

빈집활용 토지임대부 사회주택(10차 제공형)

---

# 가양옥



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"> <li>0-9세 인구</li> <li>10-19세 인구</li> <li>20-29세 인구</li> <li>30-39세 인구</li> <li>40-49세 인구</li> <li>50-59세 인구</li> <li>60-69세 인구</li> <li>70-79세 인구</li> <li>80세 이상 인구</li> </ul>	<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"> <li>0-9세 인구</li> <li>10-19세 인구</li> <li>20-29세 인구</li> <li>30-39세 인구</li> <li>40-49세 인구</li> <li>50-59세 인구</li> <li>60-69세 인구</li> <li>70-79세 인구</li> <li>80세 이상 인구</li> </ul>	<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.



**자연환경**

주변 녹지공간과 하천

- 백련산과 홍제천으로 이루어진 녹지 공간
- MZ세대의 수요가 많은 한강공원



**근교지역**

대학생과 변화가

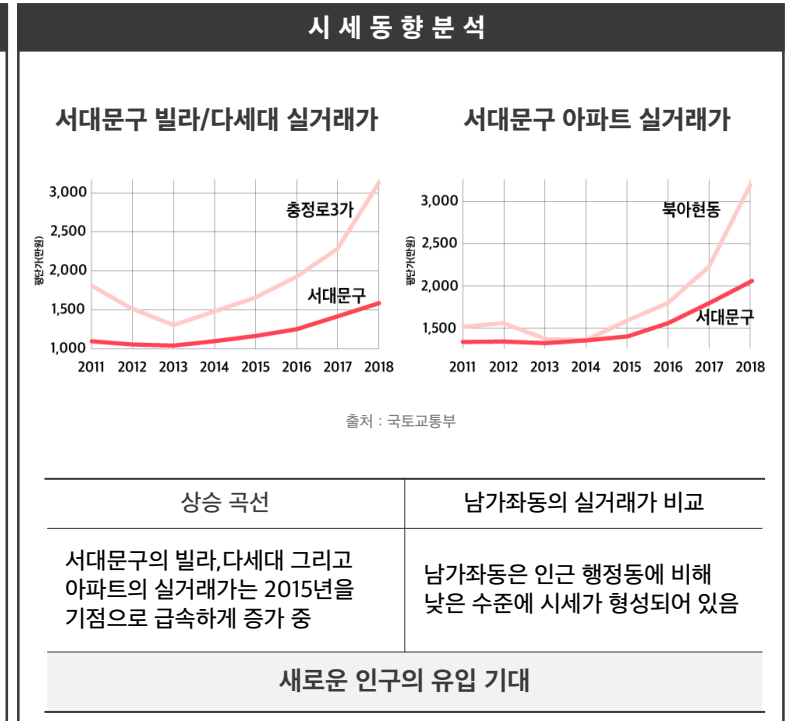
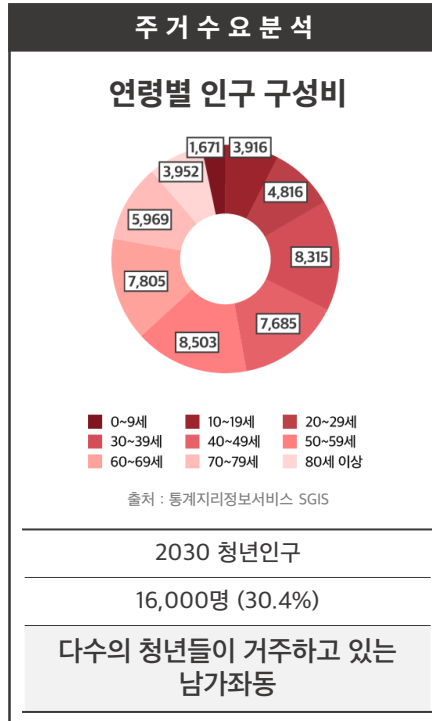
- 다수의 대학가 형성
- 최대 변화가인 신촌으로의 진출입 용이

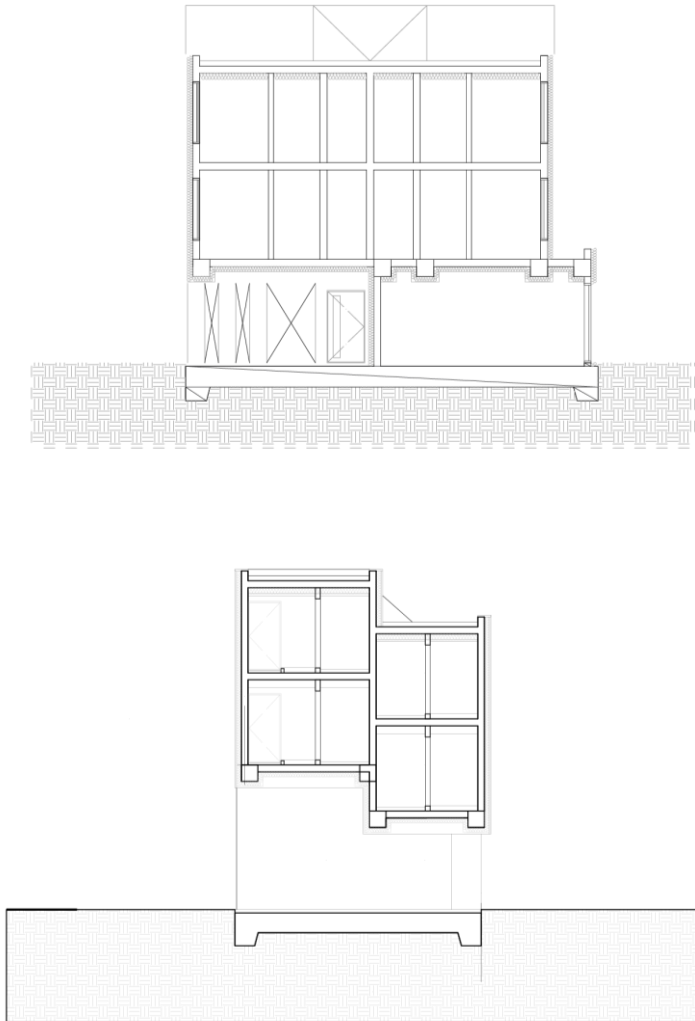


**재활성화**

재개발 호재

- 홍연시장 일대 공공 재개발 예정
- 주거 수요의 증가로 인한 신축 시설 증가



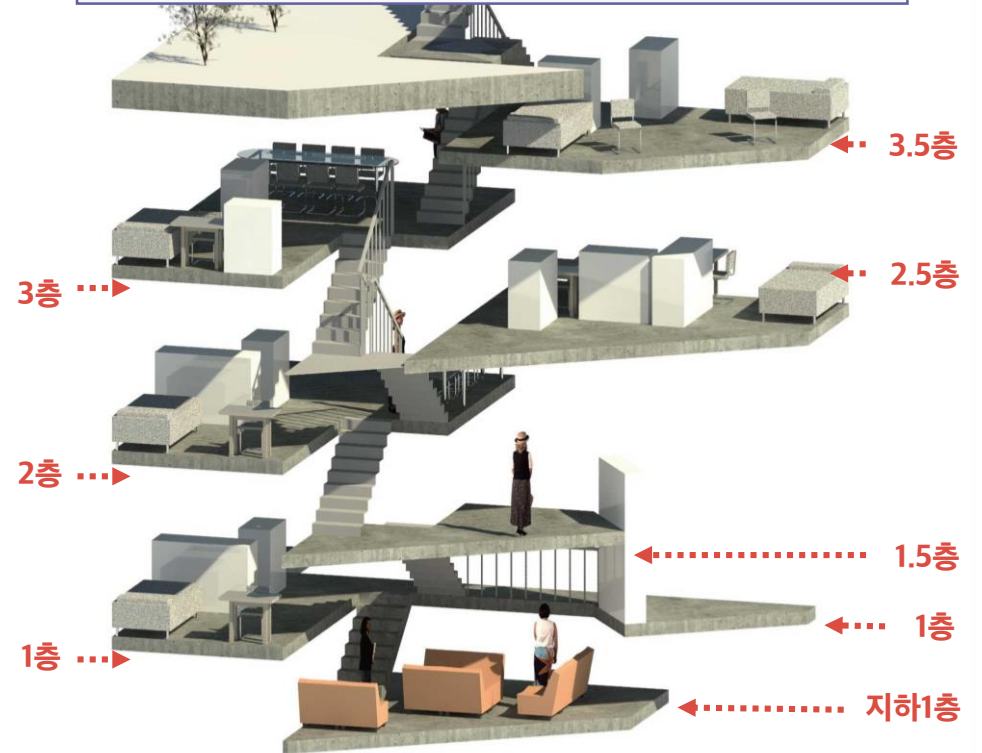


구 분		내 용	
사업명	빈집활용 토지임대부 사회주택		
대지위치	서울특별시 서대문구 남가좌동 2-13번지		
지역지구	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		
용도	다가구주택		
규모	지상3층		
높이	10M		
지역구분	2종일반주거지역		
사업면적	공부상면적	152.00㎡	(45.98 평)
	제외 면적	0.00㎡	(0.00 평)
	실사용면적	152.00㎡	(45.98 평)
건축면적	76.32㎡	(23.09 평)	
용적률산정 연면적	187.26㎡	(56.65 평)	
건폐율	50.2%	(법정60%)	91.20㎡
용적률	123.2%	(법정200%)	304.00㎡
연면적	지하	.00㎡	(0.0 평)
	지상	187.26㎡	(56.6 평)
	합계	187.26㎡	(56.6 평)
주차대수	4대		
커뮤니티 시설	14.43㎡ (주거전용면적 대비 10.77%)		
세대수	기준세대수 8세대 → 9세대 (12.5% 증가)		



### 건축디자인 컨셉 설정

- 전벽돌 및 각층사이의 매스를 통해 세련된 이미지 추구
- 원형 기둥 및 캔틸레버 구조를 이용한 저층부 강조
- 스킵플로어 형태로 일반적이지 않은 형태 제시
- 큰 창 및 환기창을 구분하여 디자인 및 채광 확보
- 실제 3층 건축물을 4층건물의 스케일감 표현



1층

커뮤니티 공간

주민마당



청년과 지역 주민들이 함께 꾸려나가는 주민 마당 속 작은 텃밭  
텃밭에서 기른 작물로 음식을 만들어 먹으며 주민 간 관계 개선을 추진



Before



입주 전 사전 프로그램

커뮤니티 공간 프로그램



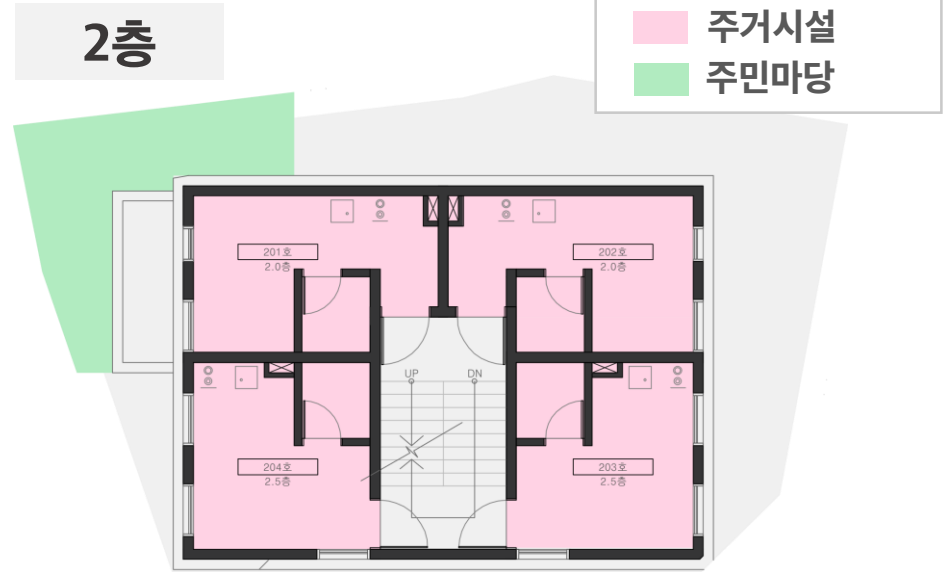
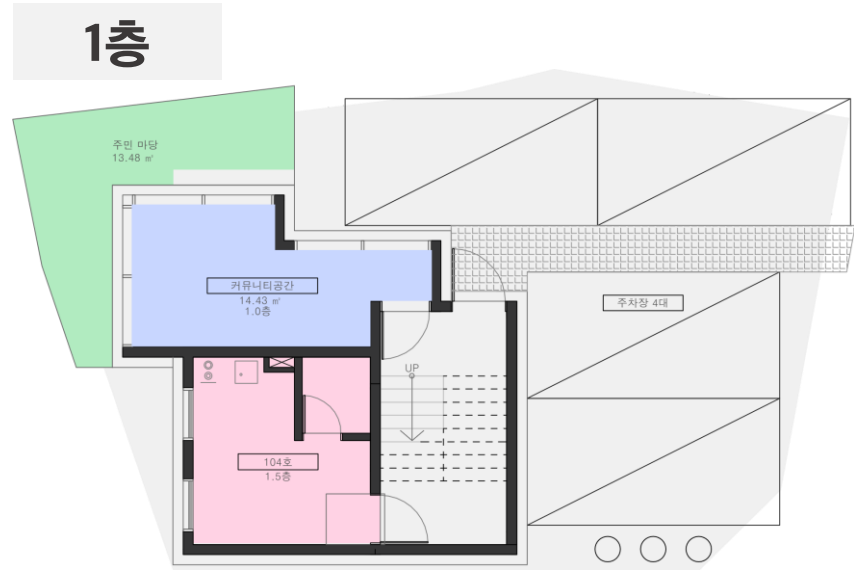
무해양품 클래스



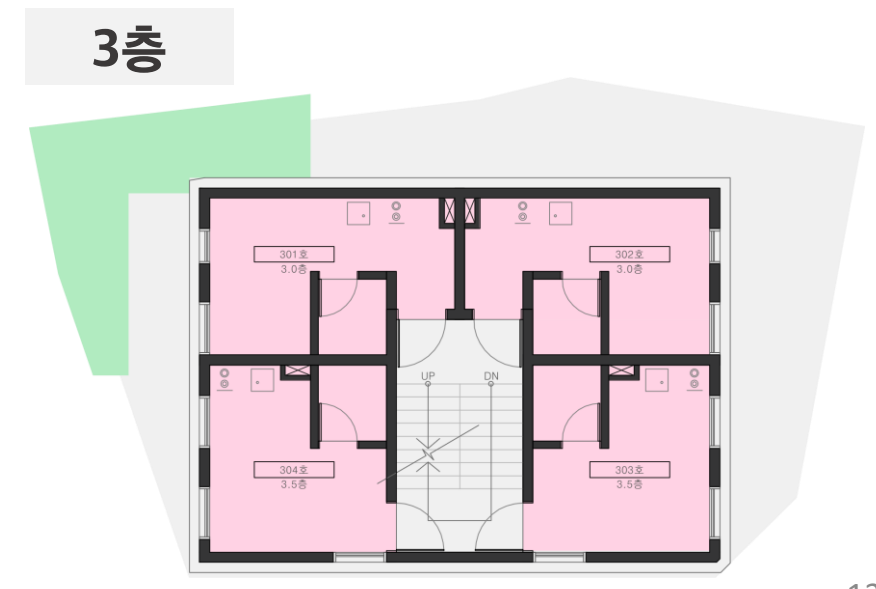
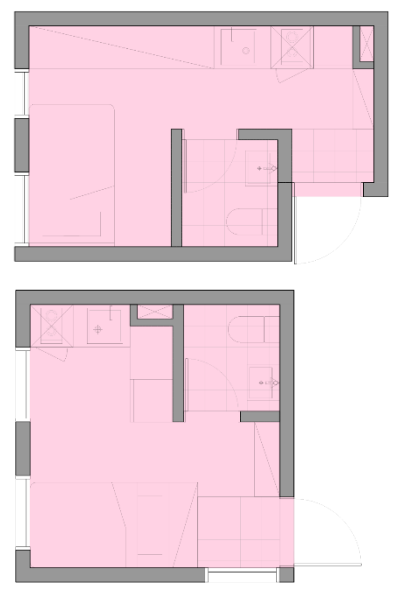
로컬크리에이터 가양옥



하루 끝, 함께



- 커뮤니티시설
- 주거시설
- 주민마당



**단위세대(UNIT) 특징**

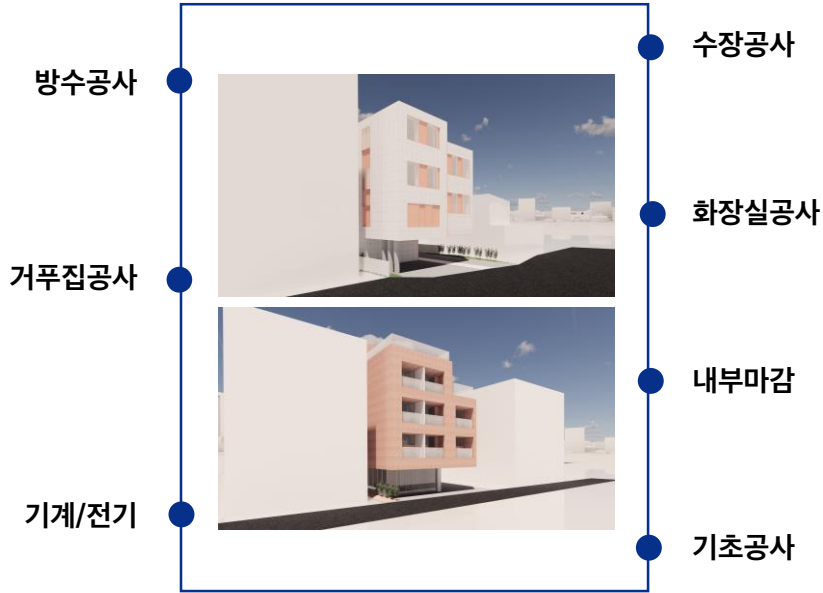
- 세대별 270L 콤비 냉장고 설치
- 2구 전기쿠팡 설치
- 빌트인 수납장 설치
- 빌트인 세탁기
- 천장형 시스템 에어컨
- 계수대 절수패드 설치
- 일괄소등 스위치 / 대기전력 차단 콘센트
- LED 조명 설치
- 환기창 및 큰 채광창 별도 설치

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



**지역 연계**

**마당 속 작은 텃밭**



**Social Mixing**

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

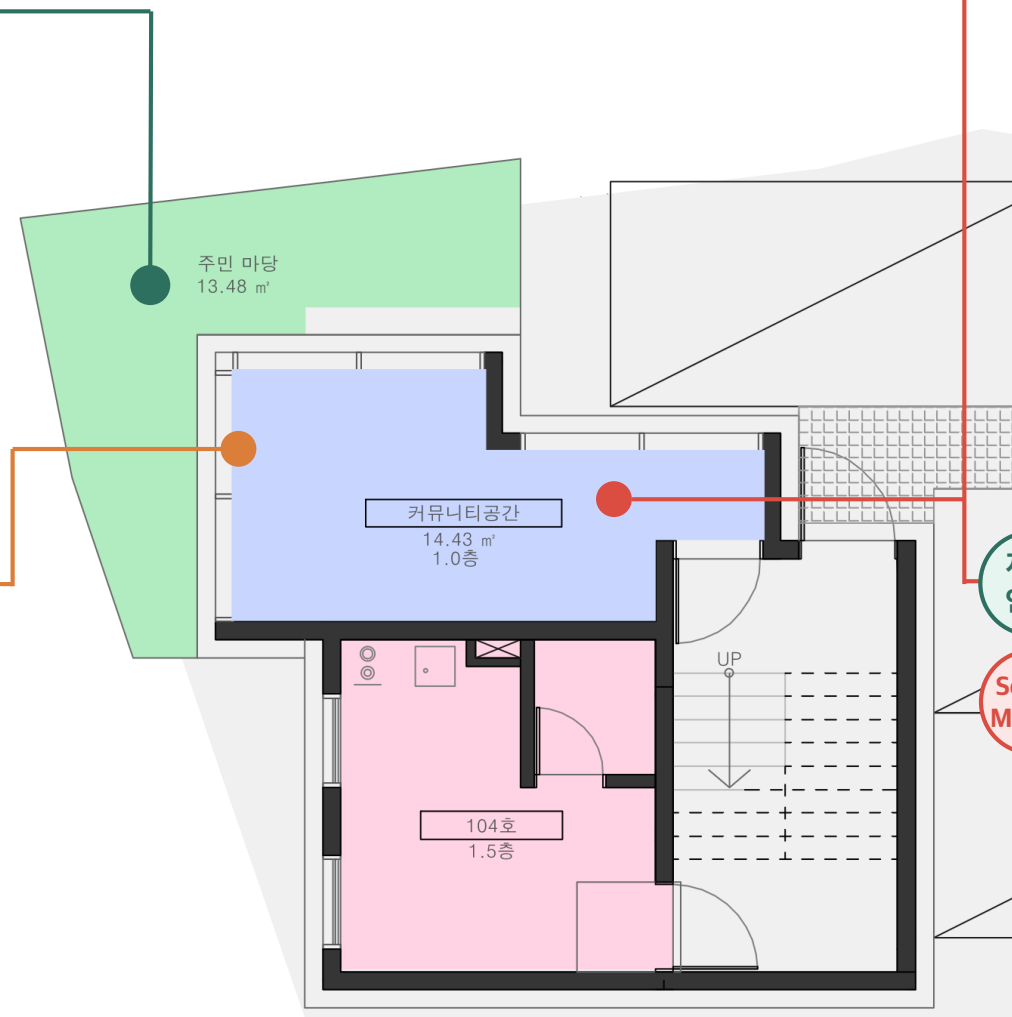
**지역 연계**

**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

**지역 연계**

**로컬크리에이터 가양옥**



**Social Mixing**

남가좌동 지역자원을 활용하여 로컬크리에이터들과 입주민들이 함께하는 마을컨텐츠 개발