

인천검단지구 업무용지(업무23, 업무25) 및 주차장(주32) 공급공고

- ※ 입찰 참가신청은 온비드(<https://www.onbid.co.kr>)를 통해 인터넷으로만 신청하여야 하고(우편 및 현장접수 불가), 신청 기간 내[2026.06.21. 10:00 ~ 2026.06.22. 16:00]에 입찰신청서 제출, 입찰보증금 납부를 완료하여야 합니다.(입찰 신청 시 범용인증서 또는 온비드전용인증서 필요)
- ※ 입찰보증금 납부계좌는 신청서 접수 시 신청건별로 가상계좌가 개별 부여되며, 지정계좌 이외의 타 계좌에 입금한 사항은 무효 처리되오니 유의하시기 바랍니다.
- ※ 낙찰자가 계약체결 기한 내에 계약체결하지 아니할 경우, 당해 낙찰은 무효 처리되며 입찰보증금은 공사에 귀속되오니 신중히 검토하시어 신청하시기 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

가. 공급대상토지 : 업무용지 4필지 및 주차장 1필지

공급 용도	소재지	도면번호	본지번 (예정지번)	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	공급예정금액 (천원)	토지사용 가능시기
업무 용지	인천시 검단구 불로동	업무23-1	- (3423-1)	3,093	60% 이하	600% 이하	20층 이하	17,846,610	2026.12.31. 이후
		업무23-2	- (3423-2)	4,093				24,107,770	
		업무25-1	- (3425-1)	2,804				16,010,840	2028.04.30. 이후
		업무25-2	- (3425-2)	2,560				14,924,800	
주차장		주32	- (432-0)	1,969	80% 이하	240% 이하	3층 이하	4,745,290	2026.12.31. 이후

- ※ 분양신청 전 인천도시공사(<https://www.ih.co.kr>) 분양공고에 게시된 공급대상 토지내역을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ※ 주차장(주32) 면적은 차기 지구단위계획 변경시 1,969㎡에서 2,008㎡로 변경예정으로 입찰 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 공급방법 : 경쟁입찰

- ▶ 입찰보증금은 입찰할 금액(공급예정금액 아님)의 5% 이상이며, 입찰금액은 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없습니다. 이를 초과한 입찰은 무효입니다.

2

공급일정 및 장소 [※ 인터넷 접수만 가능]

구분	입찰신청서 제출 및 입찰보증금 납부	개찰	낙찰자 발표	계약체결
일시	2026.09.21.(월) 10:00 ~ 2026.09.22.(화) 16:00	2026.09.23.(수) 10:00	2026.09.23.(수) 15:00 이후	2026.09.30.(수) 10:00~17:00 (12:00~13:00 제외)
장소	한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드) (https://www.onbid.co.kr)		인천도시공사 홈페이지 (https://www.ih.co.kr)	인천도시공사 검단홍보관 (인천시 검단구 원당대로 929)

- ※ 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드)은 인터넷을 이용, 입찰을 실시하는 시스템을 말합니다.
- ※ 상기 일정은 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드)상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ※ 입찰신청서 제출 후 입찰보증금도 납부하여야 하며, 신청건별로 입금계좌(가상계좌)가 별도 부여되므로 유의하시기 바랍니다.
- ※ 입찰결과는 “온비드” 및 인천도시공사 홈페이지 「공지사항」에서 확인할 수 있으며 개별통지하지 않습니다. 계약체결은 인천도시공사 마케팅처에서 진행하오니 착오없으시기 바랍니다.
- ※ 전산장애 등의 사유로 분양업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 인천도시공사 홈페이지 「공지사항」을 통해 안내해 드리겠습니다.(단, 개별 신청자의 개인사정에 의한 전산장애가 발생한 경우는 제외)

3

신청자격

▶ 일반 실수요자

신청자격	일반 실수요자
------	---------

- ① 1인이 2필지 이상 신청 가능
 - ② 1필지에 2인 이상 공동 신청 가능
 - ③ 개인 또는 법인 신청 가능
 - ※ 개인의 경우 공고일 현재 만19세 이상 가능
 - ④ 동일인(법인)이 동일필지에 2회 이상 신청한 경우 모두 무효처리
(대표자가 동일한 경우에는 동일 법인으로 간주)
- ※ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거 일정면적 이상의 부동산개발은 법적 절차에 의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 공급신청하시기 바랍니다.

- 가. 입찰 참가신청은 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템(온비드)(<https://www.onbid.co.kr>)을 이용한 전자입찰 방식으로 진행하므로 "온비드"에 회원으로 등록을 하여야 하고, 공동인증기관에서 발급받은 범용 개인인증서 또는 온비드 전용 인증서(인터넷뱅킹용 공인인증서 사용불가)로 "온비드"에 등록 후 입찰신청화면에서 공고된 기간의 정해진 시간 내에 입찰신청서 제출, 입찰보증금 납부가 완료되어야 합니다.
- 나. 당해 용지는 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정하므로 '공급예정가격(최저입찰가)' 이상으로 기재하여야 하고, 입찰금액은 납부한 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없으며, 이를 초과한 입찰은 무효입니다.
- 다. 한번 제출된 입찰신청서는 변경 또는 취소가 불가능합니다.
- 라. 입찰신청서의 제출은 "온비드" 입찰화면에서 입찰신청서를 "온비드"로 송신하는 방법으로 하되, 입찰신청서의 제출시간은 한국자산관리공사가 지정한 공인인증기관이 전자서명법 제18조에 따라 확인한 시점을 기준으로 합니다.
- 마. 1필지에 2인(법인) 이상이 공동으로 신청할 경우 "서류제출방식"과 "전자서명방식" 중 "전자서명방식"을 선택하고 공동신청자 전원의 정보를 등록한 다음, 전자서명방식으로 공동신청서를 제출하여야 하며, 전자서명을 선택한 신청자는 신청기간 중에 공동신청자 전원이 각각 자신의 인증서를 이용하여 공동신청서에 전자서명을 완료하여야 합니다.
- ※ 공동신청의 경우 각 신청인(법인)은 신청자격을 모두 보유하여야 함
- 바. 입찰신청은 필지를 지정하여 신청하며, 1인(법인)이 2개의 필지에 신청하고자 할 경우에는 신청하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성하여 접수하고, 접수증에 기재된 신청건별 가상계좌로 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- 사. 1필지에 2인(법인) 이상이 공동명의로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 매수인이 연대하여 이행하여야 하며, 필지분할은 불가능합니다.
- 아. 1인(법인)이 해당 필지에 2회 이상의 입찰신청서를 제출한 경우(중복신청) 모두 무효처리됩니다. 공동신청자는 각각 해당 필지에 신청한 것으로 간주합니다.
- 자. 입찰신청 시와 계약 시 명의는 동일하여야 합니다.
- 차. 입찰신청의 자세한 참가절차, 공인인증서 발급, 대표자 선임계 작성, 매입신청 유의사항 및 온비드시스템 이용 등에 관하여는 온비드시스템(<https://www.onbid.co.kr>) 자료실의 안내자료 등을 통해 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 카. 공급예정금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지제약요인이 감안되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 신청 전 대상토지의 장애사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

※ “온비드” 입찰(추첨) 절차 (온비드는 입찰화면에서 입찰신청서를 제출하는 방법으로 합니다.)

순번	입찰(추첨)참가 절차	온비드 시스템 메뉴
1	온비드 회원가입	메인화면 우측 상단 [회원가입]
2	인증서 등록	[나의온비드] → [인증서관리] → [인증서 등록/삭제]→ 등록
3	입찰대상물건 확인	[통합검색] 또는 [전체물건검색]으로 검색
4	인터넷 입찰신청서 작성	물건정보화면 하단의 입찰정보목록에서 [입찰참가] → [인터넷입찰신청서 작성]
5	입찰참가 준수규칙 확인	[인터넷입찰참가자 준수규칙] → [동의] 선택
6	입찰신청서 제출완료	[입찰신청서 제출] → 입찰보증금 납부계좌 등 관련정보 확인
7	입찰보증금 납부 및 확인	입찰보증금 납부 후 [나의 온비드] → [입찰관리] → [입찰진행내역]에서 확인
8	낙찰자 선정 및 결과확인	[나의 온비드] → [입찰결과내역]에서 확인

5 낙찰자 결정방법

- 가. 개찰은 공고된 개찰일시에 온비드시스템을 통해 이루어지며, 필지별 1인 이상의 유효한 입찰로서 공급예정가격 이상의 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 나. 최고가격 입찰자가 2인 이상(동일가격)일 경우에는 “온비드” 무작위 추첨방법(난수발생기에 의한 자동선택기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

6 입찰보증금의 납부 · 귀속 · 반환

▶ 입찰보증금 납부

납부계좌	입찰신청 접수 시 개별부여
------	----------------

※ 온비드시스템(<https://www.onbid.co.kr>)을 통하여 입찰신청서를 작성한 후 접수 처리되면 신청건별로 가상계좌가 자동으로 부여됩니다.

- 가. 입찰보증금은 신청건별로 접수증에 부여된 계좌에 신청인(법인) 본인의 명의 또는 공동 신청 대표자 명의로 입금(무통장, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)하여야 합니다.

- 나. 접수증에 기재된 지정계좌에 분할 입금된 금액은 계좌별로 합산되나, 접수증에 기재된 지정계좌 이외의 타계좌에 입금 되거나 납입시간 이후에 입금된 금액은 합산되지 않습니다.
- 다. 입찰보증금은 인터넷 입찰 마감 전까지 온비드 입찰 화면에서 입찰자에게 부여한 보증금 납부계좌에 전액을 납부하여야 하고, 입찰보증금을 창구에서 수표로 입금하는 경우에는 창구은행이 발행한 수표만 입금이 가능하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담하며, 입금지연에 따른 일체의 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 라. 입찰보증금을 타 금융기관에서 이체할 경우 이체지연에 따른 정해진 입금시간 경과로 신청이 무효로 처리될 수 있으니 정해진 시간 내에 입금이 완료될 수 있도록 하여주시고, 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청인에게 있습니다.
- 마. 입찰보증금을 입찰마감 시간까지 보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우 입찰은 무효로 처리됩니다. 입찰보증금 납부 시 은행공동망 등의 장애로 정상적인 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로, 보증금 납부여부는 입찰자가 온비드 화면에서 직접 확인하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익 등에 대하여는 입찰자 본인의 책임입니다.

▶ 입찰보증금 귀속

- 가. 낙찰자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않거나 허위, 기타 부정한 방법으로 낙찰된 사실이 발견된 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리공사에 귀속됩니다.
- 나. 계약체결 이후에도 이와 같은 사실이 있으면 계약을 해제하고 계약보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.

▶ 입찰보증금 반환

- 가. 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되며 반환되지 않습니다.
- 나. 유찰자의 입찰보증금은 입찰신청서 제출 시 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수가 발생될 경우 입찰보증금에서 이를 공제합니다.(은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우는 지연될 수 있음.)
- 다. 반환계좌의 명의는 반드시 신청인(법인) 본인 또는 공동신청 대표자 명의여야 하며, 신청인이 기재한 반환금 입금계좌번호 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여는 우리 공사가 책임지지 않습니다.
- 라. 입찰보증금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않으며, 낙찰되지 아니한 입찰보증금은 반환기간 내에 반환처리 됩니다.
- 마. 입찰신청자가 아닌 제3자에게 입찰보증금 반환(채권양도)은 불가합니다.

가. 구비서류

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	○ 계약보증금 납부 영수증 [입찰보증금 포함 토지대금의 10%] ○ 대리인의 경우 위임장, 매수인 인감도장, 위임용 인감증명서(본인발급분) 1부, 대리인 신분증 지참 ○ 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.

※ 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체합니다.

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

※ 계약체결기간 내에 계약 체결하지 않을 경우 해당 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금 전액은 인천도시공사에 귀속되오니 이 점 유의하시기 바랍니다.

나. 계약금 납부

납부계좌	당첨자 발표 시 공지
------	-------------

※ 계약금은 낙찰자 본인 명의로 입금하시기 바랍니다.

※ 계약금은 입찰보증금 포함 토지대금의 10%이며, 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체됩니다.

※ 계약금 납입계좌는 입찰보증금 납부계좌와는 다르며, 추첨결과 발표 후 계약금 납입계좌를 인천도시공사 홈페이지 「공지사항」에 별도 공지할 예정이오니 이를 반드시 확인하시어 입금하시기 바랍니다.

다. 계약체결장소

인천도시공사 마케팅처 검단홍보관 1층

[주소 : 인천광역시 검단구 원당대로 929(원당동 557-1), T. 032-260-5615]

가. 대금납부방법 : 5년 무이자 분할납부

계약금 10%, 잔대금은 6개월 단위 10회 균등분할 납부(매회 9%)

* 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. 지연손해금

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

다. 선납할인

- 매수인이 토지대금을 납부약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수에 선납할인율(현행 연 5.0%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납합니다.

라. 기타

- 상기 지연손해금률, 선납할인율 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 변제충당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금부터 지연손해금, 원금의 순에 의합니다.
- 공동명의로 계약체결한 경우, 대금납부 등 계약내용에 대하여는 매수인과 연대하여 이행하여야 합니다.(1필지를 여러 필지로 분할하는 것은 불가능합니다)

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.

나. 소유권이전

- 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고, 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능합니다.
- 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

다. 면적정산

- 금회 공급하는 필지 공급면적은 조성공사 준공 전 가분할된 면적이므로 조성사업 후 확장측량 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.

10 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, 완납 또는 토지사용승낙 이후 명의변경은 불가합니다.

※ 전매 관련 유의사항

- **[다운계약서 작성 금지]** 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 **시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매**하여 「택지개발촉진법」제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 **해당 법률행위는 무효**로 하고, **해당 택지는 환매**될 수 있으며, 같은 법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 **3년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금**에 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.

11

주요세금 및 신고사항

- 가. 금회 공급 토지는 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 우리공사와 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.

12

유의사항

가. 특이사항

- 금회 공급하는 토지는 2025.12.03.자로 변경 승인된 인천검단지구 택지개발사업 개발계획(14차) 및 실시계획(13차)에 따라 공급하는 토지입니다. 인가내용(생태면적률 포함) 및 지구단위계획 변경 내용을 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며 이와 관련한 사유로 매매계약의 취소나 해제, 건축일정 지연, 건축제한에 따른 손해배상 등을 요구할 수 없습니다. (※ 주32의 면적은 인천검단지구 택지개발사업 개발계획(15차) 및 실시계획(14차)에서 2,008㎡로 변경 예정입니다.)
- [업무23, 업무25] 해당 필지는 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의거 군사시설보호구역으로 지정되어 있는 토지로서, 현재 관할 군부대와 군사시설보호구역 해제를 위한 기부채납사업을 진행 중입니다. 이에 따라 군사시설보호구역 해제 전 건축행위(사전조사, 주택건설사업계획 승인, 건축공사 착공 등)시에는 건축사업자 책임 하에 관할 군부대와 별도 협의를 선행

(협의결과에 따라 건축제한사항 발생할 수 있으며, 건축사업자 부담으로 조치하여야 함)하여야 합니다. 또한 상기 사항을 사유로 매매계약의 취소나 해제, 건축제한에 따른 손해배상 등을 요구할 수 없습니다.

- **[업무25]** 해당 블록 내 일부 필지(인천시 검단구 불로동 604-2번지, 불로동 600번지, 불로동 산 121-10번지)는 국방부 소유로서 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 및 「국방부 대체시설 기부채납에 따른 양여사업 훈령」에 의거 토지 양여를 위한 기부대양여 사업을 진행 중이므로, 사업 진행 상황에 따라 토지사용시기가 변경될 수 있으며 이에 따른 제반사항을 수용하여야 합니다.
- **[업무25]** 해당 블록의 토지사용시기 관련하여 2028년 4월 30일 이후에 사용가능할 것으로 예상되며, 조성공사의 진행 상황에 따라 변동될 수 있습니다.
- **[업무23, 주32]** 해당 블록의 토지사용시기 관련하여 2026년 12월 31일 이후에 사용가능할 것으로 예상되며, 조성공사의 진행 상황에 따라 변동될 수 있습니다.
- **[업무23, 업무25, 주32]** 공사착수 시 아래 유의사항을 확인하여야 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 토지계약요인이 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 조사결과와는 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 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·처리하여야 하므로 분양신청 전에 건축규제사항을 반드시 확인 후 신청하시기 바라며, 확인하지 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 원인자 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(종중묘역, 영어마을 등), 문화재, 군부대, 매립지 수송도로, 묘지공원, 집단에너지 공급시설, 산업단지, 도시지원시설용지, 물류유통용지, 종교시설용지 및 각종 도시시설물 등이 계획 또는 위치되어 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 검단신도시 사업시행자와 협의하여 결정하여야 하며, 변경 시에도 사전에 협의하여야 합니다. (해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 합니다.)
- 건축공사 착공 전 공사계획(장비·인력 투입계획, 레미콘투입 계획, 토석 반입·출 계획, 자재 반입계획 등)에 대하여 검단신도시 사업시행자와 사전에 협의해야 하며, 공사계획 변경시에도 사전에 해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 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 검단신도시 사업시행자와 협의 후 즉시 원상복구 하여야 하며, 건축사업 공사 완료 전 도시기반시설 원상복구 확인서를 발급받아야 합니다. (해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 합니다.)
- 해당 부지 내 지하매설물(우수, 오수, 상수 등) 연결공사 시 검단신도시 사업시행자의 입회하에 연결하여야 하며, 도시기반시설 원상복구 확인(지하 매설물 CCTV촬영 제출)을 득하여야 합니다.(건축사업 사용검사 신청 시 사업시행자의 “도시기반시설 원상복구 확인서”가 첨부되어야 함) (해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 합니다.)
- 건축사업 공사 시행 중 검단신도시 조성공사 등 공공사업과 간섭이 발생하는 경우에는 사업시행자와 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 설치될 예정이며, 인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시에는 사업시행자 입회하에 신청인(매수인)이 직접 설치(원상복구)하여야 합니다. (해당부지 인근의 도시기반시설물이 시설물 관리청으로 인계 완료되었을 경우, 관할 행정청과 별도 협의하여야 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 가설웬스 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, **업무23, 업무25, 주32 인허가 및 조성공사 관련 부분은 한국토지주택공사 검단사업본부로 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.

< 문 의 처 >			
구 분		담당부서	연락처
입찰신청, 공급 및 계약		iH 마케팅처 토지판매팀	032-260-5615
업무23, 업무25, 주32	인허가	LH 검단사업본부 단지조성1팀	032-560-8222
	조성공사(2-2공구)	LH 검단사업본부 단지조성1팀	032-568-9444

2026. 09. 07.

인천도시공사 사장
한국토지주택공사 인천지역본부 검단사업본부장