

농촌주택 표준설계도 자주하는 질문

농촌주택 표준설계도란 무엇인가?

- 농림축산식품부와 한국농어촌공사는 농촌 자연경관과 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 표준설계도면을 얻으려면 어떻게 해야 하는가?

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

제공된 도면으로 시공이 가능한가?

- 유형별로 상세도면 및 설비, 배선도면까지 제공되므로 인허가를 득 한 후 곧바로 시공이 가능합니다.

년도별 농촌주택 표준설계도의 개발테마는 무엇인가요?

2014년 '농촌형 적정주택'

: 주택 전용면적을 약 85m²이하 중·소규모로 계획하여 경제성과 효율성을 확보하고, 유사한 규모에서 보급·고급형의 두 유형을 제안하여 사용자 선택의 가능성을 높인 주택입니다.

2012년 '농어촌 생활형주택'

: 농어촌지역의 사회경제적 변화와 거주자의 실질적인 라이프스타일을 고려한 주택입니다. 거주자의 기호를 고려한 다양한 형태와 재료를 적용하고, 재료의 특성에 따른 내진설계가 적용되어 안전도 확보된 주택입니다.

2010년 '농어촌 저에너지 친환경주택'

: 연료비가 절반도 들지 않는 '고효율의 건강한 집'입니다. 일반주택보다 15%정도 비싸지만, 난방비를 70%이상 절약할 수 있습니다. '고효율의 건강한 집'은 난방비 절약만으로 6년 이내에 추가된 공사비를 회수 할 수 있으며, 환경과 주인의 건강까지 배려하는 주택입니다.

2009년 '농촌경관주택'

: 전통의 장점을 새롭게 해석한 경관적으로 아름다운 주택입니다. 일반적인 생활양식을 수용하고, 작가적인 해석과 일반적인 건축을 결합시켜 설계한 주택입니다.

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

농촌주택 표준설계도는 별도로 판매하고 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 표준설계도를 일부 수정하여 신축하여도 상관없는가?

- 면적이 달라지거나 평면구조, 입면형태가 달라져서는 안됩니다. 다만 실내 마감 재료, 외부 페인트, 조명기구 등의 경미한 사항에 한하여 변경 가능합니다.
- 표준설계도 변경 시에는 반드시 건축사사무소에서 설계변경을 하여 건축인허가를 득한 후 신축하여야 합니다.

농촌주택 표준설계도 이용 시 행정절차는 어떻게 되나요?

- 표준설계도를 활용할 경우 인허가는 규모에 상관없이 건축신고로 처리됩니다. 그러나, 건축법상 인허가 절차(건축신고→착공신고→사용승인신청→건축물대장 등록)는 동일하게 수행하도록 되어 있으며, 세부절차는 허가권자에게 문의하시기 바랍니다. (건축법 제14조1항5호 및 시행령 11조3항3호)
- 건축행정 업무처리 시 도면 및 서류는 건축행정시스템 세움터(www.eais.go.kr)를 통해 전자문서로 제출 가능합니다.



<세움터 건축신고 접수 화면>

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

- 표준설계도 건축신고 필요서류인 배치도(대지 내 건물의 위치, 정화조, 오·우수처리 등 표현) 및 건축계획서는 건축주가 가지고 있는 대지를 기준으로 관계법규에 맞도록 작성되어야 합니다. 건축신고 서류 작성 및 인허가는 건축사사무소를 통하여 대행하시기를 권장하며, 건축주가 직접 인허가 절차를 이행할 수 있는지 여부는 허가권자에게 문의하시기 바랍니다. (건축법 시행규칙 제12조 제1항 제1호 나목)

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 설계기간이 단축되고, 설계도서 작성 비용이 절감됩니다.(대지관련 도서작성 및 인허가 행정비용은 발생합니다.)
- 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 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.

표준설계도로 시공 시 공사에서 우수자재 및 우수시공업체를 알선해 주는가?

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

농촌주택 건축 시 지원되는 융자금은 어떤 것이 있나요?

- 농촌 거주 주민이나 도시지역에서 농촌지역으로의 이주민이 단독주택의 신축, 개축, 재축, 대수선, 증축, 리모델링 등을 위해 요청할 때 일정기준에 의해 시장, 군수, 구청장이 선정한 자를 대상으로 지원해 주는 '농촌주택개량자금'이 있습니다.

농촌주택개량자금을 자세히 설명해 주세요.

- 융자대상**
 - 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.

농촌주택 건축 시 세제혜택은 어떤 것이 있나요?

- 주택개량 대상자로 선정된 사람과 같은 사업계획에 따라 자력(自力)으로 주택을 개량하는 사람이 상시 거주할 목적으로 취득하는 전용면적 100제곱미터 이하의 주거용 건축물에 대해 취득세는 2018년 12월 31일까지 면제, 재산세는 5년간 면제됩니다.

- 자세한 사항은 해당 지자체(시·군·구)에 문의하시기 바랍니다.

지방세특례제한법 제16조(농어촌 주택개량에 대한 감면)

대통령령으로 정하는 사업의 계획에 따라 주택개량 대상자로 선정된 사람과 같은 사업계획에 따라 자력(自力)으로 주택을 개량하는 대상자로서 해당 시·군·구에 거주하는 사람(과밀억제권역에서는 1년 이상 거주한 사실이 「주민등록법」에 따른 주민등록표 등에 따라 증명되는 사람으로 한정한다) 및 그 가족이 상시 거주할 목적으로 취득하는 전용면적 100제곱미터 이하의 주택(부속토지는 그 건축물 바닥면적의 7배를 초과하지 아니하는 부분으로 한정한다)에 대해서는 취득세를 2018년 12월 31일까지 면제하고, 해당 주택에 대해서는 그 주택 취득 후 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세를 면제한다. <개정 2014.12.31., 2015.12.29.>

지방세특례제한법 시행령 제7조(주택개량사업의 범위 등)

법 제16조에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업
2. 삭제 <2015.12.31.>

[덧붙임]

농촌주택 표준설계도 관련법규

□ 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>
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·단면도 및 실내마감도. 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목의 구분에 따른 도서를 말한다.
- 나. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우 : 건축계획서 및 배치도

□ 건축물의 설계

건축법 제23조(건축물의 설계)

- ① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」 제42조제2항 또는 제3항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축 등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014.5.28.>
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.>