

농촌주택 표준설계도 자주하는 질문

농촌주택 표준설계도란 무엇인가?

- 농림축산식품부와 한국농어촌공사는 농촌 자연환경과 조화를 이루면서 변화된 주거생활을 반영한 「농촌주택표준설계도」를 개발하여 농민 및 도시민에게 주택도면을 제공함으로써, 양질의 주택을 신축할 수 있도록 지원하고 있습니다.

농촌주택 표준설계도는 몇 종이나 되는가?

- 연면적 40㎡부터 190㎡까지 총 32종의 유형을 제공하고 있습니다.
- 총 32종 중 8종은 2014년에 신규 개발된 유형이며, 24종은 2009, 2010, 2012년에 개발된 표준설계도를 '14년 현행법에 맞추어 보완한 유형입니다.
- 현재 보급되고 있는 32종 이외의 농촌주택 표준설계도는 폐지 공고되었음을 알려드립니다. (국토교통부공고 제2014-1548호)

농촌주택 표준설계도는 농촌지역이나 농민들만 이용할 수 있나요?
(이용할 수 있는 대상이나 지역 또는 조건이 정해져 있는지?)

- 아닙니다. 대한민국 국민이라면 누구나, 어느 지역에서나 표준설계도를 이용하실 수 있습니다.

농촌주택 표준설계도면을 얻으려면 어떻게 해야 하는가?

- 귀농귀촌종합센터(www.returnfarm.com) 홈페이지와 한국농어촌공사 홈페이지(<http://www.ekr.or.kr>)에서 항상 열람 및 다운로드 하실 수 있습니다.
- 또한 한국농어촌공사 본사, 지역개발지원단, 각 도본부 및 지사에서 항상 열람할 수 있습니다.

농촌주택 표준설계도 이용 시 건축사사무소를 통하지 않고 건축주가 직접 인허가 절차를 이행하고 지을 수 있는 것인가요?

- 표준설계도를 활용하더라도 건축신고시 필수서류인 신축하려는 부지에 맞는 배치도(대지 내 건물의 위치, 정확조, 오·우수처리 등 표현) 및 건축계획서, 구조안전확인서는 건축주가 가지고 있는 대지를 기준으로 관계법규에 맞도록 작성되어야 합니다. 이는 일반인이 작성 및 신고하시기에는 어려움이 있으므로, 건축사사무소를 통하여 대행하시기를 권장하며, 건축주가 직접 인허가 절차를 이행할 수 있는지 여부는 허가권자인 시군구 건축과에게 문의하시기 바랍니다. (건축법 시행규칙 제12조 제1항 제1호 나목)

현재 보급되고 있는 농촌주택 표준설계도 이용 시 현행 건축법의 변경된 기준에 따라 설계변경을 하여야하는지?

- 아닙니다. 현재 보급중인 32종의 표준설계도서는 2014, 2015년에 보완개발 완료된 도면이며, 표준설계도는 5년마다 건축법 등 관계법령에의 적합 여부 등을 검토하도록 되어 있으므로, 그 기간 동안 건축법이 변경되더라도 현행의 표준설계도를 그대로 활용할 수 있습니다. 다만, 건축물의 안전에 대한 구조안전확인서류는 개정된 법령(건축법시행령32조 2항 9호, 2017.10.24.)에 따라 제출하여야 합니다.

농촌주택 표준설계도 이용 시 행정절차는 어떻게 되나요?

- 표준설계도를 활용할 경우 건축신고로 완화됩니다. 다만, 건축법상 인허가 절차(건축신고→착공신고→사용승인신청→건축물대장 등록)는 동일하게 수행하도록 되어 있으며, 세부절차는 허가권자인 시군구청 건축과에 문의하시기 바랍니다. (건축법 제14조1항5호 및 시행령 11조3항3호)
- 건축행정 업무처리 시 도면 및 서류는 건축행정시스템 “세움터” (www.eais.go.kr)을 통해 전자문서로 제출하여야 합니다.

<서울터 건축신고 접수 화면>

※ 건축신고 접수화면에서 ①을 클릭하시면 농촌주택표준설계도 각 유형별 인허가용 도면을 다운로드 받으실 수 있습니다.

농촌주택 표준설계도 이용 시 장점은 무엇인가요?

- 표준설계도를 활용할 경우 인허가는 건축신고로 완화되어 일반건축물 인허가시 보다 필요서류(배치도, 건축계획서)와 검토기간이 짧아지는 장점이 있습니다. (건축법 제14조1항5호 및 시행령 11조3항3호, 건축법 시행규칙 제12조)
- 농촌주택표준설계도는 이미 개발이 완료된 설계도를 활용하므로 건축 설계시 평면 및 입면 구상에 소요되는 시간을 단축할 수 있고 시공업체가 대충 작성하여 공사를 진행함으로 발생하는 시공자와의 마찰을 사전에 방지할 수 있습니다. (표준설계도를 이용하여 사전에 시공 견적서를 받고 자재품목에 대해 미리 협의할 필요 있음)
 하지만 대지관련 도서(배치도, 설계개요) 작성과 인허가 행정처리비용 및 구조안전확인서 작성에 대한 비용이 발생하며, 그 비용은 지역에 따라 다양한 금액으로 형성되어 있어 설계사무실과 협의가 필요한 사항으로 저희가 안내해 드리기는 어렵습니다.
- 농촌주택표준설계도는 농림축산식품부 주관 하에 각 분야 전문가(건축, 구조, 전기, 설비, 주거, 환경 등)들이 참여하여 개발한 후 여러 차례의 기술심의를 거쳐 국토교통부가 인정·공고하는 도면입니다. 이 설계도를 활용하면 에너지효율이 높고 안전한 양질의 주택을 지을 수 있습니다.

주택 표준설계도를 일부 수정하여 신축하여도 상관없는가?

- 면적이 달라지거나 평면구조(가변형 벽체는 변경 가능함), 입면형태가 달라져서는 안 됩니다. 다만 실내 마감재료, 외부 페인트, 조명기구 등의 경미한 사항에 한하여 변경 가능합니다.
- 표준설계도 변경 시에는 반드시 건축사사무소에서 설계변경을 하여 건축인허가 절차를 이행한 후 신축하여야 합니다.

설계도면을 판매하거나 캐드 파일(CAD file)을 공개할 수 있나요?

- 농촌주택 표준설계도는 **별도로 판매하거나 제공하고 있지 않습니다.** 농촌주택 표준설계도는 표준도 기술심의위원회의 심의를 득한 후 국토교통부장관의 승인을 받은 설계도입니다. 이렇게 승인 받은 도면을 임의로 수정하게 되면 표준도로서의 효력을 상실하게 되므로 **모든 도면에 대하여 캐드 파일(CAD file)은 제공해 드릴 수 없습니다.**

주택 표준설계도로 시공 시 공사비용은 얼마나 드는가?

- 농촌주택 표준설계도는 주택의 규모와 공간구성, 내·외장재, 저에너지 및 내진설계 적용 등에 따라 **순공사비 6천만원대~3억 8천만원대** 정도로 설계되었습니다.
- 그러나, 같은 건축 재료라도 업체별, 형태별로 가격이 다양하고 지역별 인건비 차이가 있으므로 정확한 단가를 제시해 드릴 수는 없습니다. 또한 건축주의 기호에 따라 내부마감 재료의 재질에 따라 다양한 가격대가 형성될 수 있음을 양지해 주시기 바랍니다.
- 주택이 위치할 지역의 주택 건축업체 2~3곳에 원하시는 수준의 내·외장 자재를 제시하시어 견적을 의뢰, 비교해 보시고 원하는 가격으로 신축하시기 바랍니다.

표준설계도로 시공 시 공사에서 자재 및 시공업체를 소개해줄 수 있는지?

- 일정업체에 대한 특혜시비를 사전에 차단하고자 설계 시부터 자재에 대한 업체명을 표기 하지 않고 있으며, 특정 시공업체를 소개해드리지는 않습니다.
- 건축주의 취향에 맞게 건축자재 및 우수 품질의 자재를 선택하시고 그 지역에서 주변 분들이 추천하는 주택 시공업체를 선정하여 시공한다면 크게 이상이 없을 것으로 사료됩니다.

농촌주택표준 설계도로 신축시 지원금, 세제감면 등의 혜택이 있는지요?

- 농촌주택표준설계도서는 주택 신축시 무료로 활용하실 수 있고, 농촌주택표준설계도로 신축 한다고 해서 지원금 등의 혜택이 있는 것은 아닙니다.
- 다만, 표준설계도 이용과는 별도로 농촌 거주 주민이나 도시지역에서 농촌지역으로의 이주민이 농어촌지역에 일정규모의 단독주택의 신축, 개축, 재축, 대수선, 증축, 리모델링 등을 위해 '농촌주택개량자금'을 융자해주는 제도가 있으며, 지방세특례제한법에 따라 일정규모 이하(100㎡)일 경우 취득세 면제(2018년 12월 31일까지) 및 5년간 재산세 감면혜택을 받으실 수 있습니다. 이와 관련한 자세한 내용은 해당 시군에 문의하셔서 안내 받으시기 바랍니다.

농촌주택개량자금을 자세히 설명해 주세요

- 용자대상
 - 농촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농촌 주민. 단, 신축의 경우 대출일 이전에 기존 주택을 반드시 철거 후 건축물대장을 말소하여야 하며, 무허가주택 또는 불법건축물 거주자는 기존 주택 철거 사실을 사진 등으로 증명해야 함

○ 농촌지역에서 거주하고 있는 농촌주민 중 무주택자

- 도시지역(洞)에서 농촌지역으로 이주하려는 자로서, 주택용자 신청일 이전 주민등록상 도시거주 증빙서류 제출이 가능한 자(도시 1주택 보유자가 농촌주택 보유로 1가구 2주택이 되는 경우도 가능)로 잔금(또는 일시 대출금) 대출일 이전에 농촌지역으로 「주민등록법」에 따라 전입신고를 완료할 수 있는 자

□ 대상지역

- 농어촌정비법 제2조에 의한 농어촌지역으로서 타법에 의한 건축행위 제약 요인이 없는 지역
 - 가. 읍·면의 지역
 - 나. 농림축산식품부 장관이 고시하는 지역(농림축산식품부고시 제2013-42호)

□ 대상주택

- 용자대상 단독주택의 연면적(단일건물 층별 바닥면적 합계) 150㎡이하
 - 용자금을 지원받아 개량하는 건축물의 주 건축물(주택)과 부속건축물(창고, 차고 등) 연면적 합계는 150㎡를 초과할 수 없음
 - 단일건축물에서 부속건축물이 주 건축물의 면적을 초과할 경우 지원대상에서 제외하나, 주택용이 아닌 별도의 건물은 면적산입에 포함하지 않음

□ 대출한도

- 신축, 개축, 재축, 대수선 : 사업실적확인서에 기재된 주택건축 소요비용 이내에서 대출(최대 2억원)하고, 사업실적확인서에 소요비용이 기재되지 않은 경우에는 당해 주택에 대한 감정평가금액 이내에서 대출
- 증축, 리모델링 : 사업실적확인서에 기재된 주택개보수에 소요된 비용 이내에서 대출(최대 1억원), 리모델링은 건축법상 행정절차(건축신고 등)를 이행하는 건축행위에 한하여 지원

□ 대출금리

- '변동·고정금리 고객선택제도' 시행에 따라 대출금리체계 선택
- 고정금리 : 연리 2%
- 변동금리 : 대출시점에 금융기관에서 고시하는 대출금리

농촌주택자금 신청 절차는 어떻게 해야 하나요?

- 농촌주택자금은 각 지자체별로 전년도 12월부터 당해연도 1월까지 대상자를 모집하고 이후 대상자를 선정하여 농·축협을 통해 대출하는 방식으로 진행되고 있습니다.
- 자세한 사항은 해당 지자체(시·군·구)에 문의하시기 바랍니다.

[덧붙임]

농촌주택 표준설계도 관련법규

□ 건축물의 설계

건축법 제23조(건축물의 설계)

- ① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 **건축사가 아니면 할 수 없다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014.5.28., 2016.1.19.>
1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축
 2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선
 3. 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물의 건축등
- ④ **국토교통부장관이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 작성하거나 인정하는 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.** <개정 2013.3.23.>

□ 구조안전의 확인

- 건축법 시행령 제32조(구조 안전의 확인) ① **법 제48조제2항에 따라 법 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.** <개정 2009.7.16., 2013.3.23., 2013.5.31., 2014.11.28.>
- ② 제1항에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 **구조 안전의 확인 서류를 받아 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.** <개정 2014.11.28., 2015.9.22., 2017.2.3., 2017.10.24.>
9. **별표 1** 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택

□ 건축신고

건축법 제14조(건축신고)

- ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 **신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.** <개정 2009.2.6., 2011.4.14., 2013.3.23., 2014.1.14., 2014.5.28.>

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 **대통령령으로 정하는 건축물의 건축**

건축법 시행령 제11조(건축신고)

- ③ 법 제14조제1항제5호에서 "**대통령령으로 정하는 건축물**"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.<개정 2008.10.29., 2009.8.5., 2012.4.10., 2014.10.14., 2014.11.11., 2016.6.30.>

3. 법 제23조제4항에 따른 **표준설계도서(이하 "표준설계도서"라 한다)**에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물

건축법 시행규칙 제12조(건축신고)

- ① 법 제14조제1항 및 제16조제1항에 따라 건축물의 건축·대수선 또는 설계변경의 신고를 하려는 자는 별지 제6호서식의 건축·대수선·용도변경신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 **시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.** 다만, 제4호의 서류 중 토지 등기사항증명서는 제출하지 아니할 수 있으며, 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 토지 등기사항증명서를 확인하여야 한다. <개정 2006.5.12., 2007.12.13., 2008.12.11., 2011.1.6., 2011.6.29., 2012.12.12., 2014.10.15., 2016.1.13.>

1. 별표 2 중 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당한다)·입면도 및 단면도. 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목의 구분에 따른 도서를 말한다.

나. 법 제23조제4항에 따른 **표준설계도서**에 따라 건축하는 경우 : **건축계획서 및 배치도**

□ 표준설계도서 검토 및 보완

제8조(표준설계도서등에 관한 의견제출)

- ① 표준설계도서등을 작성하여 국토교통부장관으로부터 그 인정을 받은 자는 인정받은 날부터 **5년마다 표준설계도서등에 대한 다음 각호의 검토사항**과 당해표준설계도서등에 대한 폐지 또는 보완여부에 관한 의견을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 1996.2.9., 2008.3.14., 2013.3.23.>

1. 건축법등 관계법령에 대한 적합여부

2. 활용도 및 표준화

3. 건축물의 구조, 기능등의 현실에의 적합여부