

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (장철민의원 대표발의)

의안 번호	8437
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 26.

발 의 자 : 장철민 · 김한규 · 한병도
황정아 · 한정애 · 진선미
조승래 · 민병덕 · 허영
복기왕 · 오세희 의원
(11인)

제안이유

주거재생혁신지구는 기존 도시재생사업의 한계를 극복하기 위해 노후주거지에 사업부지 확보가 가능하도록 제한적 수용권을 부여하는 제도로써 2021년 새롭게 도입되었음.

그런데 지구 지정·변경 요청에 대한 반려 절차 미비, 주민대표자 회의기구 부재 등 제도적인 한계로 인해 지역주민이 체감할 수 있는 성과를 도출하는데 부족한 측면이 있었음.

이에 유사사업인 「공공주택 특별법」 상의 도심 공공주택 복합사업과 같이 지정·변경 요청에 대한 반려규정 신설, 행위 제한 기준시점의 명확화, 지구 변경 시 주민 동의요건 신설, 주민대표회의 구성 및 지원근거 마련 등 주거재생혁신지구 사업의 절차상 미비점을 보완하고, 필요한 제도 개선을 통해 주거재생혁신지구 사업의 원활한 추진

을 지원함으로써 쇠퇴한 주거 취약지에서 도시재생 실행력을 제고하고 도심 내 주택공급 확대를 도모하려는 것임.

주요내용

가. 혁신지구의 지정·변경 요청 반려 규정 신설(안 제41조제6항 신설)

주거재생혁신지구 지정 이후 혁신지구재생사업을 시행하기 위한 토지등의 수용 또는 사용에 필요한 동의 요건을 1년 이내에 갖추지 못한 경우 등에 대해서는 전략계획수립권자가 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 함.

나. 행위 제한 기준시점의 명확화(안 제41조제7항)

혁신지구 내 행위 제한이 이루어지는 시점을 혁신지구계획의 공람 또는 공청회의 개최에 관한 공고일로 명확하게 규정함.

다. 혁신지구 변경 시 주민 동의요건 신설(안 제55조의2)

주거재생혁신지구의 지정뿐만 아니라 변경하는 경우에도 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지등소유자 및 토지등소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 혁신지구계획에 대한 주민공람 또는 공청회 개최의 공고일로부터 1년 이내에 받도록 함.

라. 토지등소유자의 전체회의 및 주민대표회의 구성·지원 근거 마련
(안 제55조의5부터 제55조의7까지)

토지등소유자 전원을 구성원으로 하는 전체회의의 효율적인 운영을

위하여 주민대표회의를 구성할 수 있는 법적 근거를 신설하고, 주거
재생혁신지구의 혁신지구사업시행자가 토지등소유자 전체회의 및
주민대표회의를 구성·운영하는 데 필요한 비용, 주거재생혁신지구
지정 전에 진행한 사업에 소요된 비용 등을 지원할 수 있는 법적
근거를 마련함.

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 신설하고, 같은 조 제7항(중전의 제6항) 전단 중 “제1항에 따라 지정된 혁신지구”를 “혁신지구”로 한다.

⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주거재생혁신지구의 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 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를”을 “토지등을”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “지정하려는 경우에는 혁신지구계획에 대한”을 “지정·변경하려는 경우에는 주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구계획의”로, “토지 소유자 및 토지 소유자”를 “토지등소유자 및 토지등소유자”로 하며, 같은 항 후단을 삭제하고, 같은 항에 단서를 신설한다.

다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제55조의2제3항부터 제6항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항에 따른 동의절차, 동의자 수의 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

제55조의6 및 제55조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제55조의6(토지등소유자 전체회의 및 주민대표회의) ① 제41조제3항에 따른 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 전체회의(이하 “전체

회의”라 한다)를 구성한다.

② 제1항에 따른 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 제55조의2에 따른 주거재생혁신지구의 지정 고시가 있는 날 이후 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(토지등소유자에 대한 지원) ① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구 내 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 주민대표회의 구성·운영에 필요한 비용의 지원
2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 주거재생혁신지구 내 혁신지구재생사업의 추진에 필요한 비용의 지원
3. 주거재생혁신지구 지정 전에 주거재생혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원 (「도시 및 주거환경정비법」 제21조제3항에 따라 보조받는 경우

는 제외한다)

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

제56조제4항 중 “제7항까지”를 “제8항까지”로, “제55조의5까지의 규정을”을 “제55조의7까지를”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(전체회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 전체회의는 제55조의6제1항의 개정규정에 따라 구성된 것으로 본다.

제3조(주민대표회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 주민대표회의는 제55조의6제2항의 개정규정에 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 주민공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ · ⑤ (생략)	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)----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
<u><신설></u>	④ · ⑤ (현행과 같음) ⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하여야 한다. 1. 전략계획수립권자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을

⑥ 제1항에 따라 지정된 혁신지구에서의 행위 등의 제한에 대하여는 제23조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, “제19조제3항제7호에 따른 지역”은 “혁신지구”로 보며, 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용·사용하려는 경우에는 “제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 날”은 “혁신지구계획의 공람 또는 공

갖추지 못한 경우

2. 사정의 변경으로 인하여 주
거채생혁신지구의 지정 또는
변경을 추진할 필요성이 없
어지거나 추진하는 것이 현
저히 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

⑦ 혁신지구

청회의 개최에 관한 공고가 있는 날”로 본다.

⑦ (생략)

제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등)

① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업을 시행하기 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용 또는 사용할 수 있다.

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 토지등을 수용 또는 사용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 주거재생혁신지구를 지정하려는 경우에는 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 1년 이내에 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한

-----.

⑧ (현행 제7항과 같음)

제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등)

① -----

----- 토지등을 -----
-----.

② -----

----- 지정·변경하려는 경우에는 주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구계획의 -----

----- 토지등소유자 및 토지등소유자 -----

다. 이 경우 동의자 수의 산정
방법, 동의절차 등 필요한 사
항은 대통령령으로 정한다.

<단서 신설>

<신 설>

③ ~ ⑥ (생략)

제55조의5(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 주거재생혁신지구의 혁신지구사업시행자가 시공자를 선정하는 경우 토지등소유자는 소유자 전원으로 구성된 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐 대통령령으로 정하는 바에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. 이 경우 토지등소유자 전체회의의 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② (생략)

----- . <후단
삭제> 다만, 대통령령으로 정
하는 경미한 사항을 변경하는
경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 동의절차, 동의자 수의 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ ~ ⑦ (현행 제3항부터 제6항까지와 같음)

제55조의5(계약의 방법 및 시공
자 선정 등) ① -----

----- 제55조의6에 따
른 전체회의-----

----- . <후
단 삭제>

② (현행과 같음)

<신 설>

<신 설>

제55조의6(토지등소유자 전체회의 및 주민대표회의) ① 제41조제3항에 따른 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 전체회의(이하 “전체회의”라 한다)를 구성한다.

② 제1항에 따른 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 제55조의2에 따른 주거재생혁신지구의 지정 고시가 있는 날 이후 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(토지등소유자에 대한

지원) ① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구 내 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 주민대표회의 구성·운영에 필요한 비용의 지원

2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 주거재생혁신지구 내 혁신지구재생사업의 추진에 필요한 비용의 지원

3. 주거재생혁신지구 지정 전에 주거재생혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(「도시 및 주거환경정비법」 제21조제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다)

② 제1항에 따른 지원의 구체

	<u>적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
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> , 제42조 및 제43조를 준용하며, 국가시범지구에서의 사업시행 등에 필요한 사항은 제44조부터 제55조까지 및 제55조의2부터 <u>제55조의5까지의 규정을</u> 준용한다.	④ ----- ----- ----- <u>제8항까지</u> ----- ----- ----- ----- <u>제55조의7까지를</u> ----- -----.
⑤ ~ ⑦ (생략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)