



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주거재생혁신지구 사업 활성화 방안》

■ 김도읍의원 대표발의(의안번호 제2205893호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 김도읍의원 대표발의(제2205893호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 총괄검토	4
나. 혁신지구 지정 등에 대한 반려 규정 신설(안 제41조제6항)	9
다. 주거재생혁신지구 지정 동의요건 수정 등(안 제55조의2제2항 등) ...	14
라. 주거재생혁신지구 후보지 절차 신설(안 제55조의2제4항 및 제5항) ..	19
마. 보상평가 기준일 규정(안 제55조의2제6항)	22
바. 현물보상 기준일 조정(안 제55조의3제1항 등)	25
사. 현물보상의 권리산정 기준 마련(안 제55조의3제2항)	31
아. 후보지 선정일 이후 취득한 토지등에 대한 예외적 현물보상 신설 (안 제55조의3제3항)	35
자. 현물보상을 받을 수 있는 권리의 전매제한 완화 (안 제55조의3제4항)	39
차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 상 관계인 범위 확대(안 제55조의3제5항)	41

카. 현물보상의 공급기준 및 분양가격과 관련한 고려사항 추가 (안 제55조의4)	43
타. 주민대표기구 구성 근거 및 지원근거 마련 (안 제55조의6 및 제55조의7 등)	44
파. 부칙	47

I. 김도읍의원 대표발의(제2205893호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김도읍의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 27.

2. 제안이유

쇠퇴한 주거 취약지에서 주거·복지·생활편의 거점을 조성하는 한편 기존 도시재생사업의 한계를 극복하기 위해 토지 수용권을 부여하는 주거재생혁신지구 제도를 새롭게 도입하였음. 그러나 투기 방지를 위해 '21년 6월 30일 이후에 토지등소유자가 되는 경우에는 신규 주택을 우선공급받지 못하도록 우선공급기준일을 일률적으로 적용하면서 재산권을 과도하게 제한하는 문제가 발생하였고, 토지등소유자가 사업의 원활한 추진을 위해 주민대표를 공식적으로 선출하는 법적 절차도 부재하였음. 이로 인해 주거재생혁신지구를 통해 지역주민이 체감할 수 있는 사업 성과를 도출하는데 한계가 있었음.

이에 우선공급기준일의 합리화, 주민대표기구의 법적 근거 신설 등 토지등소유자의 참여유인을 제고할 수 있도록 제도적 미비점을 개선하고자 함. 주거재생혁신지구 사업의 활성화를 지원함으로써 주거 취

약지 내 도시재생의 실행력을 제고하고 주택공급을 확대하려는 것임.

3. 주요내용

가. 토지등소유자의 동의요건 미충족 또는 반려 요청, 사정의 변경 등 일정 요건에 해당되는 경우 전략계획수립권자(국가시범지구의 경우 국토교통부장관)가 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 함(안 제41조제6항 신설).

나. 전략계획수립권자(국가시범지구의 경우 국토교통부장관)가 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있다고 인정되면 해당 지역을 후보지로 선정 및 공고할 수 있도록 하고, 토지등의 보상가격 기준일을 후보지 선정일로 변경할 수 있도록 함(안 제55조의2).

다. 주거재생혁신지구에서 현물보상 대상자를 '21. 6. 29. 이전 토지 및 주택 취득자에서 후보지 선정 이후의 토지 및 주택 취득자로 확대하고, 무주택자 등이 취득하는 경우 후보지 선정 이후 취득에 대해서도 혁신지구사업시행자가 현물보상을 제공할 수 있도록 하며, 분양계약 체결 후부터는 현물보상을 받을 수 있는 권리를 전매할 수 있도록 허용함(안 제55조의3).

라. 토지등소유자 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 주민대표자 회의기구를 구성 및 운영할 수 있도록 법률상 근거를 마련하고, 총사업비의 범위에서 주민대표자 회의기구의 구성·운영에 필요한 비용, 주거재생혁신지구 지정 전에 추진위원회 또는 조합이 사용한

비용 등을 지원할 수 있도록 함(안 제55조의6 및 제55조의7 신설).

마. '21. 6. 29. 이전에 토지등의 취득으로 토지등소유자가 된 자 등에게만 적용하는 현물보상에 관한 특례를 삭제함(법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 부칙 제2조 삭제).

4. 검토의견

가. 총괄검토

도시재생사업¹⁾은 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정²⁾ 이후 본격적으로 추진되었으나, 도시재생사업의 경우 현행 법에 별도 유형은 규정되어 있지 않았으며 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행³⁾해 왔음.

이러한 도시재생사업의 한계를 극복하기 위해 '19.8월 도시재생혁신지구(이하 “혁신지구”라 한다)⁴⁾에서 시행하는 혁신지구재생사업 및 도

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “**도시재생사업**”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. **도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업**

- 1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
- 5) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 7) 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재개발사업
- 8) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 10) 「경관법」에 따른 경관사업
- 11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
- 12) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
- 13) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업
- 14) 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

2) 2013. 12. 5. 시행(법률 제11868호, 2013. 6. 4. 제정)

3) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제25조(도시재생사업의 시행) ① **도시재생사업은 이 법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행한다.**

시재생 인정사업⁵⁾이 도입되었으며,

'21.2월 국토교통부에서 발표한 “「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”의 공공주도 주택공급 방안의 하나로 '21.7월 혁신지구 중 재생이 시급한 노후 주거지에 사업부지 확보가 가능하도록 제한적 수용권을 부여하고 토지등소유자⁶⁾에 대해 현물보상이 가능하도록 하는 주거재생혁신지구⁷⁾가 도입되었음.

하지만, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 주거재생혁신지구를 통해 지역주민이 체감할 수 있는 사업 성과를 도출하는데는 한계가 있었다는 지적이 있어,

4) 「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.

5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

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

다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(이하 “도시재생 인정사업”이라 한다)

6) 토지·물건 또는 권리의 소유자

7) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

이를 개선하기 위해 주거재생혁신지구에서 추진하는 혁신지구재생사업과 관련하여 우선공급 기준일 합리화를 통한 현물보상 대상 확대, 주민대표기구의 법적 근거 신설 등을 통해 토지등소유자의 참여유인을 제고함으로써 혁신지구재생사업을 활성화하는 것이 개정안의 취지로 생각됨.

개정안과 관련하여 “「공공주도 3080+」”의 공공주도 주택공급 방안으로서 역세권, 준공업지역, 저층주거지를 개발하는 「공공주택 특별법」 상 도심 공공주택 복합사업⁸⁾의 경우 개정안과 관련된 내용이 既 도입되어 있거나, '24.12.31. 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」⁹⁾의 본회의 의결(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포)로 시행(2025.8.1.)될 예정임을 참고할 필요가 있음.

【 주거재생혁신지구 및 도심 공공주택 복합사업 제도개선 비교 】

구분	주거재생혁신지구 사업 (도시재생법)	도심 공공주택 복합사업 (공공주택 특별법)
우선공급일 변경	개정안 포함	'24.12.31. 본회의 의결(25.8.1. 시행)
우선공급일 이후 현물보상 확대	개정안 포함	'24.12.31. 본회의 의결(25.8.1. 시행)
보상기준일 조기화	개정안 포함	'24.12.31. 본회의 의결(25.8.1. 시행)

8) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의2. “**도심 공공주택 복합지구**”란 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 조성하는 거점으로 제40조의7에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 대통령령으로 정한다.

3. “**공공주택사업**”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

마. **도심 공공주택 복합사업**: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

9) 의안번호 2207085, 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」

구분		주거재생혁신지구 사업 (도시재생법)	도심 공공주택 복합사업 (공공주택 특별법)
후보지 법제화		개정안 포함	'24.12.31. 본회의 의결('25.8.1. 시행)
입주권 전매 허용		개정안 포함	'24.12.31. 본회의 의결('25.8.1. 시행)
❶ 토지 보상	종교시설, 노유자시설	-	'23.10.24. 개정 완료
	상가시설	-	'24.12.31. 본회의 의결('25.8.1. 시행)
❷임대수입 지원		-	'24.12.31. 본회의 의결('25.8.1. 시행)
주민대표기구 구성 법제화		개정안 포함	'23.10.24. 개정 완료
매물비용 등 주민 비용지원		개정안 포함	'23.10.24. 개정 완료
지구지정 요청 반려규정 신설		개정안 포함	'21.7.20. 개정 완료
부칙		▶ 보상기준일 조기화는 지구지정, 주민공람 공고 시 종전규정 적용 ▶ 현물보상 확대는 법 시행 후부터 적용, 주민공람 시 지구지정 필요 ▶ 기존 후보지는 국토부 고시일로 후보지 선정일 같음	▶ 보상기준일 조기화는 지구지정, 예정지구 지정 시 종전규정 적용 ▶ 현물보상 확대는 법 시행 후부터 적용, 예정지구는 지구지정 필요 ▶ 기존 후보지는 국토부 고시일로 후보지 선정일 같음

* 주거재생혁신지구 사업은 도심복합사업 대비 평균 부지면적이 소규모인 점(주거재생 2.1만㎡, 도심복합 6.0만㎡), 재정지원(국비 최대 250억원) 등을 통해 상대적으로 열악한 사업성을 보전하고 있는 점을 종합적으로 고려하여 ❶종교·노유자·상가시설 토지보상, ❷임대수입 지원 등의 제도개선은 사업 추진경과에 따라 추후 검토 필요

※자료: 국토교통부

개정안에 대하여 국토교통부는 주거재생혁신지구의 제도적 미비점을 개선하고 사업을 활성화하여 노후주거지 내 도시재생 실행력을 제고하려는 개정안의 취지에 공감하며, 재산권 보호 확대 및 규정 명확화를 위해 「공공주택 특별법」 상 기존 입법례 및 '24.12.31. 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)을 참고하여 일부 내용을 수정할 필요가 있다는 입장임.

참고1

주거재생혁신지구 사업 개요

□ (추진배경) 공공주도로 신속한 계획 수립을 통해 쇠퇴한 도심에 속도감 있게 재생할 수 있는 도시재생혁신지구 사업을 '19년 도입

○ 그러나 혁신지구는 국·공유지 내 산업·상업 기능 중심의 복합 거점 조성에 주로 활용되어 노후 주거지 재생에는 한계

⇒ 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내 주거기능을 중심으로 한 지역거점 조성 및 주택공급 촉진을 위한 '주거재생혁신지구' 도입*

* 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정안 발의('21.2.23.) 및 시행('21.9.21.)

□ (사업개념) 공공주도*로 쇠퇴도심 내 주거재생을 촉진하기 위해 주거·복지·생활편의 등이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위사업

* 지자체, 공공기관, 지방공사 또는 공공 과반출자 법인 등이 단독 또는 공동 시행

○ (대상지) 인구 감소 등으로 쇠퇴한 도시지역*(도시재생활성화지역 등) 중 노후 불량 건축물**이 5% 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 20만㎡ 이내)

* 인구의 현저한 감소, 총 사업체 수의 감소, 노후주택의 증가 중 2개 이상 해당

** 20년 경과 건축물, 빈집, 안전등급 D·E 건축물, 공사중단건축물 등

○ (절차) 지자체가 계획수립 후 의견청취 등을 거쳐 지구지정 요청 시 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 국토부장관이 지구지정*

* 토지등소유자 총수의 2/3 이상 및 토지면적 기준의 2/3 이상 동의를 얻어 시행

주거재생혁신지구 절차도(「도시재생법」 제56조)



○ (특례) 도시혁신구역을 활용한 용적률 상향 등 건축규제 완화 및 기반시설(도로·주차장 등), 생활SOC 등에 국비지원(최대 250억원)

나. 혁신지구 지정 등에 대한 반려 규정 신설(안 제41조제6항)

현행	개정안
제41조(혁신지구의 지정 등) ①~⑤ (생략) <u><신설></u>	제41조(혁신지구의 지정 등) ①~⑤ (생략) ⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하여야 한다. 1. 전략계획수립권자가 제55조의2제2항에 따른 동의 요건을 갖추지 못한 경우 2. 사정의 변경으로 인하여 주거재생혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우 3. 주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구 계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있은 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 반려를 요청하는 경우 ⑦·⑧ (생략)
⑥·⑦ (생략)	⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과 같음)

현행법¹⁰⁾에서는 전략계획수립권자¹¹⁾가 제13조제4항¹²⁾ 각 호의 요건

10) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제41조(혁신지구의 지정 등) ① 전략계획수립권자는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획(이하 “혁신지구계획”이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

11) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “전략계획수립권자”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.

12) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

중 2개 이상을 갖춘 지역의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획 (이하 “혁신지구계획”이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정¹³⁾(변경지정을 포함한다)할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 이와 관련하여 ①전략계획수립권자가 제55조의2제2항¹⁴⁾에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우, ②사정의 변경으로 인하여 주거재생 혁신지구의 지정 또는 변경을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우, ③주거재생혁신지구의 지정·변경에 관한 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 반려를 요청하는 경우에는 전략계획수립권자가 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 하려는 것으로서,

13) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제41조(혁신지구의 지정 등) ② 혁신지구계획의 확정 및 승인에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, 제20조제4항 후단 중 “관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

② 시장·군수 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다.

14) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 토지등을 수용 또는 사용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 주거재생혁신지구를 지정 하려는 경우에는 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 1년 이내에 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의자 수의 산정방법, 동의절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

토지등소유자의 반대 등으로 동의를 얻지 못하거나 지정 요청을 반려하는 경우 등으로 주거재생혁신지구를 통한 사업 추진이 현실적으로 어려운 경우에는 이를 반려할 수 있는 규정을 마련함으로써, 사업 추진의 효과성을 제고하는데 도움이 되는 측면이 있어 보임.

한편, 안 제41조제6항제1호의 경우 전략계획수립권자가 제55조의2제2항에 따른 동의요건을 갖추지 못한 경우 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 하고 있는데,

혁신지구의 지정 또는 변경을 요청하는 대상은 혁신지구재생사업을 시행하려는 자¹⁵⁾로서, 전략계획수립권자가 동의요건을 갖추지 못한 경우 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하는 것은 체계상 맞지 않는 측면이 있음.

이와 관련하여, 토지등의 수용·사용 동의요건을 규정한 타 입법례¹⁶⁾에

15) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제41조(혁신지구의 지정 등) ⑤ 혁신지구재생사업을 시행하려는 제44조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 혁신지구계획을 수립하여 전략계획수립권자에게 혁신지구의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

16) 「도시개발법」

제22조(토지등의 수용 또는 사용) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다. 다만, 제11조제1항제5호 및 제7호부터 제11호까지의 규정(같은 항 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 100분의 50 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)에 해당하는 시행자는 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을

서는 사업시행자가 동의를 받는 주체가 되는 경우가 일반적이나, 현행법 제55조의2¹⁷⁾에서는 주거재생혁신지구에서 혁신지구사업시행자가 토지등을 수용·사용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 경우 전략계획수립권자가 동의를 받는 주체이며, 현행법 시행령 제53조의3제5항¹⁸⁾에 근거하여 실무적인 동의서 접수 업무는 혁신지구사업자가 대행할 수 있도록 규정하고 있음.

또한, 개정안과 유사한 내용인 「공공주택 특별법」 제40조의7제6항¹⁹⁾

적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

17) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

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 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의자수의 산정방법, 동의절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

18) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제53조의3(토지 소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ⑤ 전략계획수립권자는 제4항에 따른 동의서 또는 철회서 접수 업무를 혁신지구사업시행자가 대행하게 할 수 있다.

19) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ② 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

1.~2. (생략)

⑥ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우

2. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

3. 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

에서는 도심 공공주택 복합지구의 지정·변경 제안에 대한 반려 규정에서 공공주택사업자²⁰⁾가 복합지구의 지정·변경에 대한 동의를 받는 주체로 규정되어 있는 상황임.

그러므로 입법례 및 개정 취지등을 고려할 때, 제55조의2제2항의 토지등의 수용·사용에 대한 동의 주체를 “전략계획수립권자”에서 “혁신지구사업시행자”로 변경하거나, 혁신지구사업시행자가 토지등의 수용·사용에 대한 동의 업무를 대행할 수 있는 규정을 법률에 상항함과 아울러 안 제41조제6항제1호를 혁신지구사업시행자가 동의 업무를 대행할 때 동의요건을 갖추지 못한 경우로 한정하는 방안 등을 검토할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 주민 반대 등으로 사실상 사업 추진이 곤란한 경우에는 혁신지구의 지정 또는 변경 요청을 반려하도록 하여 원활한 후속 행정처리를 가능하게 할 필요가 있다는 입장임.

20) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ①국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

다. 주거재생혁신지구 지정 동의요건 수정 등(안 제55조의2제2항 등)

현행	개정안
제41조(혁신지구의 지정 등) ①·② (생략)	제41조(혁신지구의 지정 등) ①·② (현행과 같음)
③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 경우에는 제2항에도 불구하고 주민에게 혁신지구계획을 공람하고 공청회를 개최하여야 한다. 이 경우 혁신지구계획의 주민 공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	③ ----- ----- -토지등(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 말한다. 이하 같다)----- ----- ----- -----.
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.	제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ① ----- ----- ----- ----- 토지등을 ----- ----- ----- -----.
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 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자 및	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 토지

현행	개정안
토지 소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의자 수의 산정방법, 동의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ (생략)	등소유자 총수----- -----. ----- ----- -. ③ (현행과 같음)

안 제41조제3항 및 제55조의2제1항은 “토지등” 약칭에 대한 조문 정비이나, 약칭에 대한 입법례에 맞추어 안 제41조제3항을 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를”으로 수정할 필요가 있음.

안 제55조의2제2항의 경우 토지등을 수용 또는 사용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 주거재생혁신지구 지정 시 동의 요건 중 “토지 소유자 총수의 3분의 2”를 “토지등소유자 총수의 3분의 2”로 변경하는 내용으로, 동의 대상의 범위를 확대함으로써 주거재생혁신지구 내의 다양한 재산권 보호에 보다 도움이 되는 측면이 있어 보임.

이와 관련하여, 안 제55조의2제2항은 안 제41조제6항21)의 혁신지구 지

21) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

제41조(혁신지구의 지정 등) ⑥ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 혁신지구의 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 공고

정 또는 변경 요청의 반려 요건에서 인용하고 있어, 안 제55조의2제2항 개정 시 「공공주택 특별법」 제40조의7제6항제1호²²⁾와 같이 반려 요건이 “토지등소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의”로 개정되는 효과가 있음.

한편, 토지등의 수용·사용 동의요건의 경우 일반적으로 동의 대상을 토지소유자로 한정²³⁾하거나, 토지소유자, 건축물소유자 및 지상권자로 한정²⁴⁾하고 있는데, 동의 대상이 토지등소유자로 확대할 경우 토지소유

가 있는 날부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 반려를 요청하는 경우

22) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑥ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우

23) 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」

제18조(토지등의 수용·사용) ① 사업시행자는 새만금사업지역에서 새만금사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)할 수 있다. 다만, 제8조제1항제4호 및 제5호의 사업시행자는 개발사업 대상 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 매입하고 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」

제59조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 관한 특례) ① 특화사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특화사업의 시행을 위하여 필요하면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)를 수용하거나 사용할 수 있다.

- ② 특화사업자(지방자치단체는 제외한다)는 제1항에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 국유지·공유지를 제외한 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

24) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제39조의8(토지소유자 등의 동의) ① 재생사업지구지정권자는 사업시행자가 제39조의6제2호 및 제3호에 따라 수용, 사용 또는 환지방식으로 재생사업을 시행하고자 하는 경우에는 해당 방식으로 시행되는 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수(그 지상권자를 포함하며, 1필지의 토지를 여러 명이 공유하는 경우 그 여러 명은 1인으로 본다. 이하 같다) 및 건축물 소유자 총수(집합건물의 경우 각 구분소유자 각자를 1인의 소유자로 본다. 이하 같다) 각 2분의 1 이상의 동의를 받은 후 재생시행계획을 승인·고시하여야 한다.

「지역 개발 및 지원에 관한 법률」

제27조(토지 등의 수용 등) ① 시행자는 지역개발사업의 시행을 위하여 필요할 때에는 「공익사

자 외의 다양한 물건 및 권리의 소유자까지 동의를 받는 과정에서 사업이 지연될 가능성이 있어 보임.

또한, 안 제41조제6항의 반려 요건에서 토지등의 수용·사용 동의요건을 인용하고 있는 부분과 관련하여, 「공공주택 특별법」에서는 “토지·물건 또는 권리”를 “토지등”²⁵⁾으로, “토지 또는 건축물의 소유자”를 “토지등소유자”²⁶⁾로 약칭하고 있으나,

개정안 제41조제6항제3호에서는 “토지·물건 또는 권리”를 “토지등”으로 약칭하고 있으나 “토지등소유자”에 대해서는 현행법과 개정안에서 별

업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용하거나 사용할 수 있다. 다만, 제19조제1항제5호 및 제6호에 따른 시행자(같은 항 제1호부터 제3호까지에 따른 자가 100분의 50을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 공공필요성이 인정되는 지역개발사업을 시행하는 경우에만 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다.

② 제1항 단서에 따른 시행자는 해당 지역개발사업 대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 매입하고 토지소유자 및 건물소유자 총수의 각 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 요건의 산정기준일은 지역개발사업구역의 지정·고시일을 기준으로 하고, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지 또는 건물의 경우에는 동의 요건에 필요한 토지소유자 및 건물소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정하며, 그 밖에 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등 동의 요건에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

25) 「공공주택 특별법」

제12조(주택지구 지정 등의 고시 등) ① 국토교통부장관은 주택지구를 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제하려면 주택지구의 위치·면적, 공공주택사업자, 사업의 종류, 수용 또는 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 세목 등 주요 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

26) 「공공주택 특별법」

제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 제6조 및 제7조에 따라 지정하여 고시하는 주택지구의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 주택지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제40조의10에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다.

도의 약칭이 없어 “토지등소유자”를 “토지·물건 또는 권리의 소유자”로 해석하는 것이 바람직하므로, 「공공주택 특별법」과 같이 토지등소유자로 개정하더라도 반려 규정에서의 동의 대상에 차이가 발생할 것으로 생각됨.

그러므로 토지등의 수용·사용에서의 동의대상을 “토지등소유자”로 확대하는 부분은 토지등소유자의 재산권 보호 측면과 사업 지연 가능성 및 관련 입법례 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 주거재생혁신지구 지정 시 동의 요건을 확대하는 것에 대해 동의하나, 「공공주택 특별법」과 같이 “토지 또는 건축물의 소유자”로 한정할 필요가 있다는 입장임.

라. 주거재생혁신지구 후보지 절차 신설(안 제55조의2제4항 및 제5항)

현행	개정안
제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ①~③ (생략)	제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ①~③ (생략)
<신설>	④ 전략계획수립권자는 제2항에 따른 주거재생혁신지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 주거재생혁신지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있다. ⑤ 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 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. 토지등소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우
<신설>	

안 제55조의2제4항 및 제5항은 주거재생혁신지구 후보지(이하 “후보지”라 한다) 선정 절차에 대한 사항으로, 전략계획수립권자가 후보지를 선정, 변경 및 철회하는 경우 공고하도록 하는 내용임.

후보지 선정일의 경우 개정안에서 보상평가 기준일(안 제55조의2제6

항27)), 현물보상 기준일(안 제55조의3제1항28)), 권리산정 기준일(안 제55조의3제2항29)) 등의 기준이 되는 날짜이며, 현재 실무적으로 후보지를 선정하여 사업을 추진하고 있는 만큼 법정 절차로 명확히 규정할 필요가 있어 보임.

참고로, '24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)에서는 철회 규정과 관련하여 후보지로만 지정된 채 과도하게 사업이 지연되는 사례가 있어 “후보지 선정 후 2년이 되는 날까지 주민 등의 의견청취를

27) 보상평가 기준일 관련 개정안 내용

제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ⑥ 제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가가 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 후보지 선정일(제4항에 따라 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.

28) 현물보상 기준일 관련 개정안 내용

제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ① 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 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 혁신지구재생사업으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자는 후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 것으로 본다.

29) 권리산정 기준일 관련 개정안 내용

제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ② 혁신지구사업시행자가 제1항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

3. 권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.

하지 아니하는 경우”³⁰⁾에도 철회할 수 있도록 요건이 추가되었음.

개정안에 대하여 국토교통부는 후보지 선정이 주민보상 등의 기준이 되므로 법제화할 필요가 있으나, 전략계획수립권자가 혁신지구로 지정이 가능한 지역을 국가시범지구로 지정을 요청하는 경우 국토교통부장관의 국가시범지구계획 승인³¹⁾을 받아야 하며, 혁신지구계획에 국가지원 사항을 포함시키는 경우 해당 사항에 대해 국토교통부장관의 결정을 받도록 되어 있는 점³²⁾을 고려할 때, 국가시범지구 지정 요청 계획이 있거나 혁신지구계획에 국가지원 사항을 포함할 계획이 있는 경우 국토교통부장관과 후보지 선정 전 협의하도록 할 필요가 있다는 입장임.

30) 「공공주택 특별법」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ③ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1.~2. (생략)

3. 후보지 선정 후 2년이 되는 날까지 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 하지 아니하는 경우

31) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제56조(국가시범지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)을 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구로 지정할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가시범지구계획을 승인하여 국가시범지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가시범지구계획의 승인에 대하여는 제33조제2항부터 제5항까지를 준용하며, 이 경우 “도시재생선도지역”은 “국가시범지구계획”으로 보고, “지정”은 “승인”으로 본다.

32) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제41조(혁신지구의 지정 등) ② 혁신지구계획의 확정 및 승인에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, 제20조제4항 후단 중 “관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

마. 보상평가 기준일 규정(안 제55조의2제6항)

현행	개정안
제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ①~⑤ (생략) <u><신설></u>	제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ①~⑤ (생략) ⑥ 제4항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 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(제4항에 따라 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.

안 제55조의2제6항은 후보지 선정에 따른 토지가격 변동 시 보상평가 기준일을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제3항부터 제5항³³⁾까지의 규정에도 불구하고 후보지 선정일 이전

33) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제70조(취득하는 토지의 보상) ③ 사업인정 전 협의에 의한 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

④ 사업인정 후의 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 해당 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 그 사업인정고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가는 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 그 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

으로서 선정일에 가장 가까운 시점의 공시지가³⁴⁾ 공시일을 보상평가 기준일로 하는 내용임.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 상 “공익사업의 계획 또는 시행의 공고·고시일”보다 개정안의 “후보지 선정일”이 앞선 시점으로서, 개정 시 보상평가 기준일이 조기화되는데,

주거재생혁신지구 지정 이전인 후보지 선정 시점부터 토지가격이 상승하는 부분이 있는 만큼, 보상평가 기준일 조기화 시 공시지가가 낮아져 현재 후보지 선정 이후 주거재생혁신지구로 지정이 되지 않았거나 제41조제3항³⁵⁾의 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고하지 않은 지역의³⁶⁾ 현금보상³⁷⁾ 대상자의 반대가 발생할 수 있는

34) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제70조(취득하는 토지의 보상) ① 협이나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

35) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제41조(혁신지구의 지정 등) ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 경우에는 제2항에도 불구하고 주민에게 혁신지구계획을 공람하고 공청회를 개최하여야 한다. 이 경우 혁신지구계획의 주민 공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

36) 안 부칙 제4조의 경과조치 관련

제4조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 주거재생 혁신지구로 지정되거나 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 경우에는 제55조의2제6항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

37) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. (이하 생략)

부분이 있는 한편, '24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)에서는 보상평가 기준일을 후보지 선정일로 완화하였음을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 가격이 민감하게 상승하는 도심지역의 특수성, 보상 등으로 사업비가 증가할수록 현물보상을 받는 기존 주민의 부담금³⁸⁾이 증가하는 사업구조 등을 이유로 보상평가 기준일을 후보지 선정일로 앞당기는 개정안의 내용에 찬성³⁹⁾하는 입장임.

38) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제53조의5(현물보상의 요건 등) ⑧ 혁신지구사업시행자와 현물보상을 받기로 한 토지등소유자는 혁신지구사업시행자가 지급할 보상금 중 토지등소유자가 현물보상을 위하여 지급을 유보한 금액과 현물보상한 건축물의 분양가격(제5항에 따른 주택의 경우 「공공주택 특별법 시행령」에 따른 해당 주택 공급가격을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 다를 경우 그 차액을 정산해야 한다. 이 경우 지급을 유보한 금액이 분양가격보다 높으면 혁신지구사업시행자는 그 차액에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율을 적용해 산정한 이자를 더하여 토지등소유자에게 지급해야 한다.

39) 국토교통부는 이와 더불어 개정안에 따라 현물보상 제공범위를 무주택자이자 최초거래를 통해 토지등을 소유한 자에게까지 확대하는 경우 사실상의 거래 허용으로 거래량 증가에 따른 보상금액 증가가 사업성 악화로 이어져 보상평가기준일을 조기화하는 것이 병행되어야 한다는 입장임.

바. 현물보상 기준일 조정(안 제55조의3제1항 등)

현행	개정안
제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ① <u>혁신지구사업시행자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주거재생혁신지구 내 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 혁신지구재생사업으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.</u> 1. <u>건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 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</u>	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ① <u>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 ----- 혁신지구재생사업-----</u> -----. 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 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자

현행	개정안
<u>등은 혁신지구사업시행자가 정하여 공고한다.</u> 2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준 금액: 제55조의4에 따른 분양가격 으로 한다. 3. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관 한 법률」 제15조에 따라 보상계획 을 공고할 때 건축물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 건축 물로 보상하는 기준을 따로 일간신 문에 공고할 것이라는 내용을 포함 하여 공고한다. 법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지 원에 관한 특별법 부칙 제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 제55조의3제1항의 개 정규정(제56조제4항의 개정규정에 따 라 준용되는 경우를 포함한다)은 이 법을 국회가 의결한 날의 다음 날부 터 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 4 일까지 「건축법」 제2조제2항제2호	2. 제1호에 해당하는 자와 후보지 선 정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소 유권을 이전받아 계속 소유한 자 3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토 지등소유자로부터 상속 또는 이혼 을 원인으로 토지등을 취득하여 계 속 소유한 자 법률 제18313호 도시재생 활성화 및 지 원에 관한 특별법 부칙 <u><삭 제></u>

현행	개정안
에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 주거재생혁신지구별로 전략계획수립권자(제56조에 따른 국가시범지구에서 시행하는 사업의 경우에는 국토교통부장관을 말한다)가 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제55조의3제1항의 개정규정(제56조 제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 건축물로 보상을 받을 수 있다.	

현행법은 토지등소유자가 소유하는 주거재생혁신지구 내의 토지등의 전부를 혁신지구사업시행자에게 양도하는 경우 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다)로 보상을 하는 현물보상을 허용하되(제55조의3제1항), 2021년 6월 29일⁴⁰⁾의 다음 날부터 소유권을 취득한 토지등소유자는 현물보상 대상에서 제외(법률 제18313호 부칙 제2조제1항 본문)하고,

예외적으로 상속 또는 이혼에 따른 소유권 변동(법률 제18313호 부칙 제2조제1항 단서) 또는 2021년 2월 4일⁴¹⁾까지 건축허가를 받은 공동주

40) 법률 제18313호로 공포된 개정안이 국회 본회의에서 의결된 날임.

41) 국토교통부의 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」을 발표한 날

택에 대하여 주거재생혁신지구별로 전략계획수립권자가 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구 지정 전까지 소유권을 이전받은 경우(법률 제18313호 부칙 제2조제2항)는 현물보상을 받을 수 있도록 하고 있음⁴²⁾.

현행법은 주거재생혁신지구에 대한 투기적 수요를 차단하기 위하여 현물보상이 원칙적으로 제한되는 기준일을 2021년 6월 29일로 설정하였으나, 정부는 3.19. 대책에서 현물보상 기준일을 개별 후보지 선정일로 조정하겠다고 발표⁴³⁾하였음.

이에 개정안은 토지등소유자가 현물보상을 받을 수 있는 소유권 취득 시점(이하 “기준시점”이라 함)에 관한 사항을 법률에 규정하고 기존의 개정법률 부칙을 삭제하려는 것으로,

①기준시점을 2021년 6월 29일에서 후보지 선정일로 완화하고, ②현

42) 법률 제18313호 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 부칙

제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 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. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 주거재생혁신지구별로 전략계획수립권자(제56조에 따른 국가지원지구에서 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.

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

물보상의 대상과 관련하여 후보지 선정일 이전에 건축허가를 받아 주거
재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속
소유한 자도 추가하고, ③후보지 선정일 이전에 건축허가를 받아 주거
재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하거나 소
유권을 이전 받은 자의 현물보상 대상이 되는 신축 건축물을 「건축
법」 제2조제2항제2호의 ‘공동주택’에서 제2조제2항44)의 ‘건축물’로 확
대하고 있음.

’24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공동주택 특별법 일부개정법률안
(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)과 같이 현물보
상 기준일을 후보지 선정일로 완화하여 현물보상 대상을 확대하는 것은
지구 내에 거주하는 주민들의 보상을 보다 두텁게 하는 측면에서 긍정
적인 부분이 있을 것으로 생각되며,

현물보상 대상이 되는 신축 건축물을 ‘공동주택’에서 ‘건축물’로 확대
하는 부분의 경우 기존에 지어진 건축물의 경우 공동주택 여부와 관계
없이 현물보상이 가능함을 고려하였을 때 신축 건축물에도 별도의 제한
을 두지 않는 부분은 합리적인 측면이 있어 보임.

44) 「건축법」 제2조제2항의 건축물의 용도

1. 단독주택, 2. **공동주택**, 3. 제1종 근린생활시설, 4. 제2종 근린생활시설, 5. 문화 및 집회시설,
6. 종교시설, 7. 판매시설, 8. 운수시설, 9. 의료시설, 10. 교육연구시설, 11. 노유자(老幼者: 노인
및 어린이)시설, 12. 수련시설, 13. 운동시설, 14. 업무시설, 15. 숙박시설, 16. 위락(慰樂)시설, 17.
- 공장, 18. 창고시설, 19. 위험물 저장 및 처리 시설, 20. 자동차 관련 시설, 21. 동물 및 식물 관
련 시설, 22. 자원순환 관련 시설, 23. 교정(矯正)시설, 24. 국방·군사시설, 25. 방송통신시설, 26.
- 발전시설, 27. 묘지 관련 시설, 28. 관광 휴게시설, 29. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

한편, 안 제55조의3제1항제2호의 경우 “제1호에 해당하는 자”와 “소유권을 이전받아 계속 소유한 자”는 양립할 수 없으므로 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)⁴⁵⁾과 같이 “후보지 선정일 전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받고, 후보지 선정일 이후에 소유권 보존등기가 된 건축물에 대하여 후보지 선정일 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 주거재생혁신지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자”로 수정할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 주민들의 재산권을 과도하게 제한하고 있는 경직된 우선공급기준일과 관련한 현물보상 기준을 개선할 필요가 있으므로 개정에 동의하는 입장임.

45) 「공공주택 특별법」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)

제40조의10(토지등의 수용 등) ⑤ 공공주택사업자는 후보지 선정일(후보지 변경을 원인으로 후보지에 속하게 되는 지역은 후보지를 변경하여 공고하는 날로 한다. 이하 이 조에서 같다) 이전에 복합지구 내 토지등을 취득하여 계속 소유하고 있는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 현물보상을 할 수 있다. 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 복합지구 지정을 고시한 때까지 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 복합지구 지정을 고시한 때까지 건축물의 소유권을 이전받아 계속 소유한 자
3. 후보지 선정일 이전부터 소유한 토지등소유자로부터 상속 또는 이혼을 원인으로 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

사. 현물보상의 권리산정 기준 마련(안 제55조의3제2항)

현행	개정안
제55조의3(토지 등소유자에 대한 현물보 상) ①(생략) <u><신설></u>	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ①(생략) ② <u>혁신지구사업시행자가 제1항에 따라 현물보상을 하고자 할 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준 및 절차에 따른다.</u> <u>이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.</u> 1. <u>건축물로 보상받을 수 있는 자: 그가 소유하는 주거재생혁신지구 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.</u> 2. <u>보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제55조의4에 따른 분양가격으로 한다.</u> 3. <u>권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 협의 당시를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다.</u> <u>가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우</u> <u>나. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 토지 및 주택의 지분을 분할하거나 지분을 변경하는 경우</u>

현행	개정안
	<u>다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등소유자의 수가 증가하는 경우</u> <u>라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우</u> <u>마. 동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 다수의 토지 및 주택 등 건축물을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우</u> <u>바. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택 등을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우</u> 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.

안 제55조의3제2항은 현물보상의 기준 및 절차와 관련하여 현행법에 규정된 사항 외에 권리산정 기준을 추가적으로 규정하고 있는데, 권리산정 기준일을 현물보상을 위한 협의 당시를 기준으로 하는 것을 원칙으로 하되, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 등 현물보상을 받을 수 있는 자를 증가시키는 변칙행위(이른바 ‘지분쪼개기’)가 있을 경우 권리산정의 기준일을 후보지 선정일로 규정하고 있음.

개정안과 같이 지분쪼개기 등의 변칙행위를 하지 못하도록 권리산정 기준의 예외를 마련하는 것은 혁신지구사업의 원활한 추진에 도움이 될 것으로 생각됨.

한편, '24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정 법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)과 같이 일부 용어 및 자구를 수정하여 명확화할 필요가 있을 것임.

【안 제55조의3제2항 관련 수정의견】

개 정 안	수정의견
② (생 략) 1.~2. (생 략) 3. 권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 <u>협의 당시</u> 를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다. 가. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우 나. <u>동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 토지 및 주택의 지분을 분할하거나 지분을 변</u>	② (개정안과 같음) 1.~2. (개정안과 같음) 3. 권리산정 기준: 혁신지구사업시행자가 현물보상을 하는 권리의 산정은 현물보상을 위한 <u>협의 성립 당시</u> 를 기준으로 한다. 다만, 현물보상을 하는 건축물이 후보지 선정일 이후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 되는 경우 현물보상을 받을 수 있는 권리는 후보지 선정일을 기준으로 산정한다. 가. (개정안과 같음) 나. <u>동일인이 단독으로 소유하는 토지 또는 건축물을 공유로 하거나 토지 또는 건축물의</u>

개 정 안	수정의견
<u>경하는 경우</u> 다. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되어 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 <u>제2조제1호에 따른 구분소유권의 분할</u>로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 마. <u>동일인 소유(공유지분 소유를 포함한다)의 다수의 토지 및 주택 등 건축물</u>을 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. (생략)	<u>공유 지분의 일부를 처분하는 경우</u> 다. (개정안과 같음) 라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 <u>제2조제3호에 따른 전유부분의 분할</u>로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 마. <u>동일인 소유의 하나 또는 둘 이상의 토지와 주택 등 건축물</u>을 각각 분리하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 바. (개정안과 같음) 4. (개정안과 같음)

개정안에 대하여 국토교통부는 사업성 악화 방지를 위해 주거재생혁신지구의 특수성을 반영한 권리산정 기준을 마련할 필요가 있다는 입장임.

아. 후보지 선정일 이후 취득한 토지등에 대한 예외적 현물보상
신설(안 제55조의3제3항)

현행	개정안
제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ③ 제1항에 따라 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 혁신지구사업시행자는 후보지 선정일 이후 해당 주거재생혁신지구의 토지 및 건축물을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다. 1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우 가. 토지등소유자가 제2항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 주거재생 혁신지구에만 주택을 소유한 자 등 대통령령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 기간 이전에 토지등을 취득한 경우 나. 해당 건축물과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우 다. 후보지 선정일 이후에 발생한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기 취득인 경우. 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 경우 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 혁신지구사업시행자로부터 확인받는 경우에 한한다. 2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

안 제55조의3제3항은 기준시점인 후보지 선정일 이후에 토지등을 취득하였다고 하더라도 ①그 거래가 후보지 선정일 이후에 발생한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기 취득인 경우로서 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자인 경우와 ② 「전세사기피해자 지원 및

주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자⁴⁶⁾가 전세사기피해주택을 취득하는 경우에 예외적으로 현물보상을 받을 수 있도록 하는 내용으로,

개정안과 같이 무주택자에의 최초거래와 전세사기피해자의 전세사기피해주택 취득으로 한정하여 후보지 선정 이후 거래를 허용하는 것은, 과도한 투기를 방지하면서 동시에 후보지 선정 이후 혁신지구에서 거주하는 주민들의 재산권을 보호하는데 도움이 되는 측면이 있을 것임.

한편, '24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정 법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)과 같이 일부 용어 및 자구를 수정하여 명확화할 필요가 있을 것임.

【안 제55조의3제3항 관련 수정의견】

개 정 안	수정의견
제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 혁신지구사업시행자는 후보지 선정일 이후 해당 주거재생혁신지구의 <u>토지 및 건축물</u> 을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 혁신지구사업시행자는 후보지 선정일 이후 해당 주거재생혁신지구의 <u>토지등</u> 을 취득한 토지등소유자에게 현물보상을 할 수 있다.

46) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

개 정 안	수정의견
1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우 가. 토지등소유자가 제2항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 주거재생혁신지구에만 주택을 소유한 자 등 대통령령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 <u>기간 이전에</u> 토지등을 취득한 경우 나. 해당 <u>건축물</u>과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우 다. <u>후보지 선정일 이후에 발생한 최초의 소유권 변동 또는 보존등기 취득인 경우.</u> 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 <u>경우</u> 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 혁신지구사업시행자로부터 확인받는 경우에 한한다. 2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우	1. 다음 각 목의 사항을 모두 만족하는 경우 가. 토지등소유자가 제2항제1호 후단에 따라 현물보상 기준 등을 공고한 날부터 입주일까지 무주택자(해당 주거재생혁신지구에만 주택을 소유한 자 등 대통령령으로 정하는 자는 무주택자로 본다)로서 후보지 선정일 이후 대통령령으로 정하는 <u>기간에</u> 토지등을 취득한 경우 나. 해당 <u>토지등</u>과 관련하여 현물보상을 받을 수 있는 자의 수가 증가하지 아니하는 경우 다. <u>후보지 선정일 이전부터 토지등을 계속 소유한 자에게서 소유권을 이전받은 경우.</u> 다만, 거래로 인하여 소유권이 이전된 <u>경우에는</u> 현물보상을 받을 수 있는 지위를 승계하는 특약을 하고 그 사실을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 혁신지구사업시행자로부터 확인받는 경우에 한한다. 2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 같은 법에 따른 전세사기피해주택을 취득하는 경우

개정안에 대하여 국토교통부는 후보지 선정 이후부터 사업 완료까지 장기간 거래가 중단되어 재산권의 과도한 제한이 있으므로 거래의 허용이 필요하나, 사업의 취지를 고려하여 대상자를 무주택자 등으로 제한할 필요가 있다는 입장임.

자. 현물보상을 받을 수 있는 권리의 전매제한 완화(안 제55조의3제4항)

현행	개정안
제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상)	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상)
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.	④ 현물보상을 받을 수 있는 ----- ----- ----- <u>분양계약을 체결한 날</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----.

안 제55조의3제4항은 현물보상을 받을 수 있는 권리의 전매제한 종기를 건축물의 소유권이전등기를 마칠 때까지에서 분양계약을 체결한 날까지로 완화하는 것으로서, 분양계약 체결 이후 전매를 허용하여 혁신지구에서 거주하는 주민의 재산권을 보호함과 아울러 혁신지구사업의 참여 유인을 제고하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 현물보상 제도는 주민의 기존 재산 수
용에 대한 보상의 성격으로 전매제한을 완화하여 재산권을 더욱 두텁게
보호할 필요가 있다는 입장임.

차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 상
관계인 범위 확대(안 제55조의3제5항)

현행	개정안
제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) <신설>	제55조의3(토지등소유자에 대한 현물보상) ⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 “관계인”에는 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.

안 제55조의3제5항은 안 제55조의3제3항의 예외적 현물보상의 대상이 되는 토지등에 대하여 소유권이나 그 밖의 권리를 취득한 자를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 “「토지보상법」”이라 한다)상 관계인에 포함하려는 것임.

「토지보상법」 상 관계인⁴⁷⁾이란 사업시행자가 취득·사용할 토지 등에 관하여 소유권 외의 권리를 가진 자를 말하며, 관계인을 토지소유자와 함께 수용 절차 및 보상의 상대방으로 하고 사업시행자에 대한 재결 신청 청구권⁴⁸⁾ 등을 부여하고 있음.

47) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “관계인”이란 사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자를 말한다. 다만, 제22조에 따른 사업인정의 고시가 된 후에 권리를 취득한 자는 기존의 권리를 승계한 자를 제외하고는 관계인에 포함되지 아니한다.

다만, 수용 절차에 참여할 수 있는 자를 제한하여 절차를 간소화하기 위하여⁴⁹⁾ 「토지보상법」 제2조제5호 단서에서 사업인정의 고시 이전까지 토지 등에 관한 소유권 외의 권리를 취득한 자로 제한하고 있음.

개정안은 후보지 선정일 이후 토지등을 취득한 무주택자 등에게 현물보상을 하는 경우, 사업인정의 고시로 보는⁵⁰⁾ 주거재생혁신지구의 지정 고시 이후라도 대통령령으로 정하는 기간까지 현물보상의 대상이 되는 토지등에 관한 소유권 외의 권리를 취득하였다면 「토지보상법」 제2조제5호의 관계인에 포함함으로써, 무주택자 등 예외적 현물보상 대상자에 대한 권리를 보호하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 현물보상기준일 이후 거래에 따른 권리 취득자를 관계인으로 포함하여 권리보호를 강화할 필요가 있다는 입장임.

48) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제30조(재결 신청의 청구) ① 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.

49) 류해웅·허강무, 「신수용보상법론」, 부연사, 2016 참조.

50) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) ④ 주거재생혁신지구의 지정 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

카. 현물보상의 공급기준 및 분양가격과 관련한 고려사항 추가
(안 제55조의4)

현행	개정안
제55조의4(주택공급 등에 관한 특례) 주거재생혁신지구에서 제55조의3에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2 및 제64조와 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 혁신지구사업시행자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.	제55조의4(주택공급 등에 관한 특례) - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -- <u>사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급기준</u> ----- -----.

안 제55조의4는 주거재생혁신지구에서 현물보상으로 공급하는 주택 등 건축물에 대해서 혁신지구사업시행자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 때 고려사항으로 “사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등”을 명시하는 것으로,

공급기준 및 분양가격에 대한 고려사항을 구체적으로 예시함으로써 혁신지구사업시행자가 자의적으로 공급기준 및 분양가격을 정하지 못하도록 제한하는데 도움이 될 것으로 생각됨.

타. 주민대표기구 구성 근거 및 지원근거 마련(안 제55조의6 및 제55조의7 등)

현행	개정안
제55조의5(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① 주거재생혁신지구의 혁신지구사업시행자가 시공자를 선정하는 경우 토지등소유자는 <u>소유자 전원</u> 으로 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. <u>이 경우 토지등소유자 전체회의의 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>	제55조의5(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① ----- ----- ----- 제55조의6에 따른 토지등소유자 전체회의(이하 “전체회의”)----- ----- ----- ----- ----- <후단 삭제>
② (생략) <u><신설></u>	② (현행과 같음) 제55조의6(전체회의 및 주민대표회의) ① 제41조제3항에 따른 혁신지구계획의 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 전체회의를 구성한다. ② 제1항에 따른 전체회의의 효율적인 운영을 위하여 전체회의에 주민대표자 회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다. ③ 제2항에 따른 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법

현행	개정안
<신설>	및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다. ④ 전체회의 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제55조의7(토지등소유자 등에 대한 지원) ① 주거재생혁신지구의 혁신지구 사업시행자는 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 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원 2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 혁신지구재생사업의 추진에 필요한 비용의 지원 3. 주거재생혁신지구 지정 전에 혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은 법 제21조 제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다) ② 제1항에 따른 지원의 구체적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제55조의5제1항 및 제55조의6은 주거재생혁신지구 내의 토지등소유자 전원을 구성원으로 한 토지등소유자 전체회의(이하 “전체회의”라 한다) 및 주민대표자 회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)의 근거를 마련하고 주거재생혁신지구의 시공자 선정 시 전체회의의 의결을 거쳐 시공자를 추천할 수 있도록 하는 내용이며,

안 제55조의7은 주거재생혁신지구 내의 혁신지구재생사업의 효율적인 추진을 위하여 혁신지구사업시행자가 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 전체회의·주민대표회의 운영 등에 필요한 비용 및 주거재생혁신지구 지정 전 혁신지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」 상 재건축, 재개발 사업이 추진된 경우 既투입 비용(조합설립추진위원회 또는 조합이 사용한 비용)을 지원할 수 있도록 하는 내용임.

이는 정부의 3.19. 대책에서 발표⁵¹⁾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.

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

파. 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제55조의3제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 지역에 대해서는 주거재생혁신지구로 지정된 이후에 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.

제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 주거재생혁신지구의 경우 제55조의3제1항의 개정규정에도 불구하고 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 토지등을 취득한 토지등소유자는 후보지 선정일 이전에 토지등을 취득한 것으로 본다.

② 제55조의3제1항 및 같은 조 제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고하였거나 주거재생혁신지구로 지정된 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자에게 제55조의3의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 현물보상을 할 수 있다.

1. 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 지구지정 고시일 전까지 소유권보존등기를 완료한 경우

2. 제1호에 해당하는 자와 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 지구지정 고시일 전까지 건축물의 소유권을 이전한 경우

제4조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 주거재생혁신지구로 지정되거나 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민

공람 또는 공청회의 개최를 공고한 경우에는 제55조의2제6항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제5조(전체회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 전체회의는 제55조의6제1항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 구성된 것으로 본다.

제6조(주민대표회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 구성·운영하고 있는 주민대표회의는 제55조의6제2항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 구성된 것으로 본다.

먼저 안 부칙 제2조 및 제3조는 현물보상 및 권리산정 기준일의 변경 및 예외적 현물보상 규정 마련 등에 대한 적용례 및 특례이며, 안 부칙 제4조는 보상평가 기준일 관련 경과조치, 제5조와 제6조는 전체회의 및 주민대표회의의 구성에 관한 경과조치임.

'24.12.31. 국회 본회의에서 의결된 「공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)」(법률 제20754호, 2025.1.31. 공포, 2025.8.1. 시행)과 같이 일부 부칙을 수정할 필요가 있으며, 현물보상의 권리산정 기준일과 관련하여 지분쪼개기와 같이 안 제55조의3제2항제3호 단서를 적용받는 경우에 대한 특례를 추가적으로 마련할 필요가 있을 것임.

【안 부칙 관련 수정의견】

개 정 안	수정의견
제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제55조의3제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에	제2조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) ① 제55조의3제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에

개 정 안	수정의견
따라 준용되는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 <u>이후 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.</u> ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 지역에 대해서는 주거재생혁신지구로 지정된 <u>이후에 발생한 토지 및 건축물의 소유권 변동부터 적용한다.</u> 제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 <u>주거재생혁신지구의 경우 제55조의3제1항의 개정규정에도 불구하고 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 토지등을 취득한 토지등소유자는 후보지 선정일 이전에 토지등을 취득한 것으로 본다.</u> ② 제55조의3제1항 및 <u>같은 조 제3항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또</u>	따라 준용되는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 <u>이후에 토지 및 건축물의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.</u> ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 제41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최를 공고한 지역에 대해서는 주거재생혁신지구로 지정된 <u>이후에 토지 및 건축물의 소유권이 이전되는 경우부터 적용한다.</u> 제3조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 특례) ① 이 법 시행 전 국토교통부장관이 정보통신망 게재 또는 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지로 알린 <u>주거재생혁신지구에 대하여 제55조의3제1항 및 제3항의 개정규정을 적용하는 경우에는 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날을 후보지 선정일로 본다.</u> ② 제55조의3제1항 및 <u>제3항의 개정규정에도 불구하고 2021년 2월 4일까지 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가</u>

개 정 안	수정의견
<u>는 공청회의 개최를 공고하였거나 주거재생혁신지구로 지정된 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자에게 제55조의3의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 현물보상을 할 수 있다.</u> 1. 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 건축을 위한 건축허가(「주택법」 제19조에 따라 주택사업계획승인을 받아 건축허가가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 건축물에 대하여 지구지정 고시일 전까지 소유권보존등기를 완료한 경우 2. 제1호에 해당하는 자와 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 소유권의 이전에 관한 계약을 체결하여 지구지정 고시일 전까지 건축물의 소유권을 이전한 경우 <u><신 설></u>	<u>가 의제되는 경우를 포함한다)를 받은 주택에 대하여 주거재생혁신지구별로 국토교통부장관이 고시하여 정하는 날 이전에 분양계약을 체결하고 지구지정 전까지 공동주택의 소유권을 이전받는 자는 제55조의3의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 현물보상을 받을 수 있다.</u> 1. (삭제) 2. (삭제) <u>제7조(현물보상의 권리산정 기준에 관한 특례) 이 법 시행 당시 이미 제 41조제3항의 개정규정(제56조제4항의 개정규정에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 혁신지구 계획에 대한 주민 공람 또는 공청회</u>

개 정 안	수정의견
	<u>의 개최를 공고하였거나 주거재생 혁신지구로 지정된 지역에 대하여 제55조의3제2항제3호 단서의 개정 규정을 적용하는 경우에는 이 법 시행일을 후보지 선정일로 본다.</u>

문 의 처
02)6788-5581