

지역개발사업에 관한 업무처리지침

2014. 2.

국 토 교 통 부

제1장 총 칙

1. 목적	1
2. 활용범위	1

제2장 개발촉진지구

I. 개발촉진지구의 지정	1
II. 개발계획의 수립	8
III. 사업시행자 지정	14
IV. 실시계획의 승인	16
V. ‘지원사업’의 시행과 관리	23
VI. 개발사업의 준공	25
VII. 개발사업 지원	29

제3장 특정지역의 지정·개발

I. 특정지역의 지정	30
II. 개발계획의 수립	37
III. 사업시행자 지정	42
IV. 실시계획의 승인	43
V. ‘지원사업’의 시행과 관리	51
VI. 개발사업의 준공	52
VII. 개발사업 지원	57

제4장 지역종합개발지구

I. 지역종합개발지구의 기준	58
II. 지역종합개발지구의 지정	61
III. 지역종합개발지구의 개발계획	63
IV. 지역종합개발사업의 실시계획	65
V. 개발이익의 재투자	72
VI. 지역종합개발협약	72
VII. 그 밖에 필요한 사항	73

제5장 민간개발자에 의한 지역개발사업시행

1. 민자유치계획 수립 대상사업 등	73
2. 민자유치계획 수립권자	73
3. 민자유치계획의 작성	73
4. 민자유치계획의 확정절차	74
5. 민자유치사업 추진절차	75
6. 민자유치사업 지원사항	77
7. 민간의 개발 참여형태	78
8. 공공시설의 관리운영권	79

제6장 개발계획의 실현가능성 검증 및 집행평가

I. 개발계획의 실현가능성 검증	80
II. 개발계획 집행결과의 평가	82

제7장 기반시설에 대한 사업타당성 및 집행결과의 평가

I. 기반시설 사업타당성 평가	85
II. 기반시설사업 집행결과의 평가	88

제8장 행정사항

<별표 1> 개발촉진지구 낙후지역형 지표	92
<별표 2> 삭제	
<별표 3> 삭제	
<별표 4> 삭제	
<별표 5> 삭제	
<별표 6> 지구지정을 위한 서류 예시	94
<별표 7> 지역종합개발사업의 절차	98
<별표 8> 지역종합개발지구 개발계획의 표준내용	99
<별표 9> 토지이용계획의 용지분류	100
<별표 10> 지역종합개발협약의 주요 내용과 협약서 작성기준	101
<별표 11> 개발계획안 실현가능성 검증기준	102
<별표 12> 개발계획 집행결과 평가기준	103
<별표 13> 기반시설사업 타당성 평가기준	103
<별표 14> 기반시설사업 집행결과 평가기준	104
「별지 제1호 서식」 개발촉진지구 지정(변경) 요청서	105
「별지 제2호 서식」 개발촉진지구 지정 제안서	106
「별지 제3호 서식」 개발촉진지구 개발계획승인 신청서	107
「별지 제4호 서식」 사업별 투자계획	108
「별지 제5호 서식」 개발촉진지구사업 실시계획승인 신청서	110
「별지 제6호 서식」 준공인가신청서	111
「별지 제7호 서식」 준공적 사용허가신청서	112
「별지 제8호 서식」 준공검사필증	113
「별지 제9호 서식」 특정지역 지정(변경) 요청서	114
「별지 제10호 서식」 특정지역 지정 제안서	115

「별지 제11호 서식」 특정지역 개발계획(변경)승인 신청서 ……	116
「별지 제12호 서식」 사업별 투자계획 ……	117
「별지 제13호 서식」 특정지역사업 실시계획승인 신청서 ……	119
「별지 제14호 서식」 준공인가신청서 ……	120
「별지 제15호 서식」 준공적 사용허가신청서 ……	121
「별지 제16호 서식」 준공검사필증 ……	122
「별지 제17호 서식」 지역종합개발지구 지정(변경) 요청서 ……	123
「별지 제18호 서식」 지역종합개발지구 시행자지정 신청서 ……	124
「별지 제19호 서식」 지역종합개발지구 시행자 지정서 ……	125
「별지 제20호 서식」 지역종합개발지구 지정(변경) 제안서 ……	126
「별지 제21호 서식」 지역종합개발지구 개발계획 승인신청서 ……	127
「별지 제22호 서식」 지역종합개발지구 실시계획 승인신청서 ……	128
「별지 제23호 서식」 민자유치사업 참여 신청서 ……	129
「별지 제24호 서식」 개발촉진지구 개발계획 변경신청서 ……	130

지역개발사업에 관한 업무처리지침

제정 2009. 8.26 국토해양부 예규 제123호
 개정 2012. 6.22 국토해양부 예규 제233호
 개정 2013. 6.27 국토교통부 예규 제 53호
 개정 2014. 2.26 국토교통부 예규 제 71호

제1장 총 칙

1. 목 적

이 지침은 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제 10조, 같은 법 시행령 제12조에서 국토교통부장관에게 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 지침을 정함을 목적으로 한다.

2. 활용범위

- 가. 이 지침은 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)과 같은 법 시행령(이하 “시행령”이라 한다)의 규정으로 정하는 지역개발사업과 관련된 업무를 수행하는 지방자치단체의 공무원에게 행정지침으로 제공하고, 지역개발사업에 참여하는 민간개발사업자의 업무에 활용하도록 한다.
- 나. 이 지침에서 사용하는 용어는 법과 시행령에서 정하고 있는 바에 따른다.
- 다. 이 지침에서 정하지 않은 사항은 시·도지사가 따로 정할 수 있다.

제2장 개발촉진지구

I. 개발촉진지구의 지정

1. 개발촉진지구의 지정요건

가. 낙후지역형

(1) 시행령 제12조제1항제1호에서 정한 개발촉진지구 지정요건을 충족한 지구

(가) 지표의 세부기준

각 지표의 세부기준은 별표 1과 같다.

(나) 선정지표 세부기준의 유효기간

선정된 지표의 세부기준은 3년간('12.08~'15.08) 유효하며 매 3년마다 결정한다.

(2) 동일한 시·군·구에는 1개 지구만 지정한다. 다만, 인접 시·군·구에서 새로 지구를 지정하면서 사업의 연계성과 사업효과 극대화를 위하여 일부지역을 포함할 수 있다.

(3) 지구지정기간이 완료된 지역이 계속하여 낙후지역에 해당하는 경우에는 이 지역을 포함하여 새로 개발촉진지구로 지정할 수 있다.

나. 도농통합형

(1) 「도농복합형태의 시설치 등에 관한 법률」에 따라 새로 설치된 시중 인구 30만명 이하인 시를 대상으로 하며, 새로운 소득기반 조성을 위하여 인근 도시지역과 연계하여 개발할 필요가 있는 지역을 지정한다.

(2) 도농통합형과 낙후지역형에 동시에 해당되는 경우에는 낙후지역형 개발촉진지구로 지정할 수 있다.

다. 균형개발형

(1) 광역개발권역과 특정지역에 속하는 지역으로서 지역간 균형있는 개발을 위해 특히 민간자본을 유치하여 집중적인 개발이 필요한 지역에 지정한다.

(2) 균형개발형과 낙후지역형에 동시에 해당되는 경우에는 낙후지역형 개발촉진지구로 지정할 수 있다.

2. 지정면적의 제한

가. 도별 개발촉진지구의 전체 면적은 도면적의 5분의 1 범위에서 지정하되 자연환경이나 문화재 등 보전이 필요한 지역을 제외하고 개발 잠재력이 있는 지역을 중심으로 지정하여야 한다..

나. 2개 이상의 지구를 지정할 경우에는 지구별로 개발계획을 수립할 우선순위를 명시하여야 한다.

다. 국고지원이 필요한 개발촉진지구의 지정은 국가 재정규모 등을 고려하여 도별 해당연도 지정건수를 조정하여 지정할 수 있다.

라. 낙후지역형과 도농통합형 개발촉진지구는 투자의 효과가 극대화되고 지구내의 사업간에 유기적인 관계가 유지될 수 있도록 지정하되 지리적인 여건·개발사업 등을 고려하여 신축적으로 조정할 수 있다.

마. 균형개발형 개발촉진지구는 광역개발권역과 특정지역의 지정목

적을 실현하는데 필요한 범위에서 지정한다.

3. 지구경계 설정

가. 1개 지구에는 가급적 2개 이상의 사업이 포함되어 복합적 기능을 수행할 수 있도록 한다.

나. 행정구역의 경계선·분수령·하천·도로·보존지역 구분 등을 경계로 하여 개발사업의 효과가 파급될 수 있는 일단의 동일한 영향권을 대상으로 경계를 설정한다.

다. 지리적인 특수성이 있거나, 개발사업간에 유기적으로 연계가 되어 사업의 효과를 공유할 수 있을 경우에는 인접한 시·군·구의 일부지역을 포함하여 지정할 수 있다. 다만, 기존에 지정되어 있는 개발촉진지구와 연결되지 않도록 지정한다.

라. 사업의 성격이 유사하고 개발효과가 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐 나타날 것으로 예상되는 경우에는 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐 개발촉진지구를 지정한다.

마. 지구 규모는 투자의 효과가 극대화되고 지구내 사업간 유기적 관계가 유지될 수 있도록 신축성 있게 설정한다.

바. '개발촉진지구의 경계설정시 해당 시·군·구 중에서도 낙후된 지역만을 지정하지 말고 개발효과를 극대화할 수 있는 거점지역(읍지역 등)을 포함하여 지정하도록 한다.

4. 지구지정 기간

가. 지구지정 기간은 개발계획수립기간과 사업추진 여건 등을 고려하여 현실적으로 사업완료가 가능한 기간이 될 수 있게 설정한

다.

나. 지구지정 연장을 요청할 경우에는 명확한 사유서를 작성하여 지구지정 기간 만료일 2개월 전에 제출해야 한다.

5. 지구지정의 절차

가. 지구지정안의 작성

(1) 지구 지정안은 시·도지사가 작성 국토교통부장관에 요청 한다.

(2) 지구 지정안을 작성하고 개발계획을 수립할 시에는 시·도지사가 미리 관계 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

(3) 지구 지정안 작성 시 개발계획을 함께 수립할 수 있다.

나. 지구지정 제안

(1) 시장·군수·구청장이나 법 제16조제1항제2호와 제3호에 해당하는 자(이하 시장·군수·구청장 등)는 개발촉진지구의 지정을 제안할 경우 시행령 제11조제4항으로 정하는 지구지정 제안서(별지 제2호 서식)를 작성하여 시·도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 제출한다.

(2) 시장·군수·구청장 등이 지구지정 제안서를 제출할 경우에는 미리 개발촉진지구 개발구상을 마련하여야 한다. 이 경우 개발구상 수립에 관하여 관할 지방도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

(3) (2)항에 따라 개발촉진지구 개발구상을 마련할 경우에는 해당

시·군·구의 도시·군기본계획과 시·군발전구상, 지역내 다른 법률로 정하는 지역개발을 위한 사업 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

- (4) 법 제16조제1항제2호와 제3호에 해당하는 자가 개발촉진지구의 지정을 제안하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

다. 주민의견 청취

- (1) 시·도지사는 지구지정안(지구의 명칭, 위치, 면적, 그 밖의 참고사항)을 해당 시장·군수·구청장에게 송부하고, 시장·군수·구청장은 게시판이나 공보에 공고하고 14일간 그 서류를 일반에게 열람하게 한다.
- (2) 국가보안상 필요하거나 극심한 지가상승이 우려되는 등 부득이한 경우에는 지구 지정안의 주민의견 청취를 생략할 수 있다.
- (3) 시장·군수·구청장은 주민의견청취 결과 제시된 의견에 검토 의견을 붙여 시·도지사에게 제출한다.

라. 지구지정 요청

- (1) 시·도지사는 별지 제1호서식의 개발촉진지구 지정(변경)요청서에 관련서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출한다.

※ 지구지정안 작성 예시 : 별표6 참조

- (2) 시·도지사는 지구지정 요청시 해당 시·군·구의 관련 도시계획과 다른 지역개발계획과 다른 법률로 정하는 지역개발을

위한 사업과의 연계방안을 제출하여야 한다.

- (3) 시·도지사는 지구지정 요청시 지구지정으로 인하여 발생할 수 있는 부동산투기 등을 방지하기 위한 대책을 수립하여 제출하여야 한다.
- (4) 첨부물은 위치도(1/25,000~1/50,000지형도)와 개발촉진지구 지정요건에 해당됨을 입증하는 서류, 해당 시·군·구의 도시계획, 다른 법률로 정하는 지역개발사업 현황으로 한다.

마. 내용검토와 관계기관 협의

국토교통부장관은 지정요청 내용을 검토하고 관계부처와 협의한다. 국토교통부장관은 관련 계획간·지역개발사업간 연계방안이 잘 마련된 지구를 우선적으로 지정한다.

바. 도시계획위원회 심의

지구 지정안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에서 정한 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의 대상일 경우 해당 위원회에 상정하여 심의를 받아야 한다.

사. 고시

- (1) 국토교통부장관은 개발촉진지구의 명칭·범위, 개발의 기본방향, 지정기간, 지구개발사업의 개요, 관련도서의 열람방법 등을 고시한다.
- (2) 개발촉진지구의 지정에 따른 지형도면 고시는 「토지이용규제기본법」 제8조에 따른다.

II. 개발계획의 수립

1. 개발계획안 작성

- 가. 개발촉진지구개발계획이라 함은 국가지원사업(이하“지원사업”이라 한다), 지방비사업, 민자사업 등 개발촉진지구에서 시행되는 개발사업의 사업계획을 말한다.
- 나. 가.항의 개발계획은 법 제14조제1항에 따라 지방비사업과 민자사업에 관한 사항을 수립하는 개발계획(이하“자체개발계획”이라 한다)과 법 제14조제3항으로 정하는 국가 지원사업 계획으로 구분한다.
- 다. 개발계획에는 2개 이상의 사업이 포함되어 복합적인 기능을 수행할 수 있도록 그 지역의 낙후여건에 따라 다양한 사업을 계획하여야 하며, 특히 인접한 시·군·구간에 사업내용이 유사하여 개발효과가 줄어들지 않도록 한다.
- 라. 사업의 중복을 방지하기 위해 개발계획 수립시 지역내 단순 경제성 분석을 지양하고, 다른 지역과 비교우위 사업이 무엇인지 검토하여 해당 시·군·구의 독자적인 발전전략을 개발계획으로 수립한다. 비교우위가 없는 경우에는 인근 지역과 연계한 개발사업의 추진을 적극적으로 모색하도록 한다.
- 마. 산업특성(광산, 농림업, 공업, 관광 등), 입지특성(산악, 고원, 평야, 임해, 도시 등), 낙후요인(인구감소, 지역산업붕괴, 접근성 불량 등)등에 따라 개발사업을 특화하여야 한다.
- 바. 지역적 특성을 알리기 위한 관측활동, 각종행사, 경관만들기, 문화마을 만들기, 향토음식생산 등 다양한 프로그램을 적극 개발하고 이에 필요한 비용은 해당 지자체에서 지원방안을 강구한

다.

- 사. 농산물 생산과 가공 등 지역특화사업, 관광자원의 개발, 교통시설, 용수공급시설 등의 사업은 지역특색에 맞도록 수립한다.
- 아. 국비지원 기반시설 등은 지역특화사업, 관광휴양사업, 소득증대사업 등과 연계된 경우에 지원하도록 하며, 단순 지역간 연결도로의 건설은 지양하도록 한다.
- 자. 개발촉진지구 개발계획 수립시 기획재정부·안전행정부·농림축산식품부 등 다른 중앙행정기관의 지원사업과 적극적으로 연계하도록 한다.
- 차. 지역자원과 개발역량을 무시한 무분별한 개발계획의 수립과 장기미집행처리시설 처리를 위한 국가지원 사업계획 수립은 지양하도록 한다.
- 카. 개발촉진지구개발계획을 수립하는 때에는 경관법령에 따라 해당 지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위하여 수립된 경관계획에 부합하도록 하여야 한다.

2. 개발계획의 내용

가. 사업계획서

- (1) 개발의 목표와 기본방향
- (2) 위치(위치도를 포함)·면적, 그 밖의 주요사항을 포함한 사업 개요(개발사업의 개략도 포함)
- (3) 토지이용현황, 토지이용계획, 축척 5천분의 1 이상인 지형도에

토지이용계획을 명시하여 작성한 도면

(4) 사업의 시행기간과 시행방법

개발사업의 시행방법은 수용이나 사용방식, 환지방식, 혼용방식 등으로 구분하며, 세부사항에 대해서는 「도시개발법」 제21조를 준용할 수 있다.

(5) 재원조달과 연차별투자계획

(가) 재원조달과 연차별 투자계획은 다음 각호의 사항을 고려하여 별지 제4호 서식으로 작성한다.

- 1) 출자자의 재원조달이 가능하고 예정된 단계별 시행계획에 따라 사업이 완료될 수 있도록 현실적으로 달성 가능한 계획을 수립한다.
- 2) 비용부담과 부담은 수익이나 권리의 정도를 고려하여 형평성 있게 한다.
- 3) 민간이 참여하거나 의견수렴을 최대한 보장할 수 있도록 한다.

(나) 재원조달과 연차별 투자계획의 내용은 사업비산정, 재원분담 방안, 연차별 자금투자 계획 등으로 한다.

(6) 환경·문화재 등 관련 법령(규정)으로 정하는 계획 수립

각 개별법으로 정하는 사전 계획(행정계획 포함) 수립

나. 첨부물

- 개발계획요약서(3~4페이지)
- 개발사업의 구역경계를 표시한 5천분의 1 이상의 지형도
- 사업별 투자계획(별지 제4호 서식)
- 환경·농지·산림 등 소관 법령에서 정한 협의자료(필요한 경우에 한함)
- 국가 지원사업계획의 승인을 요청하는 경우에는 자체개발계획

3. 개발계획 수립과 확정절차

가. 개발계획의 수립시기

- (1) 시·도지사나 시장·군수·구청장은 법 제11조에 따라 개발촉진지구 지정·고시된 경우에는 지방비·민자사업의 자체개발계획을 작성한다.
- (2) 자체개발계획의 확정·변경과 관련된 시·도지사의 권한을 대폭 시장·군수·구청장에게 위임하여 사업진행이 조속하게 이루어지도록 한다.
- (3) “지원사업”계획은 자체개발계획이 수립된 이후에 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받는다.
- (4) (3)의 규정에도 불구하고 지구에서 최초로 수립하는 지원사업계획은 자체개발계획 확정 전에 승인을 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사나 시장·군수·구청장은 자체개발계획(안)을 첨부한다.

나. 자체개발계획(법 제14조제1항)의 확정

- (1) 자체개발계획 작성 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장

- (2) 주민과 관계전문가의 의견청취 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- (3) 관계행정기관 협의와 관할 지방도시계획위원회 심의 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- (4) 개발계획의 확정과 관보·공보에 고시(시행령 18조) : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장

다. 국가지원사업계획(법 제14조제3항)의 승인

- (1) 지원사업계획서 작성 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- (2) 주민과 관계전문가의 의견청취 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- (3) 관할 지방도시계획위원회 심의(자문) : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
- (4) 국토교통부장관에 승인 신청(별지 제3호 서식) : 시·도지사나 시장·군수·구청장, 다만 시장·군수·구청장이 신청하는 경우에는 시·도지사를 거친다.
- (5) 사업계획서 검토와 관계행정기관 협의 : 국토교통부장관
- (6) 중앙도시계획위원회 심의(해당시) : 국토교통부장관
- (7) “지원사업”계획 승인 : 국토교통부장관
- (8) 관보나 공보에 고시 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장

- (9) 시·도지사가 개발계획을 고시한 경우에는 관계서류·도면 등의 사본을 관할 시장·군수·구청장에게 송부하여야 한다.
- (10) 시·도지사는 승인된 개발계획 내용을 토대로 내용의 보완과 설명도의 삽입 등으로 개발계획서를 보완한 후 최종 개발계획서 10부를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

라. 개발계획의 협의

국토교통부장관은 다항의 (1)~(4)에 따라 시·도지사나 시장·군수·구청장에서 요청받은 “지원사업” 계획을 관계 행정기관과 협의하는 경우 자체사업계획(안)을 포함하여 협의할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관이 관계 행정기관과 협의를 완료한 자체사업계획(안)은 시·도지사나 시장·군수·구청장이 관계 행정기관과 협의를 생략할 수 있다.

마. 개발계획의 변경

- (가) 시·도지사와 시장·군수는 확정된 개발계획의 변경(“지원사업”계획이 없을 경우)이 필요시 주민의견을 청취하고 관할 도시계획위원회 심의(자문)를 받아 변경할 수 있다. 단 경미한 변경은 심의 등 행정절차 일부를 생략할 수 있다.
- (나) “지원사업” 계획변경은 시·도지사나 시장·군수(도지사 경우)가 별지 제24호 서식에 의해 국토교통부장관에게 신청하여 승인을 받아야 한다.
- (다) “지원사업” 계획의 변경은 해당 사업의 변경이 불가피하거나, 연계된 개발계획의 변경, 새로운 개발계획의 발생, 민원발생 또는 지역실정의 변화, 물가상승에 따른 사업비 변경 등의 사

유가 발생할 경우에 가능하며, 사업변경 시에는 명확한 사유를 제시하도록 한다. 또한 “지원사업” 계획이 변경될 경우에는 연계된 장래 개발계획도 포함하여 검토할 수 있다.

4. 개발촉진지구의 관리

가. 개발계획이 수립된 지역은 법 제15조제1항에 의해 관리하도록 한다.

나. 개발촉진지구내 개발계획이 수립되지 않은 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 해당 용도지역에 적합하게 관리하도록 한다.

Ⅲ. 사업시행자 지정

1. 사업시행자

개발촉진지구안에서 시행되는 개발사업은 다음 각 호의 자가 시행한다.

가. 국가나 지방자치단체

나. 대통령령이 정하는 공공기관.

다. 「지방공기업법」에 의한 지방공사.

라. 지구개발사업의 시행자로 지정된 자.

2. 사업시행자 지정권자

가. 국가나 지자체가 직접 시행하는 사업은 시행자 지정을 생략한

다.

※ “국가나 지자체가 직접 시행하는 사업”이라 함은 국가나 지자체가 직접 계획하고 시행하는 사업을 말한다.

나. “가”항 이외의 사업은 시장·군수·구청장이 시행자를 지정한다.

다. 개발사업이 2개 이상의 시·군·구에 걸치는 경우로서 시행자 지정과 관련된 사항은 시장·군수·구청장간에 협의가 성립되지 않을 경우에는 시·도지사가 지정한다.

3. 시행자 지정 절차

가. 개발사업을 시행하고자 하는 자는 지정권자에게 시행자 지정신청서를 제출하여야 한다.

나. 시장·군수·구청장은 시행자 지정신청서를 검토한 후 해당 사업의 소관 행정기관의 장과 협의하고, 시행자지정 내용을 관보나 공보에 고시한다.

다. 지정권자가 시행자를 지정하는 경우에는 일정기간 내에 실시계획을 수립하고 승인을 신청하도록 기한을 부여한다.

4. 시행자 지정시 고려사항

가. 시장·군수·구청장이 지역개발사업(국가나 지자체 직접 시행사업 제외)의 시행자 지정시에는 사업자의 자금조달능력, 지역개발사업 시행능력과 경험, 다른 지역개발사업과의 연계성을 함께 검토하도록 한다.

나. 법 제9조제3항으로 정하는 지구지정 제안에 따라 시행되는 개발사업에 대해서는 그 제안자를 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

IV. 실시계획의 승인

1. 실시계획 승인권자

가. 국가나 지자체가 직접 실시계획을 작성한 경우 : 시장·군수·구청장과의 협의를 실시계획의 승인으로 같음

나. 국가나 지자체 이외의 자가 시행하는 사업 : 지정권자

2. 실시계획의 내용

가. 사업시행기간

(1) 개발사업의 시행기간은 다음 각 호의 기준에 따라 정하는 것을 원칙으로 한다. 이 경우 그 시기(始期)와 종기(終期)를 정확히 알 수 없을 경우는 그 예정일을 기준으로 할 수 있다.

- 수용하거나 사용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발계획 승인일부터 해당사업의 공사완료 공고일까지로 한다.
- 환지방식에 따른 개발사업의 시행기간은 실시계획인가일부터 해당사업의 환지처분일까지로 한다.
- 혼용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발계획승인일부터 해당사업의 환지처분일까지로 한다.

(2) 시행기간을 정할 경우에는 해당 사업의 지형, 면적, 공사의 난이도, 공사비의 규모, 공정계획표 등을 고려하여야 한다.

(3) 개별 법률에 정하는 바가 있을 경우에는 그 법을 준용한다.

나. 토지이용계획

(1) 토지이용계획은 장래의 생산과 소비 등 모든 활동을 예측하고 이에 따른 공간수요를 추정하여 토지용도별로 적정하게 배치하여 토지의 효율적인 이용이 될 수 있도록 수립한다.

(2) 토지이용계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- 토지이용계획은 안전성, 건강성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성, 역사성 등을 고려하여 수립한다.
- 토지이용계획은 주변지역과 연계되어 조화를 이룰 수 있도록 수립 한다. 특히, 주변지역과의 관련계획과 기능분담방안을 검토한다.
- 토지이용계획은 개발행위로 인한 환경훼손을 최소화하고 자연적, 인위적 재해를 예방할 수 있도록 가급적 자연지형을 유지하는 친환경적인 개발이 될 수 있게 한다.

(3) 토지이용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(가) 용도별 분류

- 토지의 용도구분은 「건축법 시행령」 별표1의 기준에 따라 수립한다.

- 토지의 용도구분을 세분할 필요가 있을 경우에는 실시계획 승인권자가 따로 정할 수 있다.

(나) 용도별 면적

- 용도별 면적 산정에 활용되는 원단위는 합리적인 근거가 있어야 하며, 용도별 배분면적 산정은 해당 개발사업의 특성이 부각될 수 있도록 배분한다.
- 용도별 면적배분은 사업특성에 따라 적정비율을 유지해야 하며, 단순히 사업성을 높이기 위해 특정용도의 비율을 과도하게 높이지 않도록 한다.

다. 그 밖에 필요한 사항

그 밖의 실시계획에 포함될 사항은 실시계획 승인을 고시하여야 하는 내용으로 한다.

3. 실시계획승인 절차

가. 국가나 지방자치단체가 직접 사업을 시행하는 경우

- (1) 실시계획서 작성과 관계행정기관 협의 : 국가 또는 지자체
- (2) 법 제17조제1항 단서에 따라 시장·군수·구청장과 협의를 거친 경우를 실시계획의 승인으로 본다.
- (3) 실시계획 고시 : 시·도지사나 시장·군수·구청장이 관보나 공보에 고시

나. 국가나 지방자치단체 이외의 자가 사업을 시행하는 경우

- (1) 실시계획서 작성과 승인신청서 제출 : 사업시행자

- (2) 실시계획승인신청서 검토 : 시장·군수·구청장

- 해당사업의 소관 행정기관과 협의
- 실시계획의 승인으로 의제처리되는 사항이 있으면 관련기관과의 협의

- (3) 사업착수기간 부여

실시계획 승인시 일정기간 내에 사업에 착수할 것을 조건으로 부여한다.(사업착수기간은 개발사업의 성격을 고려하여 충분한 기간을 부여)

- (4) 실시계획승인고시 : 지정권자가 관보나 해당 광역시·도 또는 시·군·구에서 발행되는 공보에 고시

- 실시계획 승인권자가 직접 작성한 경우에도 공고하여야 한다.

다. 실시계획승인 신청서 구비서류

- (1) 시행령 제22조제1항과 제2항 각호에 따라 실시계획승인 신청서에 첨부되어야 할 서류와 도면
- (2) 실시계획승인으로 법 제18조에 따라 관계 법률로 정하는 인가·허가 등을 의제 받고자 하는 경우에는 해당 인가·허가 등에 필요한 서류와 도면
- (3) 첨부도면과 서류

(가) 위치도는 축척 5만분의 1부터 2만5천분의 1 이상까지의 지형도를 사용하여 개발대상지역 등을 표시한다.

(나) 실시계획의 계획평면도는 축척 5천분의 1 이상의 지형도를 이용하여 개발계획에서 정한 내용을 표시한다.

(다) 다른 법률로 정하는 허가, 인가 등을 의제하는 경우에는 해당 법률로 정하는 실시설계도를 첨부한다.

(라) 사업비와 자금의 조달계획은 별지 제4호 서식으로 작성한다.

(마) 토지이용현황 작성은 지형도 등에 표시해야 한다.

(바) 개발되는 토지나 시설물의 처분에 관한 계획서는 토지이용계획과 공급조건에 적합하게 작성한다.

(사) 토지, 건물, 권리 등의 매수, 보상, 이주대책에 관한 서류는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 준용하여 작성한다.

(아) 공공시설물과 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서는 법 제20조에 따라 작성한다.

(자) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 정하는 도시계획을 결정하거나 변경할 필요가 있는 경우에는 각각 관련법을 준용한다.

(차) 환경영향평가 등 각종 영향평가의 결과가 필요한 경우에는 실시계획 승인 신청시 심의증명서를 첨부한다.

(카) 환지방식으로 시행하는 경우에는 시행자별 규약, 시행규정,

조례, 부담률 계산서를 작성하여야 하며, 부담률 계산서에는 각목의 사항이 포함되게 하며 그 밖의 환지방식과 관련해서는 「도시개발법」의 환지에 관한 규정을 준용한다.

- 사업시행진·후 토지의 용도별, 지목별 면적 비교표
- 용도별 체비지조서
- 공공용지조서
- 부담률 계산서
- 그 밖의 필요한 사항

(타) 공구분할계획이 있는 경우에는 다음의 내용이 포함되어야 한다.

- 공구분할의 목적이나 이유
- 공구별 면적
- 공구별 위치와 경계의 설정사유
- 공구별 사업시행 방식
- 공구별 사업시행 기간

(4) 실시계획 승인신청은 별지 제5호 서식에 의해 작성하여 신청한다.

【 예 시 】

< 도시·군계획 >

- 도시·군관리계획(변경) 결정도 : 용도지역변경
- 도시·군관리계획(변경) 결정조서
- 도시·군관리계획(변경) 결정도
- 도시·군계획시설(변경) 조서
- 그 밖의 도시·군계획결정에 필요한 구비서류(필요시 도시·군계

획충괄도, 토지이용현황조사서, 도시·군계획시설현황도 등)

< 농지전용허가 >

- 농지전용허가(협의)신청서
- 사업계획서
- 소유권(또는 사용권) 입증서류
- 지적도(또는 임야도)등본
- 농지전용협의도(필요시 도시관리계획결정 도면 등)
- 피해방지계획서

< 산업단지의 지정 >

- 산업단지의 명칭·위치·면적
- 산업단지의 지정목적
- 산업단지개발사업의 시행자
- 사업시행방법
- 주요유치업종
- 토지이용계획과 주요기반시설계획
- 재원조달계획
- 수용·사용할 토지·건축물 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목

4. 실시계획 승인의 고시

지정권자는 실시계획을 승인하거나 작성하여 확정된 경우에는 다음의 사항을 관보나 공보에 고시하여야 한다.

- (가) 사업의 명칭·위치·면적
- (나) 시행자의 성명·주소
- (다) 사업의 목표·개요

(라) 사업시행기간

(마) 수용하거나 사용할 토지·건물의 소재지·지번·지목·소유권 이외의 권리의 명세

(바) 토지나 건물의 소유자와 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5항의 관계인의 주소·성명

(사) 조성된 토지, 시설의 매수청구기간 등 매수신청에 관한 사항

(아) 실시계획승인으로 법 제18조에 따라 관계 법률로 정하는 인가·허가 등을 의제 받고자 하는 경우에는 해당 법률에서 고시를 요하는 사항이 있는 경우 이에 따른 고시내용

5. 매입면적과 동의자 수의 산정 방법

민간개발자가 개발사업의 시행에 필요한 토지를 수용하거나 사용하고자 할 경우 필요한 매입면적과 동의자 수를 산정하는 방법은 다음과 같다.

가. 매입면적의 산정은 사업지구 내 시행자가 매입한 토지를 기준으로 한다.

나. 토지면적을 산정할 경우에는 국공유지를 포함하여 산정한다.

다. 토지 등을 사용하거나 수용하기 위한 매입면적과 토지소유자 동의요건의 산정기준일은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 정하는 수용재결신청일을 기준으로 한다.

V. “지원 사업”의 시행과 관리

1. “지원 사업”(공사)의 착수

가. 공사의 설계시에는 「건설기술 관리법」에 따라 설계자문위

원회 등의 조인을 받을 시 설계(공사비용등)의 적정성 여부의 검토를 받아야 한다.

나. 실시설계 결과 “지원사업”의 지원 사업비 규모가 20%이상 변경 시 국토교통부장관과 사전에 협의하여야 한다.

다. 공사의 착수 전 편입토지와 지장물 등의 보상계획을 수립하여 이해 당사자와 협의 하여야 하며, 기반시설과 연계된 사업(민자유치사업등)의 추진계획을 면밀히 검토하여 지원사업의 착수시기를 확정하여야 한다

라. 관련기관 협의(환경부·문화체육관광부 등) 내용을 사전에 검토한 후 적절한 이행계획을 수립하여 사업에 착수하도록 하여 공사 지연과 변경사례가 발생되지 않도록 하여야 한다.

2. “지원사업”(공사)의 관리

가. 「건설기술 관리법」으로 정하는 설계도서의 작성과 비치, 감리원 선정, 품질관리 계획수립, 시행 등 공사 관리에 만전을 기해야 한다

나. “지원사업”의 추진시 주변 연계사업 진행률에 맞추어 예산투입시기를 조정 하는 등 예산이 효율적으로 집행될 수 있도록 한다.

다. 사업계획 변경은 최소화하여야 하며 불가피한 변경사항 발생시 변경의 타당성뿐만 아니라 지원사업의 목적에 적합여부, 사업비 적정성 등도 검토하여야 한다. 또한 국가지원사업의 사업비의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관과 사업계획변경과 관련된 협의를 하여야 한다.

라. 공사계약변경과 물가상승비 적용 등은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른다.

VI. 개발사업의 준공

1. 개발사업의 준공인가

가. 시행자는 개발사업의 전부나 일부를 완료한 경우에는 지정권자로부터 별지 제6호 서식에 의해 준공인가를 받아야 한다. 다만, 국가나 지방자치단체의 장이 시행자인 경우에는 시장·군수·구청장과 협의를 거쳐야 하며, 이를 준공인가로 본다.

나. 시행자는 자기가 조성한 토지나 시설을 준공인가 전에 사용할 경우에는 개발사업에 지장이 없는 범위에서 별지 제7호 서식으로 정하는 허가를 받아 사용할 수 있다.

다. 지정권자는 개발사업의 준공인가를 한 경우에는 별지 제8호 서식에 의해 준공인가증명서를 시행자에게 발급하고 공보에 공고하여야 한다.

라. 개발사업의 준공인가 절차

(1) 국가나 지방자치단체가 직접 사업을 시행하는 경우

(가) 준공인가서 작성 : 국가 또는 지방자치단체

(나) 관계행정기관 협의 : 국가 또는 지방자치단체

(다) 법 제26조제1항 단서에 따라 시장·군수·구청장과 협의를 거친 경우를 준공인가로 본다.

(라) 준공인가공고 : 시장·군수·구청장

(2) 국가나 지방자치단체 이외의 자가 사업을 시행하는 경우

(가) 준공인가서 작성과 준공인가요청 : 사업시행자

(나) 준공인가서 검토와 준공확인 : 시장·군수·구청장

- 관계행정기관과 협의
- 지역개발사업이 실시계획대로 완료되지 않은 경우에는 그 내용을 구체적으로 적시하여 시행자에게 서면으로 통보
- 해당 사업이 개별법에 의해 별도의 준공검사를 거쳐 검사증을 붙인 경우에는 현지 확인을 생략할 수 있다.

(다) 준공인가증명서 발급과 공고 : 시장·군수·구청장

2. 조성토지의 분양과 감정평가

가. 시행자가 개발사업으로 조성된 토지, 건축물 등(이하“조성토지 등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 원칙적으로는 감정가격을 기준으로 한다.

나. 시행자가 조성토지 등을 공급하는 경우에는 개발계획에서 규정한 내용을 공고해야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법률에서 정하는 건축물의 건축 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 그 내용을 포함하여 공고한다.

다. 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법률에서 정하는 건축물의 건축 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우 이를 분양안내서와 매매계약서에 명확하게 기록한다.

라. 조성토지 등의 공급가격은 「부동산가격 공시 및 감정평가에

관한 법률」에 따라 설립인가를 받은 감정평가법인이나 사무소의 개설을 등록한 감정평가사가 감정평가한 가격(이하 “감정가격”이라 한다)을 기준으로 결정한다. 다만, 환지방식의 경우에는 감정평가법인이나 사무소의 개설을 등록한 2이상의 감정평가사가 감정평가한 가격의 산술평균한 가격을 기준으로 정할 수 있다.

3. 원토지소유자에 대한 양도

원토지소유자에게 양도할 수 있는 토지면적은 다음 각호를 기준으로 사업시행자가 따로 정할 수 있다.

가. 협의 양도한 토지가 지구경계로 분할된 경우로써 토지소유자의 요구에 따라 시행자가 지구외 잔여지를 매입한 경우에는 지구외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.

나. 협의 양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 공유자 전원이 지분을 시행자에게 협의 양도한 경우에만 해당한다.

다. 협의 양도한 토지가 여러 개의 필지인 경우에는 각 소유토지를 합한 면적(지분소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.

4. 선수금

시행자는 법 제22조제2항과 시행령 제25조에 따라 선수금을 받을 수 있다.

5. 공공시설과 토지 등의 귀속

가. 귀속대상 공공시설

법 제20조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조의 규정을 준용하는 공공시설은 도로·공원·철도·수도 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호와 동법 시행령 제4호에 열거된 시설에만 해당한다. 다만, 주차장, 운동장, 공동묘지, 화장장, 납골시설은 제외한다.

나. 귀속의 범위

- (1) 대상시설이 공공시설에 해당되어야 한다.
- (2) 새로 설치하는 공공시설이 기존의 공공시설에 기능상 대체성이 있어야 한다.
- (3) 행정청이 아닌 경우에는 공공시설의 설치비용에 상응하는 범위 안에서 무상 양도한다.

다. 귀속절차

- (1) 지정권자가 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 실시계획을 승인할 경우에는 미리 해당 공공시설의 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정되지 않은 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하되, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천·구거 등에 관한 사항은 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 관한 사항은 기획재정부 장관을 관리청으로 본다.
- (2) 지정권자가 (1)에 따라 관리청의 의견을 들어 실시계획을 승인한 경우에는 시행자는 그 승인에 포함된 공공시설의 점용·사용과 관련된 사항은 관계 법률로 정하는 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설을 점용하거나 사용에 따른 점용료와 사용료는 면제된 것으로 본다.

로 본다.

- (3) 행정청인 시행자가 개발사업이 완료되어 준공검사를 마친 경우에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청에 귀속된 것으로 본다.
- (4) 행정청이 아닌 시행자는 제2호에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설과 관련된 사항은 개발사업의 공사가 완료되기 전에 해당 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하며, 준공검사를 한 지정권자는 그 내용을 시설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받아 해당 시설을 관리할 관리청과 시행자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.
- (5) 위 절차에 따른 공공시설과 토지를 등기할 경우 「부동산등기법」 제41조로 정하는 등기원인을 증명하는 서면은 법 제26조 제2항과 제15조제3항으로 정하는 준공인가증명서로 같음한다.

VII. 개발사업 지원

1. 지자체는 국고지원 예산의 편성(시·군 자율 편성)시 낙후지역형 개발촉진지구에 “지원사업”으로 확정된 사업을 우선적 편성하여야 한다.
2. 기반시설 중 낙후지역 개발을 선도할 연결도로, 공공성이 강한 사업의 진입도로와 주거환경개선을 위한 기반시설의 설치와 산업단지개발, 물류단지조성 등에는 국고를 우선적으로 지원할 수 있다.
3. 예산의 효율적 집행을 위하여 전년도 예산의 이월 등 실집행율을 고려한 예산을 편성하여 제출한다.

4. 「국가균형발전 특별법」으로 정하는 성장촉진지역으로 지정된 시·군의 예산 자율 편성시 “지원사업”과 「도서개발촉진법」의 도서종합개발 사업으로 확정된 사업의 예산을 우선 편성할 수 있다.
5. 관광레저산업 등 수익성이 큰 사업은 가급적 지자체와 공동개발 방식을 채택하도록 하고, 단지 진입도로와 단지내 통과도로 등은 원칙적으로 지방비를 확보하거나 민자를 유치하여 사업을 시행한다.
6. 국고지원이 필요한 경우에는 사업별 재원은 원칙적으로 각 소관 부처별로 확보·반영하는 것을 원칙으로 한다.
7. 실시계획을 수립할 경우, 국고지원사업의 사업비는 법 제14조제3항에 따라 승인을 받은 사업계획의 금액을 기준으로 하여야 한다. 다만, 지방자치단체가 초과비용을 일부 부담하는 경우에는 예외로 한다.
8. 개발계획 수립 시 해당 시·군·구의 각종 도시계획과 타 부처 지역개발사업과의 연계방안이 있거나 민자유치실적이 우수한 지구에 대해서는 국비를 우선적으로 지원(배정)할 수 있다.
9. 개발계획 집행결과의 평가결과에 따라 국비지원 규모, 지원시기 등을 조정할 수 있다.

제3장 특정지역의 지정·개발

I. 특정지역의 지정

1. 특정지역의 유형과 지정기준

가. 문화·관광권형

- (1) 문화·관광권형은 지역의 역사적·문화적·자연환경적 부존자원을 활용하여 연계 개발하여 지역통합성을 높이면서 개발효과를 극대화할 수 있는 지역형을 말한다.
- (2) 문화·관광권형의 지정은 역사유적·민속자원·종교유산 등 특정한 주제를 지니는 문화자원이 공간적으로 밀집되어 나타나거나, 수려한 산악과 해안자연자원이 공간적으로 연계되어 있는 지역으로 국립공원이나 도립공원 등을 1개소 이상 포함하고 있는 곳을 지정할 수 있다.

나. 산업전환지대형

- (1) 산업전환지대형은 전통적인 지역산업이 쇠퇴하여 새로운 산업으로 구조조정이 필요한 지역으로 종합개발을 통하여 지역의 연계개발이 가능한 지역형이다. 이 유형에는 석탄산업이 사양화된 탄광지역, 기존산업이 쇠퇴하여 새로운 산업으로 구조전환이 필요한 지역과 이와 연접한 지역 등을 말한다.
- (2) 산업전환지대형의 지정은 인구대비 제조업·광업부문의 고용비중이나 전 산업의 제조업·광업부문의 고용비중이 전국 평균보다 2배 이상 높은 지역으로, 지역지정 요청시 최근 3년간 인구대비 제조업이나 광업의 고용비중이 전국 평균보다 감소한 지역을 대상으로 한다.

다. 특수입지형

- (1) 특수입지형은 특정시설의 입지나 정치·경제·사회적인 여건 변화에 따라 개발이 필요한 지역형을 말한다.

- (2) 특수입지형의 지정은 발전소·다목적댐 등 자원공급을 위한 특정시설의 건설로 인하여 지역주민과 지역경제에 영향을 미치는 주변지역으로 특별한 지원이 필요한 지역이거나, 고속전철 역세권, 공항·항만·도청의 이전 등 특정시설의 입지에 따라 개발이 필요한 배후지역, 자연재해와 산업재해 등으로부터 항구적인 복구와 정비가 필요한 지역 등을 대상으로 한다.

2. 특정지역의 지정원칙

가. 범위

- (1) 특정지역은 지역개발 재원의 한계를 고려하여 원칙적으로 광역시·도별 1개소 이하로 지정함을 원칙으로 한다. 다만, 도의 경우 산업전환지대형, 특수입지형과 2개 이상 도에 걸쳐는 경우 등 특별한 경우에만 2개 이상 지정할 수 있다.
- (2) 사업의 성격이 유사하고 개발효과가 2개 이상의 광역시·도에 걸쳐 나타날 것으로 예상되는 경우에는 2개 이상의 광역시·도에 걸쳐 특정지역을 지정할 수 있다.
- (3) 국토교통부장관은 지방자치단체의 협력을 촉진하기 위해 2개 이상의 광역시·도가 상호합의하여 특정지역을 공동 추진할 경우에는 우선하여 지정할 수 있다.

나. 면적

- (1) 특정지역의 지정을 위한 공간단위는 계획에 관한 집행관리의 효율성을 위하여 특정지역 지정목적에 들어맞을 수 있도록 최소한의 면적을 대상으로 한다.

- (2) 특정지역은 개발촉진지구와 광역개발권역과 유기적인 관계가 유지될 수 있도록 500제곱킬로미터이상 지역을 대상으로 그 파급효과와 사업추진의 효율성 등을 고려하여 지정하여야 하며, 광역지방자치단체의 관할구역의 면적의 100분의 30을 초과할 수 없다.

다. 특정지역 설정 기준

- (1) 행정구역의 경계선, 분수령, 하천, 도로 등을 경계로 하여 개발사업의 효과가 파급될 수 있는 일단의 동일한 영향권을 대상으로 경계를 설정한다.
- (2) 개발사업이 하나 이상 포함되어 있는 행정구역을 기준으로 한다. 다만, 개발사업의 연계성을 위해 필요한 경우에 한해 개발사업이 없는 행정구역을 포함할 수 있다.

라. 기간

- (1) 지역지정 기간은 개발계획수립기간과 사업추진 여건 등을 고려하여 현실적으로 사업완료가 가능한 기간이 될 수 있게 설정한다.
- (2) 지역지정 기간 연장을 요청할 경우에는 명확한 사유서를 작성하여 지정기간 만료일 2개월 전에 제출해야 한다.

마. 개발협의회의 구성

개발계획 수립시 지역내의 문화체육관광부의 관광개발계획 등을 충분히 분석하여 연계방안을 모색하도록 한다. 이 경우 해당 광역시·도는 특정지역 담당자, 문화관광 담당자, 관계전문가 등으

로 구성된 “특정지역 개발계획 수립을 위한 협의회”를 구성할 수 있다.

바. 개발촉진지구와의 관계

- (1) 특정지역은 개발촉진지구와 중복하여 지정할 수 있다. 다만, 특정지역개발계획 또는 개발촉진지구개발계획이 중복되지 않도록 하여야 한다.

3. 특정지역의 지정절차

가. 특정지역 지정안의 작성

- (1) 특정지역 지정안은 광역시장이나 도지사가 작성하여 국토교통부장관에 요청 한다.
- (2) 특정지역 지정안 작성과 개발계획 수립시에는 광역시장과 도지사는 국토교통부장관에게 요청하기전 미리 관계 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.
- (3) 특정지역 지정안 작성 시 개발계획을 함께 수립하여 제출할 수 있다

나. 지역지정안 제안

- (1) 광역시장·도지사나 지역개발사업에 참여할 민간사업개발자는 특정지역의 지정을 제안할 경우에는 시행령 제11조 4항으로 정하는 특정지역지정 제안서(별지 제10호 서식)를 작성하여 광역시장이나 도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 제출한다.(광역시장이나 도지사가 제안하는 경우에는 해당없음)

(2) 광역시장·도지사나 지역개발사업에 참여할 민간사업개발자 등이 특정지역지정 제안서를 제출할 경우에는 미리 특정지역 개발구상을 마련하여야 한다. 이 경우 개발구상에 관하여 관할 지방 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

(3) (2)항에 따라 특정지역 개발구상을 마련할 경우에는 해당 시·군·구의 도시·군기본계획, 시·군발전구상, 지역내 다른 법률로 정하는 지역개발을 위한 사업 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

(4) 법 제16조제1항제2호부터 제4호까지에 해당하는 자가 특정지역의 지정을 제안하는 경우에는 미리 해당 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

다. 주민의견 청취

(1) 광역시장이나 도지사는 지역지정안(지역의 명칭, 위치, 면적, 그 밖의 참고사항)을 해당 시장·군수·구청장에게 송부하고, 시장·군수·구청장은 게시판이나 공보에 공고하고 14일간 그 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

(2) 국가보안상 필요하거나 극심한 지가상승이 우려되는 등 부득이한 경우에는 지역 지정안에 관한 주민의견의 청취를 생략할 수 있다.

(3) 시장·군수·구청장은 주민의견청취 결과 제시된 의견에 검토 의견을 붙여 광역시장이나 도지사에게 제출한다.

라. 지역지정 요청

(1) 광역시장이나 도지사가 별지 제9호 서식을 준용하여 특정지역

지정요청서에 관련서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출한다.

- (2) 지역지정 수립 내용은 별표6을 참고하여 작성한다.
- (3) 지정기간은 효율적으로 하되 지역특성, 지역규모, 개발계획 등을 검토하여 정한다.
- (4) 첨부물은 위치도(1/50,000~1/25,000의 지형도)와 법 제26조의3 제1항 각 호의 요건에 해당됨을 표시하는 서류로 한다.

마. 관계기관 협의

국토교통부장관은 지정요청 내용을 검토하고 관계부처와 협의한다.

바. 도시계획위원회 심의

특정지역 지정안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에서 정한 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의 대상일 경우에는 해당 위원회에 상정 심의를 받아야 한다.

사. 고시

- (1) 국토교통부장관은 특정지역의 명칭·범위, 개발의 기본방향, 지정기간, 개발사업의 개요, 관련 도서의 열람방법 등을 고시한다.
- (2) 특정지역 지정에 따른 지형도면 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

II. 개발계획의 수립

1. 특정지역개발계획안 작성

가. 개발계획이라 함은 국고지원사업, 지방비사업, 민자사업등 특정 지역에서 시행되는 개발사업의 사업계획을 말한다.

나. 개발계획에는 2개 이상의 사업이 포함되어 복합적인 기능을 수행할 수 있도록 그 지역의 상황여건에 따라 다양한 사업이 제시되어야 하며, 특히 인접한 시·군·구간에 사업내용이 유사하여 개발효과가 줄어들지 않도록 한다.

다. 사업의 중복을 방지하기 위해 개발계획 수립시 지역내 단순 S WOT분석을 지양하고, 다른 지역과 비교하여 비교우위 사업이 무엇인지 밝혀내어 해당 시·군·구의 독자적인 발전전략을 개발계획으로 수립한다. 비교우위가 없는 경우에는 인근 지역과 연계한 개발사업의 추진을 적극적으로 모색하도록 한다.

라. 산업특성(광산, 농림업, 공업, 관광 등), 입지특성(산악, 고원, 평야, 임해, 도시 등) 등에 따라 개발사업을 특화하여 개발사업이 완료되는 시점에서 평가할 경우 관련 지표가 향상될 수 있도록 한다.

마. 역사유적, 민속자원, 종교자원 등 역사문화정비사업, 관광자원의 개발, 교통시설, 자족기반확충 시설 등의 사업은 지역특색에 맞도록 수립한다.

바. 개발계획 수립시 해당 시·군·구의 가용자원을 충분히 검토하여 개발테마를 결정한 후 이에 따른 개발계획을 수립하여야 한

다. 또한 특정지역 명칭을 정할 경우에도 단순히 지역명칭을 붙이지 말고 개발테마에 따른 명칭을 부여한다.

사. 국비지원도로는 지역특화와 관광휴양사업과 연계된 경우에 지원하도록 하며, 단순 지역간 연결도로의 건설은 지양하도록 한다. 또한 국비지원도로의 명칭을 정할 경우에도 단순히 지역명칭을 붙이지 말고, 기반이 되는 지역개발사업을 알 수 있도록 지역개발사업 명칭을 붙인다.(예시 : OO 관광지 순환도로사업, OO 휴양림 진입도로 사업)

아. 개발계획 수립시 산업통상자원부, 안전행정부·문화체육관광부·농림축산식품부 등 다른 중앙행정기관의 지원사업과 적극적으로 연계하도록 한다. 이 경우 해당 중앙행정기관과 개발수립전에 미리 협의하여야 한다.

자. 지역자원과 개발역량을 무시한 무분별한 개발계획, 장기미집행 시설의 처리를 위하여 국가지원사업을 개발계획에 반영하는 것은 지양하도록 한다.

차. 특정지역개발계획을 수립하는 때에는 경관법령에 따라 해당 지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위하여 수립된 경관계획에 부합하도록 하여야 한다.

2. 개발계획의 내용

가. 개발계획서에 포함할 사항

(1) 개발의 목표와 기본방향

(2) 사업 시행지의 위치(위치도를 포함)·면적, 그 밖의 주요사항을 포함한 사업개요(개발사업의 개략도 포함)

(3) 토지이용현황과 토지이용계획, 축척 5천분의 1 이상인 지형도에 토지이용계획을 명시하여 작성한 도면

(4) 사업의 시행기간과 시행방법

개발사업의 시행방법은 수용하거나 사용방식, 환지방식, 혼용방식 등으로 구분하며, 세부사항에 대해서는 「도시개발법」 제21조를 준용할 수 있다.

(5) 재원조달과 연차별투자계획

(가) 재원조달과 연차별 투자계획은 다음 각호의 사항을 고려하여 별지 제12호 서식으로 작성한다.

1) 출자자의 재원조달이 가능하고 예정된 단계별 시행계획에 따라 사업이 완료될 수 있도록 현실적으로 달성 가능한 계획을 수립한다.

2) 비용부담과 분담은 수익이나 권리의 정도를 고려하여 형평성 있게 한다.

3) 민간이 참여하거나 의견수렴이 최대한 보장될 수 있도록 한다.

(나) 재원조달과 연차별 투자계획의 내용은 사업비산정, 재원분담 방안, 연차별 자금투자 계획 등으로 한다.

(6) 개발사업이 문화재 등에 미치는 영향에 관한 의견서

(7) 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가서

3. 개발계획 수립과 확정절차

가. 개발계획의 수립

- (1) 국토교통부장관은 지정·고시된 특정지역에 개발계획을 수립하여야 한다.
- (2) 다만, 광역시장이나 도지사의 요청으로 지정된 특정지역의 개발계획은 해당 광역시장이나 도지사가 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- (3) 2 이상의 광역시나 도에 걸쳐 특정지역이 지정된 경우에는 관계 광역시장이나 도지사가 공동으로 특정지역개발계획을 수립하여야 한다.

나. 주민과 관계전문가의 의견청취

- (1) 개발계획안을 작성한 후 그 주요내용을 일간신문·관보, 해당 광역시나 도에서 발행하는 공보에 공고하여야 한다.
- (2) 광역시장이나 도지사는 해당 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)에게 개발계획안을 송부하여야 한다.
- (3) 해당 시장·군수·구청장은 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- (4) 공고된 계획안에 의견이 있는 자는 열람 기간에 해당 시장·군수·구청장에게 의견서를 제출할 수 있다.
- (5) 열람이 끝나면 해당 시장·군수·구청장은 즉시 주민 등의 의

견서와 그에 대한 검토의견서를 첨부하여 광역시장이나 도지사에게 제출하여야 한다.

* 국토교통부장관이 수립한 계획에 대해서는 국토교통부장관에게 직접 제출함

- (6) 광역시장이나 도지사는 필요시 공청회를 실시할 수 있으며, 이 경우 공청회개최 14일전까지 일간신문에 공고하여야 한다.
- (7) 일간신문에 공고할 사항 : 공청회 개최 목적, 공청회 개최 예정일시와 장소, 개발계획안의 개요, 의견진술 신청절차
- (8) 개발계획안에 대해 의견이 있는 주민 등은 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 서면(전자문서 포함)으로 의견을 제출할 수 있다.

다. 개발계획안 검토와 관계행정기관 협의 : 국토교통부장관

라. 개발계획 승인 : 국토교통부장관

마. 관보 고시 : 국토교통부장관

- 국토교통부장관이 개발계획을 고시한 경우에는 관계서류·도면 등의 사본을 관할 광역시장이나 도지사에게 송부하여야 한다.

4. 특정지역의 관리

가. 개발계획이 수립된 지역은 법 제15조 각항에 의해 관리하도록 한다.

나. 특정지역내 개발계획이 수립되지 않은 지역에는 그 지역에 지정된 각 법규로 정하는 토지이용규제에 적합하게 관리하도록 한다.

Ⅲ. 사업시행자 지정

1. 사업시행자

특정지역에서 시행되는 개발사업은 다음 각 호의 자가 시행한다.

가. 국가나 지방자치단체

나. 대통령령이 정하는 공공기관.

다. 「지방공기업법」에 의한 지방공사.

라. 지구개발사업의 시행자로 지정된 자.

2. 사업시행자 지정권자

가. 국가나 지자체가 직접 시행하는 사업은 시행자 지정을 생략한다.

※ “국가나 지자체가 직접 시행하는 사업”이라 함은 국가나 지자체가 직접 계획하고 시행하는 사업을 말한다.

나. “가”목 이외의 사업은 광역시장이나 도지사가 시행자를 지정한다.

3. 시행자 지정 절차

가. 개발사업을 시행하고자 하는 자는 지정권자에게 시행자 지정신청서를 제출하여야 한다.

나. 광역시장이나 도지사는 시행자 지정신청서를 검토한 후 해당사업의 소관 행정기관의 장(중앙행정기관의 장을 포함한다)과 협의하고, 시행자지정 내용을 관보나 공보에 고시한다.

다. 지정권자가 시행자를 지정하는 경우에는 일정기간 내에 실시계획을 수립하고 승인을 신청하도록 기한을 부여한다.

4. 시행자 지정시 고려사항

가. 광역시장이나 도지사는 지역개발사업(국가나 지자체 직접 시행사업 제외)의 시행자 지정시에는 사업자의 자금조달능력, 지역개발사업 시행능력과 경험, 다른 지역개발사업과의 연계성을 함께 검토하도록 한다.

나. 법 제9조제3항으로 정하는 지역지정 제안에 따라 시행되는 개발사업에 대해서는 그 제안자를 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

Ⅳ. 실시계획의 승인

1. 실시계획 승인권자

가. 국가나 지자체가 직접 실시계획을 작성한 경우 : 광역시장이나 도지사와 협의하여야 하며, 협의를 거친 경우에는 실시계획의 승인으로 같음한다. 이 경우 광역시장이나 도지사는 미리 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐야 한다.

나. 국가나 지자체 이외의 자가 시행하는 사업 : 광역시장 또는 도지사

2. 실시계획의 내용

가. 사업시행기간

(1) 개발사업의 시행기간은 다음 각 호에 따라 정하는 것을 원칙으로 한다. 이 경우 그 시기(始期)와 종기(終期)를 정확히 알 수 없을 경우는 그 예정일을 기준으로 할 수 있다.

- 수용하거나 사용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발계획 승인일부터 해당사업의 공사완료 공고일까지로 한다.
- 환지방식에 따른 개발사업의 시행기간은 실시계획인가일부터 해당사업의 환지처분일까지로 한다.
- 혼용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발계획승인일부터 해당사업의 환지처분일까지로 한다.

(2) 시행기간을 정할 경우에는 해당 사업의 지형, 면적, 공사의 난이도, 공사비의 규모, 공정계획표 등을 고려하여야 한다.

(3) 개별 법률에 정하는 바가 있을 경우에는 그 법을 준용한다.

나. 토지이용계획

(1) 토지이용계획은 장래의 생산과 소비 등 모든 활동을 예측하고 이에 따른 공간수요를 추정하여 토지용도별로 적절하게 배치하여 토지의 효율적인 이용이 될 수 있도록 수립한다.

(2) 토지이용계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- 토지이용계획은 안전성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성, 역사성 등을 고려하여 수립한다.
- 토지이용계획은 주변지역과 연계되어 조화를 이룰 수 있도록 수립 한다. 특히, 주변지역과의 관련계획과 기능분담방안을 검토한다.
- 토지이용계획은 개발행위로 인한 환경훼손을 최소화하고 자연적, 인위적 재해를 예방할 수 있도록 가급적 자연지형을 유지하는 친환경적인 개발이 될 수 있게 한다.

(3) 토지이용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(가) 용도별 분류

- 토지의 용도구분은 「건축법 시행령」 별표1에 따라 수립한다.
- 토지의 용도구분을 세분할 필요가 있을 경우에는 실시계획 승인권자가 따로 정할 수 있다.

(나) 용도별 면적

- 용도별 면적 산정에 활용되는 원단위는 합리적인 근거가 있어야 하며, 용도별 배분면적 산정은 해당 개발사업의 특성이 부각될 수 있도록 배분한다.
- 용도별 면적배분은 사업특성에 따라 적절한 비율을 유지해야

하며, 단순히 사업성을 높이기 위해 특정용도의 비율을 과도하게 높이지 않도록 한다.

다. 그 밖에 필요한 사항

그 밖의 실시계획에 포함될 사항은 실시계획 승인을 고시하여야 하는 내용으로 한다.

3. 실시계획승인 절차

가. 국가나 지방자치단체가 직접 사업을 시행하는 경우

- (1) 실시계획서 작성과 관계행정기관 협의 : 국가 또는 지자체
- (2) 광역시장이나 도지사와의 협의를 거쳐야 하며, 협의를 거친 경우를 실시계획의 승인으로 본다.

나. 국가나 지방자치단체 이외의 자가 사업을 시행하는 경우

- (1) 실시계획서 작성과 승인신청서 제출 : 사업시행자
- (2) 실시계획승인신청서 검토 : 광역시장 또는 도지사(변경시에도 같음)
 - 승인할 경우 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 함
 - 실시계획의 승인으로 의제처리되는 법률(법 제18조)은 관련기관과 협의하여야 함

(3) 사업착수기간 부여

실시계획 승인시 일정기간 내에 사업에 착수할 것을 조건으로

부여한다.(사업착수기간은 개발사업의 성격을 고려하여 충분한 기간을 부여)

(4) 실시계획승인고시 : 광역시장·도지사는 관보나 광역시·도에서 발행하는 공보에 고시하여야 함

- 실시계획 승인권자가 직접 작성한 경우에도 공고하여야 한다.

다. 실시계획승인 신청서 구비서류

- (1) 시행령 제30조의10 에서 규정한 각종 기재사항과 실시계획승인 신청서에 첨부되어야 할 서류와 도면
- (2) 실시계획승인으로 법 제18조에 따라 관계 법률로 정하는 인·허가 등을 의제 받고자 하는 경우에는 위 (1)서류외에 해당 법률에서 규정하고 인·허가 등에 필요한 서류와 도면
- (3) 첨부도면과 서류
 - (가) 위치도는 축척 5만분의 1부터 2만5천분의 1 이상까지의 지형도를 사용하여 개발대상지역 등을 표시한다.
 - (나) 실시계획의 계획평면도는 축척 5천분의 1 이상의 지형도를 이용하여 개발계획에서 정한 내용을 표시한다.
 - (다) 다른 법률로 정하는 허가, 인가 등을 의제하는 경우에는 해당 법률로 정하는 실시설계도를 첨부한다.
 - (라) 사업비와 자금조달계획은 별지 제12호 서식으로 작성한다.
 - (마) 토지이용현황 작성은 지형도 등에 표시해야 한다.

(바) 개발되는 토지나 시설물의 처분에 관한 계획서는 토지이용 계획과 공급조건에 적합하게 작성한다.

(사) 토지, 건물, 권리 등의 매수, 보상, 이주대책에 관한 서류는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 준용하여 작성한다.

(아) 공공시설물과 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서는 법 제20조에 따라 작성한다.

(자) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 정하는 도시·군계획을 결정하거나 변경할 필요가 있는 경우에는 각각 관련법을 준용한다.

(차) 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가 대상사업인 경우에는 환경영향평가서를 작성한다.

(카) 환지방식으로 시행하는 경우에는 시행자별 규약, 시행규정, 조례, 부담률 계산서를 작성하여야 하며, 부담률 계산서에는 각목의 사항이 포함되게 하며 그 밖의 환지방식과 관련해서는 「도시개발법」의 환지에 관한 규정을 준용한다.

- 사업시행 전, 후 토지의 용도별, 지목별 면적 비교표
- 용도별 체비지 조서
- 공공용지 조서
- 부담률 계산서
- 그 밖의 필요한 사항

(타) 사업구간분할계획이 있는 경우에는 다음의 내용이 포함되어야 한다.

- 사업구간분할의 목적이나 이유
- 사업구간별 면적
- 사업구간별 위치와 경계의 설정사유
- 사업구간별 사업시행 방식
- 사업구간별 사업시행 기간

(4) 실시계획 승인신청은 별지 제13호 서식에 의해 작성하여 신청한다.

【 예 시 】

< 도시·군계획 >

- 도시·군관리계획(변경) 결정도 : 용도지역변경
- 도시·군관리계획(변경) 결정조서
- 도시·군관리계획(변경) 결정도
- 도시·군계획시설(변경) 조서
- 그 밖의 도시·군계획결정에 필요한 구비서류(필요시 도시·군계획총괄도, 토지이용현황조서, 도시·군계획시설현황도 등)

< 농지전용허가 >

- 농지전용허가(협의)신청서
- 사업계획서
- 소유권(또는 사용권) 입증서류
- 지적도(또는 임야도)등본
- 농지전용협의도(필요시 도시관리계획결정 도면 등)
- 피해방지계획서

< 산업단지의 지정 >

- 산업단지의 명칭·위치·면적
- 산업단지의 지정목적
- 산업단지개발사업의 시행자
- 사업시행방법
- 주요유치업종
- 토지이용계획과 주요 기반시설계획
- 재원조달계획
- 수용·사용할 토지·건축물 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목

4. 실시계획 승인의 고시

지정권자는 실시계획을 승인하거나 작성하여 확정된 경우에는 다음의 사항을 관보나 공보에 고시하여야 한다.

- (가) 사업의 명칭·위치·면적
- (나) 시행자의 성명·주소
- (다) 사업의 목표·개요
- (라) 사업시행기간
- (마) 수용하거나 사용할 토지·건물의 소재지·지번·지목·소유권 이외의 권리의 명세
- (바) 법 제17조제4항으로 정하는 건물 세목 등의 고시사항
- (사) 조성된 토지나 시설의 매수청구기간 등 매수신청에 관한 사항
- (아) 실시계획승인으로 법 제18조에 따라 관계 법률로 정하는 인·허가 등을 의제 받고자 하는 경우에는 해당 법률에서 고시를 요하는 사항이 있는 경우에는 이에 따른 고시내용

5. 매입면적과 동의자 수의 산정 방법

민간개발자가 개발사업의 시행에 필요한 토지를 수용하거나 사용

하고자 할 경우에는 필요한 매입면적과 동의자 수를 산정하는 방법은 다음과 같다.

- 가. 매입면적의 산정은 사업지구 내 시행자가 매입한 토지를 기준으로 한다.
- 나. 토지면적을 산정할 경우에는 국공유지를 포함하여 산정한다.
- 다. 토지 등을 사용하거나 수용하기 위한 매입면적과 토지소유자 동의요건의 산정기준일은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 정하는 수용재결신청일을 기준으로 한다.

V. “지원 사업”의 시행과 관리

1. “지원 사업”(공사)의 착수

- 가. 공사의 설계시에는 「건설기술 관리법」에 따라 설계자문위원회 등의 조언을 받을 시 설계(공사비용등)의 적정성 여부를 검토 받아야 한다.
- 나. 실시계획 결과 “지원사업”의 지원 사업비 규모가 20%이상 변경 시 국토교통부에 사전 협의 하여야 한다.
- 다. 공사의 착수 전 편입토지와 지장물 등의 보상계획을 수립하여 이해 당사자와 협의 하여야 하며 기반시설과 연계된 사업(민자유치사업등)의 추진계획을 면밀히 검토하여 지원사업의 착수시기를 확정하여야 한다.
- 라. 관련기관 협의(환경부, 문화체육관광부 등)내용을 사전검토 적절한 이행계획을 수립한 후 사업에 착수토록 하여 사업 착수

후 공사를 지연하거나 변경하는 사례가 발생되지 않도록 하여야 한다.

2. “지원사업”(공사)의 관리

가. 「건설기술 관리법」으로 정하는 설계도서의 작성과 비치, 감리원 선정, 품질관리 계획수립, 시행 등 공사 관리에 만전을 기하여야 한다.

나. “지원사업”의 추진시 주변 연계사업 진행률에 맞추어 예산투입 시기를 조정 하는 등 예산이 효율적으로 집행 될 수 있도록 한다.

다. 사업계획 변경은 최소화 하여야 하며 불가피한 변경사항 발생 시 변경의 타당성뿐만 아니라 지원사업의 목적에 적합여부, 사업비 적정성 등도 검토하여야 한다. 또한 국가 지원 사업비의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관과 사업계획변경의 협의를 하여야 한다.

라. 공사계약변경, 물가상승비적용 등은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」으로 정한다.

나. 시행자는 자기가 조성한 토지나 시설을 준공인가 전에 사용할 경우에는 개발사업에 지장이 없는 범위에서 별지 제15호 서식으로 정하는 허가를 받아 사용할 수 있다.

다. 광역시장이나 도지사는 개발사업의 준공인가를 한 경우에는 별지 제16호 서식에 의해 준공인가증명서를 시행자에게 발급하고 공보에 공고하여야 한다.

라. 개발사업의 준공인가 절차

(1) 국가나 지방자치단체가 직접 사업을 시행하는 경우

(가) 준공인가서 작성 : 국가 또는 지방자치단체

(나) 관계행정기관 협의 : 국가 또는 지방자치단체

(다) 법 제26조제1항 단서에 따라 광역시장이나 도지사와의 협의를 거친 경우를 준공인가로 본다.

(라) 준공인가공고 : 광역시장 또는 도지사

(2) 국가나 지방자치단체 이외의 자가 사업을 시행하는 경우

(가) 준공인가서 작성과 준공인가요청 : 사업시행자

(나) 준공인가서 검토와 준공확인 : 광역시장 또는 도지사

· 관계행정기관과 협의

· 지역개발사업이 실시계획대로 완료되지 않은 경우에는 그 내용을 구체적으로 적시하여 시행자에게 서면으로 통보

· 해당 사업이 개별법에 의해 별도의 준공검사를 거쳐 검사증을 붙인 경우에는 현지 확인을 생략할 수 있다.

(다) 준공인가증명서 발급과 공고 : 광역시장·도지사

VI. 개발사업의 준공

1. 개발사업의 준공인가

가. 시행자는 개발사업의 전부나 일부를 완료한 경우에는 광역시장 도지사로부터 별지 제14호 서식에 의해 준공인가를 받아야 한다. 다만, 국가나 지방자치단체의 장이 시행자인 경우에는 광역시장이나 도지사와의 협의를 거쳐야 하며, 이를 준공인가로 본다.

2. 조성토지의 분양과 감정평가

가. 시행자가 개발사업으로 조성된 토지, 건축물 등(이하“조성토지 등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 원칙적으로는 감정가격을 기준으로 한다.

나. 시행자가 조성토지 등을 공급하는 경우에는 개발계획에서 규정한 내용을 공고해야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법률에서 정하는 건축물의 건축 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 그 내용을 포함하여 공고한다.

다. 시행자는 분양안내서와 매매계약서에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법률에서 정하는 건축물의 건축 금지 또는 제한하는 내용을 명확하게 기록한다.

라. 조성토지 등의 공급가격은 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 설립인가를 받은 감정평가법인이나 사무소의 개설을 등록한 감정평가사가 감정평가 한 가격(이하 “감정가격”이라 한다)을 기준으로 결정한다. 다만, 환지방식의 경우에는 감정평가법인이나 사무소의 개설을 등록한 2이상의 감정평가사가 감정평가 한 가격의 산술평균한 가격을 기준으로 정할 수 있다.

3. 원토지소유자에 대한 양도

원토지소유자에게 양도할 수 있는 토지면적은 다음 각호를 기준으로 사업시행자가 따로 정할 수 있다.

가. 협의양도한 토지가 지구경계로 분할된 경우로써 토지소유자의 요구에 따라 시행자가 지구외 잔여지를 매입한 경우에는 지구

외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.

나. 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 공유자 전원이 지분을 시행자에게 협의양도한 경우에만 해당한다.

다. 협의양도한 토지가 여러 개의 필지인 경우에는 각 소유토지를 합한 면적(지분소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.

4. 선수금

시행자는 법 제22조제2항과 시행령 제25조에 따라 선수금을 받을 수 있다. 시행령 제25조제2항제2호 각 목의 보증서를 제출하고 선수 공급하는 경우에는 보증금액은 선수금액의 100분의 120으로 할 수 있다.

5. 공공시설과 토지 등의 귀속

가. 귀속대상 공공시설

법 제20조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조의 규정을 준용하는 공공시설은 도로·공원·철도·수도 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호와 동법 시행령 제4호에 열거된 시설에만 해당한다. 다만, 주차장, 운동장, 공동묘지, 화장장, 남골시설은 제외한다.

나. 귀속의 범위

(1) 대상시설이 공공시설에 해당되어야 한다.

(2) 새로 설치하는 공공시설이 기존의 공공시설에 기능상 대체성

이 있어야 한다.

- (3) 행정청이 아닌 경우에는 공공시설의 설치비용에 상응하는 범위 안에서 무상양도한다.

다. 귀속절차

- (1) 지정권자가 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 실시계획을 승인할 경우에는 미리 해당 공공시설의 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정되지 않은 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하되, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천·구거 등에 관한 사항은 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 관한 사항은 기획재정부 장관을 관리청으로 본다.
- (2) 지정권자가 (1)에 따라 관리청의 의견을 들어 실시계획을 승인한 경우에는 시행자는 그 승인에 포함된 공공시설의 점용·사용과 관련된 사항은 관계 법률로 정하는 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설을 점용하거나 사용한 점용료와 사용료는 면제된 것으로 본다.
- (3) 행정청인 시행자가 개발사업이 완료되어 준공검사를 마친 경우에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청에 귀속된 것으로 본다.
- (4) 행정청이 아닌 시행자는 제2호에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설과 관련된 사항은 개발사업의 공사가 완료되기 전에 해당 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하며, 준공검사를 한 지정권자는 그 내용을 시

설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받아 해당 시설을 관리할 관리청과 시행자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.

- (5) 위 절차에 따른 공공시설과 토지를 등기할 경우에는 「부동산 등기법」 제41조로 정하는 등기원인을 증명하는 서면은 법 제26조제2항과 제15조제3항으로 정하는 준공인가 증명서로 갈음한다.

VII. 개발사업 지원

- 1. 시·도지사는 특정지역의 지역개발사업 지원을 위하여 역사·문화·자연환경 자원들을 효과적으로 연계하는 도로 등 기반시설 등에 우선적으로 예산(시·도자율편성)을 편성할 수 있다.
- 2. 기반시설 외에도 역사·문화·자연환경 측면의 자원을 살리고 정체성을 높일 수 있는 지역의 랜드마크 조성, 단지개발, 살고 싶은 마을 조성 등의 분야에도 국고를 지원할 수 있다.
- 3. 관광레저산업 등 수익성이 큰 사업은 가급적 지자체와의 공동개발방식을 채택하도록 하고, 단지 진입도로와 단지내 통과도로 등은 원칙적으로 지방비를 확보하거나 민자를 유치하여 사업을 시행한다.
- 4. 국고지원이 필요한 경우, 사업별 재원은 원칙적으로 각 소관 부처별로 확보·반영하는 것을 원칙으로 한다.
- 5. 실시계획을 수립할 경우에는 국고지원사업의 사업비는 법 제14조제3항에 따라 승인을 받은 사업계획의 금액을 기준으로 하여야 한다(이 경우 "개발촉진지구"는 "특정지역"으로, "개발계획"은 "특정지역개발계획"으로, "지구개발사업"은 "특정지역개발사업"으로

본다). 다만, 지방자치단체가 초과비용을 일부 부담하는 경우에는 예외로 한다.

6. 개발계획 수립시 해당 시·군·구의 각종 도시계획과 타 부처 지역개발사업과의 연계방안과 민자유치실적이 우수한 지역에 대해서는 국비를 우선적으로 지원할 수 있다.

제4장 지역종합개발지구

I. 지역종합개발지구의 기준

1. 용어의 정의

가. 지역종합개발지구의 개발사업은 “지역종합개발사업”이라 한다.

나. 지역종합개발지구내 개별 사업은 지역개발사업이라 한다.

다. 지역개발사업에 대해서 개별법으로 사업시행할 경우에는 개별법의 용어를 사용한다.

(예시) □□시에서 ○○동에 입지하는 산업단지, △△동에서 입지하는 택지를 지역종합개발지구로 지정하여 사업 시행하는 경우

- 지역종합개발지구명 : □□지역종합개발지구
- 지역종합개발지구 사업명 : □□지역종합개발사업
- 지역개발사업명 : □□○○지역개발사업, □□△△지역개발사업
- 개별법으로 사업시행시 지역개발사업명 : □□○○국가산업단지조성사업, □□△△택지개발사업
- 개발계획 : □□지역종합개발지구 개발계획, □□지역종합개발계획

- 실시계획 : □□지역종합개발사업 실시계획
- 개별법으로 사업시행시 지역개발사업 실시계획명 : □□○○국가산업단지조성사업 실시계획, □□△△택지개발사업 실시계획

2. 지역종합개발지구의 구성

가. 지역종합개발지구에는 각각의 단지나 시설 중 기반시설을 제외한 최소한 2개 이상의 단지나 시설이 포함하도록 한다.

(예시) 주거단지 + 공업단지, 주거단지 + 공업단지 + 교육·연구단지 + 유통시설

나. 지역종합개발지구는 각각의 단지·시설의 면적비율에 관한 기준을 따로 정하지 아니하나, 특정한 단일용도에 치우치지 않고 종합적인 토지이용이 가능할 수 있도록 각각의 단지·시설을 배치한다.

다. 지역종합개발지구를 구성하는 각각의 단지·시설이 일체적으로 개발되고 상호 유기적으로 운영될 수 있어야 한다.

3. 지역종합개발지구를 구성하는 단지·시설의 기준

가. 지역종합개발지구를 구성하는 각각의 단지·시설은 토지이용계획의 내용상 각각 독립적인 기능수행이 가능해야 한다.

(예시) 20만평의 공업단지와 30만평의 주거단지를 동시에 개발하는 경우, 20만평의 공업단지와 30만평의 주거단지는 그 규모를 고려할 경우 독립적인 기능수행이 가능하므로, 전체를 하나의 지역종합개발지구로 인정할 수 있음.

나. 각각의 단지·시설의 기능수행을 위하여 부수되는 시설은 별도의 단지·시설로 인정하지 않는다.

(예시) 5만평의 주거단지 속에 3천평 규모의 근린상업용지와 2천평 규모의 학교용지를 개발하는 경우에는 5만평 전체를 하나의 주거단지로 본다.

4. 지역종합개발지구의 경계설정

가. 지역종합개발지구의 경계는 도로, 하천, 제방 등 자연지형과 개발제한구역 등으로 가능한 한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정한다.

나. 지역종합개발지구를 구성하는 각각의 단지나 시설이 지형 등의 불가피한 사유로 일정한 거리를 두고 입지하는 경우에도 기능적으로 밀접히 연관되어 단일사업으로 개발될 필요가 있는 경우에는 전체를 하나의 지역종합개발지구로 본다.

(예시) 산(호수, 하천)의 북측에 공업단지. 남측에는 기능적으로 관련된 교육·연구단지와 주거단지를 동시에 개발하는 경우 하나의 지역종합개발지구로 볼 수 있다.

5. 지역종합개발지구의 입지

가. 지역종합개발지구의 입지는 지역여건과 해당 지역의 장기적인 개발방향과 조화가 이루어 질 수 있도록 수도권정비계획, 광역개발사업계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 도시·군기본계획 등 상위 계획에서 제시한 지역개발방향과 조화를 이루어야 한다.

나. 지역종합개발지구로 지정코자 하는 지역에 다음 각호의 사업이

지정 후 착수되지 않은 경우, 국토교통부장관은 필요시 지역종합개발지구로 포함하여 지정할 수 있다.

- ① 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역
- ② 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구
- ③ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제7조의2까지로 정하는 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지
- ④ 「관광진흥법」 제52조에 따른 관광지 및 관광단지
- ⑤ 「물류시설의 개발 및 이용에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지

6. 지역종합개발지구의 유형

지역종합개발지구는 산업·유통·교육·연구·문화·관광·주거·업무단지 등의 조성사업과 기반시설 설치사업 등을 상호 연계하여 시행할 필요가 있는 지역으로 그 유형을 다양하게 설정할 수 있다.

- 예) 산업형 : 산업단지+유통단지+택지+기반시설
- 문화·관광형 : 문화·관광단지+택지+기반시설
- 교육·연구형 : 교육단지+연구단지+택지+기반시설

II. 지역종합개발지구의 지정

1. 지구지정안의 작성

가. 지구지정안은 시·도지사, 시장·군수·구청장, 법 제38조의4제1항제2호부터 제5호까지에 해당하는 자가 작성할 수 있다.

나. “지역특성과 지역개발현황”, “지역종합개발사업의 기본방향과 개발사업”에 대해서는 개발촉진지구 관련 내용을 참조하여 작성한다.

2. 지구지정 요청

시·도지사는 시행령 제46조에 의거 별지 제17호 서식의 지역종합개발지구 지정(변경)요청서에 관련서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출한다.

3. 지구지정 제안

시장·군수·구청장, 법 제38조의4제1항제2호부터 제5호까지에 해당하는 자 중 지역종합개발사업에 참여할 자는 국토교통부장관에게 별지 제20호 서식의 지역종합개발지구 지정(변경)제안서에 관련서류를 첨부하여 시·도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 제출한다.

4. 주민의견 청취

가. 국토교통부장관은 지구지정안을 일간신문이나 관보에 공고하고 시장·군수·구청장에게 송부하여 14일 이상 그 서류를 일반에게 열람하게 한다.

나. 시장·군수·구청장은 주민과 관계전문가의 의견 청취결과가 제시된 의견에 검토의견을 붙여 국토교통부장관에게 제출한다.

5. 관계기관 협의 등

가. 국토교통부장관은 시장·군수·구청장의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

나. 지구지정안이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제8조와 제9조의 규정에 해당되는 경우에는 먼저 중앙도시계획위원회에

사정하여 심의한다.

6. 고시

(1) 국토교통부장관은 지역종합개발지구의 명칭, 위치, 지정면적, 지정목적, 지정기간, 개요, 시행방법과 지역종합개발지구를 변경할 경우에는 변경사유, 내용, 관련도서의 열람방법 등을 고시한다.

(2) 지역종합개발지구의 지정에 따른 지형도면 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

7. 시행자

가. 법 제38조의4제1항제2호부터 제5호까지, 그리고 시행령 제46조의4제1항부터 제2항까지에 해당하는 자는 시장·군수·구청장(2이상의 시·군·구에 걸쳐 지역종합개발지구가 지정된 경우에는 시·도지사)에게 별지 제18호의 시행자지정 신청서에 관계 서류를 첨부하여 신청할 수 있다.

나. 시장·군수·구청장(2이상의 시·군·구에 걸쳐 지역종합개발지구가 지정된 경우에는 시·도지사)은 시행자를 지정한 경우에는 관보나 공보에 고시하고 별지 제19호 서식의 시행자지정서를 시행자에게 발급하여야 한다.

※ 지역종합개발사업의 절차 : 별표 7

Ⅲ. 지역종합개발지구의 개발계획

1. 지역종합개발계획 작성

가. 지역종합개발지구를 관할하는 시장·군수·구청장(2 이상의 시

· 군·구에 걸쳐 지역종합개발지구가 지정된 경우에는 시·도지사를 말한다), 국토교통부장관은 지역종합개발지구 개발계획(이하 “지역종합개발계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

나. 시장·군수·구청장(2 이상의 시·군·구에 걸쳐 지역종합개발지구가 지정된 경우에는 시·도지사를 말한다)이 지역종합개발계획을 수립할 경우에는 법 제38조의2제2항에 따라 지역종합개발지구의 지정을 제안한 자, 법 제38조의4에 따라 시행자가 지정된 경우에는 그 시행자, 법 제38조의4제1항제2호와 제3호에 해당하는 자중 해당 지역종합개발사업의 시행에 적합한 자의 의견을 들어 지역종합개발계획을 작성(별표8)할 수 있다.

2. 지역종합개발계획 승인신청

시장·군수·구청장(2 이상의 시·군·구에 걸쳐 지역종합개발지구가 지정된 경우에는 시·도지사를 말한다)은 별지 제21호의 지역종합개발계획승인신청서에 관계 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 지역종합개발계획 승인신청하여야 한다.

3. 관계기관 협의 등

가. 국토교통부장관은 시장·군수·구청장이나 시·도지사의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

4. 고시

국토교통부장관은 지역종합개발계획을 수립하거나 승인 후에 지역종합개발지구의 명칭, 위치, 지정면적, 시행자의 명칭·주소, 대표자의 성명, 지역종합개발계획의 개요, 토지이용에 관한 계획, 수용·사용할 토지 등의 명세와 그 소유자와 권리자의 성명·주소, 관련도서의 열람방법 등을 고시하고 그 구체적인 내용을 시장·군수

·구청장에게 송부하여 주민에게 열람하게 하여야 한다.

5. 토지이용계획

법 제38조의3제2항제4호로 정하는 토지이용계획은 개발사업이 시행되는 토지를 주택건설용지, 상업업무시설용지, 산업·유통시설용지, 관광시설용지 등 별표9에서 정하는 용지분류에 따라 수립한다.

IV. 지역종합개발사업의 실시계획

1. 실시계획 작성

사업시행자, 국가나 지방자치단체의 장은 실시계획을 작성할 수 있다.

2. 실시계획 승인신청

가. 사업시행자는 시·도지사에게(국토교통부장관이 개발계획을 수립할 자를 지정하여 수립하게 한 경우에는 국토교통부장관을 말한다) 별지 제22호의 승인신청서에 관계 서류를 첨부하여 실시계획의 승인을 요청하여야 한다.

나. 다만, 국가나 지방자치단체의 장이 직접 실시계획을 작성하는 경우에는 시장·군수·구청장과의 협의를 거쳐야 하며, 이를 실시계획의 승인으로 본다.

3. 고시

시·도지사나 국토교통부장관은 지역종합개발계획을 수립하거나 승인한 후에 지역종합개발지구 사업의 명칭·위치·면적, 시행자의 성명과 주소, 사업의 목표·개요, 사업시행기간, 수용·사용할 토지

등의 명세와 그 소유자·관리자의 성명·주소(제38조의3의 개발계획의 고시에 포함된 경우를 제외한다), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 정하는 제1종 지구단위계획에 관한 사항 등을 관보나 공보에 고시하여야 한다.

4. 조성토지의 처분 등

가. 처분계획서의 작성과 승인

(1) 시행령 제46조의5제2항제4호로 정하는 개발사업으로 조성되는 토지와 시설물의 사용·수익·관리·처분에 관한 계획서(이하 “처분계획서”라 한다)에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

- ① 처분할 토지나 시설
- ② 처분대상자의 자격
- ③ 처분의 시기·방법·조건
- ④ 처분가격의 결정방법
- ⑤ 토지 등을 준공전에 공급하고 그 토지 등을 공급받을 자로부터 공급대금의 전부나 일부(이하 “선수금”이라 한다)를 받고자 하는 경우에는 선수금과 그 납부에 관한 사항

(2) 처분계획서에는 4장.Ⅲ.5.로 정하는 토지이용계획에서 정한 용지분류를 명시하여야 한다.

(3) 시행자는 개발사업의 원활한 추진을 위하여 불가피한 경우에는 (1)의 규정에도 불구하고 실시계획승인신청시 처분에 관한 개략적 계획만을 첨부하여 실시계획승인을 받을 수 있다. 이

경우 시행자는 조성토지 등의 처분전까지 별도로 (1)로 정하는 처분계획서를 수립하여 시·도지사나 국토교통부장관에게 실시계획승인을 요청할 수 있다.

(4) 처분계획서 승인 후 여건변경 등으로 인하여 처분계획의 변경이 필요한 경우에는 변경 처분계획서를 작성하여 승인을 받아야 한다.

나. 조성토지 등의 처분과 이용

(1) 시행자는 지역종합개발사업으로 조성되는 토지·시설을 분양·임대하거나 직접 사용함을 원칙으로 한다.

(2) 조성되는 토지·시설을 분양하거나 임대하는 경우에는 (1)의 처분계획서에 따라 처분하여야 한다.

(3) 관계행정기관의 장은 지역종합개발사업으로 조성된 토지에 건축허가 등 관계법령으로 정하는 인가·허가 등을 할 경우에는 실시계획에서 정한 토지이용계획에 따라 해당 토지가 이용될 수 있도록 하여야 한다.

다. 조성토지 등의 처분방법 등

(1) 처분계획서는 다음의 기준에 따라 작성하여야 한다.

- ① 주택건설용지·상업업무시설용지·공공시설용지는 「도시개발법」에서, 산업시설용지와 연구시설용지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서, 유통시설용지는 「물류시설의 개발 및 이용에 관한 법률」에서 각각 정하는 처분가격과 처분방법을 준용하여 공급하는 것으로 하고, 나머지 경우에는 감정평가액으로 공급하는 것으로 한다. 다만, 부동산투기가 우려되는 지

역의 공동주택용지는 감정평가액으로 추첨의 방식에 따라 공급하도록 할 수 있으며, (「주택법」 제2조제3항과 「택지개발촉진법」 제18조제3항)으로 정하는 국민주택규모의 주택건설용지(85제곱미터 이하 주택용지에만 해당한다)의 공급가격은 조성원가 이하로 한다.

② 다음 각 1에 해당하는 조성토지는 수의계약이나 추첨의 방법에 따라 공급하는 것으로 하여 처분계획서를 작성할 수 있다.

- 국가·지방자치단체에 공급하는 경우
- 공공기관이나 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업목적으로 설립된 지방공사에 주택건설용지를 공급하는 경우
- 도로·학교·공원·공용의 청사 등 일반에 공급할 수 없는 공공시설용지를 관계 법령에 따라 해당 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제 78조로 정하는 이주대책으로 공급하는 경우
- 개발대상지역에 소재하는 건축물 등의 시설물로서 존치시설물의 유지관리에 필요한 최소범위안의 토지 등을 공급하는 경우
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 정하는 협의에 응하여 그가 소유하는 해당 개발사업지역안의 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도한 자(지역종합개발지구지정고시일 이전부터 토지를 소유한 경우에 한하되, 그 이후에 토지를 소유한 경우로서 해당 개발사업지역내 토지의 종전소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 경우와 법원의 판결이나 상속에 따라 토지를 취득한 경우를 포함한다)에게

조성토지를 공급하는 경우

- 지형조건과 다양한 시설용도 등을 고려하여 복합적이고 입체적인 개발이 필요한 구역을 세부개발계획의 공모나 투자자 모집 공모로 선정된 자에게 공급하는 경우
- 법면부지 등 토지이용도가 현저히 낮은 토지를 공급하는 경우와 입지조건과 토지 등의 성격에 비추어 인접 토지 등의 소유자에게 공급하는 것이 불가피하다고 시행자가 인정하는 경우
- 국가나 관할 지방자치단체 등 관계기관의 요청을 받은 경우
- 공공시행자가 대항개발사업자가 부담한 사업비와 공사비 등을 조성토지로 현물지급할 필요가 있는 경우
- 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 토지 등을 수의계약이나 추첨의 방법으로 공급할 수 있는 경우

(2) 시행자는 수의계약 등으로 처분하는 토지에 대해서는 지정용도 사용의무와 전매의 방지 등 사후관리를 위하여 환매특약 등 조건을 부여하여 처분할 수 있다.

(3) 시행자는 연약지반이 포함된 토지를 개발하여 처분하는 경우에는 다음 사항에 적합하게 처분하여야 한다.

- ① 토지조성공사 착수 전에 토질조사를 철저히 하고 필요한 경우 해당 토지의 특성에 맞게 토지조성고까지 지반안정처리를 하여야 한다.
- ② 허용잔류침하량 이하로 지반안정처리후 건축물의 건축 등이 이루어질 수 있도록 토지사용시기를 합리적으로 조정하여야

한다. 다만, 토지를 공급받는 자가 조기에 토지사용을 원하는 경우에는 공급받는 자가 직접 지반안정처리를 하는 조건으로 토지사용시기를 조정할 수 있다.

- ③ 연약지반현황과 지반안정처리 주요내용과 토지사용시 유의사항 등을 공급안내서에 명확하게 기록하고, 연약지반 분포도면·토질·심도·처리공법·허용잔류침하량 등 자세한 사항은 공급안내소에 갖춰 놓아 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ④ ③의 연약지반현황과 지반안정처리 내용 등을 관할 지방자치단체장 등 관련 인허가 담당기관에 통보하여야 한다.

라. 선수금 등

법 제38조의10로 정하는 선수금을 받고자 하는 경우에는 다음 각 호에서 규정하는 기준에 따를 것임을 처분계획서에 명시하여야 한다.

- ① 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」으로 정하는 공공기관, 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업이 사업시행자(이하 “공공시행자”라 한다)인 경우에는 실시계획승인을 받은 후 실시계획승인면적의 100분의 30이상의 토지의 소유권을 확보(사용동의를 포함한다)한 후 선수금을 받을 것임.
- ② ①이외의 사업시행자인 경우에는 실시계획승인을 받고 다음 규정으로 정하는 요건을 갖추어야 선수금을 받을 것임
 - 실시계획승인면적의 100분의 50 이상의 토지 소유권을 확보하였을 것

- 공급할 토지 등의 소유권을 확보하고 해당 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것
- 공급할 토지 등의 개발사업 공사진척율이 10퍼센트 이상일 것
- 공급계약 불이행시 선수금의 환불을 담보하기 위하여 다음의 내용이 포함된 보증서 등(「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항으로 정하는 지급보증서·유가증권·보증보험증권·정기예금증서·수익증권 등을 말한다. 이하 같다)을 기획재정부장관에게 제출하여야 한다. 다만, ㉞의 경우에는 그 사업기간을 연장하는 경우에는 당초의 보증이나 보험의 기간에 그 연장할 기간을 가산한 기간을 보증이나 보험의 기간으로 하는 보증서 등을 제출하여야 함
 - ㉞ 보증이나 보험의 금액은 선수금에 그 금액의 보증이나 보험기간에 해당하는 약정이자 적절한 금액을 가산한 금액 이상으로 할 것
 - ㉞ 보증이나 보험의 기간의 개시일은 선수금을 받은 날 이전이어야 하며, 그 종료일은 준공예정일로부터 1개월 이상으로 할 것
- ③ 시·도지사나 국토교통부장관은 공공시행자가 아닌 시행자가 공급계약의 내용대로 이행하지 아니하거나 시행자의 파산 등(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」로 정하는 법원의 결정·인가를 포함한다)으로 사업을 이행할 능력이 없다고 인정하는 경우에는 해당 개발사업의 준공전에 보증서 등을 선수금의 환불을 위하여 사용할 수 있음
- ④ 시행자가 공사완료의 공고 전에 미리 토지를 공급하거나 시

설물을 이용하게 한 후에는 해당 토지를 담보로 제공하지 않을 것임

같다.

V. 개발이익의 재투자

1. 법 제38조의6제3항의 개발이익은 「개발이익환수에 관한 법률」 제2조에서 규정하는 개발이익에서 개발부담금을 차감한 금액을 기준으로 한다.
2. 지역개발사업에서 발생하는 개발이익의 일부를 지역종합개발지구 내 다른 지역개발사업에 재투자 할 수 있으며, 이를 위해 발생한 개발이익을 구분하여 회계처리하여야 한다.
3. 개발이익의 재투자는 시·도지사나 시장·군수·구청장과 시행자가 협의하여 결정하되 다음 내용으로 사용하는 것을 원칙으로 한다.

- 가. 해당 지역종합개발사업과 연계되는 기반시설의 설치
- 나. 지역종합개발지구내 주민편의시설, 문화체육시설, 사회복지시설 설치사업
- 다. 지역종합개발지구내 지역개발사업 손실 발생시 손실 우선 보전
- 라. 그 밖의 지역종합개발사업을 지속적으로 추진하기 위한 지역 현안사업

VI. 지역종합개발협약

1. 지역종합개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 시행자는 미리 지역종합개발협약서안을 작성하여 관할 시·도지사나 시장·군수·구청장과 협의하여 지역종합개발협약을 체결할 수 있다.
2. 지역종합개발협약의 주요 내용과 협약서 작성기준은 별표 10과

VII. 그 밖에 필요한 사항

1. 시행자가 사업시행 중에 사업을 포기하는 경우, 시·도지사나 시장·군수·구청장은 직접 사업을 시행하거나 다른 시행자를 지정하여 시행하게 할 수 있다. 이 경우, 시행자는 원 시행자와의 협의를 통해 사업비의 정산 등 사업 인수에 따른 모든 사항의 협약을 체결하여야 한다.
2. 각종 세제와 부담금의 감면, 간선시설 설치의 지원은 개별법으로 정한다.

제5장 민간개발자에 의한 지역개발사업시행

1. 민자유치계획 수립 대상사업 등

- 가. 시·도지사나 시장·군수·구청장은 광역개발사업, 개발촉진지구 개발사업, 특정지역개발사업과 지역종합개발사업 등을 원활하게 사업을 추진하기 위하여 민간자본유치가 필요할 때 민자유치계획을 작성하여 사업을 시행할 수 있다.
- 나. 개별 법률에서 시행자 지정절차를 별도로 정하고 있는 경우에는 해당 법률에 따른다.

2. 민자유치계획 수립권자 : 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장

3. 민자유치계획의 작성

가. 민자유치계획은 개발계획이 고시된 지구별로 일괄하여 작성한다. 다만, 사업의 특성상 개별적인 계획수립이 불가피한 경우에는 예외로 한다.

나. 민자유치계획에 포함될 내용

- (1) 민자유치사업의 범위, 시행방법, 조건
- (2) 민자유치사업의 시행자의 자격
- (3) 민자유치사업 시행자 선정기준
- (4) 민자유치사업의 지원에 관한 사항
- (5) 민간개발자의 투자범위와 투자방법에 관한 사항
- (6) 사업시행기간
- (7) 사업계획의 변경이 필요한 경우에는 그 변경절차에 관한 사항
- (8) 주변토지 개발권을 부여할 경우에는 그 구체적인 내용
- (9) 사업시행 후 시설물의 관리에 관한 사항
- (10) 사업수익의 배분에 관한 사항(사업비의 인정범위 등 사업수익의 평가방법에 관한 사항을 포함한다)
- (11) 민간개발자가 자기부담으로 설치하여야 할 도로 등 교통시설, 용수공급 시설 등 기반시설의 범위에 관한 사항
- (12) 민자유치사업 참여신청 방법과 시행조건
- (13) 그 밖의 해당 사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항

4. 민자유치계획의 확정절차

가. 관계행정기관 협의

중앙행정기관의 장, 시·도지사나 시장·군수·구청장은 민자유치계획을 작성한 경우에는 관계행정기관과 협의한다.

나. 지방도시계획위원회의 심의

민자유치계획안이 관계기관과 협의가 끝난 경우에는 관할 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

다. 민자유치계획 공고 등

- (1) 확정된 민자유치계획을 관보나 공보에 공고한다.(설명회 개최 일시와 장소 등을 포함)
- (2) 민자유치사업과 사업자선정에 관한 사항 등을 구체적으로 설명하기 위한 설명회를 개최한다.

5. 민자유치사업 추진절차

가. 민자유치사업 참여신청

민자유치사업에 참여할 자는 민자유치계획에서 정한 기간 내에 별지 제23호 서식의 참여신청서를 제출한다. 다만, 신청자가 없거나 평가결과 적격자가 없는 경우에는 민자유치계획을 재공고하고, 적격자가 선정될 경우까지 수시로 신청하도록 할 수 있다.

나. 민자유치사업 시행자 선정

- (1) 사업시행자 선정은 공정성·투명성 등이 확보될 수 있도록 하기 위하여 자체 평가위원회를 구성하고 심사를 거쳐 선정한다. 이 경우 신청자가 1인일 경우에도 평가위원회의 심의를 거쳐야 하며, 사업수행능력이 없다고 판단되는 경우에는 시행자 선정에서 제외한다.

※ 사업시행자 선정시 착안사항

- ① 사업계획과 투자계획의 타당성
 - 사업계획과 투자계획의 타당성
 - 대상지역내 토지소유현황과 개발·이용권 확보가능성
- ② 투자재원의 확보
 - 총투자비 중 자기자본의 비율과 조달계획의 적정성
 - 지역내 자본과 유입자본의 비율과 부채비율의 적정성
- ③ 환경오염과 경관훼손의 최소화
 - 개발대상지와 인근지역 경관훼손 방지계획의 적정성
 - 시설설치로 인한 환경훼손방지와 오·폐수처리시설계획의 적정성
- ④ 그 밖에 필요한 사항
 - 개발이익의 지역환원의 적정성
 - 해당 지역주민 고용과 연관산업 유발효과
 - 그 밖의 사업성격상 필요하다고 인정되는 사항

(2) 평가위원회 구성·운영

- 위원장 : 담당국장 또는 부시장·부군수
- 위 원 : 관련공무원과 전문가 10명 이하
 - ※ 평가위원회 구성에 관한 구체적인 사항은 시·도나 시·군·구별로 자체적으로 정한다.
- 심의사항 : 시행자선정을 위한 평가와 그 밖의 민자유치 사업자 선정과 관련하여 심의를 요청한 사항

(3) 사업시행자 선정은 시설별이나 구간별로 선정할 수 있다.

다. 협약체결

- (1) 시·도지사나 시장·군수·구청장은 민자유치사업 시행자로 선정된 자와 법 제28조와 시행령 제36조에 따라 협약을 체결한다.
- (2) 협약내용에는 상호 협약사항 불이행에 따른 부담조건, 민간사업자의 토지매입, 공공시설 점용허가, 각종 인·허가업무 대행 등 지자체의 지원사항을 포함할 수 있다.
- (3) 민자유치 사업시행자로 선정되어 협약체결 이후 해당 사업의 양도·양수하는 경우에는 이에 따른 절차와 기준을 협약내용에 포함한다.
- (4) 사업의 중도포기를 방지하기 위하여 실시계획승인시 예정공정을 근거로 사업의 중도포기로 볼 수 있는 경우를 제시하고, 이 경우의 조치사항(원상회복 또는 대리시행명령)을 조건으로 부여하는 방안 등을 강구하여야 한다.

라. 사업시행자 지정고시와 실시계획의 승인·고시

민간개발사업시행자 지정고시와 실시계획의 승인·고시는 광역개발사업, 개발촉진지구개발사업, 특정지역개발사업과 지역종합개발사업 등 각 사업별 시행자 지정고시와 실시계획의 승인·고시 절차와 방법에 따른다.

6. 민자유치사업 지원사항

시·도지사나 시장·군수·구청장은 관계행정기관의 장과 협의하여 민자유치사업자에게 다음 각호의 지원조치를 할 수 있다.

가. 공공시설의 점용허가

나. 사업에 필요한 토지나 시설 등의 매입업무의 대행

다. 민간개발자의 수익성을 보장하는 범위에서의 주변토지개발권(도시계획사업, 도심재개발사업, 주택건설사업, 택지개발사업, 관광단지개발사업, 산업단지개발사업) 부여

라. 주민이주대책과 손실보상업무의 대행

마. 그밖에 민간투자자의 지역개발법인의 출자를 촉진하기 위하여 필요한 사항

7. 민간의 개발 참여형태

가. 지역개발사업은 민·관이 협의하여 민간순수개발(자체개발 또는 신탁개발), 민관공동개발 등 다양한 형태로 추진할 수 있다.

- (1) 민·관이 공동출자한 지방공사(관 50%이상 출자)형태나 주식회사 (관 50%미만 출자)형태로 설립하여 개발하되, 지방공사는 공공성확보를 위하여 특히 필요한 경우로 한정
- (2) 민(단독 또는 컨소시엄)·관이 공동시행자로 협약을 체결하고, 역할을 분담하여 시행(관 : 용지매수, 행정인허가 등, 민 : 자금조달, 부지조성, 사업관리 등)
- (3) 관이 사업시행자가 되어 개발대상지의 기반시설 등 설치를 담당, 소지인 상태로 택지를 분양하고 주택건설업체 등에서 부지조성과 건축물의 건설을 담당

나. 국가, 지방자치단체, 정부투자기관, 지방공사는 민간투자자와 공동으로 출자하여 지역개발사업을 시행하기 위한 법인을 설립하

여 사업을 시행할 수 있다.

- (1) 지역개발사업 시행을 위해 국가, 지자체, 정부투자기관, 민간이 공동으로 사업을 출자하는 지역개발법인을 적극적으로 활용한다.
- (2) 한국토지주택공사 등 시행령 제20조제1항의 각 호의 공공기관은 민간의 지역개발 참여를 유도하기 위해 지역종합개발지구, 개발촉진지구 등을 비롯하여 지역개발사업에 적극 참여하도록 한다.

8. 공공시설의 관리운영권

가. 민자유치사업의 시행에 따라 설치되는 공공시설과 부대시설을 관리하는 민간개발사업자가 그 시설물 사용료로부터 이용료를 징수하는 경우에는 이용료는 총사업비, 적절한 수익률, 관리기간, 유사시설의 이용료 수준 등을 고려하여 협약체결시 정한다. 물가변동 등 그 밖의 사유로 이용료를 변경할 필요가 있을 경우에는 시·도지사나 시장·군수·구청장이 민간개발사업자와 협의하여 결정한다.

나. 민간개발사업자가 가항의 규정으로 정하는 이용료를 징수할 경우에는 다음 각호의 서류를 이용료 징수개시 30일 전까지 시·도지사나 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

- (1) 이용방법과 이용요율
- (2) 이용료의 산출기초자료
- (3) 이용료 징수방법
- (4) 이용료의 감면율이나 할증률과 그 대상
- (5) 유사시설의 이용료 수준
- (6) 그 밖의 이용료와 관련하여 필요한 사항

제6장 개발계획의 실현가능성 검증 및 집행평가

I. 개발계획의 실현가능성 검증

1. 검증개요

국토교통부장관은 법 제14조, 제26조의4 및 제38조의3에 따른 개발촉진지구 개발계획안, 특정지역 개발계획안, 지역종합개발지구 개발계획안 등의 개발계획안이 정책적 목적에 부합하면서 원활하게 추진될 수 있는지에 대한 실현가능성을 검증(이하 '실현가능성 검증'이라 한다)하여 개발계획 승인 시 이를 반영할 수 있다.

2. 검증대상

실현가능성 검증은 다음 각 호의 개발계획안(변경계획안을 포함한다)을 대상으로 한다.

- 가. 개발촉진지구 개발계획안
- 나. 특정지역 개발계획안
- 다. 지역종합개발지구 개발계획안
- 라. 다른 법령에 따라 국토교통부장관의 승인 또는 협의를 거쳐야 하는 개발계획 및 지역개발사업 중 국토교통부장관이 실현가능성 검증이 필요하다고 인정하는 개발계획안 및 지역개발사업

3. 검증방법

- 가. 실현가능성 검증은 별표 11의 검증기준에 따른다.
- 나. 국토교통부장관은 적절한 검증결과의 도출을 위하여 별표 11의

평가항목 및 평가지표를 지역개발사업유형과 사업시행자에 따라 일부 조정할 수 있다.

다. 국토교통부장관은 공정하고 객관적인 실현가능성 검증을 위하여 관련 전문기관에 검증업무를 위탁 할 수 있다.

- (1) 국토교통부장관은 예산의 범위 내에서 검증에 필요한 경비를 지원할 수 있다.
- (2) 검증업무를 위탁받은 전문기관은 검증을 실시함에 있어 검증의 객관성·타당성·신뢰성이 확보되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

4. 검증절차

- 가. 국토교통부장관은 지방자치단체장으로부터 실현가능성 검증대상이 되는 개발계획안의 승인 요청이 있는 경우에 검증을 시행할 수 있다.
- 나. 국토교통부장관이 개발계획안에 대한 실현가능성 검증을 시행하려는 때에는 검증업무 위탁 전문기관, 검증일정, 검증자료의 작성 및 제출 등에 관한 사항을 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.
- 다. 국토교통부장관으로부터 실현가능성 검증의 시행을 통보받은 지방자치단체는 검증일정에 따라 국토교통부장관 또는 검증업무를 위탁받은 전문기관이 요청한 검증자료를 작성하여 제출하여야 한다.
- 라. 검증업무를 위탁받은 전문기관은 검증업무를 위탁받은 날로부터 60일 이내에 검증업무를 완료하여 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의하여 그 기간을 연장할 수 있

다.

(1) 전문기관이 국토교통부장관에게 결과보고서를 제출하는 때에는 현지실사, 관계 전문가 의견, 관계 중앙행정기관 협의의견, 평가지표별 결과를 종합하여 작성하여야 한다.

(2) 전문기관이 작성한 결과보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 하며, 결과보고서의 양식 및 규격, 구성 등의 세부내용은 국토교통부장관이 정한다.

① 사업유형별 검증기준

② 평가지표별 내용 및 점수

③ 검증 종합점수 및 결과

④ 사업계획별 조치 및 권고사항 등

마. 국토교통부장관은 검증결과보고서를 확인하고 해당 지방자치단체에 검증결과를 통보하여야 한다.

바. 검증결과를 통보받은 지방자치단체장은 검증결과를 통보받은 날로부터 10일 이내에 검증결과에 대한 이의 및 조정을 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 이의 및 조정 신청이 타당하다고 판단하는 경우 이를 반영할 수 있다.

5. 검증결과의 활용

국토교통부장관은 실현가능성 검증결과를 반영하여 개발계획안을 조정할 수 있다.

II. 개발계획 집행결과의 평가

1. 평가개요

국토교통부장관은 법 제14조, 제26조의4 및 제38조의3에 따른 개발촉진지구 개발계획, 특정지역 개발계획, 지역종합개발지구 개발계획 등이 계획 수립 시 설정한 지역경제 활성화와 주민 삶의 질 향상 등의 목적에 맞게 추진되었는지를 파악하기 위해 집행결과를 평가하여야 하며, 이를 바탕으로 예산지원, 개발계획 변경 권고 등의 조치를 할 수 있다.

2. 평가대상

가. 개발계획 집행결과의 평가대상은 다음 각 호의 개발계획을 대상으로 한다. 다만, 평가의 실효성을 고려하여 개발계획 승인 후 2년이 경과한 개발계획에 한하여 실시한다.

① 개발촉진지구 개발계획

② 특정지역 개발계획

③ 지역종합개발지구 개발계획

④ 기타 국토교통부장관이 승인하는 개발계획 중 집행결과를 평가할 필요가 인정되는 개발계획

나. 개발계획은 단위사업 또는 지역·지구별로 평가시기를 달리하여 집행결과를 평가할 수 있다.

3. 평가방법

가. 개발계획의 집행결과 평가는 별표 12의 평가기준에 따른다.

나. 국토교통부장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 지역·지구 개발계획별로 별표 12의 평가항목 및 평가지표를 일부 조정할 수 있다.

4. 평가절차

가. 국토교통부장관은 개발계획 집행결과의 평가를 매년 실시하여야 한다.

나. 국토교통부장관이 개발계획 집행결과의 평가를 시행하려는 때에는 평가대상, 평가항목, 평가일정, 평가자료의 작성 및 제출, 평가결과에 대한 조치 방안 등이 포함된 평가계획을 수립하여 해당 시·도지사, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

다. 집행결과의 평가계획을 통보받은 해당 지방자치단체는 별표12의 기준에 따라 자체적으로 평가를 실시하고, 평가계획에서 정하는 기간 이내에 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

라. 국토교통부장관은 제출받은 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 심사하여 평가결과를 확정하여야 한다.

마. 국토교통부장관은 심사과정에서 평가에 필요한 사실을 확인하기 위해 해당 지방자치단체에 자료보완 및 추가자료 제출 등을 요청할 수 있으며, 현지실사를 통하여 평가에 필요한 사실을 확인할 수 있다.

바. 국토교통부장관은 평가업무가 완료되면 평가결과를 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.

사. 평가결과를 통보받은 지방자치단체장은 평가결과를 통보받은 날로부터 10일 이내에 평가결과에 대한 이의 및 조정을 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 이의 및 조정 신청이 타당하다고 판단하는 경우 이를 평가결과에 반영할 수 있다.

5. 평가결과의 활용

가. 국토교통부장관은 개발계획 집행결과의 평가결과에 따라 개발

사업의 추진이 현저히 부진한 지구 등에 대해 사업제척·사업규모 축소 등 개발계획 변경을 권고할 수 있다.

나. 개발계획 변경을 권고 받은 지방자치단체는 특별한 사유가 없는 한 개발계획 변경을 실시하여야 한다.

제7장 기반시설에 대한 사업타당성 및 집행결과 평가

I. 기반시설 사업타당성 평가

1. 평가개요

국토교통부장관은 법 제23조, 제26조의7 및 제38조의8에 따른 신규 기반시설사업에 대해서 해당 기반시설의 사업타당성을 평가(이하 '기반시설 사업타당성 평가'라 한다)하여 국비지원 시 평가결과를 반영할 수 있다.

2. 평가대상

기반시설 사업타당성 평가는 예비타당성 조사의 대상이 되지 않는 총사업비 100억 이상 사업으로서, 국비가 지원되는 다음 각 호의 신규 기반시설사업을 대상으로 한다.

가. 개발촉진지구 신규 기반시설사업

나. 특정지역 신규 기반시설사업

다. 지역종합개발지구 신규 기반시설사업

라. 다른 법령에 따라 국토교통부장관이 지원하는 신규 기반시설사업 중 국토교통부장관이 사업타당성을 평가할 필요가 있다고 인정하는 기반시설사업

3. 평가방법

가. 기반시설 사업타당성 평가는 별표 13의 평가기준에 따른다.

나. 국토교통부장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 별표 13의 평가항목 및 평가지표를 사업시행자에 따라 일부 조정할 수 있다.

다. 국토교통부장관은 공정하고 객관적인 평가를 위하여 관련 전문기관에 평가업무를 위탁 할 수 있다.

(1) 국토교통부장관은 예산의 범위 내에서 평가에 필요한 경비를 지원할 수 있다.

(2) 위탁기관의 장은 평가를 실시함에 있어 평가의 객관성·타당성·신뢰성이 확보되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

라. 국토교통부장관 및 평가업무를 위탁받은 전문기관은 별표 13의 평가기준 범위 내에서 평가항목·방법·절차 등에 대한 세부기준을 정할 수 있다. 전문기관이 평가의 세부기준 등을 정하는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의하여야 한다.

4. 평가절차

가. 국토교통부장관은 지방자치단체장으로부터 기반시설 사업타당성 평가대상이 되는 신규 기반시설에 대한 국비지원 요청이 있는 경우에 평가를 시행할 수 있다.

나. 국토교통부장관이 기반시설 사업타당성 평가를 시행하려는 때에는 평가업무 위탁 전문기관, 평가일정, 평가자료의 작성 및 제출 등에 관한 사항을 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.

다. 국토교통부장관으로부터 기반시설 사업타당성 평가의 시행을 통보받은 지방자치단체는 평가일정에 따라 국토교통부장관 또

는 평가업무를 위탁받은 전문기관이 요청한 평가자료를 작성하여 제출하여야 한다.

라. 국토교통부장관이 평가업무를 전문기관에 위탁한 경우, 전문기관은 평가업무를 위탁받은 날로부터 60일 이내에 평가업무를 완료하여 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

(1) 전문기관이 국토교통부장관에게 결과보고서를 제출하는 때에는 현지실사, 관계 전문가 의견, 관계 중앙행정기관 협의의견, 기반시설 사업타당성 평가지표별 결과 등을 종합하여 작성하여야 한다.

(2) 전문기관이 작성한 결과보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 하며, 결과보고서의 양식 및 규격, 구성 등의 세부내용은 국토교통부장관이 정한다.

① 사업유형별 평가기준

② 평가지표별 내용

③ 평가 종합결과

④ 사업별 조치 및 권고사항 등

마. 국토교통부장관은 평가결과보고서를 확인하고 해당 지방자치단체에 평가결과를 통보하여야 한다.

바. 평가결과를 통보받은 지방자치단체장은 평가결과를 통보받은 날로부터 10일 이내에 평가결과에 대한 이의 및 조정을 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 이의 및 조정 신청이 타당하다고 판단하는 경우 이를 평가결과에 반영할 수 있다.

5. 평가결과의 활용

가. 국토교통부장관은 기반시설 사업타당성 평가결과에 따라 신규 기반시설사업의 국비 예산지원 및 지원규모, 지원시기 등을 조정할 수 있다.

나. 국토교통부장관은 신규 기반시설의 규모가 적정수준보다 과도하다고 판단되는 경우에는 사업규모의 조정을 권고할 수 있으며, 권고를 받은 지방자치단체는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

II. 기반시설사업 집행결과의 평가

1. 평가개요

국토교통부장관은 법 제23조, 제26조의7 및 제38조의8에 따른 기반시설사업 등이 지역경제 활성화와 주민 삶의 질 향상 등의 목적에 맞게 추진되었는지를 파악하기 위해 집행결과를 평가하여야 하며, 이를 바탕으로 사업규모 변경 권고, 컨설팅 제공 등의 조치를 할 수 있다.

2. 평가대상

기반시설사업 집행결과의 평가대상은 다음 각 호의 기반시설사업으로 한다.

가. 개발촉진지구 기반시설사업

나. 특정지역 기반시설사업

다. 지역종합개발지구 기반시설사업

라. 다른 법령에 따라 국토교통부장관이 지원하는 기반시설사업 중

국토교통부장관이 집행결과를 평가할 필요가 있다고 인정하는 기반시설사업

3. 평가방법

가. 국토교통부장관이 기반시설사업의 집행결과를 평가하는 때에는 별표 14의 평가기준에 따른다.

나. 국토교통부 장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 별표 14의 평가항목 및 평가지표를 일부 조정할 수 있다.

다. 국토교통부장관은 집행결과가 부진하다고 평가된 기반시설사업에 대해서 부진상황 극복을 위한 컨설팅을 제공할 수 있다.

(1) 국토교통부장관은 효율적이고 전문적인 컨설팅 제공을 위하여 전문가와 지역개발제도 담당 공무원이 참여하는 컨설팅 지원단을 구성할 수 있다.

(2) 컨설팅 대상사업을 소관하는 지방자치단체는 자료제출 등에 관하여 컨설팅 지원단의 협조요청이 있을 때에는 이에 적극 협조하여야 한다.

4. 평가절차

가. 국토교통부장관은 기반시설사업 집행결과의 평가를 매년 실시하여야 한다.

나. 국토교통부장관이 기반시설사업 집행결과의 평가를 시행하려는 때에는 평가대상, 평가항목, 평가일정, 평가자료의 작성 및 제출, 평가결과에 대한 조치 방안 등이 포함된 평가계획을 수립하여 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.

다. 집행결과의 평가계획을 통보받은 해당 지방자치단체는 별표14

의 기준에 따라 자체적으로 평가를 실시하고, 평가계획에서 정하는 기간 이내에 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

라. 국토교통부장관은 제출받은 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 심사하여 평가결과를 확정하여야 한다.

마. 국토교통부장관은 심사과정에서 평가에 필요한 사실을 확인하기 위해 해당 지방자치단체에 자료보완 및 추가자료 제출 등을 요청할 수 있으며, 현지실사를 통하여 평가에 필요한 사실을 확인할 수 있다.

바. 국토교통부장관은 평가업무가 완료되면 평가결과를 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.

사. 평가결과를 통보받은 지방자치단체장은 평가결과를 통보받은 날로부터 10일 이내에 평가결과에 대한 이의 및 조정을 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 이의 및 조정 신청이 타당하다고 판단하는 경우 이를 평가결과에 반영할 수 있다.

5. 평가결과의 활용

가. 국토교통부장관은 기반시설사업 집행결과의 평가결과에 따라 인센티브 예산을 차등 지원할 수 있다.

나. 국토교통부 장관은 컨설팅 지원단의 컨설팅 결과를 토대로 사업의 규모가 적정수준보다 과다하다고 판단하는 경우, 사업규모의 조정 등을 권고할 수 있다. 권고를 받은 지방자치단체는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

다. 국토교통부장관은 집행결과의 평가결과가 우수한 지방자치단체의 담당공무원에 대해 표창을 수여할 수 있다.

제8장 행정사항

1. 이 지침은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 예규를 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2015년 8월 25일까지 효력을 가진다.
2. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
3. 이 지침 시행 전의 「지역개발사업에 관한 업무처리지침」은 폐지한다.
4. 이 지침 시행일 전에 「지역개발사업에 관한 업무처리지침」지구·지역 등을 지정하였거나 개발계획 수립 등을 한 경우 이 지침에 따른 것으로 본다.

(별표1)

개발촉진지구 낙후지역형 지표

지표	세부기준
① 인구밀도	통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)의 지방자치단체 주요통계에 따라 최근연도 인구를 행정구역 면적으로 나눈 비율
② 연평균 인구변화율	통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)의 지방자치단체 주요통계에 따라 최근 10년 동안의 연평균인구변화율(과거비교연도인구-기준연도인구)÷과거비교연도에서 기준연도까지의 기간×기준연도인구)
③ 소득세할 주민세 총액	최근 3년간 부과세액의 총합으로 산정(해당연도 각 시·군부과세액=임대소득+이자소득+양도등개인소득+원천징수소득+배당소득+연금소득+일시재산+그 밖의 소득<단 농업소득세, 법인세할주민세는 제외>)
④ 재정력 지수	안전행정부 재정고(lofin.mopas.go.kr)가 제공하는 시군구별 재정력지수 자료에서 최근 3년간 재정력지수의 평균값
⑤ 노령화 지수	통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)이 제공하는 해당 시·군의 65세 이상 인구수를 14세 이하 인구수로 나눈 비율
⑥ 사업체 총종사자 비율	통계청이 작성한 산업별 종사자수와 시·군·구 주요통계(최근자료)에 따라 총사업체 종사자수를 해당 시·군·구의 인구수로 나눈 비율
⑦ 도로율	통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)이 제공하는 통계와 해당 시·군·구의 법정도로연장을 인구와 행정구역면적으로 나눈 비율((기준연도법정도로연장 ÷ √(기준연도인구×기준년도행정구역면적))×100)
⑧ 지역접근성	통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)의 지방자치단체 주요통계에 따른 최근연도 인구현황과 한국도로공사 교통정보(www.roadplus.co.kr)에 따라 광역대도시와 해당 시·군간의 인구를 곱한 것을 양 지점간 거리와 접근에 필요한 시간을 곱한 것으로 나눈 값 * (기준광역대도시인×해당 시군인구)/(두 지점간 거리×두 지점간 소요시간)

(별표2) < 삭 제 >

(별표3) < 삭 제 >

(별표4) < 삭 제 >

(별표5) < 삭 제 >

(별표6)

지구지정을 위한 서류 예시

1. 지구지정 요청서
2. 위치도
3. 개발촉진지구 지정요건에 해당됨을 표시하는 서류
4. 개발촉진지구 사업의 내용을 설명하기 위하여 필요한 서류

1. 지구지정요청서 기재요령

가. 개발촉진지구의 명칭

“○○개발촉진지구”

- 지구의 위치, 사업내용 등을 파악하기 위하여 쉽도록 명칭 작성

나. 대상지역의 위치와 면적

“○○군 ○○면 ○○리 △△km²”

- 가능한 한 행정구역 단위로 경계를 이루어 1개리는 모두 들어가도록 하고 면적은 km²로 표시하되, 2개 이상의 시·군일 경우에는 시·군별로 면적 표시

다. 개발의 기본방향

- 해당 지구의 개발방향을 10줄 내외로 간략히 제시하고, 자세한 개발전략 등은 지구지정 안에 포함시켜 설명

라. 대상지역 안의 인구, 산업, 취업구조, 토지이용현황 등은 “별지 보고서 참조”라고 기재하고 지구지정 안에서 자세히 설명

마. 지정기간

- “지정공고 일로부터 개발계획에서 정하는 사업시행기간까지”로 기재

바. 개발사업의 개요와 시행방법

- “별지 보고서 참조”라고 기재하고 지구지정 안에서 자세히 설명

2. 위치도

- 지구의 범위와 개발사업의 위치를 알 수 있도록 도면에 표시

3. 지구지정안 작성요령

- 다음 목차에 준하여 작성

가. 지구지정의 배경

나. 지역여건

다. 지역성장 전망

라. 개발사업의 개요

1) 지역의 범위

2) 계획의 목표

3) 개발의 방향

4) 개발대상 사업

5) 부문별계획

6) 개발효과

7) 투자계획(부문별, 재원별)

가. 지구지정의 배경

특정한 지역을 개발촉진지구로 지정해야 하는 필요성과 개발촉진지구대상 시·군에 포함여부 등을 서술

나. 지역여건

1) 해당지역의 인구, 산업, 취업구조, 토지이용현황 등을 포함하여 일반적, 사회·경제적 여건 등을 서술

2) 인구 구조는 최근까지의 인구증감 상황, 나이에 따른 인구 구조 등을 파악할 수 있도록 설명하고 통계자료 제시

3) 산업, 취업구조는 산업별(1,2,3차나 농림, 관광, 서비스, 그 밖에 필요한 사항)로 구분하여 표시하고 그 추세를 설명

4) 토지이용현황은 지목별 토지이용현황을 표시하고 사업대상지의 요

존국유림, 녹지자연도, 보안림, 조림지 등 규제지역을 표시

5) 사회, 경제적 여건 등을 지역사업의 쇠퇴나, 산업구조의 변화 등 그 지역의 변화를 서술

※ 각종 통계자료는 가능한 한 최근자료 이용

다. 지역성장 전망

- 농업, 공업, 관광 등의 성장전망을 구체적으로 사유를 들어 설명
- 지역주민소득증대와 관광객 증가 내용 등 서술

라. 개발사업의 개요

1) 지역의 범위

- 지구에 포함된 행정구역의 리, 동 단위까지 표시
- 면적은 km²로 표시하고 도면적의 비율을 명시

2) 계획의 목표

- 해당 개발촉진지구의 목표를 간략히 제시

3) 개발방향

- 개발사업의 분야별 개발방향을 위한 개발전략을 서술

4) 개발대상사업

- 관광관련사업, 지역특화사업, 생활환경개선사업, 도로 등 기반 시설 확충 등 분야별 대상건수와 사업명을 나열

5) 부문별 계획

- 각 사업별로 사업위치, 개발여건, 사업내용, 사업의 필요성, 사업효과, 사업비, 사업기간, 사업주체를 설명
- 사업위치 : 행정구역상 리 단위까지 표시하고, 주변 주요산, 국도 지방도로로부터의 위치 표시
- 개발여건 : 해당 사업에 필요한 개발여건을 갖추어져 있는지 표시
예) 특화사업의 경우 : 자연입지조건, 사업의 시장현황 원료의 특성과 생산량, 소비량 추정 등의 자료제시
스키장의 경우 : 표고, 기후, 경사 등 자연입지조건, 시장성 등에 관한 자료 제시
- 사업내용 : 실제로 들어갈 시설물, 사업 등을 설명
- 사업의 필요성 : 해당 사업이 필요한 이유를 설득력 있게 설명

• 사업비 : 국비, 지방비, 민자로 구분(국비의 경우에는 소관부서 표시)

• 사업시행주체 : 국가의 경우에는 소관 부서 표시, 지방의 경우에는 시행 도·시·군 표시, 민자의 경우 민자라고만 표시, 민·관 합동방식의 경우 그 시행방법을 구체적으로 제시

• 토지이용구상 : 개발사업의 이미지를 전달할 수 있는 개략적인 이용방안을 표시(개발구상도)

6) 개발효과

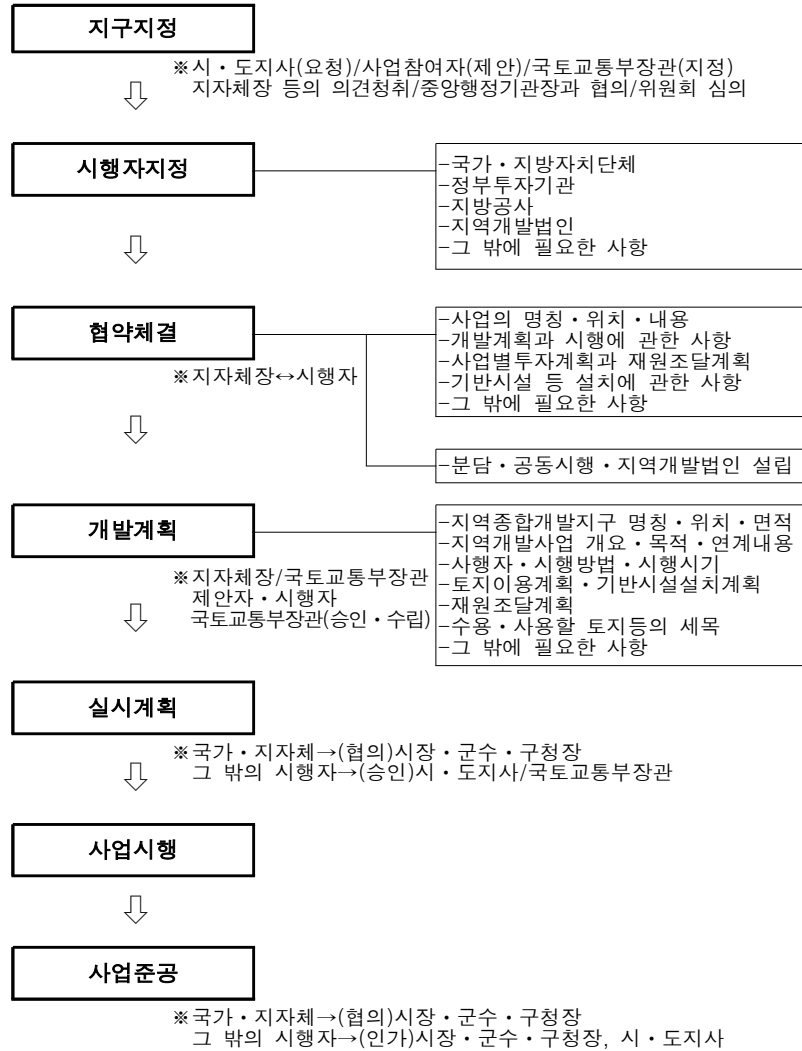
- 개발촉진지구사업으로 인한 지역총생산 파급효과, 관광수입 추정, 고용효과, 지방세 증대효과를 계량적으로 분석하고, 그로 인한 그 지역의 미래상을 전망

7) 부문별·재원별 투자

- 총투자비를 백만원 단위로 표시하고 국비, 지방비, 민자로 구분하여 구성비율을 표시
- 보조금 등 국가지원예산은 국고로 분류하고 소관 지원부처를 표시
- 용자는 민자로 분류하되 지원부처를 표시

(별표7)

지역종합개발사업의 절차



(별표8)

지역종합개발지구 개발계획의 표준내용

사업의개요	사업의 명칭·목적·범위	명칭, 목적, 위치, 면적, 사업기간, 사업의 주요내용
	사업추진방식	시행자, 사업시행방식, 사업추진 절차
	계획수립 방법	계획의 주요내용, 계획수립 방법
기본구상	기초현황 분석	주변지역 여건, 대상지역 현황, 관련계획과 법률 검토
	목표와 전략의 설정	
	주요지표의 설정	사회지표, 경제지표, 시설지표, 환경지표
	공간구성의 기본골격	대안설정, 평가, 공간구성의 기본골격
부문별계획	인구수용계획	인구규모, 구조전망, 생활권 설정, 인구배분, 밀도계획, 주택배분계획
	토지이용계획	용지분류, 용도별 면적산정, 용도별 입지배분, 가구와 획지분할, 유치업종, 배치계획(산업단지 개발의 경우)
	교통처리계획	교통수요예측, 환승시설계획, 가로망계획, 교통안전시설계획, 주차장계획, 특수가로계획
	환경보전계획	중점보전대상의 설정, 보전계획, 공원·녹지체계 구성계획, 경관계획
	도시기반시설 계획	교통시설, 도시공간시설, 유통·공급시설(초고속 통신망, 공동구 포함), 공공의 문화시설(교육시설 포함), 방재시설 보건·위생시설, 지구와 도시기반시설 설치계획
	문화재계획	문화재 조사, 종합학술조사, 문화재 보호계획
	국토이용계획·도시계획 변경	국토이용계획의 변경, 도시계획의 결정·변경
	토지수용·사용과 환지계획	토지 세목별 현황, 지장물 현황, 토지취득방법, 수용·사용과 환지계획(방식), 존치 건축물과 인공 구조물 처리계획
	자원조달과 사업시행계획	자원조달계획, 단계별 사업시행계획, 지구와 도시기반시설 설치비용 부담계획, 사업의 운영방안
	타당성검토	사업 타당성 검토

(별표9)

토지이용계획의 용지분류

대분류	중분류	비 고
주택건설용지	○공동주택용지 -아파트용지 -연립주택용지	○「건축법 시행령」 별표1 제3호와 제4호에서 규정한 시설
	○단독주택용지	
	○블록형주택용지	
상업업무시설용지	○상업시설용지	
	○업무시설용지	
	○주상복합용지	
산업·유통시설용지	○산업시설용지	○공장시설, 지식산업시설, 정보통신산업시설, 자원비축시설, 벤처기업집적시설, 문화산업 관련시설 등 「산업입지 및 개발에 관한법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관련 개별법령에 따라 분류
	○연구시설용지	○「유통단지개발촉진법」 제2조제2호와 「유통단지개발지침」 제2조에서 규정한 시설
	○유통시설용지	
관광시설용지	○관광시설용지	○ 관광지외 관광단지는 개별법에 따라 별도 구분
	○위락시설용지	
공공시설용지	○도시기반시설	○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 규정된 시설
	○주유소·충전소	
	○종교시설용지	
	○복지시설용지	
	○문화기반시설	
그 밖의 용지	○유보지	

(별표10)

지역종합개발협약의 주요 내용과 협약서 작성기준

주요내용	작성기준
1. 협약의 목적	- 지역종합개발사업이 추구하는 지역발전방향에 들어맞고 사업 시행내용을 정확하게 반영하되 간결하게 표현한다.
2. 용어의 정의	- 지역종합개발지구, 지역종합개발사업, 개발이익, 재투자 등 협약서 작성에 필요한 용어의 정의한다.
3. 사업시행대상과 범위	- 지역종합개발사업의 종합적인 틀 속에서 사업의 명칭, 위치, 면적 등 대상사업 개요를 명확하게 규정한다.
4. 사업시행 주체와 시행방법	- 사업시행주체에 관련하여 단독시행, 위·수탁시행, 공동사업시행 등의 세부사항과 사업별 시행방법을 규정한다.
5. 사업비 부담 등	- 개발사업의 용도별, 사업비 항목별 부담 주체, 부담비율 등의 결정과 국고지원이나 지방재정지원 관련 내용을 합리적으로 규정한다.
6. 사업시행에 따른 역할 분담	- 사업시행주체와 방법 등에 따라 사업수행에 필요한 각각의 역할을 정하되, 사업기간에 직접적인 영향을 미치는 인·허가 부분의 일정계획이 차질없이 진행하도록 작성한다.
7. 개발이익의 재투자	- 개발이익의 정의와 재투자 범위, 재투자 비용의 사용원칙, 재투자 항목이 시행자에게 일방적인 의무를 부여하지 않도록 유의하고, 사업비의 별도 회계처리 등을 정한다. - 지역종합개발사업을 위한 선투자 비용의 정산과 처리방법을 정한다.
8. 손실보전대책	- 지역종합개발사업 시행결과 손실 발생시 개발이익에서 우선 보전하는 등의 대책을 작성한다.
9. 그 밖의 필요사항	- 공공시설 인계인수, 하자보수와 관리, 공급처리시설과 문화재 관련사항, 주민편의와 행정민원처리 지원 관련사항, 지역종합개발사업 시행과 관련한 세부사항의 의사결정을 위해 사전협의 의 창구역할을 담당하는 실무협의체의 구성 등 사업시행에 필요한 사항을 정한다.

(별표11) <개정 2014. 2. 26>

개발계획안 실현가능성 검증기준

평가분야	사업시행자	평가항목	평가지표
기본 평가	지자체, 민간 등	입지적합성	입지적합성
		정책목적에의 부합성	정책부합성
모사업 (개발사업)	지자체	계획 충실성	사업의 구체성
			관계 기관 협의의견 반영 정도
			지역주민 의견 수렴 여부
		사업추진 가능성	토지 확보 용이성
			관계 부처 소관 종합계획에의 반영 여부
			이용객 및 입주 수요 확보 가능성
		수요확보 가능성	지역 내 유사시설 개발·운영 현황
			사업적정성
	국비 기투자 및 관련 부처 예산 확보 여부		
	지방비 확보 가능성		
	민간 등	계획 충실성	사업의 구체성
			관계 기관 협의의견 반영 정도
			지역주민 의견 수렴 여부
		사업추진 가능성	사업시행자의 선정 및 법적 요건 충족 여부
			사업시행자 투자방향
			토지 확보 용이성
		수요확보 가능성	이용객 및 입주 수요 확보 가능성
			지역 내 유사시설 개발·운영 현황
	사업적정성		총사업비 산정규모 및 산정내역의 적정성
		재원조달 현실성	
		지자체·민간 공동	계획 충실성
	관계 기관 협의의견 반영 정도		
	지역주민 의견 수렴 여부		
	사업추진 가능성		사업시행자의 선정 및 법적 요건 충족 여부
사업시행자 투자방향			
토지 확보 용이성			
수요확보 가능성	이용객 및 입주 수요 확보 가능성		
	지역 내 유사시설 개발·운영 현황		
	사업적정성	총사업비 산정규모 및 산정내역의 적정성	
국비 기투자 및 관련 부처 예산 확보 여부			
지방비 확보 가능성			
기본시설 사업	지자체, 민간 등	사업공공성	기본시설사업의 필요성
		연결성 및 중복성	타 기본시설과 네트워크 형성 가능성
			인접한 유사 기본시설과의 중복성

* 기본 평가는 배점 없이 평가항목 및 평가지표별로 '적합' 또는 '부적합'으로 판정하고, 하나라도 '부적합'으로 판정되면 사업을 제척

(별표12) <신설 2014. 2. 26>

개발계획 집행결과 평가기준

평가분야	사업시행자	평가항목	평가지표
계획 추진도	지자체, 민간 등	총예산현액 대비 총집행액	총예산현액 대비 총집행액
		목표 착수사업 대비 실제 착수 사업 비중	목표 착수사업 대비 실제 착수 사업 비중

(별표13) <신설 2014. 2. 26>

기본시설사업 타당성 평가기준

평가분야	사업시행자	평가항목	평가지표
모사업 (1단계)	지자체	모사업의 진척 정도	토지 확보 용이성
			관련 부처 소관 종합계획에의 반영 여부
		재원조달 가능성	국비 및 지방비 확보율
			재정건전성
	민간 등	모사업의 진척 정도	사업시행자의 선정 및 법적 요건 충족 여부
			사업시행자 투자방향
		재원조달 가능성	토지 확보 용이성
			사업시행자의 부채비율
	지자체·민간 공동	모사업의 진척 정도	사업시행자의 선정 및 법적 요건 충족 여부
			사업시행자 투자방향
		재원조달 가능성	토지 확보 용이성
			관련 부처 소관 종합계획에의 반영 여부
기본시설사업 (2단계)	지자체, 민간 등	사업적정성	국비 및 지방비 확보율
			사업시행자의 부채비율
기본시설사업 (2단계)	지자체, 민간 등	사업적정성	사업시행자의 신용등급
			유발교통수요의 충분성
기본시설사업 (2단계)	지자체, 민간 등	사업적정성	시설규모의 적절성
			국고지원 비용 적절성

「별지 제4호 서식」

사업별 투자계획

가. 자원 조달계획

(단위 : 백만원)

사업별	사업비	재원별		
		국비	지방비	민간
총계				

나. 연도별 투자계획

(단위 : km, km², 백만원)

연도별 사업별	총계(사업기간)		해당연도				기투자
	사업량	사업비	사업량	사업비			
				소계	국비	지방비	민자
총계							

「별지 제7호 서식」

준공전 사용허가신청서						
신청인	주 소					
	성 명 (법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명)					
	생년월일 (법인등록번호)		전화번호			
신청내용						
구 역 명						
시행면적						
시행기간 . . . ~ . . .						
사업진도						
토지이용계획						
용도별						
면적(m ²)						
기반시설개요						
시설명						
개 요						
「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조제4항에 따라 위와 같이 신청합니다.						
20 년 월 일 신청인 : (인)						
○○시장·군수·구청장						
○○시·도지사 귀하						
첨부서류 : 사업시행상의 지장여부에 관한 검토서						수 수 료
						없 음

「별지 제8호 서식」

제 호
준 공 검 사 필 증
사업시행자
주 소
상 호 명
대표자 성명
<p>「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조제2항에 따라 아래와 같이 준공인가를 하고 본 증서를 발급합니다.</p> <p>1. 사 업 명</p> <p>2. 위 치</p> <p>3. 시행면적 m²</p> <p>4. 준공년월일</p> <p>5. 준공인가사항(확정측량조서 별첨)</p>
년 월 일
<p>○○시장·군수·구청장</p> <p>○○시·도지사</p>
인

「별지 제9호 서식」

특정지역 지정(변경) 요청서	
<p>「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조의3와 같은 법 시행령 제30조의2에 따라 아래와 같이 특정지역 지정(변경)을 요청합니다</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 년 월 일 기관장 (인) </p> <p>국토교통부장관 귀하</p>	
1. 특정지역의 명칭 :	
2. 특정지역의 위치와 면적 (변경 위치와 면적) :	
3. 개발의 기본방향(변경사유) :	
4. 대상지역안의 인구, 산업, 취업구조, 토지이용현황 : 별지	
5. 지정 기간 :	
6. 개발사업의 개요와 시행방법 : 별지	
7. 다른 지역개발계획의 내용과 사업 연계방안 : 별지	
8. 다른 법률의 규정으로 정하는 지역개발계획이나 사업계획의 내용과 사업연계방안 : 별지	
붙임	1. 위치도(축척 1/50,000 ~ 1/25,000 지형도) 2. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조의3제1항 각 호의 요건에 해당됨을 표시하는 서류

「별지 제10호 서식」

특정지역 지정 제안서	
<p>「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제9조제3항·제26조의3와 같은 법 시행령 제30조의2·제30조의12에 따라 아래와 같이 특정지역 지정을 제안합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 년 월 일 기관장 (인) </p> <p>국토교통부장관 귀하</p>	
1. 지역의 명칭 :	
2. 특정지역의 위치와 면적 :	
3. 개발계획의 개요와 개발사업의 기본방향 :	
4. 특정지역의 조사서 : 별지	
5. 지역특성과 지역개발현황에 관한 자료 : 별지	
붙임	1. 위치도와 경계를 표시한 축척 1/5,000 지형도와 경계설정의 이유를 기재한 서류 2. 현황사진과 그 밖에 필요한 자료

<h3 style="margin: 0;">○○특정지역 개발계획(변경)승인신청서</h3> <p style="margin: 5px 0;">「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조의4와 같은 법 시행령 제30조의6에 따라 아래와 같이 승인 신청합니다.</p> <p style="margin: 10px 0 0 40px;">년 월 일</p> <p style="margin: 10px 0 0 40px;">기관장 (인)</p> <p style="margin: 10px 0 0 0;">국토교통부장관 귀하</p>				
1. 개발의 목표와 기본방향				
2. 사업의 개요				
세부사업명	위 치	면적(m ²)	사업 내용	비고
3. 사업 시행기간 :				
붙 임	<ol style="list-style-type: none"> 1. 축척 5천분의 1 이상인 지형도에 토지이용계획을 명시한 도면 2. 위치도(축척 1/5,000~1/25,000 지형도) 3. 사업별 투자계획(재원조달계획, 연차별투자계획) 4. 개발사업이 문화재 등에 미치는 영향에 관한 의견서 5. 개발사업으로 인한 사전환경성검토서 6. 개발사업의 개략도(축척 1/50,000 지형도) 7. 개발사업의 구역경계를 표시한 도면(축척 1/50,000 지형도) 8. 사업시행기간과 사업시행방법 9. 토지이용현황과 토지이용계획 			

사업별 투자계획

가. 재원 조달계획

(단위 백만원)

사 업 별	사업비	재 원 별		
		국 비	지방비	민 간
총 계				

제 호

준 공 검 사 필 증

사업시행자

주 소

상 호 명

대표자 성명

「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조 2항에 따라 아래와 같이 준공인가를 하고 본 증서를 발급합니다.

1. 사업명
2. 위치
3. 시행면적 m²
4. 준공년월일
5. 준공인가사항(확정측량조서 별첨)

년 월 일

광역시장 또는 도지사

인

지역종합개발지구 지정(변경)요청서

시행자	기관명 (법인명)			
	대표자			생년월일
	주소	(전화)		
지구개요	지구명			
	위치			
	면적	m ²		
	시행기간 ~		
	시행방식			
	계획인구	세대수		
사업개요	주요유치업종	공장수		
	구분	위치	시행기간	시행방식
		계획인구	세대수	주요유치업종
	○○사업			
	○○사업			
	...			
	...			
○○사업				
계				

「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의2제1항에 따라 위와 같이 지역종합개발지구 지정을 요청합니다.

년 월 일
기관명 (인)

국토교통부장관 귀하

구비서류

1. 지역종합개발지구의 조사서
2. 「도시개발법」 제4조제3항으로 정하는 토지 면적과 토지소유자의 동의에 관한 서류(환지방식이 적용되는 지역에 한함)
3. 지역종합개발계획의 개요와 지역종합개발사업의 기본방향
4. 지역특성과 지역개발 현황
5. 축척 2만 5천분의 1이나 5만분의 1의 위치도
6. 지역종합개발지구의 경계를 표시한 축척 1천분의 1부터 5천분의 1까지의 지형도와 경계설정의 이유를 기재한 서류
7. 편입농지와 임야 현황에 관한 조사자료
8. 다른 지역개발계획이 수립된 경우에는 그 내용과 사업연계방안
9. 다른 법률의 규정으로 정하는 지역개발사업계획이 수립된 경우에는 그 내용과 사업연계방안
10. 현황사진
11. 주민과 관계전문가 등의 의견청취결과와 검토의견서
12. 관계행정기관의 장과의 협의결과와 검토 의견서
13. 시·도의 도시계획위원회의 심의결과와 검토 의견서

○○ 개발촉진지구 개발계획 변경신청서

접수번호	접수일자	처리기간	일	
신청인	기관명		대표자	
	소재지		전화번호	
	부서명	담당자	연락처	
신청내용	세부사업명	변경항목	변경사항	
			당초	변경
				변경사유

* 변경항목은 사업량, 사업비, 사업기간, 토지이용계획 등 변경하고자 하는 항목을 기재(※기재사항이 많을 경우 별지 기재)

「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제14조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 위와 같이 변경 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인

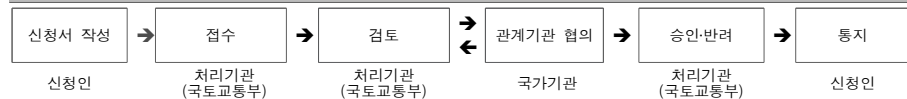
시·도지사 또는
시장·군수·구청장 (인)

국토교통부장관

귀하

첨부서류 (※해당사항에 한함)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 축척 5천분의 1 이상인 지형도에 토지이용계획을 명시한 도면 2. 위치도(축척 1/5,000~1/25,000 지형도) 3. 사업별 투자계획(재원조달계획, 연차별투자계획) 4. 개발사업이 문화재 등에 미치는 영향에 관한 의견서 5. 개발사업으로 인한 환경성검토서 6. 개발사업의 개략도(축척 1/50,000 지형도) 7. 개발사업의 구역경계를 표시한 도면(축척 1/50,000 지형도) 8. 사업시행방법 9. 토지이용현황과 토지이용계획 10. 기타 중앙행정기관 협의에 필요한 서류
------------------------	---

처리절차



210mm×297mm [백상지 80g/㎡(재활용품)]