

2019년 혁신지구 국가시범지구 신청 가이드라인

2019. 11.



☐☐ 목 차 ☐☐

1. 혁신지구 개요	1
2. 국가시범지구 신청	3
3. 국가시범지구 평가	8
4. 국가시범지구 제출서류 등 작성안내	12

1

혁신지구 개요

※ 본문 상 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 “법”으로, 같은 법 시행령은 “령”으로 기재하였음

□ 추진배경

- 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요기능이 **집적된 거점**을 조성하여 지역별 **성장 잠재력**을 극대화하고, **도시재생**을 촉진할 필요

* 뉴딜사업을 속도감 있게 견인할 수 있도록 혁신지구 제도도입('19.11.28 시행)

□ 혁신지구 개요

- (개념) 도시재생 촉진을 위하여 **공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거** 등 기능이 집적된 **지역거점**을 조성하는 **지구단위 개발사업**

* (혁신지구 재생사업) 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(법 제2조제7호나목)

< 혁신지구 기능별 예시 >



- (시행자) 지자체, 공공기관*, 지방공사 또는 주택도시기금이 총지분의 **50% 초과 출자한 법인**** 등이 단독 또는 공동으로 시행가능(법 제44조)

* LH 주택도시보증공사, 철도공사·철도시설공단, 농어촌공사, JDC, 캠프

** 주택도시기금 또는 시행자가 총지분 50%초과 출자(공동 출자 포함)한 법인

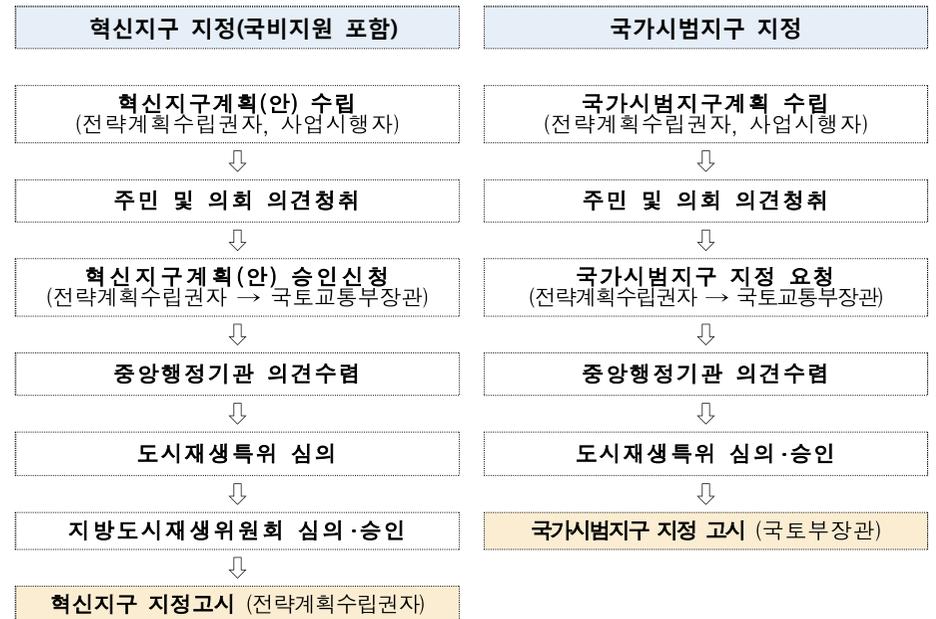
- (토지 확보) 시행자가 **혁신지구 전부**를 사용할 수 있는 소유권, 지상권, 임차권 등 권원을 확보, **토지수용**은 관계법령*에 따라 **별도 진행**

* 혁신지구 지정 및 시행계획인가는 공익사업법에 따른 사업인정 및 고시를 의제하지 않음

- (사업절차) **전략계획수립권자**가 계획수립 및 의견청취 후 **지방위원회** 심의를 거쳐 **혁신지구계획 승인** 및 지구 지정(법 제20조 준용)

* 국가시범지구는 국토부장관이 특위를 통해 계획승인 및 지구지정(법 제33조 준용)

< 혁신지구 및 국가시범지구 지정 절차 비교 >



※ 시행계획인가 절차는 국가시범지구와 혁신지구 재생사업 동일함

- 시행자는 **시행계획 작성**(3년이내), **전략계획수립권자**는 의견청취, 지방위원회 심의를 거쳐 **시행계획인가**(혁신지구 지정 절차 동일, 법 제20조* 준용)

* 시행계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 시행계획 인가 전 특위 심의

□ 신청요건

- (개념) 국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범 지구
- (신청요건)
 - ① 도시재생법 상 쇠퇴지역 요건*(2개 이상)을 충족하는 50만㎡ 이하
 - * 법 제13조제4항 ①인구감소 ②총사업체수 감소 ③노후건축물 증가
 - ② 산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등(법 제56조)
 - ③ 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원 확보
- (신청주체) : 전략계획수립권자
 - * 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사, 시장·군수
- (신청규모) : 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장*(법상 기준 50만㎡이하)

참고 국가시범지구 추진전략

- 제도시행 초기 국가시범지구 추진을 통해 향후 지자체가 혁신지구 재생사업을 자체 추진할 수 있도록 모델 제시(19년도 3곳 내외)
 - * 혁신지구 효과확산을 위해 '20년 국가시범지구 5곳 내외 지정 검토중
- ① (신속성) 부지 전체의 사용권원을 확보하고, 토지이용 및 건축 계획 등 개발계획을 수립하여 시행계획 인가 후 즉시 착공
- ② (사업성) 지구단위 통합개발 방식을 통한 교차보전(예 : 리츠) 및 재정지원으로 수익성을 극대화하여 민간투자자의 사업참여 활성화
- ③ (성과체감) 지식기반, 문화, 교통망이 양호한 쇠퇴지역을 일자리·주거·생활SOC가 결합된 복합거점으로 조성하여 도시활력 증진

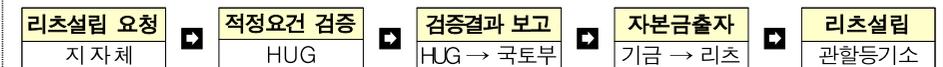
□ 국가 지원사항

- (국비보조) 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치*비용에 대한 국비지원**
 - * 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관) 등
 - ** 지구지정, 혁신지구 계획수립, 시행계획인가 비용 등 계획수립비 지원가능
- (지원규모) 국가가 타당성을 인정하는 범위 내(최대 250억원)
 - * 기재부 협의 후 추후 확정 예정, 혁신지구 국가지원 규모는 국가시범지구와 차등
- (규모결정) 사업성 분석 자료*를 토대로 국비지원 적정성 평가 후 지원 규모를 결정, 뉴딜사업으로 기 지원된 단위사업은 지원 배제
 - * 지자체가 제출한 총수익·총비용을 산정한 사업성 검토 자료[별지서식 제3호]
- (지원방식) 국비는 전략계획수립권자에게 교부*, 승인된 혁신지구 계획에 따라 공공시설 설치 용도 및 사업기간에 맞게 집행
 - * 국고보조율 : 특별시 40%, 광역시 및 특별자치시 50%, 시·군·구 60%
- (기금지원) 주택도시기금 출자(20%한도) 및 용자(50%한도) 지원*
 - * 「주택도시기금법」제9조제2항에 따라 혁신지구재생사업은 기금지원 대상

구분	출자	용자
한도	총사업비 20% 이내	총사업비 50% 이내
요건	(기금 내부수익률) 2.5% 이상	(이율) 年1.8%(변동금리, 혁신지구사업)

- 지자체가 부동산투자회사(REITs)를 설립하여 국가시범지구 시행자로 요청하는 경우 주택도시보증공사에 금융지원* 요청가능(법 제44조제4호)
 - * 원칙적으로 법인 설립 자본금은 발기인 책임사항이나, 국가시범지구에 한하여 지원

▶리츠설립 절차



* (제출서류) 국가시범지구계획 및 사업계획(「주택도시기금법 시행령」제14조제2항)

□ **혁신지구 특례 및 행정지원**

- (특례) 입지규제최소구역을 활용하여 **건폐율·용적률 최대한도 완화**, 주차장설치기준 등 **건축규제 완화** 등 **특례부여**로 사업 여건 개선
- (입지규제최소구역) 국가시범지구에 한하여 입지규제최소구역 **계획 수립 기준**(복합기능, 주거비율) 및 **지정가능 면적 기준 완화***(법 제56조)
 - * 주거·업무·판매·산업·문화·관광 등 기능을 당초 3개 이상에서 2개 이상 복합으로 완화, 총 연면적 중 주거기능 당초 20%이하에서 80%이하로 완화 등
- (건축규제) 조례상 **건폐율·용적률 최대한도***, 「주택법」, 「주차장법」 주차장설치기준, 건축물 **최고높이 제한완화**(법 제32조)
 - * 국토계획법 제77조,제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외
- (통합심의) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 **특위** 또는 **실무위원회**(위임사항)에서 일괄 **심의**(법 제48조)
 - * 건축·경관·도시계획·국가교통위원회, 교통·재해영향평가심의위원회, 교육환경보호위원회

< 혁신지구재생사업 시 각종 특례 >

- **국·공유재산(30조)** - 수의계약 가능, 사용허가기간 최대 20년, 영구시설물 축조
- **임대료(30조)** - 사용료 및 대부료 감면
- **세제혜택(31조)** - 산업단지 지정 의제로 취득세, 재산세 등 감면
- **건축규제 완화(32조)** - 용적률 및 건폐율, 주차장 설치기준 완화
- **입지규제최소구역(42조)** - 국토계획법 상 입지규제 최소구역 지정으로 용도, 건폐율, 용적률 등 완화

- (행정지원) 부처간, 중앙·지자체 간 **긴밀한 협의**에 의한 사업추진, 특위 실무위원회 구성 및 통합심의를 통한 절차 간소화 지원

□ **신청방법**

- (제출기한) **12월 2일(월) 18:00까지**
 - * 우편·택배·인편 제출 시 기한 내 도착분에 한해 인정
- (제출서류) 공문(전자문서), 국가시범지구계획 승인요청서 및 도서, 평가검토서(참고·증빙포함), 전자도면(시범지구 경계 등)을 기한 내 제출

< 신청 및 서류제출 방법 >

구분	공문 제출	서류 제출	파일 제출
제출내용	공문(전자문서), 국가시범지구 지정요청서, 사본(직인날인 스캔본 PDF 파일) 각 1부	-요청서원본 (직인날인) 각 1부 -시범지구계획 15부 (요청서, 계획서, 별지, 증빙포함) -평가검토서 15부 (사업요약서, 별지, 사업검토서, 증빙 등)	-요청서 (한글파일 및 PDF) -시범지구계획 (한글파일 및 PDF) 한글(*.hwp) 편집 (일부 그림 등은 PDF, PPT, 등으로 편집 후 그림파일 변환삽입 가능) -평가검토서 (한글파일 및 PDF) -시범지구계 관련 파일 : 국가시범지구 구역계, 용도지역·지구·구역, 연속지적도 ※ 활성화지역일 경우 구역계 첨부
제출방법	전자문서	방문 또는 우편·택배 (도시재생지원기구)	파일 업로드(도시재생 종합정보체계, 미인증 또는 오류시 지원기구 담당자)
제출처	국토교통부 도시재생사업기획단 도시재생경제과	대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99, LH 도시재생지원기구	도시재생 종합정보체계 (www.city.go.kr) > 사업계획서 접수 > 혁신지구

□ 유의사항

- 법 시행일(11.28) 이후 최초 요청하는 국가시범지구 지정에 대하여 각종 요건 및 서류 등 미비사항이 있는 경우 최종 평가 전까지 보완가능
 - * 주민 및 의회의견 청취 결과, 시행자 관련 증빙서류 등
- 도시재생 종합정보체계에 업로드 하는 **파일은 다음 형식으로 명명**
 - * (예시) 국가시범지구지정 요청서-경기-00시
- 국가시범지구계획(안)(요청서, 시범지구계획(안) 포함, 15부), 평가검토서 (15부)는 반드시 각 1권으로 제책(좌편철)
 - ※ 시범지구 지정 요청, 시범지구계획(안), 평가검토서 작성 등과 관련된 궁금한 사항은 **도시재생 종합정보체계 내 “질의응답(Q&A) 게시판”**을 통해 질의

<참고: 전자도면 파일 제출방법>

- ▶ GIS 프로그램을 활용하여 사업지역의 경계를 나타내는 전자도면 파일(shapefile) 제출
- ▶ 구역계 유형(shape geometry type)은 폴리곤(polygon) 형태여야 하며, 폴리라인(polyline)인 경우 폴리곤으로 폐합
- ▶ 전자도면이 캐드파일인 경우 구역계 레이어(layer) 또는 피처(feature)만 선택하여 GIS 셰이프파일(shapefile)로 변환 또는 내보내기 수행
 - * 캐드 좌표계를 연속지적도의 좌표계로 변환
- ▶ GIS 프로그램에서 당해 지역 연속지적도와 구역계를 표시했을 때 경계 부분이 잘 중첩되는지 확인(필요시 투영변환 또는 지리보정)
 - * 베셀(Bessel) 타원체 기반 중부원점 TM 투영좌표계(EPGS: 5174) 사용
 - ** 투영좌표원점(127.0)은 수정 중부원점(127.002891)으로 보정(define projection)
- ▶ 최종 송부할 GIS 파일은 반드시 4개의 파일(*.shp, *.dbf, *.shx, *.prj)을 포함하여야 하며, 이를 하나의 파일로 압축하여 제출
 - * (예시) 국가시범지구-전자도면-경기-**시.zip
- ▶ 캐드 파일 제출, 셰이프파일(shapefile) 4개 중 일부 누락, 중부원점 좌표계가 아닌 경우 등은 반려될 수 있음

3

국가시범지구 평가

□ 평가위원회 구성

- (평가위원회) 건축·도시·산업·회계 등 관련 분야의 학식이 풍부하고 경험있는 전문가*를 대상으로 6~7인의 **평가위원회 구성**
 - * 특위·실무위원회 위원과 개발·금융구조·회계 등 실무전문가
- (평가지원) 국가시범지구 **지정요건** 및 사업성분석 등 사전 적격성을 검증하고, 접수·현장실사 등 **평가전반을 도시재생지원기구에서 수행**
 - * 쇠퇴기준 검증, 국가시범지구 요건, 사업성분석 등

□ 평가대상·기준

- (계획승인) 선도적 혁신지구 구현과 도시재생 촉진을 위한 국가시범지구계획의 적정성 및 실현가능성, 사업효과 등을 평가

⇒ 선정물량 내 평가점수가 60점 이상, 고득점 순으로 선정

< 세부평가 항목 >

항목 (배점)	거버넌스 (20점)		국가시범지구 적정성(20점)		사업의 실현가능성 (40점)				사업효과 (20점)		가점 (5점)
세부 항목	행정 지원 역량 (10)	시행자 협력 기반 (10)	선도적 가치 (10)	거점 역할 (10)	부지 확보 (10)	사업 구체화 (10)	사업비 적정성 (10)	사업 안정성 (10)	경제적 효과 (10)	사회적 효과 (10)	산속성

- (국가지원사항) 전략계획수립권자가 요청한 기반시설 및 생활SOC 조성에 필요한 국비지원의 **적정여부** 등 평가
 - ⇒ 사업성 분석 결과를 토대로 평가위원회에서 국비지원 적정여부를 판단하고, 국비지원 규모는 특위에서 최종 결정

□ 평가절차



- ① (사전적격성 검증) 국가시범지구 지정요건* 검토(탈락 시 현장실사 제외), 사업성분석 후 종합평가 시 국비지원 여부 검토자료로 활용
* 활성화지역 지정 요건(쇠퇴기준(2개이상), 국가시범지구 요건(1개이상)) 등
- ② (현장실사) 사전 적격성 검증 통과 대상지를 현장방문하고, 지자체의 시범지구계획(안) 발표 후 질의응답 진행
* 지자체 발표(20분), 평가위원 질의응답(20분), 현장실사(30분)으로 진행
- ③ (종합평가) 사전검토 의견서 및 사업성 분석 자료를 토대로 평가위원이 계획승인 여부와 국가지원사항 적정여부를 최종평가
- ④ (부동산시장 영향 검증) 최종 사업선정전까지 부동산시장의 영향이 우려되는 경우 부동산영향 검증* 의뢰 후 선정 적격여부 판단
* 계획내용에 포함된 주택공급계획으로 주변지역 집값 상승률에 직접 영향을 주는 등 명백한 경우로 판단되는 경우 전문기관 의뢰 후 검증결과를 특위상정
- ⑤ (계획승인) 특별위원회에서 평가결과 확인·검증을 통해 계획승인

□ 평가기준

<국가시범지구 계획 평가기준 >

평가항목 (배점)	세부 항목	중점사항
거버넌스 (20점)	행정지원 역량(10)	행정지원 역량 기반 구축, 중앙정부 협의정도, 지자체 추진의지 등
	시행자 협력기반(10)	시행자 및 관련기관 간 MOU 등 협력체계(시행자간 조직체계 구축)의 구체성과 실효성
국가 시범지구 적정성 (20점)	선도적 가치(10)	지역쇠퇴 현상 해결 및 기존 재생사업의 견인역할
	거점역할(10)	도입기능(산업·상업·주거·복지·행정)의 집적여부
사업의 실현가능성 (40점)	부지확보(10)	부지권원 확보 중 소유권 확보 비율
	사업구체화 및 운영방안(10)	시설도입기능 구체화 및 공간계획, 입주유치계획(MOU 체결, 입주확약서 제출 등), 운영주체 및 운영비
	사업비 적정성(10)	총사업비 대비 출용자 비율 및 재원조달계획 등 사업성의 적정성
	사업안정성(10)	미분양시설물 매입확약 등 사업추진 안정성 확보
사업효과 (20점)	경제적 효과(10)	일자리 창출, 기업유치, 업종별 매출액 증가 등
	사회적 효과(10)	생활SOC커뮤니티 효과, 주거비용 절감 개발이익 선순환
가점 (5점)	신속성(5) *3단계(5점, 3점, 1점)	사업 착공 조기에(시행계획인가 시점에 따른 가점)
계	평가배점 합계	

<국가지원사항 적정여부 기준>

지원사항	중점사항
국가지원 대상사업, 재원 규모, 지원방식 등	지원대상 사업 필요성(이용수요), 사업간 연계
	공공성 및 생활SOC 기여효과
	사업비 대비 효과(사업비 감소효과)
지원여부	가 OR 부

※사업성분석자료 결과를 토대로 평가위원이 국비지원 적정여부 결정

□ 세부 추진일정

※ 잠정 일정이며 변경될 수 있음

구분	일정	시기	주요내용	비고
사업 신청	가이드라인 배포	11.12(화)	<ul style="list-style-type: none"> 가이드라인 배포 국가시범지구 접수계획 알림 	
	지자체 컨설팅	11.13(수)~ 11.19(화)	<ul style="list-style-type: none"> 지자체 설명회 개최(11.13) 수요파악 및 컨설팅 실시 	
	신청·접수	11.28(목)~ 12.2(월)	<ul style="list-style-type: none"> 국가시범지구 신청·접수 	
사업 평가	사전검토	12.3(화)~ 12.4(수)	<ul style="list-style-type: none"> 사전적격성 검증(지정요건, 부지권원) 평가위원 서면검토 	
	현장실사	12.5(목)~ 12.9(월)	<ul style="list-style-type: none"> 평가위원회(현장방문) 대상 지자체 발표 	
	최종평가	12.10(화)~ 12.11(수)	<ul style="list-style-type: none"> 평가위원회(평가 완료) 	
	적격성검증 (필요시)	12.12(목)~ 12.13(금)	<ul style="list-style-type: none"> 적격성 검증(부동산 시장 영향 등) 	
선정	관계행정기관 의견수렴	'19.12.3(화) ~ 12.10(화)	<ul style="list-style-type: none"> 관계 중앙행정기관 협의 및 의견수렴 	
	사업 선정·발표	'19.12.24(화)	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생특위 심의 국가시범지구 계획 승인 	

국가시범지구 제출서류 작성 안내

1. 작성 안내
2. 요청서 양식
3. 국가시범지구계획(안) 양식
4. 평가검토서 양식
5. 별지 서식
6. 참고 자료

※ 본 가이드라인에 없는 사항은 국토부 협의를 통해 적용여부 판단

1 작성안내

- 국가시범지구계획서 및 평가검토서는 작성양식 등을 참조하여 작성
 - 국가시범지구계획서는 표지, 요청서(사본), 목차, **본문(30쪽 내외)** 및 참고자료(분량제한 없음), 증빙자료 순으로 구성
 - 평가검토서는 표지, 목차, **본문(30쪽 내외)** 및 증빙자료 순으로 구성
 - 국가시범지구계획서 및 평가검토서는 참고·증빙자료를 포함하여 각각의 책자로 구성하며, 양면인쇄하여 **좌편칠** 제책
- 본문은 **A4 30쪽 내외**로 하며, 초과분량은 참고·증빙자료로 첨부하되, 순서에 따라 별첨
 - 본문 구성은 지역 여건에 등에 따라 달리 작성 가능하나, 가급적 **제시된 목차를 유지**
 - 글자 크기는 본문 **13포인트**를 기준으로 하며, **줄간격 160%**로 작성
 - **전체 사업계획도를 A3 사이즈로 작성·첨부**하며, A4 사이즈에 맞추어 접어서 제출
 - 해당지역의 현황과 활동을 이해할 수 있는 **사진과 도면을 활용**하되, 해당지역과 무관한 해외사례 및 타 지역 사진은 사용하지 않음
 - 관련된 **참고자료 및 증빙자료의 위치를 본문에 표시**
 - * (예) <참고1> 쇠퇴도 평가결과(42p) <증빙1> 도입시설 수요분석 결과(52p)
 - **증빙자료**는 핵심사항 위주로 첨부
 - * (사례1) 사업대상지 소유권 확보 여부를 증빙을 위해 필지별 토지대장 모두 첨부
 - ** (사례2) 시행자간 MOU 협약회의, 운영방안 등 실적 위주로 정리·제시

2 국가시범지구 지정 요청서 양식

국가시범지구 지정 요청서

신청인							
기관명/신청인	○○시·도 ○○시·군/○○시장 홍길동						
담당부서	○○실·국 ○○과						
부서장	지방행정사무관 ○○○ (☎ 032-345-6789)						
담당자	지방시설주사 ○○○ (☎ 032- -) ※ 사무실전화 지방시설서기 ○○○ (☎ 032- -)						
신청내용							
지구명							
사업위치	○○시 ○○구 △△동 000번지 일원 ※ 법정동+대표지번						
사업기간	사업의 착수 및 완료일, 시행계획 작성예정일, 시행계획인가 신청일						
뉴딜사업	기존 뉴딜사업('00,**형) 중첩여부, 전략계획 상 활성화지역 지정 여부 등						
지구면적	00,000㎡ (현재 용도지역·지구·구역), 변경시(→변경되는 지역)						
시행자/시행방식	사업시행자(공동시행의 경우 모두 기재)						
지구단위계획	지구단위계획 포함여부() 및 포함 시 구분(기존/신규)						
입지구제최소구역	입지구제최소구역 지정 포함여부						
중전사업	중전사업(해당법령) 해당여부 및 시범지구 중복면적						
지정요건	쇠퇴기준(인구,사업체, 건축물 중 충족항목 기재)						
	국가시범지구요건(법제56조 및 시행령제54조제1항 해당조항) 부지권원확보 % (소유권 %, 임차권 %, 사용승낙 %, 기타 %)						
재원조달 (억원)	합계	재정보조			사업비		
		국비 (요청액)	지방비 (매칭액)	지자체	공공기관	민간	기금 출자 용자
	1,234						
사업내용	사업의 내용과 목적, 기대효과가 잘 들어나도록 3줄 이내 요약						
제출서류	사업계획서 15부, 전자도면(파일) 1부						

위와 같이 도시재생 혁신지구 국가시범지구지정을 요청합니다.

년 월 일

○○○ 시장 홍길동

직인

국토교통부장관 귀하

00 국가시범지구계획(안) - 사업명 -

2019. 00. 00.

○○시·군

I. 기본내용	
요청서 및 목차	
혁신지구 개요	지정배경, 기대효과, 범위(위치, 면적, 위치도, 범위설정 근거(토지소유, 지형·지물, 도시계획사항, 지역여건 등))
지역여건 및 대상지 현황분석	상위(관련)계획 및 법령검토, 대상지 입지·사회적 여건분석, 현황사진, 토지 및 건축물조사 (토지·소유권·규모·이용, 건축물·규모·경과년수·층수·구조·허가유무 등 필요사항)
지정요건 검토	쇠퇴도 및 국가시범지구 요건
혁신지구 목표 및 전략	혁신지구 달성 목표, 전략, 비전 및 컨셉
혁신지구 기본구상	토지이용, 기능, 역할 등 혁신지구 기본방향
건축계획(안)	건축개요, 건축배치도, 조감도 등
II. 혁신지구계획(법 제41조제3항 제1호제11호)	
1호 명칭·위치·면적, 지정 목적과 시행기간	· 지정목적(지역특성 감안 국가시범지구의 지정 목적 설명) · 시행기간(시행계획인가 접수 예정일, 사업착공에서 사업완료 기간 명시, 법 제43조를 고려하여 시행기간 작성)
2호 혁신지구 사업 시행자	· 제44조 각 호의 어느 하나 기재
3호 혁신지구 사업 시행방식	· 제45조 각 호의 어느 하나 기재, 개발방식 기재
4호 주요 도입기능 및 토지이용계획	· 주요도입기능, 인구(이용인구/주거인구)·사업체·주택·상업시설 수요 추정 · 토지이용계획
5호 수용인구 등에 관한 개발밀도 계획	· 상위계획 및 주변지역 수요예측을 반영한 인구수용계획 및 획지별 밀도계획 수립
6호 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획	· 도시재생기반시설 및 도시·군계획시설의 신설 및 변경 관련 사항 · 생활SOC 및 공동이용시설 등의 설치·정비계획 · 교통처리계획
7호 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활안정 대책	· 해당사항이 있는 경우 작성 · 임대주택 공급, 건축물 등의 우선공급 기준 등 · 주거 및 생활안정 대책 예시

8호 국가 및 지방자치단체 지원사항	<ul style="list-style-type: none"> · 해당사업에 필요한 재정지원 규모 (지방비 매칭액 별도 기재) · 국가지원대상 사업별 사업비 및 요청 사업비 규모 · 그 밖의 조세 및 부담금 감면과 건축규제 완화 등 규제완화 사항
9호 재원조달 및 예산집행 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업성분석(사업비/사업수익내용 포함) · 시설별 또는 용도별 재원조달계획 및 예산집행계획 · 연차별 예산집행계획 및 추진계획(착·준공일정 및 운영일정 등)
10호 지구단위계획 및 입지규제최소구역계획에 관한 계획(대통령령에서 정하는 경우에 한함)	<ul style="list-style-type: none"> · 해당사항이 있는 경우 작성 · 지구단위계획을 포함하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항(지구단위계획수립지침 참조) · 입지규제최소구역을 포함하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의 2 제2항 각 호 사항(입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침 참조)
11호 다른 법률에 따른 개발사업의 시행구역과 중복하여 확산지역을 지정하는 경우 종전사업의 시행에 관한 계획(대통령령에서 정하는 경우에 한함)	<ul style="list-style-type: none"> · 해당사항이 있는 경우 작성 · 종전사업의 명칭, 지구 등의 위치 및 면적 · 종전사업의 사업시행자 · 종전사업의 법령에 의한 토지이용계획, 기반시설설치계획 · 그 밖에 전략계획수립권자가 필요하다고 인정하는 사항
Ⅲ. 그 밖의 필요사항	
<ul style="list-style-type: none"> · 법 제48조제1항 각 호에 어느 하나를 통합심의하려는 경우 그 관계도서 · 대상지 현황분석 관련 각종 증빙자료(건축물·토지대장, 소유권 확인자료 등) · 시행자를 나타내는 각종 증빙자료 	
Ⅳ. 사전적격성 검증 관련	
제1호 지정기준검토서	· 지정요건 항목(쇠퇴도, 국가시범지구 요건)
제2호 사업성분석서	· 국가지원사항 분석항목(총수익, 총사업비 세부내역, 기타사항)

00 국가시범지구 평가검토서 - 사업명 -

2019. 11. 00.

○○시·군·구

I. 사업요약		※ 국가시범지구 지정(사업) 관련 내용 포함
사업개요	-지정목적, 시행기간, 범위(위치, 면적, 위치도), 기대효과	
현황 및 여건분석	-상위(관련)계획 및 법령검토, 대상지 입지·사회적 여건분석	
목표 및 추진전략	-목표, 전략, 비전 및 컨셉	
국가시범지구 계획안	-토지이용계획안, 건축계획안 등	
재원조달 및 예산집행계획	-연차별·시설별·용도별 재원조달 및 예산집행계획	
사업효과	경제적효과	-일자리 창출, 기업유치, 업종별 매출액 증가 등
	사회적효과	-생활SOC커뮤니티 효과, 주거비용 절감, 개발이익 선순환
II. 국가시범지구 적정성		
신속성	-착준공 및 운영일정, 관계기관 협의일정(협의결과)등	
선도적 가치	-쇠퇴진단 결과, 혁신지구 기본방향	
	-기존 도시재생사업과의 차별성 -기존 도시재생사업과 연계방안 등	
거점역할	-주요도입기능의 쇠퇴현상 해소 가능성 등	
III. 사업의 실현가능성		
부지확보	-부지권원 확인 서류 (등기부등본 등)	
사업구체화 및 운영방안	-주요도입기능계획을 확인할 수 있는 계획서(토지이용계획, 기반시설계획, 건축계획 등)	
	-인구(이용인구/주거인구)·사업체·주택·상업시설 수요 추정 -기업유치, 시설의 입주·분양계획, 운영비용계획 등	
사업비 적정성	-총사업비 대비 출용자 비율 -시행주체(지자체)의 재원조달방안	
사업안정성	-미분양시설물 매입확약서(계획) 등	
협력기반 구축	-시행자 및 관련기관 간 MOU 등 협력체계 구축내용	

시 도	국가시범지구 명칭	기존뉴딜인 경우 [선정연도, 유형]
시 군 구		

 사업개요

- 위 치: 00동 0-0번지 일원(50,000㎡)
- 현 황: 용도지역·지구·구역 등, 대상지 현황
- 사업비: 억원('20~'22) * 재정보조 00, 00, 지방비 00, 공공기관 00, 민간 00
- 시행자:
- 내 용:

 핵심사업

- 000 센터: 규모(면적, 층수), 사업비,사업기간주요기능, 입주·입점내용,운영계획,
- 000 주택: 규모(면적, 층수,세대수), "
- 000 주차장: 규모(면적, 층수, 면수), "

 사업시행 및 기대효과

- 사업구조, 사업수지(총수익,총비용), 매각·분양·임대 등 자산처리/운영계획
- 일자리창출, 주거복지, 생활SOC 등 구체적인 기대효과

 사업계획도

조감도	현황도(항공사진 등) (국가시범지구계 표시)
	도시관리계획도 (국가시범지구계 표시)

구 분	사업비(억원)		사업기간 (예산 투입기간)	주요 도입가능	주요 사업내용	주요 운영 형태	매각 시점	시행주체 운영주체
	총액	재정보조 (국비)						
1. 총사업비								
가. 용지비, 조성비								
나. 기반시설 (도시계획시설 여부 필요안 기재)								
도로					-연장: -종류:			
공원녹지					-면적: -종류:			
주차장					-면적: -내용: 300면			
...								
다. 거점시설								
지식산업센터			23~25	산업	-연면적: 3500m ² (10층) -내용: 창업공간 약50개소	분양	즉시	
행정복합타운				행정·복지		임대	8년후	
공공임대주택				주거	청년주택(m ² 타입, **세대)			
...								
라. 이자비용 등 기타								
마. 각종 부담금등 제세공과금								

국가시범지구 지정요건 검토서(I)

대상지	00시·군·구 00동, 00동 일원 (000,000m ²)																															
기준 I	I. 인구감소: 인구가 감소하는 지역																															
부합여부	부합																															
검토내용	I-1. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역 (통계청 인구총조사)																															
	① 최근 30년간 인구변화 (단위: 명)																															
	<table border="1"> <tr> <td>1985년</td> <td>1990년</td> <td>1995년</td> <td>2000년</td> <td>2005년</td> <td>2010년</td> <td>2015년</td> </tr> <tr> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> </tr> </table>	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																	
	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년																									
	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																									
※ 사업지역이 여러 행정을 면·동에 걸쳐 있는 경우 아래와 같이 작성(이하 동일)																																
<table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>1985년</td> <td>1990년</td> <td>1995년</td> <td>2000년</td> <td>2005년</td> <td>2010년</td> <td>2015년</td> </tr> <tr> <td>00동</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> </tr> <tr> <td>00동</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>전 체</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	구 분	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	00동	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	00동								전 체							
구 분	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년																									
00동	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																									
00동																																
전 체																																
② 최근 30년간 인구가 가장 많았던 연도 대비 인구 증감률 (단위: %)																																
<table border="1"> <tr> <td>0000년</td> <td>2016년</td> <td>인구증감률(%)</td> </tr> <tr> <td>000,000 명</td> <td>000,000 명</td> <td>(-) 00.0</td> </tr> </table>	0000년	2016년	인구증감률(%)	000,000 명	000,000 명	(-) 00.0																										
0000년	2016년	인구증감률(%)																														
000,000 명	000,000 명	(-) 00.0																														
I-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 (행정안전부 주민등록인구통계)																																
① 최근 6년간 인구 (단위 : 명)																																
<table border="1"> <tr> <td>2013년</td> <td>2014년</td> <td>2015년</td> <td>2016년</td> <td>2017년</td> <td>2018년</td> </tr> <tr> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> </tr> </table>	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																				
2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년																											
000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																											
② 최근 5년간 인구증감률 (단위: %)																																
<table border="1"> <tr> <td>2014년</td> <td>2015년</td> <td>2016년</td> <td>2017년</td> <td>2018년</td> </tr> <tr> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> </tr> </table>	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0																						
2014년	2015년	2016년	2017년	2018년																												
(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0																												
기준 II	II. 산업이탈: 산업이 쇠퇴하는 지역 (전국사업체조사, 통계청)																															
부합여부	불부합																															
검토내용	II-1. 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 총 사업체 수가 감소한 지역																															
	① 최근 10년간 총사업체수 (단위: 개)																															
	<table border="1"> <tr> <td>2006년</td> <td>2007년</td> <td>2008년</td> <td>2009년</td> <td>2010년</td> <td>2011년</td> <td>2012년</td> <td>2013년</td> <td>2014년</td> <td>2015년</td> <td>2016년</td> </tr> <tr> <td>000</td> </tr> </table>	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000									
	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년																					
	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000	000																					
② 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 연도 대비 사업체수 증감률 (단위: %)																																
<table border="1"> <tr> <td>0000년</td> <td>2016년</td> <td>증감률</td> </tr> <tr> <td>000 개</td> <td>000 개</td> <td>(-) 00.0</td> </tr> </table>	0000년	2016년	증감률	000 개	000 개	(-) 00.0																										
0000년	2016년	증감률																														
000 개	000 개	(-) 00.0																														
II-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역																																
① 최근 6년간 총 사업체수 (단위: 개)																																
<table border="1"> <tr> <td>2013년</td> <td>2014년</td> <td>2015년</td> <td>2016년</td> <td>2017년</td> <td>2018년</td> </tr> <tr> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> <td>000,000</td> </tr> </table>	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																				
2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년																											
000,000	000,000	000,000	000,000	000,000	000,000																											
② 최근 5년간 총 사업체수 증감률 (단위 : %)																																
<table border="1"> <tr> <td>2014년</td> <td>2015년</td> <td>2016년</td> <td>2017년</td> <td>2018년</td> </tr> <tr> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> <td>(-) 00.0</td> </tr> </table>	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0																						
2014년	2015년	2016년	2017년	2018년																												
(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0	(-) 00.0																												
기준 III	III 건축물 노후화: 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 (국토교통부 건축행정시스템)																															
부합여부																																
검토내용	III-1. 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역																															
	① 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율 (단위: %)																															
<table border="1"> <tr> <td>전체 건축물</td> <td>준공 20년 이상 건축물</td> <td>비율</td> </tr> <tr> <td>000 개</td> <td>000 개</td> <td>00.0</td> </tr> </table>	전체 건축물	준공 20년 이상 건축물	비율	000 개	000 개	00.0																										
전체 건축물	준공 20년 이상 건축물	비율																														
000 개	000 개	00.0																														

국가시범지구 지정요건 검토서(II)

검토 항목	세부검토 항목	해당 (√)	
국가 시범 지구 요건 (1개 이상)	• 전략계획, 도시기본계획에 따른 기능집적 지역거점 조성 필요지역		
	• 산업위기특별대응지역, 고용재난지역		
	• 연구개발특구		
	• 기타 지역 거점조성 통한 재생촉진지역으로서 다음 요건 충족지역		
	-국유재산법 제57조,제58조,제59조의2의 개발 중 국유재산 포함	√	
	-정비예정구역 도는 정비구역 해제지역 포함지역		
	-빈집 및 소규모주택정비특별법 상 빈집밀집구역 포함지역		
	-법률 상 역세권 중 철도역 노후화 증축·개량·연계재생 필요지역		
	-전통시장 및 상점가 육성 특별법 상 상권활성화구역 포함		
	-산업구조 변화, 산업시설 노후와 및 도시지역 확산으로 도시재생 필요지역		
쇠퇴 기준 (2개 이상)	• 인구감소지역 (2개 중 1개)	최근30년 인구 비교 가장많은감소 20%이상 최근 5년간 3년연속 감소	√
	• 산업이탈지역 (2개 중 1개)	총사업체수 최근10년 가장많은 시기 비교 5%이상 감소 최근 5년간 3년연속 총사업체수 감소	√
	• 주거환경 악화지역	준공된 후 20년이상 지난 건축물 전체 50%이상	
	• 부지 확보	•전체 권원(소유권 지상권 임차권 또는 그 밖에 해당 토지 사용 권리) 등 확보 여부	√

※부지 권원확보는 최종 평가 전까지 관련 자료 제출 가능

지자체명	-사업명-	*재정보조(국비 백만원, 지방비 백만원)
------	-------	------------------------

국가시범지구 사전사업성 검토서

- (목적) 국가시범지구 사업계획의 수입·비용항목으로 사업성을 분석하고 평가위원회에 분석결과를 제시하여 국가지원사항 적정여부 판단

<p>< 작성시 유의사항 ></p> <ul style="list-style-type: none"> - 사업성 분석시 제안자가 작성해야할 수입, 비용항목은 음영표시 - 수입, 비용은 전체 혁신지구관련 총금액임 (별도 산출근거 첨부) - 유사 개발·건축사례 원용 인정 (예 :천안미드힐리츠 시설별 공사단가 적용등) - 각 자금 수입 및 지출 시기 기재 (미기재시 전체 공사기간에 걸쳐 발생하는 비용은 균등 가정)

총수익

(단위 : 억원)

별표5 항목	항목	수익금액	금액 추정기준	납부조건 가정
1	공공시설		건설원가 매각	착공6개월 후 계약, 중도금 2회, 준공시 완납 (4회 균등)
1	분양시설		탁상감정 또는 현재 인근 시세 기준 (분양거래시세 및 연 임대료×임대기간)	
1	임대시설		임대기간 종료 후 일반매각	준공시점 임대개시 매년말 임대료 납부
1	임대시설 일반매각		임대기간 종료 후 일반매각	임대개시시점 분양시세 x 가격상승률

- * 공공시설(공용의 청사 등)은 지자체 등이 건설원가 수준에서 매입
- * 분양시설은 인근 분양시세 등으로 매각됨
- * 임대기간 (준공시~일반매각시점)은 통상 8~12년을 감안 제안자 제시
- * 가격상승률

구분	아파트			공공택지 지구내			도시형생활주택, 오피스텔, 공공택지지구외 연립주택, 상가
	수도권	지방 광역시	그외 지역	아파트	연립 주택	단독 주택	
年상승률	1.5%	1.3%	1.1%	1.5%	1.5%	1.3%	0%

1-1. 분양시설

(단위 : 억원, %)

구분	현재 시세	매각시 할인율	적용가
내용			

* 적용가 = 현재 시세 x (1-매각시 할인율), 매각시 할인율은 도시재생 공적임대주택임을 감안 시세대비 저렴하게 공급하는 비율임

1-2. 임대시설

(단위 : 억원, %)

구분	매매시세	전세시세	임대시 할인율	적용 전세가	보증금	임대료
내용						

* 매매 시세는 분양 전환 시 현금 유입 추정 시 사용
 * 적용전세가 = 전세시세 x (1-임대시 할인율), 임대시 할인율은 공적임대주택임을 감안 시세대비 저렴하게 공급하는 비율임
 * 보증금 = 적용 전세가 x 50%
 * 임대료 = (적용 전세가) x 50% x 연간 전월세환산율
 * 별도로 해당지역의 해당주택유형 연간 전월세환산율 기재

□ 총사업비

(단위 : 억원)

별표5 항목	비용구분	세부계정	금액	추정기준
2.가.1)	용지비	토지매입비 (현물출자)		-감정평가금액(탁감), 기존건물, 지장물 등 포함
2.가.1)	용지비	기타취득비		-철거비용, 토지조성비용
2.나.	용지비	취득부대 비용		-취득세(지목변경에 따른 취득세 포함) 등 -법무사수수료 감정평가수수료
2.나.	조성비	조성부담금 (조례)		-하수처리원인자부담금 -상도도원인자부담금
2.가.2)	공사비	주상복합 시설공사비		-기본공사+설계용역+부대비 (유사 사례 원용 가능)
2.가.2)	공사비	공공시설 공사비		-공공건축물 유형별 공사비(조달청)
2.가.2)	감리비	설계비		-건설기술진흥법 등 관련규정
2.가.2)	감리비	감리비		-전력기술관리법 등 관련규정
2.나.	부대비용	건물취득 부대비용		-(원시)취득세 등(감면규정) -법무사수수료
2.가.4)	예비비	예비비		-조성비+공사비+감리비의 2%
2.가.4)	일반관리비	법인설립 비용		-설립등기비용 -법무사수수료 -용역수수료 (회계, 법무, 사업성평가 등 자문비) -금융추진비용 -외부감사비용
2.가.4)	일반관리비	분양비용		-감정평가수수료 -모델하우스비용 -광고선전비
2.가.4)	일반관리비	업무위탁 수수료		-AMC 보수 등 (리츠관련)
2.나	일반관리비	보유세		-토지분/건물분
2.가.4)	일반관리비	기타 관리비용		-감사보수, 주총 개최비용 등 -기말잔고유지
2.가.3)	자본비용	이자비용		-기금이자비용 -민간차입 이자비용
2.가.3)	자본비용	기타금융 비용		-HUG 보증수수료 -미인출수수료 -대출취급수수료

□ 사업성 분석 총괄표

항 목		금액 (억원)
1. 총수익		
2. 총사업비	가. 사업비	
	나. 제세공과금	
3. 사업수익		

□ 재원조달금액

구분	설명	금액
출자 의향 금액	보통주로 출자하고자 하는 금액 (현물출자 금액 포함)	
차입 금액	기금 용자 요구액 또는 자체 차입금	

□ 기타사항

구분	설명	기재란
매수확약 대상	지자체 혹은 지방공사가 선매입으로 취득하고자 하는 건축물	
임차 확약 대상	임차인 구성을 지자체 혹은 지방공사의 책임 하에 직접 진행하고자 하는 건축물	
최초 투자 희망 시기	분석 기준일이 되는 시점	
건설 및 개발기간	개발에 소요될 것으로 추정되는 기간	
희망 임대기간	혁신지구 시행자(예 : 리츠)가 임대 주 체로 유지되길 희망하는 기간	

※ 사업계획 내용에 따라 해당

참고1

국가지범지구와 혁신지구 비교

구분	국가지범지구	혁신지구
기본요건	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개) 만족 ◦ 국가지범지구 충족요건(1개) - 전략계획 및 도시·군기본계획에 따른 거점 필요지역, 산업위기대응지역, 고용재난지역, 연구개발특구 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개) 만족
인허가권자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 국토부장관 ◦ (시행계획) 전략계획수립권자 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 전략계획수립권자 ◦ (시행계획) 전략계획수립권자
인허가 소요기간	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 2~3개월 ◦ (시행계획) 4~5개월 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 4~5개월 ◦ (시행계획) 4~5개월
인허가 절차	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 선도지역 절차 준용 - 지방도시재생위원회 생략 ◦ (시행계획) 일반지역 절차 준용 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (지구지정) 일반지역 절차 준용 - 지방도시재생위원회 심의 ◦ (시행계획) 일반지역 절차 준용
입지구제 최소구역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등 기능 중 2개 이상 복합으로 완화 ◦ 총 연면적 중 주거기능 80% 이하(완화) ◦ 지역별 지정 가능면적 미포함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등 기능 중 3개 이상 복합 ◦ 총 연면적 중 주거기능 20% 이하 ◦ 지역별 지정 가능면적 포함 - 특별시·광역시 1% 이내, 시·군 및 특별자치시는 0.5% 이내(주·상·공업 지역 면적 기준)
시행자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지자체, 공기업, 공공이 50% 이상 출자한 법인 	
활성화 계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 혁신지구 先 추진 후, 혁신지구 포함 활성화지역 지정 및 활성화계획 수립 	
특례 등	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (도시계획 규제완화) 도시·군 관리계획 의제, 입지구제최소구역 의제 ◦ (인센티브) 재정 및 기금에서 사업비 보조 또는 용자 ◦ (인허가) 건축·환경·교통·재해 관련 통합심의위원회를 설치·운영 ◦ (국공유재산) 영구구조물 축조, 임대료·임대기간 완화, 수의계약 특례 <p>※ (개발이익 재투자) 분양가격·임대료 인하, 공공시설 등에 재투자</p>	

참고 2

국가시범지구계획 평가기준

구분 (배점)	세부항목 (배점)		기준	점수범위					
				매우우수	우수	보통	미흡	아주미흡	
거버넌스 (20점)	행정지원 역량(10)	• 행정지원 역량기반 구축	정성	-지자체 기반 구축 및 추진의지 등 -중앙정부 협의 정도 등 -관련부서 협의 실적 등	10	8	6	4	2
	시행자 협력기반 (10)	• 시행자 및 관련기관 간 조직 및 구성, MOU 등 협력체계의 구체성과 실효성	정성	-사업시행자 구성여부 -시행자 간 MOU 협약 등 -시행자간 업무 및 역할분담 -각종 설립, 인가 등 증빙서류	10	8	6	4	2
국가 시범지구 적정성 (20점)	선도적 가치 (10점)	• 지역쇠퇴 현상 해결 및 기존 재생사업의 견인역할	정성	-혁신지구(도시재생사업)의 필요성 -제시된 기능이 대상지(주변)의 쇠퇴현상 해결 및 기타 추진 예정인 재생사업의 촉진 가능성 여부	10	8	6	4	2
	거점역할 (10점)	• 가능 집적여부 (산업·상업·주거·복지·행정 등)	정성	-가능집적에 따른 지역쇠퇴해소 -해당 지역 성장 잠재력 극대화 -공익성과 수익성의 조화	10	8	6	4	2
사업의 실현 가능성 (40점)	부지확보 (10점)	• 부지권원 확보 중 소유권 확보 비율	정량	-매우우수: 100% -우수: 90% -보통: 80% -미흡: 60% -아주미흡: 50% 이하 ※ 미확보시: 탈락	10	8	6	4	2
	사업 구체화 및 운영방안 (10)	• 시설도입가능 구체화 및 공간계획, 입주유치계획 (MOU 체결, 입주확약서 제출 등), 운영주체 및 운영비	정성	-도입시설의 구체화계획 여부 -도입시설의 입주 분량 유치계획 여부 -운영비, 임대·임차, 수익구조 분배 등 세부운영계획 여부	10	8	6	4	2
	사업비 적정성 (10)	• 총사업비 대비 출용자 비율 및 자원조달계획 등 사업성의 적정성	정성	-총사업비 대비 지방비 부담비율 -안정적인 재무구조 -사업산출의 적정성 -재정지원의 타당성 및 사업 최소요구비용	10	8	6	4	2
	사업 안정성 (10)	• 미분양시설물 매입확약 등 사업추진 안정성 확보	정성	-임차확약대상, 미분양시설물 매입확약서등 사업추진 안정성 확보계획	10	8	6	4	2
	경제적 효과 (10)	• 일자리 창출, 기업유치, 업종별 매출액 증가 등	정성	-지역민 고용계획, 지역내 기업 입주계획, 지역내 업종별 매출 액 증가효과 등	10	8	6	4	2
사업의 효과 (20점)	사회적 효과 (10)	• 생활SOC 커뮤니티 효과 주거비용 절감 개발이익 선순환	정성	-개발이익 일부를 '임대료(분양 가)인하, 운영비용, 설치비용'으 로 계획하였는지 여부	10	8	6	4	2
	가점(5점)	• 신속성(시행계획인가 시점)	정량	-지구지정 후 1년 이내 -지구지정 후 1년 6개월 이내 -지구지정 후 2년 이내					+5 +3 +1

참고 3

지구지정 및 시행계획 인가 절차

① 국가시범지구 지정(도시재생법 제56조)

- ◆ 제13조제4항의 요건 2개 이상 갖추고, 제56조제1항 각 호 요건 중 1개 해당
- ◆ 국가시범지구에 대한 혁신지구계획 수립하여 전략계획수립권자가 요청*
- * 시범지구 승인은 제33조(선도지역) 준용, 기타 효력은 제41조~(혁신지구) 준용



《시행계획 인가》	주체	관련근거
시행계획(안) 작성	사업시행자	법 제47조
↓		
시행계획(안) 인가 신청 (사업시행자 → 전략계획수립권자)	사업시행자	법 제46조제1항
↓		
주민 및 의회 의견청취 (공청회 개최 14일전까지 1회 이상 공고)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제3항 준용)
↓		
시행계획(안) 승인 신청 (전략계획수립권자 → (도지사) → 국토교통부장관)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항·제4항 준용)
↓		
중앙행정기관 의견수렴	국토교통부장관	법 제46조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
통합심의위원회 (위임 시 실무위원회)	특별위원회 (실무위원회)	법 제46조제2항 (제20조제4항 준용) 법 제48조제1항
↓		
도시재생특별위원회 심의	특별위원회	법 제48조 (제20조제4항 준용)
↓		
관계행정기관 의견수렴 (20일 이내 의견제출)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용) 시행령 제50조
↓		
지방도시재생위원회 심의	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
시행계획 승인 (도지사 → 전략계획수립권자)	도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
시행계획 인가·고시·열람 (공보 고시, 30일 서류 열람)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제8항·제9항 준용) 시행령 제28조

※ 특별시장·광역시장·특별자치시장, 특별자치도지사가 전략계획수립권자인 경우 제외

② 혁신지구 지정[도시재생법 제41조] 국가지원사항 포함시

- ◆ 제13조제4항의 요건 2개 이상 갖춘 지역
- ◆ 전략계획수립권자가 혁신지구계획 확정하거나 승인을 받아 추진*
- * 국가지원사항 결정 및 수립절차는 법 제20조 절차 준용

《혁신지구 지정》	주체	관련근거
혁신지구계획(안) 수립 (사업시행자가 수립 후 요청 가능)	전략계획수립권자 또는 사업시행자	법 제41조제1항 (법 제41조제4항)
↓		
주민 및 의회 의견청취 (공청회 개최 14일전까지 1회 이상 공고)	전략계획수립권자	법 제41조제2항 (제20조제3항 준용)
↓		
국가지원 사항 심의 신청 (전략계획수립권자 → (도지사) → 국토교통부장관)	전략계획수립권자, 도지사	법 제41조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
중앙행정기관 의견수렴	국토교통부장관	법 제41조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
통합심의위원회(필요시) (위임 시 실무위원회)	특별위원회 (실무위원회)	법 제41조제2항 (제20조제4항 준용) 법 제48조제1항
↓		
도시재생특별위원회 심의	특별위원회	법 제41조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
관계행정기관 의견수렴	전략계획수립권자, 도지사	법 제41조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
지방도시재생위원회 심의	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
혁신지구계획 승인 (도지사 → 전략계획수립권자)	도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
혁신지구 지정·고시·열람 (공보 고시, 30일 서류 열람)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제8항·제9항 준용) 시행령 제28조

※ 특별시장·광역시장·특별자치시장, 특별자치도지사가 전략계획수립권자인 경우 제외

《시행계획 인가》	주체	관련근거
시행계획(안) 작성	사업시행자	법 제47조
↓		
시행계획(안) 인가 신청 (사업시행자 → 전략계획수립권자)	사업시행자	법 제46조제1항
↓		
주민 및 의회 의견청취 (공청회 개최 14일전까지 1회 이상 공고)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제3항 준용)
↓		
시행계획(안) 승인 신청 (전략계획수립권자 → (도지사) → 국토교통부장관)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항·제4항 준용)
↓		
중앙행정기관 의견수렴	국토교통부장관	법 제46조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
통합심의위원회 (위임 시 실무위원회)	특별위원회 (실무위원회)	법 제46조제2항 (제20조제4항 준용) 법 제48조제1항
↓		
도시재생특별위원회 심의	특별위원회	법 제48조 (제20조제4항 준용)
↓		
관계행정기관 의견수렴 (20일 이내 의견제출)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용) 시행령 제50조
↓		
지방도시재생위원회 심의	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
시행계획 승인 (도지사 → 전략계획수립권자)	도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
시행계획 인가·고시·열람 (공보 고시, 30일 서류 열람)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제8항·제9항 준용) 시행령 제28조

※ 특별시장·광역시장·특별자치시장, 특별자치도지사가 전략계획수립권자인 경우 제외

③ 혁신지구 지정[도시재생법 제41조] 국가지원사항 미포함시		
<p>◆ 제13조제4항의 요건 2개 이상 갖춘 지역</p> <p>◆ 전략계획수립권자가 혁신지구계획 확정하거나 승인을 받아 추진*</p> <p>* 수립절차는 법 제20조 절차 준용</p>		
《혁신지구 지정·시행계획 인가》	주체	관련근거
혁신지구계획(안) 수립 (사업시행자가 수립 후 요청 가능)	전략계획수립권자 또는 사업시행자	법 제41조제1항 (법 제41조제4항)
↓		
주민 및 의회 의견청취 (공청회 개최 14일전까지 1회 이상 공고)	전략계획수립권자	법 제41조제2항 (제20조제3항 준용)
↓		
혁신지구계획(안) 승인 신청 (전략계획수립권자 → 도지사)	전략계획수립권자, 도지사	법 제41조제2항 (제20조제4항 준용)
↓		
관계행정기관 의견수렴	전략계획수립권자, 도지사	법 제41조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
지방도시재생위원회 심의	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
혁신지구계획 승인 (도지사 → 전략계획수립권자)	도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
혁신지구 지정·고시·열람 (공보 고시, 30일 서류 열람)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제8항·제9항 준용) 시행령 제28조
↓		
시행계획(안) 인가 신청 (사업시행자 → 전략계획수립권자)	사업시행자	법 제46조제1항
↓		
주민 및 의회 의견청취 (공청회 개최 14일전까지 1회 이상 공고)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제3항 준용)
↓		
시행계획(안) 승인 신청 (전략계획수립권자 → 도지사)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
관계행정기관 의견수렴 (20일 이내 의견제출)	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용) 시행령 제50조
↓		
지방도시재생위원회 심의	전략계획수립권자, 도지사	법 제46조제2항 (제20조제1항·제2항 준용)
↓		
시행계획 승인 (도지사 → 전략계획수립권자)	도지사	법 제46조제2항 (제20조제2항 준용)
↓		
시행계획 인가·고시·열람 (공보 고시, 30일 서류 열람)	전략계획수립권자	법 제46조제2항 (제20조제8항·제9항 준용) 시행령 제28조

※ 특별시장·광역시장·특별자치시장, 특별자치도지사가 전략계획수립권자인 경우 제외

참고 4 리츠 설립자본금 기금지원 적정요건 검증기준

- 기금법에 의한 공공성, 사업성, 실현가능성 3개 부문과, 도시재생법에 의한 지역쇠퇴도, 국가시범지구 요건 2개 부문 검증

【 혁신지구리츠 설립자본금 기금지원 적정요건 검증기준 】

검증항목		검증기준	제출자료 및 검증방법
공공성	공공시설 설치비율	공공시설* 설치비율 5% (공적임대주택공급시 10%) * 공공시설, 공동이용시설, 창업지원시설, 공적 임대주택	· 평가검토서 세부사업요약표상 건축용도별 연면적 · 전체 건축연면적 대비 공공시설 연면적으로 검증
사업성	기금IRR	기금 IRR 2.5%p 이상	· 평가검토서 별지 제3호 총사업비 - 자본비용 항목(기금 IRR 별도 명시) · 지자체가 제시한 기금 IRR로 적정요건 검증
구체성 · 실현 가능성	자금조달	자금조달구성, 이자율 등 조달비용 적정성	· 국가시범지구 지정 요청서 상 '재원조달' 항목 · 기금 출·용자 한도(총사업비 대비 출자20%, 용자50%) 및 이자율 확인
	사업부지 확보방안	국·공유지 등 사업부지 확보 가능 여부	· 국가시범지구 지정 요청서 상 '부지권원 확보' 항목 · 국·공유지 등 대상부지 전체 사용권원 확보
도시 쇠퇴도	도시재생법 제13조 제4항 도시쇠퇴정도 충족	① 인구가 현저히 감소 ② 사업체 수 감소 ③ 노후건축물 증가	· 평가검토서 별지 제1호
국가 시범 지구 요건	도시재생법 제56조 제1항 국가시범지구 지정요건	① 도시재생전략계획 등에 따른 지역거점 조성 필요지역 ② 산업위기대응특별지역 또는 고용위기지역 ③ 연구개발특구 ④ 그 외 대통령령으로 정하는 요건 충족지역	· 평가검토서 별지 제2호