도시계획과

Ⅰ. 일반현황 ------ 181p

Ⅱ. 주요사업

1. 토지구획정리사업지구 내 체비지 매각 및 관리 ------ 183p

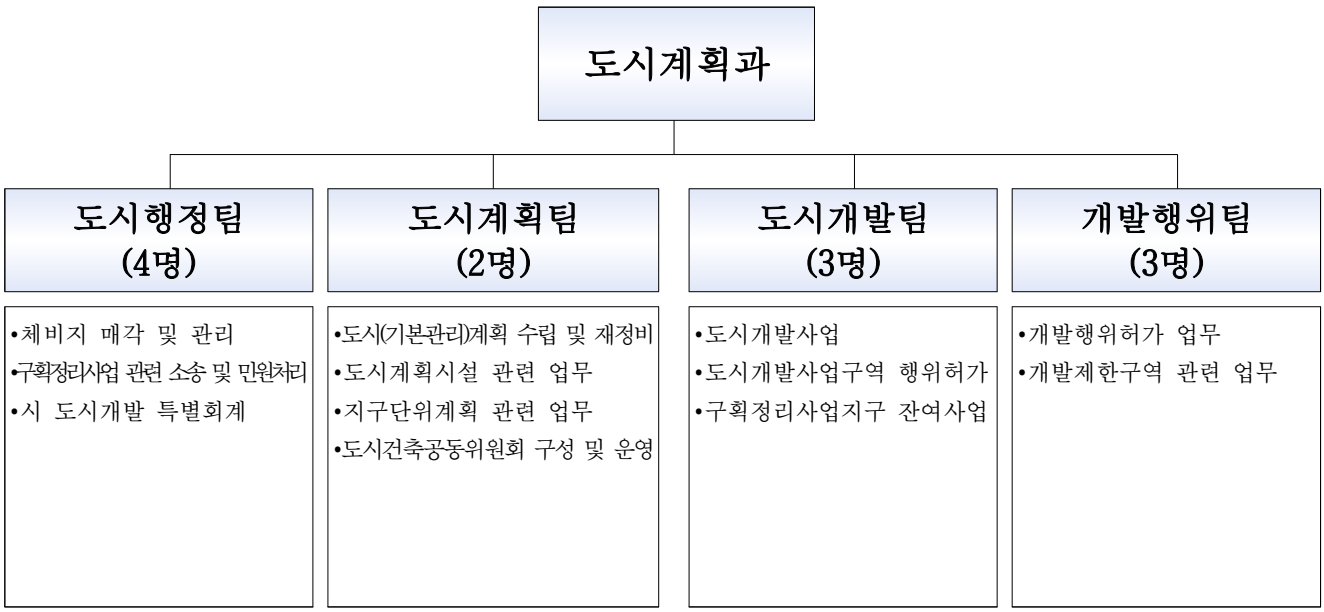
2. 2035 검단구 도시관리계획 정비 용역 ------ 185p

3. 민간 제안 도시개발사업 ------ 186p

4. 개발행위허가 운영 ------ 189p

Ⅰ 일반현황

기구 현황



정·현원 현황

(단위 : 명)

구분	총원	정무직	일반직(일반임기제 포함)								별정직	연구직
			소계	2급	4급	5급	6급	7급	8급	9급		
정원	17	-	17	-	-	1	4	5	6	1	-	-
현원	12	-	12	-	-	-	4	6	2	-	-	-
과원	△5	-	△5	-	-	△1	-	1	△4	△1	-	-

※ 교육1명 미포함

예산 현황 *(2026년 본예산 기준)*

(단위 : 천원)

합 계	일반회계	특별회계	비 고
210,715	210,715	-	-

주요 현황 및 통계

◈ 위원회 현황

위원회명	설치근거	설치일	위원수	구성인원
도시계획위원회	조례	2026. 7.	25명	부구청장, 구의원, 국장, 위촉직

Ⅱ 주요사업

1 토지구획정리사업지구 내 체비지 매각 및 관리

토지구획정리사업이 완료된 후 잔여 미매각 체비지의 지속적인 매각 추진 및 체계적인 관리를 통해 체비지의 처분 및 관리 효율성 제고

❑ 사업개요

○ 사업기간: 2027. 1. ~ 2027. 12.

○ 위　　치: 인천광역시 검단구 일원

○ 사업내용: 검단구 토지구획정리사업지구 잔여 미매각 체비지 매각 및 관리

※ 지구별 체비지 현황[총 38개소]: 검단1(1)·2(5), 당하(1),마전(6), 불로(12), 원당(1), 오류(12)

❑ 그동안 추진사항

○ 2025. 12. ~ 2026. 6.: 체비지 수의계약 추진(11필지*)

- (결과) 2026. 6. 25.: 체비지(오류동 1759-10번지) 수의계약 체결

* 오류동 1710-2, 7, 1759-3, 4, 5, 8, 10*번지, 마전동 1126-8, 10, 13번지, 불로동 788-2번지

○ 2026. 7. 27. ~ 2027. 9. 29.: 체비지 수의계약 추진 중(10필지*)

* 오류동 1710-2, 7, 1759-3, 4, 5, 8번지, 마전동 1126-8, 10, 13번지, 불로동 788-2번지

❑ 성과목표 및 추진계획

○ 성과목표: 체비지 매각 건수 연간 1건 이상

○ 추진계획

- 2027. 1분기: 매각계획 수립 및 감정평가 실시
- 2027. 2분기: 공개경쟁입찰
- 2027. 3분기: 미매각 체비지 수의계약 전환
- 2027. 4분기: 수의계약 및 계약 업무 추진

❑ 소요예산: 109,000천원 (전액 시비)

❑ 위치도



지 구	순 번	위 치	면 적(㎡)	지 목
오류	1	인천 서구 오류동 1710-2번지	593.2	대
	2	인천 서구 오류동 1710-7번지	508.1	대
	3	인천 서구 오류동 1759-3번지	401.9	대
	4	인천 서구 오류동 1759-4번지	398.2	대
	5	인천 서구 오류동 1759-5번지	387.2	대
	6	인천 서구 오류동 1759-8번지	316.3	대
마전	7	인천 서구 마전동 1126-8	2025.4	대
	8	인천 서구 마전동 1126-10	598.2	대
	9	인천 서구 마전동 1126-13	803.7	대
불로	10	인천 서구 불로동 788-2	321.7	대

2 2035 검단구 도시관리계획 정비 용역

검단구 출범과 검단신도시 개발 등 변화된 도시 여건을 반영하여 도시관리계획 전반의 타당성을 재검토하고 체계적으로 정비하고자 함

❑ 사업개요

○ 용 역 명: 2035 검단구 도시관리계획 정비 용역

○ 과업범위

- 공간범위: 인천광역시 검단구 전역 (47.7㎢ / 8개 행정동)
- 시간범위: 2026. ~ 2035. (기준연도 2026년, 목표연도 2035년)

○ 과업내용

- 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획, 도시계획시설 등) 타당성 검토 및 정비
- 행정체제 개편에 따른 인프라 구축을 위한 생활SOC 확충계획 수립
- 미집행 도시계획시설 단계별 집행계획 수립 등

○ 용역기간: 2026. 4. 13. ~ 2027. 10. 4. (18개월)

○ 총용역비: 132,198천원

○ 용 역 사: ㈜아이엔씨엔지니어링

※ 市에서 추진 중인「2045 인천도시기본계획 및 생활권계획 수립 용역」연계 수립

❑ 그동안 추진사항

○ 2026. 4.: 용역 착수

○ 2026. 5.: 기초자료 조사 및 기본도면 작성

- 토지 및 일반현황, 기반시설 현황, 추진 중(예정) 사업 등

○ 2026. 6.: 착수보고회 개최

○ 2026. 7.: 검단구 생활soc 시설 분석 등

❑ 성과목표 및 추진계획

○ 2027. 상반기: 중간보고회 개최 및 정비계획(안) 수립

○ 2027. 하반기: 관계기관(부서) 협의 및 주민・의회 의견청‘취 등 행정절차 추진

❑ 소요예산: 132,198천원 (전액 구비)

3 민간 제안 도시개발사업

「도시개발법」에 따라 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하여 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복리 증진에 기여

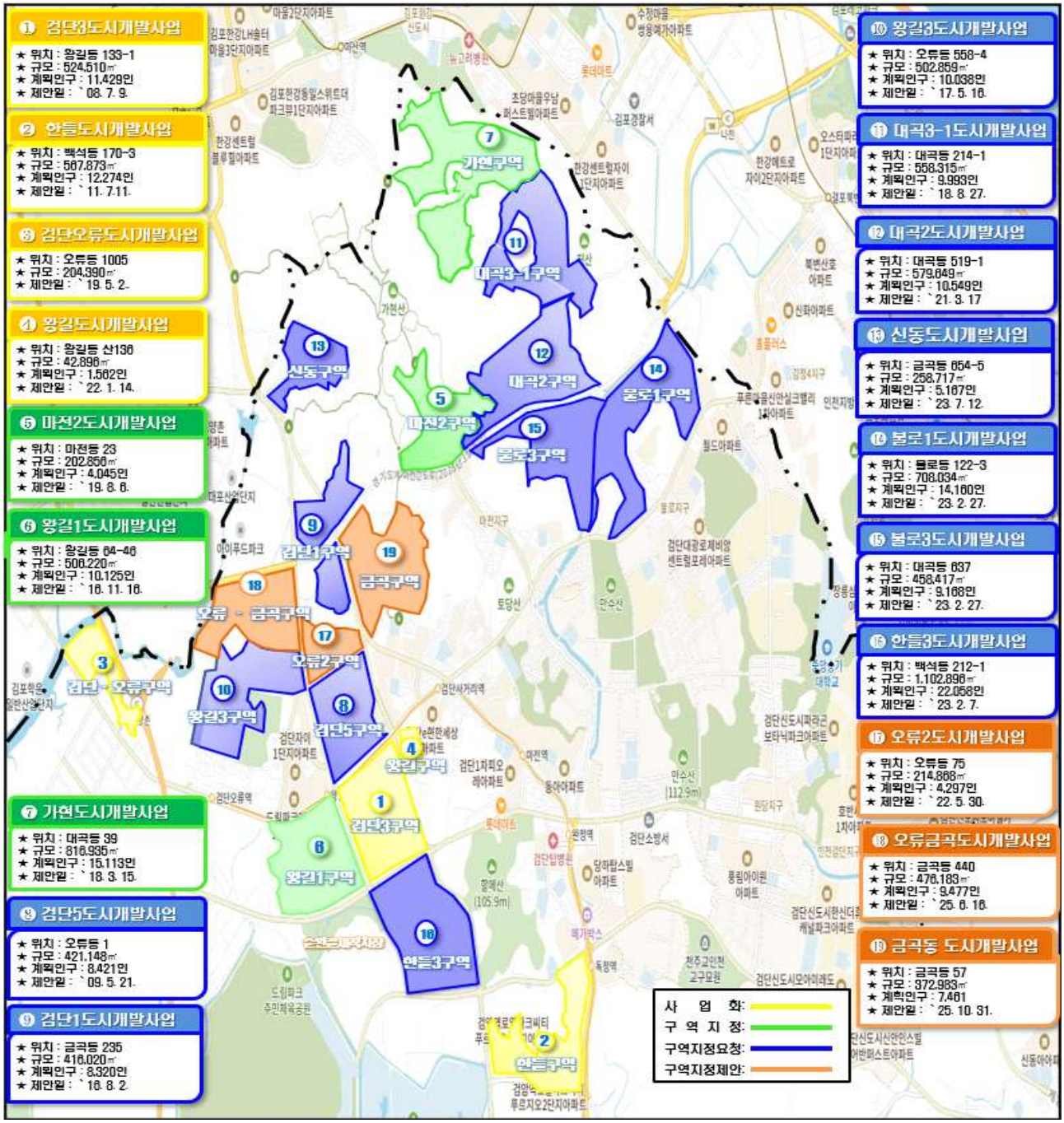
❑ 사업개요

연번	구분	구역명	사업개요	계획인구		제안일	추진사항
계			8,937,245㎡	173,657인	71,071세대		
1	사업화	검단3	• 위치: 왕길동 133-1 • 규모: 524,510㎡	11,429인	4,535세대	'08.07.09.	2027. 6. 30. 준공 예정
2		한들	• 위치: 백석동 170-3 • 규모: 567,873㎡	12,274인	4,871세대	'11. 07.11.	2026. 12. 31. 준공 예정
3		검단·오류	• 위치: 오류동 1005 • 규모: 204,390㎡	-	-	'19.05.02.	착공 (공정률 54.1%)
4		왕길	• 위치: 왕길동 산136 • 규모: 42,896㎡	1,562인	620세대	'22.02.14.	묘지 보상 후 착공
5	도시개발구역지정(市)	마전2	• 위치: 마전동 23 • 규모: 204,727㎡	4,045인	1,657세대	'19.08.06.	실시계획 인가 신청
6		왕길1	• 위치: 왕길동 64-46 • 규모: 506,220㎡	10,125인	4,150세대	'16.11.16.	사업시행자 지정
7		가현	• 위치: 대곡동 39-1 • 규모: 816,935㎡	15,113인	6,194세대	'18.03.15.	실시계획 인가 신청
8	구역지정요청(區↓市)	검단5	• 위치: 오류동 1 • 규모: 421,148㎡	8,421인	3,451세대	'09.05.21.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
9		검단1	• 위치: 금곡동 235 • 규모: 416,020㎡	8,320인	3,410세대	'16.08.02.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
10		왕길3	• 위치: 오류동 558-4 • 규모: 502,859㎡	10,038인	4,114세대	'17.05.16.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
11		대곡3-1	• 위치: 대곡동 214-1 • 규모: 557,920㎡	9,993인	4,095세대	'18.08.27.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
12		대곡2	• 위치: 대곡동 519-1 • 규모: 579,649㎡	10,549인	4,323세대	'21.04.29.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
13		신동	• 위치: 금곡동 654-5 • 규모: 258,717㎡	5,167인	2,118세대	'23.07.12.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
14		불로1	• 위치: 불로동 122-3 • 규모: 708,034㎡	14,160인	5,804세대	'23.02.27.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
15		불로3	• 위치: 대곡동 637 • 규모: 458,417㎡	9,168인	3,757세대	'23.02.27.	구역 지정을 위한 관계기관 협의
16		한들3	• 위치: 백석동 212-1 • 규모: 1,102,896㎡	22,058인	9,307세대	'23.02.07.	구역 지정 요청
17	제안서수용(區)	오류2	• 위치: 오류동 75 • 규모: 214,868㎡	4,297인	1,761세대	'22.05.30.	區 도시계획위원회 자문
18		오류·금곡	• 위치: 금곡동 440 • 규모: 476,183㎡	9,477인	3,757세대	'25.06.16.	區 도시계획위원회 자문
19		금곡동	• 위치: 금곡동 57 • 규모: 372,983㎡	7,461인	3,147세대	'25.10.31.	區 도시계획위원회 자문 예정

❑ 도시개발사업 절차 및 단계별 추진사항

도시개발구역 지정 제안	⇒	구역 지정 제안에 따른 관계부서 협의	⇒	도시개발구역 지정 제안 수용 여부 결과 통보	⇒	주민 공람 (14일)	⇒
법 제11조, 영 제23조 (토지주)		(구청장)		영 제23조 (최대 60일 이내)		법 제7조, 영 제11조 (구청장)	
						금곡동 도시개발구역	
區 도시계획위원회 자문	⇒	도시개발구역 지정 요청	⇒	개발계획 관련부서 협의 및 도시기본계획 검토	⇒	사전협상 조건 제안	⇒
영 제5조 (구청장)		법 제3조 (구청장→시장)				(시장→제안자)	
오류2 도시개발구역 오류·금곡 도시개발구역		한들3 도시개발구역		검단1 도시개발구역 왕길3 도시개발구역 대곡2 도시개발구역 검단5 도시개발구역 대곡3-1 도시개발구역 신동 도시개발구역 불로1 도시개발구역 불로3 도시개발구역			
사전협상 수용여부 결정 및 개발계획 반영	⇒	전략환경영향평가, 경관심의 市 도시계획위원회 심의	⇒	도시개발구역 지정 및 고시	⇒	조합설립 신청 및 인가	⇒
(30일 이내)		법 제8조		법 제9조, 영 제15 (시장)		법 제13조 (토지주→시장)	
시행자 신청 및 지정	⇒	각종영향평가 협의 (환경·교통·재해 등)	⇒	실시계획 인가 신청	⇒	실시계획 인가 및 고시	⇒
영 제19조, 조례 제17조 (조합→시장)		(시행자)		영 제39조 (조합→구청장→시장)		법 제17조, 제18조 (시장)	
왕길1 도시개발구역				마전2 도시개발구역 가현 도시개발구역			
환지계획의 작성	⇒	환지계획 공람 (14일)	⇒	환지계획 인가	⇒	환지예정지 지정	⇒
법 제28조 (시행자)		법 제29조 (시행자)		법 제29조 (구청장)		법 제35조 (시행자)	
도시개발사업 착수	⇒	준공검사 신청	⇒	준공검사	⇒	공사완료의 공고	⇒
(시행자)		규칙 제32조 (시행자)		법 제50조 (시행자→시장)		법 제51조, 영 제69조 (시장)	
검단3 도시개발구역 한들 도시개발구역 검단·오류 도시개발구역 왕길 도시개발구역							
환지의 처분	⇒	등기 촉탁 신청	⇒	청산금의 징수·교부			
법 제40조 (시행자)		법 제43조 (시행자)		법 제46조 (시행자)			

❑ 위치도



❑ 성과목표 및 추진계획

○ 제안서 수용 여부 검토, 구역 지정 및 개발계획 수립 요청

○ 각종 영향평가 및 관계기관(부서) 협의

○ 도시개발사업 시행에 따른 감리원(현장) 지도・감독

○ 도시개발사업 공람 지역 행위허가

❑ 소요예산: 비예산(민간 자본)

4 개발행위허가 운영

체계적인 개발행위허가로 자연환경과 조화를 추구하고 도로 및 하수 등
기반시설의 안정적인 확보를 통해 균형적이고 지속가능한 도시 발전을 도모

❑ 사업개요

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및 「인천시 도시계획조례」

- 허가대상: 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건 적치

※ 참고사항(개발행위 허가 현황)

(최근 3개년. 단위: 건)

구 분		토지형질 변경	물건 적치	토지 분할	공작물 설치	건축물의 건축	총계
서구 (~26. 6.)	2024년	18	16	12	158	62	266
	2025년	39	21	19	164	122	365
	2026년	26	0	0	153	21	200
검단구 (26. 7.)	2026년	9	5	4	16	19	53

❑ 운영 계획

○ 협 업 : 관계부서(농지.산림)와 연계를 통한 효율적인 개발행위 허가 처리

○ 관 리 : 현황측량을 활용한 객관적 개발행위 근거 자료 확보 및 드론 촬영 기반의 GIS항공사진 DB구축을 통한 체계적인 개발행위 현황·사후관리 확립

○ 예 방 : 협업을 통해서 행정 절차상 발생할 민원과 부적합 신청 예방
관리를 통해서 현장에서 발생할 불법 확산 예방

❑ 성과목표 및 추진계획

○ 신속한 행정 서비스 제공

○ 현장관리 중심으로 난개발 및 재해 사전 예방

❑ 소요예산 : 17,000천원 (전액 구비)