

분 양 안 내 서

서 오 창 테 크 노 벨 리

일 반 산 업 단 지

【산업시설용지】

2023. 10월



목 차

I. 분양 일반사항	3P
II. 분양신청 안내	4P
III. 면적 및 가격 정산	9P
IV. 토지사용 및 소유권 이전	9P
V. 준수사항 및 기타 유의사항	10P
* 붙임 1. 사업지 위치도	P16
2. 토지이용계획도	P17
3. 가로망계획도	P18
4. 업종별 배치계획도	P19
5. 획지분할도	P20
6. 특정수질유해물질	P21
7. 특정대기유해물질	P22
8. 사업장분류기준(대기)	P23
9. 전력선 지중화 구간	P24
10. 제약사항(절성토, 암반 등)	P25
11. 공사계획평면도	P26
12. 위임장	P27
13. 서오창테크노밸리 산업단지 관리기본계획	P28

1. 분양 일반사항

서오창테크노밸리 산업단지 계획 승인 고시(청주시 고시 제2020-368호(2020.8.28), 제2020-501호(2020.12.11), 제2021-163호(2021.4.23), 제2021-248호(2021.07.02), 제2022-129호(2022.4.8), 제2022-419호(2022.11.4)) 및 산업단지 관리기본계획(청주시 공고 제2021-1915호(2021.6.11))에 따른 서오창테크노밸리 일반산업단지 내 산업시설용지를 다음과 같이 분양합니다.

◆ **분양 게시일 : 2023. 10. 27 (金)**

- 일간지 : 아시아경제
- 홈페이지 : (주)서오창테크노밸리(www.wotv21.co.kr)

◆ **분양일정**

구 분		공급일정	장 소
일반공급 대상	서류접수/보증금 납부	10월 30일(月) ~ 11월 6일(月)	(주)서오창테크노밸리 충북 청주시 흥덕구 강서로 107, 1104호(강서동, BYC빌딩)
	추첨(경합필지)	11월 7일(火)	
	계약체결	11월 8일(水) ~ 11월 10일(金)	

◆ **계약이행 보증금 납부 (※ 일반공급대상에 한함)**

- 납부금액 : 분양신청 필지수 × 500만원
- 납입계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (예금주 : (주)서오창테크노밸리)
- ※ 분양계약 대상자로 선정된 후 계약체결을 하지 않을 경우 보증금은 당사에 귀속됨

◆ **분양계약대상자 안내**

- 일반공급 대상 : 공급 우선순위 및 추첨 등에 따라 선정('23. 11. 7(火))

◆ **분양계약 체결**

- 납부금액 : 총 분양대금의 10% (계약이행보증금 제외금액 납입)
- 납입계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (예금주 : (주)서오창테크노밸리)
- ☞ 필지별 분양금액은 별첨 참조

※ 상기 일정은 분양신청 및 심사일정 등에 따라 변경될 수 있음

II. 분양신청 안내

1. 분양 대상용지

공급방법	용지명	필지수	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
일반공급 대상	산업시설용지	6	52,298	354,915~423,500	19,708,320,000	
수익계약 대상	산업시설용지	14	127,740	381,553~409,366	49,896,041,000	
합계		20	180,038		69,604,361,000	

※ 필지별 세부 면적 및 분양가격 별첨 참조

2. 분양가격 산정

- 산업시설용지 및 복합용지내 산업시설에 대한 평균단가는 추정 조성원가를 기준으로 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제1항 및 제2항, 「충청북도 산업단지 개발 지원 조례」 제16조를 준수하여 산정함
- 산업시설용지 및 복합용지내 산업시설에 대한 분양가격은 전체 평균단가를 기준으로 각 획지별 특성(진입도로 접근성, 접도면수, 면적규모, 토지형상 등)을 종합적으로 고려한 차등지수를 반영하여 산정(「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조 제1항 및 제2항)하였으며, 복합용지의 분양가격은 산업시설(산업시설용지 가격 결정방식)과 산업시설 외 시설(감정평가 금액)을 합산하여 산정함(「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제27조).

3. 입주대상 업종

구분	대상용지(블럭)	면적(㎡)	입주가능업종	비율(%)
산업 시설 용지	MT1 [메카트로닉스첨단]	74,869	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C28 전기장비제조업 ▪ C30 자동차 및 트레일러 제조업 ▪ C31 기타 운송장비 제조업 ▪ H52 창고 및 운송관련 서비스업 ▪ M70 연구개발업 	12.4
	MT2 [메카트로닉스첨단]	212,646	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향및통신장비제조업 ▪ C28 전기장비 제조업 ▪ C29 기타 기계 및 장비 제조업 ▪ C30 자동차 및 트레일러 제조업 ▪ C31 기타 운송장비 제조업 ▪ H52 창고 및 운송관련 서비스업 ▪ M70 연구개발업 	35.3
	BT1 [바이오]	73,145	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C21 의약품 물질 및 의약품 제조업 ▪ C22 플라스틱 제품 제조업 ▪ C27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업 ▪ C34 산업용 기계 및 장비 수리업 ▪ M70 연구개발업 	12.1
	BT2 [바이오]	51,469	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C20 화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외 ▪ C21 의약품 물질 및 의약품 제조업 ▪ C27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업 ▪ M70 연구개발업 	8.5
	제한업종1	41,868	▪ 입주제한업종: C10-C19, C23-24, C33-34, E37-39, J58-63	6.9
	제한업종3	16,120	▪ 입주제한 업종 : 제조업, E37~39	2.7
복합 용지	MT3 [메카트로닉스첨단]	85,110	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C18 인쇄 및 기록매체 복제업 ▪ C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향및통신장비 제조업 ▪ C28 전기장비 제조업 ▪ C29 기타 기계 및 장비 제조업 ▪ C30 자동차 및 트레일러 제조업 ▪ C31 기타 운송장비 제조업 ▪ C34 산업용 기계 및 장비 수리업 ▪ H52 창고 및 운송관련 서비스업 ▪ M70 연구개발업 	14.1
	MT4 [메카트로닉스첨단]	20,663	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C18 인쇄 및 기록매체 복제업 ▪ C28 전기장비 제조업 ▪ C30 자동차 및 트레일러 제조업 ▪ C31 기타 운송장비 제조업 ▪ C34 산업용 기계 및 장비 수리업 ▪ H52 창고 및 운송관련 서비스업 ▪ M70 연구개발업 	3.4
	제한업종2	27,950	▪ 입주제한업종: C10-C19, C23-24, C33-34, E37-39, J58-63	4.6
<p>※ 입주제한 (붙임6~8 참조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 생산공정상 악취 및 공해물질 과다배출로 주위환경과 조업에 지장을 초래할 수 있는 업종 • 사업계획서상 당초 조사한 오폐수발생량보다 현격히 증가가 예상되는 업체 • 특정수질유해물질 및 특정대기유해물질 배출시설, 대기 1~2종 사업장 • 세부업종별 입주제한사항은 산업단지 관리기본계획 참조 				

※ 공급대상토지의 업종 및 면적 등은 향후 조정될 수 있음

※ BT1(바이오) C22와 MT2의 산업 16은 인허가 변경 중에 있으며, 조건부 계약으로 진행 됨

4. 입주 자격

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제2조 및 동법 시행령 제6조(산업단지의 입주자격)의 규정에 의거 입주자격을 갖춘 자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자(태양력 발전업에 한함)

5. 분양 절차

○ 신청절차

절 차	내 용
① 업종 확인	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국표준산업분류상 사업내용에 맞는 업종 조회(업종코드 5자리) (※ 통계분류포털 홈페이지 참고)
② 희망블록 선택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산업단지 유치업종 배치와 일치하고 면적이 적합한 희망블록 선택 (※ 한국표준산업분류상 중분류(앞쪽 2자리)가 업종배치와 일치) ↳ 블록별 업종배치계획은 붙임4 참조
③ 신청서류 작성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 분양신청서, 입주신청서, 사업계획서, 분양신청 유의서 작성 (※ 서오창테크노밸리 홈페이지에서 다운로드(www.wotv21.co.kr))
④ 계약이행보증금 납부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 납부기한 : 2023. 11. 6(月) 15:00까지 ▪ 납부금액 : 분양신청 필지수 × 500만원 ▪ 납부계좌 : 기업은행 497-065519-04-062(취서오창테크노밸리) <ul style="list-style-type: none"> - 분양신청자 명의로 입금(공동신청시 대표자 명의) - 입주 선정시 계약이행보증금은 계약금의 일부로 전환(미반환) - 계약이행보증금 반환 대상자의 경우 입주자 선정이 완료된 날로부터 7일이 경과한 날, 금융기관 영업일 기준)부터 순차적으로 반환되며, 그 이자는 지급되지 않음
⑤ 서류 제출	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 제출기한 : 2023. 11. 6(月) 15:00까지 ▪ 제출서류 <ul style="list-style-type: none"> - 분양신청서/입주신청서/사업계획서/분양신청유의서 - 계약이행보증금 납입증명서 - 공장등록증명원(공장등록 업체에 한함) - 법인인감증명서(개인사업자는 인감증명서) - 사업자등록증 사본 - 법인등기부등본(개인사업자는 주민등록등본) - 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본 ※ 행정기관 등으로부터 발급받아 제출하는 서류는 분양공고일로부터 1개월내 발급 받은 원본이어야 하며, 입주신청 후에는 신청사항 취소 및 서류반환 불가

○ 분양계약 체결

절 차	내 용
① 계약대상자 확정	▪ 계약대상자 확정 안내 (~11월 7일(火))
② 계약금납부	▪ 계약체결 전 계약금(10%)를 납부 - 납부계좌 : <u>기업은행 497-065519-04-062</u> (주서오창테크노밸리)
③ 계약체결	▪ 체결기간 : <u>2023. 11. 8(水) ~ 11. 10(金) 09:00 ~ 15:00</u> ▪ 장 소 : 충북 청주시 흥덕구 강서로 107 11층 (주서오창테크노밸리) ▪ 서류준비 - 법인인감도장 및 법인인감증명서(개인사업자는 대표자) - 계약금 납입증명서 - (대리인 제출시) 위임장 및 대리인의 신분증 사본 - 인지세 납부용 전자수입인지

6. 대금 납부방법

○ 납부조건 (선납할인형)

- 분양대금을 납부 약정일보다 선납하는 경우 선납할인을 적용하여 산정한 할인금액 적용 (※ 계약금 및 잔금은 선납할인 미적용)
- 선납할인율 : 연 3.5%(※ 선납할인시 납부 최소 3영업일 전까지 당사와 협의필수)

구분	계약금	중도금				잔 금
		1차	2차	3차	4차	
시점	D	D+4M	D+8M	D+12M	D+16M	준공후
날짜	계약시	24.3.6	24.7.3	24.11.1	25.3.3	25.7.31
비율	10%	15%	15%	15%	15%	30%
설명	▪ 중도금을 약정일 보다 선납할 경우 용지매매계약서에서 정하는 할인율을 기준으로 각각 선납일수만큼 일할 계산하여 할인					

※ 납부일정은 당사 정책변경 또는 분양시점에 따라 변동될 수 있음

○ 주의사항

- (지연손해금) 계약금, 중도금, 잔금을 각 납부 약정일까지 납부하지 아니할 때에는 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체한 금액에 대하여 연

- 12%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 함
- (취득세) 분양대금의 납부 기간(계약금~잔금)이 2년 이상인 경우 연부취득에 해당되므로 매분납금 납부일로부터 60일 내 취득세 신고 및 납부하여야 함 (지방세법(제6조, 제10조), 지방세법시행령 제20조)
 - ※ 입주계약 체결 후 연부취득 신고시 취득세 일부 감면
 - 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

7. 중도금대출 협약은행

은행명	대표지점		
	지점명	연락처	주 소
기업은행	오창지점	043-217-1432(내선310)	청주시청원구오창읍중심상업로51-8(태웅프라자)
농협은행	충북영업부	043-224-9652	청주시서원구구룡산로23
산업은행	오창지점	043-249-2436	청주시청원구오창읍중심상업로47,2층(오창라이노)
신한은행	오창금융센터	043-217-9041	청주시청원구오창읍중심상업로17(오창프라자)
우리은행	서청주지점	043-271-3081(내선510)	청주시흥덕구과성미로3
하나은행	오창지점	043-214-8652(내선300)	청주시청원구중심상업로31-4

- 대출한도 : 분양대금의 최대 80%이내 (※각 은행별 대출정책에 따라 상이)
- 대출금리 : 각 은행별 심사후 결정
- 기타사항 : 대출한도 및 금리 등 세부조건은 각 은행별 정책과 신용도에 따라 각각 상이하므로 반드시 사전협의 바람

Ⅲ. 면적 및 가격정산

- 확정측량에 의한 면적 및 조성원가 확정에 따른 가격 정산

1. 면적 정산

- 분양면적은 공사준공 전 구분할 면적이므로 준공 후 확정측량 및 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 분양가격(분양단가) 기준으로 면적정산기준일을 정하여 면적정산 실시

2. 가격 정산

- 산업시설용지 및 복합용지내 산업시설에 대한 평균단가는 추정 조성원가와 적정 이윤(「충청북도 산업단지 개발 지원 조례 제16조」) 범위내 기준으로 산정된 잠정 가격으로, 향후 산업단지 조성공사 준공 이후 실제 투입된 사업비를 기준으로 최종 조성원가를 산정한 후 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조 제11항에 따라 공급가격 정산

Ⅳ. 토지사용 및 소유권 이전

- 금번 공급하는 토지의 토지사용가능 예상시점(공장 착공 가능시점)은 2024년 10월 이후이며, 사업준공 및 소유권 이전은 2025년 하반기 예정이나, 예상일정은 공사진행 상황에 따라 조정될 수 있음
- 토지사용가능시점은 공장착공 가능 시점으로 사업준공 및 소유권이전과는 무관하며 토지사용가능 시기 이후라도 단지 내 기반시설이 완료되지 않은 상태임을 수인해야 함

1. 토지사용 승낙

- 소유권이전 이전이라도 매매대금을 전액 납부하고 토지를 사용하고자 하는 경우 당사의 사용승낙(협약대출이 있는 경우 해당 금융기관의 승낙 득)을 통해 토지사용이 가능
 - 용지매매계약서 상 토지사용가능 시점 이후 분양대금 완납 후 중도금대출 은행의 동의서를 첨부하여 당사에 토지사용승낙 신청시 토지사용승낙서 발급
- ※ 잔금납부 전 중도금대출 은행에 토지사용에 대해 사전협의 바람

- 산업단지 준공전 토지사용승낙은 전력, 통신, 용수, 폐수처리시설 등 기반시설이 미비함을 수분양자가 수인하는 조건으로 조기 공장 착공업체에 대하여 토지사용 승낙하는 것이며, 조성사업 진행에 따라 토지사용가능 시점이 변동될 수 있음

○ 토지사용시 유의사항

- **(제약사항 확인)** 토지사용자는 기반시설 및 단지 부지 조성계획 도면을 확인하여야 하며, 기반시설 및 부지조성 상태를 감안하여 설계, 시공하여야 함
- **(제세공과금)** 분양계약서상 잔금납부일 이후 또는 사용 승낙된 용지에 부과되는 제세공과금 일체는 분양받은 입주자가 부담하여야 함
- **(관리책임)** 토지사용 승낙 이후 입주자의 토지사용으로 인하여 기반시설에 훼손이 생기거나 분양토지 내에 문제발생 및 시설물파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민형사상의 모든 문제에 대하여는 토지사용자의 책임임
- **(기반시설)** 분양용지 내 대외 기반시설(전기, 통신 등) 인입은 신청자(입주자)가 개별 공급자와 별도 협의를 진행하여야 함
- **(토지사용시점의 지연)** 국유림 교환과 관련한 위치에 있는 아래 블록의 토지 사용가능 시점은 2025년 3월 이후로 지연될 수 있음
 - 산업시설용지 : 5-7, 5-8, 5-9, 5-10, 5-11, 8-1, 8-2, 8-3, 15-1, 15-2, 15-3
 - 복합용지 : 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-11, 2-1, 2-2, 2-3

2. 소유권 이전

- 소유권이전은 분양대금을 전액 납부하고 사업 준공에 따른 지적 및 등기공부정리 완료 후 가능
 - 사업준공 후 지적공부정리 완료시 대금완납 블록에 대해 시행하며, 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자가 부담함
- ※ 사업준공 및 소유권이전 시기는 2025년 하반기경 예정이며, 사업진행 상황에 따라 다소 변경될 수 있음

V. 준수사항 및 기타 유의사항

- 분양토지는 산업단지 내 산업시설(복합)용지로 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”)과 산업단지 관리지침 및 서오창테크노밸리 관리기본계획을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음

1. 처분제한

- 공장설립 등의 완료신고(사업개시의 신고 포함) 전 또는 신고 후 5년 이내에 산업용지(복합용지 포함) 또는 공장 등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도해야 함(산집법 제39조제1항, 시행령 제49조제7항)
- 단, 관리기관(청주시)이 매수할 수 없을 때에는 산집법 제39조에 따라 관리기관이 매수신청을 받아 양도할 수 있으며, 관리기관은 양수인 선정시 제조업체를 우선하여 선정할 수 있음

2. 입주계약 해지에 관한 사항(산집법 제42조 외)

- 토지사용가능일로부터 소정기한(3년) 내에 정당한 사유없이 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 때 또는 입주계약서상 계약 해지사유에 해당할 때
- 분양받은 산업용지를 목적용도로 사용하지 아니하거나, 사업개시 신고전에 처분한 때
- 그 밖에 계약을 존속시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유가 있는 경우
- 입주신청서류가 허위로 작성, 제출되거나 환경 관련법규 위반 여부를 추후 재확인하여 위반사항이 확인될 경우
- 분양대금을 완납 후에 입주계약이 해지된 때에는 관련법 규정에 따라 처분

3. 준수사항

- 분양받은 산업시설용지를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때에는 환수할 수 있음
- 공장설립완료신고 또는 사업개시신고 이전에 토지 및 건물은 임대 불가(임대사업을 하고자 하는 경우 관리기관과 입주계약 또는 변경 계약 체결 필수)
- 공장설립 완료신고 및 사업개시신고 후 임대 가능 면적 등 세부사항에 대해 관리기관과 협의를 거쳐 서오창테크노밸리 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 기업에 임대하여야 함(산집법 제38조의2에 의거)
- 필지분할은 산집법 제39조의2에 따라 분할하여야 하며, 최소 분할면적기준은 900㎡ 이상(서오창테크노밸리 산업단지 관리기본계획 확인)

4. 조건부계약 대상필지 안내

- 조건부 계약조건

(산업16-1) 향후 청주시가 연접한 오폐수펌프장 부지 설계에 따라 산업용지 면적이 감소할 경우 이를 수인하여야 함

(산업16-2) 향후 인허가 변경시 하천변 녹지를 추가로 설정하라는 의견이 나올 경우 산업용지 면적이 감소하는 것을 수인하여야 함

※ 상기 분양조건 미수인시 산업16블록 계약 불가

5. 기타 유의사항

○ 신청자는 분양공고문, 인터넷 게시 공고문 및 제반자료 등 용지 공급과 관련한 내용 및 분양신청 유의사항 등을 분양 신청 전에 반드시 열람, 확인하셔야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.

○ 신청자는 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 오폐수처리기본계획 및 환경보전방안 협의 및 변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교보건 등에 관한 관련법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 합니다. (건축제한사항이 본 계약 체결일 이후에 법령 또는 조례 등의 제정·개정, 정부 또는 관할 지방자치단체의 정책으로 강화될 경우에는 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다)

※ 매수인은 산업단지 지정 및 실시계획(신청서 또는 승인서), 환경영향평가 등 관련 서류 및 도면 등을 열람(전자관보, 청주시, 사업시행자, 해당기관의 고시공고 등 참조)하셔야 하며 필요시 사업시행자에 문의하여 주시기 바랍니다.

○ 신청자는 토지의 조성계획 또는 조성상태, 현황(형상 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 외부유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있습니다.

[공급토지 제약사항]

- 단지는 남쪽이 높고 북쪽으로 낮아지는 경사가 있는 지형으로 토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공하는 공사계획평면도,

지반조사보고서 등을 참고하여 공급토지의 법면(비탈면), 옹벽, 내부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다.

- 산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽(※ 옹벽(보강토 등)은 높이 5m마다 1.5m~2m 너비의 소단이 발생) 그리드 등 옹벽기초 설치에 따라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은 목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.
- 산업단지 외부에는 고속도로, 취락지구, 골프장, 축사 등 다양한 시설물들이 있으며, 해당 제약사항에 대해서는 청약자 또는 수분양자가 직접 현장을 확인하여야 합니다.

[유틸리티]

- 오폐수배출예상량이 오폐수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 오폐수처리장을 추가로 증설하여야 하거나 오폐수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공폐수 처리시설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있습니다.
- 도시가스는 현재까지 별도의 공급계획이 없으며 필요시 도시가스공급업체와 개별협약이 필요한 사항입니다.

[건축 관련 사항]

- 입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리지침(산업통상자원부고시 제2022-162호)에 따른 기준공장면적률(제조업) 또는 기준건축면적률(비제조업)을 준수하여 건축하여야 합니다.
- 서오창테크노밸리 환경영향평가 협의결과에 따라 단지 생태면적률 목표기준 달성을 위해 대지 내 최소 조경비율 4.0%를 준수하여 건축하여야 합니다.
- 건축설계시 서오창테크노밸리 에너지사용계획을 이행해야 합니다.

[취득세 관련]

- 지방세특례제한법 제78조 제5항에 따라 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우, 감면받은 취득세 및 재산세가 추징됩니다.
- 세제 관련 사항은 지자체별 운영과 해석이 상이할 수 있으니 반드시 사전에 확인하여 주시기 바랍니다.

○ 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴

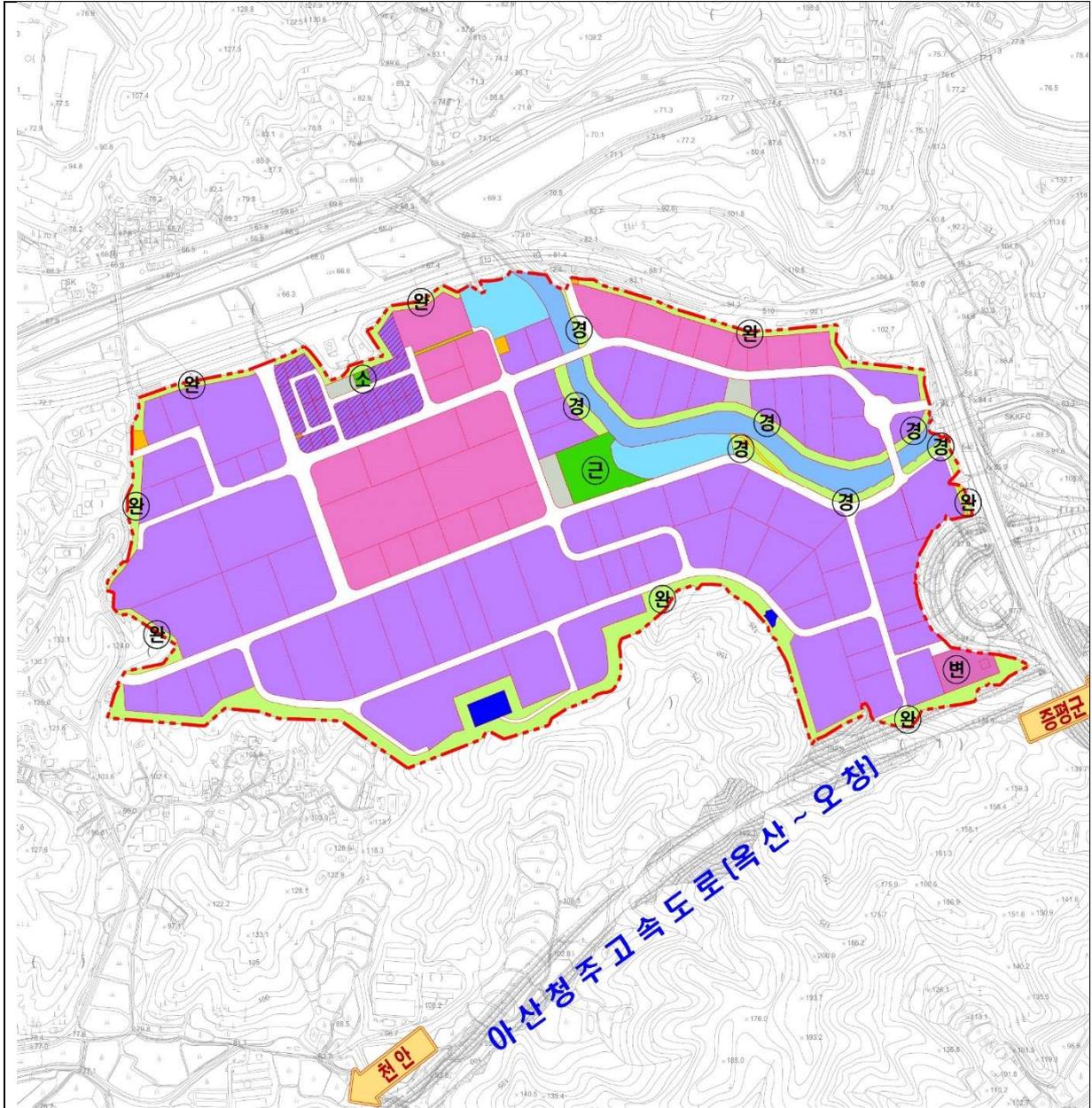
및 발굴조사, 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등이 변경될 수 있고, 이에 따라 사업기간(토지사용시기, 소유권이전시기 포함) 및 목적용지(주변 토지 포함)의 면적 및 형상 등의 토지이용계획, 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다.

- 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획, 토지이용 제약사항 및 주변 토지의 용도 등이 변경될 수 있습니다.
- 관리기관과 사업시행자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경, 교통 등 각종 영향 평가에 관한 관계 기관과의 합의 또는 인허가 사항과 산집법 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주/분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한 지시를 할 수 있으며, 입주/분양계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.
- 우수, 오수, 상수 등 분기시설은 건축공사 착공전 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선)부가 발생할 수 있으므로, 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손/훼손한 경우에는 즉시 원상 회복을 하여야 합니다.
- 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상/하수도, 전기 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진/출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 당사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립/시행하여야 합니다.
- 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 해당 공급기관에 직접 신청하여야 하며, 폐기물 발생시 전문업체에 위탁 처리하여야 합니다.
 - 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
 - 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양 계약 정보가 제공될 수 있습니다.
- 폐수종말처리장의 사용가능 시기는 2024년 **하반기**로 추정되나 공사진행 **상황**에 따라 변경 될 수 있으며, 폐수종말처리장 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서 부담하여야 합니다. (**※ 오창과학산업단지 내 폐수종말처리장에서 연계처리 될 수 있음**)

- 소유권 이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가 관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장폐수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리후 단지내 폐수처리장으로 유입 처리하여야 합니다.
- 계약상 최종잔금 납부약정시점 이후 토지관련 제세공과금이 부과되는 경우 매수인이 전액 부담하여야 하며, 매수인이 잔대금 납부약정시점 도래 전에 사용승낙이나 소유권이전을 받은 경우에는 사용승낙일이나 소유권이전일 중 먼저 도래한 일자이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 전액 부담하여야 합니다.
- 대금납부와 관련하여 별도의 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에 입금하여야 하며, 대금완납시 완납한 날로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고하고 납부하여야 합니다
- 인지세법 개정에 따라 분양계약체결 후 다음달 10일까지 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있습니다. 인지세는 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.
- * 인지세액 예시
 - 분양가액 1억원 초과 10억원 이하 : 15만원
 - 분양가액 10억원 초과 : 35만원
- 신청 필지 중 각 분양필지 사이에 법면이 위치한 경우 법면의 아래쪽 지점 기준으로 필지경계가 나뉘어지며, 해당 법면은 분양면적에 포함됩니다. (※ 단, 공공시설(도로, 녹지 등)과 연접한 경우에는 법면 위쪽이 경계일 수 있으므로 관련 도면 확인 요망
- 당 사업지는 인허가 변경 중으로, 토지의 면적, 형상, 업종 등에 있어 인허가 과정 중 변경될 수 있으며, 수분양자는 인허가 결과를 수인하여야 함으로 신청시 유의하시기 바랍니다.

붙임2.

토지이용계획도



서오창테크노밸리 조성사업
토지이용계획도



Scale : None

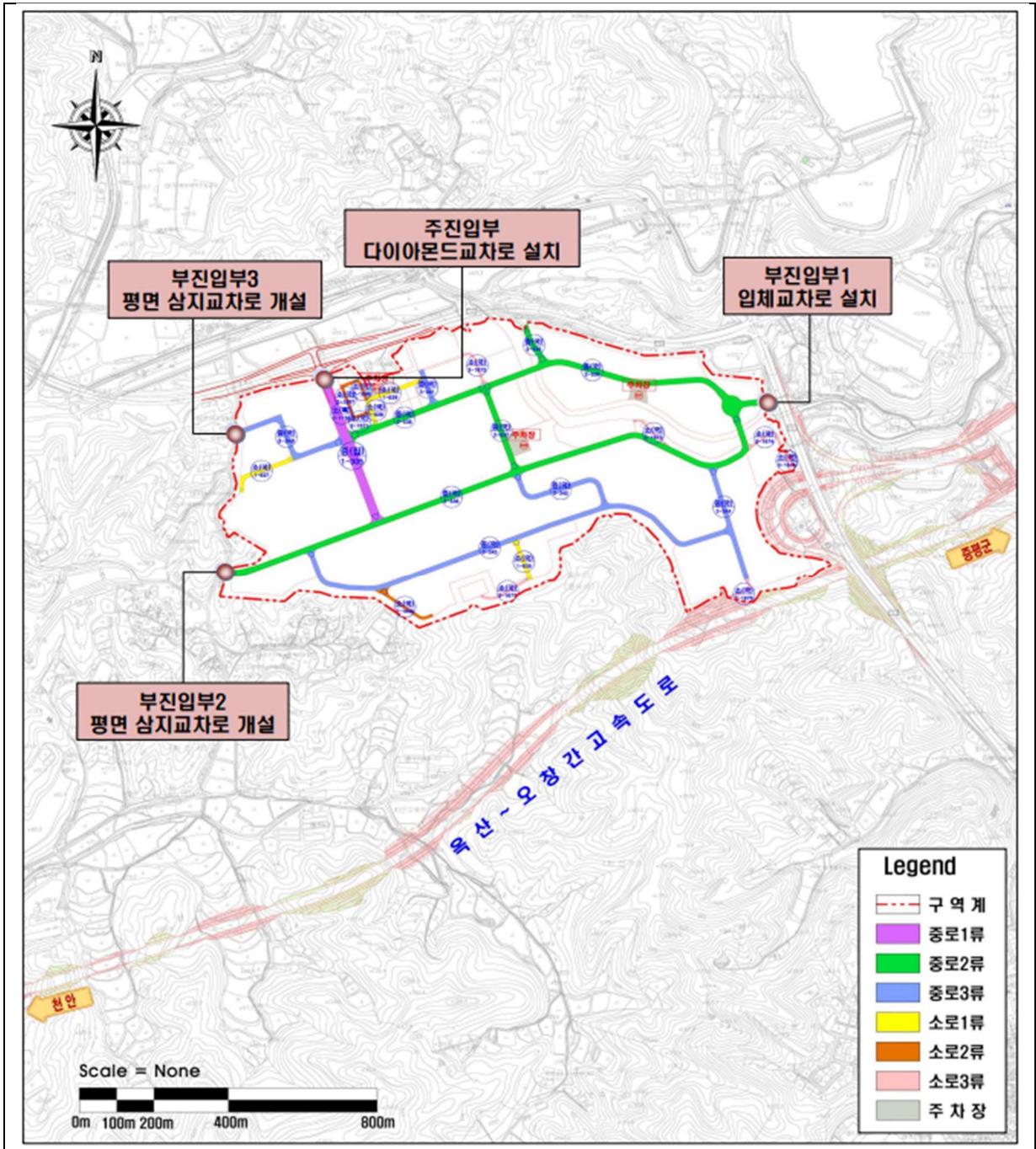
범례

구역계	원충녹지	공공공지
산업시설용지	경관녹지	보행자전용도
복합용지	배수지	주차장
지원시설용지	소하천	도로
근린공원	저류지	변전소

※ 상위 토지이용계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임3.

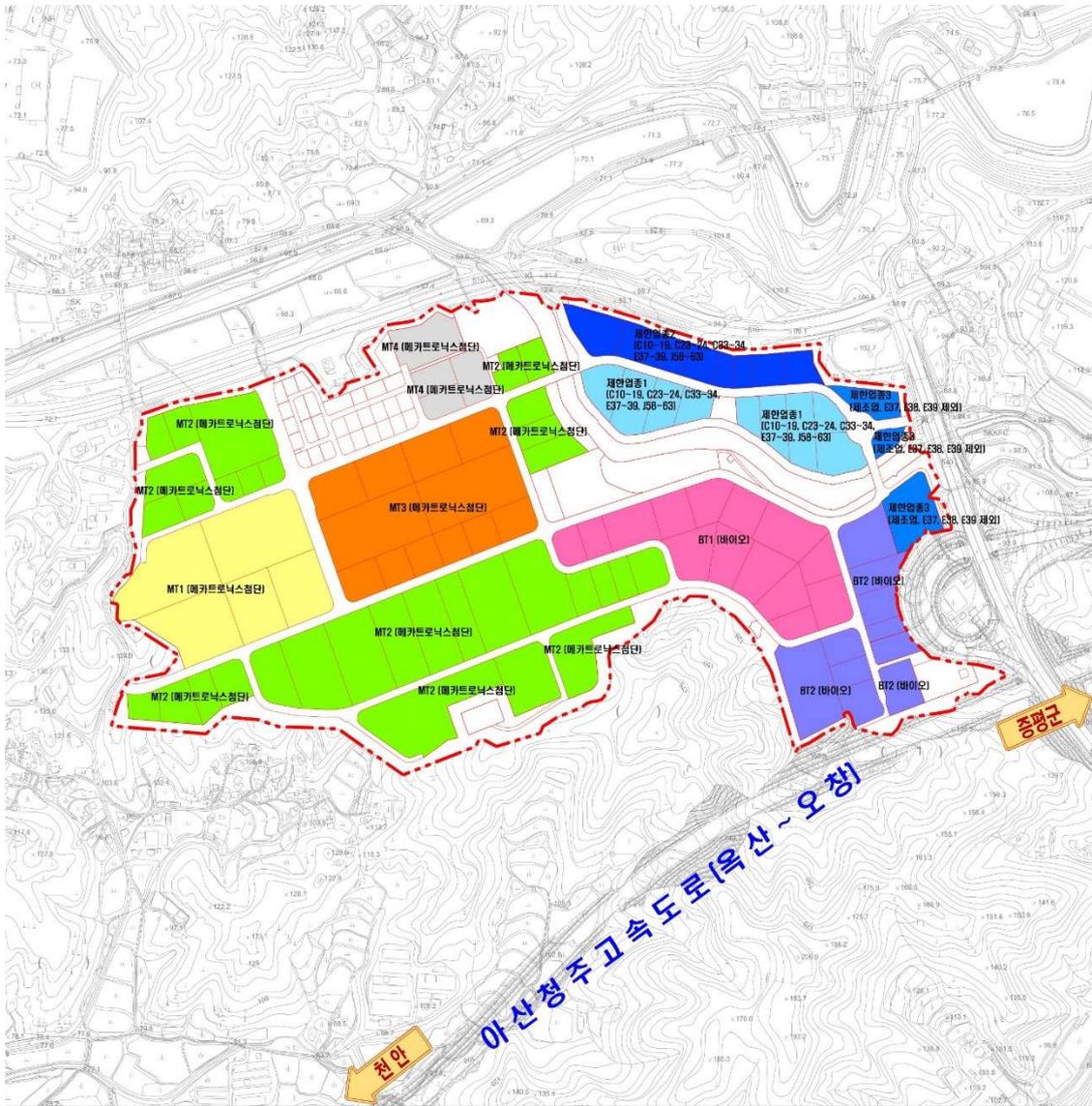
가로망 계획도



※ 산업 10-7 및 변전소부분의 도로망 계획도 변경이 예정되어 있으며, 소로3류가 추가될 예정임

※ 상위 가로망계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

업종별 배치계획도



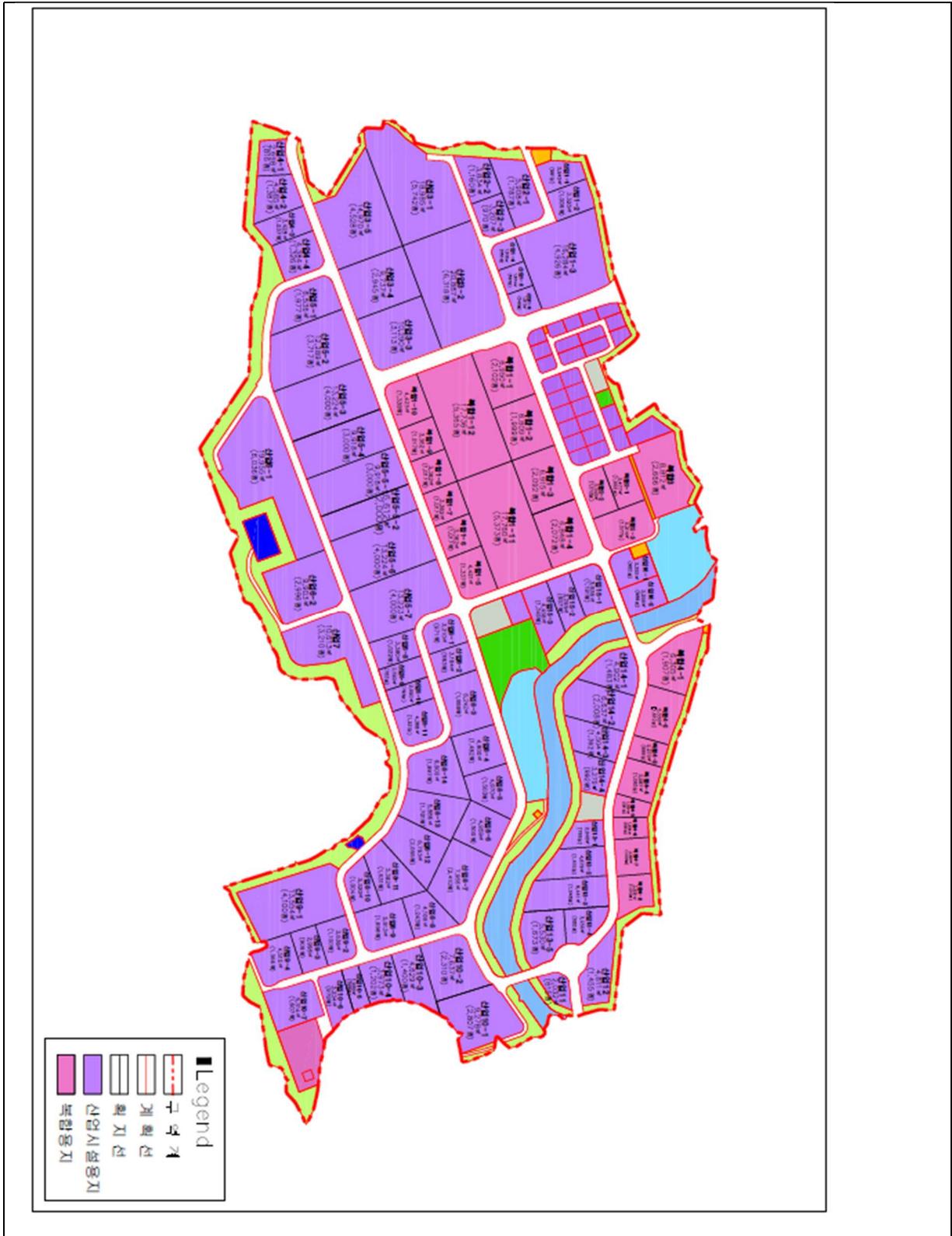
서오창테크노밸리 조성사업
업종 배치계획도

범 례

구역 계	MT4 (메카트로닉스첨단)
MT1 (메카트로닉스첨단)	BT1 (바이오)
MT2 (메카트로닉스첨단)	BT2 (바이오)
MT3 (메카트로닉스첨단)	
제한업종1 (C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63)	
제한업종2 (C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63)	
제한업종3 (제조업, E37, E38, E39 제외)	



※ 상위 업종별 배치계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음



※ 상위 획지분할도는 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

■ 물환경보전법 시행규칙 [별표 3] <개정 2017. 1. 19.>

특정수질유해물질(제4조 관련)

1. 구리와 그 화합물
2. 납과 그 화합물
3. 비소와 그 화합물
4. 수은과 그 화합물
5. 시안화합물
6. 유기인 화합물
7. 6가크롬 화합물
8. 카드뮴과 그 화합물
9. 테트라클로로에틸렌
10. 트리클로로에틸렌
11. 삭제 <2016. 5. 20.>
12. 폴리클로리네이티드바이페닐
13. 셀레늄과 그 화합물
14. 벤젠
15. 사염화탄소
16. 디클로로메탄
17. 1, 1-디클로로에틸렌
18. 1, 2-디클로로에탄
19. 클로로포름
20. 1,4-다이옥산
21. 디에틸헥실프탈레이트(DEHP)
22. 염화비닐
23. 아크릴로니트릴
24. 브로모포름
25. 아크릴아미드
26. 나프탈렌
27. 폼알데하이드
28. 에피클로로하이드린
29. 페놀
30. 펜타클로로페놀
31. 스티렌
32. 비스(2-에틸헥실)아디페이트
33. 안티몬

■ 대기환경보전법 시행규칙 [별표 2]

특정대기유해물질(제4조 관련)

1. 카드뮴 및 그 화합물
2. 시안화수소
3. 납 및 그 화합물
4. 폴리염화비페닐
5. 크롬 및 그 화합물
6. 비소 및 그 화합물
7. 수은 및 그 화합물
8. 프로필렌 옥사이드
9. 염소 및 염화수소
10. 불소화물
11. 석 면
12. 니켈 및 그 화합물
13. 염화비닐
14. 다이옥신
15. 페놀 및 그 화합물
16. 베릴륨 및 그 화합물
17. 벤 젠
18. 사염화탄소
19. 이황화메틸
20. 아닐린
21. 클로로포름
22. 포름알데히드
23. 아세트알데히드
24. 벤지딘
25. 1,3-부타디엔
26. 다환 방향족 탄화수소류
27. 에틸렌옥사이드
28. 디클로로메탄
29. 스티렌
30. 테트라클로로에틸렌
31. 1,2-디클로로에탄
32. 에틸벤젠
33. 트리클로로에틸렌
34. 아크릴로니트릴
35. 히드라진

붙임8.**사업장 분류기준(대기)**

■ 대기환경보전법 시행령 [별표 1의3] <개정 2016.3.29.>

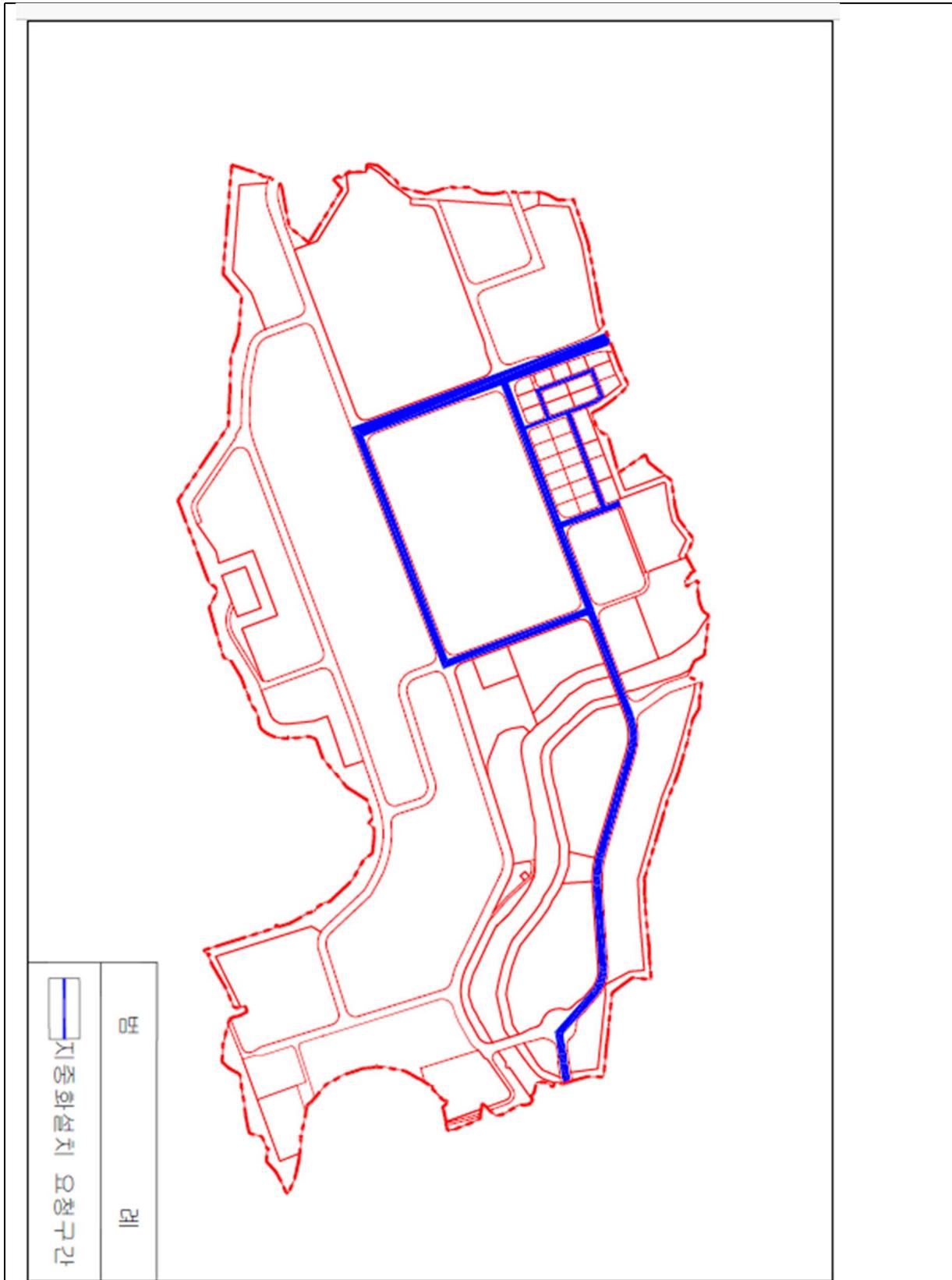
사업장 분류기준(제13조 관련)

종 별	오염물질발생량 구분
1종사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 80톤 이상인 사업장
2종사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 20톤 이상 80톤 미만인 사업장
3종사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 10톤 이상 20톤 미만인 사업장
4종사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 2톤 이상 10톤 미만인 사업장
5종사업장	대기오염물질발생량의 합계가 연간 2톤 미만인 사업장

비고: "대기오염물질발생량"이란 방지시설을 통과하기 전의 먼지, 황산화물 및 질소산화물의 발생량을 환경부령으로 정하는 방법에 따라 산정한 양을 말한다.

붙임9.

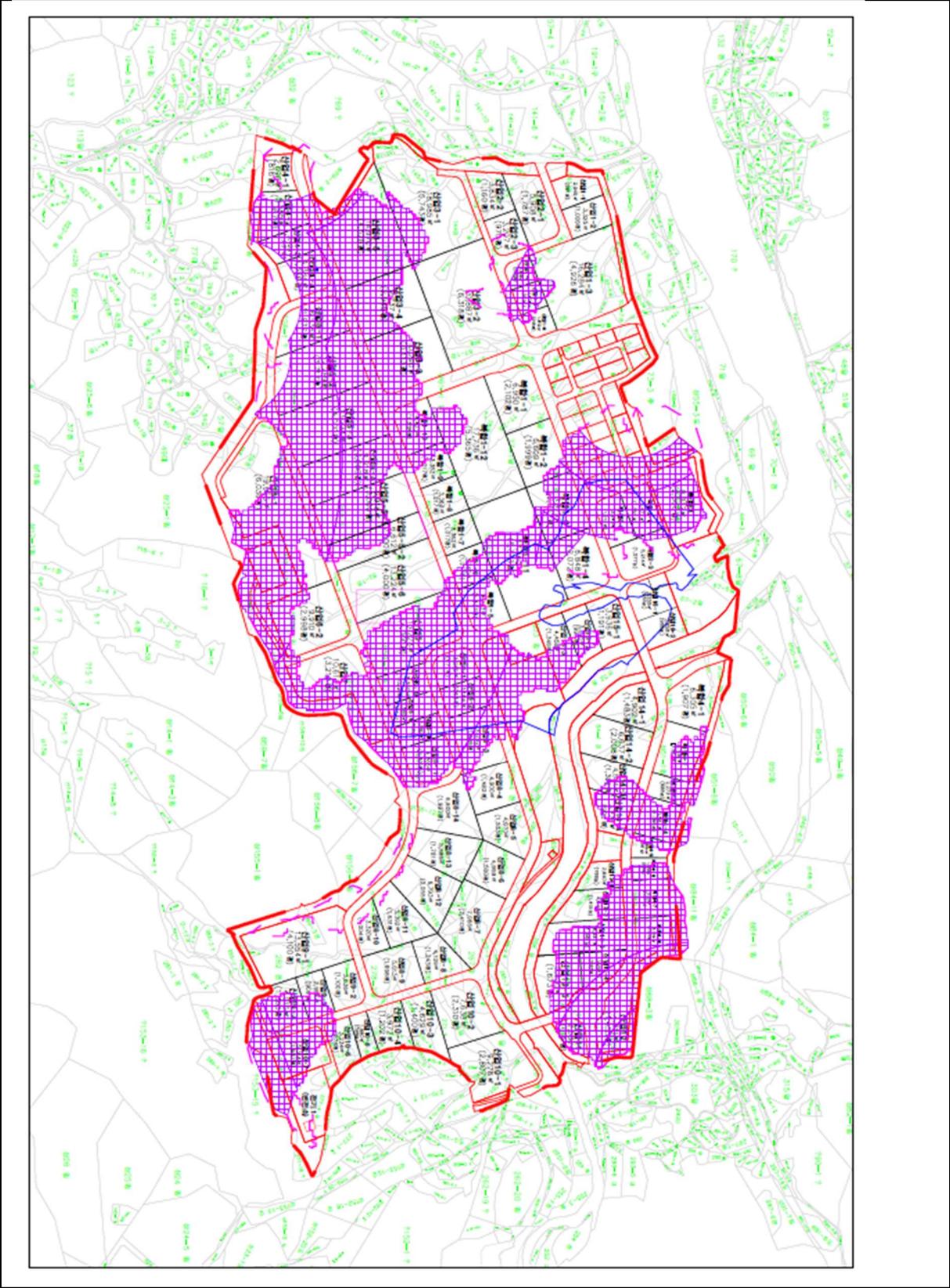
전력선 지중화 구간



※ 위 지중화 구간 외 구간은 지상선로로 계획되어 있으며, 향후 한국전력공사의 계획변경시 또는 협의내용에 따라 변경될 수 있음

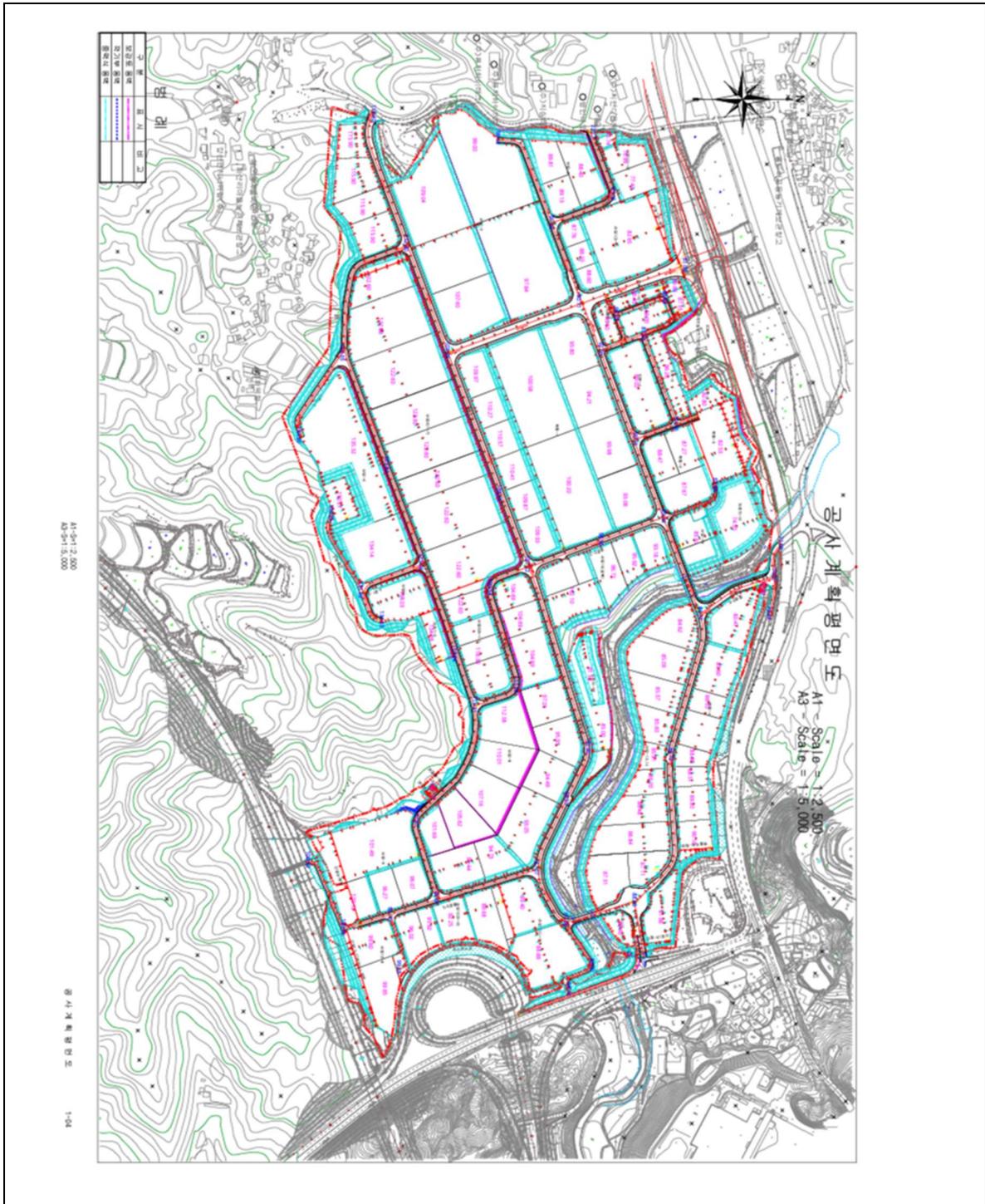
붙임10.

제약사항 (절성토, 암반 등)



※ 암발생 구간은 발생 예상지역을 추정한 것으로 실제와는 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

공사계획 평면도



※ 공사계획평면도가 잘 보이지 않으실 경우 당사 사무소 또는 지자체를 방문하여 도면을 열람 하실 수 있으며, 또한 당사 웹하드에서 캐드도면을 다운로드 받아 열람하실 수 있습니다.

※ 웹하드(www.webhard.co.kr ID:wotv21 pw:1234)

붙임12.

위임장

위임장

(분양계약 체결 위임용)

수임인 (대리인)	성명	
	주민등록번호	
	주소	
	연락처	
	위임인과의 관계	

위임내용	서오창테크노밸리 산업시설(복합)용지 분양계약 체결
------	-----------------------------

2023년 월 일

위임인 (본인)	성명	(인)
	주민등록번호	
	주소	
	연락처	

붙임 : 본인(법인)의 인감증명서 및 대리인신분증 사본 각 1부

(주)서오창테크노밸리 대표이사 귀하

▣ 청주시 공고 제2021 - 1915호

서오창테크노밸리 산업단지 관리기본계획 고시

청주시 고시 제2020-368호(2020.08.28.), 제2020-501호(2020.12.11.), 제2021-15호(2021.01.08.), 제2021-163호(2021.04.23)로 승인된 서오창테크노밸리 산업단지에 대하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 따라 관리기본계획을 수립하고 다음과 같이 고시합니다.

2021년 6월 11일

청 주 시 장

서오창테크노밸리 산업단지 관리기본계획

1. 산업단지 개요

가. 명 칭 : 서오창테크노밸리(일반산업단지)

나. 위 치 : 충청북도 청주시 청원구 오창읍 용두리 산53번지 일원

다. 면 적 : 903,578㎡

라. 관리기관 : 청주시장

마. 조성목적

- 본 사업지가 위치한 지역은 다목적 방사광가속기 유치지역(오창테크노폴리스), 오창과학산업단지, 오송생명과학산업단지 등 주변지역의 대규모 산업단지 개발과 연계하여 배후단지로서 기능을 위한 계획적인 개발의 필요성이 대두됨
- 경부고속도로, 중부고속도로, 옥산~오창간고속도로, KTX고속철도 등 광역교통망 형성에 따른 개발 잠재력을 수용하여 계획적인 개발을 도모

- 산업시설의 점적인 난개발을 지양하고 환경 친화적인 첨단 과학기술의 개발과 접목을 통해 고부가가치화, 지식기반화로 지역산업의 경쟁력 강화와 지역경제 발전의 원동력으로 기여

바. 추진경위

- 2020. 08. 28. : 서오창테크노밸리 산업단지계획 승인 고시
(청주시 고시 제2020-368호)
- 2020. 12. 11. : 서오창테크노밸리 산업단지계획 변경 승인 고시
(청주시 고시 제2020-501호)
- 2021. 01. 08. : 서오창테크노밸리 산업단지계획 토지 세목(정정) 고시
(청주시 고시 제2020-501호)
- 2021. 04. 23. : 서오창테크노밸리 산업단지계획 변경 승인 고시
(청주시 고시 제2021-163호)

사. 분양계획 및 현황

(단위:m²)

구 분	총 면적	분양 가능 면적					개 발 기 간	시행 기관
		계	분양	미분양				
				소계	조성	조성중		
계	903,578	903,578	-	633,489	-	633,489	2018년~ 2022년	㈜서오창 테크노밸리
산업시설구역	470,516	470,516	-	470,516	-	470,516		
복합구역	133,908	133,908	-	133,908	-	133,908		
지원시설구역	22,990	22,990	-	22,990	-	22,990		
공공시설구역	173,977	173,977	-	6,075	-	6,075		
녹지구역	102,187	102,187	-	-	-	-		

아. 입주현황

(단위 : 개소,m²)

구 분	입주업체 수			면 적		
	제조업	지원시설	계	제조업	지원시설	계
계	73	29	102	604,424	22,990	627,414
'21년 04월 현재	0	0	0	0	0	0
향후 계획	73	29	102	604,424	22,990	627,414

※ 상기사항은 입주수요 등에 따라 변동될 수 있음.

자. 입지여건

시 설 명	주요시설내용	비고
교 통	도 로 <ul style="list-style-type: none"> ■ 고속도로 <ul style="list-style-type: none"> - 경부고속도로 옥산-오창고속도로 서오창IC 인접 ■ 국도 및 지방도 <ul style="list-style-type: none"> - 지방도 510호선, 지방도 540호선 	충청북도
	철 도 <ul style="list-style-type: none"> ■ 경부고속철 오송역 약 13km, 충북선 청주역 9km 	
	공 항 <ul style="list-style-type: none"> ■ 청주국제공항 약 8km 	
공 급 시 설	용 수 <ul style="list-style-type: none"> ■ 공업용수 : 2,131.0m³/일 ■ 생활용수 : 305.8m³/일 	청주시 광역정수장에서 오창산업단지까지 공급되는 송수관로에서 분기하여 사업지구까지 송수관로 매설 후 공급
	전 력 <ul style="list-style-type: none"> ■ 전력 202,613MWH/년 • 산업 용지 : 141,340MWH/년 • 기타 시설 : 61,273MWH/년 	한 국 전력공사
폐 기 물	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활계폐기물 : 청주시 생활폐기물 처리계획에 의해 처리 (폐기물발생량 : 212.50톤/년) ■ 사업장폐기물: 전문업체에 위탁처리 (폐기물발생량 : 18,834.0톤/년) 	산업단지 외부에서 처리
공공폐수 처리시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 폐수량 : 910.0m³/일 ■ 오수량 : 283.7m³/일 	산업시설, 복합용지 및 지원시설에서 발생된 오·폐수는 단지내 오수관로에 연결하여 공공폐수처리시설에서 처리

2. 관리기본방향

- 가. 공공시설, 지원시설 및 공동시설에 관한 계획수립, 설치 및 운영에 관한 효율적 관리
- 나. 입주기업체를 위한 시장 정보제공, 에너지 공급, 노사관계증진, 직업 훈련 등 사업지원
- 다. 단지내 시설의 경비, 환경오염의 방지, 산업재해예방 및 기타 산업 단지의 관리를 위하여 필요한 업무의 효율적 운영

3. 입주관리계획

가. 입주대상업종

구분	업종	
산업 시설 구역	MT1 (메카트로닉스 첨단)	C28 전기장비 제조업
		C30 자동차 및 트레일러 제조업
		C31 기타 운송장비 제조업
		H52 창고 및 운송관련 서비스업
		M70 연구개발업
	MT2 (메카트로닉스 첨단)	C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업
		C28 전기장비 제조업
		C29 기타 기계 및 장비 제조업
		C30 자동차 및 트레일러 제조업
		C31 기타 운송장비 제조업
		H52 창고 및 운송관련 서비스업
	BT1 (바이오)	C21 의료용 물질 및 의약품 제조업
		C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업
		C34 산업용 기계 및 장비 수리업
		M70 연구개발업
	BT2 (바이오)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업
		C21 의료용 물질 및 의약품 제조업
		C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업
		M70 연구개발업
	제한업종1	C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63 제외
제한업종3	제조업, E37, E38, E39 제외	

구분	업 종	
복합 구역	MT3 (메카트로닉스 첨단)	C18 인쇄 및 기록매체 복제업
		C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업
		C28 전기장비 제조업
		C29 기타 기계 및 장비 제조업
		C30 자동차 및 트레일러 제조업
		C31 기타 운송장비 제조업
		C34 산업용 기계 및 장비수리업
		H52 창고 및 운송관련 서비스업
		M70 연구개발업
	MT4 (메카트로닉스 첨단)	C18 인쇄 및 기록매체 복제업
		C28 전기장비 제조업
		C30 자동차 및 트레일러 제조업
		C31 기타 운송장비 제조업
		C34 산업용 기계 및 장비 수리업
		H52 창고 및 운송관련 서비스업
		M70 연구개발업
	제한업종2	C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63 제외

※ 산집법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 업종

(태양에너지 등 친환경 발전사업에 한하며, 소각 등으로 인근업체 조업에 지장을 줄 수 있는 사업은 제한함)

※ 제한업종구역에 입주 가능한 업종

구분	업종
제한업종 (C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63 제외)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업
	C22 고무제품 플라스틱 제품 제조업 (고무제품(221) 제외)
	C25 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외 (도금업(25922), 도장 및 기타 피막처리업(25923) 제외)
	C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업
	C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업
	C28 전기장비 제조업
	C29 기타 기계 및 장비 제조업
	C30 자동차 및 트레일러 제조업
	C31 기타운송장비 제조업
	C32 가구 제조업
	D35 전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업 (태양력 발전업(35114)에 한함)
	H49 육상 운송 및 파이프라인 운송업 (여객 운송업종 제외)
	H50 수상 운송업 (여객 운송업종 제외)
	H51 항공 운송업 (여객 운송업종 제외)
	H52 창고 및 운송관련 서비스업
	K64 금융업 (신탁업에 한함)
	L68 부동산업 (비주거용건물임대업에 한함)
	M70 연구개발업
	M71 전문 서비스업
	M72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업
	M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업
	N74 사업시설 관리 및 조경 서비스업 (사업시설 유지관리 서비스업에 한함)
	N75 사업 지원 서비스업 (보안서비스, 전시 및 행사대행, 포장 및 충전에 한함)
	N76 임대업; 부동산 제외 (산업용 기계 및 장비임대업에 한함)
	P85 교육 서비스업 (대학, 직원훈련기관, 기술/직업 훈련학원에 한함)
	제한업종 (제조업, E37, E38, E39 제외)
H49 육상 운송 및 파이프라인 운송업 (여객 운송업종 제외)	
H50 수상 운송업 (여객 운송업종 제외)	
H51 항공 운송업 (여객 운송업종 제외)	
H52 창고 및 운송관련 서비스업	
J58 출판업	
J59 영상·오디오 기록물 제작 및 배급업	
J60 방송업	
J61 우편 및 통신업	
J62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	
J63 정보서비스업	
K64 금융업 (신탁업에 한함)	
L68 부동산업 (비주거용건물임대업에 한함)	
M70 연구개발업	
M71 전문 서비스업	
M72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	
M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	
N74 사업시설 관리 및 조경 서비스업 (사업시설 유지관리 서비스업에 한함)	
N75 사업 지원 서비스업 (보안서비스, 전시 및 행사대행, 포장 및 충전에 한함)	
N76 임대업; 부동산 제외 (산업용 기계 및 장비임대업에 한함)	
P85 교육 서비스업 (대학, 직원훈련기관, 기술/직업 훈련학원에 한함)	

나. 입주제한업종 및 제한사항

- 1) 생산공정상 악취, 특정대기·수질 등 유해물질 배출업종 및 공해물질 과다배출로 주위환경과 인근업체의 조업에 지장을 초래할 수 있는 업종
- 2) 본 산업단지에 입주하고자 하는 자는 공장용지 취득(분양, 매매, 경매)전 관리기관에 입주 가능여부에 대한 승인을 얻어야 하며 이를 지키지 않아 발생하는 불이익은 당사자의 귀책사유로 함
- 3) 산업단지 입주계약 신청시 사업계획서상에 당초 조사했던 오·폐수발생량보다 현격히 증가가 예상되는 업체에 대해서는 공공폐수처리시설의 여유용량을 감안, 입주를 제한 할 수 있음
- 4) 특정수질유해물질 및 특정대기유해물질 배출시설, 대기 1~2종 사업장 입주제한

다. 입주자격

1) 산업시설구역

- 가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제2조 및 같은 동법 시행령 제6조(산업단지의 입주자격)의 규정에 의거 입주자격을 갖춘자
- 나) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자(태양력 발전업에 한함)

2) 복합구역

- 가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제2조 및 같은 동법 시행령 제6조(산업단지의 입주자격)의 규정에 의거 입주자격을 갖춘자
- 나) 산업단지 입주기업체 및 입주기업체에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하는 사업을 영위하고자 하는 자

다) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자(태양력 발전업에 한함)

3) 지원시설구역

가) 산업단지 입주기업체 및 입주기업체에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하는 사업을 영위하고자 하는 자

4) 공공시설구역

가) 관련 법령(주차장법) 및 청주시 관련 조례에 따라 주차장 사업을 영위코자 하는 실수요자로 관리기관이 인정하는 자

나) 산업단지 입주기업체 및 입주기업체에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하는 사업을 영위하고자 하는 자

라. 입주 우선순위

- 1) 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제42조의3제4항에 따라 산업단지 지정권자와 입주협약을 체결하고 산업단지개발계획 중 유치업종의 배치계획에 포함되거나 사용하려는 면적이 유치업종별 공급면적에 포함된 기업
- 2) 재정능력이 확실하고 지방재정 및 고용효과가 큰 제조업체

마. 입주절차

- 1) 산업단지에 입주하고자 하는 자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의 규정에 의거 관리기관에 산업단지 입주계약신청서를 제출하고 입주계약 체결

4. 산업단지의 용도별 구역

가. 용도별 구역면적

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계	903,578	100.0	
산업시설구역	470,516	52.1	일반분양
복합구역	133,908	14.8	일반분양
지원시설구역	22,990	2.5	일반분양
공공시설구역	173,977	19.3	
도로	106,332	11.8	청주시관리
주차장	6,075	0.7	일반분양
배수지	2,800	0.3	청주시관리
소하천	28,838	3.2	청주시관리
저류지	21,460	2.4	청주시관리
공공폐수처리시설	7,918	0.8	청주시관리
공공공지	554	0.1	청주시관리
녹지구역	102,187	11.3	
근린공원	10,032	1.1	청주시관리
소공원	662	0.1	청주시관리
완충녹지	69,237	7.6	청주시관리
경관녹지	22,256	2.5	청주시관리

나. 구역별 건축할 건축물의 범위

1) 산업시설구역

가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장 및 부대시설, 지구단위계획에서 당해 용지에 허용하는 건축물

2) 복합구역

가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장 및 부대시설, 지구단위계획에서 당해 용지에 허용하는 건축물(산업시설의 연면적은 복합구역 내 건축물 연면적의 50% 이상이어야 함)

3) 지원시설구역

가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물 및 지구단위계획에서 당해 용지에 허용하는 건축물

- 나) 같은 법 제44조 제1항의 규정에 따라 관리기관이 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물
- 다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 제1항의 규정에 의한 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로서 관리기관이 입주기업체와 입주기업체에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하기 위하여 필요하다고 인정하는 건축물

4) 공공시설구역

- 가) 공공기관이 공공목적의 사용을 위한 시설 및 건축물
- 나) 지구단위계획에서 당해 용지에 허용하는 시설 및 건축물

5) 녹지시설구역

- 나) 녹지시설 유지관리에 필요한 시설 및 건축물

다. 용도별 구역평면도 : 붙임#1

5. 업종별 공장의 배치계획

가. 배치기준

- 1) 업종별 계열화 및 협동화 효과를 고려한 합리적인 배치
- 2) 환경적(소음 및 진동, 수질, 대기 및 악취) 측면을 고려한 배치
- 3) 대규모 공장입지와 관련업종 입주에 대비한 탄력적인 배치를 운용하고 부지내 시설물 규모의 변동 및 대체에 대하여도 융통성 있게 배치(관리권자로부터 승인취득)
- 4) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조 제4항에 의거 전력 및 용수의 사용, 폐기물 처리, 환경오염 발생 등으로 인하여 입주기업체의 조업에 지장을 주지 않는 범위에서 두 개 이상의 업종을 통합하여 배치가능
- 5) 복합구역내 산업시설면적은 연면적 기준 50% 이상 배치
- 6) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조제5항에 해당되거나 지식산업센터에 입주하는 경우로서 관리기관이 인정하는 경우에는 업종별 배치계획에 따르지 아니할 수 있음

나. 업종별 공장배치계획

구분	업종		면적 (㎡)	구성비 (%)
	합계		604,424	100.0
산업 시설 구역	MT1 (메카트로닉스 스첨단)	C28 전기장비 제조업	74,869	12.4
		C30 자동차 및 트레일러 제조업		
		C31 기타 운송장비 제조업		
		H52 창고 및 운송관련 서비스업		
		M70 연구개발업		
	MT2 (메카트로닉스 스첨단)	C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업	206,141	34.1
		C28 전기장비 제조업		
		C29 기타 기계 및 장비 제조업		
		C30 자동차 및 트레일러 제조업		
		C31 기타 운송장비 제조업		
		H52 창고 및 운송관련 서비스업		
	BT1 (바이오)	C21 의료용 물질 및 의약품 제조업	73,145	12.1
		C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업		
		C34 산업용 기계 및 장비 수리업		
M70 연구개발업				
BT2 (바이오)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업	58,572	9.7	
	C21 의료용 물질 및 의약품 제조업			
	C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업			
	M70 연구개발업			
제한업종1	C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63 제외	41,868	6.9	
제한업종3	제조업, E37, E38, E39 제외	15,921	2.7	
복합 구역	MT3 (메카트로닉스 스첨단)	C18 인쇄 및 기록매체 복제업	85,110	14.1
		C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업		
		C28 전기장비 제조업		
		C29 기타 기계 및 장비 제조업		
		C30 자동차 및 트레일러 제조업		
		C31 기타 운송장비 제조업		
		C34 산업용 기계 및 장비수리업		
		H52 창고 및 운송관련 서비스업		
		M70 연구개발업		
	MT4 (메카트로닉스 스첨단)	C18 인쇄 및 기록매체 복제업	20,848	3.4
		C28 전기장비 제조업		
		C30 자동차 및 트레일러 제조업		
		C31 기타 운송장비 제조업		
		C34 산업용 기계 및 장비 수리업		
H52 창고 및 운송관련 서비스업				
M70 연구개발업				
제한업종2	C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63 제외	27,950	4.6	

※ 산집법 시행령 제21조 제2항 제2호 가목 2)의 업종

(태양에너지 등 친환경 발전사업에 한하며, 소각 등으로 인근업체 조업에 지장을 줄 수 있는 사업은 제한함)

다. 업종별 배치계획도 : 붙임#2

6. 지원시설 설치 및 운영에 관한 사항

가. 기본방향

- 1) 공공 및 지원기관 등 입주유치가 필요한 경우 해당 실수요자에게 공급
- 2) 지원시설 부지는 입주기업체의 산업활동 지원 및 근로자 복지시설 중점

나. 시설설치 계획

- 1) 기존시설 : 없음
- 2) 지원시설용지 입주수요에 따라 향후 결정 예정

7. 사후관리계획

가. 목표

- 1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 과 「산업단지관리지침」 및 관리기본계획에 따라 합리적 효율적 관리
- 2) 산업단지 내 분양용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 에 따라 합리적 관리

나. 세부관리계획

- 1) 산업단지 내 분양용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 과 산업단지 관리지침 및 관리기본 계획에 따라 사후관리
- 2) 입주기업체가 공장설립 등의 완료신고(사업개시의 신고 포함) 전 또는 신고 후 5년 이내에 산업용지(복합용지 포함) 또는 공장등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도 함. 다만, 관리기간이 매수할 수 없을 때에는 산집법 제39조에 따라 관리기관이 매수신청을 받아 양도할 수 있으며 관리기관은 양수인 선정 시 제조업체를 우선하여 선정할 수 있음
- 3) 관리기관은 입주업체 등이 산업용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에

는 당해 용지를 환수 할 수 있으며, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등에서 정하는 바에 따라 입주계약을 해지할 수 있음

- 4) 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약 또는 변경 계약을 체결하여야 함
- 5) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조 각항의 규정에 의한 공장설립완료 또는 사업개시 신고 후의 산업용지, 복합용지(건축물이 있는 것을 말한다)의 최소 분할면적은 900㎡이상으로 함

다. 환경관리

- 1) 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관리 법령에서 정하는 바에 따라 산업폐기물, 폐수, 대기오염, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하도록 하고, 환경오염의 사전예방을 위하여 환경관련 기관과 긴밀한 협조체제 구축
- 2) 산업단지에서 배출되는 오·폐수의 적정 처리를 위하여 단지 내 공공폐수처리시설로 유입시켜 계획방류 수질기준 이하로 처리하여 단지 내 저류지로 1차 방류 후 기존 하천으로 최종방류토록 계획
- 3) 공공폐수처리시설의 처리용량을 초과하게 되어 증설하는 경우, 공공폐수처리시설을 설치하는 자는 그 시설의 설치에 드는 비용을 충당하기 위하여 입주기업체에게 공공폐수처리시설의 설치 부담금을 부과할 수 있음

라. 안전관리

- 1) 풍수해 등 재해예방과 치안유지를 위해 인근 경찰서 및 관계기관과 긴밀한 협조체제 구축
- 2) 입주기업체가 위험물을 저장하거나, 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하도록 함

마. 기반시설 지원

- 1) 산업단지내 도로, 공원·녹지, 전력, 용수, 에너지, 폐기물 등 기반 시설의 원활한 공급을 위하여 관계기관과 긴밀한 협조체제 구축

바. 입주기업체 지원사업 추진계획

1) 공장설립지원

- 가) 공장설립 인·허가 절차대행 및 현지출장 등 신속한 업무처리
- 나) 주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료 신고 시 신속히 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 당해 신고인에게 통보

2) 생산활동지원

- 가) 생산성 향상을 위한 교육지원 사업
- 나) 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 개최

3) 고용증대 및 근로자 복지사업

- 가) 인력수급을 위한 직업알선창구 운영
- 나) 공원시설내 운동시설을 확보하여 근로자 체력증진 도모 및 입주기업체의 각종 행사시 활용 지원

4) 기타 지원사업

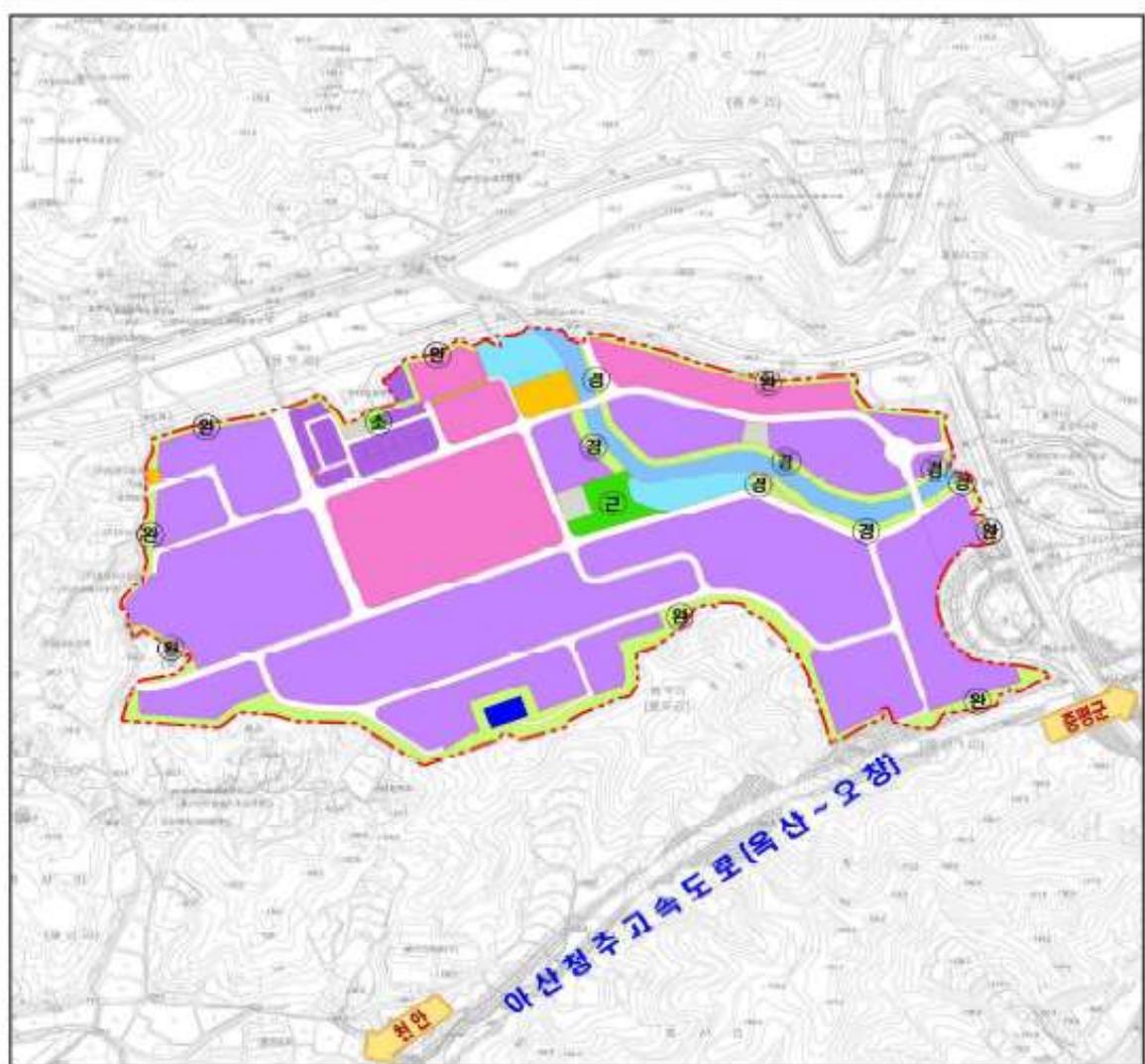
- 가) 입주기업체 산업구조 고도화를 위한 지원활동 강화
- 나) 입주기업체 애로사항 파악 및 관계기관 건의
- 다) 공공시설 유지관리

사. 기타 산업단지를 위하여 필요한 사항

- 1) 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 및 「산업단지관리지침」에 따라 관리함

[붙임 1] 용도별 구역계획 평면도

■ 토지이용계획도



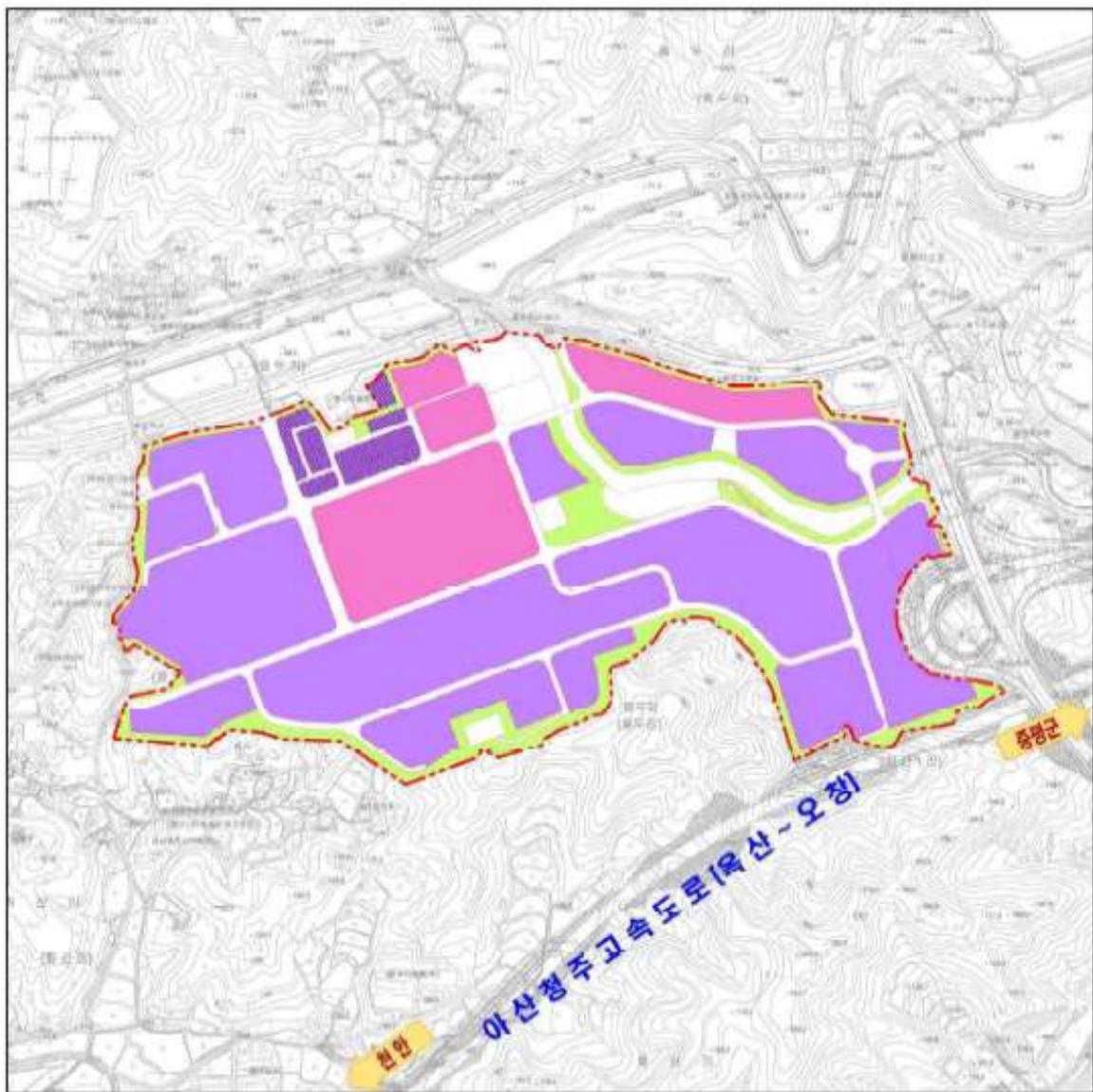
서오창테크노밸리 조성사업
토지 이용 계획도

범 례

구역계	원종녹지	공공공지
산업시설용지	경관녹지	보행자전용도로
복합용지	배수지	주차장
지원시설용지	소화천	도로
산림공원	저류지	
소공원	공공폐수처리시설	



■ 용도별 구역도



서오창테크노밸리 조성사업
용도별구역도

범 례

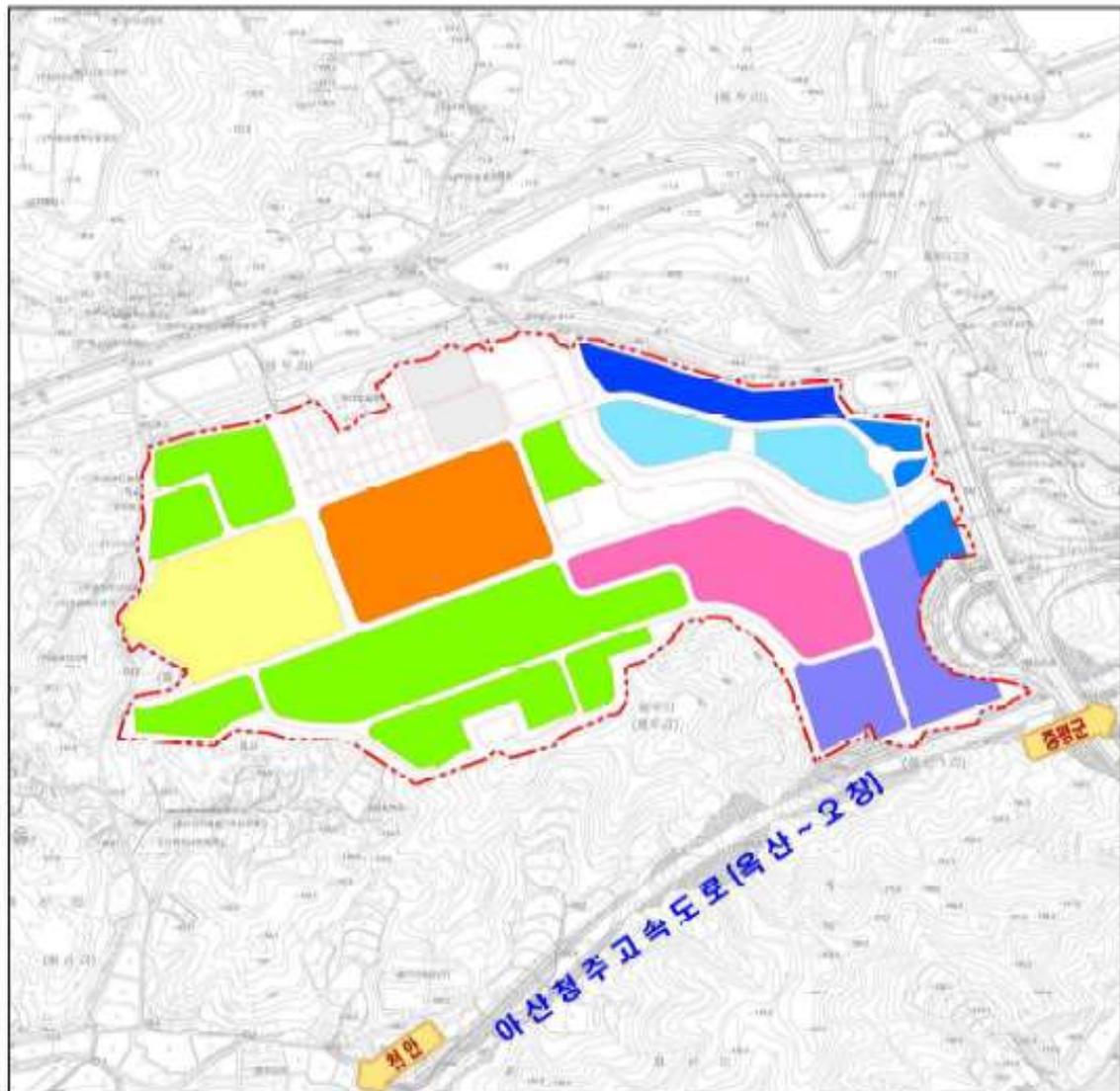
-  구역계
-  산업시설구역
-  복합구역
-  지원시설구역
-  공공시설구역
-  녹지구역

Scale : None



[붙임 2] 업종별 배치계획도

■ 업종배치계획도



서오창테크노밸리 조성사업 업종 배치 계획도		범 례	
	구역계		MT4 (메카트로닉스첨단)
	MT1 (메카트로닉스첨단)		BT1 (바이오)
	MT2 (메카트로닉스첨단)		BT2 (바이오)
	MT3 (메카트로닉스첨단)		
	제한업종1 (C10-19, C23-24, C33-34, E37-39, J58-63)		
	제한업종2 (C10-19, C23-24, C33-34, E37-39, J58-63)		
	제한업종3 (제조업, E37, E38, E39 제외)		

