

서울형 공동체주택 인증제 용어 정리

용 어	정 의	비 고
● 가치평가	예비인증 평가서류 중 하나로 총 30점의 가산점을 받을 수 있는 선택 이행 항목으로 구성되어 있으며, 30점 중 15점 이상을 획득해야 예비인증 통과 가능	인증제 매뉴얼 p44 참고
● 건축규모	해당 건물의 지하와 지상의 층수	
● 건축면적	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적. 대지에서 건축물이 차지하고 있는 면적을 뜻하며 보통은 1층의 바닥면적이 해당됨	
● 건축허가	건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우 허가권자인 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장으로부터 허가를 받는 것	
● 건폐율	대지면적에 대한 건물의 바닥면적의 비율	
● 공동창고	<p>공동체주택 내에 입주자들이 공동으로 물품을 보관할 수 있는 공간으로, 1개 이상을 필수적으로 설치해야 함. 출입문이 설치된 내력벽으로 구획해야 하며, 높이가 낮은 계단 밑이나 커튼으로 구획된 공간, 서랍장, 선반 등은 공동창고로 인정되지 않음</p> <p>※ 공동창고 인정 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 높이: 1.5m 이상 - 안목치수: 1.0m 이상 (가로, 세로 모든 면이 1.0m 이상) - 면적: 10세대 이하일 경우 가용공간 1㎡ 이상 11세대 이상일 경우 가용공간 2㎡ 이상 (가용공간은 실제 창고로 사용할 수 있는 공간을 뜻하며, 문이 창고 안쪽으로 열릴 경우 문 개폐 공간은 가용공간에서 제외함) 	인증제 매뉴얼 p81 참고

<ul style="list-style-type: none"> ● 공동체 프로그램 	<p>공동체주택의 입주자들이 공통 관심사를 바탕으로 자발적으로 계획을 세워 참여하는 프로그램. 입주 전 친밀도 높이기, 입주 후 취미 공유, 지역사회 연계, 입주민 역량강화 등 다양한 프로그램을 기획할 수 있음</p>	<p>인증제 매뉴얼 p36 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 공동체공간 	<p>공동체주택의 입주자들이 회의실, 육아방, 공동작업장 등으로 활용하는 공간으로 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 공동체규약 (관리규약) 	<p>공동체주택의 입주자들이 공동체생활 및 주택관리 관련 준수사항 등을 합의하여 정한 규약</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 공동체주택 	<p>「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 공동체주택 플랫폼 	<p>공동체주택 및 공동체주택 사업 전반에 대한 다양한 정보를 얻을 수 있는 사이트 (soco.seoul.go.kr)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 공용면적 	<p>공동주택 등의 건축면적 중에서 불특정 다수인이 공동으로 사용하는 부분의 바닥면적으로, 주거공용면적과 기타공용면적으로 구분됨. 주거공용면적에는 현관, 복도, 계단 등이 포함되며, 기타공용면적에는 관리사무소, 노인정 등이 포함됨</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 근린생활시설 	<p>주거지에 인접하여 주민들의 생활편의를 도울 수 있는 시설</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 기초컨설팅 	<p>공동체주택 사업을 본격적으로 시작하기 전에 사업 전반사항 및 인증제 서류 작성 등에 관한 상담을 진행하는 단계로, 공동체주택지원허브에서 신청할 수 있음</p>	<p>인증제 매뉴얼 p11 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 다가구주택 	<p>다음 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것 3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것 	

<ul style="list-style-type: none"> ● 다세대주택 	<p>주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택 (2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 다중주택 	<p>다음의 요건을 모두 갖춘 주택</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어있는 것 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 (각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것) 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외) 합계가 660㎡ 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 대지면적 	<p>건축법상 건물을 건축할 수 있는 대지의 넓이</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 도시형 생활주택 	<p>서민과 1~2인 가구의 주거 안정을 위하여 2009년부터 시행된 주거형태로, 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)에 해당하는 주택</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 도시형 생활주택 단지형 다세대 	<p>도시형 생활주택 중 소형주택이 아닌 다세대 주택. 「건축법」에 따라 기준 완화 적용에 대하여 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있음</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 도시형 생활주택 원룸형 (소형주택) 	<p>다음의 요건을 모두 갖춘 공동주택</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 세대별 주거 전용면적은 60㎡ 이하일 것 2) 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 3) 주거전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것 	

	4) 주거전용면적이 30㎡ 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 세 개 이하의 침실(각각의 면적이 7㎡ 이상인 것)과 그 밖의 공간으로 구성할 수 있으며, 침실이 두 개 이상인 세대수는 소형주택 전체 세대수의 3분의 1을 초과하지 않을 것	
● 모니터링	본인증 통과 이후 2년 주기로 공동체주택 운영현황을 점검하는 단계. 공동체 프로그램 진행 및 공동체공간 사용현황, 임대료 기준 준수 여부 등을 확인하며 현장방문이 함께 이루어짐	인증제 매뉴얼 p74 참고
● 민간임대형	주택 및 건설 관련 등록사업자가 임대형 공동체주택을 공급하는 형태	인증제 매뉴얼 p7 참고
● 본감정평가	공동체주택의 사용승인 후 건물의 실질임대료 및 보증금을 파악하는 단계로 현장실사를 동반함 (최초 임대료 기준은 본감정평가 결과 금액의 95% 이하)	인증제 매뉴얼 p64 참고
● 본인증	예비인증 지표의 실제 이행 여부를 확인하는 단계로 정량 및 정성평가로 이루어짐. 건축, 공동체, 주택관리 분야를 종합적으로 확인하며 주택의 사용승인일로부터 6개월 내에 신청해야 함	인증제 매뉴얼 p67 참고
● 사용승인	건축법의 규정에 의해 허가를 받았거나 신고한 건축물의 건축 공사를 완료한 후, 신축된 건물이 건축 기준법 등에 적합하다는 것을 확인하고 사용을 인정하는 것	
● 사전절차	예비인증제 신청 전 공동체주택 사업을 준비하는 단계로, 사업대상지 매입/기초컨설팅/사전필수교육 3단계가 있음	인증제 매뉴얼 p11 참고
● 사전필수교육	공동체주택에 대한 이해도 제고 및 공동체주택 인증제 참여 지원을 위해 실시되는 교육으로, 반드시 이수하여야 예비인증 신청이 가능함	인증제 매뉴얼 p11 참고
● 아파트	한 건물 내에 독립된 여러 가구가 거주할 수 있도록 지은 5층 이상의 공동주택	

<ul style="list-style-type: none"> ● 연립주택 	<p>주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 연면적 	<p>하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 예비인증 	<p>공동체주택 전반에 대한 계획을 검토하는 과정으로 건축설계 단계에 진행됨. 공동체주택의 건축, 공동체, 주택관리에 대한 인증지표 기반 심사가 진행되며 통과 시 사업자금 대출 지원 및 이차보전을 받을 수 있음. 제출서류(신청, 평가, 기타증빙)가 모두 준비되어야 하며 100점 중 85점 이상을 받아야 통과</p>	<p>인증제 매뉴얼 p14 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 용적률 	<p>대지면적에 대한 건축물 연면적의 비율. 용적률 산정 시에는 지하층의 면적과 지상층 주차장, 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적, 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적은 제외함</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 이차보전 	<p>민간이 대출 시 발생하는 이자 중 일부를 공공이 보전하여 사업비 부담을 완화해주는 제도로, 특정 정책을 추진할 때 사용</p>	<p>인증제 매뉴얼 p59 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 이차보전금 반환 보증 	<p>본인증 탈락 등의 인증 취소 사유가 발생한 경우 서울시가 대출 신청인(공동체주택 사업자)에게 이차보전금(대출금 이자 지원 금액)을 반환 받아야하나, 사업자가 이를 반환하지 못하는 경우를 대비하여 가입하는 보험</p>	<p>인증제 매뉴얼 p59~61 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 임대보증금 반환 보증 보험 	<p>임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우 보증회사가 임차인에게 보증금 반환을 책임지는 보증상품. 모든 등록임대주택을 대상으로 가입이 의무화 되었으며, 서울형 공동체주택 사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 제1항에 따라 사용검사를 받은 날 가입해야 함. 단, 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 임차인 모집과 동시에 가입해야 함</p>	<p>인증제 매뉴얼 p63 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 임대사업자 	<p>「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 등록을 한 자</p>	

● 임차인	임대차 계약에서 돈을 내고 목적물을 빌려 쓰는 사람	
● 자가소유형	공동의 목적을 가진 사람들이 모여 공동으로 토지를 매입하고 주택을 건설하여 거주하는 형태	인증제 매뉴얼 p7 참고
● 장기수선계획	건축물을 오랜 기간 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 수립하는 장기 계획	
● 장기수선 충당금	건축물의 안전을 유지 및 관리하기 위하여 징수하는 특별 관리비로, 공동시설을 보수하고 교체하기 위해 미리 모으는 비용	
● 전용면적	주거의 용도로만 쓰이는 면적. 공동주택에서 출입구, 엘리베이터, 계단 등의 공용면적을 뺀 나머지 바닥면적	
● 전월세전환률	전세를 월세로 전환할 때 적용하는 비율로, 전월세전환률이 높을수록 전세가에 비해 월세가 높다는 것을 뜻함. 감정평가(탁상감정, 본감정평가) 결과의 보증금환산액에 전월세 전환률을 곱하면 연간실질임료를 구할 수 있음	
● 준공	공사를 완료하는 것	
● 지적도	토지의 소재, 지번, 지목, 경계 등을 나타내기 위해 국가에서 만든 평면 지도	
● 착공	공사를 시작하는 것	
● 체크리스트	예비인증 신청을 위한 필수 이행사항이 적혀있는 평가서류로, 모든 항목을 이행해야 예비인증 통과가 가능함. 한 가지 항목이라도 미이행 시 심사가 불가능하며, 모두 이행 시 기본점수 70점을 받을 수 있음	인증제 매뉴얼 p42~43 참고
● 컨소시엄	건설 공사와 같은 수주에 여러 업체가 공동으로 참여하는 방식 또는 모임	

<ul style="list-style-type: none"> ● 탁상감정 	<p>현장에 직접 방문하지 않고 책상 위에서 진행되는 형식의 감정으로 부동산의 대략적인 시세 파악을 위해 진행됨. 공동체주택 사업을 본격적으로 시작하기 전 탁상감정을 통해 대략적인 임대료와 사업성을 파악할 수 있음</p>	<p>인증제 매뉴얼 p12 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 품질점검 	<p>공동체주택 건설과정을 서울주택도시공사 시방서 기준으로 점검하는 과정이며, 건축·기계·전기 등 각 분야에서 확인 및 보완해야할 사항을 체크할 수 있음. 품질점검은 선택사항이므로 점검을 원할 경우에만 신청하면 됨</p>	<p>인증제 매뉴얼 p62 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 현장점검 	<p>예비인증 통과 시의 인허가 도면 및 제출 서류의 내용이 실제로 잘 이행되었는지를 준공 후 현장방문을 통해 확인하는 단계</p>	<p>인증제 매뉴얼 p66 참고</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 협동조합 	<p>재화 또는 용역의 구매, 생산, 판매, 제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직으로, 5인 이상으로 구성되어야 함</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● CAD 	<p>Computer Aided Design(컴퓨터 이용 설계)의 약자. 컴퓨터를 이용하여 디자인의 기획, 도면 작성 및 수정 등을 수행하는 설계방법</p>	