

세종테크밸리 입주심사지침서

2020. 9. 18.



세종테크밸리
정책심의위원회

목 차

<p>제1장 심사의 개요 1</p> <p>1절 심사의 일반사항 1</p> <p>1조(지침의 목적) 1</p> <p>2조(용어의 정의) 1</p> <p>2절 입주심사의 개요 2</p> <p>3조(입주심사의 목적) 2</p> <p>4조(입주심사의 방법) 2</p> <p>5조(입주심사의 조직) 2</p> <p>6조(입주심사 일정) 3</p> <p>7조(금회 분양 입주대상지 내역) 3</p> <p>8조(관련계획) 4</p> <p>제2장 건축계획 4</p> <p>9조(필지별 건폐율, 용적률 및 최고층수) .. 4</p> <p>10조(건축물의 용도기준) 5</p> <p>제3장 입주신청 및 입주신청서 제출 6</p> <p>1절 신청자격 및 신청방법 6</p> <p>11조(신청자격) 6</p> <p>12조(입주신청 방법) 6</p> <p>2절 입주신청서 제출 7</p> <p>13조(입주신청서 작성 일반기준) 7</p> <p>14조(입주신청서 제출 일반기준) 7</p> <p>3절 기업현황 및 사업계획의 제출 8</p> <p>15조(기업현황 자료 작성 및 제출 기준) .. 8</p> <p>16조(사업계획 작성 및 제출 기준) 8</p> <p>17조(평가자격 상실 및 감점기준) 8</p> <p>18조(건축공간계획 지침) 9</p> <p>19조(준수사항) 9</p> <p>제4장 입주신청서 평가 10</p> <p>1절 평가내용 10</p> <p>20조(평가내용) 10</p> <p>21조(정량평가 방법) 11</p> <p>22조(정성평가 방법) 13</p> <p>23조(가점평가 방법) 13</p>	<p>2절 협의대상자 선정절차 및 방법 13</p> <p>24조(협의대상자 선정) 13</p> <p>25조(심사위원의 제척.회피) 14</p> <p>26조(선정공고) 14</p> <p>제5장 계약체결 및 준수사항 15</p> <p>1절 계약체결 15</p> <p>27조(계약의 체결) 15</p> <p>28조(신청예약금 납부) 15</p> <p>29조(대금납부방법) 15</p> <p>30조(계약의 해지) 16</p> <p>31조(계약조건의 변경) 16</p> <p>2절 준수사항 17</p> <p>32조(개발기한 준수) 17</p> <p>33조(자가사용비율 준수) 17</p> <p>제6장 기타 및 유의사항 17</p> <p>34조(관련사항의 숙지) 17</p> <p>35조(면적기준 및 정산) 17</p> <p>36조(소유권 이전) 18</p> <p>37조(건축허가) 18</p> <p>38조(수인의무) 18</p> <p>39조(기한의 이익상실) 19</p> <p>40조(등기비용의 부담) 19</p> <p>41조(질의접수 및 답변) 19</p> <p>42조(추가 공지) 19</p> <p>43조(해석) 19</p> <p>44조(준거법) 19</p> <p><붙임> 입주신청서 작성지침 20~53 (작성양식 포함)</p>
---	--

제1장 심사의 개요

제1절 심사의 일반사항

제1조(지침의 목적)

본 지침은 세종특별자치시가 수립·고시한 「행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지(이하 '세종테크밸리') 관리기본계획」에 따라 세종특별자치시와 행정중심복합도시건설청(이하 '행복청') 소속 공무원 및 민간위원으로 구성된 '세종테크밸리 정책심의위원회'가 입주신청 기업을 대상으로 입주심사를 실시하고, 입주협의 대상자를 선정함에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① '세종테크밸리'는 행정중심복합도시(이하 '행복도시') 4-2생활권 내 지정되어 있는 도시첨단산업단지를 말한다.
- ② '세종테크밸리 정책심의위원회'(이하 '위원회')는 세종테크밸리 관리기본계획에 근거한 위원회로 세종테크밸리 입주심사, 협의대상자 선정, 기타 세종테크밸리 관련 중요사항을 심의하는 위원회를 말한다.
- ③ '입주대상지'라 함은 세종테크밸리 내 입주 및 분양의 대상이 되는 토지로서 제7조에 의한 토지를 말한다.
- ④ '입주신청자'라 함은 세종테크밸리 입주신청 공모에 참여하는 국내외 개인 또는 법인을 말한다.
- ⑤ '협의대상자'라 함은 본 입주신청 공모에 참여한 입주신청자 중에서 제24조에 의해 선정된 입주신청자를 말한다.
- ⑥ '입주계약자'라 함은 제27조에 의하여 입주계약을 체결한 협의대상자를 말한다.
- ⑦ '입주신청서'라 함은 입주신청자가 세종테크밸리 입주를 위해 위원회의 입주심사를 받기 위해 제출해야 하는 서류 일체를 말한다.
- ⑧ '지식산업센터 설립자'라 함은 당해 산업단지 입주신청자 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법') 시행령」 제4조의6에 의한 다층형 집합건축물의 설립을 계획하는 자를 말한다.
- ⑨ '공고회차'라 함은 협의대상자 선정을 위하여 시행하는 입주공고 시행 회차를 말한다.

- ⑩ '복합용지 지원시설'이라 함은 제10조(건축물의 용도기준) 중 「산업단지내 복합구역 허용용도」 '6호' 용도의 시설을 말한다.

제2절 입주심사의 개요

제3조(입주심사의 목적)

본 입주심사는 행복도시의 이념, 목표 등에 대한 높은 이해를 바탕으로 세종테크 밸리에 입주하여 본 산업단지의 개발목적 및 관리 기본방향에 부합하는 사업을 운영하며 성장할 수 있는 우수 기업을 선정하는데 목적을 둔다.

제4조(입주심사의 방법)

공고회차 및 입주대상지(분양필지) 별로 입주신청자가 제출하는 입주신청서를 위원회가 제20조 내지 제24조에 따라 평가하여 협의대상자를 선정, 평가점수가 높은 순서로 입주대상지(분양필지) 별로 협의순위를 부여한다.

제5조(입주심사의 조직)

- ① 본 입주심사 공모의 주최자는 '위원회'로서 입주신청서 평가, 협의대상자 선정 및 협의순위를 부여한다.
- ② 본 입주심사의 운영관리는 LH 세종특별본부(이하 '운영관리자'라 한다)가 수행하며, 그 역할은 입주심사 일정관리 및 신청·접수로 한다.
- ③ 제20조에 따른 입주심사위원회 정량평가와 관련된 사항은 세종특별자치시 산업입지과에서 운영한다.

제6조(입주심사 일정) 일정은 다음과 같으며, 세종테크밸리 개발계획, 실시계획 및 관리기본계획 등의 변경에 따라 변동될 수 있음

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 및 평가	'20. 11. 16. (월) ~ 11. 27. (금) 기간중 (세종테크밸리 홈페이지 게시)	신청자당 15분 내 정책심의위원회
협의대상자 선정공고	'20. 12월 초순 (세종테크밸리 홈페이지 게시)	세종테크밸리 홈페이지 (www.sejongvalley.com)
입주계약	'20. 12월 중순	세종시청
분양계약		LH 세종특별본부

- ※ 일정은 진행상황에 따라 변동될 수 있으며, 변경 시 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해 게시
- ※ 일정변경을 포함한 입주심사 사항의 변경에 대한 확인책임은 입주신청자에게 있음
- ※ 입주신청자는 입주신청서상의 주소, 연락처 등의 내용이 변경되었을 경우 그 변경된 내용을 신속히 운영관리자에게 통지하여야 하며 그렇지 못하여 발생하는 책임은 입주신청자에게 있음
- ※ 공식적인 질의접수 및 답변은 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해서만 이루어지며 공식적인 질의접수 기간은 입주심사 일정표에 명시된 기간으로만 한정

제7조(금회 분양 입주대상지 내역)

입주대상지는 다음과 같다.

용도구역	가구-획지번호	면적(m ²)	분양가격(원)
합 계		23,705	
산업시설구역	산업4-4-4	3,452	1,984,900,000
	산업4-5-4	1,867	1,041,786,000
	산업4-5-5	1,419	815,925,000
복합구역	복합4-2-1	5,265	4,008,771,000
	복합4-5-1	6,452	5,549,365,200
	복합4-5-2	5,250	4,185,300,000

제8조(관련계획)

- ① 본 사업과 관련한 계획은 다음과 같으며, 입주신청자는 이를 준수하여야 한다.
1. 행복중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지(세종테크밸리) 개발계획, 실시계획, 관리기본계획
 2. 행복중심복합도시 지구단위계획 시행지침
 3. 본 입주심사지침서

제2장 건축계획

제9조(필지별 건폐율, 용적률 및 최고층수)

입주대상지의 건축관련 사항은 다음과 같다.

용도구역	가구-획지번호	면적(m ²)	건폐율	용적률	최고층수 (높이)		
산업시설구역	산업4-4-4	3,452	60% 이하	300% 이하	8층 (40m 이하)		
	산업4-5-4	1,867					
	산업4-5-5	1,419					
복합구역	복합4-2-1	5,265			60% 이하	300% 이하	10층 (50m 이하)
	복합4-5-1	6,452					
	복합4-5-2	5,250					

제10조(건축물의 용도기준)

분양대상필지의 허용용도는 다음과 같다.

1. '허용용도'란 지구단위계획으로 정한 건축물의 허용용도를 말한다.
2. '불허용도'란 건축물에 도입을 허용하지 않는 용도를 말한다.

■ 산업단지내 산업시설구역 허용용도

구분	계획내용
허용용도	1) 산업집적법 제2조에 의한 공장(같은 법 시행령 제34조에 따른 도시형공장에 한함) 2) 산업집적법 제2조 및 같은 법 시행령 제4조의6에 의한 지식산업센터 ※ 산업4-1, 4-2만 해당용도(지식산업센터) 허용 ※ 산업4-3~4-8의 경우 해당용도(지식산업센터) 불허 3) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 의한 벤처기업집적시설 4) 「소프트웨어산업진흥법」 제5조에 의한 소프트웨어진흥시설 5) 「건축법 시행령」 별표1 제10호에 의한 교육연구시설(미성년자 대상 학원 제외) 6) 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 의한 업무시설(오피스텔 제외) 7) 「건축법 시행령」 별표1 제24호에 의한 방송통신시설 ※ 산업4-12만 해당용도 허용 * 연구시설용지에는 연구시설을 위한 건축물만 허용 * 건축물 허용범위는 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 실시계획을 따름
불허용도	허용용도 외 용도

■ 산업단지내 복합구역 허용용도

구분	계획내용
허용용도	1) 산업집적법 제2조에 의한 공장(같은 법 시행령 제34조에 따른 도시형공장에 한함) 2) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 의한 벤처기업집적시설 3) 「소프트웨어산업진흥법」 제5조에 의한 소프트웨어진흥시설 4) 「건축법 시행령」 별표1 제10호에 의한 교육연구시설(미성년자 대상 학원 제외) 5) 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 의한 업무시설(오피스텔 제외) 6) 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설(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 * 건축물 허용범위는 행정중심복합도시 4-2생활권 도시첨단산업단지 실시계획을 따름
불허용도	허용용도 외 용도

제3장 입주신청 및 입주신청서 제출

제1절 신청자격 및 신청방법

제11조(신청자격)

- ① 입주신청자는 입주신청서 접수일 현재 산업집적법 시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖추고 세종테크밸리 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 국내·외의 개인 또는 법인이어야 하며, 단독으로만 입주신청이 가능하다.
- ② 관리기본계획에 따른 입주가능 업종에 해당되더라도 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 있다.
- ③ 입주신청자는 제7조의 입주대상지(분양필지) 중 1필지만 신청할 수 있다.
- ④ 제3항의 동일인 또는 동일 법인의 판단은 개인인 경우 주민등록번호, 법인인 경우 해당 법인의 본점 또는 주된 사무소의 소재지, 대표자의 성명 및 주민등록번호의 동일 여부를 각 1차적 판단기준으로 하되, 그 외에 위원회가 기타 제반 사정을 감안하여 동일 여부를 별도로 판단할 수 있다.
- ⑤ 제3항의 위반사실이 인정되는 경우, 동일인 또는 동일 법인의 모든 신청을 무효로 처리한다.
- ⑥ 입주신청자가 산업용지 또는 복합용지(지원시설 제외)에 대한 임대사업을 계획할 경우 산업단지 관리기본계획의 업종배치계획상 명시된 입주가능업종(복합구역 토지의 경우 허용용도 포함)에 대하여 건축물 연면적의 최대 70%까지만 임대할 수 있으며, 복합용지 내 지원시설에 한하여 임대 또는 분양 사업을 계획할 경우 건축물 연면적 제한을 받지 아니한다.
- ⑦ 사업계획 제출시 산업용지 또는 복합용지(지원시설 제외)에 대한 임대 계획이 건축물 연면적의 70% 초과할 경우 입주신청은 무효로 처리한다.

제12조(입주신청 방법)

- ① 개인의 경우에는 개인 명의로 입주신청 하여야 하며, 법인인 경우에는 그 대표자의 명의로 입주신청 하여야 한다.
- ② 입주계약을 체결하는 입주계약자는 입주신청서를 제출한 개인 또는 법인과 동일인이어야 한다.

- ③ 입주신청은 신청기간 내 LH 세종특별본부에 방문하여 접수하여야 하며, 우편 등 기타 방식의 접수는 허용하지 않는다.
- ④ 입주신청 마감당일 대기표를 부여할 예정이며 신청 마감시각 전까지 대기표를 받은 입주신청자만 입주신청이 가능하다. 단, 대기표를 받은 입주신청자도 등록 마감일까지 입주신청을 완료하여야 한다.

제2절 입주신청서 제출

제13조(입주신청서 작성 일반기준)

- ① 입주신청자는 <붙임>의 「입주신청서 작성지침」에서 제시한 내용을 기준으로 입주대상지(분양필지) 별로 입주신청서를 작성하여야 한다.
- ② 입주신청자는 입주신청서 작성 시 각 평가항목에 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- ③ 입주신청자는 입주신청서에 기술된 주요사항이 이행되지 않거나 실제 실행과 현저한 차이가 있는 경우 입주계약 및 토지매매계약 해제, 위약금 부과 등 불이익을 받을 수 있으므로 실현가능성 등을 고려하여 입주신청서를 성실히 작성하여야 한다.
- ④ 제출하는 입주신청서 원본에 한해 입주신청자의 인감을 간인(측면간인 및 외국인은 서명 가능)하여야 한다.
- ⑤ 제출하는 모든 입주신청서 표지 우측상단에는 종류별 수량을 확인할 수 있도록 부수별 연번을 부여하여야 한다.(입주심사지침서 작성지침 참조)
- ⑥ 입주심사와 관련하여 제출하는 각종 서류의 날인에 사용하는 입주신청자의 인감은 반드시 <양식1-7>의 ‘인감 또는 서명(변경) 신고서’에 신고한 인감(외국인은 서명 가능)을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 인감 또는 서명(변경) 신고서를 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑦ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우 사유서를 첨부하고 지침서에서 이전 것을 허용하는 경우에는 예외로 한다.

제14조(입주신청서 제출 일반기준)

- ① 입주신청서는 원본 1부, 사본 15부 등 총 16부와 입주신청서 내용 일체를 저장한 USB 1개를 별도 제출하여야 한다.
- ② 관리기관 및 운영관리자는 평가에 필요한 서류를 입주신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

- ③ 평가를 위해 최종 제출된 입주신청서 등 일체의 신청서류는 마감시간 전·후를 불문하고 수정 또는 보완할 수 없고, 일체 반환하지 아니하며, 입주신청자의 동의 없이는 공개하지 않는다.
- ④ 입주신청서의 작성 및 제출에 필요한 비용은 입주신청자가 부담하여야 한다.

제3절 기업현황 및 사업계획의 제출

제15조(기업현황 자료 작성 및 제출 기준)

- ① 기업현황의 근거가 되는 재무제표 자료는 최근연도 외부감사인의 감사보고서가 첨부된 재무제표(감사보고서가 없는 경우 검토보고서)를 제출하거나 국세청(홈택스)에서 발급한 재무제표증명을 제출하여야 한다.
- ② 신청서에 기재된 현황 자료는 국세청에 신고한 재무제표 증명원 외에 관련 공문 등을 제출하여야 하며 이에 대한 인정여부는 위원회를 통해 최종 결정한다.

제16조(사업계획 작성 및 제출 기준)

- ① 사업계획 제출자료를 허위 또는 과장하여 제출 시에는 위원회에 상정하여 위원회 판단에 따라 감점 또는 실격처리 할 수 있다.
- ② 추정자료를 사용할 경우 추정의 근거가 되는 가정 등의 합리성에 대한 근거를 제시하여야 한다.

제17조(평가자격 상실 및 감점기준)

- ① 입주신청자는 심사위원 또는 그 측근에게 방문, 전화, 이메일, 휴대폰(문자, 음성 메시지 및 그림전송), SNS(트위터, 페이스북, 카카오톡, 밴드 등의 게시물 또는 직접 메시지 전송)를 이용하여 입주심사의 공정성을 해칠 수 있는 어떠한 방식의 사전설명을 해서는 안 된다.
- ② 심사 시 심사위원 개별적으로 사전설명이 있었는지 여부를 확인받아 사전설명이 있었을 경우 위원회에서 판단하여 실격 처리한다.
- ③ 다음의 사유에 해당하는 입주신청자는 위원회 판단 하에 감점 혹은 실격시킬 수 있다.
 1. 입주심사지침과 요구사항을 따르지 않은 계획을 제출한 경우
 2. 계획에 허위(과장)사실을 기재하여 심사결과 왜곡을 초래한 경우
- ④ 본 지침 위반사항의 감점 및 최종 실격여부는 위원회에서 판단한다.
- ⑤ 협의대상자로 선정된 이후에도 평가자격 상실 및 감점기준에 해당하는 사항이 추가로 발견되면 위원회 결정에 따라 협의대상자 선정을 취소할 수 있다.

제18조(건축공간계획 지침)

- ① 건축공간계획은 구체적이고 합리적으로 기술하여야 한다.
- ② 건축공간계획은 관련 법규 및 상위 계획 검토 후 행복도시 지구단위계획 등 입주 신청과 관련된 모든 규정을 준수하여야 한다.
- ③ 자가사용 및 임대 또는 분양(복합용지 지원시설에 한함) 계획 등에 관하여 구체적이고 실현 가능성이 있도록 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고) 이후 5년간의 계획을 제시하여야 한다.

제19조(준수사항)

- ① 입주신청자는 입주신청하는 토지 내에 건축공간계획을 바탕으로 건설하는 것을 원칙으로 하되 세부적인 사항은 관련계획 등 상위계획과 인허가권자 및 산업단지 관리기관과의 협의내용 등에 따라 수정·보완하여 시행할 수 있다.
- ② 입주신청자는 건축공간계획에 대하여 향후 인허가 단계에서 요구받는 사항 등에 적합하도록 건축공간계획 조정에 응하여야 한다.
- ③ 본 입주심사 과정에서 제출한 각종 자료는 위원회 및 운영관리자의 동의 없이는 타 용도로 사용할 수 없다.

제4장 입주신청서 평가

제1절 평가내용

제20조(평가내용)

입주신청서 평가는 총 1,150점으로 기업현황평가(600점), 사업계획평가(400점), 가점항목평가(최대 150점)로 구분한다.

(총 1,150점 : 정량평가 750점(가점 150점 포함), 정성평가 400점)

구분	평가항목	평가내용	배점	종합 배점
총 점			1,150점	
기업현황 평 가	규모평가 (정량평가)	상시 고용인원 (양식2-5)	100	600
		최근연도 매출액 (양식2-5)	80	
	재무평가 (정량평가)	최근연도 부채비율 (양식2-6)	80	
		최근연도 영업이익률 (양식2-6)	80	
		최근 1년 이내의 신용등급 (양식2-6)	80	
	기술평가 (정량평가)	최근 1년 이내의 기술등급 (양식2-7)	80	
	신뢰성평가 (정성평가)	최근 3년간의 경영실적에 대한 프리젠테이션	100	
사업계획 평 가	사업평가 (정성평가)	사업계획 (양식3-2)	100	400
		재원조달계획 (양식3-3) 향후 매출액 추정치 (양식3-4)	100	
		상시고용인원 및 청년일자리 창출계획 (양식3-4)	100	
	건축공간계획 (정량평가)	건축규모의 충분성(양식3-5)	100	
가점	기업평가 (정량평가)	외국인투자기업, 국내 복귀기업, 수도권이전기업	50~ 150	최대 150
		수출실적 (양식2-8)	50	

제21조(정량평가 방법)

정량평가 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다.

- ① 상시고용인원 평가는 공고일 기준 최근 1년간의 상시고용 평균인원을 평가기준에 따라 배점

평가기준	점수
100명 이상	100
70명 이상 ~ 100명 미만	80
40명 이상 ~ 70명 미만	60
10명 이상 ~ 40명 미만	40
10명 미만	0

- ② 매출액 평가는 동종업종값 대비 신청자의 최근연도 매출액의 평가기준에 따라 배점

평가기준	점수
130% 이상	80
120% 이상 ~ 130% 미만	65
110% 이상 ~ 120% 미만	50
100% 이상 ~ 110% 미만	35
100% 미만	0

* 동종업종값은 공고일 기준 최근연도 한국은행 기업경영분석자료에 따라 산정하며, 한국표준산업분류표(제10차)의 중분류(코드2자리)를 기준으로 한다. 해당업종 자료 부재시 유사업종으로 대체하며, 여러 업종을 영위하는 사업장이 있는 경우 매출비중이 가장 높은 업종을 평가한다.(이하 ③항~④항에 동일하게 적용)

* 매출액 동종업종값 산정은 동종업종(종합) 손익계산서상 매출액을 작성대상 업체수로 나눈다.

* 국내복귀기업의 경우 청산·양도 또는 축소시작 전 최근연도 사업실적으로 평가함(이하 ③항~④항에 동일하게 적용)

- ③ 부채비율 평가는 동종업종값 대비 신청자의 최근연도 부채비율의 평가기준에 따라 배점

평가기준	점수
70% 미만	80
70% 이상 ~ 80% 미만	65
80% 이상 ~ 90% 미만	50
90% 이상 ~ 100% 미만	35
100% 이상	0

* 부채비율 동종업종값 산정(중분류 코드2자리 기준)은 (유동부채 + 비유동부채) / 자기자본 × 100임.

- ④ 영업이익률 평가는 동종업종값 대비 신청자의 최근연도 영업이익률의 평가기준에 따라 배점

평가기준	점수
130% 이상	80
120% 이상 ~ 130% 미만	65
110% 이상 ~ 120% 미만	50
100% 이상 ~ 110% 미만	35
100% 미만	0

* 영업이익률(매출액 영업이익률) 동종업종값 산정(중분류 코드2자리 기준)은 영업이익 / 매출액 × 100임

- ⑤ 신용등급 평가는 입주신청서 접수 마감일 기준 최근 1년 이내의 기업 또는 개인의 신용등급을 평가기준에 따라 배점

기업등급 평가기준	개인등급 평가기준	점수
A0 이상	1, 2등급	80
BBB- 이상	3, 4등급	65
BB- 이상	5등급	50
B0 이상	6등급	35
B0 미만	7등급 이하	0

- ⑥ 기술등급 평가는 입주신청서 접수 마감일 기준 최근 1년 이내의 기업 기술등급을 평가기준에 따라 배점

평가기준	점수
T3 이상	80
T4 이상	65
T5 이상	50
T6 이상	35
T7 미만	0

- ⑦ 건축규모의 충분성 평가는 입주대상지별 용적률(최대 300%까지 허용)을 평가기준에 따라 배점

평가기준	300%이하 250%이상	250%미만 200%이상	200%미만 150%이상	150%미만 100%이상	100% 미만
점수	100	80	60	40	0

제22조(정성평가 방법)

정성평가는 심의위원간 충분한 토론을 거친 후 평가점수 범위 내에서 위원들의 재량에 따라 평가점수를 부여할 수 있다.

제23조(가점평가 방법)

① 가점평가 항목별 평가기준 및 배점규모는 다음과 같으며, 입주신청자별 가점평가 배점은 기업평가지 150점을 초과할 수 없다.

② 기업평가

기업유형 평가기준	외국인투자기업	수도권이전기업	국내복귀기업
점수	150	150	50

수출액 평가기준	\$500만 이상	\$400만 이상	\$300만 이상	\$200만 이상	\$100만 이상
점수	50	40	30	20	10

* 직전 3개년간 가중평균 수출액을 적용하며, 산정방법은 다음과 같다

$$\text{가중평균 수출액} = [(\text{직전 1년도 수출액} \times 3) + (\text{직전 2년도 수출액} \times 2) + (\text{직전 3년도 수출액} \times 1)] \div 6$$

제2절 협의대상자 선정절차 및 방법

제24조(협의대상자 선정)

① 위원회는 입주신청자가 제출한 입주신청서를 객관적인 기준과 공정한 절차를 거쳐 심사·평가한 후 입주대상지(분양필지) 별로 3배수 이내에서 협의대상자 선정 및 협의순위를 부여한다.

② 위원회는 다음 각 호를 모두 만족하는 경우에 한해 입주신청자가 없거나 적합한 입주신청자가 없다고 판단되는 필지에 대하여 같은 용도구역(산업, 복합) 내 다른 필지 후순위 협의대상자를 해당 필지 협의대상자로 선정할 수 있다.

1. 공급하려는 필지와 후순위 협의대상자가 신청했던 필지의 면적 차이가 10% 이내 일 것
2. 위원회에서 다른 필지 후순위 협의대상자가 해당 필지에 적합한 우량 기업이라고 인정하는 경우

③ 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0”점 처리한다.

- ④ 정량평가(가점평가 제외) 또는 정성평가 점수가 배점의 40% 미만인 경우 협의 대상자 선정 대상에서 제외한다. 다만 신뢰성평가 점수가 80점 이상인 경우에는 평가대상에 포함하여 평가할 수 있다.

신뢰성평가 (정성평가)	최근 3년간의 경영실적에 대한 프리젠테이션 평가결과	100
-----------------	------------------------------	-----

- ⑤ 각 입주신청자의 점수는 입주신청자의 프리젠테이션 및 심사위원들의 토론을 거친 후 개별평가를 통해 항목별 심사위원의 점수를 합산하여 심사위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 한다.
- ⑥ 평가점수가 동일한 경우 배점이 큰 평가항목의 점수가 높은 입주신청자에게 입주협의 우선순위를 부여한다.
- ⑦ 평가과정 및 평가와 관련된 내용은 일체 공개하지 않는다.

제25조(심사위원의 제척·회피)

- ① 위원회 위원이 협의대상자 선정과 관련하여 입주신청자와 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척된다. 이 경우 위원장은 제척 여부를 결정하여야 한다.
- ② 위원회 위원이 제척사유에 해당되는 것을 알게 되었을 때에는 스스로 그 안건 심의의 회피를 신청하여야 한다.

제26조(선정공고)

- ① 선정된 협의대상자는 제6조에 따라 홈페이지(www.sejongvalley.com)에 공고하되, 이때의 공고사항은 선정된 협의대상자의 접수번호, 점수 및 협의순위에 한정한다.
- ② 선정된 협의대상자에게 본 심사지침 상 결격사유가 발견되는 경우 및 제27조의 계약체결 의무 불이행 등 사유가 발생하는 경우, 위원회는 해당 협의대상자 선정 결과를 취소할 수 있다.

제5장 계약체결 및 준수사항

제1절 계약체결

제27조(계약의 체결)

- ① 협의대상자로 선정된 입주신청자는 입주대상지(분양필지) 별 협의순위에 따라 순차적으로 산업단지 관리기관과의 입주협약에 응하여야 하며, 협의대상자는 지정된 계약체결일에 입주계약 및 토지매매계약을 체결하여야 한다. 협의대상자가 지정된 계약체결일에 계약을 체결하지 않을 경우 위원회는 협의대상자 지위를 박탈하고 신청예약금은 LH에 귀속된다.
- ② 협의대상자가 관리기관과의 협의에 응하지 않거나, 협의결과에 따라 계약을 체결하지 않은 경우에는 향후 LH와의 계약에서 불이익을 받을 수 있으며, 계약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 협의대상자로 선정된 사실이 발견될 때에는 협의대상자 선정 및 체결된 계약은 무효로 되며 계약금은 LH에 귀속된다.

제28조(신청예약금 납부)

- ① 입주신청자는 입주신청 마감일시까지 신청대상 입주대상지 분양가격의 1%에 해당하는 신청예약금을 계좌 입금하여야 한다. 협의대상자로 선정되지 않을 경우 해당 사안의 발생일로부터 3일 이내에 신청예약금을 본인 명의의 예금계좌로 반환한다.
- ② LH와 토지매매계약 체결 시 신청예약금은 계약금으로 자동 전환한다.
- ③ 신청예약금 납부계좌는 다음과 같다.

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

제29조(대금납부방법)

- ① 매매대금 납부는 대한민국 원화로 한다.
- ② 대금납부 시점은 다음의 기간에 의한다.

1. 계약보증금 : 매매대금의 10%(매매계약 체결시, 신청예약금 포함 계좌입금)
2. 중도금 및 잔금 : 공고문 명기
3. 납부계좌 : 농협은행 301-0183-7634-61 / 예금주 : 한국토지주택공사 세종특별본부

- ③ 중도금 및 잔금의 경우 계좌이체를 원칙으로 하나, 대금완납 전 인허가, 착공이 필요한 경우 LH가 인정하는 이행보증보험증권 등의 담보물을 제출하고 사용을 승낙받을 수 있다. 이 경우 입주신청자는 LH가 요구하는 발급요건 및 발급절차를 준수하여야 한다. 단, 이행보증보험증권 등을 제출할 경우 중도금 등 납입 이행 기한은 계약 당시의 약정일로 하며, 준공일 이후 약정시기가 도래하는 경우 준공 전 납입 이행을 완료하여야 한다.
- ④ 상기 제2항에 대한 연체이자율을 연 5.0%이며, LH의 사정에 따라 변경될 수 있다.

제30조(계약의 해지)

- ① 관리기관 및 LH는 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 경우 입주계약 및 토지 매매계약을 해지할 수 있다.
 1. 입주·토지매매계약자가 허위의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법으로 입주 대상지의 협의대상자로 선정되어 계약을 체결한 경우
 2. 입주·토지매매계약자가 제32조의 개발기한을 준수하지 않은 경우
 3. 입주·토지매매계약자에 대한 강제집행, 가압류, 가처분이 있거나 경매의 신청 등으로 입주계약을 이행할 수 없음이 명백한 경우
 4. 입주·토지매매계약자가 토지잔금을 완납하기 전에 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 회생 절차 개시의 신청, 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 때
 5. 기타 입주·토지매매계약자의 귀책사유로 인하여 계약 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정된 때
- ② 관리기관 및 LH가 제1항 각호에 따라 입주계약 및 토지매매계약을 해지하였을 경우 입주·토지매매계약자가 계약의 해지로 인하여 손해를 입었다 하더라도 그 손해는 배상하지 아니한다.
- ③ 제1항 각호에 해당하는 입주·토지매매계약자의 귀책사유에 의해 계약이 해지 되었을 때에는 입주·토지매매계약자가 기 납부한 토지매매대금 중 총매매대금의 10%는 위약금으로 LH에 귀속된다.

제31조(계약조건의 변경)

- ① 본 계약조건은 향후 입주대상지에 대한 계약의 체결시 관리기관, 정책심의위원회 및 LH의 결정에 의하여 또는 관리기관, 위원회 및 LH와 협의대상자의 협의에 의하여 일부 변경, 수정 또는 보충될 수 있다. 다만, 협의대상자가 관리기관 및 LH에 대해 일방적으로 본 계약조건의 변경을 요구할 수 없다.

제2절 준수사항

제32조(개발기한 준수)

- ① 입주계약자는 입주계약체결일부터 2년 이내에 공장등의 건설에 착수(건축물 착공신고)하여야 하며, 5년 이내에 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고)를 하여야 한다.
- ② 제1항의 개발기한 의무를 준수하지 않을 경우 관리기관은 입주계약을 해지할 수 있다.
- ③ 단, 제1항의 개발기한 의무를 준수할 수 없는 불가피한 사유가 객관적으로 인정될 경우 입주계약자는 관리기관 및 LH와 협의하여 개발기한을 연장할 수 있다.

제33조(자가사용비율 준수)

- ① 입주계약자는 공장설립등의 완료일(또는 사업개시 신고일)부터 5년간 입주 신청서에서 제시한 자가사용비율(최소 30% 이상이어야 함)을 유지하여야 하며, 이를 지키지 않을 경우 관리기관은 6개월 이내 시정을 지시하고 해당 기한 내 이행하지 않을 경우 입주계약을 해지할 수 있다.
- ② 입주계약자는 자가사용비율 준수기간의 시작(공장설립등의 완료일 또는 사업개시 신고일)과 매년 도래시기로부터 1개월 이내 및 종료 시기 1개월 전에 자가사용 실태를 관리기관에 제출하여야 한다.

제6장 기타 및 유의사항

제34조(관련사항의 숙지)

입주신청자는 본 입주심사지침서 및 토지분양 공고 시 명시한 사항 등 입주심사, 입주계약 및 토지매매계약과 관련된 모든 사항에 관하여 입주신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 관리기관과 LH는 입주신청자가 이를 승낙한 것으로 간주한다.

제35조(면적기준 및 정산)

- ① 세종테크밸리는 조성사업이 진행 중인 바, 입주대상지의 면적은 준공 전 가분할 면적이므로, 분양면적은 확정측량결과 다소 증감될 수 있으며, 그 증감분에 대하여 이 계약체결당시의 매각단가(원/m²)에 의하여 정산한다.
- ② 세종테크밸리 조성사업이 준공된 때 확정된 사업비를 기준으로 실시계획 승인권자와 협의하여 확정된 조성원가를 기준으로 가격 정산한다.

제36조(소유권 이전)

LH는 입주·토지매매계약자가 제29조에 의한 매매대금을 완납(지연배상금을 포함)하고, 지적 및 등기공부가 정리된 후에 입주·토지매매계약자에게 입주 대상지의 소유권을 이전한다.

제37조(건축허가)

- ① 입주·토지매매계약자는 지구단위계획 등 관련계획을 준수하여 건축계획을 수립하여야 하며, 건축법 등 관계법령에 따라 건축허가 절차(건축심의, 건축허가, 사용승인 등)를 이행하여야 한다.
- ② 입주·토지매매계약자가 건축허가 신청 시 관계법령 및 관련계획(사업계획 포함)에 적합하지 않게 건축허가를 신청할 경우에는 관리기관과 위원회는 건축허가권자에게 건축허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있다.

제38조(수인의무)

- ① 입주대상지상의 도시계획 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상 부담이 있음을 이유로 하여 매매대금의 감액이나 지급 지연 또는 이 계약의 해지 등을 요구하거나 기타 책임을 LH에게 묻지 아니한다.
- ② 입주·토지매매계약자는 조성사업의 일부가 미조성일 때에는 그로 인하여 발생하는 손실을 LH에게 청구할 수 없으나, 이 경우 LH는 입주·토지매매 계약자의 불이익이 최소화되도록 조성공사를 성실히 이행하여야 한다.
- ③ 입주·토지매매계약자는 산업단지 개발계획 및 실시계획(변경을 포함) 승인 내용과 인구, 교통, 환경영향평가 사항에 대한 승인조건 등을 수인하여야 하며, 입주신청서의 내용을 포함한 건축물 계획관련 사항의 내용을 수인하여야 한다.
- ④ 입주·토지매매계약자는 단순성토구간으로 원지반 이하 부지 또는 절토구간의 계획고 이하 부지에서 발견되는 토질구성상 불량여건은 부지조성공사에 포함되지 않음을 수인하여야 한다.
- ⑤ 입주·토지매매계약자는 분양되는 부지가 도로계획고보다 약 2m 낮게 조성되어 있음을 수인하여야 하며, 이로 인해 건축공사시 성토, 절토 및 기타 조치가 필요한 경우 입주·토지매매계약자의 부담으로 해야 한다.
- ⑥ 입주·토지매매계약자가 분양받은 토지는 지구단위계획에 따라 원칙적으로 분할 또는 합병이 불가함. 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 사전 승인을 받은 후 분할 또는 합병된 토지 활용에 필요한 기반 시설(도로·상하수도·전기·가스·통신망 등)을 설치하여야 한다.

제39조(기한의 이익상실)

입주·토지매매계약자에 대하여 회생절차, 파산절차 또는 이에 준하는 절차가 법원에 신청되었거나, 입주계약자가 발행한 어음 또는 수표가 부도 처리된 경우 LH는 입주·토지매매계약자와의 매매계약사항(토지대금 분할납부)에도 불구하고 미납 잔대금 전액을 즉시 납부하도록 할 수 있다.

제40조(등기비용의 부담)

이 계약 체결로 인한 소유권이전등기, 기타 등기에 소요되는 제반 비용은 입주계약자가 부담한다.

제41조(질의접수 및 답변)

- ① 공식적인 질의접수 및 답변은 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해서만 이루어지며, 공식적인 질의접수 기간은 입주심사 일정표에 명시된 기간으로만 한정한다.
- ② 질의에 대한 답변은 입주자 모집 및 토지분양공고에 대한 추가항목 또는 수정본의 효력을 가진다.

제42조(추가 공지)

- ① 본 입주심사지침서의 내용에 대해 추가적인 해석이나 기준 수립이 필요한 경우에 한해 LH는 제41조의 질의접수·답변과는 별도로 홈페이지(www.sejongvalley.com)를 통해 '추가 공지' 할 수 있다.
- ② 추가 공지를 통해 안내되는 사항은 입주심사 지침에 대한 추가항목 또는 수정본의 효력을 가진다.

제43조(해석)

- ① 입주신청자가 외국인(외국법인)인 경우에도 계약서는 한글로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 입주신청자의 요구가 있을 때에는 영문계약서를 첨부할 수 있으나, 영문자료의 내용이 국문 자료와 다르게 해석될 수 있는 경우 국문의 내용이 우선한다.
- ② 본 지침서에서 정한 규정 이외의 사항 및 지침서 해석에 관하여 이의가 있는 부분에 대하여는 주최자의 의견이 우선한다.

제44조(준거법)

매매계약은 대한민국 법령에 의하여 체결되고 해석된다.

입주신청서 작성지침

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 입주신청자는 입주신청서 작성 시 본 입주신청서 작성지침(이하 '작성지침')을 필히 준수하여야 하며, 입주신청자가 작성지침을 중대하게 위배하여 입주신청서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우에는 당해 심사대상에서 제외한다.
- ② 제출된 입주신청서의 내용은 입주계약 및 토지매매계약의 계약조건이며, 계약 시 입주신청서는 입주계약 및 토지매매계약 첨부서류로서의 효력을 갖는다.
- ③ 작성지침에서 제시하지 않은 사항은 입주신청자가 판단하여 작성하고 입주신청에 유리하거나 필요하다고 인정되는 항목 및 내용 등을 추가하여 제안할 수 있다.
- ④ 입주신청자는 신청 서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.
- ⑤ 입주신청자는 위원회(또는 운영관리자)가 입주심사 또는 설명이 필요하여 추가로 자료를 요구할 경우 이를 제출하여야 한다.
- ⑥ 추후 입주신청서의 내용을 허위로 작성한 사실이 발견될 경우 협의대상자 선정을 취소하거나 입주계약 및 토지매매계약을 해지할 수 있다.

나. 표기사항

- ① 입주신청서 작성은 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미 전달을 위해 필요한 경우 영문표기도 가능하며, 단위의 사용은 다음과 같이 한다.
 - 넓이 : m²를 주된 단위로 사용
 - 길이 : m를 주된 단위로 사용
 - 금액 : 백만원을 주된 단위로 사용
- ② 상기사항 및 입주신청서의 규격, 제출기준 등의 위반사항이 중대할 경우 위원회에 상정하여 탈락여부를 결정한다.

2. 입주신청서 작성지침

가. 입주신청서의 구성

입주신청서는 작성 양식을 참조하여 제1장 일반현황, 제2장 기업현황 및 제3장 사업추진계획 등 총 3장으로 구성하여 작성한다.

나. 입주신청서 작성·제출

① 입주신청서는 다음의 작성·제출방법 및 작성 양식을 참조하여 표지, 제목, 제1~3장의 내용 및 증빙자료 등을 충실하게 작성한다.

구 분	입주신청서 작성·제출방법
표지/목차	▪ 양식 참조
규격	▪ A4(210× 297mm)
제본	▪ 세로방향 좌편철 (양면 인쇄하여 1권의 책자 형태로 무선제본, 링 또는 와이어 사용금지) * 원본의 경우 직인이 들어가는 신청서, 증명서 등은 단면으로 제본
지질	▪ 백상지, 120g 이하 사용, 컬러 사용에는 제약사항 없음 * 각 장의 표지는 색상이 있는 간지를 사용
소프트웨어	▪ 한글(2010 또는 2014 버전)을 사용
글자크기	▪ 제목 15포인트, 내용 12포인트
증빙서류	▪ 근거 및 증빙서류는 반드시 포함하여 제출
기타	▪ 전체도서 원본 파일이 담긴 USB 제출

② 입주신청서는 1권으로 제본하여 원본 1부(USB 1개 별도)와 사본 15부 등 총 16부를 제출한다.

③ 장래 계획에 대한 자료는 신청자가 법인인 경우 이사회 의결이나 기타의 방법, 신청자가 개인인 경우 확인서와 기타의 방법 등 관련 증빙자료를 반드시 제출하여야 하며, 관련 증빙자료를 제출하지 않는 경우 평가자가 인정하지 아니할 수 있다.

세
종
테크
밸리

입
주
신
청
서

2
0
2
0
·
1
1
·
0
0
·

(주)
○
○
○
○
○

가구-획지번호	산업 4-0-0 (0,000㎡)
---------	----------------------

연번	1 15
----	---------

* 연번란에 '원본' 또는 '사본번호(1~15사이의 숫자)'를 기입

세종테크밸리 입주신청서

2020. 11. 00.

[주]○○○○○

<양식1-2> 목차

제1장 일반사항	0
1. 입주신청서	0
2. 산업단지 입주계약신청서	0
3. 사업계획서	0
4. 법인등기부등본	0
5. 법인인감증명서	0
6. 인감 또는 서명(변경) 신고서	0
7. 사업자등록증	0
8. 투자확약서	0
9. 서약서	0
10. 청렴서약서	0
11. 서면질의 답변 담당자 지정 통보서	0
12. 신용정보 조회 동의서	0
13. 개인정보 이용(제공·조회) 동의서	0
 제2장 기업현황	 0
1. 입주신청자 현황	0
2. 경영현황표	0
3. 자기평가서	0
4. 규모평가(상시고용인원, 매출액)	0
5. 재무평가(부채비율, 영업이익률, 신용등급)	0
6. 기술평가	0
7. 수출액	0
8. 수출실적증명서	0
9. 감사보고서가 첨부된 재무제표	0
 제3장 사업추진계획	 0
1. 사업계획	0
2. 자원조달계획	0
3. 투자확약서, 대출확약서, 잔액증명서 등	0
4. 향후 매출액 및 상시고용인원 추정	0
5. 건축규모의 충분성	0
6. 자가사용 및 임대 또는 분양 계획	0

※ 목차는 상기 내용을 참고하여 작성하되 일부 수정 또는 추가 가능

세종테크밸리 입주신청서

제1장 일반사항

2020년 11월 00일

[주]○○○○○

<양식1-4> 입주신청서

※ 2부 작성하여 1부는 입주신청서 책자에 삽입하고, 1부는 입주신청서 책자 등 제출 시 입주신청서 책자와는 별도로 구비서류(법인등기부등본 등) 첨부하여 LH에 제출

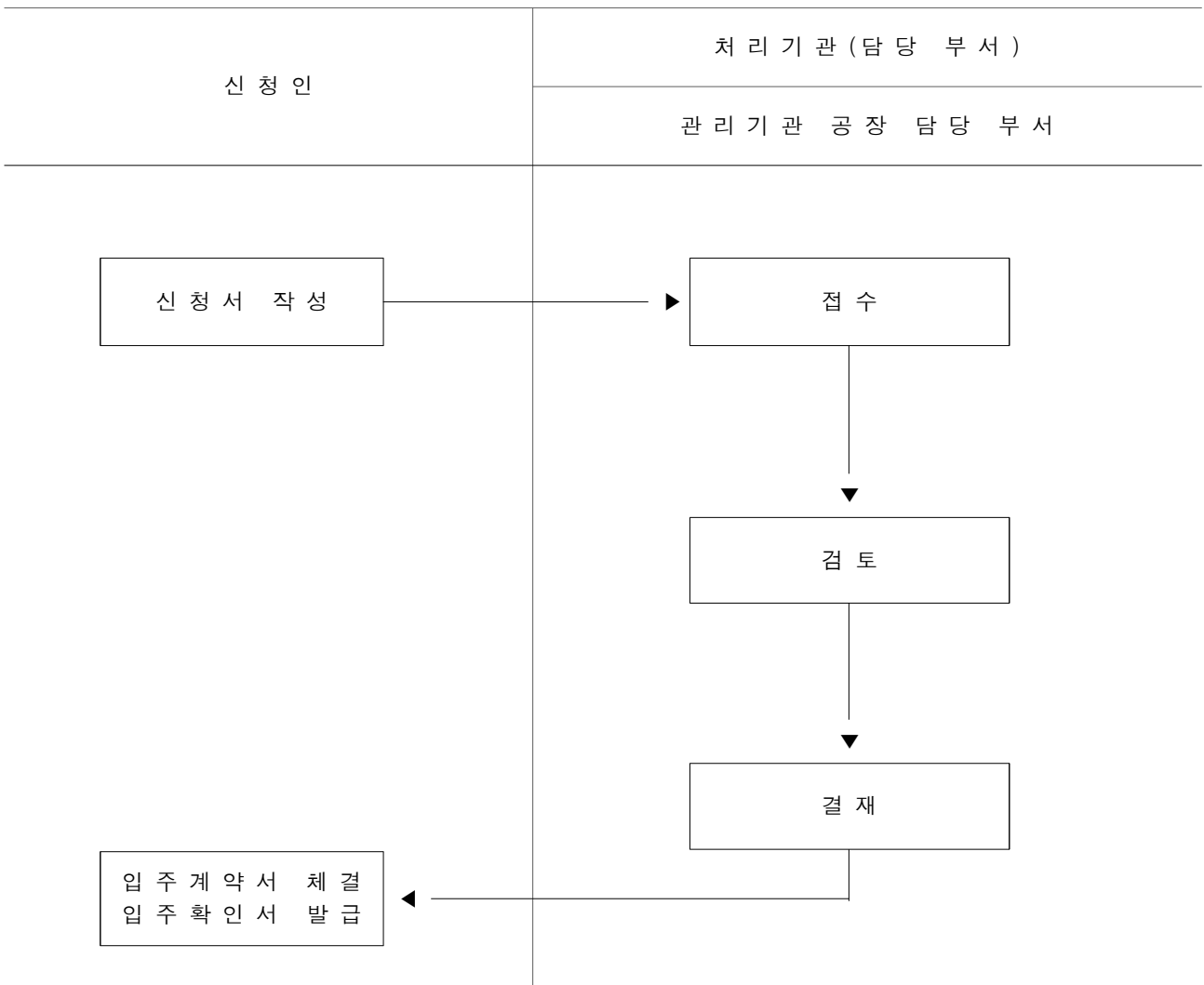
입 주 신 청 서

※ 접수번호		※ 공란 (응모신청시 부여 예정)				
가구-획지번호(면적)		산업 〇-〇-〇 (0,000㎡)				
응모자	법 인 명			사업자 등록번호		
	E - Mail			대표자	(인)	
	전화 번호	담당1				
		담당2				
담당3						
<p>당 사는 세종테크밸리 입주심사 지침 및 관련법규를 준수하여 입주심사 공모에 참여할 것을 서약하며 입주를 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">2020년 11월 00일</p> <p style="text-align: center;">신청인 : (인)</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하</p>						
<p>구비서류</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법인등기부등본(본사 및 분사무소 일체) 1부. 2. 법인인감증명서 1부. 3. 사업자등록증 사본 1부. 						

첨부서류	1. 산업단지입주계약신청의 경우에는 별지 제2호의2서식의 사업계획서 (임대사업자의 경우에는 임대사업계획서) 1부 2. 변경계약신청의 경우에는 변경사항을 증명하는 서류와 변경사항에 대한 사업계획서 각 1부	수수료 없음
------	--	-----------

처 리 절 차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



<양식1-6> 사업계획서

■ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 [별지 제2호의2서식] <개정 2020. 2. 28.>

(제1쪽)

사 업 계 획 서

2020. 11. 00.

회 사 명
대 표 자

직인

1. 사업개요

업체 현황	회사	명칭		
		주소		
		전화번호	팩스번호	
		홈페이지 주소	법인등록번호	
	대표자	성명		이메일 주소
		주소		생년월일
전화번호		팩스번호		

생산 제품 현황	업종(5단위)
	생산품명
	주 원자재

공장 현황	공장 주소						
	형 태	분양(<input checked="" type="checkbox"/>) 경매(<input type="checkbox"/>) 양도(<input type="checkbox"/>) 양수(<input type="checkbox"/>) 임차(<input type="checkbox"/>)					
	용도지역						
	지 목						
	공 장 건 설 계 획	사업자등록번호					
		착공 예정일					
		준공 예정일 또는 준공일					
		사업 시작일					
	공 장 의 규 모	종업원 수 명	국내 명	남	명	여	명
			국외 명	남	명	여	명
		용지 면적		m ²			
		건축 면적 : m ²		제조시설 : m ²	부대시설 : m ²		
		건축 면적/용지 면적		%			
기준공장 면적율		%					
건폐율		%					
용적율		%					

투자 규모	계	백만원
	자기자본	백만원
	타인자본	백만원
	외국인 투자금액	천불
	외국인 투자비율	%

공장보유 구분	자가()	공 장 설 립 형 태	신규 건립 입주(<input checked="" type="checkbox"/>)	공 장 규 모	대()
	임차()		기존 건물 입주()		중() 소()

기재요령

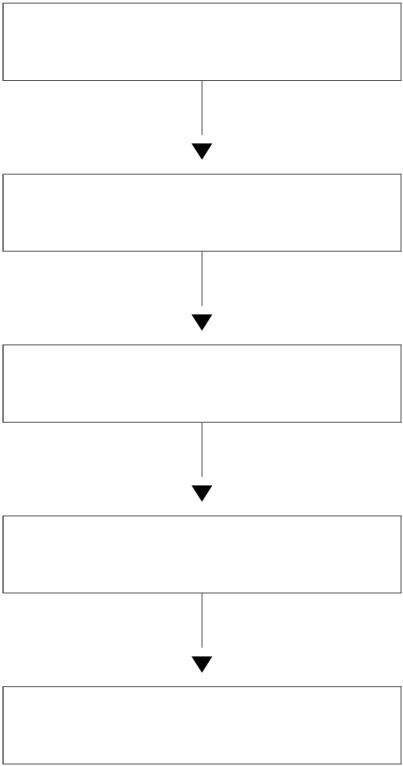
1. 업종은 「통계법」 제22조제1항에 따른 한국표준산업분류상 세세분류(5단위)까지 적습니다.
2. 건축면적은 공장설립일부터 4년 이내의 건설계획분을 포함하여 적습니다.
3. 공장규모는 「중소기업기본법 시행령」 제8조 및 같은 법 시행령 별표 1에 따른 분류에 따라 적습니다.

2. 공장건설계획

구 분	현 재	년	년	년	계
제조시설					
부대시설					
- 부대시설 세부용도					
계					

※ 작성요령 : 각 시설물에 대한 건축면적은 연면적을 적습니다.

3. 생산공정도 해설

생산공정도	생산공정 요약 설명
	

4. 생산시설 명세

시설명	용량	수량	비고

5. 배출시설 명세

시설명	용량 및 규격 (HP · kW · m³)	수량	배출오염물질		비고
			종류	배출량	
					대 기 ()종 수 질 ()종 소음 · 진동(유 · 무)

※ 작성요령 : 「물환경보전법」, 「대기환경보전법」 또는 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설을 적습니다.

6. 용수 · 전력 · 연료의 사용계획

용수 (톤/일)		전력 (kW/일)		연료		
생활용수 (상수도 · 지하수)	공업용수 (상수도 · 지하수)	일반전력	자가발전	석유 (ℓ/일)	가스 (m³/일)	기타 (톤/일)

7. 공장배치도

- * 건물 조감도, 단면도, 평면도(각 층별 평면도 포함) 등을 가급적 상세히 표기
- ** 구역별 사용용도(제조시설, 근린생활시설 등), 사용형태(자가사용, 임대, 분양) 및 사용용도·사용형태 별 면적 등을 가급적 상세히 표기

※ 공장배치도 작성요령: 건축물의 용도 위주로 개략적으로 위치, 면적, 연도별 설치계획만을 표시합니다.

인감 또는 서명(변경) 신고서

인감(서명)	주 소	
	법인명	
	대표자	

위 인감(서명)은 본 입주신청자가 사용하는 인감(서명)으로서 세종테크밸리 입주신청과 관련하여 세종테크밸리 정책심의위원회에 제출하는 제반 서류에 사용하겠으며, 위 인감(서명) 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 입주신청자가 질 것을 약속하고 이에 인감(서명/변경)신고서를 제출합니다.

붙임 법인인감증명서 또는 사용인감계 1부.
(외국법인인 경우 서명공증서 1부.)

2020년 11월 00일

주 소 :
법인명 :
대표자 : (인)

주) 외국인인 경우 서명도 가능함

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

투자확약서

당사는 세종테크밸리 입주계약자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 입주신청 시 제출한 입주신청서의 내용에 따라 출자 등의 투자 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2020년 11월 00일

주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

서 약 서

당 사는 세종테크밸리 입주심사와 관련하여 작성하는 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하며,

만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 협의대상자 지정 취소, 입주계약 및 토지매매계약 해지, 계약금 귀속, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠으며,

평가 결과 및 평가 과정에 대한 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2020년 11월 00일

주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

청 령 서 약 서

당 사는 세종테크밸리 입주심사와 관련하여 공정하고 투명한 심사가 되도록 협조하고
심사 과정에서 주최 측 및 운영관리자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지
않도록 할 것이며, 이를 위반할 시에는 관계법령에 따라 모든 책임을 지며, 불이익을
감수하겠습니다.

2020년 11월 00일

주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

서면질의 답변 담당자 지정 통보서

입주대상지	신청자	서면질의 답변 담당자	
산업 0-0-0 (0,000㎡)		소 속	
		성 명	
		전 화	
		이메일	

위 사람을 세종테크밸리 정책심의위원회의 서면질의에 대한 답변 담당자로 지정 통보합니다.

2020년 11월 00일

주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

주) 대표자 및 대표자 날인은 인감 또는 서명(변경) 신고서의 내용과 동일해야 함

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

신용정보 조회 동의서

법인명	
-----	--

세종테크밸리 입주신청과 관련한 재무건전성의 확인을 위하여
기업신용상태를 조회함에 동의합니다.

2020년 11월 00일

주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

세종테크밸리 정책심의위원회 위원장 귀하

세종테크밸리 입주신청서

제2장 기업현황

2020년 11월 00일

[주]○○○○○

<양식2-2> 입주신청자 현황

가. 신청자의 구성

(단위 : 백만원)

신청자	주요업종 및 업태	법인(주민)등록번호	투자금액
신청자 성명 또는 법인명			

주) 신청자가 개인인 경우에는 신청자 성명을, 법인인 경우에는 법인명을 기재하고, 주요업종 및 업태는 주된 업종을 표시하고, 또한 신청사업과 관련된 업종을 영위하는 경우 이를 표시한다. 투자금액은 사업비 총액을 기재

나. 법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		본 사 주 소	
기 업 형 태	외국인투자기업 [] 국내복귀기업 [] 수도권이전기업 [] 기타 []	업 태	
		업 종	
		주 요 제 품	
		자 본 금	억원
		결 산 월 일	
		설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	억원	총 자 산	억원

주1) 매출액, 총자산 및 자본금은 가장 최근 회계연도 재무제표의 내용을 기재

주2) 종업원수는 기업에 임금을 목적으로 근로를 제공하는 자의 공고일 기준 1년 평균인원으로 인원의 산정은 「지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원기준」 제6조에 따라 사업장별 산정 및 건강·장기요양보험료 보험료 납부확인 등 상시고용인원 확인가능 증빙자료 첨부

주3) 외국인투자기업은 「외국인투자 촉진법 시행규칙」 별지 제18호서식(외국인투자기업 등록증명서) 첨부

주4) 국내복귀기업은 「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」 제2조 제4호 및 「지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원기준」 제11조를 충족하는 국내복귀기업으로 지원대상 국내복귀기업 선정확인서 첨부

주5) 수도권이전기업은 「지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원기준」 제9조(단, 제9조제2항제4호 제외)를 충족하는 기업

<양식2-3> 경영현황표

구 분		업체명	○○○○○(주) (20 년 결산기준)	
설립년월일			상시근로자수	
사업자등록번호			법인등록번호	
기업형태		<input type="checkbox"/> 개인기업, <input type="checkbox"/> 법인기업(<input type="checkbox"/> 일반, <input type="checkbox"/> 외감)		
매출	총매출액(백만원)		수출비율(%) (수출액/매출액×100%)	
	수출액(백만원)			
	주요 매출품목			
부채총계(백만원)			부채비율(%) (부채총계/자본총계×100%)	
자본총계(백만원)				
자산총계(백만원)			자기자본비율(%) (자본총계/자산총계×100%)	
영업이익(백만원)			매출액 영업이익율(%) (영업이익/매출액×100%)	
매출액(백만원)				
R&D 투자액(백만원)			R&D 투자비율(%) (R&D 투자액/매출액×100%)	
전년도 수출액(만불)				
유동자산(백만원)			당좌비율(%) ((유동자산-재고자산)/(유동부채)×100%)	
유동부채(백만원)				
재고자산(백만원)			유동비율(%) (유동자산/유동부채×100%)	
당기매출액(백만원)			매출액증가율(%) ((당기매출액-전기매출액)/전기매출액)×100	
전기매출액(백만원)				
INNO-BIZ 기업	지정번호		유효기간	
벤처기업	지정번호		유효기간	

<양식2-4> 자기평가서

평가항목	평가내용	배점	자기평가(예시)		
			근거	평점	
합 계		1,150		750	
기업 현황 평가 (600점)	규모 평가	상시 고용인원(양식2-5)	100	100명	100
		최근연도 매출액(양식2-5)	80	130.0%	80
	재무 평가	최근연도 부채비율(양식2-6)	80	69.9%	80
		최근연도 영업이익률(양식2-6)	80	130.0%	80
		최근 1년 이내의 신용등급(양식2-6)	80	A0	80
	기술 평가	최근 1년 이내의 기술등급(양식2-7)	80	T3	80
	신뢰성	최근 3년간의 경영실적에 대한 프리젠테이션	100	정성 평가	
사업 계획 평가 (400점)	사업 평가	사업계획(양식3-2)	100	정성 평가	
		재원조달계획 (양식3-3) 향후 매출액 추정치 (양식3-4)	100	정성 평가	
		상시고용인원 및 청년일자리 창출계획(양식3-4)	100	정성 평가	
	건축공간 계획	건축규모의 충분성(양식3-5)	100	270.0%	100
가점 (150점)	기업 평가	외국인투자기업, 국내복귀기업, 수도권이전기업	최대 150	수도권 이전	150
		수출실적(양식2-8)		\$500	

<양식2-5> 규모평가(상시고용인원, 매출액)

신청자의 상시고용인원

(단위 : 명)

신청자	① 상시고용인원	② 신청자 평점

주1) 상시고용인원은 공고일 기준 최근 1년간의 상시고용 평균인원을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제1항에 따른 배점을 기재

신청자의 최근연도 매출액

(단위 : 백만원, %)

신청자	① 동종업종 매출액	② 매출액	③ 신청자 평점

주1) 동종업종 매출액은 동종업종(종합) 손익계산서상 매출액을 작성대상 업체수로 나눈 값을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제2항에 따른 배점을 기재

<양식2-6> 재무평가(부채비율, 영업이익률, 신용등급)

신청자의 최근연도 부채비율

(단위 : %)

신청자	① 동종업종 부채비율	② 부채비율	③ 평점

주1) 부채비율은 (유동부채 + 비유동부채) / 자기자본 × 100로 계산한 값을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제3항에 따른 배점을 기재

신청자의 최근연도 영업이익률

(단위 : %)

신청자	① 동종업종 영업이익률	② 영업이익률	③ 신청자 평점

주1) 영업이익률(매출액 영업이익률)은 영업이익 / 매출액 × 100로 계산한 값을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제4항에 따른 배점을 기재

신청자의 최근 1년 이내의 신용등급

신청자	① 신용등급	② 신청자 평점

주1) 신용등급은 입주신청서 접수마감일 기준 최근 1년 이내의 신용등급을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제5항에 따른 배점을 기재

<양식2-7> 기술평가

신청자의 최근 1년 이내의 기술등급

신청자	① 기술등급	② 신청자 평점

주1) 기술등급은 입주신청서 접수마감일 기준 최근 1년 이내의 기술등급을 기재

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제21조 제6항에 따른 배점을 기재

<양식2-8> 수출액

신청자의 최근 3년간 수출액

(단위 : \$)

구 분	① 수출액	② 신청자 평점
a. 직전 1년		
b. 직전 2년		
c. 직전 3년		
합 계 = $[(a \times 3) + (b \times 2) + (c \times 1)] / 6$		

주1) 수출액은 미 달러화로 기재하며, 수출실적증명서 첨부

주2) 신청자 평점은 입주심사지침서 제23조 제2항에 따른 배점을 기재

세종테크밸리 입주신청서

제3장 사업추진현황

2020년 11월 00일

[주]○○○○○

<양식3-2> 사업계획

가. 사업의 목표, 내용 등의 정합성

- 사업의 목표, 투자를 결정하게 된 경위, 산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획 등 관련 계획과의 정합성 여부, 사업의 내용, 행정중심복합도시에 기여하게 되는 점 등을 자유롭게 작성

나. 사업 추진일정

설 계	착공예정일	준공예정일	공장설립등의 완료신고 (또는 사업개시신고)
2000.00.00. ~ 2000.00.00.	2000.00.00.	2000.00.00.	2000.00.00.

- 상기 표를 먼저 작성한 후 입주계약일(2020.12월 예정)부터 준공 후 1년까지의 세부일정을 일일 단위로 작성하되 '다. 사업비 투자계획'과 연계하여 작성
- ※ 건축설계, 건축심의, 건축허가, 건축물 착공 및 준공(사용승인), 공장설립등의 완료 신고, 사업개시신고 등의 일정을 구체적으로 기재

다. 사업비 투자계획

- 입주계약일(2020.12월 예정) 다음연도인 2021년부터 2025년까지 최대 5년간의 사업비를 다음의 표에 맞추어 작성하되 다음 사항을 고려하여 작성(구분의 일부 항목 세분화 또는 항목 추가 등 가능)
 - 토지매입비는 토지매매계약일('20.12. 예정)부터 2년 이내('22.12. 예정) 납부하여야 함
 - 입주계약일부터 2년 이내에 착공(착공신고)해야 하며, 5년 이내에 공장설립등의 완료 신고(또는 사업개시신고)를 하여야 하므로 공사비 등은 최장 2025년까지만 작성해야 함

(단위 : 백만원)

구 분	총사업비	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	비고
합 계								
토지매입비								
설 계 비								
공 사 비								/3.3㎡
부 대 비								
운영설비비								
영업준비금								
예 비 비								

주1) '구분'에 주어진 사업비 항목은 예시이므로 기업 상황에 맞추어 변경 가능

주2) 상기 표 구분란의 각 항목별 사업비 산출근거 작성

주3) 공사비의 경우 비고란에 건축연면적 3.3㎡ 당 공사비를 반드시 작성

<양식3-3> 재원조달계획

가. 사업비 조달계획 및 이행방안

(단위 : 백만원)

구 분	계	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
계 (A+B+C)							
<input type="checkbox"/> 자기자본(A)							
○ 내부유보자금							
○ 증 자							
○ 자 산 매 각							
○ 기 타							
<input type="checkbox"/> 타인자본(B)							
○ 회사채 발행							
○ 금융기관 차입							
○ 기 타							
<input type="checkbox"/> 임대·분양수입(C)							
○ 임대수입							
○ 분양수입							

주1) 필요한 사업비를 충당하기 위한 재원조달계획을 사업개시 다음년도까지 상기 표에 따라 작성하되 그 근거를 함께 제시

주2) 상기 표는 예시이며 이를 준용하여 자유롭게 변형하여 작성

나. 사업비 조달계획의 견실성

(단위 : 백만원)

신청자	사업비 조달금액	증빙의 종류	세부사항
자본출자			
1.			
2.			
①자본소계			
차입			
1.			
2.			
②차입소계			
③합 계(=①+②)			

주1) 출자자, 채권자 등의 세부내역과 출자(또는 대출)의 세부조건(또는 계획) 등을 상세하게 기재

주2) 이사회결의서, 투자확약서, 대출확약서, 잔액증명서(잔액기준일 2020. 8. 31.), 투자계획 등 관련 증빙서류를 반드시 제출(증빙서류를 제출하지 않거나 허위로 제출할 경우 평가시 불이익을 당할 수 있음)

주3) 상기 표는 예시이며 이를 준용하여 자유롭게 변형하여 작성

<양식3-4> 향후 매출액 및 상시고용인원 추정

가. 향후 매출액 및 입주대상지 사업장 상시고용인원 추정 타당성

시장분석과 수요예측에 대한 구체적인 근거(합리적인 가정에 근거한 추정 등) 또는 증빙(예를 들면 시장분석 전문기관의 보고서 등)을 표와 서술의 형태로 작성하고, 이를 근거로 향후 3년간 입주신청자 매출액 및 입주대상지 사업장 상시 고용인원 추정

나. 매출액 추정

(단위 : 백만원)

매출액 추정		
1차년도 매출액	2차년도 매출액	3차년도 매출액

주1) 기준시점 : 공장설립등의 완료일 또는 사업개시 신고일

주2) 기준시점 이후 3년간 예상 매출액을 1년 단위로 기입

다. 입주대상지 사업장 상시고용인원 추정

(단위 : 명)

구 분	상시고용인원 추정		
	1년 후	2년 후	3년 후
합 계 (① + ②)			
① 신청자			
② 임대·분양을 통해 입주할 기업체			
※ 청년고용 추정치			

주1) 기준시점 : 공장설립등의 완료일 또는 사업개시 신고일

주2) 상시고용인원은 해당 필지 내 임대·분양을 통해 입주할 기업체도 포함하여 추정

주3) 청년고용 추정치는 신청자 및 임대·분양을 통해 입주 예정인 기업체의 상시고용인원 중 청년 인원수 추정치를 기입(청년은 정부 청년 일자리대책 지원대상이 되는 15세~34세 사이 국민을 말함)

상시고용인원 추정치에 대한 합리적인 근거 제시

<양식3-5> 건축규모의 충분성

획지/면적	산업 0-0-0 / 0,000㎡	층수/높이	지상 0층, 지하 0층 / 00.0m
건축면적	0,000㎡	연면적 / 용적률 산정용 연면적	0,000㎡ / 0,000㎡
건폐율	00.0%	용적률	000.0%

구분	합계 (①=②+⑤)		산업용지						복합용지 지원시설					
			계(②=③+④)		자가사용③		임대④		계(⑤=⑥+⑦)		분양⑥		임대⑦	
	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)	연면적 (㎡)	비율 (%)
<input type="checkbox"/> 합 계	00,000	100.0	0,000	00.0	0,000	00.0	0,000	00.0	0,000	00.0	0,000	00.0	0,000	00.0
○지상층														
- 8층														
- 7층														
- 6층														
- 5층														
- 4층														
- 3층														
- 2층														
- 1층														
○지하층														
- 지하1														
- 지하2														

주1) 산업용지의 경우 복합용지 지원시설 부분을 '-'으로 표기

주2) 자가사용비율은 30% 이상(산업용지 전체연면적② 대비)이어야 하고, 복합용지 지원시설만 가능한 분양 비율은 10% 미만(복합용지 전체연면적① 대비)이어야 함

주3) 비교란에는 건축물의 해당 면적에 대한 사용 용도 등을 기입

<양식3-6> 자가사용 및 임대 또는 분양계획

구 분			5개년 평균 (=<①+②+③+④+⑤>/5)	① 기준시점 ~1년이하	② 1년초과 ~2년이하	③ 2년초과 ~3년이하	④ 3년초과 ~4년이하	⑤ 4년초과 ~5년이하	
총 건축 연면적(m ²)									
산업 용지	계	연면적(m ²)							
		비 율(%)							
	자가 사용	연면적(m ²)							
		비 율(%)							
	임대	연면적(m ²)							
		비 율(%)							
복합 용지	계	연면적(m ²)							
		비 율(%)							
	자가 사용	연면적(m ²)							
		비 율(%)							
	지원 시설	분양	연면적(m ²)						
		비 율(%)							
임대	연면적(m ²)								
	비 율(%)								
업종	관련 업종								
	그외업종 (수익형 사업포함)								

주1) 총 건축연면적은 설계계획상 건축연면적 기재

주2) 산업용지의 경우 복합용지 지원시설 부분을 ‘-’으로 표기

주3) 자가사용비율은 30% 이상(산업용지 전체연면적 대비)이어야 하고,

복합용지 지원시설만 가능한 분양 비율은 10% 미만(복합용지 전체연면적 대비)이어야 함

주4) 임대 또는 분양계획 기준시점 : 공장설립등의 완료일 또는 사업개시 신고일

주5) 임대 또는 분양업종 중 관련업종 : 계열사 또는 유사업종 집적화를 위한 업종 등 명기

임대 또는 분양업종 중 그 외 업종 : 복합구역 내 수익형 유치업종을 포함한 관련업종 외 유치업종 명기

주6) 임대 또는 분양에 관한 협약서, 약정서 등 첨부

<양식3-7> USB

산업0-0-0 ○○○(주)	
-------------------	--

주1) 관련 파일 일체를 저장한 USB를 제출(USB에 신청획지 및 기업명 표기)
(표기 예시) 산업0-0-0 (주)○○○

주2) USB 안에 저장하는 파일은 알아보기 쉽게 파일명을 정리하여 저장