



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 주민대표기구 구성 및 지원 근거 마련 》

■ 강득구의원 대표발의(의안번호 제2207205호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 강득구의원 대표발의(제2207205호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주민대표기구 구성 및 지원 근거 마련 (안 제55조의6 및 제55조의7 신설)	2

I. 강득구의원 대표발의(제2207205호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강득구의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 2.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 3.

2. 제안이유

현재 쇠퇴한 도시의 기능과 활력을 회복하기 위하여 공공주도로 산업·상업·주거·복지 등 기능이 집적된 지역거점을 도시재생 혁신지구로 선정하여 조성하고 있음.

그런데, 지구 지정·변경 등에 있어 토지 소유자 등 주민의 의견 반영이 어려워 지역주민이 체감할 수 있는 성과를 도출하지 못하고 있음.

이에 도시재생 혁신지구 조성에 있어 주민협의체의 설치 및 운영을 규정하고 주민협의체 운영에 필요한 지원 근거를 마련하여 혁신지구 사업의 원활한 추진을 지원함으로써 쇠퇴한 주거 취약지에서 도시재생 실행력을 제고 하고자 함(안 제55조의6 및 제55조의7 신설).

3. 검토의견

가. 주민대표기구 구성 및 지원 근거 마련(안 제55조의6 및 제55조의7 신설)

현행	개정안
<신설>	제55조의6(주민협의체 및 주민대표회의) ① <u>제41조제3항에 따른 혁신지구계획의 공람 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하는 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)를 구성한다.</u> ② <u>제1항에 따른 주민협의체의 효율적인 운영을 위하여 주민협의체에 주민대표자 회의(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다.</u> ③ <u>제2항에 따른 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.</u> ④ <u>주민협의체는 주민대표회의의 위원 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있다.</u> ⑤ <u>주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
<신설>	제55조의7(토지등소유자에 대한 지원) ① <u>혁신지구사업시행자는 주거재생 혁신지구사업의 효율적인 추진을 위</u>

현행	개정안
	<u>하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와의 협의를 거쳐야 한다.</u> <u>1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원</u> <u>2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 주거재생혁신지구사업 추진에 필요한 비용의 지원</u> <u>3. 주거재생혁신지구 지정 전에 진행하였던 주거재생혁신지구사업을 위하여 소요된 비용의 지원</u> <u>② 제1항에 따른 지원의 구체적 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

안 제55조의6은 혁신지구재생사업¹⁾에 있어 토지등소유자 전원을 구성원으로 하는 주민협의체 및 주민협의체 내에 주민대표자 회의(이하 “주민대표회의”라 한다) 등 주민대표기구의 구성 근거를 마련하는 내용이며,

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6의2. “도시재생혁신지구”(이하 “혁신지구”라 한다)란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다.

6의3. “주거재생혁신지구”란 혁신지구 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지구를 말한다.

가. 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역일 것

나. 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 지구의 면적이 대통령령으로 정하는 면적 이내일 것

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)

안 제55조의7은 주거재생혁신지구에서의 혁신지구재생사업의 효율적인 추진을 위하여 혁신지구사업시행자가 주민협의체와의 협의를 거친 경우 총사업비의 범위에서 ①토지등소유자 등에 대하여 주민협의체·주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용, ②주민대표회의의 사무실 임차료 등 주거재생혁신지구사업 추진에 필요한 비용 및 ③주거재생혁신지구 지정 전에 진행하였던 주거재생혁신지구사업을 위하여 소요된 비용을 지원할 수 있도록 하는 내용임.

이는 정부의 3.19. 대책에서 발표²⁾한 주민대표기구 법적근거 신설 및 주거재생혁신지구로 사업 전환 시 既투입 비용을 지원하는 내용과 관련한 사항으로, 혁신지구 주민의 의견을 반영한 사업 시행 및 주거재생혁신지구 사업 추진 활성화에 도움이 될 것으로 생각됨.

한편, 현행법 제55조의5³⁾에 토지등소유자 전원으로 구성된 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”)에 대한 근거 규정이 있어 개정 시 주민협의체와 중복될 가능성이 있으므로, 제55조의5의 “토지등소유자 전체회의”와 “주민협의체”를 하나로 통합하는 것이 바람직할 것으로 보임.

2) 관계부처 합동, 「도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안」, 2024.3.19.

3) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제55조의5(계약의 방법 및 시공사 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.

참고로, 주민대표기구 구성 및 지원근거 신설과 관련하여 유사한 개정안인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 2205893, 김도읍의원 대표발의)이 국토교통위원회에 계류되어 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 주민대표기구에 대한 근거 마련은 필요하나, 현행법 제55조의5의 토지등소유자 전원으로 구성된 전체회의와 주민협의체가 중복되므로 ‘토지등소유자 전체회의’로 통일하여 규정할 필요가 있으며, 유사사업인 「공공주택 특별법」 상 도심 공공주택 복합사업⁴⁾과 같이 주민대표기구 구성 및 비용지원에 관한 근거규정이 마련될 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581

4) 「공공주택 특별법」

제40조의13(주민협의체 및 주민대표회의) ① 제40조의7제5항 전단에 따른 복합지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위하여 공고일 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)를 구성한다.

② 주민협의체의 효율적인 운영을 위하여 주민협의체에 주민대표자 회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 두어야 하며, 공공주택사업자는 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의가 구성될 수 있도록 하여야 한다.

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

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

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원

2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 복합사업의 추진에 필요한 비용의 지원

3. 복합지구 지정 전에 복합지구 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.