

행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경 고시

국토교통부 고시 제2015-353호('15. 6. 8.)로 지정되고 국토교통부 고시 제2022-132호('22. 3. 16.) 및 제2022-189호('22. 4. 14.)로 산업단지계획 변경 승인 고시된 「행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지」(이하 '세종테크밸리')에 대하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 '산업집적법') 제33조제3항 및 제6항의 규정에 따라 관리기본계획을 다음과 같이 변경 고시합니다.

2023년 6월 12일

세종특별자치시장

1. 산업단지 개요(변경)

가. 관리기관 및 산업단지 위치, 면적 등(변경)

- 관리기관 : 세종특별자치시[세종특별자치시 한누리대로 2130(보람동)]
※ 사업시행자 : 한국토지주택공사(LH)
- 산업단지 위치 : 세종특별자치시 집현동 일원(행정중심복합도시 4-2생활권)
- 면적 : 822,495.6㎡
- 조성기간 : 2015년~2023년
 - 1단계 : 2015년~2022년 04월 30일
 - 2단계 : 2015년~2023년 12월 31일

나. 조성목적(변경없음)

- 기업, 대학 등의 유치를 촉진시켜 행복도시를 자족도시로 육성
- BT·ET·IT 중심 첨단업종 산업 육성을 통한 창조경제 성장거점 구현

다. 추진경위(변경)

- '14.12.30 : 도시첨단산업단지 지정 및 개발계획 승인 신청
- '15.06.08 : 도시첨단산업단지 지정 및 개발계획 승인(국토교통부고시 제2015-353호)
- '15.07.21 : 도시첨단산업단지 개발계획 변경 승인(국토교통부고시 제2015-514호)
- '15.08.07 : 도시첨단산업단지 실시계획 승인(국토교통부고시 제2015-565호)
- '15.11.10 : 도시첨단산업단지 개발계획 및 실시계획 변경승인(국토교통부고시 제2015-793호)
- '15.11.30 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 수립(세종특별자치시고시 제2015-184호)
- '16.01.25 : 도시첨단산업단지 개발계획 및 실시계획 변경승인(국토교통부고시 제2016-24호)
- '16.02.22 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(1차)(세종특별자치시고시 제2016-15호)
- '17.11.17 : 도시첨단산업단지 개발 및 실시계획 변경승인(국토교통부고시 제2017-749호)
- '18.05.17 : 도시첨단산업단지 개발 및 실시계획 변경승인(국토교통부고시 제2018-277호)
- '18.06.07 : 도시첨단산업단지 개발실시계획 변경승인(행정중심복합도시건설청고시 제2018-9호)
- '18.06.11 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(2차)(세종특별자치시고시 제2018-151호)
- '18.10.30 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(3차)(세종특별자치시고시 제2018-305호)
- '19.12.12 : 도시첨단산업단지 산업단지계획 변경승인(국토교통부고시 제2019-744호)
- '19.12.30 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(4차)(세종특별자치시고시 제2019-455호)
- '20.03.04 : 도시첨단산업단지 산업단지 개발계획 변경승인(국토교통부고시 제2020-230호)
- '20.03.24 : 도시첨단산업단지 개발실시계획 변경승인(행정중심복합도시건설청고시 제2020-17호)
- '20.03.30 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(5차)(세종특별자치시고시 제2020-106호)
- '21.06.30 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(6차)(세종특별자치시고시 제2021-171호)
- '22.03.16 : 도시첨단산업단지 산업단지계획 변경승인(국토교통부고시 제2022-132호)
- '22.04.14 : 도시첨단산업단지 산업단지계획 변경승인(국토교통부고시 제2022-189호)
- '22.04.28 : 도시첨단산업단지 관리기본계획 변경(7차)(세종특별자치시고시 제2022-104호)

라. 용도별 구역 지정현황(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	계	1단계	2단계		
합 계	822,495.6	286,858.6	535,637.0	100.0	
산업시설구역	520,448.5	116,831.5	403,617.0	63.3	
복합구역	96,322.3	96,322.3	-	11.7	
지원시설구역	1,944.8	1,944.8	-	0.2	
공공시설구역	117,058.4	54,652.4	62,406.0	14.1	
녹지구역	86,721.6	17,107.6	69,614.0	10.7	

마. 입지여건(변경없음)

시설명	시설개요	확충계획		
		일정	규모	시행기관
도로철도	○ 경부고속도로 청원IC 인접(10km) ○ 경부고속철도 오송 KTX역(12km)	-	-	한국도로공사 한국철도공사
용수	○ 행복도시 배수지 4-1에서 용수공급(시설용량 42,000m ³ /일)	'17.02.01 ~ '21.12.31	-	한국토지주택공사
오수	○ 행복도시 3-1생활권 수질복원센터에서 처리(B처리장)	'13.06.01 ~ '17.10.30	3만톤/일	한국토지주택공사
폐기물	○ 행복도시 폐기물처리시설에서 처리(자동크린넷 8집하장)	'14.07.22 ~ '20.04.30	집하장1개소 25.986톤/일	한국토지주택공사
전력	○ 수요전력 : 74,374kW ○ 최대수요전력 : 96,686kW	-	-	한국전력공사

2. 관리기본방향(변경없음)

- 가. 산학연클러스터 육성을 통한 산업경쟁력 강화 및 행정중심복합도시 자족기능 강화
- 나. 고부가가치를 창출하는 첨단산업 및 지식기반산업 유치
- 다. 지역사회와 조화되는 환경친화적 산업단지 조성
- 라. 입주업체에 대한 적극적인 지원활동 전개 및 관리업무 전문화로 효율성 제고

3. 관리기본계획(변경)

가. 산업용지의 용도별 구역(변경)

(1) 용도별 구역면적(변경없음)

(단위 : m², %)

구분	총면적	비율	비고
계	822,495.6	100.0	
산업시설구역	520,448.5	63.3	첨단산업업무시설(440,365.5), 연구시설(80,083.0)
복합구역	96,322.3	11.7	복합시설(96,322.3)
지원시설구역	1,944.8	0.2	주유소(1,944.8)
공공시설구역	117,058.4	14.1	도로(95,828.6), 주차장(6,220.8), 공공청사(15,009.0)
녹지구역	86,721.6	10.7	광장(11,545.3), 공원(56,459.3), 녹지(564.0), 유수지(18,153.0)

(2) 용도별 건축할 건축물의 범위(변경)

(가) 산업시설구역(변경)

- 1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 의한 공장(같은 법 시행령 제34조에 따른 도시형공장에 한함) 및 부대시설
- 2) 「산업집적법」 제2조 및 같은 법 시행령 제4조의6에 의한 지식산업센터

※ 산업4-1의 경우 해당용도(지식산업센터) 및 「건축법 시행령」 별표1의 10. 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외)만 허용

※ 산업4-3~4-8의 경우 해당용도(지식산업센터) 불허

- 3) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 의한 벤처기업집적시설
 - 4) 「소프트웨어 진흥법」 제11조에 의한 소프트웨어진흥시설
 - 5) 「건축법 시행령」 별표1의 10. 교육연구시설(미성년자 대상 학원 제외)
 - 6) 「건축법 시행령」 별표1의 14. 업무시설(오피스텔 제외)
- ※ 산업4-12의 경우 1), 3), 4), 5), 6), 「건축법 시행령」 별표1의 18.창고시설 및 24.방송통신시설 허용
- * 연구시설용지에는 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른 연구시설(부대시설 및 편익시설 포함)만 허용

(나) 복합시설구역(변경)

- 1) 「산업집적법」 제2조에 의한 공장(같은 법 시행령 제34조에 따른 도시형공장에 한함) 및 부대시설
 - 2) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제4항에 의한 벤처기업집적시설
 - 3) 「소프트웨어 진흥법」 제11조에 의한 소프트웨어진흥시설
 - 4) 「건축법 시행령」 별표1의 10. 교육연구시설(미성년자 대상 학원 제외)
 - 5) 「건축법 시행령」 별표1의 14. 업무시설(오피스텔 제외)
 - 6) 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
 3. 제1종 근린생활시설
 4. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중 생활시설 제외)
 5. 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장
 11. 노유자시설(노인복지시설 제외)
 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
 24. 방송통신시설
- * 6)호 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 10% 미만이어야 함

(다) 지원시설구역(변경없음)

- 1) 「산업집적법」 제2조제19호에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물 또는 같은 법 제2조제15호 및 제44조제1항의 규정에 의거 관리기관이 산업 단지의 관리 및 입주기업체의 지원사업을 위하여 설치하는 건축물
- 2) 「건축법 시행령」 별표1(건축물의 용도분류)에 의한 근린생활시설, 판매 및

영업시설, 업무시설, 학교 등 관리기관이 필요하다고 인정하는 시설로서 관계법령에 적합하고 관리기관의 승인을 얻어 설치하는 건축물

* 건축물 허용범위는 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 개발 및 실시계획을 따름

(라) 공공시설구역(변경없음)

- 1) 국가, 지자체, 공공기관이 설치하는 공공시설
- 2) 「산업집적법 시행령」 제43조제6항에 따른 시설

* 건축물 허용범위는 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 개발 및 실시계획을 따름

(마) 녹지구역(변경없음)

녹지구역 유지관리에 필요한 건축물

(3) 용도별구역 평면도(변경없음) : 별첨 1

나. 입주관리계획(변경)

(1) 입주대상 업종(변경)

(가) 한국표준산업분류상 아래 표에 명시한 업종(임차기업 포함)

구분	입주가능 업종	비고
첨단업종 (BT·ET·IT 제조업)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	BT, ET
	C21 의료용 물질 및 의약품 제조업	BT
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	ET, IT
	C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	BT, ET
	C28 전기장비 제조업	ET, IT
	C29 기타 기계 및 장비 제조업	ET, IT
지식문화 산업 (IT, 창조 기반 산업)	J58 출판업	지식산업, IT
	J59 영상·오디오 기록물 제작 및 보급업	지식산업
	J60 방송업	지식산업, IT
	J61 우편 및 통신업	IT
	J62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	IT
	J63 정보서비스업	IT
	M70 연구개발업	지식산업
	M71 전문 서비스업	지식산업
	M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	지식산업
	M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	지식산업
	N75 사업 지원 서비스업	지식산업
	N76 임대업; 부동산 제외	지식산업
P85 교육 서비스업	지식산업	
R90 창작, 예술 및 여가관련 서비스업	문화산업	

(나) 비주거용 건물 임대업(L68112)

(다) 비주거용 건물 개발 및 공급업(L68122)

(라) 태양력 발전업(D35114)

(마) 상기 업종 외에도 산업의 융복합을 위하여 필요하다고 판단되는 업종*은 「산업집적법 시행령」 제6조제7항에 따라 세종테크밸리 정책심의위원회(이하 '정책심의위원회')의 심의를 통해 관리기관이 입주를 허용할 수 있음

* 「산업집적법 시행규칙」 별표5에 따른 첨단업종이면서 「산업집적법 시행령」 별표4의 도시형 공장에 해당하는 업종

(2) 입주자격(변경)

(가) 「산업집적법 시행령」 제6조(산업단지 입주자격) 자격을 갖춘 자

(나) 제조업을 영위하려는 업체로서, 「산업집적법 시행령」 제34조(도시형공장의 구분 및 범위) 도시형 공장의 요건을 충족하는 자

(다) 비주거용 건물 임대업(L68112)을 영위하려는 업체로서, (가)에 따른 업종으로 입주계약 체결 및 공장설립완료신고(사업개시신고) 후 「산업집적법」 제38조의2에 따라 관리기관과 입주계약 체결이 가능한 자

(라) 비주거용 건물 개발 및 공급업(L68122)을 영위하려는 업체로서, 지식산업 센터를 설립하려는 자

(마) 태양력 발전업(D35114)을 영위하려는 업체로서, 「산업집적법 시행령」 제21조 제2항제2호의 요건을 갖추고, 공장의 제조활동에 영향을 주지 않는 범위에서 건축물의 지붕 및 외벽 등에 발전 설비를 설치하여 운영하고자 하는 자

(3) 입주제한업종(변경)

(가) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장

(나) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 10의 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 공장.(다만, 연료를 직접 사용하지 아니하는 공장은 제외한다.)

(다) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장.(다만, 「물환경보전법 시행령」 제33조제1호에 따라 수질오염물질이 항상 배출허용기준 이하로 배출되는 공장 및 같은 조 제2호에 따라 폐수를 전량 위탁처리하는 공장은 제외한다.)

(라) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 13의 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 공장

(마) 입주 대상 업종에 포함되더라도 정책심의위원회의 심의를 통해 입주가 부적합하다고 판단되는 업종

(4) 입주우선순위(변경)

관리기관은 국토균형 발전 및 지역경제 활성화를 위하여 아래의 항목을 고려한 입주선정 기준을 마련하여 우수기업을 유치

(가) 정책심의위원회를 통해 기업현황(정량평가) 및 사업계획(정성·정량평가)을 평가해 고득점자를 우선 입주(단, 지식산업센터 분양 기업 및 기존 입주기업의 공장을 임차하여 입주하는 경우는 제외)

(나) 수도권이전기업, 외국인투자기업, 국내복귀기업, 수출우수기업 등에 대해서 일정부분 가점 부여

다. 업종별 배치계획(변경없음)

(1) 배치계획(변경없음)

구 분	업 종	면적(㎡)			구성비(%)
		계	1단계	2단계	
합	계	616,770.8	213,153.8	403,617	100.0
첨단산업 업무시설용지	BT·ET·IT 제조업,	440,365.5	116,831.5	323,534	71.4
복합용지	지식문화산업	96,322.3	96,322.3	-	15.6
연구시설용지 (리서치파크)	연구개발업	80,083	-	80,083	13.0

(2) 배치기준(변경없음)

(가) 산업시설 및 복합시설 용지 내 공장 등을 배치함에 있어 업종별 배치구역 준수

(나) 최초 공장설립완료 후 업종변경 또는 양수도·임대·경매 등에 의한 방법으로 업종변경 입주 시 기반시설, 환경오염 발생 등으로 인접업체 조업에 지장을 주지 않는 범위 내에서 입주승인

(3) 업종별 배치계획도(변경없음) : 별첨 2

라. 지원시설 설치 및 운영(변경없음)

(1) 설치계획(변경없음)

용도구분	세부용도(시 설 명)	면적(㎡)	필지수(개)
일반용도	주 유 소	1,944.8	1

(2) 지원시설 관리운영(변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시계획시설에 대하여만 세부용도로 특정하고, 세부용도로 특정되지 않은 용지는 최초 입주 계약 용도로 사용 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 규정에 따라 관리기관의 동의를 얻어 3.가.(2).(다)의 건축 가능한 건축물의 범위 내에서 사업내용을 변경할 수 있음

마. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항(변경)

- (1) 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 「산업집적법」 및 「산업단지관리지침」에 따라 관리함

(2) 정책심의위원회 구성·운영(변경)

(가) 운영목적

- 산업단지 주요 정책 사항 심의 및 입주기업 심사

(나) 구성

- 정책심의위원회는 공동위원장[당연직 1명, 위촉직(민간) 1명], 위원[당연직, 위촉직(민간)], 간사 등 15명 이내로 구성
- 공동위원장 중 당연직 위원장은 세종특별자치시 국장급 공무원으로 하고, 민간위원장은 민간위원 중 호선함
- 당연직 위원은 세종특별자치시, 행정중심복합도시건설청, 국무조정실 특별자치시도지원단 소속 과장급 공무원 및 LH 소속 부장급 직원으로 구성
- 민간위원은 산업, 산단, 도시계획 등 관련 분야 전문가로 구성하고, 임기는 2년으로 함(단, 연임 의사가 있는 경우 연임 가능)
- 간사는 세종특별자치시 소속 세종테크밸리 담당 사무관으로 함

(다) 기능 및 역할

- 관리기본계획 및 토지공급에 관한 사항 심의

- 입주심사기준 및 입주신청기업 심의
 - ※ 산학연클러스터 지원센터는 별도 관리규정에 의함
- 지식산업센터 설립 및 분양승인(산업집적법 제28조의2, 제28조의4, 제38조 관련)
- 입주(예정)자의 사업계획 변경, 입주계약 변경(해지) 등 산업단지 운영과 관련된 사항 중 관리기관이 정책심의위원회 심의가 필요하다고 인정하는 사항
- 기타 세종테크밸리 내 중요사항 결정

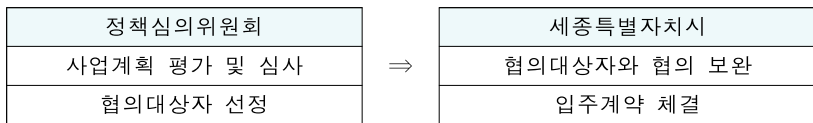
(라) 운영

- 정책심의위원회 회의 진행은 민간위원장이 주관하며, 민간위원장 부재시에는 당연직위원장이 주관함
- 회의는 비공개 원칙이며(단, 정책심의위원회에서 공개하기로 결정한 경우는 예외), 과반수의 출석으로 개최하고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결
- 분기별 1회 개최를 원칙(안건이 없는 경우 생략 가능)으로 하며, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 수시 개최
- 정책심의위원회 위원이 안건 심의 등 위원회에 참여한 경우 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있음

(3) 입주절차

- (가) 당해 산업단지에 입주하고자 하는 자는「산업집적법 시행령」 제48조의2 규정에 의거하여 공고된 입주대상산업·입주자격 및 입주우선순위 등의 입주기준에 따라 관리기관에「산업집적법」 제38조 및 같은 법 시행규칙 제34조에 의거 산업단지 입주계약신청서에 사업계획서를 첨부하여 제출해야 함

(나) 심사절차



(다) 정책심의위원회 평가 및 심사방법

- 위원별로 평가표에 의거 채점한 점수를 합산하여 평가결과 작성
- 심사과정에서 필요하다고 인정될 경우에는 관련 전문가로부터 사전검토 및 의견청부 가능

- 정책심의위원회에서는 평가결과 등을 종합적으로 검토하여 협의대상자를 선정
- (라) 정책심의위원회의 구성 및 운영에 관한 사항과 입주대상업체 심사 및 선정에 관한 사항은 별도로 규정할 수 있음

(4) 분양용지 사후관리(변경)

- (가) 관리기관은 입주기업체가 다음 각 호에 해당하는 경우 입주계약을 해지하거나 분양용지를 환수할 수 있음(변경)
 - 1) 분양받은 용지의 전부 또는 일부를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 아니한 때
 - 2) 입주계약을 체결하고 3년 이내에 공장등의 건설을 착수하지 아니한 때
 - 3) 분양받은 용지를 불법 양도하거나「산업집적법」 제42조의 제1항 각호에 해당하는 때
- (나) 산업용지의 처분제한 : 「산업집적법」 제39조에 따라 분양용지는 공장설립등의 완료신고 후 또는 사업개시의 신고 후 5년 이내에는 처분할 수 없음. 또한, 「산업집적법」 제39조의2에서 정하는 바에 따라 분할된 산업용지와 공유지분의 처분이 제한됨
- (다) 부득이한 사정으로 인해 당초 입주심사평가 또는 입주계약 상의 사업계획대로 공장건설이 어려운 경우 정책심의위원회의 심의를 거쳐 허용 여부를 결정함
- (5) 산업용지의 최소 필지분할면적(변경) : 「산업집적법」 제39조의2 및 행정중심복합도시 4-2생활권 지구단위계획에 따름
- (6) 입주업체 환경, 안전 관리 등(변경)
 - (가) 입주업체에서 배출되는 오염물질은 최초 입주계약 당시에 허용된 조건을 넘어서는 아니되며, 「산업집적법 시행령」 제34조에 따른 도시형공장의 요건을 충족해야함
 - (나) 입주업체는 환경관련 법률이 정하는 내용에 따라 환경오염의 사전예방 등을 위하여 관리기관 및 지방환경관리청과 긴밀한 협조체계를 구축해야 함
 - (다) 입주업체가 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때는 관계법령 및 기준을 준수해야 함
 - (라) 관리기관은 산업단지의 안전·공해·환경관리 등 필요한 사항을 입주업체에 지시할 수 있음
 - (마) 관리기관은 산업단지의 관리에 필요한 생산·수출·가동·입주현황 등에 관한 자료를 입주업체에게 요구할 수 있으며, 입주업체는 자료를 성실하게 제공

하여야 함

(7) 산업용지의 토지사용승낙

동 산업단지는 조성사업 준공전 선분양되는 용지로서 사업시행자(한국토지주택공사)의 준공전 토지사용승낙을 득한 이후 토지사용이 가능하며, 조성사업 준공 이후 소유권 이전이 가능함

(8) 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 브랜드 명칭을 세종테크밸리(King Sejong Tech Valley)로 확정·표기함

(9) 임대 및 건축에 관한 사항(변경)

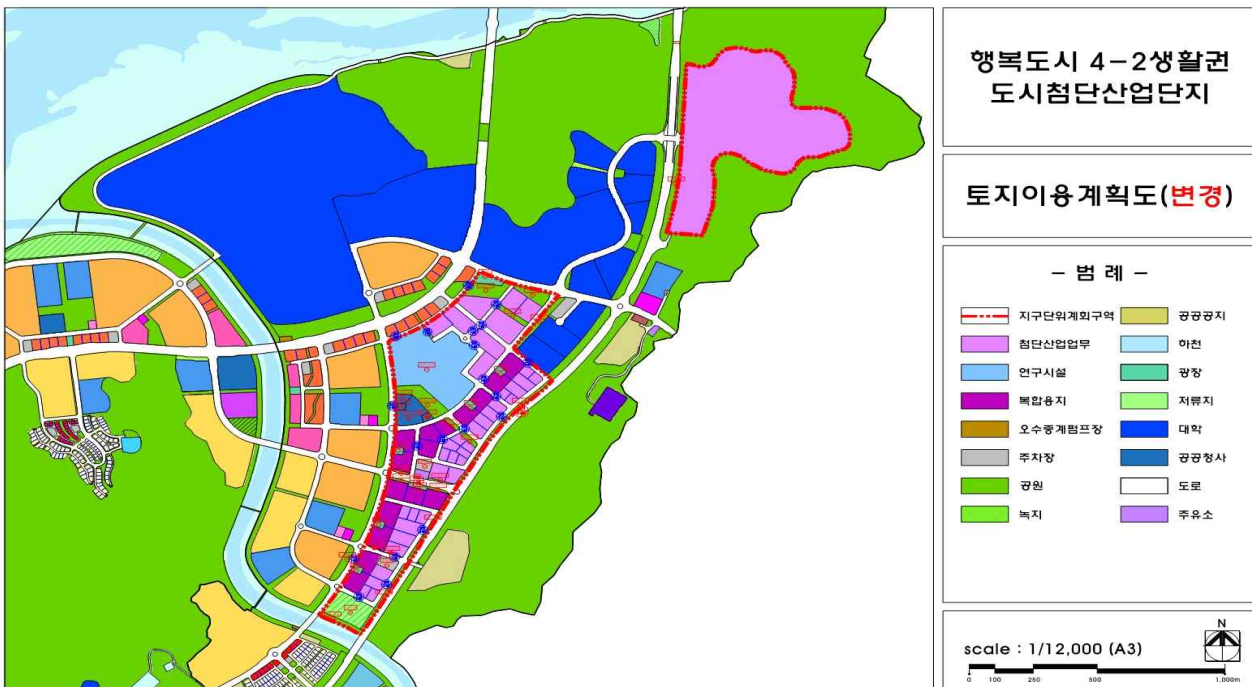
(가) 임대(변경)

- 1) 산업용지, 복합용지 내 산업시설구역 및 연구용지 내의 건축물의 경우 해당 건축물의 소유권을 취득한 자가 사업계획에 따른 공장설립 등의 완료신고(비제조업의 경우 사업개시 신고) 이후 경영 악화 등 부득이한 사정으로 인한 경우 일부 임대 가능(건축면적의 최소 30% 이상 자가사용 필요)
- 2) 산업 4-2 지식산업센터의 경우 해당 호실의 소유권을 취득한 자가 공장설립 등의 완료신고(비제조업의 경우 사업개시 신고) 이후 해당 호실 전용면적의 최대 70%까지 임대 가능(단, 2개 호실 이상 중 일부를 임대하는 경우에는 전체 호실 전용면적의 70% 범위내에서 호실별로만 임대 가능)
- 3) 기존 입주기업의 공장 등을 임차하여 입주한 기업이 전대 불가

(나) 건축규모는 평가 시 제출한 사업계획서 면적 또는 입주계약 면적의 20% 범위 내에서 하향 변경을 허용하고, 상향 변경은 지구단위계획에서 정한 범위 내에서 허용

(다) 허용범위를 초과하거나 사업계획 미이행 시 입주계약을 해지할 수 있음

[별첨 1] 용도별 구역평면도



[별첨 2] 업종별 배치계획도

