

빈집활용 토지임대부 사회주택(10차 제공형)

수양옥



어반업사이클링 협동조합

제안의 개요



로컬 콘텐츠에 주목하고 있는 20·30세대

의미와 즐거움을 찾는 청년들

2030세대의 방향성 '무민세대'



입지특성	실수요자 수요	제안의 배경
<p>대상지 북쪽에는 백련산이 위치하고 있다. 서쪽으로 1km에는 6호선 증산역과 새절역이 있다. 동쪽으로는 내부순환도로와 홍제천이 위치하고 있다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 0-9세 인구 10-19세 인구 20-29세 인구 30-39세 인구 40-49세 인구 50-59세 인구 60-69세 인구 70-79세 인구 80세 이상 인구 	<p>2030 세대의 인구비율이 25.19%를 차지하고 있어 청년층에 대한 쾌적한 주거복지가 필요함.</p>



입지특성	실수요자 수요	제안의 배경
<p>대상지 반경 600m 안에 가오리역과 화계역이 위치하고 있다. 서쪽으로는 북한산이 위치하고 있으며 북쪽에서 동쪽으로 우이천이 흐르고 있다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 0-9세 인구 10-19세 인구 20-29세 인구 30-39세 인구 40-49세 인구 50-59세 인구 60-69세 인구 70-79세 인구 80세 이상 인구 	<p>2030 세대의 인구비율이 29.26%를 차지하고 있어 청년층에 대한 쾌적한 주거복지가 필요함.</p>

더 많은 청년층 유입을 위한 청년주택의 필요성

제안의 특징점

신축형 필지 서대문구 남가좌동 2-13

자율형 필지 강북구 수유동 410-26



서로 다른 두 세대가 모여 다양성을 통해 따뜻한 지역사회를 만들어가는 사회주택

기대효과



지역 이미지 개선 효과

시간과 비용이 발생하는 활동을 사회주택 내부에서 저렴하고 또 편리하게 수행함으로써 입주민 및 지역 주민과의 생활의 질을 고양한다.

공동체 결속 및 사회적 성장

소통을 통해 고민과 문제점들을 공유하고 함께 해결해나가며 사회적으로 잊혀지고 있는 '이웃 주민'의 의미를 되새길 수 있다.

지속적인 사회주택 공급을 위한 도약점 마련

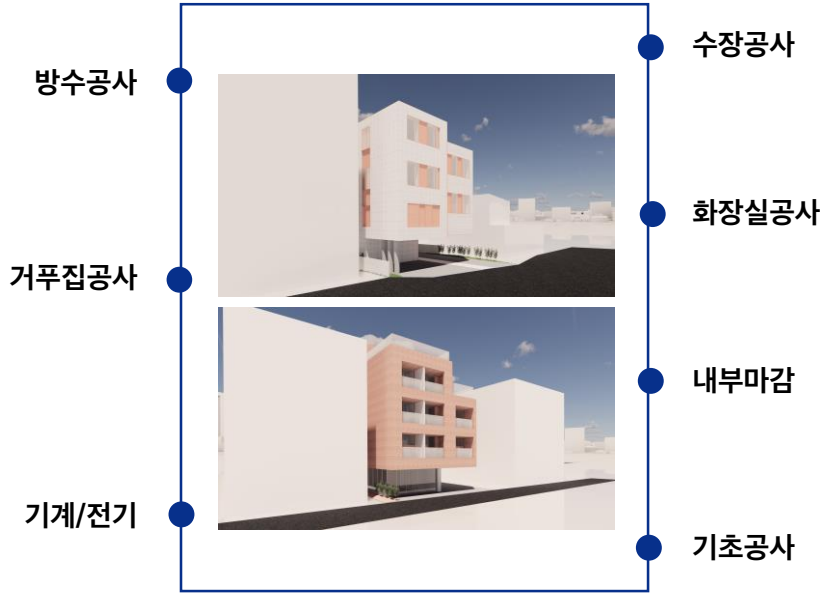
주변시세의 75%, 임대료 인상률 3%로 입주자들의 안정적인 주거를 제공하며 동시에 공실률을 최소화하여 지속적인 사업 가능성을 제고한다.

세부 추진계획

품질관리 계획, 안전관리 및 민원대책

가양옥, 수양옥

품질관리 계획



안전관리대책

구분	점검주기	업무체계
안전점검	전기안전점검	1회/3년
	가스정기점검	1회/년
	승강기안전점검	1회/년
환경점검	소방점검	2회/년
	수질검사	2회/년
시설점검	물탱크청소	4회/년
	정화조청소	1회/년
	FMS 유지관리	연중
	조경관리	2회/년
	승강기유지관리	12회/년

민원대책

‘양옥’ 앱을 개발하여 효율적인 공실관리와 커뮤니티 시설 관리 및 프로그램을 운영하고 입주민간의 소통과 공동체 문화를 형성하여 입주민들의 삶의 만족도를 높임

- 프로그램 신청
- 커뮤니티 공간 예약
- 입주민 상담
- 공실관리





자연환경

주변 녹지공간과 하천

- 북한산으로 이루어진 녹지 공간



근교지역

발달된 학군

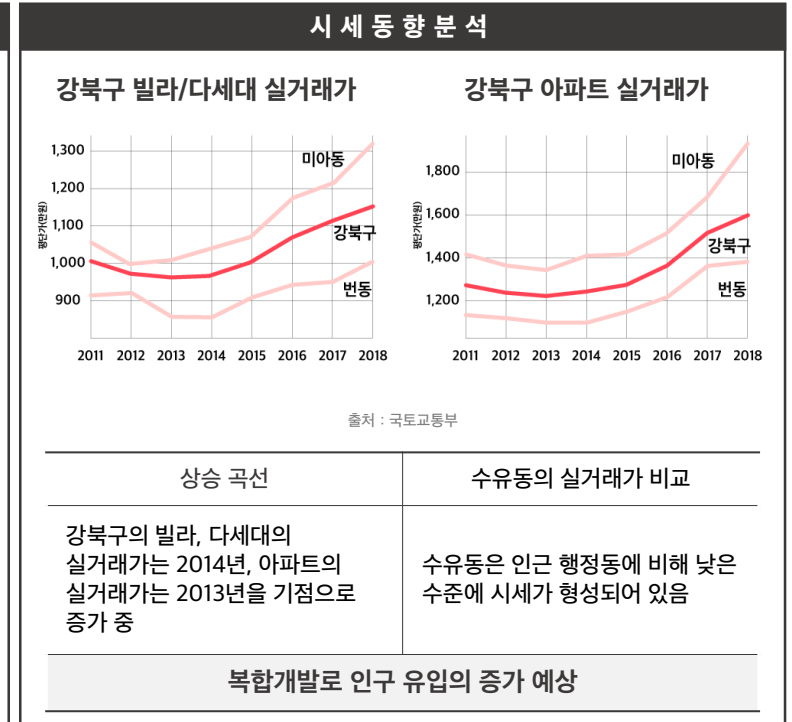
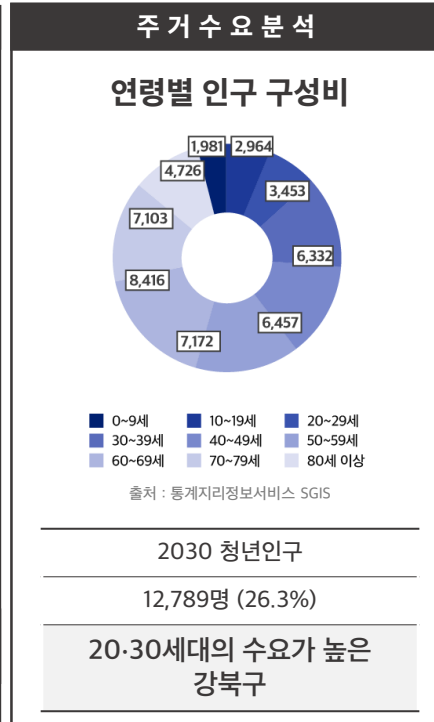
- 다수의 어린이집과 초등학교
- 대상지 인근 문화 및 예술 특화 시설

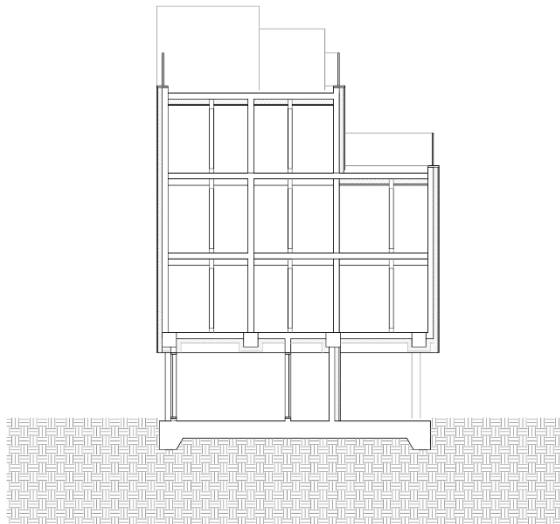
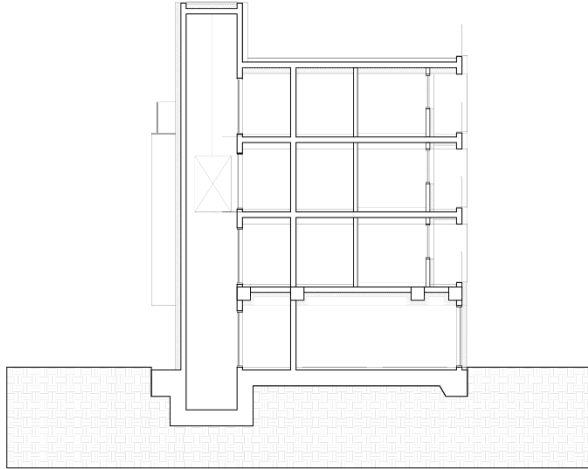


재활성화

활성화 기대

- 국립재활원 일대 공공 재개발 예정
- 다양한 도시활성화사업 진행중





구분		내용		
사업명		빈집활용 토지임대부 사회주택		
대지위치		서울특별시 강북구 수유동 410-26번지		
지역지구		도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시 28m이하)		
용도		다가구주택 / 근린생활시설		
규모		지상4층		
높이		12m		
지역구분		2종일반주거지역		
사업면적	공부상면적	165.00㎡	(49.91 평)	
	제외 면적	1.95㎡	(0.59 평)	
	실사용면적	163.05㎡	(49.32 평)	
건축면적		97.26㎡	(29.42 평)	
용적률산정 연면적		301.06㎡	(91.07 평)	
건폐율		59.7%	(법정60%)	97.83㎡
용적률		184.6%	(법정200%)	326.10㎡
연면적	지하	.00㎡	(0.0 평)	
	지상	301.06㎡	(91.1 평)	
	합계	301.06㎡	(91.1 평)	
주차대수		4대		
커뮤니티 시설		18.80㎡ (주거전용면적 대비 10.07%)		
지역재생특화		12.96㎡ (연면적 대비 4.30%)		
세대수		기준세대수 8세대 → 10세대 (25% 증가)		



건축디자인 컨셉

- 붉은 벽돌을 이용해 기존, 주변 주택과의 조화로움 추구.
- 실제 이용 가능한 테라스를 통한 디자인
- 주차 및 주동선 분리를 통한 심리적 안정감 추구
- 테라스 세대를 통한 다세대 주택의 다양성 확보.
- 세대 벽체 재료 분리로 전체 건물의 구조안정감 추구

지상 1층 커뮤니티 공간

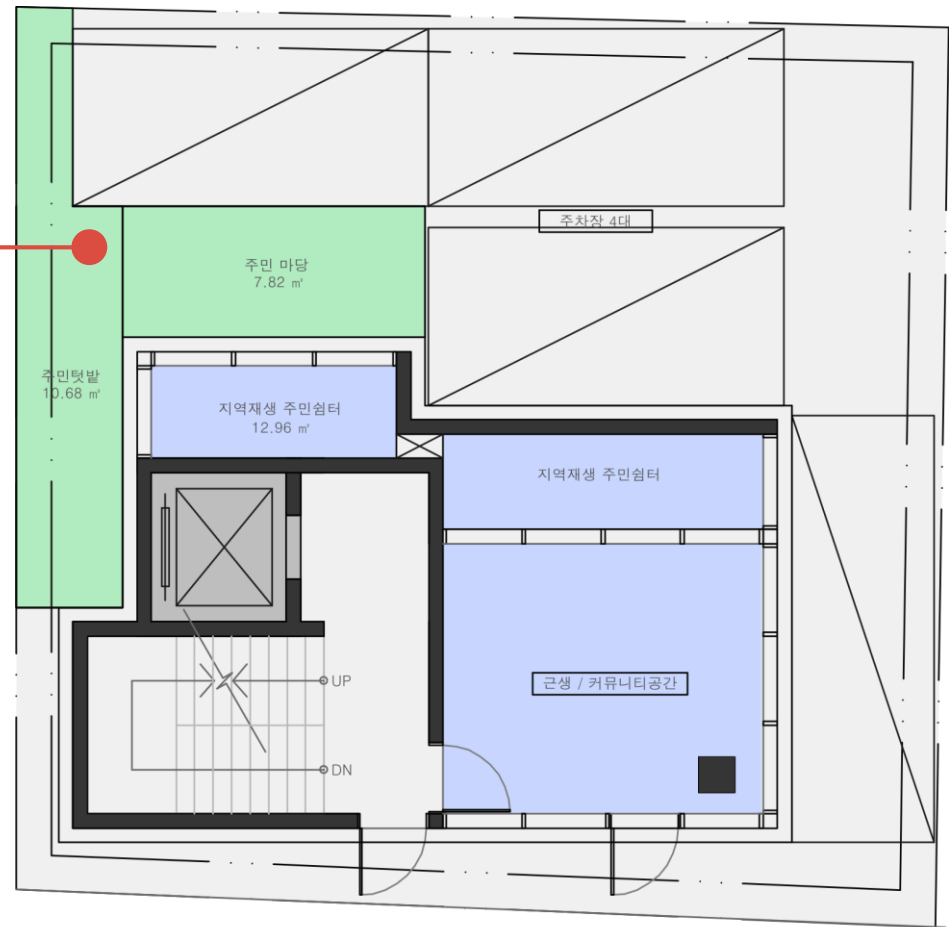
커뮤니티 시설 면적 : **18.80m²**
 주거전용면적 대비 : **10.07%**



주민마당

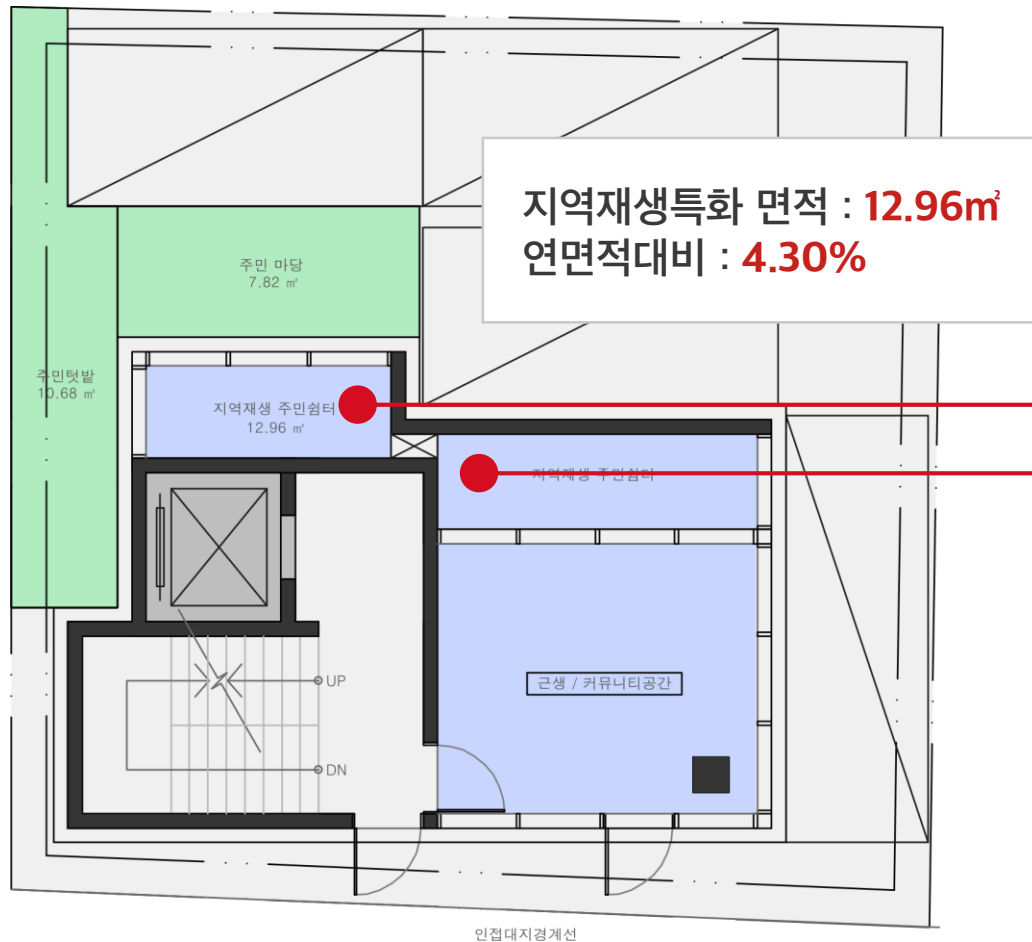
주변 근생공간과 연계성 강화

주민 텃밭과 주민 마당을 지역 주민인 어린이들에게 체험할 수 있는 공간으로 제공

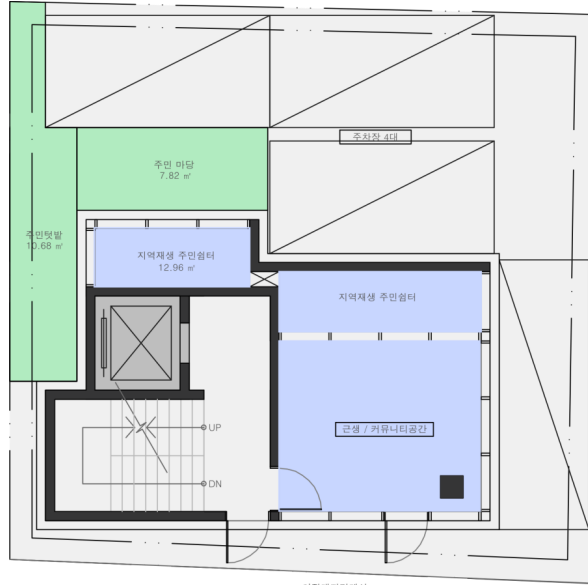


인접대지경계선

지상 1층 지역재생특화 공간

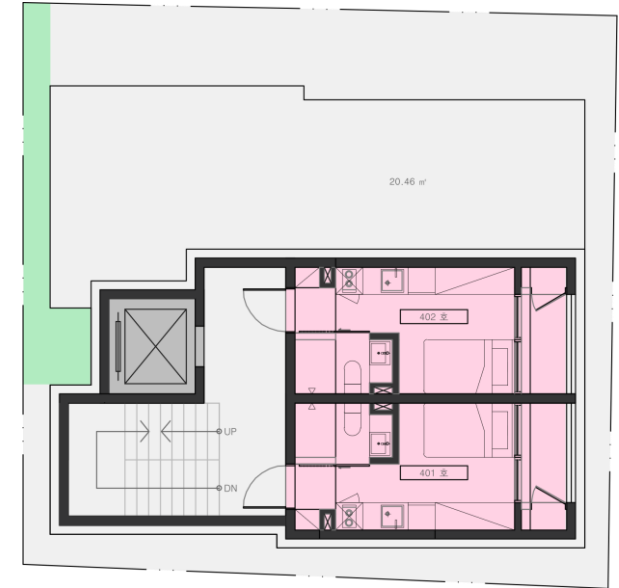


1층



민집대지경계선

4층



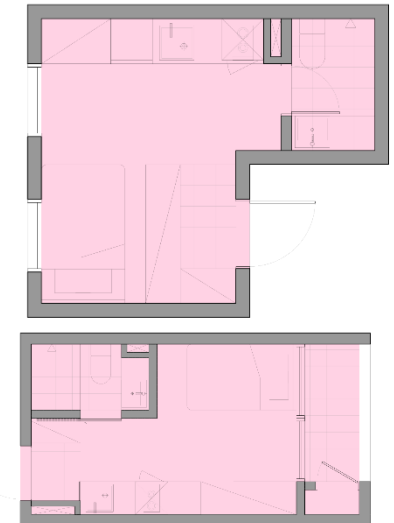
2~3층



- 커뮤니티시설
- 주거시설
- 주민마당

단위세대(UNIT) 특징

- 테라스 세대 존재 (8세대)
- 세대별 270L 콤비 냉장고 설치
- 2구 전기쿡탑 설치
- 빌트인 수납장 설치
- 화장실 샤워공간 별도 마련
- 빌트인 세탁기
- 천장형 시스템 에어컨
- 계수대 절수패드 설치
- 일괄소등 스위치 / 대기전력 차단 콘센트
- LED 조명 설치
- 환기창 및 큰 채광창 별도 설치



지역 연계

마당 속 작은 텃밭



Social Mixing

주택의 마당 공간을 청년 입주민들과 지역 주민들이 함께 관리하고 재배하여 건강한 정원을 조성

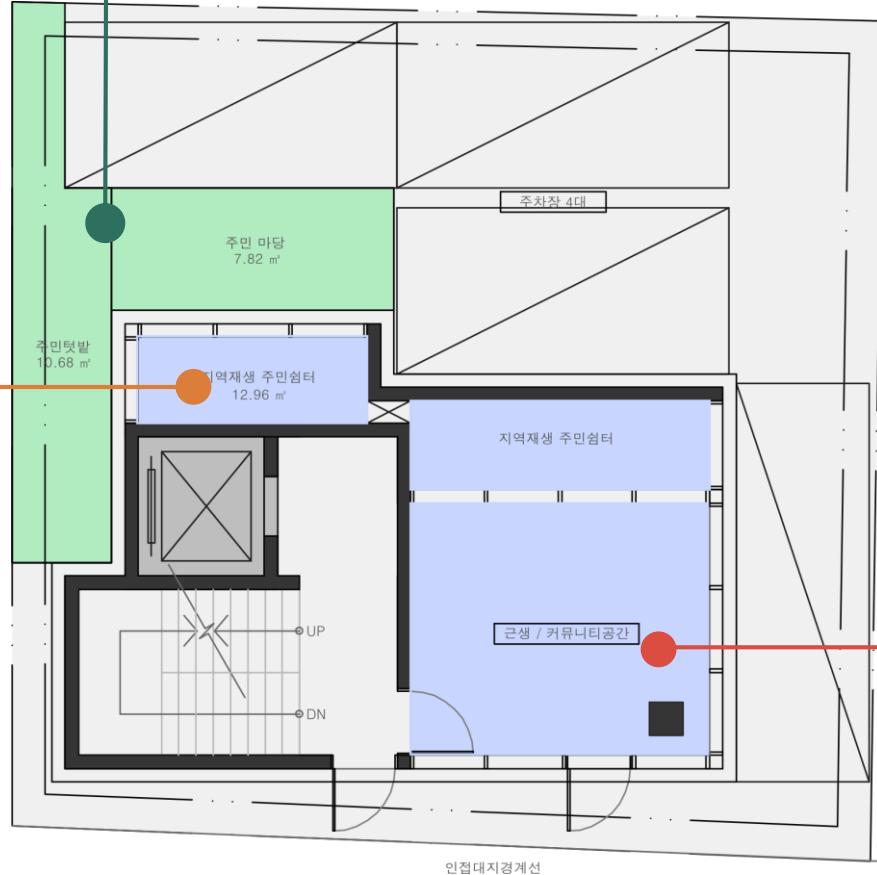
지역 연계

지역 주민과의 커넥팅



Social Mixing

단절된 이웃과의 관계를 개선하고자 주택에 거주하는 청년들과 지역 주민들을 위한 프로그램



무해양품



천연 재료를 사용한 삼푸바, 린스바 등 천연 고체바를 제작하여 입주민이 직접 제작하여 사용할 수 있는 프로그램

뽕내다, 솜씨



평소 혼자 하기 힘들었던 취미나 본인이 가지고 있는 재능을 기부하여 입주민 공동체 활성화