

빈집활용 토지임대부 사회주택(10차 제공형)

---

# 미양옥



어반업사이클링 협동조합

제안의 개요

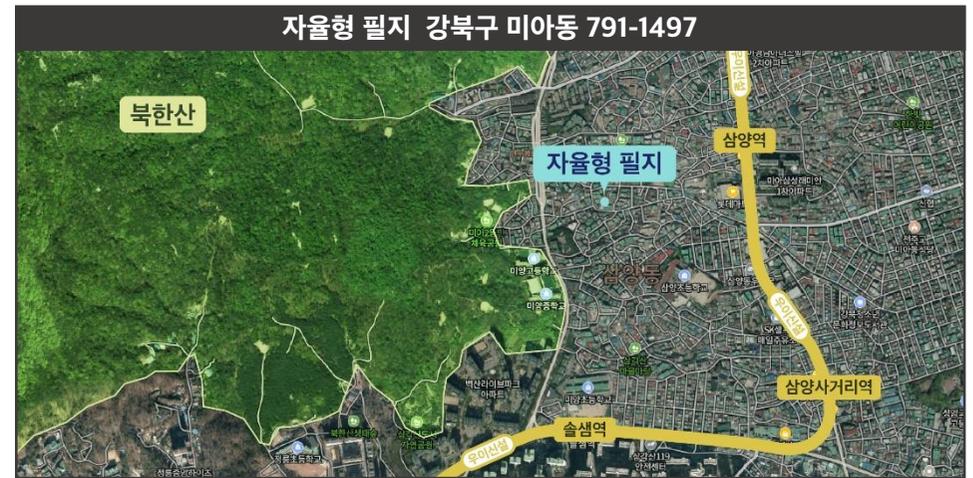


Social Mix 의  
필요성 증대

고령화와 핵가족화에 따른  
사회적 과제 해결 방안 제안



세대 교류를 통한  
사회의 건강 회복



입지특성	실수요자 수요	제안의 배경
<p>대상지 북쪽에는 오봉산이 위치하고 있으며 남쪽으로는 중랑천이 흐르고 있다. 동쪽으로 1km에는 동부간선도로가 지나고 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>50~69세, 중년층의 인구가 34.8%로 높은 비중을 차지하고 있으며, 지역 슬럼화를 방지하기 위한 청년층 유입이 필요함.</p>

입지특성	실수요자 수요	제안의 배경
<p>대상지 서쪽으로는 북한산이 위치하고 있다. 도보 10분거리 이내에는 지하철역이 3개가 있으며 자동차로 10분 거리에는 내부순환도로가 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>40~59세, 중년층의 인구가 33.4%로 높은 비중을 차지하고 있으며, 지역 슬럼화를 방지하기 위한 청년층 유입이 필요함.</p>

청년층과 지역 중장년층이 어울려 살 수 있는 청년주택의 필요성

제안의 특징점

신축형 필지 도봉동 590-4, 5

자율형 필지 미아동 791-1491



서로 다른 두 세대가 모여 다양성을 통해 따뜻한 지역사회를 만들어가는 사회주택



기대효과

시너지 효과

입주민 공동체는 커뮤니티공간, 지역재생특화 공간, 옥상정원 등에서 시행되는 커뮤니티 프로그램을 경제적이고 편리한 공동체 생활을 실현, 청년들의 생활의 질을 고양한다.

밍글링 & 멘토링을 통한 사회적 성장 효과

청년들은 지역 장년층과의 소통을 통해 사회적으로 성장할 수 있는 기회를 얻는다.

후속 사회주택을 위한 도약점 마련

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



세부 추진계획

품질관리 계획, 안전관리 및 민원대책

도양옥, 미양옥

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





**숲세권**

주변 녹지환경

- 미아동 동쪽에 위치한 북한산
- 대상지 서쪽에 위치한 북서울꿈의숲과 오패산



**근교지역**

직주근접성

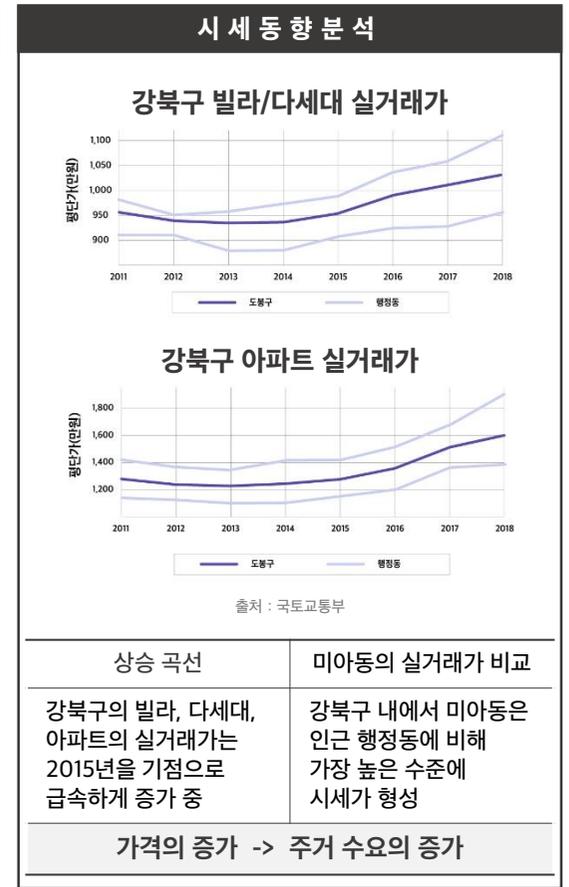
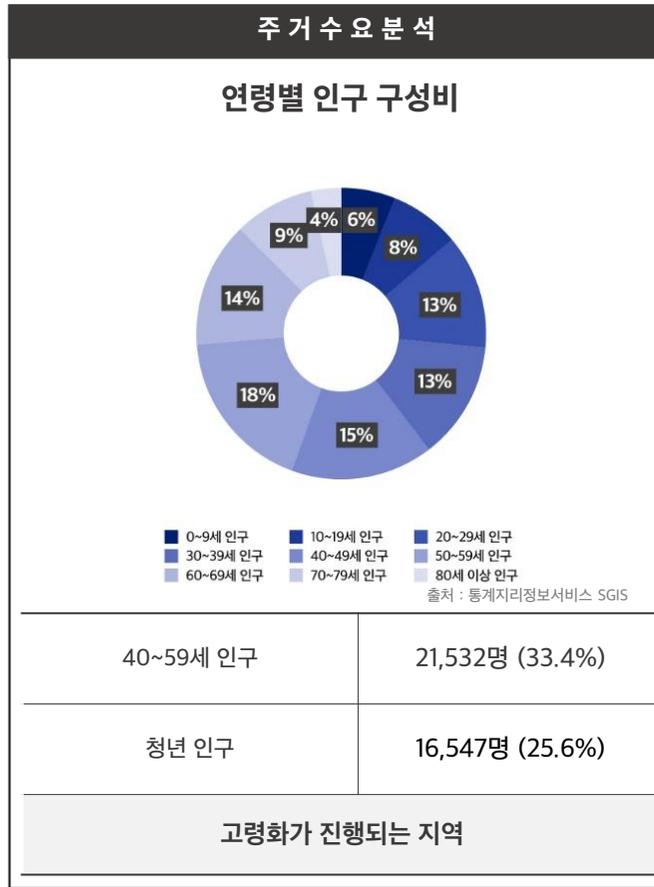
- 동대문에 이어지는 4호선 미아역 도보 15분거리
- 우이신설선 3개 역이 근접

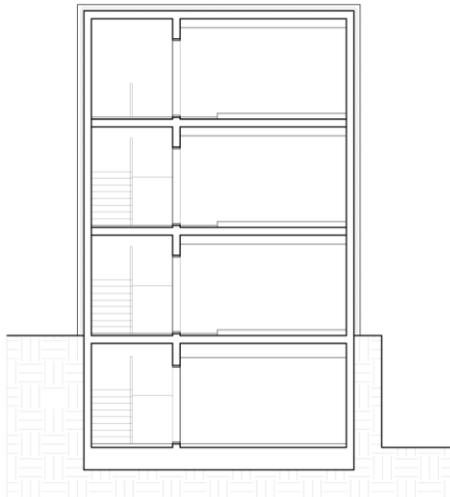
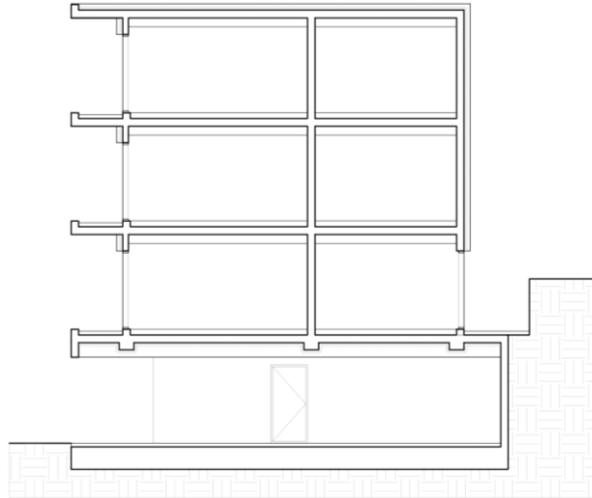


**주거밀집**

신흥 주거밀집지역

- 최근 10여년에 걸쳐 빠른 속도로 성장 중인 주거 수요와 그에 맞는 상권의 형성





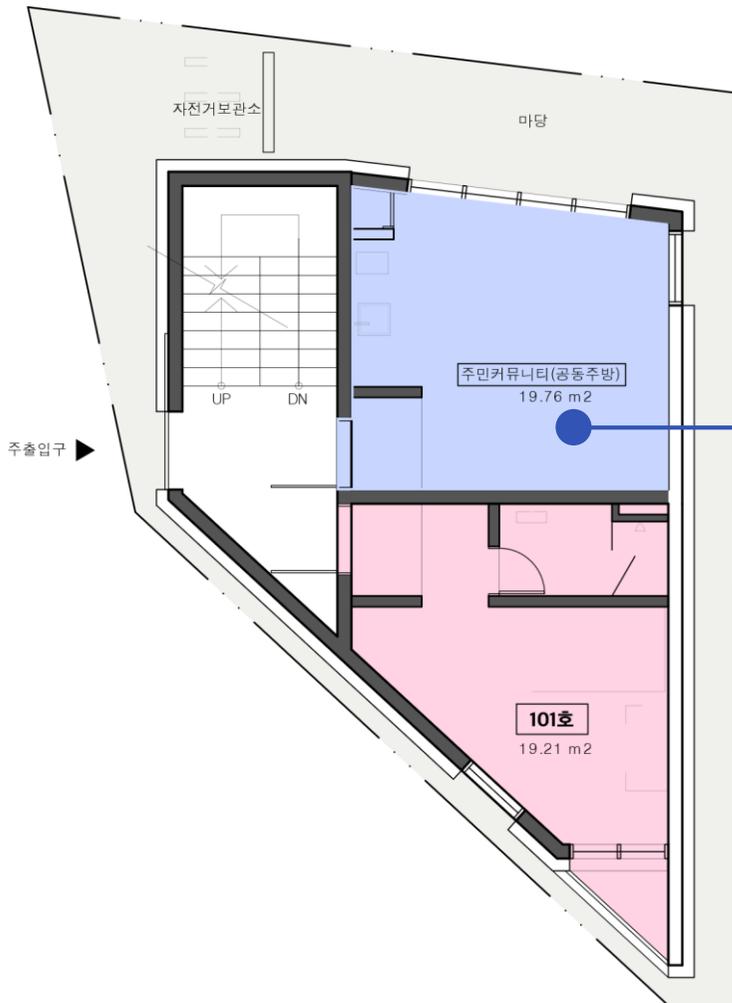
구 분		내 용	
사업명		빈집활용 토지임대부 사회주택	
대지위치		서울특별시 강북구 미아동 791-1497번지	
지역지구		도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하)	
용도		다중주택	
규모		지하1층, 지상3층	
높이		9m	
지역구분		2종일반주거지역	
사업면적	공부상면적	93.00㎡	(28.13 평)
	제외 면적	0.00㎡	(0.00 평)
	실사용면적	93.00㎡	(28.13 평)
건축면적		53.59㎡	(16.21 평)
용적률산정 연면적		160.77㎡	(48.63 평)
건폐율		57.6%	(법정60%) 55.80㎡
용적률		172.9%	(법정200%) 186.00㎡
연면적	지하	58.41㎡	(17.7 평)
	지상	160.77㎡	(48.6 평)
	합계	219.18㎡	(66.3 평)
주차대수		2대	
커뮤니티 시설		19.76㎡ (주거전용면적의 19.60%)	
세대수		5세대	

### 건축디자인 컨셉

- 노후된 동네 분위기를 반전시켜 줄 수 있는 밝은 재료 사용
- 각지고 좁은 대지를 최대한 이용한 매스 구성
- 최소한의 재료를 이용해 매스감 극대화



지상 1층 커뮤니티 공간



커뮤니티 공간 : **19.76㎡**  
연면적대비 : **19.60%**

Before



**입주 전 사전 프로그램**  
사전에 예비입주자를 모집하여 6개월간 월 1회씩 초기 커뮤니티 모임 운영

Sharing 라운지 운영

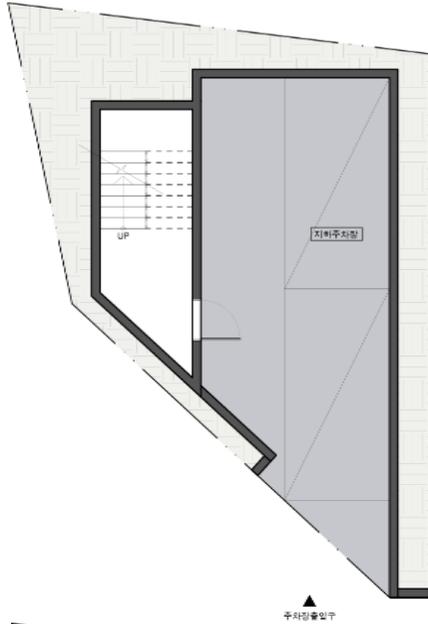


**문화 Sharing**

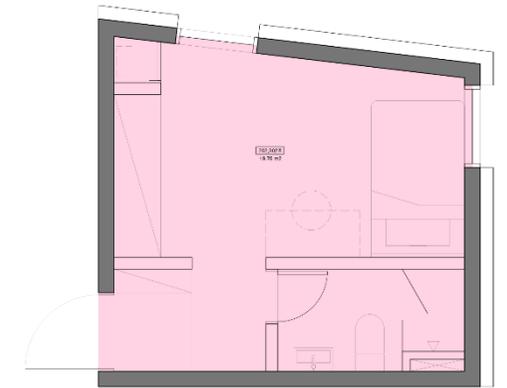


**방구석 영화관**

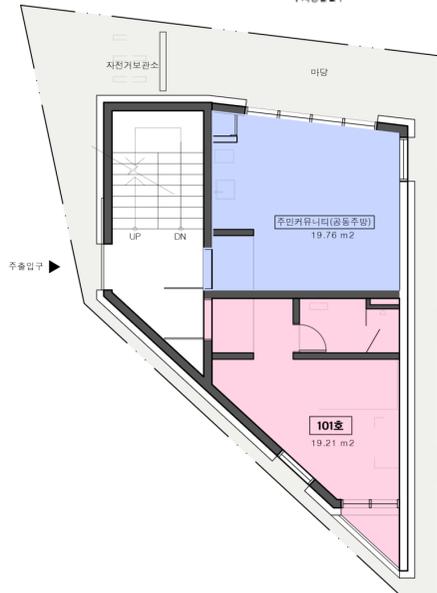
지하 1층



2~3층

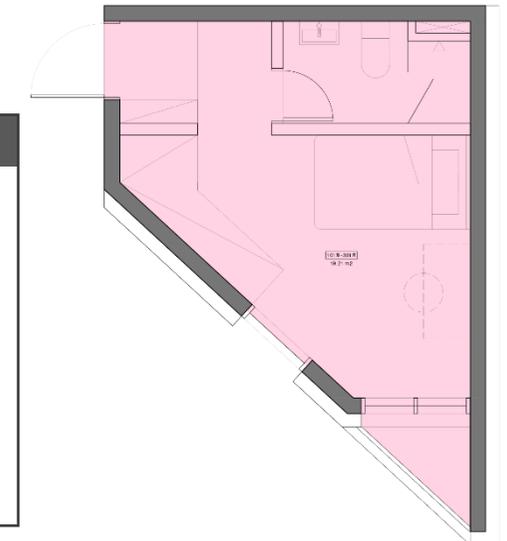


1층



단위세대(UNIT) 특징

- 테라스 세대 존재 (3세대)
- 세대별 270L 콤비 냉장고 설치
- 빌트인 수납장 설치
- 화장실 샤워공간 별도 마련
- 천장형 시스템 에어컨
- 계수대 절수패드 설치
- 일괄소등 스위치 / 대기전력 차단 콘센트
- LED 조명 설치
- 환기창 및 큰 채광창 별도 설치



**지역 연계**

**플로깅**



**Social Mixing**

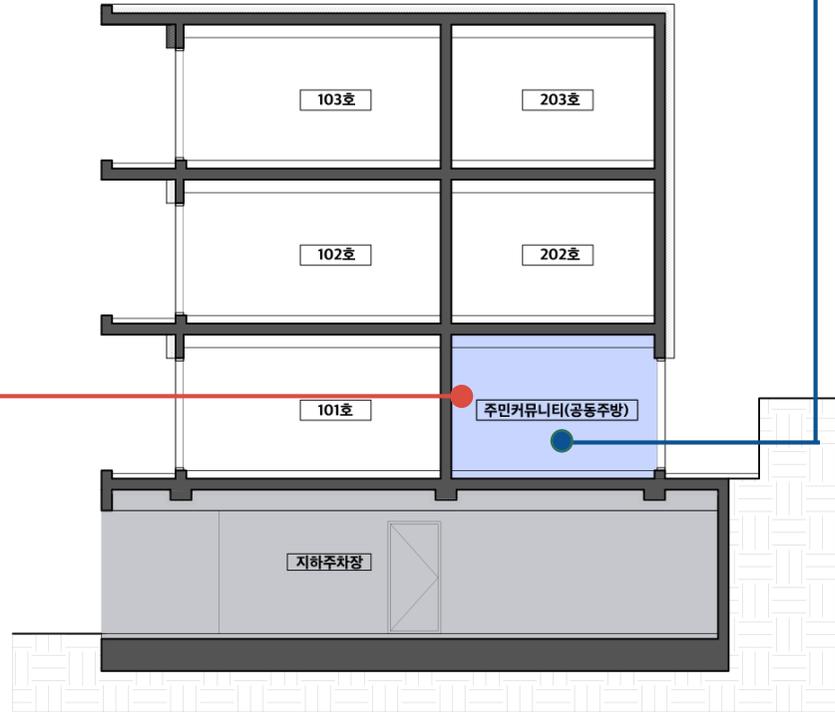
조깅을 하면서 길가의 쓰레기를 수거하는, 체육활동과 자연보호활동이 합쳐진 개념인 플로깅 프로그램을 시행

**Social Mixing**

**밍글링 & 멘토링**



지역 장년층과 청년층의 문화 교류를 통해 융합을 돕고 청년들의 고민을 지역 장년층들의 조언을 통해 해소



**Sharing 라운지 운영**



**문화 Sharing**

입주민들의 소소한 담소를 위한 Sharing 라운지  
다양한 차와 커피, 디저트를 즐기며 담소를 나눌 수 있는 공간.



**방구석 영화관**

입주민들을 위한 영화 상영·감상 프로그램  
OTT 서비스를 활용한 영화 및 드라마 상영. 활기찬 커뮤니티 공간 운영.