

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (강득구의원 대표발의)

의안 번호	20334
----------	-------

발의연월일 : 2026. 7. 30.

발 의 자 : 강득구 · 민병덕 · 채현일
김병주 · 조계원 · 박 정
임미애 · 이주희 · 강경숙
최혁진 의원(10인)

제안이유

주거재생혁신지구는 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급하고 신규 주택공급이 필요한 지역에 지정하는 혁신지구로서, 실무상 지구 지정에 앞서 국토교통부장관이 보도자료 배포 등의 방법으로 사업 후보지를 선정·발표하는 방식으로 운영되어 왔으나, 후보지에 관한 법적 근거가 없어 선정·변경·철회의 절차가 불명확하고 사업이 장기간 지연되는 경우에도 주민의 의사에 따라 후보지 선정을 철회할 수 있는 수단이 마련되어 있지 아니함. 또한 현행 제도는 투기수요 차단을 위하여 법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률 부칙에 따라 국회 의결일의 다음 날 이후 토지등의 소유권을 취득한 자를 현물보상 대상에서 일률적으로 제외하는 전국 단일 기준일 방식을 채택하고 있어, 그 이후 새로 발표되는 후보지에서 투기와 무관하게 토지등을 취득한 실수요자까지 현물

보상에서 배제되고 무주택 실수요자나 전세사기피해자와 같이 보호 필요성이 큰 취약자에 대한 예외도 마련되어 있지 아니한 실정임.

한편 유사한 제도인 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업의 경우 2025년 1월 같은 법 개정을 통하여 후보지 제도를 법 제화하고 현물보상의 기준일을 구역별 후보지 선정일로 전환한 바 있어, 같은 문제 상황에 놓인 주거재생혁신지구에 대해서도 이에 상응하는 제도 정비가 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 주거재생혁신지구 후보지의 선정·변경·철회 및 공고 절차를 법률에 규정하고 현물보상의 기준일을 후보지 선정일로 전환하는 한편, 무주택 실수요자와 전세사기피해자 등에 대한 예외적 현물보상 근거, 투기적 지분 분할 방지를 위한 권리산정 기준, 동의서 검인 제도 및 민간 주택건설사업자와의 공동시행 근거 등을 마련함으로써 주거재생혁신지구 사업의 절차적 투명성을 높이고 실수요자 보호와 투기 방지의 균형을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 주거재생혁신지구 또는 그 후보지 내 토지 또는 건축물의 소유자를 "토지등소유자"로 정의함(안 제2조제1항제6호의4 신설).

나. 전략계획수립권자는 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역을 후보지로 선정하거나 변경할 수 있도록 하고 그 사실을 공고하도록 하며, 사정의 변경이 있거나 후보지 선정일부터 2년

이 되는 날까지 주민 공람·공청회를 실시하지 아니하는 경우에는 그 선정을 철회할 수 있도록 하고, 토지등소유자의 2분의 1 이상이 철회를 요청하는 경우에는 철회하도록 하며, 혁신지구계획에 국가 지원 사항이 포함될 것으로 예상되는 경우에는 후보지의 선정·철회 전에 국토교통부장관의 동의를 받도록 함(안 제41조제4항부터 제6항까지 신설).

다. 전략계획수립권자는 혁신지구사업시행자가 동의요건을 갖추지 못한 경우, 사정의 변경으로 지정·변경을 추진할 필요성이 없어진 경우 또는 토지등소유자의 2분의 1을 초과하는 자가 반려를 요청하는 경우에는 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 함(안 제41조제9항 신설).

라. 주거재생혁신지구에서는 지방자치단체·공공기관·지방공사 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」에 따른 주택건설사업자를 공동 혁신지구사업시행자로 지정할 수 있도록 함(안 제44조의2 신설).

마. 주거재생혁신지구 지정을 위한 동의는 혁신지구사업시행자가 받도록 하고, 토지 또는 건축물이 신탁된 경우에는 위탁자의 동의를 받도록 하며, 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장이 검인 또는 확인한 서면동의서 또는 전자서명동의서를 사용하도록 함(안 제55조의2제2항 및 제3항).

바. 후보지 선정으로 인하여 취득할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 후보지 선정일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시

- 지가를 기준으로 보상액을 산정하도록 함(안 제55조의2제5항 신설).
- 사. 현물보상은 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유하고 있는 토지등소유자에게 하도록 하되, 후보지 선정일 전에 건축허가를 받은 건축물의 소유권을 취득한 자와 상속·이혼·신탁계약 또는 그 해지를 원인으로 토지등을 취득한 자 등은 후보지 선정일 이전부터 계속 소유한 것으로 봄(안 제55조의3제1항).
- 아. 현물보상 대상이 되는 권리의 산정은 협의 성립 당시를 기준으로 하되, 후보지 선정일 이후 필지 분할, 다세대주택 전환 등으로 토지등소유자의 수가 증가한 경우에는 후보지 선정일을 기준으로 산정하도록 함(안 제55조의3제2항 신설).
- 자. 현물보상 기준 공고일부터 입주일까지 무주택자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자, 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 등에 대해서는 후보지 선정일 이후 토지등을 취득한 경우에도 현물보상을 할 수 있도록 함(안 제55조의3제3항 신설).
- 차. 현물보상을 받을 수 있는 권리의 전매제한 기간을 분양계약 체결일까지로 하고, 예외적 현물보상 대상 토지등에 대하여 임차권 등의 권리를 취득한 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 관계인에 포함되는 것으로 봄(안 제55조의3제4항 및 제6항).
- 카. 국가시범지구에 대하여 후보지의 선정·철회, 지정·변경 요청의 반려 등에 관한 규정을 준용하도록 함(안 제56조제4항).

타. 국회 의결일의 다음 날을 기준으로 하는 현물보상 제한 특례를 폐지함(법률 제18313호 부칙 제2조 삭제).

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제6호의4를 다음과 같이 신설한다.

6의4. “토지등소유자”란 주거재생혁신지구 또는 제41조제4항에 따른 후보지 내 토지 또는 건축물의 소유자를 말한다.

제41조제3항 전단 중 “혁신지구사업시행자”를 “혁신지구재생사업의 사업시행자(이하 “혁신지구사업시행자”라 한다)”로, “토지등을”을 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를”로 하고, 같은 조 제6항 및 제7항을 각각 제10항 및 제11항으로 하며, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 제7항 및 제8항으로 하고, 같은 조에 제4항부터 제6항까지 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제11항(종전의 제7항) 중 “제5항에”를 “제8항에”로 한다.

④ 전략계획수립권자는 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역을 주거재생혁신지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

⑤ 전략계획수립권자는 제4항에 따라 선정한 후보지가 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 그 선정을 철회할 수 있고 제3호에 해당하는 경우에는 그 선정을 철회하여야 한다. 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. 후보지 선정일부터 2년이 되는 날까지 제3항에 따른 주민 공람을 실시하지 아니하거나 공청회를 개최하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우

⑥ 전략계획수립권자는 후보지에 대한 혁신지구계획에 국가지원 사항이 포함될 것으로 예상되는 경우에는 후보지를 선정하거나 선정을 철회하기 전에 미리 국토교통부장관의 동의를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제5항제3호에 해당하여 선정을 철회하는 경우에는 철회한 후 지체 없이 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

⑨ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제8항에 따른 혁신지구의 지정 또는 변경 요청(주거재생혁신지구에 관한 것으로 한정한다)을 반려하여야 한다.

1. 혁신지구사업시행자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우

2. 사정의 변경으로 인하여 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
3. 제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 반려를 요청하는 경우

제44조 각 호 외의 부분 중 “혁신지구재생사업의 사업시행자로”를 “혁신지구사업시행자로”로 한다.

제44조의2를 다음과 같이 신설한다.

제44조의2(공동 혁신지구사업시행자의 지정) 주거재생혁신지구에서 혁신지구재생사업을 시행하는 경우 공동 혁신지구사업시행자의 지정에 관하여는 「공공주택 특별법」 제4조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 같은 법 제4조제2항 중 “국토교통부장관”은 “전략계획수립권자”로, “제1항제1호부터 제4호까지”는 “「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제44조제1호부터 제3호까지”로 보고, 같은 조 제2항 및 제3항 중 “공공주택사업자”는 “혁신지구사업시행자”로 본다.

제45조제1호 중 “혁신지구재생사업의 시행자(이하 “혁신지구사업시행자”라고 한다)가”를 “혁신지구사업시행자가”로 한다.

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 “전략계획수립권

자는”을 “전략계획수립권자가”로, “혁신지구계획에”를 “혁신지구사업시행자는 혁신지구계획에”로, “및 토지 소유자”를 “및 토지등소유자”로 하며, 같은 항 후단을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항부터 제6항까지를 각각 제6항부터 제8항까지로 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “전략계획수립권자가”를 “혁신지구사업시행자가”로 한다.

이 경우 토지 또는 건축물이 신탁된 경우에는 위탁자의 동의를 받아야 하며 그 밖에 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 토지등소유자는 제2항에 따른 동의를 위하여 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 작성하는 경우에는 제41조제3항에 따른 공람 및 공청회 이후 대통령령으로 정하는 방법에 따라 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장의 검인(檢印) 또는 확인을 받은 서면동의서 또는 전자서명동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 서면동의서 또는 전자서명동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

⑤ 제41조제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건

에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 후보지 선정일(전략계획수립권자가 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 토지등소유자가”를 “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 토지등소유자가”로, “다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 혁신지구재생사업으로”를 “혁신지구재생사업으로”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 하며, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항을 제7항으로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제2항) 전단 중 “제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된”을 “현물보상을 받을 수 있는”으로, “소유권이전등기를 마칠 때까지”를 “분양계약을 체결한 날까지”로 하고, 같은 조 제5항(종전의 제3항) 중 “제1항에”를 “제1항 또는 제3항에”로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같

이 신설하고, 같은 조 제7항(중전의 제4항) 중 “제1항 및 제2항에서”를 “제1항부터 제6항까지에서”로 한다.

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

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 날까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자
2. 후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받고 후보지 선정일 이후에 소유권보존등기가 된 건축물에 대하여 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 날까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자
3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속이나 이혼, 신탁계약 또는 신탁계약의 해지를 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

② 혁신지구사업시행자가 제1항 또는 제3항에 따라 현물보상을 하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경

우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자로 한다. 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. 권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상 대상이 되는 권리를 산정할 때에는 현물보상을 위한 협의 성립 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상 대상이 되는 토지등이 후보지 선정일(전략계획수립권자가 투기를 억제하기 위하여 후보지 선정일 전에 따로 정하여 공고하는 경우에는 그 공고한 날로 한다. 이하 이 호에서 같다) 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인이 단독으로 소유하는 토지 또는 건축물을 공유로 하거

나 토지 또는 건축물의 공유 지분의 일부를 처분하는 경우

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

라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

마. 동일인 소유의 하나 또는 둘 이상의 토지와 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 호의 어느 하나에 해당하는 경우 혁신지구사업시행자는 후보지 선정일 이후 해당 주거재생혁신지구의 토지등을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

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

에 토지등을 취득한 경우

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

다. 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우에는 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계한다는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 혁신지구 사업시행자로부터 확인받은 경우에 한정한다.

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

3. 제1호 또는 제2호에 따라 현물보상의 대상이 되는 토지등을 상속, 이혼, 신탁계약 또는 신탁계약의 해지를 원인으로 취득하여 계속 소유하는 경우

⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 관계인에는 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.

제56조제4항 중 “제7항까지”를 “제11항까지”로 한다.

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

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제44조의2의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) 제55조의3제3항의 개정규정은 이 법 공포일부터 시행일 전일까지 토지등의 소유권이 이전되는 경우에도 적용한다.

제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전에 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 주거재생혁신지구 후보지로 알린 지역에 대하여 제55조의2제5항 및 제55조의3제1항·제3항의 개정규정을 적용하는 경우에는 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날을 후보지 선정일로 본다.

② 제55조의3제1항 및 제3항의 개정규정에도 불구하고 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 주거재

생혁신지구별로 전략계획수립권자(제56조에 따른 국가시범지구에서 시행하는 사업의 경우에는 국토교통부장관을 말한다)가 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제55조의3의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 건축물로 보상을 받을 수 있다.

제4조(현물보상의 권리산정 기준에 관한 특례) 이 법 시행 당시 이미 주거재생혁신지구로 지정된 지역에 대하여 제55조의3제2항제3호 단서의 개정규정을 적용하는 경우에는 이 법 시행일을 후보지 선정일로 본다.

제5조(주거재생혁신지구의 지정을 위한 동의에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전의 규정에 따라 주거재생혁신지구의 지정을 위하여 받은 토지 소유자의 동의는 제55조의2제2항 및 제3항의 개정규정에 따라 받은 토지등소유자의 동의로 본다.

제6조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 지정된 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업의 경우에는 제55조의2제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제7조(다른 법률의 개정) 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제74조의2제1항 본문 중 “「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별

법」 제55조의3제1항”을 “「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별
법」 제55조의3”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6의3. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 12. (생략) ② (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 6의3. (현행과 같음) 6의4. “토지등소유자”란 주거재생혁신지구 또는 제41조제4항에 따른 후보지 내 토지 또는 건축물의 소유자를 말한다. 7. ~ 12. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제41조(혁신지구의 지정 등) ① · ② (생략) ③ 전락계획수립권자 또는 구청장등은 <u>혁신지구사업시행자</u> 가 제55조의2에 따라 <u>토지등을</u> 수용하거나 사용하려는 경우에는 제2항에도 불구하고 주민에게 혁신지구계획을 공람하고 공청회를 개최하여야 한다. 이 경우 혁신지구계획의 주민 공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제41조(혁신지구의 지정 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>혁신지구재생사업의 사업시행자(이하 “혁신지구사업시행자”라 한다)</u> ----- -----「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를----- ----- ----- ----- -----.

<신 설>

<신 설>

- -----
-----.
- ④ 전략계획수립권자는 주거재
생혁신지구의 지정을 검토할
필요성이 있는 지역을 주거재
생혁신지구 후보지(이하 “후보
지”라 한다)로 선정하거나 선
정된 후보지를 변경할 수 있다.
이 경우 전략계획수립권자는
대통령령으로 정하는 바에 따
라 그 사실을 공고하여야 한다.
- ⑤ 전략계획수립권자는 제4항
에 따라 선정한 후보지가 제1
호 또는 제2호에 해당하는 경
우에는 그 선정을 철회할 수
있고 제3호에 해당하는 경우에
는 그 선정을 철회하여야 한다.
이 경우 전략계획수립권자는
대통령령으로 정하는 바에 따
라 그 사실을 공고하여야 한다.
1. 사정의 변경으로 인하여 혁
신지구재생사업을 추진할 필
요성이 없어지거나 추진하는
것이 현저히 곤란한 경우
2. 후보지 선정일부터 2년이 되

<신 설>

④ · ⑤ (생 략)

<신 설>

는 날까지 제3항에 따른 주민
공람을 실시하지 아니하거나
공청회를 개최하지 아니하는
경우

3. 토지등소유자의 2분의 1 이
상이 후보지 선정의 철회를
요청하는 경우

⑥ 전략계획수립권자는 후보지
에 대한 혁신지구계획에 국가
지원 사항이 포함될 것으로 예
상되는 경우에는 후보지를 선
정하거나 선정을 철회하기 전
에 미리 국토교통부장관의 동
의를 받아야 하며, 이 경우 국
토교통부장관은 특별위원회의
심의를 거쳐야 한다. 다만, 제5
항제3호에 해당하여 선정을 철회하는 경우에는 철회한 후 지
체 없이 그 사실을 국토교통부
장관에게 통보하여야 한다.

⑦ · ⑧ (현행 제4항 및 제5항
과 같음)

⑨ 전략계획수립권자는 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는
경우에는 제8항에 따른 혁신지
구의 지정 또는 변경 요청(주

	<u>거재생혁신지구에 관한 것으로 한정한다)을 반려하여야 한다.</u> 1. <u>혁신지구사업시행자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우</u> 2. <u>사정의 변경으로 인하여 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우</u> 3. <u>제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 반려를 요청하는 경우</u>
⑥ (생 략) ⑦ 제1항 및 제5항에 따라 혁신지구를 지정하거나 그 지정 을 요청하는 경우 혁신지구의 규모, 요청 절차, 제출 서류 등 에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 제44조(혁신지구재생사업의 시행자) 제26조에도 불구하고 전략 계획수립권자는 다음 각 호의	⑩ (현행 제6항과 같음) ⑪ -----제8항에----- ----- ----- ----- ----- -----. 제44조(혁신지구재생사업의 시행자) ----- -----

자를 단독 또는 공동으로 <u>혁신</u> <u>지구재생사업의 사업시행자로</u> 지정할 수 있다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u>	-----<u>혁신</u> <u>지구사업시행자로</u>----- ---. 1. ~ 5. (현행과 같음) <u>제44조의2(공동 혁신지구사업시</u> <u>행자의 지정) 주거재생혁신지</u> <u>구에서 혁신지구재생사업을 시</u> <u>행하는 경우 공동 혁신지구사</u> <u>업시행자의 지정에 관하여는</u> <u>「공공주택 특별법」 제4조제2</u> <u>항 및 제3항을 준용한다. 이 경</u> <u>우 같은 법 제4조제2항 중 “국</u> <u>토교통부장관”은 “전략계획수</u> <u>립권자”로, “제1항제1호부터 제</u> <u>4호까지”는 “「도시재생 활성</u> <u>화 및 지원에 관한 특별법」</u> <u>제44조제1호부터 제3호까지”로</u> <u>보고, 같은 조 제2항 및 제3항</u> <u>중 “공공주택사업자”는 “혁신</u> <u>지구사업시행자”로 본다.</u>
제45조(혁신지구재생사업의 시행 방법) 혁신지구재생사업은 다 음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다. 1. <u>혁신지구재생사업의 시행자</u>	제45조(혁신지구재생사업의 시행 방법) ----- ----- ----- -----. 1. <u>혁신지구사업시행자가</u>-----

(이하 “혁신지구사업시행자”
라고 한다)가 매매, 임대, 사
용승낙, 수용, 사용 등의 방법
으로 국공유지를 포함한 혁신
지구의 전부 또는 일부를 사
용할 수 있는 대통령령으로
정하는 권원을 확보하여 토지
또는 건축물 등(이하 “건축물
등”이라고 한다)을 공급하는
방법

2. (생 략)

제55조의2(주거재생혁신지구에서
의 토지등의 수용·사용 등)

① 혁신지구사업시행자는 주거
재생혁신지구에서 혁신지구재
생사업을 시행하기 위하여 필
요한 경우 「공익사업을 위한
토지 등의 취득 및 보상에 관
한 법률」 제3조에 따른 토지
· 물건 또는 권리(이하 “토지
등”이라 한다)를 수용 또는 사
용할 수 있다.

② 전략계획수립권자는 제1항
에 따라 토지등을 수용 또는
사용하는 방식으로 혁신지구재
생사업을 시행하는 주거재생혁

2. (현행과 같음)

제55조의2(주거재생혁신지구에서
의 토지등의 수용·사용 등)

① -----

-----토지등을-----
-----.

② 전략계획수립권자가-----

신지구를 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 한다. 이 경우 동의자 수의 산정 방법, 동의절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

혁신지구사업시행자는 혁신지
구계획에-----

-----및 토지등소유자-----

이
경우 토지 또는 건축물이 신탁
된 경우에는 위탁자의 동의를
받아야 하며 그 밖에 동의자
수의 산정방법 및 동의절차 등
에 필요한 사항은 대통령령으
로 정한다.

③ 토지등소유자는 제2항에 따
른 동의를 위하여 서면동의서
또는 전자서명동의서(「전자문
서 및 전자거래 기본법」 제2
조제1호에 따른 전자문서에
「전자서명법」 제2조제2호에
따른 전자서명을 한 동의서를
말한다. 이하 같다)를 작성하는
경우에는 제41조제3항에 따른
공람 및 공청회 이후 대통령령
으로 정하는 방법에 따라 특별

③ 전략계획수립권자가 제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우에는 행위 등의 제한은 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 1년이 지난 날에 해제된다.

<신 설>

자치시장·시장·군수 또는 구청장의 검인(檢印) 또는 확인을 받은 서면동의서 또는 전자서명동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 서면동의서 또는 전자서명동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 혁신지구사업시행자가-----

-----.

⑤ 제41조제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 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(전략계획

④ ~ ⑥ (생략)

제55조의3(토지등소유자에 대한
현물보상) ① 혁신지구사업시
행자는 토지등소유자가 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득
및 보상에 관한 법률」에 따른
협의를 응하여 그가 소유하는
주거재생혁신지구 내 토지등의
전부를 혁신지구사업시행자에
게 양도하는 경우로서 토지등
소유자가 원하는 경우에는 다
음 각 호에서 정하는 기준과
절차에 따라 혁신지구재생사업
으로 건설되는 건축물(건축물
에 부속된 토지를 포함한다. 이
하 이 조에서 같다)로 보상(이
하 “현물보상”이라 한다)할 수

수립권자가 후보지로 선정하여
공고한 날을 말한다. 이하 같
다) 전의 시점을 공시기준일로
하는 공시지가로서 해당 토지
의 가격시점 당시 공시된 공시
지가 중 후보지 선정일에 가장
가까운 시점에 공시된 공시지
가로 한다.

⑥ ~ ⑧ (현행 제4항부터 제6
항까지와 같음)

제55조의3(토지등소유자에 대한
현물보상) ① 혁신지구사업시
행자는 후보지 선정일(후보지
변경을 원인으로 후보지에 속
하게 되는 지역은 후보지를 변
경하여 공고하는 날로 한다. 이
하 이 조에서 같다) 이전에 주
거재생혁신지구 내 토지등을
취득하여 계속 소유하고 있는
토지등소유자가-----

있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생 혁신지구 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.

-----혁신지구재
생사업으로-----

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

1. 후보지 선정일 전에 「건축
법」 제2조제2항에 따른 건축
물의 건축을 위한 건축허가
(「주택법」 제19조에 따라
주택사업계획승인을 받아 건
축허가가 의제되는 경우를 포
함한다)를 받은 건축물에 대
하여 주거재생혁신지구 지정
을 고시한 날까지 소유권보존
등기를 완료하여 계속 소유한
자

2. 후보지 선정일 전에 「건축
법」 제2조제2항에 따른 건축
물의 건축을 위한 건축허가
(「주택법」 제19조에 따라
주택사업계획승인을 받아 건

3. 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.

<신 설>

축허가가 의제되는 경우를 포
함한다)를 받고 후보지 선정
일 이후에 소유권보존등기가
된 건축물에 대하여 후보지
선정일 이전에 소유권의 이전
에 관한 계약을 체결하여 주
거재생혁신지구 지정을 고시
한 날까지 건축물의 소유권을
이전받아 계속 소유한 자

3. 후보지 선정일 이전부터 소
유한 토지등소유자로부터 상
속이나 이혼, 신탁계약 또는
신탁계약의 해지를 원인으로
토지등을 취득하여 계속 소유
한 자

② 혁신지구사업시행자가 제1
항 또는 제3항에 따라 현물보
상을 하는 경우에는 다음 각
호에서 정하는 기준 및 절차에
따른다. 이 경우 현물보상으로
공급하는 주택은 「주택법」
제2조제6호에 따른 국민주택규
모를 초과하는 경우에도 「공
공주택 특별법」 제2조제1호에
따른 공공주택으로 본다.

1. 건축물로 보상받을 수 있는

자: 그가 소유하는 주거재생
혁신지구 내 토지등의 전부를
혁신지구사업시행자에게 양도
한 자로서 대통령령으로 정하
는 요건을 충족하는 자로 한
다. 이 경우 대상자가 경합할
때에는 보상금 총액이 높은
자에게 우선하여 건축물로 보
상하며, 그 밖의 우선순위 및
대상자 결정방법 등은 혁신지
구사업시행자가 정하여 공고
한다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산
정 기준금액: 제55조의4에 따
른 분양가격으로 한다.

3. 권리산정 기준: 혁신지구사
업시행자가 현물보상 대상이
되는 권리를 산정할 때에는
현물보상을 위한 협의 성립
당시를 기준으로 한다. 다만,
현물보상 대상이 되는 토지등
이 후보지 선정일(전략계획수
립권자가 투기를 억제하기 위
하여 후보지 선정일 전에 따
로 정하여 공고하는 경우에는
그 공고한 날로 한다. 이하

이 호에서 같다) 이후 다음
각 목의 어느 하나에 해당하
게 된 경우에는 후보지 선정
일을 기준으로 산정한다.

가. 1필지의 토지가 여러 개
의 필지로 분할되는 경우

나. 동일인이 단독으로 소유
하는 토지 또는 건축물을
공유로 하거나 토지 또는
건축물의 공유 지분의 일
부를 처분하는 경우

다. 단독주택 또는 다가구주
택이 다세대주택으로 전환
되어 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

라. 「집합건물의 소유 및 관
리에 관한 법률」 제2조제
3호에 따른 전유부분의 분
할로 토지등소유자의 수가
증가하는 경우

마. 동일인 소유의 하나 또는
둘 이상의 토지와 주택 등
건축물을 각각 분리하여
토지등소유자의 수가 증가
하는 경우

바. 나대지에 건축물을 새로

<신 설>

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.

③ 제1항에도 불구하고 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는
경우 혁신지구사업시행자는 후
보지 선정일 이후 해당 주거재
생혁신지구의 토지등을 취득한
토지등소유자에게 현물보상을
할 수 있다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두
갖춘 경우

가. 토지등소유자가 제2항제1
호 후단에 따라 현물보상
기준 등을 공고한 날부터

입주일까지 무주택자(해당
주거재생혁신지구에만 주
택을 소유한 자 등 국토교
통부령으로 정하는 자는
무주택자로 본다)로서 후
보지 선정일 이후 대통령
령으로 정하는 기간에 토
지등을 취득한 경우

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

다. 후보지 선정일 이전부터
토지등을 계속 소유한 자
에게서 소유권을 이전받은
경우. 다만, 거래로 인하여
소유권이 이전된 경우에는
현물보상을 받을 수 있는
지위를 승계한다는 특약을
하고 그 사실을 국토교통
부장관이 정하는 방법에
따라 혁신지구사업시행자
로부터 확인받은 경우에
한정한다.

2. 「전세사기피해자 지원 및
주거안정에 관한 특별법」에

② 제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물의 소유권이전등기를 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 혁신지구사업시행자는 현물보상약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

따른 전세사기피해자가 같은
법에 따른 전세사기피해주택
을 취득하는 경우

3. 제1호 또는 제2호에 따라 현
물보상의 대상이 되는 토지등
을 상속, 이혼, 신탁계약 또는
신탁계약의 해지를 원인으로
취득하여 계속 소유하는 경우

④ 현물보상을 받을 수 있는-----

-----분양계약을 체결한 날까
지-----

분양계약을 체결한 날까

2) _____

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

<신 설>

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

제56조(국가시범지구의 지정 등)

① ~ ③ (생략)

④ 그 밖에 국가시범지구계획의 승인 및 효력 등에 대하여

⑤ 제1항 또는 제3항에-----

-----.

⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 관계인에는 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.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서--

-----.

제56조(국가시범지구의 지정 등)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

는 제41조제3항부터 제7항까지, 제42조 및 제43조를 준용하며, 국가시범지구에서의 사업시행 등에 필요한 사항은 제44조부터 제55조까지 및 제55조의2부터 제55조의5까지의 규정을 준용한다.

⑤ ~ ⑦ (생략)

법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률 부칙

제2조(토지등소유자에 대한 현물 보상에 관한 특례) ① 제55조의3제1항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)은 이 법을 국회가 의결한 날의 다음 날부터 토지등에 대한 소유권을 취득하기 위한 등기를 마쳐 토지등소유자가 된 자에게는 적용하지 아니한다. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조

-----제11항까지-----

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률 부칙

<삭 제>

제2항제2호에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 주거재생혁신지구별로 전락계획수립권자(제56조에 따른 국가시범지구에서 시행하는 사업의 경우에는 국토교통부장관을 말한다)가 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제55조의3제1항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 건축물로 보상을 받을 수 있다.