

# 인하대역 드림빌딩



임대사업부

류무궁 이사

010-6515-9188

# 목 차

1. 미추홀구 개발사업 현황도
2. 상가 입지현황
3. 드림빌딩
4. MD구성(계획)

# 1. 미추홀구 개발사업 현황도

## 상세도



# 1. 미추홀구 개발사업 현황도

## > 상세도



### ▣정의

인천광역시가 미추홀구 용현동과 학익동에서 추진하고 있는 도시 재생 사업

### ▣개설

용현 . 학익 도시개발사업은 인천광역시 미추홀구 용현5동과 학익 1동 일원의 동양 제철 화학(현OCI인천공장) 부지를 비롯하여 로디아 실리카 구 코프라, 한불화학, 대우 일렉트로닉스(구 대우전자), 나(구, 유공), 동부 한농(구 한국 농약), 강원 아스콘, 동일 레나운 등의 공업용 부지를 포함하여 개발 면적 2,608,287㎡의 지역에 주거, 상업, 공공시설, 의료, 학교 등을 블록별 자력 개발 원칙으로 1~7블록(세부 10개 블록)을 개발하는 도시 재생 사업.

### ▣목적

신, 구도심의 균형적 발전을 위하여 구도심 도시 개발 및 도시 재생 사업을 통하여 친환경적인 주거 환경을 계획적이며 체계적으로 조성하고, 지역 균형 발전과 지역 경제 활성화를 위해 실시.

### ▣사업지진행

인천광역시 미추홀구 용현 5동과 학익 1동 일원에서 도시 기능 회복과 도시 균형 발전을 구현 하기 위하여 10개의 구역[블록]으로 나누어 사업을 진행해옴.

# 1. 미추홀구 개발사업 현황도

## > 상세도



### 【2-1블록】

- 위치 : 인천광역시 미추홀구 용현동 664번지 일원
- 면적 : 422,329㎡
- 계획인구 : 4,371세대, 11,845명
- 시행 방식 : 환지 방식
- 2016. 6.23 사용승인일 ( 인천 SK 스카이뷰 3971세대, 26개동, 40층 )

### 【2-2블록】

- 위치 : 용현동 604-7번지 일원. 옛 대우 일렉트로닉스 부지
  - 면적 : 130.131㎡
  - 시행방식 : 수용 또는 사용 방식
  - 시행자 : 주) 아이월드
  - 계획인구 : 1,459세대, 3,560명
  - 추진사항
2016. 3 토지사용승인 수용방식 구역 지정 제안서 제출
2017. 보성이 소유한 땅만 분리해 주거 단지로 개발하는 방안 보완 → 독배로 확장비용 예치
2018. 2 인천시 주거 밀집 지역 주민 동의와 기반 시설 분담을 준수해야 한다는 이유로 구역 지정 제안서 반려
- 2019.11.18 2-2블록(1지구) 99.467㎡ 도시개발구역 지정 위한 공람

※ 1필지 (약 11만 4315㎡)의 공장 용지 보유한 A 법인과 사유지 65필지(총면적 8114㎡)를 소유한 토지주 64명 간에 보상 문제

# 2. 상가 입지현황

## > 주변 현황

### 상업시설 현황

구분	호실	업종별		업소수 (점포사용개수)	평균사용 전용면적(평)	구분	호실	업종별		업소수 (점포사용개수)	평균사용 전용면적(평)	
		분류1	분류2					분류1	분류2			
교육	45		국어	1(1)	39.4	의료	16		내과	1(1)	39.4	
			음악	1(3)	30.1				성형외과	1(1)	22.1	
			수학	1(1)	21.1				소아과	2(3)	57.6	
			보습	2(2)	46.5				이비인후과	1(1)	65.8	
			미술	2(2)	23.8				정신과	1(1)	32.9	
			어학	4(21)	97.1				치과	4(4)	63.3	
			독서실	1(1)	81.6				피부과	1(1)	51.4	
			스터디카페	2(2)	42.1				한의원	1(1)	29.9	
			컴퓨터	1(1)	32.9				약국	2(2)	16.4	
			학습지	1(1)	41.7				헤어	6(7)	21.7	
			체육	태권도	2(5)			56.2	미용	12		네일
		양궁	1(1)	44.0		피부관리	2(2)	31.0				
식음	음식 45	한식	갈비탕	1(1)	32.9	금융	10		은행	3(10)	63.8	
			굴국밥	1(1)	28.2				필라테스	2(3)	82.9	
			김밥	4(4)	13.4	운동	9		점핑	1(1)	38.4	
			꼬치	1(1)	14.2				요가	1(3)	102.7	
			생고기	1(1)	51.4				스피닝	1(1)	39.4	
			생선회	1(1)	11.5				골프	1(1)	289.5	
			양꼬치	1(1)	44.0			잡화	6		편의점	4(5)
			육개장	1(1)	16.5		문구			1(1)	11.5	
				죽	1(1)	9.3	가전	5		스마트폰	4(4)	13.1
				쭈꾸미	1(1)	38.4				통신기타	1(1)	13.3
				치킨	3(3)	14.7	회사	12		사무실	11(12)	40.5
				튀김	1(1)	9.3			기타 서비스	9		부동산
				한식부페	1(1)	60.0		안경			1(1)	18.6
			짜장면	1(1)	32.9		복권	1(1)			11.5	
			양꼬치	1(1)	51.4		세탁소	1(1)			10.8	
			돈까스	1(1)	11.3		애견미용	1(1)			10.2	
			초밥	2(2)	22.1		사진관	1(1)			32.9	
			떡볶이	1(1)	11.5							
			베이커리	빵집	3(4)	13.9						
			커피	카페	5(5)	18.1						
				반찬	3(3)	11.4						
				과일	2(2)	11.5						
			기타	이탈리안 레스토랑	2(2)	79.8						
				베트남 쌀국수	1(1)	16.5						

# 2. 상가 입지현황

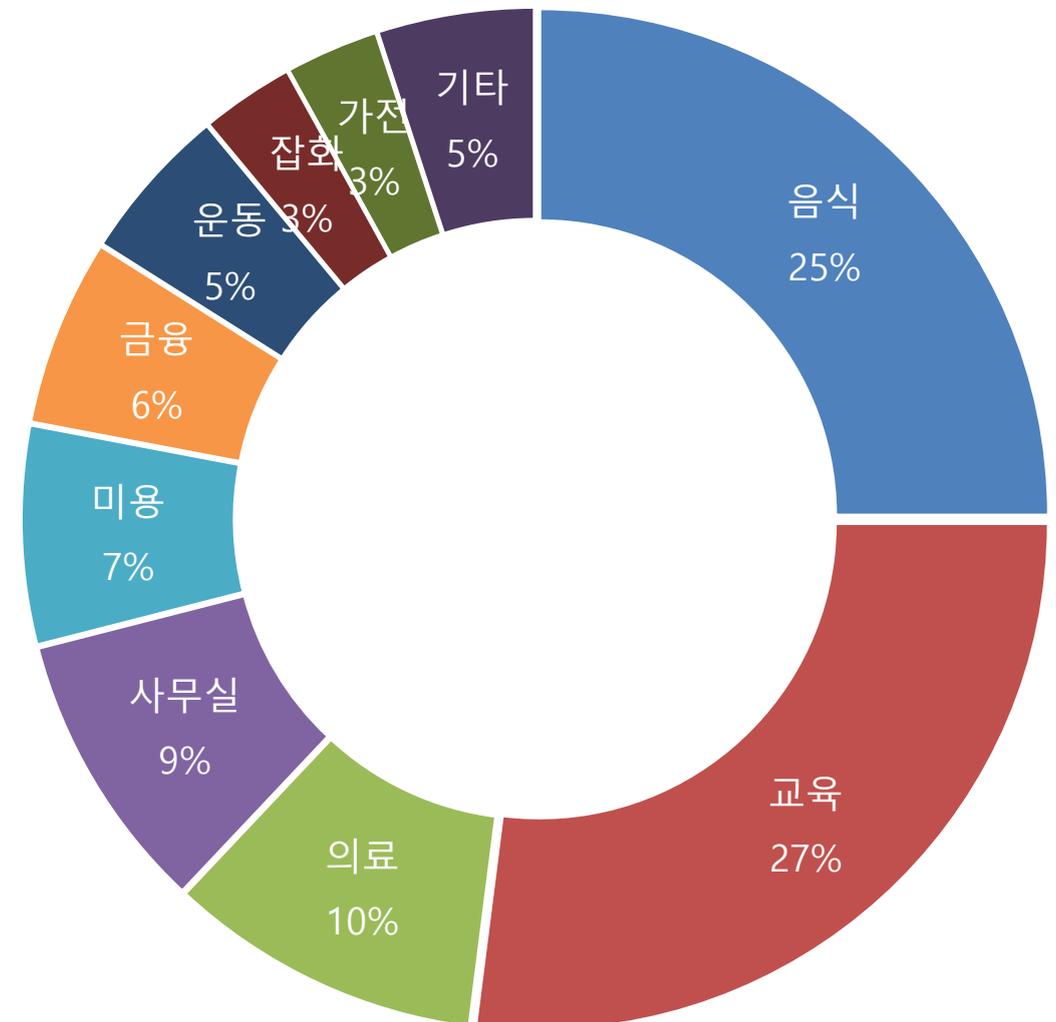
## 주변현황

### 상업시설 분포도

- 프라자상가 4개동
- 인천SK스카이뷰 단지내상가 2층 건물 4개동
- ※ 현재 169개 점포(126개 업소)운영중



### 1F~2F 분포도



# 3. 입지현황

## > 조감도

**인천 용현 학의 지구 드림빌딩**

**중심**

인하대역 1번출구 바로 앞  
인접대학가 / 최대병원 입지

# 드림빌딩

인하대역 역세권, 대단지 상권, 대학상권  
병·의원 중심상권까지 드림빌딩이 중심이 됩니다!

- 수인선 역세권
- 매주 3만여세대 중심상권 병·의원 상권
- 매주 2만여세대 유동인구
- 인하대 인하공전 초·중·고 학원입지

*Take a chance!*

**이제 투자의 대세는 상가!!**

드림빌딩만의 특별한 프리미엄을 확인하세요!

**드림빌딩**  
(인하대역 1번출구)

용정근린공원, 인천SK 스카이뷰아파트, 자연술 놀이정원, 비전프라자, 헤리움, e관현세상시티, 인현용학 초등학교, 인천고등학교, 인항고등학교, 신청미션힐 아파트, 현대힐스테이트, 홈플러스

인천광역시 미추홀구 용현동 665-14

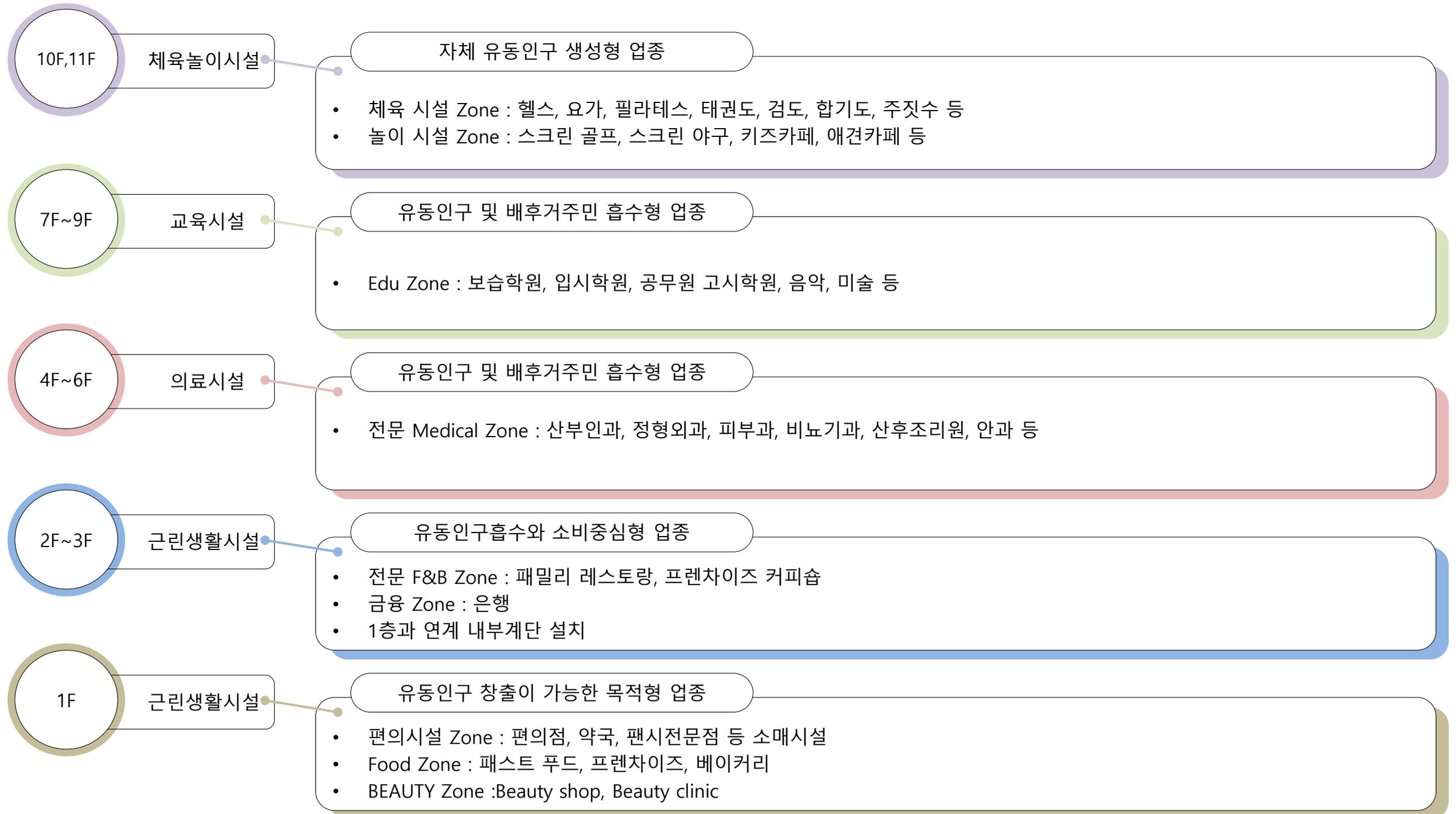
# 3. 입지현황

## > 사업개요

사업개요			
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동 665-14		
지역/지구	근린상업지역, 일반미관지구, 지구단위계획구역		
도로현황	6m도로(31.4m) / 15m도로(25.6m)		
대지면적	지번	지목	면적
	용현동665-14	대	862.40 m <sup>2</sup>
건축면적	603.52 m <sup>2</sup>		
용적률 산정 연면적	6,025.00 m <sup>2</sup>		
연면적	7,728.75 m <sup>2</sup>		
건폐율	69.98%	법정	70%
용적률	698.63%	법정	700%
규모	지하3층 / 지상11층		
최고높이	45.70 m <sup>2</sup>		
구조	철근콘크리트조		
주차계획	법정	오피스텔 - 교통체계도 참조	46대
	주차배치	자주식 46대 설치	
		장애인 2대, 경형 4대, 일반형 40대	
		자주식 주차비율 : 100%	
조경	법정	대지면적의 15%적용 862.40 x 0.15 = 129.36 m <sup>2</sup>	
	설치	144.51 m <sup>2</sup> (16.8%)	
정화조	단독 정화조(부패 탱크방법 620인조)		

# 4. MD 구성(계획)

## 층별 MD구성 Concept



# 4. MD 구성(계획)

## 층별 배치도

초역세권에서 누리는 특별한 가치

성공투자가치를 완성할  
**PREMIUM 4**



SK스카이뷰 3,971세대 대단지등 배후 3만여세대 중심상권 초역세권 병.의원 개원 입지



헤리움 1,472세대 상주 인구 당 사업지 옆면 보행자 통로 이용 풍부한 유동인구 확보된 입지



안하대, 홈플러스 등 대형 집객력 최고의 시설이 인접한 안하대역 1번출구 10m거리 초역세권 입지



사업지 1km반경 내 초교 3곳, 중학교 2곳, 고교1곳 분포로 학생 유입이 풍부한 학원입지

## 수요의 발길을 이끄는 최상의 특화설계! 평면도.임대가격표

1F

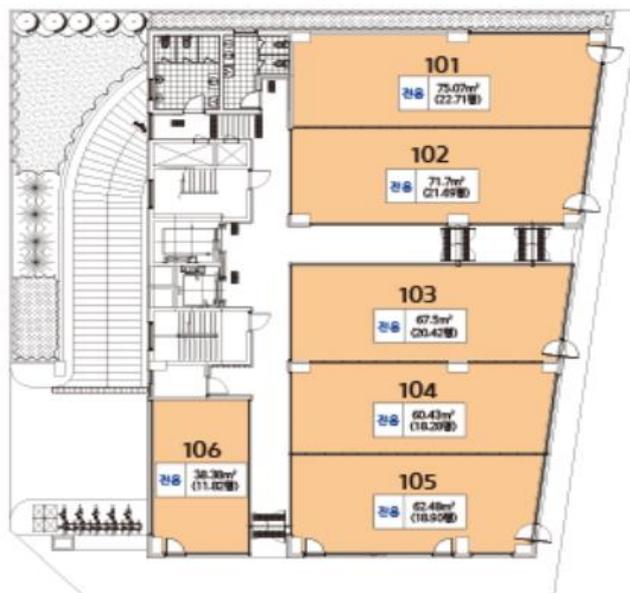
Life facility Zone  
근린생활시설

[권장업종]

- 편의시설 Zone - 편의점, 약국 등 소매시설
- Food Zone - 중대형 프랜차이즈음식점 - 중대형 프랜차이즈 커피샵
- Beauty Zone - 뷰티샵, 뷰티클리닉



호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
101	10.77	22.71	소매점
102	10.39	21.69	편의점
103	9.70	20.42	약국
104	9.39	18.28	소매점
105	8.62	18.90	소매점
106	5.60	11.82	소매점



2~3F

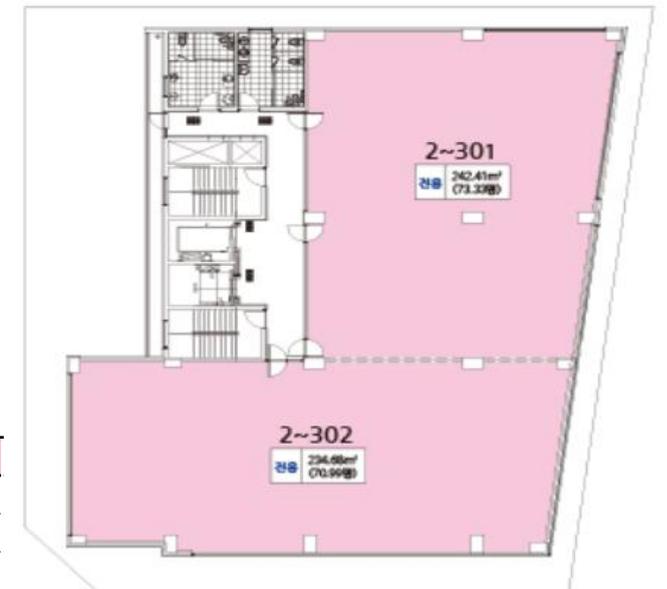
Life Facility Zone  
근린생활시설

[권장업종] 유동인구 흡수와 소비중심형 시설

- 전문 F&B Zone - 패밀리 레스토랑, 뷔페식당
- Food Zone - 중대형프랜차이즈음식점
- Beauty Zone - 뷰티클리닉, 마사지, 피부관리실
- 의료시설 - 성형외과, 내과, 치과, 한의원



호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
201	35.16	73.33	의원
202	34.29	70.99	의원
301	35.16	73.33	의원
302	34.29	70.99	의원



4~5F

Medical Zone  
병.의원시설

[권장업종] 유동인구 및 인근 거주민 흡수형시설

- 전문 Medical Zone  
내과, 이비인후과, 피부과, 비뇨기과, 소아청소년과, 치과, 안과, 정형외과, 통증클리닉, 한의원 등



호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
401	35.16	73.33	의원
402	34.29	70.99	의원
501	35.16	73.33	의원
502	34.29	70.99	의원



# 4. MD 구성(계획)

## 층별 배치도

### 6~7F Education Zone 교육시설

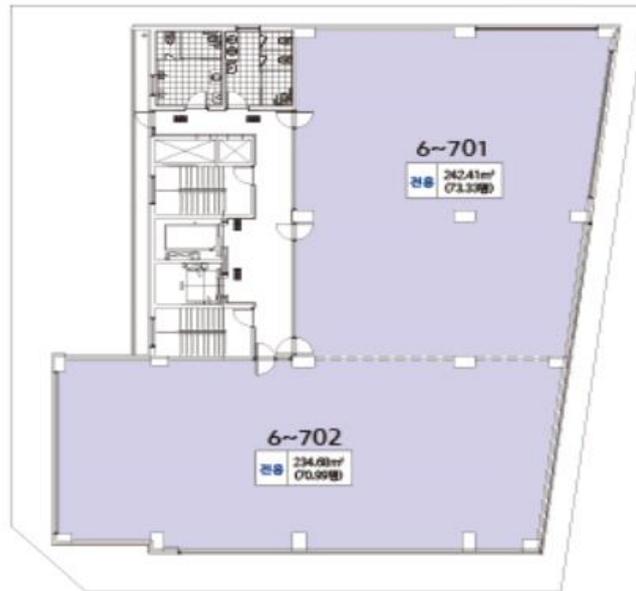
[권장업종] 유통인구 및 인근 거주민 흡수형 시설

**Edu Zone**

전문학원, 입시학원, 외국어, 수학, 영어, 음악, 미술, 보습학원 등



호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
601	35.16	73.33	학원
602	34.29	70.99	학원
701	35.16	73.33	학원
702	34.29	70.99	학원



### 8F Edu & FIT Zone 교육 / 운동시설

[권장업종] 배후 거주민 흡수형 시설

• 체육시설 - 체육도장, 태권도, 검도, 합기도, 주짓수 등 헬스, 요가, 필라테스 등

• 미용시설 - 중대형프렌차이즈, 미용실 피부클리닉, 두피클리닉 등

• 놀이여가시설 - 노래방, 스크린 골프, 스크린 야구, 풋살경기장, 어린이 축구 교실, 키즈카페 등



호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
801	35.16	73.33	학원
802	34.29	70.99	학원



### 9F Edu & FIT Zone 교육 / 운동시설

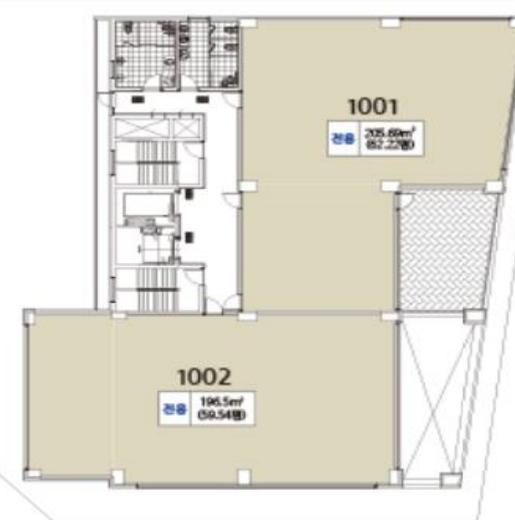
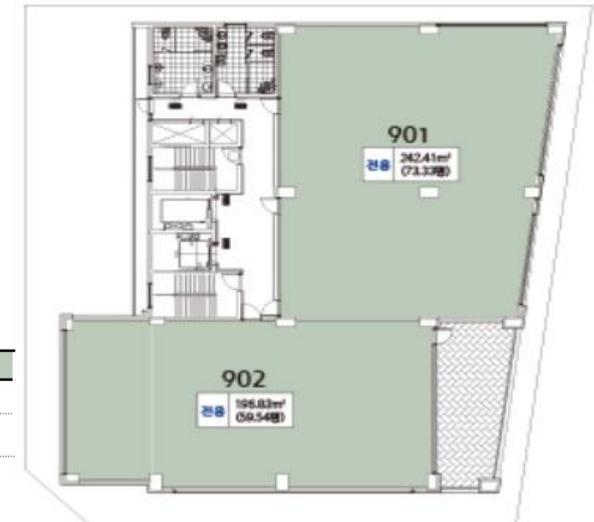
[권장업종] 배후 거주민 흡수형 시설

• 체육시설 - 체육도장, 태권도, 검도, 합기도, 주짓수 등 헬스, 요가, 필라테스 등

• 미용시설 - 중대형프렌차이즈, 미용실 피부클리닉, 두피클리닉 등

• 놀이여가시설 - 노래방, 스크린 골프, 스크린 야구, 풋살경기장, 어린이 축구 교실, 키즈카페 등

호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
901	35.16	73.33	학원
902(발코니)	28.81	59.54	학원



### 10F Lifecare & Office Zone 근린생활시설 / 사무실

[권장업종]

• 체육시설 / 미용시설 / 놀이여가시설

호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
1001(발코니)	29.96	62.22	사무실
1002	28.81	59.54	사무실

### 11F Lifecare & Office Zone 근린생활시설 / 사무실

[권장업종]

• 체육시설 / 미용시설 / 놀이여가시설

호실	공유면적(평)	전용면적(평)	권장업종
1101(발코니)	30.25	44.18	사무실
1002	22.42	45.88	사무실

