

세종테크밸리(행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지) 입주자 모집 및 토지공급 공고(2017.5.26)

토지공급 신청 전 세종테크밸리 전용 홈페이지(www.sejongvalley.com)에 게시한 입주심사지침서, 관리기본계획 및 기타 제반사항 등 관련 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

1. 공급대상토지 : 행정중심복합도시 4-2생활권 내 소재

용도구역 [용도]	가구-획지번호	공급(가)지번	면적(㎡)	공급금액(원)	신청예약금(원)	공급방법
산업시설구역 (리서치코어) [첨단산업업무용지]	산업 4-2	4280-200	26,148	13,596,960,000	대상토지별 공급금액의 1% (백만원 미만 절사)	공모
산업시설구역 [첨단산업업무용지]	산업 4-7-1	4280-701	6,597	3,509,604,000		
	산업 4-7-2	4280-702	5,823	2,917,323,000		
	산업 4-7-3	4280-703	5,096	2,583,672,000		
	산업 4-7-4	4280-704	4,130	2,267,370,000		
	산업 4-8-1	4280-801	4,059	2,139,093,000		
	산업 4-8-2	4280-802	3,211	1,660,087,000		
	산업 4-8-3	4280-803	3,707	2,016,608,000		
복합구역 [복합용지]	복합 4-2-1	4289-201	5,265	3,383,588,000		
	복합 4-6-1	4289-601	7,929	5,970,537,000		
	복합 4-6-2	4289-602	7,602	5,835,295,200		
	복합 4-7-1	4289-701	6,396	4,909,569,600		
	복합 4-7-2	4289-702	6,542	5,021,639,200		

- * 공급공고 후 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 개발·실시계획(이하 산업단지 개발·실시계획) 변경 또는 행정중심복합도시 개발·실시계획(이하 행복도시 개발·실시계획) 변경 등에 따른 일부필지 면적 증감이 있을 수 있고, 이에 따른 공급금액 증감은 공급공고 시 공급단가에 의해 정산하여 계약(또는 수정계약) 체결할 수 있음
- * 산업 4-2 필지의 경우 신청기업은 입주심사지침서에 따라 토지이용계획 변경을 제안할 수 있으며 이로 인해 토지이용계획이 변경되어 위치, 면적의 증감, 토지활용도의 변경 등이 수반된 경우 LH는 재감정평가에 따라 공급가격을 변경할 수 있음

2. 공급일정 및 장소 (※인터넷접수 불가)

구분		일정	비고
공급공고		2017.05.26(금)	http://www.sejongvalley.com
질의접수	1차	2017.06.05(월) ~ 06.12(월)	http://www.sejongvalley.com
	2차	2017.07.10(월) ~ 07.17(월)	
질의답변	1차	2017.06.23(금)	http://www.sejongvalley.com
	2차	2017.08.04(금)	

구 분		일 정	비 고
입주신청서 접수	4-2필지	2017.07.03(월)~07.05(수) 10:00~18:00	접수처(LH 세종특별본부 투자유치부) 도달 기준
	그 외 필지	2017.08.28(월)~8.30(수) 10:00~18:00	
신청예약금 납부	4-2필지	2017.07.03(월)~07.05(수) 18:00	신청자 본인명의 계좌이체
	그 외 필지	2017.08.28(월)~8.30(수) 18:00	
입주신청자 프리젠테이션 및 평가	4-2필지	2017.07.07(금) 이후 홈페이지 게시	신청자당 5분 내 정책심의위원회
	그 외 필지	2017.09.01(금) 이후 홈페이지 게시	
협의대상자 선정공고	4-2필지	2017.07월 중순	http://www.sejongvalley.com
	그 외 필지	2017.09월 하순	
입주계약		2017.10월 초순 이내 지정	세종시청
분양계약		입주계약일 ~ 7일 내	LH 세종특별본부

※ 일정은 진행상황에 따라 변동될 수 있으며, 일정변경 시 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해 게시

3. 신청자격

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖추고, 행정 중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 국내·외의 개인 또는 법인으로 단독 또는 컨소시엄으로 입주신청 가능
- 용도구역별 1필지 신청이 원칙이나, 연접한 2개 필지를 합병하여 입주분양계약을 체결하고자 하는 자는 2필지 신청가능
- 입주신청자는 특정 입주대상지에 중복신청 불가하며, 특히 컨소시엄을 구성하여 본 입주심사에 신청하는 자는 다른 형태(구성, 지분)의 컨소시엄에 중복 참여할 수 없음

4. 입주가능 업종

구 분	한국표준산업분류상의 중분류 업종
첨단업종 (BT,ET,IT제조업)	한국표준산업분류상 제조업 중 20, 21, 26, 27, 28, 29업종
지식문화산업 (IT, 창조기반산업)	한국표준산업분류상 비제조업 중 58, 59, 60, 61, 62, 63, 69(부동산제외), 70, 71, 72, 73, 75, 85, 90업종

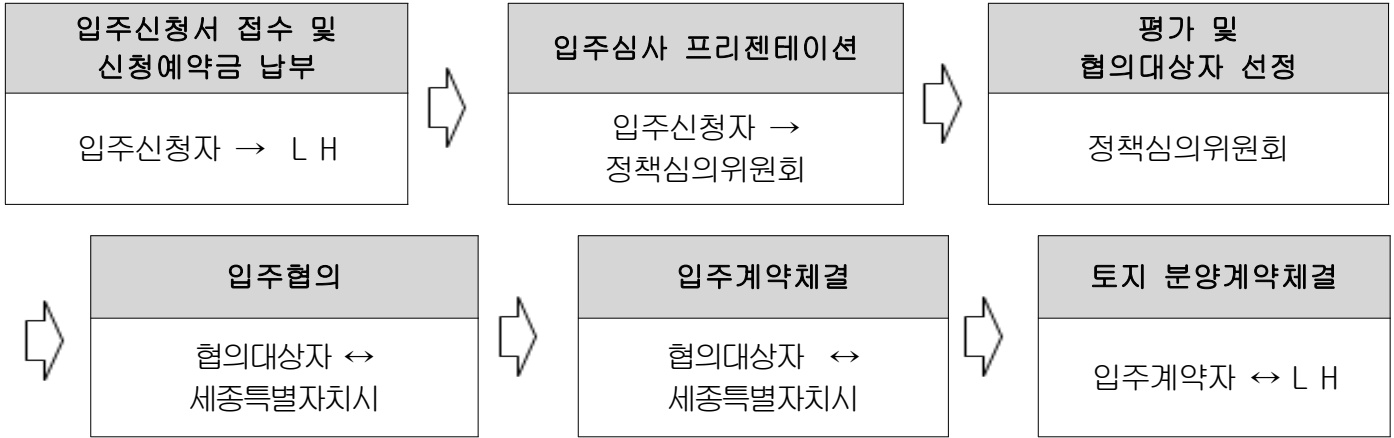
※ 금회 공급대상 토지의 입주가능 업종은 「행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 관리 기본계획」을 참고하시기
바라며, 관련사항은 세종특별자치시 산업입지과(T.044-300-4612,4614)로 문의하시기 바랍니다.

* 산업4-2 : BT, IT, ET 제조업, 지식문화산업 / 산업4-7~8 : BT, ET 제조업

* 복합4-2 : BT, IT 제조업, 지식문화산업 / 복합4-6~7 : BT, ET 제조업, 지식문화산업

5. 공급절차 및 공급대상자 결정방법

가. 공급절차



나. 공급대상자 결정방법

용도구역별 입주신청자가 제출한 입주신청서를 입주심사지침서 평가기준에 의거 정책심의 위원회가 평가하고 협의대상자를 선정, 평가점수가 높은 순서로 협의순위 부여

6. 신청예약금 납부, 반환 및 귀속

가. 납부

- ① 입주신청자는 신청예약금 납부 마감시간까지 신청대상 입주대상지 공급가격의 1%(단, 백만원 미만 절사)에 해당하는 신청예약금을 신청자 본인 또는 컨소시엄 대표자 명의로 입금(무통장, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)하여야 합니다.

납부계좌	농협은행 301-0183-7634-61 / 예금주 : 한국토지주택공사 세종특별본부
------	--

- ② 분할입금된 금액은 합산되나, 신청예약금 납부 마감시간 이후 입금액은 합산되지 않습니다.
- ③ 우리공사와 분양계약 체결 시 신청예약금은 계약금 일부로 자동 전환됩니다.

나. 반환

- ① 협의대상자로 선정되지 않거나 후 순위자로서 대체 입주대상지 입주협의를 무산될 경우, 입주심사지침서 제8조 제2항에 따라 협의대상자 선정이 철회된 경우 및 입주심사지침서 제27조 제5항에 따라 협의대상자 지위를 포기한 경우, 해당 사안의 발생일로부터 3일 이내에 신청예약금 원금을 본인 명의의 예금계좌로 반환하며 그 이자는 지급하지 않습니다.
- ② 반환계좌 명의를 반드시 신청자 본인 또는 컨소시엄 대표자 명이어야 하며, 신청자가 제출한 반환금 입금계좌번호 오류 등으로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여 우리공사에서 책임 지지 않습니다.

다. 귀속

- ① 협의대상자가 입주협약에 응하지 않거나 지정된 계약체결일에 입주계약 또는 분양계약을 체결하지 않을 경우 협의대상자 지위를 박탈하고 신청예약금은 우리공사에 귀속됩니다.
- ② 계약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 협의대상자로 선정된 사실이 발견될 시 협의대상자 선정 및 체결된 계약은 무효로 되며 계약금은 우리공사에 귀속됩니다.

7. 현금출자금 납부 및 반환(산학융합지구 참여의사 표시 대상자에 한함)

가. 납부

- ① 산학융합지구 참여의사 가점평가 대상 입주신청자는 신청예약금 납부 마감시간까지 현금출자금 오천만원을 신청자 본인 또는 컨소시엄 대표자 명의로 입금(무통장, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹가능)하여야 합니다.

납부계좌	농협은행 317-0012-3328-11 / 예금주 : 한국토지주택공사 세종특별본부
------	---

- ② 분할입금된 금액은 합산되나, 신청예약금 납부 마감시간 이후 입금액은 합산되지 않습니다.
- ③ 현금출자금 납부계좌와 신청예약금 납부계좌가 상이하오니 입금 시 착오 없으시기 바랍니다.

나. 반환

- ① 협의대상자로 선정되지 않거나 입주협약이 무산될 경우 해당 사안의 발생일로부터 3일 이내에 현금출자금 원금을 본인 명의의 예금계좌로 반환하며 그 이자는 지급하지 않습니다. 단, 산학융합지구 공모결과 미 지정 시 해당 사안의 발생일로부터 3일 이내에 현금출자금 원금 및 그 이자(상기 납부계좌 은행이 취급하는 보통예금 금리수준에 해당하는 이자)를 분양계약 체결자 본인 명의의 예금계좌로 반환합니다.

* 협의대상자가 입주협약에 응하지 않거나 지정 계약체결일에 입주계약 또는 분양계약을 체결하지 않을 경우, 허위 기타 부정한 방법으로 협의대상자로 선정된 사실이 발견되어 계약체결이 무효로 될 경우에도 현금출자금 원금은 반환예정입니다.

- ② 반환계좌 명의를 반드시 신청자 본인 또는 컨소시엄 대표자 명이어야 하며, 신청자가 제출한 반환금 입금계좌번호 오류 등으로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여 우리공사에서 책임지지 않습니다.

8. 구비서류

가. 입주신청시

구비서류	수량	비고
신청예약금 입금확인증 사본 [현금출자금 입금확인증 사본(해당 입주신청자에 한함)]	1부 [1부]	

구비서류	수량	비고
산업단지 입주신청서 및 사업계획서(소정양식) 세종테크밸리 입주신청서(입주심사지침서 제1권 일반사항) 세종테크밸리 입주신청서(입주심사지침서 제2권 기업현황 및 사업계획)	각 1부 (USB 포함)	사본 15부 별도제출 (입주신청서 상 서류 구비 시 컨소시엄의 경우 당사자 전원의 해당서류 제출)
사업자등록증 사본	1부	
계좌이체 거래약정서(소정양식) 및 통장사본	각 1부	
신분증(대표자 신분증) 사본	1부	

나. 입주계약 체결시

구비서류	수량	비고
입주계약서(소정양식)	1부	
신분증 및 인감도장 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가지참]		컨소시엄의 경우 당사자 전원의 인감도장 날인

다. 분양계약 체결시

구비서류	수량	비고
관리기관과 체결한 입주계약서 사본	1부	
계약금 입금확인증 사본	1부	
신분증 및 인감도장 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가지참]		컨소시엄의 경우 당사자 전원의 인감도장 지참

라. 기타

입주신청부터 분양계약 체결 시까지 진행과정에서 추가로 요청되는 기타서류 일체

9. 대금납부방법

가. 대금납부방법 : 5년 무이자 분할납부

계약체결시 계약보증금 10%, 중도금 및 잔금은 매 6개월 단위 10회 균등분할 납부

나. 선납할인

토지대금을 납부 약정일보다 미리 납부하는 경우 선납일수에 선납할인율(현행 2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.

다. 지연손해금

토지대금을 납부 약정일에 납부하지 아니하는 때에는 미납한 금액에 대하여 지연 기간에 따라 우리공사가 정하는 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 합니다.

지연손해금 산정이율(%)		
1개월이내	1개월초과 3개월이내	3개월초과
연 7.0%	연 8.5%	연 10.5%

라. 기타사항

- ① 상기 선납할인을, 지연손해금을 등은 우리공사 규정에 의해 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부리합니다.
- ② 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

10. 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

가. 토지사용

토지사용승낙은 매매대금을 전액 납부한 경우 토지사용가능시기 이후에 가능하며, 토지사용가능시기는 아래와 같습니다.

구 분	토지사용가능시기		
	건축착공가능시기	기반시설이용 가능시기	
		산업4-2, 복합4-2-1	그 외 필지
시 기	2017. 7. 31. 이후	2018.7.31. 이후	2018.12.31. 이후

※ 토지사용가능시기는 조성공사 일정 등에 따라 변경될 수 있음

나. 면적정산

조성공사 준공 전 가분할 면적으로 공급한 경우 준공 후 확정측량 결과에 따라 공급면적 및 공급금액 증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약 체결시의 공급단가에 의하여 정산합니다.

다. 소유권 이전

소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 토지 조성사업 준공에 따른 지적 및 등기공부정리가 완료된 후에 가능합니다.

11. 처분제한 및 사용방법

가. 처분제한 및 사용기준

- ① 산업용지를 소유하고 공장설립 완료 신고 전 또는 신고 후 5년 내 임의처분 제한됩니다.
(산집법 제39조제1항, 동법 시행령 제49조제6항)
- ② 분양받은 산업용지 전부 또는 일부를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때는 관리기관에서 대상 토지를 환수할 수 있습니다.(산집법 제41조, 동법 시행령 제53조)

- ③ 입주계약 체결 후 정당한 사유없이 소정 기한 내(2년) 공장 건설에 착수하지 않을 때에는 입주 계약이 해제 될 수 있으며(산집법 제42조, 동법 시행 규칙 제42조) 입주계약자는 분할납부 기간(5년)을 이유로 착공기한 연장을 주장할 수 없습니다.

12. 유의사항

가. 기본사항

- ① 입주신청자는 산업집적활성화및공장설립에관한법률, 산업입지및개발에관한법률등 관련 법령 및 세종테크밸리 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 환경·재해등 각종 영향평가 협의내용, 에너지 사용계획, 토지이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법률(건축법령, 조례 포함), 관리기본계획, 지구단위계획, 공급공고문, 입주심사지침서, 입주계약서 등을 입주신청 전 반드시 확인하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있으며, 규제 내용이 상이한 경우에는 강화된 내용에 따라야 합니다.
- ② 본 산업단지는 행복도시 개발·실시계획과 산업단지 개발·실시계획으로 중복하여 수립되어 있으므로, 관련 계획이 서로 일치하지 않을 경우에는 보다 강화된 계획내용을 따라야 하며, 향후 행복도시 실시계획을 반영하여 산업단지 실시계획(2차) 내용이 일부 변경될 예정이므로 이를 감안하여 건축계획을 수립하여야 합니다.
 - ※ 공고일 이후 행복도시 개발·실시계획 및 산업단지 개발·실시계획 등 관련계획이 변경될 경우 변경된 계획을 적용받으며, 본 산업단지는 행정중심복합도시 색채특화구역으로 지구단위계획에서 제시한 색채 및 재료 기준을 따라야 합니다.
- ③ 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 문화재 시굴·발굴 조사, 제영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용가능시기 등이 연기될 수 있습니다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수용하여야 합니다. 아울러 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.
- ④ 입주·분양계약자는 토지분할이나 합병시 지구단위계획에 따라야 하고, 관리기관의 사전승인을 받아야 하며, 분할 또는 합병된 토지 활용에 필요한 기반시설(도로·상하수도·전기·가스·통신망 등)을 설치하여야 합니다.

나. 세제관련 사항

- ① 금회 공급토지는 토지대금 납부기간이 2년 이상으로 지방세법에 의한 연부취득에 해당되어 계약금 및 각 약정대금 납부일로부터 60일 이내에 세종특별자치시에 자진 신고후 취득세를 납부(처리)하여야 합니다.

- ② 토지분 재산세 납세의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자이며, 토지사용 승낙일, 대금완납일 또는 잔금납부약정일 중 빠른날 이후부터는 매수자가 사실상 소유자이므로 매수자가 재산세 납부의무를 부담합니다.
- ③ 상기 취득세, 재산세 및 기타 제세공과금 관련 사항은 수시 변경되는 사항으로 매수자께서 관련법령 및 과세기관 문의 등을 통하여 최종 확인하시기 바랍니다.

다. 환경 및 안전관리

- ① 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률 또는 기준이 정하는 바에 따라 오·폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출 허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전 예방을 위하여 환경부서와 협조체계를 구축하여야 합니다.
- ② 입주자는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관련법령 및 기준을 준수하여야 합니다.

라. 토지사용 관련

- ① 경계확인 및 건축착공 등 토지사용 시 행정중심복합도시 및 세종테크밸리 조성공사에 지장을 초래하지 않도록 사전협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 합니다.
- ② 토지사용가능시기는 지구 내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상·하수도등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가할 수 있습니다. 또한 건축공사 등을 위한 진·출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 우리 공사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산 먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행 하여야 합니다.
- ③ 건물을 신축할 경우 매수인의 비용부담으로 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야 하고, 전력, 통신, 가스등 간선시설에 대해서는 추후 매수인이 각 시설설치기관에 인입 방법 등을 별도로 협의하여야 하며 기반시설 인입설치 비용은 매수인이 부담하여야 합니다. 또한 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스, 자동크린넷 등의 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수 인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
- ④ 입주자는 선량한 관리자로서 대상 토지를 보존·관리하여야 하고, 인접 도로·상하수도시설·보도·경계석·가로등·가로수 등 공공시설을 파손·훼손하지 않아야 하며, 파손·훼손하는 경우 즉시 원상회복 하여야 합니다.
- ⑤ 본 산업단지는 대부분 절취구역으로 블록에 따라 암반노출상태 또는 암성토 상태로 조성될 수 있으니 현장 및 지반 확인을 통해 건축 설계를 진행하여야 하며, 현재 조성공사가 진행 중 이므로 암구간 발파 등 주변 조성공사 영향으로 건축물공사 진행 시 간섭(소음·진동, 파편 등)을 받을 수 있으며, 건축물 공사시 기설치된 기반시설(관로, 지하차도 등)에 피해가 없도록 공사하여야 합니다.
- ⑥ 상하수도, 가로등, 자동크린넷 투입구, 전력시설물, 공원 및 보도육교 등 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 계획·설치한 시설물로 건축 시 이를 확인 후 설계하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.

- ⑦ 행정중심복합도시는 자동크린넷 시설이 설치되므로 매수인은 시공지침서에 따라 부지 내 1m 시공(지하 매설)되어 있는 관로와 연결하여 투입구(일반, 음식물, 대형) 및 공기흡입구를 설치하여야 합니다.(* 투입구수는 쓰레기 발생량 기준, 수량 산출하여 설치) 다만, 설치된 생활 폐기물 쓰레기 투입구 처리용량 범위내에서 매수인끼리 협의한 경우 등 행정중심복합도시 건설청장이 인정하는 경우 인접 2~3개 필지에 1개소를 설치할 수 있습니다. 향후 지구단위계획 시행지침 변경에 따라 자동크린넷 투입시설 설치주체가 변경될 경우 투입시설 설치 위치는 부지인근 공공공지 등에 설치될 수 있으며 매수인은 이를 수인하여야 합니다.
- ⑧ 입주·분양계약자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경·교통 등 각종 영향평가에 관한 관계 기관 협의 또는 인·허가 사항 및 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제45조 규정에 따른 관리기관의 산업단지 안전관리, 공해관리, 환경관리에 대한 지시를 준수하여야 합니다.

마. 기타사항

- ① 관리기본계획, 입주심사지침서, 공급대상토지 관련 도면등 주요 제공자료는 「세종테크밸리 홈페이지(<http://www.sejongvalley.com>)-공급안내-자료실」을 참조하시기 바랍니다.
- ② 공고문, 입주심사지침서 및 금회 공급관련 자료의 내용 상 오류 및 중요 안내사항이 발생할 경우 「세종테크밸리 홈페이지(<http://www.sejongvalley.com>)-고객센터-공지사항」을 통해 안내 예정이오니 공급절차 종료시까지 확인하여 주시기 바랍니다.
- ③ 본 공모와 관련한 공식적 문의사항은 「세종테크밸리 홈페이지(<http://www.sejongvalley.com>)-고객센터-질의답변」을 활용하여 주시기 바라며, 기타 단순 문의사항은 아래 유선전화를 활용하여 주시기 바랍니다.

구 분	소 관	연락처
입주심사기준	행정중심복합도시건설청 도시성장촉진과	044)200-3184
입주계약체결 (입주업종, 처분제한, 환경 및 안전관리)	세종특별자치시 산업입지과	044)300-4612,4614
토지계약체결	내 세종특별본부 투자유치부	044)860-7459

2017. 5. 26.

세종테크밸리 정책심의위원장
한국토지주택공사 세종특별본부장