

인천청라 IHP도시첨단산업단지 R&D 및 첨단산업용지 수익계약 공고 [타입 : 도시형공장용지]

- ※ 금회 공급대상 토지는 인천경제자유구역 청라국제도시에 위치한 IHP(Incheon Hi-tech Park) 도시첨단산업단지 내 산업시설용지로 도시형공장 등을 건립할 수 있는 토지입니다.
- ※ 본 공고는 <2017. 8. 31일자 입주 및 분양공고>(LH청약센터 공고문 참조) 이후 **미매각된 토지(F타입)**를 **선착순 수익계약으로 공급**하기 위한 공고입니다.
- ※ 수익계약 신청접수는 **2018.3.6.(화) 오전 10시에 개시**하며, 개시일 당일은 **1인(법인 포함) 1필지**에 한하여 신청 가능하며, LH 청라영종사업본부 청라사업단 판매보상부 사무실에 **직접 방문하여 신청서류를 접수**합니다.
- ※ 개시일 당일 10시 현재 **경합이 발생하는 필지에 대하여는 추첨(수기추첨)**에 의하여 당첨자를 선정하며, 신청인(또는 대리인)은 **추첨에 참여**하여야 합니다. **(불참시 자동탈락)**
- ※ 당첨자로 선정된 이후 입주심의위원회의 **입주심사평가(50점 이상 득점시 통과)** 및 **입주 계약 가능여부 조회(LH→인천광역시 경제자유구역청)**를 통과하는 경우에 한하여 최종 분양대상자로 결정되며, 정해진 계약체결기간 내에 계약 체결하여야 합니다.
- ※ 'IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획' 에 의거 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제34조에 따른 **도시형공장의 구분 및 범위에 부합하지 않는 유해물질 배출시설은 입주 제한**됩니다.
- ※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 에 의거 **분양계약 체결 후 토지 취득완료 전 산업단지 관리기관(인천경제자유구역청)과 입주계약 체결하고 입주계약체결 후 2년 내에 공장 건설에 착수**하여야 합니다. 아울러, 토지를 소유한 후 공장설립등의 완료신고 전 또는 후 5년 내 **임의처분이 제한**됩니다.

1 공급대상 토지 및 공급 방법

※ 토지사용가능시기 : 2018. 5. 1.

공급 용도	용도 구분	소재지	필지 번호	지번	면적 (㎡)	분양금액 (천원)	건폐율 용적률 최고층수	용도 지역	분양 방법
R&D 및 첨단산업 용지 (8필지)	F	인천시 서구 원창동	F3-④	6003-400	49,547	46,134,500	70% 350% 5층 이하 (단, F3-④, F3-⑤-1, F3-⑥-1, F3-⑦은 7층 이하)	일반 공업 지역	선착순 수익계약 (입주심사 포함)
			F3-⑤-1	6003-501	13,705	12,761,100			
			F3-⑥-1	6003-601	13,388	12,337,400			
			F3-⑥-2	6003-602	7,503	6,914,300			
			F3-⑦	6003-700	26,408	24,335,700			
			F3-⑧-1	6003-801	10,540	9,712,900			
			F3-⑧-4	6003-804	6,594	6,076,600			
			F3-⑨-2	6003-902	4,836	4,456,500			

▶ 허용용도(세부사항은 지구단위계획 시행지침 참조)

- F : 공장(도시형공장), 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설 관련시설, 기숙사(부수 용도에 한함), 연구소, 위험물 저장 및 처리시설(부수용도에 한함)

- ※ 상기 토지는 지적확정측량 전에 가분할 면적으로 공급하는 토지로서 상기 지번은 확정지번이 아니며, 지적확정측량 및 지적정리 후(2018.12.31.이후 예정) 확정지번이 부여될 예정입니다.
- ※ 분양가격은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제1항에 의거, 조성원가에 필지별 격차율을 적용하여 산정한 가격으로 지적확정측량 및 사업준공후 발생하는 분양금액 증감분에 대하여 정산(면적정산, 가격정산)을 실시하며, 정산과 관련한 세부적인 사항은 “10.정산”을 참조하시기 바랍니다.
- ※ 필지 세부자료 및 관련도면은 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) 공급공고 및 공지사항의 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

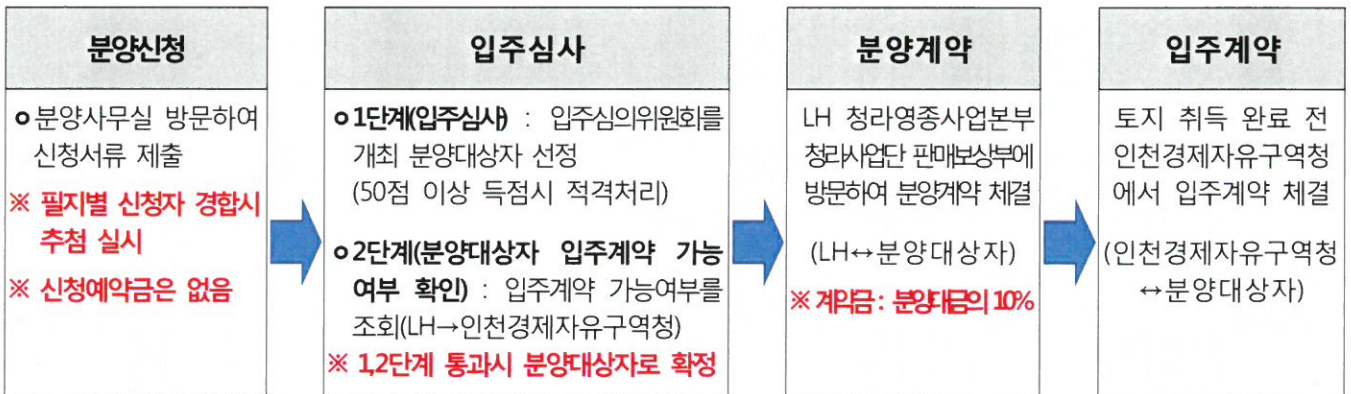
2 신청자격

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제18호 및 같은 법 시행령 제6조에 의거 산업단지 입주자격을 갖춘 자로서, 'IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획'에 따른 입주대상 업종을 영위하고자 하는 자
- ※ 'IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획'에 의거 입주기업 심사 평가(별첨 서식 입주기업 심사평가표 참조) 결과 50점 이상 획득한 자에 한하여 산업단지 관리기관(인천광역시 경제자유구역청)의 입주계약 가능여부 확인을 거쳐 최종 분양대상자로 선정합니다.
- ※ 1개의 필지에 대하여 2인 이상의 공동신청이 가능하며, 이 경우 구성원 각각이 신청자격을 충족하여야 합니다. (구성원 각각이 입주심사평가 및 입주계약 가능여부를 통과하여야 함)
- ※ 본 토지 매수자는 당해 사업의 시행을 위하여 관련법규에 의한 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있어야 합니다.
- ※ (입주제한) 'IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획'에 의거 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제34조에 따른 도시형공장의 구분 및 범위에 부합하지 않은 유해물질 배출시설은 입주 제한되며, 입주제한에 해당하는 자는 신청 불가합니다.
- 도장(페인트) 시설 등 특정유해물질을 포함하는 경우 입주가 불가하오니, 환경 관련 규제 사항에 대하여 LH 청라영종사업본부 판매보상부(032-540-1788,1792) 및 인천광역시 경제자유구역청 청라관리과(032-453-7642)에 반드시 사전 문의하시기 바랍니다.

3 입주대상 업종 (*필지별 입주업종 구분 없음)

업종별	한국표준산업분류(10차)에 따른 업종코드(중분류)	
IT (정보통신)	○ 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 ○ 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	26, 27
(신)소재	○ 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 ○ 비금속 광물제품 제조업 ○ 1차 금속 제조업 ○ 금속가공제품 제조업	22 23 24 25
로봇	○ 기타 기계 및 장비 제조업	29
R&D 기업	○ 금속, 플라스틱 Mould Design, 다이/어셈블리 지그 설계 분야 ○ 공장 라인 설계 분야 및 디자인 전문 분야 ○ 성능 및 내구 관련 시험 전문 분야 및 설계 관련 엔지니어링기술 보유 분야 ○ 자동차 및 부품 해석(구조, 성능 등) 관련 분야 ○ 첨단 부품·소재기술 연구분야 및 자동차 관련 소프트웨어 개발 분야 ○ IT 및 전기, 전자 관련 분야 및 기타 정밀기계, 신소재, 메카트로닉스 관련 분야	70, 71, 72, 73

4 분양 및 입주 절차



※ 분양사무실 : LH 청라영종사업본부 청라사업단 판매보상부
 - 인천광역시 서구 중봉대로 715번길 13(경서동 595) ☎032)540-1788, 1792

※ 기관별 업무분장

- LH(한국토지주택공사) : IHP 도시첨단산업단지 사업시행자(분양계약 및 입주심사 담당)
- 인천광역시 경제자유구역청(인천경제자유구역청) : IHP 도시첨단산업단지 관리기관 (입주계약 담당) ☎ 032-453-7933(도시건축과)

※ 개시일 당일 10시 현재 경합이 발생하는 필지에 대하여는 추첨(수기추첨으로 진행하며 세부적인 방법은 LH 청라영종사업본부 청라사업단 판매보상부에서 정함)에 의하여 분양대상자를 선정하며, 신청인(또는 대리인)은 추첨에 참여하여야 합니다. 추첨에 불참하는 경우 신청을 포기한 것으로 간주하여 자동탈락 처리할 예정이오니 유의하시기 바랍니다.

- ※ 입주심사는 일정기간 접수된 신청 건을 취합하여 진행할 수 있으며, 당첨자가 입주심사 결과 부적격 판정을 받거나 분양계약 포기시 당해 당첨은 무효 처리됩니다.
- ※ 입주계약은 분양신청 접수시 제출한 사업계획서와 동일한 내용으로 신청하여야 합니다.

5 분양 일정

구분	공급일정	장소
입주 및 분양공고	2018. 2. 7(수) 17:00	LH청약센터(http://apply.lh.or.kr)
수의계약 접수 개시일	2018. 3. 6(화) 10:00	LH 청라영종사업본부 청라사업단 판매보상부 (☎ 032-540-1788, 1792) ※ 업무시간 : 평일 09시~18시 (점심시간 : 12시~13시)
입주심사	2018. 3. 13(화)~3. 22(목)	
분양계약 체결	2018. 3. 28(수)~3. 29(목) 09:00~18:00	

- ※ 상기 입주심사 및 분양계약 일정은 입주심사 진행여건에 따라 변경될 수 있으며, 2018. 3. 7 이후 접수된 분양신청은 별도 일정에 따라 입주심사 및 분양계약을 진행할 수 있습니다. 별도 일정 수립시 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) 공지사항에 공지하고 신청자에게 개별 통보할 예정입니다.

6 분양 신청서류

※ 일괄 제본(가~파)하여 11권(원본1권, 사본10권) 제출

- 가. 분양신청서(F타입) [서식1]
- 나. 사업계획서 [서식2]
- 다. 공장설립계획서 [서식3]
- 라. 연차별 투자계획 [서식4]
- 마. 총사업비 조달계획 [서식5]
- 바. 재무상태표(2016, 2017년) [서식6] *공인회계사(또는 세무사) 확인 결산 재무상태표
- 사. 손익계산서(2016, 2017년) [서식7] *공인회계사(또는 세무사) 확인
- 아. 부채비율 및 매출액(2016, 2017년) [서식8] *공인회계사(또는 세무사) 확인
- 자. 기술능력평가 및 가점 입증서류 (해당자에 한함) [서식9]
- 차. 입주기업 심사평가표 (자기평가 점수 기재) [서식10]
- 카. 국민건강보험공단 사업장 가입자 명부(2016, 2017년)
- 타. 부가세 과세표준 증명원(2016, 2017년)(국세청 발급)
- 파. 공장등록증명서, 대기배출시설설치 허가증(또는 신고증명서) 사본, 폐수배출시설설치 허가증(또는 신고증명서) 사본
- 하. (공통) 방문자 신분증 지참

(신청인이 법인인 경우) 대표자 신분증 사본, 법인등기부등본, 법인인감증명서
(신청인이 개인인 경우) 신분증, 주민등록등본, 인감증명서

- ※ 산업단지 관리기관(인천광역시 경제자유구역청)에서 입주계약 가능여부 확인시, 상기 제출서류 외에 추가서류를 요구할 수 있으며, 이에 응하여야 합니다.
- ※ 신청서류는 공급공고일 이후 발급본으로 제출하여야 하며, 제출한 서류는 반환하지 않습니다.
- ※ 신청자는 별첨 [서식10]에 따른 “입주기업 심사평가표”에 자기평가 점수를 작성하여 제출하여야 하며, 자기평가 점수 산정 방법은 “자기평가 점수 작성요령”(평가표 후면 참조)을 따라야 합니다. 자기평가 점수가 입주심사시 그대로 반영되는 것은 아니며, 입주심사시 별도로 평가합니다.
- ※ 공동신청인은 공동신청인 구성원 전원이 각각 구비서류를 갖추어 일괄하여 제출하여야 합니다. (공동신청인 구성원 중 1인이라도 구비서류 미제출시 부적격 처리됨)

7 입주심사 및 분양대상자 선정 방법

□ 1단계(입주심사)

- 신청접수 후 입주심의위원회를 개최, “입주기업 심사평가표”(별첨 서식10 참조)에 의거 입주심사하여 적격자(50점 이상 득점자)를 선정
 - ※ 입주심사 내용 : ①기업현황평가(종업원수, 매출액, 부채비율), ②기술능력평가(ISO, 특허 등 기술보유현황, 첨단업종 여부), ③사업계획서평가(투자규모 및 연차별 투자계획의 적정성, 사업계획의 충실성 및 적정성), ④가점(수상경력 등 우수업체 가점)
⇒ 입주기업 심사 평가표는 별첨 [서식10]을 확인하시기 바랍니다.
 - ※ 공동신청의 경우 공동신청인 구성원 전원이 입주심사 적격점수(50점 이상)를 획득하여야 하며, 공동신청인 중 1인이라도 부적격 처리된 경우에는 해당 신청은 부적격 처리됩니다. 공동신청인의 입주심사 점수는 각 공동신청인 구성원 별 입주심사 점수를 산술평균하여 산정합니다.

□ 2단계(분양대상자 입주계약 가능여부 관리기관에 확인)

- 1단계를 통과한 신청자에 대하여 관리기관(인천광역시 경제자유구역청)에 입주계약 가능여부를 확인, 입주계약 가능한 자로 확인되는 경우에 한하여 분양대상자로 최종 확정, 그 결과를 분양대상자에게 개별 통보합니다.

8 분양계약 체결

▶ 유의사항

- 가. 분양대상자로 선정된 자는 계약체결 기간 내에 분양계약을 체결하여야 하며, 계약체결 기간 내에 계약체결하지 아니할 경우 당해 분양대상자 선정은 자동 무효처리됩니다.
- 나. 분양계약 체결시에는 계약보증금(분양대금의 10%)을 지정계좌에 납입 후 계약 구비서류를 지참하여 LH 청라사업단 판매보상부에 방문하여 계약체결하여야 합니다.

▶ 분양계약 체결시 구비서류

- 가. 계약보증금(분양대금의 10%) 입금확인증
- 나. (법인인 경우) 대표자 신분증 사본, 법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서 각 1부, 법인인감(또는 사용인감계 · 사용인감)
(개인인 경우) 주민등록등본, 사업자등록증, 인감증명서 각 1부, 신분증, 인감도장
- 다. 대리인 방문시 위임장(본인 인감날인, 법인인 경우 법인인감 날인) 1부, 대리인 신분증 지참

9 대금납부조건

가. 대금납부방법 : 3년 유이자 분할 납부

(계약체결시 계약보증금 10%, 잔대금 90%에 대하여 매 6개월 단위 6회 균등분할 납부)

- ※ 2인 이상의 공동명의로 계약체결하는 경우, 대금납부 등 계약내용에 대하여 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.
- ※ 분할납부기간이 2년 이상으로 「지방세법」에 의한 연부취득 대상이 되어, 계약금을 포함하여 매회 할부금을 납부할 때마다 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진신고 납부하여야 합니다.

나. 할부이자

- 분할납부시 미납 잔대금에 대하여 확정측량에 의한 면적정산기준일 익일(단, 면적정산기준일 이전에 사용승낙한 경우에는 사용승낙일)부터 미납 잔대금에 대하여 할부이자(현행 연 3.5%)를 부리합니다.

다. 지연손해금

- 분양대금을 납부약정일에 납부하지 아니하고 연체할 경우 연체기간에 따라 아래와 같이 우리 공사가 정하는 이율을 적용하여 지연손해금을 부과합니다.

1개월이내	1개월초과 3개월이내	3개월초과
연 7.0%	연 8.5%	연 10.5%

라. 선납할인

- 분양대금을 할부이자 부리 개시일 이전에 납부약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납한 일수에 선납할인율(현행 연2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
- 단, 선납할인한 후 분양대금의 납부약정일이 도래하기 전에 사용승낙 또는 면적정산으로 할부이자 기산일이 도래하는 때에는 할부이자 기산일로부터 당초 납부약정일까지의 선납할인받은 금액은 반환하여야 합니다.(할부이자는 감면은 유효하나, 선납할인금은 반환하여야 함).

※ 상기 선납할인율, 지연손해금률 등 각종 이자율은 공사 방침에 의해 사전 통보없이 변경될 수 있으며, 변경시 변경일자를 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.

※ 이자산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산합니다.

10 정산

가. **면적정산** : 금회 분양 토지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제11항에 의거 조성사업 완료 전 가분할 면적으로 분양하는 토지로서, 사업준공 후 확정측량 결과에 따라 면적증감이 있을 수 있으며, 면적의 증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 정산을 실시합니다.

나. **가격정산** : 금회 분양 토지 가격은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제1항에 의거 조성사업 완료 전 추정 조성원가를 기준으로 필지별 차등 분양가격을 적용하여 산정한 가격으로, 사업준공 후 확정된 조성원가를 기준으로 필지별 차등 분양가격을 적용하여 확정된 가격에 의거 정산을 실시합니다.

11 토지사용 가능시기 및 소유권이전 등

구 분	토지사용 가능시기	소유권이전 가능시기
시 기	2018. 5. 1. 이후	2018. 12. 31. 이후

가. 토지사용은 분양대금을 전액 납부한 경우에 가능하며, 아래 토지사용 가능시기는 부지 조성 공사 진행상황에 따라 조정될 수 있습니다.

나. 소유권이전은 분양대금을 전액 납부하고, 조성사업준공에 따른 지적 및 등기공부정리가 완료된 후(2018.12.31. 이후 예정)에 가능하며, 신청인은 소유권이전 지연으로 인한 재산권 행사(처분, 담보제공 등) 제한을 수인하는 조건으로 신청하여야 합니다.

※ 청라국제도시 및 IHP도시첨단산업단지 조성사업 여건에 따라 사업준공이 연기되어 지적정리 및 소유권이전등기 가능시기가 순연될 수 있습니다.

12 처분제한 및 준수사항

▶ 금회 분양토지는 산업단지내 산업시설용지이므로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”)에 의거 다음과 같은 제한이 있음을 유의하시기 바라며, 세부적인 사항은 “산집법”의 관련 조항을 참조하시기 바랍니다.

- 가. 산업용지를 소유한 후 공장설립등의 완료신고 전 또는 신고 후 5년내 처분하려는 경우 임의처분이 제한되며, 관리기관에 양도하여야 합니다.(“산집법” 제39조 제1항, 같은 법 시행령 제49조 제6항)
- 나. 산업용지를 취득하기 전에 산업단지입주계약 신청서를 관리기관에 제출하여야 합니다.(“산집법” 시행규칙 제34조)
- 다. 산업용지 취득 후 3개월 내에 입주계약을 체결하지 못하는 경우에는 그 기간이 지난 날부터 6개월 내에 관리기관 또는 관리기관이 매수신청을 받아 선정된 다른 기업체나 유관기관에 양도하여야 합니다.(“산집법” 제40조의2)
- 라. 분양받은 산업시설용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도로 사용되지 않을 때에는 관리기관은 그 용지를 환수할 수 있습니다.(“산집법” 제41조)
- 마. 입주계약체결 후 정당한 사유 없이 2년 내 공장 등의 건설에 착수하지 않을 때는 입주계약을 해지할 수 있습니다.(“산집법” 제42조)
- 바. 산업단지개발사업 실시계획승인(변경)사항 및 환경·교통 등 각종 영향평가와 관련 관계 기관과의 협의(변경)사항 또는 인·허가(변경)사항을 준수하여야 하며, “산집법” 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주·분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 관리기관(인천경제자유구역청)은 필요한 지시를 할 수 있으며, 입주·분양계약자는 동지시를 준수하여야 합니다.
- 사. 분양신청 접수시 제출한 사업계획서(입주업종, 토지사용용도 등)와 동일한 내용으로 입주계약 신청하여야 합니다.

13 주요세금 및 신고사항

가. 금회 공급 토지는 매매대금 분할납부기간이 2년 이상인 경우로서 「지방세법」에 의한 연부취득이 되어 계약금 및 각 할부금 납부시마다 납부일로 부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.

※(취득세 감면) 「지방세특별제한법」 제78조(산업단지 등에 대한 감면) 제4항에 의거 산업용 건축물등의 신축시 신축하여 취득하는 부동산(신축하는 부분에 해당하는 부속 토지를 포함)에 대하여 취득세의 100분의 50을 2019년 12월 31일까지 경감함

나. 토지분 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 최종 잔금납부약정일, 토지대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후에는 매수인이 부담합니다.

※(재산세 감면) 「지방세특례제한법」 제78조(산업단지 등에 대한 감면) 제4항에 의거 산업용 건축물등의 신축시 신축하여 취득하는 부동산(신축하는 부분에 해당하는 부속 토지를 포함)에 대하여 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35를 경감함

다. 토지계약 및 취득에 따른 취득세 등 납부 및 기타 사항은 과세관청과 별도로 협의하시기 바랍니다.

※ 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 자세한 사항은 과세기관 등에 문의 바랍니다.

14 기타 유의사항

가. 분양신청 및 계약 관련 유의사항

- 금회 공급토지는 IHP도시첨단산업단지 내 산업시설용지("R&D 및 첨단산업용지")로서 IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획에 따른 유치업종을 영위할 자가 매입하여 유치업종에 맞는 도시형공장 또는 연구소를 주용도로 사용하여야 합니다.
- 분양신청인은 분양신청 전에 분양공고문, 인터넷청약 이용약관, 분양유의서, 용지매매계약서, 계약조건, 인천경제자유구역 청라국제도시 및 IHP 도시첨단산업단지 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가 협의내용, 인허가 승인조건 사항, 향후 인허가 변경사항, 관계도면, 건축규제사항, 관련 법규, 조례, 규정 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며 이를 확인하지 못한 책임은 분양신청인에게 있습니다.
- 분양신청인은 토지의 조성상태(형상 등), 토지이용장애사항(형상, 고저, 단지구배, 암반, 법면상태, 공사계획평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건, 해당 토지 주변 기 설치 및 설치예정인 시설물(전력시설물(한전개폐기, 변압기 등), 통신시설물, 공공시설물 등) 및 토질상태에 대하여 설계도서 및 현장 확인 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 토지이용과 관련한 장애사항에 대하여 이의제기 또는 관련비용(토지공급금액 감액 등)을 청구할 수 없습니다. 또한, 토지 조성상태 및 장애사항 등은 공사시행 중으로 현장 여건에 따라 일부 변경될 수 있으니 LH 청라영종사업본부 청라사업단(☎032-540-1788,1792) 또는 현장사무소(☎032-582-2706)에서 사전에 확인하시기 바랍니다.
- ※ F3블록 남측의 지구 외 미개설된 도시계획 도로의 개설 시기 및 세부계획에 대하여는 담당 관청(인천광역시청 및 서구청)에 사전 문의하시기 바랍니다.
- 금회 공급토지는 조성공사가 완료되지 않은 상태에서 공급하는 것이므로 토지의 사용 및 기반시설의 이용이 제한될 수 있으며, 공사중 발생하는 소음, 분진, 진동, 통행의 불편, 사업준공 후 지적정리시까지 권리행사의 제한 등을 매수인은 수인하여야 합니다.
- ※ 청라국제도시 및 IHP도시첨단산업단지 조성사업 여건에 따라 사업 준공이 연기되어 지적정리 및 소유권이전등기 가능시기가 순연될 수 있습니다.

- 본 사업지구는 토지조성사업이 진행 중이므로 개발계획 및 실시계획(각종 영향평가 포함)의 변경 등으로 토지이용계획의 일부 변경 및 인허가 조건사항이 추가로 발생하거나 토지 사용시기가 지연될 수 있으며, 이로 인한 변경사항에 대하여 매수인은 수인하여야 합니다.

나. 인허가 준수사항

- 인천경제자유구역 청라국제도시 및 IHP 도시첨단산업단지 개발사업 개발계획, 실시계획(환경영향평가, 교통처리계획 등 변경예정 포함), 산업단지 관리기본계획, 에너지사용 계획, 각종 영향평가 협의내용, 인허가 승인조건 사항 등과 향후 인허가 변경사항 및 관련 법규, 조례, 규정 등을 반드시 준수하여야 하며, 서로 내용이 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 더 강화된 것을 따라야 합니다.
- IHP 도시첨단산업단지 지정 승인서 및 IHP 도시첨단산업단지 관리기본계획의 업종배치 계획을 준수하여 입주하여야 합니다.
- 인천경제자유구역 청라국제도시 및 IHP 도시첨단산업단지 **경관상세계획**을 참고하여 건축계획하고 미관을 증진시킬 수 있도록 건축하며, 그 외의 내용은 관련 법규 및 조례에 따라야 합니다.

※ IHP 도시첨단산업단지 경관상세계획 블록별 세부지침도는 2018년 상반기 수립 완료 예정

다. 토지사용시 유의사항

□ 공사착공 전 준수사항

- 공사 착공 전 LH와 상호 협의하여 부지 인수·인계 및 공사관련 협조사항에 대한 『부지 인계·인수 협약서』를 작성·체결하여야 하며, 협약서 내용을 반드시 준수하여야 합니다.

□ 공사 시행시 준수사항

- 공사 착공시 공사용 진출입로 개설에 따른 세부사항에 대하여 LH와 사전 협의하여야 합니다.
- 우수 및 상수관 등 단지내 기반시설 연결시 LH 설계도서 내용을 준수하여야 하고, 변경사항 발생시 LH와 협의하여 시공하여야 합니다.(우·우수 및 상수 등 인입관이 기 설치되어 있으며, 파손 등 문제발생시 직접 원상복구 조치)
- 공사시 발생하는 토사는 인접토지에 적치하지 않아야 하며, 외부사토처리 하여야 합니다.
- 작업차량으로 인한 토사퇴적 및 비산먼지 발생 억제대책을 수립·이행하여야 합니다.
- 공사 중 기반시설물(도로, 우수, 오수, 상수 등)을 파손 또는 훼손한 경우에는 동등 이상의 제품을 사용하여 즉시 원상복구 하여야 합니다.
- 공사시 발생하는 각종 폐기물은 적법하게 처리하여야 합니다.
- 부지사용 및 공사 등으로 발생하는 민원·안전·환경 등 제반사항에 대하여 직접 처리하여야 합니다.

- 건축주는 건축설계시 분양받은 토지의 연약지반 분포범위, 심도, 지반처리내용, 잔류 침하량 등을 참고하여 이에 적합한 기초공법을 선정하여 설계하여야 합니다.
- 본 부지의 연약지반 처리는 성토하중으로 침하시킨 것(수평배수층재로 순환골재 사용)으로 상재하중 변동에 따른 대책은 건축주가 수립하여 시공하여야 합니다.
- 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부등침하로 인한 파손을 방지하기 위해 연성이음 등으로 시공하여야 합니다.
- 건축 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 건물 신축시 매수자의 비용부담으로 경계측량 후 설계 및 시공하여야 합니다.

□ 공사 준공시 준수사항

- 건축물 사용검사 신청시 한국토지주택공사의 「도시기반시설 원상복구 확인서」가 필히 첨부되어야 합니다.
- 공사중 발생하는 우·오수, 폐기물 등의 처리와 전력, 가스, 통신 등 기반시설 인입 및 사용 비용은 건축시행자 부담으로 처리하여야 합니다.

□ 현장관리 및 기타 사항

- 공사시행 중 발생하는 민원은 건축시행자 책임하에 처리하여야 합니다.
- 청라국제도시 조성사업의 공사내용과 개별 건축사업 공사내용이 상호 충돌할 경우 청라국제도시 조성공사를 우선으로 하며, 조정이 필요한 경우 LH와 상호 협의하여 그 결과를 준수하여야 합니다.
- 기타 공사시행과 관련하여 관련법 및 각종 영향평가 등의 제반사항을 준수하여야 합니다.

라. 기타 필요사항

- 부지조성공사시 간척매립지 원지반상에 점성토 등을 이용하여 성토 및 연약지반처리가 완료된 지역이므로, 토지의 특성을 감안하여 건축공사를 위한 지반조사 및 지지력 등 토질에 대한 별도의 확인이 필요하고, 토질확인결과에 따른 양질토사 치환 등 추가공사비는 토지 매입자의 부담으로 처리하여야 합니다.

※ 연약지반 현황 등 자세한 사항은 토질조사보고서를 열람하시기 바랍니다.

- 가로등, 신호등, 소화전, 전기공급시설, 정압기 등 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인 후 설계하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구 할 수 없습니다.
- 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있으며, 기타 공급시설(전기,통신,가스 등)은 별도 공급주체(한전, KT, 인천도시가스 등)에서 공급하므로 매수자가 해당공급자와 별도 협의

하여야 하며, 설치 완료시기는 여건에 따라 변동가능성이 있습니다.

※ 도시가스시설 설치와 관련하여 매수자에게 추가 부담비용이 발생할 수 있습니다.

- 청라국제도시는 집단에너지 공급대상지역으로, 집단에너지사업법 제6조 및 동법 시행령 제8조에 따라 매수인은 지역 냉·난방시설 설치시 집단에너지 사업자와 협의하여야 하며, 집단에너지 사업자의 사업계획(집단에너지 공급가능여부)을 확인하여야 합니다.
- 공원, 녹지, 보행자도로 및 공공공지 등에는 수목 식재, 마운딩 및 화단 등이 조성될 수 있으며, 이의 제거 또는 이전을 요구할 수 없습니다.

※ 개발계획(변경)승인서, 실시계획(변경)승인서, 공사계획평면도, 지구단위계획, 각종 영향평가서 등 사전 열람자료는 LH 청라영종사업본부 청라사업단에 비치되어 있으니 열람하시기 바라며, 분양 및 공사계획과 관련한 문의사항은 아래 연락처로 문의하시기 바랍니다.

문 의 처			
LH 청라영종사업본부 청라사업단 (사업시행자)	분양계약, 입주심사 관련	판매보상부 ☎(032)540-1788,1792	(주소) 인천광역시 서구 중봉대로 715번길 13(경서동 595)
	개발계획, 실시계획 등 인허가 관련	단지사업1부 ☎(032)540-1723,1722	
	조성공사 관련	단지사업1부 ☎(032)582-2706	
인천광역시 경제자유구역청 (산업단지 관리기관)	입주계약체결 관련	도시건축과 ☎(032)453-7933	(주소) 인천광역시 연수구 아트센터대로 175 (송도동 24-4)

2018. 2. 7.

한국토지주택공사 청라영종사업본부장

