



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획에
에너지 효율 개선에 관한 사항 추가 》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2218064호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 참고사항	1
IV . 검토의견	3
1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획에 에너지 효율 개선에 관한 사항 추가(안 제13조제1항제2호의2 및 제19조제3항제3호의3 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 2.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따른 도시재생사업에는 건축물의 에너지 효율 개선에 관한 사항은 포함되어 있지 않음.

그런데 저소득 가구의 에너지 비용 부담이 심화되며, 빈곤 지역의 도시재생사업에서 건축물의 에너지 효율을 고려하여 건축물의 물리적 노후를 개선할 수 있도록 현행법을 개정해야 한다는 의견이 제시됨.

이에 건축물 에너지 효율 개선 사업을 「에너지법」에 도입하고, 해당 사업이 도시재생사업과 연계될 수 있도록 현행법을 개정함으로써 저소득 가구의 에너지 비용 부담 완화에 기여하려는 것임(안 제13조제1항제2호의2 신설 등).

III. 참고사항

이 법률안은 복기왕의원이 대표발의한 「에너지법 일부개정법률안」(의안번호 제18063호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률

안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정
되어야 할 것임.

IV. 검토의견

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획에 에너지 효율 개선에 관한 사항 추가(안 제13조제1항제2호의2 및 제19조 제3항제3호의3 신설)

현 행	개 정 안
제13조(도시재생전략계획의 내용) ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. · 2. (생 략) <u><신 설></u> 3. ~ 12. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략)	제13조(도시재생전략계획의 내용) ① ----- -----. 1. · 2. (현행과 같음) <u>2의2. 도시재생활성화지역 내 에너지 효율 개선 방안</u> 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)
제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① · ② (생 략) ③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 3의2. (생 략) <u><신 설></u> 4. ~ 8. (생 략) ④ ~ ⑦ (생 략)	제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. ~ 3의2. (현행과 같음) <u>3의3. 도시재생활성화지역 내 「에너지법」 제16조의8에 따른 에너지 이용 소외지역 등이 포함되는 경우 에너지 효율 개선을 위한 계획</u> 4. ~ 8. (현행과 같음) ④ ~ ⑦ (현행과 같음)

도시재생¹⁾은 국가 도시재생전략으로서 국토교통부장관이 10년 단위로 수립하는 ‘국가도시재생기본방침’²⁾,

전략계획수립권자³⁾가 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 10년 단위로 수립하는 ‘도시재생전략계획’⁴⁾,

전략계획수립권자가 도시재생활성화지역⁵⁾에 대하여 다양한 도시재생 사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획인 ‘도시재생활성화 계획’⁶⁾ 등의 단계별 추진체계에 따라 실행됨.

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.

2) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “국가도시재생기본방침”이란 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가 도시재생전략을 말한다.

- 3) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외)

4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “도시재생전략계획”이란 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다.

5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

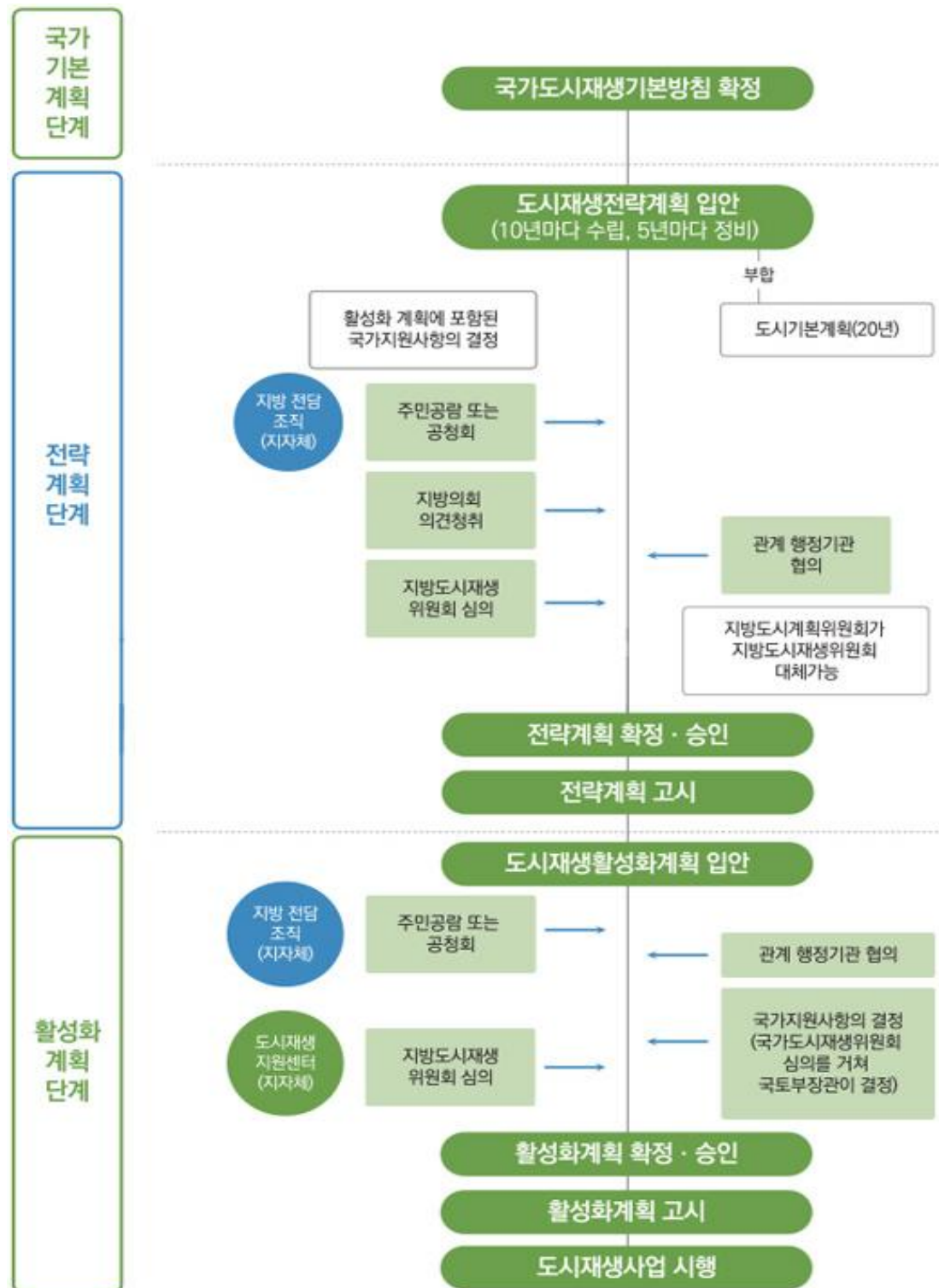
5. “도시재생활성화지역”이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.

6) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “도시재생활성화계획”이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.

【 도시재생 추진체계 】



※ 자료: 국토교통부 도시재생종합정보체계(URIS)

가. 도시경제기반형 활성화계획: 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획

나. 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

개정안은 상위계획인 도시재생전략계획에 “도시재생활성화지역 내 에너지 효율 개선 방안”이 포함되도록 하고(안 제13조제1항제2호의2 신설),

“도시재생활성화지역 내 「에너지법」 제16조의8에 따른 에너지이용 소외지역 등이 포함되는 경우” 해당 도시재생활성화지역에 대한 도시재생활성화계획에 “에너지 효율 개선을 위한 계획”이 포함되도록 규정하려는 것임(안 제19조제3항제3호의3 신설).

참고로, 「에너지법」 제16조의8에 따른 “에너지이용 소외지역”은 「에너지법 일부개정법률안」(의안번호 제2218063호, 복기왕의원 대표발의)의 의결을 전제로 하는 것으로, 해당 법률안 제16조의8⁷⁾에 따라 지

7) 「에너지법 일부개정법률안」(의안번호 제2218063호, 복기왕의원 대표발의)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 7의2. (생략) <u><신설></u> 8. ~ 10. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 7의2. (현행과 같음) <u>7의3. “에너지이용 소외지역”이란 효율적인 에너지 이용이 곤란한 지역으로서 제16조의8에 따라 지정된 지역을 말한다.</u> 8. ~ 10. (현행과 같음) 제16조의8(에너지이용 소외지역의 지정 등) ① 기후에너지환경부장관은 제16조의2 제2항 및 제3항에 따른 실태조사 결과 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 에너지이용 소외지역으로 지정할 수 있다. 1. 제16조의2제1항에 따른 에너지이용 소외계층의 비율이 대통령령으로 정하는 기준 이상인 지역 2. 주거용 건축물의 에너지 효율이 현저히 낮은 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 지역

정된 지역을 의미함.

도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것⁸⁾으로, 도시재생을 위한 전략적 대상지역인 도시재생활성화지역은 노후·불량 건축물의 밀집도가 높고 기반시설이 열악한 지역을 주 대상으로 하는바,

고유가·기후위기 등으로 인하여 에너지 공급가격이 급증한 상황을 고려할 때, 에너지 빈곤층 등의 비용 부담이 심화되는 것을 방지하기 위하여 도시재생활성화지역에서의 에너지 효율 개선 방안을 마련할 필요성이 제기되고 있음.

이와 관련하여, 현재 노후 저층 주거지 등을 대상으로 하는 사업 중 에너지 효율 개선과 관련이 있는 제도로는 도시재생사업지역 내 준공 및 사용승인 후 20년 이상 경과한 단독·다가구·다세대주택 및 연립주택에

현행	개정안
	3. 에너지공급설비가 현저히 부족한 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 지역

8) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.

대한 보수를 지원하는 ‘집수리사업’, 정주환경이 열악한 지역 주민의 기본적 생활수준 보장을 위해 안전·위생 등 기초생활인프라를 확충하고 노후주택을 개선하는 ‘도시 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)’ 등이 있는데,

이러한 집수리사업 및 새뜰마을사업 등은 노후 불량 건축물의 안전도 및 경관을 개선하면서 이와 병행하여 벽체·창호의 단열 성능 강화 등 단순 보수⁹⁾를 지원하는 것이 주된 방식으로,

생활권 단위의 종합적인 에너지 효율 개선 방안을 추진하기보다는 개별 노후 건축물을 단위로 부분적인 에너지 효율 개선에 초점을 두고 있어,

노후 저층 주거지의 에너지 효율성 및 자립도를 높이고 숨은 빈곤층 등 제도의 사각지대를 해소하기 위하여, 생활권 지역 전체의 에너지 관련 환경을 종합적·체계적으로 개선하는 접근이 필요할 것으로 보임.

한편, “에너지이용 소외지역” 지정에 관한 「에너지법 일부개정법률안」(의안번호 제2218063호, 복기왕의원 대표발의)¹⁰⁾은 기후에너지환경부장관

9) 「건축법」에 따른 건축신고 및 허가 대상이 아닌 보수사항이 주된 수리 범위이며, 집수리사업의 경우 지붕공사에 대해서는 건축신고 사항도 지원을 실시하고 있음.

10) 「에너지법 일부개정법률안」(의안번호 제2218063호, 복기왕의원 대표발의)

현행	개정안
<신설>	제16조의8(에너지이용 소외지역의 지정 등) ④ 국가와 지방자치단체는 에너지이용

으로 하여금 에너지이용 소외계층에 관한 3년 단위의 실태조사 결과 등을 토대로 “에너지이용 소외지역”을 지정할 수 있도록 하고,

“에너지이용 소외지역”에 대해서는 개별 가구의 소득 수준 등과 무관하게 전체 지역 단위로 에너지 자립마을 조성, 주거용 건축물의 에너지 효율 개선 사업 및 재생에너지 설비 보급 사업 등을 실시할 수 있도록 하려는 것으로,

에너지이용 소외지역을 포함하는 도시재생활성화지역의 경우 도시재생 활성화계획에 에너지 효율 개선을 위한 맞춤형 계획을 수립하게 됨으로써, 에너지 효율 개선 및 자립도 제고를 위한 정책 간 연계가 강화되어 종합적인 정책의 실효성이 제고될 것으로 보임.

이에 개정안은 전략계획수립권자로 하여금 도시재생사업에서의 에너지

현행	개정안
	<u>소외지역에서 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.</u> 1. <u>에너지 자립마을 조성 사업. 이 경우 에너지 자립마을은 에너지이용 소외지역에서 주민이 참여하여 에너지 소비를 줄이고 재생에너지 등을 생산하여 에너지 자립도를 높이는 마을을 말한다.</u> 2. <u>주거용 건축물의 에너지 효율 개선 사업</u> 3. <u>태양광 등 재생에너지 설비 보급 사업</u> 4. <u>에너지 공급 시설 확충 사업</u> 5. <u>그 밖에 에너지이용 소외지역의 에너지 복지 증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업</u>

효율 개선에 관한 상위 원칙과 구체적인 실행계획을 수립하도록 의무를 명시함으로써, 급격하고 지속적인 에너지 비용 상승으로부터 주거 안정성을 확보하고 실질적인 주거복지를 달성하려는 취지라는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보이며,

“에너지이용 소외지역”의 입법화와 관련하여 「에너지법 일부개정법률안」의 심사 경과를 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

도시재생전략계획에 “에너지 효율 개선 방안”을 포함하려는 안 제13조 제1항제2호의2와 관련하여, 국토교통부와 경기도는 도시재생전략계획이 쇠퇴한 도시지역 및 인접지역 등 장소 기반의 도시재생 비전과 목표를 설정하고, 이를 달성하기 위한 기본방향 및 전략 등 중장기적인 방침을 제시하기 위한 상위계획이므로,

“에너지 효율 개선방안”은 도시재생활성화계획 수립 단계에서 지역 여건에 따라 구체화하는 것이 바람직하며, 이를 도시재생전략계획의 내용으로 규정하는 것에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

한편, 도시재생활성화계획에 “에너지 효율 개선을 위한 계획”을 포함하려는 안 제19조제3항제3호의3과 관련하여, 국토교통부는 에너지이용 소외지역에 대하여 에너지 효율 개선을 위한 계획 수립 노력이 필요함

에는 공감하나, “에너지 효율 개선을 위한 계획”의 범위가 광범위하며,
 「에너지법」 제7조에 따른 지역에너지 계획¹¹⁾ 및 「에너지법 일부개정
 법률안」(의안번호 제2218063호, 복기왕의원 대표발의)에 따른 에너지사
 용 소외지역에서의 사업(8쪽 ‘각주 10’)과 연계토록 “에너지 효율 개선을
 위한 계획”수립 방향을 구체화할 필요가 있다는 의견이고,

경기도 수원특례시의 경우 “에너지 효율 개선을 위한 계획”이 ‘국가지원
 사업’임을 명시하여 재정사업의 재원조달방안을 명확히 하여야 한다는
 의견이며,

경기도 안성시의 경우 “에너지 효율 개선을 위한 계획”을 의무사항으로
 규정하기보다는 지역 여건에 따라 선택적으로 도입할 수 있도록 재량권을
 부여할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

11) 「에너지법」

제7조(지역에너지계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 관할 구역의 지역적 특성을 고려하여 「저탄소 녹색성장 기본법」 제41조에 따른 에너지기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)의 효율적인 달성과 지역경제의 발전을 위한 지역에너지계획(이하 “지역계획”이라 한다)을 5년마다 5년 이상을 계획기간으로 하여 수립·시행하여야 한다.