

계사건축시

알아야 할 사항

취재 : 김 용 화 기자

양계 산업이 소비지 근처에서 발전하여 이제는 공해 등 제반 문제를 도시에 떨어뜨린 곳으로 옮기지 않을 수 없게 되었다.

공해문제 외에도 기계화 등 생산성을 높이고 생산비를 절감하기 위해서 계사건축이 불가피한 경우가 많아지고 있다. 그런데 막상 양계장을 옮기려고 하면 많은 제약 때문에 양계장을 할만한 대지 물색에 어려움이 많은게 현실이다.

계사를 신축하려면 건축허가 단계에서 어떠한 어려움이 있는지? 대지를 구입할 때 알아보아야 할 사항들은 무엇인지? 초보자를 위해 간단히 소개한다.

1. 계사부지 매입시 유의할 점

매매계약서를 작성하기전 다음 사항을 해당 관청(시·군)에 가서 확인할 필요가 있다.

1. 사방지
2. 보안림
3. 산림보전임지
4. 조림지

(단, 해제될 수 있는 여건을 가진 곳이면 무방하다)

건축법 제79조 2항을 보면 다음과 같다.

다음 각호의 1에 해당하는 국유림지역에서는 토석의 매각을 할 수 없다. 다만 제80조 각호에 해당되는 경우와 광업법의 규정에 의하여 광물의 생산과정에서 채취한 맥석의 경우는 제외한다.

(1) 문화재 보호구역(보호 구역이 지정되지 아니한 문화재에 대하여는 그 주변 300미터 이내) 도시공원, 공원 보호구역 및 사원경 내지

(2) 군사 시설과 국가 또는 공공기관, 교육기관, 의료기관의 시설 경계로부터 500미터 이내

(3) 철도, 궤도, 도로, 운항, 하천, 호수, 소지, 제단 또는 가옥으로부터 100미터 이내. 다만 국도, 고속도로 및 철도연변 가시 지역의 경우에는 2,000미터 이내

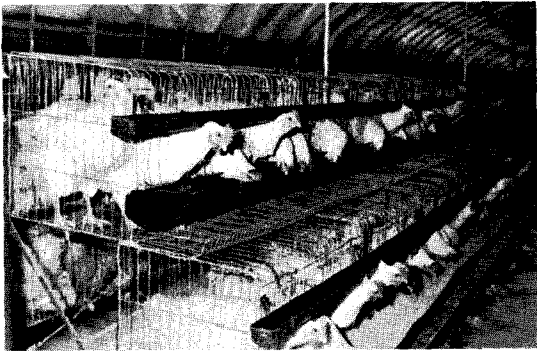
(4) 분묘에 있어서는 묘역으로부터 50미터 이내. 다만 연고자의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

(5) 기타 경관 및 국토의 보존과 산림의 보호를 위하여 산림청장이 지정하는 지역

5. 상수도 보호구역

6. 군사보호구역

위 지역에 해당되는 곳은 계사건축이 불가능하다.



2. 설계사무소에 설계의뢰

이와 같은 사항이 확인되면 건축주는 건축설계 사무소에 의뢰하여 건축허가에 필요한 제반 사항을 알아보아야 한다.

설계비용과 측량비용은 법정금액으로 책정이 되어 있는데 일반적인 금액은 다음과 같다.

150평 (500㎡) 이상은 법의 규정에 의한 건설업자만이 시공할 수 있다 <건설업법 제 1장 4 조>

제 4 조 (특수구조물 등의 시공제한) 다음 각호의 1에 해당하는 건설공사는 도급에 의하여 시공하는 경우가 아니더라도 이 법의 규정에 의한 건설업자만이 시공할 수 있다.

1. 색도의 제작과 설치에 관한 공사

2. 주거용건축물로서 연면적이 661제곱미터를 초과하거나 기타의 건축물로서 연면적이 495제곱미터를 초과하는 건축물의 신축·증축·재축 또는 대수선에 관한 공사. 다만, 대통령령이 정하는 것은 그러하지 아니하다.

3. 일반공중의 이용에 밀접한 관련이 있는 건축공사로서 대통령령이 정하는 것.

○ 측량비 : 3,000㎡당 140,000원

○ 설계비 : ㎡당 215원

(시군에 비치된 기본 측사설계도를 이용하면 설계비는 절약된다.)

3. 산림 훼손허가 신청 <산림지역 해당지일 경우>

설계사무소의 제반 조사사항에서 건축허가가 가능하다고 판정이 되면 건축주는 해당 군청에 산

림훼손허가 신청을 내야한다.

산림훼손 허가신청은 소정양식에 따라 제출한다.

* 도시계획내지역 (주거, 상업, 공업생산녹지, 자연녹지)인 경우 <사실상은 불가능 지역>

전답 ⇒ 형질변경 ⇒ 건축허가

구비서류

1. 배치도	각 3부
2. 단면도	
3. 입면도	
4. 평면도	

* 도시계획의 지역인 경우

전·답 ⇒ 농지전용허가 ⇒ 건축허가

절대농지 <사실상 계사건축불가능>

상대농지일 경우 해당

* 이때는 대체 조성비가 따른다.

대체조성비란 해당농지의 사용변경으로 다른지

산림 훼손 [허가] 신청서									
신청인	성명				주민등록번호				
	주소								
산림 소유자	성명				주민등록번호				
	주소								
	당해 산림에 대한권리관계								
산림소재지	파주군	읍면	리산	번지	지적	㎡			
산림훼손구역연적					㎡	훼손율			
벌채구역연적					㎡	벌채수량			
벌채수량	㎡ 수량	수종별	본 수	계	적	수종별	본 수	계	적
훼손기간	198 . . . ~ 198 . . .								
벌채기간	198 . . . ~ 198 . . .								
훼손방법	번채방법								
산림법 제90조 및 동시행규칙 제88조 제1항의 규정에 의하여 위와 같이 산림을 훼손하고자 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다. 198 . . .									
신청인 ① 파 주 군 수 귀 하									
구비서류	① 사업계획서 (연차별 사업계획표시) 1부								
	② 훼손일지 및 벌채구역실측도 (1/8,000 또는 1/3,000) 와 · 위치도 (1/25,000 또는 1/50,000) 1부								
	③ 산림의 소유권 또는 사용수익권을 증명할수 있는 서류 1부 (타인 소유일 경우 토지사용승낙서)								
	④ 근경·원경사진 1부								

역에 그만큼의 토지를 조성한다는 명목으로 책정된 금액임.

금액 (각 m ² 당)	절대농지	답 : 3,260원
		전 : 1,970원
	상대농지	답 : 2,380원
		전 : 1,410원

*잡종지역 : 대지와 동일절차

4. 복합심외

산림훼손 신청시 해당 읍·면을 경유한 서류가 건축이 가능지역으로서 제한 규정에 위반이 없을 때 해당 군청 각 부서별 담당자들에 의해 심의가 이루어 진다. 이때 한 부서에서라도 부적격 판정이 나올 경우는 건축허가가 불가능하다.

5. 허 가

심의가 가로 판정되면 건축허가가 나오게 된다.

건축법 제 5 조 건축허가를 보면

건축허가(건축법 제 5 조)

○ 건축허가 대상

· 도시계획구역 및 읍의 전구역

· 국도 중앙선 양측 200m 이내 및 철도 중앙선 양측 500m 이내 지역

· 국토 이용 관리법에 의거 지정된 취약지역

· 상기구역, 지역이외에서는 3층 이상 또는 연면적 200m² 이상

○ 허가기관

· 읍 : 철근콘크리트 구조가 아닌 100m² 이내의 건축물

· 군 : 읍허가 대상이 아닌 모든 건축물

○ 신고대상이 되는 건축물

· 바닥면적의 합계가 30m² 이내의 증축, 개축, 재축 또는 대수선

· 이미 건축허가를 받은 건축물로서 바닥면적의 합계가 30m² 이내 또는 연면적의 1/10 이내의 증감 또는 대수선에 해당하는 설계변경

*신축은 허가를 받아야하며 신고대상이 아니다.

○ 건축허가시 제출하여야할 서류

1) 건물을 건축할 경우

· 건축허가 신청서

· 대지의 범위를 증명하는 서류 (등기부등본, 도시계획확인원등)

· 설계도서

2) 대수선할 경우

· 대수선 허가 신청서

· 평면도

· 단면도

3) 용도변경할 경우

· 용도변경 허가 신청서

· 평면도 (해당층의 변경전후) - 연면적 200m² 이상에 한함

· 변경되는 중요사항 표시도서

6. 개선점

1. 현재 축사건축 가능지에 대한 구분이 명확치 못한점을 좀더 세분화해서 구분명시할 필요가 있다.

2. 목초지, 초지에도 약 20% 정도는 축사건축이 가능케해야 한다.

3. 철도연변의 가시거리 2km 이내 축사 건축규제는 사실상 무의미할 경우가 많다. 이에 대한 예외 규정이 필요하다.

4. 내무부에 계사 기본모델로 선정된 것이 1점 뿐이어서 사용에 불편이 있다. 축사 건축시 500m² 이상이 되면 건축면허소지업체에 일임하여 공사를 해야하기 때문에 계사건축비용이 가중된다.

만일 1동의 계사를 건축하려면 7~8백여만원이 더소요된다. 즉 건축비만큼의 비용이 들게된다.

건축허가에서 준공까지의 절차

