

의 안 번 호	제 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2021. . . (제 회)	

도시 재생 활성화 및 지원에 관한
특별법 시행령 일부 개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (○○○○○○장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

노후 주거지 재생을 강화하기 위해 주거재생혁신지구 신설 및 기존 제도 개선내용을 담은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 주거재생혁신지구 지정요건을 구체적으로 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 주거재생혁신지구의 지정요건 구체화(안 제2조의2)

주거재생혁신지구의 지정요건을 지구 내 전체 건축물 중에서 20년 경과 건축물, 빈집, 공사중단 건축물 등의 합이 3분의 2 이상인 면적 2만 제곱미터 이내의 지역으로 규정

나. 혁신지구계획의 주민 의견청취 방법(안 제45조의2)

주거재생혁신지구의 혁신지구계획에 대해 14일 이상 공람하고 공청회 개최 14일 전에 관련 내용을 인터넷 홈페이지 등에 공고토록 규정

다. 토지 소유자의 동의방법 등(안 제53조의2)

주거재생혁신지구에서 토지 소유자의 동의자 수는 1필지 또는 다수 필지를 공동으로 소유하는 경우에 대표 1인으로 보는 등의 방법으로 산정하며, 전략계획수립권자가 토지 소유자에게 동의에 필요한 사항 및 동의 철회방법 등을 설명·고지하도록 동의절차를 규정

라. 손실보상 관련 세부사항(안 제53조의3)

주거재생혁신지구에서 현물보상 대상자 및 공공임대주택 입주자에게는 이주대책을 실시한 것으로 보아 이주정착금을 지급하지 않도록 규정

마. 현물보상 관련 세부사항(안 제53조의4 및 별표 1의2)

현물보상 대상자는 주택 또는 토지를 소유한 자이며, 주택 외 건축물을 소유한 경우 보상액 총액이 현물보상 공급주택의 최소규모 분양가격 추산액 이상인 자로 한정하도록 규정

바. 현물보상의 분양가격 등(안 제53조의5)

주거재생혁신지구에서 현물보상으로 공급할 건축물에 대한 분양가격은 총사업비, 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려하도록 규정

사. 시공자의 추천방법 등(안 제53조의6)

시공사 추천을 위한 경쟁입찰의 요건으로 입찰 참가자 대상 현장설명

회와 소유자 대상 합동설명회를 개최하도록 규정

아. 혁신지구 임대주택 비율 특례 부여(안 제54조제2항)

혁신지구 국가시범지구에서 입지규제최소구역 내 공공임대주택의 비율은 주택건설계획에서 정할 수 있도록 특례 마련

자. 도시재생활성화계획 제안의 처리절차(안 제25조의2)

도시재생활성화계획을 제안받은 지자체는 제안일로부터 60일 이내에 반영여부를 제안자에게 통보하도록 규정

차. 인정사업의 절차 등 정비(안 제32조의2)

인정사업의 대상지역 기준을 도시재생활성화계획이 수립되지 않은 지역으로 정하되, 정비사업 등과 연계하는 경우 등에는 도시재생활성화계획 수립지역에서도 허용하도록 개정

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2 및 제25조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(주거재생혁신지구) ① 법 제2조제1항제6호의3가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”은 법 제41조제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최공고가 있는 날 중에 먼저 도래한 날(이하 “공람공고일”이라 한다) 현재 주거재생혁신지구로 지정하려는 지역에서 다음 각 호에 해당하는 건축물 수의 합이 전체 건축물의 3분의 2 이상인 지역을 말한다. 이 경우 건축물의 수는 동별로 산정하며, 중복하여 산정하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집
3. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 공사중단 건축물

4. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표8에 따른 안전등급이 D(미흡) 또는 E(불량)에 해당하는 건축물

② 법 제2조제1항제6호의3나목에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 2만 제곱미터를 말한다. 다만, 국가 또는 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 소유한 토지는 산정하지 아니한다.

제25조의2(도시재생활성화계획의 제안에 대한 처리절차) 법 제19조제6항에 따라 제안을 받은 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제안일부터 60일 이내에 도시재생활성화계획에 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.

제32조의2제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

② 법 제26조의2제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 주요 도입기능 및 예산 집행계획을 말한다.

③ 법 제26조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 제1항제6호에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다.

제32조의2제4항을 제6항으로 하고, 같은 항(종전의 제4항) 제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “도시재생활성화지역이”를 “도시재생활성화계획이 수립된 지역이”로 하며, 같은 호 각 목 외의 부분 단서 중 “도시재생활성화계획이 수립되지 않은 도시재생활성화지역에서 다음”을 “다음”으로 하고, 같은 호 나목을 다음과 같이 하며, 같은 호 다목을 삭제하고, 같은 호 라목을 다목으로 하며, 같은 목(종전의 라목) 중 “가목부터 다목까지”

를 “가목 및 나목”으로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 각 호 외의 부분 중 “법 제26조의2제1항”을 “법 제26조의2제10항”으로 한다.

나. 법 제26조의2제1항제1호부터 제3호까지, 제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 사업

④ 법 제26조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 인정사업계획의 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

1. 도시재생 인정사업의 목적 또는 시행자를 변경하는 경우
2. 총 사업비를 10퍼센트 이상 변경하는 경우
3. 총 사업 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
4. 제2항에 따른 주요 도입기능 중 하나 이상을 폐지 또는 신설하거나 주요 도입기능의 총 연면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

⑤ 법 제26조의2제7항에 따른 고시는 해당 특별시·광역시·시·군·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계서류의 열람기간은 30일 이상으로 한다.

제45조제1항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제41조제3항”을 각각 “법 제41조제4항”으로 하고, 같은 조 제3항, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 중 “법 제41조제3항제11호”를 각각 “법 제41조제4항제11호”로 하며, 같은 조 제6항 중 “제4항”을 “제5항”으로 하고, 같은 조 제7항 중 “법 제41조제4항”을

“법 제41조제5항”으로, “법 제41조제3항”을 “법 제41조제4항”으로 한다.
제45조의2 및 제53조의2부터 제53조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제45조의2(토지등의 수용·사용에 관한 주민 의견청취) ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항에 따라 혁신지구계획을 주민에게 공람하려면 미리 공람의 요지(사업시행자, 위치, 토지의 세목, 면적, 시행방법, 의견제출방법 등을 포함한다) 및 장소를 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 14일 이상 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다.

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 혁신지구계획의 개요
4. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장등이 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항에 따른 공람공고 시 제2항에 따른 공청회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.

제53조의2(토지 소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제55조의2제2

항에 따라 토지 소유자의 동의를 받으려는 전락계획수립권자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지해야 한다.

1. 혁신지구계획의 개요, 토지이용계획, 주택건설사업계획, 기반시설 설치계획, 사업시행자, 현물보상의 공급기준 등 동의를 받으려는 사항

2. 동意的 철회 방법

② 법 제55조의2제2항에 따른 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지를 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 본다.

2. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것

3. 1인이 다수 필지의 토지를 소유하고 있는 경우에는 필지의 수에 관계없이 토지 소유자를 1인으로 산정할 것

4. 둘 이상의 토지를 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것

5. 토지등기사항증명서·건물등기사항증명서·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토

지 소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것

6. 국가 또는 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 소유한 토지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지 소유자로 산정할 것

7. 공람공고일부터 혁신지구 지정 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우에는 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것

8. 공람공고일부터 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공람공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 아니할 것

③ 제1항제2호에 따른 동의의 철회는 해당 동의에 따른 인·허가 등을 신청하기 전까지에 한하여 최초로 동의한 날부터 30일까지만 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 동의나 동의를 철회하려는 토지 소유자는 동의서 또는 철회서에 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 전략계획수립권자(제5항에 따라 사업시행자가 동의서 취득 업무를 대행하는 경우에는 사업시행자로 본다)에게 직접 제출하거나 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다.

⑤ 전략계획수립권자는 제4항에 따른 동의서(철회서를 포함한다) 취득 업무를 제45조의2제1항의 사업시행자가 대행하게 할 수 있다.

제53조의3(손실보상의 기준 및 절차) ① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 다음 각 호의 기준을 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급한다.

1. 법 제55조의3에 따라 현물보상을 받거나 제2항에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제2항단서 및 같은 조 제6항에 따라 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항본문에 따라 현금보상을 받은 경우: 같은 법 시행령 제41조에 따른 이주정착금을 지급한다.

② 혁신지구사업시행자가 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업의 시행으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 공공임대주택을 공급하는 기준은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의3 제5호를 적용한다.

③ 혁신지구사업시행자는 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 혁신지구 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 해야 한다.

④ 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용체결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자 및 공람공고일 3개월 전부터 계약체결일 또는 수용체결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 세입자는 주거이전비 대상에서 제외한다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호 각 목에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

제53조의4(현물보상의 요건 및 절차) ① 혁신지구사업시행자가 법 제55조의3제1항제1호 전단에 따라 현물보상 하는 기준은 별표 1의2와 같다.

② 혁신지구사업시행자는 법 제55조의3제1항제1호 후단에 따라 건축물로 보상받을 수 있는 자의 우선순위 및 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 전략계획수립권자와 사전에 협의하여야 한다. 이 경우 전략계획수립권자는 그 구체적인 기준을 해당 지방자치단체 조례로 정할 수 있다.

③ 법 제55조의3제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 혁신지구사업시행자의 동의를 받은 경우를 말한다.

④ 토지등소유자가 현물보상 받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율

로 한다.

⑤ 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획의 변경으로 보상하기로 한 토지등의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑥ 혁신지구사업시행자와 현물보상을 받는 토지등소유자는 현물보상으로 받는 건축물의 분양가격(제53조의5제3항에 따른 주택의 경우 「공공주택 특별법 시행령」에 따른 해당 주택 공급가격을 말한다. 이하 이항에서 같다)과 현물선납액(토지등소유자의 보상금 총액 중 전부 또는 일부를 건축물로 보상 받기 위해 보상금의 지급을 유보한 금액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 다를 경우 그 차액을 정산하여야 한다. 이 경우 현물선납액이 분양가격보다 높은 경우에는 그 차액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑦ 혁신지구사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 현물 보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우

2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

3. 그 밖에 토지등소유자의 채무변제나 부상·질병 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이한 경우

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제53조의5(주택공급 등에 관한 특례) ① 법 제55조의4에 따라 혁신지구 사업시행자는 총사업비, 혁신지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려하여 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하여야 한다.

② 혁신지구사업시행자는 다음 각 호의 사유로 인하여 총사업비가 변동되는 경우 「주택법」 제54조에 따라 분양계약 체결을 위한 공고가 있기 전까지는 제1항에 따라 산정한 분양가격을 변경할 수 있다.

1. 토지등소유자 전체회의 등의 요구에 따라 불가피하게 사업비가 증액되는 경우

2. 사업시행 과정에서 천재지변, 문화재발굴 등 사업시행자가 사전에 예측하기 어려운 상황이 발생한 경우

③ 혁신지구사업시행자는 토지등소유자에게 현물보상 시 「공공주택특별법」 제2조제1호의4 또는 같은 조 제1호의5에 따른 주택으로 공급할 수 있다.

제53조의6(시공사 추천 등) ① 법 제55조의5제1항 본문에서 대통령령으

로 정하는 바에 따른 경쟁입찰은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰 방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합 전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)을 통해 1회 이상 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장설명회를 개최할 것
3. 토지등소유자를 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것
4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

② 법 제55조의5제1항 단서에 따른 토지등소유자 전체회의는 혁신지구사업시행자가 소집하여 토지등소유자 전체회의 과반수의 출석과 출석한 토지등소유자 과반수의 찬성으로 의결하여 시공자를 추천할 수 있다. 이 경우 서면으로 의사를 표시한 자 및 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호에 따른 재난발생의 사유로 직접 출석이 어렵다고 인정되는 경우 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석한 자로 본다.

③ 혁신지구사업시행자는 법 제55조의5제2항에 따라 선정된 시공자와 계약하려는 경우 전자조달시스템을 이용해야 한다.

④ 혁신지구사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

⑤ 그 밖의 토지등소유자의 시공자 추천을 위한 구체적인 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정할 수 있다.

제54조제2항제2호 중 “것”을 “것.”로 하고, 같은 호에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 임대주택 비율은 법 제47조제5호에 따른 주택건설계획에서 정한다.

별표 1의2 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 9월 00일부터 시행한다.

제2조(경과규정) 이 영 시행전에 토지 소유자가 사업면적, 사업을 제안할 혁신지구사업시행자 등에 대하여 확인 후 지장을 날인하여 제출한 동의서도 제53조의2제4항에 따라 제출한 동의서로 본다.

[별표 1의2]

현물보상 기준(제53조의4제1항 관련)

1. 현물보상을 받을 수 있는 자는 다음 각 목의 구분을 따른다.

가. 주택으로 현물보상을 받을 수 있는 자는 혁신지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도한자로서 다음 어느 하나에 해당하는 토지 또는 건축물 소유자로 한다. 다만, 제53조의5제3항에 따른 주택으로 현물보상을 받을 수 있는 자는 보상계획 공고일 당시 무주택 또는 1주택(해당 혁신지구 내 주택을 말한다)만 소유하고 있는 자로 한정한다.

1) 건축물 중 주택(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제24조 및 부칙(건설교통부령 제344호, 2002. 12. 31.)에 따른 무허가건축물 등으로서 주거용으로 사용중인 경우를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)을 소유한 자

2) 소유하고 있는 토지의 총면적이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 자

3) 소유하고 있는 토지등의 보상금 총액(나목에 따라 주택 외 건축물로 현물보상을 받은 자는 그 현물보상 건축물의 분양가격 추산액을 제외한 금액을 말한다. 이하 이 별표에서 같다.)이 현물보상으로 공급하는 최소규모 공동주택 1가구의 분양가격 추산액 이상인 자

4) 그 밖에 시·도조례로 현물보상을 받을 수 있는 자를 따로 정하고 있는 경우

나. 주택 외 건축물로 현물보상을 받을 수 있는 자는 혁신지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도한 토지 또는 건축물 소유자로 한다. 이 경우 우선순위 및 대상자 결정방법은 제53조의4제2항을 따른다.

2. 주택으로 현물보상하는 경우에는 1세대 또는 1명이 하나 이상의 토지등을 소유한 경우 1주택을 공급한다. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 혁신지구 지정 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지

아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.

3. 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 구분에 따른다.

1) 설계 및 건축 단계부터 가구별로 주방, 화장실, 침실 등의 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조를 가지고 있는 경우로서 시·도조례로 정하는 날 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받은 사실상의 다가구 주택을 포함한다)은 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수로 한정하여 가구별 각각1명을 현물보상을 받을 수 있는 자로 본다.

2) 공유하고 있는 토지의 지분이 제1호가목2)에 해당하는 토지등소유자에게는 1주택을 공급할 수 있다.

3) 2명 이상이 토지등을 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

4. 제2호 및 제3호에도 불구하고, 소유하고 있는 토지등의 보상액 총액 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있다. 이 경우 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제2조의2(주거재생혁신지구) ①</u> <u>법 제2조제1항제6호의3가목에</u> <u>서 “대통령령으로 정하는 지역”</u> <u>은 법 제41조제3항에 따른 주민</u> <u>공람 또는 공청회의 개최공고가</u> <u>있는 날 중에 먼저 도래한 날</u> <u>(이하 “공람공고일”이라 한다)</u> <u>현재 주거재생혁신지구로 지정</u> <u>하려는 지역에서 다음 각 호에</u> <u>해당하는 건축물 수의 합이 전</u> <u>체 건축물의 3분의 2 이상인 지</u> <u>역을 말한다. 이 경우 건축물의</u> <u>수는 동별로 산정하며, 중복하</u> <u>여 산정하지 아니한다.</u> 1. 「건축법」 제2조제1항제2호 <u>에 따른 건축물 중 준공된 후</u> <u>20년 이상 지난 건축물</u> 2. 「빈집 및 소규모주택 정비 <u>에 관한 특별법」 제2조제1항</u> <u>제1호에 따른 빈집</u> 3. 「공사중단 장기방치 건축물 <u>의 정비 등에 관한 특별조치</u> <u>법」 제2조제1호에 따른 공사</u> <u>중단 건축물</u> 4. 「시설물의 안전 및 유지관

<신 설>

제32조의2(도시재생 인정사업) ①
(생 략)

② 전략계획수립권자는 법 제26
조의2제1항에 따라 같은 항 각
호의 어느 하나에 해당하는 사
업을 도시재생사업으로 인정하

리에 관한 특별법 시행령」 별
표8에 따른 안전등급이 D(미
흡) 또는 E(불량)에 해당하는
건축물

② 법 제2조제1항제6호의3나목
에서 “대통령령으로 정하는 면
적”이란 2만 제곱미터를 말한
다. 다만, 국가 또는 법 제44조
제1호부터 제4호까지의 규정에
해당하는 자가 소유한 토지는
산정하지 아니한다.

제25조의2(도시재생활성화계획의
제안에 대한 처리절차) 법 제19
조제6항에 따라 제안을 받은 전
략계획수립권자 또는 구청장등
은 제안일부터 60일 이내에 도
시재생활성화계획에 반영 여부
를 제안자에게 통보하여야 한
다. 다만, 부득이한 사정이 있는
경우에는 한 차례만 30일을 연
장할 수 있다.

제32조의2(도시재생 인정사업) ①
(현행과 같음)

② 법 제26조의2제2항제6호에
서 “대통령령으로 정하는 사항”
이란 주요 도입기능 및 예산 집
행계획을 말한다.

려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 도시재생 인정사업 계획서를 작성해야 한다.

1. 도시재생 인정사업(법 제2조 제1항제7호다목에 따른 도시재생사업을 말한다. 이하 같다)의 목적 및 필요성

2. 도시재생 인정사업의 시행자

3. 도시재생 인정사업의 위치, 면적 및 사업기간

4. 도시재생 인정사업의 건축 및 운영·관리 계획의 개요. 이 경우 법 제4조제3항제6호에 따른 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역에서 시행되는 사업이라는 것을 사유로 도시재생사업으로 인정받으려는 경우에는 국가적 최저기준에 미달하는 시설의 설치에 관한 내용을 포함해야 한다.

5. 도시재생 인정사업에 따른 기대효과

③ 법 제26조에 따른 도시재생사업의 시행자 및 제1항제6호에 따른 위탁관리 부동산투자회사는 전략계획수립권자에게 도시

③ 법 제26조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 제1항제6호에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다.

재생사업의 인정을 요청할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 도시재생 인정사업 계획서를 전략 계획수립권자에게 제출해야 한다.

<신 설>

<신 설>

④ 법 제26조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 인정사업계획의 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

1. 도시재생 인정사업의 목적 또는 시행자를 변경하는 경우
2. 총 사업비를 10퍼센트 이상 변경하는 경우
3. 총 사업 면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우
4. 제2항에 따른 주요 도입기능 중 하나 이상을 폐지 또는 신설하거나 주요 도입기능의 총 연면적을 10퍼센트 이상 변경하는 경우

⑤ 법 제26조의2제7항에 따른 고시는 해당 특별시·광역시·시·군·특별자치시 또는 특별자치도의 공보에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기

④ 법 제26조의2제1항에 따른 도시재생사업의 인정기준은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 사업 시행지역이 도시재생활성화지역이 아닐 것. 다만, 도시재생활성화계획이 수립되지 않은 도시재생활성화지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 시행하는 경우는 제외한다.

가. (생략)

나. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호마목 및 바목에 따른 정비사업

다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호에 따른 빈집정비사업

라. 가목부터 다목까지의 사업과 유사한 사업으로서 전략계획수립권자가 국토교통부장관과 협의하여 시급히 추진할 필요가 있다

간은 30일 이상으로 한다.

⑥ 법 제26조의2제10항-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. ----- 도시재생활성화계획이 수립된 지역이 -----

-----.

가. (현행과 같음)

나. 법 제26조의2제1항제1호부터 제3호까지, 제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 사업

<삭 제>

다. 가목 및 나목-----

고 인정하는 사업

3. ~ 5. (생 략)

제45조(혁신지구계획의 지정 등)

① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조제3항 단서에 따라 같은 항 제10호 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항에 따른 입지규제최소구역계획(이하 이 항에서 “입지규제최소구역계획”이라 한다)을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다.

1. 2. (생 략)

② 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조제3항 단서에 따라 같은 항 제10호 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다.

1. 2. (생 략)

③ 전략계획수립권자는 법 제41조제3항제11호에 따른 종전사업의 시행구역과 중복하여 혁신

3. ~ 5. (현행과 같음)

제45조(혁신지구계획의 지정 등)

① -----

---- 법 제41조제4항 ----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② -----

---- 법 제41조제4항 ----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

③ ----- 법 제41조제4항제11호 -----

지구를 지정하지 않는 경우에는
같은 항 단서에 따라 같은 항
제11호에 따른 사항을 혁신지구
계획에 포함하지 않을 수 있다.

④ 법 제41조제3항제11호에서
“「도시개발법」에 따른 도시
개발사업 등 대통령령으로 정하
는 다른 법률에 따른 개발사업”
이란 다음 각 호의 개발사업(이
하 “중전사업”이라 한다)을 말
한다.

1. ~ 13. (생략)

⑤ 법 제41조제3항제11호에서
“대통령령으로 정하는 사항”이
란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 4. (생략)

⑥ 법 제41조제1항 및 제4항에
따라 지정되는 혁신지구의 규모
는 50만제곱미터 이하로 한다.

⑦ 법 제44조 각 호의 어느 하
나에 해당하는 자(이하 “혁신지
구사업시행자”라 한다)가 법 제
41조제4항에 따라 혁신지구의
지정 또는 변경을 요청하려는
경우에는 혁신지구계획과 법 제
41조제3항 각 호에 따른 사항에
관한 서류를 첨부하여 전략계획

-----.

④ 법 제41조제4항제11호-----

-----.

1. ~ 13. (현행과 같음)

⑤ 법 제41조제4항제11호-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

⑥ ----- 제5항-----

-----.

⑦ -----

----- 법 제41
조제5항-----

----- 법 제4
1조제4항 -----

수립권자에게 제출해야 한다.

<신 설>

-----.

제45조의2(토지등의 수용·사용에 관한 주민 의견청취) ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항에 따라 혁신지구계획을 주민에게 공람하려면 미리 공람의 요지(사업시행자, 위치, 토지의 세목, 면적, 시행방법, 의견제출방법 등을 포함한다) 및 장소를 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 14일 이상 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 관보, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다.

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 혁신지구계획의 개요
4. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장등이 공청회 개최

<신 설>

를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항에 따른 공람공고시 제2항에 따른 공청회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.

제53조의2(토지 소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제55조의2제2항에 따라 토지 소유자의 동의를 받으려는 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지해야 한다.

1. 혁신지구계획의 개요, 토지이용계획, 주택건설사업계획, 기반시설 설치계획, 사업시행자, 현물보상의 공급기준 등 동의를 받으려는 사항

2. 동의의 철회 방법

② 법 제55조의2제2항에 따른 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지를 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 본다.

2. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것

3. 1인이 다수 필지의 토지를 소유하고 있는 경우에는 필지의 수에 관계없이 토지 소유자를 1인으로 산정할 것

4. 둘 이상의 토지를 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 산정할 것

5. 토지등기사항증명서·건물등기사항증명서·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지 소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것

6. 국가 또는 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당

하는 자가 소유한 토지에 대
해서는 그 재산관리청 각각을
토지 소유자로 산정할 것

7. 공람공고일부터 혁신지구 지
정 전까지의 사이에 토지 소
유자가 변경된 경우에는 기존
토지 소유자의 동의서를 기준
으로 할 것

8. 공람공고일부터 「집합건물
의 소유 및 관리에 관한 법
률」 제2조제1호에 따른 구분
소유권을 분할하게 되어 토지
소유자의 수가 증가하게 된
경우에는 공람공고일 전의 토
지 소유자의 수를 기준으로
산정하고, 증가된 토지 소유자
의 수는 토지 소유자 총수에
추가 산입하지 아니할 것

③ 제1항제2호에 따른 동의의
철회는 해당 동의에 따른 인·
허가 등을 신청하기 전까지에
한하여 최초로 동의한 날부터 3
0일까지만 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 동의나 동의를
철회하려는 토지 소유자는 동의
서 또는 철회서에 성명을 적고
지장(指章)을 날인한 후 주민등

<신 설>

록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 전략계획수립권자(제5항에 따라 사업시행자가 동의서 취득 업무를 대행하는 경우에는 사업시행자로 본다)에게 직접 제출하거나 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다.

⑤ 전략계획수립권자는 제4항에 따른 동의서(철회서를 포함한다) 취득 업무를 제45조의2제1항의 사업시행자가 대행하게 할 수 있다.

제53조의3(손실보상의 기준 및 절차)

① 혁신지구사업시행자는 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 다음 각 호의 기준을 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급한다.

1. 법 제55조의3에 따라 현물보상을 받거나 제2항에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관

한 법률 시행령」 제40조제2
항단서 및 같은 조 제6항에 따
라 이주대책을 수립·실시한
것으로 본다.

2. 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법
률」 제63조제1항본문에 따라
현금보상을 받은 경우: 같은
법 시행령 제41조에 따른 이
주정착금을 지급한다.

② 혁신지구사업시행자가 주거
재생혁신지구에서 혁신지구재
생사업의 시행으로 인하여 생활
의 근거를 상실하게 되는 자에
게 공공임대주택을 공급하는 기
준은 「공공주택 특별법 시행규
칙」 별표 6의3 제5호를 적용한
다.

③ 혁신지구사업시행자는 사업
의 시행으로 철거되는 주택의
소유자 또는 세입자에게 해당
혁신지구 안과 밖에 위치한 임
대주택 등의 시설에 임시로 거
주하게 하거나 주택자금의 용자
를 알선하는 등 임시거주에 상
응하는 조치를 해야 한다.

④ 공람공고일부터 계약체결일

<신 설>

또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자 및 공람공고일 3개월 전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 세입자는 주거이전비 대 상에서 제외한다. 다만, 「공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40 조제5항제2호 각 목에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

제53조의4(현물보상의 요건 및 절차)

① 혁신지구사업시행자가 법 제55조의3제1항제1호 전 단에 따라 현물보상 하는 기준은 별표 1의2와 같다.

② 혁신지구사업시행자는 법 제 55조의3제1항제1호 후단에 따 라 건축물로 보상받을 수 있는 자의 우선순위 및 대상자 결정 방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 전략계획수립권자와 사전에 협의하여야 한다. 이 경 우 전략계획수립권자는 그 구체 적인 기준을 해당 지방자치단체 조례로 정할 수 있다.

③ 법 제55조의3제2항 전단에서

“대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 혁신지구사업시행자의 동의를 받은 경우를 말한다.

④ 토지등소유자가 현물보상 받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑤ 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획의 변경으로 보상하기로 한 토지등의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑥ 혁신지구사업시행자와 현물보상을 받는 토지등소유자는 현

물보상으로 받는 건축물의 분양
가격(제53조의5제3항에 따른 주
택의 경우 「공공주택 특별법
시행령」에 따른 해당 주택 공
급가격을 말한다. 이하 이항에
서 같다)과 현물선납액(토지등
소유자의 보상금 총액 중 전부
또는 일부를 건축물로 보상 받
기 위해 보상금의 지급을 유보
한 금액을 말한다. 이하 이 항에
서 같다)이 다를 경우 그 차액
을 정산하여야 한다. 이 경우 현
물선납액이 분양가격보다 높은
경우에는 그 차액에 대한 이자
율은 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한 법
률」 제63조제9항제2호가목에
따른 이자율로 한다.

⑦ 혁신지구사업시행자는 토지
등소유자가 다음 각 호의 어느
하나에 해당하여 현물 보상받기
로 한 보상금에 대하여 현금보
상을 요청한 경우에는 현금으로
보상하여야 한다. 이 경우 현금
보상액에 대한 이자율은 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득 및
보상에 관한 법률」 제63조제9

<신 설>

항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우

2. 세대원 전원이 해외로 이주 하거나 2년 이상 해외에 체류 하려는 경우

3. 그 밖에 토지등소유자의 채 무변제나 부상·질병 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이 한 경우

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제53조의5(주택공급 등에 관한 특례) ① 법 제55조의4에 따라 혁신지구사업시행자는 총사업비, 혁신지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려하여 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하여야 한다.

② 혁신지구사업시행자는 다음 각 호의 사유로 인하여 총사업비가 변동되는 경우 「주택법」 제54조에 따라 분양계약 체결을

<신 설>

위한 공고가 있기 전까지는 제1항에 따라 산정한 분양가격을 변경할 수 있다.

1. 토지등소유자 전체회의 등의 요구에 따라 불가피하게 사업비가 증액되는 경우

2. 사업시행 과정에서 천재지변, 문화재발굴 등 사업시행자가 사전에 예측하기 어려운 상황이 발생한 경우

③ 혁신지구사업시행자는 토지등소유자에게 현물보상 시 「공공주택특별법」 제2조제1호의4 또는 같은 조 제1호의5에 따른 주택으로 공급할 수 있다.

제53조의6(시공사 추천 등) ① 법 제55조의5제1항 본문에서 대통령령으로 정하는 바에 따른 경쟁입찰은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것

2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)

을 통해 1회 이상 입찰을 위한
공고를 하고, 입찰 참가자를
대상으로 현장설명회를 개최
할 것

3. 토지등소유자를 대상으로 합
동홍보설명회를 개최할 것

4. 토지등소유자를 대상으로 제
출된 입찰서에 대한 투표를
실시하고 그 결과를 반영할
것

② 법 제55조의5제1항 단서에
따른 토지등소유자 전체회의는
혁신지구사업시행자가 소집하
여 토지등소유자 전체회의 과반
수의 출석과 출석한 토지등소유
자 과반수의 찬성으로 의결하여
시공자를 추천할 수 있다. 이 경
우 서면으로 의사를 표시한 자
및 「재난 및 안전관리기본법」
제3조제1호에 따른 재난발생의
사유로 직접 출석이 어렵다고
인정되는 경우 전자적 방법으로
의사를 표시한 자도 출석한 자
로 본다.

③ 혁신지구사업시행자는 법 제
55조의5제2항에 따라 선정된 시
공자와 계약하려는 경우 전자조

제54조(국가지원지구의 지정) ①
(생략)

② 법 제56조제5항에 따라 달리
정하는 국가지원지구에 대한 입
지규제최소구역의 계획 수립기
준 및 면적은 다음 각 호와 같
다.

1. (생략)

2. 주거기능을 계획할 경우 입
지규제최소구역의 가용총연면
적(총면적 중 기반시설을 제
외한 면적의 연면적을 말한
다) 중에 주거기능에 해당하
는 연면적은 80퍼센트 이하로

달시스템을 이용해야 한다.

④ 혁신지구사업시행자는 선정
된 시공자와 공사에 관한 계약
을 체결할 때에는 기존 건축물
의 철거 공사(「석면안전관리
법」에 따른 석면 조사·해체·
제거를 포함한다)에 관한 사항
을 포함시켜야 한다.

⑤ 그 밖의 토지등소유자의 시
공자 추천을 위한 구체적인 방
법 및 절차 등에 필요한 사항은
국토교통부장관이 정할 수 있
다.

제54조(국가지원지구의 지정) ①
(현행과 같음)

② -----

--.

1. (현행과 같음)

2. -----

계획할 <u>것</u> <u><후단 신설></u>	----- <u>것. 이 경우 임대주택 비</u> <u>율은 법 제47조제5호에 따른</u> <u>주택건설계획에서 정한다.</u>
3. (생 략)	3. (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 도시재생정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4907