

마곡일반산업단지 산업시설용지 입주 및 분양 공고(2018년제2차)

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

1 금회 분양(입주) 대상용지 관련 사항

1-1. 분양(입주) 대상용지 현황

용도	면적 및 대상용지	분양가격	분양방법
산업시설용지 - 건폐율 60% 이하 - 용적률 350% 이하 - 고도제한 57.86m(해발고도) - 연구개발공간 50% 이상*	총 729,785㎡ 중 3,864㎡ 2개 대상용지로 구분 공급 (2개 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 시행규칙」 제2조를 따름. 단, 중소기업은 연구개발 성과를 사업화하기 위하여 ‘기술의 이전 및 사업화 촉진에 관한 법률’ 제2조 제3호(사업화)의 시설로서 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’ 제28조(도시형공장)의 시설을 건축연면적의 20% 이내에서 설치할 수 있음(이때, 건축연면적에는 주차장 및 기계실 면적은 제외하며, 용도별 시설면적은 공용면적을 포함하여 산정함)

※ 1,650㎡ 이상 토지는 조성원가에 적정이윤(조성원가의 5%)을 합한 금액을 분양가격으로 함(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조제2항제1호)

□ 이 공고문 외 자세한 사항은 【붙임 4】 「마곡 도시개발구역 실시계획 변경인가 고시」(서울특별시고시 제2017-455호), 【붙임 5】 「마곡 도시개발사업 지구단위계획 결정조서」, 【붙임 6】 「마곡 도시개발사업 지구단위계획 시행지침」, 【붙임 7】 「마곡일반산업단지 관리기본계획 변경 고시」(서울특별시고시 제2018-224호)와 같으며, 《마곡지구 건축물가로 경관가이드 라인》은 서울주택도시공사 마곡도시개발사업 홈페이지(<http://magok.i-sh.co.kr>) 내 정보광장 → 공지사항에서 “마곡지구 영향평가서 및 가이드라인 자료 게재(2017)”를 검색하여 참조하시기 바라며 문의사항은 “10. 문의처”로 문의

1-2. 금회 분양(입주) 공급 예정 용지 위치



1-3. 분양(입주) 대상용지 공급조건

가. 분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격

연번	필지번호	면적(m ²)	분양금액(원)	지구단위계획내용		용도지역	토지사용 가능시기
				건폐율	용적률		
1	D21-7	2,487	8,318,278,500	60%이하	350%이하	준공업지역	현재사용가능
2	D32-3	1,377	4,388,190,000	60%이하	350%이하	준공업지역	현재사용가능

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

분양가격임.

- 조성사업 완료 후 확정조성원가(확정측량 결과에 따른 면적의 증감을 반영하여 산정)를 기준으로 필지별 차등 분양가격을 최종 확정하여 이를 기준으로 최초 계약 시 금액과 가격 정산을 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.
- 토지사용가능시기 : 금회 공급되는 토지는 위 “분양(입주) 대상용지 필지목록 및 분양가격” 의 토지사용가능시기 이후에 착공 가능한 상태로, 위 시기 이후 분양대금 완납 후 착공사용승낙 시 사용가능하다. (관리기관이 분양계약자에게 통지하는 토지사용가능시기는 이 공고로 같음함)
- 개발기한의 의무
 - 분양계약자는 입주계약 체결 이후 2년 이내 공사 착공하고 5년 이내 완공하여야 한다. (공사 착공은 착공신고일을, 완공 시점은 임시사용승인일을 포함한 사용승인일을 말함)
 - 단, 공급대상 단지의 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 법률」을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의하여야 한다.
 - 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내 임의처분이 제한된다.
 - 입주계약 체결 후 관리기관(서울주택도시공사)의 동의 없이 매매, 양도, 임대, 전대행위 등을 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 관리기관(서울주택도시공사)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 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조 제1항, 같은 법 시행령 제49조 제6항, 「산업단지관리지침」 제11조
- 필지의 분할 및 합병 등에 관한 기준 : 모든 필지는 고시된 마곡구역 지구단위

계획에 따른다.

- 건축물의 용도 : 마곡구역 지구단위계획, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제2조 및 「마곡일반산업단지 관리기본계획」에 따른다.

※ 금회 대상용지에는 연구소 및 대학(원)부설연구소만 입주 가능

- 단, 건축연면적 20%내에서 연구개발과 생산간 연계성이 있는 도시형공장 입주 가능

- 총괄 절차도

구 분	절 차	세부사항	담당부서
계약단계	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">입주 및 분양공고</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">사업계획심사</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">입주계약 및 분양계약</div>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획심사 및 평가 (정량 400점, 정성 600점) ○ 선정기준 : 최고득점자 선정 (단, 총점 600점 이상 획득한 경우) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울주택도시공사 마곡산업단지관리단, 마케팅처 판매부 ○ 서울특별시 서남권사업과
인·허가 단계	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">건축심의</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">건축허가</div>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대규모건축물, 건축선, 건축완화 등 적정여부 ○ 자문의견 검토·반영여부 - 심의기관이 서울시 서남권 사업과와 협의시 마곡조성자 문기구【자문단, 총괄건축가 (MA)】의 자문의견 제시 ○ 관계법령 적정적용 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 건축기획과 ○ 강서구 건축과
공사단계	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">착 공</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">준 공</div>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허가 후 1년 이내 착공 ○ 건축공사 완료 후 사용승인 접수(접수 후 7일 이내 처리) 	

1-4. 용어의 정의

가. 입주신청자 : 입주대상자로 선정되기 위해 분양(입주)공고에 따라 사업계획서를 제출

한 자를 말한다.

- 나. 협의대상자 : 신청자 중 마곡산업단지 정책심의위원회 심의를 거치고 이행동의서를 제출함으로써, “관리기관(서울주택도시공사)”로부터 입주협의를 상대로 선정된 자를 말한다.
- 다. 입주대상자(공급대상자) : 협의대상자 중 "관리기관(서울주택도시공사)"과 협의를 거쳐 입주계약을 체결한 자를 말한다.
- 라. 컨소시엄 : 2개 이상의 구성원들로 이루어진 연합체로서 이러한 구성원에는 국내외법에 의해 설립 혹은 등록된 입주업종 관련 법인, 회사, 업체, 협회, 조합 및 기타 단체를 포함한다.
- 마. 착공일 및 완공일 : 착공일과 완공일은 각각 착공신고일과 건축물 사용승인일(임시사용승인일을 포함)을 기준으로 한다.
- 바. 토지사용가능시기 : 토지사용가능시기라 함은 조성공사 준공 후 사용이 가능한 시기를 의미함이 원칙이나, 조성공사 준공 전일지라도 도로·전기·수도·가스공급시설, 하수도의 도시기반시설이 설치되어 있거나 도시기반 시설을 사용하는데 지장이 없어 건축물 등의 착공 및 토지이용이 가능한 시기를 말한다.
- 사. 중소기업 : 「중소기업기본법」 및 같은 법 시행령에 따른 기업을 말한다.
- 아. 대기업 : 「중소기업기본법」 및 같은 법 시행령에 따른 중소기업이 아닌 기업을 말한다.
- 자. 외국인투자기업 : 「외국인 투자촉진법」에서 정의하는 바에 따른다.
- 차. 분양(입주) 대상용지 : 분양(입주) 신청이 가능한 용지로 분양(입주) 대상용지 도면에 표시된 대로 단일필지 혹은 연접한 복수필지를 묶어서 1개 신청자에게 공급한다.
- 카. 대체용지
 - 분양(입주) 대상용지 중 신청자가 없거나 신청자 중 협의대상자가 선정되지 않은 용지
 - 평가결과 충족기준을 만족하였으나 협의대상자로 선정되지 않은 2순위 이후 모든 순위의 신청자에게 협의를 통하여 분양할 수 있다.
 - 협의대상자 선정방법 : 관리기관(서울주택도시공사)이 협의대상자로 선정되지 않은 신청자들에게 업종 및 신청면적 등을 고려하여 대체용지를 제시하고, 신청자가 이를 받아들이면 대체용지의 협의대상자로 선정될 수 있다. 이 때 관리기관(서울주택도시공사)은 대상용지를 분할하거나 결합하여 제시할 수 있다.

2

입주업종

2-1. 입주업종 기준

- 가. 「마곡일반산업단지 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
컴퓨터정보통신 반도체, 정보처리	C	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		28	전기장비제조업
		27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
유전공학, 바이오헬스, 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 입주가 가능 여부를 최종 판단함
- ※ 대학(원) 및 대학(원) 부설연구소 입주신청 시 "위원회"의 심의 및 의결을 거쳐 입주 가능

3. 입주자격

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

4. 입주우선순위

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

4-2. 평가방법

- 평가항목 구성 : 7개 평가요소, 23개 평가항목
- 평가위원 : 마곡산업단지 정책심의위원회 위원
- 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. 충족기준

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

나. 최종 득점이 600점 이상이라고 하더라도 “위원회”에서 평가 항목에 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. 1순위자가 이행동의서를 제출하지 않거나 자격이 박탈될 경우 차순위자를 1순위자로 보아 협의대상자로 선정하고 이때 1순위자가 되는 우선순위는 차순위자 간의 순위 순서에 따른다. 단, 협의대상자 선정 이후에는 그러하지 아니한다.

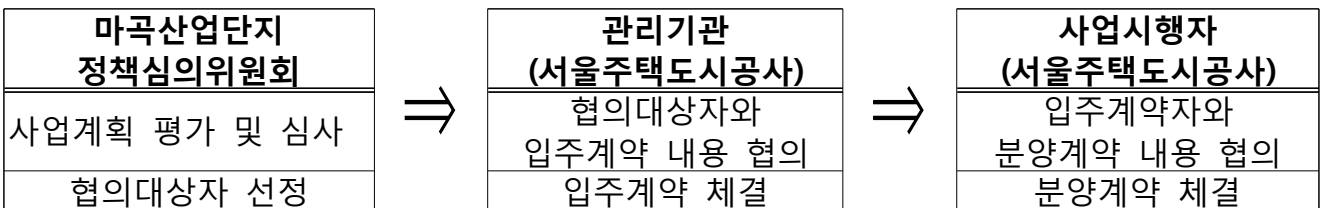
나. 대체용지의 경우, 협의대상자로 선정이 되지 않은 2순위 이후 신청자 중, “위원회”의 평가 결과 4-3항에 따른 충족기준을 통과한 경우 이행동의서를 제출하면, 순위에 관계 없이 대체용지의 협의대상자로 선정될 수 있다. 단, 특정 대체용지에 경합이 있을 경우에는 앞선 순위자가 우선한다.

5 입주계약대상자 결정, 입주 및 분양계약 절차

5-1. 각 용지별 협의대상자와 관리기관(서울주택도시공사) 간 협의를 거쳐 입주계약대상자를 결정한다.

5-2. 입주계약대상자로 선정된 자는 관리기관(서울주택도시공사)과 입주계약 체결 후 사업시행자(서울주택도시공사)와 분양계약을 체결한다.

5-3. 입주 및 분양계약 절차



6 공급일정 및 권장사항

6-1. 공급일정

구 분	추진일정	장 소
분양공고	2018. 9. 19.(수)	2개 신문사 서울특별시 홈페이지 서울주택도시공사 홈페이지 팩토리온 홈페이지
사업계획서 접수 기한	2018. 10. 5.(금) 17:00	서울주택도시공사 (마곡산업단지관리단)
협약대상자 선정	2018. 10. 23.(화)	서울특별시 (마곡산업단지 정책심의위원회)
입주계약 체결 기한	2018. 10. 31.(수)	서울주택도시공사 (마곡산업단지관리단)
분양계약 체결 기간	2018. 11. 6.(화) ~ 11. 7.(수)	서울주택도시공사 (마케팅처 판매부)

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

6-2. 권장사항

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

나. 사업계획서에 기업 상생 및 지역발전을 위한 구체적인 계획을 포함할 것을 권장한다.

7. 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, “서울주택도시공사”는 공급대상자 선정을 무효로 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 향후 “서울주택도시공사”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

: 분양계약자는 “분양(입주) 공고”된 사항을 수인하고 “목적용지”의 매수를 신청하기 위하여 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 “목적용지”를 매수하여 건물을 건축한 후 지정용도로 사용하여야 한다.

7-3. 분양대금 및 납부방법

가. 분양대금은 원화로 납부해야 한다.

나. 분양대금은 계약금(20%)을 계약체결 전 납부하고, 중도금(40%) 및 잔금(40%)는 계약 체결 후 주어진 납부기한까지 납부하여야 한다.

구 분	계약금	중도금	잔 금
분양대금 중 납부비율	20%	40%	40%
납부기한	계약체결 시	2019. 1. 7	2019. 3. 7

※ 단, 상기 분양대금 납부일정은 입주 및 분양계약 체결 과정상 일부 조정될 수 있으며, 선납할인 미적용

7-4. 연체요율, 변제충당 순서

- 가. 분양대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 아래 이율을 일할 적용하여 계산된 금액을 연체료로 부과한다.
 - 연체기간이 1개월 이하인 경우 : 연 7.0%
 - 연체기간이 1개월 초과 3개월 이하인 경우 : 연 8.5%
 - 연체기간이 3개월을 초과하는 경우 : 연10.5%
- 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. 착공을 위해서는 분양대금 완납 후 착공을 위한 토지사용승낙을 서울주택도시공사에 신청하여야 하며, 서울주택도시공사는 여건 등을 감안하여 승낙할 수 있다.
- 나. 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생하는 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.
- 다. 토지사용승낙 이후 분양계약자의 토지사용으로 인하여 기반시설이 훼손되거나 분양된 토지 내의 문제 발생 및 시설물 파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민·형사상의 모든 문제에 대하여는 분양계약자의 책임으로 한다.

7-7. 수인의무

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

7-8. 재산의 처분제한 【「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조 제1항, 같은 법 시행령 제49조 제6항, 「산업단지관리지침」 제11조】

- 가. 금회 공급되는 토지는 산업시설용지이므로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 준수하여야 하며, 산업시설용지를 분양받아 공장설립 또는 사업개시 신고 후 5년 내 임의처분이 제한된다.
- 나. 입주계약 체결 후 관리기관의 동의 없이 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.

7-9. 분양계약의 해제【다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 서울주택도시공사는 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 6개월 이상 연체한 경우
- 마. 분양계약자가 잔금을 납부하지 않고 목적용지를 무단 사용한 때
- 바. 분양계약자가 목적용지를 지정용도 사용 전에 서울주택도시공사의 동의 없이 타인

에게 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

7-10. 협의에 의한 계약해제(또는 해지) 【다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 공사 착공 전 상호협약에 의해 공급계약을 해제(또는 해지)할 수 있음】

가. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성할 수 없는 경우

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

7-11. 소유권 이전

: 서울주택도시공사는 분양계약자로부터 분양대금을 전액 수령하고 지적공부 정리 및 소유권 보존등기 후에 목적용지의 소유권을 분양계약자에게 이전한다.

7-12. 기한의 이익 상실

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

7-13. 조세·공과금의 부담

: 분양대금 완납 또는 토지사용승낙 후 발생하는 일체의 조세 및 공과금은 분양계약자 명의로 부과된 것이 아니라도 이를 분양계약자가 부담한다.

7-14. 등기비용의 부담

: 분양계약의 체결로 인한 소유권이전등기 등에 소요되는 제반비용은 분양계약자가 부담한다.

7-15. 통지

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

7-16. 다른 법령 등과의 관계

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

7-17. 조세 감면 관련

구 분		대기업	중소기업	중소기업	근거
소득세 (법인세) 세액 공제	신성장동력·원천기술 연구개발비	20~30%	20~40%	30~40%	조세특례제한법 제10조
	일반 연구개발비	0~2%(+α)	8%(+α)	25%(+α)	조세특례제한법 제10조
	연구 및 인력개발 설비 투자비	1%	3%	6%	조세특례제한법 제11조
	기술취득금액	5% ¹⁾	5% ¹⁾	10%	조세특례제한법 제12조
	사업용자산 및 판매시점정보관리 시스템 설비투자액	-	3~4%	3~4%	조세특례제한법 제5조
	안전설비투자액	-	-	7%	조세특례제한법 제25조
	공정개선 및 자동화시설 투자액	-	-	7%	조세특례제한법 제24조
	첨단기술 설비투자액	-	-	7%	조세특례제한법 제24조
	신성장기술 사업화시설 투자액	-	-	10%	조세특례제한법 제25조의5
세액 감면 및 경감	창업시 소득세(법인세) 5년간 감면	-	-	50%(+α) ²⁾	조세특례제한법 제6조
	중소기업 특별세액 감면	-	-	10~20%	조세특례제한법 제7조
	재산세 5년간 감면	35%	35%	35%	지방세특례제한법 제78조
	취득세 경감 (서울시 조례 의거 추가 감면)	50%	50%	50%	지방세특례제한법 제78조
		25%	25%	25%	서울특별시 시세감면 조례 제14조

¹⁾ 중소기업으로부터 특허권 등을 취득하는 경우에만 한정하여 적용됨.

²⁾ 벤처기업과 달리 중소기업 창업의 경우 청년창업중소기업일 경우에만 한정하여 적용됨.

- ※ 상기 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 관련조항의 세부내용을 확인하여야 하며, **소득세(법인세) 세액공제는 세법개정 등에 따라 변경될 수 있으니 관련 세부사항은 강서 사무서로 문의하시기 바랍니다.**
- ※ **취득세 관련 상세한 사항은 강서구청 부과과로 문의하시기 바랍니다.** 특히 신고의무가 있는 세금은 감면, 경감 대상일 경우에도 법정신고기한 내 신고하여야 함에 유의하시기 바랍니다.(취득세는 소유권이전 등기여부와 관계없이 토지대금 완납일(사실상의 취득일)로부터 60일 이내에 강서구청 부과과에 자진신고 및 납부하여야 합니다.)

8 제출서류

- 8-1. 사업계획서 제출 시 사업계획서 원본 1부와 사본 30부(합계 31부) 및 원본 수록 CD 또는 USB 제출 ----- 사업계획서 작성 지침【붙임2】 및 관련 서식【붙임3】 참조
 - 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
- 너. 도시형공장(제조시설) 운영계획
- 더. 별첨자료

- (1) 법인등기부등본
- (2) 인감증명서
- (3) 사업자등록증
- (4) 벤처기업 및 이노비즈 확인서
- (5) 기업신용평가등급 증빙자료
- (6) 특허 관련 증빙자료
- (7) 기업부설연구소인정서 및 연구개발인력 증빙자료
- (8) 재무제표확인원(원가명세서 포함)
- (9) 기타 증빙자료)

8-2. 협의대상자 선정 시

: 이행동의서 1부

8-3. 입주 및 분양계약 체결 시

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

9

유의사항

9-1. 입주신청 관련 유의사항

- 가. 마곡산업단지 산업시설구역의 용지는 핵심(Core), InT, BmT, BiT, GeT 등 5개의 권역으로 나누어 공급한다.
- 나. 각 입주신청자는 현재 진행하는 사업 영역 혹은 계획 중인 사업영역에 해당하는 기술 권역에 해당하는 용지를 신청하는 것을 원칙으로 하며, 클러스터별 적합여부는 "위원회"에서 심의를 통해 결정한다.
- 다. 용지공급과 관련하여 법률상 신청자의 입주를 결정하는 제반 사무의 주체는 관리기관인 "서울주택도시공사"이며, 분양계약 및 소유권 이전, 제반 공사와 관련한 사무의 주체는 사업시행자인 "서울주택도시공사"로, 신청자는 이에 대해 이의를 제기할 수 없다.
- 라. 분양(입주)공고문의 '2.입주업종'에 해당하지 않는 신청자의 경우, 해당 권역의 첨단업종과 관련이 있다는 증빙자료를 제출할 경우 "위원회"의 심의를 거쳐 최종 입주 가능 여부를 판단한다.
- 마. 입주신청자는 매입하고자 하는 용지에 대해 사전에 필히 현장을 확인하고 기타 제반사항을 확인한 후, 용지매입을 신청하여야 한다.
- 바. 신청자는 관계법령, 「마곡일반산업단지 관리기본계획」, 분양(입주) 공고문, 지구단위계획 등에 명시한 사항, 기타 용지매입에 관련된 모든 사항에 관하여 용지매입 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 서울특별시 및 서울주택도시공사는 신청자가 이를 승낙하고 분양(입주)을 신청하였으며 계약서에 위 내용이 포함되는 것에 대해 동의한 것으로 간주한다.
- 사. 입주계약 해지사유 발생 시 또는 입주계약 사항을 위반한 때에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제42조 규정에 의하여 관리기관(서울주택도시공사)은 입주계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- 아. 이 외에 입주계약의 체결 및 내용과 관련한 사항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 동법 시행령, 시행규칙 및 산업통상자원부고시 「산업단지 관리지침」, 서울특별시고시 「마곡일반산업단지 관리기본계획」에 따른다.
- 자. 입주신청자는 「마곡일반산업단지 관리기본계획」상 입주업종을 영위하는 국내외 자연인, 개별법인 또는 컨소시엄으로 한다.
- 차. 신청자는 원칙적으로 법인대표자 명의이어야 하며, 컨소시엄의 경우 출자지분이 가장 높은 법인이거나 참여업체의 위임을 받은 대표법인 혹은 그 법인의 대표자 명의이어야 한다.
- 카. 컨소시엄의 경우 대표법인이 계약이행 및 벌칙에 대한 일차적인 책임을 지며, 이후 모든 참여기업은 연대하여 책임을 진다.
- 타. 심사 및 협의 등 최초 입주계약 체결 이전에는 컨소시엄 구성원의 변동은 할수 없다. 다만 컨소시엄 구성원의 축소로 변동되는 경우에는 "위원회" 심의로 조정

가능하다. 입주계약 체결 이후 변동이 있는 경우에는 분양(입주)공고문 '7.분양 계약 체결 및 내용'에 따른다.

파. 신청자격 제한

- 입주신청자는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 의한 처분에 의하여 신청자격이 제한 또는 정지된 자를 제외한다.
- 입주신청자는 동일한 사업계획으로 복수의 용지에 중복하여 신청할 수 없다.
※ 단일한 사업계획을 실현하기 위한 연접한(추가) 복수 용지 신청은 가능

9-2. 협의 관련 유의사항

가. 협의대상자는 입주신청자 중 평가기준표에 따라 위원회의 심사를 거쳐 이행동의서를 제출한 자로 한다.

나. 협의원칙

- 입주계약의 확정을 위해 협의대상자와 관리기관(서울주택도시공사)은 협의 개시 전 협의에 참여할 인원, 명단, 협의할 내용 및 협의기한에 대해 사전협의를 거친다.
- 입주계약 기한 : 2018. 10. 31. (수)
※ 입주규모, 사업계획 이행방안 등 주요내용에 대한 합의가 있을 경우 협의를 거쳐 추가 협의기한 부여 가능하며, 위의 기한에서 관리기관(서울주택도시공사)의 행정절차 등 불가피한 사유로 인해 발생하는 일정은 기간 산정에서 제외한다.
- 고의로 위조된 서류 제출 등 신의성실에 위반한 경우 혹은 협의기한 도과 시 해당 용지에는 입주대상자를 선정하지 아니한다.

다. 협의일정 및 방법

- 협의대상자 선정 후 협의대상자와 관리기관(서울주택도시공사)은 별도로 협의 일정을 정한다.
- 협의대상자는 관리기관(서울주택도시공사)가 관련 자료 제출 등을 요구할 경우 해당 자료를 제출하여야 한다.
- 협의대상자는 협의에 필요한 사항을 성실히 이행하여야 한다.

라. 협의내용은 "위원회"의 심의조건, 관련법령, 「마곡일반산업단지 관리기본계획」의 내용, 분양(입주)공고문, 제출된 사업계획서를 기초로, 최초 회의에서 관리기관(서울주택도시공사)과 협의대상자 간 협의를 통해 확정한다. 다만, 상호간 필요로 할 경우 협의 진행 중에도 내용을 추가할 수 있다.

9-3. 입주계약 및 분양계약 관련 유의사항

가. 협의대상자가 입주계약을 체결하지 아니하거나 입주계약을 체결한 후 분양계약을 체결하지 아니한 경우 또는 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(분양대금 총액의 10%)은 서울주택도시공사에 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 서울주택도시공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr) 의 '알림 서비스 → 공고 및 공지 → 토지' 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.

9-4. 사업지구 관련 유의사항

【개발계획 관련】

- 매각공고 시점과 계약체결 및 토지사용 시점의 토지이용계획(토지 형상 및 면적 등)이 실시계획 변경인가 및 교통영향평가 등 관련 행정 절차에 의해 변경될 수 있으므로 분양계약자는 이를 확인하고 계약을 체결하여야 하며, 해당 사항에 대한 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 본 사업은 진행 중에 있으므로 계획 변경 및 이로 인한 기반 시설 설계가 일부 변경될 수 있으므로 건축물 설계 및 시공 시 반드시 서울시 및 서울주택도시공사에 변경 여부를 확인하시기 바랍니다.
- 실시계획인가서상의 지구단위계획, 교통영향평가, 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 서울주택도시공사 마곡도시개발사업 홈페이지(magok.i-sh.co.kr) 및 서울주택도시공사 도시공간사업본부 마곡위레스마트사업단 마곡사업부(02-3410-7686)에서 열람 가능
- 분양계약자의 토지 사용 시점에 서울식물원 등 일부 공원·녹지의 조성이 완료되어 있지 않을 수도 있으며, 분양계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 공원·녹지는 조성개념에 따라 마운딩조성 및 다층식재로 계획되어 있으며, 녹지쪽으로 출구 개설 및 간판게시 등 작업을 진행시 공원녹지 내 마운딩 및 수목으로 인하여 불편 및 가림현상이 있을 수 있으니, 건축물 설계시 감안하시기 바랍니다. 특히, D8-3,6필지의 경우 남측에 연결녹지45호가 조성되어 있으므로 설계 및 시공시 면밀히 확인하시기 바라며, 관련사항으로 인한 공공기반시설

(공원녹지)의 변경은 불가함을 알려드립니다.

- 마곡구역 3지구 내 기존 마곡빗물펌프장 개축, 마곡유수지 개선공사 등 간선하수도 공사가 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 서울주택도시공사에 책임을 물을 수 없습니다.
- 마곡구역 북측 서남물재생센터 및 남서측 공항빗물펌프장에서 발생하는 악취와 인근 김포공항에서 발생하는 소음 등의 불편함이 있을 수 있고 분양계약자는 이를 수인하며 서울주택도시공사에 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 내 주유소, 가스충전소, 주차장, 택시차고지, 전기공급설비, 열공급설비, 공동구(환기구 등 지상구조물 포함) 등 대상부지 인근 시설물 계획을 사전 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 분양계약자에게 있습니다.
- 마곡구역 내 지하철 구조물 인접한 용지의 개발시 서울교통공사 및 코레일공항철도(주)와 사전 협의하시기 바랍니다.
- 마곡구역 내 지하철 9호선 마곡나루역, 코레일공항철도 마곡역(가칭) 역사 개통시기를 포함한 관련된 사항에 대하여는 서울교통공사 및 코레일공항철도(주)에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 지하철 5호선 마곡역 출입구 추가 설치계획이 있으므로 사용시기를 포함한 지하철 5호선 관련 문의는 서울교통공사에 확인하시기 바랍니다.
- 마곡구역 내 모든 필지는 개발 및 실시계획의 변경, 소유권보존등기 등의 사유로 추후 필지번호가 변경 될 수 있습니다.

【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 서울주택도시공사를 경유하여 한국국토정보공사에 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, 연결 방법은 사전에 서울주택도시공사의 승인을 얻은 후, 서울주택도시공사 감독자의 입회 하에 연결 시공하

여야 합니다.

- 우기 시 배수처리에 만전을 기하고 교통소통에 지장이 없도록 하여야 합니다.
- 토지 사용 시 발생하는 토석, 쓰레기 및 불순물은 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. 단, 울타리 설치시 기반 시설공사에 지장을 주어서는 안됩니다.
- 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, 지구단위 계획의 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 발굴 조사, 기반시설 조성여건 변경, 교통·환경·재해·인구 등 각종 영향평가, 에너지사용계획 등의 협의 내용(재협의 내용 포함) 이행 등으로 개발계획 및 실시 계획 등 인·허가 변경 등에 따라 공급대상 토지(주변 토지 포함)의 토지이용계획(용적률, 면적, 필지계획선 등) 등이 변경될 수 있으며, 공사의 미완료로 인한 토지 사용 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 분양 계약자의 부담으로 하여야 합니다.
- 분양계약자는 건축터파기 전 공사현장 주변의 기반시설에 대한 연동침하 등을 검토 하여 기반시설에 영향이 없도록 대책공법(차수공법 등)등을 수립후 시공하여야 합니다.
- 분양계약자는 착공전 기 설치된 기반시설에 대하여 단지조성공사 시공사, 감리단과 합동으로 조사, 확인후 시공하여야 합니다.
- 분양계약자는 건축터파기 등 공사 시 서울주택도시공사가 시행한 기반시설(도로, 상하수도, 가스, 난방 등)에 지장이 없도록 서울주택도시공사와 사전협의 및 승인을 받아 가시설【차수공법(지하수위 저하로 인한 침하 방지), Earth Anchor(인근 기반

시설 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 서울주택 도시공사에 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 기반 시설의 이용제한 등에 대하여 분양계약자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- 건축터파기 시 발생하는 토사는 마곡구역 내 적치 또는 사토가 불가합니다.
- 매각된 토지는 부지 성토(인접도로 계획고 수준) 등을 실시하여 공급하며, 건축터 파기 등 공사 시 절토 및 외부 사토 비용 등은 분양계약자가 부담하여야 합니다.
- 분양계약자는 건축공사 시 자체적인 환경대책(세차, 세륜, 비산먼지발생 방지, 폐기물 처리 등)을 수립하여 시행하여야 하고, 차량진출입로 및 운행시간, 환경대책을 서울 주택도시공사 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, 건축 공사용 전력의 사용은 가능합니다.

【현장여건 관련】

- 마곡구역의 기반시설을 설치하는 단지조성공사가 현재 진행 중으로, 기반시설은 일부구간 기 완료 되었으나, 전체 완료시기는 2018년 하반기 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 저축 구분지상권(지료 : 무료, 사용기간 : 도시철도 시설물 존속 시까지) 설정 등을 인정하여야 하며 서울주택도시공사에 책임을 물을 수 없음】. 또한, 철도 안전법에 의거 부지공사 착공 전에 철도관리기관과 협의하여야 합니다.
- 기타 마곡구역 내 돌출되어 설치될 시설물(지하철 환기구, 지하철 엘리베이터, 도시가스 정압기, 신호등, 가로등, 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 토지로의 주변 진입도로는 미포장상태로 공급 될

수 있으며, 매수한 토지 내 공사장 임시진출입로는 단지조성공사 현장 책임건설사업 관리기술자(2공구 : 02-3661-1613)과 사전협의 완료 후 개설하되 그 비용은 분양계약자 부담으로 하며, 매수한 토지의 공사를 위한 차량 진입으로 진입도로 훼손 시에는 매수인의 부담으로 복구하여야 합니다.

- 산업시설용지(D4)는 임시 주차장으로 사용중으로 매수인이 토지사용승낙(착공용)을 받은 이후 건축공사 착공을 위해 철거 요청 시 철거 예정입니다.
- 분양계약자는 건축공사 시 공사차량(덤프트럭, 레미콘, 자재차량 등)은 비산먼지 발생을 최소화 할 수 있도록 관리하고, 양천로 27길(치현마을 서광아파트 전면 도로)을 우회 하도록 공사 중 교통처리 계획을 수립(서남물재생센터 내부 임시 통행로 이용 등)하여 시행하여야 합니다.

【건축물착공 관련】

- 쾌적하고 정돈된 가로경관형성 및 건축물의 질서 있고 조화로운 외부공간 및 외관 형성을 위하여 별도로 작성하는 「마곡지구 건축물·가로경관 가이드 라인」은 서울주택도시공사 마곡구역 홈페이지(magok.i-sh.co.kr) 내 공지사항 ('마곡지구 영향평가서 및 가이드라인 자료 게재' 검색) 및 마곡사업부(02-3410-7686)에서 열람 가능합니다. 또한, 「마곡지구 건축물·가로경관 가이드 라인」은 반드시 사전열람 하여야 하며, 내용에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- ※ 「마곡지구 건축물·가로경관 가이드 라인」은 향후 일부 내용이 변경될 수 있음
- 사업추진 시 단지 내 교통영향평가는 도시교통정비촉진법 및 해당 조례에서 대상 규모가 정하여져 있으므로 해당 법령에 따라 수립하여야 합니다.
- 서울특별시에서는 마곡구역에 재이용수를 공급할 예정입니다. 재이용수는 화장실용수, 조경용수 등으로 사용이 가능하며 사용을 원하는 입주기업의 경우 건축 설계 시에 이를 반영하여야 합니다.
- ※ 문의 : 서울특별시 물순환안전국 물순환정책과(02-2133-3853)

【에너지 사용관련】

- 본 사업구역은 집단에너지 공급 대상지역입니다.
- 마곡 도시개발사업 에너지 사용계획서를 준수하여야 하며 에너지 사용계획서는 서울주택도시공사 택지사업본부 마곡위례사업단 기전사업부(02-3410-7803)에서 열람 가능합니다.
- 에너지 사용계획서는 추후 관련 부처와의 에너지 사용계획이 변경협의 과정에서 변경될 수 있으며, 분양계약자는 이를 수인하여야 합니다.
- 태양광발전 설치비율 상향조정 : 전력수요의 5%이상(의무) → 8%이상(권고)
[다만, 의무비율 5%는 유지]

□ 문의처

10-1. 입주신청 및 입주계약 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 마곡산업단지관리단 기획운영부
- 전 화 : 02-2088-2706
- 주 소 : 서울특별시 강서구 마곡중앙로 161-8 두산더랜드파크 C동 918호
- 홈페이지 : <http://www.i-sh.co.kr>, <http://magok.i-sh.co.kr>

10-2. 분양계약 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 공공개발사업본부 마케팅처 판매부
- 전 화 : 02-3410-7476
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사
- 홈페이지 : <http://www.i-sh.co.kr>, <http://magok.i-sh.co.kr>

10-3. 개발계획(지구단위계획, 가로경관 가이드라인 등) 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 도시공간사업본부 마곡위레스마트사업단 마곡사업부
- 전 화 : 02-3410-7686
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사

10-4. 기반시설 등 토지조성 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 도시공간사업본부 마곡위레스마트사업단 마곡사업부
- 전 화 : 02-3410-7688
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사

10-5. 에너지 사용계획 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 도시공간사업본부 마곡위레스마트사업단 기전사업부
- 전 화 : 02-3410-7803
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사

10-6. 건축물 가이드라인 관련

- 담당부서 : 서울주택도시공사 도시공간사업본부 마곡위레스마트사업단 건축사업부
- 전 화 : 02-3410-7717
- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사

붙임 1. 평가기준표

2. 사업계획서 작성 지침
3. 서식 1~18
4. 마곡 도시개발구역 실시계획 변경인가 고시(서울특별시고시 제2017-455호, 2017.12.14)
5. 마곡 도시개발사업 지구단위계획 결정조서(2017.12)

6. 마곡 도시개발사업 지구단위계획 시행지침(2017.12)
7. 마곡일반산업단지 관리기본계획 변경 고시(서울특별시고시 제2018-224호,2018.7.19.)

2018. 9. 19.

서울주택도시공사