

빈집활용 토지임대부 사회주택(10차 제공형)

---

# 도양옥



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.





### 풍수지리

주변 녹지환경과 하천

- 도봉동을 감싸고 있는 북한산
- 종랑천과 천을 따라 조성된 산책길



### 근교지역

직주근접성

- 동대문과 영등포까지 이어지는 1호선 도봉역 도보 9분거리
- 동부간선도로와 수도권제1순환고속도로가 교차하는 지점



### 재활성화

재개발 호재

- 공공재개발, 민간재개발 모두 집중된 도봉구
- 주거 수요의 증가로 인한 신축 시설 증가

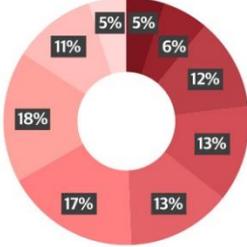
#### 자연환경분석



풍부한 산책로와 녹지환경 -> 쾌적한 주거 환경 보장

#### 주거수요분석

##### 연령별 인구 구성비

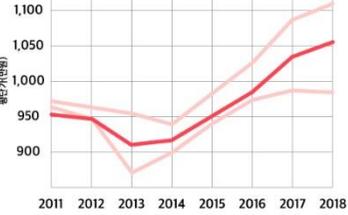


40~59세 인구	청년 인구
8,274명 (34.8%)	6,638명 (36.3%)

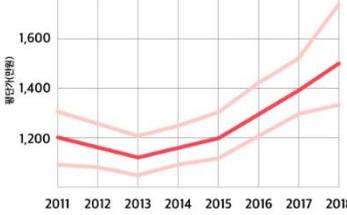
고령화가 진행되는 지역

#### 시세동향분석

##### 도봉구 빌라/다세대 실거래가



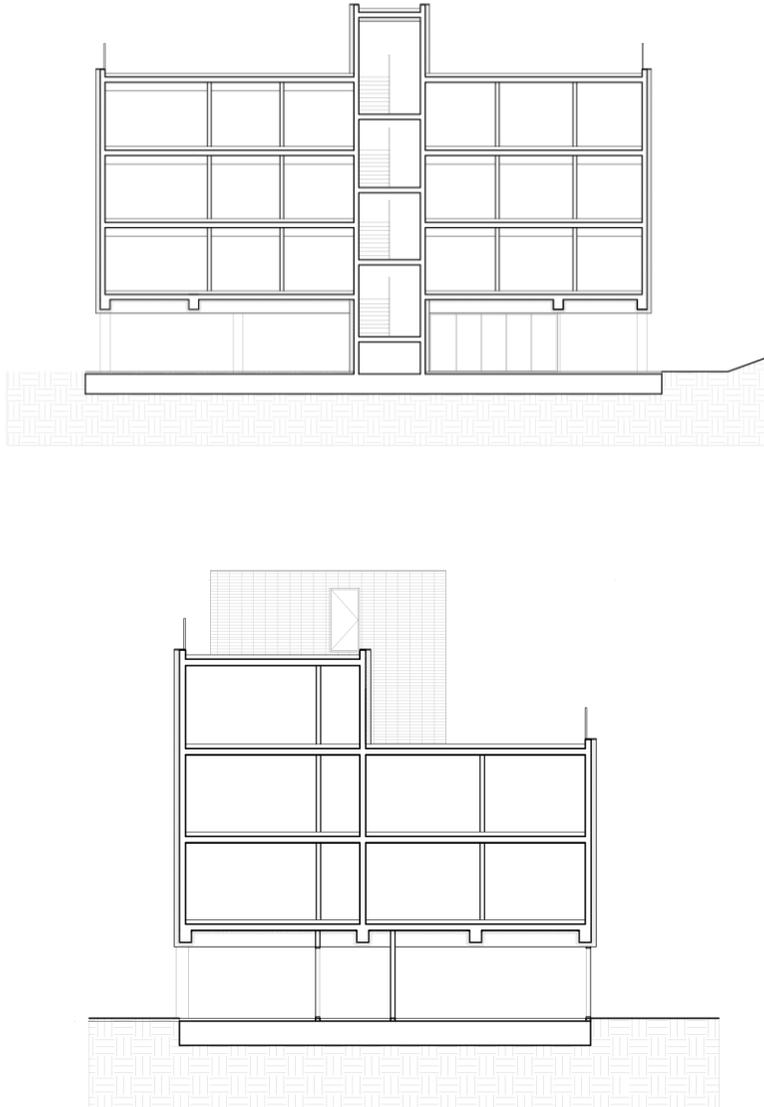
##### 도봉구 아파트 실거래가



출처 : 국토교통부

상승 곡선	도봉동의 실거래가 비교
도봉구의 빌라,다세대 그리고 아파트의 실거래가는 2014년을 기점으로 급속하게 증가 중	도봉구 내에서 도봉동은 인근 행정동에 비해 낮은 수준에 시세가 형성되어 있음

가격의 증가 -> 주거 수요의 증가



구 분		내 용	
사업명	빈집활용 토지임대부 사회주택		
대지위치	서울특별시 도봉구 도봉동 590-4, 5번지		
지역지구	도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도봉무수골)		
용도	다세대주택		
규모	지상4층		
높이	12m		
지역구분	1종일반주거지역		
사업면적	공부상면적	367.50㎡	(111.17 평)
	제외 면적	0.00㎡	(0.00 평)
	실사용면적	367.50㎡	(111.17 평)
건축면적	175.89㎡	(53.21 평)	
용적률산정 연면적	549.21㎡	(166.14 평)	
건폐율	47.9%	(법정50%)	183.75㎡
용적률	149.4%	(법정150%)	551.25㎡
연면적	지하	.00㎡	(0.0 평)
	지상	549.21㎡	(166.1 평)
	합계	549.21㎡	(166.1 평)
주차대수	7대		
커뮤니티 시설	42.90㎡ (주거전용면적의 10.13%)		
지역재생특화	55.10㎡ (연면적 대비 10.03%)		
세대수	8세대		

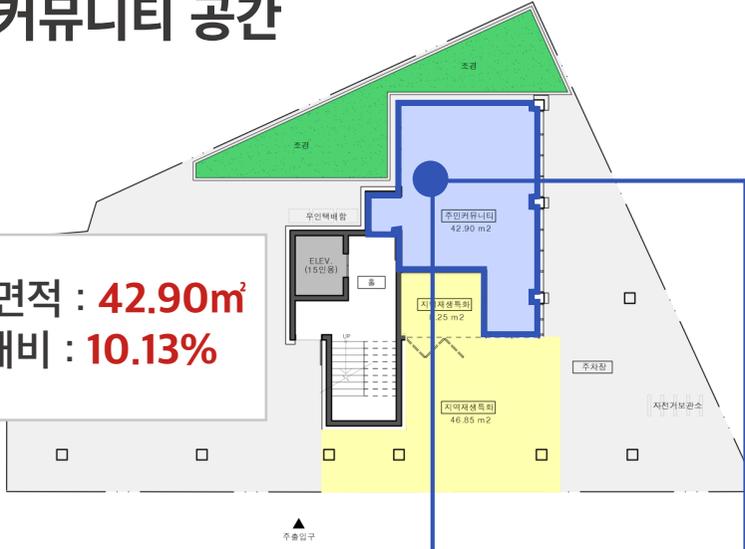


### 건축디자인 컨셉

- 붉은 타일 이용해 주변 주택과의 조화로움 추구
- 저층부 필로티 입주자와 동네 주민들의 이용편의를 위해 넓은 공간 계획
- 상층부 매스에 밝고 강렬한 재료 사용 해 골목 끝에 임팩트 부여
- 상층부 대칭된 입면을 구성함으로 더욱 큰 존재감을 가질 수 있도록 계획

지상 1층 커뮤니티 공간

커뮤니티 시설 면적 : **42.90m<sup>2</sup>**  
 주거전용면적 대비 : **10.13%**



Before



입주 전 사전 프로그램

사전에 예비입주자를 모집하여 6개월간 월 1회씩 초기 커뮤니티 모임 운영

Sharing 라운지 운영



문화 Sharing

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

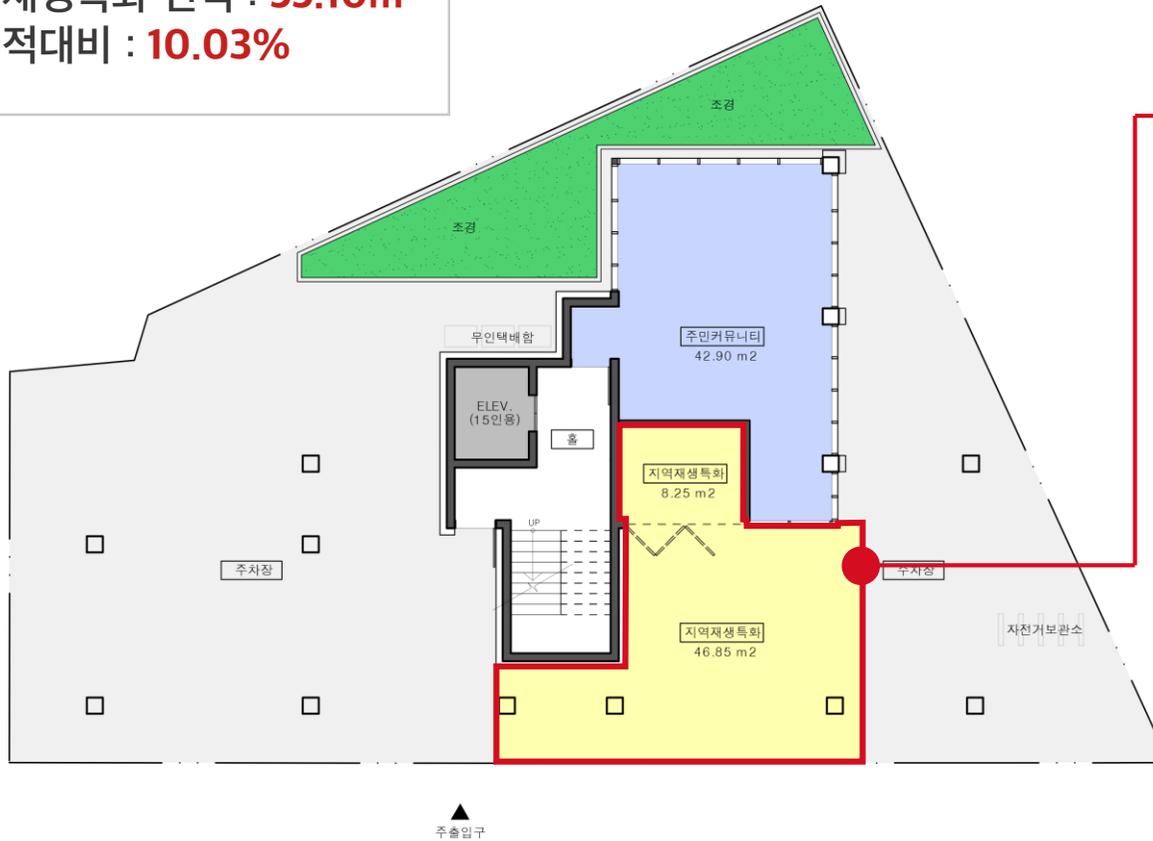


방구석 영화관

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

### 지상 1층 지역재생특화 공간

지역재생특화 면적 : 55.10m<sup>2</sup>  
연면적대비 : 10.03%

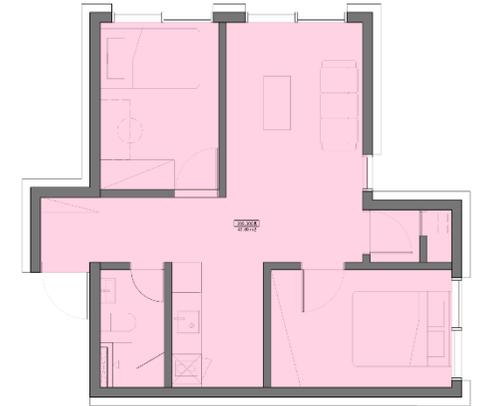


2~3층

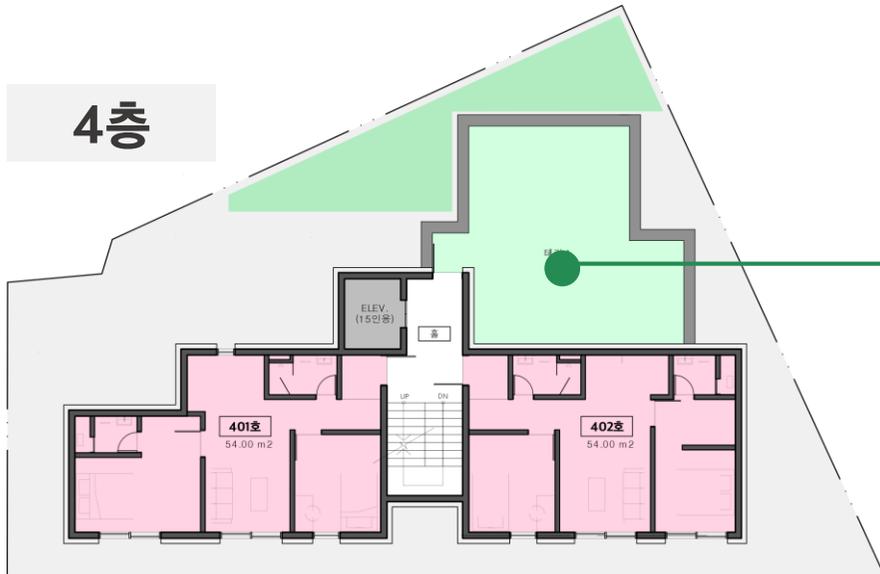


단위세대(UNIT) 특징

- 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



4층



옥상정원



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

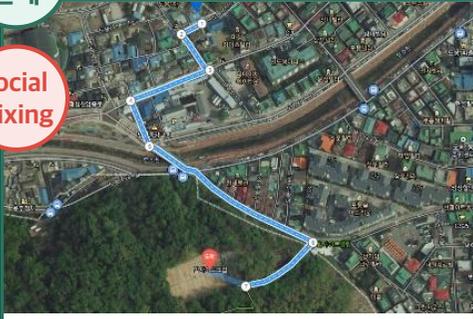
‘양옥’ 앱을 개발하여 효율적인 공실관리와 커뮤니티 시설 관리 및 프로그램을 운영하고 입주민간의 소통과 공동체 문화를 형성하여 입주민들의 삶의 만족도를 높임

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



**지역 연계**

**주민모임 활성화**



**Social Mixing**

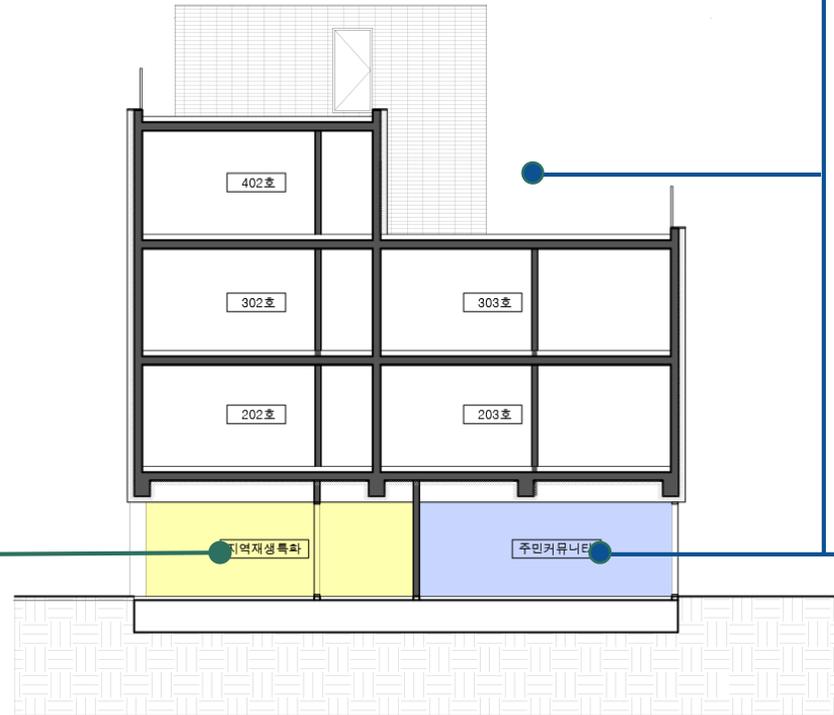
지역재생 특화 공간을 지역 연계 시설인 힐사이드클럽과 무수골주말농장을 활용하기 위한 회의과 준비 공간으로 활용

**Social Mixing**

**밍글링 & 멘토링**



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



**행복 추구**

**도시농부 / 추수감사**

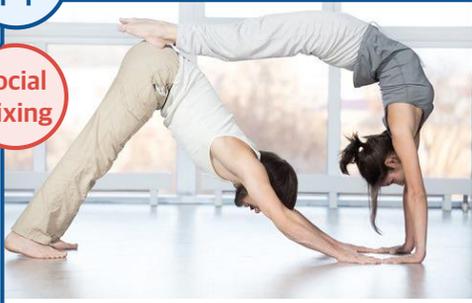


**Social Mixing**

옥상공간은 입주민들과 인근 주민들이 함께 재배하는 건강한 정원을 조성하며, 함께 재배한 작물로 음식을 만들어 먹는 파티를 열어 함께하는 시간을 갖는다

**행복 추구**

**홈트레이닝**



**Social Mixing**

입주민들의 신체 건강을 위한 일상 운동 프로그램