

보은산업단지

분양안내

국토의 중심 **보은!**
미래를 꿈꾸는 기업인의 선택!

Good Place for Business
Good Place for Living



함께하는 **도전**
발견하는 **보은**

보은산업단지



사업개요

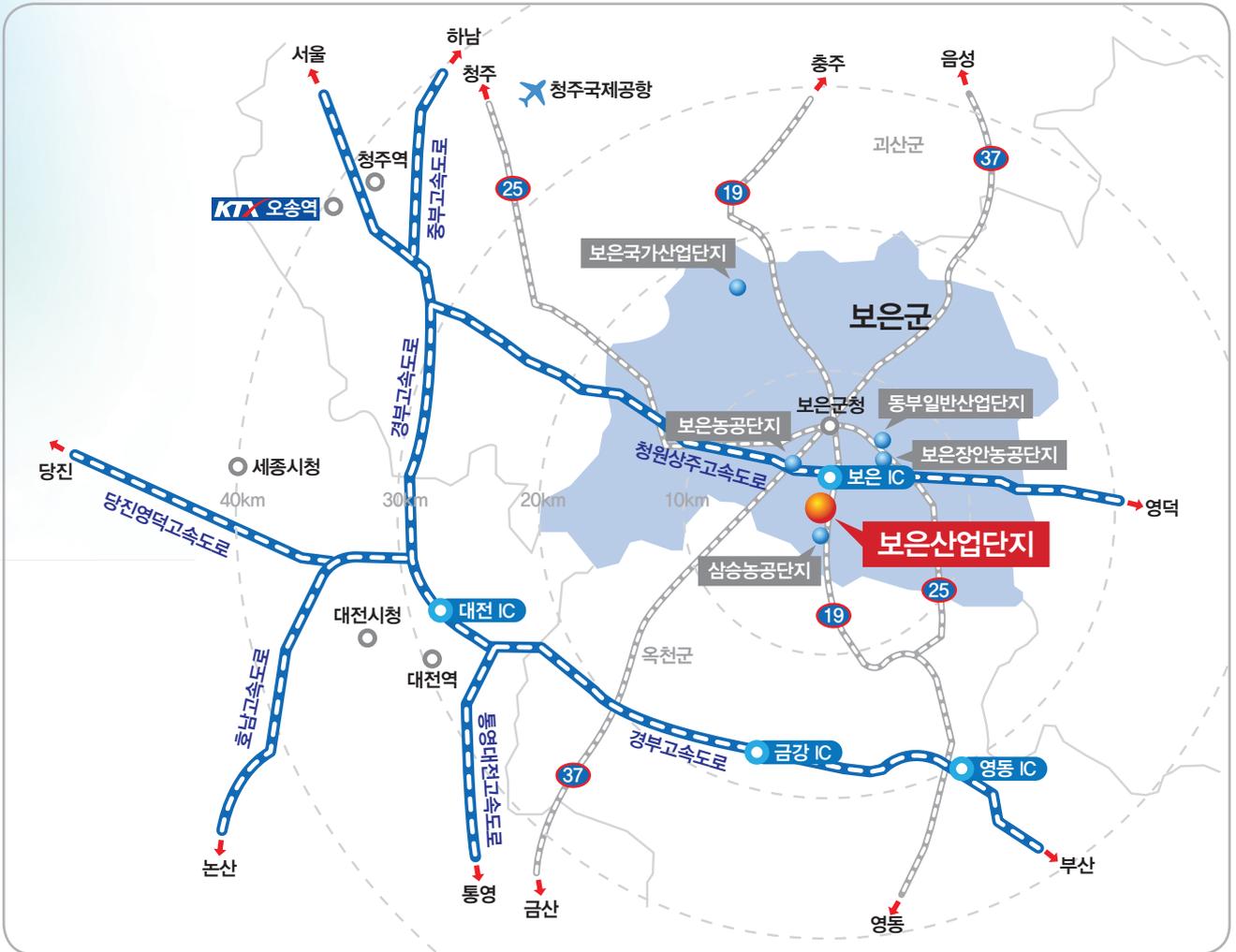
- ◊ 위치 충청북도 보은군 삼승면 달산리, 상가리, 서원리, 송죽리, 우진리 일원
- ◊ 면적 1,279,880㎡ (1공구 : 589,440㎡, 2공구 : 690,440㎡)
- ◊ 개발기간 1공구 (2007 ~ 2015년), 2공구 (2007 ~ 2017년)
- ◊ 사업비 2,213억원
- ◊ 분양가격 약 328천원/3.3㎡(변동될수 있음)



미래를 준비하는 기업을 위해 최적화된
미래형산업단지



위치도 및 입지여건



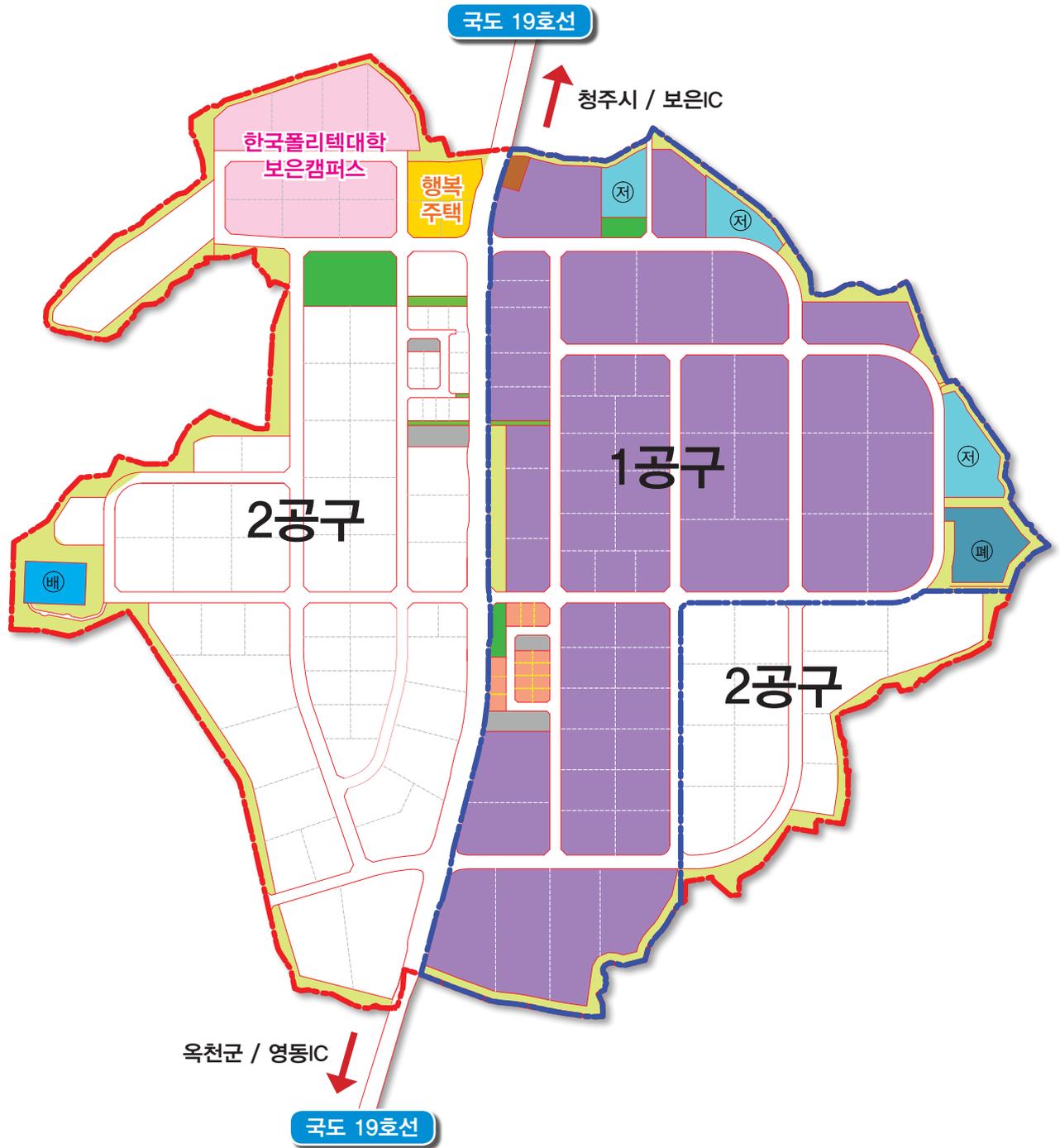
- ☑ 산업체간의 네트워크 형성을 통한 편리한 사업추진
- ☑ 전국 어디서나 가까운 접근성
- ☑ 대도시와 인접하여 우수한 신규인력 확보 용이

- 충청북도청 약 30km, 세종특별자치시 약 40km, 청주국제공항 약 40km, KTX오송역 약 40km
- 보은군청 약 6km, 청원~상주간 고속도로 보은 IC 3km, 국도 19호선 관통
- 보은~영동간 19호선 도로 4차선 확장 개통 예정 (2017년말)
- 보은~대전간 37호선 개통 예정 (2019년말)



산업과 자연, 문화가 함께 어우러진 보은산업단지

토지이용계획도



범례

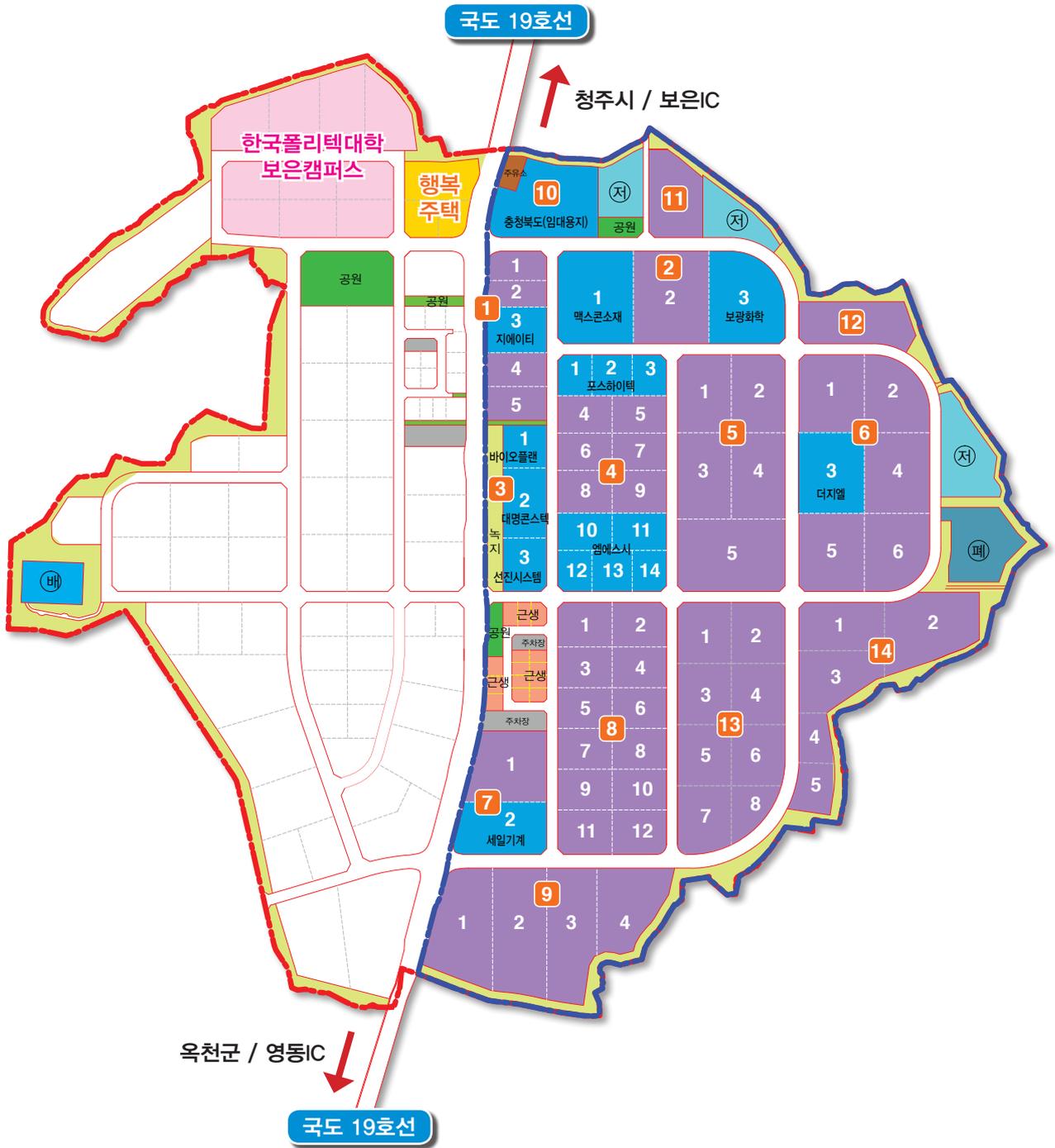
- | | | | | | |
|-----|--------|----------|-------|----|----------|
| 지구계 | 산업시설용지 | 근린생활시설용지 | 공원 | 녹지 | 폐수종말처리시설 |
| 저류지 | 주차장 | 주유소 | 보행자도로 | 도로 | 배수지 |

단지 특성을 고려한 최적화된 설계! 맞춤형 복합 산업단지

토지이용계획표

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		합계	1공구	2공구	
합 계		1,279,880	589,440	690,440	100.0
산업시설 공간	소 계	888,081	424,146	463,935	69.4
	산업시설용지	888,081	424,146	463,935	69.4
근린생활시설용지		19,406	8,091	11,315	1.5
공원 · 녹지공간	소 계	125,041	39,103	85,938	9.7
	공원	14,645	3,746	10,899	1.1
	녹지	107,735	34,748	72,987	8.4
	보행자도로	2,661	609	2,052	0.2
공공시설 공간	소 계	247,352	118,100	129,252	19.4
	도로	201,567	81,541	120,026	15.8
	주차장	7,683	3,976	3,707	0.6
	주유소	1,361	1,361	-	0.1
	배수지	5,519	-	5,519	0.4
	저류지	21,222	21,222	-	1.7
	폐수종말처리시설	10,000	10,000	-	0.8

공급대상필지도



입주업종코드 (한국표준산업분류)

신물질·생명공학
(BT)

중분류	업종명
10	신약품
11	음료
20	화학물질 및 화학제품
22	고무 및 플라스틱 제조
23	비금속 광물제조

전자·정보·통신
(IT)

중분류	업종명
26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향, 통신장비
28	전기장비

메카트로닉스
(MT)

중분류	업종명
25	금속가공제품 제조업(기계/가구제외)
27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계
29	기타 기계 및 장비

신소재
(NT)

중분류	업종명
30	자동차 및 트레일러
31	기타 운송장비

공급토지목록

블록	가지번	가분할면적		공급가액(원)
		m ²	3.3m ²	
1	1-1	3,347	1,012	332,427,380
	1-2	3,173	960	315,145,530
	1-3	6,530	1,975	648,566,130
	1-4	4,485	1,357	445,454,680
	1-5	4,436	1,342	440,587,950
	소 계	21,971	6,646	2,182,181,670
2	2-1	15,007	4,540	1,490,510,240
	2-2	15,079	4,561	1,497,661,350
	2-3	13,789	4,171	1,369,537,260
	소 계	43,875	13,272	4,357,708,850
3	3-1	4,045	1,224	401,753,440
	3-2	6,600	1,997	655,518,600
	3-3	5,000	1,513	496,605,000
	소 계	15,645	4,733	1,553,877,040
4	4-1	2,989	904	296,870,460
	4-2	3,569	1,080	354,476,640
	4-3	2,989	904	296,870,460
	4-4	4,373	1,323	434,330,730
	4-5	4,373	1,323	434,330,730
	4-6	4,373	1,323	434,330,730
	4-7	4,373	1,323	434,330,730
	4-8	4,989	1,509	495,512,460
	4-9	4,989	1,509	495,512,460
	4-10	4,373	1,323	434,330,730
	4-11	4,373	1,323	434,330,730
	4-12	2,990	904	296,969,790
	4-13	3,570	1,080	354,575,970
	4-14	2,989	904	296,870,460
	소 계	55,312	16,732	5,493,643,080
5	5-1	9,024	2,730	896,272,700
	5-2	9,024	2,730	896,272,700
	5-3	10,012	3,029	994,401,850
	5-4	10,012	3,029	994,401,850
	5-5	16,717	5,057	1,660,349,150
	소 계	54,789	16,574	5,441,698,250
6	6-1	10,975	3,320	1,090,047,970
	6-2	9,497	2,873	943,251,530
	6-3	11,373	3,440	1,129,577,730
	6-4	11,373	3,440	1,129,577,730
	6-5	10,975	3,320	1,090,047,970
	6-6	10,133	3,065	1,006,419,690
	소 계	64,326	19,459	6,388,922,620

블록	가지번	가분할면적		공급가액(원)
		m ²	3.3m ²	
7	7-1	11,425	3,456	1,134,742,420
	7-2	9,958	3,012	989,038,510
	소 계	21,383	6,468	2,123,780,930
8	8-1	5,181	1,567	514,582,100
	8-2	5,181	1,567	514,582,100
	8-3	4,770	1,443	473,761,170
	8-4	4,770	1,443	473,761,170
	8-5	4,770	1,443	473,761,170
	8-6	4,770	1,443	473,761,170
	8-7	4,770	1,443	473,761,170
	8-8	4,770	1,443	473,761,170
	8-9	4,770	1,443	473,761,170
	8-10	4,770	1,443	473,761,170
	8-11	5,181	1,567	514,582,100
	8-12	5,172	1,565	513,688,210
	소 계	58,875	17,810	5,847,523,870
9	9-1	13,933	4,215	1,383,839,490
	9-2	14,758	4,464	1,465,779,310
	9-3	13,598	4,113	1,350,566,950
	9-4	10,889	3,294	1,081,506,360
	소 계	53,178	16,086	5,281,692,110
10	10	15,243	4,611	1,513,950,000
11	11	9,188	2,779	912,561,340
12	12	10,360	3,134	1,028,965,560
13	13-1	7,051	2,133	700,312,370
	13-2	7,051	2,133	700,312,370
	13-3	7,088	2,144	703,987,240
	13-4	7,088	2,144	703,987,240
	13-5	7,088	2,144	703,987,240
	13-6	7,017	2,123	696,935,450
	13-7	7,646	2,313	759,408,360
	13-8	4,119	1,246	409,103,190
소 계	88,939	26,904	8,833,510,360	
14	14-1	8,865	2,682	880,480,660
	14-2	13,373	4,045	1,328,219,730
	14-3	9,050	2,738	898,855,050
	14-4	3,429	1,037	340,571,700
	14-5	4,133	1,250	410,493,690
	소 계	38,850	11,752	3,858,620,830
합 계		551,934	166,960	54,818,636,510

※ 공급가격은 추정조성원가이며 준공 후 확정조성원가로 정산예정

근린생활시설 · 주차장용지

근린생활시설용지

- 허용용도** · 공동주택(연립주택 제외)
- 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
 - 종교시설, 판매시설
 - 의료시설, 교육연구시설, 운동시설, 문화 및 집회시설
 - 업무시설, 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 방송통신시설
 - 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호 및 제15조에2항에 의한 도시형생활주택중 원룸형 주택과 주택외의 시설이 포함된 건축물

불허용도 · 허용용도이외의 용도는 불허 · 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 · 의료시설 중 격리병원

건 폐 율 · 70% 이하 **용 적 률** · 500% 이하 **높 이** · 8층 이하

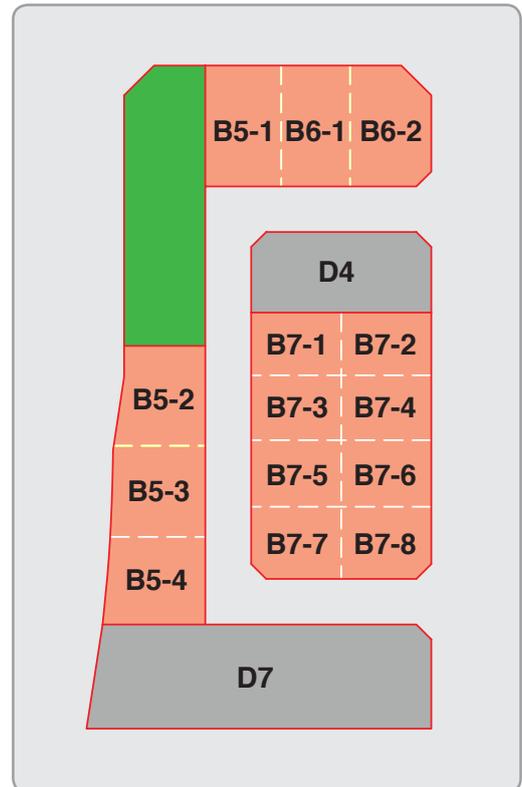
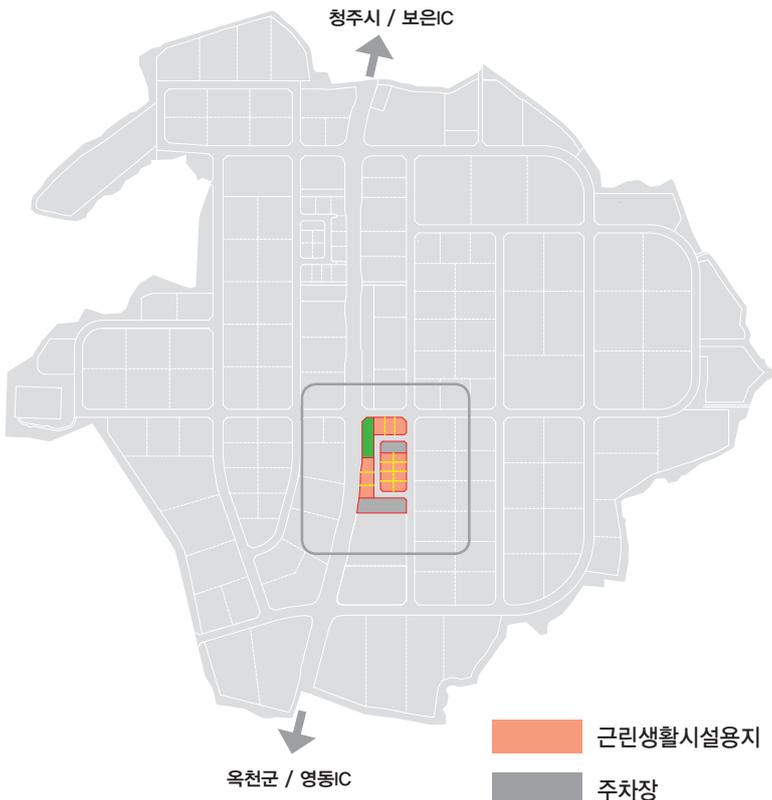
주차장용지

허용용도 · 주차장 및 그 부속용도(부속용도의 면적비율은 주차장법 준용) 「주차장법」 및 「보은군 주차장 조례」에 의한 주차장, 노외주차장인 주차전용건축물 및 그 부속용도

- 단, 노외주차장인 주차전용 건축물의 경우 「건축법시행령 별표 1」의 규정에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차 관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70%이상이어야 함.(이때, 판매및영업시설 중 백화점 · 쇼핑센터 · 대형점과 문화및집회시설 중 영화관 · 전시장 · 음식점인 경우 「주차장법 시행령 별표 1」에 따라 별도의 부설주차장을 설치하여야 한다.)

불허용도 · 허용용도이외의 용도

건 폐 율 · 90% 이하 **용 적 률** · 500% 이하 **높 이** · 8층 이하



근린생활시설용지

블 록	가지번	가분할면적		지목	감정가(원)		감정평가액(원)
		m ²	3.3m ²		m ²	3.3m ²	
B5	B5-1	742	224	대	207,000	684,300	153,594,000
	B5-2	684	207	대	221,000	730,580	151,164,000
	B5-3	687	208	대	221,000	730,580	151,827,000
	B5-4	697	211	대	221,000	730,580	154,037,000
B6	B6-1	673	204	대	207,000	684,300	139,311,000
	B6-2	748	226	대	207,000	684,300	154,836,000
B7	B7-1	457	138	대	200,000	661,160	91,400,000
	B7-2	457	138	대	200,000	661,160	91,400,000
	B7-3	472	143	대	200,000	661,160	94,400,000
	B7-4	472	143	대	200,000	661,160	94,400,000
	B7-5	485	147	대	200,000	661,160	97,000,000
	B7-6	485	147	대	200,000	661,160	97,000,000
	B7-7	516	156	대	207,000	684,300	106,812,000
	B7-8	516	156	대	207,000	684,300	106,812,000

주차장용지

블 록	가지번	가분할면적		지목	감정가(원)		감정평가액(원)
		m ²	3.3m ²		m ²	3.3m ²	
D	D4	1,154	349	차	104,000	343,800	120,016,000
	D7	2,822	854	차	109,000	360,330	307,598,000

전국 최고의 입지 프리미엄 차원이 달라지는 경쟁력

투자여건

인근산업단지 분양가 비교

단 위 : 원/3.3㎡

진천신척산업단지		455,000원
세종미래산업단지		940,000원
청주테크노폴리스		1,100,000원
광혜원제2농공단지		509,090원
괴산대제산업단지		450,000원
아산제2테크노밸리		866,110원 ~ 988,430원
오창제2산업단지		720,720원

보 은 산 업 단 지

인근산업단지 대비 최저 분양가

328,000원

산업용지 여건

- 건폐율 70% 용적율 350%
- 용수공급 약4,700㎡/일(생활용수 - 700㎡/일, 공업용수 - 4,000㎡/일)
- 하수처리 1,700㎡/일
- 전력공급 65,989kVA

금융지원

- 조건 : 용지대금 10~20%이상 납부시 대출추천서 발행(충북개발공사)
- 한도 : 기업별 신용도에 따라 분양대금의 최대 90%까지
- 한국산업은행 등 시중은행 대출협약체결 완료

국토의 중심 보은! 미래를 꿈꾸는 기업인의 선택!

분양절차

입주대상 및 자격

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」시행령 제6조의 규정에 의거 산업단지 입주자격을 갖춘 자

1	산업시설용지 공급공고	보은군 · 충북개발공사
2	입주심사신청 [입주기업 ⇨ 보은군]	구비서류 <ul style="list-style-type: none"> · 입주심사신청서 및 사업계획서 각1부(소정양식) · 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부 · 사업자등록증 사본 1부 · 신분증 및 인감도장(법인일 경우 사용인감계 제출가능) ※대리인의 경우 위임장 및 대리인 신분증 추가 지참
3	입주심의 · 승인	입주심의위원회에서 입주적정성 여부 판단
4	입주계약체결 [입주기업 ⇨ 보은군]	구비서류 <ul style="list-style-type: none"> · 입주계약신청서 1부 · 사업계획서 · 환경성 검토서(대기, 폐수 배출시설이 있는 경우) · 법인등기부등본 또는 사업자등록증 사본 각 1부 · 신분증 및 인감도장(법인일 경우 사용인감계 제출가능) ※대리인의 경우 위임장 및 대리인 신분증 추가 지참
5	분양계약체결 [입주기업 ⇨ 충북개발공사]	구비서류 <ul style="list-style-type: none"> · 입주계약서 1부 · 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부 · 사업자등록증 사본 1부 · 신분증 및 인감도장(법인일 경우 사용인감계 제출가능) ※대리인의 경우 위임장 및 대리인 신분증 추가 지참 · 계약보증금(매매대금의 10%) 입금증 사본 1부

입주제한업종

생산공정상 악취, 특정대기, 수질 등 유해물질 배출로 주위환경과 인근업체 조업에 지장을 초래할수 있는 업종

● 수질 및 수생태계보전에 관한 법률에 명시된 특정 수질유해물질

1.구리와 그 화합물 2.납과 그 화합물 3.비스와 그 화합물 4.수은과 그 화합물 5.시안화합물 6.유기인 화합물 7.6가크롬 화합물 8.카드뮴과 그 화합물
9.테트라클로로에틸렌 10.트리클로로에틸렌 11.페놀류 12.폴리클로리네이트다이페닐 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

● 악취방지법에 명시된 지정 악취물질

1. 암모니아 2. 메틸메르캅탄 3. 황화수소n 4. 다이메틸설파이드 5. 다이메틸다이설파이드 6. 트라이메틸아민 7. 아세트알데하이드 8. 스타이렌
9. 프로피온알데하이드 10. 뷰틸알데하이드 11. n-발레르알데하이드 12. i-발레르알데하이드 13. 톨루엔 14. 자일렌 15. 메틸에틸케톤
16. 메틸아이스뷰틸케톤 17. 뷰틸아세테이트 18. 프로피온산 19. n-뷰틸산 20. n-발레르산 21. i-발레르산 22. i-뷰틸알코올

기타사항

공통사항

● 대금납부방법

1. 일시불

- 가. 계약보증금 : 용지매매계약 체결시 10%
- 나. 중도금 : 용지매매계약 체결일로부터 1개월 40%납부
- 다. 잔금 : 용지매매계약 체결일로부터 4개월 50%납부

2. 분할납부

- 가. 계약보증금: 용지매매계약 체결시 10%
- 나. 중도금 및 잔금: 2년 분할(6개월단위 분할납부)

3. 할부이자 및 지연손해금(변동금리 적용)

- 가. 할부이자: 조성공사 준공 후 확정측량에 의한 면적정산일(면적정산일 이전에 사용승낙한 경우에는 토지 사용승낙일)로부터 미납 잔대금에 대해 할부이자(현행 4.2%)를 부리합니다.
- 나. 할부원금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 우리공사가 정하는 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 합니다.

1일~30일	31일~90일	91일 이상
8.0%	9.5%	11.5%

※상기 할부이자율, 지연손해금율 등 적용금리는 변경될 수 있습니다.

● 토지사용

- 1. 토지사용은 대금완납 후 바로 가능하나, 기반시설설치 등 부지조성공사 진행상황에 따라 변경 및 제한이 있을 수 있습니다.
- 2. 소유권이전은 매매대금을 전액 완납하고, 조성사업준공에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 가능합니다.

산업시설용지

● 제출서류

구분	제출서류
용지매매계약 체결시	① 입주승인(계약)서 사본 1부 ② 법인등기부등본(개인일 경우 주민등록등본) 1부 ③ 법인인감증명서(개인일 경우 인감증명서) 1부 ④ 사업자등록증명원 1부 ⑤ 신분증 및 인감도장(법인일 경우 사용인감계 제출 가능) ※ 대리인의 경우 위임장 및 대리인신분증 추가 지참 ⑥ 계약보증금(매매대금의 10%) 입금증 사본 1부 ※입금계좌 : 농협중앙회 301-0146-1459-11 (예금주 충북개발공사)

● 면적 및 금액정산

- 1. 필지별 분양면적은 구분할 면적이므로 공사준공 후 지적공부 정리결과 증감이 있을 수 있으며, 분양가격(분양단가)은 추정 조성원가로서 사업준공 후 실제 투입된 총사업비 및 확정된 면적을 기준으로 추후 정산합니다.
- 2. 계약자가 납부한 선수금에 대하여 납부일로부터 조성사업완료 후 정산일까지 이자(시중은행 1년만기 정기예금이자율의 평균 이자율을 기초로 결정)는 추후 면적정산시 정산합니다.

근린생활시설용지 및 주차장용지

● 제출서류

구분	제 출 서 류
용지매매계약 체결시	① 주민등록등본 및 인감증명서 1부 (법인의 경우 법인등기부등본 및 법인인감증명서) ② 신분증 및 인감도장(사용인감계 및 사용인감 가능) 지참 ② 대리계약시 위임장, 인감증명서(위임용), 인감도장, 본인 및 대리인 신분증 사본 각 1부 ④ 계약보증금 (입찰보증금은 계약금의 일부로 대체) 입금증 사본 1부 ※입금계좌 : 농협중앙회 301-0146-1459-11 (예금주 충북개발공사)

● 면적 및 금액정산

1. 조성사업 준공 전 구분할 면적으로 공급하므로 지적확정측량 결과 면적 증감 내지 필지 선형변경이 수반될 수 있고 면적증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 계약체결당시의 필지별 공급단가에 의하여 정산을 실시합니다.
2. 명의변경 제한에 관한 사항
 - ① 매수인은 계약체결 후 1개월 경과 후 택지개발촉진법 시행령 제13조의 3을 적용하여 사업시행자가 공급한 가격 이하로만 전매 및 명의변경이 가능합니다.
 - ② 명의변경시에는 부동산등기특별조치법에 따른 검인을 받아야 합니다.
 - ③ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경할 경우 순차등기 및 취득세납부 대상이 될 수 있습니다.
 ※ 단, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정시 변경된 규제를 준수하여야 합니다.



재정지원제도

중앙

● 수도권이전기업 지원요건 (3가지 조건 모두 충족 필요)

- 수도권에서 연속으로 3년 이상 사업 영위
- 상시고용인원 10인 이상
- 본사, 공장, 연구소 등 독립된 사업장을 이전하여 상시고용인원 10인 이상 유지하는 기업

지역분류	지원유형	지원사항		
		대기업	중견기업	중소기업
지원우대 지역	입지지원	해당없음	토지매입가액의 20% 이내	토지매입가액의 40%이내
	설비투자 지원	설비투자금액의 11%이내 (경제협력권·주력산업, 지역유치업종은 13%이내)	설비투자금액의 19%이내 (경제협력권·주력산업, 지역유치업종은 21%이내)	설비투자금액의 24%이내 (경제협력권·주력산업, 지역유치업종은 26%이내)

● 신·증설기업 지원요건 (4가지 모두 충족 필요)

- 경제협력권산업, 주력산업 또는 지역집중유치업종에 해당(기존 사업장 유지)
- 국내에서 연속으로 3년 이상 사업을 영위하고 상시고용인원 10인 이상
- 신규투자 금액 10억 이상인 중소·중견기업 또는 300억 이상 투자하는 대기업 (중소·중견기업이 지식서비스산업을 영위하는 경우 1억 이상)
- 신규 상시고용인원이 기존사업장의 상시고용인원의 10인 이상인 기업

지역분류	지원유형	지원사항		
		대기업	중견기업	중소기업
지원우대지역	입지지원	설비투자금액의 9%	설비투자금액의 17%	설비투자금액의 22%

보은군

● 타·시도 이전기업 지원요건 (2가지 조건 모두 충족 필요)

- 수도권 및 타 시·도에서 3년 이상 사업 영위
- 상시고용인원 50인 이상 기업이 이전

지원사항	
본사 이전 시	공장·연구소 이전 시
토지매입, 건축비 또는 건물 취득비의 5% 범위에서 건물임대 시 3년간 임대료의 50%범위 내에서 최고 2억원	토지매입(임대)과 건축시설비의 10억원 초과 5% 범위내에서 최고 50억원 ※연구소 이전시 시설장비 구입 및 이전비용 포함

● 관내 공장증설 시 지원요건 (2가지 조건 모두 충족 필요)

- 관내에서 3년 이상 사업을 영위
- 상시고용인원이 50인 이상인 기업

지원사항	
공장 신규 증설 시	기존공장 부지에 증설 시
토지매입(임대료), 건축비, 시설설치비 포함 10억원을 초과하는 투자금액의 5%범위 내에서 최고 50억원	건축비, 시설설치비 포함 10억원 초과 5% 범위 내에서 최고 50억원

● 이전 후 5년간 사업영위 및 고용유지, 5년내 토지·건물 등 처분 제한

세제 지원제도

구분	감면내용	대상	일몰기한	현소재지	이전대상지역	관련규정
국세	법인세 또는 소득세 3년간 100%, 2년간 50% 감면	2015년말까지 사업장 신설, 100억이상 투자기업	2015년말	-	지역개발사업 구역	조세특례제한법 121조 17, 시행령 116조 21
지방세	취득세 15년간 100%, 재산세 5년간 100%, 3년간 50% 감면	2015년말까지 사업장 신설, 100억이상 투자기업	2015년말	-	지역개발사업 구역	조세특례제한법 121조 17, 시행령 116조 21
국세	법인세 또는 소득세 7년간 100%, 그후 3년간 50% 감면	중소기업공장 2년이상 (본점이나 주사무소가 수도권 과밀억제권역에 있는 경우, 전부 이전하는 경우만 해당)	2017년말	수도권 과밀억제권역	수도권 과밀억제권역 밖	조세특례 제한법 제63조
	법인세 7년간 100%, 그후 3년간 50% 감면	공장, 본사 또는 주사무소 3년이상	2017년말	수도권 과밀억제권역	수도권 밖	조세특례 제한법 제63조의2
	법인세 또는 소득세 5년간 100% 그후 2년간 50% 감면	2년이상 된 해외진출기업 국내복귀 후 창업 또는 신설	2015년말	해외	수도권 외	조세특례 제한법 제104조24
지방세	취득세/등록면허세 면제, 재산세 5년간 100%, 그후 3년간 50% 감면	본점 또는 주사무소, 공장	2015년말	과밀억제권역	대도시 외 (과밀억제권역 외)	지방세특례 제한법 제79조, 제80조
	취득세 50%, 재산세 5년간 75% 감면(단, '15.12.31까지 분양계약 체결 시 '17.12.31.까지 취득세, 재산세 면제)	산업단지 내 공장신설 및 증축	2016년말	-	산업단지 내	지방세특례 제한법 제78조



보은산업단지

충북 보은군 삼승면 남부로 3833



충북개발공사 투자유치부 **1899-9485**

충북개발공사 보은사업소 **070-4694-3575**

보은군 경제정책실 산업단지계 **043)540-3181, 5**

웹하드 (건축설계 참고자료 열람)

www.webhard.co.kr I.D : cdbc1111 PW : cdbc1111