

(주)울산복합도시개발 공고 제 2026 - 02호

# 울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업 공동주택용지 공급 공고

2026 년 3 월 25 일

## 주식회사 울산복합도시개발

### 1. 공급대상토지 및 공급방법

가. 공급대상토지 : 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 51-3번지 일원

| 공급<br>용도       | 블록<br>번호 | 면적<br>(㎡) | 세대수<br>(호) | 분양/<br>임대 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 최고<br>층수 | 예정가격(원)         | 입찰보증금       |
|----------------|----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|----------|-----------------|-------------|
| 공동<br>주택<br>용지 | A2       | 105,195   | 2,203      | 분양        | 25         | 250        | 35       | 200,922,450,000 | 예정가격의<br>3% |

- ※ 상기 대상토지 면적 및 세대수 등은 도시개발사업 개발계획 및 실시계획 고시 내용을 반영한 것으로, 향후 공동주택사업 승인 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.
- ※ 토지이용계획, 필지별 세부내역(위치, 면적, 공급금액, 허용용도, 건폐율, 용적률 등) 등 공급 관련 세부내용은 본 분양업무를 진행하는 (주)울산복합도시개발 홈페이지 내 분양정보-분양공고(<https://uccd.co.kr/>)에 게시된 분양공고 첨부물을 참고하시기 바랍니다.
- ※ 지구단위계획 및 주택사업과 관련된 인허가, 관련 규제 및 기타 내용은 신청 전 분양 신청자가 반드시 확인하시기 바라며, 지구단위계획 및 기타 사업승인 등과 관련된 어떠한 이의제기, 이로 인한 본 신청의 무효 및 계약의 무효는 주장할 수 없습니다.

나. 공급방식 : 경쟁입찰에 의한 최고가 입찰제

## 2. 입찰일정 및 장소

### 가. 입찰일정 및 장소

| 구 분       | 일정계획                          | 장 소                                         |
|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| 입찰보증금 납부  | 2026년 4월 22일(수) 09:00 ~ 14:00 | 지정계좌<br>(또는 보증서)                            |
| 서류접수 및 투찰 | 2026년 4월 22일(수) 09:00 ~ 14:00 | 현장 사무실<br>(울산 울주군<br>삼남읍 도호길 31,<br>5층 접수처) |
| 개찰        | 2026년 4월 22일(수) 14:00         |                                             |
| 결과 통보     | 2026년 4월 22일(수) 14:30         |                                             |
| 분양계약 체결   | 2026년 4월 29일(수)               | 별도 지정장소                                     |

- ※ 입찰보증금을 이행(입찰)보증서로 대체 시 보증서 원본을 입찰서류 접수 시 제출하여 주시기 바랍니다.
- ※ 상기 입찰일정 및 입찰내용 등은 변경될 수 있으며, 이 경우 홈페이지(<https://uccd.co.kr>)를 통해 안내합니다.
- ※ 신청인은 투찰시간(2026년 4월 22일(수) 09:00 ~ 14:00)을 확인하여 투찰시간 내에 투찰을 하여야 하며, 상기 입찰시간은 진행 상황에 따라 다소 지연될 수 있으며, 입찰 신청자 전원이 투찰 시 개찰은 지체없이 진행합니다.
- ※ 입찰결과는 2026년 4월 22일(수) 14:30에 개찰 현장에서 낙찰자 및 낙찰금액만 공개합니다.
- ※ 예정가격은 지구단위계획, 필지의 형상 및 위치 등 토지제한조건 등을 감안하여 책정하였으므로 추후 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

## 3. 입찰참가자격

가. 신청자격 : 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자

- ① 2인 이상 공동명의 입찰의 경우에는 입찰참가자 1인 이상이 신청자격 조건을 구비하여야 하며, 계약체결 시 반드시 입찰자 전원의 동의에 따른 공동계약을 체결하고 공동명의로 공동주택사업을 추진하여야 합니다.
  - 공동명의로 계약할 경우 대금납부 등 계약내용에 대하여 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.

## 4. 입찰신청 방법

가. 입찰신청자는 입찰보증금(예정가격의 3%, 6,027,000,000원 정액이며 입찰하고자 하는 가격의 3%가 아님 유의) 납부 후 공고된 기간의 정해진 시간 내에 입찰신청에 필요한 서류를 구비하여 입찰신청서류 접수를 모두 완료하여야 입찰신청이 유효합니다.

- ① 입찰신청 서류접수는 반드시 본인 또는 권한있는 대리인이 현장 사무실을 방문하여 신청하여야 하며, 우편접수 등은 인정하지 않습니다.
- 나. 신청필지의 입찰금액은 예정가격 이상만 유효하며, 최고가 입찰 금액을 낙찰합니다.
- 다. 입찰금액의 최소단위는 백만원(W1,000,000)이며, 백만원 단위 미만은 절사합니다.
- 라. 입찰보증금 입금자, 입찰신청 시와 계약 시 명의는 동일하여야 합니다.
- 마. 공동입찰을 원할 경우 입찰서에 공동 입찰자 전원의 정보를 기입한 다음 공동입찰자 전원이 서명하여야 합니다.
- 바. 수인이 공동으로 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.
- 사. 대리인이 신청 및 입찰에 참가하는 경우에는 본인 1인에 한하여 대리할 수 있으며 본인은 2인 이상의 대리인을 선정할 수 없습니다. 또한 대리인 임명서류를 제출하여야 합니다.
- 아. 공고에 정해진 기간 내에 입찰보증금 납부와 입찰신청 서류 접수를 완료한 신청인(신청 시 지정된 대리인 포함)은 정해진 입찰시간 내에 입찰을 완료하여야 합니다.
- 자. 입찰신청 완료 후에는 신청서를 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.

## 5. 입찰보증금 납부·귀속 및 반환에 관한 사항

### 가. 납부

- ① 입찰보증금은 예정가격의 100분의 3(W6,027,000,000원) 입찰보증금을 지정된 계좌에 신청인 명의(법인의 경우 법인명의, 공동명의일 경우 대표자)로 입금하여야 합니다.(무통장입금, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)  
※ 납부계좌 : 우리은행 1005-804-734973 예금주 : (주)울산북합도시개발
- ② 입찰보증금은 보증보험회사에서 발급한‘이행(입찰)보증서’으로도 대체 가능하며, 보증서 발급 불가 사유로 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.  
(보증서 발급 가능 여부를 사전에 반드시 확인하기 바랍니다.)
- ③ 납부기간(2026년 4월 22일(수) 14:00까지)을 필히 준수하여야 하며 납부기간 이외의 입금은 무효처리 되오니 유의하시기 바랍니다. 입찰보증금이 분할 입금된 경우 금액은 계좌별로 합산되나, 마감시간 이후 추가 입금액이 존재할 경우 이는 합산에서 제외되어, 해당 신청은 무효 처리됩니다.
- ④ 입찰보증금 납부는 지정된 계좌에 한정되므로 타 금융기관에서 지준이체할 경우 이체지연에 따른 정해진 입금시간 경과로 신청이 무효로 처리될 수 있으니 지정은행 창구를 이용하여 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 하여주시고 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청인에게 있습니다.

## 나. 반환

- ① 낙찰되지 아니한 신청인의 입찰보증금은 납부된 형태대로 반환합니다. 현금 납부 시 신청인이 제출한 환불용 계좌입금의뢰서에 기재된 계좌로 2026년 4월 29일(수)부터 반환하며, 그 이자는 지급되지 않습니다. 별도의 송금 수수료 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- ② 반환계좌의 명의는 반드시 신청인 본인(공동신청 시 대표자) 명의여야 하며, 신청인이 제출한 환불금 입금계좌번호 오류로 인한 환불금 지급오류에 대하여는 당사에서 책임지지 않습니다.

## 다. 귀속

- ① 낙찰자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않거나 허위 또는 부실한 증명자료의 제시, 기타 부정한 방법 등으로 당첨된 경우에는 당첨을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속(입찰보증금을 보증서로 대체하였을 경우 보험금 청구)되며, 계약체결 이후에도 이러한 사실이 발견되면 당사가 임의로 계약해제 조치할 수 있고 이때 계약보증금은 당사에 귀속합니다.

## 6. 낙찰자 결정 및 입찰의 무효

- 가. 개찰은 개찰일(2026년 4월 22일(수) 14:00) 개찰장소(울산광역시 울주군 삼남읍 도호길 31, 502호)에서 수기로 일괄 개찰하며, 1인 이상의 유효한 입찰로서 예정가격 이상의 최고금액 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 나. 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우에는 개찰일 당일 추첨(추첨대상자에게 난수를 부여한 후 간접추첨)으로 낙찰자를 결정합니다.
- 다. 입찰 결과는 개찰과 동시에 현장 사무실에서 발표하며, 낙찰여부는 개찰일 당일 개별적으로 통보합니다.
- 라. 낙찰자가 계약을 포기할 경우 기 납부한 입찰보증금은 당사에 귀속(입찰보증금을 보증서로 대체하였을 경우 보험금 청구)되고 추후 재입찰을 진행하며, 낙찰포기자(공동신청의 경우 공동신청자 포함)는 재입찰에 참여할 수 없습니다.

## 마. 입찰의 무효

- ① 동일인이 동일한 물건에 대하여 2회 이상 유효한 입찰서를 제출한 경우
- ② 입찰보증금이 예정가격의 3%(₩6,027,000,000원) 미만이거나, 예정가격 미만으로 입찰한 경우
- ③ 입찰보증금을 현금으로 납부할 경우 마감시간까지 지정계좌에 입찰보증금을 입금하지 아니한 경우
- ④ 공급공고문 상의 입찰자격을 공고 당시부터 미달했거나, 계약서 작성 시 당초 입찰서 상에 명시한 조건 및 내용이 다를 경우
- ⑤ 낙찰자가 정당한 사유 없이 지정기일 내에 계약을 체결하지 않을 경우

## 7. 구비서류

| 구 분        | 제출 서류                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 입찰<br>신청 시 | <p>① 입찰자 준비물</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택법에 따른 주택건설사업자 등록증 각 1부</li> <li>- 각 신청인의 주민등록등본(법인의 경우 법인등기부등본) 및 인감증명서 각 1부</li> <li>- 신분증 사본(법인의 경우 사업자등록증 사본)</li> <li>- 입찰보증금 납부영수증(입금증) 사본 1부</li> <li>- 통장 사본 1부(입찰보증금 현금 납부 시 환불용, 예금주와 신청인이 동일)</li> <li>- 이행(입찰)보증보험증권(입찰보증금 보증서 대체 시)</li> <li>- 인감도장(법인의 경우 법인인감 또는 사용인감(사용인감제 필요))</li> <li>- 대리인의 경우 대리인 신분증 및 위임장(인감증명서에 용도를 기재할 것)</li> </ul> <p>※ 각종 공부는 공급공고일 이후 발급분을 제출</p> <p>② 당사 소정 양식(홈페이지 다운로드, <a href="https://uccd.co.kr">https://uccd.co.kr</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰신청서 및 입찰신청 유의서 각 1부</li> <li>- 입찰서 및 입찰내역(투찰용) 각 1부</li> <li>- 환불용 계좌입금 의뢰서 1부</li> <li>- 공동 신청 시 대표자선임제 1부</li> <li>- 대리 신청 시 위임장 1부(대리인 신분증 사본 포함)</li> <li>- 사용인감 사용 시 사용인감제 1부</li> </ul> |

## 8. 계약체결 및 구비서류

가. 계약체결기간 : 2026년 4월 29일(수)

나. 계약체결장소 : 울산 울주군 삼남읍 도호길 31, 502호(금아드림스퀘어)

※ 변경 시 통보 예정

다. 계약체결 구비서류

① 법인인감도장 (사용인감제 및 사용인감)

② 대리 시 위임장 및 위임용 인감증명서 각 1부 및 대리인 신분증  
(계약에 관한 위임장을 기 제출한 경우에는 대리인 신분증만 지참)

※ 각종 공부는 공급공고일 이후 발급받아 제출하며, 공동신청인은 공동신청인 전원의 구비서류를 갖추어야 합니다.

※ 계약체결기간 내에 계약체결하지 않을 경우 해당 당첨은 무효로 하고 입찰보증금 전액은 당사에 귀속되오니 이 점 유의하시기 바랍니다.

## 9. 대금납부조건

가. 납부비율 및 납부일자 조건표(납부금액은 낙찰금액에 따라 변동됨)

| 대금납부방법    |            |                |                |                |                |                |                |                |
|-----------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 구분        | 계약금        | 1차<br>중도금      | 2차<br>중도금      | 3차<br>중도금      | 4차<br>중도금      | 5차<br>중도금      | 6차<br>중도금      | 잔금             |
| 납부<br>약정일 | 계약<br>체결 시 | 2026.<br>10.31 | 2027.<br>04.30 | 2027.<br>10.31 | 2028.<br>04.30 | 2028.<br>10.31 | 2029.<br>04.30 | 2029.<br>06.30 |
| 비율        | 10%        | 10%            | 10%            | 10%            | 10%            | 10%            | 10%            | 30%            |

- ① 낙찰자(계약자)는 원칙적으로 계약체결 시 낙찰금액의 10%를 계약금으로 납부하여야 합니다. 다만, 낙찰금액의 3%를 계약체결 시 납부하고 잔여 계약금(낙찰금액의 7%)에 대하여는 당사 명의를 피보험자로 하는 이행(계약)보증보험증권(보증기간 6개월 이상)을 제출하는 경우, 계약 체결일로부터 1개월까지 잔여 계약금 납부를 유예할 수 있습니다.
- ② 낙찰자(계약자)는 위 계약금 분할납부를 선택한 경우에도 계약금 총액(낙찰금액의 10%)을 납부기한까지 완납하지 않을 경우, 계약금 총액을 위약금으로 당사에 귀속시키고, 당사는 별도의 통보 없이 매매계약을 해제할 수 있으며, 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 합니다.

나. 지연손해금 : 중도금 또는 잔금을 연체할 경우 연 8% 적용

다. 선납할인을 : 중도금을 선납할 경우 연 5% 적용

※ 선납할인시 납부 최소 3영업일 전까지 당사 협의 필수

※ 당사는 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 지연손해금 및 선납할인을 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 낙찰자(계약자)에게 알려 주기로 합니다. 이 경우 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정합니다.

## 10. 토지사용 및 소유권 이전

가. 토지사용

- ① 토지사용은 토지사용가능시기가 도래하고, 매매대금을 전액 납부한 경우 각종 인허가 변경, 조성공사 진척상황 등 토지사용 여건을 감안하여 용도별 토지사용승낙을 받을 수 있습니다.
- ② 실제 토지 사용이 아닌 주택사업 인허가만을 목적으로 하는 토지사용승낙의 경우 계약금 납부 완료 후 가능합니다. 다만, 낙찰자(계약자)가 추후 토지매매계약이 취소 또는 해제되거나 매매대금을 전액 납부하지 않았을 경우 당사의 요청에 따라 당해 공동주택용지에 진행 중인(또는 완료된) 주택사업 인허가를 즉시 취소 또는 철회하고 매매대금 미수령에 따른 기회비용, 재추첨 기간 및 비용 소요, 추후 당첨자가 본 사업 조성공사 시공사 선정

시 당사가 제공한 혜택 등으로 당사에 발생한 손해에 대하여 배상하여야 하며 이에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

- ③ 사업 진행 일정 등에 따라 토지사용가능시기는 변경될 수 있으며, 매수자가 원하는 경우, 공급자는 토지사용가능시기가 도래하지 않았음(토지조성공사 미완료)에도 2027년 12월 31일부터 토지를 공급할 수 있으며, 이 경우 공급자는 토지 내 공사차량 진입 가능 및 잔여 지장물(폐기물, 수목, 기존 시설물 등) 철거를 완료하여야 하며, 매수자는 “9-가.”에도 불구하고 토지를 사용하기 위해서는 매매대금을 전액 완납하여야 합니다.

| 구 분       | 토지사용 가능시기     | 소유권이전 가능시기   |
|-----------|---------------|--------------|
| 공동주택용지 A2 | 2028년 06월 30일 | 도시개발사업 준공 이후 |

- ④ 해당용지는 투기적인 거래의 대상이 될 수 없으며, 적법하게 사용되어야 합니다. 매수인은 매입 토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있으며, 고지된 토지사용가능시기는 매립폐기물 발생 등 예측이 어려운 공사 장애 요인과 문화재발굴, 국가 정책 또는 정책의 변경, 불가항력의 천재지변 등으로 인하여 지연될 수 있으며 매수인은 이를 수인하여야 합니다.

#### 나. 명의변경

- ① 계약금을 완납 후 매매대금을 완납 전의 기간 동안 당사의 동의 및 승낙에 따라 1회에 한하여 목적용지를 타인에게 양도할 수 있습니다.

#### 다. 소유권이전

- ① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 사업 준공 후 지적 및 등기 공부 정리가 완료된 후에 가능합니다.

#### 라. 면적정산

- ① 공급면적은 조성사업 준공 전 가분할된 면적이므로, 조성사업 후 확정측량 결과 등으로 공급면적의 증감이 있을 경우 그 증감분에 대하여 해당필지 공급가격의 공급단가에 의하여 정산하며, 정산금에 대한 이자는 상호 부리하지 않기로 합니다. 면적정산일은 공급자가 별도로 정하여 통보하여 드립니다.

#### 마. 공통사항

- ① 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능시기, 면적정산일은 문화재 시굴·발굴조사, 토양정화 및 조성공사 진행 상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

## 11. 중도금 대출

중도금 대출협약 체결한 금융기관을 대상으로 대출관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출 추천서를 발급하시기 바랍니다. (대출협약 체결된 은행에 대한 공급시행자의 대출추천은 협약 체결된 내용에 따라 분양대금의 일부가 납입되고, 연체가 없는 경우 가능합니다.) 또한 공급시행자로부터 추천서를 발급받아 은행에 제출하더라도 해당 은행 자체의 여신규정 또는 신용등급 등에 따라 대출이 불가할 수 있습니다.

## 12. 유의사항

- ☐ 해당 필지가 위치한 「울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업」은 개발계획의 변경 및 실시계획 인가가 완료된 사업으로 기 고시된 개발계획 및 실시계획을 확인하시기 바라며, 신청인(매수인)은 관련도서 및 상세도면 등을 관할 지방자치단체 및 매도인의 사무소 방문 등을 통하여 열람 가능하므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임을 매도인에게 묻지 못합니다.
- ☐ 울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업 구역에 대한 암반분포도 및 지반조사결과 자료를 참조하시기 바라며, 암반분포 현황과 지반조사결과는 실제 지반상태와 상이할 수 있으므로, 개별 공동주택 건설사업 시 별도의 지반조사를 시행하여 확인하여야 합니다.
- ☐ 지구내 학교시설의 학생수용에 대하여 아래 내용을 반드시 확인하시어 공동주택건설사업 승인 시 초등학생, 중학생 배치에 관련하여 울산교육지원청과 추가 협의가 필요합니다.
- ☐ 신청인(매수인)은 입찰신청 전에 공고문, 개발계획 및 실시계획 승인내용, 지구단위계획, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 인구), 건축 규제사항 및 주요 계약조건등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 인허가 사항 등은 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있습니다. 도시계획, 건축 허가사항, 학교보건 및 학생배치 등 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의, 처리하여야 하므로 입찰신청 전에 건축규제사항을 반드시 확인후 신청하시기 바라며, 확인하지 못한 것을 사유로 이의를 제기할 수 없습니다. 아울러 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용을 따라야 하고 건축제한사항이 공고일 이후 법령 또는 관할 지방자치단체 조례 등의 제정, 개정으로 강화될 경우 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.

- 신청인(매수인)은 분양신청 전에 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 지질상태, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건을 현지답사와 관계도면 등을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.
- 매입토지는 지정용도로 사용하여야하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 신청인(매수인)은 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 시설물 계획을 확인 후 분양에 응해야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등을 공급자에 이의를 제기할 수 없으며, 해당 부지의 터파기 및 토공사 시행으로 인하여 주변 시설물 하자 보수 발생 시 계약자가 해당 시설을 원상복구 하여야 합니다.
- 지구내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지 사용계획이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입불허구간 등 인·허가 사항 등을 준수하여야 합니다.
- 매수인은 사전 현장답사 후 필지주변 가로수, 가로등, 표지판 등 기타 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 설계에 반영하여야 합니다.
- 건축공사용 출입구 위치 및 개소는 공급자 및 관련기관과 협의하여 결정하여야 합니다.
- 관계법령 및 관할 지방자치단체 조례에 의거하여 매수인이 부담하여야 하는 상수도 원인자 부담금 등 각종 부담금은 시행자에서 부담한 경우 외에는 매수인이 부담하여야 합니다.
- 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 개발계획 및 실시계획, 지구단위계획, 에너지사용계획, 문화재 시·발굴조사 및 보존, 제 영향평가 협의내용 변경 등으로 인·허가 내용이 변경될 수 있습니다.

다. 이에 따라 토지이용계획(형상, 세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있으며, 토지사용가능시기 및 소유권이전 등이 연기될 수 있습니다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수인하여야 합니다.

- ☐ 추후 개발계획 및 실시계획 변경 등으로 공급 토지 면적 증감 및 주변 토지이용계획의 일부가 변경될 수 있으며, 지구 내·외의 기반시설(도로, 상하수도 등) 설치 및 주변상황 등은 공급자의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 사업 준공일은 공사여건에 따라 변경될 수 있습니다.
- ☐ 본 사업지구는 에너지 사용계획 협의대상 사업으로 건축주 등 에너지 사용계획 협의내용 이행주체는 협의내용을 준수하여야 합니다.
- ☐ 지구내 인접하여 고속철도가 운영 중으로 소음 문제가 발생할 수 있으므로 이에 따른 민원이 발생하지 않도록 건축물 설계 시 충분히 반영하여야 하며, 또한 기차운행 소음 등으로 인한 입주민들의 불편이 예상될 수 있음을 양지하시어 설계반영 및 분양광고 시 안내하여야 합니다.
- ☐ 단지 내 간선시설 인입관로(우수관로, 오수관로, 상수관로 등)는 공급자의 사업 계획에 따라 설치될 예정이며, 인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시 매수인이 스스로 설치하여야 합니다.
- ☐ 본 사업지구 및 인접지역에 존치된 철로 등 기타 시설물들로 인한 환경영향에 대하여 문제제기 등을 할 수 없으며, 이를 공동주택 분양 시 반드시 명시하여야 합니다.
- ☐ 매수인은 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하며, 비산먼지 및 소음 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.
- ☐ 우수, 오수, 상수도 관로 등 세부 설계시 공급자와 사전 협의 후 계획하여야 하며, 전기, 통신, 지역난방, 도시가스, 유선방송 등 타 기관 시행시설은 업체별로 별도 협의하여야 합니다.
- ☐ 도로, 공원, 상하수도, 전기, 통신, 가스 등 도시기반시설의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.

- ☐ 도로, 공원, 상하수도 등 도시기반시설 준공 전(건축물 사용승인)에 발생하는 우·오수, 폐기물 등의 처리와 공사용으로 소요되는 전력, 가스, 통신, 수도 등 인입 관련 시설은 매수인 부담으로 책임 처리하여야 합니다.
- ☐ 건축물을 신축할 때에는 매수인 비용부담의 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 해야 합니다.
- ☐ 건축공사 시행 중 공공사업과 간섭이 발생하는 경우에는 공공사업이 우선하여 시행될 수 있도록 조치하여야 합니다.
- ☐ 공사시행 과정에서 발생하는 각종 민원은 동 부지 매수인의 책임하에 처리하여야 하며, 우기 시 단지내 토사가 단지외로 유출되지 않도록 별도의 시설(토사유출방지막, 침사지 등)을 설치하여야 합니다.
- ☐ 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물 등은 매수인이 처리해야 합니다.
- ☐ 주민입주 시기에 대하여는 주민입주 전 도시기반시설(우수·오수·상수 등)이 완비되어야 하므로 사전에 공급자와 협의하여야 합니다.
- ☐ 부지 외 토지에는 가설건축물 및 컨테이너, 분양을 위한 각종 시설물 등의 설치, 자재적치차량 등의 주차는 절대 불가합니다.
- ☐ 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 매수인 부담으로 수립·시행하여야 합니다.
- ☐ 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부등침하로 인한 파손을 방지하기 위한 공법으로 시공하여야 합니다.
- ☐ 건축공사 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- ☐ 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상하수도관의 경계 연결부는 부등침하로 인한 파손에 대비한 공법을 사용하여야 합니다.

- 건축공사 지하 터파기시 인접도로에 매설된 관로의 침하 및 변형방지 등을 위한 조치를 취하여야 하며 지하 터파기용 가시설 설치가 필요시에는 공급자와 반드시 협의 후 대상부지에 접하는 도로구역(지상 및 지중포함), 녹지대를 침범하지 않는 범위 내에서 설치하여야 합니다.
- 매수인은 해당 토지매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수해야 하며, 공급자가 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.
- 지구내외 도로, 공원 등 주요기반시설의 공사시행이 입주이후에도 진행될 수 있으며 이를 공동주택 분양 시 필히 명기하시기 바랍니다.
- 해당 사업지구는 환경영향평가 및 경관심의 대상 사업지로서, 환경영향평가 협의내용 및 경관심의에 관한 사항을 반드시 숙지하시어 준수하여야 하며, 특히 공사 시 대기질 및 소음에 대한 방지대책, 건축물 배치 시 통경축 확보 등 이행에 철저를 기해야 합니다.
- 매수인의 주택사업 인허가 결과에 따라 각종 영향평가의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함), 관련계획(진출입구 및 도로시설의 위치변경 포함) 등 변경사항이 있을 경우 지체없이 매도인에게 통보하고 관련 자료를 제공하여야 합니다.
- 인지세법 개정에 따라 분양계약체결 당일 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있으며, 수입인지 사이트([www.e-revenuestamp.or.kr](http://www.e-revenuestamp.or.kr)) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다
- ※ 공동주택 공사 전 상기 내용 등에 대하여 반드시 사전 확인 후 추진하시기 바라며, 그로 인한 피해 및 민원은 매수인 책임하에 처리하여야 합니다.

### 13. 문의처

#### 가. 신청 및 계약 등에 관한 사항

① ㈜울산복합도시개발 (gogo15959@uccd.co.kr / 010-7417-8570)

※ 기타 용지공급과 관련한 자세한 사항은 전자우편(E-mail)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ 문의사항에 대한 답변은 홈페이지(<https://uccd.co.kr>)에 게시할 예정이오니, 참고하시기 바랍니다.

#### 시행자 정보

시행자 : ㈜울산복합도시개발

주 소 : 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길 31, 502호(금아드림스퀘어)

연 락 처 : 052-933-9331

대표이사 : 조은수

기타 자세한 사항은 상기 주소 및 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 25일

(주)울산복합도시개발 대표이사