

# ● 축사건축시 꼭 알아야 할 관련 법규와 주요내용



전 기 영  
(경기도 축정과장)

## 1. 머리말

현재 축산을 하고 있거나 새로 축산을 하고자 하는 사람이면 누구를 막론하고 처음 부딪히게 되는 것이 축사를 짓는 일이고 막상 축사를 신축하고자 할 경우 관련법이 많고 까다로워 당황한 경우도 있겠고 지역에 따라 축사 건축이 가능한데도 관련법을 알지 못하여 중도에서 포기를 한다든지 또 건축이 불가능한 지역인데도 그 내용을 모르고 시간과 경비를 낭비한 경험을 갖고 있는 농가가 많을 것으로 생각되어 축사 건축과 관련된 각종 주요 법규를 알기쉽게 요약 정리 하였으니 앞으로 축사를 늘려 짓거나 새로짓는 양축가에게 도움이 되었으면 한다.

## 2. 축사 건축과 관련된 주요법규

가. 국토이용관리법상 축사시설을 할 수 있는 지역

- 1) 취락지역(생산시설 및 녹지지구)-영 제13조
- 2) 경지지역-영 제14조 제1항 제9호.

◦ 지목상 대지, 공장용지, 임야, 잡종지로 환경보전법 제2조 제12호의 규정에 의한 배출시설을 요하지 않는 시설.

3) 산림보전지역-영 제15조 제1항 제6호

◦ 지목상 대지, 공장용지, 잡종지로 환경보전법 제2조 제12호 규정에 의한 배출시설을 요하지 않는 시설.

4) 자연환경 보전지역-영 제17조 제1항 제1호 제2호

◦ 공원지역, 공원보호구역과 상수보호구역 및 사적, 명승, 천연기념물 보호구역 안에서는 자연공원법, 수도법, 문화재 보호법을 적용

◦ 지목상 대지 위에서의 건축물(공장을 제외한 시설, 건축물, 공작물)

5) 개발 촉진지역

나. 도시계획법상 개발제한구역 및 시가화 조정구역 내에서는 다음의 경우 허가 가능(시행규칙 제6조의 2 및 제7조)

- 1) 지역내에서 주택을 소유하고 거주하며 농림업에

중사하는 경우 1가구당 기존 축사면적 포함 300㎡이하 (단 과수원 초지 등의 관리사 인근에는 100㎡ 이하의 축사 별도 설치가능)

2) 초지조성 면적과 사료 재배면적의 1천분의 5 이하

#### 다. 건축법

1) 건축허가를 받아야 하는 지역(건축법 제5조 제1항 및 영 제3조)

- 도시계획 구역
- 국토이용 관리법상 공업지역, 취락지역
- 도시계획 구역에 속하지 아니하는 시 또는 읍의 구역과 공원의 구역
- 고속 국도 및 철도 중심선으로부터 각각 양측 500m 이내의 구역

◦ 일반 국도의 중심선으로부터 양측 200m 이내의 구역

◦ 상기 이외의 지역으로 연면적 200㎡ 이상의 건축물(축사)

2) 신고만으로 건축할 수 있는 지역

◦ 상기 1-6호 지역안에서의 연면적 100㎡ 이하의 건축물(축사)-건축법 시행령 제5조의 2

◦ 상기 7호의 지역안에서 연면적 200㎡ 이하의 건축물(축사)

3) 축사건축 가능지역 및 건축예외(건축법 제39조 및 시행령 제66조 별표 1~12)

- 일반(10분의 6) 및 준 주거지역(10분의 7)
- 일반(10분의 6) 및 준 공업지역(10분의 6)
- 생산(10분의 2) 및 자연녹지지역(10분의 2)

#### 라. 축사시설 대상토지에 따른 허가

1) 농지의 경우

◦ 신고에 의한 농지전용 범위(농지보전 및 이용에 관한 법률 제4조 제1항, 동법 시행령 제7조 및 농어촌 발전 특별조치법 제47조, 동법 시행령 제57조)-농가가



설치하는 1,500㎡ 이하의 농가주택 및 양축시설은 농지 임대차 관리법 제15조 규정에 의한 당해 농지 소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 받아 시장, 군수에게 신고후 전용

◦ 상기 이외에는 농지 전용허가를 받아 전용(농지보전 및 이용에 관한 법률 제4조 제1항)

◦ 농지 전용허가를 받아 전용할 경우에는 농지보전 및 이용에 관한 법률 제4조 제4항 규정에 의한 대체농지 조성비 부과

2) 산림(임야)의 경우

◦ 보전임지 전용허가-보전임지 내의 농림어민의 직접 조성 운영하는 축산시설은 보전임지 전용허가를 받아야 한다.(산림법 제18조 제1항 및 동법 시행령 제24조 제2항)-단, 전용허가는 다음 기준에 해당시만 가능

• 전용의 대상이 되는 보전임지가 다음 각목의 1에 해당하는 산림이 아닌 경우

-보안림, 채종림, 시험림, 천연보호림

-천연기념물 또는 노거수가 자생하고 있는 산림

-평균 경사도가 36도 이상인 산림

-다른 법률의 규정에 의하여 전용이 금지되고 있는 산림

# 축사건축시 꼭 알아야 할 관련 법규와 주요내용

[별지 제6호 서식]

<input type="checkbox"/> 오수정화시설 <input type="checkbox"/> 분뇨정화시설 설치신고서 <input type="checkbox"/> 축산폐수정화시설		처리기간
		3일
신고인	① 성 명 ③ 주 소	② 주민등록번호 (전화번호)
설치장소	④ 건물(축사)연면적 (㎡) ⑥ 소재지	⑤ 건물(축사)용도 ⑦ 처리대상인원 (축사의 경우 종류별 마리수)
	⑧ 상호(명칭) ⑨ 사업장소재지	⑩ 등록번호 제 호 (전화번호)
시공예정	⑪ 착공일 ⑬ 관리인성명 ⑭ 처리방법및개요	⑫ 완공예정일 ⑮ 주민등록번호 ⑯ 처리용량 (kg/일)
폐기물관리법 제15조 및 동법시행규칙 제28조의 규정에 의하여 위와 같이(□오수정화시설, □분뇨정화조, □축산폐수정화시설)의 설치신고를 합니다.		
년 월 일 신고인		
시장·군수 귀하		
첨부서류:	해당시설 설계도서(축산폐수정화시설의 경우 자기설계도서를 포함한다) 1부 주) 분뇨정화제조업자가 제조한 분뇨정화조를 설치하는 경우에는 ⑭ 처리방법 및 개요란에 동정화조제조업자의 상호 및 등록번호를 기입하고 ⑯ 처리용량란에는 설계용량을 기입한다.	수수료 없 음
5104-74번 87. 4. 10 승인		190mm×268mm (신문용지 54g/㎡)

요하다고 인정하여 시장·군수가 고시한 지역

- 산사태 위험지 등 재해발생이 우려되는 지역. 다만 방제시설을 할 것을 조건으로 허가하는 경우에는 예외로 한다.

- 묘역으로부터 20m이내. 다만 연고자의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

- 법 제16조의 규정에 의한 보전임지. 다만 법 제18조의 규정에 의하여 보전임지의 전용허가·동의 또는 협의를 받았거나 허가를 받지 아니하여도 전용이 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 대체 조림비-보전임지의 전용허가를 받아 산림을 훼손하는 경우에는 산림법 제18조 제3항 규정에 따라 대체 조림비를 납부 하여야 한다.

3) 초지의 경우-초지에 둔사건축시에는 초지법 제23조 제1항 규정에 따라 초지 전용허가를 받아야 됨.

4) 군사시설 보호구역-군사시설 보호구역내에서 건축을 할 경우에는 군사시설 보호법 제7조 규정에 의거 국방부 장관 또는 관할 부대장의 동의를 받아야 함.

## 3. 축사 시설과 관련된 공해방지 관계법

가. 환경 보전법상 배출시설 설치 허가대상 (환경보전법 시행규칙 제3조 별표2)

○ 돈사: 면적 1,400㎡ 이상 또는 사육두수 1,000두 이상

○ 우·마사: 면적 1,200㎡ 이상 또는 사육두수 100두 이상

○ 수도법 제3조 규정에 의한 상수도 보호구역과 폐기물 관리법 제9조 규정에 의한 특별 청소지역 내에서는 1/2 적용

나. 폐기물 관리법상 축산폐수 정화시설 설치대상(폐기물 관리법 시행령 제6조, 별표1)

○ 돼지 사육시설: 면적 500㎡~1,400㎡

• 제1호외의 산림으로서 다음 각목의 사항을 심사한 결과 적합하다고 인정하는 경우

- 전용을 신청한 면적이 그 목적사업의 실현에 필요한 최소한의 면적으로 신청 되었는지의 여부

- 전용의 대상이 되는 보전 임지에 조림 성공지 또는 형질이 우량한 산림이 많이 포함되었는지의 여부

○ 준보전 임지의 산림 훼손허가(신고)

• 준보전 임지내에서 농어민 또는 임업에 종사하는 자가 축사시설을 할 경우는 신고로 산림훼손 가능

• 준보전 임지중 상기 외에는 산림 훼손 허가를 받아 훼손가능. 단, 다음의 경우에는 훼손허가 불가(산림법 제90조)

- 다른 법률의 규정에 의하여 제한하고 있는 지역

- 명승지, 유적지, 휴양지, 유원지 등 자연경관의 보존이 필요하다고 인정하여 시장·군수가 고시한 지역

- 국도·고속도로·철도 연변 및 정기항로부터 가시거리 1천미터 이내의 산림중 자연경관의 보존이 필

(별지 제6호의 2사식) (신설 90. 8. 24)

(앞면)

농지전용신고서		처리기간
		10일
신청인	① 성명 (대표)	② 주민등록번호
	③ 주소	
신청지	④ 농지의 소재지	
	⑤ 농업진흥지역	전용면적 (㎡)
	용도구분	⑥ 계 ⑦ 담 ⑧ 전
	농업진흥구역 (철대농지)	⑨ 전용하고자 하는 목적
보호지	농업보호구역 (상대농지)	⑩ 비고 ※지번별 내역 있면 기재
	농업진흥지역 밖	
⑪ 농이혼발전특별조치법시행령 제 조 해당호		제 호
⑫ 표지현황 및 용도		
농이혼발전특별조치법시행령 제57조 및 농지의 보전 및 이용에 관한 법률시행규칙 제11조의 2 제1항의 규정에 의하여 농지를 전용하고자 위와 같이 신고합니다.		
년 월 일		신청인
(시장·군수·구청장) 귀하		⑬
⑭ 농지관리위원회 확인	의견: (새부의견이 있을 경우 별지로 작성) 위 사실을 확인함	년 월 일 농지관리위원회위원장 ⑮
구비서류		수수료
① 사업계획계서		없음
② 당해 농지의 토지대장등본		
③ 당해 농지의 지적도		
④ 당해 농지의 소유권을 증명하는 서류 또는 사용승낙서		
⑤ 부근토지 또는 농가에 대한 피해방지계획서		

27272-203111  
90. 7. 19 승인

190mm x 265mm  
(신용용지 51g/㎡)

○ 산림법상 보전임지일 경우 보전임지 전용허가 준  
보전 임지일 경우 산림훼손 신고-시·군

### 나. 국토이용 관리법상 개발촉진지역인 면지역내에서 농지에 농민이 1500㎡의 토사를 신축하는 경우

○ 국토이용 관리법상 개발촉진 지역내에서는 축사 신축가능

○ 농지보전 및 이용에 관한 법률 및 농어촌 발전 특별조치법에 의거 농가가 설치하는 1,500㎡ 이하의 양축 시설은 농지 임대차 관리법 제15조 규정에 의한 당해 농지 소재지를 관할하는 농지 관리위원회의 확인을 받아 신고후 전용 : 읍·면

○ 건축법에 의거 200㎡ 이상의 축사 신축은 건축허가를 받아야 됨 : 군

○ 토사 1,500㎡를 신축할 경우 환경 보전법 규정에 의한 배출시설 설치 허가 : 도

- 소 사육시설 : 면적 700~1,200㎡
- 말 사육시설 : 면적 1,000~1,200㎡
- 닭·오리 사육시설 : 면적 1,000㎡ 이상
- 폐기물 관리법 제9조 규정에 의한 특별 청소지역에서는 1/2적용

## 4. 지역별 축사건축시 행정절차 사례

### 가. 국토이용 관리법상 경지지역인 도시구역 외의 읍지역에서 농가가 임야에 토사 150㎡를 신축하는 경우

○ 국토이용 관리법상 경지지역내에서 임야에는 환경 보전법 제2조 제12호 규정에 의한 배출시설을 요하지 않는 시설은 설치가능

○ 건축법상 도시구역에 속하지 아니하는 시 또는 읍의 구역에서는 100㎡ 이상의 건축물은 건축허가를 받아야 한다.

## 5. 결론

우리가 축사를 신축하고자 할 경우 관련되는 법이 많고 그 내용이 까다로워 잘못 하다가는 예기치 않은 손해를 보는 경우가 있겠으나 처음부터 다시 말하면 축사 건축을 위한 부지물색때 부터 관계법을 익히고 행정관서 등 인허가 부서를 찾아 자세한 내용을 알아보아 건축가능 여부를 판단하여 부지를 확보하고 또 각종 허가도 확실한 순서에 따라 행정절차를 하나 하나 해결해 나간다면 시간·경비·노력 모두를 절감할 수 있겠다.

아울러 각 시·군에 표준 축사설계도를 비치하고 민원의 편의를 제공하고 있으니 필요시 이용하면 설계비를 절약할 수 있고 건축허가 신청시 편리를 도모할 수 있을 것으로 생각된다.

제한된 지면과 부족한 지식으로 내용이 충실하지 못하지만 축사를 신축하는 농가에 조금이라도 도움이 되었으면 하는 마음 간절하다. **축사**