

2 준농림지에 전원주택짓기

땅값, 일반대지의 절반값. 법적절차 등 꼼꼼히 살펴야



광주, 양평, 용인, 파주 등지의 대지 가격이 평당 120만원에서 150만원 정도인데 비해 준농림지의 경우는 30만원에서 60만원 정도면 구입이 가능하다. 물론 여기에는 대체농지 조성비, 전용 부담금, 면허세 등이 추가적으로 들어가지만 그렇다고 해도 일반 대지에 비해 저렴한 가격에 집을 지을 수 있어 준농림지를 이용하여 집을 지으려는 사람들

이 많다.

그러나 막상 준농림지를 매입하여 건축을 할 경우 건축허가절차가 까다롭기 때문에 어려움을 겪게 된다. 따라서 법적인 절차와 완벽한 이해와 철저한 계획 수립이 필요하다.

먼저 부지를 선정해야 한다. 이때는 준농림지인지 확인하는 것이 가장 중요하며 실제 소유자와 공부상 소유자가 다를 수도 있으므로 공부상 지주임을 확인하고 매입해야 한다. 또한 지적도, 토지대장, 국토이용계획확인원 등의 토지관련 서류를 꼼꼼히 확인하고 농작물이 심어져 있는 경우에는 수확때까지 매입자가 이용할 수 없는 경우도 있으므로 농작물에 대한 소유권을 분명히 해야 시간낭비를 막을 수 있다.

부지 주위에 실제로 사용하고 있는 도로나 농로가 있더라도 포장되어 있지 않으면 도로로 인

항 목	비 용
토지구입비	85,050,000
건축비	134,400,000
대체농지조성비	2,250,000
농지전용부담금	912,500
측량설계비	1,500,000
지역개발공채	410,000
면허세	90,000
인허가대행료	2,000,000
지하수개발비	6,500,000
조경공사	7,000,000
기타비용	1,000,000
총 계	241,112,500

준농림지란

준농림지란 농지나 임야이면서도 주택, 아파트, 공장 등을 지을 수 있는 땅을 말한다. 전국토의 26%에 달하는 준농림지는 96년부터 새 농지법이 시행되면서 기존의 동작거리 제한과 거주기간에 제한이 폐지되어 도시인의 농지취득이 수월해 지면서 준농림지에 대한 수요가 급격히 늘었다.

준농림지역의 농지는 약간 까다로운 인허가 절차를 거쳐 전용허가를 취득한 후 건축준공과 지목변경이 이루어졌을 때 기존 농지에 비해 20~30%정도의 토지 가격이 상승되는 것이 일반적이다.

농지전용면적은 시, 군, 구의 차이는 있으나 지역 여건에 따라 건축 바닥면적의 5~7배 정도이며 농지전용허가는 전용허가신청서와 함께 사업계획서, 토지 사용승락서, 주변농지 피해방지계획서 등을 첨부하여 신청한다.

구 분	A	B	C
파 주 시	70~80	50~60	40
김 포 군	70~80	50~60	40
용 인 시	70~80	50~60	40
광 주 군	60~70	50~60	30~40
이 천 시	50~60	40	20~30
여 주 군	40	20~30	10
남양주시	50~60	30~40	20
양 평 군	60~70	40	20
가 평 군	40	25	10~15
포 천 군	40	25	10~15

정 받을 수 없다. 이러한 경우는 도로로 인정 받기 위해 포장을 하거나 도로위치의 토지주에게 도로로 사용할 토지의 넓이만큼의 토지사용승락서를 받아야 한다. 이때 도로폭은 4미터 이상이 되어야 한다.

이와 함께 자연적인 조건으로 토질을 선택할 때에는 자갈이 너무 많은 곳을 피하고, 흙은 굳고 단단한 모래흙이 좋다. 경사도는 너무 저지대이거나 심한 경사면이 있으면 토목공사의 비용도 많이 소모되고 홍수시 침수나 토사의 유출 등 위험성이 있으므로 이를 고려해야 한다.

또한 산림경관, 기후조건 등도 함께 고려해야 한다. 행정적인 조건에서는 공공시설, 방법 및 보안 등을 고려해야 하고 사회적인 조건으로는 교통문제, 교육문제, 의료시설, 인문적인 조건으로는 주민성향, 지역성, 지역성, 주변의 개발계획 등을 고려하여야 한다.

이외에도 주변에 댐이 있을 경우 수위의 변화를

농지전용시 납부해야 하는 제세공과금	
대체농지조성비	논:3,600원/㎡(11,900원/평), 밭:2,160원/㎡(7,140원/평)
농지전용부담금	공시지가의 20%
지역개발공채매입비	전용면적당 1,000원
면허세	500㎡이하:3,000원 500~1,000㎡:6,000원 1,000~2,000㎡:8,000원, 2,000~3,000㎡:12,000원

고려해 설정한 '연안고시지역', 강이 있을 경우에는 '침수지역', '문화재 보호구역' 등 토지이용계획원에는 나타나지 않는 규제사항이 있으므로 별도로 확인을 하는 것이 바람직하다.

그 다음으로는 **허가신청을 받아야 한다.** 이것은 보통 소재지 관할 면사무소의 농지관리 위원회에 제출한다. 이때 농지전용허가신청서에 필요한 서류(표 참조)들을 제출해야 한다.

보통 처리기간은 25일 정도이다.

관한 시장이나 군수가 농지전용허가를 한 경우는 신청인에게 허가통지를 하고 신청인은 대체농지조성비와 농지전용부담금을 납부한 후 허가증을 교부받을 수 있다.

전문가 조언

주위여건 철저히 살핀 후에 부지 매입, 농지전용 절차 등 대행사와 상담을

준농림지에 전원주택을 지을 때는 우선 국토 이용계획확인원을 발급받아 준농림지역인지를 확인해야 한다. 그리고 전용허가에 대한 문제가 가장 중요한 사항이라고 말할 수 있다. 전용허가를 받는데 있어서 규제사항은 없는지 파악한 후 부지를 매입해야 한다. 전용허가를 받기 위해서는 도로가 접해있는지, 실제거주자인지 등의 여러가지 확인사항이 필요하다.

일반대지의 경우는 신고만 하고 바로 건물을 지을 수 있으나 준농림지는 설계, 농지심의 등을 거쳐야 한다. 이러한 기간이 약 30일 정도 걸린다. 또한 전용허가 후 2년 내에 사업에 착수하지 않거나 착수한지 1년이상 공사를 중단하면 허가가 취소되므로 주

의해야 한다.

일반인들은 농지전용 절차, 여러 종류의 서류, 추진과정에서의 실질적인 문제 등을 잘 알지 못한다. 그래서 이러한 제문제를 대행해 주는 회사와 상담을 통해 짓는 것이 가장 좋은 방법이라고 할 수 있다. 이때 들어가는 대행료는 보통 2백만원선이지만 그 이상의 효과를 볼 수 있다. 즉 복잡한 서류의 처리에서부터 믿을 수 있는 업체를 선정해 주기 때문에 지하수 개발 등의 여러공사에서 기간을 단축시키거나 시행착오를 막을 수 있다. 이는 결과적으로 비용을 절약하는 길이기도 하다.

어떤 경우든 예상과 딱 맞아 떨어지는 않는다. 의외의 변수가 나타날

수 있기 때문이다. 만약 A라는 사람이 농지를 전용받아 집을 지으려고 했으나 자금이 없어서 B에게 팔았을 경우에 B는 다시 농지전용절차를 밟아야 한다. 즉 30일 정도의 시간과 2백여만원의 비용을 부담해야 하는 것이다.

또한 지적도에 도로가 표시돼 있지 않으며 농로로 사용하고 있는 비포장 도로밖에 없고 소유권을 가지고 있는 사람도 4명이나 되는 경우가 있는데 이럴 경우 이들로부터 토지사용승락서를 받아 포장을 하는데 몇 개월이 추가되기도 한다.

이러한 변수를 막기 위해서는 철저한 준비과정이 필요하다.



경기도 광주군 퇴촌면 원당리에 준농림지를 전용하여 대지 189평, 건축면적 48평의 2층 조적식 주택을 건립, 전원생활을 하고 있는 이모씨의 경우를 살펴보자. 이씨는 97년 3월말 경에 평당 45만원의 비용으로 189평의 토지를 매입하였다. 토지구입비로 총 8천550만원이 지출되었다. 전용허가를 받으려 했으나 관련법상 현지 거주자가 아니면 허가를 받을 수 없다는 관할관청의 통보에 이씨는 4월에 거주지를 옮겨 허가를 받을 수

있었다. 전용허가의 내용은 2층의 벽돌조적식 주택으로 건축면적 48평, 대지전용면적 189평이었다. 허가에 소요된 기간은 측량설계 7일, 농지심의 7일, 관할관청의 허가심의 14일로 모두 30여일이 걸렸다. 그리고 대체농지 조성비와 농지전용부담금 등의 제세금을 납부하고 허가증을 발급받았다. 대체농지 조성비는 189평(625㎡) × 3천6백원으로 225만원 이었고, 농지전용 부담금은 7천3백원(공시지가)의 20%이므로 91만2천5백원이었다. 본격적인 토목공사에 들어가는는 기초공사를 포함한 주택의 골격에 1개월, 내부의 실내장식에 1개월이 소요되었다. 그러나 조경공사 및 지하수개발에 25일 정도가 소요되어 당초의 예상보다 1개월 정도 늦은 9월 초에야 준공검사를 받을 수 있었다. 결국 부지의 구입에서 부터 주택의 준공까지 걸린 총 소요기간은 7개월 정도였다. 또한 건축비가 평당 280만원 정도 지출되어 이씨는 토지구입부터 직접 입주하기까지 총 2억4천111만2천5백원을 지출하였다.

만약 대체농지조성비 및 농지전용부담금 등 납부해야 할 금액, 매입비용, 개발비용 등이 기존 대지가격의 70%를 넘는다면 대지를 구입하는 것이 오히려 싸므로 미리 계산해 보아야 한다.

그리고 나서 **설계를 한다**. 설계비는 350평까지 보통 150만원에서 2백만원 정도가 들어간다. 다음으로 **토목공사를 한다**. 이것은 땅의 경사도에 따

라 비용이 차이가 날 수 있다. 예를 들어 경사가 4~6도 정도이면 평당 2만~3만원 정도이지만 경사가 7~8도 정도면 평당 5만~6만원 정도가 들어간다. 그리고 **건축, 준공 등의 절차로 진행된다**. 농지를 전용허가 받은 경우에는 1백%의 건축이 이루어졌을 때 준공을 받을 수 있다는 점도 염두에 두어야 한다.

이 밖에도 건축주가 알아야 할 사항으로 상속이나 귀농으로 시골 집을 소유하고 있는 경우, 도시의 유주택자가 농사를 짓기 위한 거주 이전의 목적으로 303평 이상의 농지와 거주용 농촌 주택을 구입하여 3년 이상 그 집으로 주민등록

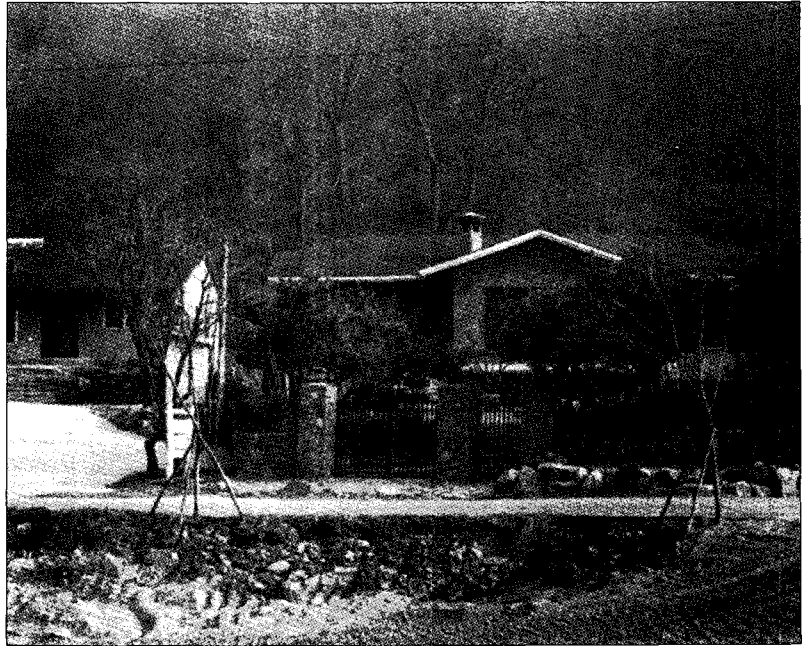
농지전용허가신청서에 첨부해야 할 서류

사업계획서	전용면적, 사업시행자, 시행기간, 착수시기, 준공예정시기, 시설물배치도, 자금소요액 및 조달방안, 시설물관리 계획, 계획시설물의 환경오염정도 등이 포함된다. 전용하고자 하는 농지의 소유권을 입증하는 서류 또는 사용승락서 또는 사용승락의 뜻이 기재된 매매계약서
피해방지계획도	인근토지에 대한 공사중의 피해방지계획
구적도	전용이나 훼손면적도
토지이용계획도	조경, 주차장
토지현황도	지적도와 다른 경우가 많다.
공사계획평면도	우수, 오수, 상수, 진입로 등
기타	토지대장, 지적도, 토지이용계획확인원 농지전용허가 신청에 대한 처리기간은 25일 정도이다.

을 이전하여 거주하였을 때는 1가구 2주택의 적용 대상에서 제외되지만 나머지는 1가구 2주택의 적용 제외으로 세금부담이 있다는 사실도 빠뜨려서는 안 된다.

전원주택을 마련하여 도시를 탈출하는 가장 큰 이유 중의 하나가 맑은 물과 맑은 공기에 대한 갈망일 것이다. 그러나 마실 물은 저절로 주어지지 않는다. 주변 지역이 축사, 공장 등으로 둘러싸여 있는 경우는 지하수가 오염되어 있을 가능성이 높다.

주변에 이런 오염원이 없을 경우라도 지하수 시설을 제대로 하지 않을 경우 맑은 물을 마실 수 없다. 대개 전원주택을 짓는 곳에 개발하는 지하수의 깊이를 보면 통상 소공이라는 15~20m 정도를 파 내려가 물이 나오면 샘물로 사용하는데 이런 깊이의 물들은 지표에서 15m 사이에 있는 주변의 물들이 모두 퍼 올려 지는 것으로 오염의 가능성이 아주 높다. 결국 지표수의 유입을 차단하는 파이프를 최소한 20m이상의 깊이로 박아주어야 하고 굴착의 깊이는 암반층을 뚫고 내려간 1백m 이상이 되어야 깨끗한 물을 안심하고 마실 수 있다는 점도 고려해야 한다.



수도권 준농림지 매물현황 (96년 3월 12일 조사 자료)				
소재지	면적	평당(만원)	금액(만원)	특징
경기도 양평군 옥천리	1,300평	200,000	2억6천	도로와 접함, 동향
경기도 양평군 용천리	100평	750,000	7천5백	포장도로와 접함, 큰 개울
경기도 양평군 아신리	820평	250,000	2억5백	앞개울, 동남향
양평군 강하면 전수리	112평	40,000	4천5백	면소재지 인접
양평군 서종면 수릉리	450평	380,000	1억7천1백	남향, 뒷산
양평군 용문면 다문리	500평	180,000	9천	도로와 접함, 남동향
양평군 청운면 신릉리	342평	176,000	6천	포장도로와 접함, 앞개울
양평군 용문면 덕촌리	180평	389,000	7천	남향, 전용허가 득
양평군 개군면 곡수리	300평	234,000	7천	
양평군 양서면 옥포리	81평	741,000	6천	포장도로와 접함
양평군 양서면 청계리	95평	737,000	7천	동남향, 도로와 접함
양평군 강상면 전수리	4,000평	175,000	7천	
양평군 용문면 화원리	749평	67,000	5천	남향, 도로와 접함
여주군 대신면 초현리	350평	229,000	8천	동네와 인접
여주군 대신면 당산리	1,040평	116,000	1억2천	서남향, 도로와 접함
여주군 가남면 금곡리	14,000평	57,000	8억	남향, 2차선도로와 접함
여주군 능서면 마래리	460평	83,000	3천8백	
남양주시 수동면 지둔리	300평	300,000	9천	배산임수
남양주시 수동면 수산리	400평	300,000	1억2천	남향, 도로와 접함
남양주시 수동면 수산리	500평	250,000	1억2천5백	앞 맑은 개울
화성군 장안면 석포리	227평	529,000	1억2천	남향, 뒷산
경기도 포천군 갈월리	1,850평	180,000	3억3천3백	
광주군 실촌면 열미리	1,274평	300,000	3억8천2백	개울과 접함, 배산임수