

인천 부평구 굴포천역 남측 도심 공공주택 복합지구 보상계획 열람 공고

인천광역시 고시 제2023-165(2023. 7. 5.)호로 고시된 “인천 부평구 굴포천역 남측 도심 공공주택 복합지구”에 편입된 토지 및 물건 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”) 제15조에 따라 다음과 같이 보상계획을 공고합니다. 토지 등의 소유자와 관계인께서는 토지조서 및 물건조서를 열람하시고 조서의 내용에 이의가 있을 경우, 열람기간 동안 서면으로 이의신청하여 주시기 바랍니다.

1. 공익사업의 개요

사업의 종류 및 명칭	사업시행자	사업 위치 및 면적	사업기간
인천 부평구 굴포천역 남측 도심 공공주택 복합지구 (도심 공공주택 복합사업)	인천도시공사	인천광역시 부평구 부평동 895-2 일원 (86,133.3㎡)	2023년~2044년

2. 보상대상 및 열람 내용

구분	소 재 지									
토지	인천광역시 부평구 부평동									
	10-66	10-74	10-85	10-108	10-205	10-217	10-452	10-454	10-455	10-456
	10-457	10-458	10-459	10-460	10-461	10-462	10-463	10-464	10-465	10-466
	10-467	10-468	10-469	10-470	10-471	10-472	10-473	10-474	10-475	10-476
	10-477	10-480	10-481	10-482	10-483	10-484	10-485	10-486	10-487	10-488
	10-489	10-490	10-491	10-492	10-493	10-495	10-496	10-497	10-498	10-500
	10-501	10-502	10-503	10-504	10-505	10-506	10-507	10-508	10-509	10-510
	10-511	10-512	10-513	10-514	10-515	10-516	10-517	10-518	10-519	10-520
	10-521	10-522	10-523	10-524	10-525	10-526	10-527	10-528	10-530	10-531
	10-532	10-533	10-534	10-535	10-536	10-537	10-538	10-539	10-540	10-541
	10-542	10-543	10-544	10-545	10-546	10-547	10-548	10-549	10-550	10-551
	10-552	10-553	10-554	10-555	10-556	10-557	10-558	10-559	10-560	10-561
	10-567	10-568	10-569	10-570	10-571	10-572	10-573	10-574	10-575	10-576

	10-577	10-578	10-579	10-580	10-581	10-582	10-583	10-584	10-585	10-586
	10-587	10-588	10-589	10-590	10-591	10-592	10-595	10-596	10-597	10-599
	10-600	10-601	10-604	10-605	10-606	10-617	10-618	10-619	10-623	10-624
	10-768	10-857	10-858	10-939	10-940	10-1034	10-1041	10-1074	10-1117	10-1168
	10-1206	10-1208	10-1210	892	893	893-1	893-2	893-3	893-4	893-5
	893-6	893-7	893-8	893-9	893-10	893-11	893-12	893-13	894	894-1
	894-2	894-3	894-4	894-5	894-6	894-7	894-8	895	895-1	895-2
	895-3	895-4	895-5	895-6	895-7	896	896-1	896-2	896-3	896-4
	896-5	898	898-1	898-2	898-3	898-4	898-5	898-6	898-7	898-8
	898-9	898-10	898-11	898-12	898-13	898-14	898-15	899	899-1	899-2
	899-3	899-4	899-5	899-6	899-7	899-8	899-9	899-10	900	900-1
	900-2	900-3	900-4	900-5	900-6	900-7	900-8	900-9	900-10	900-11
	900-12	901	901-1	901-2	901-3	901-4	901-5	902	902-1	902-2
	902-3	902-4	902-5	902-6	902-7	902-8	903	903-1	903-2	903-3
	903-4	903-5	903-6	903-7	903-8	903-9	903-10	903-11	904	904-1
	904-2	904-3	904-4	904-5	904-6	904-7	904-8	904-9	904-10	904-11
	904-12	904-13	904-14	904-15	904-16	904-17	904-18	904-19	906	906-1
	906-2	906-3	907	907-1	907-2	907-3	908	908-1	908-2	908-3
	908-4	908-5	908-6	909	909-1	909-2	909-3	909-4	909-5	909-6
	910	910-1	910-2	910-3	910-4	910-5	910-6	910-7	910-8	910-9
	910-10	910-11	910-12	910-13	911	911-1	911-2	911-3	911-4	911-5
	912	912-1	912-2	912-3	912-4	912-5	912-6	912-7	912-8	912-9
	912-10	912-11	912-12	912-13	912-14	912-15	913	914	917	917-2
	917-3	917-4	917-5	917-6	917-7	917-8	917-9	917-10	917-11	917-12
	917-13	917-14	917-15	917-16	917-17	917-18	917-19	917-25	917-26	921
	922	923								
	[ 총372필지 ]									
물건	위 토지에 소재한 물건과 권리관계 등 일체									
비고	1) 추후 지구계획 승인·변경, 사업지구 경계 변경, 지적측량(분할 등), 기본조사 등으로 인하여 편입면적이 조정될 수 있으며 보상대상, 세부내역 등은 변경될 수 있습니다. 2) 구체적인 사항은 아래 열람장소에 비치된 토지 및 물건조서를 참조하여 주시기 바랍니다. 3) 본 공고문은 인천도시공사 홈페이지( <a href="https://www.ih.co.kr">https://www.ih.co.kr</a> )에서도 열람하실 수 있습니다.									

※ 토지·물건의 세부 내용은 열람기간 중 열람장소에서 확인 가능하며, 소유자 및 관계인에게 개별 통지(개별통지를 받지 못한 경우 및 미등기 물건의 소유자, 점유자에 대한 통지는 본 공고로 갈음)함.

### 3. 조서의 열람 및 이의신청

○ 열람 및 이의신청 기간: 2026. 5. 6.(수) ~ 2026. 6. 5.(금) 10:00~17:00

- 1) 열람기간 중 점심시간(12:00~13:00), 토요일, 일요일 및 공휴일은 휴무로 열람이 불가합니다.

○ 열람 및 이의신청 장소

1) 인천도시공사 보상처(보상1팀)

- (주 소) 인천광역시 미추홀구 숙골로 95번길 23, 3층(도화동 997-2)
- (연락처) 032-260-5549, 5541, 5543

2) 인천광역시 부평구 도시정비과

- (주 소) 인천광역시 부평구 부평대로 168, 부평구청(부평동 879)
- (연락처) 032-509-6923

○ 열람 및 이의신청 방법

1) (열람방법) 열람기간 중 토지와 물건의 소유자나 관계인 본인이 신분증을 지참하여 본인임을 확인받으신 후 열람 장소에서 열람합니다.

※ 본인이 아닌 경우 소유자 위임장 제출 시에만 열람이 가능하며, 이 경우 동봉 드린 위임장(본인 인감날인)과 인감증명서(본인발급), 위임자·수임자의 신분증이 필요합니다.

2) (이의신청 방법) 「토지보상법」 제15조제3항에 따라 열람내용에 이의가 있는 소유자와 관계인께서는 열람기간 동안 인천도시공사 보상처(보상1팀)로 직접 서면 제출하시거나, 인천도시공사 보상처(인천광역시 미추홀구 숙골로 95번길 23, 3층)에 등기우편(6월 5일까지 도착한 등기우편에 한함)으로 서면 이의신청하셔야 하며, 열람기간 동안 이의신청이 없는 경우 열람한 토지 및 물건조서의 내용대로 보상을 실시하게 됩니다.

### 4. 보상시기

○ (협의보상 착수시기) 2027년 하반기 예정(추후 개별통보)

※ 보상시기는 보상계획 공고 후 관계 법률에 따른 절차 및 진행상황에 따라 변경될 수 있습니다.

## 5. 보상액 산정방법

- 「토지보상법」 제68조에 따라 3인의 감정평가법인등이 산정한 감정평가액을 산술평균하여 보상가격을 산정합니다.
- 다만, 같은 법 제68조제2항 및 같은 법 시행령 제28조 규정에 따라 해당 토지를 관할하는 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사와 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인의 감정평가법인등이 산정한 감정평가액을 기준으로 보상가격을 산정합니다.

## 6. 보상금 지급방법: 현물보상 또는 현금보상

### ○ 현물보상

- 1) 「공공주택 특별법」 제40조의10제5항에 따라 토지등소유자가 「토지보상법」에 따른 협의에 응하여 복합지구 내 토지 등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 현물보상을 받을 수 있는 토지등소유자가 원하는 경우 현물로 보상합니다.

※ “현물보상”이란, 협의에 응한 토지등소유자에게 복합사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다)로 보상하는 것을 의미합니다.

- 2) 현물보상 대상자의 기준일, 요건과 기준, 우선순위, 대상자 결정방법 등은 **복합사업계획 승인 후 일간신문에 별도 공고할 예정**입니다.

### 3) 현물보상 절차

- 보상계획 공고 및 열람 → 감정평가 및 보상금 산정 → 현물보상 공고  
→ 현물보상 신청 접수 → 현물보상 대상자 심사 → 현물보상 약정
- 현물보상에 따른 분양계약 체결: 추후 별도 안내 예정

### ○ 현금보상

- 1) 현금보상은 기준일 이후 취득한 토지 등을 보상하는 경우, 토지등소유자가 현물보상을 원하지 않는 경우, 영업보상 등 권리보상인 경우, 주거이전비·이사비 보상인 경우 등 현물보상 요건에 해당하지 않아 「토지보상법」 등

관련 규정에 따라 현금 또는 채권으로 보상하는 것입니다.

## 2) 현금보상 절차

- 보상계획 공고 및 열람 → 감정평가 및 보상금 산정 → 손실보상협의 → 수용재결(협약이 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때) → 재결금 지급 또는 공탁
- 수용재결에 이의가 있을 경우, 「토지보상법」 제83조 및 제85조에서 정한 기한 이내에 이의신청이나 행정소송을 제기하실 수 있습니다.

## 3) 보상금 지급 방법: 현금 또는 채권을 소유권이전등기 후 계좌입금

구 분	내 용
현지인(법인 포함)	전액 현금 보상(단, 토지소유자 및 관계인이 원하는 경우 채권보상 가능)
부재부동산 소유자	토지보상금 중 1억 원까지는 현금보상 토지보상금 중 1억 원 초과 금액은 전액 채권보상(단, 양도소득세는 현금 지급)
공 통 사 항	토지를 제외한 물건 등 기타 보상금은 전액 현금보상

- ※ **복합개발사업 승인 이후 사업시행자가 리츠 등으로 변경되는 경우 채권보상이 불가합니다.**  
채권보상 시 채권의 종류 및 이자율 등 채권보상과 관련된 자세한 사항은 추후 보상착수 시기에 안내해 드릴 예정입니다.

## 4) 부재부동산 소유자의 토지(「토지보상법 시행령」 제26조)

- 사업인정고시일(지구지정고시일, 2023. 7. 5.) 1년 전부터 당해지역에 계속하여 주민등록을 하지 않은 분 또는 주민등록을 하였으나 당해지역에 사실상 거주하고 있지 아니한 분(요양, 입영, 공무, 취학 등의 경우는 제외)이 소유하는 토지를 부재부동산 소유자의 토지로 봅니다.
- 부재부동산 소유자의 토지로 보지 아니하는 경우는 아래와 같습니다.

- ① 상속에 의하여 취득한 경우로서 상속받은 날로부터 1년이 경과(기준일은 사업인정고시일)되지 아니한 토지
- ② 사업인정고시일 1년 전부터 사실상 거주하고 있음을 객관성이 있는 자료에 의해서 입증하는 자가 소유한 토지
- ③ 사업인정고시일 1년 전부터 사실상 영업하고 있음을 입증하는 사람이 해당 영업을 하기 위하여 소유하는 토지
- ④ 사업지구가 속한 시·구·읍·면 또는 연접 시·구·읍·면에 거주하고 있지 않는 자의 소유토지 중 토지소유자의 주민등록 주소지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 토지

## - 당해지역 범위

구 분	지 역
① 동일 시·구·읍·면	인천광역시 부평구
② 연접 시·구·읍·면	인천광역시 계양구, 남동구, 서구, 경기도 부천시
③ 상기 ①, ② 외의 지역으로서 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30킬로미터 이내의 지역	

## 7. 그 밖의 사항

- 해당 토지를 관할하는 시·도지사 및 토지소유자는 「토지보상법」 제68조제2항과 같은 법 시행령 제28조에 따라 보상계획의 열람기간 만료일로부터 30일 이내에 사업시행자에게 감정평가를 위한 감정평가법인등을 각 1인씩 추천할 수 있습니다.
- 해당 복합지구토지등소유자의 감정평가법인등 추천은 「토지보상법 시행령」 제28조제4항에 따른 추천 방법이 아닌 「공공주택 특별법」 제40조의13 및 같은 법 시행령 제35조의13에 따라 주민협의체 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결함을 유념하여 주시기 바랍니다. 이 경우 서면으로 의사를 표시한 자와 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난이 발생하여 출석이 어렵다고 인정되어 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석자와 의사표시를 한 자로 봄을 알려드립니다.
- 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 발생한 잔여지에 대하여 종래 목적 사용이 현저히 곤란한 경우, 「토지보상법」 제74조제1항에 따라 해당 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있습니다.
- 사업지구 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우 토지소유자 등은 「토지보상법」 제79조제2항에 따라 사업시행자에게 그 손실보상을 청구할 수 있습니다.

- 토지등소유자와 관계인의 주소가 변경된 경우에는 사업시행자에게 연락하여 주시기 바랍니다. 통지가 불가능(주소불명, 미등기토지 등)한 경우 본 공고로 통보를 갈음합니다.
- 소유자 불명 및 부재 등의 사유로 인한 미조사 물건은 추후 보완 조사하여 보상할 계획입니다.
- 개인별 보상액, 협의기간, 구비서류 등 보상 및 계약에 관한 구체적 사항은 보상착수 시기에 개별적으로 알려드릴 계획이며, 기타 보상과 관련한 사항은 인천도시공사 보상처(보상1팀, 032-260-5541, 5543)로 문의주시기 바랍니다.
- 본 공고문에서 언급되지 않은 사항과 관련하여 관계 법령이 개정되는 경우 그에 따르며, 이에 대한 세부내용은 별도로 안내할 예정입니다.

2026년 5월 6일



인천도시공사 사장