

부산·진해경제자유구역청 공고 제2014-56호

- 부산신항배후 국제산업물류도시(1단계) 일반산업단지 -

중소기업 전용단지 잔여필지 분양공고

부산신항배후 국제산업물류도시(1단계) 일반산업시설용지에 대한 입주 및 분양사항을 아래와 같이 공고합니다.

1. 대상용지 : 45필지 105,324㎡ - 내역 별첨

- 공급대상 토지 위치, 획지 등 세부내역은 부산·진해경제자유구역청 및 부산도시공사 인터넷 홈페이지 게시 공고 내용을 참고하시기 바랍니다.

▶ 부산도시공사 : www.bmc.busan.kr → 분양공고

▶ 부산·진해경제자유구역청 : www.bjfez.go.kr → 고시·공고

2. 입주대상자

● 입주자격

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조에 의한 입주 자격을 갖춘 자로서 본 산업단지관리기본계획에 적합한 업종을 유치하고자 하는 자이며
 - 개발제한구역안의 중소기업으로서 강서구청에서 우선순위로 추천하여 부산·진해경제자유구역청 및 부산도시공사로 통지한 자
- ▷ 용지매매계약 기간(2014.8.22~8.25)이후 미분양된 필지에 한해서는 '14.10.13일까지 강서구청에서 추천된 자에 한하여 선착순 수의계약 가능

3. 입주 대상업종

업종	입주업종 (한국표준산업분류)
메카	○ C29(기타 기계 및 장비 제조업)
트로닉스	○ C30(자동차 및 트레일러 제조업) ○ C31(기타 운송장비 제조업)

4. 입주 제한 업종

구 분	입 주 금 지 업 종
자동차 및 트레일러제조업(C30)	자동차제조업(C3012), 전투용차량제조업(C3191)

※ 업종별 숫자는 한국표준산업분류 중분류 번호로서 통계청 인터넷홈페이지 통계표준분류(표준산업분류) 참조하여 업종을 확인하시기 바랍니다.

(<http://www.nso.go>. 통계표준분류 - 한국표준산업분류- 표준산업분류 - 해당업종 검색)

5. 입주신청방법

- 신청자(1개 업체당)별로 1필지만 필지를 지정하여 신청하여야 하며, 1인이 법인대표자인 동시에 개인업체 대표자로서 각각 필지를 신청할 경우에는 동일 신청자로 인정하여 입주신청을 모두 무효로 합니다.
- 법인명의 신청시 법인등기부상 임원 명의로 서로 다른 필지를 신청할 수 없습니다. 이 경우에는 신청한 모든 필지에 대하여 입주신청을 무효로 합니다.
- 입주신청은 부산진해경제자유구역청에 직접 하셔야 하며, 우편접수는 받지 않습니다.
- 대리인에 의한 입주신청은 1업체당 1명에 한하며, 동일 대리인이 여러 업체를 대신하여 신청할 경우 신청한 모든 필지를 무효로 합니다.
- 공동명의인 경우 전원의 신분증 지참, 신청자 전원의 인적사항을 기재한 후 전원의 인감을 날인하여야 합니다.

6. 입주 · 분양계약 일정

구 분	일 정	장 소
입주신청	2014. 7.31 ~ 8. 4	부산진해경제자유구역청
입주심의	2014. 8. 5 ~ 8.13	부산진해경제자유구역청
입주계약	2014. 8.20 ~ 8.21	부산진해경제자유구역청
용지매매계약	2014. 8.22 ~ 8.25	부산도시공사

- 상기 일정은 사정에 따라 변경될 수 있으며, 입주신청·입주계약체결 및 용지매매계약체결 시간은 10~12시, 14~16시 까지입니다.

7. 입주대상자 결정방법

- 필지별로 지정신청 접수받아 관리기관의 입주 심의후 적격 대상자를 입주 대상으로 선정하며, 경합이 있는 필지는 추첨을 실시하여 입주대상자를 결정합니다.
 - ※ 추첨 시 일정은 별도 공고
- 입주 선정된 자가 정해진 기간 내에 입주계약 및 용지매매계약을 체결하지 않을 경우 입주선정은 취소 될 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.
- 용지매매계약 기간(2014. 8.22~8.25)중 미계약된 필지에 대하여 강서구청 우선순위 추천자(1,2,3차)에 한하여 2014.10.13 까지 선착순 수의계약을 실시합니다.
- 2014.10.13이후에는 상기외의 자를 대상으로 일반분양을 시행합니다.
 - ※ 별도 공고 예정

8. 대금납부방법

구분	계약금	중 도 금					잔금
		1차	2차	3차	4차	5차	
간격	계약시	6개월이내	6개월이내	6개월이내	6개월이내	6개월이내	사업준공후
비율	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

- 할부이자
 - ▶ 조성공사 준공 후 확정측량에 의한 면적정산기준일 또는 토지사용 승낙일로부터 미납 잔대금에 대하여 연 7%의 이자를 추가납부하여야 합니다.
- 지연손해금
 - ▶ 할부원금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우에는 연체한 금액에 대하여 납부 약정일 익일부터 실제납부일까지 연체금액에 대하여 지연기간동안 연14%의 지연이자를 추가납부하여야 합니다.

9. 제출서류

구 분	제 출 서 류
입주 신청시	○ 입주선정신청서 및 공장설립 사업계획서 각 1부(소정양식) ○ 공장등록증명원 1부(등록자에 한함) ○ 신분증 및 인감도장(법인은 사용인감계 제출) ○ 법인등기부등본(법인), 주민등록등본(개인), 사업자등록증 사본 각 1부 ※ 대리인은 신분증 위임장 및 위임용 인감증명서(법인은 법인인감증명서) 각 1부
입주계약 체결시	○ 입주계약신청서 1부 ○ 인감증명서(법인의 경우 법인인감증명서) 1부 ○ 신분증 및 인감도장(법인의 경우 사용인감계 제출가능) ○ 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각 1부
용지매매 계약 체결시	○ 계약보증금(매매대금의 10%) : 지정계좌에 입금후 입금증 사본 제출 ▷ 국민은행 948101-01-000036 (예금주: 부산도시공사) ○ 관리기관(부산진해경제자유구역청)과 체결한 입주계약서 사본 1부 ○ 법인등기부등본(법인), 주민등록등본(개인), 사업자등록증 사본 각1부 ○ 인감증명서(법인의 경우 법인인감증명서) 1부 ○ 신분증 및 인감도장(법인의 경우 사용인감계 제출 가능) ○ 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각 1부

※ 구비서류 중 행정기관 등으로부터 교부받아 제출하는 서류는 분양공고문 이후 발급 받은 원본이어야 합니다.

※ 신청 접수 후에는 신청인의 변경, 증원, 감원이 불가합니다.

※ 공장등록증명서상의 공장소재지와 사업자등록증상의 사업장 소재지는 일치하여야 하며 일치하지 않을 경우 미등록업체로 간주처리 합니다.

※ 공장등록증명원은 「산업집적 활성화 및 공장등록에 관한 법률」 제16조의 규정에 의한 등록된 공장임을 증명하는 서류이며 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 제4조제1항의 규정은 적용하지 않습니다.

10. 면적 및 금액 정산

- 필지별 분양면적은 가분할 면적이므로 공사준공 후 지적공부 정리결과 증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 정산을 실시합니다. 분양가격(단가)은 추정 조성원가로서 사업준공 후 실제 투입된 총사업비 및 확정된 면적을 기준으로 추후 정산합니다.
- 계약자가 납부한 선수금에 대하여 납부일부터 조성사업완료 후 정산일까지의 이자(국민은행·부산은행 1년 만기 정기에금이자율 산술평균)는 정산시 정산금액에서 차감합니다.

11. 토지사용 가능시기 및 소유권 이전

- 토지사용은 **2017. 11월 이후에** 가능할 예정이며, 다음의 사유에 의하여 토지 사용시기가 지연될 수 있습니다.
 - 연약지반의 계측분설결과에 의하여 토지사용시기가 결정되며, 본지역의 연약 지반 특성 및 공학적 한계상 불가항력적으로 연약지반개량 완료시기가 지연 될 경우
 - 보상민원 등에 따른 불가피한 사업 착수 지연으로 토지사용시기가 지연될 경우
 - 기타 매도인의 성실한 사업추진에도 불구하고 토취장(9공구)의 수목이식, 문화재발굴조사 지연 등으로 토사수급 부진으로 공사기간이 지연될 경우
- 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 사업준공에 따른 지적 및 등기공부정리를 완료한 후(2018년 이후 예정)에 가능합니다.
 - ※ 토지사용 및 소유권이전은 사업진행상황에 따라 다소 변경 될 수 있습니다.

12. 처분제한

- 산업시설용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 의하여 공장설립등의 완료신고 후로 부터 **5년 이내에** 부득이한 사유로 처분하려는 경우에는 분양당시의 가격으로 관리기관에 양도하여야 하며, 제3자에게 양도할 수 없습니다.

13. 기타 유의사항

- 신청인이 현재 영위하고 있는 업종이 신청지역의 입주대상 업종이 아닐 경우에는 분양 후 현재하고 있는 업종은 할 수 없다는 것을 염두에 두고 신청하시기 바랍니다.
- 입주대상자가 부정이나 허위의 방법으로 입주선정, 분양계약 체결한 것이 밝혀졌을 때는 분양계약을 일방적으로 해제합니다.
- 분양공고문, 인터넷 게시공고문, 입주계약서, 용지매매계약서 및 매입신청 유의사항 등은 입주(분양)신청 전에 반드시 열람·확인하여야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.

- 본 산업단지는 저지대 대심도 연약지반으로 “별지 1”의 건축물 안전시공사항을 고려하여 설계·시공 하여야 합니다.
- 신청자는 본 산업단지의 조성사업을 위한 산업단지계획, 지구단위계획을 포함한 환경·교통 등 각종 영향평가의 협의내용, 에너지사용계획 및 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법규(건축법령, 조례 포함) 등을 계약체결 이전에 반드시 열람·확인하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 합니다.
 - ※ 공고일 이후에 관계법령 또는 부산광역시 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.
- 신청자는 산업단지계획 승인고시된 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면상태, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구내·외의 입지여건을 충분히 도면 및 직접 확인한 후 이를 승인하는 조건으로 계약체결 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있습니다.
- 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 본 산업단지 조성공사 진행과정 중에 문화재 발굴, 기반시설 조성여건 변경, 환경·교통 등 각종 영향평가 재협의 및 협의내용 이행과정 등에서 산업단지계획의 변경에 따라 사업기간 및 목적용지(주변 토지 포함)의 면적이나 토지이용계획 등이 변경 될 수 있으며, 준공 후에라도 관리기관 등의 요구 및 분양활성화를 위하여 목적용지(주변 토지 포함)의 면적이나 토지이용계획 등이 변경될 수 있으며, 입주·분양계약자는 이를 승인하여야 합니다. 아울러 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지 사용이나 기반시설의 이용이 제한될수 있습니다.
- 관리기관과 사업시행자(매도인)는 부산신항배후부지 국제산업물류도시(1단계) 일반산업단지계획 승인내용, 환경·교통·재해 등 각종 영향평가에 관한 관계기관과의 협의 또는 인·허가 사항과 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주·분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한 지시를 할 수 있으며 입주·분양 계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.
- 토지이용계획 또는 업종별배치계획의 변경이나 사업기간의 연장 등으로 인하여 목적용지의 위치를 변경할 수 있습니다.
- 토지사용시에는 산업단지인·허가절차간소화를위한특례법, 산업입지및개발에관한법률 또는 국토의계획및이용에관한법률 등에 의한 산업단지계획, 지구

단위계획, 환경·교통 등 각종영향평가, 및 에너지사용계획 등을 준수하여야 합니다.

- 본 산업단지계획 승인시 지식경제부 및 에너지 관리공단과 협의된 에너지 사용계획에 따른 고효율 에너지 설비를 이용 및 설치하여야 합니다.
- 우수, 오수, 상수 분기시설은 단지 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성 시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선)부가 발생할 수 있으므로 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복을 하여야 합니다.
- 입주대상자로 선정되어 입주계약을 완료하였다더라도 입주업종이 신청지역에 입주대상자가 아닌 경우 등 관리기관이 입주하기에 부적격한 것으로 판정할 경우에는 입주계약이 취소 될 수 있으므로 통계청 한국표준산업분류표를 기준으로 입주업종을 충분히 검토 후 신청하시기 바랍니다.
- 신청자는 입주심의에 필요하다고 인정되는 경우 관리기관의 요구에 응하여야 합니다.
- 가스, 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 해당 공급기관에 직접 신청하여야 합니다.
- 매수인은 본 계약 체결이후 산업단지 관리기관과 입주계약 체결 등 산업단지 운영에 따른 필요한 사항을 이행하여야 합니다.
- 본 유의사항에 명시되지 않은 제반 사항은 산업단지인·허가절차 간소화를 위한 특례법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 및 산업집적활성화및공장설립에관한법률 등에 따라야 합니다.

※ 문의처

- 입주신청 및 입주계약관련 : 부산·진해경제자유구역청 유치전략실 (051-979-5164)
- 용지매매계약 관련 : 부산도시공사 마케팅실(051-810-1275)
- 현장관련 문의, 공사관련 관계도서 등 열람 : 부산도시공사 토목사업팀(051-810-1361)

2014. 7. 14

관리기관 : 부산·진해경제자유구역청장
사업시행자 : 부산도시공사 사장

별지 1

연약지반상 건축물 안전시공 유의사항

1. 필요시 지정용도 사용에 따른 건축을 위한 지질조사를 실시하여야 합니다.
2. 연약지반 처리된 용지에서 축조되는 건축물의 침하를 저감시키기 위한 방안은 다음과 같습니다.
 - 가. 토지를 분양받은 후 외부토사의 용지내 성토지양
 - 나. 굴착공사에서 배출된 굴착토사의 장기간 지상적재 지양
 - 다. 건축물의 상부하중이 기초지반의 지지력보다 크지 않게 함
 - 라. 얇은 기초를 가진 건축물의 중량화를 피함
 - 마. 중량 지장물의 지상적재 피함
 - 바. 지하수위 유출 및 배출 억제
 - 사. 지반침하를 유발할 수 있는 심정개발 억제
 - 아. 압밀침하가 완료된 후 건축물 축조
 - 자. 원지반을 굴착하여 배토중량을 고려함
 - 차. 기타 건축물의 침하에 영향을 주는 사항 금지
3. 건축물 상부구조의 설계는 건축사 등 건축기술자, 하부구조 설계는 토질 및 기초 기술사 등 토목 기술자, 건축물 터파기공사, 기초공사, 관로공사 등 토목공사는 해당면허를 가진 전문업체에 의뢰하는 것이 바람직합니다.
4. 건축물 배치시 연약지반과 양질지반의 경계면에 건축물이 위치하는 것을 피하고 연약지반의 두께가 상이한 경계면에 건축물이 위치하지 않도록 하여야 하며 건축 전용면적에 대하여 건축물의 높이를 일정하게 하여 연약지반상에 균등하중이 작용토록 하여야 합니다.
5. 건축물 주변의 용지에 굴착토사를 적재할 경우 지반침하가 발생하게 되므로 건축주는 용지조성시 당초의 택지 계획고를 준수하여 그 이상으로 높이지 않도록 하여야 합니다.
6. 건축관계자는 용지 계획고를 결정하기 전에 과한 추가성토 등으로 지반의 과대압밀침하로 인한 지반파괴 및 구조물 접속부 단차가 발생되지 않도록 충분한 검토를 하여야 합니다.
7. 굴착토사를 굴착상단 지면의 직상부에 적재하게 되면 과재하중으로 굴착면이 위험하게 되고 심하면 붕괴될 수도 있으므로 멀리 떨어진 곳에 적재하여야 하며 굴착토사를 굴착상단 지면의 한 장소에 높게 쌓아두면 지반침하가 발생될 수 있어 부득이 굴착토사를 지상 적재할 경우에는 균등한 높이로 가능한 넓게 쌓아두어야 안전합니다.
8. 굴착 공사중 인접구조물에 대한 이상유무를 육안 또는 필요시 계측기 등으로 상세히 관측하여야 합니다.
9. 건축물 굴착공사 완료 후 되메우기가 불량할 경우 관로주변에 침하가 발생하므로 유의하여 시공하여야 하며 건축물 배면의 되메우기 부분은 충분한 다짐을 실시하되 건물에 영향이 없도록 주의하여야 합니다.

10. 연약한 택지에서는 건축물과 주변의 시설물 사이에 단차가 발생하여 주변 시설물이 훼손되는 사례가 있을 수 있으므로 건축물 및 주변시설물은 기초를 보강하여 지반침하에 대비하는 것이 바람직합니다. 또한 건축물의 소규모 구조물(계단, 주차장, 정문, 담벽 등)에 대한 기초공사도 철저히 시공해야 하며 기초보강 대상 구조물로서는 다음과 같은 것이 있습니다.
 - 가. 건축물 출입구 계단
 - 나. 건축물과 만나는 보도, 포장, 화단
 - 다. 운동장 스탠드 및 식수대
 - 라. 학교, 관공서 등의 정문
 - 마. 지하주차장 출입구 등
11. 각종 지중관로의 접속 경계부에 대해서는 부등침하 등에 대비할 수 있도록 보호박스, 보호구조물을 설치하거나 스리브 접합등 유연성 있는 접합방식을 사용하여야 하며, 지반침하 및 상재하중에 견딜 수 있는 강성을 갖는 제품사용이 바람직합니다.
12. 관거 부등침하는 관거 파손으로 누수 또는 지하수의 침투를 초래하여 관거 주변의 토사유입으로 유지 관리면에서 큰 장애가 발생할 수도 있으므로 기초공에 특히 유의해야 하며 되메우기 시에는 양질재료를 사용하여 다짐을 철저히 시행해야 합니다. 특히, 부실시공에 의한 지반침하 등이 발생할 수 있으므로 적정 보강대책을 수립하여 철저히 시공하여야 합니다.
13. 연약지반상에 축조되는 건축물, 지중관로 등의 시설물은 장기적인 침하에 견딜 수 있는 구조로 하여야 하며 시설물 주변의 지면에 추가적으로 토사, 지장물 등을 적재하게 되면 지면 침하를 유발할 수 있으므로 지양토록 하고, 시설물을 추가 증축하는 경우 지반지지력 및 지반침하량 등을 고려하여 시행하여야 합니다.
14. 연약지반 처리된 용지에서 피압대수층 등에서의 심정개발은 지하수위 저하로 인해 매입대상용지 및 인접부지에 장기 침하발생을 유발할 수 있으므로 가급적 피해야 하며 부득이 필요한 경우 관계기관과 협의하여 설치하되 적절한 대책을 수립하여야 합니다.
15. 연약지반 처리된 용지는 현장내 토취원으로부터 확보된 건설재료(토사 및 암버력) 등을 이용하여 조성된 부지로 건축공사를 위한 기초 터파기 및 구조물 기초공사시 암버력(최대직경 300mm이하)이 출현될 수 있으므로 분양받은 토지의 사용자는 이를 감안한 시공계획을 수립하여야 한다.