

# 제 5회
# 공동체주택 심포지엄

2019년 12월 20일(금)

서울시립미술관 세마홀(B1)

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사



제 5회

# 공동체주택 심포지엄

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사



# 목차
Contents


| | | |
|---|---|---|
| 행사개요 | | 06 |
| 프로그램 | | 07 |
| 공동체주택 심포지엄 | Session 01 | 08 |
| | Session 02 | 50 |
| | Session 03 | 84 |

## 행사개요

**| 일 시** 2019. 12. 20(금), 13:00~18:30

**| 장 소** 서울시립미술관 세마홀(지하1층)

**| 주 제** 공동체주택, 같이 사는 가치

**| 주 최** 서울특별시·서울주택도시공사

**| 주요 프로그램** ① 공동체주택 심포지엄 개최
② 공동체주택 커뮤니티 아이디어 대회
③ 공동체주택 전시 및 상담부스 운영

## 초청연사



Session 01
김하나
서울소셜스탠다드 대표



Session 01
류현수
㈜소행주 대표



Session 02
박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저



Session 02
송정민
리베토코리아 이사

Session 03
기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀장



토론회 좌장
이영범
경기대학교 교수



토론자
은난순
가톨릭대학교 교수



토론자
이화준
한국주택금융공사 팀장



토론자
박선영
오-스케이프 아키텍튼 소장



토론자
안현찬
서울연구원 연구위원



토론자
안상욱
수원시지속가능도시재단 이사장



토론자
박창현
에이라운드건축 대표



토론자
여상진
셀렉티드 대표

토론자
서울시



## 프로그램

**공동체주택 심포지엄**

**13:00~13:05('05)** 등록 및 개회식
**13:05~13:15('10)** 환영인사

*SESSION 1* | 공동체주택 사례 발표

**13:15~13:30('15)** **1가족=1주택, 가족 해체 시대의 주택** (김하나 / 서울소셜스탠다드 대표)
**13:30~13:45('15)** **소행주 사례로 본 한국의 공동체주택 현황** (류현수 / ㈜소행주 대표)
**13:45~13:55('10)** Session1 질의응답

*SESSION 2* | 커뮤니티 중심의 기업형 코리빙 사례

**13:55~14:10('15)** **따로 또 같이 : Open Private Life @episode t'able**
(박근혜, 이미래 / SK D&D 커뮤니티매니저)
**14:10~14:25('15)** **커먼타운의 커뮤니티 리빙** (송정민 / 리베토코리아 이사)
**14:25~14:35('10)** Session2 질의응답
**14:35~14:50('15)** 휴식 시간

*SESSION 3* | 공동체주택 인증제 및 금융지원 제도의 발전 방향

**14:50~15:00('10)** **서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개**
(기태균 / 서울시 주택공급과 공급총괄팀장)
**15:00~15:40('40)** **토론회** (좌장 : 이영범 / 경기대 교수)
**15:40~15:50('10)** Session3 질의응답
**15:50~16:10('20)** 휴식 시간

**표창장 수여식**

**16:10~16:25('15)** 공동체주택 보급 활성화 분야별 공로자 수상
**16:25~16:30('05)** 휴식 시간

**커뮤니티 아이디어 대회**

**16:30~16:35('05)** 안내 및 개회식
**16:35~16:40('05)** 공연① - 강동구 청년 안테나주택
**16:40~16:50('10)** SH공동체코디네이터 성과보고
**16:50~17:25('35)** 발표(①, ②, ③, ④팀)
**17:25~18:00('35)** 발표(⑤, ⑥, ⑦, ⑧팀)
**18:00~18:05('05)** 휴식 시간
**18:05~18:20('15)** 공연② - 은혜공동체주택
**18:20~18:30('10)** 시상식

김하나
서울소셜스탠다드 대표





# 1가족 = 1주택,
# 가족 해체 시대의 주택

# 1가족=1주택, **가족 해체 시대의 주택**

**김하나** 서울소셜스탠다드 대표

**Keywords**

#저층거주지 #carfree #지역사회권

**Key Sentence**

핵가족을 담는 '닫힌 집'을 계속해서 짓는 것을 넘어
고립과 단절의 공간을 버리고 '함께 사는 주택'을 모색해야 할 때

**주요경력**

- 서울시 토지임대부 사회주택 사업자 선정
- 서울시 건축정책위원 (19.01-현재)
- 서울시 청년정책 주택분과 자문위원

**학력**

- 서울대학교 산업공학과 석사
- 서울대학교 건축학과 학사
- 서울대학교 조경지역시스템공학부 학사

**연사소개**

2013년 부터 서울소셜스탠다드, 줄여서 삼시옷(ㅅㅅㅅ) 이라는 소셜벤쳐기업을 운영하고있다. 빠르고 밀도 높은 성장의 역사를 가진 서울을 배경으로 그 안의 사람과 시간, 공간이 만드는 다양한 관계 속에서 우리가 지지해야 할 표준은 무엇인지 발굴하고 만들어가는 단체이다. 대표적으로 일련의 셰어하우스 프로젝트가 알려져 있다.



김하나
서울소셜스탠다드 대표




#다양한평면
#저층주거
#용도혼합

index

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Godin's Familistere of collective housing<br>**파밀리스테르 공동주택** | 1858 | 기즈, 프랑스 |
| 2 | De Overloop<br>**오버로프 요양원** | 1919 | 알메르, 네덜란드 |
| 3 | Pruitt-Igoe<br>**프루이트 아이고** | 1954 | 세인트루이스, 미국 |
| 4 | Siedlung Halen<br>**할렌 주거단지** | 1961 | 베른, 스위스 |
| 5 | Student housing Weesperstraat<br>**베이스퍼르스트라트 학생 기숙사** | 1959 | 암스테르담, 네덜란드 |
| 6 | Spangen housing<br>**스팡언 주택** | 1980 | 로테르담, 네덜란드 |
| 7 | Living Structure<br>**리빙스트럭처** | 1961 | 미국 |

Session 01
## 1가족=1주택, **가족 해체 시대의 주택**



김하나
서울소셜스탠다드 대표



### 커뮤니티는 서비스 될 수 있는가 1

공유 공간 public space을 설계할 때는 공동체가
그 공간에 책임을 느끼도록 함으로써
공동체의 각 구성원들이
일체감을 느끼는 환경을 만드는 일에 나름의 방식으로 기여하게 해야한다.

커뮤니티를 서비스로 제공할때
'나와는 상관없는 일'로 받아들인다.
광범위한 소외감을 낳는다.

우리 모두를 공동 소유자가 아닌 세입자로
참여하는 사람이 아닌
종속된 사람으로 만들려 한다.

The Familistere
in Guise
1858

Jean-Baptiste
André Godin



### 효율적 관리를 위하여 규모를 키워야 하나 2

규모가 너무 커져서 '공유공간'의 유지와 관리가
직접 관련된 사람들의 손을 떠나
그 공간의 지속성과 확장에 관심을 가지는
전문인력으로 구성된 조직이 필요해질 때

문제가 발생한다.

건축가는 개개인이 자기 개성과
정체성을 표현할 여지가 많은 환경을 만드는 일에
기여해야 한다. 진정으로 모든 사람에게
'속하는' 장소로서 모든 사람이 사용하고
무언가를 참가할 수 있는 공간을 만들어야 한다.

Retirement Center
De Overloop
1980

Herman Hertzberger



### 물량 위주의 공급은 실패한다. 3

프루이트-이고 단지의 실패는 미국의 공공주택에
대한 정책이 지나는 '예정된 실패'이다.
독립된 단지의 형태로 대량으로 건설함으로써
저소득계층을 지리적·사회적으로 고립시켰다.

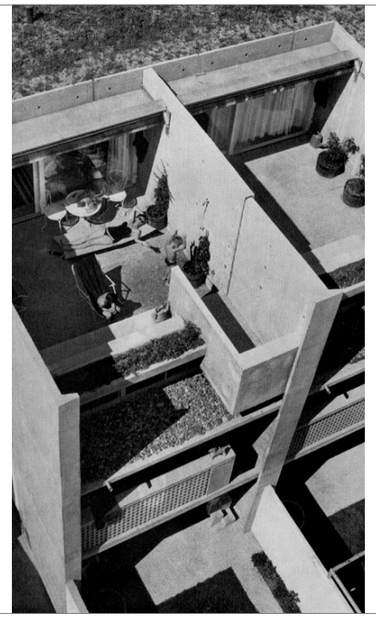
공사비 절감만 염두에 둔 과다한 표준화와
반복생산은 실패로 귀결된다. 고층 일변도의
주거환경도 공공주택의 경우에는 피해야 한다.

소량 다품종, 주거 형식과 입주 계층의 다양성은
커뮤니티 형성에 긍정적인 요인으로 작용한다.

공동체 회복을 목표로 하는
공동체 주택 프로젝트에서
동일한 단위주호가 기계적으로 반복된
집합주택을 공급하는 것 또한
'예정된 실패'이다.

Pruitt-Igoe
1954

Minoru
Yamasaki



### 고층에서는 공동체가 불가능하다. 4

단순한 형태의 반복과
규모의 거대화는
점차 여러가지 문제를 야기했다.

인간 삶에 부합하는 집합체의 성격에 대해 새로운
모색을 시작했다. 단순히 형태의 문제가 아니었다.

인가이 모여서 이루는 공동체 및 사회적 교류의
문제였다. 건축가들은 근대건축이 만들어낸
집합체는 인간이 이루는 진정한
공동체와는 관련이 없다고
판단하기 시작했다.

집의 사태 , 손세관

Siedlung
Halen
1961

Atelier 5.

Session 01
## 1가족=1주택, **가족 해체 시대의 주택**



### 가로생활공간 living street 5

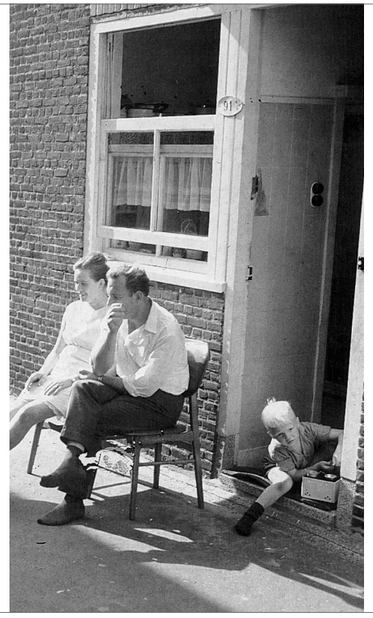
공동체 의식은 무엇보다 이웃 간의 일상적인 상호작용을 통해 생겨난다. 일상적인 상호작용이란
아이들이 함께 뛰어 논다 든가
서로 번갈아 아이를 돌봐 준다 든가,
서로의 건강을 꾸준히 염려해 준다 든가 하는 것이다.

간단히 말해서 매우 자명하기 때문에
그 중요성을 지나치기
쉬운 갖가지 배려와 즐거움이다.

주거공간의 질은 가로공간에 달려있고
가로공간의 질은 주거공간에 의해 결정된다.
주거공간과 가로 공간은
상호보완적인 존재임을 잊지 말라.

Student housing Weesperstraat
1959

Herman Hertzberger



### 차 없는 주택을 만들 수 있을까 6

가로 공간(st.)이 주택의 연장으로서
공동체적인 역할을 하는 광경은 쉽게 찾아볼 수 있다.

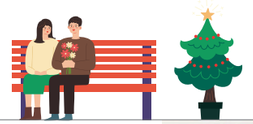
자동차가 아예 다니지 않거나,
적어도 주민들이 서로 만나
대화를 나누는 데 방해되지 않을 정도로
차도와 멀리 떨어져 있어야 한다.

가로 공간은
지역 주민 간의 사회적 접촉이 일어나는 곳이다.
공동체의 거실 노릇을 해야한다.

Spangen
Housing
1919

Micheil
Brinkman





김하나
서울소셜스탠다드 대표



### 다양한 역할을 해내는 공간 7

획일적인 도시계획과 획일적인 평면도는
기능의 분리에 기반하고 있으며
기능의 지시에 맹목적으로 순응한다.
이러한 순응은 일상생활과 노동, 식사와 수면 등의
구분을 토대로 여러 가지 목적의 공간을 각기 다른
방식으로 설계하도록 하는 결과를 초래한다.
활동의 종류가 다르면 그 활동이 일어나는 장소에 대
한 요구도 달라진다고 가정하는 것이다.
이제 개개인의 생활 패턴을 집단적으로
해석하는 일은 중단해야 한다.

건축 공간이 변화에 적응하려면
자기 정체성을 잃지 않으면서도
여러가지 해석을 허용하며,
복합적인 의미를 흡수하는 동시에 표현할 수 있도록
설계되어야 한다.

Living Structure
1961

Ken Isaacs



류현수
(주)소행주 대표



Session 01

# 소행주 사례로 본
# 한국의 공동체주택 현황

# 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

**류현수** ㈜소행주 대표

**Keywords** #소행주 #공동체주택 #토디임대부

**Key Sentence** 마을 속에서 함께 살기

**주요경력**

- (현)공유주택협의회 이사장
- (현)서울시 녹색서울시민위원회 위원
- (현)서울시설공단시민옴부즈맨

**학력**

- 충북대학교 대학원 주거환경학과 박사과정
- 성균관대학교 e-MBA 석사
- 홍익대학교 건축학과 학사

**연사소개**

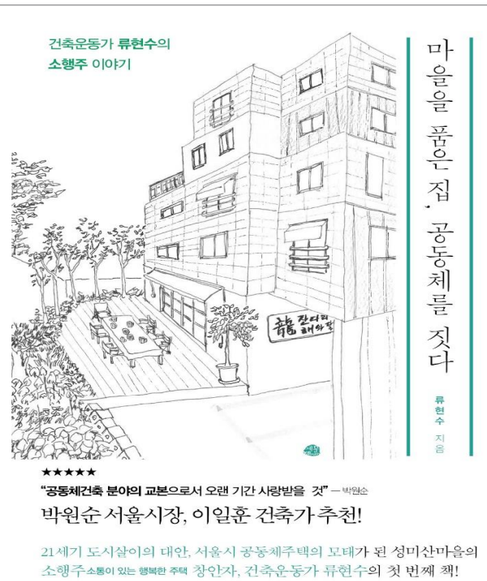
"마을을 품은 집, 공동체를 짓다" 저자
(2019 책만사 올해의 책, 2019 문체부 세종도서선정)





류현수
㈜소행주 대표





류현수
㈜소행주 대표

Session 01
소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

## 차 례

1. 소행주의 건축적 특징

2. 소행주 건축 평면 사례

3. 공동체 주택 소행주를 만든 이유

4. 지금까지의 소행주

5. 왜 지속 가능한 마을이 필요한가?



건축적 특징

### 1. 환경을 우선시하는 주택



채광과 환기를 우선시 하는 주택:

맞바람이 중요하다.

겨울철 환기.(아파트 창문은 방에1)

• 녹지공간 최대 확보

(옥상 녹화, 자투리 공간 녹화.

1층 마당)

• 저에너지 하우스 (이중단열 강화,

공용공간 LED조명)

# 소행주의 건축적특징

건축적 특징

### 2.입주자가 직접 설계하는 주택

참여형설계

마감재를 고르는 것이 아닌
단독주택 짓듯이
평면구성

입주자가 직접 자기집을
디자인한다.

공용공간은
함께 워크샵을통해 쓰임새를
결정한다.





**류현수**
㈜소행주 대표

건축적 특징

3. 따로 또 같이 사는 주택

빌라의 틀을 깨는 넓은 공용공간 확보

ELEV홀의 목재마루마감

거실 연장

신발장 은 밖으로

자전거 보관소,

공용물품 보관소

옥상정원



건축적 특징

4. 커뮤니티 실이 반드시 있는 주택

다양하게 활용 가능한 커뮤니티 공간

-공동 육아, 공동 식사. 공동 문화생활,

각종동아리 활동,

동네사랑방 등으로 활용 가능

지역에 개방



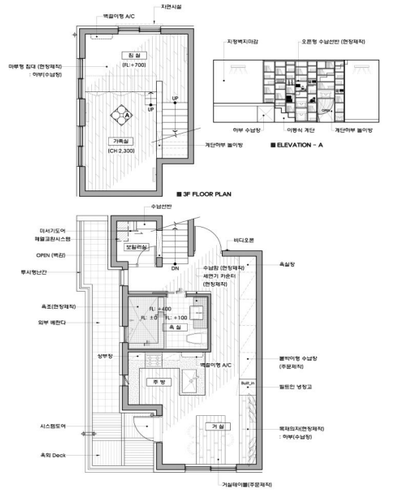


# 소행주 건축 평면 사례

소행주 평면사례

3호 402호
복층,딸1, 발코니, 욕조 큰집





Session 01

## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

**류현수**
㈜소행주 대표

### 소 행 주  평 면 사 례

2019년 리모델링: 딸 방요구로 시작
고양이집, 주인의 자발성, 냉장고,주방 선반의 간소화



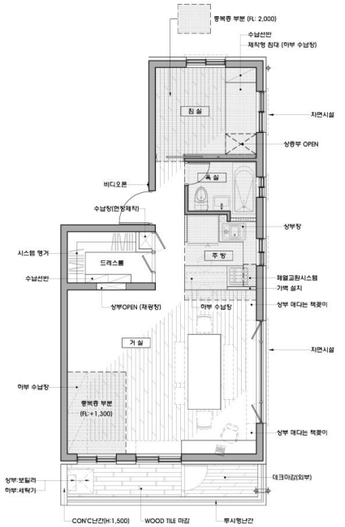



### 소 행 주  평 면 사 례

3호 501호 –
1인 비혼가구 ?  떠있는 침대, 다락












**류현수**
㈜소행주 대표

# 공동체 주택 소행주를 만든 이유?

소행주를만든이유

2. ‘똑같은 구조(평면)에서 성장하는 우리 아이들이
과연 집에서 공간적 창의성을 느낄 수 있을까?’

‘다른 것도 경쟁력이다’

기존의 것, 상식적인 것, 좋아 보이는 것과 결별하고
의도적으로 다른 공간 구성, 다른 건축 공법과 자재를 선택했다.
수평적 구조에서 수직적(층고,다락,복층)구조 고민
자기 가족의 특별한 스토리
현재 집에서 불편한 곳은

17

소행주를만든이유

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

입주자와 전문가의 적절한 협업과 조화,
건축주의 예산에 맞는 건축 기획과 설계,
입주자의 참여를 통해
함께 집 짓는 작업으로 건축의 방향을 잡았다.

16

소행주를만든이유

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

코디네이터, 즉 프로젝트 매니저라는 PM방식
집 짓는 모든 과정
믿음직한 조정자
신뢰로 책임지는
시행 방식을 고민하게 되었다

18







**류현수**
㈜소행주 대표

소행주를만든이유

## 4. '건축의 갑, 을, 병이라는 수직적인 관계 ---전문가와 참여자 간의 수평적인 관계 품앗이나 협동조합 하듯이 바뀔 수는 없을까?

경제적가치보다 사회적 가치를 우선하는 것이
지속가능성을 담보하는 핵심 이다.
공동체적개발-주민교회

'참여와 소통을 통해
함께
집을 만들어가는 방식으로 해보자.'
-- 공동체주택의 핵심 철학.



소행주를만든이유

## 5. 일점호화주의 一點豪華主義

일본의 사상가이자 영화감독인 데라야마 슈지(책을 버리고 거리로 나가자- 저자)- 1967년
사치,호화(1점)야 말로 가장 합리적인 소비이다.
이것저것 평균화 시켜서 1/n을 하지 말고 하나에 몰입하자는 가치론
소행주가 그러하다. 선택과 집중이다.
가성비(가격대비 성능)와 가심비(가격대비마음)
소행주에 입주하신 분들이 경제적으로 넉넉해서가 아니라
소행주를 통해 모든 것을 가능하게 할 수 있다는 신념과 믿음이 있어서이다.
자본을 평균하려 하지 말고 과감하게 우선순위를 정하자
혜민스님 " 집이나 피아노를 구입할때 약간 좋은것보다, 가장 좋은것을 선택해야 후회가없다.'
'옷을 못 입는 사람은 옷이 많다. 그만 그만한 옷- 입을옷이 없다'
여행- 참 여행(힐링,관계회족,가족 소통) 인지 장시간운전,힘든 행사인지?



소행주를만든이유

## 6. 지속가능한마을- 로컬리티(LOCALITY)

- 필요한것이 있으면 스스로 만들어서 자립하자

학원에 보내지말자----- 공동육아, 대안학교 설립
좋은 먹거리를 먹자 등----- 생협, 비누두레, 공방등
문화의 소비, 주체가되자-------대학로극장보다 좋게만들자--- 성미산극장

**사람이 우선인 마을을 만들자**

자동차보다 자전거, 자전거보다 사람이 중심이다
노-약자가 살기 좋은 마을이 지속가능하다



## 지금까지의 소행주

Session 01

## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

**류현수**
㈜소행주 대표



### 소행주 1호

- 마포구 성산동
- 대지면적 : 386㎡(116평)
- 연면적 : 779㎡(235평)
- 지상6층
- 9세대/근생

(비누두레,성미산공방,

ngo사무실,진부서당)

- 2011. 04 준공 및 입주




### 소행주 2호_느티재

- 마포구 성산동
- 대지면적 : 267㎡(80평)
- 연면적 : 686㎡(207평)
- 지상5층
- 9세대(특집-여성전용게스트하

우스)

- 2012. 08 준공 및 입주





Session 01
## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**



### 소행주 3호_소삼팔가

- 마포구 성산동
- 대지면적 : 277㎡(83평)
- 연면적 : 554㎡(167평)
- 지상5층
- 8세대
- 2013. 10 준공 및 입주




**평상**

**반평공원**



**류현수**
㈜소행주 대표

### 소행주 4호



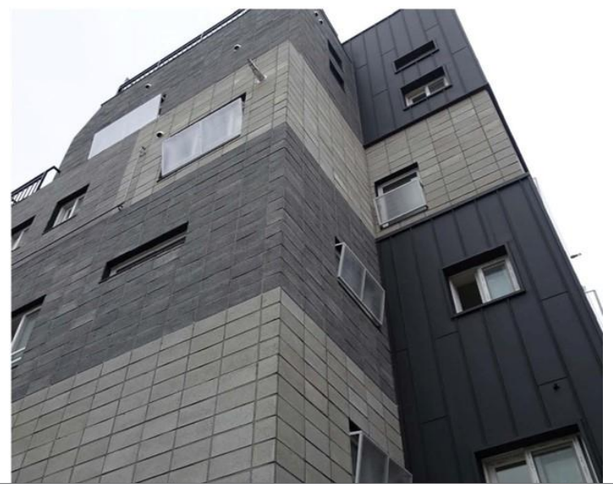
- 마포구 성산동
- 대지면적 : 436㎡ (131평)
- 연면적 : 1,080㎡ (326평)
- 지하1/지상6층
- 11세대/근생 (꿈터, 소풍가는고양이, 문턱없는 밥집, 방과후학교)
- 2014. 12 준공 및 입주



Session 01
## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**



### 소행주 5호_살면서주택



- 마포구 성산동
- 대지면적 : 290㎡(87평)
  연면적 : 498㎡(150평)
- 토지임대부 공동체주택
- 지상5층
- 8세대
- 2015. 12 준공 및 입주



**류현수**
㈜소행주 대표



### 소행주 6호_세뜰채

- 마포구 성산동
- 대지면적 : 222㎡
  (67평) 연면적 :
  420㎡(127평)
- 지하1층/지상5층
- 6세대
- 2017. 05 준공 및
  입주



Session 01

## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

**류현수**
㈜소행주 대표





### 수유 소행주_
### 삼각산재미난소행주

- 강북구 수유동
- 대지면적 : 330㎡(99평)
- 연면적 : 628㎡(189평)
- 지상5층
- 10세대
- 2014. 10 준공 및 입주



### 부천 소행주_산뜰




- 부천시 송내동
- 대지면적 : 563㎡ (170평)
- 연면적 : 628㎡ (189평)
- 지하1층/지상4층
- 6세대
- 2016. 02 준공 및 입주

Session 01
## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

**류현수**
㈜소행주 대표

### 과천 소행주_사이



- 과천시 과천동
- 대지면적

A동 : 232㎡(70평)

연면적 : 317㎡(95평)

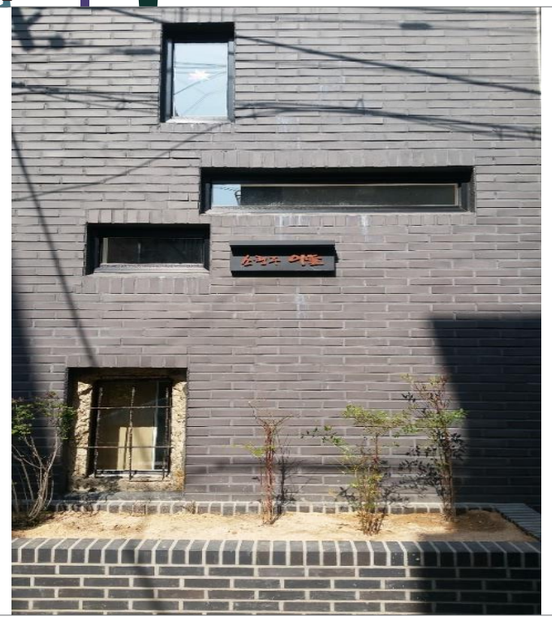
B동 : 247㎡(74평)

연면적 :446㎡(134평)

- 지상3층/3개동
- 7세대
- 2016. 05 준공 및 입주




### 화곡 소행주_이을

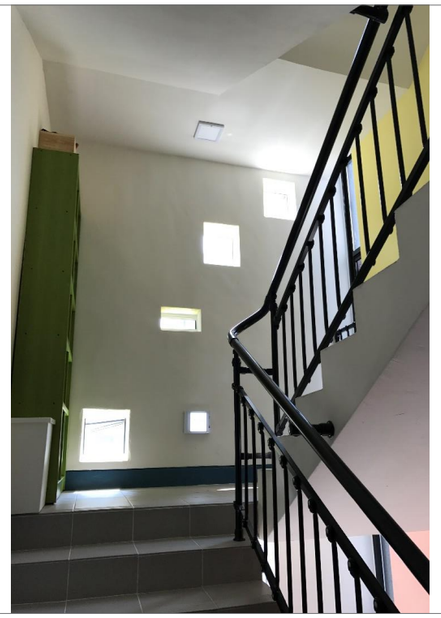


- 강서구 화곡동
- 대지면적 : 350㎡(105평)
- 연면적 : 686㎡(207평)
- 지상 5층
- 8세대/근생

바람쐬다-1층카페

봉제산 방과후학교-2층

- 2016. 11 준공 및 입주



편안한 계단

160mm

Session 01

## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**






**류현수**
㈜소행주 대표

### 신내 소행주_너나들이



- 중랑구 신내동
- 대지면적 : 1,184㎡(358평)
- 연면적 : 2,309㎡(698평)
- 지하 1층
  지상 5층
- 1층-너나들이 공동육아어린이집
- 1층-서울시방과후 ' 키움 '
- 24세대
- 토지임대부 공동체주택(육아형)
- 2018. 07 준공 및 입주



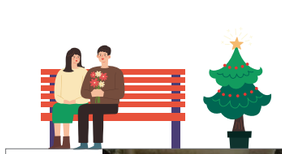
Session 01
소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

## 신내 소행주_'달리' 여성전용 커뮤니티 하우스




- 중랑구 신내동
- 대지면적 : 660㎡ (199평)
- 연면적 : 1,341㎡ (405평)
- 지상 5층
- 24세대
- 2019. 10 준공 및 입주



**류현수**
㈜소행주 대표





## 부산 소행주1-소이락

2019
11월
입주
용호동

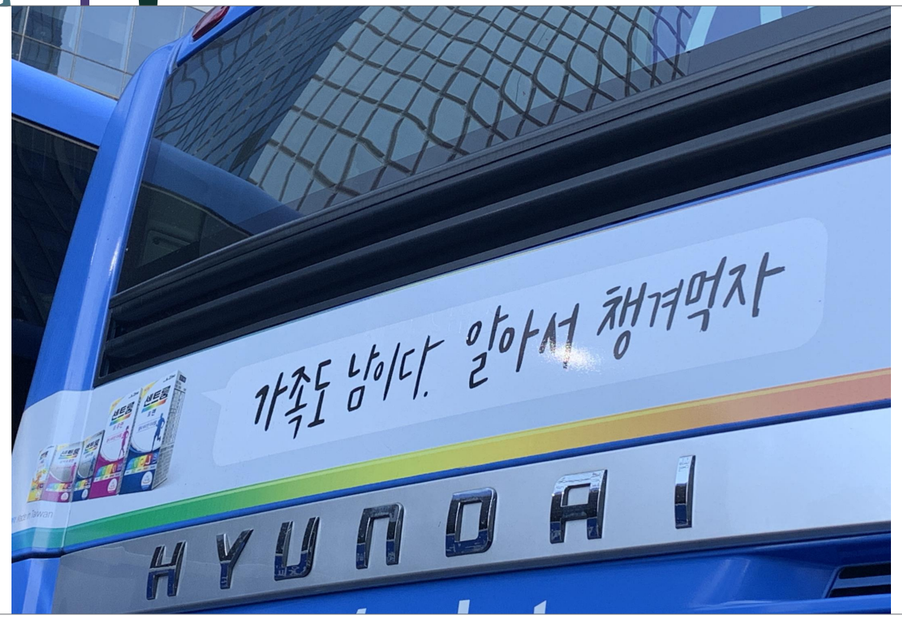


Session 01

## 소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

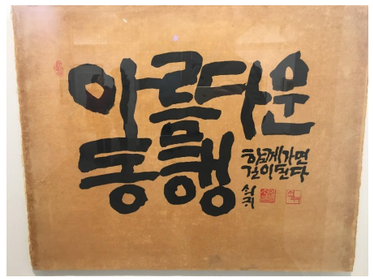
**류현수**
㈜소행주 대표






## 왜 지속 가능한 마을이 필요한가?

### 도시의 문제/우리 모두의 문제




이웃이 없다 . 단골이 없다.
인사도 없다.

- 소외된 이웃, 소외된 나
- 우울증- 100만시대
- 외로움이 시작이다.
- 치료법--- 이야기들어주기,
  함께 시간보내기,
  스트레스 요인 줄여주기

54

Session 01
소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**

## • 한아이를 키우기 위해서는 온마을이 필요하다.

- 교육공동체 --- 생활공동체---지역공동체---문화공동체---주거공동체
- 탁아:(custodial child – care)아이를 맡긴다. 패전 후 탁아를 보육으로 전환
- 보육(1990- 영유아보육법) 아이를 살피고 기른다.
- 보육(보호와 교육)- 교육 강조의 문제점..조기교육
- 공동육아(어린이집과 방과후)
- 부모 협동조합:

내아이만이 아닌

우리 아이들을 함께 키우자 .

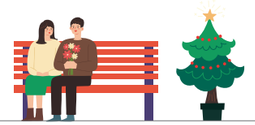
지역사회- 세상과 더불어 살아가기.



## 소행주운동은 공동체 복원운동이다

- 서로 돌봄(노-노케어/장애,소수자를 위한 돌봄
  약자-어린이,여성,반려동물 등)
- 지역자산화, 공동체자산을 늘려가야한다.
- 생활문화운동- 환경(프라스틱 줄이기,빨래)
- 로컬(냉장고 줄이기, 공유물품 늘리기등)
- 육아와 가사노동에서 해방-여성의참여확대

56



**류현수**
㈜소행주 대표

## • 이웃사촌

- 주거문제는 公共性, 公共善의문제 -----개인의 문제가 아닌 지역 공동체의 문제.
  청년, 사회 초년생, 노인, 장애인을 위한 주거 필요/ 노숙인
- 어린이와 노약자(임산부,장애우)가 편한 도시가 모두를 위한 도시이며
  건물 중심이 아닌 사람중심의 도시이다.
- **100세시대 (약,임플란트) – 누구나 시설인 요양 병원을 꺼리는 이유?**

– **은퇴 후 전원주택(그림같은 집 없다. 단지형. 어른들도 역할이 있어야한다)**

– **커뮤니티케어:늙거나 병들어도 집을 떠나지 않고 살던 지역에서 살기**

- **애즈원 커뮤니티(as one community)**
- 일본 미에카현 스즈카시- 약 100가구/ 야마기시즘(공동생산,공동분배)을 극복하고자한 공동체

**1.개인의 행복을 위해 사회가 어떻게 기여할것인가?**
**2. 규칙이 없는것이규칙**
**3. 한사람 한사람을 위한 사회**

57

## 실천과제 7

(참고2019.9.12 커먼스 랩 ' 생활속에서 커먼스 혁명을 시작하는 51가지방법 )

1.아이들에게 공동체생활을 보여줘라.공동체생활을 즐기고 유지하기위해 다른 사람들과 노력하는 것을 보여줘라

2. 마을,골목에서 즐겨라, 삶을 풍성하게 하는 것이 공동체를 회복하는 가장 좋은 이유이다.

3 .가능한 걷고, 자전거를 타고,대중교통을 이용하라. 자동차를 운전하면 다른 사람을 만날 일이 없다.

4. 공동체(공유)공간을 자기소유처럼 아껴라

5 .마을에서 생산된 것을 사고, 생협을 이용해라

6. 공구,여행가방,자전거 등을 공유한다

7. 공동체의식을 갖춘 공동체주의자가되자

58

Session 01

소행주 사례로 본 **한국의 공동체주택 현황**









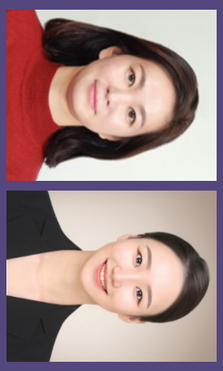

제 5회

# 공동체주택 심포지엄

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저







# 따로 또 같이 :
# Open Private Life @episode t’able

# 따로 또 같이 : Open Private Life @episode t’able

**박근혜, 이미래** SK D&D 커뮤니티매니저

**Keywords**
#소셜라이트 #코리빙 #커뮤니티

**Key Sentence**
내가 편한 곳, 내가 더해지는 곳, 내가 나일 수 있는 곳

| | | |
|---|---|---|
| **주요경력** | **박근혜** | • 소셜아파트먼트 테이블 라운지, 오프닝 및 운영담당<br>• 파크하얏트부산 객실부 컨시어지 팀리더<br>• 파크하얏트부산 프리오프닝 멤버, 총지배인비서 |
| | **이미래** | • SKD&D 임대주택 브랜드 ‘episode’ 커뮤니티매니저<br>• SKD&D ‘Social Apartment t’able’ 커뮤니티매니저<br>• 제주신라호텔 Lobby Lounge 사원 |
| **학력** | 박근혜 | 이화여자대학교 경영대학원 MBA |
| | 이미래 | Woosong College, Sol International School |

**연사소개**

SK D&D의 커뮤니티 매니저는 ‘생활 경험 프로듀서’ 입니다. 도시를 살아가는 개인에게 ‘더 나은’ 생활 공간을 제공하는 것에서 나아가, 삶의 경험을 나누는 가치 공동체를 만들고 그 바탕이 되는 감성 플랫폼을 기획, 운영합니다. 고객 접점의 최전선에 있는 매니저로서, 각자의 이야기와 다양한 가치가 한데 모여 새로운 주거 문화를 만들어갈 수 있도록 늘 고민하고 있습니다.



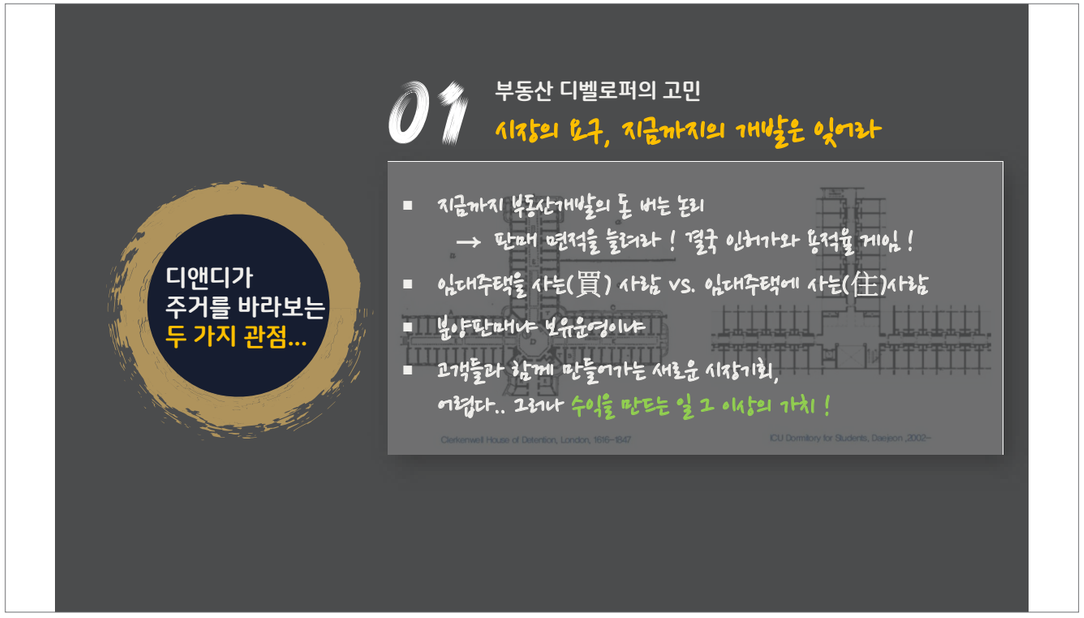
박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저

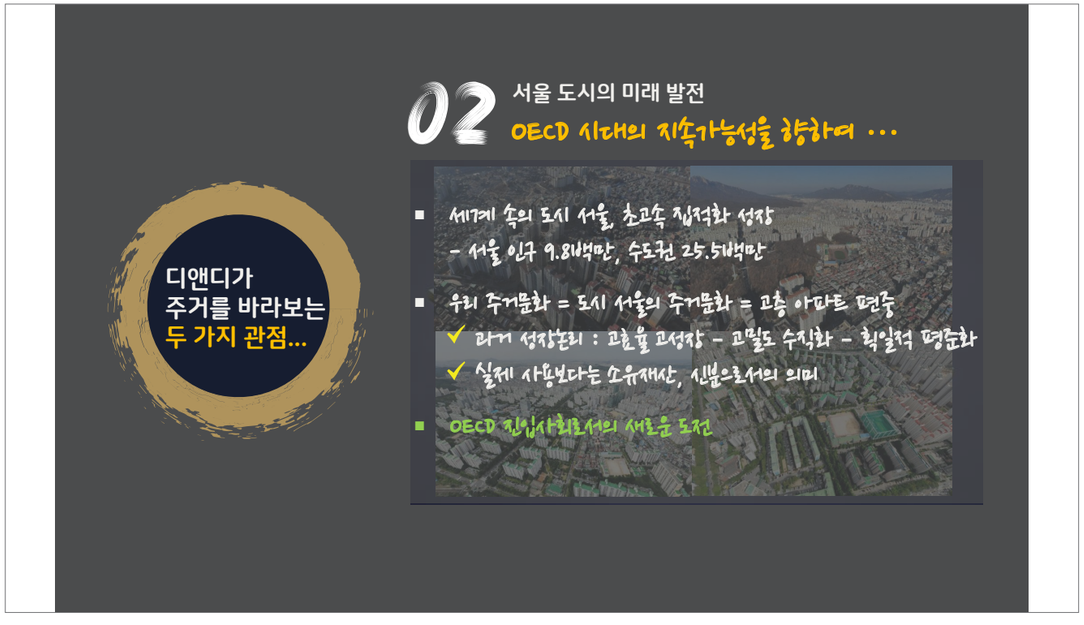




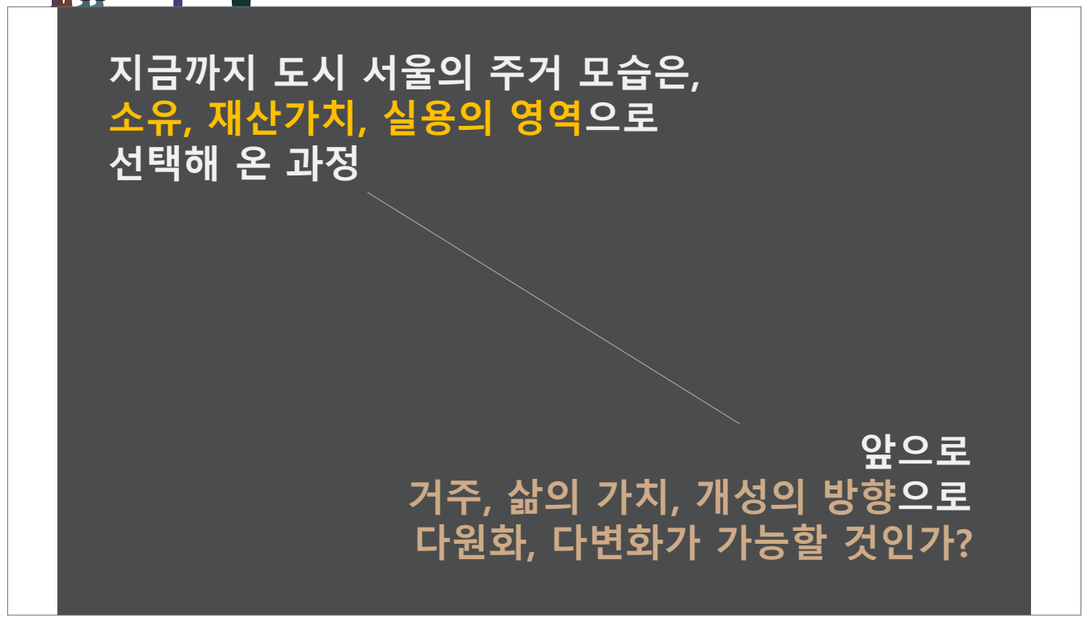

Session 02
따로 또 같이 : **Open Private Life @episode t'able**

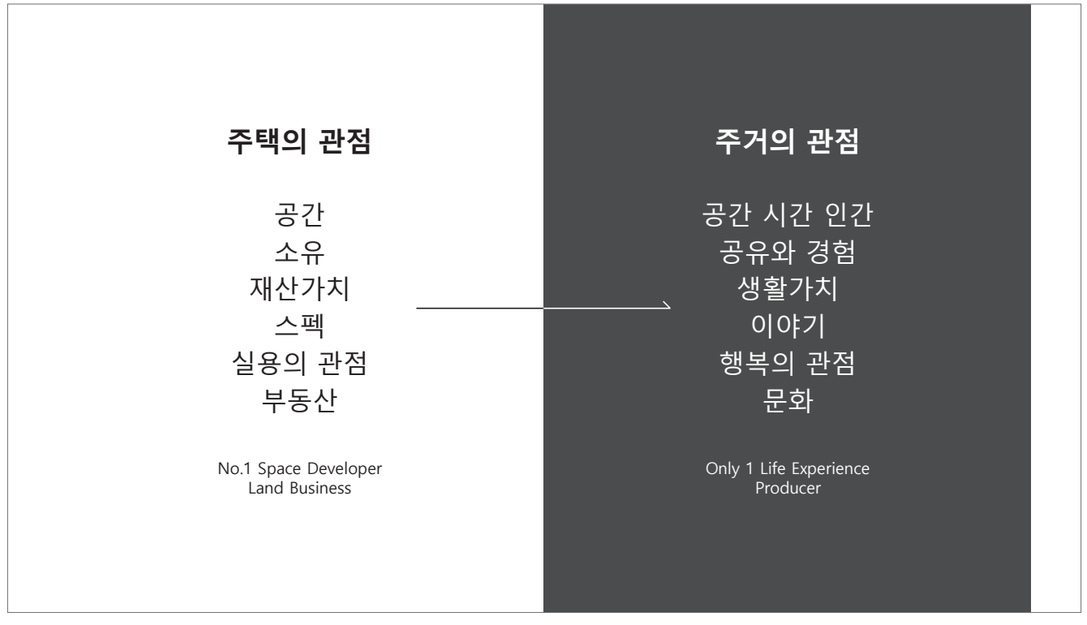
박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저





Session 02
따로 또 같이 : Open Private Life @episode t'able

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저

## 새로운 시장을 주도하는 고객은 누구인가?

**소비가치 변화**

*저성장 시대, 한국 시장의 소비가치는 어떻게 변화해가고 있는가?*

| | |
|---|---|
| 집단지향 | 개인지향 |
| 미래지향 | 현재지향 |
| 소유중독 | 경험중독 |
| 명분중시 | 효율중시 |
| 최대행복 | 적정행복 |

Focus consumer
**NOMOS**

Nomadic Open-minded
Millennials
who are Outstanding Single

"유목적 삶을 지향하며
열린 사고로 스스로를 위한 가치 소비를 지향하는
독신 밀레니얼"

*노모스는 유목적 삶을 실현하는 해방의 공간을 일컫는 들뢰즈와 가타리의 용어*
*들뢰즈와 가타리는 명확한 경계와 구역으로 한정되지 않는 창조적 유목 공간을 "노모스"라고 명칭*
*공간 명칭으로서의 "노모스"를 타겟 고객 명칭으로 사용해, 중의적이면서도 명확한 방향성을 표현*

*참고문헌: 김태희 외, 2019, 〈모빌리티 사유의 전개〉 (앨피)*

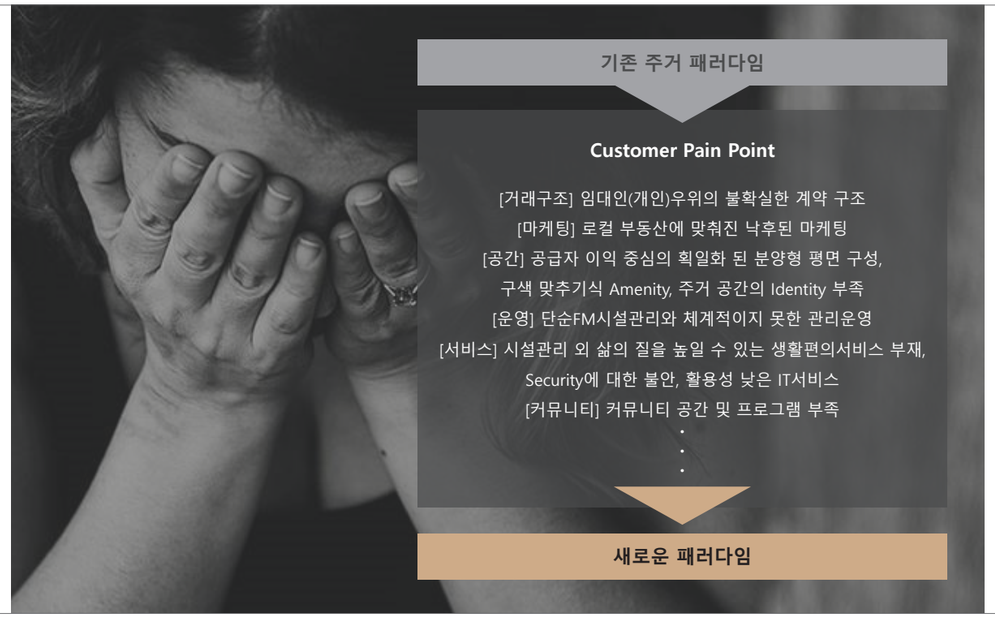
Pilot Project I

# t'able

SK D&D가 추구하는 새로운 가치와 Idea를
실험하기 위한 Project로
Master Lease 및 Membership Lounge 운영

'18년 11월, Biel106 오피스텔 292 세대 중 70세대
근린생활시설 8개호 중 4개호





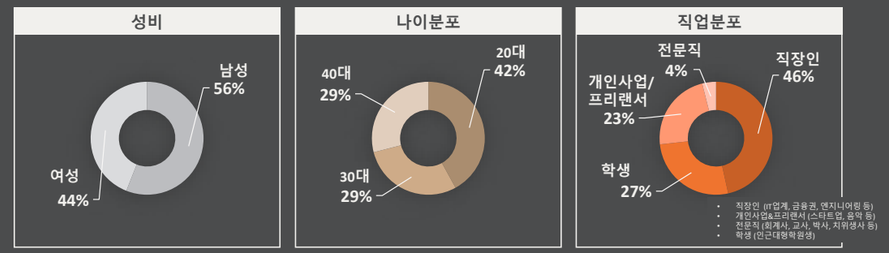
**기존 주거 패러다임**

**Customer Pain Point**

[거래구조] 임대인(개인)우위의 불확실한 계약 구조
[마케팅] 로컬 부동산에 맞춰진 낙후된 마케팅
[공간] 공급자 이익 중심의 획일화 된 분양형 평면 구성,
구색 맞추기식 Amenity, 주거 공간의 Identity 부족
[운영] 단순FM시설관리와 체계적이지 못한 관리운영
[서비스] 시설관리 외 삶의 질을 높일 수 있는 생활편의서비스 부재,
Security에 대한 불안, 활용성 낮은 IT서비스
[커뮤니티] 커뮤니티 공간 및 프로그램 부족
·
·
·

**새로운 패러다임**

## t'able 입주자 현황

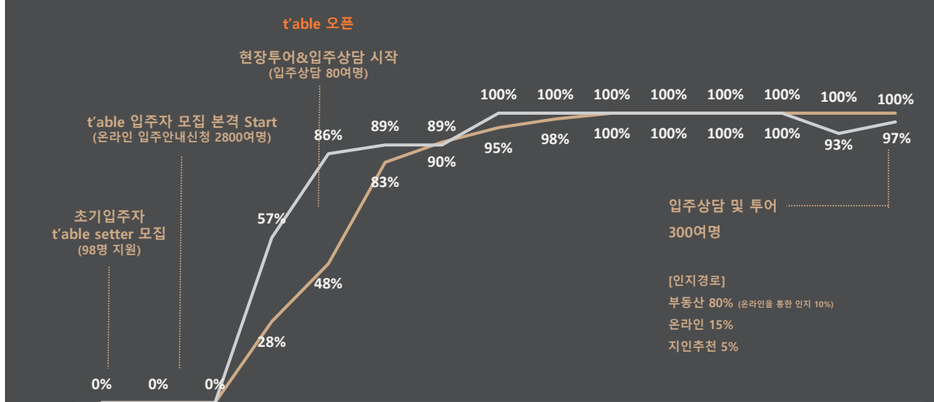


Session 02

## 따로 또 같이 : Open Private Life @episode t'able

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저

### t'able Leasing 현황




### t'able 입주자 반응 및 피드백

호텔 라운지처럼 느껴진다.
하지만 호텔은 이렇게 편하지 않을 것 같다.
호텔은 떠날 곳, 여기는 떠나지 않을 곳.
**라운지는 집과 카페의 딱 중간이다.** 일하기도 좋고, 편하다.

나는 라운지를 한 달에 1-2회 정도 밖에 사용하지 않는다.
하지만 만족도는 높다.
**언제든 이용할 수 있다는 것 자체가 혜택이라고 생각한다.**

매일 커피 두잔 이상 마시고,
캔맥주도 자주 사먹는데,
**라운지에 커피&맥주 서비스가 있어서 비용 절감하는 느낌이든다.**

**청소서비스가 너무 좋다.**
**특히, 쓰레기 처리 해주는 것**
**너무 편하다.** 호텔 같다. 기대 이상이다

**여기는 적당히 사람들과 거리조절 가능해서 좋다.**
너무 가까워 지면 커뮤니티 활동에 제약 생길 것 같다.

테이블에서 얻는 가치가 있다고 생각하는 사람이라면
**나이와 상관없이 살 수 있다고 생각한다. 지내보니 그렇다.**

반상회를 주기적으로 하는게 인상적이었다. **내 의견이 바로 반영되는 것을 보니 함께 문화를 만들어가는 느낌이 든다.**

**페이스북에서 광고하는 것을 보고 지원했다.**
아무래도 기업과의 계약이어서 덜 번거로웠다. 개인 대 개인은 부동산에 가서 융자도 확인해야하는 등 걱정되는 부분이 있었는데, 여기는 믿고 할 수 있는 **심리적인 안정감 있었다.**

### t'able 서비스 이용 현황




적극적 이용자 : 25%

Data: 상품 가입자 대비 실이용자

### t'able 커뮤니티 프로그램 선호도



Session 02
따로 또 같이 : **Open Private Life @episode t'able**

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저

## 멤버 직접 기획 및 진행_ t'able 하우스 콘서트




## 멤버 직접 기획 및 진행_ t'able 다이닝 커뮤니티

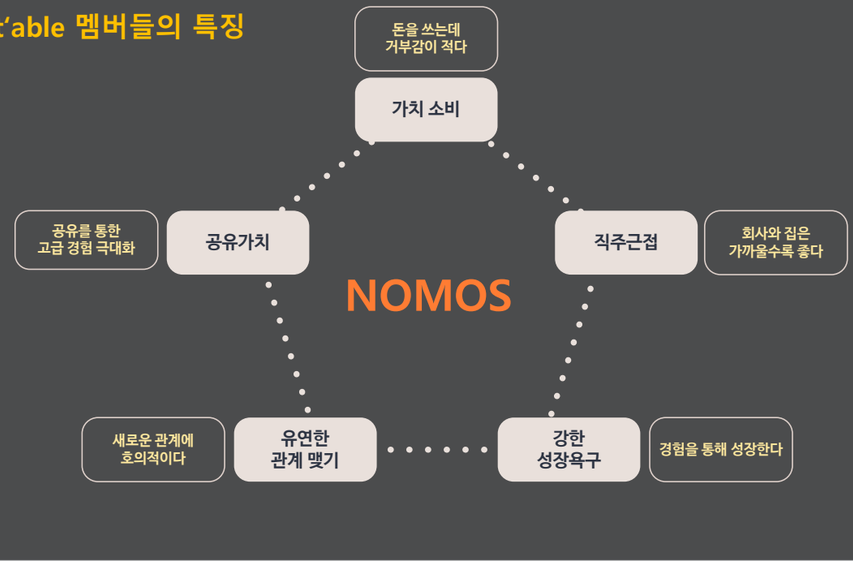









## t'able 멤버들의 특징




SK D&D가 만들어갈 주거 브랜드는
다양한 삶의 이야기가 만들어지고 펼쳐지고 공유되어
보다 큰 행복감을 선사하는 플레이그라운드이자,
삶의 이야기와 다양한 가치들이 모여(Storage)
내 삶이 자라나는(Growing) 주거 문화 플랫폼입니다.

나, 그리고 나를 둘러싼 모든 이들이
함께 웃고 함께 이야기하며
다양한 감정을 공유하고 새로운 경험을 발견하는
시간, 행동, 가치가 쌓여가는 것

라이프 스토리지

LIFE STORYG

Session 02
따로 또 같이 : **Open Private Life @episode t'able**

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저




## 성수 101 층별 구성안




✓ **새로운 공간경험 (8~10F)**
새로운 실험 (Lifestyle, 오픈공간, 복층구조)
IKEA Collaboration Floor

✓ **각자 주거공간/더 나은 일상 (3~7F)**
내 취향담기 (공간/가구 Flexibility, 렌탈)
생활서비스 (룸 클리닝, 음식물 쓰레기 처리 등)

✓ **함께 생활공간 (1~2F)**
- 단기간 살고 싶은 고객들에게 최적화된 세대 (2F)
- Fitness, Shared Kitchen, 세탁/창고, 무인마켓 등 다양한 공용공간 (1~2F)

✓ **개방된 모임터 & Locality 공간 (B1)**
- 취향을 나누고 공유하는 에피소드 문화공간
- 에피소드가 시작되는 진원지 EPI-CENTER

## 성수에서 펼쳐지는 epi. 첫 번째 주거 실험



✓ **에피소드 성수 101**
- 12월 말 open 예정
- 서울시 성동구 성수동 1가 72-114

✓ **94 Units (전용 6~7py 3type)**

내 취향이 담길 수 있는 '수미주라' 주거공간이 시작된다!
더 나은 삶을 누릴 수 있는 '편리미널' 서비스가 생긴다!
누군가에게 뽐낼 수 있는 '갤러리홀' 성수 에피소드다!
나와 너, 우리가 '리칠레이션쉽' 라운지에 모인다!






✓ **에피소드 성수 121**
- 2020년 2월 open 예정
- 서울시 성동구 성수동 1가 26-3

✓ **117 Units (全세대 복층형)**

## 각자 주거공간 경험하기 '수미주라/갤러리홀'

**High-Celling 가구**
가구를 활용한 복층 실현

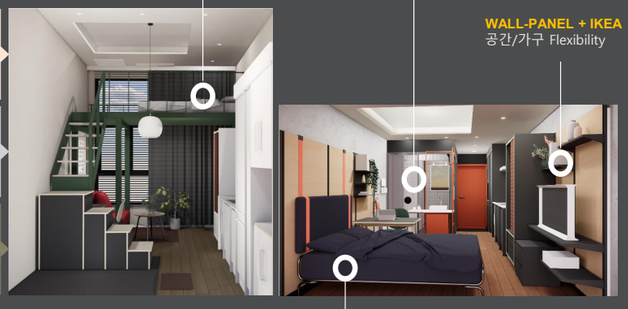
**오픈형 세면대**
새로운 공간구조 실현

**WALL-PANEL + IKEA**
공간/가구 Flexibility

01 **취향담기**
공간/가구 Flexibility
렌탈홈

02 **새로운 실험**
High-celling 가구
오픈형 세면대

03 **Lifestyle 반영**
Work Unit
장단기 운영



**가구/가전 렌탈**
렌탈을 통한 공간 구성

Session 02

## 따로 또 같이 : Open Private Life @episode t'able

박근혜, 이미래
SK D&D 커뮤니티매니저












Session 02

따로 또 같이 : **Open Private Life @episode t'able**







생활의 다양한 이야기가 머물고 자라는 곳





제 5회

# 공동체주택 심포지엄

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사

Session 02

# 커뮤니티 리빙의 커뮤니티 리빙




**송정민**

리베토코리아 이사

# 커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

**송정민** 리베토코리아 이사

**Keywords**

#커뮤니티리빙 #트리하우스 #주거로서의커뮤니티

**Key Sentence**

커먼타운의 커뮤니티 리빙을 소개하고, 대표 상품인 트리하우스를 통해 커뮤니티 리빙이 실제로 어떻게 작동하고, 입주자들에게 어떤 시너지를 주고 있는지 사례와 함께 발표할 예정입니다.

**주요경력**

- 리베토코리아 브랜드경험본부 사업총괄
- CJ ENM 공연사업/방송사업
- 현대자동차 국내마케팅실
- 제일기획 프로모션본부

**연사소개**

커먼타운 브랜드경험본부 송정민 본부장은 코리빙이라는 새로운 주거 환경 속에서 커먼타운이 주는 가치를 고객이 온전히 느낄 수 있도록 브랜드 인지, 입주 및 거주 경험, 커뮤니티 관리 등 브랜드 경험 전반을 심리스하게 설계하고 운영하는 일을 총괄하고 있습니다.





송정민
리베토코리아 이사




Life is Better Together

Session 02

## 커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

송정민
리베토코리아 이사

commontown p. 03

### 일반 현황

| | |
|---|---|
| 상호 | 리베토코리아 주식회사 |
| 설립일 | 2018년 1월 3일 |
| 관리규모 | 국내 : 하우스형 28개, 빌딩형 3개<br>해외 : 하우스형 10개 (리베토Pte.Ltd) |
| 주요업무 | 코리빙 하우스 개발 / 운영 / PM / FM<br>개발사업 기획 / 주택 임대<br>부동산 개발 컨설팅 / 임대차 컨설팅 |
| 홈페이지 | http:// commontown.co |
| SNS | Instagram @commontown_kr<br>@commontown_sg |

### 회사 주요 연혁

- 2017.07 코오롱 하우스비전 커먼타운 사업부 런칭
- 2017.02 커먼타운 첫 하우스 런칭
- 2018.01 법인 분할 리베토 설립
- 2018.02 외부 투자 유치
- 2018.11 해외 법인 설립 (싱가포르)
- 2019.04 중국 코리빙 기업 유플러스 MOU 체결

commontown p. 04

### 하우스 타입 (24개 지점)

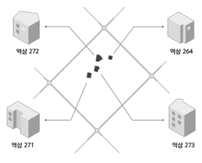
유닛타입은 아파트 및 고급 빌라 등 일반적인 가정집을 코리빙에 적합하도록 리모델링한 형태로 공유주거 중 가장 적극적인 형태입니다.




- 2년 내 24개 지점을 오픈하며 빠른 확장
- 서울 주요 지역인 압구정, 서래마을, 삼성, 성수, 이태원 등 오픈

### 타운 타입 (4개 지점)

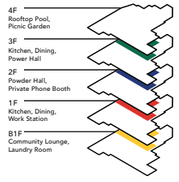
블록 체인 업계 종사자들이 모인 목적형 주거로 완공 전 입주율 100%달성, 코리빙과 코워킹의 통합의 성공 사례가 되었습니다.




- 특정 지역 내 단독주택, 다가구, 꼬마빌딩을 동시에 리모델링
- 코리빙과 코워킹, 커뮤니티 공간을 통합한 형태

### 빌딩 쉐어 타입 (2개 지점)

유닛 타입 대비 공간적, 운영적 효율화를 달성하였고, 입주자가 많을수록 공용 공간의 높은 활용성을 파악하는 계기 마련하였습니다.




- 다가구 및 꼬마빌딩을 리모델링한 형태
- 공용 공간에 중점을 두어 건물 전체를 공유주거에 최적화한 형태

### 빌딩 타입 (트리하우스)

95%의 높은 입주율과 규모의 경제를 통한 운영의 효율화, 다양한 공용 공간을 통한 자생적인 커뮤니티가 발생하고 있습니다.



- 토지 매입, 시공, 시행, 운영까지 코리빙에 적합하도록 기획된 빌딩 타입
- 코리빙과 코워킹, 커뮤니티 공간을 한 빌딩에서 활용 가능하도록 구성

commontown p. 05





커먼타운은
코리빙 사업을 통해
세상의 행복을 늘리고
싶습니다.



Session 02

## 커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

**송정민**
리베토코리아 이사

commontown p. 07

### 커먼타운의 공유 주거

**밀레니얼 라이프스타일에 맞는 공간**



효율적으로 구현된 개인 공간과 함께 모여 다양한 활동을 할 수 있는 공용 공간이 균형을 이룬 공간 디자인

**함께해서 가치 있는 생활 서비스**



고객의 라이프스타일에 딱 맞는 다양한 서비스를 합리적인 가격에 이용

**편리한 주거 환경을 제공하는 주거 솔루션**



입주부터 관리까지 전문적이고 체계적인 주거 솔루션을 통해 고객에게 편리함을 제공하고 운영의 효율성을 얻음

**온기를 느끼며 시너지를 내는 커뮤니티**



커먼타운에 소속된 고객들이 지속적인 관계를 맺으며 외로움을 극복하고 상호 시너지까지 얻음

commontown p. 08

**connect**

커먼타운은 고객의 연결을 위해 적극적으로 행동합니다.

커먼타우너들은 커먼타운 안에서 서로 연결되어 다양한 가능성을 가집니다.

**convenient**

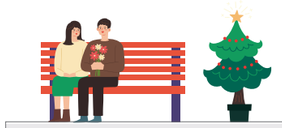
커먼타운은 편리한 주거 생활을 위해 최선을 다합니다.

커먼타우너들의 라이프스타일을 반영한 시스템을 통해 계약부터 입주, 퇴실할 때까지 주거생활에 관련된 모든 경험에서 편리함을 느낍니다.

**uncommon**

커먼타운은 다양한 사람들이 열린 마음으로 모인 특별한 커뮤니티임을 믿습니다.

커먼타우너들은 자신이 원하는 삶을 스스로 설정하고 그것을 실현하고자 노력하는 과정을 즐기는 사람이고, 커먼타운은 이를 충실히 지지합니다.



connect

↓

community living

commontown p.10




문토 munto.kr



트레바리 trevari.co.kr



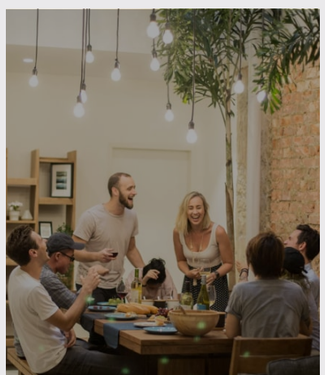
취향관 project-chwihyang.com

Session 02

## 커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

**송정민**
리베토코리아 이사

commontown p.11



hmlet hemlet.com



the collective thecollective.com



OpenDoor Opendoor.io




commontown p. 12

## community living

space

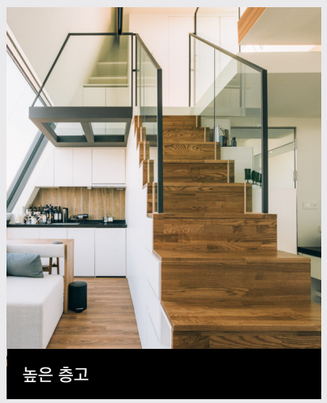
community

system

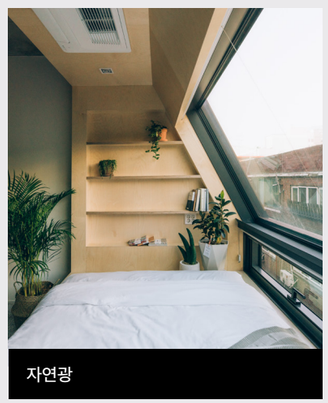
commontown p. 14

## space

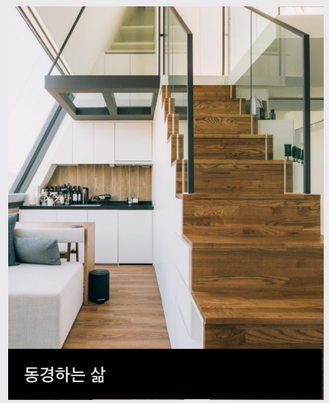
트리하우스의 개인공간 I **Minimize**
필요한 것들(NEEDS)로 가득찬 집이 아닌, 갖고 싶은 것들(WANTS)만 갖춘 비워낸 집



높은 층고



자연광



동경하는 삶

Session 02
커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

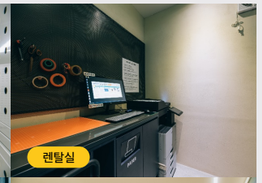
송정민
리베토코리아 이사

commontown p. 15

## space

트리하우스의 공용공간 I **Maximize**
필요를 통한 만남이 극대화될 수 있는 공간


















삶에 필수적인 기능적 공간

타겟의 라이프스타일을 반영한 공간

commontown p. 16

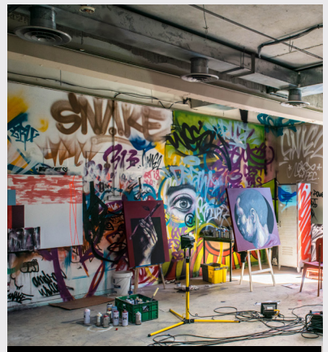
## space

트리하우스의 공용공간 I **Openness**
자연스러운 시선 교환과 라운지에서 벌어지는 일을 쉽게 확인할 수 있는 구조.




commontown p. 17

## community



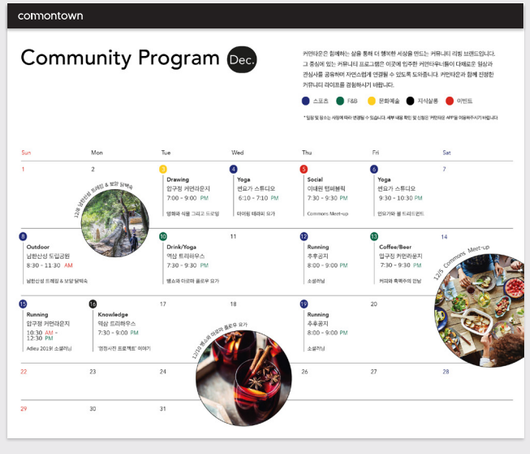
young creative


young professional


expat

commontown p. 18

## community



Session 02

## 커먼타운의 **커뮤니티 리빙**








# community



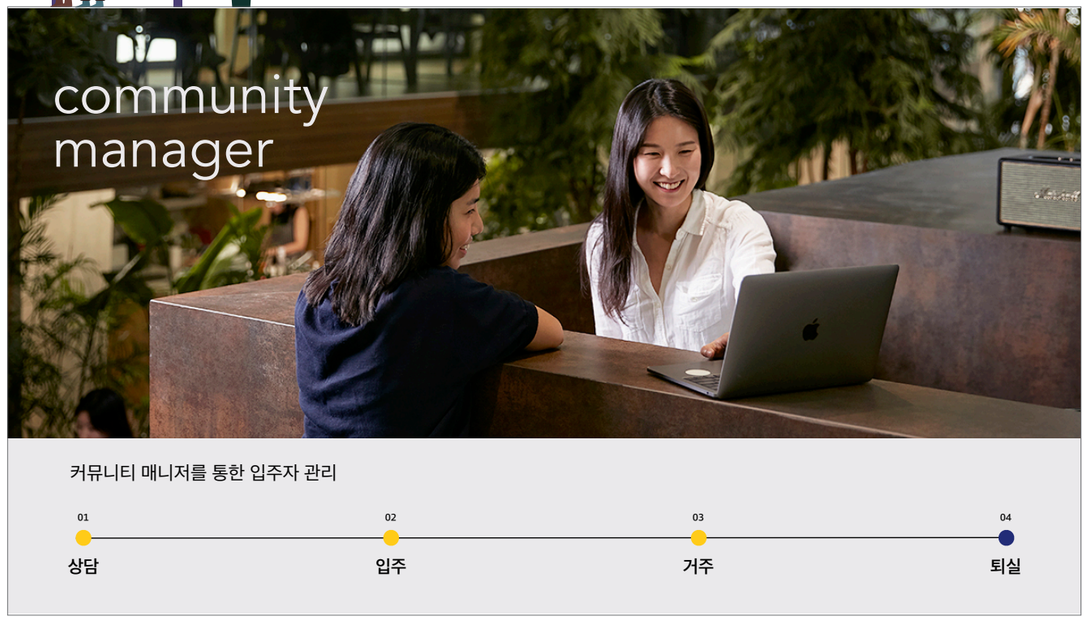









**송정민**
리베토코리아 이사




커뮤니티 매니저를 통한 입주자 관리

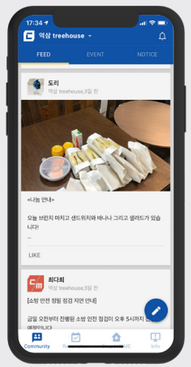
01 상담
02 입주
03 거주
04 퇴실



# system




프로그램 신청




입주자 소식




하우스 관리 신청

Session 02

커먼타운의 **커뮤니티 리빙**

## community living




commontown

감사합니다.

2019.12.20



제 5회

# 공동체주택 심포지엄

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사

기태균
서울시 주택공급과 공동체주택팀장

Session 03

# 서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개



Session 03
서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개

제 5회 공동체주택 심포지엄

# ‘서울형 공동체주택’ 인증제 및 금융상품 소개

기태균 팀장 / 서울시 주택공급과 공급총괄팀

서울특별시

# 목 차

Ⅰ. 공동체주택 추진 배경 및 개념
1. 공동체주택 추진 배경
2. ‘서울형 공동체주택’ 개념
3. ‘서울형 공동체주택’ 유형

Ⅱ. 공동체주택 인증제
1. 인증제 추진 목적
2. 인증제 추진 경과
3. 사업 개요

Ⅲ. 공동체주택 금융상품
1. 금융지원 추진 절차
2. 대출 개요





기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀

## Ⅰ. 공동체주택 추진 배경 및 개념

1. 공동체주택 추진 배경
2. ‘서울형 공동체주택’ 개념
3. ‘서울형 공동체주택’ 유형



## 1. 추진배경(1)

- 1인가구증가, 급속한 고령화에 따른 고립감, 개인부담심화 ⋯› **협력적 공동주거(세계적 추세)**
  - -1인 가구 증가 ‘10년 23.9% → 35년 34.3%, 삶의 질 지수 사회적 연계망 36위
- 주거비 상승에 따른 서민부담 가중 ⋯› **주택 공동마련/관리로 비용절감**
  - -7년 월급 모아야 내집 마련, 월소득 대비 임대료 비율 25% 초과 98만 가구(임차가구의 47.8%)
- 공동체 해체로 인한 개인부담 가중으로 삶의 질 저하 ⋯›**사회적 연대 통한 문제 해결**
  - -일과 육아 병행의 어려움 및 경제적 이유로 심각한 저출산, 노인 빈곤율 49.3%



지역개방


공동체주택 지역 네트워크

Session 03

서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개

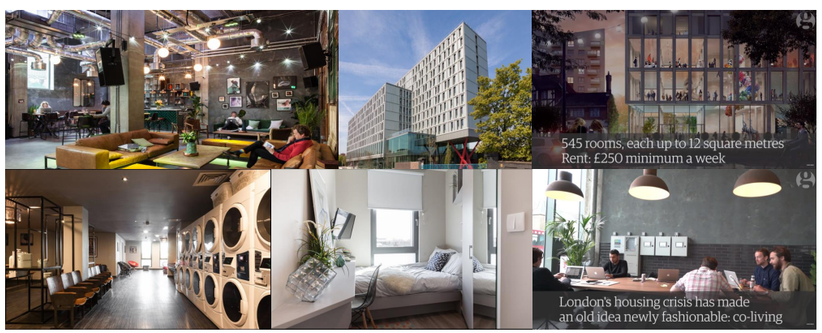
기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀장



## 1. 추진배경(2)

**영국 사례 : The Collective Old Oak London**

https://www.youtube.com/watch?v=19h4v9MpVvw

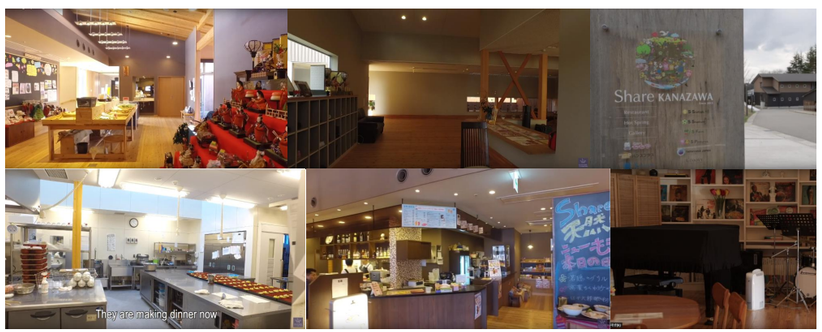





## 1. 추진배경(3)

**일본 사례 : SHARE KANAZAWA**

https://www.youtube.com/watch?v=9lSjs0h2bGg








## 1. 추진배경(4)

**스웨덴 사례 : 이케아 SPACE 10 –** IKEA has Imagined a Shared-Living Community

https://www.youtube.com/watch?v=7ge3y-mSlU0






## 2. 서울형 공동체주택 개념

관계성 기반 → 공동체 공간 + 공동체 규약 + 공동체 활동

입주자들이 **공동체공간(커뮤니티 공간)**과 **공동체규약**을 갖추고,
입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 **공동체 활동**을 생활화하는 주택
(서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제 2조 1항)



Session 03
서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개

기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀장



## 3. 서울형 공동체주택 유형

인증제 신청 가능 유형

| 구 분 | 공공임대 | 민관협력(토지임대부) | 민간임대 | 자가소유 |
|---|---|---|---|---|
| 공급방식 | 신축 | 신축 | 신축 | 신축 |
| 대상건물 | 다가구·다세대,<br>도시형생활주택 | 다가구·다세대,<br>도시형생활주택,<br>공동주택(아파트) | 다가구·다세대,<br>도시형생활주택,<br>공동주택(아파트) | 다가구·다세대,<br>도시형생활주택,<br>공동주택(아파트) |
| 사업주체 | 건설, 주택관련 등록 사업자(중소기업 포함) | | | 협동조합 및 5가구 이상 개인<br>(사업증 소지) |
| 지원내용 | 수요맞춤 매입주택<br>입주전후 프로그램 운영<br>(공동체주택 코디 파견)<br>공동체프로그램 운영비 지원 | 공공토지 장기저리임대<br>전문가 컨설팅 및<br>공동체프로그램 운영비 지원<br>건설자금 대출/이자지원<br>(사업비 90%, 이자 2%, 8년) | 전문가 컨설팅 및<br>공동체프로그램 운영비 지원<br>건설자금 대출/이자지원<br>(사업비 90%, 이자 2%, 8년) | 전문가 컨설팅 및<br>공동체프로그램 운영비 지원<br>건설자금 대출/이자지원<br>(사업비 90%, 이자 2%, 본인증 후 2개월) |
| | - | 주차장 기준 완화(도시형 생활주택 원룸형) | | |
| 공급대상 | 도시근로자 월평균 소득<br>50% 또는 70%<br>(신혼부부, 청년) | 무주택자 | 제한없음 | **무주택자** |
| 조건<br>(거주기간)<br>(임대료/가격) | 최장 20년,<br>시세 50% | 최장 40년,<br>시세 95% | 시세 95%이하 | 시세 95%이하 |



# II. 공동체주택 인증제

1. 인증제 추진 목적
2. 인증제 추진 경과
3. 사업 개요
4. 제출서류 작성방법



## 1. 인증제 추진 목적

- ▶ 01 공동체주택 보급 – 공공성 높은 공동체주택 보급 확산<br>– 서울시민 스스로 주거공급의 주체가 될 수 있도록 토대 마련
- ▶ 02 초기부터 금융지원 – 예비인증 통해 토지/설계/건축비 대출(사업비 90%)<br>– 공동체주택 건설자금 부담 완화
- ▶ 03 최소 질적 관리 – 건축설계/커뮤니티/주택관리 등<br>– 최소기준 맞춤
- ▶ 04 체계적 데이터 관리 – 공동체주택 데이터 관리
- ▶ 05 지속 모니터링 – 본인증, 모니터링 통해 지속관리 및 지원



## 2. 인증제 추진 경과(1)




**금융상품 마련**
–한국주택금융공사-서울시-SH공사-서울보증-하나은행




**인증제 공모 및 시행**
–설명회및아카데미개최('18.10-12월)

**인증제 시행**('18.10월~)
–'19.04~11월:11개통과

**『서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례』제정**
–인증제 및 이차보전 지원('17.7월)



**인증지표 마련**
–용역시행('17.12월)
–전문가 자문회의,
시뮬레이션 ('18.1~9월)

**금융상품 설명회 시행**
–한국주택금융공사, 하나은행('18.12월)



Session 03

서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개

기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀장



## 2. 인증제 추진 경과(2)

● 인증제 통과사업자 및 대출집행 현황

| 회 차 | 대 상 지 | 특 징 | 사 업 자 | 호수 | 인증제 | 유 형 | 대출금액 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1회(11.13) | 중랑구 신내동 | **여성안심주택** | 소행주 | 24 | 통과 | 민간임대 | 2,485,000천 |
| 2회(5.30) | 마포구 연남동 | **반려동물 키우기** | ㈜아일에셋 | 16 | 통과 | 민간임대 | 2,850,000천 |
| 3회(6.27) | 마포구 성산동 | **식물 키우기** | 알레프커넥티드 | 20 | 통과 | 민간임대 | 3,200,000천 |
| | 강서구 화곡동 | **공동육아** | 소행주 | 4 | 통과 | 자가소유 | 대출협의중 |
| 4회(8.2) | 마포구 성미산로 | **공동육아** | 산에협동조합 | 6 | 통과 | 자가소유 | **대출협의중** |
| 6회(8.27) | 종로구 청운동 | **은퇴+청년세대** | ㈜맑은구름집 | 9 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |
| | 중랑구 면목동 | **공동체주택마을** | 경간도시디자인건축 | 38 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |
| 7회(10.1) | 서대문구 홍은동 | **요리+식사** | 써드플레이스 | 5 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |
| 8회(10.2) | 종로구 명륜동 | **청년창업** | 김명환 | 7 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |
| 9회(10.31) | 마포구 상수동 | **예술인** | 반디하우징 | 17 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |
| | 강남 청담동 | **예술인** | 쏘하우징 | 7 | 통과 | 민간임대 | **대출협의중** |



## ※인증지표(1)

● 6개 분야, 14개 항목(100점 기준, 70점 이상인 경우 예비인증 통과)

● 정량적 평가(43점) + 정성적 평가(57점)

| 구분 | 범주 | | 평가항목 | | 세부 평가 기준 | 구분 | 배점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정량적 평가 (43) | 1.1 | 주거 공간 | 1.1.1 | 최소주거면적확보 | 최소주거면적확보부합여부에따른평가 | 필수 항목 | P/F |
| | 1.2 | 공동체 공간 | 1.2.1 | 공동체공간의조성면적 | 공동체공간의조성면적평가 | | F/15 |
| | | | 1.2.2 | 공동체공간의채광창면적비율 | 공동체공간내채광창면적비율평가 | | 2 |
| | | | 1.2.3 | 공동체공간의설비기준 | 공동체공간의권장설비기준평가 | | 9 |
| | | | 1.2.4 | 공동체공간진입의용이성 | 외부및세대별주거공간에서공동체공간진입의용이성평가 | | 5 |
| | 1.3 | 공용 공간 | 1.3.1 | 실내공용공간내 휴게시설확보 | 실내공용공간(공용복도, 계단등)내 휴게시설확보여부평가 | | 2 |
| | | | 1.3.2 | 옥외공간의조성 | 공동체활동이가능한옥외공간확보의정도평가 | | 10 |





## ※인증지표(2)

● 6개 분야, 14개 항목(100점 기준, 70점 이상인 경우 예비인증 통과)

● 정량적 평가(43점) + 정성적 평가(57점)

| 구분 | 범주 | | 평가항목 | | 세부 평가 기준 | 구분 | 배점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정성적 평가 (57) | 2.1 | 지속성 | 2.1.1 | 공유시설의조성 | 공유시설(공동세탁실, 공동창고 등) 조성 개수 평가 | | 4 |
| | | | 2.1.2 | 효율적,안전한운영·관리 | 주택관리, 에너지 효율, 안전관련 시설물 설치여부 평가 | | 17 |
| | | | 2.1.3 | 공동체프로그램계획 | 입주자및지역에대한이해를기반으로작성한공동체프로그램여부평가 | | 12 |
| | | | 2.1.4 | 공동체규약계획 | 공동체특성에맞는규약이되도록항목선정및거주자참여도등평가 | | 5 |
| | | | 2.1.5 | 주택내자치관리유도및 입주자일자리창출 | 입주자직접에대한일상적관리, 일자리(일거리) 창출여부평가 | | 5 |
| | 2.2 | 공동체 강화 | 2.2.1 | 입주자선정계획 | 입주자 선정기준 및 선정방법 평가 | | 6 |
| | 2.3 | 개방성 | 2.3.1 | 공동체공간의지역사회개방 | 공동체공간의 개방 정도 평가 | | 8 |

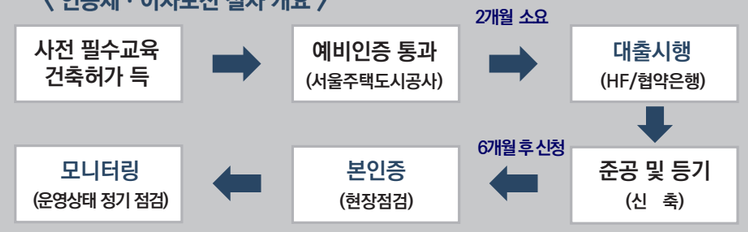


## 3. 사업 개요

● ‘서울형 공동체주택 인증지표’를 충족하는 공동체주택을 선정하여

● 예비인증 통과 사업자 대상 건설자금 융자지원 및 이차지원 , 본인증 시 확인

〈 인증제 · 이차보전 절차 개요 〉




① 예비인증 : **서류 심사 및 심의회 ⇒ 최대 90% 대출, 이자 지원(2.0%)**

② **본인증, 모니터링 : 인증지표 충족 여부에 대한 서면확인 및 현장심사**
⇒ 인증 지속여부 심사(인증 취소 시 지원금 회수 등 금융지원 중단)

Session 03
서울형 공동체주택 인증제 및 금융지원 정책 소개

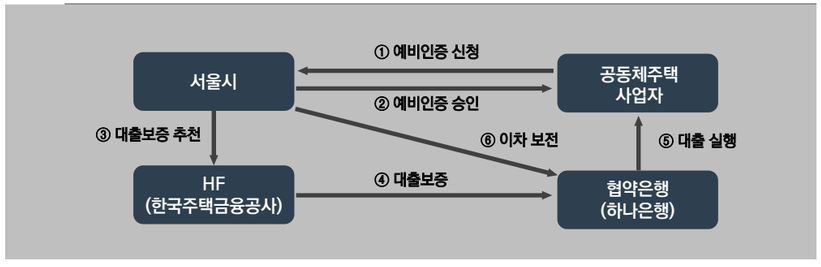
기태균
서울시 주택공급과 공급총괄팀장

# Ⅲ. 공동체주택 금융상품

1. 금융지원 추진 절차
2. 대출 개요



## 1. 금융지원 추진 절차




- '서울형 공동체주택' 예비인증 신청. 심사 : 서울시 ≒ 사업자
- 예비인증 사업자 대상 사업자금 융자 보증 추천 : 서울시 → 보증사(HF)
- (사업자금, 이차보전) 보증서 신청. 발급 : 보증사(HF,SGI) ≒ 사업자
- 보증서를 담보로 사업자금 대출 실행 : 하나은행 → 사업자
- 대출금에 대한 이차보전(2%) : 서울시 → 하나은행



## 2. 대출 개요(1)

| | |
|---|---|
| 대출 한도 | ● 총 사업자금 90% 이하까지 대출 가능(HF보증)하나, 이자지원 최대 대출한도 범위 내에서 대출<br>※ 이자지원 대출 한도(1개 사업자 기준) |

| 구분 | 이자지원 대출한도 | 이자지원 예시 |
|---|---|---|
| 30호 미만 | 32억원까지 | 월 533만원, (대출금 32억 기준) |
| 30호 이상 100호 미만 | 53억원까지 | 월 883만원, (대출금 53억 기준) |
| 101호 이상 200호 미만 | 74억원까지 | 월 1,233만원, (대출금 74억 기준) |
| 201호 이상 | 95억원까지 | 월 1,583만원, (대출금 95억원 기준) |

※ 실행 대출 가능금액은 금융기관의 담보평가(사업부지 등)를 통해 최종 결정

| | |
|---|---|
| 사업 자금 대출 금리 | ● 사업자 금리 : 기준금리(CD금리, 변동) + 가산금리(1.75%) – 이차보전 2.0% |



## 2. 대출 개요(2)

| | |
|---|---|
| 대출 기간 | ● 민간임대형 : 입주자에게 임대하는 경우 (임대사업자)<br>– 대출일 익월부터 준공(사용승인) 후 최대 8년 시점까지<br>– 입주자 간 협동조합 구성하여 구분 등기하지 않고, 협동조합 명의로 등기하는 경우 준공(사용승인) 후 최대 8년 시점까지 대출 가능<br>● 자가소유형 : 입주가가 소유하는 경우(공유지분 및 개별소유 모두 포함)<br>– 대출일 익월부터 준공(사용승인) 후 최대 10개월 시점까지<br>(※ 구분등기 후, 협동조합 명의 대출 유지 조건) |
| 대출 상환 조건 | ● 민간임대형 : 준공 후 총 대출금액의 30% 이상을 상환하고<br>매 2년마다 매출원금의 (총 대출금액 기준) 3% 이상 분할 상환<br>● 자가소유형 : 본인증 후 전액상환(사용승인 후 6개월 이내 본인증 신청의무) |
| 참고사항 | ● 민간임대형 : 사업비가 융자금보다 임대보증금 총합이 높을 경우, 타 목적 사용 금지 |

# 감사합니다 !

**서울시 공동체주택 플랫폼**
http://soco.seoul.go.kr/coHouse/index.do

**공동체주택 페이스북**
https://www.facebook.com/communityhousing













'서울형 공동체주택 인증제'

# 자격요건 및 평가지표

## 목 차

1. 인증제 신청 자격요건 ····· 1
2. 인증제 평가지표 ····· 2
1)정량평가 인증지표 세부지침 ····· 3
2)정성평가 인증지표 세부지침 ····· 10

**서울시 주택공급과**

# 1. 인증제 신청 자격요건

## □ 주택 요건

### 1) 공급 호수

| 공급 호수 |
|---|
| 5단위 이상(세대/가구/호) |

· 세대 수 : 공동주택의 구분소유 주거구획 수
· 가구 수 : 단독주택의 주거구획 수
· 호 수 : 집합건물의 구분소유 업무구획 수
※ 유형별 혼합은 가능하나 모든 세대/가구/호가 공동체주택 입주자로 활용해야함
※ 출 처 : 건축법 시행규칙 [별지 제2호의 4서식] 참고

### 2) 공급 면적

| 공급 면적 |
|---|
| 주거전용면적 기준 85㎡ 이하 |

· 단, 다중주택(셰어하우스)의 경우
인증신청서 신청 전 서울시 사전협의를 통해 면적 조정 가능

## □ 사업자 요건

| 번호 | 요 건 |
|---|---|
| 1 | 토지소유: 100% 소유 또는 10% 계약금 지불<br>(매매계약서+은행거래 내역서 등 증빙자료 제시) |
| 2 | 해당 사업자 등록증 |
| 3 | 건축허가 득 |
| 4 | 사전 필수교육 이수자 |
| 5 | 무주택자 (자가소유형 입주자에 한함) |





# 2. 인증제 평가지표

## □ 6개 분야, 총 14항목 : 100점(70점 이상 통과)

| 구분 | 범 주 | | 평 가 항 목 | | 세부평가기준 | 구분 | 배점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정량적 평가 (43) | 1.1 | 주거 공간 | 1.1.1 | 최소 주거면적 확보 | 최소 주거면적 확보 부합여부에 따른 평가 | 필수 항목 | P/F |
| | 1.2 | 공동체 공간 | 1.2.1 | 공동체공간의 조성 면적 | 공동체공간의 조성 면적 평가 | | F/15 |
| | | | 1.2.2 | 공동체공간의 채광창 면적비율 | 공동체공간 내 채광창 면적비율 평가 | | 2 |
| | | | 1.2.3 | 공동체공간의 설비기준 | 공동체공간의 권장 설비기준 평가 | | 9 |
| | | | 1.2.4 | 공동체공간 진입의 용이성 | 외부 및 세대별 주거공간에서 공동체공간 진입의 용이성 평가 | | 5 |
| | 1.3 | 공용 공간 | 1.3.1 | 실내 공용공간 내 휴게시설 확보 | 실내 공용공간(공동현관, 공용복도, 계단 등) 내 휴게시설 확보여부 평가 | | 2 |
| | | | 1.3.2 | 옥외 공용공간의 조성 | 옥외 공용공간(옥상, 마당, 테라스 등) 확보 정도 및 휴게·편의시설 확보 여부 평가 | | 10 |
| 정성적 평가 (57) | 2.1 | 지속성 | 2.1.1 | 공유시설의 조성 | 다양한 공유시설 아이디어 제안 및 공유시설의 질을 평가 | | 4 |
| | | | 2.1.2 | 효율적, 안전한 운영·관리 | 주택관리, 에너지 효율, 안전관련 시설물 설치여부 평가 | | 17 |
| | | | 2.1.3 | 공동체 프로그램 계획 | 입주 전·후에 진행하는 공동체프로그램 계획서 평가 | | 12 |
| | | | 2.1.4 | 공동체규약 계획 | 공동체 특성에 맞는 규약이 되도록 항목 선정 및 규약제정 시 민주성 확보 위한 절차 등을 평가 | | 5 |
| | | | 2.1.5 | 주택 내 자치관리 유도 및 입주자 일자리 창출 | 입주자 직접 주택에 대한 일상적 관리, 일자리(일거리) 창출 여부 | | 5 |
| | 2.2 | 공동체 강화 | 2.2.1 | 입주자 선정계획 | 입주자 선정기준 및 선정방법 평가 | | 6 |
| | 2.3 | 개방성 | 2.3.1 | 공동체공간의 지역사회 개방 | 공동체주택 및 공동체공간 개방 정도 평가 | | 8 |

## 1) 정량평가 인증지표 세부지침

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.1 | 주거공간 |
| **평가기준** | 1.1.1 | 최소 주거면적 확보 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 양질의 주거 환경을 확보하기 위하여 최소 주거면적 확보를 유도한다. | |
| **평가방법** | 최소 주거면적 확보 부합여부에 따른 평가 | |
| **배 점** | P/F(필수항목) | |

**산출기준**

| 구분 | 최소 주거면적 확보 기준 |
|---|---|
| PASS | 개인 전용공간 면적이 서울시 최소주거기준 이상 |
| FAIL | 개인 전용공간 면적이 서울시 최소주거기준 미만 |

※ 국토교통부 고시 가구구성별 최소주거면적 준용

| 가구원 수(인) | 실(방) 구성[1)] | 총주거면적(㎡) |
|---|---|---|
| 1 | 1 K | 14 |
| 2 | 1 DK | 26 |
| 3 | 2 DK | 36 |
| 4 | 3 DK | 43 |
| 5 | 3 DK | 46 |
| 6 | 4 DK | 55 |

1) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

※ 화장실 및 주방은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비되어 있어야하며, 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)을 말한다.

※ 주거면적 기준
- 면적산정기준 : 벽체 중심선을 기준으로 함
- 다중주택은 주방, 거실 등을 함께 사용할 경우 주방, 거실 등 공유공간의 총 면적에 공급호수의 1/n면적을 주거면적에 포함할 수 있음

| ■ 평가 참고자료 및 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비인증** | - 주거공간 평면도, 지표마다 필요한 확인사항은 각 해당 평면도 및 입면도에 표기하여 제출할 것 |
| | **본인증** | - 주거공간 평면도 및 사용 승인 후 현장 사진 |





| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.2 | 공동체공간 |
| **평가기준** | 1.2.1 | 공동체공간의 조성 면적 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 입주자 및 지역주민의 공동체 활동이 가능한 공동체공간의 용도와 최소 면적을 확보할 수 있도록 유도한다. | |
| **평가방법** | 공동체공간의 조성 면적 평가 | |
| **배 점** | 기준 면적 10%이상 미달하여 조성 시 FAIL, 기준 면적 160%이상 초과 조성 시 15점 | |

**산출기준**

| 구분 | 평가 기준 | 배 점 |
|---|---|---|
| **(공동체공간) 조성면적** | 기준 면적보다 160%이상 크게 조성 하였을 경우 | 15점 |
| | 기준 면적의 150%이상 ~ 기준면적의 160% 미만 | 14점 |
| | 기준 면적의 140%이상 ~ 기준면적의 150% 미만 | 13점 |
| | 기준 면적의 130%이상 ~ 기준면적의 140% 미만 | 12점 |
| | 기준 면적의 120%이상 ~ 기준면적의 130% 미만 | 11점 |
| | 기준 면적의 110%이상 ~ 기준면적의 120% 미만 | 10점 |
| | 기준 면적 이상 ~ 기준면적 110% 미만 | 9점 |
| | 기준 면적보다 10% 이하로 적게 조성하였을 경우 | -5점 |
| | 기준 면적보다 10% 이상 미달하여 조성하였을 경우 | FAIL |

※ 공동체공간이란 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장 등으로 활용하는 공간(독립된 실)으로 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설을 말한다.

※ 공동체공간 면적 기준
- 면적산정기준 : 공용면적과 벽체면적을 제외한 안목치수를 기준으로 함
- 기준면적 : 가구 수 × 2㎡, (단, 원룸 및 다중주택의 경우는 세대 수 × 1.5㎡)
  단 8가구 이하의 공동체주택 기준면적은 최소 16㎡이상이어야 함
- 공동체주택이 부지간 거리 50미터 이하에 복수 동으로 있는 경우 공동체공간을 통합하거나 분산하여 설치할 수 있고 이 경우 모든 세대수와 공동체공간을 합하여 산출할 수 있음

| ■ 평가 참고자료 및 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비인증** | - 공동체공간 평면도(면적 산정표), 공동체주택 배치도(복수 동의 공동체주택을 통합 인증 시) |
| | **본인증** | - 사용 승인 후 현장 사진 |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.2 | 공동체공간 |
| **평가기준** | 1.2.2 | 공동체공간의 채광창 면적비율 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 입주자 및 지역주민 간의 공동체 강화를 위하여 쾌적하게 활동이 가능한 공동체공간 환경을 조성하도록 유도한다. | |
| **평가방법** | 공동체공간 내 채광창 면적비율 평가 | |
| **배 점** | 2점 | |
| **산출기준** | ※ 공동체공간 내 채광창 조성 비율(%) = (X ÷ Y × 100)<br>X : 전체 공동체공간 채광창 면적<br>Y : 전체 공동체공간 바닥면적 | |

| 구분 | 평가 기준 | 배점 |
|---|---|---|
| **(공동체공간) 채광창 면적 비율** | 전체 공동체 공간 바닥면적 대비 채광창 면적이 20% 이상일 경우 | 2점 |
| | 전체 공동체 공간 바닥면적 대비 채광창 면적이 10% 이상일 경우 | 1점 |

※ 참고 - 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제17조 제1항
채광을 위하여 거실에 설치하는 창문 등의 면적은 그 거실의 바닥면적의 10분의 1 이상이어야 한다.

| **■ 평가 참고자료 및 제출서류** | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 채광창 면적 비율 산출 계산<br>- 공동체공간 창문이 포함되어 있는 입면도 |
| | **본 인증** | - 채광창 면적 비율 산출 계산<br>- 창호 위치도 및 상세도, 사용 승인 후 현장 사진 |







| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.2 | 공동체공간 |
| **평가기준** | 1.2.3 | 공동체공간의 설비기준 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 입주자 및 지역주민 간의 공동체 강화를 위하여, 경제적 관리가 가능하고, 쾌적한 공동체 공간 환경을 조성하도록 유도한다. | |
| **평가방법** | 공동체공간의 권장 설비기준 평가 | |
| **배 점** | 9점 | |
| **산출기준** | | |

| 구분 | 평가 기준 | | 배점 |
|---|---|---|---|
| **(공동체공간) 시설/설비** | 난방시설 | 1점 | 7점 |
| | 냉방시설 | 1점 | |
| | 열교환기 기계환기 | 1점 | |
| | 공용주방가구 | 1점 | |
| | 회의기본시설 (의자, 테이블, 빔프로젝터 + 스크린) | 1점 | |
| | 기타공용시설 (PC, 인터넷 설치 등) | 1점 | |
| | 흡음재 또는 층간소음방지재 사용 | 1점 | |
| **공간** | 공용 화장실 | 2점 | 2점 |

※ 회의기본 시설 중 스크린이 설치되어 있지 않더라도 빔프로젝트로 볼 수 있는 환경이 조성되어 있으면 스크린이 있는 것으로 인정가능

※ 난방시설 : 바닥난방 또는 난방기 설치 시 인정

※ 기계환기 : 열교환기만 인정

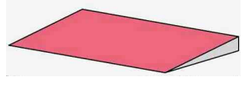
| **■ 평가 참고자료 및 제출서류** | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 평면도 및 설비 계획(공동체 공간)<br>※ 해당 지표 모두 도면에 표기할 것 |
| | **본 인증** | - 설비 내역 및 해당 영수증, 사용 승인 후 현장 사진 |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.2 | 공동체공간 |
| **평가기준** | 1.2.4 | 공동체공간 진입의 용이성 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 주택내부 및 주택외부에서 공동체공간으로 쉽게 접근할 수 있는 설계를 유도한다. | |
| **평가방법** | 외부 및 세대별 주거공간에서 공동체공간 진입의 용이성 평가 | |
| **배 점** | 5점 | |

**산출기준**

| 구분 | | 평가 기준 | | 배점 |
|---|---|---|---|---|
| (주택 및 공동체공간) 진입 접근성 평가 | (공동체 공간) 접근성 | 도로에서 1미터 미만의 계단 없는 진입로를 통한 진입, 또는 엘리베이터를 통한 접근 | 2점 | 2점 |
| | | 도로에서 1미터 이상의 진입로 또는 1개층 이하 높이의 계단을 통한 접근 | 1점 | |
| | | 도로에서 1개 층을 초과하는 높이의 계단을 통한 접근 | 0점 | |
| | 유니버셜 디자인 | 10mm이하의 문턱없는 건물 주출입구 | 1점 | 3점 |
| | | 10mm이하의 문턱없는 공용공간 주출입구 및 화장실 출입문 | 1점 | |
| | | 외부에서 바로 공동체공간으로 진입 가능한 설계 | 1점 | |

※ 경사로 설치 시, 「건축물의 피난· 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조 5항에 적합해야함.



| ■ 평가 참고자료 및 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 입면도와 평면도<br>※ 해당 지표 모두 도면에 표기할 것 |
| | **본 인증** | - 설치 시공 사진, 평면도 및 사용 승인 후 현장 사진 |







| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 1 | 정량적 평가 |
| **평가범주** | 1.3 | 공용공간 |
| **평가기준** | 1.3.1 | 실내 공용공간 내 휴게시설 확보 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 주택 내 생활 속에서 입주자들 간 자주 마주칠 수 있도록 공간설계와 시설물 배치를 유도한다. | |
| **평가방법** | 실내 공용공간(공동현관, 공용복도, 계단 등) 내 휴게시설 확보여부 평가 | |
| **배 점** | 2점 | |

**산출기준**

| 구분 | 평가 기준 | 배점 |
|---|---|---|
| **(실내 공용공간) 휴게시설 및 편의시설** | 의자, 테이블, 평상, 책장, 실내조경, 수납장 중 2개 이상을 확보한 경우 | 2점 |

※ 실내 공용공간 : 공동현관, 공용복도, 계단 등

| ■ 평가 참고자료 및 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 평면도에 해당 지표를 표기하여 제출 |
| | **본 인증** | - 현장 방문하여 확인 |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **평가부문** | 1 정량적 평가 | | | |
| **평가범주** | 1.3 공용공간 | | | |
| **평가기준** | 1.3.2 옥외 공용공간의 조성 | | | |
| **■ 세부 평가기준** | | | | |
| **평가목적** | 입주자 및 지역주민의 공동체 활동 또는 대면할 수 있는 공간 확보를 유도한다. | | | |
| **평가방법** | 옥외 공용공간(옥상, 마당, 테라스 등) 확보 정도 및 휴게·편의시설 확보 여부 평가 | | | |
| **배 점** | 10점 | | | |
| **산출기준** | **구분** | **평가 기준** | | **배점** |
| | **(옥외공간) 면적** | 기준 면적보다 30%이상 크게 조성 하였을 경우 | 4점 | 4점 |
| | | 기준 면적의 20%이상 ~ 기준면적의 30% 미만 | 3점 | |
| | | 기준 면적의 10%이상 ~ 기준면적의 20% 미만 | 2점 | |
| | | 기준 면적이상 ~ 기준 면적10% 미만 | 1점 | |
| | | 기준 면적보다 작게 조성하였을 경우 | 0점 | |
| | **(옥외공간) 휴게시설 및 편의시설** | 부지 내 옥외휴게시설 (벤치, 파고라, 평상 등) | 2점 | 6점 |
| | | 부지 내 공동텃밭, 공동화단 조성 | 2점 | |
| | | 기타 공동체 활동시설 (운동시설, 바비큐 시설 등) | 2점 | |
| | ※ 기준면적 : 주차장과 법정조경 면적<br>※ 옥외공간 면적 : 주차장과 법정조경 면적을 제외한 대지공간으로, 옥외공간 시설로서 이용 가능한 면적 (옥외공간 : 옥상, 정원, 테라스 등) | | | |
| **■ 평가 참고자료 및 제출서류** | | | | |
| **제출서류** | **예비 인증** | - 배치도 및 야외공간 평면도 | | |
| | **본 인증** | - 현장 방문하여 확인 | | |









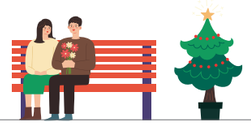
## 2) 정성평가 인증지표 세부지침

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **평가부문** | 2 정성적 평가 | | | |
| **평가범주** | 2.1 지속성 | | | |
| **평가기준** | 2.1.1 공유시설의 조성 | | | |
| **■ 세부 평가기준** | | | | |
| **평가목적** | 경제성 제고와 유대감 형성을 위해 공동 사용공간 유도 | | | |
| **평가방법** | 다양한 공유시설 아이디어 제안 및 공유시설의 질을 평가 | | | |
| **배 점** | 4점 | | | |
| **산출기준** | **구분** | **평가 기준** | | **배점** |
| | **공유시설** | 공동창고 | 1점 | 4점 |
| | | 공유시설의 다양성 및 공유시설의 질 평가 | 상 3점 | |
| | | | 중 2점 | |
| | | | 하 1점 | |
| | ※ 공유시설 : 공동체공간과는 별개로 공동이용 시설이 설치된 공간으로 입주자들이 특정목적을 이루기 위해 시설물을 설치하고 함께 사용할 수 있도록 설치한 공간 (예: 공동세탁실, 공동보일러실, 공동신발장 등)<br>※ 공동신발장 : 공용현관에 인접해 있는 공동신발장이라는 의미로 공동신발장에서 신발을 벗고 타 공간으로 이동하는 경우만 해당 | | | |
| **■ 평가 참고자료 및 제출서류** | | | | |
| **제출서류** | **예비 인증** | - 공동창고, 공동세탁실, 공동보일러실, 공동신발장 평면도(공유시설 표기) | | |
| | **본 인증** | - 공유시설의 평면도와 현장사진 | | |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 | | |
| **평가범주** | 2.1 | 지속성 | | |
| **평가기준** | 2.1.2 | 효율적, 안전한 운영•관리 | | |
| ■ 세부 평가기준 | | | | |
| **평가목적** | 공동체주택을 체계적, 경제적, 안전하게 관리하기 위해 필요한 부분을 파악하고 미리 대비할 수 있도록 유도한다. | | | |
| **평가방법** | 주택관리, 에너지 효율, 안전관련 시설물 설치여부 평가 | | | |
| **배 점** | 17점 | | | |
| **산출기준** | **구 분** | **평가 기준** | | **배 점** |
| | **체계적 주택관리** | 공용관리비 계획(수선유지비 포함) | 1점 | 5점 |
| | | 시설물 안전 점검 및 안전관리 | 1점 | |
| | | 위생 및 환경관리 | 1점 | |
| | | 수선유지관리계획 | 1점 | |
| | | 장기수선계획 | 1점 | |
| | **에너지 효율** | 서울시 녹색건축 설계기준 적용 | 2점 | 4점 |
| | | 태양열 또는 태양광 설치 | 2점 | |
| | **안전** | 가스누설경보기, 열、연기 감지기 | 2점 | 8점 |
| | | 세대별 소화기 | 2점 | |
| | | CCTV(4채널 이상) | 2점 | |
| | | 패키지 스프링쿨러 | 2점 | |
| | ※ 서울시 녹색건축 설계기준 적용 | | | |
| ■ 평가 제출서류 | | | | |
| **제출서류** | **예비 인증** | - 체계적 주택관리 (공용관리비 계획서, 시설물 안전점검 및 안전관리 점검계획표, 위생 및 환경관리 점검표, 수선유지관리 계획표, 장기수선계획표)<br>- 에너지 효율(서울시 녹색건축 설계기준 적용, 태양열 또는 태양광 설치)<br>- 안전(가스누설경보기 및 열·연기 감지기, 세대별 소화기, CCTV, 패키지 스프링클러) | | |
| | **본 인증** | - 일반관리비 고지서, 시설물 안전 점검표, 안전관리 점검표, 수선유지관리 계획표, 서울시 녹색건축 설계 계획 | | |







| 서울형 공동체주택 인증기준 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 | | |
| **평가범주** | 2.1 | 지속성 | | |
| **평가기준** | 2.1.3 | 공동체 프로그램 계획 | | |
| ■ 세부 평가기준 | | | | |
| **평가목적** | 입주 전 입주자간 관계성을 만들고 입주 후 관계성 유지 및 공동체 강화를 위한 프로그램 운영을 유도한다. | | | |
| **평가방법** | 입주 전、후에 진행하는 공동체프로그램 계획서 평가 | | | |
| **배 점** | 12점 | | | |
| **산출기준** | **구분** | **평가 기준** | | **배 점** |
| | **입주 전 프로그램** | 관계성 만들기 | 3점 | 3점 |
| | **입주 후 프로그램** | 공유 프로그램 | 3점 | 6점 |
| | | 입주자 특성을 반영한 공동체 활동 | 3점 | |
| | **기 타 프로그램** | 공동체 교육 등 입주자 역량강화 프로그램 | 3점 | 3점 |
| | ※ 공유 프로그램 예시 : 재능공유, 시간공유, 물품 공유 등의 프로그램 여부<br>예) 우리냉장고(남은 식재료 및 음식 공유), 마니또바구니(본인에게 불필요한 물건들을 공동 바구니에 넣어 자유롭게 나눠사용할 수 있는 프로그램) 등<br>※ 입주자 역량강화 프로그램 : 입주자들이 서로 존중하고 활발한 커뮤니케이션이 이루어질 수 있도록 입주자의 공동체의식을 강화하는 것으로 교육성격을 가짐<br>예) 비폭력대화를 통한 입주자간 대화법 교육실시 등<br>※ 입주자 특성을 반영한 공동체 활동 : 육아, 예술가, 혼합형 등 입주자 특성에 맞춘 특화된 프로그램 계획 여부<br>예) 식물재배에 관심이 많은 입주자 공동체가 만드는 식물지역쉼터 및 수확물로 주말밥상 만들기, 제작 및 그림에 관심이 많은 입주자 공동체가 만드는 공동체주택 소식지 등 | | | |
| ■ 평가 제출서류 | | | | |
| **제출서류** | **예비 인증** | - 공동체 프로그램(입주 전/후 프로그램) 계획서 | | |
| | **본 인증** | - 프로그램 운영 결과보고서(사진포함) | | |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 |
| **평가범주** | 2.1 | 지속성 |
| **평가기준** | 2.1.4 | 공동체규약 계획 |
| ■ **세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 공동체주거라는 특성을 감안하여 입주자들이 생활하면서 준수해야 할 사항들을 정리하고 공유할 수 있도록 규약마련을 필수화한다. | |
| **평가방법** | 공동체 특성에 맞는 규약이 되도록 항목 선정 및 규약제정 시 민주성 확보를 위한 절차 등을 평가 | |
| **배 점** | 5점 | |

**산출기준**

| 구분 | 평가 기준 | | 배 점 |
|---|---|---|---|
| **규약 제정 절차 (합의과정)** | 입주자 회의 개최 여부 | 1점 | 2점 |
| | 임원 선출 여부 및 선출시 민주성 확보 | 1점 | |
| **규약 내용** | 해당 공동체주택 환경을 고려한 규약 작성 여부 | 상 3점 | 3점 |
| | | 중 2점 | |
| | | 하 1점 | |

※ 공동체 규약 계획에 필수적으로 포함되어야 하는 항목은 아래와 같다. 단 주택환경에 따라 일부 항목에 대해서는 삭제, 추가 될 수 있다.

1) 규약의 목적
2) 입주자 권리와 의무
3) 주민조직 운영
4) 회계방법
5) 공동생활 질서유지
6) 주민갈등 및 분쟁조정
8) 벌칙/부칙

■ **평가 제출서류**

| | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 규약제정 계획서, 공동체 규약(별첨) |
| | **본 인증** | - 공동체 규약 작성위한 회의 결과보고서(사진포함), 최종 공동체 규약 |









| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 |
| **평가범주** | 2.1 | 지속성 |
| **평가기준** | 2.1.5 | 주택 내 자치관리 유도 및 입주자 일자리 창출 |
| ■ **세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 공동체주택 입주자들이 직접 주택을 관리하도록 유도하고, 입주자 일자리 창출을 유도한다. | |
| **평가방법** | 입주자 직접 주택에 대한 일상적 관리, 일자리(일거리) 창출 여부 | |
| **배 점** | 5점 | |

**산출기준**

| 구 분 | 평가 기준 | 배 점 |
|---|---|---|
| **입주자 주택관리 및 일자리(일거리) 창출** | 공동체 및 주택에 대한 일상적 관리와 일자리를 창출 | 5점 |

■ **평가 제출서류**

| | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비 인증** | - 공동체 규약(별첨) 및 일자리 창출 계획서 |
| | **본 인증** | - 일자리 창출 현황 |

| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 |
| **평가범주** | 2.2 | 공동체 강화 |
| **평가기준** | 2.2.1 | 입주자 선정계획 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 공동체주택 입주자의 의사 존중을 통한 지속가능한 관계성 마련을 유도한다. | |
| **평가방법** | 입주자 선정기준 및 선정방법 평가 | |
| **배 점** | 6점 | |

**산출기준**

| 구분 | 평가 기준 | | 배 점 |
|---|---|---|---|
| **입주자 전원을 신규로 모집하는 경우** | 입주 전 집의 특징 등을 알리는 교육, 홍보 등 | 1점 | 3점 |
| | 계약시 공동체주택 인지여부를 계약서에 표기 | 2점 | |
| **일부 신규 입주자를 모집할 경우** | 입주 전 집의 특징 등을 알리는 교육, 홍보 등 | 1점 | 3점 |
| | 기존 입주자 의사결정 회의 및 서면 동의(계획) | 2점 | |

※ 입주자선정계획에 대한 항목은 아래와 같다.

1) 입주자 전원을 신규로 모집하는 경우
- 공동체주택 입주 시 특이사항(공동체활동 등)관련 교육 또는 홍보, 계약서 표기 여부

2) 일부 신규입주자를 모집할 경우
- 사업자가 입주자 선정에 대한 독점권을 가지지 않고 기존 입주자가 의사결정에 참여할 수 있도록 장치 여부, 공동체주택을 준비하는 단계에서 일부 입주자가 변경되는 경우도 해당된다.

| ■ 평가 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비인증** | - 신규모집 입주자 선정 계획서, 일부 추가 입주자 선정 계획서 |
| | **본 인증** | - 입주자 선정 홍보자료 및 회의록(기존 입주자 회의 참석 및 동의 싸인, 사진 첨부)<br>※ 기존 입주자 회의 불참석 시 서면 동의서 작성도 가능 |







| 서울형 공동체주택 인증기준 | | |
|---|---|---|
| **평가부문** | 2 | 정성적 평가 |
| **평가범주** | 2.3 | 개방성 |
| **평가기준** | 2.3.1 | 공동체공간의 지역사회 개방 |
| **■ 세부 평가기준** | | |
| **평가목적** | 지역커뮤니티 공간으로써 공동체주택 및 공동체공간으로 활용 될 수 있도록 유도한다. | |
| **평가방법** | 공동체주택 및 공동체공간 개방 정도 평가 | |
| **배 점** | 8점 | |

**산출기준**

| 구분 | | 평가 기준 | | 배점 |
|---|---|---|---|---|
| **개방계획항목** | **개방정도** | 공 간 | 2점 | 6점 |
| | | 프로그램 | 2점 | |
| | | 지역사회 및 외부 기관 、단체와의 거버넌스 구축 | 2점 | |
| | **공동체편의시설** | 1개 이상 개방하는 경우 | 2점 | 2점 |

※ 공동체공간 개방 정도에 따른 배점 기준
- 공간 : 지역주민에게 개방, 공동체주택 홈페이지 공동체 공간 등록 여부, 연 24일 이상 개방 (공동체공간, 옥외공간, 마당 등)
- 프로그램 : 지역주민에게 개방, 서울시 공동체주택 홈페이지 공지 여부 등
- 거버넌스 구축 : 함께 운영, MOU 체결 등

※ 공동체 편의시설
- 종 류 : 택배함, 카세어링 차량, 공용 자전거, 자전거 거치대, 유휴 주차장 등
- 운영방법 : 서울시 공동체주택 홈페이지 공유시설 및 공유물품으로 등록

| ■ 평가 제출서류 | | |
|---|---|---|
| **제출서류** | **예비인증** | - 해당사항 계획서 |
| | **본 인증** | - 개방정도, 공동체주택 홈페이지 입력시스템 입력 동의서 (공동체 공간 등) |

# MEMO

Date

# MEMO

Date


제 5회
공동체주택
심포지엄
서울특별시
SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT
SH 서울주택도시공사

# 제 5회
# 공동체주택 심포지엄

서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

SH 서울주택도시공사