

# 인천검단지구 근린생활시설용지(근생11·근생15) 선착순 수의계약 공급공고

※ 본 선착순 수의계약 공급공고는 온비드(<https://www.onbid.co.kr>)와 인천도시공사 홈페이지(<https://www.ih.co.kr>) 공고 2026-128호 「인천검단지구 근린생활시설용지(근생11, 근생15) 재공급 공고」의 미계약 토지에 대한 선착순 수의계약 공고입니다. 금회 수의계약에 참가하실 분은 본 공급공고문 및 관련 도면 등 게시물을 반드시 확인하신 뒤 매입신청하시기 바랍니다.

※ 「부동산거래신고법 시행령」 개정(2022.02.28.)에 따라 수도권지역의 토지거래가격 1억 원 이상의 토지를 취득하는 경우 「토지취득자금 조달 및 토지이용계획서」 제출이 의무화되었기에, 토지계약 시 매수자는 「토지취득자금 조달 및 토지이용계획서」를 작성하여 공사에 제출하여야 합니다.

## 1 공급대상토지 및 공급방법

▶ 공급대상토지 : 근린생활시설용지 4필지

공급 용도	소재지	도면번호	본지번 (예정지번)	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	공급예정금액 (천원)	토지사용 가능시기
근린 생활 시설 용지	인천시 검단구 블로동	근생11-①-4	999-2	609.1	60% 이하	200% 이하	4층 이하	2,485,128	즉시 사용가능
		근생11-①-5	999-1	610.9				2,492,472	
		근생15-②-1	(3015-201)	1,348				4,825,840	2027.06.30. 이후
		근생15-②-2	(3015-202)	1,347				4,822,260	

※ 분양신청 전 인천도시공사(<https://www.ih.co.kr>) 분양공고에 게시된 공급대상 토지내역을 반드시 확인하시기 바랍니다.

## 2 신청자격

▶ 일반 실수요자

※ 1필지에 2인 이상 공동신청 가능

## 3

## 수의계약 장소 및 계약금 납부계좌

선착순 수의계약 개시일자	2026.07.16.(목), 10:00 ~
계약체결장소	인천광역시 검단구 원당대로 929, 검단신도시 홍보관 1층 판매센터
계약금 납부계좌	신한은행 100-031-028873 (예금주 : 인천도시공사)

## 4

## 공급대상자 선정방법

가. 선착순 수의계약 개시시점(2026.07.16.(목), 10:00) 계약희망자가 2인 이상인 필지가 있을 경우 모두 동순위로 부여하고 현장추첨으로 공급대상자를 결정합니다. '수의계약 개시 시점 계약희망자'란 2026.07.16.(목), 10:00까지 「계약금 납부계좌에 계약 희망필지 계약금(토지매매대금의 10%) 입금」 및 「계약서류를 구비하고 계약장소에 도착」 2가지 요건 모두를 충족한 자를 뜻합니다.

※ 동일인(법인)이 동일 필지에 2건 이상 중복 신청은 불가능하며(동일 필지에 2건 이상 중복 신청할 경우 무효처리) 동일인(법인) 여부는 대표자 성명 또는 주민등록번호를 기준으로 판단

나. 계약보증금을 입금하였으나 추첨결과 탈락 또는 신청자격에 부합하지 않는 경우 현장 추첨신청 시 기재한 반환계좌로 5일 이내(은행영업일 기준)에 반환하되, 은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있으며 이 경우 이자는 지급하지 않습니다. 반환계좌는 반드시 본인명의의 계좌여야 하고, 통장사본, 계좌이체요청서, 인감증명서 등 반환에 필요한 서류를 제출하여야 합니다.

다. 현장 추첨결과 당첨자가 즉시 계약체결하지 않는 경우 당첨을 무효로 하고, 계약보증금은 공사에 귀속됩니다.

라. 수의계약 개시시점 이후에는 「계약금 납부계좌에 계약 희망필지 계약금(토지매매대금의 10%) 입금」 및 「계약서류를 구비하고 계약장소에 도착」 2가지 요건 모두를 충족한 자가 우선합니다.

마. 신청자격이 없거나 허위, 기타 부정한 방법 등으로 신청한 경우에는 계약체결을 무효로 하고 계약보증금은 우리공사에 귀속되며, 계약체결 이후에 이러한 사실이 발견될 경우에도 계약을 해제하고 계약보증금은 우리공사에 귀속됩니다.

바. 수의계약 공고기간은 공급여건 변동에 따라 사전예고 없이 변경, 철회 및 마감될 수 있습니다.

※ 계약금 입금 전 수의계약 진행 여부를 필히 확인 후 입금하시기 바랍니다. (032-260-5615)

## 5

## 계약체결시 구비서류 등

구분	구비서류
개인	○ 신분증, 인감도장, 인감증명서, 주민등록등본 1부.
법인	○ 법인등기부등본 1부, 법인인감증명서 1부, 사업자등록증 사본 1부. ○ 법인인감도장(또는 사용인감 및 사용인감계 1부), 대표자 신분증 1부.
공통	○ 계약금 납부 영수증 (토지매매대금의 10%) ○ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 ※ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정에 따라 수도권지역의 토지거래가격이 1억원 이상인 경우 부동산 거래계약 신고 시 「토지취득자금 조달 및 토지이용계획서」를 함께 제출하여야 하므로 계약체결 시 우리 공사로 제출하시기 바랍니다. ○ 대리인의 경우 위임장, 매수인 인감도장, 위임용 인감증명서(본인발급분) 1부, 대리인 신분증 지참

※ 모든 제출서류는 공급공고일 이후 발급분에 한하며, 공동신청의 경우에는 공동신청자 전원이 제출해야 합니다.

## 6

## 대금납부조건

## 가. 대금납부방법 : 3년 유이자 분할납부

**계약금 10%, 잔대금은 6개월 단위 6회 균등분할 납부(매회 15%)**

\* 할부금은 균등분할하되, 십만원 미만의 단수는 절사하여 초회의 할부원금에 포함

- ※ 대금납부에 대한 별도의 고지는 하지 않으며, 매매계약서상의 납기에 맞추어 계약자 명의로 계약서상 납부계좌로 입금하여야 합니다.
- ※ 2인 이상의 공동명의로 계약체결하는 경우, 대금납부 등 계약내용에 대하여 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.

## 나. 할부이자

- 계약보증금을 제외한 할부금(중도금, 잔금) 납부 시, 납부하지 않은 잔여대금에 대하여 할부이자(현행 연 3.5%)를 부리합니다.
- ※ 실질적인 이자발생일은 매매계약서상 대금납부조건과 상이할 수 있습니다.  
(면적정산일(근생15블록: 2027.03.31.예정) 또는 토지사용승낙일 중 빠른날부터 할부이자 부과)

## 다. 지연손해금

- 매매대금 연체 시 연 7.5% 연체이율로 연체일수를 적용하여 산정한 지연손해금이 부과됩니다.

## 라. 선납할인

- 매수인이 토지대금을 납부약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수에 선납할인율(현행 연 5.0%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납합니다.  
※ 단, 할부이자 기산일 이후 선납하게 되면 원금에 대한 선납할인은 없으며, 할부이자도 부리되지 않습니다. (근생11블록: 준공토지로 선납할인 적용 안됨)
- 중도금 또는 잔금을 약정일보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 후 그 토지대금의 납부 약정일이 도래하기 전에 사용승낙을 받거나 면적정산하는 경우에는 사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부 약정일까지의 할인액은 우리 공사에 반환하여야 합니다.

## 마. 기타

- 상기 할부이자율, 선납할인율, 지연손해금률 등 각종 이자율은 공사 방침에 의해 사전 통보 없이 변경될 수 있으며, 변경 시 변경일자를 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.
- 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 산정하여 1일 단위로 계산합니다.
- 매수인이 납부하는 매매대금의 변제총당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금부터 지연손해금, 할부이자, 원금의 순에 의합니다.
- 공동명의로 계약체결한 경우, 대금납부 등 계약내용에 대하여는 매수인과 연대하여 이행하여야 합니다.(1필지를 여러 필지로 분할하는 것은 불가능합니다)

# 7 토지사용 및 소유권 이전

## 가. 토지사용

- 토지사용가능시기 이후 매매대금을 전액 납부한 상태에서 토지사용승낙을 받을 수 있습니다.
- 토지사용가능시기는 조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다. 현재, 근생 11블록은 조성공사 및 택지개발사업(3단계)이 준공되어 토지사용이 가능합니다.

## 나. 소유권이전

- 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고, 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능합니다. (현재 근생11블록의 경우, 잔금 완납 시 소유권 이전 가능)
- 잔금 납부약정일, 토지대금 완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른날 이후에 매도인 명의로 부과 되는 제세공과금이 있는 경우, 매매대금을 완납하였더라도 해당 제세공과금을 매도인에게 납부 하여야 소유권이전등기서류를 교부하여 드립니다.
- 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

## 다. 면적정산

- 금회 공급하는 근생15블록의 공급면적은 조성공사 준공 전 가분할된 면적이므로 조성사업

후 확정측량 결과 등으로 공급면적의 증감이 있을 수 있습니다. 면적증감분은 계약체결 당시의 공급단가로 정산하고, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않습니다. 면적정산일은 공사에서 별도로 정한 뒤 통보하여 드립니다.

## 8 명의변경

- 가. 명의변경에 관한 사항은 「택지개발촉진법」제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 등 관련 법령에 따르며, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정 시 변경된 규제를 준수하여야 합니다. 동 법령에 따라 명의변경이 허용될 경우 실거래신고를 거쳐 우리공사 동의 하에 명의변경이 가능합니다.
- 나. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 국가 등(공공기관 포함)의 부동산거래 단독신고 의무가 신설되어, 금번 공급하는 토지에 대한 우리공사와 매수자간의 거래 신고는 인천 도시공사에서 단독으로 수행합니다. 다만, 추후 명의변경(매매원인)이 발생할 경우 사인 간의 거래이므로 매도인과 매수인이 공동으로 신고하여야 하며, 계약체결일로부터 30일 이내 미신고시 과태료가 부과됨을 알려드립니다.
- 다. 명의변경은 우리공사 소정서식에 의해 신청하고 권리의무승계 계약서(전매각서)를 작성하여야 합니다.
- 라. 공동명의로 계약체결한 매수인 중 일부가 명의변경을 하고자 하는 경우에는 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 합니다.
- 마. 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.
- 바. 명의변경 시 연체원리금을 해소하여야 하며, 가처분 또는 가압류 등 처분제한 권리가 있을 경우 이를 해제하여야 하며, 완납 또는 토지사용승낙 이후 명의변경은 불가 할 수 있습니다.

### ※ 전매 관련 유의사항

- [다운계약서 작성 금지] 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고, 해당 택지는 환매될 수 있으며, 같은 법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- [전매 시 실거래신고] 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제정(2017.1.20 시행)에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래신고 대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.

## 9

### 주요세금 및 신고사항

- 가. 금회 공급 토지인 근생11, 근생15블록은 매매대금 분할납부기간이 2년 이상인 경우로서 「지방세법」에 의한 연부취득이 되므로 계약금 및 각 할부금 납부시마다 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.
- 나. 토지분 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 최종 잔금납부약정일, 토지대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후에 공급 토지와 관련하여 우리공사로 부과되는 재산세 등 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 토지대금완납 이후에 매입토지의 관리 책임은 매수인에게 있습니다.
- ※ 계약 및 취득에 따른 취득세 등 납부 및 기타사항은 과세관청과 별도로 협의하시기 바랍니다.
  - ※ 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이점 특히 유의하시기 바랍니다.
- 다. 금회 공급 토지는 인지세법에 따른 인지세 납부 대상으로, 토지매수인은 수입인지를 구입하여 추후 소유권이전등기 시 관련 서류와 함께 수입인지를 등기소에 제출하여야 합니다.
- 라. 토지매매계약 체결 시 매도자인 우리 공사와 토지 매수인은 인지세를 각 50%씩 분담하며, 토지매수인이 인지세 전액을 납부하고 우리공사는 인지세 분담액(50%)을 토지매수인의 잔금에서 차감합니다.
- ※ 주요세금 안내는 매수자 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

## 10

### 유의사항

#### 가. 특이사항

- 금회 공급하는 근린생활시설용지(근생11, 근생15)는 2025.12.03.자로 변경 승인된 인천검단지구 택지개발사업 개발계획(14차) 및 실시계획(13차)에 따라 공급하는 토지입니다. 인가내용(생태면적을 포함) 및 지구단위계획 변경 내용을 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며 이와 관련한 사유로 매매계약의 취소나 해제, 건축일정 지연, 건축 제한에 따른 손해배상 등을 요구할 수 없습니다.
- [근생11블록] 조성공사 및 택지개발사업(3단계)이 준공되어 토지사용이 가능합니다.
- [근생11블록] 공사착수 시 아래 유의사항을 확인하셔야 합니다.
  - 기존에 공급되었으나 계약이 해제된 필지.
  - 검단지구 택지개발사업 3단계는 2025.12.31.에 택지개발업무처리지침 제34조 및 국토

의계획및이용에관한법률 제65조에 의거 인천 검단구청으로 공공시설물(도로,오수,우수, 교통시설물)의 인계인수가 완료되었음.

- 진출입로 개설시 교통심의 득한 후 세류시설 설치 및 운영, 안전시설물 설치 및 교통신호수 배치
- 공사착공 후 기반 시설물(도로 포장, 우·오·상수관로 등)의 파손시 복구 책임 및 비용은 전적으로 원인자가 부담하여야 함.
- 기반시설 중 우·오수관 및 상수관은 관계기관에 사용허가를 득한 후 사용되어야 함.

□ **[근생15블록]** 토지사용시기 관련하여 2027년 6월 이후에 사용가능할 것으로 예상되며, 조성공사의 진행상황에 따라 변동될 수 있습니다.

□ **[근생15블록]** 공사착수 시 아래 유의사항을 확인하셔야 합니다.

- 해당필지는 토지이용계획 등 인허가 변경 예정으로 별첨도면 참조 바람.
  - 해당 블록은 절토 및 성토 부지로서 설계현황은 별첨도면 참조 바람.
  - 진출입로 개설시 교통심의 득한 후 세류시설 설치 및 운영, 안전시설물 설치 및 교통신호수 배치.
  - 공사착공 후 기반 시설물(도로 포장, 우·오·상수관로 등)의 파손시 복구 책임 및 비용은 전적으로 원인자가 부담하여야 함.
  - 부지인수인계시 2-2공구 협의체 공동협약서, 부지인수인계 협약서 등 날인후 공사 진행
  - 기반시설 중 우·오수 및 상수관은 현장 협의 후 사용 가능하며, 오수관 및 상수관은 관계 기관에 사용허가를 득한 후 사용되어야 함.
  - 인근 개통도로 이용 중 보행자, 보행 차량 보호를 위하여 교통안전시설물 설치, 신호수 배치 등의 조치를 원인자 부담으로 시행하여야 하며, 사고 발생에 따른 책임은 원인자에게 있음.
- 해당필지 인근에 기 공급된 필지가 위치함에 따라 이를 감안한 건축 및 사업계획이 필요하며, 해당필지 공사중 저축(발파진동 등)이 없도록 조치하여야 합니다.
- 인천검단지구는 집단에너지 공급대상지역으로 지정된 바, **집단에너지사업법상 건축연면적 3천㎡ 이상(또는 열생산용량의 합이 시간당 30만킬로칼로리 이상)인 건축물의 경우 건축허가시 지역 냉난방과 관련된 사항을 검단신도시 집단에너지 공급사업자인 검단 컨소시엄(대리인 : 청라에너지 주식회사)와 사전협의**하여야 하며, 해당 내용에 대해 우리 공사에 추후 이의를 제기할 수 없습니다.

## 나. 공통사항

- 공급예정금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지제약요인이 감안되어 평가되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 **신청 전 대상토지의 장애사항을 반드시 확인**하시기 바랍니다.
- 모든 필지는 조성공사 설계시 시행한 지반조사결과 자료를 참고하되 암반분포 현황 등 지반 조사결과는 실제 지반상태와 상이할 수 있으므로, 개별 건축사업(주택사업 포함) 설계 및 인허가를 위한 지반조사는 건축시행자가 별도의 지반조사를 시행하여야 합니다.

- 해당 필지는 지반 및 현장 여건에 따라 당초 계획과 상이할 수 있으니 최종 부지조성 상태를 반드시 사전 확인하시기 바라며, 용지내 성토재의 성상에 발파암, 풍화암, 점질토가 포함될 수 있으며 이에 대해 매수인은 추후 이의를 제기 할 수 없으며, 지반여건에 따른 작업방법(장비) 변경에 따른 비용부담은 매수자 책임으로 시행하여야 합니다.
- 신청인(매수인)은 매입신청 전에 해당 필지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 지질상태, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도, 주변구조물, 문화재 등) 및 사업지구 내외 입지여건을 현지답사와 관계도면 등을 통해 상호 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 매입신청 및 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다. 부지의 경사정도 및 암반의 제거, 법면상태, 지면상태 등과 관련된 처리는 매수자의 부담으로 시행하여야 합니다.
- 해당 필지 주변 교육시설 및 행정시설 등은 각 기관별 입주계획에 따라 결정될 사항으로 추후 사업지구 여건 및 각 기관별 여건에 따라 계획이 변경(지연, 취소 등) 될 수 있습니다.
- 신청인(매수인)은 매입신청 전에 공급공고문, 매입신청유의서, 개발계획 및 실시계획 승인 내용, 지구단위계획, 각종 영향평가[환경(생태면적률 20% 준수 등), 교통, 재해, 교육] 협의사항(변경예정사항 포함), 건축 규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 도시계획 및 건축 허가사항의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리 하여야 하므로 분양신청 전에 건축규제사항을 반드시 확인 후 신청하시기 바라며, 확인 하지 못한 것을 사유로 이의를 제기할 수 없습니다.
- 도시계획 및 건축 허가 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 할 사항으로 신청 전에 건축규제사항을 반드시 확인하여야 합니다. 아울러 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청인(매수인)에게 있습니다.
- 신청인(매수인)은 상위계획 및 관계법규의 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 하며, 건축제한사항이 공고일 이후 법령 또는 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.
- 검단신도시는 지구단위계획구역으로 건축설계 및 시공시 지구단위계획(변경사항 포함) 내용에 따라야합니다.
- 지구단위계획상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수, 세대수 등)은 최고 한도이므로 기타 법령 및 지자체 조례, 현장여건 등으로 인하여 실제 건축 가능한 층수와 차이가 있을 수 있습니다.
- 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 지구 내·외 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있습니다.

- 신청인(매수인)은 해당 필지매입 및 향후 건축사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인하여야 하며, 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원이자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.
- 해당 필지는 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해지될 수 있습니다.
- 본 사업지구 및 인접지역에 변전소, 송전선로(철탑 포함), 가압장, 배수지, 존치시설(중중묘역, 영어마을 등), 문화재, 군부대, 매립지 수송도로, 묘지공원, 집단에너지 공급시설, 산업단지, 도시지원시설용지, 물류유통용지, 종교시설용지 및 각종 도시시설물 등이 계획 또는 위치 되어 있음을 사전에 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 매입신청 및 계약체결 하여야 하고, 추후 동 시설물들로 인한 환경영향 등에 대하여 문제제기 할 수 없습니다.
- 본 사업지구는 에너지 사용계획 협의대상 지구이며, 건축주 등 에너지 사용계획 협의내용 이행주체는 협의내용을 준수하여야 합니다. 또한 스마트시티 시스템 환경에 부합되도록 관련시설을 신청인(매수인)이 자체적으로 설치하여야 합니다.
- 본 사업지구는 집단에너지 공급대상지역으로 지정되어 건축허가시 지역 냉·난방과 관련된 사항을 집단에너지 공급사업자[검단 컨소시엄(대리인 : 청라에너지 주식회사)]와 사전협의하여야 하며, 집단에너지공급 사업자의 사정으로 에너지공급계획이 변경될 수 있습니다. 아울러 동 계획의 변경으로 인하여 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다. 또한, 건축사업 설계 및 사업 승인 시 에너지공급계획에 대하여 에너지공급 사업자와 사전 협의하여야 합니다.
- 사업지구 내 지장철탑 철거 시기는 철탑지중화 공사일정 및 현장여건에 따라 변동될 수 있습니다.
- 지구 내·외 도로, 철도, 철탑이설 등 주요기반시설의 공사시행이 건축물 사용승인(건축사업 완료) 이후에도 진행될 수 있습니다.
- 본 사업지구 인근 타 개발사업 또는 정부·지자체·민간투자 사업계획에 따라 도로, 철도 등 기반시설의 중복배제나 연계개발 등으로 광역교통개선대책의 노선 및 개통시기 등이 변경될 수 있습니다.
- 본 사업지구 외 도로설치는 여건 변경에 따라 지연 또는 변경 될 수 있습니다.
- 본 사업지구 내 교육시설, 공공시설 계획은 해당기관의 수요가 없을 경우 타 용도로 변경될 수 있으며, 추가적인 공공시설이 필요한 경우 계획 변경을 통해 지구 내에 반영될 수 있습니다.
- 타 기관 설치 기반시설[전기(한전), 통신(KT 등), 도시가스(인천도시가스), 집단에너지시설 {검단 컨소시엄(대리인 : 청라에너지 주식회사)} 등]은 기반시설 사업자의 사정에 따라 공급이 제한될 수 있습니다.
- 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스 등 도시기반시설의 공사 완료시기와 사용개시일은 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
- 해당 필지 전면에 도시기반시설(교통안전시설, 전기시설물, 도로시설 등)이 설치될 수 있습니다.

- 신청인(매수인)은 사전 현장답사 및 도시기반시설 도면 등의 확인을 통하여 해당 필지 주변에 반영되어 있는 고가도로, 지하차도, 보도육교, 방음벽, 가로등, 신호등, 가로수, 표지판, 전기공급시설 및 정압기 등의 설치 여부, 설치 위치 및 설치고 등을 확인한 후 건축사업의 설계에 반영하여야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경, 계약 해지, 시설물 이전 요구 등을 제기할 수 없습니다.
- 건축사업 설계 시 우수, 오수, 상수 관로 등 기반시설과 건축물의 연결 공사 시행을 위하여 관계기관과 사전 협의 후 설계에 반영하여야 하며, 전기·통신·지역난방·도시가스·유선방송 등 타 기관 시행시설은 각 사업시행자와 협의하여야 합니다.
- 건축사업 공사용 출입구 위치 및 개소는 관계기관과 협의하여 결정하여야 하며, 변경 시에도 사전에 협의하여야 합니다.
- 건축공사 착공 전 공사계획(장비·인력 투입계획, 레미콘투입 계획, 토석 반입·출 계획, 자재 반입계획 등)에 대하여 관계기관과 사전에 협의해야 하며, 공사계획 변경시에도 관계기관과 별도 협의하여야 합니다.
- 공사용 차량은 검단신도시 사업시행자가 지정한 출입구 및 도로로 통행하여야 하며, 공사 차량 출입 전 공사용 가도의 공동 관리에 대하여 관계기관과 별도 협의하여야 합니다.
- 택지 내 아스콘 포장도로 사용 시 관계기관과 사전에 협의하여야 합니다.
- 건축사업 공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(비포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 관계기관과의 협의 및 승낙을 득하여야 하며, 비산먼지·소음·진동 등 환경피해 감소 대책을 신청인(매수인) 부담으로 수립·시행하여야 합니다.
- 본 사업지구의 교통영향평가 승인사항을 반영하여 차량 진출입로를 계획·설치하여야 하며, 공공 시설물(가로등, 신호등, 가로수, 도로안내표지판, 버스정류장 등)이 간섭되지 않도록 사전에 확인하여 설계에 반영하여야 합니다.
- 건축사업 지하 터파기 공사로 인해 해당 필지 주변이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 건축사업 지하 터파기 공사 시 인접도로에 매설된 관로의 침하 및 변형방지 등을 위한 조치를 취하여야 하며 지하 터파기 공사 과정 중 가시설 설치 필요시에는 해당 부지에 접하는 도로구역(지상 및 지중포함), 녹지대 등 공공시설 부지 및 인근 필지를 침범하지 않아야 합니다. (흙막이 가시설 공법에 대해서는 관계기관과 별도협의 후 시행토록 하고, 어스앵커 시공은 원칙적으로 금지합니다.)
- 본 사업지구 내 연약지반 현황과 지반안정처리 사항 등을 확인 후 필요시 적절한 대책을 수립하여 해당 건축사업 설계 및 시공하여야 합니다.
- 본 사업지구의 연약지반 개량공사 시 사용된 Mat 재료, PBD등의 자재가 건축사업 진행 과정에서 발생 할 수 있으며, 상기 자재는 신청인(매수인) 부담으로 처리하여야 합니다.

- 본 사업지구내 연약지반 처리는 현재의 성토하중을 침하시킨 것으로 건축사업 공사 시행시 해당 부지의 지반고를 변동시키지 않아야 하며, 부득이 지반고를 변동시킬 경우는 신청인(매수인)이 대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 해당 건축물의 사업시행 시 매수자 비용부담의 경계복원측량을 시행하여야 합니다.
- 신청인(매수인)은 경계확인 및 건축사업 공사 등 해당 토지를 사용함에 있어서 관계기관과 사전 협의하여야 하며, 비산먼지·소음·진동 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.
- 가설건축물 및 분양을 위한 각종 시설물 등의 설치, 자재 적치, 차량 및 공사 관계자 등의 주차를 타 부지에 시행 할 수 없습니다. 단, 공사 중 부득이 타 부지사용 필요시 관계기관과 협의하여야 합니다.
- 해당 필지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부동침하로 인한 파손을 방지하기 위한 공법으로 시공하여야 합니다.
- 건축물과 이에 연결되는 상·하수·가스관 등 도시기반시설과의 경계 연결부는 부동침하로 인한 파손에 대비한 공법을 사용하여야 합니다.
- 건축사업 공사 시행 중 주변 도시기반시설(도로시설, 교통안전시설, 전기시설, 공원 시설 등)을 파손, 훼손한 경우에는 관계기관과 협의 후 즉시 원상복구 하여야 하며, 건축사업 공사 완료 전 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급받아야 합니다.
- 해당 부지 내 지하매설물(우수, 오수, 상수 등) 연결공사 시 관계기관의 입회하에 연결하여야 하며, 도시기반시설 원상복구 확인(지하 매설물 CCTV촬영 제출)을 득하여야 합니다.(건축사업 사용검사 신청 시 “도시기반시설 원상복구 확인서” 첨부는 관계기관과 협의 필요)
- 건축사업 공사 시행 중 검단신도시 조성공사 등 공공사업과 간섭이 발생하는 경우에는 관계기관과 사전에 협의하여야 합니다.
- 건축사업 공사 시 관리청 및 검단신도시 사업시행자의 지시·통제에 적극 협조하여야 합니다.
- 간선시설 인입관로(우수관로, 오수관로, 상수관로 등)는 검단신도시 사업시행자의 계획에 따라 설치되었으며, 인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시에는 관계기관의 입회하에 신청인(매수인)이 직접 설치(원상복구)하여야 합니다.
- 매립폐기물이 발견될 경우 매수인은 발견 즉시 현장을 보전한 상태에서 매도인에게 알리고 처리방법 및 처리비용 정산방법에 대하여 매도인과 협의한 이후 매립폐기물을 처리하여야 합니다. 매수인이 매도인에게 알리지 않은 상태에서 폐기물을 옮기거나 외부로 반출한 경우 매도인의 처리비용 부담이 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 매수인은 이 계약 토지 원지반 또는 조성공사 절토면 이하에서 오염토(토양환경보전법에 따른 정화조치 대상이 되는 오염토) 발생을 최초 인지하였을 경우 즉시 매도인에게 오염사실을 알리고 매도인과 협의하여 매도인이 토양환경보전법 등 관련법에 따른 오염조사, 물량검증, 토양정화 등을 자체 또는 주관하여 처리할 수 있도록 협조하여야 합니다. 이에 협조하지

않는 경우 매도인의 처리비용 부담이 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

- 토지사용승낙 이후 토지관리는 가설헨스 등을 설치하여 매수인이 관리해야 합니다.
  - 건축사업 공사시행 과정에서 발생하는 각종 민원은 신청인(매수인)의 책임 하에 처리하여야 하며, 우기 시 해당 부지 내 토사가 외부로 유출되지 않도록 별도 시설(토사유출 방지막, 침사지 등)을 설치하여야 합니다.
  - 건축사업 공사 시행 시 발생하는 사토, 우·오수, 폐기물 등의 처리와 공사용 전력, 가스, 통신, 수도 등은 신청인(매수인) 부담으로 책임 처리하여야 합니다.
- ※ 인천검단지구 택지개발사업은 인천도시공사와 한국토지주택공사가 공동으로 시행하는 사업지구로 본 건 토지의 매매계약자는 인천도시공사이나, 근생15 인허가 및 조성공사 관련 하자부분은 한국토지주택공사 검단사업본부로 근생11 인허가 및 조성공사 관련 하자부분은 인천도시공사 신도시사업처로 문의하시기 바랍니다.
- ※ 각종 도면 및 지구단위계획 등 관련 자료는 인천도시공사 토지공급정보(<https://land.ih.co.kr>)에서 확인하시기 바라며, 관련 문의사항은 아래 번호로 연락주시기 바랍니다.

<b>&lt; 문의처 &gt;</b>			
<b>구 분</b>	<b>담당부서</b>	<b>연락처</b>	
입찰신청, 공급 및 계약	iH 마케팅처 토지판매팀	032-260-5615	
근생11	인허가	iH 신도시사업처 신도시계획팀	032-260-5706
	조성공사(2-1공구)	iH 신도시사업처 검단사업팀	032-260-5717
근생15	인허가	LH 검단사업본부 단지조성1팀	032-560-8222
	조성공사(2-2공구)	LH 검단사업본부 단지조성1팀	032-568-9444

**2026. 07. 09.**

**인천도시공사 사장**  
**한국토지주택공사 인천지역본부 검단사업본부장**