



전원주택의 새로운 선택 농도불이(農都不二) 주택

많은 사람들이 공해에 찌든 도시를 떠나 물 맑고 공기 좋은 시골에 살고 싶어 한다. 하지만 마음속으로는 고향같은 시골을 그리면서도 실상은 직장, 경제적 여건, 아이들 교육문제 등의 이유로 과감하게 전원행을 택하는 이는 그리 많지 않다. 이런 저런 등의 이유로 푸른전원의 꿈을 잠시 접어두려는 분들에게 귀가 솔깃해질만한 소식이 있다.

농가주택에 콘도미니엄 개념을 도입한 이른바 『농도불이(農都不二)주택』이 바로 그것인데, 최근 농협중앙회는 경제적인 문제로 낡은 농가주택을 증개축하지 못하는 농민과 전원주택을 갖고 싶어하는 도시민을 연결한 농도불이주택을 보급하기로 했다. 우선 강원도를 시작으로 시범 사업을 벌이고 결과에 따라 점차 범위를 확대할 예정이다.

농도불이 주택이란

농도불이 주택은 농민소유의 토지에 도시민이 자본을 투자해 2층짜리 주택을 건립, 1층은 농민이 사용하고 2층은 도시민이 이용하게 된다. 토

지 및 건물의 소유권은 농민이 갖고 도시민은 30년간(계약기간 20년, 나머지 10년 갱신계약) 임차할 수 있다. 또한 이 주택은 30년의 임대기간 동안 농민과 도시민이 합의하면 양도도 가능하다.

도시민이 전원주택을 갖기 위해서는 토지매매, 농지전용등 복잡한 인·허가절차와 건축문제, 또 건축후 부담해야할 1가구 2주택 중과세등의 여러가지 어려운 문제가 있지만 농도불이 주택을 이용한다면 이런 불편이 없게 된다. 또한 주택 주변 농지에 각종 작물을 재배함으로써 직접 기른 농산물을 먹을 수 있는 것은 물론이거니와 이러한 농지는 자녀의 자연학습장으로도 더할나위 없이 좋을 것이다. 이렇듯 도시민은 별다른 관리비용 없이 필요할 때는 자유롭게 별장으로도 이용할 수 있는 전원주택을 소유하게 되는 셈이다.

농도불이 주택을 건립하려면

농도불이 주택의 건립비용은 연면적 35평, 조립식 주택을 기준으로 1가구 단독투자일 경우 총 투자 예상액이 4천 9백만원 내외이며, 5가구

공동투자일 경우에는 한가구당 9백 80만원 내외이다. 30년간 월평균 부담액은 1가구가 단독투자할 경우 136,000원, 5가구가 공동투자할 경우에는 27,000원 내외이다.

농·도불이 주택 건립 방법

◆건장 건물구조 : 2층 조립식 주택(내벽은 황토로 사용) 35평내외

◆건물구조별 건축비 추정액(연면적 35평 기준)
(단위:천원)

건물구조	평당건축비	예정가격
벽돌조적식	1,800	63,000
황토주택	1,800	63,000
조립식	1,400	49,000

◆조립식 건물 건축시 부담액 비교

(단위:천원)

투자방법	총투자액	가구당분담액(a)	주택건축비 환산액	
			연간분담액 (a/30년)=b	월분담액 (b/12월)
1가구 단독투자	49,000	49,000	1,633	136
2가구 공동투자	49,000	24,500	816	68
3가구 공동투자	49,000	16,333	544	45
4가구 공동투자	49,000	12,250	408	34
5가구 공동투자	49,000	9,800	326	27

【참고】

◆한국 콘도미니엄인 경우 1구좌에 10가구가 참여하고 연간 이용 일수 28일 <평일10일, 주말(토·일·공휴일전일) 10일, 여름 성수기 4일, 겨울 성수기 4일>

보통 콘도미니엄의 경우 10가구가 공동으로 지분을 가지고 연간 이용일수도 28~30일로 제한되고 있으며 더욱이 성수기에 예약이 힘든것을 감안하면 투자효과는 콘도미니엄보다 훨씬 크다고 할 수 있다.

가족단위나 직장동료, 동호인들이 모여 공동 구입하거나 작가, 화가 등 조용한 공간을 필요로 하는 예술가들에게도 적은 비용으로 전원주택을 마련할 수 있는 좋은 기회가 될것이다.

농도불이주택 입지조건은

농도불이주택으로 탈바꿈하고자하는 농가주택은 자연경관이 수려해 주말농장으로 이용이 가능하고, 주변에 공장등의 해양시설이 없는곳으로 주택건설이 용이한곳(국도이용계획법,도시계획법,수자원보호구역 등 관련법률에 저촉되지 않은 지역)이면 된다.

참고로 이 주택의 시범대상으로 결정된 강원도의 홍천, 횡성, 화천의 농가 다섯채는 서울에서 2~3시간 소요되고 주변환경이 아름답고 텃밭을 주말농장으로도 이용가능한 곳이다.

이러한 농도불이 주택은 빠져나간 인구로 비어있던 농촌마을에 활력을 불어넣어 줄 것으로 보인다.

농민은 주말농장 운영으로 임대수입을 얻을 수 있을 뿐만 아니라 핵가족화로 인한 외로움을 도시민과 함께 나눌 수도 있다.

도시민에게는 무엇보다도 자연을 마음껏 누릴 수 있고, 이용자의 여건에 따라서 주말이나 휴가만이라도 자유롭게 이용할 수 있으니 농도불이 주택이야말로 신세대의 합리적인 선택이 아닌가 한다.

농도불이 주택에 대해 더 자세히 알고싶은 분은 농협중앙회 농촌지원부(02-397-5622~5), 전국지역본부 지도과(아래참조), 태인컨설팅(02-313-4085)으로 연락하면 친절하게 안내를 받을 수 있다. PC통신을 이용하려면 천리안, 하이텔의 「GO TAEIN」 「GO APT」을 찾아가면 된다.

기자 / 민혜경

농촌구조개선 관련 지역본부

경기 : 0331-220-8660 대전·충남 : 042-229-6191
 인천 : 032-420-2470 전북 : 0652-240-3071
 강원 : 0361- 58-8160 광주·전남 : 062-220-7570
 충북 : 0431-229-1660 경남 : 0551-68-1680
 제주 : 064-20-1350
 부산 : 051-850-8121