

2021 비주택 용도변경 리모델링 사업

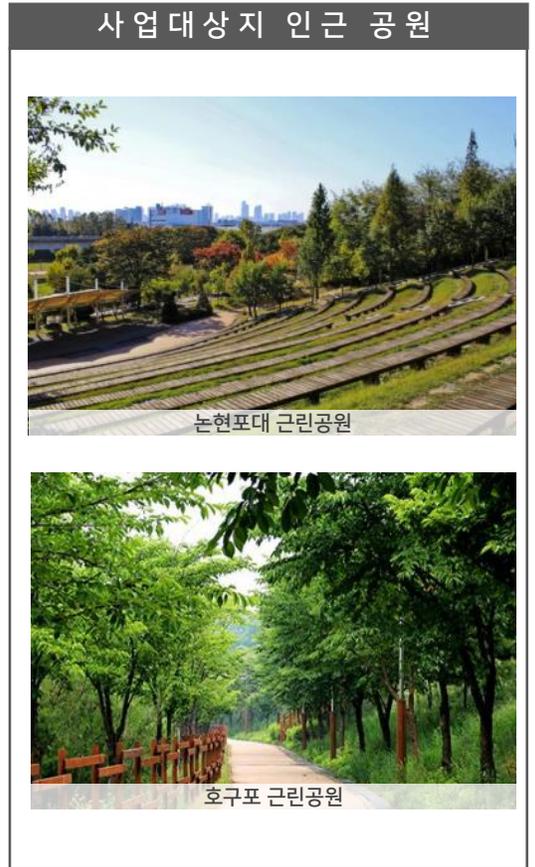
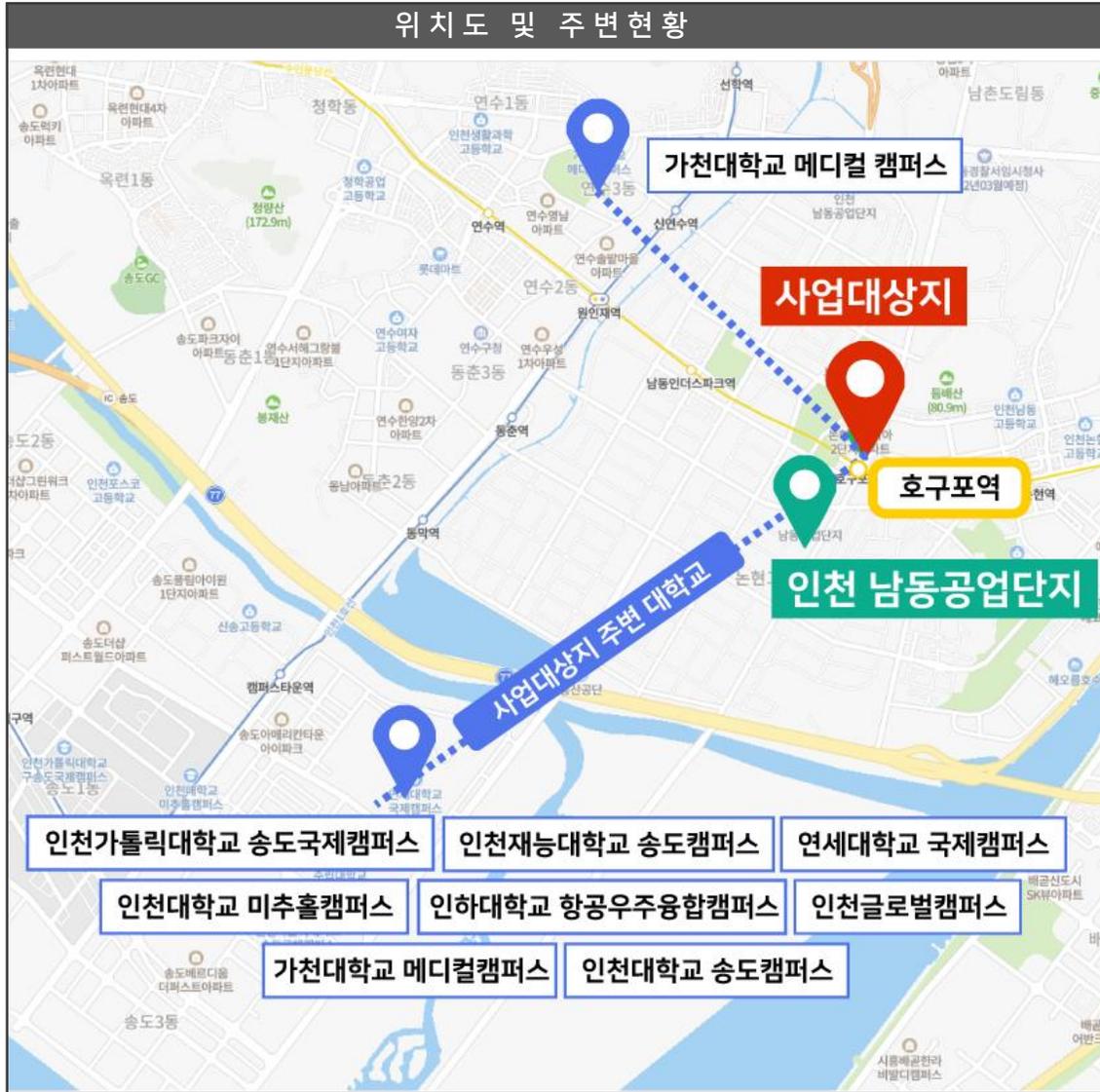
# 그랜드팰리스 호텔 인천 논현동 647-5

## 02 대상개요



어반업컬리지 운영을 통한 지식순환 및 인문학 교양 체험 기회 제공  
안정적인 주거환경을 기반으로 한 청년 커뮤니티 활성화  
사회주택의 청년 입주민과 지역주민의 관계형성을 통한 공동체 형성 및 사회적 성장 도모

## 02 대상개요 위치도 및 주변현황



- ➔ 남동공단 도보 20분
- ➔ 호구포역 120M 도보 1분 이내
- ➔ 근교 대학교 8개소 위치
  - 가천대학교 메디컬 캠퍼스 에서 20분 소요
- ➔ GTX-B 23년 착공 예정
  - 송도역-서울역 27분 소요
  - 송도역-호구포역 지하철 9분 소요





### 초역세권

호구포역 도보 2분거리  
인천 남동구의 대표적인 교통수단



### 대학교 밀집구역

반경 7km 이내에 7개의 캠퍼스

- 인천가톨릭대학교 송도국제캠퍼스
- 인천재능대학교 송도캠퍼스
- 인천글로벌캠퍼스
- 인천대학교 송도캠퍼스
- 인천대학교 미추홀캠퍼스
- 연세대학교 국제캠퍼스
- 인하대학교 항공우주융합캠퍼스
- 가천대학교 메디컬캠퍼스



### 숲세권

MZ세대 수요 저격  
환경친화적인 라이프 스타일을 추구하는 MZ세대에게 안성맞춤

### 지역적 특성

#### 수도권광역급행철도(GTX-B) 노선도



- 호구포역 대상지부터 역까지 도보 2분 (초역세권)
- GTX-B 착공 예정  
송도역 ~ 서울역 27분 소요
- 수인분당선  
오산역 ~ 기흥에 연장 개통 예정

### 지역적 특성



- 자연중심적 여가활용  
MZ세대의 녹지 공간을 활용하는 트렌드로 인해 이용 수요 증가
- 야외 공연장 등 다양한 문화시설  
COVID-19로 인해 실내 활동 제한에 대한 대안 마련

## 운영 모델 컨셉



- 나눔**
- '남동공단 청년의 실무적 지식과 대학생의 학문적 지식을 공유할 수 있는 문화형성 입주민의 전공과 전문성을 살린 공유공간



- 만남**
- 입주민들의 아이디어를 구체화시키고 프로토타입을 만들수 있는 공간 운영
  - 입주민들의 체력단련 및 건강을 위한 피트니스룸 운영
  - 입주민들의 네트워킹 파티를 위한 힐링테이블 운영



- 성장**
- 남동공단 청년-대학생 입주민간의 연계를 통한 커뮤니티 연계를 통한 성장 지역간의 커뮤니티 연계를 통한 성장
  - 입주민들에게 창작 및 창업 지원 프로그램을 통한 성장
  - 지역 공단과의 입주민 매칭 서비스

## 공유 공간 컨셉

**IDEA LOUNGE**

WELCOME TO  
**IDEA LOUNGE**  
SIT DOWN. HANG OUT. SEE WHAT'S NEW.  
This is a space for plans in progress. Tell us what you think of our latest exhibition designs and we'll listen.

- 남동공단 청년과 대학생의 협업 및 소통공간 제공
- 교육 프로그램 제공에 창업에 필요한 종합적인 지원

**START-UP LAB**

News UK startup lab

- 청년의 아이디어를 거쳐 프로토타입을 만들 수 있는 공간으로 구성
- 창업에 필요한 기기 및 사무에 필요한 물품 및 인큐베이팅 제공

**HEALING TABLE**

- 입주민 간의 요리 프로그램을 활용한 네트워킹 파티
- 입주민들의 티타임 및 휴식공간으로 운영

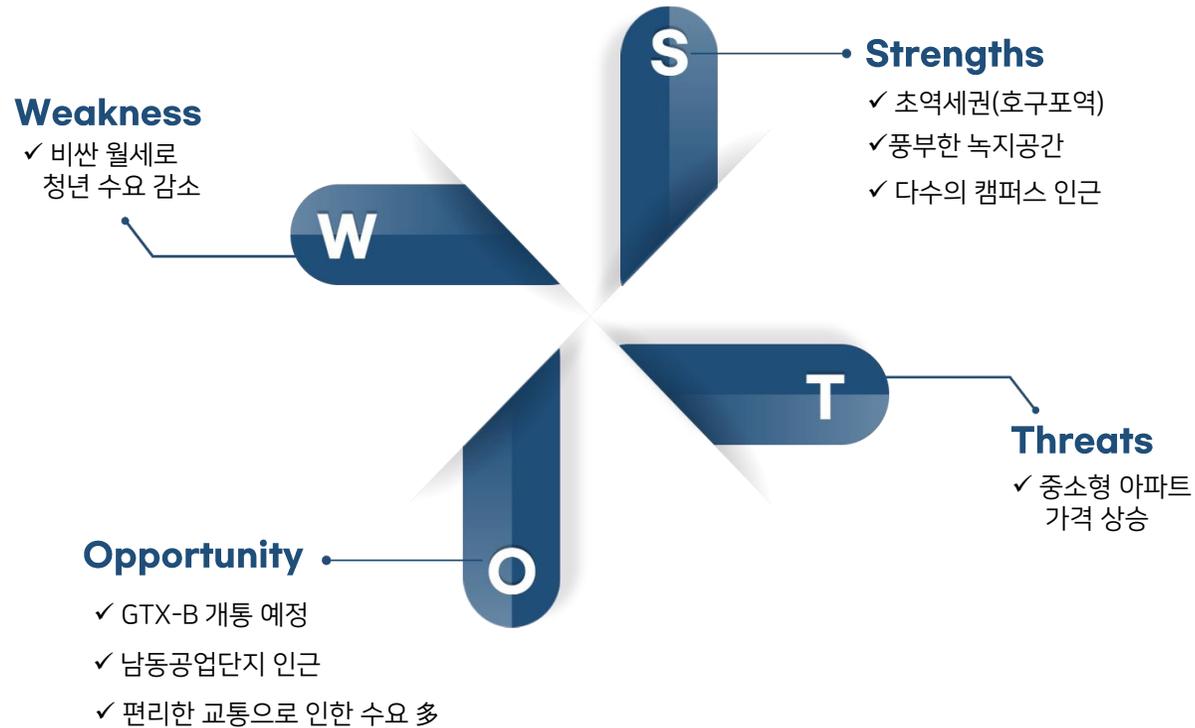
**FITNESS ROOM**

- 입주민들의 건강을 위 피트니스 룸 및 헬스 프로그램 운영
- GX / PT 퍼블릭이 복합적으로 결합된 다양한 프로그램 운영

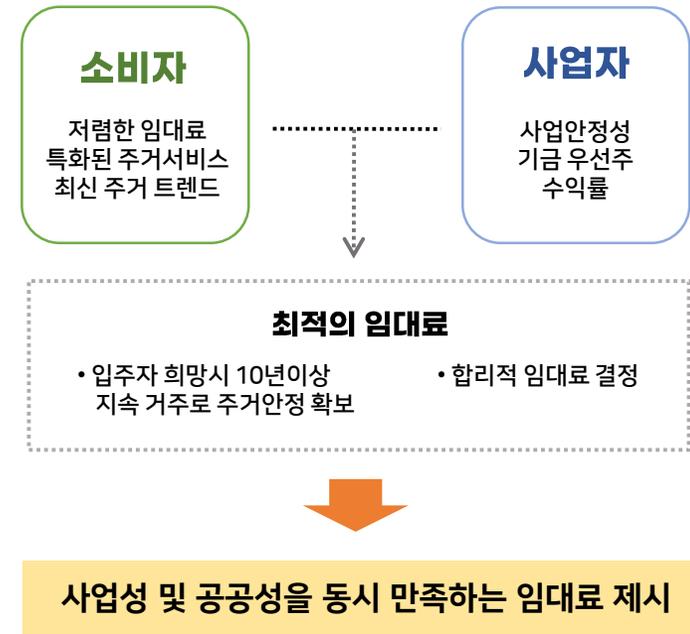
**ROOF GARDEN**

- 입주민 간의 입주민간의 정기적인 네트워킹 파티 운영
- 옥상정원을 활용한 입주민들의 휴게공간 운영 및 활용

임대주택 사업성



임대조건 결정 전략

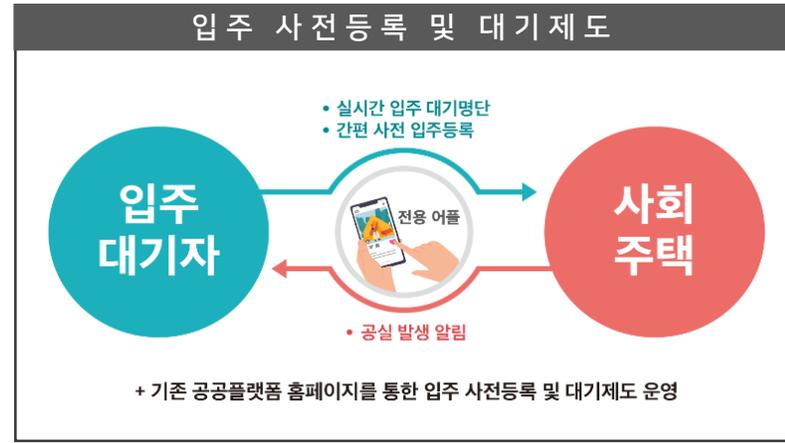


## 입주자 선정 방안

입주 자격 순위	
순위	입주 자격 대상자
1	인근대학생 및 남동공단 청년 근로자 중 무주택자
2	청년계층(만 19세 이상, 만 39세 이하인자)

공통 요건 충족 기준	
①	무주택구성원
②	지역 내 거주중인 만 19세 이상 39세 이하의 청년
③	세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하일 것



## 입주자 모집 홍보 방안

### 청년세대 맞춤 마케팅

**인스타그램 계정 활용**

해시태그 기능 적극 활용  
#인천 #사회주택 #청년주택 #어반업 등

**어플리케이션 활용**

그 어떤 방도, 요즘엔 싹 다 다방!  
직방과 다방에 사회주택을 홍보하여 청년세대고려집합 (Consideration Set)에 사회주택을 포함시키는 전략

**메타버스 활용**

남동공단 청년 및 대학생에 메타버스를 활용하여 홍보



건축개요

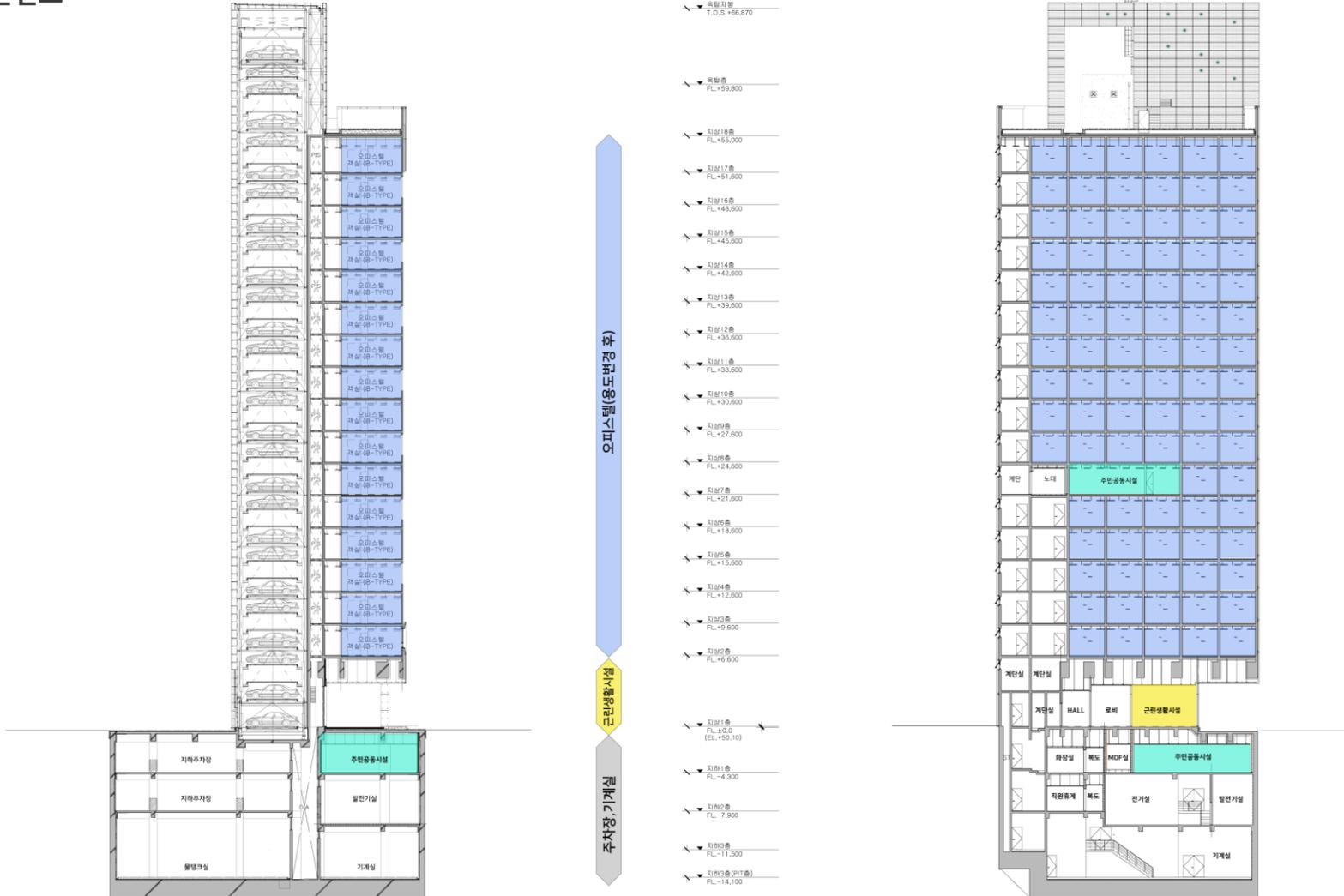
어반업컬리지 (지식순환주택)

주택유형	다가구□ 다세대□ 연립□ 도시형생활주택□ 주거용오피스텔■ 기타□		
대지조건	소재지	인천광역시 남동구 647-5	
	용도지역	일반상업지역	지목 대
	용도지구	1종 지구단위계획구역(논현2)	면적 828.20 m <sup>2</sup>
종전대지 이용상태	근린생활□ 숙박시설■ 기 타 (□ 종류 : )		
접면도로현황	기존 40m도로 26.35m 접합, 기존 15m 도로 26.24m 접합		
연면적	지상층 연면적 : 6,584.26 m <sup>2</sup> 지하층 연면적 : 1,709.46 m <sup>2</sup> 소 계 : 8,293.72 m <sup>2</sup>		
건축면적	512.79 m <sup>2</sup>	건폐율	계획61.92% 법정: 70 %
용적율산정 연면적	6,508.11 m <sup>2</sup>	용적율	계획785.81% 법정: 800 %
건물규모	지하3층, 지상15층	세대수	220세대
구조형식	철근콘크리트구조		
주차대수	법상 66 대 / 계획 108 대		
	자주식 32대 / 기계식 76대 ( 세대당 0.49대 )		
커뮤니티 설치여부	4개 ( 지하 1, 2 / 지상1 7층 )	E/V	승객용 15 인승 ( 2 대 설치) 비상용 10 인승 ( 1 대 설치)
근린생활시설 설치여부	1개 ( 지상1층 )	공공기여 제안	추가 커뮤니티공간, 추가빌트인, 근생 할인 매도제안 등
매도희망가격	<b>(총액) 205 억원 (호당) 0.93 억원</b>		



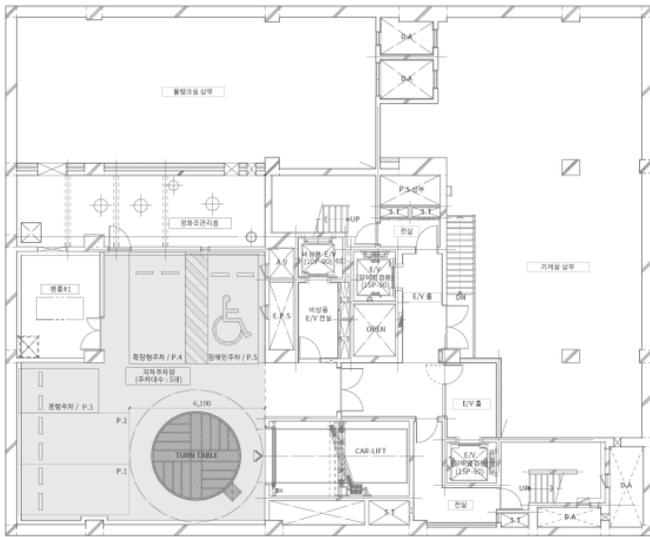
# 04 건축계획

## 대지종횡단면도

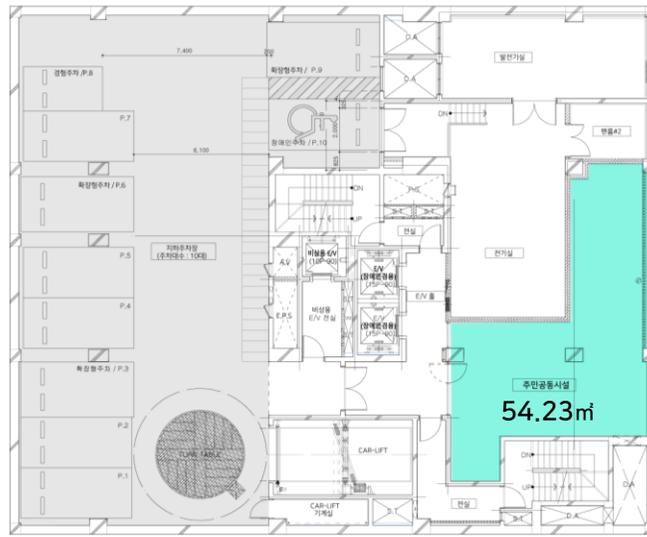


# 04 건축계획

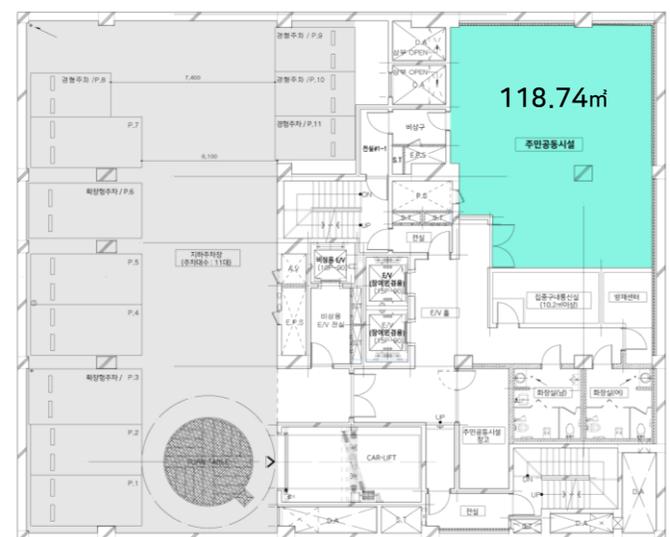
## 평면도



지하 3층



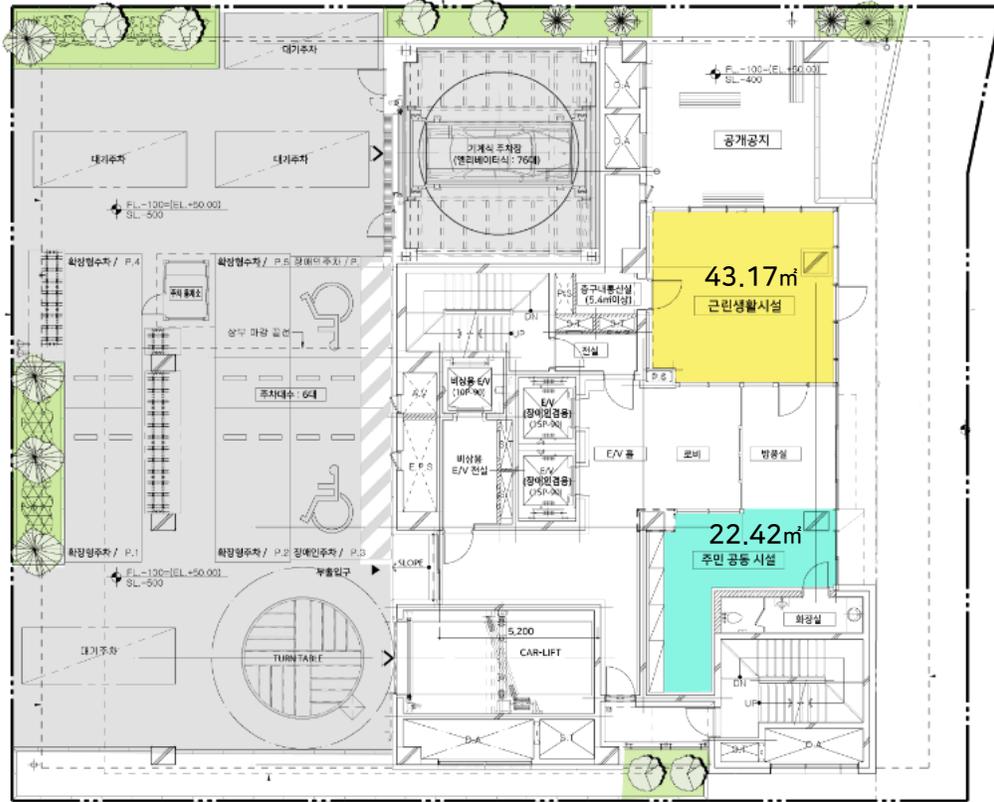
지하 2층



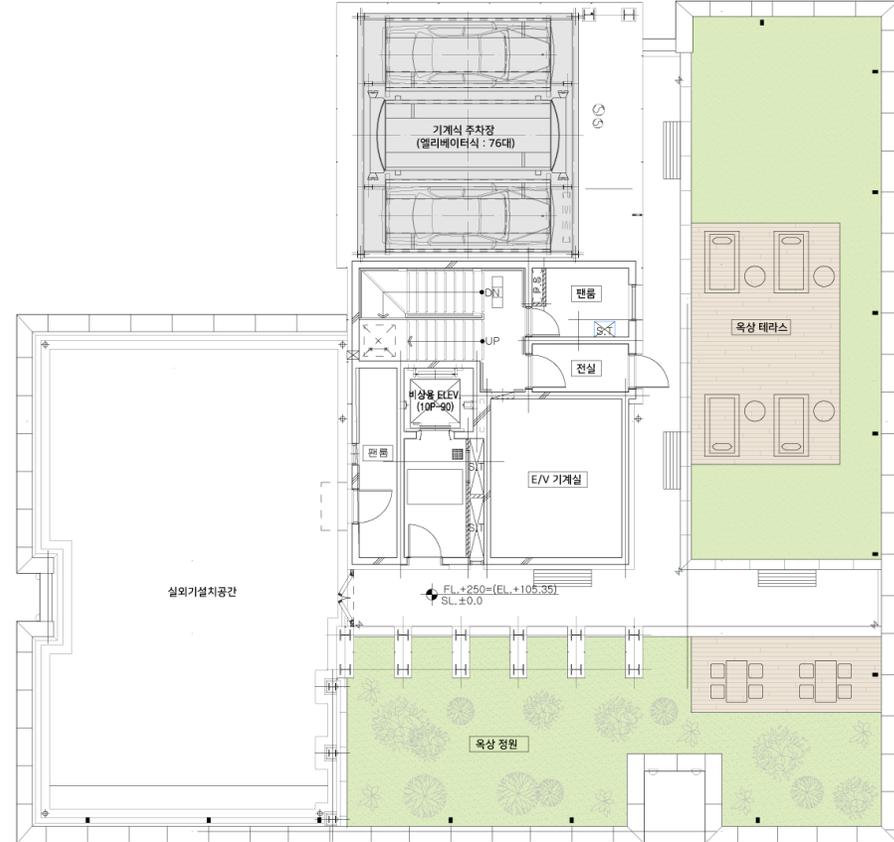
지하 1층

# 04 건축계획

## 평면도

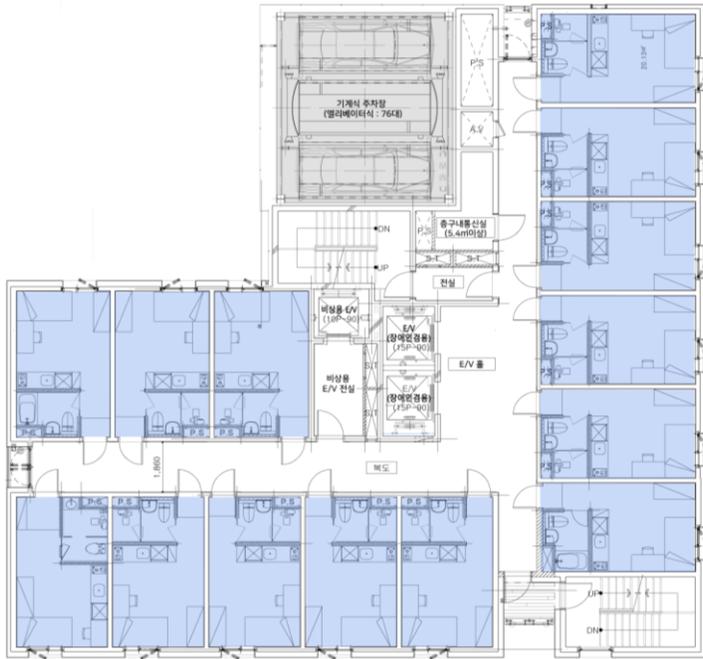


지상 1층



지상 18층 옥상정원

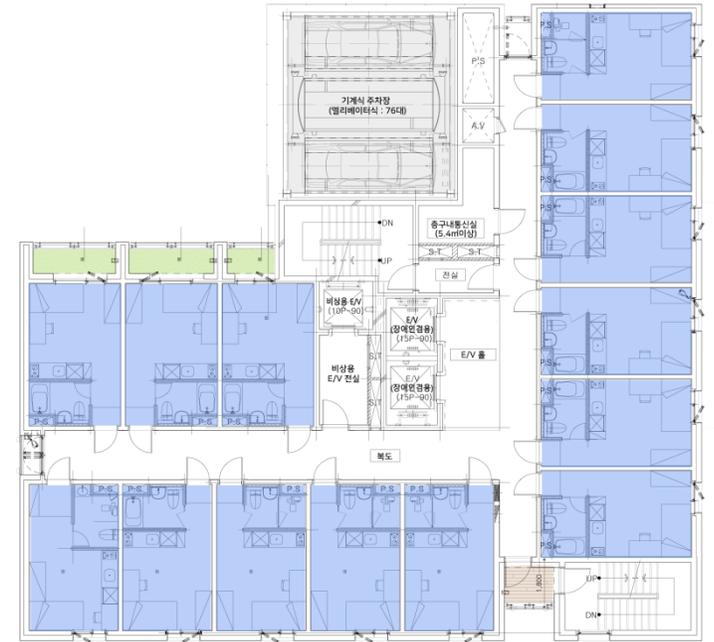
## 평면도



지상 2~6층

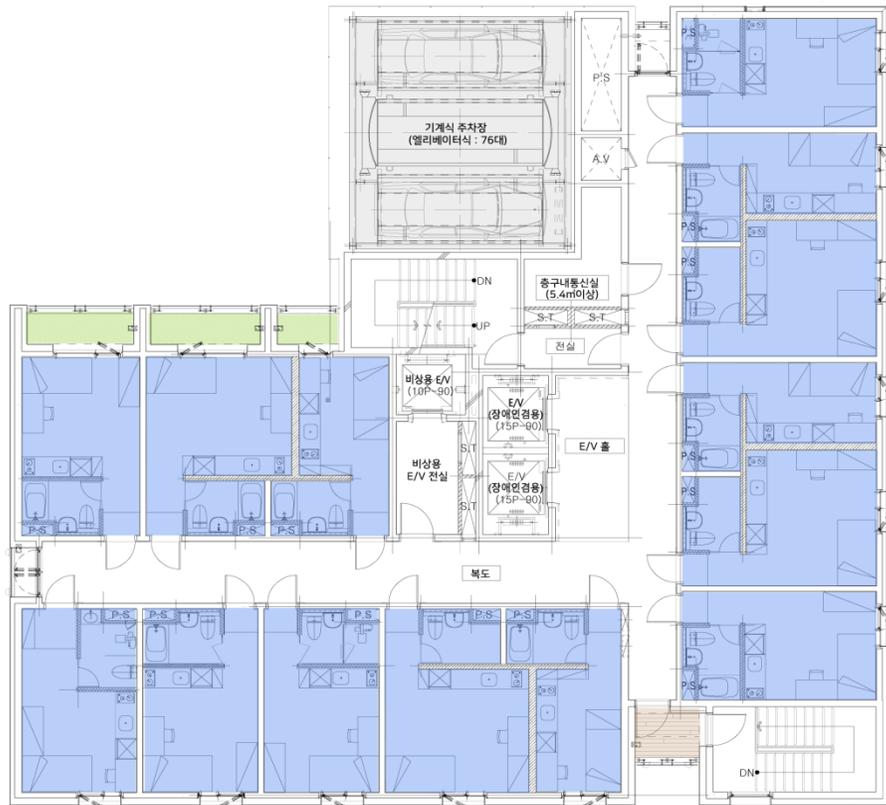


지상 7층



지상 8~15층

## 평면도



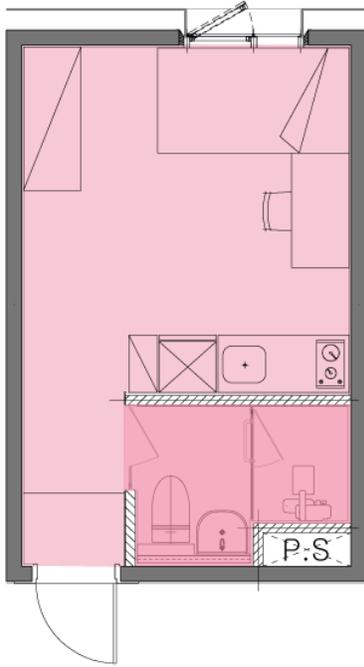
지상 17층



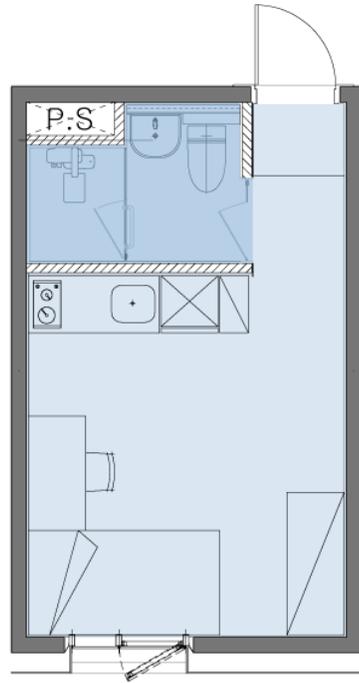
지상 16층

## 04 건축계획

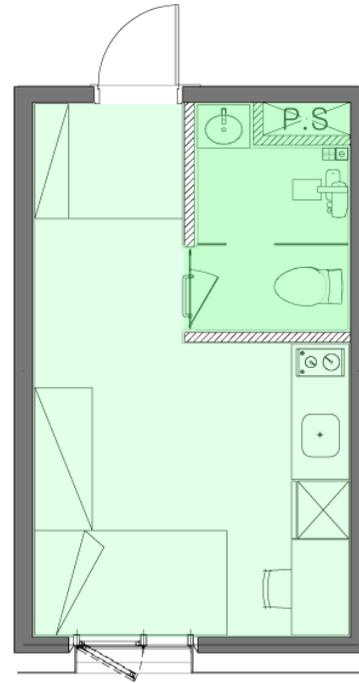
### 단위세대 평면도



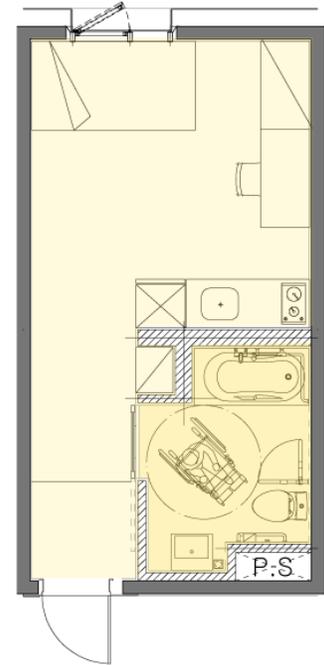
A 타입 9.18평



B 타입 9.17평



C 타입 9.18평



H 타입 11.20평

품질관리 계획



- ➔ 방수공사
- ➔ 거푸집공사
- ➔ 기계 / 전기
- ➔ 수장공사
- ➔ 화장실공사
- ➔ 내부마감
- ➔ 기초공사

안전관리

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

민원대책

'어반업' 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
- 공실 관리



입주자 주거서비스 계획

**F7** '어반업-컬리지' [URBANUP-COLLEGE]

남동공단 청년들과 지역주민들을 위한 인문학 수업 (특성화 프로그램)

<p><b>어반업 클래스</b></p> <p>남동공단 청년들과 주민들을 위한 인문학 수업</p>	<p><b>특특 어반업</b></p> <p>남동공단 청년들과 주민들이 함께 공부하고 토론하는 행사</p>	<p><b>메타버스 스터디</b></p> <p>포스트코로나시대 맞춤 온라인 학습 프로그램</p>

**F1** '웰;컴' [Well;Cume]

우리가 직접 만들어 가는 주택 (입주 전 프로그램)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사전에 예비입주자를 모집하여 6개월 간 월 1회씩 초기 커뮤니티 모임 운영</li> <li>- 커뮤니티 코디네이터가 6회 동안 단계적으로 스스로 운영될 수 있도록 입주자 자치 규약, 운영위원회 구성</li> <li>- 6회의 모임 이후에도 자치운영 현황을 지속적으로 모니터링 하며 관리</li> </ul>				
<p><b>1회</b></p> <p>Hello UP!</p>	<p><b>2회</b></p> <p>의사소통 워크숍</p>	<p><b>3회</b></p> <p>커뮤니티 공간 꾸미기</p>	<p><b>4회</b></p> <p>입주자 운영위원회 구성</p>	<p><b>5회</b></p> <p>공동체 규약 만들기</p>	<p><b>6회</b></p> <p>커뮤니티 프로그램 기획</p>

**B2** '컴;유니티' [Come;Unity]

<p><b>Cultu;Life</b></p> <p>문화생활을 즐기는(U) 삶</p> <p>업사이클링 클래스 / 취미찾기 클래스 / 마을 투어</p>	<p><b>Goal;Life</b></p> <p>함께(U+U)라면 할 수 있어!</p> <p>함께 따자 / 함께 커리어 / 함께 챌린지</p>	<p><b>Heal;Life</b></p> <p>열심히 산 당신(U)에게 주는 힐링!</p> <p>힐링 푸드 / 힐링 테라피 / 힐링 짐</p>

입주자 주거서비스 계획

F1 '오프라인 프로그램'	
커뮤니티의 일원으로 교류와 웰니스 라이프 스타일 실천을 통해 성장(입주 후 프로그램)	
	<b>입주 안내 서비스</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약서 안내 및 작성</li> <li>• 공간 사용 및 에티켓 설명</li> <li>• 어플리케이션 안내</li> </ul>
	<b>네트워킹 파티</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주민 정기 모임</li> <li>• 신입 입주자 환영식</li> <li>• 주택 운영위원회 주도의 컨셉 및 기획 진행</li> </ul>
	<b>매칭 프로그램</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 공단 내에 유명 강사 및 전문가 초청 강연회</li> <li>• 지역 공단과의 연계 클래스 진행</li> <li>• 협력 플리마켓 진행</li> </ul>

'온라인 연동 프로그램'	
주거생활 '어플'을 활용한 온/오프라인 연계 커뮤니티 프로그램	
	<b>나눔과 운영</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동운영위원회 출범을 통한주체적인 의사결정 공동체 형성 공간 사용 및 에티켓 설명</li> <li>• 온/오프라인 연계 민원해결 시스템 구축</li> </ul>
	<b>나눔과 생활</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 어플을 활용한 '살롱' 개최 및 추후 식사 프로그램 진행</li> <li>• 어플을 활용한 중고물품 거래 '공유 거래' 진행</li> </ul>
	<b>나눔과 건강</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부 강사를 초청하여 입주민 대상운동 및 요가 프로그램 진행</li> <li>• '생활 공동 구매' 프로그램 진행</li> </ul>
	<b>나눔과 성장</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 공간을 활용한 '창업 실험 지원' 프로그램 운영</li> <li>• 주택에서 즐길 수 있는 '클래스' 운영</li> </ul>

