서울시 공동체주택

제4회 서울시 공동체주택 박람회

한·일 공동체주택 심포지엄

일시 : 2018년 11월 23일(금) 14:00
장소 : 정동극장 마루

서울특별시

제4회 서울시 공동체주택 박람회

한·일 공동체주택 심포지엄

○ 일　　시 : 2018.11.23.(금), 14:00-16:10

○ 장　　소 : 정동극장 마루 2층

○ 일　　정

진 행 순 서		주 요 내 용
등록 및 준비		참가 등록, 자료 배부
개회 (10')	14:00~14:05('5)	■ 개회선언, 참석자 소개 : 류현수 (소행주 대표)
	14:05~14:10('5)	■ 환영인사 : 류　훈 (서울시 주택건축국장) 이상훈 (서울시의회 의원)
발제 (80')	14:10~14:40('30)	■ 발표 1) 일본의 맞춤형 주택과 커뮤니티 공간, 정책과 사례 - 기와사키나오히로, (株)ICHIURA HOUSING LANNING 대표
	14:40~15:10('30)	■ 발표 2) 서비스형고령자주택 사례 - 긴모크세이 - 시모가와라타다미치, (株)SILVERWOOD 대표
	15:10~15:30('20)	■ 발표 3) 국내 공동체주택 공동체공간의 특성과 사례 - 김란수박사, 하우징쿱 주택협동조합 이사
토론회 (40')	15:30~16:10('40)	■ 주제 : 공동체주택 제도개선 ■ 토론회 사회 류현수 (소행주 대표) 좌장 박경옥 (충북대 교수) 패널 기노채 (하우징쿱 주택협동조합 이사) 은난순 (가톨릭대 연구겸임교수) 송호재 (서울시 주택정책과장) 이상훈 (서울시의회 의원)

일본의 맞춤형 주택과 커뮤니티 공간, 정책과 사례

1

기와사키나오히로
(株)ICHIURA HOUSING LANNING 대표

일본의 사회적 약자를 위한 주택대책과 사례

(HOUSING POLICY & PROJECT FOR HOUSING POOR IN JAPAN)

(株)市浦ハウジング＆プランニング
川崎直宏
Ichiura housing & planning associates CO.LTD
Naohiro Kawasaki

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

(1) 주거빈곤정책으로서의 공공주택
－소득계층별 대응이 기본

○공영주택제도

주거 상황이 빈곤한 저소득자(25%미만의 수입계층)에게 저렴한 임대료로 임대(1996년 개정에 의하여 복지주택화) －노후 재고주택의 집적, 사회적 약자의 편재, 수평적·수직적 공평감

○기구(機構)주택 (구, 공단주택)

대도시의 광역수요에 대한 집단적 주택공급(중견근로자 대책)

대규모 교외단지, 뉴타운 개발, 시가지 주택을 선도

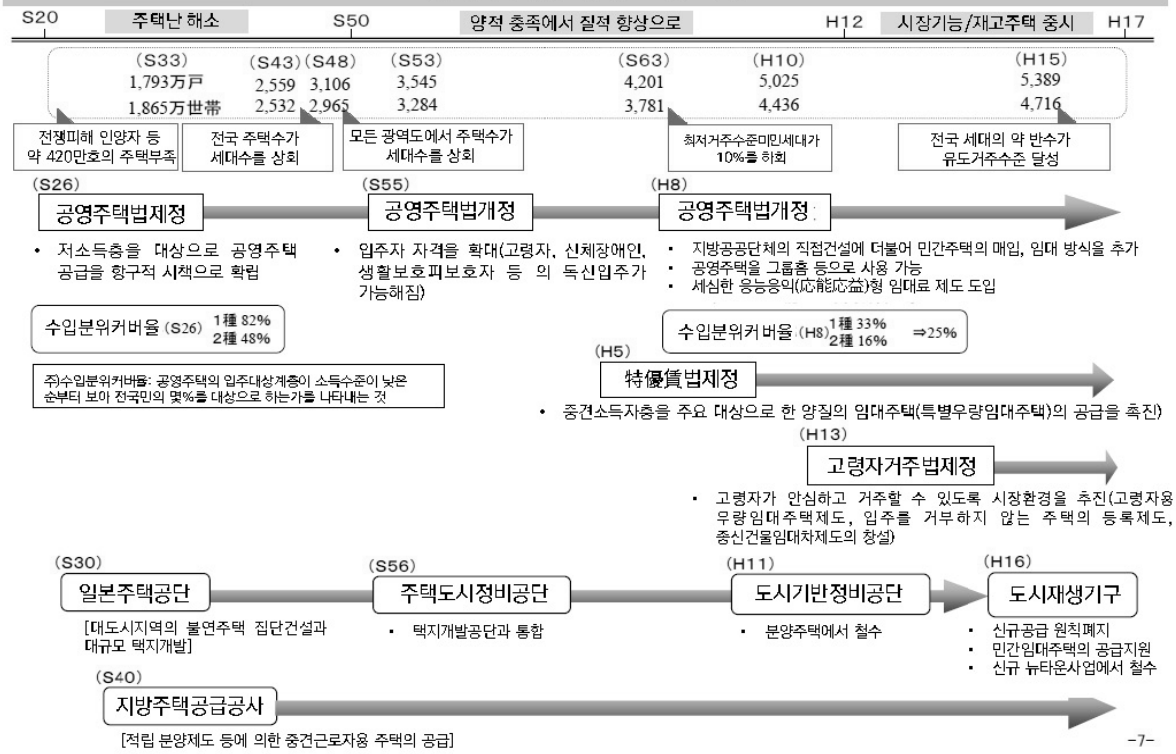
○특정우량임대주택제도와 고령자용 우량임대주택제도

토지소유자의 자산활용을 촉진하고, 중견소득계층·고령자용 주택공급을 촉진－ 여러 문제가 드러나기 시작함

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

〈연도보기 참고〉
S:쇼와시대(S1년=1927년)
H: 헤세이 시대(H1년=1989년)

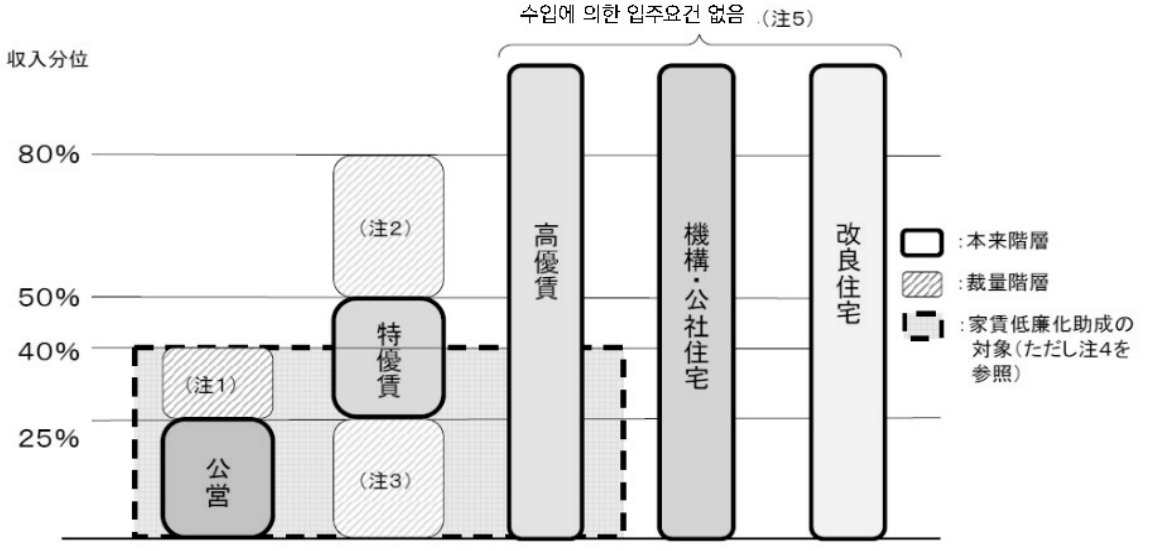
공공임대주택제도의 연혁



-7-

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

공공임대주택제도의 시책대상



(주1) 고령자 등을 대상으로 사업주체의 재량으로 인정가능
(주2) 지사 등의 재량으로 인정가능
(주3) 소득의 상승이 예상되는 자를 대상으로 지사 등의 재량으로 인정가능
(주4) 2006년도 이후에 관리개시되는 주택에 적용. 特優賃은 자녀양육세대 등이 대상
(주5) 개량주택에서 종전 입주자가 퇴거하고 빈집이 된 경우, 수입분위 12.5%이하(사업주체 재량으로 20%까지 가능)인 자를 입주대상으로 공영주택에 준하여 입주자를 공모

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

(2) 공공주택 제도의 고령자에 대한 대응

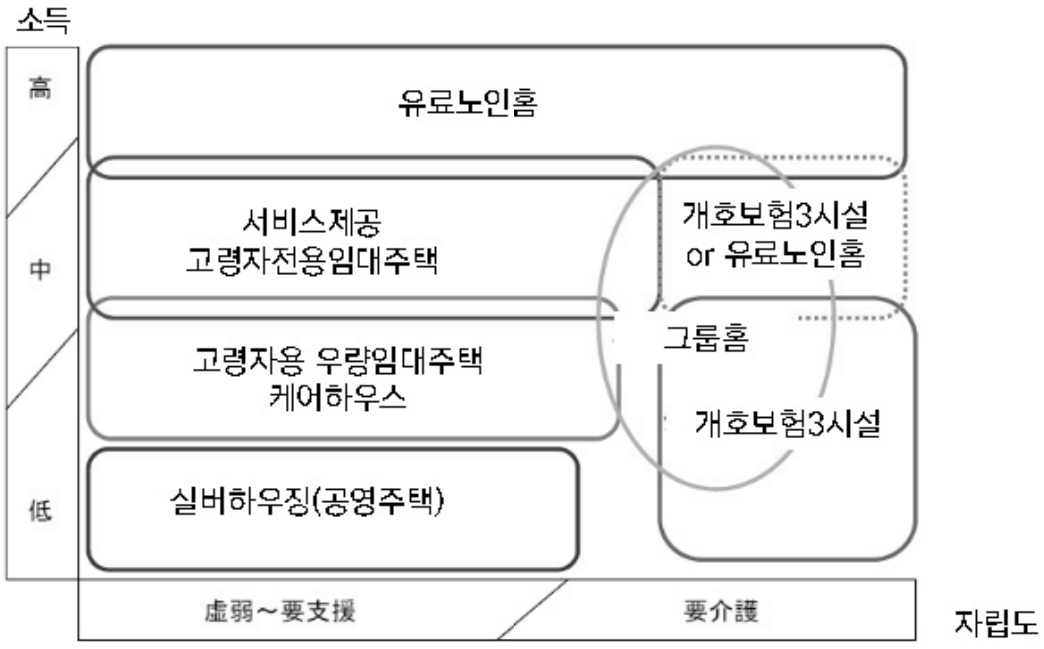


※[ ]は特徴／( )は主な設置主体

국토교통성 자료

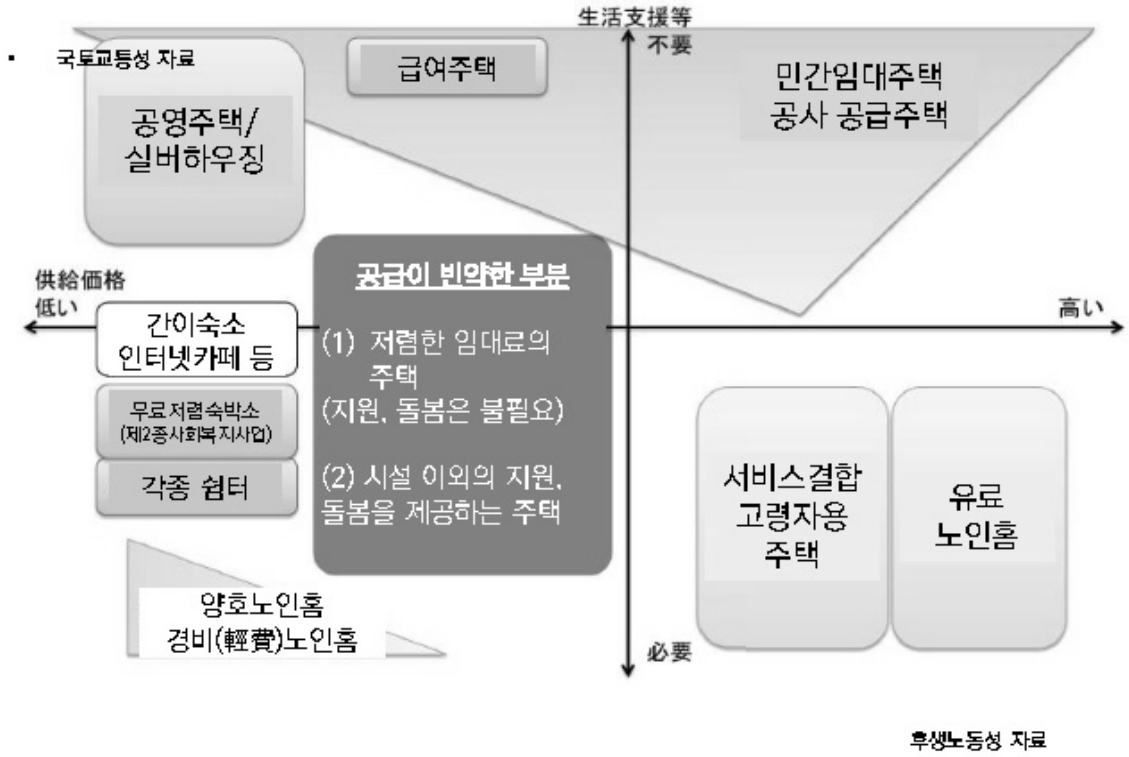
1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

○소득계층별 요개호(要介護) 상황별 거주시설



국토교통성 자료

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천



1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

(3) 현재의 주택 안전망(Safety net) 정책

○ 지방분권의 흐름에서 지방의 자주적 재량에 의해 지역주택교부금을 활용하기 위한 전제로서 안전망의 핵심이 되는 공영주택을 적절하게 개선하거나 고령화대책, 정주촉진 등의 정책목적을 실현하기 위하여 효율적으로 실시할 것

○ 주택안전망법 (2007년) 의 골자

— 「주택확보요배려자」는 저소득자, 재난피해자, 고령자, 장애인, 아동 양육 가정, 기타 주택를 확보하기에 특별히 배려를 필요로 하는 자

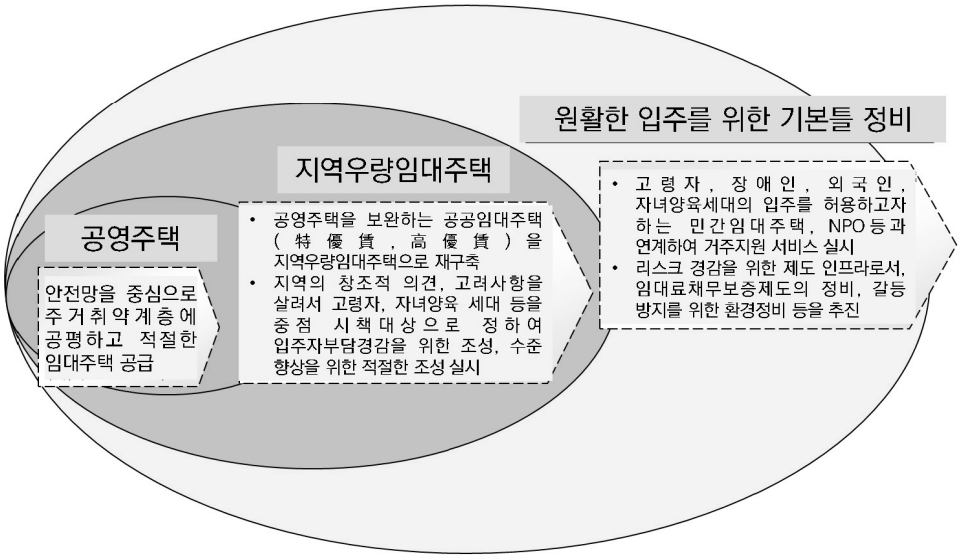
— 공공임대주택의 적절한 공급 촉진에 관하여 필요한 시책을 강구함

— 주택확보요배려자 및 민간임대주택의 임대인에 대한 지원 등 기타 주택확보요배려자가 민간임대주택에 원활하게 입주할 수 있도록 필요한 시책을 강구함 (거주지원협의회를 조직하여 활용함)

1. 일본 주택정책의 큰 틀과 변천

○ 저소득자, 재난피해자, 고령자, 장애인, 아동 양육 가정, 기타 주택를 확보하기에 특별히 배려를 필요로 하는 자를「주택확보 요배려자(要配慮者)」로 정하고 중층적인 안전망 방안을 설정하고 있음

○ 민간임대주택사업을 통한 지원은 거주지원협의회를 활용



2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

(1) 노인복지제도와「특별양호노인홈」

○노인복지정책은 부양가족이 없는 빈곤한 고령자를 양로시설에 수용보호하는 사업이 중심

○노인복지법 (1963) 은「노인의 심신 건강의 유지 및 생활의 안정」을 목적으로 일반 고령자를 대상으로 폭넓은 복지를 추진함으로써「상시개호」를 필요로 하는 노인을 대상으로 하는「특별양호노인홈」을 창설

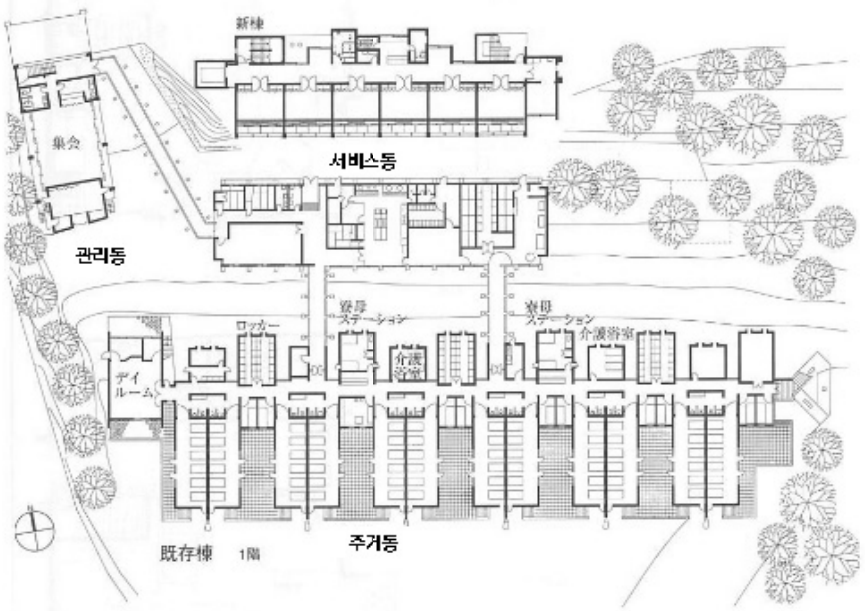
○「특별양호노인홈」은 주택에 거주하면서 양호를 받기 힘든 고령자를 입소대상으로 하는 행정의 조치시설로 전개

○국제장애인의 해 (1981) 를 계기로 일본에서도「재택복지」를 지향 (공공비 지출의 절약이 2차 목적)

2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

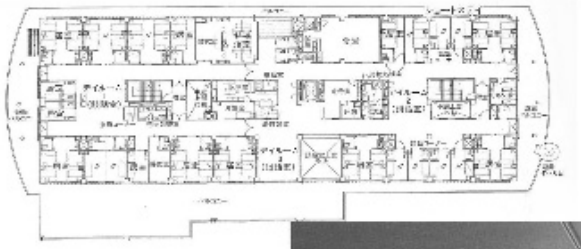
○1960년・70년대는「특별양호노인홈」의 경우 8인실 혹은 6인실의 복수거주였으며「집단처우」의 발상으로 운영

〈그림 1〉 초기의 특별양호노인홈 (1973년)



棟名憩いの園(群馬県群馬郡榛名町)

2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설



○1970년대 후반은 1실당 6혹은 8인의 복수 거주의 형태에서 1실당 기준인수가 4인으로 개정되었음.



〈그림 2〉 4인실형 특별양호노인홈의 사례 (府中市立 아사히苑・1993年)

2階の4人居室からバルコニーを見る.

2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

(2) 개호보험 시행 후의 「특별양호노인홈」

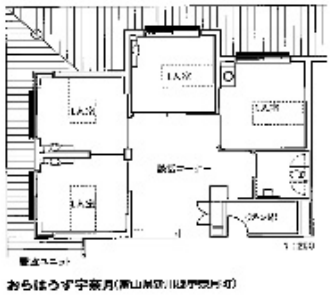
○일본의 고령화율은 1995년에 14%를 넘어서게 되어 복지서비스의 확충과 복지비용의 확장에 대응하고자 고령자의 개호문제를 국민 전체가 지원하는 체계를 구축. 「개호보험제도」를 도입(조치제도의 한계)

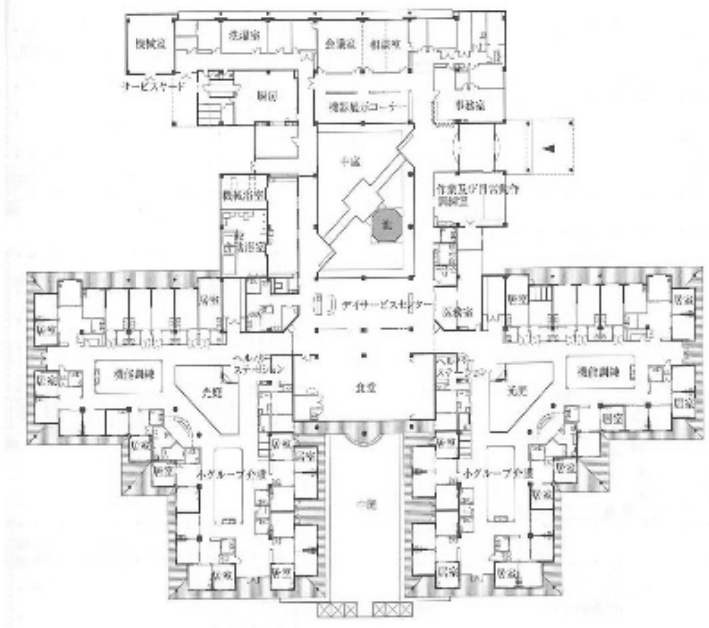
○「특별양호노인홈」은 행정기관에서 결정하는 조치제도에서 이용자와 서비스 사업자와의 이용계약제도로 변경

○그 후, 「특별양호노인홈」은 모두 개인실을 특징으로 하는 새로운 형태의 특별양호노인홈을 창설하게 됨(2003)

2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

〈그림 4〉 개인실로 설계된 특별양호노인홈의 선진적 도입사례
(오라하우스宇奈月 1994年)





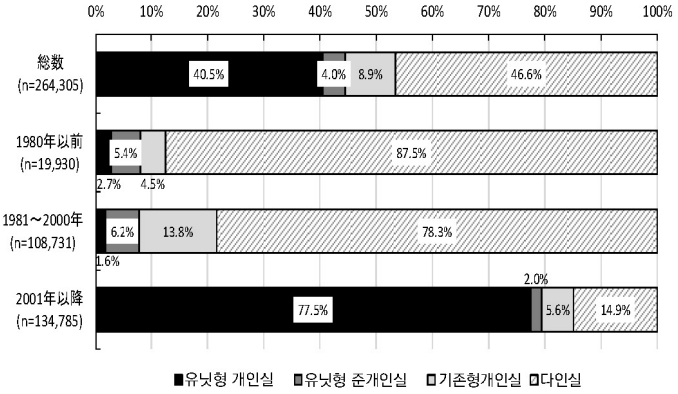
2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

(3) 최근의 「특별양호노인홈」

○2000년에 개호보험법이 시행되어 「특별양호노인홈」은 지금까지의 집단처우 방식의 돌봄에서 개인의 자립을 존중한 돌봄으로 전환

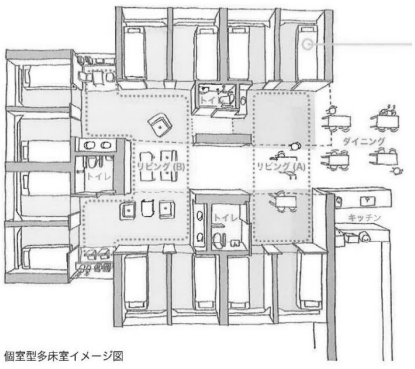
○2003년에는 개인실・유닛돌봄을 특징으로 하는 신형 특별양호노인홈을 창설

○2012년에는 방의 정원이 「4인 이하」에서 「원칙 1인」으로 개정



2. 일본의 노인복지제도 및 복지시설

○종래형 다인실이면서도 개인실과 같은 프라이버시를 확보한「개인실형 다인실」의 사례 (리허빌리테이션센터 白鳥)



個室型多床室イメージ図


외관


1층 카페테리어


개인 부스 (약6.48㎡)

3. 일본의 고령자용 주택

(1) 실버하우징 프로젝트

1. 개요

고령자 등 생활특성을 배려하여 배리어프리화 된 공영주택과 LSA(라이프 서포트 어드바이저(생활원조원)에 의한 생활상담, 긴급시 대응 등을 서비스로 제공함

2. 주택과 서비스 제공

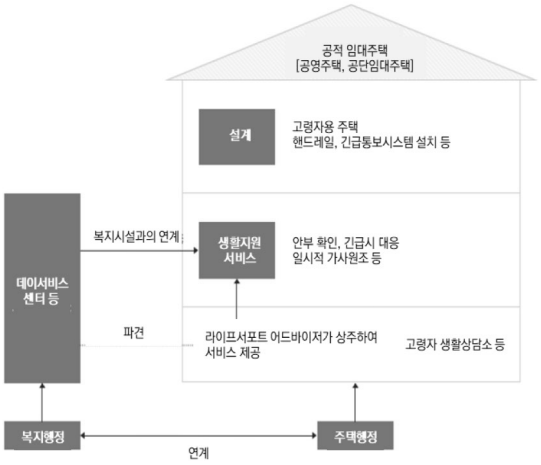
(1) 입주세대 : 독신고령자, 부부세대 등

(2) 주택 : 긴급통보장치를 구비한 공영주택 등

- 공영주택의 부대시설로 고령자 생활상담소 설치
- 특정 공동임대주택을 활용하여 LSA전용세대 설치 등

(국토교통성 지역주택교부금 등)

(3) LSA : 입주 고령자에 대하여 긴급시 대응, 일시적 가사원조 등 실시(후생노동성의 지역지원사업)



3. 경위, 실적

1987년도 제도 신설(LSA 상주형)

1993년도 제도확충(복지시설연계형)

실적 : 837단지 22,561호(2008년도말 계획책정)

45

3. 일본의 고령자용 주택

(2) 고령자용 우량임대주택
고령자용 원활임대주택제도(高円賃)
고령자전용 임대주택제도(高専賃)

3. 일본의 고령자용 주택

고령자용 우량임대주택(1)

고령자용 우량임대주택제도는 독신, 부부세대 고령자에 대하여 우량한 임대주택의 공급을 촉진하기 위한 시책으로 2001년에 신설

시책대상

- 고령자(60세 이상) 및 배우자
- 수입요건 없음
- 스스로 거주하기 위한 주택이 필요한 자

공급방식

공급주체
(1) 민간의 토지소유자 등이 광역자치단체장의 인정을 받은 공급계획에 따라 공급
(2) 지방공공단체가 직접 건설과 관리
(3) 도시재생기구가 공급

관리의 기준(주요사항)
- 공모, 1주일 이상 모집기간, 선발의 공평성
- 최저관리기간(10년)
- 임대료, 보증금 이외의 금품수령 제한(단, 종신건물임대차계약의 경우, 일시금방식(일괄지급방식) 채택 가능)

호수, 구조 등의 기준(주요사항)
- 5호 이상
- 규모25㎡이상(공용 거실 등이 있을 경우 18㎡이상)
- 원칙적으로 내화, 준내화
- 고령자의 신체기능 저하에 대응하여 설계, 설비설치
- 긴급시에 맞춘 서비스를 받을 수 있을 것
- 각 세대가 부엌, 수세식화장실, 욕실 등을 설치할 것

(공용부분이 있으면 수세식화장실과 세면대만 각 호에 두어도 됨)

임대료

- 시장임대료

[건설비보조를 받은 경우는 건설비, 토지취득비 등을 기준으로 산정한 한도액임대료 이하]

조성조치

건설비 등에 대한 조성
- 지역주택교부금
  고령자용 우량임대주택의 건설비 등을 기간사업비로 교부, 한도액 산출
- 건설비 등 보조
  - 민간건설 : 공동시설정비비 등(국가 3분의1, 지자체 3분의 1)
  - 공사 등 건설 : 전체공사비(국가 6분의1, 지자체 6분의 1)
  - 공공단체 건설 : 전체 공사비(국가 3분의1)

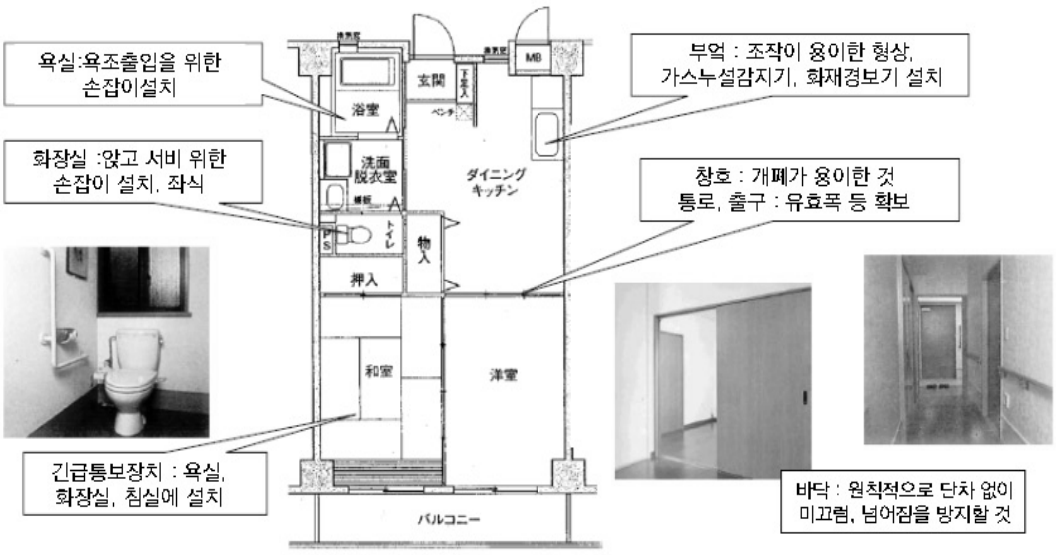
임대료에 대한 조성
- 2005년도 이전 : 수입분위 원칙 25%이하의 세대(지방공공단체의 재량에 따라 40%까지 가능)를 대상으로 임대료와 입주자부담기준액의 차액을 보조(국가 2분의1, 지자체 2분의1)
- 2006년도 이후 : 수입분위 40%이하의 고령자세대 등을 대상으로 대상세대수에 4만엔을 곱한 금액(사업비)등을 조성대상한도로 하여 조성

3. 일본의 고령자용 주택

고령자용 우량임대주택(2)

평면 이미지

- 면적(25㎡이상), 설비(부엌, 수세식화장실, 수납설비, 세면설비 및 욕실)이 각 호전용
- 그룹홈, 컬렉티브 하우징도 가능. 공동으로 이용하는 적절한 설비가 있는 경우에는 완화
  (면적은 18 ㎡이상 가능, 각 호에 수세식 화장실과 세면설비가 있으면 가능)



3. 일본의 고령자용 주택

(高円賃)

1. 취지

고령자의 입주를 거절하지 않는 임대주택의 등록, 열람제도를 정비. 고령자에게 필요한 임대주택정보의 제공과 해당 임대주택에 대하여 체납되는 임대료에 대한 보증제도를 둠으로써 고령자의 원활한 입주를 지원함

2. 제도의 내용

(1) 고령자원활입주 임대주택 – 고령자의 입주를 받아들이는 임대주택

(2) 등록제도 – 임대인은 고령자원활입주임대주택을 지자체(지사)에 등록할 수 있음. 등록된 정보는 공개

[등록항목] 임대인 성명 또는 명칭
임대주택의 위치, 호수, 규모 및 구조(가령대응구조 포함), 임대 및 공익비 개산액 등

(3) 임대료채무보증 – 고령자거주지원센터는 등록주택에 입주하는 고령자의 임대료에 대한 채무를 보증함

[보증내용] 대상자 : 고령자세대(60세 이상) 보증대상 : 임대료 6개월분 등에 관한 채무보증
보증기간 :2년간(갱신가능) 보증료 : 월 임대료의 35%

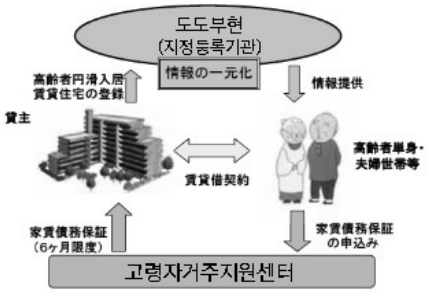
3. 실적

(1) 고령자 원활 임대주택 (登録戸数:戸)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	24,961	21,817	13,806	9,247	11,240	20,655	23,866
累 計	24,961	46,778	60,584	69,831	81,071	101,726	125,592

(2) 고령자에 대한 임대료 채무보증 (基本約定締結戸数:戸、保証引受件数:件)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
基本約定締結戸数(累計)	219	6,788	12,636	15,140	16,445	26,083	29,697
債務保証引受件数(累計)	0	18	81	161	272	375	560



3. 일본의 고령자용 주택

(高専賃)

1. 취지

고령자원활임대주택 중에서 전적으로 **고령자의 독신, 부부세대를 임차인으로 하는 주택**에 대해서 보다 상세한 정보를 등록하고 공개한다. (고령자의 거주 안정을 확보하는 법률 시행규칙(2005년12월1일 시행)

2. 제도의 내용

(1) 등록내용 – 고령자원활임대주택에 비해 보다 상세한 정보를 등록하고 비교선택을 용이하게 한다

[등록항목] 임대인 성명 또는 명칭, 임대주택의 위치, 호수, 규모 및 구조(가령대응구조 포함), 임대 및 공익비 개산액 등
위 항목에 추가하여 **고령자전용임대주택 호수, 입주시 수령하는 비용의 개산액, 공동이용하는 거실, 식당, 부엌, 수납설비, 욕실의 유무 임용, 배설, 식사 등의 개호 및 기타 일상생활상의 돌봄 제공 유무, 선불금 보전조치의 유무 등**

(2) 일정 요건을 만족하는 고령자전용임대주택에 대해서는 특정시설입주자 생활개호의 대상시설이 될 수 있다(개호보험법)

[일정요건]
- 각 세대의 바닥면적 25㎡이상(거실, 식당, 부엌 등 기타 부분이 공동이용에 충분한 면적을 가지는 경우는 18 ㎡이상)
- 각 세대에 부엌, 수세식화장실, 수납설비, 세면시설 및 욕실을 설치할 것(공용부분에 있어서 공동으로 이용하는 적절한 부엌, 수납설비, 욕실을 설치하는 경우는 각 세대에 설치하지 않아도 됨)
- 선불임대료에 대한 보전조치가 강구될 것
- 입욕, 배설 혹은 식사의 개호, 식사의 제공, 세탁, 청소 등의 가사 또는 건강관리를 하는 사업을 실시하는 임대주택일 것

또한 상기 요건을 만족하는 고령자전용임대주택은 유료 노인홈으로서의 규제를 받지 않는다(노인복지법)

(3) 기타

생활지도 및 상담, 안부확인 또는 긴급시 대응의 전부 또는 일부를 실시하는 고령자전용임대주택에 있어서는 의료법인도 경영가능함(2007.5~)

3. 일본의 고령자용 주택

(3) 서비스 결합 고령자용 주택 (2011년~)

(高円賃·高専賃·高優賃을 폐지, 서비스를 함께 제공하는 고령자주택으로 일원화)

【등록기준】 (※유료노인홈 등록가능)

《하드웨어》· 바닥면적 원칙 25㎡이상 · 구조 · 설비가 일정 기준을 만족할 것
· 배리어프리 (통로 폭, 단차해소, 핸드레일 설치)

《서비스》 · 서비스를 제공할 것 (적어도 안부확인, 생활상담서비스 제공)
[서비스 예시 : 식사 제공, 청소, 세탁 등 가사지원 등]

《계약내용》· 장기입원을 이유로 사업자로부터 일방적으로 해약하지 못하도록 하는 등 거주 안정을 도모하는 계약일 것
· 보증금, 임대료, 서비스 대가 이외의 금전을 징수하지 않을 것
· 선불금에 관하여 입주자 보호가 이루어질 것 (초기상각의 제한, 공사완료 전의 수령금지, 보전조치, 반환 규정의 명시 의무화)

【등록사업자의 의무】
· 계약체결 전에 서비스 내용과 비용에 대하여 서면교부하여 설명할 것
· 등록사항의 정보공개
· 오해를 줄 수 있는 광고의 금지
· 계약에 따라 서비스를 제공할 것

【행정기관의 지도감독】
· 보고징수, 사무소와 등록주택의 출입검사
· 업무에 관한 시정지시
· 지시위반, 등록기준부적합의 경우 등록 취소



3. 일본의 고령자용 주택

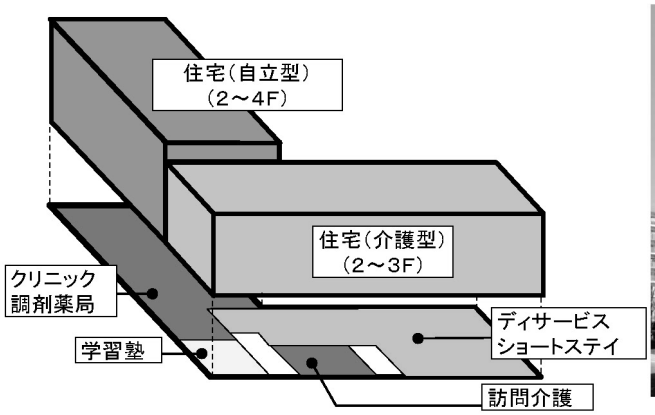
서비스 결합 고령자주택사례 · 코코펀 히요시(日吉) (가나가와현 요코하마시神奈川県横浜市)

平成22年3月開設

■토지를 UR로부터 임차하여 고령자전용임대주택과 개호사업소를 일체적으로 정비.
학원도 병설하여 고령자와 어린이, 지역주민간 다세대 교류 촉진을 도모함

	자립형	개호형
호수	24戸	57戸
세대면적	35.65~70.41㎡	18.06~22.96㎡
임대료	105,000~188,000円	75,000~79,000円
공동관리비	4,600~7,500円	20,000円
서비스비용	26,250~32,550円	32,550円

병설사업소 등 :
방문개호, 통소개호, 단기입소,
거택개호지원
학원(사업자그룹회사 경영)
임차 : 클리닉, 조제약국





3. 일본의 고령자용 주택

(4) 기타 고령자 공동거주

- 한신대지진의 피해에 대응하기 위해 고령자 컬렉티브 주택을 공급

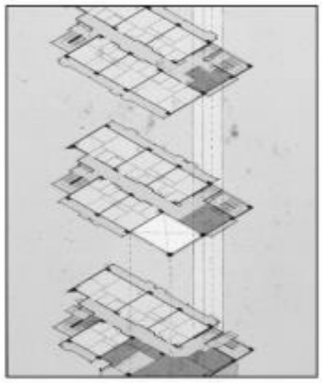
南本町コレクティブ住宅



HAT神戸
藍浜コレクティブ住宅



コレクティブ住宅の基本構成





3. 일본의 고령자용 주택

■복지시설을 병설한 공영주택

＜熊本県営住宅：健軍団地（熊本市）＞

- 재건축과 더불어 현영주택의 1층에 지역의 복지교류거점 '건군(健軍)생활 사랑공방'을 정비
- NPO법인에 의한 지역거주지원 등 지역주민과 파트너십을 통해 운영



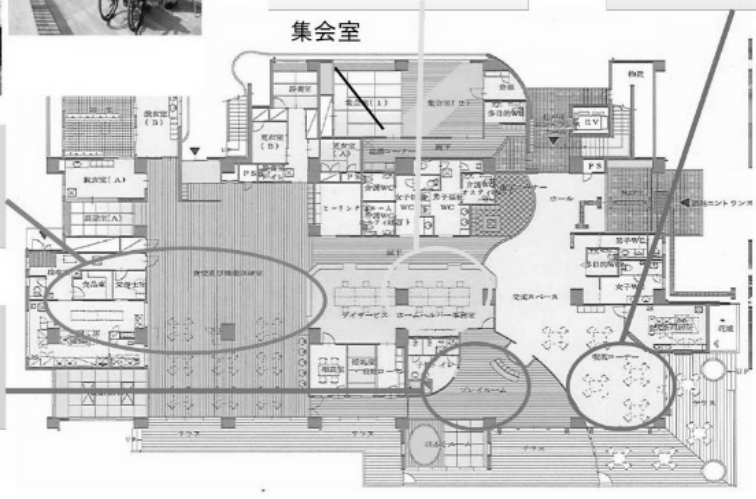


＜健軍団地1階平面図＞

개호상담, 생활상담, 자녀양육 상담 등 종합적 상담창구

장애인이 근무하는 카페, 식사서비스 사업

集会室



고령자 데이서비스
야간 일시보호
배식서비스

자녀양육 지원 및 자녀성장지원활동 실시

3. 일본의 고령자용 주택

■UR도시기구 임대주택 (치매고령자 그룹홈)

그룹홈 야마보시 (社会福祉法人 大三島育徳会)

치매고령자 그룹홈은 요개호자이면서 치매인 자에 대하여 입욕, 배설 식사 등의 개호 및 기타 일상생활상 돌봄 및 기능훈련을 실시하는 공동생활을 영위하는 주거

【ＵＲ都市機構賃貸住宅団地概要（シティコート二子玉川）】

(1) 所在地	世田谷区玉川4-13
(2) 敷地面積	1.6 ha
(3) 戸数	258戸



【グループホーム開設経緯】

平成14年8月	世田谷区 民間活力導入によるグループホーム設置検討開始
平成15年2月	区からグループホーム設置要望（依頼）
平成15年3月	区とグループホーム設置に関する覚書交換
平成15年3月	区から事業者紹介
平成15年5月	予約契約
平成16年10月	グループホーム開設

【グループホーム概要（グループホームやまぼうし）】

(1) 面積	276.84㎡ （機構賃貸住宅7号棟１階東側部分）
(2) 居室数	9室 （11㎡1室、13㎡8室）
(3) 事業者	社会福祉法人 大三島育徳会
(4) 契約形態	事業者にスケルトン賃貸
(5) 契約期間	平成16年10月から20年間 （更新可能）

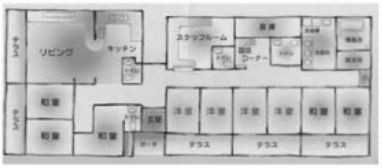
【入居者の状況（平成20年11月1日現在）】

入居者数 合計 ９人（男性 ０人、女性 ９人）
年齢 平均 82.8歳（最高 94歳、最低 73歳）
平均介護度 ３．３
【内訳】

要介護１	要介護２	要介護３	要介護４	要介護５
0人	2人	3人	3人	1人

入居・退去 平成１８年 入居者 2人 退去者 1人
平成１９年 入居者 1人 退去者 2人
退去者の平均入居期間 1年6ヶ月

平面図】



80

3. 일본의 고령자용 주택

■고령자용 우량임대주택 (치매고령자 그룹홈)

하트홈 신야마구치 (山口県山口市)

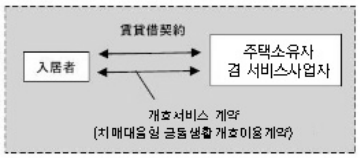
- 고령자우량임대주택51호(3~7층) 중 치매고령자 그룹홈 9호(3층)를 사용
- 그룹홈의 입주자는 사업주체가 선정하고 지방공공단체의 승인을 얻어서 입주

건물
RC造7階建て、敷地 3,618㎡、延べ床面積 3,418㎡
1階：診療所、保育所、ﾍﾙﾊﾟｰｽﾃｰｼｮﾝ ﾎｰﾑ等
2階： デイサービス （通所介護、高齢者生活支援施設）
3階：高優賃（ グループホーム ）
4階：高優賃 （ユニットケア、ユニットケア ）
5～7階：高優賃（ コレクトビハウス、ユニットケア ）

高齢者向け優良賃貸住宅のうちグループホーム
戸 数：9戸
住戸面積：20.71～21.95㎡
契約家賃：60,000円／月
（入居者負担額：24,400円／月～（所得による））
食 費：41,400円／月
日常生活品費：6,000円／月
介護保険1割負担



그룹홈 입주자







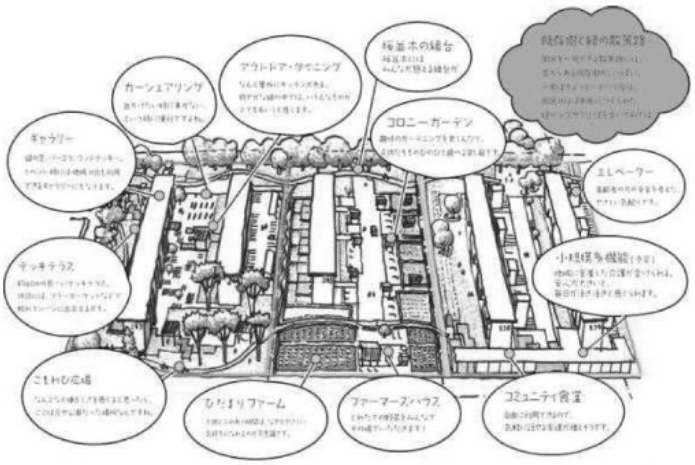
3階平面図

83

3. 일본의 고령자용 주택

■UR도시기구 임대주택(多摩平団地)

- 민간사업자가 UR로부터 임차한 건물을 개선하여 **학생, 청년을 위한 셰어하우스, 정원, 텃밭이 있는 공동주택, 서비스 결합 고령자용 주택으로 활용**하여 다양한 세대가 커뮤티니를 풍요롭게 유지하며 생활



名称	りえんと多摩平	AURA243 多摩平の森	ゆいま～る 多摩平の森
事業者	東電不動産（株）	たなべ物産（株）	（株）コミュニティネット
棟数	2棟	1棟	2棟
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	高齢者専用賃貸住宅32戸 コミュニティハウス31戸 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け

出典:UR都市機構HP
http://www.ur-net.go.jp/rebuild/rn2/gaiyou/

3. 일본의 고령자용 주택

<UR団地:多摩平(東京都日野市)・ひばりヶ丘(東京都東久留米市・西東京市)・東綾瀬(足立区)>

- 거주자가 이전한 후의 주동에 대해서 주동 단위로 민간사업자에게 양도 또는 임대
- 민간사업자의 창조적인 연구에 의해 다양한 주택, 자녀양육, 고령자시설 등으로 재생, 활용
- 多摩平단지, 히바리가오카 단지, 東綾瀬단지에서 사업제안모집 실시. 기존주동 활용에 의해 다세대의 교류, 공생을 목표로한 제안이 다수

〈UR주동 르네상스사업 이미지〉



※パースは、イメージの一つであり、現行の関連法令で可能な範囲での改修に限る。

3. 일본의 고령자용 주택

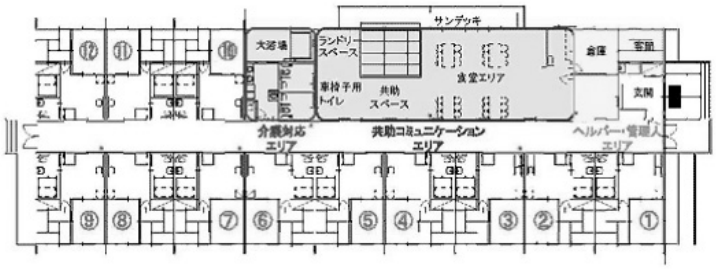
■相馬井戸端나가야(長屋)(災害公営住宅)

市は相馬井戸端長屋(災害公営住宅、馬場野山田地区に2棟(うち1棟はダウ・ケミカル社より寄贈)、磯部地区(狐穴)、原釜地区(南戸崎)、細田東地区にそれぞれ1棟、計4カ所に5棟58戸を整備いたしました。

・ 시에서 총4군데 5개동 58호를 정비함



1. 공조 정신이 반영되도록 점심을 함께 하여 행정과 일체가 된 서비스 전개, 고령자의 고독상태 방지
2. 우물가에 주민이 모인 이미지를 공동 세탁실에서 실현
3. 세탁실의 바깥쪽에 데크, 공조커뮤니케이션 에리어 설치
4. 건물전체에 유니버설 디자인, 배리어프리를 적용하여 장래의 경미한 요개호 상태에도 대응
5. 입욕보조 및 방문자를 위하여 대욕탕에 손잡이 설치
6. 자원봉사 활동에 대응하기 위한 공간 설치
7. 입주자의 방문객을 위하여 게스트룸 배치(사전신청)
8. 공조 스페이스는 재해시 지원거점으로 이용
9. NPO에 의한 중식배식, 지속적인 지원



3. 일본의 고령자용 주택

UR
하우스 셰어링
소개



4. 현재의 고령자 거주

(1) 최근의 복지정책과 개호형 노인거주시설

○2005년 지역주민의 개호, 의료에 관한 상담창구인 「지역포괄지원센터」 창설. 2011년의 법개정 시 조문에 「지방자치단체가 지역포괄케어시스템 추진의 의무를 가진다」고 명기됨

○ 지역포괄케어는 주거・의료・개호・예방・생활지원이 일체적으로 제공되는 지역의 포괄적 시스템 구축을 목표로 한 것

화분 이미지



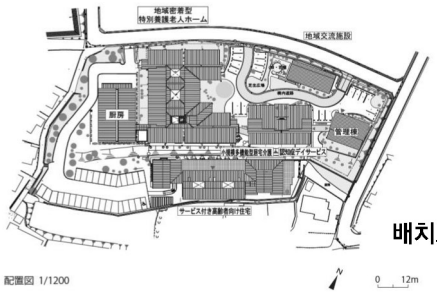
4. 현재의 고령자 거주

(2) 소규모 노인개호시설의 사례-케어타운 다치바나

○생활에 익숙한 지역에서 거주의 지속성을 실현하기 위한 서비스 거점 속에 자리잡은 특별양호노인홈

개설시기		2008.6
정원, 구성		지역밀착형 특별양호노인홈 20베드, 단기 2베드 치매 데이서비스 9명, 서비스 결합 고령자용 주택 12호 소규모 다기능형 거택개호 등록정원 25인, 통소 정원 15인, 숙박 7인
층수, 구조		1층, 목조
면적		대지면적 7862㎡, 연면적 2252㎡(특별양호노인홈)
운영상 특징	유닛의 독립성과 연계	현관은 별도로 있지만 2개 유닛이 내부에서 연결되어 하나의 동을 구성
	공용부분의 입주자 배려	공동생활실은 부엌을 중심으로 식당, 거실이 L자형으로 연결됨. 한쪽은 식당, 다른 한쪽은 거실로 사용하거나 각각의 공간을 5명씩 거실 겸 식당으로 사용할 수 있도록 함
	침실 면적, 입주자배려	침실은 모두 개인실이며 각 방에 화장실, 세면대가 있음 화장실은 침대에서 오르내리기 용이하도록 좁고 긴 화장실 형식임
	기타	외부의 분위기를 느낄 수 있도록 창문을 설치하고 프라이버시를 저해하지 않는 정도의 돌봄이 가능

4. 현재의 고령자 거주



배치도

소규모 공간을 분산배치



외부와 관계성을 조정할 수 있는 창문



(케어타운 다치바나)





주택 스케일의 동 분리배치

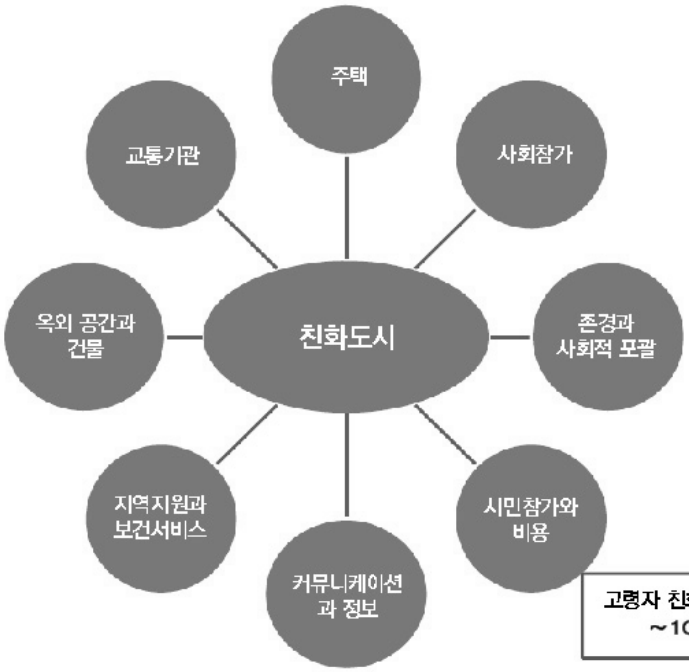
4. 현재의 고령자 거주

(3) 일본판ＣＣＲＣ 사례 －셰어가나자와(金沢)

셰어 가자나와를 4월에 개원한 **복합형 복지타운**임. **고령자, 장애인, 학생이 거주하고 커뮤니티 레스토랑 등을 병설한 마을만들기를 형성**. 다양한 거주자가 혼재하여 생활하는 것을 실천



고령자 친화적인 도시는?
Share 가나자와의 응용



고령자 친화적인 세계의 도시가이드
~10/2007-WHO~ 42

서비스형고령자주택 사례 - 긴모크세이

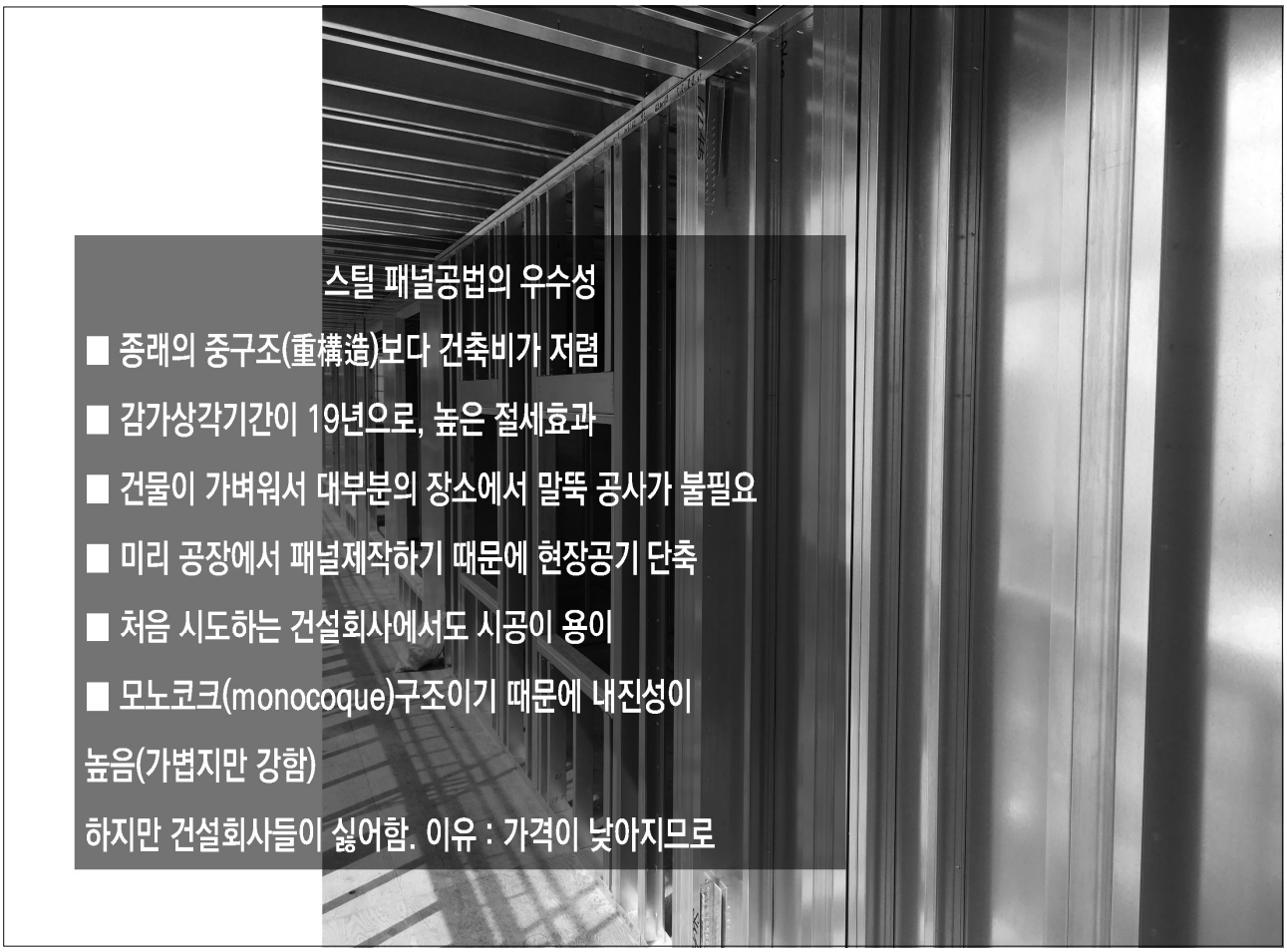
2

시모가와라타다미치
(株)SILVERWOOD 대표



서비스 결합 고령자용 주택 사례
건축, 관리운영, 지역 커뮤니티 연계를 중심으로
∽긴모크세(銀木犀)소개∽





스틸 패널공법의 우수성

■ 종래의 중구조(重構造)보다 건축비가 저렴

■ 감가상각기간이 19년으로, 높은 절세효과

■ 건물이 가벼워서 대부분의 장소에서 말뚝 공사가 불필요

■ 미리 공장에서 패널제작하기 때문에 현장공기 단축

■ 처음 시도하는 건설회사에서도 시공이 용이

■ 모노코크(monocoque)구조이기 때문에 내진성이 높음(가볍지만 강함)

하지만 건설회사들이 싫어함. 이유 : 가격이 낮아지므로

앞으로는 다채로운 공동주택이 필요한 시대

앞으로의 주류는 다양한 거주형태와 그 연장선상에 있는 죽음

이유

과거 10년간은 개호를 해 줄 사람들이 있었다. 따라서 자택에 거주하면서 지원받았다. 하지만 베이비붐 세대 전후는 그 자녀세대를 포함해서 개호를 할 사람이 없다.

있다하더라도 개호를 맡기는 것은 무리가 있기 때문에 대부분은 고령자주택에 입주하고 싶다고 생각한다.

덴마크 고령자 주거의 역사적 변천

1987년 이전 프라이엠



개호 및 의료 등
모든 서비스가 수반되는
고령자시설
「프라이엠」
특별양호노인홈 등에 해당

1988년 이후 엘더보리



1988년 이후 프라이엠의 신규건설이 금지
고령자주택「엘더보리」의 건설
「개호와 주택의 분리」
고령자복지정책의 「시설」에서
「주택」으로의 정책전환

개호는 외부 서비스를 이용함
고령자주택, 케어하우스 등에 해당

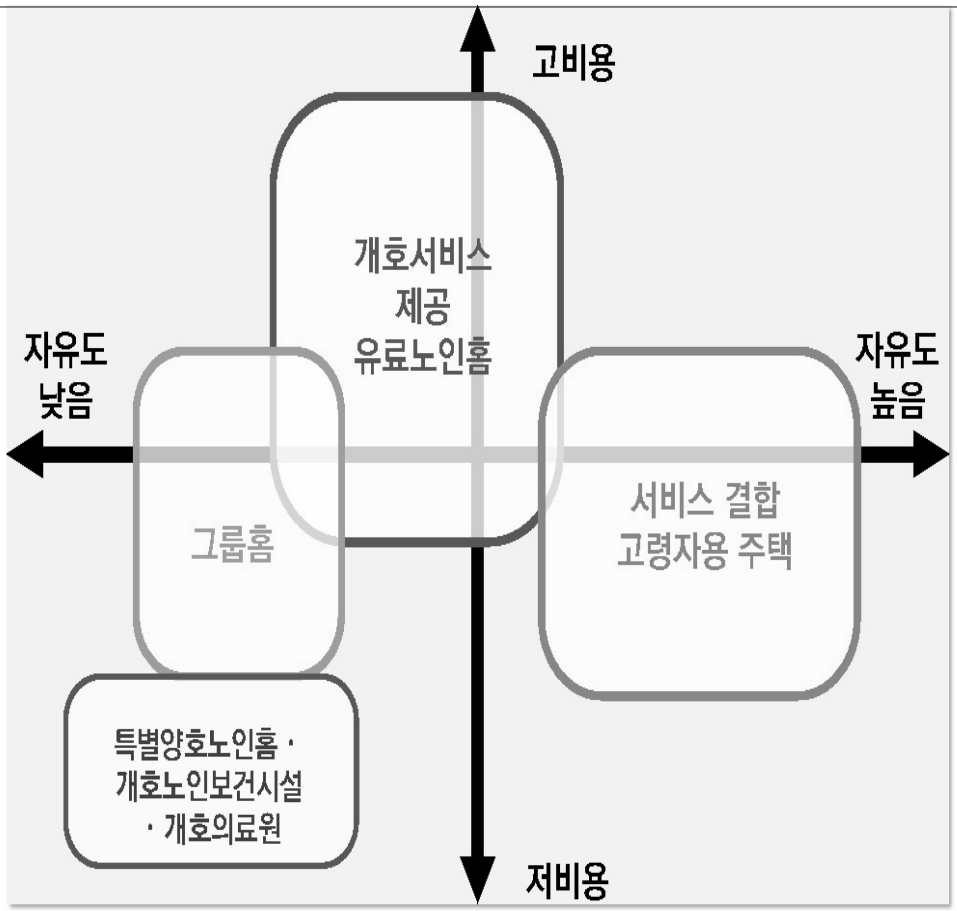
1990년대 후반 프라이에보리



개호직원이 상주하지 않으면
개호가 필요한 고령자의 개호는 불가능하다고 판명
개호서비스를 수반한 고령자주택
「프라이에보리」를 도입
이전의 제도로 돌아가는 듯도 보이지만 주택에서도
상시 개호를 받을 수 있다는 점은 이어짐

서비스 결합 고령자용 주택, 유료노인홈 등에 해당





비용의 비교 (동경도 오타구의 사례)

※소비세 포함

개호서비스 제공 유료노인홈 (A사)

▶ 입주시 비용

입주 일시금

12,000,000円

・초기상각 : 30%　・상각기간 : 60개월

▶ 월간 소요비용(식비포함)

235,980円 + 개호보험 자기부담분

・관리비 : 125,820円　・개호비 추가 : 81,000円
・식자재비 : 29,160円

▶ 주택설비

◆면적 : 18㎡
◆설비 : 화장실, 세면대, 수납장, 에어컨, 간호사 호출벨, 개호침대

서비스 결합 고령자용 주택 (B사)

▶ 입주시 비용

보증금

148,000円 ~

・임대료 2개월분 (주택타입에 따라 상이)

▶ 월간 소요비용(식비포함)

174,820円 + 개호보험 자기부담분

・임대료 : 74,000円　・공용관리비 : 20,600円
・서비스비용 : 32,400円　・식비 : 47,820円

▶ 주택설비

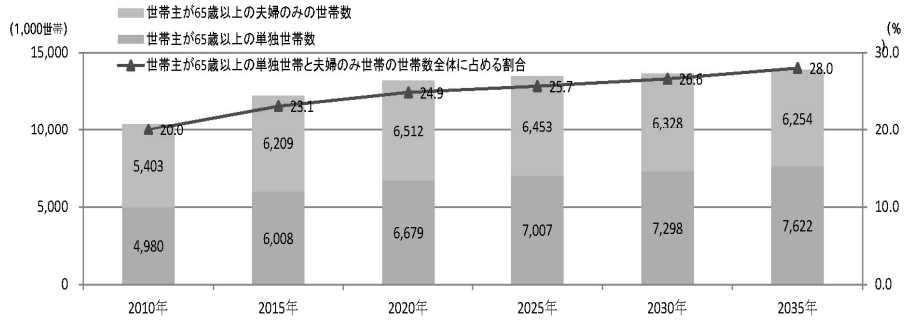
◆면적 : 18㎡
◆설비 : 화장실, 세면대, 수납장, 에어컨, 간호사 호출벨,

고령자의 인구동향

① 65세 이상 고령자수는 2025년에 3,657만명, 2042년에 피크를 맞이할 것이 예측 (3,878만명)
또한 75세 이상 고령자가 전체 인구에서 차지하는 비율은 증가하여 2055년에는 25%를 넘어설 전망

	2012年8月	2015年	2025年	2055年
65歳以上高齢者人口(割合)	3,058万人(24.0%)	3,395万人(26.8%)	3,657万人(30.3%)	3,626万人(39.4%)
75歳以上高齢者人口(割合)	1,511万人(11.8%)	1,646万人(13.0%)	2,179万人(18.1%)	2,401万人(26.1%)

② 세대주가 65세 이상인 독신세대, 고령자 부부만 거주하는 세대가 증가



③ 75세 이상 인구는 도시부에서 급속하게 증가, 원래 고령자 인구가 많은 지방에서도 완만하게 증가함. 각 지역의 고령화 현황은 다르기 때문에 지역의 특성에 맞는 대응이 필요.

	埼玉県 사이타마	千葉県 치바	神奈川県 가나가와	大阪府 오사카	愛知県 아이치	東京都 도쿄	~	鹿児島県 가고시마	島根県 시마네	山形県 야마가타	全国
2010年 <비율>	58.9万人 <8.2%>	56.3万人 <9.1%>	79.4万人 <8.8%>	84.3万人 <9.5%>	66.0万人 <8.9%>	123.4万人 <9.4%>		25.4万人 <14.9%>	11.9万人 <16.6%>	18.1万人 <15.5%>	1419.4万人 <11.1%>
2025年 <비율> (배율)	117.7万人 <16.8%> (2.00倍)	108.2万人 <18.1%> (1.92倍)	148.5万人 <16.5%> (1.87倍)	152.8万人 <18.2%> (1.81倍)	116.6万人 <15.9%> (1.77倍)	197.7万人 <15.0%> (1.60倍)		29.5万人 <19.4%> (1.16倍)	13.7万人 <22.1%> (1.15倍)	20.7万人 <20.6%> (1.15倍)	2178.6万人 <18.1%> (1.53倍)

9

고령자의 주거 현황

○ 고령자 세대의 자가비율 저하

→ 시간의 흐름에 따른 자가비율 변화는 저하의 경향을 나타냄

○ 고령자의 90% 이상은 재택

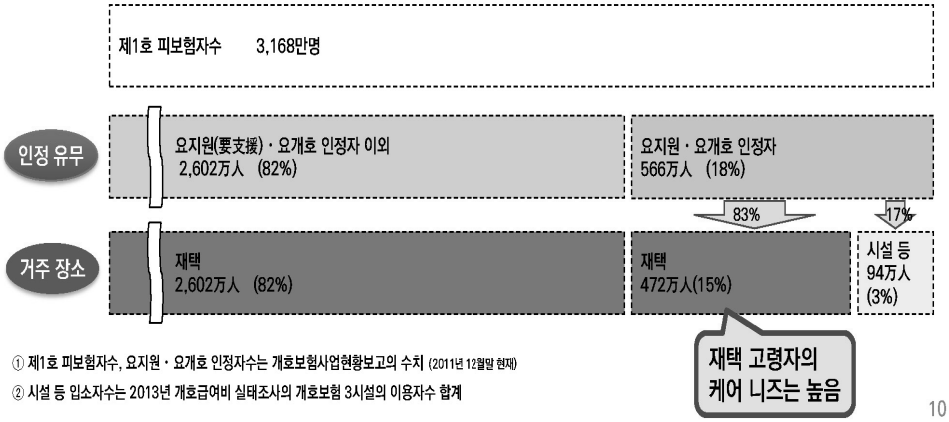
→ 제1호 피보험자3,168 만명 중 3,074만명 (97%) 이 재택

○ 요개호(要介護) 고령자도 약80%가 재택

→ 요개호인정을 받은자 566만명 중 472만명 (83%) 이 재택개호

	2008년	2003년	1998년
総世帯	51.5%	54.7%	56.4%
25歳未満	0.9%	1.2%	1.6%
25-29	7.8%	9.4%	10.1%
30-34	22.8%	23.8%	24.9%
35-39	38.0%	41.3%	44.1%
40-44	49.0%	54.3%	58.1%
45-49	57.7%	62.8%	65.8%
50-54	63.4%	67.3%	70.1%
55-59	66.7%	71.0%	73.8%
60-64	69.7%	72.9%	76.5%
65-69	70.5%	72.7%	78.7%
70-74	70.5%	73.7%	79.0%
75歳以上	69.9%	71.6%	75.5%

출처 : 총무성 통계국 「주택・토지통계조사」

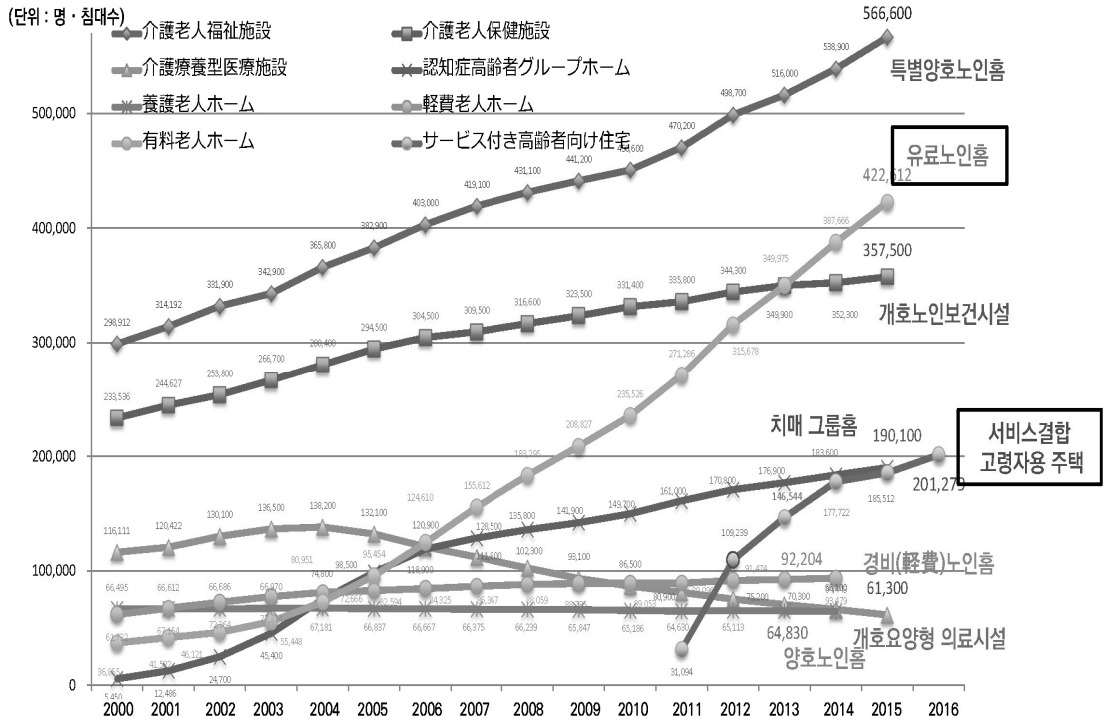


① 제1호 피보험자수, 요지원・요개호 인정자수는 개호보험사업현황보고의 수치 (2011년 12월말 현재)

② 시설 등 입소자수는 2013년 개호급여비 실태조사의 개호보험 3시설의 이용자수 합계

10

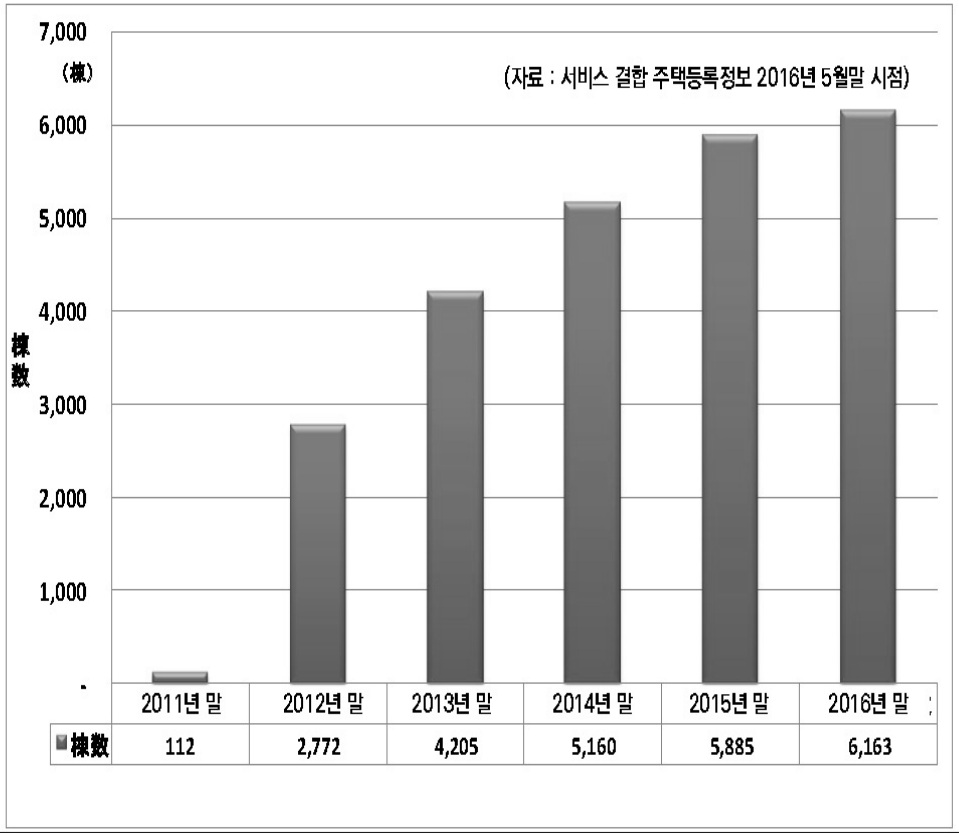
고령자용 주거 등의 정원



※1 : 개호보험3시설 및 치매고령자 그룹홈은「개호 서비스 시설・사업소 조사 (10/1시점)【2000・2001】및「개호급여비 실태조사 (10월 심사분)【2002～】(정원이 아닌 이용자수) 」에 따름
※2 : 개호노인복지시설은 개호복지시설 서비스와 지역밀착형 개호노인복지시설 입소자 생활개호를 합산한 것
※3 : 치매 고령자 그룹홈은 2000년~2004년 치매대응형 공동생활개호, 2005년~는 치매(인지증)대응형 공동생활개호에 따라 표시
※4 : 양호노인홈・경비(軽費)노인홈은,「2013년 사회복지시설 등 조사 (10/1시점) 」에 따름. 다만, 2009~2011은 조사표 회수율에서 산출한 추계액이며 2012~2013은 기본표의 수치임
※5 : 유료노인홈은 후생노동성 노건(老健)국의 조사결과 (7/1시점) 에 따름.
※6 : 서비스 결합 고령자용 주택은「서비스 결합 고령자용 주택 정보제공 시스템 (3/31시점) 」에 따름.

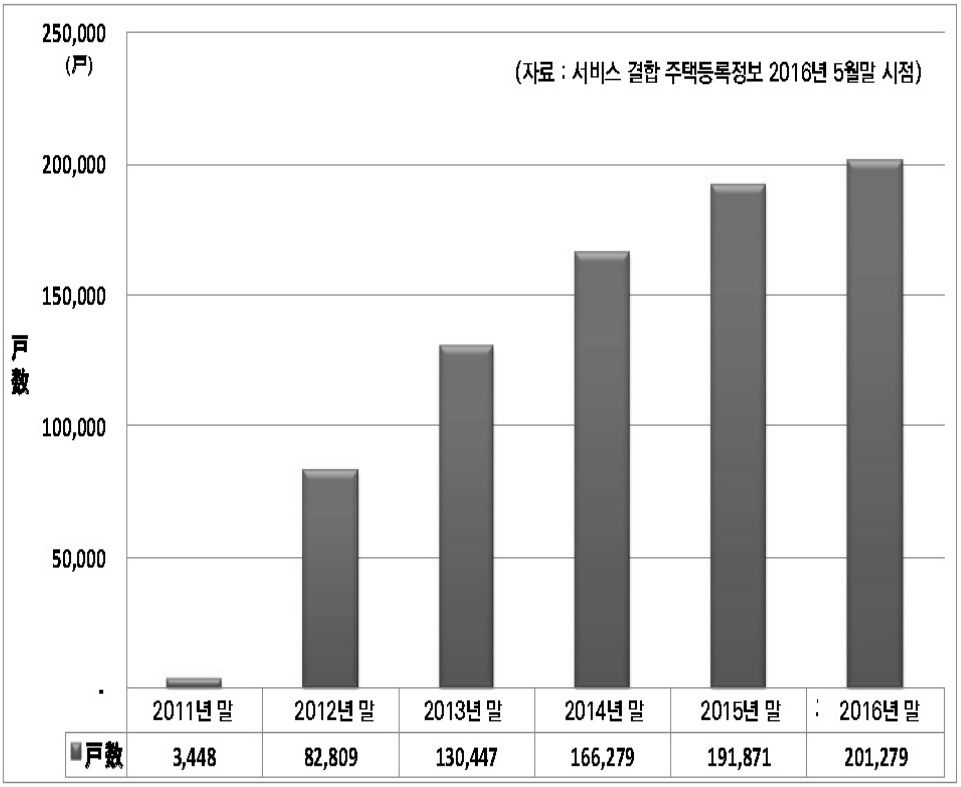
11

서비스 결합 주택 등록 추이(동수)



12

서비스 결합 주택 등록 추이 (호수)



13

서비스 결합 주택에서 제공되는 서비스

●상황파악・생활상담 서비스 이외에 96%의 물건에 대하여「식사 제공 서비스」가 이루어짐
●입욕 등의 개호 서비스, 조리 등의 가사서비스, 건강 유지증진 서비스 등 기타 서비스에 대해서는 대략 반수 정도의 물건에서 제공됨

	제공함		제공 안함	
	N	%	N	%
상황파악・생활상담	6118	100%	-	-
식사의 제공	5863	96%	255	4%
입욕 등 개호	2825	46%	3293	54%
조리 등 가사	3036	50%	3082	50%
건강의 유지증진	3637	59%	2481	41%
기타	3013	49%	3105	51%

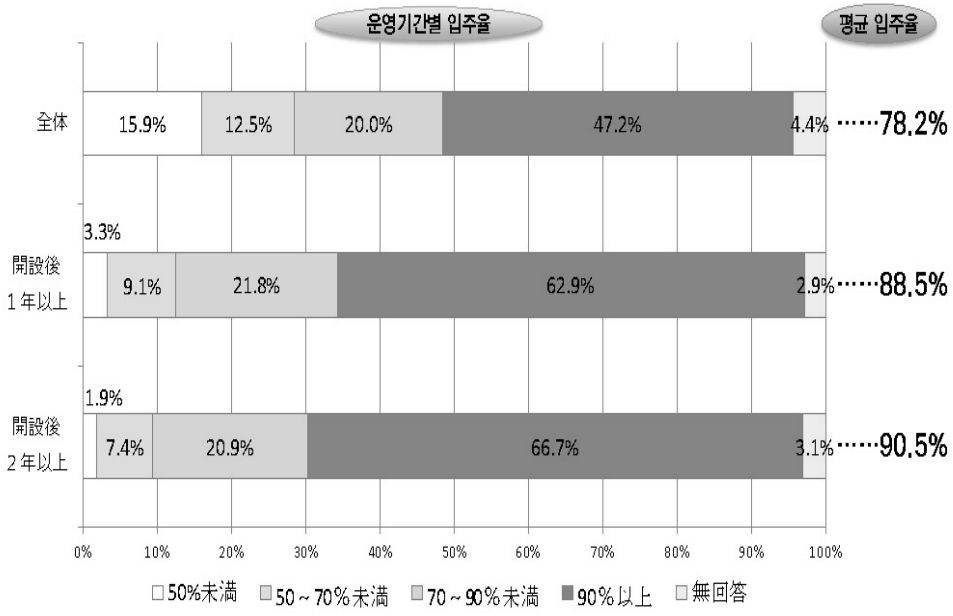
출처 : 서비스 결합 고령자용 주택 등록정보, 고령자주택연구소 조사 (2016년 3월 시점)

14

サービス結合 高齢者用 住宅の入居率【実態調査】(2013.7)

○ 平均 入居率は全体 78.2%。

○ 事業 開始 後 一定 期間が 経過して 入居 安定が 推測される 住宅の 入居率は 開設後 1年が 経過した 物件は 88.5%、開設後 2年が 経過した 物件は 90.5%。

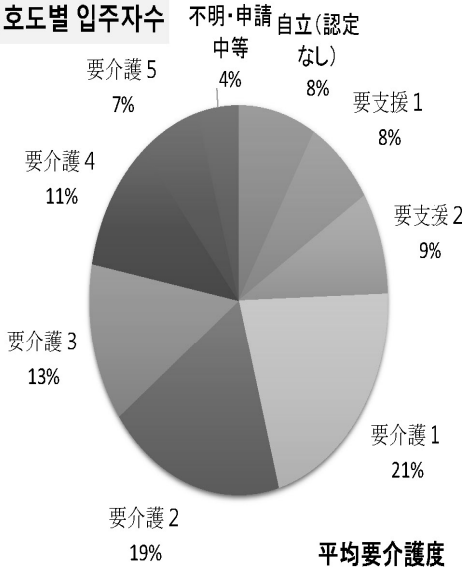


※ 2013年度 老人保健健康増進等 事業「有料老人ホーム・サービス 結合 高齢者用 住宅に 関する 実態調査研究」

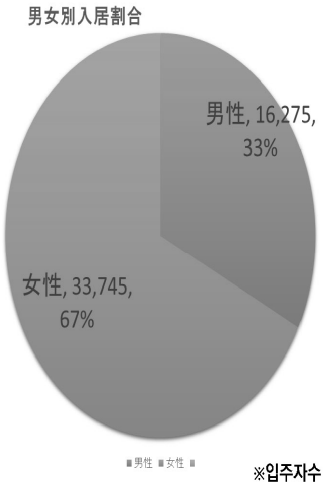
15

入居者の 平均 介護度　　男女別 比率 (2014年7月)

要介護度別 入居者数



平均要介護度
1.96



※入居者数 (n=50,020)

■自立(認定なし) ■要支援1 ■要支援2
■要介護1 ■要介護2 ■要介護3

※入居者数 (n=49,347)

2014年度 後生労働省 老人保健事業推進費 等 補助金 事業
「高齢者用 住宅に 関する 実態調査」

16

고령자용 주택에 부수적으로 도입되는 서비스

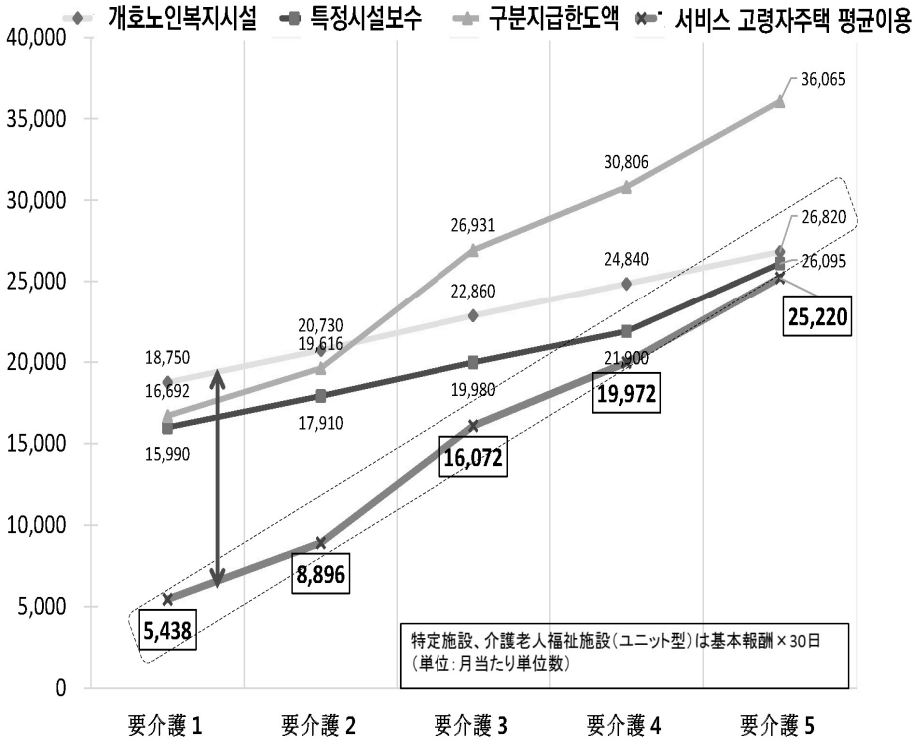
진료소
통소계(通所系)사업소
거주개호지원사업소 (케어플랜 작성)
방문개호・간호 서비스 사업소 (서비스 제공)
생활지원 서비스
임대관리

・임대관리・생활지원 서비스는 필수
・각사에서 어디까지 제공할 것인지 검토
・자신있는 분야에 특화, 잘 못하는 분야는 제휴・연계하는 체계도 있음
　임대관리회사는「임대관리」「생활지원서비스」에 특화
　생활지원 서비스 제공자가 방문개호사업소 겸임 등

17

특별양호노인홈・특정시설・서비스결합 고령자용주택의 개호보수 비교 (要介護度別)

개호보험급여액 비교

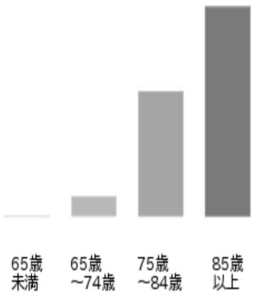


銀木犀<西新井大師>
긴모크세 〈니시아라이다이시〉



入居者情報 (2017年5月現在)

● 연령층별 인원수 분포



平均年齢 : 85.0歳

● 남녀별 인원수 분포



男性 4 : 女性 6

● 요개호도 분포



■	自立	1.8%
■	要支援 1・2	12.9%
■	要介護1	20.3%
■	要介護2	25.9%
■	要介護3	18.5%
■	要介護4	12.9%
■	要介護5	7.4%
■	不明	0.0%

평균요개호도 1.94
(53명 입주)

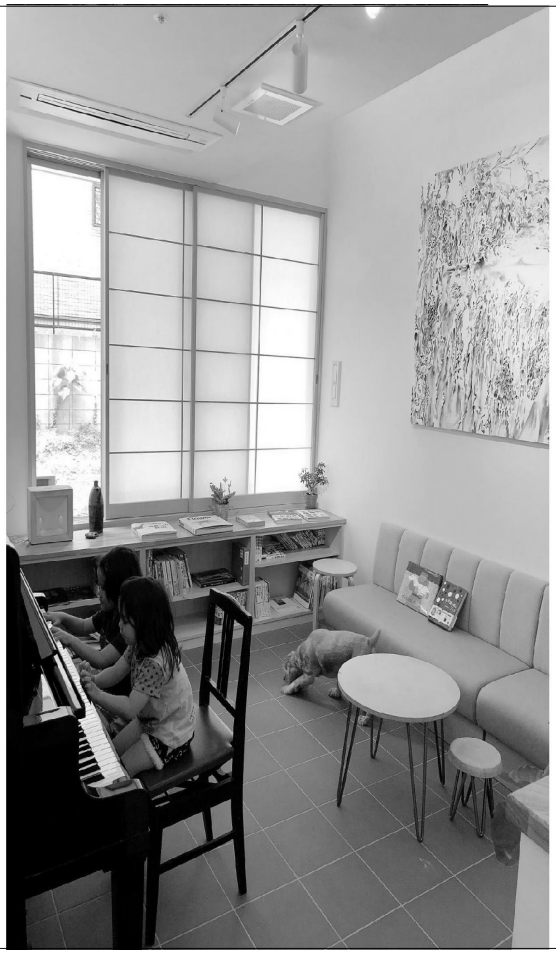
개호보험 평균 이용률

銀木犀<西新井大師>
2017.6 53명 입주

				긴모크세 한정		合計 (데이케어, 간호 등 포함)	
介護度	人数	割合	限度額	平均 利用単位	限度額 利用割合	平均 利用単位	限度額 利用割合
自立	1	1.9%	-	-	-	-	-
要支援1	4	7.5%	5,003	1,793	35.8%	1,793	35.8%
要支援2	4	7.5%	10,473	299	2.9%	299	2.9%
要介護1	10	18.9%	16,692	6,390	38.3%	7,433	44.5%
要介護2	17	32.1%	19,616	7,716	39.3%	9,918	50.6%
要介護3	8	15.1%	26,931	13,787	51.2%	17,223	64.0%
要介護4	7	13.2%	30,806	16,123	52.3%	24,888	80.8%
要介護5	2	3.8%	36,065	30,857	85.6%	33,273	92.3%












Flower

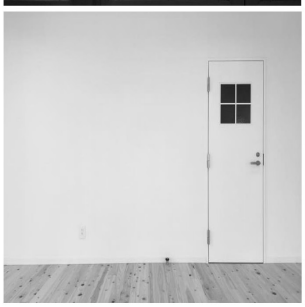


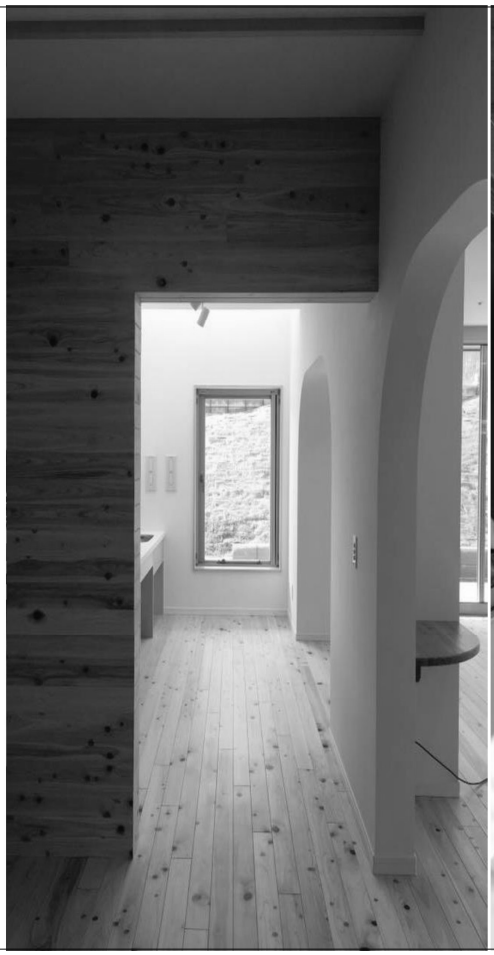

















즐거움 뿐만 아니라
위험요소마저도 공유하는 것이
리스크 매니지먼트의 하나

풍요로운 고령자주택이란

① 다소 장애나 질병이 있더라도 생활할 수 있는 장소

② 지역주민으로서의 생활이 실감나는 장소

③ 삶의 보람을 발견하고, 추구할 수 있는 장소

그리고, 안심하며 생을 마감할 수 있는 장소

관리가 의존하게 만든다
「서비스와 지배는 종이한장 차이」

시설 = 비슷한 처지에 있는 다수의 사람들이
사회로부터 차단되어 형식적으로 관리되며
일상생활을 보내는 장소

1 자율성 결여
2 프라이버시 침해
3 지역과의 관계 단절
4 선택하는 자유의 박탈
→무기력해지도록 조장하는 체제



과자파는 가게의 최고 수익
「49万円！/月」

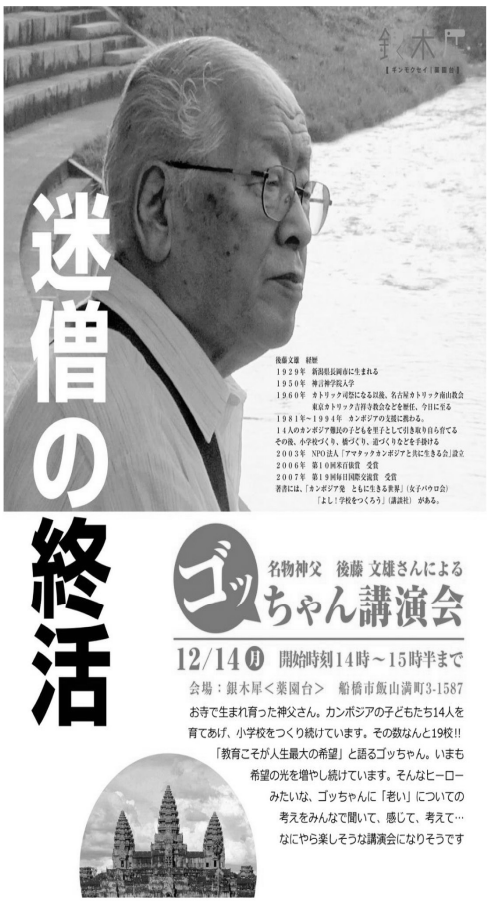
「역할」이 사람다움을 되돌려준다


銀木犀
AM 10:00 から
PM 5:00までです








迷僧の終活
後藤文雄　経歴
1929年　新潟県長岡市に生まれる
1950年　神言神学院入学
1960年　カトリック司祭になる以後、名古屋カトリック南山教会
東京カトリック吉祥寺教会などを歴任、今日に至る
1981年～1994年　カンボジアの支援に取かる。
14人のカンボジア難民の子どもを里子として引き取り自ら育てる
その後、小学校づくり、橋づくり、道づくりなどを手掛ける
2003年　NPO法人「ママ・マックカンボジアと共に生きる会」設立
2006年　第10回宗右衛賞　受賞
2007年　第19回毎日国際交流賞　受賞
著書には、「カンボジアを　ともに生きる勇気」（女子パウロ会）
「よし！学校をつくろう」（講談社）がある。
ゴッちゃん講演会
名物神父　後藤 文雄さんによる
12/14(月)　開始時刻14時～15時半まで
会場：銀木犀＜薬園台＞　船橋市飯山満町3-1587
お寺で生まれ育った神父さん。カンボジアの子どもたち14人を育てあげ、小学校をつくり続けています。その数なんと19校!!
「教育こそが人生最大の希望」と語るゴッちゃん。いまも希望の光を増やし続けています。そんなヒーローみたいな、ゴッちゃんに「老い」についての考えをみんなで聞いて、感じて、考えて…なにやら楽しそうな講演会になりそうです


銀木犀・日本工業大学　クリスマスコラボ企画
秘　密　★　基　地
ヒミツキチ
をつくろう！
@銀木犀 西新井大師
日時：
2015年12月19日（土）
10:00 - 14:00
場所：
銀木犀〈西新井大師〉
東京都足立区栗原4-13-15
美味しいランチビュッフェ付き♡
銀木犀入居者の方、近隣の子ども、大学生がチームとなり
秘密基地についてのお喋り、基地づくりにトライします！
ケアのある空間について、一緒に考えてみませんか！
対象学生：埼玉県立大学、埼玉医科大学、城西大学、日本工業大学の学生20名を募集します（申込み先着順）。
問合せ・申込み先：原木（日本工業大学）ykatsuki@nit.ac.jp　まで
企画：下河原忠道（株式会社 シルバーウッド代表取締役）、鈴木祐仁（日本工業大学）、金野千恵（日本工業大学・teco）


第1回
銀木犀
PHOTO
CONTEST
～笑顔で生活を彩る～
第1回 銀木犀フォトコンテスト賞品
グランプリ…1名 賞金5万円　準グランプリ各5名 賞金1万円
応募期間　平成28年4月30日(消印有効)まで
応募・問合せ先
〒272-0811 千葉県市川市北方町4丁目1876
銀木犀＜市川＞フォトコンテスト係まで　Tel 047-303-7216
応募点数が300点以上になりましたら申し訳ございませんが締め切らせて頂きます。その際はブログ上にて発表致しますのでご確認下さい。銀木犀＜市川＞ブログ URL http://ginmokuseichikawa.blog.fc2.com/
グランプリ選考について
5月3日～8月20日までの銀木犀＜市川＞で行われるフォトコンテスト展示会中に、来場された方や入居者そのご家族、職員スタッフで投票してグランプリを決定8月28日に発表致します。
銀木犀＜市川＞フォトコンテスト展示会
期間5月3日(火)～9月30日(金)まで
応募について
応募作品は、展示用完成作品として提出して下さい。サイズ等に疑問がある場合は応募前に一度ご連絡下さい。詳しくは右のQRコードより応募要項をご確認の上、空欄に記載したものを同封して下さい。


MAHO WASADA PIANO RECITAL
植田真帆
ピアノリサイタル
2016.8.28 SUN
14:00開演（13:00より開場）
チケット500円 小学生以下無料
※先着50名です。入場に限りがございますのでご了承下さい。
植田真帆プロフィール
3歳でピアノを初める。西宮博子、西川秀人 Helena Bowkun、Jessica Madsen、Richard Cass 諸氏に師事。第2回ウラディミール・ホロヴィッツ記念国際ピアノコンクール全米大会入賞。J-wave、FM横浜などの FM ラジオ制作会社に入社。生放送の音楽番組に携わる。東京フィルムセンター映画・俳優専門学校卒業。
Doug Cambell 監督長編映画主演、舞台「頭王庁の避妊法」山田洋次監督の助監督平松恵美子氏の演出助手として活動。
町田オペラ劇場にて音楽劇の演出、脚本を手掛ける。
演奏会「音楽家達の晩餐会」、よみうりランドジュエルミネーション、など音楽イベントにピアニストとして多数出演。7年前より、身体、知的障害者への音楽療法を初める。
同時に音楽活動と並行して障害者のガイドヘルパーとして働き初める。
認知症の祖母を持った経験から音楽の力を福祉の世界に役立てられないかと模索中。
公演会場
サービス付き高齢者向け住宅
銀木犀［薬園台］
〒274-0822
千葉県船橋市飯山満町3-1587
連絡先：047-402-4062



■目的
みんなで夏休みの宿題をして
お昼ごはんを食べて遊ぼう!
子育て支援の一環として、日々忙しい
親御さんのサポートを目的としています。

■開催とスケジュール
8月10日(水)
定員数10人
宿題
9:30～

ランチ
13:00～
小人無料
大人 500円







サービス付き高齢者向け住宅 銀木犀＜西新井大師＞
〒123-0842 足立区栗原 4丁目13-15
TEL：03-5856-8568（事前申し込み制）

6/(日)21 映画上映会
「うまれる ずっと、いっしょ」
＊ランチ付き＆縁日で楽しい1日を一緒にすごす＊



日　時：6月21日(日)11時～出入り自由
参加費：1,500円(税込)※高校生以下無料
場　所：銀木犀 西新井大師(送迎有)



サービス付き高齢者向け住宅
「銀木犀」と女子カラダ元気塾
コラボレーションイベントの開催決定！

映画上映会だけでなく、ランチあり！駄菓子屋あり！けん玉教室あり！
ドラムサークルあり！の楽しい1日を一緒に過ごしませんか？

うまれる命、旅立つ命…。
いのちに向き合う家族を描いた、笑いと涙、愛の物語
映画「うまれる ずっと、いっしょ」の上映会を銀木犀で行います。

うまれる
ずっと、いっしょ。



★ランチ付き／高校生以下は無料
★西新井駅からの送迎あり
西口ロータリーから（午前10時15分・10時30分）

銀木犀でも取り入れている「ドラムサークル」も行います。
みんなが輪になって、即興でつくりあげる打楽器、パーカッションのアンサンブルです。参加者が一体感を感じながら楽しい時間を共有し人々の心の扉を開き、協調性を促進する効果があります。

けん玉ノメリッコのムーとシマヲさんによる、けん玉教室や駄菓子屋もOPEN!

1日のタイムスケジュール	
11:00	オープン
11:20	けん玉教室(40分)
12:15	ランチ
13:15	ドラムサークル(40分)
14:00	上映会 (1239)
16:10	銀木犀 旦休紹介
16:30	終了予定

イベント参加申込はコチラのQRコードからが簡単です↓

女子カラダ元気塾とは… NPO法人女子カラダ元気塾は、一般婦人科系疾患/出産/育児に取り組む女性を中心に支援する、それぞれの当事者が発起人となり、設立した団体です。ウェブ、イベントでの情報発信を中心に様々な活動を行っています。

イベント詳細・参加申込は女子カラダ元気塾まで
http://joshikarada.jp
女子カラダ元気塾





치매증상이 있는 할아버지의 아이디어「소면 먹기 이벤트」



치매증상이 있는 사람을 지역사회에서 분리하는 사회는 무의식적으로 편견을 낳는다
근본적인 인식을 만들어버린다

「사는 보람」

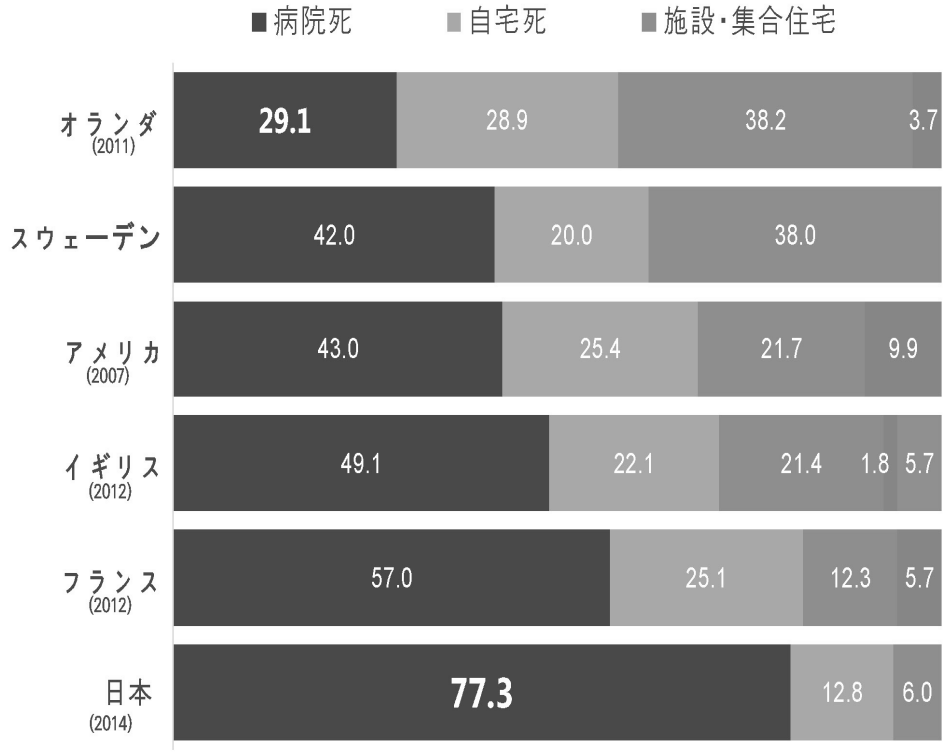
「역할」

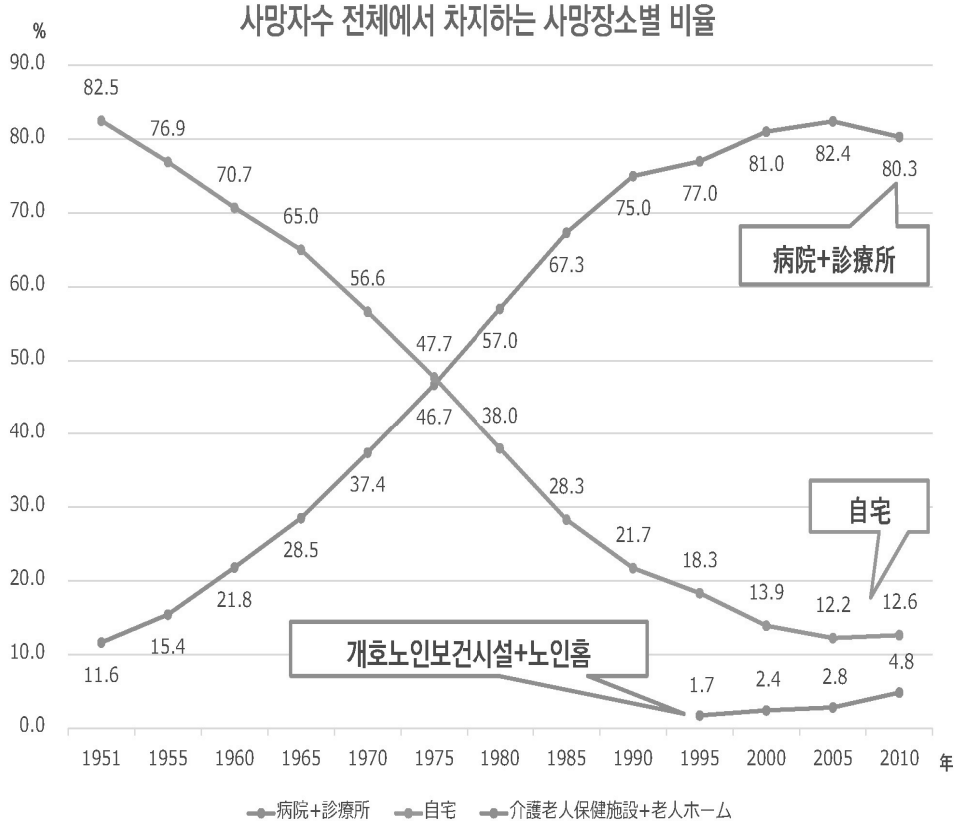
「사회참가」

「근로」



우수한「간호를 하기 힘든」일본의 현황





注) 1994年까지 노인홈의 사망은 자택 또는 기타에 포함됨 출처) 후생노동성 2011년「인구동태조사」사망 장소별로 본 사망수・구성비율의 연차추이 http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/jinkou/suii10/dl/s03.pdf

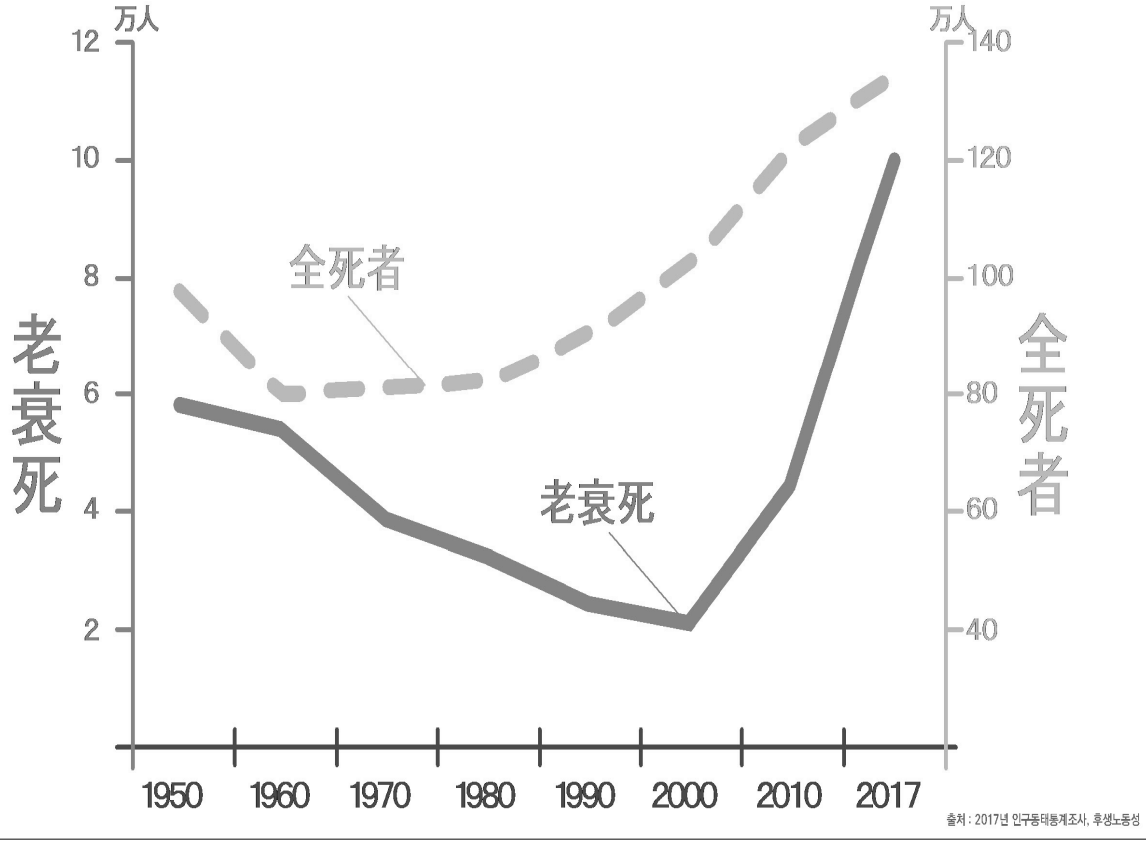
일생 소요되는 의료비는 2566万円, 70세까지 50%,70세 이후 50%를 소비
의료비 대부분이 인생 최종단계에 투입되는 실정

하지만 진정으로 중요한 것은・・

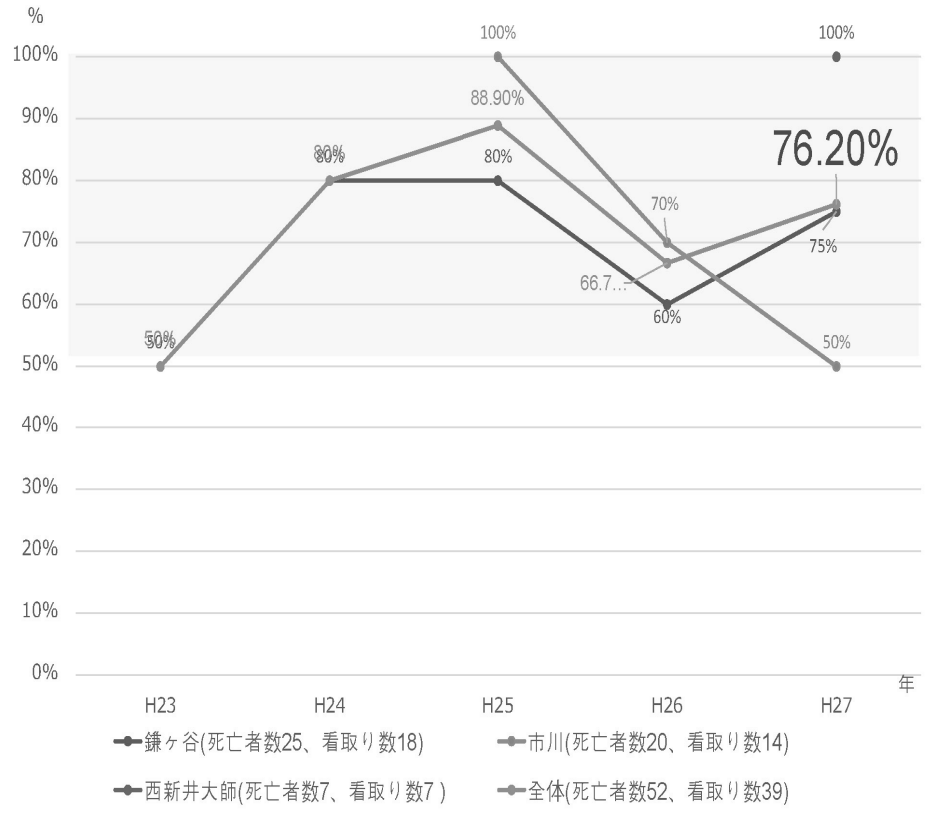
어느정도 금액이 소요되는가 보다
그 결과, 사람들이 행복해졌는가



「노환에 의한 자연사(노쇠사)」가 급증, 10만명 돌파



긴모크세(銀木犀)<주택별>간호 비율









간호를 특별하게 보지 말자

고령자 주택에 거주하는 주민의 인생 시나리오 마지막 장은 주민 본인이 쓰는 것이다.
지금까지 살아온 인생의 시나리오 또한 자기자신이 썼다.
어떻게 살고 싶은지, 어떻게 생을 마감하고 싶은지는 주민 본인이 결정해야 하며 가족이나 전문직은 그 희망사항을 철저하게 지지하여야 한다.

56

Virtual Dementia Experience 2017/2~

VR치매체험

・VR치매체험회를 시작하고 20,000명이 넘는 사람들이 치매를 모의체험하였다.

・가상현실 기술이 일본에서 처음으로 치매교육에 응용된 사례

・전국 지자체, 교육기관, 의료 및 개호관계자 일반기업으로 체험기회를 확충
VR을 통하여 커뮤니티를 넓힌다.







「레비소체 치매 환각편」

레비소체 치매병 당사자인 히구치 나오미 씨 완전 감수
시나리오 작성, 연기지도, 영상 체크 등 모든 프로세스를 히구치
씨가 실시. 환각 세계를 있는 그대로 전달한다. 치매의 개념이
바뀐다.

국내 공동체주택 공동체공간의 특성과 사례

3

김란수 박사

하우징쿱 주택협동조합 이사

서울시 공동체주택 심포지엄

국내 공동체주택 공동체공간의 특성과 사례

2018. 11. 23.



목 차

01 ▌들어가며

02 ▌공동체주택의 이해

03 ▌국내 공동체주택 공동체공간의 특성

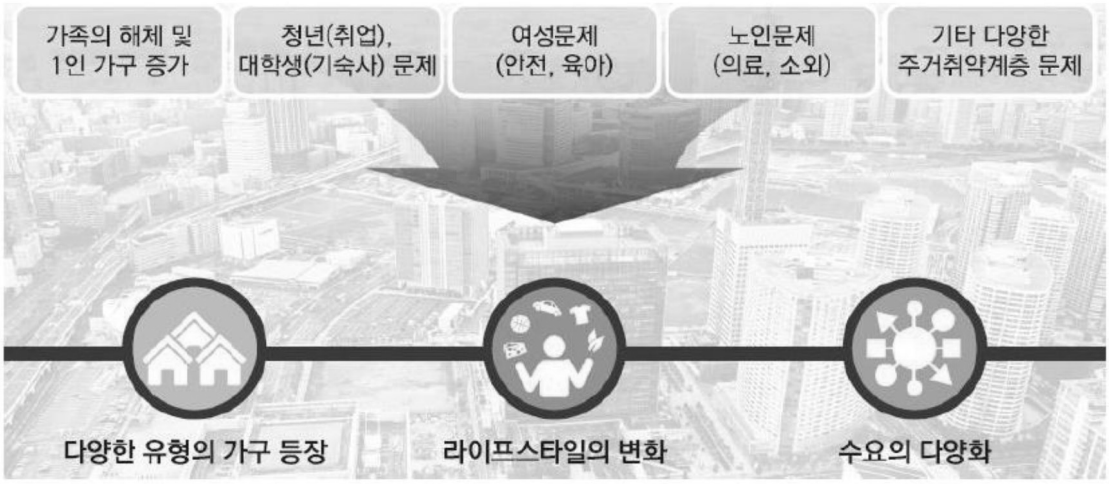
04 ▌제도검토 및 개선방안

2

1인 가구 증가 및 공동체 해체로 발생하는 생활문제를 공동으로 해결

개인주의 파편화로 인해 발생하는 거주 갈등 해소, 공동체 주거문화 확산

- 주민들 스스로 커뮤니티를 형성하여 사회적 문제를 해결할 수 있는
- 공동체성을 보유한 다양한 유형의 공동체 주택 공급 필요

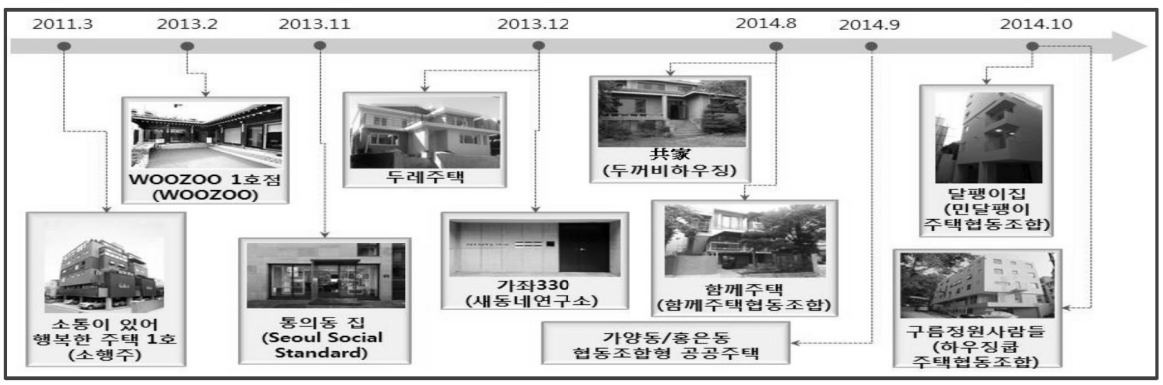


자료 : 서울주택도시공사, 2016, SH공동체주택 1만호 공급 발표자료

민간의 참여로 공동체 주택 공급 시작

협동조합형 공공임대주택 시범사업을 시작으로 공동체주택 확산

- (2011) 민간에서 공동으로 주택문제 해결을 위해 시작
- (2014) 서울시 협동조합형 공공임대주택(가양동, 만리동, 홍은동) 시범사업 실시
- (2016) 서울시 공동체주택 공급 확대



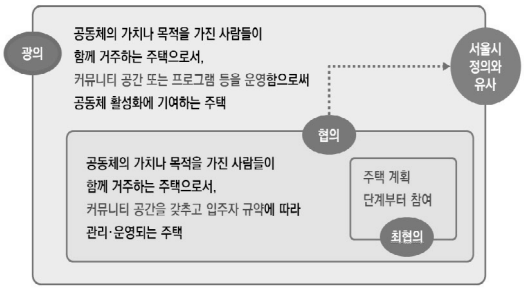
자료 : 남원석, 박은철, 2014, '1인가구시대 맞춤형 주거혜법' 사회임대형 공동체주택 활성화

공동체의 가치나 목적을 사람들이 함께 거주하는 주택

커뮤니티 공간 또는 프로그램 운영으로 공동체 활성화에 기여하는 주택

공동체주택의 정의

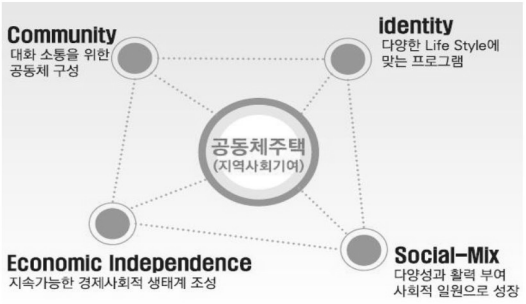
- 공동체의 가치나 목적을 가진 사람들이 함께 거주하는 주택
- 커뮤니티 공간 또는 프로그램을 운영함으로
- 공동체 활성화에 기여하는 주택



자료 : 남원석, 2016, 공동체주택 공급활성화를 위한 정책과제 및 SH공사의 범용모델 개발 연구

공동체주택의 특성

- 하드웨어 : 공동체 활동을 위한 물리적 공간, 주거공간/커뮤니티 공간
- 소프트웨어 : 커뮤니티, 아이덴티티, 경제적 자립성, 소셜믹스 구성



자료 : 서울주택도시공사, 2016, 맞춤형 공동체주택

미국 코하우징협회가 정의한 코하우징의 6 원칙

주민참여 설계, 공유시설의 배치, 주민에 의한 관리 및 공동체 활동

코하우징의 6원칙

- 계획과정의 주민 참여(participatory process)
- 주민교류를 위한 환경 디자인(design that facilitate community)
- 개별주거를 보완하는 공유시설(extensive common facilities)
- 주민에 의한 관리(complete resident management)
- 비계층적 구조, 의사결정의 합리성(non-hierarchical structure)
- 공동경제 활동을 목표로 하지 않음(separate income sources)



자료 : The Cohousing Association of the United State(http://www.cohousing.org/)

공급방식 및 거주자 특성에 따라 공동체 주택의 유형 구분

자가소유형/공공임대형/민관협력 임대형/민간임대형으로 구분

공급방식에 따른 공동체주택의 유형

구 분	자가 소유형 (조합 소유형)	공공 임대형	민관협력 임대형	민간 임대형
내 용	공동의 목적을 가진 사람들이 모여서 공동으로 토지를 매입하여 건설하는 형태	공공이 주택을 임대하고 임차인이 임대료를 지불하는 형태	공공이 토지를 임대하고 민간 사업자가 주택을 지은 후 임대주택으로 공급하는 형태 (최장 40년)	임대사업자가 임대형 공동체주택을 공급하는 형태
입주대상	누구나	예술가, 어르신 등 특정 목적 또는 공동체 활동에 합의하는 주거취약계층	무주택자	누구나
임대료	(개별 소유권 취득)	공급주택에 따라 임차료 다름	주변시세 이하	자율적 시행
사 례	소행주 및 하우징쿱의 공급주택, 함께주택 등	가양동 이음채, 만리동 예술인, 이지하우스, 도전숙, 여성안심주택, 한부모 모자 안심주택 등	살면서주택(잔다리주택쿱), 신내동 육아공동체 주택, 신월동 공동체주택 등	달팽이집, 공가, 우주주택, 모두의 아파트 등

자료 : 서울시 공동체주택 플랫폼(soco.seoul.go.kr)

공급방식 및 거주자 특성에 따라 공동체 주택의 유형 구분

육아, 노인돌봄, 다문화, 청년 일자리 등 다양한 유형

거주자 특성에 따른 유형

목적	직업	취미 동호인	세대
육아, 노인돌봄, 다문화, 청년 일자리	연극인 예술가, 디자이너, 1인 사업가 등	악기, 도시텃밭·원예 그림, 오토바이 등	청년 신혼부부 실버 혼합세대

자료 : 서울시 공동체주택 플랫폼(soco.seoul.go.kr)


(가양 이음채주거협동조합)


(만리 예술인주택협동조합)


(성동구 도전숙3호)


(보린주택 1호)

경기도 고양시 지축동, 다세대주택 2개동 10세대 거주

마음 맞는 이웃과 좋은 자연환경에서의 건강한 주거생활

여백 공유주택(하우징쿱5차)

대지 위치	경기도 고양시 지축동 167-38, 167-2
지역·지구	제1종일반주거지역
대지면적	375.00㎡, 310.00㎡
건축면적	193.71㎡, 175.93㎡
연 면 적	498.76㎡, 455.24㎡
건 폐 율	51.66%, 56.75%
용 적 율	133.00%, 146.85%
용 도	다세대주택(2개동, 1동당 5세대씩 총 10세대)
규 모	지상 4층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	각동당 CCTV 4대설치, 엘리베이터(A동), 커뮤니티시설, 위성안테나설치, 인터넷전용선, 완강기 및 소화기 설치 허가: 2015.11.13/10. 착공: 2016.1.15. 설계변경: 2016.5.18 입주행사 : 2016.8.16

자료 : 하우징쿱주택협동조합 내부 자료





9

3 국내 공동체주택 공동체공간의 특징_ 자가 소유형
국내 공동체주택 공동체공간의 특성과 사례

공동체 공간 : 승강기 없는 동 지상 4층, 옥상 : 데크 설치

일상적 만남과 매달 밥상 모임 진행

공동체공간

- 공동체 공간 : 커뮤니티 룸, 옥상 데크
- 위치 : 지상 4층(승강기 없는 동)
- 면적 : 약 20㎡
- 법적 지위 : 계단
- 자산소유방식 : 세대별 공용면적으로 편성
- (한계) 허가관청의 건축 규제 : 과도한 필로티 면적 요구, 1층 활용에 대한 강한 제한 규정(보일러실 설치 금지)

공동체활동

- 의사결정 : 네이버 밴드
- 공동체공간 사용빈도 : 거의 사용하지 않음
- 공동체 활동 : 매달 1회 밥상모임, 초록손 활동(나무심기, 텃밭가꾸기 등), 지역주민 SNS등 교육 등 자연스러운 만남
- 만남 빈도 : 월 2회 이상 55%, 1회 이상 33%
- 공동체 활동의 만족도 : 만족 87% 이상









자료 : 하우징쿱주택협동조합 및 여백공유주택 내부 자료

10

제주도 서귀포시 표선면 가시리, 단독주택 16세대 거주

은퇴후, 함께 사는 공동체 타운하우스

오시리가름주택협동조합(하우징쿱2차)

대지 위치	제주특별자치도 서귀포시 표선면 가시리 2058번지 외 7필지
지역·지구	자연취락지구
대지면적	6,964.99㎡
건축면적	1,261.44㎡
연 면 적	1,703.40㎡
건 폐 율	18.11%
용 적 율	24.45%
용 도	단독주택(16세대), 근린생활시설(커뮤니티 하우스, 작은도서관)
규 모	지상2층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	주요마감 : 스타코





자료 : 하우징쿱주택협동조합 내부 자료

공동체 공간 : 작은 도서관, 커뮤니티 하우스

접근성 좋은 1층과 단지 출입구 배치로 입주자 및 지역주민의 이용도 높음

공동체공간

- 공동체 공간 : 작은도서관, 커뮤니티 하우스
- 위치 : 지상 1층, 주택단지 입구 근처
- 면적 : 작은도서관 77.4㎡, 커뮤니티 하우스 79㎡
- 법적 지위 : 제1종 근린생활시설
- 자산 소유방식 : 협동조합 소유

공동체활동

- 공동체공간 사용빈도 : 주1회 이상
- 도서관 : 화요일~토요일, 13~16시 이용가능, 독서모임, 저자와의 대화(분기별) 등 다양한 행사 실시
- 커뮤니티 하우스 : 회의, 강좌, 밥상모임, 조합원 모임, 영화/음악감상
- 입주자 만남 : 월2회 이상, 식사나 술자리 통한 만남이 대부분
- 공동체 활동 : 지역사회봉사, 강좌 등에 참여









자료 : 하우징쿱주택협동조합 내부 자료

중구 만리동, 도시형생활주택 3개동 29세대 거주

다양한 분야의 예술인들을 위한 첫 번째 임대주택

만리동예술인협동조합

대지위치	서울특별시 중구 만리동 2가 218-105외 1필지
지역·지구	제2종 일반주거지역, 최고고도지구, 제1종 지구단위계획구역
대지면적	1,327.40㎡
건축면적	493.75㎡
연 면 적	2,577.921㎡
건 폐 율	37.2%
용 적 율	145.84%
용 도	다세대주택(도시형생활주택, 제1종 근린생활시설), 29세대
규 모	지하1층, 지상5층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	허가:2013.12.31., 착공:2014.4.21., 사용승인:2015.3.30

자료 : 서울부동산정보광장(http://land.seoul.go.kr)





13

3 국내 공동체주택 공동체공간의 특징_ 공공 임대형
국내 공동체주택 공동체공간의 특성과 사례

공동체 공간 : 지상 2층 2개소, 제1종 근린생활시설로 허가

지역주민이 참여하는 프로그램 운영

공동체공간

- 공동체 공간 : 커뮤니티 하우스
- 위치 : 지상 1층, 2개소
- 면적 : 60명/20명 이상 수용가능
- 법적 지위 : 제1종 근린생활시설
- (한계) 초기 SH공사와의 임대차계약 이행이 늦어지면서, 조합원 내부에서 사용요금에 대한 부담

공동체활동

- 공동체 활동 : 서울달동네 패션쇼, 별별플리마켓, 별별우리, 원데이클래스의 만리상룽 등 지역주민 참여 프로그램 운영
- 입주민이 생각하는 지역주민 반응 : 긍정적 63%
- 공동체활동 참여 동기 : 조합원의 책임감 72%
- 입주 전 코디네이터의 협동조합 설립 및 공동체 형성 프로그램 운영/ 입주 이후 협동조합을 통한 활동







자료 : 막큽 네이버 블로그(https://blog.naver.com/macoopart/)

14

서울 마포구 서교동 지상5층 8세대 거주

SH공사 토지를 임대한 토지임대부 공동체주택 시범사업

살면서주택(소행주5호)

대지 위치	서울특별시 마포구 서교동 247-49
지역·지구	제2종일반주거지역
대지면적	290.0㎡
건축면적	165.45㎡
연 면 적	498.93㎡
건 폐 율	57.05%
용 적 율	172.04%
용 도	근린생활시설, 다세대주택(도시형생활주택, 8세대)
규 모	지상5층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	주차대수 6대, 입주일 2015년 12월, 1층 커뮤니티 공간('다방')



자료 : 소행주 내부자료

서울 마포구 서교동 지상5층 8세대 거주

커뮤니티 공간(다방)을 지역주민이 이용 가능하도록 개방

공동체공간

- 공동체 공간 : 커뮤니티 하우스, 옥상 공용세탁실, 텃밭
- 위치 : 지상 1층
- 면적 : 세대당 약 1평(8평 내외)
- 법적 지위 : 제1종 근린생활시설
- 자산 소유방식 : 협동조합 소유(잔다리주택협동조합)

공동체활동

- 공동체 활동 : 입주파티, 사진전시, 바자회, 공연 등
- 커뮤니티 공간(다방) : 월~금 10~18시까지, 시간당 5,000원
- 옥상 : 입주자가 평상과 의자 직접 제작







자료 : 소행주 내부 자료

기존 주택을 임차하여 1인 가구 셰어하우스로 이용

공동체 활동 : 반상회, 교육 등, 장점 : 정보획득과 외로움을 덜 수 있음

달팽이집(민달팽이)

- 기존 주택 임차하여 1인 가구 셰어하우스로 이용
- 1~2명이 방 하나를 사용, 주방, 화장실, 거실은 공동이용
- 민달팽이주택협동조합의 조합원 사용
- 공동체 활동 : 반상회, 교육, 대화 등 대부분
- 장점 : 다양한 정보 획득, 외로움 덜 수 있음

(달팽이집 2호 임대료 현황)

구분	거주 가능인원	면적	1인당 임대료
201호	3-4명	61㎡	2인실 : 보증금 60만 원, 월세 23만 원
301호	3-4명	61㎡	2인실 : 보증금 60만 원, 월세 23만 원
401호	3-4명	53㎡	2인실 : 보증금 60만 원, 월세 25만 원 다락방(1인실) : 보증금 400만 원, 월세 23만 원
402호	3-4명	45㎡	2인실 : 보증금 60만 원, 월세 23만 원 다락방(1인실) : 보증금 60만 원, 월세 23만 원

자료 : 민달팽이주택협동조합 내부자료



자료 : 구글이미지

공동체활동(예)

구분		활동	시행시기	비고
입주	입주 워크숍	• 입주자 간의 교류 시간 확보 • 공동체 워크숍으로 진행	입주 전	2회, 4시간
입주	이사두레 프로그램	• 이사날짜를 정하고 입주자들과 함께 이사함	입주과정	1회, 6시간
입주	공동체 규약	• 입주자간 살림, 교류, 규율에 대한 약속을 논의를 통하여 마련	입주직후	2회, 4시간
일상	정기 반상회	• 월 1회 입주자 간 식사나 다과를 입주자가 준비하는 프로그램 • 사는 이야기, 살림, 고민 등 안부를 묻고 정보를 교류하는 시간	거주 중	매월1회, 3시간
일상	월별 교류회	• 문화, 다큐, 이슈별 교류회 테마를 입주자가 선정하여 진행 • 입주자 외 주민, 지역 청년들이 함께 할 수 있도록 함	거주 중	매월1회, 3시간
일상	공유 책장, 냉장고, 탁자 게시판	• 책, 식료품(채소, 과일 등), 살림물품(청소기, 밥솥 등), 문화정보 등 교류	거주 중	상시
교류	살림꾼 프로그램	• 살림살이에 대한 고민과 필요한 역량을 키울 수 있도록 노하우 공유 • 전문가 자문 등의 프로그램 운영	거주 중	비정기, 1회 2시간
교류	갈등관리 프로그램	• 비폭력대화, 갈등 매뉴얼 교육 등 다른 배경의 입주자들이 원활히 소통할 수 있도록 돕는 프로그램 • 발생한 갈등에 대하여 중재를 요청하고 함께 해결할 수 있는 매뉴얼 제공	거주 중	비정기, 1회 2시간
교류	집사들의 저녁식사	• 입주자간 교류 프로그램 • 갈등, 노하우 고민 등 공유	거주 중	매월1회, 3시간
온라인	갈등 위키	• 겪었던 갈등을 기록하고 유형별로 공유하여 비슷한 갈등이 일어날 시 참조할 수 있도록 제공 • 위키방식으로 입주민들이 작성·수정할 수 있도록 함	거주 중	상시
온라인	살림 위키	• 입주자들의 살림 고민, 노하우 등을 온라인으로 공유, 비슷한 살림살이의 어려움을 쉽게 해결할 수 있도록 사례 제공 • 위키방식으로 입주민들이 직접 작성·수정할 수 있도록 함	거주 중	상시

30세대 미만의 소규모 주택 및 소규모 공동체시설 설치

이로 인한, 공간계획적 한계 및 프로그램 운영의 한계

소규모 주택	▪ 대부분 30세대 미만의 소규모 공동체주택(예외: 이지하우스 121세대, 위스테이별내 491세대) ▪ 다세대주택 1~2개 동으로 구성 ▪ 작은 마을 형성을 위한 100세대 이상의 공동체 주택의 실험 필요
소규모 공동체공간과 공간계획적 한계	▪ 소규모로 입주자의 접근성이 낮은 장소(옥탑, 복도 끝 등) 배치 ▪ 입주자들의 수요에 맞는 시설물이 설치되지 못하여 활용성이 낮음 ▪ 접근성 있는 1층이나 단지 출입구 근처에 주민공동시설 배치 필요
공동체공간의 법적 지위	▪ 대부분 근린생활시설로 허가 ▪ 근린생활시설은 주택에 비하여 세금이 더 부과됨(취득세 4.6%, 보유세 1.5~3배, 양도세 부과 등)

입주대상 확대 및 세대 혼합 적극 검토

생애주기에 대응하는 공간계획 및 프로그램 운영 필요

자발적 프로그램 운영 한계	▪ 입주 전 코디네이터에 의한 공동체 형성 프로그램은 존재하나, 입주 이후 자발적으로 운영 ▪ 월 1회 정도의 식사모임 또는 운영모임으로 진행하며, 특별 프로그램 없음(하우징쿱주택협동조합 설문조사 결과) ▪ 입주자 대상의 공동체 프로그램 공모 또는 외부 공모사업과의 연계 검토 필요
입주대상 확대 및 소셜 믹스	▪ 공공임대주택 : 특정 집단에 한정된 특성(육아, 예술인, 청년, 신혼부부, 은퇴세대 등) ▪ 민간주택 : 특정목적의 공동체주택이거나 중산층 대상의 주택 ▪ 청년, 신혼부부, 중장년 및 고령자가 어울릴 수 있는 세대혼합의 공동체주택 필요
생애주기에 맞는 공간 계획 및 프로그램 운영	▪ 시간 흐름에 따른 입주자 생애주기에 맞는 주민공동시설의 활용 필요 ▪ 생애주기에 맞는 유니버설 디자인 검토

공동체공간 : 입주자들이 공동으로 사용하고 관리하는 공간, 입주자 교류 및 이웃관계와 커뮤니티가 형성되는 공간

주택법과 주택건설기준 등에 관한 규정에서 복리시설과 주민공동시설로 구분

공동체 공간의 법적 개념

- 주택법 : 복리시설
- 주택건설기준 등에 관한 규정 : 복리시설과 주민공동시설로 구분

용어	근거법	내용
복리시설	주택법 제2조14항	"복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다. 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령이 정하는 공동시설
주민공동시설	주택건설기준등에관한규정 제2조3항	"주민공동시설"이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다. 가. 경로당 나. 어린이놀이터 다. 어린이집 라. 주민운동시설 마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 포함한다) 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다) 사. 청소년 수련시설 **아. 주민휴게시설** **자. 독서실** **차. 입주자 집회소** **카. 공용취사장** **타. 공용세탁실** 파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설 하. 그 밖에 가목부터 파목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자가 인정하는 시설

자료 : 법제처 국가법령정보센터

세대수별 의무 설치 시설과 최소 면적 기준 설정

건축법에 의해 건설되는 소규모 공동체 주택은 법규정 없어 대부분 근생으로 허가

공동체 공간의 설치 기준

- 세대수별 의무 설치 시설 규정
- 의무 설치시설에 대한 최소 면적 기준 규정 : 구체적 내용은 조례로 정할 수 있음
- 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 사업승인대상(30세대 이상)으로 한정함
- 건축법에 의해 건설되는 소규모 공동체 주택은 법규정 없어, 대부분 근린생활시설로 허가 받음

(의무 설치 시설 기준)

구분	내용
150세대 이상 ~ 300세대 미만	• 경로당, 어린이 놀이터
300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	• 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집
1,000세대 이상	• 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은 도서관

자료 : 법제처 국가법령정보센터

(의무 설치 시설의 최소면적 기준)

시설명	시설 기준
운동시설	「체육시설의 설치이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적
작은도서관	「도서관법 시행령」 별표1의 기준에 따른 면적 ※ 참고 : 문화관광부에서는 작은도서관의 적정기능 수행을 위해서는 10㎡내외의 면적을 권장
어린이집	-300~600세대 : 세대당 0.1인의 인원 -600~1,000세대 : 30인+세대당 0.05인의 인원 -1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적
경로당	50㎡ 세대당 0.1㎡를 더한 면적

공공주택 업무처리 지침에서 다양한 시설을 설치 가능하도록 규정

행복주택 : 입주민 특성에 따른 시설을 선택 설치 가능

공공주택 업무처리지침

- 제34조의6 장기공공임대주택 300세대 이상인 단지는 의료, 보육, 복지 등의 사회서비스 또는 일자리 제공 가능한 사회적기업과 협동조합 등 입주공간 설치
  - ✓ 300세대 이상 500세대 미만 : 35㎡ 이상
  - ✓ 500세대 이상 1,000세대 미만 : 70㎡ 이상
  - ✓ 1,000세대 이상 : 100㎡ 이상

- 제34조의8 행복주택 입주민 특성에 따른 이용수요, 인근지역 시설 설치현황 등 고려하여 아래 시설 선택설치
  - ✓ 무인택배보관함, 무선인터넷통신(주민공동시설 구역내 설치), 대학생·사회초년생에 공급하는 주택의 빌트인 설비는 반드시 설치
  - ✓ 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등
  - ✓ 입주민 소통교류시설 : 주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등
  - ✓ 입주민 성장발전시설 : 도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터, 사무기기실 등
  - ✓ 입주민 취미여가시설 : 동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등
  - ✓ 입주민 보육경로시설 : 영유아 놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등

- 공유경제개념의 카쉐어링 운영 위한 주차공간확보(2016년 이후)

소규모 공동주택의 공동체공간에 대한 법 제도적 기준 마련 필요

공동체 활성화를 위한 지원체계 수립

① 법 제도적 기준 마련

- 건축법 내 소규모 공동주택의 공동체공간에 대한 법적 규정 필요(현, 근린생활시설로 허가)
- 공동체 공간은 용적율 산입대상 제외(사업승인대상 공동주택 동일 적용)
- 입주자 및 지역주민의 접근성 강화를 위해 1층 설치 허용

② 공동체 활성화를 위한 지원체계 수립

- 입주 전후 공동체 활동지원 프로그램 운영
- 공동체 코디네이터 활용한 공동체 지원

25

경청해 주셔서 감사합니다!

M E M O

M E M O