

서울 마곡일반산업단지 산업시설용지 처분 공고

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

1. 처분 대상용지 관련 사항

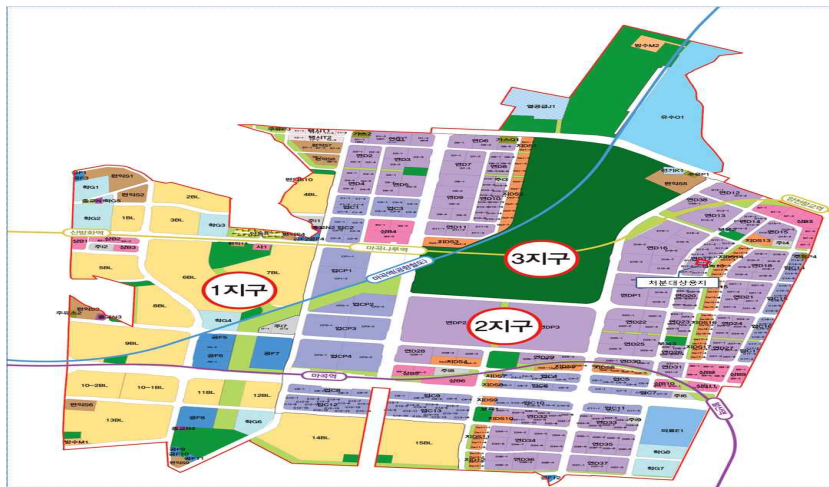
1-1. 처분 대상용지 현황

| 용도 | 위치 및 면적 | 처분가격 | 처분 방법 |
|--|---|--|---|
| 산업시설용지 -건폐율 60% 이하 -용적률 350% 이하 -고도제한 57.86m(해발고도) -*연구개발공간 50% 이상 | 서울특별시 강서구 마곡·가양동 일원 마곡일반산업단지내 D17-12, 799m² (1개 필지) | 2,524,730,000원 (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 외의 공고 관련 자세한 사항은 서울특별시(마곡사업) 홈페이지 게시 "마곡일반산업단지 산업시설용지 처분 안내서"를 참고 - <http://citybuild.seoul.go.kr/magok>

1-2. 처분 대상용지 위치



1-3. 대상용지 처분 조건

가. 대상용지 필지 및 처분가격 : **D17-12, 2,524,730,000원**

나. 사후 정산

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

다. 처분 조건

- 지정용도 사용의무
 - 매수자는 "목적용지"의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 "목적용지"를 매수하여 건축물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.
- 개발기한의 의무
 - 매수자는 분양계약 권리의무승계계약(이하 "분양승계계약"이라 함) 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 처분되는 토지는 산업시설용지이므로 "산집법"을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음 유의하여야 한다.
- 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내 임의처분이 제한된다.
- 입주계약 체결 후 관리기관(서울특별시)의 동의없이 매매, 양도, 임대, 전대행위 등을 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관은 대상용지의 환수, 입주계약 해지 등을 할 수 있다.
- 처분제한에 관한 사항 중 이 공고에 명시되지 않은 사항에 대하여는 「마곡일반산업단지 관리기본계획」(이하 "관리기본계획"이라 함), 입주계약서, 토지분양계약서에 따른다.
 - ※ 관련법령 : 산집법 제39조 제1항, 같은법 시행령 제49조 제6항, 산업단지관리지침 제11조
- 필지의 분할 및 합병 등에 관한 기준
 - 처분대상 필지는 고시된 마곡구역 지구단위계획에 따른다.
- 건축물의 용도
 - 마곡구역 지구단위계획, "산집법 시행규칙" 제2조 및 "관리기본계획"에 따른다.
 - ※ **금회 처분대상용지에는 연구소 및 대학부설연구소만 입주 가능**
- 건축심의(자문) 시 자문의견 제시 : 심의기관(서울시 건축기획과/강서구청 건축과)이 건축심의(자문) 단계에서 서울시 마곡조성으로 업무협의시 마곡조성자문기구【자문단, 총괄건축가(MA)】자문을 거쳐 제시된 검토의견은 최대한 수용한다.

2. 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 | 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 |
| | | 10800 | 동물용사료 및 조제식품 제조업 |
| | C | 20209 | 기타 비료 및 질소 화합물 제조업 |
| | | 204 | 기타화학제품제조업 |
| | | 21 | 의료용 물질 및 의약품 제조업 |
| | | 271 | 의료용기기제조업 |
| M | 731 | 수의업 | |

※ 위 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

3. 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 **협의대상자(양도대상자)**로 선정된 자

4. 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 평가항목에 대한 종합적인 검토를 거쳐 협의대상자 선정 여부를 별도로 결정한다.

4-4. 협의대상자 선정

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

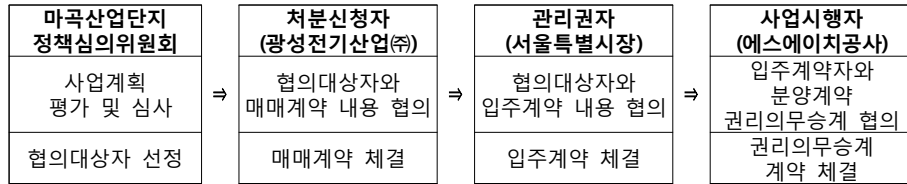
나. 1순위자가 이행동의서를 제출하지 않거나 자격이 박탈될 경우 차순위자를 1순위로 보아 협의대상자로 선정하고 이때 1순위자가 되는 우선순위는 차순위자 간의 순위 순서에 따른다. 단, 협의대상자 선정 이후에는 그러하지 아니한다.

5. 입주계약대상자 결정 및 입주, 분양계약 체결 방법

5-1. 협의대상자와 서울특별시 간 협의를 거쳐 입주계약대상자를 결정한다.

5-2. 협의대상자로 선정된 자는 처분신청자와 매매계약을 체결하고 서울특별시와 입주계약을 체결한 후, 매매자는 에스에이치공사와 매도자간의 최초 분양계약의 내용에 대하여 분양승계계약을 체결한다.

5-3. 계약 절차



6. 처분 일정 및 권장사항

6-1. 처분일정

| 구 분 | 추진일정 | 장 소 |
|---------------|-----------------------|---|
| 처분 공고 | 2016. 6. 9.(목) | 팩토리온 및 서울특별시 홈페이지 |
| 사업계획서 접수기한 | 2016. 6. 29.(수) 18:00 | 서울특별시 (마곡사업추진단 마곡사업과) |
| 협의대상자 선정 및 통지 | 2016. 7. 14.(목) 한 | 서울특별시 (마곡산업단지 정책심의위원회, 마곡사업추진단 마곡사업과) |

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

※ 매수시기 : 처분신청자는 「산집법 시행령」 제49조 제5항에 의하여 협의대상자 통지를 받은 날로부터 30일 내 양도하여야 함

6-2. 권장사항

- 가. 입주신청자는 클러스터 권역(GeT)에 따른 적절한 사업계획을 수립하여 신청할 것을 권장한다.
- 나. 사업계획서에 기업상생 및 지역발전을 위한 구체적인 계획을 포함할 것을 권장한다.

7. 계약 체결 및 내용

7-1. 계약의 체결

- 가. 협의대상자로 선정된 자가 부정이나 허위의 방법으로 선정된 것이 밝혀졌을 때에는 입주선정이 취소된다.
- 나. 협의대상자로 선정된 자는 처분신청자와 매매계약을 체결한 후 서울특별시와 입주계약을 체결한다. 정해진 기일(매매계약 체결일로부터 1주일 이내)에 서울특별시와 입주계약을 체결하지 않을 경우 입주선정은 자동적으로 취소된다.
- 다. 입주계약자(매수자)는 매도자가 에스에이치공사와 체결한 토지분양(매매) 계약서상 모든 권리와 의무를 포괄 승계하여야 하며 에스에이치공사와는 분양승계계약을 체결하여야 한다. 만약 정해진 기일(입주계약 체결일로부터 1주일 이내)에 분양승계계약을 체결하지 않을 경우 입주대상자 선정을 무효로 하며, 정당한 사유 없이 위 계약을 체결하지 않는 경우 향후 에스에이치공사와의 다른 계약이나 공모, 입찰 등에서 불이익을 받을 수 있다.
- 라. 분양승계계약 체결 후 법인으로 구성된 컨소시엄의 법인 내 출자자 및 지분이 변동되거나, 법인으로

로 구성되지 않은 컨소시엄 참여기업의 제외나 변경은 “서울특별시”의 사전 승인이 없는 한 일체 허용되지 않는다.

7-2. 지정용도의 사용

- 가. 매수자는 “처분공고”된 사항을 승인하고 “처분대상용지”의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 명확한 바와 같이 “목적용지”를 매수하여 건물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.

7-3. 매매대금 및 납부방법

- 가. 매매대금은 원화로 지급해야 한다.
- 나. 매매대금은 **매매계약체결일로부터 7일 이내 전액 지불(완납)하여야 한다.**

7-4. 면적기준 및 정산

- 가. 조성사업 완료 전 분양을 실시하는 관계로 추정조성원가로 처분하며, 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 매매가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 처분대상필지의 최초 계약 시 금액과 가격정산을 실시하므로 **매매계약 시 쌍방 간에 정산에 관한 합의를 요한다.**
- 라. 매매대금 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). 매매대금 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 양도자가 납부한 매매대금(선수금)에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 부칙 제22894호(2011.04.06) 제6조에 의거 정산 시 위 법령에서 정하는 바와 같이 선수금이자[=선수금×선수금이자율×(산정기간일수/365)]를 차감한다.

7-5. 목적용지의 사용승낙

- 가. 토지사용승낙은 분양승계계약 체결 후 가능하다.
- 나. 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생하는 일체의 관리책임 및 제반사항에 대하여는 매수자의 책임으로 하며, 토지사용으로 인한 부등침하 및 단지계획고 정리 등은 매수자가 실시하여야 하고, 향후 마곡일반산업단지 조성공사 시 공사 시행에 지장이 없도록 하여야 한다.
- 다. 토지사용승낙 이후 매수자의 토지사용으로 인하여 기반시설이 훼손되거나 매매된 토지 내의 문제 발생 및 시설물 파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민·형사상의 모든 문제에 대하여는 매수자의 책임으로 한다.

7-6 수인의무

- 가. 매수자는 처분대상용지 상의 산업시설용지 개발계획 및 실시계획(변경내용 포함), 건축제한, 도로 편입 등 일체의 공법상 부담이 있음을 이유로 하여 에스에이치공사에 분양승계계약의 해제를 요구할 수 없으며, 기타 일체의 책임을 에스에이치공사에 물을 수 없다.

7-7 재산의 처분제한(산집법 제39조 제1항, 같은법 시행령 제49조 제6항, 산업단지관리지침 제11조)

- 가. 금회 처분되는 토지는 산업시설용지이므로 산집법 법규를 준수하여야 하며, 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내에는 임의처분이 제한된다.
- 나. 매매계약, 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 「관리기본계획」, 입주계약서, 처분 신청자와 에스에이치공사 간에 체결한 당초의 토지분양(매매)계약서에 따른다.

7-8. 입주 및 분양승계계약의 해제 [다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 서울특별시와 에스에이치공사는 이 계약을 해제(또는 해지)할 수 있음]

- 가. 매수자가 허위서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법에 의하여 입주대상자로 선정되었거나 매매계약, 입주계약을 체결한 경우
- 나. 지정용도 사용의무를 위반하여 사용한 경우
- 다. 매수자가 개발착수기한(2년) 또는 개발완공기한(5년) 이내에 착공 또는 완공하지 아니하는 경우
- 라. 매수자가 목적용지를 지정용도 사용 전에 서울특별시의 승인이 없이 타인에게 양도하거나 기타 방법으로 처분하였을 때
- 마. 본 공고문 또는 관계규정 등에서 규정한 제반사항을 위반하거나, 기타 매수자의 귀책사유로 입주계약의 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정된 때

7-9. 협의에 의한 계약해제(또는 해지) [다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 공사 착공 전 상호협의를 의해 입주 및 분양승계계약을 해제(또는 해지)할 수 있음]

- 가. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
- 나. 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제(또는 해지)가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

7-10. 소유권 이전

- 가. 에스에이치공사는 지적공부 정리 및 소유권 보존등기 후 매매계약자로부터 매매계약을 확인하고 목적용지의 소유권을 처분신청자에게 이전하고, 처분신청자는 이를 다시 매수자에게 이전한다.

7-11. 조세·공과금의 부담

- 가. 매매대금 완납 또는 토지사용승낙 후 발생하는 일체의 조세 및 공과금은 매수자 명의로 부과된 것이 아니라고 하더라도 이를 매수자가 부담한다.

7-12. 등기비용의 부담

- 가. 매매계약의 체결로 인한 소유권이전등기 등에 소요되는 제반비용은 매매계약자가 부담한다.

7-13. 통지

- 가. 매수자는 매매계약 체결일 이후 매수자의 대표자 성명, 명칭 또는 주소, 사무실의 소재지가 변경된 경우에는 변경된 날로부터 10일 이내에 이러한 사실을 서울특별시 및 에스에이치공사에게 통지하여야 한다.

7-14. 다른 법령 등과의 관계

- 가. 분양승계계약에서 정하지 아니한 사항은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업단지 관리지침」, 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등의 관계 법령과 “관리기본계획” 및 입주계약에 따르기로 한다.

7-15. 조세지원 관련

- 가. 소득세(법인세) 세액공제는 조세특례제한법의 규정에 의한다.
- 나. 재산세, 취득세 등의 세액감면은 조세특례제한법 및 지방세특례제한법, 서울특별시 시세감면 조례에 의한다.
- ※ 위 조세특례제한법 및 지방세특례제한법, 서울특별시 시세감면조례 관련조항의 세부내용을 확인하여야 하며, 세법 개정 등에 따라 변경될 수 있음. 취득세 등과 관련 상세한 사항은 서울특별시 강서구 부과과(02-2600-6553)로 문의하시기 바랍니다. 특히 신고의무가 있는 세금은 감면, 경감 대상일 경우에도 법정신고기한 내 신고하여야 함에 유의하시기 바랍니다.

8. 제출서류

8-1. 사업계획서 제출 시(작성지침 및 관련 서식 참조) 사업계획서 원본 1부와 사본 30부(합계 31부) 및 원본 수록 CD 1매 제출

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

8-2. 협의대상자 선정 시

- 가. 이행동의서

8-3. 입주(매매)계약 체결 시

- 가. 계약금 입금영수증 또는 입금확인증 1부(매매계약에 한함)
- 나. 인감신고서(사용인감계) 및 법인인감증명서 1부
- 다. 법인등기부등본 및 사업자등록증 1부
- 라. 대리인의 경우 위임장, 대리인 신분증 및 법인인감증명서 1부
- ※ 에스에이치공사와 분양승계계약 작성에 따른 구비서류는 별도 안내

9. 유의사항

9-1. 일반 유의사항

- 가. 금회 처분대상용지는 서울특별시 소유가 아니며, 서울특별시에서는 양도대상자를 선정합니다. 양도대상자로 선정된 업체는 처분신청자와 매매계약을 체결하며, 서울특별시와는 입주계약을 체결하고, 에스에이치공사와는 분양승계계약을 체결합니다.
- 나. 매수자의 귀책사유로 매매계약이 해제 또는 해지된 경우 향후 마곡일반산업단지 내 입주에 불이익을 받을 수 있습니다.
- 다. 매매계약을 체결한 자가 허위 기타 부정한 방법으로 선정된 사실이 발견될 때에는 입주대상자 선정 및 입주계약을 무효로 합니다.

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

마. 처분공고 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(magoki-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】

● 처분공고 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 매매계약자는 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 에스에이치공사에 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 매수자는 이를 지속적으로 확인하고 반영하여야 합니다.

※ 관련도서 및 상세도면 등은 에스에이치공사 마곡지구 홈페이지(magoki-sh.co.kr) 및 에스에이치공사 마곡위례사업단 마곡사업부(02-3410-7684, 7686)에서 열람 가능

● 매수자의 토지 사용 시점에 중앙공원 등 일부 공원·녹지의 조성이 완료되어 있지 않을 수도 있으며, 매수자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.

● 마곡구역 3지구 내 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 매수자는 이를 수인하며 에스에이치공사에 책임을 물을 수 없습니다.

● 마곡구역 북측 서남물재생센터 및 남서측 공항빗물펌프장에서 발생하는 악취와 인근 김포공항에서 발생하는 소음 등의 불편함이 있을 수 있고 매수자는 이를 수인하여 에스에이치공사에 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, 전기공급설비, 열공급설비 등 인근 시설을 계획에 유의하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.

● 마곡구역 내 지하철 구조물 인접한 용지의 개발시 서울특별시도시철도공사, 서울메트로9호선(주) 및 코레일공항철도(주)와 사전 협의하시기 바랍니다.

● 마곡구역 내 지하철 9호선 마곡나루역, 코레일공항철도 마곡역(가칭) 역사 개통시기를 포함한 관련된 사항에 대하여는 서울메트로9호선(주) 및 코레일공항철도(주)에 문의하여 주시기 바랍니다.

● 지하철 5호선 마곡역 출입구 확장공사가 진행 중에 있으며, 추가 출입구 사용 시기를 포함한 관련된 사항에 대하여는 서울도시철도공사에 문의하시기 바랍니다.

● 마곡구역 내 모든 필지는 개발 및 실시계획의 변경, 소유권보존등기 등의 사유로 추후 필지번호 및 면적 등 변경 될 수 있습니다.

【단지조성공사 관련】

● 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 매수자가 관할 행정청에 협의 또는 처리하여야 하므로 입주 희망자는 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 매수자가 에스에이치공사를 경유하여 한국국토정보공사에 의뢰하여 실시하여야 합니다.

● 전기, 통신, 난방, 가스, 상.하수도 등 기반시설물 사용 또는 공급에 대하여는 매수자가 소관 공급기관(한국전력공사, KT, 집단에너지사업단, 도시가스회사, 수도사업소, 통신회사 등)별로 별도 협의해야 하며, 연결 방법은 사전에 에스에이치공사의 승인을 얻은 후, 에스에이치공사 감독자의 입회하에 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 매수자가 비용을 부담하여 처리해야 하며, 계약 체결 이후 울타리 등을 설치하여 매수자가 토지를 관리하여야 합니다.

● 매수자는 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 매매하는 것이 아니므로 사업시행 과정 중에 문화재 발굴 조사, 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 매매대상 토지(주변 토지 포함)의 토지이용계획(용적률, 면적, 필지계획선 등) 등이 변경될 수 있으며, 공사의 미완료로 인한 토지사용 및 기반시설의 이용제한 등에 대하여 매수자는 이의를 제기할 수 없습니다.

● 단지조성공사 준공 전까지 임시 기반시설(진입도로, 상하수도, 가스, 난방 등)은 관리청의 승인을 받아 가설 등 임시 사용해야 하며, 임시 기반시설 조성비용은 매수자의 부담으로 하여야 합니다.

● 매수자는 건축터파기 전 공사현장 주변의 기반시설에 대한 연동침하 등을 검토하여 기반시설에 영향이 없도록 대책공법(차수공법 등)등을 수립후 시공하여야 합니다.

● 매수자는 착공전 기 설치된 기반시설에 대하여 단지조성공사 시공사, 감리단과 합동으로 조사, 확인 후 시공하여야 합니다.

● 매수자는 건축터파기 등 공사 시 에스에이치공사가 시행한 기반시설(도로, 상하수도, 가스, 난방 등)에 지장이 없도록 에스에이치공사와 사전협의 및 승인을 받아 가시설[차수공법(지하수위 저하로 인한 침하 방지), Earth Anchor(인근 기반시설 훼손 우려) 등 포함]을 설치하여야 하고, 변위가 허용되어 도로침하 등을 유발 할 수 있는 가시설공법은 시공이 불가합니다. 또한, 이미 설치된 기반시설

등을 훼손할 경우 원상복구 하여야 하며, 건축 완료 후 사용검사 신청 전에 에스에이치공사에 공사 현장 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 매수자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- 건축터파기 시 발생하는 토사는 마곡구역 내 적치 또는 사토가 불가합니다.
- 매각된 토지는 부지 성토(인접도로 계획고 수준) 등을 실시하여 공급하며, 건축터파기 등 공사 시 절토 및 외부 사토 비용 등은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자는 건축공사 시 자체적인 환경대책(세차, 세운, 비산먼지발생 방지, 폐기물처리 등)을 수립하여 시행하여야 하고, 차량진출입로 및 운행시간, 환경대책을 에스에이치공사 단지조성공사 시행부서와 협의 및 승인을 거쳐 실시하여야 합니다. 특히 공사차량(덤프트럭, 레미콘, 자재차량 등)은 비산먼지 발생을 최소화할 수 있도록 관리하고, 양천로27길을 (치현마을 서광아파트 전면 도로) 우회하도록 '공사 중 교통처리 대책'을 수립(민원이 발생하지 않도록 큰 도로 이용)하여 시행하여야 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, 기반시설은 일부구간 기완료 되었으나 전체 완료시기는 2016년 하반기 예정으로 이는 추후 변동 가능합니다.
- 마곡구역 내에는 지하철 5호선, 9호선, 공항철도가 통과하며, 공급용지(처분대상용지 포함) 중 지하철이 통과(지하철역사 포함)하는 용지 및 인접된 용지는 용지 사용 시 이로 인한 일부 제한 및 피해가 발생할 수 있으므로 매매 신청 전에 지하철 관련 기관에 이를 확인한 후 매매 신청하여야 합니다. [지하철 저축 구분지상권(자료 : 무료, 사용기간 : 도시철도 시설물 존속 시까지) 설정 등을 인정하여야 하며 에스에이치공사에 책임을 물을 수 없음]. 또한, 철도안전법에 의거 부지공사 착공 전에 철도관리기관과 협의하여야 합니다.
- 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 매수자는 위 시설물의 위치에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 현재 단지조성공사가 진행 중으로 매수한 토지로의 주변 진입도로는 미포장상태로 공급될 수 있으며, 매수한 토지 내 공사장 임시진출입로는 단지조성공사 현장 책임감리원(1공구 : 02-2668-0565, 2공구 : 02-3661-1613)과 사전협의 완료 후 개설되 그 비용은 매수자 부담으로 하며, 매수한 토지의 공사를 위한 차량 진입로로 진입도로 훼손 시에는 매수자의 부담으로 복구하여야 합니다.

【건축물착공 관련】

- 쾌적하고 정돈된 가로경관형성 및 건축물의 질서 있고 조화로운 외부공간 및 외관 형성을 위하여 별도로 작성하는 「마곡지구 건축물.가로경관가이드라인」은 에스에이치공사 홈페이지(<http://magoki-sh.co.kr/>) 내 정보광장/공지사항/마곡지구 영향평가서 및 가이드라인 자료 게재)를 참조

하시기 바라며, 「마곡지구 건축물.가로경관가이드 라인」의 내용에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 문의 : 건축물 가이드라인 (02-3410-7717), 가로경관 가이드라인 (02-3410-7686)

- 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. (2017년 4월부터 공급 예정) ※ 문의 : 서울특별시 물순환정책과(02-2133-3853)

【에너지 사용관련】

- 본 사업구역은 집단에너지 공급 대상지역입니다.
- 마곡구역 도시개발사업 에너지 사용계획서를 준수하여야 하며 에너지 사용계획서는 에스에이치공사 택지사업본부마곡위례사업단 기전사업부(02-3410-7803)에서 열람 가능합니다.
- 에너지 사용계획서는 추후 관련 부처와의 에너지 사용계획이 변경협의 과정에서 변경될 수 있으며, 매수자는 이를 수인하여야 합니다.

10. 문의처

10-1. 입주신청 및 입주계약 관련

가. 담당부서 : 서울특별시 마곡사업추진단 마곡사업과 입주지원팀

나. 전화 : 02-2133-1520, 1521, 1527

다. 주소 : 서울특별시 중구 세종대로 110 서울시청 서소문청사 1동 12층

※ 6월 중에 마곡사업과 사무실 이전 예정이므로 방문시 사전에 유선확인 요망

10-2. 분양계약 승계 관련

가. 담당부서 : 서울특별시 SH공사 마케팅처 판매부

나. 전화 : 02-3410-7377

다. 주소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 SH공사빌딩 6층

2016. 6. 9.

서울특별시장