

울산 KTX역세권 일반산업단지 산업시설용지 공급 공고

1. 공급대상토지

위 치	공급방법	용지명	획지수	면적(m ²)	분양가격	비 고
울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 416-1번지 일원	경쟁입찰	산업시설 용지	3	6,146	709,000~ 733,000원/m ²	

- ※ 토지이용계획, 입주업종별 배치계획, 공급대상토지 획지별 세부내역(위치, 면적, 금액, 건폐율, 용적률 등) 등은 (주)울산복합도시개발 홈페이지(<http://www.uccd.co.kr>)에 게시된 분양공고 첨부물을 참고하시기 바랍니다.
- ※ 분양가격은 「도시개발법」 시행령 제57조(조성토지등의 공급방법 등)에 따라 경쟁입찰 방식으로 공급하며, 최고 상한가격을 입찰기준가격의 120%로 제한합니다.
(상세금액 분양안내서 참조).
- ※ 입찰 기준가격은 「도시개발업무지침」 제5편(토지공급 및 사후관리) 제1장 조성토지의 공급에 따라 감정가격이 기준입니다.
- ※ 해당 분양공고의 경우 당사의 사정으로 인해 분양접수 후 또는 계약체결 전 당사 홈페이지 공고를 통해 취소될 수 있으며, 취소시 이행보증금은 신청자가 반환계좌로 환급(이에 대한 이자는 부리하지 않음)되며 별도의 손해배상을 요구할 수 없습니다.

2. 입주대상 업종

업종(제 10 차 한국표준산업분류 상 중분류)		비 고
공통업종	C18 인쇄 및 기록매체 복제업	
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	
	C28 전기장비 제조업	
	C29 기타 기계 및 장비 제조업	
	D35 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	D35114, D35119 에 한함
	L68 부동산업	
첨단	J58 출판업	

지식산업	J62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	
	M70 연구개발업	
	M71 전문서비스업	
	M72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	
	M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	
	N74 사업시설 관리 및 조정 서비스업	

- ※ 각 블록별 유치업종 및 제한업종은 각각 상이하므로 희망 블록의 유치업종 및 업종별 배치계획, 제한업종 등은 분양안내서 및 실시계획(변경)인가를 참고하시기 바랍니다.
- ※ 공급대상토지의 업종과 토지이용계획 등은 향후 조정될 수 있으며, 신청자는 이를 수인하여야 합니다. (자세한 사항은 분양안내서 참조 또는 사업시행자 문의 바람)
- ※ 해당 산업단지는 생활오수(오수)만 처리가 가능합니다.

3. 입찰신청 및 입주자격

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조의 규정에 의거 입주자격을 갖추고 울산KTX역세권 일반산업단지 실시계획에 적합한 업종을 영위하여야 하며 입주제한요건에 해당되지 않는 자로서 관리기관의 입주심사를 거쳐 입주계약 체결이 가능하여야 합니다.
- ※ 울산KTX역세권 일반산업단지는 도시개발법에 따라 실시계획인가가 완료되었습니다. 다만, 경제자유구역 지정 및 고시가 완료에 따라 실시계획인가가 변경 될 수 있으며, 신청자는 이를 수인하여야 합니다.
- ※ 울산KTX역세권 일반산업단지 관리기본계획은 향후 고시 예정입니다. 현재 수립된 실시계획인가를 반드시 열람하여야 하며, 중대한 변경(업종 및 입주제한 변경)으로 신청자가 입주계약신청시의 업종으로 입주계약이 체결이 불가능한 경우를 제외하고 신청자는 이를 수인하여야 합니다.

4. 공급일정 및 장소

구 분	공급일정	장 소
입찰 신청접수 (입찰보증금 납부)	<u>2026. 03. 24. (화) 10:00 ~</u> <u>2026.03.25. (수) 14:00</u>	(주)울산복합도시개발 사무실 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 (금아드림스퀘어)
입찰서 제출	<u>2026.03.25. (수) 14:00 ~ 16:00</u>	
개찰결과 통보 (개별)	<u>2026.03.25 (수) 16:30 ~</u>	
추첨 (필요시)	<u>2026.03.25 (수) 17:00 ~</u>	
분양계약 체결	<u>2026.03.26 (목) ~ 2026.03.31(화)</u>	

- ※ 획지별 신청접수 및 분양심의를 실시하며 입찰결과는 당사 홈페이지에 공고합니다. 필요시 별도 공고없이 진행될 수 있습니다.

- ※ 분양계약 체결시간은 10:00~17:00 입니다. (단, 휴일 제외)
- ※ 분양계약자는 관리기본계획 고시 후 60일 이내에 산업단지 관리기관과 입주 계약을 체결하여야 합니다. 단, 해당 기간은 관리기관과 협의를 통해 연장 가능합니다.
- ※ 상기 공급일정 등은 변경될 수 있으며, 이 경우 당사 홈페이지를 통해 안내합니다.
- ※ 금회 공급대상 토지 중 신청자가 없는 토지는 2026.03.26(목)부터, 미계약된 토지에 대해서는 2026.04.01부터 별도 공고 없이 수의계약으로 공급 예정 입니다.

5. 공급 대상자 선정 방법

○ 공급 자격요건

구 분	자격요건
공급 대상자	공고 대상 필지를 일괄로 신청하고, 각 필지별 입찰금액이 120%이내인자 (단, 경쟁이 있을 경우 입찰 금액의 합산액이 가장 높은 자를 대상으로 선정)

6. 입찰(분양) 신청방법

○ 신청절차

절 차	내 용
① 업종 확인	- 한국표준산업분류 상 사업내용에 맞는 업종 조회 (업종코드 5자리) (※ 통계분류포털 홈페이지 참고)
② 희망획지 선택	- 산업단지 유치업종 배치와 일치하고 면적이 적합한 희망획지 선택 (※ 한국표준산업분류상 중분류(앞쪽 2자리)가 업종배치와 일치)
③ 입찰신청서 등 작성	- 입찰신청서, 분양신청서, 입주신청서, 사업계획서 등 작성 (※ 울산복합도시개발 홈페이지에서 다운로드(www.uccd.co.kr))
④ 입찰보증금 납부	- 납부기한 : 2026. 03. 25(수) 14:00까지 (이후 입금 무효처리) - 납부금액 : 1,000만원 - 납부계좌 : 우리은행 1005-804-734973 (주)울산복합도시개발 - 분양신청자 명의로 입금 - 대상자 선정시 입찰보증금은 계약금의 일부로 전환(미반환) - 입찰보증금 반환 대상자의 경우 신청자가 제출한 환불용 계좌입금의뢰서에 기재된 계좌로 분양대상자 선정이 완료된 날로부터 7일이 경과한 날(금융기관 영업일 기준)부터 순차적으로 반환되며, 그 이자는 지급되지 않음 - 향후 계좌는 변동될 수 있으며 변동시 별도 안내 예정
⑤ 서류 제출	입찰 신청시 - 제출기한 : 2026. 03. 25(수) 14:00까지 - 제출서류 (방문 접수) - 당사 소정 양식 (홈페이지 다운로드, http://www.uccd.co.kr/) - 분양신청서, 입주신청서, 사업계획서 각1부 - 입찰신청서 및 입찰신청 유의서 각 1부 - 환불용 계좌입금 의뢰서 1부

		- 공동신청시 대표자 선임계 1부 - 사용인감 사용시 사용인감계 1부 입찰자 준비물 - 입찰보증금 납입 영수증 - 공장등록증명원(공장등록 업체에 한함) - 법인인감증명서(개인사업자는 인감증명서) - 사업자등록증 사본 - 법인등기부등본(개인사업자는 주민등록등본) - 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본
	입찰시	▪ 입찰 기한 : <u>2026. 03. 25(수) 16:00까지</u> ▪ 제출서류 - 입찰서 (입찰서류 제출시 제공) - 입찰신청 접수증 (입찰서류 제출시 제공) - 신분증 및 매입신청시 사용한 인감도장 - 대리인의 경우 위임장 및 위임용인감증명서 각 1부, 대리인의 신분증 (입찰에 관한 위임장 기 제출한 경우 대리인 신분증만 지참)

- 입찰신청자는 입찰보증금(필지별 1,000만원)을 납부완료한 후 공고된 기간의 정해진 시간 내에 필지를 지정하여 입찰신청에 필요한 서류를 구비하여 입찰신청서류 접수를 모두 완료하여야 입찰신청이 유효합니다.
- 신청필지의 입찰금액은 해당필지의 입찰가격 범위(입찰기준가격의 120%수준) 내에서만 유효하며, 각 필지별 입찰가 범위는 당사 홈페이지(울산북합도시개발(www.uccd.co.kr))에 게시된 분양공고 첨부물을 필히 참조하시기 바랍니다.
- 입찰금액의 최소단위는 백만원(W1,000,000)이며, 백만원 단위 미만은 절사합니다. 단, 최초 입찰기준금액으로 입찰할 경우에는 기재된 천원(W1,000)단위까지 인정합니다.
- 입찰보증금 입금자, 입찰신청 시와 계약 시 명의를 동일하여야 합니다.
- 1인 또는 수인이 공동으로 신청할 수 있으며, 1인이 또는 수인(2인 이상)이 공동으로 여러 개의 필지에 대하여 신청할 수 있으나 동일 필지에 대한 중복 신청은 불가합니다.
- 입찰신청은 공고대상 필지에 대하여 일괄 신청하여야하며, 1인이(또는 수인(2인 이상)이 공동으로) 필지에 신청할 경우 입찰보증금은 각 필지별로 각각 납부하여야 합니다.
- 수인(2인 이상)이 공동명의로 신청을 하거나 2인 이상이 공동대표자로 등록되어 있는 경우에는 수인 또는 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지는 공동신청인으로 하는 대표자선임계를 작성하여 제출하고 대표자 1인에게 모든 행위를 위임하여야 합니다.
- 대리인이 신청 및 입찰에 참가하는 경우에는 본인 1인에 한하여 대리할 수 있으며 본인은 2인 이상의 대리인을 선정할 수 없습니다.
- 공고에 정해진 기간 내에 입찰보증금 납부와 입찰신청 서류 접수를 완료한 신청인(신청시 지정된 대리인 포함)는 제4조에 정해진 입찰시간 내에 입찰을

완료하여야 합니다.

- 입찰신청 완료 후에는 신청서를 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.

○ 분양계약 체결

절 차	내 용
① 계약금 납부	▪ 계약체결 전 계약금(10%)를 납부 - 필지별 낙찰금액의 10% - 1천만원(입찰보증금) 입금 - 납부계좌 : KB국민은행 816937-04-019632 (주)코람코자산신탁)
② 계약체결	▪ 체결기한 : 2026. 03.31 (화) 17:00까지 ▪ 장 소 : 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 (금아드림스퀘어) (주)울산복합도시개발 ▪ 서류준비 - 법인인감도장 및 법인인감증명서(개인인 경우 개인인감) - 계약금 납입증명서 - 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본 - 인지세 납부용 전자수입인지

○ 유의사항

- 분양 신청접수 기한 내에 입찰보증금의 납부와 소정의 구비서류를 포함한 분양신청 서류 모두를 접수하여야 그 신청이 유효합니다.
- 행정기관 등으로부터 발급받아 제출하는 서류는 **분양공고일로부터 1개월내 발급 받은 원본**이어야 하며, 분양 신청이 접수된 이후에는 그 신청 내용을 취소할 수 없고 신청서류는 반환하지 않습니다.

7. 분양대금 납부방법

○ 납부조건 1 (선납할인형)

계약금	중도금					잔금
	1차	2차	3차	4차	5차	
10%	14%	14%	14%	14%	14%	20%
계약시	'26.09.30	'27.03.30	'27.09.30	'28.04.28	'28.11.30	'29.09.30
D	D+6개월	D+12개월	D+18개월	D+25개월	D+32개월	준공 후

※ 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

- 선납할인율 : 5%/년

중도금을 용지매매계약서상 약정일보다 선납할 경우 선납일수에 선납할인율 적용하여 일할 할인 (단, 계약금 및 잔금에 대해서는 선납할인 미적용)

- 지연이자율 : 8%/년

분양대금(분할대금 포함)을 용지매매계약서상 약정일에 납부하지 아니한 경우 약정일 익일부터 납부일까지 지연손해금 부과 (계약금 및 잔금(용지매매 계약서에 별도 지정한 날이 있는 경우 해당 날짜로부터 부과)을 포함)

○ 납부조건 2 (이자지원형)

계약금	중도금				잔금
	1차	2차	3차	4차	
10%	2%	22%	23%	23%	20%
계약시	'26.07.30	'26.10.30	'27.07.30	'28.04.28	'29.09.30
D	D+4개월	D+7개월	D+16개월	D+25개월	준공 후

※ 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

- 계약금(10%)을 포함 대금의 총 12% 이상을 납부 후, 잔여 중도금의 전부(최대 68%, 2~4차 중도금) 또는 일부를 중도금 대출 협약 은행 대출을 통해 납부시 2029년 09월 30일까지 발생하는 대출이자(최대 연 3.5%)를 당사가 지원
- 지원방법에 대해서는 당사와 수분양자의 별도 협의 후 결정
- 지원기간(2029년 9월 30일) 후 발생하는 대출이자에 대해서는 당사의 지원 없음
- 분양계약 중도 해제시 당사가 대납한 대출이자 전액을 당사에 지급하여야 함
- 선납할인율 : 미적용
- 지연이자율 : 8%/년

분양대금(분할대금 포함)을 용지매매계약서상 약정일에 납부하지 아니한 경우 약정일 익일부터 납부일까지 지연손해금 부과 (계약금 및 잔금(용지매매 계약서에 별도 지정한 날이 는 경우 해당 날짜로부터 부과)을 포함)

○ 세부사항

- (선납할인) 납부조건2 (이자지원형)을 선택한 경우에는 선납할인 적용이 불가합니다. 중도금을 납부 약정일보다 선납할 경우 각 차수별로 선납일수에 선납할인율(연 5%)을 일할 계산하여 할인을 적용합니다. 단, 계약금과 잔금은 할인대상에서 제외됩니다.
- (지연손해금) 계약금, 중도금, 잔금을 납부 약정일에 납부하지 아니할 때에는 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체한 금액에 대하여 연 8%의 이율을

적용하여 산정한 지연 손해금을 납부하여야 합니다.

- (취득세) 잔금 납부일로부터 60일 내에 취득세를 자진 신고 및 납부하여야 하며, 분양대금의 납부 기간(계약금~잔금)이 2년 이상인 경우 연부취득세 해당되므로 매분납금 납부일로부터 60일 내 취득세 신고 및 납부하여야 합니다. (지방세법(제6조, 제10조), 지방세법 시행령 제20조)
※ 단, 입주계약 체결 후 연부취득 신고시 취득세 일부 감면 가능
- 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시기까지 잔금 납부기일 유예(지연이자 미발생)하며(별도 통지예정), 소유권이전 가능 시기는 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상 기간 보다 더 소요될 경우 소유권이전 가능 시기도 지연될 수 있습니다.

8. 입찰보증금의 납부, 반환 및 귀속에 관한 사항

- (납부) 6번항의 입찰보증금 납부 지정 계좌에 신청자 명의로 입금하여야 합니다. - 계약이행보증금(1,000만원) 납부 후 분양 신청을 하여야 하며 분양신청기한 이후의 입금은 무효처리 되오니 유의하시기 바랍니다. 타 금융기관에서 납부지정계좌로 이체할 경우 이체 지연이 발생할 수 있으니 분양신청 마감일 전일까지 이체를 완료하시거나 지정계좌 은행 창구를 이용하여 정해진 기한 내에 입금이 완료될 수 있도록 하여 주시기 바랍니다. 입금지연에 따른 신청 무효 등의 일체의 책임은 신청자에게 있습니다.
- (반환) 분양대상자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 전환되어 반환 되지 않습니다. 분양대상자로 선정되지 못한 신청자의 입찰보증금은 신청시 신청자가 제출한 환불용 계좌입금의뢰서에 기재된 계좌로 분양대상자 최종 확정일로부터 7일이 경과한 날(금융기관 영업일 기준)부터 반환하며, 그 이자는 지급되지 않습니다. 반환계좌의 명의를 신청자 명이어야하며, 신청자가 제출한 환불금 입금 계좌번호 오류로 인한 환불금 지급 오류에 대해서는 당사에서 책임지지 않습니다.
- (귀속) 분양대상자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않거나 허위 또는 부실한 증명자료의 제시, 기타 부정한 방법 등으로 분양대상자로 선정된 경우에는 분양 대상자 선정을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속되며, 계약체결 이후에도 이러한 사실이 발견되면 당사가 임의로 계약해제 조치할 수 있고 이때 계약금은 당사에 귀속됩니다.

9. 면적정산

- 면적정산
 - 분양면적은 가분할 면적이므로 공사준공 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 낙찰가격(낙찰단가)을 기준으로 면적정산기준일을 정하여 면적정산을 실시

10. 토지사용가능시기 및 소유권이전

- 토지사용가능시기는 2029년 09월 30일 이후 예정이며, 소유권이전시기는 2030년 상반기 예정 입니다. 단, 예상 일정은 공사진행 상황 등에 따라 조정(지연)될 수 있으며, 신청자는 이를 수인하여야 합니다. 토지사용가능시기는 해당 토지에 작업차량이

진입 가능한 가설용 도로가 개설된 상태가 되는 시점을 말하며 사업 준공 및 소유권이전과는 무관하고 토지사용 가능시기 이후라도 단지 내 기반시설이 완료되지 않은 상태임을 수인해야 합니다.

- 소유권이전은 분양대금을 전액 납부하고 사업 준공에 따른 지적 및 등기공부정리를 완료한 후에 가능하며 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자가 부담해야 합니다.
- 소유권이전 이전이라도 매매대금을 전액 납부하고 토지를 사용하고자 하는 경우에는 당사의 사용승낙(협약대출이 있는 경우 해당 금융기관의 승낙 등)을 통해 토지사용이 가능합니다. 단, 이 경우에는 사업지구 내 기반시설(도로, 전력, 용수 등)이 완료되지 않아 기반시설 이용이 제한될 수 있습니다.

※ 토지사용시 유의사항

- **(계약사항 확인)** 토지사용자는 기반시설 및 단지 부지 조성계획 도면을 확인하여야 하며, 기반시설 및 부지조성 상태를 감안하여 설계·시공하여야 함
- **(제세공과금)** 분양계약서상 잔금납부일 이후 또는 사용 승낙된 용지에 부과되는 제세공과금 일체는 분양받은 입주자가 부담하여야 함
- **(관리책임)** 토지사용 승낙 이후 입주자의 토지사용으로 인하여 기반시설에 훼손이 생기거나 분양토지 내에 문제발생 및 시설물파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민형사상의 모든 문제에 대하여는 토지사용자의 책임임
- **(기반시설)** 분양용지 내 대외 기반시설(전기, 통신 등) 인입은 신청자(입주자)가 개별 공급자와 별도 협의를 진행하여야 함
- **(건축)** 건축설계시 부등침하에 대한 안정성 검토하여야 하며, 연약지반으로 인해 건축물 건설과정에서 문제가 발생할 경우 필요시 입주자가 별도의 지반조사 및 기초공사 등을 시행하여야함. 용지를 분양받은 입주자가 건축부지 높이를 상향 조정하는 등 추가 침하량 발생 요인이 있을 경우 공급 받은 자가 필요한 조치를 하여야 함

11. 준수사항 및 처분제한

- 분양토지는 산업단지 내 산업시설용지로 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”)과 산업단지 관리지침 및 고시 예정인 울산KTX역세권 일반산업단지 관리기본계획을 준수하여야 합니다.
- 산업시설(복합)용지는 산집법 제39조 제1항에 의거 처분이 제한됩니다.
※ 산집법 제39조에 의거 공장설립완료 신고 또는 사업개시 신고 후 5년 이내에 분양받은 산업시설용지를 처분하려는 경우에는 산업단지 관리기관에 양도하도록 규정
- 분양받은 산업시설용지를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때에는 환수될 수 있습니다.
- 공장설립완료 신고 또는 사업개시 신고 이전에 토지 및 건물은 임대 불가합니다.
- 공장설립완료 신고 및 사업개시 신고 후 임대 가능 여부와 면적 등 세부사항에 대해 관리기관과 협의를 거쳐 고시 예정인 울산KTX역세권 일반산업단지 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 기업에 임대하여야 합니다. (산집법 제38조의2에 의거)
- 산업용지의 토지이용 유연성을 확보하기 위하여 획지의 분할 및 합병을 허용하며, 이에 대한 기준은 산업집적활성화 공장설립에 관한 법률 및 동법 시행규칙을 따라야 합니다.

12. 기타 유의사항

- 분양대상자가 부정이나 허위의 방법으로 입주선정, 분양계약을 체결한 것이 밝혀졌을 때에는 분양계약은 해제되고 계약금은 당사에 귀속 됩니다.
- 신청자는 공급공고문, 인터넷 게시공고문 및 제반자료 등 용지공급과 관련한 내용 및 유의사항 등을 분양신청 전에 반드시 열람·확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 매수인은 본 산업단지의 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 오수처리기본계획 및 환경보전방안 협의 및 변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교보건 등에 관한 관련 법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 합니다. (건축제한사항은 공고일 이후에 법령 또는 울산광역시 및 울주군 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.)
- ※ 매수인은 관련도서 및 상세도면 등을 관할 지방자치단체 및 사업시행자 사무소 방문 등을 통하여 열람 가능하므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임을 사업시행자에 묻지 못합니다.

[공급토지 제약사항]

- 토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공하는 공사계획평면도, 지반조사보고서 등을 참고하여 공급토지의 범면(비탈면), 옹벽, 내부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다.
- 산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽 그리드 등 옹벽기초 설치에 따라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은 목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.
- 산업단지 외부에는 취락지구, 축사, 분묘 등 다양한 시설물들이 있으며, 해당 제약사항에 대해서는 매수인이 직접 현장을 확인하셔야 합니다.

[유틸리티]

- 오수배출예상량이 오수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 공공오수 처리시설을 추가로 증설하여야 하거나 오수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공오수 처리시설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있습니다.

[건축 관련 사항]

- 입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리지침(산업통상자원부고시 제2020-129호)에 따른 기준공장면적률(제조업) 또는 기준건축면적률(비제조업)을 준수하여 건축하여야 합니다.
- 건축설계시 울산 KTX역세권 일반산업단지 에너지사용계획을 이행해야 합니다.

[취득세 관련]

- 지방세특례제한법 제78조 제5항에 따라 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할

때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우, 감면받은 취득세 및 재산세가 추징됩니다.

- 세제 관련 사항은 지자체별 운영과 해석이 상이할 수 있으니 반드시 사전에 확인하여 주시기 바랍니다.

- 매수인은 목적용지에 대한 자체사업계획과 관련하여 산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽 등의 위치를 명확히 파악·확인하고 이 계약을 체결하는 것이므로, 이 계약체결 이후 상수도, 오·우수관로 및 옹벽 등을 이유로 매도인에게 어떠한 책임도 묻지 아니하기로 합니다.
- 매수인은 토지의 조성계획 또는 조성상태, 현황(형상 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 외부유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.
- 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴 및 발굴조사, 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등이 변경될 수 있고, 이에 따라 사업기간(토지사용가능시기, 입주업체의 공장가동 가능시기, 소유권이전시기 포함) 및 목적용지(주변 토지 포함)의 면적 및 형상 등의 토지이용계획, 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있으며 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 합니다.
- 관리기관과 사업시행자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경, 교통 등 각종 영향평가에 관한 관계 기관과의 협의 또는 인허가 사항과 산집법 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주/분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한 지시를 할 수 있으며, 입주/분양계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.
- 우수, 오수, 상수 등 분기시설은 건축공사 착공전 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성시 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 원상 회복을 하여야 합니다.
- 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상/하수도, 전기 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진/출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 당사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립/시행하여야 합니다.
- 통신, 전력, 가스, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 매수인이 해당 공급기관에 직접 신청하여야 하며, 폐기물 발생시 전문업체에 위탁 처리하여야 합니다.
- 소유권이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가 관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장오수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리 후 공공오수처리시설로 유입 처리하여야 합니다.
- 계약상 최종 잔금 납부약정시점 이후 토지관련 제세공과금이 부과되는 경우 매수인이 전액 부담하여야 하며, 매수인이 잔대금 납부약정시점 도래 전에 사용승낙이나 소유권이전을 받은 경우에는 사용승낙일이나 소유권이전일 중 먼저 도래한 일자 이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 전액 부담하여야 합니다.
- 대금납부와 관련하여 별도의 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에

입금하여야 하고, 대금완납 시(연부취득 대상자는 매 분납금 별 대금완납 시) 완납한 날로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고하고 납부하여야 합니다.

※ 연부취득 (7번항 분양대금 납부방법 (취득세) 참고)

- 인지세법 등 관련법령에 따라 부동산 분양계약서 및 분양권 전매계약서 작성시 인지세 과세대상이며 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있습니다. 인지세는 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.

- 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.

- 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양계약 정보가 제공될 수 있습니다.

※ 울산 KTX역세권 일반업단지내 전력선은 지중화 예정이며, 향후 한국전력공사의 계획변경 또는 협의내용 변경 시 변경될 수 있음

- 신청 획지 중 각 분양획지 사이에 법면이 위치한 경우 법면의 아래쪽 지점 기준으로 획지경계가 나뉘어지며, 해당 법면은 분양면적에 포함됩니다.

※ 단, 공공시설(도로, 녹지 등)과 연결한 경우에는 법면 위쪽이 경계일 수 있으므로 관련 도면 확인 요망

- 산업단지 외부 인근지역 고속철도(KTX 및 SRT) 역사 및 선로가 위치하고있으며, 이에 따라 소음 및 진동이 발생할 수 있습니다. 이와 관련된 소음 및 진동에 대하여 신청자는 사전에 이를 직접 확인하셔야 합니다.

- 산업단지 외부 인근지역에 축사 또는 분묘 등이 다수 존재하고 있고 향후 현재 대비 증가할 수 있으며 이와 관련한 사항은 매수인이 직접 확인하셔야 합니다.

- 공공오수처리시설의 사용가능 시기는 **2029년 하반기**로 추정되나 공사진행 상황에 따라 변경 될 수 있으며, 이에 따른 건축물(공장) 사용 가능 시기도 변경 될 수 있습니다. 공공오수처리시설 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서 부담 하여야 합니다. (언양공공하수처리장 연계처리 예정)

- 본 유의사항에 명시되지 않은 제반사항은 산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 및 기타 관계 법령, 고시예정인 울산KTX 역세권 일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획, 분양안내서, 용지매매계약서 등에 따라야 합니다.

시행자 정보

시 행 자 : (주)울산복합도시개발

주 소 : 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호(금아드림스퀘어)

연 락 처 : 052-933-9331

대표이사 : 조은수

기타 자세한 사항은 상기 주소 및 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 02월 27일

(주)울산복합도시개발 대표이사