

진천 메가폴리스 산업단지 산업시설용지 분양 공고

「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하, 「산업입지법」) 제38조 및 같은법 시행령 제42조의4 규정에 따라 진천 메가폴리스 산업단지 내 산업시설용지를 다음과 같이 분양 공고합니다.

2026년 02월 23일
진천메가폴리스개발 주식회사

1. 사업개요

- 가. 사업명 : 진천 메가폴리스 산업단지
- 나. 위치 : 충북 진천군 문백면 은탄리 일원
- 다. 면적 : 1,463,332.3㎡
- 라. 사업기간 : 2020년 ~ 2029년
- 마. 시행자 : 진천메가폴리스개발 주식회사
- 바. 개발방식 : 민·관 합동개발

2. 공급대상용지

구분	필지수	면적(㎡)	분양가격(원)	용도지역	공급방법	비고
산업시설용지	35	823,151	453,750원/㎡ (1,500,000원/평)	일반공업지역	일반분양 (경쟁시 추첨)	건폐율 : 80%이하 용적율 : 350% 이하

※ 「산업입지법 시행령」 제40조에 따라 필지별 분양가격 차등이 있음

3. 입주대상 및 제한업종

가. 입주대상 업종

중분류	업종명
C10	식료품 제조업
C11	음료 제조업
C20	화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외
C21	의료용 물질 및 의약품 제조업
C22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업
C23	비금속 광물제품 제조업
C24	1차 금속 제조업 (단, 부업종에 E38 원료재생업 불가)
C25	금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 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

중분류	업종명	
C30	자동차 및 트레일러 제조업	
C31	기타 운송장비 제조업	
C33	기타제품 제조업	
유치업종 미분류 지역 ※해당업종을 제외한 업종 입주 가능	C12	담배 제조업
	C13	섬유제품 제조업; 의복제외
	C14	의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업
	C15	가죽, 가방 및 신발 제조업
	C16	목재 및 나무제품 제조업; 가구제외
	C17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업
	C18	인쇄 및 기록매체 복제업
	C19	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업
D35114	태양력 발전업 (단, 단지내 건물옥상 및 지붕을 활용하여 발전업을 경영하고자 하는 자로 제조활동에 영향을 주지 않는 범위에서 입주가능)	
L68112 L68119	비주거용 건물 임대업, 기타 부동산 임대업 [「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하, 「산업집적법」) 제38조의2 제1항제2호에 따라 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업용지 또는 공장 등을 임대하는 경우]	

나. 입주제한 업종

- 1) 생산공정상 악취 및 유해물질 배출로 대기·수질 등 주위환경과 인근업체 조업에 지장을 초래할 수 있는 업종
 ※ 일부 특정대기유해물질 배출업체 입주 관리(관리기본계획 참조)
- 2) 본 산업단지에 입주하고자 하는 자는 공장용지 취득(분양, 매매, 경매)전 관리기관에 입주 가능여부에 대한 승인을 얻어야 하며(입주계약 등), 이를 지키지 않아 발생하는 불이익은 당사자의 귀책사유로 함
- 3) 산업단지 입주계약 신청시 사업계획서상에 당초 조사했던 폐수발생량보다 현격히 증가가 예상되는 업체에 대해서는 폐수처리시설의 여유용량을 감안, 입주를 제한할 수 있음

4. 입주자격

- 가. 「산업집적법」 제2조 제18호 및 같은법 시행령 제6조의 규정에 따라 산업단지 입주자격을 갖춘 자
- 나. 입주대상산업(업종) 및 시설로서 산업단지의 조성목적, 지역경제의 활성화 등을 위해 당해 산업단지의 유치업종으로 지정된 산업을 영위하고자 하는 자
- 다. 그 외 관리기본계획에서 정한 해당 구역의 입주자격을 갖춘 자

5. 입주우선순위

- 가. 관리기관에 투자의향서 제출업체 및 투자협약(MOU) 체결업체
- 나. 본사업으로 인해 이주하는 공장 중 본 산업단지에 입주하고자 하는 업체
- 다. 지방재정 및 지역경제 활성화에 기여도가 큰 업종
- 라. 공해물질 배출이 적어 환경영향이 적은 업종
- 마. 재무구조가 건전하고 자기자본 비율이 높거나 부채비율이 낮은 업체

- 바. 지역내 전·후방 산업 관련 효과가 큰 업종
- 사. 수입대체 효과가 크고 수출비교 우위가 높은 미래 유망업종
- 아. 그 외 관리기본계획에서 정한 입주우선순위

6. 공급일정

구 분	일 정	비 고
입주계약신청서 및 분양신청서 접수	2026.02.23. ~ 2026.03.10.	▶ 입주계약신청 : 관리기관 [진천군 기업지원과] ▶ 분양신청 : 사업시행자 [진천메가폴리스개발(주)]
입주심사 및 입주계약 체결	입주계약신청일로부터 5일 이내	▶ 관리기관 : 입주계약신청서 및 사업계획서 검토 후 관리기본계획에 의거 계약체결여부 결정 ▶ 관계기관과 협의하는 경우 5일 이내에서 연장가능
입주업체 선정	2026.03.16.	▶ 입주제한업종, 입주우선순위 등을 고려하여 업체선정 ▶ 사전 투자협약 또는 청약체결자 우선 선정 ▶ 경합토지는 추첨으로 결정 (추첨대상자 사전 개별통보)
선정업체 통보	2026.03.17.	▶ 입주선정업체에 개별통보 및 분양계약 안내 ▶ 미선정업체에는 별도 통보 없음
분양계약 체결	2026.03.17. ~ 2026.03.23.	▶ 분양계약 체결 [분양대금의 10%(계약금) 납부] ▶ 사전협의 없이 기간내 미계약자는 입주선정 자동취소
수의계약 진행	2026.03.24. ~	▶ 미분양 용지는 수의계약 진행

※ 단, 사전 투자협약 또는 청약체결자 등 수의계약대상자는 상기 일정과 상관없이 입주 계약 및 분양계약을 체결할 수 있으며, 상기 일정은 사업추진에 따라 조정될 수 있음

7. 신청접수 및 입주업체 선정방법

- 가. 분양신청은 당사에 직접 방문하여 신청하여야 하며, 우편접수는 받지 않습니다.
- 나. 신청 접수 후 경합이 있을 경우 입주우선순위 등을 고려하여 심사 후 입주업체를 결정하고, 단독 신청한 경우 심사 없이 신청자를 입주업체로 결정합니다.
- 다. 입주업체 선정결과는 입주업체로 선정된 자에게만 심사 후 유선 또는 서면으로 통보하며, 선정되지 않은 업체는 별도 통보하지 않습니다.
- 라. 입주신청 및 분양신청 구비서류

구 분	구 비 서 류
신청서	(분양신청) - 진천메가폴리스(주) •산업시설용지 분양신청서(당사 비치) •사업자등록증사본(원본대조필) 1부 •법인인감증명서 1부(사용인감사용시 사용인감계, 개인사업자는 대표자인감증명서) •법인등기사항전부증명서 1부(개인사업자는 대표자신분증) (입주신청) - 진천군 기업지원과 •입주계약신청서 및 사업계획서 1부 •공장등록증명원 1부(기존 공장 운영업체에 한함) •기타 진천군에서 입주계약신청시 요구하는 서류
대리인	•위임장 1부, 신청인 인감증명서 1부, 대리인 신분증
기 타	•구비서류는 공고일인 2026.02.23. 이후 발급받아 제출하여야 합니다. •제출한 서류는 추첨 및 계약여부에 관계없이 반환하지 않습니다.

8. 분양계약 체결 안내

가. 계약체결장소 : 진천메가폴리스개발(주) 사무실 [충북 진천군 문백면 농다리로 54]

나. 분양계약 체결시 구비서류

구 분	구 비 서 류
계약시	•법인인감도장(지참) •계약금 납입영수증(분양대금의 10%)
대리인	•대리인 계약시 : 위임장 1부, 신청인 인감증명서 1부, 대리인 신분증
기 타	•구비서류는 공고일인 2026.02.23. 이후 발급받아 제출하여야 합니다. •제출한 서류는 추첨 및 계약여부에 관계없이 반환하지 않습니다.

다. 계약체결 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 계약체결일로부터 30일 이내에 거래신고하여야 하며, 위반시 벌칙을 받을 수 있습니다.

9. 분양대금 납부에 관한 안내

가. 분양대금 납부방법 : 토지사용가능시기를 고려하여 24개월로 분할납부

계약금	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	잔 금
10%(계약시)	20%(5개월)	20%(10개월)	20%(15개월)	20%(20개월)	10%(24개월)
납부계좌	우리은행 1005-004-848912 / 예금주 : 교보자산신탁(주)				

※ 단, 분양계약 체결시점에 따라 분납기간을 단축할 수 있습니다.

※ 계약금 및 매매대금 납부시 반드시 계약자 명의로 입금하여야 합니다.

※ 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납기에 맞추어 계약서상 납부계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 분할납부에 따른 중도금 이자는 별도로 없습니다.

나. 지연손해금

1) 매매대금을 납부 약정일에 납부하지 아니하거나 일부만 납부할 경우, 연체한 금액에 대하여 지연기간별로 아래 지연이자율을 적용하여 산정한 지연손해금을 부과합니다.

지연기간	이자율	비 고
1 약정일 익일부터 7일이내	6.0%	
2 8일 ~ 30일 이내	9.0%	
3 31일 이후	12.0%	

2) 납입대금의 변제충당 순서는 납부 약정일이 먼저 도래하는 매매대금에서부터 지연손해금, 원금의 순에 의합니다.

다. 선납할인

1) 정 의 : 중도금·잔금을 약정일보다 선납시 선납일수에 할인을 적용하여 할인합니다.

2) 할인율 : 한국금융투자협회가 고시하는 91일물 A1등급 최종호가수익율을 CP금리로 하여 산정

$$\text{선납할인율} = \text{선납 전달 CP금리} + 1.5\%$$

3) 선납할인 후 그 매매대금 납부약정일 도래 전 사용승낙 또는 면적정산 시는 사용승낙일 또는 면적정산 기준일로부터 당초 납부약정일까지의 할인액은 당사에 반환하여야 합니다.

라. 분양대금 정산

1) 면적 정산

분양면적은 가분할 면적이므로 공사완료 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 정산기준일(준공인가일)로부터 1개월 이내 분양대금을 정산합니다.

2) 금액 정산

- ① 산업시설용지의 현재 공급가격은 잠정 조성원가로 추정된 사업비를 기준으로 산정한 것으로, 사업 준공인가 후 당해 개발사업을 위하여 실제 투입된 총사업비를 기준으로 산정된 확정 조성원가로 정산기준일(준공인가일)로부터 1개월 이내 정산합니다.
 - ② 「산업입지법」 시행령 제40조 제12항에 의거 정산하는 금액이 계약체결시 공급가격보다 100분의 15이상 증액된 경우, 매수자는 위약금을 지불하지 아니하고 당사에 계약의 해지를 요구할 수 있습니다. 단, 관련 법령의 제정·개정이나 정부정책의 변경으로 분양가격의 상승요인이 발생하여 100분의 15이상 증액되었다고 실시계획승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 3) 분양대금 정산시 과부족액에 대한 별도의 이자는 상호 부리하지 않습니다.

10. 토지사용 및 소유권 이전에 관한 사항

- 1) 소유권이전 등기 이전에 토지사용은 사업시행자가 제시한 조건사항 및 현재 조성상태를 수인하고, 분양대금 완납시 사용승낙을 득한 후 사용 가능합니다.
- 2) 토지사용가능시기는 한국전력공사, 통신사업자 등 기반시설 공급기관의 기반시설 설치시기 및 조성공사 시행여건, 관계기관 인·허가 협의 결과에 따라 순연될 수 있음을 수인하여야 하며, 공사 준공전 토지 사용시 단지 내 일부 간선시설(도로, 상·하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 일부 간선시설은 사용이 불가할 수 있습니다.
- 3) 준공전 토지사용으로 인해 발생하는 일체의 사항에 대한 책임은 매수자에게 있으며, 토지사용으로 인한 단지계획고 정리, 옹벽설치 등은 매수자가 실시하여야 합니다.
- 4) 토지 소유권이전은 분양대금을 완납하고 조성사업 준공인가 후 지적 및 등기공부 정리가 완료된 이후 가능하며, 소유권이전등기 비용은 매수자가 부담합니다.

11. 처분제한 및 제세공과금의 부담

- 1) 산업시설용지를 분양받은 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고일로부터 5년 이내에는 분양받은 산업용지를 제3자에게 양도할 수 없으며, 부득이한 사유로 양도하고자 하는 경우 「산업집적법」 제39조 및 동법 시행령 제52조의2에 따라 관리기관에게 양도하거나 매수신청 하여야 합니다.
- 2) 분양받은 산업용지 및 공장 등의 소유권[법인인 입주기업체가 해당 법인의 출자총액 또는 그 발행주식의 50퍼센트(누적의 합을 포함한다) 이상을 소유한 자가 변경되는 경우 포함]을 5년 이내에 이전하는 경우에는 당사 또는 관리기관이 입주 및 분양계약을 해제하거나 분양용지를 환수할 수 있습니다.
- 3) 「지방세법」에 따라 매수자는 잔금 납부일로부터 60일 이내에 관할 지자체에 취득세 자진 신고 및 납부하여야 하며, 위반할 경우 가산세 등 불이익이 있을 수 있습니다.
- 4) 세법상 토지분 재산세 납부 의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자(대금완납 등)이므로, 소유권이전 전이라도 매수자에게 부과될 수 있으며 매수자는 이를 납부하여야 합니다.
- 5) 매수자는 해당 토지 매입 및 건축, 사업과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수하여야 하며, 당사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 조례 등에 의거 매수자가 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수자가 부담하여야 합니다.

- 6) 위 안내사항은 매수자의 편의를 위하여 개략적인 내용만 정리한 것이며, 세법 및 부담금 관련 법령 및 규정은 수시로 변경되므로, 제세공과 관련 내용은 반드시 매수자 본인이 해당 소관청에 문의하여 불이익을 당하지 않도록 하여야 합니다.

12. 기반시설에 관한 사항

- 1) 매수자는 용수 공급, 오수 및 폐수를 유입하고자 하는 경우 관리기관 협의 및 오·폐수 유입 승인 등 관련 절차를 이행하여야 하며, 기반시설 준공 시기를 고려하여 용수 공급, 오·폐수 유입 시기 및 유입량에 대해 관리기관과 사전에 협의하여야 합니다.
- 2) 업체에서 발생 되는 폐수는 별도 배출허용기준 이내로 배출하여야 하며, 별도 배출허용기준 초과 시 개별 전처리시설을 설치하여 별도 배출허용기준 이내로 배출토록 하여야 합니다.
- 3) 공공폐수처리시설 사용에 따른 운영관리비용은 비용부담계획에 따라 매수자가 부담하며, 입주시기, 폐수 유입 시기, 유입량 등을 고려하여 운영관리비용 부담 비율을 정합니다.
- 4) 매수자는 관리기관과 공업용수 사용계획에 대해 협의하여야 하고, 협의된 용수사용량에 대해 변경이 필요할 시 재협의를 요청하여야 하며, 진천 메가폴리스 산업단지 배수지 공급 가능량의 여유량 내에서 협의 후 공급 가능합니다.
- 5) 우수, 오수 등 분기시설은 매수자가 건축시 위치 및 규격 등을 확인하여 설치·연결하여야 하며, 사업시행자가 설치한 분기시설이 아닌 다른 위치에 연결하고자 하는 경우 매수자가 직접 관련 인·허가 및 공사를 하여야 하고, 연결공사 시행전 관리기관 입회하에 연결하고 건축물 사용승인 전에 기반시설 복구 확인을 득하여야 합니다.
- 6) 매수자는 토지 사용 중 도로, 상하수도 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복을 하여야 하며, 건축 과정에서 일부 훼손이 필요한 경우 사전에 사업시행자 및 관리기관과 협의하여야 합니다.
- 7) 도시가스, 통신, 전력 등의 개별 사업시행자 시설물은 공사완료 시기와 사용개시일이 상이할 수 있으며, 상기 시설물에 대하여는 매수자가 해당 공급기관에 공급여부 및 시기 등을 확인하여 직접 공급 신청하여야 합니다.
- 8) 입주업체가 공장 진출입로를 설치할 때 직접 사전에 관리기관과 협의 후 인·허가를 득하여야 하며, 시공 후 관리기관에 설치 완료 신고 및 원상회복 확인을 받아야 합니다.

13. 기타 유의사항

- 1) 매수자는 입주계약 및 분양신청 전 분양공고문, 인터넷 게시공고문, 매입신청 유의사항 등을 반드시 확인하여야 하고, 이를 확인하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 2) 매수자는 본 산업단지 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 환경·재해·교통 등 영향평가의 협의내용, 에너지사용계획, 토지이용에 관한 제반 관계 법규와 건축 관련 법규(건축법 및 조례 포함), 관리기본계획, 지구단위계획, 설계도면 등을 계약체결 이전에 반드시 열람·확인하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수자에게 있습니다.
- 3) 매수자는 토지 사용시 「산업입지법」, 「산업집적법」 등의 관련 법령 및 지침, 조례, 개발계획 및 실시계획, 관리기본계획, 지구단위계획, 에너지사용계획, 각종 영향평가 등을 준수하여야 하며, 관리기관은 매수자의 준수·이행사항에 대한 필요한 지시를 할 수 있으며 매수자는 동 지시를 준수하여야 합니다.
- 4) 매수자는 건축물 착공 전에 당해 부지에 대하여 필요시 토질조사를 하여 필요한 경우 당해 부지특성에 맞게 지반처리 등을 하여야 하며, 사업시행자의 부지조성계획, 조성상태 (허용 잔류 침하량, 수평배수재 등의 준치, 매립재처리방안 결과 및 준치상태 등) 부지 현황(형상, 고저, 암반,

법면상태, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인 또는 분양 신청장소에 비치되는 관련서류를 열람한 후 이를 승인하는 조건으로 계약체결하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수자에게 있습니다.

- 5) 분양용지는 현재 조성이 진행중이므로 본 조성사업 진행과정 중에 기반시설 조성여건 변경, 각종 영향평가 등의 협의내용 변경, 개발계획 및 실시계획의 변경, 사업기간 등이 변경될 수 있고, 이에 따른 토지사용 가능시기, 토지이용계획 및 주변토지 용도 등의 변경이 발생할 수 있으며, 매수자는 이를 수인하여야 합니다.
- 6) 공급 시기 기준으로 조성공사 및 확정측량이 완료되지 않은 상태이므로, 추후 지적확정측량 결과 등에 따라 부지 면적 증·감 및 도로선형 변경 등이 발생할 수 있으며, 매수자는 이를 수인하여야 합니다.
- 7) 매수자는 매입토지를 지정용도 및 입주계약에 의한 용도에 맞게 적법하게 사용하여야 하며, 이를 위반할 경우 관리기관은 「산업집적법」 제41조에 따라 시정명령 및 환수조치할 수 있습니다.
- 8) 매수자가 관리기관과 입주 계약을 체결하고 산업단지 조성사업이 완료된 날로부터 3년 이내에 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 경우, 관리기관은 「산업집적법」 제42조제1항에 따라 입주계약을 해지할 수 있습니다.
- 9) 매수자는 대기·수질 등 오염물질 배출시설을 설치할 경우 환경영향평가 및 관련 법령의 배출기준에 충족하여야 하며, 기준을 초과할 경우 자체처리시설을 설치하여야 합니다.
- 10) 공급토지의 암반처리 및 법면제거에 소요되는 추가공사비는 매수자가 부담하여야 합니다. (단, 암반분포 및 연약지반 현황 등은 사업지구내 대표지점에 대한 토질시험결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있으며, 성토구간 내 암성토는 진천 메가폴리스 조성사업 시방서에 따라 공사 시행되었습니다.)
- 11) 단지조성시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선)부가 발생할 수 있으므로 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 합니다.
- 12) 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물 등은 매수자가 처리하여야 하며, 건축공사 시행으로 인한 각종 환경문제, 민원처리는 매수자에게 책임이 있습니다.
- 13) 매수자는 건축설계시 각종 관로, 가로수, 가로등, 전기 및 통신공급시설, 공공폐수처리시설, 배수지, 저류지 등 공공시설물을 확인 후 설계하여야 하며, 부득이한 경우 해당 시설관리자와 협의하여 이설하여야 하고 이에 따른 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 14) 건축물을 신축 할 경우 매수자가 비용을 부담하여 경계복원측량을 실시한 후 해당 면적으로 건축설계를 하여야 합니다.
- 15) 매수자는 환경영향평가서에 제시된 생태면적률 준수를 위하여 용지면적의 10% 이상을 조경녹지로 조성하여야 하며, 신재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함) 및 에너지 효율 향상설비를 도입하여야 합니다.
- 16) 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 산업단지 조성사업에 지장을 초래하지 않도록 사업시행자와 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 합니다.
- 17) 잔금납부 또는 토지사용승낙 후 부터는 관리책임이 각 필지의 매수자에게 있습니다.
- 18) 상기 분양 조건에서 정하지 않은 사항은 「산업입지법」, 「산업집적법」, 「산업단지관리지침」, 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등의 관계법령과 관리기본계획에 따릅니다.
- 19) 제반여건 변경 등으로 분양 변경·정정공고가 있을 수 있으므로, 분양신청전 반드시 당사 홈페이지를 확인하시기 바랍니다.



주소 : 충북 진천군 문백면 농다리로 54

분양문의 : 1551-2285

홈페이지 : jcmega.co.kr