서 울 형　공 동 체 주 택　예 비 인 증 제

가치평가 제출자료

서울시 공동체주택

서울주택도시공사 공동체주택사업부

지 표	5. 건축	5.1. 공동체 공간	5.1.1. 공동체공간 조성 면적	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 공동체공간 확보

평가점수	3

인 허 가 예 정 도 면

(공동체공간)

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

공동체공간조성면적	연면적 대비 공동체공간 면적 비율 20% 이상	3	
	연면적 대비 공동체공간 면적 비율 15% 이상 ~ 20% 미만	2	
	연면적 대비 공동체공간 면적 비율 11% 이상 ~ 15% 미만	1	

평 가 산 출 (사업자 작성)

□ 연면적 :

□ 공동체공간 면적 :

□ 공동체공간 면적 / 연면적 x 100 =

지 표	5. 건축	5.1. 공동체 공간	5.1.2. 공동체공간 진입 용이성	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 공동체공간 동선

평가점수	2

인 허 가 예 정 도 면

(공동체공간)

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

공동체공간진입용이성	공동체공간 1층에 위치	2	
	공동체공간 지상 2층 또는 지하 1층에 위치	1	
	공동체공간 지상 3층 이상 또는 지하 2층 이하에 위치	0	

부 가 설 명

내용기입

지 표	5. 건축	5.1. 공동체 공간	5.1.3. 공동체공간 조성 설비	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 공동체공간 조성설비 (선택) ※ "[첨부] 건축_공동체공간 조성 설비" 참고

평가점수	1

□공동체공간 조성설비 예시

선택 설비	설치 (∨)	대체 설비 설치
마이크		
스피커		
화이트보드		
레일 조명 또는 이동식 조명		
탕비실(조리대, 개수대 등)		
조리기구 건조대		
소독기구		
세탁기 및 건조기		

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

공동체공간조성설비	공동체공간 내 선택설비 2종류 이상 설치	1	
	공동체공간 내 선택설비 1종류 설치	0.5	
	공동체공간 내 선택설비 설치 안함	0	

부 가 설 명

□ 공동체공간 조성설비 (선택)　　※ "[첨부] 건축_공동체공간 조성 설비" 참고

인 허 가 예 정 도 면

(공동체공간)

※ 설비 위치 표시

부 가 설 명

지 표	5. 건축	5.2. 공용공간	5.2.1. 실내 공용공간	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 실내 공용공간 휴게 시설

평가점수	1

인 허 가 예 정 도 면

(실내 공용공간)

※ 휴게시설 및 설비 위치 표시(해당 시)

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

실내 공용공간	실내 공용공간에 휴게 시설/설비 2종류 이상 설치	1
	실내 공용공간에 휴게 시설/설비 1종류 설치	0.5
	실내 공용공간에 휴게 시설/설비 설치 안함	0

부 가 설 명

□ 실내 공용공간 휴게시설 예시
- 의자, 테이블
- 평상
- 책장
- 실내조경
- 수납장

※ 공동체공간 외 공용공간에 조성

지 표	5. 건축	5.2. 공용공간	5.2.2. 옥외 공용공간	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 옥외 공용공간 휴게시설

평가점수	1

인 허 가 예 정 도 면

(옥외 공용공간)

※ 휴게시설 및 설비 위치 표시(해당 시)

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

실내공용공간	옥외 공용공간에 휴게 시설/설비 2종류 이상 설치	1
	옥외 공용공간에 휴게 시설/설비 1종류 설치	0.5
	옥외 공용공간에 휴게 시설/설비 설치 안함	0

부 가 설 명

□ 옥외 공용공간 휴게시설 예시
- 벤치, 파고라
- 평상
- 운동시설

지 표	5. 건축	5.3. 공용시설	5.3.1. 공용시설 조성	확인자료	인허가 도면(예정)

□ 공유시설 조성

평가점수	2

도 면 첨 부
(공동창고)
※ 없을 경우 미설치 기재

도 면 첨 부
(공동세탁실)
※ 없을 경우 미설치 기재

도 면 첨 부
(엘리베이터)
※ 없을 경우 미설치 기재

도 면 첨 부
(무인택배함)
※ 없을 경우 미설치 기재

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

실내공용공간	공동창고	공동체공간 외 공간에 창고 설치	0.5		
	공동세탁실	공동세탁실 설치	0.5		
	엘리베이터	엘리베이터 설치	0.5		
	무인택배함	무인택배함 설치	0.5		

부 가 설 명

<무인택배함>

[설치기준]
- 12세대 미만인 경우 4개 설치(대형함 1개 포함)
- 12세대 이상인 경우 8개 설치(대형함 2개 포함)

지 표	6. 공동체	6.1. 프로그램	6.1.1. 프로그램 적정성	확인자료	프로그램 계획서

□ 프로그램 적정성 입주민간의 공동체성 함양을 위한 공동체 프로그램이 충분히 마련되었는지 여부 확인

평가점수 **4**

공동체프로그램 계획서 (입주 전 프로그램)	공동체프로그램 계획서 (입주 후 프로그램)
공동체프로그램 계획서 (입주 후 프로그램)	공동체프로그램 계획서 (기타 프로그램)

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

공동체프로그램 개수	예시 프로그램 중 4개 반영	4
	예시 프로그램 중 3개 반영	2
	예시 프로그램 중 2개 이하 반영	0

부 가 설 명

□ 예시 프로그램

① [입주 전] 관계성 만들기 프로그램
② [입주 후] 규약, 역할분담, 공유 프로그램
③ [입주 후] 공동체주택 특성을 반영한 프로그램
④ [기타] 입주자 역량강화 프로그램

지 표	6. 공동체	6.1. 프로그램	6.1.2. 프로그램 활성화	확인자료	프로그램 계획서

□ 프로그램 활성화

평가점수	3

공동체 프로그램 계획서

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

프로그램 개최 횟수	12회 이상	3
	6회 이상	1
	5회 이하	0

부 가 설 명

□ 프로그램 및 입주자 모임 활성화 정도
· 공동체 프로그램 및 입주자 모임을 주기적으로 개최하는지의 여부

※ 프로그램 계획서 제출

지 표	6. 공동체	6.2. 지역사회	6.2.1. 지역특성 반영	확인자료	관련 서류

□ 지역특성 반영

평가점수	3

관련 서류

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

지역사회·외부 기관과 연계	구축	3개 이상	3
		1개이상	1
	미구축		0

부 가 설 명

□ 지역 특성 반영 여부
· 공동체 프로그램 및 공간이 인근 지역 특성을 반영했는지 여부

※ 지역적 차원에서의 민관협력 및 거버넌스 등 지역사회, 외부기관 단체와 협업체계 구축

지 표	7. 주택관리	7.1. 관리	7.1.1. 공동관리비	확인자료	해당사항 계획서

□ 공동관리비 금액 적정성　　세대별 공동관리비 배분 및 금액 기준의 적정성 여부 검토

평가점수 **2**

공용관리비 계획(수선유지비 포함)

구 분	내 용	기준(예시)	기준(사업주체)	비 고
공용관리비 항목	일반관리비,경비비,청소비,소독비,승강기유지비,수선유지비,공동전기료,공동수도료	주택공급면적에 따라 세대별 부과		
공용관리비 납부주체	공동체주택의 입주자등(소유자,세입자)	실제 거주하는 자가 납부하는 것을 원칙으로 하고 거주자가 관리비를 체납하는 경우 소유주가 납부		
공용관리비 부과기준	공용관리비의 세대별 부과기준	월별정산제		
공용관리비 징수	공동체주택의 관리인 또는 관리단의 결정으로 확정된 공용관리비를 개별세대에 부과·징수	공동체규약에서 정한 바에 따라 공용관리비 부과·징수		
공용관리비 집행을 위한 사업자 선정	공용관리비 집행을 위한 사업자의 선정 절차	공동체규약에서 정한 금액 이상을 지출하는 사업자를 선정하는 경우 공동주택관리법 시행령 제25조를 준용함		
공용관리비 보관	부과 징수한 공용관리비의 관리	관리단집회에서 지정하는 금융기관에 예치		
공용관리비 사용주체	공용관리비 지출 사유 발생시 업무를 수행할 담당자를 지정	관리단에서 선임된 공동체주택의 관리인		

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

적정	2	
부적정	0	

부 가 설 명

□ 공동관리비 금액 적정성
· 세대별 공동관리비 배분 및 금액 기준의 적정성 여부

지 표	7. 주택관리	7.1. 관리	7.1.2. 장기수선충당금	확인자료	공동체 규약

□ 장기수선충당금 계획 제시

평가점수	1

장기수선충당금 계획

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)		
적정	1	
부적정	0	

부 가 설 명

지 표	7. 주택관리	7.1. 관리	7.1.3. 공동생활 질서	확인자료	공동체 규약

□ 공동생활질서

평가점수	2

관리규약 20조 첨부

※ 미제시일 경우, 공란

관리규약 21조 첨부

※ 미제시일 경우, 공란

관리규약 22조 첨부

※ 미제시일 경우, 공란

평 가 기 준 (심사 검토자 평가)

갈등 분쟁 저감 방안에 대한 세부기준제시 (규약 제20조 제21조)	제시	1	
	미제시	0	
위반 시 관리규정에 대한 세부기준 제시 (규약 제22조)	제시	1	
	미제시	0	

부 가 설 명

□ 공동생활질서 관리규약 구체화
· 공동생활질서 관련 조항 구체화 정도

※ 규약 제17조(공동생활의 질서), 제7장(주민 갈등 및 분쟁의 조정) 관련

지 표	8. 기타	8.1. 임대료	8.1.1. 주택임대료 수준	확인자료	임대차계약서

□ 주택임대료 수준

평가점수	3

자 료 첨 부

임대료 수준 (임대형)

□ 주택임대료 수준

구 분	내 용	배점
주택 임대료 수준	(감정평가액 대비) 90% 이하	3
	90% 초과 ~ 92% 이하	1
	92% 초과 ~ 94% 이하	0.5
	94% 초과 ~ 95% 이하	0
	95% 초과	F

기준 한도	(예상)임대료
탁상감정평가액 (환산보증금)×95%	임대보증금+(월임대료×12 ÷해당지역 전월세전환율)

※ 본감정에 따른 임대료 산정 시에도 해당 비율 준수

분양가 수준 (분양형)

□ 주택분양가 수준

구 분	내 용	배 점
주택 분양가 수준	(감정평가액 대비) 90% 이하	3
	90% 초과 ~ 92% 이하	1
	92% 초과 ~ 94% 이하	0.5
	94% 초과 ~ 95% 이하	0
	95% 초과	F

기준 한도	(예상)분양가
탁상감정평가액 (분양가)×100%	분양가

※ 본감정에 따른 분양가 산정 시에도 해당 비율 준수

지 표	8. 기타	8.1. 임대료	8.1.2. 근생임대료 수준	확인자료	임대차계약서

□ 근린생활시설 임대료 수준 공동체주택에 적합한 근린생활시설 계획안 여부 검토

평가점수	2

자 료 첨 부

임대료 수준 (임대형)

구 분	내 용	배 점
근린생활시설 임대료 수준	(감정평가액 대비) 95% 이하	2
	95% 초과 ~ 100% 이하	1
	100% 초과	0

가산점 기준	(예상)임대료
탁상감정평가액 (환산보증금)×100%	임대보증금+(월임대료×12 ÷해당지역 전월세전환율)

※ 본감정에 따른 임대료 산정 시에도 해당 비율 준수

분양가 수준 (분양형)

구 분	내 용	배 점
근린생활시설 분양가 수준	(감정평가액 대비) 95% 이하	2
	95% 초과 ~ 100% 이하	1
	100% 초과	0

가산점 기준	(예상)분양가
탁상감정평가액 (분양가)×100%	분양가

※ 본감정에 따른 임대료 산정 시에도 해당 비율 준수