

농촌주택 표준설계도 자주하는 질문

(2019.01.31.)

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 다운로드하실 수 있습니다. (홈페이지☞자료실☞주택설계자료)
- 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, 정화조, 오·우수처리 등 표현) 및 건축계획서는 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 하여야 하는지?

- 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. (표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙 제8조)

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 행정처리비용에 대한 비용이 발생하며, 그 비용은 지역에 따라 다양한 금액으로 형성되어 있어 설계사무실과 협의가 필요한 사항으로 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(150㎡)일 경우 취득세 면제(2021년 12월 31일까지, 최대280만원)혜택을 받으실 수 있습니다. 이와 관련한 자세한 내용은 해당 시군에 문의하셔서 안내 받으시기 바랍니다. (지방세특례제한법 제16조)

농촌주택개량자금을 자세히 설명해 주세요

- 용자대상
 - 농촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 세대주인 자. 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 무주택자로서 세대주인 자
- 도시지역(洞)에서 농촌지역으로 이주하려는 자로서, 주택용자 신청일 이전 도시지역의 주택을 처분하여 관련 증빙서류 제출이 가능한 자로 주택 신축 완료 후 주택 취득일 이전에 농촌지역으로 「주민등록법」에 따라 전입신고를 완료할 수 있는 세대주인 자

□ 대상지역

- 농어촌정비법 제2조에 의한 농어촌지역 및 준농어촌지역으로서 타법에 의한 건축행위 제약 요인이 없는 지역
 - 가. 읍·면의 지역
 - 나. 농림축산식품부 장관이 고시하는 지역(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제5호 나목에 따른 농촌지역, 농림축산식품부고시 제2015-171호)

□ 대상주택

- 용자대상 단독주택의 연면적(단일건물 층별 바닥면적 합계) 150㎡이하
 - 용자금을 지원받아 개량하는 건축물의 주 건축물(단독주택)과 부속건축물(창고, 차고 등) 연면적 합계는 150㎡를 초과할 수 없음
 - 부속건축물이 주 건축물의 면적을 초과할 수 없음

□ 대출한도

- 주택건축비 범위 내에서 농협 대출심사 결과에 따라 결정
- 시군구가 확인한 사업실적확인서 금액 범위 내에서 대출기관(농협) 여신규정에 따른 대출심사결과에 따라 대출한도 결정
 - 신축·개축·재축·대수선은 최대 2억원, 증축·리모델링은 최대 1억원 한도

□ 대출금리

- 고정금리 또는 변동금리 중 선택
- 대출시점에 선택한 대출금리 체계는 해당 대출이 완료될 때까지 유지
- 고정금리 : 연리 2%
- 변동금리 : 대출시점에 금융기관에서 고시하는 대출금리 적용하며 최초 대출일 또는 최종 금리변동일로부터 매6개월마다 대출금리 변동 적용

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.>

□ 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