SH공사 공고 제19호

서울 마곡일반산업단지
제5차 일반분양 입주 및 분양 공고

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례」에 의거 마곡일반산업단지의 산업시설용지를 다음과 같이 공급합니다.

01 금회 분양(입주) 대상용지 관련 사항

1-1. 분양(입주) 대상용지 현황

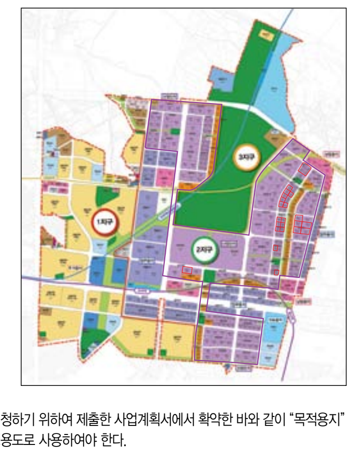
용 도	면적 및 대상용지	공급가격	공급방법
산업시설용지 – 건폐율 60% 이하 – 용적률 350% 이하 – 고도제한 57.86m – *연구개발공간 50% 이상	총 730,887㎡ 중 39,592㎡ 22개 대상용지로 구분 공급 (25개 필지)	조성원가 (단, 추정조성원가로 공급 후 확정조성원가로 사후 정산)	마곡산업단지 정책심의위원회 (이하 "위원회"라 함)에서 사업계획 심의 후 입주기업 선정

* 연구시설용도(시험연구시설 포함)의 바닥면적의 합계가 건축연면적의 50%(「중소기업기본법」에 의한 중소기업은 40%) 이상이 되어야 하며, 부대시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 "산집법"이라 함) 시행규칙」 제2조를 따름. 단, 중소기업은 연구개발 성과를 사업화하기 위하여 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 제2호에 의한 시설(연구개발 성과 사업화시설)을 건축연면적의 20%이내의 범위에서 설치할 수 있음(이때, 건축연면적에는 주차장 및 기계실 면적은 제외하며, 용도별 시설면적은 공용면적을 포함하여 산정함)

※ 이 공고문 외 자세한 사항은 서울특별시 및 SH공사 인터넷 홈페이지 게시 "마곡일반산업단지 제5차 일반분양 입주 및 분양 안내서"를 참고

1-2. 분양(입주) 대상용지 위치

※ 우측 도면 참조



1-3. 분양(입주) 대상용지 공급조건

가. 분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격 ※ 하단 참조

나. 사후 정산

- 조성사업 완료 전 분양을 실시하는 관계로 추정조성원가로 공급하며, 향후 조성사업 준공인가 후 확정된 조성원가를 기준으로 면적 및 가격 정산 실시
- 상기 금액은 총 추정조성원가의 범위 내에서 토지 효용가치에 따라 필지별로 차등한 분양가격
- 조성사업 완료 후 확정조성원가(확정측량 결과에 따른 면적의 증감을 반영하여 산정)를 기준으로 필지별 차등 분양가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 최초 계약 시 금액과 가격정산을 실시한다.(인상 가능성 있음)

다. 공급조건

- 지정용도 사용의무
  - ○ 분양계약자는 "목적용지"의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 "목적용지"를 매수하여 건축물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.
- 개발기한의 의무
  - ○ 분양계약자는 분양계약 체결 이후 2년 이내 공사 착공을 하여 5년 이내 완공하여야 한다. (공사 착공은 착공신고 시점을, 완공 시점은 임시사용승인일을 포함한 사용승인일을 말함)
  - ○ 단, 공급대상 택지의 규모, 입주시설의 규모, 기능 등을 감안할 필요가 있는 경우 "위원회"에서 별도로 기한을 정할 수 있다.
- 재산의 처분제한
  - ○ 금회 공급되는 토지는 산업시설용지이므로 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의하여야 한다.
- 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년내 임의처분이 제한된다.
- 입주계약 체결 후 관리기관(서울특별시)의 동의없이 매매, 양도, 임대, 전대행위 등을 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관(서울특별시)은 대상용지의 환수, 입주계약 해지 등을 할 수 있다.
- 처분제한에 관한 사항 중 이 공고에 명시되지 않은 사항에 대하여는 마곡일반산업단지 관리기본계획, 입주계약서, 토지분양계약서에 따른다.
  ※ 관련법령 : 산집법 제39조 제1항, 같은법 시행령 제49조 제6항, 산업단지관리지침 제11조
- 필지의 분할 및 합병 등에 관한 기준
  - ○ 모든 필지는 고시된 마곡지구 지구단위계획에 따른다.
- 건축물의 용도
  - ○ 마곡지구 지구단위계획, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 "산집법") 시행규칙 제2조 및 마곡일반산업단지 관리기본계획(이하 "관리기본계획")에 따른다.
    ※ 금회 대상용지에는 연구소 및 대학부설연구소만 입주 가능
- 도시계획 및 건축계획 자문
  - ○ 마곡지구의 특성과 콘셉트의 일관성 유지 및 합리적 계획수립 유도 등을 위해 도시계획 및 건축계획 단계에서 서울시에서 구성한 마곡자문기구(자문단, 총괄건축가(MA))의 자문을 받아야 한다.
  - ○ 1만㎡ 이상의 필지는 단지 · 건축 세부조성계획(Master Plan) 수립과 건축허가(또는 건축심의) 신청 3개월 전후에 각각 자문을 받아야 하며, 1만㎡ 미만의 필지는 건축허가(또는 건축심의) 신청 3개월 전후에 자문을 받아야 한다. 지구단위계획 변경을 수반하는 사업계획의 변경인 경우에도 또한 같다.
  - ○ 사업자의 신청에 의해 건축계획에 대하여 총괄건축가(MA)의 수시 협의 및 자문할 수 있다.

02 입주업종

2-1. 입주업종 기준

가. "관리기본계획"에 따라 각 첨단산업과 연계 가능한 한국표준산업분류표(KSIC)상 세부업종을 유치업종으로 한다.

나. 단, 입주수요 및 산업 변화에 따라 유연성이 확보될 수 있도록 선정표 이외의 업종도 업종 관련성에 대한 "위원회"의 심의 결과에 따라 입주 가능하다.

2-2. 클러스터별 입주업종 선정표

가. 각 권역 공통

업종군	분류코드		업종별
연구개발업	M	70	연구개발업
		721	건축기술, 엔지니어링 및 관련기술서비스업
		7291	기술시험, 검사 및 분석업

나. InT 클러스터

업종군	분류코드		업종별
컴퓨터, 정보통신 반도체, 정보처리	C	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		28	전기장비제조업
		27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
정보통신 정보처리	J	582	소프트웨어개발 및 공급업
		5911	영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업
		612	전기통신업
		62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
		63	정보서비스업
나노소자	C	23	비금속 광물제품 제조업
		25	금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)

다. GeT 클러스터

업종군	분류코드		업종별
그린생산	C	30	자동차 및 트레일러 제조업
		31	기타 운송장비 제조업(항공기 등)
에너지	D	35	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업
자원순환	E	38	폐기물 수집운반, 처리 및 원료재생업
		39	환경정화 및 복원업

라. BmT 클러스터

업종군	분류코드		업종별
유전공학, 바이오신약 바이오시밀러, 바이오장기	C	10800	동물용사료 및 조제식품 제조업
		20209	기타 비료 및 질소 화합물 제조업
		204	기타화학제품제조업
		21	의료용 물질 및 의약품 제조업
		271	의료용기기제조업
	M	731	수의업

마. BiT 클러스터

업종군	분류코드		업종별
컴퓨터, 정보통신 반도체, 정보처리	C	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		28	전기장비제조업
		27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
유전공학, 바이오신약 바이오시밀러, 바이오장기	A	011	작물재배업
	C	10800	동물용사료 및 조제식품 제조업
		20209	기타 비료 및 질소 화합물 제조업
		204	기타화학제품제조업
		21	의료용 물질 및 의약품 제조업
		271	의료용기기제조업
	M	731	수의업

※ 상기 입주업종 외에도 산업의 융 · 복합을 위하여 필요하다고 판단되는 경우"위원회"의 심의를 통해 입주가능 여부를 최종 판단함

※ 대학(원) 및 대학(원) 부설연구소 입주신청 시"위원회"의 심의 · 의결을 거쳐 입주 가능

03 입주자격

"관리기본계획"과 본 공고문의 '2.입주업종'에 적합한 업종을 영위하면서 "관리기본계획"에 적합한 시설을 설치 운영하려는 자로서, "위원회"의 사업계획 평가 및 심사를 거쳐 협의대상자로 선정된 자

04 입주우선순위

4-1. "위원회"에서 대기업, 중소기업으로 나누어진 별도의 평가기준으로 평가하여 충족기준을 만족한 자 중 고득점 순으로 우선순위를 결정한다.

4-2. 평가기준:기업(정량)평가 400점 + 사업계획(정성)평가 600점

※ 대학(원) 및 대학(원) 부설연구소의 경우"위원회"에서 별도의 심의를 거쳐 평가기준 마련

4-3. 평가 충족기준

가. 최종 득점 600점 미만인 경우 협의대상자 선정에서 제외(단독신청인 경우에도 동일 적용)

나. 최종 득점이 600점 이상이라고 하더라도 "위원회"에서 핵심평가 항목에 대한 종합적인 검토를 거쳐 협의대상자 선정 여부를 별도로 결정한다.

※ 핵심평가항목 : 재무안정성, 클러스터 적합업종, 재원조달계획

4-4. 협의대상자 선정

가. 신청용지 협의대상자는 해당부지 신청자 중 "위원회"의 평가 결과 4-3항에 따른 충족기준을 통과하고 최고득점을 획득한 1순위자가 이행동의서를 제출할 경우 협의대상자로 선정한다.

나. 대체용지 협의대상자는 해당부지 신청자 중 "위원회"의 평가 결과 4-3항에 따른 충족기준을 통과한 2순위자가 이행동의서를 제출할 경우 협의대상자로 선정하되, 3순위자 이하는 제외한다.

다. 1순위자 또는 2순위자가 협의대상자로 선정되기 전에 이행동의서를 제출하지 않거나 자격이 박탈되는 경우 각각 2순위자를 1순위자로, 3순위자를 2순위자로 본다. 단, 협의대상자 선정 이후에는 그러하지 아니한다.

05 입주대상자 결정 및 입주(분양)계약 체결 방법

5-1. 각 용지별 협의대상자와 서울시 간 협의를 거쳐 입주대상자를 결정한다.

5-2. 입주대상자로 선정된 자는 서울시와 입주계약 체결 후 SH공사와 분양계약을 체결한다.

5-3. 입주 및 분양계약 절차

마곡산업단지 정책심의위원회		관리권자 (서울특별시장)		사업시행자 (SH공사)
사업계획 평가 및 심사	⇒	협의대상자와 입주계약 내용 협의	⇒	입주계약자와 분양계약 내용 협의
협의대상자 선정		입주계약 체결		분양계약 체결

06 공급일정 및 권장사항

6-1. 공급일정

구분	추진일정	장소
분양(입주)공고	2014. 03. 31(월)	중앙일보, 파이낸셜뉴스 서울특별시 홈페이지 SH공사 홈페이지 팩토리온 홈페이지
사업계획서 접수기한	2014. 05. 09(금)	서울특별시(마곡사업추진단 마곡사업담당관)
협의대상자 선정	2014. 06. 09(월)	서울특별시 (마곡산업단지 정책심의위원회)
입주계약 체결 (기한)	2014. 06. 23(월)	서울특별시 (마곡사업추진단 마곡사업담당관)
분양계약 체결 (기한)	2014. 06. 30(월)	SH공사 (마케팅실 판촉2팀)

※ 상기 일정은 조정될 수 있으며, 조정될 경우 입주신청자에게 개별 통보함

6-2. 권장사항

가. 입주신청자는 클러스터 권역(Core, InT, GeT, BiT, BmT)에 따른 적정한 부지를 선택하고 적정한 사업계획을 수립하여 신청할 것을 권장한다.

나. 사업계획서에 기업상생 및 지역발전을 위한 구체적인 계획을 포함할 것을 권장한다.

07 분양계약 체결 및 내용

7-1. 분양계약의 체결

가. 공급대상자 선정 후 지정된 기간 중 분양계약을 체결하여야 한다.

나. 계약기간 내에 분양계약을 체결하지 않을 경우, "SH공사"는 공급대상자 선정을 무효로 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 향후 "SH공사"와의 다른 계약이나 공모, 입찰 등에서 불이익을 받을 수 있다.

다. 분양계약 체결 후 법인으로 구성된 컨소시엄의 법인 내 출자자 및 지분이 변동되었거나, 법인으로 구성되지 않은 컨소시엄 참여기업의 제외나 변경은 "서울특별시"의 사전 승인이 없는 한 일체 허용되지 않는다.

7-2. 지정용도의 사용

가. 분양계약자는 "분양(입주) 공고"된 사항을 수인하고 "목적용지"의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획 서에서 확약한 바와 같이 "목적용지"를 매수하여 건축물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.

7-3. 분양대금 및 납부방법

가. 분양대금은 원화로 지급해야 한다.

나. 분양대금은 계약금(20%)을 계약체결 전 납부하고, 중도금은 계약체결 후 2회에 걸쳐 각각의 비율에 따른 금액만큼 주어진 납부기한까지 납부해야 하며, 분양대금의 30%를 잔금으로 납부하여야 한다.

구 분	계약금	중도금		잔 금
분양대금 중 납부비율	20%	50% (1차:30%, 2차:20%)		30%
납부금액	"분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격" 참조			
납부기한	계약 시 (2014. 06. 30)	1차	2014. 11. 30	2015. 08. 31
		2차	2015. 04. 30	

※ 단, 상기 분양대금 납부일정은 입주 및 분양계약 체결 과정상 일부 조정될 수 있음

7-4. 연체료율, 변제충당순서

가. 분양대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 아래 이율을 일할 적용하여 계산된 금액을 연체료로 부과한다.

- 연체기간이 1개월 미만인 경우 : 연 12%
- 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우 : 연 13%
- 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우 : 연 14%
- 연체기간이 6개월 이상인 경우 : 연 15%

※ 관련근거 : 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조 제1항

나. 대금의 변제충당 순서는 1)소정의 위약금 또는 변상금, 2)연체료, 3)분양대금 순에 의함

7-5. 면적기준 및 정산

가. 조성사업 완료 전 분양을 실시하는 관계로 추정조성원가로 공급하며, 향후 조성사업 준공인가 후 확정된 조성원가를 기준으로 면적 및 가격정산을 실시한다.

나. 가항의 금액은 총 조성원가의 범위 내에서 토지 효용가치에 따라 필지별로 차등한 분양가격을 말한다.

다. 조성사업 완료 후 확정조성원가(확정측량 결과에 따른 면적의 증감을 반영하여 산정)를 기준으로 필지별 차등 분양가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 최초 계약 시 금액과 가격정산을 실시한다.

라. 분양대금 정산 시 정산기준일은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제11항에 의거 개발사업 준공인가일이며, 정산은 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제26조의15 제3항에 의거 준공인가일로부터 1개월 이내에 실시한다(다만 천재지변, 사업비 확정 지연 등 불가피한 사유가 있는 때에는 그 사유가 해소된 날로부터 1개월 이내에 실시한다.). 분양대금 정산 시 변경계약 체결을 통하여 정산일까지 납부한 금액은 확정된 조성원가로 정산하며, 정산일 이후에 납기가 도래하는 대금의 부과 역시 확정된 조성원가로 산출한 금액을 적용한다. 단, 개발사업 준공인가일 전까지 납부한 분양대금(선수금)에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 부칙 제22894호(2011.04.06) 제6조에 의거 정산 시 상기 법령에서 정하는 바와 같이 선수금이자[=선수금×선수금이자율×(산정기간일수/365)]를 차감한다.

7-6. 목적용지의 사용승낙

가. 토지사용승낙은 분양대금을 50% 이상 납부하고 잔액에 대한 담보제공(이행보증보험증권 등) 후 가능하다.

나. 분양계약자가 분양대금을 연체한 상태에서 목적용지의 사용승낙을 요청하는 경우에는 연체대금에 대한 지급을 보증할 수 있는 서류를 SH공사에 제출하여야 한다.

다. 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생되는 일체의 관리책임 및 제반사항에 대하여는 분양계약자의 책임으로 하며, 토지사용으로 인한 부등침하 및 단지계획고 정리 등은 분양계약자가 실시하여야 하고, 향후 마곡일반산업단지 조성공사 시 공사 시행에 지장이 없도록 하여야 한다.

라. 토지사용승낙 이후 분양계약자의 토지사용으로 인하여 기반시설이 훼손되거나 분양된 토지 내의 문제 발생 및 시설물 파손으로 인한 안전사고 등 제반민원 및 민 · 형사상의 모든 문제에 대하여는 분양계약자의 책임으로 한다.

7-7. 미납대금에 대한 지급보증

가. 분양계약자가 분양대금을 완납하지 않은 상태에서 토지사용승낙을 신청하는 경우에는 미납대금의 지급을 보증하기 위하여 금융기관의 지급보증서(일반 · 특수 · 지방은행에 한함), 건설공제조합의 지급보증서 또는 SH공사를 피보험자로 하고 정액보상 특약이 있는 이행보증보험증권 등을 제출하여야 한다.

7-8. 수인의무

가. 분양계약자는 목적용지 상의 산업시설용지 개발계획 및 실시계획(변경내용 포함), 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상 부담이 있음을 이유로 하여 분양대금의 감액이나 지급기일 연기 또는 분양계약의 해제를 요구할 수 없으며, 기타 일체의 책임을 SH공사에 물을 수 없다.

7-9. 재산의 처분제한 [산집법 제39조 제1항, 같은법 시행령 제49조 제6항, 산업단지관리지침 제11조]

가. 금회 공급되는 토지는 산업시설용지이므로 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률을 준수하여야 하며, 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년내 임의처분이 제한된다.

나. 입주계약 체결 후 관리기관의 동의없이 매매, 양도, 임대, 전대행위를 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관은 대상용지의 환수, 입주계약 해지 등을 할 수 있다.

다. 처분제한에 관한 사항 중 이 공고에 명시되지 않은 사항에 대하여는 마곡일반산업단지 관리기본계획, 입주계약서, 토지분양계약서에 따른다.

7-10. 분양계약의 해제 [다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 SH공사는 이 계약을 해제(또는 해지)할 수 있음]

가. 분양계약자가 허위서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법에 의하여 공급대상자로 선정되었거나 분양계약을 체결한 경우

나. 지정용도 사용의무를 위반하여 사용한 경우

다. 분양계약자가 개발착수기한(2년) 또는 개발완공기한(5년) 이내에 착공 또는 완공하지 아니하는 경우

라. 분양계약자가 분양대금을 6월 이상 연체한 경우

마. 분양계약자가 잔금을 납부하지 않고 목적용지를 무단 사용한 때

바. 분양계약자가 목적용지를 지정용도 사용 전에 SH공사의 동의 없이 타인에게 양도하거나 기타의 방법으로 처분하였을 때

사. 본 공고문 또는 관계규정 등에서 규정한 제반사항을 위반하거나, 기타 분양계약자의 귀책사유로 분양계약의 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정된 때

7-11. 협의에 의한 계약해제(또는 해지)

[다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 공사 착공 전 상호협의에 의해 공급계약을 해제(또는 해지)할 수 있음]

가. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적을 달성할 수 없는 경우

나. 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제(또는 해지)가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

7-12. 소유권 이전

가. SH공사는 분양계약자로부터 분양대금을 전액 수령하고 지적공부 정리 및 소유권 보존등기 후에 목적용지의 소유권을 분양계약자에게 이전한다.

7-13. 기한의 이익 상실

가. 분양계약자에 대한 회생절차, 파산절차 또는 이에 준하는 절차가 신청되었거나 분양계약자가 발행한 어음 또는 수표가 부도처리된 경우 SH공사는 분양계약자로 하여금 미납잔금 전액을 대금 납부기일 이전에 납부하도록 할 수 있다.

7-14. 조세 · 공과금의 부담

가. 분양대금 완납 또는 토지사용승낙 후 발생하는 일체의 조세 및 공과금은 분양계약자 명의로 부과된 것이 아니라고 하더라도 이를 분양계약자가 부담한다.

7-15. 등기비용의 부담

가. 분양계약의 체결로 인한 소유권이전등기 등에 소요되는 제반비용은 분양계약자가 부담한다.

7-16. 통지

가. 분양계약자는 분양계약 체결일 이후 분양계약자의 대표자 성명, 명칭 또는 주소, 사무실의 소재지가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 10일 이내에 이러한 사실을 SH공사에게 통지하여야 한다.

7-17. 다른 법령 등과의 관계

가. 분양계약에서 정하지 아니한 사항은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업단지 관리지침」, 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등의 관계법령과 관리기본계획 및 입주계약에 따르기로 한다.

08 제출서류

8-1. 사업계획서 제출 시(작성지침 및 관련 서식 참조) 사업계획서 원본 1부와 사본 30부 및 원본 수록 CD 1매 제출

가. 용지매입신청서
나. 서약서
다. 인감 또는 서명(변경)신고서
라. 입주신청자 현황(대표법인)
마. 주주 현황
바. 경영진 현황
사. 출자자 구성현황(컨소시엄)
아. 개별출자자 현황(컨소시엄)
자. 외국인 출자자 현황(컨소시엄)
차. 총 사업비
카. 총 사업비 조달계획
타. 시설면적 산정표
파. 연구개발인력 현황
하. 특허등록 보유현황
거. 기업부설연구소 혹은 연구전담부서 현황

8-2. 협의대상자 선정 시

가. 이행동의서

8-3. 입주(분양)계약 체결 시

가. 계약금 납부영수증 또는 입금확인증 1부(분양계약에 한함)
나. 인감신고서(사용인감계) 및 법인인감증명서 1부
다. 법인등기부등본 및 사업자등록증 1부
라. 대리인의 경우 위임장, 대리인 신분증 및 인감증명서 1부

09 유의사항

9-1. 일반 유의사항

가. 분양계약자의 귀책사유로 분양계약이 해제 또는 해지된 경우 향후 마곡일반산업단지 내 입주에 불이익을 받을 수 있습니다.

나. 계약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 선정된 사실이 발견될 때에는 입주(공급)대상자 선정 및 분양(입주)계약을 무효로 하고 위약금(분양금 총액의 10%)은 SH공사에 귀속됩니다.

다. 입주신청자는 신청하고자 하는 용지에 대하여 사전에 필히 현장을 확인하여야 하고 신청방법, 토지사용, 면적정산, 지정용도 사용 및 계약해제(또는 해지) 등 본 분양공고문에 명기된 사항을 필히 숙지하여야 합니다.

라. 분양공고 이후 일부 변경된 사항이 있거나 보충할 내용이 있는 경우, 또는 참고할 자료가 추가된 경우 수시로 서울특별시 에스에이치공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr) 의 '공급 · 관리/토지,상가,공장/공고및공지' 및 마곡도시개발사업 홈페이지(magok.i-sh.co.kr)의 '정보광장/공지사항'에 게시할 계획이니 참고하시기 바라며, 홈페이지에 게시된 내용을 숙지하지 아니하여 발생한 불이익에 대한 책임은 입주신청자에게 있습니다.

9-2. 사업지구 관련 유의사항

【개발계획 관련】

- ● 마곡구역은 현재 개발 및 실시계획 변경 진행 중으로 2014년 상반기에 개발계획 변경수립 및 실시계획 변경인가 고시 예정입니다. 이로 인하여 금회 공급되지 않는 대상용지의 위치가 일부 변경될 수 있으며, 금회 공급되는 대상용지의 경우 개발, 실시계획 및 지구단위계획 등 계획관련 사항 일부가 변경될 수 있습니다.
- ● 매각공고 시점과 계약체결 및 토지사용 시점의 토지이용계획(토지 형상 및 면적 등)이 실시계획 변경인가 및 교통영향분석 · 개선대책 등 관련 행정 절차에 의해 변경될 수 있으므로 분양계약자는 이를 확인하고 계약을 체결하여야 하며, 해당 사항에 대한 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 계획 변경으로 인해 기반시설 설계가 일부 변경될 수 있으므로 건축물 설계 및 시공 시 반드시 서울시 및 SH공사에 변경 여부를 확인하시기 바랍니다.
- ● 실시계획인가서상의 지구단위계획, 교통영향분석 · 개선대책, 환경영향평가, 재해영향평가 등을 준수하여야 하며, 개발계획 변경 등 여건변화로 인한 지구단위계획 및 영향평가 등의 변경이 발생할 수 있으므로 분양계약자는 이를 지속적으로 확인하고 반영하여야 합니다.
  ※ 관련도서 및 상세도면 등은 SH공사 마곡지구 홈페이지(magok.i-sh.co.kr) 및 SH공사 주택사업본부 마곡사업처 택지계획팀(02-3410-7389)에서 열람 가능
- ● 분양계약자의 토지 사용 시점에 중앙공원 등 일부 공원 · 녹지의 조성이 완료되어 있지 않을 수도 있으며, 분양계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- ● 마곡구역 3지구 내 빗물펌프장 신설 및 기존 마곡빗물펌프장 개축, 마곡유수지 개선공사 등 간선하수도공사가 토지 사용 시점에 완료되지 않을 수 있어 기존의 합류식 하수도로 인한 악취 및 미관 저해, 공사로 인한 교통 불편 등이 있을 수 있고, 마곡유수지 개선공사 이후에도 악취가 발생할 수 있어 분양계약자는 이를 수인하며 SH공사에 책임을 물을 수 없습니다.
- ● 마곡구역 북측 서남물재생센터 및 남서측 공항빗물펌프장에서 발생하는 악취와 인근 김포공항에서 발생하는 소음 등의 불편함이 있을 수 있고 분양계약자는 이를 수인하여 SH공사에 책임을 물을 수 없습니다.
- ● 마곡구역 내 도로, 상 · 하수도, 공원 및 녹지 등 각종 기반시설은 사업추진 과정에서 제반여건 변동에 따라 당초 추진계획이 지연 또는 변경될 수 있습니다.
- ● 마곡구역 택시차고지, 주유소, 충전소, 주차장 등 인근 시설물 계획에 유의하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 분양계약자에게 있습니다.
- ● 마곡구역 내 지하철 구조물 인접한 용지의 개발시 서울특별시도시철도공사, 서울메트로9호선(주) 및 코레일공항철도(주)와 사전 협의하시기 바랍니다.
- ● 마곡구역 내 지하철 9호선 마곡나루역(가칭), 코레일공항철도 마곡역(가칭) 역사 개통시기를 포함한 관련된 사항에 대하여는 서울메트로9호선(주) 및 코레일공항철도(주)에 문의하여 주시기 바랍니다.
- ● 지하철 5호선 마곡역 출입구 확장공사가 진행중에 있으며, 추가 출입구 사용시기를 포함한 관련된 사항에 대하여는 서울도시철도공사에 문의하시기 바랍니다.
- ● 금회 공급되는 D20블록의 필지를 포함하여 마곡구역 내 모든 필지는 개발 및 실시계획의 변경, 소유권보존등기 등의 사유로 추후 필지번호가 변경 될 수 있습니다.
- ● D28-2 필지는 인근 연결녹지 하부에 지하철 5호선이 통과하며, 이로 인한 진동, 소음에 대하여 분양계약자는 이의를 제기할 수 없으며 설계 착수 전 서울특별시도시철도공사와 협의하여야 합니다.

【단지조성공사 관련】

- ● 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 분양계약자가 관할 행정청에 협의 또는 처리하여야 하므로 입주희망자는 입주신청 전에 현지답사 및 관련법규 등 건축규제사항(영향평가 등)을 확인한 후 신청하시기 바랍니다.
- ● 본 토지에 건축물을 건축할 때에는 토지경계측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하며, 경계측량은 분양계약자가 SH공사를 경유하여 대한지적공사에 의뢰하여 실시하여야 합니다.
- ● 전기, 통신, 난방, 가스, 상 · 하수도 등 기반시설물 사용 또는 공급에 대하여는 분양계약자가 소관 공급기관(한국전력공사, KT, 집단에너지사업단, 도시가스회사, 수도사업소, 통신회사 등)별로 별도 협의해야 하며, 연결방법은 사전에 SH공사의 승인을 얻은 후, SH공사 감독자의 입회 하에 연결 시공하여야 합니다.
- ● 우기 시 배수처리에 만전을 기하고 교통소통에 지장이 없도록 하여야 합니다.
- ● 토지 사용 시 발생하는 토석, 쓰레기 및 부수물은 완전 수거처리 해야 하며 이의 방치로 인한 환경오염, 인접 토지사용에 지장을 주지 않아야 합니다.
- ● 원지반 이하에서 발생하는 폐기물 등(원지반 이하가 토양오염 시 토양정화처리 조치)은 분양계약자가 비용을 부담하여 처리해야 하며, 계약 체결 이후 울타리 등을 설치하여 분양계약자가 토지를 관리하여야 합니다.
- ● 분양계약자는 토지사용 시 인접 토지에 설치된 공공시설물(보도블록, 가로수, 상 · 하수관로, 도로포장 경계석, 통신관로, 소화전, 가로등 및 기타 시설물 등)을 훼손하여서는 안 되며, 만약 훼손할 경우에는 원상복구 조치하여야 합니다.
- ● 건축물은 해당구역 지구단위계획 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 주차장 설치 및 관리조례, 학교보건법 등 관련법령을 적합하게 적용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
- ● 개발사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 사업시행 과정 중에 문화재 시굴 및 발굴조사, 기반시설 조성여건 변경, 교통 · 환경 · 재해 · 인구 등 각종 영향평가, 에너지사용계획 등의 협의 내용(재협의 내용 포함) 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인 · 허가 변경 등에 따라 공급대상 토지(주변 토지 포함)의 토지이용계획(용적률, 면적, 필지계획선 등) 등이 변경될 수 있으며, 공사의 미완료로 인한 토지사용 및 기반시설의 이용제한 등에 대하여 분양계약자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- ● 일부 용지는 현재 현장사무실이나 자재창고 등으로 활용 중이나, 용지 매각 후 토지 사용에 지장이 없도록 조치할 예정입니다.
- ● 단지조성공사 준공 전까지 임시 기반시설(진입도로, 상하수도, 가스, 난방 등)은 관리청의 승인을 받아 가설 등 임시 사용해야 하며, 임시 기반시설 조성비용은 분양계약자의 부담으로 하여야 합니다.
- ● 분양계약자는 건축터파기 등 공사 시 SH공사가 시행한 기반시설(도로, 상하수도, 가스, 난방 등)에 지장이 없도록 SH공사와 사전협의 및 승인을 받아 가시설[차수공법(지하수위 저하로 인한 침하 방지), Earth Anchor (인근 기반시설 훼손 우려) 등 포함]을 설치하여야 하고, 이미 설치된 기반시설 등을 훼손할 경우 원상복구 하여야 하며, 건축 완료 후 사용검사 신청 전에 SH공사에 공사현장 주변의 기반시설에 대한 원상복구 여부를 확인받아야 합니다.
- ● 마곡구역 내 공동구 설치 관련 유관기관 협의 및 계획변경에 따라 공동구 설치일정 및 기반시설 설치일정 등이 변동될 수 있으며, 공사의 미완료로 인한 토지사용 및 기반시설의 이용제한 등에 대하여 분양계약자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- ● 건축터파기 시 발생하는 토사는 마곡구역 내 적치 또는 사토가 불가합니다.
- ● 매각된 토지는 부지 성토 등을 실시하거나 원지반 상태로 공급하며, 건축터파기 등 공사 시 절토 및 외부 사토 비용 등은 분양계약자가 부담하여야 합니다.
- ● 분양계약자는 건축공사 시 자체적인 환경대책(세차, 세륜, 비산먼지발생 방지, 폐기물처리 등)을 수립하여 시행하여야 하고, 차량진출입로 및 운행시간, 환경대책을 SH공사 단지조성공사 시행부서와 협의 및 승인을 거쳐 실시하여야 합니다.
- ● 한전에서 시행하는 마곡구역 내 전력공급은 마곡구역 내 건설예정인 마곡변전소 완공 이후에 가능하므로, 자세한 전력공급시기에 관해서는 한전과 협의하여야 합니다. 단, 건축공사용 전력의 사용은 가능합니다.

【현장여건 관련】

- ● 마곡구역의 기반시설을 설치하는 단지조성공사가 현재 진행 중으로, 기반시설 완료시기는 2015년 상반기 예정으로 이는 추후 변동 가능합니다.
- ● 마곡구역 내에는 지하철 5호선, 9호선, 공항철도가 통과하며, 공급용지 중 지하철이 통과(지하철역사 포함)하는 용지 및 인접된 용지는 용지 사용 시 이로 인한 일부 제한 및 피해가 발생할 수 있으므로 분양 신청 전에 지하철 관련 기관에 이를 확인한 후 분양 신청하여야 합니다.
  [지하철 저촉 구분지상권(지료 : 무료, 사용기간 : 도시철도 시설물 존속 시까지) 설정 등을 인정하여야 하며 SH공사에 책임을 물을 수 없음]. 또한, 철도안전법에 의거 부지공사 착공 전에 철도관리기관과 협의하여야 합니다.
- ● 마곡구역 내 공동주택용지에 아파트건설공사가 진행 중으로 일부 단지는 2014년 상반기에 준공 예정이며, 나머지 단지는 그 이후 준공될 예정입니다.(공사 일정에 따라 변동 가능)
- ● 기타 마곡구역 내 돌출되어 설치될 시설물(지하철 환기구, 지하철 엘리베이터, 도시가스 정압기, 신호등 변압기 등)의 최종 위치가 개발계획 변경 등의 이유로 변경될 수 있으므로 단지조성공사 현장 감리단에 위 시설물의 최종 위치 확인 후 건축계획을 수립하여야 하며 분양계약자는 위 시설물의 위치에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- ● 현재 단지조성공사가 진행 중으로 매수한 토지의 임시진입도로는 분양계약자부담으로 개설하여야 하며, 매수한 토지의 공사를 위한 차량 진입 등으로 기반시설 훼손 시에는 분양계약자의 부담으로 복구하여야 합니다.
- ● 공항로 인접부지 일부(D28-2, D29-2, D29-3)는 공항로 공사를 위한 공항로 우회도로를 관련 기반시설을 완료할 때 까지 운용할 예정입니다.(운용기간은 2014년 상반기말이며 공사 일정에 따라 변동 가능)
- ● 마곡구역 내 일부 부지(D14-1, D14-2, D14-4, D14-5, D17-2, D17-3, D17-4, D17-5, D17-6, D17-7, D20-2, D20-3, D20-4, D21-1, D21-2, D21-3, D23-2, D26-4)에는 도로공사로 인하여 연약지반처리를 위한 여성토 시행중으로 완료 시까지 토지사용에 제한이 있을 수 있습니다.(2014년 10월 예정이며 공사 일정에 따라 변동 가능)

【건축물착공 관련】

- ● 쾌적하고 정돈된 가로경관형성 및 건축물의 질서 있고 조화로운 외부공간 및 외관 형성을 위하여 별도로 작성하는 「마곡지구 건축물 · 가로 경관가이드 라인」은 마곡사업처 건축사업2팀(02-3410-7928, 7929)에서 반드시 사전열람을 하여야 하며, 「마곡지구 건축물 · 가로 경관가이드 라인」의 내용에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
  ※ 건축물 · 가로 경관가이드 라인은 향후 일부 내용이 변경될 수 있음
  ※ 문의 : 건축물 가이드라인 (3410-7928), 가로경관 가이드라인 (3410-7385)
- ● 마곡구역의 특성과 콘셉트의 일관성 유지 및 합리적 계획수립 유도 등을 위해 도시계획 및 건축계획 단계에서 서울특별시에서 구성한 마곡자문기구[마곡조성자문단,총괄건축가(MA)]의 자문을 받아야 합니다.
- ● 1만㎡ 이상의 필지는 단지 · 건축 세부개발계획(Master Plan) 수립과 건축허가(또는 건축심의) 신청이전 3개월 전후에 각각 자문을 받아야 하며, 1만㎡ 미만의 필지는 건축허가(또는 건축심의) 신청이전 3개월 전후에 자문을 받아야 합니다. 지구단위계획 변경을 수반하는 사업계획의 변경인 경우에도 또한 같습니다. 사업자의 신청에 의해 건축계획에 대하여 총괄건축가(MA)의 수시 협의 및 자문할 수 있습니다. ※ 마곡지구 건축계획 자문 매뉴얼 참조
- ● 사업추진 시 단지 내 교통영향분석 · 개선대책은 도시교통정비촉진법 및 해당 조례에서 대상규모가 정하여져 있으므로 해당 법령에 따라 수립하여야 합니다.
- ● 서울특별시에서는 마곡구역에 재이용수를 공급할 예정입니다. 재이용수는 화장실용수, 조경용수 등으로 사용이 가능하며 사용을 원하는 입주기업의 경우 건축 설계시에 이를 반영하여야 합니다. (2016년 6월부터 공급 예정)
  ※ 문의 : 서울특별시 물관리정책과(02-2133-3764)

【에너지 사용관련】

- ● 본 사업구역은 집단에너지 공급 대상지역입니다.
- ● 마곡구역 도시개발사업 에너지 사용계획서를 준수하여야 하며 에너지 사용계획서는 SH공사 주택사업본부 마곡사업처 기계팀(02-3410-7935)에서 열람 가능합니다.
- ● 에너지 사용계획서는 추후 관련 부처와의 에너지 사용계획이 변경협의 과정에서 변경될 수 있으며, 분양계약자는 이를 수인하여야 합니다.

10 문의처

10-1. 입주신청 및 입주계약 관련

가. 담당부서 : 서울특별시 마곡사업추진단 마곡사업담당관 입주지원팀
나. 전　　화 : 02-2133-1521,1523
다. 주　　소 : 서울특별시 중구 세종대로 110 서울시청 서소문청사 1동 12층

10-2. 분양계약 관련

가. 담당부서 : 서울특별시 SH공사 마케팅실 판촉2팀
나. 전　　화 : 02-3410-7382
다. 주　　소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 SH공사빌딩 6층

2014. 3. 31

서울특별시
에스에이치공사

금회 공급대상 필지목록 및 분양가격 (단위 : 원)

연번	필지번호	면적(m²)	분양단가 (원/㎡)	분양가격 (매매대금 총액)	계약금(20%) (계약체결시)	1차중도금(30%) (2014.11.30)	2차중도금(20%) (2015.04.30)	잔금(30%) (2015.08.31)
1	D14-1	1,313	3,220,861	4,228,990,000	845,798,000	1,268,697,000	845,798,000	1,268,697,000
	D14-2	1,277	3,193,602	4,078,230,000	815,646,000	1,223,469,000	815,646,000	1,223,469,000
	D14-4	1,298	3,204,769	4,159,790,000	831,958,000	1,247,937,000	831,958,000	1,247,937,000
	D14-5	1,277	3,186,437	4,069,080,000	813,816,000	1,220,724,000	813,816,000	1,220,724,000
2	D17-2	1,251	3,185,244	3,984,740,000	796,948,000	1,195,422,000	796,948,000	1,195,422,000
3	D17-3	1,250	3,185,248	3,981,560,000	796,312,000	1,194,468,000	796,312,000	1,194,468,000
4	D17-4	1,196	3,185,251	3,809,560,000	761,912,000	1,142,868,000	761,912,000	1,142,868,000
5	D17-5	1,070	3,185,252	3,408,220,000	681,644,000	1,022,466,000	681,644,000	1,022,466,000
6	D17-6	1,184	3,185,245	3,771,330,000	754,266,000	1,131,399,000	754,266,000	1,131,399,000
7	D17-10	1,061	3,178,162	3,372,030,000	674,406,000	1,011,609,000	674,406,000	1,011,609,000
8	D17-13	1,054	3,178,159	3,349,780,000	669,956,000	1,004,934,000	669,956,000	1,004,934,000
9	D20-2	1,045	3,200,383	3,344,400,000	668,880,000	1,003,320,000	668,880,000	1,003,320,000
10	D20-3	1,045	3,185,244	3,328,580,000	665,716,000	998,574,000	665,716,000	998,574,000
11	D20-4	1,046	3,185,249	3,331,770,000	666,354,000	999,531,000	666,354,000	999,531,000
12	D20-7	1,045	3,193,148	3,336,840,000	667,368,000	1,001,052,000	667,368,000	1,001,052,000
13	D20-8	1,045	3,178,163	3,321,180,000	664,236,000	996,354,000	664,236,000	996,354,000
14	D20-9	1,046	3,178,164	3,324,360,000	664,872,000	997,308,000	664,872,000	997,308,000
15	D21-1	2,966	3,197,825	9,484,750,000	1,896,950,000	2,845,425,000	1,896,950,000	2,845,425,000
16	D21-2	2,982	3,178,159	9,477,270,000	1,895,454,000	2,843,181,000	1,895,454,000	2,843,181,000
17	D21-3	2,982	3,178,159	9,477,270,000	1,895,454,000	2,843,181,000	1,895,454,000	2,843,181,000
18	D21-6	2,747	3,178,158	8,730,400,000	1,746,080,000	2,619,120,000	1,746,080,000	2,619,120,000
19	D21-7	2,487	3,178,158	7,904,080,000	1,580,816,000	2,371,224,000	1,580,816,000	2,371,224,000
20	D23-2	1,268	3,185,244	4,038,890,000	807,778,000	1,211,667,000	807,778,000	1,211,667,000
21	D26-4	1,129	3,249,097	3,668,230,000	733,646,000	1,100,469,000	733,646,000	1,100,469,000
22	D28-2	3,528	3,221,298	11,364,740,000	2,272,948,000	3,409,422,000	2,272,948,000	3,409,422,000

※ 건축가능한 시설 및 지구단위계획 관련 사항은 서울시보에 고시된 「마곡일반산업단지 개발계획 및 실시계획」 및 「마곡일반산업단지 관리기본계획」 참조

※ 마곡 도시개발구역은 현재 개발 및 실시계획 변경중으로 변경내용에 따라 필지별 차등지수, 분양가격, 면적 등이 일부 변경될 수 있음