

# 인허가/설비/토목 진행사항 보고

## <오류농장(4300평) 개발행위허가>

### 오류동 1447 등 5필지

1 조직도

2 사업내역(개요, 진행상황)

3 투입비용

4 일정표

5 개발행위토지 도면

6 기술서(내역)

# 1 조직도



구분	성명	주요업무
재무/예산		자금의 수급, 집행 관리
토목/건축	유재술, 김동오, 고솔선	공사진행, 공사의 견적 및 이력관리, 공사 스케줄 관리
구매/설비	유재술, 김동오	기계의 구매, 설비, 이력관리, 기계 설치 스케줄 관리
환경/인허가	정현우, 조정호	인허가 사업계획 작성, 관할지자체 인허가 승인 진행
영상/사진	고솔선	인허가 서류 제출용 자료 생성
취합/작성	고솔선	부분별 자료 수집 및 취합, 문서 작성
검토/승인		검토, 보완 요청 및 수정 지시, 승인 의사결정

### <사업개요>

소 재 지	▶ 서구 오류동 1451 등 5필지
지 목	▶ 답
면 적	▶ 14,399 m <sup>2</sup> (약4,355.7평)
소 유 자	▶ 회장님
매 매 금 액	▶ 5,266,837천원(2025.02.18)
매 입 목 적	▶ 자원순환시설 등

### 3 투입비용

#### ■ 인허가 지출비용(VAT별도)

2025-10-29 기준

구분	작업명	업체명	작업내용	견적금액	조정금액 nego	집행내역	잔액	비고	
유류등 4 '300평 개발행위허가	용역비	측량 및 도서작성	한진토목측량설계사 국,공유재산 사용허가 신청에따른 측량 및 도서작성 용역	7,500,000	7,500,000	7,500,000	-		
		물건적치 허가용역	한진토목측량설계사 토지현질변경,물건적치,농지전용 용역	22,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000		
		소규모 환경영향평가	(주)빈텍코리아 소규모환경영향평가용역	18,000,000	17,000,000	3,400,000	13,600,000		
		금개구리조사용역	(주)빈텍코리아 소규모 환경영향평가 용역 중 금개구리조사	7,000,000	7,000,000	-	7,000,000		
	소계			54,500,000	51,500,000	20,900,000	30,600,000		
	토지비	토지대금			5,226,837,000		5,226,837,000	-	
		취등록세외			189,081,758		189,081,758	-	
		소계			5,415,918,758	-	5,415,918,758	-	
세금	면허세			67,500		67,500	-		
	농지보전부담금			305,258,800		91,658,800	213,600,000		
							-		
							-		
							-		
							-		
	소계			305,326,300	-	91,726,300	213,600,000		
합계			5,775,745,058	51,500,000	5,528,545,058	244,200,000			

# 4 일정표

## 오류동 4,300평 개발행위허가[농지전용 및 건축허가]

구분	작업내용	업 체	25년 2월						25년 3월						25년 4월					
			1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30
오류동 개발행위허가	귀 · 공 유 재 산 점 · 사 용 허 가	농지취득자격증명발급	농지취득자격 증명(제2025-000016호)발급(2.13)																	
		측량 및 도서작성용역계약	한진토목측량설계사		측량 및 도서작성															
		허가신청서 제출							허가신청서 제출(03.18)											
		현장조사							생태하천과,도로과 현장조사(3.21)											
		보완서류제출							보완서류제출(4.13)											
		사용허가완료							사용허가완료(4.14)											



# 4 일정표

## 오류동 4,300평 개발행위허가[농지전용 및 건축허가]

구분	작업내용	업 체	25년 7월						25년 8월						25년 9월						25년 10월					
			1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31
오류동 개발행위허가 (농지전용)	금개구리조사용역계약					소규모환경영향평가 용역중 →																				
	금개구리현장조사						금개구리 현장조사(7.22~7.23) →																			
	관련부서 재협의																									
	개발행위허가완료																									개발행위허가완료(10.15) →

현재

# 4 일정표

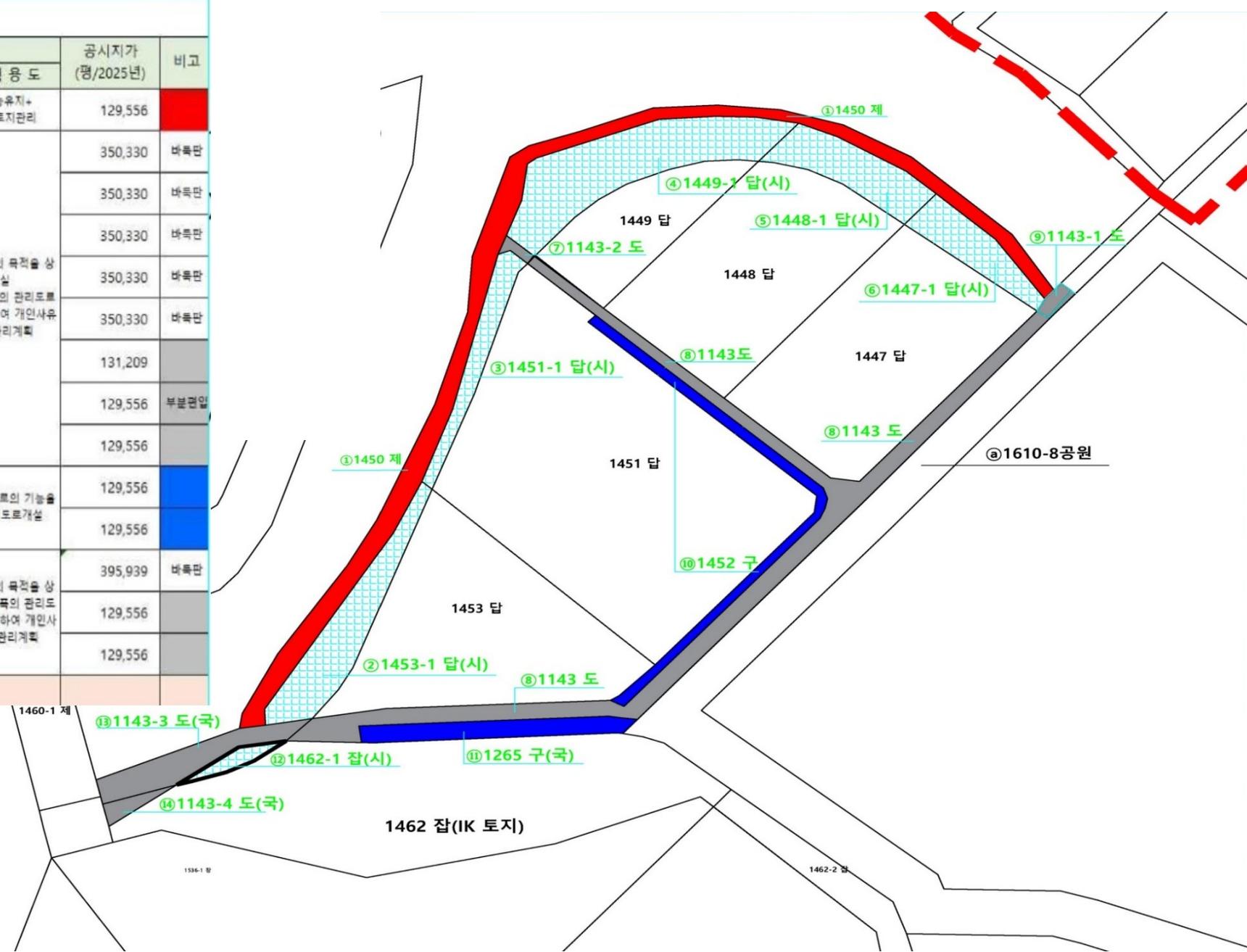
## 오류동 4,300평 개발행위허가[농지전용 및 건축허가] < 예정사항 >

구분	작업내용	업체	25년 10월						25년 11월					
			1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-31
오류동 개발행위허가	토목공사	착공신고					착공신고(비산먼지 신고증명서 수리(10.22)) →							
		성토						성토(10.27~11.11) →						
		침사지 및 배수로 설치								침사지 및 배수로 설치(11.12~11.17) →				
		EGI웬스설치										EGI웬스설치(11.18~11.23) →		
		준공검사												준공검사(11.24~11.29) →

# 5 매입계획 토지 평면

■ 매입계획 토지조서

구분	지번	지목	면적(㎡)	면적(평)	소유구분	용도		공시지가 (평/2025년)	비고
						과거용도	계획용도		
①	1450	제방	1,467	443.8	국유지(국토교통부)	권단천 제방	기농유지+ 개인토지관리	129,556	
②	1453-1	답	638	193.0	인천광역시  제방보호를 목적으로 2020년에 국유지에서 분할한 토지	1. 경작의 목적을 상 실 2. 임정획의 관리로 를 개설하여 개인사유 지 관리계획	350,330	바둑판	
③	1451-1	답	317	95.9			350,330	바둑판	
④	1449-1	답	1,075	325.2			350,330	바둑판	
⑤	1448-1	답	471	142.5			350,330	바둑판	
⑥	1447-1	답	366	110.7			350,330	바둑판	
⑦	1143-2	도로	27	8.2			국유지(국토교통부)		131,209
⑧	1143	도로	1,451	439.0	국유지(국토교통부)	농업영위를 위한 농로 (경유기포적터등 허가 취득으로)	129,556	부분매입	
⑨	1143-1	도로	36	10.9	국유지(국토교통부)		129,556		
⑩	1452	구거	367	111.0	국유지(국토교통부)	매입대상부	농업대상부외의 기능을 상실 관리프로그램	129,556	
⑪	1265	구거	326	98.6	국유지(국토교통부)		129,556		
⑫	1462-1	잡종지	99	29.9	인천광역시	잡종지		395,939	바둑판
⑬	1143-3	도로	354	107.1	국유지(국토교통부)	농업영위를 위한 농로 (경유기포적터등 허가 취득으로)	1. 경작의 목적을 상 실 2. 임정획의 관리로 를 개설하여 개인사 유지 관리계획	129,556	
⑭	1143-4	도로	57	17.2	국유지(국토교통부)		129,556		
매입계획 토지소계			7,051	2,133					



## 5 매입계획 토지 평면

### (토지이용계획)

- ① 농림지역
- ② 성장관리계획구역(공업형)
- ③ 가축사육제한구역
- ④ 성장관리권역

지번	지목	면적 (㎡)	편입 (㎡)	소유자 (관리부서 · 기관)	토지이용계획 등	비고
1447-1	답	366	366	인천광역시 (수질하천과)	농림지역, 성장관리계획구역(공업형), 가축사육제한구역, 성장관리권역	행정 재산
1448-1	답	471	471			
1449-1	답	1,075	1,075			
1451-1	답	317	317			
1453-1	답	638	638			
1462-1	잡	93	93			
1143	도로	2,551	1,451	국토교통부 (서구 도로과)	농림지역, 일반공업지역, 성장관리계획구역(공업형), 지구단위계획구역, 대로3류(저축), 완충녹지(저축), 중로1류(저축) 가축사육제한구역, 성장관리권역, 녹지구역, 연구개발특구(경단2 일반산단)	행정/ 부분 편입
1143-1	도로	36	36	국토교통부 (서구 도로과)	농림지역, 성장관리계획구역(공업형), 가축사육제한구역, 성장관리권역	행정 재산
1143-2	도로	27	27	국토교통부 (서구 도로과)		
1143-3	도로	354	354	국토교통부 (서구 도로과)		
1143-4	도로	57	57	기획재정부 (한국자산관리공사)		일반/ 매각제한
1265	구거	326	326	국토교통부 (서구 생태하천과)	농림지역, 성장관리계획구역(공업형), 하천구역, 가축사육제한구역, 성장관리권역	행정 재산
1450	제방	1,467	1,467	국토교통부 (서구 도로과)		
1452	구거	367	367	국토교통부 (서구 생태하천과)		

## 6 기술서(내역)

구분	주진내용	세부사항	비고	시작일	종료일	기간	최종상태
1. 국·공유재산 점·사용허가	1. 신청서 작성/제출	1. 허가신청서 제출 : (신청인 → 구청 생태하천과, 도로과)	관련서류	25.03.18(화)	25.04.08(화)	21일	완료
	2. 현장조사	1. 구청(생태하천과, 도로과)담당자 현장조사 1) 오류동 1453-1(답), 1462-1(잡) : 생태하천과 2) 오류동 1143(도), 1143-3(도), 1460-2(제) : 도로과 ※ 국·공유재산 사용허가 신청은 행정재산으로 관련부서 협의 검토후 처리할 계획임.		25.03.21(금)	25.03.21(금)	1일	완료
		2. 보완서류제출 : 개발행위허가(야적장) 진·출입로 확보에 따른 국·공유재산 사용허가 신청서류 보완요구 →진·출입로 확보에 따른 사용허가 신청면적·위치 조정하여 제출	관련서류	25.03.28(금)	25.04.25(금)	28일	완료
	3. 허가완료	1. 사용허가완료(생태하천과) 1) 위 치 : 오류동 1453-1 외 1필지 2) 면 적 : 오류동 1453-1(답) 4㎡, 오류동 1462-1(잡) 11㎡ 3) 사용료 : 66,940원(2025.04.08.~12.31)	관련서류	25.04.08(화)	25.04.08(화)	1일	완료
		2.. 사용허가완료(도로과) 1) 위 치 : 오류동 1443, 1143-3, 1460-2번지 2) 면 적 : 이용현황이 불특정 다수인 통행에 제공(일부점 용 불가)되고 있는 상황 3) 회신내용 : 국유재산의 일반사용에 해당하여, 원상을 유지하는 범위내에서 진·출입로 이용가능함.	관련서류	25.04.14(월)	25.04.14(월)	1일	완료

## 6 기술서(내역)

구분	주진내용	세부사항	비고	시작일	종료일	기간	최종상태
2. 개발행위허가 (농지전용)	1. 신청서 작성/제출	1. 허가신청서 제출: 개발행위허가(농지전용)에 따른 개발행위허가 신청서 제출 (도시재생 경관과_서구청) 4.28 : 개발행위허가(농지전용) 신청 접수대장 등재 (도시재생경관과_서구청)	관련서류	25.04.24(목)	25.04.24(목)	1일	완료
	2. 관련부서 협의	1. 경제정책과(농수산팀), 기후대기과, 환경관리과, 자원순환과, 검단행정과 협 의 1) 협의부서 : 경제정책과(농수산팀), 기후대기과, 환경관리과, 자원순환과, 검단행정과 2) 보완의견(5.22_구두) - 순환골재, 원석, 혼합골재 등 야적은 보관장 건축물이 필 요함. - 소규모환경영향평가 대상으로 협의서류 제출 하여야 함.		25.04.29(화)	25.04.29(화)	1일	완료
	3. 변경서류 작성/제출	1. 사업계획변경(안), 소규모환경평가서류 작성 1) 사업계획변경(안) (순환골재 등 야적장 → 건축자재 등) 2) 소규모환경영향평가 서류(빈텍코리아_주후제출 )		25.05.01(목)	25.05.23(금)	22일	완료
		2. 허가신청서 재접수(도시재생경관과)		25.05.23(금)	25.05.26(월)	3일	완료
	4. 관련부서 재협의	1. 경제정책과(농수산팀), 기후대기과, 환경관리과 재협의 - 협의부서 : 경제정책과(농수산팀), 기후대기과, 환경관리과		25.05.27(화)	25.06.10(화)	14일	완료
	5. 농지전용부담금부과/납부	1. 허가전 농지전용부담금 30% 납부 - 농지전용부담금(₩ 305,258,800원 중 91,658,800원_허가전 납부)	관련서류	25.06.09(월)	25.06.09(월)	1일	완료
6. 보완서류 작성/제출	1. 소규모환경영향평가서 제출 1) 위 치 : 오류동 1447번지 외 4필지(A=14,399㎡) 2) 용역기간 : 조사보고서 제출시까지 3) 용역금액 : 7,000,000원(부가세별도) 4) 용 역 사 : (주)빈텍코리아 대표 김병일(☎031-426-5593)		25.06.16(월)	25.06.16(월)	1일	완료	

# 6 기술서(내역)

구분	주진내용	세부사항	비고	시작일	종료일	기간	최종상태	
개발행위허가 (농지전용)	6. 보완서류 작성/제출	1. 소규모환경영향평가서 제출 1) 위 치 : 오류동 1447번지 외 4필지(A=14,399㎡) 2) 용역기간 : 조사보고서 제출시까지 3) 용역금액 : 7,000,000원(부가세별도) 4) 용역사 : (주)빈텍코리아 대표 김병일(☎031-426-5593)		25.06.16(월)	25.06.16(월)	1일	완료	
		2. 소규모환경영향평가서(금개구리등조사용역) 검토 1) 협의기관 : 국립환경과학원(인천서구), 국립생태원(충남서천) 2) 협의내용 : 보완내용 (재)검토 - 동·식물상 분야(법정보호종_금개구리, 맹꽁이, 잠자리 등) 및 수질 분야(하천 수질분야 저감방안 등)		25.06.16(월)	25.08.18(월)	2개월	완료	
		3. 금개구리 현장조사 1) 위 치 : 오류동 1447번지 외 4필지(A=14,399㎡) 2) 용역사 : (주)빈텍코리아 대표 김병일(☎031-426-5593)		25.07.22(화)	25.07.23(수)	1일	완료	
	7. 기관협의	1. 검단1일반산업단지 사업부지조성공사 저축여부 - 개발행위허가(농지전용)에 따른 검단2일반산업단지 사업부지 조성공사 저축여부(인천도시공사)			25.06.17(화)	25.06.17(화)	1일	완료
		2. 교통영향평가서 반영요구 - 검단2일반산업단지 사업부지 조성공사에 따른 교통영향평가서 반영요구(인천도시공사)			25.06.18(수)	25.07.20(일)	1개월	완료
		3. 소규모환경영향평가서 보완제출 - 보완내용 : 동·식물상 분야(법정보호종_금개구리, 맹꽁이 등) 및 수질 분야(하천 수질분야 저감방안 등)	관련서류		25.08.19(화)	25.08.19(화)	1일	완료
		4. 관련기관협의 1) 협의기관 : 국립환경과학원(인천서구), 국립생태원(충남서천) 2) 협의내용 : 보완내용 (재)검토 - 동·식물상 분야(법정보호종_금개구리, 맹꽁이, 잠자리 등) 및 수질 분야(하천 수질분야 저감방안 등)			25.08.29(금)	25.08.29(금)	1일	완료
		5. 건축허가통보 : 개발행위허가 (토지형질변경_ '26.09.30.한 및 물건적지_ '27.10.13.한)(도시재 생경관과)		관련서류		25.10.15(수)	25.10.15(수)	1일

## 6 기술서(내역)

구분	주진내용	세부사항	비고	시작일	종료일	기간	최종상태
3.	작공	1. 착공신고수리 1)비산먼지 신고증명서 수령(25.10.22)	관련서류	25.10.22(수)	25.10.22(수)	1일	완료
		2. 성토		25.10.27(월)	25.11.11(화)	15일	진행중
		3. 침사지 및 배수로 설치		25.11.12(수)	25.11.17(월)	5일	예정
		4. EGI웬스 설치		25.11.18(화)	25.11.23(일)	5일	예정
		5. 준공검사		25.11.24(월)	25.11.29(토)	5일	예정