

# We Stay

---

예비조합원(발기인)을 위한  
공동체 협동조합  
뉴스테이 설명회

2017. 1. 16.

더함 & 공동체 협동조합 뉴스테이 추진단

# 목차

1. WHY?
2. 공동체 협동조합 뉴스테이 VISION
3. 경기도 남양주시 별내지구 A 1-5BL공동체 협동조합 뉴스테이 사업
4. 경기도 고양시 지축지구 B-7 지구 공동체 협동조합 뉴스테이 사업
5. 향후 일정 및 Q&A

# WHY

---

주택 협동조합을 통해  
중산층과 서민이 살기 좋은  
아파트 공동체를 꿈꿉니다.

1

## ■ 정부나 기업이 실패한 주거문제 패러다임의 전환이 필요

2년 이내 이사 비율이 절반이 넘어 공동체 형성이나 참여에 한계가 있으며, 이러한 주거불안이 사회 전체의 불안정성을 높임

- 40세 미만의 경우, 최근 2년 이내 이사한 비율이 전체의 70.3%, 40~49세도 전체의 38.3%로 이웃간 관계형성이 불가능
- 전국적으로 전체가구의 71.7%가 임대료 및 대출금 상환에 부담을 느끼고 있으며, 수도권 거주 가구의 부담 정도가 가장 높음
- 반전세 또는 월세가구의 82~84%가 임대료에 부담을 느끼고 있음. 특히 월세가구의 50% 가까이가 임대료가 매우 부담된다고 느낌

소유로서의 주거가 아니라 - 주거 안정성 확보가 중요한 시대로 전환되고 있음

- 내 집 마련이 꼭 필요하다고 응답한 가구의 주택마련 이유는 “주거안정 차원” 이 전체의 95.8%로, 절대적으로 높음  
(2014년 주거실태보고서, 국토부)

정부, 민간 주도의 주택공급사업 현황: 정부는 재정부담, 민간은 높은 주거비

- 정부 사업인 ‘행복주택(2015년 평균 경쟁률 평균 10:1)’, ‘임대주택(2016년 평균 경쟁률 3:1)’ 의 경우, 안정적으로 장기 주거가 가능하고 임대료가 낮은 대신, 자격조건 제한이나 경쟁률이 높아 입주가 어려움
- ‘행복주택’ 이나 ‘임대주택’ 은 입주자의 비용을 낮추는 대신, 정부가 손실 리스크를 지기 때문에 정부의 재정 부담이 높아짐
- 민간에서 진행하는 ‘뉴스테이’ 사업의 경우, 소득수준 대비 예상 임대료가 높고, 8년 후 임대 비용과 분양 비용을 알 수 없어 입주를 원하는 사람들이 쉽게 선택하기 어려움
- 운영 관리 측면에서 입주자들의 참여가 원천적으로 제한되어 있어, 입주민의 자발성을 통한 공동체 조성의 한계 존재

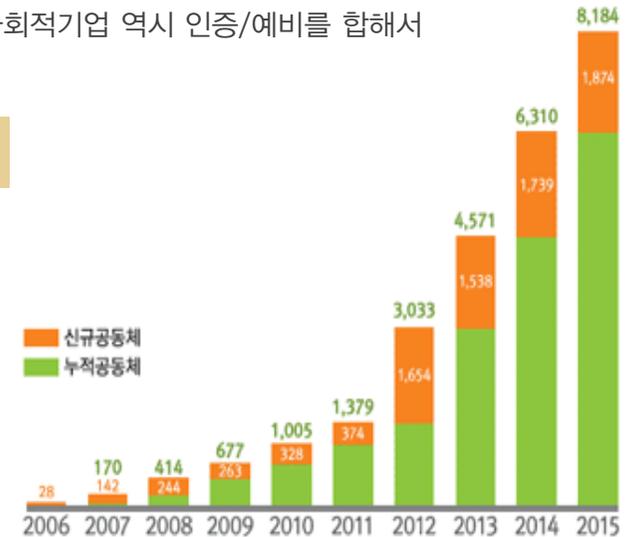
## ■ 공동주택에서 공동체주택으로

### 공동체에 대한 지향, 새로운 시도 증가 추세

- 기존 공동체가 해체되면서 이를 대체할 수 있는 사회공동체에 대한 수요 증가 : 상당기간 동안 도시산업화가 빠르게 진행되면서 사람들 속에 불안과 단절에 대한 피로감이 누적. 기존 공동체(가족, 직장, 학교 등)가 빠른 속도로 사라지면서 안정감/안전함/소속감을 느낄 수 있는 사회공동체에 대한 수요 증가, 또한 일상생활에서 공적가치 회복에 대한 필요성이 대두되고 있음
- 시민의 참여와 혜택의 공유를 지향하는 도시의 새로운 패러다임 확산 : 2016 UN Habitat는 “지속가능한 개발을 뛰어넘어서 포용도시(inclusive cities)라는 새로운 가치가 대두되었으며, 이는 저성장 체제로의 돌입이 불가피한 전 지구적 과제” 라고 언급하면서 배제에서 포용, 혜택의 공유, 시민의 참여, 보편적 접근을 지향하는 포용도시가 필요하다고 함
- 공동체 기반의 다양한 시도 증가 등 새로운 추세 확산 : 통계가 집계된 2006년 이래 마을공동체는 꾸준히 증가해왔음. 주민들이 자체적으로 만들고 있는 공동체는 그 숫자를 집계하기 어렵지만, 지자체가 지원하는 공동체 현황을 통해서 전국의 마을공동체 증가 속도와 규모의 추이 추정 가능(우측 표 ‘지자체 지원 공동체 현황’ 참조). 협동조합 역시 1만개를 눈앞에 두고 있고, 사회적기업 역시 인증/예비를 합해서 3,500개 내외로 빠른 속도로 증가 추세

### 지역, 주거지의 지속가능성을 높이기 위해서 좋은 사회적 관계망이 필요

- 주거만족도와 사회적 관계는 강한 상관관계(상관계수 0.257)가 있음(김진수, 2015)
- 사회적 관계에 대한 만족이 높다는 것은 가족 및 이웃과의 우호적인 관계가 형성된 것으로 볼 수 있으며, 이것은 지역에 대한 애착으로 이어져 주거환경에 긍정적 평가와 연결 (Vera\_Toscano, 2008)
- 사회적 관계가 좋으면 지역에 대한 애착이 높아져 현재 거주지에 지속적으로 거주하려는 경향이 있고, 이사 등이 이유로 주거환경을 이탈할 가능성이 낮아짐 (Vemrui et al., 2009)



〈지자체 지원 공동체 현황〉

〈문헌 출처〉

김진수, 2015, “다변량 잠재성장 모형을 활용한 주거환경 만족 변화에 영향을 미치는 요인”, 2015

Vera-Toscano E. and Ateca-Amestoy V., “The relevance of social interactions on housing satisfaction”, 2008

Vemuri A. W. et al., “A tale of two scales: Evaluating the relationship among life satisfaction, social capital, income, and the natural environment at individual and neighborhood levels in metropolitan Baltimore”, 2009

## ■ 주택협동조합은 오래된 미래



### 뉴욕 맨하탄의 Cooperative Village

- 1926년 중산층 및 노동자 계층에게 적정 가격의 주택을 공급하기 위해서 대규모 주거개발 시작됨
- 4개 협동조합이 12개 건물에 4,500개 방을 소유



### 도쿄의 대규모 정착형 분양주택 선시티

- 새로운 고향 만들기를 목표로 1970년 총 1,900호, 14동 건설
- 안정된 커뮤니티를 기반으로 건물과 자연환경이 유지되고,
- 자산가치가 떨어지지 않으며, 매매도 활발한 단지 조성



### 주택협동조합

- 비영리단체 사업자에게 세제 혜택을 주어 주택을 공급하는 형태로 진행.
- 1862년, 1호 주택협동조합이 설립되었음
- 2010년 기준, 1,850여 개 주택협동조합을 통해 218만호의 주택 공급 이는 독일 총 주택의 5%, 총 임대주택의 10% 수준



### 주택협동조합

- 1930년대 임대형 주택협동조합을 중심으로 협동조합 주택이 보급되기 시작.
- 2012년 현재 2,339개 주택협동조합이 약 96,742호의 주택을 공급 총 25만명 거주
- 주택 소유권은 조합이 갖고 조합원에게는 소유권 또는 지분 배분 없이 해당 주택에 영구 거주할 수 있는 권리만 보장받음

# VISION

---

공동체 협동조합 뉴스테이 비전



# 2

## ■ 공동체 협동조합 뉴스테이 VISION

비전

별내 / 지축 지역에서  
입주자들이 신뢰하는 협동조합을 통해 아파트 마을 공동체 조성

핵심가치

안전

“마을이  
나를 보호해준다”

재미

“함께 뭔가 하려면  
재미있게 해야 한다.  
없으면 안하는게 낫다”

협동

“함께 결정하고,  
함께 실행한다”

신뢰

“공동체를 위해 내는  
돈이 아깝지 않다”

# ■ 공동체 협동조합 뉴스테이 핵심 Concept

## 1 혁신형 뉴스테이



## 2 Affordable Housing

- 월소득 200만원(5분위중 2분위)계층도 주거비 부담없이 장기간 거주
- 분양아파트 수준의 시공으로 주거 만족도 제고
- 입주자 필요 중심의 기획 및 운영
  - : 보증금/월세/연 인상율 등 최소화, 공동체 활성화에 필요한 프로그램 기획 및 운영 가능

## 3 아파트형 마을공동체 조성

- 보육, 교육, 의료, 취미, 먹거리 중심의 프로그램 운영을 통한 친밀한 관계망 형성
- 공동체 비즈니스와 주택 관리 업무를 통한 지속 가능한 일자리 및 일거리창출
- 공동체 조성 및 활성화에 필요한 커뮤니티 시설과 광장을 획기적으로 조성/운영

# ■ 다양한 공동체 프로그램과 공동체 비즈니스를 통한 공동체 활성화

## 엄마들이 삶을 나누는 편안한 공간

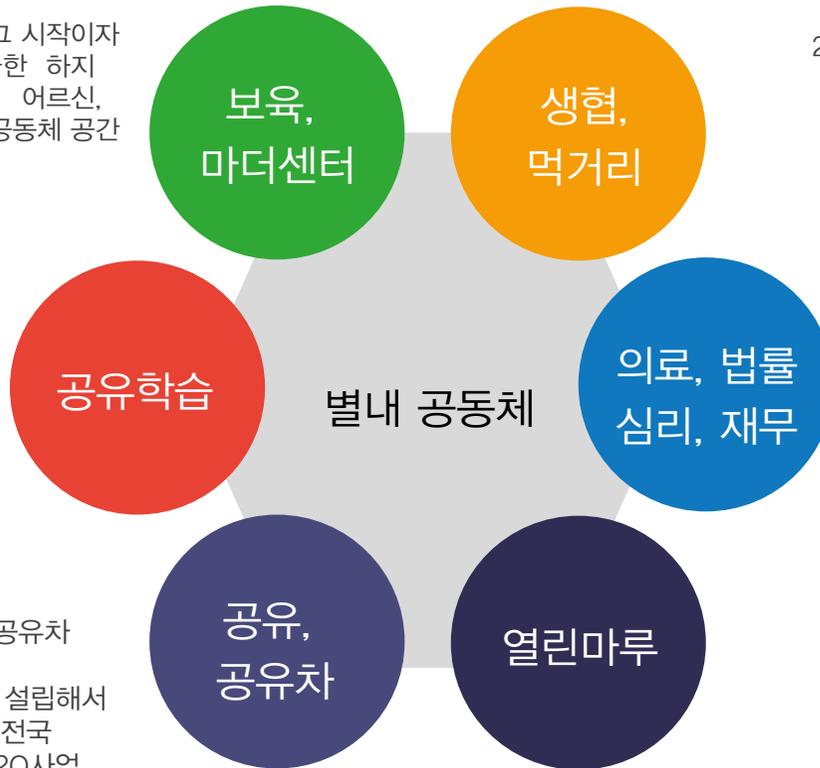
마더센터는 아이를 둔 엄마들의 모임이 그 시작이자 센터의 중심요소이지만 아이와 엄마에 국한 하지 않고 공동체 안의 여성과 남성, 청년에서 어르신, 다문화 가정, 아이와 이웃과 함께하는 공동체 공간

## 100개의 학교

사교육을 대체하는 방과후 학교 + 입주민이 강사로 참여하는 시민 교육 과정 통합 운영. 입주민 대상 운영은 재능 교환으로, 그외 대상 운영은 일반 비즈니스로 운영함

## 자동차의 공유, 삶의 공유

초기에는 공유자동차 업체와 공동으로 공유차 사업을 추진하며, 입주 3년차에 단지 내 주민들이 독자적인 공동체 조직/법인을 설립해서 공유자동차 사업 운영, 이와 함께 지역, 전국 단위의 사회적경제 조직과 연계 O2O사업 연결



## 건강한 먹거리와 적절한 일자리 제공

2,000세대 이상 조합원 가입시 손익 분기점 도달. 별내 지역 전체 타겟으로 조합원 모집하여 운영. 건강한 먹거리에 대한 관심이 높은 젊은 신도시 별내지역 내 수요 높을 것으로 기대함

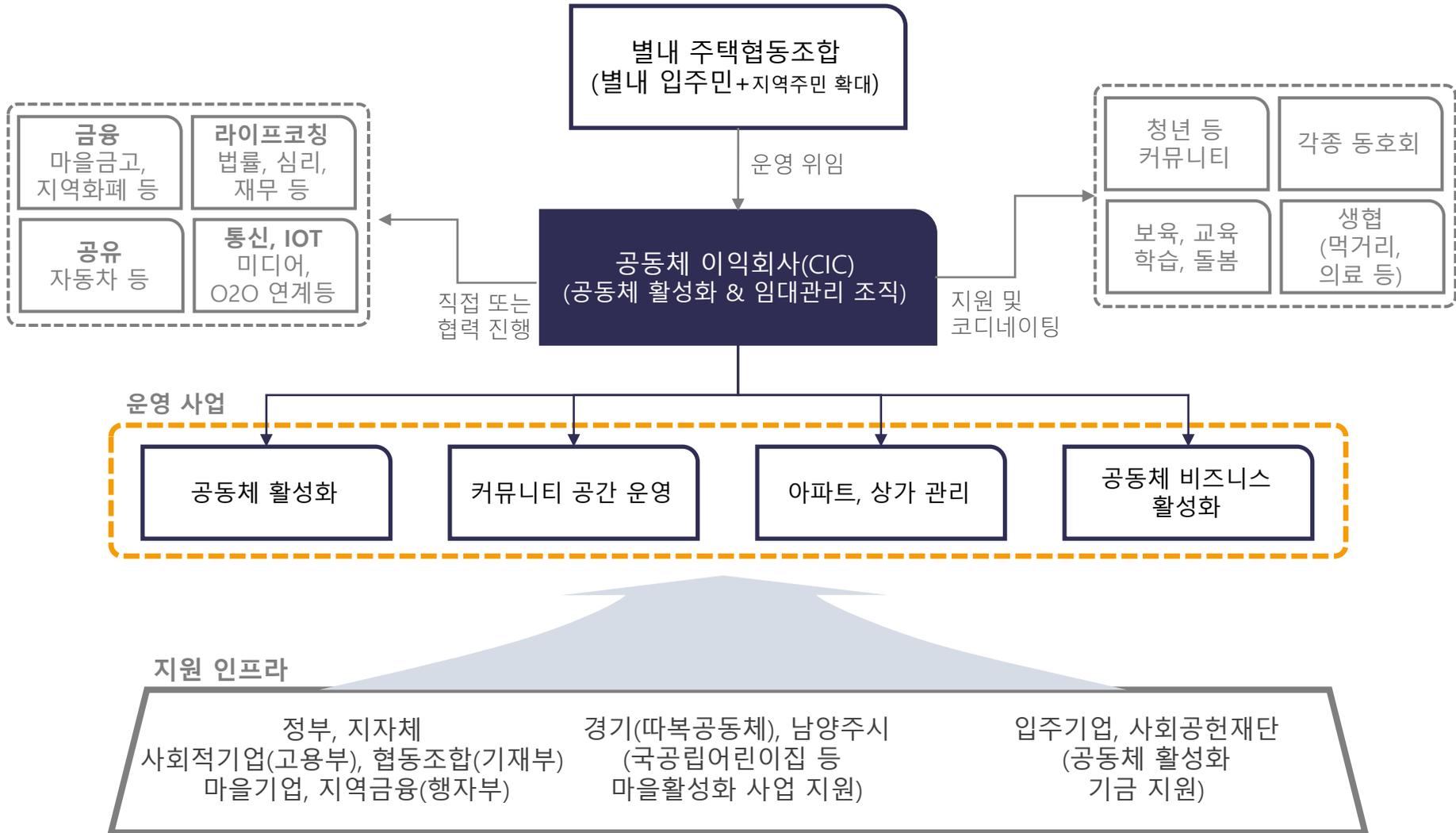
## 나만의 주치의

인근 임대아파트 3,000세대 주민 타겟으로 운영 예정. 의료는 통상 5,000명 정도의 환자가 있으면 손익분기 달성. 치과와 일반 내과를 중심으로 주치의 형태로 운영, 나머지 법률, 심리, 재무는 연계 혹은 내부화

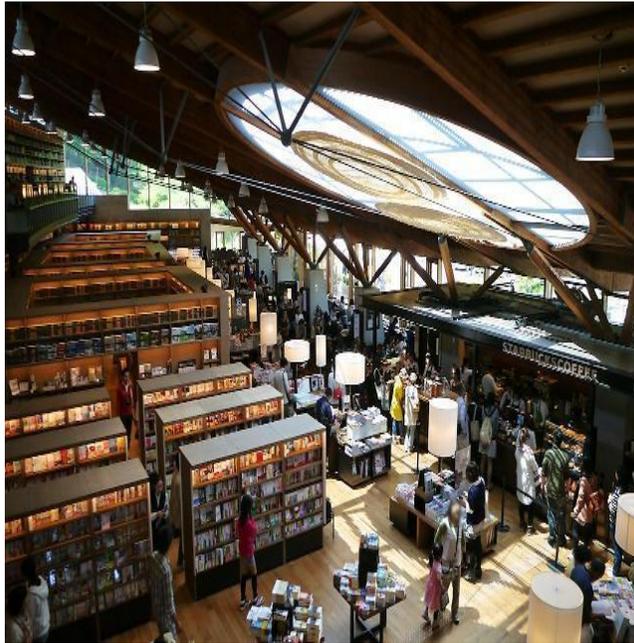
## 입주민들이 자유롭게 모이는 사랑방, 각종 모임공간

동호회 모임+협동조합 운영+활동 지원을 위한 서비스 제공+관리사무실 역할을 하고, 마을 소식 소통과 공유의 장+갈등 해결의 장+자발적 모임 공간으로 활용

# ■ 협동조합, 공동체 이익회사를 통한 공동체(경제) 자주관리 모델



## ■ 공유 비즈니스



### 도서관 카페, 공유서가

독서의 기능 뿐만 아니라 주민들의 친목도모와 취미를 공유할 수 있는 공간



### 공유 자동차

개인이 자신의 자동차를 이용하지 않고도 편리하게 이용할 수 있는 공동 이용이 가능한 차량을 제공



### 공유 부엌

지역주민들간의 소통의 장으로서 친목도모를 유도하고 건강한 식생활을 함으로서 삶의 질을 높일 수 있도록 함

## ■ 커뮤니티 공간 기반 비수익 비즈니스



### 방과 후 학교

- 학생과 학부모의 요구와 선택을 반영하여 정규수업 이외의 교육 및 돌봄 활동으로, 학교 계획에 따라 일정한 기간 동안 지속적으로 운영하는 교육활동
- 사교육의 공동체 내부화 시도



### 메이커스페이스

- 자신만의 가구를 직접 만들어 볼 수 있는 공간으로 취미를 공유하며 커뮤니티 형성
- 신도시 지역 주민을 대상으로 커뮤니티형 목공방, 수공예 공방 공간 제공, 추후 프리마켓, 지역수공예 상점으로 확대



### 100개의 학교

- 시민 교육 과정
- 비수익형 바탕, 혼합 운영
- 100개의 다양한 교육 과정을 개설
- 주변 도서관, 커뮤니티 센터와 연계

## ■ 커뮤니티 공간 기반 비수익 비즈니스



마더 센터, 보육 센터

- 임신에서부터 보육까지의 과정 중 엄마가 자립할 수 있는 환경을 만들 수 있도록 함
- 언제든지 아이들 편하게 맡길 수 있는 보육센터 구상. 보육 전문인력 및 유휴 인력들의 참여를 통한 공동체 보육 실현



피트니스, 토탈 헬스케어 센터

- 지역 주민들의 건강을 관리하며 다이어트부터 재활치료, 컨디셔닝, 근육훈련 등 신체와 관련된 모든 것을 상담받고 케어받을 수 있는 공간
- 운동 관련 동호회와 연계



국공립, 공동육아 어린이집

- 안심하고 보육을 맡길 수 있는 공동육아 어린이집 설치
- 국공립 어린이집을 사회적 협동조합(부모협동어린이집)으로 설치 가능, 아울러 소규모 공동육아도 병행가능할 수 있도록 공간 구성

## ■ 근린상가 기반 수익형 커뮤니티 비즈니스



소셜벤처 오피스 및 레지던스

- 인큐베이팅 기능을 갖춘  
오픈형 사무실
- 내외부 단기 숙박이 가능한  
레지던스



마을 금고 / 신협

- 금융 이용 약자들의 어려움과  
지역 주민의 금융 불평등을  
협동조합방식으로 해결
- 예수신, 대출을 기본으로 조합원  
들의 계좌이동운동, 조합원  
보증금/출자금 대출, 사업자금 대출  
등의 사업 전개



의료 생협

- 의료 및 건강 관련해 지역  
주민과 의료인이 함께하는  
협동조합
- 지역 주민의 건강을 위해  
다양한 활동 전개



먹거리, 생활협동조합

- 좋은 제품을 보다 저렴한  
가격으로 구입 하기 위해  
만들어짐
- 아이쿱 등과 연계하여 지역에  
특화된 생협매장 설계,  
조합원들의 참여로 운영되는  
구조 마련

## ■ 협동조합 7원칙과 공동체 협동조합 뉴스테이

- 1 자발적이고 개방적인 조합원 제도 - 정관상 제한을 제외한 가입과 탈퇴의 자유 보장
- 2 민주적 관리의 원칙 - 사회적 협동조합의 의사결정 원칙 준용
- 3 조합원의 경제적 참여의 원칙 - 조합원 출자 의무화
- 4 자율과 독립의 원칙 - LH 우선 협상시 운영 독립성 확보
- 5 교육, 훈련, 정보 제공의 원칙 - 최소 3개월에 1회 소통과 교육의 장 마련
- 6 협동조합 간의 협동의 원칙 - 입주자 협동조합 외 자발적 단체들과 협력
- 7 지역사회에 대한 기여 - 지역 커뮤니티와 적극적 교류와 참여

## ■ 전문성, 공공성, 신뢰성 있는 사업 주체 및 협력기관

| 사업주체   | 협력기관  |
|--|---|
| <p><b>더함</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>유한책임회사, 사회적기업(예비), 사회주택협회 회원</li> <li>기업 목적 : 사회적 부동산 개발/공급, 사회적금융, 법률지원 시스템 개발 등 사회혁신, 사회적경제 생태계 구축 기여</li> </ul> <hr/> <p><b>대한토지신탁(주)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 관련 신탁 및 관리 회사</li> <li>부동산 개발시 토지수급이나, 자본안정화, 사업의 투명성 등을 위해 부동산을 신탁 및 관리하여 원활한 사업수행을 도움</li> </ul> <hr/> <p><b>계룡건설산업(주) / (주)동양</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>오랜 기간 축적된 기술력과 시공경험을 바탕으로 전국에 활발한 공동주택사업을 전개</li> <li>검증된 시공능력으로 건설분야 브랜드 파워 입증</li> </ul> <hr/> <p><b>정림건축문화재단</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공익재단</li> <li>재단 목적 : 한국건축의 지속적인 성장과 건축을 통한 공동체 활성화를 위한 공익 프로젝트 진행</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>남양주시 협동조합 연합회</li> <li>민달팽이 주택협동조합</li> <li>사단법인 사회주택협회</li> <li>사단법인 한국사회적기업중앙협의회</li> <li>서울특별시 사회적경제지원센터</li> <li>세어하우스 우주(주)</li> <li>아이쿱생업사업연합회</li> <li>안산의료복지사회적협동조합</li> <li>재단법인 아름다운가게</li> <li>한국사회혁신금융 주식회사</li> <li>해피브릿지 협동조합</li> <li>서울특별시 사회주택종합지원센터 등</li> </ul> |

## ■ 언론 보도 현황



[부동산 슈퍼루키]양동수 더함대표  
"이익 배제하고 **좋은 공동체 만들 것**"

2017.01.05



월세 10만원...전세같은 뉴스테이 나온다

2016.12.26



첫 협동조합 뉴스테이는 '월세 10만원'도 가능  
- 사실상 전세

2016.12.25



중산층과 서민이 꿈꾸는 공동체  
- 협동조합 뉴스테이 첫 삽

2016.12.23



더함컨소시엄, 협동조합형 뉴스테이 사업 추진

2016.12.09



내, 7차 뉴스테이 우선협상자 5개 컨소시엄 선정

2016.12.08

# 한겨레

2017-01-07

## 사회적기업이 짓고 협동조합이 운영하는 '뉴스테이'

기사 원문 보기

양동수 대표는 기존 뉴스테이가 건설회사에 이익을 지나치게 몰아주는 구조라고 비판했다. "민간임대주택특별법이 만들어지는 과정을 보니 세제 등 제도적 지원이 너무 많아 보였습니다. 정책은 최종적인 이익귀속 주체가 누구인지를 보는 게 중요하잖아요. 그런데 이 경우 건설사에 이익이 많이 돌아가는 구조더라고요. 소비자인 입주자들에게 이익이 가게 하려면 입주자가 직접 주주로 들어가 자주 관리를 해야 하는데 그 방식을 고민하다 보니 자연스럽게 협동조합으로 귀결됐습니다." 기업형 뉴스테이가 통상 임대기간 8년을 넘겨 분양으로 전환되는 것과 달리 협동조합형은 영구임대도 가능하다. 건설사들과 달리, 입주민들이 주인인 주택협동조합은 그래야 할 이유가 없기 때문이다.

양 대표는 "사회적기업이 어떻게 이런 사업을 할 수 있느냐 물을지 모르지만, 이 사업의 구조 90%는 기존 뉴스테이와 동일하다. 우리는 입주자를 모집하고 이들의 공동체를 잘 만들어내는, 소프트웨어적 측면만 잘하면 되는 것"이라고 했다. 정상훈 총괄디렉터는 사업의 안정성을 강조했다.

"뉴스테이 구조에서 건설사는 무조건 분양아파트 수준으로 책임 준공을 하게 돼 있습니다. 국토부, 주택도시보증공사, LH 등에서 철저한 관리를 하기 때문에 제대로 못하면 많은 불이익이 주어지게 됩니다. 사업비 역시 기금이 직접 출자하고 주택도시보증공사가 보증합니다. 쉽게 말해 절대 망할리 없는 국가 정책사업을 협동조합이 활용해서 새로운 주거공동체를 만드는 절호의 기회인 거죠. 결국 뉴스테이라는 정책의 취지에 가장 걸맞은 사업이 된 겁니다."

# 건축계획/별내

경기도 남양주시 별내지구 A 1-5BL  
공동체 협동조합 뉴스테이 사업

3

## ■ 별내 We Stay 개요

|     |   |
|-----|---|
| 위치  | 경기도 남양주시 별내동 A1-5 BL  |
| 규모  | 아파트 491 세대, 30,631m <sup>2</sup> (토지면적 9,226평), 용적률 170%                        |
| 시설  | 커뮤니티 시설 1,000평 (어린이집, 도서관, 마더센터, 공유부엌, 피트니스센터, 목공방 등)                           |
| 평형  | 24/30/34평형(17평형대 세대분리형 20세대 포함)   |
| 시공사 | (주)계룡건설산업   |
| 일정  | 2017.5 조합원 모집개시, 2017.6 착공, 2019.9 입주   |
| 교통  | 2019년 9월 4호선 별내북부역 완공(4호선 당고개역에서 1정거장), 별내IC 5분                                 |
| 환경  | 불암산, 수락산, 덕송천 등 풍부한 자연환경, 별내신도시는 이미 90% 이상 완공되어 학교/상업시설/문화시설/공공시설/교통 인프라 대부분 완비 |

# 4호선, 8호선 개통으로 교통 편의성 확보와 다양한 공공시설 확대

## 기대 교통 편의성



별내역-석계역 BRT 노선운영  
(1,6,7호선 환승 가능)

GTX C노선(2024년)  
(창동-청량리-삼성-양재-과천)

세종-구리-포천 고속도로  
(포천(2017년), 안성(2022년),  
세종(2025년))

## 기타 주요 편의시설



메가박스, 이마트 및  
중심상가지구  
국공장(개장예정)



별빛 도서관(6,638m<sup>2</sup>)

2016년 7월 개관



별내 아이스링크

2014년 2월 개관



장난감 도서관

장난감 도서관 등  
1,906m<sup>2</sup> 규모



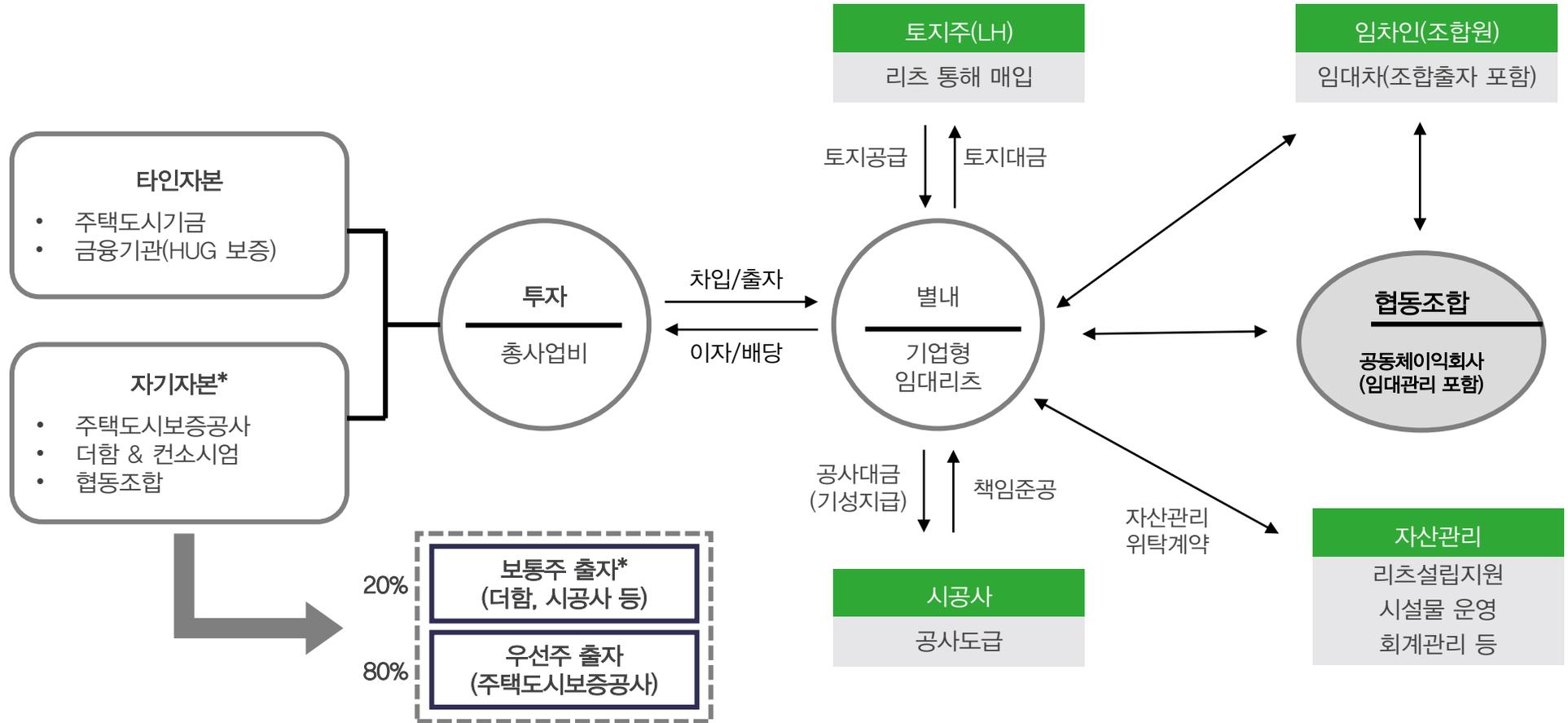
별내 복합커뮤니티센터

수영장 등 5,411m<sup>2</sup> 규모  
2017년 8월 완공예정

■ 단지 조감도\_별내

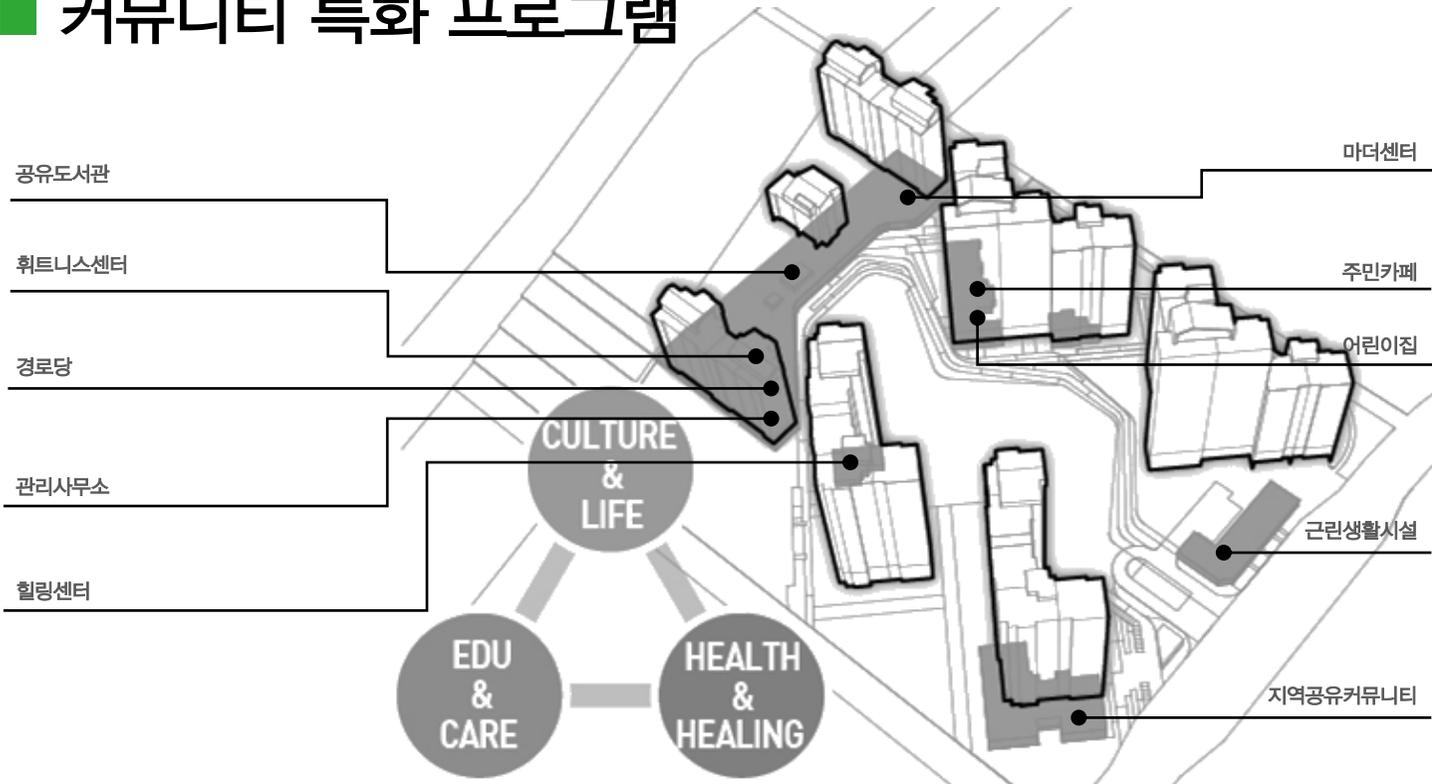


## ■ 별내(토지매입방식) 사업구조



\* 준공시점에는 협동조합이 보통주 전부, 우선주 일부 인수하여 30%이상 지분 확보

# 커뮤니티 특화 프로그램



> 도서관 카페

- 독서의 기능 뿐만 아니라 주민들의 친목도모와 취미를 공유할 수 있는 공간



> 로얄헬스케어센터

- 지역 주민들의 건강을 관리하며 다이어트부터 재활치료, 컨디션닝, 근육훈련 등 신체와 관련된 모든 것을 상담받고 케어받을 수 있는 공간



> 마더 센터

- 임신에서부터 보육까지의 과정 중 엄마의 안정을 돕고, 일하고 싶은 엄마가 자립할 수 있는 환경을 만들 수 있도록 함



> 소셜벤처 오피스 및 레지던스

- 같은 공간 안에서 서로의 의견을 공유거나 협업이 이루어지는 오픈형 사무실



> 공유 특공방

- 자신만의 가구를 직접 만들어 볼 수 있는 공간으로 취미를 공유하며 커뮤니티 형성



> 생활협동조합

- 좋은 제품을 보다 저렴한 가격으로 구입하기 위해 만들어진 것으로 생활 안정과 생활문화 향상



> 의료 센터

- 의료, 건강, 생활과 관련해 지역주민과 의료인이 함께 하는 조직을 말하며 지역주민의 건강을 위해 다양한 활동을 함

# ■ 커뮤니티 특화 프로그램

### 신뢰 공동체

“24시 보육시스템 구축”

- 단지내 어린이집
- 마더센터
- 방과 후 학교
- 24시 돌봄
- 공유서가

**근린생활시설**  
아이디어생협, 의료생협, 법률상담 등

**주니어케어**  
재능교환/다양한 문화체험

**어린이집**  
공동육아 어린이집

**주민건강마당**  
자연속에서 건강을 찾는 운동공간

**유아놀이터**  
유아용 안전한 놀이터

**마더센터**  
돌봄 공동체, 육아정보충유

**공유부엌**  
주요 서비스 사항

**공동체 지원센터**  
주요 서비스 사항

**지역 커뮤니티센터**  
공유 목공방, 수공예 등 공동작업방

**힐링센터**  
힐링할 수 있는 마을 쉼터

**한마음 놀이터**  
아이들이 뛰어노는 체험형 놀이공간

**주민건강마당2**  
산책로와 연계한 숲속 쉼터

**아리토타발**  
주민들의 체험수확의 공간

**시니어센터**  
노인들의 오락과 휴식, 소통을 위한 장소

**휘트니스센터**  
체력단련, 체육관련 각종 동호회 모임 및 운영

**공유도서관**  
주민들의 도서를 서로 공유 및 대여

**방과후 교실**  
방과 후 교실 및 독서실 운영

### 재미있는 공동체

“자발적 참여형 커뮤니티”

- 100개의 학교
- 메이커스 스페이스
- 놀이 동호회
- 문화공연, 축제
- 공동체 장터

### 안전한 공동체

“건강한 먹거리, 의료”

- 안전한 먹거리 생협
- 의료생협
- 방과후 수업
- 공동육아
- 협동조합 직영 임대관리

### 협동의 경제공동체

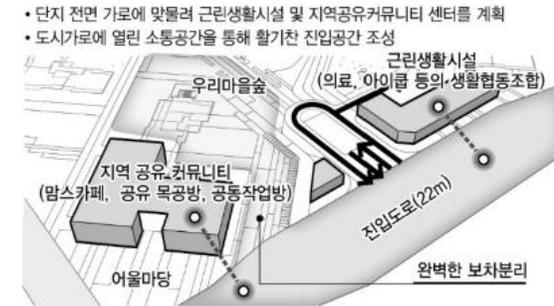
“협동조합 자주관리”

- 일자리 창출
- 직영 임대/시설관리
- 공유 비즈니스
- 계속임대가능
- 비영리 비즈니스

# 커뮤니티 특화 프로그램



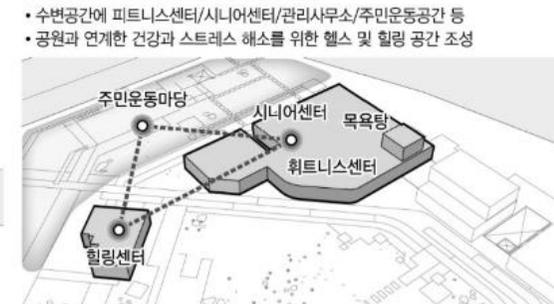
## Culture & Life Style Zone



## Edu & Care Zone



## Health & Healing Zone



# ■ 건축성능 및 친환경

## ■ 저에너지 녹색단지 구현계획

|  |   |
|--|---|
|  | 건축물에너지효율등급 <b>2등급</b>                         |
|  | · 녹색건축물 조성 지원법<br>· 건축물에너지효율등급 의무             |
|  | 친환경주택성능평가 에너지 절감율 <b>40%</b>                  |
|  | · 에너지절약형 친환경주택의 건설기준<br>· 친환경주택성능평가 의무        |
|  | 건강친화형 주택 건설기준 <b>만족</b>                       |
|  | · 주택건설기준 등에 관한 규정<br>· 건강친화형 주택 건설기준 의무       |
|  | 공동주택 결로방지 설계기준 <b>만족</b>                      |
|  | · 건축물의 에너지절약설계기준<br>· 에너지성능지표 (EPI) 65점 이상    |
|  | 공동주택 소음방지대책 <b>만족</b>                         |
|  | · 엘리베이터 세대 이격배치로 소음저감<br>· 중량, 경량 충격을 법적기준 만족 |

### 자연과 공존하는 녹색건강단지

- 생태환경계획**
  - 생태면적확보: 자연순환가능 보유 토양면적 확보
  - 육생 비오름: 동물과 식물군집 서식공간 제공
  - 투수성 포장재: 지표 투수성 확보로 수순환체계 구축
  - 자생식재선정: 관개용수 사용량 절감
- 자원활용 및 보존**
  - 친환경 자재: 유효자원 재활용 자재 사용
  - 방음림: 도로 소음 및 진동 저감
  - 남향배치: 난방부의 자립 및 자연채광
  - 자전거보관소: 자전거 이용 활성화
  - LED경관 조명: 밝고 활기찬 단지계획

## ■ 지속가능한 유지관리 시스템

| 준공전 01 B/S (Before Service)  | 준공후 02 A/S (After Service)   | 관리 03 CS   |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mock-Up 점검: D-3개월</li> <li>1, 2차 준공검사: D-2개월</li> <li>입주자 사전점검: D-1개월</li> <li>준공/입주: D-day</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>현장 하자 전문팀 운영: D+3개월</li> <li>현장 A/S 센터: D+24개월</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>고객센터 [해피콜]: D+24개월 이후</li> </ul>  |
| <b>건설기간 품질관리 시스템</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 단열, 결로 등 주요 하자에 대한 공사중 품질점검</li> <li>· 계통건설산업 준공검사시스템에 의한 전수점검</li> <li>· 주부매니저의 세대 전수 점검 및 입주자 사전점검을 통한 품질점검</li> </ul> |  | <b>운영기간 품질관리 시스템</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 계통건설산업 연간 정기 CS Service로 품질 유지</li> <li>· 주택임대관리프로그램의 모바일 민원 접수/대응</li> <li>· 입퇴거시 체크리스트를 통한 하자 처리 및 품질관리</li> </ul> |

전문 주택임대관리프로그램을 통한 신속 대응으로 고객만족 극대화

## ■ 에너지는 줄이고 만족도는 높이는 스마트 플랜

- 고단열 벽체
- 절수형 위생기구
- 유해물질 저방출 마감재
- 맞통풍
- 고성능 충간완충재
- 자전거보관소
- 투수성 포장재
- 자생식재선정
- 환경 자재
- LED 조명
- 방음림
- 남향배치
- 자전거보관소
- LED경관 조명
- 고효율 조명기구
- 창호형 자연환기 시스템
- 실별 난방 온도 제어
- 열교방지 디테일
- 고기밀 고단열 창호

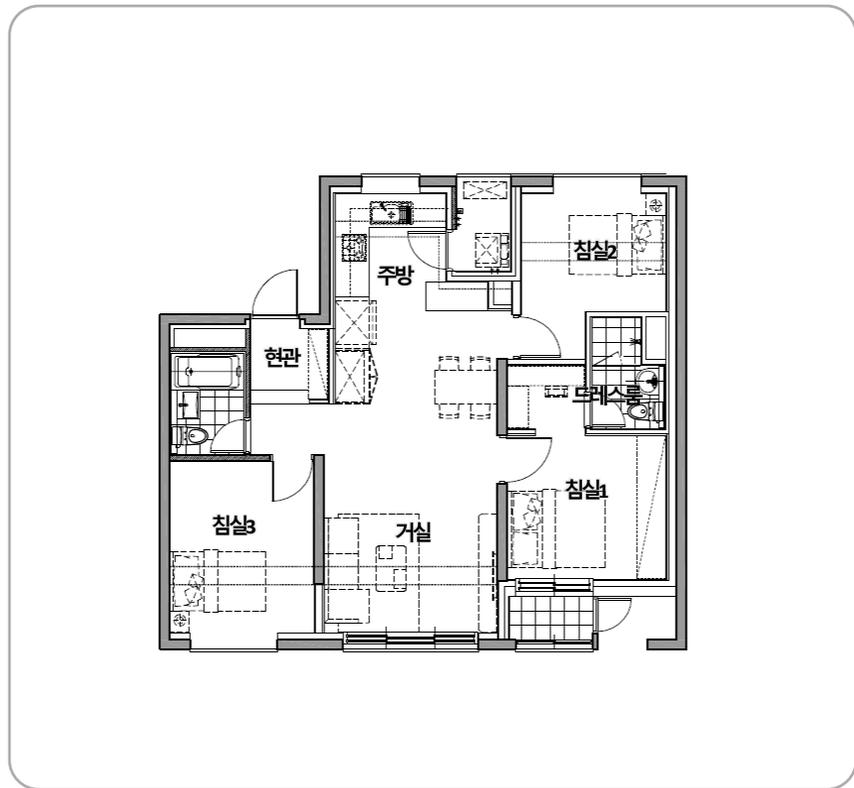
## ■ 주변 소음원을 고려한 창호유리구성 차별화

**[소음측정]** 평균51.1dB, 최대57.9dB (참고: 주거지역 소음환경 기준: 50dB)

**[동일두께 유리구성]** vs **[차등두께 유리구성]**  
 25mm, 10mm, 6mm, 4mm glass thicknesses.  
 X-axis: 진동 주파수(Hz) [125, 250, 500, 1K, 2K, 4K]  
 Y-axis: 소음저감(dB)

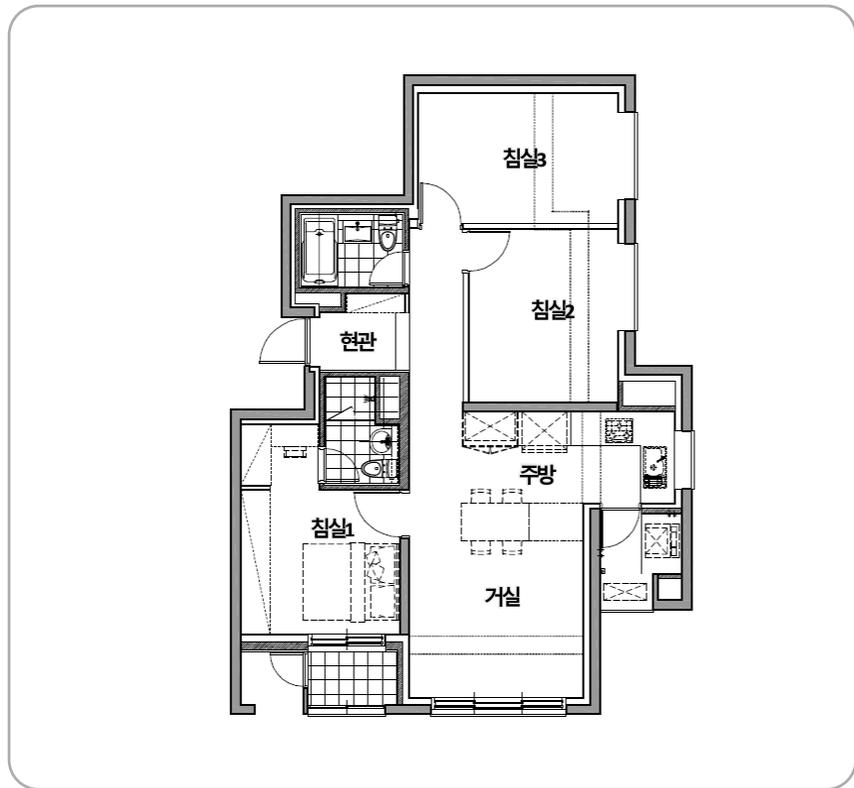
## ■ 60Type (24평형)

60m2-A



- 맞통풍 3BAY구조 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸 제공

60m2-B

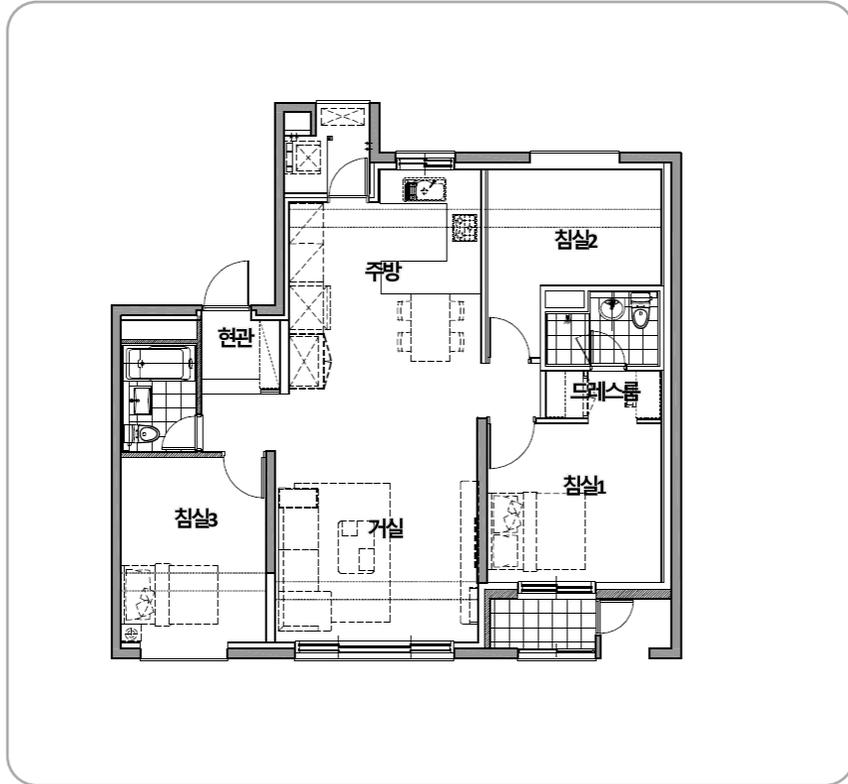


- 코너형 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸 제공

\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

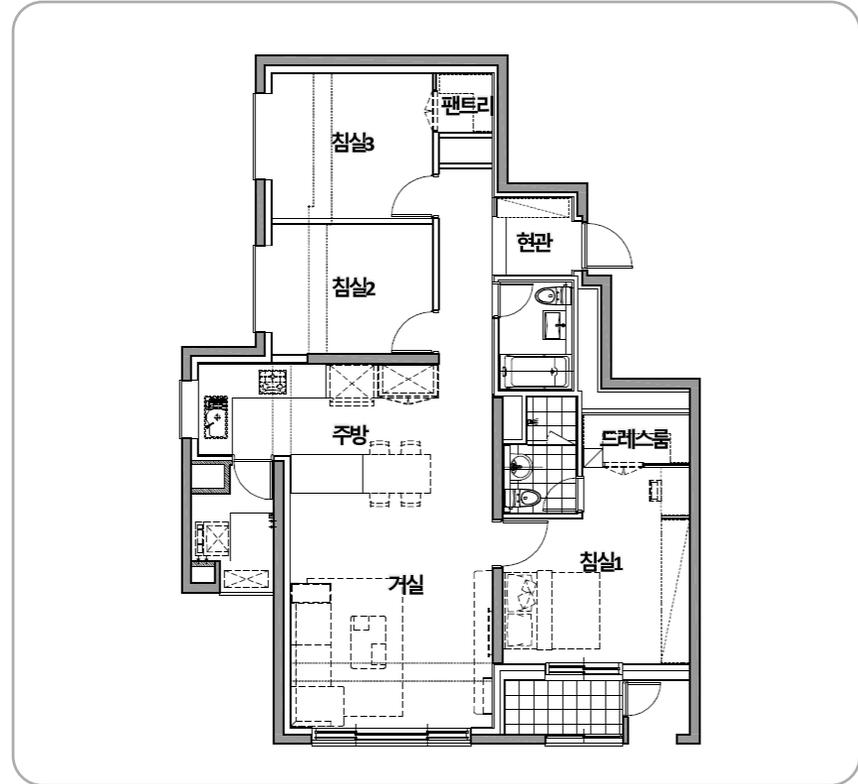
## ■ 74Type (29평형)

74m2-A



- 맞통풍 3BAY구조 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸 및 드레스룸 제공
- 키친+다이닝 대면형 구조

74m2-B



- 코너형 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸 및 드레스룸 제공
- 침실2 창고공간 제공

\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

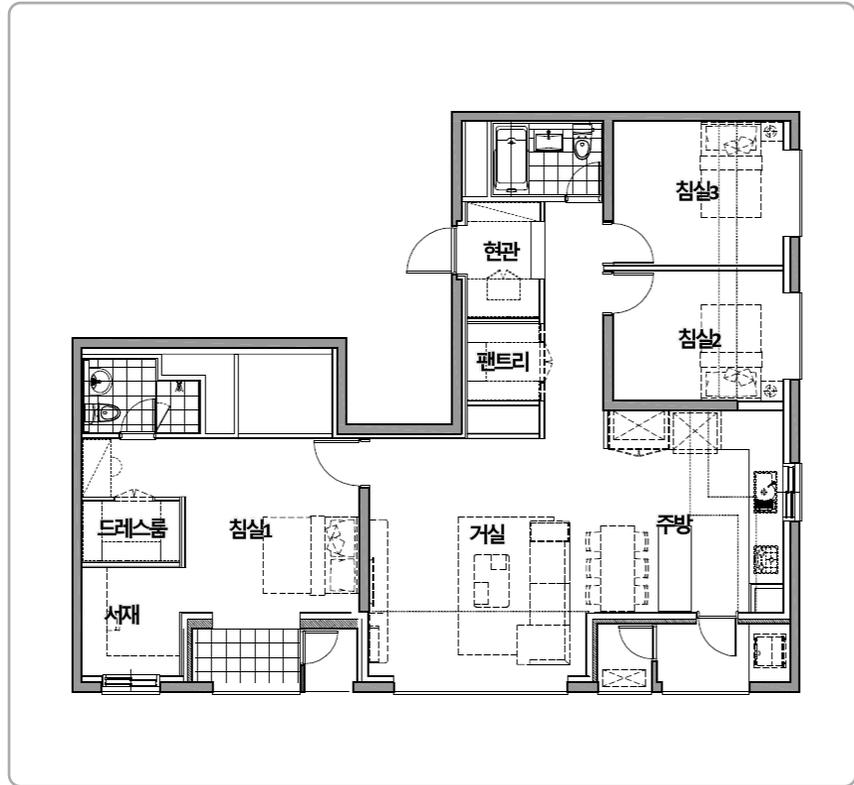
## ■ 84Type (34평형)

84m2-A



- 맞통풍 4BAY구조 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸 및 대형 드레스룸 제공
- 주방팬트리공간 및 와이드형 다이닝 공간으로 주방공간 특화

84m2-B

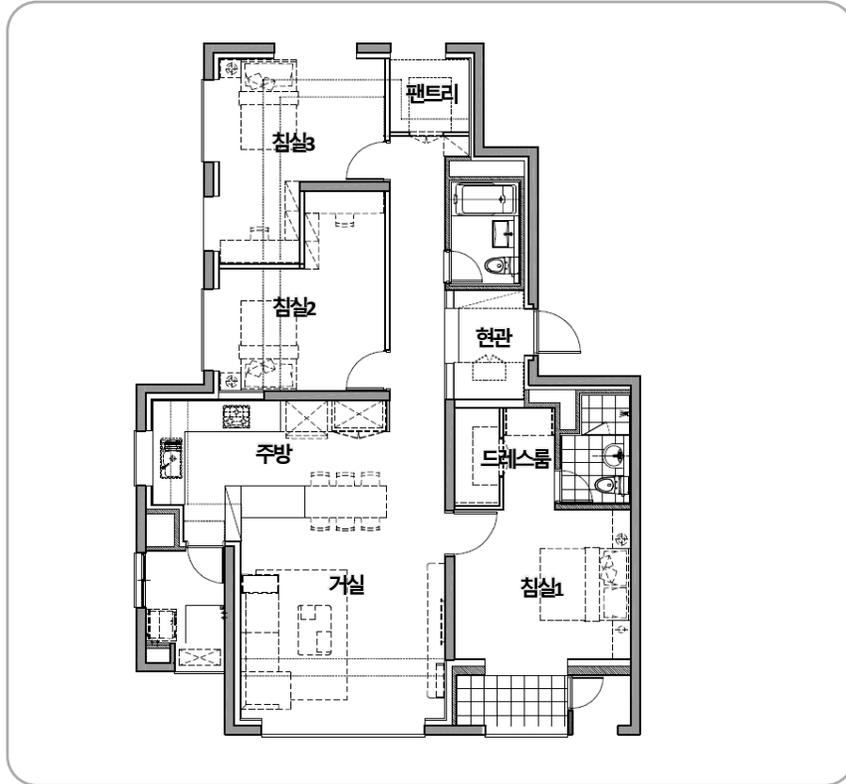


- 코너형 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 드레스룸, 서재공간 제공으로 마스터룸 특화
- 거실 팬트리공간 및 다이닝하우스형 도입 (키친+다이닝+거실)

\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

## ■ 84Type (34평형)

### 84m2-C



- 코너형 및 베란다 확장형
- 침실1 독립 파우더룸, 드레스룸 제공
- 침실2+3 알파룸 제공 자녀공간 특화 및 창고공간 제공

\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

## ■ 별내 임대료: 보증금/인상률 2년마다 5%

(단위: 만원)



| 구분        |                  | 출자금<br>(2017.2) | 출자금<br>(입주시) | 보증금<br>(입주시) | 합계            | 월세        |
|-----------|------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|-----------|
|           |                  |                 |              |              |               |           |
| 기준        | 60m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,000        | 8,500        | <b>12,000</b> | <b>32</b> |
|           | 74m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 10,000       | <b>14,000</b> | <b>42</b> |
|           | 84m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 11,000       | <b>15,000</b> | <b>45</b> |
| 전환<br>(1) | 60m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,000        | 16,800       | <b>20,300</b> | <b>10</b> |
|           | 74m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 22,000       | <b>26,000</b> | <b>10</b> |
|           | 84m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 24,300       | <b>28,300</b> | <b>10</b> |
| 전환<br>(2) | 60m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,000        | 3,000        | <b>6,500</b>  | <b>46</b> |
|           | 74m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 3,000        | <b>7,000</b>  | <b>61</b> |
|           | 84m <sup>2</sup> | 2,500           | 1,500        | 3,500        | <b>7,500</b>  | <b>67</b> |

- 출자금 중 초기출자금 2,500만원은 2017. 2월에 납부해야 함
- 위 금액은 국토부 등과 최종사업약정에 결과에 따라 달라질 수 있음
- 임대료는 동 호수에 따라 달라짐.
- 소정의 사업준비비 납입 의무 별도 있음

# 건축계획/지축

경기도 고양시 지축지구 B-7  
공동체 협동조합 뉴스테이 사업

# 4

## ■ 지축 We Stay 개요

|     |  |
|-----|--|
| 위치  | 경기도 고양시 지축지구 B-7BL                                       |
| 규모  | 아파트 539 세대, 32,650m <sup>2</sup> (토지면적 9,877평), 용적률 180% |
| 시설  | 커뮤니티 시설(어린이집, 도서관, 공유부엌, 피트니스센터 등 800평)                  |
| 평형  | 30/34평형(17평형대 세대분리형 20세대 포함)                             |
| 시공사 | (주)동양  |
| 일정  | 2017.10 입주자 모집, 2017.12 착공, 2020.3 입주 (예정)               |
| 교통  | 3호선 지축역 인근(3호선 구파발역 1정거장), 삼성지구 5분 거리                    |
| 환경  | 북한산 둘레길, 창릉청 등 자연환경 / 삼성지구 주요 상업시설 완공예정                  |

# 입지조건



지축역에서  
도보 15분

고양지축개발지구

**뛰어난 접근성**

- 3호선 지축역에서 서울 북부중심업무지구까지 20분 내로 도달 가능하며, 신분당선, GTX가 예정되어 접근성이 뛰어남

**친환경 라이프**

- 대지 주변으로 북한산, 노고산, 오송산이 위치하여 사계절의 아름다움과 창릉천의 수변시설을 누릴 수 있음

**풍부한 인프라**

- 은평뉴타운에 롯데몰, 가톨릭 성모병원, 삼성원흥지구에는 이케아, 신세계 복합쇼핑몰이 예정되어 풍부한 인프라를 누릴 수 있음

**신분당선 연장**

- 서울지하철 3호선 지축역까지 도보 15분 이내 접근이 가능하며 신분당선 용산-삼송 구간이 연장될 예정

**생활권 확대**

- 통일로 외곽순환도로 자유로 등을 이용해 서울 및 수도권으로 이동 용이 하여 은평뉴타운과 연결하여 서울 북부 생활권역에 해당

신분당선  
(2022년 예정)

은평  
뉴타운

GTX-A  
(2025년 예정)

고양화정  
~신사  
(예정 도로)

고양원흥  
개발지구

삼성택지  
개발지구

신세계  
복합쇼핑몰  
(예정)

서오름

롯데몰(예정)

농협대학교

뉴코리아CC

서울외곽  
순환도로

통일로IC

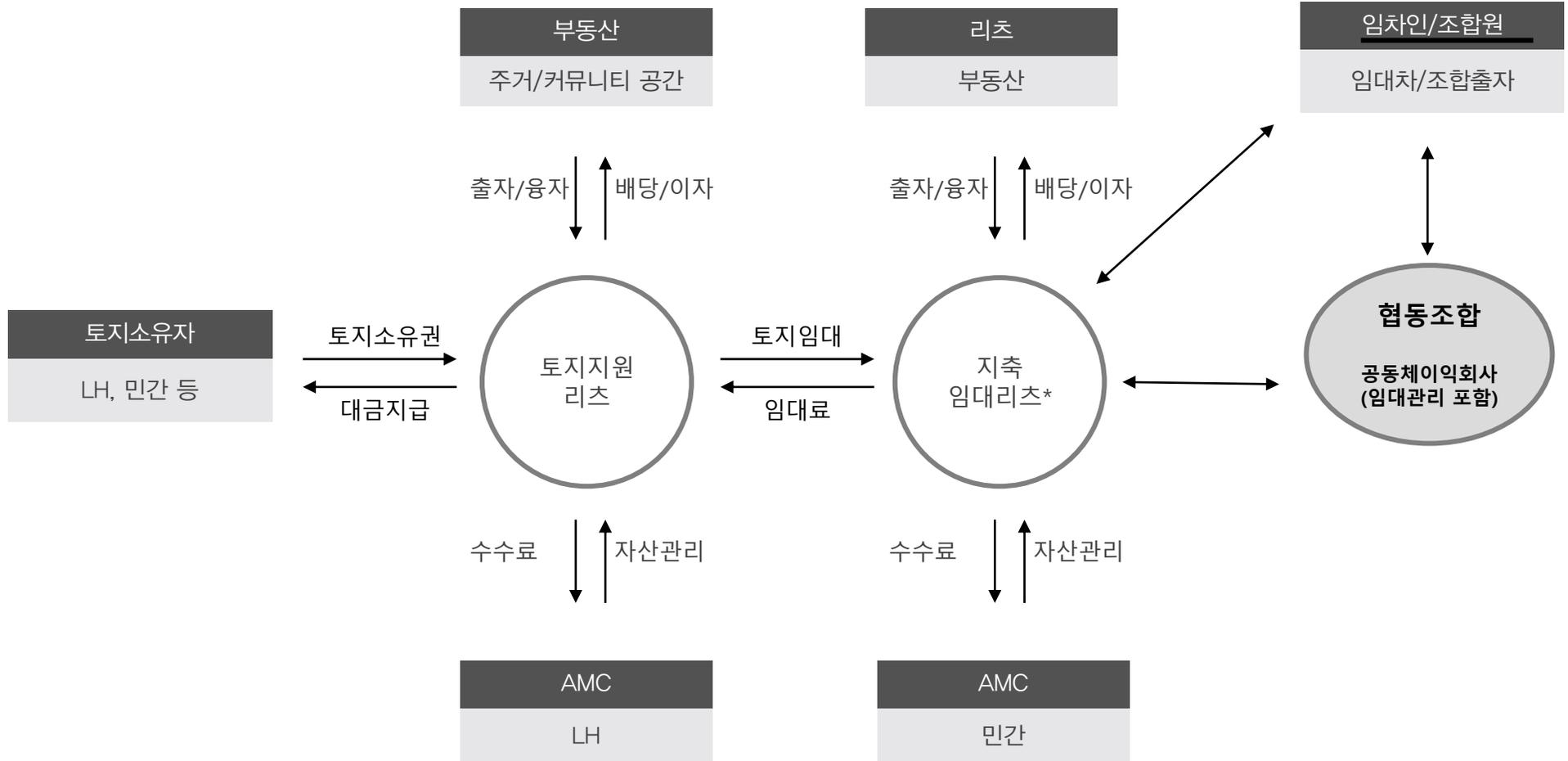
원흥-강매간  
도로

이케아  
(예정)

## ■ 단지 배치도\_지축

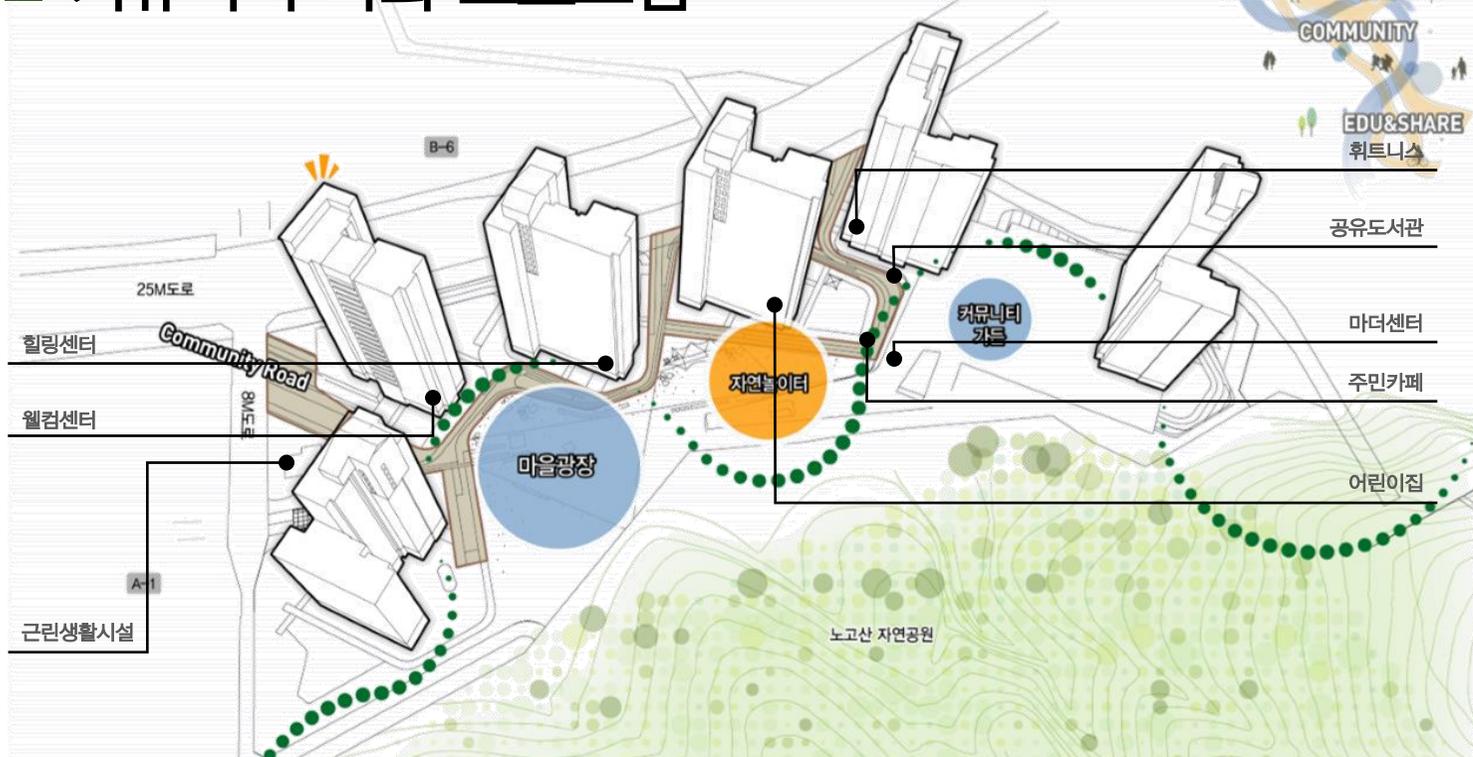


## ■ 지축(토지임대방식) 사업 구조



\* 준공시점에는 협동조합이 보통주 전부, 우선주 일부 인수하여 30%이상 확보

# 커뮤니티 특화 프로그램



> 도서관 카페

- 독서의 기능 뿐만 아니라 주민들의 친목도모와 취미를 공유할 수 있는 공간



> 로얄헬스케어센터

- 지역 주민들의 건강을 관리하며 다이어트부터 재활치료, 컨디셔닝, 근육훈련 등 신체와 관련된 모든 것을 상담받고 케어받을 수 있는 공간



> 마더 센터

- 임신에서부터 보육까지의 과정 중 엄마의 안정을 돕고, 일하고 싶은 엄마가 자립할 수 있는 환경을 만들 수 있도록 함



> 소셜벤처 오피스 및 레지던스

- 같은 공간 안에서 서로의 의견을 공유거나 협업이 이루어지는 오픈형 사무실



> 공유 목공방

- 자신만의 가구를 직접 만들어 볼 수 있는 공간으로 취미를 공유하며 커뮤니티 형성



> 생활협동조합

- 좋은 제품을 보다 저렴한 가격으로 구입하기 위해 만들어진 것으로 생활 안정과 생활문화 향상



> 의료 생협

- 의료, 건강, 생활과 관련해 지역주민과 의료인이 함께 하는 조직을 말하며 지역주민의 건강을 위해 다양한 활동을 함

# ■ 커뮤니티 특화 프로그램

### 신뢰 공동체

“24시 보육시스템 구축”

- 단지내 어린이집
- 마더센터
- 방과 후 학교
- 24시 돌봄
- 공유서가

타사업평균 대비 **117%**

### 안전한 공동체

“건강한 먹거리, 의료”

- 안전한 먹거리 생협
- 의료생협
- 방과후 수업
- 공동육아
- 협동조합 직영 임대관리

### 재미있는 공동체

“자발적 참여형 커뮤니티”

- 100개의 학교
- 메이커스 스페이스
- 놀이 동호회
- 문화공연, 축제
- 공동체 장터

### 협동의 경제공동체

“협동조합 자주관리”

- 일자리 창출
- 직영 임대/시설관리
- 공유 비즈니스
- 계속임대가능
- 비영리 비즈니스

### 신뢰 공동체

“24시 보육시스템 구축”

- 단지내 어린이집
- 마더센터
- 방과 후 학교
- 24시 돌봄
- 공유서가

### 재미있는 공동체

“자발적 참여형 커뮤니티”

- 100개의 학교
- 메이커스 스페이스
- 놀이 동호회
- 문화공연, 축제
- 공동체 장터

### 안전한 공동체

“건강한 먹거리, 의료”

- 안전한 먹거리 생협
- 의료생협
- 방과후 수업
- 공동육아
- 협동조합 직영 임대관리

### 협동의 경제공동체

“협동조합 자주관리”

- 일자리 창출
- 직영 임대/시설관리
- 공유 비즈니스
- 계속임대가능
- 비영리 비즈니스



# ■ 건축 성능 및 친환경

## 자연과 공존하는 녹색건강단지

**자연과 공존하는 녹색건강단지**

- 방음림
- 투수성 포장재
- LED경관 조명
- 육생 바이오통
- 생태면적확보
- 자생식재선정
- 자전거보관소
- 친환경 자재
- 남향배치
- 육생 바이오통
- 생태면적확보
- 자생식재선정
- 투수성 포장재
- 자생식재선정

**자원활용 및 보존**

- 친환경 자재**  
유효자원 재활용 자재 사용
- 방음림**  
도로 소음 및 진동 저감
- 남향배치**  
남향부하 저감 및 자연채광
- 자전거보관소**  
자전거 이용 활성화
- LED경관 조명(단지일부)**  
밝고 활기찬 단지계획

**생태환경계획**

- 생태면적확보**  
자연순환기능 보유 토양면적 확보
- 육생 바이오통**  
동물과 식물군집 서식공간 제공
- 투수성 포장재**  
지표 투수성 확보로 수순환체계 구축
- 자생식재선정**  
관개용수 사용량 절감

## 에너지는 줄이고 만족도는 높이는 스마트 플랜



## 유지관리 시스템

| 준공전 01 B/S (Before Service) | 준공후 02 A/S   | 관리 03 CS   |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Mock-Up 점검                  | 현장 하자 전문팀 운영 | 고객센터 [해피콜] |
| 1, 2차 준공검사                  | 현장 A/S 센터    | 고객센터 [해피콜] |
| 입주자 사전점검                    | 현장 A/S 센터    | 고객센터 [해피콜] |
| 준공/입주                       | 현장 A/S 센터    | 고객센터 [해피콜] |
| D-3개월                       | D+3개월        | D+24개월 이후  |
| D-2개월                       | D+24개월       |            |
| D-1개월                       |              |            |
| D-day                       |              |            |

피드백

**운영기간 품질관리 시스템**

- 단열, 결로 등 주요 하자에 대한 공사중 품질점검
- 계통건설산업 준공검사시스템에 의한 전수점검
- 주부매니저의 세대 전수 점검 및 입주자 사전점검을 통한 품질점검

**운영기간 품질관리 시스템**

- 계통건설산업 연간 정기 CS Service로 품질 유지
- 주택임대관리프로그램의 모바일 민원 접수/대응
- 입퇴거시 체크리스트를 통한 하자 처리 및 품질관리

**전문 주택임대관리프로그램을 통한 신속 대응으로 고객만족 극대화**

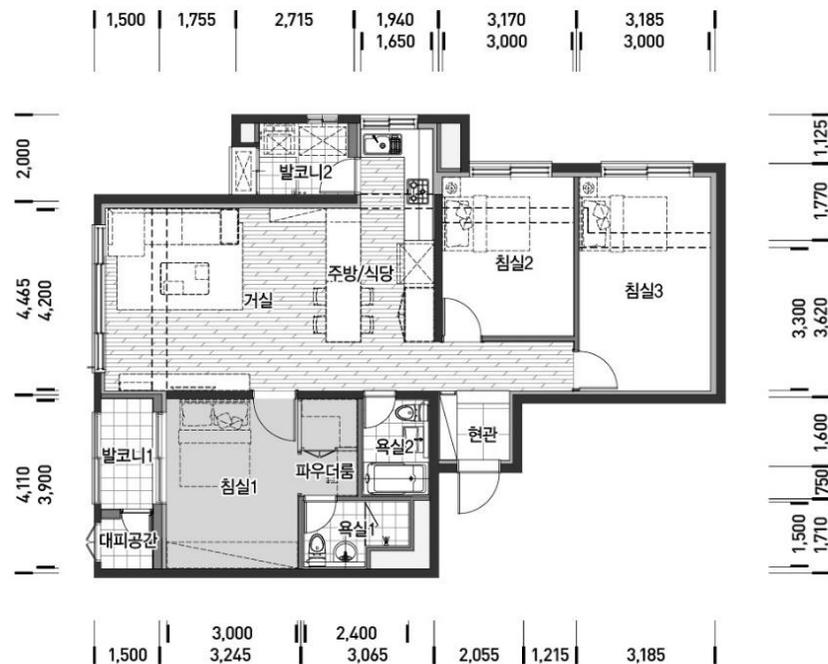
|                              |                            |                                  |                             |                              |                           |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <p>녹색건축물인증<br/>일반(그린4등급)</p> | <p>건축물에너지 효율등급<br/>2등급</p> | <p>친환경주택성능평가 에너지 절감률<br/>40%</p> | <p>건강친화형 주택 건설기준<br/>만족</p> | <p>공동주택 결로방지 설계기준<br/>만족</p> | <p>공동주택 소음방지대책<br/>만족</p> |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|

# 74Type (29평형)

## 74m2-A



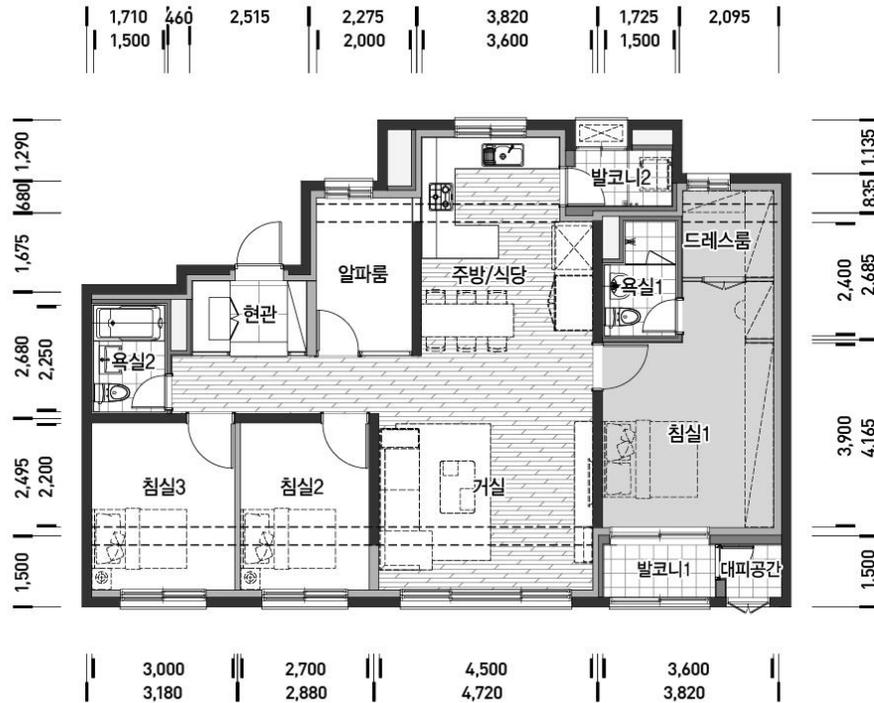
## 74m2-B



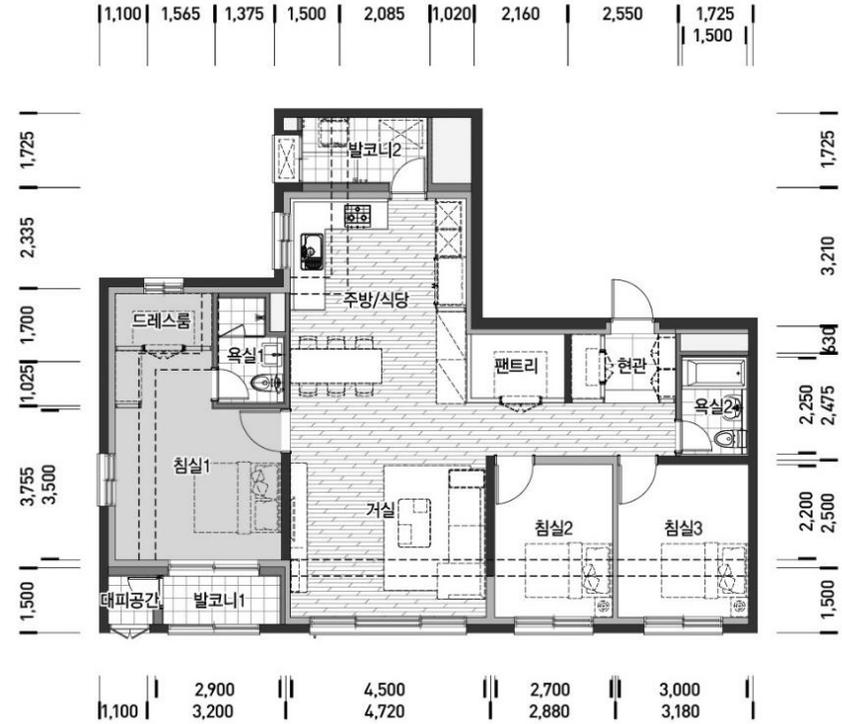
\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

# 84Type (34평형)

84m2-A



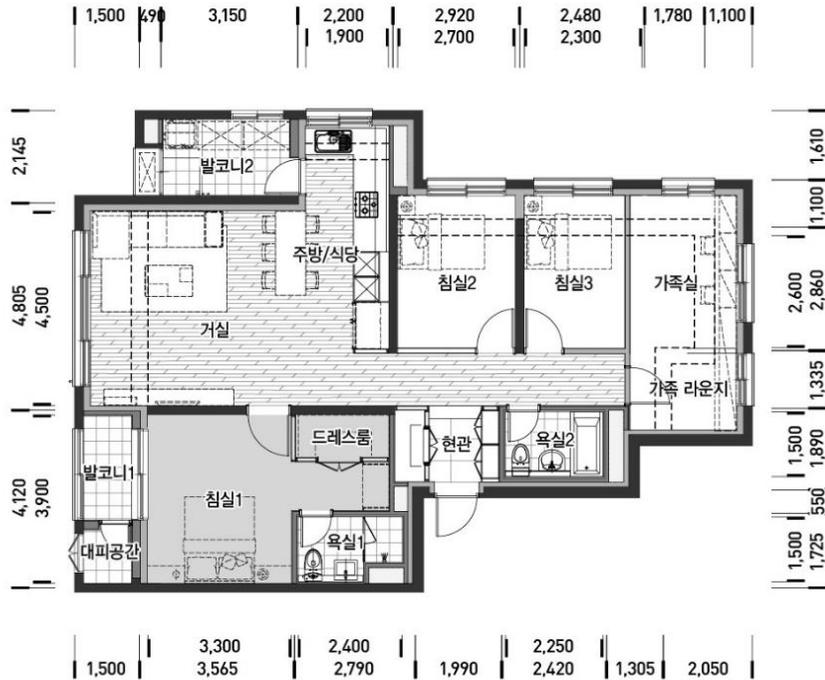
84m2-B



\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

# 84Type (34평형)

84m<sup>2</sup>-C



\* 단위세대 평면은 입주자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 아직 논의 중이기 때문에 향후 변경될 수 있습니다.

## ■ 지축 임대료: 월세만 연 4.3% 인상(기준, 전환 1의 경우)

(단위: 만원)



| 구분       |      |                  |              |              | 합계     | 월세      |
|----------|------|------------------|--------------|--------------|--------|---------|
|          |      | 출자금<br>(2017.9*) | 출자금<br>(입주시) | 보증금<br>(입주시) |        |         |
| 기준       | 74m² | 3,000            | 0            | 16,000       | 19,000 | 42      |
|          | 84m² | 3,000            | 0            | 17,000       | 20,000 | 45      |
| 전환<br>1  | 74m² | 3,000            | 0            | 4,000        | 7,000  | 61      |
|          | 84m² | 3,000            | 0            | 4,000        | 7,000  | 67      |
| 전환<br>2* | 74m² | 3,000            | 12,000       | 16,000       | 31,000 | 10~12   |
|          | 84m² | 3,000            | 13,000       | 17,000       | 33,000 | 10~12.5 |

- 위 금액은 국토부 등과 최종사업약정에 결과에 따라 달라질 수 있음
- 임대료는 동 호수에 따라 달라짐
- 소정의 사업준비비 납입의무 별도 있음

\* 출자금 납입시기는 지축사업일정 변경이 2-3개월 앞당겨질 수 있음  
 \* **전환2 임대조건 설명**  
 : 보증금 상향은 어려우나 출자금 상향방식은 가능함  
 : 이 경우 전월세 전환율은 3.0%~3.2%사이임(검토중)  
 : 이 경우 보증금/월세 인상률은 기준 임대조건(월세만 4.3%인상)과 다르게 적용됨(검토중)

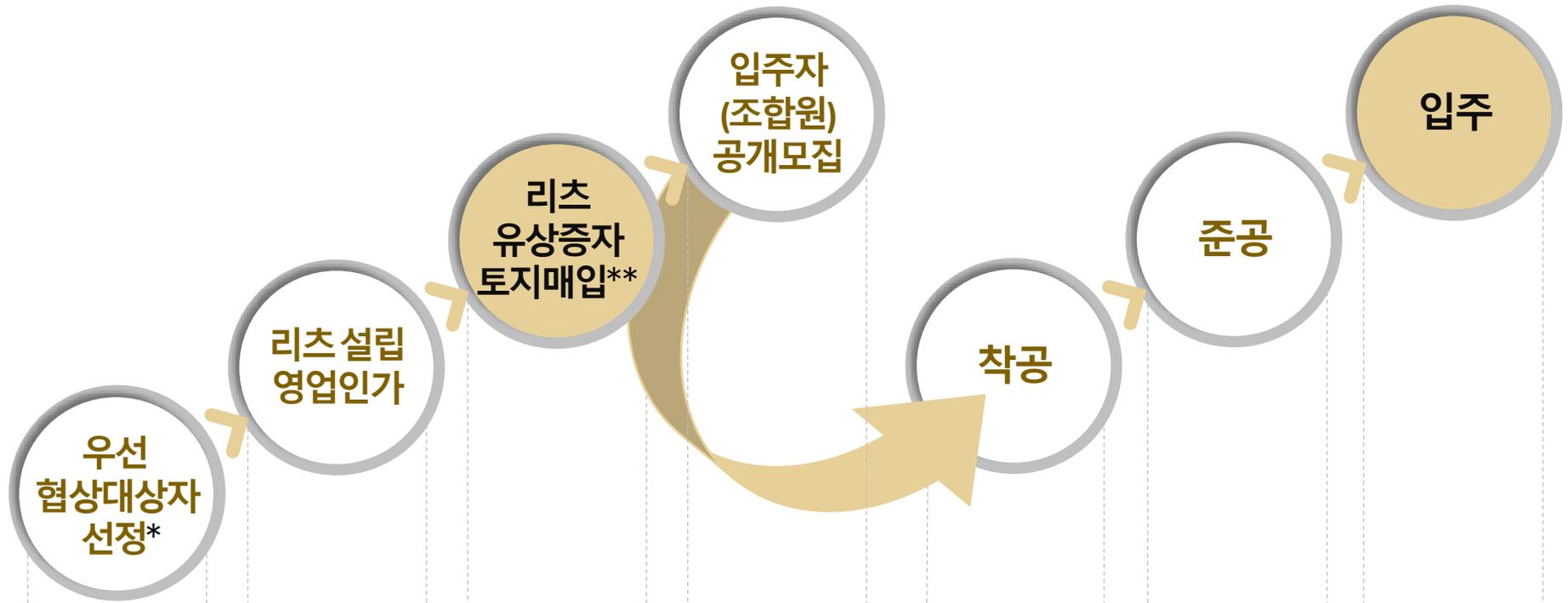
## 향후 추진 일정 및 Q&A

---

공동체 협동조합 뉴스테이는  
**함께** 만들어가야 합니다.

5

## ■ 향후 사업 주요 일정

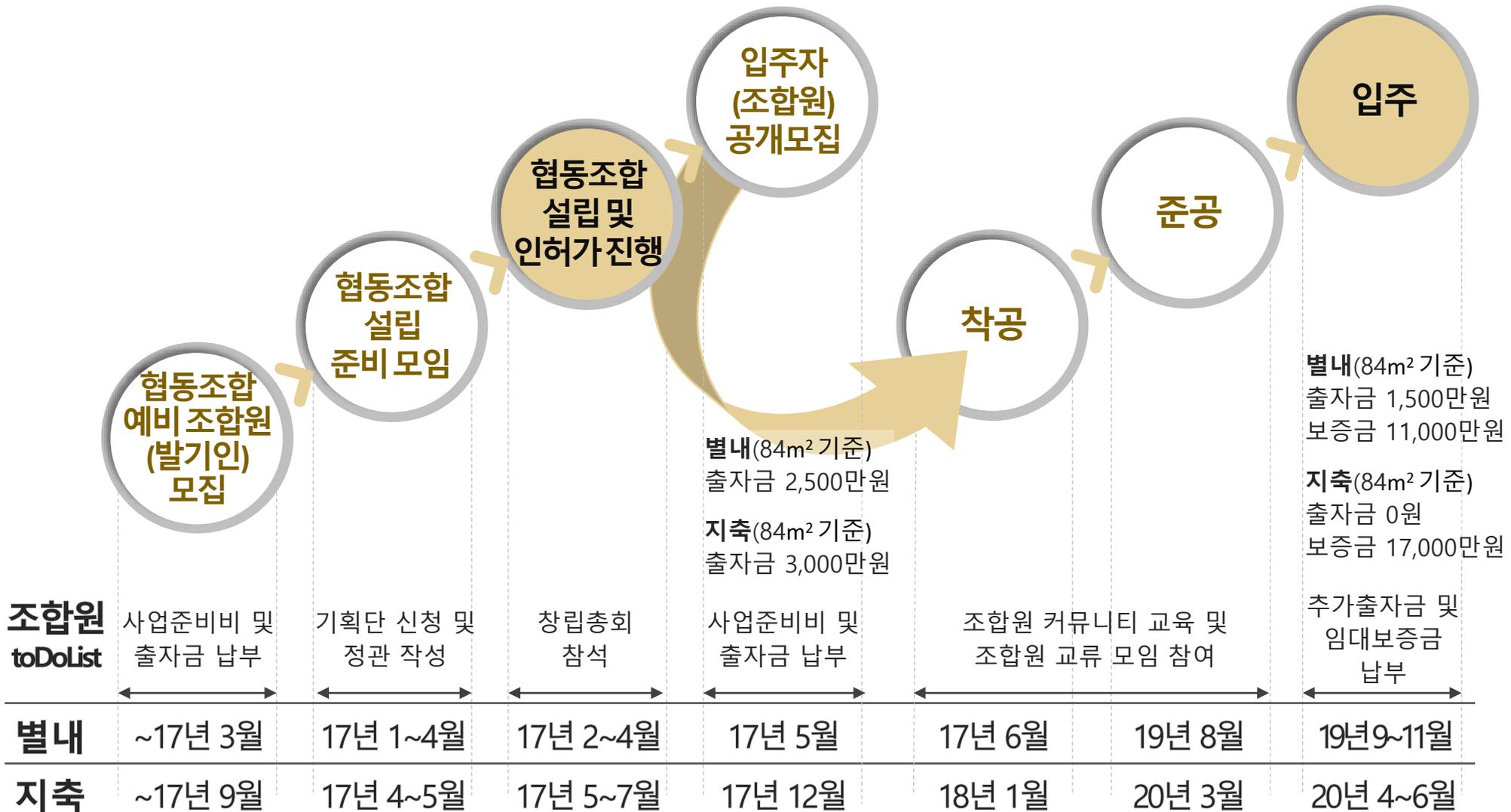


|    |         |         |            |         |        |        |           |
|----|---------|---------|------------|---------|--------|--------|-----------|
| 별내 | 16년 12월 | 16년 12월 | 17년 4~5월   | 17년 5월  | 17년 6월 | 19년 8월 | 19년 9~11월 |
| 지속 | 16년 12월 | 16년 12월 | 17년 11~12월 | 17년 12월 | 18년 1월 | 20년 3월 | 20년 4~6월  |

\* 공모: 한국토지주택공사의 협동조합형 뉴스테이(New Stay)민간사업자 공모(' 16.10)

\*\* 지속 조합원 공개 모집은 사업약정협약에 따라 별내 모집과 동시진행할 수 있음

## ■ 협동조합설립 일정 및 조합원 to Do List



**별내**(84m<sup>2</sup> 기준)  
 출자금 1,500만원  
 보증금 11,000만원  
**지속**(84m<sup>2</sup> 기준)  
 출자금 0원  
 보증금 17,000만원

**별내**(84m<sup>2</sup> 기준)  
 출자금 2,500만원  
**지속**(84m<sup>2</sup> 기준)  
 출자금 3,000만원

## ■ 별내 건축 인허가 진행 일정

| 주요 일정                     | 일시                  | 관련 내용                     |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| MP 심의 도서 작성               | 2017년 1월 5~22일      |                           |
| MP 심의 신청                  | 2017년 1월 23일        | LH 서울지역본부                 |
| MP 심의위원 협의                | 2017년 1월 23일~2월 14일 | MP심의위원 검토의견 수렴 및 조치계획서 작성 |
| 건축위원회 심의 신청               | 2017년 2월 15일        | 남양주시청 주택과                 |
| 관련부서 및 유관기관 협의            | 2017년 2월 16일~3월 7일  | 심의위원 검토의견 수렴 및 조치계획서 작성   |
| 건축 심의 및 건축위원회 개최          | 2017년 3월 7일 예정      | 남양주시청 주택과                 |
| 건축심의 조건사항 반영 및 사업승인 도서 작성 | 2017년 3월 9~30일      |                           |

\* 지축은 건축 인허가 상반기 진행 예정입니다.

New Stay with Community and Cooperative

**MECHANIKYOU**