

● 농림지역이란?

도시외곽에 위치하며, 농업과 임업을 보호하고 산림을
보전하기 위해 지정된 지역입니다

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [별표 21] <개정 2023. 5. 15.>

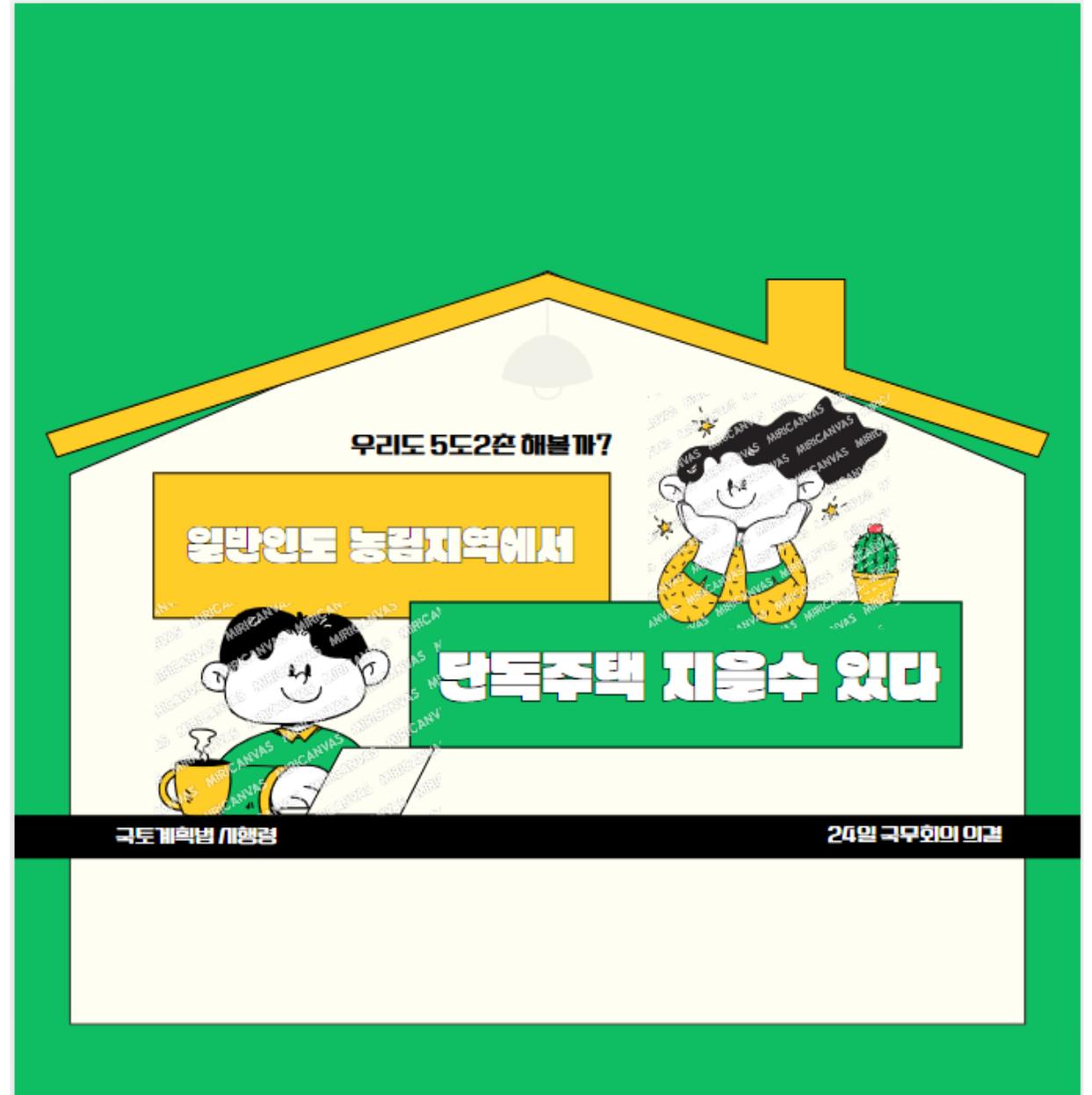
농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제71조제1항제20호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택으로서 현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위 안에서 건축하는 농어가주택(「농지법」 제32조 제1항제3호에 따른 농업인 주택 및 어업인 주택을 말한다. 이하 같다)

농림지역 내에서 건축할 수 있는 건축물

- 농업인이 아닌 일반인도 농림지역에서 단독주택을 지을 수 있게 된다.
- 국토계획법 시행령, 6월 24일 국무회의 의결
- 농공단지 건폐율도 70% → 80% 완화
- 보호취락지구도 신설, 지역경제 뒷받침



① 농림지역에서 일반인의 단독주택 허용



농어가 주택만 건축 가능
➢ 귀농·귀촌 걸림돌

일반인 단독주택도 허용
➢ 체류·여가 수요 대응, 생활인구 증가

② 농공단지 건폐율 70%에서 최대 80%까지 완화



일률적으로 건폐율 70% 적용
➢ 설비 증설, 공장 확장 어려움

기반시설 양호 시 건폐율 80% 확대
➢ 지역 투자 및 일자리 창출

③ 보호취락지구 신설



주택과 공장, 대형 축사 혼재
➢ 주거환경 악화

환경 저해 시설 제한, 체험장 등 허용
➢ 쾌적한 마을 환경, 새로운 수익

④ 개발행위 규제 완화 (종전 허가 규모 내 보수·재설치는 허가 예외)



유지·보수 시에도 개발행위허가 필요
➢ 사업자 시간·비용 부담

종전 허가 규모 내 허가없이 유지·보수
➢ 적기 유지·보수

개정안은 인구감소로 침체된 농어촌 지역의 정주 여건을 개선하고, 지역 경제에 활력을 불어 넣기위해 마련됐다. 우선 농림지역에서 농업인이 아닌 일반 국민도 단독 주택을 지을 수 있도록 허용한다.

◆ 농림지역 단독주택 허용

자료: 국토교통부

구 분	기 존	개정 이후
허용 대상	농어가(귀농인 등)	일반 국민 누구나 가능
허용 범위	일부지역(농업보호구역 등)	농림지역 내 양 1.2%(약 140만 필지 예상)
주택조건	-	부지면적 1,000m ² 미만 단독주택 가능

◆ 농어촌 지역 정주 여건 개선 방안 주요 내용

	중 전	개선안
농림지역 단독주택 규제완화	농,어업인만 건축 가능	일반인도 건축가능(보전산지, 농업진흥구역에선 불가)
농공단지 건폐율 완화	70%로 제한	최대 80%까지 허용
보호취락지구 신설	공장,대형축사등 입지 가능해 주거 환경 악화	공장,대형축사등 유해시설 입지 제한
개발행위 규제 완화	유지,보수시 허가 의무	중전 허가 규모 이내면 허가없이 유지 ,보수 가능

개정안은 규제 해소가 필요할 정도로 귀농 인구가 급격하게 감소하는 최근 인구 추이를 반영했다.

귀농 초기 단계에서도 도시로 다시 돌아가는 '도시 재이주' 현상까지 나타나는 추세다.

그래서 정부는 10월부터는 '보호 취락지구'를 신설해 농촌 지역 주거 환경을 개선할 계획이다.

기존에는 농가 인근에도 공장, 대형축사 설치가 가능해 주거환경이 악화되고 있다는 민원이 제기되어 왔다. 국토부는 보호취락지구 내 자연 체험장과 같은 관광 휴게시설을 유도해 마을 수익원을 창출 할 계획이다.

농림지역 내 일반인이 단독주택을 지을 수 있는 곳은 넓어진다. 전국의 농림지역 140만개 필지(573km²) 내에서 대지면적 1000m² 미만 규모로 단독주택을 지을 수 있도록 하는 것이 핵심이다. 기존 허용지(1384km²)보다 41.4% 확대된다.

이 외에도 농어촌 지역의 개발행위 관련 규제가 완화된다. 앞으로는 기존에 허가를 받은 규모 이내라면 건물, 다리, 담 등 시설물을 철거하거나 재설치할때 추가로 허가를 받지 않아도 된다.

개정안은 다음달 부터 시행될 예정이며, 보호취락지구는 시행일 이후 3개월 뒤인 10월부터 시행될 예정이다.