

# 장안생활

---

운영사



아이부키

홈페이지

<https://www.ibookee.kr/>

주소

서울 동대문구 천호대로 89길 9



# 목차

A table of contents

---

1 도시재생 거점, 장안생활

2 장안생활 공간 구성

3 주택 운영

4 사업 구조

5 상업시설 운영

6 비전

1

## 도시재생 거점, 장안생활

---

도시재생 거점, 장안생활

# 장한평이란 곳에 대해



# 도시재생활성화 지역 장한평

1979년

정부는 서울 곳곳에 있던 중고차 시장을 한데 모아 장한평에 대규모 중고차 매매단지를 열었음.



1980-90년대

도시 - 중고차 시장에서 일하는 사람들을 대상으로 한 유흥가가 발전. 대표적인 성매매 집결지가 됨.



2008년

2004년 성매매특별법 시행, 2008년 유흥업소 제재 중고차 시장과 산업의 쇠락과 더불어 도시재생 방안 필요성



중고차 시장 / 하수처리장 등 성장이 정체된 지역



## 기존 도시재생 패러다임



1. 대규모 프로젝트
2. 수익률만을 생각한 일방향적 건축
3. 수동적 운영

## 수요자 중심 도시재생 패러다임

### 수요자 중심

- 특정 부류의 사람들이 함께 모이고, 활동들을 이어 나가며 커뮤니티를 조직할 수 있는 건물을 건설.

### 건물 단위 프로젝트

- 빅 프로젝트가 아니라 건물 하나를 중심으로 기존에 없던 방식 시도.

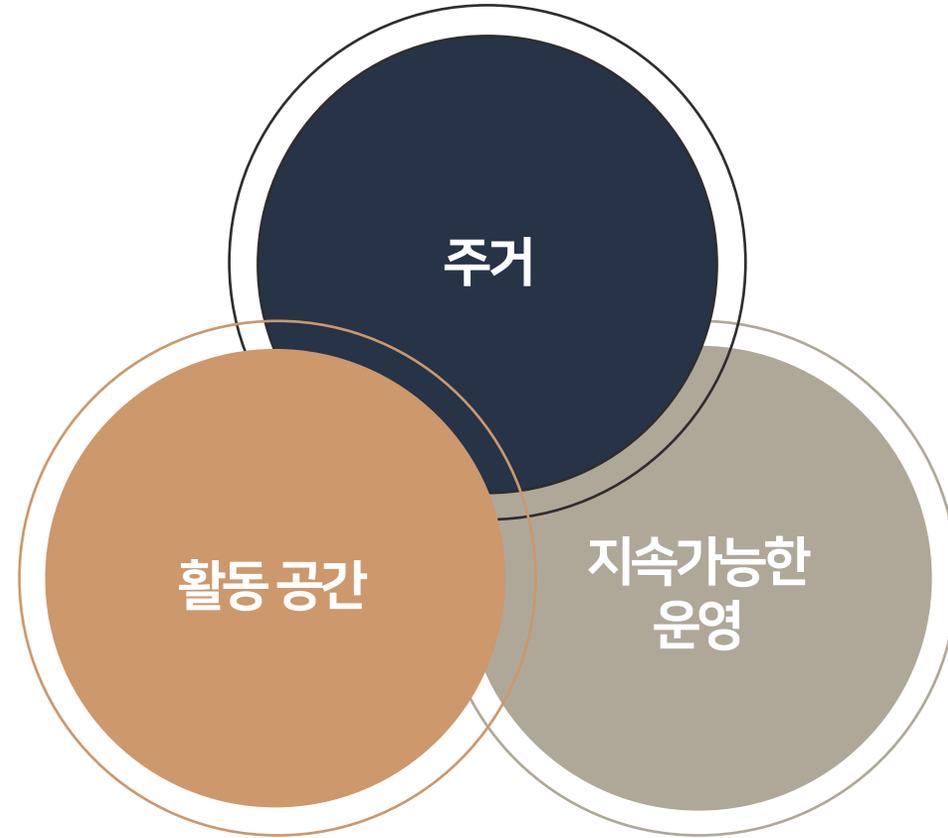
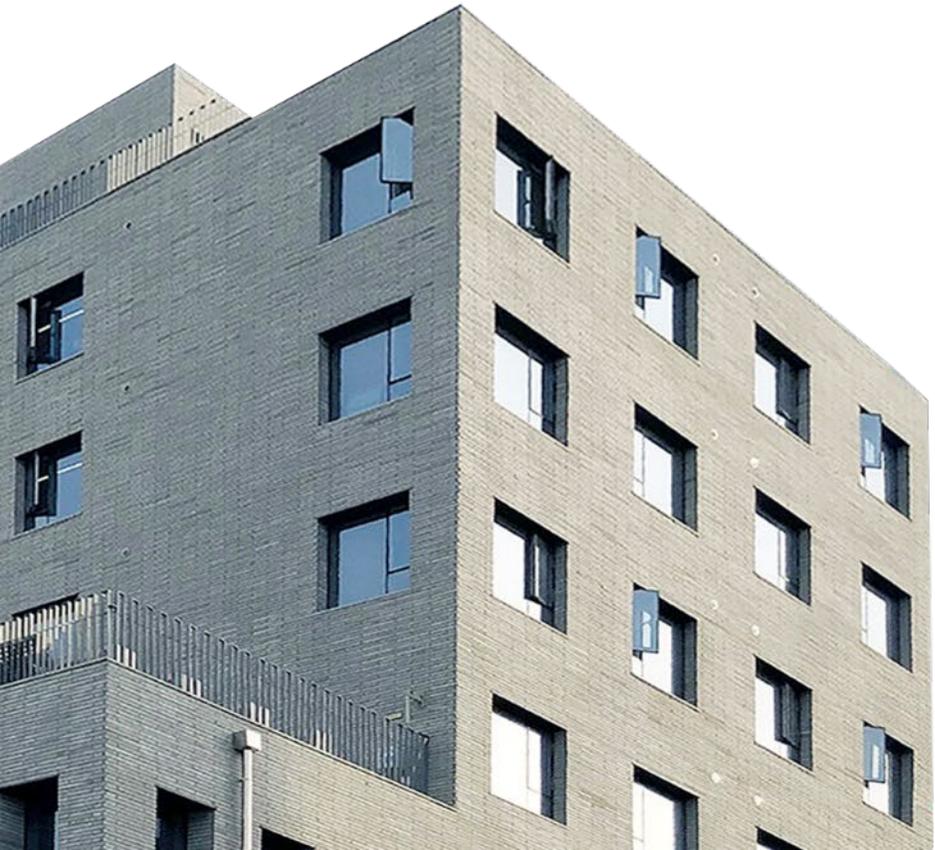
### 공공과 민간 영역 이익 충족

- 수익률과 공공의 이익을 동시에 추구.  
- 공공분야에서 진행되고 있던 사회주택의 흐름과 호응.

수요자 중심의 도시재생 프로젝트 필요

도시재생 거점, 장안생활

# 장안생활 구성 요소



## 1 길고 안정적인 주거



재생지역에 활력을 만들어 내기 위해 아이디어와 재능이 있는 사람에게 안정적 주거 제공

## 2 창조적 활동 공간



활동가들이 매력적으로 느낄 수 있고 다른 사람과 협업하며 자신의 영역을 확장할 수 있는 공간 확보

## 3 자발적 참여를 위한 운영 설계



입주민/활동가들이 공간에서 자발적으로 참여하는 모델을 만들기 위한 운영 설계

**주거/활동공간/자발적 참여 보장**

# 장안생활 토지 현황

지적도

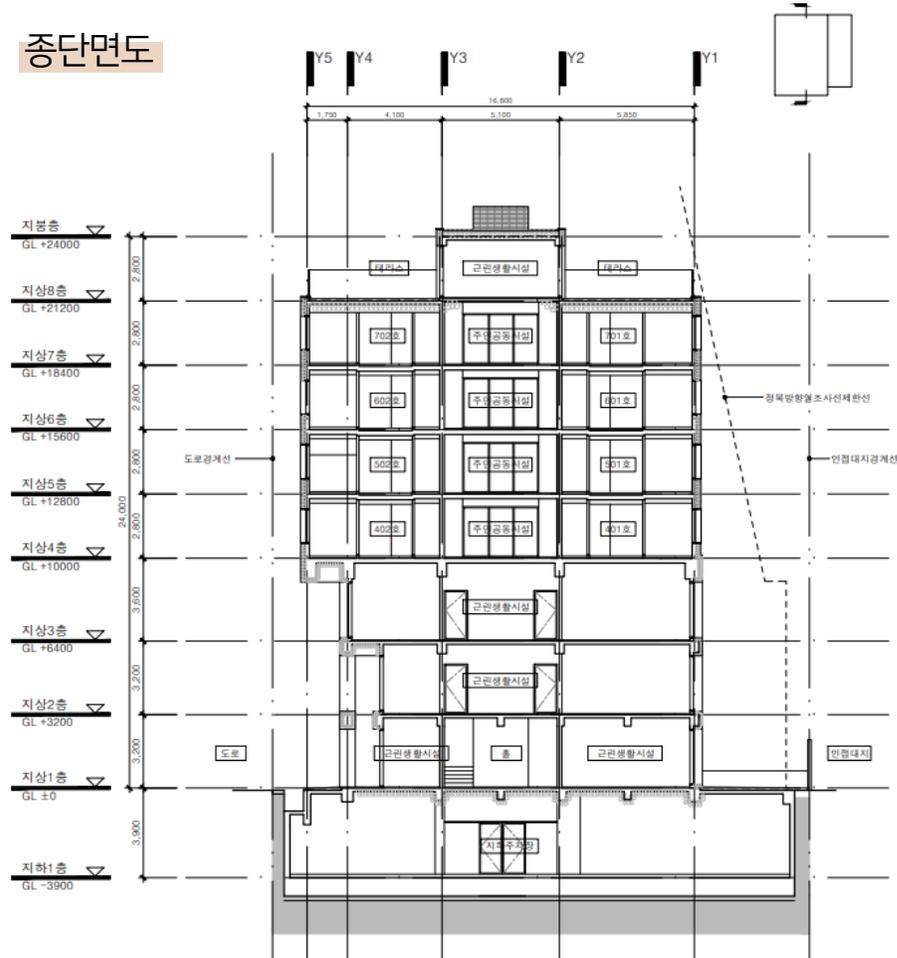


주변현황도



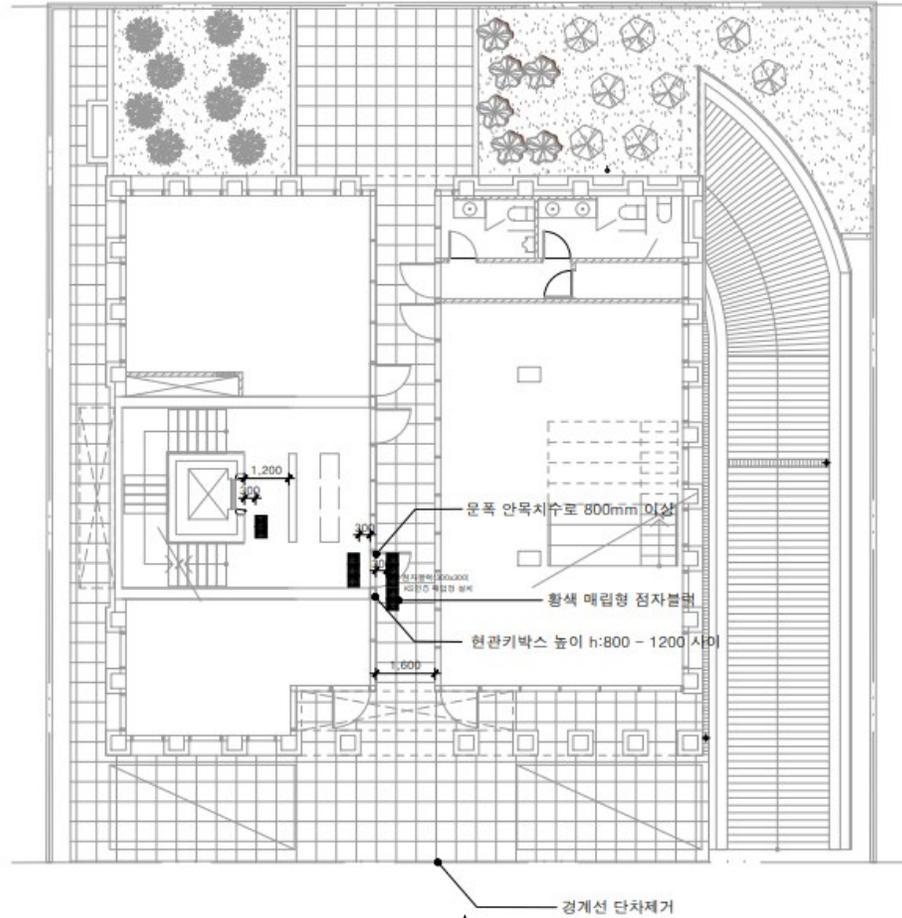
장안동 토지 확보

종단면도



주택과 공유공간을 입면에서 구분

지상1층 평면도



공유와 연결을 기초 개념으로 하여  
 공간 간의 연결 강조



커뮤니티 바

주택

공유오피스

상업시설

### Co-Co 프로젝트

Co-living : 주택 32세대

Co-work : 공유오피스 / 상업시설

도시재생 거점, 장안생활  
장안생활 설계



## 2

## 사업구조

---

**사업명** 장안동 코워킹+코리빙 스페이스 조성사업 '장안생활'

**주소** 서울시 동대문구 장안동 459-5 (천호대로89길 9)

**대지개요** 대지면적 518.2㎡(156.8py), 건축면적 258.9㎡(78.3py)

**건물개요** 주차장 / 지하 1층

근린생활시설, 코워킹스페이스 / 지상 1~3층, 8층

다세대주택, 코리빙스페이스 4세대 / 지상 4~7층

**착공/준공** 2018. 8. / 2019. 10

**참여** 기획: 아이부키(주)

설계: 건축사무소 ADO



## 사회적 기업



아이부키



여반업사이클링  
URBAN UPCYCLING

- 코워킹+코리빙 스페이스 건축 시행
- 시공사 선정 및 건축 모니터링
- 공간, 커뮤니티 운영·관리

## 공기관



- 총사업비의 80% 주택도시기금 용자
- 용자기간 : 5년 (1회 연장 가능)
- 용자이율 : 연 1.5% (변동금리)

## 지자체



- 인허가
- 각종 지원정책
- 지역 커뮤니티 조성

사회적 기업

공기관



아이부키

기획 / 건축 / 운영 등 사업전반 총괄  
특정 타겟의 사람들을 끌어모을 수 있는 기획과 공간과 집  
지역에 맞는 금융 공공의 지원 끌어오기



도시재생 등 사회적 과제 해결 위한 기금  
주택을 지을 수 있는 저렴한 기금상품 개발

## 2018년

- 1월 24일 HUG 사업계획서 제출
- 3월 12일 HUG 주택도시기금 용자 신청
- 3월 13일 HUG 주택도시기금 보증 승인
- 3월 21일 장안동459-5 토지매매계약 체결
- 3월 22일 동대문구청 주택도시기금 용자대상 승인
- 6월 4일 HUG 주택도시기금 용자 실행 및 토지매입 완료
- 7월 31일 사업부지 건축허가 완료
- 9월 12일 착공

## 2019년

- 1월 15일 토목공사 완료
- 4월 30일 골조공사 완료
- 12월 24일 준공

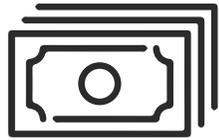
## 2020년

- 6월 입주완료

## HUG 도시재생 기금용자

### 👉 도시재생활성화지역 내 코워킹커뮤니티시설 조성에 필요한 자금 용자

\* 공동협업공간 : 공동작업실 또는 공유오피스로서 이와 부대되는 교육공간, 회의실, 라운지, 전시·판매공간 등 공동으로 이용되는 시설을 포함



자금용도 : 건설·매입·리모델링

용자금액 : 총사업비의 최대 80%

\* 담보인정가액 이내에서 용자한도 적용기준에 따라 차등 적용



용자기간 : 5년(1회 연장 최장 10년)



금리 : 연 2% (변동금리)

## 용자조건

- ① 「상가건물 임대차보호법」등에서 정하는 기간까지 **계약갱신 보장**
- ② 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지  
(용자금 중도상환 시에도 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지)  
**임대료 인상률 연 5% 이내 제한**
- ③ 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우  
「상가건물 임대차보호법」등에 따른 적용비율을 초과할 수 없음
- ④ 시설임대시 위 용자조건을 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함

# 3

## 장안생활 주택

---

## 1 입주자가 공유공간 주도권 가짐



입주자에게 공유공간 활용에 대한 주도권을 주어 참여를 이끌어냄

## 2 커뮤니티 형성을 위한 동선 설계



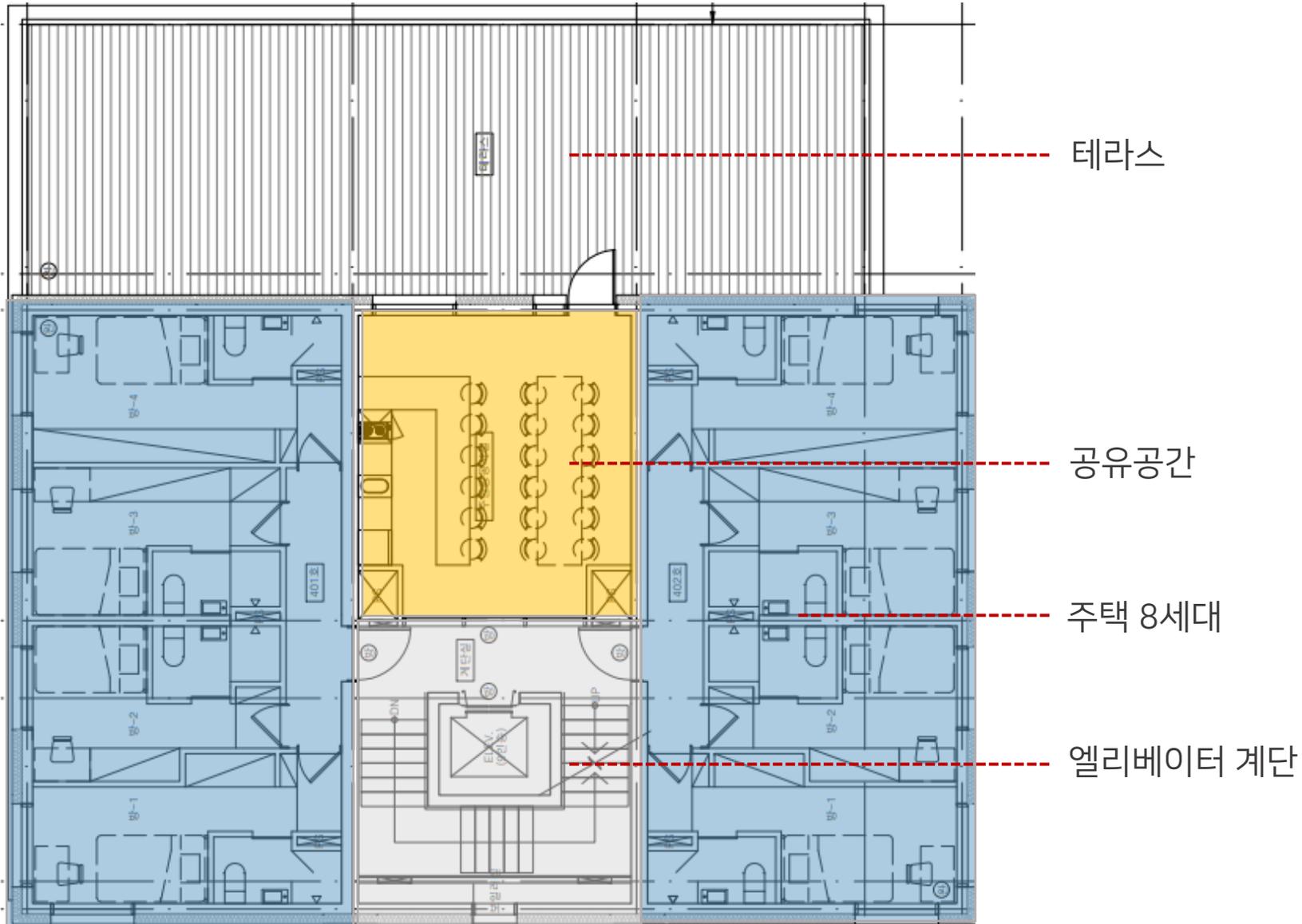
입주자들의 동선 상에서 공유공간을 거쳐 이동하게끔 하여 자연스러운 커뮤니티 형성

## 3 이벤트와 모임 생성을 위한 운영 지원



다양한 이벤트와 커뮤니티 모임이 일어날 수 있도록 운영 지원

**입주자 주도 커뮤니티 구상**



## 4 - 7F 주거공간

층별 8세대

총 32세대

## 1인 가구를 위한 컴팩트한 주거 공간

1. 옷장, 신발장 등 빌트인 가구
2. 침대, 매트리스 제공
3. 미니 냉장고
4. 초고속 인터넷



# 차별화된 셰어하우스 설계

기존 셰어하우스



장안생활



1. 노후된 주택 리모델링
2. 화장실 / 욕실 등 개인 사유해야 할 시설이 공용
3. 냉장고 / 주방 / 세탁기 등 청년들의 사용빈도가 낮은 시설이 공간을 많이 차지

1. 신축 건물을 통해 시설 이슈 최소화
2. 화장실 / 욕실 개별 호실 설계
3. 냉장고 / 주방 / 세탁실 등 필수시설 공유공간 배치

4F 공유주방형

(요리 / 모임)



5F 작업실형

(공방 / 디자인 / 재택근무)



6F 공유거실

(빨래 / 휴식)



입주자 성격, 활동, 취미에 따라 다양한 테마로 변형



## 운영사 아이부키

1. 의사결정구조 설계
2. 대면/APP을 통한 직접 소통
3. 입주민 자치회 운영 지원

## 입주민

1. 커뮤니티 참여
2. 입주자 자치회 구성
3. 회의 및 투표 통해 주택 내 안건 의사결정

## 공동체 합의

1. 가상화폐 기반 커뮤니티 재정관리
2. APP 내 거래금액 적립으로 공동기금 조성
3. 공동체 합의 도구

# 장안생활 주택 APP 내 활동

**장안생활**

전체 판매 대여 생활회관 예약

- 철원오대밥 햇반  
구매 2 (남은 수량 1개)  
1,000 송이
- 러브잇 슬라이스 닭가슴살  
구매 0 (남은 수량 5개)  
1,500 송이
- 핫팩  
구매 2 (남은 수량 4개)  
1,500 송이
- 뚜기뚜기 오뚜기밥  
구매 9 (남은 수량 3개)  
1,000 송이
- 참치캔  
구매 2 (남은 수량 6개)  
2,000 송이

**상점**

**판매**

자치회  
2022.03.01 18:52

[자치회/코워킹] 3월 5층 코워킹 공간 지정석  
사용 안내입니다.  
**10,000 송이** (남은 수량 4개)

유통기한: 2022-03-31

결제 후에 꼭 번호,닉네임 순으로 댓글 남겨주세요!!

댓글쓰기 구매하기

**공간예약**

**생활회관**

무아레 서점 철학강의1  
; 벤야민의 도시 철학과 역사가의 임무

강의자 윤상원  
올림픽로시점 수유사가 대표

1명. 21.12.08 (일) 19:30-21:30  
이강.11.28 (일) 19:30-21:30  
이강.11.28 (일) 19:30-21:30

무아레 서점  
2021.11.28 14:46

도시철학 강의1 <발터 벤야민의 도시 철학과  
역사가의 임무>  
**30,000 송이**

강의자  
윤상원  
고려대학교 철학과와 파리8대학 철학과 박사과정에서 무고  
와 칸트의 철학을 공부했다. '프랑스 철학자란 무엇인가?'라  
는 책의 번역/출판을 준비하며, 읍지료에 위치한 철학서점  
소유서기를 운영하는 연구소 오물에서 철학 강의와 연구 기  
획을 진행하고 있다.

댓글쓰기 구매하기

**모임 개최**

**장안이야기**

Mowl  
2022.02.22 08:46

**블록체인/코인 관심있으신분**  
주말에 관심있으신분 서교 정보공유하거나 제기 알려드리면 좋  
을듯요.  
관심있으신분 댓글로 시간 조율해보시자-

특히 블록체인 금융 서비스(디파이)는 이름이 높운데 그 구조적  
인 원리하고 사용방법 같은것들.

일단 저는 이번주는 일요일 가능합니다 ㄹ

1 댓글 0

문서링크 해시태그 #1R65mmdd1hs3Xks90

QR CODE 보기 삭제 수정

댓글 0 댓글알림

댓글쓰기

**생활 이야기**

**1:1 문의**

**자주 묻는 질문(FAQ)** 내 문의 내역

자주 묻는 질문을 먼저 확인하고 1:1문의를 남겨주세요.

잠깐! '자주 묻는 질문' 보셨나요?

**건물시설 하자·보수** 공유시설·정비비용 생활자치 앱 서비스

Q. 화장실에서 위생이나 아래층 물소리가 들려요. ▾

Q. 거실천 유리창에 물방울이 맺혀요. ▾

Q. 시설물 파손 및 고장 관련 ▾

Q. 복도 등의 벽에 균열이 보여요. ▾

다이어트 문의하기 건물시설 하자·보수  
문의 유형별 개별 담당자랑대 바로 문의하실 수 있습니다.

**운영사 커뮤니케이션**

입주자 전용 APP을 통해 공간과 커뮤니티를 연결

## 소셜 다이닝



입주자가 호스트로 모임 진행

신입 입주민 환영회



입주민 반상회



모임을 통해 공간과 생활 문제 논의

텃밭 가꾸기



요가 모임



취향 중심 소모임 만들기

# 커뮤니티 모델 발굴

## 코워킹 멤버 네트워크



사업아이템을 공유하고 피드백할 수 있는 기회 마련. 최신 트렌드 워크숍/세미나를 통해 비슷한 관심사를 가지고 있는 멤버들 간 교류 제공. 비정기적인 이벤트/파티로 생기있고 즐거운 만남 형성.

## 창작자 기반 커뮤니티



코리빙 입주자, 주민, 지역 산업 간의 연계를 통해 프로토타입을 시험볼 수 있는 네트워크 제공. 지역 커뮤니티와 밀접한 관계를 통해 다양한 아이템 발굴 및 시장 개척

## 지역 커뮤니티



지역사회의 이슈를 공유하고, 함께 행동하고 실행하는 그룹 형성. 지자체 및 시민사회 활동과의 연계

**다양한 관계망이 함께하는 커뮤니티 발굴**

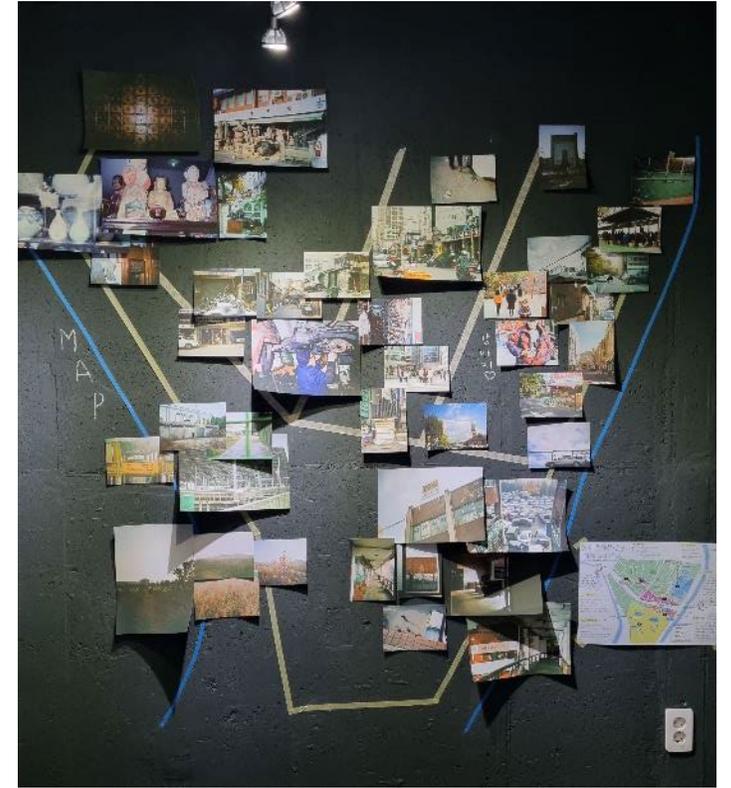
## 플리마켓



- 입주사 어반업사이클링 주최
- 간데메 공원 주변 상권 활성화 및 골목 재생을 위해 지역 창작자를 모아 지역주민에게 판매하는 플리마켓 개최

지역 창작자와 함께하는 간데메 플리마켓

## 장한평 기록 출사 모임



\*동대문구청 청년커뮤니티 지원사업

독립서점과 함께하는 지역 기록 프로젝트

## 이야기 공모전 대상

### 입주 청년들의 주거 공동체, 이웃 주민들의 문화공간 되다

행복동지 공모전 일반 공동체 부문 대상 후보 동대문구 장안동 공유주택 '장안생활'

등록 : 2021-12-16 16:05 수정

f t ↗ ★ ☰



한겨레 신문과 서울주택도시공사(SH)가 마을 공동체의 따뜻한 사례를 발굴해 마을 공동체 활동을 복돋우고 마을 공동체의 가치를 널리 알리기 위해 마련한 '제4회 행복동지 이야기 공모전'에서 '장안생활'이 대상을 수상했습니다. 관련 기사를 소개합니다.

## 4회 행복동지 이야기 공모전 대상에 장안생활·천왕마을연합회



[http://www.seoulnd.com/arti/society/society\\_general/9032.html](http://www.seoulnd.com/arti/society/society_general/9032.html)

한겨레 신문 / 서울주택도시공사 (SH) 주거 사례 공모전 대상

청년 주거 간담회



이재명 前 대통령후보자 방문 등 청년 주거 모델 공유

4

## 상업시설 운영

---



1 · 공간을 활용하여 청년이 지역사회와 함께하며 꿈을 펼칠 수 있는 공간 제공

2 · 수익 쉐어를 통해 초기 위험부담을 줄임  
· 임대료 / 관리비 / 시설 투자 등 사업 초기 발생할 수 있는 위험 부담 최소화

3 · 주택 커뮤니티와 연결되어 입주민 / 지역 주민을 연결하는 제 3지대 형성

4 · 입주민이 직접 상업시설 운영에 참여하여 수익 및 커리어 발전



\_ 8층 사이եսם



\_ 1층 장안생활 카페

**청년들의 실험 / 접촉 공간**

상업시설 운영  
상업시설 현황



\_ 8F BAR 사이에 섬



\_ 3F 공유사무실



\_ 2F 무아레 서점



\_ 1F 장안생활카페





입주민 만의 커뮤니티 공간으로 폐쇄적 공간



지역주민/입주민/입주사가 모두 접근할 수 있는  
**커뮤니티 바로** 변경

**입주민과 지역주민이 만나는 커뮤니티공간**

## 공간 준비 입주민 팀 운영



- 입주민이 직접 참여하여 공간 및 운영에 의견 제시

## 요일 바텐더



- 입주민 / 지역주민 등이 하루 동안 바를 운영하며  
자신만의 독특한 메뉴와 컨셉을 선보임

**입주민과 함께 성장하는 바**

## 매출 분배 구조

퍼센트	항목
30%	원가
30%	요일바텐더수익
20%	아이부키운영비 (임대료,인력지원등)
20%	기본운영비 (메인바텐더10%,모임진행등)





## 보안 및 소음 문제



소음 DB 측정 및 객관적 데이터 확보  
바 운영원칙 공고  
입주민 자치회와 지속적 소통

## 공간 공유



건물에서 가장 좋은 뷰가 있는 옥상 테라스 부분을  
입주민과 공유

**입주민과 지속적인 협력 방안 모색**

## 운영 예시 2\_ 무아레 서점



## '공간'을 테마로 한 독립서점

### 컨셉

- 건축 / 커뮤니티 / 도시 / 집 등 공간을 다루는 책을 큐레이션하여 판매
- 입주민 / 동네 주민 / 예술가 / 창작자들과 자유롭게 협력하여 창조적인 프로그램 기획
- 책과 공간을 통해 동네와 지역의 문화 거점 역할

### 활동분야

1. 책판매 : 독립출판물 / 일반도서
2. 공간대관 : 다양한 사람이 방문하도록 유인
3. 문화 프로그램 진행 : 독서모임 / 강의 등
4. 문화 지원사업 실행 : 지자체 / 중간지원조직 등
5. 공공기관 도서 납품

## 운영 예시 2\_ 무아레 서점



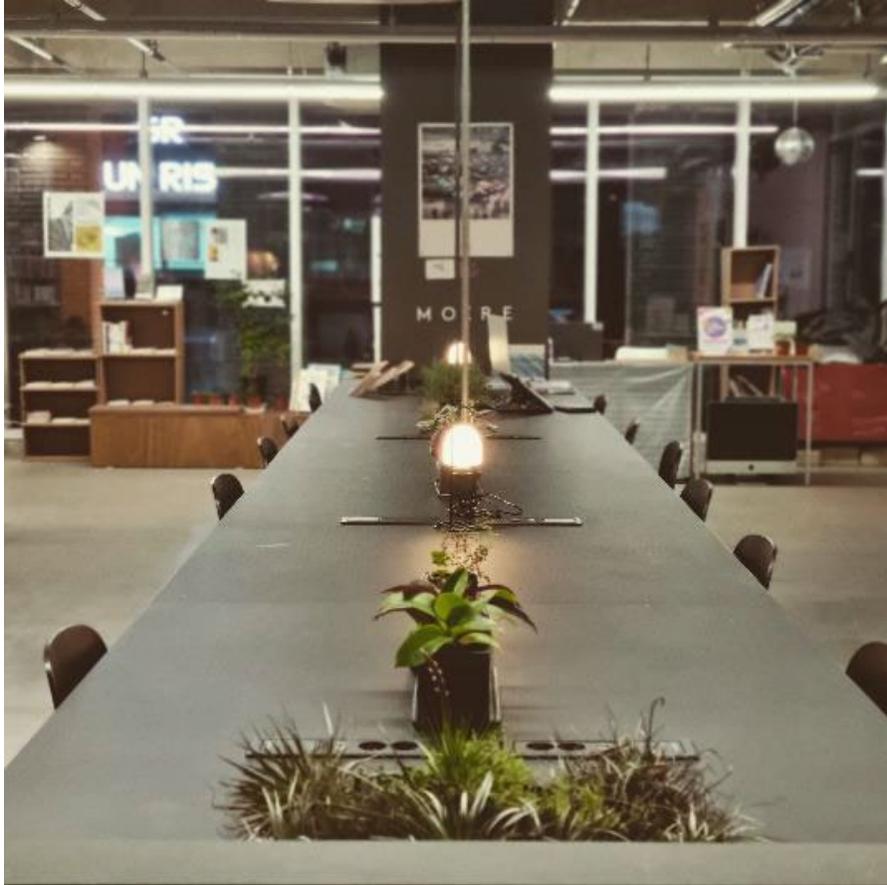
코워킹 공간으로 운영되었으나 코로나 19 등 영향  
으로 일부만 이용하는 비활성 공간



독립서점 입점을 통해  
독서/작업/문화/전시 등 복합문화공간

**코워킹 공간에서 독립서점으로 탈바꿈**

## 운영 예시 2\_ 무아레 서점



\_ 작업 테이블



\_ 세미나실



\_ 서가



\_ 전시 공간



\_ 계단 극장

**다양한 문화활동이 가능한 복합문화공간 구성**

## 책 큐레이션



건축 / 커뮤니티 / 도시 / 집 등 공간 관련

## 독서모임



수상작품집 읽기 등 취향 중심 안전한 독서 커뮤니티

## 영화 감상 / 토론



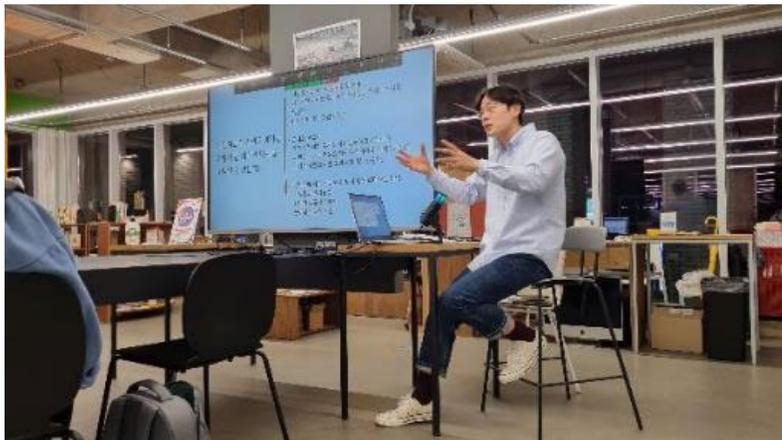
<선물가게를 지나야 출구>  
다큐멘터리 감상 후 토론

## 청소년 독서 강의



지역 청소년 대상 강의  
<선생님, 정치가 뭐예요?>

## 철학 강의



철학서점 소요서가와 협력 <발터 벤야민 도시철학강의> 진행

## 독립출판물 입고 및 창작자 커뮤니티 형성



책을 직접 만드는 창작자와의 직접 거래 및 커뮤니티 활동

## 커뮤니티 실험실



커뮤니티 데이 통해  
입주민/지역주민/외부인 그룹핑



서점을 주택과 지역의 완충지대로 설정하여  
입주민 / 지역 주민 / 외부인의  
취향 및 관심사 기반 커뮤니티 조직



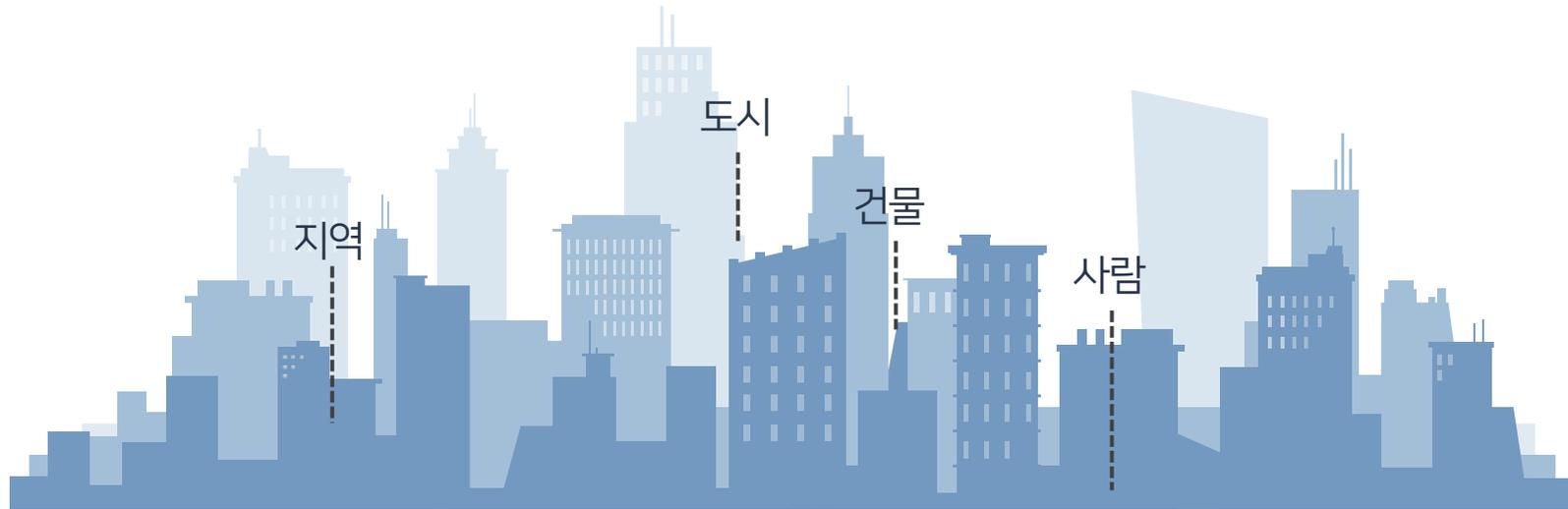
러닝 모임  
장안생활 식물키우기  
퍼스널 모빌리티 이용한 15분 도시 모임  
영상기반 예술작업 모임 등  
지속적 커뮤니티 활동 기획

5

비전

---

## 플랫폼으로서의 건물과 공간 역할



- 기존 건물은 안정성이 떨어지고 토지 지대의 상승만을 기다리며 플랫폼의 역할을 충분히 수행하지 못하는 경우가 대부분
- 건물이 지역에 가치를 확산하고 지역과 긴밀한 관계를 엮어내어 **건물과 지역 / 사람과 함께 성장하는 구조**를 만들어야 함
- 기존의 민간 자본 영역 / 공공영역 각각이 하지 못하는 역할을 제 3의 주체가 되어 대신 수행

## 도시재생 비전 / 부동산 영역 모델 개발

기획 - 설계 - 건설 - 운영 - 커뮤니티 - 문화 - 도시재생  
등의 전 과정 통합적으로 실행

사례 축적/공유

기존 사례 아카이빙 및 전파

주택 건축/운영  
모델 제시

부동산 영역  
새로운 시도

지역과 사회의 필요에 감응하여  
맞춤형 수요 부동산을 지속적으로 개발

## 기존 커뮤니티의 단위를 넘는 변화

### 커뮤니티를 넘어서 주택 생태계

- 주택과 주택 사이의 연결
- 각 주택 별 특성을 통해 지역의 특별한 장점이 살아있는 건물
- 재능있는 사람들이 모여서 마을을 이루고 커뮤니티가 되살아나는 곳

### 마을을 넘어 도시로

- 30명 단위를 넘어 마을 단위, 도시 단위로
- 커뮤니티 구조화와 운영 경험을 토대로
- 마을 단위, 도시 단위의 공간과 커뮤니티 설계