

세종테크밸리(행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지) 입주자 모집 및 토지분양 공고(2021. 6. 30)

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	공급(가)지번	면적(㎡)	공급금액(원)	신청예약금(원)	공급방법
산업시설구역 [첨단산업업무용지]	산업4-5-5	4280-505	1,419	815,925,000	8,100,000	공모
복합구역 [복합용지]	복합4-1-1	4289-101	6,639	5,582,735,000	55,800,000	
	복합4-1-2	4289-102	5,942	4,996,628,000	49,900,000	

※ 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 일부 필지 면적 증감이 있을 수 있으며, 이에 따른 분양금액 증감은 분양공고 시 분양단가에 의해 정산하거나 또는 수정계약 체결할 수 있습니다.

* 첨단산업업무용지 및 복합용지는 명의변경이 불가함

2. 분양일정 및 장소(입주신청서는 방문접수만 가능)

구 분	일 정	비 고
입주·분양공고	’21.6.30(수)	세종테크밸리 홈페이지 (www.sejongvalley.com)
질의접수	’21.7.12(월) ~ 7.15(목)	
질의답변	’21.7.23(금)	
입주신청서 접수	’21.8.23(월) ~ 8.27(금) (10:00~17:00)	LH 세종특별본부 (방문접수만 가능)
신청예약금 납부	’21.8.23(월) ~ 8.27(금)17:00	신청자 본인명의 계좌이체
입주신청자 프리젠테이션 평가	’21.9.13(월) ~ 9.30(목) 기간중 (세종테크밸리 홈페이지 게시)	신청자당 15분 이내 (정책심의위원회)
협의대상자 선정공고	’21.10월 초순	세종테크밸리 홈페이지
입주계약	’21.10월 중순	세종특별자치시
토지매매계약	’21.10월 중순	LH 세종특별본부

* 일정은 진행상황에 따라 변동될 수 있으며, 일정이 변경될 경우 세종테크밸리 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해 게시

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 가능합니다.(컨소시엄 불가)
- ② 분양대상 필지 중 1개 필지에 대하여 신청 가능합니다.

4. 입주가능 업종

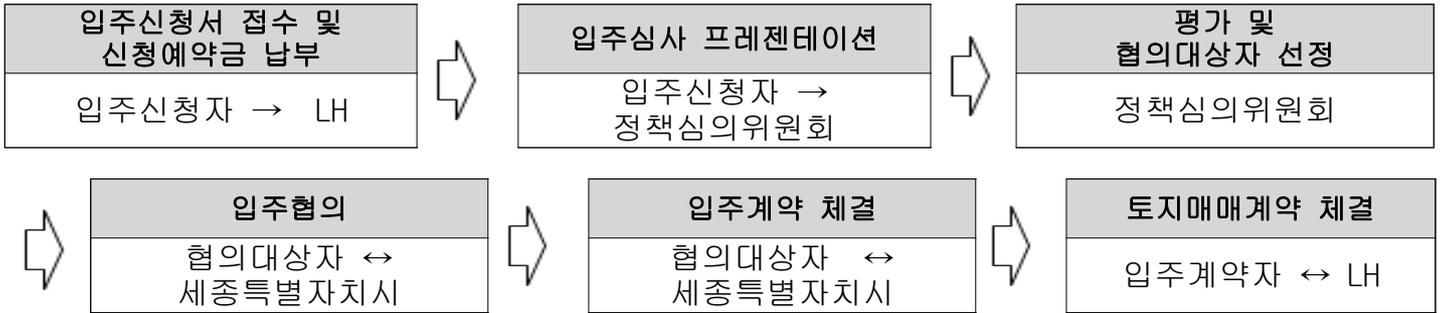
- ① 금회 분양대상 토지의 입주가능 업종은 아래 표 및 세종테크밸리 관리기본계획을 참조하시기 바라며, 관련사항은 세종특별자치시 산업입지과(T.044-300-4612)로 문의하시기 바랍니다.

구분	한국표준산업분류표(10차 기준) 상의 중분류 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, 창조기반 산업)	J58 출판업	지식산업, IT
	J59 영상·오디오 기록물 제작 및 배급업	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	

- 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 평가점수가 높은 순서로 입주대상지(분양필지) 별로 3배수 이내에서 협의대상자 선정 및 협의순위가 부여됩니다.
 - * 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)
- ② 평가과정 및 평가와 관련된 내용은 일체 공개하지 않습니다.
 - ※ 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 분할 입금된 금액은 합산되나, 신청예약금 납부 마감시간 이후 입금액은 합산되지 않습니다.
- ③ NH와 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 명의 계좌로 제출하여야 하며, 신청자가 제출한 반환금 입금계좌번호 오류 등으로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여 NH에서 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 또는 기타 부정한 방법으로 협의대상자로 선정된 사실이 발견될 시 협의대상자 선정 및 체결된 계약은 무효로 되며 계약보증금은 LH에 귀속됩니다.

7. 구비서류

가. 입주 신청시

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, 입주신청서 사본 15부, USB 1개
사업자등록증 사본	1부
계좌이체 거래약정서(소정양식) 및 통장사본	각 1부
신분증(대표자 신분증) 사본	1부

나. 입주계약 체결시

구비서류	수량
입주계약서(소정양식)	1부
신분증, 인감도장, 인감증명서 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가 지참]	각 1부

다. 토지매매계약 체결시

구비서류	수량
관리기관과 체결한 입주계약서 사본	1부
계약금 입금확인증 사본	1부
신분증, 인감도장, 인감증명서 [대리인 : 위임장, 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 추가 지참]	각 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 균등분할로 납부합니다.

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 6.5%, 해당 이율은 2021년 12월 31일 까지 한시 적용)을 LH에 납부하여야 합니다.

라. 기타사항

- ① 상기 선납할인율, 지연손해금율 등은 LH 규정에 의해 변경될 수 있으며, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부리 합니다.
- ② 이자 산정은 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 요청 할 수 있습니다. 다음 일정은 인허가 및 문화재발굴조사 등 부지조성공사 진행상황에 따라 다소 변경될 수 있습니다.

건축가능일	토지사용 가능일
즉시	2023.3.31 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 2023.3.31 이후이며, 부지조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있습니다.

다. 소유권 이전

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

라. 기타 토지매매계약 관련 사항

기타 토지매매계약에 관한 세부적인 사항은 LH 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 사유 없이 2년 이내에 공장 등의 건설에 착수하지 않거나 5년 이내에 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고)를 하지 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, 재해 등 각종 영향평가 협의내용, 에너지 사용계획, 토지이용에 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 도시관리 계획(지구단위계획) 결정권자가 인정한 전문가의 자문을 거친 후 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(허가)을 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(2023.3.31 이후)는 지구 내 기반시설이 미비할 경우 늦어질 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상·하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가할 수 있습니다. 또한 건축공사 등을 위한 진·출입용 임시가설도로(비포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 LH와 협의 및 승낙을 득한 후 비산 먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립·시행하여야 합니다.
- ③ 건물을 신축할 경우 매수인의 비용부담으로 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야 하고, 전력, 통신, 가스 등 간선시설에 대해서는 추후 매수인이 각 시설 설치기관에 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 암반노출 상태 또는 암성토 상태로 조성될 수 있으니 현장 및 지반 확인을 통해 건축 설계를 진행하여야 하며, 현재 조성공사가 진행 중이므로 암구간 발파 등 주변 조성공사 영향으로 건축물공사 진행 시 간섭(소음·진동, 파편 등)을 받을 수 있으며, 건축물 공사 시 기설치 된 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 제공 자료는 「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

2021. 6. 30



한국토지주택공사 세종특별본부장