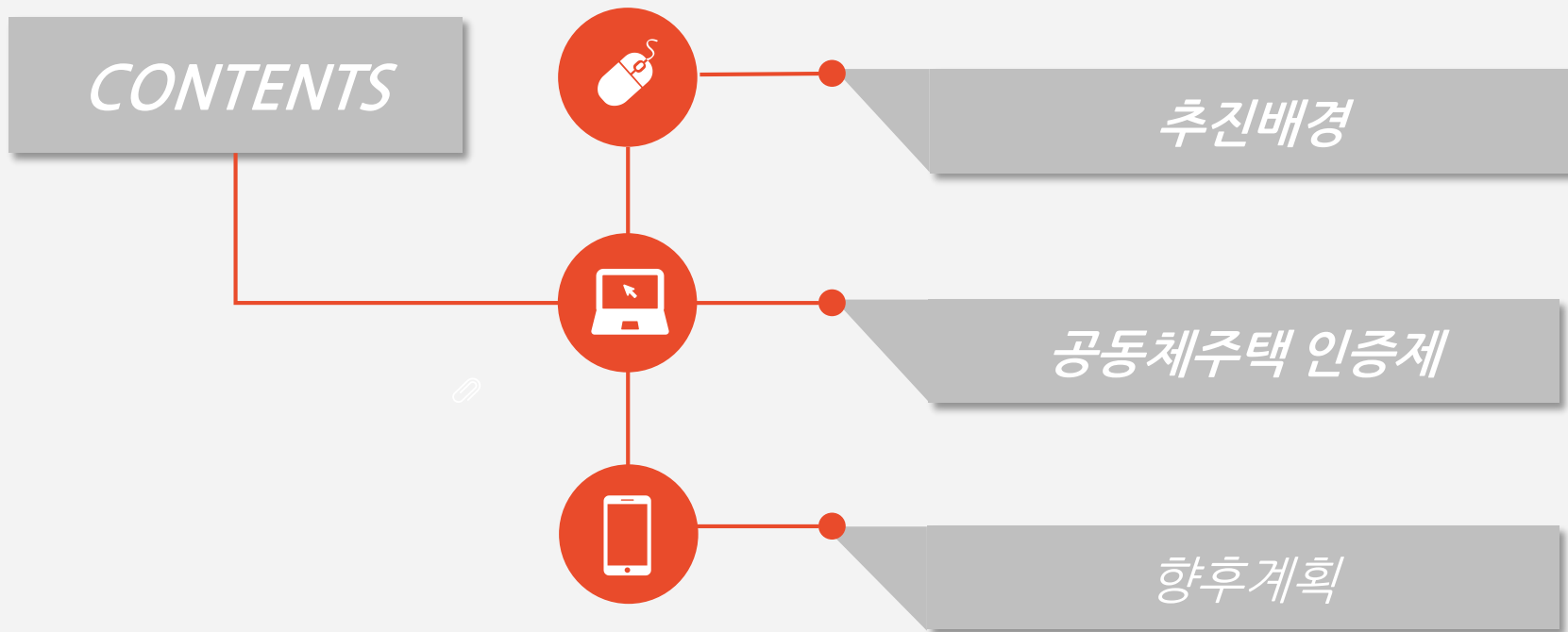


서울형 공동체주택 인증제

서울특별시 주택정책과

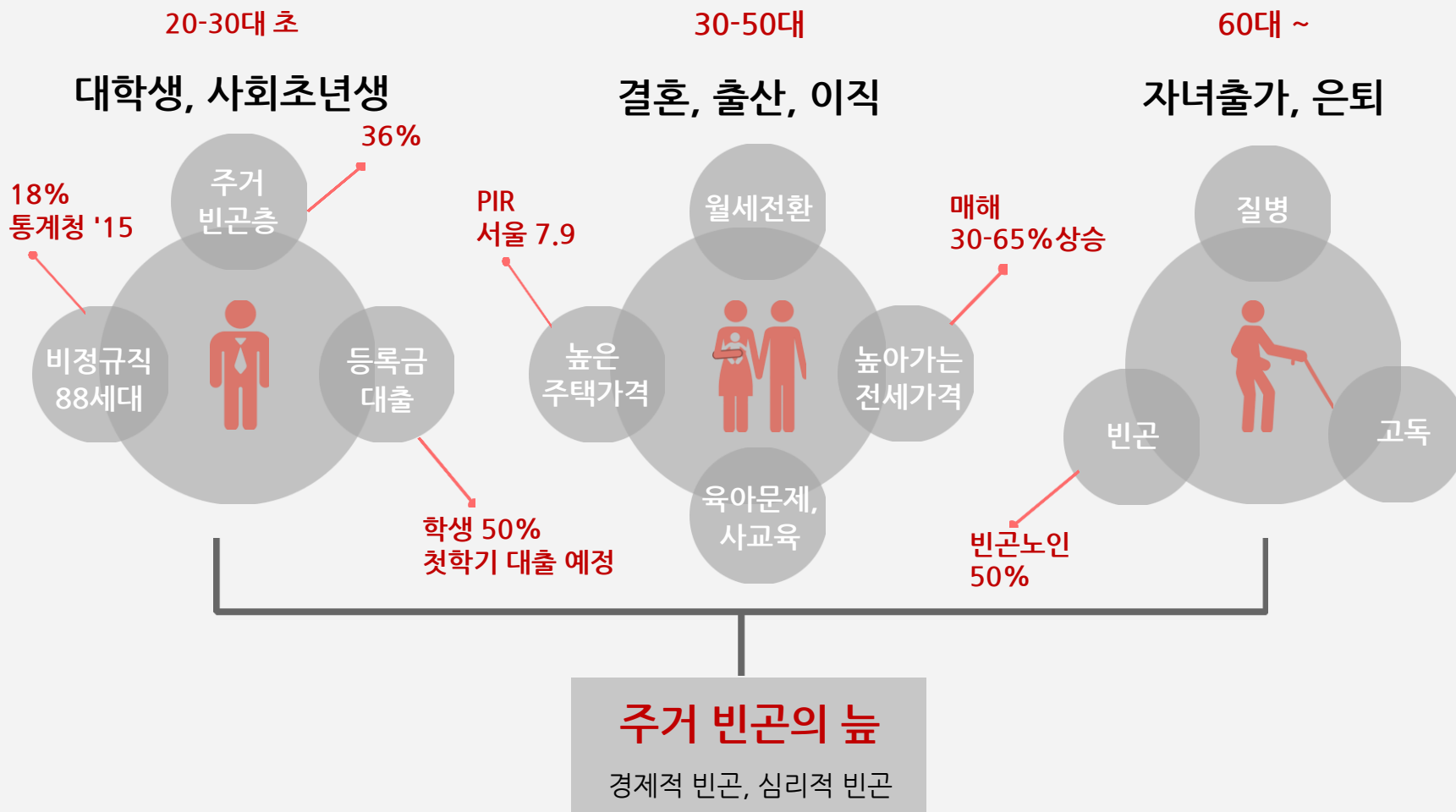
목차



추진배경

Background

서울의 많은 시민들이 **주거문제**로 고통받고 있습니다.



추진배경

투자상품, 아파트문화, 1인 가구 증가

사회적 관계 단절

소외문제

공동체 파괴

파편화 현상도 겪고 있습니다.

서울의 주거문제는 개인이 해결할 수 없는

공동의 문제가 되었습니다.

추진배경

Background

혼자서는 어려운 '집' 함께하면 다를 수 있습니다.

오롯이 개인이 해결해야 했던 집

여러 집이 힘을 모으면?



소유

개인이 전월세로 공급했던 집

임대사업자가
많이 공급할 수 있다면?



공공/민간임대



비용을
낮추고



공동체와
결합된



다양한 선택이
가능한

추진배경

Background



관계성기반

커뮤니티 공간 + 공동체규약이 있는 주택

입주자들이 **공동체공간**(커뮤니티 공간)과 **공동체규약**을 갖추고,
입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 **공동체 활동**을 생활화하
는 주택

(서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제 2조 1항)



공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

1. 필요성

- 공공성 높은 공동체주택 보급, 질적 관리
- 공동체주택 건설자금 부담 완화
- 민간사업자, 자가소유목적의 서울시민들의 적극적 참여 유도

 공동체 주거문화 확산의 계기

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

2. 세계적 흐름

- 일본 : 코퍼레이티브하우징, 콜렉티브하우징, 셰어하우스, 공유주택, 협동조합주택
- 영국 : 커뮤니티 리드하우징
- 네덜란드 : 셀프 빌드 하우스
- 독일/덴마크/스웨덴 : 코하우징, 협동조합주택



공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

3. 추진근거

- 목적 : 공동체주택 보급확산 및 질적 관리

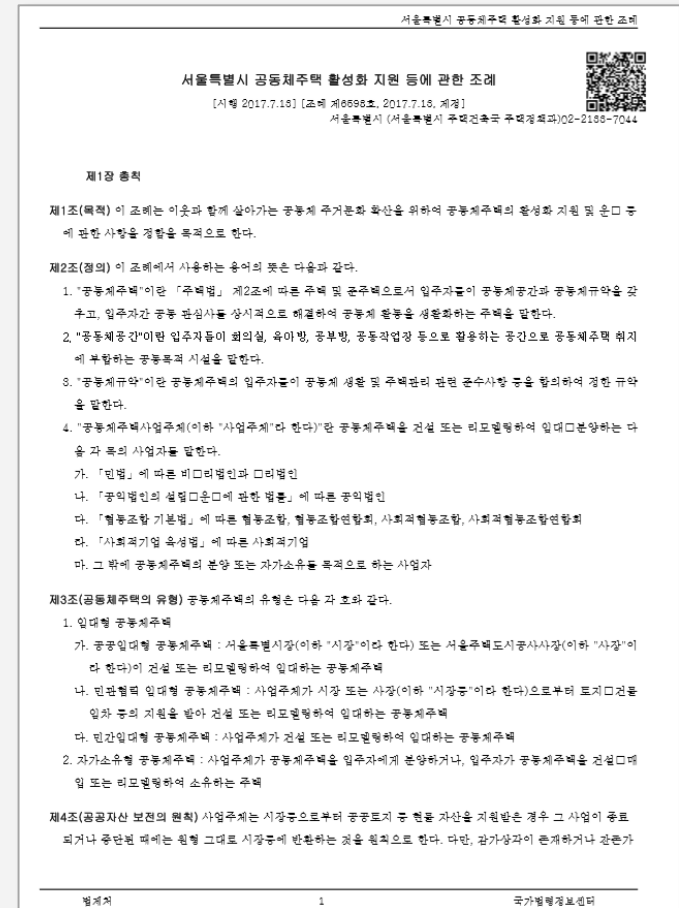
- 법적근거 : 공동체주택 지원 활성화 조례

· 『서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례』

제정 및 시행(' 17.7월)

· 공동체주택 활성화를 위한 인증제 및 이차보전 지원 내

용 포함



▲ 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ '서울형 공동체주택' 인증제 : 7개 분야, 14개 항목

구분	범 주	평 가 항 목
정량적 평가 (10)	1.1 주거공간	1.1.1 세대별주거공간의 독립성 확보
	1.2 공동체공간	1.2.1 공동체공간의 조성 면적
		1.2.2 공동체공간의 채광창 면적비율
		1.2.3 공동체공간의 설비기준
		1.2.4 공동체공간과 각 가구와의 접근성
		1.2.5 야외공간의 조성
	1.3 공용공간	1.3.1 공용공간의 유효너비
		1.3.2 공용공간 내 휴게시설 확보
		1.3.3 공유시설의 조성면적
	1.4 기타	1.3.4 안전관리, 위생, 환경관리계획
정성적 평가 (15)	2.1 지속성	2.1.1 공동체프로그램계획
		2.1.2 공동체규약계획
		2.1.3 수선유지관리계획
	2.2 공동체강화	2.2.1 입주자 선정계획
	2.3 개방성	2.3.1 공동체공간의 지역사회 개방

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 주택건설단계에 따라 예비인증, 본인증 시행

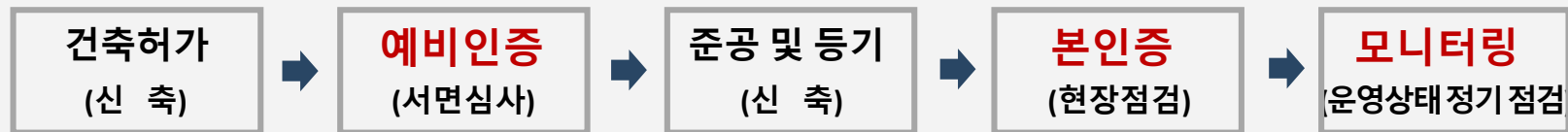
- 시행시기 : '18.10월 ~ (※ HF, SGI와 보증료 등 협의완료,'18.10월)
- 신청대상 : 민간임대 사업자, 사회적 경제주체, 협동조합
- 인증기준 : 7개 분야 14개항목 (주거공간, 공동체공간, 지속성, 개방성 등)
- 이차보전 : 서울형 공동체주택 인증 시, 사업자금 대출이자 지원

*** 준공 검사 후 최대 8년까지**

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 인증제 · 이차보전 절차개요



① 예비인증 : 인증지표 준수여부 서면심사(설계도, 공동체프로그램 계획서 등)

⇒ 사업자금(건설자금) 대출 지원 및 대출금 이자 지원(2.0%)

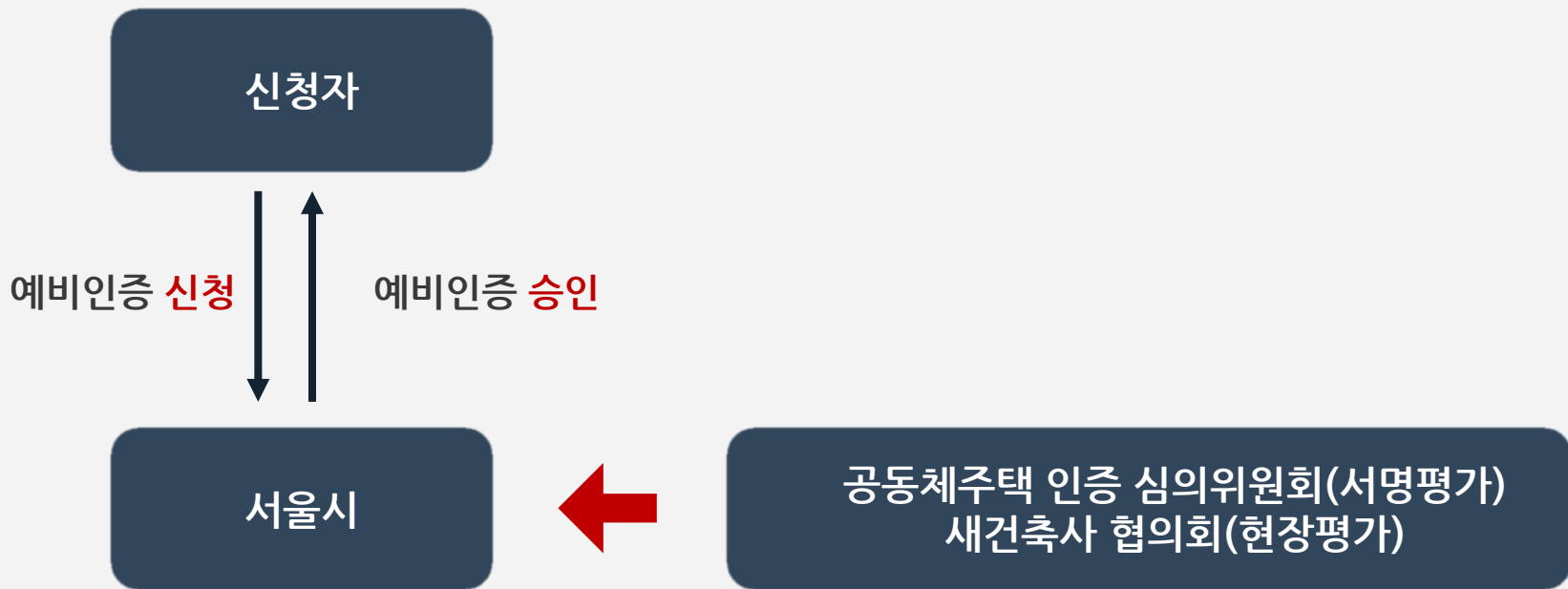
② 본인증, 모니터링 : 예비인증 신청 당시 제출했던 설계도 및 계획서를 기준으로
인증지표 충족 여부에 대한 현장심사

⇒ 인증 지속여부 심사(인증 취소 시 지원금 회수 등 금융지원 중단)

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

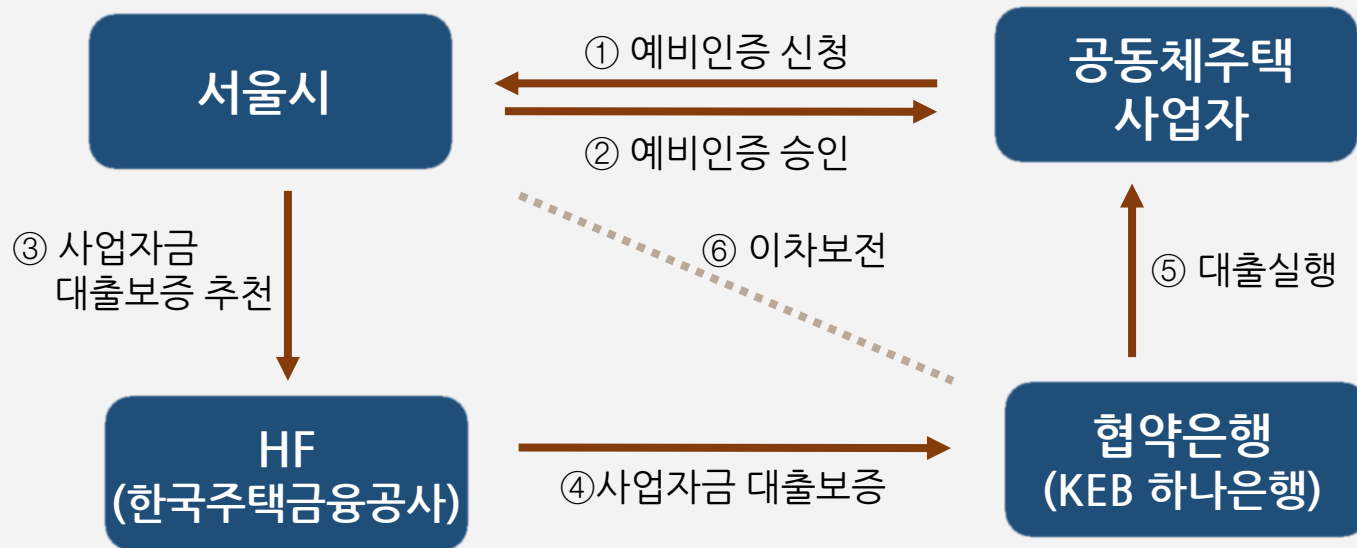
■ 인증체계



공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 대출상품 이차보전



공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 예비인증 신청자격

- ① 토지(공동체주택 건설부지 100%)를 소유
- ② 호당 85㎡(주거 전용면적) 이하, 3가구(또는 세대) 이상으로 구성된 공동체 주택을 서울시에 건설(신축)
- ③ 공고일 기준 '주택 및 건축 관련 사업자'로 등록된 자
(단 자가소유형은 협동조합 등록증을 소지한 자 또는 '주택 및 건축 관련 사업자'로 등록된 자)
- ④ 서류제출일 기준 건축허가를 마치고 준공(사용승인) 이전
- ⑤ 서울형 공동체주택 인증제 아카데미를 수료한 공동체주택 사업자

※ 컨소시엄 구성도 가능

- 주사업자는 위 조건, 부사업자는 도시, 건축, 부동산, 주택관련 사업자로 한정
- 주사업자가 토지지분 우위에 있어야 함

(공사가 시작된 사업자는 준공 전에 대출신청이 되어야 함)

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 예비인증 제출서류

구 분	제출서류	관련법령
임대사업자	임대사업자등록증	민간임대주택에 관한 특별법
주택임대관리업자		민간임대주택에 관한 특별법
건축공사업자		건설산업기본법
토목건축공사업자		건설산업기본법
건축사사무소를 개설한 자		건축사법

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 공동체주택 인증제 아카데미

- 운영 목적 : 공동체주택 이해도 제고 및 예비인증 제출서류 작성 지원
(주택관리, 커뮤니티 프로그램)
- 프로그램 : 총 2개 강좌(주택관리, 커뮤니티 프로그램), 강좌 별 4시간
※ 2개 강좌 모두 이수 시 예비인증 신청 가능
- 일시/장소 :
 - ▶ 주택관리 아카데미 : '18.10.15(월) 13:00~17:00 / 서울시청(추후 공지)
 - ▶ 커뮤니티 프로그램 아카데미 : '18.10.19(금), 13:00~17:00 / 서울시청(추후 공지)
- 신청방법 : '18.10.08~10.11일까지
E-mail(urbantj@seoul.go.kr) 접수 및 현장접수 가능(가용인원 기준 선착순)
- 문의사항 : 주택정책과 주택제도팀 02) 2133-7706

공동체주택 인증제

Co-Housing certification system

■ 인증신청 및 접수

- 접수기간 : '18.10.29.~10.31. 10시~17시(※ 12시~13시 제외)

- 접수방법 : 방문 접수(팩스, 우편, 이메일 접수는 불가)

※ 신청서류는 PDF 파일로 변환하여 이메일(urbantj@seoul.go.kr) 별도 송부

※ 접수기간 내 PDF 미제출시 사업신청 자동 취소

- 접수처 : 서울특별시 주택건축국 주택정책과 주택제도팀

(서울시 중구 세종대로 110, 서울시청 신청사 3층)

금융상품 개요

■ 대출한도

- 총 사업자금 90% 이하까지 대출가능하나, 이자지원 최대 대출한도 있음

■ 이자지원 최대 대출한도

구분	이자지원 대출한도	이자지원 예시
30호 미만	30억원까지	월 500만원, (대출금 30억 기준)
30호이상100호미만	50억원까지	월 830만원, (대출금 50억 기준)
101호이상200호미만	70억원까지	월 1,160만원, (대출금 70억 기준)
201호 이상	90억원까지	월 1,500만원, (대출금 90억원 기준)

* 예시 : 20호 공동체주택 건립예정, 사업비 40억

➡ 총 36억까지 대출가능, 30억까지 이자지원 가능, 6억원은 기존 금리 적용

금융상품 개요

■ 대출기간

- ① 민간임대형 : 입주자에게 임대하는 경우(임대사업자)
- 대출일 익월부터 준공(사용승인) 후 최대 8년 시점까지

-
- ② 자가소유형 : 입주자가 소유하는 경우(공유지분 및 개별소유 모두 포함)
- 대출일 익월부터 등기 후 최대 10개월 시점까지

※ 구분등기 후, 협동조합 명의 대출 유지 조건

- 입주자 간 협동조합 구성하여 구분 등기하지 않고,
협동조합 명의로 등기하는 경우 준공 후 최대 8년까지 대출 가능

금융상품 개요

■ 용자취급은행 및 보증사

- * 협약은행 : 하나은행
- * 협약 보증사 : HF(한국주택금융공사), SGI(서울보증보험)
 - HF : 전제자금 대출보증, 임차인반환보증
 - SGI : 이차보전 보증

의무사항

■ 임대사업자 등록

- 민관협력형(토지임대부 공동체주택), 민간임대형 공동체주택 사업자의 경우
- 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, 단기민간임대주택 **임대사업자 등록**

■ 주택임대료 기준

- 최초 주택임대료는 주변시세 대비 95%이하 기준을 준수

※ 주변시세 기준 : 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표 2. 공공지원 민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(공급대상 계수는 0.95 적용)

■ 정기 모니터링 실시

- 예비인증을 받은 주택은 본인증 심사 및 정기 모니터링을 통해 '공동체주택 인증지표' 준수여부를 현장심사하며, 심사결과에 따라 인증 **지속여부 결정**

의무사항

■ 본인증 심사 탈락 시 지원 중단

- 본인증 심사 시 탈락한 사업자는 예비인증 취소, 대출 및 이차보전 중단, 기 지원된 이차보전금 환수, 향후 서울시 공동체주택 지원사업에서 배제

■ 기타 인증 취소사유 발생시

- 인증심사위원회에서 조치사항 결정할 계획