

걱정 & 안심*

축산업의 대항민국 새로운 미래를 열다

무허가 축사 적법화 운영 매뉴얼

2019. 2



 국무조정실  기획재정부  행정안전부  농림축산식품부
 환경부  국토교통부  소방청  산림청

본 운영 매뉴얼은 한우, 우유, 한돈, 계란, 닭고기, 오리
자조금으로 제작되었습니다.

본 자료는 인터넷에서 받아보실 수 있습니다.

등재위치 : <http://www.ilem.or.kr/>

→ e-정보관 → 무허가 축사 상담 → 공지

목 차

I. 무허가 축사 적법화 추진 절차(공통)	1
II. 무허가 축사 위반 유형별 적법화 운영 매뉴얼	5
1. 가축분뇨처리시설 미설치	7
2. 건폐율 초과	27
3. 대지안의 공지(이격거리)	46
4. 2개 이상 필지 걸침	53
5. 타인의 토지 사용	63
6. 구거 침범	71
7. 하천구역 침범	79
8. 도로구역 침범	81
9. 국공유지 침범	92
10. 임야에 축사 위치	107
11. 개발행위허가 규정 위반	117
12. 개발제한구역 내 축사	129
13. 소방시설	132
14. 불법 용도변경	136
15. 진입로 미확보	144
16. 환경영향평가 미설치	148
III. 참고자료	155
1. 지자체 우수 혁신사례	157
2. 주요 인·허가 절차	167
1) 건축허가	169
2) 건축신고	179
3) 착공신고 및 사용승인	187
4) 가설건축물 축조신고	193
5) 가축분뇨배출시설 설치허가/신고	197
6) 가축분뇨배출시설 준공검사	208
7) 용도폐지허가	215
8) 점용허가	222
9) 산지전용허가	230
10) 개발행위허가	242

PART

I

무허가 축사 적법화 추진 절차(공통)

무허가 축사 적법화 추진 절차(공통)

① (축산농가) 가축분뇨 배출시설 설치 허가 (신고) 신청서 제출



- '18.3.24까지 시·군·구 환경부서에 제출
- 정부지침에 따라 간소화된 신청서로 제출 가능
- ※ 가축분뇨법 시행규칙 별지 제2호서식 및 제5호서식 참조

② (지자체) 허가신청서 보완요구

- 법정민원 처리기한*내 보완요구
- (보완기간) 6개월 이내 적법화 이행계획서, '무허가·미신고 배출시설에 대한 거리제한의 한시적 유예에 필요한 증거서류' 제출, 적절한 적법화 이행기간 추후 통보
- (보완내용) 적법한 시설 및 인허가 서류 완비



③ (축산농가) 적법화 이행계획서 제출

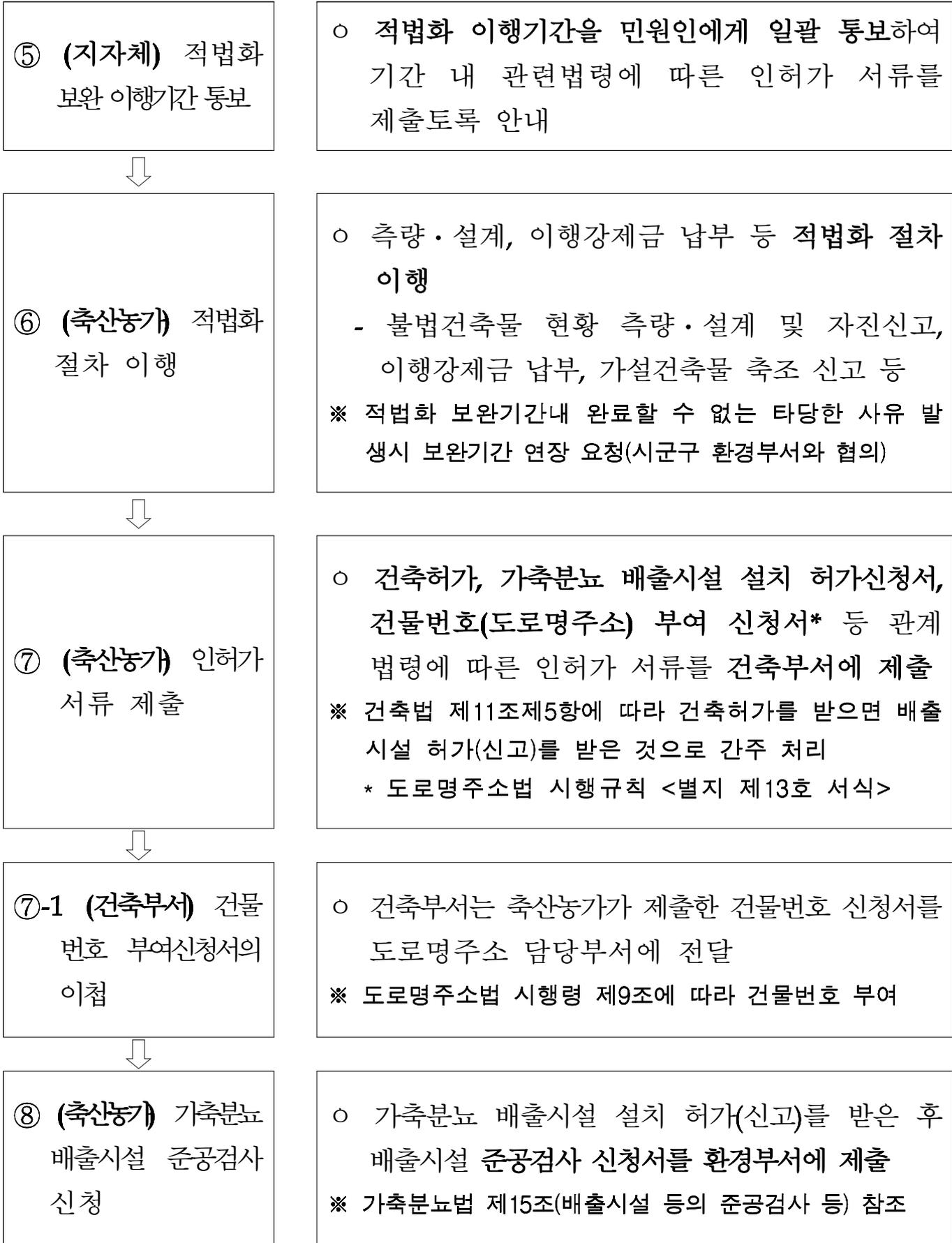
- 6개월 이내에 적법화 이행계획서*, '무허가·미신고 배출시설에 대한 거리제한의 한시적 유예에 필요한 증거서류' 제출
- * 위반내역, 현황측량성과도(또는 계약서), 위반요소 해소 계획 및 적법화 추진 일정, 가축분뇨·악취 적정 관리방안 등



④ (지자체) 적법화 이행계획서 평가

- 시·군·구 적법화 전담 T/F에서 이행계획서를 신속히 평가('18.9.24. 이후 14일 이내)하여 적법화에 필요한 적정 이행기간 등 결정





**무허가 축사 위반
유형별 적법화 운영 매뉴얼**

PART

II

1 가축분뇨 처리시설 미설치

가. 합동지침서

- 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 부칙 제9조의 규정에 따라 '13.2.20. 이전에 설치한 배출시설의 처리시설에 한하여 건축법시행령 제 119조에 의해 건축면적 산입이 제외됨[10번]

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

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

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

9) 「가축전염병 예방법」 제17조 제1항 제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조 제1항에 따른 처리시설(법률 제 12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

가축분뇨법 부칙 제9조(허가 또는 신고 위반 배출시설에 대한 폐쇄명령 등에 관한 특례)

① 배출시설이 이 법 또는 다른 법률에 따라 설치가 금지된 장소에 위치하지 아니한 경우로서 2013년 2월 20일 이전에 허가나 신고 없이 설치한 배출시설 또는 변경허가나 변경신고 없이 변경한 배출시설의 설치자는 다음 각 호의 기간 내에 제11조의 개정규정에 따라 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

1. 환경부령으로 정하는 소규모 배출시설과 한센인 정착촌 내의 배출시설: 4년

2. 제1호 외의 배출시설: 3년

② 제1항의 배출시설에 대해서는 제18조의 개정규정 중 허가 또는 신고 없이 설치한 것을 이유로 하는 폐쇄명령에 관한 규정과 변경허가 또는 변경신고 없이 변경한 것을 이유로 하는 사용중지명령에 관한 규정을 이 법 시행일부부터 제1항 각 호의 구분에 따른 기간 동안 각각 적용하지 아니한다.

③ 제1항에도 불구하고 제11조제2항·제3항의 개정규정에 따른 변경신고 대상시설 중 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설과 기한 동안 사용중지명령을 적용하지 아니할 수 있다.

□ 무허가 축사는 기존 오염원으로 인정, 타사업보다 우선하여 개발사업 협의, 적법화 추진에 따른 오염배출량 변동 현황을 파악하여 기 할당된 권역별 오염부하량 조정, 추가 삭감계획 수립 등 관리대책을 마련하여 운영 예정[14번]

금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제15조(허가제한) ① 환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제11조제4항 및 제5항에 따른 평가보고 결과 연도별 할당 오염부하량을 초과한 경우에는 「건축법」 제11조, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제33조 및 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에도 불구하고 건축물의 신축, 폐수배출시설 및 배출시설의 설치를 허가하지 아니할 수 있다.

② 환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 허가를 하지 아니하는 경우에는 환경부령으로 정하는 바에 따라 허가를 제한하는 지역, 기간 및 대상을 고시하여야 한다.

<팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 지정 및 특별종합대책 고시>

제7조(가축분뇨배출시설) ① I 권역에는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 허가대상 가축분뇨배출시설의 입지를 허용하지 아니한다. 다만, 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령」 제11조에 따라 오염총량관리시행계획을 수립·시행하는 시·군의 오염총량관리시행계획 적용대상지역(「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 수변구역은 제외)은 그러하지 아니하다.

② 특별대책지역 내 시·군의 전부 또는 일부 지역이 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의2제1항제2호에 따라 할당된 오염부하량을 초과하거나 특별한 사유없이 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의3에 따른 오염총량관리시행계획을 수립·시행하지 아니하는 경우에는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 처리시설의 설치의무 등 면제(가축분뇨법 시행령 제9조)</p> <p>① 공공처리시설, 하수도법 제2조제10호에 따른 분뇨처리시설, 같은 조 제13호에 따른 개인하수처리시설에 가축분뇨의 전량을 유입·처리하거나 그 처리를 위탁</p> <p>② 재활용신고자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁</p> <p>③ 법 제28조제2항제2호에 따른 가축분뇨처리업을 경영하는 자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁</p> <p>④ 닭(육계에 한정) 또는 오리를 사육하는 자가 다음 각 목의 사항을 모두 준수 가. 배출시설의 지하에 분뇨 및 빗물 등이 스며들지 아니하도록 바닥면부터 30센티미터 이상 아래에 비닐 등의 방수재를 깔 것 나. 배출시설의 바닥면부터 10센티미터 이상의 두께로 왕겨 또는 톱밥 등을 고르게 깔 것 다. 닭 또는 오리를 출하(出荷)할 때마다 발생된 분뇨를 처리할 것</p> <p>※ 가축분뇨법 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설)은 건축면적에 미산입(건축법 시행령 제119조제1항제2호다목9)</p> <p>※ 가축사육제한 구역 내라도 적법화 과정에서 추가적으로 확보하여야 하는 가축분뇨처리시설은 적법한 절차를 거쳐서 신축 또는 증축할 수 있음</p> <p>① 적법화 대상농가에 의무사항(가축분뇨처리시설 설치 의무 등) 안내 - 가축분뇨법 제12조에 따라 배출시설설치자는 처리시설을 설치 또는 변경하여야 함 - 축산농가의 무허가 축사 적법화 지원을 위해 가축분뇨배출시설 허가 절차 등 안내 - 가축분뇨법 시행령 제9조 기준 충족 시 처리시설의 설치의무 면제</p> <p>② 허가·신고 신청서 제출 시 검토 후 허가·신고 수리</p> <p>③ 배출시설·처리시설 준공검사신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 준공검사필증 교부하며, 부적합 시 개선명령</p>
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p> <p>※ 자가설계 시 “가축분뇨 자원화시설 표준설계도” 활용</p> <p>① 적법화 추진을 위해 가축분뇨처리시설 신·증축 또는 가축분뇨 위탁처리 등 방안 검토</p> <p>② 가축분뇨법 제16조에 따라 자격을 갖춘 사업자에게 설계·시공 의뢰 - “가축분뇨 자원화시설 표준설계도”를 따를 경우 축산농가 자가 설계 등 가능</p> <p>③ 구비서류를 갖춰 배출시설 설치허가(신고) 신청 - 단, 건축법, 산지관리법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함</p> <p>④ 처리시설의 설치기준에 적합하게 설치 후 배출시설·처리시설 준공검사 신청</p> <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <p>1) ‘13년도 이전 불법 증축에 따른 퇴비사 용량 부족 해결위해 퇴비사 신축 및 인허가 진행</p>

다. 관련 내용

□ 가축분뇨처리시설의 설치의무 면제 기준

◆ **가축분뇨법 시행령 제9조(처리시설의 설치의무 등 면제)** 법 제12조제1항 단서에 따라 처리시설의 설치 또는 변경의 의무가 면제되는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 공공처리시설이나 「하수도법」 제2조제10호에 따른 분뇨처리시설 또는 같은 조 제13호에 따른 개인하수처리시설(개인하수처리시설은 1일 처리용량이 2천세제곱미터 이상인 경우로 한정한다)에 가축분뇨의 전량을 유입·처리하거나 그 처리를 위탁하는 경우
2. 재활용신고자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁하는 경우
3. 법 제28조제2항제2호에 따른 가축분뇨처리업을 경영하는 자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁하는 경우
4. 닭(육계에 한정한다. 이하 이 호에서 같다) 또는 오리를 사육하는 자가 다음 각 목의 사항을 모두 준수하는 경우
 - 가. 배출시설의 지하에 분뇨 및 빗물 등이 스며들지 아니하도록 바닥면부터 30센티미터 이상 아래에 비닐 등의 방수재를 깔 것
 - 나. 배출시설의 바닥면부터 10센티미터 이상의 두께로 왕겨 또는 톱밥 등을 고르게 깔 것
 - 다. 닭 또는 오리를 출하(出荷)할 때마다 발생된 분뇨를 처리할 것. 다만, 시장·군수·구청장이 생활악취 또는 질병 발생에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 연 1회 이상 발생된 분뇨를 처리할 수 있다.

□ 가축분뇨처리시설의 설계·시공 자격 기준

◆ **가축분뇨법 제16조(처리시설의 설계·시공)** ① 처리시설을 설치하거나 변경하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 하여금 설계·시공하도록 하여야 한다. 다만, 환경부장관이 농림축산식품부장관과 협의하여 정하는 표준설계도에 따라 배출시설설치자가 처리시설(퇴비·액비를 만드는 시설에 한정한다)을 설치하거나 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제34조제1항에 따라 설계·시공업의 등록을 한 자
2. 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제15조에 따른 환경전문공사업의 등록을 한 자(수질 분야만 해당한다)
3. 「하수도법」 제51조에 따른 개인하수처리시설설계·시공업의 등록을 한 자
4. 「건설산업기본법」 제9조제1항에 따라 건설업의 등록을 한 자 중 대통령령으로 정하는 업종의 건설업을 등록한 자

□ 가축분뇨처리시설의 설치기준

◆ 가축분뇨법 시행규칙 제8조 [별표2]

1. 공통기준

- 가. 구조물은 토압, 수압, 자체중량, 그 밖에 무게에 견딜 수 있는 구조이어야 하고 부식되거나 변형되지 아니하는 재료를 사용하여야 한다.
- 나. 처리시설의 천장, 바닥 및 벽은 물 또는 가축분뇨 등이 스며들거나 흘러나오지 아니하도록 방수재료로 만들거나 방수재를 사용하여야 한다.
- 다. 가축분뇨 및 생산된 퇴비·액비·가축분뇨 고체연료를 저장·보관할 때에는 가축분뇨 및 퇴비·액비·가축분뇨 고체연료가 빗물·지표수로 유출되지 아니하도록 비가림시설이나 유출방지턱 등 필요한 설비를 설치하여야 하고, 가축사육과정 중 운동장을 설치하는 경우에는 가축분뇨가 밖으로 유출되지 않도록 가축분뇨 유출방지턱 등 필요한 설비를 설치하여야 한다.
- 라. 가축분뇨를 용이하게 투입할 수 있는 구조로 설치하여야 하며, 점검, 보수 및 오니·스컴·찌꺼기의 청소를 쉽고 안전하게 할 수 있는 구조이어야 한다.
- 마. 펌프 등 기계류는 계속하여 가동될 수 있는 내구성이 있는 구조로 하되 소음과 진동을 방지할 수 있어야 한다.
- 바. 가축분뇨의 배관은 튼튼하고 내구력을 가진 구조이어야 하며, 처리과정 중 막힘, 역류 및 누수를 방지할 수 있는 구조이어야 한다.
- 사. 가스배출장치는 이물질이 유입되지 아니하고 발생가스가 충분히 배출될 수 있도록 설치하여야 한다.
- 아. 악취가 날 우려가 있는 부분은 밀폐하거나 악취를 방지할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. 다만, 약품 등을 이용하여 악취를 제거할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 자. 가축분뇨의 유입량이 증감되어도 처리시설에는 일정량이 유입되어 처리기능에 지장을 주지 아니하는 구조로 설치하여야 한다(생물학적 처리방법, 물리·화학적 처리방법의 경우에만 해당한다).

2. 퇴비화시설

- 가. 배출시설에서 배출되는 가축분뇨를 1개월 이상(톱밥 등 수분조절재를 사용하는 경우에는 2개월 이상) 건조·발효할 수 있는 퇴비화시설을 설치하여야 하며 발효시설 등은 수분이 증발하기 쉬운 구조로 설치하여야 한다.
- 나. 퇴비화시설을 설치한 경우에는 침출수가 발생되지 아니하거나 유출되지 않도록 하여야 하며, 생산된 퇴비를 최종 처분하기 전까지 저장할 수 있는 퇴비저장시설을 갖추어야 한다. 이 경우 퇴비저장시설은 퇴비가 외부로 유출되거나 물 또는 가축분뇨가 유입되지 아니하는 구조이어야 한다.

3. 액비화시설

- 가. 액비화시설에는 축사에서 발생한 가축분뇨를 4개월 이상 저장할 수 있는 저장조를 설치하여야 한다. 다만, 교반장치(攪拌裝置: 섞는 장치)가 설치되지 아니한 저장조를 설치하는 경우에는 저장조를 2단으로 설치하여 가축분뇨가 1단계 저장조를 거쳐 2단계 저장조로 유입되도록 하여야 하며, 1단계 저장조는 가축분뇨를 4개월 이상, 2단계 저장조는 가축분뇨를 1개월 이상 저장할 수 있는 용량이어야 한다.
- 나. 액비저장조는 강우 대비 지붕을 설치하거나 액비의 비수기시 액비를 저장하기 위한 시설을 설치하여야 한다.

라. 적법화 추진 사례



□ 무허가 축사 원인

- 배출시설(우사) 증축으로 인해 퇴비사(저장시설 포함) 용량 부족

□ 해결과정 및 조치 결과

- '13년도 이전 불법 증축에 따른 퇴비사 용량 부족을 해결하기 위해 퇴비사 (저장시설 포함) 신축 및 관련 인·허가 진행

마. 지자체 적법화 추진 관련 공문(사례)

인쇄 : 건축이과 (2019-01-23 10:13:52)

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 수신자 참조
(경유)

제목 건축신고 수리 알림 [적법화-]

서산시 !님이 제출한 건축신고서에 대하여 아래와 같이 수리 하였고 알려니 업무에 참고하시기 바랍니다.

구 분	위 치	용 도	구 조	층수	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	동수
건축신고 내 용		동식물관련시설 (축사=퇴비사)	강파이프구조	1층	-	42.0	1개동
의제처리 사 항	<ul style="list-style-type: none"> 산지전용허가 가축분뇨배출시설 설치신고 						
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 51.0㎡ 도로지정 공고 퇴비사 42.0㎡ 건축면적 제외 						

※ 개인정보 보호법 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한)의 규정에 따라 업무용도 이외의 목적으로 이용하시면 안 되며, 개인정보 보호에 철저를 기하여 주시기 바랍니다. 끝.

서 산 시

수신자 토지정보과장, 세무과장, 대산읍장



주무관

무허가축사적
법화TF 팀장

건축과장

전결 2018. 10. 23.

협조자

시행 건축과

(2018. 10. 23.)

접수

우 31974 충청남도 서산시 관아로길 1 (읍내동)

/ <http://www.seosan.go.kr>

전화번호 041-

팩스번호 041-

/

@korea.kr

/ 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

문서관리카드건축과

1/1

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 내부결재

(경유)

제목 가축분뇨배출시설 설치신고 수리(적법화)

충남 서산시 , 님이 제출한 가축분뇨배출시설 설치신고서에 대하여 검토한 결과 적합하여 『가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률』 제11조의 규정에 따라, 아래와 같이 신고 수리하며, 가축분뇨배출시설 설치 신고에 따른 이행사항 [붙임1]을 준수토록 안내 하고자 합니다.

- 1. 신고번호: 제 호
- 2. 신고자:
- 3. 소재지: 서산시 1필지
- 4. 설치내역

배출 시설	시설명	축종	시육마릿수	규모(m ²)	수량	배출량(m ³ /일)
	한우사육시설	한우	37	259.2	1동	0.5069
처리 시설	시설명	처리방법		처리공법	용량(m ³)	수량
	톱밥깔짚우사	자연발효		퇴비화	259.2	1
	퇴비사 (발효조+저장조)	퇴비화		톱밥발효	47.52 (31.52+16)	1

- 붙임 1. 이행사항(가축분뇨배출시설) 1부.
- 2. 가축분뇨배출시설신고증명서() 1부. 끝.

주무관 무허가축사적 법회TF 팀장 건축과장 전갈 2018. 10. 23.

협조자

시행 건축과 접수

우 31974 충청남도 서산시 관아문길 1 (읍내동) / http://www.seosan.go.kr

전화번호 041- 팩스번호 041- / @korea.kr / 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

가축분뇨배출시설 설치신고증명서

신고번호	제 호						
상호(명칭)	축사						
성명(대표자)				생년월일	19 年 i월 일		
사업장 소재지	서산시		1필지		(전화번호 :)		
오염물질 등을 배출하는 배출시설 및 처리시설							
배출 시설	시설명	축종	사육마릿수	규모(m ²)	수량	배출량(m ³ /일)	
	한우사육시설	한우	37	259.2	1동	0.5069	
처리 시설	시설명	처리방법	처리공법		용량(m ³)	수량	
	틀밥갈짚우사	자연발효	퇴비화		259.2	1	
	퇴비사 (발효조+저장조)	퇴비화	틀밥발효		47.52 (31.52+16)	1	
초지 또는 농경지		소재지				면적(m ²)	16
사용 용수량(m ³ /일)			퇴비저장시설(m ³)				
위탁 처리 내용	배출내역		수집/운반 내역		처리내역		
	축종	종류	업체명	처리업체명	소재지	처리방법	위탁량(m ³ /일)
<p>「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제3항, 같은 법 시행령 제8조 및 같은 법 시행 규칙 제7조제3항에 따라 신고하였음을 증명합니다.</p> <p style="text-align: right;">2018년 10월 23일</p> <h1 style="text-align: center;">서 산 시 장</h1>							

<변경사항>

일 자	내 용	확 인
2018. 10. 23.	최초신고	

<처분사항>

일 자	내 용	비 고

<참고사항>

일 자	내 용	확 인

바. 관련 서식

■ 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2016. 6. 2.>

설치허가신청서
가축분뇨배출시설 변경허가신청서
 변경신고서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
 ※ 뒤쪽의 신청안내를 읽고 작성하시기 바랍니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	설치허가 : 7일 변경허가 : 7일 변경신고 : 5일
------	------	------	-------------------------------------

신청인	① 상호(명칭)		② 사업자등록번호(외국인은 외국인 등록번호 또는 여권번호 기재)				
	③ 성명(대표자)		④ 생년월일				
	⑤ 주소		(전화번호:)				
신청내용	⑥ 사업장 소재지		(전화번호:)				
	⑦ 착공 예정일(착공일)		⑧ 준공 예정일(준공일)				
	⑨ 오염물질 등을 배출하는 배출시설 및 처리시설						
	배출시설	시설명	축종	사육마릿수	규모(m ²)	수량	
						배출량(m ³ /일)	
	처리시설	시설명	처리방법		처리공법	용량(m ³ /일)	
						수량	
	⑩ 초지 또는 농경지		소재지	면적(m ²)			
	⑪ 사용 용수량(m ³ /일)		⑫ 퇴비저장시설(m ³)				
	⑬ 위탁처리내용	위탁처리 대상		운반 위탁업체		위탁 처리시설	
축종		종류	위탁량(m ³ /일)	업체명	사업자 등록번호	허가·신고번호	
				업체명	사업자 등록번호	허가·신고번호	
⑭ 변경내용		변경사유		변경전		변경후	

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제1항·제2항 및 같은 법 시행령 제7조제1항 및 같은 법 시행규칙 제4조제1항, 제5조2항, 제6조제2항에 따라 위와 같이 신청(신고)합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 설치허가 : 10,000원 변경허가 : 5,000원 변경신고 : 없음
------	-------	---

210mm×297mm[백상지 80g/m²(재활용품)]

첨부서류	1. 배출시설의 설치명세서 1부 2. 가축사육 마릿수와 가축분뇨 배출량에 대한 예측명세서 1부 3. 처리시설의 설치명세서와 그 도면 또는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제16조 단서에 따른 표준설계 도서(처리시설의 설치의무가 면제되는 자인 경우에는 이를 인정할 수 있는 서류) 1부 4. 초지 또는 농경지의 확보명세서나 액비의 살포를 재활용신고자에게 위탁한 사실을 증명하는 액비살포에 관한 계약서(액비화시설을 설치하는 경우에만 해당합니다) 1부 5. 사업장배치도 및 가축분뇨배출배관도 각 1부 6. 최종오니의 예측발생량과 처리방법명세서(정화시설을 설치하는 경우에만 첨부합니다) 1부 7. 변경 시 가축분뇨배출시설 설치허가증 원본, 해당변경내용을 증명할 수 있는 서류 1부
------	---

유의 사항

- 허가를 받지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 가축분뇨배출시설을 설치한 경우에는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금을 물게 됩니다.
- 변경허가 신청을 하여야 하는 대상
 - 가. 배출시설의 규모 또는 가축분뇨의 배출량이 100분의 50 이상 증가(허가를 받은 후 증가하는 누계를 말합니다)하는 경우
 - 나. 법 제15조에 따른 준공검사 전에 배출시설 및 처리시설을 변경하는 경우
 - 다. 가축분뇨배출시설 또는 처리시설의 소재지를 변경하는 경우(같은 시·군·구에서 영 제6조에 따라 동일한 규제를 받는 지역으로 소재지를 변경하는 경우에 한합니다)
 - 라. 처리시설의 처리방법을 변경하는 경우
- 변경허가를 받지 아니하고 가축분뇨배출시설을 변경하면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금을 물게 됩니다.
- 변경신고를 하여야 하는 대상
 - 가. 배출시설의 규모를 100분의 50 미만으로 증설하는 경우 또는 배출시설의 규모를 축소하여 법 제11조제3항에 따른 신고대상으로 변경되는 경우
 - 나. 처리시설의 규모를 변경하는 경우
 - 다. 처리시설의 처리방법을 변경하지 아니하면서 처리공법만을 변경하는 경우
 - 라. 영 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 위탁처리로 변경하는 경우[수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말합니다)하는 경우를 포함합니다]
 - 마. 사업장의 명칭 또는 대표자를 변경하는 경우
 - 바. 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치한 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 1) 초지 또는 농경지의 면적 또는 소재지를 변경하는 경우
 - 2) 액비의 살포를 법 제27조에 따른 재활용신고자에게 위탁한 자가 수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말합니다)하는 경우
 - 사. 사육하는 가축의 종류를 변경하는 경우(가축의 종류를 변경하더라도 그 사육시설이 허가대상 배출시설에 해당하는 경우에만 신고합니다)
 - 아. 배출시설이나 처리시설을 폐쇄하는 경우
- 변경신고를 하지 아니하고 가축분뇨배출시설 또는 처리시설을 설치한 경우에는 100만원 이하의 과태료를 물게 됩니다.

작성 방법

- 첨부서류 작성요령
 - 가. 배출시설의 설치내역서에는 축사배치도, 축사설계도면을 포함하여 각 축사별 위치, 사육마릿수 등을 적어야 합니다.
 - 나. 가축사육마릿수와 가축분뇨 배출량에 대한 예측내역서에는 예상되는 최대 가축사육마릿수, 가축의 종류별 가축분뇨 및 오염물질 배출량과 산출내용을 표시하여야 합니다.
 - 다. 처리시설 설치내역서에는 시설명칭·처리용량·처리효율·설비내용 등을 작성하여야 하며, 처리시설의 설계도면·오염물질 등의 처리계통도, 방지사설업자 또는 처리시설 설계·시공업자의 등록증 사본이 포함되어야 합니다.
 - 라. 초지 또는 농경지의 확보명세서에는 축산비료를 뿌릴 모든 농지의 지번(地番)과 면적 등을 적어야 합니다.
 - 마. 사업장 배치도 및 가축분뇨 배출배관도에는 세부 기계·시설의 설치위치, 명칭, 용량, 용수량 등과 배출구 위치도 등을 적어야 합니다.
 - 바. 최종오니 예측발생량과 처리방법 내역서에는 발생시설명, 최대 발생량, 처리방법, 처리시설명, 용량, 수량 및 처리량 등을 적어야 합니다.
 - 사. 사업장에서 사용하는 모든 용수량에 대한 공급방법을 구체적으로 밝히고, 그 방법에 따라 공급되는 양에 따른 사용목적별 사용량을 표시하여야 합니다.
- 신청(신고)서 작성요령
 - 가. ㉠, ㉡의 축종은 돼지, 소, 젖소, 말, 닭, 오리, 양, 사슴, 개로 구분합니다.
 - 나. ㉠, ㉡의 처리방법은 퇴비화, 액비화, 정화처리, 바이오에너지화, 기타로 구분합니다.
 - 다. ㉢의 종류는 분, 오, 분뇨, 액비, 기타로 구분합니다.
 - 라. ㉢의 허가·신고번호는 가축분뇨수집운반업 및 가축분뇨처리업, 가축분뇨재활용의 허가·신고번호를 적어야 합니다.

처리 절차

신청서 (신고서) 작성	접 수	검 토	현지확인	결재	통지
신청인	시·군·구 민원실	시·군·구 가축분뇨 담당부서	(필요시)	시·군·구 가축분뇨 담당부서	

가축분뇨배출시설 설치허가증

허가번호	제 호					
상호(명칭)						
성명(대표자)		생년월일				
사업장 소재지	(전화번호:)					
오염물질 등을 배출하는 배출시설 및 처리시설						
배출 시설	시설명	축종	사육 마릿수	규모(m ²)	수량	배출량(m ³ /일)
처리 시설	시설명	처리방법		처리공법	용량(m ³)	수량
초지 또는 농경지		소재지			면적(m ²)	
사용 용수량(m ³ /일)				퇴비저장시설(m ³)		
위탁 처리 내용	배출내역		수집/운반 내역		처리내역	
	축종	종류	업체명	처리 업체명	소재지	처리방법
허가조건						
<p>「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제1항, 같은 법 시행령 제7조제2항 및 같은 법 시행규칙 제4조제1항에 따라 가축분뇨배출시설의 설치를 허가합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p>						
특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장						<div style="border: 2px solid orange; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> 직인 </div>

<변경사항>

일 자	내 용	확 인

<처분사항>

일 자	내 용	비 고

가축분뇨배출시설 [] 설치신고서 [] 변경신고서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
※ 뒤쪽의 신청안내를 읽고 작성하시기 바랍니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	설치신고 : 5일 변경신고 : 2일
------	------	------	------------------------

신고인	상호(명칭)	사업자등록번호(외국인은 외국인 등록번호 또는 여권번호 기재)	
	성명(대표자)	생년월일	
	주소	(전화번호:)	

신고내용	사업장 소재지		(전화번호:)								
	착공 예정일(착공일)			준공 예정일(준공일)							
	오염물질 등을 배출하는 배출시설 및 처리시설										
	배출시설	시설명	축종	사육마릿수	규모(m ²)	수량	배출량(m ³ /일)				
	처리시설	시설명	처리방법	처리공법			용량(m ³ /일)	수량			
	초지 또는 농경지		소재지					면적(m ²)			
	사용 용수량(m ³ /일)				퇴비저장시설(m ³)						
	위탁처리내용	위탁처리 대상			운반 위탁업체			위탁 처리시설			
축종		종류	위탁량(m ³ /일)	업체명	사업자등록번호	허가·신고번호	업체명	사업자등록번호	허가·신고번호	소재지	

변경내용	변경사유	변경전	변경후

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제3항 및 같은 법 시행령 제8조 및 같은 법 시행규칙 제7조제1항·제2항·제4항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	--------

210mm×297mm[백상지 80g/m²(재활용품)]

첨부서류	1. 배출시설의 설치명세서 1부 2. 처리시설의 설치명세서와 그 도면 또는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제16조 단서에 따른 표준설계도서(처리시설의 설치의무가 면제되는 자인 경우에는 이를 인정할 수 있는 서류) 1부 3. 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치하는 경우 초지 또는 농경지의 확보명세서나 액비의 살포를 재활용신고자에게 위탁한 사실을 증명하는 액비살포에 관한 계약서 1부 4. 변경시 가축분뇨배출시설 설치신고증명서 원본, 해당 변경내용을 증명할 수 있는 서류 1부
------	---

유의사항

1. 신고를 하지 아니하고 배출시설을 설치·사용 한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금을 물게 됩니다.
2. 변경신고를 하여야 하는 대상
 - 가. 배출시설이나 처리시설의 규모 또는 소재지의 변경
 - 나. 처리시설의 처리방법 또는 처리공법의 변경[가축분뇨를 영 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 위탁처리로 변경하는 경우, 수탁자를 변경하는 경우 또는 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말합니다)하는 경우를 포함합니다]
 - 다. 사업장의 명칭 또는 대표자의 변경
 - 라. 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치한 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
 - 1) 초지 또는 농경지의 면적 또는 소재지
 - 2) 액비 살포를 재활용신고자에게 위탁한 경우에는 수탁자 또는 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말합니다)
 - 마. 사육하는 가축의 종류를 변경하는 경우(가축의 종류를 변경하더라도 그 사육시설이 신고대상배출시설에 해당하는 경우에만 신고합니다)
 - 바. 배출시설이나 처리시설을 폐쇄하는 경우
3. 변경신고를 하지 아니하고 가축분뇨배출시설 또는 처리시설을 설치한 경우에는 100만원 이하의 과태료를 물게 됩니다.

처리절차

신고서 작성	접 수	검 토	현지확인	결재	통지
신청인	시·군·구 민원실	시·군·구 가축분뇨 담당부서	(필요시)	시·군·구 가축분뇨 담당부서	

가축분뇨배출시설 설치신고증명서

신고번호	제 호					
상호(명칭)						
성명(대표자)				생년월일		
사업장 소재지	(전화번호:)					
오염물질 등을 배출하는 배출시설 및 처리시설						
배출 시설	시설명	축종	사육마릿수	규모(m ²)	수량	배출량(m ³ /일)
처리 시설	시설명	처리방법	처리공법	용량(m ³)	수량	
초지 또는 농경지		소재지			면적(m ²)	
사용 용수량(m ³ /일)				퇴비저장시설(m ³)		
위탁 처리 내용	배출내역		수집/운반 내역	처리내역		
	축종	종류	업체명	처리업체명	소재지	처리방법
						위탁량(m ³ /일)

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제3항, 같은 법 시행령 제8조 및 같은 법 시행규칙 제7조제3항에 따라 신고하였음을 증명합니다.

년 월 일

발 급 기 관 장

직인

<변경사항>

일 자	내 용	확 인

<처분사항>

일 자	내 용	비 고

배출시설 등의 준공검사 신청서

※ 뒤쪽의 유의사항을 읽고 작성하시고, []에는 √표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	10일
신청인	상호(명칭)	사업자등록번호(외국인은 외국인 등록번호 또는 여권번호 기재)	
	성명(대표자)	생년월일	
	주소	(전화번호:)	
사업장소재지		(전화번호:)	
준공검사 대상시설			
허가번호 또는 신고번호		[] 허가 또는 [] 신고 제 호	
시설용량 (m ³ /일)			
시공자	상호(대표자)	등록번호	제 호
	사업장소재지	(전화번호:)	
시설설치 완료일		년 월 일	

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제15조제2항 및 같은 법 시행규칙 제12조제1항에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일
신고인 (서명 또는 인)

특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장 귀하

배출시설 등의 준공검사 합격여부 통보서

신청인 상호		사업장소재지	
준공검사 대상시설		허가 또는 신고번호	제 호

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 준공검사 결과 (합격, 불합격) 하였으므로 이를 통보합니다.

년 월 일

특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장

직인

유 의 사 항

1. 준공검사를 신청하여야 하는 대상 및 시기는 배출시설·처리시설의 설치 또는 변경을 완료한 때입니다.
2. 준공검사를 받지 아니하고 배출시설·처리시설을 사용한 자는 300만원 이하의 벌금을 물게 됩니다.

처 리 절 차

신청서 작성 신청인	접 수 시·군·구 민원실	검 토 시·군·구 가축분뇨 담당부서	현지확인 (필요시)	결재 시·군·구 가축분뇨 담당부서	통지
---------------	---------------------	---------------------------	---------------	--------------------------	----

2 건폐율 초과

가. 합동지침서

- 기둥과 지붕 골조를 철재 또는 H빔과 같은 철골구조로 하고 바닥은 콘크리트, 벽면 일부를 콘크리트(축사의 분뇨유출 방지턱) 시공 시 가설건축물 축조신고 가능[8번]

< 무허가축사 개선 세부 실시 요령('15.11.) >

- 건축법 제20조제1항, 같은 법 시행령 제15조제1항 및 제5항(제10호 및 제11호) 에 해당*하는 시설은 **가설건축물 축조신고 가능**
 - * (제1항) 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것, 존치기간은 3년 이내일 것, 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
 - * (제10호) 연면적이 100제곱미터 이상인 **간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물**
 - * (11호) **가축양육실**
 - '가설건축물 축조신고서'를 작성하고, 배치도, 평면도*, 대지사용승낙서(타인소유 대지인 경우)를 첨부하여 시·군·구 민원실에 제출**
 - * 배치도 및 평면도는 건축사무소 설계 또는 자가 설계도 가능
 - * 토지등기부등본, 토지대장, 지적도, 토지이용계획 확인원은 제출 불필요
 - 접수일로부터 **3일 이내에 처리**되며, '**가설건축물축조 신고필증**'을 교부하고, 가설건축물 관리대장에 기재하고 관리
 - * 시·군에서 가설건축물 존치기간 30일 전까지 존치기간 만료일 등을 알려주고 농장주는 7일전까지 존치기간 연장 신청
- < 업무절차 : ①축조 신고 → ②담당자 검토 → ③신고처리 → ④통보>
- ① 건축주(농장주) 신고 → 세움터 또는 수기작성 접수 → 담당자 접수확인
 - ② 담당자 검토 후 **관련 기관(부서) 협의 및 보완사항 발생시 건축주(농장주)에 통보**
 - 토지이용계획 확인서 검토(임야, 전, 답 인 경우 타용도 일시사용 여부 확인)
 - 토지대장 및 등기사항전부증명서 확인, 도면내용 확인 검토
 - ③ 협의 및 보완사항 완료시 가설건축물 축조신고 처리, 건축주 및 협의부서 통보

- 착유세척시설이 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 부칙 제9조의 규정에 따라 ‘13.2.20. 이전에 설치한 배출시설의 처리시설에 해당할 경우 건축법 시행령 제119조에 의해 건축면적 산입이 제외됨[9번]
- 건축법 시행령 제15조제5항제10호의 규정에 의한 가설건축물로 가축 분뇨처리시설인 착유세척시설을 축조할 경우 샌드위치판넬 재질을 이용하여 설치 가능

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

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

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

9) 「가축전염병 예방법」 제17조 제1항 제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조 제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

건축법시행령 제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 "재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다

10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사육, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물

- 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 부칙 제9조의 규정에 따라 '13.2.20. 이전에 설치한 배출시설의 처리시설에 한하여 건축법시행령 제 119조에 의해 건축면적 산입이 제외됨[10번]

가축분뇨법 부칙 제9조(허가 또는 신고 위반 배출시설에 대한 폐쇄명령 등에 관한 특례) ① 배출시설이 이 법 또는 다른 법률에 따라 설치가 금지된 장소에 위치하지 아니한 경우로서 2013년 2월 20일 이전에 허가나 신고 없이 설치한 배출시설 또는 변경허가나 변경신고 없이 변경한 배출시설의 설치자는 다음 각 호의 기간 내에 제11조의 개정규정에 따라 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

1. 환경부령으로 정하는 소규모 배출시설과 한센인 정착촌 내의 배출시설: 4년
 2. 제1호 외의 배출시설: 3년
- ② 제1항의 배출시설에 대해서는 제18조의 개정규정 중 허가 또는 신고 없이 설치한 것을 이유로 하는 폐쇄명령에 관한 규정과 변경허가 또는 변경신고 없이 변경한 것을 이유로 하는 사용중지명령에 관한 규정을 이 법 시행일부터 제1항 각 호의 구분에 따른 기간 동안 각각 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 제11조제2항·제3항의 개정규정에 따른 변경신고 대상시설 중 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설과 기한 동안 사용중지명령을 적용하지 아니할 수 있다.

- 퇴비사가 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 부칙 제9조의 규정에 따라 ' 13.2.20. 이전에 설치한 배출시설의 처리시설에 해당할 경우 건축법시행령 제119조에 의해 건축면적 산입이 제외됨[11번]

□ 국토계획법 제77조(용도지역의 건폐율) 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지자체 조례로 정하고 있으며[19번]

- 동 법 시행령 제84조에 제7항에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 등 4개 지역은 60% 이하의 범위내에서 지자체 조례로 정할 수 있음
- 따라서, 농림지역 등 4개 지역은 60% 이하의 범위 내에서 각 지자체별로 지역 여건에 맞게 완화가 필요할 경우 조례를 개정하여 운영 필요

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

⑦ 제1항에도 불구하고 법 제77조 제4항 제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」제32조 제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

용도지역		'16.2.12.
관리지역	보전관리지역	20
	생산관리지역	20
	계획관리지역	40
농림지역		20
자연환경보전지역		20

□ 같은 지번에 무허가 축사 2동중 하나의 축사가 적법화가 가능할 경우, 가능 축사는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 적합하고, 건축법령 상 기준(건폐율, 용적율, 대지안의 공지 등)에 적합할 경우 토지분할을 통한 적법화 가능[25번]

건축법 제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
	<p>※ 가축분뇨법 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설)은 건축면적에 미산입(건축법 시행령 제119조제1항제2호다목9)</p> <p>※ 가축전염병 예방법 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 건축면적에 미산입</p> <p>※ 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지 (중략) 규정을 적용하지 아니한다.(건축법제20조제5항)</p> <p>- 건축법제44조(대지와 도로와의 관계), 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 제55조(건축물의 건폐율), 제58조(대지안의 공지)</p>
지자체	<p>① 적법화 대상농가에 의무사항(용도지역 건폐율 기준 등) 안내</p> <p>- 축사가 위치해있는 용도지역에서 조례로 정한 건폐율 최대한도 안내</p> <p>- 건축면적 미산입 조건 안내</p> <p>② 축사 중 가설건축물로 신고 가능 시 “가설건축물 축조신고” 안내</p> <p>- 연면적 100㎡ 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림을 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다) 구조 건축물</p> <p>- 가축양육실</p> <p>③ 가설건축물 축조신고, 건축(변경)허가·신고 시 구비서류, 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부</p> <p>- 관계부서 협의 실시</p> <p>④ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부</p>
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p> <p>※ 건폐율 초과 시 축산농가 조치방안 : ①건축면적 제외 규정 활용 ②가능한 부분은 가설 건축물 축조 신고 ③건폐율 초과 부분만큼 철거 또는 인근대지 매입 후 합필</p> <p>① 적법화 추진을 위해 건폐율 초과범위, 해소방안 등 검토</p> <p>- 건축사에 건축설계 의뢰·계약</p> <p>- 가설건축물 축조신고, 건축면적 미산입 조건 검토</p> <p>- 상기 방안 적용 불가 시 건폐율 기준 초과부분 철거하여 위반요소 해소</p> <p>② 구비서류를 갖춰 가설건축물 축조신고 또는 건축(변경)허가·신고 신청</p> <p>- 단, 가축분뇨법, 산지관리법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함</p> <p>③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고</p> <p>④ 사용 승인 신청</p> <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <p>1) 인근 토지 구입 후 합필하여 건폐율 기준 충족 후 변경허가 이행</p> <p>2) 축사를 가설건축물로 축조 신고하여 위반사항 해소(지붕을 썬라이트로 재질 변경)</p>

다. 관련 내용

□ 건폐율 초과 시 조치방안

- ◆ 건축면적에 포함되지 않는 부분을 이용하여 건폐율을 낮춤
- ◆ 축사 중 가설건축물로 신고가 가능한 부분은 가설건축물로 신고
- ◆ 건폐율이 초과한 부분만큼 철거하거나 인근 대지를 매입 후 합필

※ 참고 : 건축면적에 포함되지 않는 경우

- 가축분뇨처리시설과 방역시설은 일반건축물이라 할지라도 건축면적에 포함되지 않음.

1) 처마확장
2) 지붕연결

3) 가설건축물 축조

- 100m²이상 간이축사, 운동장
- 가축양육실




4) 가축분뇨처리시설
(‘13.2.20.이전 무허가 축사에 부속된 시설)




5) 방역소독시설
(‘15.4.27. 축사이전)



□ 건축면적에 산입하지 아니하는 조건

◆ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항 중 일부

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

가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분노 유출 방지 등을 위하여 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)

9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

□ 가설건축물 기준

◆ 건축법 시행령 제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

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

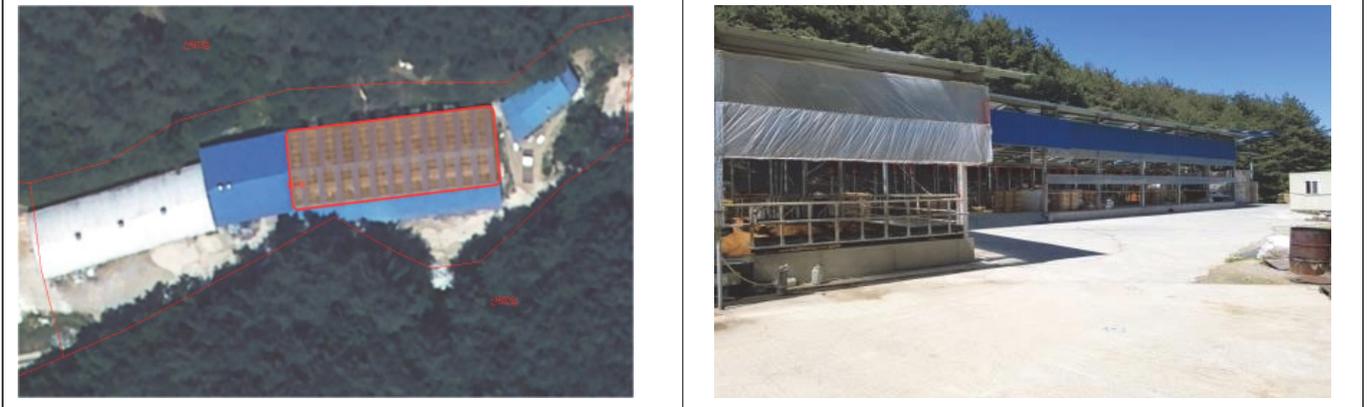
② 제1항에 따른 가설건축물에 대하여는 법 제38조(건축물대장)를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조(건축선의 지정)조 및 법 제55조(건축물의 건폐율)를 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)부터 제47조(건축선에 따른 건축제한)를 적용하지 아니한다.

라. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 계획관리지역의 경우 건폐율을 40% 이하로 제한하고 있으나, 불법 증축하여 20% 초과한 상태

□ 해결과정 및 조치 결과

- 인근 토지 구입 후 건축법 시행령 제3조에 따라 두 개의 필지를 하나의 대지로 합필하여 건폐율 기준 충족 후 변경허가 이행

신고안내			
제출하는 곳	특별자치시·특별자치도, 시·군·구	처리부서	건축신고 부서
첨부서류	1. 배치도 1부 2. 평면도 1부 3. 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당합니다) 1부		수수료 원

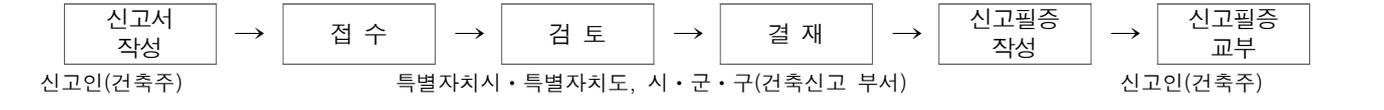
근거법규

<p>「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조제5항</p>	<p>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 하는 가설건축물</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위해 건축하는 것 2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설행랑, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위해 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말합니다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것 6. 조립식구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것 7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 건축하는 것을 제외합니다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함합니다) 9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것 10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함합니다)구조 건축물 11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실 12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위해 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함합니다), 그 밖에 이와 비슷한 것 13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것 14. 야외전시시설 및 촬영시설 15. 야외휴연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것 16. 그 밖에 제1호부터 제15까지에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물
--	---

유의사항

「건축법」 제111조	• 가설건축물 축조신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처하여 집니다.
「건축법 시행령」 제15조·제15조의2	• 가설건축물의 존치기간은 3년(공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간) 이내로 하며, 존치기간을 연장하려는 자는 존치기간 만료일 7일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다.

처리절차



가설건축물 관리대장

허가(신고)번호	허가(신고)일
임시승인일	사용승인일
착공일	

대지위치	지역
	지구141
	구역

전체 개요	건축면적	m ²	대지면적
	연면적 합계	m ²	토지소유자
	존치기간		연장기간

건축주	성명	생년월일
	주소	

동별 규모

동별	도로명주소	용도	구조	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	층수

그 밖의 사항

일자	내용 및 원인	일자	내용 및 원인

가설건축물 존치기간 연장신고서

• 어두운 난()은 신고인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간
신고인	건축주		
	전화번호		
	주소		

대지위치

지번

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

허가(신고)번호	허가(신고)일자
	년 월 일

신고내용	연장 존치기간	년 월 일까지
	연장사유	

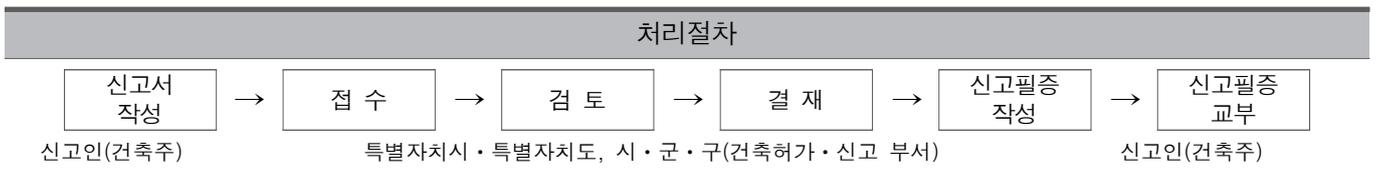
「건축법 시행령」 제15조의2 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 위와 같이 가설건축물 존치기간 연장신고서를 제출합니다.

년 월 일
 건축주 (서명 또는 인)

특별자치시장 · 특별자치도지사, 시장 · 군수 · 구청장 귀하

신고안내			
제출하는 곳	특별자치시 · 특별자치도, 시 · 군 · 구	처리부서	건축허가(신고) 부서
첨부서류	없음		수수료 원

근거법규	
「건축법 시행령」 제15조의2 제2항	• 존치기간을 연장하려는 때에는 허가 대상 가설건축물의 경우 존치기간 만료일 14일전까지, 신고 대상 가설건축물의 경우 존치기간 만료일 7일 전까지 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고해야 합니다.



210mm×297mm[보존용지(2중) 70g/m²]

착공 신고서

• 어두운 난()은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	3 일
------	------	------	------	-----

신고인	건축주
	전화번호
	주소

대지위치	① 지번
허가(신고)번호	허가(신고)일자
착공예정일자	준공예정일자

② 설계자	성명(법인명) (서명 또는 인)	자격번호
	사무소명	신고번호
	사무소 주소	(전화번호:)
	도급계약일자	도급금액 원

③ 공사시공자	성명 (서명 또는 인)	도급계약일자
	회사명	도급금액 원
	생년월일(법인등록번호)	등록번호
	주소	(전화번호:)
	현장 배치 건설기술자	성명 자격증

④ 공사감리자	성명 (서명 또는 인)	자격번호
	사무소명	신고번호
	사무소 주소	(전화번호:)
	도급계약일자	도급금액 원

⑤ 현장관리인	성명 (서명 또는 인)	자격번호
	주소	(전화번호:)

건축물 석면 함유 유무	[] 천장재	[] 단열재	[] 지붕재
	[] 보온재	[] 기타	[] 해당 없음

⑥ 관계 전문기술자	분야	자격증	자격번호	주소
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

「건축법」 제21조제1항에 따라 위와 같이 착공신고서를 제출합니다.

년 월 일

신고인(건축주)

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

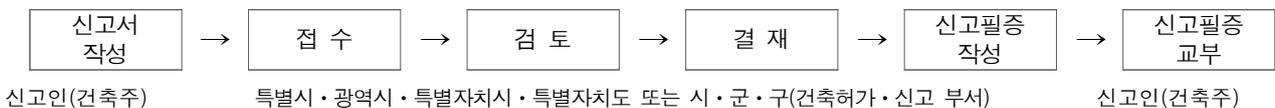
신고안내		
첨부서류	1. 「건축법」 제15조에 따른 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당 사항이 있는 경우로 한정합니다) 2. 「건축법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서. 다만, 「건축법」 제11조 및 제14조에 따라 건축허가 및 건축신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경된 설계도서를 제출해야 합니다. 3. 「건축법」 제25조제11항에 따른 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우로 한정합니다) 4. 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본(착공신고 대상 건축물 중 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물인 경우만 해당합니다) 5. 「산업안전보건법 시행규칙」 별표 6의5 제2호가목 및 나목에 따른 기술지도계약서 사본(「산업안전보건법」 제30조의2에 따라 재해예방 전문기관의 지도를 받아야 하는 공사인 경우만 해당합니다)	수수료 없음

근거법규	
「건축법」 제21조 제1항	「건축법」 제11조·제14조 및 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 경우에는 허가권자에게 신고해야 합니다.

유의사항	
「건축법」 제11조 제7항, 제14조제5항, 제21조 제3항 및 제111조제1호	1. 건축허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종 변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않으면 허가가 취소되며, 건축신고한 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 효력이 상실됩니다. 다만, 허가권자가 정당한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 1년의 범위에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다. 2. 허가권자가 착공신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장여부를 신고인에게 통지하지 않으면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고는 수리된 것으로 봅니다. 3. 착공신고를 하지 않거나 거짓으로 신고를 하고 공사에 착수하면 5천만원 이하의 벌금에 처하여 집니다.

작성방법	
1. ① :	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.
2. ② ~ ④ :	변경되는 자가 다수인 경우 “○○○ 외 ○인”으로 적으며, “외 ○인”의 현황도 제출합니다.
3. ③ 중 건설기술자 :	「건설산업기본법」 제40조에 따라 건설공사 현장에 배치하는 건설기술자를 적습니다.
4. ⑤ :	「건축법」 제24조제6항에 따라 공사 현장에 배치된 건설기술자를 적습니다(「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 않는 건축물인 경우만 해당합니다).
5. ⑥ :	「건축법」 제67조에 따라 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비의 설치 등에 대한 협력을 받은 관계전문기술자를 적습니다.

처리절차



착공신고필증

• 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	허가(신고)일자		
건축주			
대지위치			
대지면적	m ²		
건축물 명칭	주용도		
건축면적	m ²	건폐율	%
연면적 합계	m ²	용적률	%
착공예정일자			

귀하께서 제출하신 착공신고서에 따라 착공신고필증을 「건축법 시행규칙」 제14조제4항에 따라 교부합니다.

년 월 일

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장

직인

유의사항

<p>「건축법」 제11조제7항, 제14조제5항</p>	<p>허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가는 취소되며, 건축신고한 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 효력이 상실됩니다. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우 2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우 3. 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우
---------------------------------------	---

(임시)사용승인 신청서

• 어두운 난()은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(8쪽 중 제1쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	7일
신청구분	사용승인	[] 전체 [] 일부	가설건축물 존치기간	년 월 일까지
	임시사용승인	[] 전체 [] 일부	임시사용 신청기간	년 월 일까지
허가(신고)번호			① 공사 착공일	년 월 일까지
신청인 (건축주)	성명	(전화번호 :)		
	주소			
	구분	※ 국가기관, 지방자치단체, 정비사업조합, 한국토지주택공사, 지방공사, 정부투자기관, 주택조합, 일반법인, 건설업자, 개인, 기타로 구분하여 적습니다.		
등기축탁 희망여부	[] 희망함 [] 희망하지 않음			
	등기축탁을 희망하는 경우 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제26조에서 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 관할 등기소에 등기축탁을 할 수 있습니다.			
대지조건	대지위치			
	② 지번			
	용도지역	용도지구	용도구역	

「건축법」 제22조 및 같은 법 시행규칙 제16조·제17조에 따라 위와 같이 (임시)사용승인 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

- 임시사용승인·사용승인(일부)·대수선 행위에 대한 사용승인을 신청하는 경우 1. 전체 개요는 적지 않아도 됩니다.
- 사용승인 신청서의 건축주 명의로는 건축물대장의 최초 소유자란에 적게 되어 소유권 등기 시 소유자 확인의 근거가 되므로 건축주를 변경할 사유가 있으면 사용승인 신청 전에 건축주 명의변경 신고를 하시기 바랍니다.

1. 전체 개요

대지면적		건축면적	
	m ²		m ²
건폐율		연면적 합계	
	%		m ²
연면적 합계(용적률 산정용)		용적률	
	m ²		%
③ 건축물 명칭	주 건축물 수	부속 건축물	
		동, 동,	m ²
④ 주용도	세대/호/가구 수	세대/호/가구	총 주차대수
			대
주택을 포함하는 경우 세대/호/가구별 평균전용면적			
			m ²
⑤ 하수처리시설	형식	용량	(인용)

210mm×297mm[보존용지(2중) 70g/m²]

※ 전체 서식은 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)에서 확인 가능

사용승인서

• 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	허가(신고)번호
건축주	
대지위치	
지번	
※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.	
대지면적	
m ²	
건축물명칭	주용도
건축면적	건폐율
m ²	%
연면적 합계	용적률
m ²	%
가설건축물 존치기간	

그 밖의 기재사항

※ 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정을 체결한 건축물 또는 「건축법」 제77조의15에 따른 결합건축협정을 체결한 건축물에 해당하는 경우 이를 적습니다

귀하께서 건축·대수선 또는 용도변경한 (가설)건축물의 사용승인서를 「건축법 시행규칙」 제16조에 따라 교부합니다.

년 월 일

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장

직인

3 대지안의 공지(이격거리)

가. 합동지침서

- 건축법 제58조 및 동법 시행령 제80조의2에 따라 대지경계선으로부터 건축물까지 띄워야하는 거리는 0.5m ~ 6m까지 건축조례로 정하여 운영할 수 있다는 내용을 국토교통부에서 지자체에 공문 조치[20번]

건축법 제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

건축법 시행령 제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다. 이하 같다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

[별표 2]

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	0.5미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, (중략) 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.(건축법제20조제5항)</p> <p>- 건축법 제58조(대지안의 공지)</p>
	<p>① 적법화 대상농가에 의무사항(대지안의 공지 기준) 안내</p> <p>- 건축선 및 인접 대지경계선에서 건축물의 각 부분까지 조례로 정한 거리 기준</p> <p>- 가설건축물일 경우 대지안의 공지 규정 미적용</p> <p>② 축사 중 가설건축물로 신고 가능 시 “가설건축물 축조신고” 안내</p> <p>③ 가설건축물 축조신고, 건축(변경)허가·신고 시 구비서류, 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부</p> <p>- 관계부서 협의 실시</p> <p>④ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부</p>
축산 농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p>
	<p>① 적법화 추진을 위해 조례로 정한 대지안의 공지 규정, 해소방안 등 검토</p> <p>- 건축사에 건축설계 의뢰·계약</p> <p>- 위반요소 해소 검토 : 침범 부분 토지매입 또는 토지사용승낙서 작성, 국·공유지일 경우 용도폐지 후 매입 또는 점·사용허가, 침범부분 철거</p> <p>② 구비서류를 갖춰 가설건축물 축조신고 또는 건축(변경)허가·신고 신청</p> <p>- 단, 가축분뇨법, 산지관리법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함</p> <p>③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고</p> <p>④ 사용 승인 신청</p> <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <p>1) 구거로부터 축사의 이격거리가 0.5m 이상 되도록 침범 부분 철거 후 적법화 진행</p>

다. 적법화 추진 사례



□ 무허가 축사 원인

- 현황측량 결과 무허가 축사의 일부분이 구거 경계선으로부터 0.5m를 이격하지 않고 침범한 상태

□ 해결과정 및 조치 결과

- 구거로부터 축사의 이격거리가 0.5m 이상 되도록 침범 부분 철거

라. 지자체 적법화 추진 관련 공문(사례)

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 귀하 (우 충청남도 서산시 :)
(경유)

제목 건축허가(증축) 알림 [적법화-]

1. 귀댁의 평안함을 기원합니다.
2. 귀하께서 제출하신 건축허가신청서는 건축법 제11조의 규정에 따라 아래와 같이 허가하였기 알려드리니 불임 행정안내문의 고지사항 이행 후 서산시 건축과에서 허가서를 수령하시기 바라며,
3. 허가내용 및 건축법 등 관련규정을 준수하시고, 공사 중 허가사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경허가를 받은 후 공사를 하여야 합니다.

구 분	위 치	용 도	구 조	층 수	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	동 수
건축허가 내 용		동·식물관련시설 (축사-우사, 퇴비사)	강파이프구조	1층	기존: 590.85 증축: 276.75 합계: 867.60	기존: 667.71 증축: 277.65 합계: 945.36	2동
의제처리 사 항	* 가축분뇨배출시설 설치신고						
기타사항	* 퇴비사 77.76m ² 건축면적 제외						

불임 건축허가(적법화)에 따른 행정안내문 1부, 끝.

서 산 시



주무관 무허가축시적
법화TF 팀장 건축과장 전결 2018. 10. 15.

협조자

시행 건축과- (2018. 10. 15.) 접수

우 31974 충청남도 서산시 관아문길 1 (읍내동) / <http://www.seosan.go.kr>

전화번호 041- 팩스번호 041- / @korea.kr / 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

건축·대수선·용도 변경허가신청서

· 어두운 린(■)은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √표시를 합니다. (7쪽 중 제1쪽)

허가번호 (연도-기관코드-업무구분-허가일련번호) 2018-건축과-	접수번호 2018-	접수일자 2018-10-11	처리일자 2018-10-15
---	---------------	--------------------	--------------------

건축구분	<input type="checkbox"/> 신축 <input checked="" type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 개축 <input type="checkbox"/> 재축 <input type="checkbox"/> 이전 <input type="checkbox"/> 대수선 <input type="checkbox"/> 허가사항 변경 <input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 가설건축물 건축
------	---

①건축주	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호) 년 월 일
	주소	충청남도 서산시 (전화번호:)
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/> 동의하지 않음 건축주 (서명 또는 인) 전자우편 주소

②설계자	성명	자격번호
	사무소명	신고번호
	사무소주소	충청남도-건축사사무소- 충청남도 서산시 ; (전화번호: 041-)

③대지조건	대지위치	충청남도 서산시
	지번	관련지번
	지목	별첨참조
	용도지구	용도지역
	충청남도 서산시 외 2필지	계획관리지역
	목장용지	용도구역
		가축사육제한구역

- 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 증설 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요와 증설 개요에 적습니다.
- 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

1. 전체 개요

대지면적	2,683 m ²	건축면적	867.6 m ²
건폐율	32.34 %	연면적 합계	945.36 m ²
연면적 합계(용적률 산정용)	945.36 m ²	용적률	35.24 %
④건축물 명칭	축사적법화	주건축물수	2 동
		부속건축물	동 m ²
⑤주용도	동,식물관련시설(축사-우사)	세대/호/가구수	세대 호 가구
		총 주차대수	대
주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균전용면적			
			m ²

210mm×297mm[보존용지(2종) 70g/m²]

㉔하수처리시설		형식				용량				
										(인용)
	구분	옥내		옥외		인근				면제
주차장	자주식	대	m ²	대	m ²	대	m ²			
	기계식	대	m ²	대	m ²	대	m ²			대
일괄처리 사항	<input type="checkbox"/> 공사용 가설건축물 축조신고 <input type="checkbox"/> 공작물 축조신고 <input type="checkbox"/> 개발행위허가 <input type="checkbox"/> 도시계획 시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가 <input type="checkbox"/> 산지전용허가 및 신고 <input type="checkbox"/> 농지전용허가·신고 및 협의 <input type="checkbox"/> 사도개설허가 <input type="checkbox"/> 도로점용허가 <input type="checkbox"/> 비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가 <input type="checkbox"/> 하천점용허가 <input type="checkbox"/> 개인하수처리시설 설치신고 <input type="checkbox"/> 배수설비 설치신고 <input type="checkbox"/> 상수도 공급신청 <input type="checkbox"/> 자가용전기설비공사계획의 인가 또는 신고 <input type="checkbox"/> 수질오염물질배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 대기오염물질배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 소음·진동배출시설설치 허가·신고 <input checked="" type="checkbox"/> 가축분뇨배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 공원구역 행위허가 <input type="checkbox"/> 도시공원점용허가 <input type="checkbox"/> 특정토양오염관리대상시설 신고									
	준치기간	년 월 일까지 (가설건축물 건축허가인 경우만 적습니다.)								
	시공기간	착공일로부터 년								

「건축법」 제11조·제16조·제19조·제20조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

2018년 10월 11일

건축주

(서명 또는 인)

서산시장 귀하

4 2개 이상 필지 결침

가. 합동지침서

- 농지법 제2조 및 동법 시행령 제2조제3항의 2에 따라 축사 및 부속시설은 ‘농업용 시설’로서 농지(논/밭) 내 설치 가능[4번]
- 농지에 위치한 무허가 축사는 지목변경 없이 논/밭에 적법화 가능

농지법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.
 - 가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.
 - 나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

농지법 시행령 제2조(농지의 범위) ①~② (생략)

- ③ 법 제2조제1호나목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 구분에 따른 시설을 말한다.
 2. 법 제2조제1호가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호의 다년생식물의 재배지에 설치한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
 - 가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
 - 나. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
 - 다. 간이퇴비장
 - 라. 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설

□ 하나의 건축물이 걸쳐 있는 토지가 둘 이상의 필지인 경우 건축법 시행령 제3조(대지의 범위)제1항제1호의 규정에 의해 그 토지를 하나의 대지로 간주하여 건폐율 산정 가능[7번]

건축법 시행령 제3조(대지의 범위) ① 법 제2조제1항제1호 단서에 따라 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 토지는 다음 각 호와 같다.

1. 하나의 건축물을 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우: 그 건축물이 건축되는 각 필지의 토지를 합한 토지

② 법 제2조제1항제1호 단서에 따라 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 토지는 다음 각 호와 같다.

1. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 도시·군계획시설이 결정·고시된 경우: 그 결정·고시된 부분의 토지

2. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지

3. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지

4. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지

5. 법 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우: 그 필지가 나누어지는 토지

□ 같은 지번에 무허가 축사 2동중 하나의 축사가 적법화가 가능할 경우, 가능 축사는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 적합하고, 건축법령 상 기준(건폐율, 용적율, 대지안의 공지 등)에 적합할 경우 토지분할을 통한 적법화 가능[25번]

건축법 제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

□ ① 측량오류로 발생한 私人간의 분쟁은 관련 당사자 간 해결이 필요, ② 측량오류로 도로·하천 등 국공유지 침범 시 원래의 기능을 상실한 도로·하천 등은 용도폐지 등 신속한 행정조치가 이루어지도록 지자체 협조[30번]

○ 측량오류 문제 해결을 위해 충분한 이행기간(1+α) 부여

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<ul style="list-style-type: none"> ※ 하나의 건축물을 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우 그 건축물이 건축되는 각 필지의 토지를 합한 토지로 건폐율 산정가능 ※ 가설건축물은 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치), 제57조(대지의 분할 제한) 미적용
	<ul style="list-style-type: none"> ① 적법화 대상농가에 대지의 범위 산정 기준, 대지의 분할·합병 규정 등 안내 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물이 걸쳐 있는 토지의 소유 구분에 따라 적법화 방법 설명 ② 축사 중 가설건축물로 신고 가능 시 “가설건축물 축조신고” 안내 ③ 가설건축물 축조신고, 건축(변경)허가·신고 시 구비서류, 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 <ul style="list-style-type: none"> - 관계부서 협의 실시 ④ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부
축산 농가	<ul style="list-style-type: none"> ※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시
	<ul style="list-style-type: none"> ① 적법화 추진을 위한 해소방안 등 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 본인소유 토지 : 건축법 시행령 제3조의 규정에 따라 건폐율 기준 충족 - 타인소유 토지 : 토지 매입 또는 토지사용승낙서를 받아 건폐율 기준 충족하며 토지 매입 또는 토지사용승낙서가 어려울 경우 위반부분 철거 ② 구비서류를 갖춰 가설건축물 축조신고 또는 건축(변경)허가·신고 신청 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 가축분뇨법, 산지관리법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함 ③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고 ④ 사용 승인 신청 ※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례 <ul style="list-style-type: none"> 1) 건축법 시행령 제3조(대지의 범위)에 따라 축사가 걸쳐있는 토지의 지번을 추가하여 건폐율 기준 충족 2) 관할청에서 기존 측량오차로 토지경계선 침범을 인정하여 경계를 침범한 면적에 대해 농가가 매입 절차를 밟아 적법화 추진

다. 관련 내용

□ 토지의 분할·합병, 지목변경

◆ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

제26조(토지의 이동에 따른면적 등의 결정방법) ① 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 따로 지적측량을 하지 아니하고 다음 각 호의 구분에 따라 결정한다.

1. 합병 후 필지의 경계 또는 좌표: 합병 전 각 필지의 경계 또는 좌표 중 합병으로 필요 없게 된 부분을 말소하여 결정
2. 합병 후 필지의 면적: 합병 전 각 필지의 면적을 합산하여 결정

제79조(분할신청) ① 토지소유자는 토지를 분할하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 분할을 신청하여야 한다.

② 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.

제80조(합병신청) ① 토지소유자는 토지를 합병하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

② 토지소유자는 「주택법」에 따른 공동주택의 부지, 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지로서 합병하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 **합병 신청을 할 수 없다.**

1. 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우
2. 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 외의 등기가 있는 경우
 - 가. 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기
 - 나. 승역지(承役地)에 대한 지역권의 등기
 - 다. 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인(登記原因) 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기
3. 그 밖에 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우 등 대통령령으로 정하는 경우

제81조(지목변경 신청) 토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.

라. 적법화 추진 사례

< 측량 오차 적법화 사례 : 국공유지 >

◆ 농장현황

■ 농장주명: 000(1943년생)	■ 사육규모 : 낙농(젖소) 66두(면적: 1,535㎡)
■ 농장주소: 강원 원주시 지정면 00리 000번지	

◆ 불합리 사례

- 1978년도부터 축산업을 시작하여 젖소 66두 규모를 사육하고 있음
- 1996년 경계측량(보통리 487번지)을 하여 축사를 건축하였으나 최근 GPS측량 결과 착유실 일부가 도로부지와 접해 있어 착유실을 철거하지 않으면 적법화가 불가능한 상황
- 착유실을 철거하고 신축하려면 비용(1억 이상) 문제와 위치상 착유실 이전 장소를 찾기 어려운 실정
- 1996년 경계측량을 하였고, 차량통행에 지장을 주지 않기 때문에 철거하지 않고 기존대로 사용할 수 있도록 요청하고 있으나, 행정청에서는 철거를 원칙으로 하고 있어 적법화에 어려움을 겪고 있음



◆ 해소방안

- 이 농가의 경우 측량오차 해결을 위하여 원주시가 기존 측량결과 토지경계선 침범을 인정하고, 경계를 침범한 면적에 대해서는 농가가 매입절차를 밟아 적법화 추진키로 함(국토부, 축산단체 현장방문 결과)

< 대법원 판례 >

Ⅰ 관련 판례(대법원 94다28000, '94.11.11.)

행정처분이 아무리 위법하다고 하여도 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효라고 보아야 할 사유가 있는 경우를 제외하고는 아무도 그 하자를 이유로 무단히 그 효과를 부정하지 못하는 것으로, 이러한 행정행위의 공정력은 판결의 기판력과 같은 효력은 아니지만 그 공정력의 객관적 범위에 속하는 행정행위의 하자가 취소사유에 불과한 때에는 그 처분이 취소되지 않는 한 처분의 효력을 부정하여 그로 인한 이득을 법률상 원인 없는 이득이라고 말할 수 없는 것이다.

* 행정행위의 공정력 : 행정청 허가행위는 허가시 무효사유가 없다면, 행정청의 직권취소가 없는 한 허가 이후의 사유 변경이 있어도 허가행위는 유효

< 무허가 축사 적법화 사례 >

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 신고하지 않은 불법 건축물 증축으로 인접한 본인 소유의 다른 필지에 축사가 걸쳐있으며, 건폐율 기준 초과 상태

□ 해결과정 및 조치 결과

- 건축법 시행령 제3조(대지의 범위)에 따라 축사가 걸쳐있는 토지의 지면을 추가하여 건폐율 기준 충족

바. 관련 서식

■ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제75호서식] <개정 2015.6.4.>

토지이동 신청서

※ 뒤쪽의 수수료와 처리기간을 확인하시고, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

(앞 쪽)

접수번호	접수일	발급일	처리기간	뒤 쪽 참조
------	-----	-----	------	--------

신청구분	[] 토지(임야)신규등록	[] 토지(임야)분할	[] 토지(임야)지목변경
	[] 등록전환	[] 토지(임야)합병	[] 토지(임야)등록사항정정
	[] 기타		

신청인	성명	(주민)등록번호
	주소	전화번호

신청내용

토지소재			이동전			이동후			토지이동 결의일 및 이동사유
시·군·구	읍·면	동·리	지번	지목	면적(m ²)	지번	지목	면적(m ²)	

위와 같이 관계 증명 서류를 첨부하여 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

수입증지 첨부란

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 시행규칙 제115조제1항에 따른 수수료(뒷면 참조)

210mm×297mm[일반용지60g/m²]

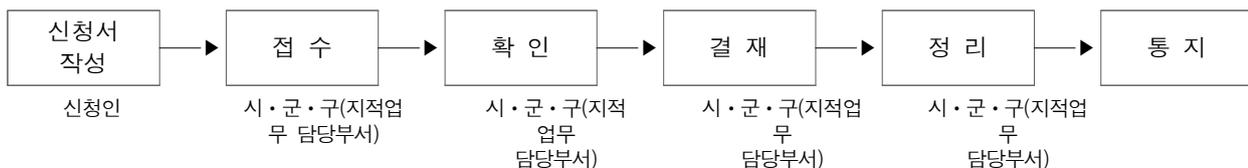
처리기간

- | | | | |
|-------------------|------------------|------------------------|--------------|
| 1. 신규등록 : 3일 | 2. 토지(임야)분할 : 3일 | 3. 토지(임야) 지목변경 : 5일 | 4. 등록전환 : 3일 |
| 5. 토지(임야) 합병 : 5일 | 6. 등록사항 정정 : 3일 | 7. 바다로 된 토지의 등록말소 : 3일 | 8. 축척변경 : 3일 |

수수료

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. 토지(임야) 신규등록 : 1,400원(1필지) | 6. 등록사항 정정 : 무료 |
| 2. 토지(임야) 분할 : 1,400원(분할 후 1필지) | 7. 바다로 된 토지의 등록말소 : 무료 |
| 3. 토지(임야) 지목변경 : 1,000원(1필지) | 8. 축척변경 : 1,400원(1필지) |
| 4. 등록전환 : 1,400원(1필지) | 9. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조에 따른 토지이동 신청 : 1,400원(1필지) |
| 5. 토지(임야) 합병 : 1,000원(합병 전1필지) | |

처리절차



210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

5 타인의 토지 사용

가. 합동지침서

- 타인 토지에 무허가 축사가 위치한 경우 소유주의 토지사용승낙서를 제시하는 경우에는 권원(權原)을 확보한 것으로 간주하여 건축허가 가능[29번]

건축법 제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·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.

① 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 **대지의 소유권을 확보하여야 한다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 **그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우.** 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.

건축법 시행령 제9조(건축허가 등의 신청) ① 법 제11조 제1항에 따라 건축물의 건축허가를 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축허가신청서에 관계 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

② 허가권자는 법 제11조 제1항에 따라 건축허가를 하였으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축허가서를 신청인에게 발급하여야 한다.

민법 제256조(부동산에의 부합) 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 **타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다**

【용어의 정의 : 출처 - 지식백과, 한컴사전】

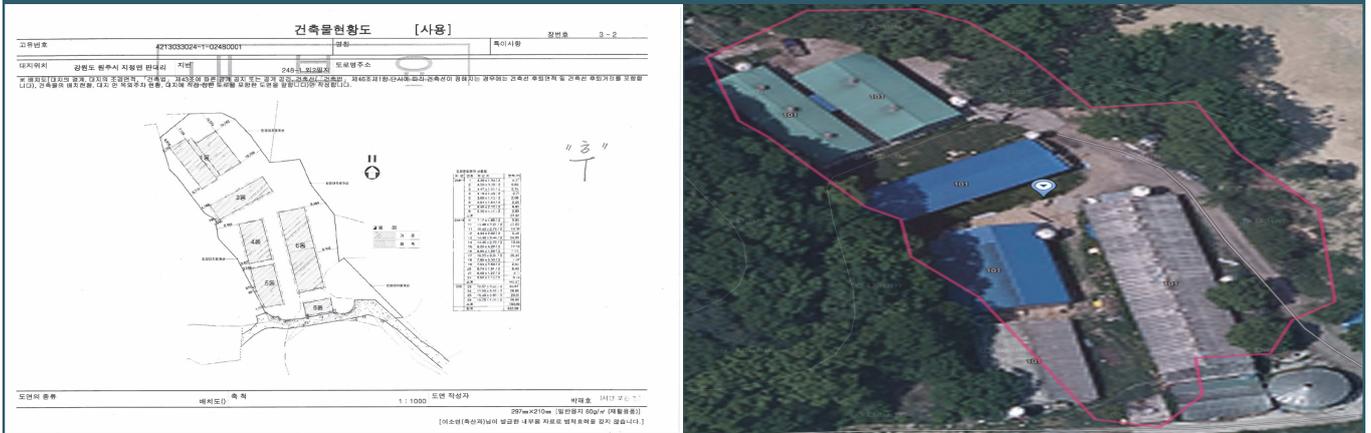
- 권원(權原) : 특정한 물건을 점유하거나 사용·수익하는 정당한 원인으로써의 권리를 뜻하며, 소유권, 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임치 등이 그에 해당됨
- 소유권(所有權) : 법률적으로 어떤 물건을 지배할 수 있는 권리. 소유물을 자유로이 사용·수익·처분할 수 있음
- 지상권(地上權) : 물권의 하나. 남의 토지에서 공작물(工作物) 또는 수목(樹木)을 소유하기 위해 세를 내고 그 토지를 사용할 수 있는 권리
- 전세권(傳賃權) : 전세금을 주고 남의 부동산을 점유해 그 용도에 따라 사용할 수 있는 권리.
- 질권(質權) : 채무자가 돈을 갚을 때까지 채권자가 담보물을 간직할 수 있고, 채무자가 돈을 갚지 아니할 때는 그것으로 우선 변제받을 수 있는 권리.
- 사용대차(使用貸借) : 남의 물건을 빌려 무상으로 사용하고 이득을 본 후에 돌려주기로 함으로써 성립되는 계약《친구에게서 자동차를 빌려 쓰는 따위》
- 임치(任置) : 남에게 돈이나 물건을 맡겨 둬. 당사자 가운데 한쪽이 금전이나 물건을 맡기고 상대방이 이를 보관하기로 약속함. 또는 그 계약(구용어 : 기탁(寄託))

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	① 적법화 대상농가에 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 안내 - 타인 토지에 무허가 축사가 위치한 경우 토지사용승낙서로 사용자 권리증명 가능 ② 가설건축물 축조신고, 건축(변경)허가·신고 시 구비서류, 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 - 관계부서 협의 실시 ③ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부
축산농가	※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시 ① 적법화 추진을 위한 해소방안 등 검토 - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 건축허가(신고) 시 준비서류 중 “대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류” 제출해야 하며, 타인 토지 침범 시 “토지사용승낙서로” 권리 증명 가능 - “토지사용승낙서” 제시가 어려울 경우 침범 부분 철거하여 진행 ② 구비서류를 갖춰 가설건축물 축조신고 또는 건축(변경)허가·신고 신청 - 단, 가축분뇨법, 산지관리법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함 ③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고 ④ 사용 승인 신청 ※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례 1) 타인 소유 임야를 침범한 축사 철거 및 건축신고 진행 2) 건축물 일부가 타인 토지 침범한 부분은 토지사용승낙서 징구 통해 건축물 철거 없이 건폐율 기준 맞춰 적법화 진행

다. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 현황측량 결과 타인 소유의 임야 침범

□ 해결과정 및 조치 결과

- 타인 소유 임야를 침범한 축사 철거 및 건축신고 진행

라. 지자체 적법화 추진 관련 공문(사례)

인쇄 : / 건축허가과 (2019-01-23 10:48:29)

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 귀하 (우 충청남도 서산시)
(경유)

제목 건축허가(증축) 알림 [적법화-]

1. 귀댁의 평안함을 기원합니다.
2. 귀하께서 제출하신 건축허가신청서는 건축법 제11조의 규정에 따라 아래와 같이 허가하였기 알려드리니 불임 행정안내문의 고지사항 이행 후 서산시 건축과에서 허가서를 수령하시기 바라며,
3. 허가내용 및 건축법 등 관련규정을 준수하시고, 공사 중 허가사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경허가를 받은 후 공사를 하여야 합니다.

구분	위치	용도	구조	층수	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	동수
건축허가 내용		동·식물관련시설 (축사·우사)	강파이프 구조	1층	기존: 368.52 증축: 959.04 합계:1,327.56	기존: 368.52 증축: 959.04 합계:1,327.56	1개동 증축1
의제처리 사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가축분뇨배출시설 신고 ◦ 산지전용허가 						

불임 건축허가(적법화)에 따른 행정안내문 1부, 끝.

서 산 시



무허가축사적
법화TF 팀장

건축과장 전결 2018. 12. 26.

협조자

시행 건축과- (2018. 12. 26.) 접수

우 31974 충청남도 서산시 관아문길 1, (읍내동, 서산시청) / <http://www.seosan.go.kr>

전화번호 041- 팩스번호 041- / / 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

문서관리카드건축과- 1/1

건축·대수선·용도 변경허가신청서

· 어두운 란()은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √표시를 합니다. (7쪽 중 제1쪽)

허가번호 (연도-기관코드-업무구분-허가일련번호) 2018-건축과-	접수번호 2018-	접수일자 2018-12-20	처리일자 2018-12-26
---	---------------	--------------------	--------------------

건축구분	<input type="checkbox"/> 신축 <input checked="" type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 개축 <input type="checkbox"/> 재축 <input type="checkbox"/> 이전 <input type="checkbox"/> 대수선 <input type="checkbox"/> 허가사항 변경 <input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 가설건축물 건축
------	---

①건축주	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호) [년] [월] [일]	
	주소	충청남도 서산시 (전화번호 :)	
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/> 동의하지 않음	
	전자우편 주소	건축주 (서명 또는 인)	

②설계자	성명 (서명 또는 인)	자격번호
	사무수명 (건축사사무소)	신고번호 충청남도-건축사사무소-
	사무소주소 충청남도 서산시	(전화번호 :)

③대지조건	대지위치 충청남도 서산시	관련지번
	지번 1필지	별첨참조
	지목 임야	용도지역 생산관리지역
	용도지구	용도구역 가축사육제한구역

· 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 총별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요와 총별 개요에 적습니다.
· 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

1. 전체 개요

대지면적	3,341 m ²	건축면적	1,327.56 m ²
건폐율	39.74 %	연면적 합계	1,327.56 m ²
연면적 합계(용적률 산정용)	1,327.56 m ²	용적률	39.74 %
④건축물 명칭 축사적법화	주건축물수	1 동	부속건축물 동 m ²
⑤주용도 동, 식물관련시설(축사-우사)	세대/호/가구수	세대 호 가구	총 주차대수 대
주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균전용면적			m ²

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]

⑥하수처리시설		형식				용량			
		목내		목외		인근		면제	
주차장	구분	대	㎡	대	㎡	대	㎡		
	자주식	대	㎡	대	㎡	대	㎡		
	기계식	대	㎡	대	㎡	대	㎡	대	
일괄처리 사항	[] 공사용 가설건축물 축조신고		[] 공작물 축조신고		[] 개발행위허가				
	[] 도시계획 시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가				[<input checked="" type="checkbox"/>] 산지전용허가 및 신고				
	[] 농지전용허가·신고 및 협의		[] 사도개설허가		[] 도로점용허가				
	[] 비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가				[] 하천점용허가				
	[] 개인하수처리시설 설치신고		[] 배수설비 설치신고		[] 상수도 공급신청				
	[] 자가용전기설비공사계획의 인가 또는 신고				[] 수질오염물질배출시설설치 허가·신고				
	[] 대기오염물질배출시설설치 허가·신고		[] 소음·진동배출시설설치 허가·신고						
	[<input checked="" type="checkbox"/>] 가축분뇨배출시설설치 허가·신고		[] 공원구역 행위허가						
	[] 도시공원점용허가		[] 특정토양오염관리대상시설 신고						
준치기간	년 월 일까지 (가설건축물 건축허가인 경우만 적습니다.)								
시공기간	착공일로부터 년								

「건축법」 제11조·제16조·제19조·제20조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

2018년 12월 20일

건축주

(서명 또는 인)

서산시장 귀하

토지 사용 승낙서

토지현황	위 치					
	지적(㎡)	≥55㎡	지 목	건	사용승낙 면적(㎡)	≥55㎡
토지소유자	주 소					
	성 명	이신*	법인(주인) 등록번호	410210 -1		
토지사용자	주 소					
	성 명	박익*	법인(주인) 등록번호	551104-1		
사용목적	농산물관련 시설 증축이거					

상기 토지는 본인의 토지인바 금번 **박익*** 의 ^{농산물관련시설} 건축을 위한 부지로 사용함에
 위와 같이 토지의 사용을 승낙하며, 본 토지의 형질변경 및 산림형질변경 또는
 농지전용 등을 하여 사용함에 아무런 이의를 제기치 않을 것을 인감증명 첨부하여
 토지사용을 승낙합니다.

붙 임 : 인감증명원 1부.

2018년 5 월 일

토지소유자 주 소 :

성 명 : 이신*



군수 귀하

마. 관련 서식

토지(임야) 사용 승낙서

◆.부동산의 표시

소재지			
지 목		지 적(전체면적)	m ²
사용 면적	① m ²		
사용 기간	년 월 일부터		까지

◆.승락 원인

하기 승낙인()은 상기 부동산 토지(임야)를 사용인()이 건물 신축을 위한 건축 허가 및 공사 목적으로 사용 및 행위를 승낙합니다.

단, 토지소유자는 인감증명서를 첨부하여 승낙 합니다.

년 월 일

사용인 주 소 :
 주민(법인)등록번호 :
 성 명 : (인)

승낙인 주 소 :
 주민(법인)등록번호 :
 성 명 : (인감 인)

첨 부 : 인감증명원 1 부

시장 귀하

※ 상기 양식은 지자체마다 상이할 수 있으므로, 해당 지자체에 문의 필요

가. 합동지침서

- 무허가 축사가 현재 농업용으로 사용되지 않는 용배수로에 위치하는 경우 용도폐지, 대체 농수로 기부채납 방식 등을 활용해 소유권 이전 후 적법화 가능[13번]
- 농업생산기반시설(공사소유)인 구거는 한국농어촌공사에서 지사에 공문 조치
- 다른 국공유지(폐도로·폐하천 등)인 경우, 개별적 검토를 통해 가능한 범위 내에서 용도폐지 등을 통해 적법화가 가능하다는 내용을 국토교통부에서 지자체에 공문 조치

국유재산법 제13조(기부채납) ① 총괄청이나 중앙관서의 장(특별회계나 기금에 속하는 국유재산으로 기부받으려는 경우만 해당한다)은 제5조 제1항 각 호의 재산을 국가에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

② 총괄청이나 중앙관서의 장은 제1항에 따라 국가에 기부하려는 재산이 국가가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 것인 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제55조 제1항 제3호에 따라 용도 폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

국유재산법 제55조(양여) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양여할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 일반재산을 직접 공용이나 공공용으로 사용하려는 지방자치단체에 양여하는 경우

2. 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 공공단체가 유지·보존비용을 부담한 공공용재산이 용도폐지됨으로써 일반재산이 되는 경우에 해당 재산을 그 부담한 비용의 범위에서 해당 지방자치단체나 공공단체에 양여하는 경우
3. 대통령령으로 정하는 행정재산을 용도폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 그 부담한 비용의 범위에서 용도폐지된 재산을 양여하는 경우
4. 국가가 보존·활용할 필요가 없고 대부·매각이나 교환이 곤란하여 대통령령으로 정하는 재산을 양여하는 경우

국유재산법 시행령 제40조(처분의 방법) ③ 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제43조제1항 단서에 따라 수의계약으로 처분할 수 있다. 이 경우 처분가격은 예정가격 이상으로 한다.

27. 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 경쟁에 부치기 곤란한 경우

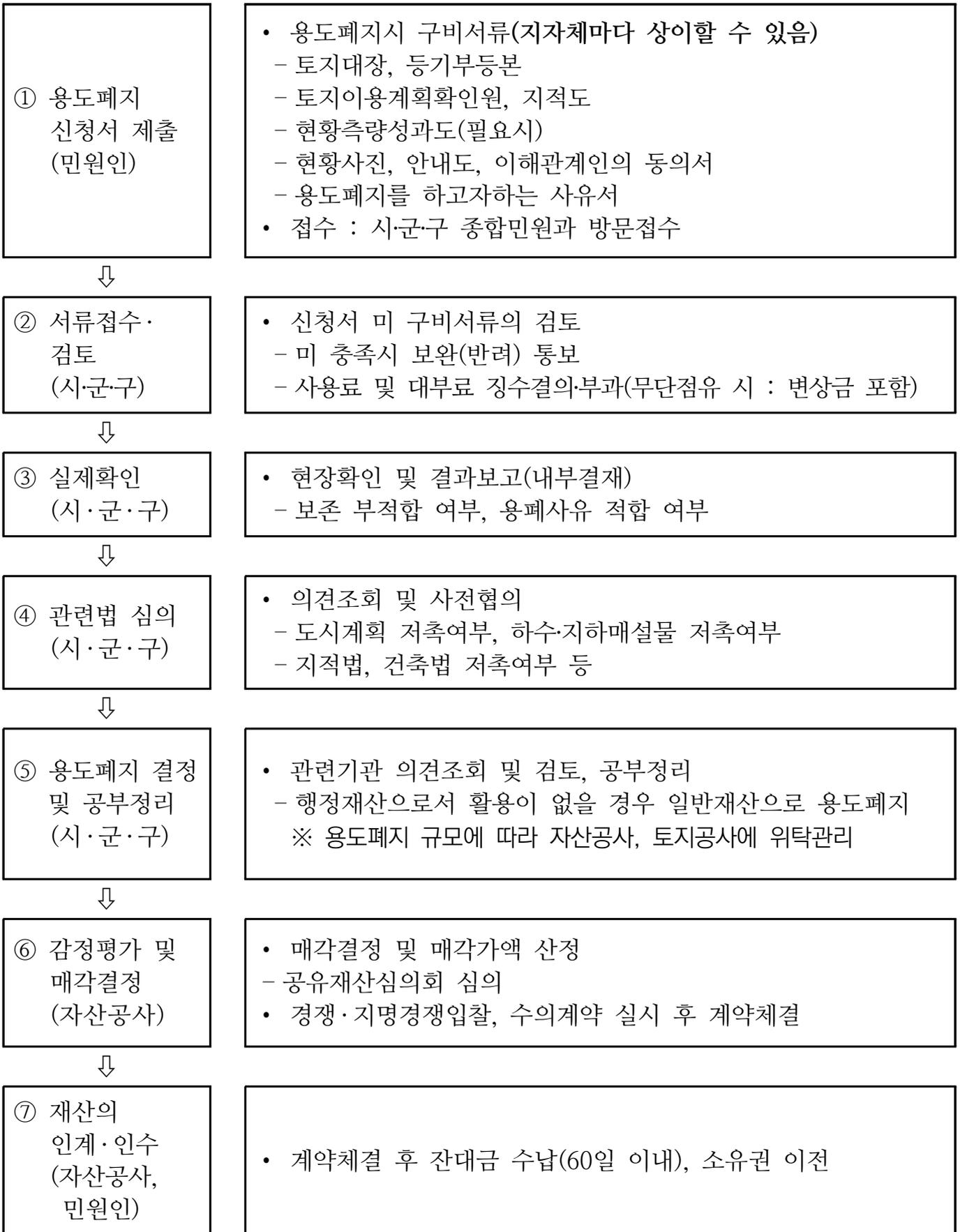
[공사 부동산 관리지침(농어촌공사)]

제50조의2(처분) ① 부문자산관리자가 부동산을 매각하고자 하는 경우 계약규칙 제6조에 의하여 일반경쟁에 부쳐야 한다.

① 부문자산관리자가 제1항에도 불구하고, 해당 부동산의 위치, 규모, 형태 및 계약의 목적과 성질을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

1. 국가·지방자치단체와 계약을 체결하는 경우
2. 공개경쟁입찰 결과 2회 이상 유찰한 경우
3. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따라 공장용지로 사용하려는 중소기업자에게 매각하는 경우
4. 부동산이 특정 1인의 토지에 둘러싸여 있는 경우
5. 부동산이 특정 1인의 토지를 관통하는 경우로서 해당면적이 전체면적의 3분의 1이하인 경우
6. 공사와 공사 외의 자가 공유하고 있는 부동산의 공사 지분이 3분의 1이하인 경우로서 공사 지분을 제외한 잔여 지분 전체를 소유한 자에게 매각하는 경우

< 국·공유재산 용도폐지 절차 >



< 현장 적법화 추진사례 >

① 용도폐지 후 매각

축사현황	전북 김제시 백산면 석교리 000				
축사면적(m ²)	4,800	점유면적(m ²)	600	추진방법	폐지 후 매각
적법화 가능시기	2017.9월		불가사유	-	



② 대체시설 설치 후 교환

축사현황	충남 당진시 대호지면 마중리 000 (육우)				
축사면적(m ²)	5,333	점유면적(m ²)	177	추진방법	대체시설 설치 후 교환
적법화 가능시기	2017.12월		불가사유	-	

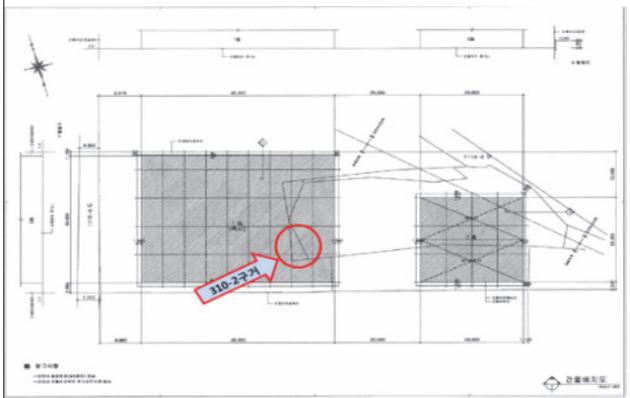
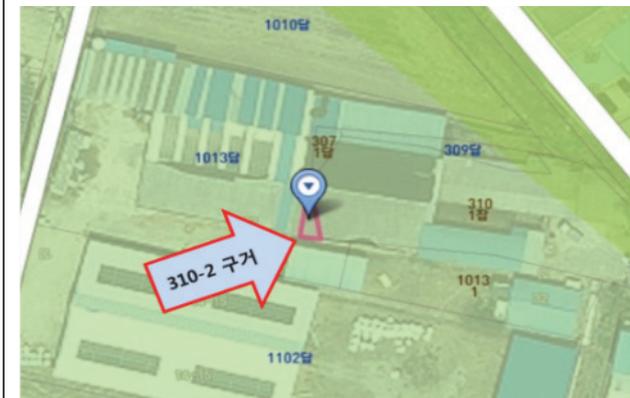


나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 측사가 구거에 있을 시 조치방안</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구거점용허가를 받아 흙관을 묻고, 땅을 평평하게 한 후 운영 - 구거폐지신청을 내어, 해당 구거를 용도폐지한 후 연고자로서 수의계약에 의한 매입 추진 - 소유 땅에 대체구거를 만들어 국가에 기부채납하고, 용도 폐지 된 구거를 국가로부터 양여 <p>※ 용도폐지 절차 진행에 상당기간 소요되므로 용도폐지 가능 시 지자체에서는 선사용허가로 축산농가 적법화 후 용도폐지 절차 진행 적극 검토</p>
	<p>① 점·사용허가 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 점·사용허가 신청 시 신청서 검토 및 현지조사, 관련기관 의견조회 - 허가통보 및 허가증 교부 <p>② 용도폐지 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 용도폐지 신청서 접수·검토 및 관련기관 의견조회 - 의견검토 후 행정재산으로서의 활용이 없을 경우 일반재산으로 용도폐지 결정 - 평가금액 산정·매매계약 등 위해 한국자산관리공사 이관(농어촌공사 소유 구거는 자체 지침에 따라 부동산 매각 등 절차 시행) <p>③ 교환·양여 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 기부채납 및 양여 가능여부 검토, 기부 및 채납 결정·구거 용도폐지 - 양여재산 범위결정, 양여계약 체결 및 소유권 이전
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p>
	<p>① 적법화 추진을 위한 해소방안(용도폐지, 점·사용허가 등) 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 행정재산으로 목적을 상실하였을 경우 용도폐지 신청 - 현재 행정재산으로 사용중일 경우 관련법령에 따른 점·사용허가 신청 - 기부채납 및 양여 가능 시 신청 - 상기 방안으로 적용이 어려울 경우 침범부분 철거 후 적법화 진행 <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 무단사용한 구거를 농어촌공사에 용도폐지 후 수의계약 통해 매입 2) 점용허가 후 사용료 납부, 가설건축물 축조 신고 3) 축사 부지 내 사용하지 않는 구거의 용도폐지 후 지목변경 및 매각실시, 건축 신고하여 기부채납 후 대체 구거 설치 3) 무단점유하고 있는 실사용 구거의 매입이 불가능하여 무단 점유부분 50㎡ 철거

다. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 농어촌정비법 제18조를 위반하여 농업생산기반시설(구거-27m²)상에 1992년 축사 건축물 무단 사용

□ 해결과정 및 조치 결과

- 농어촌정비법 제24조제1항에 따라 한국농어촌공사 ○○지사에 용도폐지 신청
- 농어촌공사에서 ○○시 농정과로 용도폐지 승인 신청 및 ○○시에서 승인
- 감정평가 거쳐 수의계약 후 매입

라. 관련 서식

국유재산 용도폐지 신청서

신청인	성명		주민등록번호	
	주소	☎		
신청내용	재산의 표시	소재지		
		지목	지적	m ²
	신청면적	m ²		
	현 이용상태			
	국유재산 소관청(소유자)	국(국토해양부)		
	용도폐지 신청사유 :			
<p>국유재산법 제40조, 동법시행령 제37조의 규정에 의하여 위와 같이 용도 폐지 신청하며, 측량이 필요한 경우 측량수수료는 본인이 부담토록 하겠습니다.</p> <p>첨부 1. 지적도 등본 1부. 2. 토지이용계획확인원 1부.</p> <p style="text-align: right;">200 . . .</p> <p style="text-align: right;">신청인 : (인)</p> <p>○○구청장 귀하</p>				

※ 상기 양식은 지자체마다 상이할 수 있으므로, 해당 지자체에 문의 필요

농업생산기반시설 폐지 승인신청서

접수번호	접수일	처리기간 60일(현장실사 등에 소요되는 기간은 처리기간에서 제외)
신청자	기관(단체)명	
	주소지	
폐지시설내용	시설명	
	시설위치	
폐지사유		
폐지하려는 농업생산기반시설처리계획		
시설 및 재산의 매각 대금사용계획		

「농어촌정비법」 제24조 및 같은 법 시행규칙 제16조에 따라 농업생산기반시설의 폐지를 신청합니다.

년 월 일

신청인

신청 기관(단체)의 장 (서명 또는 인)

시·도지사

귀하

시장·군수·구청장

첨부서류	신청인(대표자) 제출서류	수수료 없음
	1. 농업생산기반시설 등록부 2. 폐지 사유 증명서류	

처리절차(신규작성 필요)

신청서 작성	접 수	현지조사(필요시) 또는 검토·확인	기안 및 결재	회 신
신청인	시·도지사, 시장·군수·구청장 (담당부서)	시·도지사, 시장·군수·구청장 (담당부서)	시·도지사, 시장·군수·구청장 (담당부서)	

7 하천구역 침범

가. 합동지침서

□ 하천구역

- 개별 축사별로 환경에 미치는 영향, 하천기본계획, 하천종합정비계획 등을 고려하여 일정 기간 이전기간 부여 가능[33번]

하천법 제33조(하천의 점용허가 등) ④ 하천관리청은 하천점용허가를 함에 있어서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하기 위한 경우에는 이를 허가하여서는 아니 된다.
3. 가축을 방목하거나 사육하는 행위

□ 수변구역

- 수변구역에 편입되지 않는 부지면적은 적법화 가능[16번]
 - 수변구역에 편입된 부지 면적이
 - ① 60㎡ 미만 → 편입면적 포함 전체 축사 적법화 가능
 - ② 60㎡ 이상 → 수변구역 미편입 면적만 적법화 가능

환경부고시 제2002-133(2002.8.26.)호

한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 제4조의 규정에 의하여 한강수변구역지정(환경부고시 제1999-153호)을 다음과 같이 변경.고시합니다. **[한강수변구역 지정]**

2. 수변구역 경계선상에 위치한 최소대지면적 60㎡이하로 편입되는 토지는 지정대상에서 제외

환경부 고시 제2002-140(2002.9.)호

낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률(이하 "법"이라 한다) 제4조의 규정에 의하여 낙동강수계의 수변구역을 다음과 같이 고시합니다. **[수변구역 지정내용]**

1. 지정범위

- 수변구역에서 제외되는 지역
 - 1필지가 수변구역 내외에 걸쳐 있고 수변구역 편입부분의 면적이 60㎡이하인 경우 해당 편입토지 부분

환경부고시 제2002-141(2002.9.18.)호

금강수계물관리및주민지원등에관한법률(이하 "법"이라 한다) 제4조의 규정에 의하여 금강수계의 수변구역을 다음과 같이 고시합니다. **[수변구역 지정내용]**

1. 지정범위

- 수변구역에서 제외되는 지역
 - 1필지가 수변구역 내외에 걸쳐 있고 수변구역 편입부분의 면적이 60㎡이하인 경우 해당 편입토지 부분

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	※ 용도폐지 절차 진행에 상당기간 소요되므로 용도폐지 가능 시 지자체에서는 선 사용허가로 축산농가 적법화 후 용도폐지 절차 진행 적극 검토
	① 용도폐지 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 용도폐지 신청서 접수·검토 및 관련기관 의견조회 - 의견검토 후 행정재산으로서의 활용이 없을 경우 일반재산으로 용도폐지 결정 - 평가금액 산정·매매계약 등 위해 한국자산관리공사로 이관(농어촌공사 소유 구거는 자체 지침에 따라 부동산 매각 등 절차 시행) ② 적법화 불가 시 <ul style="list-style-type: none"> - 이전계획서 평가하여 이전에 필요한 충분한 기간 부여 - 필요 시 “축사시설현대화 사업” 등 자금지원 검토
축산 농가	※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시
	① 적법화 추진을 위한 해소방안(용도폐지, 점·사용허가 등) 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 담당자 협의 후 행정재산으로 목적을 상실하였을 경우 용도폐지 신청 - 하천구역 일부 침범 시 철거 후 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 하천구역 내 용도폐지 불가 시 이전방안 검토(이전계획서 작성 필요)

가. 합동지침서

- 무허가 축사 적법화의 경우 현행 건축법 기준에 적합하여야 하며, 현행 건축법 제44조에 따라 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 적용 제외가 가능하다는 내용을 국토교통부에서 지자체에 공문 조치[24번]

건축법 제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

건축법 시행령 제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공지"란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

- ② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

건축법 제3조(적용 제외) ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 가설건축물은 건축법 제44조(대지와 도로와의 관계), 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) 미적용</p> <p>※ 용도폐지 절차 진행에 상당기간 소요되므로 용도폐지 가능 시 지자체에서는 선 사용허가로 축산농가 적법화 후 용도폐지 절차 진행 적극 검토</p>
	<p>① 용도폐지 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 도로법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 용도폐지 신청서 접수·검토 및 관련기관 의견조회 - 의견검토 후 행정재산으로서의 활용이 없을 경우 잡종재산으로 용도폐지 결정 - 평가금액 산정·매매계약 등 위해 한국자산관리공사로 이관
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p>
	<p>① 적법화 추진을 위한 해소방안(용도폐지 등) 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 행정재산으로 목적을 상실하였을 경우 용도폐지 신청 - 용도폐지가 어려울 경우 침범부분 철거 후 적법화 진행 <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 축사와 도로의 이격거리가 2m 이상이 되도록 불법 증축 부분을 모두 철거 2) 축사 2개동 사이로 사용하지 않는 도로가 존재하여 용도폐지 신청

다. 관련 내용

□ 대지와 도로와의 관계 관련 법령

◆ 건축물의 대지는 2m 이상이 도로에 접해야 하나 해당 건축물의 출입에 지장이 없으면 무관(건축법 제44조)

◆ 축사의 경우 건축조례로 지정된 규모 이상은 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.(건축법 제28조, 축사 규모는 지자체 조례로 지정)

◆ 접도구역 내에서는 건축물, 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위를 할 수 없다. 단, 대통령령으로 정하는 행위는 그러하지 아니하다.

도로법 제40조(접도구역의 지정 및 관리) ① 도로관리청은 도로 구조의 파손 방지, 미관(美觀)의 훼손 또는 교통에 대한 위험 방지를 위하여 필요하면 소관 도로의 경계선에서 20미터(고속국도의 경우 50미터)를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 접도구역(接道區域)을 지정할 수 있다.

② 도로관리청은 제1항에 따라 접도구역을 지정하면 지체 없이 이를 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 접도구역을 관리하여야 한다.

③ 누구든지 접도구역에서는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 도로 구조의 파손, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 아니하는 범위에서 하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위는 그러하지 아니하다.

1. 토지의 형질을 변경하는 행위

2. 건축물, 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위

도로법 시행령 제39조(접도구역의 지정 등) ① 도로관리청이 법 제40조제1항에 따라 접도구역(接道區域)을 지정할 때에는 소관 도로의 경계선에서 5미터(고속국도의 경우는 30미터)를 초과하지 아니하는 범위에서 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대해서는 접도구역을 지정하지 아니할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역

2. 그 밖에 접도구역의 지정이 필요하지 아니하다고 인정되는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 지역

③ 법 제40조제3항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. <개정 2014. 11. 24., 2015. 8. 11.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 신축

가. 연면적 10제곱미터 이하의 화장실

나. 연면적 30제곱미터 이하의 축사

다. 연면적 30제곱미터 이하의 농·어업용 창고

라. 연면적 50제곱미터 이하의 퇴비사

◆ 축산법에서는 지방도 이상 도로는 30m 이내, 축산관련 시설로부터 500m 이내이면 축산업 허가를 제한

축산법 시행령 제14조제2항 및 제14조의2제2항 관련 [별표1] 축산업의 허가 및 등록 기준
다. 위치기준

다음 1)부터 3)까지 중 어느 하나에 해당하는 지역 내에서는 축산업 허가를 제한한다.

1) 지방도 이상 도로로부터 30미터 이내

2) 축산 관련 시설로부터 500미터 이내

축산 관련 시설은 도축장, 사료공장, 원유 집유장, 종축장, 정책등처리업체, 국가나 지방자치단체의 축산연구기관을 말함

3) 위 1) 및 2)의 기준에도 불구하고, 제한거리를 1/2 범위에서 늘리거나 줄여 지방자치단체의 조례로 달리 정할 수 있다.

라. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 건축물이 도로에서 2m 이상 이격되어야 하나, 현황 측량 결과 증축한 축사의 일부가 도로 경계선까지 침범

□ 해결과정 및 조치 결과

- 축사와 도로의 이격거리가 2m 이상이 되도록 불법 증축 부분을 모두 철거하여 적법화 진행

마. 지자체 적법화 추진 관련 공문(사례)

인쇄 : / 건축허가과 (2019-01-23 10:37:01)

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 귀하 (우 충청남도 서산시)
(경유)

제목 건축허가 알림 [적법화-]

1. 귀댁의 평안함을 기원합니다.
2. 귀하께서 제출하신 건축허가신청서는 건축법 제11조의 규정에 따라 아래와 같이 허가하였기 알려드리니 불임 행정안내문의 고지사항 이행 후 서산시 건축과에서 허가서를 수령하시기 바라며,
3. 허가내용 및 건축법 등 관련규정을 준수하시고, 공사 중 허가사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경허가를 받은 후 공사를 하여야 합니다.

구분	위 치	용 도	구 조	층수	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	동수
건축허가 내 용		동·식물관련시설 (축사·우사, 부속창고)	강파이프구조	1층	470.56	470.56	1개동
의제처리 사 항	· 산지전용허가						

불임 건축허가(적법화)에 따른 행정안내문 1부. 끝.

서 산 시



주무관 무허가속사적
법화TF 팀장 건축과장 전결 2018. 12. 13.
협조자
시행 건축과- (2018. 12. 13.) 접수
우 충청남도 서산시 관아문길 1 (읍내동) / http://www.seosan.go.kr
전화번호 041- 팩스번호 041- / @korea.kr / 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

문서관리카드건축과 1/1

건축·대수선·용도 변경허가신청서

· 어두운 린()은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7쪽 중 제1쪽)

허가번호 (연도-기관코드-업무구분-허가일련번호) 2018-건축과-	접수번호 2018-	접수일자 2018-12-06	처리일자 2018-12-13
---	---------------	--------------------	--------------------

건축구분	<input checked="" type="checkbox"/> 신축 <input type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 개축 <input type="checkbox"/> 재축 <input type="checkbox"/> 이전 <input type="checkbox"/> 대수선
	<input type="checkbox"/> 허가사항 변경 <input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 가설건축물 건축

①건축주	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호) 년 월 일
	주소	충청남도 서산시 (전화번호 :)
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/> 동의하지 않음
	전자우편 주소	충청남도 서산시 (서명 또는 인)

②설계자	성명 (서명 또는 인)	자격번호
	사무수명	신고번호
	사무소주소	충청남도-건축사사무소- (전화번호 :)

③대지조건	대지위치	충청남도 서산시
	지번	외 1필지
	지목	전
	용도지구	가축사육제한구역

· 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 층별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요의 층별 개요에 적습니다.
 · 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

1. 전체 개요

대지면적	1,265 m ²	건축면적	470.56 m ²
건폐율	37.2 %	연면적 합계	470.56 m ²
연면적 합계(용적률 산정용)	470.56 m ²	용적률	37.2 %
④건축물 명칭	축사적법화	주건축물수	1 동
⑤주용도	동.식물관련시설(축사-우사)	부속건축물	동 m ²
		세대/호/가구수	세대/호/가구
		총 주차대수	대
주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균전용면적 m ²			

210mm×297mm[보존용지(2층) 70g/m²]

⑥하수처리시설		형식				용량				
		옥내		옥외		인근		(인용)		
구분								면제		
주차장	자주식	대	m ²	대	m ²	대	m ²			
	기계식	대	m ²	대	m ²	대	m ²	대		
일괄처리 사항	<input type="checkbox"/> 공사용 가설건축물 축조신고 <input type="checkbox"/> 공작물 축조신고 <input type="checkbox"/> 개발행위허가 <input type="checkbox"/> 도시계획 시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가 <input checked="" type="checkbox"/> 산지전용허가 및 신고 <input type="checkbox"/> 농지전용허가·신고 및 협의 <input type="checkbox"/> 사도개설허가 <input type="checkbox"/> 도로점용허가 <input type="checkbox"/> 비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가 <input type="checkbox"/> 하천점용허가 <input type="checkbox"/> 개인하수처리시설 설치신고 <input type="checkbox"/> 배수설비 설치신고 <input type="checkbox"/> 상수도 공급신청 <input type="checkbox"/> 자가용전기설비공사계획의 인가 또는 신고 <input type="checkbox"/> 수질오염물질배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 대기오염물질배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 소음·진동배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 가축분뇨배출시설설치 허가·신고 <input type="checkbox"/> 공원구역 행위허가 <input type="checkbox"/> 도시공원점용허가 <input type="checkbox"/> 특정토양오염관리대상시설 신고									
	준치기간	년 월 일까지 (가설건축물 건축허가인 경우만 적습니다.)								
	시공기간	착공일로부터 년								

「건축법」 제11조·제16조·제19조·제20조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

2018년 12월 06일

건축주

(서명 또는 인)

서산시장 귀하

바. 관련 서식

■ 건축법 시행규칙 [별지 제26호서식] <개정 2018. 11. 29.>

세움터(www.eais.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

도로의 폐지·변경신청서

• 어두운 난(■)은 신청인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 제1쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	일
신청구분	[]도로 폐지		[]도로 변경	
신청인	성명	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		
	(서명 또는 인)			
	주소			
도로지정번호	도로지정일			
대지위치	지번			
폐지·변경내용				
위치	길이(m)	너비(m)	면적(m ²)	폐지 / 변경사유

「건축법」 제45조에 따라 위와 같이 도로의 폐지·변경신청서를 제출합니다.

년 월 일
신청인 (서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

신청안내				
첨부서류	없음			수수료 원
제출하는 곳	특별시·광역시·특별자치시·특별자치도, 시·군·구	처리부서	건축허가(신고) 부서	
근거법규				
「건축법」 제45조	• 특별시장·광역시장·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축허가 또는 신고 시 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려는 경우에는 허가를 받아야 합니다.			
작성방법				

1. “도로지정번호” 및 “도로지정일”은 시·군·구 등에 비치되어 있는 도로대장을 보고 적습니다.
2. “대지위치”는 건축허가(신고)를 받으려는 대지의 위치를 적습니다.
3. “지번”은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.
4. “폐지·변경내용”은 폐지 또는 변경 후 도로의 길이 / 너비 / 면적을 적습니다.

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]

위치도 및 현황도

• 위치도 및 폐지 · 변경 후 현황도를 작성합니다.

위치도	축 척 <임 의>
-----	-----------

폐지 · 변경 후 현황도	축 척 [] 1 / 600 [] 1 / 1,200
---------------	-------------------------------

가. 합동지침서

□ 국·공유지 용도 폐지 후, 해당부지에 대한 매각 절차 필요[23번]

- 매각 소요시간 단축을 위해 기획재정부에서 한국자산공사에 매각 소요시간 단축 협조 요청 공문 조치

국유재산법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "국유재산"이란 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 제5조제1항 각 호의 재산을 말한다.
2. "기부채납"이란 국가 외의 자가 제5조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것을 말한다.

국유재산법 제13조(기부채납) ① 총괄청이나 중앙관서의 장(특별회계나 기금에 속하는 국유 재산으로 기부받으려는 경우만 해당한다)은 제5조제1항 각 호의 재산을 국가에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

- ② 총괄청이나 중앙관서의 장은 제1항에 따라 국가에 기부하려는 재산이 국가가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제55조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

국유재산법 제27조(처분의 제한) ① 행정재산은 처분하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 교환하거나 양여할 수 있다.

1. 공유(公有) 또는 사유재산과 교환하여 그 교환받은 재산을 행정재산으로 관리하려는 경우

국유재산법 제30조(사용허가) ① 중앙관서의 장은 다음 각 호의 범위에서만 행정재산의 사용허가를 할 수 있다.

1. 공용·공공용·기업용 재산: 그 용도나 목적에 장애가 되지 아니하는 범위
2. 보존용재산: 보존목적의 수행에 필요한 범위

- ② 제1항에 따라 사용허가를 받은 자는 그 재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서

는 아니 된다. 다만, 기부를 받은 재산에 대하여 사용허가를 받은 자가 그 재산의 기부자이거나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 중앙관서의 장의 승인을 받아 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다.

- ③ 중앙관서의 장은 제2항 단서에 따른 사용·수익이 그 용도나 목적에 장애가 되거나 원상회복이 어렵다고 인정되면 승인하여서는 아니 된다.

국유재산법 제32조(사용료) ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. 다만, 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이하인 경우에는 사용허가기간의 사용료를 일시에 통합 징수할 수 있다.

국유재산법 제48조(매각) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 매각할 수 있다.

1. 중앙관서의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 그 재산에 대하여 제8조제4항에 따른 행정재산의 사용 승인이나 관리전환을 신청한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
3. 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 제9조제4항제3호의 처분기준에서 정한 처분 제한 대상에 해당하는 경우
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 경우 외에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가가 관리할 필요가 있다고 총괄청이나 중앙관서의 장이 지정하는 경우

- ② 중앙관서의 장이 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산 중 대통령령으로 정하는 일반재산을 매각하려는 경우에는 총괄청과 협의하여야 한다.

국유재산법 제55조(양여) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양여할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 일반재산을 직접 공용이나 공공용으로 사용하려는 지방자치단체에 양여하는 경우
2. 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 공공단체가 유지·보존비용을 부담한 공공용 재산이 용도폐지됨으로써 일반재산이 되는 경우에 해당 재산을 그 부담한 비용의 범위에서 해당 지방자치단체나 공공단체에 양여하는 경우
3. 대통령령으로 정하는 행정재산을 용도폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 그 부담한 비용의 범위에서 용도폐지된 재산을 양여하는 경우
4. 국가가 보존·활용할 필요가 없고 대부·매각이나 교환이 곤란하여 대통령령으로 정하는 재산을 양여하는 경우

- ② 제1항제1호에 따라 양여한 재산이 10년 내에 양여목적과 달리 사용된 때에는 그 양여를 취소할 수 있다.

- ③ 중앙관서의 장등은 제1항에 따라 일반재산을 양여하려면 총괄청과 협의하여야 한다. 다만, 제1항제3호에 따른 양여의 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 축사가 국·공유지 침범 시 조치방안</p> <ul style="list-style-type: none"> - 용도폐지신청을 내어, 용도폐지 후 매입 추진 - 점·사용허가를 받아 사용료 내고 사용 - 교환·양여 근거를 마련하여 대체부지를 국가에 기부채납하고, 폐부지를 양여 <p>※ 용도폐지 절차 진행에 상당기간 소요되므로 용도폐지 가능 시 지자체에서는 선 사용허가로 축산농가 적법화 후 용도폐지 절차 진행 적극 검토</p>
	<p>① 점·사용허가 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 점·사용허가 신청 시 신청서 검토 및 현지조사, 관련기관 의견조회 - 허가통보 및 허가증 교부 <p>② 용도폐지 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 용도폐지 신청서 접수·검토 및 관련기관 의견조회 - 의견검토 후 행정재산으로서의 활용이 없을 경우 일반재산으로 용도폐지 결정 - 평가금액 산정·매매계약 등 위해 한국자산관리공사로 이관(농어촌공사 소유 구거는 자체 지침에 따라 부동산 매각 등 절차 시행) <p>③ 교환·양여 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산법, 농어촌정비법, 공유수면법, 소하천정비법 등 관련법에 따른 기준 확인 - 기부채납 및 양여 가능여부 검토, 기부 및 채납 결정·구거 용도폐지 - 양여재산 범위결정, 양여계약 체결 및 소유권 이전
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p> <p>① 적법화 추진을 위한 해소방안(용도폐지, 점·사용허가 등) 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 행정재산으로 목적을 상실하였을 경우 용도폐지 신청 - 현재 행정재산으로 사용중일 경우 관련법령에 따른 점·사용허가 신청 - 기부채납 및 양여 가능 시 근거를 마련하여 신청 - 상기 방안으로 적용이 어려울 경우 침범부분 철거 후 적법화 진행 <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 사용하지 않는 도로로 도로 폐지·변경신청서 제출·처리하여 도로 용도폐지를 통해 위반사항 해소 2) 실사용 도로 및 구거를 무단 점유하고 있어 매입 불가능하여 철거

다. 관련 내용

□ 6개 공공기관 업무협약 체결('18.12)

○ 적법화를 위해 기관이 보유하고 있는 역량과 자원의 신속한 행정지원 약속

업무제휴 협약서

“농협경제지주”, “대한건축사협회”, “축산환경관리원”, “한국국토정보공사”, “한국농어촌공사”, “한국자산관리공사”는 다자간 업무협력을 통해 원활하고 효율적인 무허가 축사 적법화 추진을 위해서 다음과 같이 합의한다.

- 협약기관(6) : 농협경제지주, 대한건축사협회, 축산환경관리원,
한국국토정보공사, 한국농어촌공사, 한국자산관리공사

제1조 【목적】

본 협약은 협약기관 간 상호존중과 신뢰를 바탕으로 무허가 축사 적법화 지원을 추진함으로써 축산업 발전을 목적으로 한다.

제2조 【업무 협약 내용】

각 기관이 보유하고 있는 역량과 자원을 최대한 활용하여 다음 사항에 대하여 적극 협력한다.

1. 무허가 축사 적법화 추진을 위해 지적 측량, 설계 등 우선 추진 및 협력강화
2. 무허가 축사 적법화를 추진을 위한 정부 정책에 적극 협력
3. 지역단위 각 공사, 협회 및 축협조합의 무허가 축사 업무지원 및 교육·홍보
4. 기타 각 기관의 공동 목적에 부합하는 업무협력 사항 등

제3조 【협약의 운영】

- ① 업무진행시 공동 작업이 필요한 경우 상호 협의하여 진행한다.
- ② 본 협약에 규정한 협력사항의 시행에 필요한 사항은 각 기관이 협의하여 별도 계약으로 운영할 수 있다.

제4조 【정보의 교환】

효율적 업무협력을 위해 필요한 자료와 관련 정보를 적극적으로 공유한다.

제5조 【비밀의 유지】

협약기간은 물론 협약관계 종료 후에도 사업협력을 통해 취득한 업무상의 비밀을 유지한다.

제6조 【협약의 효력과 해석】

본 협약은 무허가 축사 적법화가 성료되는 시점까지 효력을 가지며, 본 협약서 해석 상 이견이 있을 경우 상호 간 협약 기본 정신에 입각하여 상호 합의에 의해 조정 또는 결정한다.

본 협약의 성립을 증명하기 위하여 각 기관 대표자가 기명·날인한 후 각 1부씩 보관한다.

2018년 12월 13일

 **농협경제지주**

대표이사 김 태 환



 **축신환경관리원**

원 장 장 원 경



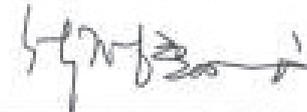
 **한국농어촌공사**

재난안전처장 이 상 현



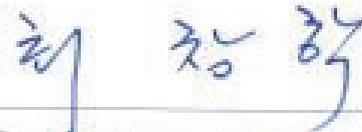
 **대한건축사협회**

회 장 석 정 훈



 **한국국토정보공사**

사 장 최 창 학



 **한국자산관리공사**

부사장 이 경 열



라. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 접도구역에서 건축물, 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축 행위가 금지되어 있으나 축사가 도로에 인접하여 위반

□ 해결과정 및 조치 결과

- 사용하지 않는 도로로 도로 폐지·변경신청서 제출·처리하여 도로 용도폐지를 통해 위반사항 해소

마. 지자체 적법화 추진 관련 공문(사례)

인쇄 : / 건축과 (2018-11-02 13:43:54)

더 새로운 시민의 서산



서 산 시



수신 귀하 (우 충청남도 서산시)
(경유)

제목 건축신고 수리 알림 [적법화 -]

1. 귀댁의 평안함을 기원합니다.
2. 귀하께서 제출한 건축신고서는 건축법 제14조제1항의 규정에 따라 아래와 같이 수리 하였음을 알려드리니, 불임 건축신고에 따른 행정안내문의 고지사항 이행 후 서산시 건축과에서 신고필증을 교부 받으시기 바라며,
3. 신고내용 및 행정안내문을 참고하시고 건축법 등 관련규정을 준수하여야 하며, 공사중 신고사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경신고를 받은 후 공사 하여야 합니다.

구분	위치	용도	구조	층수	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	동수
건축신고 내용		동식물관련시설 (축사-우사, 퇴비사, 부속창고.)	강파이프구조	1층	256.47	284.93	1개동
의제처리 사항	◦ 가축분뇨배출시설 설치신고						
기타사항	◦ 퇴비사 28.46㎡ 건축면적 제외						

불임 건축신고(적법화)에 따른 행정안내문 1부. 끝.

서 산 시



주무관 무허가건축사적 법화TF 팀장 건축과장 전결 2018. 11. 2.

협조자

시행 건축과 (2018. 11. 2.) 접수

우 31974 충청남도 서산시 관아문길 1 (읍내동) / <http://www.seosan.go.kr>

전화번호 041- 팩스번호 041- / @korea.kr / 부분공개(6)

일자리가 성장이고 복지입니다.

문서관리카드건축과 1/1

건축·대수선·용도변경신고서

· 어두운 란(■)은 신고인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 표시를 합니다.

신고번호 (업종-기공코드-업무구분-신고일련번호) 접수번호	접수일자	처리일자
0000-00000000000000-000000 2018-00000000000000000000	2018-00-00	2018-00-00

건축구분	<input checked="" type="checkbox"/> 신축 <input type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 개축 <input type="checkbox"/> 재축 <input type="checkbox"/> 이전 <input type="checkbox"/> 신고사항변경신고 <input type="checkbox"/> 용도변경
------	---

성명	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
주소	충청남도 서산시 (전화번호 :)	
전자우편 송달동의	[] 동의함 [x] 동의하지 않음 건축주 (인) 전자우편 주소	

성명	자격번호
사무소명 건축사사무소	신고번호 충청남도-건축사사무소-
사무소주소 충청남도 서산시	(전화번호 :)

대지위치	충청남도 서산시	
지번	외 3필지	관련지번 별첨참조
지목	전	용도지역 계획관리지역
용도지구		용도구역 가족사육제한구역

· 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 종별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 종별 개요와 동별 개요에 적습니다.
 · 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

1. 전체 개요

대지면적	712 m ²	건축면적	256.47 m ²
건폐율	36.02 %	연면적 합계	284.93 m ²
연면적 합계(용적을 산정용)	284.93 m ²	용적률	40.02 %
④건축물명	축사적법화	주건축물수	1 동
⑤주용도	동,식물관련시설(축사-우사)	부속건축물	총 주차대수
		세대/호/가구	대
주택을 포함하는 경우 세대/호/가구별 평균전용면적			
m ²			

㉔하수처리시설		형식		용량	
		옥내	옥외	인근	면제
주차장	구 분				
	자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	
	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대

일괄처리 사항	<input type="checkbox"/> 공사용 가설건축물 축조신고	<input type="checkbox"/> 공작물 축조신고	<input type="checkbox"/> 개발행위허가
	<input type="checkbox"/> 도시계획시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가	<input type="checkbox"/> 산지전용허가 및 신고	
	<input type="checkbox"/> 농지전용허가·신고 및 협의	<input type="checkbox"/> 사도개설허가	<input type="checkbox"/> 도로점용허가
	<input type="checkbox"/> 비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가	<input type="checkbox"/> 하천점용허가	
	<input type="checkbox"/> 개인하수처리시설 설치신고	<input type="checkbox"/> 배수설비 설치신고	<input type="checkbox"/> 상수도 공급신청
	<input type="checkbox"/> 자가용전기설비공사계획의 인가 또는 신고	<input type="checkbox"/> 수질오염물질배출시설설치 허가·신고	
	<input type="checkbox"/> 대기오염물질배출시설설치 허가·신고	<input type="checkbox"/> 소음·진동배출시설설치 허가·신고	
	<input checked="" type="checkbox"/> 가축분뇨배출시설설치 허가·신고	<input type="checkbox"/> 공원구역 행위허가	
	<input type="checkbox"/> 도시공원점용허가	<input type="checkbox"/> 특정도양오염관리대상시설 신고	

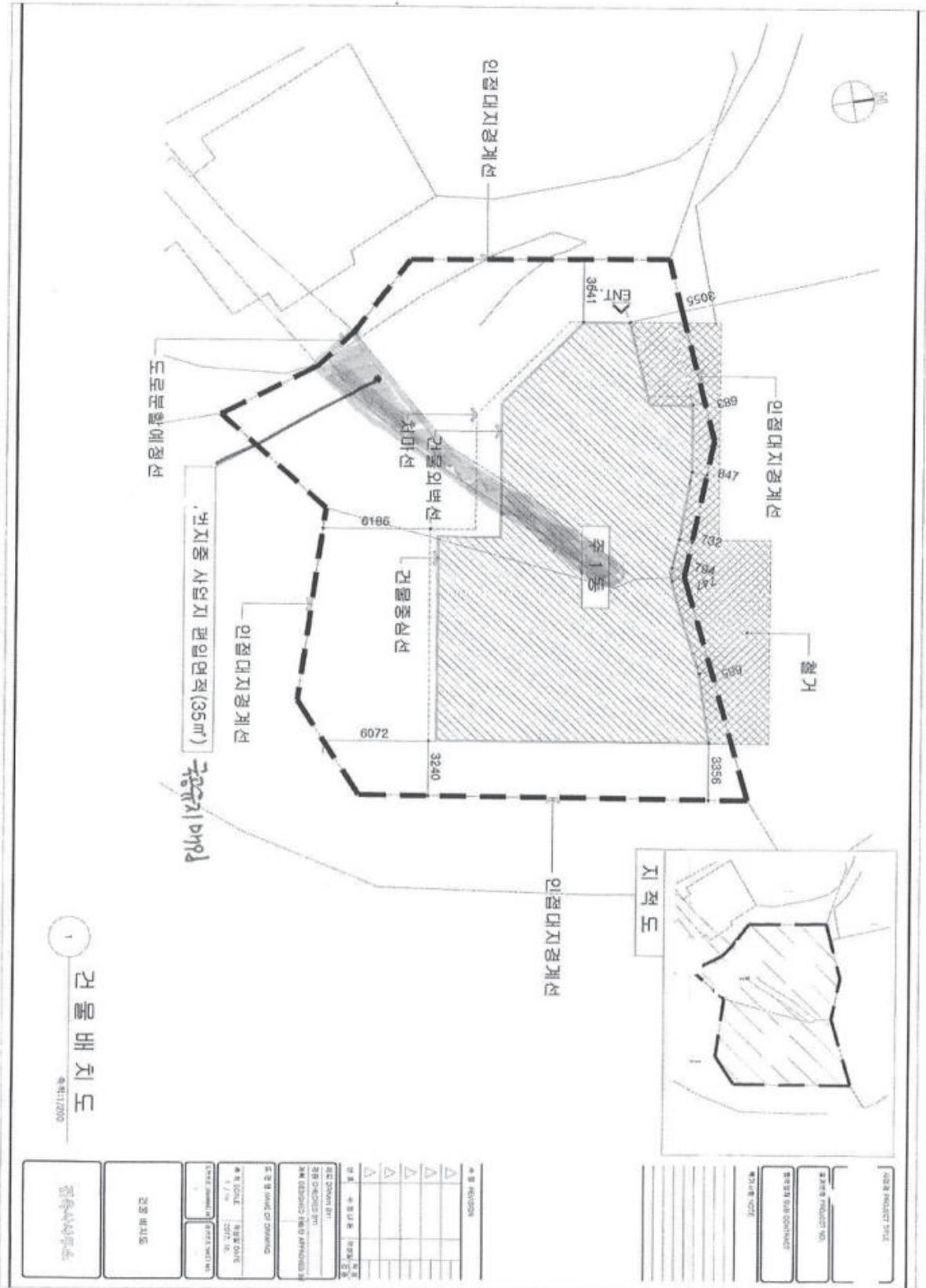
「건축법」 제14조·제16조제1항·제19조 및 같은 법 시행규칙 제12조·제12조의2에 따라 위와 같이 건축·대수선·용도변경신고서를 제출합니다.

2018년08월28일

건축주

(서명 또는 인)

서산시장 귀하



1 건물배치도
 축척 1:2000

1. OWNER'S NAME 2. PROJECT NO. 3. PROJECT NAME 4. DATE	5. SCALE OF DRAWING 6. DATE 7. DRAWN BY 8. CHECKED BY 9. DESIGNED BY	10. PROJECT NO. 11. PROJECT NAME 12. DATE	13. OWNER'S NAME 14. PROJECT NO. 15. PROJECT NAME 16. DATE
---	--	---	---

바. 관련 서식

■ 국유재산법 시행규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 6. 27.>

국유재산 [] 유상 [] 무상 사용허가서

(제2쪽 중 제1쪽)

성 명 주민등록번호
주 소

재산의 표시(소재지, 지목, 면적)

년 월 일에 제출한 위 표시 재산의 [() 유상
() 무상] 사용허가 신청에 대하여
다음의 조건을 붙여 「국유재산법 시행규칙」 제14조제3항에 따라 그 사용·수익(이하 "사용"이라 한다)을 허가합니다.

년 월 일

중앙관서의 장

직인

허 가 조 건

제1조(사용목적) 사용목적은 로 한다.

제2조(사용기간) 사용기간은 년 월 일 시부터 년 월 일 시까지로 한다.

제3조(사용료) 사용료는 연액(월액 또는 일액) 금 원으로 한다. 다만, 다음 연도의 사용료는 「국유재산법 시행령」 제29조 및 제31조에 따라 매년 결정한다.

제4조(사용료의 납부) ① "일시납부의 경우" 사용인은 제3조의 사용료를 우리 부(처·청)에서 발행하는 납입고지서에 따라 납부기한까지 한꺼번에 내야 한다. 이 경우 사용인이 사용료를 납부기한까지 내지 아니하면 우리 부(처·청)가 「국유재산법」 제73조에 따라 연체료를 징수한다.

② "분할납부의 경우" 사용인은 제3조의 사용료를 우리 부(처·청)에서 발행하는 납입고지서에 따라 아래와 같이 내야 한다. 이 경우 사용인이 사용료를 납부기한까지 내지 아니하면 우리 부(처·청)가 「국유재산법」 제73조에 따라 연체료를 징수한다.

회차	분납금	이자	납부기한	회차	분납금	이자	납부기한

※ 사용허가기간 중 「국유재산법 시행령」 제30조제3항에 따라 고시이자율이 변경되는 경우에는 이자금액이 달라질 수 있습니다.

제5조(사용료의 반환거부) 제11조제2호부터 제6호까지의 사유로 허가를 취소한 경우에는 이미 낸 사용료를 반환하지 아니한다.

제6조(보험증서의 제출) 사용인은 사용을 허가받는 재산에 대하여 우리 부(처·청)를 보험금 수령인으로 하여 금 원 이상의 손해보험계약을 체결하고, 그 증서를 우리 부(처·청)에 제출하여야 한다. 다만, 우리 부(처·청)가 보험계약을 체결한 경우에는 우리 부(처·청)가 부담한 보험료를 사용인이 내야 한다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

제7조(사용허가 표찰의 부착) 사용인은 사용허가 후 지체 없이 본인의 비용으로 적당한 장소에 사용목적, 사용기간, 성명, 그 밖에 필요한 사항을 적은 표찰을 부착하여야 한다.

제8조(사용허가재산의 보존) 사용인은 선량한 관리자의 주의로써 사용허가재산을 보존할 책임을 지며, 그 사용에 필요한 보수를 하여야 한다.

제9조(사용허가재산의 공과금 등) 사용허가재산에 대한 공과금 등 모든 비용은 사용인이 부담하여야 한다.

제10조(사용인의 행위 제한) 사용인은 우리 부(처·청)의 승인 없이 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 사용목적의 변경
2. 사용허가재산의 원상 변경
3. 사용허가재산에의 시설물 설치

제11조(사용허가의 취소) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가한 재산의 전부 또는 일부에 대하여 사용허가를 취소할 수 있다.

1. 국가나 지방자치단체가 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우
2. 거짓 진술을 하거나 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖에 부정한 방법으로 사용허가를 받은 경우
3. 사용허가 받은 재산을 법 제30조제2항을 위반하여 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우
4. 해당 재산의 보존을 게을리하였거나 그 사용목적에 위배한 경우
5. 납부기한까지 사용료를 내지 아니하거나 법 제32조제2항 후단에 따른 보증금 예치나 이행보증조치를 하지 아니한 경우
6. 우리 부(처·청)의 승인 없이 사용허가를 받은 재산의 원래 상태를 변경한 경우

제12조(사용허가 취소 시의 보상) 이 허가 조건을 위반하여 허가가 취소됨으로써 사용인에게 손해가 발생하더라도 우리 부(처·청)는 그 손해를 보상하지 아니한다.

제13조(사용허가의 취소 신청) 사용인은 사용허가를 취소받으려면 2개월 전에 신청하여야 한다.

제14조(사용재산의 반환) 사용허가기간이 끝나거나 사용허가 취소에 따라 사용재산을 반환할 때에는 우리 부(처·청) 직원의 참여하에 원래 상태로 반환하여야 한다. 다만, 사용목적의 성질상 사용재산의 원상회복이 불필요한 경우와 원상 변경에 대하여 우리 부(처·청)의 승인을 받은 경우에는 원상태로 반환하지 아니할 수 있다.

제15조(사용허가의 갱신 신청) 사용허가기간이 끝난 후에도 사용인이 계속하여 사용허가를 받으려는 경우에는 사용허가기간 만료 1개월 전에 사용허가 갱신을 신청하여야 한다.

제16조(변상금 등의 징수) 사용인이 사용허가기간의 만료 또는 사용허가 취소 후 계속해서 국유재산을 사용하거나 점유하는 경우에는 우리 부(처·청)가 「국유재산법」 제72조에 따른 변상금을 징수하며, 사용인이 제14조의 의무를 이행하지 아니하여 우리 부(처·청)에서 원상복구를 한 때에는 그 비용을 사용인이 부담하여야 한다.

제17조(사용인의 손해배상책임) 사용인은 이 허가 조건을 위반하거나 그 이행을 게을리하여 우리 부(처·청)에 손해를 끼친 경우에는 이를 배상하여야 한다.

제18조(사용허가재산에 관한 지시·감독) 사용인은 사용허가재산의 사용에 관하여 우리 부(처·청)의 지시·감독을 받아야 한다.

제19조(허가서의 해석) 이 허가서에 관한 이의에 대하여는 우리 부(처·청)의 해석에 따른다.

주: 중앙관서의 장은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

국유재산 양여계약서

재산의 표시

위 재산에 대하여 양도자와 양수자(지방자치단체의 장)는 다음과 같이 양여계약을 체결한다.

제1조(양여재산의 인계인수) 양도자는 이 계약 체결 즉시 양수자에게 양여재산을 인계하고 양수자는 이를 인수한다.

제2조(양여재산의 사용) 양수자는 양여받은 재산을 그 양여목적에 10년 이상 사용하여야 한다.

제3조(양여계약의 해약) 양도자는 양수자가 양여받은 재산을 10년 이내에 양여 목적 외의 목적으로 사용하였을 때에는 이 계약을 해약할 수 있고, 이 계약이 해약되었을 때에는 양수자는 위 재산을 즉시 양도자에게 반환하여야 하며, 원상복구와 손해배상의 책임을 져야 한다.

제4조(특약등기) 양수자는 소유권 이전등기 시 제3조의 내용을 특약사항으로 등기하고 그 사실을 증명하는 서면을 양도자에게 제출하여야 한다.

제5조(계약서의 해석) 이 계약조항에 대하여 이의가 있을 때에는 양도자의 결정에 따른다.

위 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 이 계약서 2통을 작성한 후 양도자와 양수자가 기명날인하고 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

양도자

중앙관서의 장등

인

양수자

지방자치단체의 장

인

주 소

국유재산 양여계약서

재산의 표시

위 재산에 대하여 양도자와 양수자는 다음과 같이 양여계약을 체결한다.

제1조(양여재산의 인계인수) 양도자는 이 계약 체결 즉시 양수자에게 양여재산을 인계하고 양수자는 이를 인수한다.

제2조(계약서의 해석) 이 계약조항에 대하여 이의가 있을 때에는 양도자의 결정에 따른다.

위 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 이 계약서 2통을 작성한 후 양도자와 양수자가 기명날인하고 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

양도자

중앙관서의 장등

인

양수자

성 명

인

주민등록번호

주 소

농업생산기반시설이나 용수의 사용허가신청서 사용신청서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간	30일(현장실사 및 제출 서류미비 등에 따라 소요되는 기간은 처리기간에서 제외)
------	-----	------	--

신청자 (사용자)	법인 또는 기관(단체)명		
	성명(대표자)	생년월일	
	주 소 (대표자)	전화번호 (사업자등록번호)	
	e-mail	이동전화번호	

사용 시설	시 설 명	위 치	사용면적(m ²) (사용수량, ton)

사 용 목 적			
사 용 방 법			
사 용 기 간		사용개시 예정일	
사용료부과 예정액	※ 「농어촌정비법 시행령」 제31조제1항의 경우에만 작성함		

「농어촌정비법」 제23조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 농업생산기반시설이나 용수의 사용허가 를(을) 신청합니다.
 사용 다.

년 월 일

신청인 **사용자 또는 신청 기관(단체)의 장** (서명 또는 인)

시장·군수·구청장
한국농어촌공사

귀하

처리절차

신청서 작성 신청인	접 수 시장·군수·구청장 한국농어촌공사 (담당부서)	현지조사(필요시) 또는 검토·확인 시장·군수·구청장 한국농어촌공사 (담당부서)	기안 및 결재 시장·군수·구청장 한국농어촌공사 (담당부서)	회 신
-------------------	---	---	---	-----

210mm×297mm[일반용지 70g/m²(재활용품)]

가. 합동지침서

- 임야(산지)에 설치된 퇴비사, 축사 등 무허가 건축물과 부지는 산지전용 허가 기준에 부합한 경우 ‘복구 의무면제’ 신청을 통하여 적법화 추진[5번]
- 건축허가(신고)변경 신청시 ‘산지전용협의(변경협의) 요청서(별지 제6호서식) 및 복구 의무면제신청서(별지 제39호 서식)’ 를 작성하고 첨부서류와 함께 제출
 - * 무허가 축사에 대한 기존의 복구의무를 면제하는 것으로서, 적법화(산지전용 협의)에 따라 새롭게 발생하는 복구 의무(복구비 예치, 복구설계서 승인, 산지복구감리, 준공검사, 하자보수보증금 예치 등)는 이행하여야 함.

산지관리법 제39조(산지전용지 등의 복구) ③ 복구준공검사 전에 이법 또는 다른 법률에 따라 산지 외의 다른 용도로 사용이 확정된 면적이 있는 경우 복구 의무의 전부 또는 일부를 면제할 수 있음

산지관리법 제44조(불법산지전용지의 복구 등) ③ 불법산지전용지에 대한 복구 의무의 면제 및 면제신청에 관하여는 제39조제3항 및 제5항을 준용함

산지관리법 시행령 제16조제1항, 시행규칙 제12조제2항 및 제10조제2항 ① 사업계획서, ② 산지전용타당성조사(30만㎡이상) 결과서, ③ 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류, ④ 지형도(1/25천 이상), ⑤ 산지의 실측도(축적 1/1,200 ~ 1/6,000), ⑥ 산림조사서, ⑦ 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서, ⑧ 표고 및 평균 경사도조사서, ⑨ 농업인 증명서

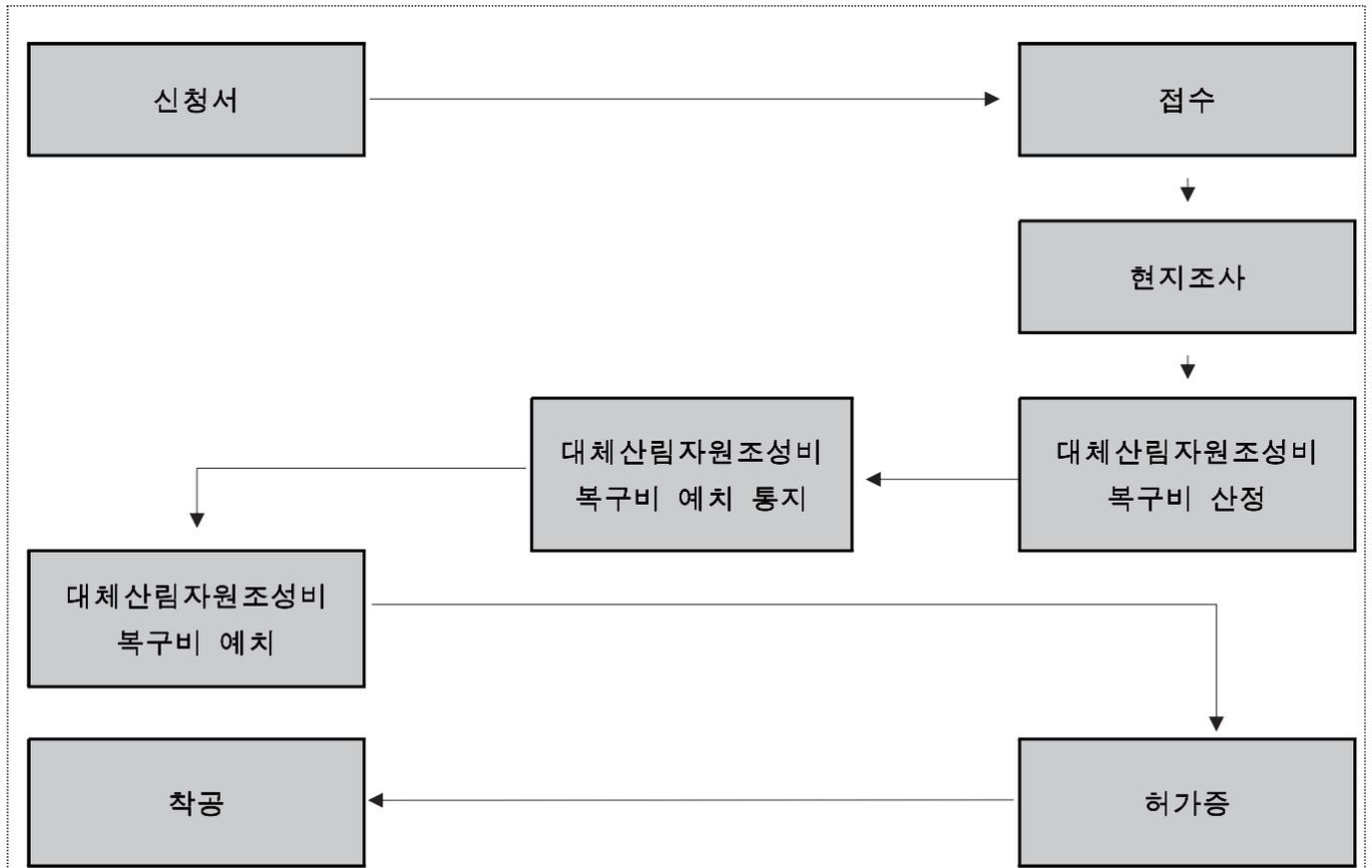
산지관리법 시행규칙 제41조제1항 ① 측량업자 등이 측량한 축적 6천분의 1부터 1,200분의 1까지의 산지의 실측도, ② 법 제39조제3항의 규정에 따라 복구 의무가 면제되는 사유를 증명할 수 있는 서류(건축 및 가축분뇨배출시설 인허가 관련 서류), ③ 복구의무를 면제받고자 하는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 건축허가 의제처리 관련 건축법 제11조(건축허가) ⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제20조제3항에 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, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다. <ol style="list-style-type: none"> ① 적법화 대상농가에 의무사항(산지전용허가, 복구의무 등) 안내 ② 산지전용(변경)허가 접수 시 목적사업에 대한 관련법령 검토 실시 ③ 담당부서에서는 행위제한 및 허가기준 적합여부를 검토하여 적합 시 의제처리 - 건축허가 시 관계부서 협의 실시
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p> <p>※ 복구의무의 면제 관련 산지관리법 시행령 제47조(복구의무의 면제) 법 제39조제3항제2호에서 "복구할 토지가 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 산지전용허가 또는 산지일시사용허가를 받거나 산지전용신고 또는 산지일시사용신고를 한 자가 법 제41조 각 호에 따른 조치 전에 다시 산지전용허가 또는 산지일시사용허가를 받거나 산지전용신고 또는 산지일시사용신고를 하여 수리된 경우로서 목적사업을 위하여 형질을 변경한 산지를 복구하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우. 이 경우 복구의무의 면제는 한 차례만 인정된다. <ol style="list-style-type: none"> ① 적법화 추진을 위해 산지전용허가 신청 등 방안 검토 - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 경사도산출서 등 필요서류 작성을 위하여 토목설계사무소 의뢰·계약 ② 구비서류를 갖춰 산지전용 허가신청 - 담당부서 접수(산림과, 종합민원과 등) 후 현지조사, 대체산림자원 조성비 및 복구비 산정 ③ 대체산림자원조성비 납부고지 및 복구비 예치통지를 받으면 납부·예치 - 복구의무면제 시 “복구의무면제 신청서” 작성·제출 ④ 허가증 교부 및 착공 - 산지전용허가 의제처리(관련부서 문의) <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 축사 무단 증축부분이 산지를 무단 점유, 점용하고 있는 산지는 본인 소유로 산지전용 허가 진행 2) 타인 소유 임야에 침범한 건축 부분 철거

다. 관련 내용

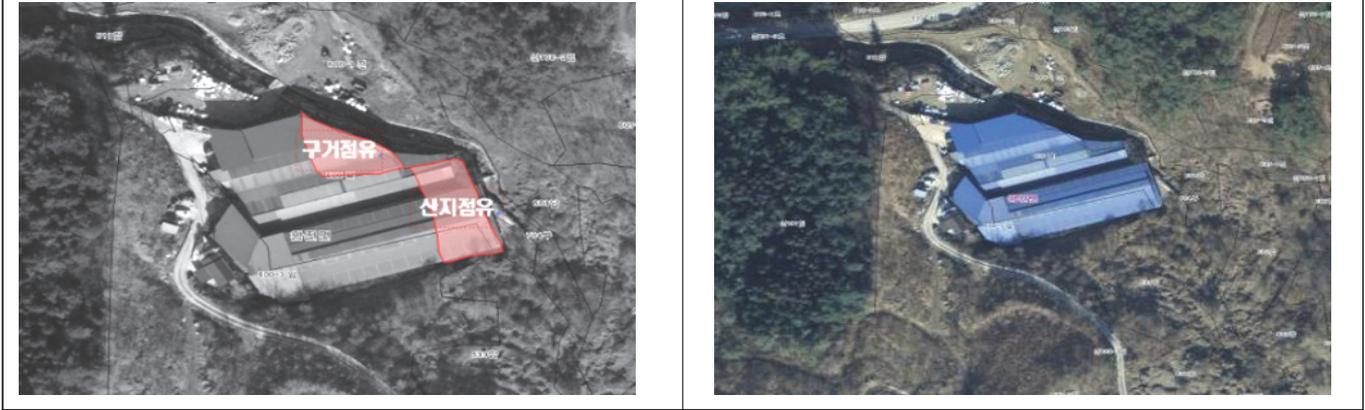
□ 산지전용허가 절차



구분	신청	행정처리			완료
민원인	① 신청서작성 (민원신청)			⑤ 대조비 및 복구비 예치	⑦ 허가증 수령
행정기관 (시군)	② 신청서접수	③ 서류검토 및 현지조사	④ 대조비 산정 및 복구비 예치 통보	⑥ 허가증작성 (교부)	

라. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 축사 설치 시 산지전용허가를 득한 후 추진하여야 함에도 허가 없이 신축하여 축사 일부 면적이 산지를 무단 점유

□ 해결과정 및 조치 결과

- 점용하고 있는 산지는 본인 소유로 산지전용 허가 진행

마. 관련 서식

■ 산지관리법 시행규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 11. 29.>

산지전용 [] 허가 [] 변경허가 신청서

(앞쪽)

* []에는 해당되는 곳에 √ 표를 하고, 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

접수번호	접수일	처리일	처리기간	25일					
신청인	성명	주민등록번호							
	주소	전화번호							
	해당 산지에 대한 권리관계								
산지 소유자	성명	생년월일							
	주소	전화번호							
전용대상 산지	소재지	지번	지목	면적(㎡)					
				계	임업용 산지	공익용 산지	준보전 산지		
부산물 생산현황	벌채 수종 및 수량			굴취 수종 및 수량			토석		
	수종	본수	재적	수종	본수	재적	계	석재	토사
		본	㎡		본	㎡	㎡	㎡	㎡
전용목적	전용기간								
변경사항	변경 전			변경 후			사유		

「산지관리법」 제14조제1항, 같은 법 시행령 제15조제1항 및 같은 법 시행규칙 제10조제1항·제2항에 따라 위와 같이 산지전용 []허가 []변경허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

산림청장
시·도지사, 시장·군수·구청장 귀하
지방산림청장, 지방산림청국유림관리소장

* 첨부서류, 담당 공무원 확인사항, 수수료, 행정정보 공동이용 동의서: 뒤쪽 참조

처리절차

신청서	접수	현지 조사	대체산림자원조성비 및 추가복구비 산정	대체산림자원조성비 납부고지 및 추가복구비 예치 통지	대체산림자원조성비 납부 및 추가복구비 예치	허가증 작성	허가증 발급
신청인			담당부서		신청인		담당부서

210mm × 297mm(백상지 80g/㎡)

<p>첨부서류</p>	<p>1. 산지전용허가신청 가. 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 입목·죽의 벌채를 통한 이용 또는 처리 계획, 토사처리계획 및 피해방지계획 등이 포함되어야 합니다) 1부 나. 「산지관리법」 제18조의2에 따른 산지전용타당성조사에 관한 결과서 1부. 이 경우 해당 결과서는 허가신청일 전 2년 이내에 완료된 산지전용타당성조사의 결과서를 말합니다. 다. 산지전용을 하려는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정하고, 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류에는 사용·수익권의 범위 및 기간이 명시되어야 합니다) 라. 산지전용예정지가 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지적이 표시된 지형도(「토지이용규제 기본법」 제12조에 따라 국토이용정보체계에 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있지 않거나 지형과 지적의 불일치로 지형도의 활용이 곤란한 경우에는 지적도) 1부 마. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따른 측량업의 등록을 한 자 또는 「국가공간정보 기본법」 제12조에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 "측량업자등"이라 합니다)가 측량한 축척 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 산지전용예정지실측도 1부 바. 산림기술용역업자 또는 산림사업시행업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 산림 조사사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 것으로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 산림조사서 1부(수목이 있는 경우에 한정합니다). 다만, 「산지관리법 시행규칙」 제4조제2항제4호에 따라 산림조사서를 제출한 경우와 전용하려는 산지의 면적(동일인이 다수의 산지전용허가를 신청한 경우에는 목적사업의 동일성이 인정되는 범위에서 허가를 신청한 산지의 면적을 합산하여 산정한 면적을 말합니다)이 660㎡ 미만인 경우에는 제출하지 않습니다. 1) 임종·임상·수종·임령·평균수고·입목축적이 포함될 것 2) 산불발생·슈야베기·벌채 후 5년이 지나지 않았을 때에는 그 산불발생·슈야베기·벌채 전의 입목축적을 한 산하여 조사·작성한 시점까지의 성장율을 반영한 입목축적이 포함될 것 3) 허가신청일 전 2년 이내에 조사·작성되었을 것 사. 복구대상산지의 중단도 및 횡단도와 복구공중·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서 1부(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정하며, 「산지관리법」 제40조제2항 전단에 따라 복구설계서를 제출하려는 경우에는 복구계획서를 갈음하여 「산지관리법 시행규칙」 별지 제40호서식의 복구설계서 승인신청서에 복구설계서를 첨부하여 제출할 수 있습니다) 아. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람이 조사·작성한 표고조사서 및 평균경사도조사서(수치지형도를 이용하여 표고 및 평균경사도를 산출한 경우에는 원본이 저장된 디스크 등 저장장치를 포함합니다) 1부. 다만, 「산지관리법 시행규칙」 제4조제2항제5호에 따라 평균경사도조사서를 제출한 경우와 전용하려는 산지의 면적(동일인이 다수의 산지전용허가를 신청한 경우에는 목적사업의 동일성이 인정되는 범위에서 허가를 신청한 산지의 면적을 합산하여 산정한 면적을 말합니다)이 660제곱미터 미만인 경우에는 평균경사도조사서를 제출하지 않습니다. 1) 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 3에 따른 산림공학기술자 2) 「국가기술자격법」에 따른 산림기사·토목기사·측량및지형공간정보기사 이상의 자격을 취득한 사람 3) 「국가기술자격법」에 따른 산림산업기사·토목산업기사·측량및지형공간정보산업기사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 10년 이상 종사한 경력이 있는 사람 자. 「농지법」 제49조에 따른 농지원부 사본 1부(신청인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당합니다) 차. 산림기술용역업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 재해위험성 검토사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 「산지관리법 시행규칙」 별지 제4호의2서식에 따른 재해위험성 검토의견서 1부[산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 2만제곱미터 이상인 경우에 한정하며, 산지전용허가를 신청한 자가 동일한 집수구역(集水區域: 빗물이 자연적으로 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공공수역으로 흘러드는 지역으로서 주변의 능선을 잇는 선으로 둘러싸인 구역을 말합니다) 내에서 다수의 산지전용허가를 신청한 경우에는 해당 산지전용허가를 신청한 자가 허가를 신청한 산지 중 연결한 산지의 면적을 합산하여 산정한 면적이 2만제곱미터 이상인 경우에도 제출해야 합니다] 카. 「소나무재선충병 방제특별법」 제13조의2에 따른 재선충병방제계획서 1부(같은 법 제9조에 따른 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한정합니다) 2. 산지전용변경허가신청 가. 그 변경사실을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우만 해당합니다) 나. 제1호바목, 아목 및 차목의 서류(산지전용면적의 변경으로 제1호바목, 아목 또는 차목에 따라 서류를 제출하여야 하는 경우에 해당하게 된 경우에 한정합니다)</p>
<p>담당 공무원 확인사항</p>	<p>1. 토지 등기사항증명서(신청인이 토지의 소유자인 경우만 해당합니다) 2. 축산업등록증(신청인이 농업인임을 증명해야 하는 경우만 해당합니다)</p>
<p>수수료</p>	<p>1. 산지전용허가신청 가. 허가를 신청하는 산지면적이 1만㎡ 이하인 경우: 2만원 나. 허가를 신청하는 산지면적이 1만㎡를 초과하는 경우: 2만원에 그 초과면적 1천제곱미터마다 2천원을 가산한 금액 2. 산지전용변경허가신청: 없음</p>

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원 확인 사항 중 제2호의 축산업등록증을 확인하는 것에 동의합니다. * 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 축산업등록증 사본을 첨부해야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

산지전용허가 변경신고서

※ 색상이 어두운 란은 신고인이 적지 않습니다.

접수번호	접수일	처리일	처리기간 25일						
신고인	성명	생년월일							
	주소	전화번호							
	해당 산지에 대한 권리관계								
산지 소유자	성명	생년월일							
	주소	전화번호							
전용대상 산지	소재지	지번	지목	면적(㎡)					
				계	임업용 산지	공익용 산지	준보전 산지		
부산물 생산현황	벌채 수종 및 수량			굴취 수종 및 수량			토석		
	수종	본수	재적	수종	본수	재적	계	석재	토사
		본	㎡		본	㎡	㎡	㎡	㎡
전용목적				전용기간					
변경사항	변경 전			변경 후			사 유		

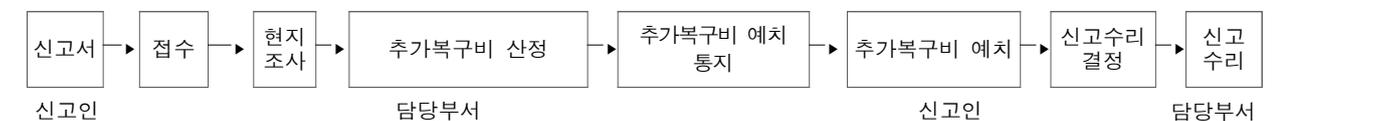
「산지관리법」 제14조제1항, 같은 법 시행령 제15조제1항 및 같은 법 시행규칙 제10조제1항·제2항에 따라 위와 같이 산지전용허가의 변경신고를 합니다.

년 월 일
 신청인 (서명 또는 인)

산림청장
 시·도지사, 시장·군수·구청장 귀하
지방산림청장, 지방산림청국유림관리소장

첨부서류	1. 변경사실을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우만 해당합니다) 2. 농지원부 사본 1부(신고인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명하여야 하는 경우만 해당합니다)	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	토지 등기사항증명서(신고인이 토지의 소유자인 경우만 해당합니다)	

처리절차



210mm×297mm(백상지 80g/㎡)

산지전용허가증

발급번호		발급일							
허가를 받은 자	성명							생년월일	
	주소	(전화번호:)							
전용대상 산지	소재지	지번	지목	면적(㎡)					
				계	임업용 산 지	공익용 산 지	준보전 산 지		
부산물 생산현황	벌채 수종 및 수량			굴취 수종 및 수량			토석		
	수종	본수	재적	수종	본수	재적	계	석재	토사
		본	㎡		본	㎡	㎡	㎡	㎡
전용목적									
전용기간									

「산지관리법」 제14조제1항·제17조제2항, 같은 법 시행령 제15조제3항·제19조제3항 및 같은 법 시행규칙 제11조·제17조제4항에 따라 위와 같이 산지전용을 허가합니다.

년 월 일

산림청장
시·도지사, 시장·군수·구청장
지방산림청장, 지방산림청국유림관리소장

직인

유의사항

1. 허가증을 발급받기 전에는 산지전용행위를 할 수 없습니다.
2. 허가를 받은 자는 산지전용 목적사업이 완료되거나 그 산지전용기간 등이 만료된 경우에는 산지를 복구해야 하며 복구가 완료된 경우에는 복구준공검사를 받아야 합니다.
3. 허가를 받은 자는 산지전용으로 인하여 발생할 수 있는 재해에 대비하여 사전 예방조치를 해야 합니다.
4. 산지를 복구해야 하는 자는 산지전용허가기간 내에 복구설계서의 승인을 받으려는 경우에는 복구공사 착수 전에, 산지전용허가기간 만료 후에 복구설계서의 승인을 받으려는 경우에는 산지전용허가기간이 만료되기 10일 전까지 허가관청에 복구설계서를 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인을 받은 복구설계서대로 복구를 해야 합니다.
5. 전용된 산지의 복구비는 허가를 받은 자가 부담해야 합니다.
6. 허가를 받은 자는 산지전용기간 중이라도 「산지관리법」 제37조제2항에 따라 재해의 방지나 복구에 필요한 조치 명령을 받은 경우에는 이에 따라야 합니다. 만일 명령을 따르지 않으면 대행자를 지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을 예치된 복구비(「산지관리법 시행규칙」 제40조제3항에 따른 보증서 등을 포함합니다)로 충당하거나 「행정대집행법」에 따라 대집행합니다.
7. 허가를 받은 자는 산지전용기간 만료 전이라도 목적사업이 완료된 부분에 대하여 「산지관리법」 제39조제2항에 따라 중간복구 명령을 받은 경우에는 이에 따라야 합니다. 만일 명령을 따르지 않으면 대행자를 지정하여 복구를 대행하게 하고 그 비용을 예치된 복구비(「산지관리법 시행규칙」 제40조제3항에 따른 보증서 등을 포함합니다)로 충당하거나 「행정대집행법」에 따라 대집행합니다.
8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「산지관리법」 제20조제1항에 따라 산지전용허가를 취소할 수 있습니다. 다만, 가목의 경우에는 허가를 취소합니다.
 - 가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받은 경우
 - 나. 허가의 목적 또는 조건을 위반하거나 허가 없이 사업계획이나 사업규모를 변경한 경우
 - 다. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비를 내지 않거나 같은 법 제38조에 따른 복구비를 예치하지 않은 경우(같은 법 제37조제4항에 따른 줄어든 복구비 예치금을 다시 예치하지 않은 경우를 포함합니다)
 - 라. 「산지관리법」 제37조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 필요한 조치 명령에 따른 재해 방지 또는 복구를 위한 명령을 이행하지 않은 경우
 - 마. 허가를 받은 자가 「산지관리법」 제20조 각 호 외의 부분 본문·단서에 따른 목적사업의 중지 등의 조치명령을 위반한 경우
 - 바. 허가를 받은 자가 허가취소를 요청한 경우
9. 산지전용기간의 연장허가를 받으려는 경우에는 허가기간이 만료되기 10일 전까지 「산지관리법 시행규칙」 제17조에 따라 산지전용기간연장허가신청서를 허가관청에 제출해야 합니다.
10. 전용된 산지의 입구에 다음과 같이 산지전용허가 현황에 관한 표지판을 설치하되, 그 규격은 가로 90센티미터, 세로 60센티미터, 높이 90센티미터 이상으로 해야 합니다.

산지전용허가 현황

1. 허가번호:
2. 소재지:
3. 허가내용(허가면적, 목적, 허가기간 등)
4. 허가를 받은 자: (연락처:)
5. 허가자:

복구의무면제신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리일	처리기간 15일
신청인	성명	생년월일	
	주소	전화번호	
	해당 산지에 대한 권리관계		
산지 소재지		산지면적	m ²
최초 산지전용면적	m ²	산지전용 목적	
허가(신고·매각·무상양여) 연월일 및 번호			
허가(신고·매각·무상양여) 기간 ~		
복구의무면제 신청면적			
복구의무면제 사유			

「산지관리법」 제39조제3항, 같은 법 시행령 제47조 및 같은 법 시행규칙 제41조제1항에 따라 위와 같이 복구의무의 면제를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

시·도지사, 시장·군수·구청장
지방산림청국유림관리소장
국립수목원장, 국립산림품종관리센터장
국립산림과학원장, 국립자연휴양림관리소장

귀하

* 첨부서류, 담당 공무원 확인사항, 수수료, 처리절차: 뒤쪽 참조

첨부서류	1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따른 측량업자 또는 「국가공간정보 기본법」 제12조에 따라 설립된 한국국토정보공사가 측량한 축적 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 복구의무를 면제받으려는 산지의 실측도 1부 2. 「산지관리법」 제39조제3항에 따라 복구의무가 면제되는 사유를 증명할 수 있는 서류 1부	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	토지 등기사항증명서(신청인이 토지의 소유자인 경우만 해당합니다)	

처리절차



11 개발행위허가 규정 위반

가. 합동지침서

- 국토계획법 시행령 제56조에 따라 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 가능[18번]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제58조(개발행위허가의 기준 등) ③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제56조(개발행위허가의 기준) ①법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.

검토분야	허가기준
가. 공통분야	<p>(3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 다음의 사항 중 필요한 사항에 대하여 도시·군계획조례(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례를 말한다. 이하 이 표에서 같다)로 정하는 기준에 적합할 것</p> <p>(가) 국토교통부령으로 정하는 방법에 따라 산정한 해당 토지의 경사도 및 임상(林相)</p> <p>(다) 표고, 인근 도로의 높이, 배수(排水) 등 그 밖에 필요한 사항</p> <p>(4) (3)에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 도시계획위원회(제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 도시·군계획조례로 정하는 기준을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>(나) 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례로 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우</p>

제22조(개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제1호의 규정에 따라서 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다

1. 입목축적은 산지관리법을 준용한다. 단 녹지지역일 경우 우리시의 헥타아르당 평균입목축적의 75퍼센트 미만일 것.
2. 규칙에서 정하는 방법에 따라 산정한 해당 토지의 경사도가 45퍼센트 미만인 토지
3. 기준지반고에서 60미터 이하인 토지("기준지반고"라 함은 허가대상지의 경사가 시작되는 산자락 등의 낮은 평지 또는 허가대상지에서 가장 가까운 도시계획도로, 「도로법」 및 「농어촌도로정비법」에 의한 도로의 표고를 말한다)

② 제1항의 규정은 공공사업용 토석채취인 경우와 제25조 및 제27조의 규정에 의하여 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제30조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 자문) 시장은 다음 각호에 해당하는 개발행위에 대하여는 시도시계획위원회의 자문을 거쳐야 한다. 다만, 법 제59조의 규정에 의하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 개발행위는 그러하지 아니하다.

2. 부피가 5천제곱미터 이상인 토석채취
3. 물건을 쌓아놓는 면적이 3천제곱미터 이상인 토지에 물건을 쌓는 행위
4. 입목축적은 구미시의 헥타아르당 평균 입목축적의 75퍼센트 이상인 토지 및 경사도 45퍼센트 이상인 토지의 개발행위

- 허가받지 않은 개발행위 시 원상회복이 원칙이나 개발행위의 내용, 인근 토지 이용에 미치는 영향, 안전, 환경 민원발생 여부 등을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단하는 경우에는 적법화 추인이 가능함[21번]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

②~③ (중략)

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. (중략)

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제53조(허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위)

법 제56조제4항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경미한 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 지자체 계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

2. (중략)

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질 변경(절토 및 성토는 제외한다)

4. (중략)

5. 토지분할

나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할

라. 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

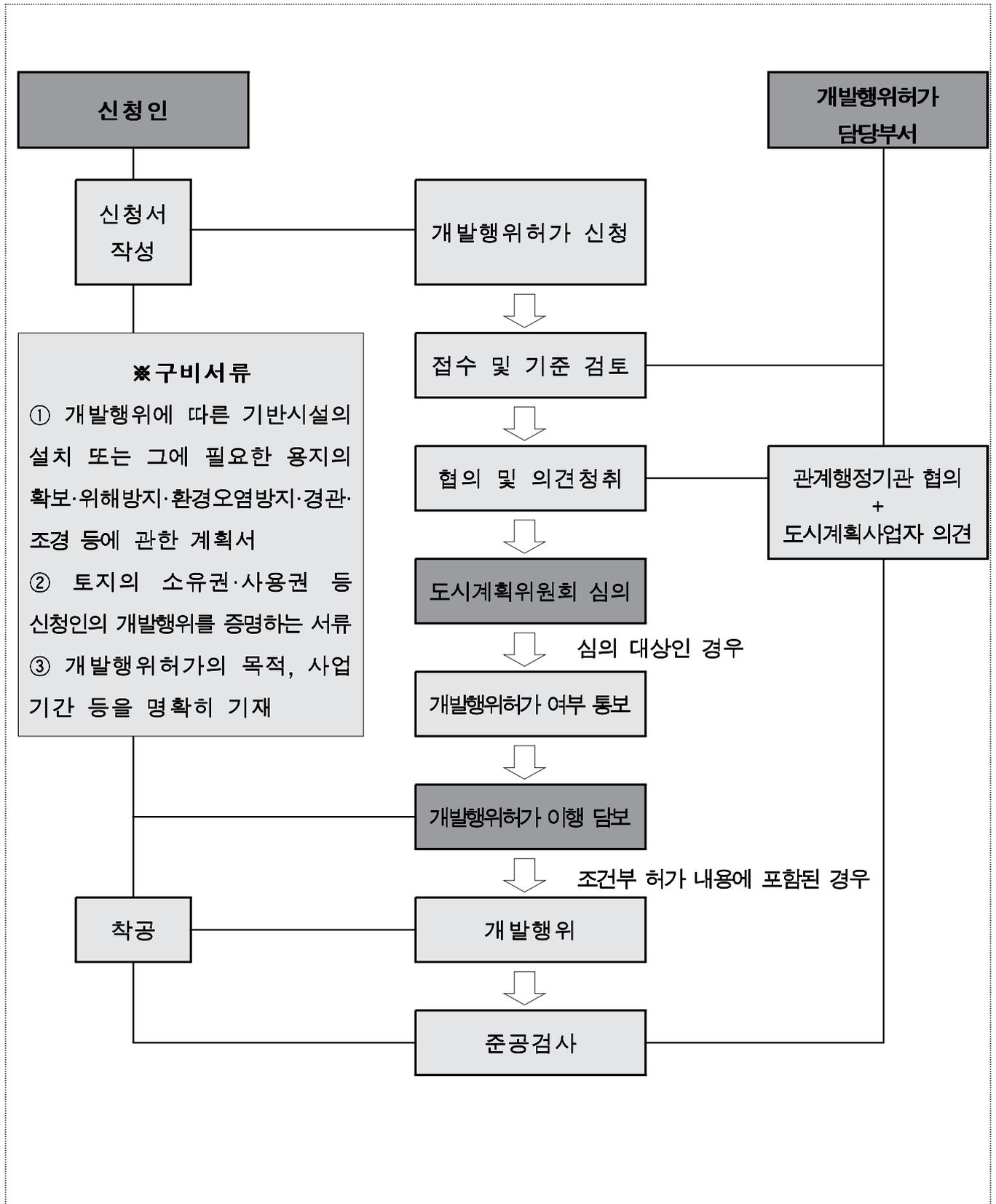
마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한 면적 이상으로의 분할

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 개발행위허가 제외대상(국토계획법 제56조)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치 2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다) 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위(국토계획법 시행령 제53조) <p>※ 개발행위허가 신청에는 설계도서 작성 등 시간적·경제적 비용이 상당히 소요되므로 시·군·구 담당자는 정식 개발행위허가 신청 전 “지방도시계획위원회 운영 가이드라인”에 따라 사전심의를 활용하여 적법화 추진 축산농가 지원 검토</p>
	<ol style="list-style-type: none"> ① 적법화 대상농가에 의무사항(개발행위허가) 안내 <ul style="list-style-type: none"> - 축산농가의 무허가 축사 적법화 지원을 위해 관련 절차, 관내 관련 업체 등 안내 ② 신청서 접수 및 기준 검토 후 관계행정기관 협의 및 의견청취 실시 ③ (심의 대상인 경우) 도시계획위원회 심의 실시 <ul style="list-style-type: none"> - 사전심의를 통해 절차·소요시간 간소화 검토 ④ 개발행위허가 여부 통보
축산농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p>
	<ol style="list-style-type: none"> ① 개발행위허가 대상 여부 검토(필요 시 지자체 담당자에 문의) ② 대상일 경우, 관내 토목설계사무소 의뢰·계약 체결 ③ 개발행위허가 신청서 작성 후 개발행위허가 담당부서에 제출 ④ 개발행위허가 승인을 통보받았을 때 착공 및 준공검사 진행 <p>※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 농지에 축사 신·증축 후 개발행위허가 미실시로 사후 진행

다. 관련 내용

□ 개발행위허가 절차



□ 개발행위허가 사전심의

◆ 개발행위허가 신청 전 심의(사전심의)

- 개발행위허가 신청에는 설계도서 작성 등 시간적·경제적 비용이 상당히 소요되므로 정식 개발행위허가 신청 전에 개발행위의 기본적인 내용만으로 심의할 수 있도록 하며, 심의 신청 당사자로부터 개략적인 서류만 제출받아 심의하고, 세부 서류는 정식 허가 신청 시에 첨부토록 함
- 사전심의가 완료된 경우에도 관계 법령 위반 등 사정변경이 발생하면 불허가 처분이 가능함을 신청 당사자에게 고지(허가권자가 심의 신청 당사자에게 심의 결과 통보 시 통보 문서에 기재)

◆ 사전심의 절차

- 심의 신청(시·군·구) → 담당 부서 검토 및 관계부서(기관) 협의 → 안건상정 → 위원회 심의 → 심의 결과 통보 → 개발행위허가 신청서 접수 → 법 제61조에 따른 관계부서(기관) 협의 → 허가

* 상기는 가이드라인이며, 각 지자체는 별도의 방법으로 운영 가능

라. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 농지법 개정으로 축사 신·증축 시 농지전용을 받지 않아도 되나, 개발 행위허가는 받아야 함에도 미진행

□ 해결과정 및 조치 결과

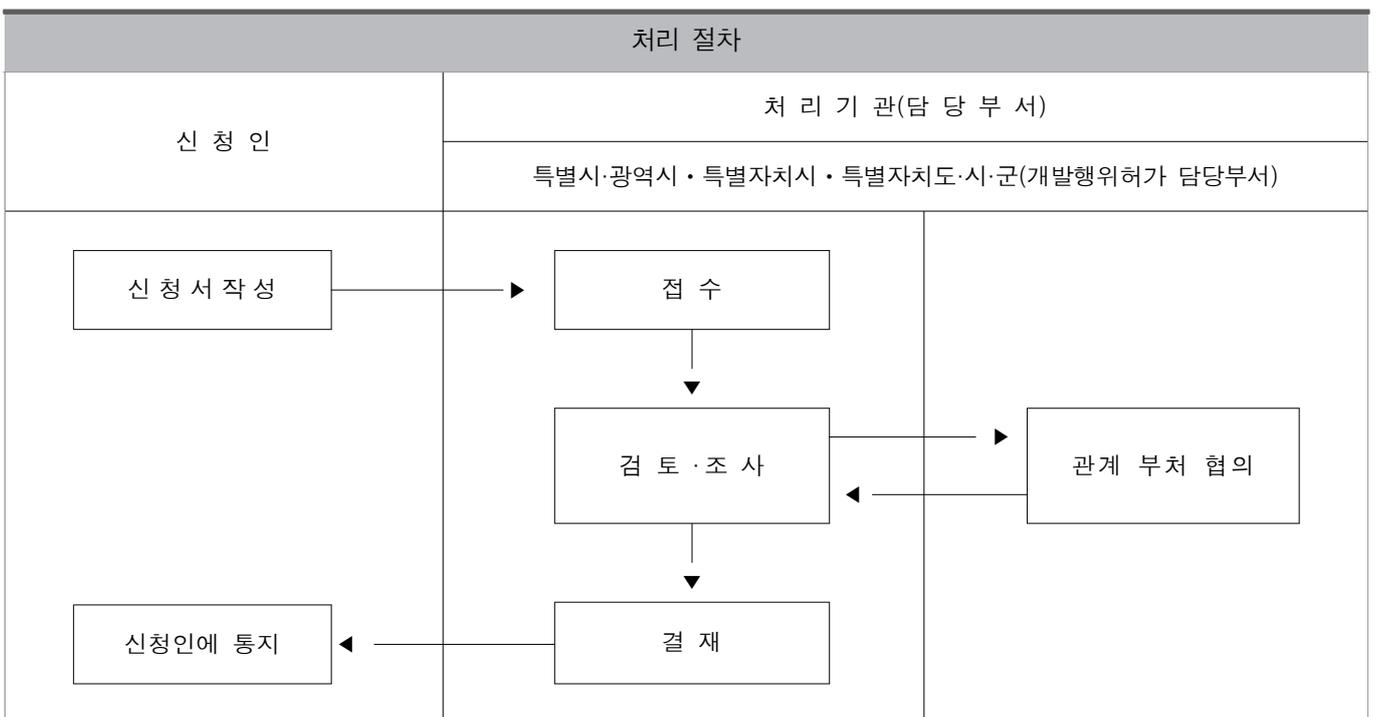
- 관련 부서에서 축사에 대해 사후 개발행위허가 진행

* 컨설팅 감사 신청 결과(○○도 감사관) : 허가권자가 개발행위의 내용, 인근 토지에 미치는 영향 및 주변지역의 민원 발생여부, 현지여건을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단하는 경우 사후라도 개발행위허가 신청을 받아 처리하는 것이 타당함.

첨부 서류

1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법령에서 개발행위허가가 의제되어 개발행위허가에 관한 신청서류를 제출하는 경우에 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 본문의 제출 서류의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있습니다.
2. 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한정합니다)
3. 설계도서(공작물의 설치인 경우에 한정합니다)
4. 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에 한정합니다)
5. 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한정합니다)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제1항에 따른 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할인 경우는 제외합니다). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항에 따른 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략설계서로 설계도서에, 견적서 등 개략적인 내역서로 예산내역서에 갈음할 수 있습니다.
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

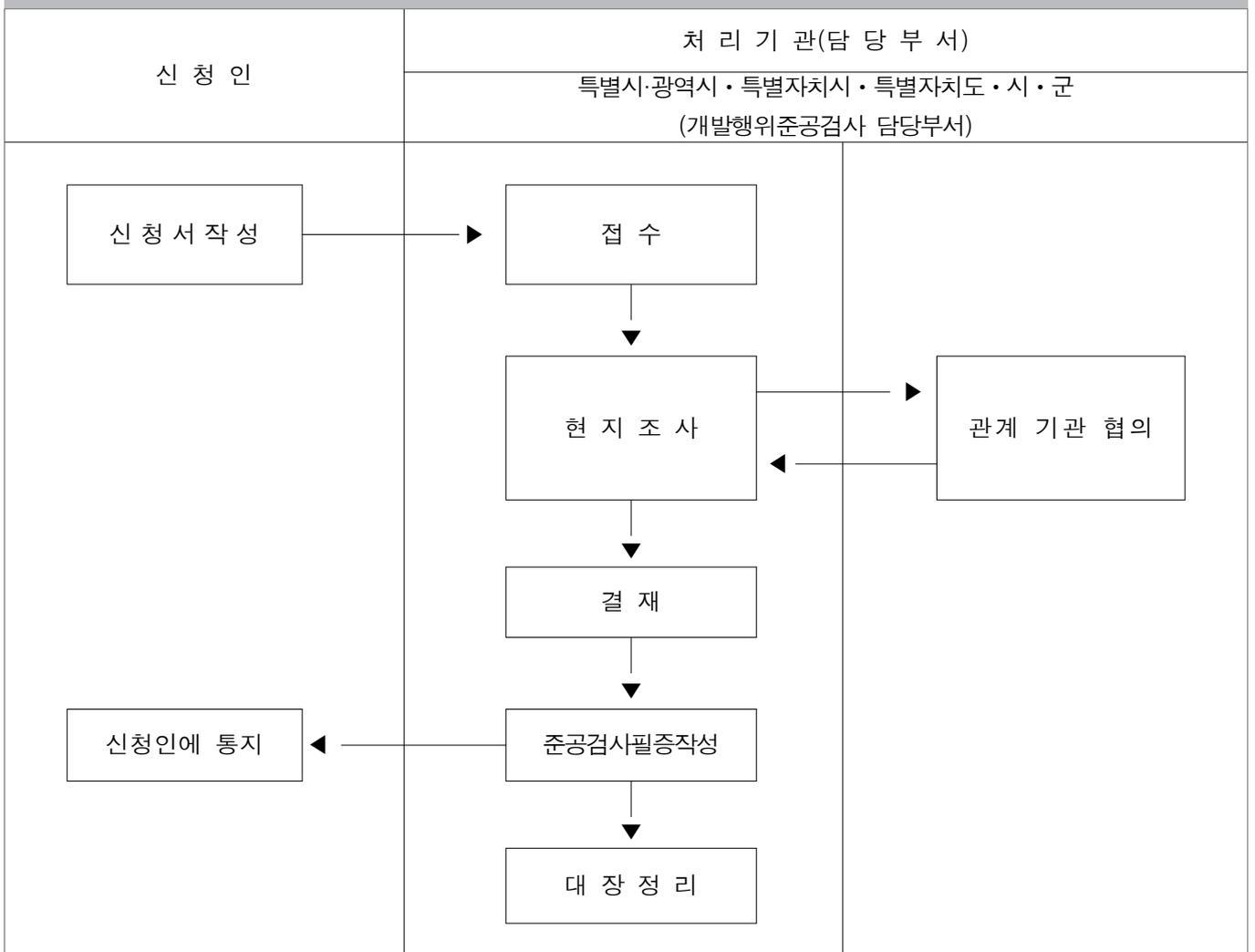
처리 절차



유의 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호의 행위에 대하여 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 얻은 경우에는 준공검사를 받은 것으로 봅니다.

처리 절차



개발행위 준공검사필증

신청인	성명(법인인 경우 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인인 경우 법인등록번호)
	주소 (전화번호 :)	

사업(행위)의 명칭

준공 내용	위치
	면적
	사업기간
	기타
	준공검사일자

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조제1항 및 같은 법 시행규칙 제11조제3항에 따라 위와 같이 개발행위 준공검사필증을 교부합니다.

년 월 일

특별시장·광역시장
 특별자치시장·특별자치도지사
 시장·군수



12 개발제한구역 내 축사

가. 합동지침서

- 개발제한구역법 시행령 제13조에 따라 일정규모 이내에서 축사(수도권 500㎡, 일반지역 1,000㎡), 퇴비사(300㎡) 설치가 가능[12번]
- 축사와 퇴비사는 허가받아 허용하는 면적의 범위내에서 설치가 가능하다는 내용을 국토교통부에서 지자체에 공문 조치

개발제한구역법 시행령 제13조(허가대상 건축물 또는 공작물의 종류 등) [별표1]

가. 동식물 관련 시설

1) 축사

가) 축사는 1가구당 기존 면적을 포함하여 1천제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 이 경우 축사에는 33제곱미터 이하의 관리실을 설치할 수 있고, 축사를 다른 시설로 용도변경하는 경우에는 관리실을 철거하여야 한다. 다만 수도권과 부산권의 개발제한구역에 설치하는 축사의 규모는 상수원, 환경 등의 보호를 위하여 1천제곱미터 이하의 범위에서 국토교통부장관이 농림축산식품부장관 및 환경부장관과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.

8) 퇴비사 및 발효퇴비장 : 기존 면적을 포함하여 300제곱미터(퇴비사 및 발효퇴비장의 합산 면적)이하로 설치하되, -----

개발제한구역법 시행규칙 제5조(수도권 및 부산권의 개발제한구역에 설치하는 축사의 규모)

영 별표1 단서에 따라 수도권 및 부산권의 개발제한구역에 설치할 수 있는 축사의 규모는 1가구당 기존 면적을 포함하여 500제곱미터 이하로 한다.

□ 지자체가 현장 실사 결과, 실제 가축사육에 사용되는 경우에 한해 무허가 증축 면적 철거의 실익이 낮은 경우 건축법 등 관련 법령에 적합하면 원상복구 방법·범위를 탄력적으로 적용[35번]

* (예시) 허용면적 1,000㎡인 일반지역에서 800㎡ 허가 받아 400㎡ 무허가 증축 시 : 초과면적 200㎡만 철거 후 적법화 조치

【개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법】

제30조(법령 등의 위반자에 대한 행정처분) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 적발한 경우에는 그 허가를 취소할 수 있으며, 해당 행위자(위반행위에 이용된 건축물·공작물·토지의 소유자·관리자 또는 점유자를 포함한다. 이하 "위반행위자등"이라 한다)에 대하여 공사의 중지 또는 상당한 기간을 정하여 건축물·공작물 등의 철거·폐쇄·개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 조치를 명(이하 "시정명령"이라 한다)할 수 있다.

1. 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가를 받지 아니하거나 허가의 내용을 위반하여 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목(竹木) 벌채 또는 도시·군계획사업의 시행을 한 경우

【개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제13조】

(허가대상 건축물 또는 공작물의 종류 등) [별표1]

가. 동식물 관련 시설

1)축사

가) **축사는 1가구당 기존 면적을 포함하여 1천제곱미터 이하로** 설치하여야 한다. 이 경우 축사에는 33제곱미터 이하의 관리실을 설치할 수 있고, 축사를 다른 시설로 용도변경하는 경우에는 관리실을 철거하여야 한다. 다만 수도권과 부산권의 개발제한구역에 설치하는 축사의 규모는 상수원, 환경 등의 보호를 위하여 **1천제곱미터 이하의 범위에서 국토교통부장관이 농림축산식품부장관 및 환경부장관과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.**

【개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙】

제5조(수도권 및 부산권의 개발제한구역에 설치하는 축사의 규모) 영 별표1 단서에 따라 수도권 및 부산권의 개발제한구역에 설치할 수 있는 축사의 규모는 1가구당 기존 면적을 포함하여 **500제곱미터 이하로** 한다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	※ 개발제한구역내 허용시설(개발제한구역법 시행령 별표1) - 개발제한구역 주민의 주거·생활편의 및 생업을 위한 시설 증 가. 동식물 관련 시설 - 동식물 관련시설의 종류와 규모는 조례로 정할 수 있음(시설규모는 20% 범위내 완화 가능) - 축사, 작물 재배사의 구조와 입지기준은 시·군·구 조례로 정함 ※ 개발제한구역내 초과면적만 철거 후 적법화 조치
	① 개발제한구역법에 따른 기준 안내 - 축사 및 퇴비사 설치 가능 면적, 허가·신고 세부기준 ② 건축(변경)허가·신고 시 구비서류 및 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 - 관계부서 협의 실시 ③ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부 ④ 적법화 불가 시 - 이전계획서 평가하여 이전에 필요한 충분한 기간 부여 - 필요 시 “축사시설현대화 사업” 등 이전에 필요한 자금지원 검토
축산 농가	※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시 ① 적법화 추진을 위한 해소방안 검토 - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 개발제한구역내 허용 면적 이내로 축사 및 퇴비사 면적 조정 : 초과 면적 폐쇄, 용도변경 검토(저장창고 등) ② 구비서류를 갖춰 건축(변경)허가·신고 신청 - 단, 가축분뇨법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함 ③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고 ④ 사용승인 신청 ⑤ 개발제한구역 내 인허가 불가 시 이전방안 검토(이전계획서 작성 필요)

가. 합동지침서

□ 옥내소화전 설치가 곤란하다고 인정하는 경우 옥외소화전설비로 대체할 수 있도록 시행령 개정완료('18.6.27.) → 개방형 축사에 동 규정 적용토록 지침반영[28번]

○ (일반축사) 관련 실효성 낮은 소방시설은 旣 규제 완화

- * 비상경보설비 면제('15년), 무창층 옥내소화전 면제('10년), 자동화재탐지설비 면제('12년), 피난유도등 면제('14년)

소방시설법 시행령 <별표 6>

특정소방대상물의 소방시설 설치의 면제기준(제16조 관련)

설치가 면제되는 소방시설	설치면제 기준
18. 옥내소화전설비	소방본부장 또는 소방서장이 옥내소화전설비의 설치가 곤란하다고 인정하는 경우로서 호스릴 방식의 미분무소화설비 또는 옥외소화전설비를 화재안전기준에 적합하게 설치한 경우에는 그 설비의 유효범위에서 설치가 면제된다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<p>※ 옥내소화전설비의 설치가 곤란하다고 인정하는 경우 옥외소화전설비 또는 호스릴 방식의 미분무소화설비 설치 시 옥내소화전설비 설치 면제</p>
	<p>① 특정소방대상물로 포함되는 축사의 소방시설 설치 규모, 기준 등 안내 - 소방시설법 및 동 법 시행령, 소방시설공사업법, 화재안전기준(고시)</p> <p>② 건축(변경)허가·신고 시 구비서류 및 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 - 소방시설법 제7조(건축허가등의 동의)에 따라 건축물 등의 신축·증축·개축·재축·이전·용도변경 또는 대수선의 허가·협의 및 사용승인 외의 건축허가등을 할 때 건축물 등의 시공지 또는 소재지를 관할하는 소방본부장이나 소방서장의 동의를 받아야 함 - 소방본부장이나 소방서장은 동의를 요구받을 시 건축물 등이 관련법을 따르고 있는지를 검토한 후 행정안전부령으로 정하는 기간 이내에 행정기관에 동의 여부 회신</p> <p>③ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부 - 소방시설공사업법 제14조제3항에 따른 “소방시설공사의 완공검사증명서” 교부로 사용승인 동의를 갈음할 수 있고, 행정기관은 완공검사증명서를 확인해야 함</p>
축산 농가	<p>※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시</p>
	<p>① 적법화 추진을 위해 소방시설법 등 관련법 및 고시에 따른 기준 확인 - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 필요시 소방시설설계업을 가진 업체에 설계 의뢰·계약 - 관련 법 및 기준에 적합하게 소방시설을 설치하였을 경우 관련 인허가를 득하며 미설치 시 소방시설공사업법 제4조에 따라 소방시설공사업을 등록한 자를 통해 설치</p> <p>② 구비서류를 갖춰 건축(변경)허가·신고 신청 - 단, 가축분뇨법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함</p> <p>③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고</p> <p>④ 사용승인 신청</p>

다. 관련 내용

□ 축사(특정소방대상물) 관련 법령 및 기준

◆ 소방시설법 시행령 제12조(건축허가등의 동의대상물의 범위 등) ① 법 제7조제5항에 따라 건축허가등을 할 때 미리 소방본부장 또는 소방서장의 동의를 받아야 하는 건축물 등의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 연면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따라 산정된 면적을 말한다. 이하 같다)이 400제곱미터 이상인 건축물.
4. 지하층 또는 무창층이 있는 건축물로서 바닥면적이 150제곱미터(공연장의 경우에는 100제곱미터) 이상인 층이 있는 것

◆ 소방시설법 시행령 제5조(특정소방대상물) 별표2

19. 동물 및 식물 관련 시설

가. 축사[부화장(孵化場)을 포함한다]

나. 가축시설: 가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것

다. 도축장

라. 도계장

마. 작물 재배사(栽培舍)

바. 종묘배양시설

사. 화초 및 분재 등의 온실

아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)

20. 자원순환 관련 시설

가. 하수 등 처리시설

나. 고물상

다. 폐기물재활용시설

라. 폐기물처분시설

마. 폐기물감량화시설

◆ 소방시설법 시행령 제15조(특정소방대상물의 규모 등에 따라 갖추어야 하는 소방시설) 별표5

1. 소화설비

가. 화재안전기준에 따라 소화기구를 설치하여야 하는 특정소방대상물은 다음의 어느 하나와 같다.

- 1) 연면적 33㎡ 이상인 것.

다. 옥내소화전설비를 설치하여야 하는 특정소방대상물

- 1) 연면적 3천㎡ 이상(지하가 중 터널은 제외한다)이거나 지하층·무창층(축사는 제외한다)

또는 층수가 4층 이상인 것 중 바닥면적이 600㎡ 이상인 층이 있는 것은 모든 층

사. 옥외소화전설비를 설치하여야 하는 특정소방대상물

- 1) 지상 1층 및 2층의 바닥면적의 합계가 9천㎡ 이상인 것.

2. 경보설비

가. 비상경보설비를 설치하여야 할 특정소방대상물(지하구, 모래·석재 등 불연재료 창고 및 위험물 저장·처리 시설 중 가스시설은 제외한다)은 다음의 어느 하나와 같다.

- 1) 연면적 400㎡(지하가 중 터널 또는 사람이 거주하지 않거나 벽이 없는 축사 등 동·식물 관련시설은 제외한다) 이상이거나 지하층 또는 무창층의 바닥면적이 150㎡(공연장의 경우 100㎡) 이상인 것

3. 피난구조설비

가. 피난기구는 특정소방대상물의 모든 층에 화재안전기준에 적합한 것으로 설치하여야 한다.

4. 소화용수설비

상수도소화용수설비를 설치하여야 하는 특정소방대상물은 다음 각 목의 어느 하나와 같다. 다만, 상수도소화용수설비를 설치하여야 하는 특정소방대상물의 대지 경계선으로부터 180m 이내에 지름 75mm 이상인 상수도용 배수관이 설치되지 않은 지역의 경우에는 화재안전기준에 따른 소화수조 또는 저수조를 설치하여야 한다.

가. 연면적 5천㎡ 이상인 것.

◆ 화재안전기준(소방청고시 제2017-1호, 2017.7.26.)

1. 소화기구 및 자동소화장치의 화재안전기준(NFSC 101, 소방청고시 제2018-14호, '18.11.19.)
2. 소화수조 및 저수조의 화재안전기준(NFSC 402, 소방청고시 제2017-1호, '17.7.26)
3. 옥내소화전설비의 화재안전기준(NFSC 102, 소방청고시 제2017-1호, '17.7.26)
4. 옥외소화전설비의 화재안전기준(NFSC 109, 소방청고시 제2017-1호, '17.7.26)
5. 피난기구의 화재안전기준(NFSC 301, 소방청고시 제2017-1호, '17.7.26)

가. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	① 적법화 추진 농가에 용도변경 관련 기준 안내 - 건축법 제19조에 따라 시설군을 상위군으로 변경하려면 용도변경 허가, 상위군에서 하위군으로 변경하려면 용도변경 신고를 해야함 - 건축분뇨법 시행규칙 제5조(배출시설의 변경허가) - 건축분뇨법 시행규칙 제6조(배출시설의 변경신고) ② 건축변경허가·신고 시 구비서류 및 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 ③ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부
축산농가	※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시 ① 적법화 추진을 위해 지자체 담당자와 용도변경 가능여부 협의 - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 ② 구비서류를 갖춰 건축변경허가·신고 신청 - 단, 건축분뇨법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함 ③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고 ④ 사용승인 신청 ※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례 1) 우사로 불법 사용하던 퇴비사의 용도변경 허가

나. 관련 내용

□ 용도변경 관련 법령 및 기준

◆ **건축법 제19조(용도변경)** ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군
3. 전기통신시설군
4. 문화 및 집회시설군
5. 영업시설군
6. 교육 및 복지시설군
7. 근린생활시설군
8. 주거업무시설군
9. 그 밖의 시설군

◆ **가축분뇨법 시행규칙 제5조(배출시설의 변경허가)** ① 법 제11조제2항에 따라 변경허가를 받아야 하는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 배출시설의 규모 또는 가축분뇨의 배출량이 100분의 50 이상 증가(허가를 받은 후 증가하는 누계를 말한다)하는 경우
2. 법 제15조에 따른 준공검사 전에 배출시설 및 처리시설을 변경하는 경우
3. 배출시설이나 처리시설의 소재지를 변경하는 경우
4. 처리시설의 처리방법을 변경하는 경우

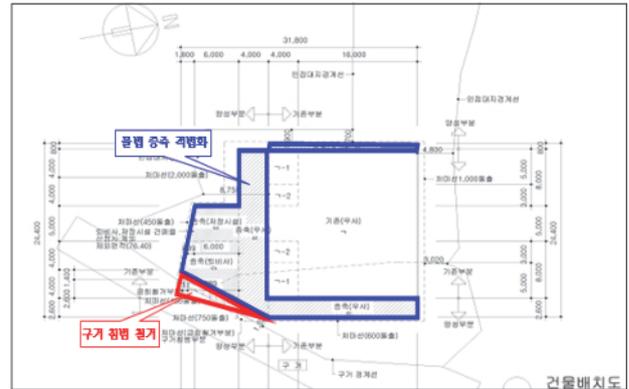
② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하려는 자는 별지 제2호서식의 배출시설 변경허가신청서에 별지 제3호서식의 배출시설 설치허가증과 그 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

◆ **가축분뇨법 시행규칙 제6조(배출시설의 변경신고)** ① 법 제11조제2항에 따라 변경신고를 하여야 하는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 배출시설의 규모를 100분의 50 미만으로 증설하는 경우 또는 배출시설의 규모를 축소하여 법 제11조제3항에 따른 신고대상으로 변경되는 경우
 2. 처리시설의 규모를 변경하는 경우
 3. 처리시설의 처리방법을 변경하지 아니하면서 처리공법만을 변경하는 경우
 4. 영 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 위탁처리로 변경하는 경우[수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말한다)하는 경우를 포함한다]
 5. 사업장의 명칭 또는 대표자를 변경하는 경우
 6. 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치한 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 초지나 농경지의 면적 또는 소재지를 변경하는 경우
 - 나. 액비의 살포를 법 제27조에 따른 재활용신고자(이하 "재활용신고자"라 한다)에게 위탁한 자가 수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경(신고 또는 변경신고를 한 후 변경되는 누계를 말한다)하는 경우
 7. 사육하는 가축의 종류를 변경하는 경우(가축의 종류를 변경하더라도 그 사육시설이 허가대상 배출시설에 해당하는 경우에만 신고한다)
 8. 배출시설이나 처리시설을 폐쇄하는 경우
- ② 제1항 각 호의 사항을 변경하는 자는 그 사항이 변경된 날부터 30일 이내(제1항제1호부터 제4호까지 및 제7호의 경우에는 그 사항을 변경하기 전에 별지 제2호서식의 배출시설 변경신고서에 별지 제3호서식의 배출시설 설치허가증과 그 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

다. 적법화 추진 사례

관련 사진



□ 무허가 축사 원인

- 기존 퇴비사를 우사로 불법 사용, 구거 부분에 축사 불법 증축

□ 해결과정 및 조치 결과

- 우사로 불법 사용하던 퇴비사의 용도변경 허가, 구거 부분에 불법 증축한 축사 철거

라. 관련 서식

■ 건축법 시행규칙 [별지 제1호의4서식] <개정 2018. 11. 29.>

세움터(www.eais.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서

• 어두운 난(■)은 신청인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (6쪽 중 제1쪽)

허가번호(연도-기관코드-업무구분-허가일련번호)	접수일자	처리일자
---------------------------	------	------

건축구분	[] 신축	[] 증축	[] 개축	[] 재축	[] 이전	[] 대수선
	[] 허가사항 변경	[] 용도변경	[] 가설건축물 건축			

① 건축주	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소	(전화번호:)	
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.	
		[] 동의함	[] 동의하지 않음
	전자우편 주소	건축주 @	(서명 또는 인)

② 설계자	성명(법인명)	자격번호
	사무소명	신고번호
	사무소 주소	(전화번호:)

③ 대지조건	대지위치	
	지번	관련지번
	지목	용도지역
	용도지구	용도구역

- 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 층별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요와 층별 개요에 적습니다.
- 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

1. 전체 개요

대지면적	m ²	건축면적	m ²
건폐율	%	연면적 합계	m ²
연면적 합계(용적률 산정용)	m ²	용적률	%
④ 건축물 명칭	주 건축물 수	부속 건축물	m ²
⑤ 주용도	세대/호/가구수	총 주차대수	대

주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균 전용면적

m²

210mm×297mm [보존용지(2층) 70g/m²]

※ 전체 서식은 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)에서 확인 가능

건축·대수선·용도변경 (변경)신고서

• 어두운 난()은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7쪽 중 제1쪽)

신고번호(연도-기관코드-업무구분-신고일련번호)	접수일자	처리일자
---------------------------	------	------

건축구분	[] 신축	[] 증축	[] 개축	[] 재축	[] 이전	[] 대수선
	[] 신고사항 변경		[] 용도변경			

① 건축주	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소	(전화번호:)	
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.	
		[] 동의함	[] 동의하지 않음
	건축주	(서명 또는 인)	
	전자우편 주소	@	

② 설계자	성명(법인명)	(서명 또는 인)	자격번호
	사무소명		신고번호
	사무소 주소		(전화번호:)

③ 대지조건	대지위치	
	지번	관련지번
	지목	용도지역 /
	용도지구 /	용도구역 /

- 대수선의 경우에는 대수선 개요(IV)만 적되, 대수선으로 인하여 층별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요와 층별 개요에 적습니다.
- 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.

I. 전체 개요

대지면적	m ²	건축면적	m ²
건폐율	%	연면적 합계	m ²
연면적 합계(용적률 산정용)	m ²	용적률	%
④ 건축물명	주 건축물 수	동	부속 건축물 동 m ²
⑤ 주용도	세대/호/가구수	세대 호 가구	총 주차대수 대
주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균 전용면적			m ²

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]

※ 전체 서식은 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)에서 확인 가능

가. 합동지침서)

- 허가받지 않은 개발행위 시 원상회복이 원칙이나 개발행위의 내용, 인근 토지 이용에 미치는 영향, 안전, 환경 민원발생 여부 등을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단하는 경우에는 적법화 추진이 가능함[22번]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제53조(허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위) 법 제56조제4항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경미한 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 지자체 계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	<ul style="list-style-type: none"> ※ 면도로의 경우 지적도에 표시되지 않더라도 현황도로가 있으면 인정 ※ 건축법 제3조, 건축법 시행령 제15조에 따라 면 지역 및 가설건축물의 경우 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)가 적용되지 않음 ※ 건축물의 대지는 2m 이상이 도로에 접해야 하나 해당 건축물의 출입에 지장이 없으면 적용되지 않음
	<ol style="list-style-type: none"> ① 적법화 추진 농가에 대지와 도로와의 관련 기준 안내 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 따른 위치기준 - 축산농가가 위치한 지구의 동·읍·면 구분에 따른 면제기준 ② 건축변경허가·신고 시 구비서류 및 건축법 기준 확인 후 신고수리 또는 허가증 교부 ③ 사용승인 신청 시 허가·신고 사항 및 설치기준 부합 여부를 조사하여 적합 시 승인서 교부 ④ 진입도로 미확보에 따른 적법화 불가 시 <ul style="list-style-type: none"> - 이전계획서 평가하여 이전에 필요한 충분한 기간 부여 - 필요 시 “축사시설현대화 사업” 등 자금지원 검토
축산농가	<ul style="list-style-type: none"> ※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시
	<ol style="list-style-type: none"> ① 적법화 추진을 위해 관련법에 따른 집입도로 기준 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 건축사에 건축설계 의뢰·계약 - 진입도로가 타인소유시 토지사용승낙서 작성, 국·공유지일 경우 점용허가 또는 용도폐지 후 매입 추진 ② 구비서류를 갖춰 건축변경허가·신고 신청 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 가축분뇨법 등 개별법률의 협의 절차가 이행되어야 함 ③ 신고 수리, 허가증 교부 후 착공신고 ④ 사용승인 신청 ⑤ 진입도로 미확보에 따른 적법화 불가 시, 이전방안 검토(이전계획서 작성 필요) <ul style="list-style-type: none"> ※ 축산농가 무허가 축사 해결 사례 <ol style="list-style-type: none"> 1) 타인소유 토지의 사용승락 및 구거 점용허가로 신규 진입로 확보

다. 관련 내용

□ 대지와 도로와의 관계 관련 법령

◆ **건축법 제3조(적용 제외)** ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 **제44조**부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다.

◆ **건축법 제44조(대지와 도로의 관계)** ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우

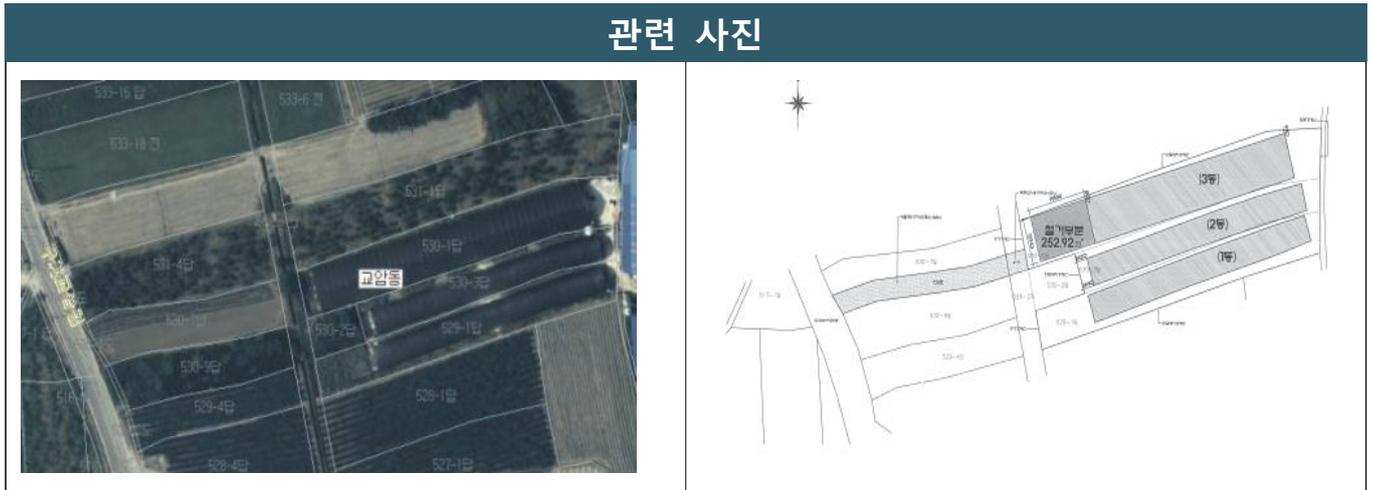
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

◆ **건축법 시행령 제28조(대지와 도로의 관계)** ① 법 제44조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공지"란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

② 법 제44조제2항에 따라 **연면적의 합계가 2천 제곱미터**(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 **건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다**)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

라. 적법화 추진 사례



무허가 축사 원인

- 지적상 진입로가 없는 맹지 상태

해결과정 및 조치 결과

- 타인소유 토지의 사용승락 및 구거 점용허가(한국농어촌공사 소유)로 신규 진입로 확보

가. 합동지침서)

- 무허가 축사는 기존 오염원으로 인정, 타사업보다 우선하여 개발사업 협의, 적법화 추진에 따른 오염배출량 변동 현황을 파악하여 기 할당된 권역별 오염부하량 조정, 추가 삭감계획 수립 등 관리대책을 마련하여 운영 예정[14번]

금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제15조(허가제한) ① 환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제11조제4항 및 제5항에 따른 평가보고 결과 연도별 할당 오염부하량을 초과한 경우에는 「건축법」 제11조, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제33조 및 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에도 불구하고 건축물의 신축, 폐수배출시설 및 배출시설의 설치를 허가하지 아니할 수 있다.

② 환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 허가를 하지 아니하는 경우에는 환경부령으로 정하는 바에 따라 허가를 제한하는 지역, 기간 및 대상을 고시하여야 한다.

<팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 지정 및 특별종합대책 고시>

제7조(가축분뇨배출시설) ① I 권역에는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 허가대상 가축분뇨배출시설의 입지를 허용하지 아니한다. 다만, 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령」 제11조에 따라 오염총량관리시행계획을 수립·시행하는 시·군의 오염총량관리시행계획 적용대상지역(「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 수변구역은 제외)은 그러하지 아니하다.

② 특별대책지역 내 시·군의 전부 또는 일부 지역이 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의2제1항제2호에 따라 할당된 오염부하량을 초과하거나 특별한 사유없이 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의3에 따른 오염총량관리시행계획을 수립·시행하지 아니하는 경우에는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.

나. 주체별 적법화 조치사항

주체	역할
지자체	※ 가축분뇨의 배출시설 및 처리시설 면적의 합계가 5,000제곱미터 이상이 되는 경우에는 소규모 환경영향평가대상에 포함
	① 적법화 대상농가에 의무사항(소규모 환경영향평가 실시) 안내 - 축산농가의 무허가 축사 적법화 지원을 위해 관련 절차, 관내 관련 업체 등 안내
	② 소규모 환경영향평가서 접수 후 환경부장관에게 신속하게 검토·협의요청 실시
	③ 협의 내용을 통보받으면 조속히 사업 승인·통보 - 사업착공 등 통보 시 해당 내용을 평가 대상지역 주민에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 공개
	④ 협의 내용의 반영·이행확인
축산 농가	※ 위반요소 확인을 위해 불법건축물 현황측량 실시
	※ 환경영향평가법 제53조에 따라 환경영향평가업의 등록을 한 자에게 대행 가능
	① 소규모 환경영향평가 대상 여부 검토(필요 시 지자체 환경부서 담당자에 문의)
	② 대상일 경우, 환경영향평가업을 가진 업체 문의·계약 체결
	③ 소규모 환경영향평가서 작성 후 조속한 검토·협의를 위해 승인기관에 장에게 제출
	④ 사업 승인을 통보받았을 때 협의 내용 반영 및 건축(변경)허가 진행

다. 관련 내용

□ 소규모 환경영향평가

◆ 정의

환경보전이 필요한 지역이나 난개발이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 제도

◆ 평가서 작성·협의

환경영향평가 규모 이하의 소규모 사업을 추진하는 사업자는 소규모 평가서를 작성하여 승인기관에 제출하여야 하며, 승인기관은 사업확정 전에 환경부에 협의를 요청하여야 한다. 환경부는 평가서의 내용 등을 검토한 후 30일(연장시 40일)이내에 협의내용을 승인기관과 사업자에게 통보하여야 한다.

◆ 협의 내용의 반영

승인기관은 사업계획 승인 시 소규모 환경영향평가는 협의내용을 사업계획에 반영하고 그 결과를 30일이내에 협의기관인 환경부에 통보하여야 한다.

◆ 협의 내용의 관리·감독

개발사업자는 사업계획에 반영한 협의내용을 이행하여야 하며, 환경부와 승인 기관은 사업자가 협의내용을 이행하였는지를 확인하여야 한다. 환경부와 승인기관은 사업자가 협의 내용을 이행하지 않은 경우 이행에 필요한 조치를 명할 수 있다.

□ 소규모 환경영향평가의 대상

◆ **환경영향평가법 제43조(소규모 환경영향평가 대상)** ① 다음 각 호 모두에 해당하는 개발사업(이하 "소규모 환경영향평가 대상사업"이라 한다)을 하려는 자(이하 이 장에서 "사업자"라 한다)는 소규모 환경영향평가를 실시하여야 한다.

1. 보전이 필요한 지역과 난개발이 우려되어 환경보전을 고려한 계획적 개발이 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역(이하 "보전용도지역"이라 한다)에서 시행되는 개발사업
2. 환경영향평가 대상사업의 종류 및 범위에 해당하지 아니하는 개발사업으로서 대통령령으로 정하는 개발사업

◆ **동 법 시행령 제59조(소규모 환경영향평가 대상사업 및 범위)** 법 제43조제1항에 따른 소규모 환경영향평가를 실시하여야 하는 지역, 개발사업의 종류 및 범위는 별표 4와 같다.

소규모 환경영향평가 대상사업의 종류, 범위 및 협의 요청시기(제59조 및 제61조제2항 관련)

구분	소규모 환경영향평가 대상사업의 종류·규모	협의 요청시기
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 적용지역	<p>나. 제6조제2호에 따른 관리지역의 경우 사업계획 면적</p> <p>1) 보전관리지역: 5,000제곱미터 이상</p> <p>2) 생산관리지역: 7,500제곱미터 이상</p> <p>3) 계획관리지역: 10,000제곱미터 이상</p> <p>다. 제6조제3호에 따른 농림지역의 경우사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상</p>	사업의 허가·인가·승인·면허·결정 또는 지정 등(이하 이 표에서 "승인등"이라 한다) 전

	라. 제6조제4호에 따른 자연환경보전지역의 경우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상	
2. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 적용지역	제3조에 따른 개발제한구역의 경우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상	사업의 승인등 전
3. 「자연환경보전법」 및 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 적용지역	가. 「자연환경보전법」제2조제12호 및 제12조에 따른 생태·경관보전지역(같은 법 제23조에 따른 시·도 생태·경관보전지역을 포함한다)의 경우 1) 생태·경관핵심보전구역 : 5,000제곱미터 이상 2) 생태·경관완충보전구역 : 7,500제곱미터 이상 3) 생태·경관전이보전구역 : 10,000제곱미터 이상 나. 「자연환경보전법」 제2조제13호 및 제22조에 따른 자연유보지역의 경우 : 5,000제곱미터 이상 다. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역 및 같은 법 제33조에 따른 야생생물 보호구역의 경우: 5,000제곱미터 이상	사업의 승인등 전
4. 「산지관리법」 적용지역	가. 제4조제1항제1호 나목에 따른 공익용산지의 경우 사업계획 면적이 10,000제곱미터 이상 나. 제4조제1항제1호 나목에 따른 공익용산지 외의 산지의 경우 사업계획 면적이 30,000제곱미터 이상	사업의 승인등 전
5. 「자연공원법」 적용지역	가. 제18조제1항제1호에 따른 공원자연보존지구의 경우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상 나. 제18조제1항제2호, 제3호 또는 제6호에 따른 공원자연환경지구, 공원마을지구 또는 공원문화유산지구의 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상	사업의 승인등 전
6. 「습지보전법」 적용지역	가. 제8조제1항에 따른 습지보호지역의 경우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상 나. 제8조제1항에 따른 습지주변관리지역의 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상 다. 제8조제2항에 따른 습지개선지역의 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상	사업의 승인등 전
7. 「수도법」, 「하천법」, 「소하천정비법」 및 「지하수법」 적용지역	가. 「수도법」 제3조제7호에 따른 광역상수도가 설치된 호소(湖沼)의 경계면(계획홍수위를 기준으로 한다)으로부터 상류로 1킬로미터 이내인 지역(팔당댐 상류의 남한강·북한강의 경우에는 환경정책기본법 제38조제1항에 따라 지정된 특별대책지역 I 권역으로서 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 수변구역의 지정대상이 되는 지역의 경계선 이내의 지역으로 한다)의 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터(「주택법」 제2조제2호에 따	사업의 승인등 전

	<p>른 공동주택의 경우에는 5,000제곱미터) 이상 나. 「하천법」 제2조제2호에 따른 하천구역의 경우 사업 계획 면적이 10,000제곱미터 이상 다. 「소하천정비법」 제2조제2호에 따른 소하천구역의 경 우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상</p>	
	<p>라. 「소하천정비법」 제8조제1항에 따라 관리청이 소하천 정비시행계획을 수립하여 소하천정비사업을 시행하는 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상</p>	「소하천정비법」 제8 조제3항에 따라 관리 청이 지방환경관서의 장과 협의하는 때
	<p>마. 「지하수법」 제2조제3호에 따른 지하수보전구역의 경 우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상</p>	사업의 승인등 전
8. 「초지법」 적용지역	「초지법」 제5조제1항에 따른 초지조성허가 신청의 경우 사업계획 면적이 30,000제곱미터 이상	사업의 승인등 전
9. 그 밖의 개 발사업	사업계획 면적이 제1호부터 제8호까지의 규정에 따른 최소 소규모 환경영향평가 대상 면적의 60퍼센트 이상 인 개발사업 중 환경오염, 자연환경훼손 등으로 지역균 형발전과 생활환경이 파괴될 우려가 있는 사업으로서 시·도 또는 시·군·구의 조례로 정하는 사업과 관계 행정기관의 장이 미리 시·도 또는 시·군·구 환경정 책위원회의 의견을 들어 소규모 환경영향평가가 필요하 다고 인정한 사업	사업의 승인등 전

비고

7. 위 표 제1호(가목을 제외한다)의 지역 중 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제2
조제3호 및 제8호에 따른 **가축분뇨의 배출시설 및 처리시설 면적의 합계가 5,000제곱미
터 이상이 되는 경우에는 소규모 환경영향평가대상에 포함하며,**
9. 개발사업이 위 표의 소규모 환경영향평가 대상사업의 종류·규모란의 지역·지구·구
역·지구 등 지역의 구분(이하 "용도지역"이라 한다) 중 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는
경우에는 다음 계산식에 따라 산출한 수치의 합이 1 이상이면 위 표에 따른 소규모 환
경영향평가대상에 포함한다.

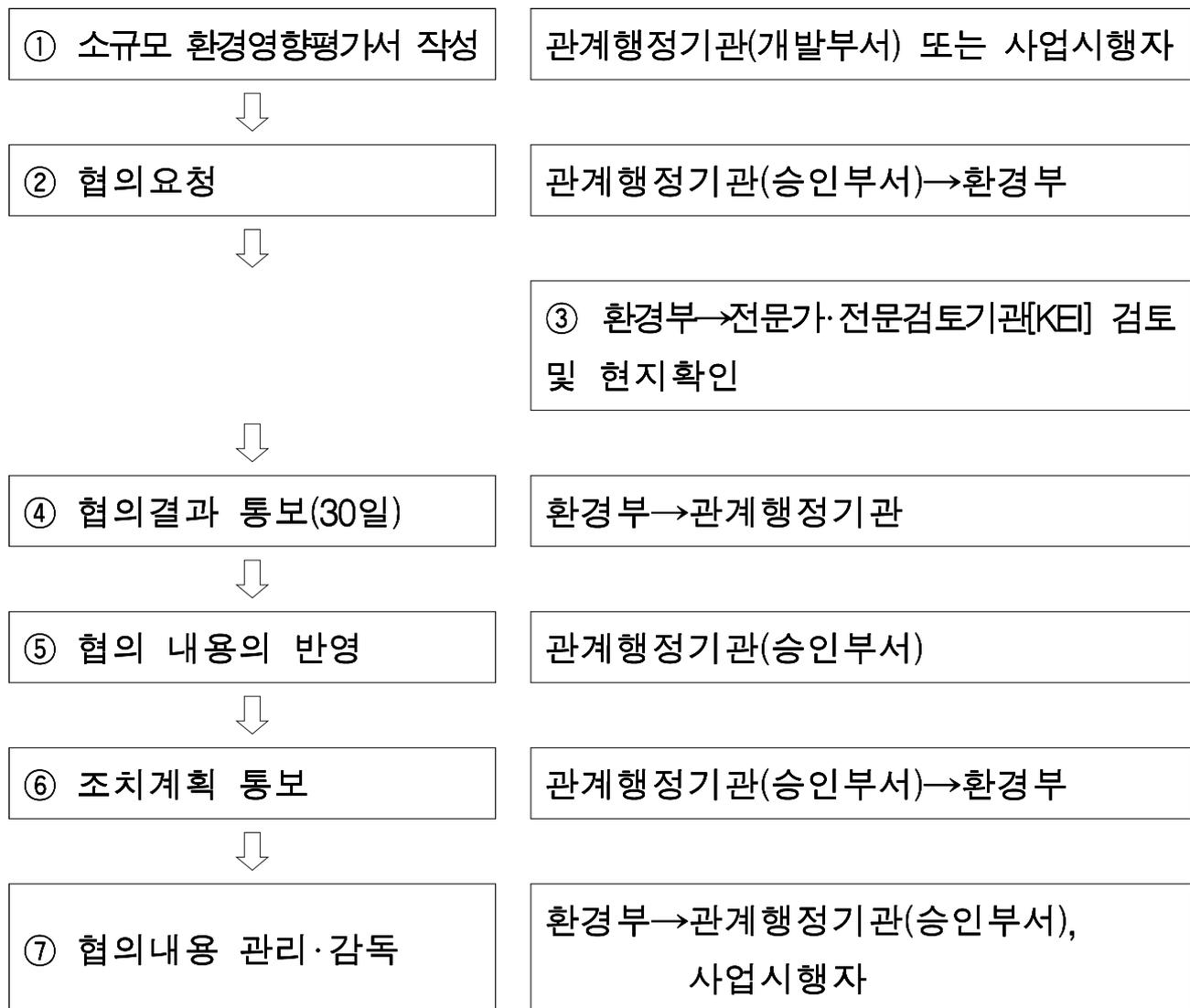
$$\frac{\text{해당 용도지역의 사업계획 면적}}{\text{해당 용도지역의 최소 소규모 환경영향평가 대상면적}} + \frac{\text{해당 용도지역의 사업계획 면적}}{\text{해당 용도지역의 최소 소규모 환경영향평가 대상면적}} + \dots$$

11. 사업자가 10년 이내에 소규모 환경영향평가 대상 미만으로 승인등을 받은 지역의 경계
로부터 직선거리 50미터 이내의 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 추
가로 승인등을 받으려는 경우에는 이미 승인등을 받은 면적과 추가로 승인등을 받으려
는 면적의 합이 최소 소규모 환경영향평가 대상면적 이상이고, 추가로 승인등을 받으려
는 면적이 최소 소규모 환경영향평가 대상면적의 30퍼센트 이상인 경우(여러 번의 추

가승인 또는 변경으로 최소 소규모 환경영향평가 대상면적의 30퍼센트 이상 증가하는 경우를 포함한다) 이를 소규모 환경영향평가 대상에 포함한다.

나. 사업자가 승인등을 받은 필지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제21호에 따른 필지를 말한다. 이하 같다)와 동일한 필지에서 동일한 사업(사업의 주된 목적이 같은 경우를 말한다. 이하 이 표에서 같다)의 승인등을 받으려는 자
다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제31호에 따라 필지가 분할된 후 3년 이내에 분할된 필지에서 동일한 사업의 승인등을 받으려는 자

□ 소규모 환경영향평가 협의절차



참고자료

1. 지자체 우수 혁신사례
2. 주요 인·허가 절차
 - 1) 건축허가
 - 2) 건축신고
 - 3) 착공신고 및 사용승인
 - 4) 가설건축물 축조신고
 - 5) 가축분뇨배출시설 설치허가/신고
 - 6) 가축분뇨배출시설 준공검사
 - 7) 용도폐지
 - 8) 점용허가
 - 9) 산지전용허가
 - 10) 개발행위허가



지자체 우수 혁신사례

지자체명		주요내용
전남	영광	<p>○ 가축사육 제한구역 고시에 무허가 축사 경과조치 반영</p> <p>- 기존 일반지역 3단계 농가 '24.3.24' 가지 적법화 추진 가능</p> <p>영광군 고시 제2018 - 148호</p> <p style="text-align: center;">영광군 가축사육 제한구역 지형도면 고시</p> <p>『가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률』 제8조 및 『영광군 가축사육 제한구역에 관한 조례』 제3조 규정에 의하여 지정된 영광군 가축사육 제한구역에 대하여 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 의한 지형도면을 다음과 같이 고시합니다.</p> <p style="text-align: right;">2018년 9월 21일</p> <p style="text-align: center;">영 광 군 </p> <p>4. 무허가 축사 경과조치</p> <p>이 고시 시행으로 가축사육 제한구역에 포함되는 기존무허가 축사가 양성화 요건에 해당되어 이 고시 시행 당시 축사 면적의 범위 내에서 적법하게 건축허가 또는 건축신고를 할 경우에는 가축사육을 제한받지 아니함.</p>
인천	강화	<p>○ 축산농가 비용부담 경감을 위한 측량비 지원(군비 50,000천원)</p> <p>○ 건축신고 및 가설건축물 축조신고 업무를 읍면에서 처리하도록 하여 적법화 신속 추진</p>
울산	울주	<p>○ 이행강제금 등 농가비용 부담 완화를 위해 지자체 부과율 경감과 가설건축물 H빔 철골구조 허용 등 기존 축산농가의 축산 형태를 유지한 채 적법화 추진</p>
세종	세종	<p>○ 건축단계 처리기한 단축(5단계, 48일 → 3단계, 33일)</p> <p>○ 용도폐지 가능한 국유지 내 가설건축물 先사용허가 後용도폐지</p> <p>○ 무허가축사 적법화 설계비 60% 경감,</p>
경기	이천	<p>○ 이행강제금 납부 후 적법화가 불가능한 경우, 농가의 많은 비용 손실로 인하여 건축 허가(신고)처리 완료 후 이행강제금 부과</p> <p>○ 농가의 측량설계비 부담을 위하여 인허가 전 사전심사청구제도 실시</p>

경기	양주	<ul style="list-style-type: none"> ○ 적법화 대상 건축물 이행강제금 50% 추가 감면 시행(2017.6.1.~) ○ 양주시·축협·건축사협회와 연계하여 적법화 추진 지원사업 추진, 신청 농가 건축사 지정 ○ 조기 적법화 위해 설계사무소 현지 실측 근거로 이행강제금 부과 ○ 축협에서 적법화 대상 농가에 측량비 20만원 지원 ○ 가설건축물 H빔 구조 완화 적용(경기도 최초) ○ 민원발생 여부 관계없이 무허가 축사 적법화 조치 ○ 축사 적법화시 관계부서 및 기관 T/F팀 구성 운영 ○ 농가비용 부담 완화를 위한 조례개정(이행강제금 경감 등) ○ 무허가축사 적법화 상담 및 홍보 전담인력 추가 배치
	포천	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상농가별 담당자 지정을 통한 지속적인 실태조사 및 컨설팅 등 추진 ○ 지속적인 공문 및 문자 등 발송으로 적법화 추진 독려
	여주	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무허가 축사 적법화 부진 232농가를 선정, 축산과와 읍면이 합동으로 농가를 방문, 축사 무허가 해당 부분 확인, 무허가 부분 해소 방안 제안 등 진행중. ○ 1월24일, 1월31일, 2월13일, 2월14일에 여주 축산농협 하나로마트 대회의실에서 약5백여 축산농가를 대상으로 무허가 축사 적법화 추진을 위한 농가 교육을 실시 예정.
	가평	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지자체, 축협이 협력사업으로 『무허가축사 적법화 측량 설계비지원사업』 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비 : 500,000천원 - 재원 : 군비 125,000, 축협 48,800, 자담 326,200천원 - 재원기준 : 군비 25%, 축협 9.8%, 자담 65.2% - 지원기준 : 농가별 2,000천원기준 700천원 지급
강원	춘천	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가설건축물 인정 범위 확대(연결 증축 포함), 가축분뇨배출시설 면적 한정(통로제외) ○ 건축물대장 합병조건 완화(지목이 달라도 포함)
	횡성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축 인허가 서류 간소화로(건축개요, 배치도, 평면도) ⇨ 설계기간 및 처리기간 단축, 개발행위 허가 면제(군계획심의위원회 면제) - 2017. 3.“횡성군 건축조례” 개정을 통해 이행강제금 감경의 근거를 마련하고 2017. 7. 보상금지원을 위한“횡성군 축산업 발전 및 보조금 지원조례”개정, - 측량수수료 및 건축설계비 인하로 농가부담 경감(30%) 강원도 자체 지원사업 시행 건축설계비용 지원

강원	영월	○ 2017. 4 군은 축산농가의 무허가축사 양성화에 따른 경제적 부담을 고려해 지난달 이행강제금 경감을 위한 ‘영월군건축조례’ 개정을 완료했고, 도 건축사회 협조로 설계비 30% 감면도 확정
	양구	○ 도비, 군비를 적용하여 축산농가 무허가 축사 적법화에 비용 절감 ○ T/F팀이 없지만 유통축산과 직원들이 전담을 하여 적법화 신속 진행 중(91농가/직원15명)
	양양	○ 이행강제금 감면 및 사법기관 고발 생략. ○ 기둥, 지붕 골조를 철재 또는 H빔의 철골구조로 하고, 바닥은 콘크리트 벽면 일부를 콘크리트 시공시 가설건축물로 적용하여 적법화 일부농가 진행
충북	청주	○ 무허가 축사 적법화 촉진사업 추진으로 농가 측량설계비 지원하여 비용 부담 완화
	제천	○ 시 및 측량·건축설계협회와의 협약을 통한 수수료 인하(30%) 및 자체사업으로 측량·설계비용 일부지원('18년 170백만원, '19년 50백만원) ○ 대지안의 공지 0.5m로 한시적 허용(3단계 농가에 대해 '19. 3. 24일까지 적용) ○ 가설건축물 H빔 철골구조 허용
	옥천	○ 농가비용 부담 완화를 위해 설계비 지원 도비사업(93호 93백만원) 및 군비사업(133호, 133백만원) 추진
	영동	○ 적법화T/F 구성 시 축산단체, 건축사협회를 포함하고, 설계비 20%할인 합의
	증평	○ 무허가축사 적법화 촉진 지원사업(설계·측량비 지원) 사업추진이 미진하여 사업추진 가능 예상농가 유선연락 취함 → 사업대상자 발굴하여 농가 비용 부담 완화
	진천	○ 이행강제금 지자체 추가감경
	단양	○ 무허가 축산농가에 무허가축사 적법화 촉진을 위한 측량 및 설계비 일부를 지원
충남	천안	○ 적법화 추진 부진농가에 대한 현장점검 (104농가) : 농가 애로사항 파악 및 적법화 해법 제시
충남	공주	○ 2017. 5 공주지역 건축사회 건축설계비 인하 결의 - 건축신고 : 3,000천원 ⇒ 2,000천원 - 건축허가 : 5,000천원 ⇒ 3,500천원으로 인하 결의 ○ 이행 강제금 부과율 인하 : 80%⇒60% 부과율 조정(2017. 11. 8 건축조례 개정)

충남	아산	○ 적법화 미진행 농가에 사전 방문하여 적법화 방법에 대한 구체적인 현장 컨설팅 실시(66농가)
	서산	○ 농가비용 부담 완화를 위해 「소규모 축사시설 개선사업」 실시 - 소규모 이하 무허가 축사시설을 보유한 농가 중 적법화를 완료한 농가에 한하여 측량비 또는 설계비의 50%(100만원 한도)를 지원 - 2017년 12월까지 적법화를 완료한 소규모 이하 축산 농가 27호 지원 (27백만원 지원)
	논산	○ 2018. 11.~2019. 1. : 이행기간 부여농가 컨설팅 (4회/건축사, 환경업체 협조) 280농가 실시 ○ 2019. 12. : 적법화 완료농가 이행강제금 지원(127농가 43백만원 / 논산계룡축협)
	당진	○ 적법화 시 필요한 분뇨처리시설, 악취저감시설 설치비 지원 - 총사업비: 750,000(천원) / 100개소 추진
	부여	○ 농가부담 경감을 위하여 무허가축사 적법화 설계비(100백만 원)을 2019년 본예산에 편성하여 지급예정
	서천	○ 이행계획서 작성 및 제출절차 철저 - 축협에서 이행계획서(서식) 수령 ⇨ 건축사무소 방문 및 관련사항 작성 ⇨ 가축분뇨처리시설 설계업체 방문 및 관련사항작성 ⇨ 축협으로 이행계획서 제출 ⇨ 검토 후 환경보호과로 일괄접수
	청양	○ 청양군 가축사육 제한 조례상 가축사육시설 신축, 증·개축 및 재축 허용조건 신설 ○ 무허가 축사 적법화 조기완료를 위한 설계비, 측량비 지자체 중 최초지원 - 지원총액 : 100,000천원(보조50%, 자담50%) - 지원농가 : 38개소(개소당 지원액 1,000천원)
	홍성	○ 2019년 2월중 242농가에 대하여 건축사, 지역 축·낙협 합동컨설팅 예정
	태안	○ 무허가축사 적법화 원스톱 창구운영(신속민원처리과 내) : 매주 화요일 09:00~12:00 - 적법화 관련 2개 이상 인허가 법령 적용 축산농가를 대상으로 인허가 담당자가 직접 상담
전북	군산	○ 이행강제금 감경 조례개정, 축종별 간담회 개최, 무허가축사T/F팀구성(환경정책과)
	익산	○ 2개월 단위 무허가 축사 효율적 추진을 위한 적법화 T/F회의 실시 - 축산단체 애로사항 파악 및 관련 부서 현장 적용 검토

전북	김제	○ 전주김제완주축협 김제지점에서 농가별 측량비 50% 지원
	완주	○ 생산관리지역, 농림지역 건폐율 적용완화(기존 20% →변경 60%) - 계획관리지역내 축사 한시적 허용(2017.9.28. 완주군 계획조례 개정) - 군도 접도구역 해제(2017.12월) - 적법화 ONE-STOP협의체 운영(부군수+행정10개팀)
	진안	○ 도로·하천·환경·건축부서 간 유기적인 업무 협조를 통한 무허가 축사 적법화 사업 추진 독려
	무주	○ 무허가 축사 적법화 측량·설계비 지원, 무허가 축사 적법화 관련 홍보물 제작 발송, 무허가 축사 개별 관리카드 제작, 읍면별 축산농가 적법화 설명회 개최
	장수	○ 1:1전담 공무원제 실시로 농가 독려 - 측량 미 실시 농가를 대상으로 이장회의 집중 홍보 실시
	순창	○ 순창군 건축법 조례개정을 통하여 이행강제금 경감 ○ 순창군내 무허가 축사 농가 건축사 무료상담
전남	여수	○ 허가민원과, 설계사무소 및 토목사무소와 지속적으로 연락하여 현장상황 확인
	순천	○ 읍면동과 협조하여 각 이행농가 연락 및 상황 보고 및 개인별 방문하여 신속 제출 독려
	나주	○ 무허가 축사 유형별 컨설팅 운영, 건축 인·허가 절차 안내
	곡성	○ 기간제 근로자를 채용하여 농가 1:1개별 상담을 통한 적법화 추진요령 안내
	고흥	○ 준공검사 이전까지 국공유지 등기 이전을 조건으로 용도폐지 신청 접수증으로 허가처리하여 적법화 소요기간 단축
	보성	○ 관내 건축설계사무소 중 1개소는 무허가 축사 적법화에 어려움을 겪고 있는 축산농가를 위해 현장 방문하여 상담을 실시 - 농가의 형편을 고려하여 설계비도 저렴하게 받는 등 적법화에 최선을 다하여 우리군 적법화율의 약 30%를 차지, 적법화 제고율에 크게 이바지 하고있음
	강진	○ 설계비 및 측량비 지원 : 420,000천원(군비350,000천원, 축협 70,000천원)
	영암	○ 무허가 축사TF 조직을 신설해 상담과 원-스톱 인허가 처리 등 맞춤형 컨설팅 서비스를 지원
	함평	○ 축산·건축·환경부서 간 상시 업무 협업을 통한 능동적인 사무처리로 적법화 소기 성과 거양에 적극 노력하고 있음

전남	영광	○ '18.7월 가축사육제한지역 고시 시행시 400m' 미만축사는 '24.3.24까지 적법화 기간 연장토록 문구 삽입
	장성	○ 매주 수요일 무허가 적법화 추진 홍보 SMS 발송, 읍면별 마을방송 추진 ○ 축산경영팀 내 현장반 구성하여 무허가 적법화 부진 농가 현장 방문 지도 점검
	완도	○ 농가비용 부담 완화를 위해 설계비 감면 협약 및 적법화 대상농가 건축설계 사무소에 전수배정
경북	구미	○ 적법화 신청서 일괄 접수 후 건축사무소 일괄 배정 ○ 농가비용 부담완화를 위해 측량비 지원 ○ 주요쟁점사안 질의답변 내용 전국 전파 4건 ○ 시 자체 처리방침 마련 3건
	영주	○ 2019. 1. 1. 허가과(건축, 환경, 개발행위, 농지행위 등) 신설 후 허가과 내 무허가 축사 상담 창구 마련으로 농가 적법화 추진 애로사항 상담 및 해소방안 제시 등으로 무허가 축사 적법화율 제고
	영덕	○ 군청 홈페이지, 반상회보 등을 통한 적극적 홍보 및 비협조적인 축산농가들을 설득하여 조속한 적법화 추진
	청도	○ 청도군은 농가별 이행기간을 3, 6, 9, 12개월로 차등 배정하여 무허가축사 적법화를 꾸준히 진행하고 있음.
	성주	○ 읍면 순회 면담을 실시하여 농가의 애로사항 확인과 현장점검을 통해 무허가 축사 적법화이행에 따른 행정을 적극 추진
	봉화	○ 무허가 축사 적법화 FT팀을 운영하여 현장점검 및 상담, 인·허가 완료 등 업무의 일원화를 통하여 농가 비용 부담을 완화하고 적극행정을 추진함
경남	창원	○ 적법화 관계자 간담회 실시 : 2회 - 무허가축사 적법화 적법화 설명회 및 질의응답 : 6회, 450명 ○ 창원시 건축조례 개정 이행강제금 추가 감면(40%) : '18. 1월 시행 ○ 무허가축사 적법화 홍보 실시 : 현수막(14매), X배너(12개), 리후렛(2,000매), 홍보책자(2종,230권) 등

경남	사천	○ 생산자 단체 연시총회 시 무허가 축사 적법화 교육 실시
	거제	○ 이행기간 부여 적법화 추진 14농가를 대상으로 TF팀(실무자), 면·동, 축협 등 합동 현장 직접방문 1:1 컨설팅으로 집중관리
	함안	○ 무허가축사 적법화 T/F팀, 지역건축사회, 축산농가단체와의 수시 업무협의회 개최를 통해 적법화 추진 중 도출 문제점 해결방안 협의 및 불필요한 이행기간 소비 방지
	창녕	○ 지역 건축사협의회와 간담회를 통해 설계비 인하로 농가 비용부담 완화
	고성	○ 적법화 독려를 위한 공문 발송 및 유선안내 및 지도, 지역건축설계사와 연계한 현장 컨설팅
	거창	○ 거창군건축조례개정(2017. 9. 27.)을 통해 이행강제금 70% 경감 ○ 2017~2019년 무허가 축사 적법화 측량설계비 지원 : 3년간 예산액 120,000천원 확보, 농가당 200천원 지원
	합천	○ 축산과 내 무허가축사 T/F팀 구성(건축, 환경, 개발행위 및 축산업)으로 원스톱 인·허가 및 준공
제주	서포	○ 이행계획서 검토 시 측량결과 부재로(건폐율 초과, 인접 토지 침범 등) 이행기간 부여하는데 애로사항이 있었음 ⇒ 현장 확인으로 심사기간이 소요됨에 따라 적법화T/F팀 회의를 거쳐 이행기간 부여 기산일을 '18.12.11일로 조정하여 농가의 적법화 기간 보장



주요 인·허가 절차

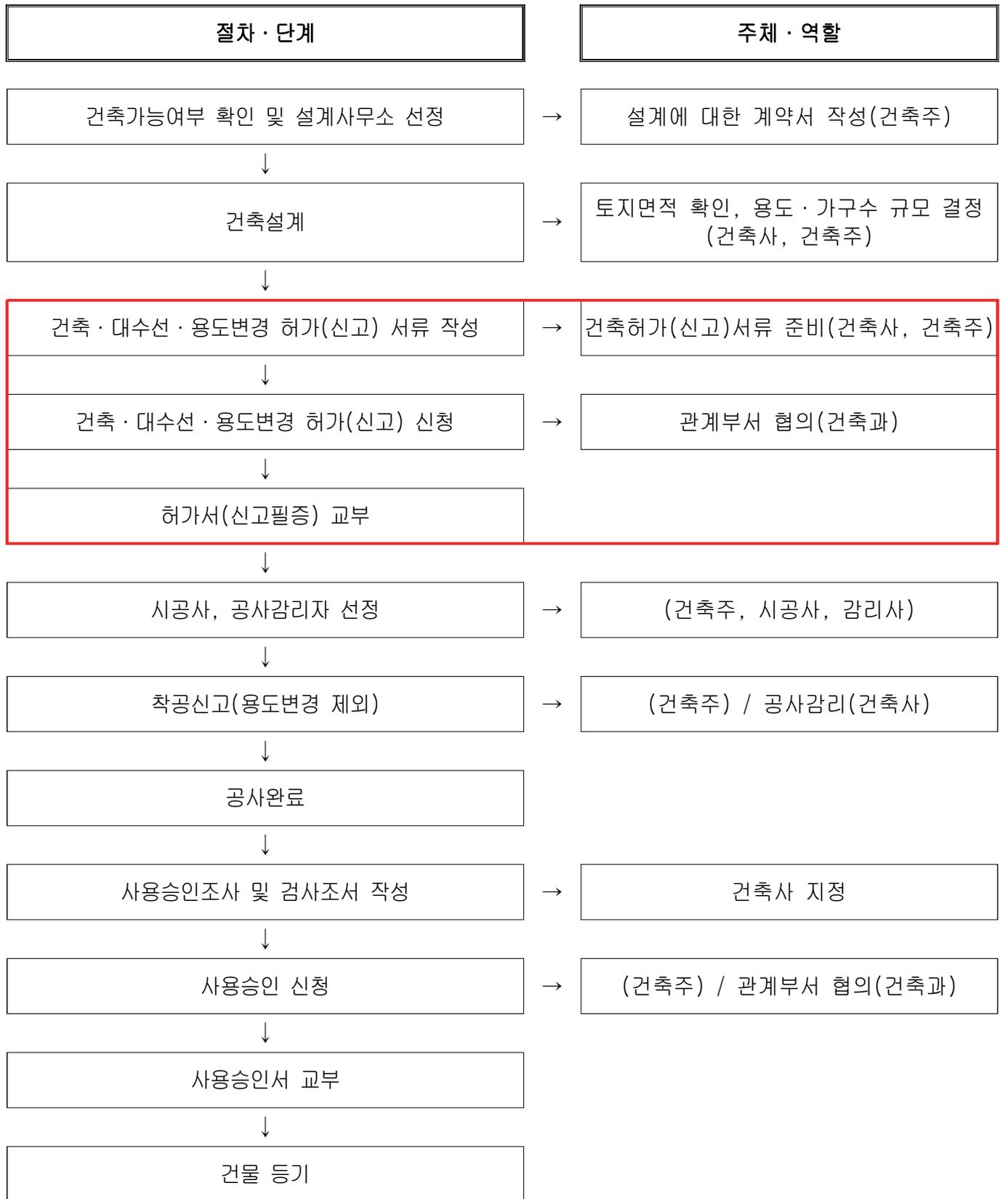
1 건축허가

가. 목적 : 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함

나. 건축 관련 용어정의(법 제2조)

- "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것
- "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태 별로 묶어 분류한 것
- "건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것
- "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
- "설계자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자
- "설계도서"란 건축물의 건축등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류
- "공사시공자"란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자
- "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위

다. 건축행정절차 체계도(인·허가 절차)



라. 건축허가사전승인 대상건축물(규칙 7조)

□ 시장·군수가 도지사의 승인을 받아야 하는 건축물(법 11조2항)

1. 법 제11조제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외
 - 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함)(령 8조)

※ 제외 대상 건축물

- 공장, 창고, 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외)
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

□ 사전승인 신청

- 건축허가사전승인 대상건축물의 건축허가에 관한 승인을 받으려는 시장·군수는 허가 신청일부터 15일 이내에 다음 각 호의 구분에 따른 도서를 도지사에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)
 - 법 제11조제2항제1호의 경우 : 별표 3의 도서

1. 건축계획서 : 설계설명서, 구조계획서, 지질조사서, 지방서

2. 기본설계도서 :

- 가. 건축 : 투시도 또는 투시도 사진, 평면도, 2면 이상의 입면도, 2면 이상의 단면도, 내외마감표, 주차평면도
- 나. 설비 : 건축설비도, 소방설비도, 상·하수도 계통도

- 법 제11조제2항제2호 및 제3호의 경우 : 별표 3의2의 도서

1. 건축계획서 : 설계설명서

2. 기본설계도서 :

- 가. 건축 : 투시도 또는 투시도 사진, 평면도, 2면 이상의 입면도, 2면 이상의 단면도, 내외마감표, 주차평면도
- 나. 설비 : 건축설비도, 상·하수도 계통도

□ 제1항의 규정에 의하여 사전승인의 신청을 받은 도지사(시장·군수)는 승인요청을 받은 날부터 50일 이내에 승인여부를 시장·군수에게 통보(전자문서에 의한 통보를 포함)하여야 함. 다만, 건축물의 규모가 큰 경우등 불가피한 경우에는 30일의 범위내에서 그 기간을 연장할 수 있음

마. 건축허가

□ 건축허가의 대상

○ 건축물을 건축하거나 대수선

- 단, 21층 이상의 건축물 등 령 8조의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 함

□ 건축허가의 절차

○ 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받으려는 자는 별지 제1호의4서식의 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)

※ 구비서류(규칙 6조1항)

1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류

1의2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다.

- 가. 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류
- 나. 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류
- 다. 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 법 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용한다.

1의3. 법 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류

- 1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류가. 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
- 나. 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류
- 다. 영 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류
- 라. 해당 건축물의 개요
- 1의5. 제5조에 따른 사전결정서(법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다)
2. 별표 2의 설계도서(실내마감도는 제외하고, 법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다.
3. 법 제11조제5항 각 호에 따른 허가등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)
4. 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)

- 법 16조1항 및 영 12조1항에 따라 변경허가를 받으려는 자는 별지 제1호의4서식의 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서에 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서와 제1항 각 호에서 정하는 관계 서류 중 변경이 있는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출
- 허가권자는 행정정보의 공동이용을 통해 제1항제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인

바. 건축허가의제

- 법 11조1항에 따른 건축허가를 받으면 법 11조5항 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 봄
1. 제20조제3항에 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,

같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당

6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가
7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가
9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가
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. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
17. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고
19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가
20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가
21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고
22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가
23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고

사. 건축허가권자의 역할

□ 건축주가 건축허가 신청 시 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인

○ 신청인이 확인에 동의하지 않은 경우, 해당 서류를 제출하도록 해야함

□ 법 11조1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인

- 단, 법 11조4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있음

※ 건축위원회 심의 거쳐 건축허가 제외 조건

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구(이하 "방재지구"라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

□ 허가권자는 법 11조5항 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 함. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 봄

아. 대지의 소유권 확보 제외 규정(법 11조11항)

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

자. 건축허가의 취소

- 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 법 11조7항 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있음
 1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
 2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
 3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

차. 허가사항의 변경

- 법 16조1항에 따라 허가를 받은 사항을 변경하려면 령 12조1항의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받아야 함
 1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축·개축

카. 허가·신고 변경없이 사용승인 신청시 일괄신고 가능 범위

- 법 16조1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 법 22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있음
- 1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것 나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것 다. 법 제14조제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
- 2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당
- 3. 대수선에 해당하는 경우
- 4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당
- 5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당

타. 건축허가 수수료(법 17조, 규칙 10조)

- 법 11조, 14조, 16조, 19조, 20조 및 83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 허가권자나 신고수리자에게 수수료를 납부하여야 함
- 수수료는 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정함 - 단, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선은 제외
- 바닥면적을 산정할 수 없는 공작물을 축조하기 위하여 허가 신청 또는 신고를 하는 경우의 수수료는 대수선의 범위 또는 공작물의 높이 등을 고려하여 건축조례로 따로 정함

- 수수료는 당해 지방자치단체의 수입증지 또는 전자결제나 전자화폐로 납부하여야 하며, 납부한 수수료는 반환하지 아니함

< 규칙 10조 별표 4 건축허가 등 수수료의 범위 >

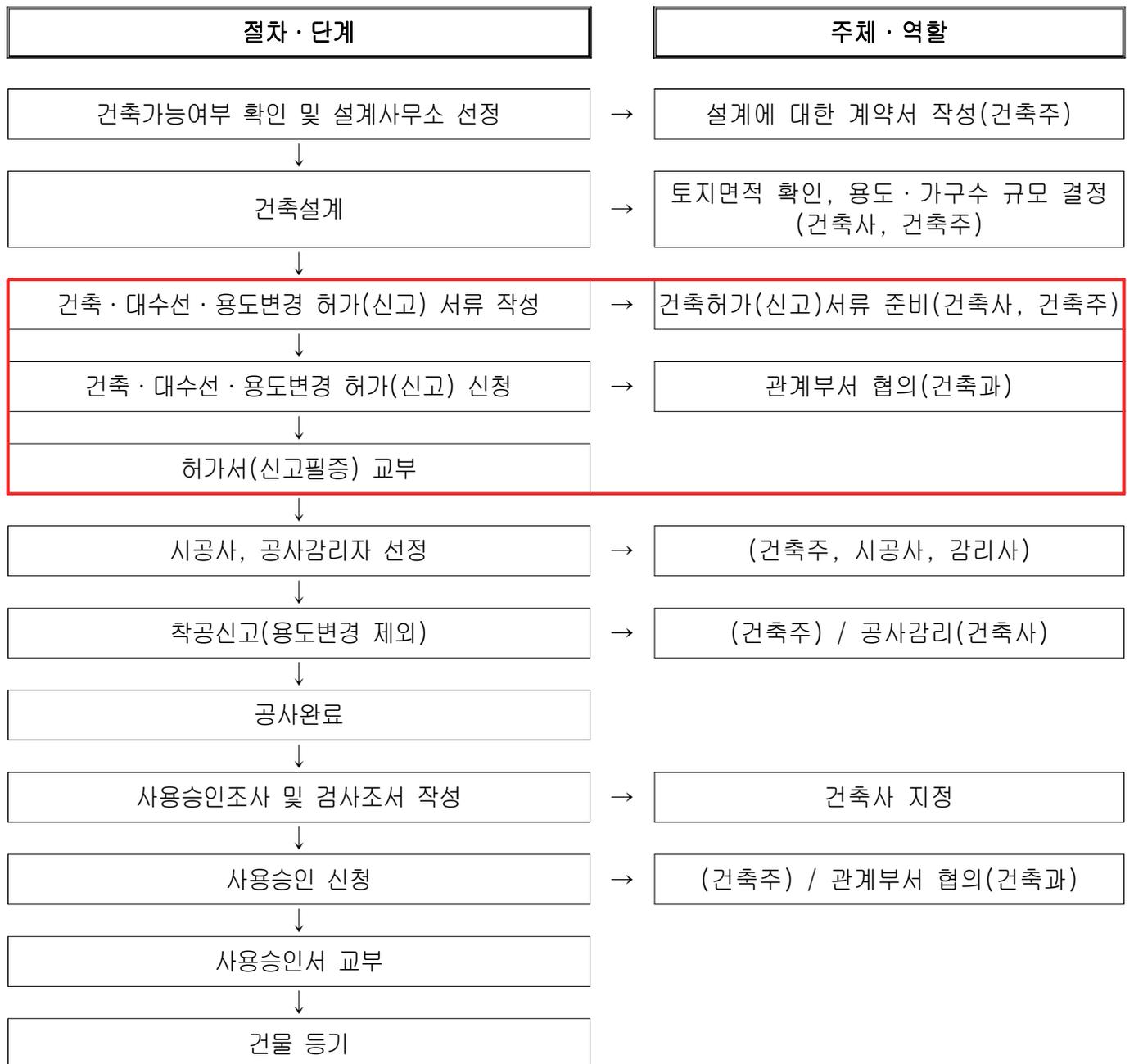
연면적합계	금액	금액
200제곱미터 미만	단독주택	2천원7백원 이상 4천원 이하
	기타	6천7백원 이상 9천4백원 이하
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택	4천원 이상 6천원 이하
	기타	1만4천원 이상 2만원 이하
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	3만4천원 이상 5만4천원 이하	
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	6만8천원 이상 10만원 이하	
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	13만5천원 이상 20만원 이하	
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27만원 이상 41만원 이하	
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	54만원 이상 81만원 이하	
30만제곱미터 이상	108만원 이상 162만원 이하	

※ 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다.

2 건축신고

가. 목적 : 법 11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 법 14조1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봄

나. 건축행정절차 체계도(인·허가 절차)



다. 건축신고 대상건축물(법 14조1항)

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

※ 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역(령 11조1항)

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구(防災地區)
2. 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 붕괴위험지역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

※ 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선(령 11조2항)

1. 내력벽의 면적을 30제곱미터 이상 수선하는 것
2. 기둥을 세 개 이상 수선하는 것
3. 보를 세 개 이상 수선하는 것
4. 지붕틀을 세 개 이상 수선하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

※ 대통령령으로 정하는 건축물(령 11조3항)

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물
3. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서(이하 "표준설계도서"라 한다)에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(같은 법 시행령 제48조제10호에 따른 산업·유통형만 해당한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장(별표 1 제4호너목에 따른 제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설을 포함한다)
5. 농업이나 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시·군계획에 지장이 있다고 지정·공고한 구역은 제외한다)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사, 작물재배사(作物栽培舍), 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실

라. 건축신고의 절차(규칙 12조)

□ 법 제14조제1항 및 제16조제1항에 따라 건축물의 건축·대수선 또는 설계변경의 신고를 하려는 자는 별지 제6호서식의 건축·대수선·용도변경(변경)신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)

※ 구비서류(규칙 12조1항)

1. 별표 2 중 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당한다)·입면도 및 단면도. 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목의 구분에 따른 도서를 말한다.
 - 가. 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 영 별표 1 제1호의 단독주택을 건축하는 경우 : 별표 2의 설계도서 중 건축계획서·배치도·평면도·입면도·단면도 및 구조도(구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면을 표시한 것만 해당한다)
 - 나. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우 : 건축계획서 및 배치도
 - 다. 법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우 : 평면도
2. 법 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당사항이 있는 경우로 한정한다)
3. 건축할 대지의 범위에 관한 서류
4. 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 건축할 대지에 포함된 국유지·공유지에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류로 그 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 갈음할 수 있으며, 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류로 갈음할 수 있다.
5. 법 제48조제2항에 따라 구조안전을 확인해야 하는 건축·대수선의 경우: 별표 2에 따른 구조도 및 구조계산서. 다만, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 소규모건축구조기준에 따라 설계한 경우에는 구조도만 해당한다.

□ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법14조1항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지

○ 다만, 이 법 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지

마. 건축허가의제

- 법 11조1항에 따른 건축허가를 받으면 법 11조5항 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 봄
- 1. 제20조제3항에 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, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당
- 6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가
- 7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
- 8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가
- 9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가
- 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. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
- 16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
- 17. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고

18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고
19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가
20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가
21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고
22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가
23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고

바. 건축허가권자의 역할

- 건축주가 건축신고 신청시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 행정정보의 공동이용을 통해 제1호의2의 서류 중 토지 등기사항증명서를 확인해야 함
 - 신청인이 확인에 동의하지 않은 경우, 해당 서류를 제출하도록 해야함
- 신고를 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물을 건축하려는 대지에 재해의 위험이 있다고 인정하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 규칙 별표 2의 서류 중 이미 제출된 서류를 제외한 나머지 서류를 추가로 제출하도록 요구할 수 있음
- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축·대수선·용도변경신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 그 신고의 내용에 따라 별지 제7호서식의 건축·대수선·용도변경 신고필증을 신고인에게 교부
- 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 신고를 하려는 자에게 같은 항 각 호의 서류를 제출하는데 도움을 줄 수 있는 건축사사무소, 건축지도원 및 건축기술자 등에 대한 정보를 충분히 제공하여야 함

사. 대지의 소유권 확보 제외 규정(법 11조11항)

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우
3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

아. 건축신고의 취소(법 14조5항)

- 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어짐
 - 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있음

자. 신고사항의 변경(법 16조, 규칙12조)

- 건축주가 법 11조나 14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고
 1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고
 2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고
 3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자를 변경

차. 허가·신고 변경없이 사용승인 신청시 일괄신고 가능 범위

- 법 16조1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 법 22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있음
- 1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것 나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것 다. 법 제14조제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
- 2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당
- 3. 대수선에 해당하는 경우
- 4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당
- 5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당

카. 건축신고 수수료(법 17조, 규칙 10조)

- 법 11조, 14조, 16조, 19조, 20조 및 83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 허가권자나 신고수리자에게 수수료를 납부하여야 함
- 수수료는 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정함 - 단, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선은 제외
- 바닥면적을 산정할 수 없는 공작물을 축조하기 위하여 허가 신청 또는 신고를 하는 경우의 수수료는 대수선의 범위 또는 공작물의 높이 등을 고려하여 건축조례로 따로 정함

- 수수료는 당해 지방자치단체의 수입증지 또는 전자결제나 전자화폐로 납부하여야 하며, 납부한 수수료는 반환하지 아니함

< 규칙 10조 별표 4 건축허가 등 수수료의 범위 >

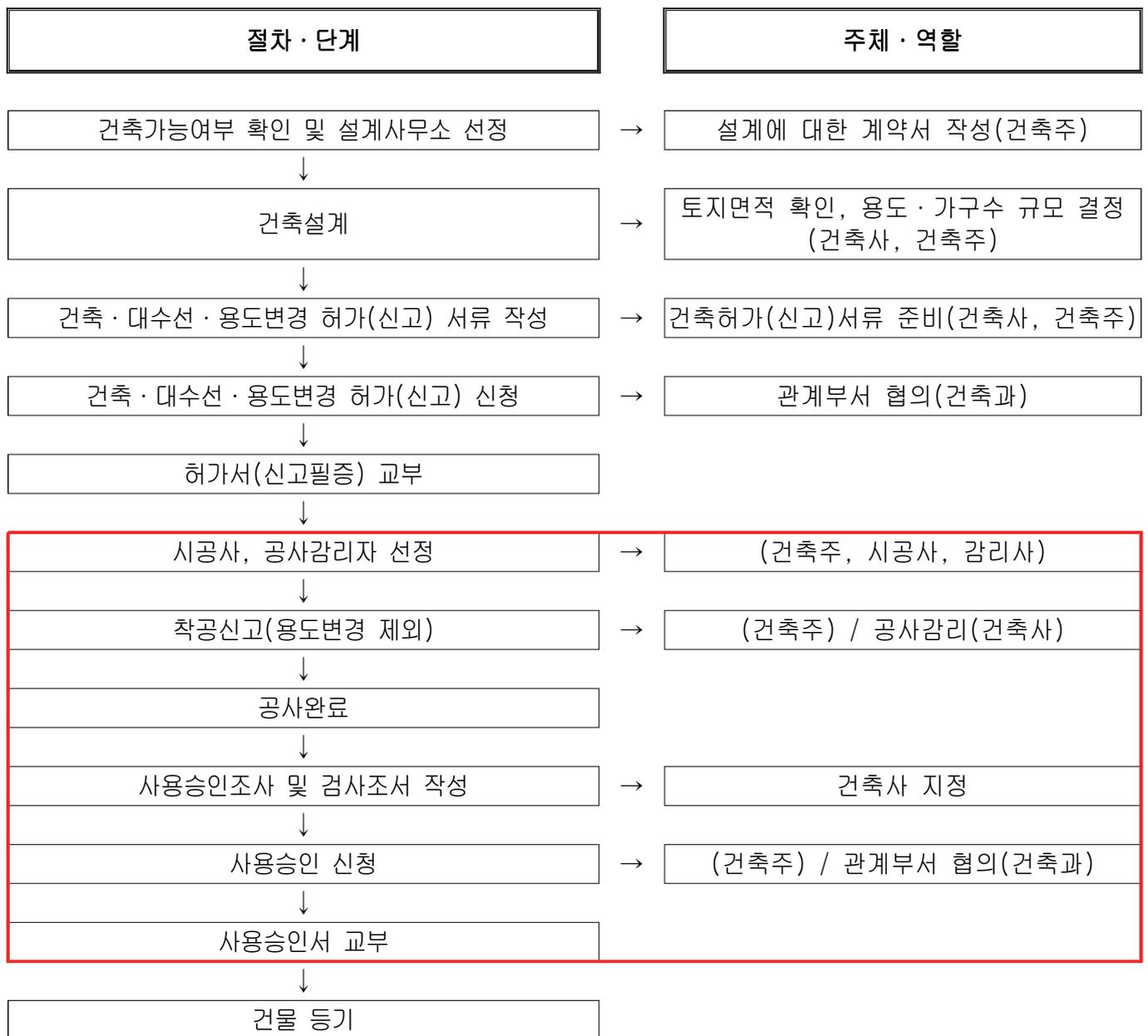
연면적합계	금액	금액
200제곱미터 미만	단독주택	2천원7백원 이상 4천원 이하
	기타	6천7백원 이상 9천4백원 이하
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택	4천원 이상 6천원 이하
	기타	1만4천원 이상 2만원 이하
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	3만4천원 이상 5만4천원 이하	
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	6만8천원 이상 10만원 이하	
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	13만5천원 이상 20만원 이하	
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27만원 이상 41만원 이하	
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	54만원 이상 81만원 이하	
30만제곱미터 이상	108만원 이상 162만원 이하	

※ 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다.

3 착공신고 및 사용승인

가. 착공신고 목적 : 법 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 함. 다만, 제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공 예정일을 기재한 경우에는 제외(법 21조1항)

나. 건축행정절차 체계도(인·허가 절차)



다. 착공신고 절차(법 21조, 규칙 14조)

- 법 21조1항에 따른 건축공사의 착공신고를 하려는 자는 규칙 별지 제13호서식의 착공신고서(전자문서로 된 신고서를 포함)에 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출
 - 제출서류 및 도서(규칙 14조1항)
 - 1 법 15조에 따른 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당사항이 있는 경우로 한정)
 - 2 별표 4의2의 설계도서. 다만, 법 11조 또는 14조에 따라 건축허가 또는 신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경사항을 반영한 설계도서를 제출
 - 3 법 제25조제11항에 따른 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우로 한정)
 - 법 21조1항에 따라 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(25조1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당)와 공사 시공자가 신고서에 함께 서명하여야 함
- 허가권자는 제1항 본문에 따른 신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지
 - 허가권자가 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 봄
 - 건축주는 「건설산업기본법」 제41조를 위반하여 건축물의 공사를 하거나 하게 할 수 없음

※ 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다.

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건축법」에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
 - 다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물
- ② 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 새로운 시설물을 설치하는 건설공사는 건설업자가 하여야 한다.
 1. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설 중 대통령령으로 정하는 체육시설
 2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 도시공원에 설치되는 공원시설로서 대통령령으로 정하는 시설물
 3. 「자연공원법」에 따른 자연공원에 설치되는 공원시설 중 대통령령으로 정하는 시설물
 4. 「관광진흥법」에 따른 유기사설 중 대통령령으로 정하는 시설물

- 허가권자는 토지굴착공사를 수반하는 건축물로서 가스, 전기·통신, 상·하수도등 지하매설물에 영향을 줄 우려가 있는 건축물의 착공신고가 있는 경우에는 당해 지하매설물의 관리기관에 토지굴착공사에 관한 사항을 통보
- 법 21조1항에 따른 착공신고 대상 건축물 중 「산업안전보건법」 38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물의 경우에는 제1항 각 호에 따른 서류 이외에 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본을 첨부하여야 함. 이 경우, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제출된 서류를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 때에는 지체 없이 「산업안전보건법」 제38조의2제4항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 및 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실을 통보
- 법 11조에 따라 허가를 받은 건축물의 건축주는 제1항에 따른 신고를 할 때에는 제15조제2항에 따른 각 계약서의 사본을 첨부
 - 건축공사가 「산업안전보건법」 제30조의2에 따른 재해예방 전문기관의 지도대상에 해당하는 경우에는 규칙 14조1항 각 호에 따른 서류 외에 같은 법 시행규칙 별표 6의5 제2호가목 및 나목에 따른 기술지도계약서 사본을 첨부
- 건축주는 법 11조7항 각 호 외의 부분 단서에 따라 공사착수시기를 연기하려는 경우에는 별지 제14호서식의 착공연기신청서(전자문서로 된 신청서를 포함)를 허가권자에게 제출
- 허가권자는 규칙 제1항 및 제2항의 규정에 의한 착공신고서 또는 착공연기신청서를 받은 때에는 별지 제15호서식의 착공신고필증 또는 별지 제16호서식의 착공연기확인서를 신고인 또는 신청인에게 교부

라. 건축물의 사용승인 목적 : 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청

마. 건축물의 사용승인 절차(법 22조, 령 17조, 규칙 16조)

□ 법 제22조1항(법 19조5항에 따라 준용되는 경우 포함)에 따라 건축물의 사용승인을 받으려는 자는 규칙 별지 17호 서식의 (임시)사용승인 신청서에 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출

※ 구비서류(규칙 16조1항)

1. 법 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우 : **공사감리완료보고서**
2. 법 제11조, 제14조 또는 제16조에 따라 허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우 : **설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서**
3. 법 제14조제1항에 따른 신고를 하여 건축한 건축물 : **배치 및 평면이 표시된 현황도면**
5. 법 제22조제4항 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우로 한정)
6. 법 제25조제11항에 따라 **감리비용을 지불하였음을 증명하는 서류**(해당 사항이 있는 경우로 한정)
7. 법 제48조의3제1항에 따라 내진능력을 공개하여야 하는 건축물인 경우: **건축구조기술사가 날인한 근거 자료**(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 후단에 해당하는 경우로 한정)

□ 허가권자는 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 법 22조2항 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 함

- 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있음
- 허가권자는 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장 검사를 실시하여야 함. 현장검사에 합격된 건축물에 대하여는 규칙 별지 제18호서식의 사용승인서를 신청인에게 발급하여야 함

※ 검사기준 및 허가권자 확인사항(법 22조2항, 규칙 16조2항)

<사용승인신청 검사기준(법 22조2항)>

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

<허가권자 확인사항(규칙 16조2항)>

규칙 16조1항에 따른 신청을 받은 허가권자는 해당 건축물이 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제 44조제2항 본문에 따라 액화석유가스의 사용시설에 대한 완성검사를 받아야 할 건축물인 경우에는 행정정보의 공동이용을 통해 액화석유가스 완성검사 증명서를 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않은 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 함

- 특별시장 또는 광역시장은 제2항에 따라 사용승인을 한 경우 지체 없이 그 사실을 군수 또는 구청장에게 알려서 건축물대장에 적게 하여야 함. 이 경우 건축물대장에는 설계자, 대통령령으로 정하는 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 함

바. 건축물의 사용승인 타법의 의제

- 사용승인을 받은 경우에는 법22조2항 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 봄
- 1. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 같은 법 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사
- 2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청
- 3. 「승강기시설 안전관리법」 제13조에 따른 승강기 완성검사
- 4. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사
- 5. 「전기사업법」 제63조에 따른 전기설비의 사용전검사
- 6. 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사
- 7. 「도로법」 제62조제2항에 따른 도로점용 공사의 준공확인
- 8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사
- 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시·군계획시설사업의 준공검사
- 10. 「물환경보전법」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
- 11. 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

- 허가권자는 사용승인을 하는 경우 법 22조4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용이 포함되어 있으면 관계기관의 장과 미리 협의하여야 함

사. 사용승인의 효력(법 22조3항)

- 건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없음. 다만, 허가권자가 법 22조2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 않았거나 임시로 사용의 승인을 한 경우 제외

아. 임시사용승인신청 (법 22조3항, 령 17조, 규칙 17조)

- 임시사용승인신청 : 건축주는 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분에 대한 임시사용의 승인을 받으려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임시사용승인신청서를 허가권자에게 제출

□ 승인기준 및 기간

- 공사가 완료된 부분이 법 22조3항2호에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시사용을 승인할 수 있음
 - 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있음
- 임시사용승인의 기간은 2년 이내로 함. 다만, 허가권자는 대형 건축물 또는 암반 공사 등으로 인하여 공사기간이 긴 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있음

□ 임시사용승인신청 절차 및 제한기준

- 령 17조2항의 규정에 의한 신청서는 규칙 별지 제17호 서식에 의함
- 령17조3항에 따라 허가권자는 건축물 및 대지의 일부가 법 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제67조, 제68조 및 제77조를 위반하여 건축된 경우에는 해당 건축물의 임시사용을 승인하여서는 아니됨
- 허가권자는 임시사용승인신청을 받은 경우에는 당해신청서를 받은 날부터 7일 이내에 별지제19호서식의 임시사용승인서를 신청인에게 교부

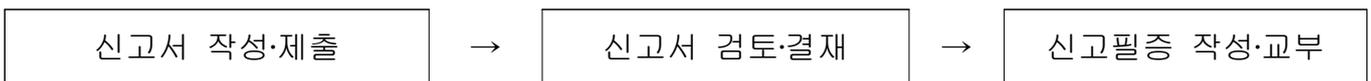
4 가설건축물 축조신고

가. 목적 : 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함

나. 가설건축물 축조신고 허가기준

- 가설건축물의 건축이 다음 각 호에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 함(건축법 제20조)
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
 - 4층 이상인 경우
 - 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
 - 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

다. 가설건축물 축조신고 업무처리 절차



- 신고하여야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 시행규칙 별지 제8호 서식의 가설건축물 축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함)에 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출
 - 처리기간 : 3일
 - 첨부서류
 - 배치도 1부
 - 평면도 1부
 - 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우) 1부

- 가설건축물 축조 신고필증은 별지 제9호서식에 따름
- 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 수리한 경우에는 별지 제10호서식의 가설건축물 관리대장에 이를 기재·관리
 - 가설건축물의 소유자나 가설건축물에 대한 이해관계자는 제3항에 따른 가설건축물 관리대장을 열람할 수 있음

라. 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물 기준

- 대통령령으로 정하는 기준(시행령 제15조제1항)
 - 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
 - **존치기간은 3년 이내일 것.** 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있음
 - 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
 - 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

※ 시행령 제15조제1항에 따른 건축법 적용 제외

- 법 제38조(건축물대장)
- 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46(건축선의 지정)조 및 법 제55조(건축물의 건폐율)
- 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우 법 제45조부터 제47조

- 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물(시행령 제15조제5항)
 - 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
 - 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것

- 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
- 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
- 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
- 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
- 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외)
- 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
- 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함)구조 건축물
- 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
- 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함), 그 밖에 이와 비슷한 것
- 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
- 야외전시시설 및 촬영시설
- 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하
- 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

마. 가설건축물 건축·축조 시 규정 제외 항목

- 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정

바. 관계 행정기관 협의 기준

- 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 함
- 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 함
 - 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 봄

사. 가설건축물 존치기간 연장

- 영 제15조제7항의 규정에 의하여 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 별지 제11호서식의 가설건축물 존치기간 연장신고서(전자 문서로 된 신고서를 포함)를 제출
 - 허가대상의 경우 만료일 14일전, 신고대상은 만료일 7일 전까지 신고
- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가설건축물 존치기간 연장신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 별지 제12호서식의 가설건축물 존치기간 연장 신고필증을 신고인에게 발급
- 가설건축물이 법령에 적합하지 아니하게 된 경우에는 제3항에 따른 가설건축물 관리대장의 그 밖의 사항란에 다음 각 호의 사항을 표시하고, 위반내용이 시정된 경우에는 그 내용을 적어야 함
 - 위반일자
 - 내용 및 원인

5 가축분뇨배출시설 설치허가/신고

가. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 목적

- 가축분뇨를 자원화하거나 적정하게 처리하여 환경오염을 방지함으로써 환경과 조화되는 지속가능한 축산업의 발전 및 국민건강의 향상에 이바지

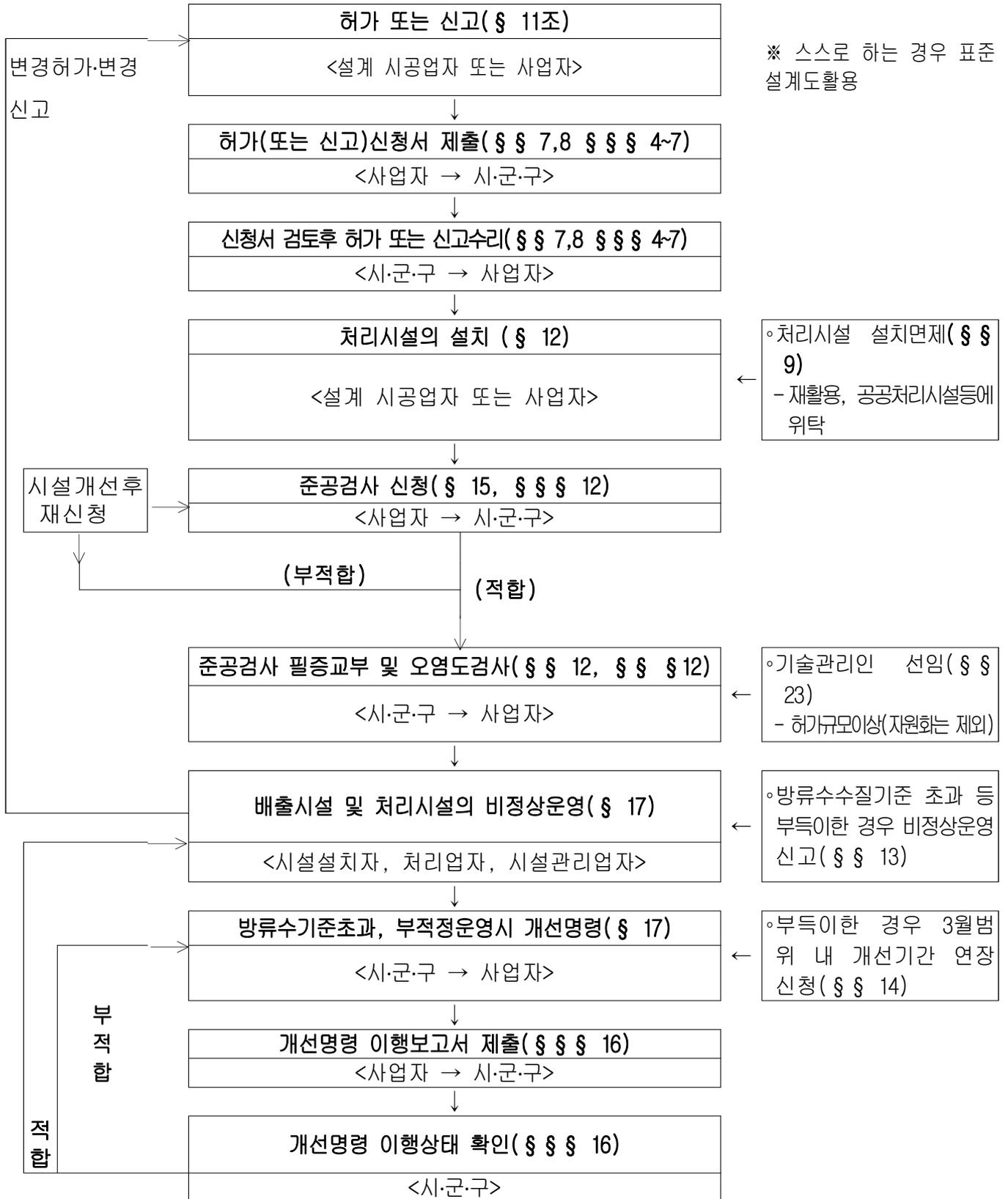
나. 허가권자

- 대통령령으로 정하는 규모 이상의 배출시설을 설치하려고 하거나 설치·운영 중인 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 배출시설의 설치계획을 갖추어 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함(법 제11조)

다. 가축분뇨 관련 용어정의(법 제2조)

- 가축 : 소·돼지·말·닭 그 밖의 대통령령으로 정하는 사육동물
* 소,돼지,말,닭(법률) 젓소,오리,양,사슴,개(대통령령)(9종)
- 가축분뇨 : 가축이 배설하는 분·요 및 가축사육 과정에서 사용된 물 등이 분·요에 섞인 것.
- 배출시설 : 가축의 사육으로 인하여 가축분뇨가 발생하는 시설 및 장소 등으로서 축사·운동장 그 밖의 환경부령이 정하는 것
 - 배출시설의 범위 : 축사, 운동장, 착유실, 먹이방, 분만실, 방목지
- 자원화시설 : 배출시설에서 배출되는 가축분뇨를 퇴비·액비 또는 바이오 에너지 등으로 만드는 시설
- 정화시설 : 가축분뇨를 침전·분해 등 환경부령으로 정하는 방법에 따라 정화하는 시설
- 처리시설 : 가축분뇨를 자원화 또는 정화하는 자원화시설 또는 정화시설
 - 정화처리의 처리방법(시행규칙 제3조) : ①호기성 생물학적 방법, ②임의성 또는 혐기성 생물학적 방법, ③물리·화학적 방법, ④ ①~③의 방법을 조합한 방법

라. 가축분뇨관리업무 체계도(인·허가 절차)



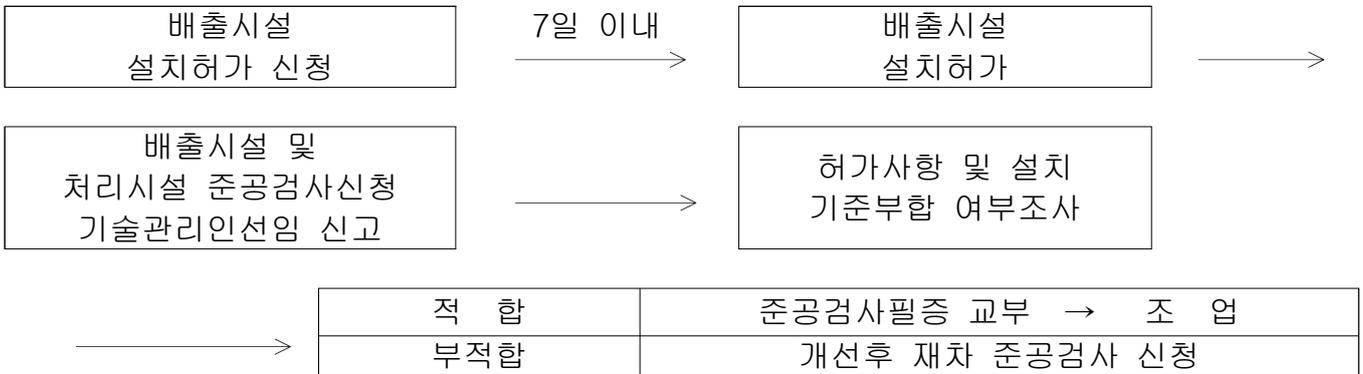
마. 배출시설 및 처리시설의 설치

□ 설치허가 및 설치신고 대상(시행령 별표 1)

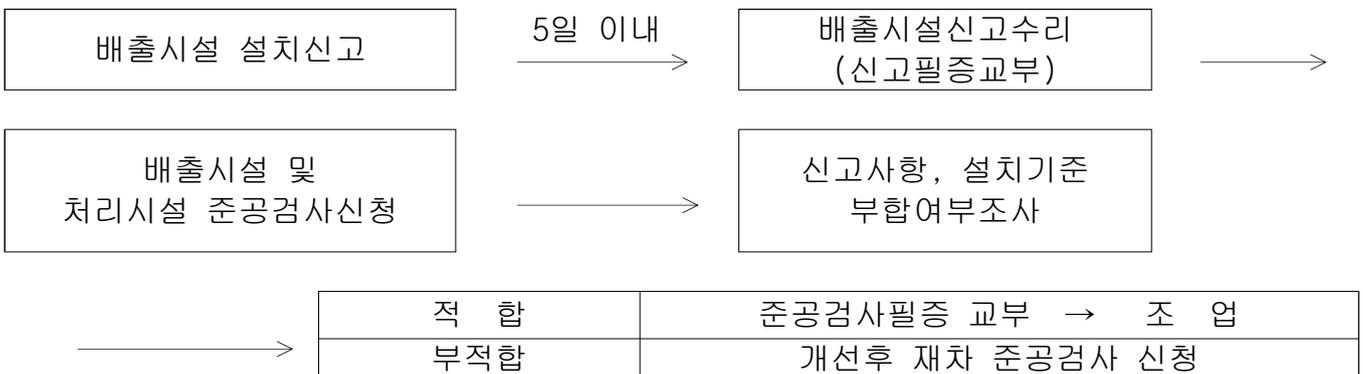
배출시설	허가 [수질보전특별대책지역 등]	신고 [수질보전특별대책지역 등]
돼지	1,000m ² 이상 [500m ² 이상]	50~1,000m ² [50~500m ²]
소 (젖소 제외)	축사 : 900m ² 이상 [450m ² 이상] 운동장 : 450m ² 이상 [200m ² 이상]	축사 : 100~900m ² [100~450m ²] 운동장 : 200~450m ² [100~200m ²]
젖소	축사 : 900m ² 이상 [450m ² 이상] 운동장 : 2,700m ² 이상 [1,350m ² 이상]	축사 : 100~900m ² [100~450m ²] 운동장 : 300~2,700m ² [300~1,350m ²]
말	900m ² 이상 [450m ² 이상]	100~900m ² [100~450m ²]
닭/오리	3,000 m ² 이상	200~3,000m ² 이상
기타		메추리 : 200m ² 이상, 양(염소), 사슴 : 200m ² 이상, 개 : 60m ² 이상 방목사육시설 : 돼지 36마리, 소·젖소·말 9마리, 닭·오리 1,500마리, 양·사슴 50마리 이상

※ “수질보전특별대책지역 등”이란 상수원보호구역·특별대책지역, 수변구역, 청정지역 등을 말함(시행령 제12조제1~5호, 제8호)

□ 설치허가 절차 요약(시행령 제6, 7조, 시행규칙 제4, 5조)



□ 설치신고 절차 요약(시행령 제8조, 시행규칙 제6, 7조)



바. 허가·신고 시 주요 검토사항

□ 설치허가에 대한 검토사항(시행령 제7조, 시행규칙 제4조)

○ 신청서 접수시에는 시행규칙 별지 제1호서식(신고는 제5호서식)에 의한 기재사항, 신청인의 날인, 구비서류 등을 확인한 후 접수

○ 구비서류

- 배출시설의 설치내역서
- 가축사육 마리와 가축분뇨 배출량에 대한 예측내역서
- 처리시설 설치내역서와 그 도면 또는 표준설계도(처리시설 설치의무가 면제되는 경우에는 이를 인정할 수 있는 서류)
- 초지 또는 농경지의 확보내역서(액비화시설의 경우)
- 사업장배치도 및 가축분뇨 배출배관도
- 최종오니의 예측 발생량과 처리방법 내역서(정화시설을 설치하는 경우)

○ 구비서류 등의 검토

1) 설치(변경)허가 대상여부 확인

- 가축사육시설 면적, 지역특성(수질보전특별대책지역, 상수원보호구역) 등을 검토하여 설치허가 대상인지를 확인
- 소재지 변경여부를 확인하고 종전의 변경신고사항으로서 설치, 변경된 시설이 있는지를 검토하여 설치허가 대상인지를 확인

2) 배출시설 설치내역서

- 축사배치도, 축사설계도면 첨부여부
- 배출시설 명칭(소사육시설 등), 규모, 수량 등이 정확히 기재되었는지를 검토

3) 가축사육마릿수와 오염물질의 배출량을 예측한 내역서

- 예상되는 최대가축사육두수, 가축분뇨 및 오염물질배출량의 산출내역이 적정한지를 검토
- 마리당 차지하는 축사면적은 축사형태, 가축의 체중 등에 따라 다르므로 대상시설의 특성에 따라 산정되어야 하며, 특성파악이 어려울 경우에는 다음 사항을 참고

< 마리당 차지하는 축사면적 >

구 분	면 적(㎡/두)
소, 말	12.0
돼지	1.4
닭	(마리수 기준)

※ 가축분뇨 자원화시설 표준설계도(환경부, 농식품부, 농협 '09)

- 축종별 가축분뇨배출량은 축사시설의 형태, 분뇨분리방법, 청소방법, 사용 용수량 등 가축분뇨의 발생특성에 따라 산정되어야 하며, 특성의 파악이 어려울 경우에는 다음사항을 참고

< 가축분뇨 원단위 >

구 분	분 (kg/일·두)	뇨 (kg/일·두)	세 정 수 (kg/일·두)	배출원단위 (kg/일·두)
젖소	19.2	10.9	7.6	37.7
한우	8.0	5.7	-	13.7
돼지(분뇨혼합식)	0.87	1.74	-	2.61
돼지(분뇨분리식)	0.87	1.74	2.49	5.1
닭(산란계)	0.1247	-	-	0.1247
닭(육계)	0.0855	-	-	0.0855

※ 가축분뇨 자원화시설 표준설계도(환경부, 농식품부, 농협 '09)

4) 처리시설 설치내역서와 그 도면

- 처리시설의 시설 명칭, 설계도면, 오염물질의 처리계통도 등이 정확히 작성되었는지 여부
- 처리시설의 처리효율, 설비내용 및 처리후 오염물질농도가 정확히 산정되었는지 여부
- 설계·시공업자가 법 제16조에 따라 등록을 한자인지 여부
- 처리시설 설치의무가 면제되는 경우에는 이를 인정할 수 있는 서류의 적정여부

5) 초지 또는 농경지의 확보내역서(액비화시설의 경우)

- 시행규칙 제9조 별표3의 규정에 의한 면적이상의 초지 또는 농경지를 확보 하였는지 여부 확인

〈 액비의 살포에 필요한 초지 또는 농경지의 면적 〉

(단위 : m²/마리)

구분	초지	농경지	
		논	밭·과수원
젓소	1,330 이상	2,550 이상	1,650 이상
돼지	140 이상	260 이상	170 이상

6) 사업장배치도 및 가축분뇨 배출배관도

- 배출시설에서 발생된 가축분뇨가 누수 또는 월류되지 않고 처리시설로 용이하게 이송될 수 있는지와 사후관리가 용이하도록 되었는지 검토

7) 최종오니의 예측 발생량과 처리방법 내역서

- 퇴비화방법 또는 액비화방법은 제외

8) 퇴비저장시설 설치내역서(퇴비화시설의 경우)

- 퇴비저장시설의 설치규모는 퇴비화시설의 공법, 생산된 퇴비의 처리방법 및 시기 등을 고려하여 적정규모 여부 판단

9) 가축사육제한지역 및 타법저촉여부 검토

- 배출시설 설치대상지역이 법 제8조의 규정에 의한 가축사육제한지역 인지 검토
- 건축 및 입지가 제한되는지 여부 등을 파악하기 위해 국토계획법, 수도법, 4대강수계법, 건축법, 교육환경법 등에 의한 저촉여부 검토

□ 설치신고에 대한 검토사항(시행령 제8조, 시행규칙 제7조)

○ 신청서의 접수 및 검토사항은 설치허가의 경우와 유사

○ 구비서류

- 설치신고서 및 배출시설 설치내역서
- 처리시설 설치내역서와 그 도면(처리시설 설치의무가 면제되는 경우에는 이를 인정할 수 있는 서류)
- 초지 또는 농경지의 확보내역서(액비화시설의 경우)
- 퇴비저장시설 설치내역서(퇴비화시설의 경우)

○ 검토결과의 처리

1) 법적 하자가 있을 경우

- 가축사육제한지역 및 타법상의 설치가 금지된 지역내인 경우 등으로서 배출시설의 설치허가 또는 신고수리가 불가능한 경우에는 그 사유를 구체적으로 명시하여 신청자에게 이를 통지하여야 함

2) 법적 하자가 없는 경우

- 배출시설의 설치허가 신청 또는 설치신고 내용이 적정한 경우에는 허가/신고수리하고, 부적정한 경우에는 보완 내역서를 제출토록 한 후 적정한 것으로 판단되는 때에 배출시설 설치 허가/신고
- 배출시설의 설치를 허가한 때에는 신청인에게 허가증을, 신고수리시에는 신고필증을 교부

사. 처리시설의 설치

□ 처리시설의 설치(법 제12조, 시행규칙 제8조)

- 허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 한 자와 신고 또는 변경신고를 한 자는 처리시설을 설치하거나 변경하여야 하며, 배출시설설치자, 공동처리시설의 설치자, 공공처리시설의 설치자는 환경부령으로 정하는 처리시설 설치에 관한 기준을 지켜야 함

□ 처리시설의 설치기준(시행규칙 제8조 별표 2)

1. 공통기준

- 가. 구조물은 토압, 수압, 자체중량, 그 밖에 무게에 견딜 수 있는 구조이어야 하고 부식되거나 변형되지 아니하는 재료를 사용하여야 한다.
- 나. 처리시설의 천장, 바닥 및 벽은 물 또는 가축분뇨 등이 스며들거나 흘러나오지 아니하도록 방수재료로 만들거나 방수재를 사용하여야 한다.
- 다. 가축분뇨 및 생산된 퇴비·액비·가축분뇨 고체연료를 저장·보관할 때에는 가축분뇨 및 퇴비·액비·가축분뇨 고체연료가 빗물·지표수로 유출되지 아니하도록 비가림시설이나 유출방지턱 등 필요한 설비를 설치하여야 하고, 가축사육과정 중 운동장을 설치하는 경우에는 가축분뇨가 밖으로 유출되지 않도록 가축분뇨 유출방지턱 등 필요한 설비를 설치하여야 한다.
- 라. 가축분뇨를 용이하게 투입할 수 있는 구조로 설치하여야 하며, 점검, 보수 및 오니·스컴·찌꺼기의 청소를 쉽고 안전하게 할 수 있는 구조이어야 한다.
- 마. 펌프 등 기계류는 계속하여 가동될 수 있는 내구성이 있는 구조로 하되 소음과 진동을 방지할 수 있어야 한다.
- 바. 가축분뇨의 배관은 튼튼하고 내구력을 가진 구조이어야 하며, 처리과정 중 막힘, 역류 및 누수를 방지할 수 있는 구조이어야 한다.
- 사. 가스배출장치는 이물질이 유입되지 아니하고 발생가스가 충분히 배출될 수 있도록 설치하여야 한다.

- 아. 악취가 날 우려가 있는 부분은 밀폐하거나 악취를 방지할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. 다만, 악품 등을 이용하여 악취를 제거할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 자. 가축분뇨의 유입량이 증감되어도 처리시설에는 일정량이 유입되어 처리기능에 지장을 주지 아니하는 구조로 설치하여야 한다(생물학적 처리방법, 물리·화학적 처리방법의 경우에만 해당한다).

2. 퇴비화시설

- 가. 배출시설에서 배출되는 가축분뇨를 1개월 이상(톱밥 등 수분조절재를 사용하는 경우에는 2개월 이상) 건조·발효할 수 있는 퇴비화시설을 설치하여야 하며 발효시설 등은 수분이 증발하기 쉬운 구조로 설치하여야 한다.
- 나. 퇴비화시설을 설치한 경우에는 침출수가 발생되지 아니하거나 유출되지 않도록 하여야 하며, 생산된 퇴비를 최종 처분하기 전까지 저장할 수 있는 퇴비저장시설을 갖추어야 한다. 이 경우 퇴비저장시설은 퇴비가 외부로 유출되거나 물 또는 가축분뇨가 유입되지 아니하는 구조이어야 한다.

3. 액비화시설

- 가. 액비화시설에는 축사에서 발생한 가축분뇨를 4개월 이상 저장할 수 있는 저장조를 설치하여야 한다. 다만, 교반장치(攪拌裝置: 섞는 장치)가 설치되지 아니한 저장조를 설치하는 경우에는 저장조를 2단으로 설치하여 가축분뇨가 1단계 저장조를 거쳐 2단계 저장조로 유입되도록 하여야 하며, 1단계 저장조는 가축분뇨를 4개월 이상, 2단계 저장조는 가축분뇨를 1개월 이상 저장할 수 있는 용량이어야 한다.
- 나. 액비저장조는 강우 대비 지붕을 설치하거나 액비의 비수기시 액비를 저장하기 위한 시설을 설치하여야 한다.

□ 처리시설의 설치면제(시행령 제9조)

- 공공처리시설이나 「하수도법」 제2조제10호에 따른 분뇨처리시설 또는 같은 조 제13호에 따른 개인하수처리시설(개인하수처리시설은 1일 처리용량이 2천세제곱미터 이상인 경우로 한정한다)에 가축분뇨의 전량을 유입·처리하거나 그 처리를 위탁하는 경우
- 재활용신고자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁하는 경우
- 법 제28조제2항제2호에 따른 가축분뇨처리업을 경영하는 자에게 가축분뇨의 처리를 전량 위탁하는 경우
- 닭(육계에 한정한다. 이하 이 호에서 같다) 또는 오리를 사육하는 자가 다음 각 목의 사항을 모두 준수하는 경우
 - 배출시설의 지하에 분뇨 및 빗물 등이 스며들지 아니하도록 바닥면부터 30센티미터 이상 아래에 비닐 등의 방수재를 깔 것
 - 배출시설의 바닥면부터 10센티미터 이상의 두께로 왕겨 또는 톱밥 등을 고르게 깔 것
 - 닭 또는 오리를 출하(出荷)할 때마다 발생된 분뇨를 처리할 것. 다만, 시장·군수·구청장이 생활악취 또는 질병 발생에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 연 1회 이상 발생된 분뇨를 처리할 수 있다.

아. 처리시설의 설계·시공(법 제16조)

□ 처리시설의 설치(법 제12조, 시행규칙 제8조)

- 법 제34조제1항에 따라 설계·시공업의 등록을 한 자
- 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제15조에 따른 환경전문공사업의 등록을 한 자(수질분야만 해당)
- 「하수도법」 제51조에 따른 개인하수처리시설설계·시공업의 등록을 한 자
- 「건설산업기본법」 제9조제1항에 따라 건설업의 등록을 한 자 중 대통령령으로 정하는 업종의 건설업을 등록한 자
 - 단, 환경부장관이 농림축산식품부장관과 협의하여 정하는 표준설계도에 따라 배출시설설치자가 처리시설(퇴비·액비를 만드는 시설에 한정)을 설치하거나 변경하려는 경우에는 그러하지 아니함

자. 배출시설 및 처리시설의 변경

□ 변경허가(시행규칙 제5조)

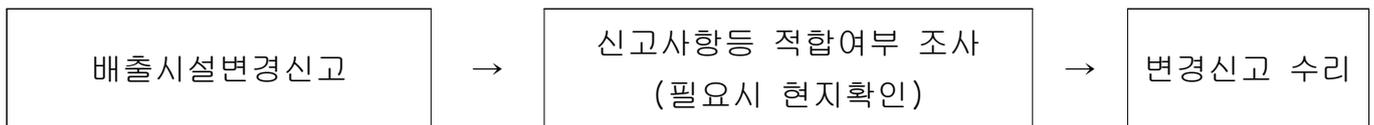
- 변경허가 대상
 - 배출시설의 규모 또는 가축분뇨의 배출량이 100분의 50이상 증가
 - 법 제15조에 따른 준공검사 전에 배출시설 및 처리시설을 변경하는 경우
 - 배출시설이나 처리시설의 소재지를 변경하는 경우
 - 처리시설의 처리방법을 변경하는 경우
- 변경허가 절차
 - 변경허가시에는 배출시설 변경허가신청서에 배출시설설치허가증과 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 해당 시장·군수·구청장에게 제출
 - 변경허가 절차는 설치허가절차에 준함

□ 허가대상 배출시설의 변경신고(시행규칙 제6조)

○ 변경신고 대상

- 배출시설의 규모를 100분의 50 미만으로 증설하는 경우 또는 배출시설의 규모를 축소하여 법 제11조제3항에 따른 신고대상으로 변경되는 경우
- 처리시설의 규모를 변경하는 경우
- 처리시설의 처리방법을 변경하지 아니하면서 처리공법만을 변경하는 경우
- 시행령 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 위탁처리로 변경하는 경우 [수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경하는 경우]
- 사업장의 명칭 또는 대표자를 변경하는 경우
- 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치한 경우로서 초지나 농경지의 면적 또는 소재지를 변경하는 경우, 액비의 살포를 재활용신고자에게 위탁한 자가 수탁자를 변경하거나 위탁량의 100분의 30 이상을 변경
- 사육하는 가축의 종류를 변경하는 경우(가축의 종류를 변경하더라도 그 사육시설이 허가대상 배출시설에 해당하는 경우에만 신고)
- 배출시설이나 처리시설을 폐쇄하는 경우

○ 변경신고 업무 처리절차(별지 제2호 서식)



※ 변경신고는 접수일로부터 5일이내에 수리여부를 결정

- 변경신고시에는 배출시설 변경신고서에 배출시설 설치 허가증과 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 해당 시장·군수·구청장에게 제출
- 변경신고업무 처리 : 설치(변경)허가업무에 준함
- 변경신고사항의 관리 : 변경신고를 수리한 때에는 배출시설 설치허가증, 배출시설 관리 카드에 신고사항을 기재 후 허가증 교부

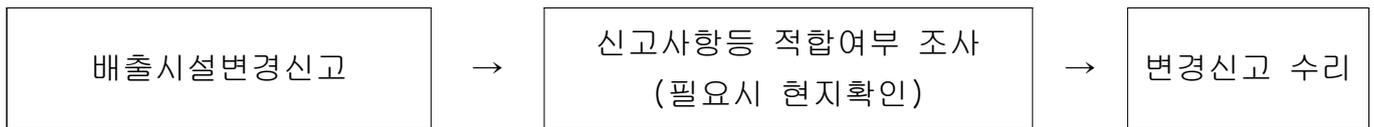
□ 신고대상 배출시설의 변경신고(시행규칙 제7조제2항)

○ 변경신고 대상

- 배출시설이나 처리시설의 규모 또는 소재지의 변경

- 처리시설의 처리방법 또는 처리공법의 변경[가축분뇨를 영 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 위탁처리로 변경하는 경우, 수탁자를 변경하는 경우 또는 위탁량의 100분의 30 이상을 변경하는 경우]
- 사업장의 명칭 또는 대표자의 변경
- 자원화시설 중 액비를 만드는 시설을 설치한 경우로서 초지나 농경지의 면적 또는 소재지 변경, 액비 살포를 재활용신고자에게 위탁한 경우에는 수탁자 또는 위탁량의 100분의 30 이상을 변경
- 사육하는 가축의 종류를 변경하는 경우(가축의 종류를 변경하더라도 그 사육시설이 신고대상배출시설에 해당하는 경우)
- 배출시설이나 처리시설을 폐쇄하는 경우

○ 변경신고 업무 처리절차(별지 제5호 서식)



※ 변경신고는 접수일로부터 2일이내에 수리여부를 결정

- 변경신고시에는 배출시설 변경신고서에 배출시설설치신고필증과 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 시장·군수·구청장에게 제출
- 변경신고업무 처리 : 설치신고업무에 준함
- 변경신고사항의 관리 : 변경신고를 수리한 때에는 배출시설설치신고필증, 배출시설 관리카드에 신고사항을 기재 후 신고필증 교부

6 가축분뇨배출시설 준공검사

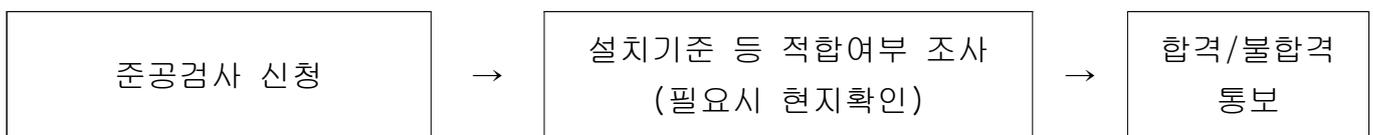
가. 배출시설 등의 준공검사 목적

- 배출시설설치자 또는 처리시설설치자는 배출시설·처리시설의 설치 또는 변경을 완료하였을 때에는 환경부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신청하여 준공검사를 받아야 함

나. 배출시설 등의 준공검사

- 「비료관리법」 제11조에 따른 비료생산업을 등록한 자는 환경부령으로 정하는 서류의 제출로 준공검사 갈음할 수 있음
- 시장·군수·구청장은 준공검사의 신청을 받은 때에는 검사대상 시설이 적합하게 설치되었는지를 확인하여 신청일로부터 15일 이내에 준공검사의 합격 여부를 결정·통보
- 준공검사를 신청한 자는 부득이한 사유로 준공검사시기의 변경이 필요한 경우 준공검사를 받기 전에 환경부령으로 정하는 바에 따라 준공검사시기의 변경을 신청

다. 배출시설 등의 준공검사 업무처리 절차



- 법 제15조제1항에 따라 배출시설이나 처리시설의 준공검사를 받으려는 자는 시행규칙 별지 제8호서식의 신청서를 시장·군수·구청장에게 제출
- 법 제15조제1항에서 "환경부령으로 정하는 서류"란 「비료관리법 시행규칙」 제7조제1항에 따른 비료생산업 (변경)등록신청서(준공검사 합격통보를 받기 전에 제출하는 경우), 「비료관리법 시행규칙」 제7조제4항에 따른 비료생산업 (변경)등록증

- 법 제15조제2항에 따라 준공검사 불합격통지를 받은 신청인은 시설개선 등의 조치를 한 후 제1항에 따라 다시 신청서를 제출

라. 준공검사 구비서류 주요 검토사항

- 법 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고한 내용
 - 변경허가 대상(시행규칙 제5조)
 - 허가대상 배출시설의 변경신고 대상(시행규칙 제6조)
 - 신고대상 배출시설의 변경신고(시행규칙 제7조제2항)
- 법 제12조의2제1항부터 제3항까지에 따른 설치기준 등
 - 처리시설설치자는 환경부령으로 정하는 처리시설 설치에 관한 기준을 지켜야 함
 - 액비를 만드는 자원화시설을 설치하는 자는 환경부장관이 농림축산식품부장관과 협의하여 환경부령으로 정하는 기준에 따라 액비를 살포하는데 필요한 초지, 농경지, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제47조에 따른 시험림의 지정지역 또는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조에 따른 체육시설 중 골프장을 확보하여야 함
 - 정화시설을 설치하는 자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 가축분뇨를 분과 요로 분리·저장할 수 있는 시설을 설치하여야 함
 - 다만, 분과 요를 분리·저장하지 아니하여도 방류수수질기준을 준수할 수 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 일정한 요건을 충족하는 경우에는 그러하지 아니함
- 법 제27조에 따른 재활용의 신고 또는 변경신고를 한 내용
- 법 제28조제1항제2호에 따른 가축분뇨처리업의 허가·변경허가를 받거나 변경신고를 한 내용

마. 배출시설 등의 관리기준

- 준공검사 합격통보를 받은 처리시설설치자는 환경부령으로 정하는 기간 이내에 관련 기준에 맞게 가축분뇨를 처리할 수 있도록 그 시설을 운영하여야 함
- 단, 해당 기간 동안에는 법 제17조제4항, 동 법 제53조제1항1호부터 제3호까지, 같은 조 제2항제2호를 적용하지 아니함

※ "환경부령으로 정하는 기간"이란 합격통보를 받은 날부터 50일(합격통보를 받은 날이 12월 1일부터 다음 해 3월 31일까지에 해당하는 경우에는 70일)

1. 제17조(배출시설 및 처리시설의 관리 등) ④ 시장·군수·구청장은 배출시설 또는 처리시설이 제1항 또는 제3항에 적합하지 아니하게 운영된다고 인정할 때에는 해당 배출시설설치·운영자, 처리시설설치·운영자 또는 퇴비·액비를 살포하는 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 기간을 정하여 해당 시설이나 퇴비·액비 살포행위 등의 개선을 명할 수 있다.
2. 제53조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.
1. 제11조제1항에 따른 허가를 받아 처리시설을 설치한 자로서 방류수수질기준을 위반하여 방류하거나 퇴비액비화기준에 맞지 아니하게 퇴비 또는 액비를 생산한 자
 2. 공공처리시설설치자등으로서 방류수수질기준을 위반하여 방류하거나 퇴비액비화기준에 맞지 아니하게 퇴비 또는 액비를 생산한 자
 3. 가축분뇨처리업자로서 방류수수질기준을 위반하여 방류하거나 퇴비액비화기준에 맞지 아니하게 퇴비 또는 액비를 생산한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
2. 제11조에 따른 허가를 받거나 신고를 하고 처리시설을 설치한 자, 제24조에 따른 공공처리시설설치자등 또는 제28조에 따른 가축분뇨처리업자로서 제13조의2제2항에 따른 고체연료기준에 맞지 아니하게 가축분뇨 고체연료를 생산한 자

○ 제13조에 따른 방류수수질기준(시행규칙 별표 4)

<공공처리시설 및 가축분뇨처리업자가 설치한 정화시설의 방류수수질기준>

구분	항목	생물화학적 산소요구량 (mg/L)	화학적 산소요구량 (mg/L)	부유 물질량 (mg/L)	대장균 군수 (개/mg)	기타(mg/L)
공공처리시설		30 이하	50 이하	30 이하	3,000 이하	총질소 : 60 이하 총인 : 8 이하
가축분뇨처리업자가 설치한 처리시설		30 이하	50 이하	30 이하	3,000 이하	총질소 : 60 이하 총인 : 8 이하

<제1호 외의 정화시설 방류수수질기준>

지역	항목	구분	허가대상배출시설을 설치한 자가 설치한 처리시설	신고대상배출시설을 설치한 자가 설치한 처리시설
		특정지역	생물화학적 산소요구량(mg/L)	40 이하
	부유물질량(mg/L)	40 이하	120 이하	
	총질소(mg/L)	120 이하	250 이하	
	총인(mg/L)	40 이하	100 이하	
기타지역	생물화학적 산소요구량(mg/L)	120 이하	150 이하	
	부유물질량(mg/L)	120 이하	150 이하	
	총질소(mg/L)	250 이하	400 이하	
	총인(mg/L)	100 이하	100 이하	

- ※ "특정지역"은 영 제12조제1호부터 제5호까지 및 제8호에 해당하는 지역 또는 구역
- ※ 기타지역이 특정구역으로 변경된 경우에는 변경 당시 그 지역에 설치된 처리시설에 대하여 그 변경일부터 3년까지는 기타지역의 방류수수질기준을 적용
- 제13조의2제1항에 따른 퇴비액비화기준 또는 「비료관리법」을 적용 받는 퇴비 또는 액비는 비료공정규격
 - 비료공정규격설정 및 지정(농촌진흥청고시 제2018-3호) 별표 3
- 제13조의2제2항에 따른 고체연료기준(시행규칙 별표 4의2)

<가축분뇨 고체연료의 성분 등에 관한 기준>

구분		단위	기준
길이 (원형인 경우에는 지름)		mm	40 이하
저위발열량		kcal/kg	3,000 이상 (가축분뇨에서 일부 에너지를 회수한 후 가축분뇨 고체연료로 가공하는 경우에는 2,000 이상)
수분		%	20 이하
회분		%	30 이하
황분		%	2 이하
금속 성분	수은(Hg)	mg/kg	1.2 이하
	카드뮴(Cd)		9.0 이하
	납(Pb)		200.0 이하
	크롬(Cr)		70.0 이하

□ 기준초과 시 처분사항

○ 허가대상 : 1,000만원 이하 과태료(법 제53조제1항)

○ 신고대상 : 500만원 이하 과태료(법 제53조제제2항)

※ 행위의 금지(법 제17조제1항)

1. 가축분뇨를 처리시설에 유입하지 아니하고 배출하거나 처리시설에 유입시키지 아니하고 배출할 수 있는 시설을 설치하는 행위
2. 처리시설에 유입되는 가축분뇨를 자원화하지 아니한 상태 또는 최종 방류구를 거치지 아니한 상태로 배출(이하 "중간배출"이라 한다)하거나 중간배출을 할 수 있는 시설을 설치하는 행위. 다만, 처리시설의 처리 과정에서 액비를 생산하기 위하여 관할 시장·군수·구청장에게 미리 중간배출이 필요하다고 인정을 받은 경우에는 제외
3. 정화시설에 유입되는 가축분뇨에 물을 섞어 정화하는 행위 또는 물을 섞어 배출하는 행위. 다만, 관할 시장·군수·구청장이 「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단 등 관련 전문기관의 자문을 거쳐 가축분뇨의 정화공법상 물을 섞어야만 가축분뇨의 정화가 가능하다고 인정한 경우에는 제외
4. 자원화시설에서 가축분뇨를 처리하는 경우 퇴비액비화기준에 적합하지 아니한 상태의 퇴비·액비를 생산하여 사용하거나 다른 사람에게 주는 행위. 다만, 환경부령으로 정하는 바에 따라 퇴비액비화기준에 적합하지 아니한 상태의 퇴비·액비를 다시 발효시켜 사용하려는 자에게 주는 경우에는 제외
5. 액비를 만드는 자원화시설에서 생산된 액비를 해당 자원화시설을 설치한 자가 확보한 액비살포지 외의 장소에 뿌리거나 환경부령으로 정하는 살포기준을 지키지 아니하는 행위
6. 퇴비 또는 액비를 비료로 사용하지 아니하고 버리거나 가축분뇨 고체연료를 연료로 사용하지 아니하고 버리는 행위
7. 정당한 사유 없이 정화시설을 정상적으로 가동하지 아니하여 방류수수질기준에 맞지 아니하게 가축분뇨를 배출하는 행위

※ 배출시설설치·운영자 또는 처리시설설치·운영자는 환경부령으로 정하는 관리기준(시행규칙 제15조 별표 6)에 따라 배출시설 및 처리시설을 운영하여야 함

※ 벌칙(법 제49조 및 동 법 제50조)

- 허가를 받은 자로써 가축분뇨 또는 퇴비·액비를 공공수역에 유입시키거나 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
- 신고를 한 자로써 가축분뇨 또는 퇴비·액비를 공공수역에 유입시키거나 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

□ 배출시설 및 처리시설 등의 관리기준(시행규칙 제15조 별표 6)

- 배출시설을 운영하는 경우에는 처리시설을 항상 가동할 것
- 뒤틀림 현상, 누수, 바닥의 균열 등이 없는지 확인하며, 기능이 정상적으로 유지될 수 있도록 각 설비의 가동 및 방류수수질 상태 등을 매일 점검하거나 보수할 것
- 처리시설은 분해가 이루어질 수 있도록 적절한 온도·습도·공기량을 유지하여야 하며, 가축분뇨, 퇴비·액비 또는 소화액 등이 축사주변으로 유출되지 않도록 운영할 것
- 가축분뇨, 퇴비 또는 액비의 보관 장소는 여유 공간을 확보하여야 하며, 악취가 나거나 쥐·모기·파리 등 해충이 생기지 아니하도록 필요한 조치를 할 것
- 배출시설의 설치허가를 받은 자, 배출시설의 설치신고를 한 자 또는 법 제28조제1항제2호에 따른 가축분뇨처리업자 등이 설치한 처리시설 중 정화시설의 경우 처리시설 운영, 용수 공급원별 사용량, 축분 및 오니 처리내용 등을 별지 제21호서식의 가축분뇨 정화처리시설 관리일지에 매일 기록하고, 기록한 날부터 3년 동안 보관할 것
- 처리시설의 설치·운영자는 처리시설에서 방류되는 방류수의 수질, 생산되는 퇴비·액비의 성분 및 제조되는 가축분뇨 고체연료의 성분을 가목의 구분에 따른 자가 나목의 구분에 따른 기간마다 측정 또는 검사하도록 하여 그 결과를 측정 또는 검사한 날부터 3년간 보관할 것
- 자원화시설을 설치한 경우에는 가축사육마릿수, 가축분뇨배출량 등을 별지 제22호서식의 가축분뇨 및 퇴비·액비 관리대장에 매일 기록하고, 기록한 날부터 3년간 보존할 것
- 퇴비화시설을 설치한 경우에는 생산된 퇴비를 처분하기 전까지 퇴비 저장시설에 보관하고, 퇴비저장시설 내에 빗물·지표수 등이 유입되지 아니하도록 할 것

- 배출시설 및 처리시설은 「악취방지법」 제7조에 따른 배출허용기준을 준수하여 관리할 것
- 처리시설의 기능을 유지하기 위하여 침전오니·스컴(scum) 및 찌꺼기의 제거 등 내부청소를 연 1회 이상 하고, 청소과정에서 발생한 오니는 다음 각 목의 어느 하나의 방법으로 처리할 것
- 가축을 방목 사육하는 자는 발생된 가축분뇨가 하천 등 공공수역으로 유출되지 않도록 가축분뇨를 수거하여 저장시설에 보관

※ 법 제17조제3항에 따른 관리기준에 적합하지 아니하게 배출시설·처리시설을 설치·운영한 자 : 100만원 이하의 관태료 부과(법 제53조)

7 용도폐지

국유재산법

가. 「국유재산법」 목적

- 국유재산에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국유재산의 적정한 보호와 효율적인 관리·처분을 목적으로 한다.

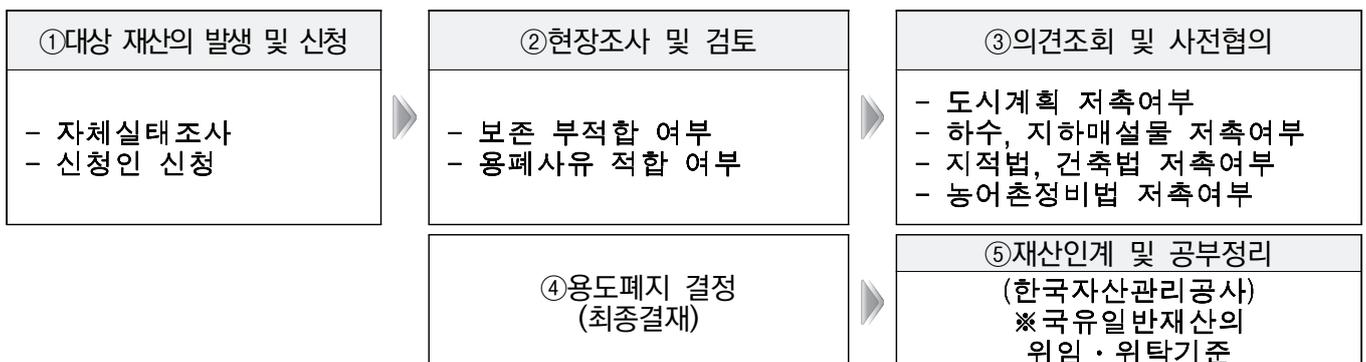
나. 용도폐지권자

- 관련법령에 따라 국유재산관리를 지방자치단체에 위임 시 지방자치단체(법 제40조)

다. 국유재산법 관련 용어정의

- 공유재산 : 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 제5조제1항 각 호의 재산을 말한다
- 기부채납 : 국가 외의 자가 제5조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것을 말한다.
- 처분 : 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물출자 등의 방법으로 국유재산의 소유권이 국가 외의 자에게 이전되는 것을 말한다.
- 사용허가 : 행정재산을 국가 외의 자가 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허용하는 것을 말한다.

라. 용도폐지 처리절차



□ 국·공유지의 용도폐지 절차

- 이해관계인의 신청 또는 직권(시·군·구)으로 용도폐지 가능여부 결정
 - 해당 국·공유지의 관리청과 협의하여 ‘용도폐지 신청서’ 를 작성·제출
- 필요시 지적경계측량 및 분할측량
- 무단점유자가 있는 경우 변상금 징수
- 용도폐지여부 결정(시·군·구 건설과 또는 건설교통부 부지관리부서에서 판단결정) 하여 기재부(한국자산관리공사)로 이관
- 소관과가 자치단체 건설과에서 용도폐지된 토지 규모에 따라 지적공사나, 토지공사에서 위탁관리(자산공사 약 1,500평이하, 토지공사 약 1,500평 이상)
- 매각여부 결정(토지공사 또는 자산공사에서 여부 판단결정)
- 국유재산법 제30조(사용허가)에 따라 허가신청 및 매수신청

마. 국·공유재산의 분류

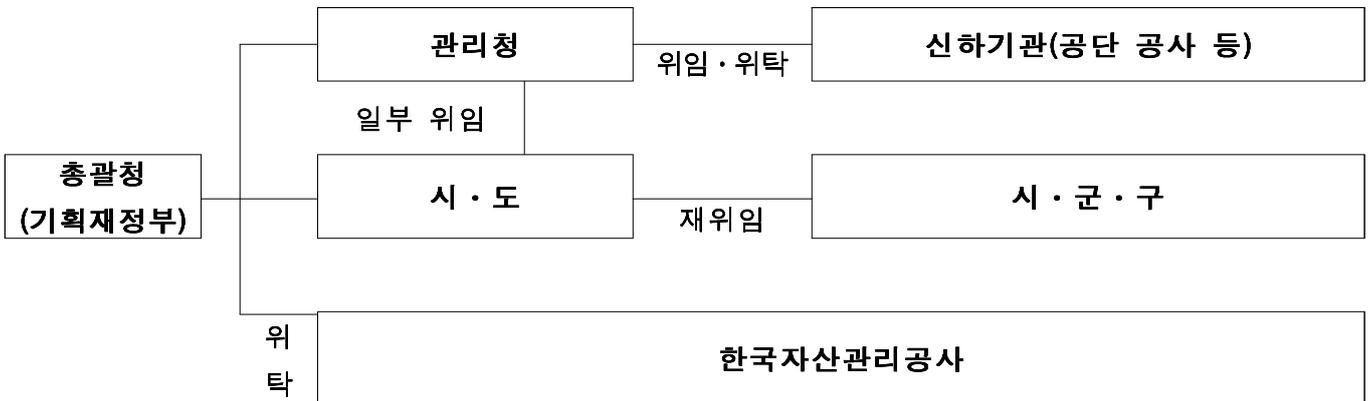
□ 국유재산 분류

국유재산의 분류			
국 유 재 산	행정재산	공용재산	국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원 주거용으로 사용하는 재산
		공공용재산	국가가 직접 공공용으로 사용하는 재산(도로, 제방 하천, 구거, 유지, 항만등)
		기업용재산	정부기업이 직접 사무용으로 사용하는 재산
		보존용재산	국가가 보존하는 재산
	일반재산	일반재산	행정재산 외의 모든 국유 재산

□ 공유재산 분류

국유재산의 분류			
공 유 재 산	행정재산	공용재산	지방자치단체가 직접 그 사무·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정(5년 이내)한 재산 및 사용을 목적으로 건설중인 재산
		공공용재산	지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정 한 (5년 이내) 재산 및 사용을 목적으로 건설중인 재산(도로, 제방, 하천, 시·도립공원, 구거 유수지 등)
		기업용재산	지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정(5년 이내)한 재산 및 사용을 목적으로 건설중인 재산
		보존용재산	법령, 조례, 규칙에 따라 또는 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산
	일반재산	일반재산	행정재산으로 직접 사용하지 않고 있거나 사용할 계획이 없는 행정재산 이외의 모든 공유재산

바. 국유재산 관리기관 체계



사. 주요 검토사항

□ 국유재산 관리·처분의 기본원칙(법 제3조)

- 국가전체의 이익에 부합되도록 할 것
- 취득과 처분이 균형을 이룰 것
- 공공가치와 활용가치를 고려할 것
- 경제적 비용을 고려할 것
- 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

□ 구비서류

- 국토교통부 국유재산관리규정 제25조(용도폐지 구비서류), 농림축산식품부 국유재산관리규정 제19조 제5항
- 행정목적이 상실되었음을 입증하는 문서, 민원서류, 현황사진, 현지조사 보고서 등 자료
- 지적도(지적분할한 경우는 분할후 지적도) 및 토지대장
- 도로, 구거의 경우 지적도에 인근 지형지물을 개략 표시한 현황도
- 등기부등본(총괄청에 인계한 후에는 관리청이 변경된 등기부까지 확인, 보관)

□ 국유재산관리규정 용도폐지 시 검토사항(제23조)

제23조(용도폐지) ① 행정재산이 사실상 공용 또는 공공용으로 사용할 필요가 없게 된 때에는 재산관리권자는 다음 각 호의 사항을 고려하여 행정재산의 용도를 폐지하여야 한다

1. 행정목적이 상실되었는지 여부 및 장래 다른 행정목적으로 활용가능 여부
2. 공공용재산 사용과 직접적인 이해관계가 있는 자의 권리를 침해 할 소지 등 민원유발 요인이 있는지 여부
3. 다른 국가행정 목적으로 사용될 소지 및 관리전환 가능 여부
4. 기존 도로의 용도폐지에 따른 일반통행에 지장 여부 및 대체도로 필요 여부
5. 기존 구거의 용도폐지에 따른 우수소통의 지장 여부 및 대체구거(홍수시 우수소통을 기준)의 필요 여부

② 국유재산을 분할하여 용도폐지할 경우에는 건축법 제57조제1항에 따라 대지 최소면적에 미달되게 분할할 수 없다. 다만, 인접토지와 합병하여 기존 토지 면적을 보다 넓게 확보하기 위한 때에는 그러하지 아니하다.

□ 국유재산법 용도폐지 시 검토사항(제40조)

- 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우
- 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년이 지난 날까지 행정재산으로 사용되지 아니한 경우
- 제57조에 따라 개발하기 위하여 필요한 경우

□ 국유재산법 벌칙(제82조)

- 제7조제1항을 위반하여 행정재산을 사용하거나 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다
- 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 국유재산을 사용하거나 수익하지 못한다.(법 제7조제1항)

농어촌정비법

가. 「농어촌정비법」 목적

- 농업생산기반, 농어촌 생활환경, 농어촌 관광휴양자원 및 한계농지 등을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 농수산업의 경쟁력을 높이고 농어촌 생활환경 개선을 촉진함으로써 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

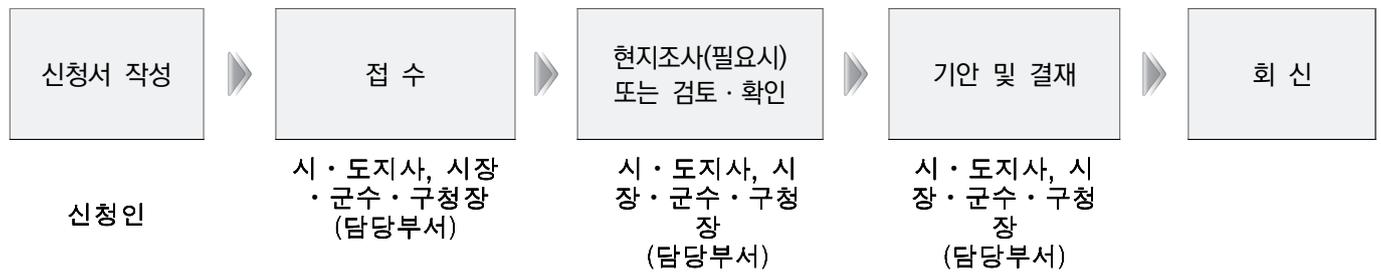
나. 용도폐지권자

- 지방자치단체의 장
- 「농어촌정비법」 제2조에 따른 농업생산기반시설인 경우 제24조에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- 「공유재산법」상 공유재산인 경우, 기타 관계법령 상 용도폐지권이 위임된 경우

다. 농어촌정비법 관련 용어정의

- 농어촌 : 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
- 농업생산기반시설 : 농업생산기반 정비사업으로 설치되거나 그 밖에 농지 보전이나 농업 생산에 이용되는 저수지, 양수장(揚水場), 관정(管井: 우물) 등 지하수 이용시설, 배수장, 취입보(取入洑), 용수로, 배수로, 유지(溜池: 웅덩이), 도로(「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 농도(農道) 등 농로를 포함한다. 이하 같다), 방조제, 제방(堤防: 둑) 등의 시설물 및 그 부대시설과 농수산물의 생산·가공·저장·유통시설 등 영농시설을 말한다.

라. 용도폐지 처리절차



마. 주요 검토사항

□ 농업생산기반시설의 폐지(법 제24조)

- 폐지하려는 농업생산기반시설에서 이익을 얻고 있는 농경지 등이 다른 목적으로 전용(轉用)된 경우
- 폐지하려는 농업생산기반시설을 대체할 시설이 완비된 경우
- 천재지변이나 그 밖의 불가항력의 사유로 시설이 손괴(損壞)되어 농업생산기반시설 보수의 경제성이 없을 경우

□ 구비서류

- 농어촌정비법 시행규칙(별지 제18호서식)작성
- 농업생산기반시설 등록부
- 폐지 사유 증명서류

바. 농업생산기반시설의 관리

□ 농업생산기반시설의 관리(법 제18조)

- 누구든지 자연재해로 인한 피해의 방지 및 인명 구조를 위하여 긴급한 조치가 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다

- 농업생산기반시설의 구조상 주요 부분을 손괴(損壞)하여 그 본래의 목적 또는 사용에 지장을 주는 행위
- 농업생산기반시설관리자의 허락 없이 수문을 조작하거나 용수를 인수함으로써 농어촌용수의 이용·관리에 지장을 주는 행위
- 농업생산기반시설을 불법으로 점용하거나 사용하는 행위

사. 불법시설물의 철거 및 벌칙

□ 불법시설물의 철거(법 제128조)

- 농업생산기반시설관리자는 직접 또는 지방자치단체의 장에게 요청하여 농업생산기반시설을 정당한 사유 없이 점용하거나 설치한 시설물에 대하여 원상회복을 명령할 수 있다.

□ 벌칙(법 제130조)

- 제70조를 위반하여 조성용지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.
- 제18조제3항제3호를 위반하여 농업생산기반시설을 불법으로 점용하거나 사용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다

8 점용허가

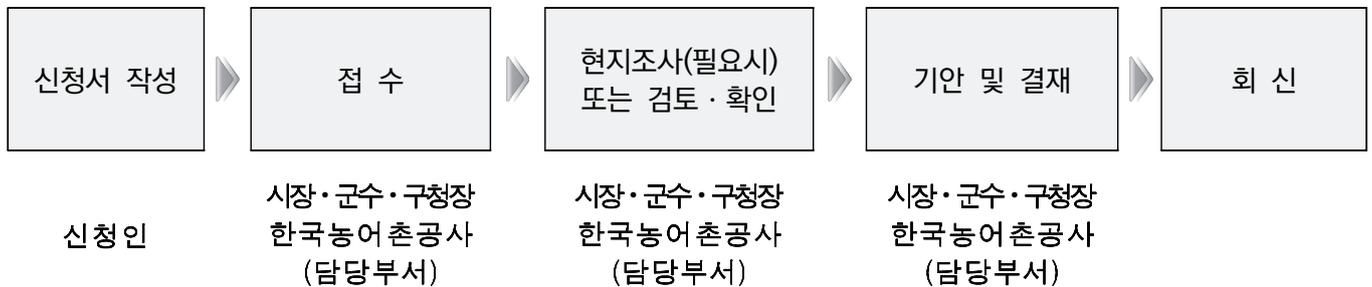
가. 목적 : 농업생산기반시설이나 용수를 본래 목적 외의 목적에 사용하려 하거나 타인(他人)에게 사용하게 하는 것

나. 점용허가 관련 용어 정의 (한국농어촌공사 농업생산기반시설 사용허가 지침 제1장제2조)

- 농업기반시설 : 농어촌정비법제2조제6호에 따른 농업생산기반시설
- 목적 외 사용 : 농업기반시설이나 용수를 본래 목적 외의 목적으로 사용하는 것
- 사용허가 : 농업기반시설이나 용수를 본래 목적 외의 목적으로 공사가 사용하거나 타인에게 사용하게 하는 것
- 무단점용 : 시설관리자의 사용허가를 받지 아니하고 농업기반시설을 점유하거나 사용하는 것 또는 사용허가 기간이 끝난 후 사용허가를 받지 아니하고 계속 점유하거나 사용하는 것
- 대체시설 : 기존의 농업기반시설과 기능이 동등하거나 그 이상이 되어 대체가 가능한 농업기반시설
- 감정평가 : 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것
- 공시지가 : 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 시장·군수·구청장이 결정·고시하는 개별공시지가

1. 농업생산기반시설인 구거의 사용허가

가. 농업생산기반시설의 사용허가 절차



- 농림축산식품부령으로 정하는 사용허가신청서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 함(법 시행령 제31조제1항)
 - 한국농어촌공사가 관리하는 경우 농림축산식품부령으로 정하는 사용신청서를 한국농어촌공사에 제출하여야 하며, 사용에 관한 사항은 한국농어촌공사 정관으로 정함(법 시행령 제32조제2항)
- 허가권자가 사용허가를 할 때에는 별지 6호서식의 농업기반시설 사용허가서를 발급(공사 지침 제10조제5항)

나. 사용허가 시 검토사항

- 농업생산기반시설의 본래 목적 또는 사용에 방해가 되지 않는 범위 내인지 확인(농어촌정비법 제23조제2항)
- 구비서류
 - 농업생산기반시설이나 용수의 사용신청서(법 시행규칙 별지 제17호 서식)
 - 한국농어촌공사가 관리하는 경우
 - 농업기반시설이나 용수의 사용허가 신청서(공사 지침 별지 제3호 서식)
 - 사업계획서(설계도면, 구비서류 포함) 1부

□ 구비서류 등의 검토

○ 사용허가신청서의 다음 내용 포함 여부 확인(법 시행령 제31조제1항)

- 목적 외 사용의 사유
- 목적 외 사용의 대상이 될 농업생산기반시설 또는 용수의 양
- 목적 외 사용의 내용·방법 및 기간
- 제32조에 따른 사용료 부과 예정액 및 산출 근거
- 목적 외 사용자의 주소와 성명 또는 명칭

○ 사업계획서의 다음 내용 포함 여부 확인(공사 허가 지침 별지 제2호 서식)

- 현황측량도 및 구적도*
 - * 지적도 등에 사용단면과 위치 등을 표시하여 면적을 산출하거나 현장실측이 가능할 경우에는 생략 가능
- 대체시설의 설계도면(평면도, 종단면도, 횡단면도, 구조물도), 수리계산서, 구조계산서
- 등기부등본, 토지대장, 지적도, 토지이용계획확인원 등

□ 사용허가 신청 및 허가내역 검토사항(공사 지침 별표 3)

1. 시설관리자 검토사항

- 가. 농업기반시설 유지관리 용이성 및 지장 여부(준설, 개보수, 수질개선, 청소 등)
- 나. 농업용수공급 지장 여부(잉여수량분석, 단면크기, 용·배수 흐름 등)
- 다. 오·폐수 발생이나 유입등 수질오염 및 환경문제 야기 가능성 여부
- 라. 개거·암거·교량·취수시설 관로매설 및 콘크리트 또는 아스팔트 포장 등의 대체시설 설치에 대한 설계 적합 및 안전성 여부
- 마. 위험시설(화약류, LPG저장소 등)·협오시설·환경오염시설 설치, 수질 및 토양 오염, 공장 및 차량 통행에 따른 소음발생 등에 의한 민원발생 이 예상되는 경우에는 민원 해소 대책 및 실현 가능 여부를 면밀히 검토
- 바. 농림수산식품부, 지방자치단체, 본사 등으로부터 지시나 금지사항 저촉 여부
- 사. 이전 사용자와의 분쟁 소지 여부
- 아. 현지조사
- 자. 사용료 산출
- 차. 수리 및 구조 계산
- 카. 신청구비서류 적정성 및 누락 여부
- 타. 기타 사용허가와 관련되는 제반사항 검토 및 사용에 관한 시설관리자 검토서 작성
- 파. 허가조건 및 부대조건에 관한 사항.

2. 지역본부장 허가 시 검토사항

- 가. 시설관리자가 검토한 내용의 적정성 및 적법성 판단 및 재검토
- 나. 현지확인(필요시)
- 다. 사용료 산출의 적정성 및 적법성
- 라. 기타 목적 외 사용과 관련되는 제반사항 검토
- 마. 허가조건 및 부대조건에 관한 사항.

□ 구비서류 등의 보완(공사 지침 제11조)

- 보완이 필요한 경우에는 신청자에게 보완기간·사유를 명시하여 보완 요청하여야 함
- 신청자가 보완기한까지 사용허가 신청서를 보완하여 제출하지 않을 경우 본사 주관부서장, 지역본부장 및 시설관리자는 불허가 예고를 명시하여 신청자에게 2차 보완 요청
 - 2차 보완기한이 지나면 신청자에게 목적 외 사용 불허가를 통보해야 함
 - 보완기한은 신청자에게 보완요청서가 도달된 날로부터 14일 이내
- 허가권자는 사용허가 신청서를 검토한 결과 사용허가를 할 수가 없을 때에는 관련 법령 및 합리적인 판단하여 신청자에게 불허가 통지서를 발송

다. 농업생산기반시설의 허가 제외대상

□ 한국농어촌공사 농업생산기반시설 사용허가 지침 제2장제6조

제6조(사용허가 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사용허가를 할 수 없다.

1. 다년생식물의 식재를 하고자 하는 경우
2. 「내수면어업법」 제6조제1항제1호에 따른 양식어업 중 시설관리자가 수질악화의 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 목적 외 사용을 하고 있지 않은 농업기반시설이 「환경정책기본법 시행령」 제2조에 따른 호소의 생활환경 기준 중 IV등급(이하 “허용수질기준”이라 한다)을 초과(연평균)하는 경우. 다만, 「환경영향평가법」 제2조 제4호에서 정한 “환경영향평가등”을 받는 신재생에너지 발전설비 설치에 그치지 아니하다.
4. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 제27조에 의해 낚시금지구역으로 지정된 시설에서 낚시업을 목적으로 수면 사용을 신청하는 경우
5. 시설관리자 이외의 부서장이 사용허가 제한을 요청하거나, 시설관리자가 농업기반시설의 선량한 보호, 기능 유지 또는 시설 관리 등에 지장을 초래한다고 판단하는 경우
6. 공사의 임직원이 농업기반시설을 영리적인 목적으로 사용하고자 할 경우. 다만, 주거 및 생활에 필요하여 부득이하게 사용할 경우 제외
7. 신청자의 목적 외 사용으로 타인의 권리나 재산권 침해, 분쟁 유발 또는 민원 발생 우려가 현저하여 사용허가가 곤란하다고 시설관리자가 판단하는 경우
8. 「건축법 시행령」 제3조의 5에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대 주택에 한함), 오피스텔의 진입로, 지하매설물 등 설치 목적으로 용·배수로 시설부지 또는 농로 등을 사용하려는 경우. 다만, 사용자가 분양계약서에 사용허가 관련 권리·의무 사항을 입주자 분양조건으로 명시하고, 향후 입주자 자치 의결 기구 등의 관리규약에 규정하여 분양 또는 사용기간 만료 후에도 선량한 시설관리 및 계약관리에 지장이 없을 것으로 시설관리자가 판단하는 경우는 제외한다.
9. 사용허가 신청 전의 저수지 등 농업기반시설이 전년도 말 안전점검 결과 D등급(종합평가 등급) 이하로서 보수 등 안전조치가 필요하다고 시설관리자가 판단하는 경우(단, 수면사용에 한한다)
10. 공공용 사업에 필요하거나 자체사업 추진 등 공사가 직접 사용하기 위하여 관련 계획에 반영된 경우

2. 공유수면 점용·사용허가

가. 허가권자

- 해양수산부장관 및 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 : 「공유수면법」 제4조제2항의 규정 해당사항
- 「공유수면법」 제3조에 따라 하천법, 소하천정비법, 농어촌정비법, 항만법, 어촌어항법 이 적용되는 시설은 공유수면법 상 관리 및 점·사용규정 적용이 배제됨을 유의

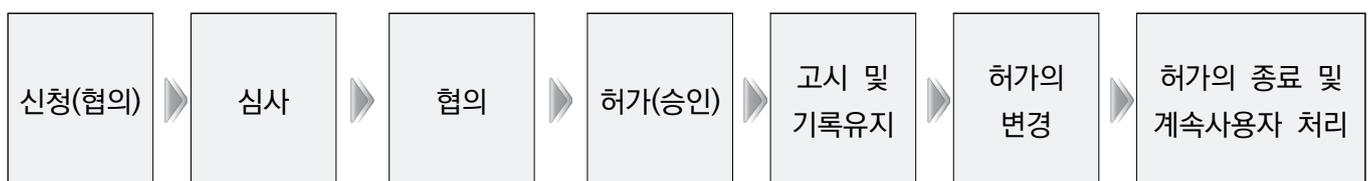
제3조(적용배제 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공유수면의 관리 및 점용·사용에 관한 이 법의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2017. 3. 21.>

1. 「하천법」이 적용되거나 준용되는 공유수면
2. 「소하천정비법」이 적용되거나 준용되는 공유수면
3. 「농어촌정비법」 제2조제6호에 따른 농업생산기반시설 안의 공유수면
4. 「항만법」 제2조제5호에 따른 항만시설에 해당하는 공유수면
5. 「어촌·어항법」 제2조제5호에 따른 어항시설에 해당하는 공유수면

나. 공유수면 점용·사용허가의 기준(법 제12조)

- 공유수면 점용·사용 관련 권리자가 해당 공유수면의 점용·사용에 동의한 경우
- 허가나 협의 또는 승인으로 피해가 예상되는 권리로서 대통령령으로 정하는 권리를 가진 자가 있으면 그 허가나 협의 또는 승인을 하여서는 아니 됨
- 국가나 지방자치단체가 국방 또는 자연재해 예방 등 대통령령으로 정하는 공익사업을 위하여 점용·사용하려는 경우

다. 공유수면 점용·사용허가 절차



- 공유수면 점용 또는 사용의 허가를 받으려는 자는 허가신청서 및 관계 서류를 법 제4조제2항에 따른 공유수면의 관리 소관에 따라 공유수면 관리청에게 제출
- 공유수면관리청으로부터 점용·사용허가에 관한 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 20일 이내에 공유수면관리청에 그 의견을 제출(법 시행령 제7조제3항)
- 공유수면관리청은 법 제8조제1항에 따라 점용·사용허가를 하였을 때에는 점용·사용허가 신청자에게 별지 제5호서식에 따른 공유수면 점용·사용허가증 발급
- 법 제8조제6항에 따라 점용·사용허가 또는 변경허가 고시

라. 공유수면 점용·사용허가 시 검토사항

- 허가신청서를 받은 공유수면관리청은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 아래 서류를 확인
 - 법인등기사항증명서(법인인 경우만 해당한다)
 - 포락지에 관한 등기부 등본과 토지대장 또는 임야대장
- 구비서류
 - 공유수면법 제4조제1항에 따른 허가신청서(별지 제4호서식)
 - 공유수면법 제4조제2항에 따른 첨부서류
 - 사업계획서
 - 구적도(求積圖) 및 설계도서
 - 신청구역을 표시한 축척 2만5천분의 1의 지형도 또는 연안정보도
 - 신청구역을 표시한 신청구역 또는 신청구역과 인접한 토지의 지적도 등
 - 공유수면 점용·사용 관련 권리자의 동의서(영 제12조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리자가 있는 경우만 해당)
 - 「환경영향평가법」 제29조에 따라 환경부장관이 통보하는 환경영향평가서 협의 내용(「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가 대상사업만 해당)

- 「해양환경관리법」 제91조제1항에 따라 해양수산부장관이 통보하는 해역이용협의 등에 대한 의견(「해양환경관리법」 제84조에 따른 해역이용협의 또는 같은 법 제85조에 따른 해역이용영향평가 대상사업의 경우만 해당)
- 대표자임을 증명하는 서류(2인 이상이 공동으로 신청하는 경우만 해당)

마. 점용·사용허가의 변경 허가 및 신고 대상

점용·사용허가의 변경허가 대상(법 시행령 제8조)

- 점용·사용허가 기간의 연장
- 점용·사용의 목적 또는 면적의 변경
- 점용·사용허가를 받아 설치한 시설물의 용도 또는 규모의 변경

점용·사용허가의 변경신고 대상(법 제9조)

- 법인의 명칭 변경
- 법인의 대표자 변경
- 주소(법인인 경우에는 주된 사무소의 소재지) 변경

바. 점용·사용 허가의 기간 및 사용료

점용·사용 허가의 기간

- 공유수면관리청은 다음 각 호의 구분에 따른 기간 이내로 대통령령으로 정하는 바에 따라 점용·사용허가를 하여야 함(법 제 11조)

구분	기간
제1호 부두, 방파제, 교량, 수문, 건축물 또는 이와 유사한 견고한 인공구조물	30년
제2호 제1호 외의 인공구조물	15년
제3호 <ul style="list-style-type: none"> - 공유수면에 접한 토지를 공유수면 이하로 굴착하는 행위 - 공유수면의 바닥을 준설하거나 굴착하는 행위 - 물을 공유수면에서 끌어들이거나 공유수면으로 내보내는 행위 - 공유수면에서 흙·모래·돌을 채취하는 행위 - 공유수면에 흙·돌을 버리는 등 공유수면의 수심에 영향을 미치는 행위 - 점용·사용허가를 받아 설치된 시설물로서 국가나 지자체가 소유하는 시설물을 점용·사용하는 행위 - 공유수면법에서 「광업법」 제3조제1호에 따른 광물을 채취하는 행위 - 기타 공유수면을 점용·사용하는 행위 	5년
제4호 물을 공유수면에서 끌어들이거나 공유수면으로 내보내는 행위 중 「전기사업법」 제2조에 따른 전기사업자가 전원설비를 설치·운영하기 위한 경우	30년

□ 점용·사용 허가의 사용료

- 공유수면관리청은 점용·사용허가나 공유수면의 점용·사용 협의 또는 승인을 받은 자로부터 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 공유수면 점용료 또는 사용료를 징수하여야 함(법 제13조)

- 점용·사용하는 공유수면에 인접한 토지의 가격을 기준으로 산정

산정기준	주요내용
공유수면에 인접한 토지가격	○ 점용·사용허가를 받은 공유수면에 접한 토지가 있는 경우에는 그 토지의 가격
그 토지의 가격	○ 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 결정·공시된 개별공시지가
개별공시지가가 공시되지 아니한 경우	○ 인근 유사토지의 토지가격 등을 고려해 관리청이 결정
인접한 토지의 가격이 없는 경우	○ 그 공유수면에 가장 가까운 거리에 있는 토지의 가격 - 점용·사용할 공유수면의 연장선내에서 가장 가까이 있는 토지로서 공시지가 또는 개별 토지가격이 형성된 가격
점용·사용허가를 받은 공유수면에 접한 토지가 여러 필지(지번)	○ 공유수면에 접한 토지의 가격을 산술평균한 금액적용 - 이 경우 인접토지의 필지별 지목이 서로 다른 경우에는 공유수면에 접한 길이를 감안하여 가중평균하여 적용

- 공유수면관리청은 법 제13조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 공유수면 점용료 또는 사용료를 징수할 때에는 다음 구분에 따라 징수
 - 점용·사용허가의 기간이 1년 미만인 경우: 점용·사용허가기간에 대한 점용료·사용료를 해당 점용·사용허가를 할 때에 징수
 - 점용·사용허가의 기간이 1년 이상인 경우: 처음으로 징수하는 점용료·사용료는 점용·사용허가 후 최초로 도래하는 5월 31일까지의 기간에 해당하는 점용료·사용료를 점용·사용허가를 하는 때에 징수하고, 그 이후의 점용료·사용료는 매년 6월 1일을 기준으로 매 1년마다 징수하되, 징수기간은 6월 1일부터 3개월 이내로 함
- 공유수면관리청은 법 제13조제6항 전단에 따라 연간 점용료·사용료가 30만원을 초과하는 경우에는 연 4회 이내에서 분할납부 가능(법 시행령 제15조)

9 산지전용허가

가. 정의 : "산지전용"(山地轉用)이란 산지를 용도 외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것(법 제2조2항)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "산지전용"(山地轉用)이란 산지를 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도 외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것을 말한다.

가. 조림(造林), 숲 가꾸기, 임목의 벌채·굴취

나. 토석 등 임산물의 채취

다. 대통령령으로 정하는 임산물의 재배[성토(盛土) 또는 절토(切土) 등을 통하여 지표면으로부터 높이 또는 깊이 50센티미터 이상 형질변경을 수반하는 경우와 시설물의 설치를 수반하는 경우는 제외한다]

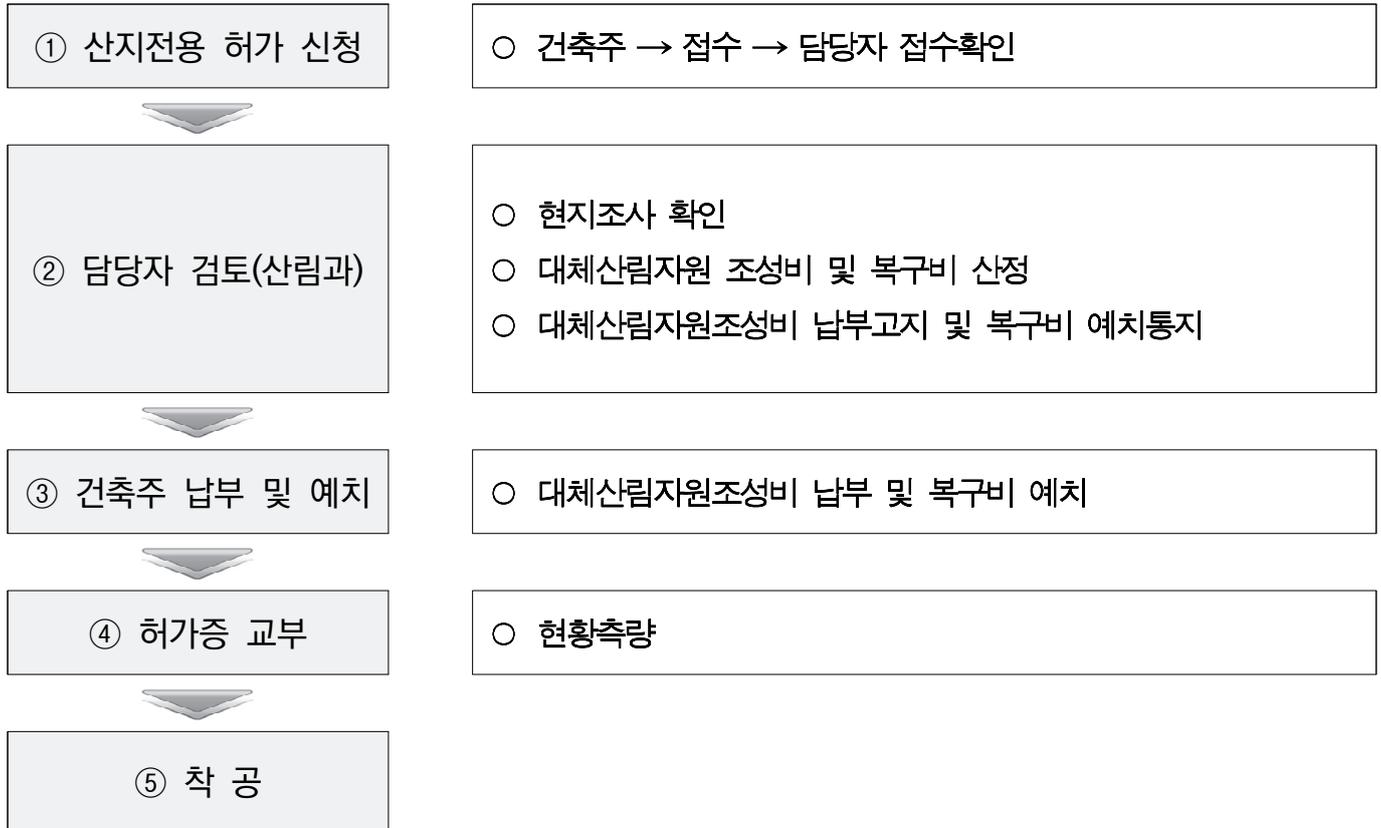
라. 산지일시사용

나. 산지전용허가 등의 관할 행정청

□ 산지전용허가·변경허가, 산지일시사용허가·변경허가·기간연장허가, 산지전용기간의 연장허가의 관할 행정청은 산지의 소관과 전용면적(「산지관리법」 제14조, 제52조제1항, 「산지관리법 시행령」 제15조 제1항, 제52조제3항 및 제6항)

산지전용면적		소관	관할행정청
비보전산지	보전산지		
200만㎡ 이상	100만㎡ 이상	소관불문	산림청장
50만㎡ 이상 ~ 200만㎡ 미만	3만㎡ 이상 ~ 100만㎡ 미만	산림청장 소관 국유림	지방산림청장
		산림청장의 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림의 산지	시·도지사
50만㎡ 미만	3만㎡ 미만	산림청장 소관 국유림	국유림관리소장 (울릉군 지역에 있는 국유림 산지 : 남부지방산림청장)
		산림청장의 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림의 산지	시장·군수·구청장

다. 산지전용허가 절차



- 산지전용허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 자는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 산지전용허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 구역의 경계를 표시한 후 신청서에 농림축산식품부령으로 정하는 서류를 첨부하여 제출(법 시행령 제15조1항)
 - 산지면적이 200만제곱미터 이상(보전산지의 경우에는 100만제곱미터 이상)인 경우: 산림청장
 - 산지면적이 50만제곱미터 이상 200만제곱미터 미만(보전산지의 경우 3만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만)인 경우
 - 산림청장 소관인 국유림의 산지인 경우: 산림청장
 - 산림청장 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림의 산지인 경우: 시장·군수·구청장
- 산림청장등은 심사한 결과 산지전용허가 또는 변경허가·신고를 수리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우 산지전용허가증을 신청인에게 발급하거나 신고 수리

라. 산지전용허가 검토사항

□ 산지전용허가 기준(법 제14조1항)

제18조(산지전용허가기준 등) ① 제14조에 따라 산지전용허가 신청을 받은 산림청장등은 그 신청내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 산지전용허가를 하여야 한다. <개정 2012. 2. 22., 2018. 3. 20.>

1. 제10조와 제12조에 따른 행위제한사항에 해당하지 아니할 것
 2. 인근 산림의 경영·관리에 큰 지장을 주지 아니할 것
 3. 집단적인 조림 성공지 등 우량한 산림이 많이 포함되지 아니할 것
 4. 희귀 야생 동·식물의 보전 등 산림의 자연생태적 기능유지에 현저한 장애가 발생하지 아니할 것
 5. 토사의 유출·붕괴 등 재해가 발생할 우려가 없을 것
 6. 산림의 수원 함양 및 수질보전 기능을 크게 해치지 아니할 것
 7. 산지의 형태 및 임목(林木)의 구성 등의 특성으로 인하여 보호할 가치가 있는 산림에 해당되지 아니할 것
 8. 사업계획 및 산지전용면적이 적정하고 산지전용방법이 산지경관 및 산림 훼손을 최소화하며 산지전용 후의 복구에 지장을 줄 우려가 없을 것
- ② 제1항에도 불구하고 준보전산지의 경우 또는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 제1항제1호부터 제4호까지의 기준을 적용하지 아니한다.
1. 전용하려는 산지 중 임업용산지의 비율이 100분의 20 미만으로서 대통령령으로 정하는 비율 이내일 것
 2. 전용하려는 산지에 대통령령으로 정하는 집단화된 임업용산지가 포함되지 아니할 것
 3. 전용하려는 산지 중 제1호의 임업용산지를 제외한 나머지가 준보전산지일 것
- ③ 산림청장등은 제1항에 따라 산지전용허가를 할 때 산림기능의 유지, 재해 방지, 산지경관 보전 등을 위하여 필요할 때에는 재해방지시설의 설치 등 필요한 조건을 붙일 수 있다.
- ④ 산림청장등은 제1항에 따른 산지전용허가 중 대통령령으로 정하는 면적 이상의 산지(보전산지가 대통령령으로 정하는 면적 이상으로 포함되는 경우로 한정한다)에 대한 산지전용허가를 할 때에는 미리 그 산지전용타당성에 관하여 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 제1항에 따른 산지전용허가기준의 적용 범위와 산지의 면적에 관한 허가기준, 그 밖의 사업별·규모별 세부 기준 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 지역여건상 산지의 이용 및 보전을 위하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 범위에서 산지의 면적에 관한 허가기준이나 그 밖의 사업별·규모별 세부 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

□ 산림청장등은 허가·변경허가 또는 변경신고 대상 산지에 대하여 경계 표시 확인 등 현지조사를 실시하고, 그 신청내용이 법 제18조의 허가기준에 적합한지 여부를 심사(법 시행령 제15조제2항)

○ 법 제18조의2에 따른 산지전용타당성조사를 받은 경우에는 현지조사를 아니하고 심사(법 시행령 제15조제2항 단서)

- 산림청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 산지에 대한 산지전용허가를 할 때에는 미리 그 산지전용타당성에 관해 중앙산지관리위원회 또는 지방산지관리위원회의 심의를 거쳐야 함(법 제18조제4항 및 동 시행령 제20조제4항 및 제5항)
 - 50만m² 이상의 산지
 - 보전산지가 50만m² 이상 포함되는 경우
- 허가 또는 변경허가·신고 구역의 경계 표시 기준(법 시행규칙 제10조제7항)
 - 30미터 이내의 간격으로 경계에 위치한 수목·암석 등에 흰색 페인트로 표시할 것
 - 경계에 위치한 수목·암석 등이 없는 경우에는 깃발 등 별도의 표지로 대체할 수 있으며, 자연경계 등 경계가 확실한 경우에는 표시 생략 가능
 - 밭파·정지(整地)작업 등으로 경계표시가 훼손될 우려가 있는 경우에는 그 경계선으로부터 3미터 바깥쪽에 빨간색 페인트로 보조표시를 할 것
 - 경계표시의 폭은 5센티미터 이상으로 할 것
- 구비서류(법 시행규칙 제10조제2항제1호)
 - 사업계획서 1부
 - 산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하고자 하는 산지의 이용계획, 입목·죽의 벌채·굴취를 통한 이용 또는 처리 계획, 토사처리계획 및 피해방지계획 등이 포함되어야 함
 - 법 제18조의2에 따른 산지전용타당성조사에 관한 결과서 1부
 - 허가신청일 전 2년 이내에 완료된 것
 - 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부
 - 토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정하고, 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류에는 사용·수익권의 범위 및 기간이 명시되어야 함

- 산지전용예정지가 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지적이 표시된 지형도 1부
 - 토지이용규제 기본법 제12조에 따라 국토이용정보체계에 지적이 표시된 지형도의 활용이 곤란한 경우에는 지적도
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따른 측량업의 등록을 한 자 또는 「국가공간정보 기본법」 제12조에 따라 설립된 한국국토정보공사가 측량한 축척 6천분의 1 내지 1천200분의 1의 산지전용예정지실측도 1부
- 산림기술용역업자 또는 산림사업시행업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 산림 조사사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 것으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 산림조사서* 1부(수목이 있는 경우)
 - 임종·임상·수종·임령·평균수고·입목축적이 포함될 것
 - 산불발생·숙아베기·벌채 후 5년이 지나지 아니한 때에는 그 산불발생·숙아베기·벌채 전의 입목축적을 환산하여 조사·작성한 시점까지의 생장율을 반영한 입목축적이 포함될 것
 - 허가신청일 전 2년 이내에 조사·작성되었을 것
- * 제4조제2항제4호에 따라 산림조사서를 제출한 경우와 전용하려는 산지의 면적이 660제곱미터 미만인 경우에는 제출하지 않음
- 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서 1부(복구하여야 할 산지가 있는 경우)
- 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 3에 따른 산림공학기술자, 「국가기술자격법」에 따른 산림기사·토목기사·측량및지형공간정보기사 이상의 자격을 취득한 사람, 「국가기술자격법」에 따른 산림산업기사·토목산업기사·측량및지형공간정보산업기사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 10년 이상 종사한 경력이 있는 사람이 조사·작성한 표고조사서 및 평균경사도조사서 1부
- 「농지법」 제49조에 따른 농지원부 사본 1부(농업인임을 증명하여야 하는 경우)

- 산림기술용역업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 재해위험성 검토사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 별지 제4호의2서식에 따른 재해위험성 검토의견서 1부(산지의 면적이 2만제곱미터 이상인 경우)
- 「소나무재선충병 방제특별법」 제13조의2에 따른 재선충병방제계획서 1부 (법 제9조에 따른 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우)

마. 대체산림자원조성비

□ 대체산림자원조성비 부과대상

- 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 산지전용과 산지일시사용에 따른 대체산림자원조성에 드는 비용을 미리 납부해야 함(법 제19조제1항)
 - 산지전용허가(법 제14조)를 받으려는 사람
 - 산지일시사용허가(법 제15조의2제1항)를 하려는 사람
 - 다른 법률에 의하여 산지전용허가 또는 산지일시사용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 사람

□ 대체산림자원조성비 부과·징수·환급·감면의 관할 행정청

- 대체산림자원조성비 부과·징수·환급 및 감면의 관할 행정청은 산지의 분류에 따라 아래와 같이 나뉨(법 제52조제1항, 동 시행령 제52조제6항제4호, 제52조제7항제4호)

산지	관할 행정청
산림청장의 소관이 아닌 국유림, 공유림 또는 사유림	시장·군수·구청장
산림청장의 소관인 국유림	국유림관리소장 (울릉군 지역에 있는 국유림 산지 : 남부지방산림청장)
국립수목원장·국립산림품종관리센터장·국립산림과학원장 또는 국립자연휴양림관리소장 소관의 국유림	국립수목원장·국립산림품종관리센터장·국립산림과학원장 또는 국립자연휴양림관리소장

□ 대체산림자원조성비의 감면

- 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면기간을 정하여 대체산림자원조성비를 감면할 수 있음(법 제23조제1항, 시행령 별표 5)
 - 국가나 지방자치단체가 공용 또는 공공용의 목적으로 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우(법 제19조제5항제1호 관련)

대상시설	감면비율(퍼센트)	
	보전산지	준보전산지
가. 「도로법」에 따른 도로(휴게시설과 대기실은 제외한다)	100	100
나. 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 댐	100	100
다. 「수도권신공항건설 촉진법」 제2조제2호에 따른 신공항건설사업	100	100
라. 「철도건설법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 철도 및 고속철도	100	100
마. 공용청사, 재해방지사설, 국립묘지, 공설묘지, 생태통로 등 야생 동·식물보호시설, 공원시설, 폐기물처리시설 및 법 제12조제1항제3호에 따른 산림공익시설	100	100
바. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국방·군사시설	100	100
사. 저수지·소류지·수로 등 농지개량시설	100	100
아. 「문화재보호법」에 따른 문화재의 보존·정비 및 활용시설	100	100
자. 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도	100	100
차. 「수도법」 제3조제5호에 따른 수도	100	100
카. 「농어촌도로 정비법」 제2조에 따른 농어촌도로(휴게시설과 대기실은 제외한다)	100	100
타. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따라 도시관리계획으로 결정된 시설 중 도로	100	100
파. 「2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 대회직접관련시설	100	100
하. 「박물관 및 미술관 진흥법」 제3조에 따른 국립·공립 박물관 또는 국립·공립 미술관과 「도서관법」 제2조제4호에 따른 공립 공공도서관	100	100
거. 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 제46조제1항제2호가목부터 라목까지의 시설 중 가목부터 하목까지에 해당하지 아니하는 공용·공공용 시설	50	50

- 중요 산업시설을 설치하기 위하여 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우(법 제19조제5항제2호 관련)

대상시설	감면비율(퍼센트)	
	보전산지	준보전산지
가. 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업을 위한 시설(「농어촌정비법」 제94조에 따른 한계농지등 정비지구와 같은 법 제92조 각 호의 어느 하나에 따른 시설을 설치하는 경우에는 「수도권정비계획법」 제2조제1호 또는 「지방자치법」 제2조제1항제1호에 따른 수도권 또는 광역시에 속하지 아니하는 읍·면지역에 설치하는 경우만 해당한다)	100	100
나. 「특정연구기관육성법」 제2조에 따른 특정연구기관이 교육 또는 연구목적으로 설치하는 시설	100	100
다. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조에 따라 지정받는 벤처기업집적시설	100	100
라. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비. 다만, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용한 재생에너지설비는 제외한다.	100	100
마. 관계 법령 또는 인·허가 등의 조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 기부채납(법령에 따라 국가 또는 지방자치단체에 무상귀속되는 경우를 포함한다)되는 산업시설(다른 감면 대상 시설과 중복되는 경우를 포함한다)	100	10
바. 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업이 그 창업일부터 5년 이내에 「중소기업창업 지원법」 제33조에 따라 사업계획의 승인을 받아 설립하는 공장	100	100
사. 「중소기업 진흥에 관한 법률」 제62조의10제2항 및 제3항에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천 제곱미터 미만인 소기업이 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서 신축·증축 또는 이전하려는 공장과 소기업을 100분의 50 이상 유치하기 위하여 조성하는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 또는 농공단지	100	100
아. 「국가과학기술자문회의법」에 따른 국가과학기술자문회의에서 심의한 연구개발사업에 따라 인공위성 발사 등을 위하여 설치하는 우주센터시설	100	100
자. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 산업단지 및 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장은 제외한다)	0	100

<p>차. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지(규모가 50만제곱미터 이상인 관광지만 해당한다) 및 같은 조 제7호에 따른 관광단지(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 관광단지 및 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장은 제외한다)</p>	0	100
<p>카. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호 및 제6호에 따른 물류터미널사업(창고업으로서 「부가가치세법」 제8조에 따라 등록한 사업은 제외한다) 및 물류단지</p>		
<p>1) 국가·지방자치단체, 공기업·준정부기관, 지방공사 또는 지방공단이 시행하는 경우</p>	0	100
<p>2) 그 밖의 사업자가 시행하는 경우</p>	0	50
<p>타. 공기업·준정부기관·지방공사·지방공단 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자가 설치하는 같은 조 제1호마목, 사목부터 하목까지, 처목부터 터목까지 또는 도목의 시설</p>	50	50
<p>파. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따른 실시계획의 승인을 받아 경제자유구역에 설치하는 시설. 다만, 「택지개발촉진법」 제2조제1호에 따른 택지와 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장업은 제외한다.</p>	50	50
<p>하. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제162조에 따라 지정된 제주투자진흥지구에 설치하는 시설 및 같은 법 제147조에 따라 시행승인을 얻은 개발사업 중 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장업의 시설</p>	50	50
<p>거. 「기업도시개발 특별법」 제12조에 따라 실시계획의 승인을 받아 기업도시개발구역에 설치하는 시설. 다만, 「택지개발촉진법」 제2조제1호에 따른 택지와 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장은 제외한다.</p>	0	50
<p>너. 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법 시행령」 제11조제1항 제2호 및 제3호에 따른 사업을 위한 시설</p>	0	50
<p>더. 「2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법」 제49조에 따른 실시계획의 승인을 받아 동계올림픽 특별구역에 설치하는 시설. 다만, 「택지개발촉진법」 제2조제1호에 따른 택지와 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장은 제외한다.</p>	50	100
<p>러. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제17조에 따른 평택시개발사업과 같은 법 제23조에 따른 국제화계획지구 개발사업</p>	0	50

바. 산지전용기간 및 연장허가

□ 산지전용기간

- 산지전용면적 및 전용을 하려는 목적사업을 고려하여 10년의 범위 내에서 산지전용기간의 결정기준(법 시행규칙 별표 2)에 따라 산림청장이 허가하는 기간

□ 산지전용기간의 연장허가

- 산지전용허가를 받은 사람이 산지전용기간 이내에 전용을 하려는 목적사업을 완료하지 못하여 그 기간의 연장이 필요한 때에는 관할 행정청으로부터 산지전용기간의 연장 허가를 받아야 함(법 제17조제2항)
- 산지전용기간연장허가신청서에 산지전용을 하려는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우)를 첨부하여 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산림청장등에게 제출(법 시행령 제19조제1항, 법 시행규칙 제17조제1항·제2항 및 별지 제8호서식)
 - 산지전용기간이 만료되기 10일 전까지 산지전용기간의 연장허가를 신청하지 못한 때에는 산지전용기간이 만료되기 전에 산지전용기간연장허가신청서에 사유를 명시하여 제출하되, 산지전용기간이 만료된 후에는 산지전용기간의 연장허가를 받을 때까지 산지전용을 할 수 없음(법 시행령 제19조제1항 단서)
- 기존의 산지전용연장기간과 연장 받으려는 기간을 모두 합산하여 최초의 산지전용기간을 초과하지 않는 범위 안에서 산지전용기간의 연장허가를 해야하나 아래의 경우 초과 가능(법 시행령 제19조제2항)
 - 다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 행정처분의 경우로서 해당 법률에서 행정처분 기간의 연장을 달리 정한 경우
 - 천재지변 일시적 경영악화 또는 자금부족, 그 밖에 부득이한 사유가 있다고 산림청장 등이 인정하는 경우에 해당하여 연장기간에 사업을 완료할 수 없는 경우

사. 산지전용허가취소 등

- 산지전용허가 또는 산지일시사용허가를 받거나 산지전용신고 또는 산지일시사용신고를 한 사람이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가가 취소되거나 목적사업의 중지, 시설물의 철거, 산지로의 복구, 그 밖의 필요한 조치를 받을 수 있음(법 제20조제1항).
 - 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 경우 (허가 취소 또는 목적사업의 중지 명령만 가능)
 - 허가의 목적 또는 조건을 위반하거나 허가 또는 신고 없이 사업계획 또는 사업규모를 변경하는 경우
 - 대체산림자원조성비(법 제19조)를 납부하지 않았거나 복구비(법 제38조)를 예치하지 않은 경우(법 제37조제4항에 따른 줄어든 복구비 예치금을 다시 예치하지 않은 경우를 포함)
 - 재해방지 또는 복구를 위한 명령(법 제37조제2항)을 이행하지 않은 경우
 - 허가를 받은 사람이 목적사업의 중지 등의 조치명령을 위반한 경우
 - 허가를 받은 사람이 허가취소를 요청하거나 신고를 한 사람이 신고를 철회하는 경우
- 관할청이 산지전용허가·산지일시사용허가를 취소하거나 목적사업의 중지, 시설물의 철거, 산지로의 복구, 그 밖의 필요한 조치를 명할 때에는 다음의 사항을 서면으로 통지해야 함(법 시행규칙 제22조)
 - 산지전용허가취소 등의 대상산지의 소재지
 - 산지전용·산지일시사용의 허가일 및 허가번호 또는 산지전용·산지일시사용의 신고일 및 신고번호
 - 산지전용허가취소 등의 연월일
 - 산지전용허가취소 등의 내용 및 사유

아. 불법산지전용지의 복구

- 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 행위를 한 사람에게 시설물의 철거 또는 형질변경된 산지를 복구하도록 하는 명령이 내려질 수 있음(법 제44조제1항)
 - 용도변경승인(법 제21조제1항)을 얻지 않고 용도변경을 한 경우
 - 법 제37조제1항에 해당하는 허가 등의 처분을 받지 않거나 신고 등을 하지 않고 산지전용 또는 산지일시사용을 하거나 토석을 채취한 경우
 - 법 제37조제1항에 해당하는 허가나 매각계약 등이 취소되거나 해제된 경우
 - 법 제37조제1항에 해당하는 신고를 한 자가 조치명령을 위반한 경우
 - 행정처분이 취소(법 제37조제1항제8호)된 경우

자. 임야(산지)에 설치된 무허가 퇴비사, 축사 신고 및 허가 절차



- 임야(산지)에 설치된 퇴비사, 축사 등 무허가 건축물은 ‘복구의무면제’ 신청을 통하여 적법화 추진
 - 건축 신고(허가)·변경 신청시 ‘산지전용협의(변경협의)요청서(별지 제6호서식)’ 및 ‘복구의무면제신청서(별지 제39호서식)’를 작성하고 첨부서류와 함께 제출

10 개발행위허가

가. 「개발행위의 허가」 목적

- 국토계획법 제56조에 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

나. 개발행위허가권자

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다.(법 제56조)

다. 개발행위허가 용어 정리

- 도시·군관리계획 : 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.
 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

라. 개발행위 허가 대상

□ 개발행위 대상(법 제56조)

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
- 토지의 형질 변경(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)
- 토석의 채취(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)
- 토지 분할((건축물이 있는 대지의 분할은 제외)
- 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

□ 개발행위허가의 대상(시행령 제51조)

구 분	도시지역, 제2종지구단위계획구역	비 도 시
건축물 건축	건축법2조에 의한 모든 건축	건축법2조에 의한 모든 건축
공작물 설치	50 t, 50㎡, 25㎡ 초과	150 t, 150㎡, 75㎡ 초과
토지형질변경	50cm 초과 성·절토	660㎡ 초과 토지에서 50cm 초과 성·절토
토석 채취	25㎡, 50㎡ 초과	250㎡, 500㎡ 초과
토지 분할	최소대지면적(주거60㎡, 상업150㎡, 공업150㎡, 녹지200㎡, 그 밖 60㎡)이하로 분할 등	
물건 적치	25㎡, 50 t, 50㎡ 초과	250㎡, 500 t, 500㎡ 초과

□ 개발행위허가의 규모(시행령 제55조)

용 도 지 역		규 모	비 고
도 시 지 역	주거. 상업. 자연녹지. 생산녹지	1만㎡ 미만	
	공 업	3만㎡ 미만	
	보전녹지	5천㎡ 미만	
관 리 지 역		3만㎡ 미만	
농 립 지 역 (농 업 진 흥 지 역)		3만㎡ 미만	
자 연 환 경 보 전 지 역		5천㎡ 미만	

□ 개발행위허가의 기준(법 제58조)

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.

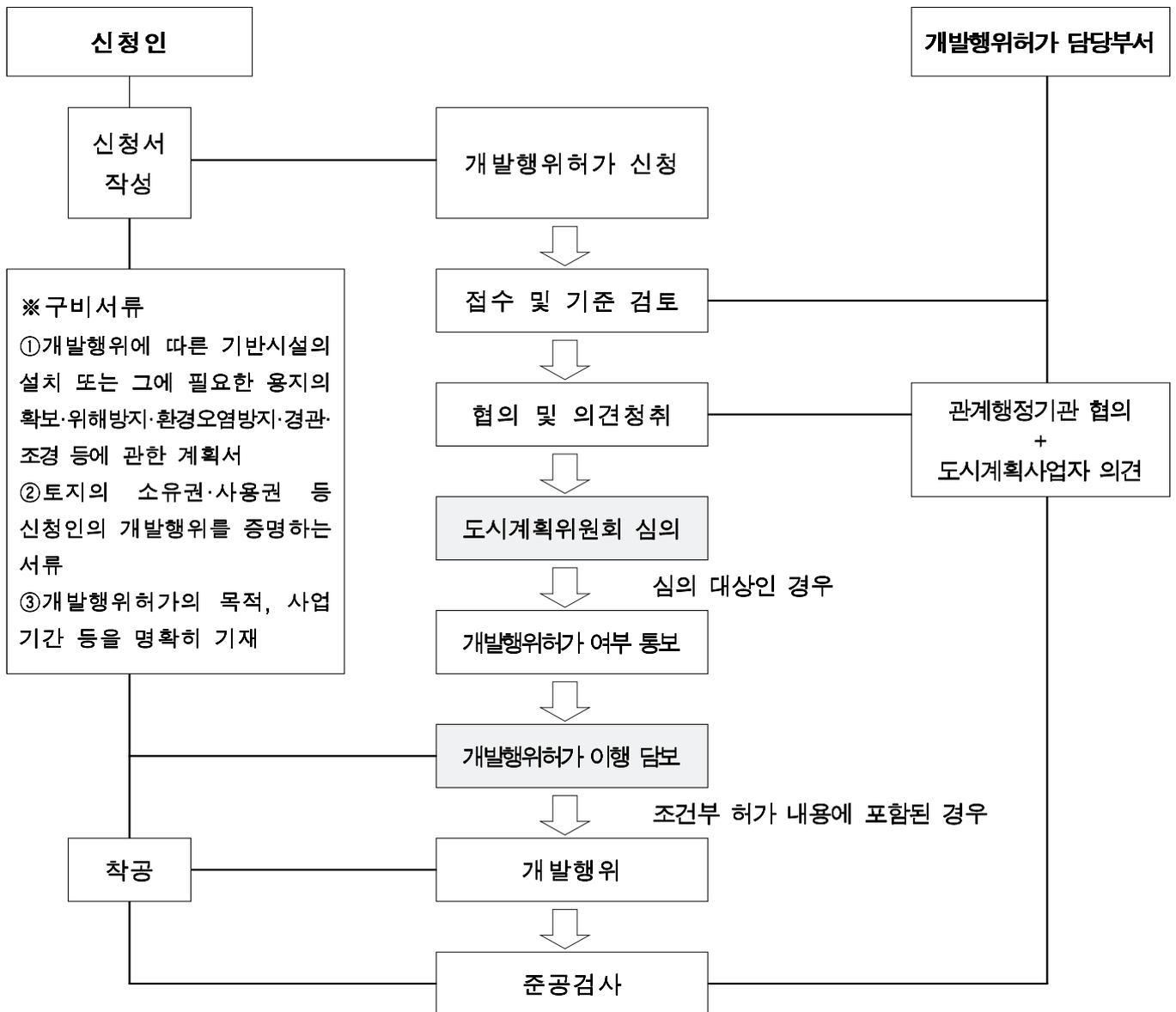
- 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적절할 것

□ 개발행위허가 대상에서 제외되는 경미한 행위(시행령 제53조)

건축물의 건축 또는 공작물의 설치 중	건축법 11조 제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축
	도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게 50t 이하, 부피 50m ³ 이하, 수평투영면적 50m ² 이하의 공작물의 설치
	도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 이외 지역에 무게 150t 이하, 부피 150m ³ 이하, 수평투영면적 150m ² 이하인 공작물의 설치
	녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스 안에 설치하는 육상어류양식장을 제외)의 설치
토지의 형질변경 중	높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
	도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660m ² 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등
	조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외)
	국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경
토석의 채취 중	도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25m ² 이하인 토지에서의 부피 50m ³ 이하의 토석채취
	도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250m ² 이하인 토지에서의 부피 500m ³ 이하의 토석채취
토지의 분할 중	「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
	토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
	행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여 하기 위한 분할

	토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
	너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할
물건적치 중	녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체무게 50t 이하, 전체부피 50m³ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
	관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500t 이하, 전체부피 500m³ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

마. 개발행위허가 절차



바. 도시계획위원회; 자문 및 심의

□ 도시계획위원회 심의 대상(법 제59조)

- 허가대상이 되는 사업 중 개발행위가 상대적으로 대규모로 이루어져 해당 개발행위만을 보고 허가여부를 판단하기 곤란한 경우에는 도시계획위원회의 심의
- 도시계획위원회의 심의는 개발행위의 규모에 따라 중앙 도시계획위원회, 시·도 도시계획위원회, 시·군·구 도시계획위원회로 나누어지며, 지방자치단체가 자체로 판단하는 경우와 도시계획위원회의 심의가 필요한 경우가 다음 표와 같이 규모에 따라 결정

구분	중앙	시·도	시·군·구
면적	1km ² 이상의 토지형질변경	30만m ² ~1km ² 미만 토지형질변경	30만m ² 미만 토지형질변경
부피	100만m ³ 이상의 토석채취	50만~1백만m ³ 미만의 토석채취	3만~50만m ³ 미만의 토석채취

□ 구비서류

- 개발행위허가 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용
- 대상지역과 주변지역의 용도지역·기발시설 등을 표시한 축척 2만 5천분의 1의 토지이용현황도
- 배치도, 입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우) 및 공사계획서
- 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류