

시공단계에서 검토해야할 사항

류 현 수

자담건설 대표이사

소행주 공동대표

1. 회사소개(자담건설, 소행주)
2. 주택시장의 변화
3. 공동체주택의 필요성
4. 시공사 선정 및 고려사항
5. 공용공간/전용공간 꾸미기
6. 하자 및 기타

회사소개(자담건설, 소행주)



소유에서 나눔으로 집 안에 마을이 생겼네

류현수 | 소행주 공동대표, (주)자담건설 대표이사

저 많은 집 중에 왜 내 집은 없을까? 월급을 받아 요리조리 아껴 봐도 터무니없이 높은 집값을 보면 한숨부터 나온다. '☞소통이 있어서 행복한 주택 만들기'(이하 소행주)는 이런 서글픈 현실에 맞서 희망을 만들고자 시작했다. 그렇다고 '싼 집'만 추구하진 않는다. 이름처럼 소통할 수 있어 행복한 집을 만든다. 소행주 공동대표이자 (주)자담건설 류현수 대표이사는 다 같이 집 문제를 해결하고 이웃과 함께 마을의 관계망을 굳건하게 하는 것이 목표라고 말한다.



지속 가능한 마을공동체를 꿈꾸다

1993년, 서울 마포구 성산동 성미산 인근의 몇몇 주민이 육아 문제로 고민하면서 성미산마을 활동을 시작했다. 함께 있는 시간이 많지 않지만, 부모라면 아이들이 어떤 생각을 하고, 어떤 음식을 먹는지, 어떤 친구와 뭘 하고 노는 지 알고 싶어한다. 낯선 놀이방보다 믿을 수 있고 유대가 돈독한 곳에 아이를 맡기고 싶지만, 여건이 허락하지 않았다. 부모들이 십시일반 모은 돈으로 어린이집을 세워 공동육아를 시작했고, 학교, 생협, 카페, 마을극장 등 공동 프로젝트를 꾸준히 벌였다. 마을살이가 확대되면서 자연스럽게 모여 사는 것을 생각하게 됐다. 2년 마다 집 계약이 끝나면 이사해야 하는 사람도 있었기 때문에 공동체를 지속하려면 안정적인 정주 공간이 필요했다.

소행주는 이런 필요에 공감한 사람들이 모여 만든 공동주택의 이름이자 건축 조정자 역할을 하는 회사 이름이다. 우리는 성미산마을공동체를 중심으로 주거와 육아 문제를 공동으로 해결하자는 데 뜻을 모았다.

소통이 있어행복한 주택 만들기는 Co-Housing Coordinator

입주자모집, 토지계약, 설계 및 시공, 다양한 워크숍,
입주 후 관리를 지원합니다.



입주자 참여형 설계

건축디자인부터 마무리까지
입주자와 전문가가 공동진행합니다.



더불어 함께 만듭니다.

집값부담, 쾌적한 주거환경마련,
이사걱정 등 힘 모아 함께 해결합니다.



작은 평수로도 풍요롭게

커뮤니티공간 활용으로
내가 이용하는공간이 넓어집니다.



마을과 어우러지는 주택

주변과 어울리는주택,
이웃과 함께 하는 공간을 디자인합니다.



작은 마당과 녹지공간을 함께

빌라형 주택이 갖지 못했던
마당과 녹지공간을 조성합니다.

커뮤니티 형성과정 |

Communication

Structural process

| 건축과정



소행주(소통이 있어 행복한 주택 만들기)는 공동체주택을 코디네이트합니다.

서울시 마포구 성산동에 소행주1호를 시작으로 6호까지
수유리, 화곡동, 부천, 과천에 모두 10번의 공동체주택을 입주자들과 함께 만들어 왔습니다.



소행주 1호



소행주 2호



소행주 3호 소산빌가



소행주 4호



소행주 5호 살면서주택



소행주 6호 새뜰제



수유리 삼각산 제미안 소행주



화곡동 이울



과천시 사이



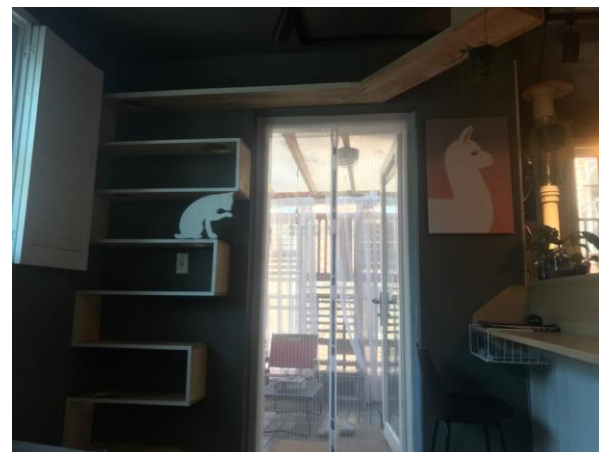
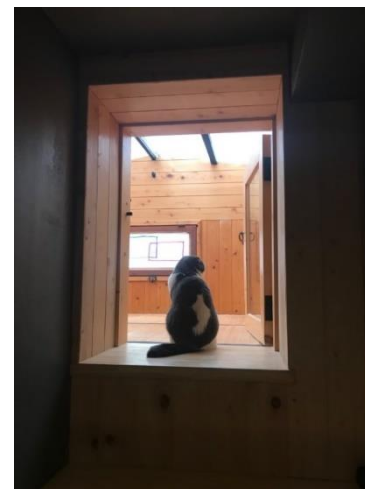
부천 산들

연혁

- 2010. 06 (주)소통이 있어 행복한 주택 만들기 설립
- 2011. 04 소행주 1호 완공, 입주 완료 (마음기립 3곳, 9가구 입주)
- 2012. 06 서울시 협동조합형 임대주택 사업 코디네이터(SH기량동 이용제)
- 2012. 08 소행주 2호 입주 완료 (9가구 입주) / 세이하우스 특집 1호
- 2013. 10 소행주 3호 입주 (8가구)
- 2014. 09 서울시 공동체주택 TF 민간 자문위원 위촉
- 2014. 10 삼각산 제미안 소행주 입주
- 2014. 11 창신동 봉계노동자 협동조합주택 코디네이터 선정
- 2014. 12 소행주 4호 입주 (11가구, 마음기립 5곳)
- 2015. 01 서교동 토지임대부 공동주택 시범사업자 선정(서울시 주택정책과 및 SH)
- 2015. 12 서교동 소행주 5호 입주 완료 (8가구)
- 2016. 03 부천 소행주 6가구 입주 완료
- 2016. 05 과천 소행주 7가구 입주 완료
- 2016. 08 소행주 주택관리 협동조합 설립
- 2016. 11 화곡동 소행주 (87가구) 입주
- 2017. 04 마포 소행주 6호 입주
- 2017. 06 장안동 세이하우스 특집 2호
- 2016. 12 신내 3-4 육아형 공동체주택
- 2017. 10 신내 3-3 여성안심 공동체주택
- 2018. 10 화곡동 소행주 2호 계약
- 2018. 11 부천 소행주 2호 계약







주택시장의 변화

1 > 정부주택정책의 다양화

- 대형 아파트 중심 공급위주 정책에서
도시재생등 저층 계발과 마을만들기
- 다양한 주거의 요구로 단독주택 증가
- 사회주택,공동체주택,협소주택,쉐어하우스 등 다양해졌다.
- 임대주택의 양을 늘리려 한다.(토지의 공개념/주택의 공적영역)

2>건축사(가)의 환경변화

- 설계시장은 대형 설계사무실 중심에서 소형 사무소(아틀리에)로 늘어나는 경향있음
 - >> 개성적인 건물을 지으려는 사람이 많아지면서 ‘빌라도 개성있게’가 퍼지면서 젊은 건축가가 작업하는 것이 많아졌음
- 별도 감리제 시행으로 허가방 과 나이드신 건축사들은 감리 위주의 일을 도맡아함.(설계비와 감리비가 같아짐)

3>사회적기업과 협동조합

- 우리나라 임대주택 공급비율이 6%도 안되어서 10%를 넘어야 주거시장이 안정된다.(시장 통제력이 생긴다)
- 협동조합이 공급하는 주택이 초기단계여서 세대수는 얼마 안되지만
별내 위스테이 등 많아질 것이다.
- 사회적기업이 시민자산화 사업을 시행하고있다(재생지역내에서 사업비의 80% 지원)- 기존 임대료를 은행이자(1.8%)로 대체 , 자부담 20%는 펀딩 및 다양한 방법으로 시도중

공동체주택의 필요성

1, ‘불확실성과 불신이 특징인 건축 문제를 어떻게 하면 상호간의 신뢰를 바탕으로 믿음직하고 재미있는 작업으로 바꿀 것인가?’

건축주는 시공사를 믿지 못한다. 건설사는 눈앞의 개발 이익만을 따진다. 이러한 건축시장에 팽배한 불신과 불확실성을 해소 하기 위한 방법으로 입주자와 전문가의 적절한 협업과 조화, 건축주의 예산에 맞는 건축 기획과 설계, 입주자의 참여를 통해 함께 집짓는 작업으로 건축의 방향을 잡았다.

2, '똑같은 구조(평면)에서 성장하는 우리 아이들이 과연 집에서 공간적 창의성을 느낄 수 있을까?'

붕어빵 찍어내듯 동일률을 지키며 솟아있는 몰개성의 아파트 숲에서 동호수의 넘버로 불리는 '○○동 ○○호의 아이들'은 창발적인 감수성을 발휘할 수도, 표현할 수도 없다.

*무조건 다르게 가자! '다른 것도 경쟁력이다.'*라는 생각으로 기존의 것, 상식적인 것, 좋아 보이는 것과 결별하고 의도적으로 다른 공간 구성, 다른 건축 공법과 자재를 선택했다. 필요한 것에는 돈을 쓰지만 치장하는 것에는 덜 쓰는 방법으로 선택과 집중을 하였다.

3, 건축 작업은 다양한 사람이 모여 완성하는 것이어서 서로 간의 오해와 불신을 어떻게 막을 수 있을까?

사공이 많으면 배가 산으로 가는 법이다. 여러 주체가 만나면 전문성은 올라갈지 몰라도 응집성이 떨어질 수밖에 없다. (설계,감리,소방,인테리어,가구 등등)

공동의 목표인 하나의 집을 짓는 것도 정해진 예산에서 여러 업자들이 한 푼이라도 더 굶어가다 보면 결국 땅따먹기 싸움으로 변질되고, 하청에 재하청을 내리면서 발생하는 단계는 고스란히 불가피한 부실시공과 건축주의 금전적인 부담으로 떠넘겨지게 된다.

코디네이터, 즉 프로젝트 매니저라는 PM방식을 통해 집 짓는 모든 과정을 믿음직한 조정자가 담보하는 시행 방식이 필요.

4, ‘건축의 갑, 을, 병’이라는 수직적인 관계가 전문가와 참여자 간의 수평적인 관계로 품앗이나 협동조합 하듯이 바뀔 수는 없을까?

‘참여와 소통을 통해 함께 집을 만들어가는 방식으로 해보자.’라는 것이
바로 공동체주택의 핵심 철학이 되었다.

공동체주택의 3가지 소통은
건축주와 전문가 사이의 소통,
공동체주택 안에서 살아가는 거주자들 사이의 소통,
소행주 세대주와 마을 주민들 사이의 소통

건축에서는 참여자의 정성과 마음이 모아져 전문가의 신뢰를 기반으로 좋은 집을 짓고, 입주자
입장에서는 공동체주택에서 좋은 공간을 함께 사이 좋게 나눠 쓰는 인생의 동반者를 만나고,
마을 전체 입장에서는 멋진 이웃을 새로 얻어 ‘마을살이’의 즐거움을 발견하는 삼박자가 다 좋
은 건축이 가져다 준 멋진 소통인 셈이다.

5. 일점호화주의—一點豪華主義

일본의 사상가이자 영화감독인 데라야마 슈지가 1967년 처음 썼던 말, 한 가지 면에 있어서 선택과 집중을 하라는 뜻이다.

이것저것 평균화시켜서 $1/n$ 을 하지 말고 하나에 몰입하자는 가치론인데, 소행주가 그러하다.

‘이것만큼은 양보할 수 없어.’라는게 인생에 한 가지씩 있다. 함께 살고 싶은데 시중 빌라 가격보다는 비싸기 때문에 고민하다가 시간을 다 보낸다. 아이들 유치원에도 보내야하고, 적금도 부어야하고, 보험도 들어야하고, 애들 크면 학원에 과외에 사교육비도 지출해야하고, 철마다 여행도 가야하고 등등 가용할 금액을 항목별로 나누다 보면 소행주 입주의 길은 점점 멀어진다.

소행주에 입주하신 분들이 경제적으로 넉넉해서가 아니라 소행주를 통해 모든 것을 가능하게 할 수 있다는 신념과 믿음이 있어서이다. 자본을 평균하려 하지 말고 과감하게 우선순위를 정하자

시공사 선정 및 고려사항

시공사선정시 유의사항

- 견적은 어림셈이다
- 시공사선정시 가격 말고
- 경험치
- 면허 (시공사 연대보증 필요)
- 신뢰(사장과 소장)
- 같은 도면도 견적금액이 다른이유
- 턴키와 v.e

시공사 계약시 유의사항

- 총액
- 공사기간
- 기성지급방법
- 적절한 시공비란?
- 최종 계약전 확인사항
- 자금사정에 문제가 없는지
- 싸게 비지떡이다
- 외상공사가 다 좋은것은 아니다

시공 완료 후 유의사항

- 잔금을 남겨두어야하는지?
- 준공 후 공사는 최소한 남겨두어야한다.
- 불법공사는 안하고 일부 편법공사는 필요
- 법은 보수적이다
- 하자보수 보다는 공사 완공전에 1-2 회 점검을 통해 최대한 완성도를 높이고 하자의 양을 줄인다.

시공사와 협의시 고려사항

- 소장은 사장이 아니다. 대표이사와의 약속과 신뢰가 중요하다.
- 건축가와 협의가 잘 되는것이 중요하다- 건축가의 의도 와 건축주의 의도가 잘 반영되었는지?를 시공사와 함께 인지하고 항상 공유해야 한다.
- 무조건 가격을 깎지말고 품질을 높여달라고한다.
- 변경은 무조건 있다. 협의를 통해 변경을 잘하는 것이 중요하다.- 소통

건축비산정-건축주

- 건축주가 제일 많이 물어보는 질문이 바로 “평당 얼마예요?”
- 기본적으로 공사비는 평당 책정되는데, 당연히 공사비를 건물의 면적으로 나눈 값이 평당 공사비가 된다. 만일 건물 전체의 연면적이 100평이고 전체 공사비가 4억이라면, 평당 공사비는 400만 원이 되는 구조다.
- 그럼 전체 공사비는 어떻게 산출될까? 건축주 입장에서는 건물을 올리는 데에 들어가는 일체의 비용, 땅값을 제외한 공사와 관련된 모든 자재와 인건비, 인입비, 부가세까지를 포함한 비용을 말한다. 물론 여기에는 설계비도 포함될 수 있다.

건축비 산정-건설업자

- 만약 건설업체에 평당 공사비를 물으면 건축주와 계약한 공사비만 이야기하겠지만, 최대의 간극은 평당으로 환산했을 때 공사면적의 산정방식을 이해 못해서 생기는 것이다.
- 건축 허가 연면적과 공사 연면적이 차이가 클 경우 비용이 상당히 크게 차이가 난다.
- 과거에는 건축 허가 면적과 공사 연면적이 그리 차이가 많이 나지 않아서 동일하게 간주했다.

공용공간/전용공간 꾸미기

공용공간 1. 계단 및 참, 엘리베이터 홀 꾸미기:

- 공용공간의 여유가 있다면 계단의 높이(단)가 160을 넘지 않는 게 좋다. 법적 기준은 최소의 기준이며 그보다 조금이라도 넓은 참이나 복도, 홀을 구성하면 충분히 품위 있는 공용공간을 만들 수 있다.

공용공간2. 옥상 꾸미기:

- 마당 있는 집은 모든 도시인들의 로망이다. 가능하면 1층에 만들어야 하지만 옥상 녹화를 권한다.
- 옥상 방수는 필히 방근 방수를 하며 필수적으로 공간을 띄우는 팔레트를 설치하여 최상층의 복사열 부분을 완화시키는 게 중요하다.

공용공간3. 커뮤니티실 꾸미기:

- 사랑방, 원룸, 공부방, 놀이방, 카페, 주점의 역할을 수행하는 커뮤니티실은 소행주 건축의 핵심이다.
- 빌트-인 가구 및 가전 등을 고급으로 설치하여 전용공간보다 더 좋게 꾸며서 활용도를 높이는 게 중요하다.

공용공간4. 공용물품보관소 꾸미기:

- 공동 수납공간으로 쓸 수 있는 공용물품보관소는 단순히 창고 개념을 넘어 공동체성과 공간효율성을 함께 확보하는 공간이다.
- 도시에서 넓은 면적을 확보하기가 쉽지 않기 때문에, 자투리 공간을 최대한 활용하여 다 같이 자주 쓰는 물건들을 보관한다.

공용공간5. 공용세탁기, 공용신발장 꾸미기:

- 가능하면 옥탑부에 공용세탁기를 설치하여 옥상에 빨래를 쉽게 건조할 수 있게 하고, 우산과 신발 등이 들어가는 공용신발장은 1층 현관에 마련하는 게 좋다.
- 공동체성 확보에도 중요하지만, 청소나 보관에 유리하기 때문에 현관과 붙어있는 구조가 이상적이다.

전용공간1. 신발장은 밖으로 놓는다:

- 보통 전용공간에서는 전실을 만들어서 현관 입구에 넓은 신발장을 만들지만, 적은 평수에서는 만만치 않다.
- 도시의 삶에서 쾌적함과 공간활용 측면으로 볼 때, 현관 밖에다 설치하는 게 이상적이다.
- 신발을 벗고 신을 때 용이하게 마감하는 건 필수다.

전용공간2. 공간에 맞는 창호가 좋은 창호다:

- 브랜드나 형태보다는 어떤 사양의 창호를 쓸 것이냐가 더 중요하다.
- 한국의 사계절을 감안하면, 이중미닫이창이 가격대비 성능으로 볼 때 이상적이며, 주방 및 거실에서는 다른 공간적 느낌을 줄 수 있도록 비규격창이나 시스템창을 권한다.

전용공간3. 냄새도 하자다:

- 화장실 냄새가 심하면 건강에도 해롭고 삶의 질에도 영향을 미친다.
- 배관은 바닥 배관이 아닌 천정 배관을 기본으로 해야만 p-트랩을 써서 냄새를 방지하는데 유리하다.
- 환기시설과 외부 정화조, 맨홀 등에서도 냄새가 올라오기 때문에 악취를 차단하는 일은 매우 중요하다.

전용공간4. 조명은 개성 있게 한다:

조명은 특히 심리적으로 많은 영향을 미친다. 사람마다 좋아하는 조도와 형태가 제각각이다. 최고의 조명은 자연채광이며 이를 적극 활용하는 구조가 제일 바람직하다. 다른 것보다 조명 선택은 건축주의 요구를 적극 반영하여 설치하는 게 원칙이다.

하자 및 기타

하자

- 사실 하자가 없는 건축물은 세상에 존재하지 않는다.
- 2차원 평면 위에 구성한 도면이 3차원 건물로 구현될 때 일정한 간극이 있기 마련이다.
- 아무리 유명한 설계자가 설계하고 대기업 건설사가 시공을 맡아도 모든 건축에는 일정한 하자가 발생할 수밖에 없는데.

하자범위

- 이러한 하자의 범위는 공사상의 잘못으로 균열이나 처짐, 비틀림, 들뜸, 파손, 누수, 작동 또는 기능 불량 등이 발생해 건축물 또는 시설물의 안전상, 기능상, 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다.
- 원칙상 하자보수는 시공사가 책임지는 게 마땅하다

하자보수시 유념할사항

- 하자가 발생했을 때에는 순차적이고 체계적으로 보수하는 것이 중요하며, 특히 사람이 이미 살면서 보수를 하기 때문에 먼지나 소음이 발생할 수 있다는 점을 유념해야 한다.
- 보수 후에는 청소를 말끔히 하는 것도 중요하다.

베이크아웃 Bake-Out

- 공사에 들어가는 자재 중에는 알레르기나 발진, 두통을 유발할 수 있는 포름알데히드 같은 각종 발암성 화학성분이 포함되어 있다.
- 친환경 청소세제나 피톤치드 작업으로 청소를 말끔히 해주는 게 중요하지만, 솔직히 청소만으로 모든 유해성분들을 없앨 수는 없다. 이때는 창문이나 문을 모두 닫고 가구의 문짝들은 오픈하여 7시간 이상 보일러를 틀어 실내 기온을 40도 이상으로 유지시켜 집안에 있는 화학물질들을 없애버려야 한다.
- 이를 건축에서는 베이크아웃이라고 한다.
- 시간이 있다면 4~5회 반복하는 것으로 더욱 효과를 볼 수 있다.

[인증제] 2019년 '서울형 공동체주택 예비인증' 시행 수정공고에 따른 유의사항 및 유예기간 제공 알림

등록일 : 2019-05-26 조회수 : 235

[인증제] 2019년 '서울형 공동체주택 예비인증' 시행 수정공고에 따른 유의사항 및 유예기간 제공 알림

1. 주요 변경사항

- 1) 최소 가구 수 기준강화 : 3가구 → 5가구
- 2) 컨소시엄 구성 조건마련 : 주사업자는 예비인증 신청자격 기준과 동일, 부사업자는 주택관련 사업자
- 3) 심의개최 시 사업설명/응답 대상 확대 : 사업자와 설계자 → 사업자, 설계자, 시공자 등 해당사업 모든 관계기관 대표
- 4) 주변시세 기준보완
전/월세 및 분양가 국토부 실거래가 기준 → 예비인증 전과 입주 각 시점 별 서울시에 기준 요청하면 감정가 기준으로 제공(* 예비인증 신청 전 최소 1주일 전 신청)

2. 신설규정

- 1) 접수 및 서류보완 가능기간 제시 : 심의 1주일 전까지 접수, 단 그 주 금요일 5시까지만 서류보완 가능
- 2) 공동체주택 내 근린생활시설 비율 및 용도 기준 마련 : 근린생활시설 연면적 최대 20%까지만 가능, 용도는 공동체주택 성격과 부합해야만 함

3. 유예기간 제공 : 일부 내용 변경 및 신설규정 추가에 따라 건축허가 7월까지 유예기간 제공

- 1) 유예기간 적용 범위 : 2개 사항만 해당(최소 가구 수, 주변시세 기준 활용지표)
- 최소 가구 수 : 3~4가구/세대/호 신청가능
- 주변시세 기준 : 국토부 실거래가 또는 서울시 사전신청통해 받은 주택임대료/분양가
- 2) 유예기간 : 7월까지 건축허가받은 공동체주택에 한해 적용

* 문의사항 : 서울시 주택공급과 2133-6286

신내3-4 너나들이



신내3-4 너나들이 토지임대부 공동체 주택

신내동 공동체주택은 서울주택도시공사의 땅을 빌려 (30년 임대 후 10년 연장 가능)
소행주가 건축 후 임대를 하고 입주자들이 주거관리협동조합을 구성 관리한다.

1. 주택 컨셉에 동의하고, 아이들을 함께 키우고자 하는 분들 대상입니다.
2. 주택임주시 무주택자에 한한다.
3. 준공금임대주택으로 등록합니다.
4. 2~3개의 협동조합이 구성합니다.

임주자주거 협동조합 (임주자는 자동 가입)

공동육아, 방과후(별도의 조합을 만들 수도 있고 분리해서 만들 수도)

5. 주택임대계약 조건 및 주택임차인 변경사항,커뮤니티 운영계약, 임주자 관리규약을
서울주택토지공사에 년 1회 통보해야 합니다.
6. 토지임대로 재책정은 10년마다 재감정평가를 통해 합니다.
7. 토지임대로는 최초 2년간 증액금지, 2년 후 증액은 최대 년 5% 이내에서 합니다.
8. 임주자모집은 공개적으로 하되 선착순으로 합니다.

신내3-3 여성안심주택(서울시 1호 인증)

신내3-3여성 예술인 안심 주택

여성 예술인, 독립 여성생활자
+
지역 커뮤니티와의 동행을 생각한다!



제안배경 및 목적 | 안전, 안심, 동행

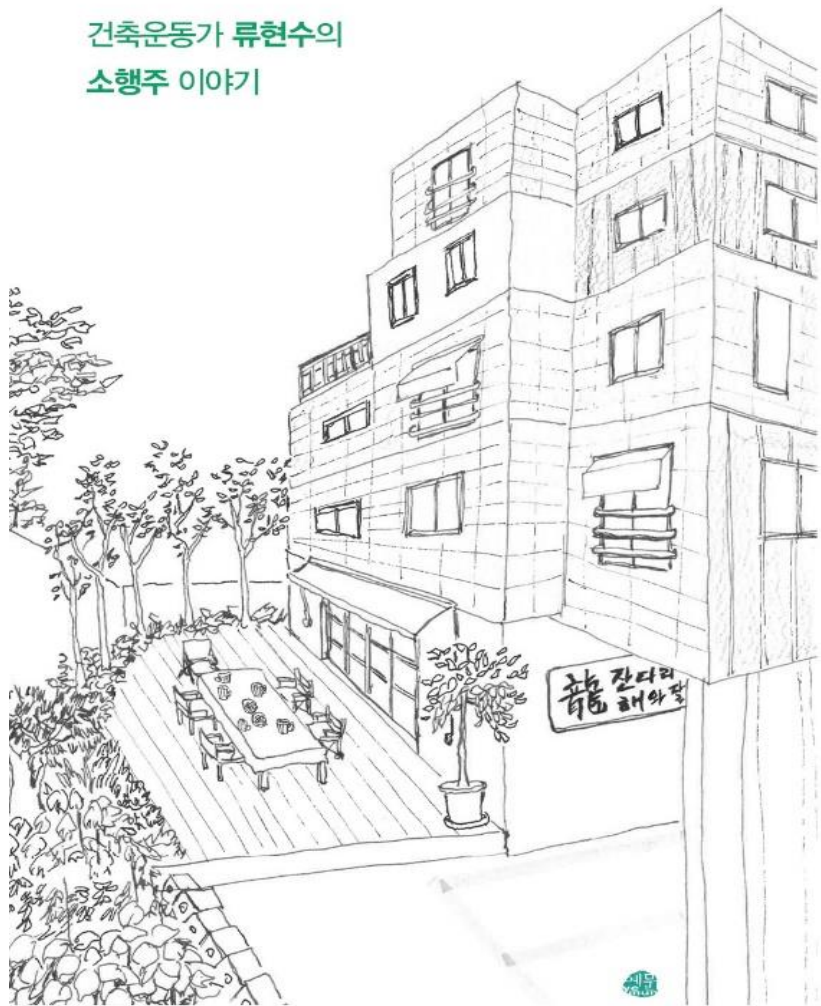
- 여전히 불안한 여성, 안전한 삶과 여성들의 자아 찾기 거점 마련
- 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거
- 나로부터 이웃, 지역으로 확장되는 관계, 인적자원과 시설을 나누며 함께 살아가기

대상

- 여성 독립생활자
- 여성 예술인(예술을 전공 또는 직업인 사람, 지속적 인 창작활동을 하는 사람, 각 예술분야에 학습이나 창작활동을 통해 사회참여 및 봉사를 하는 사람)



건축운동가 류현수의
소행주 이야기



★★★★★

“공동체건축 분야의 교본으로서 오랜 기간 사랑받을 것” — 박원순

박원순 서울시장, 이일훈 건축가 추천!

21세기 도시살이의 대안, 서울시 공동체주택의 모태가 된 성미산마을의
소행주소통이 있는 행복한 주택 창안자, 건축운동가 류현수의 첫 번째 책!

마을을 품은 집, 공동체를 짓다

류현수 지음

마을을 품는 집,
공동체를 짓다