



*용현더노블시티 project*

# Contents

I . 프로젝트분석

II . 인문환경분석

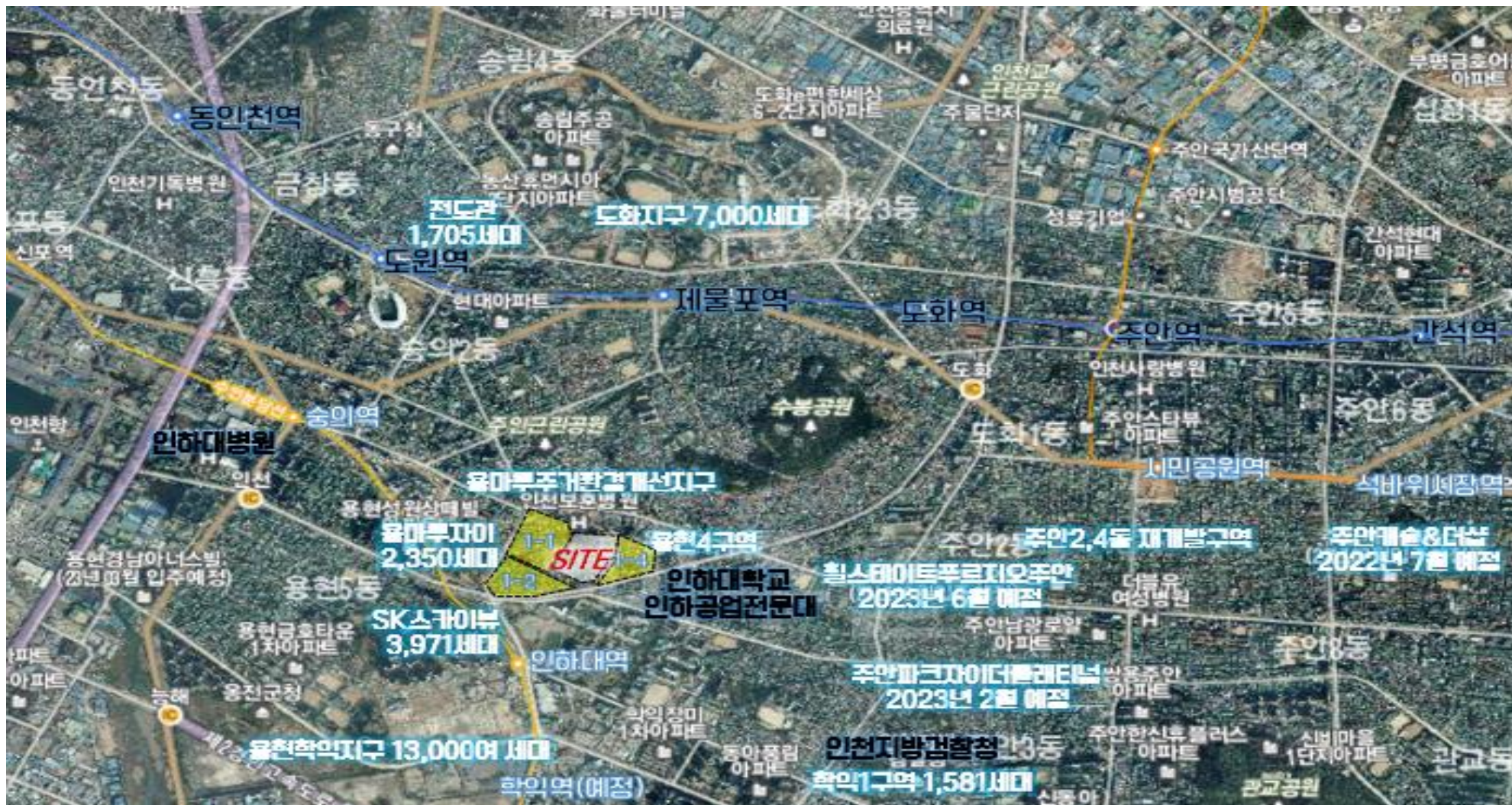
III . 상품분석

IV . 사업지개발분석

V . 지역주택조합

















당 현장 주위는 안정적인 배후세력과 용마루개발, 용현학익지구는 46만평으로 송도신도시(50만평)에 버금가는 미니 신도시급으로 개발되며 그 동안 미추홀구중에서도 낙후된 이미지였던 용현동일대가 최근 매매가,전세가등이 급등하고 있음. 지속적인 개발계획으로 향후에도 꾸준한 관심을 이어갈것으로 보임



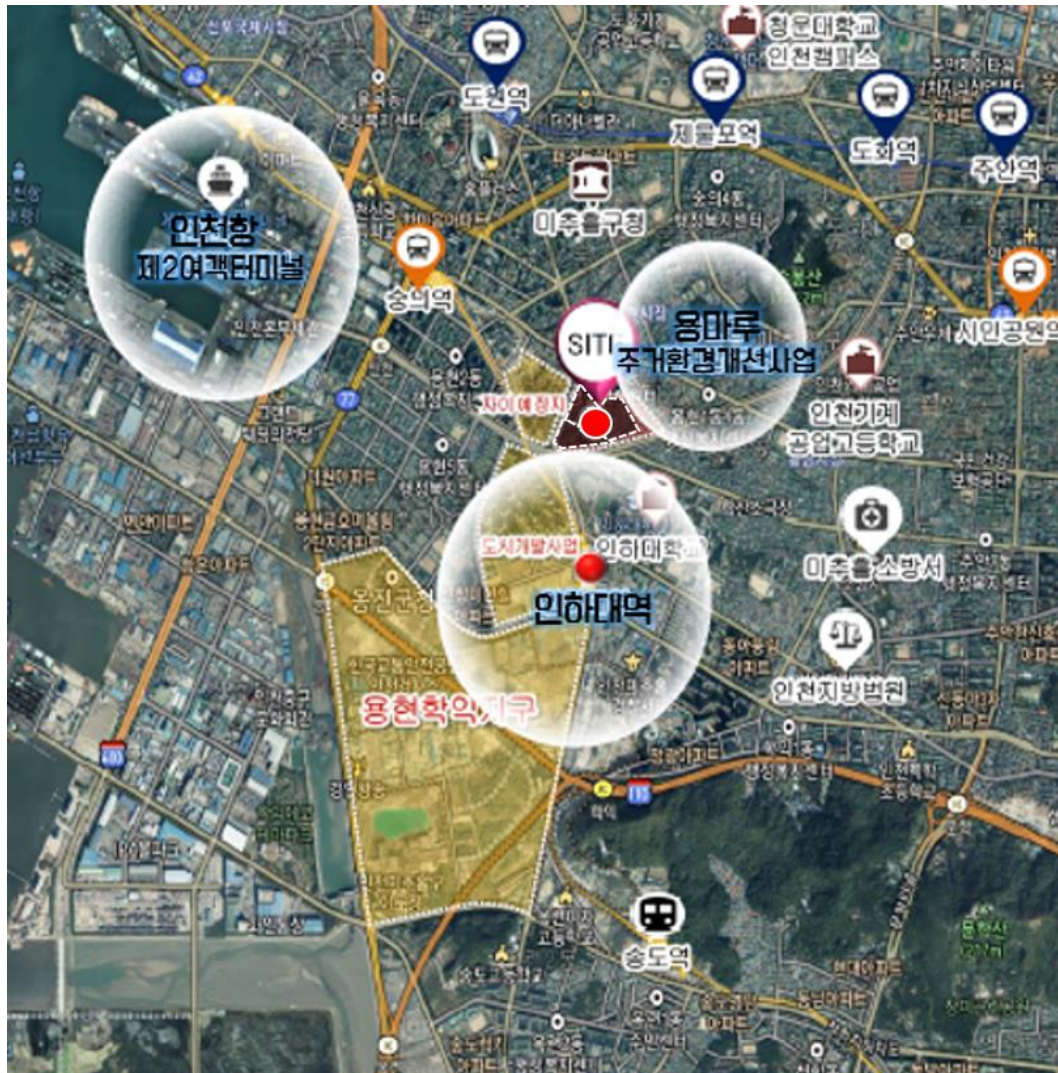


당 사업지는 주변노후화와 주변재개발로 인해 이주 수요 및 신규아파트 기대유입층이 많고  
역세권,대학가와 인접하여 있으며 주위 도시재생지역,대단지개발호재(용현학익지구,뮤지엄파크)등  
당 사업지는 용현학익지구개발과 인근재개발의 중심지로 뉴타운 최대수혜지역임





당 사업지 주변 수인선인하대역 역세권으로 다양한 광역교통망과 주거,교육인프라가 형성되어 있음  
수인분당선,경강선과 2025개통예정인 KTX복합환승센터(송도역)과 S-BRT등과 지속적으로  
주거환경 및 교통,문화,여가시설에 대한 호재가 이어질 전망이다 프리미엄가치는 꾸준히 이어질 전망이다



### 수인선 역세권

수인선 인하대역 및 KTX송도역 복합환승센터(예정)

### 광역 교통망

제2경인고속도로,수도권2순환도로,광역버스 정류장등

### 주거 인프라

홈플러스,인하대병원,법조타운,학익에코테마파크등

### 중,소형 4BAY의 공간특화설계

4BAY 채광효과와 수납공간을 극대화

### 초,중,고,대학의 원스톱 교육


초,중,고 및 인하대학교가 인접 우수한 교육인프라

### 용현,학익지구의 개발 호재

인천뮤지엄파크등 1만3천여세대의 유입으로 신도시급 도시개발사업



명문대학교, 탁월한 교통망, 편리한 쇼핑 등 다양한 인프라가 형성되어 있고 다양한 개발호재들로 최대 수혜지역으로 보임. 뉴타운과 용현학익지구의 핵심이자 송도와 구도심을 잇는 길목으로 각종 공공기관이 밀집한 행정타운의 중심에 랜드마크임




우수한 교육환경  
인하대학교  
인하공업전문대  
인하사대부고등



수인선개통  
인천발KTX예정  
월판선 예정  
S-BRT 예정



홈플러스  
CGV  
뮤지엄파크(예정)



인천 내항 개발로  
쾌적하고 다양한  
여가시설이용

# Contents

I . 프로젝트분석

II . 인문환경분석

III . 상품분석

IV . 사업지개발분석

V . 지역주택조합

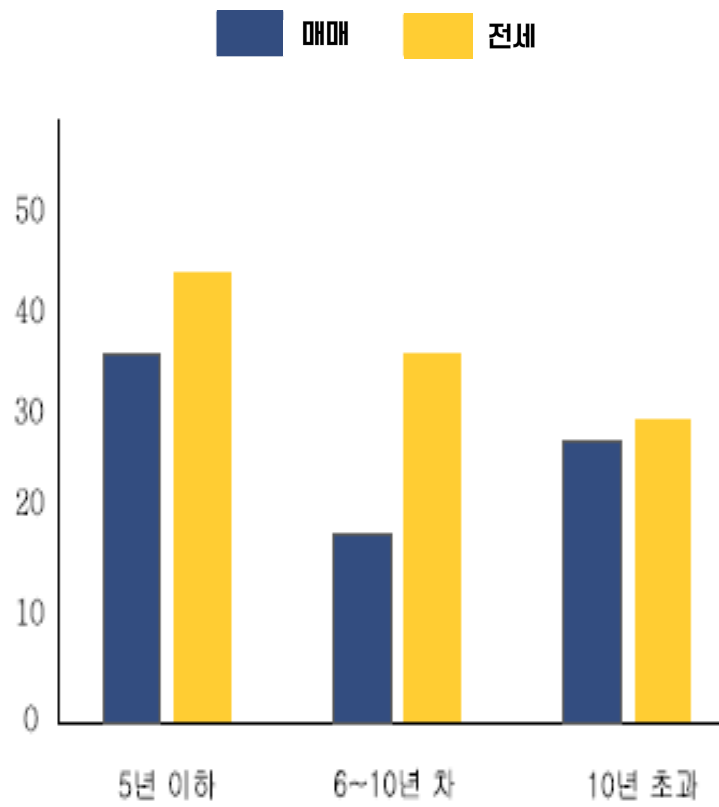




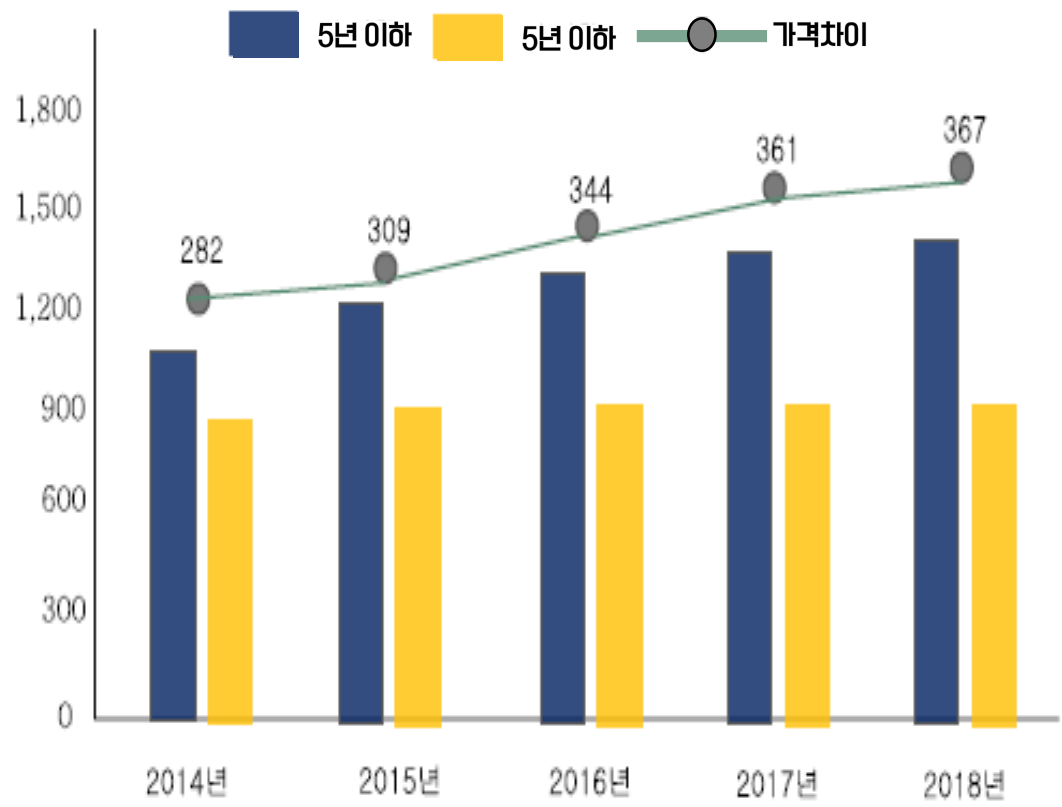
**미추홀구는 동쪽으로 남동구, 남쪽으로 연수구, 서쪽은 중구, 북서쪽으로 동구, 북쪽은 서구, 북동쪽으로 부평구와 접하고 있어 계양구를 제외한 모든 자치구와 접하고 있음**



연식이 오래된 집 보다는 평면이나 각종 편의 시설이 우수한 새 아파트의 상승률이 두드러지고 있고 부동산규제로 기존 주택시장이 숨고르기하는 시점에서도 신규분양시장은 여전히 호조세를 이어 감에 따라 몸값 높아지는 새 아파트가 가격 상승세를 주도 하고 있다.



2014년 1월 초 대비 2018년 5월 말 기준

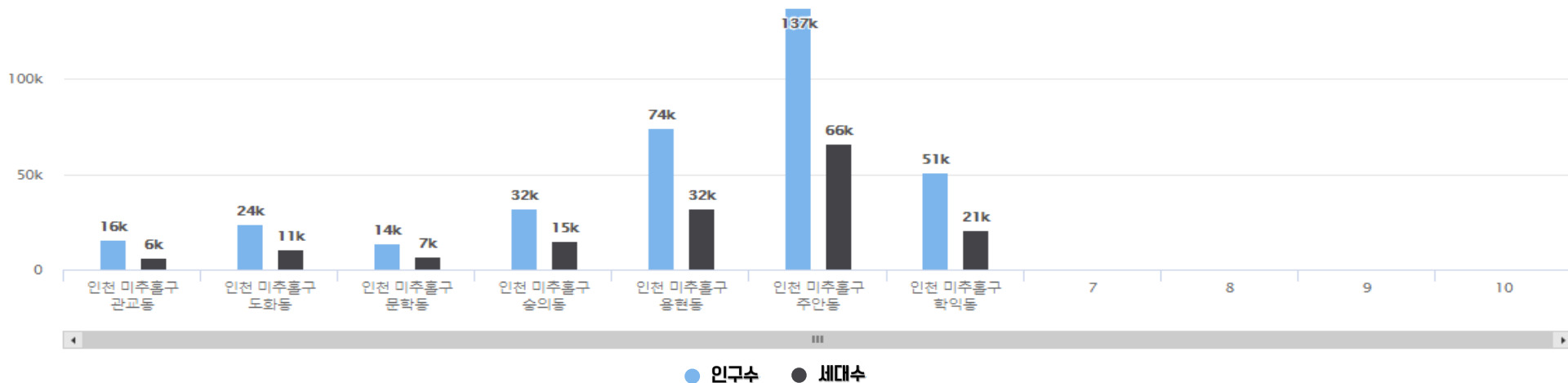


2018년 5월 말 기준

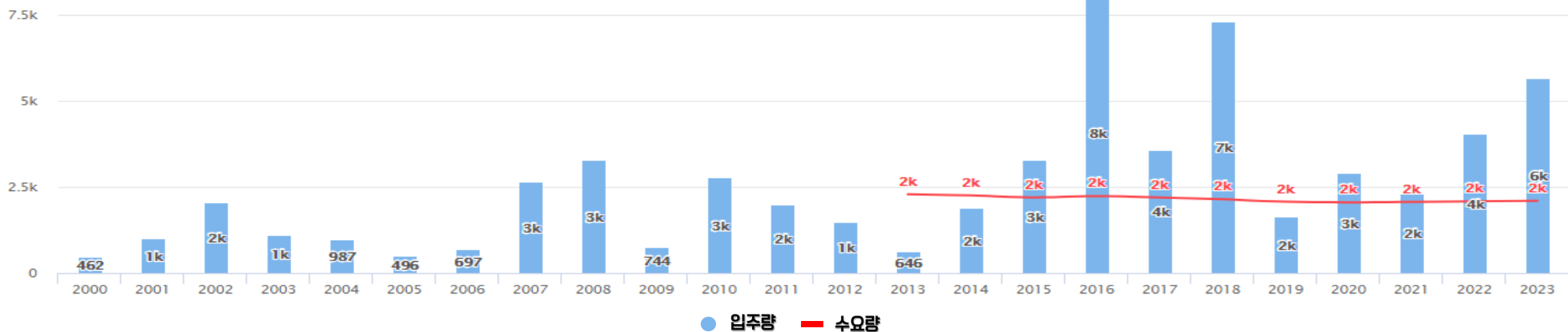


## 인구/세대수 현황

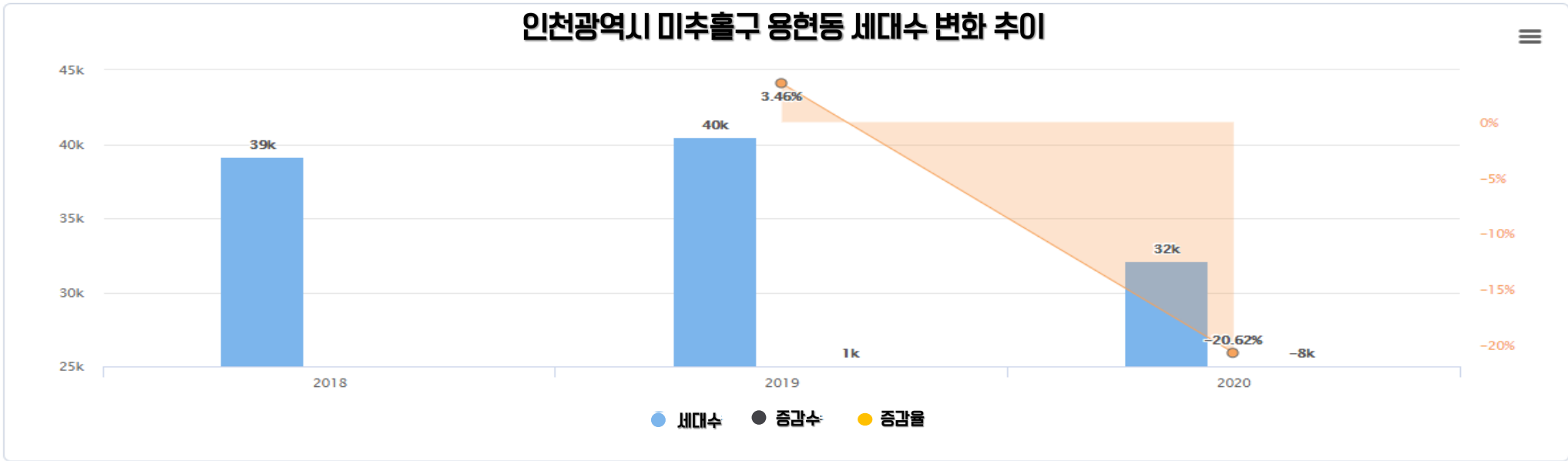
인천광역시 미추홀구 인구 &amp; 세대수



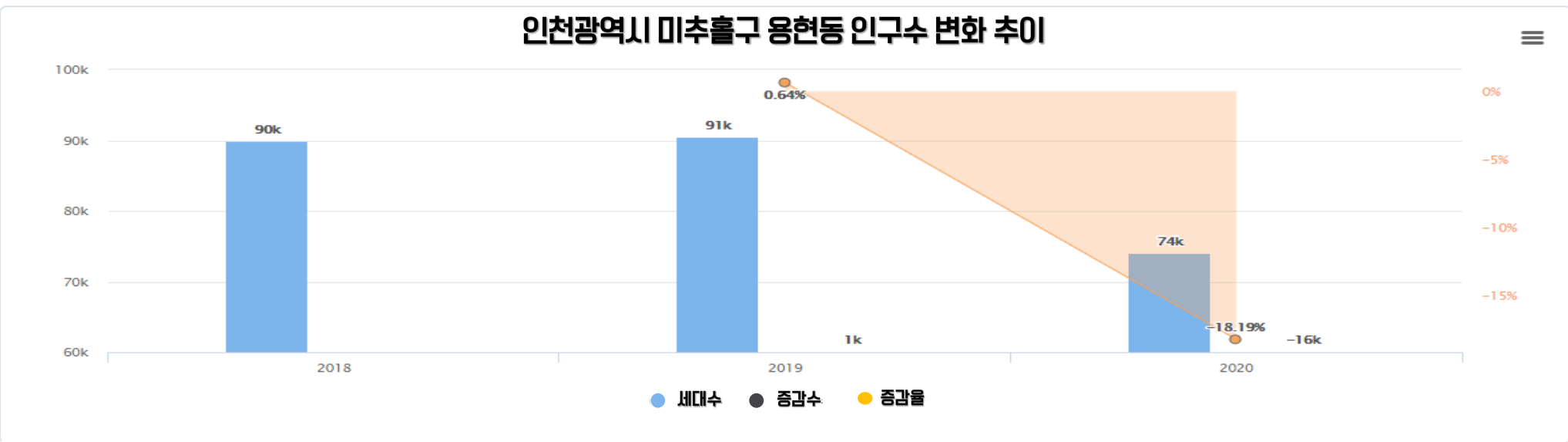
인천광역시 미추홀구 기간별 수요 / 입주



세대수 변화 추이



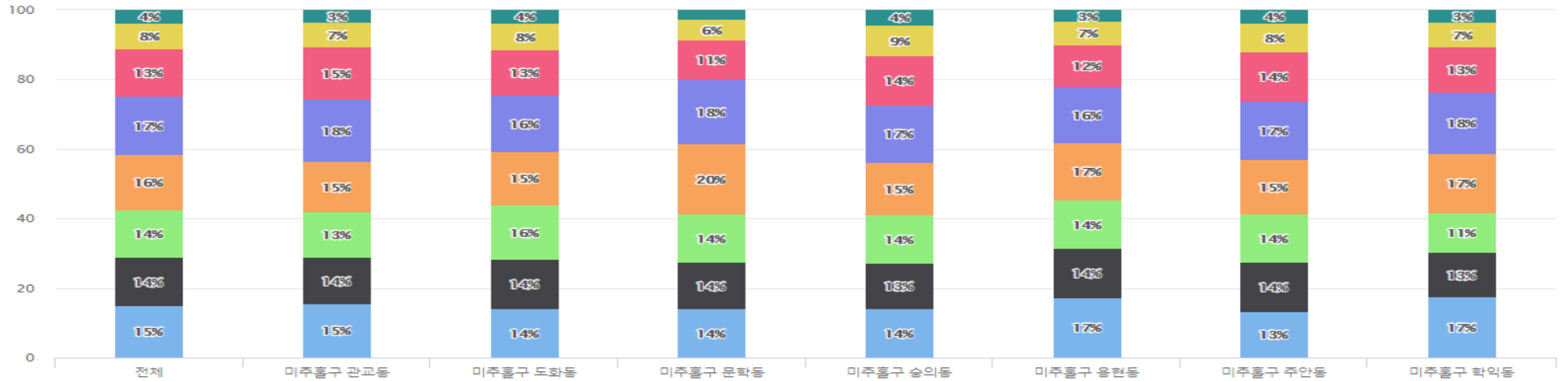
인구수 변화 추이





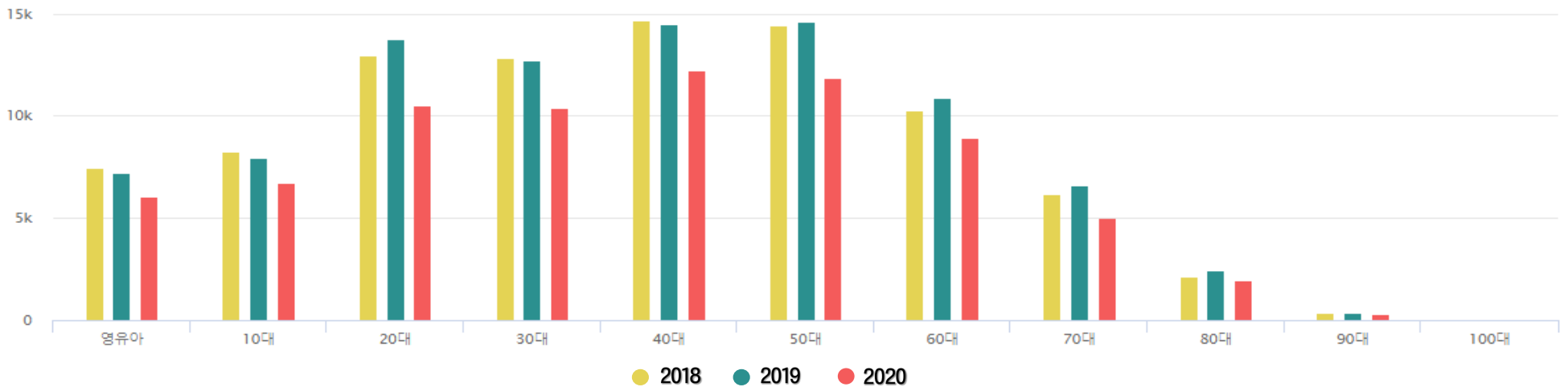
연령별 인구 비율

인천광역시 미추홀구 연령별 인구 비율

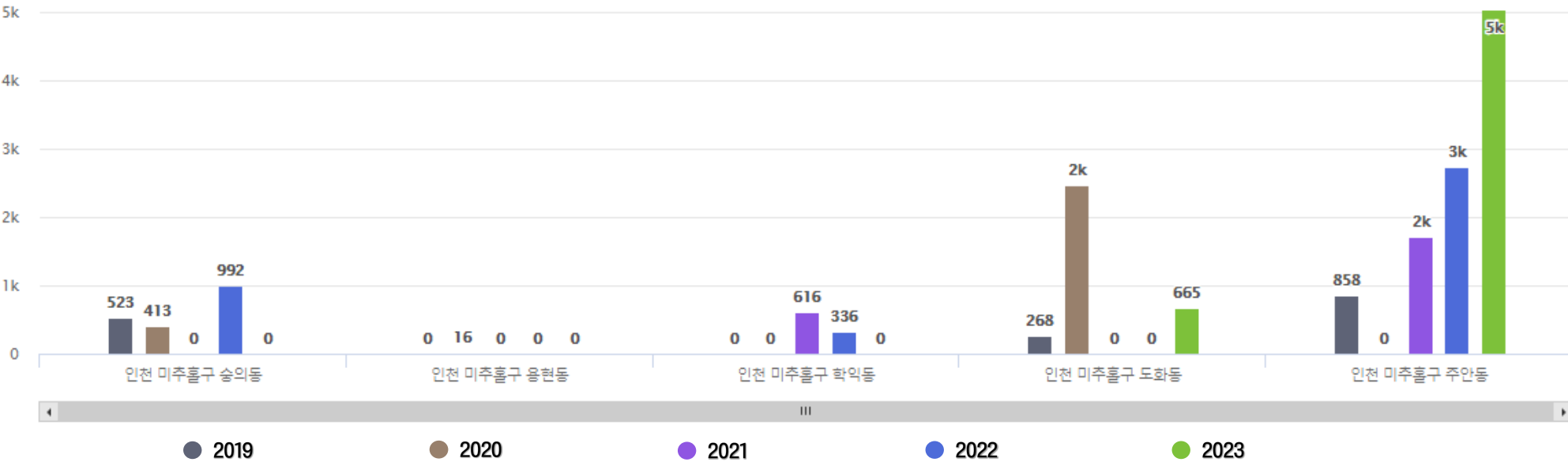


연령별 인구 증감

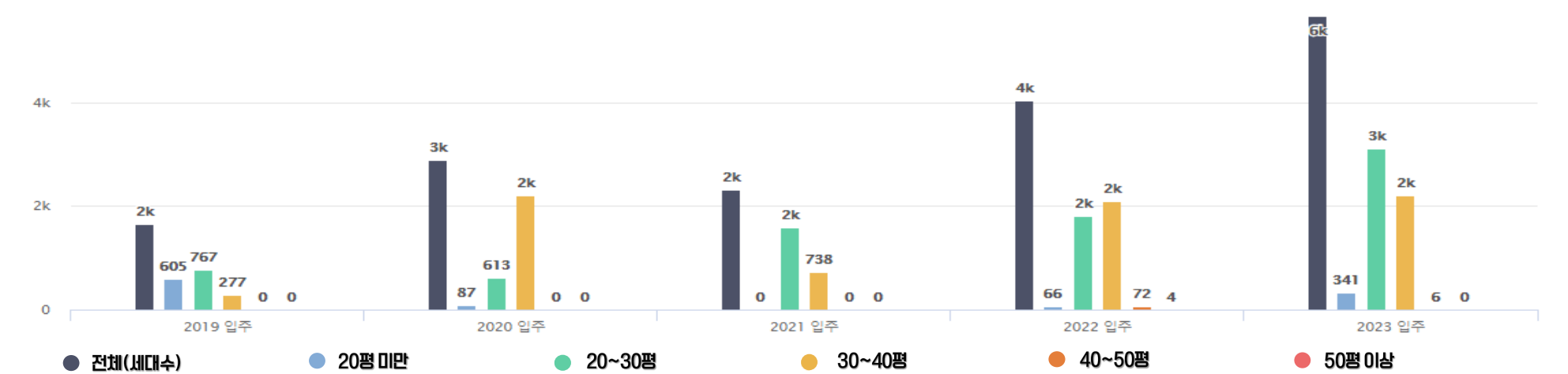
인천광역시 미추홀구 연령별 인구 증감



인천광역시 미추홀구 지역별 수요/입주



인천광역시 미추홀구 면적별 입주량





## 미추홀구 주거환경개선/재개발/재건축 추진단계

순번	구역명	위치	면적 (㎡)	추진단계
1	용마루구역	용현2동 528번지 일원	207,863	착공
2	도화1구역	도화동 372-19일원	81,858	사업시행인가
3	도화4구역	도화동 53-28일원	36,067	사업시행인가
4	송의3구역	송의4동 18번지 일원	32,950	사업시행인가
5	송의5구역	송의동 284번지 일원	33,833	조합설립인가
6	여의구역	송의동 232번지 일원	61,200	사업시행인가
7	용현4구역	용현동 155번지 일원	47,951	조합설립인가
8	전도관구역	송의 3동 109번지 일원	69,429	사업시행인가
9	주안10구역	주안동 1545-2 일원	50,017	관리처분
10	주안3구역	주안동 830번지 일원	96,583	착공
11	주안4구역	주안4동 1577번지 일원	90,438	착공
12	학익1구역	학익1동 220번지 일원	77,464	관리처분
13	학익2구역	학익2동 15번지 일원	14,862	착공
14	학익3구역	학익1동 321번지 일원	100,800	조합설립인가
15	학익4구역	학익2동 290번지 일원	20,658	조합설립인가

# Contents

I . 프로젝트분석

II . 인문환경분석

III . 상품분석

IV . 사업지개발분석

V . 지역주택조합











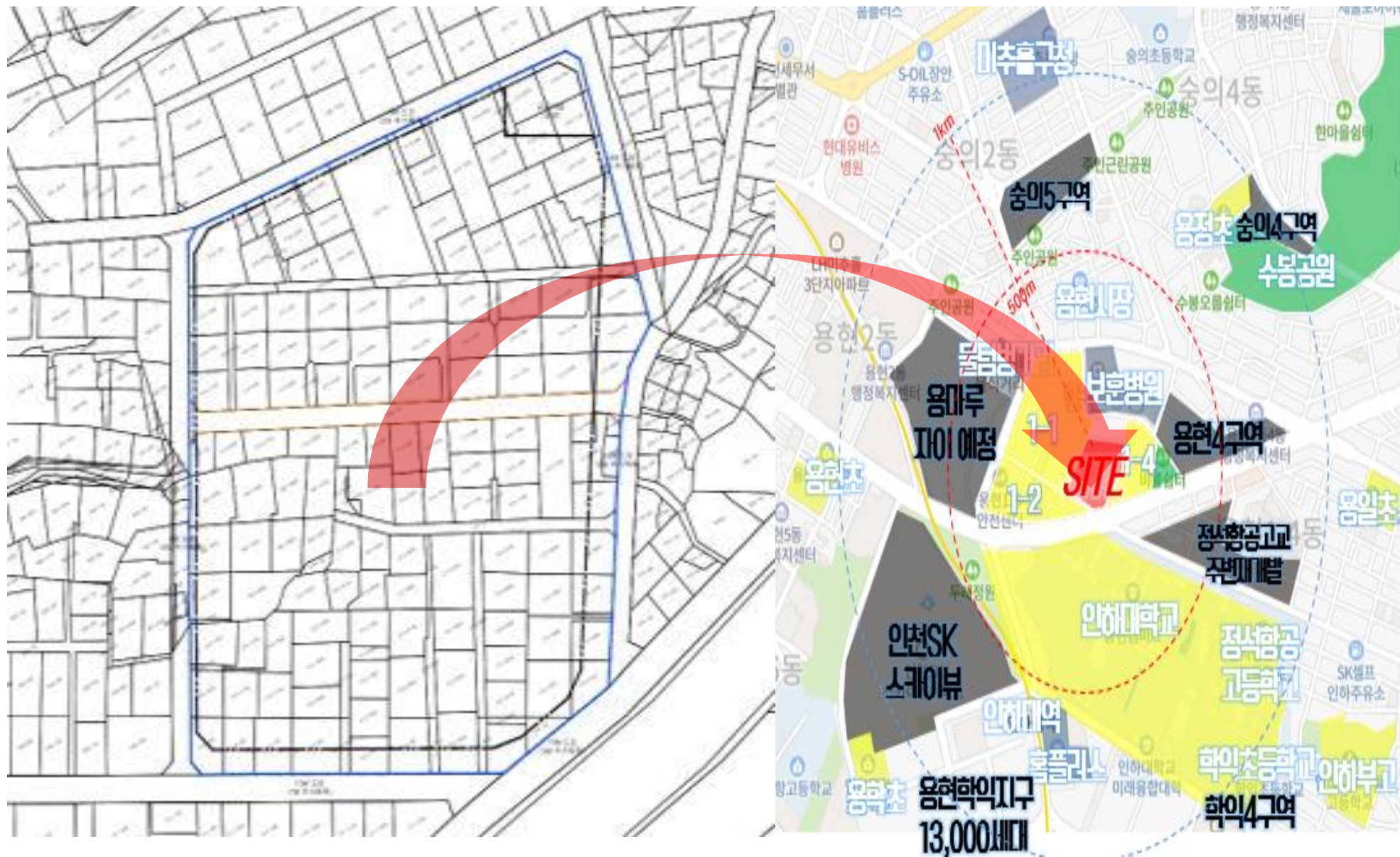












인천광역시 미추홀구 용현동219-3번지 일원에 1차 사업지로 497세대 지하2층 ~ 지상20층으로 59A,59B,72,84타입으로 이루지며 단지내 온천성분수를 활용하여 가정수 및 조경특화설계로 꾸며진다.



구분		인천 용현동 지역주택조합 PROJECT
대지위치		인천시 미추홀구 용현동 219-3번지일원
지역지구		제2종 일반주거지역
대지면적		24,745.00㎡ (7,485.36평)
건축면적		4,596.67㎡ (1,390.49평)
연면적	지상	47,532.63㎡ (14,378.56평)
	지하	22,170.20㎡ (6,706.45평)
	계	69,702.83㎡ (21,085.01평)
주 차		497대 ( 1 : 1 )
건축규모		지하 2층 지상 20층
건폐율/용적율		21.58% / 223.14%



인천 구도심으로 꼽히는 미추홀구 중에서도 용현동은 노후주택비율이 높고 낙후된 이미지가 강해 인천 타지역에 비해 시세가 낮게 형성되어 있지만, 풍부한 생활인프라를 기반으로 다양한 개발사업들과 교통망, 주위 환경개선으로 인천의 선호주거지역으로 재평가 받고 있다.





## ■ 설 계 개 요

[illegible]

## ■ 분 양 면 적 표

TYPE	세대수	전용면적		주거공용면적			공급면적		기타공용				계약면적		비율	매지자분	비고
		m2	평	계단실	벽체공용	소계	m2	평	부대복리시설	전기,기체실	지하주차장	소계					
59A-TYPE	43	59.986	18.148	16.015	6.363	22.378	62.384	24.915	1.336	0.794	36.458	38.588	120.932㎡	36.588평	8.65%	35.744㎡	
59B-TYPE	216	59.979	18.144	16.013	7.133	23.146	63.125	25.145	1.336	0.794	36.454	38.584	121.703㎡	36.817평	43.48%	35.738㎡	
72A-TYPE	110	72.976	22.075	19.483	6.593	26.006	98.982	29.942	1.625	0.985	44.363	46.944	145.925㎡	44.143평	22.13%	43.484㎡	
84A-TYPE	128	84.986	25.709	22.690	7.127	29.816	114.805	34.728	1.893	1.125	51.654	54.672	169.476㎡	51.287평	25.75%	50.841㎡	
합계	497	34,440.811	10,418.345	9,194.805	3,444.038	12,638.843	47,079.653	14,241.631	799.980	455.776	20,932.420	22,155.176	69,234.829㎡	20,943.636평	100.00%	20,522.000㎡	

### ■ 부대 및 복리시설 설치계획

구분		설치기준	설치기준	설치계획	비고	
진입도로		300세대 이상 500세대 미만	8m	15m		
단지내 도로		7m 이상	7m	7m		
관리 사무실		10㎡ + (497-50) × 0.05㎡	22.350㎡	123.00㎡	50세대 이상	
주인공통 시설	관리로실	100세대 이상 1,000세대 미만 497세대 × 2.5㎡ 이상	1,242.90㎡	104.00㎡	150세대 이상	
	대리점			142.00㎡	300세대 이상	
	작은 도서관			112.00㎡	500세대 이상	
	커뮤니티			202.00㎡	=	
	어린이놀이터			371.00㎡	150세대 이상	
	주인공통시설			336.00㎡	500세대 이상	
	합계				1,267.00㎡	
경비실		-	-	35.54㎡		
관리생활시설		-	-	468.00㎡	지하층	
기계·전기실		-	-	455.78㎡		
조경면적		21,302.00 x 0.15	3,195.30㎡	3,355.07㎡	15.75%	
인상급수시설		497 x 0.5TCN	249 TON	298 TON		
소방시설		소방동의대상 시설물	동의대상	설치		
주차대수	공동주택	주차대수상한		별정	계획	비고
		정원60㎡이하	세대당 1대	43.00대	597대	지상 10대
		정원85㎡이하	세대당 1대	454.00대		지하 587대
		소계		497.00대		597대
	근린생활시설	근린생활시설	400.00 / 134㎡	3.49대	6대	자랑 60대
	합계			504대	603대	



\* 실기 조건도 및 이미지는 소비자의 이해를 돕기 위한 이미지였으므로 실제와 다를 수 있습니다.  
\* 사업계획 및 이미지는 사업계획 승인 시 변경 될 수 있습니다.



59㎡ A	59㎡ B	72㎡ A	84㎡ A	합계
43	216	110	128	497

20F		2003			2004	2005			2002	2003			2001	2002	2003	2004		
19F		1903			1904	1905			1902	1903	1904	1905	1901	1902	1903	1904	1905	
18F		1803	1804		1804	1805			1801	1802	1803	1804	1805	1801	1802	1803	1804	
17F		1703	1704		1704	1705			1701	1702	1703	1704	1705	1701	1702	1703	1704	
16F		1603	1604		1604	1605			1601	1602	1603	1604	1605	1601	1602	1603	1604	
15F		1503	1504		1504	1505			1501	1502	1503	1504	1505	1501	1502	1503	1504	
14F	1401	1402	1403	1404	1401	1402	1403	1404	1401	1402	1403	1404	1405	1401	1402	1403	1404	
13F	1301	1302	1303	1304	1301	1302	1303	1304	1305	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1301	1302	
12F	1201	1202	1203	1204	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1201	
11F	1101	1102	1103	1104	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1101	
10F	1001	1002	1003	1004	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1001	
9F	901	902	903	904	901	902	903	904	905	906	901	902	903	904	905	906	901	
8F	801	802	803	804	801	802	803	804	805	806	801	802	803	804	805	806	801	
7F	701	702	703	704	701	702	703	704	705	706	701	702	703	704	705	706	701	
6F	601	602	603	604	601	602	603	604	605	606	601	602	603	604	605	606	601	
5F	501	502	503	504	501	502	503	504	505	506	501	502	503	504	505	506	501	
4F	401	402	403	404	401	402	403	404	405	406	401	402	403	404	405	406	401	
3F	301	302	303	304	301	302	303	304	305	306	301	302	303	304	305	306	301	
2F	201	202	203	204			203	204	205	206	201	202	203	204	205	206		
1F	101	102	103	104			103	104	105	106	101	102	103	104	105	106		
동	10동				102동				103동				104동				105동	
타입	59㎡A	59㎡B	59㎡B	84㎡	84㎡	84㎡	59㎡B	59㎡B	84㎡	84㎡	59㎡A	59㎡B	59㎡B	72㎡	72㎡	59㎡A	59㎡B	

■ 동호실과 세대수는 인.허가 과정(건축심의,사업계획승인등)에서 변경 될 수 있습니다.

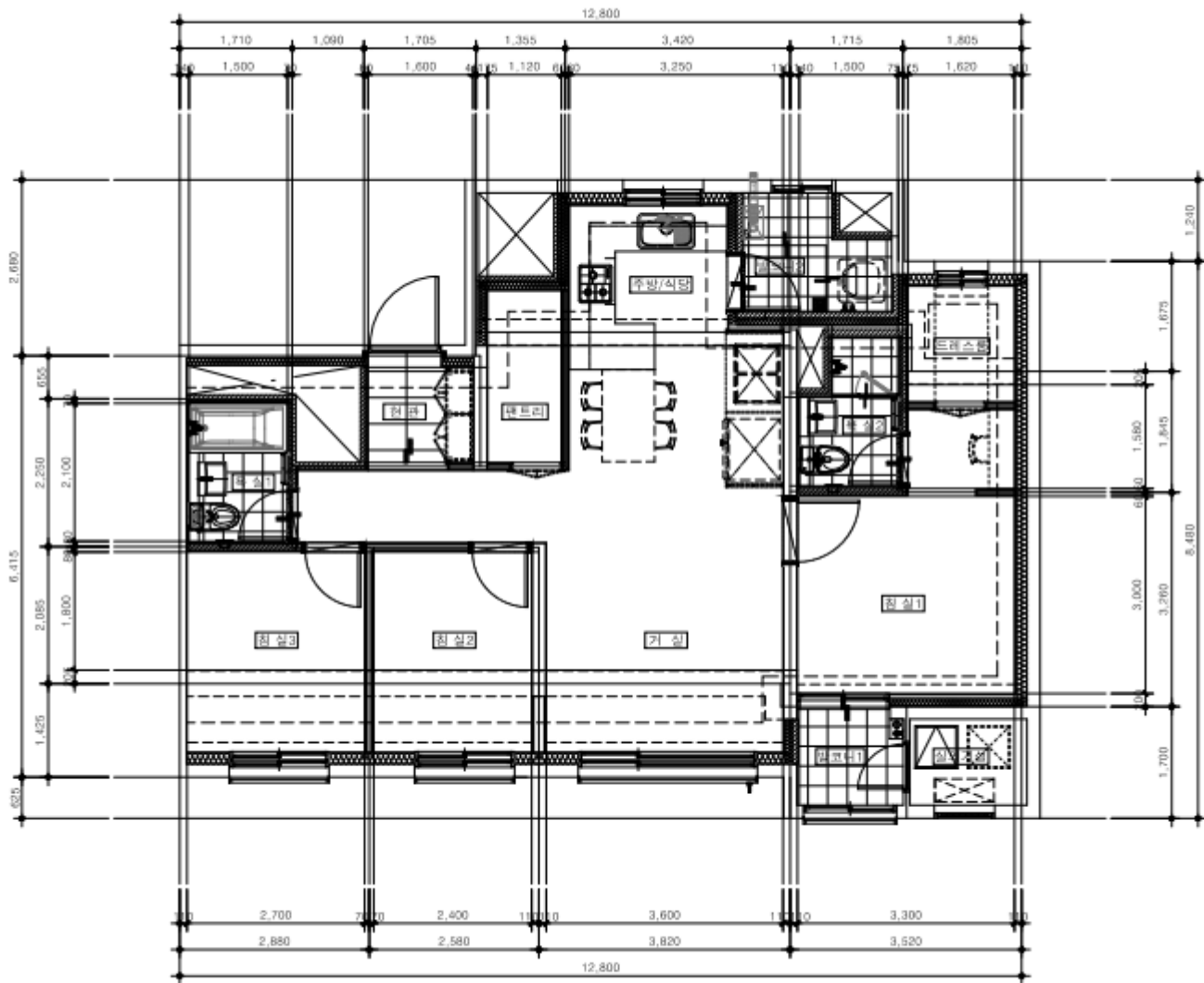


# 59A

## 43 세대

전 용 면 적 : 59.986㎡  
주거공용면적 : 22.378㎡  
공 급 면 적 : 82.364㎡  
기타공용면적 : 38.588㎡  
계 약 면 적 : 120.952㎡





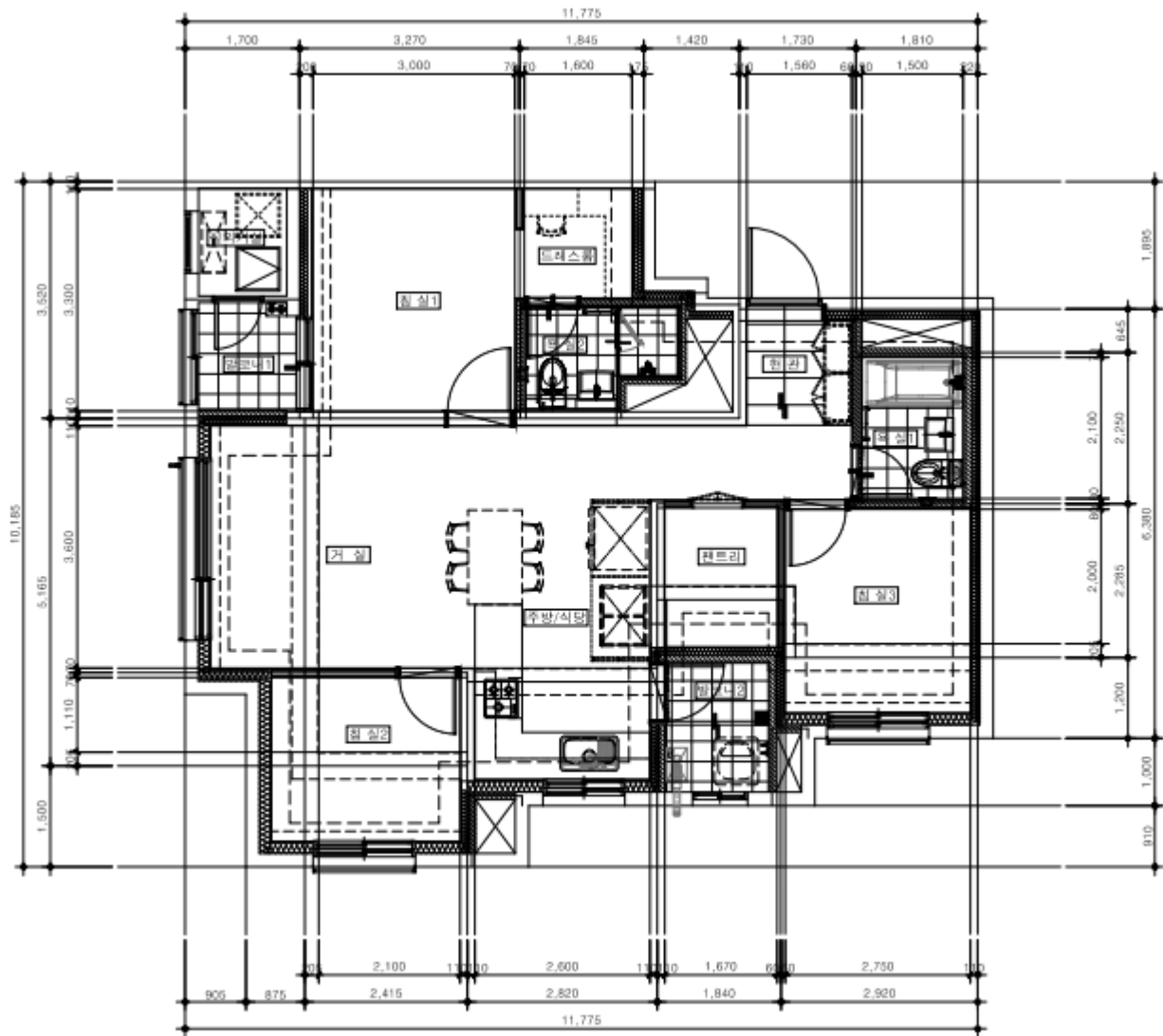


# 59B

## 216 세대

전 용 면 적 : 59.979㎡  
주거공용면적 : 23.146㎡  
공 급 면 적 : 83.125㎡  
기타공용면적 : 38.584㎡  
계 약 면 적 : 121.709㎡





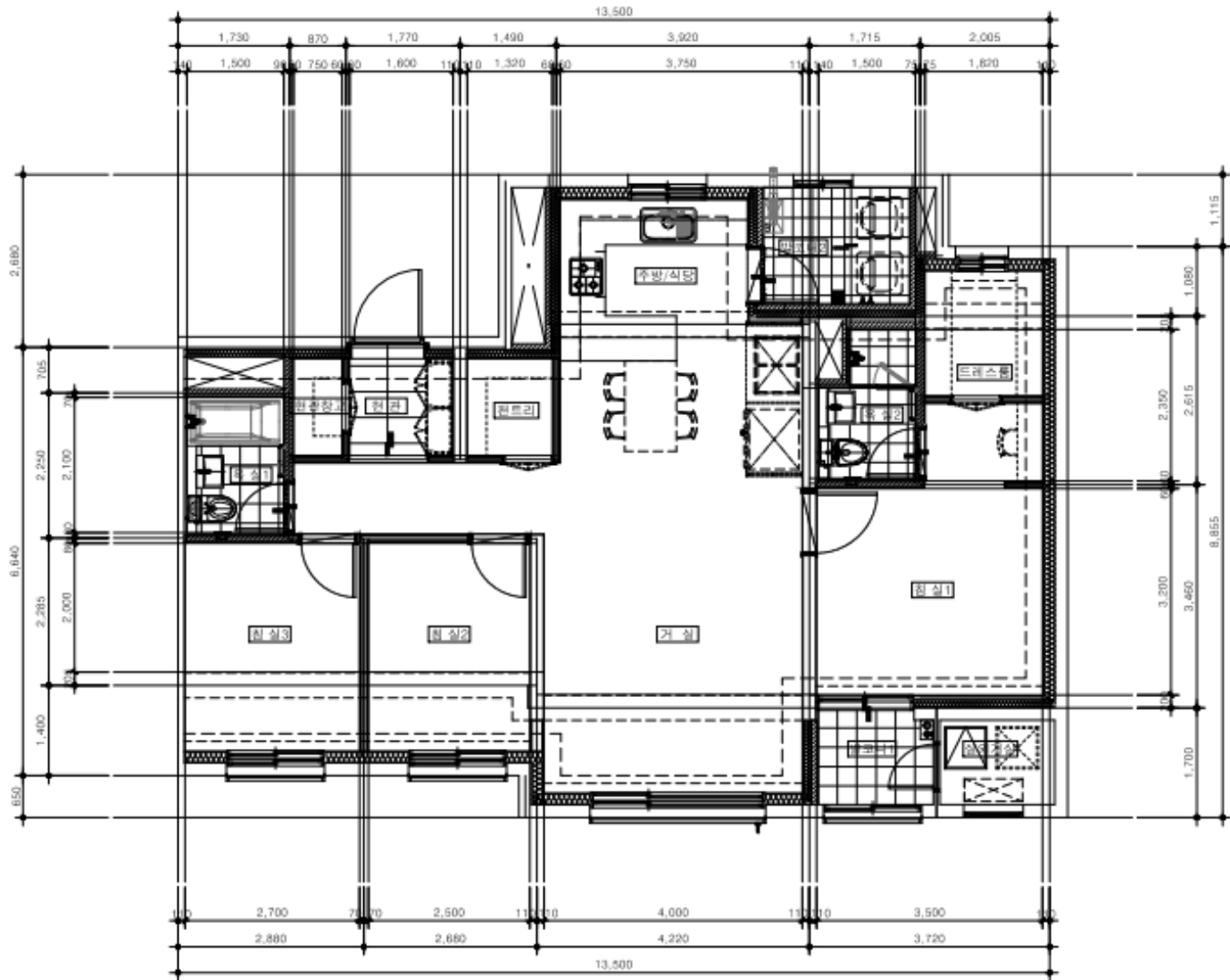


# 72A

110 세대

전 용 면 적 : 72.976㎡  
주거공용면적 : 26.006㎡  
공 급 면 적 : 98.982㎡  
기타공용면적 : 46.944㎡  
계 약 면 적 : 145.926㎡





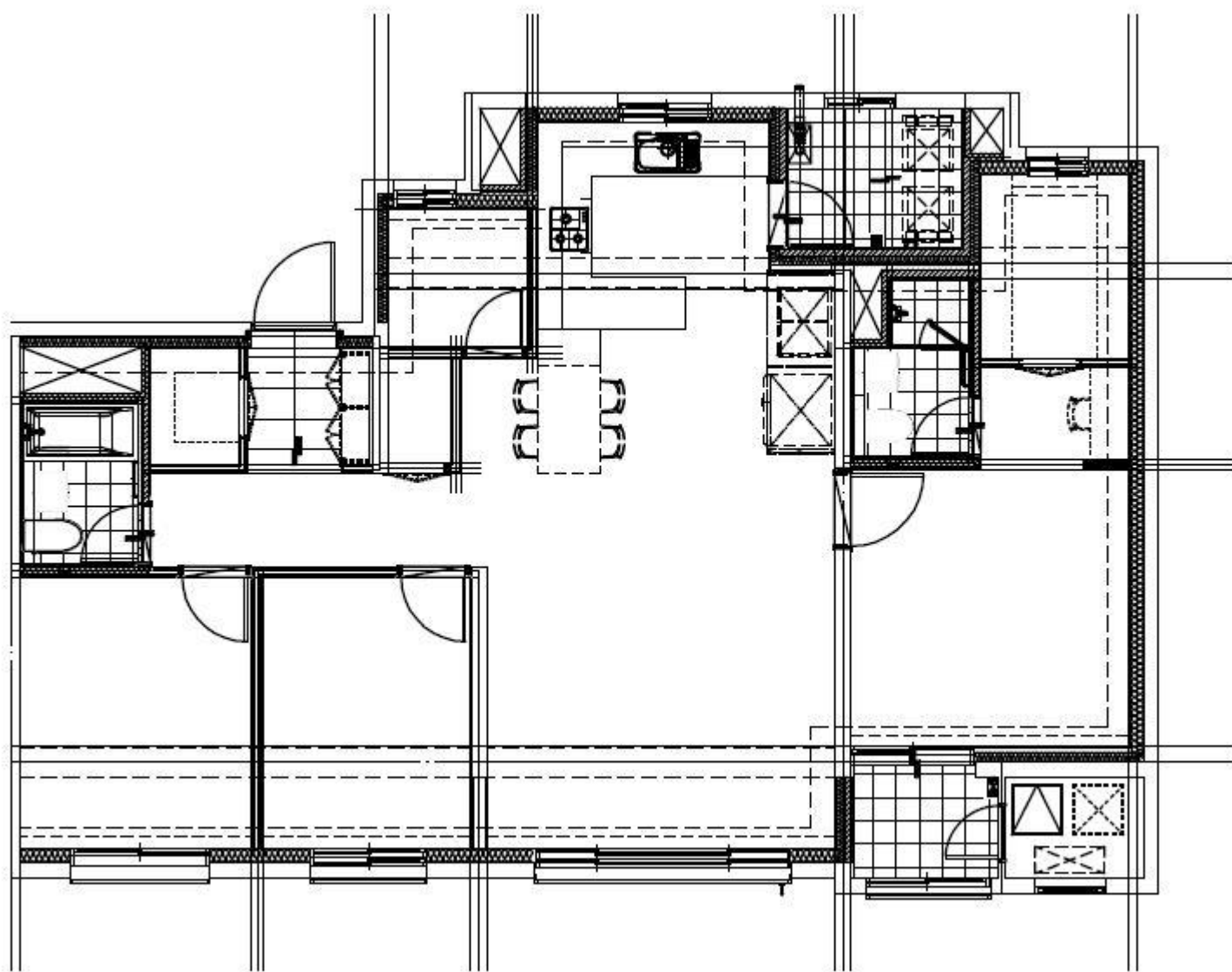


# 84A

128 세대

전 용 면 적 : 84.988㎡  
주거공용면적 : 29.816㎡  
공 급 면 적 : 114.805㎡  
기타공용면적 : 54.672㎡  
계 약 면 적 : 169.476㎡







부산 화명 롯데캐슬캐이저



속초 마리나베이



용인 구성 리가



## 인천에서 처음 만나는 성분수 아파트!

온천성분수 웰빙시설과 신평면설계로 특별하기에  
용현학익지구 신도시급 대규모 개발의 최종심 시티  
**용현더노블시티**

### 온천성분수의 효능

염소이온, 나트륨, 황산이온, 마그네슘,  
칼슘 등 다량의 성분 함유

아토피, 만성류마티스, 관절염,  
혈액순환장애, 신경통, 요통, 근육통,  
외상휴유증 등에 탁월한 효과  
▶ 온천성분수가 온천팩 같은 효과  
(해수탕효과를 볼 수 있음)



## 단지 내 노천스파 (온천성분수)



### 온천성분수 책임시공 확인서

주식회사 온천수개발은 2020년 10월 20일 용현동 사업지의 수맥탐사를 한 결과 150-200톤 이상 온도 23도 이상의 온천성분수가 있음을 확인하였으며 다지건설(주)에서 원할 시 책임시공이나 조건부 책임시공을 할 것이며 실패시 일체의 공사비도 요구하지 않고 자진 폐공할 것을 확인합니다

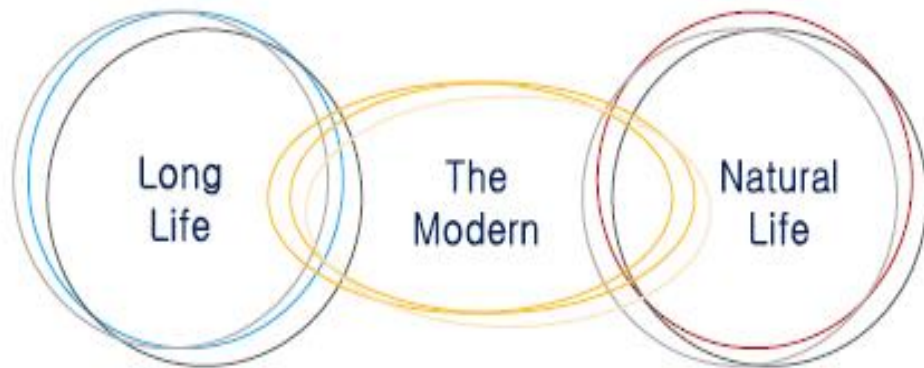
## 단지 내 세족대 (온천성분수)



2020년 10월 21일

주식회사 온천수개발  
대표 남 성 훈





## MODERN

현대인이 거주하기 편리한 고급스럽고 실용적인 내부 설계 디자인으로 나만의 공간연출, 다양한 기능을 가진 수납공간, 첨단 IoT, 흰색 톤의 컬러로 따뜻하고 아늑한 공간 연출

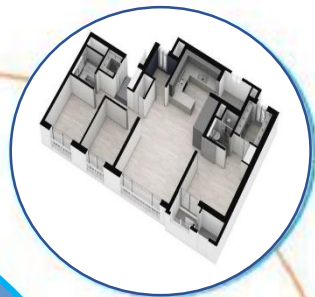
## LONG LIFE

지친 일상에서 휴식을 취하기 위해 자연스러운 편안함으로 오래 머물고 싶은 주거공간 연출

## NATURAL LIFE

오염이 심한 도심 속에서 자연과 한몸이 되는 주거공간과 친환경적인 마감재와 자연의 형태적인 요소를 현대적으로 표현하여 주거공간을 연출





### 1. 전용 85㎡ 이하 4BAY 설계

- 투자가치의 최적의 전용 85㎡ 이하 설계
- 통풍,채광이 우수한 4BAY 판상형 설계
- 1단계 더 보강된 방음,방진설계



### 2. 특화된 내부 설계

- 밝은 톤의 유럽풍의 건물 외관 설계
- 고품격 디자인,실용적인 실내 인테리어 설계
- 경량 1급, 충격음 저감재 사용 층간 소음 완화
- 빌트인가전, 주방 펜트리 수납공간



### 3. 명품 부대시설

- 가로정원,어린이놀이터,도서관,커뮤니티센터 등





거실 및 침실 주요 특징

월패드 홈네트워크 시스템

고급 디자인 현관 중문

거실/주방/침실1 우물 천정

친환경 자연마루

방음 방진 설계

첨단 IOT 설계  
현관 청정시스템  
거실 시스템 에어컨  
신발장 에어브리쉬





주방 및 욕실 주요 특징



엔지니어드 주방상판

아일랜드 식탁

복합가능 전기 오븐

해바라기 수전

3구 가시쿡탑

안방비데

욕실폰





붙박이장



드레스룸



주방TV



10인치 터치 스크린



디지털 도어록



통합주차시스템



욕실비상벨



거실통합배선기구



용현동, 학익동은 다른 지역보다 상대적으로 노후지역과 공장들이 많아 아파트매매가가 저렴한 지역이라는 편견이 있었지만 주위 재개발로 인한 이주 수요와 다양한 개발호재로 최근 상승되는 추세임

단지명	위치	평형	매매가	입주년도	비고
주안지웰에스테이트	주안동 77-3	27평형	310,000	2019년	2개동 186세대
스카이시티1차	송의동 33-235	30평형	260,000	2018년	1개동 91세대
용현금호아울림2차	용현동 647	24평형	221,500	1999년	15개동 1,306세대
		33평형	269,000		
용현동금호1차	용현동 627-40	29형	238,500	1991년	12개동 1,170세대
용현한양1차	용현동 627-78	30평형	226,500	1990년	9개동 606세대
동아아파트(저층)	용현동 610-113	22평형	145,000	1989년	6개동 492세대
동아아파트(고층)	용현동 572-3	30평형	177,500	1990년	3개동 398세대
용현대림아파트	용현동 627-79	31평형	230,000	1990년	8개동 598세대
용현성원상떼빌	용현동 649	32평형	295,000	2009년	7개동 550세대

용현동, 학익동은 다른 지역보다 상대적으로 노후지역과 공장들이 많아 아파트매매가가 저렴한 지역이라는 편견이 있었지만 주위 재개발로 인한 이주 수요와 다양한 개발호재로 최근 상승되는 추세임

단지명	위치	평형	매매가	입주년도	비고
인천sk스카이뷰	용현동 664	25형	442,500	2016년	26개동 3,971세대
		35형	600,000		
용현엑슬루타워	용현동 659	25평형	265,000	2011년	4개동 630세대
		34형	340,000		
NH미추홀퍼스트	용현동 680-10	25평형	297,500	2018년	8개동 870세대
		33형	450,000		
용현금호어울림3차	용현동 652	23평형	242,500	2010년	2개동 180세대
		32평형	297,500		
신흥현대아이파크	신흥동3가 7-235	23평형	200,000	2002년	9개동 1,330 세대
		33평형	240,000		

인천구도심은 2017년부터 활발히 도시정비/재개발 사업이 진행중이며 2023년까지 미추홀구에 1만 5천여세대가 입주예정이며 매매가는 분양가 대비+@ (1억~2억)형성

단지명	인천더샵스카이타워		포레나인천미추홀		힐스테이트학익		주안캐슬&더샵에듀포레		도원역서희스타힐스	
조감도										
위치	도화동 110-14		주안동 229-9		용현,학익 7블록 A-1		주안동 1577번지 일원		송의동 462	
시공사	포스코건설		한화건설		현대건설		롯데건설,포스코건설		서희건설	
입주	2020년 11월예정		2022년 8월예정		2021년 6월예정		2022년 7월		2022년 4월	
가구수	1,309 세대		864 세대		616 세대		1,856 세대		992 세대	
가격	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가
	34	354,270	25	356,640	29	372,050	25	362,800	25	230,000
			34	477,350	34	438,320	34	457,060	34	310,000
비고	도시정비 / 무이자		도시정비 / 무이자		도시개발 / 이자후불제		재개발 / 이자후불제		지역주택조합 / 무이자	
	매매가 : 546,000		25형 매매가 : 468,700		29형 매매가 : 574,970		25형 매매가 : 543,590		25형 매매가 : 356.630	
			34형 매매가 : 596,000		34형 매매가 : 593,050		34형 매매가 : 622,260		34형 매매가 : 474,900	



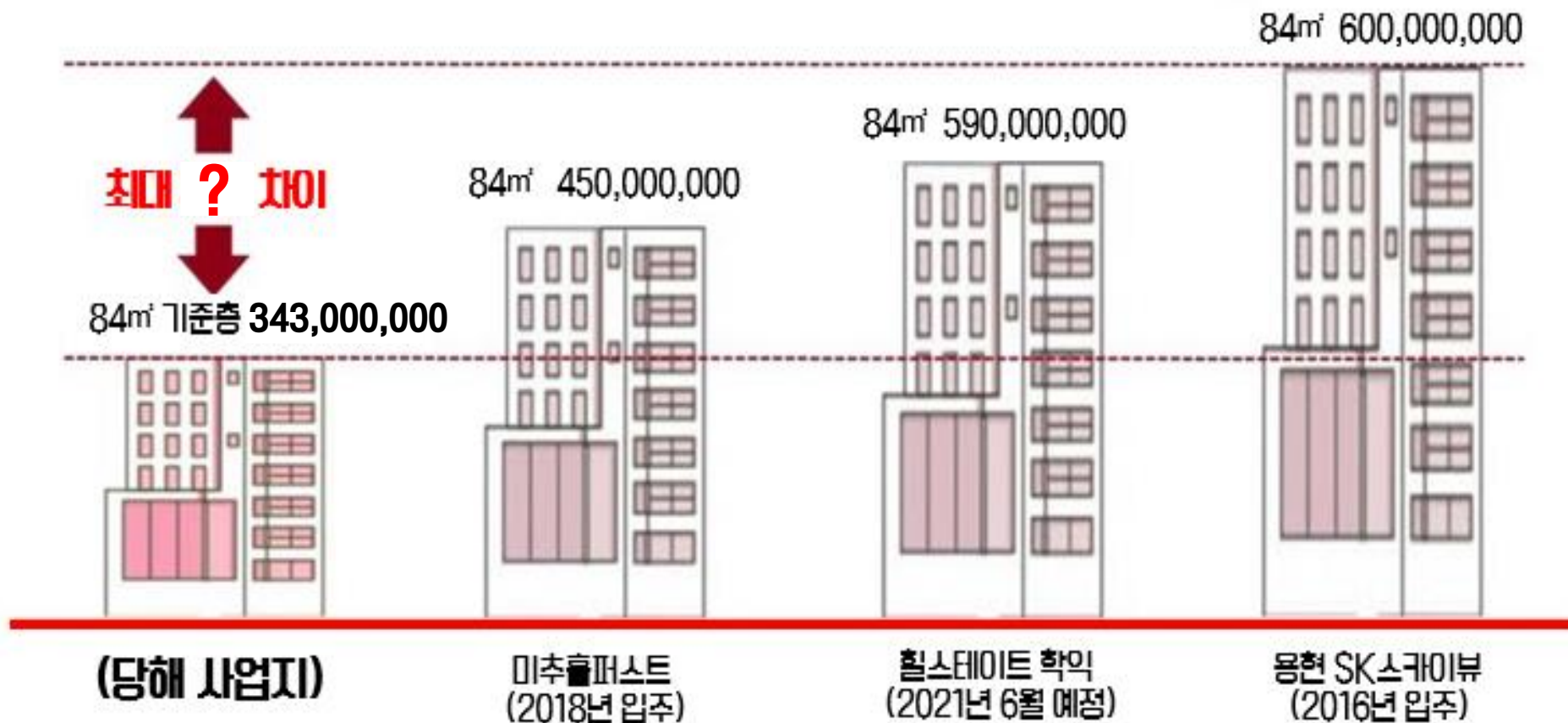
인천구도심은 2017년부터 활발히 도시정비/재개발 사업이 진행중이며 2023년까지 미추홀구에 1만 5천여세대가 입주예정이며 매매가는 분양가 대비+@ (1억~2억)형성

단지명	힐스테이트푸르지오주안		주안센트레빌		주안파크자이 플래티넘		도화금강펜테리움파크		주안신일해피트리	
조감도										
위치	주안동 1452-2 일원		주안동 19-2 일원		주안동 830 일원		도화도시개발지구 2-3블록		주안동 13-2	
시공사	현대건설,대우건설		동부건설		GS건설,쌍용건설		금강건설		신일건설	
입주	2023년 6월 예정		2021년 7월 예정		2023년 2월 예정		2020년 11월 예정		2021년 9월 예정	
가구수	2,958 세대		1,458 세대		2,054 세대		479 세대		244 세대	
가격	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가	평형	분양가
	25	382,380	25	291,000	25	449,000	25	274,000	26	302,600
	34	506,040	34	360,000	34	541,000	34	345,000	34	368,900
비고	재개발 / 이자후불제		재개발 / 무이자		재개발 / 이자후불제		도시정비 / 무이자		재건축 / 중도금무이자	
	25형 매매가 : 489,300		25형 매매가 : 462,000		전매제한		25형 매매가 : 345,000		26형 매매가 : 346,100	
	34형 매매가 : 619,700		34형 매매가 : 550,000				34형 매매가 : 431,000		34형 매매가 : 410,990	

단지명	송도대림포레스트	송도동일하이빌	송도센토피아포스코	도원역서히스타힐스	만수동남광하우스토리
조감도					
위치	연수구 랜드마크로 113	능허대로 343	송도동 308-1	송의동 462	만수동 977-2
세대수	2,700 세대	1,461 세대	3,100 세대	1,104 세대	815 세대
현황	2019년 입주	2019년 입주	2020년 입주	2022년 입주 예정	2020년 입주
단지명	신흥동 대우 엘크루	송의 힐스테이트	신흥동 에이스 골든하버	주안 더퍼스트	송의 메트로타워
조감도					
위치	신흥동 3가 7-65	송의동 360	신흥동 10-11	주안동 392-5	송의동 348-43
세대수	620 세대	1,060 세대	685세대	2,570 세대	577세대
현황	사업승인 접수	사업승인 접수	사업승인 접수	100% 모집마감	지구단위 계획 접수



## 전용 84㎡ 매매가 기준





# Contents

I . 프로젝트분석

II . 인문환경분석

III . 상품분석

IV . 사업지개발분석

V . 지역주택조합



옛 동양제철화학 인천공장부지를 철거 후 일대에 주거와 상업시설 문화시설등을 새로이 조성하여 미니신도시형태로 탈바꿈함.



인천 용현·학익 1블록  
도시개발사업 개요

주소	인천 미추홀구 학익동 587-1
용지	154만6,747㎡ (약 46.7만평)
가구 수	1만3,149가구 (아파트·주상복합·오피스텔 등)
참여 건설사	HDC현대산업개발·현대건설·포스코건설
효과	인구유입 3만3,500명, 고용유발 6만명, 경제유발 10조원
착공 시기	2020년 상반기

## 인천 용현학익 1블록 도시개발사업 시행사인 DCRE는 공동주택분양을 시작으로 시티오씨엘(City Ociel)사업이 본격 진행한다고 보도자료를 통해 발표함.



### "시티오씨엘"은

학익동과 용현동 154만㎡에  
2025년까지 5조 7000억원을 투입해 주택  
1만 3,000여가구와 학교 5개, 공원, 업무, 상업시설  
등을 조성하는 도시개발사업이다.

이곳에는 공동주택외에 9개의 공원과  
37만 ㎡의 그랜드파크에 축구장과 야구장,  
농구장, 체력단련장, 야영장 등 다양한 운동, 놀이  
시설이 들어 서며

인천 최초로 시립미술관과 시립박물관,  
예술공원, 콘텐츠빌리지, 콘텐츠플라자  
등으로 이뤄진 인천뮤지엄파크가 2024년  
준공을 목표로 추진중에 있다.



**총 46만 7천여평 규모에 1조원 가량을 투입해 총 1만 3천세대(유입 인구 3만 3500명) 조성 예정이며 8개 블록에 아파트, 주상복합, 오피스텔 등 2025년까지 순차적으로 공사를 진행할 예정.**  
**송도신도시(50만평)와 비슷한 규모로 미니신도시급으로 용현동일대는 벌써부터 반사이익을 받고 있음**

## ■ 인하대역역세권 개발

인하대역역세권 용현 학익 지구 중 학익역 인근의 1블록을 제외한 지역으로 거의 모두 개발되고 2-2 블록 정도가 남아 있다. 현재 대형 마트인 홈플러스가 들어서 있고 두산 위브, SK스카이뷰 아파트를 비롯, 장미아파트, 엑슬루타워 입주 완료

## ■ 학익역역세권 개발

학익역 일대는 용현 학익 지구 1블록 지역으로 이 구역은 구 동양화학공장 부지와 주별 일부 부지를 합하여 동양화학의 자회사인 DCRE를 사업자로 지정한 민간 사업 구역이다.

**지난 10월에 DCRE가 HDC 현대 산업 개발 컨소시엄과 2조 8천억 상당의 공사 도급 계약을 체결하고 본격 사업에 나서면서**  
기반시설 73만 6059 m<sup>2</sup> (약 22만 3000평), 주거단지 54만 3577 m<sup>2</sup> (약 16만 4475평), 상업용지 7만 12만 1659 m<sup>2</sup> (약 2만 1682평), 업무복합단지 8만 4069 m<sup>2</sup> (약 2만 5437평)의 부지에 아파트, 주상복합, 오피스텔 등 1만 3149 세대를 2020년부터 2025년까지 순차적으로 공급할 계획이다.

이 계획이 완성되면 용현 학익 지구는 인구가 20만에 육박하는 신도시급 도시 개발로 이어져 원도심과의 연결 고리를 당당하게 될 것이다.



**총 공사비 2935억을 투입하는 오랜 숙원사업으로 시립미술관 건립 및 전시, 공연, 영상 등의 다양한 시설이 담긴 복합문화공간, 문화콘텐츠 산업지원시설 등을 동시에 건립**



인천시는  
뮤지엄파크건립을 통해  
각종 전시회 관람 및 다채로운  
문화행사, 실감형 콘텐츠 등 신기술이  
담긴 문화콘텐츠를 동시에 체험할 수  
있게 만들어 '시민이 행복해지는  
복합문화단지'를 조성할 예정이다.

또한, 문화콘텐츠 관련 예비창업자를  
위한 공동 작업공간 마련, 협동조합을  
비롯한 사회적경제기업의 유치 등을  
통해 지역 문화예술인의 창작활동  
및 문화콘텐츠 관련 기업들의  
경제활동을 지원함으로써

문화콘텐츠의 생산과 소비가 동시에  
일어나는 이른바 '문화콘텐츠 생태계' 로  
자리 매김할 수 있도록 계획하고 있다.

## 현재 GTX 노선 확정에 따른 주변으로 매매가가 최고 100%까지 상승하는 효과를 보이고 있음



인천은 부동산 투자의 호재로  
지속적으로 급부상하는 곳이다.

부동산 가격에 가장 큰 영향을 주는 교통의 편리함,  
서울과 가까운 거리, 서울이나 다른 수도권 지역의  
집값에 비해 상대적으로 낮은 가격  
송도 신도시 등 인천시 내의 관광도시 형성

여러 좋은 조건에 만족한 사람들은  
인천으로 삶의 터전을 옮기기 시작했다.

인구 유입이 많아지면서 부동산 가격은 상승세를 탔고  
정부의 부동산 개정이나 규정 추가로  
가격 풍선효과까지 발생해  
더욱 큰 상승세를 이어가고 있다.

앞으로도 이런 상승세를 꾸준히 이어갈 것이다.  
GTX B, 송도역 KTX, 인천1호선 송도와 검단 연장  
인천 2호선 독산, 일산연장, 수인선 완성 등으로  
교통이 더욱 편리해질 것이기 때문이다.



인천역활성화는 원도심 재생과 맞물려 있으며 수인선등 노선 5개가 차례로 개통할 경우, 인천역은 기존 경인선과 수인선 포함 모두 6개 노선이 지나 교통요충지가 될 수 있을 것으로 기대됨

GTX - B 노선	제 2 공항철도	경강선	제 2 경인선
			
<p>예비 타당성 조사를 통과한 GTX-B 노선 인천 송도역에서 서울역까지 20분대 주파</p> <p>인천 송도 ~ 인천시청 ~ 부평 ~ 경기 부천시 ~ 여의도 ~ 서울역 ~ 경기 남양주 마석을 잇는 연장 80KM 구간이다.</p> <p>국비 1조 8316억원, 지방비 6,787억, 민자 3조 3935억 등 총 사업비 약 5조 9000억 원이 투입되는 사업</p>	<p>2025년 송도역(수인선 연결) 인천발 KTX 개통과 2020년 8월 수인선 완전 개통, 2026년 인천~강릉 고속철도 개통, 2023년 신안산선 ~ 서해선 개통, 제 2경인선 개통 등으로 경기와 강원, 충청, 영남, 호남이 모두 고속철도를 통해 인천 공항 연결 가능</p> <p>인천역 ~ 인천공항까지(14.1 KM)의 제 2 공항철도 개통 추진</p>	<p>경강선은 수인선 월곶역에서 판교와 여주를 거쳐 강릉까지 연결하는 노선</p> <p>판교~여주와 원주~강릉 구간은 이미 개통해 운영 중이므로 월곶~판교 구간 (2021년 착공, 2026년 개통)과 여주~원주 구간 (2023년 개통 예정) 이 개통되면서 인천역에서 강릉까지 운행이 가능</p>	<p>인천역을 출발해 수인선 청학역(예정, 가창)에서 분기(分岐)해서 신연수 (인천1호선) ~ 서창2지구 ~ 시흥 신천역 ~ 부천 옥길지구 ~ 광명 차량기지까지 18.5 KM 구간을 신설하고 이후 노량진까지는 기존 철도를 이용하는 복선 전철</p>

송도역환승센터는 인천시가 특별계획구역으로 지정하고 환승시설과 지원시설을 도입한 복합개발사업으로 센터가 완공되면 수인선, KTX, GTX, BRT, 경강선 등 1일 2만명 이상이 이용할 것으로 예상됨.



[ 송도역 복합 환승센터 ]

송도역 환승 센터는 부지 28,400m<sup>2</sup> 전체를 인천시가 특별계획구역으로 지정하고 환승 시설과 지원 시설 (업무, 숙박 등)을 도입한 복합개발 사업이다.

2021년 이 센터가 완공되면 수인선, KTX, GTX, BRT, 경강선 등 1일 2만명 이상이 이용할 것으로 예상

[ 송도 역세권 도시개발 사업 ]

옥련동 104번지 일원, 293,353m<sup>2</sup> (88,740평)의 부지에 공동주택 2,848 단독 14세대, 인구 7,300인 정도를 예상, 한지 방식으로 개발하는 사업으로 2008년 개발계획 수립 지형 도면 고시 이후 2019년 109 송도 역세권 구역 도시 개발 사업조합을 사업시행자로 2020년 부터 본격적으로 사업을 시작할 전망





경인선(지하철1호선)역파라 역세권(부평역-주안역)개발 위주의 발달에서 인천지하철 1호선 개통과 인천시청, 송도, 영종도, 청라로 이어지는 개발에 이르게 되었으며 이제는 인천역을 중심으로 한 원도심개발이 인천광역시의 당면과제로 떠오르면서 수인선완전개통과 함께 수인선역세권개발이 중심이 되고 있다.



\* 인천광역시가 구상하는 2025년 권역별 분포도 \*



# Contents

I . 프로젝트분석

II . 인문환경분석

III . 상품분석

IV . 사업지개발분석

V . 지역주택조합



## 내집마련을 위한 합리적인 지역주택조합 제도

저렴한 공급가, 초기 투자 시 높은 시세차익, 청약통장과 무관하기 때문에 서울에서 마지막 내집마련 기회!

### 지역주택조합이란?

다수의구성원(조합원)이 주택을 마련하기 위해 결성하는 조합으로, 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입여부와 무관하게 주택을 공급하기 위한 제도입니다.

〈근거: 주택법 제2조 제11호 및 시행령 제21조〉

### 조합원의 자격요건은?

해당 지역 6개월 이상 거주한 무주택 또는 전용면적 85㎡ 이하 주택을 보유한 세대주를 대상으로 합니다.



서울/경기도/인천  
6개월 이상 거주



무주택 또는  
전용면적 85㎡ 이하



주민등록표상의  
세대주

### 지역주택조합, 저렴한 이유는?



불필요한 가격거품이 없는 합리적 공급가,  
지역주택조합으로 내집마련의 꿈을 이루대!

## 6.3 주택법 개정 이 후로 지역주택조합의 투명성과 안전성 강화

구 분	개정전	개정후	비고
1. 조합원 모집	없음	① 사전신고 후 공개모집 ② 사전검증 및 인가성격 - 사업계획, 토지확보여부, 도시계획검토	
2. 토지계약유무	의무조항 없음	80%이상 사용권한 확보	
3. 업무대행사	없음	① 자격요건 강화 - 주택건설등록사업자, 부동산개발업자등에 한함 ② 업무범위 구체화 - 조합원모집, 토지확보, 조합설립을 위한 업무대행 ③ 손해배상책임부여 - 업무대행사의 귀책사유로 조합/조합원에게 피해를 줄 경우 ④ 표준업무대행계약서 작성 유도	
4. 조합원탈퇴 및 환급	조합원 탈퇴 불가 기납부분담금 환급 곤란 / 장기화	조합규약으로 정한 범위에서 조합탈퇴자와 탈퇴에 따른 비용환급 청구권 규정	
5. 조합총회기준 강화	서면결의서에 의한 참석 / 의결가능	서면결의서에 대한 참설 / 의결제한 - 중요사항 : 조합원 20% 이상 직접참여 - 기 타 : 조합원 10% 이상 직접참여	
6. 시공사 책임	단순도급	총 공사금액의 30% ~ 50% 시공보증	



## 지역주택조합 사업진행절차는 어떻게?

### 지역주택조합 사업추진절차



**1.사업부지확보**



**2.추진위원회구성**



**3.토지동의를 체결**



**4.조합원 모집**



**5.지구단위계획**

2017.6.3 주택법 시행령 제11조 3  
조합원모집 신고 및 공개모집 의무화법  
관할구청 신고후, 조합원모집 신고필증  
발급 후 공개모집

국토교통부 지구단위계획수립지침 2-6-4  
토지면적(국공유지면적제외)의  
2/3(66.7%)이상 토지소유자의 동의



**6.조합설립 인가**

주택법 시행령 제37조  
주택건설 대지의 80%이상의  
토지에 대한 토지사용승낙서  
-조합설립인가 신청조건-  
1)토지사용승낙서 80%  
2)모집세대 1/2 조합원모집



**7.사업계획승인**

주택법 시행령 제16조  
주택건설 대지의 해당면적 95%이상의  
소유권을 확보  
- 주택건설 대지 해당면적 5%는  
강제 매도청구 대상



**8.미주 및 착공**



**9.사용검사 및 입주**



**10.조합 청산 및 해산**

가입조건		
자격조건	내 용	예 외
거주지역 및 기간	<b>조합 설립 인가 신청일 기준</b> 서울, 경기, 인천에 6개월 이상 거주한 세대주	조합 설립 인가 신청일 이후에는 타 지역으로 이전해도 자격 유지
주택소유여부	<b>조합 설립 인가 신청일 기준</b> 무주택 or 전용 85㎡ 이하 주택을 1채만 소유한 세대주	60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우는 가능



- ☒ 주택소유 요건은 세대주를 포함한 세대원 전원을 대상으로 충족하여야 함  
※ 세대주와 동일한 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루는 세대원 포함
- ☒ 입주가능일까지 조합원 자격 유지
- ☒ 주택 소유자는 만 19세 이상의 자녀를 독립세대로 신청 가능

거주지역요건이 시, 군에서 시, 도 등 광역단체로 확대  
→당 사업지의거주지역은 서울, 경기, 인천거주자(주민등록상)

## 조합추진위원회 구성

### 01. 조합설립 인가

조 합 원 모 집

창 립 총 회

토지사용승낙서징구

조합설립인가신청

인 가 (구청장)

- 사업계획수립
- 홍보관 & 사무실 설치
- 사업설명회 개최 & 광고 홍보
- 시공사 MOU 체결
- 조합원 모집신고
- 모집 일정 공고

■ 사업계획서 상 주택건설 예정 세대수의 50% 이상, 최소 20명 이상

■ 조합원자격

- 주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택(당첨자 지위 포함)을 소유하지 아니하거나 주거 전용면적 85㎡이하의 주택1채를 소유한 세대주

■ 사업지의 80% 이상 확보 (토지사용 승낙서, 매매 약정서 등) / 조합원 20인 이상

■ 신청서류

- 주택조합설립인가 신청서, 창립총회 회의록, 조합장 선출 동의서, 조합원 전원이 자필로 연명한 조합 규약, 조합원 명부, 사업계획서 (조합주택 건설 예정 세대수, 조합주택 건설 예정지의 지번, 지목 등기명의자, 도시관리계획상의 용도, 대지 및 주변환경을 기재), 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류, 토지사용승낙서

■ 구비서류 및 관련 규정 검토 & 관련부서협의

■ 조합원 전산조회 (건설교통부, 금융결제원)

### 02. 사업계획승인 ~ 06. 사용검사

### 07. 해산 인가

감리자의자격(사업주체)

착공신고필증교부(구청장)

■ 사업계획승인 (토지 95% 이상 소유권 확보) ▷ 감리자 지정 ▷ 착공신고  
▷ 입주자 모집공고 승인 ▷ 사용검사 (민영주택 사업추진절차와 동일)

■ 해산인가 신청서, 해산 총회 회의록 및 증빙자료, 조합원의 동의를 얻은 정산서

■ 해산인가 필증 교부 (20일 이내 처리)



구 분	장 점	단 점
지역주택조합사업	• 청약통장이 필요 없음 (청약 경쟁 순위 관계 無)	• 입주시기가 지연될 수 있음
	• 상대적으로 좋은 위치 확보	• 사업자체시 추가 부담금 발생
	• 일반분양 보다 분양가 저렴	• 조합원 간 갈등 상존
	• 사업부지 확보 용이	• 업무대행비 필요
	• 전매 제한 없음 (투기과열지구 內 소유권 이전등기시 까지 전매 제한)	• 공급주택규모에 제한 (국민주택규모 이하 / 전용 85㎡ 이하)
일반주택사업	• 청약자격이 다양함	• 청약통장 필요
	• 청약 시 시공사와 공사기간에 대한 신뢰성을 확보할 수 있음	• 조합주택 보다 상대적으로 분양가가 높음
	• 확정 분양가를 지불하며 업무대행료는 없음	• 청약자가 많을 경우 당첨 확률이 낮음
	• 분양 후 입주 시까지 기간이 상대적으로 짧음	• 전매제한
	• 사업주체가 단순해 민원발생요인 감소	

Q 사업지의 위치와 면적은?

A 인천시 미추홀구 용현동 219-3번지 일원으로 7천5백여평입니다.

Q 주택홍보관 위치는?

A 인천광역시 미추홀구 매소홀로 255 CGV타워 2층 입니다. ( 학익동 401-21 CGV타워 2층 )

Q 당 아파트 세대수,평형은?

A 아파트 총 세대수는 497세대로 59A,B타입 72타입 84타입 4가지 입니다.

Q 아파트 규모와 주차대수는?

A 지하 2 층~지상 20 층 6개동이며 주차는 1:1 비율로 497대입니다.

Q 최근 지역주택조합의 조합원모집을 관할 행정기관에 신고하여야 한데 당 조합은 신고가 되었나요?

A 네 신고하였고 관할 행정기관으로부터 2020년 10 월 신고필증을 교부 받았습니다.

Q 지역주택조합의 자격 요건은?

A 서울,인천,경기도 지역에 6개월 이상 거주자로 무주택 세대주 및 전용면적 85㎡ 이하 1주택 소유 세대주까지 가능합니다.  
(조합설립인가 신청일 기준)

Q 상가 및 토지를 소유하고 있는 경우 조합원 가입이 가능할까요?

A 가능합니다. 상가 및 토지는 주택으로 간주하지 않으므로 무주택자로 인정되어 상가 및 토지를 소유하고 있어도 지역주택조합 가입이 가능합니다.

Q 주거용 오피스텔이나 콘도를 소유하고 있는데 조합원 가입이 되나요?

A 오피스텔,기숙사,고시원,콘도등은 [주택법]상 주택에 해당되지 않으므로, 소유하고 있는 수량에 관계없이 무주택으로 간주합니다.

Q 분양 전환되는 임대아파트도 주택으로 간주 되나요?

A 네. 주택으로 간주 되며 전용면적 85㎡ 이하의 주택 한 채 소유자일 경우 조합원 가입이 가능합니다.

Q 무주택으로 아파트 분양권을 소유하고 있는데 조합원 가입이 가능한가요?

A 주택소유의 현황으로 분양권도 주택으로 간주되며, 전용면적 85㎡초과되는 분양권이 있을 경우 조합원 가입은 안됩니다.



Q 세대원 중 주택이 전용면적 85㎡ 초과 주택을 소유하고, 세대주는 무주택인 경우엔 가능한가요?

A 지역주택 조합원 가입을 위해서는 세대원(부부 외)를 세대분리 시키거나 세대주가 세대분리하면 가능합니다.

Q 지역주택조합은 언제 부터 전매가 가능합니까?

A 사업계획승인 후 전매를 할 수 있습니다.

Q 지역주택조합원 가입 후 공동명의로 등기가 가능한가요?

A 조합원 가입 시 반드시 세대주인자가 신청하여야 하는바 준공 후 소유권 이전등기 시 공동명의로는 불가 합니다.(등기 후 재등기)

Q 지역주택조합에 가입하고 타 지역으로 거주 이전하여도 조합원자격이 되나요?

조합설립인가 신청일 기준 6개월 이상 해당 지역에 거주토록 규정하고 있으나 조합설립인가 신청일 이후에는 별도 거주제한이 규정되어 있지 않습니다.

A  
조합원이 주소 또는 인감을 변경 하였을 경우에는 즉시 조합에 서면으로 통보하여야 합니다.

Q 자녀의 명의로 구입하고 싶습니다. 자녀가 조합원 자격은 되는데 추후에 세무조사가 나오지 않을까요?

A 일반적으로 고가의 주택일 경우 또는 자녀의 나이 등을 비추어 세무조사 대상이 됩니다 미리 증여 신고를 하시는 것을 권해드립니다.

재산이 많으시면 조금씩 미리 준비 하시어 추후 상속 및 증여세를 줄이실 수 있습니다.

Q 국내 영주권을 취득한 해외 국적자는 지역주택조합원 가입이 가능할까요?

A 대한민국 국적자가 아니면 세대주가 되기 어렵기 때문에 불가능합니다.

Q 부모님과 같이 살고 있지만 제가 세대주입니다. 아버지(만62세)명의로 85㎡ 초과 주택을 소유하고 있는데 가입이 되나요?

A 조합원 직계존속 중 주택소유자가 만 60세 이상이면 지역주택조합원 가입이 가능합니다.(면적, 주택수 무관)

Q 현재 무주택자이며 같은 지역에 아내명의로 전용면적 85㎡ 이상의 빌라가 한채 있으며 아내는 세대분리가 되어 있는데 이런 경우는?

A 주민등록상 배우자와 분리되어 있다고 하더라도, 부부는 같은 세대구성원으로 보기 때문에 조합원가입이 불가능합니다.

Q 무주택 단독 세대주이며 아들 부부와 같이 살고 있고 며느리는 85㎡를 초과하는 집이 있는데 가입이 되나요?

A 주민등록상 같이 등재되어 있다면 현재 상태에서는 불가능하지만 세대분리를 통해 독립세대주로 빠질 경우에는 가능합니다.

Q 상가건물을 소유하고 있으며, 주인 세대로 최상층에 있는데 조합원 가입이 가능한가요?

A 건축물대장을 열람해 보면 상업용부분과 주거용부분의 면적이 명시되어 있으며 주거용부분에 대하여 85㎡가 넘지 않으면 가능합니다.

Q 지역주택조합 아파트의 가격이 왜 저렴한가요?

A 조합원들이 본인의 집을 짓기 위해 모인 것으로 일반분양 아파트와 다르게 시행사의 이익과 부대비용이 절감되기 때문입니다.

Q 전용면적 85㎡ 이상의 단독주택을 5명이 공동으로 상속받은 경우주택 수에 포함되나요?

A 공동 상속받은 주택은 그 지분면적으로 주택 소유여부를 판단하지 않고 전체 면적을 소유한 것으로 판단하여 주택 수에 포함됩니다.

Q 무주택 세대주로 지역주택조합에 가입되어 있습니다 다른 곳에 지역주택조합 중복 가입이 가능한가요?

A 2019년 10.22일 주택법 시행령이 개정되어 개정전에는 가능했지만 시행일 이 후 에는 불가능합니다.