

세종테크밸리(행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지) 입주자 모집 및 토지분양 공고(2020. 9. 18.)

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

1. 분양대상토지 : 행정중심복합도시 4-2생활권 내 소재

용도구역 [용도]	가구-획지번호	분양(가)지번	면적(㎡)	분양금액(원)	신청예약금(원)	공급방법
산업시설구역 [첨단산업업무용지]	산업4-4-4	4280-404	3,452	1,984,900,000	19,800,000	공모
	산업4-5-4	4280-504	1,867	1,041,786,000	10,400,000	
	산업4-5-5	4280-505	1,419	815,925,000	8,100,000	
복합구역 [복합용지]	복합4-2-1	4289-201	5,265	4,008,771,000	40,000,000	
	복합4-5-1	4289-501	6,452	5,549,365,200	55,400,000	
	복합4-5-2	4289-502	5,250	4,185,300,000	41,800,000	

※ 신청예약금은 대상토지별 분양금액의 1% 금액으로 십만원 미만 절사금액임

- * 한국토지주택공사(이하 “LH”) 세종특별본부의 본 공고 후 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단 산업단지(이하 “세종테크밸리”) 개발·실시계획 변경 또는 행정중심복합도시(이하 “행복도시”라 한다) 개발·실시계획 변경 등에 따른 일부필지 면적 증감이 있을 수 있으며, 이에 따른 분양금액 증감은 분양공고 시 분양단가에 의해 정산하거나 또는 수정계약 체결할 수 있음
- * 첨단산업업무용지 및 복합용지는 명의변경이 불가함

2. 분양일정 및 장소(입주신청서는 방문접수만 가능)

구 분	일 정	비 고
입주·분양공고	‘20. 9. 18. (금)	세종테크밸리 홈페이지 (www.sejongvalley.com)
질의접수	‘20. 10. 5. (월) ~ 10. 8. (목)	
질의답변	‘20. 10. 16. (금)	
입주신청서 접수	‘20. 11. 2. (월) ~ 11. 6. (금) (10:00~17:00)	LH 세종특별본부 (방문접수만 가능)
신청예약금 납부	‘20. 11. 2. (월) ~ 11. 6. (금) 17:00	신청자 본인명의 계좌이체
입주신청자 프리젠테이션 평가	‘20. 11. 16. (월) ~ 11. 27. (금) 기간중 (세종테크밸리 홈페이지 게시)	신청자당 15분 이내 (정책심의위원회)
협의대상자 선정공고	‘20. 12월 초순	세종테크밸리 홈페이지
입주계약	‘20. 12월 중순	세종특별자치시
토지매매계약		LH 세종특별본부

- * 일정은 진행상황에 따라 변동될 수 있으며, 일정이 변경될 경우 세종테크밸리 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해 게시
- * 입주신청서 접수기간 중 입주신청 현황을 세종테크밸리 홈페이지에 게시 예정

3. 신청자격 및 방법

- ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산업집적법”) 시행령 제6조에 따른 입주자격을 갖추고, 세종테크밸리 관리기본계획(이하 “관리기본계획”)에 적합한 업종을 영위하는 국내·외의 개인 또는 법인이 단독으로만 입주신청 가능(컨소시엄을 구성하여 입주신청 불가)
- ② 분양대상 필지 중 1개 필지에 대하여 신청 가능

4. 입주가능 업종

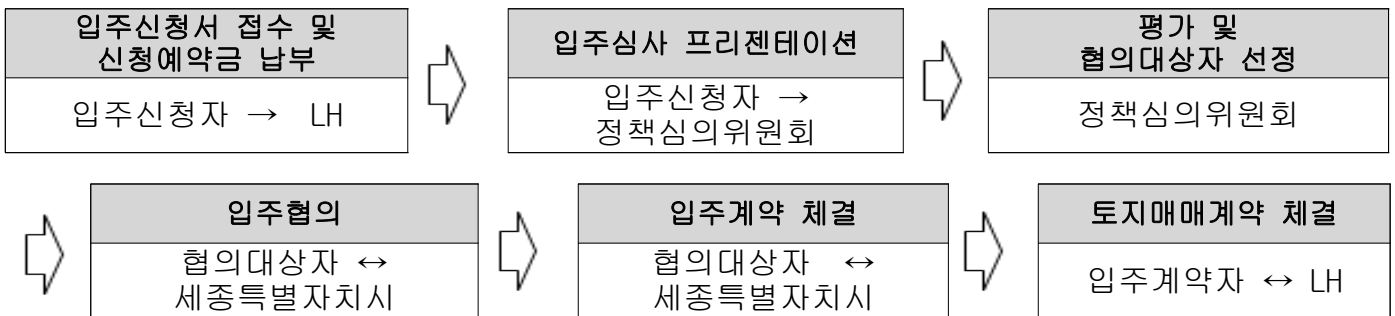
- ① 금회 분양대상 토지의 입주가능 업종은 아래 표 및 세종테크밸리 관리기본계획을 참조하시기 바라며, 관련사항은 세종특별자치시 산업입지과(T.044-300-4612)로 문의하시기 바랍니다.

구 분	한국표준산업분류표(10차 기준) 상의 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, 70, 71, 72, 73, 75, 76(부동산 제외), 85, 90업종

- ② 입주가능 업종에 해당되더라도 세종테크밸리 정책심의위원회(이하 “위원회”) 심의 과정에서 인근 업체·주민에게 소음·진동·악취 등 환경피해를 줄 우려가 있다고 판단되는 업종, 세종테크밸리가 지향하는 IT·BT·ET 등 첨단업종 유치에 부합하지 않는 업종 등 적합하지 않다고 판단하는 업종의 경우에는 입주가 제한될 수 있습니다.(입주심사지침서 제11조)

5. 토지분양절차 및 분양대상자 결정방법

가. 공급절차



나. 토지분양대상자 결정방법

- ① 위원회는 입주신청자가 입주대상지(분양필지) 별로 제출하는 입주신청서를 평가하여 협의대상자를 선정, 평가점수가 높은 순서로 입주대상지(분양필지) 별 협의순위 부여
 - ② 입주대상지(분양필지) 별로 3배수 이내에서 협의대상자 선정 및 협의순위 부여
 - * 단, 위원회는 입주신청자가 없거나 적합한 입주신청자가 없다고 판단되는 필지에 대하여 일정 요건을 충족하는 경우에 한해 같은 용도구역(산업, 복합) 내 다른 필지의 후순위 협의대상자를 해당 필지의 협의대상자로 선정할 수 있음(입주심사지침서 제24조)
 - ③ 평가과정 및 평가와 관련된 내용은 일체 공개하지 않음
- ※ 세부 내용은 입주심사지침서를 참조하여 주시기 바랍니다.

6. 신청예약금 납부, 반환 및 귀속

가. 납부

- ① 입주신청자는 신청예약금 납부 마감시간까지 신청대상 입주대상지 분양가격의 1%(단, 십만원 미만 절사)에 해당하는 신청예약금을 신청자 본인 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 LH와 토지매매계약 체결 시 신청예약금은 계약금 일부로 자동 전환됩니다.

나. 반환

- ① 협의대상자로 선정되지 않을 경우(분양필지별로 3배수 내 선정된 협의대상자 제외) 해당 사안의 발생일로부터 3일 이내에 신청예약금 원금을 본인 명의의 예금계좌로 반환하며 그 이자는 지급하지 않습니다.
 ※ 협의대상자의 경우에는 선순위자가 관리기관과 입주계약을 체결한 날로부터 3일 이내에 신청예약금 원금을 본인 명의의 예금계좌로 반환하며 그 이자는 지급하지 않음.
 ② 반환계좌 명의를 반드시 신청자 본인 명이어야 하며, 신청자가 제출한 반환금 입금계좌번호 오류 등으로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여 LH에서 책임지지 않습니다.

다. 귀속

- ① 협의대상자 선정공고 이후 협의대상자가 입주협약에 응하지 않거나 지정된 계약체결기간 내에 입주계약 또는 토지매매계약을 체결하지 않을 경우 협의대상자 지위를 박탈하고 신청예약금은 LH에 귀속됩니다.
 ② 계약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 협의대상자로 선정된 사실이 발견될 시 협의대상자 선정 및 체결된 계약은 무효로 되며 계약보증금은 LH에 귀속됩니다.

7. 구비서류

가. 입주신청시

구비서류	수량
신청예약금 입금확인증 사본	1부
1. 입주신청서 - 제1장 일반사항, 제2장 기업현황, 제3장 사업추진계획으로 구성 * 제1장, 제2장 및 제3장을 한권으로 작성(합본)하고, 전체 분량은 가급적 500쪽 이내로 작성 ※ 세종테크밸리 홈페이지 자료실 참고 2. 입주신청서 원본 내용을 담은 USB	입주신청서 원본 1부, 사본 15부 / USB 1개
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, 인감도장, 인감증명서 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가지참]	1부	

다. 토지매매계약 체결시

구비서류	수량	비고
관리기관과 체결한 입주계약서 사본	1부	
계약금 입금확인증 사본	1부	
신분증, 인감도장, 인감증명서 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가지참]	1부	

라. 기타

입주신청부터 토지매매계약 체결 시까지 진행과정에서 추가로 요청되는 기타서류 일체

8. 대금납부방법

가. 대금납부방법 : 2년 무이자 분할납부

토지매매계약 체결시 계약보증금 10%, 중도금 및 잔금은 매 6개월 단위 4회 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 LH가 정하는 이율을 적용하여 산정한 지연손해금(현행 5.0%, 해당 이율은 2020년 12월 31일 까지 한시적용)을 LH에 납부하여야 합니다.

라. 기타사항

- ① 상기 선납할인율, 지연손해금율 등은 LH 규정에 의해 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부리합니다.
- ② 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- ③ 토지대금을 6개월 이상 납부하지 않은 경우에는 계약을 해제할 수 있으며, 이 경우 계약보증금은 LH에게 귀속됩니다.

9. 토지사용, 면적정산 및 소유권 이전

가. 토지사용

토지사용승낙은 매매대금을 전액 납부한 경우 토지사용가능시기 이후에 가능합니다. 조성공사, 지적확정측량 미완료 사실을 수인하는 조건으로는 건축가능일 이후 토지사용승낙을 요청할 수 있습니다. 하기 일정은 인허가 및 문화재발굴조사 등 부지조성공사 진행상황에 따라 다소 변경될 수 있습니다.

건축가능일	토지사용 가능일
즉시	2022. 3. 1. 이후

※ 토지사용가능시기는 조성공사 일정 등에 따라 변경될 수 있음

나. 면적정산

- ① 조성공사 준공 전 가분할 면적으로 분양한 경우 준공 후 확정측량 결과에 따라 분양면적 및 분양금액 증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약 체결시의 분양단가에 의하여 정산합니다.
- ② 면적정산 완료예정일은 2022. 3. 1. 이후이며, 부지조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있습니다.

다. 소유권 이전

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

라. 기타 토지매매계약 관련 사항

기타 토지매매계약에 관한 세부적인 사항은 NH 세종특별본부와 체결하는 토지매매계약서에 따릅니다.

10. 처분제한·환수, 개발기한

가. 처분제한 및 환수

- ① 산업용지 또는 복합용지를 소유하고 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고) 전 또는 신고 후 5년 내 임의 처분이 제한됩니다. 단, 복합용지 지원시설은 제외(산업집적법 제39조, 같은 법 시행령 제49조, 입주심사지침서 제11조)
- ② 분양받은 산업용지 또는 복합용지의 전부 또는 일부를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때는 관리기관에서 대상 토지를 환수할 수 있습니다.(산업집적법 제41조, 같은 법 시행령 제53조)

나. 개발기한

입주계약 체결일부터 정당한 사유없이 2년 이내에 공장등의 건설에 착수하지 않거나 5년 이내에 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고)를 하지 않지 않을 때에는 관리기관은 입주계약을 해지할 수 있습니다.(산업집적법 제42조, 같은 법 시행규칙 제42조, 입주심사지침서 제30조 및 제32조)

11. 유의사항

가. 기본사항

- ① 입주신청자는 산업집적법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 등 관련 법령 및 세종테크밸리 조성 사업을 위한 개발계획, 실시계획, 환경·재해등 각종 영향평가 협의내용, 에너지 사용계획, 토지 이용에 관한 제반 관계법규와 건축 관련법률(건축법령, 조례 포함), 교육환경 보호에 관한 법률에 의거한 교육환경보호구역, 관리기본계획, 지구단위계획(공공보행통로 설치 등), 분양 공고문, 입주심사지침서, 입주계약서 등을 입주신청 전 반드시 확인하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있으며, 규제 내용이 상이한 경우에는 강화된 내용에 따라야 합니다.
- ② 세종테크밸리는 행복도시 개발·실시계획과 세종테크밸리 개발·실시계획으로 중복하여 수립되어 있으므로, 관련 계획이 서로 일치하지 않을 경우에는 보다 강화된 계획내용을 따라야 하며, 관련 계획이 변경될 수 있으며 이 경우 변경된 계획이 적용됩니다.

※ 공고일 이후 행복도시 개발·실시계획 및 세종테크밸리 개발·실시계획 등 관련 계획이 변경될 경우 변경된 계획을 적용받으며, 세종테크밸리는 행정중심복합도시 지구단위계획 제4편 경관 및 공공부문시행지침 제3장 제6조에 의한 '색채특화구역' 대상지입니다. 이에 따라 해당필지 내 건축주 및 사업시행자는 건축심의 전 특화구역의 우수한 색채계획 구현을 위하여 행정중심 복합도시건설청장이 인정한 전문가의 자문을 거친 후 허가권자(승인권자)의 허가(승인)를 득해야 합니다.
- ③ 조성사업이 완료된 상태에서 토지를 분양하는 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·토지매매계약자는 토지의 조성상태·현황[형상, 고저 및 미성토고(도로계획고와 단지계획고 간 약 2m 차이), 암반, 법면상태, 공사계획평면도 등], 토질상태 및 사업지구 내외의 입지여건 등을 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 모두 입주·토지매매계약자에게 있습니다.
- ⑤ 입주·토지매매계약자가 분양받은 토지는 지구단위계획에 따라 원칙적으로 분할 또는 합병이 불가합니다. 단, 지구단위계획에서 일정 요건을 충족하는 경우에 한하여 분할 또는 합병을 허용하고 있으므로 해당 요건 충족 시 토지 분할 또는 합병이 가능하며(지구단위계획 참조), 이 경우 입주·토지매매계약자가 관리기관의 사전승인을 받은 후 분할 또는 합병된 토지 활용에 필요한 기반 시설(도로·상하수도·전기·가스·통신망 등)을 설치하여야 합니다.

나. 세제관련 사항

- ① 금회 분양토지는 토지대금 납부기간이 2년 이상으로 지방세법에 의한 연부취득에 해당되어 계약금 및 각 약정대금 납부일로부터 60일 이내에 세종특별자치시에 자진 신고 후 취득세를 납부(처리)하여야 합니다.
- ② 토지분 재산세 납세의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자이며, 토지사용승낙일, 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 토지사용가능시기(2022. 3. 1. 이후)는 지구 내 기반시설이 미비할 경우 늦어질 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 LH와 협의 및 승낙을 득한 후 비산 먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립·시행 하여야 합니다.
- ③ 건물을 신축할 경우 매수인의 비용부담으로 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야 하고, 전력, 통신, 가스 등 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 인수인계 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 세종테크밸리는 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 행복도시는 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 생활폐기물 쓰레기 투입구 처리용량 범위내에서 매수인끼리 협의한 경우 등 행정중심복합도시건설청장이 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·토지매매계약자는 세종테크밸리 실시계획 및 환경·교통 등 각종 영향평가에 관한 관계 기관 협의 또는 인·허가 사항 및 산업집적법 제45조에 따른 관리기관의 산업단지 안전관리, 공해관리, 환경관리에 대한 지시를 준수하여야 합니다.

마. 기타사항

- ① 입주심사지침서, 분양대상토지 관련 도면, 세종테크밸리 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 지구단위계획 결정조서, 지구단위계획 시행지침 등 주요 제공자료는 「세종테크밸리 홈페이지 (<http://www.sejongvalley.com>) - 분양안내 - 자료실」을 참조하시기 바랍니다.
- ② 공고문, 입주심사지침서 및 금회 입주자 모집 및 토지분양관련 자료 내용 중 오류 또는 중요 안내사항이 발생할 경우 「세종테크밸리 홈페이지(<http://www.sejongvalley.com>)-고객센터-공지사항」을 통해 안내할 예정이오니 분양절차가 완료될 때까지 확인하여 주시기 바랍니다.
- ③ 본 공고와 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 입주계약 체결 (입주가능업종, 처분제한, 환경 및 안전관리)	세종특별자치시 산업입지과	044) 300-4612
토지매매계약 체결	LH 세종특별본부 투자유치부	044) 860-7481, 7894

2020. 9. 18.



한국토지주택공사 세종특별본부장