원	논	밭	과수원	논	밭	과수원
계													
1~2급													
3급													

※ 비농지는 제외

라. 농업진흥지역 토지의 지목별 조서

○○ 시·도 ○○ 시·군

일련 번호	토지소재지		지번	지목		주재배 작물	농업진흥지역(지적)			비고
	읍·면	리·동		공부상	실제		계(㎡)	진흥구역	보호구역	

〈 서식 2 〉

농업진흥지역 지정·변경고시 결과

1. 근 거 : 농림수산식품부 농지 - (20 . . .)

2. 고 시 일 :

3. 지정(편입)·해제·용도구역변경 또는 정정고시 면적

가. 목적·사유별

(단위:ha)

행정구역	목적 또는 사유별	농업진흥지역	진흥구역	보호구역
○○군	〈 작성예시 〉 ○○초등학교설치 대체지정	△3.0 3.0	△3.0 3.0	

※ 해제면적은 △표시

나. 용도구역별 지목별

(단위:ha)

용도구역별	계	농 지					비농지
		소계	답	전	과수원	기타농지	
지정	농업진흥지역						
	진 흥 구 역						
	보 호 구 역						
해제	농업진흥지역						
	진 흥 구 역						
	보 호 구 역						

4. 고시후 농업진흥지역 현황

(단위:ha)

행 정 구역별	변 경 전			금회변경 (지정 또는 해제)			변 경 후		
	농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역	농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역	농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역
○○시·도									

※ 1ha = 10,000㎡

첨부

1. 고시문 사본 1부.
2. 지정도면(1/25,000지형도) 1부.(승인요청시와 동일한 경우에는 생략)

〈 서식 3 〉

용도구역 변경 계획서

1. 위 치 :
2. 사업시행자 :
3. 변경요청내역 : 진흥구역 → 보호구역 (m²)
 보호구역 → 진흥구역 (m²)

〈 토지편입현황 : 변경전 〉

(단위:ha)

용도구역별	합계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
농업진흥지역 진 흥 구 역 보 호 구 역							

※ 경지정리면적 : ha(년도 시행)

4. 입안사유(시장·군수·구청장)

5. 시·도지사 의견
 변경타당성에 대한 의견 기술

〈 첨부 〉

1. 변경도면 1부.
2. 변경요건입증서류 1부.

〈 서식 5 〉

농업진흥지역 해제 토지의 지목별 조사

소재지			지번	지목	면적 (㎡)	진흥지역 용도구분	전용면적 (㎡)	주재배 작물명
시·군	읍·면	리·동						

작성자 : (인)

확인자 : (인)

〈 서식 6 〉

농업생산기반정비 현황

	기시행		시행예정	
	연도	면적	연도	면적
일반경지정리				
대구획경지정리				
밭기반정비				
농업용수개발				
배수개선				

* 편입요청지역의 생산기반정비 현황은 ()로 표시

※ 농업용수개발 및 배수개선 면적은 수해농지 면적임

작성자 : (인)

확인자 : (인)

〈 서식 7 〉

**당해 지역의 여건변화에 따른 2만㎡
미만의 농업진흥지역해제승인 요청서**

1. 위 치 :

2. 변경(안) : 농업진흥구역 ㎡, 농업보호구역 ㎡ → 농업진흥지역밖 ㎡

〈토지편입현황〉

(단위:㎡)

용도구역별	합 계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
합 계							
농업진흥지역 - 진흥구역 - 보호구역							

※ 경지정리 면적 : ha(년도 시행)

3. 입안사유(시장·군수·구청장)

※ 도로, 하천, 철도 등의 개설(완공) 연도를 표시하여 여건이 변한 사유를 설명

4. 시·도지사(농지보전부서) 의견

가. 당해 농지의 생산성 및 보전가치

나. 당해 농지의 해제사유 타당성 여부

다. 종합의견

○ ○ 시장 (도지사)

관인

〈 서식 8 〉

농업진흥지역 지정·변경현황(연말보고용)

1. 20 . . . 현재 지정현황

가. 용도구역별·지목별 면적

(단위:ha)

행정구역별	용도구역별	합계	농 지					비농지
			소계	답	전	과수원	기타농지	
○○시·도	농업진흥지역							
	진 흥 구 역 보 호 구 역							
○○시·군	농업진흥지역							
	진 흥 구 역 보 호 구 역							

※ 1ha = 10,000m²

나. 국토이용계획 용도지역별 면적

(단위:ha)

행정구역별	용도구역별	계	농림지역	자연환경보전지역	녹지지역
○○시·도	농업진흥지역				
	진 흥 구 역 보 호 구 역				
○○시·군	농업진흥지역				
	진 흥 구 역 보 호 구 역				

※ 관리지역은 진흥지역 지정시 모두 농림지역으로 변경되나, 자연환경보전지역 및 녹지지역은 진흥지역으로 지정해도 용도지역이 변경되지 않음에 유의

※ 농업진흥지역 변경고시 전에 도시관리계획 변경고시가 먼저 된 경우에는 변경 되기전 용도 지역 면적으로 집계

2. 지목별 증감면적

(단위:ha)

행정 구역별	지목별	전 년 말			당 년 말			증 감		
		농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역	농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역	농업진흥 지 역	진흥 구역	보호 구역
00시· 도	계									
	농									
	지	답 전 과수원 기타농지								
	비농지									
00시· 군	계									
	농									
	지	답 전 과수원 기타농지								
	비농지									

※ 전년말 면적과 「3. 증감사유별 면적」을 가감하여 당년말 면적과 일치되어야 함

※ 농업진흥지역 변경없이 전용된 면적(3-다)은 농지면적에서 감하고 비농지 면적으로 집계해야 함

3. 증감사유별 면적(도전체면적만 표시)

가. 농업진흥지역 증가

(단위:ha)

용도구역별	지 목 별							증 가 사 유 별					
	계	농 지					비농지	지 정				정정 기타	
		소계	답	전	과수	기타		신규농지 조성지역	주민편입 희망지역	생산기반 정비지역	개발계획 변경등		
농업진흥지역 진흥구역 보호구역													

나. 농업진흥지역 감소

(단위:ha)

용도 구역별	지 목 별						감소사유별					
	계	농지					비농지	해제				정정 기타
		소 계	답	전	과수	기타		농어업 용시설	공용, 공공 용시설 및 공익시설	주거 시설	광·공업 및 댐시설	
농업진흥지역 진흥구역 보호구역												

다. 농업진흥지역내 농지감소

(단위:ha)

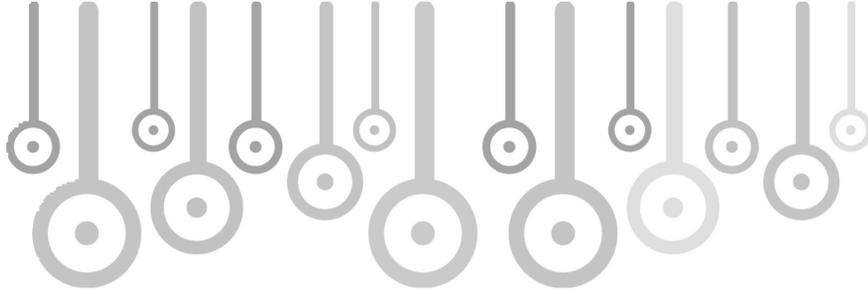
행정구역별	지 목 별					전 용 목 적				
	계	답	전	과수	기타	농어업 용 시 설	공용·공공 용 및 공익 시 설	주거 시 설	광·공업 및 댐 시 설	기타
농업진흥지역 진흥구역 보호구역										

※ 농업진흥지역변경(해제)없이 농지전용으로 감소된 면적이므로 농지전용상황보고서상의 농업
진흥지역내 농지전용면적과 일치되게 작성

라. 용도구역상호간 변경

(단위:ha)

진흥구역 → 보호구역						보호구역 → 진흥구역					
계	답	전	과수	기타 농지	비농지	계	답	전	과수	기타 농지	비농지



제 3 장

농지의 전용



제1절 농지전용허가

1. 용어의 정의

가. 농지(농지법의 적용대상이 되는 농지의 범위)

- “농지”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말함(농지법 제2조)
 - (1) 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제의 토지현상이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지
 - 다만, 다음에 해당하는 토지는 제외
 - ① 지적법상 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 상기 부지로 계속하여 이용되는 기간이 3년미만인 토지
 - ※ 토지의 실제 현상이 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용하는 기간이 3년이상인 토지는 농지임
 - ② 지적법상 지목이 임야인 토지(상기 ①에 해당되는 토지를 제외한다)로서 그 형질을 변경하지 아니하고 다년생식물(목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목은 제외) 재배에 이용되는 토지
 - ※ 형질이 변경되었다는 의미는 토지의 실제현상이 절토·성토 등을 통하여 임야에서 농작물 경작지로 완전히 변경된 것을 의미하며, 실제 토지현상이 형질변경되지 않고 수목만 과수, 유실수로 갱신한 경우는 농지에 해당하지 아니함
 - ③ 초지법에 의하여 조성된 초지

<유의사항>

- 지목은 전, 답, 과수원이나 불법으로 형질이 변경된 토지는 여전히 원상복구되어야 할 농지에 해당함

(2) 상기 (1)의 토지의 개량시설(유지, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방, 토양의 침식이나 재해로 인한 농작물의 피해를 방지하기 위하여 설치한 계단·흙막기·방풍림 기타 이에 준하는 시설을 말하며 이하 “농업생산기반시설” 이라 한다)의 부지

※ 상기 시설의 부지는 농어촌정비법의 규정에 의한 농업생산기반시설관리대상 등재여부에 관계없이 농지이며, 그 “부지”가 농지이므로 동 법률 제21조의 규정에 의한 농업생산기반시설의 폐지절차를 거쳤거나 당해 시설로부터 이익을 받은 농지가 없어진 경우에도 동 부지는 농지임(’73.1.1 이전에 없어진 경우는 제외)

(3) 고정식온실, 벼섯재배사, 비닐하우스, 축사 및 그 부속시설과 농막·간이퇴비장·간이저온저장고 또는 간이액비저장조 시설의 부지

① 고정식온실, 벼섯재배사 및 비닐하우스 부속시설의 범위

- 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장 등 고정식온실, 벼섯재배사 및 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는데 직접 필요한 시설과 고정식온실, 벼섯재배사 및 비닐하우스에서 생산된 농산물을 판매하기 위한 33㎡미만의 간이진열시설 포함

② 축사의 부속시설 : 해당 축사와 연결하여 설치된 시설로서 가축의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음 시설을 말함

- 1) 급여(給與)시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축운동장
- 2) 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설
- 3) 제1) 및 제2)의 시설 또는 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리를 위해 설치하는 시설(주거목적이 아닌 경우에 한정)

③ 농막 : 다음의 요건에 해당하는 경우이어야 함

- 1) 농업생산에 직접필요한 시설로서 농업경영에 이용하는 토지에 설치하는 시설일 것
- 2) 주거목적이 아닌 시설로서 농기구·농약·비료 등 농업용 기자재 또는 종자의 보관, 농작업주의 휴식 및 간이취사 등의 용도로 사용되는 시설일 것
- 3) 연면적의 합계가 20㎡이내일 것
- 4) 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것

* 다만, 농막의 범위에 해당되더라도 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령의 적용대상이 되는 시설일 경우에는 그 법령에서 정한 절차규정을 이행하여야 함

- ④ 간이저온저장고 : 다음의 요건에 해당하는 경우이어야 함
- 1) 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 보관하기 위하여 설치한 시설일 것
 - 2) 시설의 규모가 33㎡이내일 것
- ⑤ 간이액비저장조 : 당해 또는 인근의 농지에 시용(施用)하기 위한 축산분뇨의 액비 등을 저장하는 시설로 개발행위허가 및 건축허가의 대상이 아니하는 것
- ※ 2007.7.4이전 : 농지에 축사를 설치하려면 농지전용허가(신고)를 받아야 하며, 농지 전용허가(신고)를 받아 설치한 축사부지는 농지에 해당하지 않음
 - ※ 2007.7.4이후 : 농지전용허가(신고)를 받지 아니하고 농지에 축사를 설치할 수 있으며, '07.7.4이후 농지에 설치한 축사부지는 농지에 해당함
 - '07.7.4당시 농지전용허가를 받거나 농지전용신고가 수리된 축사부지는 종전의 규정에 따라 처리

나. 다년생식물재배지

- “다년생식물재배지”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물을 재배하는 토지를 말함(농지법시행령 제2조제1항)
 - (1) 목초·종묘·인삼·약초·잔디·조림용 묘목
 - (2) 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년이상인 식물
 - ※ 종전에는 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년이상인 식물로서 식용 또는 약용으로 이용되는 식물을 재배하는 경우에만 ‘다년생식물재배지’에 해당하였으나, '09.11.28부터 그 용도에 상관없이 농지에 생육기간이 2년이상인 모든 식물을 재배하면 ‘다년생식물재배지’임
 - (3) 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)
 - “재배”라 함은 “식물을 심어서 가꾸는 것”을 의미하므로 제초·시비·전지 등 지속적인 관리행위가 있어야 재배로 볼 수 있음
 - ※ 정원조성, 시설녹지조성 등의 목적으로 관상수, 잔디의 식재는 다년생 식물 재배지가 아님

〈 참고 사항 〉

- 지적법 제5조의 규정에 의하면 지목은 토지의 주된 사용목적에 따라 구분하여 정하도록 되어 있음
- 또한, '73.1.1 농지의보전및이용에관한법률이 시행된 이후 농지를 전용하고자 하는 자는 농지전용허가(협의·신고)절차를 거쳐야 했음
- 따라서, 지적법에 의하여 그 토지의 주된 사용목적에 따라 지목이 전·답·과수원으로 부여된 토지는 현재 나대지나 잡종지 상태로 되어 있다 해도 장기 휴경이나 불법전용에 의한 것이므로 농지임.
 - 다만, '73.1.1 ~ '90.8.7 사이에 용도증명서를 발급 받아 전용되었거나,
 - '73.1.1이전부터 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 이외의 용도로 사용되어 왔음이 공부상 확인될 경우 농지가 아니므로 농지법 제41조의 지목변경 제한규정이 적용되지 않음
- ※ '90.8.8농어촌발전특별조치법시행령 제정시까지 다음에 해당하는 경우에는 전용허가 없이 용도증명서를 발급 받아 전용가능(농지의보전및이용에관한법률 제3조 및 제4조)

〈'73.1.1 ~ '76.1.30 : 농지보전법 제3조〉

- ① 농업기반시설용지
- ② 국토보존시설용지
- ③ 농가주택 및 그 부속시설용지
- ④ 농막·퇴비사 기타 대통령령으로 정하는 영농시설용지
- ※ 용도증명서 발급 : 시장·군수

〈'76.1.31 ~ '90. 8. 7 : 농지보전법 제4조〉

- ① 상대농지를 농가주택 및 그 부속시설의 부지로 사용하는 경우
- ② 상대농지를 다음 농업용시설의 부지로 사용하는 경우(영농주체당 660㎡이하, 다만 고정식 비닐하우스 및 망실은 3,300㎡이하, 치잠공동사육장은 1,200㎡이하)
 - 창고·농막 및 탈곡장 등의 시설
 - 유리온실·고정식온상·고정식 비닐하우스 및 망실등의 시설
 - 퇴비사·퇴비장 등 자급비료생산 시설
 - 잠실 및 치잠공동사육장
 - 우사·돈사·계사 및 싸이로 등 양축시설
 - 양송이 재배사
 - ※ 용도증명서 발급 : 읍·면장
 - ※ '89.7.21 농지보전법시행령 개정으로 허용면적 확대 (660→1,500㎡)

다. 농지의 전용

- “농지의 전용”이라 함은 농지를 농작물의 경작·다년생식물의 재배등 농업생산 또는 농지개량 외의 목적에 사용하는 것을 말함(농지법 제2조제7호)
- ※ 농지에 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사·수경재배시설 및 그 부속시설(보일러실, 작업장 등 농작물 재배용 시설내 또는 그 시설과 연결하여 설치하는 부속시설)의 설치행위와 농지에 부속한 농막(숙식에 제공되는 관리사는 제외됨)·간이저온저장고·간이퇴비장 또는 간이액비저장조 설치 행위는 농지의 전용행위가 아니라 이용행위임
- ※ 농업생산기반시설의 목적외 사용은 그 본래의 목적 또는 사용에 방해가 되지 않는 범위 안에서만 가능하므로(농어촌정비법 제20조제1항), 목적외 사용승인을 받은 저수지 제방이나 수면에 다른 시설을 설치하는 것은 전용허가 대상이 아님
 - 농업생산기반시설의 “부지”가 농지이므로 시설물인 제방 자체는 농지가 아님에 유의
 - 농업생산기반시설을 용도폐지하여 농지이외의 다른 목적으로 사용하고자 할 경우에는 농지전용 대상임

라. 농지개량

- 농지개량의 범위는 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 인근 농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 아니하는 것으로 함(농지법시행령 제3조의 2)
- (1) 농지의 이용가치를 높이기 위하여 농지의 구획을 정리하거나 개량시설을 설치하는 행위
- (2) 해당 농지의 토양개량이나 관개·배수·농업기계이용의 개선을 위하여 농립수산식품부령이 정하는 기준에 따라 객토·성토·절토하거나 암석을 채굴하는 행위

《객토·성토·절토의 기준(시행규칙 제4조의2 관련)》

1. 공 통 사 항

- 가. 농작물의 경작 등에 적합한 흙을 사용할 것
- 나. 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배를 위하여 필요한 범위이내 일 것
- 다. 농지개량시설의 폐지·변경, 토사의 유출 등 인근 농지의 농업경영에 피해를 주지 않을 것

2. 객 토

- 가. 객토원의 흙의 성분과 그 양이 객토대상 농지의 토양개량 목적에 적합할 것
- 나. 당해 농지에 경작·재배중인 농작물 또는 다년생식물을 수확한 후에 시행할 것

3. 성 토

- 가. 연접토지 보다 높거나 당해 농지의 관개에 이용하는 용수로 보다 높게 성토하지 아니할 것
- 나. 농작물의 경작 등에 부적합한 토석 또는 재활용골재 등을 사용하여 성토하지 아니할 것

4. 절 토

- 가. 토사의 유출·붕괴 등 인근 농지의 피해발생이 우려되지 아니할 것
- 나. 비탈면 또는 절개면에 대하여 토양의 유실 등을 방지할 수 있는 안전조치가 되어 있을 것

〈 유 의 사 항 〉

- 농지개량은 농지의 “생산성을 높이기 위하여” 농지의 형질을 변경하는 행위임.
- 따라서 공사장에서 나온 토석(단, 신설도로 개설 등을 위하여 발생하는 흙 중 시멘트, 암석 등 불순물이 포함되지 않은 경우는 제외)의 처리를 주목적으로 농지의 형질을 변경하는 행위는 형질변경후의 농지 상태가 더 양호해 질 것으로 예상되는 경우라 하더라도 농지개량의 범위를 벗어나는 것으로 별도의 허가절차를 거쳐야 함
- 또한, 농지법령상 농지개량 과정에서 발생한 토석의 처리에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않으므로 토석의 판매도 가능
- 그러나, 형질변경후의 농지상태가 변경전보다 더 불량해져 작물생육에 부적합한 등 생산성이 떨어지거나 영농에 활용하지 않고 방치하는 등 농지개량을 빙자한 전용행위로 판단될 경우에는 원상복구명령, 고발등의 조치를 할 수 있음
 - ※ 농지전용의 정의 참조
- 골재(자갈·모래 등)를 생산하기 위해 토석 등의 가공·파쇄·선별과정에서 발생하는 무기성오나는 농작물 경작에 부적합한 성분이므로 이를 농지개량목적으로 농지에 사용하는 것은 부적합함

2. 농지전용허가

가. 허가제도개요

(1) 허가신청자

- 농지전용허가신청은 농지를 전용(轉用)하고자 하는 자가 신청(농지법 제34조제1항 본문)
 - 당해 농지를 직접 전용하여 전용목적사업을 하고자 하는 자가 전용허가를 신청하여야
 - 하므로 전용목적사업 시행자가 아닌 자가 허가 신청하여서는 아니됨

(2) 농지전용허가·협의권한

- 농지법상 농지전용허가(협의)권자는 농림수산식품부장관이나 절차 간소화를 위하여 전용면적에 따라 다음과 같이 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구에 한함)에게 위임하여 처리 <비교표 : 참고>
 - 근거 : 농지법시행령 제71조, 행정권한의위임및위탁에관한규정 제32조제2항)

농 지구 분	농림수산식품부장관	시·도지사	시장·군수·구청장(자치구)
농업진흥지역안 농지	3만㎡이상	3천㎡~3만㎡	3천㎡미만
농업진흥지역밖 농지	20만㎡이상	3만㎡~20만㎡	3만㎡미만

- ※ 농업진흥지역밖의 도시지역내 자연녹지지역과 계획관리지역 농지 3만㎡이상 농지 전용권한은 시·도지사에 모두 위임
 - 시장·군수·구청장 권한 중 2이상의 시·군 또는 자치구에 걸치는 농지의 전용은 시·도지사에게 위임(시행령 제71조제2항단서)
 - 농림수산식품부장관(그 권한을 위임받은자 포함)과의 협의를 거쳐 지정되거나 결정된 농지법시행령 별표 3의 규정에 의한 지역·지구·구역·단지 등의 안에서 전용허가(협의) 권한은 다음과 같이 위임('99. 4.19 개정, '06. 1.22 재개정)
 - 시·도지사 : 10만㎡이상 전부
 - 시장·군수·구청장 : 10만㎡미만
- ※ 전용목적사업이 실현되기 이전에 농지면적 축소 또는 추가로 전용하고자 하는 경우 : 기 전용된 농지면적을 합산하여 위임범위 구분 적용

〈시행령 별표 3〉

농지전용허가권한을 위임하는 지역 등의 범위

(제71조제1항제1호다목 및 동조제2항제1호다목관련)

근 거 법 률	지 역 등
1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호	산업단지·공장입지유도지구
2. 「택지개발촉진법」 제3조	택지개발예정지구
3. 「전원개발에 관한 특별법」 제5조·제11조	전원개발사업구역·예정구역
4. 「유통단지개발 촉진법」 제2조제1호	유통단지
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항	제2종지구단위계획구역
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조·제43조	도시계획시설예정지(도시지역 밖에 한한다)
7. 「도시개발법」 제2조·제8조	도시개발구역
8. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조	보금자리주택지구
9. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제2조	경제자유구역
10. 「기업도시개발 특별법」 제2조	기업도시개발구역
11. 「관광진흥법」 제2조	관광지·관광단지
12. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조	혁신도시개발예정지구

〈 유 의 사 항 〉

- 농지전용허가(협의)를 받아 사업을 추진 중에 추가로 농지를 전용하고자할 경우 전체 농지면적을 기준으로 농지전용권한 위임 범위 적용
- 농지전용신고 수리하고 사업추진중에 동일 목적으로 전용면적이 추가되어 농지전용허가 대상에 해당될 경우 농지전용신고수리는 철회토록하고 전체농지는 허가처리
- 각종 지역·지구·구역·단지의 지정 협의 후 면적 등의 변경이 있을때 관련법에 의거 경미한 사항으로 관계기관과 변경협의를 생략대상일 경우 농지분야 변경협의를 생략가능하나, 실시계획 승인을 위한 협의시 반영되어야 하며, 실시계획은 경미한 사항일 경우라도 변경협의를 받아야 함
- 경제자유구역중 2003년도에 지정된 인천경제자유구역, 부산·진해경제자유구역, 광양만권 경제자유구역은 지정 당시 농지분야협의를 거치지 않고 지정되어 농지전용허가권한 위임 대상에 해당되지 않음

〈참고〉

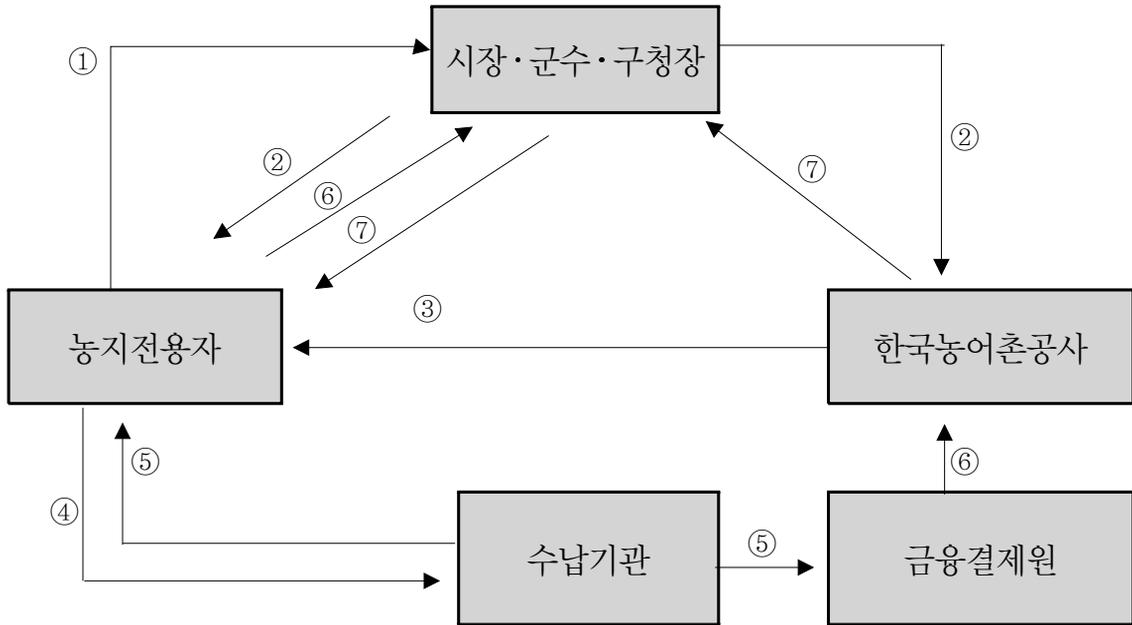
농지전용허가·협의권한 등의 위임에 관한사항 비교표

(농지법 시행령 제71조 및 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제32조 관련)

농 지구 분		시장·군수·자치구청장	시·도지사	농림수산식품부장관
○ 농지법 제34조 제1항 및 제2항 제2호의 규정에 의한 농지전용허가(변경허가) 및 협의에 관한 권한 *다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 경우(건축·개발 행위허가 및 실시계획 승인시 의제 등) 포함	농업진흥지역	3천㎡미만	3천㎡~3만㎡	3만㎡이상
	농업진흥지역밖	3만㎡미만	3만㎡~20만㎡ (자연녹지, 계획관리지역은 모두 위임)	20만㎡이상
	농림수산식품부장관(권한을 위임 받은 자)과의 협의를 거쳐 지정되거나 결정된 지역·지구·구역·단지 등의 안에서 농지 전용	10만㎡ 미만	10만㎡ 이상	-
	기 타	-	2이상의 시·군 또는 자치구에 농지가 걸치는 경우	-
○ 농지법 제34조 제2항 제1호에 따른 농지전용관련 협의	도시지역내 주거·상업·공업지역 및 도시계획시설 결정	-	10만㎡미만	10만㎡이상
○ 농지법 제34조제2항제1의2에 따른 농지전용관련 협의	계획관리지역내 제2종지구단위계획구역 결정	-	-	전부
○ 농지보전부담금의 부과·징수(법제40조관련)		○ 권한이 위임된 범위내 ○ 도시지역내 농지 전용협의를 거친 지역 또는 시설 예정지안의 농지 (법 제34조 제2항 제1호관련)		권한이 위임된 범위내 (상기 참조) 권한 범위내 (상기 참조)
○ 도시관리계획의 결정	농업진흥지역	-	1만㎡미만	1만㎡이상
	농업진흥지역밖	-	20만㎡미만 (자연녹지, 계획관리지역은 모두 위임)	20만㎡이상
○ 산업형제2종지구단위 계획구역지정	농업진흥지역밖	-	100만㎡미만	100만㎡이상
○ 일반산업단지지정 ○ 도시첨단산업단지지정	농업진흥지역밖	-	전체면적의 50%미만	전체면적의 50%이상
○ 광역도시계획 및 도시기본계획관련 협의		-	-	전부

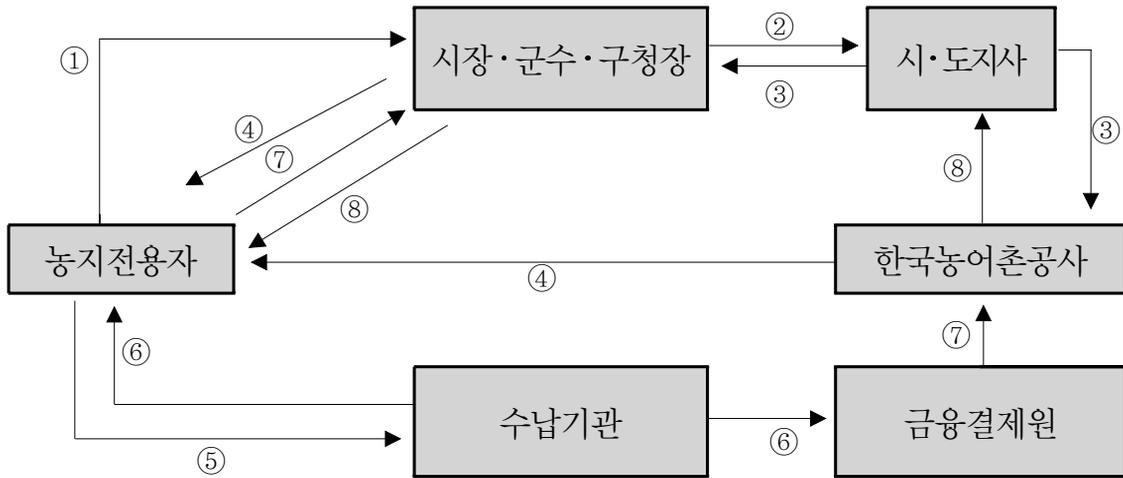
(3) 허가절차

〈 허가권자가 시장·군수·자치구구청장인 경우 〉



- ① 허가신청서 접수
- ② 검토·심사후 허가 또는 불허가 통보
 - 농지전용허가시 한국농어촌공사에 농지보전부담금 부과결정 통보
- ③ 농지보전부담금 납입통지서 발급
- ④ 농지보전부담금 납부
- ⑤ 농지전용자에게 영수증 발급
 - 수납기관은 금융결제원에 농지보전부담금 지로장표 송부
- ⑥ 영수증 제시
 - 금융결제원은 한국농어촌공사에 농지보전부담금 처리내역 통지
- ⑦ 허가증 교부(농지보전부담금 납부사실 확인후)
 - 한국농어촌공사는 시장·군수·자치구구청장에게 농지보전부담금 납입 통지

〈허가권자가 시·도지사인 경우〉



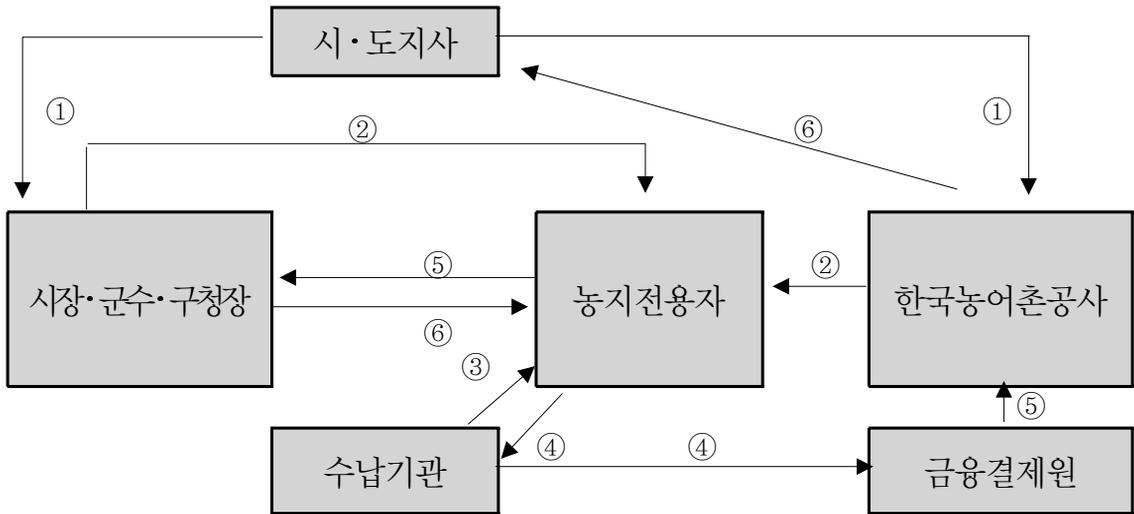
- ① 허가신청서 접수
- ② 허가신청서에 시장·군수·구청장 검토의견을 첨부하여 송부
- ③ 시장·군수·구청장에게 허가 또는 불허가 통보
 - 허가시 한국농어촌공사에 농지보전부담금 부과결정 통보
- ④ 시장·군수·구청장이 농지전용자에게 허가 또는 불허가 사실 통보
 - 한국농어촌공사가 농지전용자에게 농지보전부담금 납입통지서 발급
- ⑤ 농지보전부담금 납부
- ⑥ 농지전용자에게는 영수증 발급, 금융결제원에 지로장표 송부
- ⑦ 영수증 제시, 농지보전부담금 처리내역 통지
- ⑧ 허가증 교부(농지보전부담금 납부사실 확인후)
 - 관할청에 농지보전부담금등 수납통지

「참고」 허가신청서류를 시·도에 송부할 때 일선 시·군 농지보전부서(산업과)에서 확인 또는 첨부할 서류(신청자 첨부서류 이외)

- 한국농어촌공사 지사장 의견서(한국농어촌공사의 관리지역인 경우)
- 농업생산기반시설부지 편입여부 및 편입시 그 조서
- 사실상 농지 편입여부 및 편입시 그 조서
- 부과명세서 및 개별공시지가 확인서
- 수수료 납부
- 시장·군수 심사의견서

※ 훈령 「별표1」농지전용허가·협의시 첨부서류 종류 및 작성방법 참조

〈 허가증 교부(시·도지사 허가시, 통지납입기준)〉



① 허가사실 통보

- 한국농어촌공사 : 농지보전부담금 납입통지 의뢰
- 시장·군수·구청장 : 허가사실 통보 및 허가증 송부

② 한국농어촌공사는 납입통지서 발부

- 시장·군수·구청장은 허가사실을 통보

※ 허가사실 통보시 「농지보전부담금을 납부한 후 관할 시장·군수·구청장으로 부터 허가증을 교부받아 사업을 시행하여야 한다」는 것을 함께 통보

③ 농지보전부담금 납부

④ 농지보전부담금 수납(금융기관)

- 농지전용자에게 납입영수증
- 금융결제원에 지로장표송부

⑤ 허가증 교부 요구(농지보전부담금 납부영수증 지참)

- 금융결제원은 농지보전부담금 처리내역 통지

⑥ 허가증 교부

- 한국농어촌공사는 관할청에 농지보전부담금 수납통지

* 시장·군수·구청장은 농지보전부담금 납부사실을 확인한 후 농지전용자가 제시하는 납부영수증을 사본하여 허가사실 통보공문(시·도지사가 발송하여 접수됨)에 편철

- 농지보전부담금 납부사실 확인 : 농지전용자가 제시하는 납부영수증과 허가권자(시·도지사) 또는 한국농어촌공사에 납부사실을 확인

※ 시장·군수·구청장 허가시는 허가사실을 농지전용자에게 통보한 후 허가증은 농지보전부담금 납부 사실을 확인하고 교부한다.

(4) 허가대상

- 농지를 전용하고자 하는 자는 다음의 경우를 제외하고는 모두 농지법 제34조제1항의 규정에 의하여 전용허가를 받아야 함.

〈허가가 제외되는 경우 및 전용방법〉

전용방식 (허가제외근거)	처리방법 및 대상	근거법률
농지전용협의 (제34조제1항 제1호)	○ 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인·허가를 하기전에 농지전용협의 - 건축허가, 공장설립승인, 산업단지개발 사업 실시계획승인, 공공시설입지 승인 등	건축법 제11조, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제13조, 산업입지및개발에관한법률제21조 등 (2009년말 현재 약 67개법률)
농지전용협의 (제34조제1항 제2호)	○ 도시지역안에서 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설을 지정·결정하기 전에 협의 ○ 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역을 지정할 때 전용협의 ○ 도시지역안의 녹지지역·개발제한구역안의 농지를 국토의계획및이용에관한법률 제56조 또는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제11조제1항 각호외의 부분단서의 규정에 의한 협의	농지법 제34조제2항제1호 농지법 제34조제2항제1의2 농지법 제34조제2항제2호
농지전용신고 (제34조제1항 제3호)	○ 농어업용시설 등 농지법시행령 별표1의 요건에 해당할 경우 전용신고	농지법 제35조
농지전용신고 (제43조)	○ 농업진흥지역밖 최상단부에서 최하단부까지의 평균 경사율이 15%이상인 농지중 시장·군수가 조사하여 고시한 영농여건불리농지의 전용은 전용신고	농지법 제43조
임의전용 (제34조제1항 제4호)	○ 산림불법개간 농지를 산림으로 복구하는 경우에는 허가·협의없이 전용	농지법 제34조제1항제4호
임의전용 (제34조제1항 제5호)	○ 하천관리청으로부터 허가를 받아 하천부지내 농지를 형질변경하거나 공작물을 설치하기 위해 농지를 전용하는 경우에 허가·협의 없이 전용	농지법제34조제1항제5호

※ 농지전용허가가 의제되는 인·허가 등 입법례

〈중소기업창업지원법〉

제21조(사업계획의 승인) ①창업자는 대통령이 정하는 바에 따라 사업계획서를 작성하고, 이에 대한 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)의 승인을 얻어 사업을 할 수 있다

제22조(다른 법률과의 관계) ①제21조제1항의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 함에 있어서 다음 각호의 허가·인가·면허·승인·지정·결정·신고·해제 또는 용도폐지(이하 이 조에서 “허가등”이라 한다)에 관하여 시장·군수 또는 구청장이 제4항의 규정에 다른 행정기관의 장과 협의를 한 사항에 대하여는 당해 허가등을 받은 것으로 본다.

③제21조제1항의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 얻은 공장에 대한 건축법 제18조의 규정에 의하여 건축물의 사용승인을 함에 있어서 당해 시장·군수 또는 구청장이 다음 각호의 검사 또는 신고(이하 이 조에서 “검사등”이라 한다)에 관하여 제4항의 규정에 의하여 다른 행정기관의 장과 협의를 한 사항에 대하여는 당해 검사등을 받은 것으로 본다.

나. 허가신청서류

(1) 허가신청시 첨부서류(농지법시행규칙 제26조)

- ① 사업계획서
- ② 소유권 입증서류 또는 사용권 입증서류
- ③ 지적도등본 또는 임야도등본과 지형도(시장·군수 허가사항인 경우 지형도 생략 가능)
- ④ 피해방지계획서(필요시)
- ⑤ 변경사유서(변경허가 신청시)

(2) 첨부서류에 최소한 포함되어야 할 내용

- ① 사업계획개요서
- ㉠ 전용목적
- ㉡ 사업시행자
- ㉢ 사업시행기간
 - 착수시기
 - 준공예정시기
- ㉣ 시설물배치도(농지전용면적의 적정여부 확인에 필요)
- ㉤ 자금소요액 및 조달방안(목적사업의 실현가능성 여부 판단에 필요)

- 사업착수에서 준공까지 소요되는 자금조달 방안
- 특히 농지보전부담금 확보계획(해당되는 경우)
- ㉮ 시설물 관리·운영 계획(농업진흥지역내 허용행위여부, 조성비 감면대상 및 불법용도 변경 가능성, 전용면적의 적정 여부 등 확인에 필요함)
 - 관리·운영자
 - 임대·분양계획 등
 - ※ 공장의 경우 사용되는 원료, 창고의 경우 보관대상물품 등 명시
- ㉳ 계획 시설물의 환경오염 정도(농지전용허가제한 시설여부 검토에 필요함)
 - 대기환경보전법시행령 별표1 및 수질환경보전법시행령 별표1에 의한 사업장 규모
- ② 소유권 입증서류 또는 사용권 입증서류(전용목적 사업의 실현가능성 검토에 필요)
 - ㉿ 토지등기부등본
 - ㉼ 사용승낙서 또는 사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류(소유권 입증서류를 첨부하는 경우는 제외)
 - 법원경락에 의한 사용권은 인정되지 않으며 지상권이 설정되어 있을 경우 지상권자의 사용승락을 받아야 함.
- ③ 지적도 및 지형도
 - ㉽ 지적도(전용허가 받지 않은 농지의 불법 전용여부확인 등에 필요)
 - 3,000분의 1이상의 도면에 전용하고자 하는 구역을 정확하게 표시
 - ㉾ 지형도(농지이외 다른 토지활용 가능성, 농지집단화정도 및 경사도, 농로·구거·농업용저수지 등 농업생산기반시설 피해가능성 검토 등에 필요)
 - 25,000분의1이상의 도면에 전용예정구역 표시
 - 농지전용허가권이 시·군·구의 장에게 있는 경우는 생략가능
- ④ 피해방지계획서(해당될 경우에만 첨부)
 - ㉿ 농업생산기반시설 또는 도로가 폐지되는 경우
 - 대체시설 설치계획
 - ㉼ 농업생산기반시설 또는 도로의 손괴우려가 있거나 토사유출이 예상되는 경우
 - 손괴방지시설 설치계획 또는 대체시설 설치계획, 토사유출방지계획
 - ㉽ 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 유해한 물질(폐수, 분진, 매연, 가스 등)의 배출이 예상되는 경우
 - 정화시설 설치계획 또는 영농피해방지계획 등
 - ※ 시·도지사 허가사항인 경우 시장·군수·구청장은 훈령 제4조 및 제5조, 「별표1」을 참조하여 신청서류를 확인함과 아울러 농지보전부서 확인서류를 덧붙여 시·도지사에게 송부한다.

다. 전용허가제한

(1) 도입배경

- 경제행정규제완화의 일환으로 농지전용제한을 완화하기 위하여 허가제한방식을 허용행위열거방식에서 제한행위열거방식으로 변경('94.4.9)함에 따라 농지전용허가가 제한되는 시설을 명시하던 것을 국토계획법에 의한 용도지역별 행위 제한 수준에 맞추어 조정(7단계→5단계)
- 국토의계획및이용에관한법률 등 관련법령에서 용도지역별로 허용되는 행위로서, 농지법 제37조에서 허가가 제한되지 않는 시설은 심사기준에 적합한 경우 농지전용 허가가 가능함

(2) 적용범위

- 도시지역 및 계획관리지역·개발진흥지구를 제외한 농림지역·관리지역(생산·보전관리지역) 및 자연환경보전지역에서만 적용함(농지법 제37조제1항)
- ※ 관리지역의 경우 용도지역이 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분 고시되기전까지는 적용하여야 함에 유의
- 농지전용변경허가 및 용도변경승인시에도 적용함 (농지법 제34조제1항 단서 및 농지법 시행규칙제52조제2항)
- 다만, '96.12.31이전에 농지전용허가(허가가 의제되는 협의 포함)나 신고를 한 농지에 대한 변경허가나 용도변경시의 허가제한면적(농지법시행령 제44조제3항)은 '96.12.31 당시의 기준을 적용('99.4.19 개정)
- “농지전용허가”가 의제되는 농지전용협의의 경우에도 농지전용허가와 동일하게 적용됨 (농지법시행령 제34조제3항)

(3) 허가제한 시설

- 국토의계획및이용에관한법률에의한 도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구안 농지 이외의 농지를 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 “시설의 부지”로 사용하는 경우에는 전용을 허가할 수 없음 (농지법 제37조제1항)
- ① 「대기환경보전법」 제2조제11호의 규정에 의한 대기오염물질 배출시설중 다음시설
 - 1종 사업장~4종 사업장 시설. 다만, 미곡종합처리장의 경우에는 3종사업장 또는 4종사업장에 해당하는 시설을 제외한다
 - 5종 사업장중 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 시설. 다만, 다음시설은 제외

- 자원의절약과재활용촉진에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 재활용시설
- 폐기물관리법 제2조제7호의 규정에 의한 폐기물처리시설
- 의료법 제17조의 규정에 의한 세탁물의 처리시설

〈대기오염물질배출사업장의 규모별 구분(대기환경보전법시행령 별표8)〉

〈개정 2003.6.30, 2005.4.15〉

종 별	내 용
1종 사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 80톤 이상인 사업장
2종 사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 20톤 이상 80톤 미만인 사업장
3종 사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 10톤 이상 20톤 미만인 사업장
4종 사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 2톤 이상 10톤 미만인 사업장
5종 사업장	1종 ~ 4종사업장에 속하지 아니하는 사업장

※ "대기오염물질발생량"이라 함은 방지시설을 통과하기 전의 먼지·황산화물 및 질소산화물의 발생량을 환경부령으로 정하는 방법에 따라 산정한 양을 말한다.

— 〈참 고 사 항〉 —

- 대기오염물질 배출시설의 범위(대기환경보전법 제2조제11호)
 - 대기오염물질배출시설이라 함은 대기오염물질을 대기에 배출하는 시설물· 기계·기구 기타 물체로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다.
- 〈 대기환경보전법시행규칙 제5조 〉
 - 법 제2조제11호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설(이하 “배출시설” 이라 한다)은 별표3과 같다.
- 특정대기유해물질(대기환경보전법 제2조제9호)
 - 특정대기유해물질이라 함은 사람의 건강·재산이나 동·식물의 생육에 직접 또는 간접으로 위해를 줄 우려가 있는 대기오염물질로서 환경부령이 정하는 것을 말한다.
- 〈 대기환경보전법 시행규칙 제4조 〉
 - 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질(이하 “특정유해물질”이라 한다)은 별표2와 같다.

※ 허가제한 대기오염물질배출시설에 해당되는지 여부는 대기환경보전법시행령 별표1에 의한 사업장규모와 동 시행규칙 별표 3에 의한 배출시설종류에 따라 판단되어야 하므로 환경담당부서의 유권해석을 받아 처리

- ② 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조제10호의 규정에 의한 폐수배출시설중 다음 시설
- 1종사업장 ~ 4종사업장 시설
 - 5종사업장중 농림수산물부령이 정하는 시설, (붙임 별표1 참조), 다만 다음 시설은 제외
 - 자원의절약과재활용촉진에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 재활용 시설
 - 폐기물관리법 제2조제5호의 규정에 의한 폐기물처리시설
 - 농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제5호의 규정에 의한 농수산물 공판장중 축산물공판장시설

〈수질오염물질 배출사업장의 규모별 구분(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 별표6)〉

종 별	내 용
1종 사업장	1일 폐수배출량이 2,000m ³ 이상인 사업장
2종 사업장	1일 폐수배출량이 700m ³ 이상 2,000m ³ 미만인 사업장
3종 사업장	1일 폐수배출량이 200m ³ 이상 700m ³ 미만인 사업장
4종 사업장	1일 폐수배출량이 50m ³ 이상 200m ³ 미만인 사업장
5종 사업장	상기 1종사업장 ~ 4종사업장에 해당하지 아니하는 배출시설

비고 : 1. 폐수배출량은 당해 사업장의 용수사용량을 기준으로 산정한다. 이때 용수사용량에는 수돗물·공업용수·지하수·하천수 및 해수 등 당해 사업장에서 사용하는 모든 물을 포함한다. 다만, 생산공정중 또는 방지시설의 최종방류구에서 방류되기전에 일정 관로를 통하여 생산공정에 재이용하는 물은 제외하나, 희석수, 생활용수, 간접 냉각수, 사업장내 청소수, 원료야적장 침출수 등을 방지시설에 유입하여 처리 하는 경우에는 포함한다.

○ 폐수배출량 = 용수사용량 - (생활용수량 + 간접냉각수량 + 보일러용수량 + 제품함유수량 + 공정중증발량 + 기타 방류구로 배출되지 아니한다고 인정되는 물의 양) + 공정중발생량

2. 최초 배출시설설치허가시의 폐수배출량은 사업계획에 따른 예상용수 사용량을 기준으로 하여 산정한다.
3. 사업장의 규모별 구분은 연중 가장 많이 배출한 날을 기준으로 하여정한다.

〈별표 1〉

폐수배출시설(제37조 관련)

배출시설	참고사항	
	표준산업 분류	포함 또는 제외시설
1. 석탄광업시설	1010	- 채탄능력 8,000톤/월 미만은 제외
2. 금속광업시설(채광된 광물의 가공처리시설에서 기타폐수배출시설의 폐수 배출량 이상을 발생하는 시설)	1100	10300 우라늄 토륨광업시설 포함
3. 비금속광물 광업시설	1200	- 달리 분류되지 아니하는 광업 및 채석업시설 포함 - 연료용 광물 광업시설과 1210토사석 광업(채취·가공)시설로서 폐수를 당해 채취지점 또는 가공시설의 외부로 유출하지 아니하는 시설 제외
4. 섬유염색 및 가공시설	1740	
5. 가죽·모피가공 및 제품제조시설	1820 1910	- 18201, 19101 원모피·원피가공시설 포함
6. 신발제조시설	1930	
7. 펄프·종이 및 종이제품 제조시설	2100	
8. 출판·인쇄·사진처리 및 기록매체 복제시설	2200 7491	- 치과용 X-ray, 수표촬영용 마이크로 필름 처리시설 및 「수질환경보전법 시행규칙」 별표 3의2의 기타 수질오염원에 해당하는 시설 제외
9. 코크스 및 관련제품 제조시설	2310	
10. 석유정제품 제조시설	2320	- 석유저장, 석유증류(상압·강압), 석유전화(분해·개질) 석유정제, 유탄유 및 그리스제조, 달리 분류되지 아니하는 석유정제 및 석유정제 부산물 재처리시설 포함 - 석유저장시설은 석유정제, 저유소에 한함

배 출 시 설	참 고 사 항	
	표준산업 분 류	포함 또는 제외시설
11. 석유화학계 기초화합물 제조시설	24111	- 가스회수·탈염·탈황·탈납·스트리핑·스테빌라이즈·개질·접촉분해·수침분해·이성화·알킬화·중합시설 포함 - 에틸렌 및 프로필렌계, 부틸렌계, 부타디엔계, 사이크로펜타디엔계, 이소프렌계, 방향족탄화수소계, 사이크로헥산계, 아세틸렌계, 달리 분류되지 아니하는 석유화학계, 기초화합물질 제조시설 포함
12. 석탄화합물 제조시설	24112	
13. 천연수지 및 나무화합물 제조시설	24113	
14. 그 밖의 기초유기화합물 제조시설	24119	
15. 기초무기화합물 제조시설	2412	- 황산, 질산, 염산, 소다회, 가성소다 및 알칼리, 암모니아합성 및 유도제품, 무기안료, 금속의 산화물, 수산화물 및 염, 화학원소 단체물질, 인산, 비금속의 산화물, 황화물, 할로겐화합물, 달리 분류되지 아니하는 기초무기화합물질 제조시설 포함
16. 산업용가스 제조시설	24121	4020 가스 제조시설 포함
17. 합성염료 유연제 및 기타 착색제 제조시설	24132	- 식물성 염료엑기스 제조시설 포함
18. 비료 및 질소화합물 제조시설	2414	
19. 합성고무 제조시설	24151	- 재생섬유소 및 그 유도체 제조시설 포함
20. 합성수지 및 그 밖의 플라스틱물질 제조시설	24152	- 재생섬유소 및 그 유도체 제조시설 포함
21. 의약품 제조시설	2420	- 의료용 화합물 및 생약제제 제조시설 포함
22. 살충제 및 그 밖의 농약 제조시설	2431	
23. 도료·인쇄잉크 및 유사제품 제조시설	2432	

배 출 시 설	참 고 사 항	
	표준산업 분 류	포함 또는 제외시설
24. 계면활성제·치약·비누 및 그 밖의 세제 제조시설	24331 24332	
25. 화장품 제조시설	24333	
26. 표면광택제 및 실내가향제 제조시설	24334	- 왁스 제조시설 포함
27. 비감광성 기록용 매체, 사진용 화학제품 및 감광재료 제조시설	24341 24342	- 32195 전자카드 제조시설 포함
28. 가공염 및 정제염 제조시설	24391	
29. 방향유 및 관련제품 제조시설	24392	
30. 접착제 및 젤라틴 제조시설	24393	
31. 화약 및 불꽃제품 제조시설	24394	
32. 그 밖에 분류안된 화학제품 제조시설	24399	
33. 화학섬유 제조시설	2440	
34. 고무 및 플라스틱제품 제조시설	2500	
35. 시멘트·석회·플라스터 및 그 제품 제조시설	2630	- 레미콘차량은 관련시설로 포함 - 수증기 양생공정만 있는 경우 제외
36. 제1차 철강산업시설	2710	- 제철, 제강, 열간압연, 냉간압연, 압출 및 인발제품, 철강선, 강관, 철강압연, 주철강관, 연신 및 제관시설 포함
37. 합금철 제조시설	27112	
38. 비철금속 제련·정련 및 합금 제조 시설	2721	- 구리·알루미늄·납·아연과 달리 분류되지 아니하는 비철금속 제련 및 정련시설 포함
39. 동 압연·압출 및 연신제품 제조시설	27221	
40. 알루미늄 압연·압출 및 연신제품 제조시설	27222	
41. 그 밖의 비철금속 압연·압출 및 연신제품 제조시설	27229	

배 출 시 설	참 고 사 항	
	표준산업 분 류	포함 또는 제외시설
42. 그 밖의 제1차 비철금속 산업시설	2729	
43. 금속 주조시설	2730	
44. 조립금속제품 제조시설(달리 분류되지 아니하는 중분류 28~35까지의 제조시설)	2800	- 주된 공정의 일부로서 공통시설의 도금시설에 포함되지 아니하는 경우 포함
45. 절연선 및 케이블 제조시설	3130	
46. 축전지 및 1차전지 제조시설	3140	
47. 전구 및 조명장치 제조시설	3150	
48. 반도체 및 그 밖의 전자부품 제조 시설	3210	- 32195 전자카드 제조시설 제외
49. 방송수신기 및 그 밖의 영상·음향 기기 제조시설	3230	
50. 그 밖의 제품 제조시설	3690	- 가구, 악기, 운동 및 경기용구, 귀금속(「수질환경보전법 시행규칙」 별표 3의 제6호에 해당하는 금은판매점의 세공시설 제외)·장신구 및 관련제품, 달리 분류되지 아니하는 장난감·장식품 및 일용품 제조시설 포함
51. 병원시설(병상의 수가 의료법에 의한 종합병원 규모 이상인 시설)	8511	- 수술실·처치실·병리실이 없는 병원과 한약을 끓이는 시설이 없는 한방병원 제외
52. 폐수처리업의 폐수저장시설 및 폐기물처리업의 폐수발생시설	9020	- 폐기물처리업의 폐수발생시설의 경우에는 당해 폐기물처리시설로 유입처리하는 경우 제외
53. 세탁시설(용적 2m ³ 이상 또는 용수 1m ³ /시간 이상)	9391	- 당해 사업장에서 발생하는 세탁물을 처리하기 위하여 사업장안에 설치한 시설로서 특정수질 유해물질이 함유되지 아니한 폐수를 오수처리시설로 유입시키는 시설 제외

배 출 시 설	참 고 사 항	
	표준산업 분 류	포함 또는 제외시설
54. 산업시설의 폐가스·분진, 세정·응축시설(분무량 또는 응축량 0.01m ³ /시간 이상)	공통시설	- 오수·분뇨 및 축산폐수처리시설, 폐수 및 하수종말처리시설, 폐기물처리업소의 시설로서 세정·응축수를 당해 처리시설로 유입처리하는 경우 제외
55. 이화학 시험시설 (면적 100m ² 이상)	공통시설	- 오수·분뇨 및 축산폐수처리시설, 폐수 및 하수종말처리시설, 폐기물처리업소의 시설로서 실험폐수를 당해 처리시설로 유입처리하는 경우와 초등학교·중학교의 실험실 제외 - 실험생산시설 포함
56. 도금시설	공통시설	- 주공정이 도금공정인 시설을 말하며 다른 공정의 일부로서 2800에 해당하는 경우 제외
57. 운수장비 수선 및 세차 또는 세척 시설	공통시설	- 자동차·건설기계·열차·항공기 등 운수장비를 수선·세차 또는 세척하는 시설 포함 - 「수질환경보전법 시행규칙」 별표 3의2의 기타수질오염원, 오수·분뇨·축산폐수처리시설, 폐수·하수종말처리시설 및 폐기물 등을 운반하는 차량의 세척 과정에서 배출되는 폐수를 당해 처리시설에 유입·처리하는 경우 제외 - 건설현장에 한시적으로 설치되는 세륜 시설 제외
※ 제10호 ~ 제33호까지의 규정에 해당하는 시설중 물·용제류 등 액체성물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품의 제조시설을 제외한다.		

〈 참고 사항 〉

- 폐수배출시설의 범위(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조제10호)
 - “폐수배출시설”이라 함은 수질오염물질을 배출하는 시설물·기계·기구 기타 물체로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다. 다만, 해양오염방지법 제2조의 규정에 의한 선박 및 해양시설을 제외한다.

〈 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙 제6조 〉

- 법 제2조제10호의 규정에 의한 폐수배출시설(이하 “배출시설”이라 한다)은 폐수를 배출하는 공정단위별 시설로서 별표4와 같다.

- 특정수질유해물질(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조제8호)

- “특정수질유해물질”이라 함은 사람의 건강, 재산이나 동·식물의 생육에 직접 또는 간접으로 위해를 줄 우려가 있는 수질오염물질로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다.

〈 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙 제4조 〉

- 법 제2조제8호의 규정에 의한 특정수질유해물질(이하 “특정유해물질”이라 한다)은 별표3과 같다.

※ 허가제한 폐수배출시설에 해당되는지 여부는 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 및 시행령 별표13에 의한 사업장 규모와 동 시행규칙 별표4에 의한 배출시설 종류에 따라 처리하여야 하므로, 환경담당부서의 유권해석을 받아 처리

※ 표준산업 분류번호가 농지법시행규칙 별표2에 해당되더라도 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙 별표4 비고의 규정에 의해 폐수배출시설에서 제외되는 시설은 해당되지 않음

③ 농업의 진흥이나 농지의 보전을 저해할 우려가 있는 시설 : 별표 참고

- 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목, 제3호나목, 제4호가목(일반음식점에 한한다)·나목·사목·차목, 제5호, 제8호, 제10호 다목·라목·바목, 제14호, 제15호, 제16호, 제20호 나목 ~ 바목, 제27호의 규정에 해당하는 시설

- 제2호가목 : 아파트(주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택)
- 제3호나목 : 휴게음식점·제과점으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것
- 제4호가목 : 일반음식점에 한한다

나목 : 휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

사목 : 제조업소·수리점·세탁소 그 밖에 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서

당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음의 요건중 어느 하나에 해당되는 시설

- 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동 규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
- 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동 규제법」에 의한 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

차목 : 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터미만인 것

- 제5호 : 문화 및 집회시설

가목 : 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나목 : 집회장(예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券)장외발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

다목 : 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)

라목 : 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

마목 : 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

- 제8호 : 운수시설

가목 : 여객자동차터미널

나목 : 철도시설

다목 : 공항시설

라목 : 항만시설

- 제10호다목 : 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외)

라목 : 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외)

바목 : 도서관

- 제14호 : 업무시설

가목 : 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)

나목 : 일반업무시설(금융업소, 사무소, 신문사, 오피스텔 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)

- 제15호 : 숙박시설

가목 : 일반숙박시설(호텔, 여관 및 여인숙)

나목 : 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄)

다목 : 고시원(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

라목 : 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것

- 제16호 : 위락시설

가목 : 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나목 : 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것

다목 : 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)

라목 : 투전기업소나 그 밖에 이와 비슷한 사행행위업소

마목 : 무도장, 무도학원

바목 : 카지노영업소

- 제20호나목 : 세차장

다목 : 폐차장

라목 : 검사장

마목 : 매매장

바목 : 정비공장

- 제27호 : 관광휴게시설

가목 : 야외음악당

나목 : 야외극장

다목 : 어린이회관

라목 : 관망탑

마목 : 휴게소

바목 : 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

- 「건축법 시행령」 별표 1 제1호, 제3호가목·다목~바목·자목, 제4호가목(일반음식점을 제외한다)·다목~바목·아목·자목·카목·타목, 제6호, 제11호, 제12호, 제13호, 제19호, 제20호가목·사목·아목, 제26호의 규정에 해당하는 시설로서 그 부지로 사용하고자 하는 농지의 면적이 1천제곱미터를 초과하는 것

- 제1호 : 단독주택(단독주택의 형태를 갖춘 가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설을 포함한다)

가. 단독주택

나. 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.

- (1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- (2) 독립된 주거의 형태가 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다)
- (3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것

다. 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- (1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개층 이하일 것 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외
- (2) 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것
- (3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관

- 제3호가목 : 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품, 의료기기 등)의 소매점으로서 같은 건축물 (하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

다목 : 이용원·미용원·목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동규제법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것을 제외한다)

라목 : 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院) 및 조산원

마목 : 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

바목 : 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역 건강보험조합, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

자목 : 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것을 말한다)

- 제4호가목 : 일반음식점을 제외한다

다목 : 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

라목 : 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장,

물놀이형 시설(「관광진흥법」제33조에 따른 안전성검사의 대상이 되는 물놀이형 시설을 말한다. 이하 같다), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

마목 : 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」제2조제16호가목에 따른 비디오물감상실, 같은 호 나목에 따른 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다) 또는 종교집회장 (교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(際室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다) 으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것)

바목 : 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것

아목 : 「게임산업진흥에 관한 법률」제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업소의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설(청소년 이용 불가 게임물을 제공하는 경우는 제외한다)로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것과 같은 조 제7호에 따른 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업의 시설로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

자목 : 사진관·표구점·학원(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그 밖에 이와 비슷한 것

카목 : 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만인 것

타목 : 안마시술소·안마원 및 노래연습장

- 제6호가목 : 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나목 : 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당(奉安堂)

- 제11호가목 : 아동관련시설(영유아보육시설, 아동복지시설 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

나목 : 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

다목 : 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

- 제12호가목 : 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
 - 나목 : 자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
 - 다목 : 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
- 제13호 : 운동시설
 - 가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·물놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
 - 나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터미만인 것)
 - 다. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것)
- 제19호 : 위험물저장 및 처리시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스안전관리법」, 「액화석유가스의 안전 및 사업관리법」, 「총포·도검·화약류등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

 - 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소
 - 나. 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)
 - 다. 위험물제조소·저장소·취급소
 - 라. 액화가스 취급소·판매소소
 - 마. 유독물보관·저장·판매시설
 - 바. 고압가스 충전소·판매소·저장소
 - 사. 도료류 판매소
 - 아. 도시가스 공급시설
 - 자. 화약류 저장소
 - 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것
- 제20호가목 : 주차장

사목 : 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련시설을 포함한다)

아목 : 「여객자동차 운수사업법」·「화물자동차 운수사업 법」 및 「건설기계관리법」에 의한 차고 및 주차장

- 제26호 : 묘지관련시설
 - 가. 화장시설
 - 나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것을 제외한다)
 - 다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물
 - 「건축법 시행령」 별표 1제2호 나목~다목의 규정에 해당하는 시설로서 그 부지로 사용하고자 하는 농지의 면적이 1만 5천제곱미터를 초과하는 것
- 제2호나목 : 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 (지하주차장 면적은 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
 - 다목 : 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장에서 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다)
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제7호가목·나목, 제17호, 제18호의 규정에 해당하는 시설 및 「농어촌정비법」 제2조제8호의2나목의 규정에 의한 관광농원사업의 시설로서 그 부지로 사용하고자 하는 농지의 면적이 3만제곱미터를 초과하는 것
- 제7호가목 : 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다.)
 - 나목 : 소매시장(「유통산업발전법」에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- 제17호 : 공장
 - 물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
- 제18호 : 창고시설
 - 위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다
 - 가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동창고를 포함한다)
 - 나. 하역장
 - 다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
 - 라. 집배송 시설

- 제1호~제4호에 해당되지 아니하는 시설로서 그 부지로 전하고자 하는 농지의 면적이 1만제곱미터를 초과하는 것. 다만, 그 시설이 법 제32조제1항제3호~제8호의 규정에 의하여 농업진흥구역안에 설치할 수 있는 시설, 도시계획시설, 「농어촌정비법」제29조의 규정에 의한 마을정비구역으로 지정된 구역에 설치하는시설, 「도로법」 제3조에 따른 도로부속물 중 고속국도관리청이 설치하는 고속국도의 도로부속물 시설, 「자연공원법」 제2조제10호의 규정에 따른 공원시설 및 「체육시설의 설치·이용에 관한법률」 제3조에 따른 골프장에 해당되는 경우를 제외한다.
- 그 밖에 해당 지역의 농지구모·농지보전상황 등 농업여건을 감안하여 시(특별시 및 광역시를 포함한다. 이하 제61조제2항·제62조·제64조·제67조 및 제68조제1항제4호에서 같다)·군의 조례로 정하는 농업의 진흥이나 농지의 보전을 저해하는 시설
 - ※ 같은 부지 안에 제3항 제2호~5호의 규정에 해당하는 시설을 함께 설치하는 경우 그 면적은 가장 넓은 면적을 적용한다.(「농지법 시행령」제44조제4항)

— < 유 의 사 항 > —

- 시행령 제44조제3항 제1호~제5호의 허가제한 면적 규정은 건축법 시행령 별표1의 “건축물용도분류” 를 기준으로 구분하여 규정한 것임
 - * 건축법 시행령 별표1이 개정되거나 해당시설이 없을 경우 가장 유사한 시설을 적용한다.
- 따라서 건축물 건축이 수반되지 않는 시설(예 : 주차장, 테니스장 등)만 설치하고자 전용신청이 있을 경우 그 시설의 주된 이용자가 이용하는 시설(음식점, 학교)을 파악하여 그 종류별로 제한 면적을 적용해야 함
 - 〈예〉 주차장으로 전용신청시 그 이용자가 음식점 손님인 경우에는 음식점에 대한 제한면적(500㎡)적용(음식점으로 기 전용한 면적이 있을 경우 합산하여 적용)
- 창고의 경우 부가가치세법 등에 의한 사업자 등록을 하는 경우외에는 모두 주된 건축물(영업시설)의 용도에 따라 제한면적을 적용해야 함

<참고>

농지전용허가시 허용되는 면적별 시설

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
<p>설치제한</p>	<p><시행령 제44조 제3항 제1호> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목, 제3호나목, 제4호가목(일반음식점에 한한다)·나목·사목·차목, 제5호, 제8호, 제10호 다목·라목·바목, 제14호, 제15호, 제16호, 제20호 나목·바목, 제27호의 규정에 해당하는 시설</p>	<p>○ 제2호 가목 -가목:아파트(주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택)</p> <p>○ 제3호 나목 -나목:휴게음식점·제과점으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것</p> <p>○ 제4호 가목, 나목, 사목, 차목 -가목:일반음식점 -나목:휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 -사목:제조업소·수리점·세탁소 그 밖에 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음의 요건중 어느 하나에 해당되는 시설 (1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것 (2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동규제법」에 의한 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 -차목:단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 150제곱미터미만인 것</p> <p>○ 제5호 -가목:공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 -나목:집회장(예식장·공회당·회의장·마권장외발매소·마권전화투표소 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 -다목:관람장(경마장·경륜장·경정장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것과 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)</p>

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
설치제한		<p>-라목:전시장(박물관·미술관·과학관·문화관·체험관·기념관 ·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p> <p>-마목:동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p> <p>○ 제8호</p> <p>-가목:여객자동차터미널</p> <p>-나목:철도시설</p> <p>-다목:공항시설</p> <p>-라목:항만시설</p> <p>○ 제10호 다목·라목·바목</p> <p>-다목:직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외)</p> <p>-라목:학원(자동차학원 및 무도학원을 제외한다)</p> <p>-바목:도서관</p> <p>○ 제14호</p> <p>-가목:공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>-나목:일반업무시설: 금융업소·사무소·신문사·오피스텔·그밖에 이와 유사한 것으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>○ 제15호</p> <p>-가목:일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)</p> <p>-나목:관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양콘도미니엄)</p> <p>-다목:고시원(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)</p> <p>-라목:기타 가목 및 다목의 시설과 유사한 것</p> <p>○ 제16호</p> <p>-가목:단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>-나목:유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것</p> <p>-다목:「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외)</p> <p>-라목:투전기업소나 그 밖에 이와 비슷한 사행행위업소</p> <p>-마목:무도장, 무도학원</p> <p>-바목:카지노영업소</p>

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
설치제한		<ul style="list-style-type: none"> ○ 제20호 나목~바목 <ul style="list-style-type: none"> -나목:세차장, -다목:폐차장 -라목:검사장, -마목:매매장 -바목:정비공장 ○ 제27호 <ul style="list-style-type: none"> -가목:야외음악당 -나목:야외극장 -다목:어린이회관 -라목:관망탑 -마목:휴게소 -바목:공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설
1,000㎡이하	<p>〈시행령 제44조 제3항 제2호〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」별표 1 제1호, 제3호가목·다목부터 바목·자목, 제4호가목(일반음식점을 제외한다)·다목·바목·아목·자목·카목·타목, 제6호, 제11호, 제12호, 제13호, 제19호, 제20호가목·사목·아목, 제26호의 규정에 해당하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1호 <ul style="list-style-type: none"> -가목:단독주택(가정보육시설을 포함한다) -나목:다중주택(다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.) <ul style="list-style-type: none"> (1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 (2) 독립된 주거의 형태가 아닐 것 (3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것 -다목:다가구주택(다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.) <ul style="list-style-type: none"> (1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1이상을 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외 (2) 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것 (3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것 -라목:공관 ○ 제3호 가목·다목~바목·자목 <ul style="list-style-type: none"> -가목:수퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점으로서 동일한 건축물(하나의 대지안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 동일한 건축물로 본다. 이하 같다)안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만인 것

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
1,000㎡이하		<ul style="list-style-type: none"> -다목:이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다) -라목:의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산소 -마목:탁구장 및 체육도장으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것 -바목:지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합조합 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만인 것 -자목:지역아동센터(단독주택과 공공주택에 해당하지 아니한 것을 말한다) ○ 제4호 가목(일반음식점을 제외한다)·다목 부터 바목·아목·자목·카목·타목 -가목:기원 -다목:서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 -라목:테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것 -마목:종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장(「음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률」 제2조제8호 가목 및 나목의 시설을 말한다. 이하 같다)으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것 -바목:금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것 -아목:게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소, 복합유통·제공업소(「음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률」 제2조제9호·제10호 및 제12호의 규정에 의한 시설을 말한다)로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것과 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 같은 건축물에서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
1,000㎡이하		<p>-자목:사진관·표구점·학원(동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다)·장 의사·동물병원·독서실·총포판매소 기타 이와 유사한 것</p> <p>-카목:의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 동일한 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것</p> <p>-타목:안마시술소·안마원 및 노래연습장</p> <p>○ 제6호</p> <p>-가목:종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>-나목:종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당</p> <p>○ 제11호</p> <p>-가목:아동관련시설(영유아보육시설, 아동복지시설 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)</p> <p>-나목:노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)</p> <p>-다목:그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설</p> <p>○ 제12호</p> <p>-가목:생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)</p> <p>-나목:자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)</p> <p>-다목:「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔</p> <p>○ 제13호</p> <p>-가목:탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·물놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p>

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
1,000㎡이하		<p>-나목:체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터미만인 것)</p> <p>-다목:운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울리스크이트·승마·사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것)</p> <p>○ 제19호 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스안전관리법」, 「액화석유가스의 안전및 사업관리법」, 「총포·도검·화약류등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖의 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.</p> <p>-가목:주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소</p> <p>-나목:액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)</p> <p>-다목:위험물제조소·저장소·취급소</p> <p>-라목:액화가스 취급소·판매소</p> <p>-마목:유독물보관·저장·판매시설</p> <p>-바목:고압가스 충전소·판매소·저장소</p> <p>-사목:도료류 판매소</p> <p>-아목:도시가스 공급시설</p> <p>-자목:화약류 저장소</p> <p>-차목:그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것</p> <p>○ 제20호가목·사목·아목</p> <p>-가목:주차장</p> <p>-사목:운전학원·정비학원</p> <p>-아목:「여객자동차 운수사업법」·「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 의한 차고 및 주차장</p> <p>○ 제26호</p> <p>-가목:화장시설</p> <p>-나목:봉안당(종교시설에 해당하는 것을 제외한다)</p> <p>-다목:묘지와 자연장지에 부수되는 건축물</p>

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
10,000㎡이하	<p>〈시행령 제44조 제3항 제5호〉</p> <p>○ 제1호~제4호에 해당되지 아니하는 시설</p>	<p>○ 제2호라목</p> <p>-라목:기숙사(학교 또는 공장등의 학생 또는 종업원등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것)</p> <p>○ 제3호아목</p> <p>-사목:마을회관,마을공동작업소,마을공동구판장, 그 밖에 이와 비슷한 것</p> <p>-아목:양수장·정수장·대피소·공중화장실 그밖에 이와 유사한 것</p> <p>○ 제7호다목</p> <p>-다목:상점(상점에 소재한 근린생활시설을 포함한다)</p> <p>(1) 제3호 가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>(2) 「게임산업진흥에 관한 법률」제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>○ 제9호</p> <p>-가목:병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원및 요양병원을 말한다)</p> <p>-나목:격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p> <p>○ 제10호가목·나목·마목</p> <p>-가목:학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)</p> <p>-나목:교육원(연수원 기타 이와 유사한 것을 포함한다)</p> <p>-마목:연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)</p> <p>○ 제21호</p> <p>-나목:가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리자, 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p> <p>-다목:도축장, -라목:도계장</p> <p>○ 제22호</p> <p>-가목:분뇨처리시설 -나목:고물상</p> <p>-다목:폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설</p>

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
10,000㎡이하		<ul style="list-style-type: none"> ○ 제23호(제1종근린생활시설에 해당하는 것 제외) <ul style="list-style-type: none"> -가목:교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다) -나목:보호관찰소, 갱생보호소, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 -다목:소년원 및 소년분류심사원 ○ 제24호(제1종근린생활시설에 해당하는 것 제외) <ul style="list-style-type: none"> -가목:방송국 -나목:진신전화국 -다목:촬영소 -마목:그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것 ○ 제25호 발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ○ 제28호 장례식장 (의료시설의 부수시설(「의료법」제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다)
15,000㎡이하	<p>〈시행령 제44조 제3항 제3호〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」별표 1 제2호나목 및 다목의 규정에 해당하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제2호나목 및 다목 <ul style="list-style-type: none"> -나목:연립주택(주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적·지하주차장 면적은 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택 -다목:다세대주택(주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장에서 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다))
30,000㎡이하	<p>〈시행령 제44조 제3항 제4호〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」별표 1 제7호가목·나목, 제17호, 제18호 규정에 해당하는 시설 및 「농어촌정비법」제2조 제9호의 규정에 의한 관광농원사업시설 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제7호가목·나목 <ul style="list-style-type: none"> -가목:도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다.) -나목:소매시장(「유통산업발전법」에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

허용면적	관련법령	건축법 「별표 1」분류에 의한 시설
30,000㎡이하		<ul style="list-style-type: none"> ○ 제17호 물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ○ 제18호 -가목:창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동창고를 포함한다) -나목:하역장 -다목:「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 -라목:집배송 시설
제한면적없음	〈시행령 제44조 제3항 제5호〉	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제32조제1항제3호~제8호의 규정에 따라 농업진흥구역에 설치할 수 있는 시설 ○ 도시계획시설 ○ 농어촌정비법 제29조의 규정에 의한 마을정비구역으로 지정된 구역에 설치하는 시설 ○ 도로법 제3조에 따른 도로부속물 중 고속국도의 도로부속물 시설 ○ 자연공원법 제2조제10호에 따른 공원시설 ○ 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제3조에 따른 골프장

※ 상기의 시설별 면적제한은 전용하고자 하는 농지가 농업진흥지역과 농업진흥지역밖의 지역에 대해 별도의 규정이 없으면 적용됨에 유의

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농지의 전용을 제한할 수 있음 (농지법 제37조 제2항)
 - ① 우량농지로 보전할 필요성이 있는 경우
 - ② 인근농지의 농업경영에 현저한 영향을 미치는 경우
 - ③ 인근농지 또는 농업생산기반시설을 훼손할 우려가 있는 경우
 - ④ 전용목적의 실현을 위한 사업계획 및 자금조달계획이 불확실한 경우
 - ⑤ 전용하고자 하는 면적이 전용목적 실현을 위한 면적보다 과다한 경우

라. 시장·군수·구청장 확인

- 시장·군수·구청장은 농지전용허가 신청서류를 제출받은 때에는 다음 각호의 확인기준에 따라 확인하여야 함.
 - ① 전용하고자 하는 농지가 경지정리·수리시설 등 농업생산기반이 정비되어 있는지의 여부
 - ② 당해 농지의 전용이 농업생산기반시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반하여 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 그 피해방지계획이 수립되어 있는지 여부
 - ③ 전용목적사업이 용수의 취수를 수반하는 경우 그 시기·방법·수량등이 농수산업 또는 농어촌생활환경유지에 피해가 예상되는지의 여부

마. 전용허가심사

(1) 심사순서

- 시장·군수·구청장은 제출받은 농지전용허가 신청서류를 확인한 후에는 다음과 같은 순서로 심사한 다음 심사의견서를 첨부하여 10일이내에 시·도지사에게 송부하고 시·도지사는 종합심사 의견서를 첨부하여 10일이내에 장관에게 제출
 - ① 농지법 제32조(농업진흥지역내 행위제한)의 규정에 저촉되는지 여부(농업진흥지역 농지에 한함)
 - ② 농지법 제37조(농지전용허가 등의 제한)의 규정에 위배되는지 여부
 - ③ 농지전용허가 심사기준(농지법시행령 제33조제1항제2호~제7호)에 적합한지 여부
 - ※ 펜션관련 농지전용허가(협의) 업무는 「농어촌정비법시행령」(’05.11.5 개정시행) 및 「공중위생관리법시행령」(’05.11.5 개정시행)을 참고하여 처리할 것

(2) 심사기준 및 검토사항

- ① 농업진흥지역 행위제한 규정 및 농지전용 허가제한 규정에 위배되지 아니할 것
 - 농업진흥지역내 농지일 경우 우선 농지법 제32조에 규정된 허용행위인지 여부를 검토한 다음 허용행위일 경우 농지법 제37조의 허가제한 규정에 저촉되는지 여부를 검토
- ② 다음 각 목의 사항 등을 참작할 때 전용하고자 하는 농지가 전용목적사업에 적합하게 이용될 수 있을 것으로 인정될 것

가. 시설의 규모 및 용도의 적정성

- ※ 농업용창고는 불법용도변경 사례가 많으므로 당해 농가의 영농형태·규모 등을 감안하여 자기가 생산한 농산물이나 농업용기계 및 자재를 보관하기 위한 시설인지 여부를 검토(사업계획서상의 시설물관리·운영계획 등에 의함)
- ※ 집하장의 경우 수익성면에서 개인이 운영하기 어려워 판매장으로 용도변경되는 사례가 많으며 전용신청자는 농산물직판장을 집하장으로 잘못 알고 있는 경우도 많으므로 시설물운영 계획과 수익성 등을 면밀히 검토
 - 전용목적사업이 관계법령에 의한 허가·인가·승인 등을 요하는 경우 그 절차를 필하였거나 필할 가능성이 있는지 여부 등을 검토

나. 건축물의 건축에 해당하는 경우에는 도로·수도 및 하수도의 설치 등 당해 지역의 여건

③ 다음 각 목의 사항 등을 참작할 때 전용하고자 하는 농지의 면적이 전용목적사업의 실현을 위하여 적정한 면적일 것

가. 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우에는 건폐율 등 「건축법」의 규정

나. 건축물 또는 공작물의 기능·용도 및 배치계획

④ 다음 각 목의 사항 등을 참작할 때 전용하고자 하는 농지를 계속하여 보전할 필요성이 크지 아니할 것

가. 경지정리 및 수리시설 등 농업생산기반정비사업 시행 여부

- ※ 경지정리된 농지라도 도로·철도 등 공공시설의 설치로 자투리가 되거나 3면이 이미 주택 등으로 둘러싸인 경우 등은 보전가치가 있다고 보기 어려움

나. 당해 농지가 포함된 지역농지의 집단화 정도

다. 당해 농지의 전용으로 인하여 인근 농지의 연쇄적인 전용 등 농지잠식 우려가 있는지 여부

라. 당해 농지의 전용으로 인근농지의 농업경영 환경을 저해할 우려가 있는지 여부

마. 당해 농지의 전용으로 인하여 농지축이 절단되거나 배수가 변경되어 물의 흐름에 지장을 주는지 여부

⑤ 농지법시행령 제33조제1항제5호에 따라 해당 농지의 전용이 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 예상되는 피해 및 피해가 예상되는 경우에는 다음 각 목의 사항 등을 고려할 때 그 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있을 것

가. 해당 농지의 전용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지·변경을 수반하는 경우 예상되는 피해 및 피해방지계획의 적절성

- 나. 해당 농지의 전용이 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취·소음의 발생을 수반하는 경우 예상되는 피해 및 피해방지계획의 적절성
 - 다. 해당 농지의 전용이 인근농지의 일조·통풍·통작(通作)에 현저한 지장을 초래하는 경우 그 피해방지계획의 적절성
- ⑥ 농지법시행령 제33조제1항제6호에 따라 해당 농지의 전용이 용수의 취수를 수반하는 경우 그 시기·방법·수량 등이 농수산업 또는 농어촌생활환경유지에 예상되는 피해 및 피해방지계획의 적절성
- ※ 현지확인이나 지형도에 의하여 농업용수로의 분포상태, 폐수의 흐르는 방향, 이에 따른 하류지역의 농업용수 오염가능성, 인근 농지 또는 농어촌마을과 연결된 진입도로의 폐지 여부 등을 검토
- ⑦ 사업계획 및 자금조달계획이 전용목적사업의 실현에 적합하도록 수립되어 있을 것
- ※ 실수요자가 아닌 자가 전매를 목적으로 구체적인 사업계획이나 자금조달 방안도 없이 전용허가를 신청하는 경우 이 기준에 의하여 처리

(3) 기타 : 허가시 사실상 농지 편입여부 확인

(4) 허가조건 예시

- 허가한 사항 및 아래조건을 위반할 때에는 농지법 제39조·제42조 및 제57조의 규정에 따라 허가취소나 원상복구 등의 조치를 받게 됩니다.
- ① 농지법 제38조제1항의 규정에 의한 농지보전부담금을 농지관리기금 관리자(한국농어촌공사 사장)가 통지한 바에 따라 납기내에 납부하여야 하며 농지보전부담금을 납기내에 납부하지 않는 경우에는 농지전용허가를 취소하거나 국세체납처분의 예에 의하여 강제 징수할 수 있습니다.
- ② 공사는 허가신청시 제출한 사업계획개요서에 의하여 시행하여야 하며, 허가받은 면적을 확대 또는 축소하는 등 농지법시행령 제32조제5항에 규정된 의한 다음 사항을 변경하고자 할 경우에는 변경허가를 받아야 합니다.
 - 전용허가를 받은 농지의 면적 또는 경계
 - 전용허가를 받은 농지의 위치(동일 필지안에서 위치를 변경하는 경우에 한한다)
 - 전용허가를 받은 자의 명의
 - 설치하고자 하는 시설의 용도 또는 전용목적사업(제59조제3항제1호~제3호에 해당하는 경우에 한한다)

- ③ 전용목적이 완료된 날(준공등)부터 5년이내에 전용목적에 변경하고자 할 경우에는 시장·군수의 용도변경승인을 받아야 하며, 이 때 농지보전부담금의 감면비율이 낮아지는 경우에는 농지보전부담금을 추가 납입하여야 하며, 무단으로 용도를 변경할 경우에는 농지법 제58조에 따라 처벌될 수 있습니다.
 - ④ 공사시행 및 시설물 운영시에는 인근 농지 및 가옥 등에 피해가 발생하지 않도록 피해 방지시설을 설치하여야 하며, 피해발생시는 사업시행자가 책임 처리하여야 합니다.
 - ⑤ 본 농지는 농업진흥구역내 농지이므로 전용목적이 완료된 날부터 5년이 경과하여도 농지법 제32조에 열거된 시설외에는 용도변경이 불가능 합니다. (농업진흥구역인 경우)
 - ⑥ 기타 일반조건(허가권자가 별도 조건을 부여할 필요가 있는 사항)
- ※ 농지전용협의시에도 동 조건(예시)을 준용하고, 도시계획구역내의 농지전용협의시에도 동 사항들을 국토의계획및이용에관한법률에 의한 형질변경 허가조건에 반영해 주도국 협의 부서에 요구

바. 변경허가

(1) 근 거

- 농지법 제34조제1항 단서 및 동시행령 제32조제5항

(2) 변경허가대상

- 농지전용허가를 받은 자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하고자 할 때에는 변경허가를 받아야 함.
 - ① 전용허가를 받은 농지의 면적 또는 경계
 - ② 전용허가를 받은 농지의 위치(동일 필지안에서 위치를 변경하는 경우에 한한다)
 - ③ 전용허가를 받은 자의 명의
 - ④ 설치하고자 하는 시설의 용도 또는 전용목적사업(시행령 제59조제3항제1호~제3호에 해당하는 경우에 한한다)
- ※ 종전에는 허가받은 사항을 변경하고자 할 경우 모두 변경허가를 받도록 되어 있었으나 변경허가사항을 축소하기 위하여 농지법시행령에 그 범위를 명시('99.4.19, '08.6.5)
- 농지법 제39조제2호의 규정에 의하여 허가 또는 신고없이 사업계획 또는 사업규모를 변경하는 경우 허가취소 등의 조치 가능

〈전용목적사업 시행중인 농지가 경매에 의해 소유권이 변경된 경우의 업무처리〉

- 농지전용허가를 받아 전용목적사업 시행중 경매에 의해 소유권이 변경된 경우에는 농지전용허가를 받을 당시 허가의 성립요건이었던 해당 농지에 대한 소유권 또는 사용권을 상실한 것으로 볼 수 있음
- 이 경우 허가를 받은 자가 허가의 성립요건인 소유권 또는 사용권을 갖고 있음을 증명하지 못하는 한 전용목적사업을 계속 추진하는 것이 불가능한 것으로 보아 농지법 제55조에 따른 청문(농지전용허가 또는 농지전용신고 취소) 절차 이행
- 농지전용허가취소 또는 신고수리취소 처분을 하는 경우에는 원상회복명령을 하고 농지로의 원상회복 여부를 확인한 후 농지보전부담금 환급 조치

〈참고사항〉

〈농지법시행령 제44조제4항 및 제5항 관련〉

- “동일부지”라 함은 지적법에 의한 필지의 개념과는 다르며, 동일한 사업목적에 위해 여러필지의 농지를 전용하였을 경우에도 동일부지에 해당되는 반면, 한필지의 농지를 두 종류 이상의 사업목적으로 명확히 구분하여 전용하였을 경우에는 동일부지에 해당되지 않음
 - 또한, 하나의 부지에 전용목적사업별로 경계를 명확하게 구분(필지 분할을 하는 등)하지 않고 2종류 이상의 전용목적사업을 실현하고자 할 경우 그 부지는 동일부지에 해당 함
- “같은 종류시설”이라 함은 건축법시행령별표1의 용도별 분류에 의한 시설을 말함
- “연접”이라 함은 하나의 시설부지와 다른 또 하나의 시설부지가 서로 맞닿아있는 경우를 말함
- “당해시설을 설치하는 자”라 함은 농지전용허가를 받은 목적시설을 설치하고 실질적으로 사업경영을 하고자 하는 주체를 말함
- “전용허가신청일 이전 5년간”이라 함은 최초 농지전용일 기준이며, 농지 전용허가일 경우는 전용목적 사업 완료일, 변경허가일 경우에는 변경허가목적 완료일, 용도변경일 경우에는 용도변경승인일임

〈농지법시행령 제32조제5항 변경허가 관련〉

- “전용허가를 받은 농지의 면적 또는 경계”라 함은 전용허가를 받은 농지의 일부 면적의 증감이 발생하였거나 허가받은 여러필지의 경계선이 변경되는 경우를 말함
- “전용허가를 받은 농지의 위치”라 함은 필지 규모가 큰 농지의 일부를 전용허가 받았을 경우 동일 필지내에서 전용허가를 받은 농지의 위치가 변경되는 것을 말함

제2절 농지전용협의

1. 협의제도 개요

가. 농지전용협의 유형

(1) 개발용도로 토지이용계획 수립시 농지전용 일괄협의

- 목 적
 - 개발용도로 토지이용계획을 수립하는 경우 해당 지역 전체를 대상으로 일괄 농지전용 협의 함으로써 행정절차를 간소화함
- 대 상
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역안 농지에 주거·상업·공업지역 지정 및 도시계획시설 설치에 따른 도시관리계획 결정(재정비)
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 계획관리지역내에서 제2종지구단위계획구역 지정
 - 자연공원법에 따른 공원계획 결정(공원구역내 공원시설)
- 근거법령
 - 주거·상업·공업지역 지정 및 도시계획시설 결정(농지법 제34조 제2항 제1호)
 - 제2종지구단위계획구역 지정(농지법 제34조 제2항 제1의2)
 - 공원계획의 결정(자연공원법 제21조)

(2) 다른 법률에 의한 인·허가시 농지전용허가 의제처리

- 목 적
 - 민원인의 편의도모 및 행정절차 간소화를 위하여 다른 법률에 의한 인·허가시 관련되는 여러 가지 인·허가를 동시에 처리
- 대 상
 - 도시지역안 녹지지역의 농지에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조에 따른 개발행위허가
 - 건축법에 따른 건축허가 등의 인·허가시 농지전용허가 의제

- 근거법령
 - 도시지역내 녹지지역의 개발행위허가(농지법 제34조 제2항 제2호)
 - 건축허가 등 개별법에 따른 인·허가(건축법 제11조 등 개별법률 근거)

나. 농지전용 협의의 효력

(1) 농지전용 협의시의 효력발생

- 농지법 제34조제2항에 따른 협의(도시지역내, 계획관리지역지역내 농지전용협의)또는 다른 법률에 따라 농지전용협의를 거쳐 인·허가, 승인 등을 받은 경우에는 별도로 농지전용허가를 받지 않아도 농지를 전용할 수 있음
- 다른 법률의 규정에 의한 인·허가, 승인 등을 받았으나 농지전용협의를 거치지 않은 경우에는 별도로 농지전용절차(허가·신고)를 거쳐야 함
- 농지전용협의를 한 경우에도 농지보전부담금 등 협의 조건을 이행하여야 농지전용 허가·협의의 효력이 발생함(농지법 제38조제1항)

(2) 인·허가 등 취소시의 농지전용 관계

- 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인·허가, 승인 등을 받은 후 그 인·허가, 승인 등이 취소될 경우에는 의제된 농지전용허가의 효력이 상실됨
 - 따라서 기 납입한 농지보전부담금은 인·허가, 승인 등을 받은 자에게 환급하여야 함
 - 또한, 상기 토지를 제3자가 인수하여 계속 사업을 시행하거나 다른목적으로 전용하고자 할 경우에는 다시 농지전용허가(협의)절차를 거쳐야 하며
 - 농지보전부담금은 전용허가일 또는 전용허가가 의제되는 인·허가일 등을 기준으로 다시 부과해야 함
- ※ 승계처리하는 것이 아님에 유의

다. 협의권자

(1) 농지전용 일괄협의시

- 주거·상업·공업지역 지정 및 도시계획시설 결정(농지법시행령 제71조)
 - 10만㎡미만 : 시·도지사, 10만㎡이상 : 농림수산식품부장관
- 제2종지구단위계획구역 지정(권한위임사항 없음)
 - 농림수산식품부장관

- 공원계획의 결정(농지법시행령 제71조, 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제32조)
 - 농업진흥지역안 : 3천㎡미만(시장·군수·구청장), 3천㎡이상~3만㎡미만(시·도지사), 3만㎡이상(농림수산식품부장관)
 - 농업진흥지역밖 : 3만㎡미만(시장·군수·구청장), 3만㎡이상~20만㎡미만(시·도지사), 20만㎡이상(농림수산식품부장관)

(2) 다른 법률에 따른 농지전용허가 의제처리시

- 편입되는 농지의 면적에 따라 다음과 같이 구분되어 있음
 - 농업진흥지역안 : 3천㎡미만(시장·군수·구청장), 3천㎡이상~3만㎡미만(시·도지사), 3만㎡이상(농림수산식품부장관)
 - 농업진흥지역밖 : 3만㎡미만(시장·군수·구청장), 3만㎡이상~20만㎡미만(시·도지사), 20만㎡이상(농림수산식품부장관)
- ※ 근거법률 : 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제32조 제2항

라. 협의절차

- 농지전용협의를 일반적으로 다음과 같은 절차로 이루어짐(농지법시행령 제34조)
- ① 도시관리계획 입안, 인·허가·실시계획 승인 등 신청(사업시행자→주무부장관·자치단체장)
- ② 농지전용협의로청(주무부장관·자치단체장→협의권자)
 - ※ 주된 인·허가권자가 요청(사업시행자가 요청하는 것이 아님에 유의)

2. 도시지역, 계획관리지역내 농지전용 협의

가. 도시관리계획변경(주거·상업·공업지역 지정 및 도시계획시설 설치)에 따른 농지전용협의

(1) 관련규정(농지법 제34조제2항제1호)

- 주무부장관 또는 지방자치단체의장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역 안에 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설을 지정 또는 결정할 때에 당해지역 또는 시설예정지안에 농지가 포함되어 있는 경우에는 농림수산식품부장관과 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하여야 함.

- 다만, 이미 지정된 주거·상업·공업지역을 다른지역으로 변경하거나 이미 지정된 주거·상업·공업지역에 도시계획시설을 결정하는 경우는 제외

〈참 고 사 항〉

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역은 다음과 같이 분류됨. (국토의계획및이용에관한법률 제36조)
 - ① 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
 - 전용·일반·준주거지역
 - ② 상업지역: 상업과 기타 업무의 편익증진을 위하여 필요한 지역
 - 중심·일반·근린·유통상업지역
 - ③ 공업지역: 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역
 - 전용·일반·준공업지역
 - ④ 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생·보안과 도시의 무질서한 확산 방지를 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
 - 보전녹지지역: 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
 - 생산녹지지역: 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
 - 자연녹지지역: 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

(2) 협의시 구비서류

※ 훈령 <별표2>(도시계획재정비, 도시계획시설결정)참조

- ① 농지전용협의 요청서
- ② 입안자의 입안사유
- ③ 시장·군수 심사의견서
- ④ 시·도지사 종합심사의견서 1부.(별지 서식)
- ⑤ 도시관리계획변경(안) * 요약서로 대체 가능
- ⑥ 도시관리계획변경 도면 1부. * 필요시 위치도(1/25,000이상) 첨부
 - ※ 농지현황이 표시된 도면 사용
- ⑦ 농지전용협의도 1부 * 필요시 상세도(1/5,000) 작성

※ 단, 농지전용협의 대상지에 도시계획관련 부분은 표시하지 않도록 하여 농지상태를 알 수 있도록 작성

- ⑧ 도시지역내의 용도지역별 현황
- ⑨ 용도지역변경에 따른 지목별 농지편입 현황(주거·상업·공업 및 도시계획시설)
- ⑩ 용도지역변경에 따른 진흥지역 및 경지정리 편입현황
- ⑪ 도시지역내의 인구밀도 (도시계획재정비시만 작성)
- ⑫ 피해방지계획서
- ⑬ 농지보전부담금 조달계획(납부 협약서) 각 1부
- ⑭ 한국농어촌공사 관리지역내의 농지편입 여부 및 편입시 그 조서, 지사장 의견서
- ⑮ 사실상 농지 편입여부 및 편입시 그 조서
- ⑯ 편입농지의 농업생산기반정비(계획) 현황

(3) 협의시 심사기준

- 농지전용허가 심사기준에 준하여 심사하여야 함(농지법시행령 제33조제2항)

[별지 서식]

농지전용허가(협의)에 따른 농지전용협의 의견서

※ 변경협의시에는 변경사항을 표시하되 면적의 변경이 있을 경우 당초·변경·증감을 구분하여 작성할 것

1. 위 치 :
2. 요청기관 :
3. 사업시행자 :
4. 목적 또는 사유 : (예) ○○도시계획시설(학교) 실시계획 승인(인가)
 ※용도지역 : 예시) 도시지역(자연녹지)
5. 토지 편입 현황

(단위:ha)

용도구역별	합 계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
합 계							
농업진흥지역 -진흥구역 -보호구역							
농업진흥지역밖							

※ 경지정리 면적 : ha(년도 시행)

6. 입지선정(입안) 사유(사업시행자)
7. 시·도지사(농지부서) 의견
 - 가. 당해 농지의 생산성 및 보전가치
 - 나. 공사시행시 및 시설물 운영시 인근 농업환경에 미치는 피해의 내용 및 방지계획의 타당성

피해종류 및 범위	방 지 계 획	타 당 성

다. 당해 농지이외의 활용가능한 토지 유무(현황도면 첨부하여 기술)

라. 종합의견

- ※ 변경시는 당초 협의시기, 관련문서번호 등을 표시하고, 사본을 첨부
- ※ 실시계획인가(승인) 등에 따른 농지전용허가(협의)시는 도시관리계획결정, 지구지정 등 협의시의 관련문서번호 등을 표시하고, 사본을 첨부

○ ○ 시 장 (도지사)

관인

나. 녹지지역내 농지전용

(1) 관련규정(농지법제34조제2항제2호)

- 주무부장관 또는 지방자치단체의 장은 도시지역안의 녹지지역·개발제한 구역안의 농지에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 또는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제11조제1항 각호외의 부분단서의 규정에 의하여 개발행위허가를 하는 경우에는 농림수산식품부장관과 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하여야 함.

※ 국토의계획및이용에관한법률 제56조(개발행위의 허가)

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

※ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조(개발제한구역에서의 행위제한)

제12조(개발제한구역에서의 행위제한) ① 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시계획사업(이하 "도시계획사업"이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이나 공작물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경
- 가. 공원, 녹지, 실외체육시설 등 개발제한구역의 준치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설

나. 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설
다. 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그
기능과 목적이 달성되는 시설

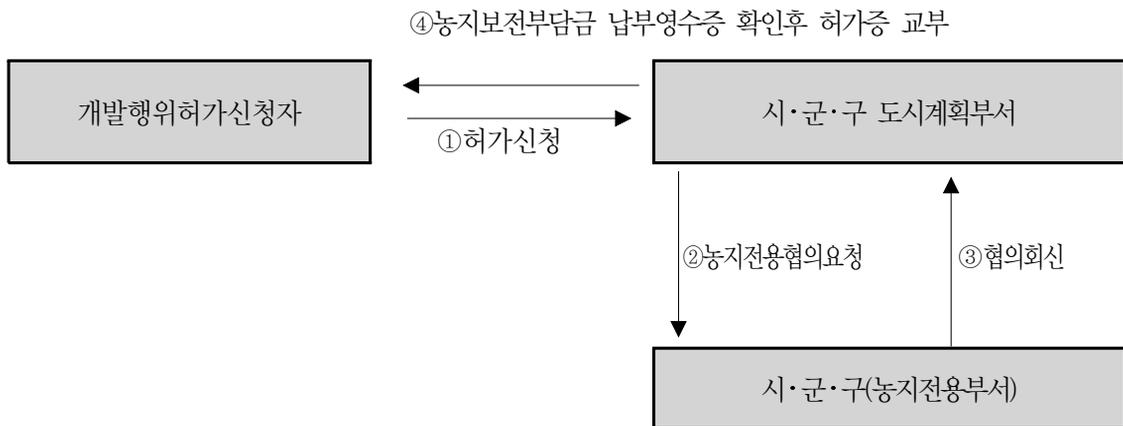
라. 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설

마. 개발제한구역 주민의 주거·생활편의·생업을 위한 시설

2. 개발제한구역의 건축물로서 제15조에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築)
 3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득과 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업
(개발제한구역에서 시행하는 공익사업만 해당한다)의 시행에 따라 철거된 건축물을
이축하기 위한 이주단지의 조성
 4. 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 토지의 형질변경으로서 영농을 위한 경우 등
대통령령으로 정하는 토지의 형질변경
 5. 벌채 면적 및 수량(樹量), 그 밖에 대통령령으로 정하는 규모 이상의 죽목(竹木) 벌채
 6. 대통령령으로 정하는 범위의 토지 분할
 7. 모래·자갈·토석 등 대통령령으로 정하는 물건을 대통령령으로 정하는 기간까지 쌓아
놓는 행위
 8. 제1호 또는 제13조에 따른 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물을 근린생활시설 등
대통령령으로 정하는 용도로 용도변경하는 행위
- ② 제1항 단서에도 불구하고 주택 및 근린생활시설의 대수선 등 대통령령으로 정하는
행위는 시장·군수·구청장에게 신고하고 할 수 있다.
- ③ 제1항 단서와 제2항에도 불구하고 국토해양부령으로 정하는 경미한 행위는 허가를
받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 할 수 있다.
- ④ 시장·군수·구청장이 제1항 각 호의 행위 중 대통령령으로 정하는 규모 이상으로
건축물을 건축하거나 토지의 형질을 변경하는 행위 등을 허가하려면 대통령령으로
정하는 바에 따라 주민의 의견을 듣고 관계 행정기관의 장과 협의한 후 특별자치도·
시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 도시계획시설 또는 제1항
제1호사목에 해당하는 시설의 설치와 그 시설의 설치를 위하여 토지의 형질을
변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항 단서에 따라 허가를 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제60조,
제64조제3항 및 제4항의 이행보증금·원상회복에 관한 규정과 같은 법 제62조의
준공검사에 관한 규정을 준용한다.

- ⑥ 제1항 각 호와 제2항에 따른 행위에 대하여 개발제한구역 지정 당시 이미 관계 법령에 따라 허가 등(관계 법령에 따라 허가 등을 받을 필요가 없는 경우를 포함한다)을 받아 공사나 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 계속 시행할 수 있다.
- ⑦ 제1항 단서에 따른 허가 또는 신고의 대상이 되는 건축물이나 공작물의 규모·높이·입지기준, 대지 안의 조경, 건폐율, 용적률, 토지의 분할, 토지의 형질변경의 범위 등 허가나 신고의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑧ 국토해양부장관이나 시·도지사가 제1항제1호가목에 따른 공공용 시설을 설치하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 실시계획을 고시하면 그 도시계획시설사업은 제1항 단서에 따른 허가를 받은 것으로 본다.
- ⑨ 제8항에 따라 허가를 의제받으려는 자는 실시계획 인가를 신청하는 때에 허가에 필요한 관련 서류를 함께 제출하여야 하며, 국토해양부장관이나 시·도지사가 실시계획을 작성하거나 인가할 때에는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

(2) 농지전용협의절차



(3) 신청서류, 심사기준 등

- 신청서류, 심사기준은 허가의 경우와 동일
- 신고전용대상시설 처리절차
 - 녹지지역에서 농지법 제35조에 따른 신고전용대상시설인 경우 농지전용협의(허가)가 가능하나, 농지보전부담금 감면등 신고에 따른 혜택을 받기 위하여 신고 전용하고자 하는 경우에는 농지전용신고절차를 별도로 이행하여야 함.

다. 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역 지정에 따른 농지전용협의

(1) 관련규정(농지법 제34조 제2항 제1의2)

- 주무부장관이나 지방자치단체의 장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 계획관리지역에 제2종지구단위계획구역을 지정할 때에 해당 구역예정지에 농지가 포함되어 있는 경우에는 농림수산식품부장관과 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하여야 함

(2) 협의권자 : 농림수산식품부장관(권한위임사항 없음)

(3) 협의시 구비서류

- ① 농지전용협의 요청서
- ② 입안자의 입안사유
- ③ 시장·군수 심사의견서
- ④ 시·도지사 종합심사의견서
 - ※ 작성서식은 법 제34조제2항제1호에 따른 전용협의시와 동일
- ⑤ 도시관리계획변경(안)
- ⑥ 도시관리계획변경 도면 1부. *필요시 위치도(1/25,000이상) 첨부
 - ※ 농지현황이 표시된 도면 사용
- ⑦ 농지전용협의도 1부 *필요시 상세도(1/5,000) 작성
- ⑧ 제2종지구단위계획구역 지정에 따른 지목별 농지편입 현황
- ⑨ 제2종지구단위계획구역 지정에 따른 경지정리 편입현황
- ⑩ 피해방지계획서
- ⑪ 농지보전부담금 조달계획(납부협약서)
- ⑫ 한국농어촌공사 관리지역내의 농지편입 여부 및 편입시 그 조서, 지사장 의견서
- ⑬ 사실상 농지 편입여부 및 편입시 그 조서
- ⑭ 편입농지의 농업생산기반정비(계획) 현황

라. 법 제34조제2항제1호 및 제1의2에 따라 전용협의된 경우의 농지보전부담금 부과

- 농지전용협의를 거쳐 지정된 도시지역의 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설부지 및 계획관리지역의 제2종지구단위계획구역에 편입된 농지에 대하여 시장·군수·구청장은 개발행위허가, 건축허가 또는 임의형질변경으로 당해 농지의 형질변경시 사업시행자로 하여금 농지보전부담금을 납부하게 하여야 함.

〈 유 의 사 항 〉

- 시·군·구의 인·허가부서는 농지전용을 수반하는 건축허가 등 인·허가시 반드시 농지보전부담금의 납입을 조건으로 하여야 하며 그 사실을 지체없이 시·군·구의 농지부서에 통보(농지법시행령 제45조제2항)
- 농지보전부담금의 납입통지 의뢰(자진납부의 경우 자진납부에 따른 농지보전부담금 내역확인서 발급)는 반드시 시·군·구의 농지부서에서 처리하여야 함
- 시·군·구의 인·허가부서(도시, 건축, 공업 등)는 농지보전부담금 납입영수증을 확인후 인·허가증 교부
- 도시관리계획협의로 개발용도지역에 편입된 농지 및 제2종지구단위계획구역에 대하여는 시·군·구의 농지부서와 도시계획부서에서 훈령 별지 제6호서식에 의한 도시계획구역 등의 전용예정농지대장을 공동으로 작성하여 관리하여야함.
- 국토의계획및이용에관한법률 및 건축법에 의한 인·허가없이 형질변경이 허용되는 경우에는 토지의 형질이 변경된 날(공사 착수일)을 확인하여 농지보전부담금 부과

〈 부과기준 및 방법(훈령 제21조) 〉

제21조(농지전용협약에 따른 농지보전부담금 부과) ①사업시행자 및 시행기간등이 확정된 도시계획시설 결정 또는 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인·신고수리 등(이하 “인가등”이라 한다)을 하기 위한 농지전용협약이 있을 때에는 다음 각목에 의하여 농지보전부담금을 부과징수한다.

- 가. 협의요청기관의 장은 농지전용협의요청서에 지번별 지적 및 전용면적을 기재한 전용농지조서와 전용목적·사업시행자·사업기간을 명시한 사업계획서를 첨부하여 관할청에 전용협의를 요청한다.
- 나. 관할청은 협의요청기관이 농지보전부담금의 납입을 조건으로 인가등을 하도록 명시하여 농지전용을 협의한다.
- 다. 협의요청기관의 장은 농지보전부담금의 납입을 조건으로 인가등을 하고, 그 결과를 지체없이 관할청에 통보하여야 한다.
- 라. 관할청은 다목에 의한 인가등을 통보받은 때에는 시행령 제47조부터 제48조에 따라 농지보전부담금을 부과결정하고 부과명세서 또는 부과결정서에 시행규칙 제38조제2항에 따른 관계서류를 첨부(시행규칙 제45조제3항에 따른 보증서 포함)하여 공사에 통보하여야 한다.

②사업시행자 및 사업기간등이 확정되지 아니한 도시계획 또는 공원계획등을 결정하기 위한 농지전용협약이 있을 때에는 다음 각목에 따라 농지보전부담금을 부과징수한다.

- 가. 협의요청기관의 장은 전용협의요청서에 전용하고자 하는 농지내역등 필요한 서류를 첨부하여 농지전용협의를 요청하여야 한다.
- 나. 관할청은 농지보전부담금을 납입할 것을 조건으로 농지전용협의를 하고 협의요청기관의 장에게 별표 9의 “도시지역등내 농지전용에 따른 농지보전부담금 부과·징수요령”을 송부한다.
- 다. 협의요청기관의 장은 시행령 제45조제2항에 따른 농지보전부담금을 납입을 조건으로 도시계획 또는 공원계획등을 결정하고 그 결과를 시장·군수·구청장에게 통보하여야 하며 시장·군수·자치구 구청장은 <별지서식>에 의한 도시지역 등의 전용예정 농지대장을 작성 비치하여야 한다.
- 라. 관계행정기관의 장은 전용예정구역내의 농지에 대한 개발행위허가등(허가등의 취소·변경 또는 철회를 포함한다)을 한 때에는 전용 농지의 위치·면적(진흥구역·보호구역·진흥지역밖, 전·답 구분)·전용목적, 개별공시지가, 전용자의 주소·성명, 허가일 등을 명기하여 관할청에 통지하여야 한다.
- 마. 라목에 의하여 허가등의 사실을 통지받은 관할청은 농지보전부담금을 부과결정하고 부과명세서 또는 부과결정서에 시행규칙 제38조제2항에 따른 관계서류를 첨부하여 공사에 통보하여야 한다.
- 바. 농지보전부담금의 산출기준은 시행규칙 제39조에 따른 농지보전부담금 부과기준일의 부과기준 및 감면비율을 적용한다.
- 사. 공원계획이 결정된 농지에 대하여는 점·사용허가 신청면적 등 형질변경 하고자 하는 농지면적을 기준으로 한 농지전용허가·협약권자가 농지보전부담금을 부과결정한다.

③관할청이 농지전용에 관한 협의를 하는 때에는 협의요청기관에서 농지보전부담금의 납입을 확인한 후에 인가 등의 증명서를 교부하도록 협의조건을 붙여야 한다.

④한국농어촌공사는 시행규칙 제40조에 따른 부과결정서에 누락 또는 흠이 있는 것이 발견된 때에는 지체 없이 그 사실을 관할청에 통보하여야 하며, 관할청은 이를 보완하여 공사에 통보하여야 한다.

⑤관할청은 시행령 제32조제5항 각 호의 사항이 변경되었을 경우 그 사실을 즉시 한국농어촌공사에 통보하여야 한다. 다만, 농지보전부담금 등을 납입한 후 전용허가를 받은 자의 명의를 변경되는 경우에는 농지보전부담금의 권리승계를 증명할 수 있는 관계서류를 첨부하여야 한다.

〈참고〉

도시지역등내 농지전용에 따른 농지보전부담금 부과징수 요령

1. 시장·군수 또는 자치구구청장(이하 “군수”라 한다)은 「농지법」 제34조제2항제1호 및 제1의2의 규정에 의한 농지전용협의를 거쳐 용도지역이 변경된 지역(녹지지역등 → 주거·상업 및 공업지역)과 도시계획시설이 결정된 지역, 제2종지구단위계획구역 및 「자연공원법」 제12조~제14조의 규정에 의거 농지전용협의를 거쳐 공원계획이 결정된 지역중 집단시설지구내에 편입된 농지에 대하여 도시지역등의 전용예정 농지대장을 작성 비치하여야 한다.
2. 군수는 당해 구역내 농지의 개발행위허가 등을 한 때에는 「농지법 시행령」 제47조 및 동법 시행규칙 제40조의 규정에 의거 농지보전부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과 결정하여 한국농어촌공사사장에게 부담금의 부과를 요청하거나 자진 납부토록 하여 농지형질변경 전에도 부담금이 납입되도록 조치하여야 한다.
3. 부담금의 부과기준일은 「농지법 시행규칙」 제39조의 규정에 의거 군수가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 허가·실시계획의 인가, 「건축법」에 의한 건축허가·건축신고·「자연공원법」에 의한 공원사업시행계획 결정·공원사업시행허가, 점·사용허가, 기타 다른 법률에 의하여 당해 농지의 형질변경을 수반하는 인가·허가·사업승인·실시계획승인 등을 한 날 또는 사업시행자, 사업시행기간 또는 사업대상토지 등이 포함된 사업시행계획이 확정된 날의 공시지가를 적용한다.
4. 「농지법 시행규칙」 제41조의 규정에 의하여 한국농어촌공사로부터 당해 부담금의 수납통지를 받은 시·도지사 및 군수는 비치된 전용예정농지대장에 그 사실을 기재 정리하여야 한다.
5. 당해 구역내에 한국농어촌공사 관리지역내 농지가 포함되어 있을 경우 개발행위허가권자는 당해 지부장과 사전 협의하여 지부장이 요구하는 사항(장기채 및 미징수 조합비 처리 등)을 이행토록 하여야 한다.

[별지 서식]

도시지역등의 전용예정 농지대장

(1)

작성년월일 20 . . .

번호	위치	지번	지목	면적	농지구분			도시계획 등 결정내역					
					농업진흥구역	농업보호구역	농업진흥지역밖	계	주거지역	상업지역	공업지역	도시계획시설	공원계획, 관광단지 등
	계												

(2)

농지전용내역									비고
주소	성명	사업(또는 시설)내역	농지보전부담금		농지전용부담금		전용일자	확인(인)	
			금액	감면여부	금액	감면여부			

주) 농지개량시설부지(유지, 구거, 제방, 농로 등)도 농지로 보아야 하므로 본 대장에는 동 시설 부지내역도 포함하여 작성하여야 한다.

※ 실제 사용시 (1)과 (2)를 횡으로 작성하여 사용 가능

3. 타법률에 의한 인·허가시 농지전용허가가 의제되는 전용협의

가. 농지전용허가가 의제되는 인·허가의 종류

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (개발행위 허가) (실시계획 인가)	제61조제1항 제92조제1항	제61조제3항 (자치단체장→관계행정기관장) 제92조제3항 (국토해양부장관, 시·도지사, 대도시시장→ 관계행정기관장)
2. 보금자리 주택건설 등에 관한 특별법	제18조제1항 제35조제4항	제18조제2항 (국토해양부장관→관계행정기관장) 제35조제6항
3. 건축법	제11조제5항	제11조제6항 (허가권자→행정기관장)
4. 고도보존에 관한 특별법	제12조제1항	제12조제2항 (문화체육관광부장관, 특별자치도지사, 시 장·군수·구청장→관계행정기관장)
5. 골재채취법	제23조제1항	제23조제2항 (허가권자→관계행정기관장)
6. 기업도시개발 특별법	제13조제1항	제11조제3항 (국토해양부장관→관계중앙행정기관장)
7. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	제13조의2 제1항	제13조의2제5항 (승인권자→관계행정기관장)
8. 공유수면매립법	제16조제1항	제16조제2항 (국토해양부장관→관계행정기관장)
9. 과학관육성법	제8조	제7조제2항 (과학기술부장관→소관행정기관장)
10. 관광진흥법	제16조제1항	제16조제2항 (특별자치도지사, 시장·군수·구청장→ 소관행정기관장)

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
11. 광업법	제43조제1항	제43조제2항 (지식경제부장관→행정기관장)
12. 국가통합교통체계효율화법	제80조제1항	제80조제2항 (관리청→관계행정기관장)
13. 국방·군사시설사업에 관한 법률	제5조제5항	제5조제1항 (국방부장관→관계중앙행정기관장) (권한위임받은자 포함)
14. 금강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률	제26조제1항	제26조제2항 (환경부장관→관계행정기관장) (권한위임받은자 포함)
15. 낙동강수계물관리 및 주민지원 등 에 관한 법률	제28조제1항	제28조제2항 (환경부장관→관계행정기관장)
16. 농어촌도로정비법	제12조제1항	제12조제2항 (자치단체장→관계기관의 장)
17. 농어촌정비법	제106조제2항	제106조제4항 (농림수산식품부장관 또는 자치단체의장 → 관계행정기관장)
18. 농어촌주택개량촉진법	제6조제1항	제6조제2항 (자치단체의장→관계행정기관장)
19. 댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률	제9조제1항	제9조제2항 (국토해양부장관, 시·도지사→관계행정기 관장)
20. 도로법	제25조제1항	제25조제2항 (관할청→관계기관장)
21. 도시개발법	제19조제1항	제19조제3항 (지정권자→관계행정기관장)
22. 도시 및 주거환경정비법	제32조제1항	제32조제4항 (시장·군수→관계행정기관장)
23. 대덕연구개발 특구 등의 육성에 관한 특별법	제29조제1항	제29조제2항 (지식경제부장관→관계중앙행정기관장)

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
24. 도시철도법	제23조제1항	제23조제2항 (국토해양부장관→관계부처의장) (권한위임받는지 포함)
25. 문화산업진흥기본법	제28조제1항	제28조제2항 (지정권자→관계기관의장)
26. 박물관 및 미술관진흥법	제20조제1항	제18조제3항 (문화체육관광부장관→소관행정기관의장)
27. 사회기반시설에 대한 민간투자법	제17조제1항	제17조제2항 (주무관청→관계행정기관의장)
28. 산업입지 및 개발에 관한 법률	제21조제1항	제21조제2항 (실시계획승인권자→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
29. 소하천정비법	제10조의2 제1항	제10조의2제2항 (관리청 → 관계기관)
30. 송유관안전관리법	제4조제1항	제4조제2항 (지식경제부장관→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
31. 수도권신공항건설촉진법	제8조제1항	제8조제2항 (국토해양부장관→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
32. 수도법	제46조제1항	제46조제2항 (인가관청→관계행정기관의장)
33. 수목원 조성 및 진흥에 관한 법률	제8조	제7조제4항 (산림청장→관계행정기관의장)
34. 수산물품질관리법	제17조제2항	제17조제3항 (자치단체장→관계행정기관의장)
35. 신항만건설촉진법	제9조제2항	제9조제1항 (국토해양부장관→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
36. 신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심 복합도시 건설을 위한 특별법	제22조제1항	제22조제3항 (건설청장→관계행정기관의장)

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
37. 어촌·어항법	제8조	제7조제3항 (자치단체장→관계행정기관장) (권한위임받은자 포함)
38. 연안관리법	제18조제1항	제18조제2항 (국토해양부장관→관계행정기관장) (권한위임받은자 포함)
39. 영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률	제26조제1항	제26조제2항 (환경부장관→관계행정기관장) (권한위임받은자 포함)
40. 유통산업발전법	제30조제1항	제30조제2항 (지식경제부장관→행정기관장) (권한위임받은자 포함)
41. 자연공원법	제21조	제12조제2항 (환경부장관→관계중앙행정기관장)
42. 자연재해 대책법	제49조제4항	제49조제2항 (시행청→관계기관장)
43. 자전거 이용 활성화에 관한 법률	제14조제1항	제14조제2항 (도로관리청→관계기관) (권한위임받은자 포함)
44. 전원개발촉진법	제6조제1항	제5조제4항 (지식경제부장관→관계중앙행정기관장) (권한위임받은자 포함)
45. 접경지역지원법	제9조제1항	제9조제2항 (승인권자→관계행정기관장)
46. 주택법	제17조제1항	제17조제3항 (승인권자→관계행정기관장)
47. 주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법	제5조제1항	제5조제2항 (국방부장관→관계기관장)
	제18조제1항	제18조제2항 (평택시장→관계기관장)
48. 중소기업진흥에 관한 법률	제81조제1항	제81조제2항 (시·도지사→관계행정기관장)

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
49. 중소기업창업지원법	제35조제1항	제35조제4항 (승인권자→관계행정기관의장)
50. 지방소도읍육성지원법	제9조제1항	제9조제2항 (승인권자→관계행정기관의장)
51. 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률	제18조제1항	제18조제3항 (지정권자→관계행정기관의장)
52. 지역특화발전 특구에 대한 규제 특례법	제40조제1항	제40조제4항 (지식경제부장관→관계기관의장)
53. 집단에너지사업법	제49조제1항	제49조제2항 (지식경제부장관→관계행정기관의장)
54. 철도건설법	제11조제1항	제11조제2항 (국토해양부장관→관계기관의장)
55. 청소년활동진흥법	제33조제1항	제33조제3항 (시장·군수·구청장→소관행정기관의장)
	제52조제1항	제52조제2항 (시장·군수·구청장→소관행정기관의장)
56. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률	제28조제1항	제28조제2항 (시·도지사→소관행정기관의장)
57. 택지개발촉진법	제11조제1항	제11조제2항 (국토해양부장관→관계기관의장) (권한위임받은자 포함)
58. 폐기물처리시설설치촉진 및 주변 지역지원 등에 관한 법률	제12조제1항	제12조제2항 (환경부장관→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
59. 하수도법	제17조제1항	제17조제2항 (환경부장관, 자치단체장→관계행정기관의장)
60. 하천법	제32조제1항	제32조제3항 (국토해양부장관, 관리청→관계행정기관의장)
61. 학교시설사업촉진법	제5조	제4조제3항 (감독청→소관행정기관의장)

법률명(허가·인가·승인명)	농지전용허가 의제 규정	농지전용허가가 의제되는 행정처분시 협의 규정
62. 한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률	제15조제1항	제15조제2항 (환경부장관→관계행정기관의장) (권한위임받은자 포함)
63. 한국가스공사법	제16조의3	제16조의2제2항 (지식경제부장관→관계행정기관의장)
64. 한국수자원공사법	제18조제1항	제18조제2항 (국토해양부장관 또는 환경부장관→관계 행정기관의장)
65. 항공법	제96조제1항	제96조제3항 (국토해양부장관→소관행정기관의장)
66. 항만법	제85조제1항	제85조제3항 (관리청→소관행정기관의장)
67. 항만공사법	제23조제1항	제22조제2항 (국토해양부장관→소관행정기관의장)

나. 협의시 구비서류

- 농지전용협의 요청시에는 농지법시행규칙 별지 제20호서식에 의한 농지전용협의요청서에 다음서류를 첨부하여 제출하여야 함(농지법시행규칙 제30조)
 - ① 전용목적, 사업시행자 및 시행기관, 시설물의 배치도, 소요자금 조달방법, 시설물관리·운영계획, 「대기환경보전법시행령」 별표1 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률시행령」 별표 13에 의한 사업장 규모등을 명시한 사업계획서
 - ※ 도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구에서는 환경관련법상의 사업장규모 생략
 - ② 전용예정구역이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본 및 지형도
 - 당해 농지의 전용협의권한이 영 제71조제2항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 자치구 구청장에게 위임된 경우에는 이를 생략
 - ③ 해당 농지의 전용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반하여 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치 등 피해방지계획서
 - ④ 그 밖에 농림수산식품부장관이 정하는 농지전용협의를에 필요한 사항을 기재한 서류
 - ※ 그 외의 농지전용협의서류 작성방법은 ‘훈령 별표1’의 구비서류 참조

〈유의사항〉

- ① 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의의 경우 반드시 관련법에 의한 허가·인가·승인·결정 등 (이하 “인·허가 등” 이라 함)을 하기 전에 농지 전용협의 절차를 이행하여야 하며, 농지전용협의없이 동 인·허가 등을 한 경우 에는 별도로 농지전용허가를 받아야 함
- ② 협의요청은 협의 요청권이 있는 자(인·허가권자)가 하여야 하며, 협의에 대한 동의여부는 농지전용협의권자가 결정하여야 함.
 - ※ 시·군·구 농지부서에서는 장관 또는 시·도지사가 협의권자인 경우 협의 요청부서에 심사의 견서를 송부하고 장관 또는 시·도지사와 협의하도록 회신하여야 함
- ③ 전용허가 의제는 농지전용협의 요청에 대하여 동의를 결정한 경우와 동의를 결정한 부분에 대해서만 효력이 있음
- ④ 농지보전부담금의 부과결정 및 자진납부를 위한 부과명세서 및 내역서 발급 업무는 농지부서(인·허가과 등)에서 수행하여야 함
 - (예) 도시지역내의 주거·상업·공업지역, 계획관리지역내에서 제2종지구단위계획구역의 농지 전용시 도시과나 건축과에서 형질변경허가나 건축허가를 할 경우에도 농지보전부담금의 부과결정 통보 또는 자진납부조치는 농지부서(인·허가과)에서 직접 하여야 함

- ⑤ 농지전용허가를 의제하는 협의의 경우 농지전용허가 등의 제한 규정(농지법시행령 제44조)에 저촉되지 않아야 하며, 저촉되는 경우는 용도지역변경(도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구) 및 농업진흥지역 변경 절차를 거친 후 농지전용 협의 여부를 결정하여야 함
- ⑥ 관할청이 농지전용협약에 동의하는 경우에는 “관계행정기관의 장이 농지전용허가가 의제되는 인·허가 등을 하는 경우에는 농지보전부담금의 납입을 그 인·허가 등의 조건으로 하여야 하며, 인·허가 등을 결정하는 즉시 그 사실을 농지전용 협의권자에게 통보하여야 함”을 전용협의 공문에 명시하여 회신함으로써 농지보전부담금 누락방지와 농지의 사후관리에 차질이 없도록 조치하여야 함(농지법시행령 제45조제2항 참조)

다. 농지전용허가가 의제되는 주요 인·허가

(1) 건축허가·신고

〈근거법령 : 건축법〉

제8조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토해양부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

1. 제1항 단서에 해당하는 건축물
 2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물
 3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물
- ③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토해양부령으로 정하는 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

④ 허가권자는 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정하면 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. 제20조제2항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가
5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가
7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
8. 「도로법」 제38조에 따른 도로의 점용허가
9. 「도로법」 제34조와 제64조제2항에 따른 비관리청 공사시행 허가과 도로의 연결허가
10. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가
11. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치신고
12. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
13. 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청
14. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
17. 「소음·진동규제법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없다.

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 제12조제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토해양부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다.

⑨ 국토해양부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다.

제9조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 2009.2.6>

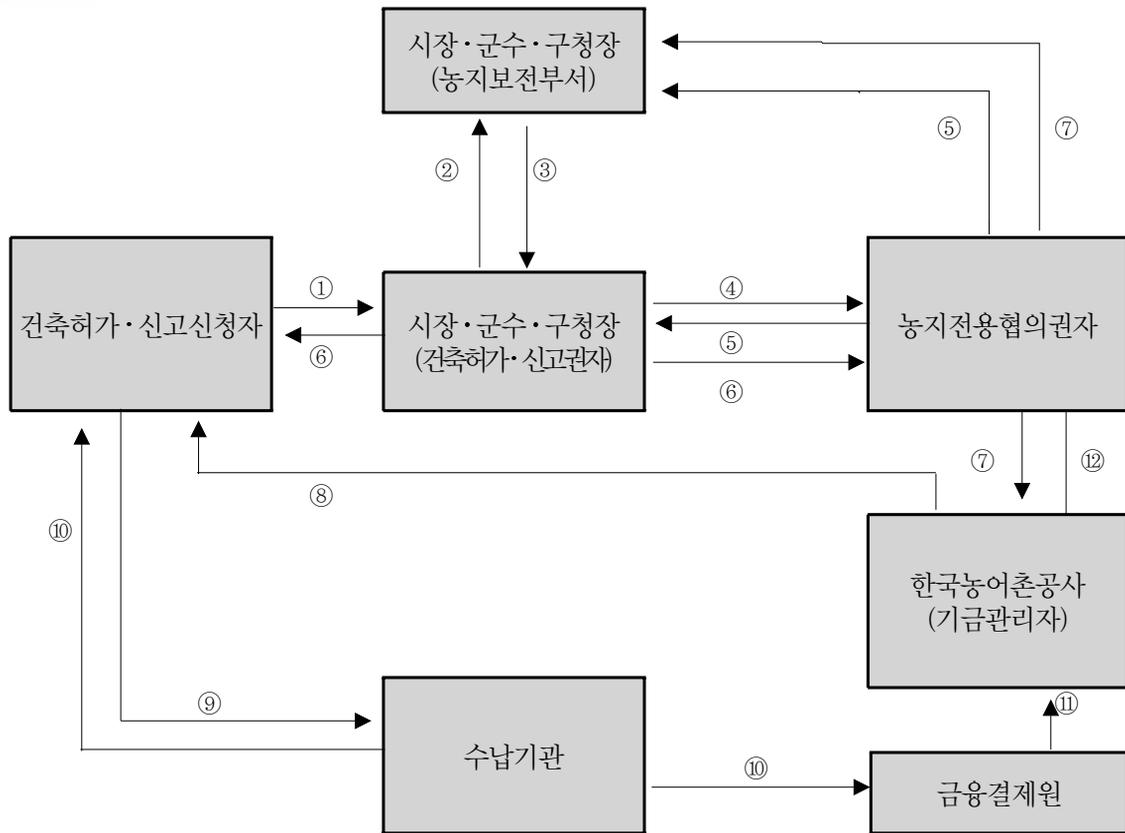
1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전 지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 제2종 지구단위계획구역에서의 건축은 제외한다.
3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

② 제1항에 따른 건축신고에 관하여는 제11조제5항을 준용한다.

③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

〈업무처리절차〉

- ① 건축허가 신청 : 농지전용 포함
- ② 관계 기관 협의(또는 의견조회)
- ③ 농지전용관련 확인 서류 송부
- ④ 농지전용 협의 요청
- ⑤ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
- ⑥ 건축 허가결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
- ⑦ 농지전용 허가·협이가 의제되는 건축허가 결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 부과 결정하여 한국농어촌공사에 통보



- ⑧ 농지보전부담금 납입통지
- ⑨ 농지보전부담금 납부
- ⑩ 수납기관은 농지전용자에게는 영수증을 교부하고, 금융결제원에는 지로 장표송부
- ⑪ 금융결제원은 한국농어촌공사에 농지보전부담금 처리내역 통지
- ⑫ 한국농어촌공사는 관할청에 농지보전부담금 수납통지

〈 유 의 사 항 〉

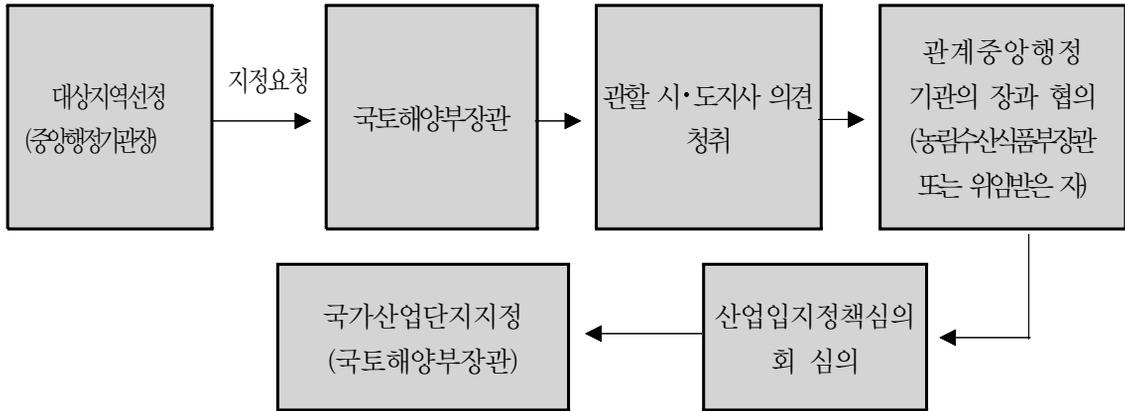
- ① <업무처리절차>는 농지전용허가·협의권한이 시·도지사인 경우를 기준으로 작성되었으므로 시장·군수 또는 자치구구청장이 동 협의권한이 있는 경우는 도표상의 ②,③,④,⑤,⑥, ⑦의 절차가 그대로 적용되지 않음
- ② 건축신고의 경우는 읍·면·동에서 처리하므로 건축허가 절차와는 다소 절차가 다름
- ③ 건축허가증은 농지보전부담금을 납부한 후 교부되도록 하는 것이 농지보전부담금의 미납 사례를 방지하는 방법이므로 이를 이행토록 협조

(2) 산업단지 개발

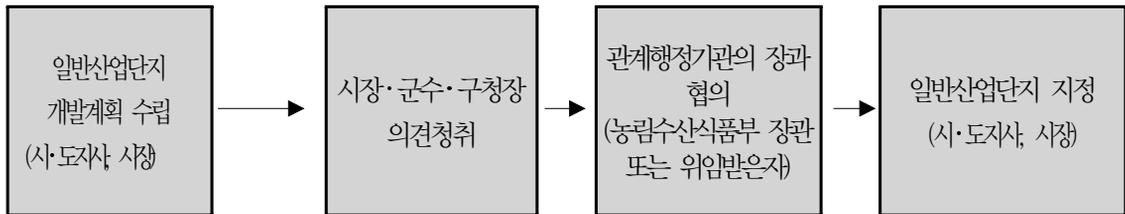
(가) 국가·일반산업단지, 농공단지 지정

< 지정절차 >

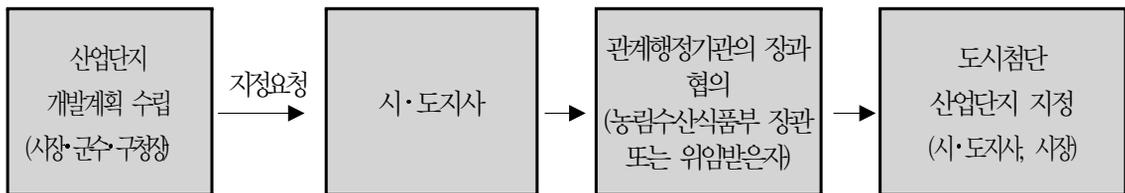
① 국가산업단지(산업입지및개발에관한법률 제6조)



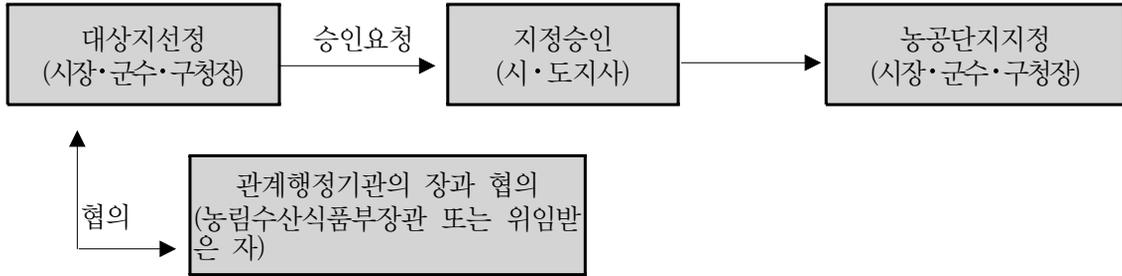
② 일반산업단지(산업입지및개발에관한법률 제7조)



③ 도시첨단산업단지(산업입지및개발에관한법률 제7조의2)



④ 농공단지지정(산업입지및개발에관한법률 제8조)



〈유의사항〉

- ① 국가 또는 지방산업단지, 농공단지가 지정·고시된 경우는 국토의계획및이용에관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획이 수립 또는 변경된 것으로 봄 (산업입지및개발에관한법률 제21조제1항 참조)
- ② 산업단지 지정협의를 농지전용협이가 아님

(나) 산업단지 및 농공단지개발 실시계획 승인

〈 근거법령 : 산업입지및개발에관한법률 〉

제17조(국가산업단지개발실시계획의 승인) ① 국가산업단지의 사업시행자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 국가산업단지개발실시계획(이하 “국가단지실시계획”이라 한다)을 작성하여 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.

② 국토해양부장관이 제1항의 규정에 의한 국가단지실시계획을 승인하고자 할 때에는 관할 시·도지사의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장(제6조제3항에 따른 개발계획의 협의시 실시계획을 승인하기 전에 재협의를 필요하다는 의견을 제시한 기관에 한한다)과 협의하여야 한다.

제18조(일반산업단지개발실시계획의 승인) ① 일반산업단지의 사업시행자는 대통령령이 정하는 바에 따라 일반산업단지개발실시계획을 작성하여 제7조에 따른 일반산업단지 지정권자의 승인을 얻어야 한다. 시·도지사가 승인하는 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

② 제7조에 따른 일반산업단지 지정권자이 제1항에 따른 일반산업단지개발실시계획을 승인하려는 때에는 미리 관계 행정기관의 장(제7조제2항에 따른 개발계획의 협의시 실시계획을 승인하기 전에 재협의를 필요하다는 의견을 제시한 기관에 한한다)과 협의하여야 한다.

③ 승인을 얻은 일반산업단지개발실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제17조의2를 준용한다.

제18조의2 (도시첨단산업단지개발실시계획의 승인) ①도시첨단산업단지의 사업시행자는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시첨단산업단지개발실시계획을 작성하여 제7조의2에 따른 도시첨단산업단지 지정권자의 승인을 얻어야 한다. 시·도지사가 승인하는 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

②제7조의2에 따른 도시첨단산업단지 지정권자가 제1항에 따라 도시첨단산업단지개발실시계획을 승인하려는 때에는 미리 관계 행정기관의 장(제7조의2제4항에 따른 개발계획의 협의시 실시계획을 승인하기 전에 재협의를 필요하다는 의견을 제시한 기관에 한한다)과 협의하여야 한다.

③ 승인을 얻은 도시첨단산업단지개발실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제17조의2를 준용한다.

제19조(농공단지개발실시계획 승인) ①농공단지의 사업시행자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 농공단지개발실시계획(이하 “농공단지실시계획”이라 한다)을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻어야 한다.

제21조(다른 법령에 의한 인·허가의 의제등) ①산업단지지정권자(이하 “실시계획승인권자”라 한다)가 제17조~제19조에 따른 실시계획의 승인을 함에 있어서 다음 각 호의 허가·결정·인가·면허·협의·동의·승인·해제 또는 처분등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 제2항에 따라 미리 관계 행정기관의 장과 협의하거나 승인을 얻은 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 제19조의2의 규정에 의하여 실시계획의 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계법률에 의한 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 및 「도시개발법」 제11조의 규정에 의한 사업시행자의 지정, 동법 제17조의 규정에 의한 실시계획의 인가

9. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 해제, 같은 법 제34조에 따른 농지의 전용허가 또는 협의

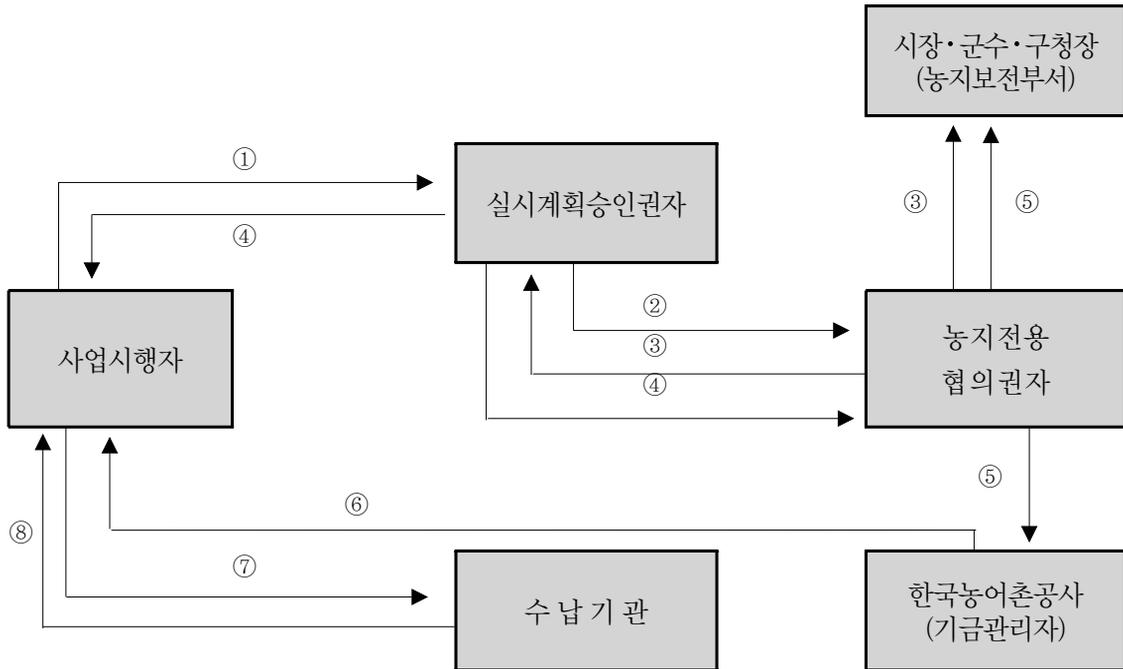
12. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 및 같은 법 제23조의 규정에 의한 초지전용허가

18. 「농어촌정비법」 제22조의 규정에 의한 농업생산기반시설의 목적외 사용승인

②실시계획승인권자가 제17조~제19조에 따라 제1항 각 호의 사항이 포함되어 있는 실시계획을 승인하고자 할 때에는 미리 관계행정기관의 장과 협의하거나 승인을 얻어야 한다. 이

경우 관계행정기관의 장은 실시계획승인권자의 협의요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

〈 처리절차 〉



* 사업시행자 : 국가·지방자치단체, 정부투자기관 기타 사업시행자로 지정된 자

* 실시계획승인권자 : 국토해양부장관 또는 시·도지사

- ① 실시계획 승인신청
- ② 관계기관협의(농지전용관련)
- ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
- ④ 실시계획승인 결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
- ⑤ 승인·결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보

농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰

- ⑥ 농지보전부담금 납입 통지
- ⑦ 농지보전부담금 납부
- ⑧ 수납기관은 농지전용자에게 영수증을 교부

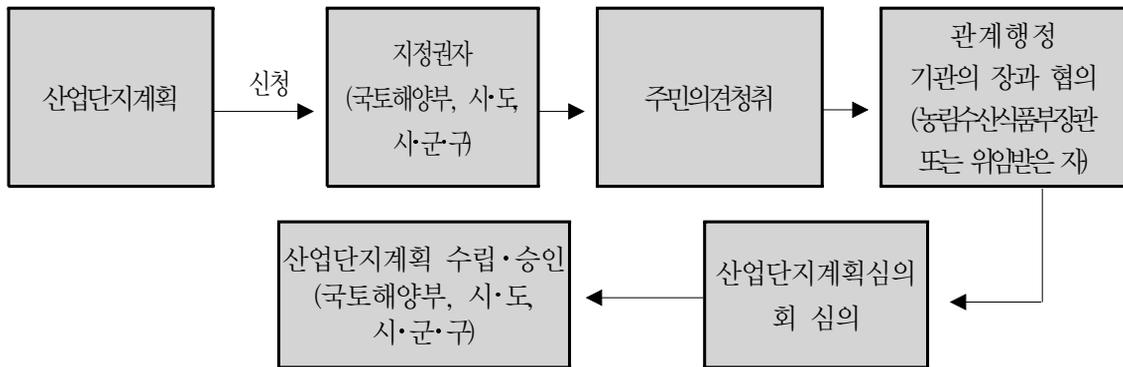
※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사일때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

〈 유 의 사 항 〉

농지전용 허가등이 의제되는 실시계획 승인협의 회신문 작성시 농지보전·농지보전부담금 등과 관련된 조건 부여에 유의

(3) 산업단지 인·허가 절차 간소화 특례에 따른 산업단지 개발

〈 지정·승인절차 : 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 〉



제8조 (산업단지계획) ① 지정권자는 다음 각 호의 사항이 포함된 산업단지계획을 수립하여야 하며, 산업단지계획이 수립된 경우에는「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 개발계획 및 실시계획이 모두 수립된 것으로 본다.

1. 산업단지 명칭
2. 산업단지의 지정목적 및 필요성
3. 지정 대상지역의 위치 및 면적
4. 산업단지의 개발기간 및 개발방법
5. 주요 유치업종
6. 사업시행자의 주소 및 성명
7. 사업시행지역의 토지이용현황
8. 토지이용계획 및 기반시설계획
9. 자원조달계획
10. 수용·사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
11. 에너지사용계획
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 민간기업등이 산업단지 지정을 요청하는 경우에는 제1항 각 호의 사항이 포함된 산업단지 계획을 수립하여 지정권자에게 승인을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따라 산업단지계획의 승인을 신청하는 경우 환경, 교통 등 산업단지계획 승인과 관련된 분야의 협의 및 심의에 필요한 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 지정권자는 산업단지의 지정 및 개발을 보다 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 이를 따로 제출하도록 할 수 있다.

1. 도시기본계획 관련 서류(제15조에 따른 산업단지계획의 수립 또는 승인으로 도시기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한한다)
2. 공유수면매립기본계획 관련 서류(제15조에 따른 산업단지계획의 수립 또는 승인으로 공유수면매립기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한한다)
3. 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토서초안 등 관련 서류 또는 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 환경영향평가서초안 등 관련 서류
4. 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 교통영향평가(2009년 1월 1일부터는 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책을 말한다. 이하 같다), 재해영향평가(2009년 1월 1일부터는 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성 검토 협의를 말한다. 이하 같다) 및 인구영향평가 관련 서류
5. 「문화재보호법」에 따른 문화재 지표조사 결과
6. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획 관련 서류
7. 그 밖에 산업단지계획 승인과 관련 있는 필요 서류

④ 제2항에 따라 산업단지계획의 승인을 신청하는 경우 산업단지계획의 승인에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조 (주민 등의 의견청취) ① 지정권자는 산업단지계획을 수립하려고 하거나 산업단지계획의 승인신청을 받은 경우에는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공고일부터 20일 이상 일반인이 열람하도록 하여야 한다. 이 경우 산업단지계획의 승인신청을 받은 때에는 특별한 사유가 없는 한 승인신청을 받은 날부터 3일(근무일 기준) 이내에 공고하여야 한다.

② 지정권자는 제1항에 따른 의견청취와 동시에 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 또는 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 환경영향평가·교통영향평가·재해영향평가 및 인구영향평가를 위하여 작성한 평가서 등에 관한 의견청취를 하여야 한다.

③ 지정권자는 「환경정책기본법」 제25조의5 및 「환경·교통·재해에 관한 영향평가법」 제6조에도 불구하고 제8조제1항제6호에 따른 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)가 제1항에 따른 공고일부터 10일(근무일 기준) 이내에 합동설명회 또는 합동공청회를 개최하여 산업단지계획, 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 관련 사항, 「환경·교통·재해 등에

관한 영향평가법」에 따른 환경영향평가·교통영향평가·재해영향평가 및 인구영향평가 관련 사항 등에 대하여 설명하도록 할 수 있다. 이 경우 합동설명회 및 합동공청회의 개최방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항에 따라 공고된 산업단지계획안 등에 대하여 의견이 있는 자는 그 열람기간 내에 지정권자 또는 사업시행자에게 의견서를 제출할 수 있다.

⑤ 지정권자가 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 주민의견을 수렴하기 위하여 필요한 경우 해당 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 지원을 요청할 수 있으며, 지원을 요청받은 시장·군수·구청장은 이에 협조하여야 한다.

제10조 (관계 기관 협의) ① 지정권자는 산업단지계획을 수립 또는 승인하기 위하여 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 산업단지계획 승인에 필요한 관련 분야의 협의절차를 동시에 착수하여야 한다. 다만, 제8조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지정권자가 제출기한을 정하여 따로 제출받은 서류에 관하여는 민간기업등으로부터 제출받은 경우 지체 없이 이를 협의하여야 한다.

② 관계 행정기관의 장은 협의를 요청받은 날부터 10일(근무일 기준) 이내에 의견을 회신하여야 한다. 다만, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 협의기간은 15일(근무일 기준) 이내로 한다.

③ 관계 행정기관의 장이 제2항의 기한 내에 의견을 회신하지 아니한 경우 이견 없이 산업단지계획의 신청내용을 협의한 것으로 본다.

④ 관계 행정기관의 장은 지정권자에게 관련 서류의 보완을 1회에 한하여 요청할 수 있으며, 지정권자가 관련 서류를 보완하는 기간은 협의기간에 포함하지 아니한다.

제14조 (심의위원회의 심의) ① 제8조에 따른 산업단지계획을 수립 또는 승인하기 위하여 국토해양부장관은 중앙산업단지계획심의위원회, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지방 산업단지계획심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

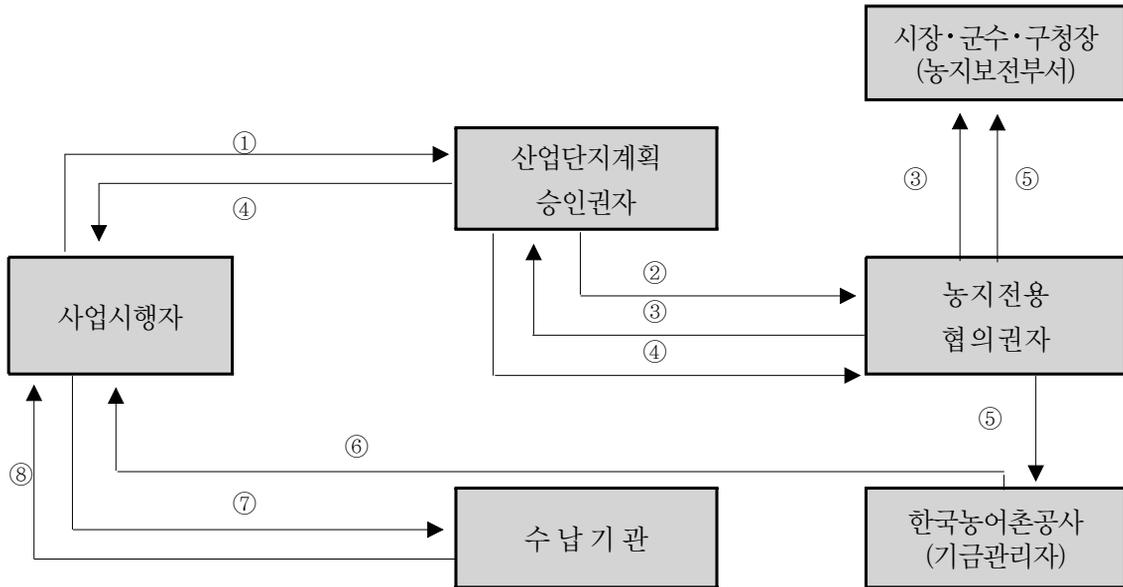
② 사업시행자는 심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 심의위원회는 산업단지계획, 사업시행자의 최종의견서, 제13조에 따른 관계 전문가의 기술검토서 등을 종합적으로 검토하여 승인 여부를 심의한다.

③ 심의위원회의 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 심의회 및 위원회의 심의를 받거나 거친 것으로 본다.

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업입지정책심의회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회
3. 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 교통영향심의위원회 및 재해영향평가위원회
4. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회

- 5. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회
- 6. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회

〈 처리절차 〉



* 사업시행자 : 국가·지방자치단체, 정부투자기관 기타 사업시행자로 지정된 자

* 산업단지계획승인권자 : 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장

- ① 산업단지계획 승인신청
- ② 관계기관협의(농지전용관련)
- ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
- ④ 산업단지계획 승인결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
- ⑤ 승인·결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
- ⑥ 농지보전부담금 납입 통지
- ⑦ 농지보전부담금 납부
- ⑧ 수납기관은 농지전용자에게 영수증을 교부

※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사일때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

(4) 개별공장 입지

〈 근거법령 : 산업집적활성화및공장설립에관한법률 〉

제13조(공장설립등의 승인) ① 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 "공장설립등"이라 한다)을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 하며, 승인을 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 승인을 받은 사항 중 지식경제부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받은 것으로 본다.

1. 제20조제2항에 따른 승인을 받은 경우
2. 제38조제1항 본문 및 제2항에 따른 입주계약 및 변경계약을 체결한 경우
3. 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따라 그 공장설립에 관한 허가·인가·면허 등을 받은 경우

③ 공장건축면적이 500제곱미터 미만인 경우에도 제13조의2에 따른 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등의 의제(擬制)를 받으려는 자는 제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받을 수 있다.

제13조의2(인·허가등의 의제) ① 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인을 할 때 해당 공장 및 진입로 부지에 대한 다음 각 호의 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 해당 시장·군수 또는 구청장이 제5항 본문에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항(제5항 단서에 따라 협의가 생략되는 경우를 포함한다)에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 본다.

1. 「농지법」 제34조제1항에 따른 농지전용의 허가, 같은 법 제35조제1항·제43조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제40조제1항에 따른 용도변경의 승인
2. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제21조에 따른 산지 전용된 토지의 용도변경 승인 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고
3. 「초지법」 제23조제1항에 따른 초지전용의 허가
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에 따른 개발행위(토지의 형질 변경 또는 토지 분할만 해당한다)의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약의 허가
12. 「농어촌정비법」 제22조제1항 본문에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인

15. 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가, 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고, 같은 법 제19조제2항에 따른 건축물의 용도변경 신고, 같은 법 제20조제1항·제2항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 신고 및 같은 법 제83조제1항에 따른 공작물 축조의 신고

제13조의3(공장설립등의 승인에 대한 특례) ①시장·군수 또는 구청장은 공장진입로를 조성하기 위하여 부득이하게 도로(「도로법」 제2조제1항제1호에 따른 도로 및 같은 법 제7조에 따른 준용도로를 말한다)가 아닌 길과 공장진입로를 연결할 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 때에는 「사도법」 제2조 및 제4조에도 불구하고 사도개설을 허가하여야 한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구 등의 지정·변경에 관한 도시관리계획 등의 결정·고시 당시 해당 용도지역·지구 등에서 제13조에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자는 승인을 받은 후에 용도지역·지구의 지정 또는 변경이 있더라도 해당 행위를 제한받지 아니하고 그 공사 또는 사업을 계속할 수 있다. 이 경우 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 공장설립등에 필요한 인·허가를 할 수 있다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 「중소기업창업 지원법」 제33조에 따른 사업계획의 승인을 받은 자에 대하여 같은 법 제37조에 따라 그 사업계획승인 또는 공장건축허가를 취소하는 경우에는 같은 법 제37조에도 불구하고 그 토지의 원상회복을 명하지 아니하고 해당 창업자 또는 제3자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 토지에 대한 공장설립등의 승인을 할 수 있다.

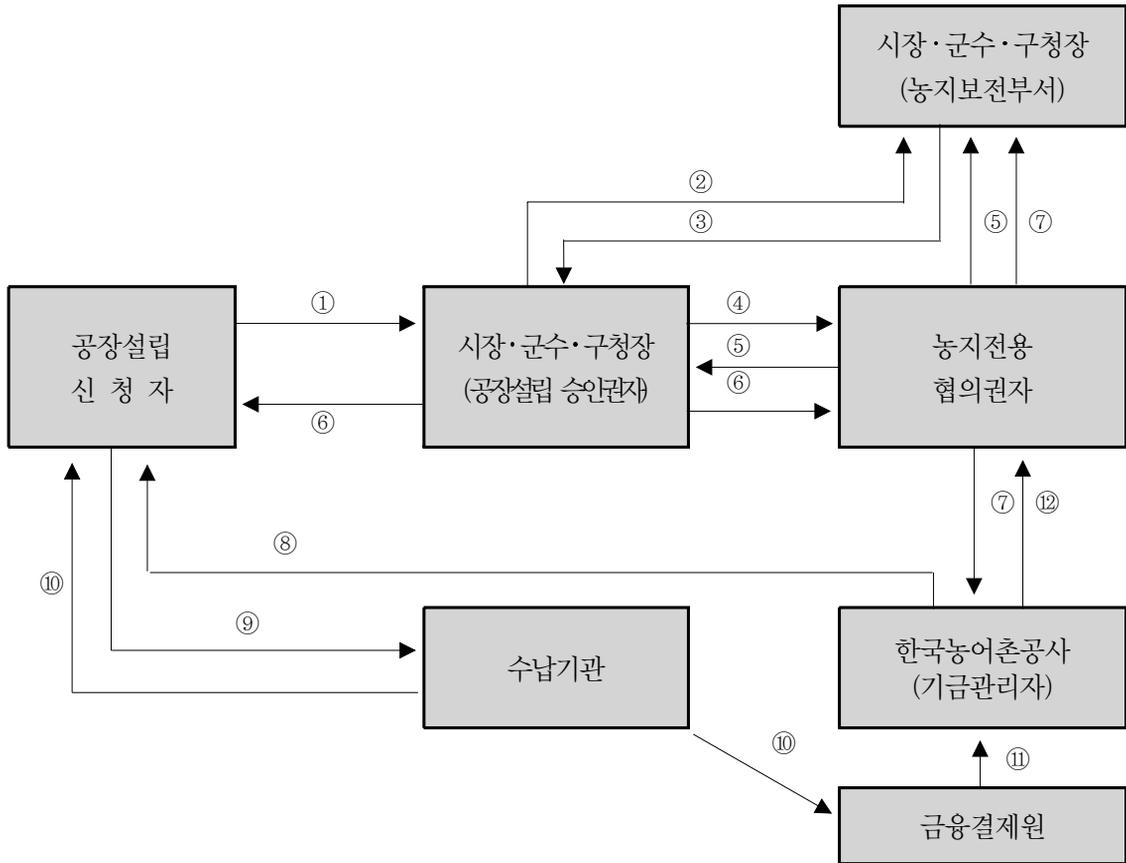
제13조의5(공장설립등의 승인의 취소) ①시장·군수 또는 구청장은 제13조에 따라 공장설립등의 승인을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 사업시행이 곤란하다고 인정하는 경우에는 그 공장설립등의 승인의 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명할 수 있으며, 이 경우 원상회복에 관하여는 「농지법」 제42조 및 「산지관리법」 제39조를 준용한다. 다만, 제3호에 따른 기간을 초과하는 것이 부득이하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공장설립등의 승인을 받은 날부터 3년(농지전용허가 또는 신고가 의제된 경우에는 2년)이 지날 때까지 공장을 착공하지 아니하는 경우
2. 토지의 형질변경 허가 등이 취소되어 공장설립등이 불가능하게 된 경우
3. 공장설립등의 승인 및 제14조의3에 따른 제조시설의 설치승인을 받은 후 4년이 지난 날까지 제15조제1항에 따른 완료신고를 하지 아니하거나 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 경우
4. 공장설립등의 승인을 받은 부지 또는 건축물을 정당한 사유 없이 승인을 받은 내용과 다른

용도로 활용하는 경우

5. 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인기준에 미달하게 된 경우

〈 처리절차 〉



- ① 공장설립 승인 신청(농지전용 포함)
- ② 관계부서 의견조회(농지부서)
- ③ 시·군 심사의견서 송부
- ④ 농지전용협의 요청(농지부서 심사의견서 첨부)
- ⑤ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
- ⑥ 승인결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
- ⑦ 승인결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
- ⑧ 농지보전부담금 납입통지
- ⑨ 농지보전부담금 납부
- ⑩ 수납기관은 농지전용자에게는 영수증을 교부, 금융결제원에는 지로장표 송부

- ⑪ 금융결제원은 한국농어촌공사에 농지보전부담금등 처리내역 통지
- ⑫ 한국농어촌공사는 관할청에 농지보전부담금 수납통지

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 처리절차는 농지전용협의권자가 시·도지사인 경우를 기준으로 작성되었으므로 시장·군수가 동 협의권한이 있는 경우는 도표상의 ②,③,④,⑤,⑥,⑦,의 절차가 그대로 적용되지 않음
- 농지전용협의조건 부여등에 유의할 것
- 농지전용허가신청시 제출하는 사업계획서는 공장설립신청시 제출하는 사업계획서로 통일 하되, 농지전용목적과 대기환경보전법시행령 별표8 및 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 별표13에 의한 사업장 규모만 추가로 제출하도록 함

(5) 공장증설 특례

〈근거법령 : 기업활동규제완화에관한특별조치법〉

제16조(공장증설에 관한 특례) ②시장·군수 또는 구청장은 중소기업자가 소유한 공장으로서 「농지법」 제28조의 규정에 의한 농업진흥지역의 지정당시 동 지역안에 있던 공장에 대하여는 동법제34조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 공장증설을 승인할 수 있다. 다만, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호의 규정에 의한 특정수질유해물질 또는 「대기환경보전법」 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 공장은 그러하지 아니하다.

③1993년 12월 31일이전부터 「국토이용관리법」(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제2조로 폐지되기 전의 법률을 말한다) 제6조의 규정에 의한 준농림지역안에 공장을 보유한 중소기업자는 동법 제15조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 경우 제76조를 말한다)의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 공장을 증설할 수 있다. 다만, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질 또는 「대기환경보전법」 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 공장은 그러하지 아니하다.

제10조 (공장증설에 관한 특례)

②시장·군수 또는 구청장은 법 제16조제2항의 규정에 의하여 「농지법」 제30조의 규정에 의한 농업진흥지역안에서 공장을 보유한 중소기업자가 기존공장의 시설자동화 또는 공정개선을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 3천제곱미터 이내에서 공장증설을 승인할 수 있다. 다만, 시설자동화 또는 공정개선을 위하여 필요한 경우로서 국제법규, 수출상대국 또는 국내의 법령에서

규정된 규격·인증·안전·위생기준 등을 충족하기 위하여 불가피하다고 인정되는 경우에는 1만2천제곱미터 이내에서 공장증설을 승인할 수 있다.

③법 제16조제3항 본문의 규정에 의하여 공장증설을 허가할 수 있는 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20의 규정에 불구하고 다음 각호의 요건 모두에 해당하는 경우로 한다.

1. 시설자동화 또는 공정개선을 추진하는 기존공장일 것
2. 기존공장부지면적의 50퍼센트이내에서의 증설일 것
3. 증설로 인하여 증가되는 오염물질배출량이 1995년 3월 31일 이전 오염물질배출량의 50퍼센트를 넘지 아니할 것
4. 증설로 인하여 인근지역의 농업생산에 지장을 줄 우려가 없을 것

〈 유 의 사 항 〉

※ 증설이라 함은 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제16조제1항의 규정에 의하여 등록된 공장의 공장건축면적 및 공장부지면적을 증가시키는 것을 말함

(6) 택지개발

(가) 택지개발 예정지구의 지정

〈근거법령 : 택지개발촉진법〉

제3조(예정지구의 지정 등) ①국토해양부장관(지정하고자 하는 예정지구의 면적이 20만제곱미터 미만인 경우로서 2 이상의 특별시·광역시 또는 도에 걸치지 아니하거나 제7조제1항제4호에 따른 공동사업에 해당하지 아니한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사를 말하며, 이하 제2항~제4항, 제3조의2제1항, 제3조의3제1항, 제4조, 제7조제1항·제3항, 제8조, 제9조제1항·제3항·제4항, 제11조제1항·제2항, 제18조제1항, 제20조제4항, 제23조, 제23조의2, 제24조제1항 및 제27조에서 같다)은 주택법 제7조제1항의 규정에 의한 택지수급계획이 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 예정지구로 지정할 수 있다.

②국토해양부장관이 제1항의 규정에 의하여 예정지구를 지정(지정한 예정지구를 변경하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하고자 하는 때에는 미리 관계중앙행정기관의 장과 협의하고, 당해 지방자치단체의 장의 의견을 들은 후 「주택법」 제84조의 규정에 의한 주택정책심의위원회(지정 또는 변경하고자 하는 예정지구의 면적이 20만제곱미터 미만인 경우로서 2 이상의 특별시·광역시 또는 도에 걸치지 아니하는 경우에는 「주택법」 제85조의 규정에 의한 시·도 주택정책심의위원회를 말한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

③국토해양부장관은 제1항의 규정에 의한 예정지구가 제4항에 따라 고시된 날부터 3년 이내에 제9조에 따른 택지개발사업실시계획의 승인을 신청하지 아니한 때에는 그 지정을 해제하여야 한다.

④국토해양부장관이 제1항~제3항의 규정에 의하여 예정지구를 지정, 변경 또는 해제할 때에는 예정지구의 명칭, 위치, 지정된 면적 및 제8조에서 규정한 택지개발계획을 관보에 고시하고, 시장(특별시장 및 광역시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수에게 그 내역을 송부하여 일반에게 공람하게 하여야 한다.

⑤제1항 또는 제3항의 규정에 의한 예정지구의 지정 또는 해제가 있을 때에는 국토의계획 및이용에관한법률 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 본다.

제4조(예정지구의 조사) ①국토해양부장관이 제3조의 규정에 의하여 예정지구를 지정하고자 하는 때에는 미리 예정지구로 지정할 토지를 조사하여야 한다.

②국토해양부장관은 제1항의 경우 필요하다고 인정하는 때에는 시장·군수 또는 제7조의 규정에 의한 택지개발사업의 시행자에게 토지의 조사를 명할 수 있다.

제6조(행위등의 제한) ①제3조의3에 따라 예정지구의 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 예정지구 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항의 규정에 불구하고 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
2. 그 밖에 대통령령이 정하는 행위

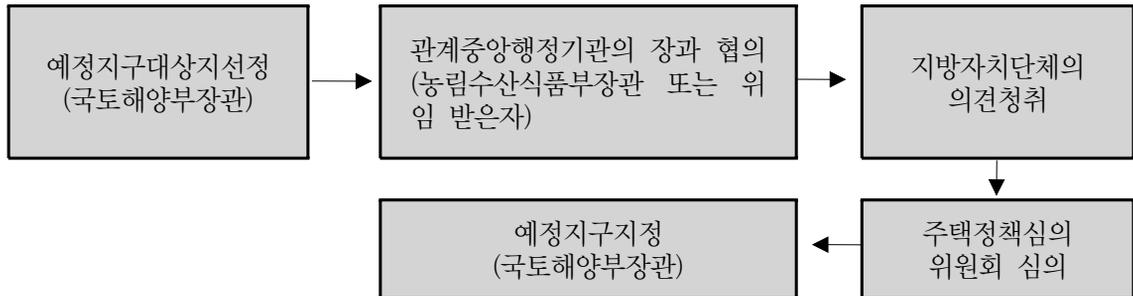
③제1항의 규정에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 예정지구의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 시장 또는 군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

④시장 또는 군수는 제1항의 규정을 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장 또는 군수는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑤제1항의 규정에 따른 허가에 관하여 이 법에 규정한 것을 제외하고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조~제60조 및 제62조의 규정을 준용한다.

⑥제1항의 규정에 따라 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

〈지정절차〉



〈유의사항〉

- ① 택지개발예정지구의 지정에 따른 협의를 할 때에는 택지개발사업 실시계획 승인시 협의를 하여야 함을 조건으로 하여야 함
- ② 택지개발예정지구내에서 개별농지전용 행위를 하고자 할 때에는 택지개발촉진법 제6조 제1항의 규정에 따라 시장·군수에게 허가를 받아야 하며, 이때 농지전용허가 또는 협의를 받아야 함
- ③ 택지개발예정지구 지정행위 자체가 도시관리계획결정(용도지역 변경) 행위임(국토의계획 및이용에관한법률 제42조제1항)

(나) 택지개발사업 실시계획 승인

〈근거법령 : 택지개발촉진법〉

제7조(택지개발사업의 시행자등) ①택지개발사업은 다음 각호의 자중에서 국토해양부장관이 지정하는 자(이하 "시행자"라 한다)가 시행한다.

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지공사·대한주택공사
3. 지방공기업법에 의한 지방공사
4. 「주택법」 제9조에 따른 등록업자(이하 “주택건설등 사업자”라 한다)가 지정하고자 하는 예정지구 안의 토지면적 중 대통령령이 정하는 비율 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약을 체결하고 도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등 대통령령이 정하는 요건과 절차에 따라 제1호~제3호에 해당하는 자(이하 “공공시행자”라 한다)와 공동으로 개발사업을 시행하는 자. 이 경우 대통령령이 정하는 비율은 공공시행자가 보금자리주택건설 등 시급한

필요에 따라 주택건설등 사업자에게 공동으로 개발사업의 시행을 요청하는 경우에는 100분의 20 이상 100분의 50 미만의 범위 내에서 정하고, 주택건설등 사업자가 토지취득 또는 사업계획승인 등의 애로요인을 해소하기 위하여 공공시행자에게 공동으로 개발사업의 시행을 요청하는 경우에는 100분의 50 이상 100분의 70 미만의 범위 내에서 정한다.

②공공시행자는 택지개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 설계·분양등 택지개발사업의 일부를 주택건설등 사업자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

③국토해양부장관은 제3조의2의 규정에 의한 제안에 의하여 지정된 예정지구의 택지개발사업에 대하여는 그 지정을 제안한 자를 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

제8조(택지개발계획의 승인등) ①국토해양부장관은 예정지구를 지정하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 택지개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2008.2.29>

1. 개발계획의 개요
2. 개발기간
3. 토지이용에 관한 계획
4. 수용할 토지등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

②제1항에 따라 개발계획을 수립하는 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(택지개발사업실시계획의 승인등) ①시행자는 대통령령이 정하는 바에 따라 택지개발사업실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다. 승인된 실시계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의한 실시계획에는 국토의계획및이용에관한법률 제52조의 규정에 따라 작성된 제1종지구단위계획 및 택지의 공급에 관한 계획이 포함되어야 한다.

③국토해양부장관이 제1항의 규정에 의하여 실시계획을 승인한 때에는 이를 고시하고, 시행자 및 관할시장 또는 군수에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

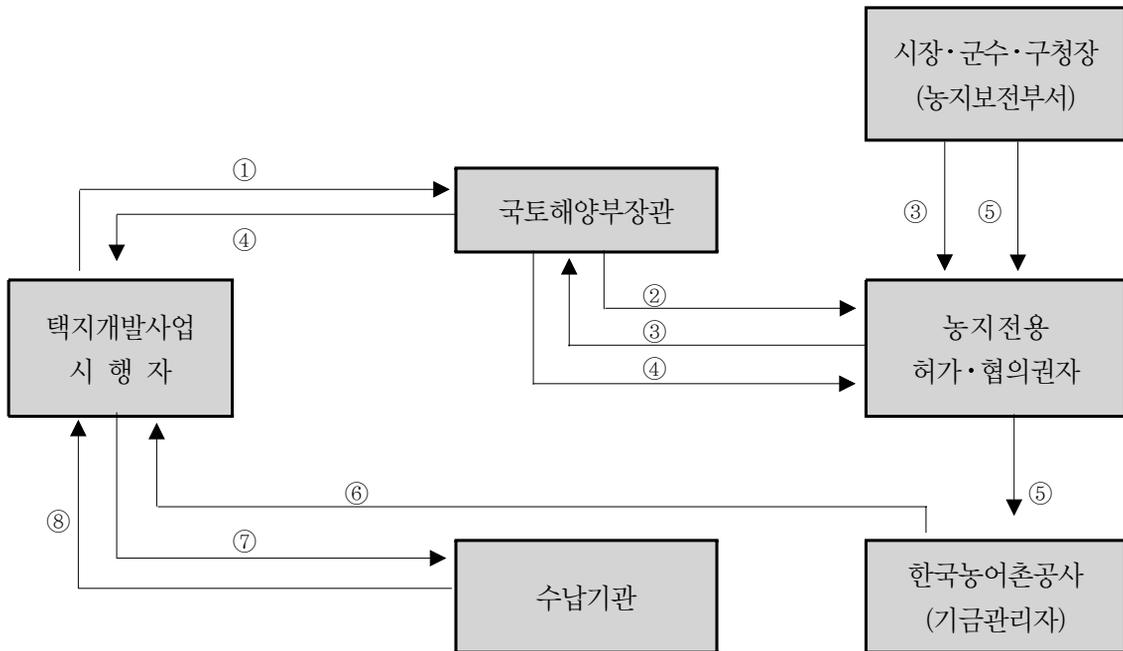
④국토해양부장관이 제12조제1항의 규정에 의한 토지등의 수용을 요하는 실시계획을 승인한 때에는 시행자의 성명, 사업의 종류와 수용할 토지등의 세목을 관보에 고시하고 그 토지등의 소유자 및 권리자에게 이를 통지하여야 한다. 다만, 시행자가 실시계획승인신청시까지 토지등의 소유자 및 권리자와 미리 협의한 때에는 그러하지 아니하다.

제11조(다른 법률과의 관계) ①시행자가 제9조의 규정에 의한 실시계획의 승인을 얻은 때에는 다음 각호의 결정·인가·허가·협의·동의·면허·승인·처분·해제·명령 또는 지정(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 국토해양부장관이 실시계획의 승인을 고시한 때에는 관계법률에 의한 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 국토의계획및이용에관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가
3. 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획의 승인
11. 「농지법」 제34조의 규정에 의한 농지전용의 허가·협의, 같은 법 제35조의 규정에 의한 농지의 전용신고, 같은 법 제36조의 규정에 의한 타용도 일시사용허가·협의 및 같은 법 제40조의 규정에 의한 용도변경의 승인
13. 초지법 제23조의 규정에 의한 초지전용의 허가

②국토해양부장관이 제9조의 규정에 의하여 실시계획을 승인하고자 하는 경우에 그 계획에 제1항 각호의 1에 해당하는 사항이 포함되어 있는 때에는 관계기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계기관의 장은 국토해양부장관의 협의요청을 받은 날로부터 대통령령이 정하는 기간내에 의견을 제출하여야 한다.

〈처리절차〉



- ① 택지개발사업실시계획 승인신청
- ② 관계기관 협의(농지전용 관련)

- ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
- ④ 승인 결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
- ⑤ 승인·결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
- ⑥ 농지보전부담금 납입통지
- ⑦ 농지보전부담금 납부
- ⑧ 수납기관은 농지전용자에게 영수증을 교부
※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사 일 때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

〈 유 의 사 항 〉

농지전용 허가등을 의제하는 실시계획승인 협의결과 통보시 농지보전, 농지 보전부담금등과 관련된 조건 부여에 유의

(7) 주택건설 사업계획 승인

〈근거법령 : 주택법〉

제16조 (사업계획의 승인) ①대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말하며, 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

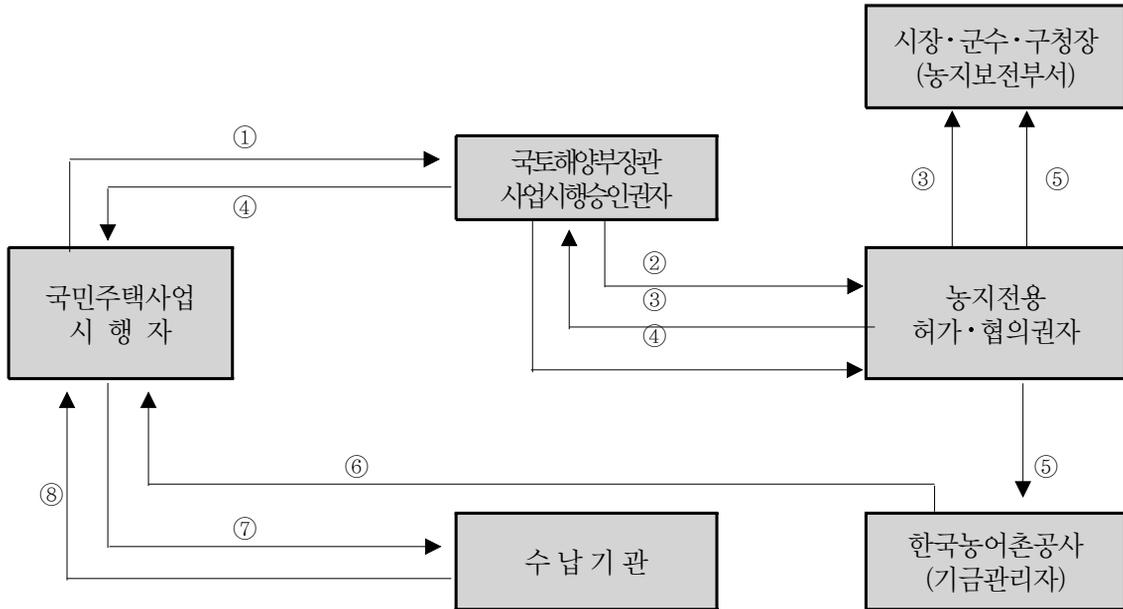
1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 이상인 경우: 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장
 2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
- ②제1항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정[제17조제1항제5호에 따라 의제(擬制)되는 경우를 포함한다]이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 100분의 80 이상을 사용할 수 있는 권원(權原) [제10조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 100분의 95 이상의 소유권을 말한다. 이하 제18조의2 및 제18조의3에서 같다] 을 확보하고, 확보하지 못한 대지가 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당 하는 경우
2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
3. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우
 - ③ 제1항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토해양부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ④ 제1항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
 - ⑤ 사업계획승인권자는 제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 등의 용지의 기부채납(寄附採納)이나 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니 된다.
 - ⑥ 사업계획승인권자는 제1항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관 또는 시·도지사는 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 관할 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부 하여야 한다.

제17조 (다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제16조에 따라 사업계획을 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있는 것으로 본다.

7. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의

〈처리절차〉



- ① 사업계획 승인 신청
 - ② 관계기관 협의(농지전용 관련)
 - ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
 - ④ 승인 결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
 - ⑤ 승인·결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
 - ⑥ 농지보전부담금 납입통지
 - ⑦ 농지보전부담금 납부
 - ⑧ 수납기관은 농지전용자에게는 영수증을 교부
- ※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사 일 때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

(8) 관광지 및 관광단지 개발

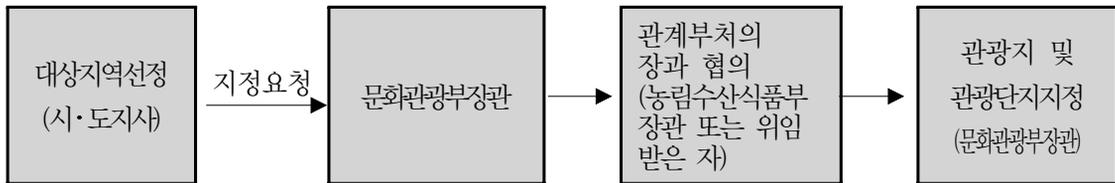
(가) 관광지 및 관광단지 지정

〈관련규정 : 관광진흥법제52조〉

제52조(관광지의 지정등) ①관광지 및 관광단지(이하 “관광지등”이라 한다)는 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 시·도지사가 지정한다. 다만, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사가 지정한다.

- ②시·도지사는 제1항에 따른 관광지등을 지정하려면 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 같은 법 제36조제1항제2호다목에 따른 계획관리지역(같은 법의 규정에 따라 도시관리계획으로 결정되지 아니한 지역인 경우에는 종전의 「국토이용관리법」 제8조에 따라 준도시지역으로 결정·고시된 지역을 말한다)으로 결정·고시된 지역을 관광지등으로 지정하려는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문에 따라 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ④관광지등의 지정 취소 또는 그 면적의 변경은 관광지등의 지정에 관한 절차에 따라야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 경미한 면적의 변경은 제2항 본문에 따른 협의를 하지 아니할 수 있다.
- ⑤시·도지사는 제1항 또는 제4항에 따라 지정, 지정취소 또는 그 면적변경을 한 경우에는 이를 고시하여야 한다.

〈지정절차〉



〈유의사항〉

- 관광지 또는 관광단지로 개발하고자 하는 지역은 계획관리지역중 시설용지 지구로 국토 이용계획을 변경하여야 함
- 관광지 등 지정협의를 농지전용협의를 아님

(나) 관광지 및 관광단지 조성계획 승인

〈근거법령 : 관광진흥법〉

제54조(조성계획의 수립등) ①관광지등을 관할하는 시장·군수·구청장은 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 이를 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 관광단지를 개발하려는 정부투자기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 "관광단지개발자"라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받을 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조성계획을 승인하거나 변경승인을 하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

제55조(조성계획의 시행) ① 조성계획을 시행하기 위한 사업(이하 “조성사업”이라 한다)은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 조성계획의 승인을 받은 자(제54조제5항에 따라 특별자치도지사가 조성계획을 수립한 경우를 포함한다. 이하 “사업시행자”라 한다)가 행한다.

② 사업시행자가 관광지등의 개발 촉진을 위하여 조성계획의 승인 전에 시·도지사의 승인을 받아 그 조성사업에 필요한 토지를 매입한 경우에는 사업시행자로서 토지를 매입한 것으로 본다.

③ 사업시행자가 아닌 자로서 조성사업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행자가 특별자치도지사·시장·군수·구청장인 경우에는 특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받아서 조성사업을 할 수 있고, 사업시행자가 관광단지개발자인 경우에는 관광단지개발자와 협의하여 조성사업을 할 수 있다.

④ 사업시행자가 아닌 자로서 조성사업(특별자치도지사·시장·군수·구청장이 조성계획의 승인을 받은 사업만 해당한다. 이하 이 항에서 같다)을 시행하려는 자가 제15조제1항 및 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받은 경우에는 제3항에도 불구하고 특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 그 조성사업을 시행할 수 있다.

⑤ 관광단지를 개발하려는 정부투자기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 관광단지개발자는 필요하면 용지의 매수 업무와 손실보상 업무(민간개발자인 경우에는 제54조제4항 단서에 따라 남은 사유지를 수용하거나 사용하는 경우만 해당한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.

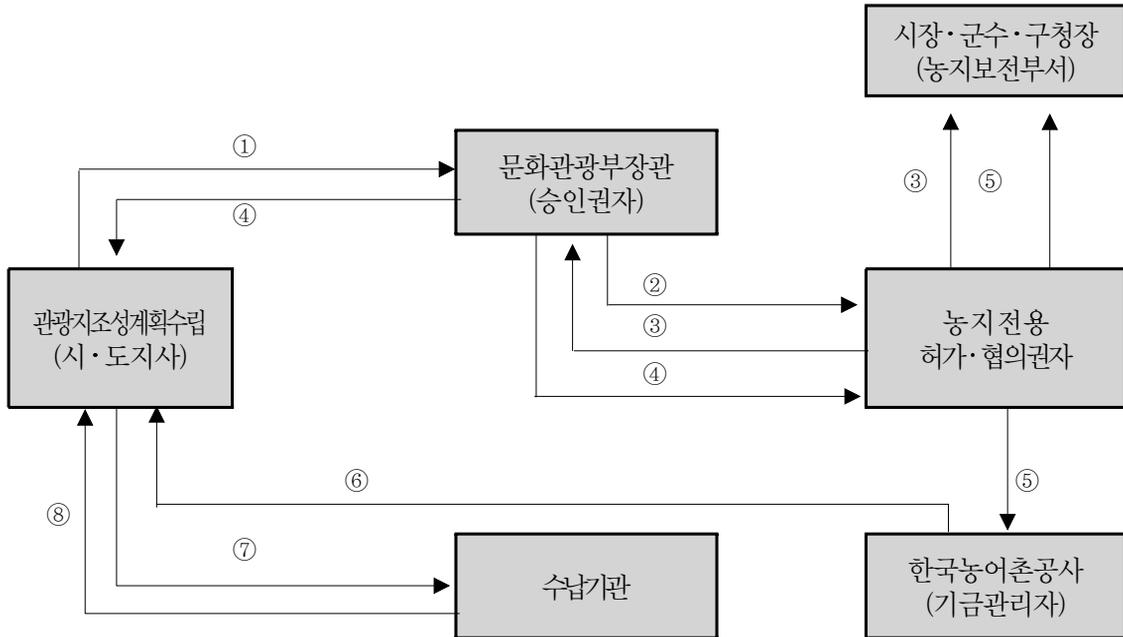
제58조 (인·허가 등의 의제) ① 제54조제1항에 따라 조성계획의 승인 또는 변경승인을 받거나 같은 조 제5항에 따라 특별자치도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하여 조성계획을 수립한 때에는 다음 각 호의 인·허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 본다.

11. 「농지법」 제34조제1항에 따른 농지 전용허가

② 제1항에 따른 인·허가 등의 의제를 받고자 하는 자는 조성계획의 승인 또는 변경승인 신청을 하는 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 제출하여야 한다.

③ 시·도지사는 제1항 각 호의 어느 하나의 사항이 포함되어 있는 조성계획을 승인 또는 변경승인하고자 하는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 그 조성계획을 승인 또는 변경승인한 때에는 지체 없이 관계 행정기관의 장에게 그 내용을 통보하여야 한다.

〈처리절차〉



- ① 조성계획 승인 신청(농지전용 포함)
 - ② 관계기관 협의(농지전용 관련 협의)
 - ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)
 - ④ 조성계획 승인 결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자에게)
 - ⑤ 승인·결과를 시·군·구 농지보전부서에 통보
농지보전부담금을 결정하여 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
 - ⑥ 농지보전부담금 납입통지
 - ⑦ 농지보전부담금 납부
 - ⑧ 수납기관은 농지전용자에게는 영수증을 교부, 한국농어촌공사 및 농지전용허가·협의권자에게는 수납통지서 송부
- ※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사 일 때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

〈유의사항〉

- 관광지개발은 시장·군수가 조성계획을 수립·시행하는 것이 원칙이나 관광단지개발의 경우는 정부투자기관 또는 민간개발자가 조성계획을 수립·시행할 수 있음
- 관광지등의 개발에 있어 농지보전부담금의 감면적용에 유의(개발계획 승인에 따른 협의시 조건부여에 철저)

(9) 공원개발

(가) 국립공원·도립공원·군립공원 지정

〈관련규정 : 자연공원법〉

제4조(자연공원의 지정 등) ①국립공원은 환경부장관이 지정·관리하고, 도립공원은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 지정·관리하며, 군립공원은 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "군수"라 한다)이 지정·관리한다.

② 제1항에 따라 자연공원을 지정·관리하는 환경부장관, 시·도지사 및 군수(이하 “공원관리청”이라 한다)는 자연공원을 지정하려는 경우에는 지정대상 지역의 자연생태계, 생물자원, 경관의 현황·특성, 지형, 토지 이용 상황 등 그 지정에 필요한 사항을 조사하여야 한다.

③ 공원관리청은 과학적이고 전문적인 조사를 하기 위하여 제2항에 따른 조사를 관계전문기관에 의뢰할 수 있다.

④ 공원관리청은 관계 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 자연공원 지정에 필요한 자료 제출 등의 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 적극 협조하여야 한다.

〈지정절차〉

구 분	국 립 공 원	도 립 공 원	군 립 공 원
○ 지정권자	환경부장관	도지사	군 수
○ 지정절차	- 시장·군수 및 도지사 의견 청취 - 관계중앙행정기관의 장과 협의 - 국립공원위원회 심의	- 지역주민과 군수 의견 청취 - 도립공원위원회의 심의	- 지역주민 의견 청취 - 관계행정기관의 장과 협의 - 군립공원위원회의 심의 - 시·도지사의 승인

〈유 의 사 항〉

- 국립·도립·군립공원은 국토이용계획상 자연환경보전지역내에서 지정함
- 공원지정을 위한 협의는 농지전용협의를 아님

(나) 국립공원·도립공원·군립공원계획의 결정

〈근거법령 : 자연공원법〉

제12조(국립공원계획의 결정) ①국립공원에 관한 공원계획은 환경부장관이 결정한다.

② 환경부장관은 제1항에 따라 공원계획을 결정할 때에는 다음 각 호의 절차를 차례대로 거쳐야 한다.

1. 관할 시·도지사의 의견 청취
2. 관계 중앙행정기관의 장과의 협의
3. 국립공원위원회의 심의

③ 환경부장관은 제2항에 따라 의견을 듣거나 협의를 하기 전에 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사에게 공원계획 요구서를 제출하게 할 수 있다.

제13조(도립공원계획의 결정) ①도립공원에 관한 공원계획은 시·도지사가 결정한다.

② 시·도지사는 제1항에 따라 공원계획을 결정할 때에는 다음 각 호의 절차를 차례대로 거쳐야 한다.

1. 관할 군수의 의견 청취
2. 관계 행정기관의 장과의 협의
3. 도립공원위원회의 심의

③ 둘 이상의 시·도의 행정구역에 걸치는 도립공원에 관하여는 관계 시·도지사가 협의하여 공동으로 공원계획을 입안(입안)하거나 그 입안할 자를 정하여야 한다.

④ 제3항에 따른 협의를 이루어지지 아니한 경우에는 환경부장관이 입안할 자를 지정하고 고시하여야 한다.

제14조(군립공원계획의 결정) ①군립공원에 관한 공원계획은 군수가 결정한다.

② 군수는 제1항에 따라 공원계획을 결정할 때에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 군립공원위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 둘 이상의 군의 행정구역에 걸치는 군립공원에 관하여는 관계 군수가 협의하여 공동으로 공원계획을 입안하거나 그 입안할 자를 정하여야 한다.

④ 제3항에 따른 협의를 이루어지지 아니한 경우에는 시·도지사가 입안할 자를 지정하고 고시하여야 한다.

제15조(공원계획의 변경 등) ①공원계획의 변경에 관하여는 제12조부터 제14조까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제12조제2항, 제13조 제2항 또는 제14조제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.

- ② 공원관리청은 10년마다 지역주민, 전문가, 그 밖의 이해관계자의 의견을 수렴하여 공원 계획의 타당성 유무(공원구역의 타당성 유무를 포함한다)를 검토하고 그 결과를 공원계획의 변경에 반영하여야 한다.
- ③ 공원계획의 타당성을 검토하기 위한 기준은 공원자원, 관리 여건, 환경영향 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.
- ④ 공원관리청은 공원계획을 변경하려는 경우에는 공원별 보전·관리계획 중 필요한 사항을 반영할 수 있다.

제18조(용도지구) ① 공원관리청은 자연공원을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 하기 위하여 다음 각 호의 용도지구를 공원계획으로 결정한다.

1. 공원자연보존지구: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳으로서 특별히 보호할 필요가 있는 지역
 - 가. 생물다양성이 특히 풍부한 곳
 - 나. 자연생태계가 원시성을 지니고 있는 곳
 - 다. 특별히 보호할 가치가 높은 야생 동식물이 살고 있는 곳
 - 라. 경관이 특히 아름다운 곳
 2. 공원자연환경지구: 공원자연보존지구의 완충공간(완충공간)으로 보전할 필요가 있는 지역
 3. 공원자연마을지구: 취락의 밀집도가 비교적 낮은 지역으로서 주민이 취락생활을 유지하는 데에 필요한 지역
 4. 공원밀집마을지구: 취락의 밀집도가 비교적 높거나 지역생활의 중심 기능을 수행하는 지역으로서 주민이 일상생활을 유지하는 데에 필요한 지역
 5. 공원집단시설지구: 자연공원에 들어가는 자에 대한 편의 제공 및 자연공원의 보전·관리를 위한 공원시설이 모여 있거나 공원시설을 모아 놓기에 알맞은 지역
- ② 제1항에 따른 용도지구에서 허용되는 행위의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 해안 및 섬지역에서 허용되는 행위의 기준은 다음 각 호의 행위기준 범위에서 대통령령으로 다르게 정할 수 있다.

1. 공원자연보존지구
 - 가. 학술연구, 자연보호 또는 문화재의 보존·관리를 위하여 필요하다고 인정되는 최소한의 행위
 - 나. 대통령령으로 정하는 기준에 따른 최소한의 공원시설의 설치 및 공원사업
 - 다. 해당 지역이 아니면 설치할 수 없다고 인정되는 군사시설·통신시설·향로표지시설·수원(수원)보호시설·산불방지시설 등으로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 최소한의 시설의 설치
 - 라. 대통령령으로 정하는 고층 절차를 거친 사찰의 복원과 사찰경내지(사찰경내지)에서의

불사(불사)를 위한 시설 및 그 부대시설의 설치. 다만, 부대시설 중 찻집·매점 등 영업 시설의 설치에 경내건조물이 정착되어 있는 토지 및 이에 연결되어 있는 그 부속 토지로 한정한다.

- 마. 문화체육관광부장관이 종교법인으로 허가한 종교단체의 시설물 중 자연공원으로 지정되기 전의 기존 건축물에 대한 개축·재축(재축), 대통령령으로 정하는 고층 철차를 거친 시설물의 복원 및 대통령령으로 정하는 규모 이하의 부대시설의 설치
- 바. 「사방사업법」에 따른 사방사업으로서 자연 상태로 그냥 두면 자연이 심각하게 훼손될 우려가 있는 경우에 이를 막기 위하여 실시되는 최소한의 사업
- 사. 공원자연환경지구에서 공원자연보존지구로 변경된 지역 중 대통령령으로 정하는 대상 지역 및 허용기준에 따라 공원관리청과 주민(공원구역에 거주하는 자로서 주민등록이 되어 있는 자를 말한다) 간에 자발적 협약을 체결하여 하는 임산물의 채취행위

2. 공원자연환경지구

- 가. 공원자연보존지구에서 허용되는 행위
- 나. 대통령령으로 정하는 기준에 따른 밀집하지 아니하는 공원시설의 설치 및 공원사업
- 다. 대통령령으로 정하는 허용기준 범위에서의 농지 또는 초지(초지) 조성행위 및 그 부대시설의 설치
- 라. 농업·축산업 등 1차산업행위 및 대통령령으로 정하는 기준에 따른 국민경제상 필요한 시설의 설치
- 마. 임도(임도)의 설치(산불 진화 등 불가피한 경우로 한정한다), 조림(조림), 육림(육림), 벌채, 생태계 복원 및 「사방사업법」에 따른 사방사업
- 바. 자연공원으로 지정되기 전의 기존 건축물에 대하여 주위 경관과 조화를 이루도록 하는 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이하의 증축·개축·재축 및 그 부대시설의 설치와 천재지변이나 공원사업으로 이전이 불가피한 건축물의 이축(이축)
- 사. 자연공원을 보호하고 자연공원에 들어가는 자의 안전을 지키기 위한 사방(사방)·호안(호안)·방화(방화)·방책(방책) 및 보호시설 등의 설치
- 아. 군사훈련 및 농로·제방의 설치 등 대통령령으로 정하는 기준에 따른 국방상·공익상 필요한 최소한의 행위 또는 시설의 설치
- 자. 「장사 등에 관한 법률」에 따른 개인묘지의 설치(대통령령으로 정하는 섬지역에 거주하는 주민이 사망한 경우만 해당한다)

3. 공원자연마을지구

- 가. 공원자연환경지구에서 허용되는 행위
- 나. 대통령령으로 정하는 규모 이하의 주거용 건축물의 설치 및 생활환경 기반시설의 설치
- 다. 공원자연마을지구의 자체 기능상 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 설치
- 라. 공원자연마을지구의 자체 기능상 필요한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

마. 환경오염을 일으키지 아니하는 가내공업(가내공업)

4. 공원밀집마을지구

자연공원의 보전·관리에 심각한 지장을 주지 아니하는 행위. 이 경우 자연공원의 보전·관리에 심각한 지장을 주는 행위의 기준은 대통령령으로 정한다.

5. 공원집단시설지구

가. 공원시설의 설치

나. 공원집단시설지구로 결정되기 전의 기존 건축물에 대한 대통령령으로 정하는 규모 이하의 개축 및 재축

- ③ 공원관리청은 공원집단시설지구를 공원계획으로 세분할 수 있다.
- ④ 용도지구의 지정·변경에 관한 공원계획을 결정·고시할 당시 제20조 또는 제23조에 따른 허가를 받은 자는 그 허가 사항이 새로운 용도지구에서 허용되는 행위에 해당되지 아니하는 경우에도 허가에 따른 공사 또는 사업 등을 계속할 수 있다.
- ⑤ 공원자연마을지구를 공원자연환경지구 또는 공원자연보존지구로 변경하는 공원계획을 결정·고시할 당시 해당 지역에 설치된 건축물은 대통령령으로 정하는 규모 이하의 증축·개축 및 재축과 자체 기능상 필요한 시설로 용도 변경을 할 수 있다.

제19조(공원사업의 시행 및 공원시설의 관리) ①공원사업의 시행 및 공원시설의 관리는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공원관리청이 한다.

②공원관리청은 공원사업을 하려는 경우에는 환경부령으로 정하는 기준에 따라 공원사업 시행계획을 결정하고 고시하여야 한다.

제21조(다른 법률에 의한 허가 등의 의제) 공원관리청이 공원계획을 결정하거나 변경한 경우에는 다음 각 호의 인가·허가·면허·승인 또는 동의를 받거나 협의를 한 것으로 보며, 제23조에 따라 행위허가를 한 경우에는 제12호의 허가를 받은 것으로 본다.

- 11. 「농지법」 제34조제1항에 따른 농지의 전용허가 및 협의
- 12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항(제4호는 제외한다)에 따른 개발행위허가

제23조 (행위허가) ①공원구역에서 공원사업 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공원관리청의 허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 행위는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공원관리청에 신고하고 하거나 허가 또는 신고 없이 할 수 있다.

- 1. 건축물이나 그 밖의 공작물을 신축·증축·개축·재축 또는 이축하는 행위
- 2. 광물을 채굴하거나 흙·돌·모래·자갈을 채취하는 행위
- 3. 개간이나 그 밖의 토지의 형질 변경(지하 굴착 및 해저의 형질 변경을 포함한다)을 하는 행위

4. 수면을 매립하거나 간척하는 행위
 5. 하천 또는 호소(호소)의 물높이나 수량(수량)을 늘거나 줄게 하는 행위
 6. 야생동물(해중동물(해중동물)을 포함한다. 이하 같다)을 잡는 행위
 7. 나무를 베거나 야생식물(해중식물을 포함한다. 이하 같다)을 채취하는 행위
 8. 가축을 놓아먹이는 행위
 9. 물건을 쌓아 두거나 묶어 두는 행위
 10. 경관을 해치거나 자연공원의 보전·관리에 지장을 줄 우려가 있는 건축물의 용도 변경과 그 밖의 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ② 공원관리청은 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 제1항에 따른 허가를 할 수 있다.
1. 제18조제2항에 따른 용도지구에서 허용되는 행위의 기준에 맞을 것
 2. 공원사업의 시행에 지장을 주지 아니할 것
 3. 보전이 필요한 자연 상태에 영향을 미치지 아니할 것
 4. 일반인의 이용에 현저한 지장을 주지 아니할 것
- ③ 공원관리청은 제1항에 따른 허가를 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 규모 이상의 행위에 대하여는 추가로 해당 공원위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제71조 (허가에 관한 협의 등) ①이 법에 따라 공원관리청의 허가를 받아야 하는 사항으로서 국가·지방자치단체 또는 공공기관이 시행하는 사업에 관하여는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장이 공원관리청과 협의하여야 하며, 협이가 이루어진 경우에는 이 법에 따른 허가를 받은 것으로 본다.

② 자연공원에서 다음 각 호의 법령에 따라 허가 또는 인가 등을 하려는 행정기관의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 공원관리청과 협의하여야 하며, 협이가 이루어져 관계 행정기관의 장의 허가 또는 인가 등을 받은 경우에는 이 법에 따라 공원관리청의 허가를 받아야 하는 사항에 관하여 공원관리청의 허가를 받은 것으로 본다. 다만, 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재와 그 보호물의 증축·개축·재축·이축과 외부를 칠하는 행위에 관하여는 공원관리청과의 협의를 필요로 하지 아니하며, 관계 행정기관의 장의 허가를 받은 경우에는 이 법에 따라 공원관리청의 허가를 받은 것으로 본다.

7. 「농지법」

③ 공원관리청은 제1항 또는 제2항에 따른 협의대상이 대통령령으로 정하는 규모 이상의 행위에 해당되는 경우에는 해당 공원위원회의 심의를 거쳐야 한다.

<공원계획의 결정 절차>

구 분	국 립 공 원	도 립 공 원	군 립 공 원
○ 결정권자	환경부장관	도지사	군수
○ 결정절차	- 관계중앙행정기관의 장과 협의 - 관할도지사의 의견청취 - 국립공원위원회의 심의	- 관계행정기관의 장과 협의 - 독립공원위원회의 심의	- 관계행정기관의 장과 협의 - 군립공원위원회의 심의
	※ 환경부장관은 사전에 관 계행정기관의 장과 관할 도지사에게 공원계획 요구서를 제출하게 할 수 있음	※ 2개이상의 도의 행정구역 에 걸치는 공원계획을 입안할 때에는 환경부장 관의 승인을 받아야 함	※ 2개이상의 행정구역에 걸치는 공원계획을 입안 할 때에는 도지사의 승인을 받아야 함

<공원계획상의 용도지구(자연공원법 제18조제1항)>

1. 공원자연보전지구 : 다음 각목의 1에 해당하는 곳으로서 특별히 보호할 필요가 있는 지역
 - 가. 생물다양성이 특히 풍부한 곳
 - 나. 자연생태계가 원시성을 지니고 있는 곳
 - 다. 특별히 보호할 가치가 높은 야생 동·식물이 살고 있는 곳
 - 라. 경관이 특히 아름다운 곳
2. 공원자연환경지구 : 자연보전지구의 완충공간(緩衝空間)으로 보전할 필요가 있는 지역
3. 공원자연마을지구 : 취락의 밀집도가 비교적 낮은 지역으로서 주민의 취락생활을 유지하는 데 필요한 지역
4. 공원밀집마을지구 : 취락의 밀집도가 비교적 높거나 지역생활의 중심 기능을 수행하는 지역으로서 주민의 일상생활을 유지하는데 필요한 지역
5. 공원집단시설지구 : 자연공원에 들어가는 자에 대한 편의제공 및 자연공원의 보전·관리를 위한 공원시설이 모여있거나 모아 놓기에 알맞은 지역

〈용도지구별 허용행위(제18조제2항)〉

구 분	허 용 행 위
1. 자연보존지구	<p>가. 학술연구, 자연보호 또는 문화재의 보존·관리를 위하여 필요하다고 인정되는 최소한의 행위</p> <p>나. 환경부령이 정하는 최소한의 공원시설의 설치 및 공원사업</p> <p>다. 군사시설·통신시설·항로표지시설·수원(水源)보호시설·산불방지시설 등으로서 이 지역이 아니고는 설치할 수 없다고 인정되는 환경부령이 정하는 최소한의 시설의 설치</p> <p>라. 대통령령이 정하는 고층절차를 거친 사찰의 복원과 사찰경내지(刹境內地)에서의 불사(佛事)를 위한 시설 및 그 부대시설의 설치. 다만, 부대시설중 찻집·매점 등 영업시설의 설치는 경내건조물이 정착되어 있는 토지 및 이에 연결되어 있는 그 부속토지에 한한다.</p> <p>마. 문화관광부장관이 종교법인으로 허가한 종교단체의 시설물중 자연공원으로 지정되기 전의 기존 건축물에 대한 개축·재축, 대통령령이 정하는 고층절차를 거친 시설물의 복원 및 환경부령이 정하는 규모 이내의 부대시설의 설치</p> <p>바. 사방사업법에 의한 사방사업으로서 자연상태로 그냥 두면 심각한 자연의 훼손이 우려되는 경우에 이를 막기 위하여 실시되는 최소한의 사업</p> <p>사. 자연환경지구에서 자연보존지구로 변경된 지역 중 환경부령이 정하는 대상지역·허용기준에 따라 공원관리청과 거주민(공원구역 안에 거주하는 자로서 주민등록이 되어 있는 자를 말한다)간에 자발적 협약을 체결하여 행하는 임산물의 채취행위</p>
2. 자연환경지구	<p>가. 자연보존지구에서 허용되는 행위</p> <p>나. 환경부령이 정하는 밀집하지 아니하는 공원시설의 설치 및 공원사업</p> <p>다. 환경부령이 정하는 허용기준 범위 안에서의 농지 또는 초지 조성행위 및 그 부대시설의 설치</p> <p>라. 농업·축산업 등 1차산업행위 및 환경부령이 정하는 국민경제상 필요한 시설의 설치</p> <p>마. 임도(임도)의 설치(산불진화 등 불가피한 경우에 한한다), 조림, 육림, 벌채 및 사방사업법에 의한 사방사업</p> <p>바. 자연공원으로 지정되기 전부터 그 지구 안에 있는 기존 건축물에 대하여 주위 경관과 조화를 이루도록 하는 범위안에서 실시되는 것으로서 환경부령이 정하는 규모 이하의 증축·개축·재축 및 그 부대시설의 설치와 천재·지변이나 공원사업으로 이전이 불가피한 건축물의 이축(移築)</p>

구 분	허 용 행 위
	사. 자연공원을 보호하고 자연공원에 들어가는 자의 안전을 지키기 위한 사방(砂防)·호안(護岸)·방화(防火)·방책(防柵) 및 보호시설 등의 설치 아. 군사훈련 및 농로·제방의 설치 등 대통령령이 정하는 국방상·공익상 필요한 최소한의 행위 또는 시설의 설치 자. 「장사 등에 관한 법률」에 의한 개인묘지의 설치(섬지역에 거주하는 주민이 사망한 경우에 한한다)
3. 자연마을지구	가. 자연환경지구에서 허용되는 행위 나. 환경부령이 정하는 규모 이하의 주거용 건축물의 설치 및 생활환경 기반시설의 설치 다. 자연마을지구의 자체기능상 필요한 시설 또는 행위로서 환경부령이 정하는 시설의 설치 또는 행위 라. 환경오염을 일으키지 아니하는 가내공업(家內工業)
4. 밀집마을지구	자연공원의 보전·관리에 심각한 지장을 주지 아니하는 행위. 이 경우 자연공원의 보전·관리에 심각한 지장을 주는 행위의 기준은 환경부령으로 정한다.
5. 집단시설지구	가. 공원시설 및 그 부대시설의 설치 나. 집단시설지구로 결정되기 전의 기존 건축물에 대하여 실시되는 것으로서 환경부령이 정하는 규모 이하의 개축 및 재축

(다) 공원계획의 결정에 따른 농지전용협의

- 자연공원법 제21의 규정에 따라 공원계획의 결정시 농지전용이 의제 처리가 되는 경우는 다음 사항에 모두 해당되는 경우임
 - 공원계획 결정에 따른 협의 요청권이 있는 자가 농지편입면적, 농지조서, 개발계획 등을 첨부하여 협의를 요청하고
 - 협의요청에 대하여 농지전용협의권이 있는 자가 농지전용에 대하여 동의를 한 부분(공원시설)에 대해서만 효력이 있음
- 공원계획 결정에 따른 농지전용 관련 협의에 있어 협의권이 있는 기관은 개발용도로 사용하고자 하는 부분에 대한 농지조서·개발계획등을 공원계획 결정권자로 부터 제출받아 동의 여부를 결정하여야 하며
- 공원계획이 결정된 경우 시장·군수는 개발용도(공원시설)에 편입되는 농지에 대해서는 농지보전부담금등의 부과·징수에 차질이 없도록 조치하여야 함.(공원계획 결정에 따른 농지전용 협의권자는 동의시 조건 부여에 철저를 기하여야 하며, 동의 결과 및 공원계획 결정 결과를 시·군에 통보하여야 함)

(라) 공원계획이 결정된 지역내에서의 개별농지전용 절차

〈 개발용도(공원시설)로 협의하여 결정된 지역 〉

- 국토의계획및이용에관한법률상 주거지역과 같은 방법으로 농지보전부담금 부과·징수절차 이행(농지전용업무처리 세부규정 제26조)
- 부과기준일(농지법시행규칙 제39조제5호)
 - 공원사업(공원계획에 의하여 시행하는 사업) : 공원사업시행계획결정 일(공원관리청이 시행시)또는 공원사업시행허가일(비관리청이 시행시)
 - 공원사업 이외의 사업 : 행위 허가일

〈 유 의 사 항 〉

- 공원계획결정지역중 개발용도로 농지전용 협의된 공원시설에 편입된 농지에 대하여는 시·군·구 농지보전부서와 공원관리부서에서 훈령 별지 제6호서식에 의한 도시계획구역 등의 전용예정농지대장을 공동으로 작성하여 관리하여야 함.(마을지구는 기 협의처리된 경우만 해당)

〈 국립공원지정, 공원계획 결정 및 공원사업외 허가 절차 〉

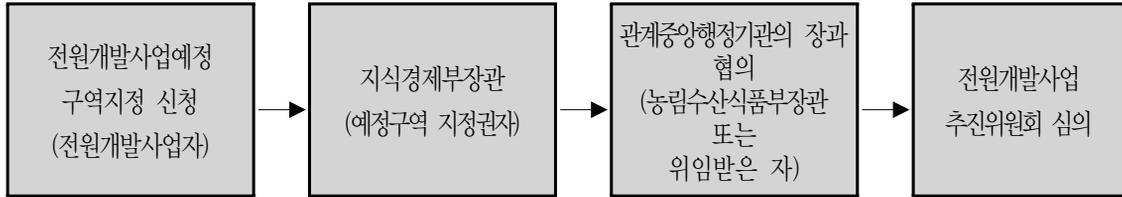
- 공원관리청이라 함은 환경부장관, 시·도지사, 군수를 말함(자연공원법 제6조)
- 국립공원은 환경부장관(공원관리청)이 지정하며, 지정하고자 할 경우 관할 시·도지사의 의견을 들은 후 관계중앙행정기관의 장과 협의(자연공원법 제4조)
- 국립공원계획은 환경부장관이 결정하며, 결정하고자 할 경우 관할 시·도지사의 의견을 들은 후 관계 중앙행정기관의 장과 협의(자원공원법 제12조)
- 공원관리청이 공원계획을 결정하거나 변경한 때에는 농지법 제36조제1항의 규정에 의한 농지의 전용허가가 의제처리(자연공원법 제21조) : 집단시설지구에 대해서만 농지전용협의 효력 발생함
- 공원관리청이 공원구역에서 공원사업외의 행위를 허가하고자 할 경우 관계행정기관의 장과 협의를 하여야 함(자연공원법 제23조)
- 따라서, 공원관리청이 공원계획을 결정·변경하거나 공원사업외의 행위를 허가하기 위해서는 농지법상 권한위임 받은 자와 반드시 농지전용협의 절차를 거쳐야 함
 - 공원관리청이 용도지구를 변경하는 공원계획을 변경결정 할 경우에는 국토이용계획변경협의 권한을 가진자와 협의.
 - 다만 자연공원법제23조 규정에 의한 협의는 의제 처리규정이 아니므로 자연공원법에 의거 행위허가를 받은 후 농지전용허가를 받거나 농지전용허가가 의제되는 개별법에 의한 인·허가시 농지전용협의 절차를 거쳐야 함.

(10) 전원개발(電源開發)

(가) 전원개발(電源開發)사업 예정구역지정

〈근거법령 전원개발촉진법 제11조〉

- 지정권자 : 산업자원부장관
- 대상지역 : 전원개발사업을 시행하기 위하여 필요한 지역



〈유의사항〉

- 전원개발사업예정구역으로 지정될 경우 국토의계획및이용에관한법률상의 규정에 의한 도시지역으로 지정된 것으로 봄 (국토의계획및이용에관한법률 제42조제1항)
- 전원개발사업예정구역 지정협의를 농지전용협이가 아님

(나) 전원개발(電源開發)사업 실시계획 승인

〈근거법령 전원개발촉진법〉

제5조(전원개발사업실시계획의 승인) ① 전원개발사업자는 전원개발사업 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 수립하여 지식경제부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 전원개발사업에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 전원개발사업자가 제1항에 따라 승인받은 사항을 변경하려는 경우에는 지식경제부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 신고하여야 한다.

③ 실시계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

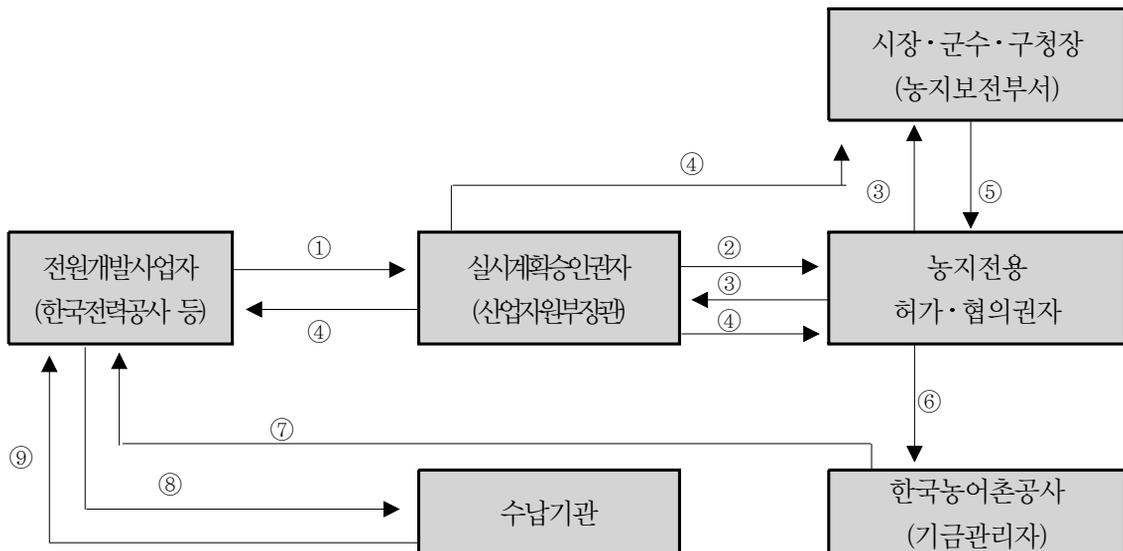
1. 전원설비의 개요
2. 전원개발사업구역의 위치 및 면적
3. 전원개발사업의 시행기간
4. 전원개발사업의 소요 자금 및 그 조달에 관한 사항
5. 제13조에 따른 공공시설의 설치 및 비용 부담에 관한 사항
6. 국토자연환경 보전에 관한 사항
7. 그 밖에 전원개발사업에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

- ④ 지식경제부장관이 제1항 또는 제2항에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 하려는 경우에는 미리 해당 전원개발사업구역을 관할하는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 그 실시계획 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 승인 또는 변경승인에 대하여는 위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑤ 지식경제부장관이 제1항 또는 제2항에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보에 고시하여야 한다.

제6조(다른 법률과의 관계) ① 전원개발사업자가 제5조에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받았을 때에는 다음 각 호의 허가·인가·면허·결정·지정·승인·해제·협의 또는 처분 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보고, 같은 조 제5항에 따른 고시가 있을 때에는 다음 각 호의 인·허가등의 고시 또는 공고가 있을 것으로 본다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가, 「도시
- 9. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가

〈처리절차〉



- ① 전원개발사업 실시계획 승인신청(농지전용 포함)
- ② 농지전용협의 요청
- ③ 협의결과 통보(협의요청자 및 시·군의 농지보전부서에)

- ④ 실시계획 승인 결과 통보(신청자 및 농지전용 협의권자 및 시장·군수·구청장)
 - ⑤ 농지보전부담금 부과명세서 제출
 - ⑥ 한국농어촌공사에 납입통지 의뢰
 - ⑦ 농지보전부담금 납입통지
 - ⑧ 농지보전부담금 납부
 - ⑨ 수납기관은 농지전용자에게는 영수증을 교부, 한국농어촌공사 및 농지전용허가·협의권자에게는 수납통지서 송부
- ※ 농지전용허가·협의권자가 시·도지사 일 때를 기준으로 작성되었으므로 유의할 것

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 농지전용허가등을 의제하는 실시계획승인에 있어 사전 협의결과 통보시 농지보전 및 농지보전부담금과 관련된 조건 부여에 유의

제3절 농지전용신고

1. 전용 신고제도 개요

가. 제도도입 취지

- 농지전용신고제도는 농어촌발전종합대책의 일환으로 농업인이 주택이나 농업용시설 및 농산물산지유통·가공시설, 마을공동이용시설 등을 설치하고자 하는 경우에 보다 간편한 절차로 농지를 전용토록 함으로써 농어의 소득과 생활편익을 증대하고자 도입('90.4.7 농어촌발전특별조치법 제정으로 도입, '90.8.8 동 법률시행령제정 공포로 시행)

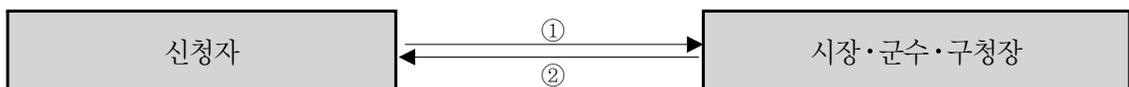
나. 근거법령

- 종전 : 농어촌발전특별조치법 제47조, 동법시행령 제57조 및 동법시행규칙 제37조의 2('95. 12.31까지 적용)
 - ※ 농지의보전및이용에관한법률 제4조제1항제2호 및 제5호의 규정에 의한 임의전용사항은 신고사항으로 변경
- 현행 : 농지법 제35조, 동법시행령 제35조·제36조 및 동법시행규칙 제31조

다. 신고수리권자 및 절차

- 법상 신고수리권자는 시장·군수·구청장이나 신고대상시설중 조례·규칙 등을 통하여 사무 위임된 경우에는 그 위임을 받은 자가 신고 수리권자가 됨

〈신고수리절차〉



- ① 신청서류를 구비하여 시장·군수·구청장에 제출
- ② 시장·군수·구청장은 신고서를 확인·검토한 후 처리결과 통보 (신고수리 결과 통보 및 신고수리증 교부)

라. 신고시 첨부서류

○ 근거 : 농지법시행규칙 제31조

- ① 전용목적 및 시설물의 활용계획 등을 기재한 사업계획서
- ② 전용하고자 하는 농지의 소유권을 입증하는 서류 또는 사용승낙서·사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류
- ③ 당해 농지의 전용이 농업생산기반시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반하여 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치 등 피해방지계획서
- ④ 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서(변경신고에 한함)

마. 신고시 확인 및 검토사항

- 농지전용신고 수리권자는 농지전용신고서가 제출될 경우 신고대상자 및 대상시설 여부 등 신고요건에 적합한지 여부를 검토하여 적합한 경우에는 신고증을 교부함.
 - 적합하지 않은 경우에는 그 사유를 명시하여 제출받은 서류를 반려

〈신고수리시 검토사항〉

- ① 해당 농지의 전용이 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 없을 것. 다만, 그 피해가 예상되는 경우에는 다음 사항 등을 고려할 때 그 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있을 것
 - 가. 해당 농지의 전용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지·변경을 수반하는 경우 예상되는 피해 및 피해방지계획의 적절성
 - 나. 해당 농지의 전용이 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취·소음의 발생을 수반하는 경우 예상되는 피해 및 피해방지계획의 적절성
 - 다. 해당 농지의 전용이 인근 농지의 일조·통풍·통작(通作)에 현저한 지장을 초래하는 경우 그 피해방지계획 적절성
- ② 해당 농지의 전용이 용수의 취수를 수반하는 경우 그 시기·방법·수량 등이 농수산업 또는 농어촌생활환경유지에 피해가 없을 것. 다만, 그 피해가 예상되는 경우에는 그 피해방지계획의 타당하게 수립되어 있을 것
- ③ 농지법시행령 별표1에 의한 농지전용신고 대상자 및 대상시설의 범위, 규모 등에 적합한지 여부

- ④ 당해 농지를 전용한 후에도 신고전용대상자에 포함될 수 있는지 여부
 - ⑤ 농지전용신고일 이전 5년이내에 농지전용 신고실적이 있을 경우 이를 합산한 면적이 신고전용 면적을 초과하는지 여부
 - ⑥ 당해 용도지역의 행위제한(특히 농업진흥구역 및 농업보호구역 행위제한)에 저촉 되는지 여부 등
- ※ 농지전용신고수리권자는 “농업용시설을 신고로 수리할시 신고자의 영농규모등을 참작하여 적정규모의 전용면적을 유도할 것”

〈 유 의 사 항 〉

- 농지전용 신고사항은 농지전용 협의사항임에도 불구하고 신고하고 농지전용이 가능하므로 농지전용신청자의 의사에 따라 농지전용신고나 농지전용협의 절차중 한가지 절차로 처리할 수 있음
- ※ 신고대상시설의 농지전용 방법
 - 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의한 개발행위허가시 협의를 거쳐 농지전용
 - 농지전용신고를 거쳐 전용(이 때에는 국토의계획및이용에관한법률 규정에 의하여 별도의 개발행위 허가를 받아야 함)
 - 신고전용시에는 협의를 거쳐 농지전용하는 것에 비해 농지보전부담금 감면 혜택이 있음. 협의에 의한 농지전용시 농지보전부담금 부과에 있어서는 농지법시행령「별표2」제20호에 의한 농지보전부담금 감면기준을 적용하여서는 안되며, 개별시설별로「별표2」각호의 농지보전부담금 감면대상시설에 해당되는지 여부를 판단하여야 함.
- 신고수리권자는 신고 전용이 허가나 협의시 보다 상대적으로 용이하다는 점과 농지보전부담금이 면제된다는 점등을 약용하는 사례가 있는지를 면밀히 파악하여 적절히 조치(고발, 원상회복조치 등)를 취하여야 함.
 - 특히, 다음 시설에 대하여 농지전용신고를 할 때에는 5년이내에 비농업인에게 매각하거나 농지보전부담금이 감면되지 않는 시설로 용도변경시 농지법 제40조의 규정에 의하여 용도변경 승인을 받아야 하며, 이 경우 농업진흥지역내에서는 농지법 제32조의 규정에 의한 허용행위 외에는 승인이 불가능함을 신고증 여백에 명기하여야 함.
 - 농업인주택, 농업용창고 등 농업용시설, 축산업용시설
(농업진흥구역에서는 5년이 지나도 마찬가지로 임을 홍보)
- 신고수리권자는 신고자로 하여금 가급적 집단화된 농지의 중심부에 위치하지 아니하고 보전가치가 낮은 농지를 활용하도록 유도하여야 함.

- 농지전용신고서를 접수하는 날 및 신고수리를 하는 날 현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주, 세대주의 배우자, 세대주 또는 그 배우자의 직계 존·비속 등(세대주의 배우자와 18세 미만의 직계비속은 동일한 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 아니하더라도 동일한 세대에 속하는 것으로 한다)이 부동산등기법 제14조의 규정에 의한 건물등기부상 주택의 소유권을 갖고 있지 않은 세대의 세대주

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 당해 농지를 전용한 후에도 경작규모 등이 상기 “농업인”에 해당되어야 함
 - 1천㎡에 경종농업을 하는 자가 500㎡ 전용할 경우 나머지 경작규모가 “농업인”에 해당하지 않으므로 신고처리 할 수 없음
- 농업인주택은 상기 세대에 해당할 경우 세대주가 농업인이 아닌 경우에도 설치 가능함
- 경작규모가 상기 규모이상인 임차농과 연간 영농종사기간이 상기 일수 이상인 임금노동자도 농업인에 해당함
- 농업수입액 및 노동력 투입시간은 농지전용신고서에 기재된 농업경영현황, 세대원중 농업이외 종사자 유무등 농가경제조사(통계법시행령 제9조에 의한 지정통계)에 나오는 농가경제주요지표와 비교·검토하여 판단하거나 국세청에서 발표하는 업종별소득표준을 등을 검토하여 판단
 - 농업외수입 및 노동력 투입시간은 농업외 다른 직업을 가지고 있을 경우 현지확인 및 신고내용을 토대로 국세청에서 발표하는 업종별소득표준을 등을 검토하여 판단

나. 농업법인

- 농업법인은 전용신고하고 다음 시설을 설치할 수 있음
 - ① 농업용시설
 - ② 축산업용시설
 - ③ 농수산물유통·가공시설
 - ④ 양어장 및 양식장
 - ⑤ 양어장 및 양식장 이외의 어업용시설

- ※ “농업법인”의 범위 (농지법 제2조제3호)
 - ① 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제16조의 규정에 의하여 설립된 영농조합법인
 - ② 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제19조의 규정에 의하여 설립된 농업회사법인중 다음 요건에 모두 적합한 법인
 - 농업인이 출자한 출자액의 합계가 그 농업회사법인의 총출자액의 10분의1이상일 것
 - 농업회사법인의 업무집행권을 갖는 자의 3분의1 이상이 농업인일 것
- ※ 농림수산물의 생산자단체중 협동조합과 그 중앙회는 농업법인이 아님

〈참 고 사 항〉

《근거법령 : 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행령》

- 제11조 (조합법인의 사업) ①영농조합법인의 사업은 다음 각호와 같다.
 - 농업의 경영 및 그 부대사업
 - 농업과 관련된 공동이용시설의 설치·운영
 - 농산물의 공동 출하·가공 및 수출
 - 농작업의 대행
 - 기타 영농조합법인의 목적달성을 위하여 정관에서 정하는 사업
- 제19조 (부대사업) 농업회사법인은 부대사업으로 다음 각호의 사업을 할 수 있다.
 - 영농에 필요한 자재의 생산 및 공급사업
 - 영농에 필요한 종자생산 및 종균배양사업
 - 농산물의 구매 및 비축사업
 - 농업기계나 그 밖의 장비의 임대·수리 및 보관사업
 - 소규모 관개시설의 수탁 및 관리사업

다. 어업인

- 당해 세대의 어업에 의한 수입액이 연간 총수입액의 1/2이상 이거나 당해 세대원의 노동력의 1/2 이상으로 어업을 영위하는 세대의 세대원인 어업인은 다음 시설을 전용신고하고 설치할 수 있음
 - ① 농수산물유통가공시설
 - ② 양어장 및 양식장(어업인, 영어조합법인만 가능)
 - ③ 양어장 및 양식장 이외의 어업용시설(어업인, 영어조합법인만 가능)
- ※ “어업인”의 범위(농어업·농어촌 및 식품산업기본법 시행령 제3조)

- ① 어업경영을 통한 수산물의 연간판매액이 120만원 이상이거나 1년중 60일이상 어업에 종사하는 사람
- ② 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제16조제2항에 따라 설립된 영어조합법인의 수산물 출하·유통·가공·수출활동에 1년이상 계속하여 고용된 사람
- ③ 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제19조제3항에 따라 설립된 어업회사법인의 수산물 유통·가공·판매활동에 1년이상 계속하여 고용된 사람

라. 농수산물 유통·가공시설의 설치자 범위

- 농어업·농어촌 및 식품산업기본법 제3조의 규정에 의한 생산자단체, 영농조합법인, 농업회사법인, 수산업협동조합법에 의한 어촌계, 수산업협동조합 및 그 중앙회 또는 수산업법 제9조의2의 규정에 의한 영어조합법인은 전용신고하고 농수산물 유통가공시설을 설치할 수 있음
 - ① 농업협동조합법에 의한 조합 및 그 중앙회
 - ② 산림조합법에 의한 산림조합 및 그 중앙회
 - ③ 엽연초생산협동조합법에 의한 엽연초생산협동조합 및 그 중앙회
 - ④ 기타 농산물을 공동으로 생산하거나 농산물을 생산하여 이를 공동으로 판매·가공 또는 수출하기 위하여 농업인 5인 이상이 모여 결성한 법인격이 있는 전문생산자조직으로서 농림수산식품부장관이 정하는 요건을 갖춘 단체

마. 비영리법인

- 비영리법인은 전용신고하고 농수산업관련 육종연구를 위한 시험·연구시설을 설치할 수 있음
- ※ 비영리법인
- 민법 제32조, 기타특별법에 의하여 주무관청의 허가를 받아 설립되고 등기를 필한 사단법인, 재단법인 및 특수 비영리법인으로서 비영리 사업을 목적으로 하는 법인을 말함

바. 기 타

- 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설은 설치자의 제한이 없음

3. 신고전용 대상시설의 범위

가. 농업인 주택

- 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 건축물 및 시설(당해 설치자가 설치하는 최초의 시설에 한함)
 - ① 당해 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(지방세법시행령 제84조의3의 규정에 의한 별장 또는 고급주택을 제외한다) 및 당해 건축물에 부속한 창고·축사 등 농업·임업 또는 축산업을 영위하는데 필요한 시설로서 그 부지의 총면적이 1세대당 660제곱미터이하일 것
 - ② 당해 세대의 농업·임업 또는 축산업의 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면 지역에 설치하는 것일 것

〈유의사항〉

- 상기 660㎡는 소규모 창고·축사·주차장 등 부속시설 부지와 진입도로 면적을 합산한 것임
 - 부속시설에 해당하는 소규모 창고·축사 등을 동일부지안에 설치할 경우 이를 별도로 신고처리하여서는 안됨
- 농업인 주택의 신고전용은 1회에 한하므로 5년간 합산한 면적을 기준으로 하는 다음의 경우와는 면적(660㎡)적용 방법이 다름에 유의
 - 농업진흥구역안에 설치가능한 농업인주택(전용허가처리)
 - 유주택 세대주가 설치가능한 농업인주택(전용허가처리)

나. 농업용 시설

- 농지법시행령 제29조제5항제1호에 해당하는 시설 및 동항 제4호에 해당하는 시설중 농업용 시설
 - ① 농업인 또는 농업법인이 자기가 생산한 농산물을 건조·보관하기 위하여 설치하는 시설(임산물은 제외)
 - 단, 임산물로 분류되는 버섯(표고, 송이, 목이, 석이버섯)이 농지이용행위로 생산 되었을 경우 농산물에 해당됨.

- ② 농업인 또는 농업법인이 농업 또는 축산업을 영위하거나 자기가 생산한 농산물을 처리하는데 필요한 다음 시설중 농업용시설
- 탈곡장, 잠실, 애누에공동사육장, 잎담배건조실
 - 자기의 농업경영에 사용하는 비료, 종자, 농약, 농기구, 사료 등 농업자재를 생산 또는 보관하기 위하여 설치하는 시설
 - 주거 목적이 아닌 농업용·축산업용 관리사
 - 총부지의 면적이 1,500㎡이하인 콩나물재배사

〈신고가능면적〉

- ① 농업인 : 세대당 1,500㎡이하
- ② 농업법인 : 법인당 7,000㎡(농업진흥지역안의 경우 3,300㎡)이하

〈 유 의 사 항 〉

- 상기 시설은 농업진흥구역밖에서도 신고전용이 가능함(농지법시행령 별표1비고)
- 자기의 농업경영의 근거가 되는 농지등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면 지역에 설치하는 경우에 한함(제29조제5항 단서 신설 '99.4.19)
- 상기 시설중 농업인주택의 부속시설에 해당하는 소규모 시설로서 농업인주택과 동일부지내에 설치하는 시설은 농업인주택으로 신고처리하여야 함.

다. 축산업용시설(별표1제3호)

- 농업진흥지역밖에 설치하는 농지법시행령 제29조제5항제2호·제3호에 해당하는 시설 또는 동항제4호에 해당하는 시설중 축산업용시설
 - ① 야생조수의 인공사육시설
 - ② 건축법에 의한 건축허가 또는 건축신고의 대상시설이 아닌 간이양축시설
 - ③ 농업인 또는 농업법인이 농업 또는 축산업을 영위하거나 자기가 생산한 농산물을 처리하는데 필요한 다음 시설중 축산업용시설
 - 탈곡장, 잠실, 애누에공동사육장, 잎담배건조실
 - 자기의 농업경영에 사용하는 비료, 종자, 농약, 농기구, 사료 등 농업 자재를 생산 또는 보관하기 위하여 설치하는 시설
 - 주거목적이 아닌 농업용·축산업용 관리사

〈신고가능면적〉

- ① 농업인 : 세대당 1,500㎡이하
- ② 농업법인 : 법인당 7,000㎡이하

〈유의사항〉

- 농업진흥지역안에서는 전용허가를 받아야 함
 - 허가를 받는 경우에도 별표2 제21호에 해당하는 경우에는 농지보전부담금이 감면됨
- 상기시설중 농업인주택의 부속시설에 해당하는 소규모 시설로서 농업인주택과 동일부지 내에 설치하는 시설은 농업인주택으로 신고처리하여야 함

라. 농수산물유통·가공시설(별표1 제4·5호)

- 농림어업인이 자기가 생산한 농수산물을 처리하기 위하여 농업진흥지역밖에 설치하는 집하장·선과장·판매장 또는 가공공장 등 농수산물 유통·가공시설(창고·관리사 등 필수적인 부대시설을 포함한다)

〈신고가능면적〉

- 세대당 3,300㎡이하

- 농어업·농어촌 및 식품산업기본법에 대한 생산자 단체·영농조합법인·농업회사법인·수산업협동조합법에 의한 어촌계·수산업협동조합 및 그 중앙회 또는 수산업법 제9조의2의 규정에 의한 영어조합법인의 구성원(조합원)이 생산한 농수산물을 처리하기 위하여 농업진흥지역밖에 설치하는 집하장·선과장·판매장·창고 또는 가공공장 등 농수산물 유통·가공시설

〈신고가능면적〉

- 단체당 7천㎡이하

〈유의사항〉

- 농업진흥지역안에서는 허가를 받아야 함
 - 허가를 받는 경우에도 별표2 제23호에 해당하는 경우에는 농지보전부담금이 감면됨

마. 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설 및 이용시설

- 농업진흥지역밖에 설치하는 경로당·보육시설·유치원 등 노유자시설, 정자 및 보건진료소
- 농업진흥지역밖에 설치하는 시설로서 농업인이 공동으로 운영하고 사용하는 다음 각호의 시설
 - ① 어린이놀이터·마을회관
 - ② 창고·작업장·농기계수리시설·퇴비장
 - ③ 일반목욕장·구판장·운동시설·마을공동주차장·마을공동취수장·마을공동농산어촌체험시설

〈설치자 및 신고가능면적〉

- 제한 없음

〈유의사항〉

- “농업인이 공동으로 운영하고 사용”한다 함은 그 시설의 운영에 필요한 경비를 공동으로 부담하고 당해 시설에서 발생하는 수익도 공동으로 처리 하며, 농업인이 이용하는 것을 원칙으로 함(다만, 마을공동농산어촌체험시설은 이용자가 농업인이 아니라도 설치 가능)
- 따라서 교회나 민간법인에서 설치·운영하는 시설은 제외됨
- 농업인이 공동으로 운영하지 않아도 별표 2 제41호·제52호 및 제55호에 해당할 경우에는 동 규정에 따라 농지보전부담금이 감면됨.

바. 농수산업 관련 시험·연구시설

- 비영리법인이 설치하는 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 법인당 7천㎡(농업진흥지역안은 3천㎡)이하의 시설

〈유의사항〉

- “육종”이라 함은 좋은 품종을 육성하거나 품종을 개량하는 것을 의미하므로 단순히 농업 기술지도나 종자를 판매하기 위한 시설은 제외됨.
- 비영리법인이 설치하는 시설이므로 영리를 목적으로 하는 종묘생산회사 등에서 설치하는 시설은 제외됨
 - 영리법인이 설치 운영하는 경우에도 별표 2 제30호에 해당하는 경우에는 농지보전부담금이 감면됨.

사. 양어장 및 양식장

- 농업진흥지역밖에 설치하는 양어장 및 양식장으로서 세대또는 법인당 1만제곱미터 이하인 시설

〈유의사항〉

- 양어장 또는 양식장운영에 필요한 관리실·사료창고 등 필수적인 부대 시설도 포함됨
- 농업진흥지역안에서는 허가를 받아야 함
 - 허가를 받는 경우에도 별표2 제21호에 해당할 경우 농지보전부담금이 감면됨

아. 기타 어업용시설

- 농업진흥지역밖에 설치하는 다음 각호의 어업용시설로서 세대 또는 법인당 1,500㎡ 이하인 시설
 - ① 수산종묘 배양시설
 - ② 어업인이 자기가 생산한 수산물을 건조·보관하기 위하여 설치하는 시설
 - ③ 어업인이 자기의 어업경영에 사용하는 사료·어구등의 어업자재를 보관하기 위하여 설치하는 시설

〈별표 1〉

농지전용신고대상시설의 범위·규모 등(제36조 관련)

시설의 범위	설치자의 범위	규 모
1. 농업진흥지역밖에 설치하는 제29조제4항의 규정에 해당하는 농업인 주택	제29조제4항 제1호 각목의 1에 해당하는 무주택인 세대의 세대주	세대당 660제곱미터이하
2. 제29조제5항제1호에 해당하는 시설 및 동항제4호에 해당하는 시설중 농업용시설	제29조제4항 제1호 각목의 1에 해당하는 세대의 세대원인 농업인과 농업법인	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농업인 : 세대당 1천500제곱미터이하 ◦ 농업법인 : 법인당 7천제곱미터(농업진흥지역안의 경우에는 3천300제곱미터)이하
3. 농업진흥지역밖에 설치하는 제29조제5항제2호·제3호에 해당하는 시설 또는 동항제4호에 해당하는 시설중 축산업용시설	제29조제4항 제1호 각목의1에 해당하는 세대의 세대원인 농업인과 농업법인	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농업인 : 세대당 1천500제곱미터이하 ◦ 농업법인 : 법인당 7천제곱미터이하
4. 자기가 생산한 농수산물을 처리하기 위하여 농업진흥지역밖에 설치하는 집하장·선과장·판매장 또는 가공공장 등 농수산물 유통·가공시설(창고·관리사 등 필수 부대시설 포함)	제29조제4항 제1호 각목의 1에 해당하는 세대의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인세대의 세대원인 임·어업인	세대당 3천300제곱미터이하
5. 구성원(조합원)이 생산한 농수산물을 처리하기 위하여 농업진흥지역밖에 설치하는 집하장·선과장·판매장·창고 또는 가공공장 등 농수산물 유통·가공시설	농어업·농어촌 및 식품산업기본법에 의한 생산자단체·영농조합법인·농업회사법인·수산업협동조합법에 의한 어촌계·수산업협동조합 및 그중앙회 또는 수산업법 제9조의2의 규정에 의한 영어조합법인	단체당 7천제곱미터이하

시설의 범위	설치자의 범위	규 모
6. 농업진흥지역밖에 설치하는 법 제32조제1항제2호에 해당하는 다음 각목의 시설 가. 어린이놀이터·마을회관 나. 창고·작업장·농기계수리시설·퇴비장 다. 경로당·보육시설·유치원 등 노유자시설, 정자 및 보건진료소 라. 일반목욕장·구판장·운동시설·마을공동주차장·마을공동취수장·마을공동농산어촌체험장	제한없음	제한없음
7. 제34조제2항제2호에 해당하는 농수산업 관련 시험·연구시설	비영리법인	법인당 7천제곱미터(농업진흥지역안의 경우에는 3천제곱미터)이하
8. 농업진흥지역밖에 설치하는 양어장 및 양식장	제29조제4항 제1호 각목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원인 농업인 및 이에 준하는 어업인세대의 세대원인 어업인, 농업법인 및 수산업법 제9조의 규정에 의한 영어조합법인	세대 또는 법인당 1만천제곱미터
9. 농업진흥지역밖에 설치하는 제29조제7항제1호에 해당하는 어업용시설중 양어장 및 양식장을 제외한 시설	제29조제4항 제1호 각목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원인 농업인 및 이에 준하는 어업인세대의 세대원인 어업인, 농업법인 및 수산업법 제9조의 규정에 의한 영어조합법인	세대 또는 법인당 1천500제곱미터이하

- 비고: 1. 제2호 및 제7호에 규정된 시설 및 설치자의 범위는 농업진흥구역밖의 해당시설 및 설치자를 포함한다.
2. 제1호에 해당하는 시설은 당해 설치자가 설치하는 최초의 시설에 한하며, 제2호~제9호에 해당하는 시설의 규모를 적용함에 있어서는 당해시설의 설치자가 농지전용신고일 이전 5년간 그 시설의 부지로 전용한 면적을 합산한 것으로 한다.
3. 제1호·제3호·제6호 및 제9호에 규정된 시설에는 농업진흥지역안의 시설이 포함되지 아니한다.

제4절 농지의 타용도 일시사용허가(협의)

1. 타용도 일시사용제도 개요

가. 타용도 일시사용의 개념

- 농지를 일시적으로 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배 및 농지개량외의 목적에 사용하는 것을 타용도 일시사용 이라하며 그 절차는 다음 두가지로 구분됨.
 - ① 타용도 일시사용허가
 - ② 타용도 일시사용협의

나. 타용도 일시사용허가·협의 대상농지

- 종전 「농지의보전및이용에관한법률」에서는 농지를 타용도로 일시사용하고자 할 경우에도 동 법률 제4조제1항 및 제2항에 의한 농지전용허가 또는 협의 절차를 거치도록 함에 따라 농지전용허가 대상에서 제외되는 도시지역내의 농지는 일시전용허가 대상에서도 제외되었음.
 - 다만, 녹지지역·개발제한구역 및 도시개발예정구역안의 농지는 일시전용“협의” 대상에 해당
- ※ 농지의보전및이용에관한법률시행령
제3조의2(농지의 일시전용허가등) 법 제4조제1항의 규정에 의한 농지전용의 허가 또는 동조제2항의 규정에 의한 농지전용의 협의를 하는 경우에 그 사업이 다음각호의 1에 해당하는 때에는 그 목적사업에 3년이내의 기간동안 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 허가 또는 협의를 할 수 있다. <개정 '92.2.22 제13597호, '94.4.9 제14205호>
- 그러나 현행 농지법에서는 타용도 일시사용절차를 농지전용절차와 별도로 규정함으로써 도시지역을 포함한 모든 농지가 타용도 일시사용허가 또는 협의대상이 됨.

다. 허가(협의)권자

- 농지법상 농지의 타용도 일시사용허가(협의)권자는 시장·군수 또는 자치구 구청장임

2. 타용도 일시사용 허가

가. 허가대상 (농지법 제36조제1항)

- 농지를 다음 각호의 1에 해당하는 용도로 일시사용하고자 하는 자는 3년 (①의 경우에는 5년, ②의 경우에는 그 주목적 사업의 시행에 필요한 기간)이내의 기간동안 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경허가를 받아야 함.(국가 또는 지방자치단체의 경우에는 협의)
 - ① 건축법상의 건축허가 또는 신고대상이 아닌 간이 농수축산업용시설과 농수산물의 간이처리시설을 설치하는 경우
 - ② 주목적사업(당해 농지에서 허용되는 사업에 한한다)을 위하여 현장사무소 또는 부대시설 기타 이에 준하는 시설을 설치하거나, 주목적 사업을 위하여 물건을 적치·매설하는 경우
 - ※ “당해 농지에 허용되는 사업에 한한다”함은 당해농지의 용도지역별(진흥지역, 진흥지역밖)로 허용되는 사업을 의미함
 - ③ 골재채취법 제2조제1호의 규정에 의한 골재 및 광업법 제3조의 규정에 의한 광물을 채굴하는 경우
 - ④ 적조방제·농지개량 또는 토목공사용으로 사용하거나 공업용 원료로 사용 하기 위한 토석을 채굴하는 경우 ('99.4.19신설)

〈 유 의 사 항 〉

- ① 객토·성토 등으로 농지개량을 하는데 필요한 토석을 다른 농지에서 채굴하는 것은 타용도 일시사용 허가대상이나 당해 농지의 개량을 위해 당해 농지에서 자갈을 골라내거나 객토·성토하는 행위는 “농지개량행위”로서 허가없이도 가능함
- ② 주목적 사업의 부지로 계속사용하는 행위(예 : 공장운영에 필요한 원료 및 제품적치장으로 사용)는 전용허가 대상임
- ③ 하천법에 따라 하천관리청의 허가를 받고 농지를 타용도에 일시적으로 사용하는 경우는 농지의 타용도 일시사용허가(협의)를 받지 않아도 됨

※ 허가기간 연장

- 농지의 타용도 일시사용허가 기간은 통산하여 3년을 초과하지 아니하는 범위내에서 연장가능(연장횟수에 제한없이 3년의 범위내에서 연장 가능)
- 법 제36조제1항제1호의 경우에는 5년의 범위내에서 연장 가능하며, 도시계획시설예정지의 경우 그 도시계획 시설의 설치시기등을 감안하여 필요한 기간까지 연장 가능

나. 첨부서류

- 농지를 타용도로 일시사용하고자 하는 자는 일시사용허가신청서(규칙 제25호 서식)에 다음 각호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출
 - ① 타용도로 사용하려는 기간등이 표시된 사업계획서
 - ② 타용도로 사용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류(토지등기부 등본으로 확인할 수 없는 경우에 한정한다) 또는 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류(사용승낙서에 한한다)
 - ③ 당해 농지의 타용도 사용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출·폐수의 배출 또는 악취의 발생등을 수반하여 인근농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치등 피해방지계획서
 - ④ 농지법시행령 제40조제1항의 규정에 의한 복구계획 및 복구비용명세서(변경허가신청의 경우에는 이미 제출한 복구계획과 복구비용명세서의 변경이 필요한 경우에 한함)
 - ⑤ 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서(변경허가 신청에 한한다)

다. 심사기준

- 허가권자는 일시사용허가 신청이 있을 경우 다음 각호의 심사기준에 따라 심사하여 적합한 경우에 한해 허가(제36조제1항제1호의 경우에는 ④항을 적용하지 않음)
 - ① 타용도일시사용으로 인하여 일조·통풍·통작에 현저한 지장을 초래하거나 농지개량시설의 폐지를 수반하여 인근농지의 농업경영에 현저한 영향을 미치거나, 토사의 유출등으로 인근농지 또는 농지개량시설을 손괴할 우려가 있는지 여부
 - ② 설치하고자 하는 시설이나 농지를 일시사용하고자 하는 사업의 규모·종류·지역여건 등을 참작할 때 타용도로 일시 사용하고자 하는 농지가 당해 목적사업에 적합하게 이용될 수 있는지의 여부
 - ③ 타용도로 일시 사용하고자 하는 농지의 면적 또는 사용기간이 당해 목적사업의 실현을 위하여 적절한 면적 또는 기간인지의 여부
 - ④ 타용도로 일시사용하고자 하는 농지가 경지정리·수리시설 등 농업생산기반이 정비되어 있어 농지로서의 보전가치가 있는지의 여부
 - ⑤ 당해 농지의 타용도 사용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반하여 인근농지의 농업경영이나 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 그 피해방지계획이 타당하게 수립되어 있는지 여부
 - ⑥ 복구계획서 및 복구비용명세서의 타당성 여부

※ 심사기준 적용시 주요 유의사항 : 「허가 심사기준」을 참조

라. 복구확인(훈령 제13조)

- 관할청이 시행령 제43조의 규정에 의하여 복구비용을 반환하고자 할 때에는 현지조사 기타의 방법으로 당해농지가 허가 또는 협의할때 부여한 조건에 적합하게 복구되었는지를 확인하여야 함.
- 제1항의 규정에 의한 확인결과 당해농지가 당초 부여한 조건에 적합하게 복구되지 아니한 경우에는 복구비를 반환하여서는 아니됨.

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 타용도 일시 사용허가신청서 또는 협의요청서에 첨부하는 서류에는 다음 각호의 사항이 명시되도록 하여야 함.
 - ① 복구계획서 : 사용할 흙의 종류 및 매립·성토의 높이와 취토원의 소재지(필요시 복구설계서 첨부)
 - ② 복구비용명세서 : 산정근거 (사용할 흙의 수량, 단가, 운반비 및 거래 실례가격 등)
- 대상농지는 사업내용과 입지여건상 불가피한 경우를 제외하고는 농업진흥지역밖의 농지를 활용하게 하여야 함.
- 복구비용이나 복구계획의 실현가능성이 없는 경우에는 허가나 협의를 하여서는 아니됨
- 허가증에는 다음 각목의 조건을 명시하여 일시사용기간이 종료된 후에는 지체없이 복구되도록 하여야 함
 - ① 타용도 일시사용 기간 및 복구의 기한(영농기 도래전 복구를 원칙으로 함)
 - ② 복구의 방법 및 정도(골재 채취의 경우 당초의 높이와 같게 복구함을 원칙으로 함)
 - ③ 복구하지 아니할 경우의 조치사항
- 타용도 일시사용기간은 목적달성에 필요한 최소한의 기간으로 제한 하여야 함

3. 타용도 일시사용 협의

가. 협의대상(농지법 제36조제2항)

- 관할청은 주무부장관 또는 지방자치단체의 장이 다른 법률에 의한 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도 일시사용의 협의를 요청하는 경우에는 그 인가·허가 또는 승인 등을 할 때에 당해 사업을 시행하고자 하는 자에게 3년이내의 기간 동안 당해 농지를 사용한 후 농지로 복구하는 조건을 붙이는 조건으로 협의할 수 있음
- 다른 법률에 농지법에 의한 농지의 타용도 일시사용허가를 의제하는 규정이 있는 경우는 물론이고 의제하는 규정이 없는 경우에도 협의할 수 있음

나. 첨부서류

- 주무부장관 또는 지방자치단체의장이 일시사용협의를 요청하는 경우에는 일시사용협의요청서(규칙 별지 제31호서식)에 다음 각호의 서류를 첨부하여 제출
 - ① 타용도로 사용하고자 하는 기간등이 표시된 사업계획서
 - ② 당해 농지의 타용도 사용이 농업생산기반시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출 또는 악취의 발생 등을 수반하여 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치 등 피해방지계획
 - ③ 농지법시행령 제40조의 규정에 의한 복구계획 및 복구비용명세서(변경협의를 경우에는 이미 제출한 복구계획과 복구비용명세서의 변경이 필요한 경우에 한함)

다. 심사기준

- 일시사용허가와 동일함

4. 복구계획 제출, 복구비용예치·사용 등

가. 복구계획 및 복구비용명세서 제출(농지법시행령 제40조)

- 일시사용허가권자가 타용도일시사용허가 또는 변경허가를 하고자 할 때에는 당해 사업을 시행하고자 하는 자에게 농지로의 복구계획과 복구비용명세서(변경허가의 경우에는 이미 제출한 복구계획과 복구비용명세서의 변경이 필요한 경우에 한한다)를 제출하게 하여야 함
- 다만, 간이농업용시설과 농수산물 간이처리시설은 제출생략
- 일시사용협의권자가 타용도 일시사용에 관한 협의를 하고자 할 때에는 복구계획 및 복구비용명세서를 제출하게 하고 복구비용을 예치하게 하는 조건으로 주무부장관 또는 지방자치단체의 장과 협의하여야 함.
- 일시사용허가권자나 주무부장관 또는 지방자치단체의 장은 제출된 복구계획 및 복구비용명세서의 내용이 적절하지 아니하거나 흠이 있는 경우에는 상당한 기간을 정하여 이를 보완 또는 보정하게 하여야 함

나. 복구비용의 산출기준·납부시기·납부절차 등(농지법시행령 제46조)

- 복구비용은 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제9조제1항의 규정을 준용하여 산출함
- 복구비용을 예치하게 하는 경우에는 상기 산출기준에 따라 복구비용을 결정하고 20일 이상의 납부기간을 정하여 이를 예치하게 하여야 함.
- 복구비용은 세입세출외현금출납공무원계좌에 현금(채신관서 또는 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행하는 자기앞수표를 포함한다.)으로 예치하거나 국가를당사자로하는 계약에 관한법률시행령 제37조제2항 각호에 규정된 보증서등을 시장·군수등을 수취인으로 하여 예치

〈수취인〉

- 허가시 : 허가권자
 - 협의시 : 다른법률에 의한 인·허가권자
- 보증서등의 보증기간은 농지의 타용도일시사용허가기간과 복구에 소요되는 기간(예상소요 기간)에 2월을 가산한 기간을 기준으로 함

다. 복구비용예치금등의 사용(농지법시행령 제47조)

- 타용도 일시사용허가(타용도일시사용에 관한 협의를 거친 다른 법률에 의한 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등을 포함)를 받은 자가 농지로의 복구를 이행하지 아니하는 때에는 예치금을 사용하여 당해 토지를 농지로 복구하거나 복구하게 할 수 있음

※ 협의를 거친 경우에는 다른 법률에 의한 인·허가권자가 주관함

- 잔액이 있는 경우 현금·정기예금증서·수익증권으로 예치한 경우 복구비를 예치한자에게 현금·정기예금증서·수익증권외의 경우에는 보증보험증권발행자 그밖에 지급보증서등의 발행자에게 반환(예치금의 직접사용등에 관하여는 국가를당사자로하는 계약에관한법률시행령 제63조의 규정을 준용)

라. 복구비용예치금등의 반환(농지법시행령 제43조)

- 복구비용을 예치한 자가 복구계획에 따라 농지로의 복구를 모두 이행한 때에는 현금으로 예치한 경우에는 복구비용과 이자를, 보증서등으로 예치한 경우에는 그 보증서등을 당해 복구비용을 예치한 자에게 반환함.
- 복구비용을 반환받고자 하는 자는 복구비용반환청구서(규칙 별지 제30호 서식)에 다음 서류를 첨부하여 제출
 - ① 복구비용예치증서
 - ② 농지로의 복구가 완료되었음을 입증하는 서류

제5절 농지전용에 따른 사후관리

1. 허가취소 등

※ 농지법 제39조 및 동 시행령 제58조

가. 농지불법전용 등의 조사

- 농지전용허가권자, 시장·군수 또는 자치구구청장은 관계공무원으로 하여금 다음 사항을 조사하게 하여야 함
 - ① 관할 구역안의 농지가 불법으로 전용되었는지의 여부
 - ② 농지전용허가 또는 농지의 타용도 일시사용허가를 받았거나 농지전용신고를 한 자가 법 제39조 각호의 1에 규정된 허가취소 등의 사유에 해당하는지의 여부

나. 조사결과에 따른 조치

(1) 조치사항

- 조사결과 법제41조의 규정에 의한 허가 취소등의 사유가 발생되었거나 허가 받은 자가 취소를 원할 때에는 사안에 따라 “허가의 취소, 관계공사의 중지, 조업의 정지, 사업 규모의 축소 또는 사업계획의 변경, 원상회복 명령” 등 적절한 조치를 취하여야 함
 - 법 제39조의 규정에 의한 조치명령을 위반한 경우에는 허가를 취소
- 상기조치를 한 경우에는 허가를 받은자(신고를 한자)에게 다음 사항을 통지하고 동 내용과 농지보전부담금의 변경사실 등을 농지전용허가대장 등에 기록·관리함.
 - ① 농지의 표시
 - ② 허가 또는 신고의 종류
 - ③ 허가 또는 신고년월일 및 허가
 - ④ 허가 취소일 또는 신고의 철회일
 - ⑤ 허가취소 등의 사유와 조치명령을 할 때에는 그 내용

〈허가 취소 등의 사유〉

- ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 것이 판명된 경우
- ② 허가의 목적 또는 조건을 위반하거나 허가 또는 신고없이 사업계획 또는 사업규모를 변경하는 경우
- ③ 허가를 받거나 신고를 한 후 농지전용 목적사업과 관련된 사업계획의 변경 등 대통령령이 정하는 정당한 사유없이 2년이상 대지의 조성, 시설물의 설치 등 농지전용 목적사업에 착수하지 아니하거나 농지전용 목적사업에 착수한 후 1년이상 공사를 중단한 경우
 - 전매 등을 위하여 고의로 공사를 지연하는 것은 이에 해당하지 않음
 - 2년이상 농지전용목적사업에 착수하지 않았더라도 허가취소 결정을 하지 않는한 허가의 효력이 유효하므로 취소사유가 발생할 때는 즉시 청문절차를 거쳐 취소토록 하여야 함.
- ④ 농지보전부담금을 납입하지 아니한 경우
- ⑤ 허가를 받은 자 또는 신고를 한 자가 허가의 취소를 신청하거나 신고를 철회하는 경우
- ⑥ 허가를 받은 자가 관계공사의 중지 등 농지법 제39조 본문의 규정에 의한 조치명령을 위반한 경우

※ 농지전용 목적사업의 지연 등에 대한 정당한 사유

농지법시행령 제57조의 규정에 의하면 법 제39조제4호에서 "대통령령이 정하는 정당한 사유"라 함은 다음 각호의 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 농지전용 목적사업과 관련된 사업계획의 변경에 따른 행정기관의 허가 또는 인가를 얻기 위하여 농지전용 목적사업이 지연되는 경우
2. 공공사업으로서 정부의 재정여건으로 인하여 농지전용 목적사업이 지연되는 경우
3. 장비의 수입 또는 제작이 지체되어 농지전용 목적사업이 지연되는 경우
4. 천재지변·화재, 그밖의 재해로 인하여 농지전용 목적사업이 지연되는 경우

(2) 허가 취소 절차

〈허가 받은 자가 원하여 취소하는 경우〉



① 취소요청

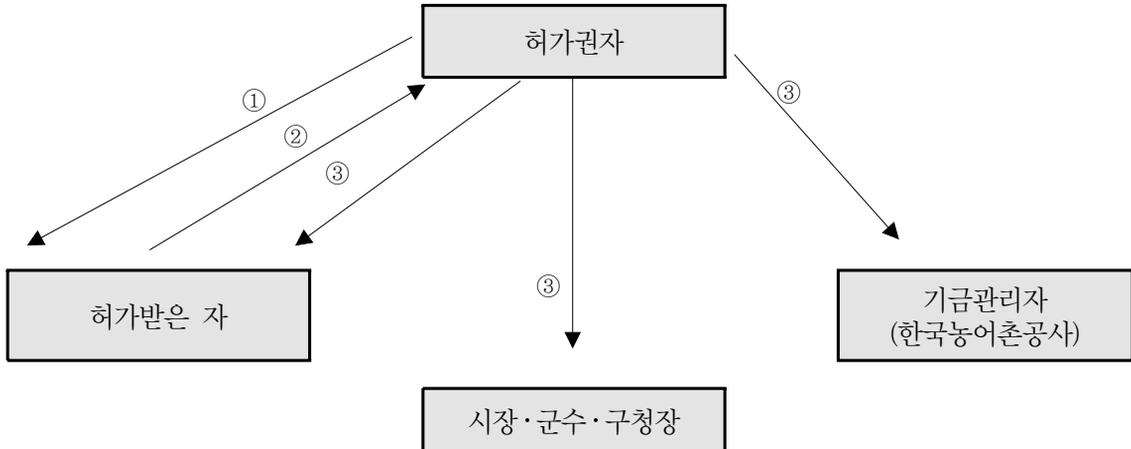
- 농지전용허가취소신청서에 허가증을 첨부하여 제출
- 농지보전부담금을 환급받아야 하는 경우에는 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금 청구서(농지법시행규칙 별지 제49호 서식)를 제출

② 취소결과 통보

- 허가권자가 기금관리자에게 허가의 취소 사실을 통보할 때에는 취소사유, 면적 등을 정확하게 기재하고, 해당될 경우 농지보전부담금 환급에 따른 조치를 취하여야 한다.

〈허가권자가 직권으로 취소하는 경우〉

- 허가권자가 시·도지사인 경우기준



- ① 허가의 취소가 있을 것임을 통보
- ② 의견진술(서면, 구두로 의견 진술)
- ③ 처분 : 허가권자의 명확한 의사표시를 하여야 함
 - 허가받은 자에게 처분결과 통보
 - 시장·군수·구청장에게 처분결과 통보 및 사후대책 지시
 - 기금관리자에게 처분결과를 통보함과 아울러 농지보전부담금 환급결정 통지

(3) 허가취소시 청문절차

- 농지전용허가권자가 허가를 취소하고자 하는 경우에는 농지법 제55조의 규정에 의하여 미리 청문을 실시하여야 하며 청문의 절차 및 방법은 행정 절차법의 규정에 의함

2. 용도변경 승인

※ 농지법 제40조, 동법시행령 제59조, 동법시행규칙 제52조

가. 승인대상

- 다음의 토지중 당초의 전용목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 “다른목적”으로 사용하고자 하는 경우
 - ① 농지법 제34조제1항의 규정에 의한 농지전용허가(다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제 처리되는 경우 포함)를 받아 전용된 토지
 - ② 농지법 제34조제2항제2호의 규정에 의한 농지전용협의를 받아 전용된 토지
 - ③ 농지법 제35조 또는 제43조의 규정에 의하여 신고전용된 토지
- ※ 전용허가를 받은 후 전용목적사업에 사용하기 전에 타목적으로 사용하고자 할 경우에는 농지법 제34조제1항후단의 규정에 의한 변경허가를 받아야 함
- “다른 목적으로 사용하고자 하는 경우”라 함은 당해 시설의 용도를 변경하거나 농지 전용목적사업의 업종을 변경하는 경우로서 다음 각호의 하나에 해당하는 경우를 말함 (농지법시행령 제59조제3항, '99.4.19 신설)
 - ① 대기환경보전법시행령 별표8 또는 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 별표13에 의한 사업장의 규모별 구분을 달리하는 정도로 시설을 변경하고자 하는 경우
 - ② 농지법시행령 제44조(허가제한시설)제3항 각호의 구분을 달리하는 종류의 시설로 변경하고자 하는 경우
- ※ 농지법시행령 제44조제3항 각호내의 건축법시행령 별표1의 용도분류를 달리하는 시설로 변경하고자 하는 경우 용도변경승인을 받아야 함
- ③ 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되는 시설에서 농지보전부담금 또는 전용부담금이 감면되지 아니하거나 감면비율이 낮은 시설로 변경하고자 하는 경우

나. 용도변경 승인신청자 및 승인권자

(1) 신청자

- 용도변경승인 신청은 당초 농지를 전용한 자 여부에 관계없이 전용된 농지를 당초 전용목적 사업과는 “다른 목적으로 사용하고자 하는자”가 신청하여야 함

(2) 승인권자

- 용도변경승인은 면적에 관계없이 모두 시장·군수·구청장 권한임(농지법 제40조제1항)

다. 용도변경 승인기간 및 기산일

- 용도변경 승인을 받아야 하는 기간은 아래 기산일로부터 5년간임.
 - ① 당해 시설물의 준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물대장에 등재된날
 - ② 상기 행정절차가 필요없는 경우에는 농지의 전용목적이 완료된 날(“에” 자재야적장 설치를 위해 농지전용허가를 받은 경우 그 용도로 사용하기 시작한 날)
 - ③ 무단으로 농지를 전용하여 농지전용허가·협의·신고를 사후 추인받은 경우에는 추인일
- ※ 진흥지역안 토지는 용도변경 승인기간이 경과한 후에도 진흥지역 행위제한 규정이 적용됨.

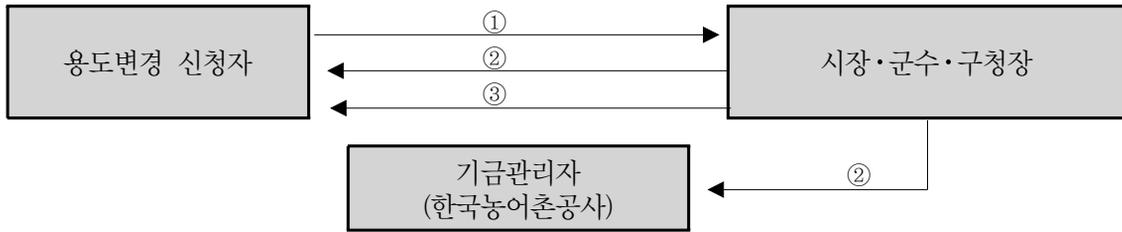
〈 유 의 사 항 〉

※ 농업진흥지역안의 농지 전용허가(신고)시 전용목적사업 완료후 5년이 경과 하더라도 농업진흥 지역안에 설치할 수 있는 시설이외의 용도로는 사용할 수 없음

라. 용도변경승인신청시 구비서류(농지법시행규칙 제52조제1항)

- 용도변경승인을 받고자 하는 자는 규칙 별지 제55호 서식의 농지전용 용도변경승인 신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 제출
 - ① 사업계획서(허가신청시의 사업계획서 기재사항 참조)
 - 사업시행자, 용도변경하고자 하는 사유(구체적으로 설명), 용도변경 시기, 자금소요계획 (농지보전부담금 및 전용부담금 확보계획 등 포함), 시설물 관리·운영계획, 계획시설물의 환경오염정도 등이 포함되어야 함
 - ※ 소유권이 타인에게 있는 경우에는 사용권입증서류
 - ② 피해방지계획서(해당되는 경우)
 - ※ 허가 신청서류의 피해방지계획서 참조

마. 용도변경 승인절차



- ① 용도변경승인 신청
- ② 용도변경승인여부 결정 통보
 - 승인에 따른 농지보전부담금 부과결정 통지
- ③ 승인서 교부(농지보전부담금의 납부를 확인한 후 교부)

바. 심사기준

- ① 농지전용허가 심사기준(농지법시행령 제33조제1항)을 준용
- ② 시장·군수·구청장은 심사기준을 적용하기에 앞서 농업진흥지역행위제한등 관련법령에 의한 행위제한이나 농지법 제37조 및 동법시행령 제44조의 규정에 의한 허가제한에 저촉 되는지 여부를 미리 검토하여야 함.
- ※ '96.12.31이전에 농지전용허가(허가가 의제도는 협의 포함)나 신고를 한 농지에 대한 용도변경시의 허가제한면적(농지법시행령 제49조제3항)은 '96.12.31 당시의 기준을 적용 ('99.4.19 개정)
 - '96.12.31 당시의 허가제한면적 : 공동주택만 1만㎡ 이하로 제한

사. 용도변경승인시 농지보전부담금 부과

- ① 농지보전부담금이 면제되거나 감면되는 시설로 전용된 토지를 농지보전부담금이 감면되지 않거나 감면비율이 낮은 시설로 용도변경하는 경우에는 그에 상당하는 농지보전부담금을 납부하여야 함.(농지법 제40조제2항)
 - 단가 : 당초 부과기준일 당시의 단가를 적용
- ② 부담관리기본법이 시행(2002. 1. 1)으로 전용부담금 제도가 폐지됨에 따라 용도변경승인(2002. 1. 1이후)시 전용부담금을 부과하면 안됨

3. 불법행위에 대한 조치

가. 불법행위의 유형

- 농지전용과 관련하여 농지법상 처벌대상이 되는 불법행위의 유형은 다음과 같이 구분됨 (농지법 제57조~제59조)
 - ① 농지법 제34조제1항의 규정에 의하여 허가를 받아야 하는 자가 허가없이 농지를 전용하거나 사위 기타 부정한 방법으로 농지전용허가를 받은 경우
 - ② 농지법 제36조제1항의 규정에 의한 농지의 타용도 일시 사용허가를 받지 아니하고 농지를 타용도로 사용한 경우
 - ③ 농지법 제35조 또는 제43조의 규정에 의한 신고를 하지 아니하고 농지를 전용한 경우
 - ④ 농지법 제32조의 규정에 의한 농업진흥지역내 행위제한 규정을 위반한 경우
 - ⑤ 농지법 제40조제1항의 규정에 의한 용도변경승인을 받아야 하는 토지를 승인 없이 용도변경한 경우

나. 고발조치

- 농지법 제57조~제59조의 규정에 의하여 처벌대상이 되는 불법행위(상기 해당사항)는 고발조치 하는 것을 원칙으로 하되, 당해 불법행위의 정도, 행위의 경위 및 고의성 여부 등을 참작하여 농지전용허가권자나 시장·군수·구청장이 고발여부 결정
 - 전용허가(신고), 용도변경승인 등의 법정 절차는 필하였으나 시공과정에서 과실로 허가받지 않은 농지일부를 추가 전용(불법전용)한 경우 등과 같이 경미한 불법사항은 공사중단 및 원상회복명령 등으로 시정조치 후 이에 불응시 고발조치

〈 유 의 사 항 〉

- 고발은 범죄의 피해자 이외의 자가 수사기관에 대하여 범죄사실을 신고하여 신속히 수사를 하도록 하는 절차로서 농지법상 고발의무자는 별도로 정해져 있지 않으므로 읍·면장도 고발할 수 있음
- 다른 법률의 규정에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지보전부담금 등의 납입을 조건으로 그 법률의 규정에 의한 인·허가 등을 받은 후 농지보전부담금 등을 납입하지 않고 농지를 전용한 경우에도 농지법에 의한 고발조치 및 원상회복이 가능함
 - 농지보전부담금 등의 납입을 조건으로 인·허가 등을 한 것이므로 이를 납입하지 않은 경우 그 인·허가의 효력이 발생하지 않으며, 따라서 농지 전용허가의 효력도 발생하지 않기 때문임.
 - ※ 농지불법전용행위는 과실에 의한 경미한 사항이외에는 자의적으로 조치하지 말고 원칙적으로 고발조치할 것
 - ※ 농지불법전용 단속시 지도단속 실명제를 실시하고, 단속과정에 민간참여를 확대하는 방안을 강구할 것

다. 원상회복 및 대집행(농지법 제42조)

- 관할청(농지전용허가권자나 시장·군수·구청장)은 다음에 해당하는 경우에는 그 행위를 한 자에 대하여 일정한 기간을 정하여 원상회복을 명할 수 있음.
 - ① 제34조제1항의 규정에 의한 농지전용허가 또는 제36조의 규정에 의한 농지의 타용도 일시전용허가를 받지 아니하고 농지를 전용하거나 타용도로 사용한 경우
 - ※ 묘지의 경우 관습적으로 각종 인·허가를 받지 않고 설치하는 경우가 있으나, 농지전용허가를 받지 않고 농지에 설치한 묘지는 농지로의 원상회복 대상임
 - ② 제35조 또는 제43조의 규정에 의한 농지전용신고를 하지 아니하고 농지를 전용한 경우
 - ③ 제39조의 규정에 의하여 허가가 취소된 경우
 - ④ 농지전용신고를 한 자가 제39조의 규정에 의한 조치명령을 위반한 경우
- 관할청은 상기 규정에 의한 원상회복명령에 위반하여 원상회복을 하지 아니한 때에는 대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있음
 - 대집행의 절차에 관하여는 행정대집행법의 규정을 적용함.

라. 농지불법전용신고에 대한 포상금 제도 운영

- 법적근거 : 농지법 제52조 및 동법시행령 제72조, 동법시행규칙 제62조
- 포상금 지급절차
 - ① 농지불법전용포상금을 받고자 하는자는 그 사건에 대하여 검사가 공소제기·기소중지 및 기소유예의 결정을 한 후에 포상금지급신청서를 해당농지 또는 토지의 소재지를 관할 하는 시·도지사를 거쳐 농림수산식품부장관에게 제출
 - ② 농림수산식품부장관은 제1항의 규정에 의한 신청이 있는 때에는 그 사건에 관한 검사의 처분내용을 조회한 후 포상금 지급을 결정
 - ※ 포상금의 1인당 연간(1월1일부터 12월31일까지) 지급상한은 100만원임
 - ③ 그 포상금 결정사항을 한국농어촌공사장(지급처) 및 고발자에게 통지
 - ④ 한국농어촌공사사장은 고발자에게 결정일로부터 2월이내에 당해연도의 농지관리기금 운용계획의 범위내에서 포상금 지급
- 포상금 지급 결정 사유
 - 포상금 지급은 농지법 제54조 각호의 규정에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각 되기전에 주무관청이나 수사기관에 고발 또는 신고한 자에 대하여 고발 또는 신고 사건에 대하여 검사가 공소제기·기소중지 및 기소유예의 결정을 한 경우에 지급
 - ※ 행정기관에 의하여 발각되기 전의 의미
 - 행정기관에서 인지하기 전을 의미하며, 이때 “인지”란 행정기관이 알고 있었다는 것이 객관적으로 증명될 수 있는 경우를 말함
 - 행정기관에 공문서 외 출장복명서 등의 기록이 있을 경우에는 행정기관이 이미 인지하고 있는 것으로 보아야 하며, 이와 같은 경우에 해당하는 건에 대해 신고자가 불법전용을 고발·신고한 경우에는 포상금을 지급하여서는 아니됨(고발·신고자에게 이러한 사실을 공문 등으로 자세히 설명하며 앞으로도 농지보전에 대한 협조부탁)

4. 농지의 지목변경 제한(농지법 제41조)

가. 제한내용

- 농지가 전용허가(협의)나 신고 등 적법한 절차를 거치지 않고 불법으로 전용되는 것을 방지하기 위하여 농지는 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 전·답·과수원 이외의 지목으로 변경하지 못함
 - ① 제34조제1항의 규정에 의하여 농지전용허가(다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의를 포함한다)를 받거나 동조제2항의 규정에 의하여 농지를 전용한 경우

- ② 산지관리법에 의한 산림 훼손의 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 불법으로 개간된 농지를 산림으로 복구한 경우 또는 하천법에 의하여 하천관리청으로부터 허가를 받아 농지를 형질변경 하거나 공작물을 설치하기 위하여 농지를 전용한 경우
- ③ 제35조 또는 제43조의 규정에 의하여 농지전용신고를 하고 농지를 전용한 경우
- ④ 시장·군수 또는 자치구구청장이 천재·지변 기타 불가항력의 사유로 그 농지의 형질이 현저하게 변경되어 거의 원상회복이 불가능하다고 인정하는 경우

나. 대상농지

- 전·답·과수원등 공부상 지목에 관계없이 농지법 적용대상이 되는 농지(법제2조 참조)는 모두 제한규정이 적용됨

〈지목변경에 따른 유의사항〉

- 일부 시·군·구에서 도로부지의 경우 도로법 제25조의 규정에 의한 도로구역결정시 농지전용 허가가 의제된다는 이유로 동 법률 제25조의2 제2항의 규정에 의한 농지전용협의 여부를 확인하지 않고 도로구역 결정고시만을 근거로 지목을 도로로 변경함으로써 농지가 불법전용되는 결과를 초래하고 있음.
 - 시·군·구 농지부서에서는 지적부서로 하여금 도로 등 공공시설 설치와 관련한 지목변경 업무처리시 당해 농지가 정당한 농지전용허가(협의)권자로부터 농지전용허가나 협의를 받은 농지인지 여부를 반드시 확인함으로써 농지법 제41조를 위반하는 일이 없도록 수시로 협조 요청
- 도시지역내 주거·상업·공업지역과 도시계획시설, 준도시지역중 개발계획이 수립된 취약지구등 개발용도로 일괄 협의된 지역의 농지가 농지보전부담금을 납부하지 않고 지목변경되는 사례가 발생되지 않도록 하여야 함.
 - 이를 위해서 시장·군수·구청장은 지목변경 관련 부서(지적과)에서 지목을 변경하고자 할 때에는 사전에 농지보전부서(산업과)의 확인을 받은 후 지목변경을 하도록 하여야 함. (지목변경부서와 농지보전부서의 협조체제 유지 필요)
- 지목변경 시점은 농지전용 절차를 거친 후 당해 농지전용 목적사업이 완료된 이후이어야 함.
 - 따라서, 건축물의 경우 준공검사필증을 교부받거나 준공인가 등이 된 경우 지목변경 하여야 하며, 형질변경(부지정리, 부지조성중)만으로 지목변경을 하여서는 안됨.
- 농지의 타용도 일시사용 허가·협의를 농지의 지목변경사항에 해당되지 않으므로 동 허가·협의를 받은 경우에는 농지를 전·답·과수원 이외의 지목으로 변경할 수 없음

〈 참 고 사 항 〉

= 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제58조(지목의 구분) =

법 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각호의 기준에 따른다

1. 전

물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지는 “전”으로 한다.

2. 답

물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “답”으로 한다.

3. 과수원

사과·배·밤·호도·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지는 “과수원”으로 한다. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.

4. 목장용지

다음 각목의 토지는 “목장용지”로 한다. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.

- 가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지
- 나. 축산법 제2조제1호의 규정에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지
- 다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지

5. 임야

산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지는 “임야”로 한다.

6. 광천지

지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지(維持)에 사용되는 부지는 “광천지”로 한다. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지를 제외한다.

7. 염전

바닷물을 끌어 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속 시설물의 부지는 “염전”으로 한다. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지를 제외한다.

8. 대

다음 각목의 토지는 “대”로 한다.

- 가. 영구적 건축물중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지
- 나. 국토의계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지

9. 공장용지

다음 각목의 토지는 “공장용지”로 한다.

- 가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지
- 나. 산업집적활성화및공장설립에관한법률 등 관계법령에 의한 공장부지조성공사가 준공된 토지
- 다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역안에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지

10. 학교용지

학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지는 “학교용지”로 한다.

11. 주차장

자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “주차장”으로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 시설의 부지를 제외한다.

- 가. 주차장법 제2조제1호 가목 및 다목의 규정에 의한 노상주차장 및 부설주차장(주차장법 제19조제4항의 규정에 의하여 시설물의 부지인근에 설치된 부설주차장을 제외한다)
- 나. 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

12. 주유소용지

다음 각목의 토지는 “주유소용지”로 한다. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장에 설치된 급유·송유시설 등의 부지를 제외한다.

- 가. 석유·석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지
- 나. 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

13. 창고용지

물건 등을 보관 또는 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “창고용지”로 한다.

14. 도로

다음 각목의 토지는 “도로”로 한다. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지안에 설치된 통로 등을 제외한다.

- 가. 일반공중의 교통운수를 위하여 보행 또는 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지
- 나. 도로법 등 관계법령에 의하여 도로로 개설된 토지
- 다. 고속도로안의 휴게소 부지
- 라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지

15. 철도용지

교통운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사·차고·발전시설 및 공작창 등 부속시설물의 부지는 “철도용지”로 한다.

16. 제방

조수·자연유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지는 “제방”으로 한다.

17. 하천

자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지는 “하천”으로 한다.

18. 구거

용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 “구거”로 한다.

19. 유지

물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘되지 아니하는 토지는 “유지”로 한다.

20. 양어장

육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “양어장”으로 한다.

21. 수도용지

물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “수도용지”로 한다.

22. 공원

일반공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지는 “공원”으로 한다.

23. 체육용지

국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “체육용지”로 한다. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 우수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장, 산림안의 야영장 등의 토지를 제외한다.

24. 유원지

일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “유원지”로 한다. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유기장의 부지와 하천·구거 또는 유지[공유(公有)의 것에 한한다]로 분류되는 것을 제외한다.

25. 종교용지

일반공중의 종교예식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “종교용지”로 한다.

26. 사적지

문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지는 “사적지”로 한다. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지안에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지를 제외한다.

27. 묘지

사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 장사등에관한법률 제2조제9호의 규정에 의한 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “묘지”로 한다. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 “대”로 한다.

28. 잡종지

다음 각목의 토지는 “잡종지”로 한다. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지를 제외한다.

가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물

나. 영구적 건축물중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차운전
다. 다른 지목에 속하지 아니하는 토지

제6절 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획결정 협의

1. 광역도시계획 및 도시기본계획

가. 정의

(1) 광역도시계획

- 국토해양부장관이 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말함(국토의계획및이용에관한법률 제2조 및 제10조)

(2) 도시기본계획

- 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획수립의 지침이 되는 계획을 말함(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제3호)

나. 협의 근거·성격 및 협의권자

- ##### (1) 협의 근거 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제16조(광역도시계획) 및 동 법 제22조 (도시기본계획)

(2) 협의성격 및 협의권자

- 광역도시계획 및 도시기본계획은 농지법 제53조의 농지전용허가 권한위임이나 행정 권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제32조제1항제4호의 도시관리계획안의 협의 권한위임 규정이 적용되지 아니하므로 도시기본계획협의권은 농림수산식품부장관에게 있음

다. 협의시 구비서류(훈령 <별표3> 참조)

- 입안자의 입안사유.
- 시장·군수 및 시·도지사의 농지분야 의견서 1부(별지서식)
- 광역도시계획 또는 도시기본계획(안) 1부. * 요약서로 대체 가능
- 광역도시계획 또는 도시기본계획 도면 1부.
 - ※ 경지정리여부 등 농지상태를 알아 볼 수 있도록 농지현황이 표시된 도면 사용

- 토지편입 일반현황

(단위 : ha)

구 분	총면적	농 지						
		합 계		농업진흥지역		농업진흥지역밖		비농지
		경지정리		경지정리		경지정리		
합 계								
도시화예정용지 (광역도시계획) 또는 시가화예정용지 (도시기본계획)								
도시계획시설								
기 타								

〈별첨〉

가. 일반현황

- 인구현황 : 기준년도(년) : 천명 → 목표연도(년) : 천명
 - 최근 10년간(~ 년) 평균증가율 : %, 인구밀도 : 인/ha
- 주택보급율(년) : %, 농지비율 : ha/명

나. 토지이용계획 총괄(전체)

(단위 : ha)

계	시가화용지 (A)	시가화예정용지(B)			관리지역 (제2종지구단위)	보전용지	미지정
		소계	기정(당초)	신규(b)			

다. 기존 시가화용지 현황(가-(A)와 일치)

(단위 : ha)

계	도시지역			비도시지역
	주거용지	상업용지	공업용지	관리지역

라. 편입농지 현황(가-(B)-(b) 및 보전용지 중 도시계획시설과 일치)

〈총괄〉

(단위 : ha)

구분	총면적	농지현황			
		계	농업진흥지역		농업진흥지역밖
			경지정리	경지정리	경지정리
편입전 현황					
편입 현황	계				
	시가화 예정용지 (d)	주거용지			
		상업용지			
		공업용지			
	기타				
	보전용지 중 도시계획 시설 예정지(e)				
편입후 현황					

〈시가화예정용지 세부편입 현황, * (d)와 일치 할 것〉

(단위 : ha)

구분	총면적	농지면적	농업진흥지역		농업진흥지역밖	비고
		경지정리	경지정리	경지정리		
합 계						
1	○○지구					
	녹지→주거용지					

〈시가화예정용지 세부편입 현황, * (e)와 일치 할 것〉

(단위 : ha)

구분	총면적	농지면적	농업진흥지역		농업진흥지역밖	비고
		경지정리	경지정리	경지정리		
합계						
1	○○ 일원					
	○○ 근린공원					

[별지 서식]

광역도시계획, 도시기본계획관련 농지분야협의 의견서

※ 변경협의시에는 변경사항을 표시하되 면적의 변경이 있을 경우 당초·변경·증감을 구분하여 작성할 것

1. 위 치 :
2. 요청기관 :
3. 사업시행자 :
4. 목적 또는 사유 : (예) 2020년○○시도시기본계획 수립
5. 토지 편입현황

(단위:ha)

구 분	총면적	농 지					
		농지면적	농업진흥지역		농업진흥지역밖		비농지
			경지정리	경지정리	경지정리	경지정리	
합 계							
도시화예정용지(광역도시계획) 또는 시가화예정용지(도시기본계획) *도시계획시설이 있을 경우 포함							

※ 경지정리 면적 : ha(년도 시행)

6. 입안 사유(사업시행자)

7. 시·도지사(농지부서) 의견

가. 당해 농지의 생산성 및 보전가치

나. 공사시행 및 시설물 운영시 인근 농업환경에 미치는 피해의 내용 및 방지계획의 타당성

피해종류 및 범위	방 지 계 획	타 당 성

다. 당해 농지이외의 활용 가능한 토지 유무(현황도면 첨부하여 기술)

라. 종합의견

※ 변경시는 당초 협의시기, 관련문서번호 등을 표시하고, 사본을 첨부

○ ○ 시 장 (도지사)

관인

2. 도시관리계획결정제도 개요

가. 도시관리계획의 내용

(1) 도시관리계획의 정의

- “도시관리계획”이라 함은 특별시·광역시·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보·통신·보건·후생·안보·문화등에 관한 다음의 계획을 말함(국토의계획및이용에관한법률 제2조)
- 용도지역 등을 변경하는 도시관리계획결정은 도시기본계획을 반영하는 세부계획으로 도시지역외의 지역은 농지전용협의 대상이 아님(다만, 계획관리지역내에서 제2종지구단위계획구역을 지정할 경우에는 전용협의 대상임)

* 도시지역은 농지전용협의 대상(농지법 제34조 제2항)임

(2) 국토계획법상 용도지역(국토계획법 제6조)

- 국토이용계획에는 다음의 용도지역의 지정에 관한 계획을 정함(국토계획법 제6조)
- ① **도시지역** : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전등이 필요한 지역
- ② **관리지역** : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
- ③ **농림지역** : 도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
- ④ **자연환경보전지역** : 자연환경·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역

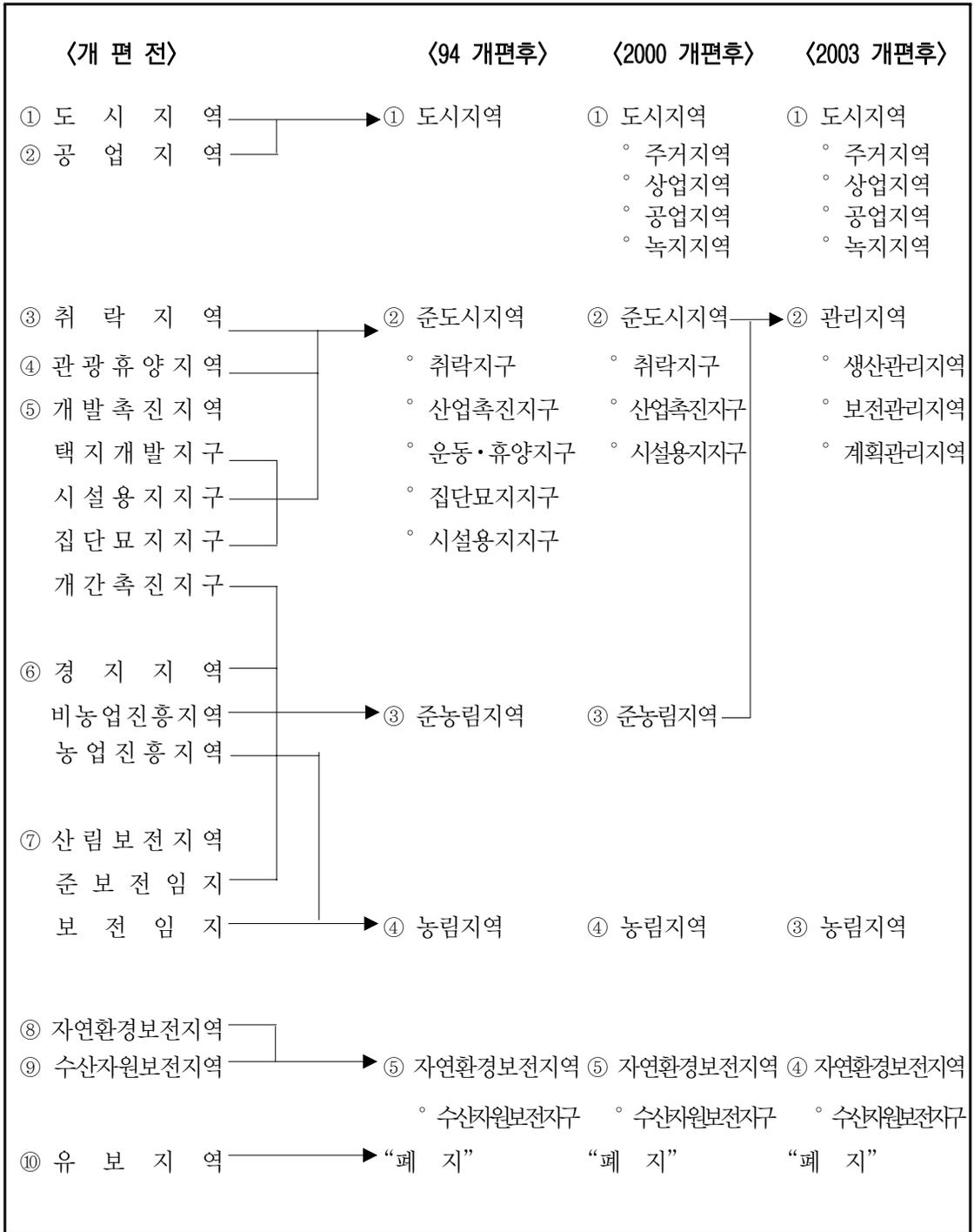
(3) 용도지역의 세분

- 국토계획법상 관리지역은 다음과 같이 세분함(국토계획법 제36조)
- **보전관리지역** : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

- **생산관리지역** : 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
- **계획관리지역** : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

(4) 용도지역 개편내용

- 국토이용계획은 종전에 10개의 용도지역으로 구분되었으나 '93.8.5 국토이용관리법 개정으로 '94.1.1부터는 5개의 용도지역으로 단순화 되었음
- 2000. 2. 9부터 준도시지역의 용도지구를 3개 지구로 단순화하였음



※ 준도시지역중 산업촉진지구는 '95.10.19 “농어촌산업지구” 로 신설되었다가 '97.9.11 명칭 등 변경

〈용도지역개편에 따른 경과조치〉

- 시행일 : 1994년 1월 1일
- 용도지역구분의 변경에 따른 경과조치 : 이 법 시행당시 종전의 국토이용관리법 및 제9조의 규정과 다른 법률에 의하여 결정·고시된 다음 각호의 오른쪽 칸의 용도지역, 용도지구, 구획 등은 이 법 시행일에 다음 표의 왼쪽 칸의 용도지역으로 결정·고시되고 그 효력이 발생된 것으로 봄

〈준농림지역 용도지구개편에 따른 경과조치〉

- 시행일 : 2000. 2. 9
- 종전의 운동휴양지구 및 집단묘지지구에 관한 경과조치 : 이 영 시행당시 종전에 규정에 의하여 운동휴양지구 및 집단묘지지구로 결정고시된 지역은 제7조제1호 마목의 개정 규정에 의한 시설용지지구로 결정고시된 것으로 본다

개편된 용도지역(2003.1.1)	종전 용도지역(2000.2.9)	종전의 용도지역, 용도지구, 구획 등('94.1.1)	비 고
① 도시지역	① 도시지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시지역 ○ 공업지역중 <ul style="list-style-type: none"> - 국가공업단지, 지방공업단지 - 유치지역 - 전원개발사업구역 및 예정구역(전원개발 후보지를 포함하되 수력발전소 및 송·변전시설부지 제외) 	
② 관리지역	② 준도시지역 <ul style="list-style-type: none"> ○ 취락지구 ○ 산업촉진지구 ○ 운동·휴양지구 <ul style="list-style-type: none"> ○ 집단묘지지구 ○ 시설용지지구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취락지역, 개발촉진지역중 택지개발지구 ○ 관광휴양지역, 개발촉진지역 시설용지지구중 체육시설(골프장, 스키장부지에 한한다) 및 관광객이용시설 구획, 경지지역 및 산림보전지역중 골프장시설 구역 ○ 개발촉진지역 집단묘지지구 ○ 개발촉진지역 시설용지지구중 운동·휴양지구에 편입되는 구역외의 구역 	
③ 농림지역	③ 농림지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경지지역중 농업진흥지역 ○ 산림보전지역중 보전임지 	
② 관리지역	④ 준농림지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경지지역중 농업진흥지역이 아닌 지역 ○ 산림보전지역중 보전임지가 아닌 지역 ○ 개발촉진지역중 개간촉진지구 	
④ 자연환경보전지역	⑤ 자연환경보전지역 <ul style="list-style-type: none"> ○ 수산자원보전지구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경보전지역 ○ 수산자원보전지역 	

〈준도시지역, 준농림지역, 용도지구개편에 따른 경과조치〉

- 시행일 : 2003. 1. 1
- 국토계획법부칙 제14조제1항, 제2항, 제3항, 제17조제1항~제5항

〈용도지역개편에 따른 경과조치〉

- 시행일 : 1994년 1월 1일
- 용도지역구분의 변경에 따른 경과조치 : 이 법 시행당시 종전의 국토이용관리법 및 제9조의 규정과 다른 법률에 의하여 결정·고시된 다음 각호의 오른쪽 칸의 용도지역, 용도지구, 구획 등은 이 법 시행일에 다음 표의 왼쪽 칸의 용도지역으로 결정·고시되고 그 효력이 발생된 것으로 봄

개편된 용도지역	종전의 용도지역, 용도지구, 구획 등
① 도시지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시지역 ○ 공업지역중 <ul style="list-style-type: none"> - 국가공업단지, 지방공업단지 - 유치지역 - 전원개발사업구역 및 예정구역(전원개발후보지를 포함하되 수력발전소 및 송·변전시설부지 제외)
② 준도시지역 <ul style="list-style-type: none"> ○ 취락지구 ○ 농어촌산업지구 ○ 운동·휴양지구 ○ 집단묘지지구 ○ 시설용지지구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취락지역, 개발촉진지역중 택지개발지구 ○ 관광휴양지역, 개발촉진지역 시설용지지구중 체육시설(골프장, 스키장부지에 한한다) 및 관광객이용시설 구획, 경지지역 및 산림보전지역중 골프장시설 구역 ○ 개발촉진지역 집단묘지지구 ○ 개발촉진지역 시설용지지구중 운동·휴양지구에 편입되는 구역외의 구역
③ 농림지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경지지역중 농업진흥지역 ○ 산림보전지역중 보전임지
④ 준농림지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경지지역중 농업진흥지역이 아닌 지역 ○ 산림보전지역중 보전임지가 아닌 지역 ○ 개발촉진지역중 개간촉지지구
⑤ 자연환경보전지역 <ul style="list-style-type: none"> ○ 수산자원보전지구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연환경보전지역 ○ 수산자원보전지역

나. 도시관리계획 결정(변경)절차

(1) 도시관리계획 입안

① 입안권자

- 법상 입안권자는 국토해양부장관이나 도지사에게 위임(일부는 시장·군수에게 재위임)
 - 다만, 국가계획과 관련된 것은 국토해양부장관이 직접 입안

② 관계기관에 대한 협조요청

- 입안권자는 관계기관에 도시관리계획의 입안에 필요한 자료의 요구나 협조를 요청할 수 있으며, 그 요구나 요청을 받은 관계기관은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함

③ 입안내용의 사전 공고

- 입안권자는 국토이용계획을 입안하고자 할 때에는 미리 그 입안내용을 관보 또는 일간신문 등에 20일 이상 공고
- 공고한 내용에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간내에 국토해양부장관에게 의견 제출

④ 입안내용의 사전협의

- 입안권자가 도시관리계획을 입안할 때에는 관계지방자치단체의 장과 지방산림관리청장의 의견을 들은 후, 관계행정기관의 장과 협의하여야 함
- 협의요청을 받은 관계행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 국토해양부장관에게 의견을 제출하여야 함.

- ※ 도시관리계획의 입안과 일정 범위의 결정권한이 시·도지사에게 위임되어 있으나 도시관리계획입안권자와 결정권자가 다른 경우에는 결정권자가 관계행정기관의 장과 협의함

〈입안시 갖추어야 할 서류〉

- ① 지정 또는 변경의 목적이나 사유를 기재한 서류
- ② 지정 또는 변경의 내용을 기재한 서류
- ③ 당해 지역의 개발계획보전계획 등 토지이용계획의 내용을 기재한 서류
- ④ 지정 또는 변경으로 인한 환경오염의 영향 및 방지대책을 기재한 서류
- ⑤ 공고의 방법과 공고에 따라 제출된 의견내용 및 조치결과 등을 기재한 서류
- ⑥ 지정 또는 변경하고자 하는 용도지역의 범위 및 면적을 표시한 2만 5천분의 1이상의 지형도
- ⑦ 당해 지역의 개발계획과 보전계획 및 지번 등이 표시된 축적5천분의 1이상의 도면(임야인 경우는 임야도등본)과 지번, 지목, 면적이 표시된 토지의 조서

(2) 도시관리계획의 결정

- 도시관리계획은 국토해양부장관이 결정. 다만, 국토계획법 제139조제1항 및 동법시행령 제133조제1항에 의하여 일부 사무를 시·도지사에게 위임

① 중앙도시계획위원회 심의

〈위원회 구성〉

- 위원장 : 위원장은 민간위원중 호선
- 위 원 : 25~30명(관계부처 기획관리실장 등 5명, 민간인 24명)

② 결정·고시

- 도시관리계획은 중앙도시계획위원회 심의 후 국토해양부장관이 고시함으로써 결정

③ 통 지

- 국토해양부장관은 도시관리계획을 결정·고시한 때에는 지체없이 관계중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 이를 통지

④ 공고·공람

- 도시관리계획결정을 통지받은 관계 시·도지사는 지체없이 관계 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 송부받은 시장·군수·구청장은 그 관할에 속하는 사항을 공고하고, 20일이상 일반에게 열람

3. 도시관리계획 변경협의

〈근거법령 : 국토계획법 제30조제1항〉

제30조(도시관리계획의 결정) ①시·도지사는 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토해양부장관은 미리 협의하여야 하며, 국토해양부장관은 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

가. 농지분야 협의권한

- 도시관리계획입안에 따른 농지분야 협의권자(관계행정기관의장)는 농림수산식품부장관이나 행정권한의위임및위탁에관한규정 제32조제1항제4호의 규정에 의하여 일부는 시·도지사에게 위임

〈협의권한 위임 : 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제32조 제1항〉

농지의 구분	농림수산식품부장관	시·도지사
농업진흥지역안 농지	1ha이상	1ha미만
농업진흥지역밖 농지	20ha이상	20ha미만

나. 농지분야 협의 성격별 구비서류(훈령 <별표4, 5, 6> 참조)

〈별표 4〉

도시관리계획결정(변경) 협의 신청서류 종류 및 작성방법

□ 신청 서류 종류 및 작성방법

제출책임	서류명	작성방법	비고
요청기관	① 도시관리계획결정(변경)안(또는 산업단지 등 지구·구역지정안) 개요서 및 도시(군)관리계획결정도	○ 위치·목적·토지이용계획·환경영역의 영향예측 및 방지대책, 주민 및 관계기관 의견과 의견제시에 따른 조치계획포함 - 토지이용계획도면 첨부 (1/5,000 이상 지적도에 작성)	도시계획관련부서에서 작성 도시(군)관리계획결정도는 1/25,000로 하되 필요시 조정 가능 * 필요시 위치도(1/25,000이상) 첨부
“	② 토지편입현황	○ <별표 7>에 의하여 작성	
“	③ 농지분야협의도 (위치도 겸용)	○ <별표 7>-2에 의하여 작성 * 필요시 상세도(1/5,000) 첨부	농업진흥지역표시 사항에 대하여 농지 부서 확인
“	④ 농업생산기반시설부지 편입여부 및 편입시 그 조서, 관계부서 의견	○ 「농어촌정비법」에 의한 다음시설부지 편입여부 및 편입시 그 조서를 작성하고 관계부서의견 첨부 - 양수장·관정·배수장·취입보·용배수로·유지·농로·방조제·제방등	기반조성부서에서 확인날인
“	⑤ 초지편입현황 및 관계부서 의견	○ 「초지법」에 의한 초지편입 여부 및 편입시 그 조서를 작성하고 관계부서의 의견첨부 - 초지부분을 상기 ③도면에 표시	축산부서에서 확인날인
농지부서	⑥ 농지분야 협의의견서	○ <별지 제4호서식>으로 작성	

※ 도시지역 확장시는 <별표 5>에 의하여 작성

[별지 제4호서식]

도시관리계획(변경) 등에 따른 농지분야협의 의견서

※ 변경협의시에는 변경사항을 표시하되 면적의 변경이 있을 경우 당초·변경·증감을 구분하여 작성할 것

1. 위 치 :
2. 요청기관 :
3. 사업시행자 :
4. 목적 또는 사유 : (예) ○○도시관리계획(학교, 하수종말처리장 등)결정
5. 변경요청내역 : (예) 농림지역 ha, 관리지역 ha →계획관리지역 ha
6. 토지편입 현황

(단위:ha)

용도구역별	합 계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
합 계							
농업진흥지역 -진 흥 구 역 -보 호 구 역							
농업진흥지역밖							

※ 경지정리 면적 : ha(년도 시행)

7. 입지선정(입안) 사유(사업시행자)

8. 시·도지사(농지부서) 의견

가. 당해 농지의 생산성 및 보전가치

나. 공사시행시 및 시설물 운영시 인근 농업환경에 미치는 피해의 내용 및 방지계획의 타당성

피해종류 및 범위	방 지 계 획	타 당 성

다. 당해 농지이외의 활용 가능한 토지 유무(현황도면 첨부하여 기술)

라. 종합의견

※ 변경시는 당초 협의시기, 관련문서번호 등을 표시하고, 사본을 첨부

○ ○ 시 장 (도지사)

관인

〈별표 5〉

도시지역 확장에 따른 도시관리계획결정(변경) 관련 협의 신청서류 및 작성방법

- (1) 도시관리계획변경(안) 1부. * 요약서로 대체 가능
- (2) 시장·군수·구청장 및 시·도지사 농지분야 협의의견서 : 〈별지 제4호서식〉
- (3) 도시관리계획도면 1부. * 필요시 위치도(1/25,000이상) 첨부
- (4) 농지분야 협의도 〈별표 8〉 * 필요시 상세도(1/5,000) 첨부
※ 농지상태를 알아 볼 수 있도록 농지현황이 표시된 도면사용
- (5) 「초지법」에 의하여 조성된 초지편입 여부, 면적, 조성년도
- (6) 한국농어촌공사 관리지역내의 농지편입여부(주거·상업·공업지역 및 각종 도시계획시설로 편입시 해당)
 - 지사장의 의견서 첨부(편입농지가 있을 경우)
- (7) 경지정리, 농업용수 개발 관리지역 면적 및 시행년도(〈별표 7〉-1-나)
- (8) 도시지역내의 용도지역별 현황

(단위:ha)

구 분	용도지역별 면적	구성비율(%)
계		
주 거 지 역		
상 업 지 역		
공 업 지 역		
녹 지 지 역		
○ 자 연		
○ 생 산		
.		
.		

(8) 확장 예정 도시지역내의 농지편입 현황(주거·상업·공업지역 및 도시계획 시설)

(단위:ha)

구 분	총면적	농 지												비농지	
		계	농업진흥지역						농업진흥지역밖						
			농업진흥구역				계	답	전	기타					
			계	답	전	기타									
계															
주거지역 상업지역 공업지역															
도시계획시설															

* 농업보호구역은 ()로 표시

※ 경지정리 면적 및 시행년도: , 초지편입면적:

(9) 도시지역내의 인구밀도

구 분	인구(명)	인구증가율(%)	인구밀도(인구/ha)
현 재			
목표년도 (년)			

〈별표 6〉

관리지역 세분화에 따른 도시관리계획결정(변경) 관련 협의 신청서류 및 작성방법

- (1) 시장·군수·구청장 및 시·도지사 농지분야 협의의견서 : 〈별지 제5호서식〉
- (2) 도시관리계획결정(안) 1부.
- (3) 도시관리계획도면 1부.
- (4) 농지분야 협의도
 - 가) 총괄도 1부(1/25,000 농지도)
 - 나) 세분화 용도지역별 도면 각 1부((1/25,000 농지도)
 - 다) 세분화 용도지역별 상세도면 각 1부((1/12,000내외 농지도)
 - ※ 나)와 다)는 전·답·기타농지 구분표시하고, 계획관리·생산관리·보전관리지역별 농지 상태를 알아 볼 수 있도록 각각 1부씩 작성
- (5) 관리지역내의 세분화된 용도지역별 현황
 - 가. 편입토지 총괄표

(단위:ha)

용도구역별	합 계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
		경지정리					
합 계							
계획관리지역							
생산관리지역							
보전관리지역							

※ 답·전·과수원 이외의 구거·제방·농로·유지등은 기타농지로 분류

나. 용도지역별 편입토지 비율

(단위:ha)

구 분	용도지역별 면적		구성비율(%)	
	전체	농지	전체	농지
계			100%	100%
계획관리				
생산관리				
보전관리				

다. 편입토지 세부현황

(단위:ha)

구 분 * 블록 또는 라벨번호	합 계	농 지					비농지	토지적성등급 비중(%)		
		계	답	전	과수원	기타		1~2 등급	3등 급	4~5 등급
		경지정리								
합 계(A+B+C)										
계획관리 소계(A)										
1										
2										
·										
·										
생산관리 소계(B)										
5										
12										
·										
·										
보전관리 소계(C)										
7										
16										
·										
·										

※ 답·전·과수원 이외의 구거·제방·농로·유지 등은 기타농지로 분류

(6) 용도지역 세분화시 적용한 구체적 기준

[별지 제5호서식]

관리지역 세분화를 위한 도시관리계획(변경)결정관련 농지분야협의 의견서

※ 변경협의시에는 변경사항을 표시하되 면적의 변경이 있을 경우 당초·변경·증감을 구분하여 작성할 것

1. 위 치 :
2. 요청기관 :
3. 사업시행자 :
4. 목적 또는 사유 : (예) ○○시·군관리지역 세분화를 위한 도시관리계획결정
5. 변경요청내역 : (예) 관리지역 ha → 계획관리 ha, 생산관리 ha, 보전관리 ha
6. 토지편입 현황

(단위:ha)

용도구역별	합 계	농 지					비농지
		계	답	전	과수원	기타농지	
		경지정리					
합 계							
계획관리지역							
생산관리지역							
보전관리지역							

※ 경지정리 면적 : ha(년도 시행)

7. 입지선정(입안) 사유(사업시행자)

8. 시·도지사(농지부서) 의견

가. 용도지역별 농지의 생산성 및 보전가치
 <계획관리지역>

 <생산·보전관리지역>

나. 종합의견

※ 변경시는 당초 협의시기, 관련문서번호 등을 표시하고, 사본을 첨부

○ ○ 시 장 (도지사)

관인

다. 도시관리계획결정(전 국토이용계획 변경) 변경협의를 유의사항

- 용도지역변경을 위한 도시관리계획 결정(중전 국토이용계획 변경)을 위한 농지관련 협의는 농지전용협이가 아님
 - 도시관리계획 결정(중전 국토이용계획변경)후 별도로 농지전용협의 절차를 이행하여야 하므로 도시관리계획결정 협의와 농지전용협의를 혼동하는 일이 없도록 할 것
- 협의권한은 농림수산식품부장관 또는 시·도지사에게만 있음
 - 시장·군수 또는 자치구구청장은 협의권한이 없음

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 용도지역변경과 농지전용협의를 동시에 협의 요청할 수 있으므로 이 경우에는 농지전용협의 가능

4. 용도지역 변경 의제

가. 도시지역으로의 변경 의제(국토계획법 제42조제1항)

- 다음에 해당하는 지역으로 지정·고시된 지역은 도시지역으로 결정·고시된 것으로 봄
 - 향만법 제2조제4호의 규정에 의하여 규정된 향만구역으로서 도시지역에 연접된 공유수면
 - 어촌·어항법 제17조제1항의 규정에 의하여 규정된 어항구역으로서 도시지역에 연접된 공유수면
 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조제5호가목부터 다목의 규정에 의한 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
 - 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의한 택지개발예정지구
 - 전원개발촉진법 제5조 및 제11조의 규정에 의한 전원개발사업구역 및 예정구역 (수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역을 제외한다.)

나. 농림지역으로의 변경의제(국토계획법 제42조제2항)

- 관리지역안에서 농지법에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시한 지역, 관리지역안에서 산지관리법에 의한 보전산지로 지정·고시한 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 봄

다. 유사한 구획등의 지정통보(국토계획법 제42조 제3항)

- 관계행정기관의 장이 항만구역 및 어항구역, 산업단지, 택지개발예정지구, 전원개발사업구역 및 예정구역, 농업진흥지역등을 지정한 경우에는 해당지역을 관할하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 통보하여야 함.

5. 용도구역안에서의 허용행위 및 농지전용허가 제한(요약)

용도별 건축물 종 류	용도지역	진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
1. 단독주택 (가정보육시설, 공동생활가정, 지역아동센터 및 노인복지시설 포함)	가. 단독주택	660㎡이하의 농업인주택	660㎡이하의 농업인주택	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 다중주택	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	다. 다가구주택	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	라. 공간	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
2. 공동주택 (")	가. 아파트	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 연립주택	제한	제한	제한	제한	15,000㎡초과	15,000㎡초과
	다. 다세대주택	제한	제한	제한	제한	15,000㎡초과	15,000㎡초과
	라. 기숙사	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
3. 제1종근린생활시설	가. 슈퍼마켓, 일용품소매점 (1,000㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 휴게음식점·제과점 (300㎡ 미만)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 이·미용원, 일반목욕장, 세탁소	농업인이 공동운용·사용하거나, 국가·지방자치단체 또는 농업생산자단체가 설치하는 일반목욕장	1,000㎡초과	1,000㎡초과			
	라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 집결원, 조산소	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	마. 탁구장, 체육도장(500㎡미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	바. 동사무소, 파출소, 소방서, 우체국, 보건소·공공도서관 등(1,000㎡미만)	보건진료소에 한하여 허용	보건진료소에 한하여 허용	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장	허용	허용	1,000㎡미만	1,000㎡미만	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	아. 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실	변전소, 마을공동취수장에 한하여 허용	변전소, 마을공동취수장에 한하여 허용	3,000㎡미만 (변전소는 제한없음)	3,000㎡미만 (변전소는 제한없음)	10,000㎡초과 (변전소는 제한없음)	10,000㎡초과 (변전소는 제한없음)
	자. 지역아동센터	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과

용도별 건축물 종 류	용도지역	진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
4. 제2종근린생활시설	가. 일반음식점, 기 원	제한	제한	1,000㎡미만 (일반음식점 제외)	1,000㎡미만 (일반음식점 제외)	1,000㎡초과 (일반음식점 제외)	1,000㎡초과 (일반음식점 제외)
	나. 휴게음식점·제 과점(300㎡ 이 상)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 서점(1,000㎡ 이상)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	라. 테니스장, 체 력단련장, 당 구장, 실내남 시터, 골프연 습장 등(500㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만 (골프연습장 제외)	1,000㎡미만 (골프연습장 제외)	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	마. 종교집회장, 공 연장, 비디오투 감상실·소극장 (300㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	바. 금융업소, 사 무소, 부동산중 개업소, 결혼상 담소, 출판사 (500㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	사. 제조업, 수리 점, 세탁소(500 ㎡ 미만)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	아. 개인제공업소·복 합유통개입제 공업(500㎡미만), 인터넷컴퓨터개입 시 설 제 공 업 (300㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	자. 사진관·표구점· 학원(500㎡미만) · 장의사· 동물 병원· 독서실· 총포판매소 기 타 이와 유사한 것(150㎡ 미만)	제한	제한	1,000㎡미만	1,000㎡미만	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	차. 단란주점으로 서 동일한 건 축물안에서 당 해 용도에 쓰 이는 바닥면적 의 합 계 가 150㎡ 미만	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	카. 의약품 및 의료 기기 판매소, 자동차영업소 (1,000㎡ 미만)	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	타. 안마시술소, 안마원, 노래 연습장	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과

2010년 업무편람

용도별 건축물 종 류	용도지역	진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
5. 문화 및 집회시설	가. 공연장(300㎡ 이상)으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 집회장(300㎡ 이상)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 관람장, 경마장, 체육관 등(1,000㎡ 이상)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념관)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	마. 동·식물원	제한	제한	제한	제한	제한	제한
6. 종교시설	가. 종교집회장(300㎡ 이상)으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 종교집회장에 설치하는 봉안당으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
7. 판매 및 영업시설	가. 도매시장	농업생산자단체가 설치하는 3,000㎡미만의 농산물 판매시설	30,000㎡초과	30,000㎡초과			
	나. 소매시장					30,000㎡초과	30,000㎡초과
	다. 상점(제3호가목에 해당하는 용도로서 1,000㎡ 이상, 제4호가목에 해당하는 용도로서 150㎡ 이상)					10,000㎡초과	10,000㎡초과
8. 운수시설	가. 여객자동차 터미널	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 철도시설	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 공항시설	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 항만시설	제한	제한	제한	제한	제한	제한
9. 의료시설	가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양소)	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	나. 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것)	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과

용도별 건축물 종 류		용도지역		진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정		
10. 교육연구 시설	가. 학교(유치원·초 등학교·중학교 ·고등학교·전 문대학·대학· 대학교 기타 이 에 준하는 각종 학교)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	나. 교육원(연수원 기 타 이와 유사한 것을 포함)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	다. 직업훈련소	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 학원(자동차학원 및 무도학원을 제외)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	마. 연구소(연구소에 준하는 시험소 와 계측계량소 를 포함)	3,000㎡미만 의 농수산업 관련 시험.연 구시설	3,000㎡미만 의 농수산업 관련 시험.연 구시설	3,000㎡미만의 농수산업 관련 시험.연구 시설	3,000㎡미만의 농수산업 관련 시험.연구 시설	10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	바. 도서관	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
11. 노유자 시설	가. 아동관련시설(영 유아보육시설, 아동보육시설, 유치원 그 밖에 이와 비슷한 것 으로 제1종근린 생활시설에 해 당되지 아니하 는 것)	경로당, 보육시 설, 유치원 등 노유자 시설	경로당, 보육시 설, 유치원 등 노유자 시설	경로당, 보육 시설, 유치원 등 노유자 시 설	경로당, 보육시 설, 유치원 등 노유자 시설	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 노인복지시설				1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	
	다. 사회복지시설, 근 로복지시설					1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과
12. 수련시설	가. 생활권 수련시설 (청소년수련관, 청소 년문화의집, 청소년 특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 자연권 수련시 설(청소년수련 원, 청소년야영 장, 그밖에 이 와 비슷한 것)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	다. 유스호텔	제한	제한	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과

용도별 건축물 종 류		용도지역		진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정		
13. 운동시설	가. 탁구장·체육도 장·테니스장· 체력단련장·에 어로빅장·볼링 장·당구장·실 내낚시터·골프 연습장							1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 체육관(관람석 이 없거나 관 람석의 바닥 면적이 1,000㎡ 미만)	농업인이 공 동으로 운용 하고 사용하는 운동시설 및 국가·지 방 자치단체 또는 농업생 산자단체가 설치하는 운 동시설	농업인이 공 동으로 운용 하고 사용하는 운동시설 및 국가·지 방 자치단체 또는 농업생 산자단체가 설치하는 운 동시설	농업인이 공 동으로 운용 하고 사용하는 운동시설 및 국가·지 방 자치단체 또는 농업생 산자단체가 설치하는 운 동시설	농업인이 공 동으로 운용 하고 사용하는 운동시설 및 국가·지 방 자치단체 또는 농업생 산자단체가 설치하는 운 동시설			1,000㎡초과	1,000㎡초과
	다. 운동장(육상·구기· 볼링·수영·스케 이트·승마·사격· 궁도·골프장 등 과 이에 부수되는 건축물로서 관람 석이 없거나 관람 석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만 인 것)							1,000㎡초과	1,000㎡초과
14. 업무시설	가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방 자치단체의 청 사와 외국공관 의 건축물	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 일반업무시설 : 금융업소·사무 소·신문사·오 피스텔	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
15. 숙박시설	가. 일반 숙박 시설 (호텔·여관 및 여인숙)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 관광숙박시설(관 광호텔, 수상관 광호텔, 한국전 통호텔, 가족호 텔 및 휴양콘도미 니엄)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 고시원(제2종근 린생활시설에 해 당하지 아니하 는 것)	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 기타 기목부터 다 목의 시설과 유 사한 것	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한

용도별 건축물 종 류		진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
16. 위탁시설	가. 단란주점	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 유흥주점이나 이와 유사한 것 포함)	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 투전기업소 및 카지노업소	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	마. 무도장과 무도하원	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	바. 카지노영업소	제한	제한	제한	제한	제한	제한
17. 공장	물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	10,000㎡ 미만의 농수산물 가공처리 시설(RPC: 30,000㎡미만), 유기질비료·사료 제조 시설(10,000㎡미만), 농업기계수리 시설(3,000㎡미만)	10,000㎡ 미만의 농수산물 가공처리 시설(RPC: 30,000㎡미만), 유기질비료·사료 제조 시설(10,000㎡미만), 농업기계수리 시설(3,000㎡미만)	10,000㎡ 미만의 농수산물 가공처리 시설(RPC: 30,000㎡미만), 유기질비료·사료 제조 시설(10,000㎡미만), 농업기계수리 시설(3,000㎡미만)	10,000㎡ 미만의 농수산물 가공처리 시설(RPC: 30,000㎡미만), 유기질비료·사료 제조 시설(10,000㎡미만), 농업기계수리 시설(3,000㎡미만)	30,000㎡초과	30,000㎡초과
18. 창고시설	가. 창고(물품저장 시설로서냉장·냉동창고 포함)	30,000㎡ 미만(국내에서 생산된 농산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설)	30,000㎡ 미만(국내에서 생산된 농산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설)	30,000㎡ 미만(국내에서 생산된 농산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설)	30,000㎡ 미만(국내에서 생산된 농산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설)	30,000㎡초과	30,000㎡초과
	나. 하역장	10,000㎡ 미만(수산물 건조·보관시설, 어업인 자가 경영에 사용하는·사료·어구등보관시설)	30,000㎡초과	30,000㎡초과			
	다. 물류터미널	어업인 자가 경영에 사용하는·사료·어구등보관시설)	30,000㎡초과	30,000㎡초과			
	라. 집배송시설					30,000㎡초과	30,000㎡초과

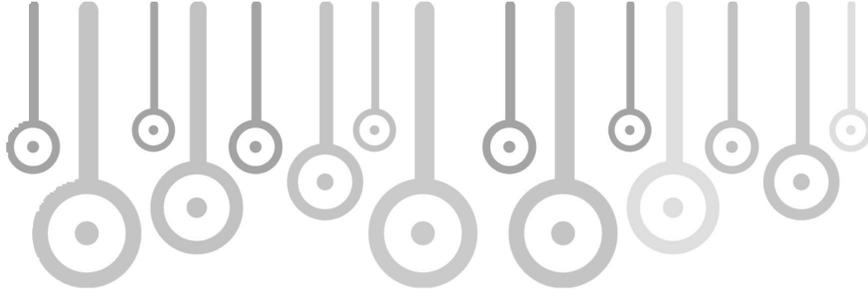
용도별 건축물 종 류	용도지역	진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
19. 위험물저장 및 처리시설	가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 액화석유가스충전소, 판매소, 저장소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	다. 위험물제조소, 저장소, 취급소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	라. 액화가스취급소, 판매소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	마. 유독물보관·저장시설	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	바. 고압가스충전·저장소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	사. 도료류 판매소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	아. 도시가스공급시설	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	자. 화약류 저장소	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
차. 기타 가목 부터 자목의 시설과 유사한 것	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과	
20. 자동차관련 시설	가. 주차장	농업인 공동사용 마을공동주차장에 한하여 허용	1,000㎡초과	1,000㎡초과			
	나. 세차장	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 폐차장	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 검사장	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	마. 매매장	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	바. 정비공장	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	사. 운전학원·정비학원	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	아. 여객자동차운수사업법·화물자동차운수사업법 및 건설기계관리법에 의한 차고 및 주차장	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과
21. 동물 및 식물관련시설	가. 축사	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	나. 가축시설	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	그중 인공수정센터, 가축시장, 동물검역소	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	다. 도축장	10,000㎡ 미만의 농수산물 가공처리시설	10,000㎡초과	10,000㎡초과			

용도별 건축물 종 류	용도지역	진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
21. 동물 및 식물 관련시설	라. 도계장	10,000㎡ 미만 의 농수산물 가공처리시설	10,000㎡ 미만 의 농수산물 가공처리시설	10,000㎡ 미만 의 농수산물 가공처리시설	10,000㎡ 미만 의 농수산물 가공처리시설	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	마. 버섯재배사	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	바. 종묘배양시설	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	사. 화초 및 분재 등의 온실	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	아. 식물과 관련된 마목 부터 사목 의 시설과 유사 한 것(동·식물원 을 제외)	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
22. 분뇨 및 쓰레 기처리시설	가. 분뇨처리시설	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	그중 축산폐수처리 시설, 축산폐수 공 공처리시설, 분뇨 처리시설	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	나. 고물상	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	다. 폐기물처리시설 및 폐기물감량 화시설	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
23. 교정 및 군 사시설	가. 교도소	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	나. 보호관찰소, 갱생 보호소, 이외 범죄자의 갱생· 보육·교육·보 건 등의 용도로 쓰는 시설	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	다. 소년원 및 소년 분류심사원	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	라. 군사시설	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
24. 방송시설	가. 방송국	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	나. 전신전화국	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	다. 촬영소	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
	라. 통신용시설	허용	허용	허용	허용	제한없음	제한없음
	마. 기타 가목부터 라목까지의 시 설과 비슷한것	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과
25. 발전소	발전소	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과

2010년 업무편람

용도별 건축물 종 류		용도지역		진흥구역 허용행위 (부지면적)		보호구역 허용행위 (부지면적)		농지전용 허가제한 (농지면적)	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정		
26. 모지관련시 설	가. 화장장	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	나. 봉안당(종교시 설에 해당하는 것은 제외)	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과
	다. 모지와 자연장 지에 부수되는 건축물	제한	제한	제한	제한	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과	1,000㎡초과
27. 관광휴게시 설	가. 야외음악당	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	나. 야외극장	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	다. 어린이회관	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	라. 관망탑	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	마. 휴게소	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
	바. 공원·유원지 또 는 관광지에 부 수되는 시설	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한	제한
28. 장례식장	장례식장(의료시설 의 부수시설에 해당 하는 것은 제외)	제한	제한	제한	제한	10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과
건축법시행령 별표1의 규정에 해당 되지 아니하는 시설						10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과	10,000㎡초과

※ 이 표는 「건축법시행령」 별표 1의 용도별 건축물 종류, 「농지법령」의 용도구역안에서의 허용행위 및 농지전용허가제한 사항을 요약 정리한 것으로서, 업무처리와 관련된 세부 내용은 타법 등 관련법령을 확인하여야 함.



제 4 장

농지보전부담금



제1절 농지보전부담금 부과·징수

1. 개요

가. 목 적

- 농지를 전용하는 자에게 농지의 보전·관리 및 조성에 소요되는 비용을 부담하게 하여 농지관리기금(농지조성사업, 농지은행사업 등)의 재원으로 활용함

나. 연 혁

(1) 공공투자비용 부담근거 설정

- '72.12.18 농지보전법 제정(시행일'73.1.1) 당시 법 제8조, 같은 법 시행령 제10조에 따라 전용대상농지가 국가 또는 지방자치단체의 투자에 의하여 시행된 농지개량사업의 몽리지인 경우 당해 농지를 전용하는 자에게 기투자비용의 일부를 회수할 수 있는 근거를 마련하여 시행
- 농지개량사업의 몽리지(현 수혜지)를 전용하는 자가 납부할 부담기준 금액은 간척지·개간지·경지정리·농업용수개발사업 등에 따라 구분하여 정하되, 농림부장관은 매년 각 사업당 기준사업비를 산정하고 그 3할 상당액을 부과기준 금액으로 결정·고시

(2) 절대농지 전용시 대체농지조성 또는 조성비용 부과

- '75.12.31 법률 제2837호로 개정(시행일 '76.1.30)된 농지보전법 제4조제4항에 따라 절대농지를 전용하는 자에 대하여
 - 전용농지에 상당하는 농지를 조성하게 하거나
 - 조성에 소요되는 비용을 시·도지사에게 납부토록 하였음

(3) 농지전용 허가·협의·동의·승인시 대체농지조성비 부과

- '81.3.7 법률 제3381호로 개정(시행일 '81.4.1)된 농지보전법 제4조제4항에 따라 같은 법 제4조제1항 및 제5조제1항에 따라서 농지를 전용하고자 하는 자는
 - 그 전용하고자 하는 농지에 상당하는 농지의 조성에 소요되는 비용을 같은 법 제6조의4에 따라 농지기금을 운용·관리하는 자에게 납입하여야 하며, 상대농지는 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 감면할 수 있도록 하였음
- 농지의 조성에 소요되는 비용의 당해 연도 농지별 단위당 금액은 농림부장관이 결정·고시

(4) 농지조성비제도의 개편

- '05.7.21 법률 제7604호로 개정(시행일 '06.1.22)된 농지법에 따라 명칭 및 부과기준 변경 사용용도 확대와 결손처분 근거 마련
 - 명칭변경 : 농지조성비 ⇒ 농지보전부담금
 - 부과기준 변경: 농지조성원가 기준 → 공시지가 기준(공시지가의 30%, 상한제도 도입)
 - 단위(㎡)당 부과금액을 전용하는 농지의 개별공시지가의 범위안에서 대통령령으로 정하도록 규정(농지법 제40조6항)
 - 상한액(5만원/㎡)은 농림부장관이 결정·고시('06.1.22시행, 농지법시행령 제57조의 2제2항)
 - 사용용도 확대 : 농지조성외에 영농규모화 및 농지은행사업의 재원 등으로 활용
 - 농지보전부담금 결손처분 근거 마련(농지법 제40조제8항 신설)
 - 채납자의 사망·행방불명 등으로 징수할 수 없을 경우 결손처분 할 수 있는 근거 규정
- 분할납부시 보증서 예치제도 변경
 - 「보험업자가 발행한 보험증권」에서 「국가를 당사자로하는 계약에 관한 법률」시행령 제37조제2항에서 정하는 각종 보증서등으로 보증서 범위 확대
- 농지보전부담금의 신규 감면시설에 대한 감면 시한제 도입(일몰제)
 - 감면시한을 '08년 12월 31일까지로 규정하고 감면시설 각각에 대해 감면 필요성 및 감면 수준을 Zero-Base에서 검토
 - '08.12.31일자 농지보전부담금 감면 유효기간 종료시설 중 일부시설 재감면(감면유효기간 : '12.12.31.)
- 농지보전부담금 부과기준 일몰제 도입(농지법 시행령 제77조)
 - 2013년 12월 31일까지 농지보전부담금의 부과기준이 적절한지 재검토

다. 납입대상 및 부과금액

* 근거 : 농지법 제38조제1항

(1) 납입대상

- 농지법 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자
- 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역예정지 또는 시설예정지에 있는 농지(동조동항제1호 단서에 따라 협의대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자
- 제34조제2항제1호의2에 따라 농지전용에 관한 협의를 거친 구역예정지에 있는 농지를 전용하려는 자
- 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자
- 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자
- 제35조 또는 제43조에 따라 농지전용 신고를 하고 농지를 전용하려는 자

〈 유 의 사 항 〉

농지법 시행이후 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항에 따라 1981년 7월 29일 이전에 협의를 거쳐 주거지역·상업지역·공업지역으로 지정된 지역안의 농지를 전용하는 경우에는 농지보전부담금 부과대상이 아님(농지법 부칙 제7조제4항)

(2) 납입의무자

- 농지보전부담금 납입의무자는 “당해 농지를 전용하려는 자” 이므로
 - 농지전용 허가의 경우, 허가를 받은 자이며,
 - 농지전용 협의의 경우, 협의 신청서류에 기재된 사업시행자임
 - 농지전용 허가·협의를 사업시행자가 농지보전부담금 부과시점에 변경되는 경우는 반드시 사업시행자로 하여금 농지전용관할청에 사업시행자(농지보전부담금 납입의무자) 변경 신청을 하도록 하여야 함 (변경허가)
 - 사업시행자 변경으로 농지보전부담금 부과금액이 변경되는 경우가 있음
- 예) 농수산물유통·가공시설용지로 진흥지역안 농지전용허가시 사업시행자가 농업인 등인 경우 농지보전부담금 30,000㎡이하 전액면제, 동 면적 초과시 초과면적은 50% 감면
 ⇒ 사업시행자가 농업인등이 아닌 경우 전액부과
- 농지전용여부를 결정함에 있어 사업시행자의 자격등이 주요 심사요인이 된 경우는 사업시행자 변경이 당해 농지전용허가등의 취소·변경사유가 될 수도 있음

(3) 부과금액

- 농지보전부담금의 부과금액 산출은 다음 요령에 의함
 - 부과금액 : 전용하는 농지의 면적(㎡) × 농지전용부담금 부과기준일 현재의 전용하는 농지의 개별공시지가의 100분의 30(상한금액 : 5만원/㎡)
- ※ 감면대상일 경우에는 감면비율을 적용(시행령 제52조)
- ※ 필지별 산출금액을 합산한 금액에 10원 미만의 단수가 있을 때에는 이를 절사
 - 농지보전부담금의 단위(㎡)당 금액은 전용농지의 개별공시지가의 30%
 - 농지보전부담금의 단위(㎡)당 상한액(5만원)은 농림수산식품부장관이 결정·고시<붙임1>
 - 개별공시지가 또는 시장·군수가 산정한 가격이 없는 경우 공시지가 업무담당부서에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 개별공시지가의 결정·공시를 의뢰하여 해당 토지에 대한 개별공시지가를 통보받아 보전부담금을 부과하여야 함
 - 농지보전부담금 적용시 지목 구분(농지전용업무처리규정<훈령> 제20조)
 - 사실상 농지는 주재배 작목에 따라 전 또는 답으로 구분
 - 과수원은 전으로 구분

— < 유 의 사 항 > —

도시계획 구역내 주거·상업·공업지역지정이나, 도시계획시설 결정과 타법에 따른 농지전용 협의 중 공원계획의 결정등의 경우와 같이 사업시행자등 사업시행계획 확정 없이 사전 일괄 농지전용협의하는 경우에는 협의가 '06.1.21까지 접수된 경우에도 농지법 시행규칙 제39조에 따른 농지보전부담금부과 기준일 현재의 부과기준을 적용함

〈붙임1〉

농림수산식품부 고시 제2009-103호

농지보전부담금의 제공미터당 상한금액 고시

「농지법시행령」 제53조제2항 및 제77조의 규정에 의하여 농지보전부담금의 제공미터당 상한금액을 다음과 같이 고시합니다.

2009. 8. 18.

농림수산식품부장관

농지보전부담금의 제공미터당 상한금액

○ 제공미터당 상한금액 : 50,000원

부 칙

1. (시행일) 이 고시는 고시한 날로부터 시행한다.
2. (재검토기한) 이 고시는 2013년 12월 31일까지 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정 (대통령훈령 제248호)」 제7조제3항제2호에 따라 재검토하여야 한다.
3. (종전 고시의 폐지) 이 고시 시행과 동시에 농림부고시 제2006-1호는 이를 폐지한다.

< 참고 1 >

농지조성비 고시단가 연혁

고시일자	근 거	시행일자	단 위	절대농지		상대농지		비고
				답	전	답	전	
'81. 3.30	지정1141.1-402	'81. 4. 1	평/원	4,320		-		
'81. 6.27	고시제3203호	'81. 7. 1	“	7,560	5,910	5,480	4,290	
'82. 8. 5	고시제82-42호	'82. 8.11	원/㎡ (평당)	3,260 (10,777)	1,970 (6,510)	2,380 (7,868)	1,410 (4,660)	
'89. 1.20	고시제89-5호	'89. 1.20	원/㎡ (평당)	3,600 (11,900)	2,160 (7,140)	2,630 (8,690)	1,550 (5,120)	
'90. 5.15	고시제90-17호	'90. 5.14	원/㎡	3,600	2,160	2,630	1,550	
'91. 1. 4	고시제91-2호	'91. 1.15	원/㎡	3,600	2,160	3,600	2,160	
'92. 9.15	고시제92-36호	'92. 9.21	원/㎡	3,600	2,160	3,600	2,160	

고시일자	근 거	시행일자	단 위	농 지 별	비고
'96.12.31	고시제96-98호	'97. 1. 1	원/㎡	1. 경지정리 논 : 5,840 2. 용수개발 논 : 9,600원 3. 경지정리 및 용수개발 논 : 11,840원 4. 발경지정리 밭 : 4,710원 5. 기타농지(1,2,3,4 제외 농지) : 3,600원	
'99. 1.22	고시제99-4호	'99. 2. 1	원/㎡	1. 경지정리 논 : 7,200원 2. 용수개발 논 : 11,900원 3. 경지정리 및 용수개발 논 : 14,600원 4. 발경지정리 밭 : 6,000원 5. 기타농지(1,2,3,4 제외 농지) : 4,500원	
'01.12.29	고시제2001-83호	'02. 1. 1	원/㎡	1. 경지정리 논 : 13,900원 2. 용수개발 논 : 18,300원 3. 경지정리 및 용수개발 논 : 21,900원 4. 발경지정리 밭 : 12,500원 5. 기타농지(1,2,3,4 제외 농지) : 10,300원	

2. 농지보전부담금의 부과결정 및 징수절차

가. 부과결정권자와 납입통지·수납 기관

* 근거 : 농지법시행령 제45조, 제48조, 제49조, 제71조

○ 부과결정권자 : 농지전용허가(협의)권자

※ 다음의 경우는 모두 시장·군수·구청장임

- 「농지법」 제35조(농지의 전용신고), 제43조(농지전용허가의 특례)에 따라 농지전용의 신고를 수리하는 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 주거지역·상업지역·공업지역 또는 도시관리계획시설로 지정 또는 결정된 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 개발계획이 수립된 준도시지역안(취락지구)의 농지

※ 2 이상의 시·군 또는 자치구에 걸치는 농지에 대하여는 시·도지사가 부과 결정권자임

〈농지보전부담금 부과·결정권자〉

구 분	농지면적규모	부담금 부과 결정 권 자
1. 도시계획구역내 주거·상업·공업지역 또는 도시 계획 시설 지정 또는 결정 지역안 농지	제한없음	시장·군수·자치구구청장
2. 농지전용 신고한 농지	제한없음	
3. 상기 1,2 제외 농지 (공원계획 결정지역안 농지포함)	농업진흥지역 3만㎡이상	농업진흥지역밖 20만㎡이상 농림수산식품부 장관
	3천~3만㎡	3만㎡~20만㎡ 시·도지사
	3천㎡미만	3만㎡미만 시장·군수·자치구구청장

〈 농지법 시행령 별표 4 〉

농지전용허가권한을 위임하는 지역 등의 범위

(제71조제1항제1호다목 및 제2항제1호다목 관련)

근 거 법 률	지 역 등
1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호·제40조의2	산업단지·공장입지유도지구
2. 「택지개발촉진법」 제3조	택지개발예정지구
3. 「전원개발에 관한 특별법」 제5조·제11조	전원개발사업구역·예정구역
4. 「유통단지개발 촉진법」 제2조제1호	유통단지
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조·제43조	도시계획시설예정지 (도시지역 밖에 한한다)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항	제2종지구단위계획구역
7. 「도시개발법」 제2조·제8조	도시개발구역
8. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조	보금자리주택지구
9. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제2조	경제자유구역
10. 「기업도시개발 특별법」 제2조	기업도시개발구역
11. 「관광진흥법」 제2조	관광지·관광단지
12. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조	혁신도시개발예정지구

- **농지보전부담금 납입통지기관** : 농지관리기금 수탁관리자인 한국농어촌공사
- **납입방법** : 다음과 같은 방법 중에서 택일하여 납입
 - 납입통지 : ① 금융기관의 지로창구에 납입, ② 인터넷지로(www.giro.or.kr)에서 회원가입 후 납입(공인인증서 필요), ③ 가상계좌번호로 입금
 - 자진납부 : ① 금융기관의 지로창구에 납입, ② 인터넷지로(www.giro.or.kr)에서 회원가입 후 납입(공인인증서 필요)
- ※ **유의사항** : 부과 결정권자인 관할청(시·도, 시·군 등)과 납입통지기관인 한국농어촌공사는 어떠한 경우에도 현금수납을 하여서는 아니됨

나. 전용허가 등과 농지보전부담금 납입 조건 부여

* 근거 : 농지법시행령 제45조

(1) 농지전용허가 등의 통지

* 근거 : 농지법시행령 제46조, 같은 법 시행규칙 제38조

- 관계행정기관의 장은 농지보전부담금의 납입을 조건으로 인가등을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할청에 통보하여야 함
- 시장·군수 또는 자치구구청장은 농지보전부담금을 미리 납입하게 하거나 그 납입을 조건으로 하는 경우와 상기통보를 받은 경우에는 농지보전부담금을 부과결정하거나 허가(협의)권자에게 부과명세서를 작성, 송부하여야 함
 - 통보 내용이 변경되거나 누락 또는 흠이 있는 경우에는 지체없이 그 사실을 관할청에 통지 또는 통보하여야 함

— 〈 유 의 사 항 〉 —

도시·건축·공업·공원등 부서는 도시계획 구역안 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설 결정 지역과 공원계획 결정지역등 농지에 대하여 농지의 전용이 수반되는 인가 등을 하고도 이를 농지부서에 통보하지 않아 농지보전부담금의 부과가 누락되는 사례가 발생하지 않도록 주의

- 전용하는 농지의 면적이 10만 제곱미터를 초과하는 경우에는 부과명세서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 함
 - ① 시행규칙 제28조제1항제2호에 따른 개별공시지가확인서 1부
 - ② 사업시행구역에 포함되는 토지조서 1부
 - ③ 사업시행구역에 포함되는 농지조서 1부
 - ④ 사업시행구역에 포함되는 토지의 실제이용사항이 기재된 감정평가서 1부
(지목이 전·답·과수원이 아닌 토지에 한함), 또는 현지조사서
 - ⑤ 사업시행구역에 포함된 농업기반시설물부지의 조서 1부
 - ⑥ 사업시행구역 및 편입되는 농지가 표시된 지적도등본 또는 임야도 등본 1부
 - ⑦ 납입보증보험증서 등 보증서(시행규칙 제45조제3항에 따른 보증서 등을 예치하는 경우에 한한다)
 - ⑧ 기타 농림수산식품부장관이 정하는 서류

(2) 농지전용허가시 농지보전부담금의 납입조건 부여

- ① 관할청은 농지전용의 허가(협의) 또는 농지전용의 신고수리를 하고자 하는 때에는 농지보전부담금을 미리 납입하게 하거나 그 납입을 허가등의 조건으로 하여야 함
 - ② 농지보전부담금의 납입대상이 되는 농지의 전용이 수반되는 인가·허가·승인·신고수리 등 (이하 “인가등”이라 한다)을 하려는 관계행정기관의 장(도시·건축·공업·공원부서등)은 농지 보전부담금의 납입을 인가등의 조건으로 하여야 함
- ※ ①,②항 모두 납입기한 내에 납부하지 않을 경우 가산금이 부과됨을 명시하여야 함

다. 농지보전부담금 부과결정 및 부과기준일

* 근거 : 농지법시행령 제47조, 같은 법 시행규칙 제39조

(1) 농지보전부담금의 부과결정

- ① 관할청은 농지보전부담금을 부과하고자 할 경우에는 다음 사항을 결정
 - 농지보전부담금의 부과금액
 - 농지보전부담금이 감면되는 시설인 경우에는 그 감면비율

※ 농지보전부담금이 100% 감면되는 시설에 대해서도 부과결정을 하여야 함

 - 그밖에 농지보전부담금의 징수에 필요한 사항
 - ② 부과금액은 부과기준일 현재의 농지보전부담금 단위(㎡)당 금액에 전용하는 농지의 면적과 부과율(감면비율 반영)을 적용하여 결정함
- ※ 농지보전부담금의 필지별 합계금액이 10원미만의 단수가 있을 때에는 이를 절사

〈 유 의 사 항 〉

- 농지보전부담금을 과오납한 경우 환급결정시점까지에 대한 해당 이자를 추가 지급토록 되어 있으므로, 전용목적에 의한 부과기준(감면율 반영)과 농지보전부담금 단위당(원/㎡) 금액(필지별 공시지가 확인 적용)등을 철저히 확인하여 착오 부과되지 않도록 주의
- 농지보전부담금 부과결정은 농지관리부서로 일원화(이중부과 방지)
 - 동일 건에 대하여 시·도와 시·군·구에서 이중으로 부과하는 사례가 있으므로 반드시 농지보전부담금 부과결정권자인 관할청(농지관리부서)만 부과결정 하여야 함
 - 사업시행부서(건축과, 도시과, 주택과 등)에서 농지보전부담금을 직접 부과 결정을 할 수 없으므로, 농지관리부서에 통보하여 농지관리부서에서 부과결정할 수 있도록 조치

- 농지보전부담금의 납입을 통지한 후 사업계획 등의 변경(변경허가 대상이 아닌 경우)으로 인하여 부담금 감면비율이 달라진 경우에는 증빙서류를 갖춘 후 재부과결정 통지하여야 함
- 주택허가 당시에는 농업인이 아니었으나 전용목적사업이 완료되기 전에 농업인에 해당 되어 부담금 감면비율이 달라진 경우 농업인에 해당하는 증빙서류를 갖춘 후 재부과 결정

— < 유 의 사 항 > —

형질변경된 토지에 대한 농지보전부담금 부과결정 요령

관할청은 농지전용허가(협의)시 또는 농지전용협의를 거친 도시지역내 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설 결정지역과 공원계획 결정지역안 농지 중 기 형질 변경된 토지(농지)에 대하여는 다음 요령에 의거 농지전용허가(협의)하거나 농지보전부담금을 부과 결정하여야 함

1. 반드시 농지전용 신청자로 하여금 당해 토지를 농지상태로 원상복구 조치 후 농지전용허가(협의) 하거나 농지보전부담금 부과 결정
2. 농지상태로 원상복구가 어려울 경우
 - 가. 농지전용허가의 경우 : 농지전용허가 신청자로부터 <아래> 서식에 의한 각서를 징구하고 농지전용허가(협의)하고
 - 나. 기 농지전용 협의된 도시지역안 주거·상업·공업지역 또는 도시계획시설 결정지역과 공원계획 결정지역안 농지에 대하여도 반드시 농지전용자로부터 <아래> 서식에 의한 각서를 징구후 농지보전부담금 부과 결정하여야 함

각 서

본인이 금번 ○○○사업부지로 사용하고자 하는 토지는 당초 농지였으나 본인이 농지전용허가를 받지않고 불법으로(도시지역내 주거·상업·공업지역 또는 도시계획 시설결정지와 공원계획 결정지역안의 경우 농지보전부담금을 납부하지 아니하고) 전용한 농지임을 인정하며, 이는 당연히 당초 농지상태로 원상회복하여야 하나, 원상회복이 사실상 어렵고 원상회복 후 다시 전용함에 따라 사회적 경제적 손실이 지대하므로, 원상회복을 면하여 주면 동토지에 대하여 귀 기관에서 부과하는 농지보전부담금을 기한 내 납부하고, 이에 따른 민사상 또는 행정소송상 어떠한 이의도 제기하지 않는 등 일체의 법적청구를 포기하겠습니다.

년 월 일
 주소
 성명 (인)

(2) 농지보전부담금 부과기준일

- ① 법 제34조제1항에 따른 농지전용허가를 받은 경우에는 그 허가(변경허가)일
 - ② 법 제35조 또는 법 제43조에 따른 농지전용신고를 한 경우에는 그 신고(변경신고) 수리일
 - ③ 법 제34조제2항제1호에 따른 농지전용협의를 거친 지역 또는 시설예정지안의 농지(법 제34조제2항제1호 단서에 따라 협의대상에서 제외되는 농지를 포함)를 전용하는 경우에는 다음에 해당하는 날
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에 따른 허가(변경허가)나 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가(변경인가) 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조제1항 각 호외의 부분 단서에 따라 허가(변경허가)를 받은 날
 - 「건축법」에 따른 건축허가(변경허가)를 받은 날, 건축신고(변경신고)를 수리한 날, 그밖에 다른 법률에 따라 해당 농지의 형질변경을 수반하는 인가(변경인가)·허가(변경허가)·사업승인(변경승인)·실시계획승인(변경승인) 등을 받은 날 또는 신고(변경신고)를 수리한 날
 - 개발행위허가나 실시계획인가를 받지 아니하고 토지의 형질변경이 허용되는 경우에는 토지의 형질이 변경된 날
 - ④ 법 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 경우에는 개발행위허가(변경허가)나 실시계획인가(변경인가) 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조제1항 각 호외의 부분 단서에 따라 허가(변경허가)를 받은 날
 - ⑤ 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하는 경우에는 다음에 해당하는 날
 - 다른 법률에 따른 인가(변경인가)·허가(변경허가)·실시계획 승인(변경승인)·조성계획 승인(변경승인) 등을 받은 날 또는 신고를 수리한 날
 - 상기에 해당하지 아니하는 경우에는 다른 법률에 따른 사업시행자·사업시행기간 또는 사업대상 토지 등이 포함된 사업시행계획이 확정된 날
- ※ 아래의 경우에 해당하는 변경허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 변경협의 포함) 또는 변경신고시에는 최초로 허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 변경허가 포함)를 받은 날 또는 신고가 수리된 날을 기준으로 농지보전 부담금 부과
- 다른 사항의 변경없이 당초 전용받은 농지면적만 감소한 경우
 - 농지보전부담금 감면율의 변경이 없는 명의변경·목적사업변경·동일필지안에서 전용받은 농지의 위치변경에 해당하는 경우

라. 농지보전부담금 부과결정 통보

- * 근거 : 농지법시행령 제48조, 같은법 시행규칙 제40조, 제41조
 - 관할청은 농지보전부담금 부과결정을 한 때에는 농지보전부담금 부과결정서에 관련 서류를 첨부하여 한국농어촌공사에 통보하여야 함
 - 농지보전부담금이 100% 감면되는 경우에도 반드시 통보하여야 하며, 통보한 내용이 변경되거나 누락 또는 흠이 있는 경우에도 또한 같으며, 별지 제31호서식(부과명세서)의 첨부서류 중 ①~⑦까지 생략 가능
 - 한국농어촌공사는 농지보전부담금이 납입된 때에는 지체없이 관할청에 농지보전부담금의 납입내역 통지를 하여야 함

마. 농지보전부담금 납입통지, 납입기한 연기, 독촉장 발부 등

- * 근거 : 농지법시행령 제49조, 같은 법 시행규칙 제41조, 제42조, 제43조, 제44조
 - 농지보전부담금의 원활한 징수 및 관리를 위하여 수납등에 관한 업무를 농지관리기금의 운용·관리업무를 위탁받은 한국농어촌공사가 대행함

(1) 농지보전부담금 납입통지

- * 근거 : 농지법시행령 제49조, 같은 법 시행규칙 제41조, 농지전용업무처리규정 제24조
 - 한국농어촌공사는 농지보전부담금 부과결정 통보를 받은 때에는 통보받은 내용에 따라 납입의무자에게 납입금액 및 산출근거, 납입기한과 납입장소를 명시한 납입통지서를 송부하여야 함
 - 한국농어촌공사는 부과결정서를 접수한 다음 날까지 납입통지서를 송부
 - 납입기간은 납입통지서 발행일로부터 30일로 하며, 납입통지서가 주소불명으로 반송된 경우에는 관할청에 주소 등을 조회하여 지체없이 다시 발부하여 송부하고, 이 경우 납입기간은 납입통지서를 다시 발부한 날부터 기산함
 - 농지보전부담금의 납입을 통지한 후에 통지내용에 누락 또는 흠이 있는 것이 발견된 때에는 지체없이 농지보전부담금의 납입을 다시 통지하여야 함
 - 한국농어촌공사는 농지전용자가 납입기한 내에 납부하지 아니할 경우 지체없이 가산금 포함된 납입통지서를 독촉장과 함께 발부하여야 함

※ 협조사항

- 관할청은 농지전용자에게 전용허가시 농지보전부담금을 납입기한 내에 납부하지 아니할 경우에는 가산금(부과금의 5%)이 부과됨을 안내하여야 함
 - 가산금 적용기준일 : 2009년 11월 28일부터 최초로 “농지보전부담금을 부과하는 분부터” 적용(농지법 부칙 제3조)
 - ※ “농지보전부담금을 부과하는 분부터”란 농지법 시행규칙 제41조제1항 별지 제32호서식에 따른 농지보전부담금 납입통지서가 2009년 11월 28일자로 발행한 것을 의미하며, 납기후 금액에 가산금이 기재되어 있어야 함
- 부과명세서 또는 부과결정서 작성시 납입의무자의 주소와 거소가 같지 아니할 경우에는 반드시 우편물수령지란에 거소를 기재하고 연락 가능한 전화번호를 명기하기 바람
- 주소변경, 이주 등으로 소재파악에 장기간 소요되어 납입기한이 경과될 우려가 있는 경우에는 가능한 관할청에서 자진납부로 전환하여 조치하고, 그 결과를 한국농어촌공사에 통보하기 바람
- 농지보전부담금 납입통지서가 반송된 경우 관할청에 변경된 주소를 확인받아 다시 발부하도록 되어 있으나, 업무의 신속한 처리를 위하여 관할청에 납입통지서를 우송하여 관할청에서 민원인에게 직접 전달하여 납부할 수 있도록 하고 있음

〈 유 의 사 항 〉

한국농어촌공사는 전용하는 농지의 면적이 10만제곱미터를 초과하는 사업지구에 대한 농지보전부담금 산정의 정확성 여부를 다음과 같이 확인

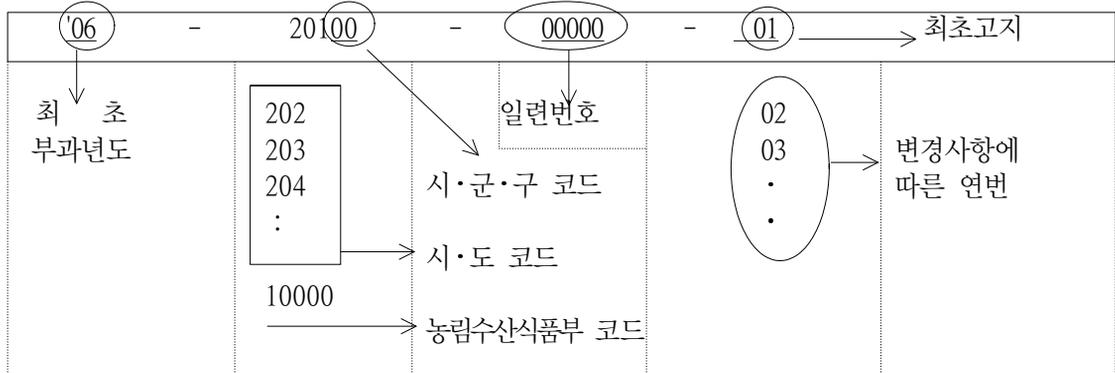
- ① 한국농어촌공사는 부과결정서에 첨부되어 송부된 서류를 상호 대조확인
- ② 부과누락 및 금액산정 착오 발견시 관할청에 의견조회 및 현지확인 의뢰 ⇒ 필요시 관할청의 협조를 받아 현지 확인
- ③ 착오기재 및 누락농지 발견시 한국농어촌공사는 반드시 관할청의 확인을 받아 농지보전 부담금을 정정하여 납입통지

(2) 농지보전부담금의 자진납부

* 근거 : 농지법 시행령 제49조제6항, 같은 법 시행규칙 제44조

- 관할청은 납입의무자가 한국농어촌공사의 납입통지 전에 농지보전부담금의 자진납부를 신청한 경우에는 한국농어촌공사로부터 통지번호를 부여받아 자진납부서에 이를 기재하여 자진납부에 따른 농지보전부담금 내역확인서(별지 제42호서식)와 함께 신청자에게 교부

〈 통지번호 예시 〉



- 관할청은 농지전용자에게 전용허가시 한국농어촌공사에서 통보하는 납입기한 내에 납부하지 아니할 경우에는 가산금(부과금의 5%)이 부과됨을 안내
- ※ 가산금 적용기준일 : 2009년 11월 28일부터 최초로 농지보전부담금을 부과하는 분부터 적용(농지법 부칙 제3조)
- 관할청은 한국농어촌공사에 통보하는 부과결정서에 자진납부 여부를 기재하여 통보
- ※ 부과결정서 미통보로 납입자 정보의 부정확 사례와 사후관리 및 납입증명서 발급 등 자료작성의 오류가 발생되지 않도록 협조

〈 유 의 사 항 〉

- 부과결정서 미통보로 발생하는 문제점
 - 농지허가(협의) 관련 농지법령에 규정된 절차 위반
 - 가산금 부과 등 사후관리 곤란
 - 농지보전부담금 업무 취급수수료 산정 곤란

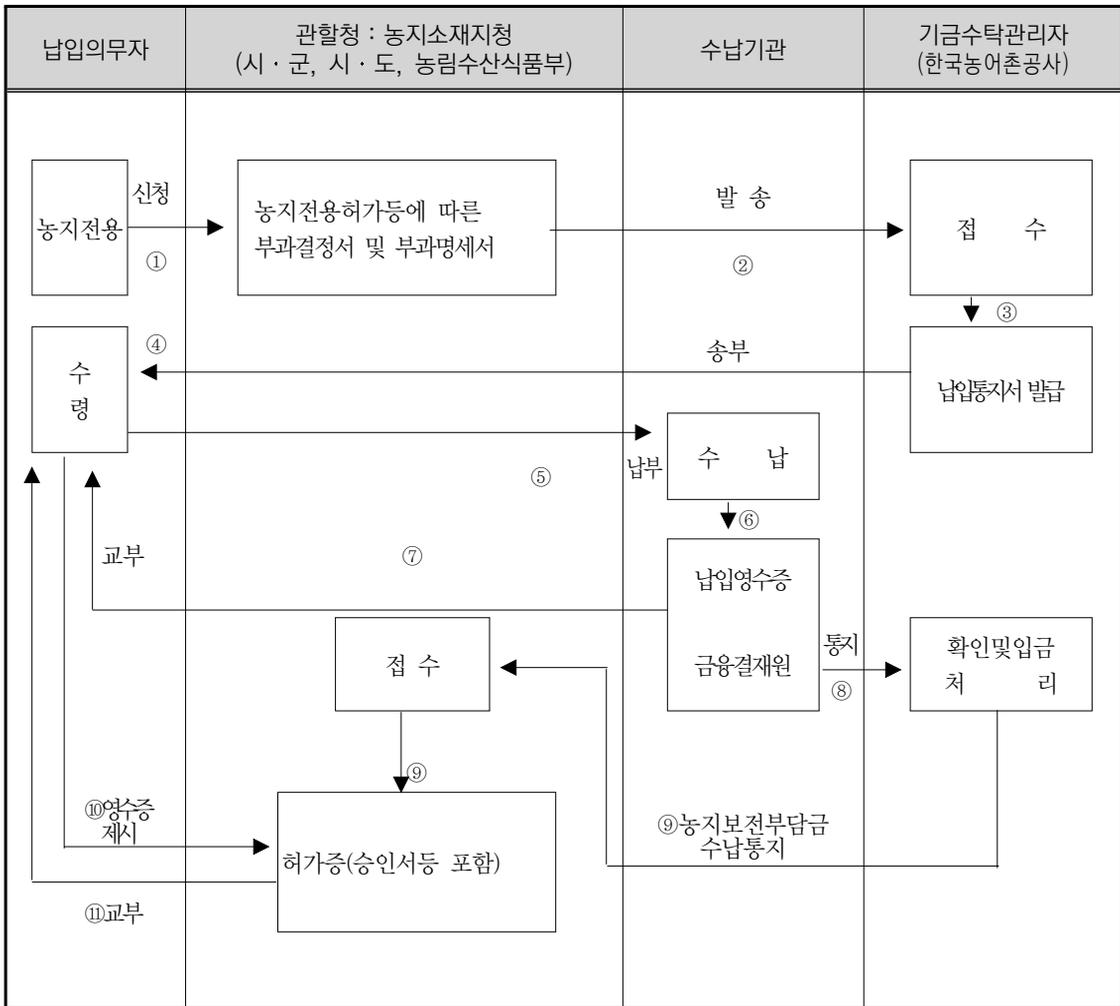
- 관할청은 납입의무자에게 자진 납부서 교부시 공사로부터 납입통지서가 이중으로 통보되므로 자진 납부시에는 공사에서 통보한 통지서를 폐기토록 안내
- 자진납부의 납부기간은 연기가 불가능하므로 조기납부를 원하는 경우에만 활용하여야 함
 - 관할청은 자진납부에 따른 농지보전부담금내역확인서를 교부하기 전에 반드시 한국농어촌공사로부터 통지번호를 부여받아 MICR지로용지에 기재하여 처리
 - 수납은행은 자진납부에 따른 농지보전부담금내역확인서에 통지번호가 기재되어 있지 아니하면 자진납부금을 수납할 수 없음

- 한국농어촌공사는 관할청으로부터 부과결정서(자진납부)를 받으면 납입통지서를 송부하여야 함
- 관할청과 한국농어촌공사는 수납기관으로부터 송부받은 농지보전부담금 자진납부 수납통지서를 확인하여 농지보전부담금의 자진납부에 오류 또는 탈루가 있는 경우에는 농지보전부담금 납입통지 등 필요한 조치를 하여야 함
- 납입의무자는 농지보전부담금자진납부서에 자진납부에 따른 농지보전부담금 내역확인서를 첨부하여 수납기관에 농지보전부담금을 납부
 - 납부기간은 농지보전부담금 내역확인서를 교부받은 날부터 기산하여 15일로 함
- 한국농어촌공사는 농지전용자가 납입기한 내에 납부하지 아니할 경우 지체없이 가산금 포함된 납입통지서를 독촉장과 함께 발부하여야 함

〈참고〉 통지납부 절차

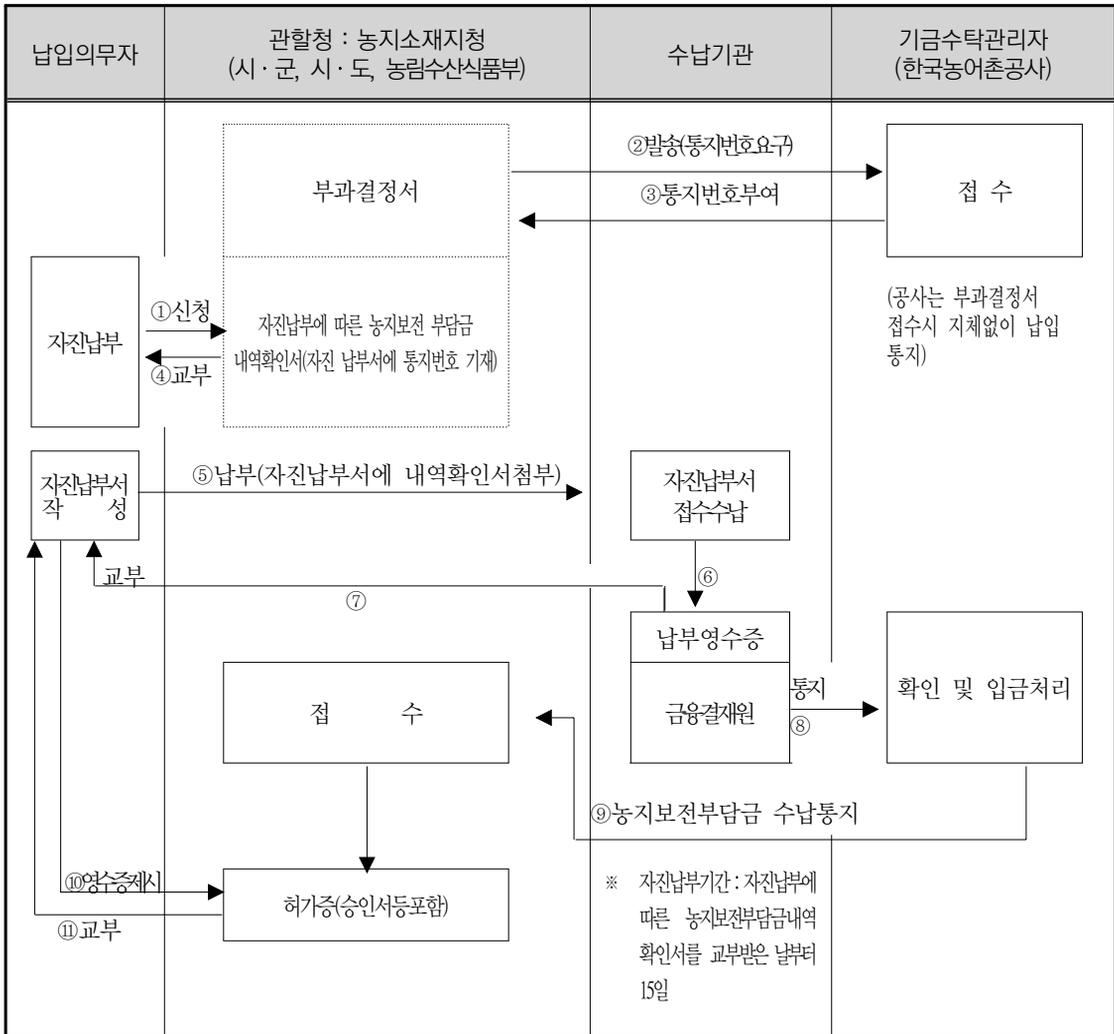
* 근거 : 농지법시행령 제49조

- (1) 농지보전부담금 부과결정통지(관할청→한국농어촌공사)
 - 관할청이 장관 또는 시·도지사인 경우에는 시장·군수·구청장이 부과명세서를 작성하여 관할청에 송부
 - 관할청은 부과명세서 등을 검토하여 부과결정
- (2) 농지보전부담금 납입통지(한국농어촌공사→납입의무자)
- (3) 농지보전부담금 납입(납입의무자)
- (4) 납입영수증 확인후 전용허가증 교부(관할청→납입의무자)



〈참고〉 자진납부 절차

- (1) 자진납부 신청(납입의무자→관할청)
- (2) 자진납부에 따른 농지보전부담금 내역확인서 및 자진납부용 고지서 교부(관할청 →납입의무자)
 - 관할청은 한국농어촌공사에 통보하는 부과결정서에 자진납부 여부를 기재하여 통보
 - ※ 수납기관은 자진납부에 따른 농지보전부담금 내역확인서가 첨부되어 있지 아니하면 자진 납부금을 수납할 수 없음
- (3) 농지보전부담금 납입(납입의무자)
- (4) 납입영수증 확인 후 전용허가증 교부(관할청→납입의무자)



(3) 납입기한 연기

* 근거 : 농지법시행령 제49조제3항, 같은 법 시행규칙 제42조

- 관할청은 납입의무자가 부득이한 사유로 납입기간의 연장을 신청하는 때에는 1차에 한하여 60일의 범위내에서 그 기간을 연장할 수 있음
- 농지보전부담금의 납입기간을 연장하려는 자는 납입기간 만료일전까지 납입기간 연장 신청서에 다음 서류를 첨부하여 관할청에 납입기간의 연장을 신청하여야 함
 - 농지보전부담금 납입재원의 조달계획서
 - 기타 농림수산식품부장관이 정하는 서류
- 관할청은 농지보전부담금을 납입기간내에 납입하기 어려운 사유가 있다고 인정할 때에는, 농지보전부담금납입기간연장승인서를 신청인에게 교부하고 이를 한국농어촌공사에 통보하여야 함
- 관할청은 국가 또는 지방자치단체가 농지를 전용하는 경우로서 농지보전부담금을 납입기간내에 납입하기 어려운 사유가 있다고 인정하면 해당 시설의 준공일까지의 범위 내에서 그 기간을 연장할 수 있음
- 국가 또는 지방자치단체가 농지보전부담금의 납입기간을 연장하고자 하는 경우에는 신청서에 다음 서류들을 첨부하여 관할청에 제출하여야 함
 - 농지보전부담금 납입재원의 조달계획서
 - 해당사업의 추진현황과 추진경위
 - 기타 농지보전부담금 납입기간 연장 필요성 검토에 필요한 서류

(4) 독촉장 발부

* 근거 : 농지법시행령 제49조제5항, 같은 법 시행규칙 제43조

- 한국농어촌공사는 납입의무자가 농지법 시행령 제49조제3항 및 제50조제2항에 따른 기간내에 그 농지보전부담금을 납부하지 아니하면 납입기한 경과후 10일이내에 10일이내의 납입기간을 정한 독촉장을 발부하고 농림수산식품부장관에게 보고 하여야 함
- ※ 독촉장을 받은 납입의무자는 독촉장에 명시된 납입기한 내에 이 독촉장과 함께 송부하는 농지보전부담금 납입통지서에 이 독촉장을 첨부하여 납입하여야 함
- 관할청 및 한국농어촌공사는 농지보전부담금 부과결정(통지원부) 및 수납대장을 작성·관리하여야 함

(5) 납입기간이 경과된 농지보전부담금의 납입

- * 근거 : 농지전용업무처리규정(훈령) 제26조
- 관할청의 과실로 인하여 당초 납입기한 또는 연장된 기한내에 보전부담금을 납입하지 못한 납입의무자가 기한경과후에 납입신청을 한 때에는 이를 검토하여 승인여부를 결정
 - 승인결정을 한 때에는 당초의 부과결정사항을 취소하고 재부과 결정하여 동 내용(재부과결정 내용과 당초의 부과결정 취소사항)을 지체없이 한국농어촌공사에 통보하여야 함

바. 농지보전부담금의 분할납부

※ 근거 : 농지법 제38조제2항 및 제3항, 같은 법 시행령 제50조, 같은 법 시행규칙 제45조

(1) 분할납부 대상

- 법률 제8258호 「공공기관의 운영에 관한 법률」 부칙 제5조에 따른 정부투자기관으로 확정된 기관·지방공사 및 지방공단이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 산업단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우
- 「도시개발법」 제11조제1항에 따른 사업시행자(국가 및 지방자치단체를 제외한다)가 같은 법 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업(환지방식으로 시행하는 경우에 한한다)의 부지로 농지를 전용하는 경우
- 「관광진흥법」 제55조에 따른 개발사업시행자(지방자치단체를 제외한다)가 같은 법 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 법 제2조제7호에 따른 관광단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우
- 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 영위하려는 자가 중소기업의 공장용지로 농지를 전용하는 경우
- ※ 관할청은 농지보전부담금 분할납부하려는 자에게 농지보전부담금에 대한 납입보증보험증서를 미리 예치하게 하여야 함
 - 납입보증보험 등 보증서 예치 제외기관 : 국가 및 지방자치단체, 정부투자기관(법 제38조제3항, 동법 시행령 제50조제3항)

(2) 분할납부 신청서류·시기

- 신청서류 : 분할납부신청서 및 관련서류(납입보증보험증권등 보증서)
- 신청시기 : 농지전용의 허가 등을 신청할 때

(3) 관할청의 검토사항

- 허가신청기관의 전체 및 단위사업별로 구분한 예산 및 자금조달내역의 타당성
- 분할납부시기·금액 등 분할납부계획의 타당성
- 공사기간·준공예정일등 사업계획의 확실성
- 납입보증보험증권등 보증서 이상 여부

(4) 분할납부 처리요령

- 관할청은 농지보전부담금 분할납부를 결정한 경우에는 농지보전부담금의 30/100은 해당목적사업 착수전에 납입하게 하고, 미납시에는 관련규정 및 절차에 의해 농지전용허가가 취소될 수 있음을 농지전용자에게 설명
- 잔액은 부과기준일로부터 3년의 범위내에서 3회이내로 분할납부하도록 회차별 납부금액, 납부기한을 결정
- 관할청은 한국농어촌공사에 분할납부 결정통지서 보증서등을 발행한 금융기관 또는 보증기관이 한국농어촌공사를 수취인으로 하여 발행한 납입보증보험증권등 보증서를 반드시 제출
- ※ 필수 확인사항 : 보증금액, 보증기간(분할납부하는 부담금의 각각의 납입기한에 30일을 가산한 기간), 수취인(한국농어촌공사)
- 시장·군수(전용허가시) 또는 관계행정기관의 장(전용협의시)은 한국농어촌공사로부터 농지보전부담금 최초납입분의 수납통보를 받은 후 허가증 교부
- 한국농어촌공사는 납입보증보험증권등 보증서 예치 납입기한까지 미납시에는 보증서등을 발행한 금융기관 또는 보증기관에게 대지급금 등을 청구하여 지급받은 대지급금 등을 농지보전부담금으로 충당하고 그 사실을 해당 관할청 및 보증서등을 예치한 자에게 각각 통보해야 함

— 〈 유 의 사 항 〉 —

- 농지보전부담금의 연기 및 분할납부 승인권은 농지전용허가·협약권이 있는 관할청에게 있음
- 허가신청 당시 분할납부를 신청하지 아니한 경우(변경허가 대상이 아닌 경우)로서 전용 목적 사업 착수 전에 분할납부를 신청할 경우 관할청은 상기(3)관할청의 검토사항을 재검토 한 후 상기 (4)분할납부처리요령에 따라 분할납부를 결정 통지함
- 관할청은 농지보전부담금 분할납부신청에 따른 처리결과 통지서(별지 제47호서식)와 보증보험증권 등 보증서(원본)를 한국농어촌공사에 반드시 송부하여야 함

〈국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조제2항에서 정한 보증서등〉

1. 「국가재정법시행령」 제46조제4항에 따른 금융기관(이하 “금융기관”이라 한다) 및 「은행법」에 의한 외국금융기관이 발행한 지급보증서
2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제192조 따른 증권
3. 「보험업법」에 의한 보험사업자가 발행한 보증보험증권
4. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합, 「전기공사공제조합법」에 따른 전기공사공제조합, 「신용보증기금법」에 따른 신용보증기금, 「기술신용보증기금법」에 따른 기술신용보증기금, 「정보통신공사사업법」에 따른 정보통신공제조합, 「엔지니어링기술 진흥법」에 따른 엔지니어링 공제조합, 「산업발전법」에 따른 공제조합, 「소프트웨어산업 진흥법」에 따른 소프트웨어 공제조합, 「전력기술관리법」에 따른 전력기술인단체(지식경제부장관이 기획 재정부장관과 협의하여 고시하는 단체에 한정한다), 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 따른 공제조합, 「골재채취법」에 따른 공제조합, 「지역신용보증재단법」에 따른 신용보증재단, 「관광진흥법」에 따른 한국관광협회중앙회, 「방위사업법」 제43조에 따라 보증업무를 수행하는 기관으로 지정받은 자, 「건설기술관리법」에 따른 건설감리협회, 「소방산업의 진흥에 관한 법률」에 따른 소방산업공제조합이 발행한 채무액 등의 지급을 보증하는 보증서
5. 제1호에 규정된 금융기관 및 외국금융기관과 채신관서가 발행한 정기에금증서
6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 신탁업자가 발행하는 수익증권
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 집합투자업자가 발행하는 수익증권

3. 관할청의 농지보전부담금 부과관련 소송 등 지원

가. 추진배경

- 지방자치단체가 예산부족 등의 사유로 업무담당자가 직접 소송을 수행함에 따라 소송 대처 미흡으로 승소율 저조
- 농지보전부담금 부과에 대한 법 적용의 일관성 유지와 부과의 정당성 확보를 위한 소송 승소율 제고

나. 소송 당사자 지방자치단체 증가 사유

- 법원에서 농지전용부담금 부과결정권자인 지방자치단체를 소송당사자로 인정하고, 공사는 수납대행자로 인정하여 보조참가자만 인정하는 추세

다. 소송지원 내용

- 소송 제기시 관할청은 농림수산식품부·한국농어촌공사와 협의하여 대응
- 소송내용이 중요하거나 파급효과가 클 것으로 예상되는 경우 공조 대응 강화
 - 공사의 보조참가가 가능한 경우 보조 참가하여 지원
 - 공사의 보조참가가 허용되지 않는 경우에는 관할청과 협의하여 법률자문 등 지원
- 공사는 농지보전부담금부과 관련 판례 등 전파를 통해 관할청의 소송수행을 지원하고 농지보전부담금 등 농지법 운용과 관련 소송사례집 발간 및 배포
- 공사는 농지보전부담금 부과관련 소송에 대해서는 주기적으로 농림수산식품부에 보고

4. 농지보전부담금 수납보고 및 수수료

가. 수납보고

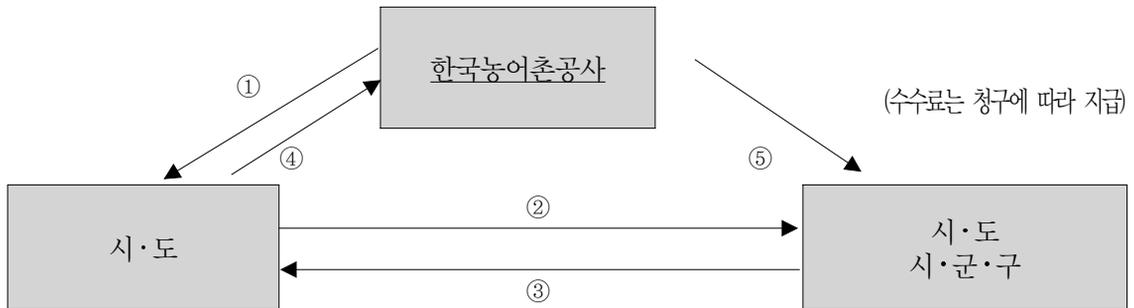
- * 근거 : 농지법시행령 제56조, 같은 법 시행규칙 제50조
- 한국농어촌공사는 농지보전부담금 수납상황을 매월 농림수산식품부장관 및 전용농지의 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수 또는 자치기구청장에게 보고 및 통보하여야 함

- 한국농어촌공사는 농지보전부담금이 납입된 때에는 지체없이 관할청에 농지보전부담금 납입내역 통지를 하여야 함
- 한국농어촌공사는 농지보전부담금 납입의무자가 납입기한내에 이를 납입하지 아니하면 그 사실과 체납사유 등을 조사하여 농림수산식품부장관과 농지보전부담금의 부과결정을 한 관할청에 지체없이 통보하여야 함

나. 수수료 지급

* 근거 : 농지법 시행령 제55조, 농지전용업무처리규정(훈령) 제42조, 제43조

(1) 절차도



- ① 관할청별 분기 수납액(내역) 알림(분기 익월)
 - ② 해당 시·군·구별 수납액(내역) 재알림
 - ③ 대조확인 후 이상 유·무 알림
 - ④ 해당 시·군·구별 농지보전부담금 수납액 대조확인내역 이상유무 통보
 - ⑤ 수수료 지급(각 시·도 및 시·군·구별) 및 지급현황 통보
- ※ 농지보전부담금 수납액 대조확인시 유의사항
- 농지보전부담금이 공사계좌에 입금된 일자를 기준으로 수수료를 산정함
(은행 수납일과 1~3일 차이 발생)
 - 부과명세서 또는 부과결정서 통보 관할청을 기준으로 수수료 산정
 - 부과명세서 또는 부과결정서 미 통보로 인해 전산입력시 관할청이 착오입력될 수 있으므로, 이 경우 부과명세서 또는 부과결정서 통보받은 시점에 정정 처리
 - 수납은행의 전금착오에 따른 농지보전부담금 수납액 차이 발생시 확인후 다음분기에 정정 처리
- ※ 수수료는 분기익월 말일까지 지급하고 회계연도말을 기준으로 정산함

(2) 수수료 지급 등

허가청별	지방자치단체별		비 고
	수수료 지급률		
	시·도	시·군·구	
농림수산식품부	50%	50%	
시 · 도	50%	50%	
시 · 군 · 구	-	100%	

- 시·도지사, 시장·군수·자치기구청장에게 지급하는 수수료는 농지보전부담금 납입액의 100분의 8로 하고 부과결정서를 공사에 통보한 관할청별 납입액을 기준으로 지급함
- 공사는 분기 다음달 말일까지 관할청이 지정한 계좌에 수수료를 입금하고 수수료 산출 내역(농지전용업무처리규정 별지 제16호서식) 및 수수료 지급현황(규정 별지 제17호서식)을 시·도에 통보하여야 하며 연도말 기준으로 이를 정산하여야 함

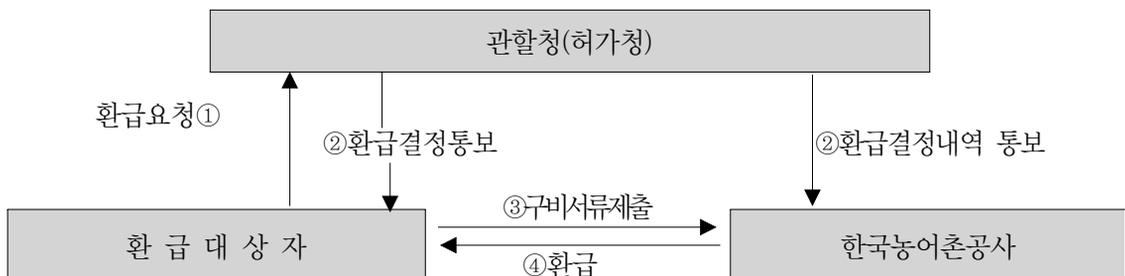
(3) 수수료 사용

- 관할청은 농지법 시행령 제55조에 따라 지급받은 수수료를 농지보전부담금 부과결정 등에 따른 현지확인을 위한 출장여비 및 농지의 보전·관리와 관련된 업무비용으로 우선 사용하여야 하며, 소관 예산편성시에 반영(농림수산식품부 농지과-4808호, 2009.10.14 참조)

5. 농지보전부담금 환급

* 근거 : 농지법 제38조제4항, 같은 법 시행령 제51조, 같은 법 시행규칙 제46조

〈 환급절차도 〉



가. 환급사유

- 농지법 제38조제4항에 따라 농지보전부담금을 낸 자의 허가가 취소되거나 사업계획이 변경된 경우, 그 밖에 이에 준하는 사유로 전용하려는 농지의 면적이 당초보다 줄어든 경우
- 과오납의 경우

나. 환급결정

- 관할청은 납입의무자가 농지보전부담금으로 납입한 금액 중 과오납입한 금액이 있거나 농지법 제38조제4항에 따라 환급하여야 할 금액이 있으면, 지체없이 농지보전부담금환급금을 결정하고, 이를 농지보전부담금 납입자와 한국농어촌공사에 각각 통지하여야 함
 다만, 농지법 제42조제1항제3호 또는 제4호에 따라 농지의 원상회복을 명한 경우에는 농지의 원상회복 여부를 확인한 후에 통지하여야 함
- 농지보전부담금환급금을 통지하는 때에는 농지보전부담금환급금과 함께 농지법시행령 제51조제2항에 따라 계산하여 결정한 환급가산금을 함께 통지하여야 함
- ※ 관할청에서는 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금 결정통지서 작성시 다음의 사항을 추가하여 한국농어촌공사에 통보하여야 함
 - 환급대상자와 납입자가 다를 경우 당초 납입자와 환급대상자를 구분하여 모두 기재하고 그 사유를 명기(농지전용허가 변경승인 여부 등)
 - 변경부과 결정액에 대한 부과명세서 또는 부과결정서 통보
 - 허가받는 면적(허가 변경시는 변경된 면적도 함께 기재)
 - 농지의 표시(지목) 및 소재지
 - 전용목적
 - 환급금 및 환급가산금 산출내역

〈 유 의 사 항 〉

- 농지보전부담금 납입후 전용목적사업이 완료되기 전에 사업계획 등의 변경(변경허가 대상이 아닌 경우)으로 인하여 농지보전부담금 감면비율이 달라질 경우에는 증빙서류를 갖춘 후 환급 결정 통지하여야 함
- 농지전용허가 당시에는 농업인이 아니었으나 전용목적사업이 완료되기 전에 농업인에 해당되어 농지보전부담금 감면비율이 달라질 경우 농업인에 해당하는 증빙서류를 갖춘 후 환급
 - ※ 전용목적사업이 완료된 이후에는 환급대상이 아님

다. 환급 가산금

- 관할청은 농지보전부담금환급금에 다음의 어느 하나에 해당하는 날의 다음날부터 환급결정을 하는 날까지의 기간과 국세기본법 시행령 제30조제2항에 따른 국세환급가산금의 비율에 따라 계산한 금액을 환급가산금으로 결정하고, 이를 농지보전부담금환급금과 함께 농지보전부담금 납입자와 한국농어촌공사에 통지하여야 함
- ① 착오납입·이중납입 또는 납입 후 그 부과의 취소·정정으로 인한 농지보전부담금 환급금에 있어서는 그 납입일
 - 다만, 그 농지보전부담금이 2회 이상 분할납입된 것인 때에는 그 최후의 납입일로 하되, 농지보전부담금환급금이 최후에 납입한 금액을 초과하는 경우에는 그 금액에 달할 때까지의 납입일의 순서로 소급하여 계산한 농지보전부담금환급금의 각 납입일
- ② 납입자에게 책임이 있는 사유로 인하여 농지전용허가가 취소된 경우의 농지보전부담금 환급금에 있어서는 그 취소일
 - 다만, 시행령 제51조제2항2호에 따라 농지의 원상회복을 명한 경우에는 농지의 원상회복일
- ③ 납입자의 사업계획의 변경 그 밖에 이에 준하는 사유로 인한 농지보전부담금환급금에 있어서는 그 변경허가일 또는 이에 준하는 행정처분의 결정일
 - 다만, 시행령 제51조제2항3호에 따라 농지의 원상회복을 명한 경우에는 농지의 원상회복일

〈 유 의 사 항 〉

- 농지보전부담금 환급이 발생하는 농지전용허가의 취소, 사업계획의 변경 그 밖에 이에 준하는 행정처분 등이 있을 경우 그 취소·변경허가·행정처분의 결정 등이 있는 날에 반드시 농지보전부담금 환급결정을 하여야 함
 - 환급사유 발생일을 경과하여 환급결정시에는 환급가산금을 지급하여야 함
 - 환급가산금 산출은 “농림지리정보시스템” 이용
- 특히, 관할청은 농지전용협의를 거쳐 관계 행정기관의 장이 농지보전부담금 환급대상이 되는 사업에 대한 실시계획의 승인·인가·허가 등 행정처분을 결정한 후 그 통보가 지연된 경우 관할청은 그 승인·인가 등 받은 날을 기준으로 환급금 결정을 하고, 통보하는 날을 기준으로 환급 처리(이 경우 환급가산금 지급 대상은 아님)

라. 환급금 및 환급가산금 청구

- 농지보전부담금환급금 및 환급가산금을 지급받으려는 자는 농지보전부담금환급금 및 환급가산금 청구서에 다음의 서류를 첨부하여 한국농어촌공사에 제출하여야 함
 - ① 농지보전부담금환급금 및 환급가산금 결정통지서 1부
 - ② 주민등록표등본(법인의 경우 법인등기부등본) 또는 주민등록증 사본 1부
 - ※ 주민등록표등본과 법인등기부등본은 담당직원 확인사항(행정정보의 공동이용에 부동의하는 경우는 청구인이 직접 제출해야 함)이며, 주민등록증 사본은 담당공무원의 확인사항에 동의하는 경우 제출 생략
 - ※ 계좌번호가 틀릴 경우는 다른 사람에게 환급금이 지급될 수 있으므로 청구서 작성시 반드시 계좌번호를 확인하여 기록(금융기관 온라인계좌 이용)
 - ※ 저축성 예금인 경우 고액입금이 불가능하므로 보통예금 계좌로 청구

마. 환급금 및 환급가산금 지급

- 한국농어촌공사는 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금의 지급청구가 있는 때에는 지체없이 이를 청구인에게 지급하고, 농지보전부담금 환급금 및 환급가산금지급필통지서를 관할청에 송부하여야 함

〈 유 의 사 항 〉

- 농지보전부담금이 납부된 후 해당 토지가 타인에게 매매되었을 경우에는 매도자 및 매수자간의 농지보전부담금 환급채권 인계·인수관계를 명확히 하여 관할청의 확인을 받아야 하며, 관할청은 환급예정액 수령 대상자를 명확히 표시하여야 함
- 특히, 농지전용변경허가와 관련 소액분을 환급 결정할 경우 환급청구에 필요한 구비서류를 첨부하여 한국농어촌공사에 송부, 민원인에게 지체없이 환급금이 지급될 수 있도록 협조(소액인 관계로 민원인이 청구하지 않는 사례가 발생)

6. 농지보전부담금 감면

* 근거 : 농지법 제38조제5항, 같은 법 시행령 제52조「별표2」

가. 감면대상

- 국가나 지방자치단체가 공용 목적이나 공공용 목적으로 농지를 전용하는 경우
- 대통령령으로 정하는 중요 산업 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우
- 농지법 제35조제1항 각 호에 따른 시설이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

나. 감면대상별 감면비율

- 붙임 별표2 참조

다. 감면비율 적용시 유의사항

- 별표2의 시설구분 제21호·제23호·제29호·제30호 및 제31호에 해당하는 시설의 감면기준 면적을 적용함에 있어서는 해당 시설의 설치자가 농지전용 허가신청일·협의요청일·신고일 이전 5년간 그 시설의 부지로 전용한 면적을 합산한 것으로 함
- 적용시기 관련
 - 별표2의 제25호·제37호·제39호·제58호 및 제62호는 2009.11.28. 이후 최초로 농지전용 허가(변경허가의 경우와 다른 법률에 따라 농지전용허가 또는 그 변경허가가 의제되는 인가 또는 허가 등의 경우를 포함한다. 이하 같다)를 신청하거나 농지전용신고 (변경 신고를 포함한다. 이하 같다)를 하는 것부터 적용하고, 2012년 12월 31일까지 농지전용 허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 것에 대해서도 적용
 - 별표2 제10호가목은 2010.1.1. 이후 최초로 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 것부터 적용
 - 별표2 제10호나목은 2010.1.1. 이후 최초로 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 것부터 적용하고, 2011년 12월 31일까지 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 것에 대해서도 적용
 - 별표2 제15호란의 개정규정은 2009.11.28. 이후 최초로 농지전용허가를 신청하거나 농지전용신고를 하는 것부터 적용

- 유효기간 : 제59호(2010.12.31), 제46호(2011.6.30), 제26호·제45호·제45의2호·제56호 및 제61호(2011.12.31), 제10호 나목(2010.1.1~2011.12.31), 제25호·제37호·제39호·제58호 및 제62호(2012.12.31)
- **공용·공공용시설** 적용 기준(별표2 제19호 및 제55호 관련)
 - 공용·공공용시설의 범위는 다음과 같음
 - ① 국방·군사시설
 - ② 교통운수시설 : 공항·철도·도로·궤도·주차장·삭도·교량·운하·선거(船渠)·자동차 및 건설기계검사시설, 항만과 항공 및 항로의 표시
 - ③ 방재시설 : 제방 및 댐과 사방·방풍·방화·방조·방수 및 측후용시설
 - ④ 공급시설 : 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 송유시설·석유류 저장시설·공동구 및 시장
 - ⑤ 교육 및 문화시설 : 연구소·시험소·공원·광장·체육시설(비영리시설에 한한다)·학교·도서관·공공직업훈련시설·전시관·공연장·박물관·기념관과 청소년수련시설
 - ⑥ 보건·환경시설 : 하수도·공중변소·공설묘지·봉안시설·화장장·도축장·보건소·진료소·요양소·공공산업재해 예방시설·산업재해근로자를 위한 공공재활시설·공공복지시설·분뇨처리시설·축산폐수공동처리시설·폐기물처리시설·자원재활용시설 및 수질오염방지시설
 - ⑦ 국가 및 지방자치단체의 청사 및 그 부대시설
 - ⑧ 기타의 시설 : 어항·하천·관개·발전용수로 및 저수지
 - ※ 시행근거 : 농림수산식품부 농지과-485(2010.1.28)호
 - 국가나 지방자치단체에 무상증여하는 시설(별표2, 제19호)은 건축허가, 주택건설사업 계획 승인 등을 하면서 허가청에서 도로 등 공공시설을 사업시행자가 설치하여 국가나 지방자치단체에 무상증여(기부채납)토록 조건을 부여한 시설로서,
 - 사업시행자가 기부채납확약서 제출 등으로 공사 준공 후 무상으로 증여할 것이 확실한 시설을 말함
 - 사업시행자가 무상증여 의사가 있어도 해당 행정청이 기부채납의사가 없는 경우에는 감면불가
 - 공용·공공용시설로서 주된 사업의 농지보전부담금이 감면되는 시설(별표2의 주된 사업의 농지보전부담금이 감면되는 시설)은 주된 사업에 따라 감면
 - 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 공용·공공용시설(별표2, 제55호)이라 함은 국가 또는 지방자치단체가 해당 시설의 용지를 자체예산으로 구입(무상으로 기부받은 경우를 포함)하여 국가 또는 지방자치단체 명의로 소유하면서 해당 토지소유 행정청 명의로 공공사업 부지조성 공사를 발주·시행하는 경우이어야 함

- 농지보전부담금이 감면되는 “농수산물·유통가공시설”과 농업진흥구역내에 설치할 수 있는 “농수산물가공·처리시설”은 그 범위가 다름
 - “농수산물 유통가공시설”은 국내에서 생산된 가공되지 아니한 농수산물을 처리하기 위한 시설임
- **준보전산지 50%이상 활용시** 농지보전부담금이 면제되는 사업은 다음과 같음

〈농지법 시행규칙 제47조〉

- ① 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
 - ② 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
 - ③ 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역(「도시개발법 시행령」 제2조제1호가목 및 나목에 해당하는 것에 한정한다)에서 시행하는 도시개발사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널·화물터미널설치사업
 - ④ 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장의 설립을 위한 공장용지 조성사업
 - ⑤ 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따른 중소기업협동화단지조성사업
 - ⑥ 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 자유무역지역조성사업
 - ⑦ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지조성사업
 - ⑧ 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업
 - ⑨ 「화물유통촉진법」에 따른 화물터미널사업
 - ※ 화물터미널사업은 관계법령 전부개정에 따라 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업을 말함.
- 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 제4조제2항에 따른 농지보전부담금 감면(농지법 시행령 별표2의 제62호에 반영, '09.11.28. 개정)
 - 공장용지 총부지면적과 농지편입면적이 다를 경우
 - 감면면적 = (제조시설면적 ÷ 기준공장면적) × (농지편입면적 ÷ 공장용지 총부지면적)
 - 공장용지 총부지면적과 농지편입면적이 같을 경우
 - 감면면적 = 제조시설면적 ÷ 기준공장면적

- **창업기업 및 소기업** 관련 농지보전부담금 감면을 위한 확인 절차
 - 감면대상 : 농지법 시행령 별표2의 제11호(창업기업) 및 제62호(소기업)
 - 다음 절차에 따라 확인한 후 농지보전부담금 감면 적용
- ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 농지전용허가가 의제되는 공장설립을 승인한 경우
 - 1) 공장설립을 승인한 부서는 「농지법시행령」 제46조제1항에 따라 그 승인 내용을 농지보전부담금 부과담당부서에 통보하면서 다음 어느 하나에 해당되는 공장인지 여부를 함께 통보
 - 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업이 그 창업일로부터 3년 이내 「중소기업창업지원법」 제33조에 따라 사업계획의 승인을 받아 설립하는 공장
 - 「소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법」에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권 외의 지역에서 신축·증축 또는 이전하려는 공장
 - 2) 농지보전부담금 부과담당부서에서는 공장설립 승인부서로부터 통보받은 사항을 근거로 농지보전부담금 부과(감면) 결정
- ② 농지전용허가 또는 「건축법」에 따른 건축허가 등 농지전용허가 등이 의제되는 허가등을 받아 공장으로 등록되는 경우에는 다음과 같이 농지보전부담금 부과담당부서에서 공장등록 담당부서에 조회하고 처리
 - 1) 농지전용허가를 하거나, 농지법 시행령 제46조제1항에 따라 해당 인가(허가, 승인 등)를 통보받은 농지보전부담금 부과담당부서는 위의 1) 또는 2)의 공장에 해당되는지 여부를 공장등록 담당부서에 조회
 - 2) 농지보전부담금 부과담당부서는 공장등록 담당부서에 대한 조회 결과 회신 내용을 근거로 농지보전부담금 부과(감면) 결정

※ 시행근거 : 농림수산식품부 농지과-436(2010.1.27)호

〈 붙임 〉 농지법 시행령 별표 2(개정 2009.11.28)

농지보전부담금 감면대상 및 감면비율(제52조 관련)

(단위 : 퍼센트)

감면대상	감면비율	
	농업진흥지역 안	농업진흥지역 밖
1. 「도로법」 제2조에 따른 도로 및 그 부속물(휴게시설과 대기실을 제외한다)	100	100
2. 「농어촌도로정비법」 제2조 및 제3조에 따른 농어촌도로 및 그 부속물	100	100
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 도로	100	100
4. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따른 임도	100	100
5. 「철도사업법」 제2조제4호에 따른 사업용철도(「철도산업 발전 기본법」 제3조제2호가목부터 바목까지의 규정에 해당하는 철도시설에 한한다)	100	100
6. 「도시철도법」 제3조제1호에 따른 도시철도	100	100
7. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 제방·사방 등 국토 보존시설	100	100
8. 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 다목적댐의 제당·수몰지 및 그 부대시설	100	100
9. 국가 또는 지방자치단체가 「농어촌정비법」 제88조에 따라 조성하는 농공단지(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 있는 농공단지에 한한다)	0	100
10. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 산업단지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외하되, 나목에 대해서는 2011년 12월 31일까지는 제외하지 아니한다. 가. 택지로 조성하는 경우 나. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 있는 산업단지 « 나목의 유효기간: 2010. 1. 1 ~ 2011. 12. 31 »	0	100

11. 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업이 그 창업일부터 3년 이내에 「중소기업창업 지원법」 제33조에 따라 사업계획의 승인을 받아 설립하는 공장	0	100
12. 「농어촌정비법」 제31조에 따른 생활환경정비사업용지	100	100
13. 「농어촌주택 개량촉진법」 제5조에 따른 농어촌주거환경개선사업용지	100	100
14. 삭제 <2009.11.26>		
15. 「농어촌정비법」 제80조에 따라 지정·고시된 한계농지 정비지구에 설치하는 같은 법 제78조 각 호의 어느 하나에 따른 시설용지(「수도권정비계획법」 제2조제1호 또는 「지방자치법」 제2조제1항제1호에 따른 수도권 또는 광역시에 속하지 아니하는 읍·면지역에 설치하는 시설만 해당한다)	0	100
16. 제29조제4항에 따른 농업인주택과 그에 준하는 어업인 주택(농업진흥구역 밖의 해당 주택을 포함한다)	100	100
17. 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조제1항에 따른 특별재난지역 안에서 재해를 입은 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하 같다)의 경우 그 복구를 위하여 신축·증축 또는 이축하는 단독주택(부지의 총면적이 660제곱미터 이하인 경우에만 해당한다)	100	100
18. 초지조성용지	100	100
19. 공용·공공용시설(주된 사업의 부지 내에 설치하는 공용·공공용시설을 포함한다)로서 국가 또는 지방자치단체에 해당 시설을 무상으로 증여하고자 설치하는 시설의 용지(주된 사업의 농지보전부담금이 감면되는 시설을 제외한다)	100	100
20. 법 제35조제1항에 따라 농지전용신고를 한 시설	100	100
21. 농업용시설(농산물·임산물·축산물의 생산활동에 직접 필요한 시설, 자기의 농업경영에 필요한 비료·농약·종자·농기구등 농업자재의 생산 및 보관시설, 자기가 생산한 농수산물의 보관시설 또는 종묘생산 및 축산부화에 직접 사용하는 시설을 말한다) 및 양어·양식 또는	100	100

(3만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대하여는 50%로 한다)

수산종묘생산에 직접 필요한 어업용시설(제20호에 해당하는 시설을 제외한다)		
22. 법 제32조제1항제2호에 정한 농업인의 공동생활 편익을 위한 시설 및 이용시설(제20호에 해당하는 시설을 제외한다)	100 (1만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대하여는 50으로 한다)	100
23. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대(이에 해당하는 농업진흥구역 밖의 세대를 포함한다)의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」에 따른 생산자단체, 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 영농조합법인 및 영농회사법인, 「수산업협동조합법」에 따른 어촌계·수산업협동조합 및 그 중앙회 또는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영어조합법인이 국내에서 생산된 농수산물을 처리하기 위하여 설치하는 농수산물의 유통·가공시설(제20호에 해당하는 시설을 제외한다)	100 (3만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대하여는 50으로 한다)	100
24. 산지의 효율적 이용을 촉진하기 위하여 농림수산식품부령으로 정하는 사업으로서 그 부지의 총면적 중 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지의 면적이 100분의 50을 초과하는 사업시설	100	100
25. 「문화재보호법」에 따른 문화재의 보존·정비 및 활용사업 시설 《 유효기간 : 2012. 12. 31까지 》	100	100
26. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제51조에 따라 설치되는 농수산물산지유통센터 및 같은 법 제69조에 따라 설치되는 종합유통센터 《 유효기간 : 2011. 12. 31까지 》	100 (3만 제곱미터를 초과하는 경우 그 초과면적에 대해서는 50으로 한다)	100
27. 「농어촌정비법」 제2조제9호에 따른 농어촌관광휴양사업의 시설	50	100

28. 「농어촌발전 특별조치법」 제29조에 따른 농어촌특산품 생산단지	50	100
29. 제29조제4항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원인 농업인과 이에 준하는 임·어업인, 「농업·농촌기본법」에 따른 생산자단체·영농조합법인·농업회사법인, 「수산업협동조합법」에 따른 어촌계·수산업협동조합 및 그 중앙회 또는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영어조합법인이 남은 음식물 또는 국내에서 생산된 농수산물의 부산물을 활용하기 위하여 설치하는 유기질 비료 또는 사료의 제조시설(제20호에 해당하는 시설을 제외한다)	50	100 (3천300 제곱미터 이하인 경우에 한한다)
30. 「종자산업법」 제2조제3호에 따른 종자, 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축의 품종개량을 위하여 설치하는 육종연구를 위한 시험·연구시설(제20호에 해당하는 시설을 제외한다)	50	100 (3천300제곱미터 이하인 경우에 한한다)
31. 「농업기계화촉진법」 제2조제1호에 따른 농업기계의 개발발전을 위하여 설치하는 농업기계 시험·연구시설	50	100 (3천300 제곱미터 이하인 경우에 한한다)
32. 국방·군사시설	50	100
33. 「항공법」 제2조제8호에 따른 공항시설	50	50 (수도권신공항건설사업 중 배후지원단지를 제외한 시설용지의 경우에는 100)
34. 「항만법」 제2조제6호에 따른 항만시설과 「어촌·어항법」 제2조제5호에 따른 어항시설	50	50 (수도권신공항건설사업 중 배후지원단지를 제외한 시설용지의 경우에는 100)
35. 발전댐·상수도댐의 제당·수몰지 및 그 부대시설	50	50
36. 「유아교육법」·「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따라 설치하는 국·공립학교 및 「평생교육법」에 따른 학력인정교육시설과 농촌(「농업·농촌기본법」 제3조제5호에 따른 농촌을 말한다. 이하 같다)에 설치하는 사립학교	100	100

37. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항제1호에 따라 공급하는 학교용지 가. 무상으로 공급하는 경우 나. 학교용지 조성원가의 100분의 50 또는 100분의 70으로 공급하는 경우 《 유효기간 : 2012. 12. 31까지 》	0 0	100 50
38. 「수목원조성 및 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 수목원	50	50
39. 식물원의 부대시설 《 유효기간 : 2012. 12. 31까지 》	50	50
40. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 하수종말처리시설·폐수종말처리시설·분뇨처리시설·폐기물처리시설·축산폐수처리시설, 그 밖의 이에 준하는 시설	50	50
41. 비영리법인이 농촌에 설치·운영하는 「의료법」 또는 「사회복지사업법」에 따른 의료기관 또는 사회복지시설	0	100
42. 농촌에서 설치·운영하는 「영유아보육법」 제10조제5호 및 제6호에 따른 부모협동보육시설과 민간보육시설	50	50
43. 한국전력공사(「전력산업구조개편 촉진에 관한 법률」에 따라 한국전력공사로부터 분할되어 설립된 신설회사를 포함한다)·한국전기통신공사·한국가스공사·한국지역난방공사·한국석유공사가 시행하는 전원설비·전기통신설비·가스공급시설·석유저장시설·송유관·집단에너지시설	50	50
44. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제217조에 따른 제주투자진흥지구 안에 설치하는 시설 및 같은 법 제222조제1항에 따른 종합계획에 따라 농지보전부담금을 감면하기로 한 골프장건설사업용지	50	50
45. 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광지·관광단지(「수도권정비계획법」 제2조제1호 또는 「지방자치법」 제2조제1항제1호에 따른 수도권 또는 광역시에 속하지 아니하는 읍·면지역에 설치하는 시설에만 해당한다) 《 유효기간 : 2011. 12. 31까지 》	0	100

<p>45의2. 「관광진흥법」 제3조에 따른 관광사업시설용지, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설(「수도권정비계획법」 제2조제1호 또는 「지방자치법」 제2조제1항제1호에 따른 수도권 또는 광역시에 속하지 아니하는 읍·면지역에 설치하는 시설에만 해당한다)</p>	0	50
<p>« 유효기간 : 2011. 12. 31까지 »</p>		
<p>46. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제9조에 따라 실시계획의 승인을 받아 경제자유구역에 설치하는 시설로서 이 표의 다른 규정에 따라 감면되는 시설이 아닌 시설(택지로 조성하는 경우는 제외한다) 및 「기업도시개발특별법」 제12조에 따라 실시계획의 승인을 받아 기업도시개발구역에 설치하는 시설로서 이 표의 다른 규정에 따라 감면되는 시설이 아닌 시설(택지로 조성하는 경우는 제외한다)</p>	0	50
<p>« 유효기간 : 2011. 6. 30까지 »</p>		
<p>47. 삭제 <2009.11.26></p>		
<p>48. 삭제 <2009.11.26></p>		
<p>49. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제21조에 따라 실시계획의 승인을 받아 행정중심복합도시예정지역 안에 설치하는 시설로서 별표 2의 다른 규정에 따라 감면되는 시설이 아닌 시설(택지로 조성하는 경우를 제외한다)</p>	0	50
<p>50. 법률 제8258호 공공기관의 운영에 관한 법률 부칙 제5조에 따른 정부투자기관으로 확정된 기관·지방공사·지방공단 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 조 제1호사목·아목·차목 또는 타목 내지 거목의 시설</p>	50	50
<p>51. 농업기계수리시설</p>	0	50
<p>52. 국가시책에 따라 석탄생산을 촉진하는 「석탄산업법」 제2조에 따른 석탄광업자가 설치하는 석탄광산근로자 사택 및 복지후생시설</p>	0	50

53. 국가·지방자치단체 또는 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단이 설치하는 근로복지시설	0	50
54. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제4조에 따른 국가유공자의 자활용사촌의 주택 및 복지공장용지	0	50
55. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 공용·공공용시설(주된 사업의 부지 안에 설치되는 공용·공공용시설을 포함한다. 다만, 주된 사업의 농지보전부담금이 감면되는 시설을 제외한다)	50	50
56. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호·제6호에 따른 물류터미널·물류단지 및 「유통산업발전법」 제2조제15호에 따른 공동집배송센터 《 유효기간 : 2011. 12. 31까지 》		
가. 국가·지방자치단체, 법률 제8258호 공공기관의 운영에 관한 법률 부칙 제5조에 따른 정부투자기관으로 확정된 기관, 지방공사 및 지방공단이 시행하는 경우	0	100
나. 가목에 따른 자 외의 자가 시행하는 경우. 다만, 창고의 경우에는 창고업으로 사업자등록을 한 경우에 한한다.	0	50
57. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 산림(농림수산식품부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다)	0	100
58. 건축면적 33제곱미터 이하의 주말·체험 영농 주택(농림수산식품부장관이 고시하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다) 《 유효기간 : 2012. 12. 31까지 》	0	50
59. 「임대주택법」 제16조제1항제1호 또는 제2호에 따른 공공건설임대주택사업용지 《 유효기간 : 2010. 12. 31까지 》	0	100 (「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 의 경우에는 50으로 한다)

<p>60. 「공공기관 지방 이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 따라 실시계획의 승인을 받아 혁신도시개발예정지구 안에 설치하는 시설로서 별표 2의 다른 규정에 따라 감면되는 시설이 아닌 시설(택지로 조성하는 경우를 제외한다)</p>	0	50
<p>61. 농업인이 소유한 농지(체육시설을 설치하기 위한 농지 전용협의(허가)가 결정된 날 현재 3년 이상 소유한 경우에만 해당한다)를 출자 또는 임대하여 설치하는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설 용지. 이 경우 감면대상 농지는 농업인 출자분 또는 임대분에만 해당한다. < 유효기간 : 2011. 12. 31까지 ></p>	0	100
<p>62. 「소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법」에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권 외의 지역에서 신축·증축 또는 이전하려는 공장 < 유효기간 : 2012. 12. 31까지 ></p>	0	100

〈비 고〉

1. 시설구분 제21호·제23호·제29호부터 제31호까지의 규정에 해당하는 시설의 감면기준면적을 적용함에 있어서는 해당 시설의 설치자가 농지전용허가신청일·협의요청일·신고일 이전 5년간 그 시설의 부지로 전용한 면적을 합산한 것으로 한다.
2. 동일 부지 안에 감면비율이 서로 다른 시설을 함께 설치하는 경우로서 그 시설별 농지전용면적이 구분되지 아니하는 경우에는 다음 산식에 따라 산정된 면적을 각 시설의 농지전용면적으로 한다.

$$\bullet \text{ 시설의 농지전용면적} = \text{전체 농지전용면적} \times \frac{\text{해당 시설의 바닥면적}}{\text{모든 시설의 바닥면적을 합산한 면적}}$$

7. 농지보전부담금 부과 누락방지

가. 누락 사유

(1) 사실상 농지에 대한 농지보전부담금 부과 누락

- 농지전용 단계에서 고의 또는 과실로 인하여 사실상 농지가 누락되고 있으며 특히 대단위 사업지구에 이러한 사례가 나타날 개연성이 높음

(2) 일괄 협의에 의하여 개발용도지구(도시지역의 주거·상업·공업지역, 공원계획 결정지역, 준도시지역의 취락지구 등)로 지정된 구역내에서 개별농지전용시 농지보전부담금 부과 누락

- 건축부서, 공원 관리부서·도시지역관리부서에서 건축허가, 공원사업시행허가, 점유 사용허가, 개발행위허가등을 함에 있어 동 사실을 농지관리부서에 통보하지 아니하여 농지보전부담금 부과 누락

(3) 다른 법률에 따른 농지전용시 농지보전부담금 부과 누락

- 택지개발사업 등 다른 법률에 따라 사업을 시행함에 있어 농지전용허가를 의제처리하는 경우 사업승인 등의 사실을 농지관리기관(농림수산식품부장관 및 그 권한을 위임받은 자)에 통보하지 않아 농지보전부담금 부과 누락

(4) 기 타

- 농지전용허가등의 권한이 있는 자(농림수산식품부장관 및 그 권한을 위임받은 자)가 고의 또는 과실로 농지보전부담금의 납입통지권자(한국농어촌공사)에게 농지보전부담금의 부과결정 통보를 누락
- 농지보전부담금의 납입통지기관(한국농어촌공사)이 농지전용허가등의 권한이 있는 자료부터 농지보전부담금의 부과결정통보를 받은 후 고의 또는 과실로 농지전용자에게 농지보전부담금의 통지 누락

나. 누락방지 방법

(1) 농지전용단계별로 누락 농지 확인

< 1단계 : 관할청 >

- 사업시행자가 농지전용허가 신청시 : 허가권자는 농업생산기반시설, 사실상 농지 누락 여부 확인(지적도·토지조서 및 감정평가서를 기준)
- 사업승인기관이 농지전용협의 요청시 : 농지전용협의권자는 농지조서와 시·군의 심사 확인서 대조

< 2단계 : 한국농어촌공사 >

- 기금관리자가 사업시행자에게 납입통지서 발부시 : 관할청의 대단위 사업지구에 대한 부과결정서 통보시 제출한 첨부서류(시행규칙 제38조)를 근거로 재검토(필요시 관할청과 합동으로 현지확인)

< 3단계 : 관할청 >

- 사업시행시 : 불법농지전용(과다전용) 확인(시·군·구청 및 읍·면·동장)

< 4단계 >

- 사업시행자가 시·군에 지목변경 요청시 : 농지관리부서에 의견조회 후 지목변경

(2) 도시지역등 개발용도지구의 농지전용시 농지보전부담금 부과누락 방지

- 도시관리계획결정(재정비) 및 취락지구 개발계획 수립시 관할 시장·군수(농지관리부서)는 도시계획 및 취락지구개발계획 입안자(도시계획부서)로 부터 개발용도지구내의 토지조서를 제출(동 계획입안시 이러한 사항들을 요구) 받아 농지조서를 비치
- 도시관리계획결정 협의를 한 후 당해 지역안의 농지의 전용을 수반하는 개발행위허가, 건축허가 등을 하는 행정청은 그 사실을 미리 당해 농지 소재지 시장·군수에게 통보토록 하고
- 시·군의 농지관리부서는 개발행위허가, 건축허가시 농지보전부담금의 납부를 조건으로 하도록 요청함과 동시에 농지보전부담금을 미리 납입하게 하거나 농지보전부담금의 납입통지기관(한국농어촌공사)에게 농지보전부담금을 납입통지토록 통보

(3) 다른 법률에 따른 농지전용시 농지보전부담금 부과누락 방지

- 농지전용협의를 요청한 행정청이 농지전용 협의 후 사업승인등을 하는 경우에는 그 사실을 즉시 당해 농지전용협의권자(농림수산식품부장관 및 그의 위임을 받은 자)에게 통보하도록 조치

- 농지전용협의권자는 농지전용협의 회신문에 “사업승인등을 하는 경우 즉시 협의결과를 농지전용협의권자에게 통보”토록 명시하고
- 상기 통보를 이행하는지 여부를 수시로 검토하여 농지보전부담금의 납입통지가 누락되지 않도록 조치하여야 함(협의대장 작성·관리)

(4) 기 타

- 농지관리부서의 책임자는 소속 담당자들이 고의 또는 과실로 인한 농지보전부담금 부과결정 통보 누락사례가 발생되지 않도록 조치하여야 함
- 농지보전부담금 납입통지기관(한국농어촌공사)은 농지관리부서에서 농지보전부담금의 부과결정금액을 통보받는 즉시 농지전용자에게 납입통지를 하도록 하고, 그 책임자는 고의 또는 과실로 인한 농지보전부담금의 통지가 누락되는 사례가 발생되지 않도록 조치하여야 함

〈대단위 농지전용시 유의사항〉

가. 배 경

- 대규모 농지전용지역의 편입농지 누락을 예방하기 위하여 한국농어촌공사에서 관련서류를 인수받아 서류검토(필요시 현지확인)를 실시하여 농지보전부담금의 부과가 누락되는 사례를 방지키 위함

나. 대 상

- 대단위 농지편입지구 분류기준
 - 사업지구내 농지편입면적 10만㎡초과

다. 부과결정서 통보시 첨부서류

- 시행규칙 제28조제1항제2호에 따른 개별공시지가확인서
- 사업시행구역에 포함되는 토지조서
- 사업시행구역에 포함되는 농지조서
- 사업시행구역에 포함되는 토지의 실제이용사항이 기재된 감정평가서(공부상 지목이 전·답·과수원 이외의 토지에 한함) 또는 현지조사서
- 사업시행구역에 포함된 농업기반시설물 부지의 조서
- 사업시행구역 및 편입되는 농지가 표시된 지적, 임야도 등본
- 납입보증보험증서 등 보증서(법 제38조제3항의 규정에 의하여 보증서 등을 예치하는 경우에 한함)
- 시장·군수 또는 자치구구청장은 농지전용허가를 통지할 때 농지보전부담금이 100% 감면되는 시설에 대해서도 부과명세서를 작성 통보하여야 함.
다만, 부과명세서에 ①부터 ⑦까지의 서류는 생략할 수 있음

라. 협조사항

- 관할청에서 대단위지구 농지전용허가시 상기 구비서류를 한국농어촌공사에 필히 제출하고, 동 공사에서 현지확인 출장시는 관할청에서 합동으로 조사할 수 있도록 협조하기 바라며, 검토결과 착오부과사항에 대하여는 정정부과(부과명세서 또는 부과결정서 재작성)하여 동 공사에 통보하기 바람

〈용도변경시 농지보전부담금 부과·징수 유의사항〉

- 용도변경에 따른 농지보전부담금 부과·징수
 - * 근거 : 농지법 시행령 제59조제3항, 제4항
- 농지보전부담금이 면제되거나 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지보전부담금이 감면되지 않거나 감면비율이 낮은 시설의 부지로 사용하고자 하는 자는 그에 상당하는 농지보전부담금을 납입하여야 함
 - 부과단가 : 당초 부과기준일 당시의 단가를 적용 함
 - 기타 납부금액 산정 등 : “용도변경승인” 참조
- 농지보전부담금의 부과결정·납입통지 및 납입절차 등에 관하여는 앞에서 열거한 농지전용허가등시 부과결정·납입통지 및 납입절차 등의 규정을 준용함

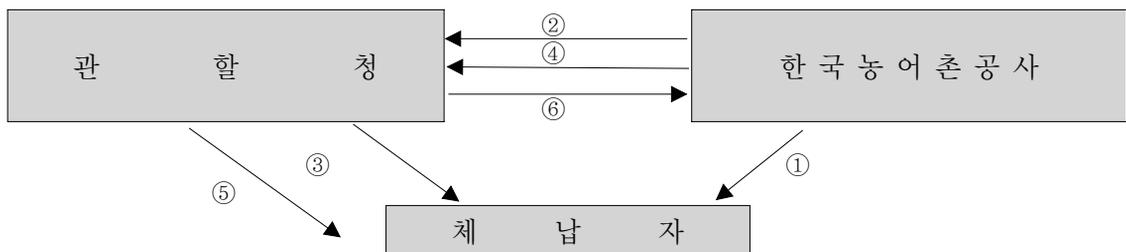
제2절 농지보전부담금 체납관리 및 결손처분

1. 농지보전부담금 체납관리

가. 개 요

- 한국농어촌공사는 납입기한이 경과한 건에 대하여 독촉장을 발부하고, 독촉장 발부내역을 관할청에 통보하여 기한내 납입 독려할 수 있도록 함
- 매월 수납·체납사항을 관할청에 통보하면, 관할청은 체납자에 대한 농지전용 허가 취소 등 행정조치를 하고, 그 결과를 한국농어촌공사에 통보

나. 체납관리 절차



- ① 독촉장 발부
- ② 독촉장 발부내역 통보
- ③ 납부 독려
- ④ 농지보전부담금 수납 및 체납사항 통보(월별 및 수시)
- ⑤ 허가취소 등 행정조치
- ⑥ 상기 ⑤의 결과에 의한 조치사항 통보(허가취소, 체납처분의 예에 따른 징수 등)

< 협조사항 >

- 장기체납자에 대하여 지속적인 관리로 조속하게 체납이 해소될 수 있도록 협조 요망 (국가·지방자치단체의 경우 예산 반영 촉구 등)

나. 체납사유

- 전용허가를 받은 후 자금부족 또는 사업계획 변경 등의 사유로 사업에 착수하지 아니하고 장기간 방치 및 납입자금 부족
- 국가·지방자치단체의 경우, 준공후 1년까지('96년부터는 준공일까지) 납입연기가 가능하나 연기승인 조치없이 예산 미반영 등의 사유로 체납
- 도시계획구역내 주거·상업·공업지역 등 개발용도지역의 경우
 - 농지전용 절차는 완료되었으나 실제 형질변경시까지 상당한 기일이 소요되므로 납입통지후 장기간 체납되는 사례와
 - 납입조건부 행정행위의 적법성 여부를 이유로 이의신청등 납입거부 사례가 있음 ('81.7.29 이후 주거·상업·공업지역에 편입된 농지는 모두 부과대상임)
- 도시개발사업 등의 경우 체비지 매각이 지연되어 납입자금 부족으로 체납 등

다. 체납방지를 위한 각 기관별 조치사항

(1) 기금수탁관리자(한국농어촌공사)

- 지정된 납입기간 내에 농지보전부담금을 완납하지 아니한 때에는 납입기한 경과후 10일 이내에 납입의무자에게 독촉장을 발부하고 관할청에 통보
- 농지보전부담금의 체납사실과 체납사유 등을 조사하여 건별로 허가관할청에 지체없이 통보
- 농지전용업무처리규정(훈령) <별지 제8호 서식>의 “농지보전부담금 미납대장”을 기록·관리
- 관할청이 체납자관리에 대한 협조 요청시 적극 지원

(2) 관할청

- 관할청은 기금수탁관리자가 수시로 통보하는 체납건에 대한 처리대책을 세워 체납액이 해소될 때까지 지속적으로 관리(분기 1회이상 추진사항 점검)
 - 체납자관리대장 기록·유지
 - 1,000만원 이상 고액체납자관리카드 작성·특별 관리
 - 1차 납부독촉후 미 이행시 허가취소, 체납처분의 예에 따른 징수 등 행정조치 이행
 - 협의 처리된 사업지구에 농지보전부담금 체납시 협의 요청기관에 관련 인·허가 취소 요청

- 체납을 사전예방하기 위하여 농지전용 심사·협의시 주의사항
 - 농지보전부담금 납부자금 확보 여부를 철저히 확인하여 허가 등 결정
 - 반드시 농지보전부담금 납입사실 확인후 허가증교부, 농지전용허가 의제 처리시에도 농지보전부담금 납입사실 확인후 관련 인·허가증 교부 촉구

2. 농지보전부담금 결손처분

* 근거 : 농지법 제38조제10항, 같은 법 시행령 제54조, 같은 법 시행규칙 제48조 및 제49조, 농지전용업무처리규정(훈령) 제36조

가. 결손처분 등

(1) 결손처분 사유

- ① 체납처분이 종결되고 체납액에 충당된 배분 금액이 그 체납액에 미치지 못한 경우
(부족한 금액에 한함)
 - ② 농지보전부담금을 받을 권리에 대한 소멸시효가 완성된 경우
 - ③ 체납처분의 목적물인 총재산의 추산가액이 체납처분비에 충당하고 남은 여지가 없는 경우
 - ④ 아래의 사유로 징수할 가능성이 없다고 인정되는 경우
 - ㉠ 체납자가 사망한 경우
 - ㉡ 체납자가 「민법」 제27조에 따른 실종선고를 받은 경우
 - ㉢ 관할청이 체납자와 관계가 있다고 인정되는 행정기관 및 금융기관 등에 조회하여 확인한 결과 체납자의 행방이 불명하거나 재산이 없다는 것이 판명된 경우
- ※ ①·③·④의 경우 결손처분 후 압류할 수 있는 재산이 발견된 때에는 지체없이 결손처분을 취소하고 체납처분을 하여야 함

(2) 결손처분 절차 등

- 체납자에 대한 재산 및 행방조사 결과 농지법 제38조제10항 및 동법 시행령 제54조 제1항에 따른 결손처분 사유가 있는 경우에 관할청은 체납정리심의회의 심의를 거쳐 결손처분을 할 수 있음
- 체납액을 결손처분 하고자 할 때에는 「국세징수법」 또는 「지방세법」 등에서 정한 다음의 서류를 구비하여야 함

- 결손처분표(훈령 별지 제11호 서식)
- 재산수색조서(훈령 별지 제12호 서식)
- 기타 결손관계 서류
- 위원장이 심의회 심의안(훈령 별지 제13호서식)을 작성하여 상기 구비서류를 첨부, 심의회에 제출
- 심의회 심의의결조서(훈령 별지 제14호서식)에 위원회의 서명날인을 받아 위원장이 간인한 의안가결 및 부결조서(훈령 별지 제15호서식)를 첨부함
- ※ 결손처분은 심의회의 심의를 거쳐 결손처분의 결의를 하여야 하며, 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결함. 다만, 건별 체납액이 10만원 미만인 경우 심의회를 거치지 않고 내부결재를 거쳐 결손처분을 할 수 있음(결손처분 절차 중 심의회 심의만 생략)

(3) 결손처분 결과 통보

- 관할청이 결손처분을 한 때에는 농지법시행규칙 제48조에 따른 농지보전부담금 결손처분통지서에 다음의 서류를 첨부하여 지체 없이 그 결과를 한국농어촌공사에 통보 하여야 함
 - 심의회 심의의결조서(훈령 별지 제14호서식) 사본
 - 의안가결 및 부결조서(훈령 별지 제15호서식) 사본
 - 결손처분표 사본
 - 기타 결손처분과 관련된 서류
- ※ 관할청은 한국농어촌공사에 통보한 결손처분결과에 대하여 공사가 사실확인 조회를 요청한 때에는 이에 적극 협조하여야 함
- 한국농어촌공사는 관할청으로부터 통보받은 결손처분 결과에 대하여 농지보전부담금 징수관리시스템 전산자료에 등재하여야 하며, 매 분기마다 관할청별 결손처분현황을 농림수산식품부장관에게 보고

(4) 사후관리

- 결손처분을 하거나 결손처분을 취소한 때에는 관할청은 농지법시행규칙 제48조에 따라 농지보전부담금 결손처분통지서 또는 결손처분취소통지서를 공사에 보내야 함
- 공사는 결손처분의 중대한 하자 또는 미비사항 발견시 장관에게 즉시 보고하고, 장관은 공사와 합동 또는 공사로 하여금 재조사토록 할 수 있음

- 관할청은 결손처분된 건에 대하여 소멸시효 만료기간까지 매 분기마다 사후관리하고, 결손처분된 자의 압류할 수 있는 다른 재산이 발견되면 지체없이 결손처분을 취소하고, 체납처분을 속행하여야 하며, 그 결과를 공사에 통보하여야 함

나. 농지보전부담금 체납정리심의회

(1) 설치

- 관할청은 체납액의 결손처분에 관한 사항을 심의하기 위하여 보전부담금체납정리 심의회를 구성하여 운영하여야 함
 - ※ 체납정리심의회는 상설기구가 아닌 임시기구로 필요시 구성하여 운영

(2) 구성 (관할청)

- 위원장 1인 포함 5인 이상 7인 이내로 구성하되, 위원장은 관할청의 부책임자(단, 특·광역시, 도는 담당국장)가 되며 위원은 농지부서 공무원 3인이내, 국세·지방세 관계부서 공무원 2인이내, 공사의 체납담당직원 1인을 임명 또는 위촉
 - ※ 공사 체납담당직원이란 본사 기금관리처 담당직원으로 관할청은 공문서로 심의위원 추천을 공사에 의뢰하여야 함

(3) 회의 및 의견청취

- 위원장은 회의일정과 의안을 미리 각 위원에게 통지하여야 함
- 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결
- 위원장은 회의록을 작성, 비치하여야 함
- 의안에 대하여 필요할 경우 체납자 또는 이해관계인의 의견을 들을 수 있음
- 체납액이 본인 또는 친족의 이해와 관련된 위원은 의안의 심의에는 관여하지 못함

〈 참고 2 〉

농림수산식품부고시 제2009-440호

「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」제3조제5호나목에 따른 농어촌지역을 다음과 같이 고시합니다.

2009년 12월 31일 농림수산식품부장관

「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호나목에 따른 농어촌지역

1. 「지방자치법」 제2조제1항제2호나 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조에 따른 시의 지역 중 동지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항에 따라 지정된 주거·상업·공업지역 외의 용도지역
2. 「지방자치법」 제2조제1항제2호 및 제2조제2항에 따른 자치구(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 해당하는 자치구는 제외한다)의 지역 중 동지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항에 따라 지정된 다음 각 목의 용도지역
가. 도시지역의 녹지지역 중 생산·보전녹지지역
나. 관리지역 중 생산·보전관리지역
다. 농림·자연환경보전지역
3. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제2호에 따라 2002. 8.14. 이후 개발제한구역에서 해제되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호 나목(1)의 제1종일반주거지역으로 지정된 집단취락지구지역(다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 해당하는 지역은 제외한다)

부 칙

1. (시행일) 이 고시는 2010년 1월 21일부터 시행한다.
2. (종전의 농어촌지역에 관한 경과조치) 농림수산식품부고시 제2008-115호에 따라 지정된 농어촌지역 중 이 고시에 따른 농어촌지역이 아닌 지역에서 농어촌 지역에 관한 규정의 적용을 받아 시행중인 사업은 그 사업에 한해 완료될 때까지 당해 지역을 이 고시에 따른 농어촌지역으로 본다.
3. (종전의 농어촌지역에 관한 경과조치) 농림부고시 제1995-86호에 따라 지정된 농어촌지역 중 이 고시에 따른 농어촌지역이 아닌 지역에서 농어촌지역에 관한 규정의 적용을 받아 시행중인 사업은 그 사업에 한해 완료될 때까지 당해 지역을 이 고시에 따른 농어촌지역으로 본다.
4. (재검토 기한) 이 고시는 2013년 1월 20일까지 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호) 제7조제3항제2호에 따라 재검토하여야 한다.

〈 참고 3 〉

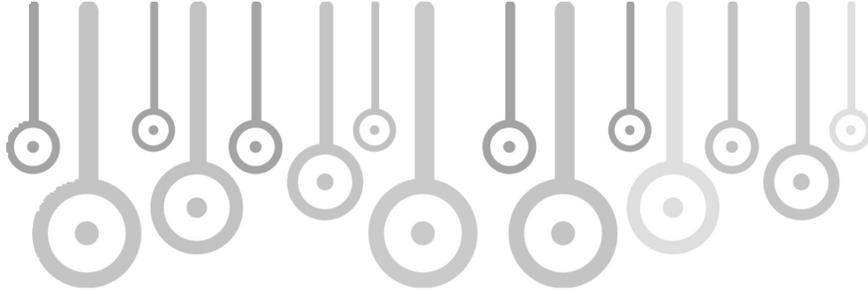
관할청별 코드번호

코 드	관할청	코 드	관할청	코 드	관할청
0000	농림수산식품부	0124	강북구	0303	동구
0101	서울특별시	0125	금천구	0304	서구
0102	종로구	0126	광진구	0305	남구
0103	중구			0406	북구
0104	용산구	0201	부산광역시	0407	서구
0105	성동구	0202	중구	0408	계양구
0106	동대문구	0203	서구	0409	부평구
0107	중랑구	0204	동구	0410	연수구
0108	성북구	0205	영도구	0411	용진군
0109	도봉구	0206	부산진구	0412	강화군
0110	노원구	0207	동래구		
0111	은평구	0208	남구	0401	인천광역시
0112	서대문구	0209	북구	0402	중구
0113	마포구	0210	해운대구	0403	동구
0114	양천구	0211	사하구	0404	남구
0115	강서구	0212	금정구	0405	남동구
0116	구로구	0213	강서구	0407	서구
0117	영등포구	0214	기장군	0408	계양구
0118	동작구	0215	연제구	0409	부평구
0119	관악구	0216	수영구	0410	연수구
0120	서초구	0217	사상구	0411	용진군
0121	강남구			0412	강화군
0122	송파구	0301	대구광역시		
0123	강동구	0302	중구		

코 드	관할청	코 드	관할청	코 드	관할청
0501	광주광역시	0712	구리시	0801	강원도
0502	동구	0713	평택시	0802	춘천시
0503	서구	0714	남양주시	0803	원주시
0504	북구	0715	오산시	0804	강릉시
0505	광산구	0716	시흥시	0805	동해시
0506	남구	0717	군포시	0806	태백시
		0718	의왕시	0807	속초시
0601	대전광역시	0719	하남시	0808	삼척시
0602	동구	0720	양주시	0809	홍천군
0603	중구	0721	여주군	0810	횡성군
0604	서구	0723	화성시	0811	영월군
0605	유성구	0724	파주시	0812	평창군
0606	대덕구	0725	고양시	0813	정선군
		0726	광주시	0814	철원군
0701	경기도	0727	연천군	0815	화천군
0702	수원시	0728	포천시	0816	양구군
0703	성남시	0729	가평군	0817	인제군
0704	의정부시	0730	양평군	0818	고성군
0705	안양시	0731	이천시	0819	양양군
0706	부천시	0732	용인시		
0707	광명시	0733	안성시	0901	충청북도
0709	동두천시	0734	김포시	0902	청주시
0710	안산시			0903	충주시
0711	과천시			0904	제천시

코 드	관할청	코 드	관할청	코 드	관할청
0905	청원군	1018	계룡시	1210	구례군
0906	보은군			1212	고흥군
0907	옥천군	1101	전라북도	1213	보성군
0908	영동군	1102	전주시	1214	화순군
0909	진천군	1103	군산시	1215	장흥군
0910	괴산군	1105	정읍시	1216	강진군
0911	음성군	1106	남원시	1217	해남군
0912	단양군	1107	김제시	1218	영암군
0913	증평군	1108	완주군	1219	무안군
		1109	진안군	1220	함평군
1001	충청남도	1110	무주군	1221	영광군
1002	천안시	1111	장수군	1222	장성군
1003	공주시	1112	임실군	1223	완도군
1004	보령시	1113	순창군	1224	진도군
1005	아산시	1114	고창군	1225	신안군
1006	서산시	1115	부안군		
1007	금산군	1117	익산시	1301	경상북도
1008	연기군			1302	포항시
1009	논산시	1201	전라남도	1303	경주시
1010	부여군	1202	목포시	1304	김천시
1011	서천군	1203	여주시	1305	안동시
1012	청양군	1204	순천시	1306	구미시
1013	홍성군	1205	나주시	1307	영주시
1014	예산군	1207	광양시	1308	영천시
1015	태안군	1208	담양군	1309	상주시
1016	당진군	1209	곡성군	1310	문경시

코 드	관할청	코 드	관할청	코 드	관할청
1311	경산시	1414	창녕군	1901	광양구역청
1313	군위군	1415	양산시	1902	경제여수시
1314	의성군	1417	고성군	1903	경제순천시
1315	청송군	1419	남해군	1904	경제광양시
1316	영양군	1420	하동군	1905	경제하동군
1317	영덕군	1421	산청군	2001	황해구역청
1318	청도군	1422	함양군	2002	경제평택시
1319	고령군	1423	거창군	2003	경제화성시
1320	성주군	1424	합천군	2004	경제아산시
1321	칠곡군	1425	사천시	2005	경제서산시
1322	예천군	1501	제주자치도	2006	경제당진군
1323	봉화군	1502	제주시		
1324	울진군	1503	서귀포시	2101	새만금군산청
1325	울릉군	1601	울산광역시	2102	경제군산시
		1602	중구	2103	경제부안군
1401	경상남도	1603	남구		
1402	창원시	1604	동구	2201	대구경북 구역청
1404	마산시	1605	북구	2202	경제대구 동구
1405	진주시	1606	울주군	2203	경제대구 남구
1406	진해시	1701	부산진해청	2204	경제대구 수성구
1407	통영시	1702	경제강서구	2205	경제대구 달성군
1409	김해시	1703	경제진해시	2206	경제포항시
1410	밀양시	1801	인천구역청	2207	경제구미시
1411	거제시	1802	경제중구	2208	경제영천시
1412	의령군	1803	경제서구	2209	경제경산시
1413	함안군	1804	경제연수구		



고 시



농림수산식품부고시 제2009-65호

「농지법 시행령」 제52조 및 별표2(농지보전부담금 감면대상 및 감면비율) 제57호에 따라 산림으로 농지를 전용하는 경우 농지보전부담금 감면기준을 다음과 같이 고시합니다.

2009년 6월 29일

농림수산식품부장관

산림으로 농지를 전용하는 경우 농지보전부담금 감면기준

1. 연결한 토지가 모두 산림(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 ‘산림’을 말하며, 이하 같음)인 농지이거나 연결한 토지의 일부가 구거·하천 또는 도로이고 그 외는 산림으로 되어 있는 농지로서, 농지의 이용(농작물 경작 또는 다년생식물 재배 등)을 위한 진입로(경운기가 다닐 수 있는 정도의 진입로를 말함)가 없어 산림의 용도로 사용하는 것이 경제적인 농지
2. 산림과 연결한 농지로서 농지로 계속 이용될 경우 산사태의 우려가 있어 산림으로 복구가 필요하거나 산림으로 조성되어 있는 농지

부 칙

1. (시행일) 이 고시는 고시한 날로부터 시행한다.
2. (재검토기한) 이 고시는 2012년 6월 28일까지 “훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정(대통령훈령 제248호)” 제7조제3항제2호에 따라 재검토하여야 한다.
3. (종전 고시의 폐지) 이 고시 시행과 동시에 농림부고시 제2007-54호는 이를 폐지한다.

농림수산식품부고시제 2009-403호

「농지법 시행령」 제52조 및 별표2(농지보전부담금 감면대상 및 감면비율) 제58호에 따라 주말·체험영농 주택부지로 농지를 전용하는 경우 농지보전부담금 감면기준을 다음과 같이 고시함

2009년 11월 28일

농림수산식품부장관

주말·체험영농 주택부지로 농지를 전용하는 경우 농지보전부담금 감면기준

1. 「농지법」제28조에 따른 농업진흥지역밖의 읍·면의 관할구역안에 있는 농지로서 다음에 해당되지 아니하는 농지
가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역안의 농지
나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 계획관리지역안의 농지
다. 법령에 의하여 지정되거나 지정할 예정인 개발목적의 지역·지구·단지안의 농지
2. 신청인이 주말·체험영농 주택부지로 전용하고 주말·체험영농 농지(농작물의 경작이나 다년생식물의 재배가 가능하여야 함)로 이용하고 있거나 이용하고자 하는 잔여면적이 150㎡ 이상인 농지
3. 신청인이 주말·체험영농 농지(농작물의 경작이나 다년생식물의 재배가 가능하여야 함)로 이용하거나 이용하고자 하는 150㎡이상의 농지에 연접한 농지

부 칙

1. (시행일) 이 고시는 2009.11.28일부터 시행한다.
2. (재검토기한) 이 고시는 2012년 11월 27일까지 “훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정(대통령훈령 제248호)” 제7조제3항제2호에 따라 재검토하여야 한다.

참 고 자 료

1. 농업진흥구역안에서 할 수 있는 행위에 관한 업무처리요령 시달

- 농지51311-87(2002. 1. 16)호

제목 : 농업진흥구역안에서 할 수 있는 행위에 관한 업무처리요령 시달

농지법시행령 제34조의 규정을 적용함에 있어 일부 일선 시·군에서 잘못 운영하는 사례가 있어 다음과 같이 농업진흥구역안에서 할 수 있는 행위에 관한 업무처리요령을 시달하니 시행에 차질이 없도록 하시기 바랍

가. 농업생산과 직접 관련되는 토지이용행위로서 농업진흥구역안에서 설치가 허용되는 시설의 부속시설에 대기오염물질배출시설, 폐수배출시설, 폐기물 처리시설이 포함되는 경우 설치가 가능 여부

○ 농지법시행령 제34조제1항은 농업진흥구역안에서 허용되는 농업생산과 직접 관련되는 토지이용 행위로 농작물경작, 다년생식물재배, 고정식온실·벼섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설의 설치 등을 열거하고 있음

○ 따라서, 유리온실 등의 부속시설이 대기오염물질배출시설, 폐수배출시설, 폐기물 처리시설에 해당되는 경우라 하더라도 농지법상 당해 시설의 설치가 가능하나 타법의 규정에는 위반되지 않아야 함

예) 유리온실의 부속시설인 보일러 시설이 폐타이어 등을 활용하여 발생된 열을 이용하는 대기오염물질배출시설, 폐기물처리시설에 해당되더라도 설치가 가능함

나. 농지전용허가 등의 제한(농지법 제39조) 규정의 적용 여부

○ 농지법 제39조는 허가청의 허가를 제한하는 규정으로서 농지전용 허가를 함에 있어 도시지역 및 준도시지역안의 농지를 제외하고는 모든 농지의 허가에 적용됨

- 그러나, 농지전용신고사항(농지법시행령 별표1 참조)이나 농지이용행위(예 : 유리온실)는 농지법 제39조 및 농지법시행령 제49조의 규정을 적용받지 아니함

○ 농업진흥구역안에서 할 수 있는 행위라 할지라도 농지전용허가를 받아야 하는 경우에는 농지법 제39조 및 농지법시행령 제49조의 규정에 적합해야 허가를 할 수 있음

예) 농업진흥구역내에 농수산물의 가공·처리시설 허가의 경우

- 농지법시행령 제34조제2항의 규정에 따라 폐수배출시설, 특정폐기물처리시설에 해당될 경우에는 설치할 수 없으며, 대기오염물질배출시설에 해당되는 경우에는 설치가 허용되나, 농지법시행령 제49조제1항의 규정에 저촉되지 않아야 허가를 할 수 있음

예) 농업진흥구역내에 유기질비료 또는 사료의 제조시설 허가의 경우

- 농지법시행령 제34조제7항의 규정에 의한 유기질비료 또는 사료의 제조시설을 설치하고자 할 경우 농지법시행령 제49조 제1항 및 제2항의 규정에 저촉되지 않아야 허가를 할 수 있음. 끝.

2. 농업진흥지역 행위제한 및 허가제한 규정에 관한 업무처리요령 시달

- 농지51311-126(2002. 1. 23)호

제목 : 농업진흥지역 행위제한 및 허가제한 적용에 관한 업무처리요령 시달

1. 농지법시행령 제34조 및 제49조의 규정 적용에 대하여 일부 시·군에서 법령해석을 질의해 온바, 다음과 같이 농업진흥지역 행위제한 및 허가제한 규정 적용에 관한 업무처리요령을 시달하니 각 시·도에서는 관할 시·군·구에 알리는 등 농업진흥지역 행위제한과 관련된 허가업무에 차질이 없도록 하시기 바랍

가. 농지법시행령 제34조 및 제35조는 농업진흥지역안에서 할 수 있는 행위를 열거한 규정으로서 진흥지역안에서 농지전용허가(협의) 등을 하고자 할 경우에는 행위제한 규정에 적합한 경우에 한해 농지법 제39조 및 동법시행령 제49조의 허가제한 규정을 적용함

나. 또한, 농지법시행령 제34조 및 제35조의 규정에 적합하더라도 농지법 제39조 및 동법시행령 제49조의 허가제한규정에 적합하지 않을 경우 허가를 할 수 없음

1) 진흥지역지정 이전 또는 이후에 진흥지역안에 설치한 시설부지에 연접하여 당해 시설을 설치하는 자가 그 시설이나 그 시설과 같은 종류의 시설의 부지로 사용하고자 할 경우

예) 진흥지역에 설치 가능한 시설(예 : RPC)에 대하여 부지확장을 하고자 할 경우 농지법시행령 제34조제2항제1호의 규정에 의하여 10,000㎡를 초과할 수 없음(농지법시행령 제49조제5항의 규정에 의하여 5년이 경과했더라도 추가 확장은 불가)

- 다만, 동일인이 기존 RPC부지에 연접하여 부지확장이 아닌 새로운 RPC를 신설하고자 할 경우 농지법시행령 제34조제2항제1호의 규정에 의하여 10,000㎡까지 설치 가능함

※ 기업활동규제완화에관한특별조치법시행령 제10조에 해당할 경우 위 처리요령은 배제함

예) 1996년도에 농업기계수리시설의 부지로 3천제곱미터를 설치하였을 경우 5년이 지난 2002년도라 하더라도 동 시설의 부지에 연접하여 추가로 농업기계수리시설을 설치할 수 없음.
끝.

3. 시설별 농지전용허가 제한면적 적용지침 시달

- 농지51311-956(2000. 6. 5)호

제목 : 시설별 농지전용허가 제한면적 적용지침 시달

1. 관련 : 감사16330-166(2000.4.14)호

2. 농지법 제39조 및 동시행령 제49조 제3항, 제5항의 규정에 의한 농지전용허가 제한면적 적용요령을 다음과 같이 시달하니 농지전용업무 수행에 착오없기 바랍니다.

가. 농지법시행령 제49조 제3항의 규정은 농지를 전용하고자 할 경우, 그 시설별로 전용하고자 하는 농지면적을 제한하는 규정으로서,

○ 실질적인 사업주체는 동일한데도 시설별 허가제한면적 규정을 회피할 목적으로 가족이나 친척 또는 제삼자의 명의를 빌려 2인 이상이 동일한 부지 또는 연접한 농지를 동시에 동일한 전용목적 시설부지로 전용하고자 할 경우 1건의 농지전용허가 신청으로 간주하여 시설별 허가제한 면적을 적용하여야 함.

나. 농지법시행령 제49조제5항의 규정은 농지법시행령 제49조제3항에 의한 시설별 농지전용허가 제한면적 규정의 실효성을 확보하기 위한 것으로서, 시기를 달리하여 동일한 사업목적으로 동일인이 농지를 전용하고자 할 경우 그 농지전용허가 신청일 이전 5년간 연접하여 전용한 농지면적을 합산한 면적을 당해 시설의 부지면적으로 본다 고 하였는바,

○ 사업장을 공동으로 사용하고 공동으로 회계관리를 하는 등 실질적인 사업경영 주체가 동일인임에도 동 제한규정을 회피할 목적으로 가족이나 친척 또는 제삼자의 명의로 연접한 농지를 전용하고자 할 경우에는 동일인이 추가로 농지전용허가를 신청한 것으로 보아야 함.

다. 따라서, 실질적인 사업주체는 동일한데도 시설별 허가제한면적 규정을 회피할 목적으로 가족이나 친척 또는 제삼자의 명의를 빌려 농지전용허가를 받은 것으로 판명된 경우에는 농지법 제41조제1호 및 같은 법 제59조제2항의 규정에 의한 허가취소 등의 조치와 함께 사직당국에 고발하는 등 사위(詐僞) 또는 부정한 방법에 의한 농지전용행위에 대하여 강력히 대처하기 바랍니다. 끝.

4. 시설별 농지전용허가 제한면적 적용지침 시달

- 농지51311-10268(2000. 9. 7)호

제목 : 시설별 농지전용허가 제한면적 적용지침 시달

1. 관련 : 농지51311-956(2000. 6. 5)호

2. 위 관련호로 시설별 농지전용허가 제한면적 적용지침을 시달한 바 있으나, 아직도 일부 시·군에서는 농지법시행령 제49조에 의한 시설별 농지전용면적 제한규정을 당초 입법취지와 달리 불합리하게 적용하여 많은 농지가 훼손되고 있으며, 감사원 등 외부기관에 의해서도 이와 같은 사례가 지적되고 있습니다.

사례) 건축업자가 ○○리 ○○번지(전 4,896㎡)를 7인의 이름으로 토지소유자로부터 사용승락서를 받아 각각 농지전용허가를 득하고, 주택을 건축하거나, 건축전에 농지전용허가를 받은자의 명의를 변경하여 분양

3. 이에 따라 농지법시행령 제49조제3항의 규정에 의한 농지전용허가 제한면적 적용요령을 다음과 같이 추가 시달하니 업무에 착오없기 바랍니다.

○ 농지법시행령 제49조제3항의 규정은 농지를 전용하고자 할 경우, 그 시설별로 전용하고자 하는 농지면적을 제한하는데 그 입법취지가 있으므로

○ 2인 이상이 동일한 농지(1필지)를 건축법시행령 별표1에 의한 단독주택 부지로 전용하고자 농지소유자의 사용승락서를 첨부하여 각각 농지전용을 신청할 경우에는 1인이 신청한 것으로 간주하여 허가제한면적(1,000㎡)을 초과하지 않도록 할 것. 끝.

5. 자연공원법에 의한 공원계획의 결정에 따른 농지전용협의 처리지침 시달

- 농지51311-1101(2003. 9. 1)호

제목 : 자연공원법에 의한 공원계획의 결정에 따른 농지전용협의 처리지침 시달

지금까지는 자연공원법에 의한 공원계획을 결정하거나 변경할 때에 집단시설지구에만 한정해서만 농지전용을 의제처리 하였으나, 집단시설지구외의 지구에 공원시설을 설치하는 경우에는 농지전용이 의제처리되지 않아 공원사업추진에 차질이 초래되고 있어 다음과 같이 농지전용 의제부분을 확대 시행함을 알려드리니, 각 시·도지사는 붙임 “지침”을 참고하여 농지전용업무에 착오없으시기 바랍니다.

1. 공원계획을 결정하거나 변경할 때 농지전용허가(협의)의제 부분
 - (현행) 집단시설지구 → (개정) 공원시설

2. 유의사항
 - 공원시설이 수반되는 집단시설지구도 농지전용허가(협의)의제 처리

붙임 : 자연공원법에 의한 공원지역내 농지전용업무처리 지침. 끝.

[붙임] 자연공원법에 의한 공원지역내 농지전용업무 처리지침

1. 공원계획의 결정 또는 변경시 농지전용협의

가. 자연공원법 제21조의 규정에 의거 공원계획을 결정하거나 변경할 때 농지전용이 의제처리 되는 경우는 다음 경우와 같음

(1) 공원계획 결정(변경)에 따른 협의 요청권이 있는 자가 농지편입면적, 농지조서, 개발계획 등 농지전용협의서류를 붙임하여 협의를 요청하고

(2) 협의요청에 대하여 농지전용협의권이 있는 자가 농지전용에 대하여 동의를 한 부분
(현행) 집단시설지구 → (개정) 공원시설

나. 공원계획 결정(변경)된 지역내에서의 농지조성비 부과등 전용 절차

(1) 국토의계획및이용에관한법률상 주거지역과 같은 방법으로 농지조성비 부과·징수 절차 이행(농지전용업무세부처리규정 제26조)

(2) 부과기준일(농지법시행규칙 제37조제5호)

○ 공원사업시행계획결정(변경)일(공원관리청이 시행시) 또는 공원사업시행허가일(비관리청이 시행시)

(3) 공원시설이 수반되는 집단시설지구도 농지전용허가(협의)의제 처리

○ 공원계획 결정(변경)지역중 개발용도로 농지전용협의된 지구에 편입된 농지에 대하여는 시·군·구 농지보전부서와 공원관리부서에서 훈령 별지 제2호서식에 의한 도시계획구역 등의 전용예정농지대장을 공동으로 작성하여 관리하여야 함

2. 자연공원법 제23조에 의한 행위허가시 농지전용 절차 및 유의사항

가. 농지전용절차

(1) 자연공원법 제23조의 점용 및 사용허가 규정에는 농지법 등 타법에 의한 의제처리규정이 없으므로 자연공원법에 의한 점용 및 사용허가를 받았다하더라도 농지전용허가를 받거나 농지전용허가가 의제되는 개별법에 의한 인·허가시 농지전용협의 절차를 이행하도록 하여야 함

(2) 농지조성비 부과기준일 : 공원점용 및 사용허가일

나. 농지전용협의시 유의사항

(1) 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의의 경우 반드시 관련법에 의한 허가·인가·승인·결정 등(이하 “인·허가 등”이라 함)을 하기 전에 농지전용협의 절차를 이행하여야 하며, 농지전용협의없이 동 인·허가 등을 한 경우에는 별도로 농지전용허가를 받아야 함

(2) 협의요청은 협의 요청권이 있는 자(인·허가권자)가 하여야 하며, 협의에 대한 동의여부는 농지전용협의권자가 결정하여야 함

(3) 전용허가 의제는 농지전용협의 요청에 대하여 동의를 결정한 경우와 동의를 결정한 부분에 대해서만 효력이 있음

(4) 농지조성비의 부과결정, 자진납부를 위한 부과명세서 및 내역서 발급 업무는 인·허가 부서(허가부서, 농지부서 등)에서 수행하여야 함

(5) 다른 법률에 의하여 농지전용허가가 의제되는 협의의 경우 농지전용허가 등의 제한규정(농지법시행령 제49조)에 저촉되지 않아야 함

(6) 관할청이 농지전용협이에 동의하는 경우에는 “관계행정기관의 장이 농지전용허가가 의제되는 인·허가 등을 하는 경우에는 농지조성비의 납입을 인·허가 등의 조건으로 하여야 하며, 인·허가 등을 결정하는 즉시 그 사실을 농지전용협의권자에게 통보하여야 함” 을 전용협의 공문에 명시하여 회신함으로써 농지조성비의 누락방지와 농지의 사후관리에 차질이 없도록 조치하여야 함

6. 농지개량행위 관련 농지관리 철저

- 농지 51311-10429(2000. 10. 6)호

제목 : 농지개량행위 관련 농지관리 철저

1. 농지법시행령 제3조의2의 규정에 의하면 농지개량행위는 당해 농지의 생산성을 높이기 위하여 객토·성토·절토 등으로 농지의 형질을 변경하는 행위로서 농지전용신고나 허가없이 할 수 있습니다만, 이 경우 인근 농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않아야 합니다.

2. 그러나, 최근에 일부지역에서 농지개량행위를 빙자하여 농지를 불법으로 훼손하는 사례가 자주 발생하고 있는 것으로 파악되고 있습니다.

3. 이와 관련하여 다음과 같이 불법으로 농지를 훼손하는 사례에 대한 감시활동을 강화하여 적발하는 즉시 원상회복 및 고발 등 필요한 조치를 하기 바랍니다.

- 토지소유주로부터 사용승락을 받아 당해 농지에서 자연석 및 토석을 채굴하여 판매하거나 채굴한 자연석 등을 농지에 방치하는 사례

- 토목공사장에 필요한 토석을 공급하기 위하여 농지전용 절차없이 농지에서 토석을 채굴하는 행위

- 건축 및 건설폐기물을 농지전용 절차없이 농지에 성토·매립하는 행위

- 건설폐기물을 재활용하여 생산한 골재 등을 농지에 성토·매립하는 행위

붙임 농지개량 관련 처리 요령 1부. 끝.

[붙임] 농지개량 관련 처리 요령

□ 농지에서 토석을 채굴하는 경우는 사업의 주목적이 무엇이나에 따라 달라짐

- 당해 농지의 생산성을 높이기 위하여 객토·성토·절토 등으로 농지의 형질을 변경하는 행위로서, 인근 농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않는 경우 ⇒ 농지개량행위로서 농지전용신고나 허가없이 가능

- 골재채취법에 의한 골재, 광업법에 의한 광물, 적조방제·농지개량 또는 토목공사용으로 사용하거나 공업용 원료로 사용하기 위하여 토석을 농지에서 채굴하고자 할 경우 ⇒ 농지의 타용도 일시사용허가 대상임

- 당해 농지에서 자연석을 채굴하여 판매하는 것이 주된 목적인 경우
⇒ 농지전용허가 대상임

- 골재를 채굴한 농지에 성토재로 사용할 목적으로 다른 농지(A)에서 토석을 채굴하는 경우
⇒ 다른 농지(A)는 원칙적으로 농지전용허가 대상임

7. 농업인 주택부지로의 농지전용허가(신고) 업무처리 지침

- 농지51311-810(1999. 7. 5)호

제목 : 농업인주택부지로의 농지전용허가(신고)업무 처리 지침

농지를 농업인주택 부지로 전용허가 또는 신고처리를 하는데 있어서 일부 행정기관에서 업무혼선을 빚고 있어 이에 대한 업무처리지침을 붙임과 같이 시달 하니 농지보전 및 이용업무에 만전을 기하시기 바랍니다.

붙임 : 농업인주택부지로 농지전용을 신청할 경우 업무처리지침 1부. 끝.

[붙임] 농업인주택부지로 농지전용을 신청할 경우 처리방법

1. 농지법시행령 제34조제4항에서 규정한 「농업인주택」의 의미
 - 농지법시행령 제34조제4항에서 규정한 ‘농업인주택’은 농업인이 설치하는 주택의 일반적 정의가 아니고 농업진흥구역 내에 설치할 수 있는 주택의 범위를 정한 것임
 - 다만, 동 규정은 농지법시행령 별표1 제1호 및 별표2 제10호에 의하여 다음사항을 결정하는 기준으로도 적용됨
 - 농지전용신고 대상에 해당되는지의 여부(허가처리와의 구별),
 - 농지조성비 및 전용부담금의 감면시설에 해당되는지의 여부 (조성비 등 감면확인)

2. 「농업인주택」부지로 농지를 전용하고자 할 경우 갖추어야 할 조건 검토

〈전용신청자가 갖추어야 할 조건〉

 - 허가 또는 신고전용시 공통적으로 갖추어야 할 조건(법 34조, 시행령 34조4항)
 - 농업인 1인 이상으로 구성되는 농업·임업 또는 축산업을 영위하는 세대로서
 - 당해 세대의 농·임·축산업에 의한 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대의 세대주이거나
 - 당해 세대원의 노동력의 2분의1 이상으로 농·임·축산업을 영위하는 세대의 세대주가 설치하는 것일 것
 - ※ “농업인”이라 함은 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물을 경작하는 자 등 농지법시행령 제3조에 해당하는 자를 말함
 - 당해 세대의 농업·임업 또는 축산업 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면 지역에 설치하는 것일 것

 - 신고전용 할 수 있는 조건(법 34조3항, 시행령 별표1제1호 및 비고)
 - 무주택 세대주로 농업진흥지역 밖에 설치하고자 할 경우에 한함
 - 현재 무주택 세대주라고 하더라도 당해 세대주 명의로 설치하는 최초의 시설에 한함.
 - 무주택자가 농업진흥지역안에 설치하고자 할 경우에는 농지전용허가를 받아야 하고,
 - 유주택자가 농업진흥지역안이나 밖에 설치하고자 할 경우에는 모두 농지전용허가를 받아야 함(시행령 34조4항, 별표 1 각호).

〈농업인주택의 시설 기준〉

- 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로된 건축물과 그 건축물에 부속된 창고, 축사 등 농·임·축산업을 영위하는데 필요한 시설
- ※ 대규모 축사시설 등과 같이 주택의 부속시설이라고 보기 어려운 경우에는 별도로 허가(신고) 신청 가능(예 : 축사시설부지)

〈농업인주택의 부지면적 기준〉

- 그 부지(농지면적이 아님에 유의)의 총면적이 660㎡이하 이어야 하고, 당해 세대주가 그 전용허가(협의) 신청일 이전 5년간 농업인주택부지로 전용한 농지면적(부지면적이 아님에 유의)을 합산한 면적이 660㎡이하이어야 함

3. 농지조성비 및 전용부담금 부과 여부

- 농업인주택부지로 농지를 전용할 경우 신고대상이든 허가대상이든 모두 농지조성비 및 전용부담금을 전액 감면함

4. 농업인 주택의 사후관리 철저

- 농업인주택으로 사용된지 5년이내에 일반주택 등으로 사용하거나 비농업인 등에게 매도하고자 할 경우에는
 - 농지법시행령 제60조의 규정에 의거 용도변경승인을 받아야 하고,
 - 이때, 진흥지역 내에서의 행위제한 규정에 저촉되는지의 여부 등을 검토해야 하며,
 - 용도변경승인이 가능할 경우에는 용도변경승인을 신청하는 자에게 감면되었던 농지조성비 및 전용부담금을 부과하여야 함

5. 사례연구

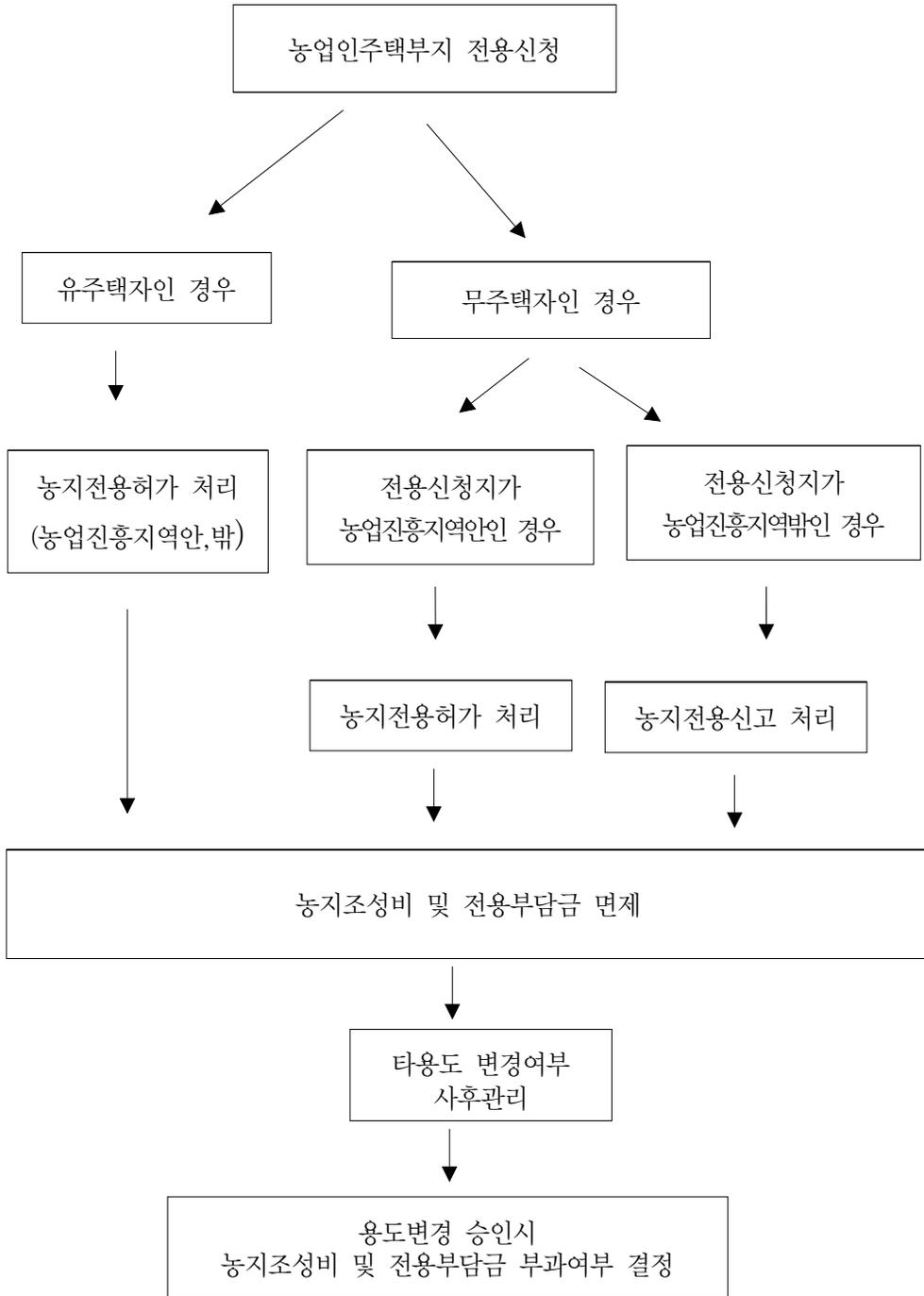
1) 유주택자가 농업인주택을 지을 수 있는지 ?

⇒ 유주택자라 하더라도 농지법시행령 제34조제4항에서 규정한 농업인세대의 세대주에 해당되는 경우에는 허가받고 농업인 주택을 지을 수 있으며 농지조성비 및 전용부담금은 전액 감면함

- 단, 유주택자가 농업인주택을 전용허가 신청할 경우 설치 하고자 하는 시설의 규모, 용도 및 지역여건을 참작할 때 전용하고자 하는 농지가 전용 목적사업에 적합하게 이용될 수 있는지의 여부 등 농지법시행령 제38조제1항의 규정에 의한 심사기준에 의거 심사하여 적합할 경우에 한하여 허가하여야 함
- 2) 660㎡의 범위내에서 수차에 거쳐 진흥지역밖에 농업인주택을 설치할 경우 신고전용이 가능한지?
- ⇒ 예를 들어 '97년에 농업인주택으로 300㎡를 신고전용한 자가 '99년에 다시 농업인주택으로 360㎡의 농업인주택을 추가로 짓고자 할 경우에는 최초의 시설이 아니므로 농지전용허가를 받아야 함
- 3) 기존의 주택을 헐어내는 조건으로 신고전용이 가능한지 ?
- ⇒ 주택개발사업을 위하여 또는 구옥을 헐어내는 조건으로 농업인 주택을 짓고자 할 경우에는 허가 처리하고 농지조성비 등은 감면함
- 4) 진입도로의 처리방법은 ?
- ⇒ 진입도로가 농업인주택의 부대시설에 포함될 경우에는 동 진입도로 부지를 포함한 농업인주택 부지면적의 합이 660㎡를 초과하지 않아야 하며, 농지조성비는 진입도로 부지에 대해서도 감면함
- 5) 시·구·읍·면이란 ?
- ⇒ 농업인주택은 농지·산림·축사 등이 소재하는 시·구·읍·면 또는 이와 연결한 시·구·읍·면에 설치하여야 하는바,
- “시”라 함은 구를 두지 아니한 시를 말하며 도농복합형태의 시에 있어서는 “동(洞)”지역에 한함
 - “구”라 함은 자치구의 구를 말하며 도농복합형태의 시의 구에 있어서는 “동(洞)”지역에 한함
- 6) 농업 등에 투입한 노동력 투입시간을 계산해야 할 경우 참고할 사항은 ?
- ⇒ 당해 세대원의 노동력의 2분의 1이상으로 농·임·축산업을 영위 하는 세대주인지의 여부를 확인할 때에는 막연하게 영농철에 매일 농업 등에 종사한 시간으로 계산하여서는 안되며, 작물재배면적, 재배작물 및 작부체계, 노동능력, 경영방법, 기계화정도 및 농작업의 위탁여부, 세대원중 농업외의 종사자의 유무, 가사의 부담정도 등을 종합적으로 검토하여 실질적인 노동 투입시간을 계산하여야 함

- 다만, 농업경영계획수립, 농업경영감독, 물관리, 농기계수리, 농자금지급, 정부수매 기타 농업경영과 직·간접으로 관련된 시간은 농업에 투입된 시간에 반영할 수 있음
- 7) 농업인세대에는 해당되나 세대주는 비농업인일 경우는 ?
- ⇒ 농업인 1인 이상으로 구성되는 농·임·축산업을 영위하는 세대로서 농지법시행령 제34조제4항제1호 각목의1에 해당되는 세대일 경우에는 당해 세대의 세대주가 농업인이 아닐 경우에도 농업인주택을 신청할 수 있음
- 8) 귀농인이 농업인 주택을 지을 수 없는지 ?
- ⇒ 귀농인의 경우 농지(가축 등)구입 및 재배작물 식부형태(가축사육규모 등) 등을 감안하여 현재 농업인의 정의에 부합하고(농지법시행령 제3조), 향후 1년 이내 농업 등에 의한 소득 또는 농업 등에 투입하는 노동력이 농지법시행령 제34조제4항의 규정에 명백히 적합하다고 판단될 경우에는 농업인주택을 신청할 수 있음
 - 예) 귀농하여 다른 직업 없이 대규모 축사를 짓고 실제로 가축을 사육하는 경우, 시설채소를 일정규모이상 전문적으로 재배하는 경우 등은 가능할 것임
- 9) 농업인주택을 용도변경승인 없이 비농업인에게 매매하였을 경우 처리방법은 ?
- ⇒ 농업인주택을 비농업인에게 매매하여 일반주택으로 사용코자 할 경우에는 사전에 용도 변경승인을 받아야 하고 용도변경승인을 신청해야하는 자가 감면된 농지조성비 및 전용부담금을 정산, 납부하여야 할 것인바, 용도변경승인을 하지 않은 때에는 매수자가 비농업인이라는 사실을 매도인이 인지했을 경우 매도인에게 원상복구 및 고발조치 등을 취해야 할 것임
 - 농업인주택 부지로 농지전용신고·허가 등을 할 때 당해 주택은 농업인주택 용도로 사용하여야 하며 농업인주택으로 사용한지 5년이내에 (비농업인이) 일반주택으로 사용코자 할 경우에는 용도변경승인을 받아야 함을 허가조건으로 명시하여(농업진흥구역내에서는 일반주택으로의 용도 변경 불가) 불법적으로 비농업인에게 매매되지 않도록 고지하기 바람

6. 업무처리의 흐름도



8. 농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침 보완

- 농지51310-72(1998. 1. 22)호

제목 : 농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침 보완

1. 관련 : 농지51301-1229('97. 12. 11)호

2. 관련호로 시달한 바 있는 『농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성 지침』을 붙임과 같이 일부 보완하여 시달하니 시행에 차질이 없도록 하시고

3. 기 시달된 지침은 본 공문접수 즉시 파기하시기 바랍니다.

붙임 : 『농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침』 1부.(교육시 배부). 끝.

농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침

'98. 1.

농 립 부

I. 상세도면작성계획

1. 목 적

- 당초 지정('92) 및 재정비('93) 당시 1/25,000 지형도로 작성 고시된 농업진흥지역 지정도면을 필지가 표시된 1/5,000 지번도로 작성하고 토지조서를 도면과 일치되게 정비하여 농업진흥지역을 효율적으로 보전·관리하기 위함

2. 필요성

- 현재 고시된 농업진흥지역도면은 1/25,000지형도로 작성되어 있어 필지별 편입여부 확인이 곤란
 - 농업진흥지역을 필지별 편입여부 확인이 용이한 지번도에 표시하고 토지 조서를 이에 맞게 정비 필요
- 농업진흥지역 지정 후 상당한 기간이 경과되어 변동사항이 다수 발생하였으나 도면과 조서정비 미흡
 - 당초 지정후 추가지정·해제등 변동사항을 반영하여 도면과 토지조서 정비 필요
- 시·군·구에서 농업진흥지역도면을 1/5,000 지번도에 이기 관리토록 조치하였으나 전문인력 부족으로 추진실적이 저조하고, 작성된 도면의 신빙성이 결여
 - 정부주도의 신속하고 통일된 작업추진이 불가피

3. 근거법령

- 농지법시행령 제 32조
 - 농업진흥지역도면은 1/5,000이상 지형도로 고시
- 농업진흥지역 지정·관리규정 제12조
 - 축척 1/5,000 또는 1/3,000 지적도가 작성되어 있는 지역은 농업진흥지역 도면을 지적도에 이기하여 필지별 지정여부가 확인되도록 함

4. 기본방향

- 기존의 1/25,000 농업진흥지역고시도면을 정비하여 1/5,000 지번도에 이기하고 (상세도 작성), 토지조서를 이에 맞게 정비하여 DB구축
- 지방자치단체의 인력과 기술부족을 감안, 농어촌진흥공사의 전문인력을 활용하여 상세도와 토지조서를 작성토록 하고 시·군 및 시·도에서 이를 검토, 확정하여 고시
- 1/5,000 지번도(원도)가 제작된 시·군부터 우선 추진
 - 이미 농업진흥지역 상세도를 외부 용역에 의하여 작성하였거나 용역발주하여 작성중인 시·군은 정확성과 통일성을 기하도록 성과품을 농어촌진흥공사에서 검토 보완하고 시·도에서 이를 확정 고시

5. 사업내용 및 사업량

가. 사업내용

- 농업진흥지역 지정·고시도면(1/25,000 지형도) 정비
 - '92지정·고시이후 추가 지정·해제등 변동사항 반영
 - 행정착오로 잘못 표시된 당초 고시도면 정정·보완
- 농업진흥지역 상세도 작성
 - 정비된 농업진흥지역 고시도면을 1/5,000 지번도에 이기
- 농업진흥지역토지조서 정비
 - 상세도의 구획선에 의하여 도면과 일치되도록 토지조서 재작성
(1/5,000 지번도의 구획선을 기준으로 1/1,200 지적도에 의하여 지번 발취)
- 농업진흥지역 용도구역별 토지조서의 DB구축 및 운용시스템 개발
 - 농업진흥지역안 토지의 지번, 지목, 용도구역구분등 특성을 Data Base화
 - 중앙, 시·도, 시·군·구에서 동일하게 업무에 활용할 수 있는 시스템 개발

나. 사업량

대상지역별	시·군수	당초고시 도면정비 (매)	상세도작성 (1/5,000지번도) (매)	토지조서 작성 (만필지)	D/B구축 (만필지)
상세도면 미작성 시·군	89	891	11,737	351	351
용역발주 작성 시·군	62	662	8,822	249	249
계	151	1,553	20,559	600	600

6. 추진계획

가. 추진절차

(1) 상세도면 미작성 시·군

- ① 농어촌진흥공사는 시·군·구로부터 제반자료를 제공받아 당초고시 도면을 정비한 후 이를 기준으로 농업진흥지역상세도(안) 및 토지조서(안)를 작성하여 시·군·구에 제출
- ② 시장·군수·구청장은 농어촌진흥공사에서 작성한 농업진흥지역 상세도(안)과 토지조서(안) 내용을 검토, 시·도에 제출
- ③ 시·도지사는 시·군·구로부터 제출된 농업진흥지역 상세도(안) 및 토지조서(안)를 검토, 확정고시하고 농림부장관에게 결과 보고 및 시장·군수에게 통지
- ④ 시장·군수는 농업진흥지역 상세도와 토지조서를 읍·면·동에 비치, 20일이상 일반에게 열람
※ 고시 및 열람방법·절차 등은 별도 시달

(2) 용역발주 작성 시·군(작성중인 시·군 포함)

- ① 농어촌진흥공사는 시·군·구로부터 제반자료를 제공받아 당초고시 도면을 정비한 후 이를 기준으로 기 작성된 농업진흥지역상세도를 검토·보완하고, 토지조서(안)를 새로 작성하여 시·군·구에 제출
 - 기 작성된 상세도의 내용이 부실하고 규격이 상이하거나 도면상태가 조잡하여 활용이 곤란할 경우에는 재작성
- ②~④ 상기(1) 상세도 미작성 시·군과 동일한 절차로 추진

나. 기관별 담당업무

기 관 명	내 용	비 고
농림부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획 및 지침작성 시달 ○ 총괄지도, 관리 ○ 시·도, 시·군·구 교육 	농어촌진흥공사 협조
시·도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군·구에 사업계획 및 지침 시달 ○ 시·군·구 업무지도 ○ 당초 고시도면 정비·고시 ○ 시·군·구 작성 상세도 검토, 확정고시 ○ 고시결과 농림부 보고 및 시·군·구 통지 	농어촌진흥공사 협조
시·군·구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 작업계획 수립 ○ 상세도 작성협조(관련자료 제공 등) ○ 상세도(안) 및 토지조서(안)검토 ○ 시·도확정에 따른 도면·조서 열람 ○ 토지조서 DB입력 	토지조서(안)의 지목확인, 용도구역별 지적 기재 토지조서 DB입력 및 농진공에 입력파일 제공
농어촌진흥공사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군별 작업반 구성등 작업계획 수립 ○ 관련자료준비 <ul style="list-style-type: none"> - 지정당시 지형도 등 ○ 진흥지역상세도(안) 및 토지조서(안) 작성 ○ 필지별조서 DB구축, 운영시스템 개발 	토지조서(안)에는 지번,지 목 및 1개필지중 일부 편 입 면적까지 기재, 시·군·구에 제공 각 기관의 운용교육지원

다. 추진일정

업 무 내 용	일 정	
	1차 시·군·구(21개)	2차 시·군·구(130개)
○ 자료준비 및 제공	'97. 9~'97.11	'98. 1~'98. 7
○ 상세도면(안) 및 토지조서 (안) 작성 - 당초 고시도면 정비병행	'97. 9~'97.12	'98. 1~'98.11
○ 사군 검토·보완	'97.11~'98. 1	'98. 2~'98.10
○ 사도 검토 및 고시·결과보고	'98. 2~'98. 3	'98.11~'98.12
○ 토지조서 DB구축	'98. 3~'98.12	'98. 3~'98.12

〈 시범 시·군 우선 작성 〉

- 1/5,000 지번도(원도)가 제작된 시·군·구중 3개 시·군을 선정하여 시범적으로 도면작성 추진(기 시행중)
 - 시범 시행 시·군 : 용인시, 진천군, 진주시
- 시범작성 과정에서 발생하는 문제점을 검토하여 세부업무 처리지침을 마련
 - 동 업무처리지침은 용역작성 시·군의 검토 보완 및 용역지침으로도 활용

라. 연도별 작성대상 시·군·구

시·도	계	'97 작성 시·군·구	'98 이후 작성 시·군·구
계	151	21	130
부 산	1	-	기장군
인 천	3	-	서구, 강화, 용진군
대 구	1	-	달성군
경 기	22	안산, 군포, 용인 이천, 파주시	수원, 의정부, 동두천, 고양, 평택, 남양주, 오산, 양주, 여주, 화성, 광주, 연천, 포천, 가평, 양평, 안성, 김포군
강 원	17		춘천, 원주, 강릉, 동해, 태백, 삼척시, 홍천, 횡성, 영월, 평창, 정선, 철원, 화천, 양구, 인제, 고성, 양양군
충 북	12	진천군	청주, 충주, 제천, 청원, 보은, 옥천, 영동, 괴산, 음성, 단양, 증평출장소
충 남	15	공주시, 부여, 청양, 홍성군	천안, 보령, 아산, 서산, 논산시, 금산, 연기, 서천, 예산, 태안, 당진군
전 북	14	익산시	전주, 군산, 정읍, 남원, 김제시, 완주, 진안, 무주, 장수, 임실, 순창, 고창, 부안군
전 남	21	고흥, 보성, 장흥, 강진, 장성군	순천, 나주, 광양시, 담양, 곡성, 구례, 여천, 화순, 해남, 영암, 무안, 함평, 영광, 완도, 진도, 신안군
경 북	22	영주시, 고령, 칠곡, 봉화군	포항, 경주, 김천, 안동, 구미, 영천, 상주, 점촌, 경산시, 군위, 의성, 청송, 영양, 영덕, 청도, 성주, 예천, 울진군
경 남	20	진주시	창원, 울산, 마산, 통영, 사천, 김해, 밀양, 거제시, 의령, 함안, 창녕, 양산, 고성, 남해, 하동, 산청, 함양, 거창, 함천군
제 주	3	-	제주시, 북제주, 남제주군

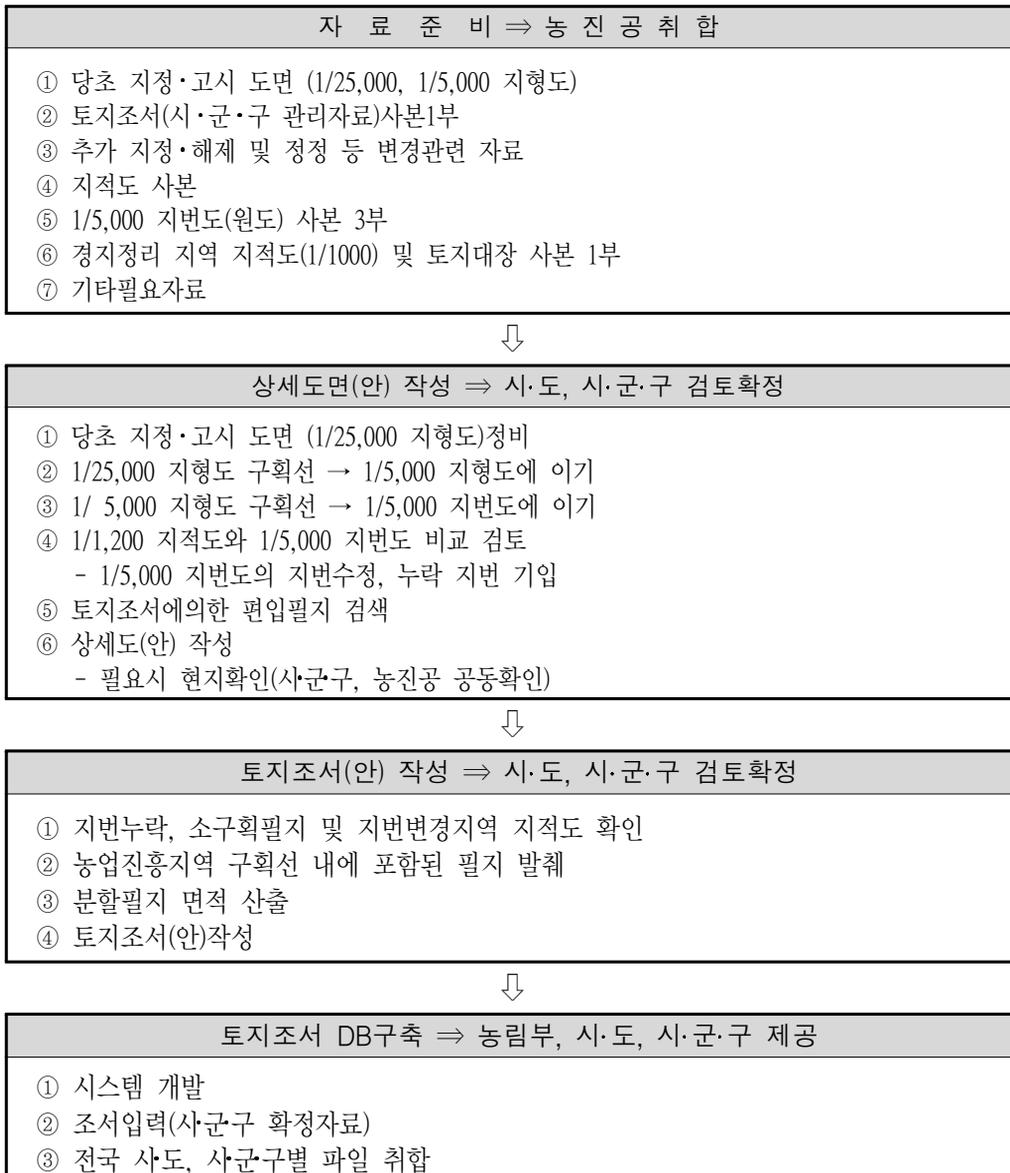
※ 용역시행 시·군 (62시·군)

Ⅱ. 세부작성지침

1. 작성과정 개요

- 자료준비 → 당초 고시도면 정비 → 지번도검증 → 상세도작성 → 토지조서작성 → DB구축

〈 작성과정별 업무내용 〉



2. 자료준비

- 시·도, 시·군·구에서는 정확한 상세도 작성이 될 수 있도록 필요한 자료를 최대한 신속히 제공
 - 특히, 지적과와 협조하여 1/1,200 지적도 복사가 신속히 되도록 조치
(시·군·구 농지부서에서는 본 사업계획을 첨부, 지적법 시행령 제12조 및 동 시행규칙 제10조의2의 규정에 의해 지적부서로 도면 복사 신청)
- 1/5,000 지번도(원도) 미제작 시·군은 '98. 6월까지 제작하여 농어촌진흥공사에 제공
 - ▣ 동 기간까지 원도 미제공 시·군은 자체적으로 상세도를 작성, 당부의 검증을 거쳐야 함
- 농업진흥지역 변경자료는 적정절차를 거쳐 확정된 자료제공
- 농어촌진흥공사는 농업진흥지역 상세도 작성에 필요한 자료를 취합, 준비

자 료 명	제공기관
- 당초지정·고시된 농업진흥지역도면(1/25,000, 1/5,000 지형도)	농림부 사·군·구
- 농업진흥지역의 용도구역별 토지조서(사본)	사·군·구
- 농업진흥지역 변경관련자료(지장·해제·정정지역의 도면조서, 고시문 및 고시대장 사본)	사·도
- 국토이용계획 용도지역 도면(필요시)	사·군·구
- 필지가 표시된 1/5,000 지번도 원도(필립)	사·군·구
- 기 상세도를 작성한 사·군은 동 도면(참고용 및 용역시행 사·군 작업원도)	사·군·구
- 농업생산기반정비지구 환지도면 및 환지조서	사·군·구
- 행정구역(읍·면·동·리)변경관련 자료 사본(필요시)	사·군·구
- 1/25,000 및 1/5,000지형도 원도	농진공
- 1/1,200 (또는 1/1,000)지적도 사본 (1/5,000지번도 검증 및 토지조서 작성용)	농진공

3. 당초 고시도면(1/25,000)정비

당초 지정시를 기준으로 법상 지정대상이 아니거나 지정요령상 지정 제외토록 한 지역이 도면상 농업진흥지역으로 표시된 경우와 기타 도면이 명백히 착오 작성된 경우에는 농림부의 심사를 거쳐 고시도면을 정정하고, 당초 고시이후 변동사항을 표시한 후 이를 기준으로 상세도면을 작성한다.

가. 고시도면 정정

(1) 정정대상

- 다음에 해당하는 경우에는 도면에 농업진흥지역으로 표시한다.
 - ① 시·군에서 구상도면(농진공작성) 검토시 지정기준에 적합하여 지정키로 하였으나 고시도면에는 표시하지 않고 현재까지 토지조서, 국토이용계획등 관련 공부상 농업진흥지역으로 관리하고 있는 경우
- 다음에 해당하는 경우에는 농업진흥지역 밖으로 도면을 정정한다.
 - ② 당초 지정시 법상지정대상이 아닌 다음 지역
 - 지정당시의 국토이용관리법상 용도지역이 취락지역·산림보전지역·공업지역·관광휴양지역·개발촉진지역인 경우
 - 도시계획법상 주거·상업·공업지역이 지정된 경우
 - ☛ **국토이용계획상 용도지역개편('94.1.1시행) 내용 : 붙임**
 - ③ 당초 지정요령상 지정제외토록한 다음지역
 - 국토이용관리법·도시계획법·산업입지및개발에관한법률·관광진흥법등 토지이용관련법에 의하여 다른 용도로 기 지정 고시되어 동 목적에 사용될 지역
 - 국토이용관리법상 취락지역외의 마을(자연부락)로서 주택이 10호이상 밀집된 지역(마을내의 농지 포함)
 - 당초 지정시 지목이 대지·공장용지인 토지
 - ④ 기타 고시도면이 착오작성된 지역
 - 시·군에서 구상도면(농진공 작성)검토시 지정기준에 부적합하여 지정제외키로 하였으나 행정착오로 고시도면을 수정하지 못하고 현재까지 토지조서, 국토이용계획등 관련 공부상 농업진흥지역밖으로 관리하고 있는 경우

(2) 정정절차

- 시장·군수·구청장은 농어촌진흥공사작업반의 의견서와 해당부분도면 및 근거서류 사본(지정당시 토지이용계획 확인서 등), 현황사진 등을 첨부하여 지정권자(시·도지사)에게 도면 정정 요청(서식3)
- 시·도지사는 사실확인 결과 정정대상에 해당할 경우에는 농림부 심사를 거쳐 정정고시(정정대상 ②에 해당할 경우에는 직권으로 정정고시)

☞ 정정요청시 첨부서류

구 분	서 류 명	작 성 방 법	제 출 기 관 및 부 수
공 통	○ 정정대상지역 내역 ○ 1/25,000지형도 ○ 지적도	○ <서식3>에 의해 작성하고 진흥지역 토지조서첨부 ○ 당초 고시도면사본에 편입할 지역과 제외할 지역의 구획선을 구분 표시하고 일련번호 부여(서식3의 일련번호 표시) - 편입 : 흑색으로 번호부여 - 제외 : 적색으로 번호부여 ○ 1/5,000(또는 1/1,200)지적도 해당부분에 대상지역과 당초 지정당시 지목표시	시·군·시·도: 2부 시·도 → 농림부: 1부 " "
	○ 도면착오작성 경위확인서	○ 착오작성 경위를 구체적으로 작성하고 시·군의 지정당시 도면 작성자와 현 농지 담당과장이 확인 날인	"
정정대상①④	○ 토지이용계획확인서 ○ 현황사진	○ 현재의 토지이용계획확인서 ○ 대상지역 전체의 현재 토지이용 상황확인이 가능하도록 촬영	"
정정대상②	○ 토지이용계획확인서 ○ 국토이용계획 도면	○ 당초지정당시의 용도지역구분에 의해 작성 ○ 당초 지정당시의 국토이용계획도면 사본 제출	시·군·시·도: 1부 "
정정대상③	○ 용도지역등지정고시공문사본 ○ 토지대장 ○ 현황사진	○ 당초지정당시 다른 용도로 기지정되었음을 입증하는 고시문 등 서류사본 ○ 지정당시 지목 확인이 가능토록 발급 ○ 대상지역 전체의 현재 토지이용 상황확인이 가능하도록 촬영	시·군·시·도: 2부 시·군 → 농림부: 1부 " "

(3) 표시방법

- 농업진흥지역밖으로 정정한 경우에는 적색사선으로, 농업진흥지역으로 정정한 경우에는 기존진흥지역과 같은색으로 고시도면의 해당부분에 표시하고 일련번호 부여(농진공 작업반)
- 시·군에서는 고시도면 여백에 일련번호, 근거공문 번호, 정정 고시일자를 표시하고, 시·군·구 담당과장이 확인날인

농정 51311-128('98. 11. 1)
 편입(제외) 과장 ①

- 표시방법(고무인)
- ▣ 농림부의 심사 및 시·도지사의 정정 고시절차를 거쳐 확정된 후 이를 근거로 정정해야 하며, 도면상 일련번호는 다음과 같이 구분하여 해당부분에 표시하고 여백에 상기 고무인 날인(화살표로 연결)
 - 편입지역 : 검정색으로 번호부여(가, 나, ...등)
 - 제외지역 : 적색으로 번호부여(①, ②, ...등)
- ※ 정정면적이 0.5ha미만으로서 구획선 표시가 불가능할 때에는 점으로 위치표시하고 번호부여
- ※ 1/25,000지형도상 1ha는 0.4cm×0.4cm 크기임.

(4) 기 타

- 정정고시 관련 문서는 영구보존문서로 분류

나. 변경사항 표시

(1) 대상

- 농업진흥지역 지정후 새로 지정·편입된 지역 및 용도구역 변경 또는 정정된 지역

(2) 표시방법

- 정정시와 동일한 방법으로 표시
- ☞ 당초 지정이후 현재까지 수시로 변경 고시한 사항이므로 상세도 작성시 정정사항 (“가”)과 구분될 수 있도록 일련번호는 미부여

(3) 표시절차

- 농어촌진흥공사 작업반은 시·군·구로부터 받은 근거서류에 의하여 변동사항을 도면에 표시
- 시·군·구 담당과장은 근거공문 번호, 고시일자를 기재하고 확인 날인

다. 정비된 고시도면 관리

- 정비완료된 고시도면은 훼손되지 않도록 시·군·구에서 영구 보존문서로 보관·관리하고 담당과장·계장, 담당자 인사 이동시 인수인계 철저

4. 상세도 작성

가. 작성절차

- ① 고시도면 구획선 → 1/5,000 지형도에 이기
 - 1/5,000 지형도로 작성된 농업진흥지역도면이 있는 시·군은 동 도면 활용
- ② 1/5,000 지형도 구획선 → 1/5,000 지번도에 이기
- ③ 1/1,200 지적도와 1/5,000 지번도 비교검토
- ④ 토지조서에 의하여 편입필지 검색(구획선 주변)
 - 구획선 표시를 정확히 하기 위한 것임
- ⑤ 1/5,000 상세도(안) 작성
 - 필요시 현지확인 (시·군·구, 농진공 합동확인)
- ⑥ 상세도 검토·확정 (시·군·구 검토→시·도 검토)

나. 작성방법

(1) 기준도면

- 농림부 보관 1/25,000도면

(2) 구획선 이기방법

- 당초 지정고시된 1/25,000 지형도 구획선을 1/5,000 지번도에 그대로 이기하는 것을 원칙으로 한다.
 - 농업진흥지역 구획선의 임의변경은 원칙적으로 불허하되, 지형상 구분이 뚜렷하지 않을 경우 지적선을 따라 표시
- 농업진흥지역 고시도면(1/25,000) 구획선과 농업진흥지역 토지조서가 상이한 경우 고시도면을 기준으로 한다.
- 도로·하천·제방·철도·구거등 지형이 뚜렷한 지적선을 구획선으로 활용한다.
 - ▣ 농지법상 농지에 해당하는 농지개량시설부지(구거·농로·제방등)는 구획선안으로 표시
- 고시도면상의 구획선과 1/5,000 지번도상의 지적선이 일치되지는 않으나 거의 유사한 경우에는 지번도상의 지적선을 따라 구획선을 표시한다.
- 현지확인 결과 1/25,000 지형도의 지형표시가 실제지형과 상이한 경우는 실제지형에 맞게 구획선을 표시한다.
- 구획선 경계가 모호한 경우에는 작업반장이 종전토지조서와 대조 재검토한다.
 - ▣ 당초 고시도면 정정지역은 우선 연필로 구획선을 표시하여 작업을 진행(조서작성 등)하고, 농림부의 심사 및 시·도지사의 정정고시를 거쳐 확정된 후 이를 근거로 정확히 표시

(3) 사례별 처리요령

〈 사례 1 : 경지정리된 지역 일부가 지정누락된 경우 〉

- 농업진흥지역 지정이후 새로 경지정리되거나 당초 지정당시 이미 경지정리된 지역이 지정되지 않은 경우는 시장·군수가 시·도지사에게 농업진흥지역 지정(편입)을 요청하여 농업진흥지역으로 지정·고시후 상세도면 작성(예시도면 1의 ①)
 - 농어촌발전심의회 심의와 농림부장관 심사생략 가능
 - 동 면적은 추후 농업진흥지역 해제시 대체지정 면적으로 인정

- 경지정리된 일단의 토지중 일부가 구획선 표시작으로 분할되어 있는 경우 전체필지를 구획선 안으로 표시(예시도면1의 ②)
- ☞ 이미 준농림지역으로 국토이용계획확인서를 발급하는 등 농업진흥지역 밖으로 관리해온 경우는 제외

< 사례2 : 지정당시 지목이 대지·공장용지등 비농지인 토지로서 지정여부가 불분명한 경우 >

- 당초 지정시의 지목과 토지현상이 모두 대지·공장용지·잡종지·임야등 비농지이고 고시도면의 구획선으로는 농업진흥지역 지정 여부가 불분명한 토지는 농업진흥지역에서 제외되도록 구획선 표시(예시 도면 2의 ①)

< 사례3 : 지정당시 지목이 농지로서 지정여부가 불분명한 경우 >

- 지정당시 지목과 토지현상이 모두 농지로서 고시도면상으로는 지정여부가 불분명하나 현재까지 농업진흥지역으로 관리해온 경우에는 농업진흥지역에 포함되도록 구획선을 표시(예시 도면 2의 ②)하되, 농업진흥지역 밖으로 관리해온 경우에는 제외

< 사례4 : 농업보호구역상류에 독립된 농지 임야등이 있는 경우 >

- 농업보호구역상류에 있는 독립된 농지, 임야는 제외 (예시도면 3의 ①)하되, 농지로 둘러싸인 소규모 잡종지, 임야는 포함 되게 구획선 표시(예시도면 3의 ②)

< 사례5 : 1필지중 일부가 분할 지정된 것이 구획선상 분명히 표시되는 경우 >

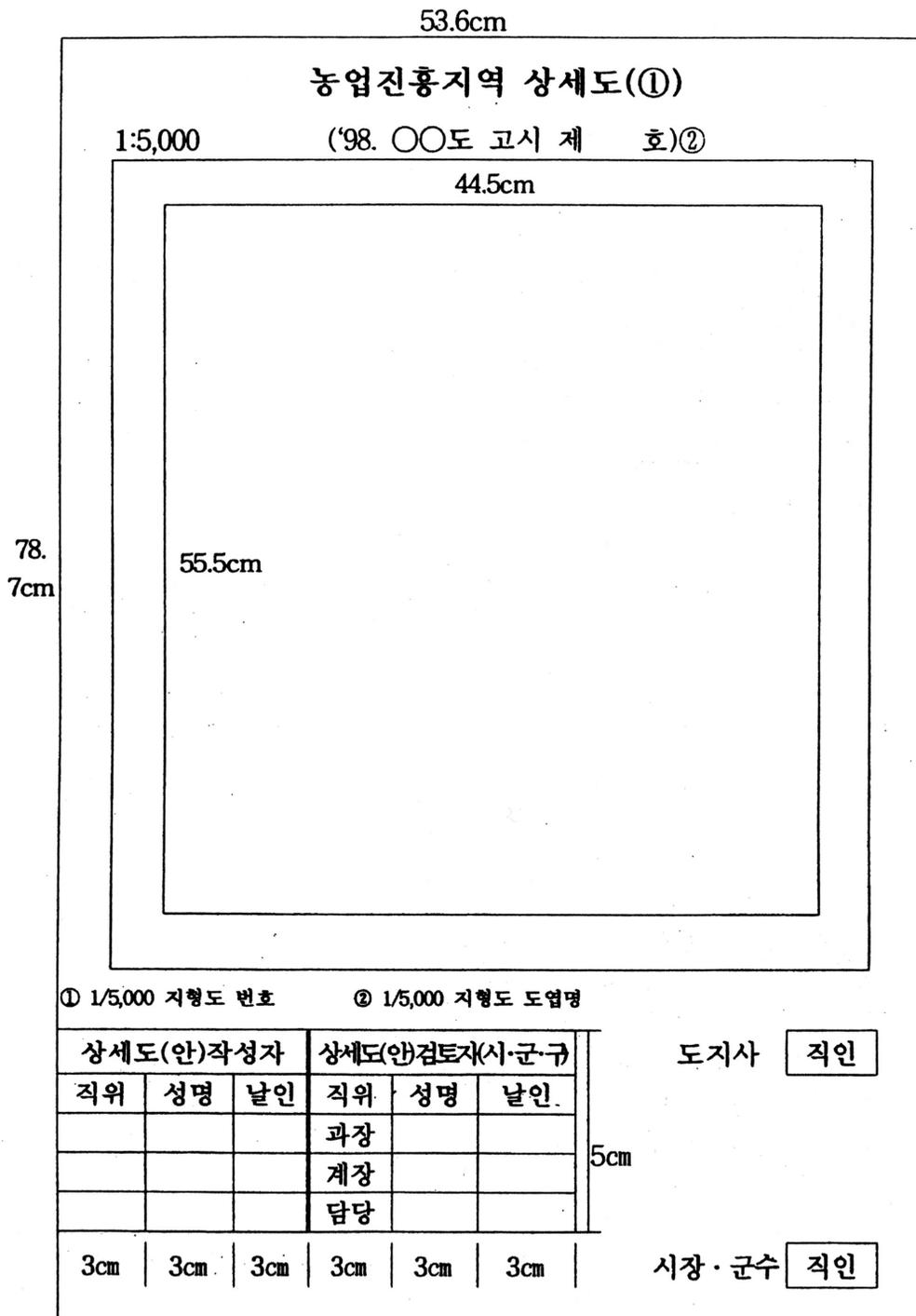
- 1필지 중 일부가 「농업진흥지역」으로 지정된 경우로서, 그 면적이 330㎡이하인 경우에는 구획선에서 제외(농지법 제55조)
- 1필지가 「농업진흥구역」과 「농업보호구역」으로 분할 지정된 경우로서, 농업진흥구역면적이 330㎡이하인 경우에는 「농업보호구역」에 포함(농지법 제55조)

(4) 도면규격 및 표시방법

- 구획선은 방수먹을 사용하여 지적선과 구별되도록 0.3 ~ 0.4mm 굵기로 정확히 표시한다.
- 용도구역별 채색은 구획선 안쪽에 5mm이상의 폭으로 농업진흥구역은 황색, 농업보호구역은 녹색으로 채색한다(색연필)
- 1/5,000 상세도면의 규격은 국립지리원 발행 1/5,000 지형도의 크기(53.6cm×78.7cm)로 한다.
- 상세도 최종 성과품은 120파운드의 백상지를 사용하여야 한다.

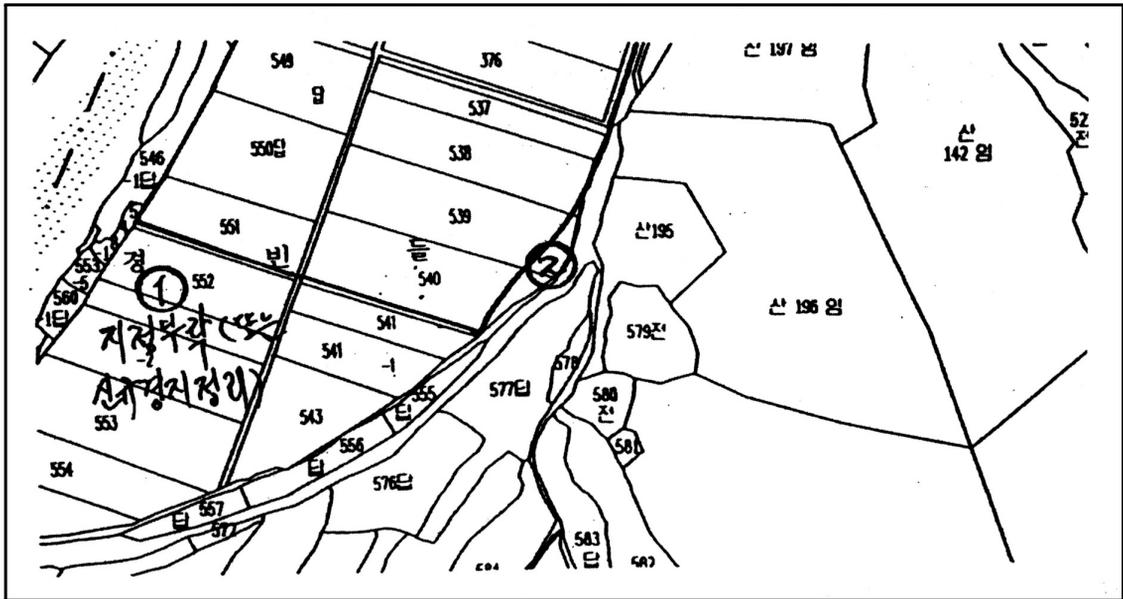
- 농어촌진흥공사 작업반이 상세도면(안)을 작성 완료한 때에는 도면하단 좌측 여백에 서명날인하여 시·군·구에 제출한다.
(매 도엽마다 날인)
 - 확정·고시한 상세도는 도면하단 작성자란 옆에 시·군·구 검토자가 서명날인하고, 시장·군수 직인과 도지사의 직인을 날인하여 농림부에 제출 및 관리한다(매 도엽마다 날인)
 - 도면상단 중앙에는 고시일자를 고무인으로 표시
- ※ 도면규격 : 붙임
- ☞ **최정** 확정도면 작성용 1/5,000지번도(원도)는 반드시 정해진 규격의 용지로 복사하고, “농업진흥지역상세도”라는 도면상단표시가 같은 규격으로 원도 복사시 함께 복사되도록 농어촌진흥공사본사에서 적정한 크기의 문안을 작성하여 작업반에 배부

〈도면규격〉

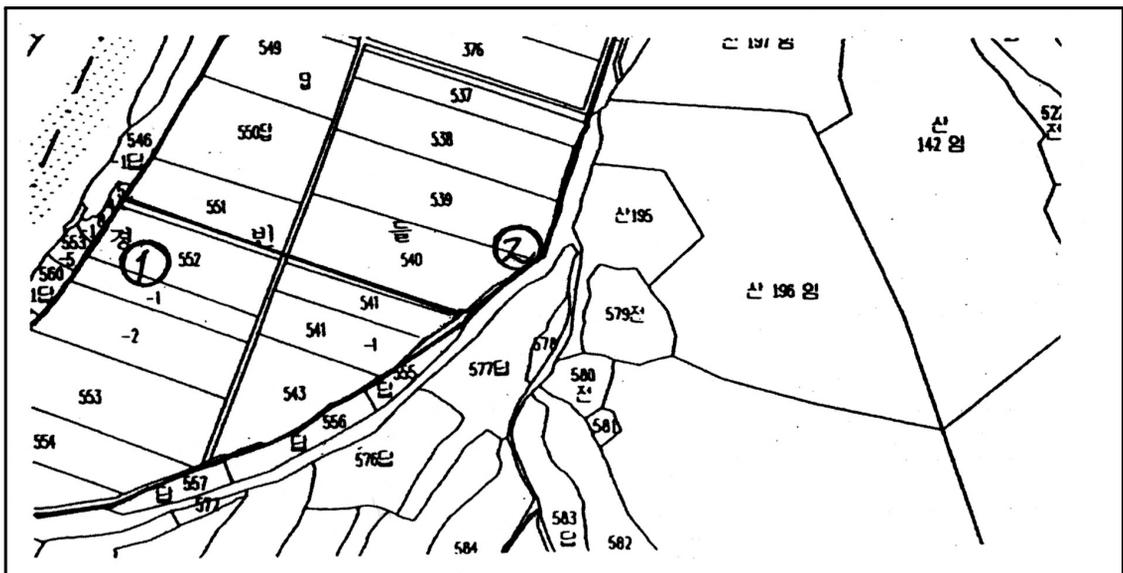


< 예시도면 1 >

구획선 이기결과



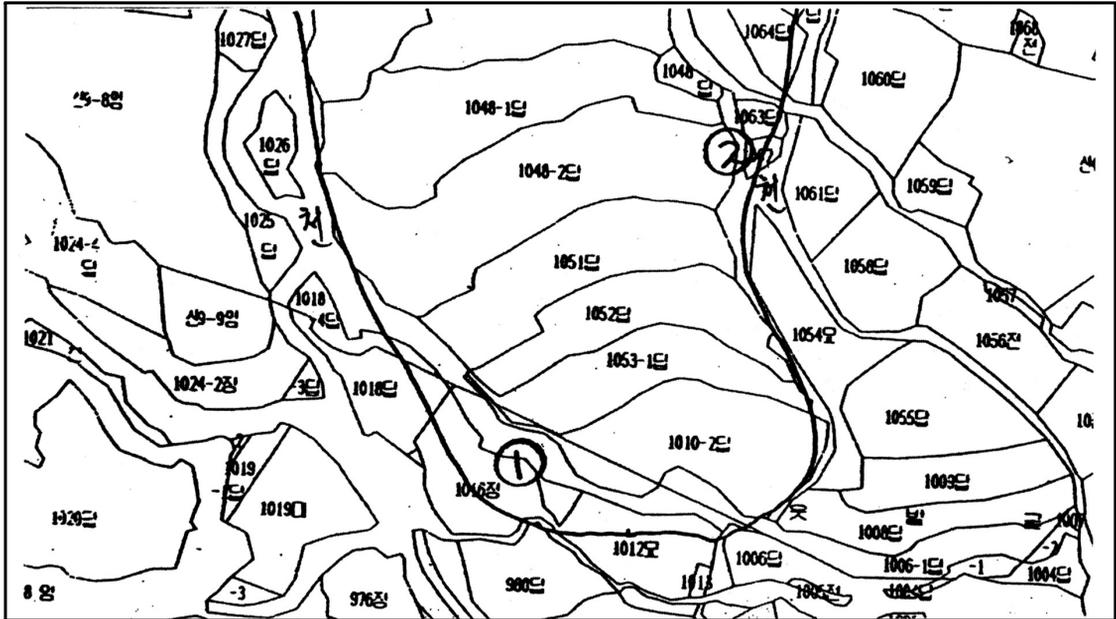
구획선 확정 결과



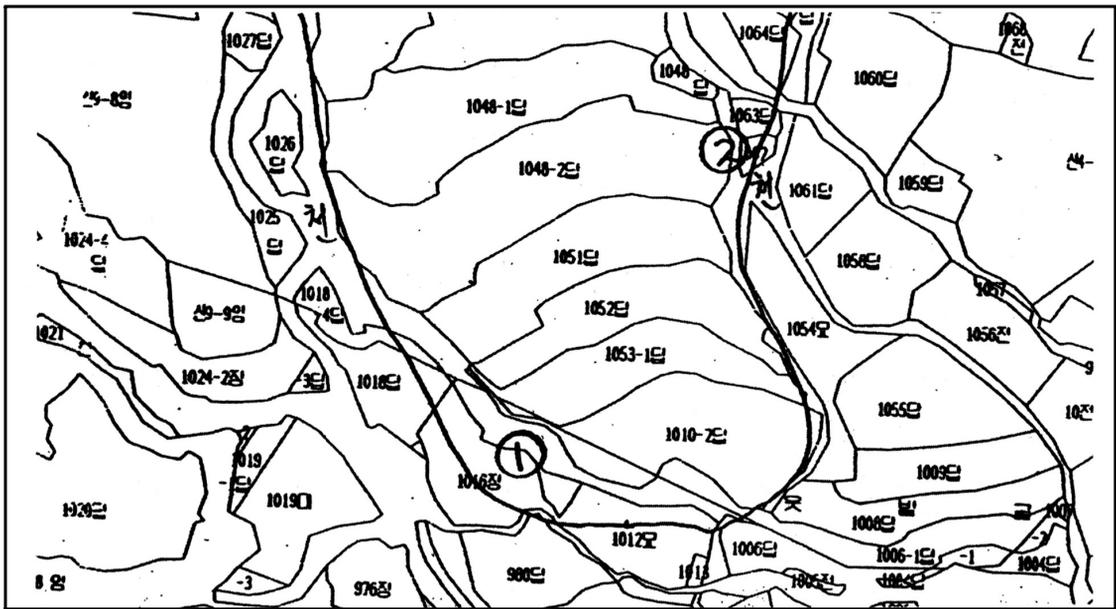
- ① 지정누락(또는 신규경지정리)지역 : 시·도지사가 변경 고시한 후 편입
- ② 일부 분할지정필지 : 539, 540 답 전체 필지 편입

〈예시도면 2〉

구획선 작업도 이기결과



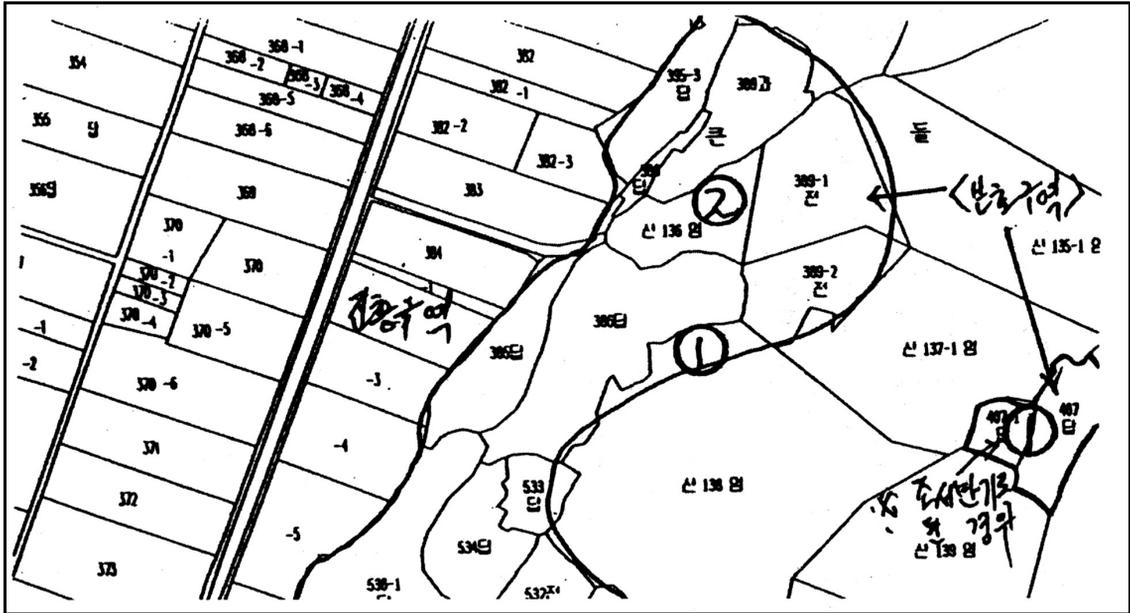
구획선 확정 결과



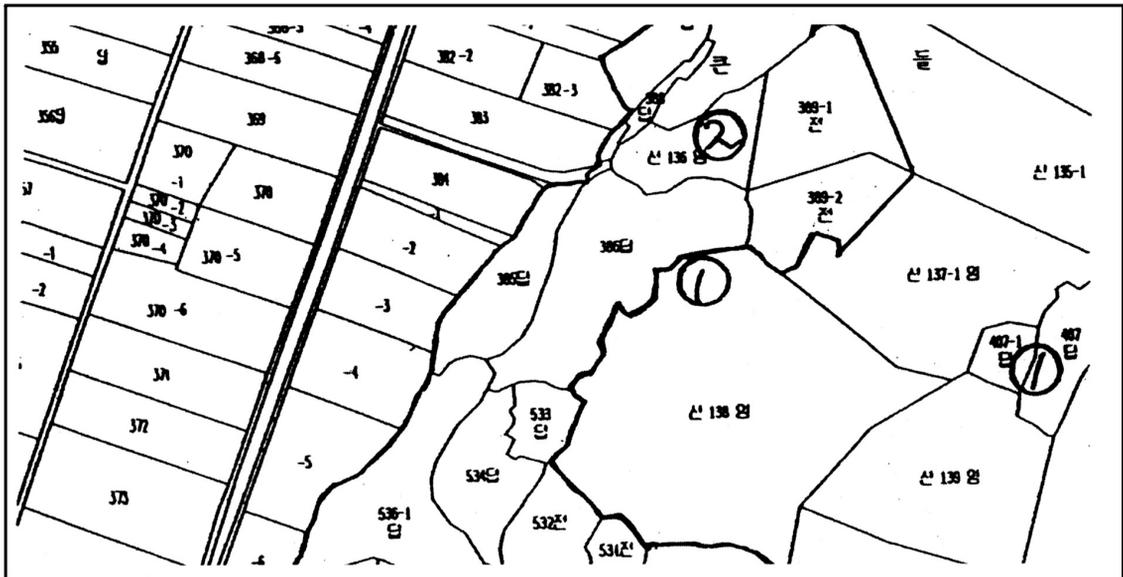
- ① 1016장, 1012묘 제외
- ② 1062답, 1063답 포함

〈예시도면 3〉

구획선 작업도 이기결과



구획선 확정 결과



- ① 산 138, 답 407, 407-1 제외
- ② 산 136임 포함

5. 토지조서 작성 및 토지조서 DB구축

가. 작성절차

- ① 1/5,000 지번도 검증 및 수정
- ② 편입토지 지번·지목발취
- ③ 분할 지정필지 면적 산출
- ④ 토지조서 검토보완(시·군·구)

나. 작성요령

(1) 1/5,000 지번도 검증 및 수정

- 구획선을 지적도에 이기한 후 구획선안에 포함된 토지의 지번·지목을 1/1,200 지적도와 모두 대조 확인하고 착오 표시된 사항을 제도 잉크로 깨끗하게 수정한다.
- 구획선안의 토지에는 모두 지번·지목을 표시하되, 구거·농로 등은 표시가능한 필지만 표시한다.
 - 소규모 필지는 지적도 표시방법과 동일하게 ㄱ, ㄴ, ㄷ...로 부호를 부여하고 도면 좌하단 여백에 지번, 지목 표시

(2) 편입토지 지번발취 및 토지조서(안) 작성

- 1/1,200 지적도를 활용하여 지번과 지목을 발취하고 농업진흥지역 토지조서에 빠짐없이 이기한다.
 - 구획선내에 있는 토지는 지목여하에 불구하고 모두 기재함
- ▣ 다만, 구획선 내에 있어도 하천과 지방도급이상 도로는 토지조서 작성생략(조서 작성만 생략하는 것이므로 농업진흥지역으로는 계속 관리하는 것임에 유의)
- ▣ 경지정리 또는 발기반정비 후 지적공부정리가 되지 않은 경우에는 종전 지적공부에 의하여 작성

(3) 분할지정필지 면적 산출

- 1필지중 일부만 지정된 필지는 구적기 등으로 지정면적을 정확히 산출하여 기재한다.

(4) 토지조서 검토보완

- 시·군·구에서는 농어촌진흥공사에서 지번, 지목까지 기재한 토지조서를 인수하여 시·군·구지적과에 보유한 토지대장에 의하여 공부상 지목, 실제지목, 용도구역별 면적을 기입한다.
 - 비고란에는 분할지정 필지중 미지정 면적을 “미지정 m²”로 반드시 표시

※ 작성서식 : 서식 1

- ☞ 도면 정정지역의 토지조서는 농림부의 심사 및 시·도지사 고시후 확정된 도면에 의하여 시·군·구에서 최종 보완

다. 토지조서 DB구축

(1) 구축대상

- 전국 농업진흥지역 약 600만필지
- 필지별 입력 Data항목
 - 지역코드(도 - 시·군·구 - 읍·면·동 - 리)
 - 지번, 지목(공부, 실제), 주재배작물, 면적(m²), 구역구분, 국토이용계획 용도지역별
 - 지정, 해제일자 및 사유(보고양식 항목기준)
 - 전용, 변경일자 및 사유(보고양식 항목기준)

(2) 구축단위 : 시·군·구

(3) 구축과정

- ① 시스템 개발(농어촌진흥공사)

- 사용S/W는 다른 시스템과 호환성이 양호하고 사용자가 쉽게 작동할 수 있는 Win95 데이터베이스 패키지 사용
- 편입여부확인, 변동사항관리, 자료분석 추출 등 Sub System 형태 구축
- 입력양식 작성
 - 조서입력 양식은 토지조서 작성양식을 활용
 - 각 기관의 각종보고서 쉽게 분류, 집계할 수 있도록 작성
 - 앞으로 지정, 해제, 전용 등 계속적인 변동사항을 입력하여 진흥지역 조서 관리용으로 운용할 수 있도록 함

〈 시·군 DB운영시스템도 〉

② 조서입력(시·군·구)



- 시·군의 검토·확정된 자료를 근거로 입력
- 토지조서 작성단계에서 전산입력된 내용을 연계하여 보완, 입력

- ③ 전국, 시·도, 시·군·구 단위 파일취합
 - 시·군·구 : 읍·면·동, 리별내역
 - 시·도 : 시·군·구별내역
 - 전 국 : 시·도별 내역

(4) 운영체제

- 농업진흥지역 보전·관리시스템으로 가동
 - 농업진흥지역 지정, 해제, 편입 등 각종 변동자료 관리 및 보고시 본 시스템활용 전산입력자료 제출
 - 제출방법 : 시·도에서 시·군·구 자료취합 디스켓 또는 공중회선 이용 자료전송
- 농지지번도전산화 과정에서 진흥지역 토지조서DB를 연결, 도면과 조서를 동시에 관리

Ⅲ. 행정사항

1. 추진상황보고

- 시·군·구에서는 사업추진실적을 매월말 기준하여 제2호서식에 의거 시·도에 보고
- 시·도에서는 시·군·구의 추진상황을 종합하여 매월 추진실적을 다음달 10일까지 농림부에 보고

2. 농업진흥지역 상세도(안) 제출 및 검토

- 농어촌진흥공사는 정비된 농업진흥지역 고시도면 및 상세도(안)과 토지조서(안)을 시·군·구에 제출
- 시장·군수·자치구청장은 이를 검토하고 시·도지사에게 제출

3. 확정고시 및 결과보고 (시·도 → 농림부)

- 시·도지사는 상세도면(안)과 토지조서(안)을 검토확정하고 다음 일정에 따라 고시
 - 1차 : '98. 4월 ('97작성 시·군·구)
 - 2차 : '98.12월 ('98작성 시·군·구)
- 시·도지사는 고시결과를 농림부장관에게 보고하고 시장·군수·자치 구청장에게 통보

〈 보고시 제출자료 〉

- 농업진흥지역 상세도(1/5,000 지번도) 1부.

4. 성과품 보관·관리

- 시·군·구는 시·도의 고시결과통보후 읍·면·동 비치용 등 소요부수 유인 각기관 제공
- 농업진흥지역 상세도면 및 토지조서의 원본은 시·군·구(농지보전부서)에서 보관·관리
- 농업진흥지역을 변경(지정·편입·해제·정정등)고시할때에는 상세 도면과 토지조서를 정비
- 시·도와 시·군의 담당과장·계장 및 농업진흥지역 담당자 교체시 도면 보유현황을 반드시 인수 인계

〈 기관별 관리자료 〉

기관명	자 료 명
농림부	농업진흥지역 고시도면 : 1/25,000 지형도 1부. 농업진흥지역 상세도면 : 1/ 5,000 지번도 1부. 농업진흥지역 토지조서 및 DB시스템 : 1식(전국 시·군·구)
시·도	농업진흥지역 고시도면 : 1/25,000 지형도 1부. 농업진흥지역 상세도면 : 1/ 5,000 지번도 1부. 농업진흥지역 토지조서 및 DB시스템 : 1식(시·군·구별)
시·군·구	농업진흥지역 고시도면 : 1/25,000 지형도 1부. 농업진흥지역 상세도면 : 1/ 5,000 지번도 1부. 농업진흥지역 토지조서 및 DB시스템 : 1식
농진공	농업진흥지역 상세도면 : 1/ 5,000 지번도 1부. 농업진흥지역 토지조서 및 DB시스템 : 1식(전국 시·군·구)

IV. 시·도 및 시·군·구 준수사항

- 농업진흥지역 상세도는 지정권자인 시·도지사 주관하에 동 지역을 관리하고 있는 시·군·구에서 직접 작성토록 해야 하나, 일선기관의 인력과 전문성 부족, 일관성 있는 작업추진 등을 감안하여 농어촌진흥공사로 하여금 기초 작업을 하도록 한 것임
- 따라서 상세도 작성과 관련한 모든 업무를 시·도 및 시·군·구의 주도하에 추진해야 하며, 그 결과에 대하여도 시·도 및 시·군·구에서 책임져야 한다는 점을 명심하여 필요한 자료를 최대한 신속히 제공하고, 현지확인, 성과품 검토 등에 철저를 기해야 하며, 특히 아래 사항을 준수 바람

1. 관련자료 제공

- 시·도 및 시·군·구에서는 1-2에서 명시한 진흥지역 토지로서, 변경고시자료, 지번도(원도) 등을 사전 준비하여 농진공 작업반 현지도착시 즉시 제공
- 상세도 작성용 1/5,000 지번도가 제작되지 않은 시·군은 자체 예산을 투입하여 '98. 6월까지 제작완료
 - 지번도 미제공시 상세도 작성 불가
 - 제작년도가 오래된 도면은 지번 등에 오차가 많으므로 최신 도면 제공

2. 지적도 복사협조

- 시·군·구 농지부에서는 본 사업계획을 첨부하여 지적법시행령 제12조 및 동 시행규칙 제10조의2에 의해 지적부서로 도면복사 협조 요청(우리부에서는 내무부에 협조요청한 붙임문서 참조)
- ※ 시·군 농지부서와 농진공 작업반이 공동으로 입회하여 복사(비용 : 농지관리기금 보조)

3. 도면작성 작업장소 제공

- 민원인등 일반인 출입이 없고 도면작성에 필요한 회의용 탁자 등을 갖춘 장소 제공

4. 도면·토지조서 검토 및 현지확인

- 최종 성과품은 시·도 및 시·군·구의 담당과장 책임하에 검토
 - 작업완료 후 오류 발견시는 해당 시·군·구에서 별도로 농림부 심사를 거쳐 직접 재작성
- 농진공 합동 현지확인시는 현지 실정과 지형 등을 가장 잘 아는 직원이 동행토록 조치

5. 도면확정고시전 대외 공개금지

- 고시도면 정비내용과 상세도가 확정고시전에 일반에 공개될 경우 진흥지역 제외요구 등으로 본 사업에 막대한 지장을 초래할 우려가 있으므로 작업반과 관계공무원외에는 자료열람 금지

〈서식 1〉

농업진흥지역 토지의 지목별 조사

199. . . 현재

작성자

확인자

일련 번호	소재지		지번	지 목		농업진흥지역(지정)			비고	
	면	리		공부상	사실상	계(㎡)	진흥구역	보호구역		
1	대산	갑월	10	답					진흥	
2			11	전					보호	
3			11-1	답					진흥	
4			11-2	답					진흥	
5			12	답					보호	
6			13	구거						보호
7			200	하천				100		미지정200

- 일련번호, 소재지, 지번, 공부상 지목, 1개 필지가 일부 편입될 경우 일부편입면적은 농어촌진흥공사 작업반에서 작성
- 사실상 지목, 용도구역별 면적 및 일부지정 필지중 미지정면적 (비고란)은 시·군·구에서 작성
- 농어촌진흥공사에서는 비고란에 용도구역 구분 표시

〈서식 2〉

()시·군·구 농업진흥지역 상세도면작성 추진현황

가. 자료제공 현황

(년 월말 현재)

구 분	매수	제공일	예정일	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 지번원도(1/5,000) ○ 지적도(1/1,000, 1/1,200) ○ 농업진흥지역 토지조서 				

나. 작업 추진현황

구 분	매수	제공일	예정일	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 1/5,000 지형도 이기 ○ 1/5,000 지번도 이기 ○ 지적도 확인 ○ 토지조서 작성 <ul style="list-style-type: none"> - 농어촌진흥공사 - 시·군·구 ○ 시·군·구 검토 확정 예정일 ○ 시·도 제출 예정일 				

〈서식 3〉

농업진흥지역 고시도면정정 대상지역내역

(시·도, 시·군)

구분	도엽명 (1/25,000)	번호	위 치		면 적(m ²)			농진공의견	시·군 의견	근거
			읍·면	리·동	계	진 흥 구 역	보 호 구 역			
편입		계								
제외		계								
편입	광주	가								
	"	나								
	"	다								
제외	"	1								
	"	2								
편입	용인	가								
	"	나								
제외	"	1								
	"	2								

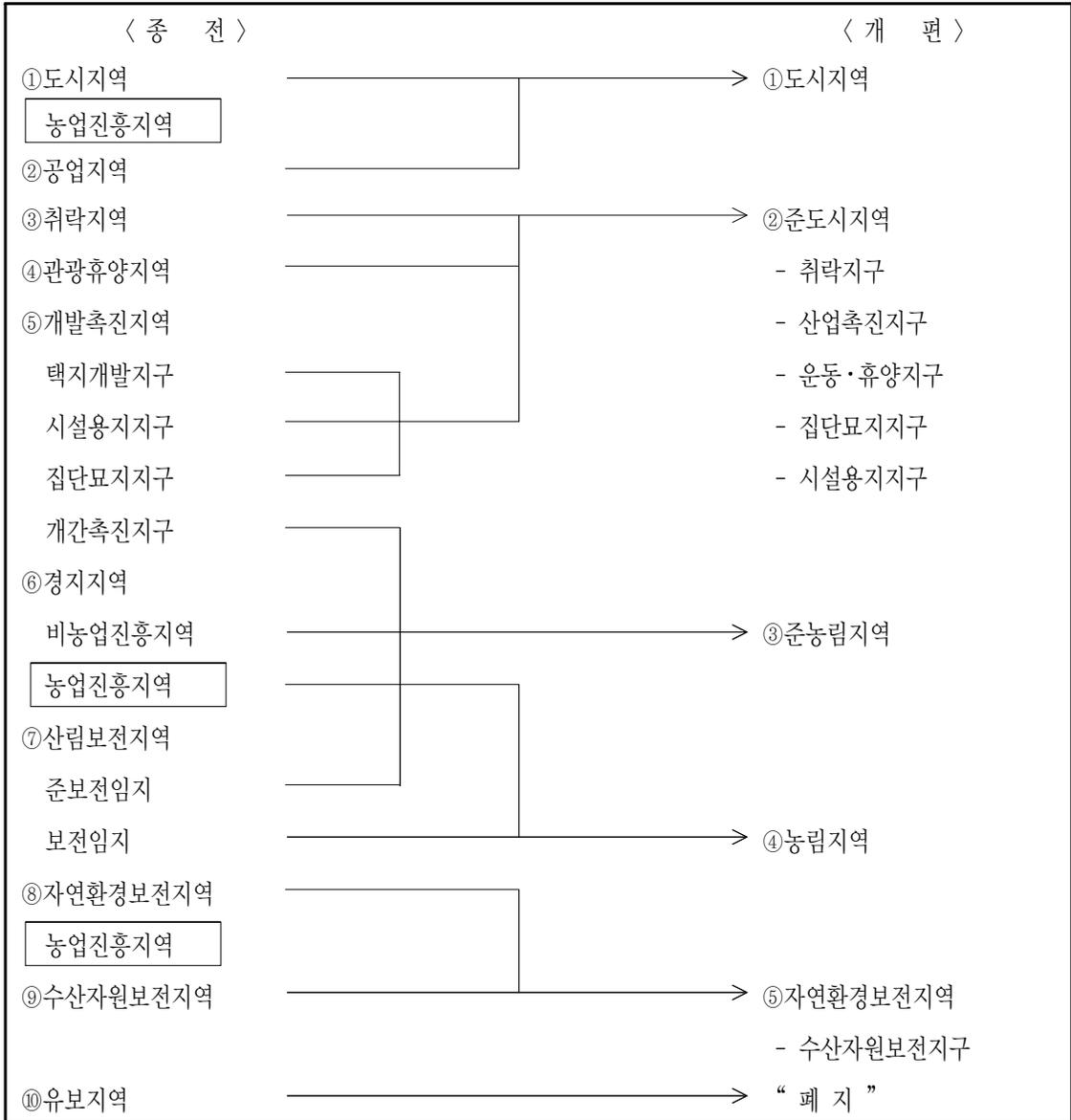
※ 농어촌진흥공사 확인자(작업반장) ㉠

○ A4 횡으로 작성, 일련번호는 도엽별로 부여

〈참고〉

국토이용계획상 용도지역 개편

□ 10개 용도지역을 5개 용도지역으로 단순화 ('94.1.1)



- 준도시지역 산업촉진지구는 농어촌산업지구로 당초 신설('95.10.19) 되었다가 산업촉진지구로 변경 ('97.9.11)

9. 농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침 보완 시달

- 농지51310-1223(1998. 10. 29)호

제목 : 『농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침』 보완 시달

1. 관련 : 농지51310-72('98. 1. 22)호

2. 관련호로 시달한 바 있는 『농업진흥지역상세도작성계획 및 세부작성지침』 중 일부를 다음과 같이 보완하고 이에 따른 유의사항을 시달하니 시행에 착오 없으시기 바랍니다.

가. 보완사항

- (1) Ⅱ, 세부작성지침, 3. 당초고시도면(1/25,000)정비 11~14쪽을 붙임과 같이 변경
- (2) 서식3을 변경하고, 서식4 및 5를 신설

나. 지침보완에 따른 유의사항

(1) 각 시·군·구에서는 농어촌진흥공사 작업반에서 제출한 고시도면정비(안)을 기초로 농업진흥지역 편입 및 고시도면 정정안(서식3,4)을 작성하고 관련 증빙서류를 첨부하여 농어촌진흥공사 작업반의 확인을 받아 '98. 11. 10까지 시·도지사에게 정정안 제출

○ 본 공문 접수일 현재 종전 지침에 의하여 시도로 정정서류를 제출한 시·군 <서식3>에 관련 증빙서류를 보완 첨부하여 동 기일까지 시·도로 추가제출(농진공 작업반은 도면사본 등 정정안 작성에 최대한 협조)

(2) 각 시·도에서는 시·군·구에서 제출한 고시도면 정정안을 매 건별로 관련증빙서와 철저히 대조, 검토하고 확인결과란에 의견을 기재하여 '98. 11. 15까지 농림부로 심사요청(증빙자료가 불충분한 지역은 "존치"로 표시)

○ 본 공문 접수일 현재 종전지침에 의하여 농림부로 정정심사를요청한 시군에 대하여는 시도에서 관련서류를재검토하고 <서식3>을 작성하여 '98. 11. 5까지 추가 제출(기일내 고시도면 정정안을 제출하지 않은 시군에 대하여는 현행도면을 기준으로 상세도를 작성, 고시토록 할 예정임)

- 재검토대상 : 충북옥천·괴산·증평, 경기파주·김포·남양주·평택·광주

(3) 경지정리된 지역이나 현재까지 농업진흥지역밖으로 관리해온 지역을 새로 농업진흥지역으로 편입코자 하는 경우에는 정정안에 동 면적을 포함하여 제출하되, 서식4에 신규편입임을 명시하고, 도면 정비고시때도 동 면적을 구분 고시

(4) 상세도 작성시에 구획선조정으로 처리가능한 사항(경계선에 접한 비농지 등 상기 지침의 예시도면 1의 2~3의 2)과 기 승인받아 변경고시한 면적은 도면 정정안에 포함시키지 않아야 함

3. 아울러 각 시·도지사는 상세도 작성 일정이 촉박할 뿐만 아니라 작업 내용이 부실할 경우 엄청난 민원을 야기할 소지가 있음을 감안하여 관련업무가 최대한 신속하고 정확하게, 정해진 지침에 따라 처리되도록 담당자 교육 등 특단의 조치를 취하여 주시기 바람

4. 농어촌진흥공사에서는 즉시 조사반원을 소집, 교육을 실시하여 본 보완 지침을 숙지토록 함과 아울러 지침상 정정대상이 아닌 지역임에도 검토소홀로 정정대상에 포함시켜 고시도면 정비안을 제출하지 않도록 철저히 주지시키고, 기 제출한 시·군에 대하여는 본 지침적합 여부를 재확인하여 정비안을 수정토록 조치하기 바랍니다(시·군과 일정협의)

붙임 : 1. 『농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부작성지침』 보완사항 1부.

2. 고시도면정비안 제출현황 1부. 끝.

10. 농업진흥지역상세도 및 토지조서 보완·관리요령 시달

- 농지51310-1555(1999. 11. 30)호

제목 : 『농업진흥지역 상세도 및 토지조서 보완·관리요령』 추가 시달

1. 관련 : 농지 51310-72('98. 1. 22)호, 동 51310-12223('98. 10. 29)호
2. 관련호의 지침에 의하여 농어촌진흥공사에서 농업진흥지역 고시도면(1/25,000)정비안 및 상세도(1/5,000)안과 토지조서안을 작성 배부하고 각 시·도(시·군)에서 이를 검토한 후 고시토록 조치한 바 있으나
3. 검토과정에서 고시도면정비안과 상세도가 불일치하거나, 정정대상지역이 정정되지 않고 있는 등 일부 미비점이 있어 다음과 같이 농업진흥지역 도면 및 토지조서 보완·관리요령을 시달하니 시행에 만전을 기하시기 바랍니다.

가. 고시도면 정비안 및 상세도안 보완

〈 고시도면 정비안과 상세도안이 불일치하는 지역 〉

- (1) 시·도에서 당초 고시도면과 고시도면정비안 및 토지조서 등을 대조하여 동 정비안의 착오 작성 여부를 확인한 후 정확하게 작성된 것으로 인정될 경우에는 동 정비안을 기준으로 상 를 수정하고
- (2) 고시도면 정비안이 착오 작성된 것으로 인정될 경우에는 동 정비안을 수정하되,
- (3) 내부결재를 받아 토목직 공무원 등 도면판독에 경험이 많은 공무원으로 하여금 도면을 수정토록한 후 근거(공문번호, 일자, 사유)를 도면여백에 기록하고 도 담당과장이 날인

〈 지침상 정정대상지역이 정정되지 않은 경우 〉

- (1) 관련호의 지침상 정정 대상지역이 정정되지 않은 경우에는 해당 시·군에서 농지 51310-1223('98. 10. 29)호로 시달한 지침에 따라 조사표를 작성하고 관련 증명서류를 첨부하여 시·도로 정정요청하고
- (2) 해당 시·도에서는 증빙서류에 의하여 정정대상지역인지 여부를 철저히 검토한 후 내부결재를 받아 토목직 공무원 등 도면 판독에 경험이 많은 공무원으로 하여금 도면을 수정토록 하 후 도면여백에 근거(공문번호, 일자, 사유)를 기록하고 도 담당과장이 날인

〈 1필지의 일부가 농업진흥지역안가 밖으로 분할지정된 경우 〉

(1) 현재까지 국토이용계획도면과 자체제작 상세도 등 관련 공부상 분할된 상태로 관리되어온 경우에는 이를 기준을 상세도 구획선을 수정하고, 토지조서도 상세도와 일치되게 작성(구적기 등으로 지정면적 산출)

(2) 고시도면과 대조하여 국토이용계획도면 등 관련공부가 현저하게 잘못 작성된 것으로 인정되는 경우에는 고시도면 및 상세도를 기준으로 관계부서와 협조하여 관련공부를 정정

나. 토지조서 보완

(1) 농어촌진흥공사에서 배부한 농업진흥지역 토지조서(안)에 대해 토지대장을 열람하여 면적을 기재(관계부서에 의뢰하여 토지대장 전산자료를 출력하여 이용)

(2) 농촌진흥공사의 토지조서안 작성 이후 지번이 분필, 합필 등으로 변경되어 토지대장과 일치하지 않을 경우에는 토지대장을 기준으로 토지조서 보완 작성(상세도와 대조 확인후 수정)

다. 도면고시 및 관리

(1) 고시도면정비안과 상세도안을 상기 지침에 따라 검토, 보완한 후 '99. 12월말까지 농업진흥지역 면적(추정)과 함께 고시하고, 토지조서는 2000년 2월말까지 보완하여 읍·면별로 열람조치(열람시에는 고시도면과 토지조서가 상이할 경우 고시도면을 기준으로 판단함을 반드시 명시)

(2) 고시도면에는 고시일자와 고시번호를 반드시 기재하여 고시원본은 도에서 보관·관리하되, 1/25,000도면은 복사하여 각 시·군에 배부(상세도는 각 도와 군에 각 1부씩 배부)

(3) 정정·지정·해제사항 발생시는 시·도에서 도면을 정비한 후 사본을 시·군으로 송부하여 동사본에 의하여 시·군 도면을 정비하도록 조치

라. 담당자 변동시 인수·인계 실시

(1) 정비된 도면과 상세도가 훼손·분실되지 않도록 관리에 철저를 기하고 업무담당자 변동시 반드시 인수·인계 실시(고시도면 관리기록부를 작성 비치하고 인수·인계자는 서명·날인)

(2) 당초 고시도면도 시·군 및 시·도에 각 1부씩 반드시 보관하고 업무담당자 변동시는 반드시 인수·인계 실시

마. 변동상황 보고, 기타

(1) '99년도 농업진흥지역 변동상황보고서는우선 추정면적에 의하여 2000. 1. 20까지 보고하고 토지조서 보완이 완료될 경우 동 면적을 집계하여 다시 보고(농림부 심사통보서 상의 신규편입면적은 “지정”면적으로 집계하고 정정면적은 증감 사유란의 “기타”에 집계)

(2) 고시도면·상세도 raxh 및 고시가 완료된 경우에는 관계부서에 동 내용을 통보하고 국토이용계획 도면 등 관련 공부를 보완·정비토록 조치

4. 인천·경기·강원·충남·전남도에서 제출한 상세도면 재심사 요청서는 관할 시·도에서 관련호의 지침과 상기 요령에 따라 처리하시기 바랍니다.

붙임 : 재심사요청서류 1부(해당 시·도). 끝.

11. 농업진흥지역상세도 및 토지조서 보완·관리요령 추가 시달

- 농지51310-1266(2001. 8. 13)호

제목 : 『농업진흥지역 상세도 및 토지조서 보완·관리요령』 추가 시달

1. 농지51310-72('98.1.22)호, 농지51310-1223('98.10.29)호, 농지51310-1555('99.11.30)호와
관련입니다.

2. 관련호에 의하여 농업진흥지역 고시도면(1/25,000) 및 상세도면(1/5,000)을 재정비하여
운영하고 있으나 그 동안의 미비점을 개선하고자 보완·관리요령을 추가로 시달하니 시행에 만전을
기하시기 바랍니다.

3. 추가 보완·관리요령

가. 고시도면 정비안 및 상세도안 보완

〈지침상 정정대상지역이 정정되지 않은 경우〉

: 농지51310-1555('99.11.30)호 2p

(3) 『농업진흥지역상세도 작성계획 및 세부 작성지침』 상 “④ 기타 고시도면이 착오
작성된 지역”내용 중

- “시·군에서 구상도면(농진공 작성)검토시 지정기준에 부적합하여 지정제외기로
하였으나 행정착오로 고시도면을 수정하지 못하고 현재까지 토지조서, 국토이용계획 등 관련
공부상 농업진흥지역밖으로 관리하고 있는 경우”를

- “토지조서, 국토이용계획 등 관련 공부상 농업진흥지역밖으로 관리하고 있는
경우”로 변경

• “농업진흥지역밖으로 관리하고 있는 경우”라 함은 준농림지역 또는 농업진흥지역
밖으로 토지이용계획 확인서를 발급하였거나 농업진흥지역내에서 제한되는 건축 등 개발행위를
허용함으로써 다수의 토지소유자가 농업진흥지역밖으로 알고 있는 경우를 말하며, 농지전용허가증
등 입증자료가 있어야 함

• 토지조서에는 누락되어 있으나 고시도면상 농업진흥지역이고 경지정리 되거나
집단화된 우량농지로서 지정대상이 명백한 경우는 토지조서가 착오 작성된 것이므로 토지조서만
정정하여 농업진흥지역으로 존치하여야 함

(4) 농업진흥지역 지정요령(농지27210-115, '91.1.18)에 의거 도로·하천·수로 등을 기준으로 하여 현재의 상세도면(1/5,000 지번도)을 지정당시 기준에 맞도록 정정하고자 할 경우 시·도로 정정 요청

- 도로·하천·수로 등을 기준으로 하여 현재의 상세도면(1/5,000 지번도)을 정정하고자 할 경우 당초 지정당시 지정기준에 적합한 토지는 농업진흥지역으로 존치하여야 함

4. 진흥지역도면 정비작업 완료 후 정정 대상지역으로 확인될 경우 동 보완·관리요령에 의거 각 시·도지사가 직권으로 정정하시기 바랍니다. 끝.

12. 국유지 및 농업기반시설에 대한 농지전용업무처리 지침

- 농지51311-685('95. 8. 19)호

제목 : 국유지 및 농업기반시설에 대한 농지전용업무처리지침 송부

1. 국유지 및 농업기반시설에 대한 농지전용업무처리지침을 덧붙임과 같이 송부하니
2. 동 농지전용업무처리지침을 관련 일선 담당공무원으로 하여금 숙지토록 하여 농지보전업무에 차질이 없도록 필요한 조치를 취하시기 바랍니다.

붙임 국유지 및 농업기반시설에 대한 농지전용업무 처리지침 1부. 끝.

[붙임] 국유지 및 농업기반시설에 대한 농지전용업무 처리지침

1. 목 적

○ 국유지의 농지를 타용도로 사용하고자 할 경우 효율적으로 농지를 보전·이용할 수 있도록 하고자 함

2. 현황 및 문제점

○ 농지전용허가 신고 신청시에는 농지의 소유권을 증명하는 서류 또는 사용승낙서를 첨부토록 하고 있으나, 국유재산법 또는 농어촌정비법의 규정에는 사용승낙서를 발급하는 관련 규정이 없다는 사유로 국유지와 농업기반시설을 타용도로 사용하고자 하는 경우 관련부서에서 동 서류를 발급하지 않고 있음

○ 이에 따라 국유지나 농업기반시설인 농지를 농지 이외의 목적으로 사용하고자 할 때에 소유권 문제가 발생하지 않음에도 불구하고 그 농지를 사용할 수 없는 결과가 발생하게 되어 민원의 대상이 되고 있음

○ 따라서 동 제도를 현실에 맞게 개선함으로써 농지를 효율적으로 이용·보전할 필요성이 대두됨

3. 개선방안

가. 현 황

○ 국유지 또는 사유지에 관계없이 모든 농지에 대하여 농지전용허가신청시에는 농지의 소유권증명서류 또는 사용승낙서를 첨부하여야 함

나. 개 선

(1) 국유지인 농지는 다음중 선택하여 첨부할 수 있도록 개선

- 농지의 소유권증명서류
- 농지의 소유권이 있는 자의 사용승낙서
- 상기 첨부서류를 발급할 수 없다고 국유지관리청(부서)이 판단하는 경우에는 그

국유지관리청(부서)의 의견으로 상기 서류(농지의 사용승낙서)를 갈음

(2) 사유지

- 현행과 같이 농지의 소유권증명서류 또는 농지의 소유권이 있는자의 사용승낙서

4. 개선방안 이행에 따른 유의사항

○ 국유지관리청(부서)으로부터 사용승낙서를 받지 않고 국유지인 농지를 농지의보전및이용에 관한법률 제4조의 규정에 따라 허가를 받아 전용하고자 하는 자가 있을 경우 농지전용허가권자 (또는 시장·군수·구청장)는 국유지관리청(부서)의 의견을 조회하되

- 허가를 하는 경우에는 반드시 사업시행전에 국유지와 관련하여 관계법령에 의한 국유지 사용 절차를 거쳐야 함을 허가조건으로 하거나 허가 받는 자 에게 통보하여야 함

○ 농어촌정비법 제20조~제21조의 규정에 의한 농업기반시설 부지의 목적외 사용승인 또는 농업기반시설이 폐지의 승인을 하는 경우 그 승인권자는 사전에 농지 관리부서에 의견을 조회토록 하여 농지관리업무에 차질이 발생되지 않도록 협조할 것

13. 농지불법전용억제 및 처리대책

- 농지27210-2196('88. 11. 4)호

제목 : 농지불법전용억제 및 처리대책

가. 1차 지침시달(농지27210-2196('88.11.4)호)

□ 기본방향

- 법질서확립 차원에서 원상복구를 원칙으로 하되
- 농사 및 생계유지를 위하여 부득이 농지를 전용하여 원상복구가 사실상 곤란한 경우는 관계법에 따라 양성화 하고
- 생계성 차원을 넘어 치부성으로 불법전용한 행위에 대하여는 원상 복구

□ 원상복구 조치

- 일정기간을 주어 원상복구 지시로 자진철거 및 회복 촉구
- 특히 생계성차원을 넘어 치부성 불법행위에 대하여는 원상복구 강력지시
- 원상복구 이행여부와는 별도로 관계법에 따라 고발조치
 - 도시계획구역내(녹지)에서는 도시계획법 및 건축법에 의거 조치
 - 도시계획구역외에서는 농지보전법에 의거 조치

□ 원상복구가 불가능한 시설

- 일정기간 정밀 재조사 실시(시·군)
- 고의성이 없거나 생계유지 차원에서 불법전용한 경우에는 관계법 규정에 따라 추인 또는 양성화 조치

예) - 농가가 허용기준내에서 농가용주택이나 농업용시설을 설치한 경우에는 추인 조치함.(허용기준범위를 초과한 경우에는 초과부분은 원상회복 및 실정을 감안 추인)

- 고의성이 있거나 치부성의 불법전용은 원상회복 또는 대집행조치와 고발조치로 법질서 및 법적용 형평성 유지

(낙시터, 휴게소, 관광시설, 비농가용주택, 임대공장 등)

나. 2차 지침시달(농지27210-1858호, '90.10.27)

1) 고발중이거나 미조치사례에 대한 처리방안

가) 현 황

○ 농어촌발전특별조치법('90.4.7제정), 동법시행령('90.8.8제정)의 제정으로 농어민의 다양한 소득사업증대와 편의도모를 위하여 농지전용이나 이용의 특례조항이 규정됨에 따라 농지의 전용·이용규제가 완화됨.

- 다년생식물 재배 : 자유화
- 관상수 재배 : 신고제
- 농가주택·농어업용시설 : 1,500~3,300㎡이하 신고제
- 어린이놀이터·마을회관등 농어민공동이용시설 : 3,000㎡이하 신고제

○ 중소기업창업지원법에 대한 중소기업 공장부지의 농지편입시 농지만으로 가능한 면적 : 3,000㎡이하

※ 3,000㎡초과시는 농지편입비율이 70%이내만 가능

나) 문 제 점

○ 농어촌발전특별조치법시행령의 시행으로 농지의 전용 및 이용규제가 완화된 점을 감안할 때 불법전용농지에 대한 양성화조치가 되지 않을 경우 형평이 맞지않음.

○ 농지불법전용으로 고발조치되어 벌금등 형사처벌을 받은 사항이나 미조치 사례를 장기방치시 관리를 위한 행정력의 낭비와 행정기관과의 마찰이 예상되며, 주민생활에 불편초래로 불만요인이 됨.

○ 생계유지를 위하여 부득이 불법전용한 경우에는 시·도별로 자체계획을 수립, 양성화 조치토록하여 시·도간에 형평이 맞지 않는 사례 발생

예) 농어업용이외시설 양성화

- 충남 : 1,500㎡이하만 양성화
- 경기, 전북 : 모두 양성화

다) 조치계획

○ 다음의 경우는 양성화. 다만, 다른법령의 규정에 의하여 저촉되지 않는 범위내에서 가능함.

① 농가주택 및 농어업용으로 사용되고 있는 시설(농어업용으로 사용되고 있지 않는 시설은 제외)

② 3,000㎡이하의 농어업용이외 기타 시설

③ 농가소득증대를 위하여 다년생식물 또는 관상수를 식재한 경우

- 다년생식물 : 농발법 제47조제2항의 규정에 의하여 자유화됨.

- 관상수 : 농발법 제47조제2항 단서의 규정에 따라 신고처리가 가능한 경우 농지관리위원회의 확인을 받아 시장·군수에게 신고토록 함.

○ 상기 기준면적 범위내라도 그 사례가 고의성이 뚜렷하고 치부의 목적인 경우와 상황복구가 가능한 토석, 자재야적장등은 양성화를 지양하고, 원상복구를 유도하여야 함.

○ 양성화 대상시설에 대하여는 관계법령에 의한 농지전용절차를 이행토록 시·군에서 홍보조치하고, 도시계획법, 건축법등 타법에 저촉되는 경우에는 관련부서와 협조하여 처리

2) '88.11 농지불법전용실태 조사시 누락된 사례에 대한 처리 대책

가) 현 황

'88.11 농지불법전용실태조사보고시 누락된 사안에 대하여도 농지를 전용·이용규제가 완화된 점등을 감안하여 양성화 처리할 수 있도록 조치 요망

나) 처리대책

농지불법전용실태조사시 누락된 경우로서 '88.10.31이전에 농지를 불법전용한 경우는 '88.11월 조사보고된 “농지불법전용실태 및 조치방안”에 준하여 관계법 규정에 따라 추인 또는 양성화 조치(국토이용관리법, 도시계획법등 다른법률의 규정에 의하여 할 수 있는 행위에 한함)

다. 3차 지침시달(농지27210-105호, '92.2.6)

1) 기본방침

○ 농지불법전용에 대해서는 기 시달된 농지불법전용처리지침에 의거 조치

- 1차 : 농지27210-2196('88.11. 4) '88.10.31이전에 불법전용된 농지대상

- 2차 : 농지27210-1858('90.10.27)

○ 다만, 기시달된 지침중 일부 미비사항에 대해 금회 보완하여 시행

- 고의 또는 치부목적 판단기준을 구체화

2) 양성화에 대해서는 기시달된 지침에 따라 처리하되 일부사항 보완시행

【양성화 처리기준】

가) 고의 또는 치부목적이 아닌 농가주택, 농어업용시설, 기타시설(면적이 3,000㎡ 초과시도 포함됨)

나) 농가소득증대를 위하여 다년생식물 또는 관상수를 식재한 경우

※ 원상복구가 사실상 곤란하며, 다른법령의 규정에 의하여 저촉되지 않고, 양성화 시점에서 보아 농지전용허가등이 가능한 경우 양성화가 가능함.

3) 다음의 경우는 고의 및 치부목적으로 보아 원상복구 조치

○ 기 농지를 불법전용하여 시장·군수로부터 원상복구명령을 받은자 나 양성화조치를 받은자가 또다시 농지를 불법전용한 경우

○ 농지전용허가등을 받아 설치한 시설이 당초 허가받은 면적을 초과 하여 불법 설치된 경우

○ 농지전용신고, 허가등을 받아 설치한 시설을 용도변경승인없이 타 목적으로 변경한 경우

- 당초 목적대로 원상복구 또는 허가등 취소, 변경으로 농지로 원상회복

○ 불법전용후 유희시설로 방치되고 있는 경우

○ 일상생활 시설이 아닌 별장,유희장,낚시터,1가구당2주택,향락시설등

○ 기타 허가권자가 정황을 판단하여 고의 또는 치부목적이 뚜렷하다고 판단되는 경우

4) 원상복구가 용이한 가건물, 자재적치장, 토석야적장등은 양성화를 지양하고 원상복구

5) 기타사항

가) 양성화 대상시설에 대하여는 관계법규에 의한 농지전용 절차를 이행토록 시·군에서 홍보조치하고, 도시계획법, 건축법등에 의한 인·허가절차를 거쳐야 하는 시설에 대해서는 반드시 관계부서와 협의하여 처리하고 타법령 저촉여부 정밀검토

나) 부분양성화 지양

○ 불법전용 면적중 일부만 양성화하고 일부는 방치하는 사례 지양

○ 일부만 양성화가 필요한 경우 잔여면적은 원상복구 조치

다) 도시계획구역등 타법령 적용지역은 관계부서에 조치 협조

도시계획구역내 등의 농지불법전용은 도시계획법등 해당법령에 의거 처리가 가능하므로 관계부서에 조치협조 요청

※ 도시계획구역(도시계획법), 공원구역(공원법), 관광지(관광진흥법)등은 관계부서와 협조하여 해당법에 따라 처리

14. 농업진흥구역내 가스공급설비 설치 허용범위 알림

- 농지51311-582('03. 5. 2)호

제목 : 농업진흥구역내 가스공급설비 설치 허용범위 알림

1. 최근 고유가에 따라 농어촌 지역의 농공단지, 화훼단지, 유리온실 등에서 농어업용의 천연가스 공급이 확대되고 있는 실정입니다.

2. 이와 관련, 농지법시행령 제34조 제6항 제1호중 “가스공급설비”의 범위를 다음과 같이 알려드리오니 업무에 착오 없으시기 바랍니다.

〈농업진흥구역내에서 설치할 수 있는 가스공급설비 범위〉

○ 공급배관 : 생산기지의 저장탱크에서 기화된 가스를 수요자에게 공급하기 위해 지중에 매설하는 배관

○ 공급설비 : 가스의 안정적 공급을 위해 제어, 차단, 압력조절 및 계량을 하기 위한 설비

※ 도시가스 제조사업소(액화천연가스 인수기지 포함), 저장시설, LPG충전소는 제외됨

붙임 일반적인 가스공급 주요설비 시설(예) 1부. 끝.

일반적인 가스공급 주요설비 시설(예)

구 분	설비기능(가스공급시설의 시설 및 기술기준)	차단설비 (㎡)	공급설비 (㎡)
제 어 동	도시가스사업법에 의한 기술기준 제2-10-3조 규정에 의한 내화구조물로 무정전 전원장치, 원격제어감시설비, 계장 제어 설비, 가스누설경보기로 구성 가스의 공급계통인 정압설비, 계측설비 등을 제어관리 중앙통제소로 전송하는 설비	105	145
차단설비	기술기준 제2-22-2조 규정에 의한 가스배관의 안정적인 흐름을 위하여 차단하는 설비	280	330
방산설비	기술기준 제2-22-4조 규정에 의한 고압배관의 안정적인 흐름과 유지보수 및 비상시 배관 내 가스를 신속히 제거 사고를 방지하기 위한 시설	50	50
정 압 동	도시가스사업법에 의한 기술기준 제2-24-2조 규정에 의한 콘크리트 구조물로 일반도시가스회사에 가스공급하기 위하여 70kg/cm ² 의 압력으로 감압하는 설비		345
히터설비	정압설비에 의한 압력 감압시 발생하는 가스의 온도강하를 방지하는 보일러 설비		150
필터설비	가스내 이물질을 제거 양질의 가스공급을 위한 설비		45
계량설비	도시가스사에 가스공급시 공급량을 계량하는 시설		460
도 로	설비의 유지보수를 위한 도로	650	1,500
조 경	기술기준 제2-18-10조 규정에 의한 수평거리이격필요 면적	1,700	3,500
계		2,785	6,525

※ 지형에 따라 면적은 다소 변경될 수 있음.

15. 농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치 관련 업무처리지침 송부

- 농지과-1564('09. 3. 30)호

제목 : 농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치 관련 업무처리지침 송부

1. 관련 : 농림수산식품부 농지과-984(2008.4.21)호

2. 농지법개정법률(법률 제7604호, 2006.1.22시행) 부칙 제11조 「농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치」와 관련된 업무처리지침을 다음과 같이 알려드리니 관할 시·군·구에도 이 사항을 알리는 등 농지업무처리에 착오없도록 하시기 바랍니다.

가. 농지법개정법률(법률 제7604호, 2006.1.22시행 이하 ‘개정법률’이라 함) 부칙 제11조의 규정

○ 제11조(농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치) : 법률 제7604호 농지법개정법률 시행일인 2006년 1월 22일 당시 농업보호구역 안에서 제32조제2항의 개정 규정에 따라 설치가 제한되는 건축물·공작물 그 밖의 시설의 설치에 관하여 관계 법령의 규정에 따라 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자의 행위제한에 대하여서는 종전의 규정에 따른다

나. 위 개정법률 부칙 제11조에 따라 개정법률의 시행일인 2006년 1월 22일당시 종전의 규정에 의해 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자는 개정법률 제32조제2항에 따라 농업보호구역안에서 허용되지 않는 시설을 설치하고자 하더라도 2006년 1월 22일 전까지 허용되었던 행위이면 허용범위내에서 설치가 가능합니다.

다. 이 경과규정은 종전의 규정에 따라 설치된 시설에 대하여 적용하는 것이 아니라 설치자에 대해 적용되는 것이므로, 종전의 규정에 의해 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고한 자와 그 인가·허가 또는 승인 등의 신청을 한 자에게는 종전에 허용되는 시설로의 변경 및 증축이 허용됩니다.

3. 이 공문의 시행에 따라 개정법률 부칙 제11조의 농업보호구역 안에서의 행위제한에 관한 경과조치 규정과 관련된 업무처리지침 및 각종 유권해석은 이 공문으로 대체함을 알려드립니다. 끝.

16. 용도변경승인 및 농업진흥지역 행위제한에 관한 업무처리 지침 통지

- 농지과-540('10. 2. 1)호

제목 : 용도변경승인 및 농업진흥지역 행위제한에 관한 업무처리 지침 통지

1. 농지법 제40조에 따른 용도변경승인 업무의 처리와 같은 법 제32조에 따른 농업진흥지역 지정 당시 설치되어 있던 기존 시설의 용도변경에 관한 업무처리 지침을 다음과 같이 통지하니 업무처리에 차질 없도록 하시기 바랍니다.

가. 용도변경 승인시 농지법시행령 제44조 제3항 적용 방안

○ '96.12.31이전 농지전용허가를 신청하여 허가받고 전용한 후 전용목적 사업에 사용 중인 토지의 용도변경승인 신청시 농지전용 허가제한에 관하여는 농지법시행령(대통령령 제20136호, 2007.6.29) 부칙 제4조에 따라 같은 법 시행령 제44조 제3항의 개정규정을 적용하지 아니하고 개정 전 규정을 적용함

(예) '96.12.31이전에 준농림지역 농지 5,000㎡를 전용허가 받아 설치한 식당을 '97.11.30. 청소년 수련시설로 용도변경 승인 가능

나. 농업진흥지역 지정 당시 설치되어 있던 기존시설의 용도변경·증축 및 잔여부지를 이용한 신축

○ 농업진흥지역 지정 당시 관계법령에 따라 인가·허가 또는 승인을 얻거나 신고하고 설치한 기존의 건축물·공작물, 기타 시설에 대하여는 농지법 제32조 제3항에 따라 같은 조 제1항 및 제2항의 농업진흥지역에서의 토지이용 행위제한에 관한 규정을 적용하지 아니함

- 지정 당시 설치된 기존시설의 용도변경, 기존 시설을 증축하거나 잔여부지에 새로운 시설을 설치하는 경우에는 농업진흥지역에서의 토지이용 행위제한에 관계없이 가능.

2. 농지51311-496(1997.12.1)호로 통지한 업무처리 지침은 폐지하니 업무처리에 착오 없도록 하시기 바랍니다. 끝.

2010년도
농 지 업 무 편 램

2010년 3월 일 인 쇄
2010년 3월 일 발 행

발 행 : 농림수산식품부
편 집 : 농림수산식품부 농지과
☎ 02-500-1723~5

농지업무편람 편집에 참여한 분들

농림수산식품부	박은엽	농림수산식품부	한성권
농림수산식품부	최영기	농림수산식품부	정수경
농림수산식품부	이대형	농림수산식품부	배우용
농림수산식품부	최수아	농림수산식품부	이교남
농림수산식품부	임선영	경 기 도	김상경
강 원 도	유형종	충 청 남 도	최종윤
경 상 남 도	오현탁	화 성 시	이대현
포 천 시	유한영	원 주 시	황재성
음 성 군	서범택	서 산 시	최남선
완 주 군	심재성	남 원 시	공대현
나 주 시	황인수	영 암 군	이영주
경 산 시	김인택	영 주 시	남기욱
창 원 시	김중핵	거 제 시	이종선
한국농어촌공사	이진모	한국농어촌공사	임재봉

◆ 판매할 목적으로 이 자료의 내용을 복사하거나 전재하는 것은 허용되지 않습니다.