

함께
슬0
좋은
집

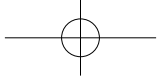
공동
처
주
택
마
뉴
얼
북
(지
기
소
유
형)



함께 살아 종이 집

공동체주택 매뉴얼 북 (자가소유형)



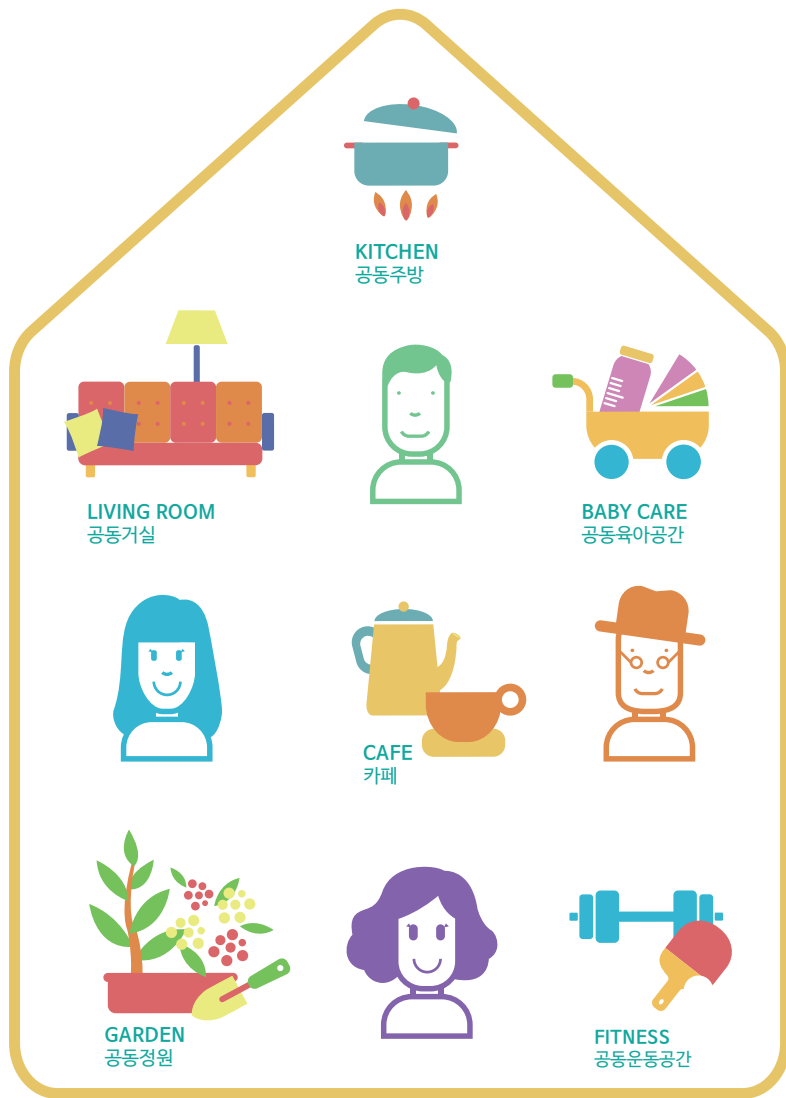


함께 살아 좋은 집

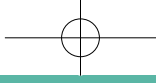
공동체주택 매뉴얼 북
(자가소유형)

함께
살아
좋은
집

공동체주택
매뉴얼 북
(자가소유형)



 서울특별시



목차 INDEX

Ⅰ 공동체주택 살펴보기

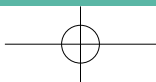
1. 공동체주택이란?
2. 공동체주택의 종류
3. 공동체주택을 짓기 전 점검할 것들
4. 공동체주택 참여 주체별 역할

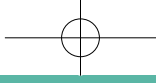
Ⅱ 공동체주택을 지어보자!

- 1단계 - 공동체주택 입주자 모으기
- 2단계 - 밑그림 그리기
- 3단계 - 대상지 검토하기
- 4단계 - 예산 세우기
- 5단계 - 토지 계약하기
- 6단계 - 설계하기
- 7단계 - 시공하기

Ⅲ 공동체주택에 살아보자

- 1단계 - 입주하기
- 2단계 - 조직 만들기
- 3단계 - 규약 만들기
- 4단계 - 관리하기





+ 부록

1. 공동체주택 적합도 테스트
2. 협동조합 설립 방법
3. 대상지 검토 시 유의사항
4. 배치 계획
5. 금융상품 및 지원제도
6. 토지계약 시 체크할 사항
7. 토지 취득 관련 세금
8. 건축허가 관련 도서
9. 건축설계 시 참고사항
10. 착공신고 관련 도서
11. 건축 시공 공정표 예시
12. 관리비 사용항목과 구성명세
13. 장기수선계획의 수립기준
14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

공동체주택을 시작하기 전에

비슷한 직업을 가진 사람들이나 취미가 비슷하여 종종 주말에 함께 여가 시간을 보내는 사람들은 한집에 모여 사는 일
에 대해 한번쯤은 상상해 본 적이 있을 것이다. 또한 홀로 사는 사람일 경우 다른 형태의 가족과 한집에 사는 상상도 해
볼 수 있다.

방에서는 잠만 자는데 방이 꼭 커야 할까? 거실에 머무는 시간이 그다지 길지 않은데 여러 집이 함께 사용하는 커다란
거실을 만들면 어떨까? 이런 생각을 무심코 해본 경험이 있을 것이다. 1개 층 전체를 공용거실로 만들어 작은 도서관
으로, 때로는 영화를 보는 영화관으로, 잔치를 여는 식당으로 사용할 수 있다는 생각에서 공동체주택이 시작될 수 있다.

이 책은 공동체주택에 대한 이해를 돕고, 공동체주택을 짓고 살아보고자 하는 사람들에게 보다 구체적인 정보와 방법
을 제공하고자 한다. 특히 이번 매뉴얼 북은 공동체주택의 다양한 방식 가운데 자가형태의 공동체주택(‘자가소유형
공동체주택’)을 준비하고 있는 시민에 맞추어 구성되었다.

공동체주택 추진을 결정하고, 함께 살 가족을 찾고, 토지를 매입, 설계, 건축, 입주 후 공동체를 형성하며 주택까지 관
리하는 일련의 과정들을 정리하였을 뿐만 아니라 과정마다 필요한 정보, 검토 사항을 제시하였다.

또한 중간중간에 이미 이 과정을 거친 후 공동체주택에 살고 있는 사람들의 이야기를 곁들여 현실감 있는 정보를 제공
하고자 하였다.



이 책의 구성은 다음과 같다.

1장에서는 공동체주택이란 무엇인지 개념을 이해하고 공동체주택의 사례를 살펴본다. 또한 공동체주택을 준비하기 전 점검해야 할 사항, 공동주택에 대한 이해, 참여 주체별 역할과 절차 등 공동체주택을 시작하기 전 알아야 할 전반적 내용이 담겨 있다.

2장에서는 함께 살 사람들을 모아 집을 짓고, 설계, 시공까지 일련의 과정을 순서대로 상세하게 제시한다. 각 단계에서 참여주체들의 역할과 노하우, 확인사항을 안내한다.

3장에서는 입주 후 삶에 대한 부분으로 지속가능한 협력적 주거를 위해 입주 준비부터 입주 후 공동체 활성화, 주택관리까지 필요한 사항들을 담았다.

마지막 부록에서는 공동체주택 추진의 이해도를 높이기 위해 가상 시뮬레이션을 해보는 부분과 **본문내용 중 추가 자료가 필요한 부분은 참고자료를 첨부하였다.**

공동체주택 매뉴얼 북을 통해 추진 과정에서 필요한 전문 전문지식 뿐만 아니라 다양한 정보를 제공하여 진행 과정에서 발생할 수 있는 시행착오를 최소화할 수 있도록 노력하였다. 이 책을 통해 공동체주택을 시작하고자 하는 시민들에게 실질적인 도움이 되기를 바란다.

본 도서의 내용을 요약하면 다음과 같다

1. 공동체주택의 개념, 사례를 살펴본다.
2. 자가소유형 공동체주택 입주자 모집, 설계, 시공까지를 단계적으로 제시한다.
3. 입주하면서 필요한 공동체활성화, 관리 등의 방법을 제시한다.

1. 공동체주택 정책의 도입 배경

1 급속한 인구 구조 변화에 대응할 수 있는 선제적 모델 마련 필요

최근 젊은 사람들 중에 독신, 미혼 가구가 증가하고 고령화로 인한 독거 노인가구가 증가하면서 1·2인 가구가 늘고 있다. 전체 가구 중 1인 가구의 비중은 2015년 27.0%에서 2020년에는 28.9%, 2030년에는 30.1%로 점점 증가할 것으로 예상된다(통계청, 2016). 또한, 주택이 투자 대상에서 거주를 위한 공간으로 인식되면서 실수요 위주로 주택 시장이 재편되고 있다. 증가하는 1인 가구의 주택 수요와 거주 중심의 주택시장에 맞는 새로운 주거 모델이 필요해졌다고 볼 수 있다.

2 내 소득으로 지불 가능한 주택 찾기가 어려운 서민들

서울시의 PIR(소득대비 주택가격 비율)은 7.9로 서울시에서 주택을 소유하는 것이 어려운 실정이고, 전세가격이 지속적으로 상승하면서 거주자들의 월세 전환 비율이 높아지고 있다(한국감정원). 이는 서민들의 주거생활 비용이 상당히 부담스러운 상황이라고 볼 수 있으며, 이러한 상황에서 소득 대비 적절한 가격으로 거주 가능한 주택을 공급하는 것은 중요한 과제이다.

3 공동체 해체로 인한 개인부담 가중으로 삶의 질 저하

대규모 공급 중심으로 추진된 주택정책으로 인해 2015년기준 서울시 아파트 비율은 59%를 기록하고 있다(통계청). 아파트 공급 이전에 있었던 공동체는 해체되었고, 아파트 공급 후 만들어진 새로운 공동체는 개인주의 성향이 강하고, 상부상조 문화는 약화되어 서로 무관심한 이웃관계로 살아가는 것이 일반화되었다. 그러나 노인과 맞벌이 부부가 증가하면서 육아와 노인 돌봄 등 사회적 지원이 필요한 대상이 증가하는 반면 그 부담은 개인이 책임져야 하는 악순환이 반복되고 있다. 이런 상황 속에서 주거공동체의 회복은 삶의 질을 향상시키는 데 크게 기여 할 수 있다. 서울시 조사(2016)에 따르면 독립된 주거공간이 확보된 공동체주택에 거주하고 싶은 사람의 비율이 76.1%로 공동체주택에 대한 수요가 큰 것으로 조사되었다.

* PIR(Price to Income Ratio) : 연소득 대비 주택가격의 비율로, 연소득을 쓰지 않고 모을 경우 집을 마련하는 데 걸리는 기간(년)임.

2. 공동체주택 정책의 방향

1 스스로 선택하여 사는 집을 통해 새로운 주거문화 제시

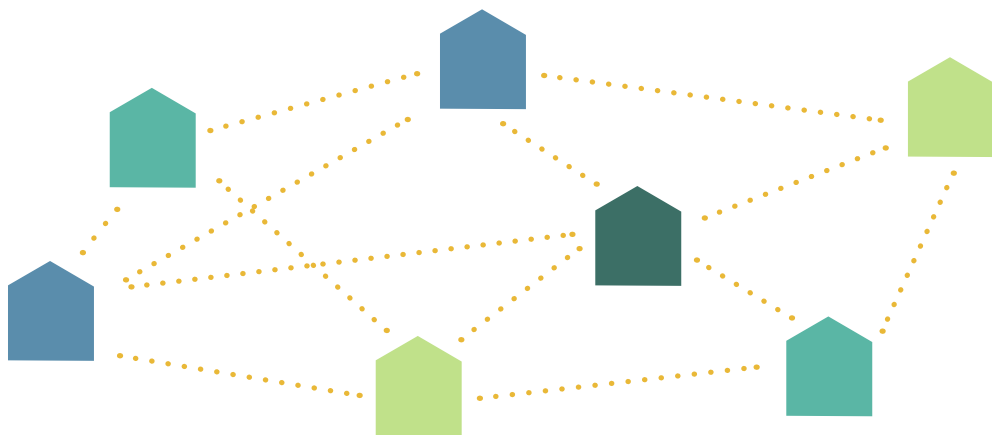
- 함께 살 사람을 찾고, 설계에서 시공까지 스스로 만들어가며, 자발적 주거공동체 모델을 제시한다.
- 살면서 스스로 주택도 관리하고 공동체도 형성한다.

2 협력적 주거방식으로 지불 가능한 주택 보급 확산

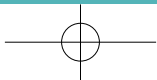
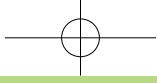
- 혼자 또는 한 가족이 개별 주택을 마련하기는 어렵지만 여러 가족이 뭉치면 주택을 지을 때도, 거주할때도 비용을 최소화 하는 경제적 주택을 보여준다.
- 다양한 공동 이용공간이 확보되면 독립된 주거공간이 적어도 주거만족도는 높은 실속있는 모델을 제시할 수 있다.
- 물건공유, 재능공유, 시간공유를 통해 주거만족도를 상승시킬 수 있다.

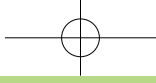
3 다양한 생활문제 해결 및 동네공동체의 부활

- 사회적 지원이 필요한 대상이 스스로 공동의 생활문제를 협력·해결한다
- 공동체주택의 커뮤니티 공간을 이웃의 교류공간, 물건이나 재능의 교류공간으로 활용하여 동네 상권을 중심으로 동네에 대한 관심을 제고시키는 역할을 하도록 유도할 수 있다.
- 사라진 동네공동체를 부활하여 아파트 중심의 주거공동체에서 동네공동체로 확대하고자 한다.



공동체주택 네트워크 마련 : 재능, 물건, 시간 공유





① 공동체주택 살펴보기

1. 공동체주택이란?
2. 공동체주택의 종류
3. 공동체주택을 짓기 전 점검할 것들
4. 공동체주택 참여주^세별 역할

1. 공동체주택이란?

공동체주택은 입주자 간 소통과 교류를 통해 생활문제를 해결하고 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택으로 소규모 공동주택 안에 독립된 공동체 공간을 갖추고 있고, 공동체주택 관리 규약이 마련된 주택으로 셰어하우스 (share house)와 코하우징(co-housing) 형태를 모두 포함하고 있다.

공동체주택 관리규약 + 공동체 공간

1 공동체주택 입주자 간의 관리규약 수립

공동체주택에 여러 가구가 함께 살다 보면 갈등과 문제가 발생할 수 있다. 공동체적 관계 속에서 문제를 해결할 수도 있지만 소통이 어려운 경우를 대비하여 사전에 공동체주택 관리규약을 수립하여 기준을 정하고 그에 따라 해결 할 수 있다. 입주 전에 매뉴얼을 통해 커뮤니티 공간의 운영 수칙과 관리방안, 주택관리에 관한 기준, 자금 운용 등 공동체주택의 운영에 관한 일반사항을 담은 관리규약 표준안을 제공한다. 입주 후 1개월 전후로 입주자 회의를 거쳐 입주자 특성에 맞추어 세부규약으로 정하는 것이 좋다.

2 공동체 공간의 마련

공동체주택은 독립된 개인 주거공간과 함께 쓰는 커뮤니티 공간으로 구성된다. 커뮤니티 공간은 각 공동체주택의 특성을 반영하는 공간으로 입주자 모임, 식사나눔, 아이들 놀이공간 등의 활동이 이루어지는 공동생활공간으로 사용할 수 있다. 또한 취미활동, 직업 공동체, 협동조합의 활동 등 생산적인 활동이나 지역공동체 활동을 위해 사용할 수도 있다. 커뮤니티 공간의 용도와 활용방안, 이용 수칙 등은 입주자들이 스스로 결정한다.



2. 공동체주택의 종류

1) 공급방식에 따른 분류

공동체주택은 공급방식에 따라 크게 3가지로 나누어 볼 수 있다. 입주자들이 스스로 입주자를 모으고 건설 및 시공한 후 자가주택으로 소유하는 ‘자가소유형’, 공공으로부터 다양한 형태의 지원을 받는 대신 공공성을 확보하는 ‘민관협력형’, 공공이 예술가 등 특정 수요자 대상으로 공공임대주택을 공급하는 ‘공공임대형’이 있다. 공급하는 주체에 따라 유형의 이름이 다르지만 공통목적이 있거나 공동체활동을 전제로 함께 사는 주택이며 공동이용공간 및 관리규약이 있다는 공통점이 있다.

자가소유형 공동체주택

- 공통의 공동체 목적을 가진 사람들이 모여서 공동으로 토지를 매입하여 건설하는 형태임.
- 개별 소유권을 가지게 되며 소유자들은 조직을 구성하고 관리규약을 만들어 관리함
- 주택 계획이나 인허가 단계에서 전문가의 지원을 받을 수 있으며 부족한 자금은 금융권의 저리 융자상품을 이용할 수 있음
- 대상 : 누구나

민관협력형 공동체주택

공공지원 방법 : 토지임대

공공이 토지를 임대하고 민간사업자가 주택을 지은 후 임대주택으로 공급하는 형태임 (최장 40년).

- 원하는 설계, 건축이 가능하며 초기 토지매입비가 없어 주택건설 비용만으로 입주 가능
- 기간 : 토지임대기간 최장 40년
- 임대료 : 토지임대료 + 건설비
- 대상 : 추진 주체(주택관련 사업자, 주택협동조합), 입주자(무주택자)

공공지원 방법 : 리모델링비 지원

공공이 준주택(고시원, 모텔 등)의 리모델링비를 50% 지원하여 임대주택으로 공급함.

- 쇠퇴지역 내 준주택 활용, 주거취약계층을 위한 저렴 임대주택 공급지원
- 리모델링비 : 최대 1억2천
- 임대료 : 주변시세 50% 및 80% 이하
- 대상 : 추진 주체(사회적경제주체), 입주자(주거취약계층)

민관임대형 공동체주택

- 임대사업자가 임대형 공동체주택을 공급하는 형태임
- 셰어하우스 및 코우징 형태로 공급
- 임대료 : 자율적 시행

공공임대형 공동체주택

- 공공이 주택을 임대하고 임차인이 임대료를 지불하는 형태임
- 예술가, 어르신 등 특정 목적(테마) 또는 공동체활동에 합의하는 주거취약계층을 위한 공공 임대주택
- 임대기간은 기존 공공임대주택과 동일함
- 임대료는 입주자 소득에 따라 다르게 적용됨

2. 공동체주택의 종류

2) 입주자 특성에 따른 분류

공동체주택은 다양한 모습으로 만들어 질 수 있다. 입주자 모집 시 어떤 형태의 공동체를 이루며 살 것인지 고민하고, 뜻이 맞는 사람들을 찾아 공동체를 구성하기 때문에 각 가정에서 중요하게 생각하는 생활의 가치관에 따라 공동체의 유형이 달라진다.

서울시에서 추진했던 공동체주택의 사례를 살펴보면 공동육아형, 1인 가구형, 어르신 공동체형, 세대혼합형 등으로 구분해 볼 수 있다.

공동 육아형

영유아 자녀를 가진 부부들의 공동체주택으로 공동 육아에 대한 프로그램을 할 수 있다. 공동 이용공간은 부모들의 모임 장소나 어린이들의 놀이 공간 등으로 활용할 수 있다.



1인 가구형

혼자 사는 사람들의 공동체주택으로 동일하거나 비슷한 직업, 취미를 가진 사람들이 모여 공동체 활동을 할 수 있는 유형



어르신 공동체형

자녀가 독립한 어르신 부부나 홀로 사는 어르신들이 모여 사는 공동체주택으로 함께 식사하고 서로의 안부를 살피고 소일거리 등을 함께 하며 공동체를 이룰 수 있는 유형



세대혼합형

젊은 세대와 어르신 세대가 함께 모여 사는 형태로 서로에게 부족한 부분을 도움을 통해 해결하고 한 가족과 같은 공동체를 이룰 수 있는 유형





2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

● 자가소유형 : 불광동 '구름정원사람들'



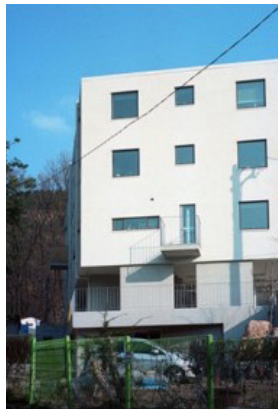
불광동 구름정원사람들

구름정원사람들 주택은 서울 은평구 북한산 둘레길 8코스인 구름정원길 입구에 자리하고 있다. 구름정원사람들 주택의 특징은 마을기업형 공동체주택이라고 할 수 있다. 입주자들이 노후생활 안정을 위해 직접 또는 임대 형식으로 마을기업을 운영하고 수익을 창출하려 하고 있다. 마을기업을 통해 커뮤니티를 형성하고, 공동체주택이 지역의 공동체 활동으로 이어져 불광동 지역을 활성화시키는 구심적 역할을 할 것으로 기대하고 있다.

주택의 계획 및 건설단계부터 입주예정가구들이 참여하여 입주자가 공동으로 토지를 구매하여 공동으로 시공하는 방식을 채택했다. 1층, 지상 4층으로 근린생활시설과 8세대의 다세대주택으로 구성되어 있다. 지하 1층에는 근린생활시설을 두며, 지상 1층은 주차장, 주거공간은 지상 2층부터 지상 4층에 배치되어 있다. 지하에 별도의 공용공간을 두어 공동창고와 커뮤니티 공간으로 사용한다. 이 커뮤니티 공간에서 입주자들은 정기적으로 주거공동체와 마을기업과 관련된 회의와 모임을 진행하고 있다.

불광동 구름정원사람들 건축개요

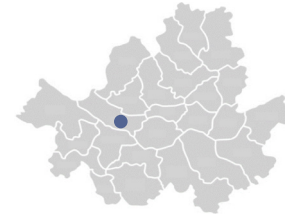
위치	은평구 불광동 23번지 일대	세대 수	8세대
대지면적	511.00㎡	연면적	919.8㎡
건축규모	지하1층, 지상4층	입주년도	2014년 10월
층별용도	지하1층 및 1층 일부 : 근생시설, 주차장 2층-4층 : 주택 및 커뮤니티시설		
특징	· 마을기업형 코하우징 · 입주자가 공동으로 토지구매 후 시공		
건축비	13억 6천만 원(3.3㎡당 478만 원) / 허가면적 기준		
토지비	12억 3천만 원(3.3㎡당 800만 원)		



2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

- **협동조합 소유형 : 일상예술창작센터 예술인주택 '따뜻한 남쪽'**



일상창작센터 예술인 주택

'따뜻한 남쪽'의 사업자는 (사)일상예술창작센터로, 홍대 상권을 기반으로 활동해 온 예술가, 창작자들의 단체(2008년 설립)이다. '따뜻한 남쪽'은 문화예술인들을 위한 사업자 소유의 거주자 맞춤형 임대 방식으로 신축되었다.

홍대 상권 상업화에 따른 문화백화현상에 대응하고자, 인근 연남동에 문화예술인 대상 복합 공간을 마련하고자 하였으며, 주거환경 개선, 공방/작업실 등 공용공간과 마을도서관, 커뮤니티 공간 등 지역사회를 위한 공간이 함께 조성되었다. 거주자들은 예술가의 재능을 발휘해 거주자 및 지역 커뮤니티 활성화에도 기여하고자 활동하고 있다.

예술인주택 '따뜻한 남쪽' 건축개요			
위치	마포구 성산동 611-12	세대 수	7세대
대지면적	211.90㎡	연면적	499.54㎡
건축규모	지하1층, 지상5층	입주년도	2014년 10월
층별용도	지하1층 : 커뮤니티실, 공방, 합주실, 창고, 화장실 등 지상 1층 : 계단실, 복도 / 지상2층~3층 : 사무실, 원룸, 세대 / 지상 4층 : 세대, 공동세탁실 / 지상5층 세대		
특징	신축에 의한 공동주택(다세대주택) 현재 '홍대앞 예술시장 프리마켓' 개최, 생활창작공간 '새끼' 운영, 연남동 마을시장 '따뜻한 남쪽'과 박람회인 '서울국제핸드메이티브페어' 등을 개최하고 있음.		
건축비	1,121백만 원		
토지비	1,027백만 원		





2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

● 민관협력형 : 삼선동 '배우의 집'



삼선동 배우의 집

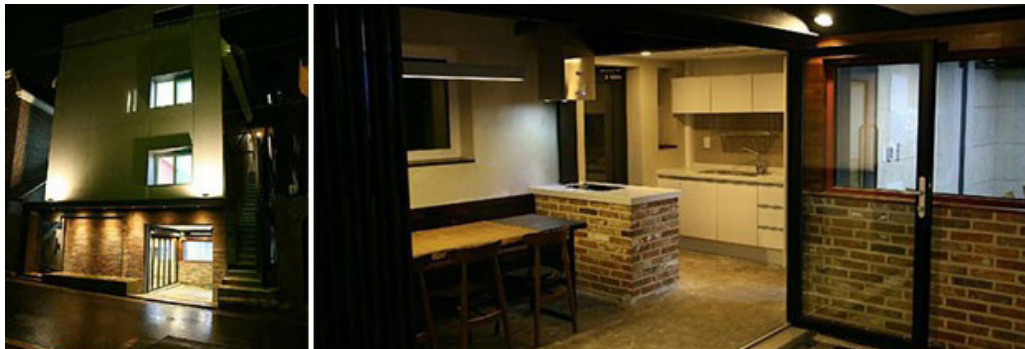
배우의 집은 연기를 하고 있거나 배우를 꿈꾸는 젊은이들이 사는 집이다. 대학로 소극장에서 연극이나 뮤지컬을 하는 배우들이나 예술 활동을 하는 청년들을 대상으로 한다. 서울시가 빌려준 땅에 건축가가 집을 지어 저렴한 값에 임대를 하며, 시 소유의 토지(148.8㎡, 40평)에 대한 월 임대료는 서울시에 지불하며 이 비용은 세입자들의 임대료에 포함된다.

1층에는 팹캐스트 방송이나 연극 발성을 연습할 수 있도록 방송시설을 갖춘 커뮤니티 공간이 있으며, 밖으로 소음이 나가지 않아 거주공간이나 이웃에 피해를 주지 않도록 되어있다. 연극과 예술을 하는 입주자들이 창작공간으로 쓰거나 동네주민들과 함께 공유하는 마을극장으로도 활용할 수 있다. 옥상에는 배우들을 위한 연습공간도 있다. 방은 작게는 3평~7평까지 다양하게 있으며, 각 방에는 화장실과 에어컨, 세탁기가 있다. 거실과 주방은 같이 사용하는 셰어형으로 되어 있다. 배우의 집 입주대상자는 만 39세 미만의 1인 거주 청년으로 「문화예술진흥법」에 따른 문화예술분야에 종사하는 문화예술인, 연극인 등이다.

삼선동 배우의 집 건축개요

위치	성북구 삼선동	세대 수	10 세대대
대지면적	148 ㎡	연면적	254.61 ㎡
건축규모	지하1층, 지상2층	입주년도	2016년 1월
층별용도	지하1층 : 공동주방, 커뮤니티공간 지하1층 및 지상 1~2층 : 셰어하우스		
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 사유지 토지임대 후 리모델링 · 문화예술진흥법에 따른 연극인으로 39세 미만청년 대상 · 공동주방, 커뮤니티 공간(팹캐스트 스튜디오) 		
임대료	보증금 1,000만원 / 월평균임대료 38만원		

삼선동 배우의 집 외관과 공동주방



2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

● **민관협력형 : 서교동 잔다리협동조합주택**



서교동 공동체주택

서교동 공동체주택은 입주자들이 공공의 토지를 빌려 지은 첫 토지임대부 공동체주택이다. 토지임대부 주택은 초기 사업자금이 부족한 민간 사업자에 공공의 토지를 임대해 임대주택을 짓도록 하는 방식이다.

공공에서 공공토지를 장기저리로 임대하고 입주자들은 건축비만을 부담하였다. 소행주가 입주자 모집, 설계, 시공 후 협동조합에 소유권을 넘겨주는 코디네이터 역할을 수행하였다. 입주자는 협동조합을 구성하고 원하는 설계, 건축방식으로 신축하였다. 주거비는 건축비와 월 지불해야 하는 토지임대료로 서교동 망원역 인근 신축 다세대주택 분양가와 비교하면 저렴한 수준(43%)이다. 입주자 조건은 조합원으로 무주택자만 가능하다.

서교동 잔다리협동조합주택 건축개요			
위치	마포구 서교동 247-49	세대 수	8세대
대지면적	290㎡	연면적	498.93㎡
건축규모	지상5층	입주년도	2015년 12월
층별용도	1층 외부: 주차장, 텃밭, 휴게 데크, 1층 내부: 커뮤니티공간 2층~5층: 개별주거공간		
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 서울주택도시공사 보유의 노후 다가구주택을 철거 후 신축 · 서울주택도시공사 공공토지를 민간이 장기임대(40년) · 민간 사업자가 건설 및 관리 · 계약된 협동조합이 입주자로 선정되고, 공사 발생 시 협동조합 규약에 의해 추가로 입주자 선정 		
임대료	임대 보증금 815만원, 토지임대료 272만원 (가구당 월 32만 원)		
건축비	가구당 7,000만 원 ~1억 5,000만 원씩 부담 (망원역 인근에 위치한 다른 신축빌라의 분양가의 43% 수준)		



잔다리협동조합주택의 외관과 텃밭

2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

● 공공임대형 : 만리동 예술인협동조합주택 '막쿵'

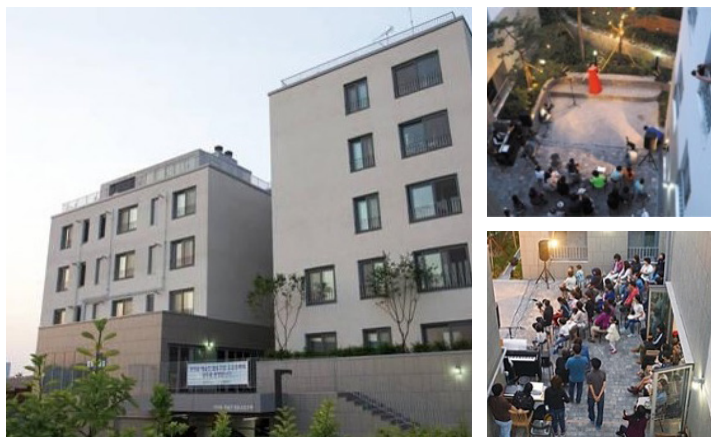


불광동 구름정원사람들

만리동 예술인협동조합주택의 대지는 원래 만리배수지였으나 공공임대주택을 건설하기 위하여 용도지역을 변경하였다. 주택은 전용면적 60㎡이하로 건설되었다. 본 주택은 우선 (사업추진) 대표단체를 선정한 후 예술가로 한정하여 예비입주자를 모집하였다. 예비입주자에 대한 교육 및 훈련프로그램을 진행한 후 최종 면접을 거쳐서 입주자를 선정하였다. 이후, 공공건축가와 함께 주택에 대한 설계를 진행하고, 건축허가 및 공사과정을 거쳐서 입주하였다. 공동체 형성을 위해 공사과정에서도 협동조합 교육, 관계증진 프로그램, 시설물 유지보수에 관한 교육을 받았으며, 협동조합 설립을 위하여 조합정관 및 운영매뉴얼을 작성하여 협동조합으로 설립·신고하였다. 입주 후, 현재 협동조합으로서 다양한 커뮤니티 활동을 하고 있다.

공공임대지만 예술가의 주거안정성 및 주거의 질을 높일 수 있도록 임대료는 낮게하고, 예술가들의 작업실, 주거공간은 질을 높여 입주자 만족도를 최대한 높일 수 있었다. 이에 수혜받은 예술가들은 자발적으로 지역사회에서 필요한 역할을 맡아 지역 공동체성을 높이고 있다.

만리동 예술인협동조합주택 '막쿵' 건축개요			
위치	중구 만리동 만리재로 27길	세대 수	29세대
대지면적	1,327.4㎡	연면적	2,577.92㎡
건축규모	지하1층, 지상5층	입주년도	2015년 5월
층별용도	1층 : 공동작업실, 공동주방 등 3층 : 커뮤니티 갤러리 배치		
특징	· 시유지 활용 신축 · 「문화예술진흥법」에 따른 문화·예술분야에 중사하는 문화예술인, 연극인 등 지역주민들과 함께하는 막쿵 예술강좌 및 예술인 공동작업실 운영		
임대료	서울주택도시공사 공공임대주택 기준		



2. 공동체주택의 종류

3) 공동체 주택 사례

● 공공임대형 : 가양동 협동조합형 공공주택 '이음채'



가양동 주택협동조합 이음채

가양동 협동조합형 공공임대주택은 '임대주택의 자율적 관리'와 '공동체 형성'이라는 목표로, 서울시가 2013년 처음 선보인 수요자 맞춤형 임대주택 사업의 하나이다. 비슷한 또래의 아이를 함께 키우는 공동 육아를 목적으로 하는 모델로 '소행주'의 사례가 공공영역으로 확산된 것으로 볼 수 있다. 2012년 10월 입주자 공고 후 10:1의 경쟁률을 보였다. 사업 초반부터 코디네이터 역할을 하는 전문가가 참여하여 입주자 선발부터 교육, 입주자 협동조합 설립, 입주 후 생활안정 등을 지원했다.

가양동 협동조합형 공공주택 '이음채' 건축개요			
위치	강서구 가양동 1494-3	세대 수	24세대
대지면적	1,261.8㎡	연면적	2,588.85㎡
건축규모	지하1층, 지상6층	입주년도	2014년 9월
층별용도	외부 : 주차장(잔디로 조성, 아이들 공간으로 활용), 놀이터, 휴게 데크 1층 : 공동주방, 커뮤니티공간, 어린이 자유 놀이방 2층~6층 : A,B,C타입의 개별주거공간		
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 시유지 활용 신축 · 최장 20년 임대, 주변시세의 80% 임대료 · 만 4세 이하의 육아가정 대상 모집 가구원수별 가구당 도시 근로자 월평균 소득 100% 이하인 세대 		
임대료	보증금 10,500만 원/ 월관리비 3만 원		



이음채의 커뮤니티 공간과 놀이터, 주차장 등



“ 공동체주택에 대해 전문가들은 이렇게 말한다.

공동체주택을 먼저 경험했거나 분야 전문가의 다양한 의견을 살펴보면 다음과 같다.

김란수 박사
도시발전소

“공동체주택은 입주자들이 기획 및 건설과정에 참여하기 때문에 입주자의 생활방식에 맞는 맞춤형 주택 공급이 가능하다. 주택 건설이 완료된 이후에도 주민에 의한 직접적이고 계획적인 관리가 이루어지기 때문에 기존 다세대주택에 비해 쾌적한 환경이 유지될 수 있고 주택의 수명이 증가한다. 자가소유형 공동체주택이라고 하더라도 보다 높은 주택의 질을 유지할 수 있으므로 경제적이다.

공동체주택의 핵심이라고 볼 수 있는 공동체 활동을 통해 입주자 간의 갈등 발생 소지를 줄이고, 갈등이 생기더라도 원활한 소통으로 쉽게 해결해 나갈 수 있다. 또한 다양한 공동체 활동은 입주자 간 즐거운 주거생활을 보장해 줄 뿐만 아니라 지역사회에까지 확대되어 풍요로운 주거 생활을 누릴 수 있다.”

박충섭 대표
소행주

“공동체주택은 개인의 사생활은 지키면서도 공동생활의 다양한 장점을 고스란히 누릴 수 있는 주거형태다. 공유공간을 통해 비용을 절감하고 이웃 주민들과 소통을 통해 유대감을 형성하고, 핵가족화로 생길 수 있는 다양한 단점들을 극복할 수 있다. 특히 아이를 키우는 집은 다양한 장점을 누릴 수 있다. 급하게 아이를 맡길 곳을 찾느라 진땀 빼지 않아도 되고, 아이들끼리 장난감이나 책과 같은 물건들을 나눠 쓸 수도 있으며, 형제가 없는 가정도 자연스럽게 다른 사람들과 어울리는 방법을 익힐 수 있다. 어른들 역시 오순도순 함께 삶을 누릴 수 있는 좋은 친구를 얻게 된다. 엄마는 엄마들대로, 아빠는 아빠들대로 취미 생활을 함께 누리거나 다양한 활동을 할 수 있다. 좋은 이웃을 갖게 된다는 것, 작은 평수로도 풍요로운 삶을 누릴 수 있다는 것이 가장 좋은 점이라고 생각한다.”

출처: <http://www.mgnjoy.com/life/2418>

박중현 목사
가락동 주민

“개인적인 생각으로 공동체주택은 크게 두 가지, 동질그룹(같은 직업, 공동육아, 같은 취미 등)과 동질그룹은 아니지만 공동체에 대한 필요를 느끼는 그룹으로 나뉜다고 생각한다. 전자의 경우는 서로 같은 목적을 가진 그룹으로 예를 들어 예술가그룹이 있다. 같은 예술가끼리의 소통으로 더 좋은 작업공간과 더 좋은 창작물을 만들어낼 수 있다. 혹은 노인그룹은 서로를 돌봐줌으로써 생활의 질을 향상시킬 수 있다. 후자의 경우는 단지 공동체 생활을 해보고 싶은 사람들로, 함께 생활하는 것에 대한 욕구를 가지는 그룹이다. 하지만 이 경우, 삶의 여유가 없다면 생각해 보기조차 어려울 수 있다. 공동체주택은 최대한 양보하여 함께 쓸 수 있는 공간을 만든다는 것이 가장 큰 장점이라고 생각한다.”

3. 공동체주택을 짓기 전 점검할 것들

공동체주택에서의 생활을 위한 마음의 준비

공동체주택은 새롭게 만들어진 새로운 주거 유형이 아니라 기존에 있었던 다세대, 다가구, 소규모 공동주택에 ‘관계성’이라는 키워드를 강조하며 공동체적인 삶을 실천함으로써 관계망의 원형을 회복하고, 관계회복을 통해 지역사회에 좋은 영향을 끼칠 수 있는 계기를 마련할 것이다.

공동체주택은 사업추진 초기단계부터 입주자를 모두 모집하여 추진하는 경우도 있고, 이미 공동체적인 관계형성을 이룬 그룹이 있는 상태에서 추가 모집하는 경우도 있는 등 상황에 따라 다양하게 이루어진다. 공통적으로 함께 살 사람들이 결정되는 시기는 입주 직전에 완료되는 경우가 대부분이다.

예비입주자 개개인이 공동체주택에 대한 이해뿐만 아니라 한 건물 안에서 공동이용시설을 함께 운영하고 관리하며 살아가기 위해 서로가 배려하고 소통할 수 있도록 관련 프로그램에 참여해보는 것이 중요하다.

이를 위해서 내가 과연 공동체주택에 사는 데 어려움이 없는지 확인해보는 자가진단을 권장한다. 왜냐하면 공동체주택에서 서로 다른 가정이 모여 원만한 생활을 이루고 향후 지역공동체에 좋은 영향을 미치기 위해서는 초기단계에 충분한 준비와 시간이 필요하기 때문이다.

Tip!

공동체적 생활에 대한 자가진단

공동체주택이 내게 적합한지를 테스트할 수 있는 몇 가지 문항이 부록1(69p)에 수록되어 있다.

물음에는 입주자 간 갈등이 생길 수 있는 상황에 대해서 어떻게 행동할 지 여러 보기 중에서 선택을 할 수 있게 되어있다. 각 질문에 정답은 존재하지 않지만, 경험에 비추어 볼 때 공동체적 삶을 위해 갖추어야 할 태도와 삶의 방식이 있음을 알 수 있을 것이다. 예시 문항 이외의 다양한 문제들에 대해서도 고민해보기를 바란다.

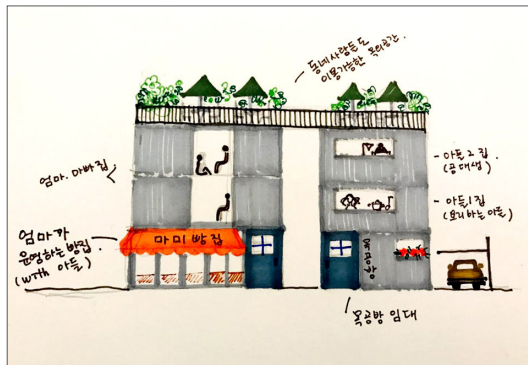
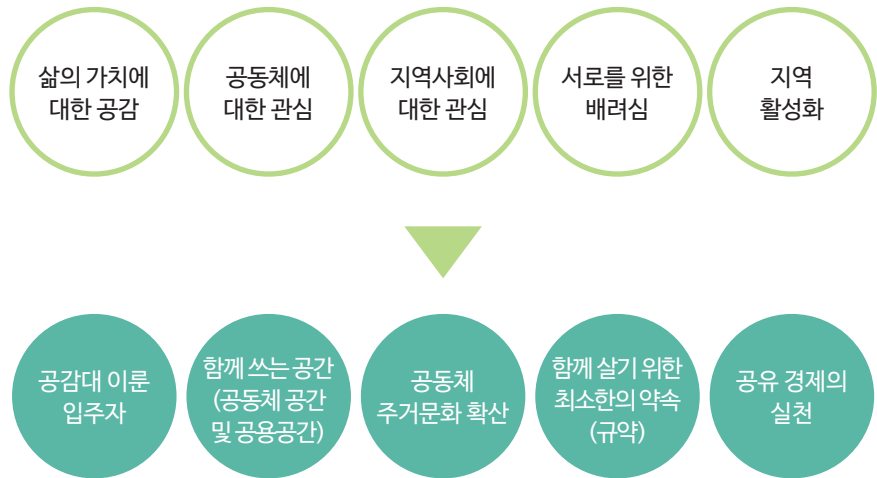
3. 공동체주택을 짓기 전 점검할 것들

공동체주택 특성 이해하기

공동체주택은 일반적인 공동주택과 다르게 개별가구의 독립된 주거 생활은 보장 받되, 필요 시 사회안전망 역할을 하는 이웃과 함께 하는 주택이다. 공동체는 공동체주택 입주자 뿐만 아니라 마을과 지역사회로 확장되어 공유경제와 지역경제를 활성화시키는 계기가 될 수도 있다. 생업과 개별 주거생활에 부담이 가지 않을 정도의 적절한 공동체활동은 삶의 질을 높일 수 있는 요소가 될 수 있다.

공동체주택을 시작하려는 사람들은 그러한 삶의 방식이 자신과 어울리는지 고민해보고 공동체주택의 성격을 충분히 이해한 후에 접근하는 것이 좋다.

공동체주택의 특성



공동체 주택

3. 공동체주택을 짓기 전 점검할 것들

공동체주택에 살고 있는 입주자들은 공동체주택에 살려고 하는 이들에게 다음과 같이 조언한다.

- 공동체주택을 하고자 하는 목적과 추구하는 가치를 명확히 해야 한다.
- 구성원들끼리 각자가 추구하는 공동체주택과 공동주거 형태에 대해 충분히 논의하고 합의한 후 건축을 시작한다. 이 때, 개인은 전체 구성원의 진행과정과 눈높이를 맞추도록 하고 전체 구성원은 각 구성원들의 개성을 존중하도록 한다.
- 공동체주택에 입주 예정인 구성원은 건축에 대한 공부를 해야 한다.
- 공동체주택 공사 관련 계약 시 전체 구성원의 충분한 사전 토론을 통해 합의한다. 이때, 서로 존중하고, 배려하고, 양보해준다.
- 공동체주택의 비용 조달 계획을 명확하게 세우고, 이를 전체 구성원과 공유한다. 계획을 세울 때, 중간 점검을 통해 비용 초과부분이 생기지 않도록 한다.
- 공동체주택 설계회사 및 시공사를 선정할 때, 평판과 시공 경험을 잘 따져봐야 하며, 공동체주택 설계 및 시공 경험이 있는 회사를 선택해야 한다

소행주 · 박종숙 (2013), 「우리는 다른 집에 산다」 p53의 내용을 재구성 함.

4. 공동체주택 참여 주체별 역할

공동체주택 참여 주체별 역할

참여주체들은 입주자, 공동체주택에 대한 재정적·정책적 지원을 하는 공공, 그리고 입주자들이 원만하게 공동체를 조직하고 주택을 건설할 수 있도록 조력자 역할을 하는 전문가 그룹으로 나눌 수 있다. 각 참여주체의 역할과 관계는 아래와 같다.

입주자의 역할

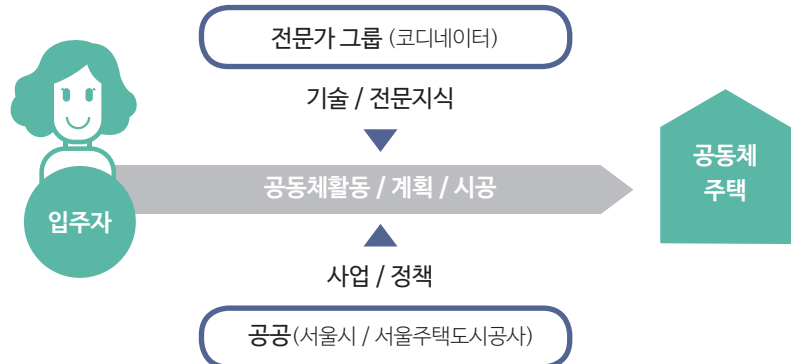
입주자는 부지 매입부터 설계, 시공, 입주 준비 등 전 과정에 참여하며, 공동체 활성화를 위한 방법을 찾고, 주택관리를 위한 규약을 함께 작성하는 주체이다. 입주 후에는 공동체 활성화를 위해 지속적으로 노력함으로써 자발적이고 자생적인 주거공동체를 형성하고 관리한다. 입주자는 가정 내의 생활공간과 공동체의 생활공간을 함께 고민할 수 있어야 한다. 만약, 공동체주택을 준비하는 과정에 도움이 필요하다면, 구성원 간의 합의를 통해 언제든지 전문가의 도움을 의뢰할 수 있다.

공공의 역할

공공은 공동체주택 설립에 적합한 부지나 주택이 생길 경우 필요한 시민, 사업자 뿐만 아니라 공동체주택 공급자와 입주 희망자를 연결시켜주는 매개 역할 뿐만 아니라 사업자와 입주자의 경제적 부담을 줄여주기 위한 다양한 정책상품을 개발, 제공한다. 또한 전문가 컨설팅 및 커뮤니티 프로그램 지원 등을 지원한다. 또한 체계적 지원을 위해 공동체주택 플랫폼을 운영 관리한다.

전문가의 역할

전문가는 입주자들의 안정적인 입주 및 입주 후 생활을 지원하는 역할을 한다. 구체적인 업무 범위로는 주택 콘셉트 기획, 입주자 교육, 커뮤니티 형성 프로그램 및 수행, 공간 설계 의견 반영 지원, 공간이용 계획 컨설팅, 주택관리 조직 교육 및 설립과 운영지원, 입주 후 공동체 활성화 지원, 입주 전 과정 평가, 입주 전 과정 기록물 작성 및 출판 등 입주자와 행정의 중간에서 전반적인 사항을 지원한다.

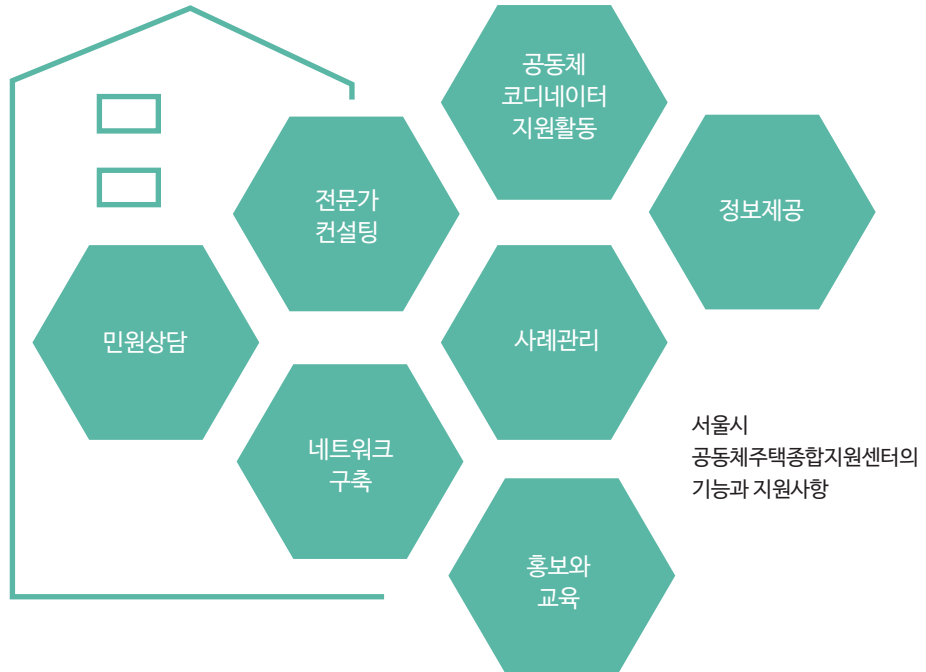


4. 공동체주택 참여 주체별 역할

서울시 사회주택종합 지원센터

서울시는 공동체주택 및 사회주택의 공급을 확산하기 위해 중간지원 조직으로서 ‘사회주택 종합지원센터’를 설치했다. 이 센터에서는 전문인력 확보를 통한 다양한 지원을 통해 공동체주택·사회주택의 모델을 다양화하고, 확산시켜 서울시 새로운 주거모델을 지원하는 목적을 가지고 있다.

지원센터에는 200여명의 공동체주택 관련 전문가 컨설팅단을 관리하며 시민요청시 지원할 예정이다. 또한 커뮤니티 프로그램 지원, 공동체주택 아카데미 운영, 사업자와 입주희망자 매칭 서비스를 추진할 예정이다.

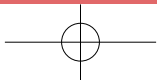
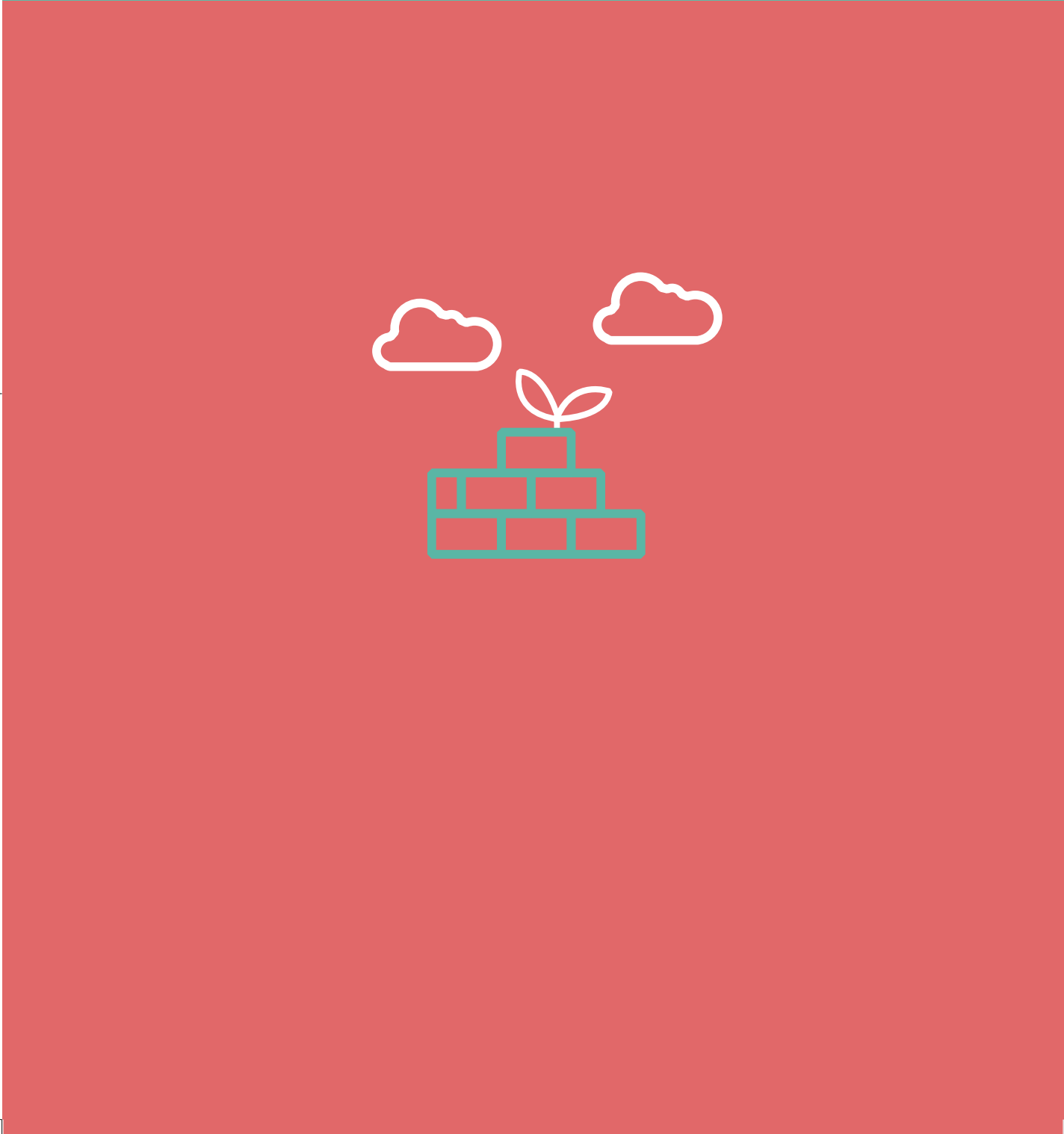
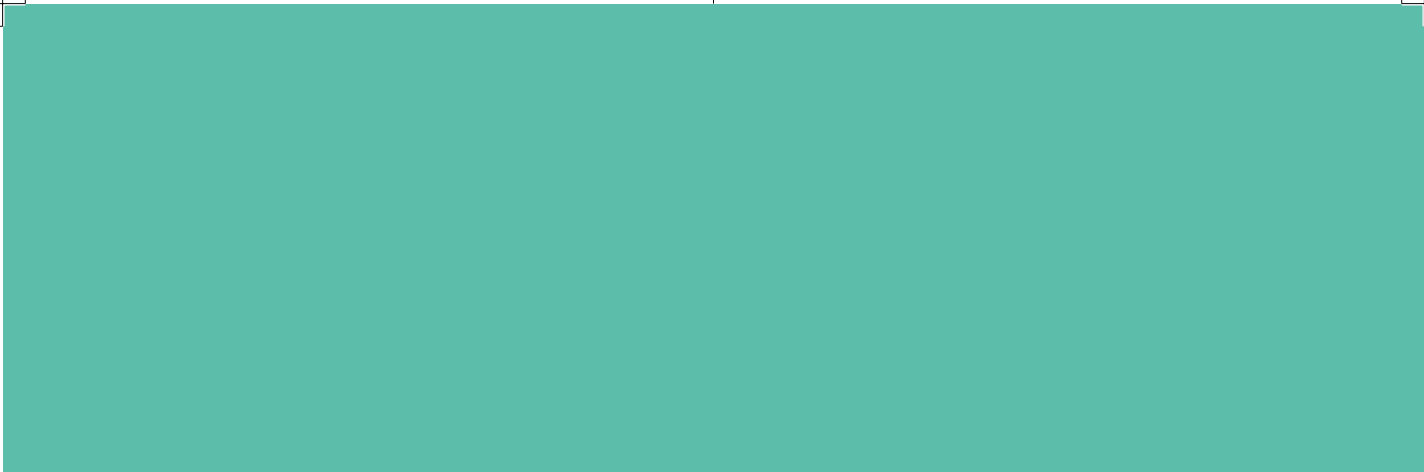
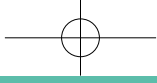


4. 공동체주택 참여 주체별 역할

공동체주택 과정 추진절차 흐름도 (자가소유형 기준)

공동체주택을 진행하는 과정을 요약하면 다음과 같다. 각 단계의 구체적인 방법과 절차는 뒤에 기술하고 있으며 모든 절차는 실제 상황에 맞게 변경될 수 있다.

구분	주요 절차	입주자	전문가(코디네이터)	공공(시/서울주택도시공사)	비고	
기 획 단 계	1. 밑그림 그리기	살고 싶은 집 그리기	입주자 의견 듣기 및 공동체주택 사례 소개	전문가 상담 / 파견		
		기초자료 수집 인터뷰 조사	사례지 답사 계획			사례지 답사 지원
	2. 공감대 형성/ 주민 만나기	입주자 모집	입주자 모집 공고 및 결정	입주자 역할 분담 지원		공동체주택 플랫폼 게시
		입주자 모임	입주자 모임 시작	입주자 역할 소개 및 주택 특징 소개		
		친밀도 향상	분석 설문 참여	입주자 역할 분담		
	3. 대상지 검토	재정 상태 검토	입주자 간 재정 검토	도시건축적 검토		공동체주택 플랫폼 게시
대상지 조사		원하는 환경 논의 세대별 희망면적 제시 공용공간 논의	부지 적합성 검토			
배치 / 프로그램 계획			기본계획 세우기			
4. 예산 마련	필요 예산 확보	개인/공용공간마련비용추산	설계·시공 관리 예산 세우기	전문가 상담 / 파견		
	세대당 분담금 정하기	금융 지원 상품 확보	금융 상품 정보 제시			
	예산에 맞게 건축계획 조정하기	세대별 분담금 마련	세대당 분담금, 지불 시점 계획			
실 행 단 계	5. 계약 하기	토지 계약	명의 정리, 행정처리	재무 처리 상담 및 대행 허가 관련 행정처리	전문가 상담 / 파견	
		건축사 선정	주택 컨셉 논의	입주자 맞춤형 컨셉		
	6. 설계 하기	계획설계 작성	설계자 미팅	입주자 전원 설계 참여	전문가 매칭 지원	
		건축 인허가	설계 확정	재무 주거 공용 공간 배치		
		실시설계 작성		행정 안전·편리 디자인		
	7. 시공 하기	착공신고	세대별 추가자재 요청	자재 고려 시공사 매칭	전문가 매칭 지원	
공사		공용공간 자재 합의	설계 고려 감리 매칭			
사용승인		입주 전 사전 결정	입주자 감리 참여			
거 주	8. 입주 하기	주민 조직 구성	조직 구성 / 역할 마련	주민총회 (정기회의) 마련	전문가 상담 / 지원	
		규약 작성	규약 만들기	규약 만들기 제안		
		주택관리 커뮤니티 프로그램	정기회의 개최 특화 프로그램 운영	갈등 해소 방안 제시		





II 공동체주택을 지어보자!

1단계 _ 공동체주택 입주자 모으기

2단계 _ 밑그림 그리기

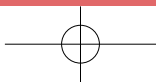
3단계 _ 대상지 검토하기

4단계 _ 예산 세우기

5단계 _ 토지 계약하기

6단계 _ 설계하기

7단계 _ 시공하기



1단계 _ 공동체주택 입주자 모으기

본 공동체주택을 짓기 위한 단계별 절차는 전체 입주자가 모여서 진행하는 것을 기준으로 제시하였다

입주자 모집 홍보 / 입주자 모집

공동체주택에 있어 가장 중요한 것은 같이 살면서 공동체를 만들어 갈 입주자들이다. 공동체주택은 최초 제안자(리더)를 포함한 입주자의 의지에 따라 유형과 입주 세대수가 달라질 수 있다. 일반적으로는 전입과 전출을 통해서 새로운 이웃을 만나게 되지만 공동체주택은 이웃을 먼저 만난 후 함께 자금을 마련하고 부지매입부터 집을 짓기까지 함께 할 수 있다.

2~3명이 공감대를 갖고 추진하는 경우일지라도 공동체주택의 효율적인 추진을 위해서는 추가적인 입주자 모집이 필요하다. 보통은 일반주거지에 신축할 경우 수요자 유형과 규모에 따라 다르지만 10~12세대를 계획할 수 있다. 따라서 공동체성을 띤 거주에 공감대를 지닌 사람 가운데 본인의 경제여건과 생활방식을 고려하여 공동체주택 유형 및 적절한 세대수를 확정한다. 설계과정에서 발생하는 부족한 세대수는 추가 입주자 공고 등을 통해 모집할 수 있다.

입주자 모집을 위해 준비해야 하는 것

- 공동체주택의 콘셉트를 잡는다
- 공동체주택의 공동이용 공간의 활용방법에 대해 논의한다.
- 공동체주택의 예비입주자의 가구 특성을 적는다
- SNS 등 다양한 홍보방법을 의논한다

공동체주택 입주자 형성 사례 (예시)

- 마을 공동체 활동을 함께 해 온 이웃
- 오랫동안 알고 지낸 이웃
- 같은 직장동료 및 같은 직업종사자
- 학교 동창 또는 친구모임
- 자녀 교육에 대한 공감대가 있는 이웃
- 동일 취미활동을 하는 지인(동호인)

입주자 모집 방법법

- 공동체주택 플랫폼을 통한 입주자 모집 홍보
- 활동하고 있는 커뮤니티 카페, 블로그, SNS 등을 통한 입주자 모집 홍보
- 질문에는 상세히 답변

Tip!

입주자 모집 시 협동조직을 설립하면 보다 다양한 활동이 가능하고 비용조달이 용이하다는 이점이 있다. 협동조합의 설립에 관해서는 부록2(71p)에서 참고할 수 있다.

1단계 _ 공동체주택 입주자 모으기

입주자 추가 모집하기

세대수에 비해 입주예정자가 부족할 경우, 입주자 모집 공고를 통해 모집할 수 있다.

입주자 모집 시 유의사항

- 입주자격, 입주인원, 입주시기, 모집기간, 선정절차, 접수처 및 문의사항 연락처(메일주소, 연락처 등) 등이 기재된 신청서 등을 첨부한다.
- 공동체주택은 입주자간의 관계망이 가장 중요하기 때문에 입주자 모집 시 인터뷰 방식도 종종 활용된다.



인터뷰 방식

- 사업자 또는 기존 입주자가 향후 입주할 예비입주자를 선정하기 위해 다양한 질문을 통해 입주 여부를 판단한다.
- 인터뷰 대상은 예비입주자이며 작은 행사를 준비하여 자연스럽게 준비할 수도 있고, 공식적인 심사표를 만들어 심사위원을 구성하여 진행하기도 한다.

입주자 모집 공고 사례 배우의 집

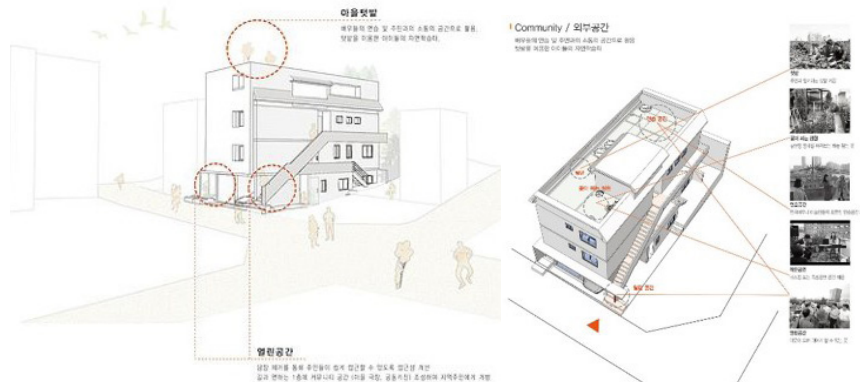
예비 입주자 모집 공고

- 입주자격 : 공동체주택을 이해하고 (성별, 연령, 종교 등) 편견이 없는, 1인 거주 청년(39세 미만) 연극예술인으로 "공동체 주거 규약을 발제하고 이에 동의한 자"
- 입주인원 : 10인(예비입주자 모집 : 15~인)
- 입주시기 : 2015년 12월 초(예정)
- 모집기간 : 2015년 10월 ~(예비입주자 선정시까지)
- 선정절차 :
 1. 예비입주자 모집공고(서울시, 서울연극협회, 서울문화재단)
 2. 입주자 신청서 접수(메일접수)
 3. 입주자 선정(연극, 공동체 관련 자문위원)
 4. 입주자 워크샵
- 메일접수 : withsomehaus@gmail.com
- 기타문의 : 010-000-0000



Tip

* '예비입주신청'을 접수하신 분에게는 입주관련 금융지원 정보를 안내해 드립니다.



1단계 _ 공동체주택 입주자 모으기

입주자 신청서 예시

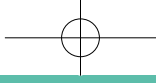
입주자 신청서

이름	나이	성별
연락처		
전화		
이메일		
기타		

1. **입주자격** 공동체주택을 이해하고 (성별, 연령, 종교 등) 편견이 없는, '공동체주택규약'을 발제하고 이에 동의한 자
2. **입주인원** 10인 (예비입주자 모집은 15~ 00인)
3. **입주시기** 12월 초, 중
4. **모집기간** 10월 ~ (예비입주자 선정시까지)
5. **선정절차**
 - _1. 예비 입주자 모집공고 (서울시 등)
 - _2. 입주자신청서 접수 (메일접수 및 양식 참조)
 - _3. 예비입주자 선정 (연극, 공동체 관련 자문위원)
 - _4. 입주자 워크샵 (공동체주택규약 발제 및 작성)
6. **메일접수** 000@email.com

* 공동체주택 규약 : 서울시 기본양식을 입주자의 특성에 맞게 수정합니다.

* 입주자 모임의 성격에 따라 다르게 작성할 수 있습니다



1단계 _ 공동체주택 입주자 모으기

전체 입주예정자 모임하기

공동체생활에 대한 자가진단을 통해서 공동체생활에 대해 결심을 했다면 함께 살 입주자들을 모으고 만나는 과정이 필요하다. 한 가구가 먼저 시작하는 경우나 기존 공동체에서 추가적인 입주자를 모집하는 경우 다양한 만남을 통해 친밀한 관계를 형성한다면 차후 공동체주택에 입주하여 생활하는 동안 발생할 갈등을 예방하고 줄이는데 도움이 될 수 있을 것이다.

입주예정자 모임 및 활동

1차적으로 자가진단을 마쳤다면 입주하기 전까지 정기적인 회의를 시작으로 만남을 이어가고 나아가 함께 공감할 수 있는 시간부터 마련하는 것이 바람직하다. 공동체주택에서 서로 다른 가치가 모여 원만한 생활을 이루고 향후 지역공동체에 좋은 영향을 미치기 위해서는 초기단계에 충분한 준비와 시간이 필요하다.

행복한 삶을 위해서는 생각이 서로 다른 사람들 간 이해의 깊이와 공감의 폭을 넓혀갈 필요가 있다. 그렇게 하기 위해서 주택을 시작하기 전 어느 정도의 노력이 필요하다. 예를 들어 함께 식사를 하거나 또는 함께 여행이나 소풍을 가보는 것이 도움될 수 있다.

입주예정자 모임장소는 주민자치센터 등 공공기관 개방공간, 카페 등에서 가능하다.



2단계 _ 밑그림 그리기

전체 입주예정자 모임하기

공동체주택을 진행하고자 한다면 준비단계가 필수적이다. 사전 준비단계로 살고 싶은 집에 대해 생각해보아야 한다. 내가 함께 살고 싶은 사람들과 어떤 집에서 어떻게 살고 싶은지에 대한 개략적인 그림을 그려본다. 이 때는 현실적 제약을 고려하지 않고 단지 그림을 그려볼 수 있다. 주변 사람들과 이야기를 나누고 의견을 교환하면서 조금씩 현실적인 내용을 담아갈 수 있다. 가령 기초 현황조사를 통해 공동체주택에 대한 구체적인 초안의 골격을 갖추게 된다. 이때 서울시 등으로부터 공동체주택에 대한 정보를 받을 수 있다.

살고 싶은 집 그리기



예비 입주자들 간 주택모델 협의

- 총 가구수, 가구별 필요한 면적, 조달 가능한 자금
 - 총 가구수(세대수) : 추가로 모집할 것인지?
 - 가구별 필요한 면적(총 연면적) : 가구별 면적(49, 59, 85㎡ 등)
 - 조달 가능한 총 금액(총 사업비) : 가구별 금액의 총합
- 공동이용공간(커뮤니티 룸, 근린생활시설), 공용공간(세탁실, 공동 창고, 공동 옥상 등)

2단계 _ 밑그림 그리기

기초자료 수집 및 견학·인터뷰

사업을 시작할 때 선행 사례를 참조한다면 목표를 구체화할 수 있고 진행되는 과정에서의 시행착오를 줄일 수 있다. 살고 싶은 공동체주택과 유사한 사례가 있는지 찾아 보는 것을 권장한다. 가능하면 사례지를 방문하고 입주자들에게 조언을 듣는 것도 좋은 방법이 될 수 있다.

이 책의 공동체주택 추진절차를 참조하여 사업 진행이 어떻게 되는지 알고 만남을 갖는다면 현실적으로 도움이 될 수 있는 조언을 들을 수 있을 것이다. 아래의 질문 항목을 참조할 수 있으나, 구상하고 있는 공동체주택에 관해 필요한 질문들을 직접 정리하여 만나볼 것을 권장한다.

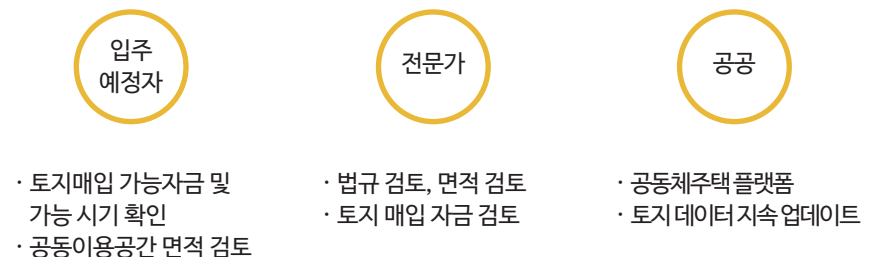
입주를 위해 사전에 알아봐야 할 것들

- 기초조사 (공동체주택에 대한 기본정보, 주택 구성요소, 좋은 주택 사례 조사 등)
- 기존 사례주택에 사는 사람들과 인터뷰하기 (자금조달 방법 및 공간구성, 유지관리방안 등)

사전 인터뷰 항목 (예시)

- ✓ 토지 구매는 어떻게 했는가?
- ✓ 건축비 부담은 어떻게 했는가?
- ✓ 자금조달은 어떻게 했는가?
- ✓ 설계자와 시공업체는 어떻게 선정하였는가?
- ✓ 설계(안)은 어떻게 결정하였는가?
- ✓ 시공과정 및 감리역할에 참여하였는가?
- ✓ 입주자들 간의 관리규약은 어떤 절차로 만들어졌는가?
- ✓ 관리규약 속에 꼭 들어가야 할 내용은 무엇인가?
- ✓ 커뮤니티공간과 공용공간은 어떠한 용도로 사용하는가? 면적은 어떻게 되는가?
- ✓ 커뮤니티공간과 공용공간 면적확보를 위해 개인이 양보한 부분은?
- ✓ 커뮤니티공간의 이용률, 이용시간, 이용주체는 어떻게 되는가?
- ✓ 살아보니 건설과정에서 놓쳤던 부분은 있는가?
- ✓ 유지관리비용은 어떻게 조달하는가?
- ✓ 공동체주택에 살면서 가장 좋은 점은 무엇인가?

참여자의 역할



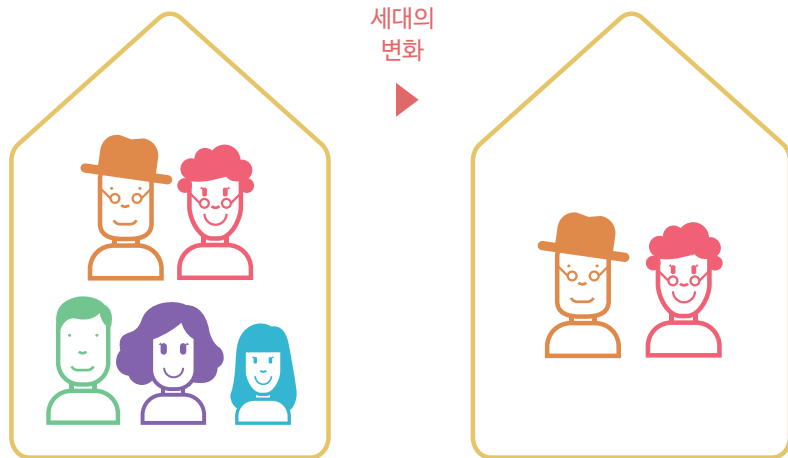
2단계 _ 밑그림 그리기

가족생활주기에 따른 공간이용 계획 세우기

공동체주택의 초안이 그려지면 시간적 계획도 구상해 보기를 권장한다. 공동체주택은 일반 공동주택과 달리 입주자들의 공동체가 중요하며 공동체주택 관리규약과 커뮤니티 공간의 이용계획에 입주자의 특성을 반영하게 된다. 따라서 입주 후 시간이 흐른 뒤 발생할 수 있는 입주자의 변화와 그에 대응하는 공동이용시설 및 관리규약의 변화 등에 대한 계획을 세운다면 입주자의 가족생활주기 변화에 유연하게 대처할 수 있을 것이다.

예를 들어, 공동육아형 공동체주택의 경우 자녀들이 어릴 때 육아에 필요한 공간을 계획하고 관련 시설을 준비하게 되는데, 자녀가 성장하여 그 공간과 시설을 이용하지 않을 때 어떻게 활용할 것인지 미리 예상하여 계획한다면 더욱 효율적인 공간 이용이 가능할 것이다.

공동체주택 세대의 변화에 따른 공간이용의 계획



참여자의 역할



- 전체회의 개최
- 가구수, 면적, 총사업비, 공동이용공간 최종 결정



- 전체회의 개최 통해 참가자 간의 이견 조율
- 가구수, 면적, 총사업비, 공동이용공간 운영



- 공동체주택 전문가상담 매칭 (공동체주택 홈페이지)

3단계 _ 대상지 검토하기

대상지 조사

함께 거주할 사람들이 집을 지을 수 있는 최적의 부지를 찾기 위한 단계의 일이다. 함께 준비하는 사람들의 생활 방식과 선호도 등을 고려하여 입지여건과 함께 건축관련 사항을 검토하는 단계이다.

입지여건을 조사하여 선별된 대상후보지를 2~3곳으로 좁혀본다. 대상지가 빈 땅일 경우 신축을 하게 되고 기존 주택이 있을 때에는 그 주택을 매입 후 추진할 수도 있는데 그러한 조건에 따른 예산 계획도 함께 고려한 후 결정하는 것이 좀 더 효율적이다.

물리적 측면에서는 건축허가 관련 사항을 검토해야 하며 비물리적인 측면에서는 입주자들의 직장 위치, 근처의 학교, 대중교통 시설, 도로, 공원 등의 도시계획시설 검토 후 적절한 지역을 선택한다. 부동산 시세를 확인하고 가능한 예산 범위에서 매입 할 수 있는 적절한 규모의 토지를 선택할 수 있는 조사가 필요하다.

토지조사 단계에서 검토해야 하는 사항¹

- 이미 동네가 형성되어 있는 곳에 기존 건축을 매입, 철거 하고 새로 짓는 경우
 - 기부채납에 관해 조사해야한다.
 - 도시계획상 도로가 생기는 계획이 있는지 확인한다.
 - 주차에 관한 상황을 정확히 파악해야한다.(동네에 따라 지하를 파지 못하는 경우가 있다.)
- 공공이 분양하는 토지를 매입하여 신축하는 경우
 - 지구단위계획을 면밀히 검토한다.(코디네이터를 통하거나 구청 담당자에게 직접 면담하여 정확하게 검토해야 한다.)
- 용도지역지구상 임야나 전답에 지을 경우
 - 해당 필지의 지목을 '대지'로 변경해야 한다.
 - 활용계획을 세워 개발행위허가를 득해야 한다.

토지를 조사하는 단계에서 건축이 가능한 토지인지, 매입 시 권리관계를 확인하기 위한 서류는 부록 3(72p)에서 확인할 수 있다.

¹ 출처 : 조남호·문훈·김창균·문성광·송형국·정재식·문병호(2014), 「집짓기 바이블」

3단계 _ 대상지 검토하기

대상지 검토단계에서 다루어야 하는 재정적 검토

함께 거주할 사람들이 집을 지을 수 있는 최적의 부지를 찾기 위한 단계의 일이다. 함께 준비하는 사람들의 생활 방식과 선호도 등을 고려하여 입지여건과 함께 건축관련 사항을 검토하는 단계이다.

입지여건을 조사하여 선별된 대상후보지를 2~3곳으로 좁혀본다. 대상지가 빈 땅일 경우 신축을 하게 되고 기존 주택이 있을 때에는 그 주택을 매입 후 추진할 수도 있는데 그러한 조건에 따른 예산 계획도 함께 고려한 후 결정하는 것이 좀 더 효율적이다.

물리적 측면에서는 건축허가 관련 사항을 검토해야 하며 비물리적인 측면에서는 입주자들의 직장 위치, 근처의 학교, 대중교통 시설, 도로, 공원 등의 도시계획시설 검토 후 적절한 지역을 선택한다. 부동산 시세를 확인하고 가능한 예산 범위에서 매입 할 수 있는 적절한 규모의 토지를 선택할 수 있는 조사가 필요하다.

참여자의 역할



- 토지매입 가능 자금 및 가능 시기 확인
- 공동이용공간 면적 검토



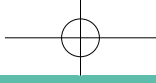
- 법규 검토, 면적 검토
- 토지 매입 자금 검토



- 공동체주택 플랫폼 구축
- 토지 데이터 제공

대상지 검토 단계에서는 입지, 공동체 목적에 부합하는 공간의 계획이 가능한 크기를 찾는 것이 주요 목적이지만 공간의 배치계획이나 커뮤니티공간 구상의 검토도 병행되어야 한다. 배치계획은 부록4(74p)에서 확인할 수 있다.

1 출처 : 조남호·문훈·김창균·문성광·송형국·정재식·문병호(2014), 「집짓기 바이블」

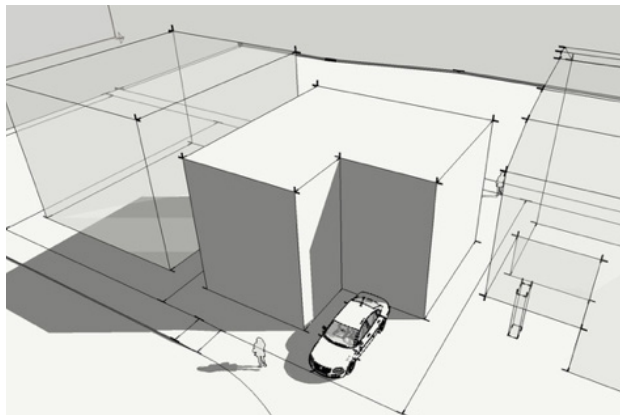
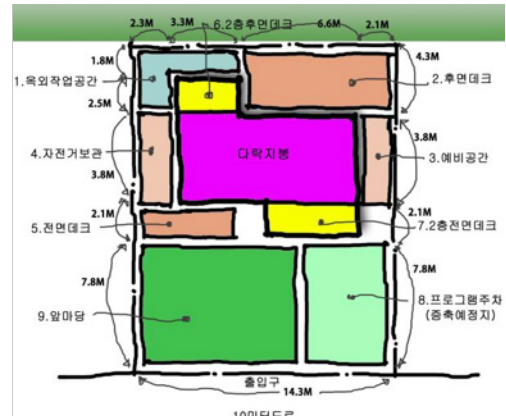
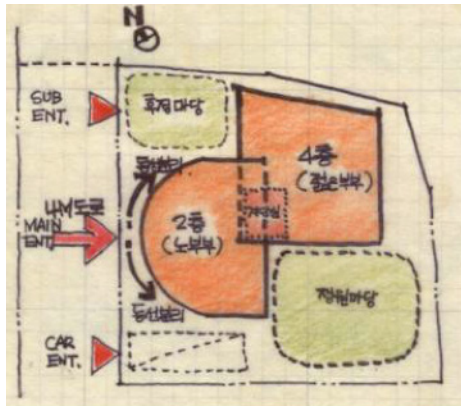


3단계 _ 대상지 검토하기

공간 배치 및 프로그램 계획

토지가 정해지면 예산을 세우기에 앞서 입주 세대의 수와 각 세대의 의견을 고려하여 대략적인 건축물의 규모와 용도를 결정해야 한다. 건축 및 토지이용과 관련된 법규에 대한 기본적인 지식을 갖고 계획을 하면 설계 단계에서 전문가와 원활히 소통할 수 있으며 시행 착오도 줄일 수 있다.

주택의 용도 계획



위의 계획을 토대로 가능하면 집의 3차원 모습도 상상해 보는 것이 좋다. 건축사와 함께 설계를 진행할 때 현실적으로 디자인 되겠지만 미리 주택의 외형을 고민해 본다면 더 마음에 드는 집을 짓는데 도움이 될 것이다.

출처 : 안옥희·서지은·강해경(2014), 「공동주택과 커뮤니티」

4단계 _ 예산 세우기

예산계획 세우기

부지 선정과 주택 규모 등의 대략적인 구상이 완료되었다면 공동체주택을 실행할 수 있는 예산을 책정할 수 있다. 예산은 크게 토지매입비와 공사비에 사용된다고 볼 수 있다. 토지의 위치, 계획안에 따라 금액이 바뀔 수 있으며 정산 시기 역시 계약에 따라 달라질 수 있다.

총 사업비 계산 예시

위 치 서울특별시 종로구 00동
용도지역
대지면적 176.85㎡
건축면적 100㎡ / 건폐율 56.6% (법정건폐율60%)
연 면 적 350㎡ / 용적률 197.9% (법정용적률200%)
높 이 지상3층(12.8m) (법정최고높이 7층)
 총 사업비 계산(예시)

구분	총 사업비	정산시기	비고
토지매입비	9억 5,700만 원	계약금, 중도금, 잔금	
공사비	7억 5,000만 원	중도금, 잔금	
설계비	4,000만 원	계약시, 건축허가시, 실시설계 납품시	2중(보통)기준
시공비	1,000만원	중도금, 잔금 정산 시기	2중(보통)기준
컨설팅비	250만 원	정산 시	
기 타	각종 세금 등	세금 납부 기한	

예산에 맞게 건축계획 조정하기

대략적인 예산 계획인 만큼 실제 세대당 분담금이 예산안과 맞지 않을 수 있다. 만약 예상한 금액보다 투자되어야 할 금액이 더 클 경우 예산을 더 확보하거나 예산안에 맞게 건축계획을 조정해야 한다. 그러나 건축사사무소와 계약하여 설계를 진행하게 되면 상세한 면적 분배와 계획 변경에 따른 추가 비용이 발생할 수 있다. 이러한 변경에 대비하여 예산안에 대한 적절한 여유를 확보해 두는 것이 좋다.

금융상품 및 지원제도 활용하기

예산 검토 결과, 공동체주택 입주예정자들이 스스로 모든 비용을 충당할 수 있다면 좋겠지만, 그렇지 못한 경우 공동체주택 관련 금융 정책과 상품을 이용할 수 있다. 현재 자가소유형 공동체주택 대출상품, 서울시 사회투자기금, 건물에너지 효율화 사업에 따른 용자지원 등이 준비되어 있다. (부록5, 78p 참조)

4단계 _ 예산 세우기

세대당 분담금 정하기

매입할 토지의 가격과 신축될 주택의 총 공사비용(설계비 등 부대비용 포함)이 계산되었다면 각 세대별로 얼마만큼의 비용을 부담 할 것인지 결정해야 한다. 각 세대의 전용면적을 기준으로 비율을 산출한 후 총 금액 중에서 부담할 비용을 정하며 부족한 금액은 금융상품 등을 통해 조달할 수 있다. 상세한 재정 계획은 주민간 협의를 통해 조정할 수 있다.

세대별 분담금 산정 방법 예시

예) A세대와 B세대가 만나 공동체주택을 추진하려 한다. 두 세대는 ○○구에 1,200㎡의 토지를 45억 원에 매입하기로 했다. A세대는 자녀가 있기 때문에 B세대보다 넓은 100㎡의 주거 면적을 필요로 하고, B세대는 자녀가 없는 신혼 부부로 넓은 공간이 필요하지 않아 50㎡를 필요로 한다. 두 세대의 부부는 기타를 치는 취미가 있어 함께 연습할 수 있는 커뮤니티 공간을 120㎡정도로 계획하고자 한다. 건축설계를 진행하면서 60㎡의 공용공간이 확보되었고 설계비를 포함한 총 공사비가 30억으로 책정되었다. 이 경우 면적과 금액의 분배를 다음과 같이 할 수 있다.

세대별 면적 배분

A세대와 B 세대의 전용면적 비율이 2:1이므로 토지지분 및 공용공간, 공동이용공간의 면적도 2:1로 배분할 수 있다.

구분	토지 지분	세대 전용면적	공용공간 분배면적	공동이용공간 분배면적
A 세대	66.67%	100㎡	40㎡	80㎡
B 세대	33.33%	50㎡	20㎡	40㎡
소계	100%	150㎡	60㎡	120㎡
총계	100%		330㎡	

세대별 비용 배분

위에서 결정된 세대별 면적의 비율대로 비용도 분배할 수 있다.

구분	토지매입비	총공사비(설계비 포함)
A 세대	30억	20억
B 세대	15억	10억
합계	45억	30억

5단계 _ 토지 계약하기

토지 계약하기

토지를 매입하는 것은 공동체주택 실행 단계에서 큰 비용이 투입되는 중요한 단계이다. 토지를 계약하고 비용을 지불하는 단계와 방법에 대해서 면밀한 검토가 필요하다. 또한 토지를 매입하는 단계에서 발생하는 세금에 관한 제도를 꼼꼼히 살펴 불필요한 비용의 지출을 예방해야 한다. 토지 계약 시 체크할 사항은 부록6(81p)에서 확인할 수 있다.

토지거래 관련 제도

토지를 매입하는 과정에는 준수해야 할 많은 법적 절차가 있다. 만약 사업하고자 하는 땅이 토지거래허가구역에 있다면 토지거래허가를 받아야 하며 거래 시 부동산거래 신고제도에 따른 신고를 해야 한다. 이 책에서는 관련된 법이 어떤 것이 있는지 그 일부만 나열하고 있기 때문에 상세한 법규 검토와 행정 처리 방법에 관해서는 법무사나 공인중개사 등 관련전문가의 도움을 받아 진행하는 것이 좋다.

부동산 매매계약서 작성

토지를 계약할 때에는 부동산 매매계약서를 작성해야 한다. 매매계약서의 내용은 계약 당사자간 조율하여 정할 수 있다. 계약서 작성 전에 앞에서 검토했던 토지의 형질, 면적, 등기상 권리 관계 등을 정확하게 파악하여 차후에 문제가 발생하지 않을 땅을 계약하는 것이 중요하다. 계약하기 전 토지에 대한 확인과 부동산 매매계약서를 작성하는 데 법무사 등 전문가의 도움을 받아서 작성한다.

계약 관련 제도

땅을 살 때에는 부동산매매계약서를 작성하여 토지 대금을 치르는 것 외에도 부동산을 소유하는 과정에서 납부해야 할 세금이 존재한다. 부동산등기법에 의해 소유권을 이전하는 데 드는 수수료부터 취득세, 교육세, 농어촌 특별세 등이 있다. 각 세금의 종류와 내용은 부록 7(82p)에서 확인할 수 있으며 필요시 세무사의 도움을 받도록 한다.

6단계 _ 설계하기

건축사 선정하기

건축사(설계사무소)를 선정하는 것은 입주예정자의 거주에 필요한 사항을 충분히 반영하고 주택의 품질을 결정하게 되므로 신중한 선택이 요구된다. 홈페이지가 있는 회사의 경우에 홈페이지를 통해서 설계 실적을 볼 수 있고, 그렇지 않은 회사의 경우 방문하여 실적을 확인해 볼 수 있다.

공동체주택의 경우 코하우징과 같은 주택의 설계 경험을 갖고 있는 건축사일수록 건축 계획 시 공감대 형성이 유리하다. 관련 실적이 부족하더라도 전문 지식이 풍부하고 소통이 잘 이루어지는 건축사라면 이 역시 잘 진행할 수 있을 것이다. 건축사와 상담을 통해 대략적인 시공비용을 추정할 수 있다. 설계비용은 건축사마다 천차만별이지만 건축사의 세심한 관심과 작업이 요구되는 만큼 저렴한 비용만을 기준으로 건축사를 선택하지 않을 것을 권장한다.

설계를 하고 그에 따른 시공을 하기 위해서는 법적으로 필요한 설계도서를 완비하여 건축허가를 받아야 한다. 건축 인허가 신청은 건축사 만이 가능한데 부록8(83p)에서 건축허가에 관한 사항을 알아 두면 좋다.

건축설계의 과정



기획
설계

설계 계약 전에 건축가를 만나 땅의 상황과 건축주 요구조건 등을 공유하고 설계에 대한 기본적인 방향 설정을 한다.



계획
설계

설계 계약 후 건축주와 건축가가 충분한 시간 여유를 가지고 지어질 건축물과 공간에 대해 의논해서, 기초적인 설계를 확정 짓는 단계이다.



기본
설계

계획 설계의 문제점을 보완해서 작성하는 허가용 도면이다. 이 때 건축물의 용도, 면적, 구조, 설비 등의 사양이 결정되며 각종 계산서 및 공사 전반에 대한 시방서 등이 작성 되어야 한다. 공사비의 산정 기준이 되며 집의 중요한 내용들을 확정 짓는 단계이다.



실시
설계

기본설계를 토대로 공사를 할 수 있는 도면을 작성하는 단계이다. 도면에 상세한 내용을 표기하며 필요한 모든 부분에 대하여 확대하여 세부적인 계획을 한다. 이 도면을 토대로 공사를 하게 된다. 기본설계 단계에서 결정되어야 할 부분이 변경된다면 일정이 변경될 수 있으므로 실시설계 전까지 주요 내용을 결정짓는 것이 좋다.

1. 안옥희, 서지은, 강혜경(2014), 공동주택과 커뮤니티

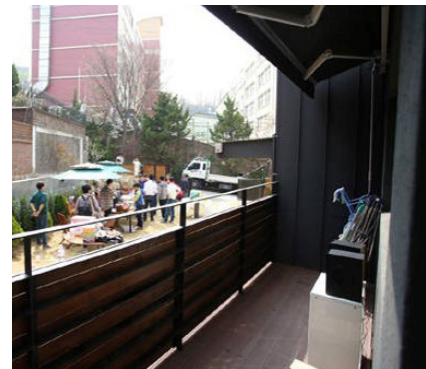
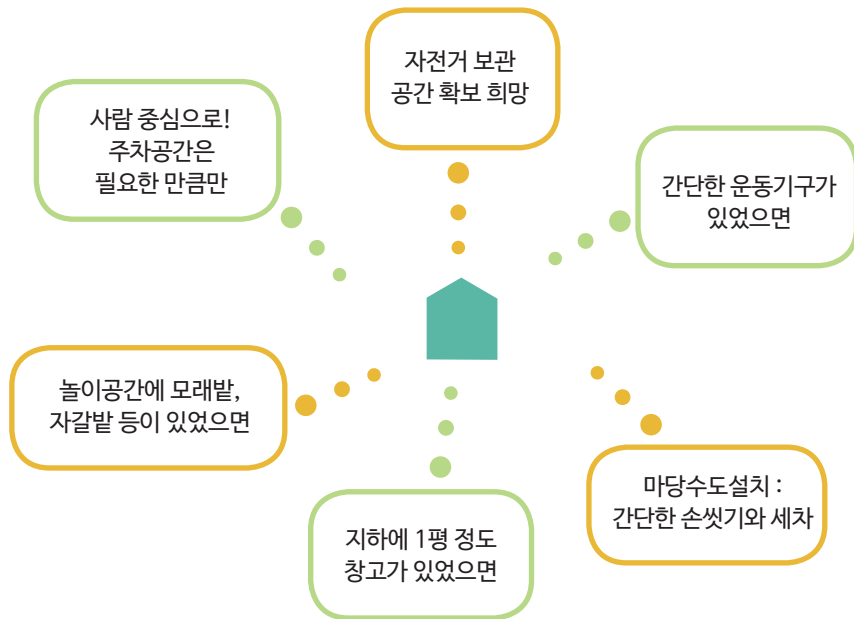
6단계 _ 설계하기

커뮤니티 공간

공동체주택에서 가장 중요한 요소 중 한 가지는 커뮤니티 공간이다. 공동체 주민들 간의 만남과 소통이 이루어지는 공간으로써, 어떤 공간이 될 것인지에 대한 계획이 필요하다. 커뮤니티 공간의 위치, 규모, 성격 등을 주민협의를 통해 설계 전에 구상해 두는 것이 좋다.

주차장 및 공동체 공간 의견수렴 예시 소행주 사례

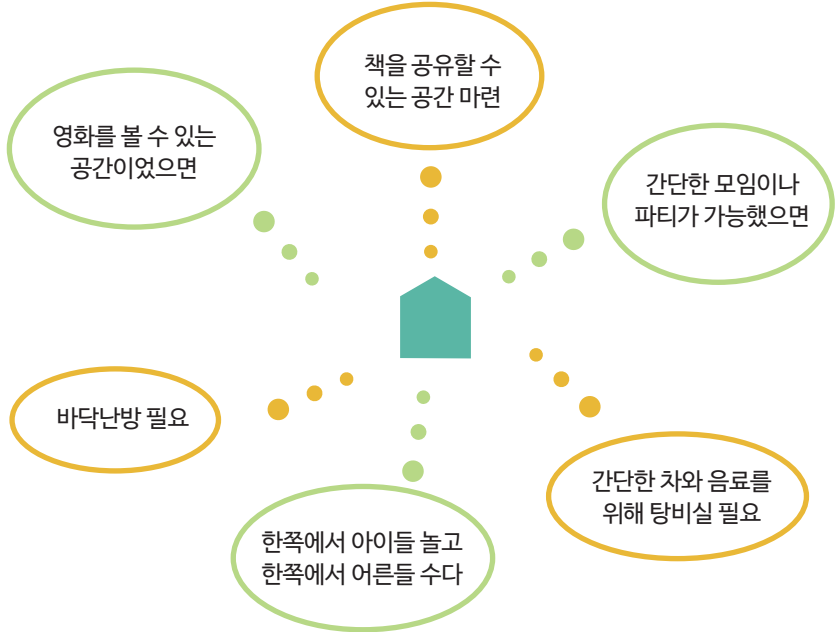
토지를 매입하는 과정에는 준수해야 할 많은 법적 절차가 있다. 만약 사업하고자 하는 땅이 토지거래허가구역에 있다면 토지거래허가를 받아야 하며 거래 시 부동산거래 신고제도에 따른 신고를 해야 한다. 이 책에서는 관련된 법이 어떤 것이 있는지 그 일부만 나열하고 있기 때문에 상세한 법규 검토와 행정 처리 방법에 관해서는 법무사나 공인중개사 등 관련전문가의 도움을 받아 진행하는 것이 좋다.



소행주 커뮤니티 공간에서의 주민 활동 (출처: 소행주)

6단계 _ 설계하기

커뮤니티 공간에
대한 의견 수렴
예시
소행주 사례



공동체 공간을
근린생활/공공시설로
활용할 경우

- 근린생활시설, 공공시설(어린이집, 북카페, 공방 등)과의 결합이 있는 경우 주변 환경 분석 필요 - 서울시 상권 분석 사이트 활용
- 근린생활시설, 공공시설 면적을 포함한 총 가구면적 계산



마을회관, 게스트하우스 등으로 사용하는 4층 공유이용공간



주민이 직접 운영하는 1층 카페

(출처 : 주택저널, 2015년 5월호)

출처 : 소행주

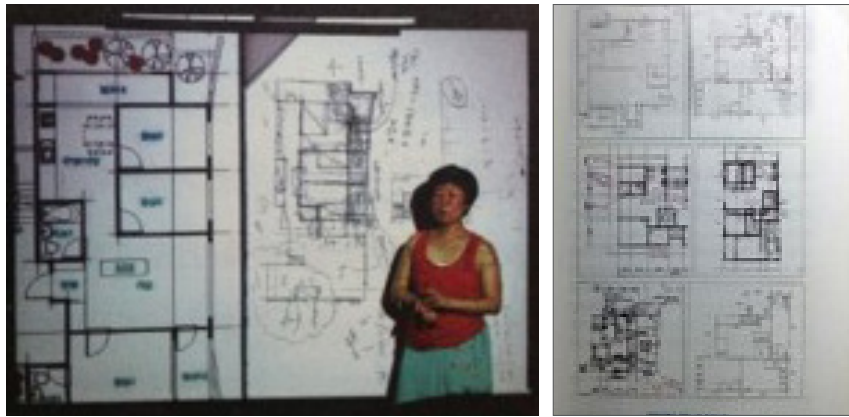
6단계 _ 설계하기

설계 참여하기

대상지 검토하는 단계에서 논의했던 내용을 기준으로 주택설계를 실시한다. 건축사의 경험과 지식에 맡겨 건축설계를 진행할 수도 있지만, 입주자 협의를 통해 스스로 개인 주거공간과 공유이용공간을 계획한다면 맞춤형 주택으로서 진정한 내 집이라고 할 수 있을 것이다. 건축에 대한 상식을 익힌다면 건축사와의 원활한 소통에 도움이 될 수 있다.

잡지 등에서 주택 시공 사례를 참고하여 원하는 주택의 이미지를 건축사에게 전달하여 소통의 자료로 사용한다. 입주예정자의 라이프스타일을 공유하고 공동체주택에서 희망하는 사항들을 서로 공유한다.

주택 설계에 참여하는 주민 소행주 사례



(평면 구상을 발표하는 입주자(좌), 입주자들이 직접 그린 평면(우)
-출처 : 소행주, 박종숙, 우리는 다른 집에 산다)

* 설계과정에서 입주예정자가 체크하고 결정해야 할 부분은 매우 많다.
부록9(86p)에 참고할만한 건축 설계 체크리스트를 수록하였다.

7단계 _ 시공하기

건축시공

공사를 시작하려면 착공신고 절차를 마쳐야 한다(부록10, 90p참고). 시공사는 공사에 관한 상세한 일정 계획과 기술을 제공하고, 현장에는 공사에 대한 감독을 하는 감리자가 배치된다. 공사가 진행되는 동안 현장 여건에 따라 설계 내용이 일부 변경되는 경우가 발생할 수 있다. 그런 경우 현장은 건축사와 협의 후 변경을 하게 되는데 입주자가 현장에 대해 관심을 갖고 상황을 이해하고 있다면 공사 중 문제가 발생했을 때 원활한 소통으로 빠르게 문제를 해결할 수 있을 것이다. 건물에 따라 공사 방법과 기간이 결정되지만 일반적인 철근콘크리트 구조의 주택의 경우 크게 4가지 공종으로 나누어 체크할 수 있다. 공종별 세부적인 공정은 (부록11,92p)에서 참고할 수 있다.

시공사 선정시 유의사항

- (1) 입찰제안서를 꼼꼼히 살펴라! 세부 내용 없이 m²당 얼마 식의 견적을 내는 시공사는 피하자.
- (2) "민간건설공사표준도급계약서"를 사용하여 계약한다
- (3) 건설공제조합에서 발행하는 "계약이행보증서"를 받는다.
- (4) 사용승인이 나면 "하자이행보증서"를 받는다.

시공 시 발생하는 비용

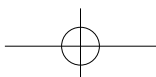
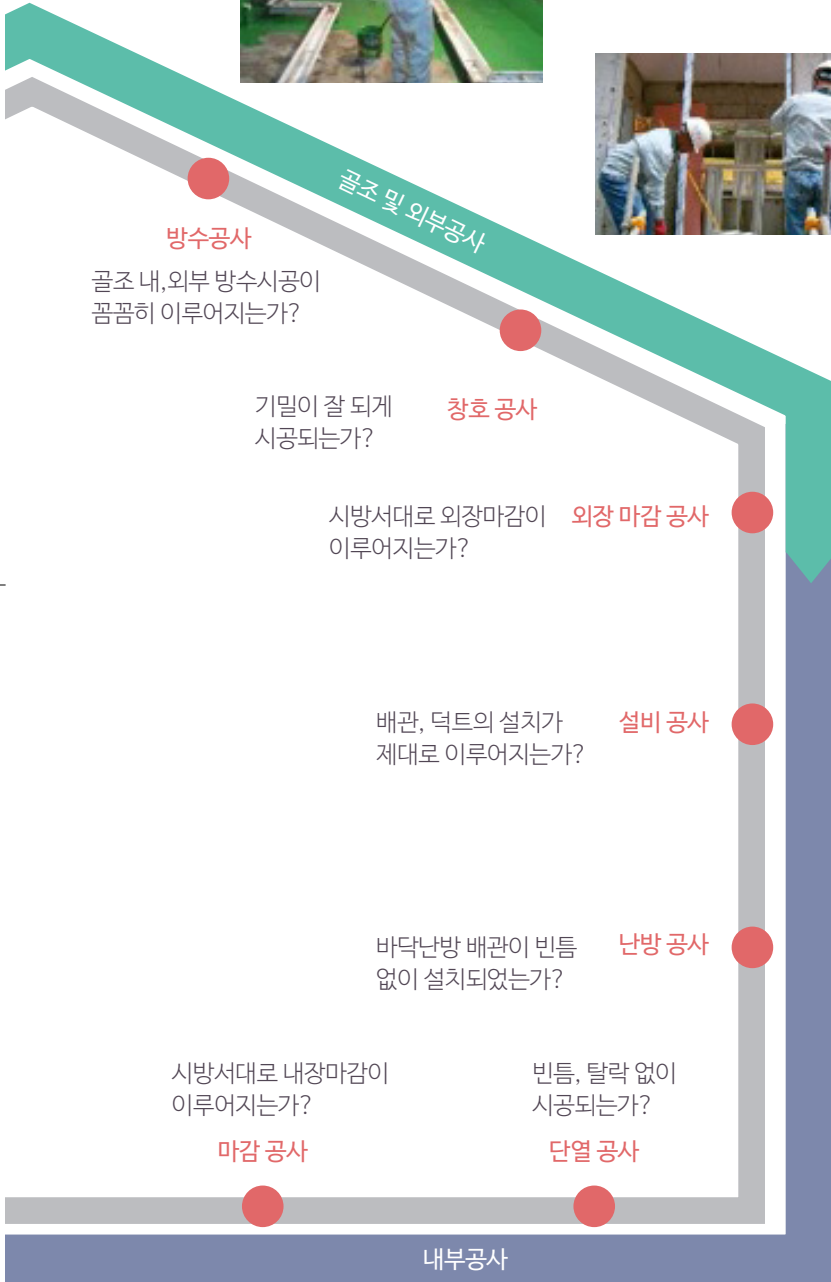
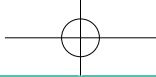
시공 시 발생하는 비용

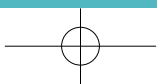
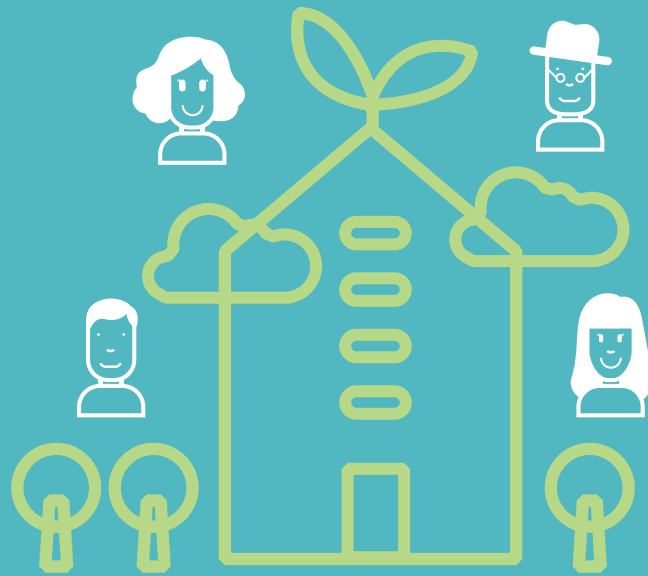
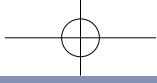
구분	내용용	비율
본체공사비	건물 본체에만 들어가는 공사비. 시공사가 제공하는 경우에는 표준 사양만을 표기한 경우가 대부분이다.	
설계비	시공비와 별도로 설계비를 건축사에게 지불해야 한다.	약 70%
옵션 공사비	주로 욕실, 부엌, 다용도실, 저장실, 창고 등 일반적인 공간 이외에, 설계할 때 추가하는 공사에 대한 공사비	
부대공사비	본 건물 이외에 인테리어, 기본 설비, 건물 외부 담장·조경·도로 복구 비용 등 별도 취급하는 경우가 대부분이다	약 20%
기타 경비비	시공 이외 부분에서 발생하는 비용, 측량비(분양 받거나 매매한 땅의 크기에 이견이나 거래관계에서 갈등이 있을 때), 지질조사비(땅에 문제가 있음을 발견했을 때), 건축허가비, 등기, 세금, 가구 구입비 등이 있다.	약 10%

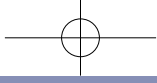
7단계 _ 시공하기

주택 시공
절차









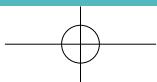
Ⅲ 공동체주택에 살아보자!

1단계 _ 입주하기

2단계 _ 조직 만들기

3단계 _ 규약 만들기

4단계 _ 관리하기



1단계 _ 입주하기

▶ 이사 날짜 조율하기

주민 조직 구성

한꺼번에 많은 세대가 이사를 할 경우 혼란이 예상될 수 있으므로 사전에 조율한다.

함께 이사 돕기

이사를 개인의 문제가 아니라 함께 책임진다.
사전 청소를 다같이 하거나 이삿날 아이 돌봐주기 등으로 함께 할 수 있다.

이사 후 인사하기

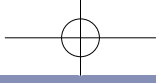
입주 후 이웃 주민들과 인사하기 위한 오픈하우스 같은 작은 행사를 기획해 볼 수 있다.
각 집에서 음식을 하나씩 마련하거나, 공동의 비용을 걷어 간단히 다과회 형태로 만남을 가질 수 있다.



커뮤니티 공간에서의 주민 교육과 정보나눔
출처 : 함께주택 터전살이, 2014



커뮤니티 공간에 마련된 입주파티
출처 : 정릉예술인마을, 은난순, 2016



2단계 _ 조직 만들기

입주자 운영위원회 구성하기

공동체주택에 입주하여 살다 보면 입주자들이 논의하고 결정할 사항들이 많다. 입주자 대표들을 선출하여 운영위원회를 구성하고 이들이 주민총회 안건 준비, 주민 요구사항 반영, 대외활동 등을 한다. 운영위원회는 임기를 정하여 입주자들이 돌아가면서 봉사할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

다양한 활동팀 만들기

공동체주택에 입주하면 다양한 주민활동을 기획해 본다. 예를 들어 텃밭활동팀, 안전관리팀, 봉사활동팀 등을 만들어서 주민들이 관심 있는 팀에 하나 이상 참여 하도록 해보자. 활동하는 주민과 그렇지 않은 주민이 섞여 있으면, 공동체 활동에 대한 참여가 소홀해지고 공동체 일원이라는 소속감도 약해질 수 있으므로 모두 참여할 수 있도록 계획한다.



입주자 공동체 다지기 모임



취미생활 모임(바느질)



취미생활모임(도자공예)



마을 베품시장 개최



텃밭 가꾸기



지역 청소봉사활동

Tip!

주민조직을 만들고 운영하는 일은 3단계에서 설명하는 관리규약에 자세하게 포함시키도록 한다.

3단계 _ 규약 만들기

규약이 왜 필요한가?

공동체주택의 입주자들이 조직을 만들어서 공동체주택의 공용부분을 유지하고 운영할 필요가 있다. 또한 공동 생활에 있어 지켜야 할 예절과 약속이 요구된다. 원만한 의사결정을 위해서는 입주자들끼리 미리 합의 하에 공동체 생활에 필요한 기준을 정하는 것이 바람직한데, 그 기준이 바로 규약이다. ‘서울시 공동체주택 관리규약 표준안’을 참고하여, 각 공동체주택에 맞는 규약을 완성하면 된다.

관리규약은 공용부분에 대한 관리 뿐만 아니라 입주자들이 생활하면서 준수해야 할 사항들을 명문화 하여 갈등 예방과 해소에 도움을 준다.

규약의 효력

공동체주택에 있어서 규약은 주택의 운영과 관리의 기준이 되고, 공동체주택 생활에 있어 분쟁을 예방할 수 있는 지침의 역할을 하기에 매우 중요한 요소라고 할 수 있다.

규약을 준수하지 않는 입주자에 대해서는 필요한 조치를 할 수 있도록 미리 기준을 정하여 주민 합의과정을 거친 후 규약에 반영한다. 예를 들어 공동 관리비를 장기 체납하거나, 입주자들의 공동체를 위협하는 행위 등을 하는 경우 이에 대한 시정을 요구하기 위해서는 규약에 그 기준이 정해져 있어야 한다.



회의



규약만들기



규약관리

3단계 _ 규약 만들기

규약에
필요한 항목
정하기

CHECK POINT

체크 포인트

- STEP 1 규약이 목적하는 바 정하기
- STEP 2 입주자의 권리와 의무 정하기
- STEP 3 주민조직 운영에 관한 사항 정하기
 - 주민 총회를 구성하여 운영하는 방법
 - 총회 내에 이사회나 소위원회를 둘 것인지의 여부
 - 회의 개최 빈도와 방법
- STEP 4 유지관리와 안전관리
- STEP 5 회계 방법
 - 공동관리비의 관리
 - 예결산 방법
- STEP 6 공동생활 질서 유지를 위한 사항 결정
 - 생활세칙
 - 공용공간 사용방법
 - 프로그램운영방법
- STEP 7 규약이 목적하는 바 정하기
- STEP 8 규약이 목적하는 바 정하기

3단계 _ 규약 만들기

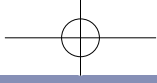
서울시 공동체주택 관리규약 표준안 참고하기

거주자들끼리 규약을 만드는 일은 쉽지 않고 막연할 수 있다. 서울시에서는 ‘공동체주택 관리규약 표준안’을 제시하고 있으므로 이를 토대로 각 주택에 맞게 상세한 운영과 관리, 공동체생활 등에 대한 내용을 주민 회의를 통하여 정하면 된다. 관리규약은 살아가면서 필요에 따라 의사결정 과정을 통해 보완, 개정할 수 있다. 또한 세심한 부분까지 지침이 존재한다면 공동체주택 생활에 있어 발생하는 갈등을 완화할 수 있다. 다음은 공동체주택 관리규약에서 다룰 내용과 작성 예시이다.

공동체주택 규약의 내용 자가소유형 예시

구분	내용	
총칙	목적	규약의 목적
	적용범위	규약이 영향을 미치는 물리적/비물리적 범위
	정의	용어의 정의
권리와 의무		공동체주택 주민의 권리와 의무
주민총회와 주민조직	주민총회	주민총회의 구성, 운영 방법, 결정 내용
	주민조직	주민조직 구성(공동체활동, 안전관리, 환경관리, 재무관리)
	운영이사회	운영이사회 조직 기준
	공동체활동 팀	공동체활동 운영 기준
주택의 유지관리 / 안전관리		공용공간의 사용기준 및 유지관리와 안전관리
재원과 공동관리비 등	재원과 예산	공동체주택의 수입원, 예산 수립, 회계 운영
	지출과 결산	재정 지출의 기준
	공동관리비	공동관리비 운영기준
	장기수선충당금	장기수선계획에 따라 필요한 적립하는 금액
공동생활 및 공동체활성화	공동생활 질서	공동생활의 질서(공간 활용, 쓰레기 버리기, 애완동물 기르 기 등)
	커뮤니티실과 공용공간 사용	커뮤니티실, 공용공간의 사용 방법과 사용 예절
	공동체활성화 프로그램	공동체활성화를 위한 프로그램 수립과 운영 방안
주민 갈등 및 분쟁의 조정		주민갈등 예방방법 및 발생시 처리방법
벌칙 / 부칙		규약 미준수 시 벌칙과 기타 사항

출처 : 서울시 공동체주택 관리규약 표준안, 2016



3단계 _ 규약 만들기

공동체주택 규약 작성 예시 _ 서울시 공동체주택 관리규약 표준안

제1조(목적) 이 규약(이하 “규약”이라 한다)은 000공동체주택 주민(이하 “주민”) 스스로가 공동체의 번영과 발전을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 주민의 삶이 쾌적하고 행복한 공동체, 지역 활성화의 중심이 되는 공동체를 조성하기 위한 공동체 생활의 약속과 지속가능한 관리를 그 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 규약은 서울특별시 00구 000로 00번지 000 공동체주택(이하 “공동체주택”의 주민 공동이용공간인 커뮤니티실과 공용공간, 개인생활공간(전유공간) 및 그 대지 등의 사용 및 관리에 적용한다.

제3조(정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.
 1. “주민”이란 공동체주택에 입주한 개인 또는 가족 구성원 모두를 말한다. 이때 주민은 공동주택관리법 등에서의 “입차인”을 의미한다.
 2. “입주자”란 공동체주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다.
 3. “공동이용공간”이란 주민 간 공동체 활동을 하기 위해 1층 등에 마련된 커뮤니티실(공간)을 의미한다

제4조(주민의 권리) ① 주민은 선거권과 피선거권, 알 권리, 주민총회 참여권과 의견결정을 가진다.
 ② 주민은 공동체주택에서 진행되는 제반 사업에 참여할 권리를 갖는다.
 ③ 주민은 공동체주택의 공동이용공간과 공용공간을 이 규약에서 정하는 바에 따라 자유롭게 사용할 수 있다.

제5조(주민의 의무) 주민은 다음과각 호에 해당하는 의무를 갖는다.
 1. 주민총회 참석
 2. 공동체주택 관리규약과 주민총회에서 결정한 사항의 준수
 3. 공동시설에 대한 유지관리 의무 준수
 4. 주민총회에서 결정된 공동관리비의 납부

제6조(주민총회와 주민투표)
 ① 주민총회는 모든 주민으로 구성한다.
 ② 주민총회의 의장은 운영이사회의 회장이 겸한다.
 ③ 주민총회는 정기총회와 임시총회로 구분한다.
 ④ 주민총회는 원칙적으로 2개월에 1회 개최한다.
 ⑤ 운영이사회의에서는 총회 개최 2주일 전에 장소, 날짜, 안건을 포함한 안내문을 각 세대 우편함 또는 이메일로 통지하고 동시에 커뮤니티실의 게시판에 공지한다.
 ⑥ 주민총회는 공동체주택의 최고 의결기구로서 주요 사업과 활동 등을 의결한다.
 1. 운영이사회의임원구성과주민조직(위원회혹은~팀)등에대한사항
 2. 공동체주택 명의로 진행되는 제반 사업(활동)의 승인
 3. 커뮤니티실과 공용공간 등의 이용수칙과이를 활용하는 제반 사업(활동)의 승인
 4. 공동체주택의 공동관리비에 대한 사항
 5. 주민 간 갈등 혹은 분쟁 발생 시 조정 및 해결을 위한 사항

제7조(주민조직의 구성과 활동)
 ① 주민은 다음 각 호에 해당하는 주민조직을 구성하며, 1인 1개의 주민조직에 참여하도록 한다. 다만, 18세 미만의 미성년자는 그러하지 아니하다.

1. 공동체활동팀(또는 공동체활동 위원회)
 2. 안전관리팀(또는 안전관리위원회)
 3. 환경관리팀(또는 환경관리위원회)
 ② 주민조직은 주민총회에서 결정한 바를 준수하며, 주민 복리와 요구에 따른 공동체 프로그램과 활동을 계획할 수 있다.

제8조(운영이사회 임원 구성과 역할 등) ① 운영이사회의 임원은 다음 각 호에 해당하는 자로 구성한다.
 1. 회장 1인
 2. 총무 1인
 3. 서기 1인
 ② 각 임원은 주민총회에서 선출한다. 선출방법은 주민총회에서 결정한 바에 따라 투표 또는 호선에 의해 선출한다.
 ③ 임원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.
 ④ 운영이사회는 공동체주택에 필요한 사항을 주민총회에 상정하여 승인절차를 받도록 한다.
 ⑤ 운영이사회의에서는 다음 각 호에 대한 사항을 집행하되, 각 안에 대해서는 주민의 의사를 반영해야 한다.
 1. 커뮤니티실과 공용공간 등의 사용 세칙 제안 및 집행
 2. 주민총회에서 의결된 사항에 대한 세부 세칙 결정 및 집행
 ⑥ 운영이사회의는 임원전체의 참석과 참석자의 만장일치로 의결한다.

제9조(임원의 업무) ① 회장은 공동체주택을 대표하여 제반 업무를 수행한다.
 ② 총무는 회장을 보좌하여 공동관리비 처리 등 제반 업무를 수행한다. 또한 회장 유고시 회장의 임무를 대행한다.
 ③ 서기는 주민총회와 운영이사회의 회의록을 작성, 보관, 공개한다.
 ④ 임원이 결위되었을 때에는 주민총회에서 보선하고 보선된 임원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다.

제11조(주택의 유지관리) ① 주민은 공동체주택의 유지관리를 위하여 전유공간과 커뮤니티실 및 공용공간 등에 대한 유지관리 계획을 세우고 실행한다.
 ② 주민은 다음 각 호에 해당하는 유지관리 활동을 한다.
 1. 세대 전유공간의 유지관리는 거주하고 있는 주민이 책임진다.
 2. 복도, 계단, 1층 로비, 옥상 등 공용공간과 커뮤니티실의 청소는 주민총회에서 결정된 바에 따라 시행하며, 모든 주민은 이에 의무적으로 참여한다.

제20조(주민 갈등 예방) ① 주민은 주민 간 갈등을 예방하기 위한 노력을 하여야 한다.
 ② 공동생활로 인해 초래되는 갈등 유형별로 예방을 위한 주민교육, 홍보보안안을 적극 마련하여 운영한다.

제21조(분쟁의 조정) ① 주민은 주민 간 분쟁이 발생하였을 경우, 이를 조정, 해결하기 위해 적극 노력한다.
 ② 주민 간 분쟁이 발생하였을 경우, 이를 상담, 중재하기 위한 별도의 분쟁조정 주민모임을 구성하거나 외부 상담기관이나 전문상담자(이하 “분쟁조정자 등”)를 연계할 수 있다. 이를 위해서는 사전에 중재방법에 대한 세부기준을 사전에 마련한다.
 ③ 분쟁 중에 있는 주민은 분쟁조정자 등의 조정에 대해 적극 수긍하도록 한다.

4단계 _ 관리하기

주택관리의 내용

공동체주택을 안전하고 쾌적하게 이용하기 위해서는 건축물, 시설·설비의 점검과 적절한 수리가 필요하다. 또한 계단 등 공용공간의 일상적인 청소와 수도배관 등의 정기적인 청소·위생 점검이 요구된다.

건축물을 가능한 한 오래도록 사용하고 유지하기 위해서는 장기적인 수선 계획도 세워서 미리 노후화에 대비할 필요가 있다. 이러한 관리계획은 입주 초 부터 구체적으로 세워서 실천해야 갑작스런 비용의 발생이나 안전 상황에 대응할 수 있다.

Tip!

입주자가 감당하기
힘들다면,
관리전문회사를
활용하자!

공동체주택은 규모 면에서 「공동주택관리법」의 적용을 받는 의무관리대상 공동주택이 아니기 때문에 그 운영과 관리 방식, 공동생활 등에 관한 상세한 기준을 입주자가 회의를 통해 협의 후 관리규약으로 정할 수 있다.

공동체주택의 경우, 자치관리를 기본으로 하되 공용공간 관리에 대해서는 외부업체에 위탁할 수 있다. 업체 선정은 공동체주택 플랫폼이나 지역사회 정보를 통해 업체별 가격과 관리 서비스를 확인, 비교 후 계약을 체결하면 된다.

- 외부업체에 위탁할 수 있는 관리업무 ; 공용공간 청소, 소독, 시설·설비 등의 수선

300세대 이상의 공동주택 / 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 / 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택 / 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 (공동주택관리법 시행령 제2조)

4단계 _ 관리하기

관리비

공동체주택을 운영하는 데 드는 비용을 분담하는 방법은 규약에 따라 달라질 수 있다. 각종 요금이나 비용에 대한 총액을 주민이 분담하여 지불할 수도 있고 아파트와 같이 관리비 항목을 설정하여 운영할 수도 있다.

아래 표는 아파트 관리규약에 포함되어야 하는 관리비 항목과 구성 명세이다. 이 항목 중 공동체주택의 규모와 상황에 맞게 관리비 항목을 결정하고, 이에 필요한 비용을 주민합의를 거쳐 분담하도록 한다. 예를 들어, 공동체주택에는 청소비, 소독비, 수선유지비 그리고 일반 관리비 중 제사무비 등이 발생할 수 있다.

공동체주택에서 발생할 수 있는 관리비 항목



청소비



소독비



수선유지비



공동수도료



공동전기료



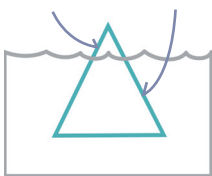
일반관리비
제사무비, 제세공과금 등



물의 안전관리비
무인경비비 등

건축비 < 관리비용

효율적인 관리가 중요한 이유는 '비용 절감'과 관련이 있기 때문이다!



우리는 흔히 집을 지을 때 드는 건축비가 발생 하지만 건축에 소요되는 비용은 그 건물의 생애 전체로 보았을 때 빙산의 일각에 불과하다. 시공 당시의 비용보다 앞으로 거주할 몇 십년의 기간에 발생하는 각종 관리비용은 실로 엄청나다. 그렇기 때문에 효율적인 관리를 통해서 비용을 절감하는 것이 전체적으로 보았을 때 더욱 의미가 크다고 할 수 있다.

4단계 _ 관리하기

공동체주택 장수명화를 위한 준비

여러 세대가 거주하는 공동체주택에는 건물을 구성하는 데에 필요한 구조, 설비를 비롯하여 각종 시설물이 존재한다. 설비나 시설의 마감은 시간이 지남에 따라 마모되고 노후화되어 언젠가는 대대적으로 수리하거나 교체할 필요가 생긴다. 그 시기를 대략적으로 짐작해서 장기적으로 계획을 세워 관리한다면 건물이 노후화되더라도 수명을 연장하고 안전성을 확보할 수 있다.

그런데 건물을 구성하는 구조, 설비 등을 관리하기 위해서는 비용이 많이 소요된다. 대대적인 수선이 필요할 때를 대비해서 미리 조금씩 적립해 놓으면 입주자들이 한꺼번에 많은 비용을 일시에 부담이 되는 일이 없을 것이다. 이를 ‘장기수선충당금’이라고 하며 매월 사용하는 비용이 아니기 때문에 관리비와는 다른 통장으로 구분하여 별도 관리하여야 한다.

공동체주택의 장기수선계획 수립에 필요한 주택정보 사항 예시

NO	구분	항목
1	지붕모양과 재료	슬래브 또는 박공 지붕
		지붕이 박공일 경우 지붕 재료; 성글 또는 금속기와
2	외벽재료	페인트, 석재, 뿔칠, 돌 붙이기
3	수전설비	유무
4	주차장	1) 주차대수 2) 바닥면적 3) 지하주차장 유무
5	화재수신기	화재수신기 종류와 화소수
6	저수조	유무
7	고가수조	유무
8	승강기	제조사 및 승객 정원수
9	정화조	유무
10	급수용 펌프	유무
11	소방용 펌프	유무
12	CCTV	설치 수량
13	자동문	설치 유무
		설치 시 양문 또는 단문

(출처: 은난순, 서울시 공동체주택 전문가 지원 보고서, 2016)

4단계 _ 관리하기

공동체주택의 경우 주로 소규모 주택으로 공급되고 있는 바, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택1이 아니므로 주택 노후화에 대비해 장기수선충당금을 적립하는 것이 의무사항은 아니다.

하지만 공동체주택은 공간을 함께 사용하고, 장기적으로 주택을 관리할 필요가 있기 때문에 입주자 회의를 통하여 최소한의 장기수선계획 수립과 이에 필요한 장기수선충당금 적립에 대한 결정을 하는 것이 바람직하다.

장기수선계획을 수립하면 그에 따라 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금은 소유자가 적립해야 한다. 월 세대별 장기수선충당금 산정방법은 아래와 같다.

장기수선충당금

공동체주택에 입주하여 살다 보면 입주자들이 논의하고 결정할 사항들이 많다. 입주자 대표들을 선출하여 운영위원회를 구성하고 이들이 주민총회 안건 준비, 주민 요구사항 반영, 대외활동 등을 한다. 운영위원회는 임기를 정하여 입주자들이 돌아가면서 봉사할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

$$\text{세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획 기간 중의 수선비 총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급 면적}$$

대략 얼마정도 일까요?

장기수선충당금은 장기수선계획의 기간 내 필요한 총 금액을 산출하여 세대 단위면적당 금액으로 나누어서 결정한다. 금액은 공동체주택의 건축 특성에 따라 다르게 산정된다.

예를 들어 외벽이 수성페인트 칠로 마감되어 있다면 새로 칠하는 데 얼마의 금액을 적립해 두어야 할까? 공동주택의 경우 5년마다 전면 재도장을 하도록 규정하고 있다.

* 부록13(95p) 참조: 장기수선계획의 수립 기준

수성페인트 칠에 드는 비용을 평방미터당 약 1,200원이라 한다면, 평방미터당 단가에 전체 도색면적을 곱하면 공사비가 산출되고, 이를 5년 동안 나누어 적립한다고 계산하면 된다. 상세한 산출은 공동체주택 플랫폼을 통해 전문가 지원을 받을 수 있다.

4단계 _ 관리하기

안전관리

여러 세대가 함께 사는 공동주택은 화재 등의 사고 발생 시 큰 피해로 이어질 수가 있다. 이를 미연에 방지하기 위한 안전관리 계획을 수립하고, 비상시 연락망 등을 만들어 항상 숙지하는 것이 불의의 사고가 발생했을 때 피해를 최소화하는 방법이다.

일상적인 안전

외부 침입자에 의해 인적, 물적 피해가 발생하지 않도록 보안 관리를 한다. 공동출입문 비밀 번호가 외부 배달원들에게 알려지지 않도록 주의한다. 또한 창 밖 돌출선반에 화분 등을 두었다가 떨어져서 안전사고가 나지 않도록 한다.

시설물 안전

사고 발생 시 대형사고로 이어질 수 있는 위험 시설(소방시설, 승강기 등)이나 화재진압에 필요한 시설들은 있다면 반드시 안전관리 계획을 수립하여 정기적으로 검사를 받도록 한다. 계단 및 옥상 난간, 1층 현관 등에서 어린이나 노인이 낙상 혹은 미끄러지는 일이 없도록 시설물과 마감재 상태를 체크하도록 한다

긴급 시 안전

화재, 천재지변 발생시 대응하여 인명피해나 경제적인 손실을 최소화하기 위해 필요하다. 가정용 소화기를 각 세대 뿐 아니라 커뮤니티 공간에도 배치하고, 사용법에 대해 입주 주민 모두가 배움으로써 응급상황 시 당황하지 않도록 합니다. 또한 화재나 지진 발생 시 대피요령을 주민 교육을 통해 공유하도록 한다.

* 예기치 않은 사고에 의해 건물 및 자산 피해가 발생했을 때를 대비하여 화재보험에 가입하도록 한다. 화재보험은 건물 전체를 대상으로 하는 보험과 각 세대의 가재도구를 대상으로 하는 보험이 있다.



공동체주택에서의 화재 안전교육
출처: 은난순, 서울시 공동체주택 전문가 지원 보고서, 2016

4단계 _ 관리하기

커뮤니티 공간 활용

커뮤니티 공간(공동이용공간)은 공동체주택에 있어 다른 주택과 구별될 수 있는 정체성이 있는 공간이다. 입주자의 연령, 성별, 직업, 가족형태, 취미활동 등에 따라 용도와 규모를 자유롭게 계획할 수 있다. 다양한 사례를 참조하고 입주자 간 협의를 통하여 스스로 만들어 나간다면 풍요로운 공동체주택 생활을 할 수 있는 공간이 될 것이다.

유형	설명	공간의 종류
기초 생활 공유를 위한 공간	일반적으로 단위 내에서 이루어지던 생활을 공간의 절약 차원에서 이웃과 같이 나누어 사용할 수 있는 공간	공동세탁실, 공동차고, 다목적행사실, 로비, 화장실, 유모차/자전거 보관소, 우편물 수취함, 쓰레기 분리수거대, 손님 숙소
이웃공동체 문화 육성을 위한 공간	전통적으로 마을행사가 되어 공동체 의식을 높일 수 있었던 장소로써, 현대사회의 문제로 인해 변질되어 가고 있는 공간	다목적 행사실(공동접회실), 소규모 작업장, 문화센터, 정보센터, 공동식당, 실내 놀이터
여가행태 수용을 위한 공간	여가생활을 요구하는 가족구성원의 요구를 반영할 수 있는 공간	실내스포츠장, 실내정원(선큰가든), 문화교실, 독서실, 다목적 행사실, 노인복지회관, 공동바
생활편익을 위한 공간	단지 내외에 별도로 형성되어 주민의 생활에 편리를 가져다 주는 서비스 지향적 영리공간	상가/슈퍼, 편의점, 목욕탕/사우나, 세탁소, 자판기
현대사회 문제에 대응하기 위한 공간	가족의 해체 현상, 노인문제, 청소년문제, 탁아문제, 여성문제, 환경문제, 재택근무문제 등을 경감시키는 완충작용을 할 수 있는 공간	놀이방/탁아시설, 노인복지회관, 실내놀이터, 청소년 문화회관, 부녀복지회관, 업무공간(재택근무용), 경비실(출입통제시설), 정보센터, 관리실(중앙방재센터), 다목적 행사실, 실내정원(선큰가든), 독서실



영국 스트라우드(Stroud) 지역의 '스프링힐 코하우징(Co-Housing)' 모습
출처 : 오마이뉴스

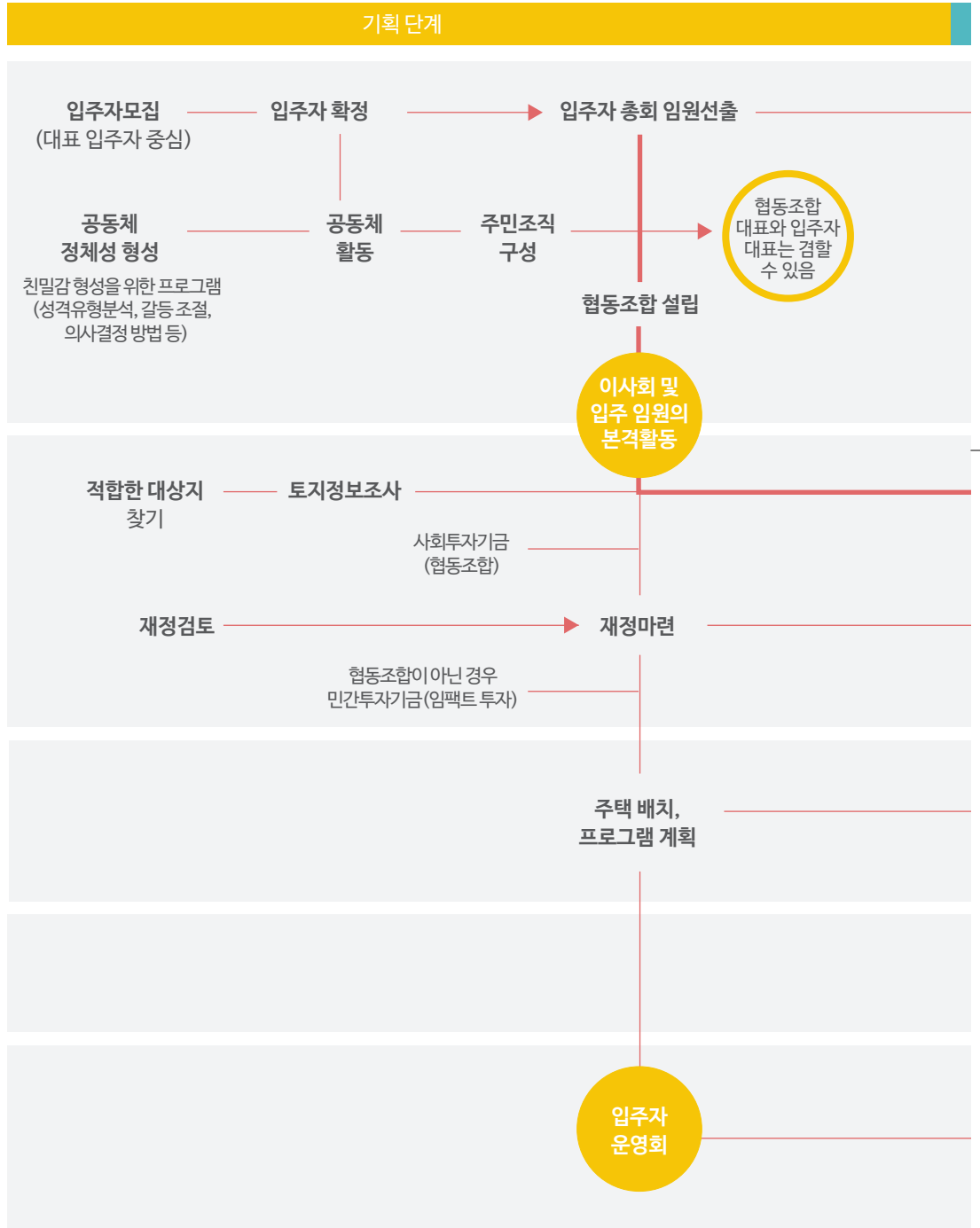


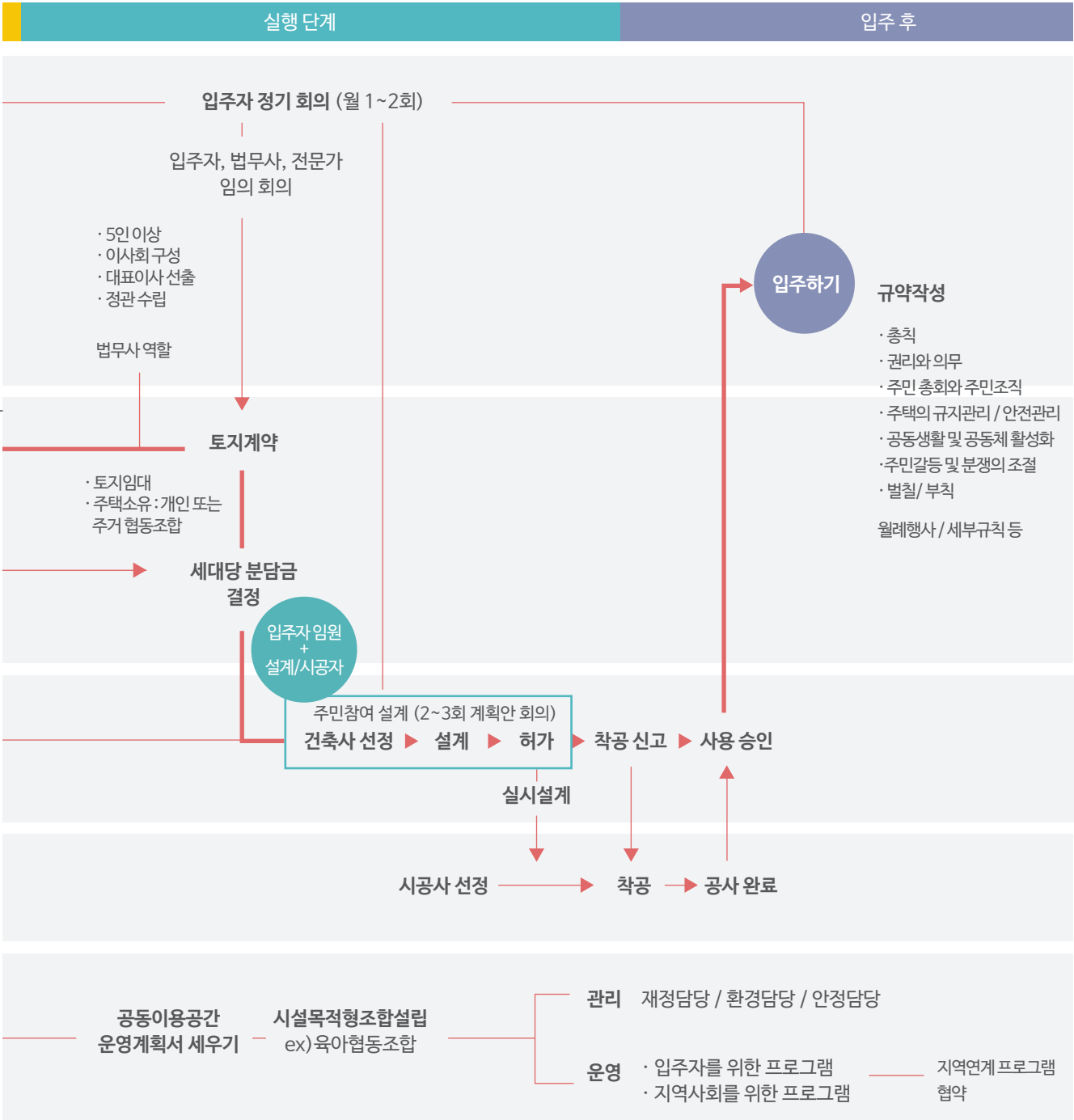
'소행주(소통이 있어 행복한 주택)'의 공동거실
출처 : 세계일보

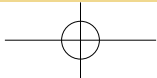
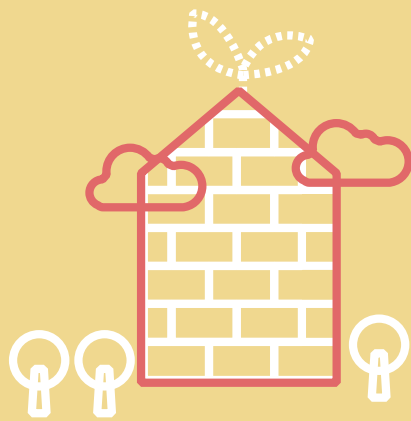
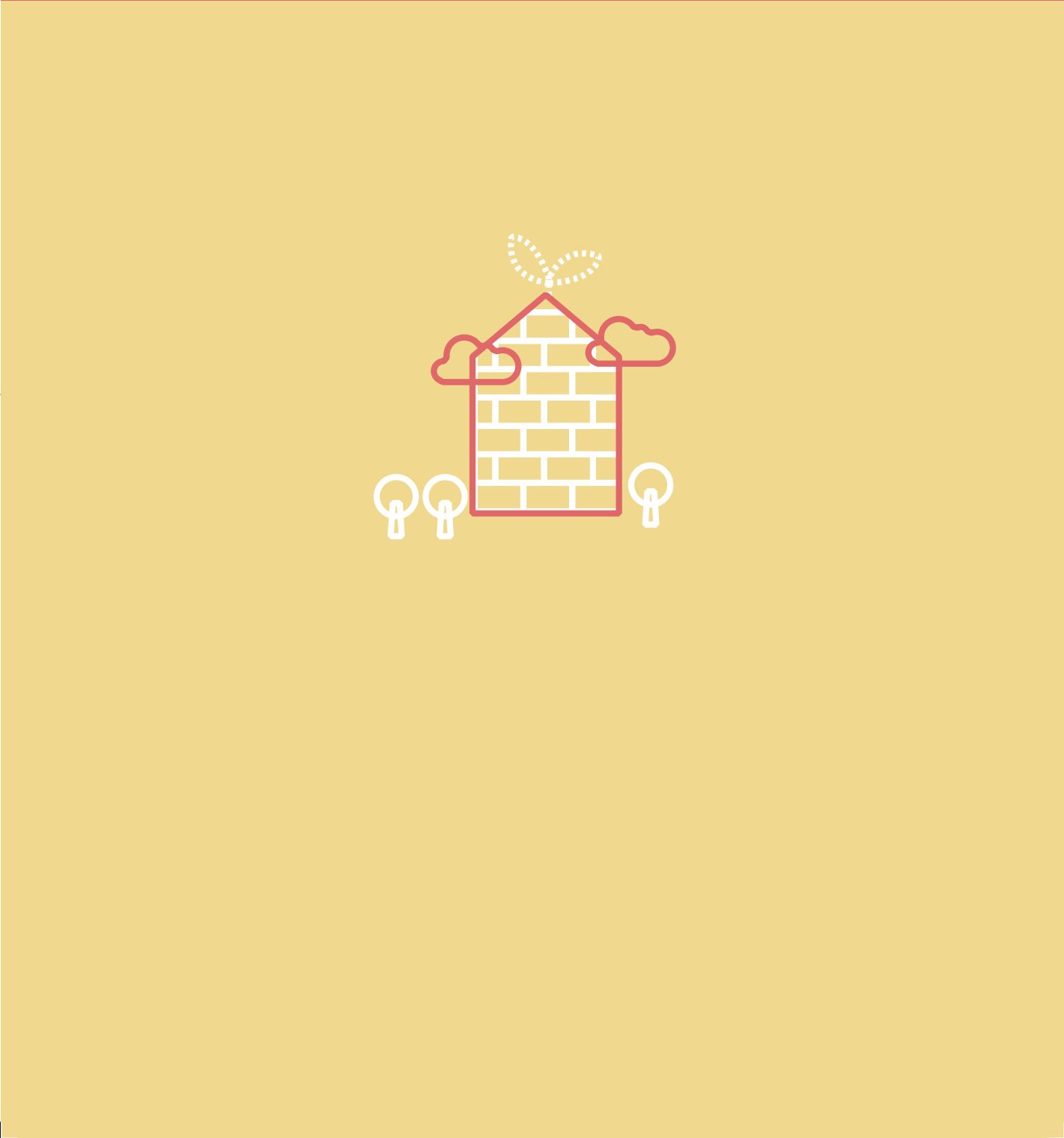
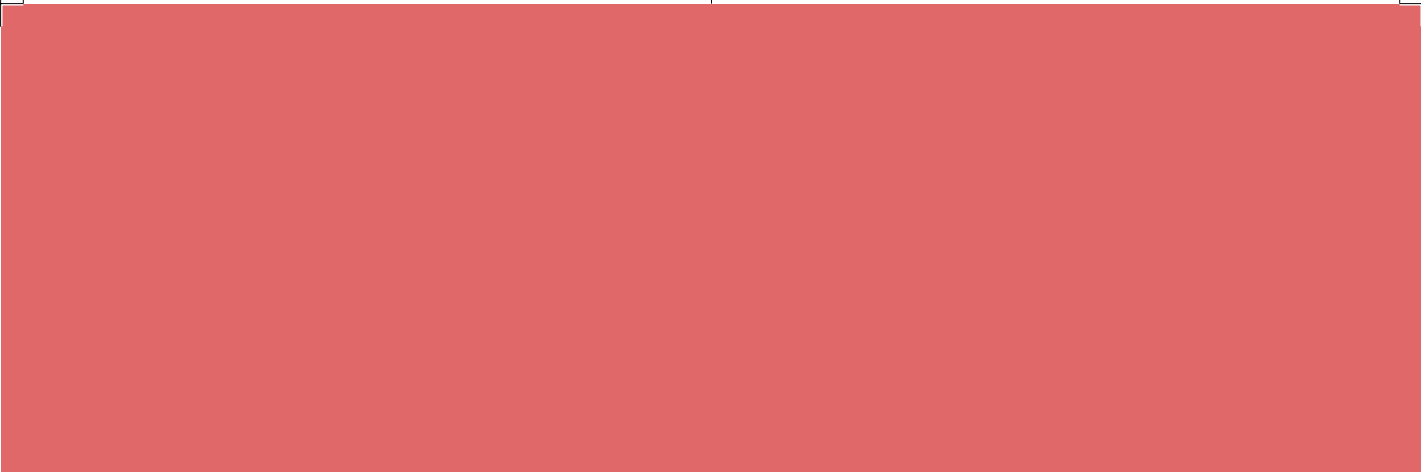
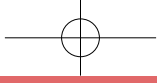
4단계 _ 관리하기

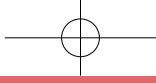
주택관리의 내용

지금까지의 모든 과정을 그림으로 표현하면 다음과 같다. 진행하면서 상황에 맞게 변경할 수 있지만 전체 과정의 흐름을 이해하고 미리 준비한다면 더욱 효율적으로 대응할 수 있을 것이다.









+ 부록

1. 공동체주택 적합도 테스트
2. 협동조합 설립 방법
3. 대상지 검토 시 유의사항
4. 배치 계획
5. 금융상품 및 지원제도
6. 토지계약 시 체크할 사항
7. 토지 취득 관련 세금
8. 건축허가 관련 도서
9. 건축설계 시 참고사항
10. 착공신고 관련 도서
11. 건축 시공 공정표 예시
12. 관리비 사용항목과 구성명세
13. 장기수선계획의 수립기준
14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

1. 공동체주택 적합도 테스트 I. 공동체주택 살펴보기 22p

다음은 공동체주택에 거주하면서 맞닥뜨릴 수 있는 상황들이다. 각 질문마다 여러분이 생각하는 제일 좋은 대응방법이 무엇인지 고르고 질문에 딸린 방법들이 각각 공동체주택 구성원과의 상황을 해결하는 데 얼마나 효과적인 것인지 생각해 보길 바란다.

공동체주거 적합도 테스트 (출처 : 심플라이프, 2014, "마흔 이후, 누구와 살 것인가", 재구성)

	질문	대응 방법
<p>1</p> <p>공동체주택 구성원이 주민회의에서 정한 공동관리비를 제때 내지 않고 있다</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 측은하게 여기고 돈을 빌려준다. 2. 공과금 미납이 왜 문제가 되는지 반복해서 설명한 다음, 그 사람 몫을 대신 내줄 수는 없다고 말한다. 3. 그 사람이 돈을 낼 때까지 공과금이 계속 미납되도록 내버려둔다. 4. 협약의 기본 사항을 어겼으므로 나가달라고 한다.
<p>2</p> <p>사람이 없는데 집에 전기가 켜져 있는 것을 자주 발견한다.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 짜증이 나지만 뭐라고 하면 공동체주택 구성원들이 당신을 강박적이라고 생각할까 봐 아무 말도 꺼내지 않는다. 2. 공동체주택 구성원들에게 자연보호와 재정문제에 대한 염려를 이야기하고 변화를 요청한다. 3. 때때로 사람들이 깜빡할 수 있다는 것을 알기 때문에 그냥 전기를 끄고 크게 신경쓰지 않는다.
<p>3</p> <p>공동체주택 구성원이 자꾸 공용공간에 개인 물건을 놔둔다.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 그 사람에게 자신의 물건을 개인공간에 뒤달라고 부탁한다. 2. 공용물품 바구니에 그 사람 물건을 넣는다. 3. 그 물건들을 쓰레기통에 버린다.
<p>4</p> <p>공동체주택 구성원이 누군가와 전화로 말다툼하는 소리가 들린다.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 대화는 사생활이기 때문에 모른 척한다. 2. 통화하는 소리가 너무 커 대화를 듣지 않을 수 없었다고 말한 후, 그 대화에 대해 뭔가 이야기 하고 싶은 말이 있는지 물어본다. 3. 무언에 대해 다뤘냐고 물어본다. 4. 그런 톤으로 말다툼하는 것은 아무 도움도 되지 않는다고 말해주고 사람들과 더 잘 자낼 수 있는 방법들을 알려준다.
<p>5</p> <p>공동체주택 구성원이 책 읽는 것을 좋아한다. 하지만 당신은 대화 하는 것을 더 좋아한다.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 그 사람의 침묵에 분개한다. 2. 그 사람이 책을 읽는 동시에 당신과 대화를 나누게 만들려고 애쓴다. 3. 조용한 취미를 개발해 같은 공간에서 사이 좋게 취미생활을 한다. 4. 다른 곳에 가서 따로 뭔가를 한다.



1. 공동체주거 적합도 테스트

질문	대응 방법
<p>6 가을이 돼서 매주 낙엽을 치워야 한다. 하지만 당신은 정원이 깔끔하든 그렇지 않든 전혀 개의치 않는 스타일이다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 도와주겠다고 약속하지만 별 관심을 가지지 않는다. 공동체주택 구성원들과 협의해 모두가 동의할 수 있는 최소한의 기준을 정한 다음, 일을 줄여서 한 사람이 2주일에 한 번씩만 낙엽을 치운다. 2. 다른 사람을 고용해 당신 몫을 하게 한다. 3. 바쁘다며 참여하는 것을 거부한다.
<p>7 직장에서 1주일을 매우 힘들게 보낸 후 당신은 거실에서 축구 경기를 틀어놓고 퍼즐을 맞추면서 휴식을 취하고 있다. 그때 공동체주택 구성원이 청소를 시작하며 냉장고를 정리하는 소리가 들린다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 공동체주택 구성원에게 도움이 필요한지 묻는다. 2. 즉시 텔레비전을 끄고 가서 도와준다. 3. 계속 퍼즐을 맞추며 축구 경기를 본다. 4. 공동체주택 구성원에게 쉬어야 하기 때문에 이번에는 도와주지 못하겠다고 말한다. 자기 몫을 남겨 놓으면 나중에 하거나 다른 일을 하겠다고 한다.
<p>8 당신은 집에서 책을 읽고 있다. 공동체주택 구성원이 초대하지도 않았는데 방에 들어와서 바닥에 털썩 주저앉아 수다를 떨기 시작한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 짜증이 나는 것을 꼭 참고 책을 내려놓고서 대화를 나눈다. 2. 다음부터 문을 잠귀 놓은 채, 초인종을 눌러도 대답하거나 열어주지 않는다. 3. 공동체주택 구성원에게 집에 들어오기 전에는 노크를 하거나 들어가도 되냐고 물어보라고 상기시킨다. 4. 책 읽을 개인시간을 원한다고 정중하게 말하고 다음 기회에 이야기하고 싶다고 말한다.
<p>9 공동체주택 구성원은 담배를 피우지만 당신은 피우지 않는다. 실외에서 담배를 피우는 걸로 동의했지만 공동체주택 구성원이 실내에서 자주 담배를 피워서, 냄새가 이웃집으로 모두 들어온다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 꼭 참으며 담배 냄새를 맡으며 산다. 2. 냄새가 날 때마다 벽을 두드리거나 문을 광광 닫는다. 3. “당신은 공동체주택 규칙을 어기고 있어요. 담배를 피우려면 밖에 나가서 피워야 해요”라고 말한다. 4. 냄새가 들어오지 않도록 창문을 열지 않는다.
<p>10 공동체주택 구성원이 항상 음악을 크게 틀어 놓는다. 당신은 조용한 것을 좋아한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 거슬리지만 그의 취미이니 그냥 내버려둔다. 2. 적극적으로 음악을 감상할 때가 아니면 음악을 꺼달라고 부탁한다. 3. 개인공간이라 하더라도 이웃집에 영향을 주니, 음악을 작게 틀어 놓을 것을 요구한다. 4. 헤드폰을 사용해달라고 한다.
<p>11 당신은 이웃과 잘 지내는 것이 중요하다고 생각한다. 하지만 공동체주택 구성원은 불친절한 데다 때때로 이웃 아이들에게 못되게 굴기도 해 아이들 부모가 불쾌할 때가 있다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 이웃을 만났을 때 당신이 대신 사과한다. 2. 아이들에게 특별한 선물을 줘서 공동체주택 구성원의 무례함을 보상하려 애쓴다. 3. 이웃을 점점 더 자주 초대한다. 4. 공동체주택 구성원이 이웃에게 어떤 인상을 남기고 있는지에 대해 공동체주택 구성원과 대화를 나눈다.

1. 공동체주거 적합도 테스트

질문	대응 방법
<p>12 공동체주택 구성원 중 종교적 관점과 정치적 관점이 서로 다르다는 사실을 알게 되었다. 총 5명 중 3명은 복음을 전파하는 일에 매우 적극적이다. 다른 2명은 종교가 없고 교회를 부정적으로 생각한다. 또한 5명 중 2명은 정치적 성향이 매우 보수적이고 다른 2명은 중도적이고 나머지 1명은 극도로 진보적이다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 서로 근본적 신념이 너무 차이가 나기 때문에 평화롭게 공존하기 힘들다고 판단하고서 함께 사는 것을 포기한다. 2. 서로의 차이가 오히려 활발하게 토론할 수 있는 좋은 기회가 될 거라고 판단하고 더 깊이 논의하지 않고 함께 거주할 계획을 세운다. 3. 예비 공동체주택 구성원들에게 종교와 정체에 대한 서로의 가치관 차이가 긍정적 영향을 미칠 것 같은지 부정적 영향을 미칠 것 같은지 이야기해보자고 제안한다. 그 논의를 바탕으로 공동체를 위한 가이드라인을 만든다.
<p>13 특정한 비누, 양초, 향수 냄새는 당신에게 편두통을 유발한다. 함께 산 지 얼마 되지 않았을 때, 공동체주택 구성원 중 한명이 양초를 켜는데 머리가 지끈거리기 시작한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 즉시 양초를 꺼버린다. 2. 공동체주택 구성원에게 이렇게 말한다. “죄송하지만 제가 특정한 향들을 맡으면 편두통이 생겨요. 공교롭게도 당신이 켜 양초가 그 중 하나네요. 꺼줄 수 있나요? 제가 우리 둘 다 좋아할 만한 양초로 바꿔놓을게요.” 3. 공동체주택 구성원에게 이렇게 말한다. “그 양초 때문에 머리가 지끈거리려요. 꺼주시면 안될까요?” 4. 화가 나지만 꼭 참고 편두통 약을 먹는다
<p>14 당신은 3명의 친구들과 협동주택을 만드는 것에 대해 생각하고 있다. 당신과 친구들은 집을 계약하기 직전이고 한 달 예산에 대해 논의하고 있다. 하지만 매달 내야 할 돈을 계산해보니 당신에게 너무 무리이다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 좀 무리를 해서라도 꼭 같이 살고 싶으므로 준비를 계속 추진한다. 2. 예비 공동체주택 구성원들에게 참여하고 싶지만 예산이 당신에게 너무 무리라고 솔직하게 이야기한다. 3. 예비 공동체주택 구성원들에게 계획에 참여할 수 없겠다고 말한다.

위의 질문들 외에 자신에게 특별히 중요한 문제들을 반영하여 자기만의 질문들을 만들어보기 바란다. 예를 들어, 남녀혼성 공동체주택이나 세대간 공동체주택(자녀가 있는 성인들과 그들의 부모로 이루어진 주택)의 공동주거 방식, 위생문제, 세탁수칙, 건강문제 혹은 그 밖의 여러 가지 것들에 대해 물어보고 논의할 수 있을 것이다.

이 질문에 ‘정답’은 없다. 다만 우리 경험을 통해, 함께 살려는 의사를 잘 나타내는 답 혹은 일이 돌아가게끔 하는 답들이 있다는 걸 알 수 있다. 여러분은 어땠는가? 여러분이 다음과 같은 일들을 할 수 있다는 사실을 보여주는 답들을 선택했는가?

1. 문제를 무시하거나 상대에게 양강음하는 대신 문제에 정면으로 부딪칠 수 있다.
2. 감정을 자제하면서 마음을 열고 솔직한 태도로 상황에 대해 논의할 수 있다.
3. 자기 자신과 다른 사람들을 모두 고려하여 힘든 결정을 내릴 수 있다.
4. 민주적으로 결정된 사안을 분노 없이 받아들이고 실천할 수 있다.

만약 이 질문들에 대해 솔직하게 ‘그렇다’라고 대답할 수 있다면 여러분은 공동체주택에 충분히 살 수 있을 것이다.



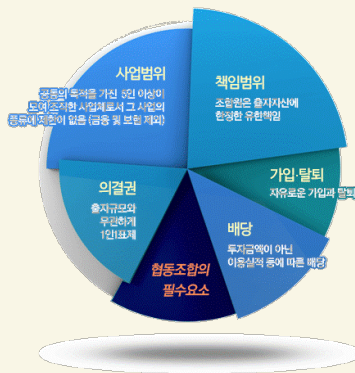
2. 협동조합 설립 방법

II. 공동체주택을 지어보자 25p

입주 희망자가 5인 이상이라면 협동조합의 조직을 고려해 볼 수 있다. 공동체주택의 특성은 공동이용공간과 규약으로 공동체가 형성되는 것에 있는데, 공동체의 활동이 명확하게 결정되고 그것이 지역사회에 공헌할 수 있다면 협동조합을 설립할 수 있다.

협동조합으로 운영되는 공동체주택일 경우 공동이용공간을 활용해 조합 활동을 할 수 있고 공동체주택에 한정된 생활보다 지역과 관계 맺을 수 있는, 더욱 풍요로운 커뮤니티를 형성할 수 있을 것이다. 또한 협동조합의 경우 공동체주택 추진에 있어 공공토지를 임대를 하는 데 개인보다 유리하며, 자금 확보에 대해서도 서울시 사회투자기금 등을 통한 용자를 받거나 민간투자자로부터 임팩트 투자를 받아 사업비로 활용할 수 있다.

협동조합의 요소와 설립 절차



협동조합의 필수 요소



협동조합의 설립 절차

출처 : 서울특별시 강서구

관련 용어 정리

협동조합 : 재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상시키고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직을 말한다. (협동조합 기본법) 공동의 목적을 가진 5인 이상이 모여 구성할 수 있으며 사업의 종류에 제한이 없다. 조합원들은 출자 규모와 관계없이 1인1표의 의결권을 가지며 출자 자산에 한정된 유한책임을 가진다. 조합원은 자유로운 가입과 탈퇴를 할 수 있으며 사업을 통해 발생한 이익은 투자금액이 아닌 실적 등에 따른 배당으로 분배된다.

임팩트 투자(Impact Investments) : 재무적 투자수익을 창출하면서 동시에 사회적·환경적 임팩트(성과)도 달성하는 자본투자를 의미한다. 현재 초기단계이나 선진국에서 재정문제를 해소하고, 사회문제를 해결해 나갈 수 있는 창의적 방안으로 관심을 모으고 있음(KB 지식비타민 2014-26호)

3. 대상지 검토 시 유의사항 II. 공동체주택을 지어보자 31p

집을 지을 땅을 찾는 것은 중요한 일이기 때문에 시간과 노력이 많이 든다. 입주자들 사이에서도 선호하는 기준이나 가치가 다를 수 있기 때문에 갈등이 발생할 수 있으며 충분한 조사를 하지 않고 결정한다면 공사를 하는 과정이 어려울 수도 있고 입주 후 생활을 할 때에도 불편함을 겪을 수 있다. 따라서 원하는 지역과 동네에 대해서 먼저 협의를 하고 땅이 갖고있는 물리적·법적 성격에 대해서는 전문가의 도움을 받아 결정하는 것이 좋다.

지역을 선택하는 데 있어서 통근 거리가 짧고 교통수단이 편리한 곳, 학교나 병원, 공원 등의 시설이 가까운 곳에 위치하여 이용하기 쉬운 곳이 좋다. 동네에 거주하고 있는 사람들은 어떤 사람들인지, 어떤 활동들을 하고 있는지 미리 살펴 입주 후 일상 생활과 공동체 활동을 하는 데 있어 조화롭게 관계를 맺을 수 있을지 살펴도보록 하자.

원하는 동네에 사용할 수 있는 땅이 있다면 땅의 물리적인 성격을 살펴 보는 것이 좋다. 도로와 적절하게 연결되어 있는지, 향이 마음에 드는지, 주변에 큰 건물이 있어서 빛이나 바람을 막지는 않는지 살펴 보아야 한다. 또 대상지 자체의 경사가 너무 심하지는 않은지 살펴 보아야 한다. 지적도나 토지이용계획 확인원에서는 평면으로 표기가 되고 주변 건물 등의 정보가 표현되지 않기 때문에 반드시 현장을 답사하여 땅을 살펴보아야 한다.

앞에서 이야기한 내용을 바탕으로 토지를 정하는 기준을 체크리스트로 만들어보자. 입주자 모두 중요하다고 생각되는 요소를 기록하여 판단하고 그것을 토대로 대상지를 선택하면 된다.

토지 조사 체크리스트 예시

구분	항목	체크사항
토지현황 조사	도로현황	· 인접도로의 존재 여부 (도로가 없는 필지를 맹지라고 하며 건축이 불가하다) · 도로의 폭(건축법상 전면도로 4m를 확보해야 함) 확인
	경사도	· 경사가 심한지 여부 (평지일 경우 공사가 쉬우며 심한 경사가 있을 때에는 접근이 불편하며 필요시 옹벽이나 석축 등을 설치하게 된다)
	지질조사	· 지하 토질이 암반인지 확인 필요(지반이 너무 연약하거나 너무 단단하면 굴착공사 및 기초공사에 많은 비용이 들 수 있다)
자연환경	일조권	· 남향의 위치 확인
	조망권	· 주변 도시 및 자연환경 확인
	풍향	· 자연환경에 유리한가, 매연이나 냄새가 발생하는 곳이 있는지 확인
교통 및 입지조건	교통통	· 자동차 진입의 편의성 · 인근 대중교통의 종류 및 접근성
	입지조건	· 대지 주변의 공공시설, 학교, 문화시설, 공원 등 입지 여부 · 주변의 쓰레기 처리장, 분뇨 시설 등의 입지 여부
사회문화		· 동네의 문화 행사나 모임 등이 있는지 조사

땅에는 앞에서 이야기 한 사회적·물리적 특성과 함께 법적인 여러 특성들이 있다. 이를테면 토지의 소유가 누구로 되어 있는지, 지목이 무엇으로 되어 있는가 하는 것들이다. 이런 것들을 확인하는 방법과 그러한 법적 성질 안에서 어떻게 주택을 지을 것인가에는 법적 전문지식이 필요하기 때문에 반드시 법무사와 전문가의 도움을 받을 것을 권장한다.

먼저 지적도를 통해 기본적인 땅의 주소와 형태, 도로 여부, 땅에 적용되는 계획 및 규제의 종류를 확인해야 한다. 건물을 지을 수 있는 땅의 지목은 '대지'이다. 대지가 아닌 땅에 건물을 지을 수는 없다. 만약 전답 등 다른 지목으로 되어 있다면 (농지)전용허가를 받고 대체농지 조성비를 납부, 소유권 이전등기를 마친 후에 건축의 사용승인을 얻어 지목을 대지로 변경하는 것이 가능하지만, 진행되는 동안 비용과 시간이 많이 들 수 있다. 또 해당 필지가 맹지(도로가 인접하지 않은 땅)인지 확인해 보자. 맹지 역시 건축이 되지 않는다. 그리고 그 필지에 적용되고 있는 규제가 어떤 것이 있는지, 지구단위계획 등 향후 계획이 있는지 살펴야 한다. 규제에 따라 건축물의 용도와 규모가 결정되며, 새로운 계획이 예정되어 있는 경우 그 계획에 따라 그 땅에 도로가 생겨나면서 땅의 변형이 일어날 수도 있다.

땅 자체의 법적 성격을 파악했다면 땅에 적용되어 있는 권리관계를 파악해야 한다. 권리관계는 등기를 통해서 확인할 수 있으며, 해당 땅의 주인이 누구인지, 지상권이나 전세권이 설정되어 있는지, 근저당 등 저당권이 설정되어 있는지 파악해야 한다. 그러한 권리는 토지를 매매함과 동시에 매도인에서 매수인으로 양도되기 때문에 매우 세심하게 살펴야 한다. 예를 들어 전세권이 설정되어 있는 땅을 매입한 경우 땅을 사용할 권리는 전세권자에 있으며 전세권자에게 퇴거를 명할 수 없기 때문에 땅을 사용하지 못하는 경우가 발생할 수 있다. 또, 만약 저당권이 설정된 땅을 매입한 경우 저당권자의 경매 신청으로 인해 토지의 소유권을 잃을 수 있으니 신중하게 검토해야 한다.

땅의 법적 특성을 담고 있는 서류는 아래의 표와 같다. 아래의 표에서 나타나지 않는 성질들도 존재하기 때문에 반드시 법무사의 도움을 받아 토지를 살펴볼 필요가 있다.

토지 관련 서류 체크리스트

검토서류	발급처	체크사항
등기부등본	관할 등기소	· 토지의 권리 관계 확인 · 가압류, 근저당, 지상권, 전세권 등의 항목 확인
토지이용계획 확인서	시, 군, 구청 동사무소	· 토지의 사용목적 및 향후 개발 계획 · 소재지, 지번, 지목, 면적 등
공유지연명부		· 소유자가 공동명의로 되어 있는 경우, 소유지분 및 소유자 정보 확인
건축물대장		· 건축물의 소유, 이용 상태를 확인 · 토지의 소유자와 기존 건축물의 소유자가 다를 수 있으니 확인
지적도	시, 군, 구청 동사무소	· 토지의 소재, 지번, 지목, 경계, 기타 내무부령으로 정하는 사항 확인 · 대지의 경계, 진입로 소요폭과 존재 유무를 현장과 비교 확인

4. 배치 계획 II. 공동체주택을 지어보자 31p

배치계획을 하는 데 고려할 요소는 다음과 같다. 앞에서 사용한 체크리스트와 마찬가지로 입주자들이 중요하다고 생각하는 요소를 미리 기록해 놓으면 건축 설계 단계에서 진행을 원활하게 할 수 있다.

배치 계획 시 고려사항 예시1

구분	항목	체크사항
주거동 계획	규모 검토	건폐율 / 용적률 검토 해당 지역의 용적률과 건폐율을 확인하고 그에 맞는 규모(각 층 바닥 면적과 층수)를 계획해야 한다. 층 수가 결정되면 각 층의 용도를 결정할 수 있다.
	외부 공간 계획	외부공간 계획 건축물의 규모가 결정되면 대지 내 나머지 공간에 대한 계획이 필요하다. 주차장 또는 마당 등으로 활용 할 공간이기 때문에 규모 계획을 하면서 동시에 진행하는 것이 좋다. 외부공간 계획을 위해서는 교통 계획이 동반되어야 한다.
교통 계획	주차장 규모 검토	주차장 계획 주택에 필요한 법정 주차 대수를 확인하고 입주자 세대간 필요한 주차 대수와 비교하여 부족하다면 충분한 주차 대수를 확보하여 계획한다. 또한 주차장을 지하에 설치할 것인지, 지상에 설치할 것인지 결정하고 자전거 주차장도 함께 계획하는 것이 좋다.
	주차 방식 검토	
	진입로 검토	도로에서 차량이 진입하여 주차장으로 향하는 경로를 계획한다. 건물의 주출입구의 위치를 결정하고 사람과 자전거, 차량이 안전하게 다닐 수 있게 계획한다.
	보행로 검토	도로에서 주택으로 들어오는 과정이 쾌적하고 안전하도록 계획한다.

Tip!

건축 관련 용어 정리

- **토지** : 일반적으로 땅을 통칭하는 것으로 국토이용관리법에 따라 모든 토지는 지목으로 구분되며, 지목은 대지, 도로, 하천, 임야, 전답 등으로 구분된다
- **대지** : 건축법에 따라 건축할 수 있는 토지는 지목이 '대지'이어야 한다. 지목이 대지가 아닌 도로, 하천, 임야, 전답인 토지에는 건축물을 지을 수 없다.
- **건축면적** : 하늘에서 내려다 보았을 때 건물이 대지를 덮고 있는 면적
- **연면적** : 각 층의 바닥면적의 합
- **건폐율** : 대지면적에서 건축면적이 차지하는 비율 (건축면적/대지면적) X 100
- **용적률** : 대지면적에 대한 연면적의 비율. 이때의 연면적에서 지하면적과 주차사용면적은 제외된다. (연면적/대지면적) X 100
- **전용면적** : 타인과 공유하지 않고 순전히 내가 이용하는 실내 공간 (방, 거실, 주방, 욕실 등)
- **공용면적** : 타인과 함께 이용하는 실내 공간 (엘리베이터, 복도, 계단 등)

5. 금융상품 및 지원제도 II. 공동체주택을 지어보자 34p

우리은행과 신한은 공동체주택 지원을 위한 대출상품을 운영하고 있다. 신한은 2016년 10월 17일 공동체주택 보급·확대를 위한 상호협력체계를 구축했다. 서울시는 금융상품 개발·운영을 위한 제도적·행정적 지원을, 신한중앙회는 공동체주택 금융상품의 개발·운영 지원에 합의했다. 두 은행 모두 서울시 공동체주택 추천서 지참 시 대출이 가능하다.¹

서울시 지원 금융 상품

구분	상품 소개
공동체주택 대출(신협)	·공동체주택 보급·확대를 위한 상호협력 체계
자가소유형 공동체주택 대출상품	· 임차보증금이 있는 임대주택에 거주하고 있는 세입자가 자가소유형 공동체주택의 입주를 희망하나, 전채 자산인 (현)임차주택의 임차보증금이 새로운 세입자 계약의 지연으로 건축 비용 등의 자금마련이 어려운 자를 구제하기 위한 임차보증금 담보형 대출상품 · 소유자가 공동명의로 되어 있는 경우, 소유지분 및 소유자 정보 확인 · 건축물의 소유, 이용 상태를 확인 · 토지의 소유자와 기존 건축물의 소유자가 다를 수 있으니 확인
시, 군, 구청 동사무소	· 토지의 소재, 지번, 지목, 경계, 기타 내무부령으로 정하는 사항 확인 · 대지의 경계, 진입로 소요폭과 존재 유무를 현장과 비교 확인

민간 금융기관의 금융상품

구분	신협	우리은행 ²
대출대상	자가소유형 공동체주택 입주예정자 토지임대부 공동체주택 입주예정자	자가소유형 공동체주택 입주예정자
대출이율	3.5%(고정금리)	3.98%(변동금리, 신규COFIX 6개월)
대출한도	(구)임차보증금의 최대 80%	(구)임차보증금의 최대 80%
신용등급	1~6등급	1~5등급
대출기간	공동체주택 입주예정일 또는 (구)임대차 계약 종료일	공동체주택 입주예정일 또는 (구)임대차 계약 종료일
기타	보증보험 불필요(보증료 없음) 기존 대출금에 대한 대환 후 대출 가능 토지임대부 공동체주택 입주자의 경우 토지와 건물 소유자가 상이해도 대출 가능	

¹ 서울시 주택정책과 주택제도팀(02.2133-7700)
² 우리은행 상품의 상세내용은 부록(83쪽) 참조할 것.

5. 금융상품 및 지원제도

자가소유형
공동체주택
대출제도 활용
우리은행
공동체주택
대출상품

대출대상 자가형 공동체주택 입주예정자
- (구)임차주택 임차보증금을 담보로 대출을 신청하는 제도

대출한도 (구)임차보증금의 80%

대출이율 3.98% (변동금리, 신규COFIX 6개월)

대출기간 자가형 공동체주택 입주종료일 또는 임대차계약기간종료일

채권보전 임차인 임차보증금 반환채권 질권설정계약 체결

1. **대출대상**(전월세 임대주택에서 자가형 공동체주택 입주 희망자)
 - ① 서울 지역내 자가형 공동체주택 건축(주민등록지 불문) 연소득 有
 - ② 신 임대주택 조건 : 공유 & 커뮤니티실 공간 확보자
 - ③ 주택종류 : (구) 다세대이상의 공유주택 최선순위자 ⇒ (신) 자가형 공동체 주택 구입
2. **대출한도** (구) 임차보증금 80% 이내 (모든 대출권한은 은행권한임)

※ 은행에서 신용도와 서울보증보험 전산적용시 대출한도 금액이 달리 나올 수 있음
3. **대출기간** 공동체주택 입주예정일 또는 (구)임대차계약 종료일
4. **대출조건**

연이자 : 3% 후반 ~ 4% 초반 (수수료 부과 : 수입인지, 중도상환 수수료, 보증료)
5. **준비서류**
 - ① 공동체주택 건축허가서
 - ② 공동체주택 건축허가접수도면
 - ③ 시공사와 계약한 도급계약서
 - ④ 시공사 사업자등록증
 - ⑤ (구)확정일자부 임대차계약서
 - ⑥ (구)임차주택 등기부등본
 - ⑦ (신)토지 등기부등본
 - ⑧ 대출신청자 주민등록등본(세대원 포함)
 - ⑨ 대출신청자 신분증
 - ⑩ 대출신청자 재직서류(전년도 소득금액증명원 또는 전년도 근로원천징수영수증 또는 급여명세서(3개월 이상) /사업자 - 사업소득 원천징수영수증)
 - ⑪ 시행사에 의한 경우 (시행사와 계약한 본인 분양계약서 및 전체 입주예정자 분양계약서, 시행사 분양계약금 입금 통장(전체 입주예정자 분양계약금 입금내역, 분양리스트 포함))

5. 금융상품 및 지원제도

사회투자자금의 활용

토지를 매입하지 않고 임대하는 경우 **협동조합 등을 결성하여 임대하면 서울시 사회투자자금 용자사업을 통해 사업비를 용자 받을 수 있다.** 각 사업별로 신청 대상과 용자 내용이 다르므로 적절한 사업을 선택하여 용자 받을 수 있다. 상세한 내용은 서울시에서 확인할 것을 권장한다. 사업별 신청자격과 용자 형태는 아래의 표와 같다.

사업명	신청자격
사회적 기업 용자사업	(예비)사회적기업, 협동조합, 마을기업, 소셜벤처 등 서울소재 법인 또는 (예비)사회적기업으로 지정된 비영리 민간단체- 사업대상지가 서울인 경우 서울 외 소재 가능
소셜 하우징 용자사업	서울 지역에 임대주택 공급 예정인 서울 소재 법인 또는 (예비)사회적기업으로 지정된 비영리 민간단체- 사업대상지가 서울인 경우, 서울 외 소재 가능- 공공성이 담보되는 시·공공의 사업수행자의 경우도 가능- 사업대상지 확보 및 설계, 인허가, 시공 등 구체적인 사업계획 필요
중간지원기관 협력사업	사회적 금융을 수행하는 법인 또는 (예비)사회적기업으로 지정된 비영리 민간단체- 신청기관의 소재는 무관하나 재용자 대상은 서울 소재에 한함- 「서울특별시 사회투자자금의 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 사회적 금융 수행
사회적 프로젝트 용자사업	신청자격 : 사회적프로젝트를 수행하는 서울 소재 법인 또는 (예비)사회적기업으로 지정된 비영리 민간단체- 사업대상지가 서울인 경우, 서울 외 소재 가능

사업명	용자 한도	용자기간	용자금리	담보조건 (용자액 기준)
사회적 기업 용자사업	법인(단체) 당 10~200백만원	최장 5년	연 2%	대표자 등 보통 보증 및 사업대상 부동산에 담보권 설정 (부동산사업의 경우) 필요 시 공증, 담보권 추가 설정
소셜 하우징 용자사업	법인(단체)당 최대 2,500백만원 (총사업비의 70%이내, 서울시 사업참여자의 경우 90%이내)	최장 3년 (매각사업) 최장 5년 (임대사업)	연 2%	
중간지원기관 협력사업	〈본사업〉 법인(단체) 당 200~1,000백만원 (기금:자부담=2:1 매칭) 〈시범사업〉 법인(단체) 당 30~60백만원 (기금:자부담=3:1 매칭)	최장 5년	0% (재용자 금리 최대 연 4%)	
사회적 프로젝트 용자사업	법인(단체) 당 60~2,500백만원 (총사업비의 90% 이내)	최장 5년	연 2%	

5. 금융상품 및 지원제도

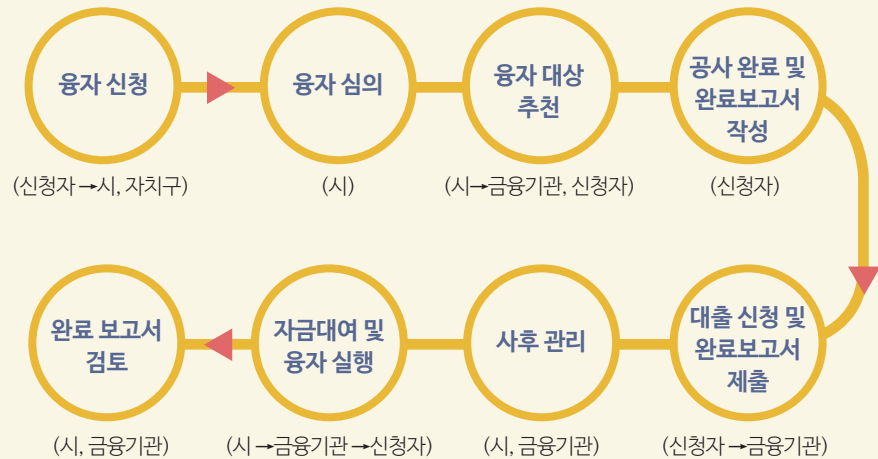
건물에너지효율화 사업 용자 지원의 활용

서울시는 2011년 부터 건물에너지효율화사업(BRP) 용자지원을 통해 에너지 절약 시설 설치 사업에 대해 자금을 지원하는 계획을 갖고 있다. 신축이 아닌 기존 건축물을 매입하고 리모델링을 통하여 주택을 확보하는 경우 지원 대상이 될 수 있다. 사업 해당 시점의 에너지 절약 설계 기준의 시행 시점보다 앞서 건축물의 허가가 났다면 단열재와 창호 등을 새로운 기준에 맞추어 교환하는 것에 대한 사업비를 지원 받는 제도이다. 에너지 절약 시설 및 생산시설을 개선하게 되면 건축물의 탄소 배출량을 줄일 수 있고 효율적인 열관리로 냉·난방 비용을 절감할 수 있다. 아래의 표는 2016년 2월 공고(서울특별시공고 제 2016-350호)된 내용이므로 현재의 공고를 확인하여 의무사항과 절차를 참고하여야 한다.

지원 기준표

구분	용자한도액	대출금리	사업내용 및 용자조건
주택	사업금액의 100% ----- 최소 2백만원 최대 15백만원	연리 1.45%	<ul style="list-style-type: none"> ·사업내용:에너지절약및 에너지 생산시설 설치 ·용자조건:8년내 균등분할상환 (다가구 주택 등은 특별 지원이 가능) ·용자 취급기관의 대출심사 시 부적합할 경우 미자금 ·주택은 보증보험 가입 시 무담보 용자 지원 가능 ※ 신청자는 용자신청 전에 용자 취급 은행과 충분한 협의 후 신청

건물에너지 효율화사업(BRP) 용자지원 절차



* 자금 대여까지 심의 일정에 따라 최대 1개월까지 소요 가능

건물에너지 효율화사업(BRP, Building Retrofit Project)이란?

건물의 에너지 손실과 비효율적 요인을 개선하기 위해 다음의 에너지 절약 시설 및 생산시설을 개선 또는 설치하여 에너지 절감과 생산을 통해 에너지이용 효율을 향상시키는 사업

5. 금융상품 및 지원제도

세금의 납부

예산의 검토와 집행 과정에서 납부해야 할 세금이 발생한다. 그러나 부동산 관련 업무에 대한 경험이 부족하다면 어떠한 세금을 어떠한 방법으로 납부할 수 있는지 어려울 수 있다. 세무에 관한 어려움이 있을 때에는 서울시에서 시행중인 마을세무사를 통하여 납세 문제를 해결하는 방법도 있다.



서울시 마을세무사

서울시 마을세무사란?

복잡한 세무행정에 대한 전문지식이 부족하거나 과세불복 관련 비용이 부담되는 시민들에게 마을(동) 단위로 지정된 세무사들이 무료로 세무상담과 권리구제를 지원해주는 우리 마을(洞) 담당 세무사

운영방법

- 공익활동에 대한 재능 기부 의사가 있는 세무사와 마을(동)을 연결
- 서울시 25개 자치구 208개 동 주민센터에 지정되었으나, 208개 동 외에 거주하는 주민도 이용 가능

이용 방법

- 세무상담 : 국세·지방세
- 상담을 원하는 주민은 해당 동주민센터에 비치된 마을 세무사 연락처와 시·구·동 홈페이지에 게시된 마을 세무사를 확인하여 상담 신청
 - 비대면 상담 : 1차로 전화 팩스 이메일 등으로 마을세무사와 상담 진행
 - 대면 상담 : 복잡하거나 전화 등 1차 상담 이후 추가 문의사항이 있는 경우 주민이 담당 마을 세무사 사무실을 방문하여 직접 면담

불복청구 지원 : 지방세에 한함

- 청구서액 1천만원 미만으로 납세자의 재산 수준 등을 고려한 영세납세자로 한정
- 이의 신청·심사청구 등 불복청구 요청 시 신청서 작성 등 지원

6. 토지계약 시 체크할 사항

II. 공동체주택을 지어보자 36p

토지 거래
절차
출처:법제처



구분	내용
토지거래 허가제	토지거래허가구역 내의 필지에 대해서는 토지거래허가 필요
부동산거래 신고제도	부동산거래를 하는 경우 법에서 요구하는 내용을 신고해야 할 의무 <ul style="list-style-type: none"> · 매수인 및 매도인의 인적사항 · 계약일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 · 거래대상 부동산(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 종류 및 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지·지번 및 지목 · 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적 · 실제 거래가격 · 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 · 부동산 중개업자의 인적 사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항 (부동산 중개업자가 거래계약서를 작성 교부한 경우에만 해당함)

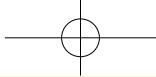
7. 토지 취득 관련 세금 II. 공동체주택을 지어보자 36p

토지취득 관련 세금

구분	내용
부동산등기법	소유권 이전등기(15,000원 수수료 부과) 각 지방 등기소에서 가능하나 대법원 인터넷등기소에서도 처리 가능

토지를 매입하는 과정에는 준수 해야할 많은 법적 절차가 있다. 만약 사업하고자 하는 땅이 토지거래허가구역에 있다면 토지거래허가를 받아야 하며, 거래 시 부동산거래 신고제도에 따른 신고를 해야 한다. 이 책에서는 관련된 법이 어떤 것이 있는지 그 일부만 나열하고 있기 때문에 상세한 법규검토와 행정처리방법에 관해서는 법무사나 공인중개사 등 관련 전문가의 도움을 받는 것이 좋다.

구분	내용	
양도 소득세	정의	· 자산에 대한 등기 도는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인해 그 자산이 유산상으로 사실상 이전되는 경우 부과되는 세금
	과세 표준	· 양도소득금액에서 양도소득 기본공제(연간 250만원)를 한 금액 · 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액(양도차익 × 장기보유특별공제율) · 양도차익 = 양도가액(실지거래가액) - (취득가액 + 그 밖의 필요경비)
종합 부동산세	정의	· 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 전국의 주택 및 토지를 유형별로 구분하여 인별로 합산한 결과, 그 공시가격 합계액이 과세기준금액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 과세되는 세금
	납부의 무자	· 토지에 대한 납부의무자: 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 다음에 해당하는 자 · 종합합산과세대상인 경우: 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자 · 별도합산과세대상인 경우: 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자
	과세 표준	· 토지에 대한 과세표준: · 종합합산과세대상인 토지의 경우: (납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액 - 5억원) × 80/100(공정시장가액비율)을 곱한 금액 · 별도합산과세대상인 토지의 경우: (납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액 - 80억원) × 80/100(공정시장가액비율)을 곱한 금액
취득세	정의	· 부동산의 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득에 대해 부과되는 세금
	과세 표준	· 취득 당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액 · 건축물을 건축(신축과 재축은 제외함)하거나 개수한 경우 또는 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액
등록세	정의	· 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 경우 부과되는 세금(부동산 취득을 원인으로 이루어지는 등기는 제외)
	과세 표준	· 등록 당시의 가액으로 등록자가 신고한 가액



8. 건축허가 관련 도서 II. 공동체주택을 지어보자 37p

건축설계 인허가

대상지를 검토하는 단계에서 논의했던 내용을 기준으로 주택설계를 실시한다. 건축사의 경험과 지식에 맡겨 건축설계를 진행할 수도 있지만, 입주자 협의를 통해 스스로 개인 주거공간과 공동이용공간을 계획한다면 맞춤형 주택으로서 진정한 내 집이라고 할 수 있을 것이다. 건축에 대한 상식을 익힌다면 건축사와의 원활한 소통에 도움이 될 수도 있다.

건축 심의

건축법 제4조와 시행령 제5조, 서울시 조례 제7조 등에 의하여 다중이용건축물, 미관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로서 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상이나 21층 이상의 경우 시 심의, 연면적 3천 제곱미터 이상이거나 공동주택 20세대 이상인 경우 구 심의를 받아야 한다. 건축심의를 건축물의 공공성 확보, 에너지 절약 능력 등에 대해 서울시에서 정한 기준에 맞게 건축물을 설계하고 검증하는 단계이다. 해당 공동체주택이 심의 대상에 해당된다면 건축허가 이전에 심의를 받고 그 결과를 건축허가 단계에 제출해야 한다. 전문가와 코디네이터와 협의하여 반드시 확인할 필요가 있다.

건축허가

공동체주택은 현재 시작단계이기 때문에 관할 구청에서 인허가를 받는 경우, 허가 담당자의 공동체주택에 대한 이해가 입주자 또는 서울시와 다를 수 있다. 건축사 또는 코디네이터와 함께 허가 접수 이전에 미리 해당 구청의 담당부서와 협의를 하는 것이 도움이 될 수 있다. 필요한 경우 서울시에 홍보·정책자료 등과 함께 도움을 요청할 수도 있다.

건축허가를 접수할 때 요구되는 도서는 앞에서 언급한 설계 단계 중 계획 설계 단계의 도면이다. 실시설계를 진행하고 공사를 시작하게 되면서 경미하거나 상세한 수준의 내용 변경이 발생할 수 있다. 그러나 건축물의 형태, 규모, 용도, 재료, 설비 방식 등 건축물의 주요한 사항들은 건축허가 시기에 결정 된다고 생각하는 것이 좋다. 입주 후 오랫동안 거주하고 관리해야 할 주택이기 때문에 각 세대의 주택 평면, 공동이용공간의 위치와 규모, 설비 방식, 에너지 관련 계획 등 주택의 전반적인 사항을 건축허가 접수 이전에 꼼꼼히 확인하여 결정할 것을 권장한다.

공동체주택도 다른 건축물과 같이 전유공간(각 세대 주거부분)과 공용공간(복도, 계단, 주차장 등)으로 구분될 수 있다. 주택의 면적은 전유공간 면적인 전용면적과 공용공간의 면적인 공용면적으로 계산되어 연면적이 산정된다. 커뮤니티 공간(공동이용공간)은 공동체주택에 거주하는 사람들이 함께 사용하는 공간이기 때문에 그 면적이 공용면적으로 계산되어야 한다고 생각할 수 있지만 인허가 과정에서 전용면적으로 산입된 사례가 있다. 공동이용공간이 전용면적으로 산정될 경우 세대당 분담금을 정하거나 임대□분양의 과정에서 착오가 생길 수 있으니 주의해야 한다.

8. 건축허가 관련 도서

건축허가에 필요한 도서

건축허가를 접수하기 위해서는 법에서 요구하는 도서를 준비해야 한다. 건축허가에 필요한 도서의 종류는 아래의 표와 같다. 건축허가는 건축물과 토지이용에 관한 모든 범위에서 법적 검토가 이루어지는 단계이므로 대상지와 건축물의 특성에 따라 필요한 설계 도서가 달라질 수 있다. 건축허가를 접수하는 것부터 허가를 득하는 과정까지 건축사의 역할이 중요하다.

건축허가신청에 필요한 설계도서 건축법 시행규칙 별표2

도서의 종류	표시하여야 할 사항
건축계획서 (도서의 축척은 임의로 정하며 이하 같음)	1. 개요(위치 대지면적 등) 2. 지역·지구 및 도시계획사항 3. 건축물의 규모(건축면적 연면적 높이 층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장규모 6. 에너지절약계획서(해당건축물에 한한다) 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(관계법령에 의하여 설치 의무가 있는 경우에 한한다)
배치도	1. 축척 및 방위 2. 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 3. 대지의 종·횡단면도 4. 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리 5. 주차동선 및 옥외주차계획 6. 공개공지 및 조경계획
평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단의 위치 5. 승강기의 위치
입면도	1. 2면 이상의 입면계획 2. 외부마감재료 3. 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기 위치)
단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물의 높이, 각층의 높이 및 반자높이
구조도 (구조안전 확인 또는 내진 설계 대상 건축물)	1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서
구조계산서 (구조안전 확인 또는 내진 설계 대상 건축물)	1. 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 2. 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)
실내마감도	벽 및 반자의 마감의 종류
소방설비도	「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따라 소방관서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당소방 관련 설비

참고 용어

시방서 : 집을 짓기 위해 약속된 매뉴얼. 보통 표준시방과 특기시방으로 나뉘는데 표준시방은 국토교통부와 같은 공인된 곳에서 공법을 표준으로 정해놓은 시방서이고, 특기 시방서는 특정한 브랜드나 자체 물품 등으로 적용하는 시공법을 기록한 것

계산서 : 구조 계산서, 설비 계산서가 있다. 예를 들어, 보일러, 정화조, 전기 등이 설비 계산서로 작성되어야 한다. 이 계산서가 정확해야 준공 후 집에 이상이 생겼을 때 어느 곳이 문제인지 정확하게 따져볼 수 있다.

8. 건축허가 관련 도서

건축허가 신청서

건축허가를 접수하기 위해서는 법에서 요구하는 도서를 준비해야 한다. 건축허가에 필요한 도서의 종류는 아래의 표와 같다. 건축허가는 건축물과 토지이용에 관한 모든 범위에서 법적 검토가 이루어지는 단계이므로 대상지와 건축물의 특성에 따라 필요한 설계 도서가 달라질 수 있다. 건축허가를 득하면 필증이 발급된다. 건축허가를 접수하는 것부터 허가를 득하는 과정까지 건축사의 역할이 중요하다.

건축·대수선·용도 변경허가신청서 건축법 시행규칙 별지 제1호의4서식

건축·대수선·용도 변경허가신청서			
* 어두운 란()은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (6쪽 중 제1쪽)			
허가번호(연도-기관코드-업무구분-허가일련번호)		접수일자	처리일자
건축구분	<input type="checkbox"/> 신축 <input type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 개축 <input type="checkbox"/> 재축 <input type="checkbox"/> 이전 <input type="checkbox"/> 대수선 <input type="checkbox"/> 허가사항 변경 <input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 가설건축물 건축		
① 건축주	성명(법인명)		생년월일(사업자 또는 법인등록번호)
	주소 (전화번호 :)		
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음	
	전자우편 주소		건축주 (서명 또는 인) @
② 설계자	성명 (서명 또는 인)	자격번호	
	사무소명	신고번호	
	사무소주소	(전화번호 :)	
③ 대지조건	대지위치		
	지번	관련지번	
	지목	용도지역	
	용도지구	용도구역 /	
* 대수선의 경우에는 대수선 개요(N)만 적되, 대수선으로 인하여 총별 개요와 동별 개요의 (주)구조가 변경되는 경우에는 변경되는 (주)구조를 동별 개요와 총별 개요에 적습니다. * 건축구분에 관계없이 전체 건축물에 대한 개요를 적습니다.			
1. 전체 개요			
대지면적	건축면적		
건폐율	연면적 합계		
연면적 합계(용적률 산정용)	용적률		
④ 건축물 명칭	주건축물수	동	부속건축물 동
⑤ 주용도	세대/호/가구수	세대 호 가구	총 주차대수
주택을 포함하는 경우 세대/가구/호별 평균전용면적			

9. 건축설계 시 참고사항 II. 공동체주택을 지어보자 37p

건축설계 체크리스트 확인(예시)

계획안을 작성하면서 주요 내용에 대한 목록을 만들어 검토해 보는 것이 좋다. 아래의 예시를 참조해도 좋지만 중요하다고 생각되는 내용을 직접 작성하여 검토하는 것이 더욱 좋다.

배치 계획	환경계획	<input type="checkbox"/> 주택 내부로 햇빛이 잘 들도록 계획 되었는가? <input type="checkbox"/> 주변의 좋은 경관을 바라볼 수 있는가? <input type="checkbox"/> 마당의 크기는 적당인가?
	조경계획	<input type="checkbox"/> 외부공간의 포장재로는 적절인가? <input type="checkbox"/> 식재의 수종과 수량은 적절인가?
	동선계획	<input type="checkbox"/> 외부 보행 계획은 자연스러운가? <input type="checkbox"/> 자동차의 동선에 어려움은 없는가?
	주차계획	<input type="checkbox"/> 주차공간은 필요한 만큼 확보되었는가? <input type="checkbox"/> 주차 방식은 어떤 방식이며, 주차에 어려움이 예상되지는 않는가?
건축 계획	단위세대 계획	<input type="checkbox"/> 현관의 위치는 적당인가? <input type="checkbox"/> 거실 및 각 방의 크기는 적당인가? <input type="checkbox"/> 창의 방향과 크기는 적당인가? (채광과 통풍) <input type="checkbox"/> 발코니의 위치와 형태, 면적은 적당인가? <input type="checkbox"/> 주방 내 작업대 동선은 적합인가? <input type="checkbox"/> 주방의 가구배치 및 수납시설은 적당인가? <input type="checkbox"/> 쓰레기를 처리하는 공간이 적당인가? <input type="checkbox"/> 부부침실이 거실과 자녀실과의 거리가 적당인가? <input type="checkbox"/> 수납공간은 충분한가? <input type="checkbox"/> 화장실은 쾌적하게 계획되었는가?
	공동이용 공간	<input type="checkbox"/> 공동이용공간과 개별 주호가 적절하게 연결, 분리 되었는가? <input type="checkbox"/> 공동이용공간의 위치와 크기가 계획하는 공동 생활에 적합하게 계획되었는가?
	공용공간	<input type="checkbox"/> 계단의 위치와 크기는 적절인가? <input type="checkbox"/> 복도의 폭과 길이는 적절인가? <input type="checkbox"/> 화장실의 위치와 크기는 적절인가?
	외관	<input type="checkbox"/> 건물의 외형이 심미적으로 아름다운가?
	정체성 검토	<input type="checkbox"/> 재료와 공법은 경제적으로 계획되었는가?
	설비계획	<input type="checkbox"/> 난방 방식은 어떠한가? (지역난방 여부, 중앙난방 개별난방 여부) <input type="checkbox"/> 냉방 및 환기 방식은 어떠한가? <input type="checkbox"/> 각종 전등의 배치, 콘센트의 배치 등 전기기구가 적당히 배치되었는가? <input type="checkbox"/> CCTV 및 경보 시설 등 범죄예방 설비는 적당인가? <input type="checkbox"/> 소방 및 방재 시설은 적당인가?

9. 건축설계 시 참고사항

건축설계 진행 절차 확인

건축설계 과정에는 법적 절차가 존재한다. 각 절차에서 요구하는 자료와 서류, 내용을 꼼꼼히 검토해야 한다. 행정 처리과정에서 일정 기간이 소요되기 때문에 누락되거나 위법적인 사항이 없어야 일정을 절약할 수 있다. 주택설계에 관련한 법적 절차를 간단히 요약하면 다음과 같다.

주택 건축
절차
출처 : 법제처

사전준비

- 입지선정 [입지와 규모의 사전결정(「건축법」 제10조)]
- 용도지역(지구, 구역)에서의 건축 제한
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조)
- 주택건축 지원제도(그린홈 100만호 건축사업 등)

설계 및 허가

- 건축물의 설계(「건축법」 제23조) 및 설계 시 고려사항
- 건축허가 또는 신고(「건축법」 제11조 또는 「건축법」 제14조)
- 허가(신고) 사항의 변경(「건축법」 제16조)

건축 시공

- 착공신고 및 공사감리(「건축법」 제21조 및 제25조)
- 건축물의 구조와 재료(「건축법」 제49조)
- 분쟁의 조정 및 재정(「건축법」 제92조)

건축 완료

- 사용승인(「건축법」 제22조)
- 취득세 납부(「지방세법」 제7조)
- 건축물의 소유권보존등기(「부동산등기법」 제65조)

유지 및 관리 등

- 건축물의 유지 및 관리(「건축법」 제35조)
- 건축물의 하자(「건설산업기본법」 제28조 및 「민법」 제667조)
- 건축물의 철거(「건축법」 제36조)

5단계 계약하기 단계까지 완료되었다면 위의 사전준비 단계가 완료되고 현재 설계 및 허가 단계에 있다고 볼 수 있다. 모든 과정에는 법에서 요구하는 세부 사항들이 존재한다. 입주민들이 스스로 법을 검토하고 그에 맞는 준비를 해야겠지만 적용되는 각 법의 복잡한 관계와 내용의 이해가 어려울 수 있으므로 **반드시 코디네이터 및 전문가와의 협력을 통해 해결해야 한다.**

10. 착공신고 관련 도서 II. 공동체주택을 지어보자 41p

착공신고에 필요한 도서

건축허가를 득하고 착공신고를 하게 되는 데, 이 때에도 요구되는 도서가 있다. 건축사와 함께 시공사의 역할이 필요하다. 건축허가와 착공신고 모두 인터넷 민원이 가능하다. 그럴 경우 건축사를 대리인으로 지정하여 권한을 위임할 수 있다.

착공신고에 필요한 설계도서 건축법 시행규칙 별표4의2

분야	도서의 종류	내용
	가. 도면 목록표	공중 구분해서 분류 작성
	나. 안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록
	다. 개요서	1) 개요(위치·대지면적 등) 2) 지역·지구 및 도시계획사항 3) 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4) 건축물의 용도별 면적 5) 주차장 규모
	라. 구적도	대지면적에 대한 기술
	마. 실내재료 마감표	1) 바닥, 벽, 천정 등 실내 마감 2) 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기
	바. 배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청 건물과 기존 건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계
1. 건축	사. 주차계획도	1) 법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련 위치 및 구조 2) 옥외 및 지하 주차장 도면
	아. 각 층 및 지붕 평면도	1) 기둥·벽·창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치 2) 방화 구획 및 방화벽의 위치
	자. 입면도 (2면 이상)	1) 주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외부마감재료 2) 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기 3) 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기·위치)
	차. 단면도 (중·횡단면도)	1) 건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이 2) 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계를 표현
	카. 수직동선 상세도	1) 코아(Core) 상세도(코아 안의 각종 설비관련 시설물의 위치) 2) 계단 평면·단면 상세도 3) 주차경사로 평면·단면 상세도
	타. 부분상세도	1) 지상층 외벽 평면·입면·단면도 2) 지하층 부분 단면 상세도
	파. 창호도	창호 일람표, 창호 평면도, 창호 상세도, 창호 입면도
	하. 건축설비도	냉방·난방설비, 위생설비, 환경설비, 정화조, 승강설비 등 건축설비

10. 착공신고 관련 도서

착공신고에 필요한
설계도서
계속

분야	도서의 종류	내용
2. 일반	가. 지방서	1) 지방내용(국토교통부장관이 작성한 표준지방서에 없는 공법인 경우만 해당한다) 2) 휴막이공법 및 도면
	가. 도면 목록표	
	나. 기초 일람표	
	다. 구조 평면·입면·단면도(구조안전 확인 대상 건축물)	1) 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2) 주요부분의 상세도면 3) 구조안전확인서
3. 구조	라. 구조가구도	골조의 단면 상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현
	마. 앵커(Anchor)배치도 및 베이스 플레이트(Base Plate) 설치도	
	바. 기둥 일람표	
	사. 보 일람표	
	아. 슬래브(Slab) 일람표	
	자. 옹벽 일람표	
	차. 계단배근 일람표	
	카. 중심도	
	가. 도면 목록표	
	나. 장비일람표	규격, 수량을 상세히 기록
	다. 장비배치도	기계실, 공조실 등의 장비배치방안 계획
	라. 계통도·마. 기준층 및 주요층 기구 평면도	공조배관 설비, 덕트(Duct) 설비, 위생 설비 등 계통도
	마. 기준층 및 주요층 기구 평면도	공조배관 설비, 덕트 설비, 위생 설비 등 평면도
바. 저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시	
사. 도시가스 인입 확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사 및 확인	
4. 기계	가. 도면 목록표	
	나. 배치도	옥외조명 설비 평면도
	다. 계통도	1) 전력 계통도 2) 조명 계통도
	라. 평면도	조명 평면도
5. 전기		

10. 착공신고 관련 도서

착공신고에 필요한
설계도서
계속

분야	도서의 종류	내용
6. 통신	가. 도면 목록표	
	나. 배치도	옥외 CCTV설비와 옥외방송 평면도
	다. 계통도	1) 구내통신선로설비 계통도 2) 방송공동수신설비 계통도 3) 이동통신 구내선로설비 계통도 4) CCTV설비 계통도
	라. 평면도	1) 구내통신선로설비 평면도 2) 방송공동수신설비 평면도 3) 이동통신 구내선로설비 평면도 4) CCTV설비 평면도
7. 토목	가. 도면 목록표	
	나. 각종 평면도	주요시설물 계획
	다. 토지굴착 및 옹벽도	1) 지하매설구조물 현황 2) 흙막이 구조(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우 또는 지하 1층을 설치하는 경우로서 법 제27조에 따른 건축허가 현장조사·검사 또는 확인 시 굴착으로 인하여 인접대지 석축 및 건축물 등에 영향이 있어 조치가 필요하다고 인정된 경우만 해당한다) 3) 단면상세 4) 옹벽구조
	라. 대지 중·횡단면도	
	마. 포장계획 평면·단면도	
	바. 우수 · 우수 배수처리 평면·중단면도	
	사. 상하수 계통도	우수·우수 배수처리 구조물 위치 및 상세도, 공공하수도와의 연결 방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치
	가. 도면 목록표	
	나. 조경 배치도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도
	다. 식재 평면도	
라. 단면도		

비고) 법 제21조에 따라 착공신고하려는 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 아니한다.

10. 착공신고 관련 도서

착공신고시에도 신고서를 제출해야 한다. 이 때에는 시공사, 감리자가 모두 지정되어야 한다. 앞에서 언급한 것과 같이 전자 민원으로도 가능하며 신고서 작성과 서류제출은 건축사의 도움을 받아 진행하면 된다.

착공신고서
건축법 시행규칙
별지 제13호서식

착공 신고서				
<small>• 어두운 란()은 신고인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (2면중 제1면)</small>				
접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	1일
신고인	건축주			
	전화번호			
	주소			
대지위치			지번	
허가(신고)번호			허가(신고)일자	
착공예정일자			준공예정일자	
① 설계자	성명 (서명 또는 인)	자격번호		
	사무소명	신고번호		
	사무소주소	(전화번호 :)		
	도급계약일자	도급금액	원	
② 공사시공자	성명 (서명 또는 인)	도급계약일자		
	회사명	도급금액	원	
	생년월일(법인등록번호)	등록번호		
	주소	(전화번호 : (일))		
③ 공사감리자	현장 배치 건설기술자	성명	자격번호	
		자격증		
	성명 (서명 또는 인)	자격번호		
	사무소명	신고번호		
④ 현장관리인	사무소주소	(전화번호 :)		
	도급계약일자	도급금액	원	
	성명 (서명 또는 인)	자격번호		
주소	(전화번호 :)			
⑤ 건축물 석면 함유 유무	[] 천장재	[] 단열재	[] 지붕재	
	[] 보온재	[] 기타	[] 해당 없음	
⑥ 관계 전문기술자	분야	자격증	자격번호	주소
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			
	() (서명 또는 인)			

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

11. 건축 시공 공정표 예시

건축시공 공정표 예시

공사에 들어가기에 앞서 다음과 같은 공정표가 작성된다. 공정표에는 모든 공정의 종류와 시작 시기, 종료시기가 표현된다. 주택의 규모, 형태, 재료, 공법에 따라 달라질 수 있으며 공사를 하게 되는 계절, 날씨, 지질의 상태에 따라 변경될 수 있다. 아래의 공정표는 가상의 공정표로서 어떤 공정들이 있는지 보는 정도로 참조하기 바란다. 실제의 공정표는 작성된 실시설계를 바탕으로 시공사에서 작성하게 된다.

동	공종	1개월				2개월				
		7	15	22	30	7	15	22	30	
건축	건축인허가	건축인허가 및 착공계 제출								
	가설 공사	현장 가설/사무소 개설								
	토공사	부지 정리 및 기초터파기/버림타설								
	철근콘크리트 공사			1층공사		2층공사		3층공사		4층공사
	방수공사									
	조적 공사									
	타일 공사									
	미장 공사									
	금속공사/창호공사									
	수장공사/ 도장공사									
	드라이비트 공사									
	토목공사/조경공사									
	설비	기계 설비			환기덕트, 위생기구, 급수급탕, 오배수, 소화배관슬리브 설치					
전기	전기, 통신설비			전등, 조명, 전열, 방송설비, 인터폰, CCTV 배관공사						
소방	소방설비									



3개월				4개월				5개월				6개월			
7	15	22	30	7	15	22	30	7	15	22	30	7	15	22	30
5층공사		옥탑층공사													
지하층방수		지상층방수		옥탑층방수		방수마감									
				지하층, 지상층 조적				치장벽 쌓기							
								타일공사							
				지하층미장		지상층미장		지상층미장							
				금속공사 및 창호공사		유리공사		징크공사							
				수장공사				도장공사							
				드라이버트공사											
								잡공사 및 부대토목공사, 조경공사							
				장비발주, 배관공사, 소화배관공사, 환기덕트, 공사, 급수급탕공사, 오배수관공사				수압시험 및 보온, 위생도기설치		시운전					
				전력간선공사 및 본전인입				시운전							
				전등, 조명, 전열, 방송설비, 인터폰, CCTV입선공사				전등 및 기구 부착							

12. 관리비 사용항목과 구성명세 Ⅲ. 공동체주택에 살아보자 52p

관리비 사용 항목과 구성명세

공동주택 관리법

관리비 항목	구 성 명 세
1. 일반관리비	가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
2. 청소비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
3. 경비비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
4. 소독비	시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
7. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
8. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
9. 수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수 유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
10. 위탁관리수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용

13. 장기수선계획의 수립기준 III. 공동주택에 살아보자 53p

장기수선계획의
수립 기준
일부
공동주택관리법
시행규칙 별표1

1 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트 액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
	5) 아스팔트 씬글 잇기	전면교체	20	100	
			부분수리	5	
나. 외부	1) 돌 붙이기	전면교체	20	100	
	2) 수성페인트칠	부분수리	25	5	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면도장	5	100	

2 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장(바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

1) 대상지 분석_ 사례지역 현황

송파구 현황 및 특징



* 2012년 송파구청 홈페이지 기준

송파구 현황 데이터

인구수 : 681,623명

행정구분 26행정동(13법정동)

세대수 261,476세대

면적 : 33.88km²

송파구는 서울특별시의 남동부에 있는 자치구로 남한산성을 배경으로 강동구와 경기도 하남시, 서로는 탄천을 경계로 강남구, 남으로는 경기도 성남시, 북으로는 한강을 경계로 광진구와 접하고 있음

대규모아파트단지와 저층주거지 공존

- 획일화된 아파트 중심으로 주거지 형성 (1980년도 잠실 토지구획정리사업)
- 과거에는 산업기반이 취약하여 타 지역으로의 출근이동이 두드러졌지만, 최근에는 IT라는 자족적 산업기반으로 송파구 내의 출근인동이 많아졌고 주거기능 위주의 건물군이 넓게 분포
- 송파헬리오시티(가락동 가락시영재개발2018.12예정)
- 위례신도시 개발(송파구 거여동, 성남시지역 2016.05~2017 예정)

산업,업무

- 가락동 농수산물도매시장 및 롯데월드백화점
- 강동구 및 성남, 분당주민까지 구매활동의 중심지역할 수행
- S/W진흥원, 컴퓨터프로그램심의조정위원회, 소프트웨어공제조합
- 2009년 한국인터넷진흥원이 설립되면서 이에 관련된 IT벤처시설의 입지가 활발히 진행

역사, 자연, 문화, 체육

- 한강, 탄천, 성내천, 석촌호수, 오금공원, 장지공원, 백제초기의 몽촌 토성, 풍납토성, 백제 고분군
- 역사 유적을 기반으로 시민들에게 백제문화를 전파하는 박물관 조성과 관련 축제 등이 행해지는 등 송파구의 중요한 관광문화 콘텐츠 풍부
- 종합운동장, 올림픽공원

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

1) 대상지 분석_사례지역 현황

가락2동 현황 및 특징



* 2012년 송파구청 홈페이지 기준

가락2동 현황 데이터

인구수 : 35,210명 (남 17,293, 여 17,917)

세대수 12,192 (2015.10.31 현재)

면적 : 0.96km² (송파구-33.88km²)

주변시설 (500m 이내) : 경찰병원역, 국립경찰병원, 가주초등학교, 송파중학교, 가동초등학교, 서울평화초등학교, 가원중학교, 어린이 공원, 근린공원, 가락경로당



대상지 현황사진1



대상지 현황사진2

남녀거주비율이 고른 편이며 인구밀도는 36,955명/km² (서울시:17,013명/km², 송파구: 19,831명/km²)으로 높은 편이다. 그리고 공원 및 상업시설을 고루 갖추어 생활여건이 좋은 주거지

위치 및 주거지특성

- 송파구 남동쪽에 있으며, 동쪽은 오금동·거여동, 서쪽은 강남구 수서동, 남쪽은 문정동, 북쪽은 석촌동·송파동과 접해 있음
- 가락본동은 고밀도 주거지역, 가락1동은 농수산물도매시장이 동이 많은 부분을 차지하고 있고, 국민주택 규모의 시영아파트와 국가유공자가 집단 거주하는 주공아파트 아파트가 위치, 가락2동은 일반주택이 혼합된 주거지역으로 원주민보다 외지인들이 많아 주민 이동이 잦은 편

상업, 업무

- 가락동 농수산물도매시장
- 송파경찰서(보도 13분), 국립경찰병원(보도 5분)
- 중앙전파관리소(보도 10분)
- 한국인터넷진흥원(IT타워) (보도 12분)
- 가락시장역, 송파역, 경찰병원역(보도 5분)
- 오금역, 계룡역, 버스정류장(보도3분)

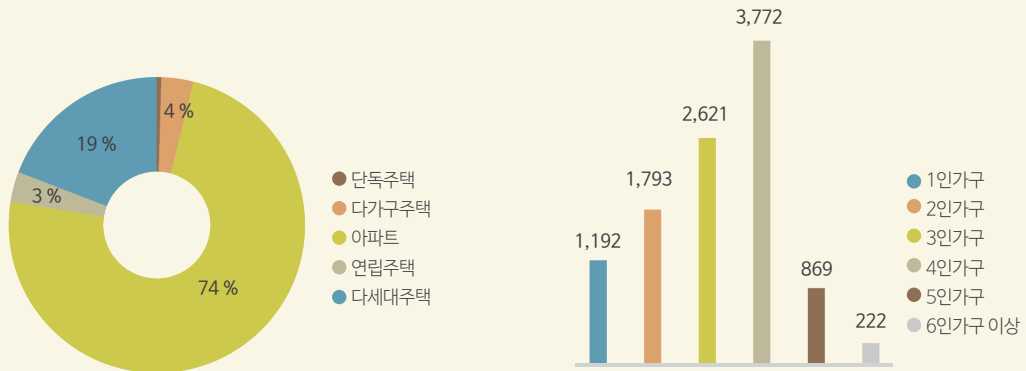
역사, 자연, 문화, 체육

- 탄천, 가락근린공원, 계룡근린공원
- 탄천이 인접해 있으며, 가락동 전역으로 근린공원, 어린이공원 등이 고루 분포

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

1) 대상지 분석 _ 사례지역 현황

가락2동 주거현황 및 생활시설



가락2동은 아파트단지가 많지만, 대상지주변은 저층주거지로 이루어져 있고, 4인가구가 많은 편이다.

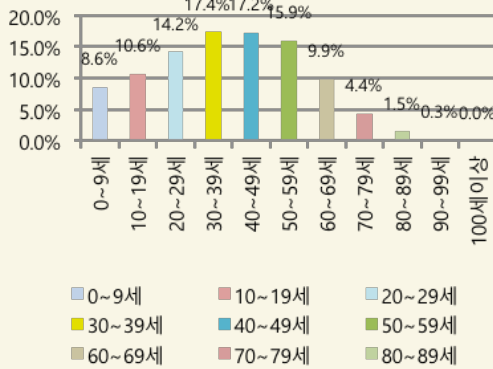


14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

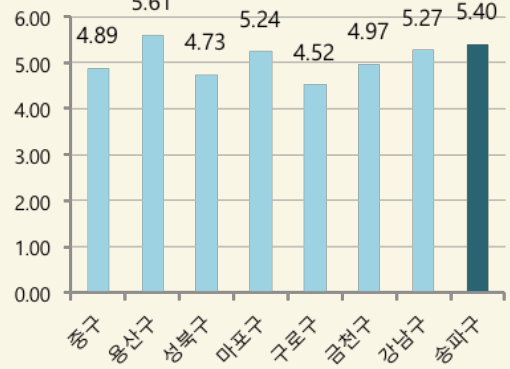
1) 대상지 분석_ 사례지역 현황

송파구·가락2동 연령별 인구

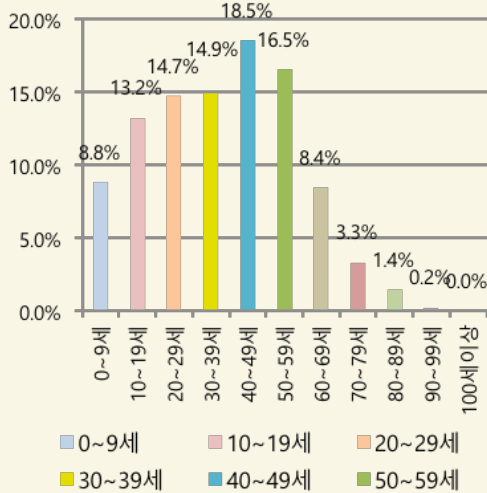
송파구 연령별 인구비율



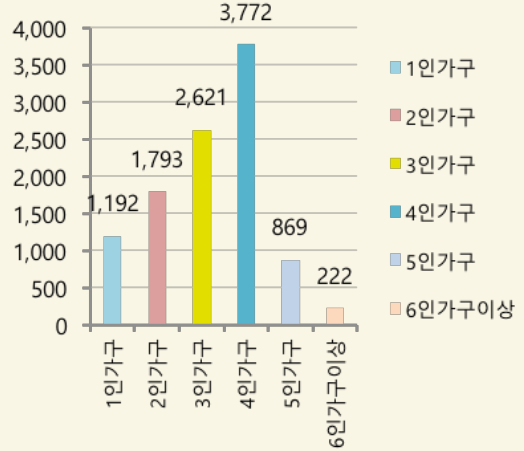
구별 시민 소득인식수준



가락2동 연령별 인구비율



가구 원수별 가구수



- 가락2동은 대중교통이 편리한 편이며 학교가 4개, 종합병원 1곳, 대형 도매 시장(150m이내), 동네 마트(100m이내), 가 있어 생활이 편리한 주거지이고, 근린공원도 3곳이나 있어 매우 좋은 여건이지만 어린이 교육이나 여가문화 시설은 취약한 편임
- 송파구 전체에 비해 가락2동의 거주자 비율은 노인의 비율이 적으면서 자녀를 둔 4인 가구 가족 단위의 거주자가 많은 편
- 가락2동의 거주자들은 시민소득 인식 수준이 다른 수에 비해 높은 편

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

2) 수요자 실제 의견조사_수요자 설문조사

송파구 현황 및 특징

가락2동 공동체주택의 예상 입주자를 선정하기 위해 가락2동을 대상으로 데이터조사(통계자료)와 설문조사를 통해 수요자분석을 진행했다. 설문조사 내용으로는 기초수요조사, 현재 살고있는 주택에 대한 만족도, 공동체주택에 대한 관심도, 공동체주택에 대한 요구를 조사하였다. 그리고 데이터조사(통계자료)를 통해 얻은 정보에 따라 송파구 가락2동 거주자 중 자녀를 가진 30~40대 가정을 중심으로 ‘육아형 공동체주택’에 대하여 설문조사 하였고, 총 54명의 주민이 참여하였다.

설문조사 개요	조사지역	송파구 가락2동
	조사대상	자녀를 가진30~40대 가정
	조사방법	설문조사
	조사기간	2016년 9월 9일-12일(3일)
	응답자 수	총 57명
	응답항목	거주자 일반사항에 대한 질문 6문항 공동체주택에 관한 관심도 질문 6문항 공동육아 관련 질문 12문항 공동육아 관련 질문 12문항

총 29문항

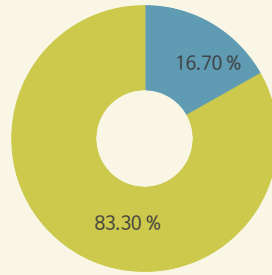


14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

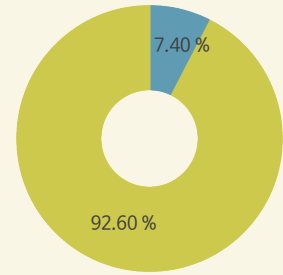
2) 수요자 실제 의견조사_수요자 설문조사

거주자
일반사항에
대한 질문

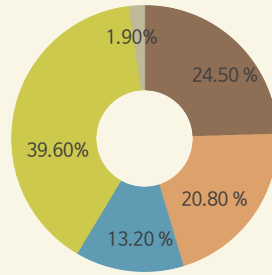
귀하의 성별은?



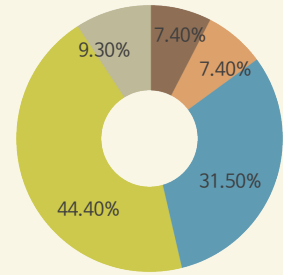
결혼 유무는?



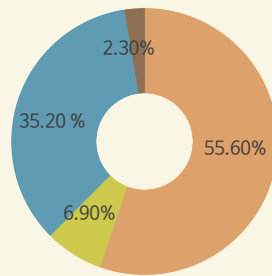
귀하의 직업은?



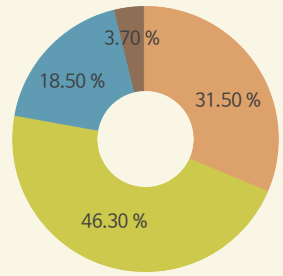
가구원수는?



살고 있는 주택유형은?



주거형태는?



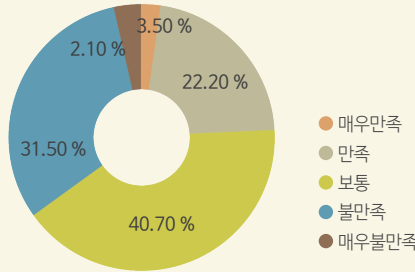
· 설문을 ‘육아형 공동체’을 목적으로 30대~40대의 주부들을 중심으로 조사하였기 때문에 대부분이 주부였으며, 4인 가정이 가장 많았다. 주택유형은 아파트가 가장 많았고, (55.6%) 그 다음으로는 연립/다세대 주택이 많이 있었다. (35.2%) 이들 중 자가 소유 형태도 31.5%로 높은 편이었지만, 임대형태가 64.8%로 가장 많았다.

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

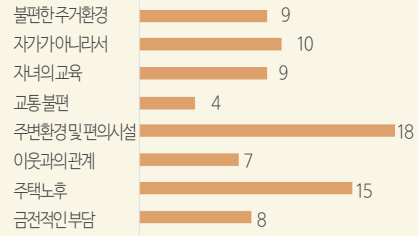
2) 수요자 실제 의견조사_수요자 설문조사

공동체 주택에 관한 관심도 질문

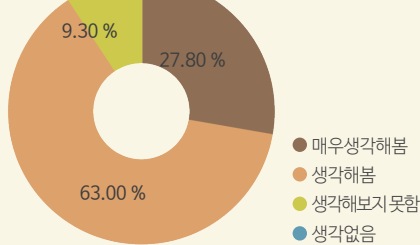
살고 있는 주택에 만족도는?



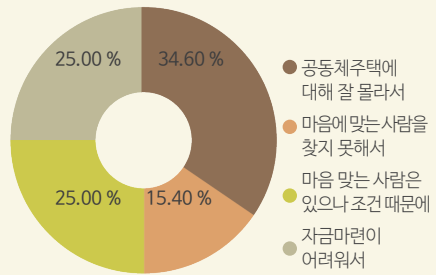
불만족스러운 이유는?



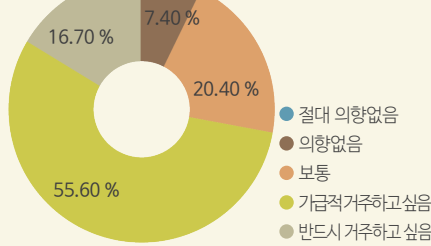
평소 마음 맞는 사람들과 함께 살아가는 주택에 대해 생각해본 적은?



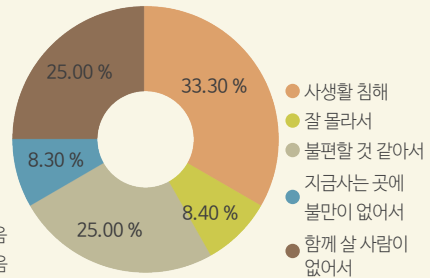
실현되지 못했다면 그 이유는?



공동체주택에 거주할 기회가 생긴다면 거주하실 의향은 어느 정도?



거주할 의향이 없으시다면 그 이유는?



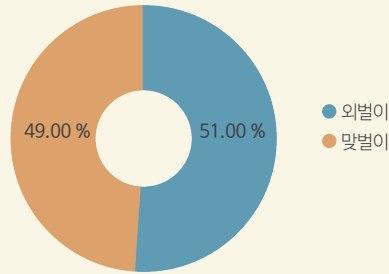
· 설문 결과 마을 주민들의 거주 만족도는 5.6%로 높지 않은 편이었으며, 그 이유는 문화생활의 결여(주변환경 및 편의시설)와 경제적 부담을(세입자, 주택노후, 불편한 주거환경) 꼽았다. 그러므로 이를 해결할 수 있는 공동체 주택에 대한 관심은 매우 높았다.(생각해 본 경우: 90.8%, 거주희망: 72.3%) 이를 실행하지 못한 이유로는 정보의 부족, 관계의 부족, 금전적 부담 등 다양하였다. 이러한 의견을 잘 고려하여 시민들에게 공동체 주택 희망자를 위한 가이드 북 제공 및 의견이 일치하는 사람들과의 만날 수 있는 기회를 늘려줄 필요가 있다.

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

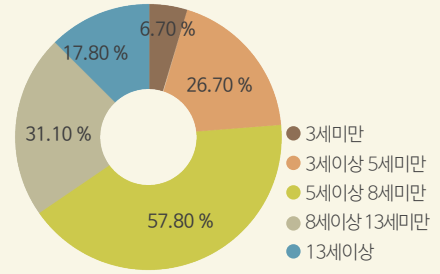
2) 수요자 실제 의견조사 _ 수요자 설문조사

공동 육아
관련질문

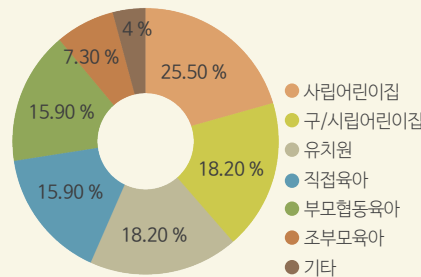
기혼 수요자의 부부 수입형태는?



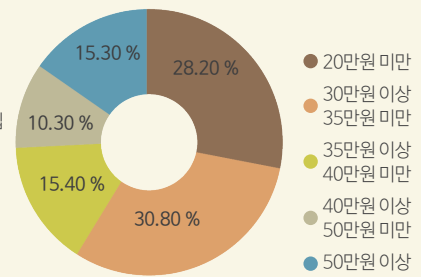
자녀의 나이는?



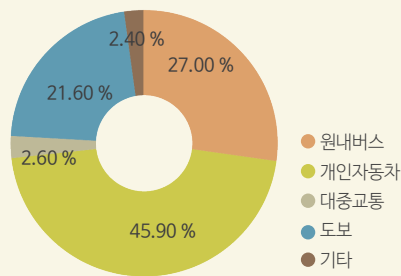
자녀를 돌보는 형태는?



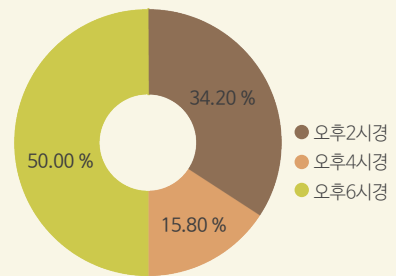
위탁 시 탁아비용은?



위탁기관으로의 이동은?



거주할 의자녀의 하원시간은?



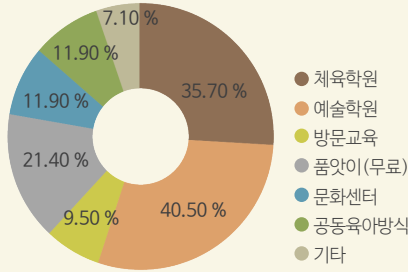
· 현재 양육에 있어 자녀의 연령, 양육방식 및 양육비용은 다양한 편이었다. 부모의 수입형태에 따라 자녀의 양육방식이 결정되는데, 직접 육아는 15.9%이며, 그 외의 가정들을 위탁시설에 맡기고 있다. 위탁비용 또한 다양하며, 20만원 이하 부터 35만원 미만 사이가 59%로 가장 많았고, 50만원 이상 투자되는 집도 15.3%로 적지 않은 비율을 차지하고 있다. 대상자들의 자녀가 초등학생 이하이므로 자녀의 이동에 부모에게 의존하는 경우가 많았다.

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

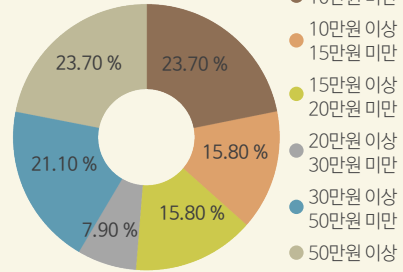
2) 수요자 실제 의견조사 _ 수요자 설문조사

공동육아 관련 질문

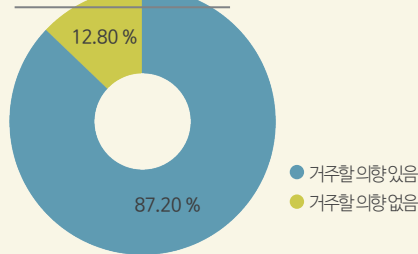
별도의 교육을 한다면 어떤 교육형식인가?



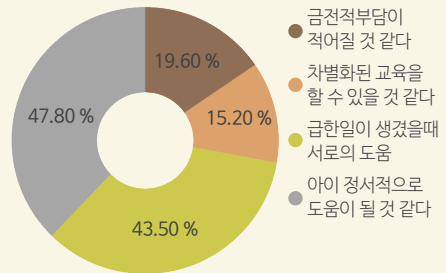
교육비는?



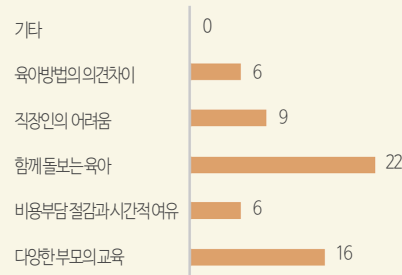
부모가 협동하여 육아할 수 있는 공동체 주택에 거주 할 의향은?



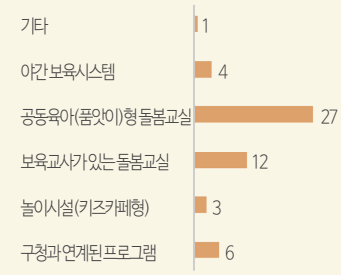
이유는?



육아형 공동주택에 대한 생각은?



육아형 공동주택에 어떤 프로그램?



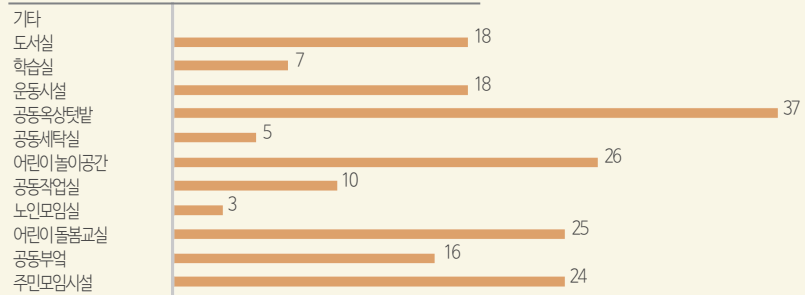
· 공동육아에 긍정적인 반응을 보이고 있다. 맞벌이 형이 반 이상을 차지하고 있었기 때문에, 급한 일이 생길 경우 서로 양육의 도움을 주고 받을 수 있을 것이라고 보았다.(43.5%) 이외에도 현대에 걸여되어 가는 공동체성을 키워줄 수 있을 것이라는 이유가 가장 높았다.(47.8%) 현재 아이들의 사교육의 분야가 체육 및 예술교육이 가장 높은 것(76.2%)으로 보아 인간적인 양육방식에 대한 관심이 높은 것으로 보인다. 그러므로 공동체 주택을 만들 때, 예술 및 체육의 교육 증진 및 상시 아이 돌봄이 가능한 형태를 제공해 주는 것이 요구된다.

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

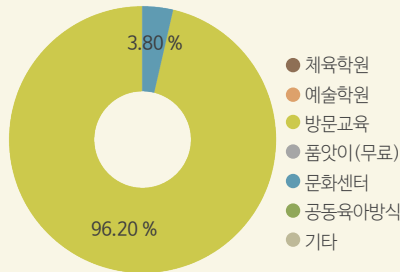
2) 수요자 실제 의견조사 _ 수요자 설문조사

공동체주택 공간 관련 질문

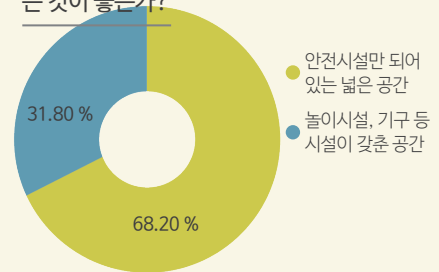
주택에 있었으면 하는 공용공간 및 커뮤니티시설은?



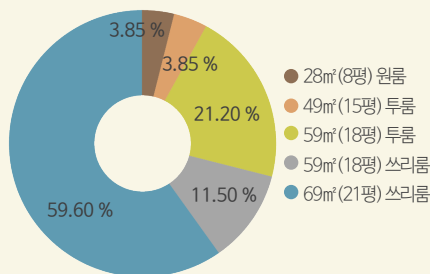
함께 살 공동체주택의 형태는 ?



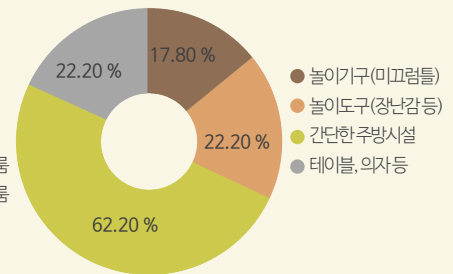
커뮤니티시설의 공간형태는 어떻게 활용하
는 것이 좋은가?



원하는 주택평형은?



커뮤니티시설에 물리적인 시설은?



· 공동체주택의 커뮤니티시설 및 공용공간으로 공동 육아 공간(어린이 놀이 공간, 어린이 돌봄 교실), 주민들과의 소통 공간(주민모임시설), 활동공간(공동옥상텃밭)이 필요한 것으로 조사되었다. 그리고 이 공간에 음식을 같이 해먹을 수 있는 부엌이 함께 설치하기를 희망 하며(62.2%), 정해진 공간보다는 상황에 따라 자유롭게 사용할 수 있는 공간을 만들 필요가 있다고 조사되었다. (안전시설만 되어 있는 넓은 공간 : 68.2%)

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

2) 수요자 실제 의견조사 _ 수요자 설문조사 종합

가락2동 수요자 조사

가락 2동의 주민은 기본적인 소득이 다른 지역과 비교했을 때, 상위권을 차지하고 있는 지역이다. '육아형 공동체' 설립을 목적으로 30대~40대의 주부들을 대상으로 설문을 진행하였고, 현재 대부분은 아파트에 살고 있었다. (55.6%) 공동육아에 대한 희망이 매우 높은 비율 72.3%을 나타내고 있었다. 공동체 주택을 한 번이라도 생각해 본 경우는 90% 이상으로 공동체 주택에 대한 정보의 제공이 이뤄지고 있는 것으로 판단된다. 이미 수요자가 공동체 주택에 대한 희망이 높으므로 주택 설립에 있어서 적극적으로 참여할 것으로 예상된다. 공동육아의 희망 이유로는 서로 양육의 도움을 주고 받을 수 있을 것이라고 본 비율이 43.5%이며, 현대에 걸여되어 가는 공동체성을 키워줄 수 있을 것이라는 이유가 47.8%로 나타났다. 현대인의 지나친 개인주의적 삶에 대한 비판의식이 형성되어 있는 것으로 보이며, 이를 개선할 수 있는 방안으로서 공동체 주택을 생각하고 있는 것으로 판단된다.

관심도가 높고 필요성을 인식하고 있지만, 실행하지 못하는 이유로는 다음과 같은 이유들이 나타났다. 먼저 공동체 주택에 대해 구체적으로 알지 못하거나(34.6%), 마음 맞는 사람을 찾지 못함(15.4%), 마음 맞는 사람은 있으나 다른 조건이 맞지 않아서(25%), 자금마련이 어려워져서(25%)로 나타났다. 이러한 문제는 개인적 차원에서 해결하기 어려운 부분이 존재하므로, 구 혹은 시 자체 차원에서 시민을 위한 소통의 장을 마련하고 공동체 주택에 대한 자료의 접근성을 높여줘야 하는 것으로 판단된다. 보다 구체적으로 공동체 주택에 살고자 하는 본인의 이유를 분명히 인식할 수 있도록 하는 매뉴얼 개발, 공동체 주택 자금 마련의 지원 방안 연구가 있어야 한다.

공동육아를 위한 공동체주택 설립을 원하는 참가자들은 현재 다양한 양육방식으로 아이들을 키우고 있었다. 또한 양육의 비용도 다양하였다. 이러한 현재의 상황을 고려해 봤을 때, 공동육아에 대한 다양한 기대가 있을 것으로 판단되며, 그 기대치가 어떻게 다른지를 보다 구체적으로 의논해 나갈 필요가 있다. 우선 조사를 통해 추출된 공통점으로는 “체육 및 예술 교육”에 대한 관심 (76.2%), “공동체성”에 대한 관심이 나타났다. (47.8%) 또한, 맞벌이의 가정이 반 이상을 차지하고 있었으므로, 비벨 때 서로 도와줄 수 있는 공동육아의 공간 형성(어린이 놀이 공간, 어린이 돌봄 교실) 및 주민 소통 공간(주민모임시설)을 희망하였다. 또한, 공동생활공간에서 기본적인 생활이 가능할 수 있도록 부엌 및 공동텃밭을 만들어 줌이 필요하다. 이러한 수요자의 특성을 고려하여 만들어질 공동체주택 내의 공용공간은 개방적이며, 융통성 있고, 자유로운 공간을 만들어 줄 필요가 있을 것으로 판단된다.

가락 2동은 공동체주택 및 공동체성에 대한 관심도는 매우 높은 편인 집단이다. 또한 경제적으로 여유가 있는 가정이 많은 집단으로 공동체주택에 대한 희망 이유는 경제적 측면 보다 가치적 측면을 높이 바라보고 희망하는 것으로 보인다. 공용시설에 대한 조사에서도 다행히 분산되지 않게 조사되었다. 즉 가락 2동 주민들은 자유롭고 개방적이며 부엌이 있는 생활 공간과 주민들간의 소통의 공간을 무엇보다 필요로 하였다. 이는 현재 가락 2동 주민들간의 소통이 만족할 만큼 원활하게 이뤄지지 않고 있음을 나타내므로, 공동 육아를 “함께” 나눌 수 있는 교육의 장, 문화의 장을 마련함으로써 자연스러운 주민간의 소통이 이뤄질 수 있을 것으로 판단된다. 또한, 공동체주택을 넘어 마을 인근 시설과의 근접성을 높이기 위한 입주자 가나 함께 노력할 수 있는 프로그램이 마련되면 좋을 듯 하다.



14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

3) 가상설계_대상지 조사

대상지 개요



장애 없는 보행로 조성 되어있음



전신주2, 통신주 2개 있음

위치 : 송파구 가락동 144-10
 면적 : 303.3㎡
 개별공시지가(㎡) : 3,577,000원
 약 12대 주차가능(거주자우선주차/신청)
 - 송파구 관리

대상지 주변 300m 커뮤니티시설 현황



- 양호한 거주지 / 차량이용 양호
- 버스정류장 및 지하철 접근성 양호
- 대상지 주변으로 주민 커뮤니티시설 및 보육시설 부족

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

3) 가상설계 _ 가상 입주자 설정

송파구 현황 및 특징

가락2동의 데이터 및 대상지 분석한 결과를 토대로 본 주거모델의 타겟은 자녀를 둔 가족단위의 거주자로 설정하였으며, 그 중에서도 공동육아에 관심 있는 수요자의 설문을 통해 더 구체적인 타겟인 가락2동의 생활여건을 선호하고, 이웃 간의 관계를 중요시 생각하는 5~7세 자녀를 가진 공동육아를 필요로 하는 가정 선정한다. 본 주거모델을 통해 주민 여가문화를 해결하면서 공유개념을 도입하는 공동체 주택을 전제로 시뮬레이션 한다.



· 송파구 지역 여건을 선호하는 그룹



· 가락2동 생활 여건을 선호하는 그룹



· 이웃 간의 관계를 중요시하며 공동체에 대한 이해가 있는 그룹



· 5세-7세의 자녀를 가진 그룹
· 공동으로 자녀교육을 시킬 수 있는 모듬살이를 원하는 그룹

가상입주자

테마

5세~7세의 자녀를 둔 공동육아를 필요로 하는 가정

- 공동 육아 및 돌봄교실
- 다양한 생활방식을 가진 이웃간의 약속
- 공동의 목적(공동육아)을 가진 사람들이 함께 살아가는 주거

14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

3) 가상설계 _ 배치계획 및 프로그램 계획

법규 및 규모검토

·토지가 정해지면 예산을 세우기 위해 대상지에 대한 법규검토를 통해 세대 수와 대략적인 건축물 용도를 결정한다

구분	내용	
대지 위치	서울특별시 송파구 가락2동 144-10	
대지 면적	303.3㎡ (90평)	용도지역 제2종 일반주거지역
건물 규모	법규상 7층 이하 *건축면적 및 연면적으로 환산시 : 5층(필로티 포함) (옥탑은 건축면적의 1/8은 층수에 포함 안됨, 지하주차장시 건축면적에 포함 안됨)	
건폐율	60% 이하	용적률 150% 이상 250% 이하

토지이용규제정보



대지 현황



대상지 주변 현황사진



14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

3) 가상설계 _ 배치계획 및 프로그램 계획

외부공간 계획
및 교통계획

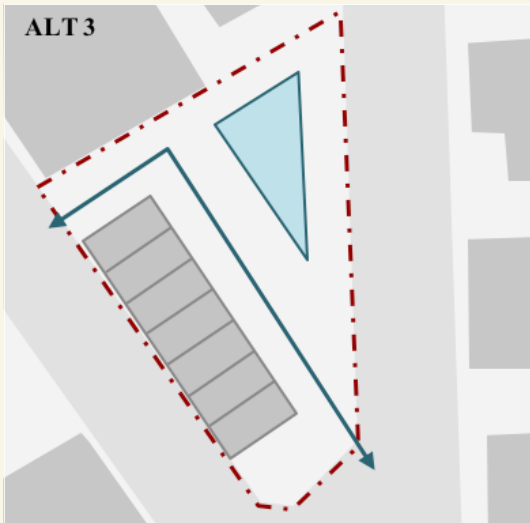
법규 및 규모검토에 따라 주거 동 위치, 외부공간 계획, 교통계획을 입주자, 전문가의 협의과정을 거쳐 각 세대의견을 고려하여 진행한다. 이 때 최적의 배치를 파악한 후 그에 맞는 공간의 프로그램, 면적을 결정하여 설계를 진행한다.



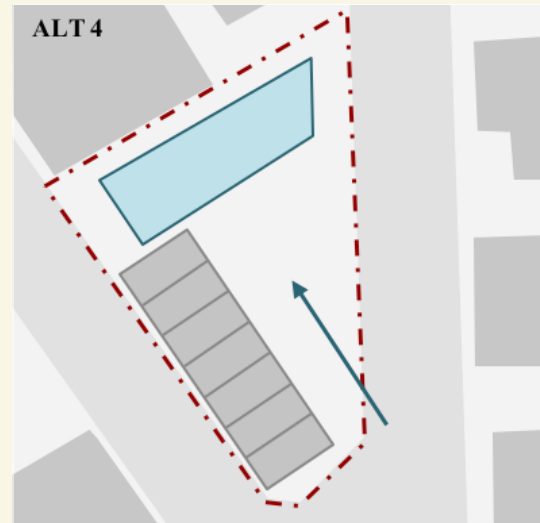
- 주차 및 차량 진출입이 편리, 1층 공간 확보
- 1층 야외 공간 활용이 어려움



- 1층 야외 공간 활용 가능, 1층 공간 확보
- 주차 및 차량 진출입이 불편 (입주자간의 양보 필요)



- 주차 및 차량 진출입이 편리
- 1층 공간 및 야외 공간 확보 불가(부적합)



- 주차 및 차량 진출입이 불편
- 1층 공간 및 야외 공간 확보 불가(부적합)

* 지하에 주차장 설치 불가 (면적 및 주차 대수 현실성 없음)
- 지하에 주차장을 대체하여 커뮤니티시설이나 근린생활시설, 공용공간으로 구성

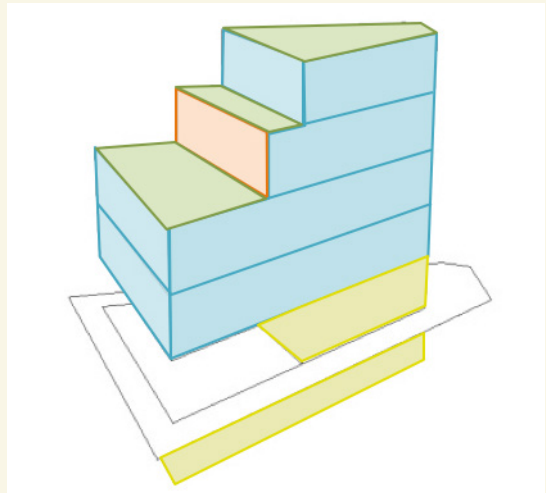
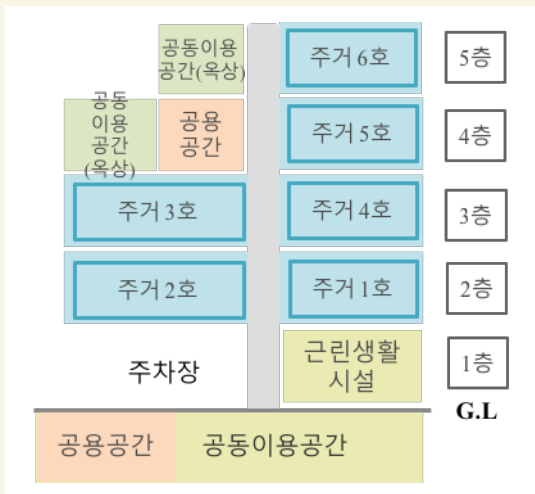
14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

4) 가상설계_기획설계

공간계획

ALT 1

● 개인영역(주거공간) ● 공동이용공간 및 근생시설 ● 공용공간 ● 코어 ● 옥상공간



공간계획

- 지하: 공동이용공간 및 공용공간(창고)
- 1층: 근린생활시설, 주차장
- 2,3층: 주거시설 (각 층 2호씩)
- 4층: 주거1호, 공용공간 (세탁실, 건조실)
- 5층: 주거1호, 공동이용공간(옥상)
[텃밭정원, 정자(야외 놀이 가능한)]

커뮤니티 공간계획

- 지하: 공동이용공간(어린이 놀이공간)
- 1층: 근린생활시설(식당)
- 5층: 입주자 커뮤니티실(회의실 및 공유부엌)

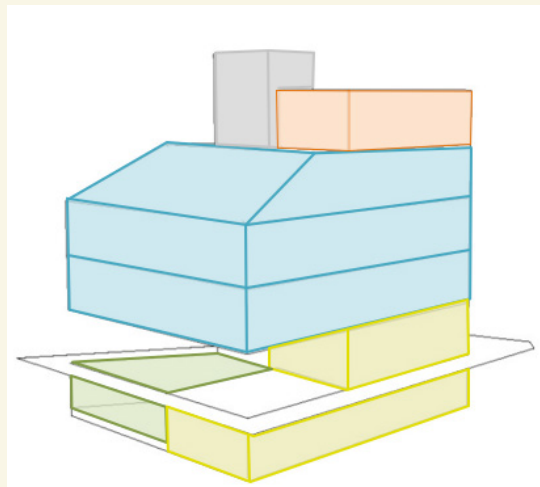
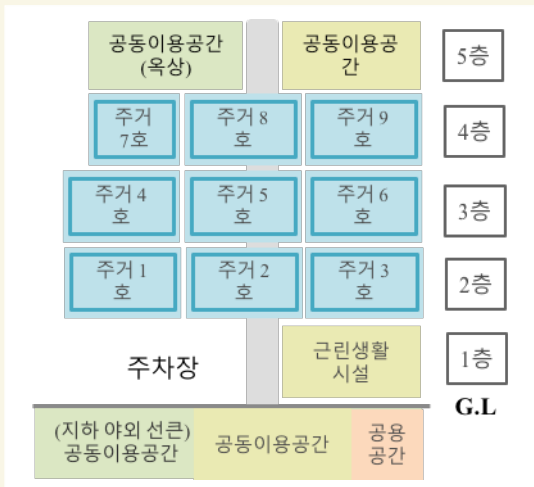
14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

4) 가상설계 _ 기획설계

공간계획

ALT 2

● 개인영역(주거공간) ● 공동이용공간 및 근생시설 ● 공용공간 ● 코어 ● 옥상공간



공간계획

- 지하(선큰) : 공동이용공간 및 공용공간(창고)
- 1층 : 근린생활시설, 주차장
- 2,3층 : 주거 (각 층 3호씩)
- 4층 : 주거 3호
- 5층 : 공동이용공간(주민모임시설)
- 옥상공간 (공용 텃밭 및 쉼터, 빨래 건조 공간)

커뮤니티 공간계획

- 지하(선큰) : 공동이용공간(어린이 돌봄교실 및 놀이공간) 야외 놀이공간
- 1층 : 근린생활시설(식당)
- 5층 : 주민모임시설(회의실 및 간단한 주방시설)



14. 실제 사례를 통한 시뮬레이션

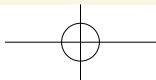
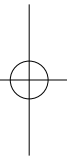
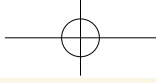
4) 기획설계_공간계획

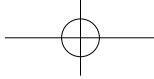
프로그램계획

공간	프로그램	내용
개인공간	주거공간 개인 테라스	개인공간은 입주 시 함께 입주하는 주민들과 협의 하에 공간을 선택하고, 변경도 가능하다.
		개인공간은 가족구성원만 사용할 수 있는 공간으로 프라이버시가 보장되는 공간
공용공간	참고 분리수거장 계단실/ 복도 주차장 정원	공용공간은 입주자 주민이 함께 사용하는 공간으로 사용시 규약과 사용설명서를 준수하며, 주민이 함께 유지·관리하는 공간이다.
		참고 : 개인공간에 넣지 못한 물건을 공간을 공유하여 사용
		분리수거장 : 함께 버리고, 함께 정리하는 공간
		계단실/복도 : 개인공간을 가기 위해 함께 사용하는 공간
		정원 : 정원을 조성하여 함께 녹지공간 공유
근린생활시설	식당 주방	입주자 또는 외부 영업자가 운영하는 공간으로, 경제적으로 이익을 주면서 입주자에게 공간을 열어주는 역할 (모임, 아침식사제공 등)
		주방사용은 영업자와 협의한 입주자만 가능
공동이용	지하) 어린이돌봄방 + 놀이공간	지하커뮤니티시설은 주민들이 함께 아이들을 돌보고, 놀 수 있는 공간으로 주변 가락2동 주민도 함께 사용할 수 있는 공간, 입주자 외 사용 시 사용료 발생, 관리는 입주자(운영위원회)
공간	5층) 주민모임 시설	5층 커뮤니티시설은 입주자들이 공동으로 사용하는 공간으로 입주자회의 및 모임, 함께 저녁식사를 해결할 수 있는 공간
공동이용공간 (옥상)	텃밭 빨래건조대 쉼터	옥상공간은 입주자들의 휴식공간으로 이용 시 규약 및 사용설명서를 준수
		텃밭 : 공유텃밭으로 함께 기르고 함께 먹는다.
		빨래건조대 : 좁은 공간에 말릴 수 없는 빨리(이불 등)를 옥상을 공유해 함께 사용

참고문헌

- 김란수(2014), 「주거공동체운동과_주택협동조합」, 협동조합네트워크 67권
- 김지환(2015), 「서울시 셰어하우스 거주의향 및 수요특성분석」, 단국대학교 대학원 : 도시계획및부동산학과
- 남원석, 박은철(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원
- 소행주, 박종숙(2013), 『우리는 다른 집에 산다』, 현암사 
- 조남호·문훈·김창균·문성광·송형국·정재식·문병호(2014), 집짓기 바이블, 마티 
- 은난순(2016. 12), 공동체주택 전문가지원 보고서, 서울시





용역 연구보고서

함께 살아 좋은 집 공동체주택 매뉴얼 북 자가소유형

발행일 2017년 4월

발행처 서울시청 주택정책과
서울특별시 중구 세종대로 110 서울시청 3층
전화 02 - 2133 - 7706

함께한 사람들

기획
주택건축국장 정유승
주택정책과장 송호재
주택제도팀 팀장 전)한광모 현)김지혜
주무관 도난주 최대영

수행기관
스페이스 사이 대표 장정화
스텝 최은주

감수
서울연구원 남원석 연구원
EMA 건축사 사무소 이은경 소장
한국 주거환경 연구소 은난순 연구원
우리관리 신수임 연구원
김정인 연구원