

12월부터 숙박가능한 농촌체류형 쉼터 도입, 농촌 생활인구 늘려 경제활력 높인다

- 연면적 33㎡ 이내로서 재난 및 화재 대응을 위한 입지·시설 기준 준수
- 사실상 임시 숙소로 사용 중인 농막의 농촌체류형 쉼터 전환 기준 마련
- 농업인 편의 증진을 위해 농막의 불필요한 규제 개선

농림축산식품부(장관 송미령, 이하 농식품부)는 농촌 생활인구 확산을 통한 농촌 소멸에 적극 대응하기 위해 오는 12월부터 농지에 임시숙소로 활용할 수 있는 ‘농촌체류형 쉼터’를 도입한다.

‘농촌체류형 쉼터’는 도시과밀화 등 사회여건 변화 이후 높아지는 귀농·귀촌 수요에 대응하기 위해서는 농촌에서 농업과 전원생활을 동시에 체험할 수 있는 임시숙소 형태의 거주시설이 필요하다는 여론을 반영하여 도입되는 시설로, 현행법 상 숙박이 불가능한 ‘농막’을 대체하는 새로운 개념의 농촌 체류형주거시설로 자리매김하게 될 것으로 기대된다.

* 2023년 농업·농촌 국민의식조사(농경연) 결과, 도시민의 37.2%가 귀농·귀촌을 희망하고, 44.8%가 도시-농촌간 복수거점 생활을 희망

농식품부는 지난해 5월 농막 관리 기준 강화를 주요내용으로 하는 농지법 시행규칙 개정안 발표 이후 농막에서 취침 가능 여부로 논란이 일면서 농막 제도개선을 위한 국민 여론 등을 수렴해 왔다.

이에 따라 지난해 10월부터 11월까지 일반국민과 농업인, 귀농·귀촌인 2,595명을 대상으로 설문조사를 실시해 농막을 대체하는 새로운 형태의 체류 시설이 필요하다는 여론을 수렴*했고, 금년 2월 울산에서 열린 민생 토론회에서 ‘농촌체류형 쉼터’를 도입한다고 밝힌 바 있다.

* 농막 제도개선 설문(23년) 결과, 80.8%는 농촌체험용 주거시설 필요 응답

이후 거주와 안전 기준 등에 대해 관계부처와 협의를 거쳐 오늘 국무총리 주재로 열린 국정현안관계장관 회의에서 구체적 도입방안을 발표하게 되었다.

농촌체류형 쉼터는 본인 소유 농지에 농지전용허가 등의 절차 없이, 데크·주차장·정화조 등 부속시설을 제외한 연면적 33㎡ 이내로 설치가 가능하며, 내구연한 등을 고려하여 최장 12년까지 사용할 수 있도록 할 계획이다.

농식품부는 농촌체류형 쉼터가 사람의 거주를 전제로 하는 만큼 화재와 재난 등에 대비하는 최소한의 안전기준과 주변 영농에 피해를 주지 않기 위한 일정한 설치 요건도 마련한다.

재난 및 환경 오염 등에 대비하기 위해 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」로 지정된 ‘방재지구’, 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따라 지정된 ‘붕괴위험지역’, 「자연재해대책법」 상 ‘자연재해 위험 개선지구’, 「하수도법」에서 정한 ‘엄격한 방류수 수질기준 적용지역’과 재난 안전을 위해 지방자치단체에서 조례로 정하는 지역에서는 농촌체류형 쉼터 설치를 제한하는 한편, 위급상황 시 소방차·응급차 등 차량 통행이 가능한 도로에 접한 농지에만 농촌체류형 쉼터 설치를 허용하고, 화재에 대비하기 위해 농촌체류형 쉼터 내 소화기 비치와 단독경보형 감지기 설치를 의무화한다는 방침이다.

이와 함께 농식품부는 기존 농막이 농촌체류형 쉼터 설치 입지와 기준에 맞을 경우, 일정기간 내 소유자 신고 등의 절차를 통해 농촌체류형 쉼터로 전환을 허용하는 등 사실상 임시숙소로 사용되어 온 농막을 법 테두리 안으로 양성화하는 방안도 추진해 나갈 계획이다.

이와는 별도로 농식품부는 농막은 원래 취지대로 쓰이게 하되, 그간 농막을 사용해 온 농민과 귀농·귀촌인 등의 불편사항을 해소하기 위해 농업활동에 불필요한 규제를 개선하여 농업인의 편의를 증진한다. 농막 연면적(20㎡ 이내)과는 별도로 데크와 정화조 설치를 허용하고, 농업 현장의 여건을 고려하여 1면에 한해 주차장 설치도 허용할 계획이다.

농식품부는 우선 농지법 시행령과 시행규칙을 개정하여 오는 12월부터 가설건축물 형태의 농촌체류형 쉼터 설치를 허용하고, 농지법 개정을 통해 지방자치단체가 농촌체류형 쉼터 단지를 조성해 개인에게 임대하는 방식도 도입할 계획이다.

농식품부 관계자는 “농촌 주말·체험영농 활성화를 통한 농촌 생활 인구 확산은 농촌 소멸을 막을 수 있는 중요한 과제”라며, “농촌체류형 쉼터가 도시민 등이 손쉽게 농촌상시 거주 부담없이 농촌 생활을 가능하게 하는 거점으로서 향후 농촌지역경제 활성화에도 크게 기여할 것”이라고 강조했다.

1. 농촌체류형 쉼터 도입 인포그래픽
2. 농촌체류형 쉼터 도입 방안
3. 농촌체류형 쉼터 도입과 농막 기능개선 기대효과
4. 농촌체류형 쉼터 설치 절차
5. 농촌체류형 쉼터 시설·입지·안전 기준

담당 부서	농업정책관	책임자	과 장	이정석 (044-201-1731)
	농지과	담당자	서기관	전병규 (044-201-1742)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



붙임 1 농촌체류형 쉼터 도입 인포그래픽



농촌체류 생활인구 확산 및 농촌소멸 대응을 위한 농촌체류형 쉼터 도입

농촌체류형 쉼터

도시민의 주말·체험영농과 농촌 체류 확산을 위한 임시숙소 등으로 활용하기 위한 시설

시설규모 연면적 33㎡이하 (데크·정화조등 별도)

- (처마) 외벽 중심선에서 1m 이내 허용
- (데크) 가장 긴 외벽에 1.5m를 곱한 면적까지 허용
- (주차장) 주차장법에서 정한 주차장 1면 허용

☞ 처마, 데크가 없는 경우



영농의무 일정 면적 이상 영농활동 의무화

- (부지) 쉼터와 부속시설(데크·정화조등) 합산의 두 배 면적
- (영농) 쉼터와 부속시설 제외 농지는 영농활동 의무

☞ 처마, 데크가 있는 경우



제한지역 최소한의 안전확보 및 영농 피해 방지 목적

- 붕괴위험지역 등 특정 지역에 설치 제한

쉼터로 전환 가능한 농막

- 농촌체류형 쉼터 입지 기준 충족
- 쉼터 면적 기준(연면적 33㎡이하) 부합
- 쉼터설치신고, 농지대장 등재

⇒ 전환 기간(3년) 내 쉼터로 신고 시 양성화

농막 제도 개선

- 연면적 20㎡ 이하(데크·정화조등 별도)
- 주차장 1면 설치 허용
- 농지대장 등재 의무화

⇒ 유예 기간(3년) 이후 불법 농막 처분



농촌체류 생활인구 확산 및 농촌소멸 대응을 위한

농촌체류형 쉼터 도입

쉼터 평면도(예시)



쉼터 배치도(예시)



붙임 2 농촌체류형 쉼터 도입 방안

1 도입 배경

- (귀농·귀촌 수요 증대) 도시과밀화 이후 삶의 터전으로서 농촌 가치를 찾고 농촌생활(Rustic Life)을 꿈꾸는 '귀농·귀촌' 수요 지속
 - 도시민 10명 중 3~4명 귀농·귀촌 희망, 도시-농촌 복수거점 생활 선호
 - * 희망 귀농·귀촌 형태 : 복수거점 생활 44.8%, 영구이주 43.0%(22 농업농촌 국민인식 조사 KREI(23))
- (농촌소멸 위기 대응) 농촌 생활인구 확산 및 농촌 소멸에 대응하기 위해 '손쉽게', '저렴한 비용'으로 농촌 생활 체험 기회 확대 필요
 - 임시 거주가 가능한 새로운 농촌체류형 주거시설 도입 필요
 - * 농막 제도개선 설문(23년) 결과, 80.8%는 농촌체험용 주거시설 필요 응답

2 문제점 및 개선방안

- (현황/문제점) 농막은 주거 용도로 사용할 수 없으나, 사실상 숙소 사용에 따른 화재 등 불법 농막 문제 발생*
 - * '22년 감사원, 20개 지자체 농막 33,140개 전수조사 결과, 52%(17,149건)가 불법 증축·불법전용(타용도 사용 11,525건, 존치기간 경과 4,203건, 위장전입 520건 등)으로 확인
- (개선 방향) 도시민의 주말·체험 영농과 농촌 체류 확산을 위한 농촌체류형 쉼터 도입 및 영농 효율성 제고를 위한 농막 기능개선
 - (농촌체류형 쉼터) 개인이 본인 농지에 간단한 신고로 설치할 수 있도록 하되, 최소한 입지·안전·시설 기준 마련
 - (농막) 영농활동 편의성·효율성 제고를 위해 일부 기능을 개선
 - * 농막 제도개선 설문(23년) 결과, 농막을 알고 있다는 응답자(전체 2,595명의 91.6%) 중 70.6%가 농막 제도개선(여유공간 확보, 정화조·데크 연면적 제외 등) 필요 답변

3 농촌체류형 쉼터 도입계획

- **(개념)** 도시민의 주말·체험영농*과 농촌 체류 확산을 위한 임시숙소 등으로 활용**하기 위해 설치하는 시설(연면적 33㎡ 이내)
 - * 농업인 농업경영 목적 포함 ** 본인 직접 사용 원칙
- **(도입방법)** ① 개인이 본인 소유 농지에 농지이용행위로 가설건축물 형태의 농촌체류형 쉼터 설치(농지법 하위법령 개정, '24.12월 ~)
 - ②¹ 지자체가 단지 조성해 개인 임대, ②² 지자체 지정 특정구역 내 개인이 농촌체류형 쉼터(가설건축물, 건축물) 설치(농지법 개정, '25.~)
- **(제한지역)** 관련 법령* 준수를 통해 숙소 사용을 위한 최소한 안전 확보
 - * ① 방재지구(국계법), ② 붕괴위험지역(급경사지재해예방법), ③ 자연재해위험개선지구(자연재해대책법), ④ 엄격한 방류수 수질기준 적용 지역(하수도법), ⑤ 지자체 조례로 정한 지역
- **(사용기간)** 가설건축물의 안전성·내구연한 등 감안, 최대 12년 이내*
 - * 사람이 거주하는 시설이라는 점을 고려, 존치기간(최소 3년, 연장 3회) 설정 필요(국토부 의견)
- **(세제특례)** 가설건축물 형태의 쉼터는 非주택으로 부동산 관련 세제(양도소득세, 종부세 등) 부과 면제 ※ 취득세·재산세는 부과
- **(설치절차)** 인근 영농 영향·토사유출·화재 등 피해방지계획서 제출 → 입지 등 지자체 사전 확인 → 가설건축물 축조 신고 및 농지대장 등재
- **(부속시설 등)** 데크·정화조·치마, 주차장 등 부속시설 설치 기준 제시
 - (데크·치마·정화조) 「건축법」 시행령에 따른 “면적 등의 산정방법 기준(제119조)” 적용, 데크·치마·정화조 면적을 연면적에서 제외
 - (주차장) 「주차장법」에서 정한 주차장 1면 설치 허용

4 농막의 농촌체류형 쉼터 전환 및 기능 개선

- **(농막의 쉼터 전환)** 그동안 사실상 임시숙소로 이용 중인 일부 불법 농막을 농촌체류형 쉼터로 전환하는 기준 및 절차 제시
 - (일반원칙) 전환(유예) 기간(3년) 내 쉼터 설치 절차* 이행 시 양성화
 - * 설치 신고 → 지자체 입지 확인 → 가설건축물 축조 신고 → 농지대장 등재
 - (대상) 농촌체류형 쉼터 입지·안전 기준 충족 농막 중 ① 쉼터 기준(33㎡ 이내) 부합 농막, ② 가설건축물/농지대장 미등재 농막
- **(기존 농막 관리)** 기능 개선 및 농지대장 등재 등 체계적 관리
 - (기능 개선) 농막은 본래 기능(일시휴식, 창고 등)을 유지하되, 영농활동 편의성·효율성 제고를 위해 데크·정화조 등을 연면적에서 제외
 - 부속시설로 주차장 1면 설치 허용
 - (체계적 관리) 농지대장 미등재 농막에 대해서는 유예기간(3년) 내 농지대장 등재를 의무화해 체계적 농막 관리
 - (불법 농막) ①면적 초과, ②숙소 사용 등 불법시설(용도) 농막은 3년간 전환 유도 후, 미전환 시 농지법 등 관련 법률에 따라 처분

5 향후 계획

- 금년 12월까지 농지법 하위법령을 개정하여 개인이 가설건축물 형태로 설치하는 쉼터 도입 및 농막 일부 기능 개선 추진
 - * 농지법 하위법령 개정(8월 발의 → 12월 시행)
 - 건축물 형태 및 지자체 임대 쉼터 도입을 위해 농지법 개정 예정
 - * 농지법 및 농지법 하위법령 개정('24.下 발의 → '25년 시행)

붙임 3

농촌체류형 쉼터 도입과 농막 기능개선 기대효과

□ **(농촌경제 활성화)** 농촌 체험 기회 확대를 통한 농촌 생활인구 확산 및 농촌지역 경제 활성화에 기여

- 가설건축물 형태의 임시숙소 시설을 허용함으로써 주말체험농민과 도시민들이 **농촌생활에 손쉽게, 저렴한 비용으로 접근·경험** 가능
- 농촌 일시체류·영농체험 기회 확대를 통해 **농촌 생활인구를 늘리고**, 귀농·귀촌의 징검다리 수요를 충족함으로써 **농촌 소멸에 대응**

□ **(영농활동 편의성 도모)** 영농활동 편의성과 효율성을 위해 농업활동에 불편한 농막 규제를 해소*하여 농업인 편의 증진

- 영농활동에 필수적인 처마(비가림·해가림), 데크(수확물 간이처리), 정화조 등은 연면적(20㎡이내)에서 제외하고, 주차장(1면)을 허용

□ **(국민 편의 증진)** 국민적 관심 사안에 대한 **적극적 소통**을 통해 국민 불편사항 해소

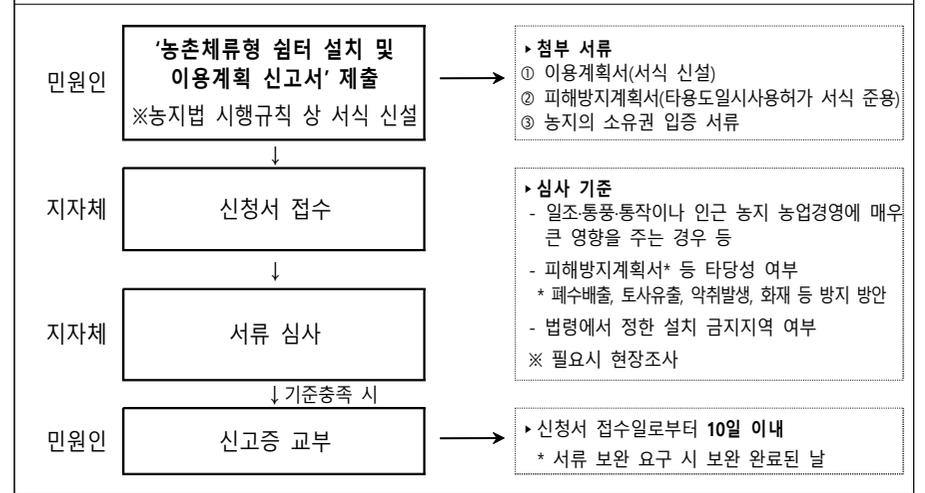
- **사실상 임시숙소로 활용 중인 농막**은 새로 도입되는 농촌체류형 쉼터 기준(입지·안전·시설)에 적합할 경우 **쉼터로 전환**(전환기간 3년)

- 현실과 여론 반영을 위한 **대국민 설문조사** 추진('23.10월, 2,595명)
 - * 농촌체험용 주거시설 필요(80.8%), 농막의 주거허용(46.2%), 비가림·해가림 필요(52.7%) 등
- 민생토론회('24.2월, 울산) 등을 통해 농지이용규제 합리화 방안으로 **'농촌체류형 쉼터' 도입 계획 발표**
 - * 농촌소멸대응 추진전략(3.28) 및 '24.하반기 경제정책방향(7.3)에 포함

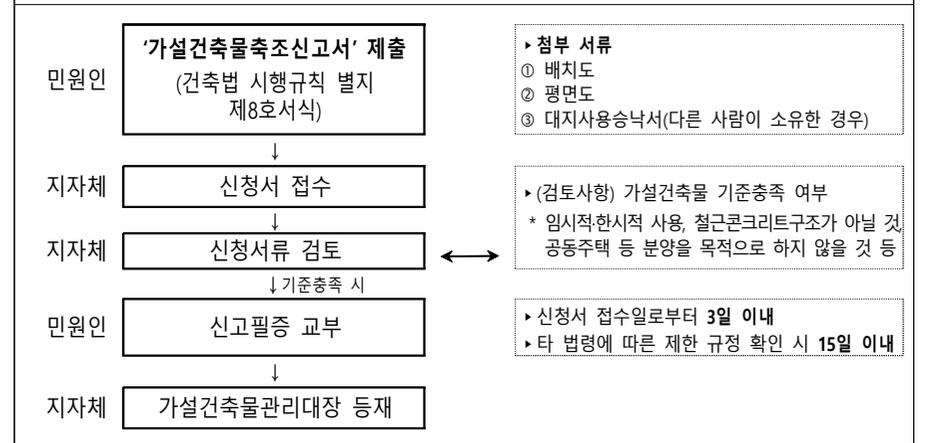
붙임 4

농촌체류형 쉼터 설치 절차

1. 농지법 상 “농촌체류형 쉼터 설치 및 이용계획 신고” 절차



2. 건축법에 의한 “가설건축물 축조신고” 절차



- ※ [원칙] '쉼터 설치 및 이용계획 신고' → '가설건축물 축조 신고' 순
- 다만, 현장조사가 불필요하다고 판단될 경우, 민원인 편의를 위해 '쉼터 설치 및 이용계획 신고'와 '가설건축물 축조 신고'와 **동시 처리** 가능

- **(규격·토지사용)** 「건축법 시행령」 제119조제1항 연면적 33㎡ 이하
 - ※ 하나의 필지에 쉼터와 농막을 동시 설치할 경우, 각 시설물 연면적의 합계 33㎡ 이하 제한
 - 농촌체류형 쉼터 설치 농지는 농촌체류형 쉼터의 연면적과 그 부속시설의 면적을 합한 면적의 최소 두 배 이상 확보 필요
 - ※ 쉼터 연면적과 부속시설을 합산한 면적을 제외한 농지에 대한 영농활동 의무화

- **(설비기준)** 전기, 수도, 정화조, 소화기 등의 시설은 「건축법」, 「수도법」, 「하수도법」, 「개발제한구역법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등 관련 법령 및 조례에 따라 설치

- **(입지기준)** 「농어촌도로 정비법」에 의한 면도·리도·농도 또는 현 황도로(사실상의 통로)*에 접한 농지
 - * 소방·응급차 등 자동차 통행이 가능한 도로
 - (설치 제한지역) 「하수도법」에 의한 ‘엄격한 방류수수질기준’ 적용 지역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 방재지구, 「급경사지 재해예방에 관한 법률」상 붕괴위험지역, 「자연재해 대책법」 제12조에 따라 지정된 자연재해 위험 개선지구, 시장·군수·자치구청장이 조례로 정한 지역

- **(확인·신고·등재 사항)** 농지 소재지 관할 시·구·읍·면장에게 「농지법 시행규칙」 별지 제58호의3 쉼터 설치 및 이용계획 신고서 제출, 지자체 시설 입지 및 안전기준 확인 후 「건축법」에 의한 가설 건축물 축조 신고 또는 건축신고
 - 농촌체류형 쉼터 설치 후 「농지법」 제49조의2에 의한 농지이용 정보 변경신청, 농지대장에 농촌체류형 쉼터 설치 등재