

용현 서히스타힐스



서히스타힐스
STARHILLS

사업 개요



사 업 명	(가칭)송의4동지역주택조합아파트
대지 위치	인천광역시 미추홀구 송의4동 248번지 일원
용도	공동주택(아파트)및 복리,부대시설
대지면적	구 역 면 적 : 62,514.20㎡(18,910.46평) 중 사업부지면적 : 47,788.20㎡(14,455.86평)
연면적	213,326.18㎡ (64,530.88평)
지상연면적	131,390.18 ㎡ (39,745.35평)
건 폐 / 용적률	16.74% / 274.94%
건축 규모	지하 2층 ~ 지상 29층 10개동, 부대 및 복리시설
세 대 수	1,443세대
타입 구성	전용 45㎡, 59㎡A, 59㎡B, 75㎡A, 75㎡B, 84㎡ (6개 타입)
주차 대수	1,876대

설계 개요

설계개요

사업명	송의4동 지역주택조합	
사업주		
사업위치	인천광역시 미추홀구 송의동 248번지 일대	
지역지구	준주거지역(제3종일반거주지역일부)/지구단위계획구역/상대보호구역/과열억제권역	
구역면적	62,514.20㎡	
기반시설	도로	3,626.00㎡
	공원	9,150.00㎡
	주차장	1,500.00㎡
	광장	450.00㎡
	소계	14,726.00㎡
제외부지		
공동주택용지	47,788.20㎡	
건축면적	8,000.00㎡	
연면적	지상	131,390.18㎡
	지하	81,936.00㎡
	소계	213,326.18㎡
용적율산정 지상연면적	131,390.18㎡	
건폐율	16.74%	
용적율	274.94%	
규모	공동주택	지하2층/데크층/지상29층(10개동)
	근생시설	지하2층(가로변상가)
높이	82.00m	
구조	철근콘크리트 벽식구조	
설비	난방:개별난방, 급수:부스터방식	

부대시설개요

관련법규	구분	설치기준	설치내용	비고	
제25조	진입도로	1,000세대 이상=15m이상	20m	적법함	
제26조	주택단지안의 도로	폭 1.5m이상의 보도를 포함한 폭 7m이상의 도로	7m	적법함	
제27조	주차장	공동주택 전용면적/85㎡이상 또는 세대당 1대 (전용60㎡이하: 0.7대)→1,193.65대 이상"	1,876대(157.16%) (계획면적:75,036.0000㎡)	적법함 (세대당1.3대)	
		"시설면적134㎡당 1대 →29.85대 이상"	30대(100.50%)	장애인주차 60대설치 (3.15%)	
		소계	1,223.5대 이상	1,906대(155.77%) (계획면적:75,036.0000㎡)	
	자전거주차장	주차대수의 20%이상설치→381.18대이상	400대(20.99%)	적법함	
제28조	관리사무소	10+[1,443세대-50)x0.05]=80㎡이상	200.000㎡	적법함	
제29조	조경시설	대지면적(47,788.200㎡)x15%=7,168㎡이상	20,000.000㎡(41.85%)	적법함	
제50조	근린생활시설		4,000.0000㎡	(150M 2F)	
제52조	유치원	2,000세대 이상 설치	해당없음	적법함	
제55조의2	주민공동시설	경로당	150세대 이상 설치	200.0000㎡	적법함
		어린이놀이터	150세대 이상 설치	1,1500.0000㎡	적법함
		어린이집	300세대 이상 설치→80인x4.29=343.2㎡이상	400.0000㎡	적법함
		주민운동시설	500세대 이상 설치	1,000.0000㎡	적법함
		작은도서관	500세대 이상 설치→도서관법시행령기준=33㎡이상	200.0000㎡	적법함
		커뮤니티시설		1,500.0000㎡	-
		소계	500㎡+(세대수x2㎡)=3,386㎡이상	4,800.0000㎡	적법함
	기계/전기실		1,000.0000㎡		
	경비실		100.0000㎡		

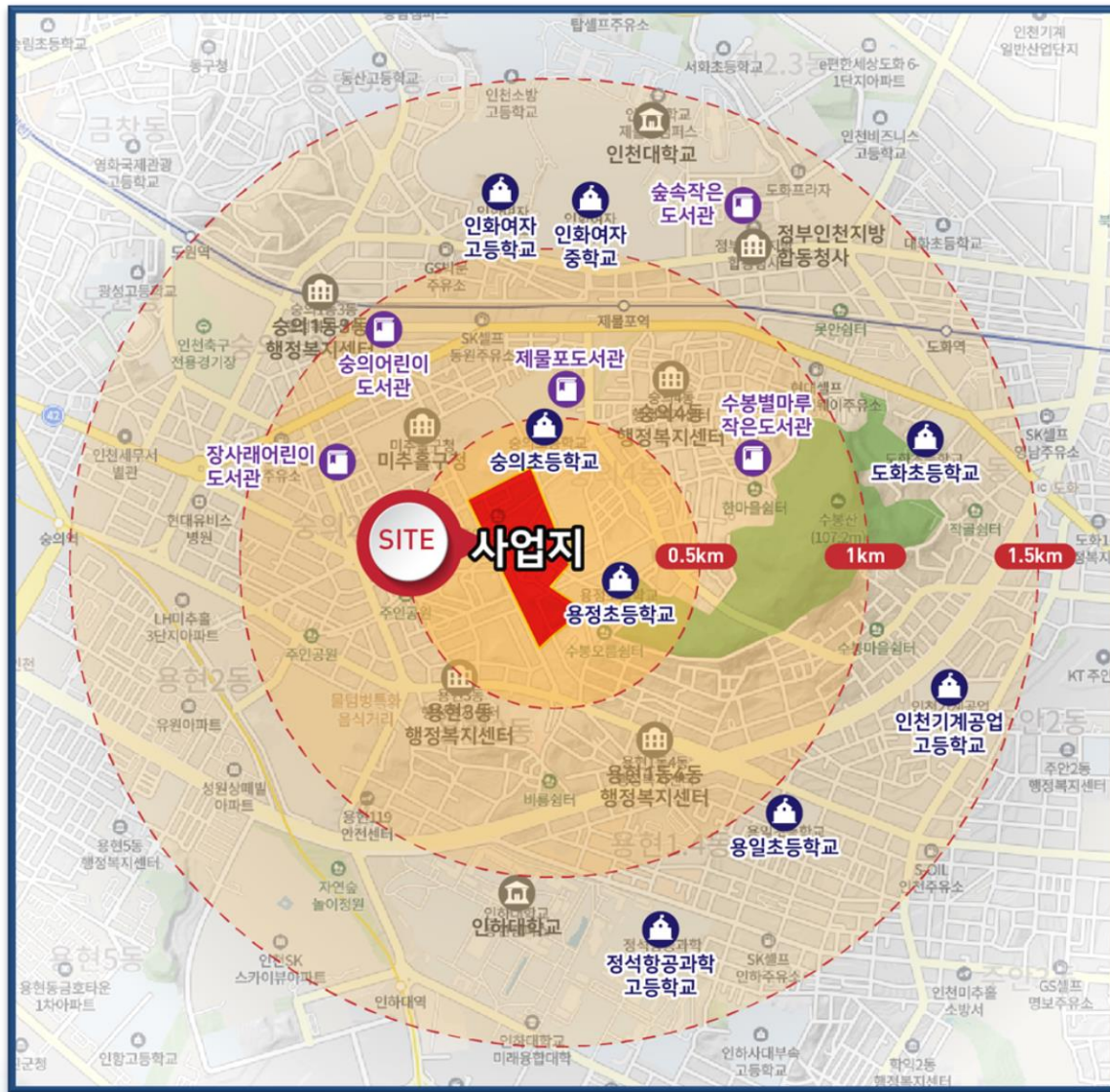
형별면적산출표

형	세대수	주택공급면적 (주거전용면적)	주거공용면적			"주거전용면적 + 주거공용면적"	기타공용면적							계약면적	대지지분
			벽체공용	계단,복도,현관	소계		기계,전기	경비,관리	경로, 어린이집	주민공동, 도서관	소계	지하주차장	합계		
45㎡	114	45.67	4.45	13.180	17.63	63.300	0.467	0.140	0.280	0.765	1.682	35.110	36.792	100.092	21.911
59A㎡	528	59.98	5.48	17.420	22.9	82.880	0.614	0.184	0.368	1.044	2.210	46.111	48.321	131.201	28.777
59B㎡	203	59.99	5.82	17.420	23.24	23.230	0.614	0.184	0.368	1.044	2.210	46.119	48.329	131.559	28.782
75A㎡	225	75.9	5.88	17.500	23.38	99.280	0.777	0.233	0.446	1.321	2.797	58.350	61.147	160.427	36.415
75B㎡	25	75.98	5.99	17.500	23.49	99.470	0.778	0.233	0.467	1.323	2.801	58.412	61.213	160.683	36.453
84㎡	348	84.98	6.21	17.985	24.195	109.175	0.087	0.261	0.522	1.480	3.133	65.331	68.464	177.639	40.771
합계	1,443	97,603.83	8,216.03	24,870.32	33,086.35	130,690.18	1,000.00	300.00	600.00	1,700.00	3,600.00	75,036.00	78,636.00	209,326.18	46,828.63
주기사항	※ 본설계안은 향후 협의 및 진행시 변경될 수 있음														

지역도



교육환경 분석

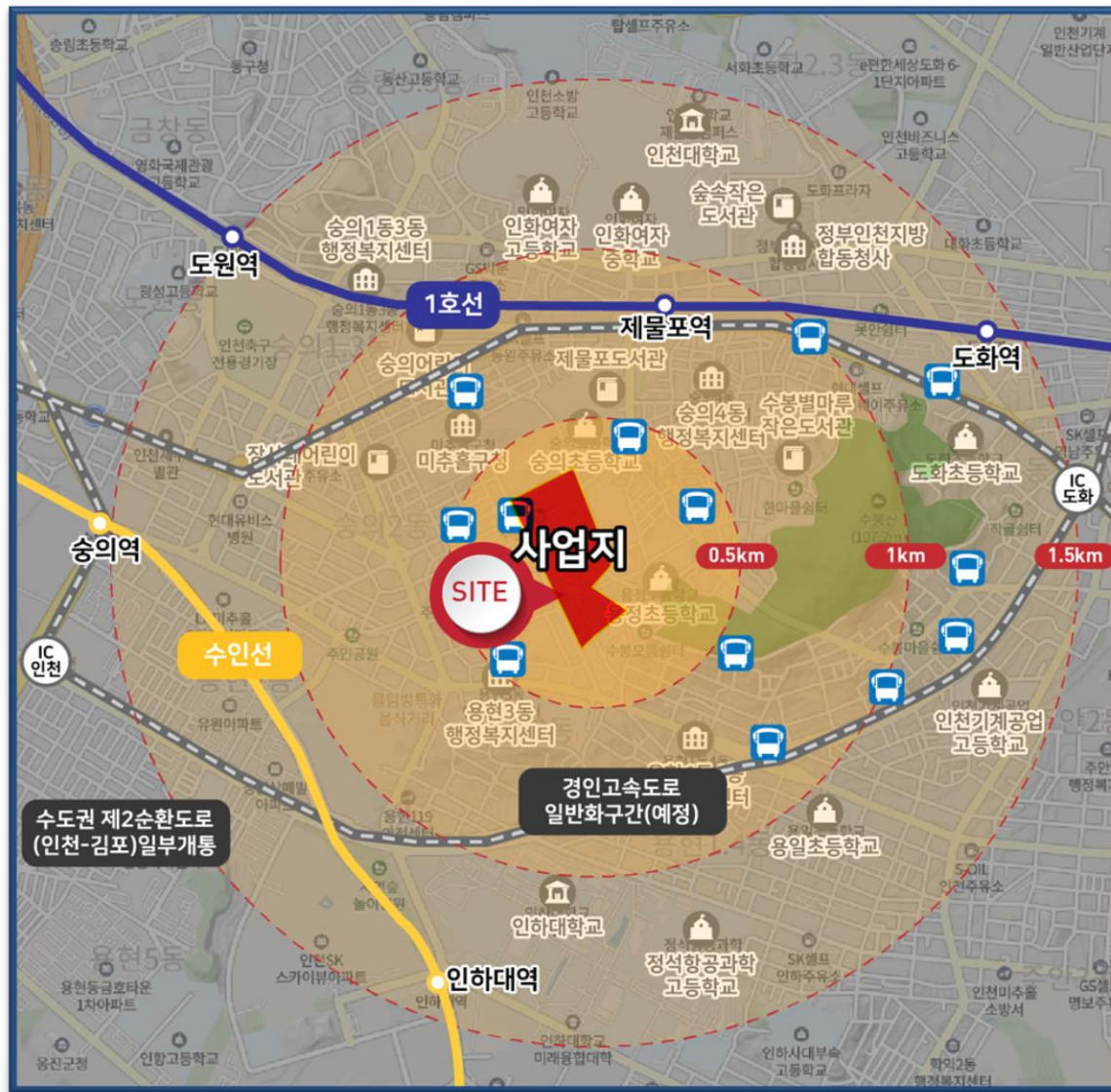


Check Point

- 사업지 인근에 **초등학교, 중학교, 고등학교**가 모두 위치하고 있음.
- 초등학교를 품은 아파트, 일명 **초품아** 단지 바로 옆에 용정초등학교가 위치하여 **도보 통학**이 가능함.
- 송의 어린이 도서관, 제물포 도서관, 장사래 어린이 도서관, 수봉별마루 도서관 등 **최고의 교육환경 시설**을 갖추고 있음.



교통환경 분석



Check Point

- 제물포역까지 **도보 10분**
제물포역(급행)위치로 서울 출퇴근에 편리한 교통입지
- 인천시내 및 주요 수도권 **업무권역**등으로 **이동이 편리함.**
- 제2 경인 고속도로, 수도권 제2순환도로 인접으로 경기, 서울 전 지역생활권 강화
- 단지 앞 **버스정류장**으로 도보없이 시내이동



교통환경 분석

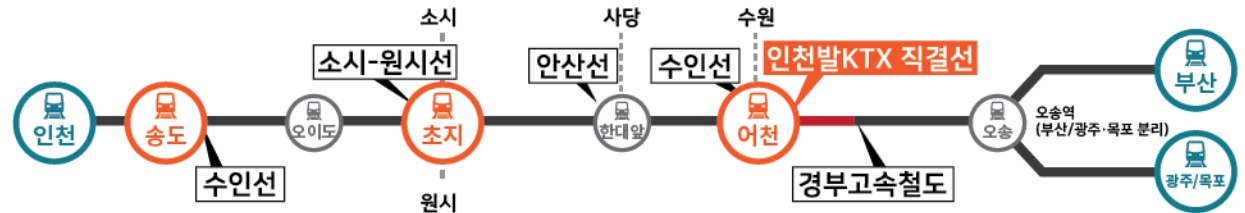
KTX 개통 시 인하대역(분당수인선)에서 부산까지 약 **2시간 40분대**

인천발 KTX 송도역 & 복합환승센터(25년예정), 교통수혜 프리미엄!

KTX송도역&송도역복합환승센터



인천발 KTX



인천~부산 2시간 43분 인천~광주 1시간 30분대 인천~대전 60분대

개통후 지역별 이동시간 단축비교

구 분			운행시간	비 고
인하대역~부산 (경부선)	기존	제물포역 → KTX영등포역(36분) KTX영등포역 → 부산역(3시간3분)	약 4시간	환승 1회
	사업시행	수인선 인하대역 → 수서역(2시간 6분) SRT수서역 → 부산역(2시간34분)	약 4시간52분	환승 1회
인하대역~목포 (호남선)	기존	제물포역 → KTX용산역(55분) KTX용산역 → 목포역(2시간17분)	약 3시간40분	환승 1회
	사업시행	수인선 인하대역 → 송도역(2분) KTX송도역 → 목포역(2시간10분)	약 2시간 20분	환승 1회

사업명	인천발 KTX직결사업&송도역복합환승센터
규모	지하3층~지상8층
공사기간	25년 준공
주요기능	수인선 어천역↔경부고속도로3.5km연결, 송도, 초지 어천역 등 3개정거장 설치
주요시설	환승시설 광역 간선 지선버스, 택시, 승용차 등 연계 교통수단배치 주차장 환승 및 지원시설 이용객을 위한 적정규모계획 판매시설 환승객 및 이용객을 위한 상업시설도입 숙박시설 인천공항 환승객 및 관광객등을 위한 호텔 문화및 집회시설 KTX이용객 및 지역주민을 위한 컨벤션, 영화관 등

경인선 지하화 사업 추진 시 도로교통망 개선 및 인구 유입&원도심 활성화

The map displays the proposed route of the Seoul Subway Line 12, which is highlighted in blue. The route starts in Incheon (인천) and extends through the Seoul Metropolitan Area, passing through districts such as Dongan (동안), Seoul (서울), and Gyeonggi-do (경기도). Key stations and landmarks are labeled in Korean, including Incheon (인천), Dongan (동안), Seoul (서울), and Gyeonggi-do (경기도). The map also shows major roads and geographical features like Incheon International Airport (인천국제공항) and the Han River (한강).



원도심
활성화

인천도시
중심화

사업명	경인선 지하화 추진사업
구 간	경인선 도원역~구로역
연장거리	총23.9km
역사 수	19개역사
예산 사업비	약 6조 5,563억원
관련 지자체	부천시, 구로구, 부평구, 남동구, 미추홀구
추진현황	<p>2013. 9. 10 경인선 지하화 부천시 추진위원회 발족식 개최</p> <p>2013. 12. 18 경인선 지하화 공동추진을 위한 업무협약서 체결</p> <p>2014. 2. 04 민간단체 추진위원장 간담회 실시(1차)</p> <p>2014. 2. 24 경인선 지하화 100만시민 서명운동 선포식 개최</p> <p>2014. 9. 22 경인선 지하화 기본구상용역 예산확보(제3회 추경)</p> <p>2014. 12. 18 인천시 미추홀구 경인선 지하화 기본구상용역 예산확보</p> <p>2015. 7. 21 경인선 지하화 기본구상 및 타당성 연구용역 발주</p> <p>2017. 03 경인선 지하화, GTX-B 추진 간담회→ 국토교통부 장기적 검토 대상</p> <p>2017. 06 국책사업 연계 추진(낙후된 철도 주변 도시재생)</p> <p>2019. 04 철도지하화 지상부지 개발 통합사업 특별법안 발의(지역구 국회의원)</p> <p>2021.05 국토부 대안 제시 및 2040인천도시기본계획 사업반영요구 → 복선철도대체"트램"도입 및 자동차전도로로 건설방안 제시</p>
기대효과	<p>철도 지하화를 통한 지역균형발전 도모 및 삶의 질 제고</p> <p>현재 도심지 남,북 지역단절의 양극화가 심한 상태로 단절된 지역사회를 연결하여 상생과 소통의 사회, 문화형성에 효과기대</p> <p>도로교통 관련 투입예산 절감 및 효과적인 교통인프라 구축</p>

교통환경 분석

제1,2경인고속도로(인천IC), 수도권제2순환도로 인접!

수도권제1순환고속도로(연장), 제2경인선, 제2공항철도등 도시접근성 우수!

제2경인선(인천역~구로역)



제2경인선	21년 예비타당성 조사, 기본, 실시계획 / 24년착공/30년 개통
수도권 제2순환고속도로	1구간(시화~남송도IC, 8.4km)23년착공예정 2구간(남송도IC~인천남항, 11.4km)단계별 추진 진행중
제2공항철도	수인선송의역~인천공항화물청사역(14.1km) 2030년 준공예정
부평연안부두선	인천에서 부평까지 이어지는 18.72km의 트램, 총27개역 1구간(연안부두~인천가좌역):23년착공, 27년 개통 예정 2구간(인천가좌역~부평역): 25년 착공, 29년 개통 예정

수도권 제2순환고속도로(인천~안산)



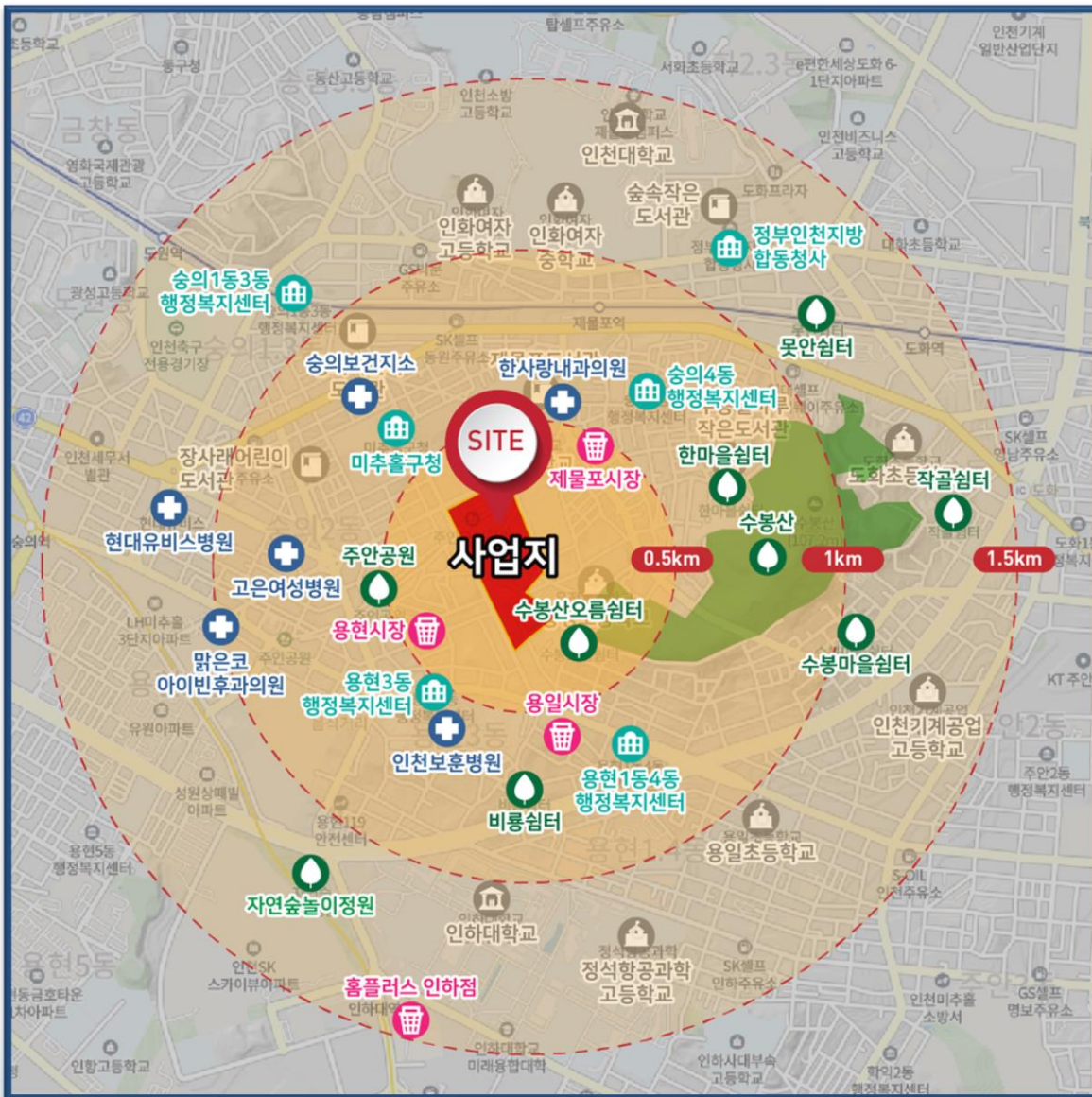
제2공항철도(송의역~인천공항화물청사역)



부평연안부두선(트램/연안부두역~부평역)



생활환경 분석



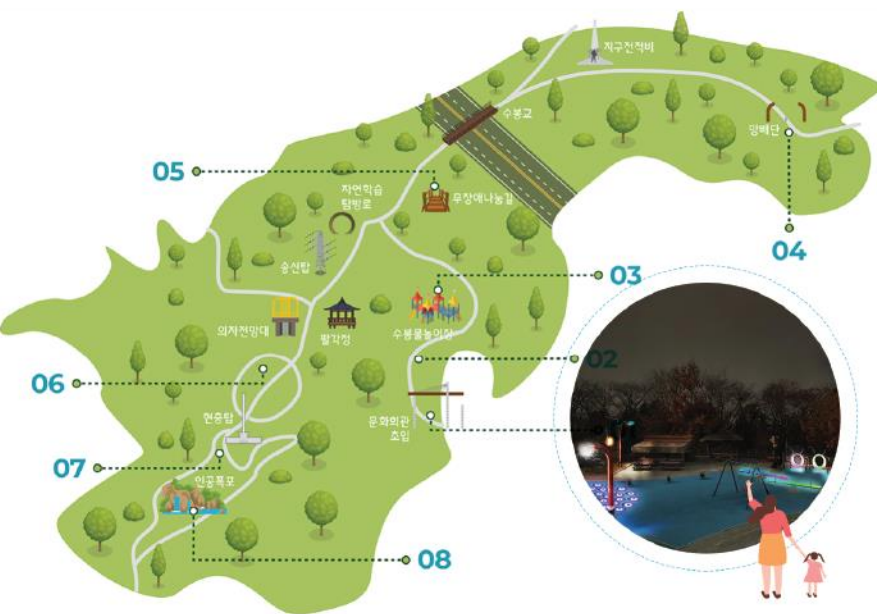
Check Point

- 도보거리내에 **미추홀구청**이 있어 보다 편리한 주민 생활이 가능
- 반경 **1km내 각종 병원**이 인접해 있어 생활편의 중심의 입지. 또한 **인천보훈병원** 인접으로 보다 편리한 생활환경 구축
- 도심속 자연을 누리는 **숲세권** 입지, 단지앞 **수봉산 공원**으로 자연과 함께하는 생활.
- 용현시장, 용일 시장 등 **재래시장** 및 **대형마트** **홈플러스** 인접



수봉 공원이 바로 옆인 프리미엄 대단지 아파트

아름다운 수봉산의 자랑, 수봉 별마루가 주는 힐링 스팟



The Dream of Starlight
별빛의 꿈

별이 쓰는 밤의 기억

새벽 수봉산의 기운을 환하게 비추는 별빛. 바다와 땅 그리고 하늘이 만나는 '마루' 분출 별빛이 길을 비추자 신비로운 수봉별마루가 펼쳐진다.

02 Stroll in the starlight
별빛산책

흔하수 빛의 마법

어두운 숲 길에 들어서자 하늘의 별빛들이 만드는 환상적인 은하수가 빛나는 아름다운 숲길을 거닐다



05 A beautiful starry night
별 헤는 밤

하늘로 오르는 숲

바다와 땅 그리고 하늘의 중심에 있는 수봉별마루 보라색 별빛과 신비한 동물이 안내하는 길을 따라 천상의 숲길을 거닐다.

03 Starlight amusement park
별빛 놀이동산

실려난 아이의 기억

어린시절 '수봉 놀이동산'의 추억을 간직한 별빛 놀이동산이 드리우면 '별빛 놀이동산'이 나타나 사람들에게 기억 속 설움을 선물한다.



04 Birth of stars
탄생의 별

비밀의 시작

하늘에서 내린 주황 별빛이 수봉공원을 비추자 신비로운 은하수길이 만들어지고 반짝이는 별빛들을 따라 수봉별마루의 여행이 시작된다.



07 Fountain of memory
기억의 샘

수봉별마루가 바라본 미추홀의 성장

모든 것이 내려다 보이는 정상에서 미추홀의 성장을 기억하는 파란 별빛이 비추는 수봉별마루의 기억의 샘



08 The harmony of light
빛의 어울림

빛이 그리는 수봉의 기억

하얀 별빛이 미추홀 역사를 품고 수봉별마루의 웅장한 목표를 도화지 삼아 신비로운 그림을 그려내며 아름다운 빛으로 물들인다.



06 The garden of memory
기억의 정원

비밀을 간직한 정원

수봉별마루의 신비로운 기운으로 탄생한 숲의 정원이 수봉하는 전통의 역사를 기억하고 조물 별빛이 만든 자유의 정원을 거닐다



인천시 핵심과제인 “원도심 균형발전 계획”



거점중심 특화발전

1. 역사·문화자원을 활용한 원도심 활성화
2. 경제기반 강화를 통한 일자리 창출

노후환경개선

1. 저·미이용 공공공간을 활용한 생활공간 활력제고
2. 노후주거지 및 상권 재생을 통한 행복체감도 향상
 - 1. 인천형 노후 주거지 재생
 - 2. 기초생활 인프라 확충
 - 3. 원도심 상권 활성화

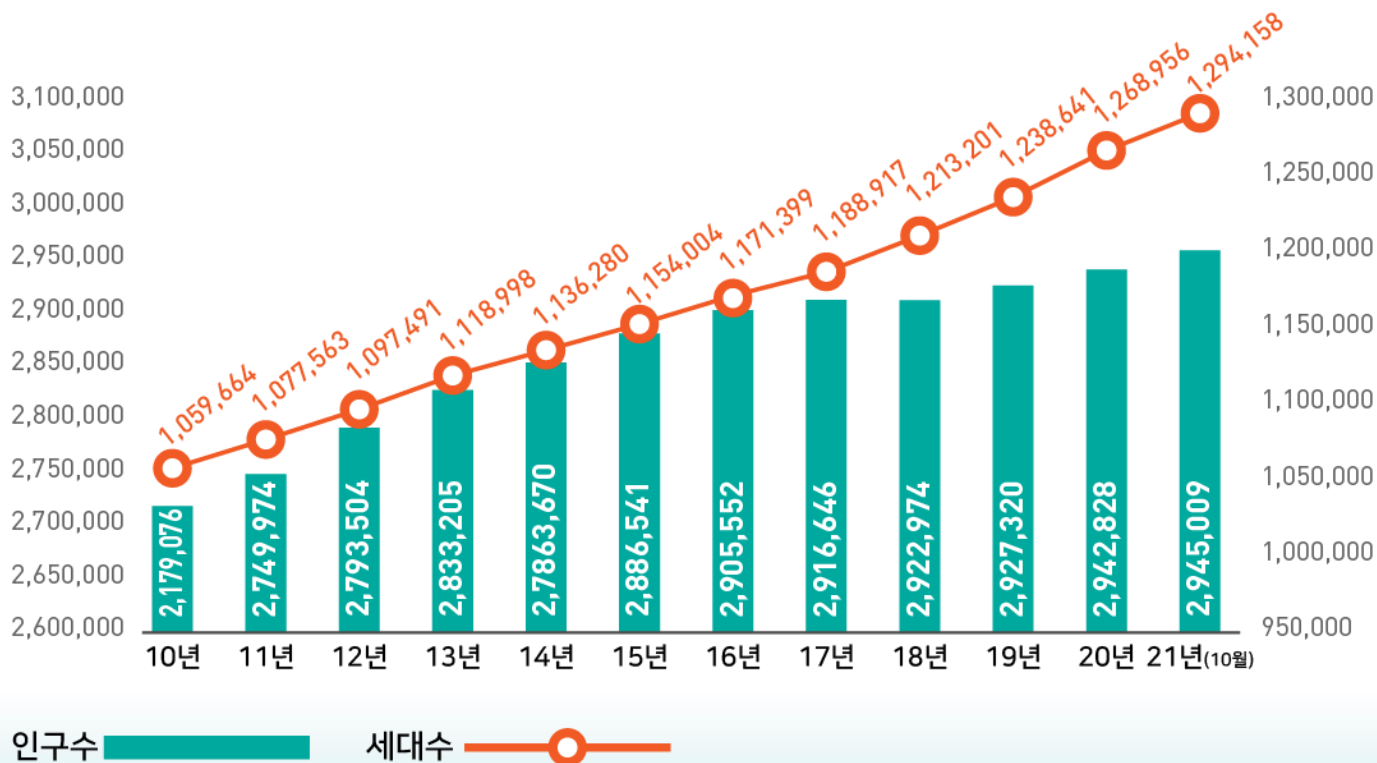
인문환경 분석

구도심 개발로 인해 인구 변동폭이 있으나, 꾸준한 상승폭을 보여주고 있음.

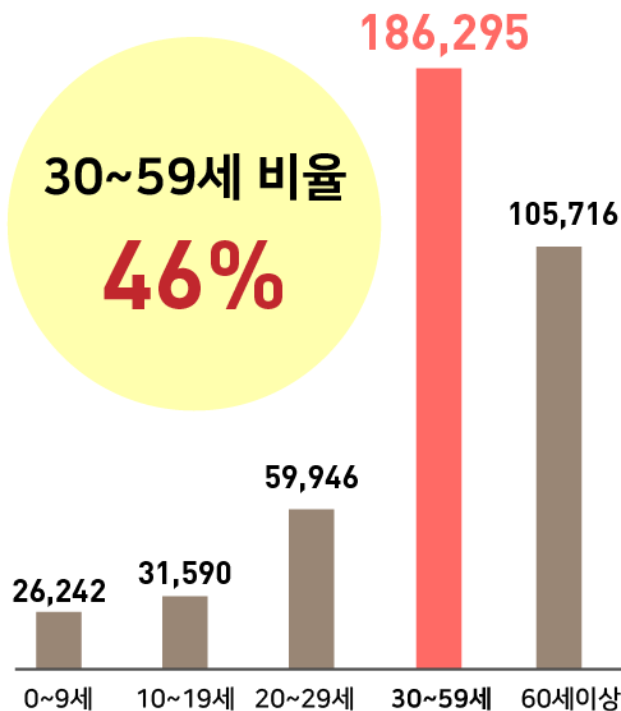
재개발 완료 시 인구유입 가속예상됨

인천시 인구 및 세대수

[출처: 행정안전부 주민등록인구통계 '20년 12월 기준 / 단위:명]



미추홀구 연령별 인구 현황



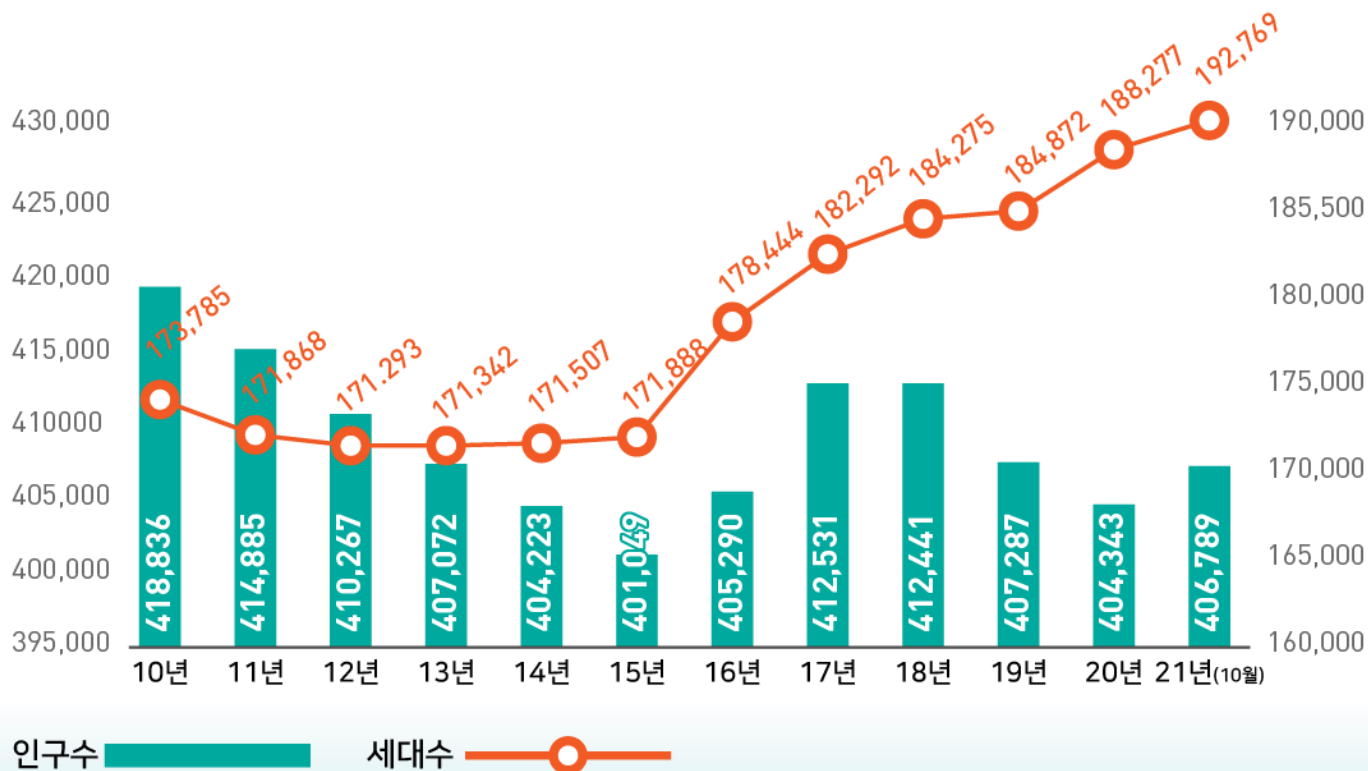
[출처: 부동산지인 빅데이터 지역별 인구증수, 21년 10월 기준 / 단위:명]

인문환경 분석

미추홀구는 신혼부부 등 3인 이하, 소규모 세대가 강세임
향후 개발 시 다양한 세대수의 증감률이 예상됨

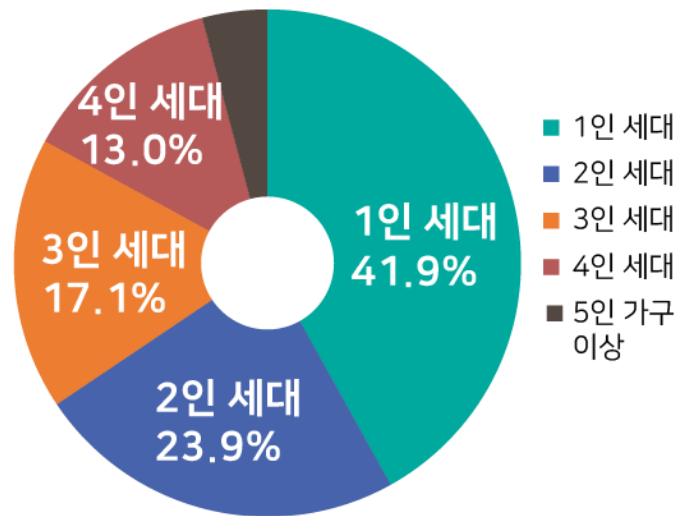
미추홀구 인구 및 세대 수 증감 추이

[출처:행정안전부 주민등록인구통계 '20년 12월 기준 / 단위:명]



미추홀구 세대원수별

[출처:통계청 시군구별 인구, '20년 12월 기준 / 단위:세대]



구 분	세대수
1인 세대	78,906
2인 세대	45,034
3인 세대	32,148
4인 세대	24,424
5인 세대 이상	7,746
계	188,277

3인 이하 가구
82.9%

사업 지 현황 분석




사업지 인근 로드뷰

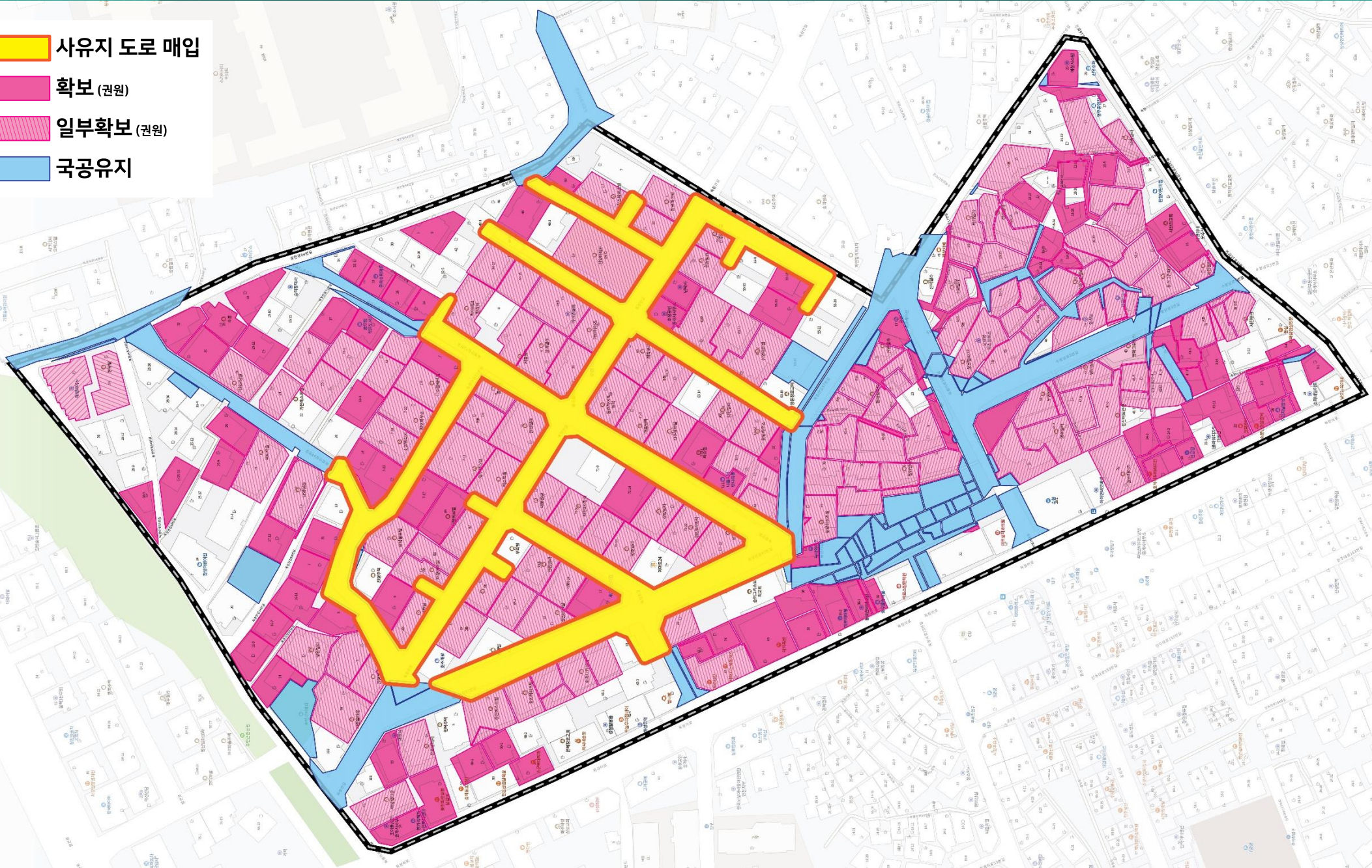
사업 지 현황 분석

미추홀구 송의동248번지일원 사업대상부지 토지 현황

구 분	면 적(m ²)	면 적(평)	비율%	필지
국공유지	6146.7410m ²	1859.380785평	9.83%	71
사유지	56367.4590m ²	17051.07962평	90.17%	426
계	62514.2m ²	18910.46041평	100%	497

사업 지 현황 분석

-  사유지 도로 매입
-  확보 (권원)
-  일부확보 (권원)
-  국공유지



인근지역 개발호재

8개 부두가 3단계에 걸쳐 5개 특화지구로! 인천항만의 미래가 시작되다!

문화·관광 및 4차 산업기술을 접목한 산업특화지구 재개발(예정)

인천 내항 일원 항만 재개발 사업



사업명	인천 내항 일원 항만 재개발 사업
사업기간	1·8부두(0.42km ²) : 2020~2024년 1·6부두(0.73km ²) : 2025~2030년 3·4·5부두(1.85km ²) : 2030년 이후
사업내용	관광여가지구(5·6·7부두) 도심형 리조트와 월미산 연계 글로벌 관광 클러스터 육성 해양문화지구(1·8부두) 해양역사, 문화 테마, 체험형 도심관광 명소화 복합업무지구(2·3부두) 신규일자리 창출 거점화 복합용도 개발로 효율 제고 열린주거지구(4부두) 미래형 수변 정주공간화 산업 유산물 보전한 수변공원 혁신산업지구(5부두및배후부지) 스마트팩토리 산업 단지화 점진적 기능전환 유도
인천 내항 내 구역 이동수단	친환경 교통수단 기본화물 철도를 트램으로 전환(11개정거장) 수상택시 교통수단 및 관광 역할기대 수변 순환버스 무인 자동 관광, 하버 버스 대중교통 도입 수변 둘레길 수변축을 따라 보행로 조성(약11km)
사업예산	약 1조원(상부건물 포함, 토지비 약 4천억원)



인근지역 개발호재

인천 내항 재개발 8부두 해양문화지구 마중물 사업

곡물창고에서 대규모 복합문화공간 “상상플랫폼”으로 대변신

상상플랫폼(개발사업)



상상플랫폼

위치	인천항8부두
규모	부지면적 2만4029㎡, 연면적 2만2576㎡
사업비	402억원
사업	곡물창고를 복합문화공간으로 조성
내용	(디지털뮤지엄, 스포츠실내놀이공간등)
준공(개관) 예정일	2021년 12월



상상플랫폼 층별구성

약 3,600㎡규모의 미디어 테마파크 '상상미디어관(가제)'

1F 실감형 미디어 전시 공간인 디지털 뮤지엄 등 체험, 관광 중심의 개방된 체험공간
인천의 역사 문화 자원과 정보통신 기술(ICT) 기반의 문화 콘텐츠 구축

2F 다양한 스포츠 실내놀이 공간으로 구성계획

3F 식사와 음료를 즐길 수 있는 카페테리아 공간

인근지역 개발호재

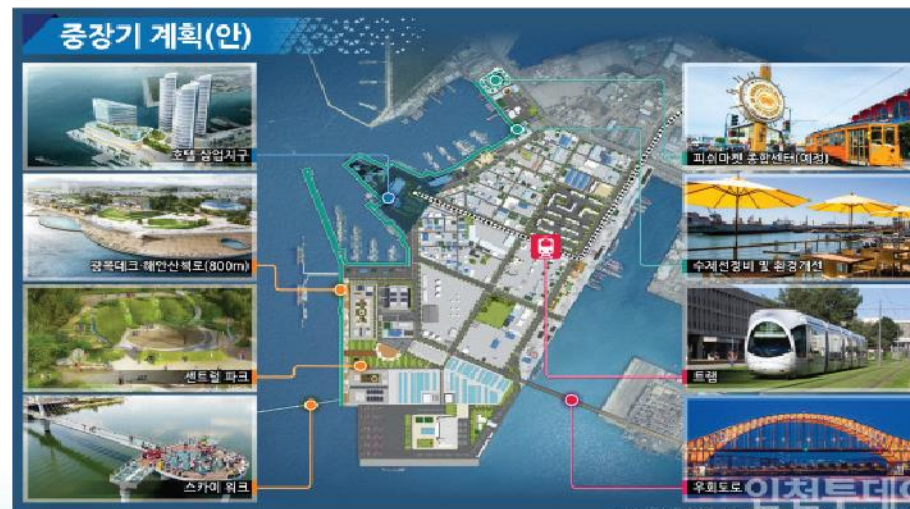
11월 3일 운영사업자 모집 공고, 내년 초 사업자 선정

원스톱 시스템 중고차 수출단지 “스마트 오토벨리”, 상주 인구 2천여명 예상

인천항 스마트 오토벨리



사업명	인천항 스마트 오토벨리
위치	인천시 중구 항동7가 82-7일원(남항 인근 역무선 배후부지)
규모	396,175m2(약12만평)
공사기간	2020~2025년
주요내용	중고자동차입고부터 수출까지 모든절차 원스톱서비스 -중고 자동차 수출 경매장, 검사장, 자동차 부품판매, 수리장과 지원시설 등 입주예정 -부지내 수변 공간을 활용한 공원, 스카이 워크, 바다 산책길 등이 함께 조성될 예정
사업예산	1,5000억원(1~3단계)



인근지역 개발호재

제물포역세권 도심공공주택 복합사업 개발

도심공공주택 개발로 다시 태어나는 제물포!

사업명	제물포역 도심 공공주택복합사업
위치	미추홀구 도화동 94-1번지 일원
규모	99,260m ²
추진경위	2021.05.26: 4차 선도사업 후보지 발표(국토교통부)
주요내용	제2종 일반거주지역

디지털산업 육성 핵심시설 2025년 조성 등
대대적인 개발 예정



제물포 도심공공주택 개발 사업 조감도



인근지역 부동산 이슈

씨티씨오엘 3단지에 이어 최근 분양한 용현, 학익지구 신규 공급단지

1블럭 씨티오엘 1단지 평균 청약률 35.5:1

분양가 @16.190천원 / 평



구 분		시티오씨엘 1단지			
위 치		미추홀구 학익동 용현·학익1블록 공동1			
구 모		지하2층, 지상42층 8개동, 총 1,131세대			
평형구성		전용 59/77/84/102/117/126㎡			
분양 / 입주		'21.06 / '24.03			
분양가 (기준층)		구분	세대수	분양가	평단가
		24.63	155	40,180	1,632
		32.00	265	52,470	1,640
		34.90	406	56,950	1,632
		34.90	168	56,270	1,612
		42.29	133	67,680	1,600
		48.06	2	77,300	1,608
		52.07	2	83,740	1,608
평균가		전체 평균가 @16,190			
분양 조건	계약금	10%			
	중도금	이자후불제			
청약 경쟁률	1순위	35.5 : 1 (1순위 해당 마감)			
	총건수	10,670건			
발코니확장		14,000~28,500			
분양률		분양완료			
전매여부		전매제한 3년 / 불가			
비 고					

인근지역 부동산 이슈

용현, 학익 지구 현대산업개발 컨소시엄 낙점에 따른 본격 사업진행!

1블럭 도시 개발 사업 시티오씨엘 3단지 평균청약률 12.6:1

분양가 @16.389천원 / 평



구 분		시티오씨엘 3단지			
위 치		미추홀구 학익동 용현·학익1블록 업무1			
구 모		지하4층, 지상46층 6개동, 총 977세대			
평형구성		전용 75/84/101/136㎡			
분양 / 입주		'21.03 / '24.12			
분양가 (기준층)		구분	세대수	분양가	평단가
		32.02A	124	540,117	16,870
		32.59B	83	534,225	16,393
		35.57A	299	289,366	16,570
		36.20B	231	591,402	16,335
		36.02C	68	582,009	16,159
		42.58	170	682,220	16,021
		58.95P	2	875,000	14,844
평균가		전체 평균가 @16,389			
분양 조건	계약금	10%			
	충도금	이자후물제			
청약 경쟁률	1순위	12.6 : 1 (1순위 해당 마감)			
	총건수	1,950건			
발코니확장		11,240~12,760			
분양률		분양완료 (예당)			
전매여부		전매제한 3년 / 불가			
비 고					

인근지역 부동산 이슈

공공분양으로 전매제한 6년, 거주 의무기간 3년

21.04월 분양 '용현자이 크레스트' 평균 분양가 @12.837천원



구 분		용현자이크레스트		
위 치		미추홀구 용현동 535-1번지일원		
규 모		지하2층~최고34층 17개동 총 2,277세대 (일반 1,499세대)		
평형구성		전용 59/74/84㎡		
분양 / 입주		'21.04 / '23.11		
분양가 (기준층)	구분	세대수	분양가	평단가
	24.93A	527	325,642	13,061
	24.98B	11	315,827	12,643
	24.93C	2	344,400	13,814
	24.99D	168	314,855	12,599
	30.99A	131	397,318	12,823
	31.04B	5	405,200	13,053
	30.99C	284	397,639	12,832
	31.08D	161	392,841	12,641
	34.88A	162	445,673	12,778
	34.75B	48	434,458	12,502
평균가		전체 평균가 @12,837		
분양 조건	계약금	10%		
	중도금	이자후불제		
청약 경쟁률	1순위	26.6 : 1(1순위 해당 마감)		
	총건수	6,633건		
발코니확장		7,100~10,700		
분양률		분양완료		
전매여부		전매제한 6년 / 거주 의무 3년		
비 고		공공분양		

관련기사

인천일보

뉴스 기획특집 오피니언 지역뉴스 사람들 인천뉴스 인천일보TV 뉴퀴즈 시민기자

인천시 “월판선·인천발KTX, 수해지역 넓어집니다”

이주영 | 승인 2021.09.09 18:30 | 수정 2021.09.09 18:30 | 2021.09.10 2면 | 댓글 47

월판선 인천역·인천논현역 추가-인천발KTX 기점 인천역 변경 등
시, 타당성 용역 추진...시민 홍보

인천 서남부권 철길 연장 핵심 사업인 월판선 추가 정차와 인천발KTX의 기점 변경 등에 대한 인천시 입장이 나왔다. 월판선은 인천역, 인천논현역에 정차해 수해지역을 넓히고, 인천발 KTX는 인천역을 기점으로 해 중·동구 원도심 활성화

시는 이 사전타당성조사를 통해 월판선(월곡~판교 북선전철) KTX이음의 인천논현역 추가 정차 방안을 검토한다. 기존 월판선 KTX이음 정차역은 송도역(수인선)뿐이다.

수도권 서남부권 철도망을 확충하는 노선인 월판선은 송도역부터 판교까지 49.6km이다. 역 사이 거리는 송도역부터 시흥시청까지 16.1km로, 인천 구간이 가장 길다.

인천발 KTX의 기점을 기존 송도역에서 인천역으로 변경하는 내용도 포함됐다. '인천발 KTX 직결사업 실시계획'은 당초 송도역부터 어천역까지 3.192km 구간으로, KTX 역사 3개가 증축돼 인천 구간은 송도역이 유일했지만, 이 구간을 인천역까지 연장해 사실상 인천발KTX의 기점을 바꾼다.

시는 이 같은 서남부권 철길 내용 변경에 대한 지역 주민 의견차를 좁히기 위해 홍보 작업에 나섰다.

시는 “월판선(KTX이음)의 인천역 인천논현역 추가정차에 대한 월판선 수해확대를 위해 '이천역'과

인천발KTX의 인천역 추가정차 검토는 중·동구 원도심 주민 및 국철1호선 이용시민의 수해확대와 대한민국 철도 시발점인 인천역의 상장을 위해 이뤄진다

송도역은 정차하며 인천논현역은 해당 없다”고 덧붙였다.

/이주영 기자 lee96@incheonilbo.com

시민의 손으로 만드는 인터넷신문

인천in.com

뉴스 기획 칼럼 사람들 라이프&컬처 학오름 게시판

정치 경제 사회 자영업자 문화 교육 NGO 스포츠 과학 포포 4.15통신 인천in월드

HOME > 뉴스 > 사회

제2경인선 2030년 개통 가능 전망 노량진까지 40분대

윤성문 기자 | 승인 2021.06.30 17:58 | 댓글 0

제4차 국가철도망구축계획에 반영돼 사업 추진에 탄력
인천시 “이르면 2024년 하반기 착공, 2030년 개통 가능”
광명시 반대로 꼬인 구로차량기지 이전 문제 해결이 과제

인천 서남부권과 경기도 광명을 연결하는 제2경인선 건설사업이 정부의 제4차 국가철도망구축계획에 포함되며 사업 추진에 탄력을 받게 됐다.

제2경인선이 들어서면 인천에서 시흥과 광명을 거쳐 서울 노량진까지 접근시간이 크게 단축돼 서울 강남권 진입은 물론 수도권 서남부권 발전에도 기여할 것으로 기대된다.

30일 국토교통부에 따르면 지난 29일 국토교통부 철도산업위원회 심의에서 통과된 '제4차국가철도망 구축계획(2021~2030)'

에는 제2경인선이 반영됐다. 제2경인선은 이번 4차 국가철도망 구축계획 신규사업 중 '수도권 교통혼잡 해소 사업'으로 선정됐다. 제2경인선은 총 사업비 1조6,879억원을 들여 인천 연수구 청학역부터 신연수, 논현, 도림사거리, 서창2지구, 신천(시흥), 노오사동(광명)까지 21.9km의 철도 구간을 신축하는 사업이다.

제2경인선 사업이 완료되면 인천에서 광명까지 소요 시간이 기존 76분에서 33분으로 크게 단축될 전망이다. 노량진까지는 40분대 이동이 가능해진다.

또 인천 남부권 주민들의 서울 강남권 진입이 수월해지고 혼잡한 경인선의 교통 수요도 분산될 것으로 기대된다.

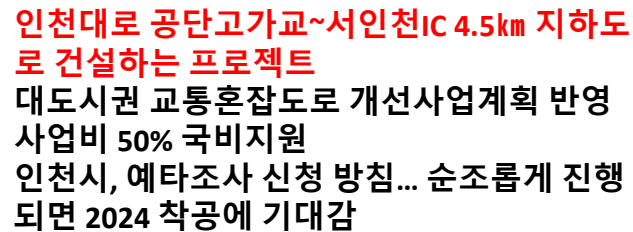
광역 중으로 대입돼 사업 추진에 차질을 겪어 왔다. 앞서 열거한 전국철도지정승무원의 사전타당성조사에서는 비용 대비 편익(B/C) 값이 1.10로 경제성 지표인 1을 넘겨 사업 근거를 확보했다.

특히 올 3월 국토부가 3기 신도시로 광명·시흥지구를 선정하고, 교통대책으로 제2경인선을 포함하면서 사업 추진이 급물살을 탔다. 당초 제2경인선은 수도권광역급행철도(GTX-B) 노선과 일부 노선이 인접해 있어 경제성이 낮을 수 있다는 우려가 많았으나 약 17만5,000명이 거주할 광명·시흥지구를 관통하면서 이에 따른 여객·환승수요로 경제성이 높아질 수 있다는 분석이 나오고 있다.

윤성문 기자
다른기사 보기

인천의 꿈 '인천대로·경인철도 지하화 사업' 탄력 받는다

 가 가



인천시는 인천대로가 지하화 되면 상부 구간에 여의도공원에 맞먹는 약 25만㎡ 규모의 공원을 조성하고, 기존 도로 양변·방음벽 등을 철거하는 도로 축소·개량사업을 추진할 예정이다.





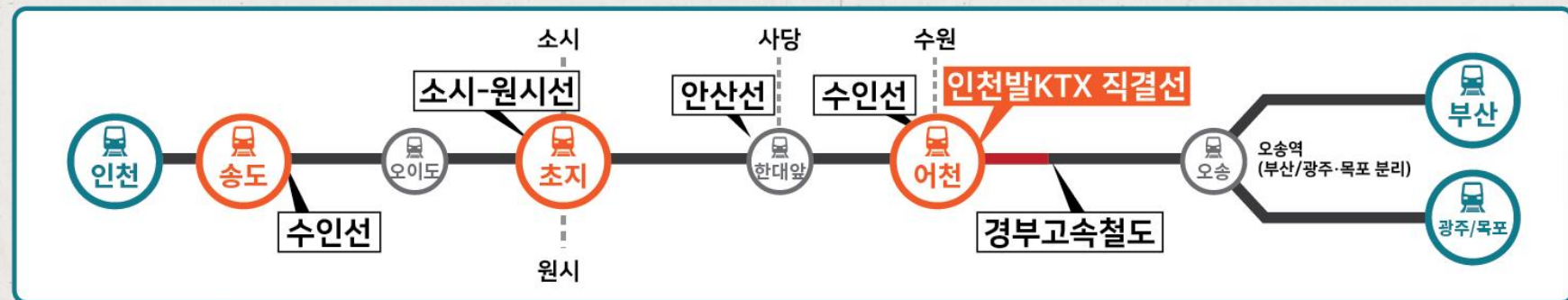
입력 2021.01.09

“수원·인천발 KTX 직결사업 본격 시동 공사착공”

수원·인천발 KTX 직결사업이 본격적인 시동을 걸었다.

9일 경기도에 따르면 경기도의 숙원사업인 수원·인천발 KTX 직결사업이 지난달 21일 착공에 들어갔다. 48개월간 공사기간을 거쳐 오는 2024년 12월 완공 예정이다.

경기 서남부지역의 KTX 이용불편이 해소되고, 수원-목포 간 운행시간이 크게 단축되는 효과가 기대된다. 인천 발 KTX 직결사업은 기존 수인선과 안산선 등을 거쳐 어천역(수인선), 초지역(안산선), 어천역(수인선) 등 3곳에 설치된다.



중부일보

입력 2021.10.21 18:42

인천시, 경인-제2경인고속도로 연결해 서울 접근성 높인다



인천시가 서울 접근성을 높이기 위해 경인고속도로와 제2경인고속도로를 연결하는 사업을 추진한다.

이 사업은 제2경인고속도로인 문학IC에서 공단고가교, 서인천IC까지 지하화 고속화도로를 건설하는 사업이다.

21일 시에 따르면 문학IC에서 공단고가교 3.05km 구간에 왕복 4차선 지하 고속화도로 건설 계획을 추진한다.

이 계획은 경인고속도로와 제2경인고속도로를 연계해 남북축 간선도로망을 구축하고, 경인고속도로를 이용해 타

지역으로 나가는 인천 교통량을 지하로 흡수해 도심 교통혼잡을 해소하기 위한 것이다.

이 사업이 추진되면 문학IC에서 공단고가교 지하화 구간은 인천대로 공단고가교~서인천IC(6.55km) 구간과 이어진다.

시는 내년까지 문학IC~공단고가교 구간을 도시계획시설에 지하도로 건설 예정지로 반영시킬 계획이다.

이를 위해 내년 3월부터 지하도로 터널 공법과 적정 노선 등을 검토하고 환경영향평가, 재해평가 등 각종 평가를 진행한다.

특히, 이 사업이 추진되면 송도와 검단신도시를 연결하는 남북축

간선도로망 개통에도 영향을 줄 것으로 보인다.

지난 7월 국토부 제4차 혼잡도로 개선사업에 남북3축 계획의 일부인 공단고가교~서인천IC 구간이 반영됐고, 이번에 시가 추진하는 경인-제2경인고속도로 연결사업도 이 계획의 일부기 때문에 송도와 검단을 연결하는 간선도로 사업이 다시 추진될 수 있다는게 시의 설명이다.

"이 도로는 서인천IC를 넘어 루원시티, 공항고속도로 등 인천 곳곳을 지나고, 송도에서 검단신도시까지 20분대로 진입할 수 있기 때문에 추진된다면 지역교통망이 대폭 개선될 것"이라고 했다.



EBN 산업경제신문

입력 2021.08.19 10:03

인천 집값 무슨일?... 호재 만발에 광역시 최고 상승률

상반기만 12%상승,
전국 광역시 중 가장
높은 상승률
전문가
“재건축·교통호재 몰려
앞으로 더 오를 것”



인천 아파트값이 올 상반기 전국 광역시도 가운데 가장 높은 상승률을 기록했다.

19일 한국부동산원에 따르면 올 상반기 인천광역시의 아파트 매매가격지수 변동률은 12.14%로 전국 평균(6.22%)보다 약 2배 가량 높았다.

이 기간 10% 이상 상승률을 기록한 곳은 인천과 경기도뿐이었다. 인천 변동률은 경기도(10.20%) 보다도 약 2%p 높게 나타났다.

지난달에도 인천의 상승세는 이어졌다.

한국부동산원이 조사한 주간 아파트매매가격지수 변동률 추이를 보면 통계 발표 기준일인 7월 5일(0.46%), 12일(0.44%), 19일(0.46%) 3주 연속

인천의 상승률이 가장 높았다. 이후 순위가 내려가긴 했지만 여전히 상위 5위권 안에 이름을 올렸다.

시장에서는 인천 아파트값 상승세가 당분간 이어질 것으로 보고 있다. 전세수요가 탄탄하게 받쳐주고 있는데다 주택구입부담이 여전히 낮기 때문이다.

현재 인천지역 평균 전세가율은 71.80%로 전국(69.38%) 평균을 웃돈다. 서울이 58.19%, 경기도가 65.61%임을 감안하면 높은 수준이라는 것이 시장의 평가다.

부동산업계 관계자는 “전세시장의 강세가 이어지면서 매매가가 쉽게 떨어지지 않고 오히려 전세에서 매매로 전환되는 수요로 인해 집값이 더 오를 것”이라고 내다봤다.

주택구입부담지수도 100을 기준으로 볼때 인천은 63.1 정도로 낮은 수준이다. 서울 166.2, 경기도 86.5 등을 기록했다.

이 지수는 중위소득가구가 표준대출로 주택을

구입할 경우 대출상환부담 수준을 지수화 한 것으로 지수가 크면 그만큼 소비자들이 부담을 많이 느끼는 것이고 지수가 낮으면 부담이 적어 주택구입에 나서기 쉽다는 것을 뜻한다.

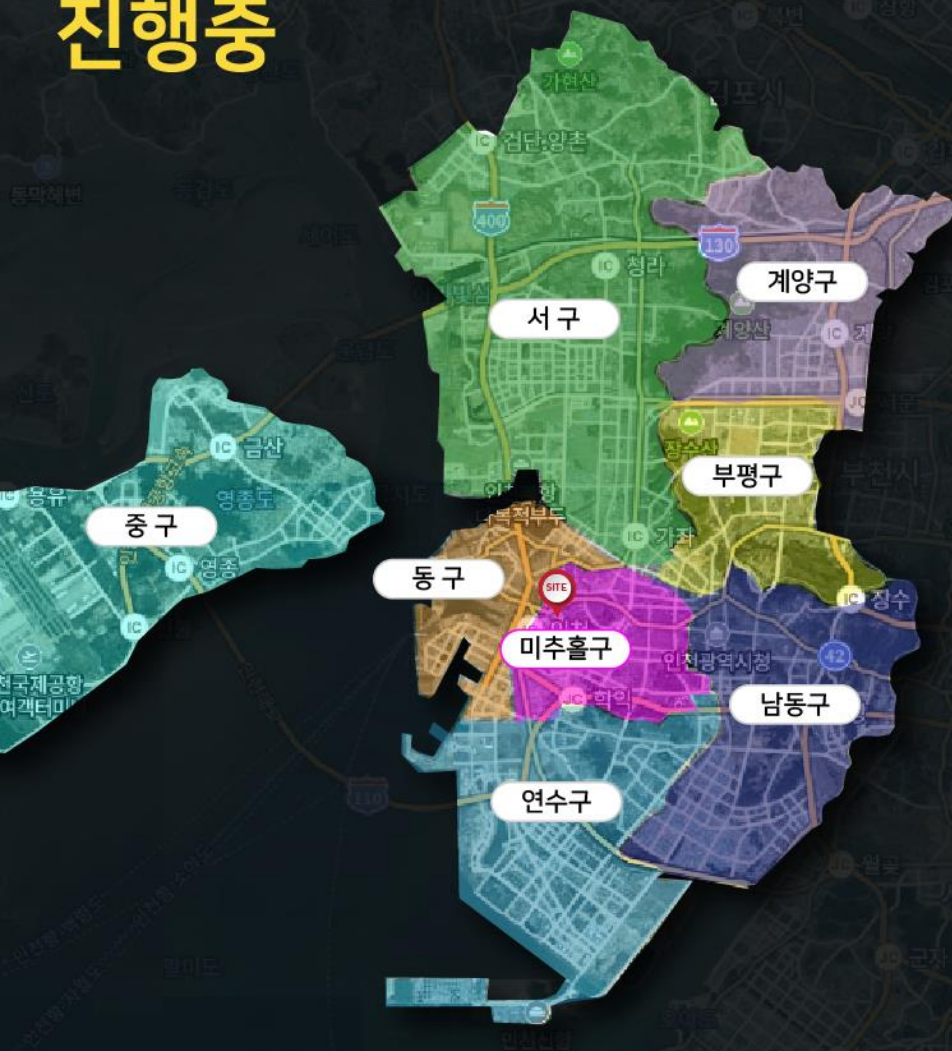
최근 활발한 개발사업과 교통망 확충 등도 인천 아파트값을 끌어올리는 요인으로 작용하고 있다.

인천 내에서 연수구, 서구 등 곳곳에서 도시개발 사업이 진행 중이다. 또한 인천발 KTX의 출발지인 수인선 송도역 일대는 복합환승센터가 조성되고 미추홀구, 부평구 등 구도심에서는 정비사업들도 활발하게 추진되고 있다.

과거 송도, 청라 등의 경제자유구역을 중심으로 움직이던 인천지역이 원도심, 구도심 등의 개발로 관심이 확대되고 있는 셈이다.

부동산원 관계자는 “인천의 아파트값 상승률이 큰 요인은 철도·개발 호재 기대감에 중저가 단지의 가격 키 맞추기가 작용하고 있기 때문”이라며 “올해 상승 추세를 봤을 때 한동안 가격 오름세가 지속할 가능성이 크다”고 설명했다.

인근 부동산환경 현황

인천은 지금,
원도심 재생 프로젝트
진행중

미추홀· 동·중구(내륙)	내항·남항 재생, 역세권 입체·복합개발, 경인선 지하화
남동구	GTX-B 복합환승센터 및 소래습지 생태공원 조성, 산단 재생
중구	항공산업 클러스터 마련, 제3연륙고 및 제2공항철도 개통
연수구	바이오 융합산업 생태계 및 비즈니스형 마이스거점 구축
부평·계양구	부평캠프마켓 문화공원화, 계약신도시 중점 개발
서구	수도권매립지 생태형 미래도시 전환, 한남정맥 녹지축 강화
강화군	영종~강화간 도로·철도 운행, 교동평화산단 사업추진
옹진군	미래형 개인 항공기 도입, 화력발전기 조기폐쇄, 에코랜드 조성

미추홀구(당사업지)를 중심으로 각개 지역에서 원도심 재생 프로젝트가 활발히 진행중. 연수구 송도 및 용현·학익은 도심프로젝트 따른 개발이 마무리 시점에 있으며 이에 맞물려 당 사업지가 도심프로젝트의 핵심지로 부상할 가능성이 매우 높게 예상됨.

인근 부동산환경 현황

당 사업지 주변
도시정비 사업 현황

미추홀구 : 도시정비사업 18개 진행중

인천광역시 도시정비사업 2021. 12. 31.기준

미추홀구	송의3구역	736세대	e편한세상	관리처분
	전도관	1705세대	e편한세상	관리처분
	학익1구역	세대	SK뷰	착공
	학익3구역	세대	푸르지오	사업시행
	여의지구	세대	두산위브	착공
	용마루	세대	자이	착공

연수구 : 도시정비사업 2개 진행중

연수구	옥련대진빌라주변	218세대	경남아너스빌	사업시행
-----	----------	-------	--------	------

동구 : 도시정비사업 15개 진행중

동 구	송림초주변	2,562세대	푸르지오	착공
	금송	3,965세대	e편한세상	관리처분
	송림1,2동	3,480세대	힐스테이트	사업시행

남동구 : 도시정비사업 3개 진행중

남동구	간석초주변	1,115세대	한화포레나	착공
-----	-------	---------	-------	----

부평구 : 도시정비사업 33개 진행중

부평구	십정2	5,678세대	더샵	착공
	청천2	5,050세대	e편한세상	착공
	산곡6	2,706세대	GS, 현대, 코오롱	관리처분

도시정비사업으로 인해 낙후된 지역이미지 쇄신 및 주변 상권, 시세 등 인식전환 가능성이 높아짐과 동시에 가치 상승기대.

당 사업지 주변 미추홀구 부동산 개발 진행 현황

당 사업지 주변 구역 부동산 개발 진행 현황

당 사업지 인근 관련 최근 아파트 공급 현황

인천 지역주택조합 성공사례 (2016~2019)

✓두산위브더제니스여의 일반분양 평당가 1800만원~

✓용현서희스타힐스 준공 후 매매가 높은 시세차익 기대UP

송의 엘크루

일반분양 중

세대수 아파트440세대/오피스텔498실
현황 2025년 4월 입주예정
모집가 평당 900만원대~
매매가 3억7천~5억2천
프리미엄 2억 이상

송의2단지 메트로타워

사업승인완료 / 착공예정

세대수 아파트402세대/오피스텔175세대
현황 2022년 착공예정
모집가 평당 800~900만원대
송의역 힐스테이트와 함께 사업이 빠르게 진행 중

도원역 스마트시티

인허가 진행중

세대수 아파트585세대
현황 2022년 착공예정
모집가 평당 950~1200만원대
1차 조합원 모집 마감

용현 경남이너스빌

공사중

세대수 아파트303세대/오피스텔69실
현황 2023년 3월 입주예정
모집가 평당 800만원대~
매매가 2억6천~4억~
프리미엄 2억 이상

송의1단지 힐스테이트

공사중

세대수 아파트748세대/오피스텔264세대
현황 2021년 6월 착공
모집가 25평:2억2천/30평:2억4~5천
프리미엄 1억 이상

e편한세상부평역어반루체

입주예정

세대수 375세대 현황 2022년 5월 입주예정
모집가 평당 900만원대~
매매가 4억6천~5억4천
프리미엄 3억 이상

도원역 크루즈시티

공사완료 / 입주예정

세대수 992세대 현황 2022년 4월 입주예정
모집가 800~900만원대
프리미엄 현재 1억5천

만수동 남광하우스토리

사업완료

세대수 795세대 현황 2020년 7월 입주
모집가 평당 900만원대
매매가 25평:5억5천
프리미엄 3억3천

송도 센토피아 포스코

사업완료

세대수 3,100세대 현황 2020년 7월 입주
모집가 평당 1,100~1,200만원대
매매가 30평:9억5천/33평:12억~15억
프리미엄 6억2천~11억1천

송도 대림 포레스트카운티

사업완료

세대수 2,708세대 현황 2018년 11월 입주
모집가 28평:2.8억~2.9억/34평:3억 중반대
매매가 28평:8억~9.5억/34평:11억~12억
프리미엄 5억2천~8억4천

송도 동일하이빌

사업완료

세대수 281세대 현황 2019년 4월 입주
모집가 평당 800~900만원대
매매가 25평:5억대/34평:7억대
프리미엄 3억5천~4억7천

서희부평센트럴

사업완료

세대수 571세대 현황 2021년 5월 입주
모집가 2억초반
매매가 24평:4억초반/27평:5억대
프리미엄 2억 이상

동춘동 자이(구 양우내안애)

사업승인 접수 예정

세대수 625세대 현황 2025년 봄 입주
모집가 평당 1,170만원대

인근 일반분양가와 본 사업지 평당가 차이

미추홀구 신규 분양 아파트의 형성된 현재 분양권 시세들로 보아

추후 84기준 **5억 이상** 예상

	두산위브더제니스 센트럴 여의	도원역서희크루즈시티	용현서희스타힐스(송의4동)
위치	송의동 232-1번지 일원	송의동 462	송의4동 248번지 일원
시공사	두산건설	서희건설	-
세대수	1,115세대	1,232세대(오피스텔포함)	1,443세대
모집 및 분양	2021.11	2016.08(조합원모집)	2021.11
입주	2025.06	2022.04	2026.06(예상)
모집가	-	59㎡-250,000 84㎡-290,000	59㎡-246,900~ 84㎡-326,990~
분양가	59㎡-438,320 84㎡-570,000	59㎡-323,130 84㎡-417,400	(예상가) 59㎡-446,000~ 84㎡-526,000~
프리미엄	+ 프리미엄 예상	프리미엄 1.5억 + 추가프리미엄 예상	프리미엄 2억 + 추가프리미엄 예상
			
	일반분양	지역주택조합	지역주택조합

용현 서히스타힐스



아파트 조감도



투시도 주경



투시도 야경



아파트 평면도

45m²

114세대

주거공급(전용)면적	45.67m ²
주거공용면적	17.63m ²
기타공용면적	36.792m ²
계약면적	100.092m ²

(구)19평형



59Am²

528세대

주거공급(전용)면적	59.98m ²
주거공용면적	22.9m ²
기타공용면적	48.321m ²
계약면적	131.201m ²

(구)25평형



59Bm²

203세대

주거공급(전용)면적	59.99m ²
주거공용면적	23.240m ²
기타공용면적	48.329m ²
계약면적	131.559m ²

(구)25평형



아파트 평면도

75A^{m²}

225세대

주거공급(전용)면적	75.90m ²
주거공용면적	23.380m ²
기타공용면적	61.147m ²
계약면적	160.427m ²

(구)30평형



75B^{m²}

25세대

주거공급(전용)면적	75.98m ²
주거공용면적	23.490m ²
기타공용면적	61.213m ²
계약면적	160.683m ²

(구)30평형



84^{m²}

348세대

주거공급(전용)면적	84.98m ²
주거공용면적	24.195m ²
기타공용면적	68.464m ²
계약면적	177.639m ²

(구)33평형



단지 배치도



타입별 세대수

45	114	
59A	528	59B 203
75A	225	75B 25
84	348	
총 세대수		1,443

동 호수 배치도

[illegible]

대단지 프리미엄 안내

프리미엄 대단지 아파트의 기준!

소규모 아파트



대단지 아파트



대단지 아파트가 인기 많은 이유

아파트를 살때 대단지 아파트 프리미엄을 고려하시나요?

모두가 많이 들어본 **“대단지 아파트 프리미엄”**

대단지 프리미엄이 왜 인기가 많을까요?

세대수가 많음으로 인해 프리미엄이 생긴다?

그럼, 대단지 프리미엄에는 어떤것들이 있을까요?

옆으로 go!



대단지 아파트의 기준은?

법적으로 세대 수가 정해져 있지는 않지만 **대단지 아파트는 일반적으로 1,000세대 이상의 규모의 단지**를 말합니다. 그 이유는 1,000세대를 기준으로 각종 법안들이 적용되는 경우가 많기 때문입니다.

프리미엄 대단지 아파트의 장점!

대단지 아파트의 장점 01

저렴한
관리비



대단지 아파트의 장점 02

우수한
환금성



대단지 아파트의 장점 03

다채로운
생활
편의시설



대단지 아파트의 장점 04

밀집된
교 육
환 경



대단지 아파트의 장점 05

풍부한
녹 지
시 설



대단지 아파트의 장점 06

아파트
브랜드

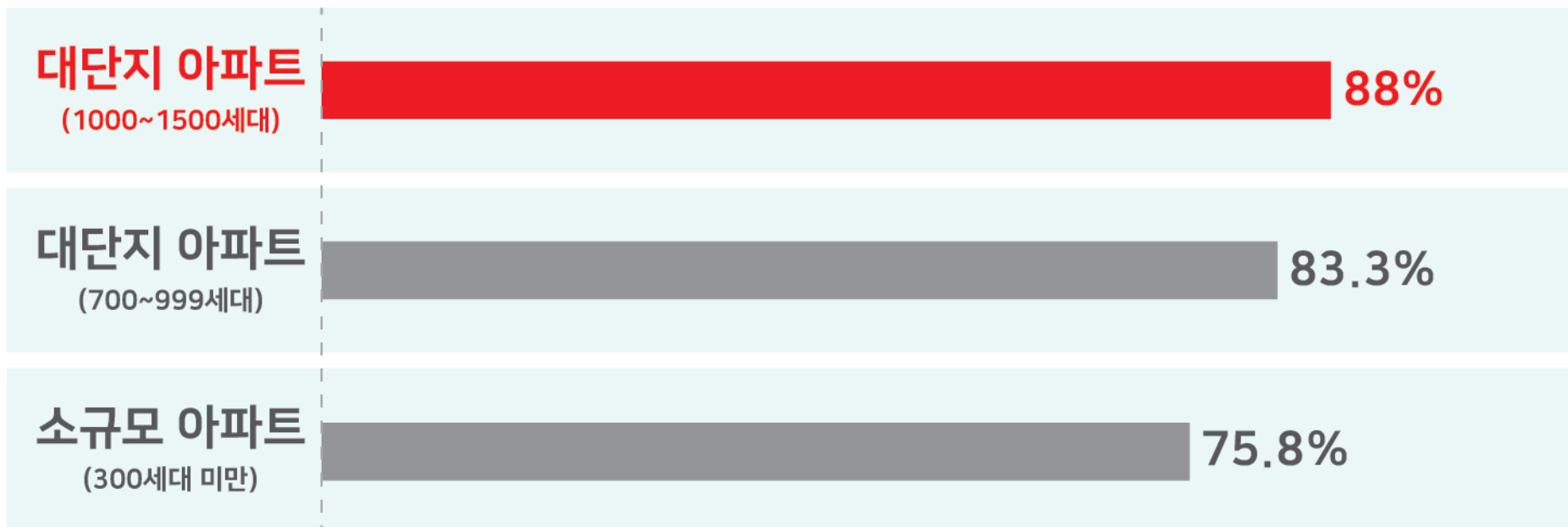


대단지 프리미엄 안내

프리미엄 대단지 아파트를 선택해야만 하는 이유!

집값 상승세 주도하는 대단지 아파트

2017년 2월~2022년 2월 / 전국. 부동산R114



최근 5년간 전국에서 아파트 단지 내 가구 수가 많을수록 가격 상승률이 더 높았던 것으로 나타났다.
대단지아파트와 소규모 아파트 가격 상승률 차이가 12.2%포인트나 벌어졌다.

용현서히스타힐스 커뮤니티 안내

키즈카페, 호텔식 조식서비스, 실내골프 연습장 등 고품격 커뮤니티!

SPECIAL COMMUNITY

편리하고 건강한 생활이 시작되는
수준 높은 커뮤니티를 선사합니다.



입주민의 취향과 라이프 스타일을 배려하는 차별화된 커뮤니티 시설을 통해
품격있고 여유로운 삶을 누리는 용현서히스타힐스만의 특별한 생활이 시작됩니다.



| 피트니스 |
주민운동향상을 위한 피트니스실

| 실내골프연습장 |
단지 내 쾌적한 실내골프연습장

| 호텔식 조식서비스 |
학생 및 직장인의 바쁜 아침을 호텔식 조식서비스로 해결!

| 셔틀버스 |
입주민들의 편의를 위한 셔틀버스 운행!

| 블루하와이루프탑 |
입주민들의 옥상정원 휴게공간, 카페테리아!

| 작은도서관 |
독서 및 학습이 가능한 조용한 분위기의 도서관

| 맘스라운지 |
육아정보를 공유하는 엄마들의 커뮤니티 공간

| 키즈카페 |
단지 내 엄마와 아이를 위한 카즈카페



입주민 프리미엄 혜택

SPECIAL COMMUNITY

인천에 조식서비스 아파트상륙!!

서울 성수동트리마제, 반포리체 등 하이엔드급 아파트에 이뤄졌던
호텔식 조식 서비스가 드디어, 용현 서히스타힐스에서 시작됩니다!



밥심이 가치를 올린다! 조식 프리미엄!

조식서비스 도입 아파트 가격상승 지표

(단위:억원, 자료:국토교통부 실거래가 공개 시스템)

서초구 반포리체 (전용 59m ²)	2017.01	도입 전	10.5
	2018.03	도입 후	15.6
성수동 트리마제 (전용 84m ²)	2017.01	도입 전	15.5
	2018.03	도입 후	20.8
성남 위례자연앤 래미안 e편한세상	2017.01	도입 전	7.1~7.5
	2018.03	도입 후	10.4

경제가 발전하면서 주택에 대한 소비자 관심은 단순한 주거의 공간에서 생활의 가치를 높여 주는
주거 서비스로 바뀌고 있다!

과거엔 집을 고를 때 아파트 마감재·브랜드·위치 등 주로 외형적인 요인(하드웨어)를 따졌다면 점차
차별화된 커뮤니티와 식음료·의료·호텔 서비스를 중요하게 보고있다.



입주민 프리미엄 혜택

SPECIAL COMMUNITY

셔틀버스 운행 하는 아파트!!

입주자의 편의를 위한 프리미엄 혜택!

입주자 전용 셔틀버스 무상제공 됩니다!!!



SPECIAL COMMUNITY

블루하와이 루프탑

단지 옥상을 루프탑 휴게공간으로 설계!

하와이에 온것처럼 편안한 휴식공간을 제공합니다!



바베큐시설



옥외 카페테리아



입주민 프리미엄 혜택

SPECIAL COMMUNITY

단지내 벚꽃둘레길

일부러 찾아가는 아름다운 벚꽃명소가 바로 집앞에!
용현서희스타힐스는 아름다운 경관을 입주민들에게 선사합니다!



SPECIAL COMMUNITY

단지내 분수공원

단지내 분수공원으로 여름에는 시원하게!
아름다운 야경과 동시에 시원한 분수광장을 선사합니다!



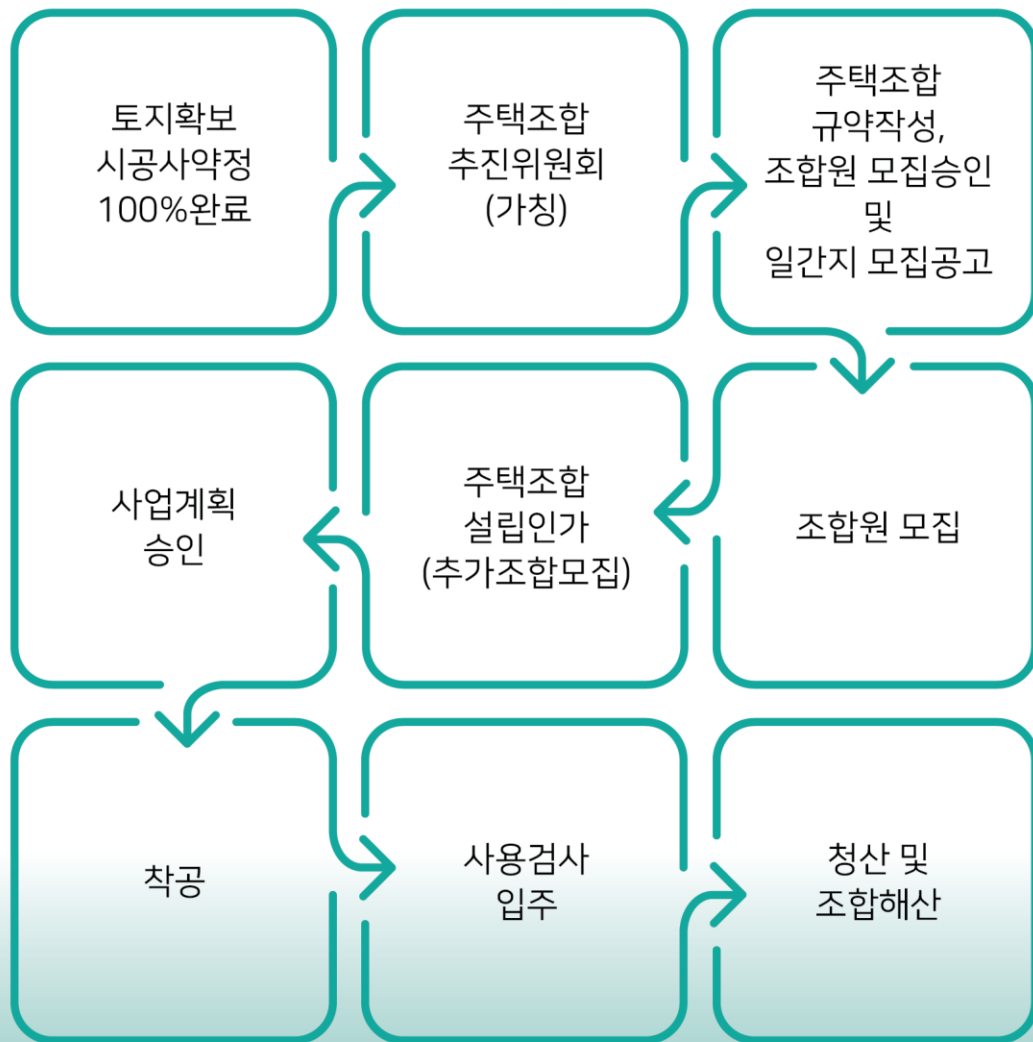
저렴하게 건립 가능한 지주택 시스템 최대 20~30%

보다 합리적인 지역주택조합시스템으로 내집마련을 이룰 수 있습니다!



송의4동 지역주택조합 사업의 절차

사업 절차



사업계획승인

조합원 추가모집

추가모집 승인을 얻어 사업계획승인일 전까지 가능
주택건설 예정세대수를 초과할 수 없음

조합설립인가 : 인가권자는 시장, 군수, 구청장

구비서류 : 토지사용승낙서, 사업계획서, 조합설립인가서류

조합원 모집 사업계획서상

주택건설예정 세대수의 1/2 이상, 조합원 20명 이상

계획세대수의 조합원 1/2이상 모집

토지의 95%이상 소유권 확보시 신청 가능
일반분양보다 저렴한 분양가로 공급하는 장점

조합원의 정의 및 자격

조합원의 정의

전용면적 85㎡이하
1주택 소유자

무주택자
6개월 이상 거주

승의4동지역주택조합 조합원 가입 가능

조합원은 법률이 정한 상기 2가지 자격을 모두 갖추어야 조합에 가입 가능

조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우 인가권자인 시장·군수·구청장이 그 부득이한 사유를 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 봄
(주택법 시행령 21조 3항 2호)

조합원의 자격

해당 지역주택조합이 설립된 특별시, 광역시, 시 또는 군에
만 19세 이상 6개월 이상 거주한 무주택 세대주

조합설립인가 신청일로부터 당해 조합주택 입주 가능일까지
세대주를 포함한 세대원이 주택을 소유하지 않거나 전용면적
85㎡이하 주택을 1채만 소유하고 있는 세대주

60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우는 가능

주택소유자는 20세 이상의 자녀 독립세대로 신청가능

조합설립인가 신청일부터 입주가 가능일까지 조합원 자격유지
(단, 오피스텔, 기숙사, 고시원 등은 주택법 상 주택이 아님)

당 사업지 내 관심을 보이고 있는 수요자 대부분은
해당 지역 6개월 이상 거주한 세대주, 지역주민

지역주택조합이란?

지역주택조합의 개념

지역주택조합이란, 다수의 구성원(조합원)이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합을 말합니다. (주택법 제2조 11항)

즉, 지역주택조합은 개인이 본인의 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로서, 무주택이거나 소형주택(당첨자 및 이를 승계한 자를 포함하되, 전용면적 85㎡이하 1채에 한함) 소유자인 세대주의 내집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장가입 여부와 관계 없이 주택을 공급하는 제도입니다.

지역주택조합제도의 장단점

장 점

- 주택 청약 통장이 필요 없음
- 청약 경쟁 순위에 관계없음
- 일반분양주택보다 가격이 저렴함
- 잔여세대 일반 분양분보다 양호한 호수배정
- 동호인, 동일직장 등 특수용도 가능

단 점

- 주택조합 가입요건구비
 - 지역, 거주기간
- 사업 지체시 추가 부담금 발생
- 조합원간 갈등 상존
- 조합원 지위를 계속유지
 - 무주택 세대주(입주가능일까지 유지)
- 대규모 아파트단지 조성은 어려움

지역주택조합은 무주택 세대주 또는 무주택 근로자의 주택마련을 위한 제도로써 청약통장 가입자들에게 공급하는 일반분양제도에 대한 예외적인 제도이므로 조합원자격을 엄격히 제한하고 있으며, 기본적으로 주택조합사업은 사인간의 계약에 의한 것이므로 조합규약, 공사계약서 등 모든 계약사항을 규정 하는 것이 필요함

지역주택조합과 재개발의 차이점

구 분	조정대상지역 지역주택조합	재개발
근거법령	주택법 시행령	도시 및 주거환경 정비법
정 의	무주택자의 주택마련사업	노후, 불량주택, 지역의 재정비
사업주체	지역주택조합(조합원)	정비사업조합(토지, 건물소유자)
개발방식	민영개발	공영개발형식(공공관리자제도)
공급주택	전용면적 85㎡이하	제한없음(대형평형가능)
자격여부	자격필요 (서울, 인천, 경기, 세대주) 해당지역거주 6개월 이상 무주택 = 단 전용면적 85㎡이하 1주택 허용	자격 불필요
임대주택건축	의무사항 아님	종전 23% → 17%
심의관서	인천시청	관할 시, 도청
조합설립면적	80%이상 토지사용승낙서 제출	토지, 건물소유자 ¾동의의 토지면적의 ½ 동의
미확보 토지	5% 미만 매도청구권 있음 (법적 절차)	토지 수용권 적용(강제수용)
장 점	개별절차 단순 조합원공급가 저렴	조합자격불문 무허가 건물, 세입자 보호
단 점	조합원 자격 계속 유지	개발절차 복잡 임대주택 건축으로 용적률 감소

조정대상지역과 비규제지역 지역주택조합의 비교

조정대상지역 지역주택조합 자격기준

조정대상지역 지역주택조합 자격기준

- 서울, 인천, 경기지역 6개월 이상 거주한 세대주
- 무주택자 혹은 전용면적 85㎡이하 1채 소유자

주택 소유 기준

* 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일 한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함)전원을 대상으로 충족하여야 함.

- 세대원이란?

- 세대 별 주민등록상에 세대주의 배우자 또는 호주가 동일한 직계 존비속으로 이루어진 구성원
- 세대주와 동일한 세대별 주민등록상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원
- 동일한 세대별 주민등록상에 있더라도 형제자매, 며느리와 시어머니, 법정 분가한 차남 이하의 아들 및 출가한 딸 등은 세대원이 아니라 동거인에 해당

- 주민등록 등본상 세대주가 아닌 경우 지역주택조합 설립인가 신청일 전까지 세대주로 변경 시 가능

- 지역주택조합 설립인가 신청일로부터 입주일까지 조합원 자격유지(분양권도 주택으로 간주함)

조정대상지역과 비규제지역 비교

구 분	조정대상지역	비규제지역
비 교 점	1. 소유권이전등기 이후 전매 가능	1. 기존 6개월 → 8개월 이후 소유권 이전등기이후 전매가능 변경 예정
	2. 주택조합설립인가 신청일 기준으로 입주일까지 세대주 자격을 지속적으로 유지하여야 함	2. 주택조합설립인가 신청일 기준으로 입주일까지 세대주 자격을 지속적으로 유지하여야 함
	3. 조합설립인가 신청일기준부터 입주가능일까지 세대원 전원이 무주택 또는 85㎡이하의 주택 소유를 계속 유지해야함	3. 조합설립인가 신청일기준부터 입주가능일까지 세대원 전원이 무주택 또는 85㎡이하의 주택 소유를 계속 유지해야
임대주택건축		1. 60세 이상 직계존속이 주택을 소유하는 경우는 가능
		2. 주택 소유자는 만 20세 이상의 자녀독립세대로 신청 가능
		3. 설립인가신청일로부터 입주일까지 조합원 자격 유지 (분양권도 주택으로 간주함)
		4. 조합설립인가 신청일 기준으로 해당 지역에 6개월 이상 계속 거주해야 함
		※ 조합설립인가 신청일 기준으로 해당지역에 6개월 이상 계속 거주한 자로 제한하는 것은 주택조합에 대한 투기를 방지하고 실수요자 위주로 운영하기 위함

지역주택조합 조합원자격 판정 기준

무주택자 판정기준 Point 01

(“주택공급에 관한 규칙” 제53조 제2항)

도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역에 건축되어 있는 주택으로서
다음 각 목의 하나에 해당하는 주택의 소유자가 당해 주택건설지역에
거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우

가. 사용승인이 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85㎡ 이하의 단독 주택

다. 소유자의 “가족관계의 등록 등에 관한 법률”에 따른 최초 등록
기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터
상속 등에 의하여 이전 받은 단독주택

세대원 전원이 무주택자여야 됨

무주택자 판정기준 Point 02

(“주택공급에 관한 규칙” 제53조제5항, 제6항)

20㎡이하의 주택(아파트는 제외)을 소유하고 있는 경우 단, 2호 또는
2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.

60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우
(노부모 부양 우선공급 분에 대해서는 유주택으로 간주)

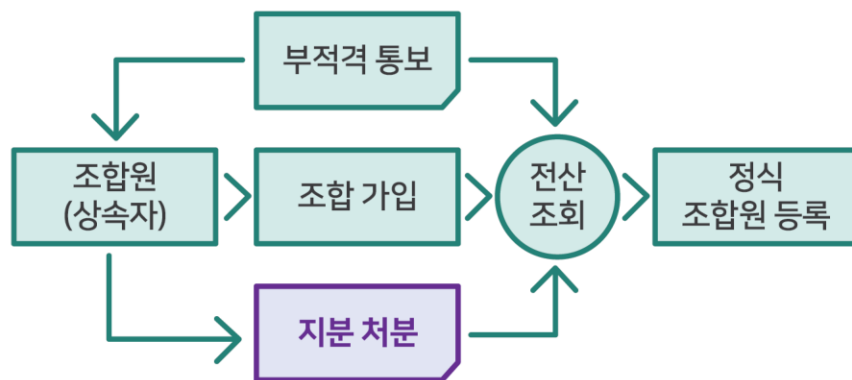
**60세 이상의 직계존속이
소유한 경우는 주택에서 제외**

자격 부적합시 처리방법 및 무주택자판정기준

자격 부적합시 처리방법

(“주택공급에 관한 규칙” 제53조 제1항)

상속으로 인하여 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조 제3항의 규정에 의하여 부적격자로 통보 받은 날로부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

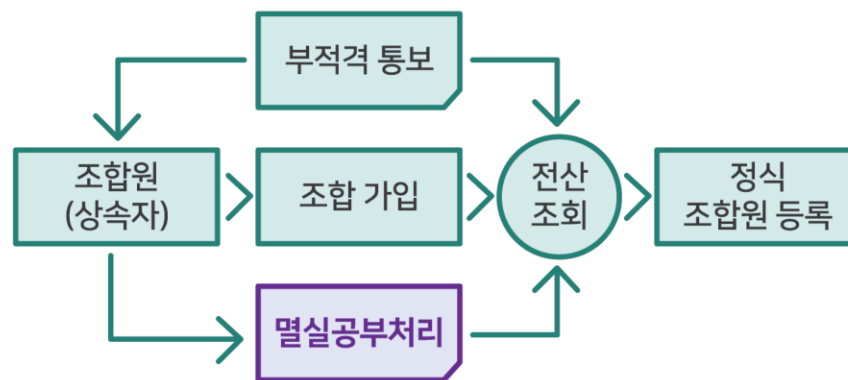


상속 받은 주택이 있을 경우 3개월 내 처분시
다시 지역주택조합원 자격을 갖추게 됨

부적합시 처리방법

(“주택공급에 관한 규칙” 제53조 제7항)

건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있거나 주택이 남아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실 되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제 52조 제3항의 규정에 의하여 부적격자로 통보 받은날로부터 3개월 이내에 이를 멸실 시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우



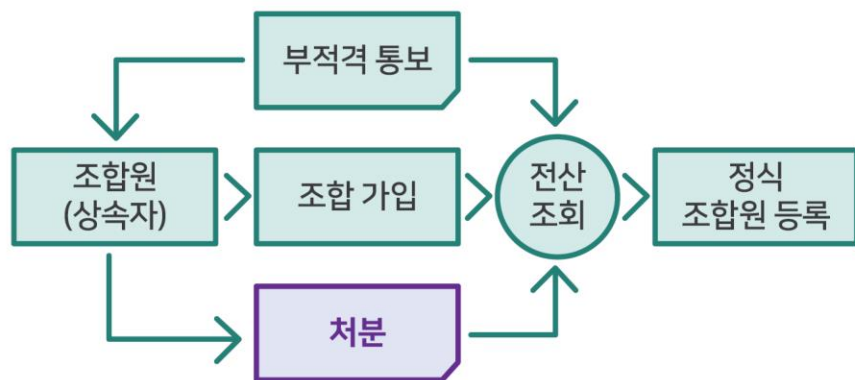
폐가를 소유 했을 경우
멸실 후 공부정리를 하면됨

부적합시 처리방법 및 유주택자 판정기준

부적합시 처리방법

("주택법 시행규칙"제8조제2항1호)

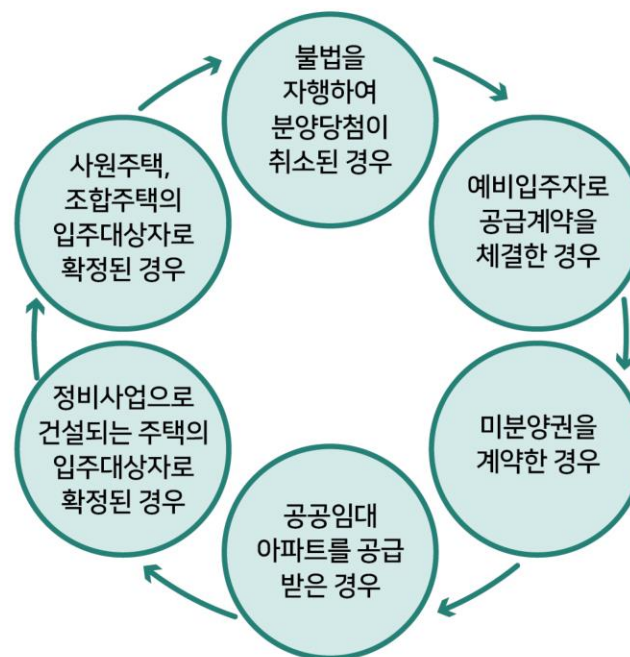
주택소유판정 시, 상속·유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 주택을 취득할 때에는 사업주체로부터 "주택공급에 관한 규칙"제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 해당 주택을 처분하면 주택을 소유하지 아니한 것으로 볼 것



상속, 유증, 혼인일 경우
3개월 내 처분시 자격충족

유주택자 판정기준

지역, 직장 주택조합에 가입할 수 없는 대상을 유주택자 이외에 "당첨자" (주택공급에 관한 규칙 제2조제7호) 및 그 지위를 승계한 자도 포함

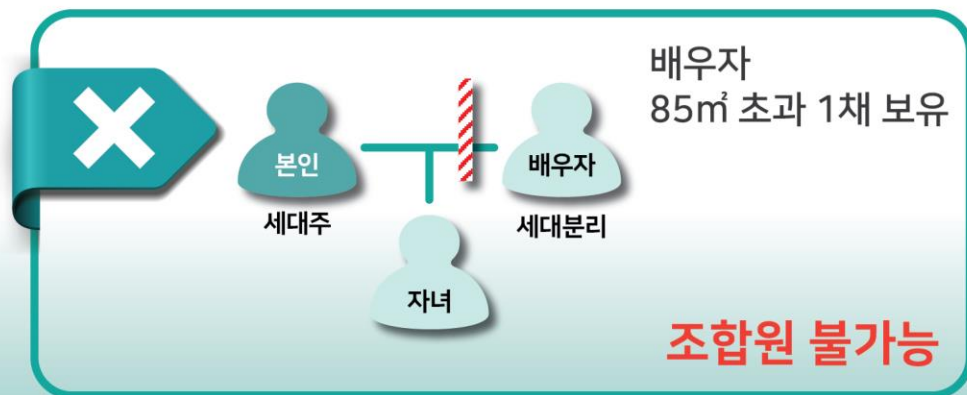
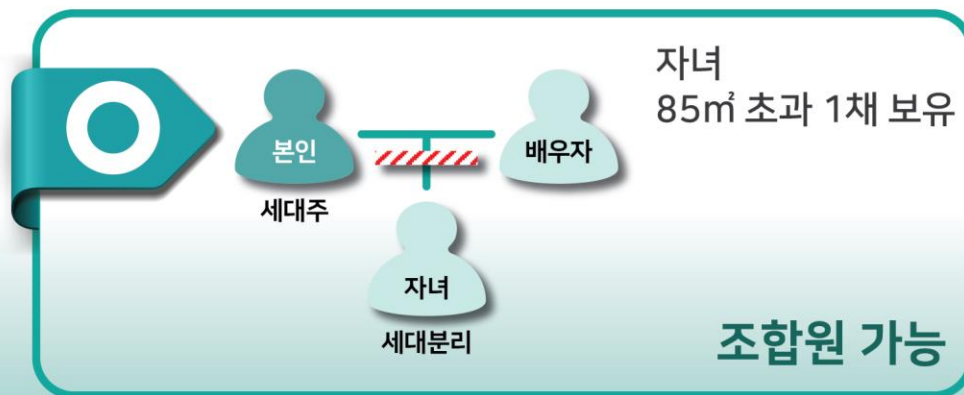
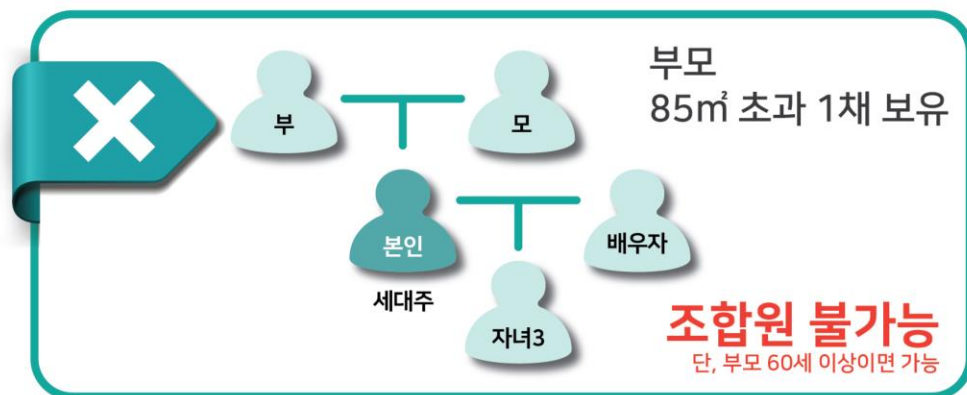
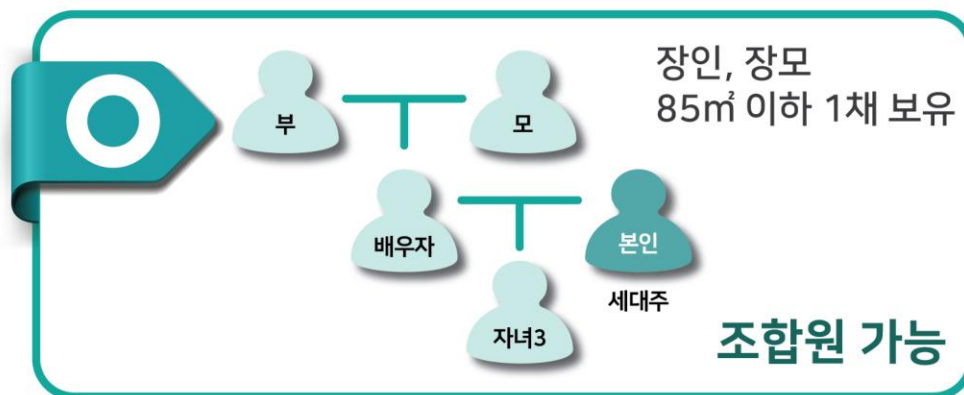


상속, 유증, 혼인일 경우
3개월 내 처분시 자격충족

조합원 자격 상세안내

조합원 자격

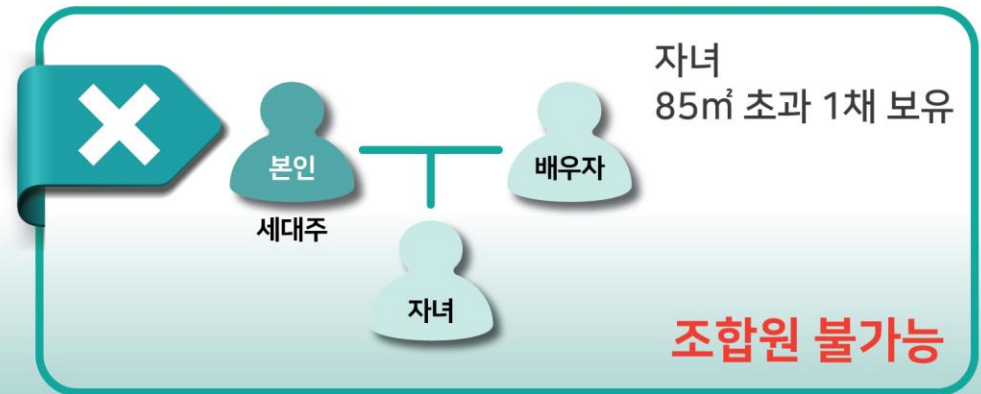
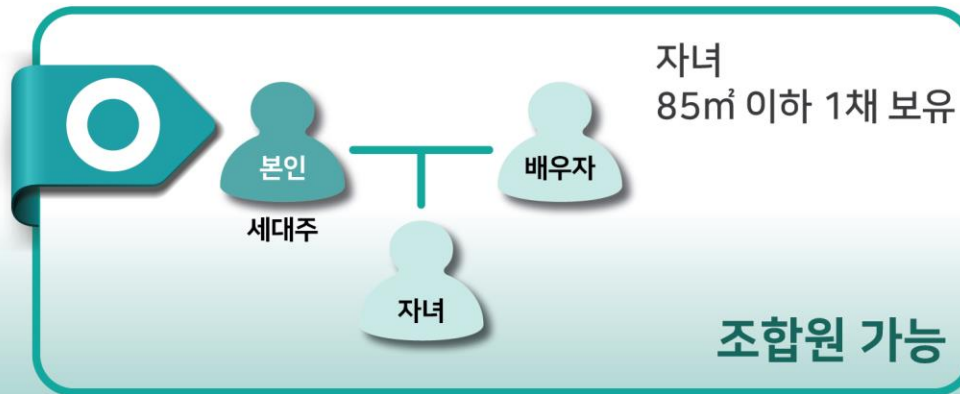
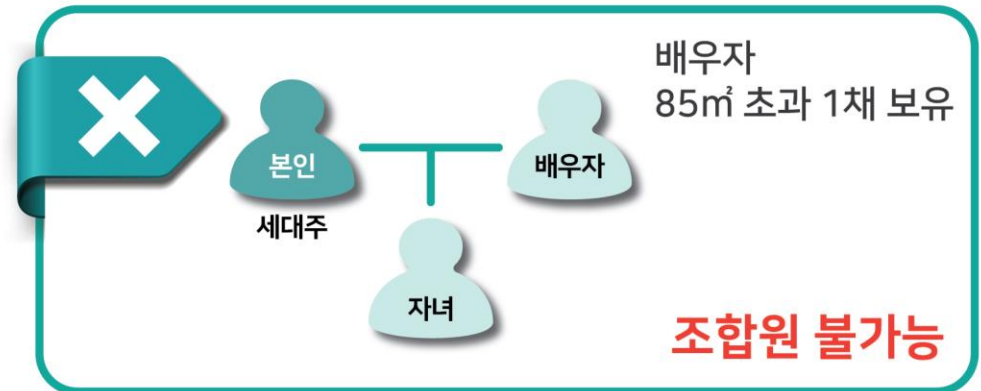
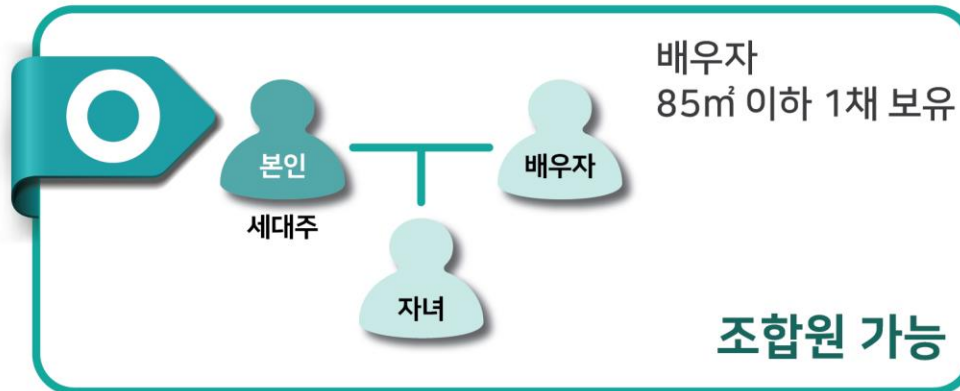
- 서울, 인천, 경기지역 6개월 이상 주민등록상 거주자
- 무주택 또는 전용면적 85㎡이하 1주택을 보유한 자
- 조합설립인가 신청일로부터 당해 조합주택 입주일까지 조합원 자격 유지



조합원 자격 상세안내

조합원 자격

- 서울, 인천, 경기지역 6개월 이상 주민등록상 거주자
- 무주택 또는 전용면적 85㎡이하 1주택을 보유한 자
- 조합설립인가 신청일로부터 당해 조합주택 입주일까지 조합원 자격 유지



합리적인 가격

일반분양 아파트



토지관련 금융비용(장기간)

토지매입 1~2년 이후 진행
금융비용이 장기적으로 들어감



시행사 투자 대비 이윤 높음

장기적인 금융비용으로 인한 투자 대비
수익을 감안한 분양가를 책정



기타비용

사업진행 초기 비용 부담이 높음
시행사 및 시공사 분양률 저조 시 위험존재



부대비용



건축비용



토지비용

VS

지역주택조합 아파트

합리적이고 안정적인 자금운영으로 비용절감



토지관련 금융비용(단기간)

토지확보 후 계약과 동시에 모집을 하여
금융비 리스크가 적어 가격이 낮아짐



조합원이 사업주체(이윤x)

조합사업 업무를 진행하는 업무비용 외
이윤이 필요 없어 가격이 낮아짐



기타비용

사업진행 초기 비용 부담이 낮음
기존 모집율이 확보되면 안정적인



부대비용



건축비용



토지비용

지역주택조합 Q&A

Q 지역주택조합 조합원 자격을 간단히 말하면?

A 무주택 세대주이거나 전용면적 85㎡이하 1주택을 조합설립인가신청일로 부터 1년 전부터 소유한 자 세대주이면서, 서울, 경기, 인천지역 내 6개월 이상 거주한 분이어야 합니다.

Q 상가 및 토지를 소유하고 있는데 조합원 가입이 가능한가요?

A 네. 가능합니다. 상가 및 토지는 주택에 포함시키지 않으므로 주택이 없다면 무주택자로 가능합니다.

Q 분양 전환되는 임대아파트도 주택에 포함시키나요?

A 네. 분양 전환되는 임대아파트도 주택에 포함됩니다. 단, 전용면적 85㎡이하인 경우 조합 가입이 가능합니다.

Q 분양권도 주택에 포함시키나요?

A 네. 분양권도 주택에 포함됩니다. 전용면적 85㎡이하이면 조합가입이 가능하나 전용면적 85㎡초과이면 불가능합니다.

Q 무주택조합원이 전용면적 85㎡이하 주택 1채 매입 시 자격유지가 가능한가요?

A 네. 가능합니다. 당첨사실도 주택소유와 같이 분류 되므로 전용면적 85㎡이하 주택 1채까지는 가능합니다.

Q 전용면적 85㎡이하 주택 1채를 소유한 조합원이 해당주택을 매도하지 않고 다시 전용면적 85㎡이하 주택 1채의 분양권에 당첨되었을 경우 조합원 자격유지가 가능한가요?

A 아니요. 불가능합니다. 전용면적 85㎡이하 주택 1채를 소유(청약에 당첨)한 자가 해당 주택을 매도(분양권 전매)하지 않고, 또 다른 전용면적 85㎡ 이하 주택 1채를 매입(청약에 당첨)한 경우 2주택으로 인정되어 조합원 자격을 유지 할 수 없습니다.

지역주택조합 Q&A

Q 공동명이가 가능한가요?

A 아니요. 불가능합니다. 조합원 자격이 세대주인자로 명시되어 있기에 공동명이는 불가능합니다

Q 혼인 전 각각 1채씩(모두 85㎡이하) 보유중인 경우 조합원가능 여부?

A 상속, 유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 인하여 주택을 취득한 때에는 부적격통보를 받은 날로부터 3개월 이내에 해당주택을 처분한 경우 소유하지 않은 것으로 봅니다.

Q 혼인 전 각각 1채씩(모두 85㎡이하) 보유중인 경우 조합원가능 여부?

A 상속, 유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 인하여 주택을 취득한 때에는 부적격통보를 받은 날로부터 3개월 이내에 해당주택을 처분한 경우 소유하지 않은 것으로 봅니다.

Q 국내 영주권을 취득한 해외 국적자는 지역주택 자격대상이 가능 할까요?

A 네 가능합니다. 단 초본발급이 가능한 영주권자여야 합니다. 불가할 경우 국적취득자만 가능합니다.

Q 예를 들어 1층은 상가이고, 2층은 주택인 상가주택의 경우 조합원 자격대상이 가능할까요?

A 네 가능합니다. 단 상가주택의 경우 층별면적기준 주택 면적이 85㎡이상을 초과하지 않아야 합니다.

지역주택조합 Q&A

Q 부모님과 같이 살고 있지만 단독세대주는 아닙니다.

아버지의 명의로 단독주택 전용면적 85㎡초과를 소유하고 있는데 조합원 자격요건이 되나요?

A 직계존속 중 주택소유에 만 60세 이상이며, 한 채일 경우에는 조합자격이 가능하지만 조합에 가입하려는 대상자가 세대주여야 합니다.

Q 현재 무주택자이며 같은 지역에 아내의 명의의 전용면적 85㎡이상에 빌라가 한채 있습니다.

또한 아내는 세대분리가 되어있습니다. 조합원 자격은 되는지요?

A 주민등록상 배우자와 분리되어 있다고 하여도, 같은세대 구성원으로 보기 때문에 전용면적 85㎡이하 주택의 소유자가 아닐 경우는 부부모두 조합원자격이 불가능 합니다.

Q 저는 무주택자 단독 세대주이며, 아들부부와 같이 살고 있고 며느리는 현재 집이 있는 상태입니다.

조합원 자격이 되나요?

A 주민등록상 같이 등재되어 있다면 현재 상태에서는 며느리 명의 집이 전용면적 85㎡이하라면 가능하지만 85㎡ 초과라면 세대분리를 통해 며느리가 독립세대주로 빠질 수 있는 경우에는 무주택 세대주이기때문에 가능합니다.

Q 조합원 전매 가능여부?

A 설립인가를 받은 이후에는 원칙적으로 조합원 교체 불가능 합니다. 다만 입주자로 선정된 지위가 양도, 증여, 또는 판결등으로 변경된 경우에는 조합원교체가 가능하도록 하고 있으나, 투기과열지구 지정에 따라 전매가 금지된 경우에는 조합원 교체 불가능합니다.

사업계획

용현 서히스타힐스 사업추진 일정(예정)

