

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (김도읍의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 5893 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 11. 26.

발 의 자 : 김도읍 · 김예지 · 인요한
백종현 · 조배숙 · 장동혁
박성훈 · 김선교 · 김정재
김형동 · 조지연 · 구자근
정점식 의원(13인)

제안이유

쇠퇴한 주거 취약지에서 주거 · 복지 · 생활편의 거점을 조성하는 한편 기존 도시재생사업의 한계를 극복하기 위해 토지 수용권을 부여하는 주거재생혁신지구 제도를 새롭게 도입하였음. 그러나 투기 방지를 위해 '21년 6월 30일 이후에 토지등소유자가 되는 경우에는 신규 주택을 우선공급받지 못하도록 우선공급기준일을 일률적으로 적용하면서 재산권을 과도하게 제한하는 문제가 발생하였고, 토지등소유자가 사업의 원활한 추진을 위해 주민대표를 공식적으로 선출하는 법적 절차도 부재하였음. 이로 인해 주거재생혁신지구를 통해 지역주민이 체감할 수 있는 사업 성과를 도출하는데 한계가 있었음.

이에 우선공급기준일의 합리화, 주민대표기구의 법적 근거 신설 등 토지등소유자의 참여유인을 제고할 수 있도록 제도적 미비점을 개선

하고자 함. 주거재생혁신지구 사업의 활성화를 지원함으로써 주거 취약지 내 도시재생의 실행력을 제고하고 주택공급을 확대하려는 것임.

주요내용

- 가. 토지등소유자의 동의요건 미충족 또는 반려 요청, 사정의 변경 등 일정 요건에 해당되는 경우 전략계획수립권자(국가지원지구의 경우 국토교통부장관)가 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 함(안 제41조제6항 신설).
- 나. 전략계획수립권자(국가지원지구의 경우 국토교통부장관)가 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있다고 인정되면 해당 지역을 후보지로 선정 및 공고할 수 있도록 하고, 토지등의 보상가격 기준일을 후보지 선정일로 변경할 수 있도록 함(안 제55조의2).
- 다. 주거재생혁신지구에서 현물보상 대상자를 '21. 6. 29. 이전 토지 및 주택 취득자에서 후보지 선정 이후의 토지 및 주택 취득자로 확대하고, 무주택자 등이 취득하는 경우 후보지 선정 이후 취득에 대해서도 혁신지구사업시행자가 현물보상을 제공할 수 있도록 하며, 분양계약 체결 후부터는 현물보상을 받을 수 있는 권리를 전매할 수 있도록 허용함(안 제55조의3).
- 라. 토지등소유자 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 주민대표자 회의기구를 구성 및 운영할 수 있도록 법률상 근거를 마련하고, 총사업비의 범위에서 주민대표자 회의기구의 구성·운영에 필요한 비

용, 주거재생혁신지구 지정 전에 추진위원회 또는 조합이 사용한
비용 등을 지원할 수 있도록 함(안 제55조의6 및 제55조의7 신설).

마. '21. 6. 29. 이전에 토지등의 취득으로 토지등소유자가 된 자 등에
계만 적용하는 현물보상에 관한 특례를 삭제함(법률 제18313호 도
시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 부칙 제2조 삭제).

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제41조제3항 전단 중 “토지등”을 “토지등(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 말한다. 이하 같다)”으로 하고, 같은 조 제6항 및 제7항을 각각 제7항 및 제8항으로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하여야 한다.

1. 전략계획수립권자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우
2. 사정의 변경으로 인하여 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
3. 주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 반려를 요청하는 경우

제55조의2제1항 중 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관

한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를”을 “토지등을”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “토지 소유자 총수”를 “토지등소유자 총수”로 하며, 같은 조 제4항부터 제6항까지를 각각 제7항부터 제9항까지로 하고, 같은 조에 제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 전략계획수립권자는 제2항에 따른 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 주거재생혁신지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있다.

⑤ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 사정의 변경으로 인하여 혁신지구재생사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
2. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우

⑥ 제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5

항까지의 규정에도 불구하고 후보지 선정일(제4항에 따라 전략계획 수립권자가 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다. 이하 같다) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 후보지 선정일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

제55조의3제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “혁신지구사업시행자는”을 “혁신지구사업시행자는 후보지 선정일(후보지 변경을 원인으로 후보지에 속하게 되는 지역은 후보지를 변경하여 공고하는 날로 한다. 이하 이 조에서 같다) 이전에 주거재생혁신지구 내 토지등을 취득하여 계속 소유하고 있는”으로, “다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 혁신지구재생사업”을 “혁신지구재생사업”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다.

제55조의3제1항제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 및 제4항을 각각 제4항 및 제6항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 전단 중 “제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된”을 “현물보상을 받을 수 있는”으로, “소유권이전등기를 마칠 때”를 “분양계약을 체결한 날”로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항

부터 제5항까지”로 한다.

1. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자
2. 제1호에 해당하는 자와 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자
3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속 또는 이혼을 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

② 혁신지구사업시행자가 제1항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택 규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보

상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 혁신지구사업 시행자가 정하여 공고한다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제55조의4에 따른 분양 가격으로 한다.

3. 권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 토지 및 주택의 지분을 분할하거나 지분을 변경하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등 소유자의 수가 증가하는 경우

라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

마. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 다수의 토지 및 주택 등 건축물을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택 등을 건축하여 토지등소유자의

수가 증가하는 경우

4. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 건축물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 건축물로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 혁신지구사업시행자는 후보지 선정일 이후 해당 주거재생혁신지구의 토지 및 건축물을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우

가. 토지등소유자가 제2항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 주거재생혁신지구에만 주택을 소유한 자 등 대통령령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간 이전에 토지등을 취득한 경우

나. 해당 건축물과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우

다. 후보지 선정일 이후에 발생한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기 취득인 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 혁신지구사업시행자로부터 확인받는 경우에 한한다.

2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 제3항에 따라 현물보상의 대상이 되는 토지 등에 대하여 대통령령으로 정하는 기간까지 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 취득한 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 취득한 자가 포함되는 것으로 본다.

제55조의4 중 “공급기준”을 “사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급기준”으로 한다.

제55조의5제1항 전단 중 “소유자 전원으로 구성된 회의(이하 “토지등소유자 전체회의””를 “제55조의6에 따른 토지등소유자 전체회의(이하 “전체회의””로 하고, 같은 항 후단을 삭제한다.

제55조의6 및 제55조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제55조의6(전체회의 및 주민대표회의) ① 제41조제3항에 따른 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 전체회의를 구성한다.

② 제1항에 따른 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 전체회의에 주민대표자 회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다.

③ 제2항에 따른 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다.

④ 전체회의 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제55조의7(토지등소유자 등에 대한 지원) ① 주거재생혁신지구의 혁신지구사업시행자는 혁신지구재생사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 전체회의와 협의를 거쳐야 한다.

1. 전체회의 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원
2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 혁신지구재생사업의 추진에 필요한 비용의 지원
3. 주거재생혁신지구 지정 전에 혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은 법 제21조제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다)

② 제1항에 따른 지원의 구체적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제56조제4항 중 “제7항까지”를 “제8항까지”로, “제55조의5”를 “제55조의7”로 한다.

법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법
률 부칙 제2조를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제55조의3제3
항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포
함한다)은 이 법 시행 이후 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부
터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제
56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁
신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 지역에
대해서는 주거재생혁신지구로 지정된 이후에 발생한 토지 및 건축
물의 소유권 변동부터 적용한다.

제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전
국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법
으로 후보지로 알린 주거재생혁신지구의 경우 제55조의3제1항의 개
정규정에도 불구하고 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시
하여 정하는 날 이전에 토지등을 취득한 토지등소유자는 후보지 선
정일 이전에 토지등을 취득한 것으로 본다.

② 제55조의3제1항 및 같은 조 제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고하였거나 주거재생혁신지구로 지정된 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자에게 제55조의3의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 현물보상을 할 수 있다.

1. 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 지구지정 고시일 전까지 소유권보존등기를 완료한 경우
2. 제1호에 해당하는 자와 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 지구지정 고시일 전까지 건축물의 소유권을 이전한 경우

제4조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 주거재생혁신지구로 지정되거나 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 경우에는 제55조의2제6항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제5조(전체회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 전체회의는 제55조의6제1항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 구성된 것으로 본다.

제6조(주민대표회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 주민대표회의는 제55조의6제2항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 구성된 것으로 본다.

신 · 구조문대비표

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| 제41조(혁신지구의 지정 등) ① · ② (생략) ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 경우에는 제2항에도 불구하고 주민에게 혁신지구계획을 공람하고 공청회를 개최하여야 한다. 이 경우 혁신지구계획의 주민 공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ · ⑤ (생략) <u><신 설></u> | 제41조(혁신지구의 지정 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- -----토지등(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 말한다. 이하 같다)-----. ----- -----. ④ · ⑤ (현행과 같음) ⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하여야 한다. 1. 전략계획수립권자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우 2. 사정의 변경으로 인하여 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 |

| | |
|--|--|
| <p>⑥·⑦ (생략)</p> <p>제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업을 시행하기 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용 또는 사용할 수 있다.</p> <p>② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 토지등을 수용 또는 사용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 주거재생혁신</p> | <p><u>곤란한 경우</u></p> <p>3. <u>주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 반려를 요청하는 경우</u></p> <p>⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과 같음)</p> <p>제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ①</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>--- 토지등을 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>---.</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> |
|--|--|

지구를 지정하려는 경우에는 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 1년 이내에 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의자 수의 산정방법, 동의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ (생략)

<신설>

<신설>

----- 토지등소유자 총수-----

-----.

③ (현행과 같음)

④ 전략계획수립권자는 제2항에 따른 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 주거재생혁신지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있다.

⑤ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 대통령령으로 정하는

<신 설>

바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 사정의 변경으로 인하여 혁신지구재생사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

2. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우

⑥ 제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 후보지 선정일(제4항에 따라 전략계획수립권자가 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다. 이하 같다) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 후보지 선정일에 가장 가까운 시점

④ ~ ⑥ (생략)

제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ① 혁신지구사업시행자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 혁신지구재생사업으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는

에 공시된 공시지가로 한다.

⑦ ~ ⑨ (현행 제4항부터 제6항까지와 같음)

[illegible]

1. 후보지 선정일 전에 「건축

자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 혁신지구사업시행자가 정하여 공고한다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제55조의4에 따른 분양가격으로 한다.

3. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 건축물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 건축물로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내

법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자

2. 제1호에 해당하는 자와 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자

3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속 또는 이혼을 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

용을 포함하여 공고한다.

<신 설>

② 혁신지구사업시행자가 제1항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 건축물로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 혁신지구사업시행자가 정하여 공고

한다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제55조의4에 따른 분양가격으로 한다.

3. 권리산정 기준: 혁신지구사업 시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
나. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 토지 및 주택의 지분을 분할하거나 지분을 변경하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제

1호에 따른 구분소유권의
분할로 토지등소유자의 수
가 증가하는 경우

마. 동일인 소유(공유지분 소
유를 포함한다)의 다수의
토지 및 주택 등 건축물을
각각 분리하여 토지등소유
자의 수가 증가하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로
건축하거나 기존 건축물을
철거하고 다세대주택, 그
밖의 공동주택 등을 건축
하여 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

4. 보상기준 등의 공고: 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득
및 보상에 관한 법률」 제15
조에 따라 보상계획을 공고할
때 건축물로 보상하는 기준을
포함하여 공고하거나 건축물
로 보상하는 기준을 따로 일
간신문에 공고할 것이라는 내
용을 포함하여 공고한다.

② 제1항에 따라 현물보상을 받
기로 결정된 권리는 현물보상을
약정한 날부터 현물보상으로 공

④ 현물보상을 받을 수 있는 --

급받는 건축물의 소유권이전등
기를 마칠 때까지 전매(매매, 그
밖에 권리의 변동을 수반하는
모든 행위를 포함하되, 상속 및
그 밖에 대통령령으로 정하는
경우는 제외한다)할 수 없으며,
이를 위반한 경우에는 혁신지구
사업시행자는 현물보상약정을
취소하고 현금으로 보상할 수
있다. 이 경우 현금보상액에 대
한 이자율은 「공익사업을 위한
토지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제63조제9항제1호가목
에 따른 이자율의 2분의 1로 한
다.

③ 제1항에 따라 현물보상으로
공급하는 건축물은 「도시개발
법」 제40조에 따라 행하여진
환지로 본다.

----- 분양계약을 체결
한 날-----

③ 제1항에도 불구하고 다음 각
호 중 하나에 해당하는 경우 혁
신지구사업시행자는 후보지 선
정일 이후 해당 주거재생혁신지
구의 토지 및 건축물을 취득한
토지등소유자에게 현물보상을
할 수 있다.

1. 다음 각 목의 사항을 모두 만
족하는 경우

가. 토지등소유자가 제2항제1
호 후단에 따라 현물보상

기준 등을 공고한 날부터
입주일까지 무주택자(해당
주거재생혁신지구에만 주
택을 소유한 자 등 대통령
령으로 정하는 자는 무주
택자로 본다)로서 후보지
선정일 이후 대통령령으로
정하는 기간 이전에 토지
등을 취득한 경우

나. 해당 건축물과 관련하여
현물보상을 받을 수 있는
자의 수가 증가하지 아니
하는 경우

다. 후보지 선정일 이후에 발
생한 최초의 소유권 변동
또는 보존등기 취득인 경
우. 다만, 거래로 인하여
소유권이 이전된 경우 현
물보상을 받을 수 있는 지
위를 승계하는 특약을 하
고 그 사실을 국토교통부
장관이 정하는 방법에 따
라 혁신지구사업시행자로
부터 확인받는 경우에 한
한다.

2. 「전세사기피해자 지원 및

<신 설>

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 현물보상의 요건 및 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제55조의4(주택공급 등에 관한 특별)
주거재생혁신지구에서 제55조의3에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제

주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 제3항에 따라 현물보상의 대상이 되는 토지등에 대하여 대통령령으로 정하는 기간까지 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 취득한 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 취득한 자가 포함되는 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지-----

-----.

제55조의4(주택공급 등에 관한 특별)

57조, 제57조의2 및 제64조와 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 혁신지구사업시행자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

제55조의5(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 주거재생혁신지구
의 혁신지구사업시행자가 시공
자를 선정하는 경우 토지등소유
자는 소유자 전원으로 구성된
회의(이하 “토지등소유자 전체
회의”라 한다)의 의결을 거쳐
대통령령으로 정하는 바에 따라
경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이
상 경쟁입찰이 유찰된 경우로
한정한다)의 방법으로 시공자를
추천할 수 있다. 이 경우 토지등
소유자 전체회의의 구성 및 운
영에 관한 사항은 대통령령으로
정한다.

② (생략)

<신 설>

----- 사업계획
및 권리변동에 관한 사항 등을
고려하여 공급기준 -----
-----.

제55조의5(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① -----

--- 제55조의6에 따른 토지등
소유자 전체회의(이하 “전체회
의”-----

----- . <후단 삭제>

② (현행과 같음)

제55조의6(전체회의 및 주민대표회의) ① 제41조제3항에 따른

<신 설>

혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 전체회의를 구성한다.

② 제1항에 따른 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 전체회의에 주민대표자 회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다.

③ 제2항에 따른 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다.

④ 전체회의 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제55조의7(토지등소유자 등에 대한 지원) ① 주거재생혁신지구의 혁신지구사업시행자는 혁신지구재생사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음

| | |
|---|---|
| | <p><u>각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 전체회의와 협의를 거쳐야 한다.</u></p> <p><u>1. 전체회의 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원</u></p> <p><u>2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 혁신지구재생사업의 추진에 필요한 비용의 지원</u></p> <p><u>3. 주거재생혁신지구 지정 전에 혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합 설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은 법 제21조제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다)</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 지원의 구체적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> |
| 제56조(국가시범지구의 지정 등) | 제56조(국가시범지구의 지정 등) |
| ① ~ ③ (생략) | ① ~ ③ (현행과 같음) |
| ④ 그 밖에 국가시범지구계획의 승인 및 효력 등에 대하여는 제41조제3항부터 <u>제7항까지</u> , 제42 | ④ ----- ----- ----- <u>제8항까지</u> ----- |

조 및 제43조를 준용하며, 국가
시범지구에서의 사업시행 등에
필요한 사항은 제44조부터 제55
조까지 및 제55조의2부터 제55
조의5까지의 규정을 준용한다.

⑤ ~ ⑦ (생략)

법률 제18313호 도시재생 활성화
및 지원에 관한 특별법 부칙

제2조(토지등소유자에 대한 현물

보상에 관한 특례) ① 제55조의
3제1항의 개정규정(제56조제4
항의 개정규정에 따라 준용되는
경우를 포함한다)은 이 법을 국
회가 의결한 날의 다음 날부터
토지등에 대한 소유권을 취득하
기 위한 등기를 마쳐 토지등소
유자가 된 자에게는 적용하지
아니한다. 다만, 상속이나 이혼
을 원인으로 토지등의 소유권이
변동된 경우에는 그러하지 아니
하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년
2월 4일까지 「건축법」 제2조
제2항제2호에 따른 공동주택의
건축을 위한 건축허가(「주택
법」 제19조에 따라 주택사업계

----- 제55
조의7-----.

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

법률 제18313호 도시재생 활성화
및 지원에 관한 특별법 부칙

<삭 제>

확승인을 받아 건축허가가 의제
되는 경우를 포함한다)를 받은
주택에 대하여 주거재생혁신지
구별로 전략계획수립권자(제56
조에 따른 국가시범지구에서 시
행하는 사업의 경우에는 국토교
통부장관을 말한다)가 고시하여
정하는 날 이전에 분양계약을
체결하고 지구 지정 전까지 공
동주택의 소유권을 이전받는 자
는 제55조의3제1항의 개정규정
(제56조제4항의 개정규정에 따
라 준용되는 경우를 포함한다)
에 따라 건축물로 보상을 받을
수 있다.