

지역 개발 및 지원에 관한 업무처리지침

제1장 총 칙

1. 목적

이 지침은 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)에 따른 지역개발계획 수립, 지역개발사업계획의 수립, 지역개발사업구역의 지정, 투자선도지구의 지정 및 지역개발계획 집행평가 등에 필요한 사항을 세부적으로 정하여 지역개발사업 담당자의 업무를 지원하는데 그 목적이 있다.

2. 적용범위

가. 이 지침은 법에 따라 수립·추진되는 지역개발계획 및 지역개발사업과 관련된 계획·사업·행정 등 제반사항에 적용한다.

나. 법에 따라 지역개발계획을 수립·변경하거나 지역개발사업을 추진하고자 할 때에는 이 지침을 활용하도록 한다.

다. 이 지침에서 사용하는 용어는 법과 시행령(이하 “령”이라 한다), 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 정하고 있는 바에 따른다.

제2장 지역개발계획의 수립 및 내용

1. 계획의 성격

가. 법정계획

- (1) 지역개발계획은 법 제2조에 근거하여 성장 잠재력을 보유한 낙후 지역 또는 거점지역 등과 그 인근지역을 종합적·체계적으로 발전시키기 위하여 법 제7조에 따라 수립하는 계획을 말한다.
- (2) 지역개발계획은 법 제7조에 근거하여 광역시장·특별자치시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 국토교통부장관이 수립한다.
- (3) 지역개발계획은 정부의 지역정책에 부응하여 법에 의해 수립하는 법정계획이다.

나. 중장기계획

지역개발계획은 지역의 성장 잠재력을 개발하고 공공과 민간의 투자를 촉진하여 지역개발사업이 효율적으로 시행될 수 있도록 10년간의 발전방향을 제시하는 중장기 계획이다.

다. 협력계획

지역개발계획은 성장 잠재력을 보유한 낙후지역 또는 거점지역 등과 그 인근지역을 종합적·체계적으로 발전시키기 위하여 관련 지방자치단체간 연계발전 전략을 수립하는 협력계획이다.

2. 계획의 역할

가. 지역발전의 목표와 전략 수립

- (1) 지역개발계획은 낙후지역 또는 거점지역과 그 인근지역을 종합적

- 체계적으로 발전시키기 위한 목표를 설정하고, 이를 실현하기 위한 구체적인 전략과 실천과제를 제시하여야 한다.

(2) 지역개발계획은 지역개발사업을 추진하기 위한 지역개발사업구역과 투자선도지구에 대한 지정 및 개발방향 등을 제시하여야 한다.

나. 지역개발사업 추진을 위한 공간계획 수립

지역개발계획은 지역의 성장 잠재력을 바탕으로 전략적으로 육성·발전시키고자 하는 대상지역을 선정하고, 지역개발사업의 추진을 위한 지역개발사업구역과 투자선도지구를 대상으로 하는 공간계획을 수립한다.

다. 지역발전을 위한 지역개발사업의 발굴 및 투자계획 수립

(1) 지역개발계획은 낙후지역 또는 거점지역과 그 인근지역을 전략적으로 육성하기 위하여 지역특화산업 등 개발사업과 도로 등 기반시설사업 등 국가의 특별한 목적달성을 위하여 필요한 지역개발사업을 발굴한다.

(2) 지역개발계획은 지역개발사업의 효율적 운영과 개발 효과의 극대화를 위하여 기업유치 및 투자촉진, 재원의 조달 및 운용 등의 실천적 계획을 수립한다.

3. 계획의 범위

가. 시간적 범위

지역개발계획은 계획수립시점으로부터 10년을 기준으로 하되, 지역개발계획의 승인시점을 감안하여 기간을 설정하도록 한다. 이 경우 계획기간은 지역개발계획의 승인·고시일로부터 기산한다.

나. 공간적 범위

법 제4조에 따른 수도권 및 제주특별자치도 이외의 지역을 대상으로 한다. 다만, 수도권 중 특수상황지역은 대상지역에 포함한다.

4. 계획의 구분

가. 지역개발계획은 광역시·특별자치시·도(이하 “시·도”라 한다)별로 발전촉진형과 거점육성형으로 구분하여 수립한다.

나. 발전촉진형 개발계획 : 낙후지역 또는 낙후지역과 그 인근지역을 연계하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업으로 종전 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 개발촉진지구 개발계획 및 종전 「신발전지역 육성을 위한 투자촉진특별법」에 따른 신발전지역 개발계획이 포함되며, 대상지역은 성장촉진지역과 특수상황지역으로 하되, 낙후지역의 성장잠재력을 보완 강화할 수 있도록 인접 시·군·구를 포함할 수 있다.

다. 거점육성형 개발계획 : 거점지역과 그 인근지역을 연계하여 지역발전의 전략적 거점으로 육성하거나 특화산업을 발전시키기 위하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업으로서 종전 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 특정지역 개발계획, 지역종합개발지구 개발계획이 포함되며, 대상지역은 산업·문화·관광·교통·물류 등의 기능 수행에 필요한 인적·물적 기반을 갖추고 있어 중심이 되는 지역과 그 인근지역으로 한다.

5. 계획의 수립·변경 절차

가. 주민 등의 의견청취

- (1) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 지역개발계획을 수립하는 경우에는 미리 관계 시장·군수·구청장, 지역주민 및 전문가의 의견을 청취하여야 한다.
- (2) 지역개발계획에 대한 의견청취의 절차는 영 제3조에서 규정한 절차에 따른다.
- (3) 의견청취를 위한 지역개발계획안의 주요내용 중 지역개발사업구역에 대하여는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항 8호의 사유에 해당하는 경우에는 구체적인 사업내용(위치, 규모, 시기, 사업시행자 등)을 공개하지 않을 수 있다.

나. 승인신청

- (1) 시·도지사는 지역개발계획을 수립·변경하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 다만 영 제4조에 따른 경미한 사항의 변경은 제외한다.

(2) 지역개발계획 승인 신청서류

지역개발계획의 승인 요청을 하고자 할 때에는 다음의 신청서류를 갖추어서 별지 제1호 서식에 첨부하여 국토교통부장관에게 제출한다.

(가) 지역개발계획 승인신청 공문

(나) 지역개발계획서(안)

(다) 지역개발사업별 추진계획서(별지 제2호 서식)

(라) 지역개발계획의 필요성 및 적절성, 지역개발사업 추진의 가능성,

지역개발사업 규모의 적정성 등에 대한 검증보고서

다. 국토정책위원회 심의

국토교통부장관은 지역개발계획의 수립·변경을 승인하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- (1) 신규계획의 심의 : 국토정책위원회 전체회의(위원장 : 국무총리)
- (2) 변경계획의 심의 : 국토정책위원회 지역발전분과위원회(위원장 : 국토교통부장관)

라. 승인·고시

시·도지사는 지역개발계획의 수립·변경을 승인받은 경우에는 그 내용을 공보에 고시하고 관계 서류 및 도면 등의 사본을 시·군·구에 송부하여야 하며, 시장·군수·구청장은 이를 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

6. 계획의 내용과 작성방법

가. 작성원칙

(1) 일반원칙

(가) 지역개발계획의 수립 및 변경은 시·도지사가 하되, 둘 이상의 시·도의 관할구역이 걸쳐 있는 경우에는 관할 시·도지사가 공동으로 수립·변경한다.

(나) 장래 수요가 예상되는 지역개발사업구역 및 투자선도지구의 수요를 충분히 고려하여 수립한다.

(다) 기존 사업을 재검토하여 실현 가능성 있고 추진 가능한 수준으로

로 조정·현행화 하고, 신규사업(향후 10년간)에 대한 계획을 체계적으로 수립한다.

* 사업 추진이 불가능하거나 곤란한 사업은 제척·연기

* 장기 미추진 사업은 재검토하여 추진가능한 수준으로 조정하거나 제척

(2) 기본원칙

지역개발계획의 작성은 다음의 작성기준에 적합하여야 한다.

(가) 내용항목에 누락이 없을 것

(나) 상위계획 및 관련계획의 수용

(다) 계획논리와 합리성, 실현가능성 확보

(라) 계획의 일관성 확보

(마) 현황자료의 신빙성 확보

1) 인용자료 및 통계자료는 자료출처를 명시하고, 추세분석에 있어서는 적절한 기간의 자료를 사용하여 자료의 신뢰성을 확보하여야 한다.

2) 통계자료는 가능한 최신자료를 사용하며, 특별한 경우를 제외하고는 공공기관에서 발표한 자료를 사용한다.

(바) 적절한 계획기법 적용

나. 작성방법

(1) 지역개발계획서는 다음의 구성 체계 및 부문별 내용에 맞게 작성한다.

<지역개발계획안의 구성 체계>

계획 개요	수립배경 및 목적	▪ 수립배경 및 목적
	명칭 및 수립범위	▪ 명칭, 대상지역, 계획기간
여건 분석	지역의 특성과 현황	▪ 인구·경제 등 각 분야별 현황, 세력권(경제권·사회권·환경권)
	관련계획 및 법률 검토	▪ 국가계획·지역계획·관련 개발계획
	종합분석	▪ SWOT분석, 대응전략
기본 구상	계획의 목적 및 기본시책	▪ 비전과 목표, 추진전략 및 세부실천과제 ▪ 국가 및 지자체 지원방안
	개발방향	▪ 공간구성의 기본골격, 지역개발사업의 유형 발굴
	개발전략	▪ 관련 지방자치단체 간 연계발전 방향 및 전략 ▪ 기존 계획(타 법령)과의 연계 및 차별화 전략
부문별 계획	지역개발사업구역 지정 및 운영 방향	▪ 지역개발사업구역의 지정방향 및 지원방안 ▪ 투자선도지구의 지정방향 및 지원방안 ▪ 지역개발사업구역의 관리·운영계획
	지역개발사업 추진계획	▪ 각 지역개발사업구역의 개요 ▪ 집중적으로 개발할 필요성이 있는 지역과 그 개발방법
	기업유치 및 투자촉진계획	▪ 시·군·구의 투자유치여건 ▪ 지역개발사업구역별 기업유치 및 투자촉진계획 ▪ 민간자본을 유치할 필요가 있는 경우 그 대상사업 및 방법
	해당시 작성	▪ 사회간접자본시설의 정비·확충계획 ▪ 생산기반시설의 확충 및 지역특화산업의 육성계획 ▪ 역사·문화·관광자원의 개발계획 ▪ 환경보전·고용·교육·정주환경의 개선계획
	소요자원 및 파급효과	▪ 자원 및 조달계획 ▪ 파급효과 분석
	기타	▪ 인구 및 산업구조의 조정 ▪ 자원의 분포·이용·관리 ▪ 기타 지역발전을 위해 필요한 사항
	의견 수렴	의견청취 및 반영

(2) 계획의 세부 작성방법

(가) 계획의 개요

- 1) 수립배경 및 목적은 법 제7조를 참조하여 지역개발계획의 공간적 범위 및 지역개발사업구역을 고려하여 그 필요성과 기대효과를 중심으로 작성한다.
- 2) 지역개발계획서의 명칭은 시·도의 명칭을 포함하여 ‘○○도(○○○○) 지역개발계획안’과 같이 결정하되, 괄호 안에는 지역개발계획의 특성을 반영한 명칭을 사용하도록 한다.
- 3) 대상지역 및 범위는 지역개발계획의 공간적 범위에 해당되는 시·군·구 및 읍·면·동으로 한다.
- 4) 계획기간은 수립시점과 목표년도가 10년 단위로 끝나도록 설정한다.

(나) 여건분석 부문

- 1) 지역의 특성과 현황은 해당 시·군·구가 가지고 있는 문제점과 잠재력 등의 현황과 특성을 분석한다.
- 2) 관련계획 및 법률 검토는 국토종합계획, 국가기간교통망계획, 관광기본계획과 같은 국가계획과 시·도종합계획, 관광개발계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 경관계획 등의 지역계획 및 주개발사업과 관계 법률 등을 분석한다.
- 3) 종합분석은 SWOT 분석을 바탕으로 대응전략을 수립한다. 여기서 대응전략이란 강화전략, 보완전략, 극복전략, 방어전략을 의미한다.

(다) 기본구상 부문

- 1) 계획의 목적 및 기본시책은 계획목표년도까지의 비전과 목표를

제시하고, 이를 달성하기 위한 시책(추진전략 및 세부실천과제)을 수립한다. 특히, 추진전략과 세부실천과제는 지역개발사업구역 및 투자선도지구 지정과 연계하여 작성한다.

- 2) 개발방향은 지역개발계획의 공간적 범위 내에서 지역개발사업구역과 투자선도지구를 통해 추구하는 공간적 변화와 기본골격에 대하여 제시하며, 이를 위하여 필요한 지역개발사업의 유형은 부문별 계획과 연계하여 작성한다.
- 3) 개발전략은 기본시책과 개발방향을 효율적·균형적·합리적으로 달성하기 위한 관련 시·군·구간의 연계발전 방향과 전략을 제시하며, 기존 계획 및 사업의 연계와 활용, 차별화된 계획을 수립한다.

(라) 부문별 계획 부문

- 1) 지역개발사업구역 지정 및 운영방향은 계획기간 내에 지정·운영할 지역개발사업구역 및 투자선도지구의 지정방향과 개발 및 운영계획을 수립한다.
- 2) 지역개발사업 추진계획은 지역개발사업구역의 지정에 필요한 사업명, 사업유형, 위치, 기간, 사업규모, 사업비, 사업내용, 사업효과를 개략적으로 제시한다. 향후 효율적인 사업추진을 위하여 정보보호의 필요성이 있는 경우에는 위치, 사업규모에 대하여 표기를 제외할 수 있으며, 구체적인 사업계획은 지역개발사업별 추진계획서(별지 제2호 서식)에 반영하도록 한다.

가) 종전 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」과 「신발전지역 육성을 위한 투자촉진특별법」에 따라 수립된 개발계획에 따른 기존 지역개발사업과 신규 지역개발사업을

구분하여 작성한다.

나) 기존 법률에 따른 지역개발사업을 포함할 때에는 실현가능성 등을 재검토하여 제척 또는 변경하여 계획의 실현성을 높여야 한다.

3) 기업유치 및 투자촉진계획은 시·도 또는 시·군·구의 투자촉진 여건과 운영사항을 제시하고, 각각의 지역개발사업구역 및 투자선도지구에 대하여 기업유치 및 투자촉진방안을 위한 계획을 수립한다.

4) 소요재원 및 파급효과는 재정운용 기본방향과 총괄 투자계획, 연도별 투자계획, 파급효과 추정방법 및 결과를 제시한다.

가) 투자계획은 분야별로 지역개발계획을 수립한 다음년도를 시작으로 1년 단위를 기준으로 제시하며, 5년 이후는 하나로 본다.

나) 사업비 유형은 국비, 지방비, 민자로 구분하며, 단위는 백만원으로 한다.

* 법에 따라 추진할 사업을 대상으로 국비, 지방비, 민자를 구분하여 사업별로 개략적으로 작성하되, 국비의 경우 지원 부처를 비고란에 별도로 기재하여야 한다.

다) 파급효과 추정은 한국은행에서 발표하는 지역산업연관표의 최근 자료 등을 활용한다.

라) 파급효과는 생산유발효과, 취업(고용)유발효과, 부가가치유발효과로 구분하여 분석하며, 전국 및 시·도, 시·군·구로 구분하여 제시한다.

(마) 다음의 사항에 대하여는 해당 사업이 지역개발계획의 수립범위에 포함되어 있거나 국비를 지원받는 사업이 있는 경우에 수립

하며, 현황과 여건분석, 사업계획, 재정계획을 중심으로 제시한다.

- 1) 사회간접자본시설의 정비·확충계획
- 2) 생산기반시설의 확충 및 지역특화산업의 육성계획
- 3) 역사·문화·관광자원의 개발계획
- 4) 환경보전·고용·교육·정주환경의 개선계획

(바) 의견수렴 부문은 다음의 작성방법에 따른다.

- 1) 시·군·구의 의견을 첨부한다.
- 2) 지역주민 및 전문가의 의견과 이에 대한 조치사항을 첨부한다.
- 3) 기타 지역개발사업구역과 투자선도지구, 지역개발사업의 원활하고 효율적인 추진을 위하여 필요한 건의사항을 첨부한다.

7. 검증보고서의 작성

검증보고서는 규칙 제2조에 따라 지역개발계획의 지역개발사업별로 작성한다. 이 경우 별표 1에 따라 기본평가, 사업 평가로 구분된 항목에 대하여 우수, 보통, 미흡으로 평가하고, 그에 대한 사유를 적시한다(영제4조에 해당되는 경미한 변경의 경우에는 검증보고서 작성을 생략한다).

가. 기본평가는 지역개발사업의 정책적 적합성을 평가하기 위한 것으로, 입지적합성과 정책목적에의 적합성 등을 평가하여야 한다.

나. 사업 평가는 산업단지 및 관광단지 등의 모사업과 진입도로, 주차장과 같은 모사업 관련 기반시설사업의 실현가능성을 평가하기 위한 것으로, 계획의 충실성과 사업추진 가능성, 수요확보가능성, 사업 적정성 등을 평가하여야 한다.

8. 계획의 변경

- 가. 지역개발계획을 변경하고자 할 때에는 종전의 지역개발계획의 내용 중 변경되는 부문만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성과 일관성이 유지되도록 하고, 변경하고자 하는 변경 사업내역과 관련 자료만 제출한다.
- 나. 지역개발계획의 변경 시에는 변경사유를 명시하고 해당 변경사유에 대한 근거자료를 국토교통부장관에게 제출하여야 하며, 변경된 사업에 대한 검증보고서를 작성하여야 한다.
- 다. 지역개발계획 변경승인을 신청할 경우에는 해당기간(매년 6월, 12월)중에 신청한다. 다만, 천재지변 등 긴급한 사업변경 사유가 발생한 경우에는 국토교통부와 사전 협의하여 해당 기간 이외에도 신청할 수 있다.
- 라. 변경 승인 신청이 있는 경우 국토교통부장관은 관계기관 협의와 국토정책위원회의 심의를 거쳐 승인한다.
- 마. 영 제4조에 따른 지역개발계획의 경미한 변경에 대해서는 국토교통부장관의 승인을 받지 않아도 되나, 이 경우 지역개발계획 변경을 완료한 후에는 지체 없이 변경사항과 변경사유를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- 바. 국토교통부장관 또는 시·도지사는 5년마다 지역개발계획의 타당성과 지역개발사업의 실현가능성을 전반적으로 검토하여 여건변화로 인하여 내용의 일부 조정이 필요한 경우에는 지역개발계획을 변경할 수 있다.
- 사. 지역개발계획의 변경계획에 있어서 계획기간의 설정은 최초 지역개

발계획의 승인년도를 기준으로 하여 10년이내 기간으로 한다.

아. 지역개발계획이 변경된 때에는 시·도지사는 변경사항과 변경사유를 해당 시·도의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제3장 지역개발사업구역의 지정

1. 지역개발사업구역의 지정권자

지정권자 : 시·도지사 또는 국토교통부장관

※ 지역개발사업구역이 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 관계 시·도지사가 공동으로 지정

2. 지역개발사업구역의 지정절차

가. 지정·변경 제안 : 시장·군수·구청장, 사업시행예정자는 별지 제3호 서식에 따라 지역개발사업구역의 지정 또는 변경을 제안할 수 있다.

나. 지역개발사업(변경)계획 작성 : 사업구역지정 제안자 또는 시·도지사가 작성하며, 제안자는 지역개발사업계획을 작성하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

다. 의견청취

시·도지사가 지역개발사업구역을 지정(또는 변경 지정)하려는 경우에는 법 제14조, 영 제15조 및 제16조에 따른 공람 또는 공청회를 통하여 주민이나 관계 전문가 등의 의견을 청취하여야 한다(경미한 변경의 경우에는 제외).

라. 국토교통부 사전 협의 등

(1) 시·도지사가 지정하려는 지역개발사업구역이 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

(가) 지역개발사업구역에 대하여 국가로부터 재정지원을 받으려는 경우(※경미한 변경의 경우도 포함)

(나) 지역개발사업구역의 규모가 100만㎡ 이상인 경우

- (2) 지정권자는 지역개발사업구역 지정 또는 변경을 하려면 법 제15조에 따라 관계 행정기관의 장과 사전협의를 진행하여야 한다(※경미한 변경의 경우에는 제외).

마. 지역개발조정위원회 심의

지역개발사업구역을 지정·변경하려면 시·도지사는 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐야 한다(※경미한 변경의 경우에는 제외).

바. 지정·고시

- (1) 지정권자(국토교통부장관, 시·도지사)는 지역개발사업구역이 지정·변경되면 법 제16조제1항에 따라 그 내용을 관보 또는 공보에 즉시 고시하고 해당 지역개발사업구역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자 또는 시장·군수·구청장은 고시한 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

- (2) 지역개발사업구역의 지정권자가 시·도지사인 경우 해당 시·도지사는 지역개발사업구역이 지정·변경되면 관련 사실을 지체 없이 국토교통부장관에게 알리고, 관계 서류의 사본을 보내야 한다.

3. 지역개발사업구역의 지정기준

가. 지역개발사업구역은 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 입지를 결정한다.

- (1) 지역개발계획에 따라 지역개발사업의 추진이 필요하다고 인정되

는 지역

- (2) 지역개발계획에 포함되지 않은 지역으로 기반시설이 갖추어져 있거나 기반시설 계획이 수립되어 있는 등 난개발의 우려가 없는 소규모 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준*에 해당하는 지역

나. 지역개발사업구역은 해당지역의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 법 제11조제3항에 따라 다음의 사항을 고려하여 입지를 결정한다.

- (1) 광역도시계획, 도시·군기본계획에 부합되는 지역
- (2) 지역개발사업이 고용증대, 지역경제 활성화 등 지역발전에 이바지하는 공익성을 갖출 것
- (3) 지역개발사업이 환경적으로 지속가능한 사업일 것
- (4) 지역개발사업이 해당지역의 특성 및 여건에 부합할 것
- (5) 지역개발사업의 자원조달 및 투자계획 등이 실현 가능할 것
- (6) 지역개발사업을 인근 지역에서 시행중이거나 시행이 예정된 다른 법령에 따른 개발사업과 연계함으로써 지역발전의 효과가 클 것

4. 지역개발사업계획의 작성

가. 지역개발사업계획의 작성 원칙

- (1) 지역개발계획에서 지역개발사업구역 지정 및 개발계획에 관하여 정한 내용(명칭, 위치, 면적, 사업내용 등)의 범위 내에서 작성한다.
- (2) 지역개발사업계획은 제안자가 작성함을 원칙으로 하되, 민자유치 등을 위하여 지정권자인 시·도지사가 지역개발사업계획을 작성할 수 있다.

나. 지역개발사업계획의 작성 방법

(1) 지역개발사업구역의 명칭·위치 및 면적

(2) 지역개발사업구역의 지정 목적 및 지역개발사업의 시행기간

(3) 지역개발사업 시행자 및 시행방식에 관한 사항

(가) 시행자 : ① 국가 또는 지방자치단체, ② 공공기관(LH공사, 한국수자원공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 한국관광공사, 한국농어촌공사, 한국마사회) ③ 지방공사, ④ 지역개발사업구역내 토지소유자 조합, ⑤ 민간투자자(개인, 법인, 협동조합, 전담기업 등), ⑥ ① ~③번, ⑤번에 해당하는 자 중 둘 이상이 지역개발을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인

(나) 시행방식에 관한 사항 : 개발사업의 시행방법은 취득, 수용 또는 사용하는 방식, 환지방식, 혼용방식 등으로 구분한다.

(4) 환경보전계획 및 오염방지계획 : 환경보전계획은 개발구역을 환경적으로 건전하고 지속가능한 지역으로 조성함으로써 개발구역 안의 자연경관 보호와 시민의 건강을 증진하고 토지이용계획 및 교통처리계획 등과 원활한 연계를 이루도록 계획한다. 환경보전계획은 사전환경성 검토서 작성기준에 근거하여 수립하며, 현황도면을 첨부한다.

(5) 인구수용·교통처리 및 토지이용계획

(가) 인구수용계획 : 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등에 따른 도시지표와 해당 개발사업의 인구배분계획, 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성한다. 인구수용계획은 다른 부문계획에 선행하여 수립되어야 하며, 주거단지개

밭의 경우 주택지계획과 연계하여 계획한다. 기존 취락이나 상업·공장시설이 사업지구안에 혼재되어 있는 경우에는 인구수용계획에 이주 및 재정착 방안을 포함토록 한다.

(나) 교통처리계획 : 진입도로에 관한 계획, 개발구역안의 도로의 기능별 체계, 주차장, 버스정차대 및 환승시설 등에 관한 계획이 포함되어야 하며, 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거도로 등 특수가로와 연계되도록 한다. 토지이용계획과의 상관성을 고려하여 수립되어야 하며 교통분석(또는 교통영향평가)결과를 반영하여 수립한다.

(다) 토지이용계획 : 장래의 공간수요를 추정하여 토지용도별로 적정하게 배치함으로써 토지의 효율적인 이용이 될 수 있도록 수립한다.

1) 토지이용계획의 수립원칙은 다음과 같다.

가) 토지이용계획은 안전성, 건강성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성 및 역사성 등을 고려하여 수립한다.

나) 토지이용계획은 주변지역과 연계되어 조화를 이룰 수 있도록 수립하여야 한다. 특히 주변지역의 관련계획 및 기존 시가지와의 연계 및 기능분담 방안을 검토한다.

다) 토지이용계획은 개발행위로 인한 환경훼손을 최소화하고 자연적·인위적 재해를 예방할 수 있도록 가급적 자연지형을 유지하는 친환경적인 개발이 되도록 한다.

2) 토지이용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

가) 용도별 분류

* 토지의 용도지역·용도지구·용도구역의 계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르며, 건축물 이용계획은 「건축법 시행령」 제3조의5의 기준에 따라 수립한다.

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

나) 용도별 면적

* 용도별 면적 산정에 활용되는 원단위(原單位)는 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.

(6) 지역개발사업구역의 분할·결합계획 : 지역개발사업구역이 2개로 분할 또는 결합되어 있는 경우에는 구역1, 구역2와 같이 동일 명칭 뒤에 세부 구역을 나타낼 수 있는 숫자를 넣는다.

(가) 분할 : 분할은 2개 이내로 하고, 분할 후 각 지역개발사업구역의 면적이 각각 1만 제곱미터 이상인 경우

(나) 결합 : 지역개발사업구역이 다음의 조건 중 어느 하나에 해당되어야 하며, 면적이 1만제곱미터 이상에 해당하는 지역이 지역개발사업구역에 하나 이상 포함

1) 도시경관, 문화재, 군사시설 및 항공시설 등을 관리하거나 보호하기 위하여 관계법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역

2) 용도지역별 개발행위허가 규모이상의 기반시설, 공장 및 관사, 군

사시설 등이 철거되거나 이전되는 지역(해당 시설물 주변지역 포함)

3) 다음 각 호에 해당하는 지역·지구

- * 방화지구 또는 방재지구
- * 자연재해위험개선지구
- * 특별재난지역
- * 도시·군계획시설사업 시행이 필요한 지역
- * 지정권자가 결합개발이 필요하다고 인정한 지역

(7) 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획 : 기반시설은 주민의 삶의 질을 결정하는 중요한 시설이므로 설치하여야 하는 시설의 종류, 규모, 질적 수준 등이 개발의 목표에 부합되도록 계획을 수립한다. 도로, 상하수도 등 기반시설계획은 해당 개발구역의 수요에 따라 양적·질적 기준을 충족시켜야 하며, 필요시 인접지역의 수요를 고려하도록 한다. 기반시설계획은 장래에 예상되는 여건의 변화를 고려하여 지속가능성 및 환경적합성을 확보하고, 개발의 목표, 인구수용계획, 토지이용계획 및 교통처리계획 등 관련계획과 유기적으로 연계되어야 한다.

(8) 재원조달계획 및 연도별 투자계획: 사업비 산정, 재원분담방안, 연도별 자금투자 계획 등으로 작성하되, 출자자의 재원조달이 가능하고 예정된 단계별 시행계획에 따라 사업이 완료될 수 있도록 현실적으로 달성가능한 계획을 수립한다.

(9) 보건의료·교육 및 복지시설 설치계획(※필요한 경우 작성)

(10) 보상계획 및 조성토지의 공급계획(원형지 공급대상 토지 및 개발방향 포함) : 보상시점, 보상근거, 보상방식, 공급일정, 공급방식

등을 포함한다.(※지역개발사업구역 지정 후 포함가능)

- (11) 토지 등의 수용 또는 사용 세부 목록(※지역개발사업구역 지정 후 포함가능)
- (12) 지역개발사업구역 밖에 대한 도로, 상하수도 등 기반시설 설치계획 및 투자계획(※해당되는 경우) : 기반시설의 유형 및 필요성, 효과 등을 포함하며, 투자계획은 지역개발계획의 사업비 및 예산 집행계획 부문을 참조하여 작성한다. 이때, 사업비 중 국비가 포함되어 있는 경우에는 사용목적별 예산계획을 구체적으로 명시하도록 한다.
- (13) 사업성 분석 : 이 지침의 사업평가 부문을 참조하여 작성하며, 지정권자의 요청이 있을 때에는 별도의 사업성 분석 보고서를 제출하도록 한다. 사업성 분석 보고서에 대해서는 전문기관에 검토를 의뢰할 수 있다.
- (14) 기타 지역개발사업구역 지정에 필요한 사항
 - (가) 주민 및 관계전문가 의견, 관계부처 및 심의과정에서 제시된 의견 및 조치사항(의견사항의 계획 반영 유무 및 내용 등)을 기재하여야 한다.
 - (나) 관계부처 의견사항은 사전협의 사항을 기초로 작성하며, 국토교통부 지정 요청 이후의 의견사항은 별도 첨부한다.
 - (다) 지역개발사업구역의 지정 효과 : 지역개발계획 기본 시책과 연계한 개발목표 및 기본방향, 개발사업 추진에 따른 효과 등을 기재하여야 한다(예: 지역경제 활성화, 고용창출, 지역 및 정주환경개선 등).

(라) 지역개발사업구역에 대한 지방자치단체의 지원사항 : 광역자치단체 및 기초자치단체별 지원사항을 제시한다.

다. 제출서류 및 도면

- (1) 법 제11조제4항에 따른 지역개발사업구역 지정에 관한 해당 지방자치단체 의견서
- (2) 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항에 따른 지형도면 등
- (3) 위치도(축척 2만5천분의 1 이상)
- (4) 지형도(축척 5천분의 1) 또는 지적도에 지역개발사업계획 또는 지역개발사업변경계획을 명시한 도면
- (5) 지적도 또는 임야도(지역개발사업구역 경계 표시)
- (6) 편입용지 및 임야현황에 관한 조사자료
- (7) 현황사진 : 현황사진은 지역개발사업구역 현황을 파악하기 용이하도록 각 방위별로 촬영한 자료를 제출하며, 사업구역 내 주요 지장물 등에 대해서는 별도의 현황사진을 제출한다.

라. 지역개발사업계획의 변경

- (1) 지역개발사업계획을 변경하려면 사업계획 승인 시와 같이 지역주민, 전문가에 대한 의견청취, 관계 행정기관 협의, 지역개발조정위원회의 심의를 받아야 한다.
 - (2) 경미한 변경에 해당하는 경우 : 의견청취, 관계행정기관 협의, 지역개발조정위원회의 심의 생략(※심의는 생략되더라도 변경고시는 필요)
- * 단, 영 제11조제1호에 해당하는 경미한 변경의 경우에는 의견청취 제외 대상이 아님

(3) 국가 재정지원사업의 경우에는 국토교통부장관과 협의를 하여야 하며, 경미한 변경의 경우에도 같다.

5. 지역개발사업구역의 해제

가. 지역개발사업구역이 고시된 날로부터 3년이 되는 날까지 실시계획 승인을 신청하지 아니한 경우

나. 다음의 사항 중 어느 하나에 해당되는 경우 시·도지사는 지역개발 조정위원회의 심의를 거쳐 지정을 해제한다.

(1) 실시계획 승인이 고시된 날로부터 2년 이내에 공사 또는 사업에 착수하지 아니한 경우

(2) 지역개발사업구역의 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우

(3) 지역개발사업의 공사[환지(煥地)방식에 따른 사업의 경우에는 그 환지처분]가 완료되어 공고가 이루어진 경우. 이 경우 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 생략할 수 있다.

다. 시·도지사는 지역개발사업구역의 지정이 해제되면 법 제16조제1항에 따라 공보에 고시하고, 해당 지역개발사업구역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 시장·군수·구청장은 이를 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

라. 시·도지사는 지역개발사업구역의 지정이 해제된 경우 해제사실을 지체 없이 국토교통부장관에게 알려야 한다.

제4장 사업시행자 지정

1. 시행자

지역개발사업구역 안에서 시행되는 지역개발사업은 다음 각 호의 자가 시행한다.

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 한국관광공사, 한국농어촌공사, 한국마사회 등의 공공기관

다. 지방공사

라. 지역개발사업구역내의 토지소유자가 설립한 조합(지역개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에 한함)

마. 자본금 등의 자격요건을 갖춘 민간투자자(개인, 법인, 협동조합 및 전담기업 등)

바. 위의 '가'에서 '다'까지 및 '마'에 해당하는 자 중 둘 이상이 지역개발 사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인

2. 시행자 지정권자 : 시·도지사

3. 시행자 지정 절차

가. 시행자로 지정받고자 하는 자는 지정권자에게 시행자 지정신청서를 제출하여야 한다. 다만 시·도가 직접 시행하는 사업은 제외하나, 시·군·구가 직접 계획하고 시행하는 사업은 시행자 지정신청서를 제출하여야 한다.

- 나. 시·도지사는 시행자 지정신청서를 검토한 후 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어서 지정하고, 시행자 지정 내용을 공보에 고시한다.
- 다. 시·도지사가 시행자를 지정하는 경우에는 일정기간 내에 실시계획을 수립하고 승인을 신청하도록 기한을 부여할 수 있다.
- 라. 시·도지사는 시행자를 지정한 경우에는 영 제20조에 따라 시행자 지정서를 발급하고 시행자 지정대장을 작성·관리하여야 한다.

4. 시행자 지정 시 고려사항

- 가. 시·도지사가 지역개발사업의 시행자 지정 시에는 사업자의 자금 조달 능력, 지역개발사업 시행능력과 경험, 다른 지역개발사업과의 연계성을 함께 검토하도록 한다.
- 나. 법 제12조에 따라 지역개발사업구역의 지정 또는 변경을 제안한 자는 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

5. 시행자의 취소 및 대체지정

지정권자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자 지정을 취소할 수 있다.

- 가. 시행자가 실시계획 승인을 받고 2년 이내에 공사 또는 사업을 착수하지 않은 경우
- 나. 지역개발사업의 진행 정도가 지역개발사업의 추진계획에 비추어 현저히 부진한 경우

(1) 지역개발사업 추진계획은 지역개발사업계획 수립 시 연차별 개발계

획이나 투자계획을 말하며, 현저히 부진한 경우란 법 제66조(지역개발계획의 집행결과 평가)에 따른 지역개발계획 집행평가 결과 2년 연속하여 하위 100분의 10에 해당하는 평가를 받은 사업을 말한다.

다. 시행자의 부도·파산, 그밖에 이와 유사한 사유로 지역개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

라. 지정권자는 시행자 지정을 취소한 경우에는 법 제20조에 따라 새로운 시행자를 대체 지정할 수 있다. 이 경우 대체지정된 시행자는 지역개발사업구역의 지정 및 실시계획의 승인에 관한 종전의 시행자의 지위를 승계한다.

제5장 지역개발사업의 대행

1. 대행사업의 목적

법 제19조 제6항 규정에 의한 대행사업의 범위 및 업무분담, 대행사업자의 자격 및 지정절차 등을 규정하여 지역개발사업을 효율적으로 시행하는데 있다.

2. 적용범위

법에 따라 수립·추진되는 지역개발사업과 관련된 제반사항에 적용한다.

3. 정의

가. 대행사업이란 법 제2조제3호에 의한 지역개발사업의 일부를 대행하여 시행하는 사업을 말한다.

나. 대행사업자란 지역개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 법 제19조 제6항에 의한 사업시행자가 선정한 자를 말한다.

4. 대행사업의 범위

가. 영 제20조의2 제2항에 따라 사업시행자가 대행사업자에게 대행하게 할 수 있는 지역개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

- (1) 실시설계
- (2) 부지조성공사
- (3) 기반시설공사
- (4) 조성된 토지의 분양

5. 대행사업자의 승인 및 선정권자

가. 승인권자 : 법 제11조 제3항에 의한 지정권자 (국토교통부 장관 또는 시·도지사)

나. 선정권자 : 사업시행자

6. 대행사업자의 자격 및 선정절차

가. 사업시행자가 법 제19조 제6항에 따라 지역개발사업을 대행하게 하려는 경우 대행사업자는 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업을 등록한 자를 대상으로 선정하여야 한다.

나. 법 시행령 제20조의2 제4항에 따른 대행신청서는 별지 제6호 서식과 같으며, 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

- (1) 사업계획서
- (2) 자금조달계획서
- (3) 기타 사업시행자가 요구하는 서류

다. 사업시행자는 지정권자로부터 대행개발에 대해 승인을 받은 경우 대행사업자와 지역개발사업의 대행에 관한 계약을 체결하여야 한다.

7. 대행사업의 업무분담

가. 대행사업자는 법 시행령 제20조의2 제2항 각 호의 업무를 담당하고 사업시행자는 지역개발계획, 지역개발사업구역 및 실시계획의 수립·승인 등 인허가 업무와 관계기관 협의 등 그 외의 업무를 담당한다.

8. 토지의 공급

가. 대행사업으로 공사비 등의 현물 지급 후 잔여택지의 공급방법 및 공급가격은 법 시행령 제38조, 제39조, 제40조를 따르되, 최종공급가격은 단지조성공사 완료 후 원가계산을 하거나 토지에 대한 감정평가업자의 감정평가액을 기준으로 확정한다.

나. 대행사업자가 조성된 토지를 공급받고자 하는 경우에는 대행사업자가 공급받는 토지의 매매대금과 사업시행자가 대행사업자에게 지급할 공사비 등을 상계할 수 있다.

제6장 총괄사업관리자의 지정

1. 총괄사업관리자 지정 목적

「지역 개발 및 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제19조의2에 의한 총괄사업관리자가 담당해야하는 업무영역 및 업무처리 절차와 방법 등을 규정하여 총괄사업관리자의 업무 효율성을 높이고 원활한 지역개발사업의 추진이 이루어지도록 하는 것을 목적으로 한다.

2. 적용범위

이 지침은 법에 따라 수립·추진되는 지역개발계획 및 지역개발사업과 관련된 제반사항에 적용한다.

3. 정의

가. 총괄사업관리자란 지역개발을 효율적으로 추진하기 위하여 지정권자가 지정한 자를 말한다.

나. 지역개발사업이란 지역의 성장 동력을 창출하고 자립적 발전을 도모하기 위하여 법 제23조에 따라 실시계획을 승인받아 지역개발사업구역에서 시행하는 사업을 말한다.

4. 총괄사업관리자 지정권자 및 자격

가. 지정권자 : 국토교통부장관 또는 시·도지사

나. 총괄사업관리자의 자격이 있는 기관은 다음과 같다.

(1) 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

- (2) 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
- (3) 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
- (4) 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
- (5) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
- (6) 「한국마사회법」에 따른 한국마사회
- (7) 「한국철도시설공단법」에 따른 한국철도시설공단
- (8) 「지방공기업법」에 따른 지방공사

5. 총괄사업관리자 지정절차

가. 지정권자는 효율적인 사업추진을 위하여 지역개발계획 수립단계에서부터 총괄사업관리자를 지정할 수 있다. 다만, 지정권자는 지역을 관할하는 시장(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 특별자치시장을 포함한다. 이하 같다)·군수·구청장과 미리 협의하여야 한다.

나. 총괄사업관리자 지정권자는 총괄사업관리자를 지정하고자 하는 경우에는 다.의 수행계획서 내용 등을 종합적으로 평가하여 지정한다.

다. 총괄사업관리자 수행계획서는 다음의 내용을 포함하도록 한다. 다만 지역개발계획 수립단계에서는 “(4) 재원확보 및 운영계획”을 제외할 수 있다.

- (1) 총괄사업관리의 기본방향 (목표 및 전략 등)
- (2) 지역개발사업의 총괄관리계획
- (3) 조직구성 및 인력투입계획
- (4) 재원확보 및 운영계획

- (5) 총괄사업관리 수행 실적
- (6) 그 밖에 지정권자가 요청하는 사항

6. 총괄사업관리자 협약 체결

지정권자가 총괄사업관리자를 지정하는 경우, 총괄사업관리자의 업무 내용 및 다음의 내용을 포함하는 협약을 체결하여야 한다. 단, 협약 당사자는 관할 시장·군수·구청장과 총괄사업관리자로 한다.

- (1) 협약 당사자
- (2) 협약의 목적
- (3) 업무수행 범위
- (4) 업무수행 기간
- (5) 대가 지급에 관한 사항 (총괄사업관리업무 수행대가)
- (6) 상호의무
- (7) 그 밖에 협약당사자가 필요하다고 인정하는 사항
- (8) 보칙

7. 총괄사업관리자의 업무

가. 총괄사업관리자는 다음과 같은 업무를 수행 또는 지원할 수 있다.

- (1) 지역특화전략 수립과 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (2) 장기 지역발전계획 등의 검토와 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (3) 지역개발계획 및 실시계획 수립 또는 변경 등의 검토와 관련된 업

무의 수행 또는 지원

- (4) 지역개발계획 및 실시계획에 포함된 재원조달계획 및 세부투자계획의 검토와 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (5) 신규 지역개발사업의 제안
- (6) 지역개발사업의 인허가 지원
- (7) 지역개발사업 간의 공정관리 및 조정방안과 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (8) 지역개발사업 추진의 우선순위 검토
- (9) 지역개발사업 추진방식 및 투자유치와 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (10) 지역개발사업의 사업화 방안과 관련된 업무의 수행 또는 지원
- (11) 지역개발사업의 사업성 분석 업무 수행 또는 지원
- (12) 지역개발사업 시행자 지정 시 적합성 분석 또는 지원
- (13) 토지의 공급에 관한 적합성 분석 또는 지원
- (14) 지역개발사업 추진과 관련된 민원처리 지원
- (15) 지역개발사업 이해관계자 관리 지원
- (16) 지역개발사업 추진의 세부적인 업무지원
 - (가) 토지보상계획 수립의 적절성 검토
 - (나) 설계 일정·품질·비용 관리
 - (다) 설계가치공학 활동(설계 VE)
 - (라) 공사비 산정의 적정성 검토
 - (마) 건설공사 공정·품질·비용 관리

(17) 법 제21조에 따른 지역개발사업 시행의 위·수탁

(가) 타당성조사

(나) 기본계획 및 실시계획

(다) 기본설계 및 실시설계

(라) 토지보상

(마) 건설, 건설 감리

(18) 그 밖에 총괄사업관리자 지정권자 및 관할 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

나. 총괄사업관리자는 지역개발사업의 관리 및 추진 현황에 관한 자료를 작성·분석 및 관리하여야 하며, 이에 대한 관련 자료를 지정권자 및 관할 시장·군수·구청장에게 정기적으로 보고하여야 한다.

다. 총괄사업관리자는 지역개발사업의 효율적 관리를 위하여 지역개발사업의 참여자에게 지역개발사업과 관련된 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료의 제출을 요구받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요구에 응하여야 한다.

8. 총괄사업관리자 대가 산정 및 지급

가. 시장·군수·구청장은 총괄사업관리자의 업무 수행에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지급할 수 있다.

나. 총괄사업관리자의 업무 대행에 따른 대가는 별표5의 총괄사업관리자 대가 산정 및 지급기준에 따르되, 총괄사업관리자와 관할 시장·군수·구청장이 상호 협의하여 정할 수 있다.

제7장 실시계획의 승인

1. 실시계획 승인·변경 절차

가. 승인권자 : 시·도지사

나. 실시계획 작성과 승인신청서 제출 : 사업시행자

다. 실시계획 승인신청서 검토 : 시·도지사

(1) 해당사업의 소관 행정기관과 협의

(2) 실시계획의 승인으로 의제처리되는 사항이 있으면 관련기관과의 협의(※인·허가 의제협의회 구성·운영)

라. 지역개발조정위원회 심의 : 실시계획을 승인받거나 승인받은 실시계획을 변경 또는 폐지하려는 경우에도 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐야 한다(※경미한 사항을 변경하려는 경우는 제외).

마. 실시계획 승인·변경 고시

시·도지사가 실시계획을 승인(변경·폐지)한 경우에는 법 제23조제3항 및 영 제24조제3항에 따라 공보에 고시하고 시행자 및 시장·군수·구청장에게 관계 서류의 사본을 송부하여야 하며, 이 경우 시·도지사(지정권자) 또는 시장·군수·구청장은 고시내용을 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

2. 실시계획의 내용

가. 시행자의 성명(법인은 법인 명칭 및 대표자 성명) 및 주소

나. 사업의 명칭·목적, 사업시행지의 위치·면적

다. 사업시행기간

(1) 개발사업의 시행기간은 다음 각 호의 기준에 따라 정하는 것을 원칙으로 한다. 이 경우 그 시작 시점과 종료 시점을 정확히 알 수 없을 경우는 그 예정일을 기준으로 할 수 있다.

(가) 수용하거나 사용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 지역개발사업계획 승인일부터 해당사업의 공사완료 공고일까지로 한다.

(나) 환지방식에 따른 개발사업의 시행기간은 실시계획인가일부터 해당사업의 환지처분일까지로 한다.

(다) 혼용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 지역개발사업계획 승인일부터 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.

라. 사업시행지의 위치도 : 축척 5만분의1부터 2만5천분의1 이상까지의 지형도를 사용하여 개발대상지역 등을 표시한다.

마. 계획평면도 및 개략설계도서 : 계획평면도는 축척 5천분의 1 이상의 지형도를 이용하여 개발계획에서 정한 내용을 표시한다.

바. 조성토지 등의 사용 및 처분계획서 : 개발되는 토지나 시설물의 처분에 관한 계획서는 토지이용계획과 공급조건에 적합하게 작성한다.

사. 연차별 자금투입계획 및 재원조달계획

바. 수용 또는 사용할 토지 등의 명세(필요한 경우)

아. 그 밖에 필요한 사항

※ 그 밖의 실시계획에 포함될 사항은 실시계획 승인을 고시하여야 하는 내

용으로 한다.

3. 실시계획승인 신청 시 구비 서류

가. 법 제22조 및 영 제24조제1항 각 호에 따라 실시계획승인 신청서(별지 제4호 서식)에 첨부되어야 할 서류와 도면

나. 실시계획승인으로 법 제24조에 따라 관계 법률로 정하는 인가·허가 등을 의제 받고자 하는 경우에는 해당 인가·허가 등에 필요한 서류와 도면

다. 첨부도면과 서류

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

(2) 다음 각 호의 서류

(가) 공공시설물 및 토지·물건 및 권리의 귀속과 대체에 관한 계획서 : 공공시설물과 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서는 법 제36조(공공시설의 귀속)에 따라 작성한다.

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

(다) 존치하는 건축물 및 공작물 등에 관한 계획서

(라) 공구분할계획서 : 공구분할계획이 있는 경우에는 다음의 내용이 포함되어야 한다.

* 공구분할의 목적이나 이유

- * 공구별 면적
- * 공구별 위치와 경계의 설정사유
- * 공구별 사업시행 방식
- * 공구별 사업시행 기간

(마) 환경영향평가서 : 환경영향평가 등 각종 영향평가의 결과가 필요한 경우에는 실시계획 승인 신청 시 심의증명서를 첨부한다
(※환경영향평가 대상사업의 경우에만 해당).

(바) 종전토지소유자에 대한 환지계획서 : 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(※환지계획이 있는 경우에만 해당).

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

(사) 문화재 보존대책에 관한 서류

(아) 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

(자) 수용·사용할 토지의 명세

4. 지역개발사업구역 등의 일괄 지정·승인

가. 시행자는 법 제25조에 따라 신속한 지역개발사업 추진을 위하여 지역개발사업구역의 지정, 시행자 지정, 실시계획 승인에 필요한 각각의 서류를 지정권자에게 함께 제출(지정권자가 시행자인 경우에는 제외한다)하여 관련 지정 및 승인을 일괄하여 받을 수 있다.

나. 이 경우 지정권자는 검토 및 관계 행정기관과의 협의 등을 거친 후 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐 지정·승인을 하여야 한다.

다. 다만, 지정권자가 시행자인 경우에는 관계 행정기관과의 협의 등을 거친 후 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 거치면 지정·승인된 것으로 본다.

5. 토지상환채권 발행

시행자는 법 제30조와 영 제27조, 제28조, 제29조, 제30조, 제31조, 제32조, 제33조, 제34조, 제35조, 제36조에 따라 토지상환채권을 발행할 수 있다.

6. 선수금 등

시행자는 법 제31조 영 제37조에서 정하는 바에 따라 조성토지 등의 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

7. 조성토지 등의 사용 및 처분

가. 사용 및 처분계획서의 작성과 승인

(1) 법 제32조제1항에서 정하는 개발사업으로 조성되는 토지와 시설물의 사용·수익·관리·처분에 관한 계획서(이하 “처분계획서”라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

(가) 처분할 토지나 시설

(나) 처분대상자의 자격

(다) 처분의 시기·방법·조건

(라) 처분가격의 결정방법

(마) 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 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 개발사업으로 조성되는 토지·시설을 분양·임대하거나 직접 사용함을 원칙으로 한다.

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

(3) 관계행정기관의 장은 개발사업으로 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

(가) 주택건설용지·상업업무시설용지·공공시설용지는 「도시개발법」, 산업시설용지와 연구시설용지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 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 지역의 공동주택용지는 감정평가액으로 추첨의 방식에 따라 공급하도록 할 수 있으며, (「주택법」 제2조제3항과 「택지개발촉진법」 제18조제3항)으로 정하는 국민주택규모의 주택건설용지(60제곱미터 이하 주택용지에만 해당한다)의 공급가격은 조성원가 이하로 한다.

(나) 다음 각 항목 중 어느 하나에 해당하는 조성 토지는 수의계약의 방법에 따라 공급하는 것으로 하여 처분계획서를 작성할 수 있다.

* 국가·지방자치단체에 공급하는 경우

* 도로·학교·공원·공용의 청사 등 일반에 공급할 수 없는 공공시설용지를 관계 법령에 따라 해당 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공

급하는 경우

- * 실시계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우
- * 지역개발사업구역에서 복합적이고 입체적인 개발이 필요하거나 친환경적으로 지속가능한 개발이 필요하여 특별설계 등의 공모에 응하여 선정된 자에게 공급하는 경우
- * 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 토지 등을 수의계약 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.

8. 원형지의 공급

가. 원형지 공급의 개요

(1) 원형지 공급의 의미

‘원형지’란 지역개발사업구역의 일부를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 지역개발사업 부지 중 일부를 조성하지 아니한 상태로 있는 토지(진입로 등 필수적인 기반시설만 조성)를 말하며, 시행자는 지정권자의 승인을 받아 법 제33조제1항 각 호에 해당하는 자에게 공급할 수 있다.

(2) 원형지 공급자 및 개발 절차

원형지를 공급할 수 있는 자는 법 제33조에 따라 국가 또는 지방자치단체, 공공기관, 지방공사(법 제19조제1항제1호부터 제3호까지의 시

행자) 또는 지역개발사업 법인(법 제19조제1항제6호에 해당하는 시행자로서 법 제19조제1항제1호부터 제3호까지 해당하는 자가 100분의 50이상을 초과하여 출자한 법인 등)이 시행자인 경우로, 원형지 공급 및 개발 절차 등은 법 제33조 및 영 제41조에 따른다.

나. 원형지 공급가격 산정기준

- (1) 원형지는 시행자가 수립한 지역개발사업계획·실시계획에 따른 개발방향에 따라, 원형지개발자가 개발계획·실시계획을 수립하여 시행하는 사업이므로 시행자의 조성원가에서 원형지부분의 조성비(공사비 및 간접비)를 제외한 수준으로 공급하는 것을 원칙으로 한다.
- (2) 원형지 공급가격은 지역개발사업계획에 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지 개발자가 협의하여 결정한다.

9. 공공시설과 토지 등의 귀속

가. 귀속대상 공공시설

법 제36조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조의 규정을 준용하는 공공시설은 도로·공원·철도·수도, 항만·공항·운하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거, 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·봉안시설, 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호와 동법 시행령 제4호에 열거된 시설에만 해당한다.

나. 귀속의 범위

- (1) 대상 시설이 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 기획재정부장관을 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.
- (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 그에

게 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 제26조제2항과 제15조제3항으로 정하는 준공검사증명서로 갈음한다.

10. 토지 등의 수용

다음 각 호의 사업은 법 제27조제1항에 따른 공공필요성이 인정되는 지역개발사업에서 제외한다.

1. 고급골프장(국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 의한 공공기관이 설치·운영하거나 소유하는 골프장과 해당골프장이 소재한 시·도지역 내 대중골프장의 평균요금을 초과하지 않는 대중골프장을 제외한 골프장)
2. 그 외 고급리조트* 등 시·도지사가 법 제42조제1항에 따른 지역개발조정위원회의 심의에 회부하여 공공필요성이 없음을 확인한 사업 (이 경우, 지역개발조정위원회는 해당 사업이 토지 등의 수용을 통하여 달성하려는 공익과 그로 인하여 재산권을 침해당하는 사인의 이익(사익)을 형량시, 사인의 재산권 침해를 정당화할 정도의 공익의 우월성이 인정되지 않음을 확인하여야 한다.)

* 고급리조트는 법적으로 명확한 개념이 규정되어 있지 않은 바, 해당 지자

체장이 당해 지역의 여러 여건 등을 감안하여 공공필요성 여부를 판단할 필요(예시: 회원들만 이용할 수 있는 완전회원제 고급리조트의 경우, 리조트에 대중들이 사용할 수 있는 놀이시설 등이 없이 회원들만 사용할 수 있는 별장형 숙박시설만을 공급)

제8장 개발사업의 준공

1. 개발사업의 준공검사

- 가. 시행자는 개발사업의 전부나 일부를 완료한 경우에는 지정권자인 시·도지사로부터 준공검사를 받아야 한다.
- 나. 시행자는 자기가 조성한 토지나 시설을 준공검사 전에 사용할 경우에는 개발사업에 지장이 없는 범위에서 사용허가를 받아 사용할 수 있다.
- 다. 시·도지사는 개발사업의 준공검사를 한 경우에는 준공검사증명서를 시행자에게 발급하고 공보에 공고하여야 한다.

2. 개발사업의 준공검사 절차

- 가. 국가나 지방자치단체가 직접 사업을 시행하는 경우
 - (1) 공사완료보고서 작성 : 국가 또는 지방자치단체
 - (2) 관계행정기관 협의 : 시·도지사
 - (3) 공사완료 공고 : 시·도지사
- 나. 국가나 지방자치단체 이외의 자가 사업을 시행하는 경우
 - (1) 공사완료보고서 작성과 준공검사요청 : 시행자
 - (2) 공사완료보고서 검토와 준공확인 : 시·도지사
 - (가) 관계행정기관과 협의
 - (나) 지역개발사업이 실시계획대로 완료되지 않은 경우에는 그 내용을 구체적으로 적시하여 시행자에게 서면으로 통보
 - (다) 해당 사업이 개별법에 의해 별도의 준공검사를 거쳐 검사증을 붙인 경우에는 현지 확인을 생략할 수 있다.

제9장 투자선도지구의 지정

1. 투자선도지구의 지정목적 및 방향

가. 투자선도지구는 지역개발사업구역 그 자체를 성장거점으로 육성하거나 주변 지역의 민간투자를 유도할 수 있는 사업여건의 조성, 대규모 개발사업의 민간투자 유치를 목적으로 지정한다.

나. 국토교통부장관은 지역개발사업구역 중 지역의 성장거점으로 육성하고 특별히 민간투자를 활성화하기 위하여 투자선도지구 사업모델을 선정할 수 있으며, 사업모델에 해당되는 지역개발사업구역을 우선적으로 투자선도지구로 지정할 수 있다.

2. 투자선도지구의 유형 및 지정기준

가. 투자선도지구는 지역개발사업구역의 전부 또는 일부에 대하여 지정할 수 있다.

나. 투자선도지구는 지역개발사업구역의 위치에 따라서 발전촉진형과 거점육성형으로 구분한다.

(1) 발전촉진형 : 성장촉진지역, 특수상황지역에 지정되는 투자선도지구

(2) 거점육성형 : 거점지역에 지정되는 투자선도지구

다. 투자선도지구는 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다.

(1) 광역교통망 등 기반시설이 충분히 확보되어 있거나 확보될 수 있을 것

(가) 광역 혹은 지역 간 간선도로, 지역 내 주요 간선도로와 인접하여 연계도로에 투입되는 비용이 최소화 되는 지역

(나) 광역 혹은 지역간 간선도로, 지역내 주요 간선도로가 기 개설되어

- 있거나 국가 또는 지방자치단체의 사업계획이 확정되어 있는 지역
- (2) 지역특화산업, 문화·관광 등의 분야에서 성장잠재력이 양호할 것
 - (가) 도시(군)기본계획, 관광개발기본계획 등 관련 법정계획에서 제시한 지역성장전략 또는 지역육성산업에 부합되는 사업
 - (나) 지역특화산업의 육성을 위한 생산기반 확충과 관련된 개발사업, 지역거점형 또는 지역브랜드 및 지역특화자원을 활용한 관광지 개발사업
 - (3) 투자금액이 500억원 이상이거나 신규 고용창출이 100인 이상으로 예상되는 지역개발사업구역
 - (4) 성장거점으로서의 육성 또는 민간투자의 활성화가 쉬운 다음의 지역
 - (가) 지역경제의 성장동력을 창출할 수 있고, 인근 지역에 미치는 파급효과가 클 것으로 예상되는 지역
 - (나) 지역생활권의 거점으로 개발이 필요한 지역
 - 1) 이전부터 지역생활권의 중심기능을 갖추고 있지만 기능 보완 및 강화가 필요한 지역
 - 2) 지역생활권 거점기능을 확보하여 주변 도시로의 파급 및 연계가 필요한 지역
 - (다) 민간투자의 실현가능성이 있는 지역

3. 투자선도지구의 지정 절차

가. 투자선도지구의 지정신청

- (1) 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 투자선도지구를 지정하고

자 하는 경우에는 국토교통부장관 및 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 영 제11조에 따른 지역개발사업구역의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회의 심의를 생략할 수 있다.

(가) 투자선도지구의 명칭·위치 및 면적

- 1) 투자선도지구의 명칭은 광역자치단체명, 사업명, 투자선도지구의 순서로 한다(예: 000도 창조문화복합단지 투자선도지구).
- 2) 투자선도지구의 위치는 시·군·구, 읍·면·동까지 표기하며, 위치도를 포함하여야 한다(예: 00시·군·구 00읍·면·동 일원).
- 3) 투자선도지구의 면적은 1,000m² 단위로 표기한다.(예: 1,234,000m²)

(나) 투자선도지구의 지정 목적, 필요성 및 시행기간

- 1) 투자선도지구의 지정 목적은 투자선도지구 주변지역의 여건과 지구지정으로 인한 효과를 포함하여 상세하고 구체적으로 제시하여야 한다.
- 2) 필요성은 경제적·사회적·정책적 파급효과 등을 고려하여 제시한다.
- 3) 투자선도지구의 시행기간은 원칙적으로 지역개발사업구역의 사업기간으로 한다.

(다) 투자선도지구의 개발 및 관리방법에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 개발사업시행자(사업시행자 명칭, 대표자, 소재지)
- 2) 사업시행방식

3) 사업시행기간

(라) 투자대상, 투자규모, 고용창출 규모 및 사업내용에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 투자대상 : 낙후지역, 거점지역으로 구분하며, 투자선도지구 개발 사업대상 제시
- 2) 투자규모 : 사업비(총사업비, 사업비 재원별 구성비)
- 3) 고용규모 : 총 고용 예상규모, 지역주민 고용계획
- 4) 사업내용 : 조감도, 토지이용계획도, 토지이용규제 현황도, 용도 지역현황도와 함께 개발계획의 내용을 2쪽 이내로 요약한 주요 개발계획(안)

(마) 유치대상 투자사업의 실현가능성에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 경제적 타당성(B/C) 분석결과
- 2) 개발수요 분석결과
- 3) 시·도, 시·군·구의 지원계획(홍보 및 마케팅계획)
- 4) 총 사업비에 대한 재원조달 방법 및 근거

(바) 투자선도지구 지정에 따른 비용과 파급효과에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 생산유발효과 및 부가가치유발효과
- 2) 고용유발효과
- 3) 사업시행자 및 입주기업 등에 대한 인센티브와 지원사항

(사) 재원조달계획 및 연도별 투자계획에는 다음의 내용을 포함하여

야 한다.

- 1) 총투자비 : 사업비 내역(조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부담금, 부대비, 제세공과금, 관리비 등)
- 2) 재원조달계획 : 자금투입계획, 단계별 투자계획(자체자금, 외부자금으로 구분)
- 3) 연도별 투자계획 : 물가상승률 5%를 적용한 연도별 사업비(시설별, 단계별)

(아) 주요 기반시설의 설치계획(필요한 경우)에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 투자선도지구와 연계 가능한 광역 또는 주간선 교통시설계획
- 2) 투자선도지구와 광역 또는 주간선 교통시설을 연계하는 연계도로 설치계획
- 3) 투자선도지구 투자유치 및 인근 주변지역의 인구유입에 영향을 주는 주요 기반시설 설치계획

(자) 의료·교육 및 복지시설의 설치계획(필요한 경우)에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- 1) 법 제49조에 따른 특례에 해당되는 의료시설, 교육시설, 복지시설 건설계획
- 2) 법 제49조에 따른 특례 이외의 투자선도지구에 설치하는 의료시설, 교육시설, 복지시설 건설계획

(차) 지역주민 또는 전문가 의견

- 1) 지역주민 또는 전문가 의견

2) 지역주민 또는 전문가 의견반영 사항

(3) 전문평가기관의 검토의견(검토보고서)에는 다음의 내용에 대한 검토의견을 포함하여야 한다.

(가) 투자선도지구의 사업성 평가 결과

- 1) 사업추진 일정계획의 적절성
- 2) 자금조달 및 운용계획의 적절성
- 3) 사업의 시장성 및 위험요소
- 4) 사업의 정책적·경제적 타당성
- 5) 사업의 기대효과
- 6) 기타(사업의 안정적 추진을 위한 의견)

(나) 지역주민 또는 전문가 의견반영의 적절성

나. 투자선도지구의 변경신청

(1) 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 투자선도지구를 변경하고자 하는 경우에는 국토교통부장관 및 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시행령 제 11조에 따른 지역개발사업구역의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회의 심의를 생략할 수 있다.

(2) 투자선도지구를 변경하고자 할 때에는 종전의 투자선도지구 지정 계획의 내용 중 변경되는 부문만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성과 일관성이 유지되도록 한다.

다. 투자선도지구의 고시

- (1) 국토교통부장관은 투자선도지구를 지정·변경 또는 해제한 경우 관보에 고시한다.
- (2) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 투자선도지구가 지정 이후에 국토교통부장관으로부터 관련 서류의 사본을 받은 즉시 그 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- (3) 투자선도지구의 변경 또는 해제의 경우에도 그 내용을 국토교통부장관으로부터 통보 받은 즉시 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제10장 지역개발계획 실현가능성 검증 및 집행결과 평가

1. 지역개발계획의 검증보고서에 대한 실현가능성 검증

가. 지역개발계획 검증 개요 및 대상

(1) 검증 개요

국토교통부장관은 지역개발계획이 정책목적에 부합하면서 원활하게 추진될 수 있는지에 대해서 지역개발계획 수립 시 지자체가 자체적으로 작성한 검증보고서를 평가 전문기관이 검증(이하 '실현가능성 검증'이라 한다)하여 지역개발계획 승인 시 이를 반영할 수 있다.

(2) 검증대상

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

(가) 지역개발계획안

(나) 다른 법령에 따라 국토교통부장관의 승인 또는 협의를 거쳐야 하는 개발계획 및 지역개발사업 중 국토교통부장관이 실현가능성 검증이 필요하다고 인정하는 지역개발계획안 및 지역개발사업

나. 검증방법

(1) 실현가능성 검증은 별표 1의 검증기준에 따른다.

(2) 국토교통부장관은 적절한 검증결과의 도출을 위하여 별표 1의 평가항목 및 평가지표를 지역개발사업유형과 사업시행자에 따라 일부 조정할 수 있다.

(3) 국토교통부장관은 공정하고 객관적인 실현가능성 검증을 위하여 관련 전문기관에 검증업무를 위탁할 수 있다.

(가) 국토교통부장관은 예산의 범위 내에서 검증에 필요한 경비를 지원할 수 있다.

(나) 검증업무를 위탁받은 전문기관은 검증을 실시함에 있어 검증의 객관성·타당성·신뢰성이 확보되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

다. 검증절차

(1) 국토교통부장관은 지방자치단체장으로부터 실현가능성 검증대상이 되는 지역개발계획안의 승인 요청이 있는 경우에 검증을 시행할 수 있다.

(2) 국토교통부장관이 지역개발계획안에 대한 실현가능성 검증을 시행하려는 때에는 검증업무 위탁 전문기관, 검증일정, 검증자료의 작성 및 제출 등에 관한 사항을 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.

(3) 국토교통부장관으로부터 실현가능성 검증의 시행을 통보받은 지방자치단체는 검증일정에 따라 국토교통부장관 또는 검증업무를 위탁받은 전문기관이 요청한 검증자료를 작성하여 제출하여야 한다.

(4) 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 있다.

(가) 전문기관이 국토교통부장관에게 결과보고서를 제출하는 때에는 현지실사, 관계 전문가 의견, 관계 중앙행정기관 협의의견, 평가 지표별 결과를 종합하여 작성하여야 한다.

(나) 전문기관이 작성한 결과보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 하며, 결과보고서의 양식 및 규격, 구성 등의 세부내용은

국토교통부장관이 정한다.

- * 사업유형별 검증기준
- * 평가지표별 내용 및 점수
- * 검증 종합점수 및 결과
- * 사업계획별 조치 및 권고사항 등

(5) 국토교통부장관은 검증결과보고서를 확인하고 해당 지방자치단체에 검증결과를 통보하여야 한다.

(6) 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.

라. 검증결과의 활용

국토교통부장관은 실현가능성 검증결과를 반영하여 지역개발계획안을 승인할 수 있다.

2. 지역개발계획의 집행결과 평가

가. 평가 개요 및 대상

(1) 평가개요

국토교통부장관은 법 제7조에 따라 수립된 지역개발계획에 대하여 개발계획별로 어느 정도 추진되었는지를 파악하기 위해 법 제66조에 따라 개발계획 집행결과를 정기적으로 또는 수시로 평가할 수 있다.

(2) 평가대상

(가) 법 제7조에 의해서 시·도지사가 수립한 지역개발계획을 대상으로 한다. 다만, 평가의 실효성을 고려하여 지역개발계획 승인후 3년이 경과한 계획에 한하여 실시한다.

(나) 평가는 지역개발계획에 포함된 모든 사업에 대하여 평가하고, 이를 바탕으로 계획의 추진정도를 평가한다.

나. 평가방법

(1) 국토교통부장관은 지역개발계획의 집행결과를 평가하는 때에는 별표 2의 평가기준에 따른다.

(2) 국토교통부장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 별표 2의 평가항목 및 평가지표를 일부 조정할 수 있다.

다. 평가절차

(1) 국토교통부장관은 지역개발계획의 집행결과 평가를 매년 실시할 수 있다.

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

(3) 집행결과의 평가계획을 통보받은 해당 지방자치단체는 별표 2의 기준에 따라 평가계획에서 정하는 기간 이내에 평가에 필요한 각종 증빙서류 등을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

(4) 국토교통부장관은 제출받은 평가 관련 각종 증빙서류 등을 평가하여 평가결과를 확정하여야 한다.

- (5) 국토교통부장관은 평가과정에서 평가에 필요한 사실을 확인하기 위해 해당 지방자치단체에 자료보완 및 추가자료 제출 등을 요청할 수 있으며, 현지실사를 통하여 평가에 필요한 사실을 확인할 수 있다.
- (6) 국토교통부장관은 평가업무가 완료되면 평가결과를 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.
- (7) 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.

라. 평가결과의 활용

- (1) 국토교통부장관은 지역개발계획 집행결과의 평가결과에 따라 개발계획의 수정, 폐지, 재수립 등을 지자체장에게 요청할 수 있다.
- (2) 국토교통부장관은 집행결과의 평가결과가 우수한 지방자치단체의 담당공무원에 대해 표창을 수여할 수 있다.

제11장 단위사업의 사전타당성 및 집행결과 평가

1. 단위사업의 사전타당성 평가

가. 단위사업 사전타당성 평가 개요 및 대상

(1) 평가개요

국토교통부장관은 법 제65조에 따라 단위사업에 대한 사전타당성을 평가하여 재정지원 시 평가결과를 반영할 수 있다.

(2) 평가대상

(가) 단위사업 사전타당성 평가는 지역개발계획에 포함된 사업 중 국토교통부로부터 재정지원을 받고자 하는 총사업비 100억원이상의 신규 지역개발사업을 대상으로 한다.

(나) 다른 법령에 따라 국토교통부장관이 지원하는 신규 지역개발사업 중 국토교통부장관이 단위사업 사전타당성을 평가할 필요가 있다고 인정하는 지역개발사업을 대상으로 한다.

나. 평가방법

(1) 단위사업 사전타당성 평가는 별표 3의 평가기준에 따른다.

(2) 국토교통부장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 별표 3의 평가항목 및 평가지표를 사업시행자에 따라 일부 조정할 수 있다.

(3) 국토교통부장관은 공정하고 객관적인 평가를 위하여 관련 평가전문기관을 지정하여 평가업무를 수행 할 수 있다.

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

(나) 평가전문기관의 장은 평가를 실시함에 있어 평가의 객관성·타

당성·신뢰성이 확보되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

- (4) 국토교통부장관 및 평가업무를 수행하는 평가전문기관은 별표 3의 평가기준 범위 내에서 평가항목·방법·절차 등에 대한 세부기준을 정할 수 있다. 전문기관이 평가의 세부기준 등을 정하는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의하여야 한다.

다. 평가절차

- (1) 국토교통부장관은 지방자치단체장으로부터 단위사업 사전타당성 평가대상이 되는 신규 지역개발사업에 대한 국비지원 요청이 있는 경우에 평가를 시행할 수 있다.
- (2) 국토교통부장관이 단위사업 사전타당성 평가를 시행하려는 때에는 평가전문기관, 평가일정, 평가자료의 작성 및 제출 등에 관한 사항을 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.
- (3) 국토교통부장관으로부터 단위사업 사전타당성 평가의 시행을 통보받은 지방자치단체는 평가일정에 따라 국토교통부장관 또는 평가업무를 위탁받은 전문기관이 요청한 평가자료를 작성하여 제출하여야 한다.
- (4) 평가전문기관은 국토교통부장관이 평가를 요청한 날로부터 60일 이내에 평가업무를 완료하여 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.
 - (가) 평가전문기관이 국토교통부장관에게 결과보고서를 제출하는 때에는 사전타당성 평가지표별 결과를 종합하여 제출하여야 하며, 필요할 경우 현지실사, 관계 전문가 의견, 관계 중앙행정기관 협

의의견 등을 첨부할 수 있다.

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

* 사업유형별 평가기준

* 평가지표별 내용

* 평가 종합결과

* 사업별 조치 및 권고사항 등

(5) 국토교통부장관은 평가결과보고서를 확인하고 해당 지방자치단체에 평가결과를 통보하여야 한다.

(6) 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.

라. 평가결과의 활용

(1) 국토교통부장관은 단위사업 사전타당성 평가결과에 따라 신규 지역개발사업의 국비 예산지원 및 지원규모, 지원시기 등을 조정할 수 있다.

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

2. 단위사업의 집행결과 평가

가. 평가 개요 및 대상

(1) 평가개요

국토교통부장관은 법 제66조에 따라 지역개발계획에 포함된 지역개발사업 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

단위사업 집행결과의 평가대상은 다음 각 호의 지역개발사업으로 한다.

(가) 지역개발계획에 따라 국비를 지원하는 지역개발사업을 대상으로 한다.

(나) 다른 법령에 따라 국토교통부장관이 지원하는 지역개발사업 중 국토교통부장관이 집행결과를 평가할 필요가 있다고 인정하는 지역개발사업

나. 평가방법

(1) 국토교통부장관이 단위사업의 집행결과를 평가하는 때에는 별표 4의 평가기준에 따른다.

(2) 국토교통부장관은 적절한 평가결과의 도출을 위하여 별표 4의 평가항목 및 평가지표를 일부 조정할 수 있다.

(3) 국토교통부장관은 집행결과가 부진하다고 평가된 지역개발사업에 대해서 부진상황 극복을 위한 컨설팅을 제공할 수 있다.

(가) 국토교통부장관은 효율적이고 전문적인 컨설팅 제공을 위하여

전문가와 지역개발제도 담당 공무원이 참여하는 컨설팅 지원단을 구성할 수 있다.

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

다. 평가절차

- (1) 국토교통부장관은 단위사업 집행결과의 평가를 매년 실시하여야 한다.
- (2) 국토교통부장관이 단위사업 집행결과의 평가를 시행하려는 때에는 평가대상, 평가항목, 평가일정, 평가자료의 작성 및 제출, 평가결과에 대한 조치 방안 등이 포함된 평가계획을 수립하여 해당 지방자치단체에 통보하여야 한다.
- (3) 집행결과의 평가계획을 통보받은 해당 시·도지사는 별표 4의 기준에 따라 관할 시·군의 지역개발사업에 대해 평가를 실시하고, 평가계획에서 정하는 기간 이내에 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- (4) 국토교통부장관은 제출받은 자체평가 결과보고서와 각종 증빙서류 등을 심사하여 평가결과를 확정하여야 한다.
- (5) 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.
- (6) 국토교통부장관은 평가업무가 완료되면 평가결과를 해당 지방자

치단체에 통보하여야 한다.

- (7) 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.

라. 평가결과의 활용

- (1) 국토교통부장관은 단위사업 집행결과의 평가결과에 따라 예산을 차등 지원할 수 있다.
- (2) 국토교통부장관은 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.
- (3) 국토교통부장관은 집행결과의 평가결과가 우수한 지방자치단체의 담당공무원에 대해 표창을 수여할 수 있다.

제12장 지역활성화지역의 지정

1. 지역활성화지역 선정

가. 선정 대상 및 규모

- (1) 지역활성화지역은 도별 성장촉진지역 중 낙후도가 높은 시·군을 대상으로 도지사가 선정한다.
- (2) 도지사는 지역활성화지역을 선정하는 경우 지정목적 달성에 필요한 최소한의 범위 내에서 지정하여야 하며, 해당 도내 성장촉진지역으로 지정된 시·군 수의 100분의 30 이내의 범위에서 선정하되, 소수점이 있는 경우 소수점 첫째자리에서 반올림 또는 버림 한다.

나. 선정 요건

- (1) 지역총생산 또는 재정자립도가 다른 지역에 비해 현저히 낮을 것
- (2) 지역의 인구가 일정 기간 지속적으로 감소하거나 정체되어 있을 것
- (3) 경제적 여건변화로 종래의 지역산업이 급격히 쇠퇴하여 새로운 소득기반의 조성이 필요할 것
- (4) 그 밖의 지역접근성, 재난·재해 등 지역 특성에 따라 균형 있는 개발을 위해 특별한 지원이 필요할 것

다. 선정 기준

- (1) 지역활성화지역은 일반적 낙후도를 반영하는 법정지표와 지역별 특성 요인을 반영할 수 있는 자율지표를 통한 종합평가를 거쳐 낙후도가 높은 시·군 순으로 선정한다.
- (2) 법정지표는 대상 시·군의 지역총생산, 재정 상황, 지역 산업 현황, 인구 변화율 등 국토교통부장관이 고시하는 「지역활성화지역 평

가기준」에 따른다.

- (3) 자율지표는 지역 접근성, 재난·재해, 토지이용 규제지역 비율, 고령화 수준 등 지역 특성을 반영하여 도지사가 자율적으로 선정할 수 있다.
- (4) 도지사는 법정지표와 자율지표를 혼합하여 평가하는 경우에는 법정지표의 배점이 60점 이상이 되도록 하여야 한다.

라. 선정 절차

- (1) 도지사는 지역활성화지역을 선정하고자 하는 경우 평가항목, 배점 기준 등이 포함되는 「지역활성화지역 선정계획」을 수립하여 관할 시장·군수의 의견을 들어야 한다.
- (2) 도지사는 평가의 객관성과 공정성을 유지하기 위하여 해당 시·군에서 추천한 자가 포함되는 「지역활성화지역 선정위원회」를 구성하여 자문 또는 심사를 거쳐 선정기준을 마련할 수 있다.
- (3) 도지사는 지역활성화지역 선정이 완료되는 경우 법 제42조에 따른 「지역개발조정위원회」에 지역활성화지역 선정결과를 보고하여야 한다.
- (4) 도지사는 법 제44조에 따른 「지역개발종합지원센터」로 하여금 위 ‘(1)’부터 ‘(3)’까지에 관한 사항을 지원하게 할 수 있다.

2. 지역활성화지역 지정

가. 지역활성화지역 지정 요청

- (1) 도지사는 관할 시·군에 대한 지역활성화지역 선정이 완료된 경우

법 제67조제1항에 따라 국토교통부장관에게 지역활성화지역 지정을 요청하여야 한다.

(2) 도지사는 국토교통부장관에게 지역활성화지역 지정을 요청할 때에는 별지 제5호 서식에 따른 지정 요청서에 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

(가) 지역활성화지역 지정 대상

* 신청에 포함되는 행정구역 명칭을 기재

(나) 지역활성화지역 지정기간

* 지역개발사업구역 개발사업 추진 기간, 개발사업비 지원 등 재정 여건을 고려하여 지정기간은 10년으로 설정

(다) 지역활성화지역 선정 이유 및 개발방향

* 성장촉진지역 지정 현황을 포함하여 신청 대상 행정구역별로 작성

(라) 지역활성화지역 선정을 위한 종합평가 결과

* 총괄표로 작성하고 평가와 관련된 서류는 별지로 첨부

(마) 기타 지역활성화지역 지정에 필요한 참고사항

* 평가지표 등 평가에 대한 의견수렴 절차 및 결과와 특성지표를 추가한 경우 해당 지표를 추가한 이유 등

나. 지역활성화지역 지정

(1) 국토교통부장관은 도지사로부터 지역활성화지역 지정 요청이 있는 경우 관계 중앙행정기관과의 협의를 거쳐 법 제68조에 따라 지역활성화지역을 지정한다.

(2) 국토교통부장관은 법 제68조에 따라 지역활성화지역을 지정하는

경우 지정요청서(별지 제5호 서식)에 포함되는 사항 중 위 ‘가-(2)-(가)’부터 ‘(다)’까지의 사항을 관보에 고시하여야 한다.

(3) 지역활성화지역의 재지정은 도별 1차 지정기간이 종료된 후 시행한다.

3. 지역활성화지역 지원

가. 정부지원

(1) 국토교통부장관은 지역활성화지역에 대해서는 성장촉진지역 지역 접근성 시설 예산 범위내에서 일반 성장촉진지역에 비하여 포괄 보조금의 100분의 50을 확대 지원하거나 우선 지원할 수 있다.

(2) 국토교통부장관은 공모형 소규모 사업 선정 평가시 지역활성화 지역 사업에 대해서는 가점을 부여하거나 수요 응답형 대중교통 운영 사업 등을 지원할 수 있다.

(3) 성장촉진지역 지정에서 제외되어 지역활성화지역에서 해제되는 지역에 지원중인 국비지원 사업이 있는 경우 국토교통부장관은 지역발전위원회, 기획재정부 등과 협의하여 계속 지원여부를 결정하여야 한다.

나. 지자체 지원

(1) 도지사는 지역활성화지역의 사업지원을 위하여 법 제71조에 따라 낙후지역 발전 특별회계를 설치할 수 있다.

(2) 특별회계는 지역개발사업을 위한 계획수립, 조사·연구 및 지역개발사업에 사용할 수 있으며, 특별회계 설치 및 운용·관리에 필요

한 사항은 조례로 정할 수 있다.

다. 지역활성화지역에 대한 지역개발계획의 수립

- (1) 도지사는 지역활성화지역에 대해서는 국가 및 지방자치단체의 지원 규모 등을 고려하여 법 제7조에 따른 지역개발계획을 수립하여야 하며, 당해 사업이 원활히 추진될 수 있도록 예산 편성시 반영하여야 한다.

4. 지역활성화지역 해제

가. 지역활성화지역에 대한 지원이나 개발사업이 완료되는 등 지정목적이 달성되었거나 개발 전망이 없게 되는 경우 법 제69조의 규정에 따라 도지사의 요청을 받아 국토교통부장관이 해제한다.

나. 국토교통부장관은 지역활성화지역 지정을 해제하는 경우 법 제68조 제2항의 규정에 따라 이를 관보에 고시하여야 한다.

다. 국토교통부장관은 지역활성화지역으로 지정된 지역이 성장촉진지역 지정에서 제외되는 경우 성장촉진지역 지정 고시일로부터 지역활성화지역 지정에서 해제된 것으로 본다.

라. 위의 '가' 또는 '다'에 해당하는 사유로 지역활성화지역이 해제된 경우 지역활성화지역 대체 시·군을 지정할 수 없다.

제13장 행정사항

1. 이 예규는 발령한 날부터 시행한다.
2. 이 예규는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 예규를 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2026년 10월 15일까지 효력을 가진다.
3. 이 지침 시행 전의 「지역 개발 및 지원에 관한 업무처리지침(국토교통부 예규 제288호, 2020.2.21)」은 폐지한다.
4. 이 지침 시행일 전에 「지역 개발 및 지원에 관한 업무처리지침」 및 「신발전지역 종합발전구역 등에 관한 업무처리지침」에 따라 지구·지역 등을 지정하였거나 개발계획 수립 등을 한 경우 이 지침에 따른 것으로 본다.