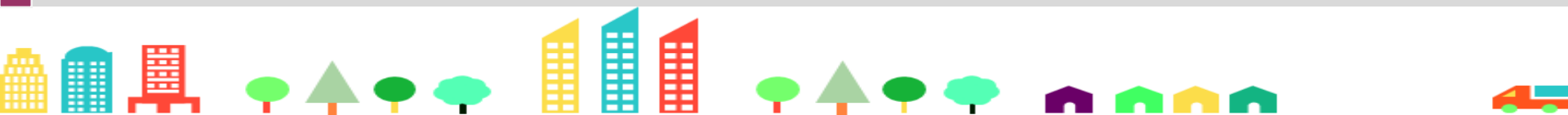


공동체주택 주거관리와 공동체 활동 사례

은 난 순

The Catholic University of Korea



마을공동체, 주거공동체, 아파트공동체 ...
'공동체'가 강조되는 이유는 무엇인가?



그림 : 서울시, 2017

전용부분과 공용부분의 범위와 관리 책임

- 전용부분은 주민이 세대에서 단독으로 사용하는 공간 ; 주민이 책임관리
- 공용부분은 전용부분을 제외한 복도·계단·승강기·지하층·주차장 등 주민이 공동으로 사용하는 시설
; 청소 등 일상적인 유지관리는 주민이 책임관리,
주요 시설물 등 소유자(임대사업자, 조합)에게 관리책임이 있는 부분은
소유자가 관리

장기수선계획과 장기수선충당금(자가소유형, 민간임대형)

소규모 공동주택 장기수선계획 수립에 필요한 주택정보 사항

※ 다음 사항에 대한 정보를 기재해 송부해 주십시오. eun117@hanmail.net

No	구분	항목	상세정보(기입 요망)	비고
1	지붕모양	슬래브 또는 박공 지붕	평 슬래브	
		지붕이 박공일 경우 지붕 재료 : 청글 또는 금속기와		
2	외벽재료	페인트, 석재, 뿔칠, 돌 붙이기	고흥석 버너구이 석재	
3	수전설비	유무	수전설치	
4	주차장	1) 주차대수 2) 바닥면적 3) 지하주차장 유무	9대, 208㎡, 지하주차장 없음	
5	화재수신기	화재수신기 종류와 화재수	자동화재 탐지기, 연기 감지기	
6	저수조	유무	저수조 있음	
7	고가수조	유무	없음	
8	승강기	제조사 및 승객 정원수	13인용 장애인승강기	
9	정화조	유무	분뇨정화조	
10	급수용 펌프	유무	있음	
11	소방용 펌프	유무	없음	
12	CCTV	설치 수량	8대 설치	
13	자동문	설치 유무	설치	
		설치 시 양문 또는 단문	단문	
14	경비실	유무	푸른마을 주택에는 없는 것으로 알고 있는데, 확인 부탁드립니다.	
		경비실 있는 경우, 화재수신기와 CCTV 녹화장비, 비상방송 설비 유무		
15	평면도, 축면도, 단면도(약식이라도)			

장기수선충당금 산출과 적립

장기수선계획에 따른 장기수선충당금 산출(안)

1. 건물외부

구분	공사종별	단위	수량	단가	수선공사금액	수선방법	수선주기	수선율(%)	추정수선공사비(년)	비고
지붕	우레탄 도막방수	식		30,500	6,100,000	전면수리	15	100	406,000	
	[소 계]				6,100,000				406,000	
외부	돌붙이기	식		300,000	189,000,000	부분수리	25	5	378,000	
	수성페인트칠	식		12,000	3,000,000	전면도장	5	100	600,000	
	[소 계]				192,000,000				978,000	
외부창·문										
	[소 계]				-				-	
[합 계]					198,100,000				1,384,000	

2. 건물내부

구분	공사종별	단위	수량	단가	수선공사금액	수선방법	수선주기	수선율(%)	추정수선공사비(년)	비고
천정	수성도료칠(내부)	식		4,400	3,000,000	전면도장	5	100	600,000	
	[소 계]				3,000,000				600,000	
내벽										
바닥										
					-				-	
계단	다채무늬도료	식		7,500	4,500,000	전면도장	5	100	900,000	
	[소 계]				4,500,000				900,000	
[합 계]					7,500,000				1,500,000	

3. 전기·소방 및 승강기 및 지능형 홈네트워크설비

구분	공사종별	단위	수량	단가	수선공사금액	수선방법	수선주기	수선율(%)	추정수선공사비(년)	비고
자동화재 감지시설	수신반	식	1	5,000,000	5,000,000	전면교체	20	100	250,000	
	[소 계]				5,000,000				250,000	

공동체주택 관리규약(공동체규약)

서울시 '공동체주택 관리규약 표준안' 주요골자

제1장 총칙

- 제1조 목적
- 제2조 적용범위
- 제3조 정의

제2장 주민의 권리와 의무

- 제4조 주민의 권리
- 제5조 주민의 의무

제3장 주민총회와 주민조직

- 제6조 주민총회와 주민투표
- 제7조 주민조직의 구성과 활동
- 제8조 운영이사회 임원 구성과 역할 등
- 제9조 임원의 업무
- 제10조 공동체활동 팀

제4장 공동체주택의 유지관리 등

- 제11조 주택의 유지관리
- 제12조 주택의 안전관리

제5장 자원과 공동관리비

- 제13조 자원과 예산
- 제14조 지출과 결산
- 제15조 공동관리비
- 제16조 외부인의 부담분

제6장 공동생활의 질서와 공동체 활성화

- 제17조 공동생활의 질서
- 제18조 커뮤니티실과 공용공간의 사용
- 제19조 공동체 활성화 프로그램

제7장 주민 갈등 및 분쟁의 조정

- 제20조 주민 갈등 예방
- 제21조 분쟁의 조정
- 제22조 규약 등 위반자에 대한 조치

제8장 벌칙

- 제23조 결석비

서울시 ○○○ 공동체주택 관리규약 표준안

제정 2017.07. .

제 1 장 총칙

제1조(목적) 이 관리규약(이하 "규약"이라 한다)은 ○○○공동체주택 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 ○○구 ○○○로 ○○번지 ○○○공동체주택(이하 "공동체주택"의 주민 공동사용 공간인 커뮤니티실과 ○○공간, 개인생활공간(전유공간) 및 그 대지 등의 사용 및 관리에 적용한다.

제3조(정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.



[서울시 공동체주택]

동작 미소주택 관리규약
- 홀몸어르신주택 -



금천 보린함께주택 관리규약
- 홀몸어르신주택 보민4호 -



서울시 공동체주택 인증제 지표 중 ‘공동체 프로그램 계획’

※ **공유 프로그램** : 재능공유, 시간공유, 물품 공유 등

예) 우리냉장고(남은 식재료 및 음식 공유), 마니또바구니(본인에게 불필요한 물건들을 공동 바구니에 넣어 자유롭게 나눠 사용할 수 있는 프로그램) 등

※ **입주자 역량강화 프로그램** : 입주자들이 서로 존중하고 활발한 커뮤니케이션이 이루어질 수 있도록 입주자의 공동체의식을 강화하는 것 등으로 교육 성격을 가짐.

예) 비폭력대화를 통한 입주자 간 대화법 교육, 부모교육, 친환경교육 등

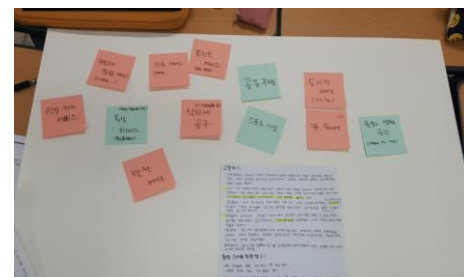
※ **입주자 특성을 반영한 공동체 활동** : 육아, 예술가, 혼합형 등 입주자 특성에 맞춘 특화된 프로그램 계획 여부

예) 식물재배에 관심이 많은 입주자 공동체가 만드는 식물지역쉼터 및 수확물로 주말밥상 만들기, 제작 및 그림에 관심이 많은 입주자 공동체가 만드는 공동체주택 소식지 등

- 주거공동체를 통해 추구하고자 하는 바가 무엇일까?
- 각 가구별 어떠한 욕구를 가지고 있을까?
- 입주자의 특성과 요구에 부합한 공동체 프로그램은 무엇일까?

<예>

- 청년가구 : 바쁜 시간을 쪼개어 취미와 여가를 함께 즐기고 싶다.
- 고령자가구 : 노후를 건강하게, 이웃들과 더불어서, 외롭지 않게 살고 싶다.
- 장애인 가구 : 시설이 아닌 주택에서 자립해서 살고 싶다.
- 아이가 있는 가구 : 공동육아를 통해 아이를 같이 키우고 싶다.
- 1인 가구 : 한끼 정도라도 건강한 집밥을 나누어 먹고 싶다.
- 문화, 예술을 함께 하길 원하는 가구
- 나눔 교육을 실천하며 살기를 원하는 가구
- 친환경 주택에서 친환경적 삶의 방식을 공유하며 살길 원하는 가구
- 같은 신앙을 가진 사람들끼리 봉사와 신앙생활을 함께 하며 살길 꿈꾸는 가구



“현대사회에서 추구하는 공동체의 교훈”

자유롭고 주체적이며 느슨한 공동체, 하지만 모두가 지켜야 할 약속이 있는 공동체

“같이 고민할 수록 공동체의 질은 높아진다”

감사합니다