

전북연구개발특구 융복합소재부품거점지구 산업시설용지 [장구리 578-13] 처분(매각) 공고

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법')」 제39조 및 같은 법 시행령 제49조의 규정에 따라 전북연구개발특구 융복합소재부품거점지구(완주테크노밸리 일반산업단지) 내 산업용지 및 공장을 다음과 같이 처분(매각) 공고합니다.

2024년 04월 11일(목)
(재)연구개발특구진흥재단 이사장

1.

처분대상 용지

용 도	업 체 명	사업장 소재지	처분내용	처분가격(원)
산업시설구역 (공장용지)	(주)디딤*	전북특별자치도 완주군 봉동읍 장구리 578-13번지	대 지 6,539.90m ² 건축물 1,310.95m ²	2,566,074,000

* 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조 제5항에 따른 양도가격
가. 처분가격 : ₩2,566,074,000(금 이십오억육천육백칠만사천원 정)

나. 대금지불조건 : 일시납 * 처분신청자와 협의 조정 가능

* 처분신청자와 협의 조정 가능하나, 매매계약 및 등기(소유권)이전은 법령이 정하는 기간(30일) 이내 완료하여야 함

다. 처분관련 유의사항

○ 매수자는 산업집적법 제39조에 따라 산업용지를 소유하고 공장설립 완료신고 전 또는 신고 후 5년 내 처분을 제한받게 됨

○ 본 처분 건 관련, 부지현장 및 은행 등과의 금전 및 소유권 관계, 임대계약 등 기타 잠재적 위험은 매수신청인이 직접 확인하여야 함

※ 신청인은 매각용지의 개발·실시계획, 지구단위계획을 필히 확인하여야 함

2.

신청자격 및 제한업종

가. 산업집적법 제2조 및 제18호와 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격 및 '연구개발특구 관리계획'(과학기술정보통신부고시 제 2023-37호(2023.11.3))에 적합한 업종을 영위하려는 자

나. 입주제한

○ 토지이용계획 사항 (관련 법령 확인)

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 일반공업지역(2014-11-28), 지구단위계획구역(2014-11-28), 중로1류(폭20m~25m)(2014-11-28)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-12-21)(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업육성구역(2020-11-17)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>

○ 생산공정 단계별 「악취방지법」 시행규칙 제2조 별표1에 의한 지정악취물질과 「대기환경보전법」 시행규칙 제4조 별표2에 의한 특정대기유해물질, 「물환경보전법」 시행규칙 제4조 별표3에 의한 특정수질유해물질의 배출이 예상되는 경우는 입주를 제한함

* 「대기환경보전법」 시행령 제14조제1호에 따른 대기오염물질이 배출허용 기준 이하로 배출되거나 「물환경보전법」 시행령 제33조제2호에 따라 폐수를 전량 위탁처리하는 공장은 제외함

○ 도금 및 도장업종([붙임2] 관리계획 별지4 참조)

○ 산업집적법 및 입주계약 위반으로 입주계약 해지된 사실이 있는 업체

다. 우선 유치대상 (연구개발특구 관리계획)

○ 재정능력이 확실하고 지역경제 발전에 파급효과가 큰 기업

○ 수도권 및 타 지역으로부터 본사 및 공장 이전(확장) 기업

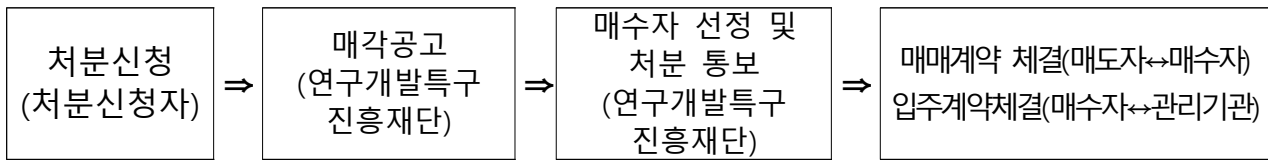
○ '중소기업 창업지원법'에 의한 창업 및 협동화사업으로(신청일 현재) 창업 승인된 기업

○ '국토계획법'상 주거, 상업, 녹지지역에서 이전하고자 하는 기업

○ 연구소기업 또는 첨단기술기업

3.

처분(매각) 절차



4.

처분(매각)일정

구 분	기 간	비 고
처분공고	'24.04.11.(목) ~ 04.26.(금)	연구개발특구 입주관리시스템 (ims.innopolis.or.kr)
입주신청	'24.04.29.(월) ~ 05.03.(금)	연구개발특구진흥재단 전북연구개발특구본부 방문 접수(5/3일 18시까지 도착분에 한함)
입주심사	'24.5월 2주차	별도 공지
양도대상자 선정통보	'24.5월 3주차	별도 공지
매매계약 체결	양도대상자 선정통보 후	양도자-양수인간 별도 협의
소유권 이전	양도대상자 선정 통보일로부터 30일 내	-
연구개발특구 입주계약 체결	매매계약 체결일로부터 7일 내	연구개발특구진흥재단 - 양도대상자

* 상기 일정은 입주신청 및 심사결과에 따라 조정될 수 있음

5.

양도대상자 결정 방법

가. 선정방법 : 신청자 입주자격 적격 검토 이후 적격대상이 다수일 경우 「연구개발특구 입주기관 심의회 규정(과학기술정보통신부훈령 제176호)」에 따른 입주기관심의회회의에 심의 후 대상자 선정

* 비경합(1개 기업 접수)일 경우, 연구개발특구에서 적격 검토 후 선정할 수 있음

나. 심의내용 : 입주자격 여부 및 사업계획평가

* 입주심사 평가기준 : [붙임3] 참조

다. 선 정 일 : 별도 공지

* 접수마감 결과에 따라, 심사 일정 및 방법은 변경될 수 있음

라. 기타내용 : 매수자로 선정된 선순위 기업이 입주계약, 매매계약을 포기하거나 입주계약이 해지될 경우 후순위를 양도대상자로 선정

6.

입주신청방법 및 제출서류

가. 접수일 : 2024. 4. 29.(월)~5. 3.(금)(접수마감일 : 5/3(금), 18:00까지)

나. 접수처 : 전북특별자치도 전주시 덕진구 오공로 123, 전북테크비즈센터 3층 전북연구개발특구본부 (문의: 063-905-9744)

다. 제출방법 : 방문 접수 (접수 마감일 업무시간까지 도착분에 한함)

○ 제출서류 일체를 제본형태의 책자로 제작하여 5부 제출 요망
(제출서류 1부에는 원본포함 필수)

* 접수일 당일 신청 건이 집중될 것을 대비, 사전 접수 요망

* 제출서류 미비로 인한 불이익에 대한 모든 책임은 신청자에게 있음

라. 제출서류 : 공통서류 및 기타 증빙서류

구분	제출서류	비고
공통서류	○ 입주신청서, 사업계획서(소정양식) 각 1부 ○ 법인등기부등본, 주민등록등본(개인) 1부 ○ 사업자등록증 사본 1부 ○ 법인(개인)인감증명서(사용인감 사용시 사용인감계 포함) 1부 ○ 개인정보 수집 및 정보 활용 동의서 1부 ○ 종람확인서 1부	각 5부
입주심사 관련 증빙서류 (해당기업 에 한함)	○ 최근 2년, 표준재무제표 증명원(국세청) 1부 ○ 공장등록증명서(공고일 이전 공장등록업체) 1부 ○ 기존 사업장의 환경관련 종별 확인서류(1~5종) 1부 ○ 신기술(NEP,NET), 특허, 기업부설연구소 인증서 등 연구성과의 사업화를 증빙할 수 있는 자료 1부 ○ 과년도 수출실적 증빙서류(한국무역협회, 거래은행 발행) 1부 ○ 우선 유치대상에 해당할 경우, 이를 증빙할 수 있는 자료 1부	

* 모든 증빙서류는 개인정보를 삭제 하며, 제출된 서류는 반환하지 않음

* 신청자는 입주자격 요건 및 입주제한 요건을 사전에 관련 인·허가권자에 문의하신 후 서류를 제출하여 주시기 바랍니다.

* 양도대상자 선정 심사시 필요한 서류에 대해 추가 제출할 수 있음

7.

처분제한 및 자격상실

- 금회 처분(매각)용지는 산업단지내 산업시설구역의 산업용지로서, 양도받은 자는 「산업집적법」에 따라 공장설립완료신고(또는 사업개시) 전 또는 신고 후 5년 이내에는 양도받은 산업용지를 타인에게 매각할 수 없으며, 처분하려는 경우 관리기관에 처분 신청을 하여 양도하여야 함
- 아래와 같은 사실이 확인될 경우 매수 자격을 상실할 수 있음
 - (1) 신청서의 내용이 사실과 다른 경우
 - (2) 선정자가 소정의 기일 내에 입주계약 및 매매계약 등 관련 절차를 이행하지 않을 경우
 - (3) 동일인이 2개 이상의 법인(또는 기업체)으로 신청한 경우

8.

유의사항

- 동 처분(매각) 대상지는 공장 일부를 임차인이 사용하고 있는 물건
이므로, 사전에 처분신청자와 임대계약 여부를 필수로 확인하여야 함
- ※ 타법령에 따른 계약 저촉여부 발생시 특구재단(관리기관)은 책임사항이 없으며, 이를 위반할 경우 매도자-매수간 협의·처리하여야 함
- 신청자는 특구재단이 입주심의에 필요하다고 인정되는 관련서류 제출 등의 요구에 협조하여야 하며, 이에 협조하지 아니하는 경우 불이익을 받을 수 있음
- 최종 매수자로 선정된 기업은 선정 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 처분신청자와의 매수계약 체결 및 소유권이전(등기이전)을 완료하여야 하며, 우리 재단과의 입주계약을 체결하여야 함 (매매계약 체결일로부터 7일 이내)
- 매매계약 체결 및 소유권 이전 관련 사항은 처분신청자와 매수자 상호간 책임하에 협의·처리하여야 함

- 매수자는 공고된 토지·건축물 현황, 압류여부, 임대계약, 업종, 환경 인·허가 여부, 처분제한 및 기타 법률 준수 등 사업지구 내외의 입지여건에 대한 사항을 필히 확인하여야 하며, 이를 확인하지 못하여 발생하는 법률적·행정적·민사적 책임은 매수자에게 있음
- 처분신청 결과에 따라 상호 간 협의(계약) 과정 중 발생하는 법률적·행정적·민사적 발생에 대하여는 관리기관에 책임을 물을 수 없으며 그 책임은 각 협의(계약) 주체에 있음
- 처분신청자와 매수자는 산업시설용지 처분 및 매수에 따라 발생하는 세금에 대하여 해당 지자체에 사전에 확인하여야 함
- 처분신청자와 매수자는 부동산 매매계약서 작성 시, 처분공고에 명시되어 있는 금액으로 계약서를 작성하여야 함

※ 입주기업체(처분신청자)의 요청이 있는 경우, 양도가격은 산출된 가격 이하로 결정할 수 있음(산업집적법 제39조제5항)

- 매수신청자는 본 산업단지의 조성사업을 위한 개발계획, 지구단위 계획을 포함한 실시계획, 환경·교통 등 각종 영향평가의 협의내용, 에너지 사용계획 및 토지이용에 관한 제반 법령과 건축 관련 법령 등을 계약체결 이전에 반드시 열람·확인하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수신청자에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법령에 따라야 함

※ 공고일 이후에 관계 법령 또는 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따름

- 관리기관은 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경·교통 등 각종 영향평가에 관한 관계기관과의 협의 또는 인허가 사항과 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 45조에 따라 산업단지의 안전관리, 환경관리 등 신청자가 이행하여야 할 사항에 대하여 시정을 요구할 수 있으며 신청자는 그 지시를 준수하여야 함
- 토지사용 시에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 의한 개발계획 및 실시계획 승인사항과

- 환경·교통 등 각종 영향평가, 에너지사용계획 등을 준수하여야 함
- 우수·오수·상수 분기시설은 단지 조성공사 계획에 따라 설치·연결하여야 하며, 토지 사용 중 도로·상하수도·경계석·가로수 등의 공공시설물을 파손·훼손 한 경우에는 즉시 원상복구를 하여야 함
 - 입주대상자로 선정되어 입주계약을 완료하였더라도 입주업종이 당초 신청한 업종이 아니라는 관리기관의 판정이 있을 경우 입주계약이 취소될 수 있으므로 통계청 한국표준산업분류표를 기준으로 입주업종을 충분히 검토 후 신청하여야 함
 - 가스, 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 해당 공급기관에 직접 신청하여야 함
 - 본 유의사항에 명시되지 않은 제반 사항은 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(시행령, 시행규칙), 「산업단지 관리지침」, 전주테크노밸리 일반산업단지 개발·실시계획·지구단위계획, 연구개발특구 관리계획 등에 따름
 - 입주계약을 체결한 후 정당한 사유 없이 2년 이내에 공장 등의 건설에 착수하지 아니하는 등 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제42조제1항 각 호에 해당되는 때에는 입주계약을 해지할 수 있음

9.

문의처

구 분	담당자	주소 및 연락처
관리 기관	연구개발특구진흥재단 전북특구본부 기획경영실 황지은 연구원 - 제출서류 관련 문의	· 전북특별자치도 전주시 덕진구 오공로 123, 전북테크비즈센터 3층 전북특구본부 · ☎ 063-905-9744
처분 신청자	(주)디딤돌 - 대금지불, 계약, 토지 현황, 압류여부, 근저당, 임차여부 등	· 전북특별자치도 완주군 봉동읍 테크노밸리로 3로 70 · ☎ 010-3043-8888

- 붙임 1. 처분(매각)공고 대상지
2. 연구개발특구 관리계획 별지4
 3. 입주심사 평가기준
 4. 입주신청서(별첨)
 5. 사업계획서(별첨)
 6. 개인정보 수집 및 활용 동의서(별첨)
 7. 종람확인서(별첨)
 8. 완주테크노밸리 일반산업단지 산업단지(변경)계획(별첨)

붙임1. 처분(매각)공고 대상지



지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 일반공업지역(2014-11-28), 지구단위계획구역(2014-11-28), 중로1류(폭20m~25m)(2014-11-28)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-12-21)(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업육성구역(2020-11-17)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>

붙임2. 연구개발특구 관리계획 별지4

* 숫자는 통계법에 의거 통계청장이 고시한 한국표준산업분류코드를 의미

구 분		완주 테크노밸리 (1단계)
산업 육성 구역	관련 규정	- 완주테크노밸리 일반산업단지 관리기본계획 변경승인고시 · 전라북도 고시 제 2017-100호(2017. 05. 25)
	입주 가능 업종	- 펄프, 종이 및 종이제품 제조업, 1차금속 제조업, 의료용 물질 및 의약품 제조업, 고무제품 및 플라스틱제품 제조업, 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업, 금속가공제품 제조업, 기타기계 및 장비 제조업, 자동차 및 트레일러 제조업, 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업, 창고 및 운송관련 서비스업, 연구개발업, 화학물질 및 화학제품 제조업, 비금속 광물제품 제조업, 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비제조업, 전기장비 제조업, 건강 기능식품 제조업, 기타 운송장비 제조업 - 한국표준산업분류 중 분류상 17, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 35, 52, 70, 20, 23, 26, 28, 10797에 해당하는 업종 - 「산업집적법」 시행규칙 별표5 ‘첨단업종’ 및 「산업발전법」 제5조에 따른 첨단기술·제품에 해당하는 경우로서 환경오염을 유발하지 않는 업종 (첨단기술·제품 확인서 발급 등 해당여부 입증 필요) - 한국표준산업분류표상 7110, 7120 및 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조의 2 제1항 제2호 가목 (1)부터 (8)에 해당하는 자 - 부동산 임대 및 공급업 · 임대업 : 한국표준산업분류 상 68112에 해당하는 업종(제조업은 공장등록, 비제조업은 사업개시 이후 가능) · 공급업 : 한국표준산업분류 상 68122업종(지식산업센터에 한함. 단, 지식산업센터 건립은 지구단위계획에서 허용된 경우만 가능) - 「신재생에너지법」 제2조제4호에 따른 신·재생에너지 발전업으로서 환경오염을 유발하지 않는 업종 - 단, 위 업종 중 도금 및 도장업종은 제외함
	환경 관리 기준	- 생산공정 단계별 「악취방지법」 시행규칙 제2조 별표1에 의한 지정악취물질과 「대기환경보전법」 시행규칙 제4조 별표2에 의한 특정대기유해물질, 「물환경보전법」 시행규칙 제4조 별표3에 의한 특정수질유해물질의 배출이 예상되는 경우는 입주를 제한함 * 「대기환경보전법」 시행령 제14조제1호에 따른 대기오염물질이 배출허용기준 이하로 배출되거나 「물환경보전법」 시행령 제33조제2호에 따라 폐수를 전량 위탁처리하는 공장은 제외함 - 다만, 지자체에서 지역경제 활성화, 산업단지 조성취지, 환경·소음·악취 기타 주변에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 입주를 요청하는 기업에 대해 환경관련 법규에서 인허가 기준을 충족하는 경우 허용할 수 있음

붙임3. 입주심사 평가기준

평가항목		주요 심사 내용
기본 사항	우선유치대상	관리계획상 우선유치 대상 여부
	건축 계획의 타당성	• 착공 및 준공시기와 부지 활용방안 • 건축규모의 적정성 및 실현 가능성 등 • 건축계획의 적정성 및 주변 부지와의 조화 등 • 기타 기반시설 계획의 적정성
	재무안정성 및 자금계획	• 부지매입계획에 대한 자금조달 방안 및 안정성 • 건축 진행상의 자금 계획 등에 대한 적정성 • 부지매입 및 건축 진행상의 자금 조달 능력 및 가능성 등
사업 계획	사업수행 및 향후 파급효과	• 사업계획의 적정성 • 기업 성장가능성 및 향후 전망 등 • 기업입주로 인한 기대(파급)효과(성장성, 안정성, 규모지표 등)
	특구조성목적과의 부합성	• 전북연구개발특구 내 주변여건 및 환경과의 조화 • 유해물질 배출여부 및 환경관련 저해요인 저감방안 등 • 첨단산업 및 지식·정보산업 등에 부합하는 쾌적한 산업시설 구축 • 연구개발 성과의 사업화 등과 연계성 강화 등 • 산·학·연 주체와의 상호협력 활성화 여건

< 심사 참고사항 : 입주대상기업의 기본점검사항 >

☐ 입주자격 및 입주제한 여부

- 산업집적법 제2조 및 동법 시행령 제6조의 규정의 입주자격을 갖춘 자
- 완주테크노밸리 일반산업단지 지구단위계획에 따른 업종, 건축계획에 해당하지 않은 자
- 지정악취물질 및 특정대기유해물질, 특정수질유해물질 배출여부 및 처리계획

☐ 우선 유치 대상

- 재정능력이 확실하고 지역경제 발전에 파급효과가 큰 기업
- 수도권 및 타 지역으로부터 본사 및 공장 이전(확장) 기업
- '중소기업 창업지원법'에 의한 창업 및 협동화사업으로(신청일 현재) 창업승인된 기업
- '국토계획법'상 주거, 상업, 녹지지역에서 이전하고자 하는 기업
- 연구소기업 또는 첨단기술기업