

성공 육계사육을 위한

육계사 짓기의 모든 것

제3편

농장의 부지 매입

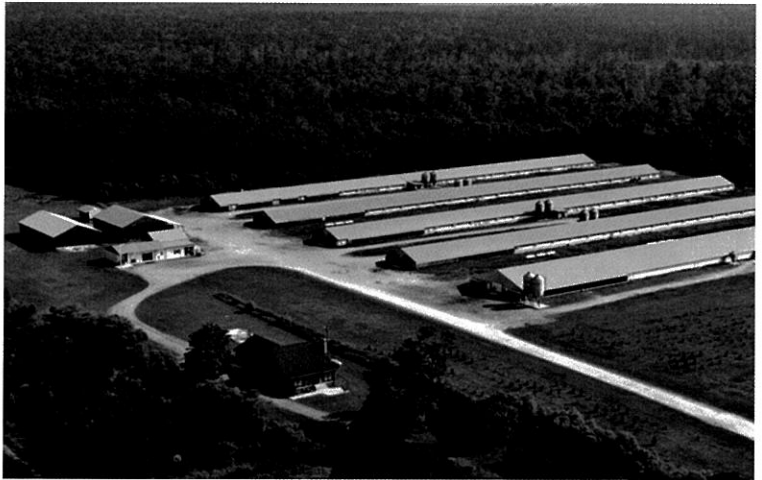


조 현 성 이사
(주)하림 1본부

기획연재 글 쓰는 순서

- [01편] 초보자 성공적 내 농장 만들기 꿈! 프로젝트
- [02편] 농장 사업계획서 작성하기
- [03편] 농장의 부지 매입
- [04편] 설계업체 선정과 설계서 작성
- [05편] 허가 작업
- [06편] 시공업체 선정과 토목 공사 및 건축 공사
- [07편] 설비 공사 및 사용 승인, 토지 정리 과 등기신청
- [08편] 첫 입추 및 사육 시 중요한 점
- [09편] 농장 성공 사례 1
- [10편] 농장 성공 사례 2

제3편 농장의 부지 매입



부지 매입은 가장 어려운 일이다. 이것은 우리가 평생 살아갈 배우자의 선택 만큼이나 중요하다고 설명하고 싶다. 우리가 평생 살 집을 지을 때 집의 위치와 방향이 중요하듯이, 좋은 위치의 양계장 부지 매입 닭을 생산하면서 얻어지는 비용적인 효율성을 극대화 할 수 있다.

최근 양계를 새로 시작하는 것은 환경적 뿐만 아니라 주변인과의 사회적 관계에서 많은 어려움에 처해지고 있다. 양계장 주변 마을에서 발생할 수 있는 민원은 정신적인 스트레스와 더불어 향후 농장 운영의 성패를 좌우할 만큼 농장 주변인들과의 공생의 문제를 극복해야 하기 때문이다. 따라서 양계장 부지 선택도 풍수에서 말하는 '명당'의 자리의 중요성은 더할 나위가 없다.

이제 양계장 부지를 매입하러 떠나보자. 어디부터 시작할지 막막하다. 그러나 제일 먼저 검토해야 할 과제가 있다. 다음 아닌 양계장 후보지 주변 주변의 민원이다.



대부분 아주 좋은 조건의 땅 부지가 있다고 해도 주민들의 반대가 심하면 어려움에 봉착하기 때문에 마음에 든다고 덜컥 땅을 매입해서는 안 된다. 양계장을 하겠다고 하면 대부분 주변 마을에서 반대대책위원회가 구성되고 무조건적인 사업철회를 요구하며 끝까지 투쟁을 하겠다는 민원이 시작된다.

이런 문제를 사전에 예방하려고 한다면 법적 하자가 없어야 함이 필수적이다. 법적인 문제의 시작은 축산업 허가제의 이해가 중요하다.

1. 축산업 허가제란?

축산업 허가제란 구제역, 고병원성 AI 등 가축 질병으로부터 축산업을 보호하고 경쟁력 있고 지속 가능한 산업으로 육성하기 위해 일정 규모 닭을 사육하는 농장 허가기준(위치, 시설, 장비, 적정사육두수, 의무교육)을 준수하는 제도이다[축산법 제22조].

축산업 허가제는 2013년 2월 23일부터 사육 규모에 따라 4단계(2012~2016년간)로 적용된다. 1단계(2013년 2월) 기업 농가, 2단계(2014년 2월) 전업 농가, 3단계(2015년 2월) 준 전업농가, 4단계(2016년 2월) 소규모 농가까지다. 참고로 허가제에 따른 사육 규모 기준은 <표 1>과 같다.

2. 축산업 허가제 기준

축산업 허가의 가장 중요한 기준은 주거지역, 도로, 축산관련 시설(도축장, 사료공장)로부터 일정거리 내 신규 제한하게 되는데, 특히

<표 1> 축산업 허가제에 따른 사육규모기준

축종	기업 농가	전업 농가	준 전업농가	50㎡ 이상
닭	5만수 이상	3만수 이상	2만수 이상	1천수 이상
오리	1만수 이상	5천수 이상	3천수 이상	160수 이상

<표 2> 전라북도 가축 사육제한 조례

지역	거리(m)	지역	거리(m)	지역	거리(m)	지역	거리(m)
고창군	1,000	무주군	600	익산시	500	곡성군	600
군산군	500	부안군	400	임실군	1,000	구례군	1,000
김제군	500	순창군	1,200	장수군	2,000	장성군	500
남원군	600	완주군	1,000	진안군	1,000	영광군	300

거리 제한은 지자체마다 가축 사육 제한 조례의 예시이고, 각 지자체마다 <표 2>를 참고하기 바란다.

허가제 주요 시설 기준의 기준도 허가요건이며, 소독 및 방역 시설, 축사시설 등 설치이며, 단위 면적당 사육수수 기준, 허가제 대상 농장과 가축사육업 등록 대상 농장, 신규 농가 별 교육기간이 차등 적용된다.

부지 매입에 대한 매뉴얼을 요약해 보면 다음과 같다.

2장 : 부지 매입편 기본 메뉴얼

1. 부지매입

가. 부지매입을 할 때에는 기존보다도 여러 가지를 고려하여 매입해야 실수를 하지 않는다.

나. 지적도, 도시계획확인원, 토지대장, 등기부등본은 사전에 확인을 해야 한다.

- 지적도로 1차 부지형태를 확인한다(지적도와 현황이 틀린 경우가 많다. 본 부지가 타 부지를 침범해 있는 경우 및 타 부지가 본 부지를 침범해 있는 경우가 많기 때문에 확실한 경계를 확인해야 한다).

- 도시계획확인원은 농업진흥지역, 관리지역, 보전임지, 문화재보호지역 등에 따라서 건폐율이 다르며 일부지역에서는 건축을 할 수 없다.

- 토지대장으로 정확한 면적을 확인할 수 있다.

- 등기부등본은 부지소유자 및 근저당 설정 등을 확인할 수 있다.

다. 부지매입을 할 때에는 건축설계사, 토목설계사, 사전환경평가가사가 동행하여 허가 시

문제가 되는지를 사전에 확인을 하는 것이 바람직하다.

- 지역별로 조례가 틀릴 수 있기 때문에 법규에 적합한지를 파악한다.

2. 부지 매입시 고려사항

가. 아무리 완벽한 부지라 할지라도 민원발생의 여지가 있는 부지는 피하는 것이 유리하다(인·허가의 어려움, 농장 운용시 민원과의 갈등).

나. 부대 토목공사비가 과다하게 들어갈 부지는 피해야 한다.

다. 계사 길이는 90~120m가 관리, 설비효율을 고려했을 때 적정하고, 계사 전면의 작업공간 15~20m, 계사 후면의 작업 공간 10~15m를 확보해야 하기 때문에 부지 길이가 115~155m인 곳을 선정해야 한다.

라. 농장은 공사중 또는 농장 운용 시 대형 차량(레이콘, 사료차, 병아리 분양 및 출하)이 출입해야 하기 때문에 7~10m폭이 확보되어야 한다.

마. 만약 계사가 침수되면 회복하기 어렵기 때문에 배수가 용이한 곳을 선정해야 한다.

바. 무창계사의 경우 전기시설이 매우 중요하기 때문에 부지주변에 삼상 전기가 지나가는 것이 공사비를 절감할 수 있다.

사. 물은 닭들에게 중요한 요소 중에 하나이기 때문에 양질의 물을 충분히 공급할 수 있는 부지를 선정하는 것이 생산성을 높이는 데 유리하다(닭 : 500g/1일 최대, 쿨링가동 : 급수량의 1.3배).

아. 관할 관공서에 방문하여 인·허가 가능여부 문의(건축과, 개발행위, 농지, 산지, 환경)

자. 부지매입하여 계약할 시 건축허가 조건으로 계약을 하는 것이 안전하다(매도자들의 대부분은 서류상 안전하며 민원이 발생시 모두 해결한다고들 한다. 그러나 계약완료가 되면 그렇지 못한 경우가 발생할 수도 있다).

차. 부지의 금액은 지역별로 많은 차이가 있으나 임야 등은 토목 공사비가 많이 소요될 것으로 예상되며, 오지에 위치한 부지 등은 3만원 내·외에서 구입하며, 전·답 등의 토목 공사비가 적게 소요되며 접근이 용이하다고 판단된 부지는 3~5만원 내·외에서 구입하는 것이 적당하다고 판단된다.

카. 법무사를 통하여 등기를 완료한다.

3. 부지매입 프로세스

• 부지선정 → 서류검토 → 사업 적정성 검토 → 관공서 문의 → 계약체결 → 등기 완료

3. 신속한 부지 매입 방법

사실 위에서 설명했듯이 양계장 부지 조건을 완벽히 충족할 땅을 매입하기는 초보자로서 어렵다고 보아야 한다. 그 이유는 일반 부동산에서 취급하기 어려운 전문성 및 부동산 정보가 충분하지 못하기 때문이다. 따라서 '3가지 방법'을 제시하고자 한다.

첫째, 전문 부동산에 의뢰하여 좋은 조건의 땅을 소개 받아 구입하는 것도 도움이 된다. 이 방법은 양계장 전문 허가를 고려한 전문 부동산이기 때문에 신속한 결정이 가능하지만 비용이 높은 단점이 있다.

둘째, 기존 폐업을 고려하는 양계장을 매입하여 신축을 하는 방법도 고려대상이며, 기존 양계 농장주들을 찾아다니며 주변 정보를 얻어야 기회가 온다.

셋째, 양계협회나, 계육협회 등 사이트에서 양계장의 매매나 부지 광고도 참고할 수 있는 정보다.



4. 결론

누구에게나 기회는 어느 날 갑자기 다가오는 경우가 있다. 양계장 부지 선정도 많은 시간과 단호한 결정이 필요하다. 그 만큼 발품을 팔아야 하고 부지 확보를 위해 부동산 정보에 귀 기울려야 한다. 다시 언급하자면 법적 규제 문제를 해결하며, 가장 저렴하면서 도로에서 멀지 않은 땅 찾기는 소중한 보물찾기를 하듯이 신중을 기해 결정하기 바란다.

- '〈제4편〉 설계업체 선정과 설계서 작성'
다음호에 계속...